

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)書

公開展覽資料
僅供參考

臺中市政府

中華民國 111 年 1 月

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）案	
變更都市計畫法令依據	都市計畫法第 27 條第 1 項第 4 款	
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	
	公 開 說 明 會	
人民團體對本案之反映意見		
本案提交各級都市計畫委員會審核結果	市 級	
	內 政 部	

【目 錄】

壹、緒論

一、計畫緣起.....	1
二、法令依據.....	1
三、變更位置與範圍.....	2

貳、現行都市計畫概要

一、計畫歷程.....	3
二、實質計畫內容.....	5

參、發展現況分析

一、南區下橋子頭段 359-3 地號等土地.....	10
二、南區樹子腳段 681-14 地號等土地.....	11
三、南區樹子腳段 1030-1 地號土地.....	12
四、南區樹子腳段 1045 地號等土地.....	13

肆、檢討分析

一、關鍵課題.....	14
二、變更檢討原則.....	14

伍、變更理由及內容..... 15

陸、實施進度及經費..... 26

附件

附件一：臺中市政府 110 年 6 月 10 日府授地區二字第 1100120221 號函

附件二：變更都市計畫前座談會會議紀錄

【圖目錄】

圖 1 變更位置示意圖.....	2
圖 2 現行主要計畫示意圖.....	9
圖 3 變更位置示意圖.....	17
圖 4 變 1 案變更計畫示意圖.....	18
圖 5 變 2 案變更位置索引圖.....	19
圖 5-1 變 2 案變更計畫示意圖-1.....	20
圖 5-2 變 2 案變更計畫示意圖-2.....	21
圖 5-3 變 2 案變更計畫示意圖-3.....	22
圖 5-4 變 2 案變更計畫示意圖-4.....	23
圖 6 變 3 案變更計畫示意圖.....	24
圖 7 變 4 案變更計畫示意圖.....	25

【表目錄】

表 1 臺中市都市計畫主要計畫發布實施歷程概要表.....	3
表 2 現行主要計畫土地使用面積表.....	6
表 3 主要計畫變更內容明細表.....	15
表 4 變更前後面積增減統計表.....	17
表 5 經費概估表.....	26

壹、緒論

一、計畫緣起

臺中市烏日前竹地區區段徵收區位於烏日區東北角，與臺中市都市計畫區相毗鄰。烏日前竹地區於 91 年納入原臺中縣「擴大及變更烏日都市計畫 (第三次通盤檢討) 案」之變 14、變 15 案，配合旱溪截彎取直工程及 50M 生活圈道路、40M 外環道等計畫道路用地取得，附帶條件規定以區段徵收方式辦理整體開發。該案於 95 年為減少財務負擔，變更非必要性公共設施，啟動第一次專案變更，歷經 13 年始於 108 年 10 月公告發布變更計畫書圖。

臺中市烏日前竹地區區段徵收開發案，係屬臺中市重大建設計畫，於 107 年 10 月 8 日公告區段徵收計畫，業已完成補償費發放作業，刻正進行基礎工程施工作業。因都市計畫範圍與區段徵收範圍涉及行政區界釐清，以及區段徵收範圍邊界之合法建物保留、區內宗教建築遷建、公共設施調整等議題，將影響後續區段徵收作業。為加速推動建設、避免影響後續區段徵收土地分配作業與公共設施用地取得，故擬辦理都市計畫專案變更。

經臺中市政府 110 年 6 月 10 日府授地區二字第 1100120221 號函認定符合直轄市興建之重大建設，准予依都市計畫法第 27 條規定辦理個案變更 (詳附件一)。因變更內容涉及臺中市都市計畫及烏日都市計畫範圍調整，故提出「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) 案」(以下簡稱「本案」)，依都市計畫法定程序變更。

二、法令依據

都市計畫法第 27 條第 1 項第 4 款。

三、變更位置與範圍

本案係配合「烏日前竹地區區段徵收」作業，將區段徵收範圍內屬於臺中市南區之土地劃入臺中市都市計畫範圍內，並剔除於區段徵收範圍外。變更位置位於臺中市都市計畫範圍界南側與烏日都市計畫交界處，變更範圍為烏日都市計畫區內屬於臺中市南區之土地。

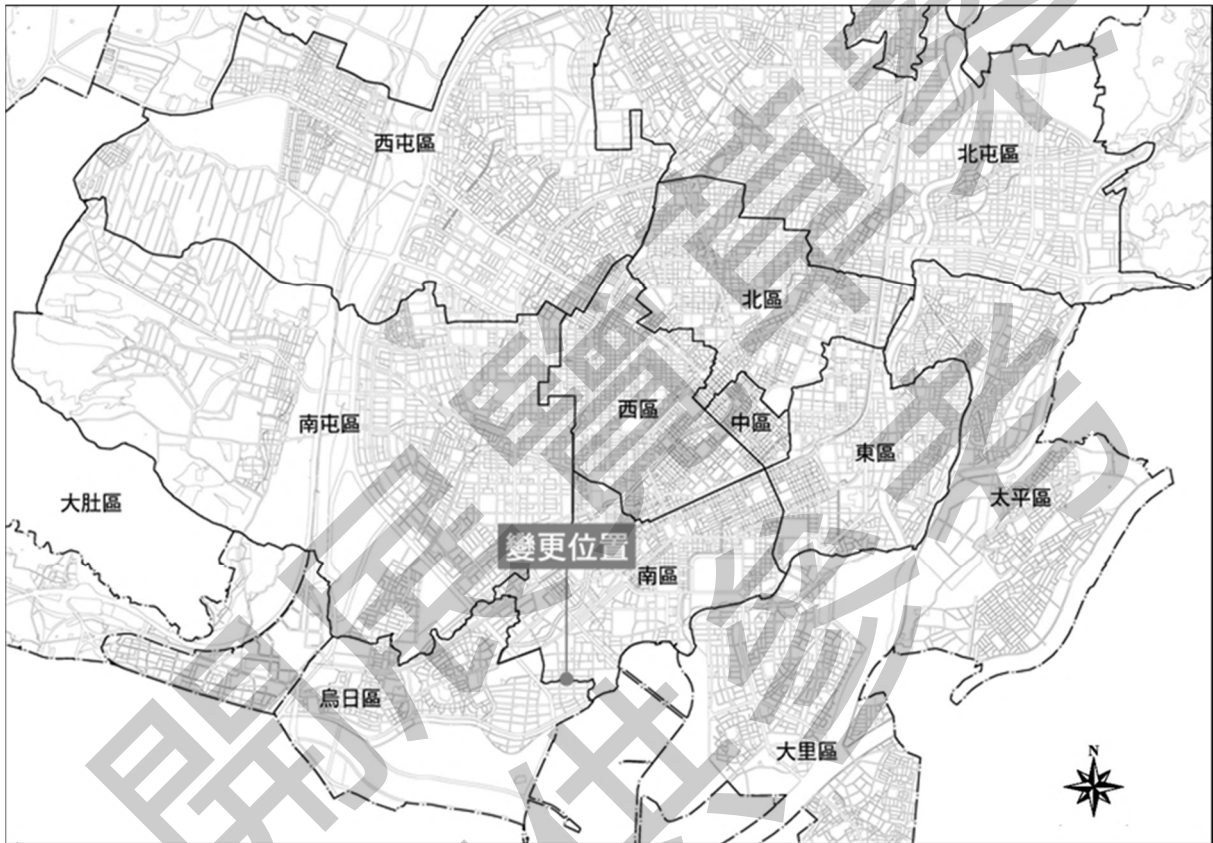


圖 1 變更位置示意圖

貳、現行都市計畫概要

一、計畫歷程

臺中市都市計畫源自日據時期之規劃，臺灣光復後重新檢討並於 45 年 11 月 1 日發布實施，之後由於工商業發展與人口快速增加，陸續於 64 年 5 月 23 日及 66 年 1 月 28 日發布實施擴大都市計畫。其後，於 75 年 2 月 22 日發布實施第一次通盤檢討案，84 年 2 月 15 日發布實施第二次通盤檢討案，第三次通盤檢討因變更內容複雜，自 93 年 6 月至 96 年 11 月間共分為 8 階段發布實施，第四次通盤檢討則分別自 104 年 12 月至 110 年 2 月分階段發布實施。

表 1 臺中市都市計畫主要計畫發布實施歷程概要表

編號	計畫名稱	計畫範圍	發布實施文號
1	臺中市都市計畫	舊市區	45.11.01 府金建字第 25591 號
2	臺中市第一期擴大都市計畫	西屯地區	64.05.23 府工都字第 29369 號
3	臺中市第二、三、四期擴大都市計畫	軍功里、水景里地區	66.01.18 府工都字第 03109 號
		舊社、三光里、平田里、平和里、松竹里地區	
		四張犁地區	
		後庄里地區	
		西南屯地區	
		南屯楓樹里地區	
		文山里、春社里地區	
4	變更臺中市都市計畫(不包括大坑風景區)通盤檢討案	西屯福安里地區	75.02.22 府工都字第 12291 號
5	變更臺中市都市計畫第一期主要計畫公共設施保留地專案通盤檢討案	干城計畫地區以及都市發展用地外之全部農業區	80.09.17 府工都字第 87028 號
6	變更臺中市都市計畫(第一期公共設施保留地、干城地區道路系統除外)主要計畫(第二次通盤檢討)案		84.02.15 府工都字第 016274 號
7	變更臺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)	有關計畫圖、第十二期重劃區、部分體二用地、後期發展區部分	93.06.15 府工都字第 0930091958 號
		經內政部都市計畫委員會第 604 及 607 次會議審決部分	94.06.22 府都計字第 0940103654 號
		經內政部都市計畫委員會第 615 次會議審決部分	94.10.20 府都計字第 0940194860 號

