

變更臺中市都市計畫主要計畫  
變更烏日都市計畫主要計畫  
變更烏日都市計畫細部計畫  
(配合前竹地區區段徵收) (第二次專案變更) 案

公開展覽說明會

2022/03/16



# 議 程

---

09 : 20 – 09 : 30	報到
09 : 30 – 09 : 40	主席致詞
09 : 40 – 10 : 10	簡報說明
10 : 10 – 10 : 30	意見交流
10 : 30 –	散會

# 說明會辦理緣由

## 都市計畫法第19條、第23條及第28條

都市計畫擬定後，送該管政府都市計畫委員會審議前，應於各該直轄市、縣(市)政府及鄉、鎮、縣轄市公所公開展覽30天及舉行說明會，並應將公開展覽及說明會之日期及地點登報周知；任何公民或團體得於公開展覽期間內，以書面載明姓名或名稱及地址，向該管政府提出意見，由該管政府都市計畫委員會予以參考審議，連同審議結果及都市計畫一併報請內政部核定之。



本案經臺中市政府111.3.1府授都計字第1110030496號公告  
自111.3.4起公開展覽30天

書  
面

- 1.本府公告欄(臺灣大道市政大樓)
- 2.本府都市發展局公告欄
- 3.本市南區、烏日區區公所公告欄

網  
際  
網  
路

本府都市發展局網站  
<http://www.ud.taichung.gov.tw/>

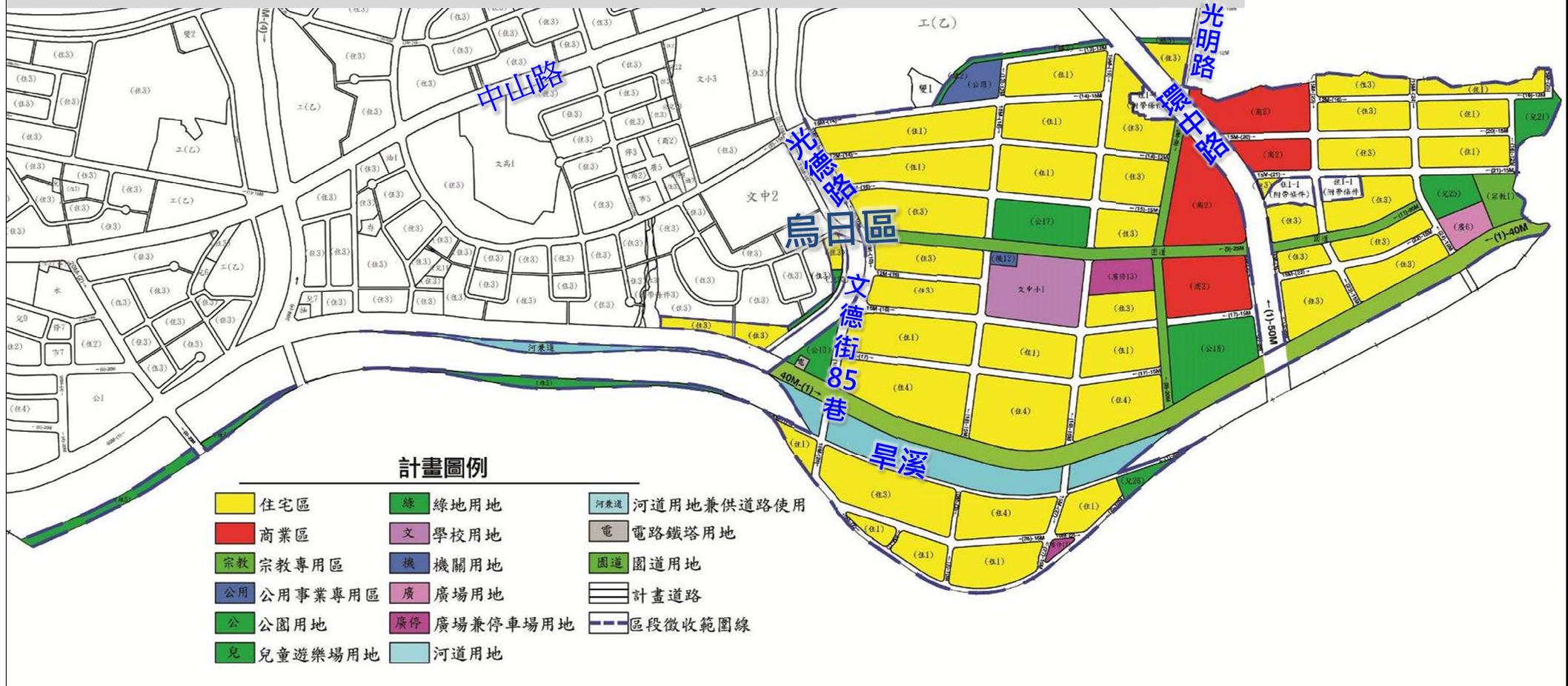
# 計畫緣起

- 107.10.8 烏日前竹地區區段徵收計畫公告
- 108.10.7 都市計畫公告實施

- 依「**區段徵收與都市計畫業務聯繫作業要點**」第8點規定，配合區段徵收需要辦理都市計畫個案變更
- 依「**都市計畫法**」第27條及「**都市計畫法臺中市施行自治條例**」第14條規定辦理



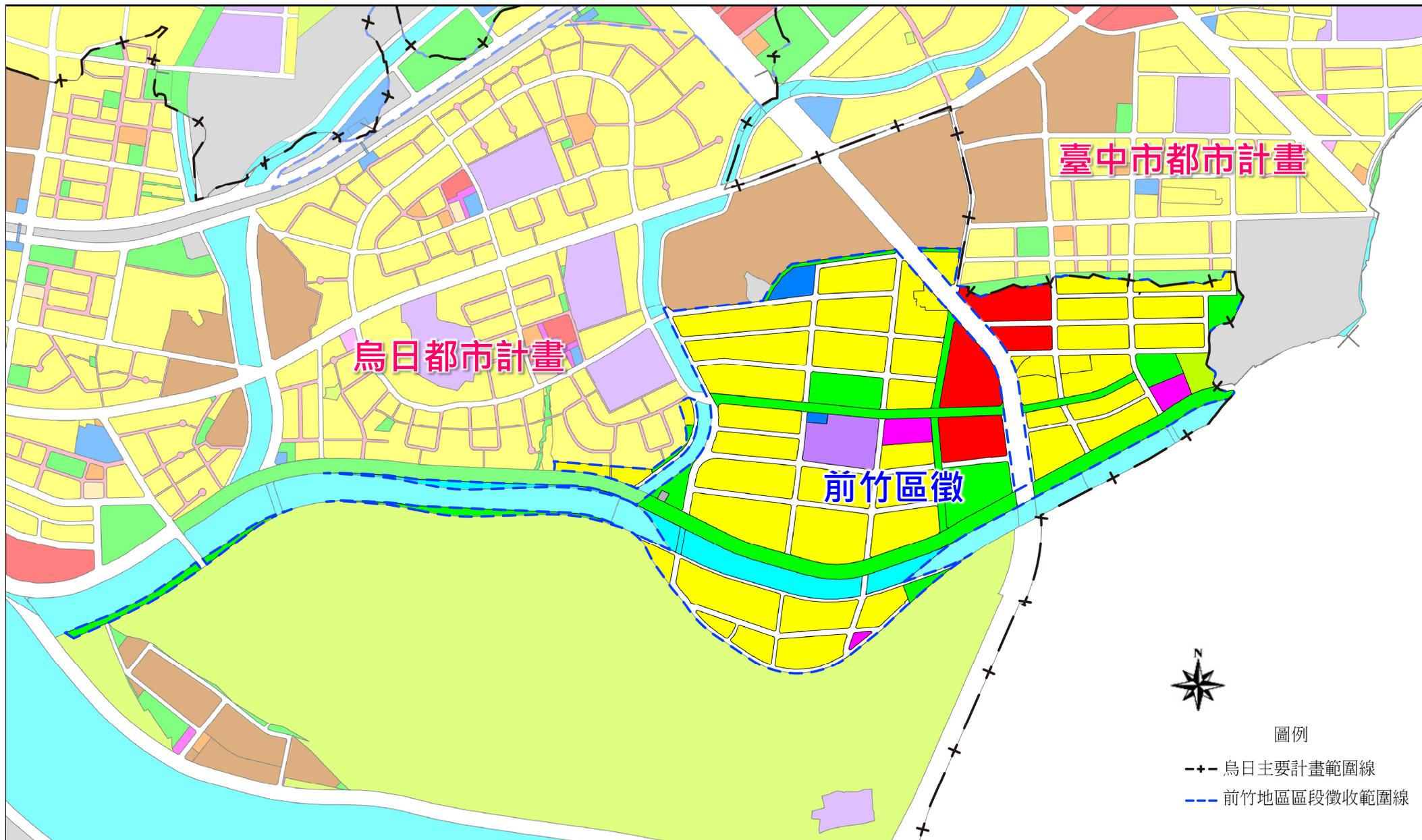
南區



前竹地區區段徵收範圍示意圖

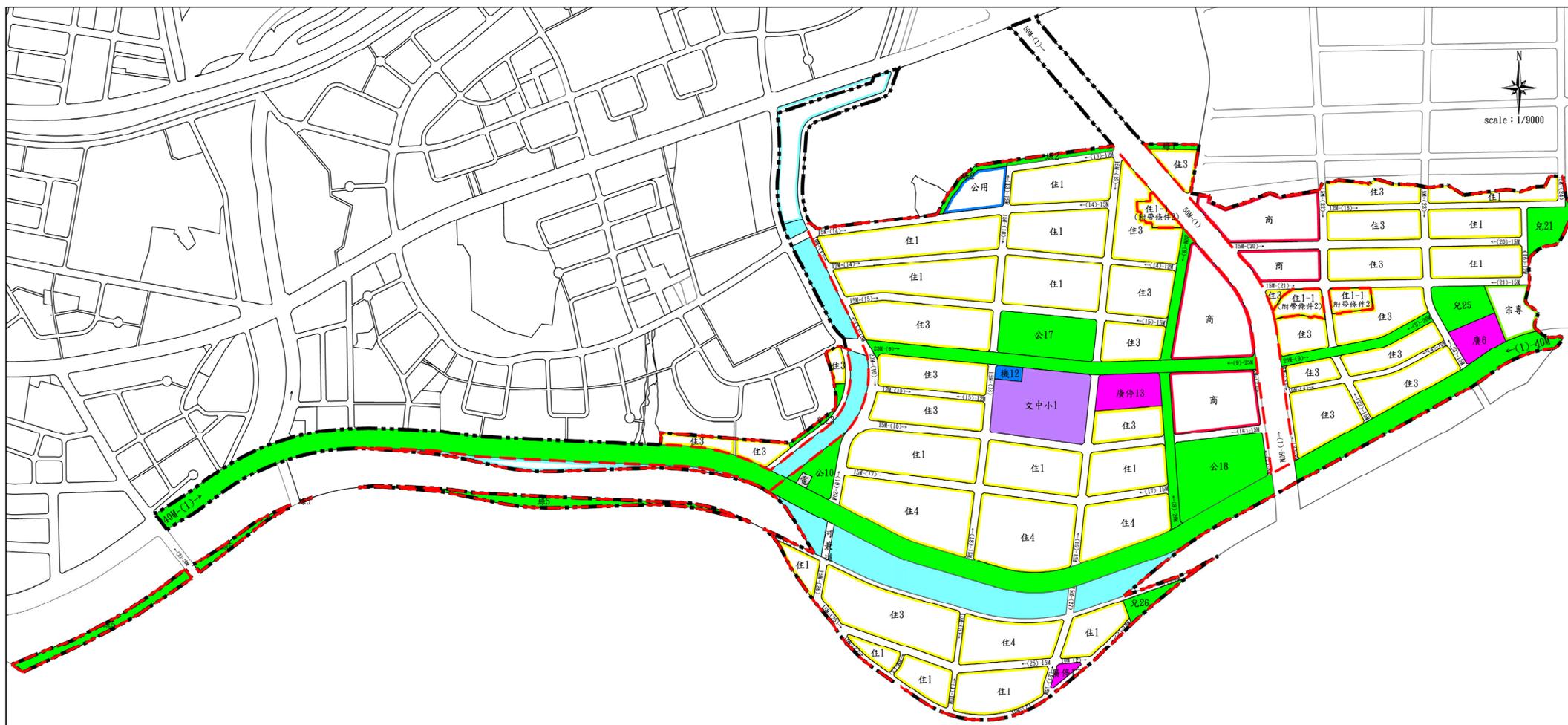
# 變更範圍

- 臺中市烏日前竹地區區段徵收範圍為原則
- 配合行政區釐正毗鄰都市計畫區之計畫範圍



# 現行都市計畫 | 前竹細部計畫

- 計畫面積126.95公頃，區段徵收範圍**110.71公頃**。
- 劃設住宅區、商業區、宗教專用區、公用事業區與河川區，佔區徵範圍59.14%；公共設施用地佔區徵範圍40.86%。



