

變更豐原都市計畫（第三次通盤檢討）案



（依內政部都市計畫委員會第936次
會議決議再行辦理公開展覽）

108.04.15/17

委託單位：臺中市政府都市發展局

規劃單位：龍邑工程顧問股份有限公司



簡報大綱



壹、辦理緣由

貳、再公展變更計畫內容概要

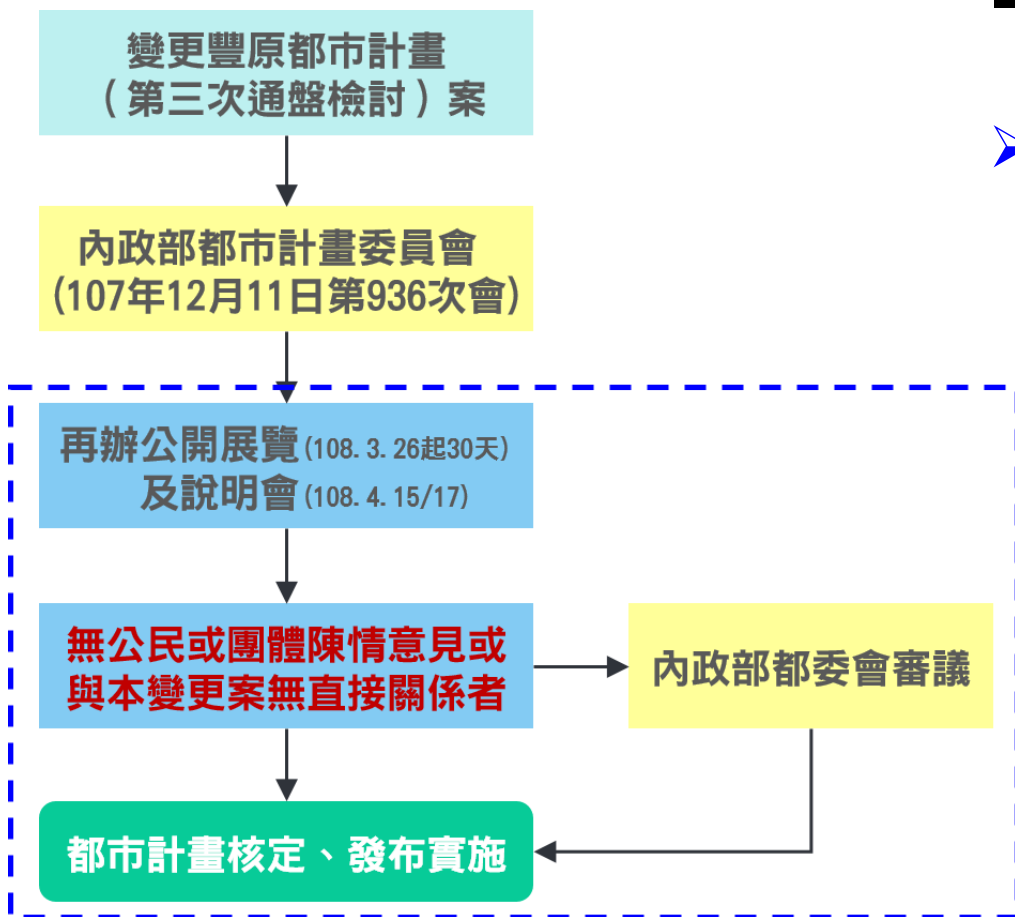
參、都市計畫办理流程

肆、再行辦理公開展覽時間及陳情方式

Fengyuan



壹、辦理緣由



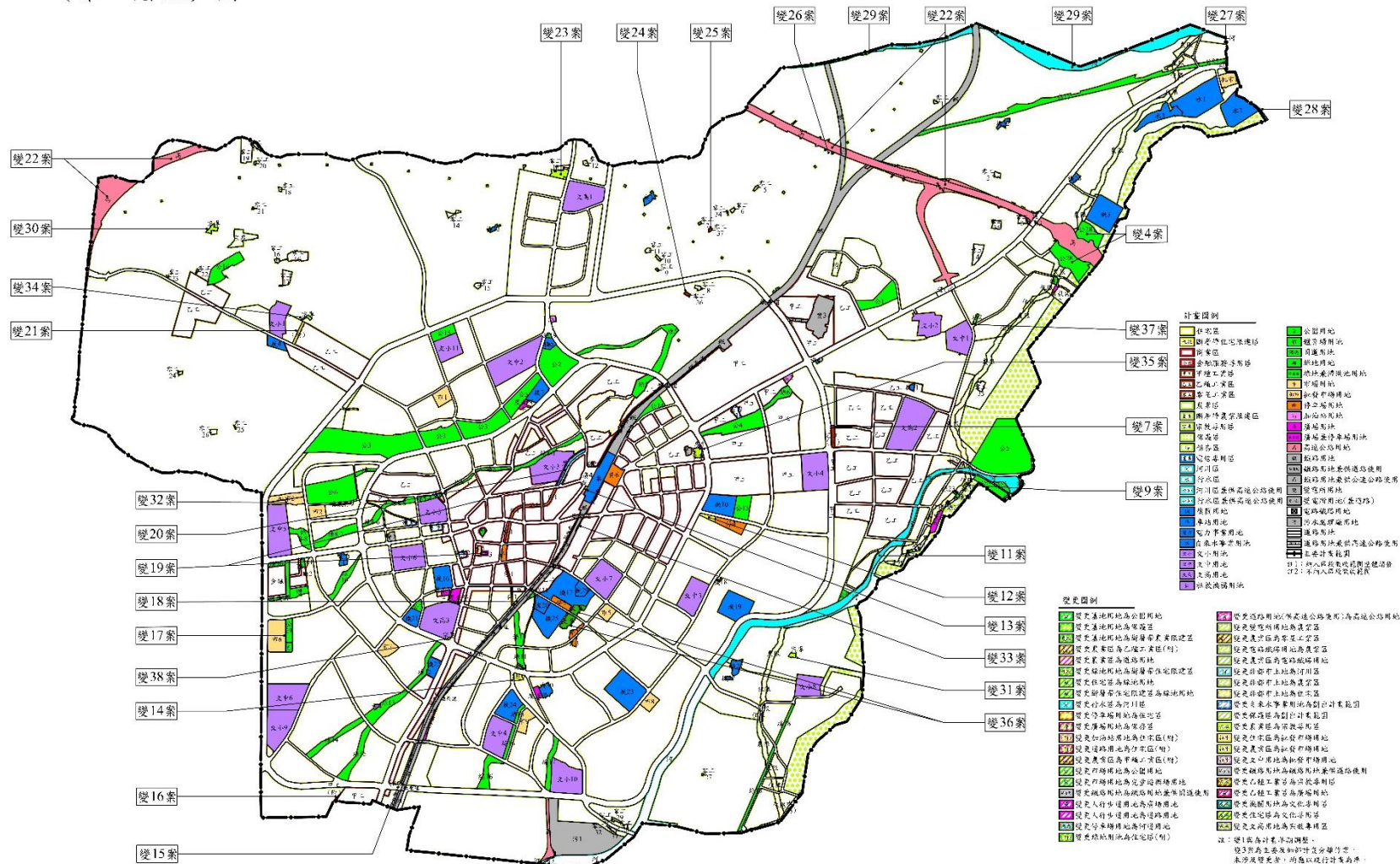
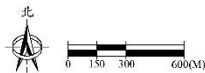
- 內政部都委會107年12月11日第936次會議決議略以
 - 有關變更計畫內容經各級都市計畫委員會審議後新增或超出原公開展覽範圍者，請臺中市政府於委員會審議通過後，依都市計畫法第19條規定補辦公開展覽及說明會，公開展覽期間無任何公民或團體提出異議或