

「變更臺中市豐潭雅神地區都市計畫主要計畫（豐原地區） （第一次通盤檢討）案」及「變更臺中市豐原地區都市 計畫細部計畫（第一次通盤檢討）案」

公告徵求意見座談會

114年3月24日



委辦單位 ➤ 臺中市政府都市發展局

規劃單位 ■ 龍邑工程顧問股份有限公司



時間	項目
09:45 ~ 10:00	報 到
10:00 ~ 10:10 10分鐘	主持人致詞及來賓介紹
10:10 ~ 10:30 20分鐘	規劃單位簡報
10:30 ~ 11:30 60分鐘	意見交流
11:30~	賦歸

本次座談會辦理依據

1. 都市計畫法第26條
2. 都市計畫定期通盤檢討實施辦法第44條
3. 都市計畫草案辦理公開展覽前應行注意事項第3點

依都市計畫法第26條規定：「都市計畫經發布實施後，不得隨時任意變更。但擬定計畫之機關每3年內或5年內至少應通盤檢討1次，依據發展情況，並參考人民建議作必要之變更。」。

前次通盤檢討自109年發布實施至今已近5年，符合上開規定，依法辦理通盤檢討。



時間	項目
14:45 ~ 15:00	報 到
15:00 ~ 15:10 10分鐘	主持人致詞及來賓介紹
15:10 ~ 15:30 20分鐘	規劃單位簡報
15:30 ~ 16:30 60分鐘	意見交流
16:30~	賦歸

本次座談會辦理依據

1. 都市計畫法第26條
2. 都市計畫定期通盤檢討實施辦法第44條
3. 都市計畫草案辦理公開展覽前應行注意事項第3點

依都市計畫法第26條規定：「都市計畫經發布實施後，不得隨時任意變更。但擬定計畫之機關每3年內或5年內至少應通盤檢討1次，依據發展情況，並參考人民建議作必要之變更。」。

前次通盤檢討自109年發布實施至今已近5年，符合上開規定，依法辦理通盤檢討。

簡報大綱



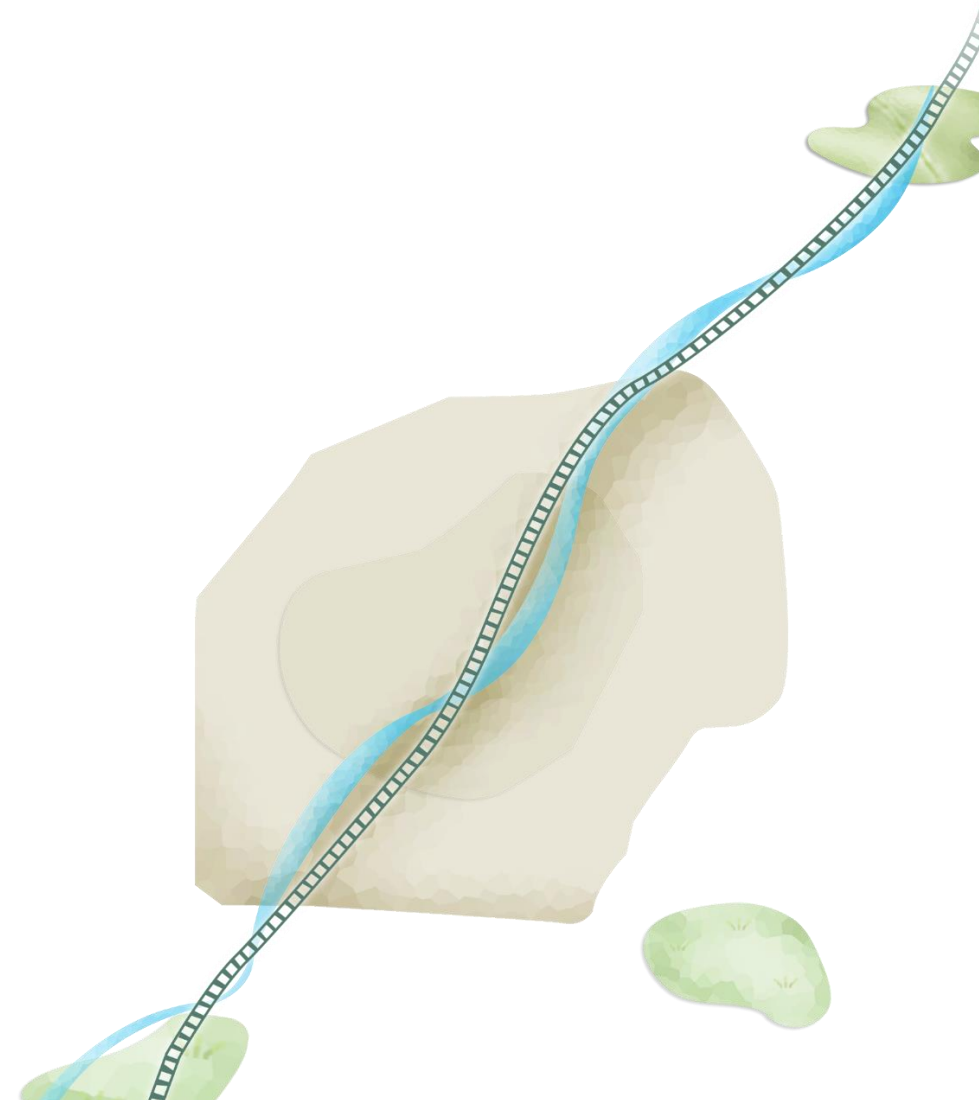
 **1** 緒 論

 **2** 現 況 分 析

 **3** 關 鍵 課 題

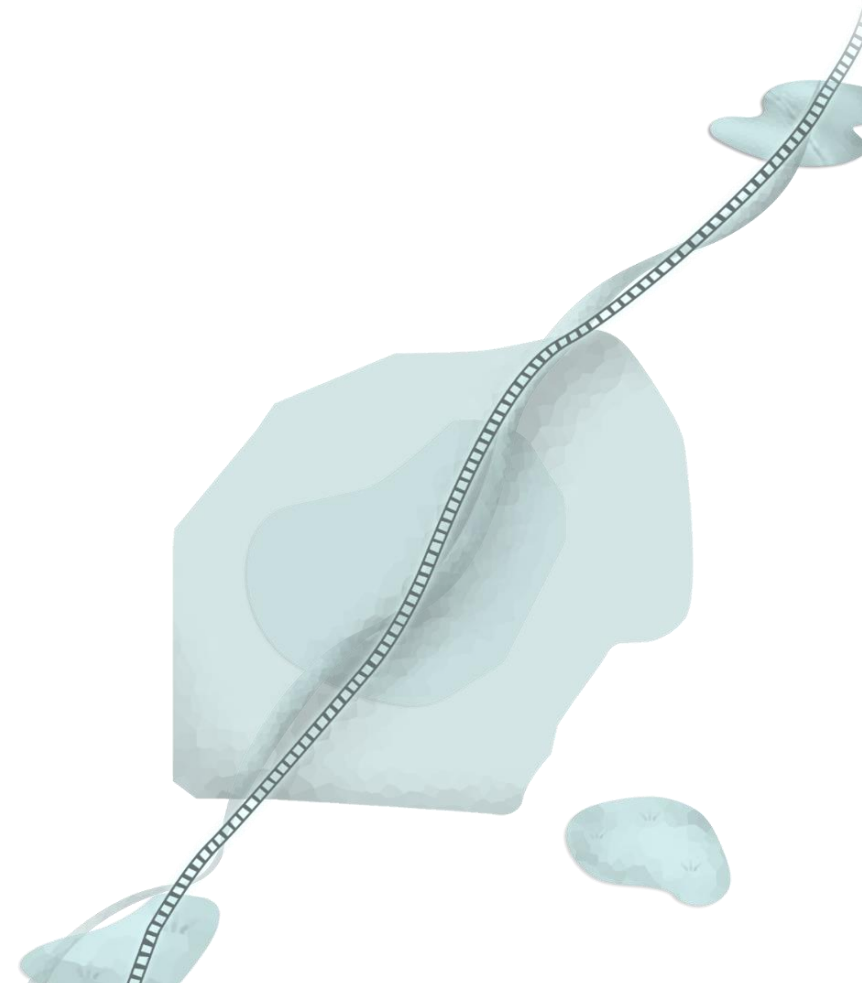
 **4** 發 展 構 想

 **5** 意 見 表 達





緒論



計畫緣起

豐葦原之瑞穗國

- 300年的水圳開發史
- 國際生產體系貿易集散

探索發展定位

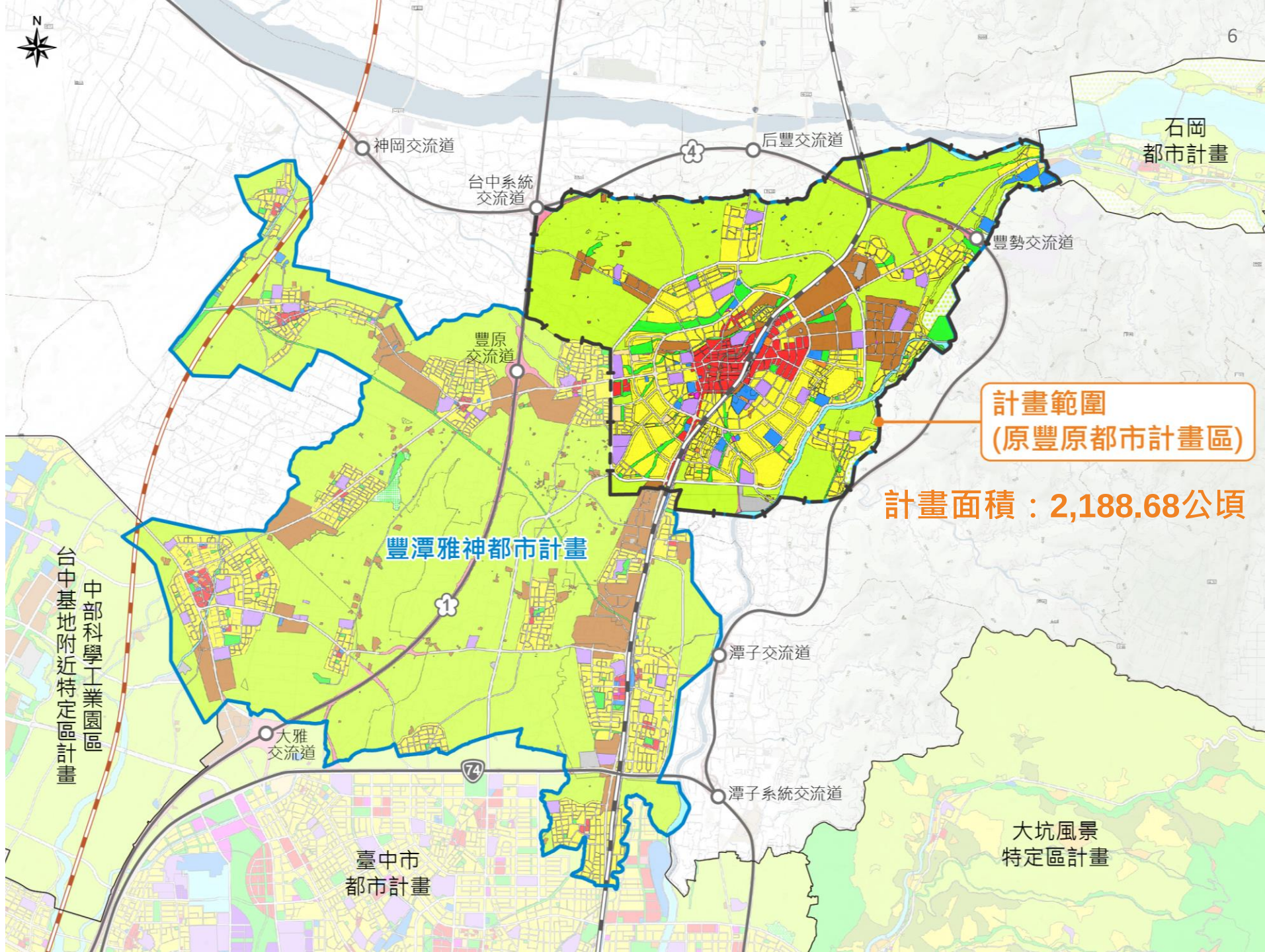
- 快速成長的環形城市
- 水岸花都策略區治理
- 重大建設持續投入

環境風險與危機

- 農業區與水圳環境風險
- 空間治理如何讓政策落地

前次通檢未竟之功

- 帶狀綠地未完成檢討
- 零碎工業區與農業區轉型





2

現況分析

- | | |
|----------|-------------|
| 一、現行計畫概要 | 六、土地權屬 |
| 二、相關建設計畫 | 七、自然環境與天然災害 |
| 三、都市發展脈絡 | 八、土地使用 |
| 四、人口概況 | 九、公共設施 |
| 五、產業概況 | 十、交通系統 |



一、現行計畫概要

計畫概要

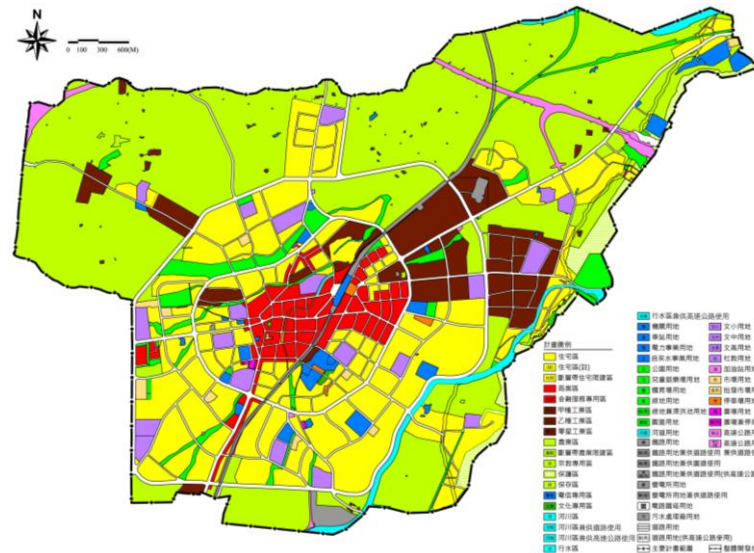
- 計畫面積：2,188.68公頃
- 計畫年期：民國115年
- 計畫人口：170,000人