編號	計畫名稱	計畫範圍	發布實施文號
7	變更臺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)	依內政部都市計畫委員會第 604 及 607 次會議決議辦理再公展確定部分	95.02.15 府都計字第 0950023145 號
		經內政部都市計畫委員會第 615 及 624 次會議審決部分	95.02.22 府都計字第 0950028539 號
		經內政部都市計畫委員會第 630 次會議審決部分	95.05.19 府都計字第 0950094686 號
		經內政部都市計畫委員會第 604 及 607 次會議決議辦理再公展確定部分(變更內容綜理表編號第 39 案)	95.11.22 府都計字第 0950238022 號
		西屯區市政路延伸路段(經內政部都市計畫委員會第 668 次會議審決部分)	96.11.30 府都計字第 0960277054 號
8	變更臺中市都市計畫主要計畫(第四次通盤檢討)	變更內容明細表編號第 12 案	104.12.24 府授都計字第 1040280206 號
		變更內容明細表編號第 34、36 案	106.10.23 府授都計字第 1060227724 號
		變更內容明細表編號第 35 案	107.3.12 府授都計字第 1070044326 號
		變更臺中市都市計畫主要計畫(第四次通盤檢討)(第一階段)案	107.10.19 府授都計字第 1070240566 號
		變更臺中市都市計畫主要計畫(第四次通盤檢討)(第二階段)案	109.06.17 府授都計字第 1090137948 號
		變更臺中市都市計畫主要計畫(第四次通盤檢討)(第三階段)案	109.11.25 府授都計字第 1090284942 號

資料來源：臺中市政府都市發展局都市計畫書圖查詢系統及本案彙整。

二、實質計畫內容

(一) 計畫年期及計畫人口

計畫目標年為民國 115 年，計畫人口為 130 萬人，活動人口為 150 萬人。

(二) 計畫範圍與面積

現行都市計畫範圍包括臺中市中區、北區、東區、南區、西區、南屯區之全部及部分西屯區、部分北屯區，總面積 11,392.69 公頃。

(三) 土地使用計畫

共劃設住宅區、商業區、新市政中心專用區、工業區、農業區...等 36 種土地使用分區，合計面積 7,367.10 公頃，約佔計畫區面積 64.67%。如扣除農業區、河川區及風景區等非開發建築用地，計畫區都市發展用地面積為 9,909.66 公頃，約佔計畫區面積 86.98%。

(四) 公共設施計畫

共劃設學校用地、機關用地、市場用地、公園用地、廣場用地、停車場用地、道路用地...等 68 種公共設施用地類別，合計面積 4,025.59 公頃，約佔計畫區總面積 35.33%。

表 2 現行主要計畫土地使用面積表

分區及用地項目		現行計畫面積 (公頃)	佔計畫區總面 積比例(%)	佔都市發展用地 面積比例(%)
土地 使用 分區	住宅區	4,008.89	35.20	40.46
	新市政中心專用區	107.34	0.94	1.08
	商業區	547.08	4.80	5.52
	特定商業區	12.95	0.11	0.13
	工業區	84.86	0.74	0.86
	甲種工業區	28.44	0.25	0.29
	乙種工業區	620.71	5.45	6.26
	零星工業區	8.64	0.08	0.09
	生態住宅專用區	28.87	0.25	0.29
	文化商業專用區	24.78	0.22	0.25
	創新研發專用區	41.32	0.36	0.42
	經貿專用區	22.92	0.20	0.23
	休閒服務專用區	1.24	0.01	0.01
	車站專用區	10.06	0.09	0.10
	車站專用區兼作道路使用	0.31	0.00	0.00
	產業專用區	7.40	0.06	0.07
	創意文化專用區	6.34	0.06	0.06
	倉儲批發專用區	1.18	0.01	0.01
	航空事業專用區	27.93	0.25	0.28
	航空事業專用區兼供道路使用	1.24	0.01	0.01
	電信專用區(不作第五款使用)	12.78	0.11	0.13
	電信專用區(得作第五款使用)	0.40	0.00	0.00
	自來水事業專用區	2.00	0.02	0.02
	農會專用區	0.24	0.00	0.00
	加油站專用區	4.23	0.04	0.04
	醫療專用區	1.07	0.01	0.01
	宗教專用區	2.51	0.02	0.03
	臺中州廳專用區	4.37	0.04	0.04
	保存區	6.04	0.05	0.06
	文教區	232.14	2.04	2.34
	文教區(供私立大專院校使用)	22.54	0.20	0.23
	文教區(供中小學使用)	2.43	0.02	0.02
	風景區	7.54	0.07	-
農業區	1,343.91	11.80	-	
河川區	130.86	1.15	-	
河川區兼作道路使用	1.54	0.01	-	
小計	7,367.10	64.67	59.37	

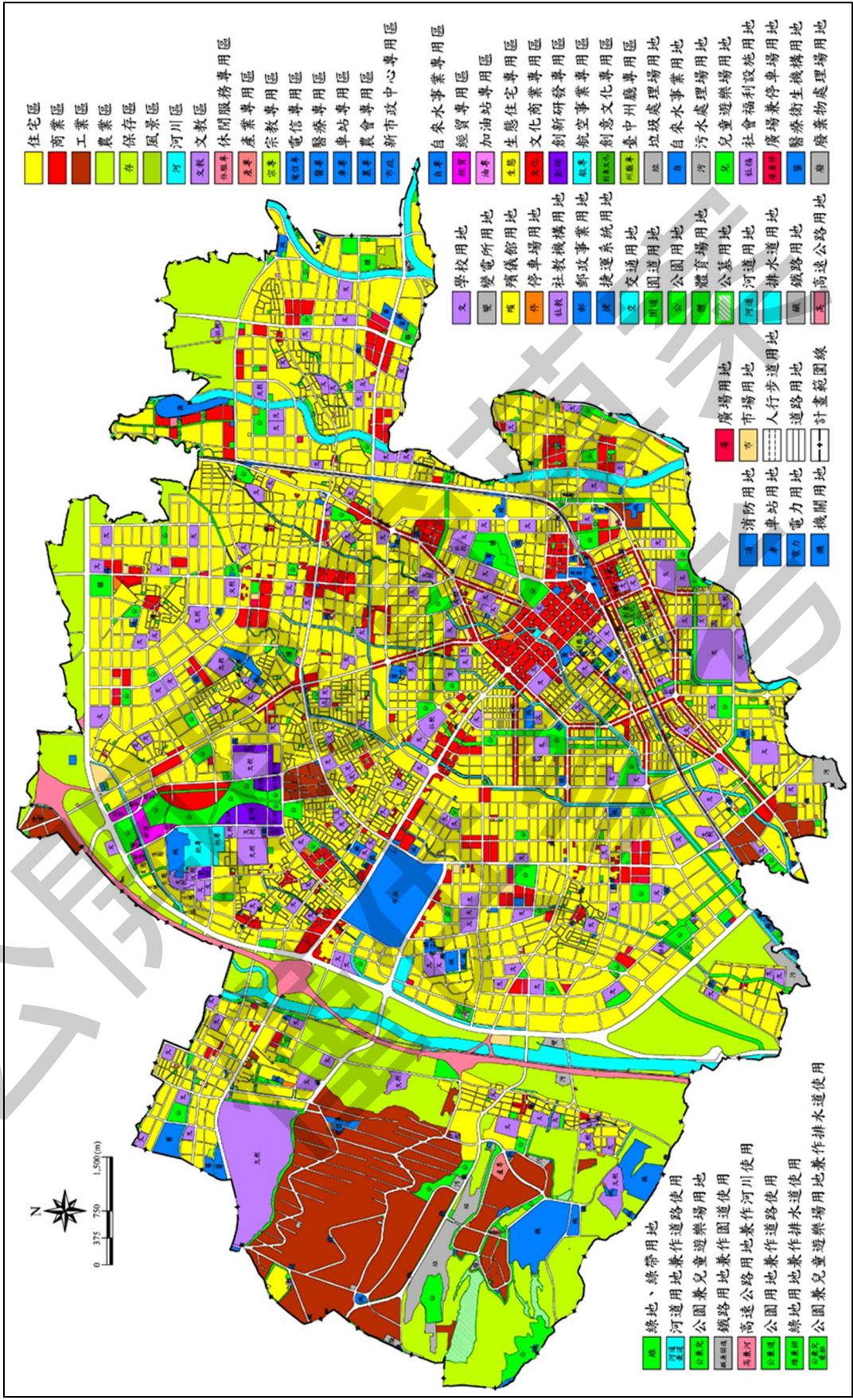
分區及用地項目		現行計畫面積 (公頃)	估計畫區總面 積比例(%)	佔都市發展用地 面積比例(%)
公共設施用地	文小用地	197.71	1.74	2.00
	文中用地	140.53	1.23	1.42
	文中小用地	37.61	0.33	0.38
	文高用地	55.43	0.49	0.56
	文大用地	76.51	0.67	0.77
	機關用地	185.72	1.63	1.87
	公園用地	340.26	2.99	3.43
	公園用地(兼供水資源回收設施使用)	5.84	0.05	0.06
	公園用地兼供道路使用	3.80	0.03	0.04
	公園用地兼作排水道使用	0.29	0.00	0.00
	公園兼滯洪池用地	11.78	0.10	0.12
	兒童遊樂場用地	36.13	0.32	0.36
	公園兼兒童遊樂場用地	25.42	0.22	0.26
	公園兼兒童遊樂場用地兼作排水道使用	0.00	0.00	0.00
	綠地、綠帶用地	58.96	0.52	0.59
	綠地用地兼作捷運系統使用	0.82	0.01	0.01
	綠地用地兼作排水道使用	0.07	0.00	0.00
	體育場用地	45.58	0.40	0.46
	公園兼體育場用地	6.52	0.06	0.07
	園道用地	111.27	0.98	1.12
	市場用地	42.55	0.37	0.43
	廣場用地	2.63	0.02	0.03
	廣場兼捷運系統用地	0.13	0.00	0.00
	廣場兼停車場用地	26.34	0.23	0.27
	停車場用地	25.24	0.22	0.25
	污水處理廠用地	36.77	0.32	0.37
	垃圾處理場用地	57.47	0.50	0.58
	垃圾處理場兼作道路用地	0.24	0.00	0.00
	廢棄物處理場用地	3.32	0.03	0.03
	殯儀館用地	1.85	0.02	0.02
	車站用地	5.61	0.05	0.06
	消防用地	0.25	0.00	0.00
	郵政事業用地	4.55	0.04	0.05
變電所用地	8.93	0.08	0.09	
電力用地	11.35	0.10	0.11	
自來水事業用地	3.30	0.03	0.03	

