

擬定霧峰都市計畫（省議會高爾夫球場西側、神農大帝廟南側、福新路）細部計畫書

中華民國九十年十一月
霧峰鄉公所

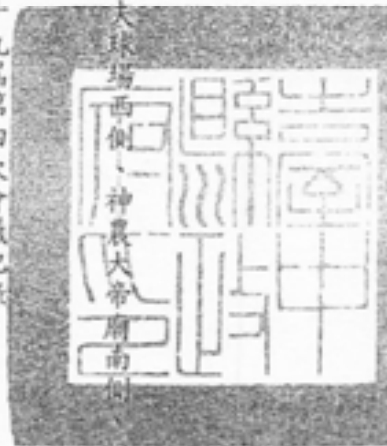
臺中縣政府公告

發文日期：中華民國九十一年十二月三十一日
發文字號：府建城字第〇九一三五四〇七七〇二號
附件：

主旨：核定發布實施「擬定霧峰都市計畫（省議會高爾夫球場西側、神農大帝廟南側、福新路）細部計畫」案。

依據：

- 一、都市計畫法第二十一條。
 - 二、臺中縣都市計畫委員會九十一年十月十五日第二十九屆第四次會議紀錄。
- 公告事項：
- 一、本計畫自發布日起實施。
 - 二、公布圖說地點：霧峰鄉公所及本府建設局。



縣長 黃仲生

台中縣霧峰鄉擬定都市計畫審核摘要表

項	目	說	明
都市計畫名稱		擬定霧峰鄉都市計畫(省議會高爾夫球場西側、神農大帝廟南側、福新路)細部計畫案	
擬定都市計畫法令依據		都市計畫法第十七條	
擬定都市計畫機關		霧峰鄉公所	
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		霧峰鄉公所	
本案公開展覽起訖日期		公開展覽：自民國八十七年九月十二日起至八十七年十月十二日止計三十天，並刊登於八十七年九月十三日民眾日報。	
人民團體對本案之反映意見		公開說明會：民國八十七年九月二十三日於霧峰鄉公所社福館。 詳如人民團體陳情意見綜理表。	
本案提交各級都市計畫委員會審核結果	縣 級	鄉 級	民國八十七年二月二十一日鄉都委會審議修正通過。 民國八十八年三月十日縣都委會第二十六屆第一次會議及九十一年十月十五日縣都委會第二十九屆第四次會議審議修正通過。

第一章 緒論

第一節：法令依據與計畫目標

一、法令依據

都市計畫第七條規定：『細部計畫係指依第二十二條之規定所為之細部計畫圖，作為實施都市計畫之依據。』，而主要計畫是都市計畫的根本依據，是以整個地區為範圍的土地使用分區計畫，而欲實施都市計畫，勢須就整個都市計畫都市計畫做更詳細的規劃，以利都市計畫實質之建設，此即為細部計畫，故細部計畫是實施都市計畫之依據；又依同法第十七條：都市計畫『...應就其計畫地區範圍預計之發展趨勢及地方財力，訂定分區發展計畫優先次序，第一期發展地區應於主要計畫發佈實施後，最多兩年完成細部計畫。』，因此，細部計畫應於主要計畫發布實施後兩年完成。又依都市計畫法台灣省施行細則第三十一條規定：『各級地方政府在都市計畫區內，認為土地有合理使用之必要時，得擬定細部計畫，規定地區內土地及建築物之使用，基地面積或基地內應保持空地之比例、容積率、基地內前後側院之深度及寬度，停車場及建築物之高度，以及有關交通、景觀或防火等事項，依本法第二十三條規定之程序報經核定實施。』。

本次擬定（省議會高爾夫球場西側、神農大帝廟南側、福新路）細部計畫乃依據變更霧峰都市計畫（第二次通盤檢討暨擴大都市計畫範圍）之第二十六案結果辦理，其變更內容之附帶條件『一、應另行擬定細部計畫（含配置適當之公共設施及擬具具體公平合理之事業及財務計畫），並俟細部計畫完成法定程序發布實施後使得發照建築。二、本案公共設施用地應由全體土地所有權人共同負擔』。因次，為合理發展本地區，依法辦理細部計畫，有關係不計畫之辦理程序及細部計畫書圖應表明之事項則依都市計畫法第二十二條、二十三條及都市計畫圖製作規則第十三條、十四條所規定之事項辦理。

