

臺中市議會第3屆第7次定期會

中科特定區計畫通盤檢討規劃案  
專案報告



臺中市政府  
TAICHUNG CITY GOVERNMENT

臺中市政府都市發展局

報告人：局長 黃文彬

中華民國 111 年 4 月 13 日

# 目錄

壹、前言 .....	1
一、計畫緣起 .....	1
二、計畫範圍 .....	1
三、計畫目標 .....	2
貳、現況課題 .....	2
參、土地使用及發展趨勢 .....	2
一、現行計畫 .....	2
二、使用現況 .....	9
三、重大建設及相關計畫 .....	10
肆、規劃原則及構想 .....	11
一、空間架構規劃構想 .....	11
二、路網系統規劃構想 .....	12
三、打造產業支援基地策略構想 .....	13
四、維護都市藍綠景觀策略構想 .....	14
五、既有住宅聚落檢討策略構想 .....	15
伍、辦理情形及後續進度 .....	15
陸、結語 .....	16

# 壹、前言

## 一、計畫緣起

中科台中基地完全開發，面對就業人口快速成長趨勢，鄰近重大建設持續推動（中科台中基地擴建、筏子溪環境整頓、機場門戶建設等），在臺中市國土計畫對空間布局及永續思維指導下，更凸顯中科特定區所面臨的成長與管理壓力。故本次通盤檢討更需關切中科特定區未來如何在產業發展、環境品質及公共利益間取得平衡，並促進土地合理使用。

本次通盤檢討另一重要任務，即是辦理都市計畫圖重製作業。大雅區與沙鹿區陸續於106~108年辦理地籍重測，因重測前後座標系統的差異，導致擬定計畫當時依重測前地籍界線規劃之土地使用分區、道路系統與現今重測後地籍界線產生可能的偏移。因此，本次通盤檢討除必要之地形圖修補測，將針對地籍重測成果全面檢視，避免計畫圖面與現況不符，提升都市計畫圖精確度，以維護公私部門之相關土地權益。



## 二、計畫範圍

本次通盤檢討包含中科台中基地附近特定區全部範圍，計畫面積為2,969.15公頃，計畫區內之行政轄區含蓋西屯、大雅、沙鹿及龍井等4個行政區部分土地。

### 三、計畫目標

- (一) 以生活、生產、生態三生共榮為目標，落實聰明成長願景。
- (二) 正視農工並存問題，建構複合管理機制，並以更新取代擴張，健全地區空間機能。
- (三) 辦理都市計畫圖重製，維護公私部門土地權益。

## 貳、現況課題

### (一) 土地使用面向

1. 農業區內合法登記工廠、未登及特登工廠，應配合相關法令妥予檢討。
2. 筏子溪廊道非農用情形嚴重，影響都市景觀與環境生態。

### (二) 公共設施面向

1. 聯外道路與區外銜接路段，尚待周邊都市計畫配合劃設。
2. 公共設施低度利用，影響整體環境；公共設施未徵收開闢，無法發揮效益。
3. 五項休憩型公共設施及既有聚落停車空間不足，尚待改善。

### (三) 計畫管理與土地使用管制面向

1. 配合都市計畫圖重製作業，調整使用分區面積及範圍。
2. 工商綜合區(遠東工商綜合區)及醫療專用區(福安醫院)未依協議事項完成開發。
3. 住1-2附帶條件執行疑義需檢討，以利執行。

## 參、土地使用及發展趨勢

### 一、現行計畫

本計畫原臺中市轄區部分(屬西屯區)66年擬定，後整併部分原臺中縣轄區土地，於103年6月20日發布實施主要計畫並

同步劃出臺中市都市計畫區，於103年8月20日發布實施細部計畫。本次通盤檢討依歷次都市計畫圖重製疑義研商會議決議展繪之重製後計畫圖詳圖1、圖2，重製前後土地使用面積對照詳表1。

表1 都市計畫圖重製前後土地使用面積對照表

項目		重製前現行計畫		面積差異 (公頃)	重製後現行計畫		
		面積 (公頃)	比例 (%)		面積 (公頃)	比例 (%)	
土地 使用 分區	住宅區	第一之一種住宅區	14.59	0.49	+0.25	14.84	0.50
		第一之二種住宅區(附4-1)	21.09	0.71	-1.39	19.70	0.66
		第二種住宅區	96.22	3.24	+0.24	96.46	3.25
		第三種住宅區	1.93	0.07	-	1.93	0.06
		第三種住宅區(附4-3)	3.29	0.11	-0.06	3.23	0.11
		小計	137.12	4.62	-0.96	136.16	4.59
	零星 工業區	零工1	0.59	0.02	-	0.59	0.02
		零工1(附1-1)	0.06	0.00	-	0.06	0.00
		零工2	1.27	0.04	-	1.27	0.04
		零工3(附1-1)	0.10	0.00	-	0.10	0.00
		零工4	0.20	0.01	-	0.20	0.01
		零工5	3.66	0.12	-0.06	3.60	0.12
		零工6(附1-1)	0.43	0.01	-0.01	0.42	0.01
		零工7	0.16	0.01	-0.01	0.15	0.01
		零工7(附1-1)	0.29	0.01	-	0.29	0.01
		零工8(附1-1)	0.87	0.03	-0.03	0.84	0.03
		零工9	0.25	0.01	-0.01	0.24	0.01
		零工10	1.38	0.05	-	1.38	0.05
		零工11(附1-1)	0.14	0.00	-	0.14	0.00
		零工12	0.02	0.00	-	0.02	0.00
零工13(附1-1)	0.07	0.00	-	0.07	0.00		
零工14(附1-1)	0.25	0.01	-	0.25	0.01		
零工15(附1-1)	0.05	0.00	-	0.05	0.00		
零工16	0.32	0.01	-	0.32	0.01		
零工17	0.23	0.01	-	0.23	0.01		
零工18	0.94	0.03	-0.05	0.89	0.03		
零工19	3.18	0.11	-	3.18	0.11		
小計	14.46	0.49	-0.17	14.29	0.48		

