

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）（第二次通盤檢討暫予保  
留第 4 案兒五西側（原廣二用地附近）變更）書



臺中市政府

中華民國 109 年 10 月

用印  
日期 109. 11. 02

## 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）（第二次通盤檢討暫予保留第 4 案兒五西側（原廣二用地附近）變更）案	
變更都市計畫法令依據	都市計畫法第 26 條	
變更都市計畫機關	臺中市政府	
自擬細部計畫或申請變更都市計畫之機關名稱或土地權利關係人姓名	無	
本案公開展覽之起訖日期	公開展覽	104 年 9 月 11 日起 30 天（104 年 9 月 11 日至 9 月 13 日刊登於聯合報）
	公開說明會	104 年 9 月 22 日上午 9 時 30 分於大肚區公所三樓會議室舉行
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	104 年 12 月 28 日臺中市都市計畫委員會第 51 次會議、108 年 4 月 12 日臺中市都市計畫委員會第 91 次會議審議通過
	內政部	105 年 12 月 13 日內政部都市計畫委員會第 890 次會議、108 年 9 月 24 日內政部都市計畫委員會第 954 次會議審議通過

# 目 錄

## 壹、緒論

一、計畫緣起.....	1
二、法令依據.....	3
三、變更位置及範圍 .....	3

## 貳、現行都市計畫概述

一、特定區計畫概要 .....	5
二、變更範圍現行都市計畫 .....	8

## 參、發展現況分析

一、自然環境.....	12
二、交通系統.....	17
三、公共設施.....	19
四、土地使用現況.....	20

## 肆、變更計畫內容..... 22

## 伍、公共設施檢討分析

一、引入人口推估.....	27
二、公共設施用地分析.....	27
三、細部計畫公共設施規劃原則 .....	30

## 陸、實施進度與經費

一、實施進度.....	31
二、經費預估.....	31

柒、其他應載明事項..... 32

## 附件

附件一 市地重劃可行性評估

附件二 臺中市市地重劃委員會 109 年第 2 次會議紀錄

附件三 相關單位函復公文

# 圖目錄

圖 1	變更位置示意圖 .....	4
圖 2	變更範圍示意圖 .....	4
圖 3	現行主要計畫示意圖 .....	7
圖 4	變更範圍現行計畫示意圖 .....	9
圖 5	山坡地範圍示意圖 .....	12
圖 6	坡度分析圖 .....	13
圖 7	地形及水文分布示意圖 .....	15
圖 8	現況排水系統示意圖 .....	16
圖 9	周邊交通系統示意圖 .....	17
圖 10	計畫區周邊道路系統示意圖 .....	18
圖 11	周邊公共設施分布示意圖 .....	19
圖 12	土地使用現況示意圖 .....	21
圖 13	變更計畫示意圖 .....	24
圖 14	變更後計畫示意圖 .....	26

# 表 目 錄

表 1	高速公路王田交流道附近特定區計畫（第一次通盤檢討）變人 16-2 案內容明細表.....	2
表 2	高速公路王田交流道附近特定區計畫（第二次通盤檢討）暫予保留第 4 案內政部都市計畫委員會決議事項表.....	2
表 3	高速公路王田交流道附近特定區計畫（第三次通盤檢討）變 31 案內容明細表.....	3
表 4	現行主要計畫土地使用面積一覽表.....	6
表 5	變更範圍現行土地使用計畫面積一覽表.....	8
表 6	坡度分析表.....	13
表 7	變更內容明細表.....	22
表 8	變更範圍變更前後土地使用面積增減表.....	23
表 9	高速公路王田交流道附近特定區計畫變更前後土地使用面積對照表.....	25
表 10	各項公共設施需求檢討分析表.....	28
表 11	市地重劃開發費用概估表.....	31

# 壹、緒論

## 一、計畫緣起

「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）（第二次通盤檢討暫予保留第 4 案兒五西側（原廣二用地附近）變更）案」（以下簡稱本案）原為 73 年 11 月「變更高速公路王田交流道附近特定區計畫（第一次通盤檢討）案」編號「人 16-2」之變更案。當時因周圍均為住宅區，且發展率幾近 80%，基於日後發展需要及整體規劃考量，故變更部分農業區為住宅區、廣場用地、道路用地及人行步道用地，並指定所有變更均須以市地重劃方式辦理開發。惟因重劃負擔比例過高，一直無法有效推動市地重劃作業。

91 年 3 月公告之「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）案」，基於計畫環境品質、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，並以市地重劃方式開發，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，惟考量計畫區之整體發展及民眾申請建築權益，故列為暫予保留第 4 案，俟市地重劃可行性評估確定後另案辦理。

104 年 4 月完成之「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）案」，則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，以及為促使土地所有權人開發意願之積極整合，因此列入變更案第 31 案，調整市地重劃範圍及增列開發時程規定。

高速公路王田交流道附近特定區計畫歷次通盤檢討與本案相關之變更與決議事項如表 1~表 3 所示，本案遂依前開歷次都市計畫附帶條件與相關決議，由土地所有權人自行整合辦理市地重劃並另行擬定細部計畫，提出市地重劃可行性評估後，製作變更主要計畫書圖，呈報內政部核定。

表 1 高速公路王田交流道附近特定區計畫（第一次通盤檢討）變人 16-2 案內容明細表

位置	變更理由	變更內容
兒（五）西側附近	住宅區發展幾近 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。	變更農業區為住宅區、廣場、道路及人行步道。所有變更部分均須以市地重劃方式辦理開發。

資料來源：原臺中縣政府，「變更高速公路王田交流道附近特定區計畫（第一次通盤檢討）案」，73 年 11 月。

表 2 高速公路王田交流道附近特定區計畫（第二次通盤檢討）暫予保留第 4 案內政部都市計畫委員會決議事項表

位置	內政部都市計畫委員會決議事項
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）	<p>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。</p> <p>（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。</p> <p>（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。</p> <p>（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 0 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。</p> <p>（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。</p> <p>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。</p>

資料來源：原臺中縣政府，「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）案」，91 年 3 月。



表 3 高速公路王田交流道附近特定區計畫（第三次通盤檢討）變 31 案內容明細表

位置	變更內容		變更理由	備註
	原計畫	新計畫		
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。

資料來源：臺中市政府，「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）」，104 年 4 月。

## 二、法令依據

都市計畫法第 26 條。

## 三、變更位置及範圍

變更範圍位於大肚區福山里，高速公路王田交流道附近特定區（以下簡稱特定區）西側，東起沙田路一段 512 巷，西至沙田路一段 566 巷，南抵臺 1 線沙田路北側住宅區，北臨福安宮宗教專用區及農業區，變更面積依本計畫第三次通盤檢討（第一階段）變更內容明細表核定編號第 31 案所載為 6.40 公頃，惟以本計畫第一次通盤檢討案內 8 公尺計畫道路為界，將臨接之計畫道路一半路寬納入市地重劃範圍，及依第二次通盤檢討變 5 案規劃意旨剔除福安宮土地（宗教專用區），依其都市計畫樁位及配合重測後地籍圖展繪量測實際面積為 6.37 公頃（詳 P.23 變更內容明細表第 2 案）。



# 貳、現行都市計畫概述

## 一、特定區計畫概要

### (一) 發布實施歷程

「高速公路王田交流道附近特定區計畫」於 67 年 3 月 8 日以六七府建都字第 23601 號函發布實施，其後分別於 73 年 11 月、91 年 3 月辦理兩次通盤檢討，並配合交通部高速鐵路興建計畫，於 88 年 10 月完成「高速鐵路臺中車站地區」都市計畫個案變更，「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)」則於 104 年 4 月 15 日及 104 年 8 月 3 日分兩階段公告發布實施。

### (二) 計畫範圍與面積

特定區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。計畫面積為 1,008.82 公頃，都市發展用地面積為 382.42 公頃。

### (三) 計畫年期

計畫年期為民國 115 年。

### (四) 計畫人口及密度

計畫人口為 30,400 人，居住淨密度為每公頃 272 人。

### (五) 土地使用計畫

共劃設住宅區、商業區、甲種工業區、乙種工業區、零星工業區等 12 種使用分區，面積合計約 847.94 公頃，佔計畫區面積 84.05%。其中住宅區又依其面臨之計畫道路寬度而分為 2 種使用性質，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劃設為住宅區(二)，其餘均劃設為住宅區(一)。

### (六) 公共設施計畫

共劃設機關用地、學校用地、公園用地、兒童遊樂場用地、鄰里公園兼兒童遊樂場用地等 17 種用地，面積合計約 160.88 公頃，佔計畫區面積 15.95%。

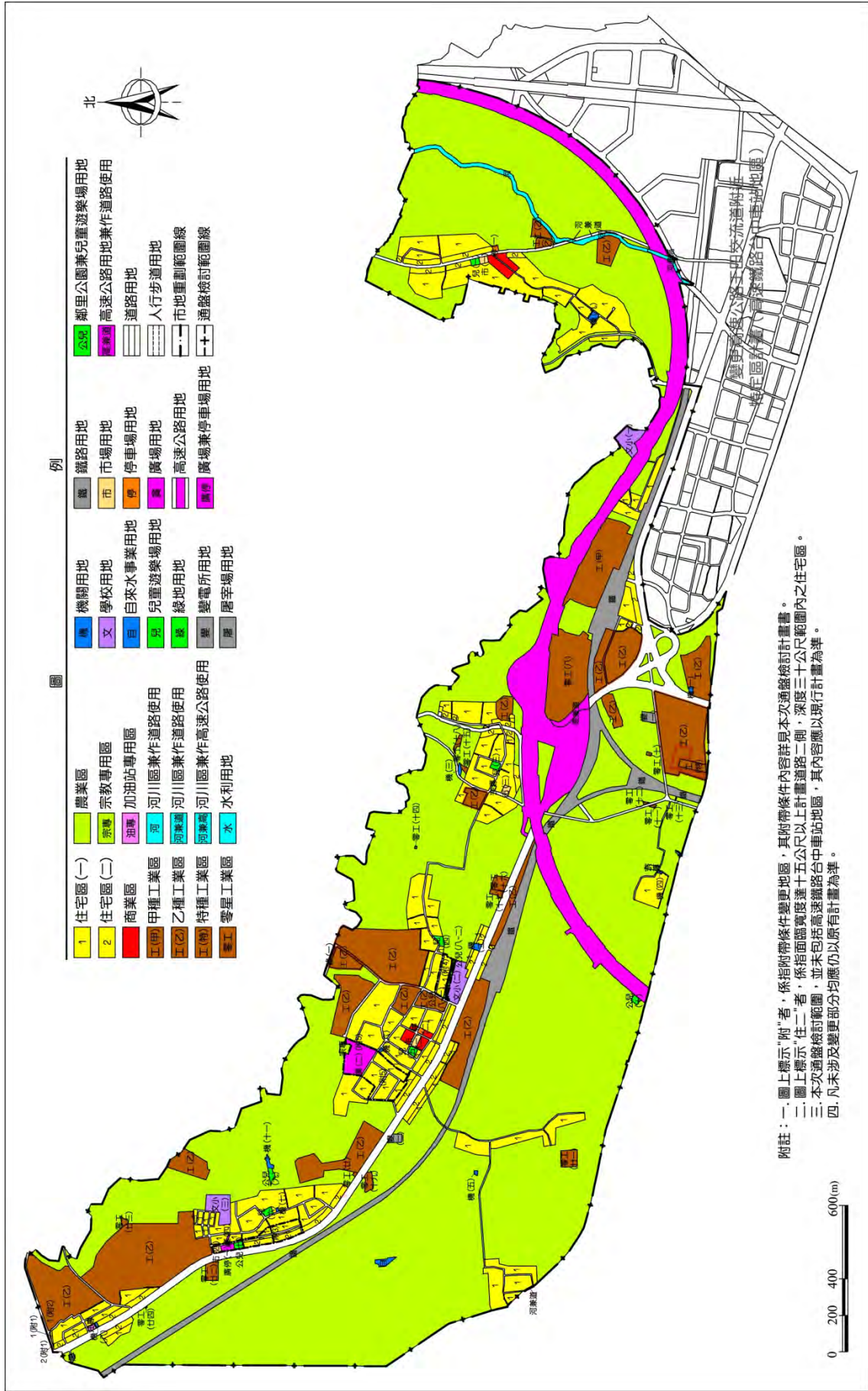
表 4 現行主要計畫土地使用面積一覽表

項目		面積 (公頃)	估計畫面積 比例 (%)	佔都市發展用地 面積比例 (%)
土地 使用 分區	住宅區 (一)	94.70	9.39	24.77
	住宅區 (二)	14.51	1.44	3.79
	小計	109.21	10.83	28.56
	商業區	2.25	0.22	0.59
	甲種工業區	8.91	0.88	2.33
	乙種工業區	86.94	8.62	22.73
	零星工業區	13.02	1.29	3.41
	特種工業區	0.62	0.06	0.16
	宗教專用區	0.50	0.05	0.13
	加油站專用區	0.11	0.01	0.03
	農業區	622.53	61.71	—
	河川區	3.24	0.32	—
	河川區兼作道路使用	0.10	0.01	—
	河川區兼作高速公路使用	0.53	0.05	—
	合計	847.96	84.05	57.94
公共 設施 用地	機關用地	0.85	0.08	0.22
	學校用地	4.79	0.48	1.25
	兒童遊樂場用地	0.96	0.10	0.25
	鄰里公園兼兒童遊樂場用地	0.85	0.08	0.22
	變電所用地	0.69	0.07	0.18
	市場用地	0.74	0.07	0.19
	屠宰場用地	0.11	0.01	0.03
	廣場用地	2.27	0.23	0.59
	停車場用地	0.18	0.02	0.05
	廣場兼停車場用地	0.25	0.02	0.07
	自來水事業用地	0.32	0.03	0.08
	水利用地	0.10	0.01	0.03
	綠地用地	0.07	0.01	0.02
	鐵路用地	31.56	3.13	8.25
	高速公路用地	63.27	6.27	16.55
	高速公路用地兼作道路使用	0.92	0.09	0.24
	道路用地	52.93	5.25	13.86
合計	160.86	15.95	42.06	
都市發展用地	382.42	37.91	100.00	
總計	1,008.82	100.00	—	