二、計畫目標

為其本地區規劃完成後能確保該土地之正常發展及土地資源合理有效利用，乃擬定下列計畫目標，作為本細部規劃所遵循之方針：

- 一、配合相關指導計畫，合理規劃本地區，以促進全鄉之整體發展。
- 二、落實主要計畫之都市發展原則，以促進本地區之合理正常發展。
- 三、加強本地區與霧峰舊都市社區之聯繫關係，使發展得以連貫。
- 四、為本地區創造一個舒適、安全、衛生、寧靜之實質生活環境。
- 五、為本地區提供一個規劃完善之公共設施，提高社區之生活品質。
- 六、研擬具體可行之開發策略，以加速計畫目標之達成。

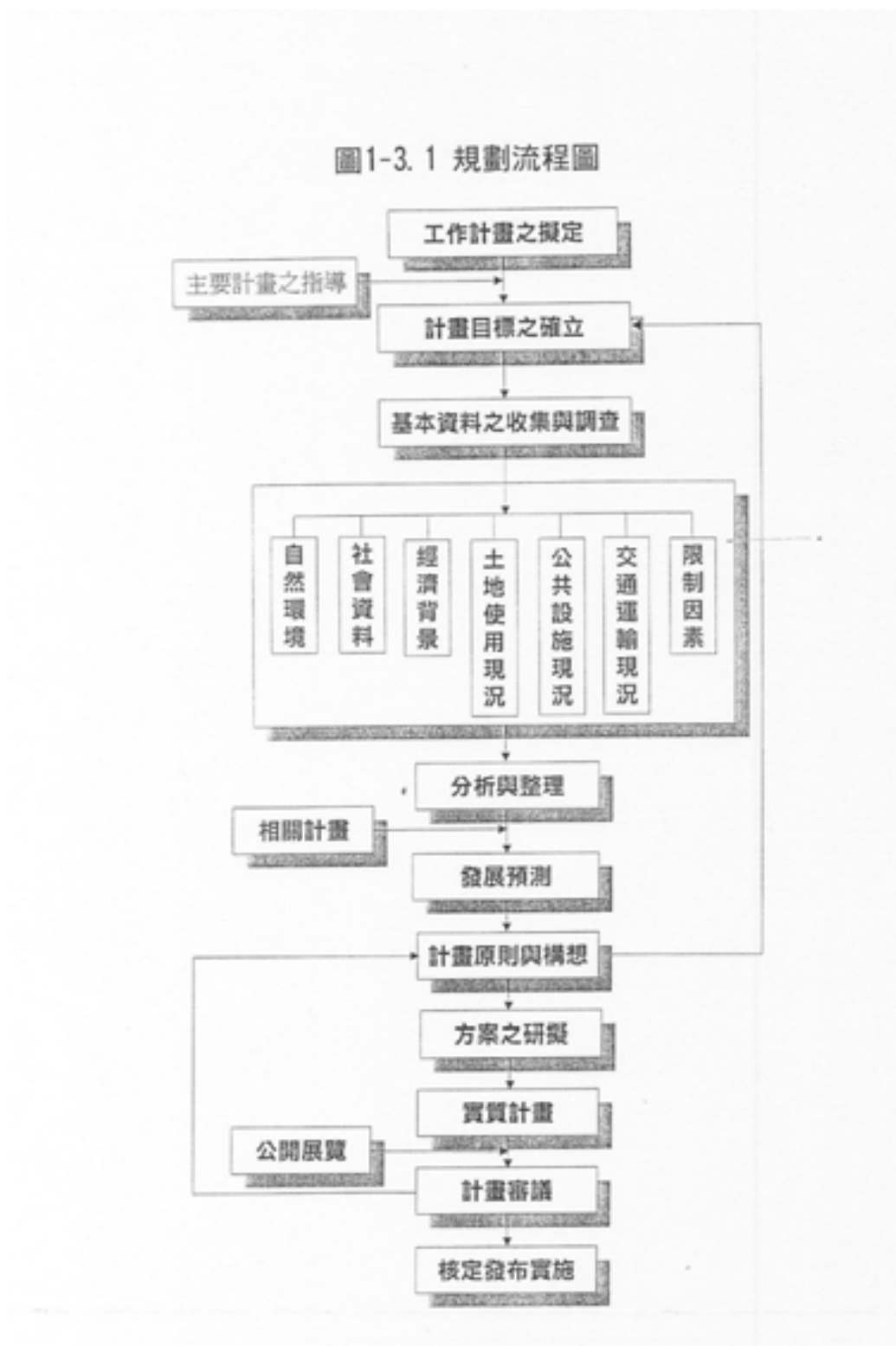
第二節：擬訂計畫範圍與面積

本次擬定細部計畫範圍包含三處，一處位於省議會高爾夫球場西側（東至保護區，西至中正路，南至住宅區，北至牛欄貢溪），一處位於神農大帝廟南側（東至林森路，西至乾溪、南至農業區，北至商業區），一處為福新路（都市計畫區內部分），總計畫面積五·三五九七公頃。（經實測成果計算面積五·二七一公頃）。

第三節：規劃方法與流程

細部計畫之辦理方式，以原主要計畫之規劃為基礎，本地區之未來發展，乃依據霧峰鄉發展趨勢為依歸，以加速本計畫區之開發及檢省計畫實施之障礙，其規劃流程如圖一 -- 三·一規劃流程圖。

圖一 -- 三·一規劃流程圖



第二章：發展背景分析

第一節：自然環境調查

一、區位關係

霧峰鄉位於台中縣南側，東臨南投縣國姓鄉，西接烏日鄉，南以烏溪為界與南投縣草屯鎮、彰化芬園鄉遙對，以草湖溪與大里市、太平市為鄰，全鄉東西長約十五公里，南北寬約十公里，面積九八·〇七平方公里，鄉內河川有烏溪、草湖溪、乾溪及大肚溪等流經，境內水系分披甚為發達。