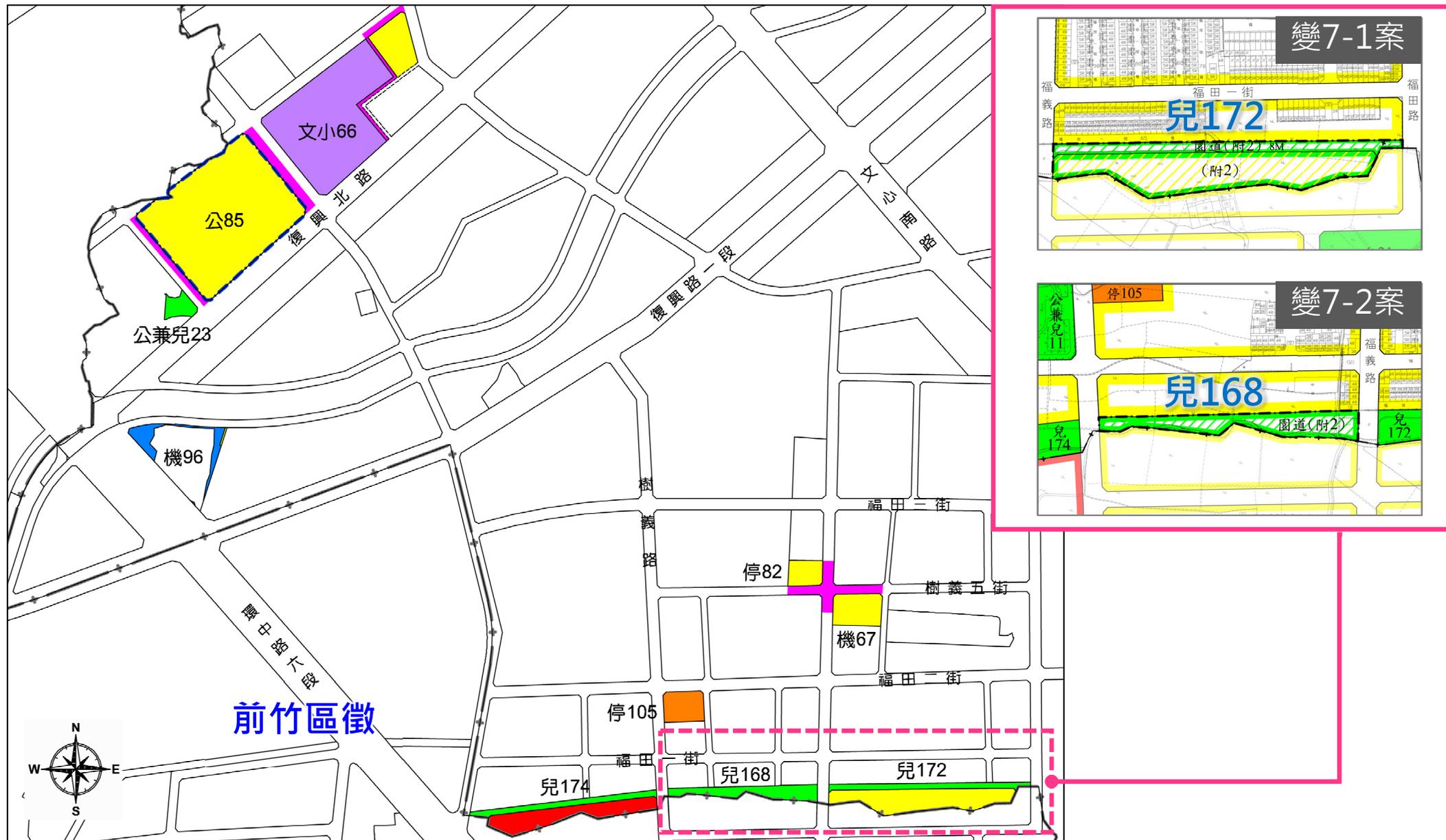
前竹地區細部計畫示意圖

# 周邊相關計畫 | 周邊都市計畫



周邊都市計畫分布示意圖

# 周邊相關計畫 | 公共設施用地專案通盤檢討(內都委審議中)

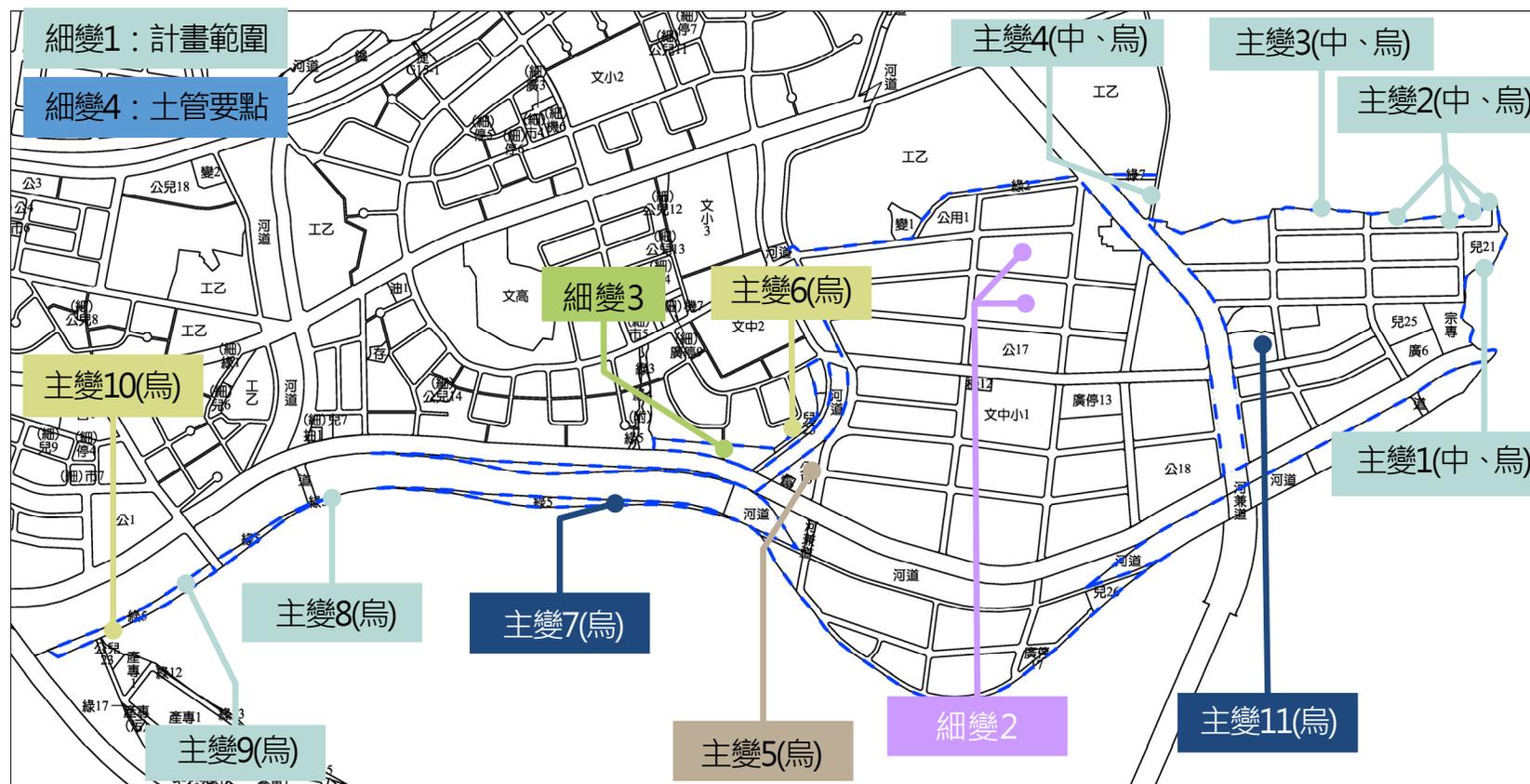


# 變更計畫分布

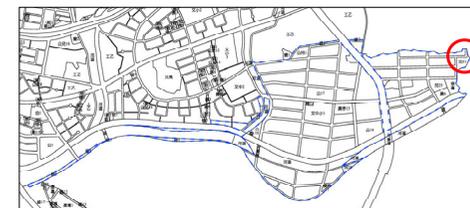
## ■ 計七大類

- 臺中主計 4案
- 烏日主計 11案
- 烏日細計 4案

變更類型	臺中主計	烏日主計	烏日細計
一 計畫範圍調整	變1~變4	變1~變4、變8、變9	變1
二 合法建物保留		變6、變10	
三 宗教建築安置		變5	
四 公共設施調整		變7、變11	
五 既成道路保留			變3
六 增設道路			變2
七 土管要點修訂			變4

