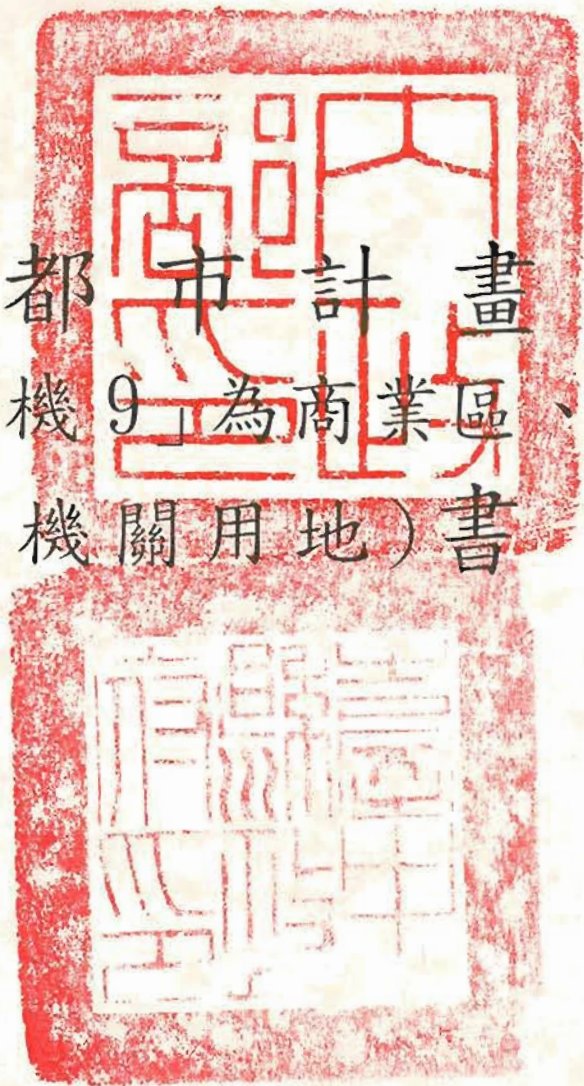


變更豐原都市計畫  
(部分機關用地「機9」為商業區、  
部分商業區為機關用地)書



擬定機關：豐原市公所  
中華民國九十五年八月

檔 號：

保存年限：

# 臺中縣政府 公告

發文日期：中華民國95年9月27日  
發文字號：府建城字第09502669362號  
附件：詳公告事項一



主旨：發布實施「變更豐原都市計畫（部分機關用地「機九」為商業區及部分商業區為機關用地）案」，請查照。

依據：都市計畫法第21條。

公告事項：

- 一、公告內容：詳計畫書圖。
- 二、本變更案自發布日起實施。
- 三、公布圖說地點：臺中縣豐原市公所及本府建設局。

縣長 黃仲生



## 壹、前言

台灣汽車客運股份有限公司(以下簡稱台汽公司)原隸交通部國營事業機構之一，於民國 90 年 7 月 1 日完成民營化，轉由國光客運股份有限公司接手，所留存之土地由「交通部事業管理小組」負責辦理資產清理工作，原預定於 5 年內完成土地的出售工作，但部分場站都市計畫之土地使用分區為機關、車站專用區或車站用地等，不符實際需要且與週邊之社經環境不協調，不僅土地開發利用受限，且有礙地方發展。該公司民營化後資產清理情形經提報行政院國家資產管理委員會第 5 次(91.10.05)、第 6 次(91.11.02)會議決議，均要求應儘速辦理都市計畫變更，並明快處理資產以清償債務。