霧峰距台中市約九公里，介於台中區域南投與台中市之間，以省道台三線串接，為台中縣市往南投風景線聯絡道之要站；霧峰都市計畫區則位於本鄉中北側，沿台三線呈狹長型發展，全鄉有五〇%以上人口居住此地區。

二、地形、地勢

霧峰鄉的地形三分之二以上為山地丘陵，於三分之一為平原農地，地勢則為東南高而西北低，略作傾斜狀。一般而言，以省道台三線為分界，在台三線東側為丘陵地屬加里山山脈；台三線西側為平原地屬台中盆地，盆地東側原盆地東側邊緣有一明顯之斷層。

三、地質、土壤

霧峰鄉境內大部分地區之土質屬現代沖積層，平原部分之土壤為沖積土，加里山山脈次份為上世新之錦水頁岩與卓蘭層，土壤屬黃棕壤。

四、氣候

霧峰鄉屬亞熱帶氣候，全年平均氣溫為攝氏二十四度左右，降雨量受季風影響，四季便路物一，又霧峰居於中部盆地平原夏季多雨，冬季乾旱，以五至九月雨季，冬季東北季風盛行，風勢強勁且持久。

第二節：人口及產業活動

一、人口

1. 人口成長：

霧峰鄉全鄉人口數於民國七十五年底為五九、七九〇人，至民國八十五年底為六六、九三九人，十年間共增加七、一四九人，年平均增加率為一·〇三%，然其社會增加為小幅負成長，使霧峰鄉之人一直呈緩慢成長，顯見本鄉之發展建設多年來並無重大突破，無法吸引大量人口遷入。

霧峰鄉都市計畫人口區於民國七十五年底為二九、七一三人，至民國八十五年底為三五、五〇〇人，十年內共增加五、七八八人，年平均成長率為〇·六九%，低於全鄉人口之增加率，實因計畫區可建築發展用地飽和未能持續吸引人口增加，但目前全鄉人口一半以上及終於都市計畫區內。歷年人口成長情形如表二 -- 二·一及圖二 -- 二·一所示。