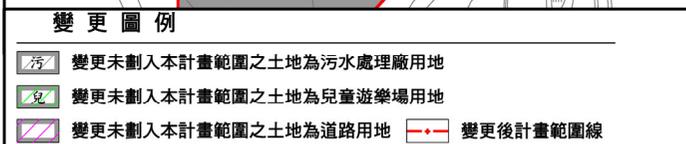
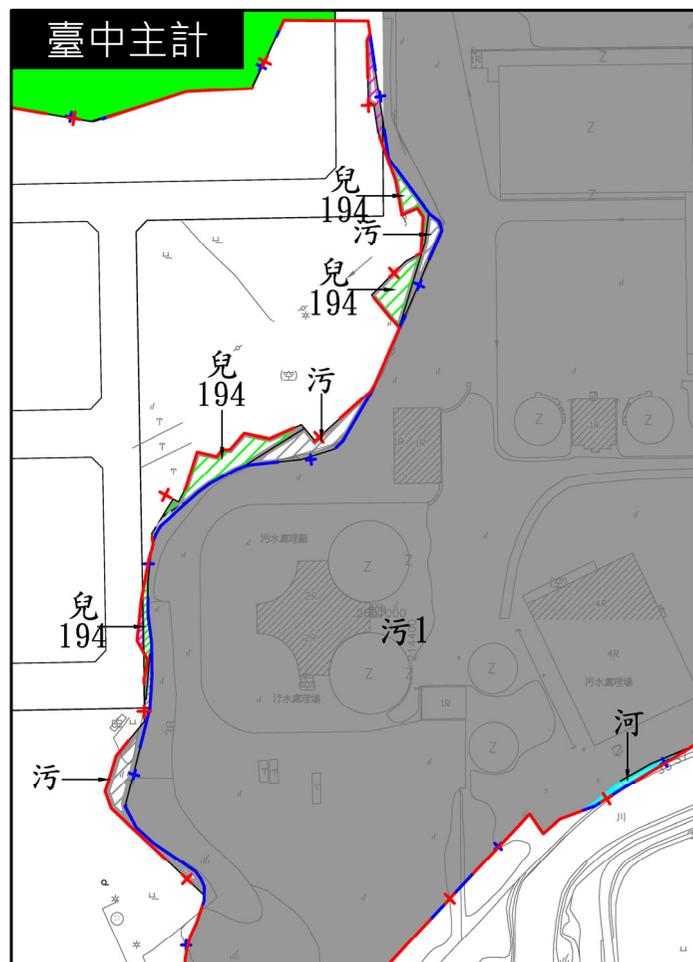
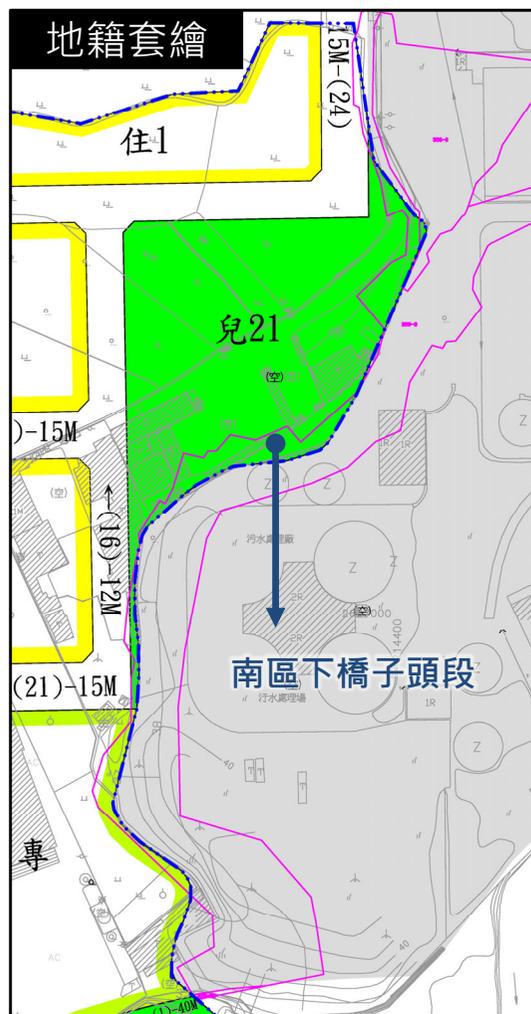


# 臺中主計、烏日主計 | 變1案

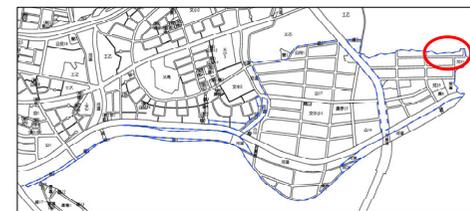


- 依行政區界調整計畫範圍，併鄰近分區變更
- 依福田污水處理廠使用範圍變更為污水處理廠用地

南區下橋子頭段359-3、356及359-25地號，烏日區蘆竹溝段47-21、47-41地號



# 臺中主計、烏日主計 | 變2、變3案

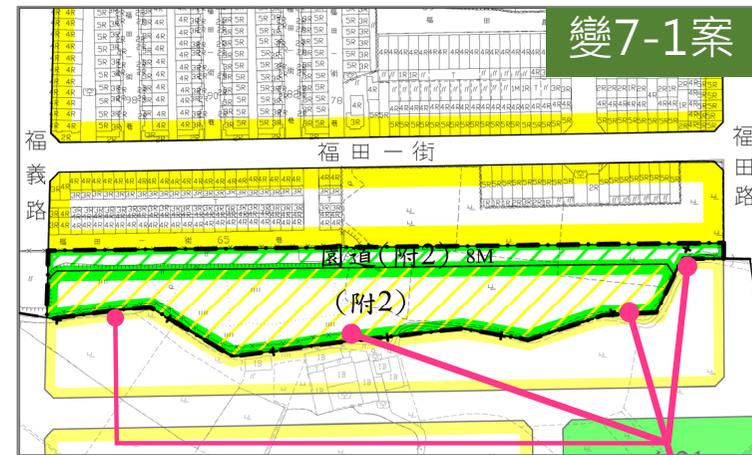
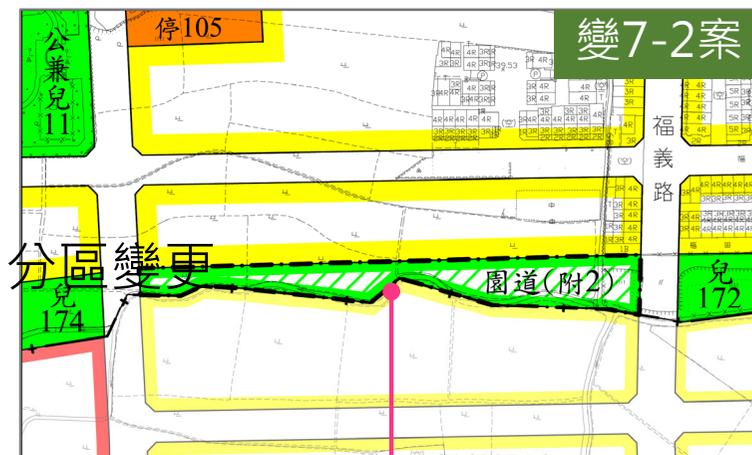


- 依行政區界調整計畫範圍，併鄰近分區(兒172、兒168)變更
- 劃入臺中市都市計畫土地併鄰近分區變更，建議納入公共設施專案通盤檢討案，以跨區市地重劃方式辦理整體開發

南區樹子腳段681-14、681-8、679-4、679-6及1030-1地號

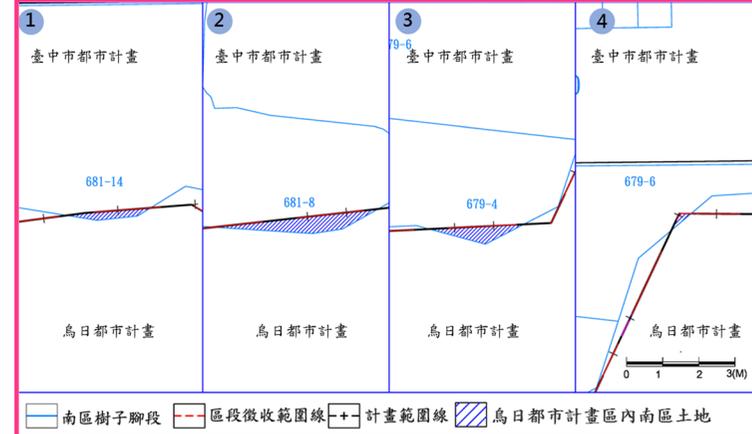
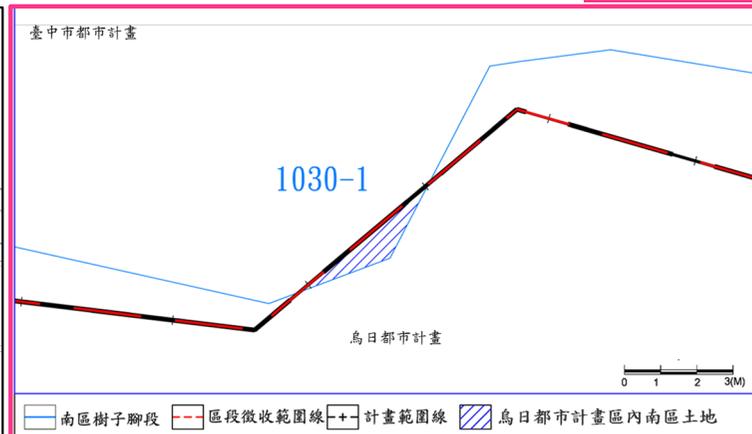
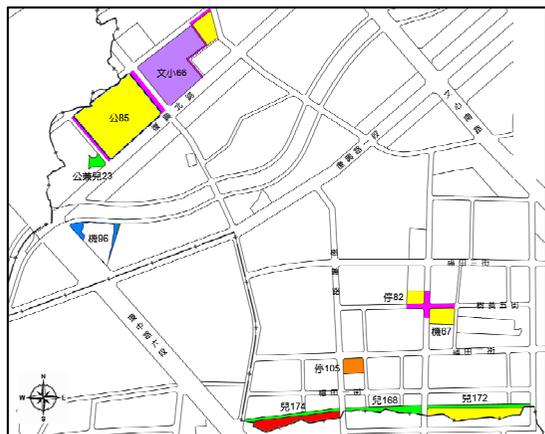
公共設施  
用地專案  
通盤檢討

臺中市整開區七

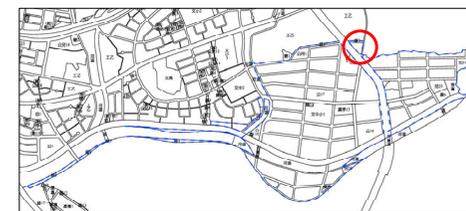


變3案

變2案



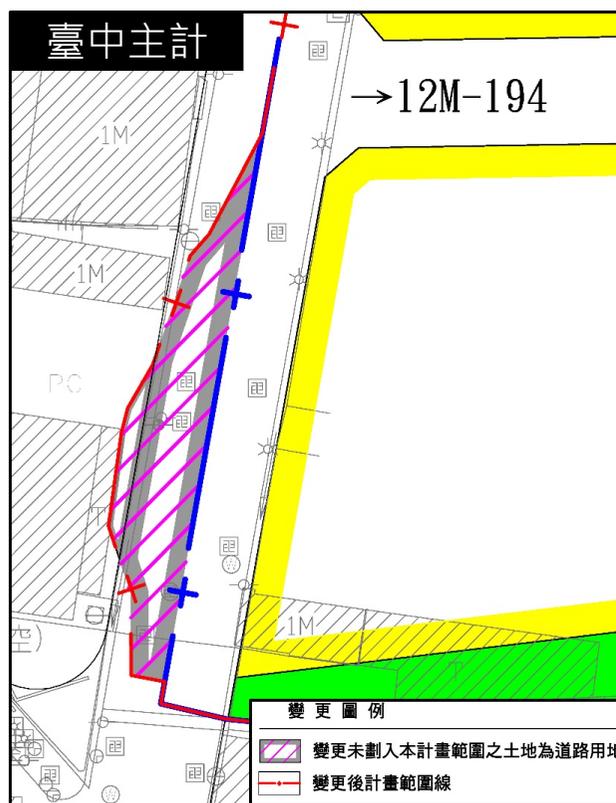
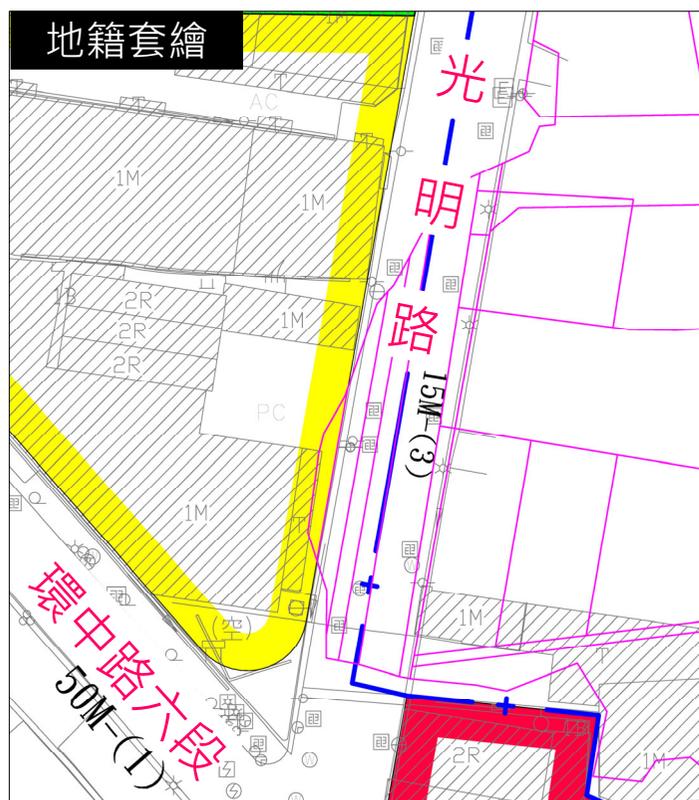
# 臺中主計、烏日主計 | 變4案