依內政部民國 93 年 1 月 7 日內授營都字第 0920091111 號函，有關研商「修正都市計畫法第 27 條第 1 項第 3、4 款之申請變更程序及認定核准機關事宜」之會議結論(一)略以：「有關都市計畫法第二十七條第一項第三、四款之申請變更程序及認定核准機關，基於地方制度法第十八條、第十九條『都市計畫之擬定、審議及執行』為直轄市、縣(市)自治事項，都市計畫法第二十三條規定細部計畫由直轄市、縣(市)政府核定實施，暨簡化行政作業程序，提高行政效率，爰重新檢討營建協調會報決議之本部七十四年九月十九日台內營字第三二八四七七號函示規定...修正如次：1、都市計畫法第二十七條第一項第三款所稱『為適應國防或經濟發展之需要』係指為配合國防或經濟發展所必須之緊急重大設施，非迅行變更無法適應國防或經濟發展之需要者；其認定程序如下：(1)部訂計畫及中央暨所屬有關機關提出者：由申請機關或中央暨所屬有關機關函內政部予以認定...。」該會議結論(二)略以：「...就是否影響該地區都市計畫整體發展，及有無妨礙鄰近土地使用分區等事項，得於該管都市計畫委員會審議時，再予考量審查。」

綜上，為促進台汽公司管有土地有效使用及減輕政府財政負擔，乃依 93 年 5 月 21 日內授營都字第 0930007119 號函辦理本個案變更。

本變更案並於 94 年 9 月 21 日至 94 年 10 月 21 日完成辦理公開展覽，並經內政部都委會 95 年 4 月 18 日第 631 次會審議完竣，因決議內容與前開公開展覽內容有所調整，故再於 95 年 6 月 12 日至 95 年 7 月 12 日補辦公展及說明會完竣，且公開展覽期間無人民或團體提出異議，並依決議內容於 95 年 8 月 15 日完成簽定回饋捐贈協議書。故準此製作計畫書圖。

## 貳、變更法令依據

都市計畫法第 27 條第 1 項第 3 款。

## 參、原豐原都市計畫概要

### 一、計畫範圍及面積

計畫範圍東至石岡鄉界(即石岡水壩特定區計畫區界)及山坡地，西至高速公路豐原交流道附近特定區計畫區界及高速公路，南連潭子都市計畫區，北至大甲溪附近，包括豐原市之大部分地區及神岡鄉之部分地區，面積為 2203.12 公頃，如圖一及表一所示。

### 二、計畫年期、計畫人口

計畫目標年為民國 85 年。

計畫人口為 170,000 人，居住淨密度每公頃為 332 人，居住粗密度(包括都市發展用地)每公頃為 144 人。

### 三、土地使用分區計畫

以既有集居地區為基礎，劃設住宅區、商業區，另劃設工業區、零星工業區、保護區、行水區、農業區等土地使用分區。(詳圖一、表一)

### 四、公共設施用地計畫

劃設機關、學校(含大專院校、高中職、國中、國小)、公園、市場、批發市場、綠地、廣場、停車場、變電所、加油站、廣場兼停車場、殯儀館、墓地、道路等用地。(詳圖一、表一)

### 五、交通系統計畫

本計畫區現有台鐵縱貫鐵路經過，設置有車站一處。公路部分計畫區劃設之主要聯外道路有(二)-1、(三)-1、(三)-4、(四)-2、(四)-3，計畫寬度分別為 36—30 公尺，可通往台中、后里、石岡、神岡、清水等地區。另配設主、次要道路及出入道路等。

## 肆、變更位置及理由

### 一、變更位置

本案變更位置位處豐原都市計畫中心地區之豐原火車站前廣場北側。(詳圖一、圖二)

## 二、變更理由

台汽公司民營化後，為處理鉅額債務，將資產清理情形提報行政院國家資產管理委員會，並奉核示應依「加速處理土地資產償還，減輕政府財政負擔」之原則辦理。該用地於 65.02.16 由商業區依都市計畫程序變更為機關用地，且目前原指定使用單位台汽公司已無使用需求。為充分運用都市土地資源，提高當地整體環境品質，建請將部份機關 9 用地(豐原段 13-1 地號)變更恢復為原商業區。

## 伍、變更內容

變更部分機關用地「機 9」(0.22 公頃)為商業區(0.22 公頃)及附帶條件捐贈變更部分商業區(0.02 公頃)為機關用地(0.02 公頃)(供頂街派出所使用)。(附帶條件及面積增減詳表二、表三)