表二 -- 二·一 霧峰鄉記都市計畫區歷年人口成長統計表

年 度	全 鄉				人 口				原 都 市 計 畫 區		
	總 人 口	總 增 減		自 然 增 減		社 會 增 減		人 口 數	總 增 減		
		人 口 數	百 分 比	人 口 數	百 分 比	人 口 數	百 分 比		人 口 數	百 分 比	
75	59,790	89	0.15	699	1.17	-610	-1.02	29,713	-	-	
76	59,752	-38	-0.06	847	1.42	-885	-1.48	29,813	100	0.69	
77	60,521	769	1.27	791	1.31	-22	-0.04	30,020	207	0.69	
78	61,219	698	1.14	774	1.26	-76	-0.12	30,220	200	0.66	
79	62,221	1,002	1.61	831	1.34	171	0.27	30,500	280	0.92	
80	62,760	539	0.86	828	1.32	-289	-0.46	32,000	1,500	4.69	
81	64,286	1,526	2.37	768	1.19	758	1.18	30,000	-2,000	-6.67	
82	64,185	-101	-0.16	723	1.13	-824	-1.28	23,260	-6,740	-28.98	
83	65,499	1,314	2.01	780	1.19	534	0.82	35,100	11,840	33.73	
84	66,199	700	1.06	719	1.09	-19	-0.03	35,423	323	0.91	
85	66,939	740	1.11	798	1.19	-58	-0.09	35,500	77	0.22	

資料來源：台灣省建設年報；台中縣統計要覽；霧峰鄉戶政事務所

2. 人口組成：

I 戶量：霧峰鄉歷年之戶量變化情形，成逐年降低狀態，有明顯都市化現象，從民國七十五年之每戶四·八二人，降至民國八十五年之每戶四·一三人，歷年戶量變化情形如表二 -- 二·二所示。

II 性比例：霧峰鄉歷年之性比例變化情形，從民國七十五年至民國八十二年間大致維持在一〇五·四此致一〇六·九九之間，自八十三年起則逐年增大，歷年性比例變化情形如表二 -- 二·二所示。

III 年齡組成：霧峰鄉歷年人口組成之變遷，其中幼年人口（十五歲以下）百分比，從民國七十五年之三〇·二五%，降至民國八十五年之二四·八九%，有逐年降低趨勢，同年期間內，成年人口（十五 -- 六十四歲）所佔百分比，自六四·八五%增至六四·〇四%，現見本是人口年齡組成已逐漸轉變為較具生產活力之人口結構，老年人口（六十五歲以上）所佔百分比，從民國七十五年之四·九一%，增至民國八十五年之七·〇八%，亦有逐年增加之趨勢，歷年人口年齡組成詳表二 -- 二·三。

IV 扶養率：扶養率指成年人口除幼年人口與老年人口總和而得，為解釋人口組成組成之一種指標，其值越低表示該地區依賴人口比例越小，經濟壓力越輕，霧峰鄉歷年扶養率變化情形，從民國七十五年之五四·二一%，降至民國八十五年之四六·九八%，歷年扶養率變化情形如表二 -- 二·三所示。

表二 -- 二·二霧峰鄉歷年戶數戶量與性比例分析

年 度	戶 數 (戶)	人 口 數			戶 量 (人/戶)	性 比 例 (男/女*100)
		計	男	女		
75	12,404	59,790	30,688	29,102	4.82	105.45
76	12,605	59,752	30,781	28,971	4.74	106.25
77	12,984	60,521	31,210	29,311	4.66	106.48
78	13,441	61,219	31,472	29,747	4.55	105.80
79	13,777	62,221	31,971	30,250	4.52	105.69
80	14,065	62,760	32,279	30,481	4.46	105.90
81	14,476	64,286	33,149	31,137	4.44	106.46
82	14,722	64,185	33,176	31,009	4.36	106.99
83	15,198	65,499	33,898	31,601	4.31	107.27
84	15,688	66,199	34,282	31,917	4.22	107.41
85	16,202	66,939	34,679	32,260	4.13	107.50