主計通檢辦理情形

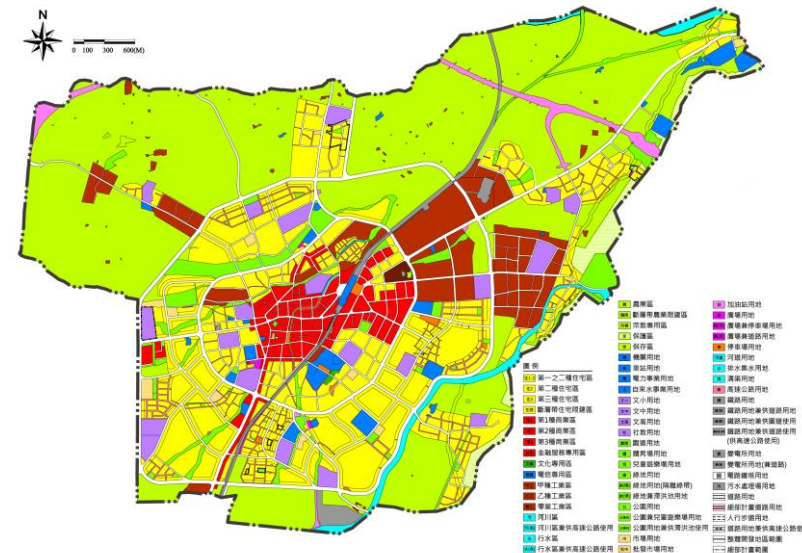
- 目前分三階段發布實施
- 三階段後辦理1次個案變更

細計通檢辦理情形

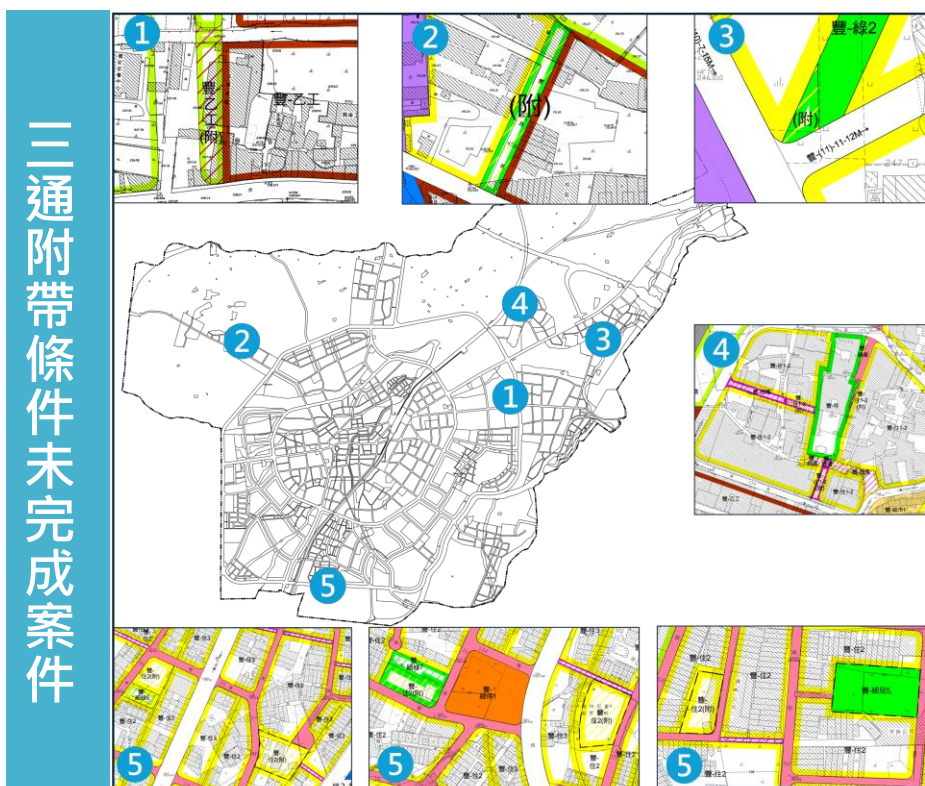
- 配合主計一階段發布實施細計一階段
- 主計第二、三階段無涉及土管調整



現行主要計畫內容示意圖



現行細部計畫內容示意圖



三通附帶條件未完成案件

編號	附帶條件內容
1 主計一階段 變4案	農業區變更為工業區(0.25公頃)：回饋30%公共設施用地，得以1.4倍當期公告現值折算代金，應於辦理變更使用核准前繳納。
2 主計一階段 變17案	綠4用地變更為住宅區(0.23公頃)：回饋30%公共設施用地，得以1.4倍當期公告現值折算代金抵充，應於都市計畫核定前繳納。
3 主計一階段 變26案	綠2用地變更為住宅區(0.01公頃)：回饋30%公共設施用地，得以1.4倍當期公告現值折算代金，應於建築執照核准前或辦理變更使用核准前繳納。
4 細計一階段 變1案	道路用地變更為住1-2(0.07公頃)：回饋30%公共設施用地，優先以變更範圍內之廣場用地抵繳，不足部分得以1.4倍當期公告現值折算代金抵充，應於都市計畫核定前繳納。
5 細計一階段 變2案	原烏牛欄細部計畫地區之兒1、兒2、兒3、兒4、兒6變更為住宅區： 1.回饋30%公共設施用地，得以1.4倍當期公告現值折算代金，應於辦理變更使用核准前繳納。 2.兒1、3、6用地變更為住宅區，應負擔兒5用地，以市地重劃方式或無償捐贈方式辦理，發布實施後三年內必需完成捐贈或市地重劃計畫書核定，否則依程序恢復原來使用分區。

主要計畫

細部計畫

二、相關建設計畫

交通計畫

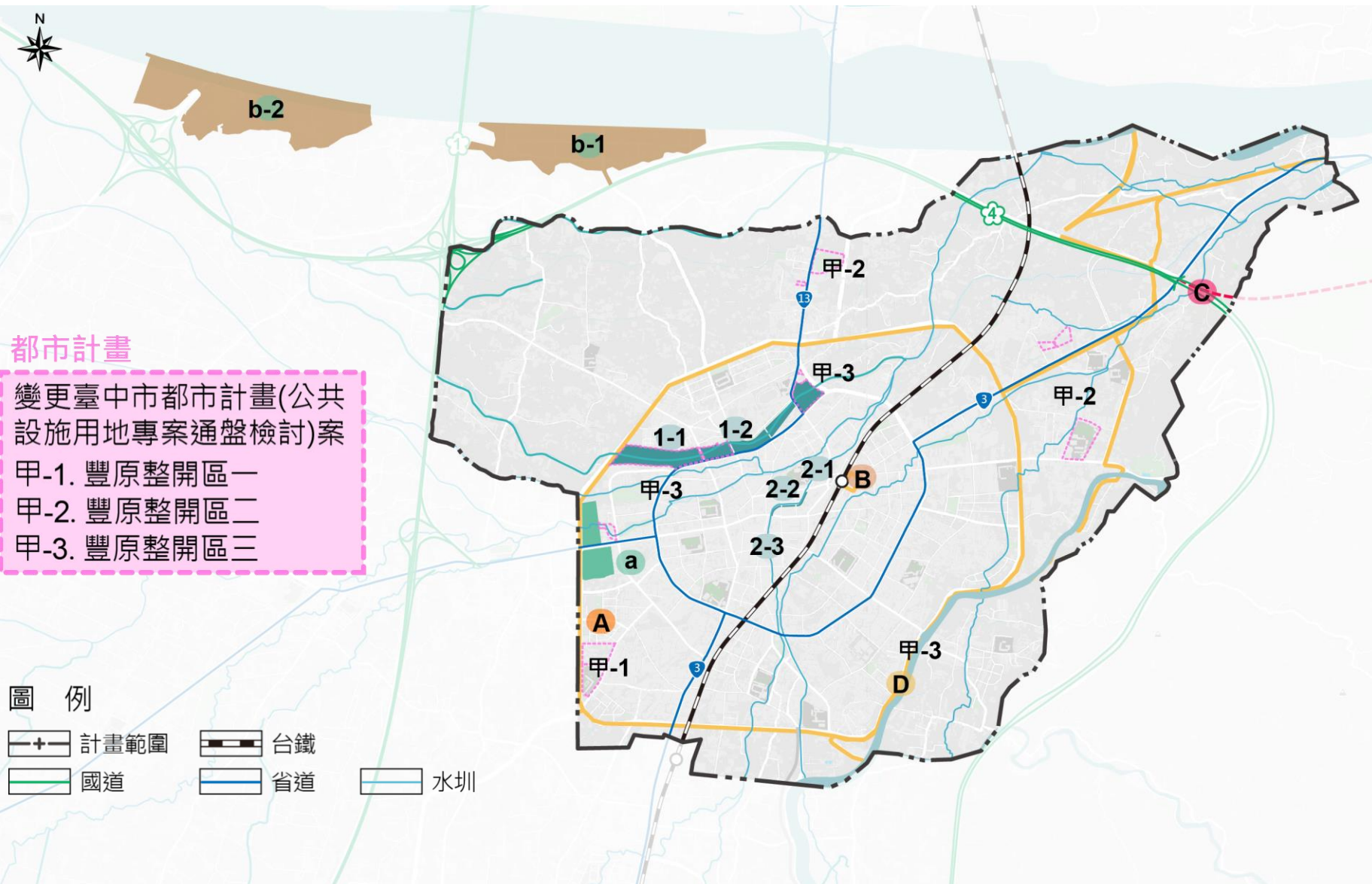
- A. 臺中地區大眾捷運系統整體路網評估計畫、紅線(崇德豐原線)可行性
- B. 豐原轉運中心暨停車場營運轉移(OT)案促參前置作業委託專業服務可行性評估
- C. 東豐快速道路
- D. 大臺中環城自行車道(四環線)

環境改善計畫

- 1-1. 軟埤仔溪水環境改善計畫前期段
- 1-2. 軟埤仔溪水環境改善計畫延續段
- 2-1. 葫蘆墩圳水環境改善計畫一期
- 2-2. 葫蘆墩圳水環境改善計畫二期
- 2-2. 葫蘆墩圳水環境改善計畫三期

產業計畫

- a. 豐富專案
- b-1. 神岡豐洲科技工業園區一期
- b-2. 神岡豐洲科技工業園區二期(規劃中)