資料來源：臺中市政府，「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）（第二階段）」，104年8月。

註：表內面積應以依據核定圖實地分割測量面積為準。





附註：一. 圖上標示“附”者，係指附帶條件變更地區，其附帶條件內容詳見本通盤檢討計畫書。  
 二. 圖上標示“住二”者，係指面臨寬度達十五公尺以上計畫道路二側，深度三十公尺範圍內之住宅區。  
 三. 本通盤檢討範圍，並未包括高速鐵路台中車站地區，其內容應以原行計畫為準。  
 四. 凡未涉及變更部分均應仍以原有計畫為準。

圖 3 現行主要計畫示意圖

## 二、變更範圍現行都市計畫

### (一) 計畫內容概述

依據「變更高速公路王田交流道附近特定區計畫（第一次通盤檢討）變人 16-2 案」之內容，變更範圍內現行都市計畫劃設有住宅區（一）、「廣二」廣場用地、道路用地及人行步道用地，計畫面積詳表 5。

變更範圍周邊之現行計畫，其北側為宗教專用區及農業區，東側及南側緊鄰住宅區（一），西側部分鄰接住宅區（一）、部分則隔 8 公尺計畫道路與農業區相鄰。變更範圍及其周邊現行都市計畫詳圖 4 所示。

表 5 變更範圍現行土地使用計畫面積一覽表

項目		面積（公頃）	比例（%）
住宅區（一）		3.48	54.63
公共設施 用地	廣場用地	2.22	34.85
	道路用地	0.63	9.89
	人行步道用地	0.04	0.63
	小計	2.89	45.37
合計		6.37	100.00

註：變更面積依本計畫第三次通盤檢討（第一階段）變更內容明細表核定編號第 31 案所載為 6.40 公頃，惟以本計畫第一次通盤檢討案內 8 公尺計畫道路為界，將臨接之計畫道路一半路寬納入市地重劃範圍，及依第二次通盤檢討變 5 案規劃意旨剔除福安宮土地（宗教專用區），依其都市計畫樁位及配合重測後地籍圖展繪量測實際面積為 6.37 公頃。

資料來源：臺中市政府，「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）」，104 年 4 月；本計畫整理。



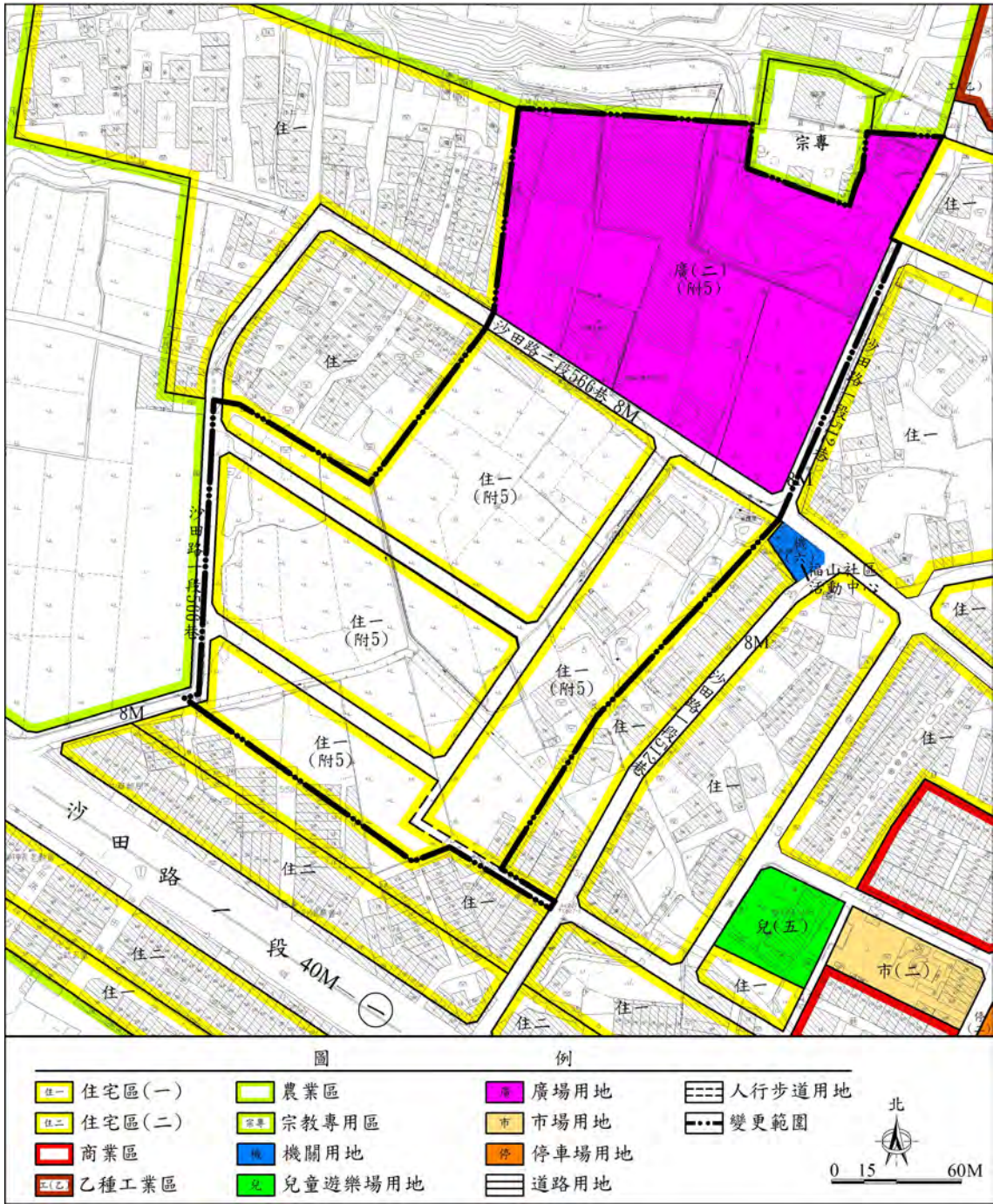


圖 4 變更範圍現行計畫示意圖

## (二) 變更範圍附帶條件 (附 5)

本變更範圍係於特定區第一次通盤檢討時指定以市地重劃方式開發，第二次通盤檢討土地使用計畫變更納入暫予保留案第 4 案，第三次通盤檢討變 31 案則調整市地重劃範圍及增訂開發時程規定，並將歷次通盤檢討附帶條件及相關決議內容整併為「附 5」附帶條件。「附 5」附帶條件相關內容如下：

### 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 0 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。

# 參、發展現況分析

## 一、自然環境

### (一) 地形

#### 1. 現況地形

特定區北側為大肚山麓，南面為沖積平原，整體地勢由北向南傾斜。計畫區為東北高西南低之緩坡面，南北長約 350 公尺，東西寬約 250 公尺，最高點為東北處，海拔高度約 34.11 公尺（臨沙田路一段 512 巷），最低點為西南側，海拔高度約 25.80 公尺（臨沙田路一段 566 巷），全區最大高差約 8 公尺。主要坡向為從東北向西南傾斜之緩坡，估計計畫區大部分面積。

#### 2. 平均坡度分析

計畫區部分位於行政院農委會公告之山坡地範圍，主要為沙田路一段 566 巷以北之區域，面積約為 1.25 公頃，估計計畫總面積約 19.66%。山坡地範圍詳圖 5。

依據水土保持技術規範第 25 條規定，依實測地形圖採坵塊法方式計算坡度，計畫區全區平均坡度為 4.84%，區內多位於一級坡以下，各級坡度面積及百分比如表 6 及圖 6。



圖 5 山坡地範圍示意圖

表 6 坡度分析表

坡級	坡度(%)	面積 (m <sup>2</sup> )	百分比(%)	面積×平均坡度
一級坡	S<5%	45,974	72.22	1,149
二級坡	5%<S<15%	16,365	25.71	1,637
三級坡	15%<S<30%	1,315	2.07	296
四級坡	30%<S<40%	0.00	0.00	0
五級坡	40%<S<55%	0.00	0.00	0
六級坡	55%<S<100%	0.00	0.00	0
七級坡	S>100%	0.00	0.00	0
總計		63,655	100.00	3,082
平均坡度	4.84%			

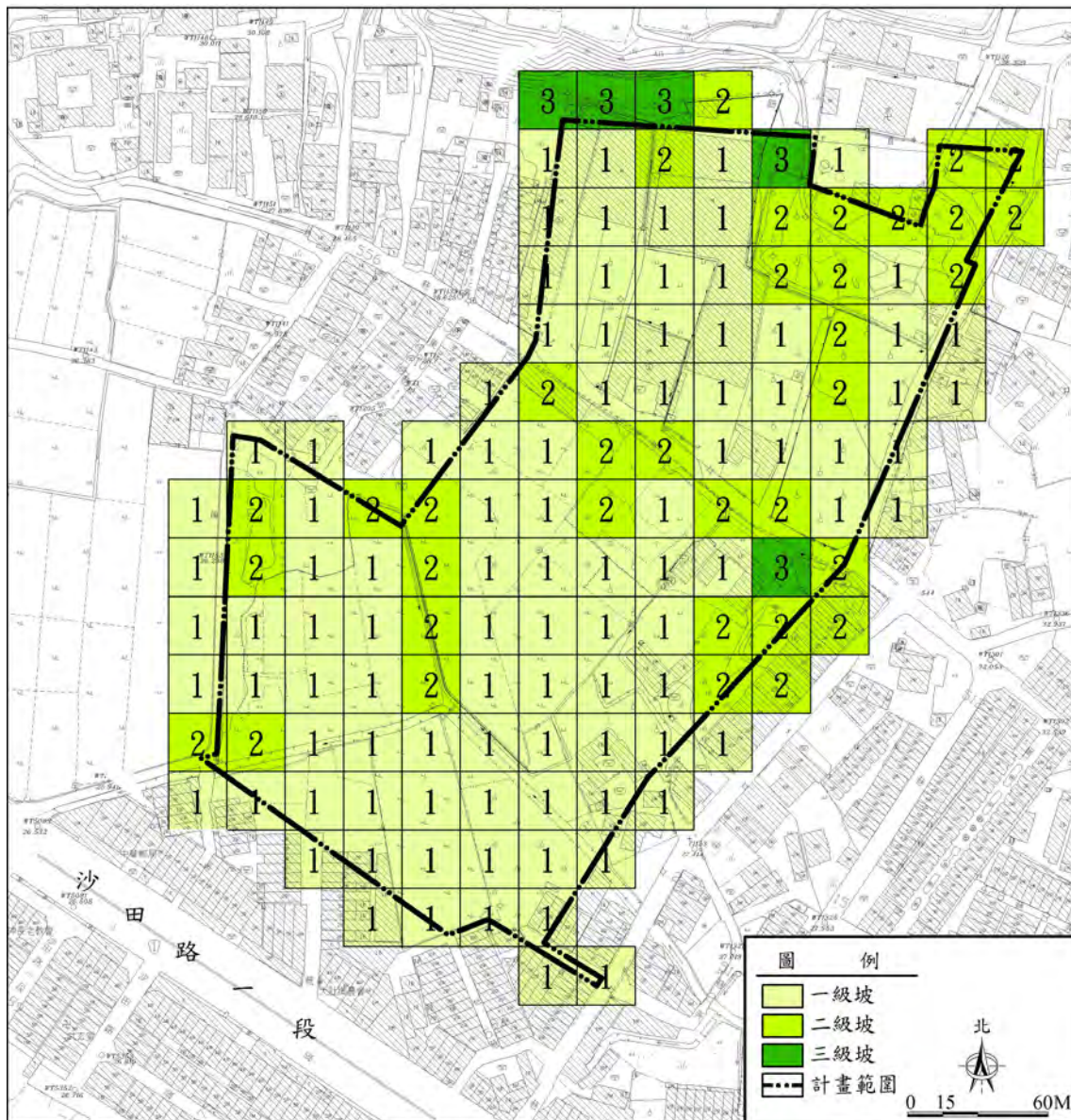


圖 6 坡度分析圖

## (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) 水文

在水文方面，特定區南側緊鄰烏河流域，東側為筏子河流域，西北側為大肚本圳。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，計畫區周邊水文系統詳圖 7。

計畫區周邊則以王田圳為主要灌溉排水系統，逕流以灌溉排水溝、路邊溝導引至王田圳灌溉溝，詳圖 8，最終排放至烏溪。後續開發應不影響其使用功能。

## (四) 環境敏感地分析

本計畫區北側部分地區屬於山坡地範圍（詳圖 5），惟經查詢經濟部中央地質調查所地質敏感區查詢系統，區內並無位於地質遺跡、地下水補注、活動斷層及山崩與地滑等地質敏感區之土地。

另依文化部文化資產局及臺中市政府文化局、農業局函詢結果（詳附件三），計畫區範圍未屬依文化資產保存法公告之古蹟、歷史建築、聚落、遺址及文化景觀範圍內，且目前並無公告受保護樹木。