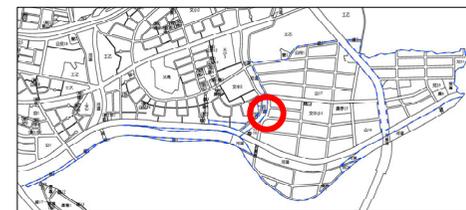
- 依行政區界調整計畫範圍
- 變更範圍已於75年臺中市都市計畫第一次通盤檢討變14案，由工業區變更為道路用地
- 變更住宅區為道路用地

南區樹子腳段1045、1045-1、1045-2、1044地號

原計畫	新計畫
烏日：住宅區 0.0037公頃	臺中：道路用地 0.0037公頃
烏日：道路用地 0.03公頃	臺中：道路用地 0.03公頃

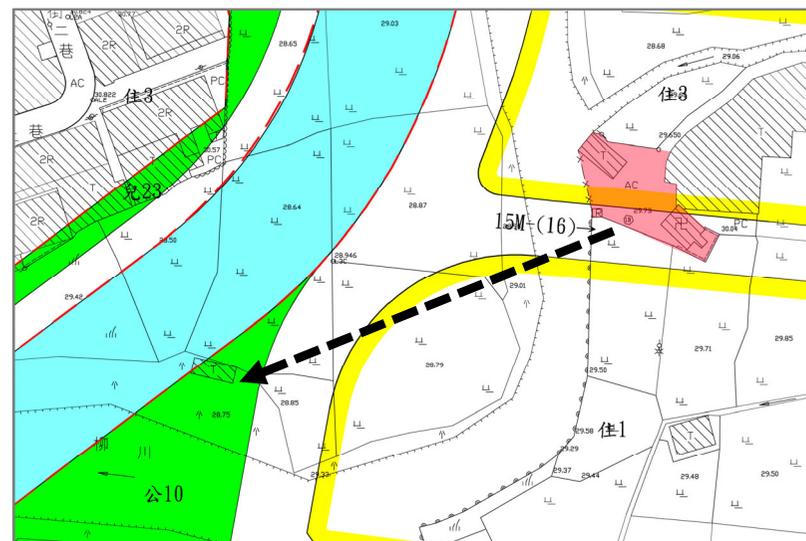
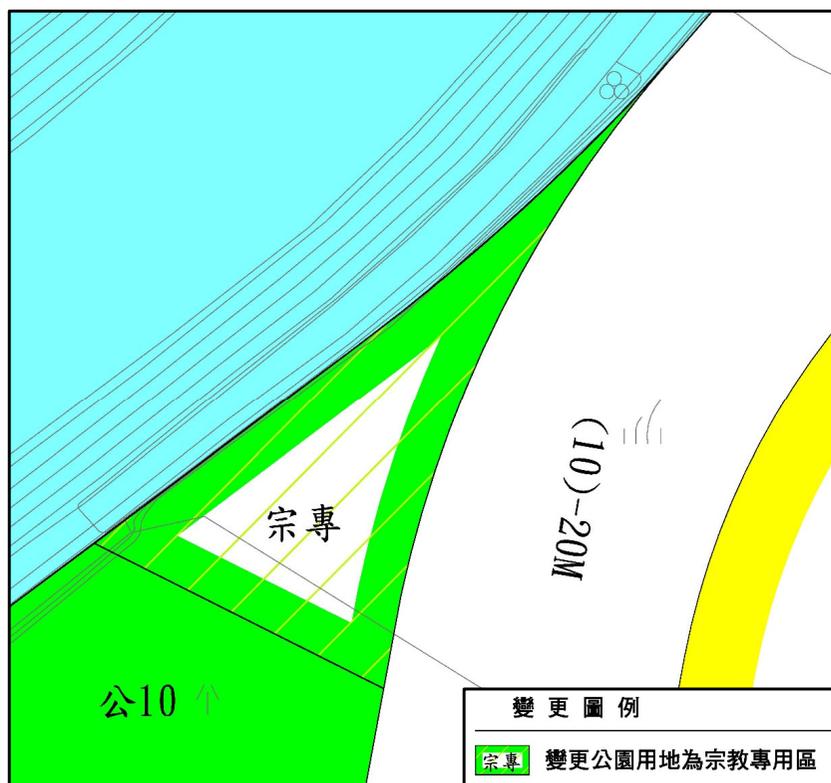


# 烏日主計 | 變5案



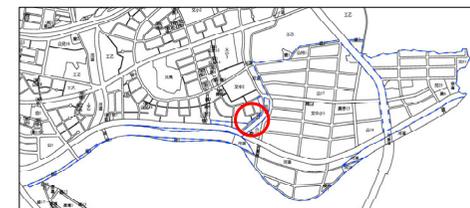
- 頭前厝福德宮現址位於柳川東側之住宅區與道路用地
- 基於尊重地方信仰及安置合法寺廟，變更公園用地為宗教專用區，供頭前厝福德宮遷建

原計畫	新計畫
公10用地0.04公頃	宗教專用區0.04公頃



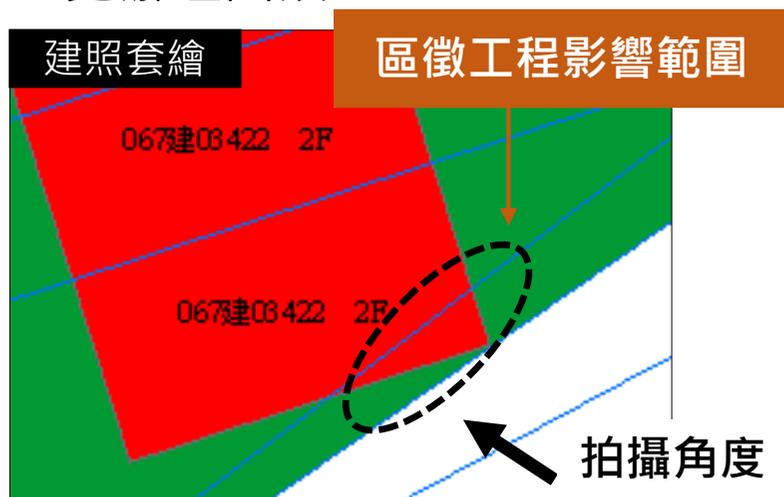
頭前厝福德祠擬遷建位置示意圖

# 烏日主計 | 變6案

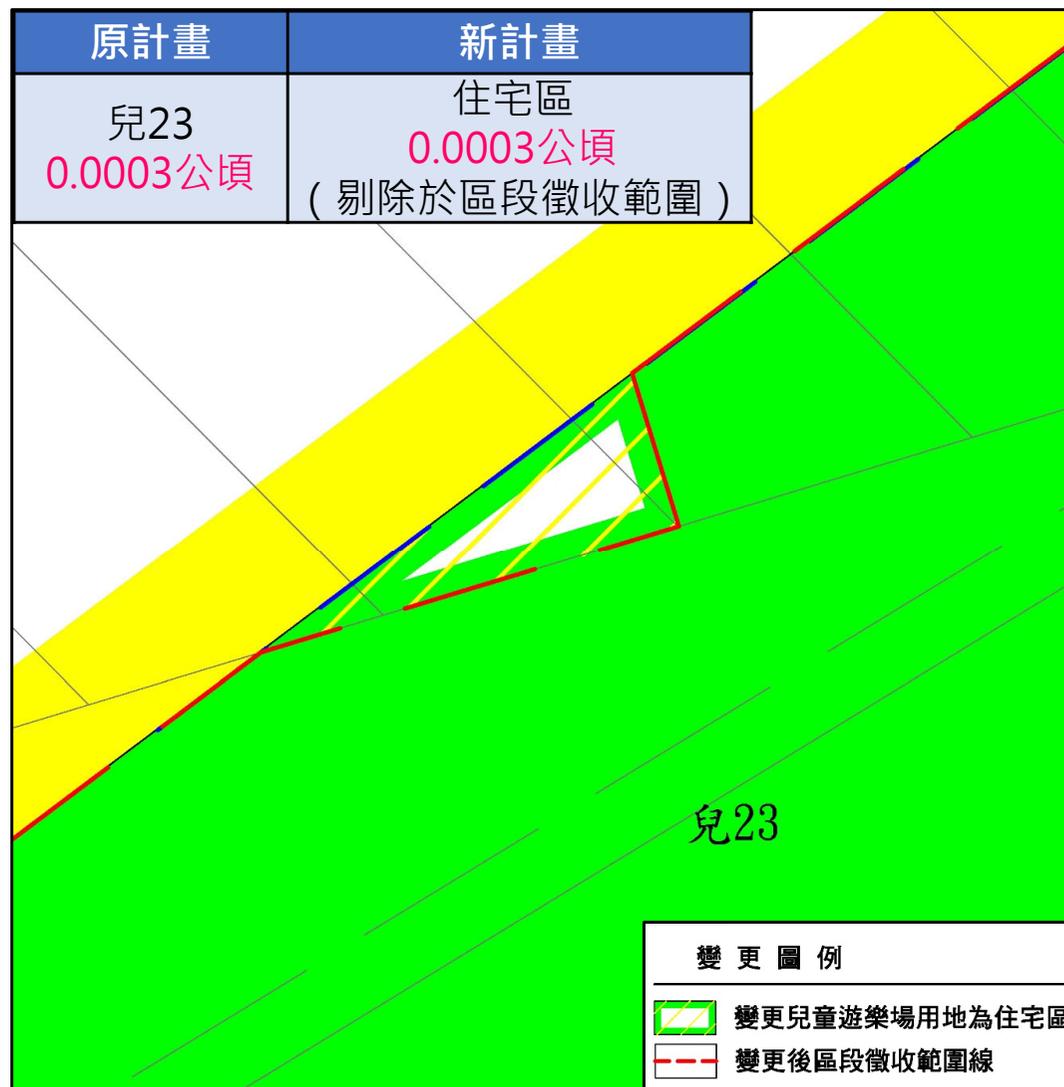


信義段387-1地號

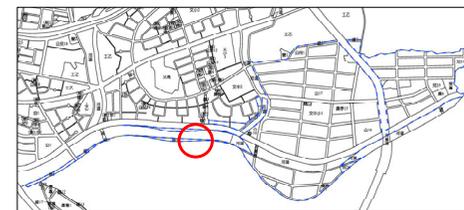
- 區段徵收作業影響範圍邊界合法建物主要結構
- 將損及部分併毗鄰分區變更為住宅區，劃出區段徵收範圍，免辦理回饋