表1 都市計畫圖重製前後土地使用面積對照表 (續)

項目		重製前現行計畫		面積差異 (公頃)	重製後現行計畫			
		面積 (公頃)	比例 (%)		面積 (公頃)	比例 (%)		
土地 使用 分區	園區 事業 專用區	園專 1	2.09	0.07	-	2.09	0.07	
		園專 2	3.39	0.11	-	3.39	0.11	
		園專 3	13.50	0.45	-	13.50	0.45	
		園專 4	2.67	0.09	-	2.67	0.09	
		園專 5	2.13	0.07	-	2.13	0.07	
		園專 7	3.99	0.13	-	3.99	0.13	
		園專 8	10.39	0.35	+0.01	10.40	0.35	
		園專 9	7.29	0.25	-	7.29	0.25	
		園專 10	2.80	0.09	-	2.80	0.09	
		園專 11	12.75	0.43	-0.01	12.74	0.43	
		園專 12	40.12	1.35	-	40.12	1.35	
		園專 13	20.21	0.68	-	20.21	0.68	
		園專 14	1.64	0.06	-	1.64	0.06	
		園專 15	5.44	0.18	-	5.44	0.18	
		園專 16	4.70	0.16	-	4.70	0.16	
		園專 17	4.09	0.14	-	4.09	0.14	
		園專 18	10.37	0.35	-	10.37	0.35	
		園專 19	18.44	0.62	-	18.44	0.62	
		園專 20	5.00	0.17	-	5.00	0.17	
		園專 21	27.69	0.93	-	27.69	0.93	
		園專 22	32.87	1.11	-	32.87	1.11	
		園專 23	1.65	0.06	-0.01	1.64	0.06	
		小計	233.22	7.85	-0.01	233.21	7.85	
		園區事業專用區 (作住宅區使用)	2.60	0.09	-	2.60	0.09	
		工商 綜合 專用區	綜 1	2.01	0.07	-	2.01	0.07
			綜 2-1	0.47	0.02	-	0.47	0.02
			綜 2-2	0.30	0.01	-	0.30	0.01
	綜 2-3		0.07	0.00	-	0.07	0.00	
	綜 2-4		0.18	0.01	-	0.18	0.01	
	綜 2-5		0.01	0.00	0.01	0.02	0.00	
	綜 2-6		0.10	0.00	-	0.10	0.00	
	綜 2-7		0.49	0.02	-	0.49	0.02	
	小計		3.63	0.12	+0.01	3.64	0.12	
	文教區	文教 1	0.97	0.03	-	0.97	0.03	
		文教 2	12.78	0.43	-	12.78	0.43	

表1 都市計畫圖重製前後土地使用面積對照表 (續)

項目		重製前現行計畫		面積差異 (公頃)	重製後現行計畫	
		面積 (公頃)	比例 (%)		面積 (公頃)	比例 (%)
	文教 3-1	1.73	0.06	-	1.73	0.06
	文教 3-2	1.40	0.05	-	1.40	0.05
	文教 3-3	1.69	0.06	+0.02	1.71	0.06
	小計	18.57	0.63	+0.02	18.59	0.63
社會福利專用區	社福 1-1	2.91	0.10	-	2.91	0.10
	社福 1-2	1.57	0.05	-0.01	1.56	0.05
	社福 2-1	1.23	0.04	-0.20	1.03	0.03
	社福 2-2	0.10	0.00	+0.20	0.30	0.01
	小計	5.81	0.20	-0.01	5.80	0.20
醫療專用區	醫專 1-1	5.68	0.19	-0.01	5.67	0.19
	醫專 1-2	2.06	0.07	0.01	2.07	0.07
	醫專 2-1	2.19	0.07	-	2.19	0.07
	醫專 2-2	0.31	0.01	-	0.31	0.01
	醫專 2-3	0.09	0.00	-	0.09	0.00
	小計	10.33	0.35	-	10.33	0.35
電信專用區	電信專 1	0.56	0.02	-0.01	0.55	0.02
	電信專 2	0.17	0.01	-	0.17	0.01
	小計	0.73	0.02	-0.01	0.72	0.02
	原住民族文化專用區	1.73	0.06	-0.02	1.71	0.06
	航空事業專用區	18.74	0.63	+0.04	18.78	0.63
	殯葬專用區	12.53	0.42	+0.23	12.76	0.43
	河川區	44.43	1.50	-0.15	44.28	1.49
	河川區兼作道路使用	0.33	0.01	-	0.33	0.01
	農業區	1697.43	57.17	-0.45	1,696.98	57.15
	合計	2201.66	74.15	-1.48	2,200.18	74.10
公共設施用地	文高用地	5.00	0.17	-0.12	4.88	0.16
	文中用地	3.52	0.12	0.06	3.58	0.12
	文小用地	7.02	0.24	-	7.02	0.24
	社教用地	0.46	0.02	-0.05	0.41	0.01
	公園用地	125.48	4.22	-0.21	125.27	4.22
	公園兼兒童遊樂場用地	0.06	0.00	-	0.06	0.00
	公園兼滯洪池用地	0.18	0.01	-	0.18	0.01
	兒童遊樂場用地	0.04	0.00	-	0.04	0.00
	生態綠地	1.57	0.05	-0.01	1.56	0.05
	綠地	60.43	2.04	+0.03	60.46	2.04