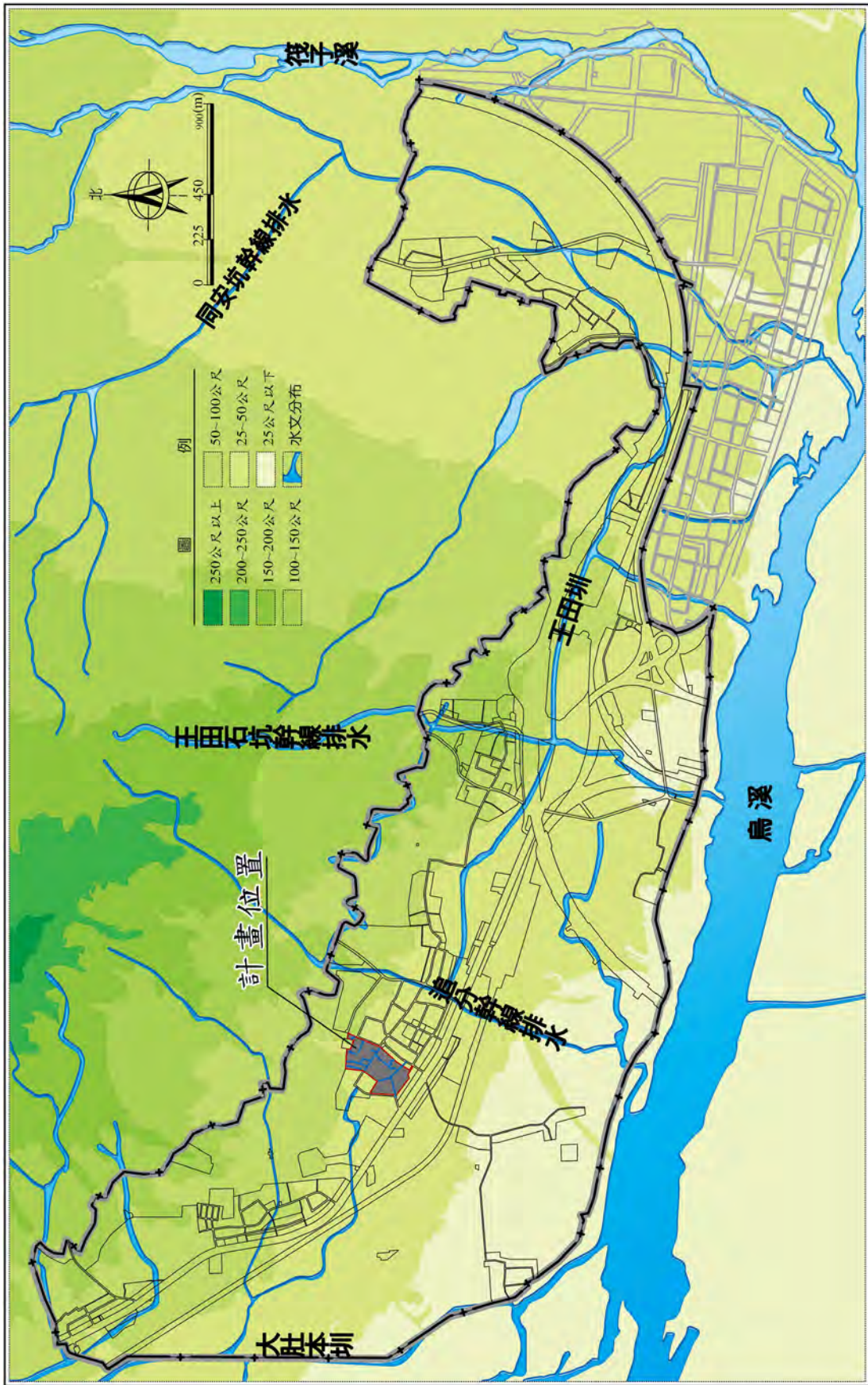


圖 7 地形及水文分布示意圖



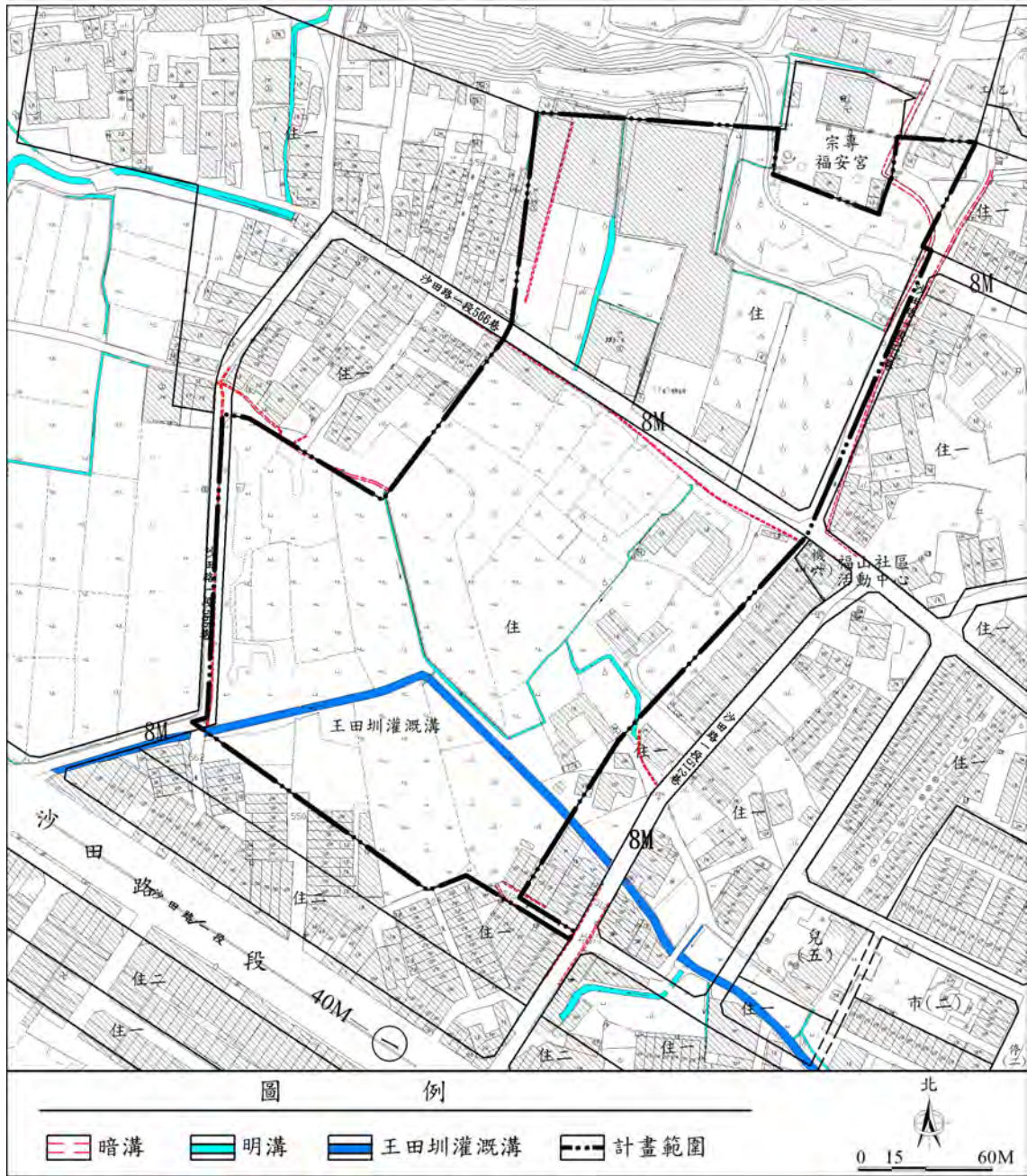


圖 8 現況排水系統示意圖

## 二、交通系統

### (一) 區域交通系統

#### 1. 鐵路系統

距離計畫區 1 公里處設有臺鐵海線追分車站，北至苗栗、新竹，南至彰化、臺中、豐原，停靠車種以區間通勤使用之電聯車為主。

#### 2. 道路系統

計畫區鄰近之國道系統為國道一號及國道三號，其中國道一號王田交流道位於計畫區之東南側約 1.5 公里處，由臺一線沙田路往東南銜接之。

### (二) 計畫區周邊道路系統

計畫區主要道路為沙田路一段 512 巷與 566 巷，計畫路寬為 8 公尺，均可銜接臺 1 線沙田路。沙田路計畫寬度 40 公尺，現況寬度約 30 公尺，為大肚區重要道路之一。



圖 9 周邊交通系統示意圖



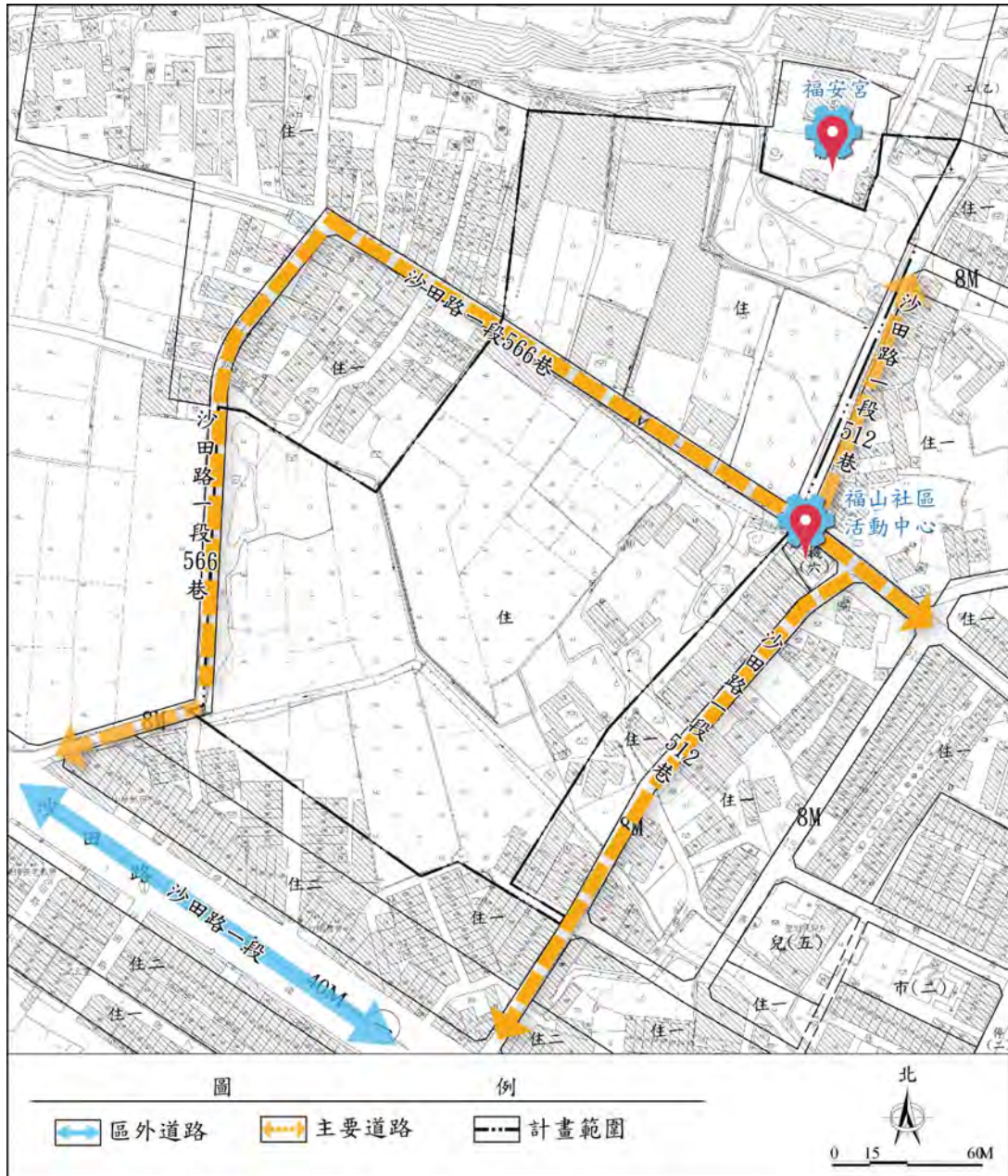


圖 10 計畫區周邊道路系統示意圖



### 三、公共設施

計畫區周邊 500 公尺範圍內已規劃之公共設施用地包括機關、兒童遊樂場、市場、停車場及變電所用地。除機關（現為福山社區活動中心）與停車場已開闢完成外，其餘公共設施用地尚未開闢。兒童遊樂場用地現為皇冠托兒所使用，市場用地設置簡易遊憩設施，變電所用地則為農業使用（詳圖 11）。

