

變更臺中市烏日大肚地區都市計畫主要計畫 (配合臺中都會區大眾捷運系統烏日文心北屯延伸線建設計畫)

臺中市高鐵站區都市計畫細部計畫 臺中市大肚地區都市計畫細部計畫

【都市計畫公開展覽說明會】

說明會(時間/地點)

第1場

時間：115年9月21日(星期一) 下午2時30分

地點：本市烏日區三和社區活動中心
(臺中市烏日區中山路三段403巷6弄33號)

第2場

時間：115年9月22日(星期二) 上午10時

地點：本市北屯區公所三樓第一會議室
(臺中市北屯區崇德路三段10號)

簡報大綱

- ◆ 計畫緣起、範圍及法令依據
- ◆ 基地現況及變更內容
- ◆ 都計個變作業辦理程序說明



計畫概述-路線與場站規劃

公開展覽版本

- 「捷運綠線延伸線」
透過延伸大坑段(行經大坑風景區)，
及延伸彰化段(行經烏日高鐵特區)，
提升整體公共運輸，活絡沿線產業發展。
- 烏日區為「延伸彰化段」之G18站、G19
站及捷運必要設施所需用地。



尚未核定，僅供參考

- 針對出入口及其他捷運設施辦理變更都市計畫。

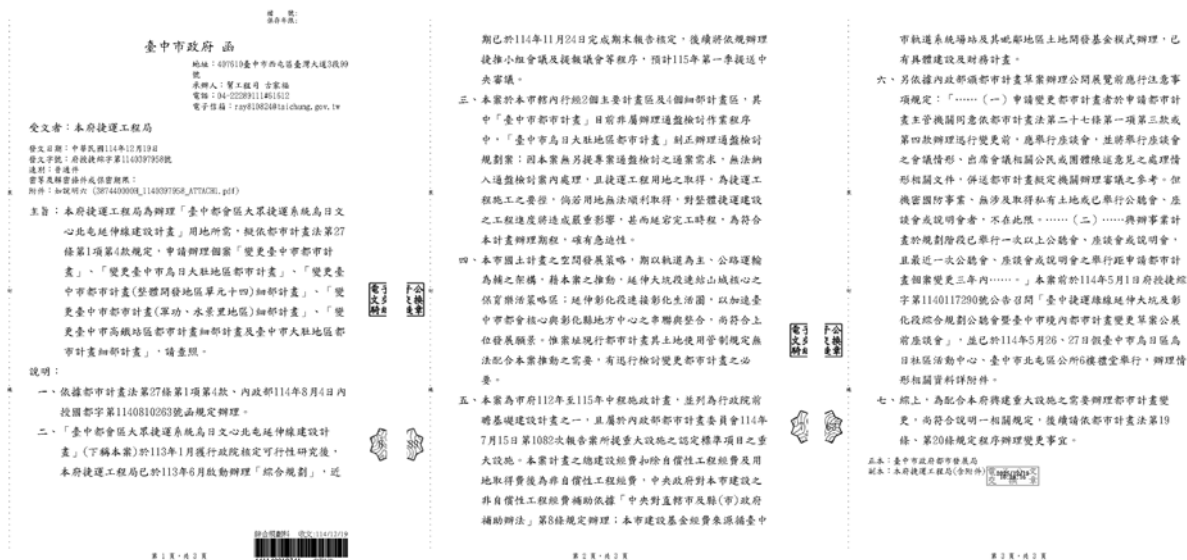


■ 依據都市計畫法第27條規定第1項第4款辦理變更都市計畫

都市計畫經發布實施後，遇有下列情事之一時，當地直轄市、縣（市）政府或鄉、鎮、縣轄市公所，應視實際情況迅行變更：

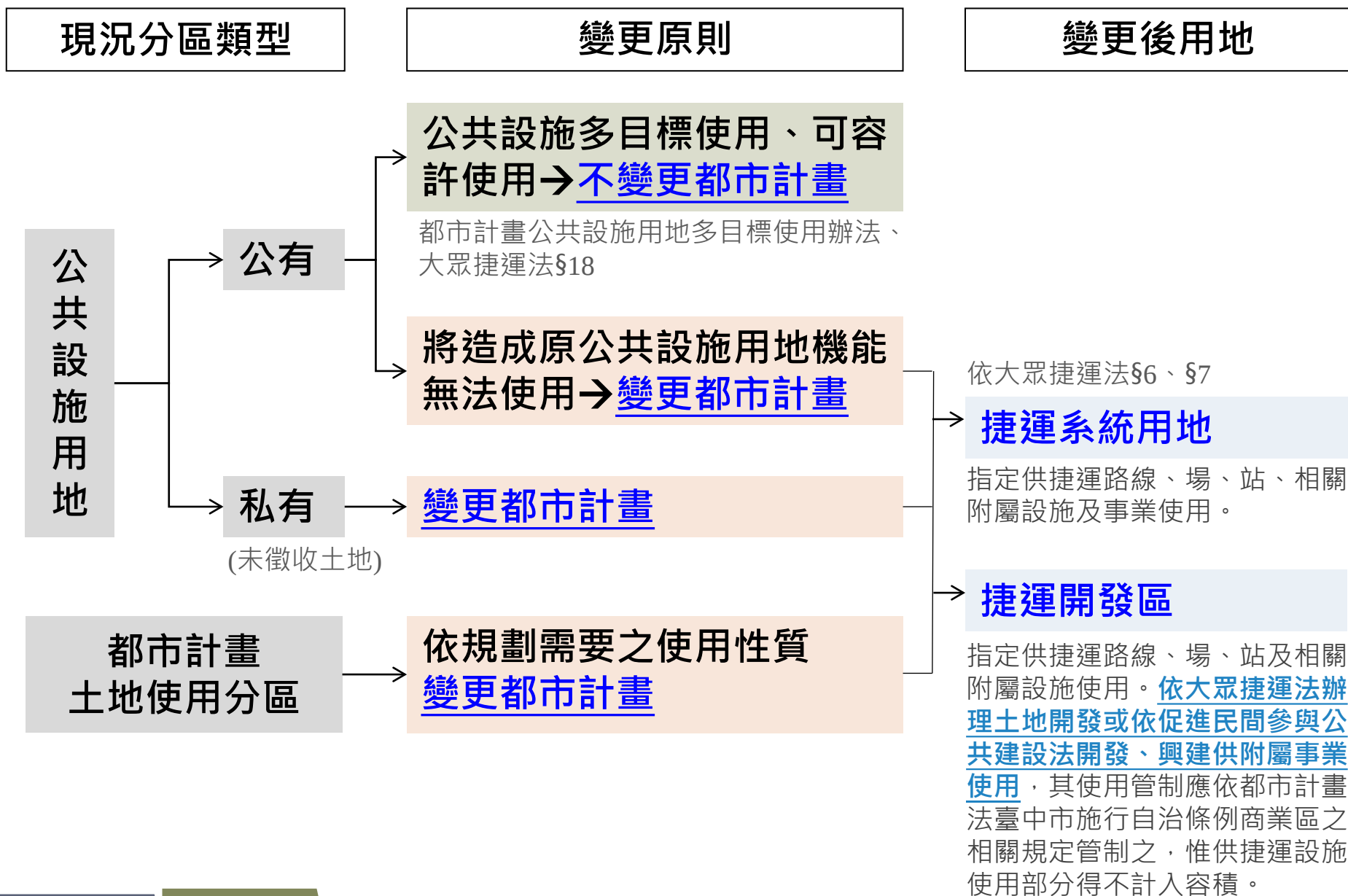
- （一）因戰爭、地震、水災、風災、火災或其他重大事變遭受損壞時。
- （二）為避免重大災害之發生時。
- （三）為適應國防或經濟發展之需要時。
- （四）為配合中央、直轄市或縣（市）興建之重大設施時。

