

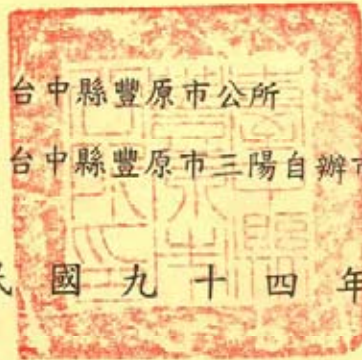
變更豐原都市計畫(三陽地區)  
細部計畫(部分住宅區為道路用地  
及部分道路用地為住宅區)書



擬定機關：台中縣豐原市公所

申請單位：台中縣豐原市三陽自辦市地重劃會

中華民國九十四年八月



台中縣變更都市計畫審核摘要表

項 目	說 明	
都 市 計 畫 名 稱	變更豐原都市計畫(三陽地區)細部計畫 (部分住宅區為道路用地及部分道路用地 為住宅區)案	
變更都市計畫法令依據	都市計畫法第二十七條第一項第四款	
變更都市計畫機關	台中縣豐原市公所	
自擬細部計畫或申請變更 都市計畫之機關名稱 或土地權利關係人姓名	台中縣豐原市三陽自辦市地重劃會	
本案公開展覽之起訖日期	公開展覽	自中華民國94年6月3日起 至94年7月4日止,計滿30 天(刊登94年6月3日至94 年6月5日計三天中華日報第 21版)。
	說明會	中華民國94年6月17日上午 10時假豐原市公所四樓第三 會議室。
人民團體對本案之反映意見	無	
本案提交各級都市計畫 委員會審核結果	縣 市 級	94年7月27日台中縣、豐原市 都市計畫委員會聯席會議審議通過。

## 壹、前言

台中縣豐原都市計畫(三陽地區)細部計畫，係民國 76 年 12 月所擬定之「變更豐原都市計畫第一吹主要計畫(通盤檢討)案」計畫書內之第四重劃區範圍。本細部計畫案係於民國 82 年 11 月 29 日 82 府工都字第 285970 號公告發佈實施。

本細部計畫區內土地所有權人於民國 88 年間依「獎勵土地所有權人辦理市地重劃辦法第七條」規定，向台中縣政府提出自辦市地重劃之申請，業經台中縣政府於 88 年 3 月間「准予核備成立籌備會」(如附件一)。並於 88 年 12 月間「核定重劃區範圍及名稱」(附件二)。惟辦理重劃初期為「調整停車場用地區位，均衡配置，增加停車場使用價值」、「解決公(一)休閒活動及鄰近住宅區停車之需求」及「為配合重劃土地分配作業之需要，減少重劃阻力，加速取得公共設施」等因素，曾於民國 91 年間辦理過一次細部計畫個案變更。然今本重劃區三陽自辦市地重劃會於民國 92 年 3 月間為進行區內相關部分計畫巷道工程時，發現舊有社區道路與重劃區內 12-4 號道路連接處有六處，既未順接也非垂直，致使交通上無法順暢，故為期通行順暢，便利建築使用原則下，重劃會遂於第三次理事會提案(如附件三)並提請豐原市公所及台中縣政府協助辦理樁位偏差及樁位修正疑義研討會研商解決，經三次研商會議結論如下：「請台中縣豐原市三陽自辦市地重劃會提送資料請台中縣政府地政局查明確認，本案修正內容係為配合辦理重劃之需求，且不影響區內民眾權益後，同意依重劃會提案內容修正；另請重劃會依據「都市計畫法」第二十四條規定，於重劃完成前擬具都市計畫變更方案，由本所依據「市地重劃與都市計畫業務聯繫作業要點」相關規定，配合辦理都市計畫變更之後續相關作業」(如附件四)。

本案經報奉台中縣政府 94 年 4 月 22 日府建城字第 0940107618 號函(如附件五)准依都市計畫法第 27 條第 1 項第 4 款規定辦理個案變更。