除公共設施外，計畫區北側之宗教專用區（福安宮），其廟埕廣場亦為周邊居民日常休閒之場所。

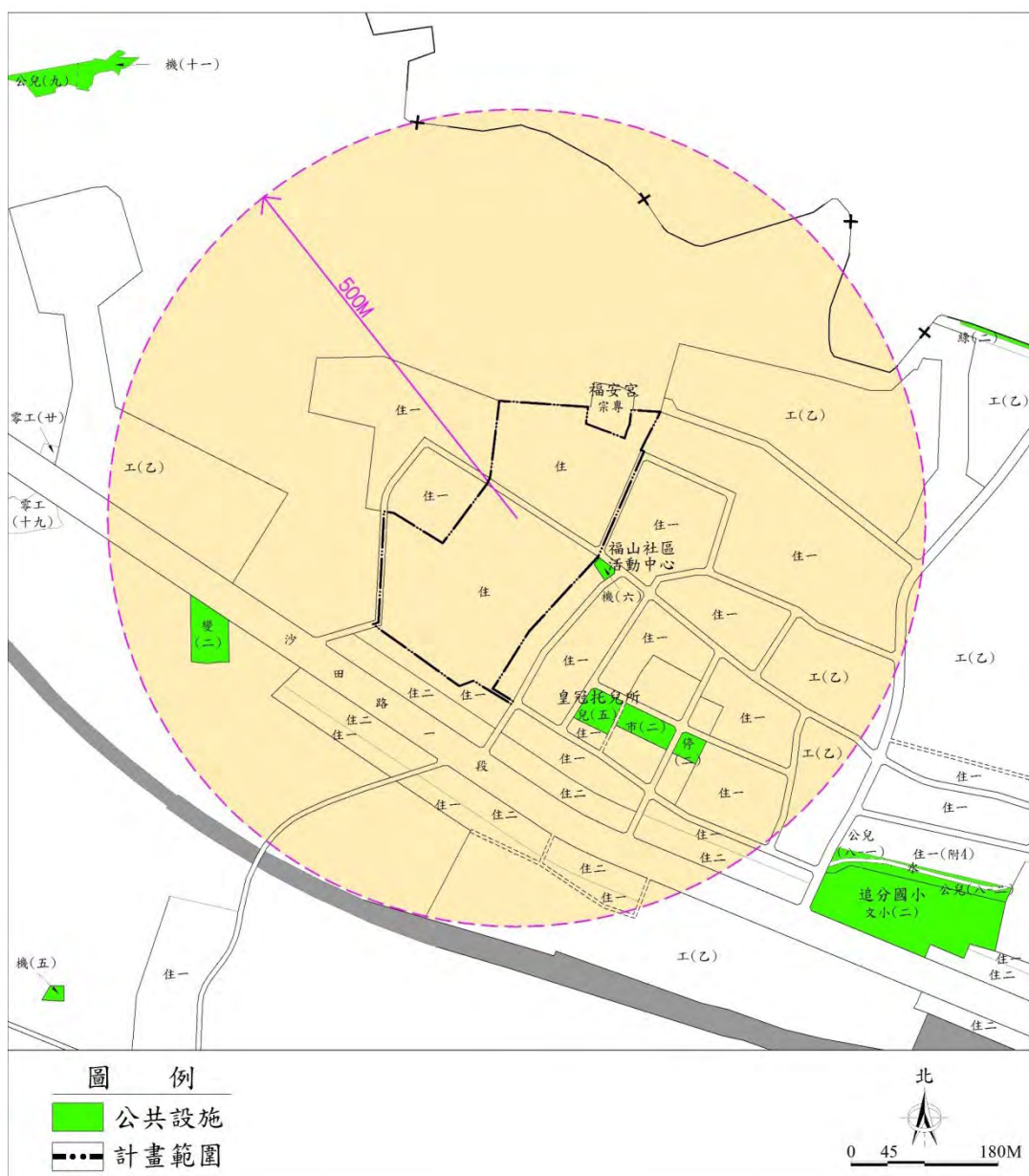


圖 11 周邊公共設施分布示意圖

## 四、土地使用現況

計畫區周邊除北側宗教使用之福安宮，東側社教使用之福山社區活動中心外，其餘主要為住宅使用，次為農業使用。

計畫區內現況多為農業使用，主要以水稻田為主，少部份為菜園與果園。次為閒置土地與工業使用，閒置土地多為廢耕地、或作雜物堆置或臨時停車等；工業使用集中於計畫區北側，以金屬、機械製造、加工業為主，建築物多為鋼架鐵皮屋搭建，供作為廠房、卸貨空間及停車場等使用。

計畫區內零星住宅使用多為都市計畫實施前興建之磚造建築，王田圳灌溉排水系統，由計畫區東進西出，渠道寬度約為 3 至 4 公尺，為計畫區周邊主要灌溉排水系統，土地使用現況詳圖 12。

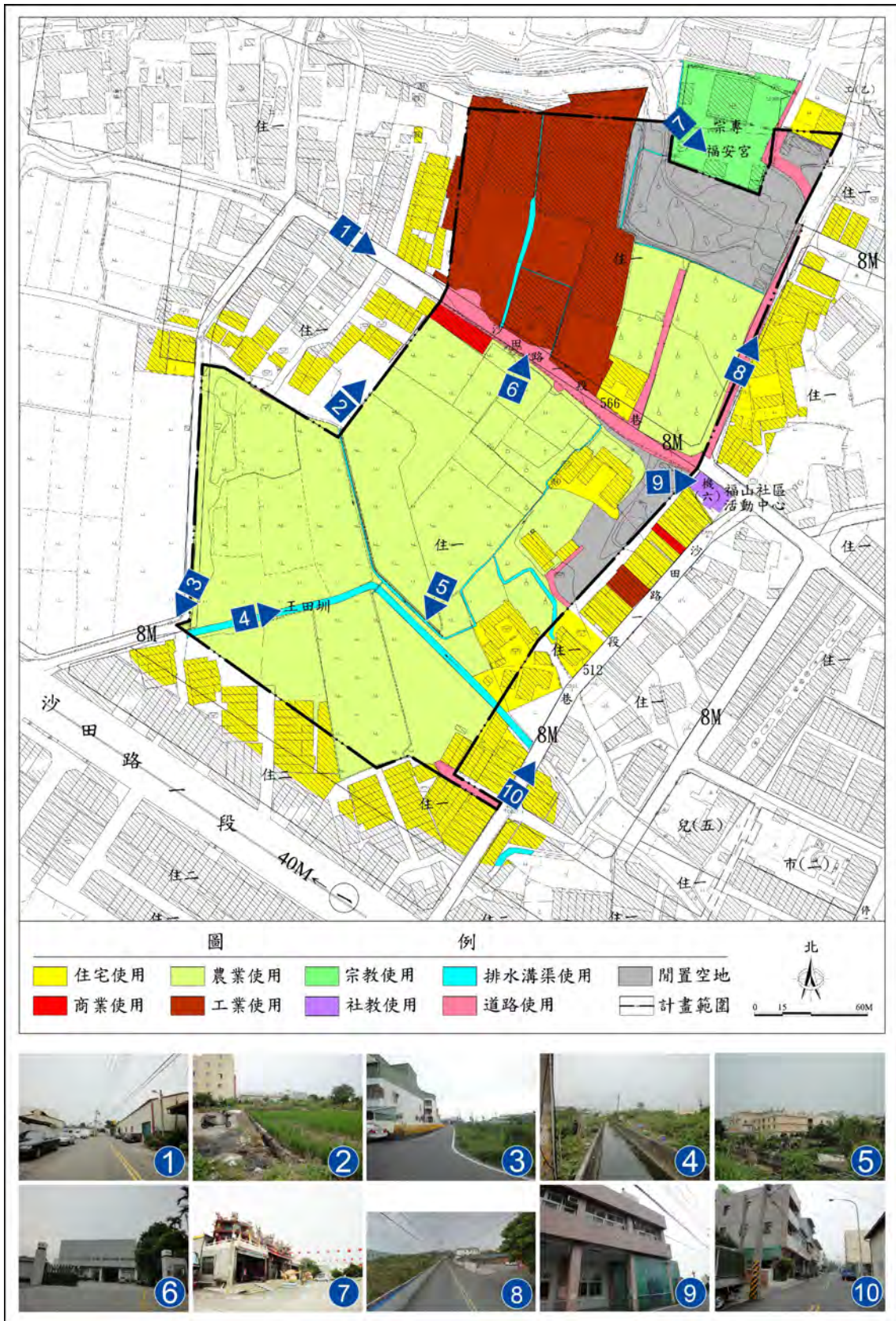


圖 12 土地使用現況示意圖



## 肆、變更計畫內容

本計畫依「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）案」附帶條件（附 5）之規定，將第一次通盤檢討原廣二用地附近規定原以市地重劃開發之地區均變更為住宅區。變更內容詳表 6、變更計畫詳圖 13；變更前後土地使用面積增減詳表 7 及表 8。

表 7 變更內容明細表

編號	位置	變更內容		變更理由	備註
		原計畫	新計畫		
1	兒五西側整體開發區	住宅區(一)(附 5) (3.48 公頃) 廣場用地(二)(附 5) (2.22 公頃) 道路用地(附 5) (0.39 公頃) 人行步道用地(附 5) (0.04 公頃) 「附 5」附帶條件： (詳計畫書 p.10~11) 註：前述變更範圍係特定區計畫第二次通盤檢討暫予保留第 4 案附帶條件變更為住宅區之範圍。	住宅區 (6.13 公頃)	1.本案原計畫係於高速公路王田交流道附近特定區計畫辦理第一次通盤檢討時由農業區變更，並指定需以市地重劃方式開發。因考量計畫環境品質、計畫可行性及土地所有權人意願等因素，特定區計畫辦理第二次通盤檢討時同意附帶條件變更為住宅區，以利範圍內道路系統及公共設施重新規劃，惟需俟市地重劃可行性評估確定後另案辦理，故列為暫予保留案第 4 案。 2.本案於特定區計畫辦理第三次通盤檢討時調整市地重劃範圍，訂定開發期限，並規定應另行擬定細部計畫。 3.本整體開發區經土地所有權人自行整合擬定細部計畫並提出市地重劃可行性評估後，依特定區計畫第二次通盤檢討決議事項製作變更主要計畫書圖，呈報內政部核定。	1.應另行擬定細部計畫，並以市地重劃方式開發。 2.市地重劃共同負擔比例以不超過該重劃區總面積 45% 為原則，計畫道路寬度應以 12 公尺為原則，並應連接至台一線沙田路。

編號	位置	變更內容		變更理由	備註
		原計畫	新計畫		
2	兒五西側市地重劃區	原市地重劃範圍 6.40 公頃	更正後市地重劃範圍 6.37 公頃	市地重劃範圍依本計畫第三次通盤檢討（第一階段）變更內容明細表核定編號第 31 案所載為 6.40 公頃，惟以本計畫第一次通盤檢討案內 8 公尺計畫道路為界，將臨接之計畫道路一半路寬納入市地重劃範圍，及依第二次通盤檢討變 5 案規劃意旨剔除福安宮土地（宗教專用區），依其都市計畫樁位及配合重測後地籍圖展繪量測實際面積為 6.37 公頃。	

註：表內面積應以依據核定圖實地分割測量面積為準。

表 8 變更範圍變更前後土地使用面積增減表

項目	變更前		增減面積 (公頃)	變更後	
	面積(公頃)	比例(%)		面積(公頃)	比例(%)
住宅區	0.00	0.00	+6.13	6.13	96.23
住宅區(一)	3.48	54.63	-3.48	0.00	0.00
廣場用地	2.22	34.85	-2.22	0.00	0.00
道路用地	0.63	9.89	-0.39	0.24	3.77
人行步道用地	0.04	0.63	-0.04	0.00	0.00
總計	6.37	100.00	+0.00	6.37	100.00

註：表內面積應以依據核定圖實地分割測量面積為準。

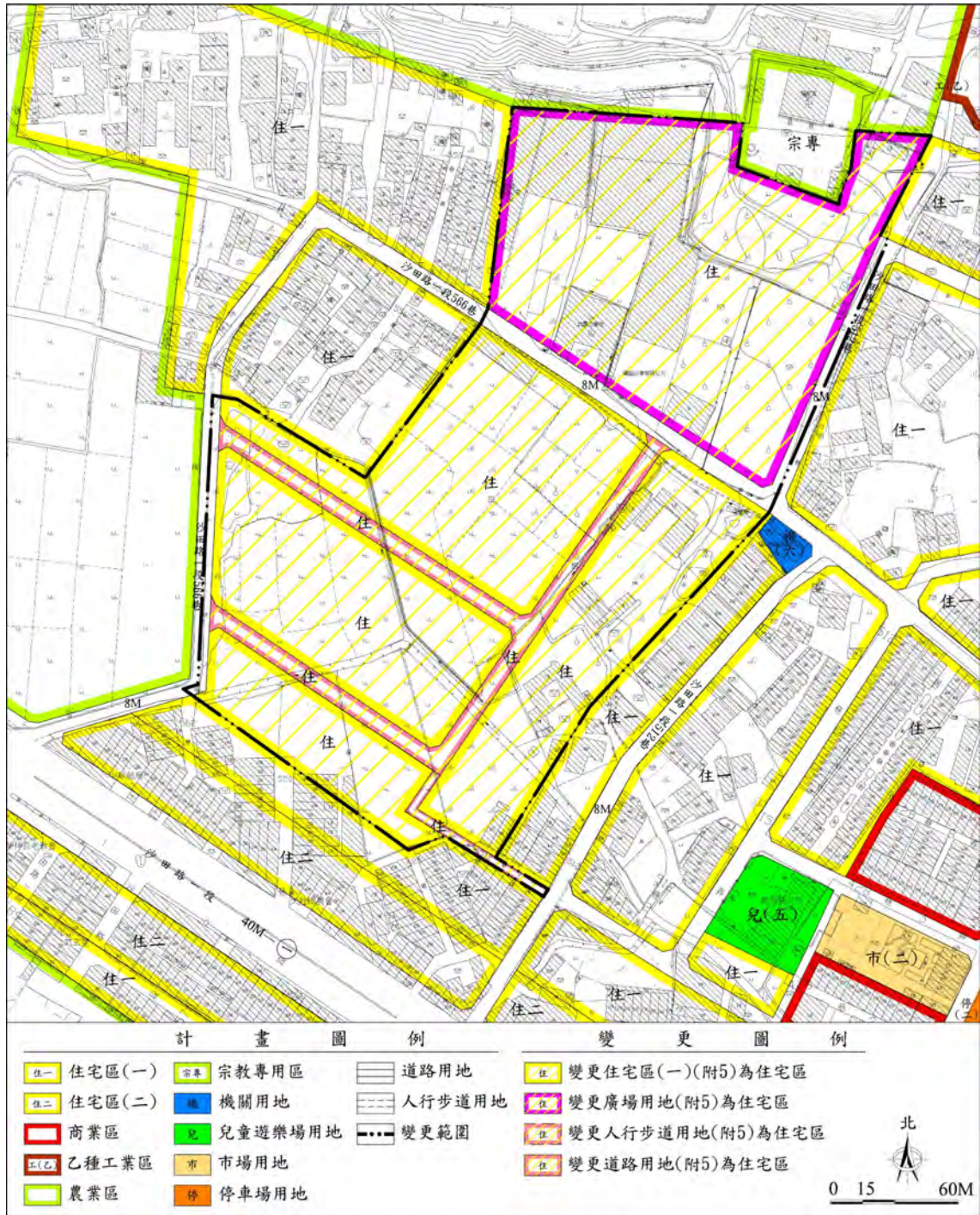


圖 13 變更計畫示意圖

表 9 高速公路王田交流道附近特定區計畫變更前後土地使用面積對照表

項目		本次變更前 計畫面積 (公頃)	本次變更 增減面積 (公頃)	變更後計畫	
				面積 (公頃)	估計畫總面積 比例 (%)
土地 使用 分區	住 宅 區	0.00	+6.13	6.13	0.61
	住宅區 (一)	94.70	-3.48	91.22	9.04
	住宅區 (二)	14.51	0.00	14.51	1.44
	小 計	109.21	+2.65	111.86	11.09
	商 業 區	2.25	0.00	2.25	0.22
	甲種工業區	8.91	0.00	8.91	0.88
	乙種工業區	86.94	0.00	86.94	8.62
	零星工業區	13.02	0.00	13.02	1.29
	特種工業區	0.62	0.00	0.62	0.06
	宗教專用區	0.50	0.00	0.50	0.05
	加油站專用區	0.11	0.00	0.11	0.01
	農 業 區	622.53	0.00	622.53	61.71
	河 川 區	3.24	0.00	3.24	0.32
	河川區兼作道路使用	0.10	0.00	0.10	0.01
	河川區兼作高速公路使用	0.53	0.00	0.53	0.05
合 計	847.96	+2.65	850.61	84.32	
公共 設施 用地	機 關 用 地	0.85	0.00	0.85	0.08
	學 校 用 地	4.79	0.00	4.79	0.47
	兒 童 遊 樂 場 用 地	0.96	0.00	0.96	0.10
	鄰里公園兼兒童 遊樂場用地	0.85	0.00	0.85	0.08
	變 電 所 用 地	0.69	0.00	0.69	0.07
	市 場 用 地	0.74	0.00	0.74	0.07
	屠 宰 場 用 地	0.11	0.00	0.11	0.01
	廣 場 用 地	2.27	-2.22	0.05	0.00
	停 車 場 用 地	0.18	0.00	0.18	0.02
	廣場兼停車場用地	0.25	0.00	0.25	0.02
	自來水事業用地	0.32	0.00	0.32	0.03
	水 利 用 地	0.10	0.00	0.10	0.01
	綠 地 用 地	0.07	0.00	0.07	0.01
	鐵 路 用 地	31.56	0.00	31.56	3.13
	高 速 公 路 用 地	63.27	0.00	63.27	6.27
	高速公路用地兼作道路使用	0.92	0.00	0.92	0.09
	道 路 用 地	52.93	-0.43	52.50	5.20
合 計	160.86	-2.65	158.21	15.68	
都 市 發 展 用 地	382.42	0.00	382.42	37.91	
總 計	1,008.82	+0.00	1,008.82	100.00	

