

變更后里都市計畫(部分住宅區為道路  
用地、部分鐵路用地為鐵路兼供道路使  
用、部分河道用地為河道兼供道路使  
用)書



台 中 縣 政 府

中 華 民 國 九 十 六 年 二 月



# 壹、前言

## 一、變更緣由

中部科學工業園區之開發，乃肇於民國 89 年 5 月總統宣示台中地區「三個第三」之政策承諾，在中部地區開發第三個科學工業園區，落實綠色矽島的政策走向。爰此，民國 90 年 9 月，國科會勘定以台中縣市政府及雲林縣政府分別提具之兩處開發基地，作為設置中部科學工業園區用地。其中，台中基地橫跨台中縣、市轄區土地，面積合計約 332.58 公頃。由於台中基地擁有良好之科技發展及產業營運條件，國際科技大廠進駐意願高。是以台中基地於民國 92 年 7 月正式進駐廠商後，因廠商進駐需求不斷增加，而可供設廠用地有限之狀況下，由中科籌備處提案，利用原台中基地毗鄰土地進行第二期發展區擴建計畫，面積約 81.83 公頃，案經行政院民國 93 年 1 月原則同意，並於民國 93 年 6 月起陸續提供用地供廠商進駐設廠。

惟因國內經濟持續成長，高科技產業前景樂觀，國際科技大廠之設廠需求仍然不斷提高，且積極向國科會與中科籌備處協商核配台中基地或鄰近用地，審視台中基地可供核配設廠使用廠房用地所剩有限，加上諸多大廠已申請建廠用地需求，基於台中基地毗鄰地區之土地不易取得，故經評選以后里基地作為中科第三期發展區。本案「中部科學工業園區第三期發展區（后里基地）籌設計畫書」已獲行政院 95.01.03 院台科字第 0940059569 號函同意開發。

后里基地包括后里農場及七星農場兩處用地，為配合園區開發後之交通運輸需求，需新闢后里農場西向及七星農場南向聯外道路，另外配合七星農場園區與后里農場園區南北兩用地間之整體交通運輸延伸，新闢基地間聯絡道路，以構築后里地區完整路網，提供台 13 線之替代功能，並提供園區間維生管線佈設之需要；台中縣政府依 93.12.07「研商中科台中基地第三期發展區（后里基地）擴建計畫案相關協助配合事項及地方政府承諾辦理配合辦理事項」協調會議結論，承諾辦理基地聯外道路之規劃及興闢，並協助取得本聯絡兼維生道路

之私有土地地主之同意書。本聯絡兼維生道路之用地範圍，部分位於后里都市計畫區內，為園區開發後之交通需求及維生管線佈設需要，故依程序辦理都市計畫變更。

## 二、法令依據

都市計畫法第 27 條第 1 項第 3 款暨第 2 項。

## 三、變更位置與變更範圍

本聯絡兼維生道路位於后里農場園區與七星農場園區間，北側端點銜接后里農場園區東西向 30 公尺主要道路，南側端點銜接七星農場南北向 30 公尺主要道路，計畫位置詳如圖一及圖二所示，本計畫道路路線長度約 2.4 公里，全線路權用地面積約為 9.41 公頃，其中路線於高架跨越台鐵縱貫線後穿經后里都市計畫區東南側。本次變更位置即位於七星農場園區北側，包括后里都市計畫區東南側之鐵路用地（台鐵縱貫線）、住宅區及河道用地等共 0.25 公頃。有關本計畫變更範圍如圖三所示。



## 一、實施經過

后里都市計畫實施至今，已辦理過兩次通盤檢討及六次個案變更，其實施經過彙整如表一所示。

表一 后里都市計畫近年發布實施經過

計畫名稱	發布實施日期	核定文號
變更及擴大后里都市計畫	民國 69 年 8 月 7 日	
變更及擴大后里都市計畫 公共設施通盤檢討	民國 74 年 3 月 30 日	府建都字第 51621 號函
變更及擴大后里都市計畫 (第一次通盤檢討)案	民國 79 年 1 月 10 日	府工都字第 244323 號函
變更后里都市計畫(部分 農業區、住宅區、道路、 廣場、人行步道為鐵路用 地)案	民國 83 年 6 月 6 日	府工都字第 123235 號函
變更后里都市計畫(部分 農業區、道路用地為高速 公路用地)案	民國 87 年 2 月 20 日	府工都字第 39048 號函
變更后里都市計畫(部分 農業區、工業區為道路用 地)案	民國 87 年 10 月 30 日	府工都字第 275123 號函