67年建都營第03422號建造執照



# 烏日主計 | 變7案



- 依據台電公司需求，預留中市-九德輸電線路第4號鐵塔等改建工程用地，俾利輸電線路引供下地

原計畫	新計畫
綠地用地0.01公頃	電路鐵塔用地 0.01公頃
農業區0.0005公頃	

台灣電力股份有限公司台中供電區營運處 函

地址：41346臺中市霧峰區甲寅里民生路193號  
 聯絡人：姬維麗  
 傳真：04-23335302  
 電子信箱：u845964@taipower.com.tw  
 連絡電話：04-23335627轉372

受文者：臺中市政府地政局

發文日期：中華民國109年3月13日  
 發文字號：中供字第1098025076號  
 類別：普通件  
 密等及解密條件或保密期限：  
 附件：如文 (8025076A00\_ATTCH1.pdf)

主旨：茲為配合貴府辦理「烏日前竹地區區段徵收開發案」，敬請預留本公司69千伏霧峰-九德輸電線路第45A號鐵柱連接站及中市-九德輸電線路第4號鐵塔等改建工程用地，俾利該等輸電線路引供下地，請查照。

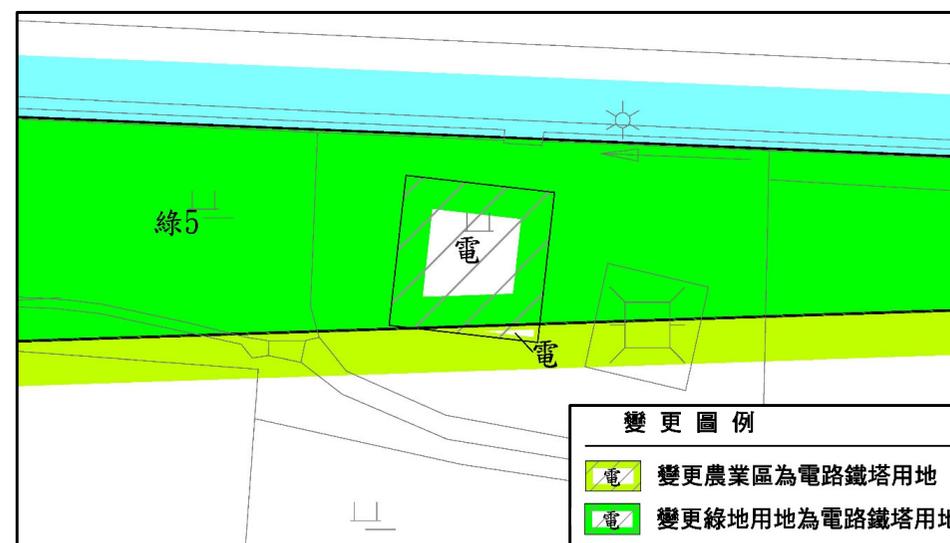
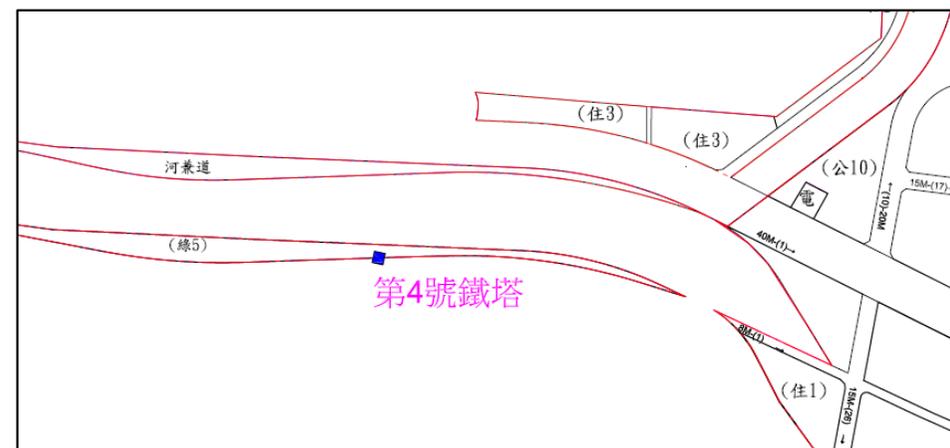
說明：

- 一、旨揭用地經套繪地籍航照圖資結果，分別約略坐落烏日都市計畫內「河道用地」及「綠地用地」，其中第45A號鐵柱連接站直徑3.5公尺，使用面積約9.7平方公尺；第4號鐵塔邊長10公尺，使用面積約100平方公尺。
- 二、檢附旨開第45A號鐵柱連接站中心坐標、第4號鐵塔中心及四界坐標如附圖。

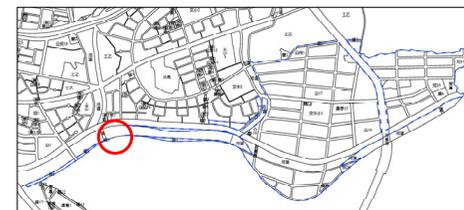
正本：臺中市政府地政局

副本：

處長 劉國才 公出 副處長 黃志榮 代行

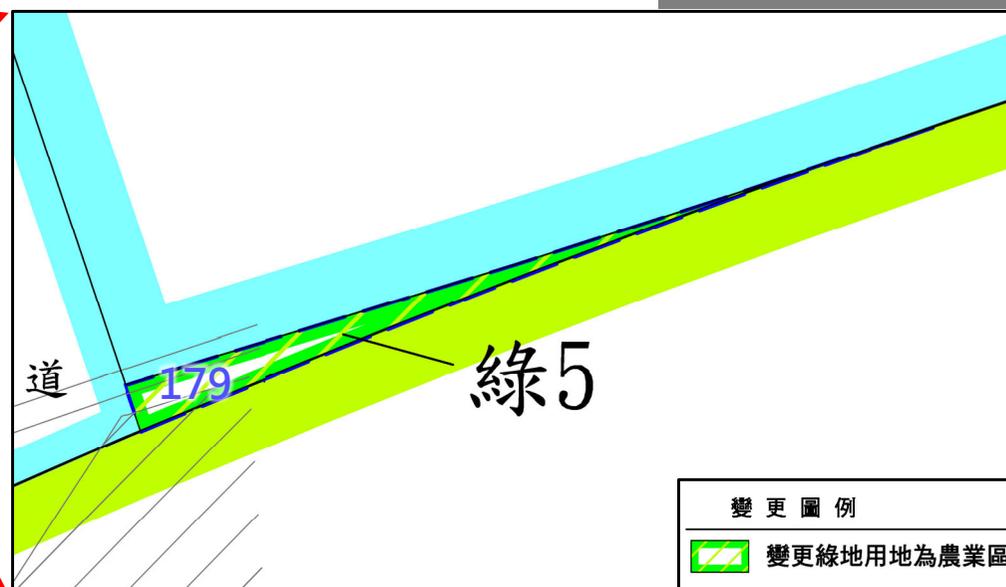
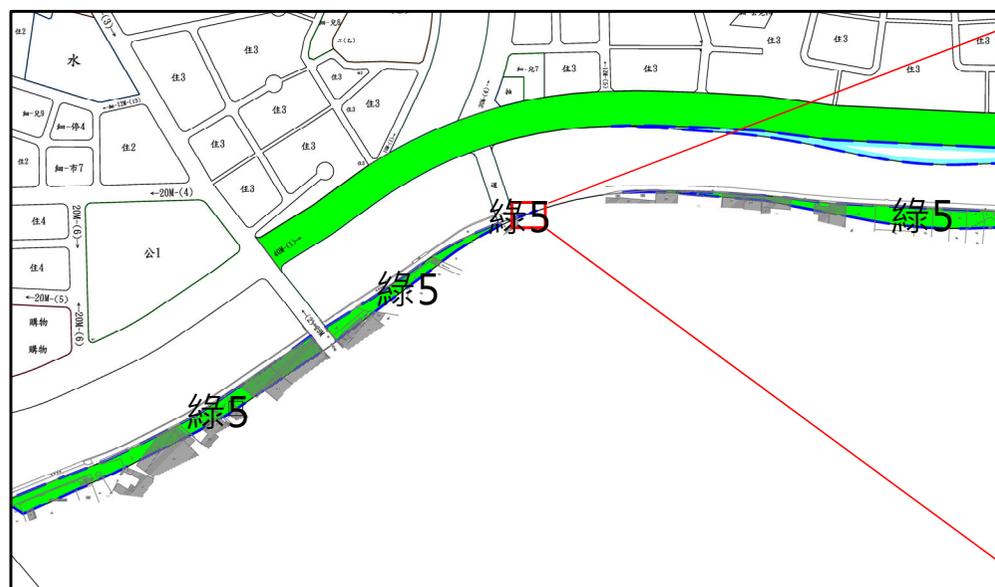


# 烏日主計 | 變8案

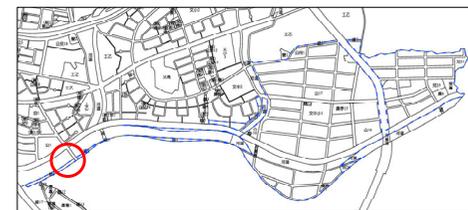


- 配合先行區段徵收計畫範圍辦理變更
- 變更位置係單一區塊且面積畸零狹小，影響區段徵收工程設計及日後管理維護，併鄰近分區變更為農業區，調整細計範圍並劃出區段徵收範圍

原計畫	新計畫
綠5 0.0014公頃	農業區 0.0014公頃 ( 剔除於區段徵收範圍 )



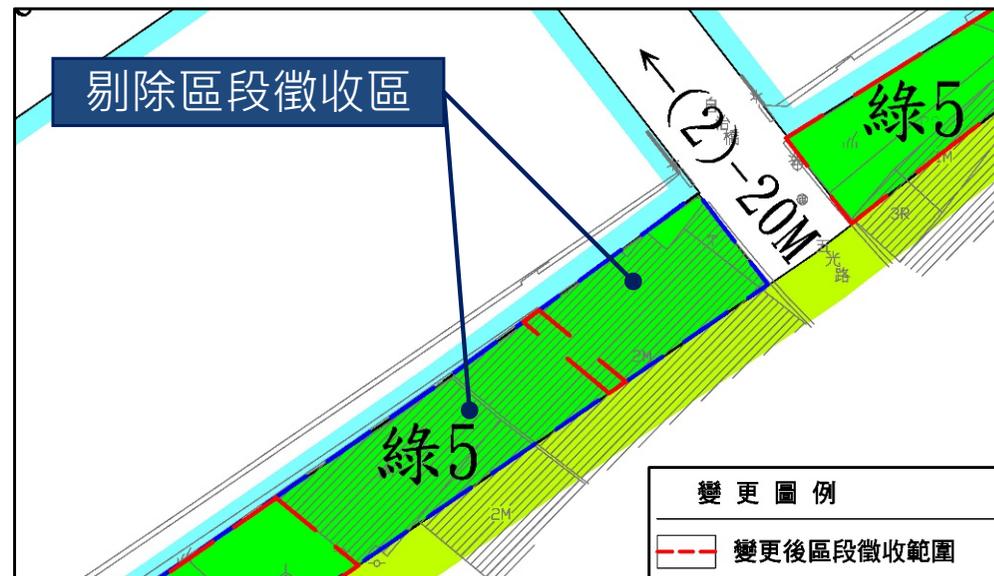
# 烏日主計 | 變9案



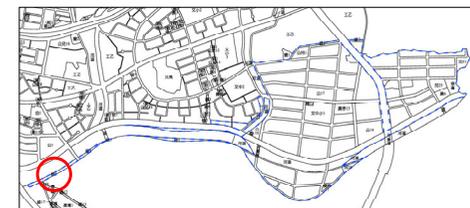
- 91年配合大里溪及早溪廢河道整治計畫，由河川用地變更為綠地用地及道路用地，後因無道路銜接必要，108年變更道路用地為綠地用地
- 變更位置坐落計畫區西側邊陲地帶，形狀狹長零碎，並經原土地所有權人表達無參與區段徵收之意願
- 剔除後並不影響區段徵收開發，故劃出區段徵收範圍，改採一般徵收方式辦理