## 陸、退縮建築及停車空間設置規定

本案退縮建築及停車空間設置規定應依據台中縣政府 95 年 5 月 2 日府建城字第 09501123982 號公告發布實施之「訂定豐原都市計畫(土地使用分區管制要點)」規定辦理。其規定摘錄如下：

### 一、退縮建築部分

於 1000 平方公尺以上基地由低使用強度變更為高強度使用之整體開發地區，其退縮建築依下述規定辦理，但因基地情形特殊經提台中縣都市設計委員會(或小組)審查同意者，不在此限。

#### (一)商業區

自道路境界線至少退縮 5 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，而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，不得設置圍牆，但得計入法定空地。

#### (二)公共設施用地

自道路境界線至少退縮 5 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 2 公尺；退縮建築之空地應植栽綠化，但得計入法定空地。

### 二、停車空間設置部份

於 1000 平方公尺以上基地由低使用強度變更為高強度使用之整體開發地區之商業區，建築基地申請建築時應設置之停車空間標準為其建築樓地板面積在 250 平方公尺(含)以下者應設置一部停車空間，超過 250 平方公尺(不含)，每 150 平方公尺，設置

一部，依此類推，但因基地情形特殊經提台中縣都市設計委員會(或小組)審查同意者，不在此限。

公共設施用地之停車空間設置悉依建築技術規則辦理。

## 柒、捐贈事項辦理情形

本變更案土地權屬為台汽公司所有，並於 91 年 12 月 23 日設定抵押給中華郵政公司，有關捐贈事項台汽公司(由中華郵政公司代表)於 94 年 12 月 29 日與台中縣警察局達成協議捐贈部份土地(約 60 坪)供台中縣豐原分局使用(詳附件二)。

圖一 原豐原都市計畫暨變更位置示意圖

表一 原豐原都市計畫土地使用計畫面積表

圖二 變更豐原都市計畫(部分機關用地「機 9」為商業區、部分商業區為機關用地)示意圖

表二 變更豐原都市計畫(部分機關用地「機 9」為商業區、部分商業區為機關用地)變更內容明細表

表三 變更豐原都市計畫(部分機關用地「機 9」為商業區、部分商業區為機關用地)土地使用面積表



表二 變更豐原都市計畫(部分機關用地「機9」為商業區、部分商業區為機關用地)變更內容明細表

編號	位置	變更內容				變更理由	備註
		原計畫		新計畫			
		項目	面積	項目	面積		
一	位於豐原都市計畫中心地區之豐原火車站前廣場北側機關9用地	機關用地 (0.22)		商業區 (0.22)		<p>一、台汽公司民營化後，為處理鉅額債務，將資產清理情形提報行政院國家資產管理委員會，並奉核示應依「加速處理土地資產償還，減輕政府財政負擔」之原則辦理。</p> <p>二、該用地於65.02.16由商業區依都市計畫程序變更為機關用地，且目前原指定使用單位台汽公司已無使用需求。</p> <p>三、為充分運用都市土地資源，提高當地整體環境品質，建請將機關用地(豐原段13-1地號)變更恢復為原商業區。</p>	<p>一、土地所有權人於本次變更發布實施後應捐贈0.02公頃(60坪)供地方政府使用。</p> <p>二、交通量預估：</p> <p>1. 每日(假日除外)進出之四輪車約85輛(郵車20輛、員工及招領郵件之公眾用車65輛)。</p> <p>2. 機車約500餘輛(公務用60輛、員工及公眾用車約440餘輛)。</p> <p>3. 員工185人及用郵顧客約2500餘人次。</p>
二	位於豐原都市計畫中心地區之豐原火車站前廣場北側機關9用地之東側	商業區 (0.02)		機關用地 (0.02)		<p>本案因機關9用地變更之附帶條件捐贈部份土地供地方政府使用。</p>	<p>指定作為供頂街派出所使用。</p>

- 註：1. 面積單位：公頃。  
 2. 凡本變更未指明變更部分，均應以原計畫為準。  
 3. 表內面積應依據核定圖實地分割測量面積為準。