分區及用地項目		現行計畫面積 (公頃)	估計畫區總面 積比例(%)	佔都市發展用地 面積比例(%)
公共設施	社教機構用地	23.77	0.21	0.24
	社會福利設施用地	0.79	0.01	0.01
	醫療衛生機構用地	33.20	0.29	0.34
	道路用地	1,929.75	16.94	19.47
	道路用地兼作鐵路使用	2.14	0.02	0.02
	道路用地兼作鐵路及河川使用	0.09	0.00	0.00
	道路用地兼作河川使用	2.77	0.02	0.03
	道路用地兼作排水道使用	1.36	0.01	0.01
	道路兼作停車場用地	0.21	0.00	0.00
	道路用地兼供經貿服務設施使用	1.66	0.01	0.02
	鐵路用地	13.61	0.12	0.14
	鐵路用地兼作道路使用	8.31	0.07	0.08
	鐵路用地兼作道路使用(得供捷運設施使用)	0.01	0.00	0.00
	鐵路用地兼作園道使用	9.95	0.09	0.10
	鐵路用地兼作河川使用	3.79	0.03	0.04
	鐵路用地兼作排水道使用	0.03	0.00	0.00
	交通用地	9.59	0.08	0.10
	排水道用地	210.83	1.85	2.13
	排水道用地兼作道路使用	0.61	0.01	0.01
	排水道用地兼供經貿服務設施使用	0.35	0.00	0.00
	河道用地	0.40	0.00	0.00
	河道用地兼作道路使用	0.10	0.00	0.00
	公墓用地	56.59	0.50	0.57
	高速公路用地	118.09	1.04	1.19
	高速公路用地兼作鐵路使用	2.93	0.03	0.03
	高速公路用地兼作道路使用	0.96	0.01	0.01
	高速公路用地兼作河川使用	0.46	0.00	0.00
	高速公路用地兼作鐵路及道路使用	0.22	0.00	0.00
	捷運系統用地	21.42	0.19	0.22
	捷運系統用地兼作道路使用	0.51	0.00	0.01
	捷運系統用地兼作鐵路使用	0.00	0.00	0.00
	捷運系統用地兼作廣場使用	0.32	0.00	0.00
	小計	4,025.59	35.33	40.62
都市發展用地	9,909.98	86.97	100.00	
合計	11,392.69	100.00	-	

資料來源：變更臺中市都市計畫主要計畫(第四次通盤檢討)(第三階段)案·臺中市政府·109年11月。

註1：都市發展用地面積指計畫區總面積扣除農業區、風景區及河川區等非都市發展用地之面積。

註2：表內面積僅供參考，實際面積應以依據核定圖實地分割測量面積為準。



參、發展現況分析

烏日前竹地區區段徵收範圍內屬於臺中市南區之土地計有 4 處，其位置、範圍及發展現況分述如下：

一、南區下橋子頭段 359-3 地號等土地

臺中市南區下橋子頭段 359-3、356、359-25 地號等 3 筆土地，部分範圍位於烏日都市計畫區內，面積合計約 0.1264 公頃，現行計畫規劃為兒童遊樂場用地、宗教專用區、道路用地及園道用地，惟其屬臺中市所有，由臺中市政府水利局管理，且現況已設置福田水資源回收中心之化學儲存槽。

位置	計畫範圍南側污 1 用地西側	現行計畫	烏日都市計畫之兒童遊樂場用地、宗教專用區、道路用地、園道用地
地籍套繪			
使用現況	<p style="text-align: center;">福田水資源回收中心化學儲存槽</p>		

二、南區樹子腳段 681-14 地號等土地

臺中市南區樹子腳段 681-14、681-8、679-4 及 679-6 地號等 4 筆土地，部分範圍位於烏日都市計畫區內，面積合計約 0.0039 公頃，現行計畫規劃為住宅區，其部分土地屬公私共有，部分私有，現況為水田。

位置	計畫範圍南側兒 172 用地南側	現行計畫	烏日都市計畫之住宅區
地籍套繪	<p>The map illustrates the layout of four land parcels (1, 2, 3, 4) within a larger area. Parcel 1 is located in the northwest, parcel 2 in the west, parcel 3 in the east, and parcel 4 in the southeast. Parcel 1 is under the Taichung City Urban Plan, while parcels 2, 3, and 4 are under the Wuji Urban Plan. The map shows various planning boundaries, including the '南區樹子腳段' (South District Shuzijiao Segment) and '區段徵收範圍線' (Area Acquisition Boundary Line). A legend at the bottom identifies these boundaries and the '烏日都市計畫區內南區土地' (South District Land within Wuji Urban Plan Area). A scale bar indicates 0, 1, 2, and 3 meters. A north arrow is also present.</p>		
使用現況	<p>The photograph shows a wide, flat, green field, likely a water field, with some trees and a building in the background. The sky is overcast.</p> <p style="text-align: center;">現況為水田使用</p>		

三、南區樹子腳段 1030-1 地號土地

臺中市南區樹子腳段 1030-1 地號土地，部分範圍位於烏日都市計畫區內，面積合計約 0.0005 公頃，現行計畫規劃為住宅區，其屬私有，現況為水田。

位置	計畫範圍南側兒 168 用地南側	現行計畫	烏日都市計畫之住宅區
地籍套繪			
使用現況	<p style="text-align: center;">現況為水田使用</p>		

四、南區樹子腳段 1045 地號等土地

臺中市南區樹子腳段 1045、1045-1、1045-2 及 1044 地號等 4 筆土地，部分範圍位於烏日都市計畫區內，面積合計約 0.03 公頃，現行計畫規劃為住宅區與道路用地。其中樹子腳段 1045-1、1045-2 及 1044 地號為道路用地，已取得為臺中市有且已開闢完成，現況為光明路；樹子腳段 1045 地號為住宅區屬私有，現況為空地。

位置	計畫範圍南側環中路六段與光明路口西南側	現行計畫	烏日都市計畫之住宅區、道路用地
地籍套繪			
使用現況	<p style="text-align: center;">現況為光明路及空地</p>		

肆、檢討分析

一、關鍵課題

(一) 都市計畫範圍與地籍區界不符待釐正

烏日前竹地區區段徵收範圍係以烏日都市計畫主要計畫範圍為依據辦理變更，查烏日都市計畫於 61 年 11 月發布實施，計畫範圍東、北側與原臺中市南區為界，故南區土地依原規劃意旨，不屬於烏日都市計畫區，都市計畫範圍與地籍區界不符待釐正。

(二) 現行都市計畫範圍與區段徵收開發範圍有所差異

烏日前竹地區係依 99 年 9 月 21 日第 739 次及 100 年 8 月 23 日第 762 次內政部都市計畫委員會審決內容先行區段徵收，臺中市政府推動烏日前竹地區區段徵收作業時，發現於周界夾雜臺中市南區土地，為使徵收範圍內地籍單純化，加速區段徵收作業時程，且依循都市計畫規劃原意，故勘選烏日區土地為區段徵收範圍，區段徵收計畫業於 107 年 10 月 8 日公告，並已完成補償費發放作業，現行計畫範圍與實際開發範圍產生差異，日後恐產生計畫執行管理困擾及影響土地所有權人權益。

二、變更檢討原則

依 61 年擬定烏日都市計畫規劃意旨，計畫範圍係以原臺中縣烏日鄉土地為界，故經套繪相關地籍圖資，若非屬烏日區之土地，應劃出烏日都市計畫範圍，劃出者參考毗鄰分區或原規劃意旨變更為適當分區或用地，並一併配合調整區段徵收範圍。

伍、變更理由及內容

本案係配合烏日前竹地區區段徵收開發作業，為加速推動建設、避免影響後續區段徵收土地分配作業辦理專案變更，其中變更內容涉及臺中市都市計畫及烏日都市計畫範圍調整共計 4 案。變更內容詳表 3，變更面積增減詳表 4，變更位置詳圖 3，變更計畫示意圖詳圖 4~圖 9。

表 3 主要計畫變更內容明細表

編號	位置	變更內容		變更理由	備註
		原計畫	新計畫		
變 1	計畫區南側南區和烏日區交界處(變更範圍:南區下橋子頭段 359-3、356 及 359-25 地號)	未劃入本計畫範圍之土地 (烏日:道路用地) (0.01 公頃)	道路用地 (0.01 公頃)	1.查烏日都市計畫於 61 年 11 月發布實施,計畫範圍東、北側與原臺中市南區為界,故南區土地依原規劃意旨,非屬本計畫區,爰將南區土地劃出烏日都市計畫區,併入臺中市都市計畫區,調整都市計畫範圍邊界,並劃出區段徵收範圍。 2.考量烏日都市計畫「兒 21」用地現況部分為福田污水處理廠使用,且土地權屬為公有,為避免影響福田污水處理廠既有設施,屬福田污水處理廠使用範圍部分併劃出之宗教專用區變更為污水處理廠用地,餘維持兒童遊樂場用地。	變更面積依地籍面積為準
		未劃入本計畫範圍之土地 (烏日:兒童遊樂場用地) (兒 21) (0.10 公頃)	兒童遊樂場用地 (兒 194) (0.06 公頃) 污水處理廠用地 (污 1) (0.04 公頃)		
		未劃入本計畫範圍之土地 (烏日:宗教專用區) (0.03 公頃)	污水處理廠用地 (污 1) (0.03 公頃)		
變 2	計畫區南側南區和烏日區交界處(變更範圍:南區樹子腳段 681-14、681-8、679-4 及 679-6 地號)	未劃入本計畫範圍之土地 (烏日:住宅區) (0.0039 公頃)	兒童遊樂場用地 (兒 172) (0.0039 公頃)	1.查烏日都市計畫於 61 年 11 月發布實施,計畫範圍東、北側與原臺中市南區為界,故南區土地依原規劃意旨,不屬於烏日都市計畫區,爰將南區土地劃出烏日都市計畫區,併入臺中市都市計畫區,調整都市計畫範圍邊界。 2.為維護私有土地所有權人權益,劃入臺中市都市計畫範圍之土地併鄰近土地使用分區變更為兒童遊樂場用地(兒 172),並建議納入公共設施用地專案通盤檢	變更面積依地籍面積為準

