

臺中市區域計畫 座談會暨政策環評公聽會

Future Taichung
Future Vision

擬定機關：臺中市政府都市發展局
104.10月28日

【簡報大綱】



Taichung

- 壹、研究範圍與計畫範圍
- 貳、辦理進度與緣起
- 參、環境影響評定及因應對策
- 肆、政策內容概述
- 伍、替代方案分析

【壹、研究範圍與計畫範圍】

Taichung



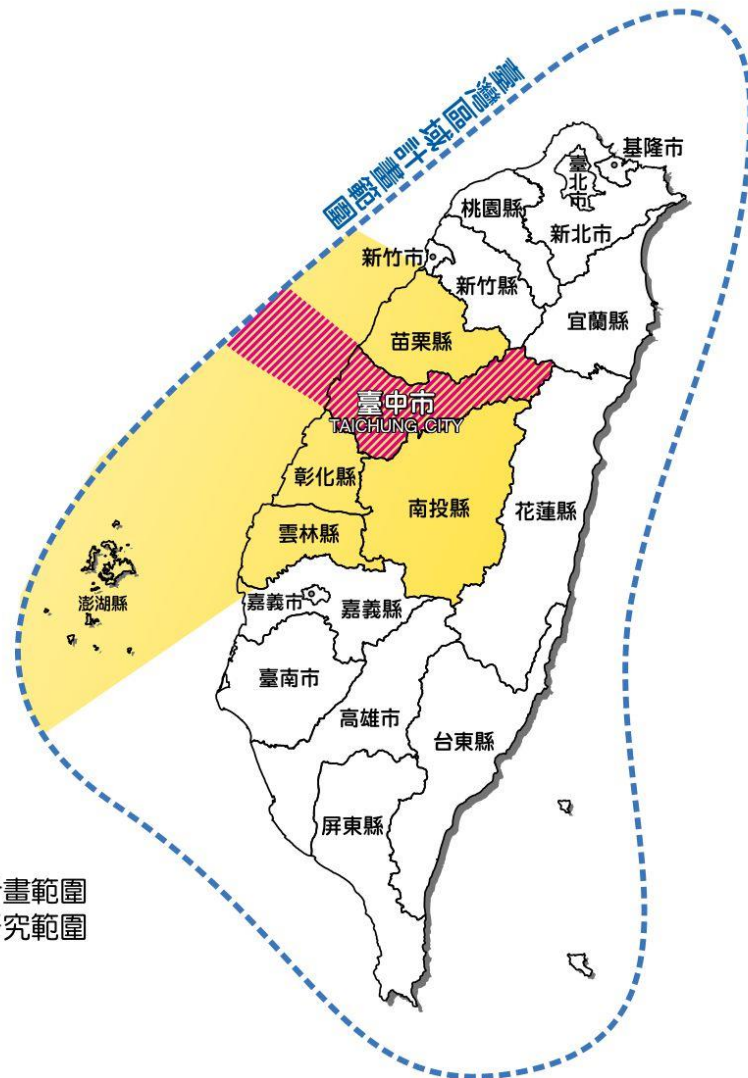
研究範圍與計畫範圍

1. 研究範圍

- 中部區域

2. 計畫範圍

- 北臨苗栗與新竹，南接彰化與南投，東鄰宜蘭與花蓮等縣市
- 臺中市29個行政轄區，總面積約221,490公頃
- 海域區（自陸域區界線向西北延伸至第12點位（經度120.260081、緯度24.664260），向西南延伸至第15點位（經度119.978555、緯度24.428350），面積約166374公頃）

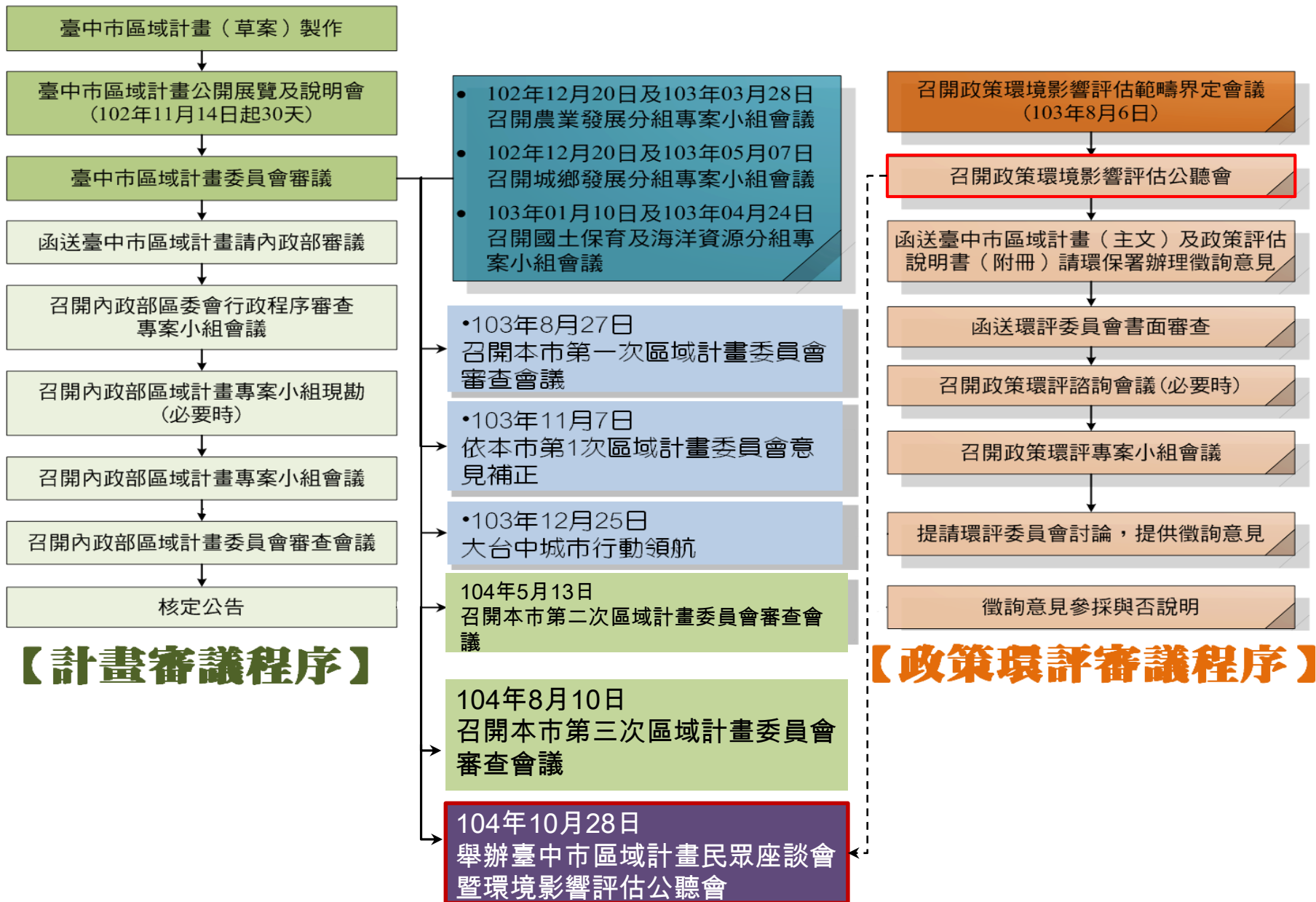


【貳、辦理進度與緣起】

Taichung



辦理進度



辦理緣起

依「政府政策環境影響評估作業辦法」第三條規定，政府政策有影響環境之虞者，應實施環境影響評估；另依「應實施環境影響評估之政策細項」內容，土地使用政策-直轄市、縣（市）區域計畫即為應實施環境影響評估之政策細項；依內政部104年7月9日召開「全國區域計畫修正案（草案）政策評估說明書範疇界定會議」紀錄，以「區域性產業發展計畫（經濟相關產業）」為關鍵議題。

因臺中市區域計畫之擬定應依循全國區域計畫指導，故臺中市區域計畫配合辦理。至未能納入關鍵議題處理的討論事項，則納入區域計畫座談會處理範疇。

【參、環境影響評定及因應對策】



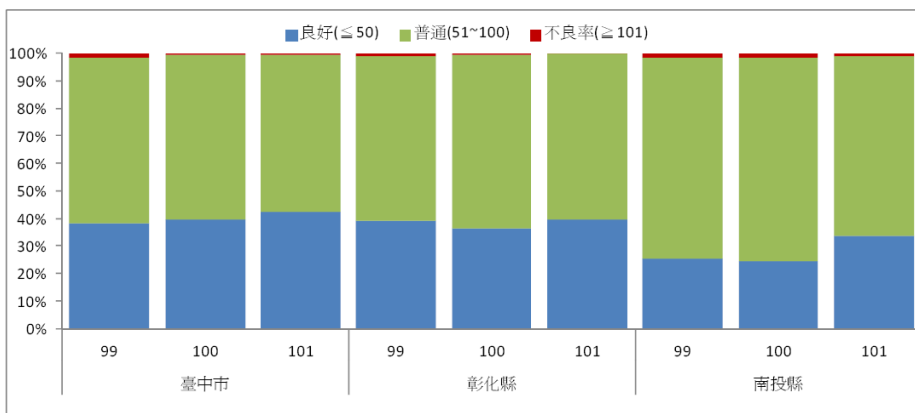
Taichung

- 環境涵容能力分析及對策
- 土地資源之利用

環境涵容能力分析及對策

■ 空氣

- 本計畫區之區域空氣品質懸浮微粒、臭氧、二氧化硫、二氧化氮及一氧化碳屬二級防制區。
- 由空氣污染指標(PSI)分級分析，民國99~101年 $PSI \leq 50$ (空氣品質良好)的比例近年有逐漸升高趨勢，臺中市空品良好比例為39.99%。



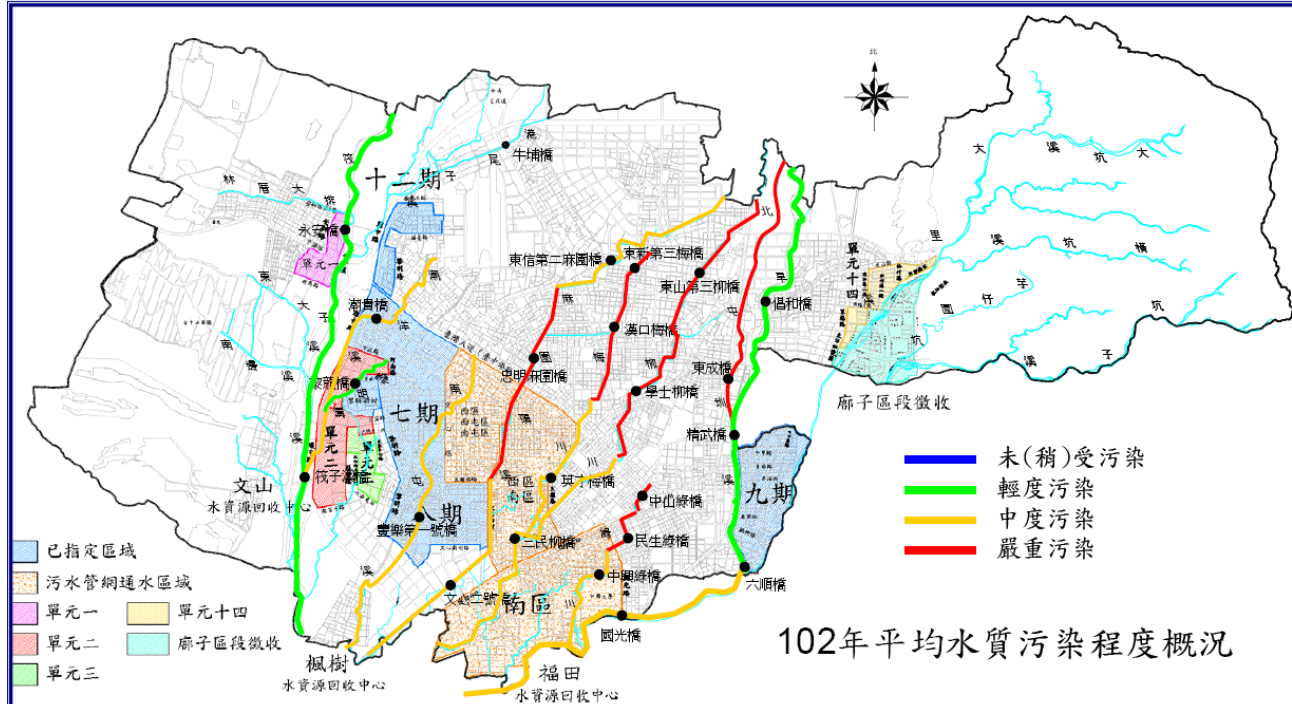
縣市別	分布比例(%)					
	良好(≤50)	普通(51~100)	不良率(≥101)			累計
			不良(101~200)	非常不良(201~300)	有害(≥301)	
新北市	56.11	42.81	1.00	0.00	0.09	1.09
臺北市	56.83	42.10	0.99	0.00	0.09	1.08
臺中市	39.99	58.94	0.89	0.07	0.11	1.07
臺南市	26.54	71.86	1.41	0.07	0.11	1.60
高雄市	27.05	69.17	3.67	0.01	0.09	3.78
桃園縣	52.20	47.43	0.27	0.00	0.09	0.37
彰化縣	38.35	60.87	0.59	0.00	0.18	0.78
南投縣	27.80	70.74	1.37	0.05	0.05	1.46
全國	45.43	53.06	1.39	0.02	0.09	1.51

- 臺中市將配合成長管理、集約城市、TOD導向等理念，落實環境資源保育、強化土地利用管制、建構環狀交通網、推動綠色交通、空氣品質淨化區增加，故對本市之空氣品質應負面影響或是影響輕微

環境涵容能力分析及對策

■ 地面水

- 臺中市近三年河川水質監測結果，大安溪測站屬於未(稍)受污染~中度污染等級；大甲溪測站屬於未(稍)受污染~中度污染等級；烏溪測站屬於未(稍)受污染~嚴重污染等級，整體而言，臺中市河川大多數屬於未(稍)受污染~中度污染等級。
- 位於公告區域外之區域排水測站（水源以生活污水佔大宗），除了東信第二麻園橋為「中度污染」外，其他各測站水質均呈現「嚴重污染」；在河川測站部份則因尚有其他較為乾淨之水源挹注（如地下水、農業迴歸水等），故均呈現「輕度污染」。因此，當臺中市區範圍內之公共污水下水道系統更為普及化後，各區域排水之水質或許能有明顯之改善，而適於逐步走向更為親水的居住環境。



環境涵容能力分析及對策

■ 地面水

- 臺中市將施行流域治理，把整個都市土地視為一個流域系統，把每一塊土地當作「海綿」（功能），讓雨水在第一時間就地做「最大下滲吸收」（土壤或植物），「減少表面逕流」，形成「最大遲滯」效果；與水共舞，建立都市生活設施系統的影響等級，作為都市居民面對水患的新共識；低衝擊開發（LID），透過土地使用地表逕流控制（保水、貯留）與用水行為控制（回收、再利用）等方式，達到區域內人均用水量降低之目標。故對本市之地面水應是影響輕微
- 工廠集中管理，執行灌排分離，降低水質污染之虞
- 提升公共污水下水道普及率，建設污水下水道

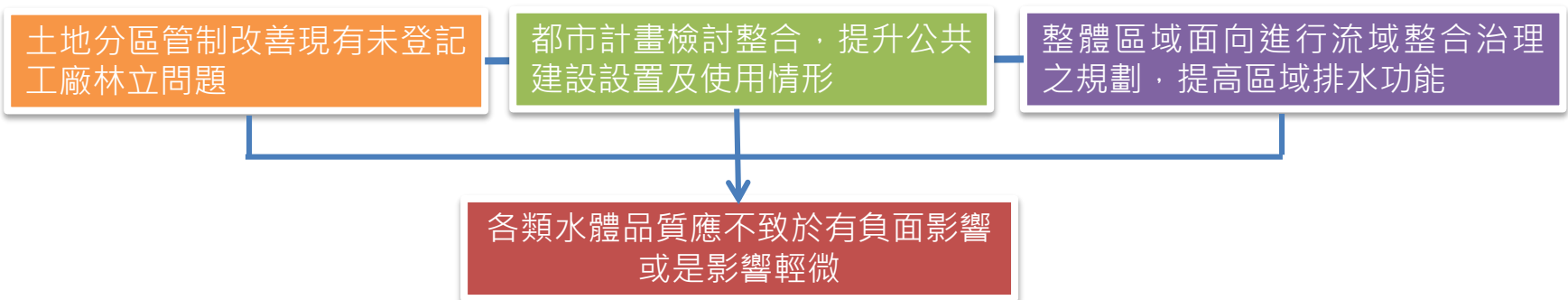
環境涵容能力分析與對策

■ 地下水

- 本計畫區位屬水利署公告九大地下水分區中之「臺中地區」。
- 臺中市地下水水質受該地區本身地質條件及鄰近污染源影響，在氨氮、鐵、錳項目較常出現超標情形。
 - ✓ 工廠集中管理，執行灌排分離，降低水質污染之虞

■ 湖泊、水庫

- 臺中市境內德基水庫101~103年每季CTSI值介於24.9~43.7之間，水庫優養程度已由貧養逐漸變為優養狀態。
 - ✓ 生活污水納入公共污水下水道，避免污染湖泊水庫
 - ✓ 集水區內既有聚落之污水下水道建設檢討與規劃
 - ✓ 水源特定區內範圍內禁止土壤濫墾及限制開發行為
 - ✓ 水庫集水區與水庫蓄水範圍內土地，除配合原住民族發展需要、公共設施或公用事業外，應避免作非保育目的之發展及任何開發行為



環境涵容能力分析及對策

■ 土壤

- 本市於103年止，公告及列管135處場址，其中6處為污染整治場址，125處為污染控制場址，4處為地下水受污染使用限制地區。
- 持續針對轄內區域土壤及地下水進行調查及查證工作。
- 後續相關城鄉發展計畫引進之居住及工商發展行為時，若有發現污染事件，將依土壤及地下水整治法辦理。
 - ✓ 立即命污染行為人停止作為、停業、部分或全部停工。
 - ✓ 依水污染防治法調查地下水污染情形，並追查污染責任；必要時，告知居民停止使用地下水或其他受污染之水源，並限制鑽井使用地下水。
 - ✓ 豎立告示標誌或設置圍籬，並移除或清除污染。
 - ✓ 通知農業、衛生主管機關，對因土壤污染至污染或有受污染之虞知農漁產品進行檢測。必要時，應會同農業、衛生有關機關進行管制或銷毀，並對銷毀知農漁產品予以相當之補償。必要時，限制農地耕種特定農作物。

環境涵容能力分析及對策

■ 廢棄物

● 一般廢棄物

統計期	戶籍人口數(人)	垃圾產生量(公噸)	平均每人每日垃圾產生量(公斤)	執行機關垃圾清運量(公噸)			平均每人每日垃圾清運量(公斤)	廚餘回收量(公噸)			資源回收成果(公噸)	巨大垃圾回收再利用(公噸)
				總計	衛生掩埋	焚化		總計	養豬	堆肥		
2009年	2,635,761	764,030	0.796	408,826	5,723	403,103	0.426	76,649	62,706	11,734	267,595	10,960
2010年	2,648,419	783,422	0.812	412,571	8,048	404,523	0.428	74,930	61,196	11,032	283,668	12,253
2011年	2,664,394	781,580	0.806	400,094	5,648	394,446	0.413	69,374	59,055	8,250	302,113	9,999
2012年	2,684,893	832,013	0.85	394,720	2,331	392,389	0.403	75,630	66,209	9,356	350,259	11,404
2013年	2,701,661	798,658	0.812	378,209	1,078	377,131	0.385	52,209	46,797	5,394	365,703	2,537

逐年下降

- 臺中市一般廢棄物全部進入區域性垃圾處理廠(場)，包括文山、烏日、后里廠等三座垃圾焚化廠。
- 本市未來將持續依循「減量化、資源化、處理多元化」，以達成「資源全回收」、「垃圾零掩埋」終極目標，以期從源頭減少垃圾產生量，應對廢棄物應不致於有負面影響或是影響輕微

焚化廠	處理容量(公噸 / 日)
文山	900
烏日	900
后里	900
合計	2,700

● 事業廢棄物

統計期	申報事業廢棄物產生量(公噸)				申報事業廢棄物處理量(公噸)					
	總計	一般事業廢棄物	有害事業廢棄物	再生資源	總計	委託或共同處理	自行處理	再利用	境外處理	廠內暫存
2009年	2,207,075	1,76,897	70,906	59,272	2,144,781	276,266	32,535	1,834,815	1,165	41,590
2010年	2,655,930	568,779	87,150	-	2,608,799	353,297	31,539	2,223,029	934	-
2011年	2,829,167	737,140	92,026	-	2,885,960	331,370	31,048	2,522,764	778	-
2012年	2,844,242	719,950	124,292	-	2,927,481	380,219	30,231	2,516,251	780	-
2013年	3,209,459	801,082	128,377	-	3,234,291	359,563	52,229	2,821,507	993	-

逐年稍上升

處理設施之處理能力尚足夠

環境涵容能力分析及對策

■ 噪音

- 依據本府環境保護局中市環空字第1030114505號函，本市的噪音管制區分為4類

類別	劃定準則
第一類	雪霸國家公園及太魯閣國家公園範圍
第二類	實施都市計畫地區者：文教區、學校用地、行政區、農業區、水岸發展區。 實施區域計畫地區者：甲種建築用地、林業用地、農牧用地。
第三類	實施都市計畫地區者：商業區、漁業區。 實施區域計畫地區者：乙種建築用地、水利用地、遊憩用地。
第四類	實施都市計畫地區者：工業區、倉庫區。 實施區域計畫地區者：丁種建築用地、礦業用地、窯業用地、墳墓用地、養殖用地、鹽業用地、交通用地。