表1 都市計畫圖重製前後土地使用面積對照表（續）

項目	重製前現行計畫		面積差異 (公頃)	重製後現行計畫	
	面積 (公頃)	比例 (%)		面積 (公頃)	比例 (%)
綠帶	0.12	0.00	-	0.12	0.00
廣場用地	0.30	0.01	-	0.30	0.01
廣場用地兼作道路使用	0.26	0.01	-	0.26	0.01
滯洪池用地	18.58	0.63	-0.07	18.51	0.62
停車場用地	7.96	0.27	-	7.96	0.27
管理服務用地	4.83	0.16	-	4.83	0.16
機關用地	193.45	6.52	+0.72	194.17	6.54
醫療用地	0.57	0.02	-0.01	0.56	0.02
電力事業用地	1.14	0.04	-0.02	1.12	0.04
自來水事業用地	17.19	0.58	+0.10	17.29	0.58
污水處理廠用地	2.36	0.08	-	2.36	0.08
變電所用地	6.38	0.21	-	6.38	0.21
環保設施用地	14.54	0.49	-	14.54	0.49
宗教用地	0.02	0.00	-	0.02	0.00
公墓用地	27.50	0.93	+0.44	27.94	0.94
火化場用地	1.19	0.04	-	1.19	0.04
排水道用地	0.18	0.01	-	0.18	0.01
上下水道用地	0.12	0.00	+0.01	0.13	0.00
河道用地	0.06	0.00	-	0.06	0.00
電路鐵塔用地	0.43	0.01	-	0.43	0.01
鐵路用地	9.24	0.31	-0.01	9.23	0.31
鐵路用地兼作河川使用	0.65	0.02	-	0.65	0.02
園道用地	9.50	0.32	+0.01	9.51	0.32
道路用地	243.34	8.20	+0.71	244.05	8.22
道路用地兼作排水道使用	3.82	0.13	+0.01	3.83	0.13
合計	767.49	25.85	+1.59	769.08	25.90
都市發展用地	1,226.96	41.32	+0.71	1,227.67	41.35
總計	2,969.15	100.00	+0.11	2,969.26	100.00