編號	位置	變更內容		變更理由	備註
		原計畫	新計畫		
				討案，併同周邊未開闢公共設施用地，以跨區市地重劃方式辦理整體開發。	
變 3	計畫區南側南區和烏日區交界處(變更範圍：南區樹子腳段1030-1地號)	未劃入本計畫範圍之土地 (烏日：住宅區) (0.0005公頃)	兒童遊樂場用地 (兒168) (0.0005公頃)	1.查烏日都市計畫於61年11月發布實施，計畫範圍東、北側與原臺中市南區為界，故南區土地依原規劃意旨，不屬於烏日都市計畫區，爰將南區土地劃出烏日都市計畫區，併入臺中市都市計畫區，調整都市計畫範圍邊界。 2.為維護私有土地所有權人權益，劃入臺中市都市計畫範圍之土地併鄰近土地使用分區變更為兒童遊樂場用地(兒168)，並建議納入公共設施用地專案通盤檢討案，併同周邊未開闢公共設施用地，以跨區市地重劃方式辦理整體開發。	變更面積依地籍面積為準
變 4	兒174西側光明路(變更範圍：南區樹子腳段1045、1045-1、1045-2、1044地號)	未劃入本計畫範圍之土地 (烏日：住宅區) (0.0037公頃) 未劃入本計畫範圍之土地 (烏日：道路用地) (0.03公頃)	道路用地 (0.0337公頃)	1.查烏日都市計畫於61年11月發布實施，計畫範圍東、北側與原臺中市南區為界，故南區土地依原規劃意旨，非屬烏日都市計畫區。 2.另查變更範圍已於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。 3.106年臺中市都市計畫計畫範圍通盤檢討時，因臺中市與烏日都市計畫範圍重疊，調整計畫範圍，致使南區樹子腳段1045地號等土地劃歸烏日都市計畫，其中1045地號並納入前竹區段徵收範圍。 4.考量南區土地依擬定時之規劃意旨，非屬烏日都市計畫範圍，且變更範圍於75年即已變更為道路用地，依原規劃意旨，將南區土地劃出	變更面積依地籍面積為準

編號	位置	變更內容		變更理由	備註
		原計畫	新計畫		
				烏日都市計畫區，併入臺中市都市計畫區，調整都市計畫範圍邊界。	

註：表內面積僅供參考，實際面積應以依據核定圖實地分割測量面積為準。

表 4 變更前後面積增減統計表

項目	現行計畫面積 (公頃)	變 1 案	變 2 案	變 3 案	變 4 案	面積增減 (公頃)	變更後計畫面積 (公頃)
兒童遊樂場用地	36.13	+0.06	+0.00	+0.00	-	+0.06	36.19
污水處理廠用地	36.77	+0.07	-	-	-	+0.07	36.84
道路用地	1,929.75	+0.01	-	-	+0.03	+0.04	1,929.79
計畫範圍總面積	11,392.69	+0.14	+0.00	+0.00	+0.03	+0.17	11,392.86