後續透過區域空間發展策略之規劃，並同步整合空間，亦會依據實際發展狀況重新檢討噪音管制區之類別

均符合

■ 非游離輻射

環境建議值

		電場強度(V/m)	磁場強度(A/m)	磁通量密度(μT)	功率密度(W/m^2)
行政院 環保署	一般 民眾	< 1 Hz	-	$3.2 * 10^4$	$4 * 10^4$
		1-8 Hz	10,000	$3.2 * 10^4 / f^{1/2}$ Hz	$4 * 10^4 / f^{1/2}$ Hz
		8-25 Hz	10,000	4,000 / f Hz	5,000 / f Hz
		0.025-0.8 kHz	250 / f kHz	4 / f kHz	5 / f kHz
		0.8-3 kHz	250 / f kHz	4 / f kHz	5 / f kHz
		3-150 kHz	87	5	6.25
		0.15-1 MHz	87	5	6.25
		1-10 MHz	87 / f MHz	0.73 / f MHz	0.92 / f MHz
		10-400 MHz	28	0.73 / f MHz	0.92 / f MHz
		400-2000 MHz	$1.375 / f^{1/2}$ MHz	$0.0037 / f^{1/2}$ MHz	$0.0046 / f^{1/2}$ MHz
2-300 GHz	61	0.16	0.20	10	

建議值各項名詞意義如下：

- (1)、頻段：係指特定之頻率範圍。
- (2)、電場強度：係指在空間某點上電場的電場強度向量大小之均方根值，以單位長度的伏特數(V/m)表示。
- (3)、磁場強度：係指在空間某點上磁場的磁場強度向量大小之均方根值，以單位長度的安培數(A/m)表示。
- (4)、磁通量密度：係指在空間某點上磁場的磁通量密度向量大小之均方根值，以微特斯拉(μT)表示。
- (5)、功率密度：係指在空間某點上等效平面電磁波輻射功率密度之均方根值，以單位面積之瓦特數(W/m^2)表示。
- (6)、f：係指頻率，以表中相對應頻段之頻率單位表示。

(資料來源：行政院環保署非屬原子能游離輻射管制網)

一般環境所訂定管制規範為833 mG(或83.3 μT)；
職場的規範則為4166 mG(或416.6 μT)

檢測編號	檢測日期	報告名稱	鄉鎮	類型	檢測結果	單位
B00768	2014/7/10	成功火車站站場周圍	烏日區	低頻	2.66	mG
B00761	2013/10/15	IKEA臺中店	南屯區	低頻	3.722	mG
B00759	2013/6/28	臺中市后里區月眉國小電磁波量測	后里區	低頻	9.857	mG
B00758	2013/6/18	臺中市神岡區社口國小電磁波量測	神岡區	低頻	10.23	mG
B00757	2013/6/19	臺中市沙鹿區鹿峰國小電磁波量測	沙鹿區	低頻	2.504	mG
B00754	2013/6/14	臺中市南屯區大墩國小電磁波量測	南屯區	低頻	9.079	mG
B00753	2013/6/14	臺中市東勢區東新國小電磁波量測	東勢區	低頻	2.321	mG
B00751	2012/9/17	臺中市立潭秀國民中學	潭子區	低頻	8.344	mG
B00750	2012/9/17	臺中市立光德國民中學	烏日區	低頻	9.384	mG
B00749	2011/6/21	復興廣播電臺臺中調頻臺	新社區	高頻	0.009534	mW/cm ²
B00746	2012/11/1	大雅區陽明國小	大雅區	低頻	9.279	mG
B00745	2012/11/1	豐原區豐陽國中	豐原區	低頻	7.677	mG
B00743	2012/8/31	臺中市新民高中	北區	低頻	2.062	mG
B00741	2012/11/14	豐原區合作國小	豐原區	低頻	7.852	mG
B00740	2012/10/31	和平區和平國中	和平區	低頻	4.388	mG
B00739	2012/10/31	和平區白冷國小	和平區	低頻	3.077	mG
B00738	2012/10/31	東勢區東勢國小	東勢區	低頻	15.67	mG
B00737	2012/10/30	龍井區四藏國中	龍井區	低頻	27.25	mG
B00736	2012/10/30	沙鹿區竹林國小	沙鹿區	低頻	21.35	mG
B00734	2012/10/22	大里區永隆國小	大里區	低頻	7.043	mG

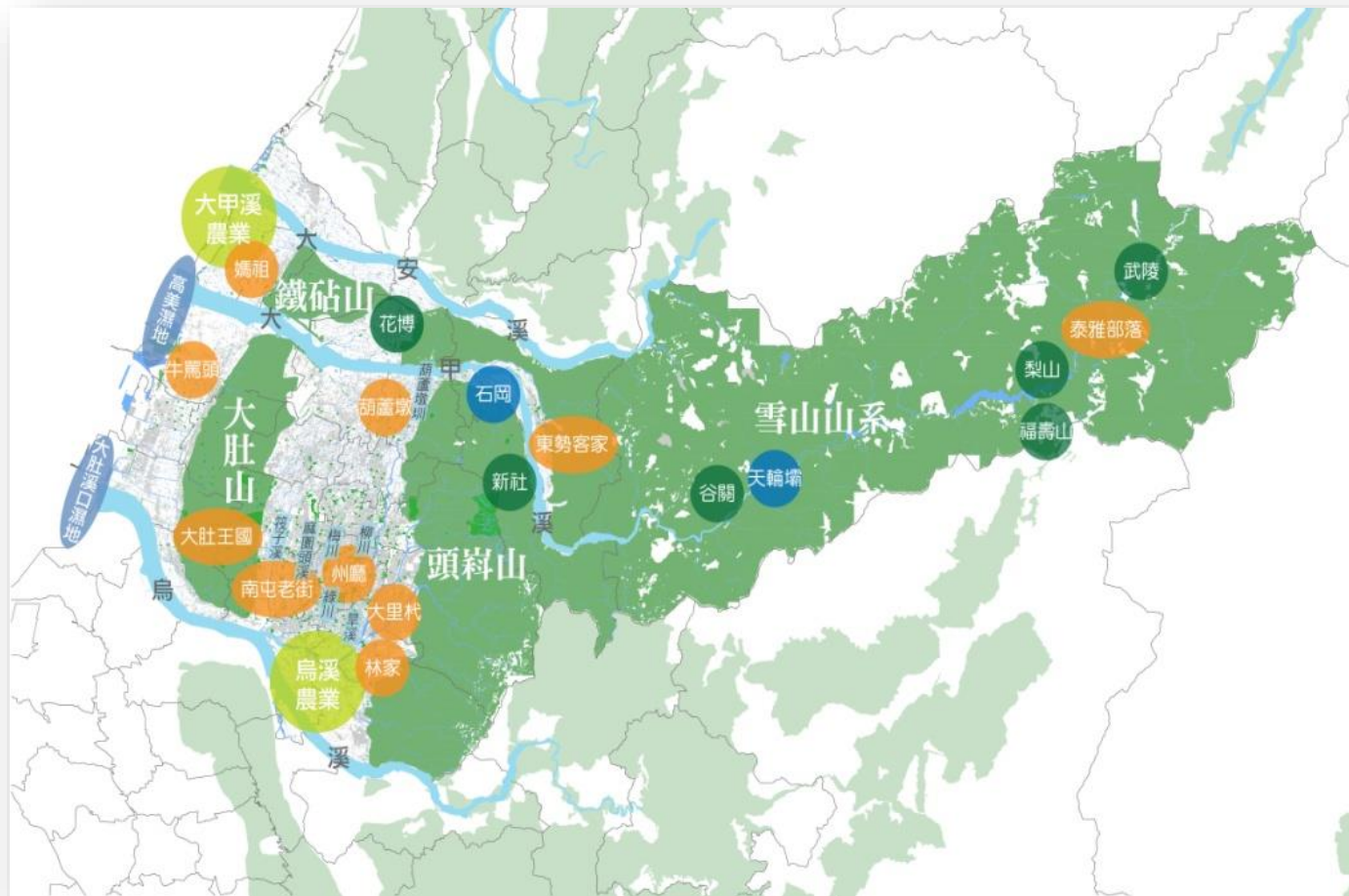
■ 自然資源

- 透過土地使用管制手段，予以維護區內重要自然資源及生物棲息環境，減緩資源之消耗
- 以恢復自然生態之方式，針對藍綠空間軸帶銜接區域及已造成嚴重污染及生態失衡之地區儘速進行環境復育，以串接生態廊道，並恢復區域生態系統功能，營造綠色生活與綠色生態環境

項目	目標
生態資源復育	<ul style="list-style-type: none">• 減緩資源消耗• 進行環境復育• 建立生態補償機制
生態軸帶串連	<ul style="list-style-type: none">• 「核心自然棲地」區域加強管制• 「中央山脈保育軸生態廊道」作為本土生物多樣性及各類生態系統平衡之重要棲地• 「次核心綠地」之藍綠軸帶空間加強維護及串聯
綠色生活營造	<ul style="list-style-type: none">• 推動資源再利用與零廢棄、節約及優化能源使用、降低碳排放、順應自然之生活方式

■ 生態結構

- 二大濕地：高美濕地、大肚溪口濕地
- 二大農業基盤：大甲溪農業帶、烏溪農業帶
- 四大山系：鐵砧山、大肚山、頭嵙山、雪山山系
- 三河流域：大安溪、大甲溪、烏溪
- 都會六川：柳川、梅川、綠川、麻園頭溪、旱溪、筏子溪
- 水圳文化：葫蘆墩
- 文化景觀



■ 因應對策

● 加強自然棲地與綠地保育

- 核心自然棲地乃以生態敏感地區為主，原則上不宜開發，任何之工程行為應有具體之生態補償措施。次核心綠地則屬較接近都會地區之山坡地，應加強考量其雨水滯留與減少地表逕流之功能。
- 海岸地區以維持自然海岸線比例不再降低為原則，並透過改善漁港整體環境、加強保安林之經營管理
- 現有林業用地與現供林業使用土地應避免變更為其他使用

● 研擬生態棲地維持原則，以利生態多樣性

- 配合現有地形地貌與開發狀況，保留並建構區內生態廊道，避免造成生態棲地之破壞
- 大面積綠地的規劃保留，且與各綠地間進行串連，使綠色廊道的規劃成為影響市民生活品質的關鍵

● 建構河川生態廊道與海岸保護

- 加強河川污染管制及改善河川水質，辦理區域排水整治及親水環境營造
- 推動濕地零損失政策：以「原地保存」為原則，如有特殊情形者，始得易地復育，同時推動濕地保育公益信託
- 積極推動海洋與海岸復育工作

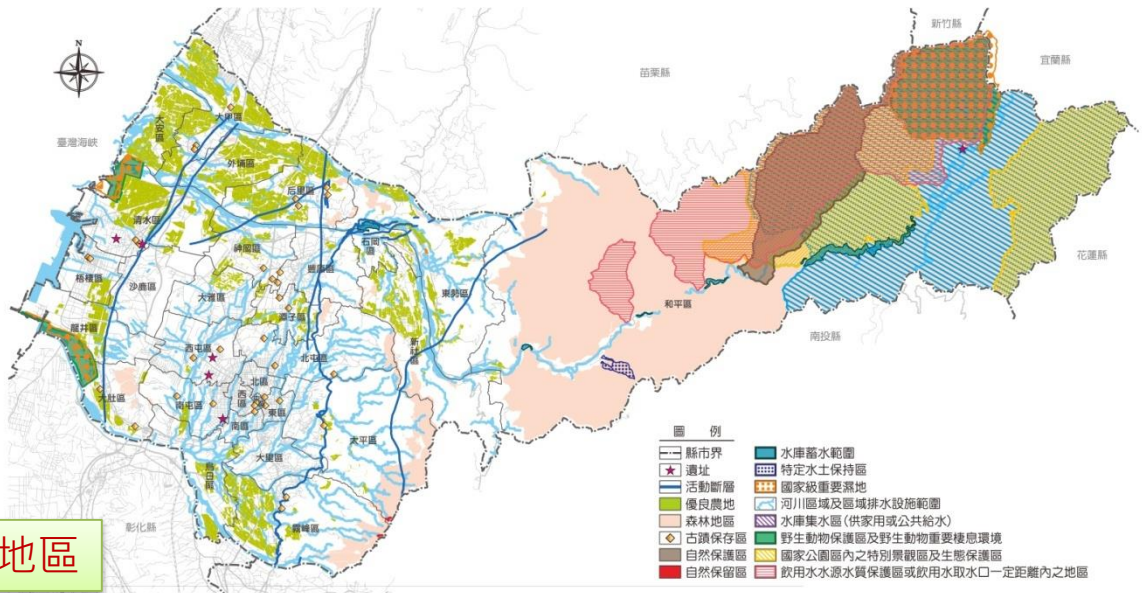
■ 環境敏感地區定義及目的

定義	指對人類具特殊價值或具潛在天然災害，極易受人為不當開發活動影響而產生環境負面效應的地區	
目的	環境敏感地區第1級	以加強資源保育與環境保護及不破壞原生態環境與景觀資源為保育及發展原則 (1)保障人民生命財產安全，避免天災危害 (2)保護各種珍貴稀有之自然資源 (3)保存深具文化歷史價值之法定古蹟 (4)維護重要生產資源
	環境敏感地區第2級	考量某些環境敏感地區對於開發行為的容受力有限，為兼顧保育與開發，加強管制條件，規範該類土地開發

土地資源分析及對策

■ 第1級環境敏感地區

- 1) **天然災害敏感**：和平博愛里特定水土保持區、河川區域、12條中央管區域排水及130條市管區域排水
- 2) **生態敏感**：雪霸與太魯閣國家公園、九九峰自然保留區、野生動物保護區（高美、大肚溪口與七家灣溪濕地等）、雪霸自然保護區、國家重要濕地（七家灣、高美、大肚溪口、東勢）
- 3) **文化景觀敏感**：42處古蹟與6處遺址
- 4) **資源利用敏感**：6處飲用水水質水量保護區、德基水庫集水區、水庫蓄水範圍、國有林與保安林、優良農地

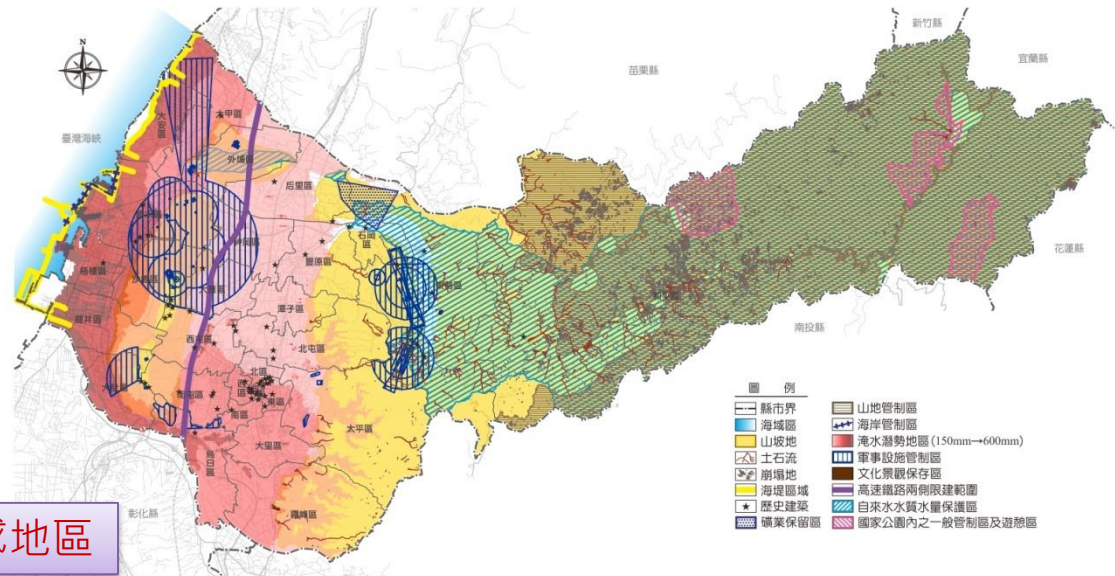


第1級環境敏感地區

土地資源分析及對策

■ 第2級環境敏感地區

- 1) **天然災害敏感**：106條土石流潛勢溪流、3,928處崩塌地、121處山坡地屬加強保育地、7處活動斷層兩側、海堤區域、淹水潛勢地區、山坡地...等
- 2) **生態敏感**：海域區、國家重要濕地（七家灣、高美、大肚溪口、東勢）
- 3) **文化景觀敏感**：88處歷史建築、霧峰光復新村省府眷舍、雪霸與太魯閣國家公園之一般管制區及遊憩區
- 4) **資源生產敏感**：4處自來水水質水量保護區（外埔、石岡壩、后里仁里、天輪壩）、礦業保留區
- 5) **其他**：清泉崗機場、軍營、海岸管制區、高鐵兩側

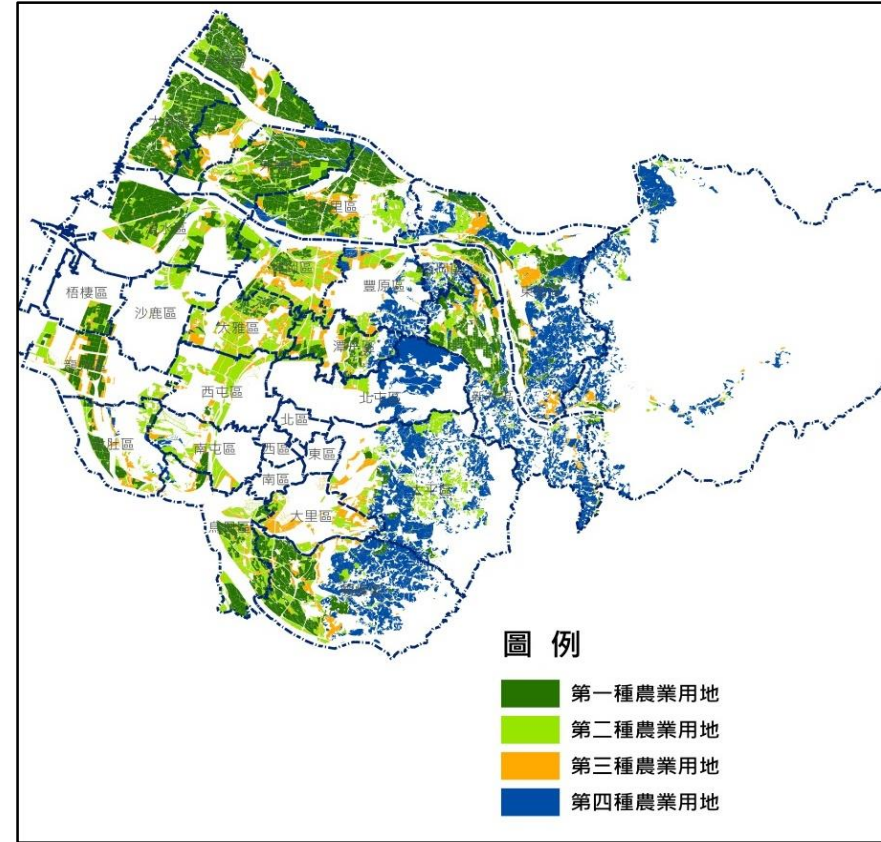


第2級環境敏感地區

土地資源分析及對策

■ 農地利用與對策

- 依全國區域計畫103年11月修正草案之指導，臺中市「規定」應維護農地面積為**4.3萬公頃**
 - 經農業主管機關指認之優良農業所在地區，未來應以劃設為特定農業區為原則，確保農地不受侵蝕與破壞或污染
 - 非都市土地特定農業區應儘量避免變更使用
 - 與農業主管機關配合，協助各地小型之有機、無毒農夫假日市集之成立，以利產銷管道暢通，減少食物運送里程與碳足跡
 - 短期配合農業主管機關之優良農田劃定作業，落實「農地分級分區管理」，將農地資源予以分區，作不同等級之管理。減縮農業使用分區內之可容許使用項目，回歸與農業使用與生態有關之使用
 - 中長期配合103年度農委會辦理之農地資源分類分級檢核及作業機制建立