## 貳、原都市計畫概要

豐原都市計畫(三陽地區)細部計畫於民國 82 年 11 月 29 日公布實施，其後歷經一次個案變更。計畫範圍為民國 76 年 12 月所擬定之「變更豐原都市計畫第一次主要計畫(通盤檢討)計畫書」內第四重劃區之範圍：本重劃區住於機(十)旁邊，西以(二)-一號道路中心線為界；北、東、南之界線則為原都市計畫農業區經通盤檢討後變更為住宅區之界線。計畫面積 33.82 公頃。計畫目標年為民國 92 年，居住密度為 257 人/公頃，計畫容納人口數為 8,700 人。

參見圖 1 現行豐原都市計畫(三陽地區)細部計畫示意圖

表 1 現行豐原都市計畫(三陽地區)細部計畫土地使用面積統計表

表一 現行豐原都市計畫(三陽地區)細部計畫土地使用面積統計表

表 1 現行豐原都市計畫（三陽地區）細部計畫  
土地使用面積統計表

項 目		原計畫面積 (公頃)	第一次個案 變更增減面積 (公頃)	現行計畫 面積(公頃)	百分比 (%)
住宅區	住一	8.61	-0.17	8.44	24.96
	住二	10.88	+0.04	10.92	32.29
公 園		1.56		1.56	4.61
兒童遊戲場		0.70		0.70	2.07
停 車 場		1.40	+0.13	1.53	4.52
道 路		10.67		10.67	31.55
合 計		33.82	0.00	33.82	100.00

註：本計畫整理

#### 參、變更位置及範圍

本案變更位置住於計畫區中隅，為 12M-4 號道路與計畫區西側舊有社區連接之 8M-3、6M-3、6M-4、6M-5、6M-6、6M-7 六處計畫道路部分。參見圖 2 變更位置示意圖。

#### 肆、變更理由

本案變更之理由為：舊有社區道路與重劃區內 12-4 號道路連接處有六處(8M-3、6M-3、6M-4、6M-5、6M-6、6M-7)，既未順接也非垂直，致使交通上無法順暢，在建築及土地使用上亦未能達到地盡其利之原則，故擬修正該各巷道垂直，以達土地建築與使用上之最大功效，及在交通通行上行車順暢。

## 伍、變更法令依據

依都市計畫法第二十七條規定，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)(局)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、為配合中央或縣(市)興建之重大設施時。

前項都市計畫之變更，上級政府得指定各該原擬定機關限期為之，必要時並得逕為變更。

經查本案係台中縣豐原市三陽自辦市地重劃區開發工程為台中縣地方重大建設，將為地方無償取得多處公園、停車場、兒童遊樂場及計畫道路用地，故擬依「市地重劃與都市計畫聯繫作業要點」(如附件六)及都市計畫法第二十七條第一項第四款規定辦理個案變更都市計畫。

## 陸、變更計畫內容及說明

變更計畫部分位於計畫區中隅，為 12M-4 號道路與計畫區西側舊有社區連接之 8M-3、6M-3、6M-4、6M-5、6M-6、6M-7 六處計畫道路兩側部分，目前土地使用分區分屬住宅區及道路用地，變更計畫內容及面積包括下列部分：

- 一、變更住宅區(住一)為道路用地(0.0073 公頃)
- 二、變更道路用地為住宅區(住一)(0.008 公頃)
- 三、變更住宅區(住二)為道路用地(0.001 公頃)

有關變更內容詳表 2 變更內容綜理表及表 3 變更前後土地使用面積對照表及圖 3 變更計畫示意圖。

表二 變更內容綜理表

表 2 變更內容綜理表

編號	變更位置	變更內容				變更理由	備註
		原計畫	面積 (ha)	新計畫	面積 (ha)		
一	8M-3 計畫道路 (附圖 3-1)	住宅區(住一)	0.0013	道路用地	0.0013	與 12-4 號計畫道路既未順接也非垂直,致使交通上無法順暢,在建築及土地使用上亦未能達到地盡其利之原則,故擬修正該各巷道垂直,以達土地建築與使用上之最大功效,及在交通通行上行車順暢。	
		道路用地	0.0013	住宅區(住一)	0.0013		
二	6M-3 計畫道路 (附圖 3-2)	住宅區(住一)	0.0029	道路用地	0.0029		
		道路用地	0.0029	住宅區(住一)	0.0029		
三	6M-4 計畫道路 (附圖 3-3)	住宅區(住一)	0.0006	道路用地	0.0006		
		道路用地	0.0006	住宅區(住一)	0.0006		
四	6M-5 計畫道路 (附圖 3-4)	住宅區(住一)	0.0009	道路用地	0.0009		
		道路用地	0.0008	住宅區(住一)	0.0008		
五	6M-6 計畫道路 (附圖 3-5)	住宅區(住一)	0.0016	道路用地	0.0016		
		道路用地	0.0014	住宅區(住一)	0.0014		
六	6M-7 計畫道路 (附圖 3-6)	住宅區(住二)	0.0010	道路用地	0.0010		
		道路用地	0.0010	住宅區(住一)	0.0010		