資料來源:本計畫彙整重製規劃成果，實際面積應已公告發布實施為準。

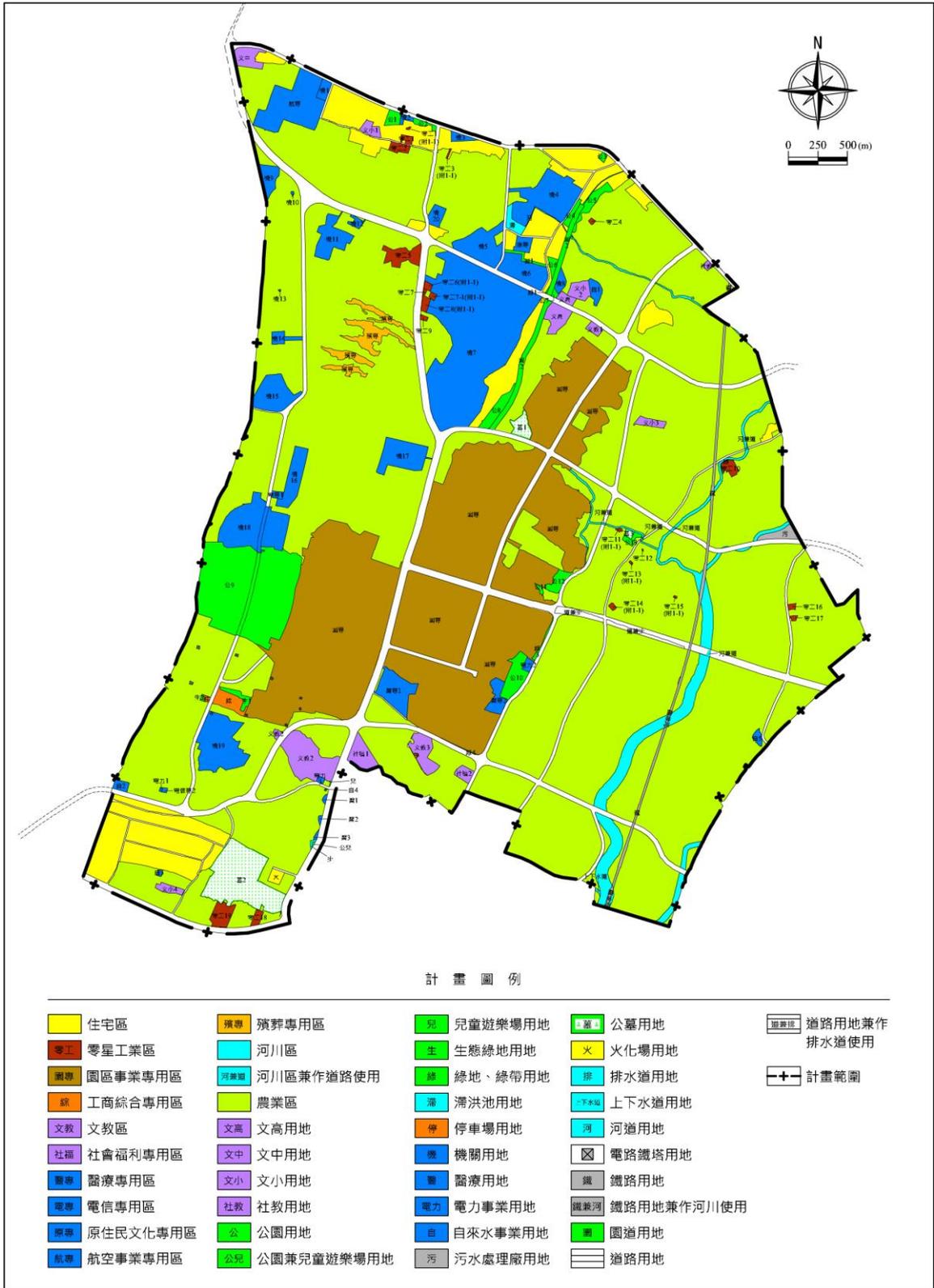


圖1 重製後主要計畫示意圖

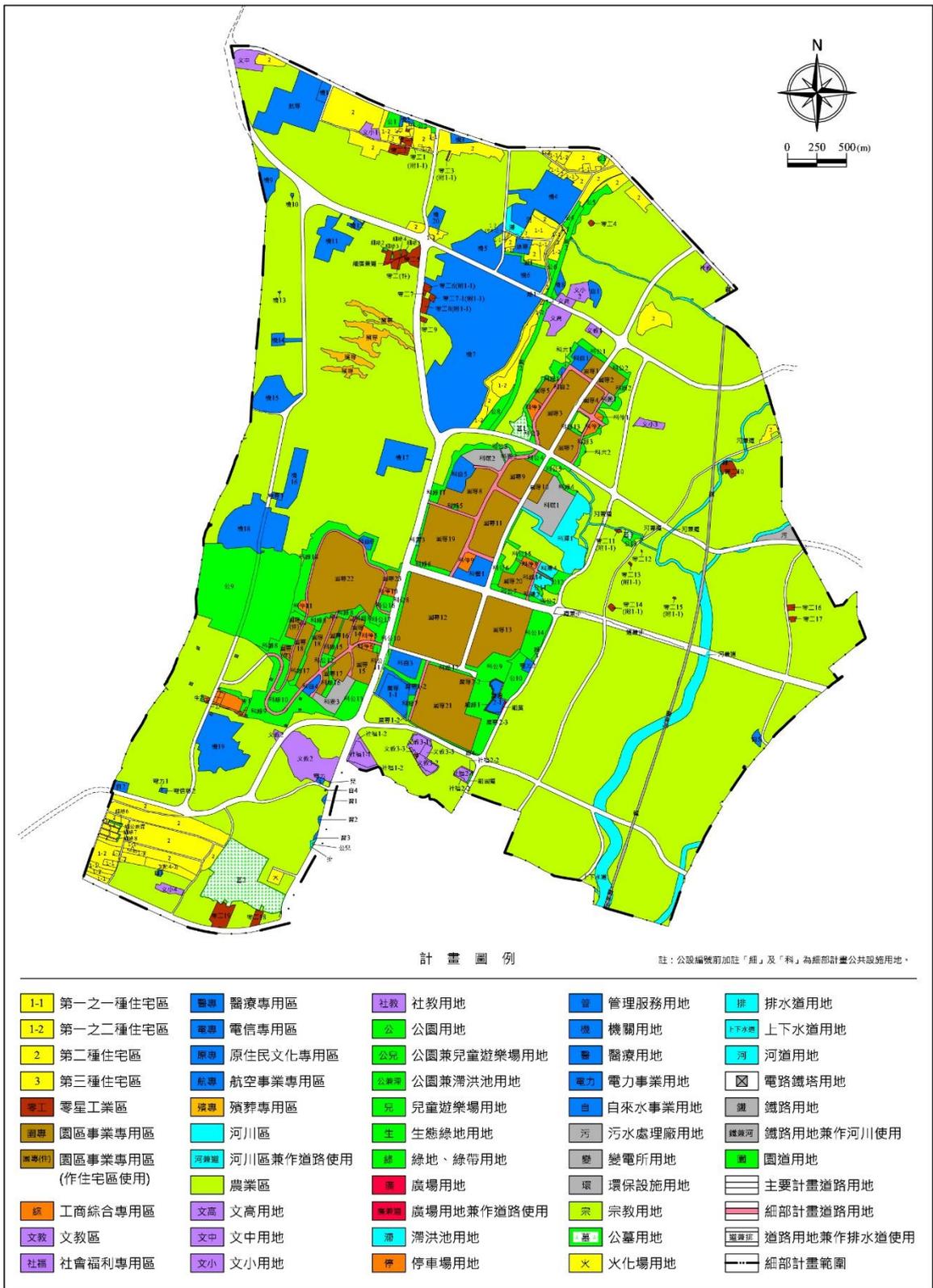


圖2 重製後細部計畫示意圖

## 二、使用現況

各種土地使用分區中，扣除農業區及河川區等非都市發展用地後，重製後計畫區都市發展用地面積為1,227.67公頃，約占計畫區面積41.35%；都市發展用地之使用面積約1,066.23公頃，整體都市發展用地使用率約86.80%，其中以工業使用為主，約占22.88%，交通路網使用約占16.43%次之，詳如表2。

表2 都市發展用地土地使用現況面積統計表

	使用別	使用面積(公頃)	占都市發展用地面積比(%)
已開發利用土地	住宅使用	82.26	6.70
	商業使用	26.08	2.12
	工業使用	280.87	22.88
	宗教使用	7.91	0.64
	學校使用	35.92	2.93
	機關使用	178.78	14.56
	公用事業	28.53	2.32
	文化設施	0.08	0.01
	公園綠地	155.45	12.66
	醫療社福	2.40	0.20
	交通路網	201.71	16.43
	殯葬設施	49.05	4.00
	其他使用	17.19	1.40
	小計	1066.23	86.80
尚未開發完成或閒置土地		161.45	13.15
總計		1227.67	100.00