資料來源：103年度農地資源分類分級檢核及作業機制建立計畫，行政院農業委員會，103年

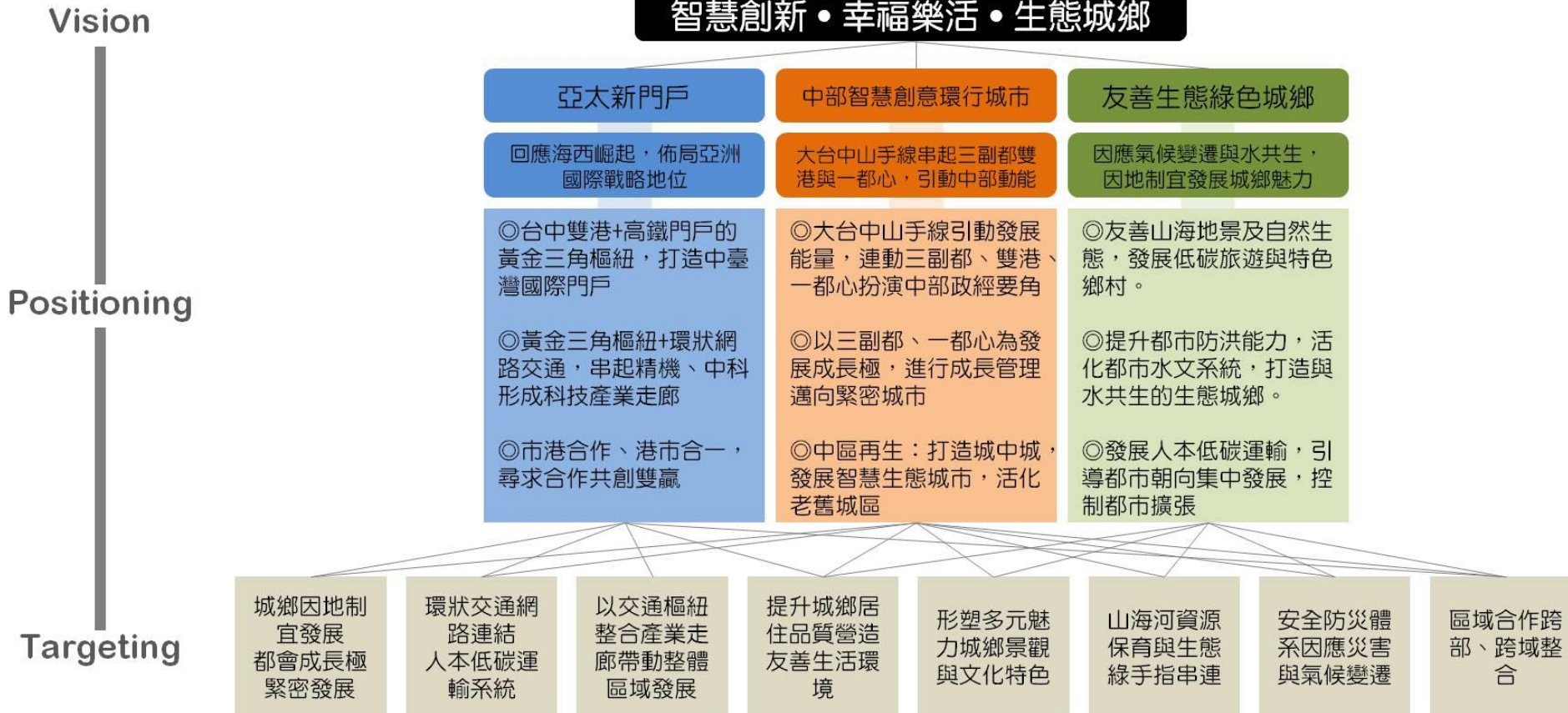
【肆、政策內容概述】



Taichung

- 一、空間發展策略與城鄉發展模式
- 二、計畫人口推估
- 三、未登記工廠應應策略
- 四、應維護農地總量
- 五、新訂擴大都市計畫
- 六、設施型分區劃設

城市願景、定位與目標



城鄉發展模式

智慧創新。幸福樂活。生態城鄉

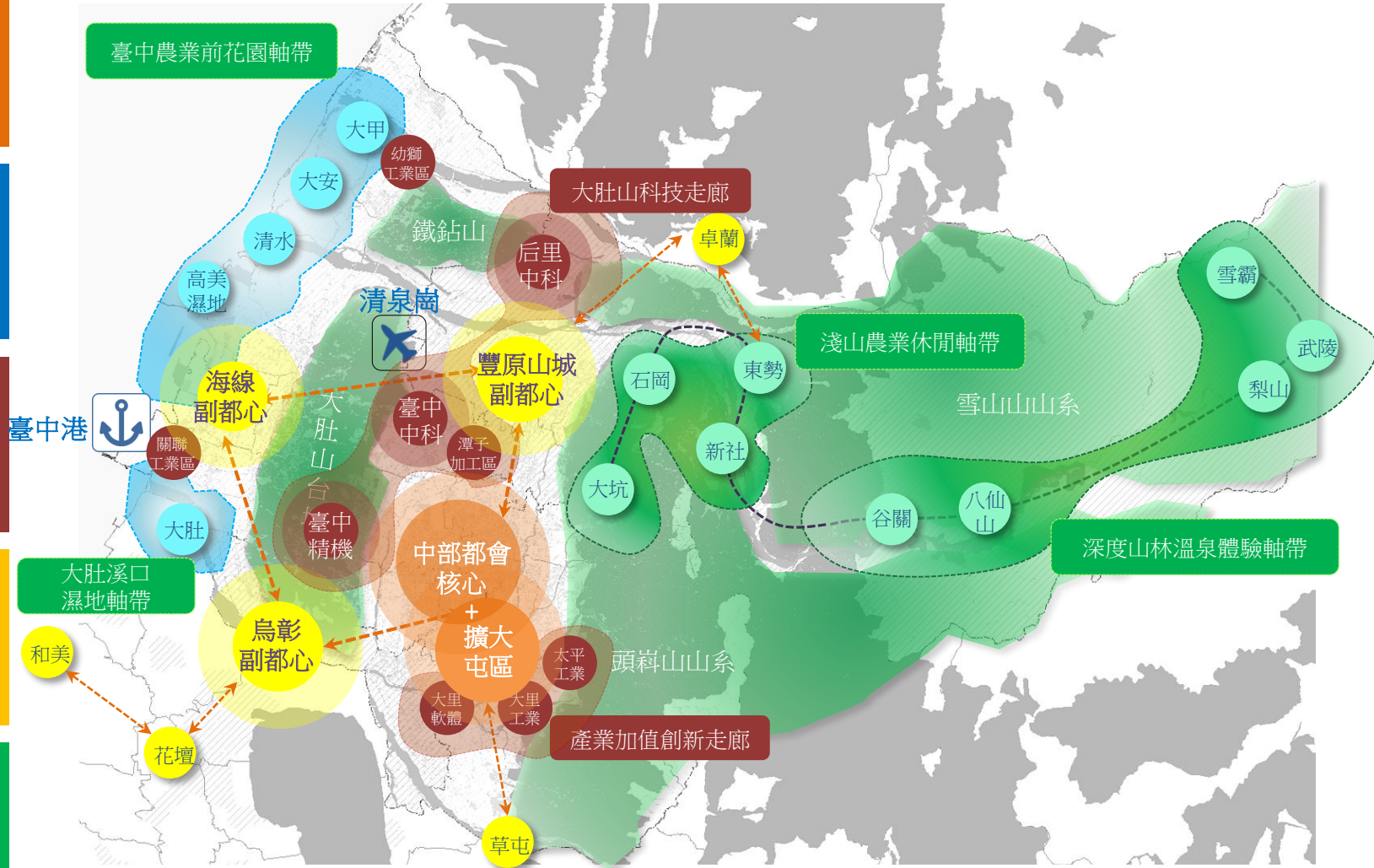
中部都會
核心

海空
經貿雙港

知識科技
雙走廊

三個生活
副都心

山海遊憩
四軸帶



空間發展策略二

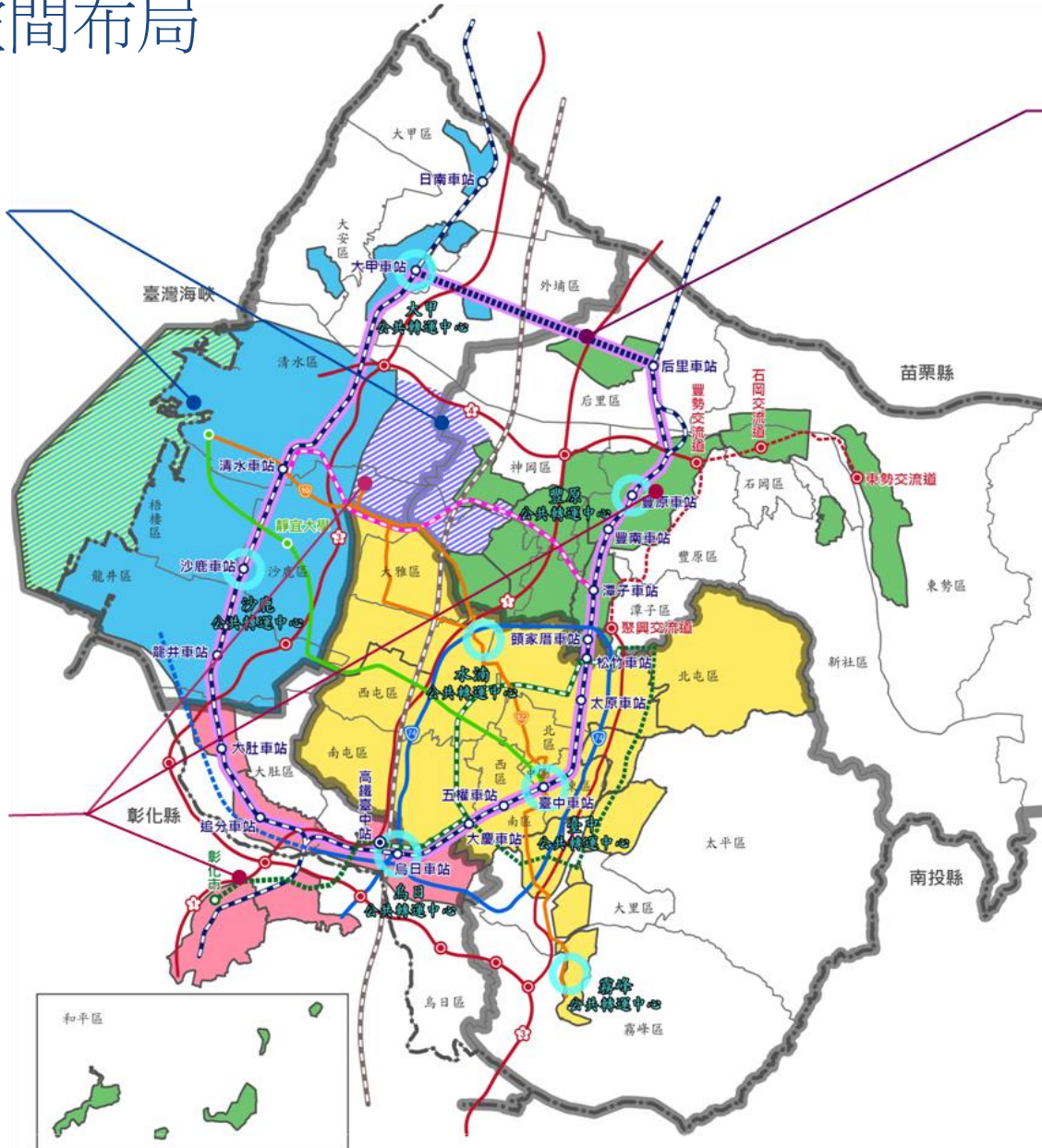
大臺中空間布局

兩大 海空港

- 臺中港
- 清泉崗

三個 副都心

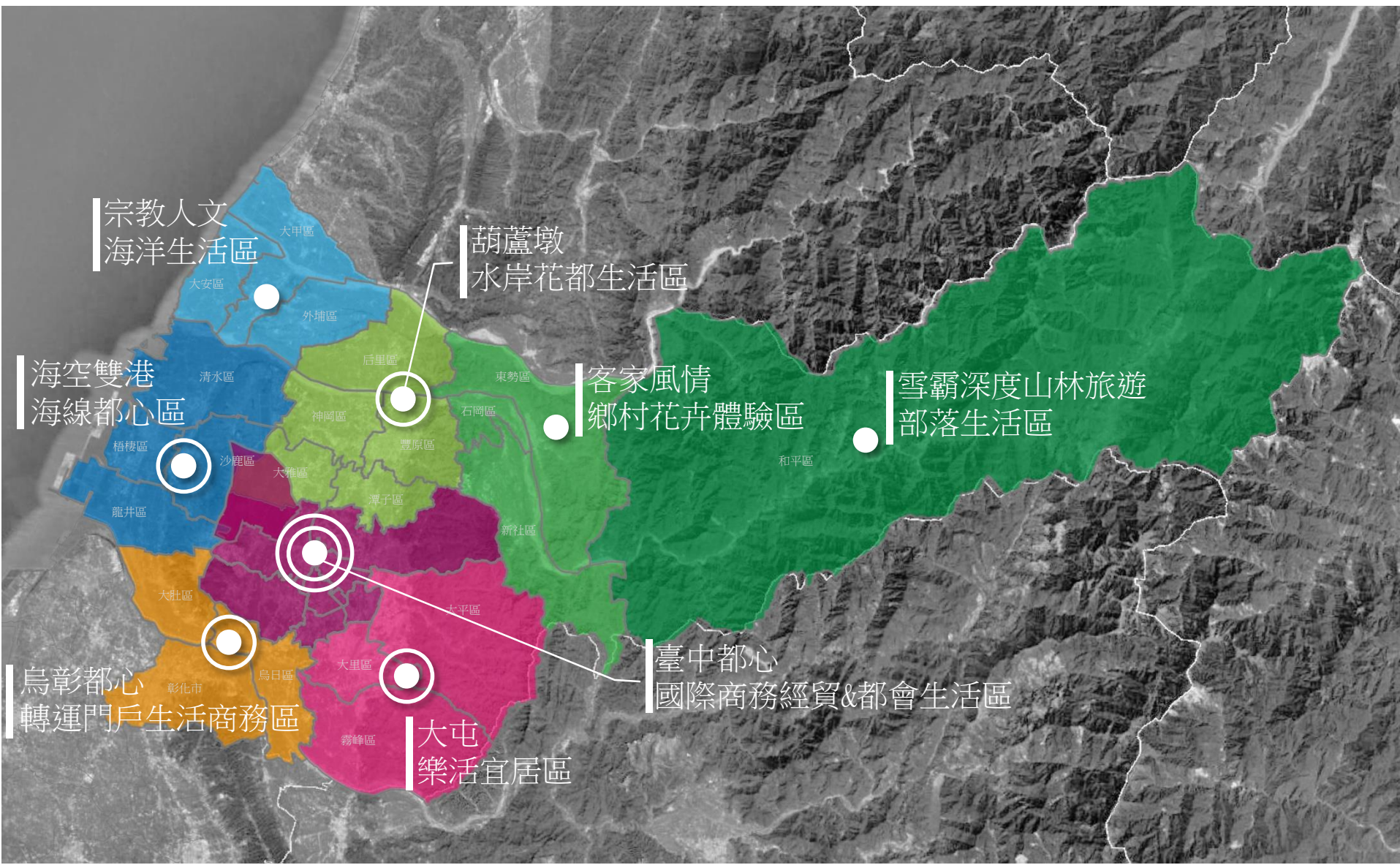
- 烏彰
- 豐原山城
- 海線雙港



一條 山手線

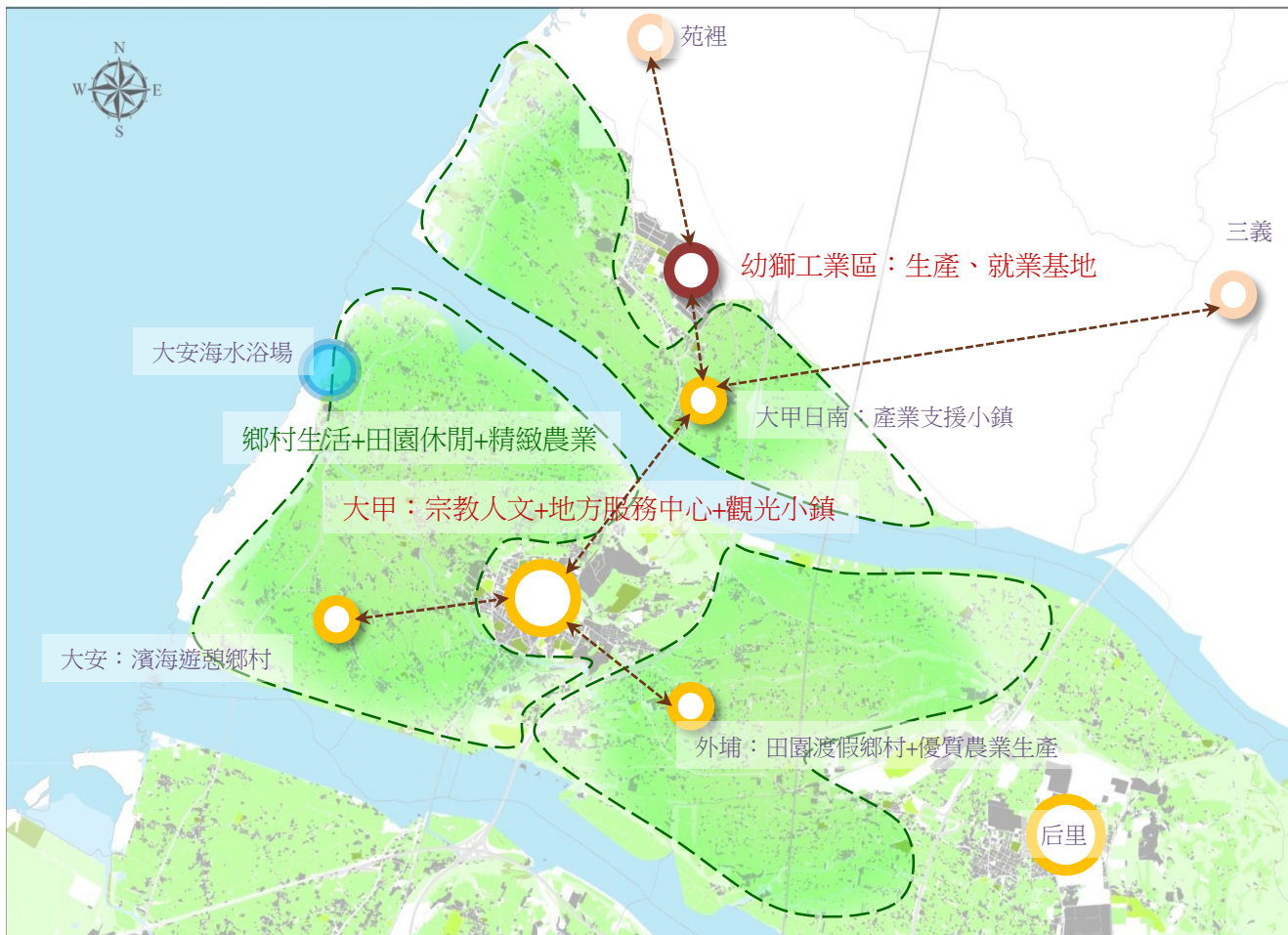
- 上彩虹甲后線
- 下微笑山海線
- 「日」字中間線
—潭子至清水

8大策略發展分區指認



宗教人文海洋生活區發展構想

■ 大甲、大安、外埔



策略區內涵蓋之都市計畫（應遵循土地使用原則）：大甲都市計畫、大甲(日南地區)都市計畫、外埔都市計畫、大安都市計畫、鐵鋸山風景特定區計畫

發展機能

臺中市前花園、精緻農業休閒帶、糧食保全地帶、低密度鄉村發展

地方特色

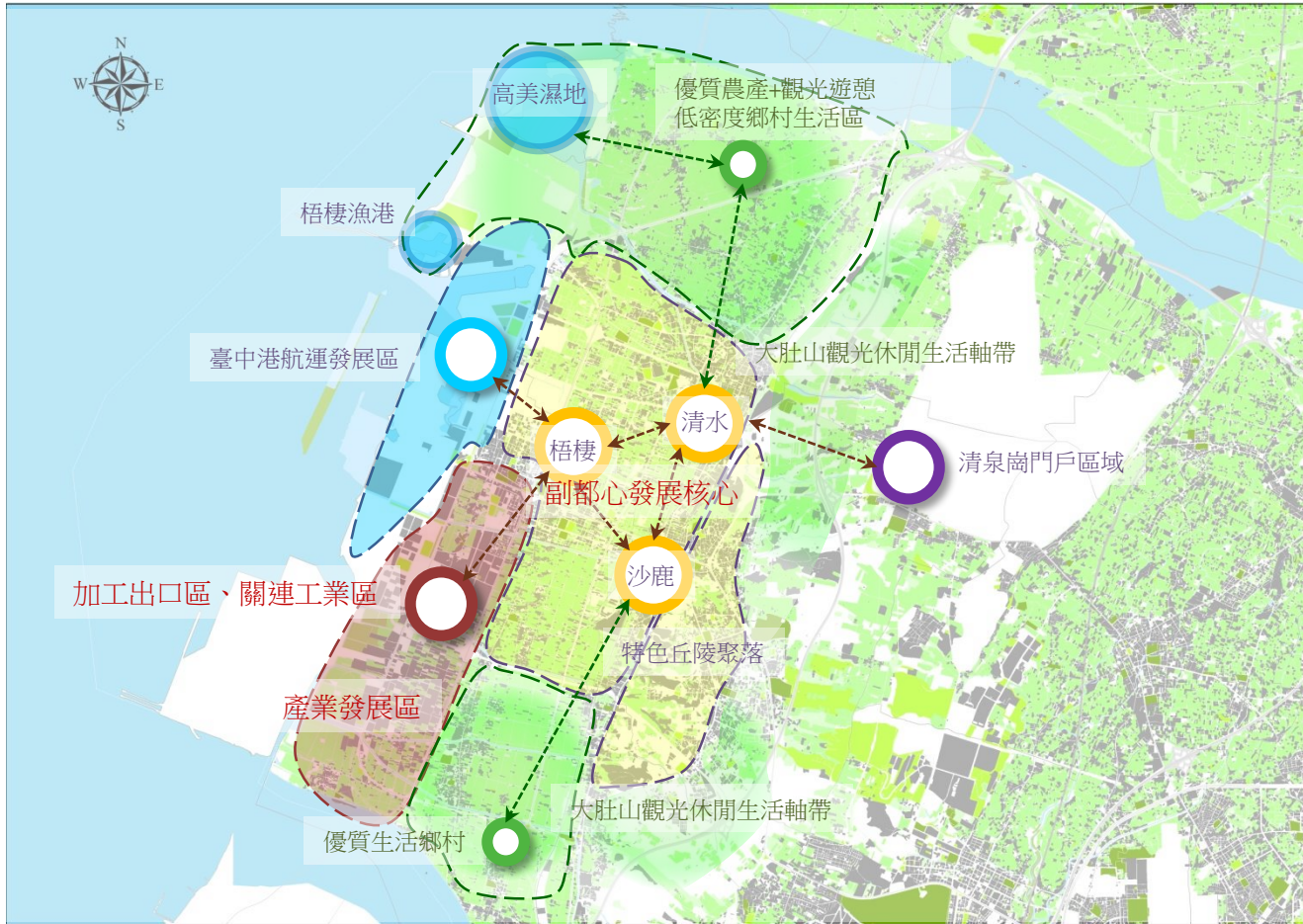
大甲：匠師的故鄉、媽祖文化
大安：鎮南宮、大安港
外埔：劉秀才宅、水美李宅

土地使用原則

- ① 維持優良農業生產環境：優良農地應保留、維持本區優良農業生產環境
- ② 打造北濱農業休憩帶：完善觀光休閒基礎建設與轉運功能，連結苗南區域觀光景點、2018后里花博之觀光遊憩規劃
- ③ 精緻農業、體驗式觀光：以觀光休閒、宗教文化、精緻農業為本區主力發展產業，並結合各區農村規劃提升本區整體觀光產業動能
- ④ 結合幼獅工業區發展：結合巨大（Giant）打造自行車觀光休閒產業，並結合農村發展規劃
- ⑤ 成長核心指認：大甲地方中心，應維持地方服務機能，避免都市擴張蔓延；工業區應以現況總量為原則，避免新設工業區