註：表內面積僅供參考，實際面積應以依據核定圖實地分割測量面積為準。

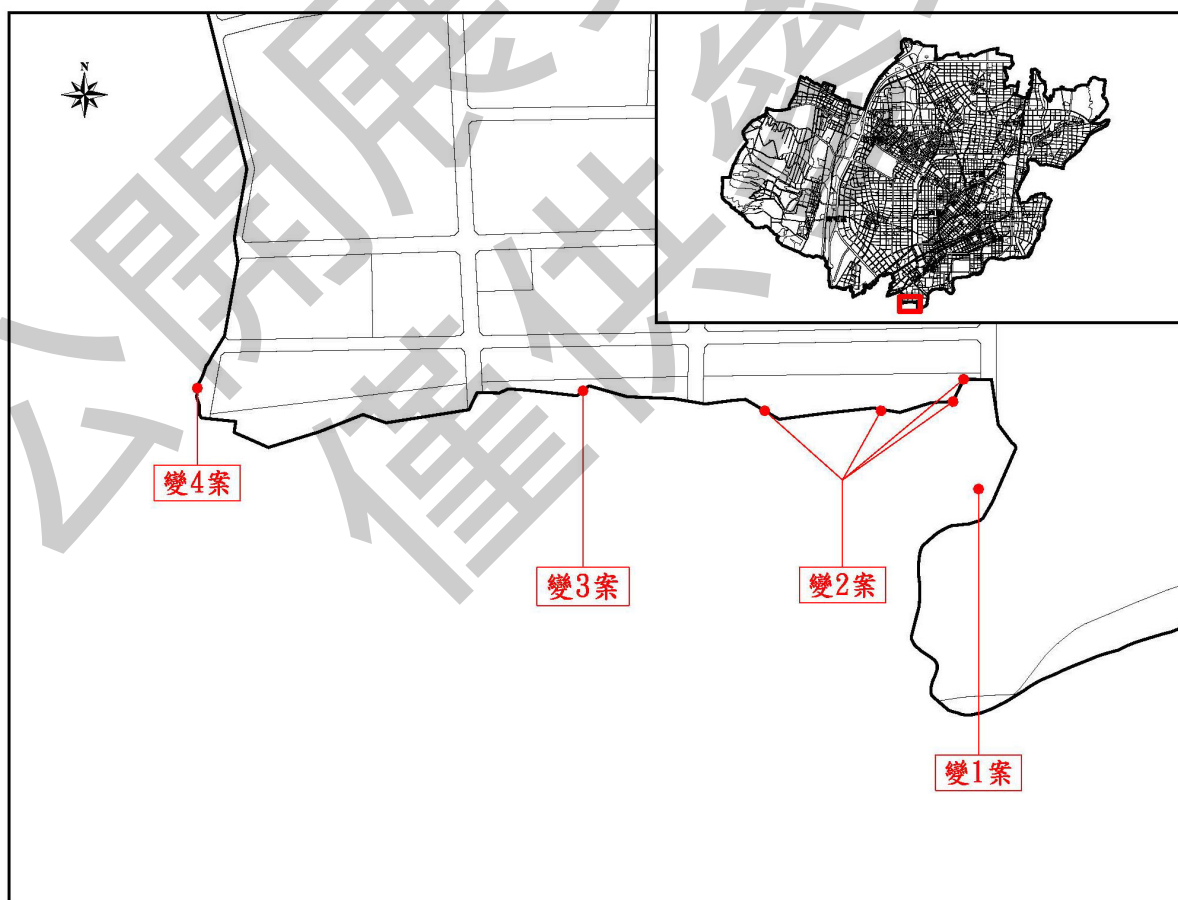


圖 3 變更位置示意圖

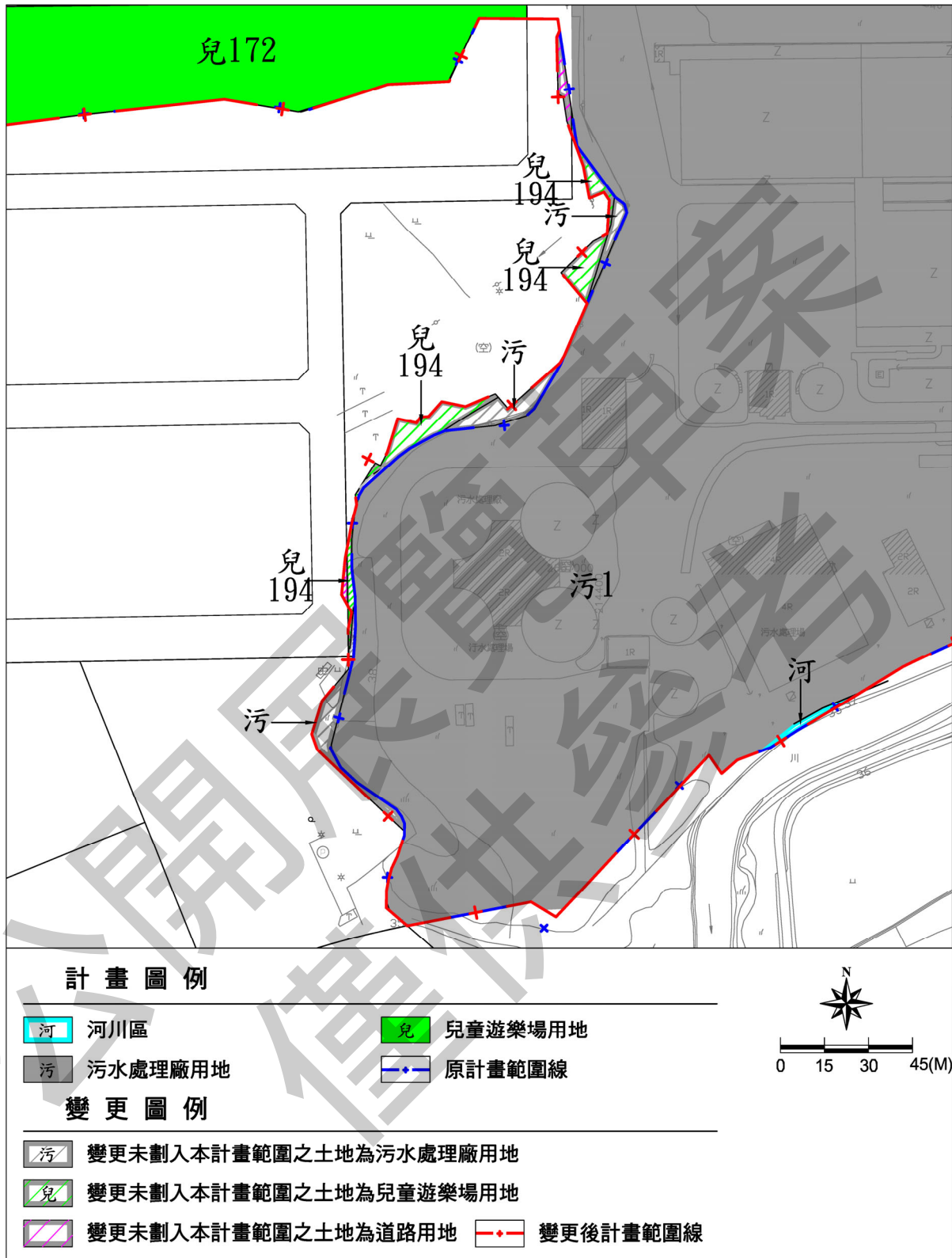


圖 4 變 1 案變更計畫示意圖

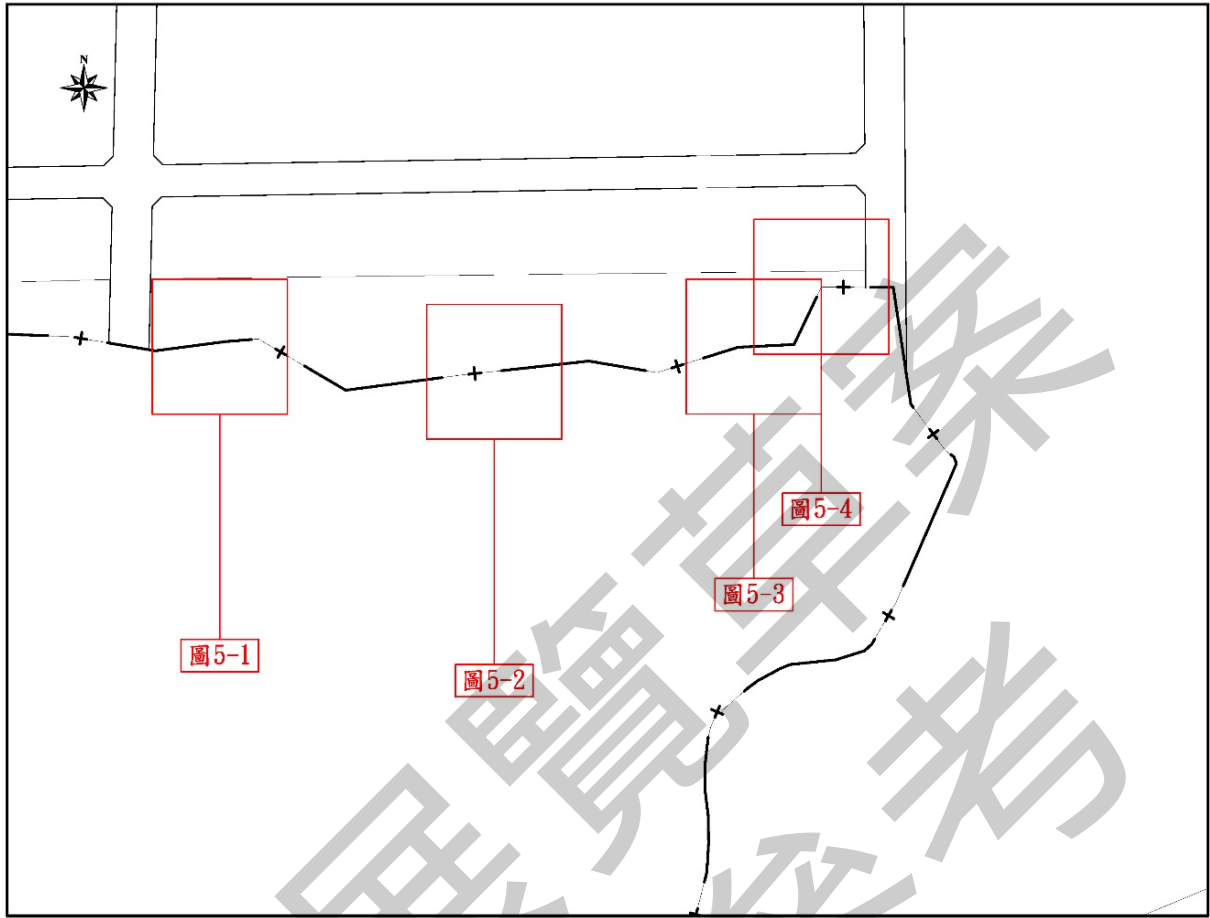


圖 5 變 2 案變更位置索引圖

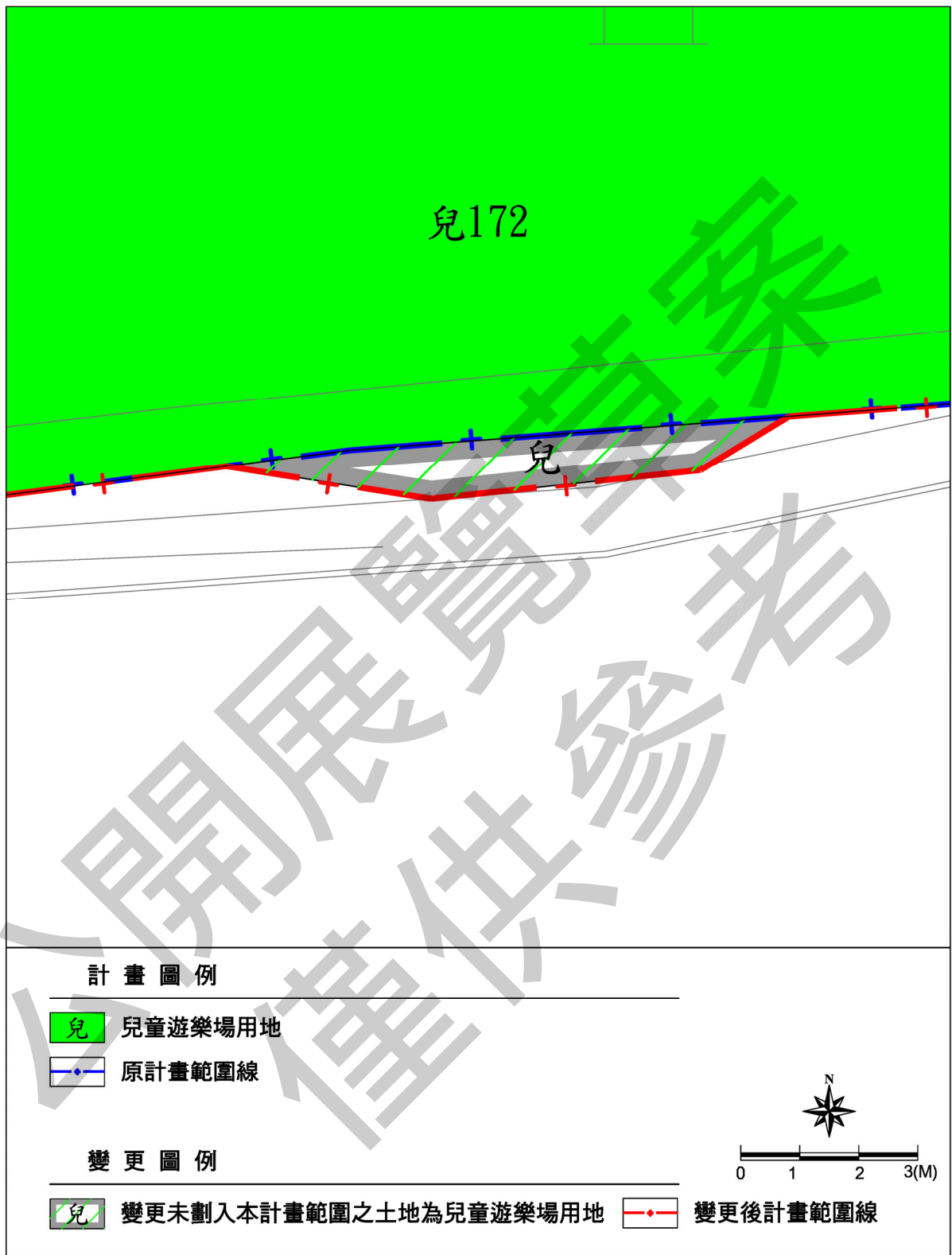


圖 5-1 變 2 案變更計畫示意圖-1

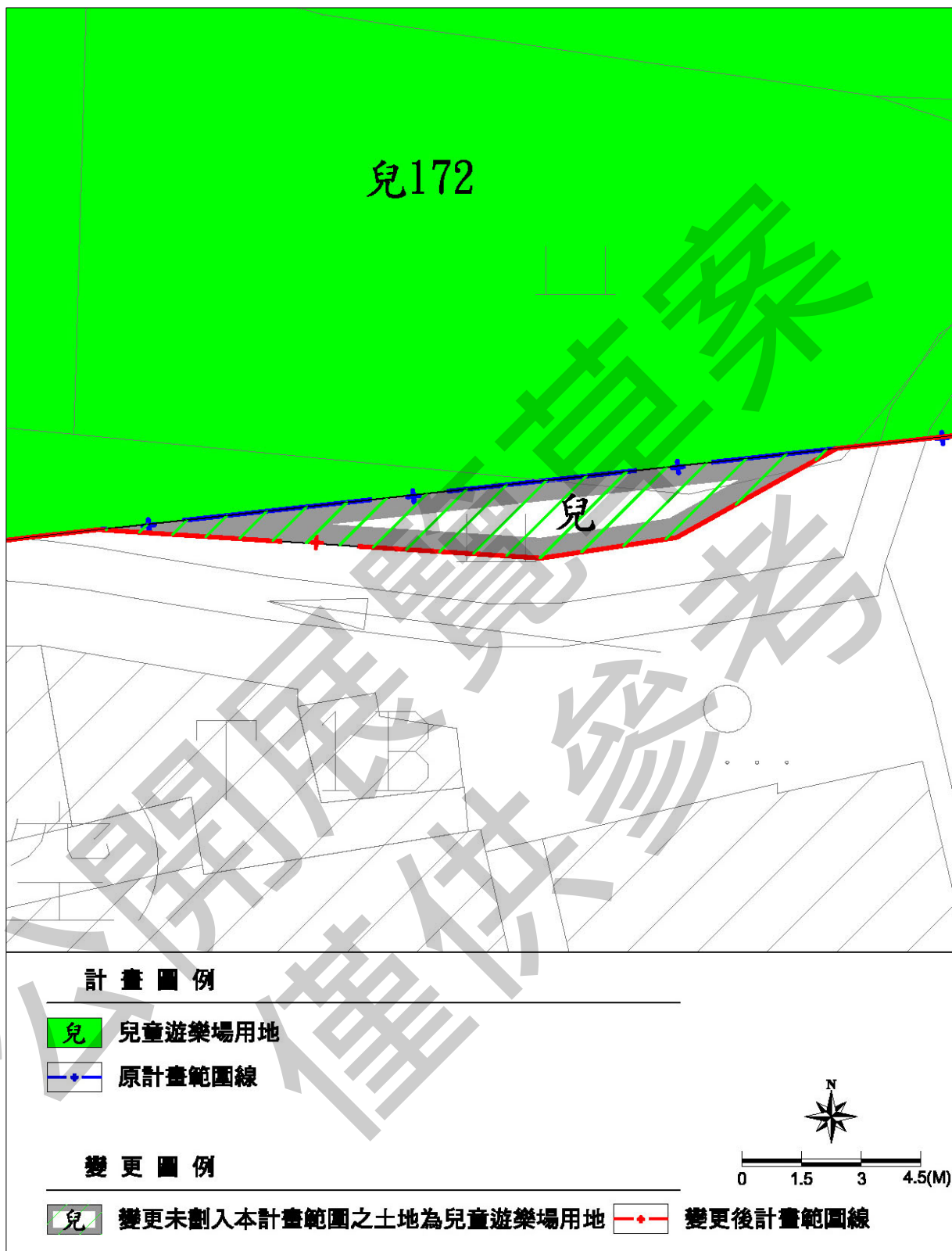


圖 5-2 變 2 案變更計畫示意圖-2

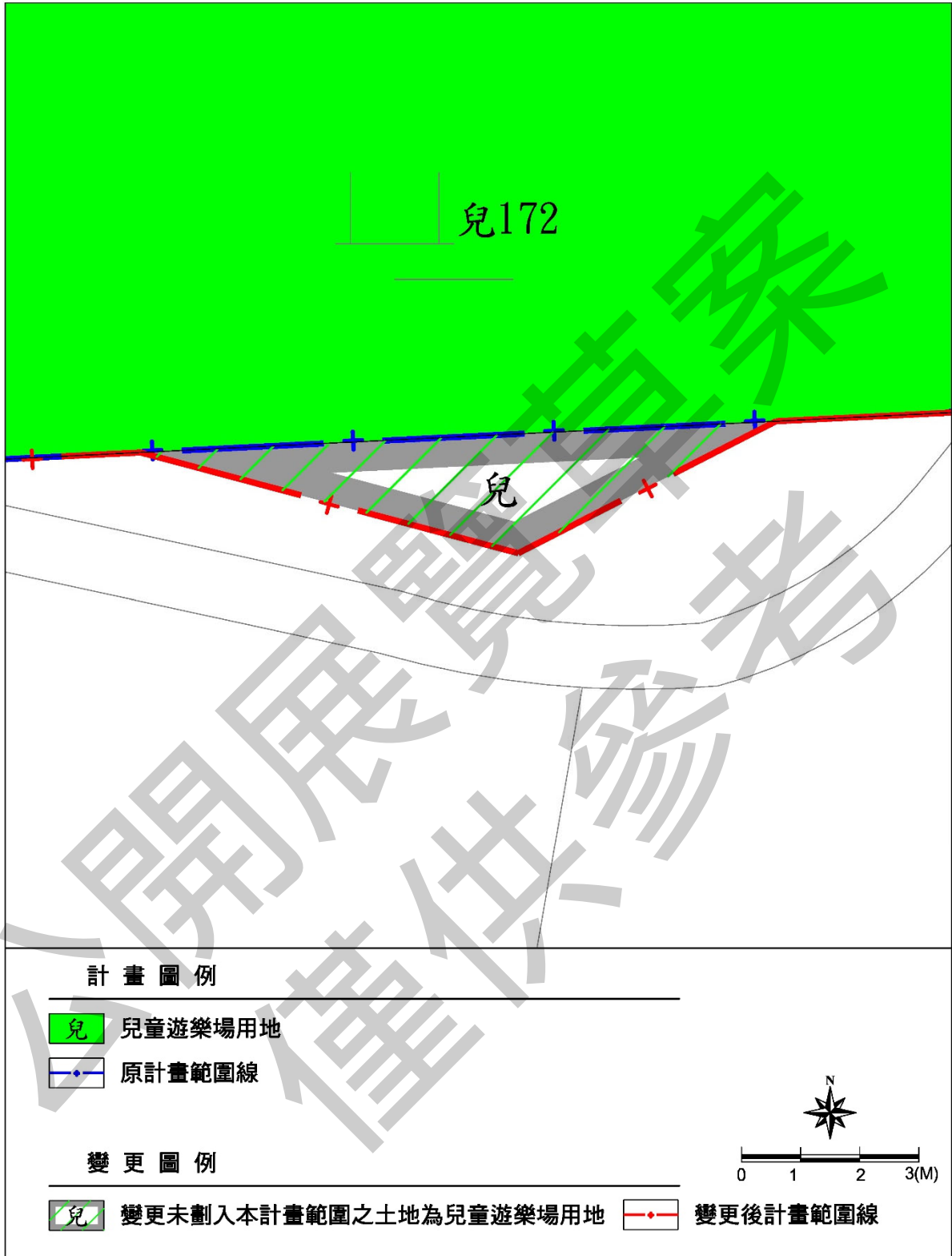


圖 5-3 變 2 案變更計畫示意圖-3

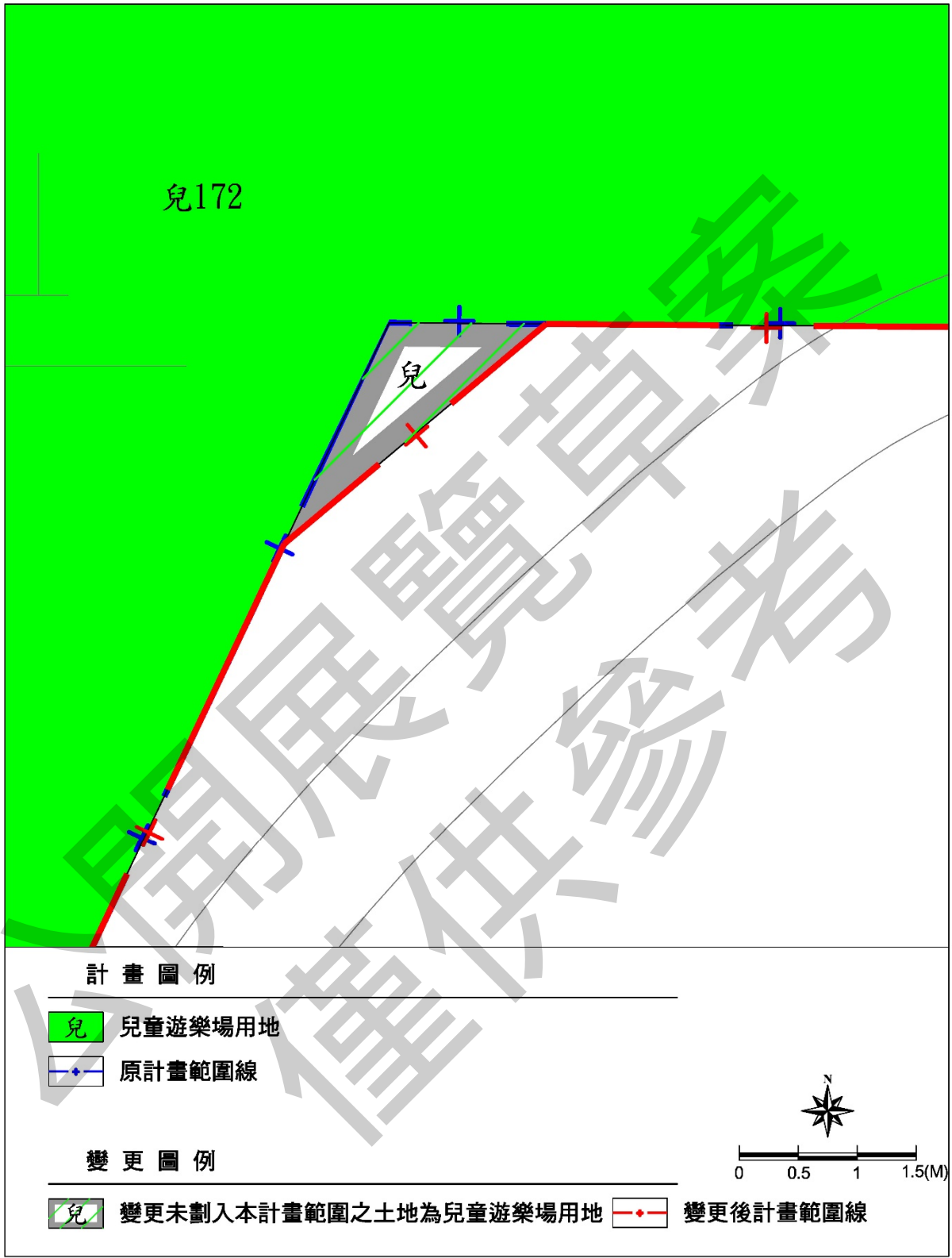


圖 5-4 變 2 案變更計畫示意圖-4

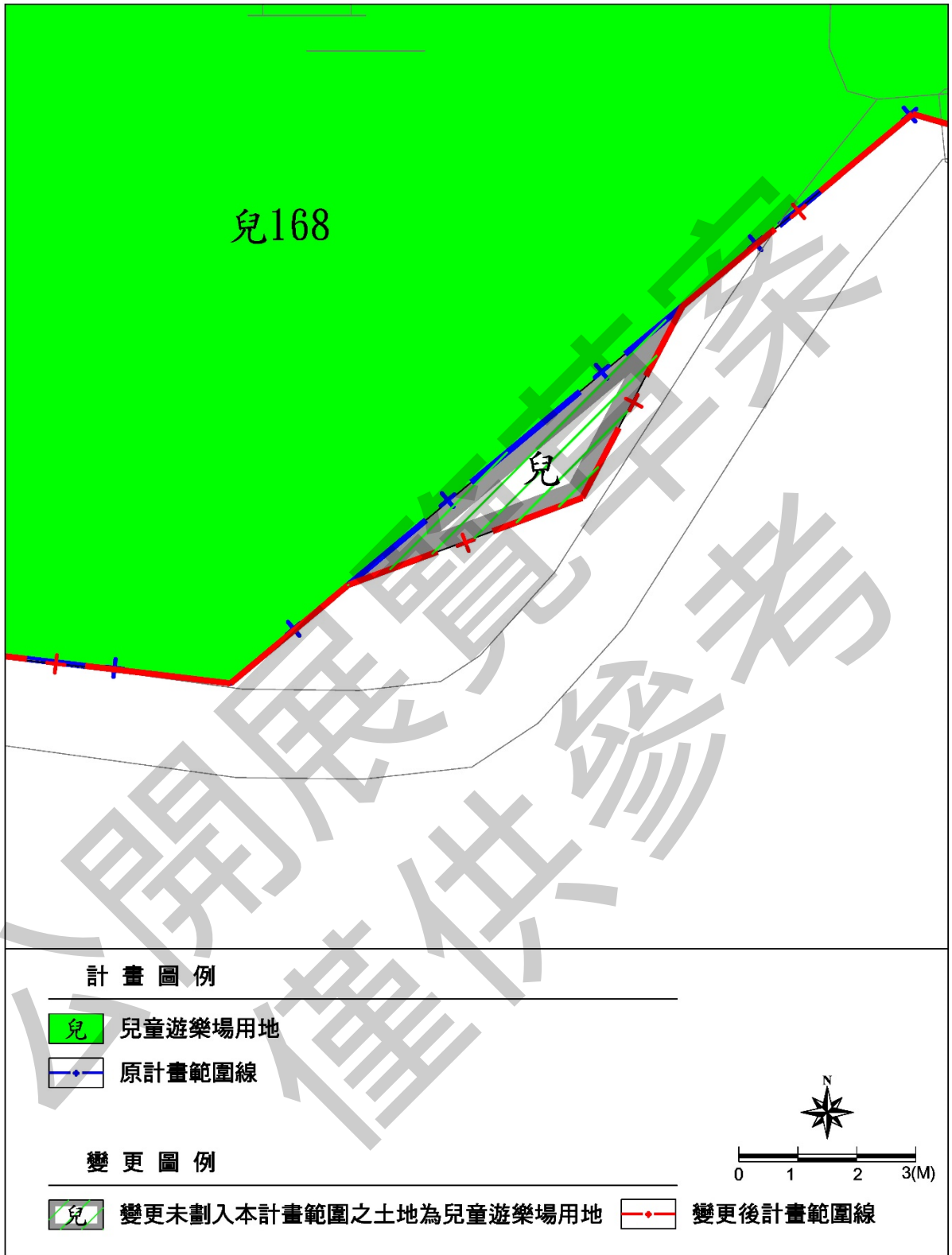


圖 6 變 3 案變更計畫示意圖

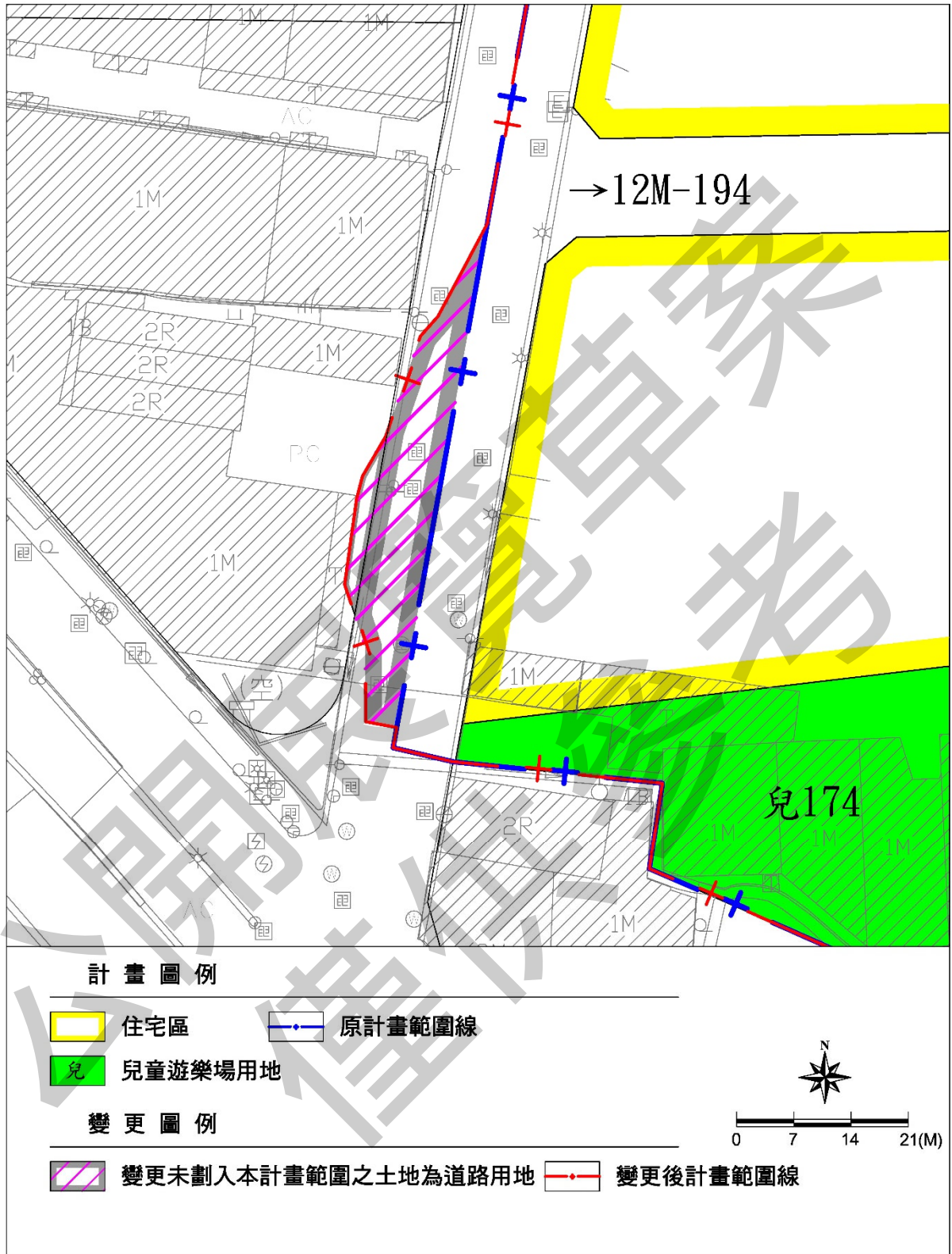


圖 7 變 4 案變更計畫示意圖

陸、實施進度及經費

本次變更劃入臺中市都市計畫範圍內包含兒童遊樂場、污水處理廠、道路用地等公共設施用地，面積合計約 0.17 公頃，其中兒 172 用地與兒 168 用地 2 處，面積約 0.0044 公頃，建議納入「臺中市都市計畫（公共設施用地專案通盤檢討）案」整體開發地區 7，以跨區市地重劃方式辦理整體開發。其餘公共設施用地取得方式、預估經費及開關期程等，詳表 5。