與本變更案無直接關係者，則報由內政部逕予核定，免再提會審議；如公開展覽期間公民或團體提出異議且與本變更案有直接關係者，則再提會討論，以資適法。

壹、辦理緣由

◆ 再公開展覽案件：共計33案，整體性案件3案、豐原區27案、神岡區3案

變更豐原主要計畫都市計畫（第三次通盤檢討）

（第一階段）圖（依內政部都市計畫委員會第936次會議決議再行辦理公開展覽）



貳、再公展變更計畫內容概要

■ 變1案：計畫年期

- 民國100年→民國115年，配合「擬定臺中市區域計畫」

■ 變3案：主要及細部計畫分離作業

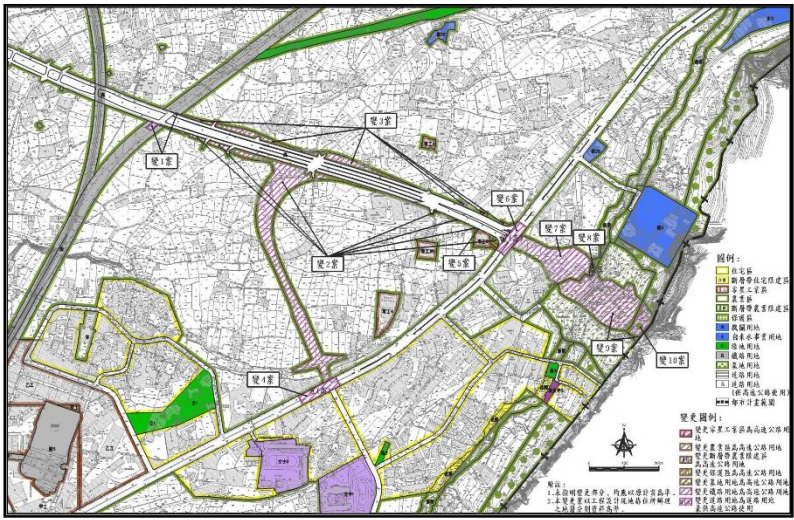
- 含細部計畫內容→細部計畫內容另行擬定細部計畫，因應未來計畫管理及建設推動，進行主要與細部計畫實質分離

註：依據107年5月發布實施之變更豐原都市計畫(配合九二一震災重建-鐵路用地銜接三十六米外環道以西地區)(都市計畫圖重製檢討)案-依重製後圖型置換本案之基本圖及整合相關圖面