原計畫	新計畫
綠地用地 0.19公頃	綠地用地0.19公頃 (剔除於區段徵收範圍)

重建段850-1、850-3、851-1、851-3、852-1、852-3、853-2及854-8地號

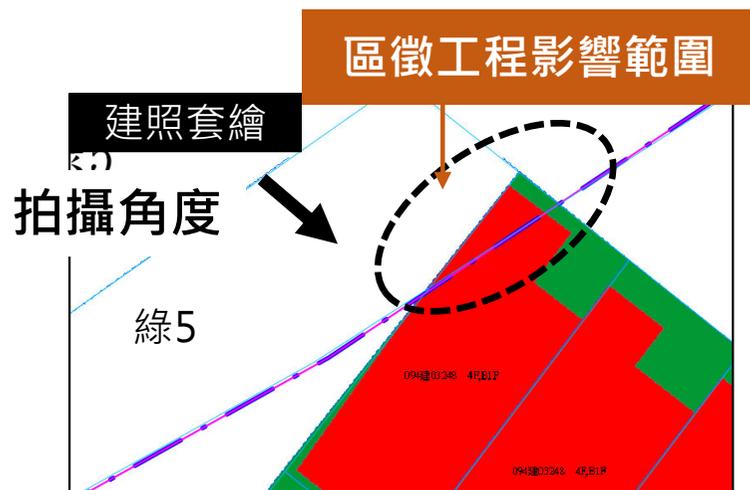


# 烏日主計 | 變10案

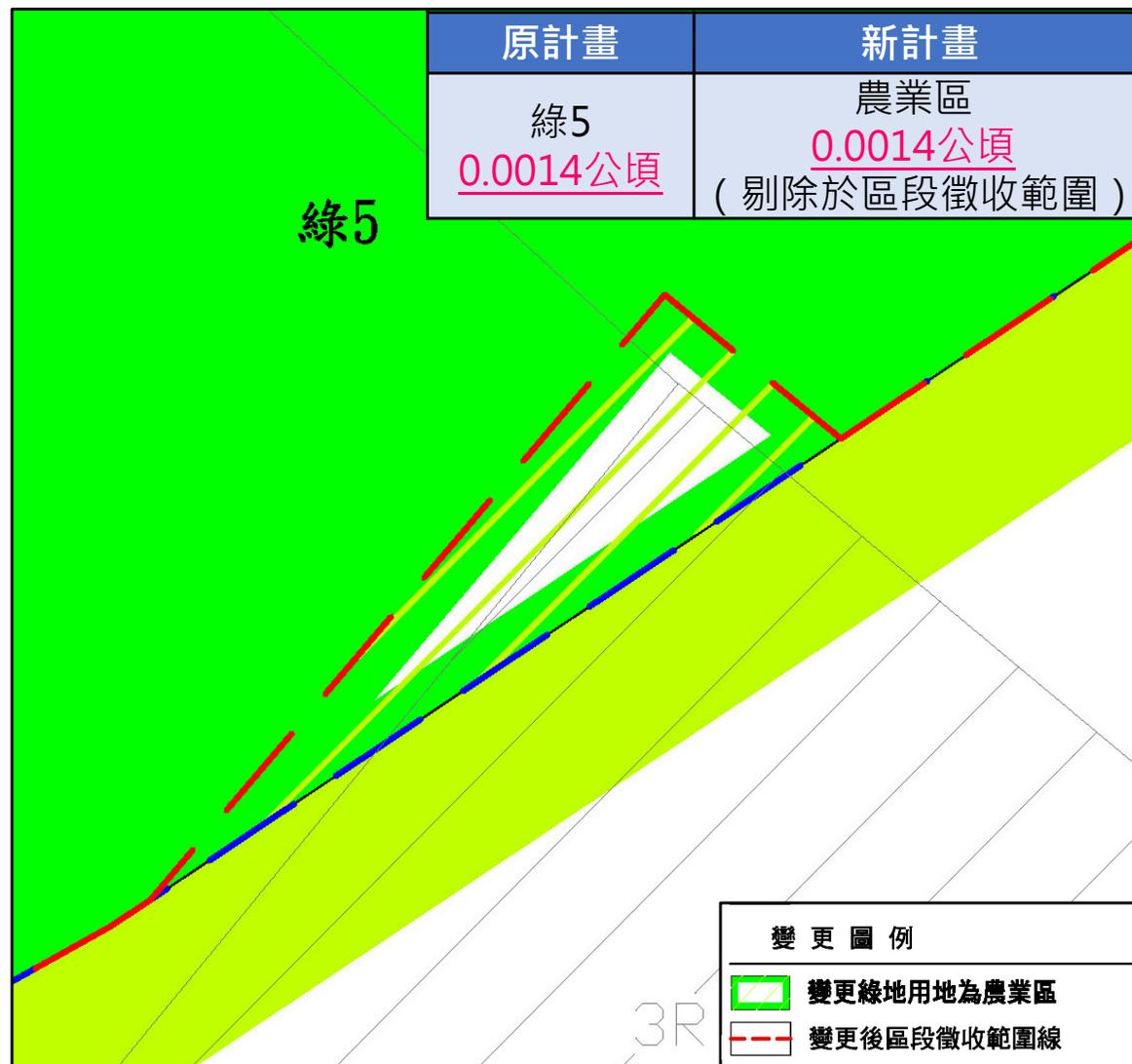


重建段848-14地號

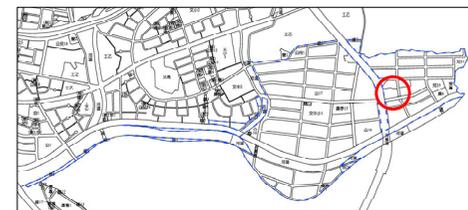
- 區段徵收作業影響範圍邊界合法建物主要結構
- 將損及部分併毗鄰分區變更為住宅區，劃出區段徵收範圍，免辦理回饋



(094)府工建使第03248號使用執照



# 烏日主計 | 變11案



- 農業局公告受保護樹木 ( 編號2308002、2308003、2308004 )
- 依108年「臺中市烏日前竹地區區段徵收工程受保護樹木(老樹)現地保護計畫」之範圍，變更住宅區為綠地用地，以利原地保留