表 5 經費概估表

公共設施 編號	計畫 面積 (公頃)	土地取得方式			開發經費 (萬元)		主辦機關	預定 完成期限	經費 來源
		一般 徵收	撥 用	其 他	土地徵收費及 地上物補償費	工程費			
兒 194	0.06		✓		—	—	需地機關	依工程設計 進度完成	由市政府 編列預算
污 1	0.07		✓		—	—	需地機關		
道路用地	0.04	✓	✓		—	10	需地機關		

資料來源：本案統計。

註 1：本表僅列公共設施工程費，不含整地費、工程設計費、地價補償費、地上物補償費、行政作業費及路燈、管線等費用。

註 2：表列開發經費及預定完成期限僅供參考，得視主辦單位財政狀況調整之。

註 3：兒 194 用地與烏日前竹地區區段徵收兒 21 用地毗鄰，併區段徵收工程一併開關。

註 4：道路用地因部分屬已開關未取得，故工程費用僅估算未開關部分。

附件一、臺中市政府 110 年 6 月 10 日
府授地區二字第 1100120221
號函

正本

發文方式：紙本遞送

檔號：

保存年限：

臺中市政府 函

地址：403424臺中市西區三民路一段158號
6樓

承辦人：科員 蕭滄尹

電話：04-22218558分機63633

電子信箱：qhande5@taichung.gov.tw

407662

臺中市西屯區文心路二段588號

受文者：臺中市政府都市發展局

發文日期：中華民國110年6月10日

發文字號：府授地區二字第1100120221號

速別：普通件

密等及解密條件或保密期限：