■ 依據臺中市政府114年12月19日府授捷綜字第1140397958號函，說明本案屬市政重大建設。



都市計畫土地使用變更檢討原則

公開展覽版本



現行都市計畫及場站規劃

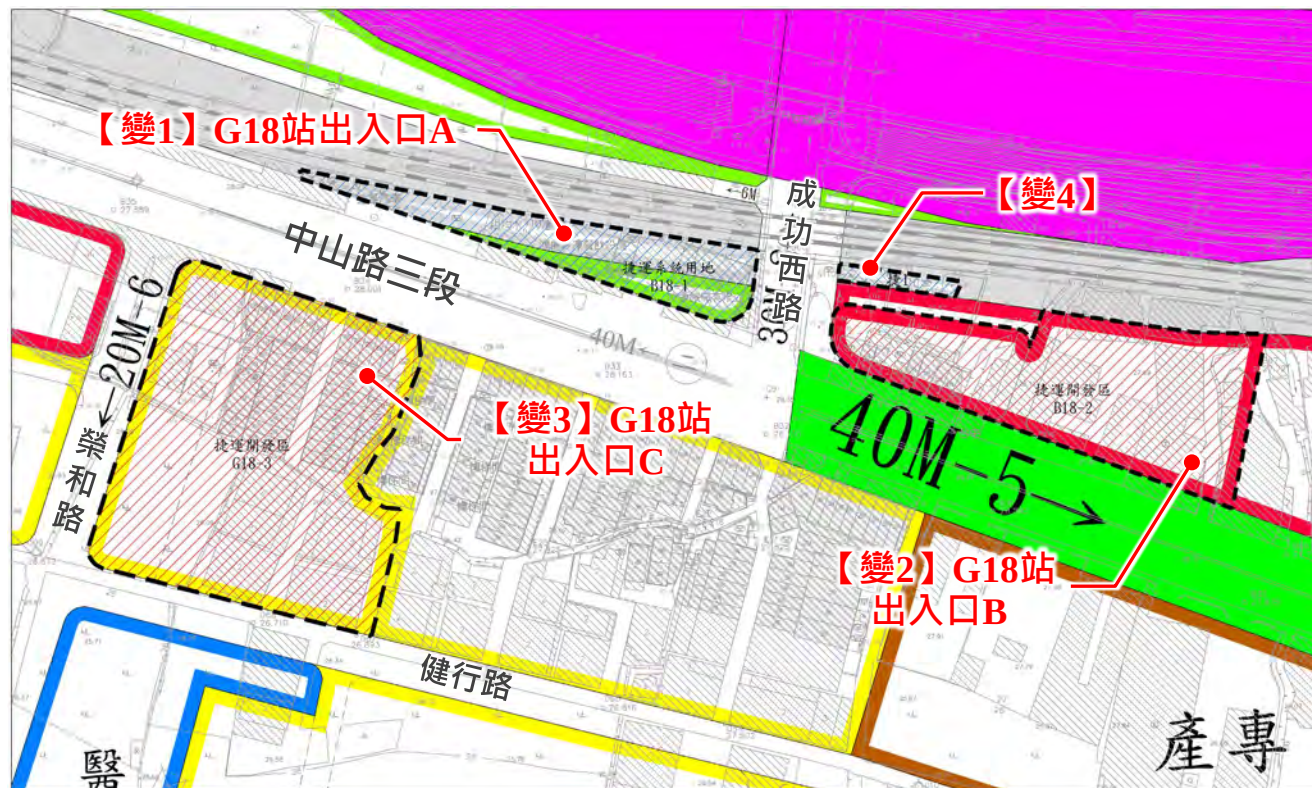
公開展覽版本

車站編號	車站位置	車站型式	說明	行政區
G1	松竹路一段與東山路一段交口附近	高架	服務北屯大坑地區及大坑風景區遊客	北屯區
G2	松竹路一段與松竹二路附近	高架	服務北屯大坑地區	北屯區
G18	中山路三段・成功西路(成功嶺大門)附近	高架	服務烏日高鐵臺中車站地區及成功嶺營區	烏日區
G19	中山路三段與榮泉路交口西側	高架	服務烏日高鐵臺中車站地區及臺鐵成功站	烏日區