註：表內面積應以依據核定圖實地分割測量面積為準。



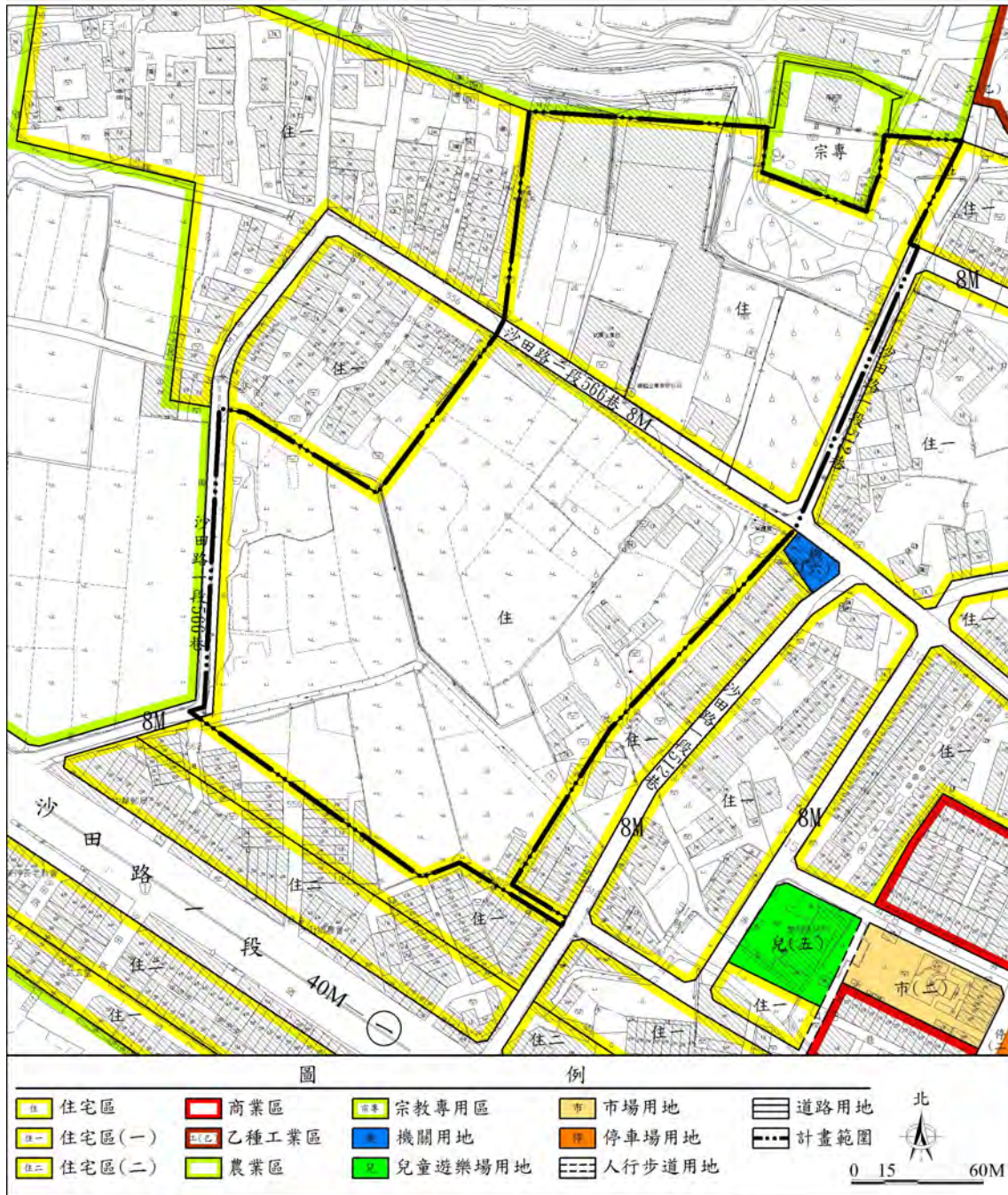


圖 14 變更後計畫示意圖



# 伍、公共設施檢討分析

## 一、引入人口推估

依據「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）案」，特定區計畫人口為 30,400 人，本案變更後住宅區面積增加 2.65 公頃，以住宅區容積率 180% 及每人平均樓地板面積 70 平方公尺計算，變更後引入人口約較變更前增加 680 人。

## 二、公共設施用地分析

本特定區計畫人口為 30,400 人，惟因台灣地區人口發展逐漸朝零成長趨勢及少子化發展，依據「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）案」以數學模型所進行之預測，至民國 115 年本特定區人口數約介於 21,389 人至 23,881 人之間，加計本案變更後增加之 680 人，總人口數仍未達 25,000 人，尚未超過原計畫人口數。

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」相關規定檢討各項公共設施用地服務水準如表 10。

綜合評估結果顯示，本次變更尚不至於造成全特定區計畫人口調整，且既有已劃設之市場、兒童遊樂場、停車場及國小用地等均位於本變更範圍周邊合理之服務半徑範圍內；國中用地距離略遠，但因應校區幅員較廣，該國中已設有公車隊接送學生上下課，本變更範圍亦在公車隊服務路線中，且學區內近年學生數減少，本變更範圍引入人口不致降低國中服務水準。

至於公園、綠地、廣場、體育場、兒童遊樂場等用地，本案變更土地使用分區規模已達 1 公頃以上，應依據「都市計畫定期通盤檢討實施辦法」第 18 條規定劃設不低於該等地區總面積 10% 之公園、綠地、廣場、體育場所、兒童遊樂場用地，並以整體開發方式興闢之。

表 10 各項公共設施需求檢討分析表

項目	檢討標準	需求面積(公頃)	計畫面積(公頃)	超過或不足面積(公頃)	檢討分析
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。	1.70	4.79	+3.09	1.全區共劃設 3 處。 2.本變更案與文小(二)(追分國小)距離約 600 公尺，該校目前每生可用校地面積約 19.5 平方公尺，較部頒標準為高，且近年學生數減少，引入人口不致降低國小服務水準。
國中用地	2.文小每名學生所需土地面積為 12 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 14.3 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%。	2.50	0.00	-2.50	1.區內未劃設。 2.本變更範圍屬於大肚區大道國中校區範圍，本變更案與大道國中距離約 3.2 公里，由於該校校區幅員較廣，目前已設有公車隊（仁友客運、台中客運共 4 輛公車）接送學生上下課，本變更範圍之學生僅需步行約 5 分鐘即可搭乘專車上下學，交通便利。 3.該校目前每生可用校地面積約 31.2 平方公尺，較部頒標準為高，且近年學生數減少，引入人口不致降低國中服務水準。
公園用地	1.閭鄰公園按閭鄰單位設置，每一計畫處所最小面積不得小於 0.5 公頃為原則。 2.社區公園每一計畫處所最少設置一處。	—	0.85	—	1.全區共劃設 5 處，按鄰里單元設置。 2.本變更案與公兒(八-一)、公兒(八-二)距離約 600 公尺。

項目	檢討標準	需求面積(公頃)	計畫面積(公頃)	超過或不足面積(公頃)	檢討分析
兒童遊樂場用地	按閭鄰單位設置，每處最小面積不得小於 0.1 公頃為原則。	—	0.96	—	1.共 5 處，依鄰里單元設置，且各處面積均超過 0.1 公頃。 2.本變更案與兒(五)距離約 200 公尺。
市場用地	按地區發展情形檢討之。	—	0.74	—	1.共 4 處。 2.本變更案與市(二)距離約 260 公尺。
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。	4.56	0.31	-4.25	1.廣場兼停車場用地以 1/2 面積計。 2.本變更案與停(二)距離約 350 公尺。 3.本變更案周邊之兒童遊樂場、鄰里公園兼兒童遊樂場等用地均可依相關規定多目標設置停車場。 4.停車空間不足部分透過土地使用管制手段，由建築物附設停車空間，使停車需求問題內部化。
	2.超過一萬至十萬人口者，以不低於商業區面積之 10%為準。	0.23		+0.08	
公園、兒童遊樂場、廣場、體育場、綠地用地	除具特殊情形外，其佔用土地總面積不得低於全部計畫面積 10%。	100.88	2.06	-98.82	1.五項公共設施依全部計畫面積之 10%計算高達 100.88 公頃，然本區屬管制型特定區計畫（不包括高速鐵路台中車站地區細部計畫），其都市發展用地僅佔全部計畫面積之 37.91%，情形特殊。 2.本特定區公園、兒童遊樂場、廣場用地目前僅開闢 0.15 公頃，本次變更後，透過細部計畫增設公共設施用地，並以

項目	檢討標準	需求面積(公頃)	計畫面積(公頃)	超過或不足面積(公頃)	檢討分析
					市地重劃方式取得及開闢，使得本特定區實際開闢之公園、兒童遊樂場、廣場等公共設施用地，較變更前增加 0.77 公頃，對特定區公共設施之補充具有實質效益。

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 m<sup>2</sup>計算。

資料來源：臺中市政府，「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）」，104 年 4 月；本計畫整理。

### 三、細部計畫公共設施規劃原則

依據前開公共設施檢討結果，及考量變更範圍現況條件，提出細部計畫公共設施規劃原則如下：

- 1.細部計畫公共設施用地劃設比例應不低於市地重劃範圍（總面積 6.37 公頃）之 30%。
- 2.區內主要道路以 12 公尺為原則，並銜接周邊計畫道路及沙田路，其餘以 10 公尺為原則。
- 3.配合滯洪、防災需要，於各集水分區地勢較低處規劃滯洪池留設空間，並整合公園功能，使公共設施開闢效益最大化。
- 4.公共設施配置應配合周邊社區分布及地方信仰中心福安宮妥為規劃：北側宗教專用區周邊規劃公共開放空間，作為宗教活動與居住環境之緩衝空間，亦擴大地方於福安宮廟埕舉辦大型社區活動之使用空間；公園及兒童遊樂場用地應兼顧本變更範圍與周邊既有社區，以提升特定區公共設施服務水準；細部計畫劃設之公園、廣場、兒童遊樂場等用地面積應不低於細部計畫總面積之 10%。
- 5.王田圳灌溉溝維持明渠，如有改道之需要，應不影響既有農田灌溉排水功能，並整合公園用地，營造藍綠帶共構環境；細部計畫區內新設之排水系統應以灌排分離方向設計，以確保灌溉渠道水質無虞。

# 陸、實施進度與經費

## 一、實施進度

本案以自辦市地重劃方式辦理開發，市地重劃作業預計於都市計畫發布實施後 4 年內完成，必要時視實際狀況酌予調整之。

## 二、經費預估

依照市地重劃可行性評估，市地重劃所需經費包括工程費用、重劃費用及貸款利息。工程費用部分包括整地工程、公共管線工程、公共設施工程等，加計工程管理費後，預估所需工程經費約 20,051 萬元；重劃費用部分，包括地上物拆遷補償費及重劃作業費等，共計 9,903 萬元；貸款利息約 4,335 萬元，合計總開發費用約 34,289 萬元（詳表 11），本費用屬預估值，未來應以實際發生費用為準。

表 11 市地重劃開發費用概估表

項目		面積(公頃)	金額(萬元)	說明
工程費用		6.3655	20,051	含整地工程、公共管線工程、公共設施工程及工程管理費，以每公頃 3,150 萬元估算。
重劃費用	地上建築物	1.0934	8,070	按「臺中市辦理公共工程拆遷建築改良物補償自治條例」估算。
	農作物	3.3740	337	以每公頃 100 萬元估算。
	營業損失補償費	—	732	按「土地及土地改良物徵收營業損失補償基準」估算。
	重劃作業費	6.3655	764	含各項重劃業務、地政規費、估價師簽證費及相關行政費用，以每公頃 120 萬元估算。
小計			9,903	
貸款利息			4,335	依年利率 2.74% 複利計算，計息 5 年。
總計			34,289	