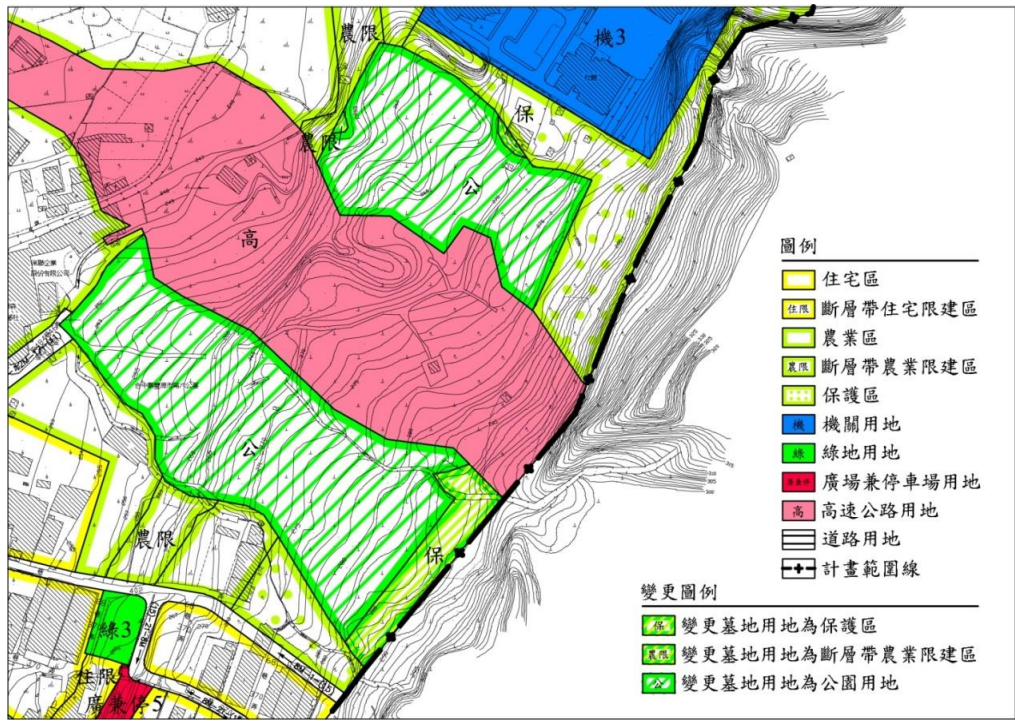
貳、再公展變更計畫內容概要

■ 變4案：墓地用地

變更內容		變更理由
原計畫	新計畫	
墓地用地 4.12公頃	公園用地 3.76公頃 保護區 0.35公頃 斷層帶農業 限建區 0.01公頃	<p>因主管機關表示已無使用需求，且現況已禁葬，且配合國道4號個變案，故建議下列變更事項，以符實際使用需求：</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 考量本計畫區公園、綠地劃設面積不足，就公有地範圍變更為公園用地。 2. 為維護土地所有權人權益，將部分私有地範圍(豐原區翁子段117-50、部分117-49、部分117-6等地號及師範段883等地號)變更為保護區，免予回饋。 3. 將部分私有地範圍(豐原區師範段865地號)變更為斷層帶農業限建區，免予回饋。



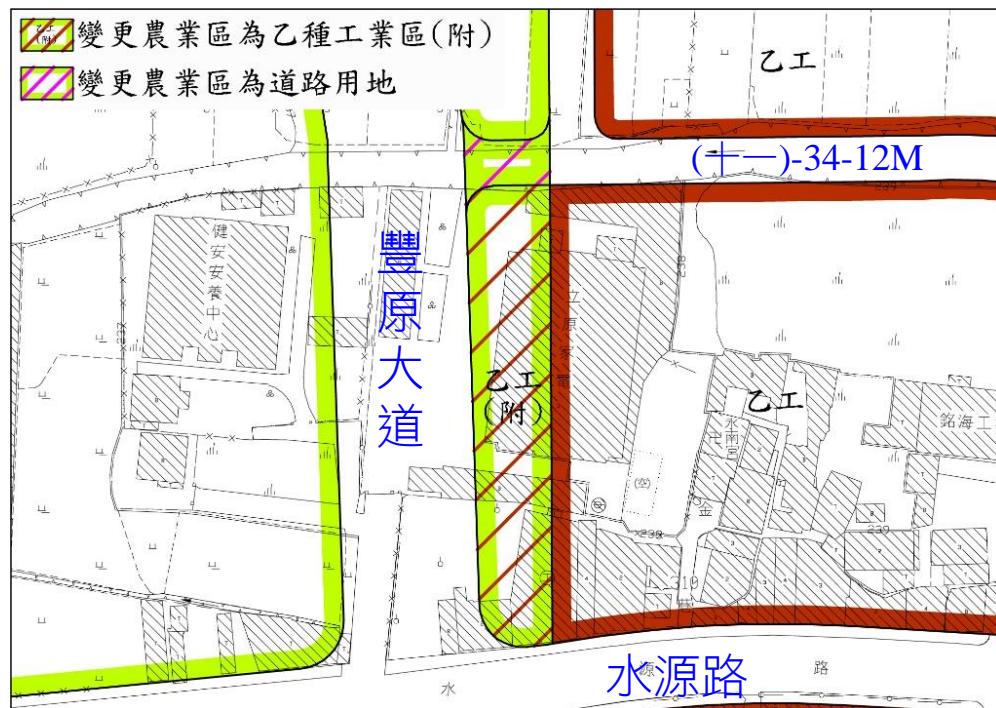
圖七 變更位置示意圖(1)