變更主要計畫內容-【變1~4】

公開展覽版本



- 圖例
- 住宅區 (Residential Zone)
 - 商業區 (Commercial Zone)
 - 農業區 (Agricultural Zone)
 - 醫療專用區 (Medical Special Zone)
 - 加油站專用區 (Gas Station Special Zone)
 - 產業專用區 (Industrial Special Zone)
 - 園道用地 (Parkway Land)
 - 鐵路用地 (Railway Land)
 - 高速公路用地 (Expressway Land)
 - 學校用地 (School Land)
 - 細部計畫街廓 (Detailed Plan Block)
 - 變更範圍 (Change Scope)
 - 捷變更農業區為捷運系統用地G18-1 (Change agricultural zone to transit system land G18-1)
 - 捷變更鐵路用地為捷運系統用地G18-1 (Change railway land to transit system land G18-1)
 - 捷變更商業區為捷運開發區B18-2 (Change commercial zone to transit development area B18-2)
 - 捷變更住宅區為捷運開發區G18-3 (Change residential zone to transit development area G18-3)
 - 捷變更鐵路用地為捷運系統用地 (Change railway land to transit system land)

註：1.實際面積依核定圖實地分割測量面積為準。
2.凡本次未指明變更部分，均應以原計畫為準。

變更編號		1	2	3	4
變更位置		位成功西路西側與中山路三段北側附近	位成功西路東側與中山路三段北側附近	位中山路三段南側與榮合路東側附近	位成功西路東側與臺鐵(臺中線山線)附近
變更內容	原計畫	農業區、鐵路用地	商業區	住宅區	鐵路用地
	新計畫	捷運系統用地G18-1	捷運開發區G18-2	捷運開發區G18-3	捷運系統用地1
	面積	0.2611公頃	0.6409公頃	1.1065公頃	0.0401公頃
權屬		私有地(100%)	國有地(6%)/市有地(9%)/私有地(85%)	國有地(11%)/市有地(2%)/鄉鎮市有(3%)/私有地(84%)	國有地(10%)/私有地(90%)

變更主要計畫內容-【變1】

公開展覽版本



變更編號		1
變更位置		位成功西路西側與中山路三段北側附近
變更內容	原計畫	農業區、鐵路用地
	新計畫	捷運系統用地G18-1
	面積	0.2611公頃
權屬		私有地(100%)

公開展覽版本



變更編號		2
變更位置		位成功西路東側與中山路三段北側附近
變更內容	原計畫	商業區
	新計畫	捷運開發區G18-2
	面積	0.6409公頃
權屬		國有地(6%)/市有地(9%)/私有地(85%)

變更主要計畫內容-【變3】

公開展覽版本



變更編號	3
變更位置	位中山路三段南側與榮合路東側附近
變更內容	原計畫 住宅區 新計畫 捷運開發區G18-3 面積 1.1065公頃
權屬	國有地(11%)/市有地(2%)/鄉鎮市有(3%)/私有地(84%)

變更主要計畫內容-【變4】

公開展覽版本

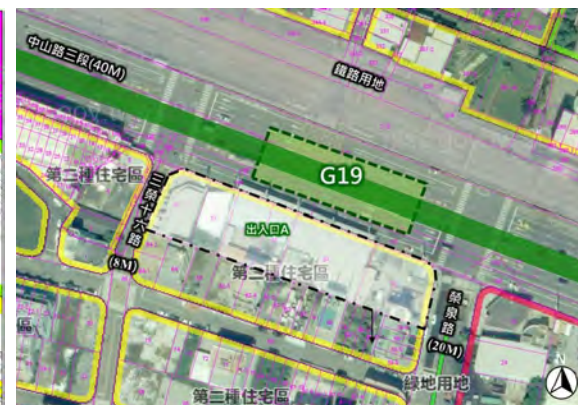


【變4】現況

變更編號	4
變更位置	位成功西路東側與臺鐵(臺中線山線)附近
變更內容	原計畫 鐵路用地
	新計畫 捷運系統用地1
	面積 0.0401公頃
權屬	國有地(10%)/私有地(90%)

變更主要計畫內容-【變5】

公開展覽版本



變更編號	5
變更位置	位中山路三段與榮泉路交口西側
變更內容	原計畫 住宅區
	新計畫 捷運開發區G19-1
	面積 0.3794公頃
權屬	私有地(100%)

變更主要計畫內容-【變6-8】

公開展覽版本



- 住宅區
- 乙種工業區
- 農業區
- 電力設施用地
- 環保設施用地
- 綠地用地
- 公園兼兒童遊樂場用地
- 細部計畫街廓
- 都市計畫範圍線
- 變更範圍
- 變更農業區為捷運系統用地
- 變更環保設施用地為捷運系統用地