資料來源：台中縣統計要覽

第三節：細部計畫區發展現況

一、土地使用

本細部計畫地區有三處，針對各區內之土地使用現況調查結果，各項土地使用發展現況如下：（詳見圖二—一三·一 細部計畫地區土地使用現況圖及表二—一三·一 細部計畫地區土地使用現況面積統計表）

1. 住宅使用：現有住宅使用面積○·二一一七公頃，佔計畫面積之四·○二%。
2. 工商使用：現有工業使用面積○·二五四六公頃，佔計畫面積之四·八三%。
3. 商業使用：現有商業使用面積○·一三五〇公頃，佔計畫面積之二·五六%。
4. 寺廟使用：現有寺廟使用面積○·〇〇六八公頃，佔計畫面積之〇·一三%。
5. 車庫使用：現有車庫使用面積○·〇一六二公頃，佔計畫面積之〇·三一%。
6. 溫室使用：現有溫室使用面積○·〇二三二公頃，佔計畫面積之〇·四四%。
7. 廢棄空屋：現有廢棄空屋面積○·〇五三六公頃，佔計畫面積之一·〇二%。
8. 荔枝園：現有荔枝園面積○·四四三九公頃，佔計畫面積之八·四二%。
9. 草莓園：現有草莓園面積○·四六二七公頃，佔計畫面積之八·七八%。
10. 竹林：現有竹林面積○·二七二三公頃，佔計畫面積之五·一七%。
11. 稻田：現有稻田面積○·四四九一公頃，佔計畫面積之八·五二%。
12. 菜圃：現有菜圃面積○·一五二四公頃，佔計畫面積之二·八九%。
13. 空（荒）地：現有空（荒）地面積二·七八九八公頃，佔計畫面積之五二·九二%。

二、房屋結構

依據現況調查結果，本細部計畫區內現有房屋結構主要以磚造及鋼架為主，其餘依序為臨時建物、加強磚造建物、木造建物。

三、房屋樓層

依據現況調查結果，本細部計畫區內現有房屋樓層主要以一樓為主，其餘依序為二樓、三樓建物。

四、道路交通現況

依據現況調查結果，三處細部計畫區皆鄰接主要聯外幹道（林森路、中正路），屬於對外交通聯絡方便可居性及高之地區。除省議會高爾夫球場西側之計畫區內有私設出入道路及福新路已開闢（已先拓寬十二米連接丁台村）外，神農大帝廟南側一區則僅靠林森路對外出入。

第三章：相關計畫與主要計畫概述

第一節：相關計畫概要—中部區域計畫（第一次通盤檢討）

中部區域計畫（第一次通盤檢討）以民國八十五年為計畫目標年，霧峰鄉位於台中地方生活圈內，中心都市為台中市，霧峰鄉之都市體系屬於一般市鎮兼為都會區衛星市鎮，而一般市鎮應有之設施除須具備農村及居所需要者外，尚須增設下列各項：

1. 市鎮公園、體育場、游泳池。
2. 殯儀館、火葬場、污水處理廠。
3. 高中（職）學校。
4. 圖書館、社會活動場所、醫院。
5. 批發市場、市鎮商業中心。

霧峰鄉預計至民國八十五年其全鄉人口五三、〇〇〇人，都市化人口三六、〇〇〇人，都市化率為六七·九%，計畫粗密度為每公頃為一四三人，計畫都市用地為二五〇公頃。（註：計畫粗密度係指每公頃都市用地（不包括工業區、高速公路、河川、墓地、海水浴場、農業區、保護區等）之平均居住密度。）