貳、再公展變更計畫內容概要

■ 變7案：豐村國小東北側農業區

變更內容		變更理由
原計畫	新計畫	
農業區 0.28公頃	乙種工業區 0.25公頃 附帶條件： 1.變更範圍內土地所有權人應回饋30%公共設施用地，其回饋方式得以應回饋之公共設施用地面積乘以該地當期公告現值加40%之折算代金方式抵充。 2.應繳納之代金，應於辦理變更使用核准前繳納。	1.依據70年擴大都市計畫之規劃意旨，將上南坑工業用地及較具規模之工廠聚集地區劃設為工業區。 2.夾雜於豐原大道與「擴大豐原都市計畫（南田里附近、豐洲、大湍地區）細部計畫區之間，有一狹長農業區土地，目前現況與東側相鄰之乙種工業區之使用相同，為利土地整體規劃利用，將部分農業區變更乙種工業區
	道路用地 0.03公頃	延伸11-34號計畫道路西側至豐原大道以提高道路開闢之效益，且其土地權屬係屬公有土地。

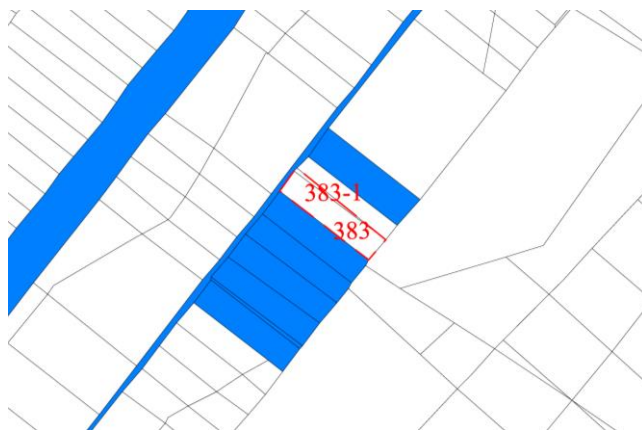
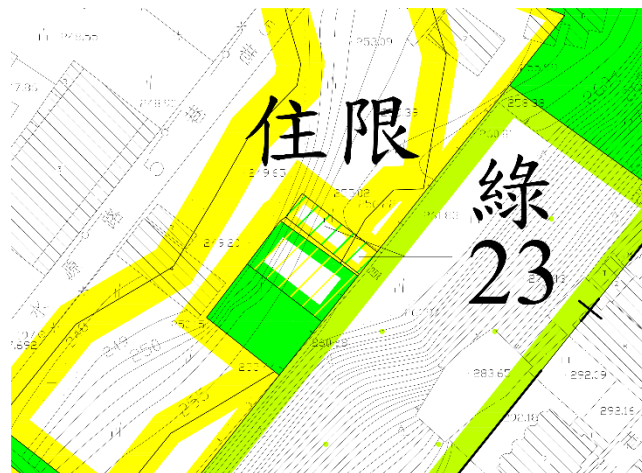


貳、再公展變更計畫內容概要

■ 變9案：斷層帶住宅限建區及綠地

變更內容		變更理由
原計畫	新計畫	
綠地 0.02公頃 住宅區 0.00公頃 (33.69平方公尺) 斷層帶住宅限建區 0.01公頃	斷層帶住宅 限建區 0.02公頃 綠地 0.01公頃	變更範圍土地為921以地易地之土地交換方案中之土地，因未於期限內繳交地價差額，被視為無意申請土地交換，導致變更為非建築用地之部分土地(綠地)，經民眾陳情回復為可建築用地，因陳情地號屬斷層帶經過地區，故變更為「斷層帶住宅限建區」無須回饋。

南嵩段383、383-1、384地號等3筆土地變更為斷層帶住宅限建區

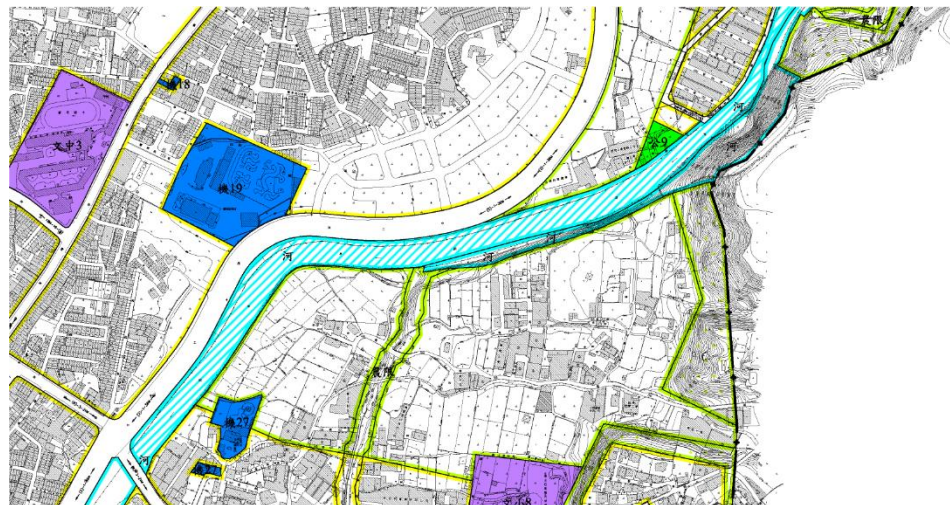
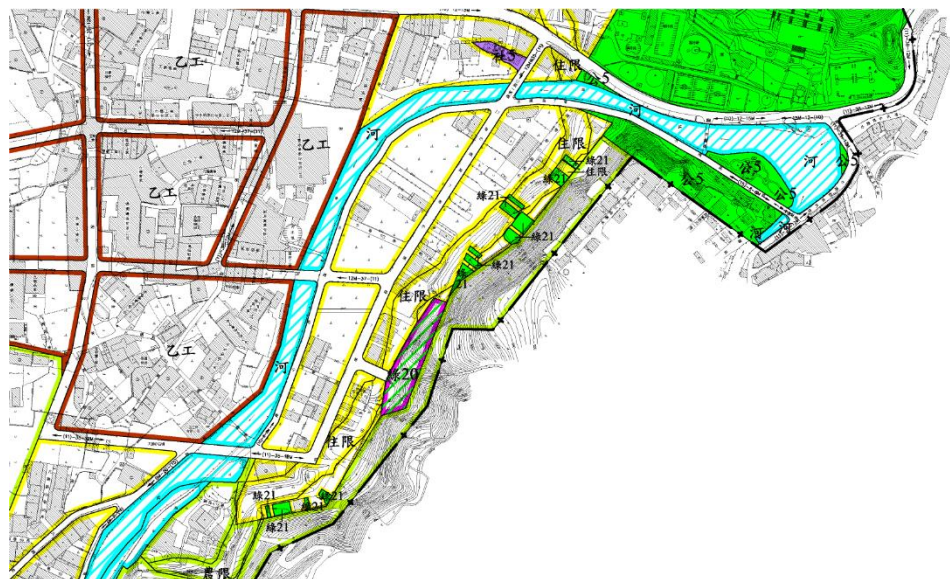