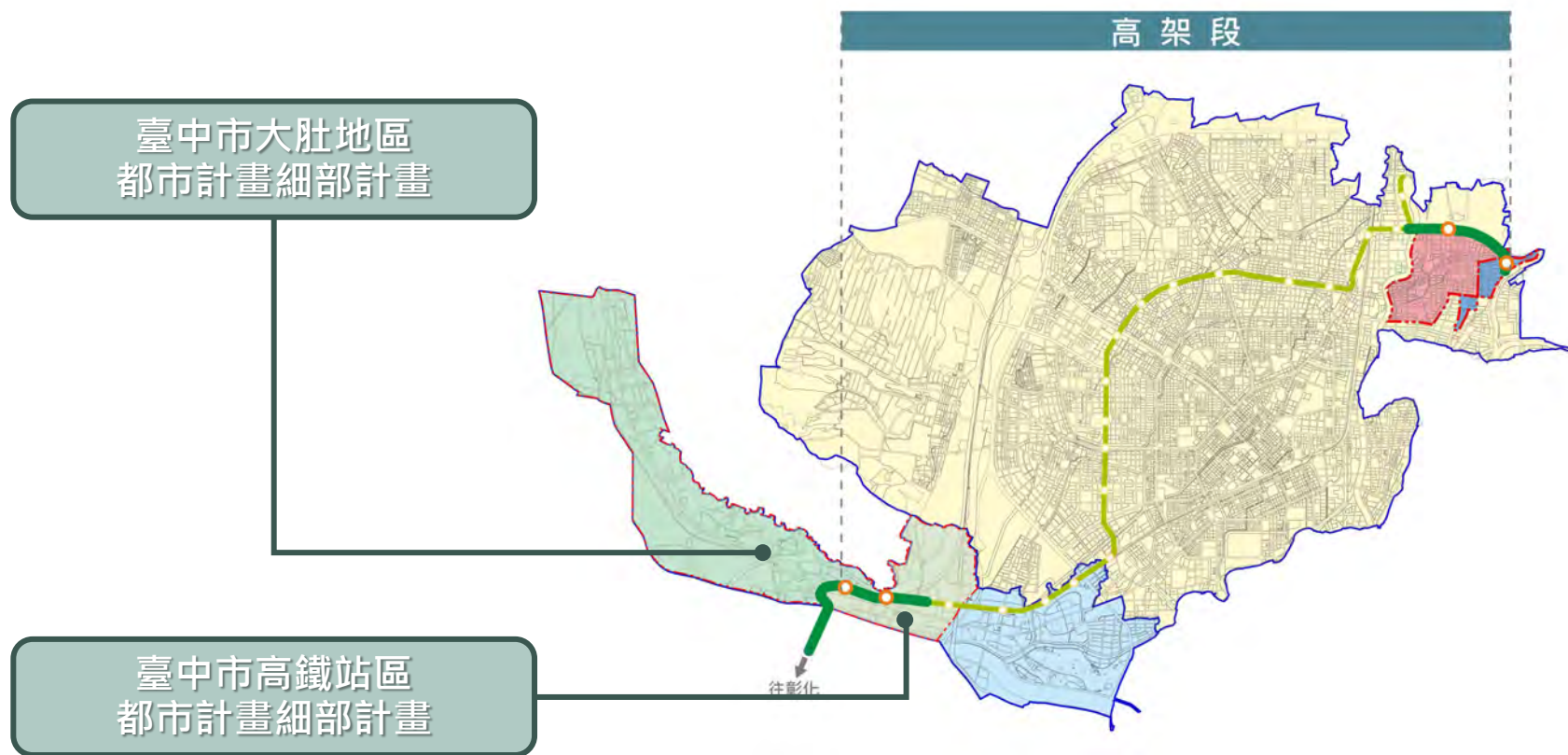
註：1.實際面積依核定圖實地分割測量面積為準。
2.凡本次未指明變更部分，均應以原計畫為準。

變更編號		6	7	8
變更位置		位中山路三段與與省道台1線附近	位環河路五段電塔附近	位環河路五段與三榮十六路1巷附近
變更內容	原計畫	農業區	環保設施用地	農業區
	新計畫	捷運系統用地2	捷運系統用地3	捷運系統用地4
	面積	0.0986公頃	0.0104公頃	0.0715公頃
權屬		國有地(4%)、私有地(96%)	市有地(100%)	國有地(48%)、未登錄地(52%)