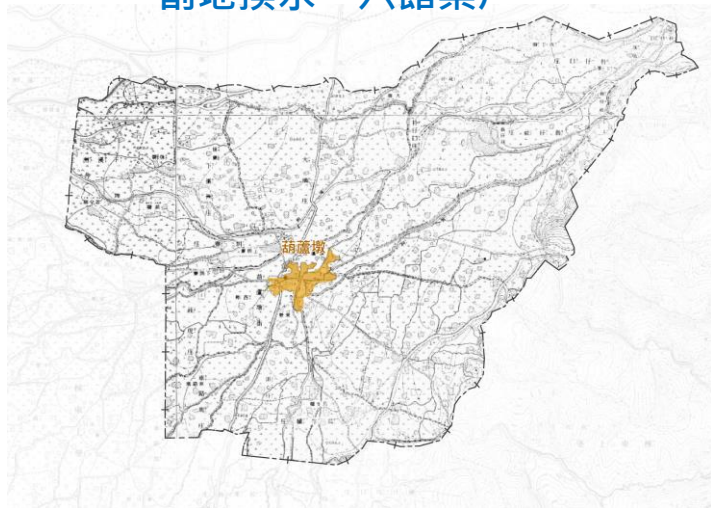


三、都市發展脈絡

空間結構與發展核心

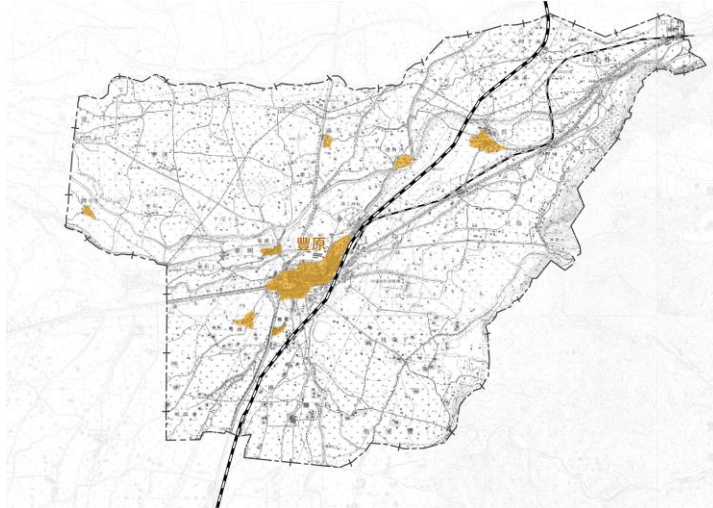
1723年~1920年

割地換水、六館業戶



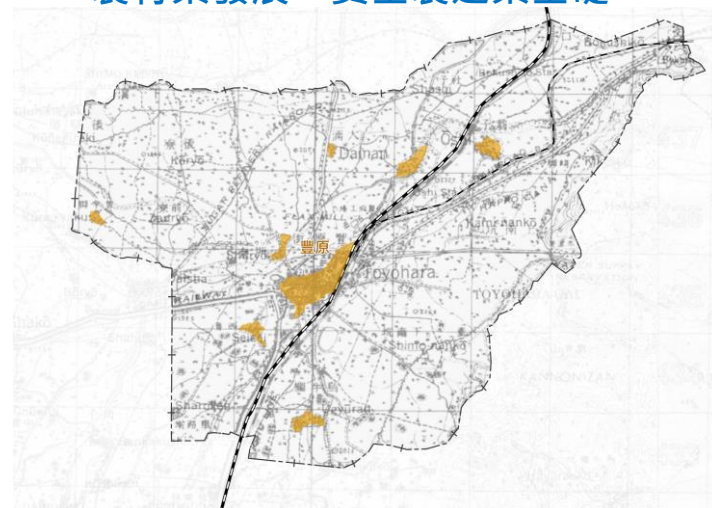
1921年~1940年

鐵路發展、農林業集散中心



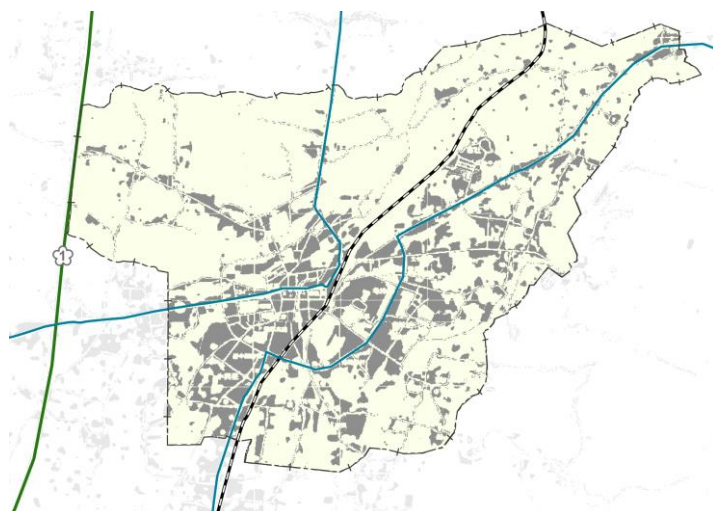
1941年~1970年

製材業發展、奠基製造業基礎



1970年~2000年

國道1號通車、臺中縣政經中心



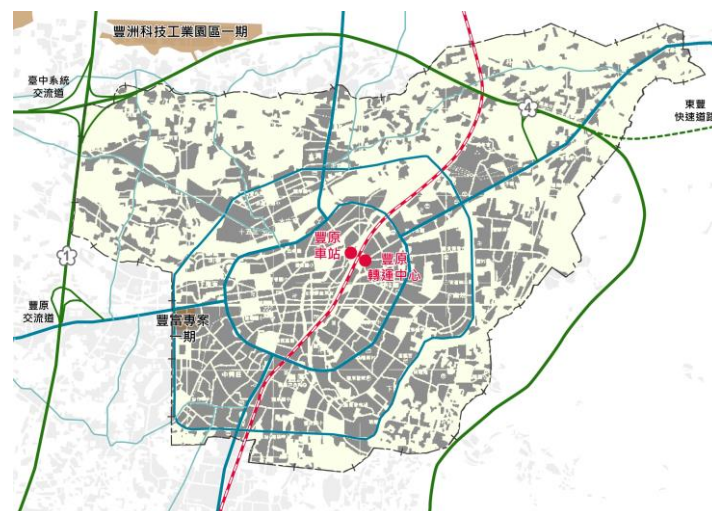
2001年~2010年

國道4號通車、縣市合併、
豐洲科技工業園區一期啟用



2011年~迄今

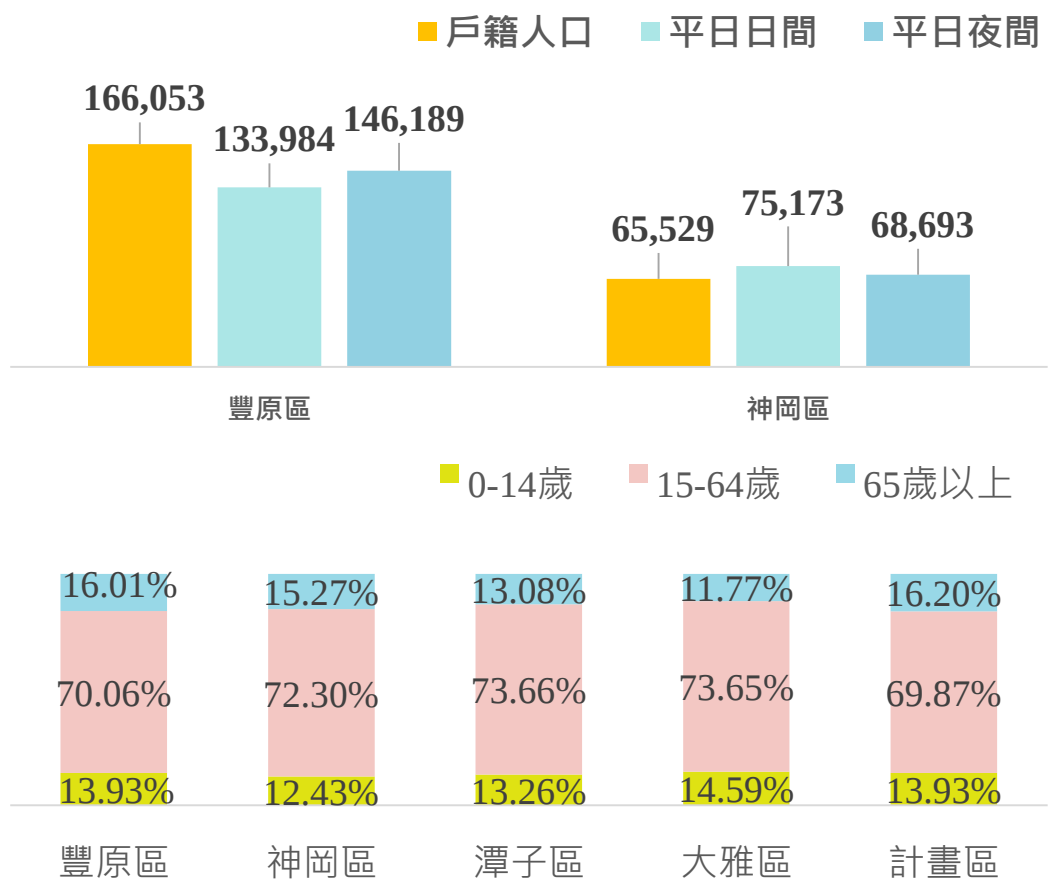
豐原大道全線通車、豐富專案一期
豐洲科技工業園區二期、東豐快速道路復工



四、人口概況

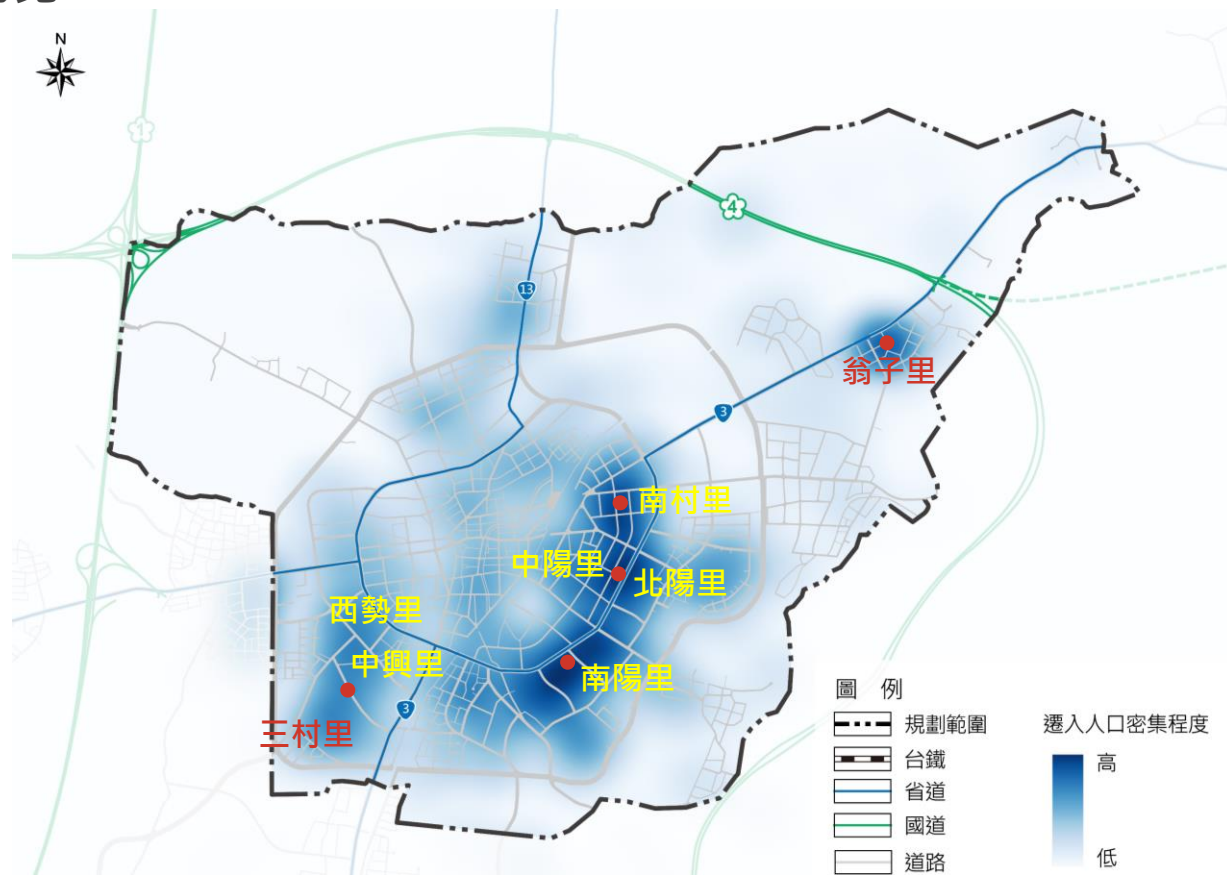
人口結構

- 計畫區設籍總人口數**15**萬人
- 豐原區夜間>日間活動人口，**居住人口高於就業人口**
- 豐原區與計畫區青壯年比例下降，扶老比和扶幼比為**最高**



近年人口遷入地區

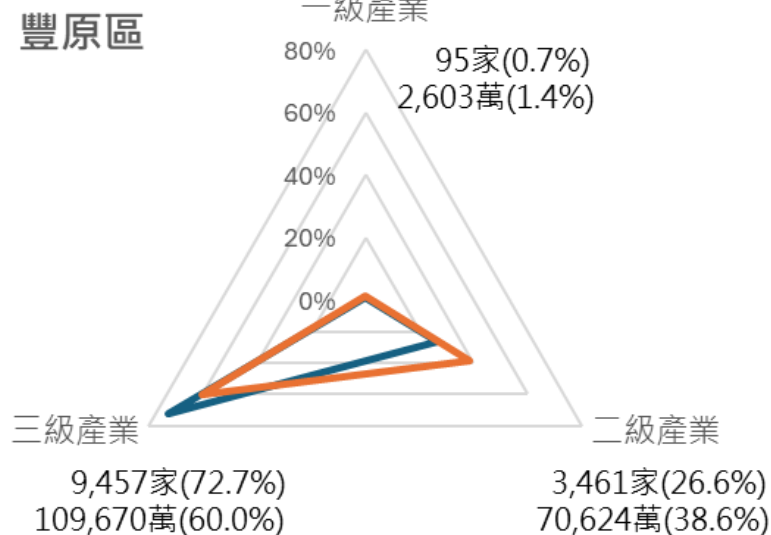
- 中環地區：陽明市政大樓、豐富專案周邊
- 東北側臺3線一帶



五、產業概況

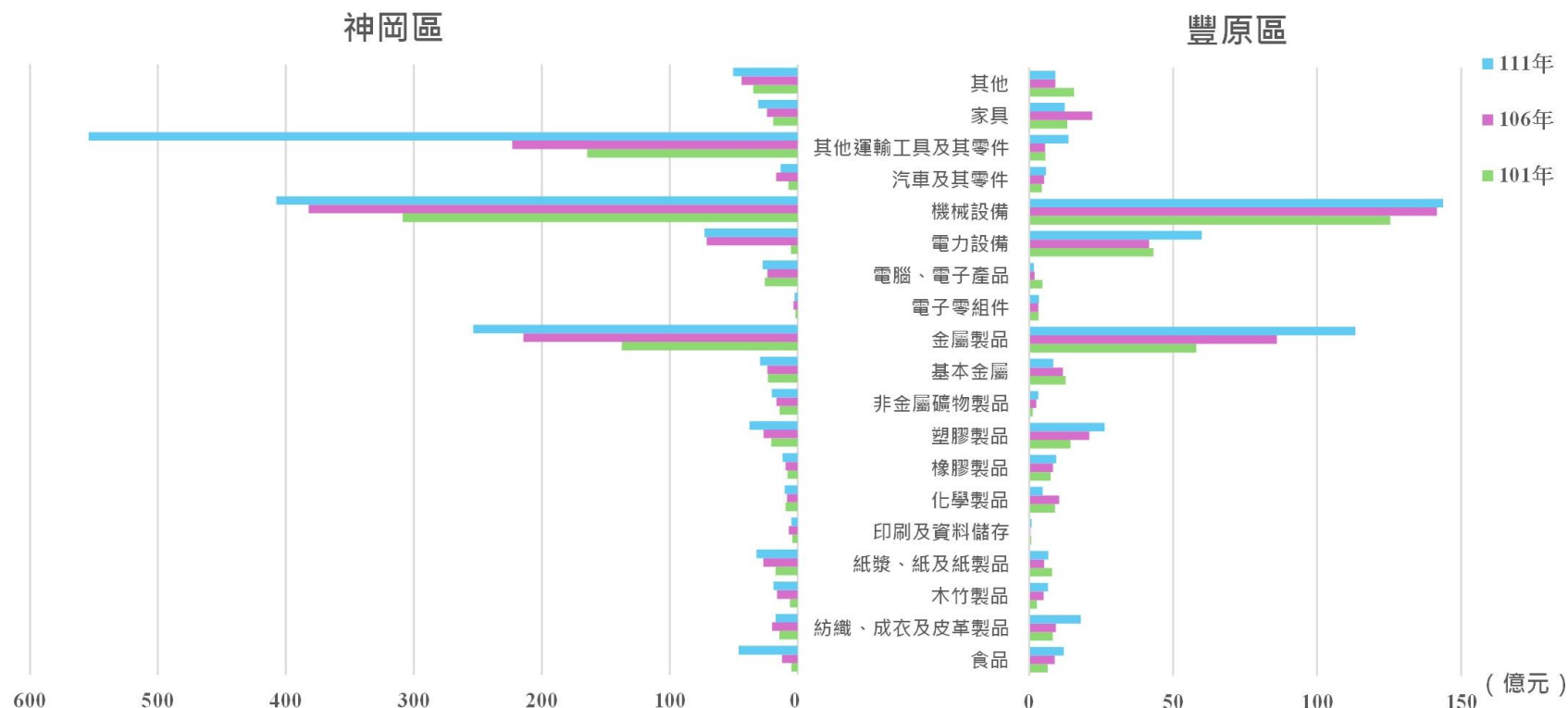
產業結構

- 三級產業為主
- 商業登記家數**13,013**家，全市第**1**
- 登記資本額**18.29**億元，全市第**4**



製造業主要類別

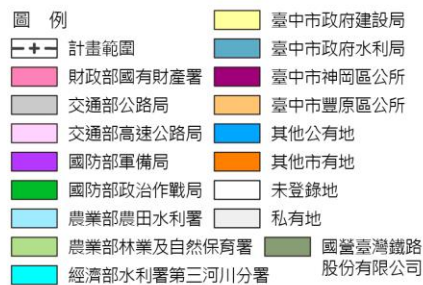
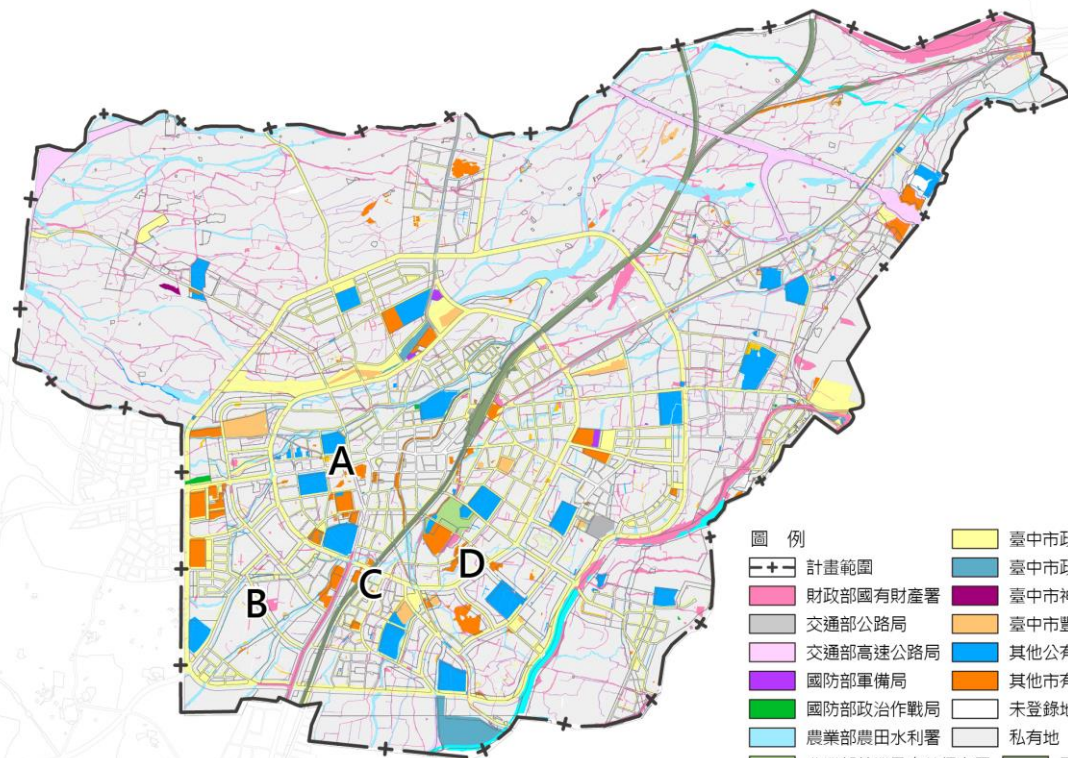
- 豐原區工廠登記家數**1,550**家，全市第**4**，以中小型廠房為主
- 豐原區近**10**年平均成長率**2.83%**，神岡區則為**8.74%**
- 豐原區以**機械設備、金屬製品、電力設備**為主