海空雙港海線都心區發展構想

■ 清水、梧棲、沙鹿、龍井



策略區內涵蓋之都市計畫（應遵循土地使用原則）：臺中港特定區都市計畫

發展機能

海空雙港副都心、自由貿易港區
海線市鎮中心、濱海產業基地

地方特色

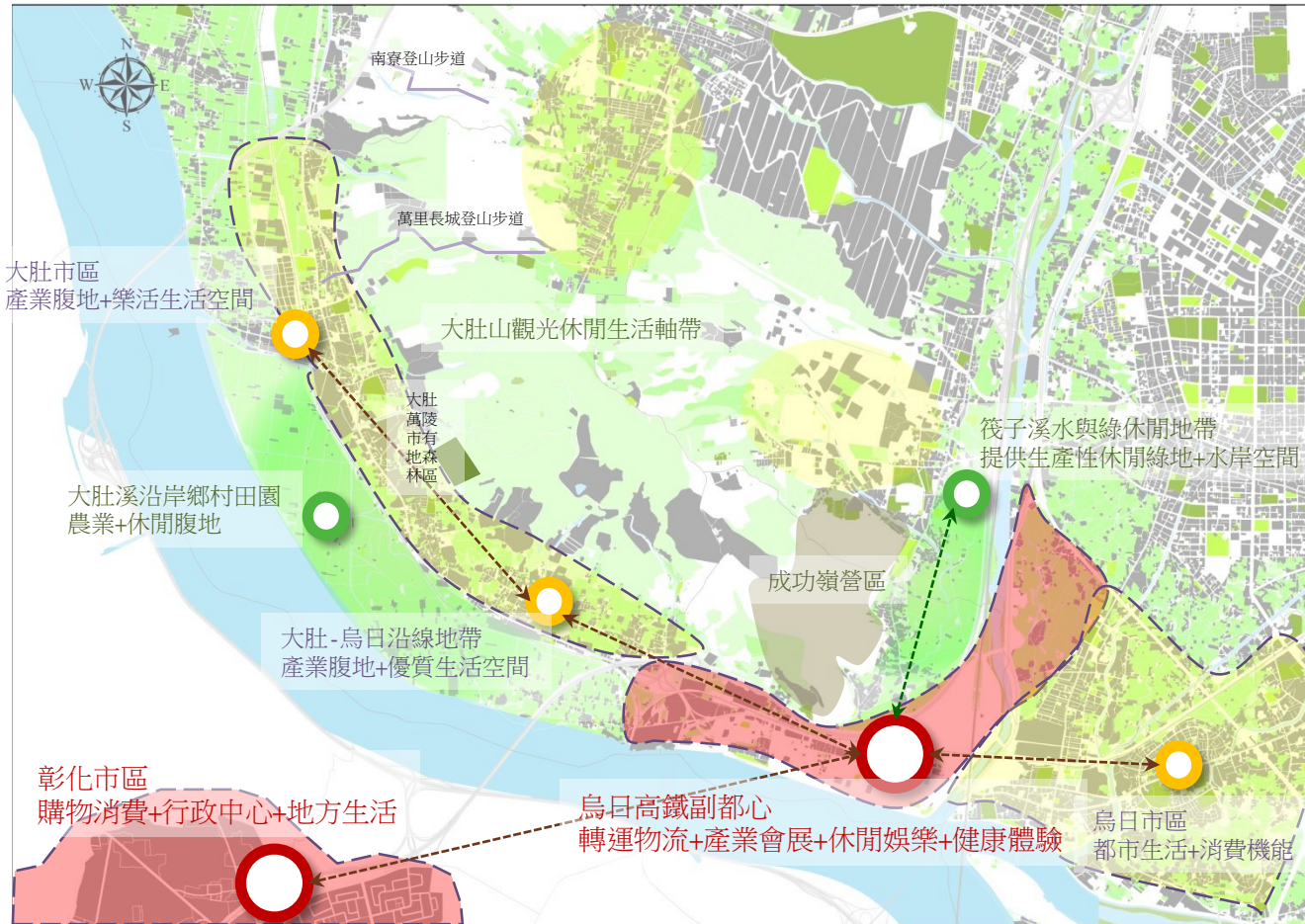
清水：高美濕地、牛罵頭文化…等
梧棲：梧棲漁港、梧棲老街…等
沙鹿：鹿寮成衣商圈
龍井：大肚溪口濕地、東海商圈…等

土地使用原則

- ① 維持北側優良農業生產環境：優良農地應保留、維持本區優良農業生產環境
- ② 大肚山生態觀光休閒帶：未來土地利用方式應以低衝擊開發、生態友善利用為原則
- ③ 加速關連工業區開發：應優先使用既有工業區土地，開闢道路、加速公共設施開發，吸引廠商進駐關連工業區
- ④ 港市合作：港市合作尋求部分港區土地釋出共同經營，營造良好水岸遊憩、生活空間
- ⑤ 發展清泉崗門戶區域：應透過新訂擴大都市計畫，補足清泉崗機場周邊缺乏之物流、倉儲、旅運住宿等服務機能，並引導當地農工混雜之現象
- ⑥ 海空門戶結合串聯發展：應建構完整海空港間之交通，串聯雙港發展
- ⑦ 副都心發展核心優先發展：避免都市擴張蔓延，應優先發展該區域

烏彰都心轉運門戶生活商務區發展構想

■ 大肚、烏日、彰化



策略區內涵蓋之都市計畫（應遵循土地使用原則）：烏日都市計畫、高速公路王田交流道特定區計畫、大肚都市計畫

發展機能

中台灣轉運物流門戶、商務會展功能、休閒娛樂中心、健康體驗產業、與水滴經貿連動成為會展雙引擎

地方特色

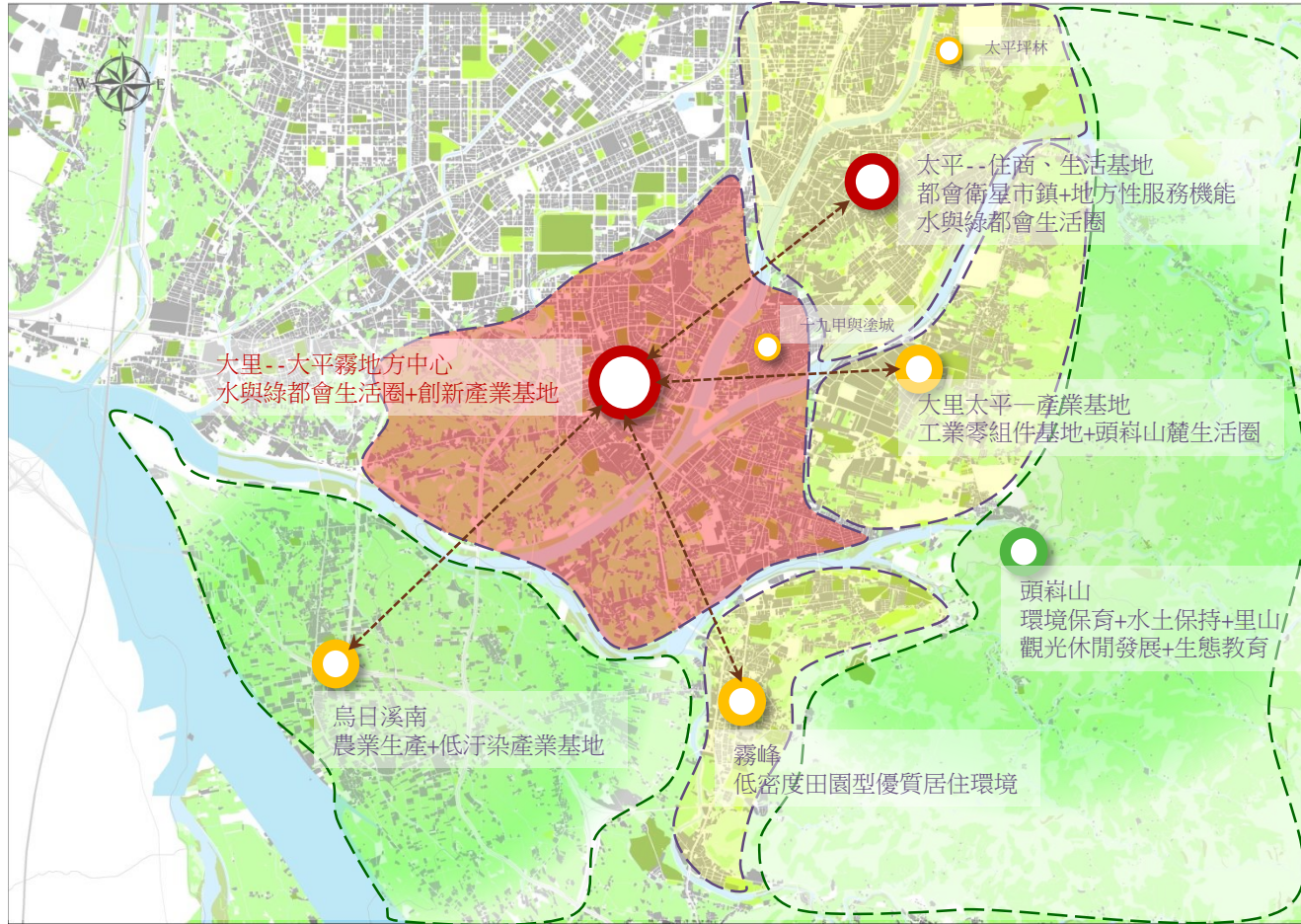
大肚：追分車站、望高寮…等
烏日：啤酒廠、聚奎居古厝…等
彰化市：八卦山大佛、扇形車庫…等

土地使用原則

- ① 大肚山觀光休閒生活軸帶：未來土地利用方式應以**低衝擊開發**、**生態友善利用**為原則
- ② 大肚溪沿岸鄉村田園：應以鄉村發展、農業生產、休閒腹地為主要機能
- ③ 筏子溪水與綠休閒地帶：提供高鐵副都心休閒綠地與水岸空間
- ④ 大肚市區：地方生活中心，提供一般消費、低密度居住、部分產業發展機能
- ⑤ 烏日高鐵站區：以**轉運、物流、會展（產業產覽）、商業、休閒娛樂、健康體驗發展機能為主**
- ⑥ 烏日市區：以既有都市生活與消費機能為主，並輔以鐵路高架、都市更新、烏日啤酒廠及鋼樑廠轉型提升整體環境
- ⑦ 彰化市區：應藉由跨溪大橋、捷運綠線延伸強化與烏日間之連結

大屯樂活宜居區發展構想

■ 大里、太平、霧峰



策略區內涵蓋之都市計畫（應遵循土地使用原則）：大里都市計畫、擴大大里(草湖)都市計畫、大里(草湖地區)都市計畫、太平(新光地區)都市計畫、太平都市計畫、霧峰都市計畫

發展機能

水與綠優質居住發展帶、零組件產業基地、農業觀光生態休閒

地方特色

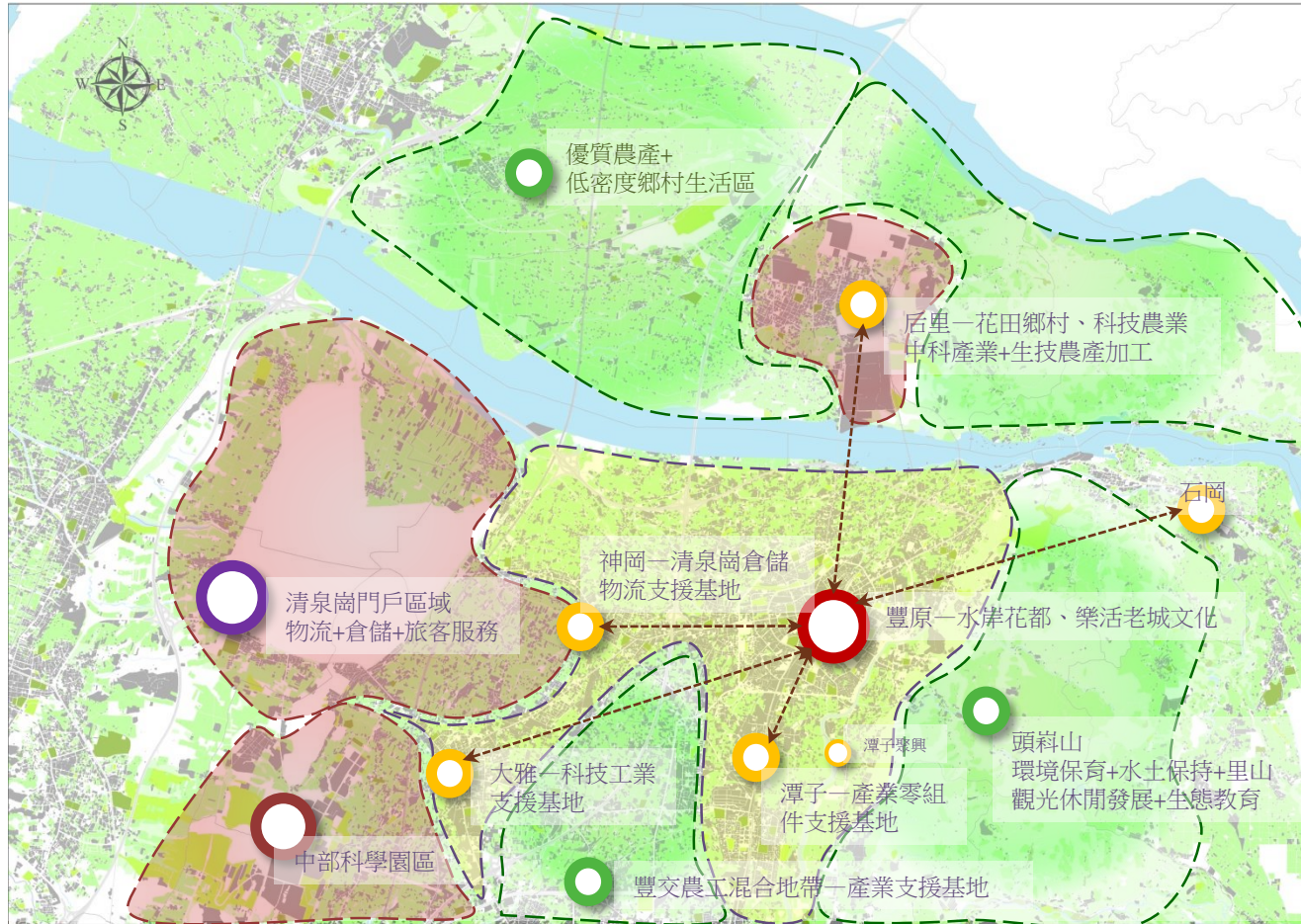
大里：地方宗教、大里杙…等
霧峰：朝陽、亞洲大學…等
太平：生態豐富

土地使用原則

- ① 頭嵙山：應避免過度開發，以環境保育、水土保持、里山觀光休閒發展、生態教育為發展主軸
- ② 大里—大平霧地方生活中心：應以水與綠都會生活圈為發展原則、串連既有休閒綠帶、發展大里軟科創新產業基地；為改善未登記工廠發展失序、公安疑慮，以新訂擴大都市計畫引導十九甲、大里樹王之發展，集中產業發展區位
- ③ 太平—住商生活基地：都會衛星市鎮、提供地方性服務機能、營造擁有水岸綠地的生活區域，以新訂擴大都市計畫引導坪林之發展，提供防災避難所需公共設施
- ④ 太平—產業基地：以產業發展為主軸，應改善工業區與生活圈之環境
- ⑤ 霧峰：發展低密度田園生活環境，提供不同於都會區的環境品質
- ⑥ 烏日溪南：應以農業生產、低污染產業為主，並應將工廠集中管理避免污染農地，且應執行灌排分離，避免污染農業用水

葫蘆墩水岸花都生活區發展構想

■ 后里、豐原、潭子、大雅、神岡



策略區內涵蓋之都市計畫（應遵循土地使用原則）：豐原都市計畫、高速公路豐原交流道特定區計畫、潭子都市計畫、大雅都市計畫、后里都市計畫

發展機能

水岸花都、花博觀光基地、人文宗教風光

地方特色

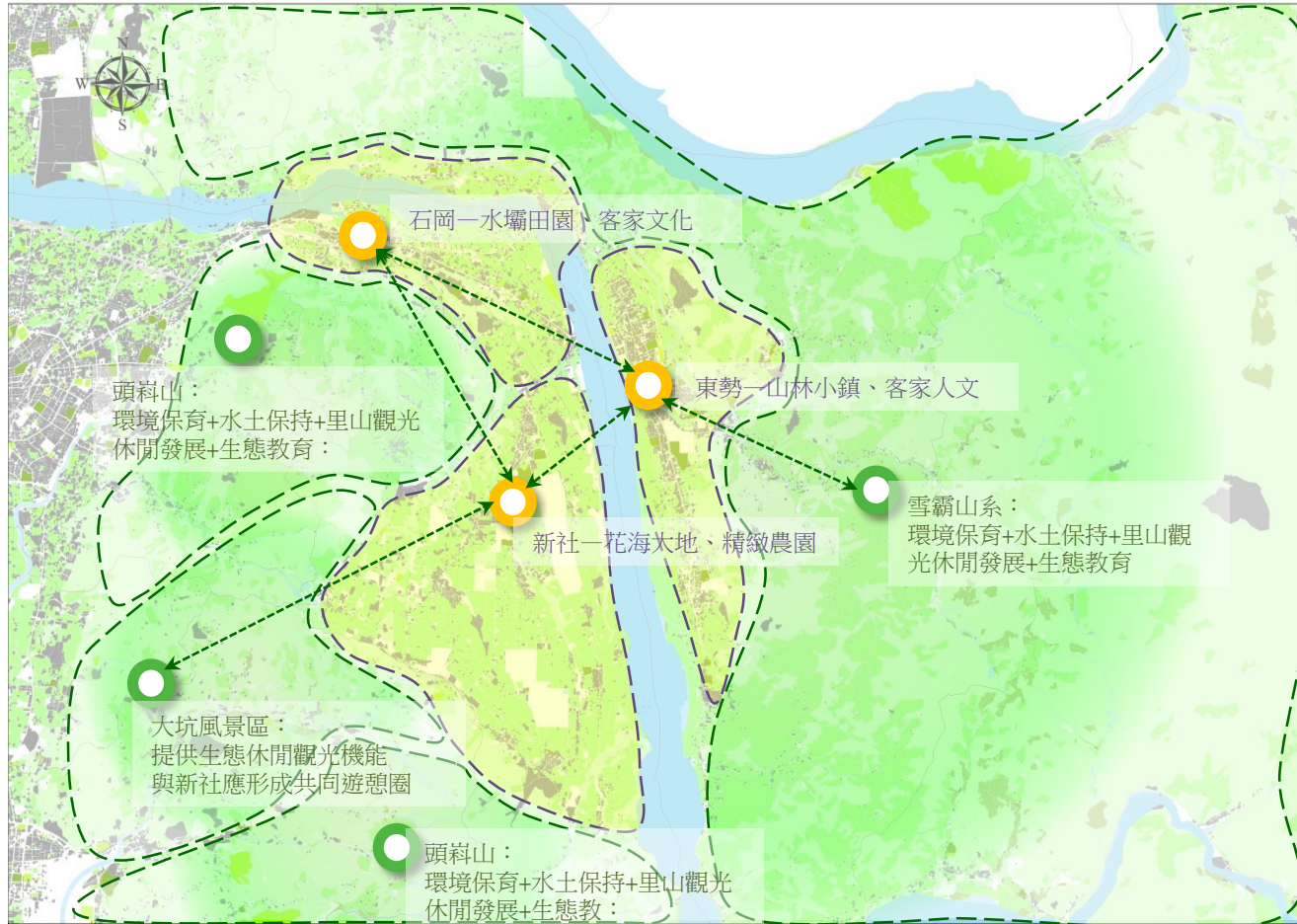
后里：薩克斯風、后里馬場…等
 豐原：漆藝、木工、糕餅…等
 潭子：將軍廟、德天宮…等
 大雅：小麥田、永興宮…等
 神岡：神岡浮圳、筱雲山莊…等

土地使用原則

- ① **豐交農工混合帶**：應朝向產業基地發展，優先轉型已遭受破壞之農地，提供有規劃及引導之產業用地區位，避免產業用地侵蝕優良農地；另應**灌排分離，避免工業廢水汙染農業用水**
- ② **神岡、大雅**：朝向清泉崗倉儲物流支援、科技工業支援基地發展，提供清泉崗與中科生活性服務與居住空間
- ③ **潭子**：為臺中市主要產業零組件生產基地，應維持既有發展定位，並搭配國道4號豐潭段建設，以新訂擴大都市計畫引導聚興之發展，引入未登記工廠作為產業基地
- ④ **豐原**：**以行政中心發展為主軸**，並納入既有特色產業漆器、木工等在地文化，打造水岸花都特有文化
- ⑤ **后里**：以中科、科技農業發展為主軸，配合花博發展宜居花田鄉村
- ⑥ **清泉崗門戶區域**：以新訂擴大都市計畫**補足清泉崗周邊缺乏旅客服務、物流倉儲等設施**，神岡周邊應扮演服務提供角色