資料來源:國土利用調查，108年；本計畫彙整。

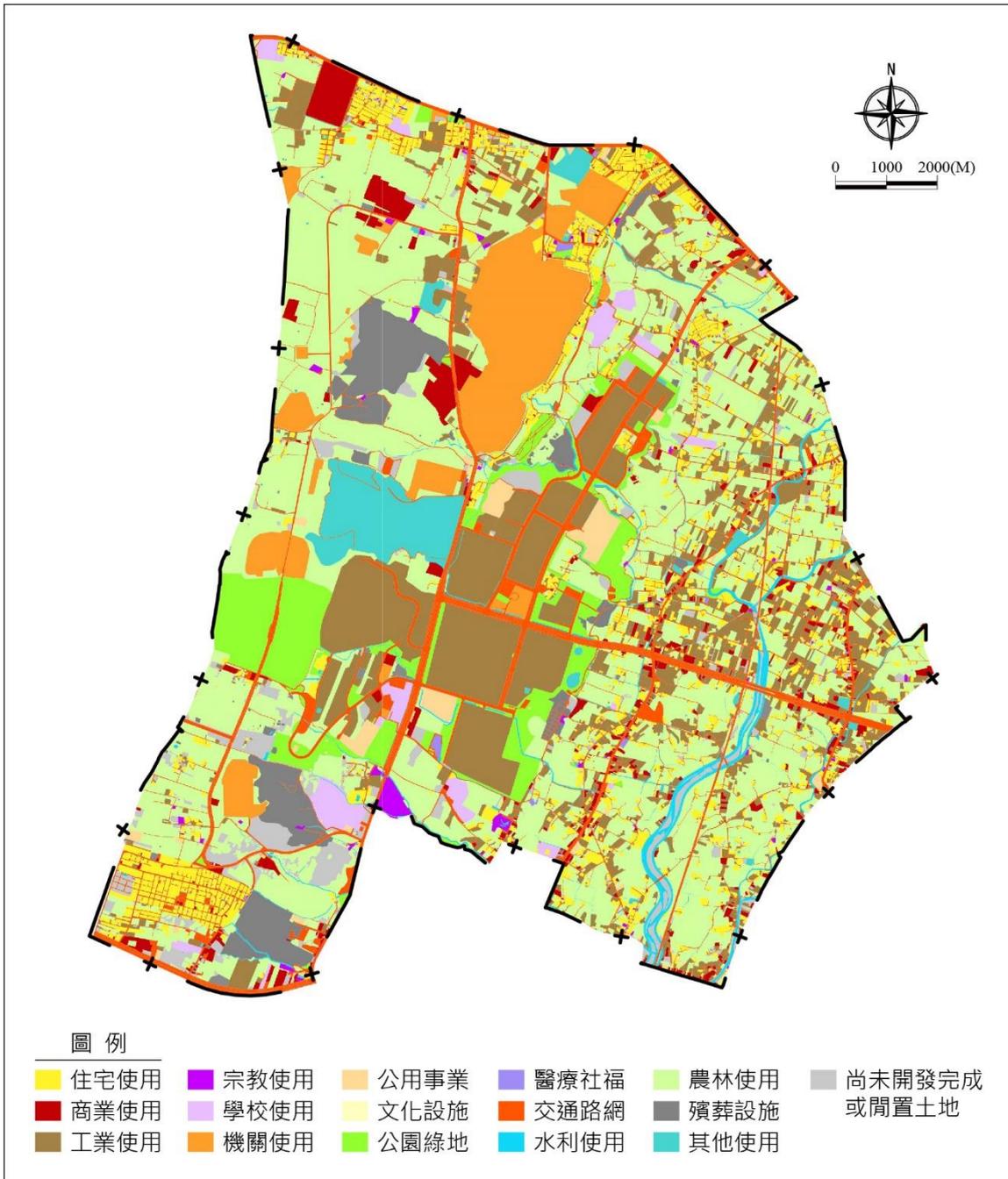


圖3 土地使用現況示意圖

### 三、重大建設及相關計畫

相關計畫包含交通建設、觀光發展及產業政策，以及都市計畫專案通盤檢討計畫等，對於計畫區整體都市機能、空間結構及交通運輸等面向均會產生重大影響。

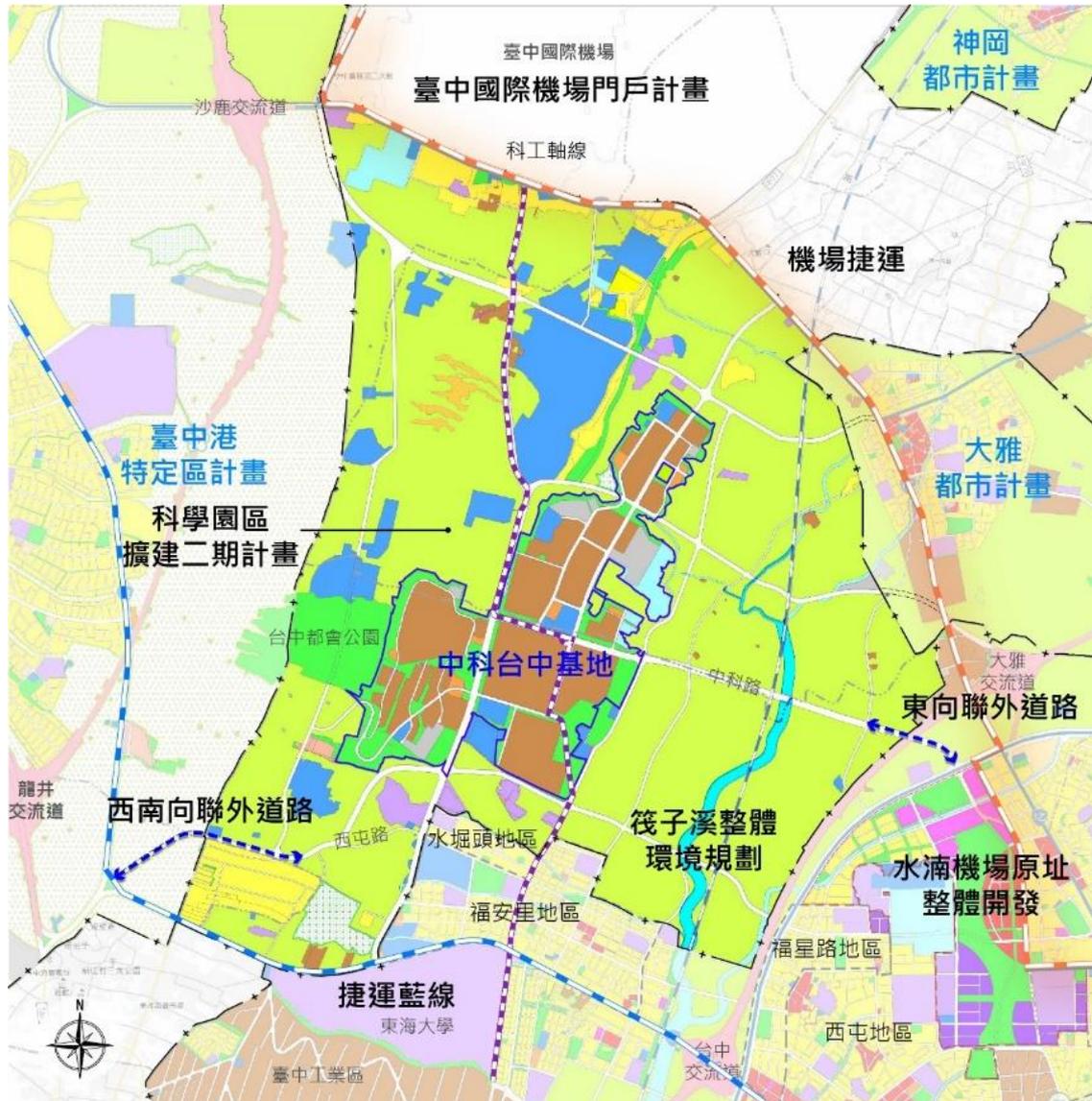


圖4 重大建設計畫分布示意圖

## 肆、規劃原則及構想

### 一、空間架構規劃構想

在本計畫發展願景及定位之下，依據本計畫區之發展特性區分為保育區（生態空間）、優先成長地區（生活空間）、產業發展地區（生產空間）及都市發展儲備用地等，作為都市成長邊界之參考依據。