六、土地權屬

■ 權屬

- 公有地**26.58%**
- 臺鐵**1.14%**
- 私有地**72.28%**



■ 低度利用大面積公有土地

- 現況多闢建停車場或簡易綠美化

A.商-0.41公頃/停車場



B.住-0.59公頃/停車場



C.住-0.33公頃/綠地



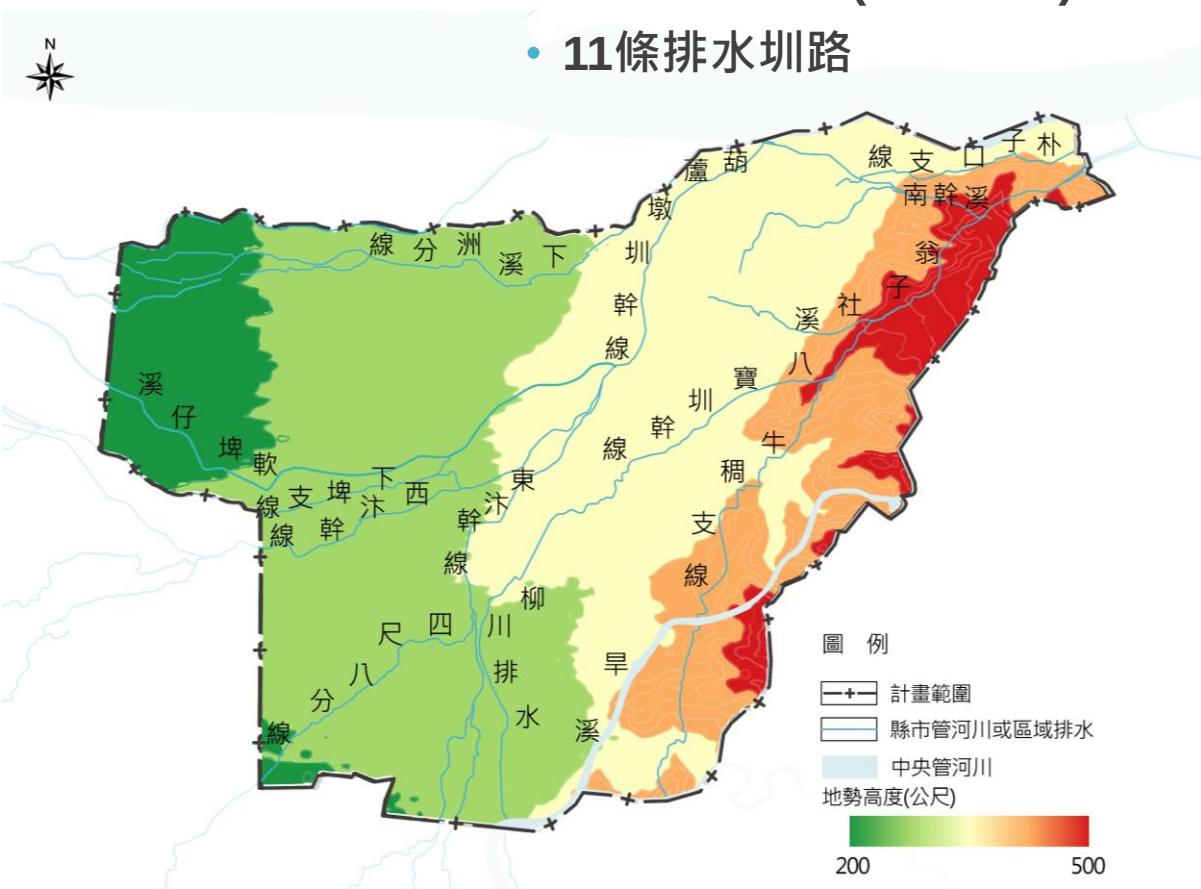
D.住-0.47公頃/停車場



七、自然環境與天然災害

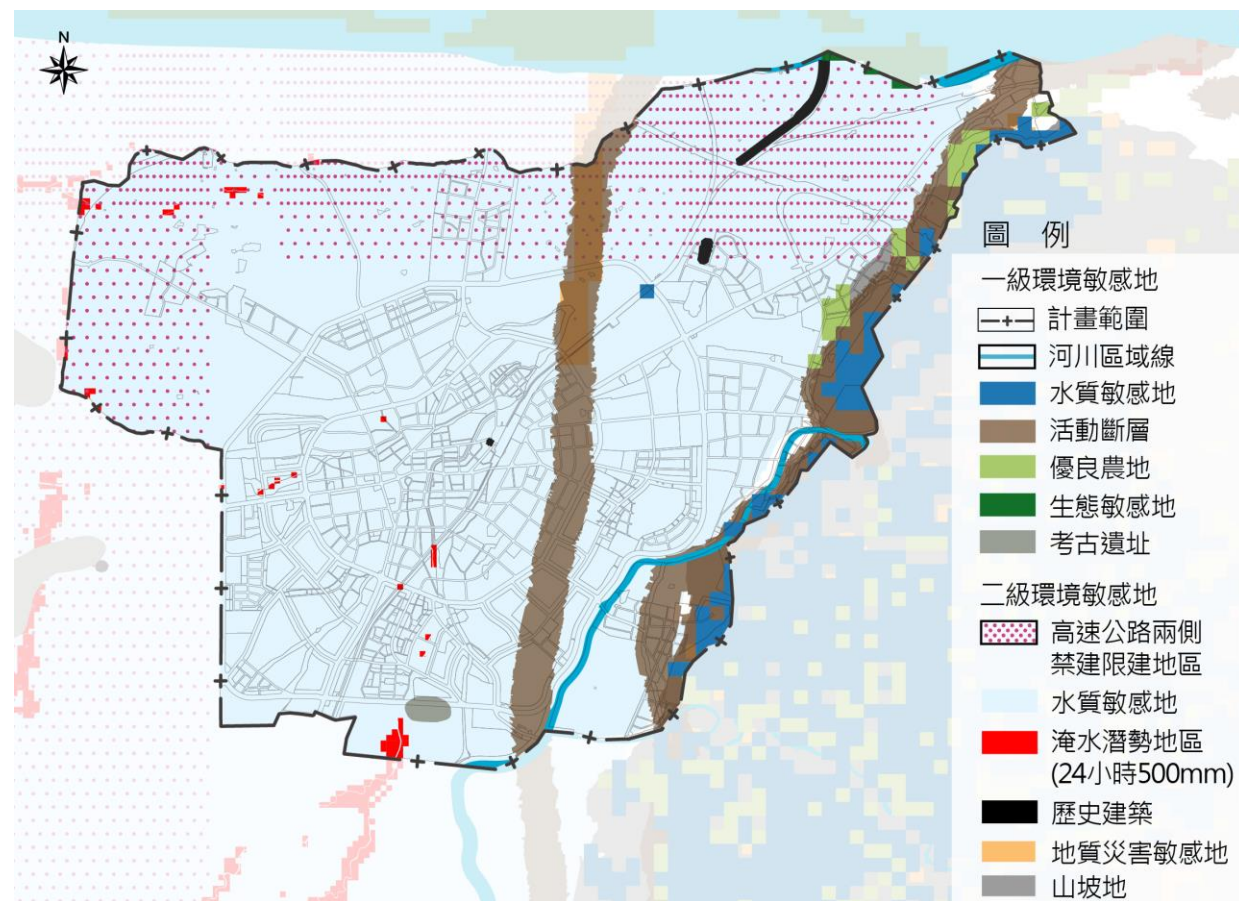
自然環境

- 地勢東高西低
- 中央管河川(旱溪)
- 中央管排水(柳川排水)
- 市管區域排水(軟埤仔溪)
- 11條排水圳路



環境敏感

- 一級環敏地：
三義斷層、車籠埔斷層
朴子口遺址
東側水質敏感
- 二級環敏地：
地下水補注區、高速公路兩側禁限建
豐原萬選居、舊山線鐵道歷史建築



八、土地使用

整體使用概況

■ 住宅區

- 住宅使用：47.00%
- 商業使用：15.04%

使用率超過 **88%**

■ 商業區

- 住宅使用：50.97%
- 商業使用：16.59%

使用率超過 **93%**

中環區



以住宅使用為主，在計畫區東側規劃大面積工業區，因此呈現住、工混合的情形。

內環區



以餐飲、零售使用為主，並形成核心消費商圈，如廟東夜市，土地使用最為飽和。

外環區



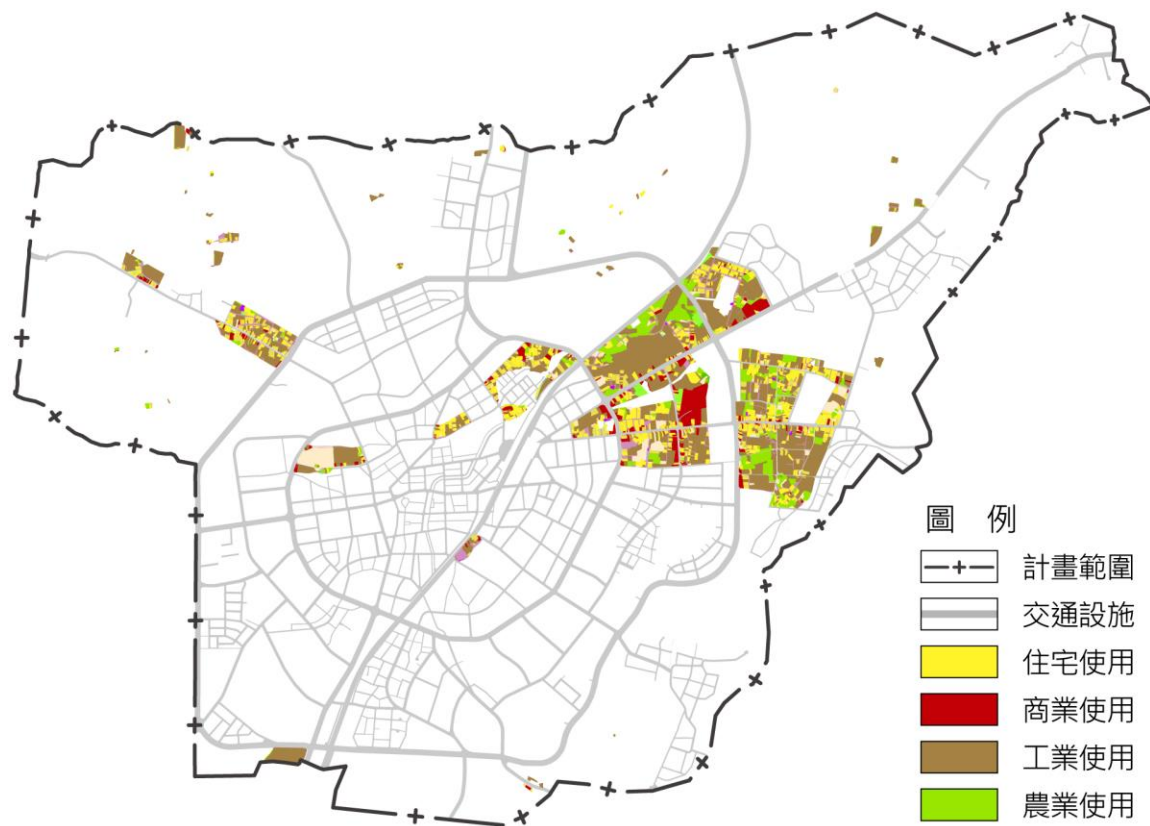
現況除作農業使用外，已有大量土地轉作工業使用，且計畫道路規劃較不完善。

八、土地使用

工業區

- 工業使用：46.43%
- 住宅使用：20.93%
- 商業使用：7.17%

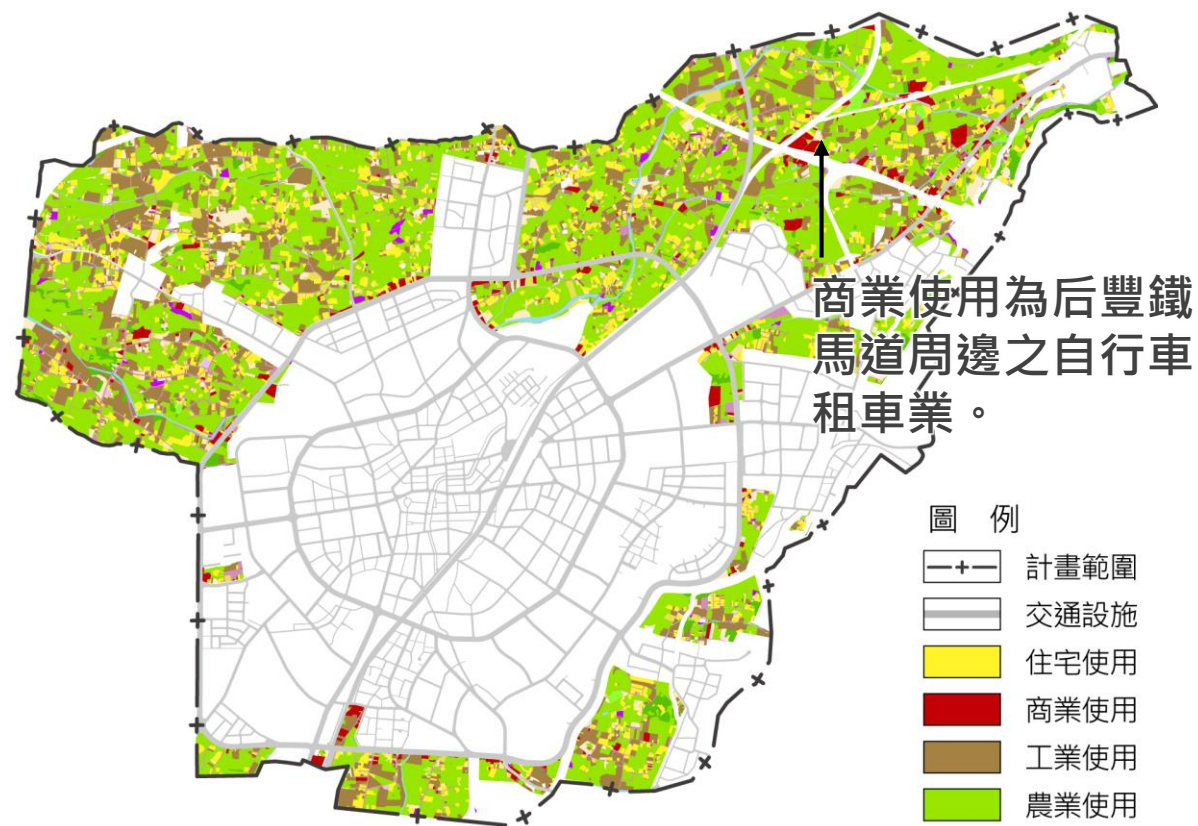
住工混合，仍有**5.37%**土地空置未使用。



農業區

- 農林使用：51.50%
- 工業使用：19.12%
- 住宅使用：12.14%

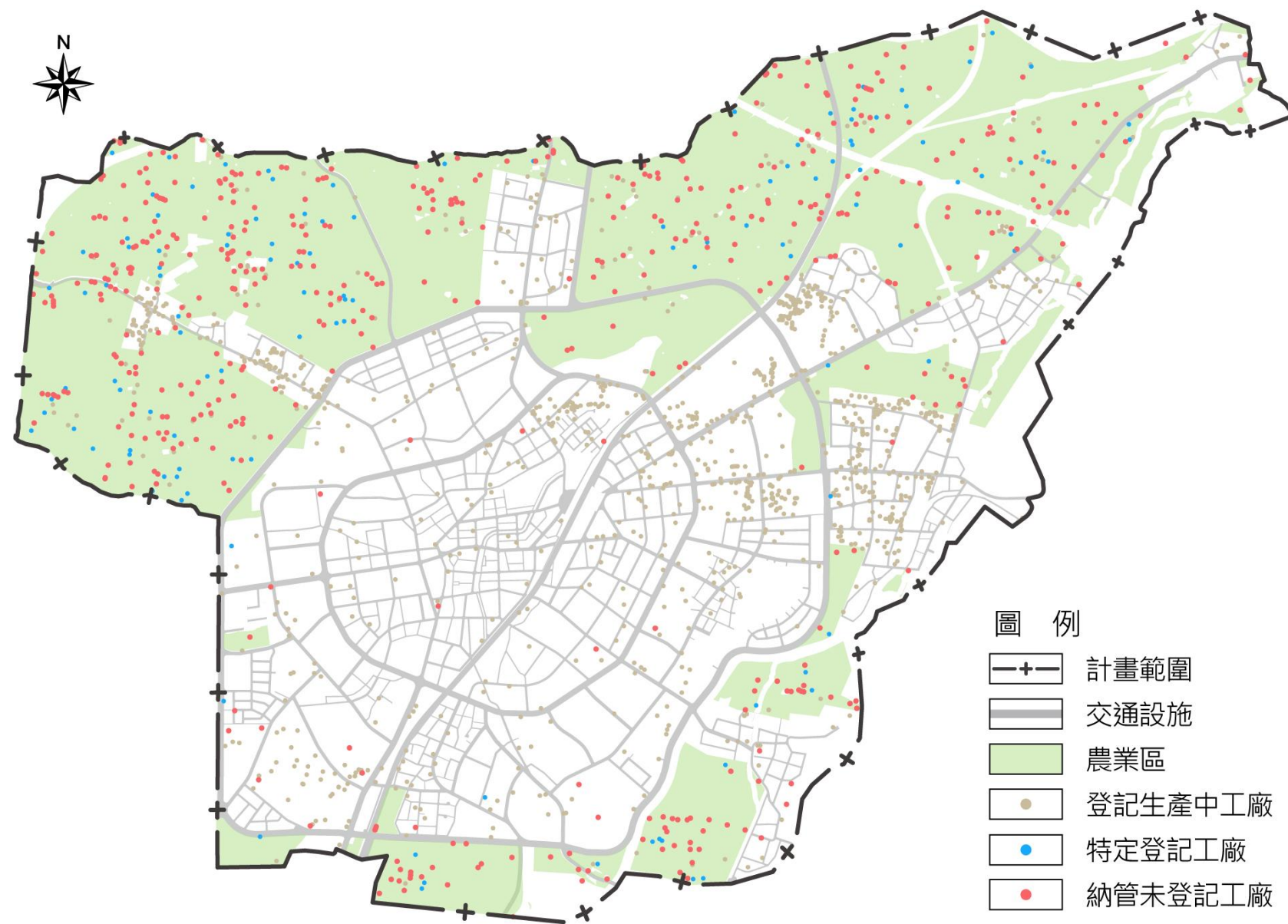
住、工零散分布，造成**農業生產空間破碎化**。



八、土地使用

■ 農業區內工廠家數

- 已登記工廠：112家
- 特定登記工廠：138家
- 納管工廠：486家



九、公共設施

■ 開闢情形

- 公共設施面積合計**486.18**公頃 (含細計)
估計畫區總面積 **22.21%**
- 公設平均開闢率約 **66.13%**
- 綠地用地開闢率最低 **25.07%**