客家風情鄉村花卉體驗區發展構想

■ 東勢、新社、石岡



策略區內涵蓋之都市計畫（應遵循土地使用原則）：石岡水壩特定區計畫、新社都市計畫、東勢都市計畫、大坑風景特定區計畫

發展機能

臺中市後花園、客家小鎮、精緻農業、觀光休閒、台8線深山旅遊入口

地方特色

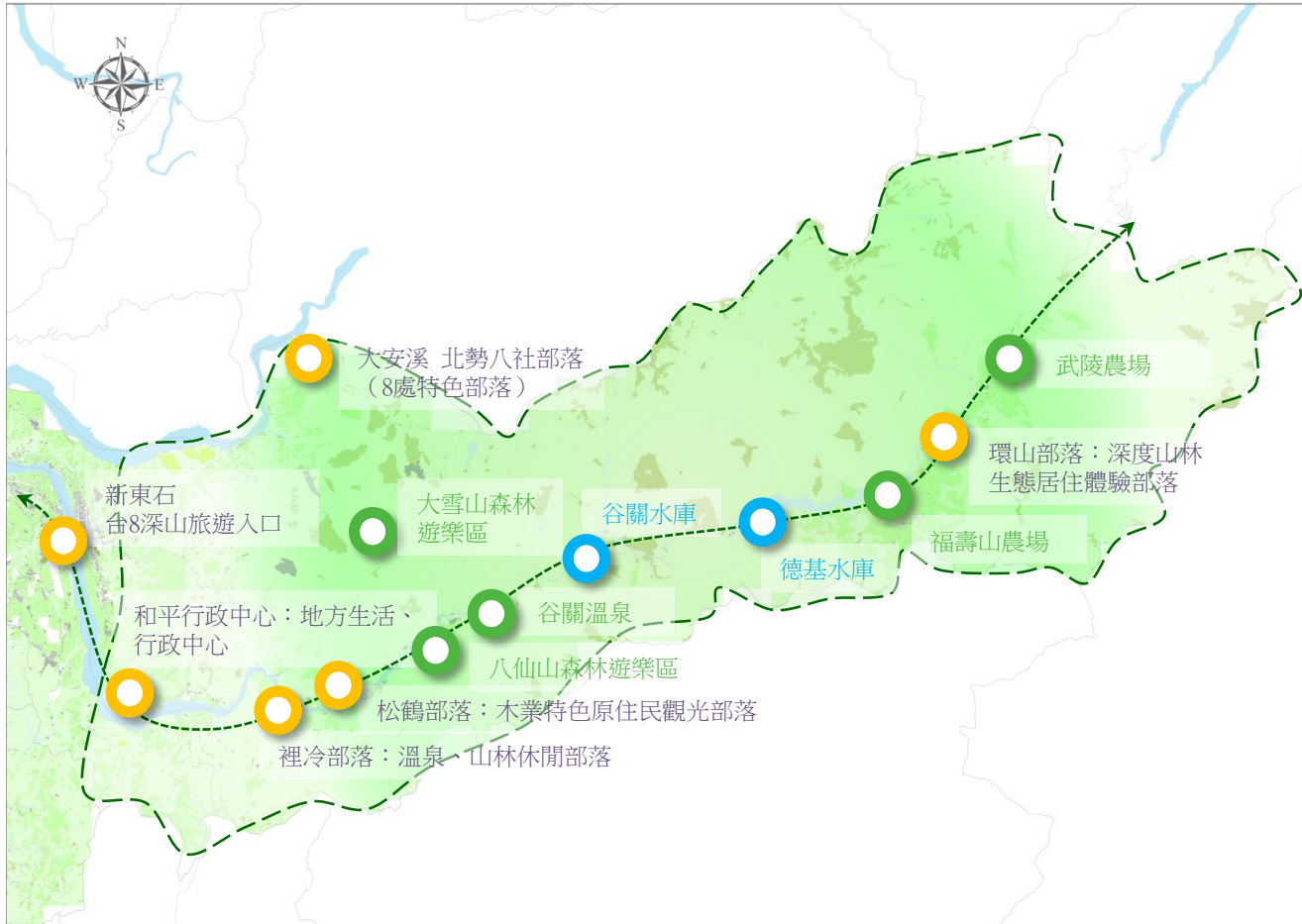
東勢：東勢林場、木業文化…等
 新社：白冷圳、新社花海…等
 石岡：石岡水壩、客家文化…等

土地使用原則

- ① **整體性原則**：本區應考量石岡、大坑風景區、新社及東勢之台8線深山觀光入口之定位，以里山人文、自然環境交織而成之特色為觀光主軸，並計畫性串連各區塊旅遊、鄉村發展及農業發展特色
- ② **高品質、低密度旅遊**：應考量當地環境容受力，營造高品質、低密度旅遊，避免過度破壞當地人文、自然環境
- ③ **環境友善之民宿規劃**：應針對可規劃推廣民宿地區優先指認，並進行先期整體規劃與總量控管，避免超過環境負荷總量
- ④ **友善生態之土地使用原則**：未來之土地利用方式應以低衝擊開發（Low Impact Development）、生態友善為利用原則

雪霸深度山林旅遊部落生活區發展構想

■ 和平區



策略區內涵蓋之都市計畫（應遵循土地使用原則）：梨山(松茂地區)風景特定區計畫、梨山(新佳陽地區)風景特定區計畫、梨山(環山地區)風景特定區計畫、谷關風景特定區計畫、梨山風景特定區計畫

發展機能

深度山林旅遊、原住民部落、上游水庫保護、重要生態棲地

地方特色

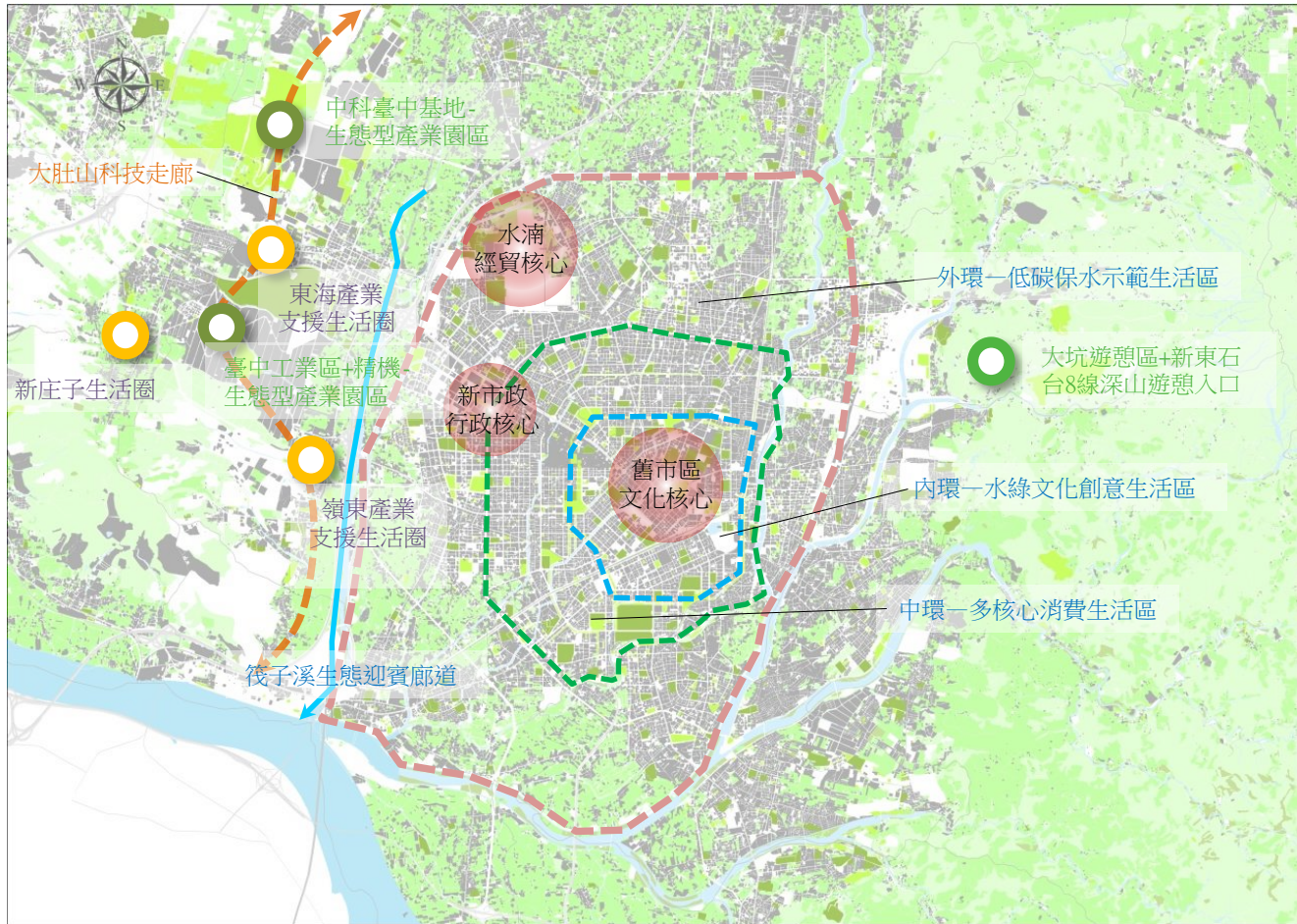
武陵、雪霸國家森林公園、谷關、梨山風景區、裡冷部落、泰雅原住民部落、原生物種生態…等

土地使用原則

- ① **積極推動農村再生與社區營造**：透過推動農再與社區營造提升當地凝聚意識，提升社區內部互助照護之能力
- ② **避免農業活動影響水體**：應於水域、水庫周邊設置保護帶，以天然植栽根系吸收減緩農藥、肥料之汙染
- ③ **高山農業轉型**：積極轉型造林、生態復育、生態教育等環境保育產業，避免擴大高山農業面積
- ④ **保留原始地景**：避免持續開發現有林地與大規模開發計畫
- ⑤ **整合流域生態及文化觀光資源**：以大甲溪流域為生態、文化觀光資源發展範圍，通盤性以流域考量整體觀光以及資源規劃

臺中都心--國際商務經貿&都會生活區

■ 原臺中市



策略區內涵蓋之都市計畫（應遵循土地使用原則）：臺中市都市計畫、大坑風景特定區計畫、中部科學園區都市計畫

發展機能

大肚山科技走廊、水滄經貿核心、新市政行政核心、舊市區文化核心

地方特色

臺中火車站、臺中州廳、臺中公園…等極具特色之地點

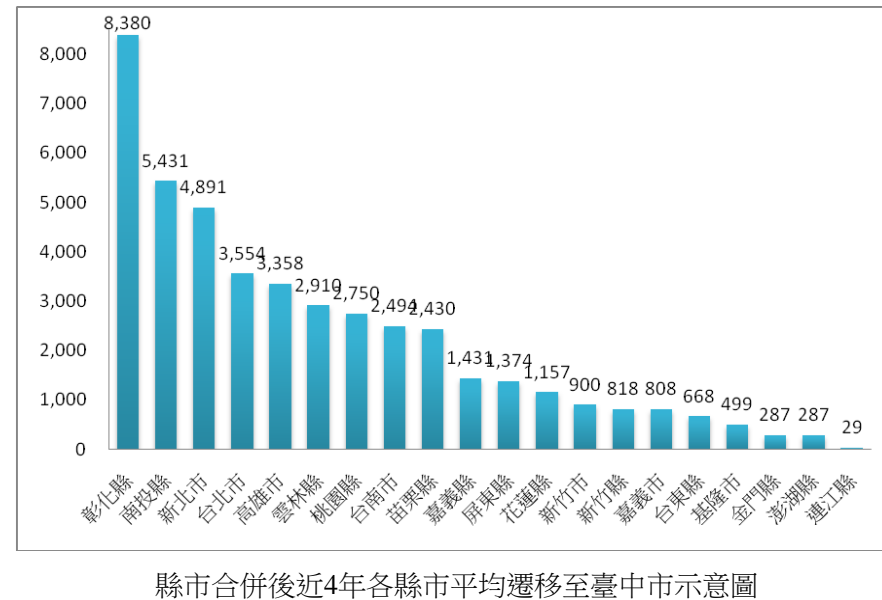
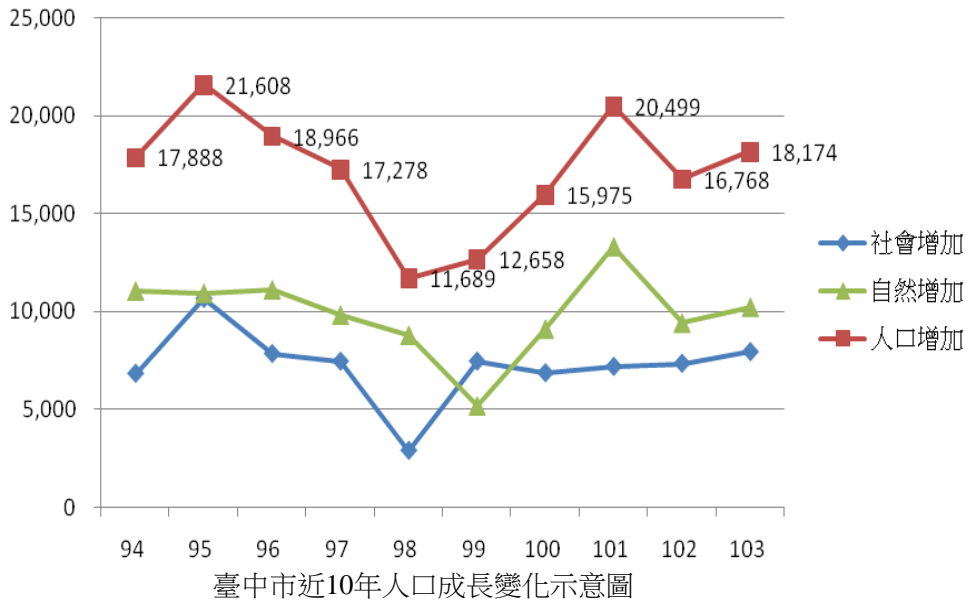
土地使用原則

- ① **舊市區文化核心**：城中城，老城再生與更新，鐵路高架綠空鐵道軸線計畫
- ② **水滄經貿核心**：發展國際經貿園區、生態住宅社區、多元文化商業區及創新研究園區
- ③ **新市政行政核心**：提供行政、百貨消費、高品質住宅
- ④ **大肚山科技走廊**：發展生態型產業園區、規劃產業支援生活區
- ⑤ **筏子溪生態迎賓廊道**：形塑計畫區都市入口意象，延續大肚山生物棲地與周邊農業區之自然環境
- ⑥ **新庄子生活圈**：新庄子、蔗部一代區域因開發早，公共設施不足，建議應以新訂擴大方式引導當地發展
- ⑦ **東海、嶺東生活圈**：以大學生活圈為主軸，應與大肚山科技走廊共構為產學合作創新發展腹地
- ⑧ **大坑遊憩區**：臺中市後花園，應與新東石區域營造為里山人文特色、自然環境交織而成之生態休閒旅遊區域，並塑造台8線深山旅遊遊憩入口意象

計畫人口推估

■ 中部地區區域性人口發展趨勢

臺中市今年(104年)9月份最新資料，人口總數為2,738,553，已突破全國區域計畫115年人口分派數量272萬人，究其原因乃臺中為中部地區發展核心，且全國區域計畫於都市階層亦將臺中市定位為「主要核心」，臺中市擁有帶動整體區域發展、具多樣性都市產業與服務功能，足以作為周邊區域之生活及就業活動中心之特色；另以北、中、南區域觀點而言，中部地區僅有臺中一處主要核心，與北部三處(桃園、雙北)、南部二處(台南、高雄)容易產生競合之環境不同，顯得其對於周邊都市人口磁吸效力更強

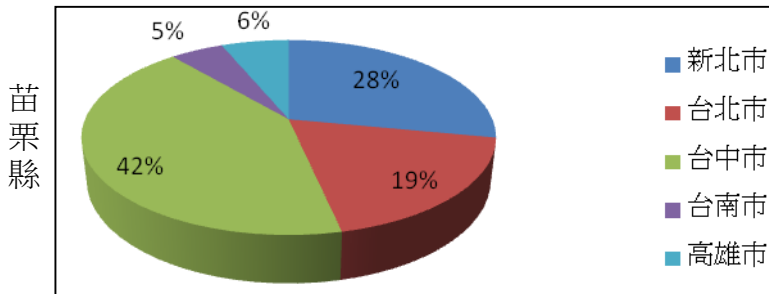
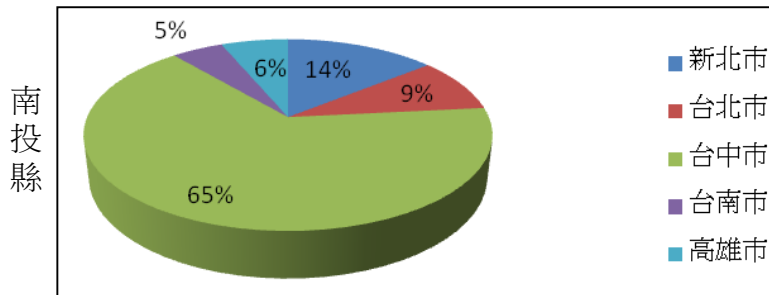
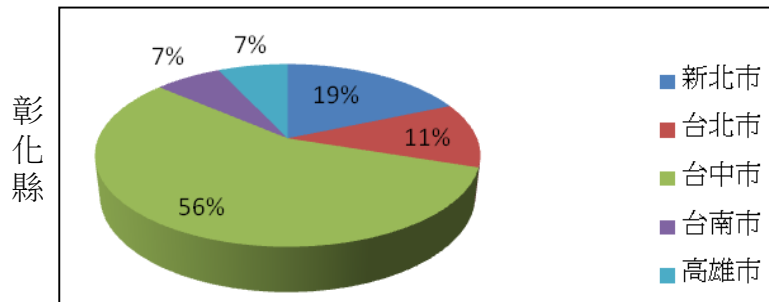


- ① 近10年人口成長變化：每年平均人口增加約1.7萬人，其中約7千人來自社會增加，約1萬人來自自然增加
- ② 縣市合併後人口區域人口移動：主要以彰化縣每年平均移入約8千人、南投縣每年平均5千人為中部地區人口移動之前二名；另新北市每年平均移入臺中近5千人，為跨區域性之移動

計畫人口推估

■ 中部地區區域性人口發展趨勢

另本案特別針對縣市合併後截至今年為止，中部三縣市(彰化縣、苗栗縣、南投縣)往五都移出人口做統計分析，其結果顯示：彰化縣、南投縣、苗栗縣移出人口中移往臺中人口之比例分別為56%(彰化)、65%(南投)、42%(苗栗)



中部三縣市人口遷移至五都比例示意圖



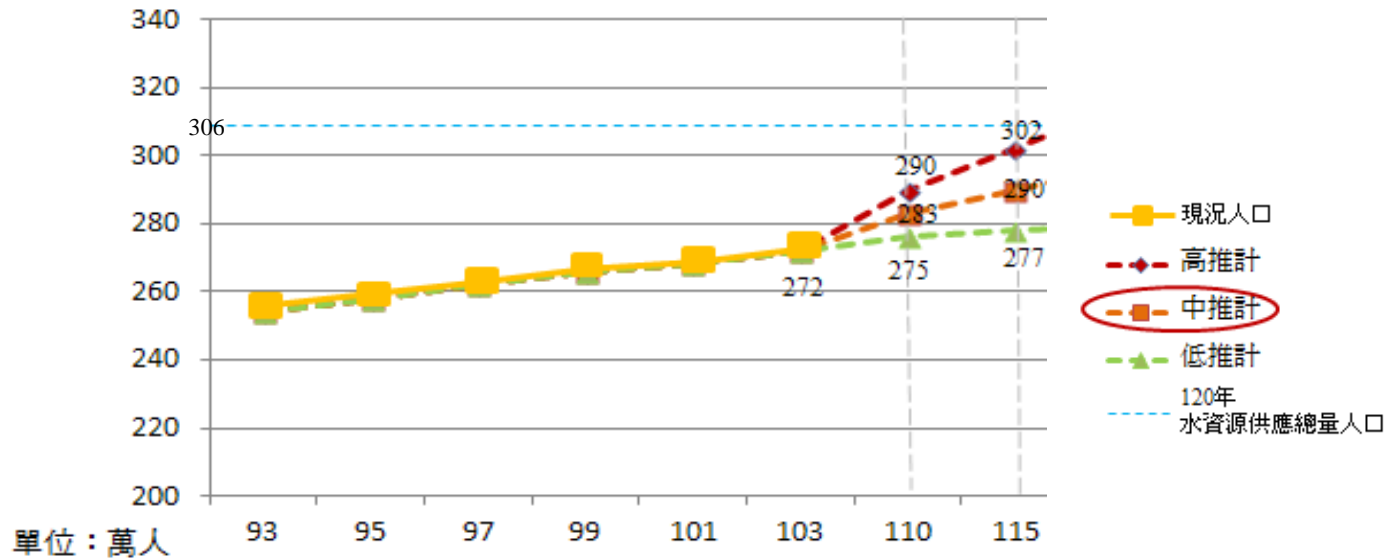
臺中市為核心都市之發展格局示意圖

因臺中市之人口磁吸效應，目前人口已超越全國區域計畫115年分派量，呈現持續成長狀態，計畫年期人口推計必須參考中部區域發展情勢推計

計畫人口推估

■ 計畫人口推定

為訂定未來臺中市人口總量進行人口分派，本計畫參酌迴歸分析中推計數值(修正冪數曲線)，並搭配未來用水容受力(每人每日生活用水降為240公升，其他條件不變之情況下可供應306萬人)，乃推定臺中市未來計畫人口採中推計值為110年為283萬人、115年290萬人