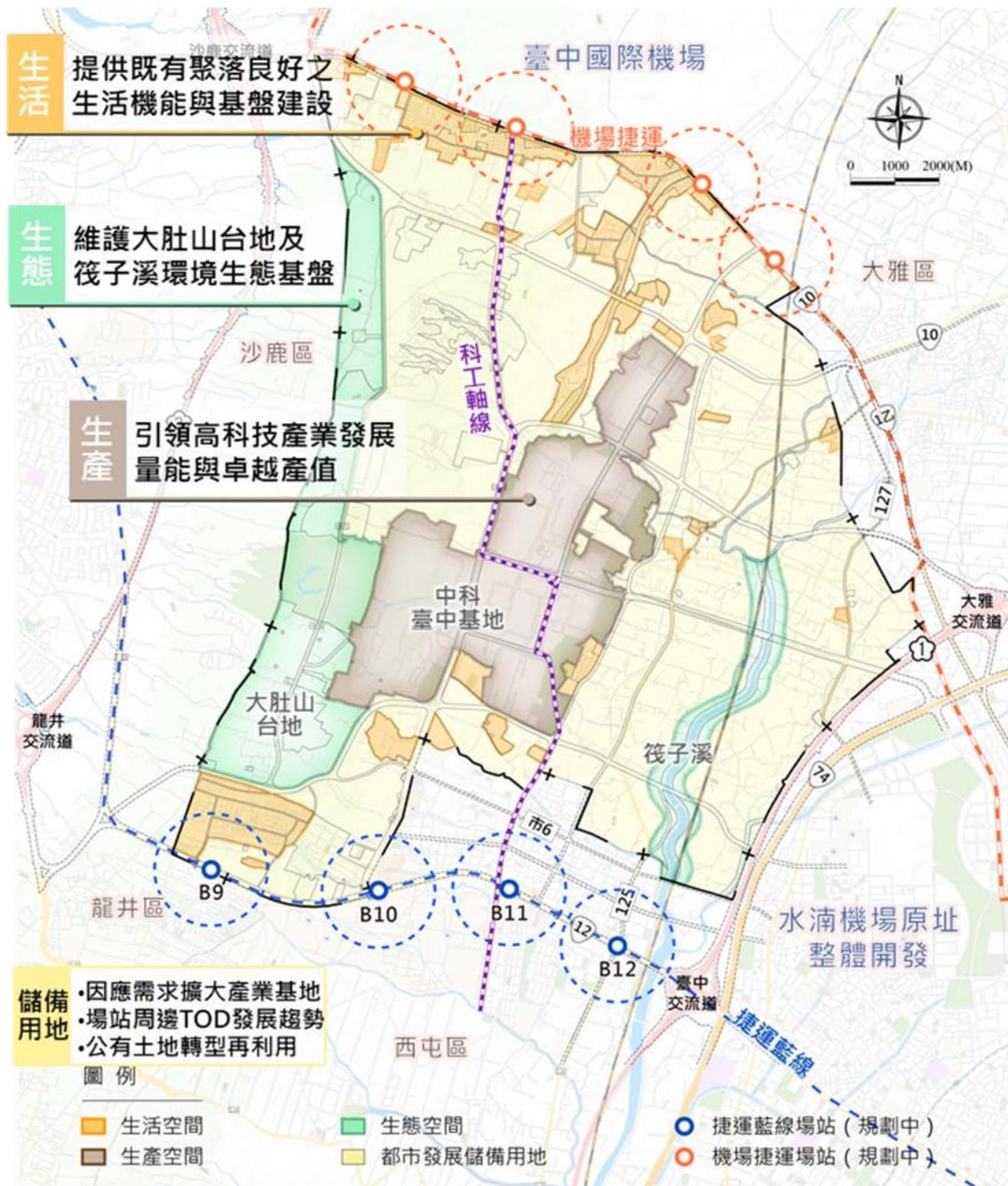


圖5 空間架構規劃構想示意圖

## 二、路網系統規劃構想

考量計畫區妥適之道路間距，布設東西向及南北向各4條主要道路。東西向軸線除作為計畫區與臺中市區之連繫外，亦提供臺10省道及西屯路等現況較壅塞道路之替代道路；南北向道路則提供臺10省道與臺12省道之連繫，健全整體路網系統。