■ 未開闢公設

- 文中5、文中6、文高1、公1、公9、市8、
廣兼停5、變兼道、系統性綠地

文中5、變兼道用地

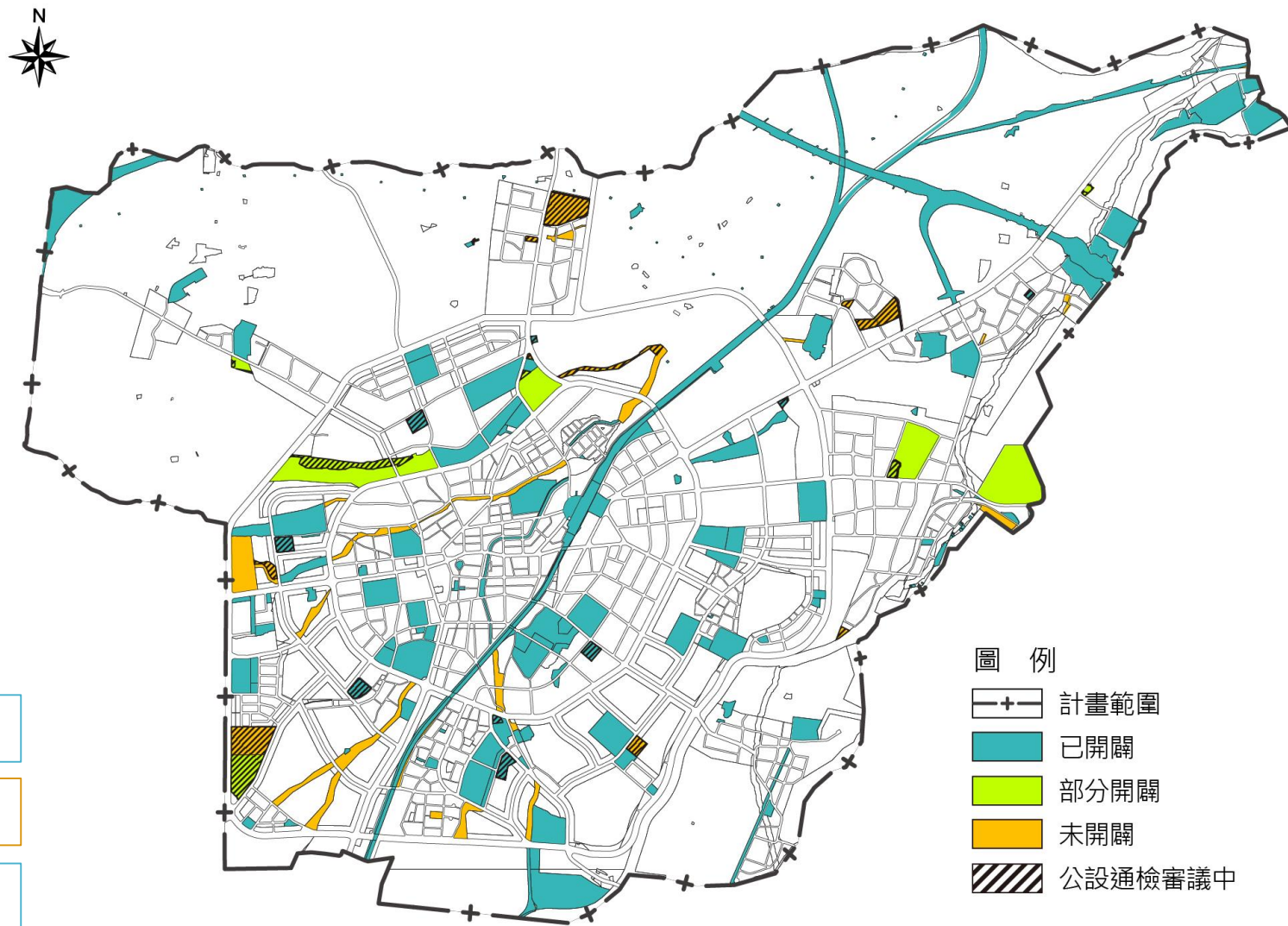
前次通檢

系統性綠地

未處理

其餘公共設施

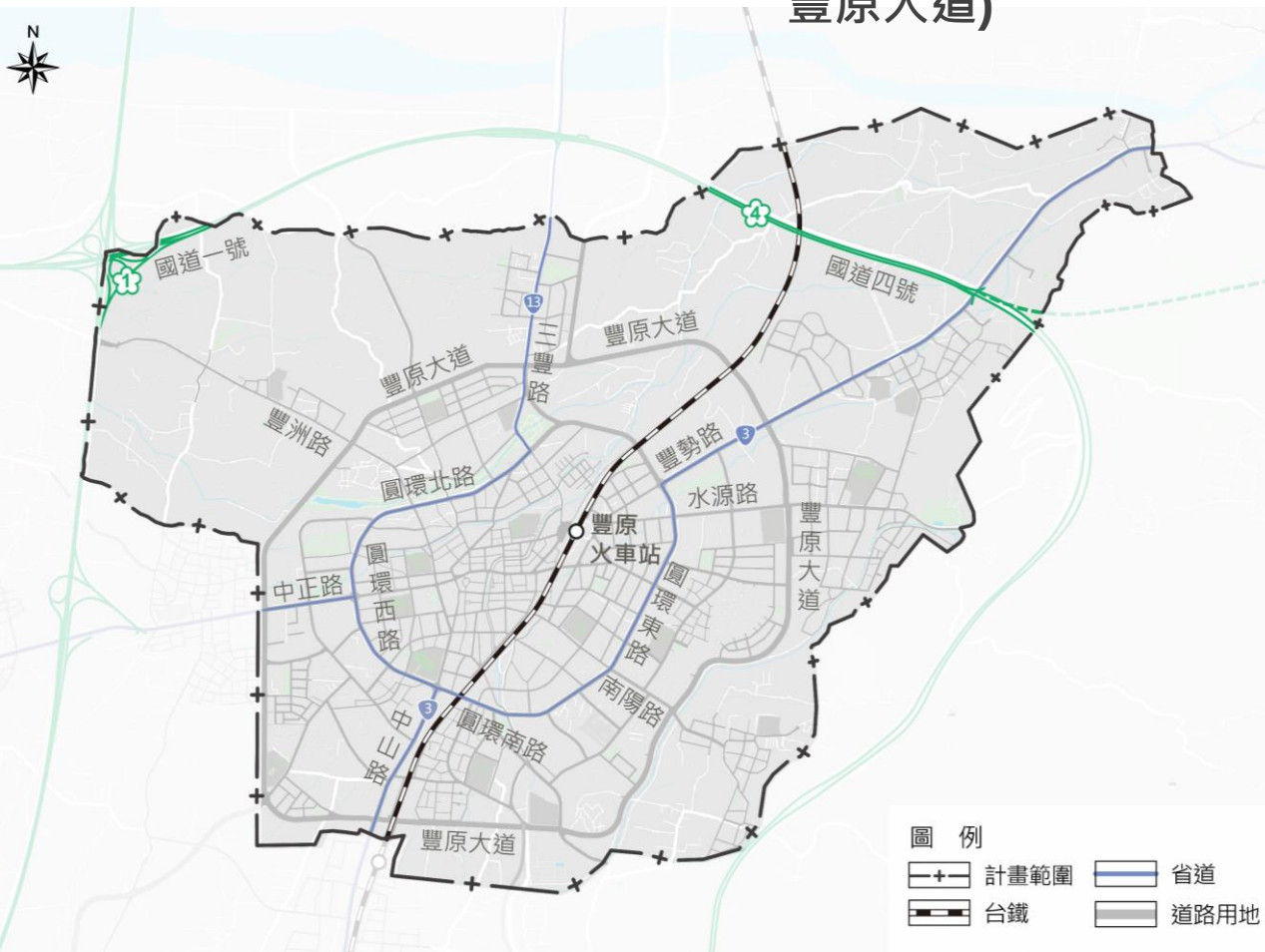
公設通檢



十、交通系統

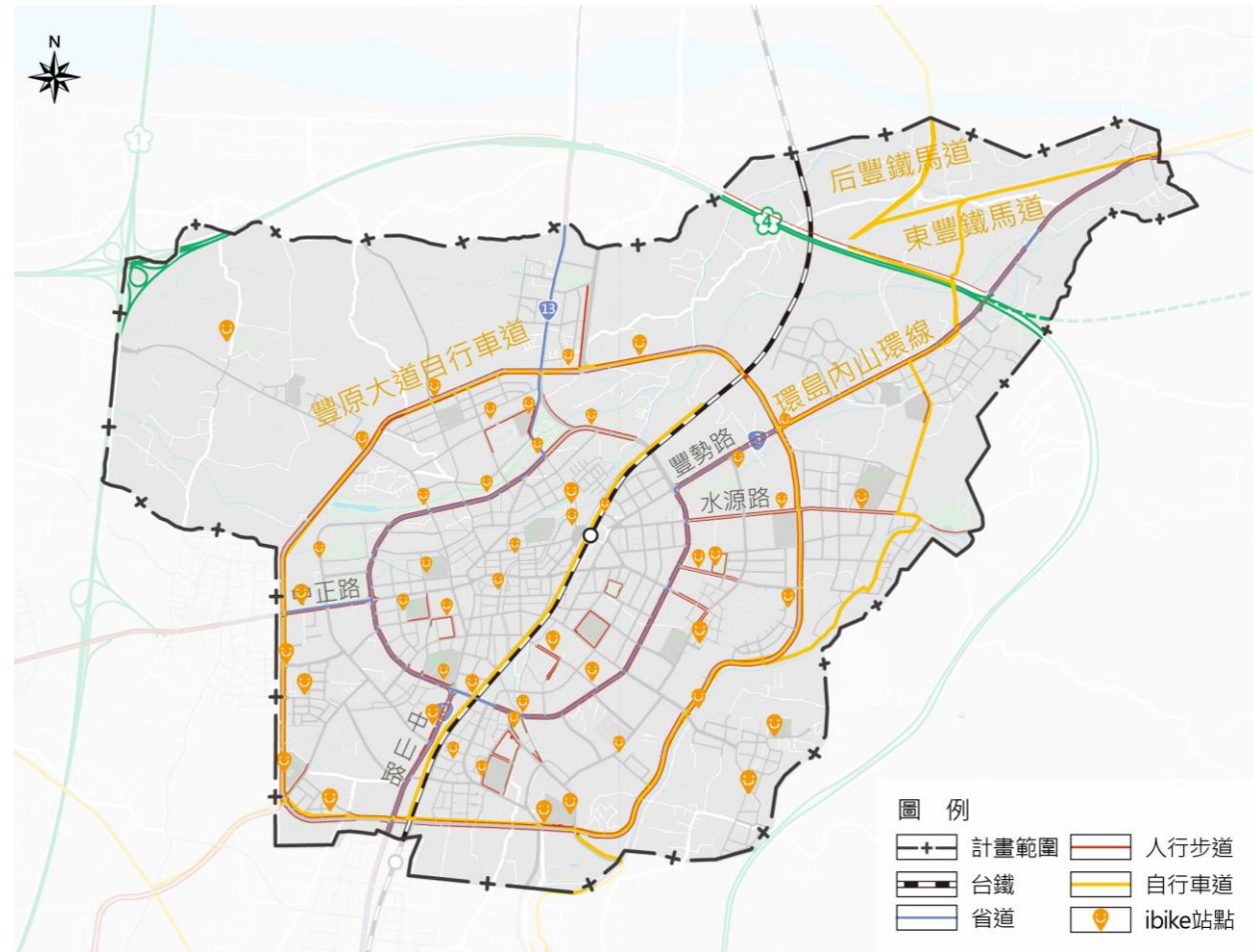
道路系統

- 高速公路 (國1、國4)
- 環狀道路系統 (圓環東西南北路、豐原大道)



人本交通

- 鐵路(豐原站)
- 豐原轉運中心
- 豐原大道自行車、東豐及后豐鐵馬道





關鍵課題

- 一、整體發展
- 二、土地使用
- 三、公共設施
- 四、交通運輸



一、整體發展

課題一

從縣政中心到副都心，豐原尚待重新定位

■ 上位計畫

- 本市區域計畫：豐原山城副都心
- 本市國土計畫：山城核心、
水岸花都策略區(物流、科技拔尖轉型)

■ 歷次通盤檢討

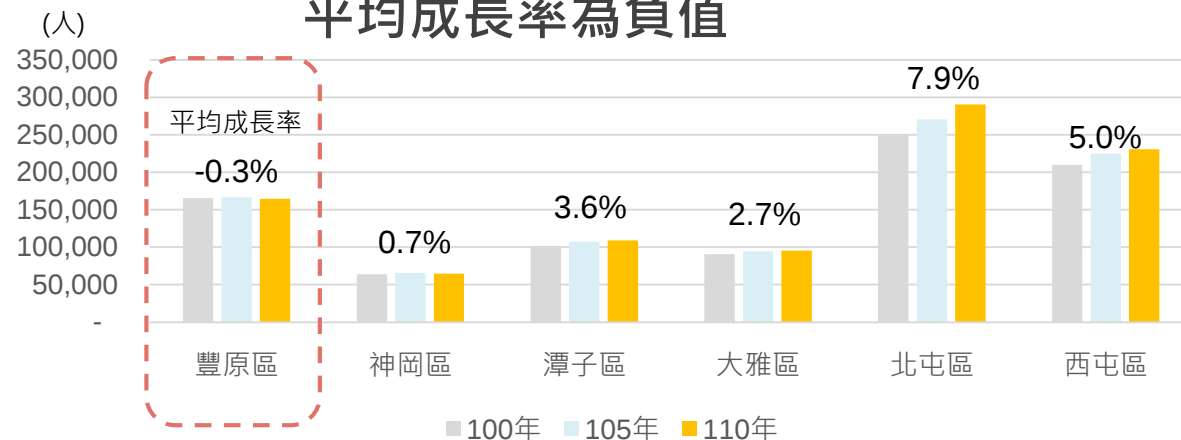
- 第一次通盤檢討：因應人口成長、工業、商業發展成長之都市
- 第二次通盤檢討：豐原市為地方中心階層都市，朝向副都會中心發展
- 第三次通盤檢討：臺中市副都心都市，機能發展、形塑生活軸帶、全面環境改善

- 臺中市整體空間結構改變，副都心定位式微，尚待重新找尋新契機

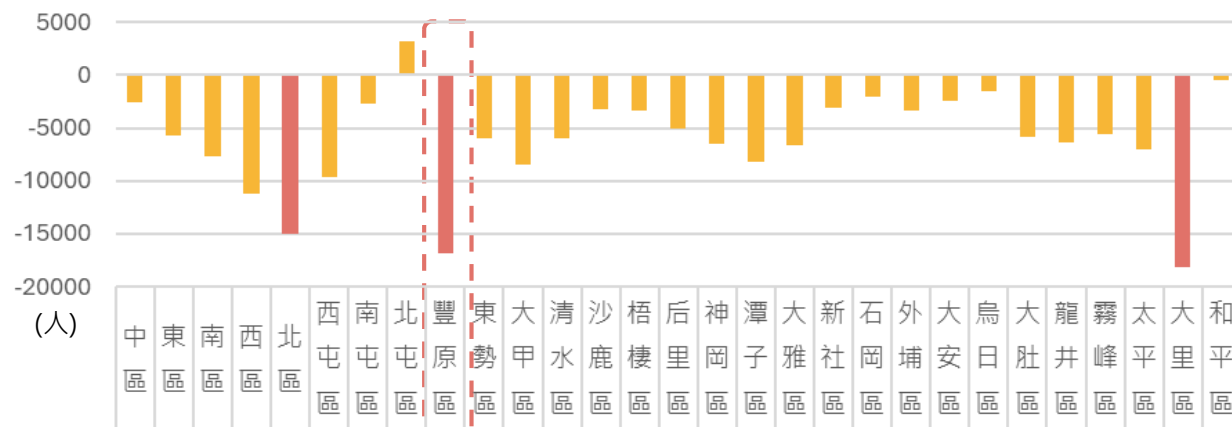
課題二

人口成長持平，年輕人口流失嚴重

■ 相較周邊行政區，豐原近10年平均成長率為負值



■ 近10年年輕人口流失嚴重，減少1.2萬人，為臺中第2位



一、整體發展

課題三

重大建設與投資動能，空間結構尚待重整

交通建設 / 轉運功能再提升、 聯外路網陸續到位

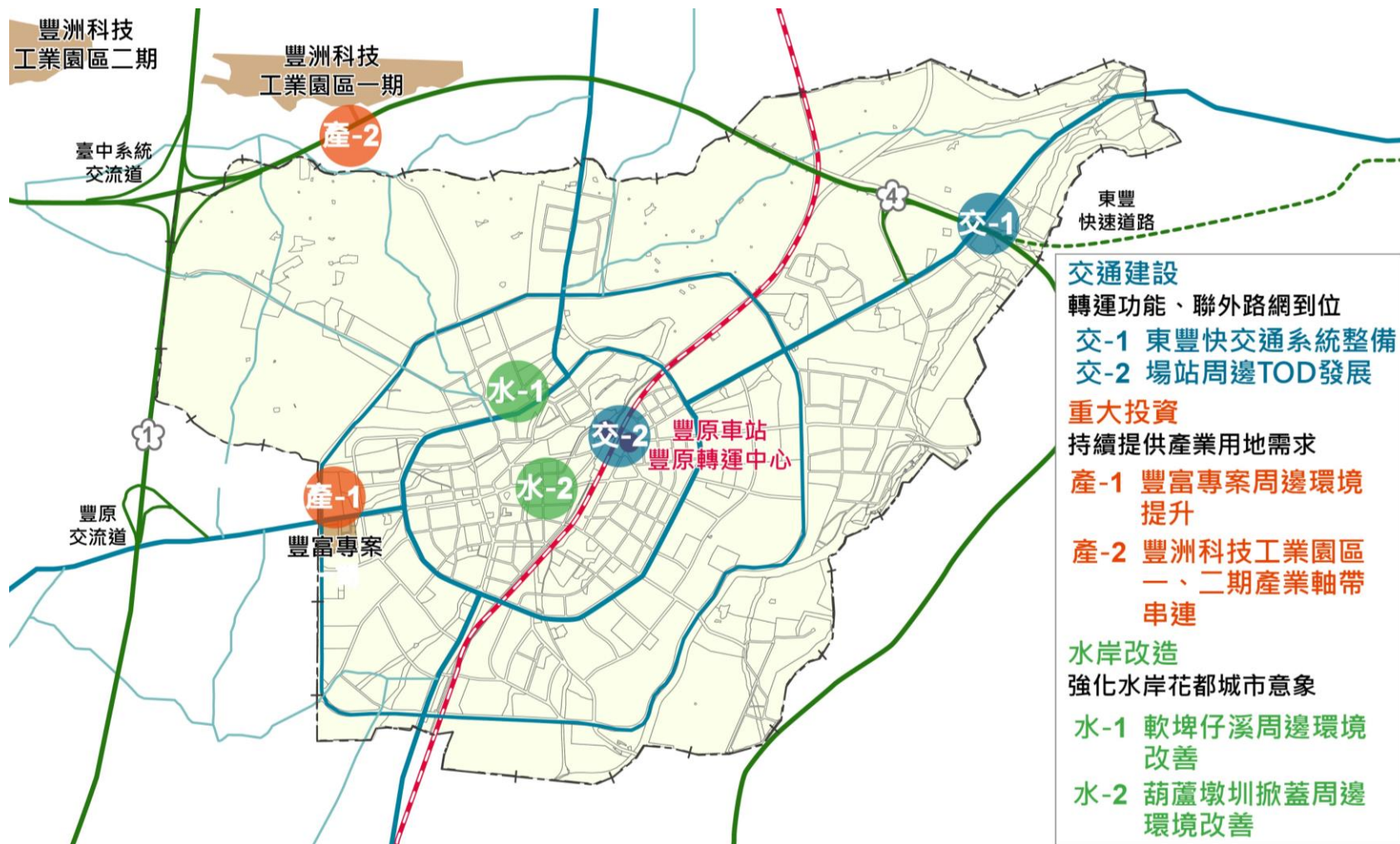
- 豐原轉運中心2022年啟用
- 國道4號2023年全線通車
- 東豐快速道路預計2029年完工
- 鐵路高架、捷運路網TOD場站