變更細部計畫內容

公開展覽版本

編號	位置	變更內容		變更理由
		原計畫	新計畫	
1	土地使用管制要點	已訂定	增訂	配合變更臺中市烏日大肚地區都市計畫主要計畫（配合臺中都會區大眾捷運系統烏日文心北屯延伸線建設計畫）案，增訂捷運開發區及捷運系統用地之土地使用管制要點相關內容。



一、捷運設施所需用地之土地使用管制要點訂定如下：

- (一) 捷運系統用地指定供捷運路線、場、站、相關附屬設施及事業使用。
- (二) 捷運開發區指定供捷運路線、場、站及相關附屬設施使用。依大眾捷運法辦理土地開發或依促進民間參與公共建設法開發、興建供附屬事業使用，其使用管制應依都市計畫法臺中市施行自治條例商業區之相關規定管制之。
- (三) 捷運開發區及捷運系統用地之建蔽率、容積率依下表規定辦理：

項目	建蔽率	容積率
捷運開發區G18-2	70%	420%
捷運開發區G18-3	70%	420%
捷運開發區G19-1	70%	420%
捷運系統用地1	-	-
捷運系統用地3	-	-

- (四) 捷運設施(車站、墩柱、出入口、轉乘設施)使用部分得不計入容積率及建蔽率。

- (五) 為塑造良好都市景觀及完整之人行系統，捷運開發區退縮建築依下表規定辦理為原則，惟捷運系統用地因配合捷運設施需求或基地情形特殊，無法依規定退縮建築者，得經都市設計審議委員會通過，不在此限。

項目	退縮建築規定
捷運開發區 G18-2	1.面臨中山路三段側應設置5公尺無遮簷人行道 2.面臨成功西路側應設置5公尺無遮簷人行道。
捷運開發區 G18-3	1.面臨中山路三段側應設置5公尺無遮簷人行道 2.面臨榮和路側應設置5公尺無遮簷人行道。 3.面臨健行路應設置5公尺無遮簷人行道。
捷運開發區 G19-1	1.面臨中山路三段側應設置5公尺無遮簷人行道 2.面臨健行路側應設置5公尺無遮簷人行道。 3.面臨三榮十六路側應設置5公尺無遮簷人行道
捷運系統用地3	1.面臨環河路五段側應設置5公尺無遮簷人行道

註：1.基於捷運設施整體結構安全及人行動線聯接考量，捷運設施（墩柱及出入口）不在此限。
2.退縮部分得計入法定空地。

- (六) 設置公共開放空間獎勵部分得依「建築技術規則」第15章實施都市計畫地區建築基地綜合設計有關商業區之規定辦理。

- (七) 本捷運建設計畫之場、站等建築，應納入都市設計審查。

二、本計畫區內土地及建物之使用應依本要點之規定辦理，本要點未規定者，適用臺中市高鐵站區都市計畫細部計畫之土地使用分區管制要點及其他有關法令之規定。



▲無遮簷人行道位置示意圖

一、捷運設施所需用地之土地使用管制要點訂定如下：

- (一) 捷運系統用地指定供捷運路線、場、站、相關附屬設施及事業使用。
- (二) 捷運系統用地之建蔽率、容積率依下表規定辦理：

項目	建蔽率	容積率
捷運系統用地G18-1	-	-
捷運系統用地2	-	-
捷運系統用地4	-	-

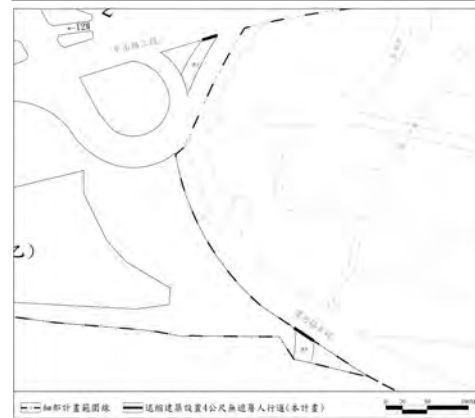
- (三) 為塑造良好都市景觀及完整之人行系統，捷運系統用地退縮建築依下表規定辦理為原則，惟捷運系統用地因配合捷運設施需求或基地情形特殊，無法依規定退縮建築者，得經都市設計審議委員會通過，不在此限。