## 二、計畫範圍及面積

現行后里都市計畫區東以縱貫鐵路為界，南以公安路以南約 270-650 公尺為界，北以舊台糖鐵路路基及甲后路、后里圳幹線為界，西以時光公司西側道路為界，包括墩東等十三村，計畫面積 641.05 公頃。

## 三、計畫年期與計畫人口

一、計畫人口為 36,500 人。

二、計畫目標年為民國 100 年。

## 四、土地使用計畫

現行計畫劃設住宅區、商業區、工業區、農會專用區、農業區、宗教專用區、糖業文化專用區、園區事業專用區、加油站專用區等分區。現行后里都市計畫之土地使用分區面積表參見表二，土地使用分區圖參見圖四。

## 五、公共設施計畫

現行計畫劃設機關、社教用地、郵政事業用地、電信事業用地、電力事業用地、零售市場用地、批發市場、學校、公園、公園兼兒童遊樂場用地、兒童遊樂場用地、停車場、加油站、綠地、屠宰場、人行步道、道路、高速公路、鐵路、電路鐵塔、河道用地等各類公共設施用地，詳如表二所示。

## 六、本次變更範圍內之都市計畫情形

本次變更範圍(面積共 0.25 公頃)，包括后里都市計畫區的住宅區、鐵路及河道用地。

12  
3:02PM

# 參、土地使用現況分析

## 一、土地使用現況

本聯絡兼維生道路所經用地正位於后里都市計畫區東南側之邊界地區，變更範圍內之土地使用現況如圖五所示，並說明如后：

1. 東側鐵路用地已依計畫開闢，為縱貫線鐵路使用。
2. 住宅區內目前為住宅使用，建築物皆屬一層樓之磚造結構
3. 南側河道用地目前部分為牛稠坑溝使用，部分為道路使用。

## 二、土地權屬

本聯絡兼維生道路所經后里都市計畫區之用地權屬大部分屬公有土地面積為 0.21 公頃（約佔 83%）；少部分為私有土地為 0.04（約佔 17%），詳如圖六所示。



# 肆、變更理由與內容

## 一、變更理由

1. 中科三期后里園區之開發，將衍生后里農場基地及七星農場基地間聯絡及進出台中都會區之通勤車流；該區現況主要以台 13 省道（三豐路）做為南北向運輸主軸，預期后里園區開發後將造成后里市區之穿越性交通問題，增加地區道路負荷。本案二基地間聯絡道路之開闢，除可做為二處基地間之聯繫，並大幅紓解台 13 省道之壅塞現象外，並可提供電力、電信、防災、供水等設施管線佈設空間。
2. 該聯絡兼維生道路之開闢，屬開發后里園區並兼顧后里地區交通順暢之必要設施。
3. 該聯絡兼維生道路已於后里園區籌設計畫階段獲行政院原則同意開闢。
4. 該聯絡兼維生道路之選線原則，已充分考量道路功能、地形限制，為避免穿經既有聚落，故以高架方式跨越縱貫鐵路，惟仍必須使用都市計畫區內部分民地及建物，遂辦理本次都市計畫個案變更。

## 二、變更內容

3:05 PM  
本次后里都市計畫變更部分共計三項，變更內容綜理如表三所示，變更內容示意圖詳如圖七所示，茲說明如后。

1. 變更部分住宅區為道路用地，面積為 0.04 公頃。
2. 變更部分鐵路用地為鐵路兼供道路使用，面積為 0.17 公頃。
3. 變更部分河道用地為河道兼供道路使用，面積為 0.04 公頃。

表三 變更后里都市計畫（部分住宅區為道路用地、部分鐵路用地為鐵路兼供道路使用、部分河道用地為河道兼供道路使用）案變更內容明細表

編號	位置	變更內容			變更理由
		原計畫	新計畫	面積	
1	計畫區東南角，縱貫線鐵路西側	鐵路用地	鐵路兼供道路使用	0.17 公頃	配合中科三期后里基地之開發，新闢聯絡兼維生道路以滿足交通及管線佈設需求。
2		住宅區	道路	0.04 公頃	
3		河道用地	河道兼供道路使用	0.04 公頃	

註：實際面積應以地政單位依據核定圖實施地籍分割測量後之數值為準

### 三、變更後計畫

變更後之后里都市計畫示意圖如圖八所示，變更前後土地使用面積對照表如表四所示。