重大投資 / 持續提供產業用地需求

- 豐洲科技工業園區二期
- 豐富專案一期 / 金融服務專用區
體育場用地

水岸改造 / 強化水岸花都城市意象

- 軟埤仔溪水環境改善計畫
- 葫蘆墩圳二期開蓋



二、土地使用

課題一

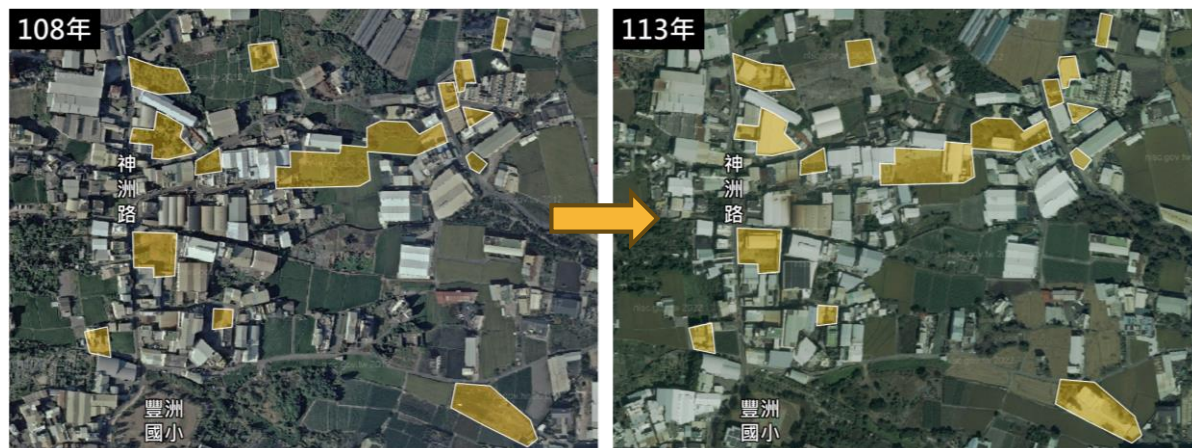
農業區尚待強化控管機制

■ 農業區土地使用情形

- 現況非農用占比高達 **5成** (工業19.12%、住商14.81%、道路等其他10.25%)
- 農→住、商，約4.42ha；農→工，約7.30ha (近5年轉用)
- 住、工、商使用侵蝕農地，加劇農業土地破碎化

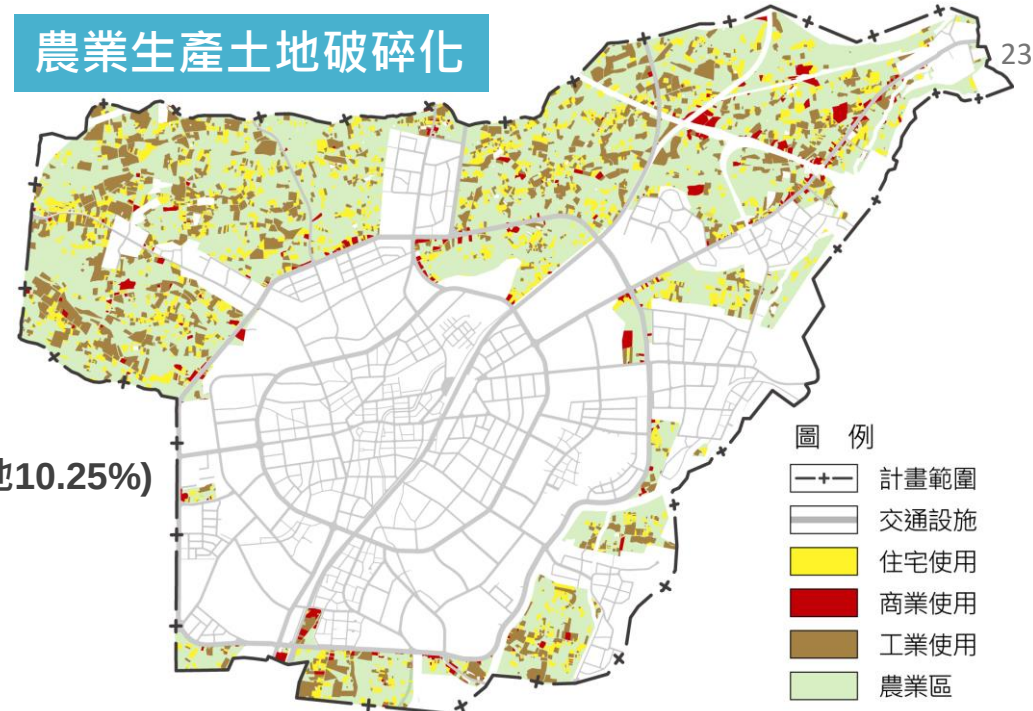
■ 農地工廠亟待輔導

- 農業區內特定工廠及納管工廠合計 **624家**
- 工業持續擴張，產業發展腹地需求殷切

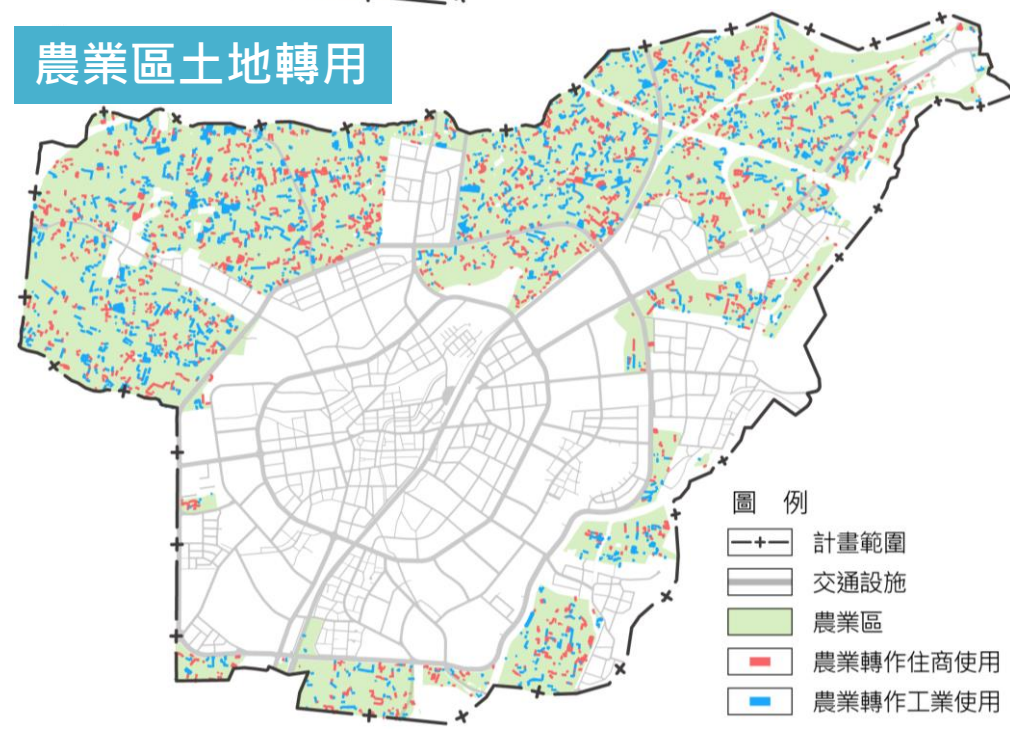


近5年農業使用轉作其他使用範圍

農業生產土地破碎化



農業區土地轉用



二、土地使用

課題二

工業區未能適地適性轉型發展

■ 非工用比例高，缺乏彈性調整機制

- 內環、中環區人口稠密且住商需求殷切，**工業區非工業使用率高，已不適宜繼續供工業發展**
- 缺乏彈性調整機制，導致核心地區土地難以健全發展利用

■ 工業區應檢討轉型，大型空置地待活化



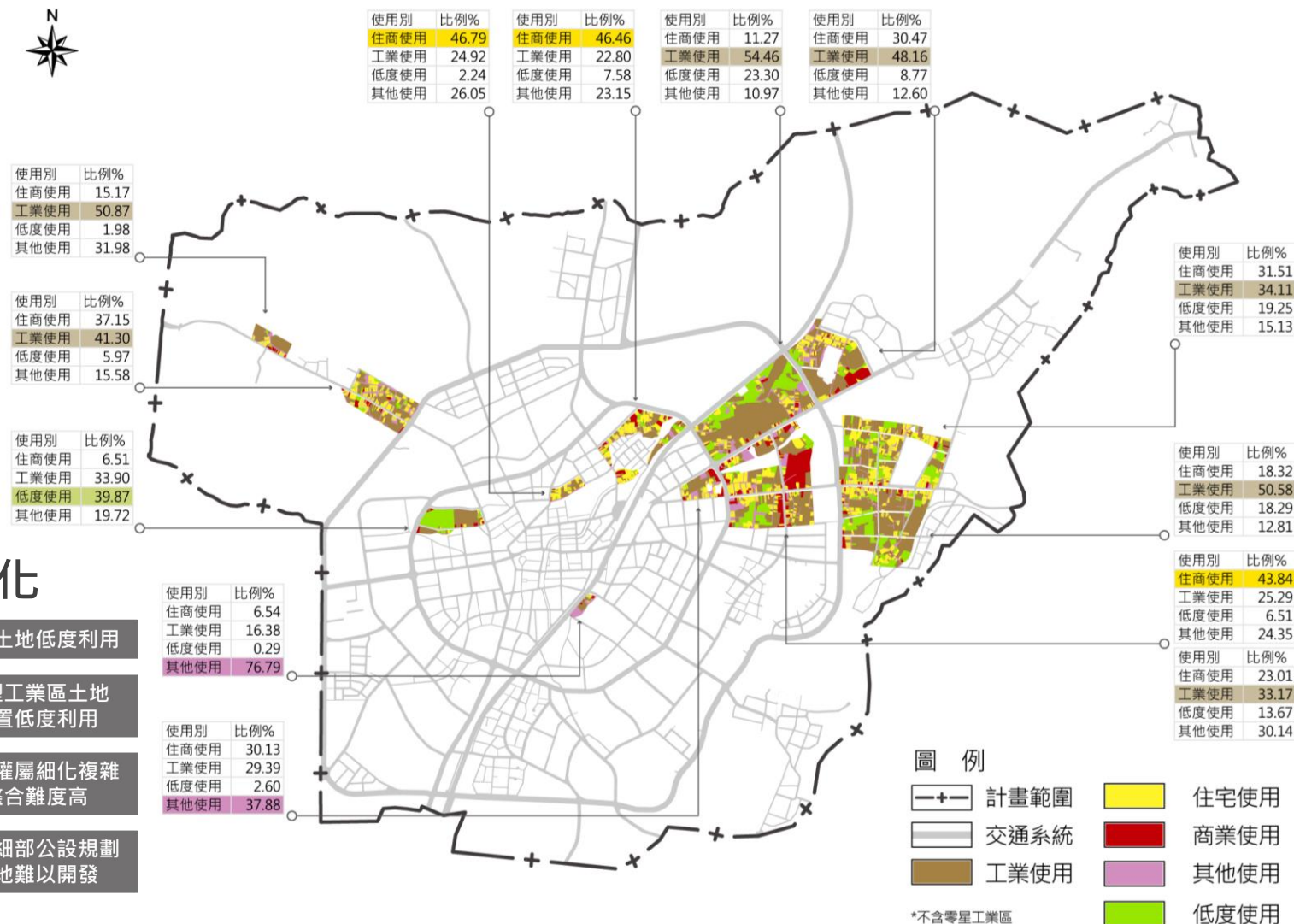
公有土地低度利用

大型工業區土地
閒置低度利用

土地權屬細化複雜
整合難度高

缺乏細部公設規劃
裏地難以開發

公有土地
工業區

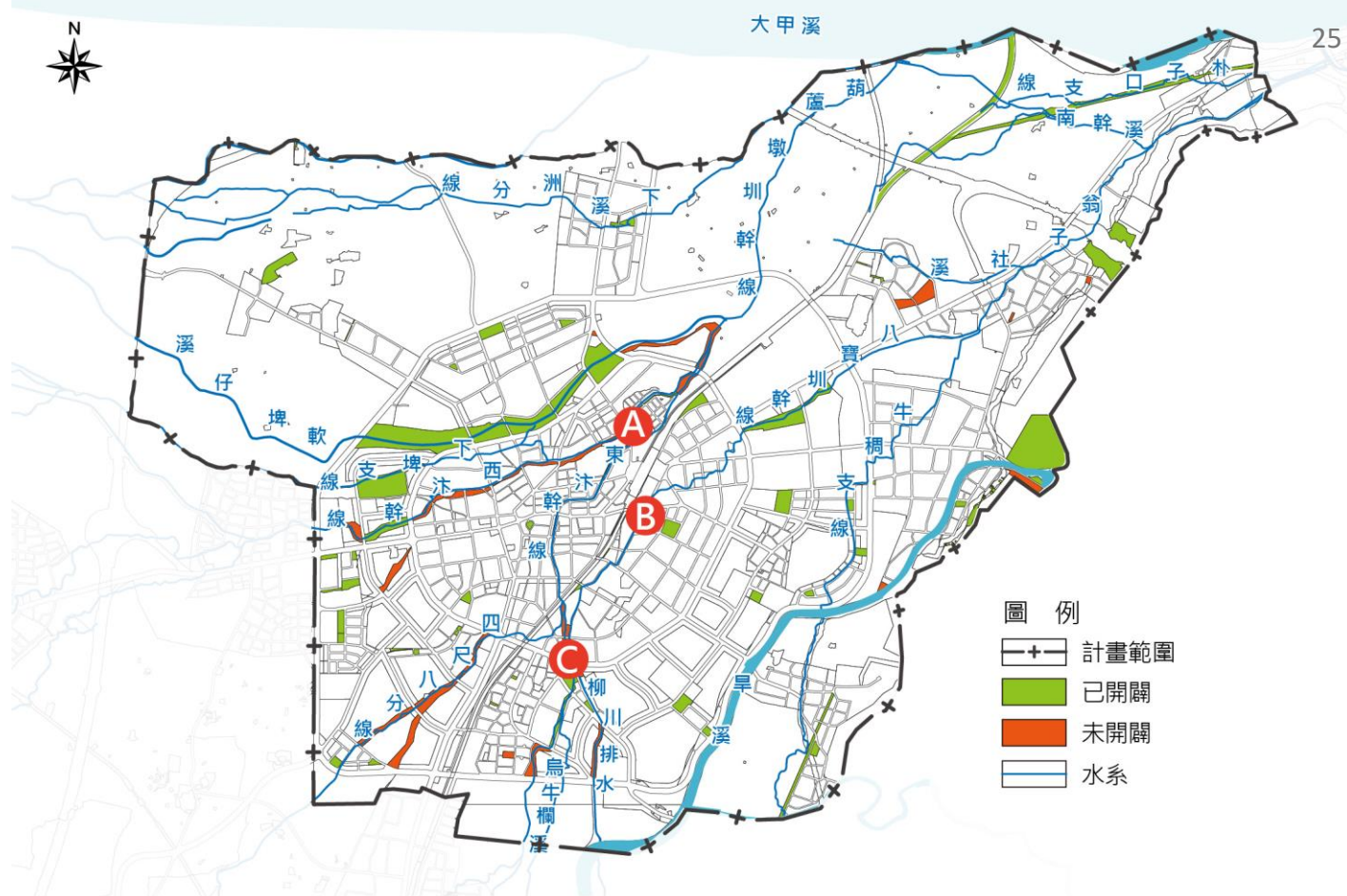


三、公共設施

課題

水綠系統無法有效串連

- 帶狀綠色空間未開闢造成都市水綠系統斷裂
 - 多處未開闢系統性綠地
 - 涉及私有土地與地上物等問題
- 水圳價值未能形塑地方特色
 - 葫蘆墩圳 (1723年開鑿)
 - 八寶圳 (1824年開鑿)
 - 部分圳路因都市發展喪失其水圳機能與紋理