註：表內面積僅供參考，應依核定實測附圖辦理定樁測量分割為準。

表三 變更前後土地使用面積對照表

表 3 變更前後土地使用面積對照表

項 目		現行計畫 面積(公頃)	變更增減 面積(公頃)	變更後計畫 面積(公頃)	百分比(%)
住宅區	住一	8.44	0.0007	8.4407	24.96
	住二	10.92	-0.001	10.919	32.29
公 園		1.56		1.56	4.61
兒童遊戲場		0.70		0.70	2.07
停 車 場		1.53		1.53	4.52
道 路		10.67	0.0003	10.6703	31.55
合 計		33.82	0.00	33.82	100.00

資料來源：本計畫整理

## 捌、事業及財務計畫

本次變更案係調整部分道路用地之角度與面積，其事業及財務計畫仍依原計畫書之規定，各公共設施用地仍以市地重劃方式開發及取得。惟其「預定完成期限」配合實際情況予以調整。參見表 4 事業及財務計畫

表四 事業及財務計畫表

表 4 事業及財務計畫

公共設施項目	面積 (公頃)	土地取得方式				開闢經費 (萬元)				預定 完成 期限 (會計 年度)	經 費 來 源
		徵 購	重 市 劃 地	獎 勵 投 資	其 他	補 地 償 上 費 物	整 地 費	工 程 費	主 辦 單 位		
公園用地	1.56		√			2.18	0	1406	台中縣政府	95	重劃 貸款
停車場 用地	1.53		√			1.28	0	3538	台中 府縣	95	重劃 貸款
兒童遊樂場 用地	0.70		√			0.4	0	630	台中縣政府	95	重劃 貸款
道路用地	10.6703		√			13.19	0	9603	台中縣政府	95	重劃 貸款

註：本表開發經費及預定完成期限得視主辦單位財務狀況酌予調整。



## 市地重劃與都市計畫業務聯繫作業要點

中華民國七十二年九月一日內政部臺內地字第一七六六九六號函訂定發布

- 一、為加強主管工務（建設）單位與地政單位之聯繫配合，俾加強擴大辦理市地重劃，促進都市建設發展，並配合解決都市計畫公共設施保留地取得問題，特訂定本要點。
- 二、直轄市或縣市擬辦市地重劃之地區，應由地政與工務（建設）單位配合都市發展之需要會同勘選後，擬訂中長程計畫層報內政部核定。  
為配合公共設施保留地取得方案之執行，凡屬民國六十二年九月六日以前發布都市計畫之地區，應配合取得年限，優先實施。
- 三、選定辦理市地重劃之地區，其細部計畫須配合擬定或變更時，應專案辦理。地政單位於其細部計畫尚未定案前，應先徵詢重劃範圍內土地所有權人同意，以消除阻力。  
前項細部計畫之擬訂或變更工作，應由地政與工務（建設）單位共同作業，並限於四個月內完成。
- 四、為配合市地重劃作業而擬訂或變更之都市計畫，應由縣（市）及鄉、鎮（縣轄市）都市計畫委員會聯合會審；報省後並應於二個月內優先審定。
- 五、為配合市地重劃所擬定或修訂之都市計畫案，核定機關原則上應予維持，不得變更。
- 六、經選定辦理市地重劃之地區，於重劃作業進行期間，該地區之都市計畫，除為配合重劃需要及都市計畫法第二十七條規定各款情事者外，不得任意辦理變更。
- 七、經選定辦理市地重劃之地區，工務（建設）單位於重劃範圍複勘核定後，應即辦理都市計畫中心樁之檢測及補建，並應於三個月內將成果資料實地點交地政單位，俾利重劃作業順利完成。