註 1：本表所列費用僅供參考，未來應以實際發生費用為準，實際面積應以範圍邊界分割測量後，實際登記面積為準。

註 2：公共管線工程包括電信、電力、自來水、天然氣及瓦斯等公用管線工程。

## 柒、其他應載明事項

本案位於山坡地範圍達 1 公頃以上且以市地重劃方式開發，應於都市計畫細部計畫核定前依「開發行為應實施環境影響評估細目及範圍認定標準」有關規定辦理。

# 附件一 市地重劃可行性評估

# 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）（兒五西側整體開發區）細部計畫

## 【市地重劃可行性評估】

### 壹、辦理重劃原因

#### 一、遵循都市計畫之規定

- (一) 本案原為 73 年 11 月「變更高速公路王田交流道附近特定區計畫（第一次通盤檢討）案」編號「人 16-2」之變更案。當時因周圍均為住宅區，且發展率幾近 80%，基於日後發展需要及整體規劃考量，故變更部分農業區為住宅區、廣場用地、道路用地及人行步道用地，並指定所有變更均須以市地重劃方式辦理開發。惟因重劃負擔比例過高，一直無法有效推動市地重劃作業。
- (二) 91 年 3 月公告之「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）案」，考量計畫區之整體發展及民眾申請建築權益，列為暫予保留第 4 案，俟市地重劃可行性評估確定後另案辦理。計畫內容除部分土地檢討變更為寺廟保存區外，其餘均變更為住宅區，並訂定附帶條件，規定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，且重新規劃後之計畫道路寬度應以 12 公尺為原則，並應連接至台一線沙田路。
- (三) 104 年 4 月完成之「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）案」，則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，以及為促使土地所有權人開發意願之積極整合，因此列入變更案第 31 案，調整市地重劃範圍及增列開發時程規定。
- (四) 本案於特定區計畫歷次通盤檢討變更與決議事項如表 1~表 3，今依前開歷次都市計畫附帶條件與相關決議，由土地所有權人自行整合辦理市地重劃並另行擬定細部計畫。



## 二、減少都市閒置土地

計畫區自 73 年訂定都市計畫內容，在達成上述附帶條件之前係屬無法申請建築使用之土地，迄今已閒置超過 40 年。基於都市整體發展之考量，促進土地有效利用及保障土地所有權人權益，遂由土地所有權人申請自行擬定細部計畫，並以市地重劃方式辦理整體開發，促進都市發展與地方繁榮。

## 三、基於土地經濟性與負擔公平性考量

辦理「市地重劃」可將重劃區內雜亂不整、畸零細碎之土地予以交換分合成為一方整之地形，且重劃後可立即建築使用。同時配合公共設施的興建更可促進土地經濟有效利用，進而改善都市環境品質，重劃後土地所有權人獲得之土地價值亦相對提高。故區內多數土地所有權人亦認同「市地重劃」為較公平合理的開發方式，願意依市地重劃相關辦法之規定共同負擔區內之公共設施用地及重劃開發費用。

表 1 高速公路王田交流道附近特定區計畫（第一次通盤檢討）變人 16-2 案內容明細表

位置	變更理由	變更內容
兒（五）西側附近	住宅區發展幾近 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。	變更農業區為住宅區、廣場、道路及人行步道。所有變更部分均須以市地重劃方式辦理開發。

資料來源：原臺中縣政府，「變更高速公路王田交流道附近特定區計畫（第一次通盤檢討）案」，73 年 11 月。

表 2 高速公路王田交流道附近特定區計畫（第二次通盤檢討）暫予保留第 4 案內政部都市計畫委員會決議事項表

位置	內政部都市計畫委員會決議事項
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）	<p>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。</p> <p>（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。</p> <p>（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。</p> <p>（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 0 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。</p> <p>（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。</p> <p>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。</p>

資料來源：原臺中縣政府，「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）案」，91 年 3 月。

表 3 高速公路王田交流道附近特定區計畫（第三次通盤檢討）變 31 案內容明細表

位置	變更內容		變更理由	備註
	原計畫	新計畫		
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。

資料來源：臺中市政府，「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）」，104 年 4 月。

註：市地重劃範圍面積依本計畫第三次通盤檢討（第一階段）變更內容明細表核定編號第 31 案所載為 6.40 公頃，惟以本計畫第一次通盤檢討案內 8 公尺計畫道路為界，將臨接之計畫道路一半路寬納入市地重劃範圍，及依第二次通盤檢討變 5 案規劃意旨剔除福安宮土地（宗教專用區），依其都市計畫樁位及配合重測後地籍圖展繪量測實際面積為 6.37 公頃。

## 貳、重劃範圍及面積

### 一、重劃範圍

計畫區位於臺中市大肚區福山里，係以「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）（兒五西側整體開發區）細部計畫區」範圍為重劃開發範圍。其四至如下：

東界：以 8M 計畫道路中心線（沙田路一段 512 巷）及住宅區西側為界；

西界：以 8M 計畫道路中心線（沙田路一段 566 巷）及住宅區東側為界；

南界：以 40M-1 計畫道路（沙田路）以北住宅區北側為界；

北界：以宗教專用區（福安宮）及農業區南側為界。

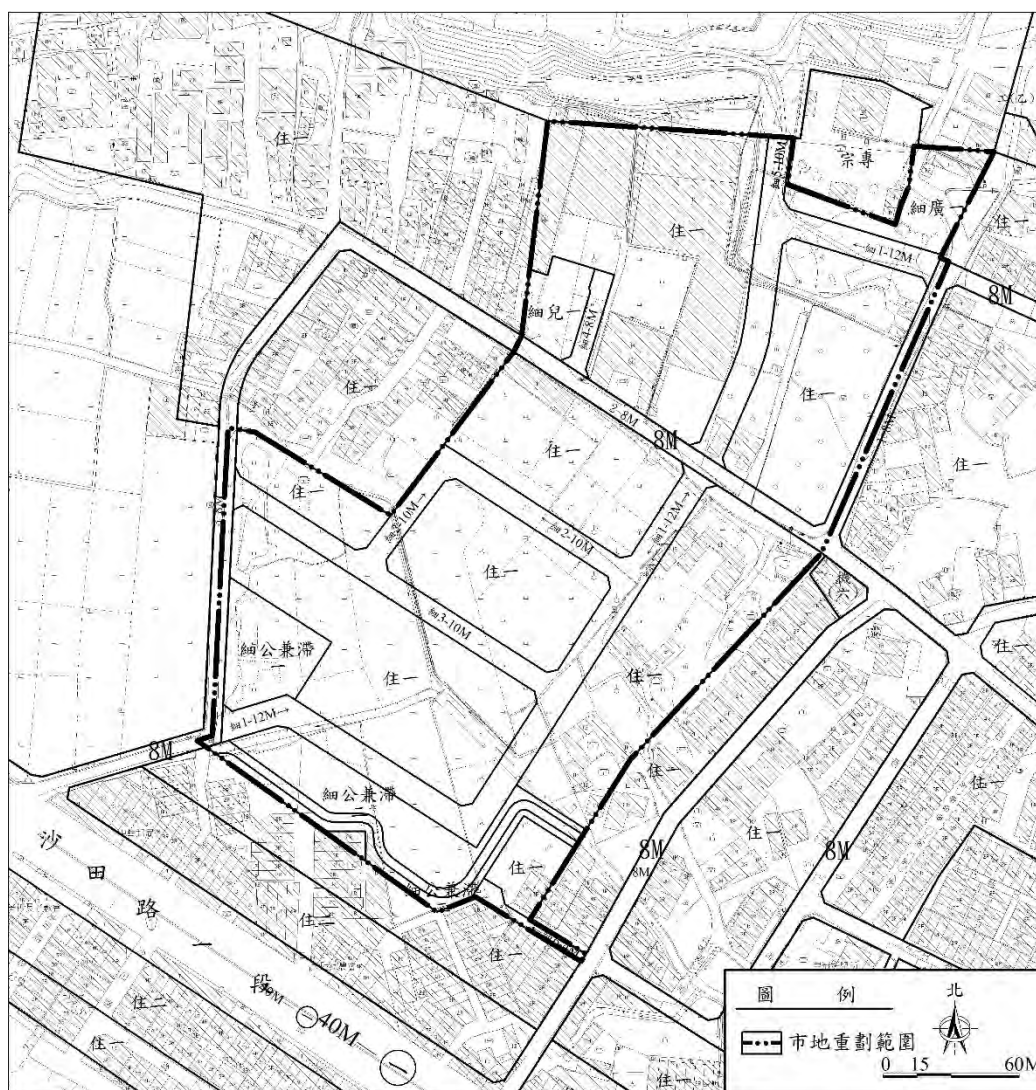


圖 1 市地重劃範圍示意圖

## 二、土地權屬及面積

本市地重劃面積 63,655 平方公尺，涵蓋大肚區福安段 490 地號等 106 筆土地，公有地面積合計約 2,993 平方公尺（佔 4.70%），私有地面積約 60,662 平方公尺，其中臺灣臺中農田水利會面積約 1,968 平方公尺（佔 3.09%），其他私有土地面積約 58,694 平方公尺（佔 95.21%）。計畫區土地權屬分布情形詳表 4 及圖 2。

表 4 土地權屬一覽表

權屬	所有權人	管理者	面積（平方公尺）	比例（%）
公有地	中華民國	財政部國有財產署	2,926	4.60
	臺中市	臺中市政府建設局	67	0.10
	小計		2,993	4.70
私有地	臺灣臺中農田水利會		1,968	3.09
	其他私有土地		58,694	92.21
	小計		60,662	95.30
總計			63,655	100.00

註：表內面積依圖面量測，實際面積應以地籍分割成果為準。

## 參、土地所有權人同意情形

就私有土地部分，已出具細部計畫同意書之土地所有權人共計 50 人，佔私有土地總人數 73 人之 68.49%；其同意面積共計 42,876 平方公尺，佔私有土地面積 61,558 平方公尺之 69.65%。

表 5 土地所有權人同意人數及面積統計表

私有土地人數	總人數（人）	同意人數（人）	同意比例（%）
	73	50	68.49
私有土地面積	總面積（平方公尺）	同意面積（平方公尺）	同意比例（%）
	61,558	42,876	69.65

註：表內面積依土地登記謄本面積計算，惟部分未分割土地面積採圖面量測，實際面積應以地籍分割成果為準。

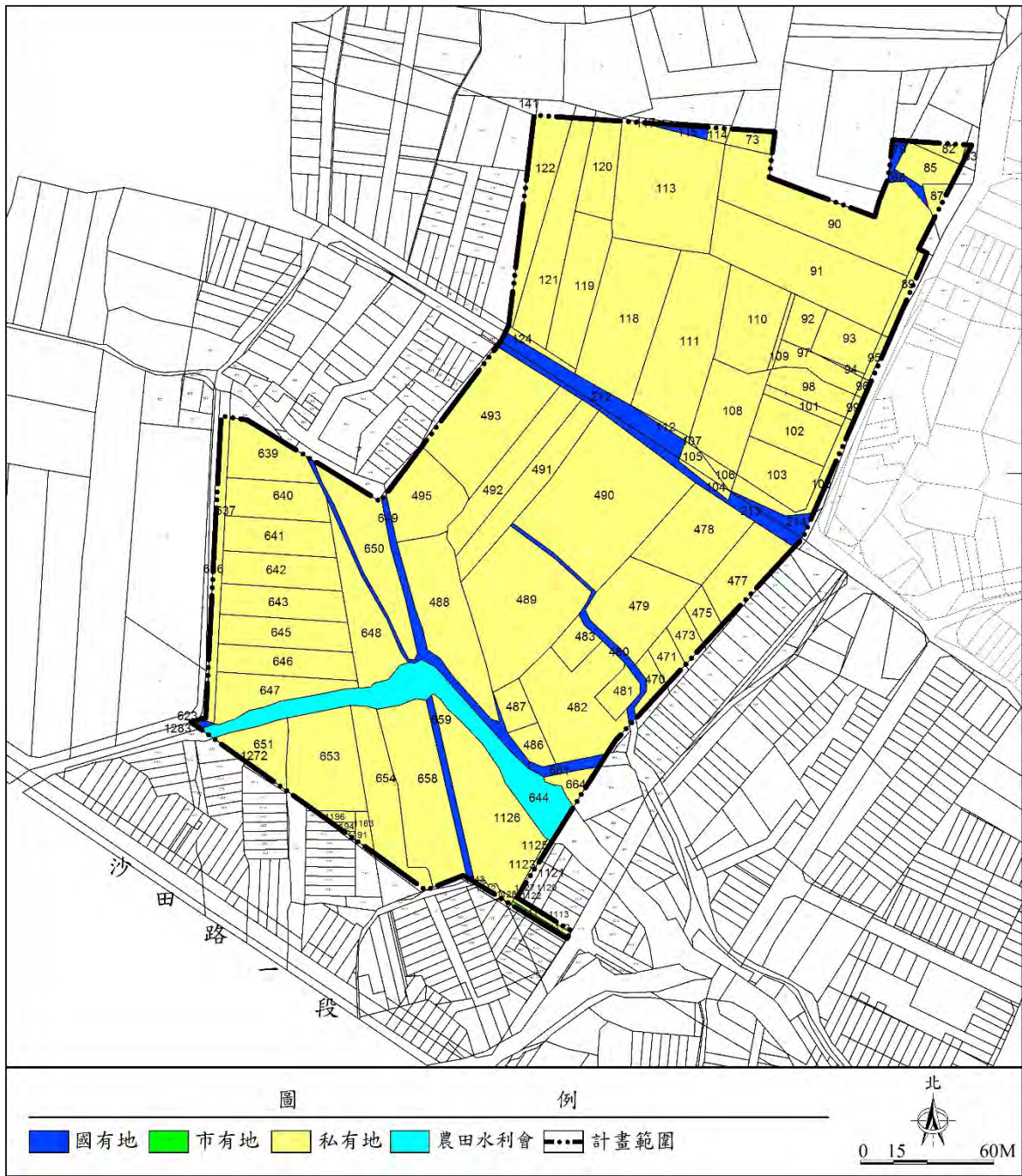


圖 2 土地權屬分布示意圖

## 肆、土地使用現況

重劃區周邊除北側宗教使用之福安宮，東側社教使用之福山社區活動中心外，其餘主要為住宅使用，次為農業使用。

重劃區內現況多為農業使用，主要以水稻田為主，少部份為菜園與果園。次為閒置土地與工業使用，閒置土地多為廢耕地、或作雜物堆置或臨時停車等；工業使用集中於重劃區北側，以金屬、機械製造、加工業為主，建築物多為鋼架鐵皮屋搭建，供作為廠房、卸貨空間及停車場等使用。

