

變更豐原都市計畫(南田里附近、豐洲、大湳地區)細部計畫(部分零售市場用地為住宅區、道路用地及部分廣場用地為住宅區、道路用地)書



擬定機關：台中縣豐原市公所

中華民國九十五年一月

檔 號：

保存年限：

臺中縣政府 公告

發文日期：中華民國95年1月20日
發文字號：府建城字第09500174892號
附件：詳公告事項一



主旨：核定及發布實施「變更豐原都市計畫（南陽里附近、豐洲、大湳地區）細部計畫（部分零售市場用地為住宅區、道路用地及部分廣場用地為住宅區、道路用地）」案。

依據：都市計畫法第21及23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。

4

3:32PM
絲

長

黃仲生

變更豐原都市計畫(南田里附近、豐洲、大湳地區)細部計畫(部分零售市場用地為住宅區、道路用地及部分廣場用地為住宅區、道路用地)書

目 錄

壹、前言	1
貳、原都市計畫概要	2
參、變更位置	5
肆、變更理由	6
伍、變更法令依據	6
陸、變更範圍土地使用現況	7
柒、變更計畫內容及說明	8
捌、事業及財務計畫	14
附件 1 行政院九二一震災災後重建推動委員會民國 93 年 2 月 4 日重建社字第 0930001052 號函	
附件 2 台中縣政府民國 93 年 5 月 19 日府建城字第 0930132699-2 號函	
附件 3 台中縣政府民國 93 年 10 月 20 日府建城字第 0930276097 號函	
附件 4 台中縣議會民國 93 年 12 月 8 日(九三)議事第 2981 號函	
附件 5 台中縣政府民國 94 年 5 月 11 日府建城字第 0940124886 號函	
附件 6 台中縣豐原市水源重劃區斷層帶附近地區因震災毀損之已建築用地辦理以地易地執行計畫	
附件 7 民國 94 年 12 月 19 日協調會會議記錄	

【圖目錄】

圖 1	現行豐原都市計畫（南田里附近、豐洲、大湍地區） 都市計畫示意圖	4
圖 2	變更位置示意圖	5
圖 3	變更範圍土地使用現況實測圖	7
圖 4	變更計畫示意圖	11
圖 5	變更範圍地籍套繪權屬示意圖	12
圖 6	變更計畫示意圖	12

【表目錄】

表 1	現行豐原都市計畫（南田里附近、豐洲、大湍地區） 細部計畫土地使用面積分配表	3
表 2	變更內容明細表	9
表 3	變更前後土地使用面積對照表	10
表 4	公開展覽期間公民或團體陳情意見綜理表	13
表 5	事業及財務計畫表	14

3:32PM

壹、前言

為解決九二一地震斷層帶經過地區屬於都市計畫範圍內者之家園重建，行政院重建委員會積極推動「以地易地」的作法，以解決斷層帶受災居民面臨原地無法重建的問題，並於民國 93 年元月 15 日召開台中市、台中縣斷層帶公、私有土地交換執行情形第 10 次檢討會議中同意優先研議水源重劃區符合易地資格者，並依所研議方案儘速推動。

水源重劃區內因地形隆起變異、部分土地位移及滅失之事實，無法就地重建，經縣府邀集相關單位及受災居民代表研商，縣府於民國 93 年 5 月 19 日至 93 年 6 月 30 日公告受理斷層帶民眾申請易地，以推動斷層帶附近地區之重建。

為重建工作順利與安全考量，並建構一個永續發展的都市，本案擬將結合縣有地之市場用地(南嵩段 557 號)及廣場用地(南嵩段 558 號)辦理以地易地，參採重建意願與實質及地質條件，依「九二一震災重建暫行條例」第三十六條第一項規定，災區原已建築使用之私有建築用地，經變更為非建築用地，導致無法以市地重劃、區段徵收、都市更新或其他方式辦理重建，且災後未獲配國民住宅，或其他政府所興建之住宅者，土地所有權得依「九二一地震災區國私有土地交換作業辦法」申請與鄰近國有非公用建築用地辦理交換，以協助受災居民及早日落實重建業務為主要目的。

貳、原細部計畫概要

擴大豐原都市計畫（南田里附近、豐洲、大湳地區）細部計畫係於民國 76 年 3 月 24 日府建都字第 41172 號發佈實施，其間歷經變更豐原都市計畫（南田里附近、豐洲、大湳地區）細部計畫（南陽重劃區）（配合九二一震災重建）案於民國 91 年 12 月 30 日府建城字第 09135287403 號發佈實施至今。