# 烏日細計 | 變1案

原計畫

計畫範圍  
126.95公頃

配合主要計畫變更

南區土地劃出範圍

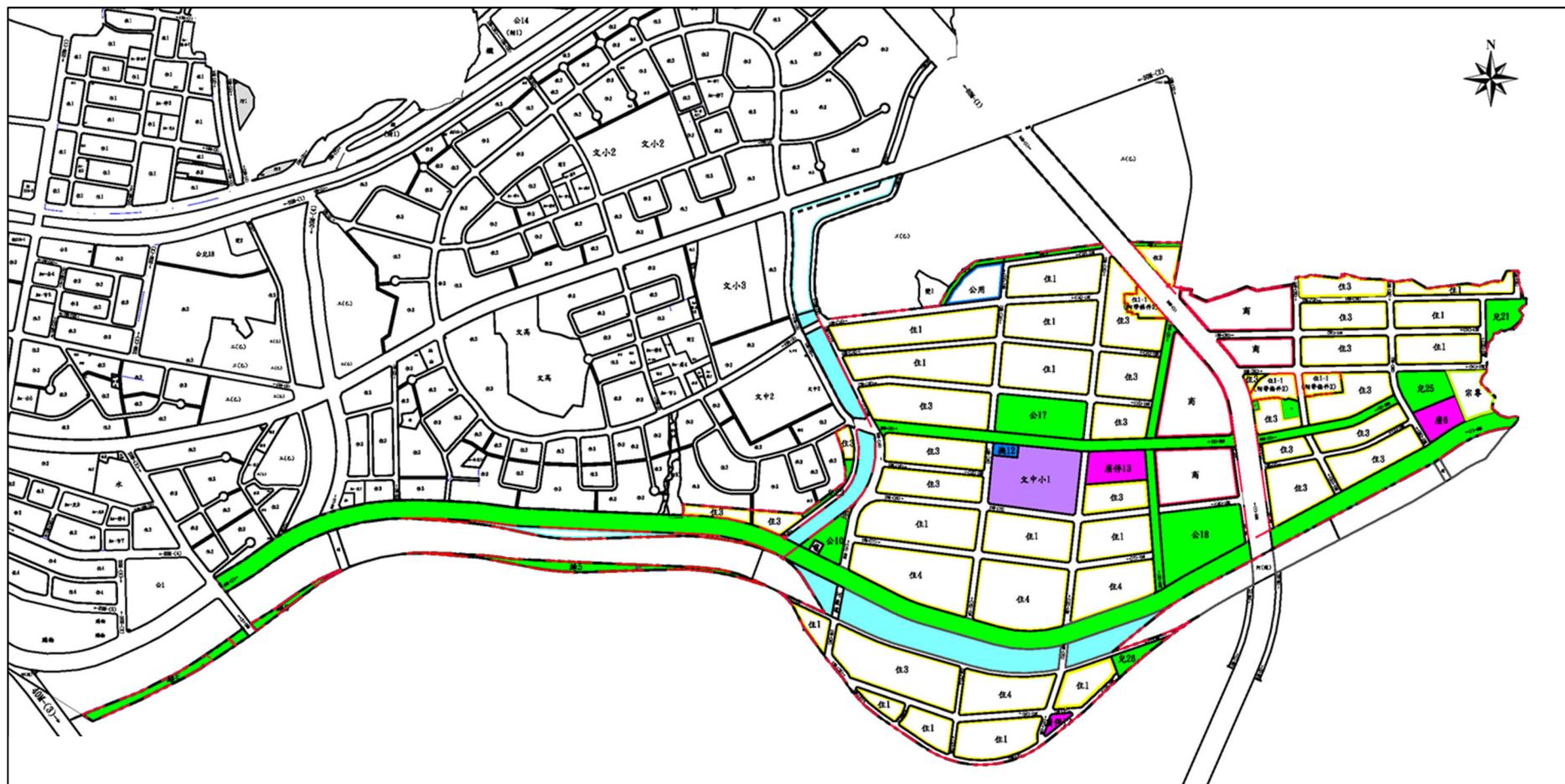
-0.1400公頃

合法建物保留及剔除範圍

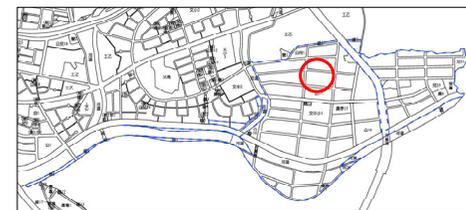
-0.0017公頃

新計畫

計畫範圍  
126.81公頃

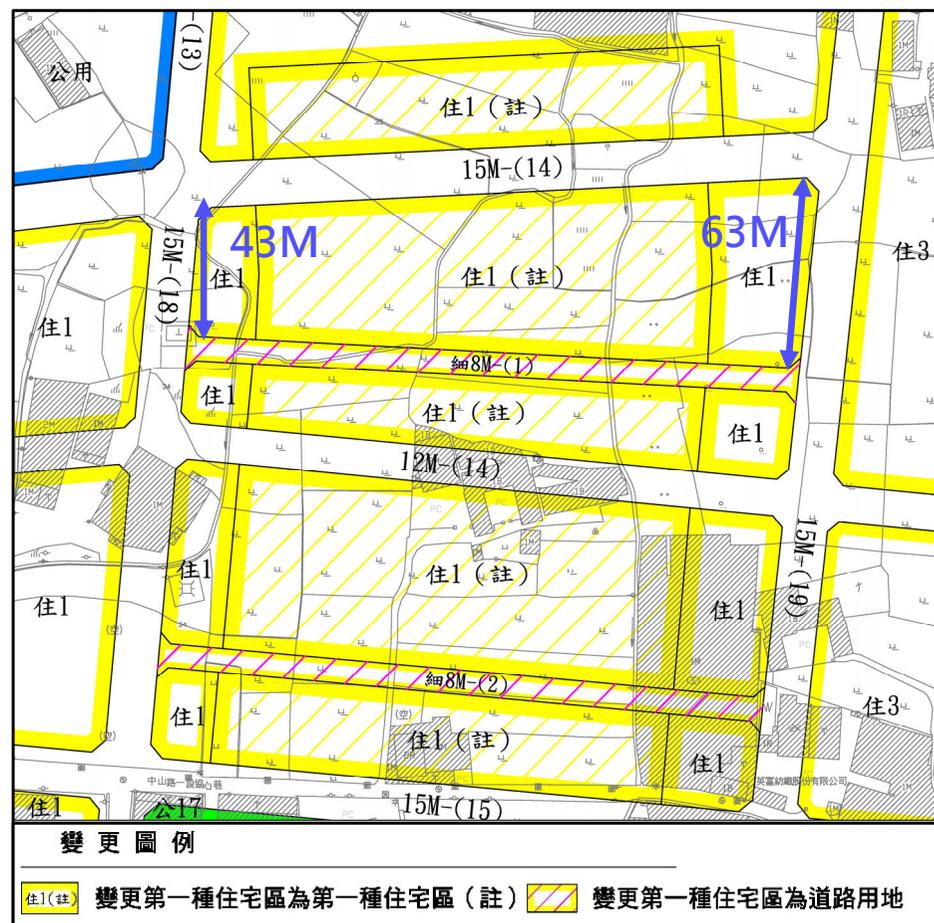
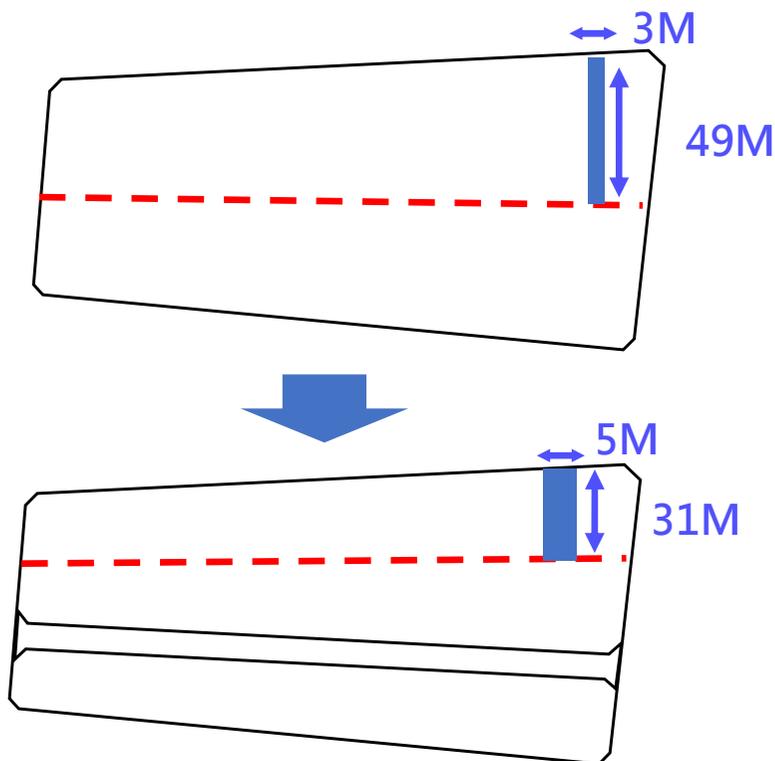


# 烏日細計 | 變2案



- 考量合理建築基地開發規模，安置街廓增設8M計畫道路
- 修訂建築基地退縮建築規定，並於計畫圖加註

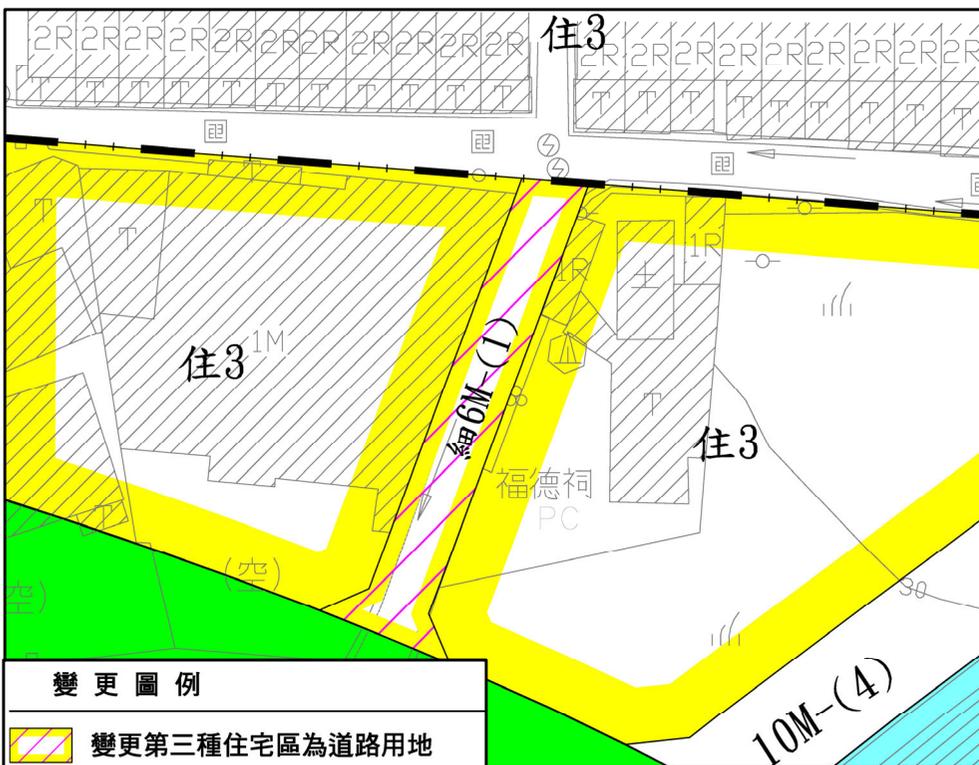
原計畫	新計畫
第一種住宅區 0.33公頃	第一種住宅區(註) 0.33公頃
第一種住宅區 0.33公頃	道路用地 0.33公頃