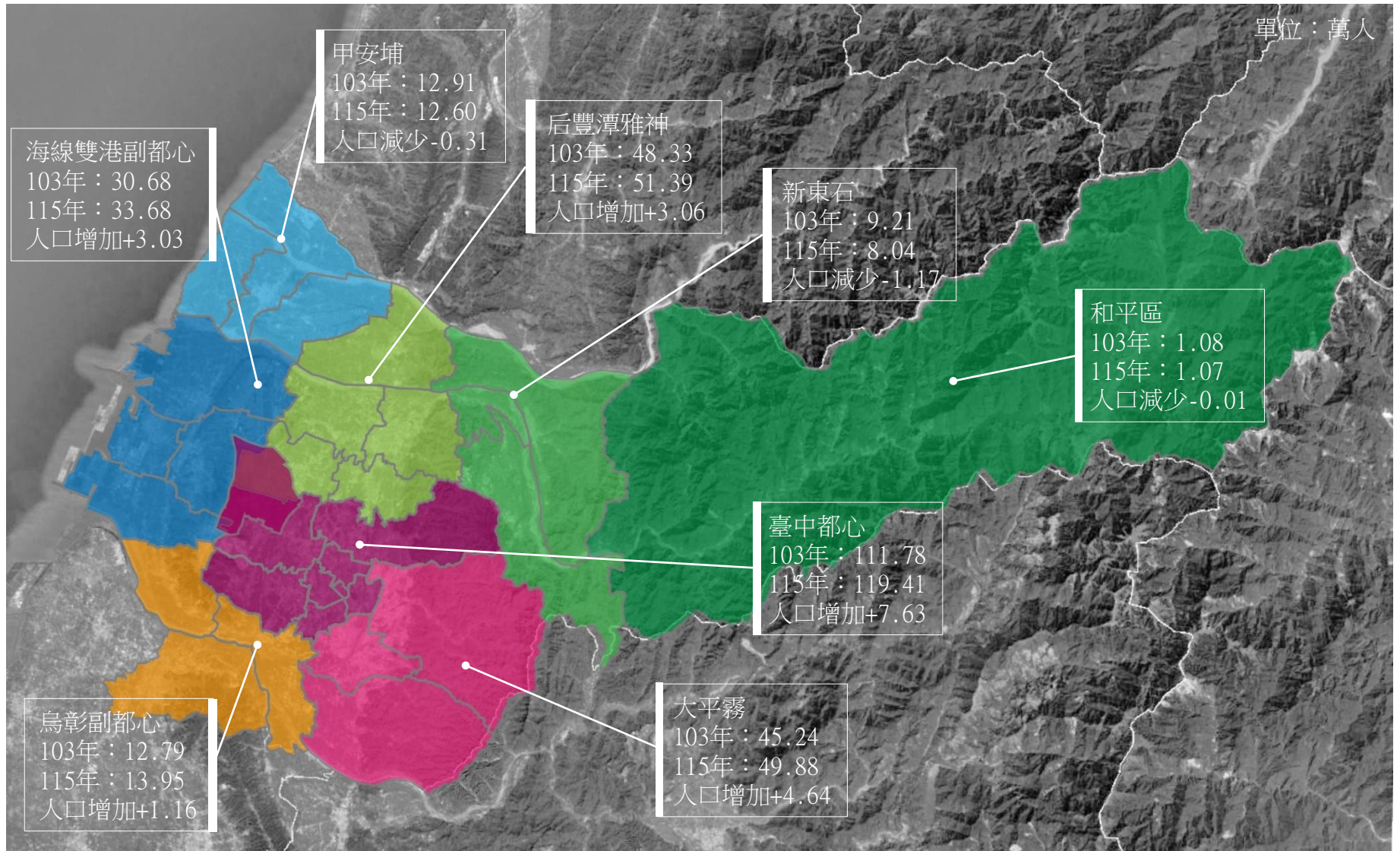


單位：萬人

預測年度	110	115
人口推估		
計畫人口(中推計)	283	290

計畫人口推估

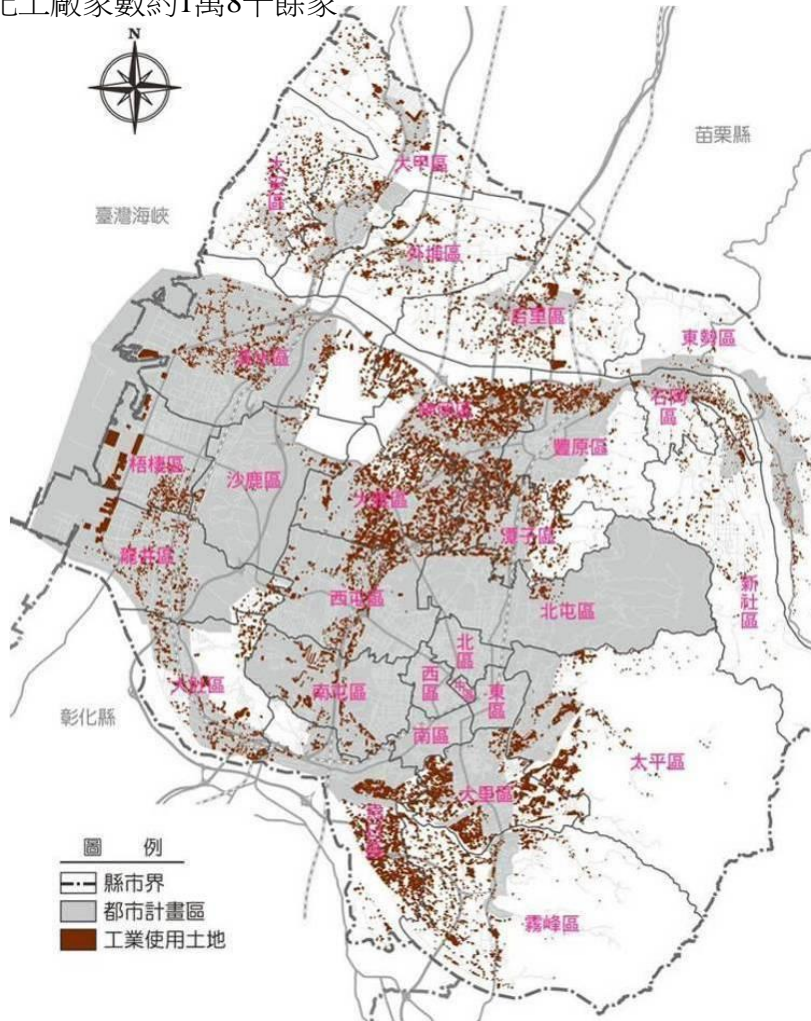
115年各行政區人口分派與103年現況人口分布比較



未登記工廠因應策略

目前未登記工廠分布情形與後續處理策略

依據104臺中市經濟發展局提供之「針對未登記工廠輔導管理處理原則及盤點篩選用地概要說明」指出：臺中市103年未登記工廠家數約1萬8千餘家



未登記工廠100年分布示意圖

備註：104年未登記工廠因採用推估值，分布示意圖僅能使用100年之資料

短期處理建議

- ① 嚴格落實取締：依工廠管理輔導法所載，97年3月14日以後出現之違規使用行為應嚴格落實取締
- ② 即報即拆：依臺中市政府目前政策，104年1月1日新建之未登記工廠，即報即拆。

中長期處理建議

- ① 依循「工廠管理輔導法」辦理：在不影響糧食安全之原則下，依未登記工廠輔導機制，配合輔導
- ② 如業主或地主無輔導意願、或不合輔導條件：應依相關法令(建管、環保、都計、區計)嚴格取締，強制要求地主恢復農業使用(如植物工廠、立體農場)或造林。
- ③ 協助遷廠：無法轉型、輔導者，配合經濟部各項土地優惠措施及遷廠資訊等，協助其遷往其他合法工業區、產業園區、工業用地

配合新訂擴大都市計畫及都市計畫通盤檢討

- ① 盤查應優良農地：都市計畫通盤檢討前，建議應優先盤查既存大面積、完整之優良農地，並予以保留為原則
- ② 通盤檢討都市計畫農業區：后里、豐原、潭子、大雅、神岡之未登記工廠大多數位於都市計畫農業區，應於都市計畫通盤檢討時，配合臺中市產業發展政策，並建議依循產業創新條例，配合變更適當之土地使用分區，積極引導工廠集中發展，避免破壞既存優良農地
- ③ 新訂擴大都市計畫：配合未登記工廠輔導遷移，本計畫擬劃定清泉崗、潭子聚興、大里樹王、十九甲與塗城四處產業型都市計畫提供進駐

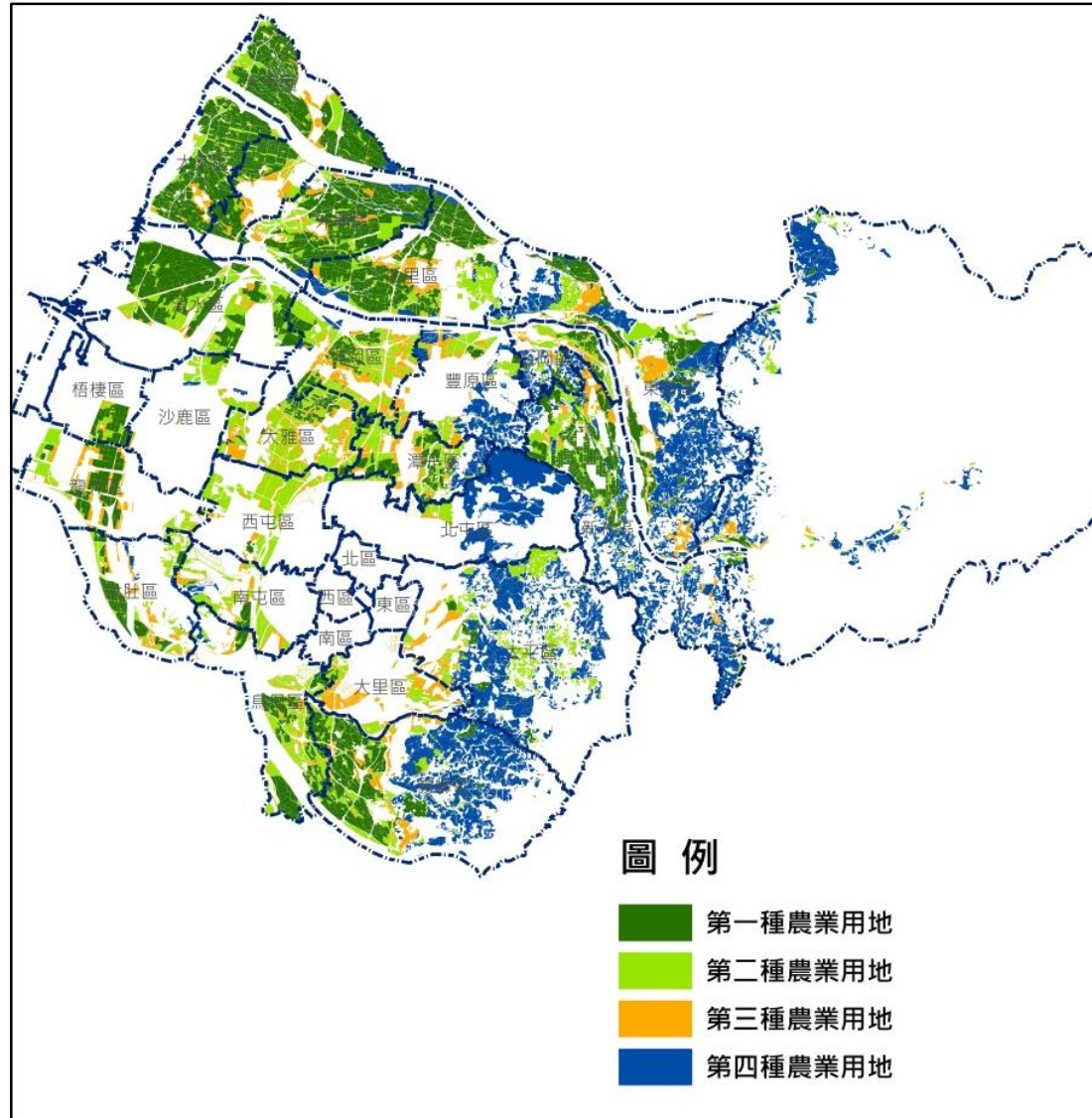
應維護農地總量

■ 臺中市農地資源應維護總量

- 依全國區域計畫103年11月修正草案之指導，臺中市「規定」應維護農地面積為**43,000公頃**

依據全國區域計畫之規範，應維護農地為：「第一種、第二種、第四種農業用地之加總」

- 依農業局「103年度農地資源分類分級檢核及作業機制建立計畫」臺中市農地資源「現況」應維護總面積約為**46,252.47公頃(1+2+4)---(A)**，另有第3種農地**6234.5公頃**

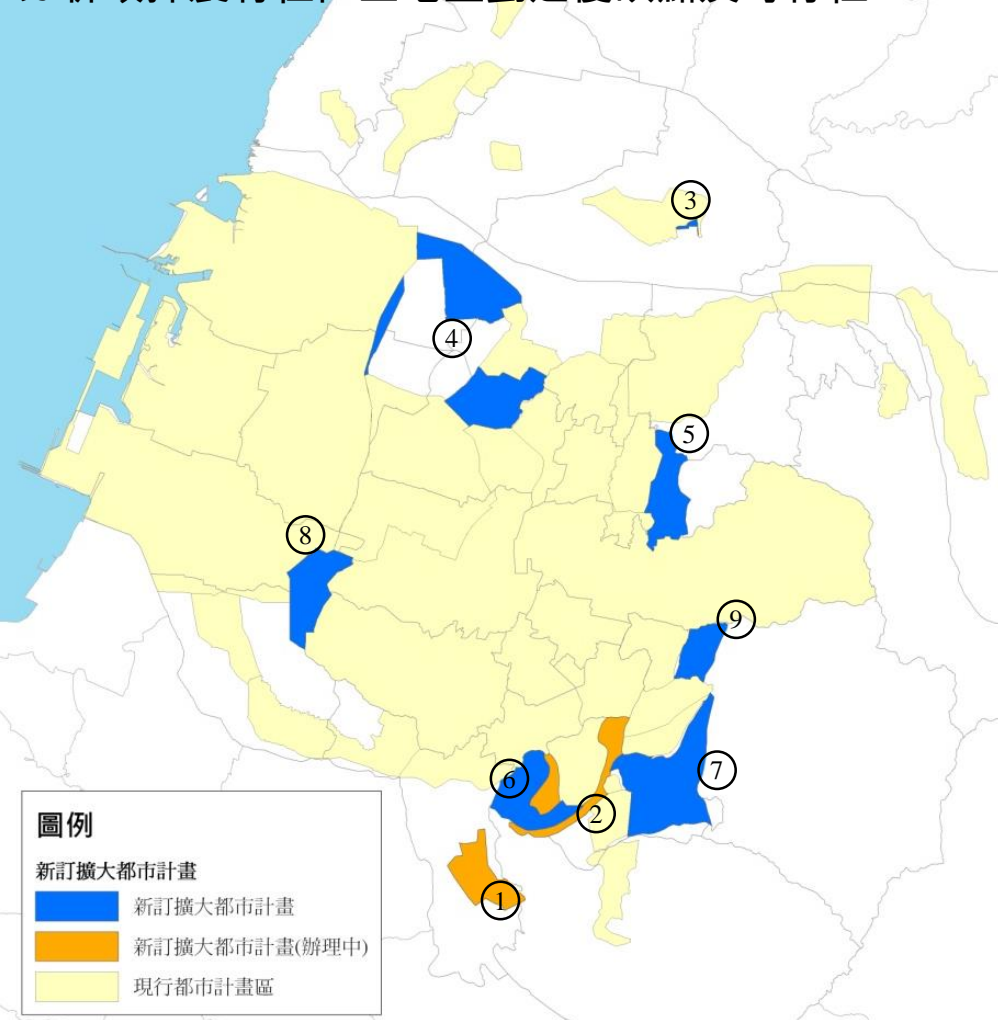


103年度農地分類分級成果示意圖

新訂擴大都市計畫

■ 預計辦理新訂擴大範圍

除擬定中之烏日溪南、擴大大里外，針對其餘7處進行簡要說明，另編號8~10後續將由地政局納入評估分析改採農村社區土地重劃之優缺點及可行性



推動順序	編號	計畫名稱 (區位)	面積 (Ha)	劃設目的 (機能)
擬定中	1	烏日溪南	498	辦理中
	2	擴大大里	399	辦理中
重大政策	3	后里花博	15.15	國家重大建設，因應2018花博
前期	4	清泉崗	1,528	市府政策，因應自由貿易港區、臺中雙港發展
中期	5	潭子聚興	508	處理未登記工廠搬遷之問題，透過管制引導發展
	6	大里樹王	528	處理未登記工廠搬遷之問題，透過管制引導發展
	7	十九甲與塗城	1,093	處理未登記工廠問題及該區發展强度高、公設不足，需計畫引導發展
後期	8	新庄子、蔗部	618	東海商圈人口密集，發展强度高、公設不足需計畫引導發展
	9	太平坪林	328	勤益學區人口密集，發展强度高、需計畫引導發展
	10	山手線上環(甲后線)場站、后里東站TOD範圍	---	因應未來山手線完成後，沿線地帶TOD發展使用，藉此使土地使用集中，避免零散發展
小計(不含擬訂中)			4,618.15	--
總計			5,515.15	--

新訂擴大都市計畫

■ 新訂擴大都市計畫發展原則

本計畫之新訂擴大都市計畫未來發展應依下列原則辦理，以下針對各原則做說明：


- ① 計畫人口訂定原則：因應未來少子化趨勢，以當地既有
人口為未來計畫人口為原則
- ② 配合未登記工廠遷移需求原則：產業型新訂擴大都市計畫
應考量未登記工廠遷移需求劃設為原則
- ③ 環境敏感區規劃原則：應針對不同環境敏感區制定相對應
之土地使用管制規則

新訂擴大都市計畫

■ 計畫人口訂定原則

除擬定中之烏日溪南、擴大大里外，未來新訂擴大都市計畫人口如下表所示：

新訂擴大都市計畫						
推動順序	編號	計畫名稱 (區位)	總面積 (Ha)	現況人口	近十年平均 人口成長率	訂定計畫人口
重大政策	3	后里花博	15.15	0	--	--
前期	4	清泉崗	1,528	22,432	0.30%	23,000
中期	5	潭子聚興	508	6,168	0.53%	6,500
	6	大里樹王	528	7,568	0.75%	8,000
	7	十九甲 與塗城	1,093	18,685	0.75%	19,000
後期	8	新庄子、 蔗部	618	28,900	0.87%	30,000
	9	太平坪林	328	25,276	-0.24%	25,000

- 
- ① 依據現況人口訂定未來計畫人口：為符合目前人口成長趨勢，計畫人口訂定以現況人口為主
 - ② 非都市土地納入都市計畫管理：主要目的仍為將非都市土地納入都市計畫土地管理，以引導當地集約發展，避免都市蔓延擴張侵蝕農地

備註：本表計算不含擬定中擴大大里、烏日溪南及山手線上環（甲后線）場站、后里東站TOD範圍

新訂擴大都市計畫

■ 配合未登記工廠遷移需求原則

依臺中市經濟發展局「針對未登記工廠輔導管理處理原則及盤點篩選用地概要說明」指出：
臺中市103年未登記工廠推估約1萬8千餘家

情境設定：

未來未登記工廠遷移所需產業用地面積

以每家需地面積平均約0.06公頃推估 $18,000(\text{家}) \times 0.06(\text{公頃}) = 1,080(\text{公頃})$

產業型都市計畫

推動順序	編號	計畫名稱 (區位)	總面積 (Ha) (A)	現況已開發 土地面積 (B)	農1 所占面積 (C)	可供利用土地 面積 (A)-(B)-(C)	劃設目的 (機能)
前期	4	清泉崗	1,528	287.41	651.12	589.47	市府政策，因應自由貿易港區、臺中雙港發展
中期	5	潭子聚興	508	90.61	178.04	239.35	處理未登記工廠搬遷之問題，透過管制引導發展
	6	大里樹王	528	134.59	80.80	312.61	處理未登記工廠搬遷之問題，透過管制引導發展
	7	十九甲 與塗城	1,093	488.6	5.07	599.33	大里外圍人口密集城區，擁有大里、永隆、仁化等工業區，發展強度高、公設不足，需計畫引導發展
小計			3657	1,001.21	915.03	1740.76	

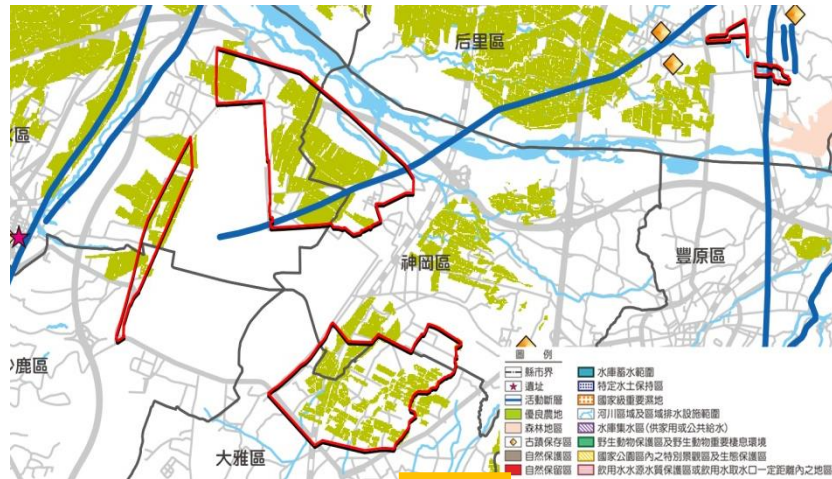
➡ 屏除第一種農業用地後及已開發區域面積後，約能夠提供約1,740公頃土地供未登記工廠進駐
若以公共設施佔35%之比例計算，可提供實際產業用地約1,131公頃，應能容納輔導遷廠需求

新訂擴大都市計畫

■ 環境敏感區規劃原則

新訂擴大都市計畫為求永續發展、引導土地使用與環境保護，如新訂擴大範圍涉及環境敏感地之區位，應擬具相對應之土地使用管制規則，並避免使用一級環境敏感區土地，以下以新訂擴大清泉崗都市計畫為例：

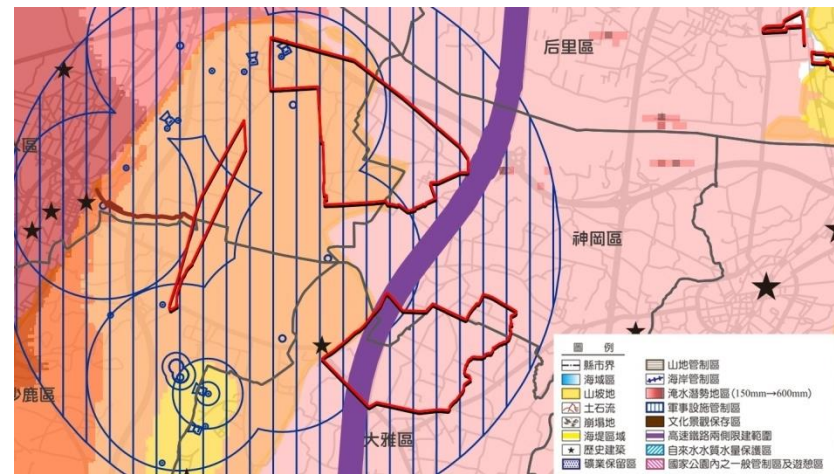
一級環境敏感地區



訂定管制原則

- ① 區域排水範圍：納入河川區管制
- ② 活動斷層(屯子腳斷層)：本計畫區斷層帶鄰近區域皆有零星開發使用，於新訂擴大都市計畫時，應針對該區域擬訂適當土管規則或訂定適當使用分區
- ③ 優良農田：應妥善調查農地分級與實際使用現況是否不符之情形，而後再行確認優良農地之區位，並予以適當之土地使用管制，避免遭受轉用破壞