項目	退縮建築規定
捷運系統用地 G18-1	1.面臨中山路三段側應設置5公尺無遮簷人行道 2.面臨成功西路側應設置5公尺無遮簷人行道。
捷運系統用地2	面臨中山路三段側應設置4公尺無遮簷人行道。
捷運系統用地4	面臨環河路五段側應設置4公尺無遮簷人行道。

註：1.基於捷運設施整體結構安全及人行動線聯接考量，捷運設施（墩柱及出入口）不在此限。
2.退縮部分得計入法定空地。

- (四) 設置公共開放空間獎勵部分得依「建築技術規則」第15章實施都市計畫地區建築基地綜合設計有關商業區之規定辦理。
- (五) 本捷運建設計畫之場、站等建築，應納入都市設計審查。

二、本計畫區內土地及建物之使用應依本要點之規定辦理，本要點未規定者，適用臺中市大肚地區都市計畫細部計畫之土地使用分區管制要點及其他有關法令之規定。



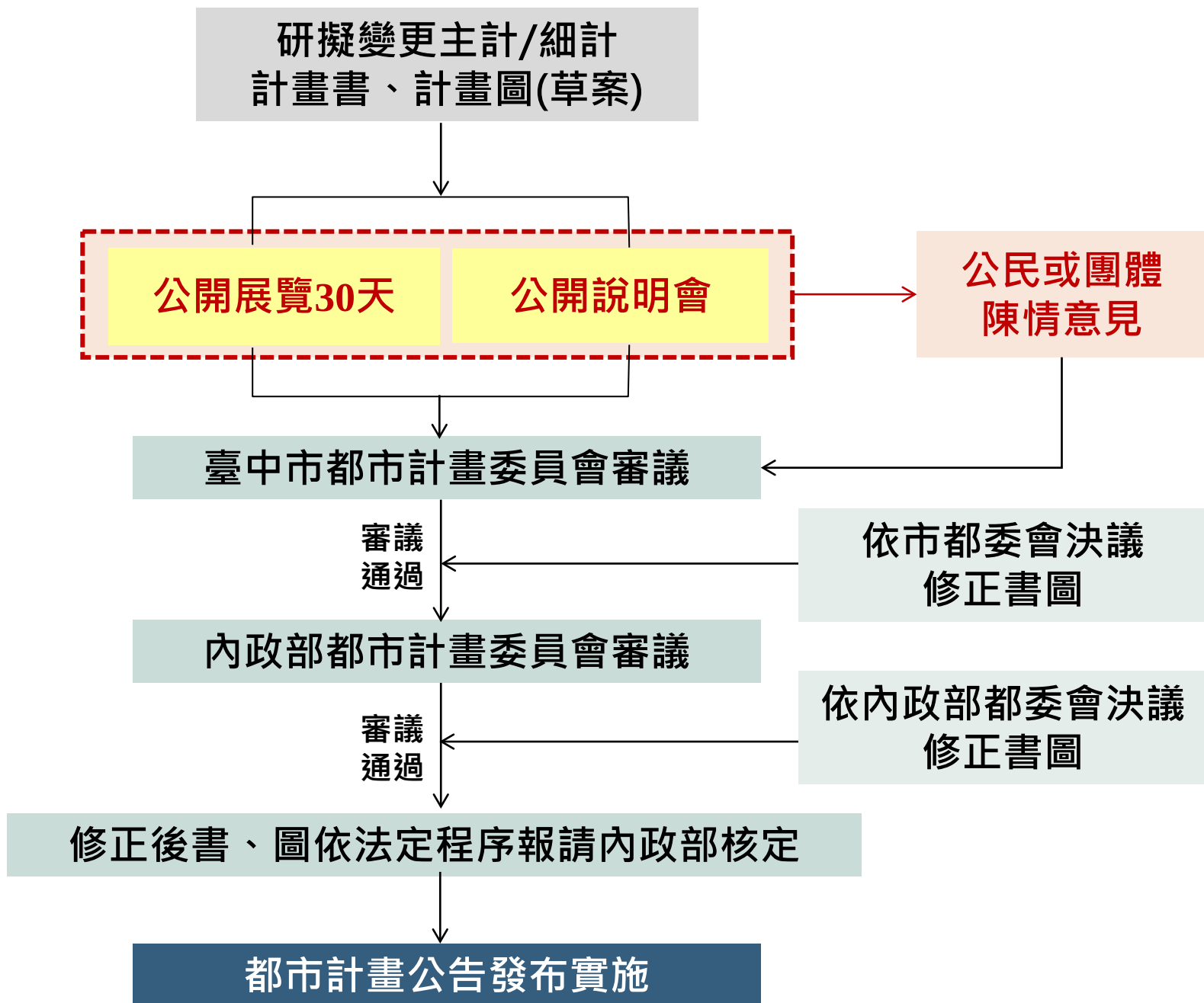
▲無遮簷人行道位置示意圖

實施進度與經費表

公開展覽版本

土地使用 分區	面積 (公頃)	土地取得方式			用地取得 費用 (百萬元)	工程費 (百萬元)	主辦 單位	預定完 成期限	經費來源
		協議 價購	徵收	公地 撥用					
捷運系統 用地	0.3915	✓	✓		315.97	17,373.01	臺中市 政府	民國 125年	依經費分 攤原則， 分別由中 央政府、 臺中市政 府編列預 算支應。
	0.0902			✓					
捷運 開發區	1.8565	✓							
	0.2703			✓					

註：1. 表內面積應依核定圖實地分割測量為準。
2. 表列開發經費應以實際金額為準；預定完成期限得視主辦單位財務狀況酌予調整。
3. 捷運開發區依大眾捷運法、大眾捷運系統土地開發辦法及相關規定辦理，因捷運土地開發變更都市計畫所增加容積之半數由臺中市政府取得，並由其支付建造成本，有償取回因容積提高或獎勵樓地板之面積及其持分土地。
資料來源：臺中都會區大眾捷運系統烏日文心北屯延伸線建設計畫綜合規劃報告，臺中市政府捷運工程局，民國115年1月，本計畫彙整。



- 有關本案**公開展覽計畫書、圖**可於**臺中市政府都市發展局網站**首頁點選「**業務專區**」→「**都市計畫專區**」→「**公告公開展覽**」項目，下載計畫書圖電子檔，或至中區區公所及臺中市政府都市發展局參閱。