貳、再公展變更計畫內容概要

■ 變11案：旱溪

- 配合既有旱溪河川區域範圍之分區名稱，統一變更行水區為河川區

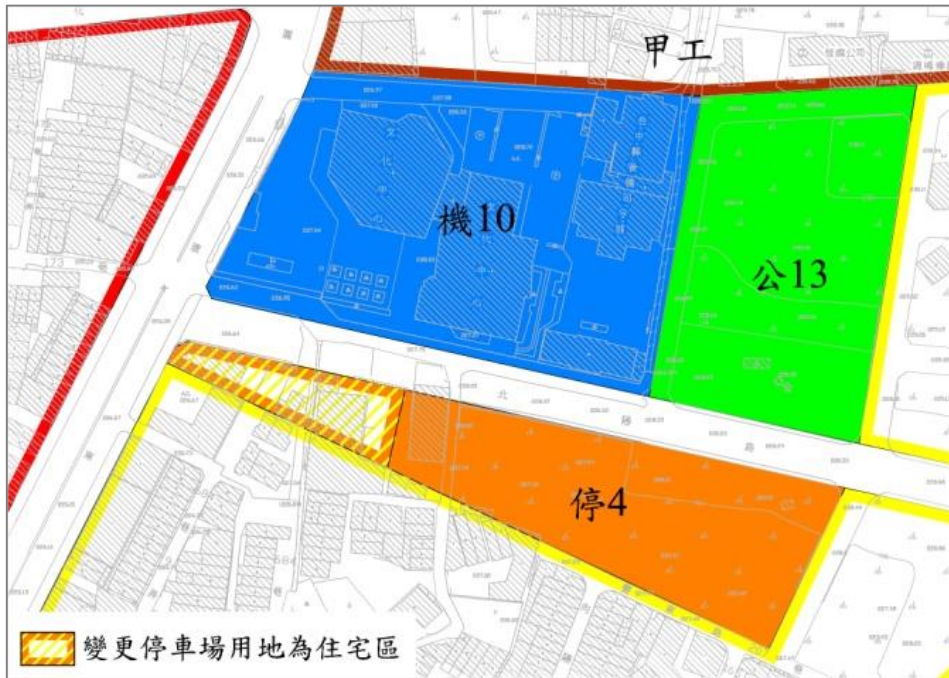
原計畫	新計畫
行水區	河川區
8.92公頃	8.92公頃



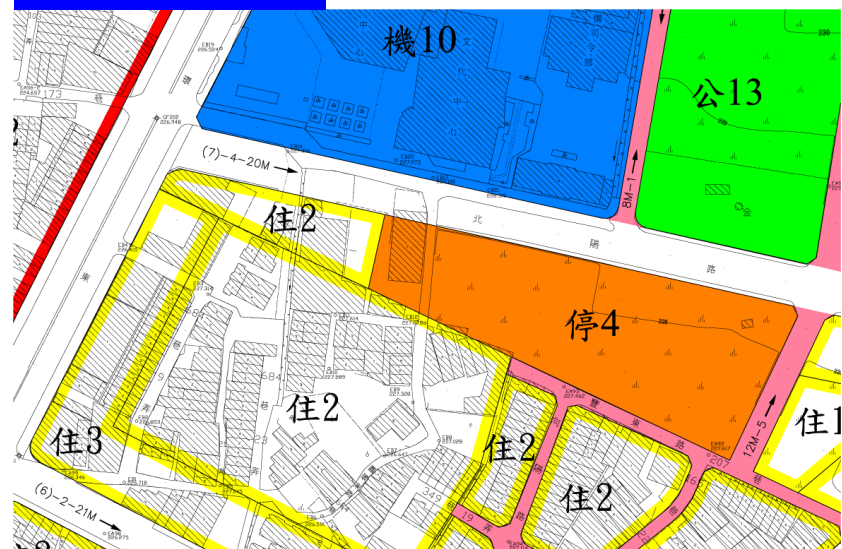
貳、再公展變更計畫內容概要

■ 變12案：停4用地

變更內容		變更理由
原計畫	新計畫	
停車場用地 0.23公頃	住宅區 0.23公頃	<p>1. 停4用地於91年發布實施之「變更豐原都市計畫（三陽地區）細部計畫(部分停車場用地為住宅區、部分住宅區為停車場用地)」案中，將停4西側部分變更為住宅區，但僅變更細部計畫，主要計畫並無變更。</p> <p>2. 依據前開變更案內容係將停4部分面積調派至細部計畫其他地區，停車場面積並無減少，且三陽地區已完成市地重劃作業且重劃區內公共設施已開闢完成，變更位置之土地所有權人已扣抵市地重劃負擔，故配合細部計畫內容變更主要計畫，將部分停車場用地變更為住宅區，免予回饋。</p>



現行細部計畫

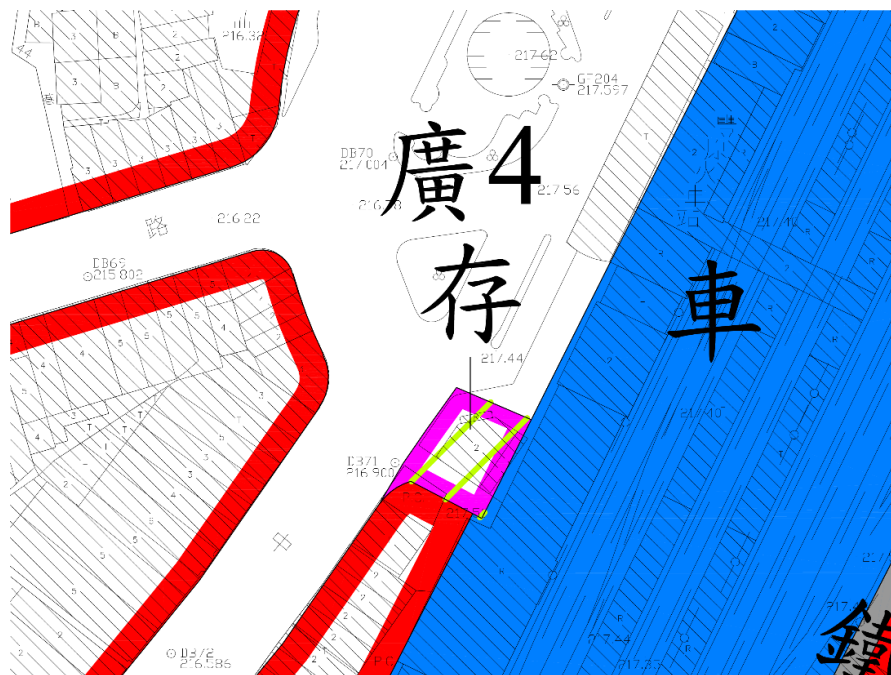


貳、再公展變更計畫內容概要

■ 變13案：舊頂街派出所

- 舊頂街派出所於民國91年4月16日府文資字第10543-7號函公告登錄為歷史建築，為利永續保存文化資產，變更0.03公頃廣場用地為保存區