二級環境敏感地區



訂定管制原則

- ① 山坡地：山坡地之建築應依山坡地建築管理辦法之規定；另本計畫區西側為山坡地範圍，應考量山坡地建築天際線與本地特殊坡地景觀，擬訂適當之土地使用管制原則
- ② 淹水潛勢地區：考量淹水潛勢地區並未公告，缺乏法定效力，建議納入擬定都市計畫時應對該區域研擬相關都市防洪之土地使用管制規則與因應對策
- ③ 重要軍事管制區禁限建範圍：應依相關規定管制
- ④ 高速鐵路兩側限建地區：應依相關規定管制

新訂擴大都市計畫

■ 清泉崗（剔除機場範圍後）



清泉崗新訂擴大都市計畫建議範圍



門戶地帶發展遲緩
缺乏國際機場相關設施



清泉崗北側農工住混雜
亟需計畫引導發展

項目	清泉崗
面積(公頃)	1,528
現況人口(成長率)	22,432人(0.30%)
人口密度(人/公頃)	231
建議計畫人口數	23,000
現況住商使用面積(公頃)	96(占總面積6%)
現況工業使用面積(公頃)	148.76(占總面積9%)
已開發面積(公頃)	287.41(占總面積18%)
區內主要道路寬度(公尺)	30
周邊都市計畫人口達成率(%)	大雅：66.51、神岡：80.8 臺中港：50.81、豐交：108.60
周邊都市計畫工業區發展率(%)	大雅：74.73、神岡：56.30 臺中港：53.19、豐交：88.09
新訂或擴大都市計畫類型	產業型
一級環境敏感地	區域排水設施範圍、活動斷層、優良農田
二級環境敏感地	山坡地、淹水潛勢地區、重要軍事管制區禁限建範圍、高速鐵路兩側限建地區

新訂擴大之必要性

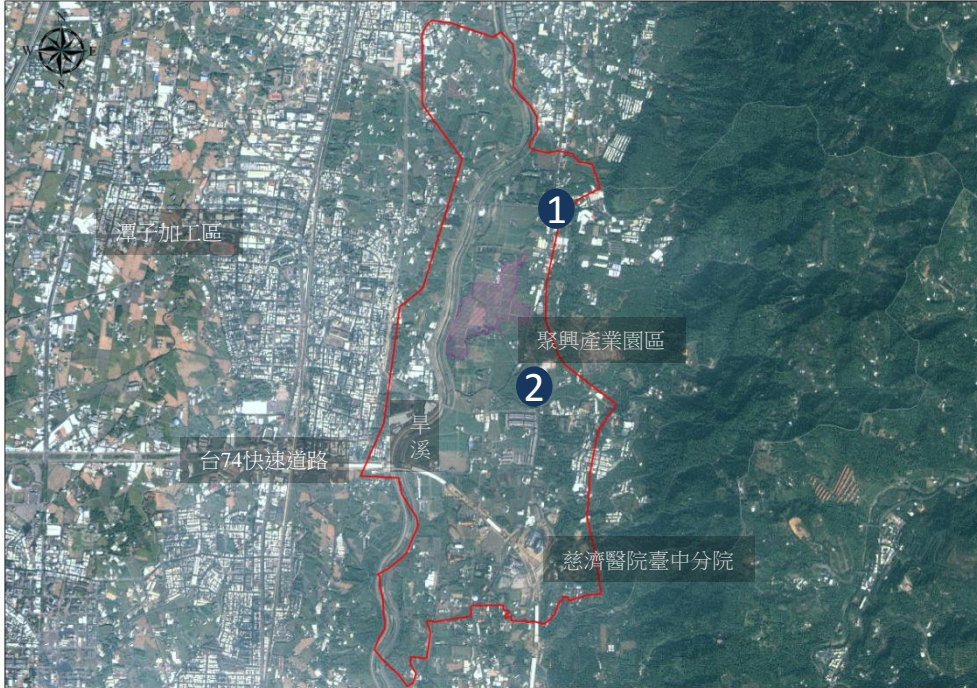
有鑑於清泉崗機場周邊無倉儲運輸、物流轉運、旅客留宿以及機場周邊消費之服務與機能，致使清泉崗國際機場發展困難；另本區北側、東側因無計畫引導發展，導致土地使用混雜環境品質低落；又為因應自由貿易港區、大臺中123海空雙港政策，建議新訂清泉崗都市計畫，引導清泉崗國際機場門戶發展

後續操作建議

- ① 提升政策層級爭取納入重大建設：盡速將清泉崗國際機場周邊發展之政策提升為國家重大建設層級
- ② 優先發展門戶地區：應優先發展清泉崗西側介於臺中港特定區間之門戶地區，供應倉儲物流、旅運服務等機能

新訂擴大都市計畫分析

■ 潭子聚興



潭子聚興新訂擴大都市計畫建議範圍



本區工廠沿豐興路設立
多位於計畫區北側區域



本區仍有許多優良農田
應避免變更大面積完整區塊

項目	潭子聚興
面積 (公頃)	508
現況人口 (成長率)	6,168人 (0.53%)
人口密度 (人/公頃)	171
建議計畫人口數	6,500
現況住商使用面積 (公頃)	35 (占總面積6%)
現況工業使用面積 (公頃)	25.52 (占總面積5%)
已開發面積 (公頃)	90.61 (占總面積17.83%)
區內主要道路寬度 (公尺)	10
周邊都市計畫人口達成率 (%)	潭子：101.00、臺中市：84.24 豐交：108.60
周邊都市計畫工業區發展率 (%)	潭子：86.19、臺中市：75.23 豐交：88.09
新訂或擴大都市計畫類型	產業型 (住商使用35.39HA)
一級環境敏感地	區域排水設施範圍、森林、斷層帶、優良農田
二級環境敏感地	山坡地、淹水潛勢地區、重要軍事管制區禁限建範圍

新訂擴大之必要性

有鑑於后豐潭雅神地區違章工廠繁多，應透過新訂擴大劃設產業型都市計畫，提供合適產業用地予違章工廠進駐

後續操作建議

- ① **產業集中發展與農地區隔**：應將產業重心集中於聚興產業園區，避免產業用地影響優良農田，並應保留優良農田
- ② **以產業用地供給為主**：本計畫為供給產業用地處理臺中市未登記工廠之問題，應避免劃設過多住宅區
- ③ **工業區應透過區段徵收、整體開發執行**：為提供良好公設、道路服務、方整地籍坵塊，應採用上述方式取得公設與重整地籍，供應友善之投資環境
- ④ **既有聚落應依其意願保留**：應於規劃前期詳加調查各聚落之發展意願，並給予適當之規劃

新訂擴大都市計畫

大里樹王



大里樹王新訂擴大都市計畫建議範圍



農地轉用為工廠情形普遍



密集工廠區域

項目	大里樹王
面積(公頃)	528
現況人口(成長率)	7,568人(0.75%)
人口密度(人/公頃)	158
建議計畫人口數	8,000
現況住商使用面積(公頃)	48(占總面積9%)
現況工業使用面積(公頃)	70.32(占總面積13%)
已開發面積(公頃)	134.59(占總面積25.49%)
區內主要道路寬度(公尺)	12
周邊都市計畫人口達成率(%)	大里: 80.31、烏日: 86.01、 臺中市: 84.24
周邊都市計畫工業區發展率(%)	大里: 84.69、烏日: 94.58、 臺中市: 75.23
新訂或擴大都市計畫類型	產業型
一級環境敏感地	區域排水設施範圍、優良農田
二級環境敏感地	淹水潛勢地區、重要軍事設施 管制區之禁限建地區

新訂擴大之必要性

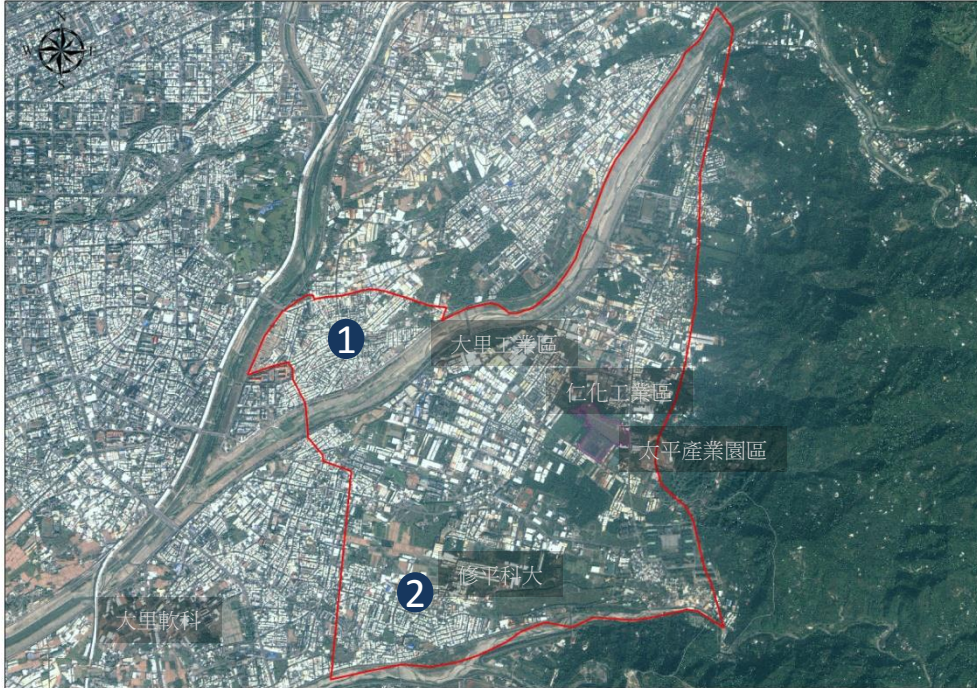
本計畫區為大里、烏日間之過渡地帶，未登記工廠、住宅聚落與農地混雜，導致環境空間品質下降，農地遭受侵蝕；應透過都市計畫引導土地使用，達成農地保護、工廠群聚發展之目標

後續操作建議

- ① 優先確認應保護農地：本計畫區農地多數已遭轉用，應首先透過農地分級確認仍具有良好生產功能之農地，予以保存
- ② 提供友善投資環境：應提供地籍方正、公設完整、便利通行之產業投資環境
- ③ 產業集中發展：應將產業發展集中，避免影響農地與住宅
- ④ 既有聚落應依其意願保留：應於規劃前期詳加調查各聚落之發展意願，納入在地意見，並給予適當之規劃

新訂擴大都市計畫

■ 十九甲與塗城



十九甲聚落密集、公設不足、
街區道路狹窄



塗城多為密集老聚落，應注意發
展紋理、避免大規模徵地開發

項目	十九甲與塗城
面積(公頃)	1,093
現況人口(成長率)	18,685人(0.75%)
人口密度(人/公頃)	91
建議計畫人口數	19,000
現況住商使用面積(公頃)	201(占總面積18.3%)
現況工業使用面積(公頃)	212(占總面積19.4%)
已開發面積(公頃)	488.6(占總面積44.7%)
區內主要道路寬度(公尺)	12
周邊都市計畫人口達成率(%)	大里：80.31 大里草湖：85.26
周邊都市計畫工業區發展率(%)	太平：91.85大里：84.69 大里草湖：75.27
新訂或擴大都市計畫類型	產業型
一級環境敏感地	區域排水設施範圍、活動斷層、 優良農田
二級環境敏感地	淹水潛勢地區、重要軍事設施 管制區之禁限建地區

新訂擴大之必要性

本計畫區位於大里都市計畫區東側，內有大里、永隆、仁化等編定工業區；本區住商發展密集，內有修平科技大學，**本區建築面積約占本區面積44.15%，比例相當高**，考量本區發展迅速密集應盡速擬定都市計畫引導土地適性發展

後續操作建議

- 以既有發展紋理劃設分區：本區建物密集，發展已有一定規模，應**考量既有發展紋理劃設發展分區，並以更新為導向提升生活環境品質**
- 應補充缺乏公設：**本區公設缺乏，建議採修補式更新手段**，漸進式地改善當地生活環境水準

新訂擴大都市計畫

■ 新庄子、蔗廊



新庄子、蔗廊新訂擴大都市計畫建議範圍



東海商圈夜市發展密集
道路狹窄、安全性不足



計畫區南側一帶
大面積優良農地

項目	新庄子蔗廊
面積(公頃)	618
現況人口(成長率)	28,900人(0.87%)
人口密度(人/公頃)	206
建議計畫人口數	30,000
現況住商使用面積(公頃)	70.11(占總面積22.7%)
現況工業使用面積(公頃)	28.28(占總面積4.57%)
已開發面積(公頃)	200.16(占總面積32.38%)
區內主要道路寬度(公尺)	10
周邊都市計畫人口達成率(%)	臺中市: 84.24 臺中港: 50.81
周邊都市計畫住宅區發展率(%)	臺中市: 71.44 臺中港: 39.17
新訂或擴大都市計畫類型	住商型
一級環境敏感地	區域排水設施範圍、森林、優良農田
二級環境敏感地	山坡地、淹水潛勢地區、重要軍事管制區禁限建範圍

新訂擴大之必要性

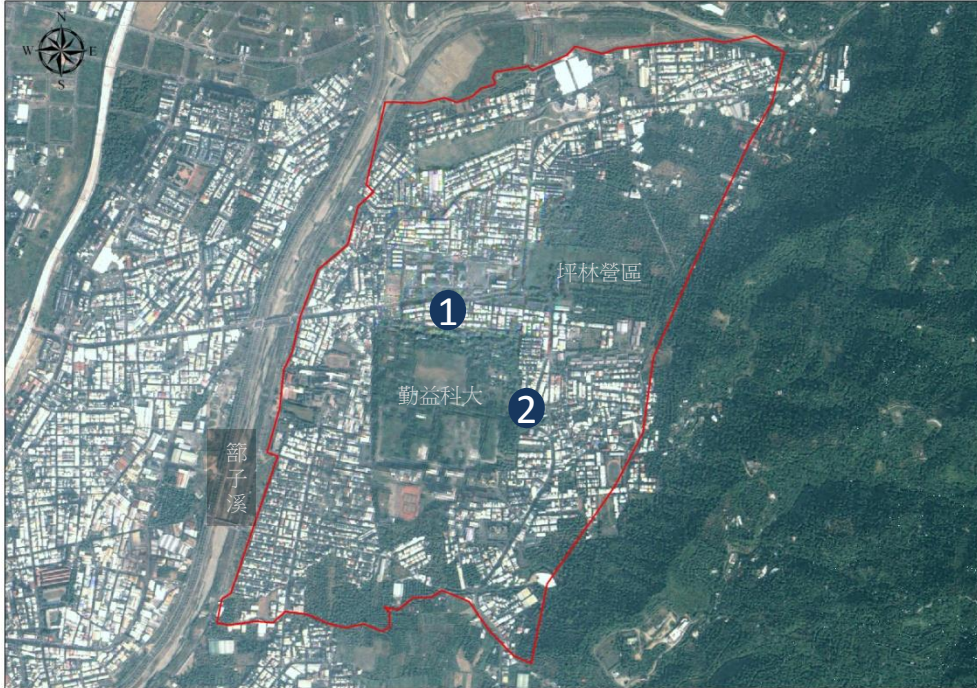
本計畫區內已開發面積達200.16公頃，約占本計畫區面積約32%，區內東海商圈，遊園路、新興路一帶住商發展密集；由於區內尚無妥善完整之規劃，使得道路狹小、公共設施不足影響生活品質，需一完整規劃引導本計畫區發展

後續操作建議

- ① 優先確認應保護農地：本計畫區西側、南側部分農地尚屬良好，且較方整不破碎，應依農地分級確認優先保留之農地。
- ② 發展都會農園+東海生活商圈：本計畫區西側、南側，應朝向低密度生活「都會農園」之發展型態；東海生活圈應維持既有機能，透過修補式更新強化防災機能
- ③ 森林範圍劃設保護區：環境敏感地應劃設相對應之分區予以適當管制，避免遭受破壞
- ④ 尊重當地、長期溝通：應尊重當地意願，並進行長期溝通

新訂擴大都市計畫

■ 太平坪林



太平坪林新訂擴大都市計畫建議範圍



臺中國軍總醫院
沿街商圈發展狀況



勤益科大周遭
生活機能佳、具有一定商業規模

項目	太平坪林
面積 (公頃)	328
現況人口 (成長率)	25,276人 (-0.24%)
人口密度 (人/公頃)	260
建議計畫人口數	25,000
現況住商使用面積 (公頃)	95.53 (占總面積29.12%)
現況工業使用面積 (公頃)	16.39 (占總面積4.99%)
已開發面積 (公頃)	133.22 (占總面積40.61%)
區內主要道路寬度 (公尺)	12
周邊都市計畫人口達成率 (%)	太平：79.72 太平新光：77.06
周邊都市計畫住宅區發展率 (%)	潭子：72.98 太平：78.56%
新訂或擴大都市計畫類型	住商型
一級環境敏感地	區域排水設施範圍、活動斷層、優良農田
二級環境敏感地	淹水潛勢地區、重要軍事設施管制區之禁限建地區

新訂擴大之必要性

本計畫區位於太平（新光）都市計畫區東側，區內有勤益科技大學；臺中國軍總醫院、屯區藝文中心、華盛頓中學等，**生活便利、發展密度高，已建成區使用面積約40%**，考量大臺中都市計畫整體發展與都市縫合，應透過都市計畫引導本區之發展

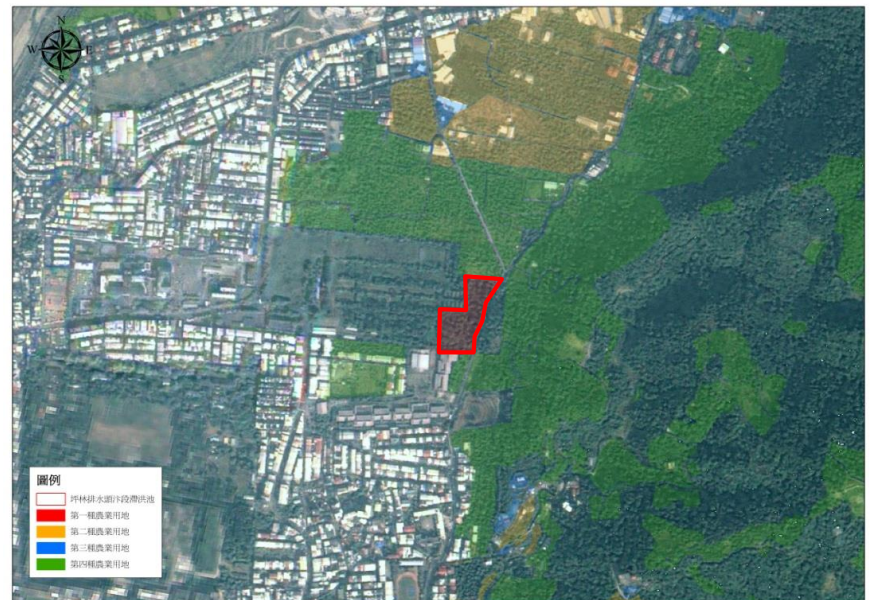
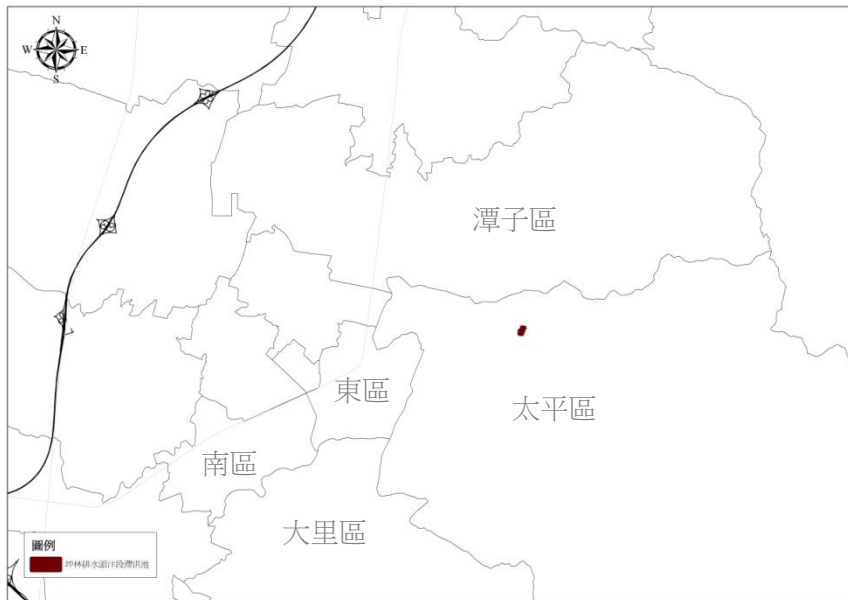
後續操作建議

- ① **應考量既有發展紋理**：本區建物密集、公共設施發展完善，發展已有一定規模，應**考量既有發展紋理，並採用修補式更新提升生活環境品質**
- ② **注意本區生態發展**：應**避免開發本區頭崙山山麓地帶之優良農田、山坡地之部分**，並充分考量自然排水水路、天然林地予以保留或做適當綠地規劃

設施型分區劃設

■ 本計畫劃設一處一太平坪林頭汴段滯洪池

編號	案名	目前辦理情況	面積 (公頃)	應維護農地所佔 面積(公頃) / 比 例	劃設評估結果
1.	太平坪林頭汴段滯洪池	規劃中	1.42	0 / 0%	① 經查應保留農地占總面積0%，其變更不涉及農地使用 ② 考量坪林靶場滯洪池設計，可將太平二圳原本10年重現期距尖峰流量53.6cms降低35%，故設置本滯洪池可有效降低暴雨時之尖峰流量，減少下游淹水問題 ③ 建議列入