本細部計畫區包含擴大豐原都市計畫之全部都市發展地區及外圍部分非都市發展地區。即包括南田里附近、大湳及豐洲地區三處。南田里附近地區計畫範圍東至石岡鄉界（即與石岡水壩地區都市計畫區界）及山坡地，西至縱貫鐵路及原有豐原都市計畫範圍界，南至鑷村里北面排水溝渠，北至鐵路東勢支線北側住宅區北緣約 20 公尺處。大湳地區南連原有都市計畫界，北至住宅區北緣約 40 公尺處；東至住宅區東緣約 40 公尺處，西至住宅區西緣約 40 公尺處。豐洲地區東面與原有豐原都市計畫相銜接，北至工（五）北緣約 60 公尺及豐洲國小北緣約 50 公尺處，南至工（三）南緣約 50 公尺及工（五）南緣約 50 公尺處，西至工（五）西緣約 50 公尺處，全部計畫面積 567.82 公頃。計畫目標年為民國 85 年，計畫人口數為 32,000 人。參見表 1 現行豐原都市計畫（南田里附近、豐洲、大湳地區）細部計畫土地使用面積分配表、圖 1 現行豐原都市計畫（南田里附近、豐洲、大湳地區）都市計畫示意圖。

肆、變更理由

- (一) 為解決九二一地震斷層帶經過地區屬於都市計畫範圍內者之家園重建，行政院重建委員會積極推動「以地易地」的作法，以解決斷層帶受災居民面臨原地無法重建的問題，並維護災民財產權益，創造永續發展的高品質住宅社區環境及建構一個永續發展的都市。
- (二) 水源重劃區內因地形隆起變異、部分土地位移及滅失之事實，無法就地重建，為保留原住戶之社會關係及地區環境意識，故積極推動斷層帶附近地區之重建。

伍、變更法令依據

- (一) 都市計畫法第 27 條第 1 項第 1 款。
- (二) 九二一震災重建暫行條例第 16 條。

陸、變更範圍土地使用現況

計畫變更範圍位於豐原都市計畫（南田里附近、豐洲、大湍地區）細部計畫區東側之水源重劃區，土地使用現況為空地，參見圖3 變更土地使用地形圖。

圖3 變更範圍土地使用現況實測圖



柒、變更計畫內容及說明

豐原市斷層帶水源重劃區以地易地的範圍位於豐原都市計畫（南田里附近、豐洲、大湳地區）細部計畫區東側，目前使用分區為零售市場用地及廣場用地，變更計畫內容及面積包括下列部分：

- 一、變更零售市場為住宅區（0.17 公頃）
- 二、變更零售市場為道路用地（0.03 公頃）
- 三、變更廣場為住宅區（0.12 公頃）
- 四、變更廣場為道路用地（0.02 公頃）

本案提報民國 94 年 10 月 17 日台中縣、豐原市都市計畫委員會聯席會議決議，略為：「請台中縣政府會同豐原市公所洽商本案雙方陳情人召開協調會，再依協調結果提會討論。」。

後經台中縣政府民國 94 年 12 月 19 日會同豐原市公所洽商本案雙方陳情人及地方民意代表召開協調會獲致共識，詳附件 7 協調會會議記錄。本案再提報民國 94 年 12 月 29 日台中縣、豐原市都市計畫委員會聯席會議審議，並經審議通過。

有關變更內容詳表 2 變更內容明細表、表 3 變更前後土地使用面積對照表、圖 4 變更計畫示意圖、圖 5 變更範圍地籍套繪示意圖。公開展覽期間公民或團體陳情意見綜理表詳表 4。

捌、事業及財務計畫

一、開發方式

依都市計畫法第 27 條第 1 項第 1 款第 2 目辦理都市計畫變更作業，將縣有土地（市場及廣場用地）變更為住宅區計畫道路。並依「國有不動產撥用要點」及「各級政府機關互相撥用公有不動產之有償與無償劃分原則」之規定，辦理撥用。

二、財務計畫

本案所需工程費用需約 100 萬元，並預定於民國 95 年完成。參見表 5 事業及財務計畫表。

表 5 事業及財務計畫表

公共設施項目	道路尚未開闢面積 (ha)	土地取得方式				開闢經費概估 (萬元)		預定完成期限 (會計年度)	經費來源
		徵收	市地重劃	區段徵收	公有地撥用	道路工程費	主辦單位		
道路用地	0.50				✓	100	豐原市公所	95	台中縣政府補助