原計畫	新計畫
廣場用地0.03公頃	保存區0.03公頃



註：依據107年5月發布實施之變更豐原都市計畫(配合九二一震災重建-鐵路用地銜接三十六米外環道以西地區)(都市計畫圖重製檢討)案圖面調整變更案面積

原報部審查面積	
原計畫	新計畫
廣場用地0.02公頃	保存區0.02公頃

貳、再公展變更計畫內容概要

■ 變14案：油3用地

變更內容	
原計畫	新計畫
加油站用地 0.21公頃	住宅區0.21公頃 附帶條件： 1.變更範圍內土地所有權人應回饋回饋30%公共設施用地，得以應回饋之公共設施用地面積乘以該地當期公告現值加40%之折算帶金方式抵充 2.應繳納之代金，應於都市計畫核定發布實施前繳納，以及簽訂停止加油站營業之切結書。

變更理由

該油3原規劃予中油辦公廳舍使用，開放民營後取消本基地的使用需求，目前為私人加盟站使用，但鄰近加油站林立，且因應鐵路高架化，又鄰豐原區公所、戶政事務所、合作派出所及公園綠地，將加油站用地變更為住宅區，提升土地有效利用。

備註

依據「臺中市公共設施用地專案通盤檢」之檢討變更回饋原則規定，變更回饋方式以採市地重劃辦理整體開發為主，但因基地規模不足無法辦理整體開發者，得以無償捐贈土地、提供回饋金或其他公平合理方式辦理，本案因地權單純且周邊計畫道路皆已開闢，故以個別區塊變更，並依據專案通檢之回饋標準辦理。