第二節：主要計畫概述

一、發布實施經過

霧峰都市計畫於民國五十五年七月八日經台灣省政府以府建四字第四四九〇六號函發布實施，其後為因應發展需要，迭經十次個案變更，至民國六十八年四月二十一日經台中縣政府六八府建都字第五二一六六號函發布實施通盤檢討。嗣後於民國七十九年二月二十三日縣府以府工都字第〇二六九四六號函發布實施第一期公共設施保留地專案通盤檢討，其後並再辦理二次個案變更。至民國八十六年五月發布實施變更霧峰都市計畫（第二次通盤檢討暨擴大都市計畫範圍），目前配合擴大都市計畫地區之規劃進行辦理擴大及變更霧峰都市計畫（第三次通盤檢討）。

二、計畫範圍及計畫年期

都市計畫範圍北側緊鄰草湖溪，西、南側則以乾溪為界，東至山麓丘陵，計畫區成一狹長形，計畫面積為四一二·四五公頃，都市發展用地面積三〇一·九七公頃，行政區包括甲寅、本鄉、中正、錦榮、萊園等村及吉峰、本堂、坑口村之一部份。

計畫年期以民國一百年為計畫目標年。

三、計畫人口及密度

計畫人口四五、〇〇〇人，居住密度每公頃三六〇人。

四、土地使用計畫

現行霧峰都市計畫分爲四個住宅鄰里單元，鄰里性商業中心及學校、公園、兒童遊樂場、停車場、市場等公共設施則分佈配設於各住宅鄰里。目前區內除林森路以西有部分農業區外，餘幾全部爲都市發展用地，工業區則集中於計畫區北側吉峰路二側及坑口水廠對面，其他土地使用使用分區包括未分區、保護區、河川區、農會專用區、寺廟保存區及古蹟保存區。

五、公共設施計畫

共劃設變電兒童遊樂場一處、所二處，機關用地八處、社教用地一處、公園用地二處、兒童遊樂場二處、停車場用地五處、市場用地三處、運動場一處、國小用地四處、國中用地二處、高中用地二處，加油站一處、公用設備事業用地九處、污水處理廠二處及堤防用地與河道用地等。

六、交通系統計畫

劃設有聯外幹道五條，其中南北向之中正路、草湖路及林森路爲主幹；地區性聯絡道路八條，另配設區內主、次要道路及出入道路等。

第四章：計畫原則與計畫構想

第一節：計畫原則

- 一、 依據變更霧峰都市計畫（第二次通盤檢討暨擴大都市計畫範圍）之指導，配合地區特性，規劃配置合理之公共設施與道路交通系統，以促進土地合理使用。
- 二、 住宅街廓之大小應依據建築型態、住宅密度與面臨道路種類等因素適當規劃，避免產生畸零地。
- 三、 細部計畫之各項公共設施與道路系統應與主要計畫彼此密切配合。
- 四、 依據人口密度，訂定合理之土地使用分區管制要點，以創造高品質之都市生活空間。
- 五、 擬定事業及財務計畫，概估所需經費及取得方式。

第二節：計畫構想

- 一、 依『住宅鄰里單元』規劃理念與『都市計畫定期通盤檢討實施辦法』之公共設施用地檢討標準劃設配置各項必要之公共設施。
- 二、 依周邊土地建物之建築型態及使用類別，合理配置住宅區及各項公共設施，以期能有效利用土地並維持住宅單元寧靜之雙重效果。
- 三、 為有效控制居住密度維持居住環境品質，針對住宅區訂定土地使用分區管制要點。

第五章：實質計畫

第一節：計畫範圍與面積

本次擬定細部計畫範圍包含三處，一處位於省議會高爾夫球場西側（東至保護區，西至中正路，南至住宅區，北至牛欄貢溪），一處位於神農大帝廟南側（東至林森路，西至乾溪，南至農業區，北至商業區），一處為福新路（都市計畫區內部分），合計計畫面積五·二七一三公頃。

第二節：計畫年期、人口與密度

一、計畫年期

配合主要計畫年期至民國一百年止。

二、計畫人口與密度

依主要計畫居民密度每公頃三六〇人計算，本計畫區可容納人口為一、一四〇人。

第三節：土地使用計畫

因本計畫區包含三處，除福新路外，擬配合霧峰主要計畫缺乏路外停車空間及兒童遊戲場所，擬劃設二處兒童遊樂場用地及二處廣場兼停車場用地；配合牛欄貢溪及萊園溪排水溝渠需要劃設溝渠用地；配合規劃住宅街廓劃設必要出入道路外，餘皆劃設為住宅區，住宅區面積計三·二七九七公頃。