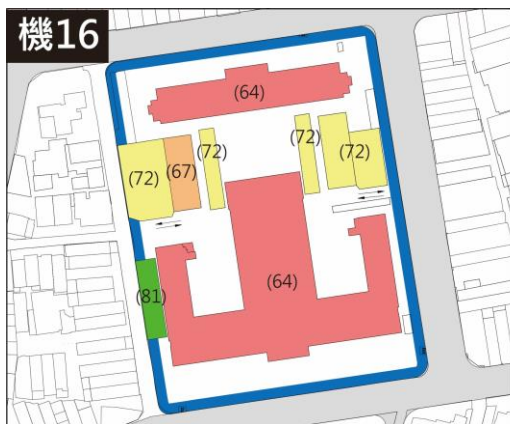
課題一

部分機關廳舍屋齡達50年 面臨價值再定義

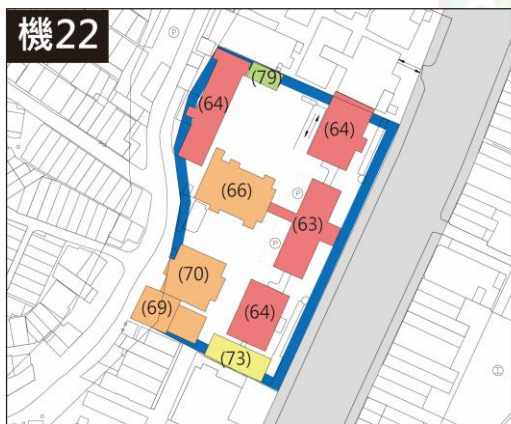
■ 機關建物達耐用年限之處理

- **文化資產保存法第15條**
「...管理機關（構）於處分前，應先由主管機關進行文化資產價值評估。」

■ 機關廳舍面臨整建、拆除



衛生局、地政所



豐原分局

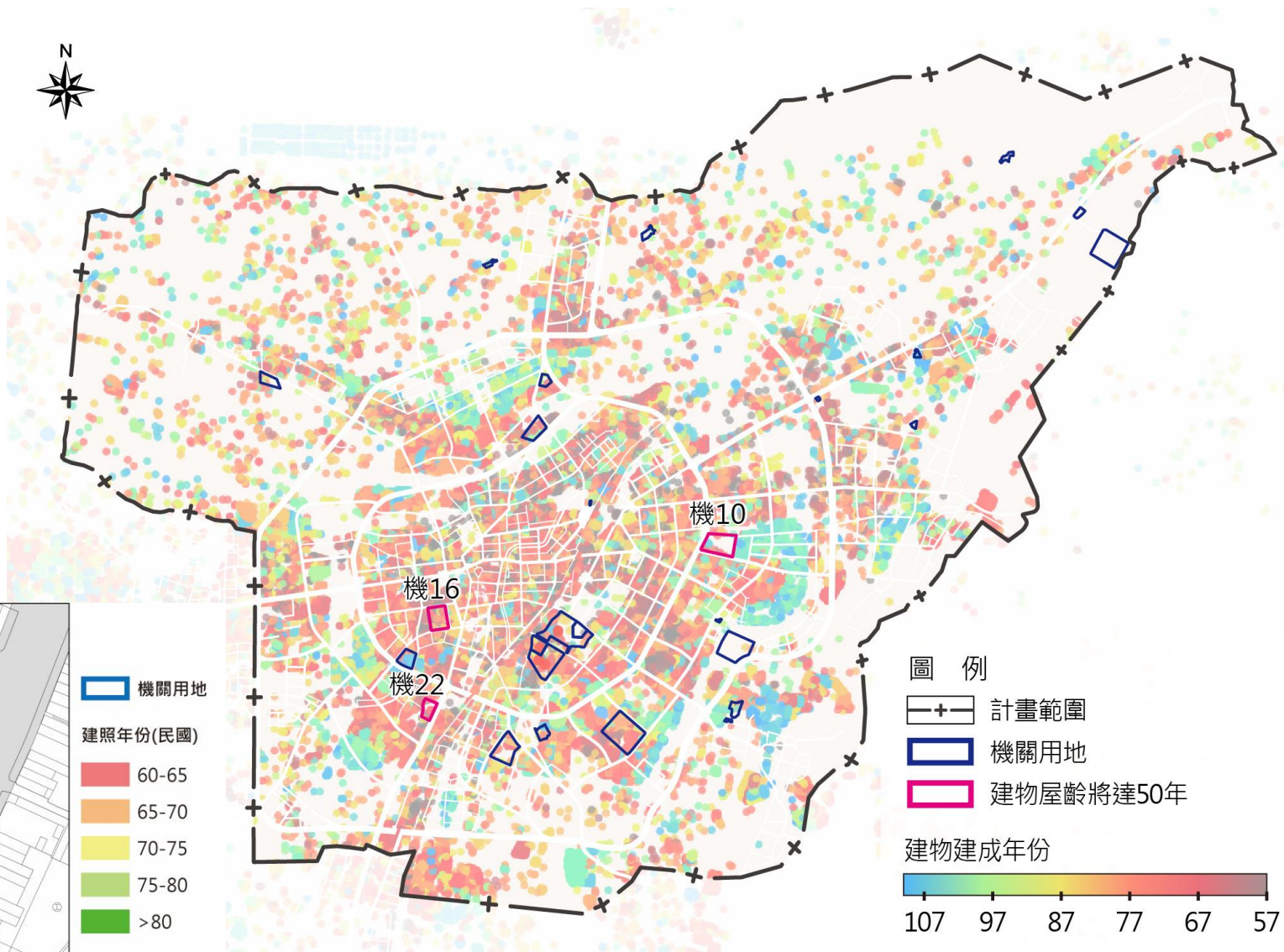


圖 例

計畫範圍

 機關用地

建物屋齡將達50年

建物建成年份

107 97 87 77 67 57

三、公共設施

課題三

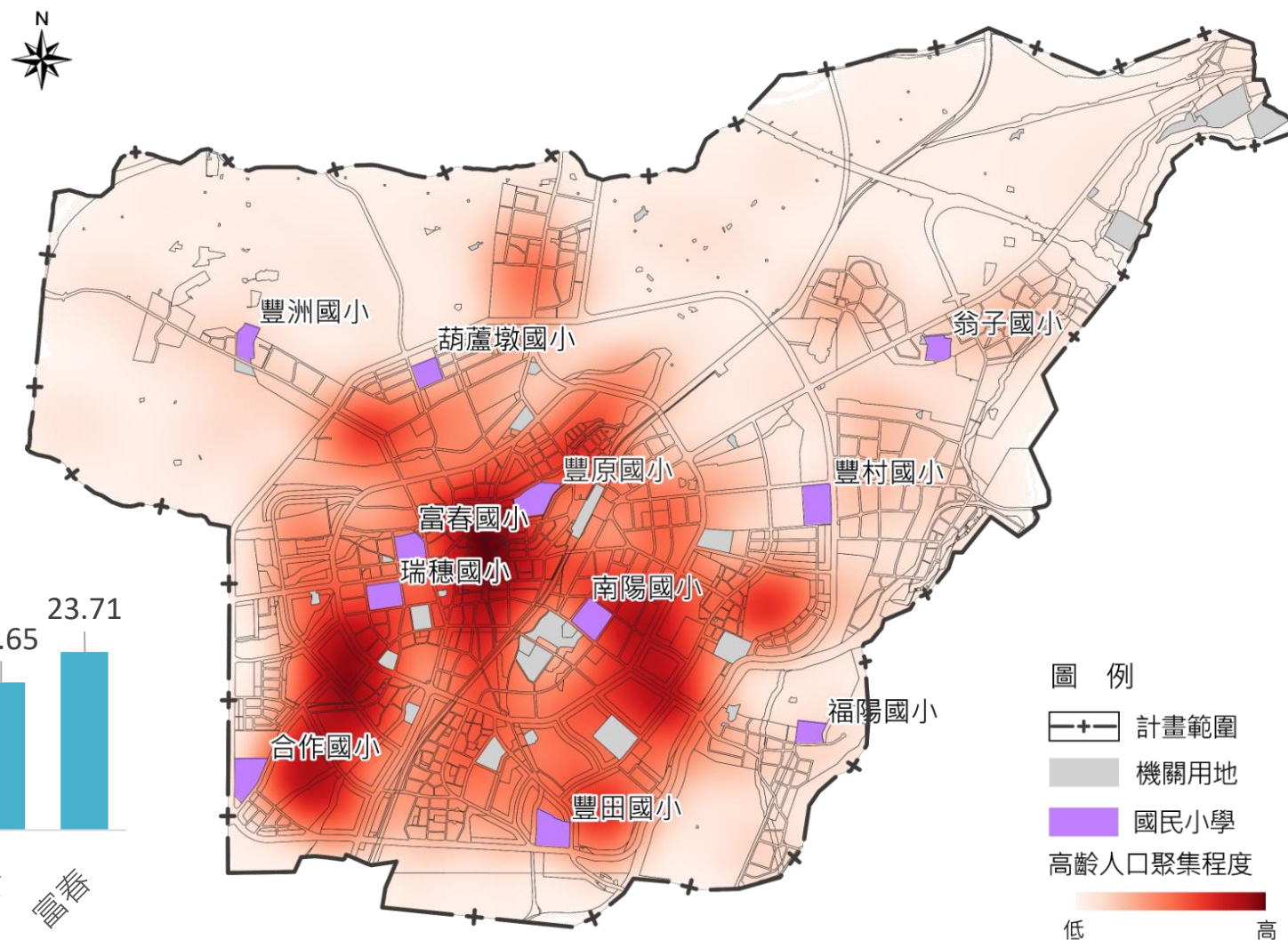
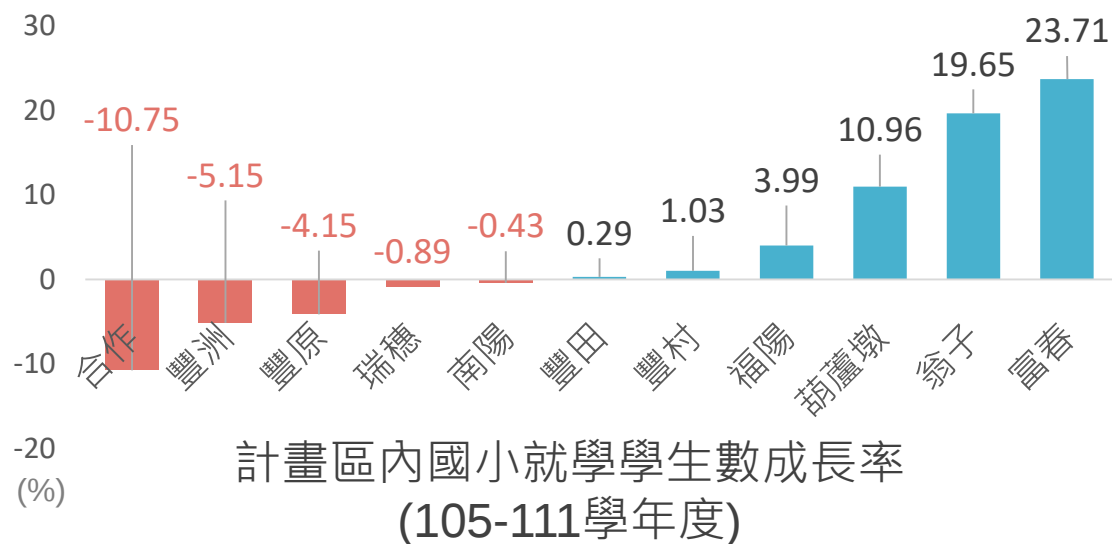
公共設施亟需因應 人口結構改變進行調整

■ 高齡化

- 110年扶老比為 20.46%，且持續增加
- 老年人口占計畫範圍人口約 16.20%

■ 少子化

- 合作、豐洲、豐原等國小近5年就學學生數減少



三、公共設施

課題四

豐原環內地區尚有公有土地 低度利用情形

- 中環與內環地區尚有部分公有土地現況作為停車場、空地，屬低度利用情形

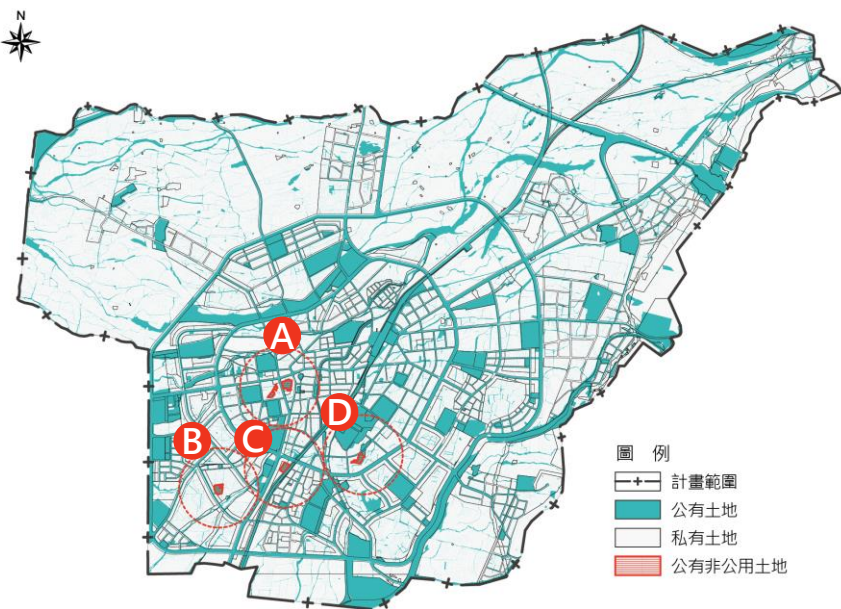
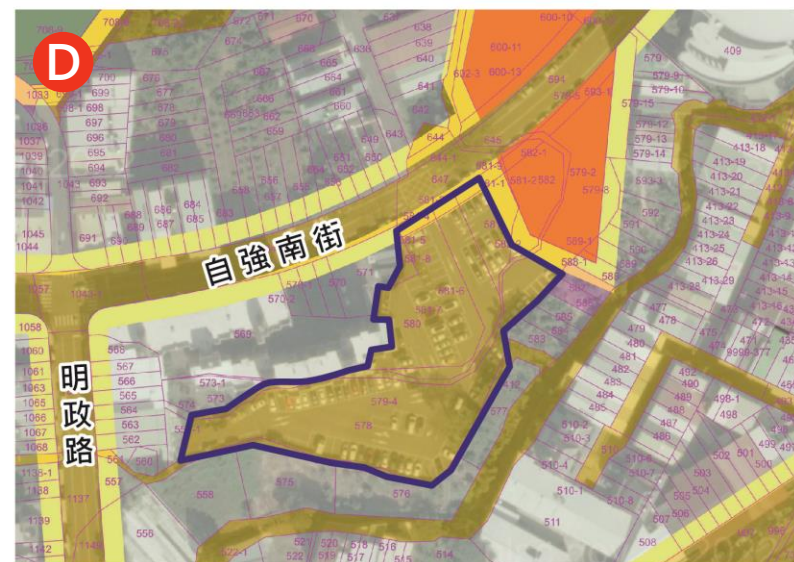
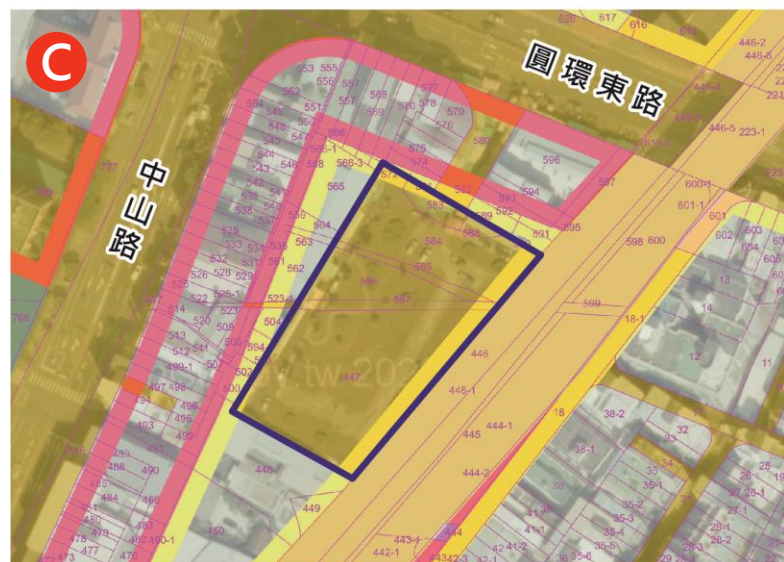
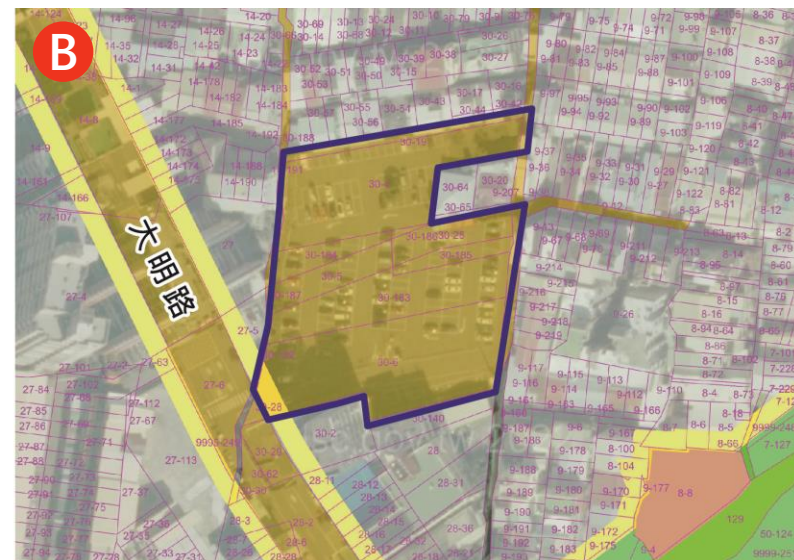