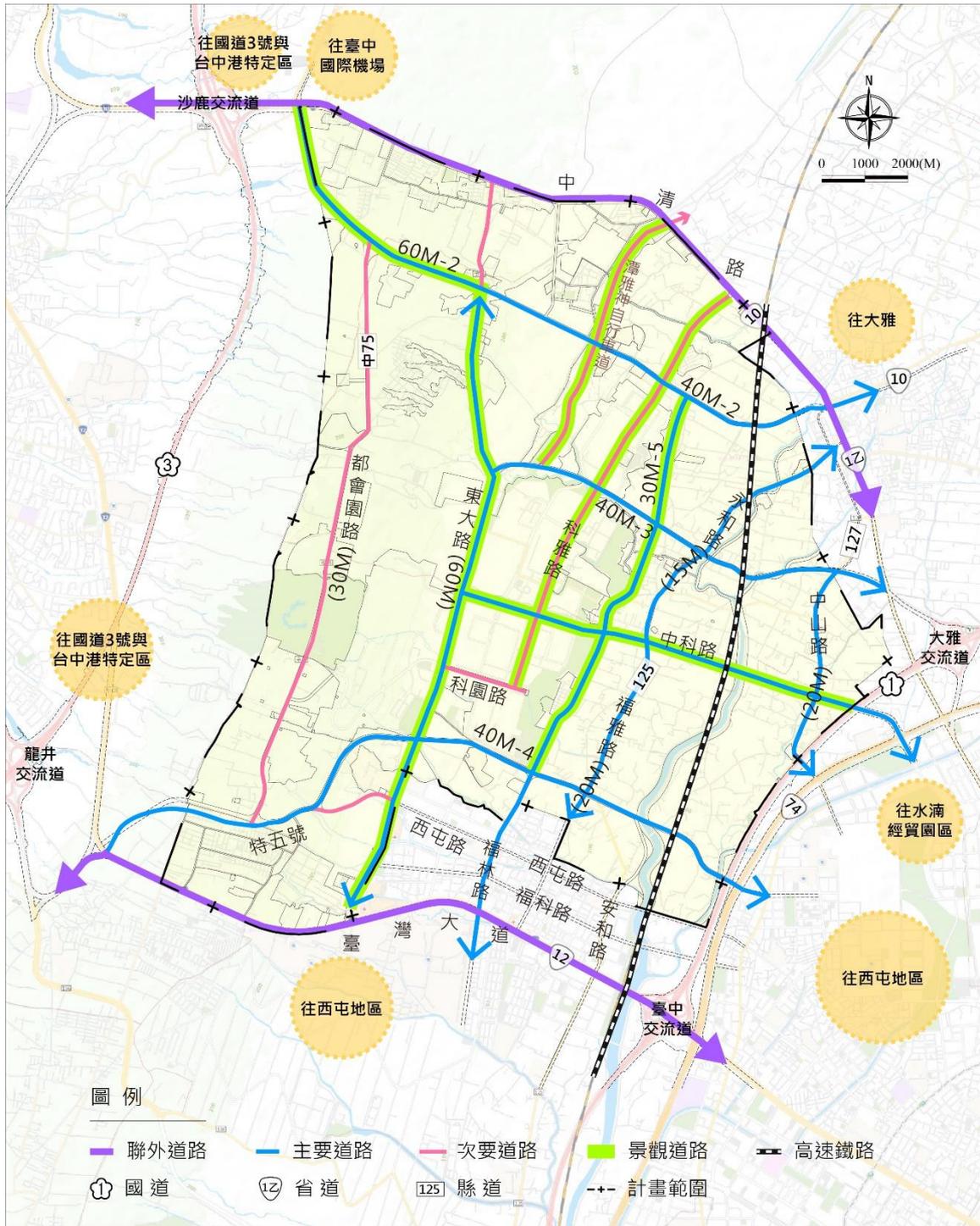


圖6 路網系統發展構想示意圖

### 三、打造產業支援基地策略構想

#### (一)指認產業儲備用地，引導土地適性發展

以中科台中基地為主要發展核心，以串連既有產業節點與未來將新增之產業發展用地，建構完整科技產業支援走廊，

使計畫區成為周邊產業發展用地之鎖鏈，凝聚產業發展動能，加速推動國際鏈結。為處理工廠群聚議題及因應未來發展需求，指認產業發展儲備用地。

## (二) 檢討合法工廠土地，保障既有使用權益

位於農業區之合法工廠擬變更者，現況應有營運事實，且應符合「無污染性之工廠因都市計畫擴大至不合土地使用分區者如何准其擴建案」作業要點中，廠房之樓地板面積合計在200m<sup>2</sup>以上，始得納入檢討變更為零星工業區。

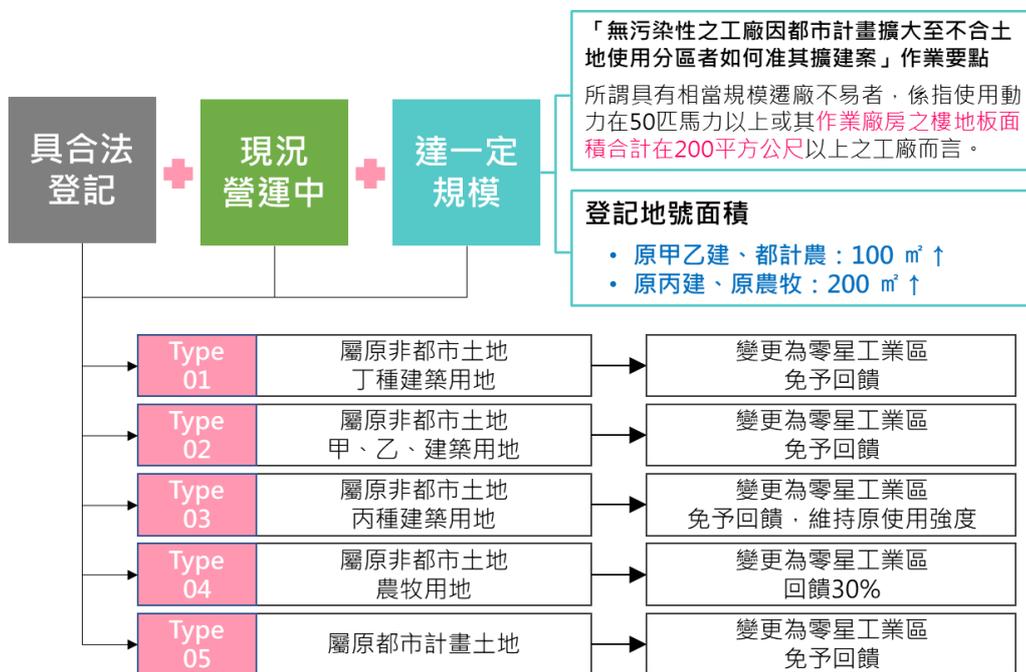


圖7 合法登記工廠檢討變更原則示意圖

## 四、維護都市藍綠景觀策略構想

### (一) 筏子溪生態景觀廊道

筏子溪為本市的重要河川，且沿線生態豐富已成為市民休閒娛樂的重要據點。基於整體性發展目標，筏子溪應塑造為生態景觀廊道，除可延續大肚山的生物棲地環境，亦可串連都市藍綠帶系統與生活發展區，故針對筏子溪兩側農業區依其環境條件提出個別發展策略，並增訂農業區限制項目。



圖8 筏子溪兩側農業區執行策略分區示意圖