表五一一三·一 細部計畫土地使用面積分配表

圖五一一三·一 細部計畫區土地使用分區計畫示意圖

第四節：公共設施計畫

共劃設二處廣場兼停車場用地及二處兒童遊樂場用地、二處溝渠用地，其劃設面積及原因詳述如後：

一、兒童遊樂場用地：二處，面積計〇·三七六三公頃，於神農大帝廟南側及省議會高爾夫球場西側各劃設一處，提供各街廓住宅鄰里居民兒童日常遊憩活動之空間。

二、廣場兼停車場用地：二處，面積〇·一九八〇公頃，均位於省議會高爾夫球場西側，提供該計畫區內住宅鄰里外來訪客路外停車空間需求。

三、溝渠用地：二處，面積計〇·〇二七八公頃，一為提供牛欄貢溪維持原有溝渠功能配合劃設，另一為提供萊園溪維持原有溝渠功能配合劃設。

公共設施用地得依『都市計畫公共設施用地多目標使用方案』作多目標使用。

表五——三·二 細部計畫公共設施用地面積分配表

第五節：道路系統計畫

本次細部計畫除主要計畫福新路外，另配合住宅街廓需要劃設必要之道路系統。共劃設二條十公尺計畫道路及二條八公尺計畫道路。

表五——三·三 細部計畫道路編號表

第六節：土地使用分區管制計畫

擬定霧峰都市計畫（省議會高爾夫球場西側、神農大帝廟南側、福新路）細部計畫土地使用分區管制要點

- 一、本要點依據都市計畫法第二十二條及同法台灣省施行細則第三十五條規定訂定之。
- 二、住宅區以建築住宅為主，建蔽率不得大於百分之六十，容積率不得大於百分之二百。並自道路境界線至少退縮五公尺建築（如屬角地且兩面道路寬度不一時，應以較寬道路為退縮面，兩面道路寬度相同者，擇一退縮），退縮建築之空地應植栽綠化，不得設置圍籬，但得計入法定空地。
- 三、公共設施用地應自道路境界線至少退縮五公尺建築，如有設置圍牆之必要者，圍牆應自道路境界線至少退縮三公尺，退縮建築之空地應植栽綠化，但得計入法定空地。
- 四、（一）有關設置公共開放空間獎勵部分依內政部訂定「實施都市計畫地區建築基地綜合設計鼓勵辦法」規定辦理。
（二）建築物提供部分樓地板面積供左列使用者，得增加所提供之樓地板面積。但以不超過基地面積乘以該基地容積率之百分之三十為限。
- 五、住宅區之建築基地於申請建築時，其建築樓地板面積在二五〇平方公尺（含）以下者，應留設一部停車空間，超過部分每一五〇平方公尺及其零數應增設一部停車空間。
- 六、本要點未規定者，適用其他法令規定。

第七節：都市防災計畫

都市防災的種類可分為兩大類即自然災害與人為災害，而依其災害現象則有地質災害、洪水、風災、水災、公害污染、交通事故、治安危害。

面對一般災害之防治原理：

- 一、降低產生風險程度。
- 二、防止災害原的產生及二次災害之衍生。

- 三、防止災害蔓延即複合狀況之產生
- 四、隔離災害原即防止二次災害蔓延。

依據以上之原理在都市計畫之配合應用有以下之措施：

- 一、控制發展密度與規模，敏感地區與大面積開發時應進行土地適宜性分析。
- 二、區位選定應配合都市之發展，例如工業區之選定宜考慮各種土地的發展潛力，土地容受力，及其發展需求程度。
- 三、都市更新，改建舊市區，重建公共設施缺乏之聚落。
- 四、設置區隔離緩衝區、綠帶、避難空間、開放空間、公園、低密度地區、禁建區等。