附件：如說明二

主旨：本市烏日前竹地區區段徵收屬本市興建之重大建設，同意辦理「烏日都市計畫主要計畫」、「烏日都市計畫（前竹地區區段徵收）細部計畫」、「臺中市都市計畫主要計畫」及「臺中市都市計畫（樹德地區）細部計畫」個案變更，請查照。

說明：

- 一、依據都市計畫法第27條及都市計畫法臺中市自治條例第14條規定辦理。
- 二、檢附「變更烏日都市計畫（配合前竹地區區段徵收第二次專案變更）」申請書1份。

正本：臺中市政府都市發展局

副本：臺中市政府地政局

市長 盧秀燕

附件二、變更都市計畫前座談會會議紀錄

「變更烏日都市計畫（配合前竹地區區段徵收第二次專案變更）案」

變更都市計畫前座談會會議紀錄

壹、開會時間：110年4月14日（星期三）上午9時30分

貳、開會地點：臺中市烏日區社區活動中心1樓

參、出席單位及人員：（詳簽到簿）

肆、規劃單位簡報：

前竹地區細部計畫範圍約126.95公頃，其中區段徵收範圍面積約110.71公頃，業於107年10月8日公告區段徵收，刻正進行基礎工程施工作業。為加速推動建設，避免影響後續土地分配作業，爰辦理本次都市計畫變更。

變更範圍以前竹區段徵收範圍為原則，變更內容涉及2個主要計畫及2個細部計畫區。本次專案變更擬提出變更內容共計六大類14案（詳附件一）。

伍、與會機關及人員發言摘要（含書面意見）：

一、臺中市政府農業局

（一）「D1」變更若涉及變更已審議通過之樹木保護計畫，請依相關規定向本局申請樹木保護計畫變更。

（二）「D2」涉及「農業區」變更為「電路鐵塔用地」，應請規劃單位或台電公司依農業主管機關同意農業用地變更使用審查作業要點規定，由目的事業主管機關徵得農業主管機關同意。