圖 例

公有土地

私有土地

低度利用公有土地範圍

四、交通運輸

課題一

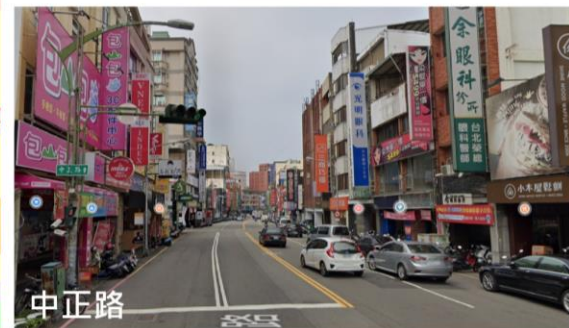
轉運站周邊缺乏友善人本交通環境

■ 無妥適步行空間

- **動線無完整串連**：轉運站及葫蘆墩圳周邊現況商業使用密集，步行動線存在斷裂
- **缺乏有效的管理和規劃**：周邊葫蘆墩圳西汴幹線及八寶圳等既有藍帶，已閒置未作灌溉使用

■ 缺乏系統性自行車規劃

- **高度發展潛力**：大量自行車轉乘需求，加上自行車觀光遊憩量能
- **自行車騎乘安全堪憂**：現況路段多屬混合車道，且各自行車道系統缺乏系統性串連及優先路權



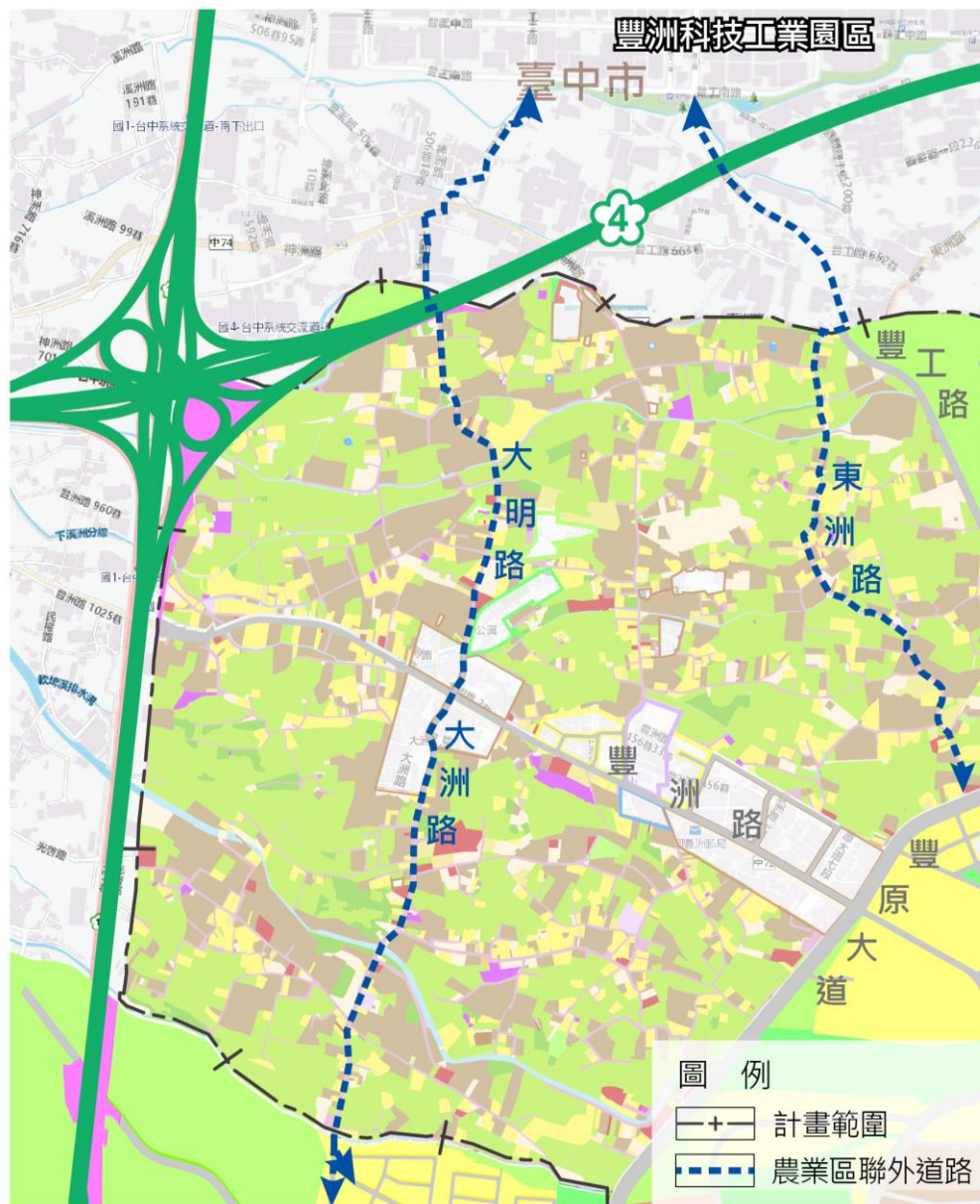
四、交通運輸

課題二

農業區現況聯外道路與計畫不符，影響私有地主權益

■ 農業區重要聯外道路

- 銜接豐洲科技工業園區重要聯外通路：西北側農業區大洲路接大明路(中83)及東洲路
- 涉及部分私有土地，未劃設道路用地，亦無完整開闢計畫



四、交通運輸

課題三

因應豐富專案衍生之人流
待研擬相關交通配套措施

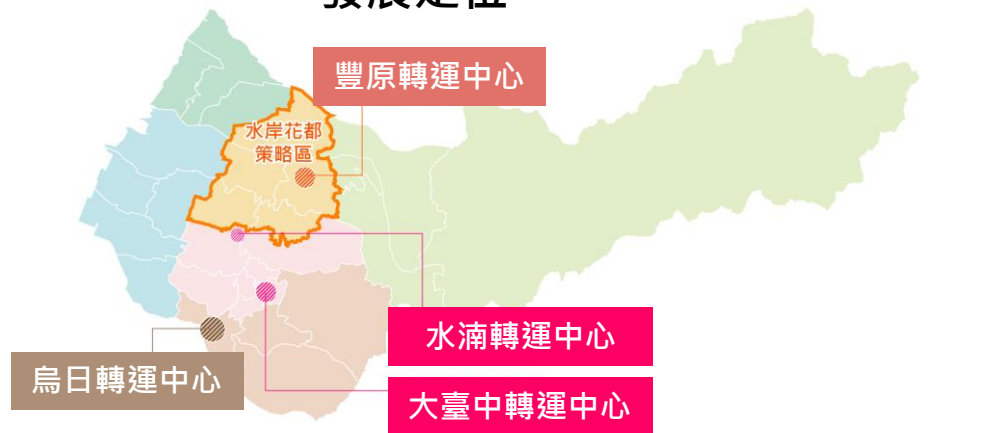
- 豐富專案帶動產業、人潮進駐，對於交通之影響
 - 位於市區銜接國道1號豐原交流道重要區位，現況上下班往來交通壅塞
 - 未來營運恐再衍生大量人流、車流，需進行全面性評估與規劃，並研擬相關交通配套措施



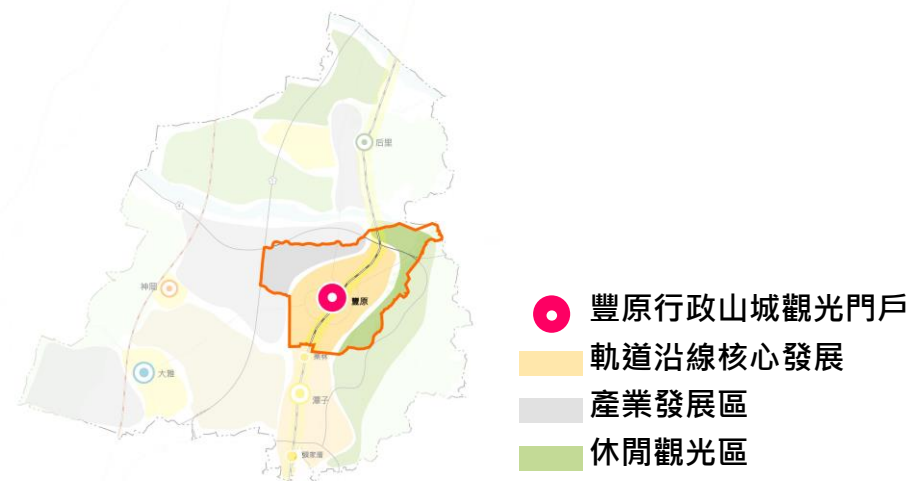
4 發展構想



發展定位



臺中市國土計畫 - 6大策略區
交通任意門目標 - 4大轉運中心



水岸花都策略區 - 大臺中的北門戶
豐原行政山城觀光門戶

內、中、外環有序引導 驅動轉型再發展

內環：多元商轉中心

行政、商業、轉運服務

中心門戶TOD高強度發展

中環：多功樂活環帶

居住、生活服務

東西門戶再升級

外環：彈性支援環帶

產業(農、產、觀光)、休閒服務

外圍區塊再發展



意見表達

- 一、意見表達時機
- 二、意見表達方式



意見表達時機

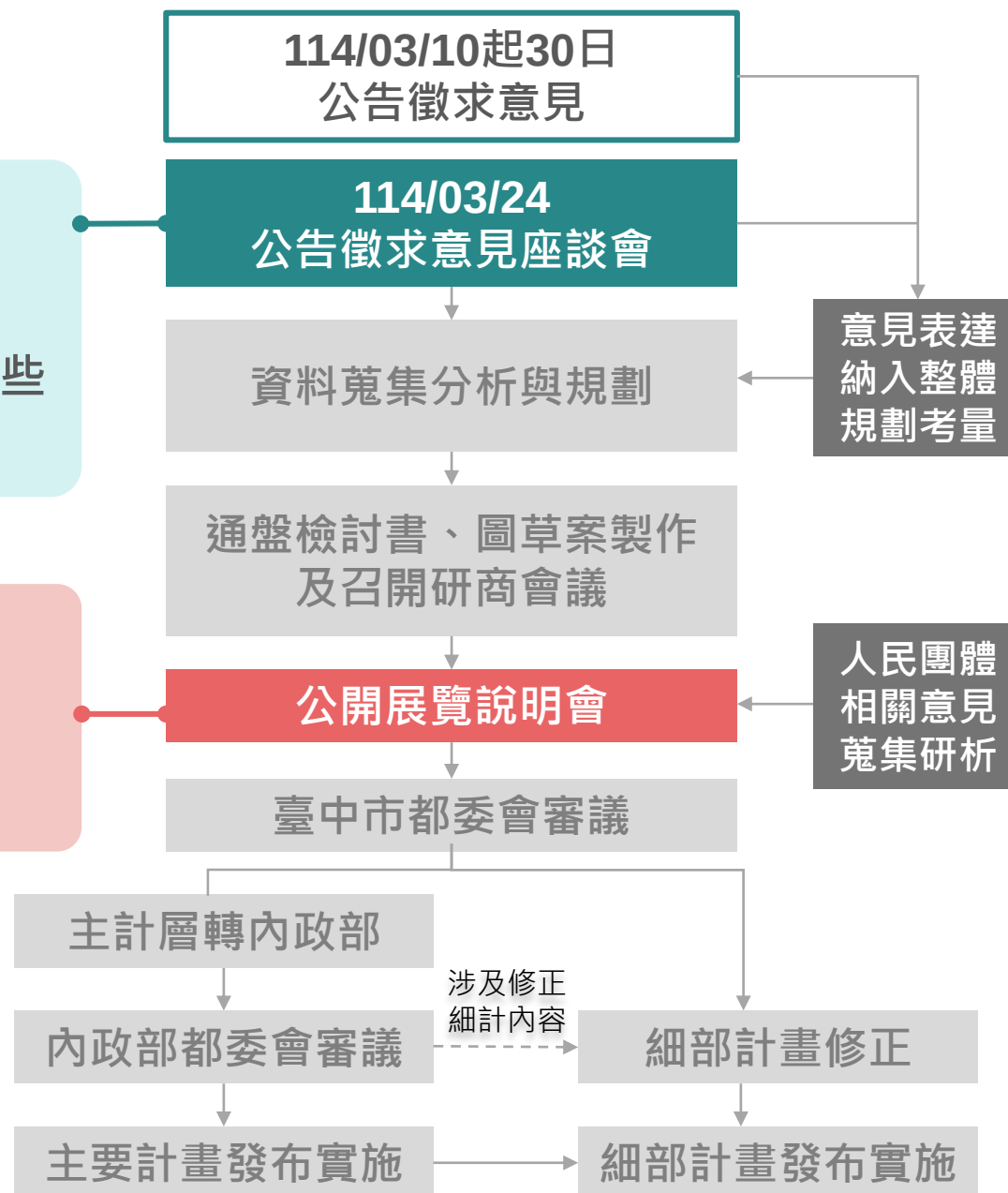
1.公告徵求意見階段

114/03/10起30日

人民或團體可於規劃期間提出相關意見，這些寶貴意見將納入通盤檢討規劃草案進行研析

2.草案公開展覽階段

後續通盤檢討書圖草案公開展覽階段將再舉行說明會，可再針對草案內容提出意見



意見表達方式



電詢或親洽

臺中市政府都市發展局
綜合企劃科

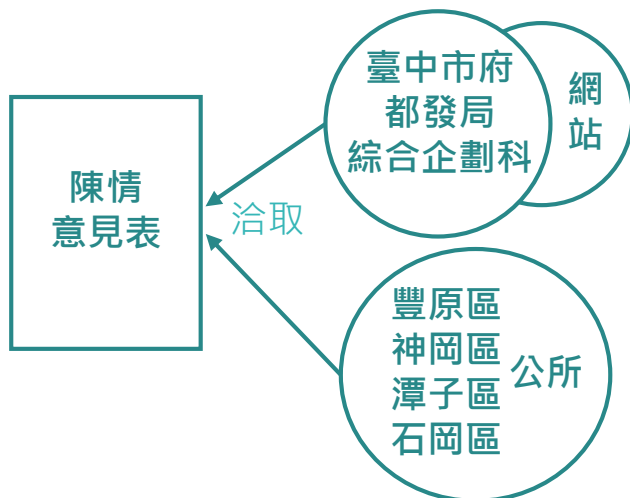
04-22289111#65300



任何公民或團體得
以書面記載

- 陳情位置
- 姓名、聯絡方式
- 建議事項
- 地籍圖說等資料

1式3份



臺中市政府都市發展局都市計畫專區

公告
徵求
意見



「變更臺中市豐潭雅神地區都市計畫主要計畫（豐原地區）（第一次通盤檢討）案」
及「變更臺中市豐原地區都市計畫細部計畫（第一次通盤檢討）案」
公開徵求意見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 陳情位置	陳情理由	建議事項

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，得於公開徵求意見期間內，以書面載明姓名（單位）、聯絡地址及陳情位置、建議事項、變更理由、地籍圖說等資料 1 式 3 份，向本府都市發展局提出意見，俾供本案規劃作業之參考。
- 五、陳情意見可親送或寄至臺中市政府都市發展局綜合企劃科，地址：臺中市西屯區文心路二段 588 號，電話：(04) 22289111 轉分機 65300。

陳情人或團體代表：

簽章

聯絡電話：

聯絡地址：

姓名、地址
聯絡電話

民國 114 年 月 日

簡報結束 敬請指教