針對本計畫區建議以下之災害防治策略：

- 一、控制發展密度，實施容積率、建蔽率之管制。
- 二、開放空間之配置，綠地、廣場、兒童遊樂場等開放空間系統為區隔防止災害之蔓延，適當的規劃道路做為緊急疏散道路。
- 三、預報預警系統的建立，建議成立防災指揮中心與預報預警系統。

綜合以上之防災原則，建立以下之都市防災系統：

一、緊急疏散動線

細部計畫道路設定為緊急疏散動線，且與開放空間相連串，形成一交通疏散網路，並能連結主要計畫道路。當緊急救難時，緊急疏散動線不得停車，確保消防救災交通之順暢。

二、公共設施，避難空地

鄰里兒童遊樂場設定為避難空地，廣場兼停車場周邊應保持暢通，須能隨時轉成臨時救災避難場所之用。

三、警示，通報系統

建議運用資訊通信系統組織一監控中心，管制都市之能源管線（水利、電力、瓦斯…等），連結各區救災中心、救護資訊相連結，形成完善統一之預警預報系統。

圖五——七·一 都市防災避難系統圖

第六章：執行計畫

第一節：開發方式

因本計畫區為原都市計畫農業區配合變更為都市發展用地（住宅區），故以區段徵收或市地重劃方式整體開發，若採市地重劃方式開發，並須以專案報請行政院核可。

第二節：財務計畫

財務未庶務之母，政府的各項設施是否能順利執行，全賴是否具有健全的財政以支應而定，都市建設更離不開財務計畫，尤其都市計畫理想與目標的實現，都有賴財源之充分配合，故周詳而切實際的財務計畫，乃為細部計畫所應具備。

本地區之開發方式由於是以區段徵收為主要開發方式，因此，本地區之公共設施用地及各項必要工程費皆由剩餘地標售抵付，政府僅須於開發前先行向銀行貸款墊付開發費用。

表六——二·一 事業及財務計畫表

附件二 擬定霧峰都市計畫（省議會高爾夫球場西側、神農大帝廟南側、福新路）細部計畫區段徵收可行性分析

壹、區段徵收土地原因

本案細部計畫之擬定乃依據「變更霧峰都市計畫（第二次通盤檢討暨擴大都市計畫範圍）」之變更內容第二十六案結果辦理，其變更內容之附帶條件：『一、應另行擬定細部計畫（含配置適當之公共設施用地及擬具具體公平合理之事業及財務計畫），並俟細部計畫完成法定程序發布實施後始得發照建築。二、本案公共設施用地應由全體土地所有權人共同負擔。』

因本案為原都市計畫農業區變更為住宅區，依行政院頒規定係以區段徵收辦理開發，故本案細部計畫區之事業及財務計畫以區段徵收為主要之開發方式。

貳、區段徵收土地所在範圍及面積

本案以擬定細部計畫範圍及面積為區段徵收範圍及面積，包含三處，一處位於省議會高爾夫球場西側（東至保護區，西至中正路，南至住宅區，北至牛欄貢溪），一處位於神農大帝廟南側（東至林森路，西至乾溪，南至農業區，北至商業區），一處為福新路（都市計畫區內部分），總計畫面積五·三五九七公頃。（經實測成果計算面積為五·二七一三公頃）。

參、區段徵收範圍內土地權屬

- 一、公有土地：約〇·四二五一公頃。
- 二、私有土地：約四·七四六二公頃。

肆、興辦事業之性質

為配合都市計畫通盤檢討，辦理細部計畫整體開發。

伍、興辦事業之法令依據

- 一、土地徵收條例第四條。
- 二、都市計畫法第四十八條。

陸、土地改良物情形及使用現況

本區土地之改良物包括農作物、零星建築、工廠、寺廟及車庫和溫室。

柒、區段徵收土地之使用配置

土地使用配置情形參見表二——三·一。

捌、預估發回抵價地面積佔徵收私有土地總面積之比例
依土地徵收條例規定，以徵收私有土地總面積百分之五十為原則，詳見附表一
區段徵收面積試算表。

玖、財務計畫

區段徵收開發成本估算詳見附表二。