重劃區內零星住宅使用多為都市計畫實施前興建之磚造建築，王田圳灌溉排水系統，由重劃區東進西出，渠道寬度約為 3 至 4 公尺，為計畫區周邊主要灌溉排水系統。

土地使用現況詳圖 3。

## 伍、土地使用計畫

依據細部計畫，本重劃區範圍內之土地使用計畫以住宅區（一）4.2487 公頃居多，佔計畫總面積 66.75%；其他公共設施用地包括公園兼滯洪池用地、兒童遊樂場用地、廣場用地、灌溉渠道用地及道路用地，面積共計 2.1167 公頃，佔計畫總面積 33.25%。

表 6 土地使用計畫面積表

項目		面積（公頃）	百分比（%）
住宅區（一）		4.2487	66.75
公共設施用地	公園兼滯洪池用地	0.4989	7.84
	兒童遊樂場用地	0.0983	1.54
	廣場用地	0.1741	2.74
	灌溉渠道用地	0.0859	1.35
	道路用地	1.2596	19.79
	小計	2.1168	33.25
合計		6.3655	100.00

註：表內面積應以依據核定圖實地分割測量面積為準。



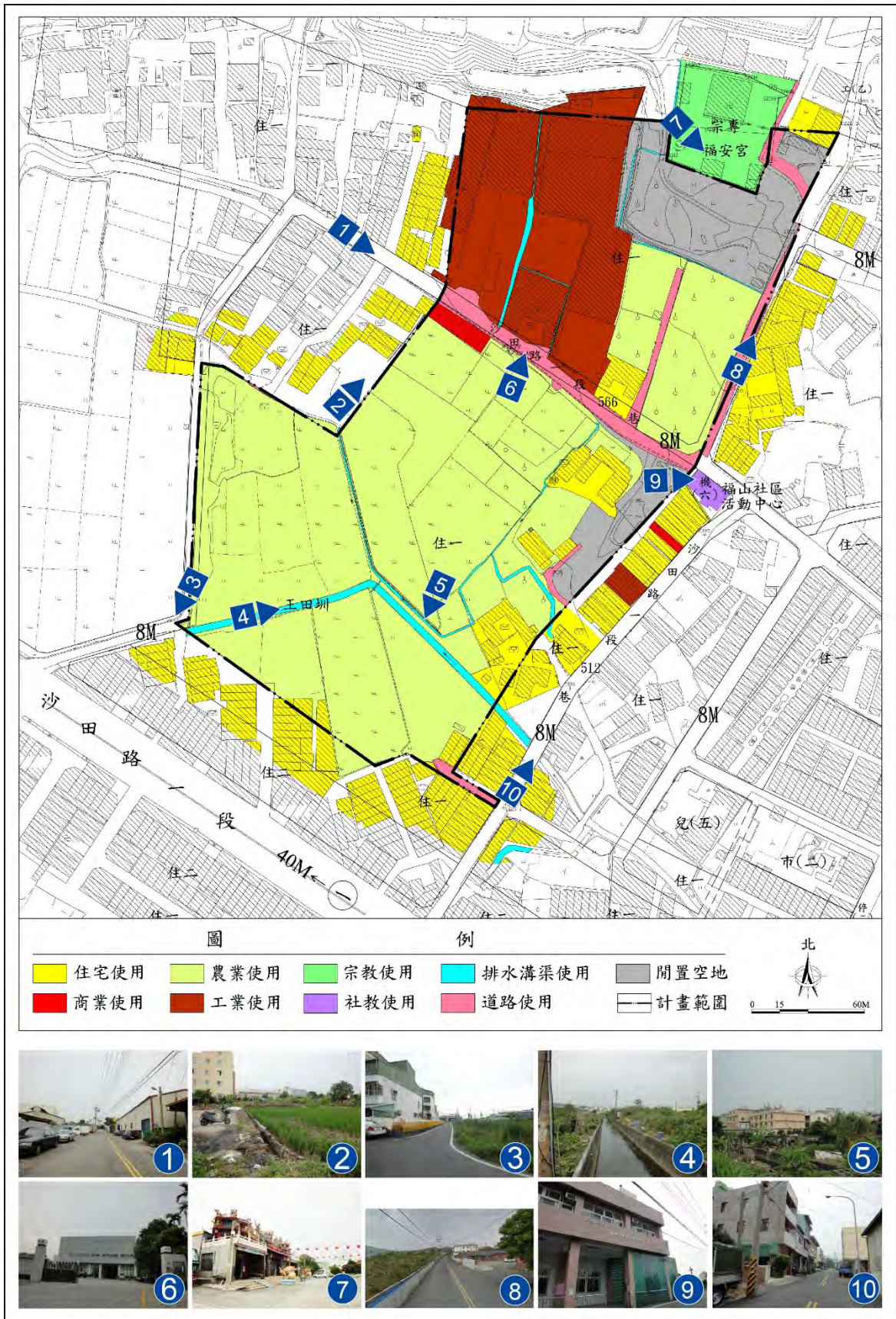


圖 3 土地使用現況示意圖



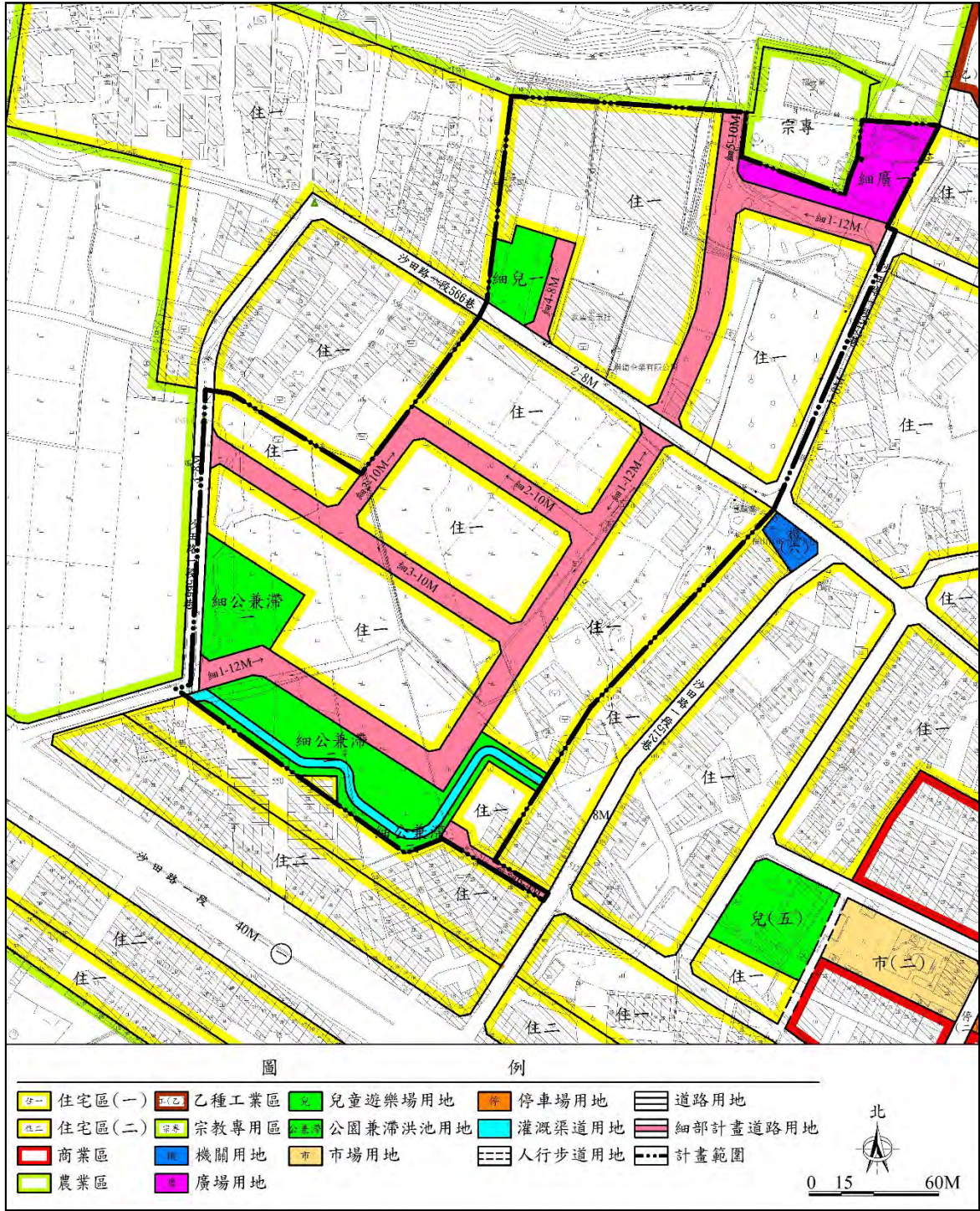


圖 4 細部計畫示意圖

## 陸、市地重劃財務分析

### 一、重劃區原公有道路、溝渠、河川及未登記等抵充土地面積

(一) 可抵充公地面積：0.1957 公頃。

本重劃區公有土地面積約 0.2993 公頃，其中公有道路、溝渠、河川及未登記土地面積初步估計約 0.1957 公頃，依規定得辦理抵充，惟實際抵充面積仍應依內政部 81 年 4 月 28 日函示意見共同會勘後認定。

(二) 水利會指配灌排渠道土地：0.0859 公頃。

依內政部 73 年 7 月 2 日台(73)內地字第 239866 號函示，水利會管有之灌排渠道參加市地重劃，於重劃後優先指配於重劃區內新設農田灌排渠道（不包括重劃區內市區排水專用渠道），應以農田水利會重劃前仍供農田灌排渠道之土地為限（包括水、溝地目及重劃前已作灌排渠道使用之其他地目土地不包括已報廢灌排渠道），因基於重劃後對水利用地並無受益，故此部分土地，不計扣負擔；其他農田水利會參加重劃之土地分配於建地者，仍依一般計算負擔之公式扣負擔。

本重劃區之「灌溉渠道用地」（面積 0.0859 公頃），將以重劃區內農田水利會土地優先指配，且不計扣負擔。

### 二、預估公共設施用地負擔

(一) 土地所有權人負擔公共設施用地面積：1.8352 公頃

$$\begin{aligned} \text{負擔面積} &= \text{公共設施用地負擔總面積} - (\text{抵充地} + \text{水利會指配不計扣負擔地}) \\ &= 2.1168 - (0.1957 + 0.0859) \text{ (公頃)} \\ &= 1.8352 \text{ 公頃} \end{aligned}$$

(二) 公共設施用地平均負擔比率：30.16%

$$\begin{aligned} \text{負擔比例} &= (\text{公共設施用地總面積} - \text{抵充地面積} - \text{水利會指配不計扣負擔地}) \\ &\quad \div (\text{重劃區總面積} - \text{抵充地面積} - \text{水利會指配不計扣負擔地}) \\ &= (2.1168 - 0.1957 - 0.0859) \div (6.3655 - 0.1957 - 0.0859) \\ &= 30.16\% \end{aligned}$$

### 三、預估費用負擔

#### (一) 工程費用

包括全區整地工程、公共管線工程、公共設施工程等建設費用及工程管理費，參考臺中市近期市地重劃實際辦理經驗，以計畫區總面積每公頃 3,150 萬元估算，共計 20,051 萬元。

#### (二) 重劃費用

##### 1. 地上物拆遷補償費

地上物拆遷補償費依「臺中市辦理公共工程拆遷建築改良物補償自治條例」辦理，區分為建築物補償、農作物補償及營業損失補償等三類。建築物補償包括 RC、磚造及棚造，RC 依 1~3 樓層分別以每平方公尺 9,560、10,710、11,710 元計算，磚造以每平方公尺 8,820 元計算，棚架以每平方公尺 6,190 元計算；農作物補償費則依國內其他案例及一般經驗值以每公頃 100 萬元之標準估算；另依「土地及土地改良物徵收營業損失補償基準」計算區內土地或土地改良物之營業損失，約 732 萬元。故地上物拆遷補償費共計 9,139 萬元。

##### 2. 重劃作業費

包括各項重劃業務、地政規費、估價師簽證費及相關行政費用，以每公頃 120 萬元估算，共計 764 萬元。

#### (三) 貸款利息

參考 105 年 4 月五大銀行平均基準利率，以年利率 2.74% 複利計算，計息 5 年，共計 4,335 萬元。

#### (四) 開發費用總和

依前述費用合計，本案市地重劃總開發費用為 34,289 萬元。

表 7 市地重劃費用負擔總額概估表

項目		面積(公頃)	金額(萬元)	說明
工程費用		6.3655	20,051	含整地工程、公共管線工程、公共設施工程及工程管理費，以每公頃 3,150 萬元估算。
重劃費用	地上建築物	1.0934	8,070	按「臺中市辦理公共工程拆遷建築改良物補償自治條例」估算。
	農作物	3.3740	337	以每公頃 100 萬元估算。
	營業損失補償費	—	732	按「土地及土地改良物徵收營業損失補償基準」估算。
	重劃作業費	6.3655	764	含各項重劃業務、地政規費、估價師簽證費及相關行政費用，以每公頃 120 萬元估算。
小計			9,903	
貸款利息			4,335	依年利率 2.74% 複利計算，計息 5 年。
總計			34,289	

註 1：本表所列費用僅供參考，未來應以實際發生費用為準，實際面積應以範圍邊界分割測量後，實際登記面積為準。

註 2：公共管線工程包括電信、電力、自來水、天然氣及瓦斯等公用管線工程。

#### (五) 重劃後平均地價

市地重劃範圍內之土地 104 年公告現值介於 3,200~28,600 元/m<sup>2</sup> 之間，平均公告現值為 7,761 元/m<sup>2</sup>；其南側鄰近台一線住宅區之公告現值約 18,000~28,600 元/m<sup>2</sup>，其東側及西側非鄰近台一線住宅區之公告現值約 5,800~8,000 元/m<sup>2</sup>。另依內政部地政司之地價指數資料（第 43 期，104 年 1 月 15 日發布），大肚區住宅區平均區段地價為 13,070 元/m<sup>2</sup>。