## 五、既有住宅聚落檢討策略構想

本計畫於擬定時將原非都市土地甲種建築用地、乙種建築用地劃設為第二種住宅區，其用地變更涉及負擔義務，然因既有社區無土地可作為公共設施用地，爰酌予調降容積率為180%。如有增加容積需求者，得整合1,500平方公尺以上土地，依「已發展區開發管理要點」規定辦理整體開發及申請容積獎勵。

本次通盤檢討辦理公告徵求意見後，接獲多件人民陳情意見，反映恢復住2容積率為240%。考量部分土地規模較小且有增加容積需求，為兼顧負擔公平原則，參酌「已發展區開發管理要點」基準，研議依土地面積大小回饋公設用地或折繳回饋代金，其容積率得調整提高，代金之計算方式依「臺中市都市計畫土地使用變更回饋審議原則」規定辦理。

## 伍、辦理情形及後續進度

本計畫分作兩階段辦理，第一階段為都市計畫圖重製作業，自109年5月28日至109年11月12日共計召開6次重製疑義研商會，並依據研商會議決議重製都市計畫圖。第二階段為通盤檢討作業，已於規劃階段分別召開機關協調會議及規劃報告審查會議，後續將進入都市計畫草案公開展覽及審議程序。

## 陸、結語

依循原計畫之願景定位及臺中市國土計畫之指導，持續推動本計畫成為臺中市主要的產業及科技發展核心，本計畫延續原計畫「新世紀領航城」之規劃概念，以生活、生產、生態三生共榮為目標，規劃合理之土地使用，檢討交通系統及公共設施，以因應快速變遷之都市發展，並改善環境品質。