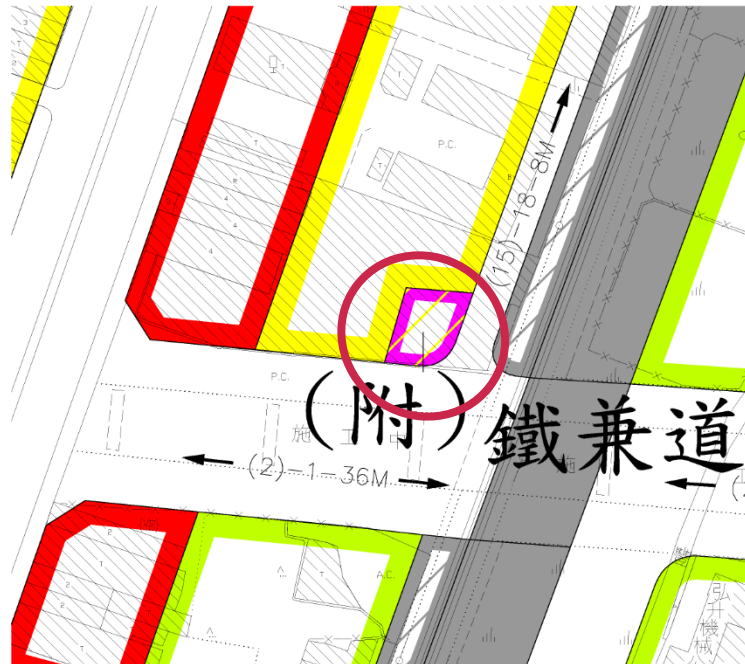
貳、再公展變更計畫內容概要

■ 變15案：計畫區南側道路用地（豐原大道與縱貫鐵路路口）

- 依交通局103年9月18日中市交工字第1030039545號函該處引道用地無銜接豐原大道及相關進出主幹道之需求，故變更0.02公頃道路用地為住宅區

附帶條件：

- 1.變更範圍內土地所有權人應回饋30%公共設施用地，其回饋方式得以應回饋之公共設施用地面積乘以該地當期公告現值加40%之折算代金方式抵充
- 2.應繳納之代金，應於都市計畫核定前繳納



原計畫	新計畫
道路用地	住宅區(附)
0.02公頃	0.02公頃

備註：

- 1.變更範圍為合作段426-1及425-1地號兩筆土地。
- 2.其中國有土地部分指定由私有土地所有權人回饋代金。

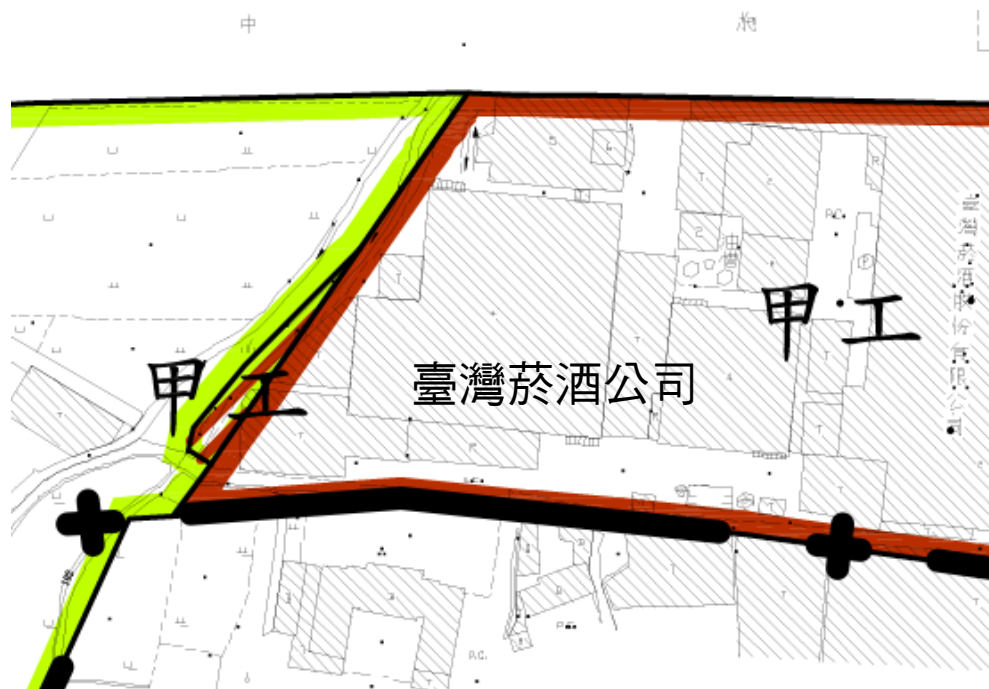
貳、再公展變更計畫內容概要

■ 變16案：計畫區南側農業區（合作段842-1地號）

➤ 依臺灣菸酒公司使用現況變更0.03公頃農業區為甲種工業區

附帶條件：

- 1.變更範圍內土地所有權人應回饋30%公共設施用地，其回饋方式得以應回饋之公共設施用地面積乘以該地當期公告現值加40%之折算代金方式抵充
- 2.應繳納之代金，應於都市計畫核定前繳納