二、南區樹義里莊育雄里長

南區樹義里福田路、福義路、樹義路等三條道路和水利溝渠需要和前竹地區之道路及水利溝渠相連接，要整體規劃。

三、林先生

（一）關於五光路967號（綠5用地）以西剔除徵收案之變更進度如何？請說明。

（二）區段徵收的細節請再來電細談。

四、沈先生

（一）本人所有信義段387-1地號參與區段徵收。

（二）請加速辦理，希望早日完成建設。

五、徐先生

我的土地位於「A6」的位置，本來有 1000 坪的土地，因開闢環中路及光明路拓寬，只剩下 600 坪，現在又面臨區段徵收，只能分回一半的土地，又必需分配到其他地方，此位置我們有三棟合法房子也面臨拆遷，所以我們主張剔除徵收範圍或是變更為工業區。

六、游小姐

重建段 848-14 地號（烏日區五光路 961 巷 18 弄 20 號）為合法建物，不應納入徵收，此屋 94 年已核發使用執照，核發時間為逕為分割之前。樁位測定劃偏，故陳情剔除徵收。

七、林先生

不同意徵收，前竹地區區段徵收應剔除南區樹子腳段 679-6 地號（與烏日蘆竹溝段 1-5 地號相鄰）。從日據時代縣市界皆以灌溉溝為界，本人主張自己土地經臺中市大里地政事務所鑑界函復，上開土地位置無未登記土地所登錄之空間，所以反對徵收。

陸、綜合回應說明

今日座談會是依據都市計畫草案辦理公開展覽前應行注意事項之規定辦理，將初步檢討變更事項讓民眾知悉，並聽取相關意見，使變更草案內容更切合地方需求，本次座談會相關意見將納入變更草案研議參考。

陸、散會：上午 10 時 30 分

變更都市計畫前座談會說明資料

壹、會議名稱：「變更烏日都市計畫（配合前竹地區區段徵收第二次專案變更）案」
變更都市計畫前座談會

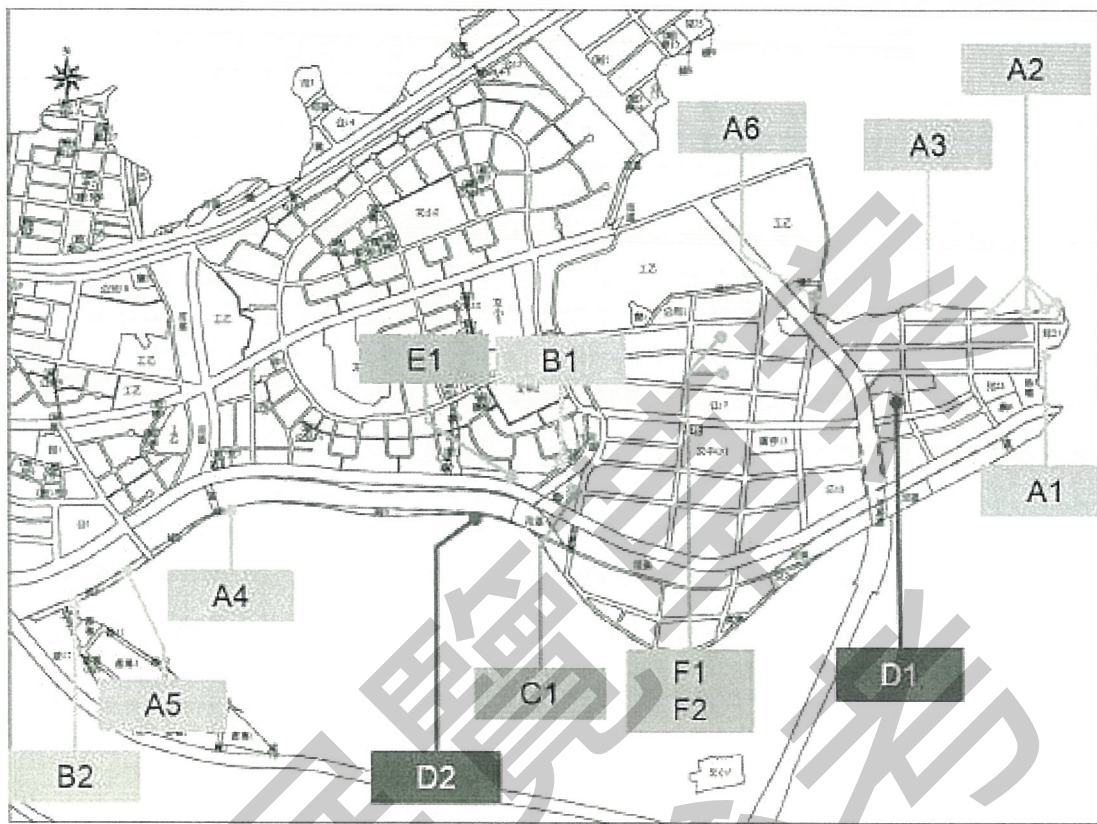
貳、辦理緣起：前竹地區區段徵收面積約 110.71 公頃，業於 107 年 10 月 8 日公告先行區段徵收，都市計畫於 108 年 10 月 7 日公告實施，刻正進行基礎工程施工作業。為加速推動建設，避免影響後續土地分配作業，爰辦理本次都市計畫變更，變更草案內容預計包含老樹原地保留、安置街廓增設道路、宗教專用區劃設等項目。

參、變更範圍：本案原則以前竹地區區段徵收範圍為變更範圍，計畫區位於烏日區東南角，西臨柳川、東至烏日區界、南臨旱溪、北臨工業區，前竹地區細部計畫範圍約 126.95 公頃，其中區段徵收範圍面積約 110.71 公頃。因涉及行政區界釐清等議題，本次變更範圍尚包括與前竹地區計畫毗鄰之「臺中市都市計畫主要計畫」及「臺中市都市計畫（樹德地區）細部計畫」。



肆、變更計畫：

變更類型	件數
A. 都市計畫範圍及區段徵收範圍調整	6
B. 區段徵收範圍邊界之合法建物保留	2
C. 配合宗教建築遷建劃設宗教專用區	1
D. 公共設施調整-輸電線路下地工程及老樹原地保留	2
E. 既成道路保留-文德街 85 巷	1
F. 配合安置街廓增設計畫道路	2



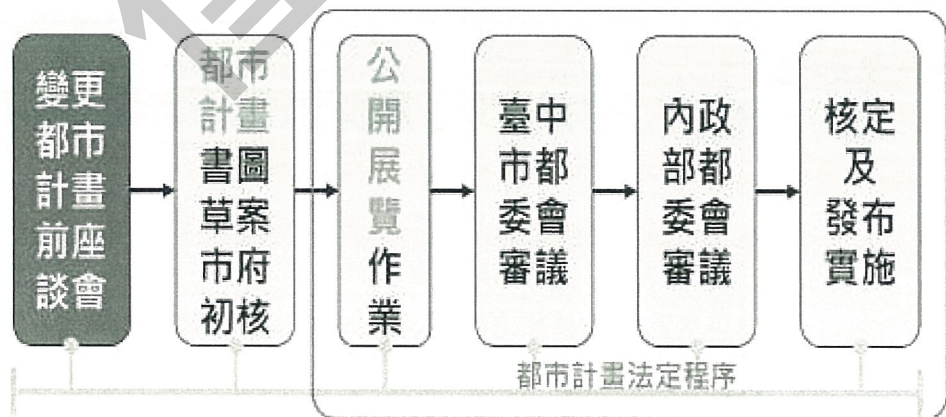
變更計畫位置示意圖

伍、辦理依據：

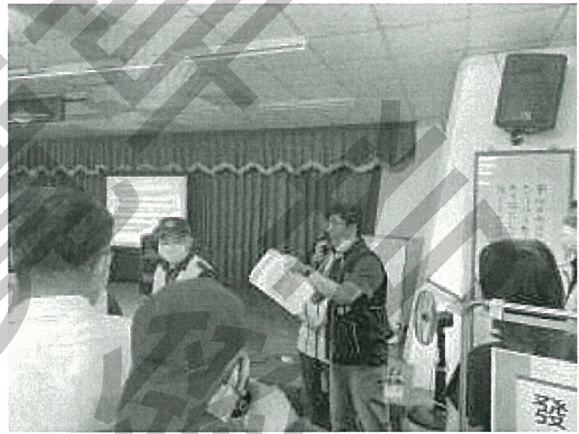
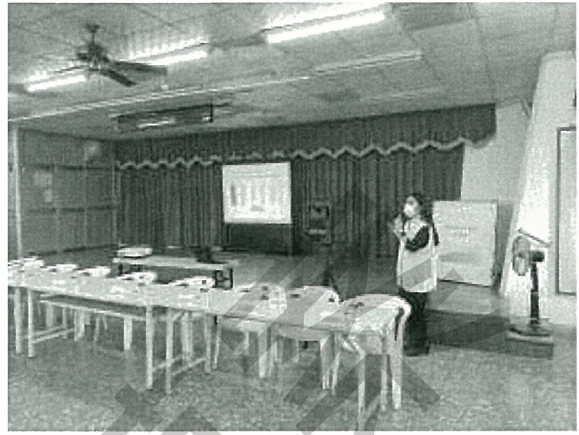
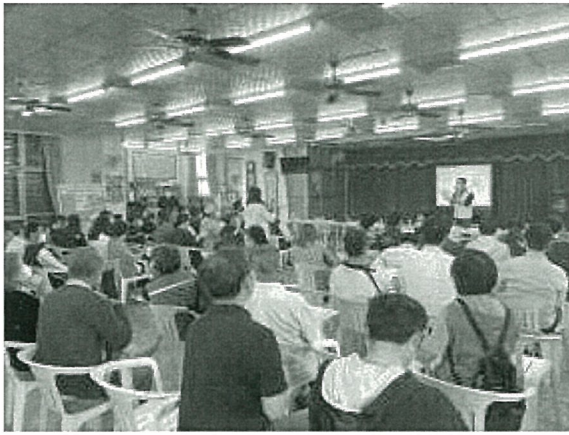
都市計畫草案辦理公開展覽前應行注意事項

內政部 107.1.22 台內營字第 1070800103 號函
 申請變更都市計畫者於申請都市計畫主管機關同意依都市計畫法第 27 條第 1 項第 3 款或第 4 款辦理逕行變更前，應舉行座談會，並將舉行座談會之會議情形、出席會議相關公民或團體陳述意見之處理情形相關文件，併送都市計畫擬定機關辦理審議之參考。

陸、全案都市計畫辦理程序



附件二、會議照片



業務承辦人員	
業務單位主管	