【伍、替代方案分析】

Taichung



替代方案分析-新訂或擴大都市計畫

方案指標	A方案	B方案	C方案（本計畫推動案）
方案內涵	<p>未指定新訂或擴大都市計畫地區，未來因發展有調整新訂或擴大都市計畫範圍者，視需求個案提出申請</p>	<p>因主城區發展飽和與大眾運輸系統建構及周邊土地使用情形等，通盤考量整體發展指定新訂或擴大都市計畫地區，避免零星申請</p> <p>擬定6處，「產業型」4處，面積約5,529公頃；「住商型」2處，面積約946公頃。 辦理期程因應發展需求，預計於計畫目標年115年前辦理完成。</p>	<p>擬定6處，「產業型」4處，面積約3,657公頃；「住商型」2處，面積約946公頃。 辦理期程分4階段： (1)前期：因應自由貿易港區、臺中雙港發展，將清泉崗(產業型)列為前期發展。 (2)中期：處理未登記工廠搬遷及人口密集城區，公設不足，將潭子聚興、大里樹王及十九甲與塗成此3處產業型列為中期發展。 (3)後期：商圈或學區人口密集，公設不足需計劃引導發展，將新庄仔、蔗部及太平坪林此2處住商型列為後期發展。</p>
整體發展空間	<ul style="list-style-type: none"> 零星申請之新訂或擴大都市計畫未能有整體宏觀願景，易造成都市蔓延形成，零散發展 	<ul style="list-style-type: none"> 藉由計畫總體環境衡酌與城鄉發展等，擬定新訂及擴大都市計畫地區，引導都市合宜成長，避免個案或零散申請造成無秩序之蔓延與擴張 	

替代方案分析-新訂或擴大都市計畫

方案指標	A方案	B方案	C方案（本計畫推動案）
都市實質發展	<ul style="list-style-type: none"> • 主城區現存都市計畫區夾雜非都市土地或邊緣非都市土地維持像況各自發展 • 未能有效整合都市發展與交通及產業軸線，易導致城市建設與部門計畫資源無法發揮整體性成效。 • 部份都市計畫區邊界土地或夾雜非都市土地，現存違規或使用效率低，未能整體規劃。 	<ul style="list-style-type: none"> • 適度紓解人口成長壓力，並兼顧提升全市性之公共利益與公共服務設施，以維持或提升居住水準 • 透過都市計畫區之老舊市區更新、整體開發，抑制都市蔓延，落實集約城市理念 • 整合大眾運輸路網、產業布局、策略性節點及城鄉發展，大眾運輸場站及其周邊土地整體與緊湊發展，藉大眾運輸改變市民生活空間及模式 • 配合流域治理需要，及使用現況發展密集然公共設施服務水準低落，控管其發展避免災害造成 • 原都市中非都市土地，因應地方需求、產業發展及環境生態之土地多元使用型態，並整合其他相關部門計畫內容，考量都市計畫區間或邊緣之非都市土地利用現況、未登記工廠處理、農地不適作及土地使用不相容情形等。藉新訂或擴大都市計畫之辦理，提高環境品質與公共設施服務 	<ul style="list-style-type: none"> • 呼應世界永續發展之潮流及因應實際發展情境，並以「大臺中123：擴大都心、發展海空雙港之構想」、推動「自由貿易港區」及引導「城鄉發展」為主軸，提出應進行新訂或擴大都市計畫地區，<u>新訂擴大都市計畫面積為6,519.38公頃</u> • 呼應世界永續發展之潮流及因應實際發展情境，並以「大臺中123：擴大都心、發展海空雙港之構想」、推動「自由貿易港區」及引導「城鄉發展」為主軸，提出應進行新訂或擴大都市計畫地區，<u>新訂擴大都市計畫面積為4,618.15公頃</u>

Taichung



簡報結束 敬請指教

【附件一、新訂擴大都市計畫環境敏感地分析】

Taichung



新訂擴大都市計畫環境敏感區分析

后里花博



一級環境敏感區



二級環境敏感區

環境敏感地	
一級環境敏感地	--
二級環境敏感地	淹水潛勢地區
管制原則	
① 淹水潛勢地區：目前淹水潛勢地區雖無法定效力，且本區域多為透水地表(未開發)，應針對花博與自然共生之概念，擬訂計畫區內開發後地表逕流零增量之相對應土地使用管制規則，並應納入低衝擊開發(Low Impact Development)之概念，以做為未來與自然共生最佳示範基地	



花博展區規劃應考量低衝擊開發、對環境友善、環境永續

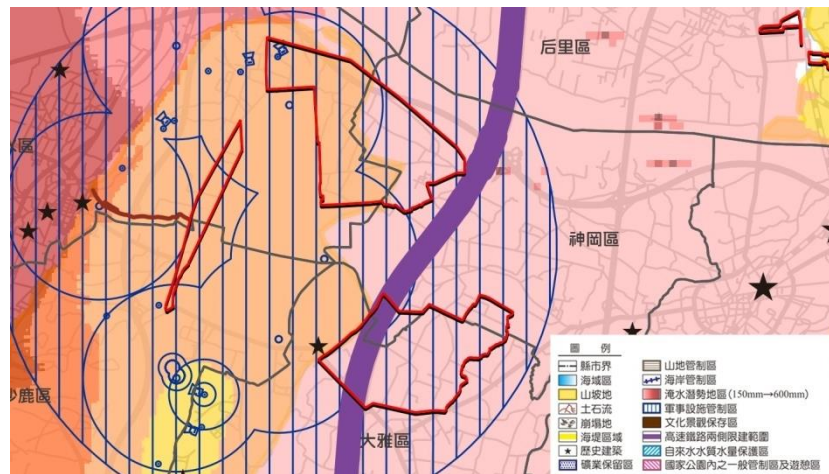
照片來源：<http://www.parioplan.com/>、<http://patch.com/new-jersey/middletown-nj/reservoir-capacity-another-reason-for-low-impact-development>

新訂擴大都市計畫環境敏感區分析

■ 清泉崗



一級環境敏感區



二級環境敏感區

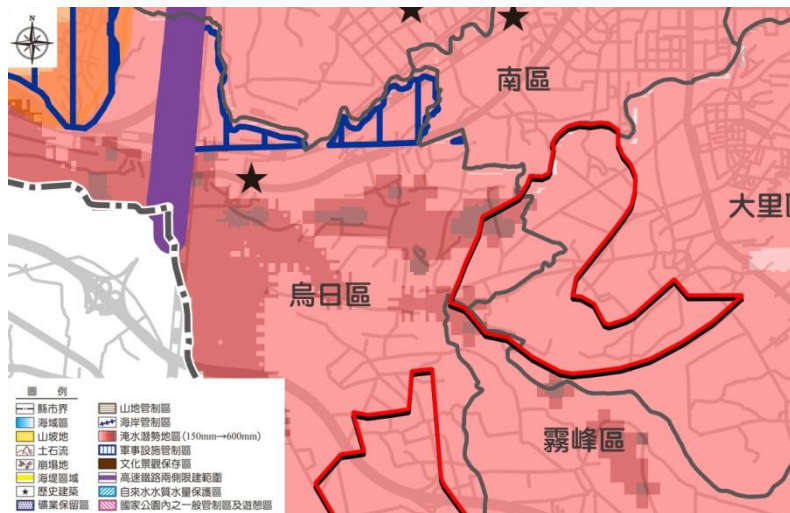
環境敏感地	
一級環境敏感地	區域排水設施範圍、活動斷層、優良農田
二級環境敏感地	山坡地、淹水潛勢地區、重要軍事管制區禁限建範圍、高速鐵路兩側限建地區
管制原則	
① 區域排水範圍：	納入河川區管制
② 活動斷層(屯子腳斷層)：	本計畫區斷層帶鄰近區域皆有零星開發使用，於新訂擴大都市計畫時，應針對該區域擬訂適當土管規則或訂定適當使用分區
③ 優良農田：	應妥善調查農地分級與實際使用現況是否不符之情形，而後再行確認優良農地之區位，並予以適當之土地使用管制，避免遭受轉用破壞
④ 山坡地：	山坡地之建築應依山坡地建築管理辦法之規定；另本計畫區西側為山坡地範圍，應考量山坡地建築天際線與本地特殊坡地景觀，擬訂適當之土地使用管制原則
⑤ 淹水潛勢地區：	考量淹水潛勢地區並未公告，缺乏法定效力，建議納入擬定都市計畫時應對該區域研擬相關都市防洪之土地使用管制規則與因應對策
⑥ 重要軍事管制區禁限建範圍：	應依相關規定管制
⑦ 高速鐵路兩側限建地區：	應依相關規定管制

新訂擴大都市計畫環境敏感區分析

大里樹王



一級環境敏感區



二級環境敏感區

環境敏感地

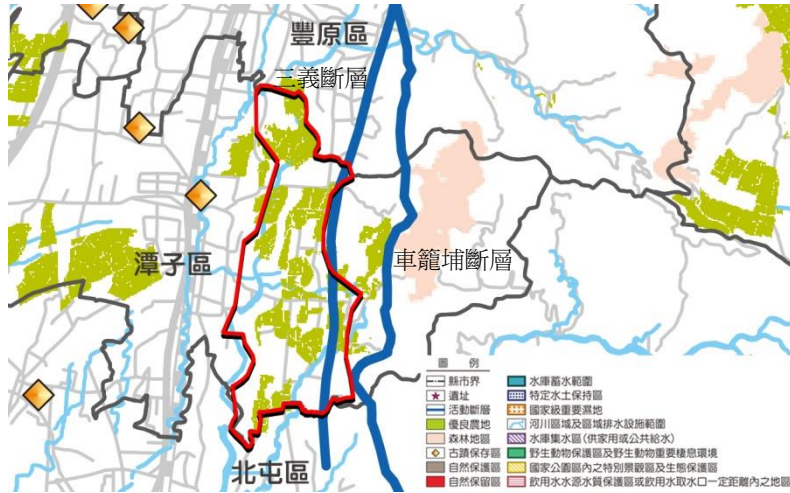
一級環境敏感地	區域排水設施範圍、優良農田
二級環境敏感地	淹水潛勢地區

管制原則

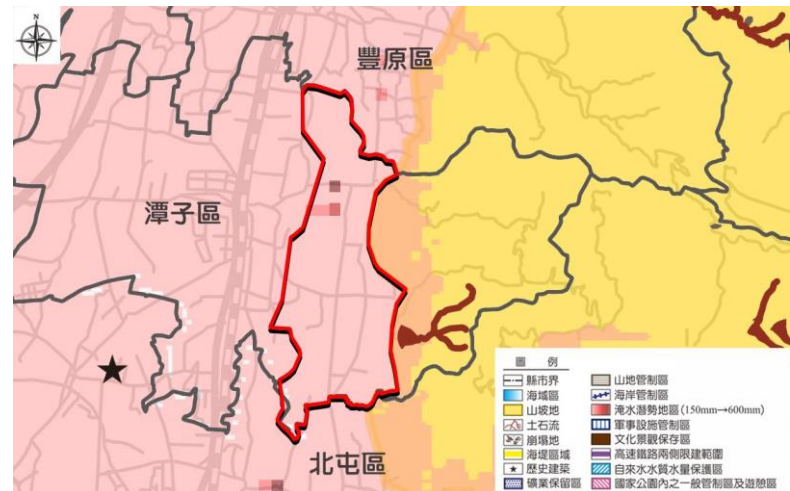
- 區域排水範圍：**除納入河川區管制外，本計畫區北側旱溪排水，應考量上游興大康橋一帶水岸綠地之延續性，於都市計畫擬定時應配置適當綠地串聯，提供大面積水岸休閒空間供民眾遊憩使用
- 優良農田：**本計畫區優良農田位於北側旱溪沿岸，應於擬訂都市計畫時，考量計畫區北側農業帶與旱溪休閒空間之連結性，後續變更亦應考量臺中市農地總量
- 淹水潛勢地區：**雖淹水潛勢地區目前無法定效力，但仍建議擬定都市計畫時應保留低窪地區做為滯洪公園，並保留天然埤塘、林地、自然水文等，避免因開發造成過多地表逕流，並訂定相對應之低衝擊開發(LID)土地使用管制規則

新訂擴大都市計畫環境敏感區分析

■ 潭子聚興



一級環境敏感區



二級環境敏感區

環境敏感地

一級環境敏感地	區域排水設施範圍、森林、活動斷層、優良農田
二級環境敏感地	山坡地、淹水潛勢地區、重要軍事管制區禁限建範圍

管制原則

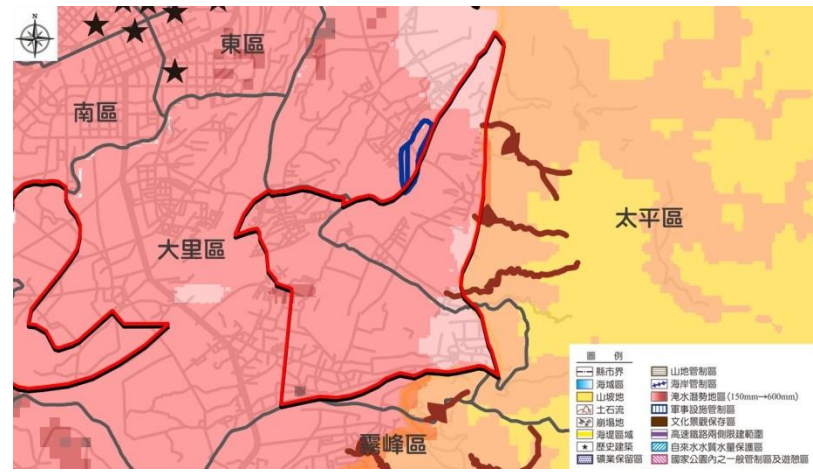
- ① 區域排水範圍：納入河川區管制
- ② 森林：應劃設為保護區，並依森林法之相關規定管制
- ③ 活動斷層(三義、車籠埔斷層)：本區斷層帶通過區域兩側較無開發，建議於擬訂都市計畫時可劃設為帶狀綠地、避免後續之開發行為位於斷層帶上，若其有建物者應限制其開發強度
- ④ 優良農田：屬大面積完整區塊之優良農田應建議於都市計畫擬定時應劃設為農業區，並於土管規則訂定較嚴格之規範，後續變更亦應考量臺中市農地總量
- ⑤ 山坡地：本計畫區山坡地範圍位於東側，山坡地之建築應依山坡地建築管理辦法之規定；另都市計畫應考量山坡地建築天際線、坡度、水文環境等因素劃設相對應之土地使用分區及相關土地使用管制規則
- ⑥ 淹水潛勢地區：考量淹水潛勢地區並未公告，缺乏法定效力，建議納入擬定都市計畫時應對該區域研擬相關都市防洪之土地使用管制規則與因應對策
- ⑦ 重要軍事管制區禁限建範圍：應依相關規定管制
- ⑧ 高速鐵路兩側限建地區：應依相關規定管制

新訂擴大都市計畫環境敏感區分析

■ 十九甲與塗城



一級環境敏感區

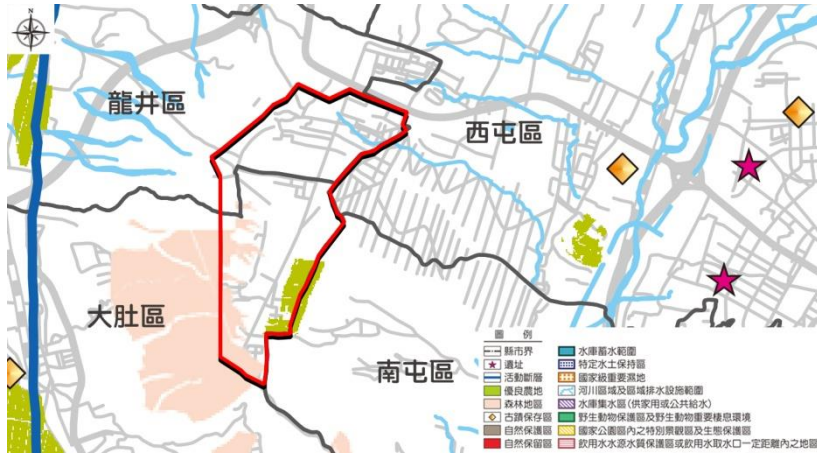


二級環境敏感區

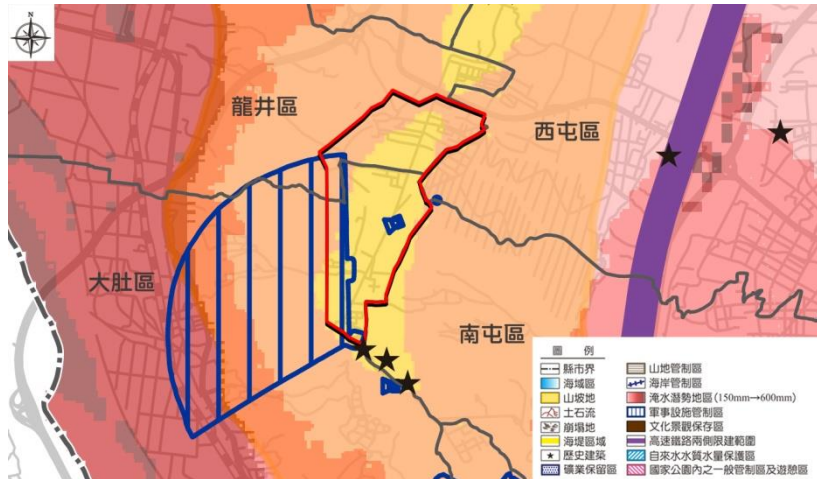
環境敏感地	
一級環境敏感地	區域排水設施範圍、活動斷層、優良農田
二級環境敏感地	淹水潛勢地區、重要軍事設施管制區之禁限建地區
管制原則	
① 區域排水範圍：	納入河川區管制
② 活動斷層(車籠埔及其支斷層)：	本計畫區斷層帶鄰近區域皆有零星開發使用，於新訂擴大都市計畫時，應針對該區域擬訂適當土管規則或訂定適當使用分區
③ 優良農田：	本計畫區內優良農田稀少、且幾乎位於計畫區外，應經農業機關同意後變更為適當之土地使用分區
④ 淹水潛勢地區：	考量淹水潛勢地區並未公告，缺乏法定效力，建議納入擬定都市計畫時應對該區域研擬相關都市防洪之土地使用管制規則與因應對策
⑤ 重要軍事管制區禁限建範圍：	應依相關規定管制

新訂擴大都市計畫環境敏感區分析

■ 新庄子、蔗廊



一級環境敏感區



二級環境敏感區

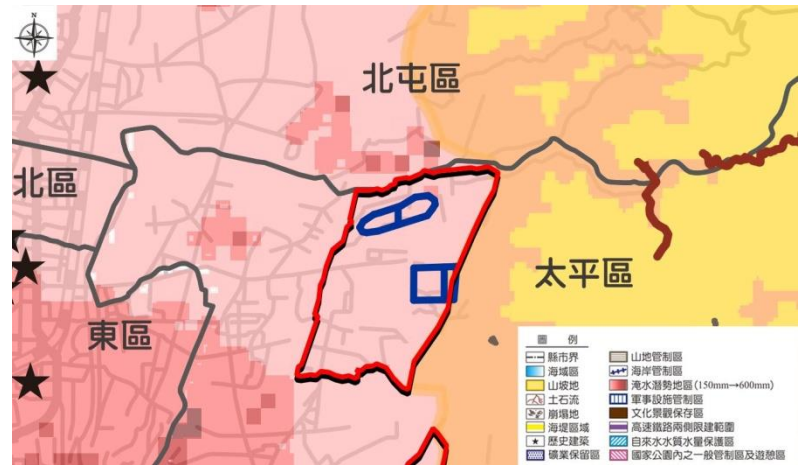
環境敏感地	
一級環境敏感地	區域排水設施範圍、森林、優良農田
二級環境敏感地	山坡地、淹水潛勢地區、重要軍事管制區禁限建範圍
管制原則	
① 區域排水範圍：	納入河川區管制
② 森林：	應劃設為保護區，並依森林法之相關規定管制
③ 優良農田：	本區優良農地僅位於計畫區東南一隅，但西側部分仍有大面積農地，建議應保留西側與大肚山接壤之農業區，作為自然與人為開發間之生態緩衝帶
④ 山坡地：	山坡地之建築應依山坡地建築管理辦法之規定；另本區因景觀特殊，應考量山坡地建築天際線、坡度、水文環境等因素，劃設相對應之土地使用分區及土地使用管制規則，以保有本區山坡地特色景觀
⑤ 淹水潛勢地區：	本區位於山坡地，地勢相對於臺中市其他地區較高，但仍應注意本區開發後所造成之逕流對於下游地區造成損害，因此建議本區應於都市計畫擬定時訂定低衝擊開發(LID)之土地使用管制規則
⑥ 重要軍事管制區禁限建範圍：	應依相關規定管制

新訂擴大都市計畫環境敏感區分析

■ 太平坪林



一級環境敏感區



二級環境敏感區

環境敏感地	
一級環境敏感地	區域排水設施範圍、活動斷層、優良農田
二級環境敏感地	淹水潛勢地區、重要軍事設施管制區之禁限建地區
管制原則	
① 區域排水範圍：	納入河川區管制
② 活動斷層：	本計畫區斷層帶鄰近區域皆有零星開發使用，於新訂擴大都市計畫時，應針對該區域擬訂適當土管規則或訂定適當使用分區
③ 優良農田：	本計畫區優良農田雖位於南側一隅，仍應考量與計畫區外農地之完整性，建議劃設為農業區
④ 淹水潛勢地區：	考量淹水潛勢地區並未公告，缺乏法定效力，建議擬定都市計畫時，應針對該區域研擬防洪土地使用管制規則與對策；另本區針對坪林排水淹水問題，已擬定坪林排水三處滯洪池之規劃，未來應於都市計畫擬定時一併納入考量
⑤ 重要軍事管制區禁限建範圍：	應依相關規定管制