# 烏日細計 | 變3案

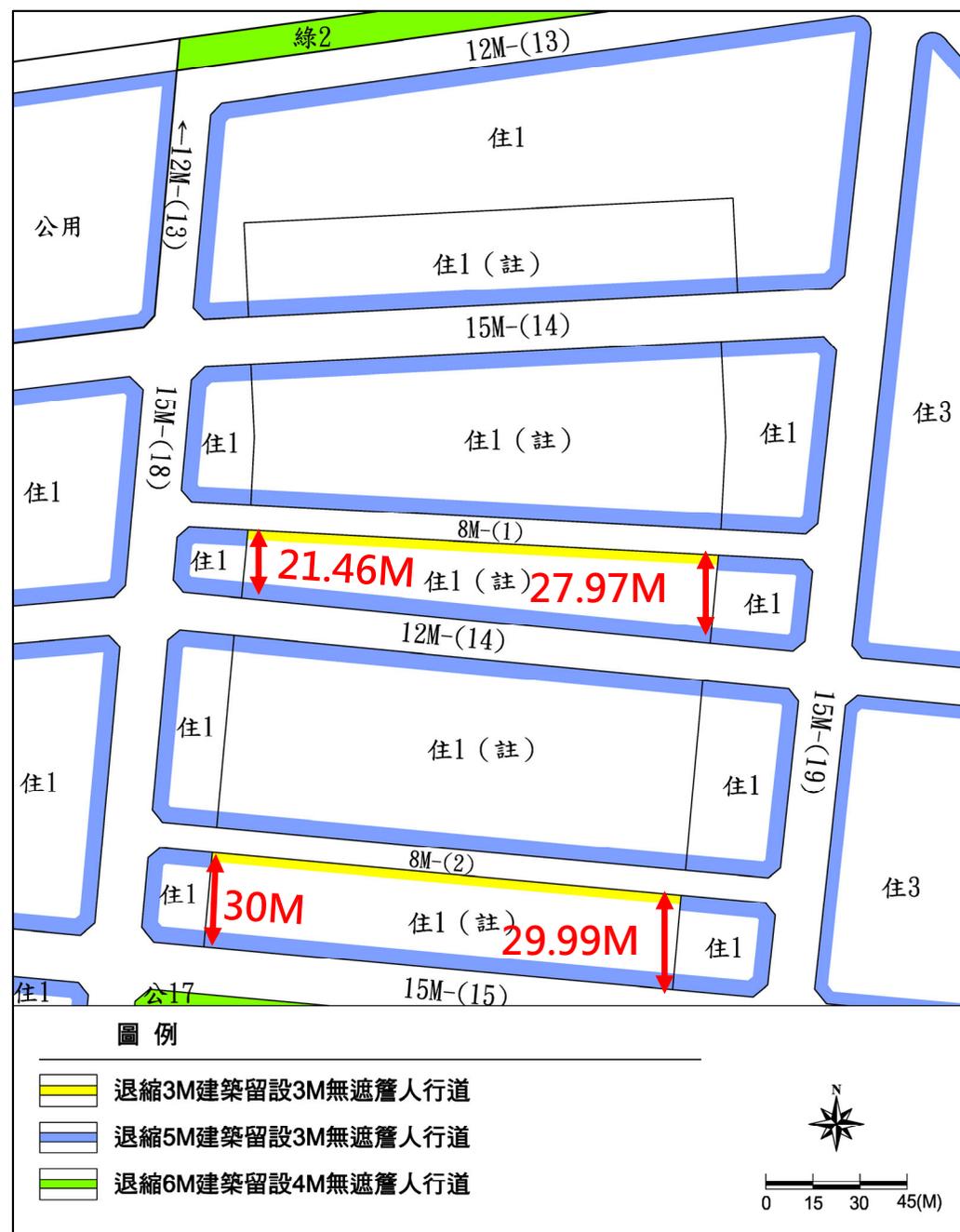
- 依文德街85巷現況路型增設6M計畫道路

原計畫	新計畫
第三種住宅區 0.03公頃	道路用地 0.03公頃



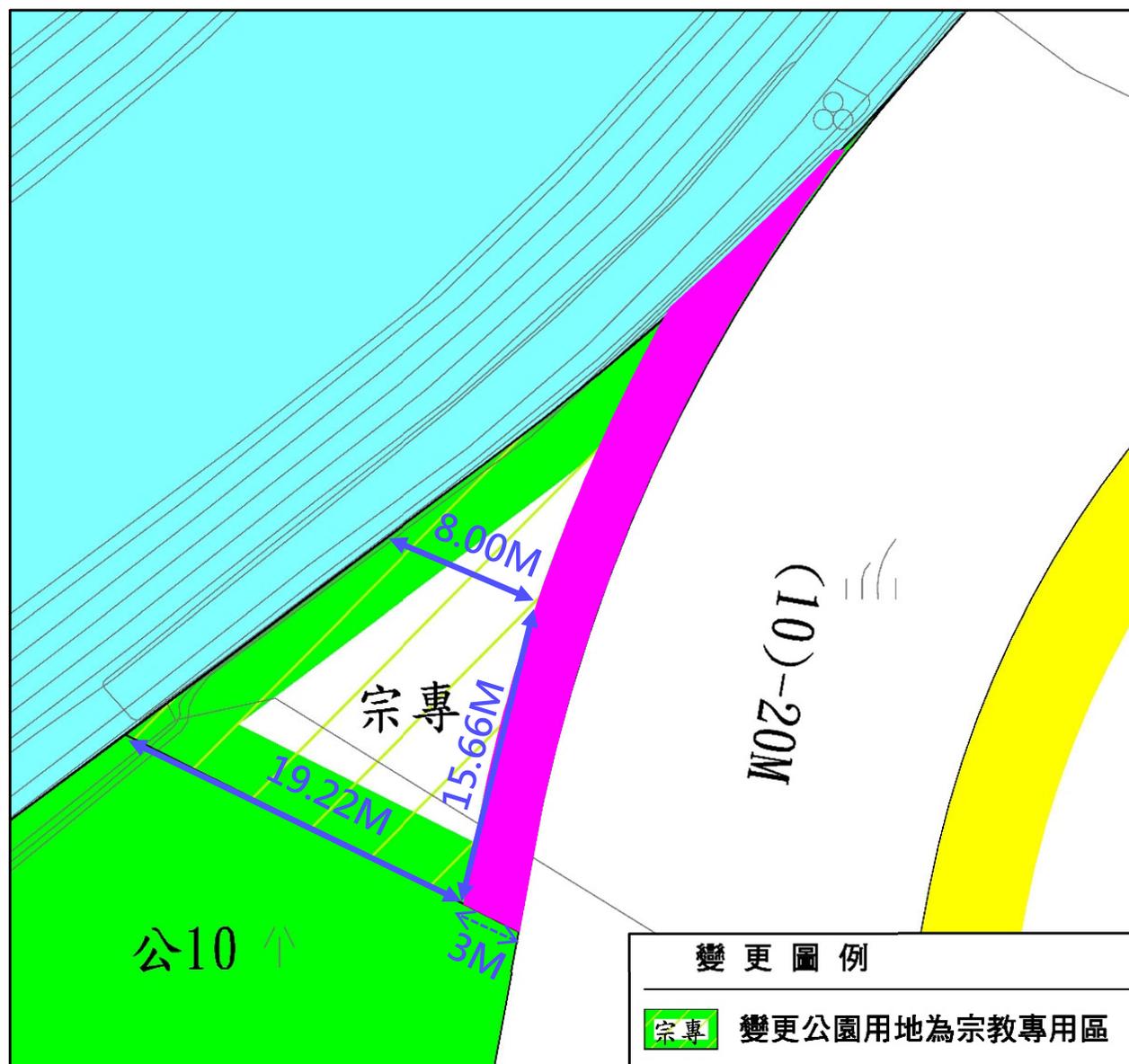
# 烏日細計 | 變4案

- 增訂第一種住宅區（註），退縮建築規定，以符合建蔽率上限。
  - 臨接8公尺以上道路者，應自前面基地線至少退縮5公尺建築
  - 建築基地平均深度在30公尺（含）以下且臨接二條以上道路者，應以較寬道路一側退縮5公尺建築，其餘側應自建築線至少退縮3公尺建築，留設為無遮簷人行道）
  - 退縮部分得計入法定空地

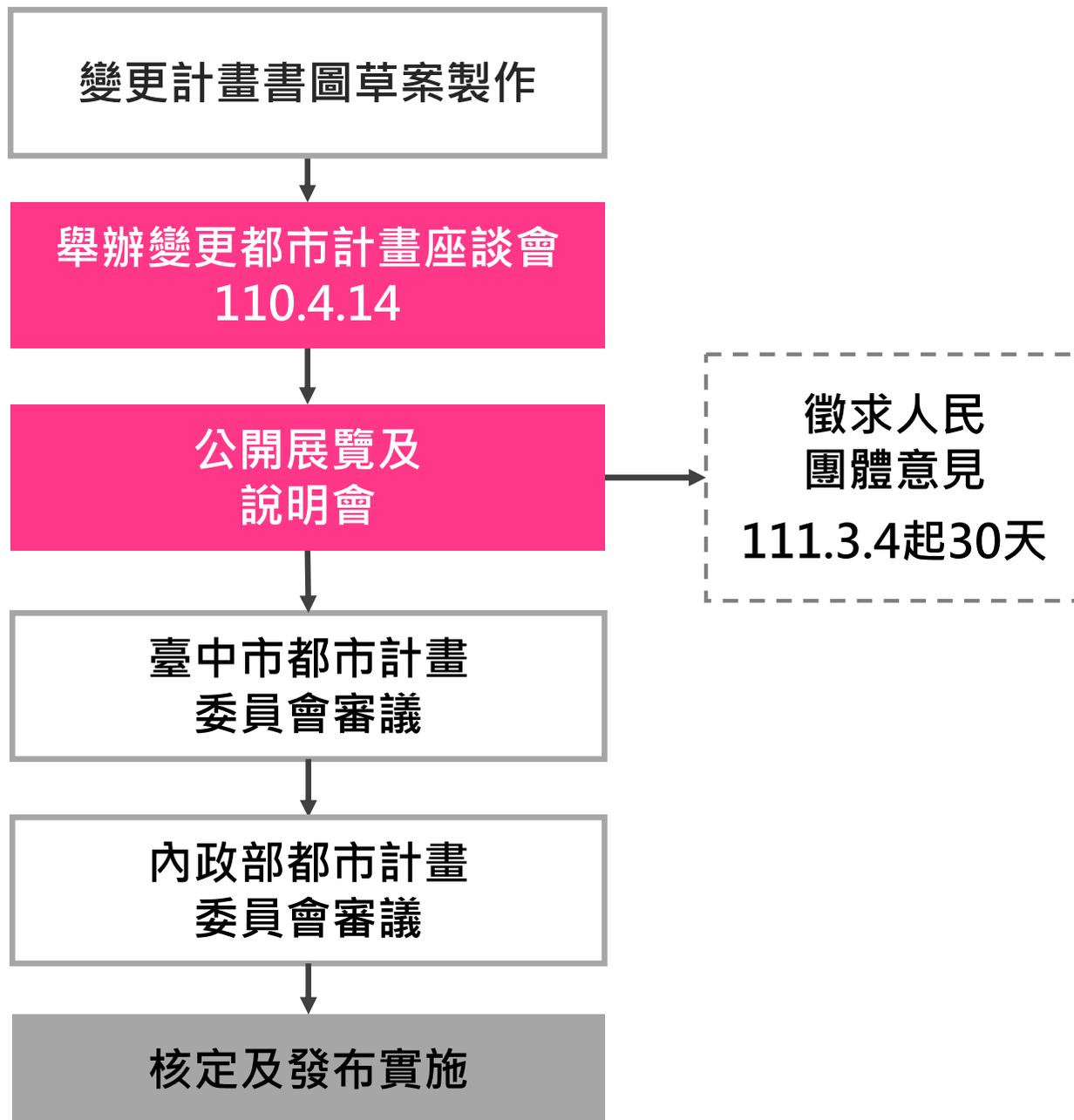


# 烏日細計 | 變4案

- 修訂宗教專用區退縮建築規定，俾利頭前厝福德宮遷建之空間規劃配置。
- 公10用地北側宗教專用區之建築基地，應自建築線至少退縮3公尺建築，留設為無遮簷人行道，退縮部分得計入法定空地。
- 其餘宗教專用區之建築基地，應比照住宅區規定退縮建築。



# 辦理流程



# 意見表達方式

- 若有任何疑問，可電詢或親洽臺中市政府都市發展局城鄉計畫科查對
- 任何公民或團體對本案如有相關意見，得於公開展覽期間內，以書面載明姓名（單位）、聯絡地址及建議事項、變更位置理由、地籍圖說等資料1式3份，向本府都市發展局提出意見，俾供本市都市計畫委員會審議之參考
- 陳情意見表可向臺中市政府都市發展局城鄉計畫科索取，亦可自行影印書寫

變更臺中市都市計畫主要計畫(配合前竹地區區段徵收開發)(第二次專案變更)、變更烏日都市計畫主要計畫(配合前竹地區區段徵收開發)(第二次專案變更)、變更烏日都市計畫細部計畫(配合前竹地區區段徵收開發)(第二次專案變更)案  
公民或團體陳情意見表

編號	陳情位置	陳情理由	建議事項
(免填)	一、土地標示： 段 小段 地號		
	二、門牌號碼： 路 段 街 巷 弄 號 樓		

填表時請注意：  
一、本意見表不必另備文。  
二、建議理由及事項請針對計畫範圍內儘量以簡要文字條列。  
三、「編號」欄請免填。  
四、任何公民或團體對本案如有相關意見，得於公開展覽期間內，以書面載明姓名（單位）、聯絡地址、建議事項、變更位置理由、地籍圖說等資料1式3份，向本府都市發展局提出意見，俾供本市都市計畫委員會審議之參考。  
五、陳情意見可親送或寄至臺中市政府都市發展局城鄉計畫科，地址：臺中市西屯區文心路二段588號，電話：(04) 22289111轉分機65201。

是否列席都市計畫委員會  是  否

陳情人或團體代表：

簽章

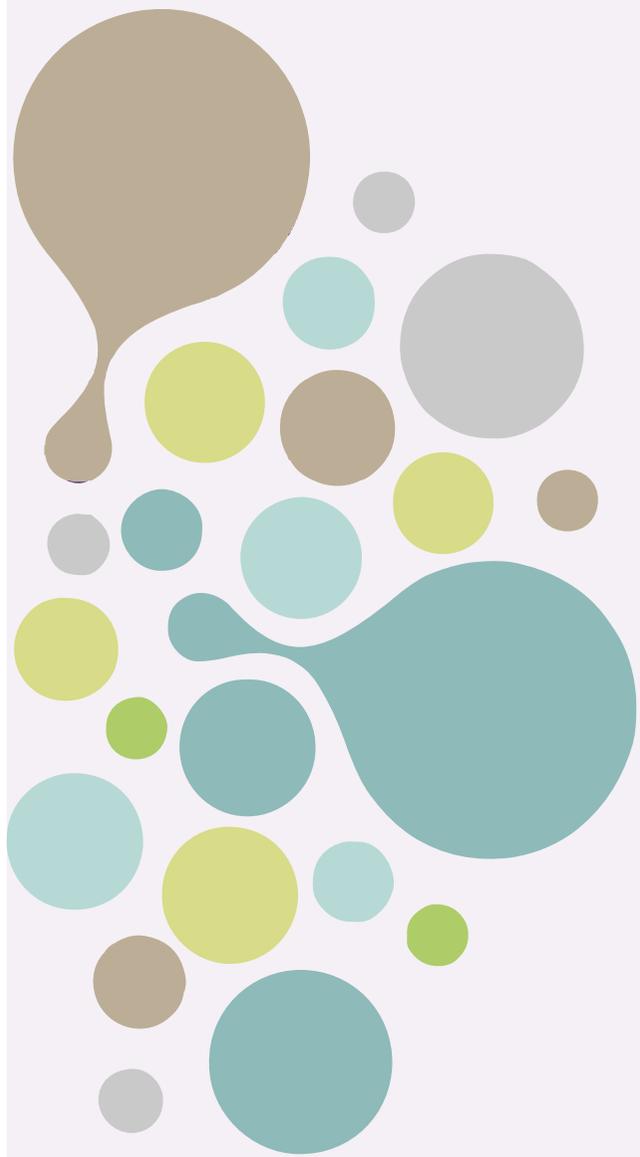
聯絡電話：

聯絡地址：

民國 年 月 日

計畫書圖及意見表檔案  
請掃描QR Code下載





簡報結束  
敬請指教