- 依都市計畫法第19條規定，公民及團體可於**都市計畫公開展覽期間（115年9月7日起30日）**，以書面載明姓名(或名稱)、地址、意見、所提意見之地點（或地段、地號），郵寄或送達臺中市政府都市發展局。
- 意見表請向臺中市政府都市發展局、烏日區公所索取。

變更臺中市烏日大肚地區都市計畫主要計畫（配合臺中都會區大眾捷運系統烏日文心北屯延伸線建設計畫）案、變更臺中市高鐵站區都市計畫細部計畫（配合臺中都會區大眾捷運系統烏日文心北屯延伸線建設計畫）案及變更臺中市大肚地區都市計畫細部計畫（配合臺中都會區大眾捷運系統烏日文心北屯延伸線建設計畫）案

公開展覽期間公民或團體陳情建議書

編號	(免填)				
陳情位置	土地標示：	區	段	小段	地號
	門牌號碼：	區	里	鄰	路(街)
		段	巷	弄	號 樓
陳情理由	 相關資訊可至臺中市政府 都市發展局網站查詢				
建議事項					

陳情人、團體或其代表人：_____ (請簽章)

聯絡地址：_____

聯絡電話：_____

申請列席都市計畫委員會說明：☐是 ☐否 (請於☐內勾選)

中 華 民 國 _____ 年 _____ 月 _____ 日

第 1 頁，共 2 頁

聯絡單位：臺中市政府都市發展局(04)2228-9111轉65200
我們將竭誠為您服務

An aerial photograph of a city intersection. In the foreground, a road with a red-paved shoulder is under construction, with orange traffic cones and a yellow barrier. A sign on the road reads "禁行機車" (No Motorcycles). Several cars are visible on the road. To the right, there are commercial buildings with various signs, including a large purple one. The background shows a dense urban area with many buildings and trees. The sky is hazy.

**簡報結束
敬請指教**