本案若配合市地重劃完成公共設施興闢，其地價水準應會有所上漲，為使重劃後地價符合其使用性質及區段地價的合理性，參考鄰近住宅區土地交易案例（詳表 8），重劃後平均地價以 38,200 元/m<sup>2</sup>（約 126,300 元/坪）估算。

#### (六) 預估費用負擔比率：14.75%。

$$\begin{aligned} \text{負擔比例} &= (\text{工程費用總額} + \text{重劃費用總額} + \text{貸款利息總額}) \div [\text{重劃後平均地價} \times (\text{重劃區總面積} - \text{抵充地面積} - \text{水利會指配不計扣負擔地})] \\ &= (20,051 + 9,903 + 4,335 \text{ 萬元}) \div [38,200 \text{ 元/m}^2 \times (6.3655 - 0.1957 - 0.0859 \text{ 公頃})] = 14.75\% \end{aligned}$$

表 8 民國 103 至 104 年大肚區住宅區土地交易價格表

年份	月份	街道名稱及範圍	臨路路寬 (M)	移轉面積 (坪)	總價 (萬元)	單價 (萬元/坪)
103	1	榮華段 391~420 地號	4	54.42	653	12.0
103	2	頂街段 271~300 地號	8	45.22	542	12.0
103	5	榮華段 571~600 地號	12	234.16	3,465	14.8
103	9	大東段 751~780 地號	8	42.69	462	10.0
103	11	社腳段社腳小段 31~60 地號	8	73.73	565	7.7
104	1	社腳段社腳小段 91~120 地號	8	89.54	850	9.5

資料來源：內政部不動產交易實價查詢服務網。

#### 四、土地所有權人平均重劃負擔比率概計

<p>土地所有權人平均重劃負擔比率</p> <p style="padding-left: 20px;">= 公共設施用地平均負擔比率 + 費用平均負擔比率</p> <p style="padding-left: 20px;">= 30.16% + 14.75% = 44.91%</p>
--

依「平均地權條例」第 60 條第 3 項：「依第一項規定折價抵付共同負擔之土地，其合計面積以不超過各該重劃區總面積 45% 為限。但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區內私有土地總面積半數之同意者，不在此限。」本案市地重劃平均負擔比率若超過 45%，仍應依「平均地權條例」第 60 條第 3 項規定辦理。

#### 五、財務計畫分析

- (一) 資金需求總額：新台幣 34,289 萬元。
- (二) 財源籌措方式：本案以土地所有權人自辦市地重劃方式開發，所需經費將由重劃會籌措支應。
- (三) 償還計畫：土地所有權人以其未建築土地折價抵付；並以重劃後抵費地出售款或繳納差額地價償還。

#### 六、重劃預定實施進度

本案預定進度為都市計畫發布實施後 4 年內完成市地重劃作業（必要時應視實際狀況酌予調整之）。

附件二 臺中市市地重劃委員會  
109 年第 2 次會議紀錄



副本

發文方式：紙本郵寄

檔 號：

109.10.06

保存年限：

## 臺中市政府 函

407  
臺中市西屯區臺灣大道二段910號4樓  
之6

地址：403424臺中市西區三民路1段158號6  
樓(地政局辦公室)  
承辦人：科員吳志禹  
電話：(04)22218558轉63669  
電子信箱：invest5453@taichung.gov.tw

受文者：臺中市大肚區福山自辦市地重劃區重劃會(第2案)

發文日期：中華民國109年9月29日  
發文字號：府授地劃一字第1090226095號  
速別：普通件  
密等及解密條件或保密期限：  
附件：如主旨

主旨：檢送本府109年9月11日召開本市市地重劃委員會109年第2次  
會議紀錄1份，請依會議決議事項辦理，請查照。

正本：黃主任委員國榮、黃委員崇典、羅委員仙法、陳委員大田、吳委員存金、黃委員  
文彬、蔣委員建中、溫委員豐文、楊委員松齡、孫委員振義、曾委員國鈞、陳委  
員佩玉(第1案)、林委員秋萬(第1案)、張委員榮源(第1案)、賴委員阿旺(第1案)、楊  
委員貴泉(第1案)、張委員萬華(第1案)、賴委員頤年(第1案)、徐委員淑媛(第1案)  
副本：臺中市大肚區福山自辦市地重劃區重劃會(第2案)、臺中市清水區銀聯自辦市地重  
劃區重劃會(第3案)、臺中市西屯、南屯區辰億自辦市地重劃會(第4案)、臺中市霧  
峰區育和自辦市地重劃區重劃會(第5案)、臺中市政府都市發展局(第1~5案)、臺中  
市政府交通局(第1案)、臺中市文化資產處(第3案)、臺中市政府地政局(重劃科)(  
均含附件)

## 臺中市市地重劃委員會 109 年第 2 次會議紀錄

壹、開會時間：109 年 9 月 11 日（星期五）下午 15 時

貳、開會地點：本府「臺灣大道市政大樓」惠中樓 901 會議室

參、主持人：黃主任委員國榮

紀錄：吳志禹

肆、出席委員：（詳簽到表）

伍、列席單位及人員：（詳簽到表）

陸、業務單位（或重劃會）簡報及討論情形：（略）

柒、審議案件：

### 一、審議案：

**第 2 案：本市大肚區福山自辦市地重劃區重劃會申請核准實施市地重劃案  
（如附重劃計畫書草案）**

**決 議：本案原則同意辦理，修正後通過。請重劃會依下列審查意見修正重  
劃計畫書後，再行報府核定。**

（一）計畫書文字修正及缺漏文件資料部分請依業務單位初審意見辦理  
修正。

（二）重劃後地價推估報告，請補估價師事務所用印。

捌、臨時動議

玖、散會：下午 6 時 40 分。



## 附件三 相關單位函復公文

# 壹、文化部文化資產局

正本

檔 號：

保存年限：

## 文化部文化資產局 函

地址：40247 台中市南區復興路三段 362 號  
聯絡人：張苑婷  
電話：(04)22295848 分機 121  
傳真：(04)22292017  
電子信箱：ch0258@boch.gov.tw

40683

臺中市北屯區同榮路 288 巷 23 號 1 樓

受文者：松暉工程顧問有限公司

發文日期：中華民國 104 年 6 月 22 日

發文字號：文資蹟字第 1043005367 號

速別：普通件

密等及解密條件或保密期限：普通

附件：

主旨：有關貴公司函詢臺中市大肚區社腳段山子頂小段12-2地號等110筆土地，其土地區位是否位於文化資產保存法第三條所稱之文化資產（含水下文化資產）所在地或保存區或鄰接地及是否位於古蹟保存區案，復如說明，請查照。

說明：

- 一、復貴公司104年6月9日松環字第1040609007號函。
- 二、經查旨揭土地與國定古蹟、重要聚落及國定遺址之所在地或保存區或鄰接地無涉，且無涉水下文化資產，至是否位屬直轄市定古蹟、歷史建築、聚落、文化景觀、直轄市定遺址、列冊遺址及疑似遺址(含學術普查遺址)之所在地或保存區或鄰接地，係屬地方政府權責，請貴公司逕向臺中市政府查詢。
- 三、另依文化資產保存法第30條規定略以，「工程或開發行為進行中發見具古蹟價值之建造物時，應即停止工程或開發行為之進行，並報主管機關處理」；另同法第50條第2項規定略以，「營建工程或開發行為進行中發見疑似遺址時，應即停止工程或開發行為之進行，並報所在地直轄市、縣（市）主管機關處理。」請貴公司進行旨揭地段開發時，依上開規定辦理相關事宜。

正本：松暉工程顧問有限公司

副本：本局古物遺址組、本局古蹟聚落組



局長 施 國 隆 因公出國  
副局長 黃 素 絹 代行  
依分層負責規定授權組室主管執行

## 貳、臺中市政府文化局

發文方式：郵寄

檔 號：

保存年限：

### 臺中市政府文化局 函

40683  
臺中市北屯區同榮里同榮路288巷23號1樓

地址：40247臺中市復興路3段362號R10  
承辦人：盧柏彰  
電話：04-22290280#606  
傳真：04-22290879  
電子信箱：p102571@taichung.gov.tw

受文者：松暉工程顧問有限公司

發文日期：中華民國104年6月23日  
發文字號：局授文資遺字第1040013389號  
速別：普通件  
密等及解密條件或保密期限：  
附件：如主旨及說明三

主旨：有關貴公司函詢本市大肚區社腳段山子頂小段12-2地號等110筆土地(如附件清冊)，經查未屬依文化資產保存法公告之古蹟、歷史建築、聚落、遺址及文化景觀範圍內，詳如說明，請查照。

說明：

- 一、復貴公司104年6月9日松環字第1040609008號函。
- 二、若日後工程或開發行為進行時，依「文化資產保存法」第29、30、50及75條暨「遺址監管保護辦法」第8條規定，如有發見具古蹟價值之建造物、古物價值者或疑似遺址時，應即停止工程或開發行為之進行，並報本局處理。
- 三、副本檢送臺中市政府農業局，有關來函所查是否位於文化資產保存法第3條所稱之自然地景乙節，請依權責逕復(隨文檢附來文電子檔供參)。

正本：松暉工程顧問有限公司

副本：臺中市政府農業局(含附件)、臺中市文化資產處

局長王志誠



檔 號：  
保存年限：

## 臺中市政府文化局 函

地址：40701臺中市西屯區臺灣大道3段99號  
承辦人：裴笛  
電話：04-22290280#207  
傳真：04-22290769  
電子信箱：peidi@taichung.gov.tw

受文者：臺中市政府都市發展局

發文日期：中華民國104年12月22日  
發文字號：局授文資古字第1040029985號  
速別：普通件  
密等及解密條件或保密期限：  
附件：無

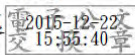
主旨：有關「都市計畫委員會專案小組聽取簡報「變更高速公路王田交流道附近特定區計畫(不包括高速鐵路台中車站地區)(第二次通盤檢討暫予保留第4案兒五西側(原廣二用地附近)變更)案暨擬定高速公路王田交流道附近特定區計畫(不包括高速鐵路台中車站地區)(兒五西側整體開發區)細部計畫案」第2次會議」本局意見回復，詳如說明，請查照。

說明：

- 一、依據旨揭會議主席裁示辦理。
- 二、有關計畫區內既有2棟三合院非屬法定文化資產，且經查並未在本局針對臺中市全區具有文化資產潛力建物之普查紀錄中，後續建議依規劃單位意見辦理。

正本：臺中市政府都市發展局

副本：臺中市文化資產處





# 參、臺中市政府農業局

正本  
發文方式：郵寄

檔 號：  
保存年限：

## 臺中市政府農業局 函

408  
臺中市南屯區惠中路3段10號7樓

地址：42007臺中市豐原區陽明街36號5樓  
承辦人：張之珩  
電話：04-22289111轉56216  
傳真：04-25263791  
電子信箱：f40202@taichung.gov.tw

受文者：龍邑工程顧問股份有限公司

發文日期：中華民國104年7月29日  
發文字號：中市農林字第1040024921號  
速別：普通件  
密等及解密條件或保密期限：  
附件：

裝  
訂  
線  
主旨：有關貴公司查詢「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）（兒五西側整體開發地區）細部計畫案」，計畫範圍內是否有受保護樹木一案，復如說明，請查照。

說明：

- 一、復貴公司104年7月28日龍邑字第1040558000號函。
- 二、查貴公司來文附件所述計畫範圍目前並無本市公告受保護樹木。
- 三、惟區內是否仍有符合本市受保護資格之樹木，請貴公司納入可行性評估予以清查，並將符合樹木資料提報本局，以共同保護本市綠色資源。

正本：龍邑工程顧問股份有限公司  
副本：臺中市政府都市發展局、臺中市政府地政局、本局林務自然保育科

局長 王俊雄

本案依分層負責規定授權主管科長決行



## 肆、臺灣臺中農田水利會

檔 號：

保存年限：

### 臺灣臺中農田水利會 函

地址：40444臺中市北區新北里尊賢街11號

承辦人：游宗桓

電話：04-22261188#175

電子信箱：a0281@tcia.gov.tw

40678

台中市北屯區后庄一街206號

受文者：陳春森君

發文日期：中華民國105年1月21日

發文字號：中水管字第1050400097號

速別：普通件

密等及解密條件或保密期限：

附件：

主旨：復 台端函詢檢送「擬訂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）（兒五西側整體開發區）細部計畫案」涉及王田圳改道設計圖說，函請本會予以審查案，復如說明，請 查照。

說明：

- 一、復 台端104年12月10日第104006號函。
- 二、經審本案函附涉及王田圳改道圖說，本會原則同意，前提請主辦單位依下列說明事項辦理：
- 三、有關本案非屬農田排水請勿排入本會所轄之灌溉渠道內（含滯洪沉砂池處理後之排水），以避免造成淹水或水質汙染之情事。
- 四、新設渠道若有轉折處，應以弧線設計且兼顧上下游既有通水斷面尺寸及結構安全並檢附水理計算，不得影響水流順暢和灌溉功能。
- 五、新舊渠道不同斷面寬度位置，應以漸變段設計予以銜接，渠底高程變化處若有需以跌水工設計，應避免過大之噪音。
- 六、新設渠道斷面尺寸與渠底高程變化處及轉折、溝渠加蓋位置，請檢附剖面詳圖供本會參閱。
- 七、本案使用水利會土地部分，請依規取得本會同意後方得辦理，

施工時不得影響農民用水權益。另其餘意見，詳如本站屢次之開會意見；且依規凡在農田水利設施興建之公共設施，其施設物產權歸屬興建單位，並負責維護管，本會僅負輸水管理之責。

正本：陳春森君

副本：管理組、王田工作站、蔡承志

會長蔡篤乾

業務承辦人員	
業務單位主管	