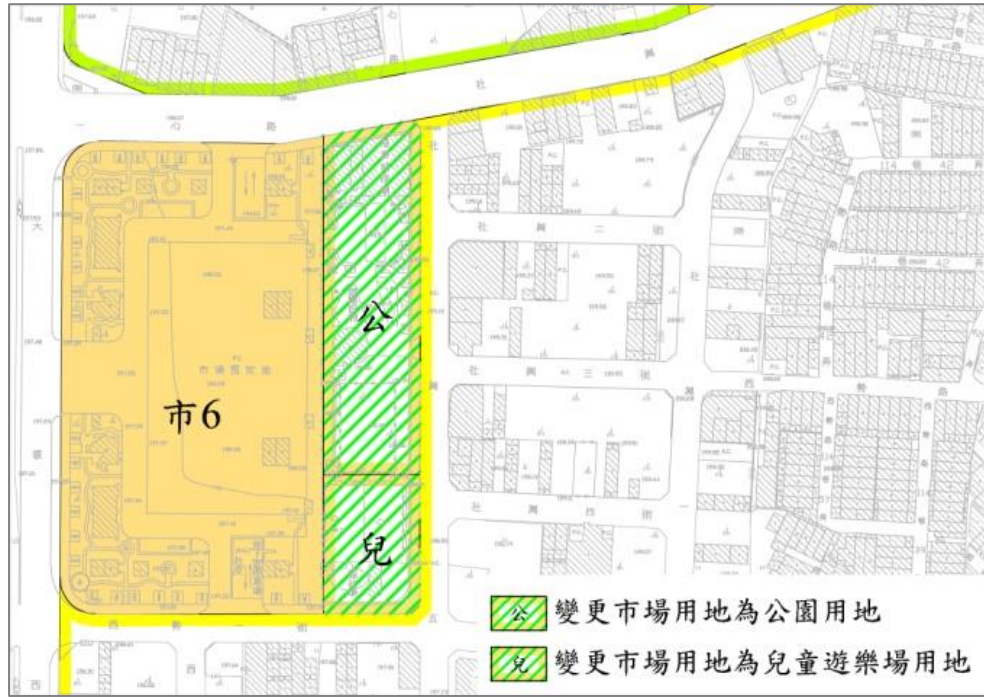


原計畫	新計畫
農業區	甲種工業區(附)
0.03公頃	0.03公頃

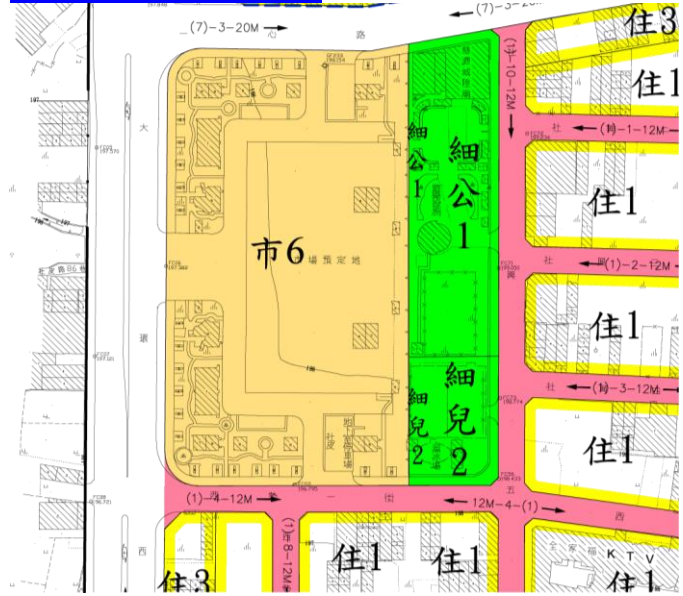
貳、再公展變更計畫內容概要

■ 變17案：市6用地

位置	變更內容		變更理由
	原計畫	新計畫	
市6	市場用地 0.84公頃	公園用地 0.60公頃 兒童遊樂場用地 0.24公頃	市6用地於社皮地區細部計畫中，將部分市場用地劃設為公園用地及兒童遊樂場用地(社皮公園)，且土地管理機關為臺中市政府建設局，故配合細部計畫內容變更主要計畫，將部分市場用地變更為公園用地及兒童遊樂場用地。



現行細部計畫



貳、再公展變更計畫內容概要

■ 變18案：鐵路高架化後騰空鐵路用地

變更內容		變更理由	備註
原計畫	新計畫		
鐵路用地 (2.01公頃)	鐵路用地兼 作園道使用 (註1) (2.01公頃)	1.臺中都會區鐵路高架捷運化工程係利用原有軌道東南側，以高架方式興建，故於工程施作完成後，部分現有鐵路用地將騰空不作鐵軌使用，需引導閒置空間轉型，並引導都市機能縫合。 2.考量計畫區內藍綠帶系統及自行車道系統串連銜接需要，且鐵路高架橋與周邊地區需留設適當隔離緩衝空間，故變更路權範圍外之鐵路用地為鐵路用地兼作園道使用，以形塑騰空鐵路用地成為計畫區「低碳休閒廊帶」。 3.鐵路用地變更為鐵路用地兼作園道使用範圍內，尚有部分畸零狹長之私有土地，為結合鐵路高架橋下方空間整體規劃設計，故指定「臺灣鐵路管理局管有之土地以無償提供予臺中市政府作為公共使用為原則，餘私有土地應由臺中市政府取得及興闢」。	1.臺灣鐵路管理局管有之土地以無償提供予臺中市政府作為公共使用為原則，餘私有土地應由臺中市政府取得及興闢。 2.範圍內之鐵路用地兼作道路使用及鐵路用地兼作園道使用，應以保持開放使用為原則，並妥予綠美化，以串連都市藍綠帶系統。
鐵路用地兼 作道路使用 (0.34公頃)	鐵路用地兼 作道路使用 (註2) (0.34公頃)		



貳、再公展變更計畫內容概要

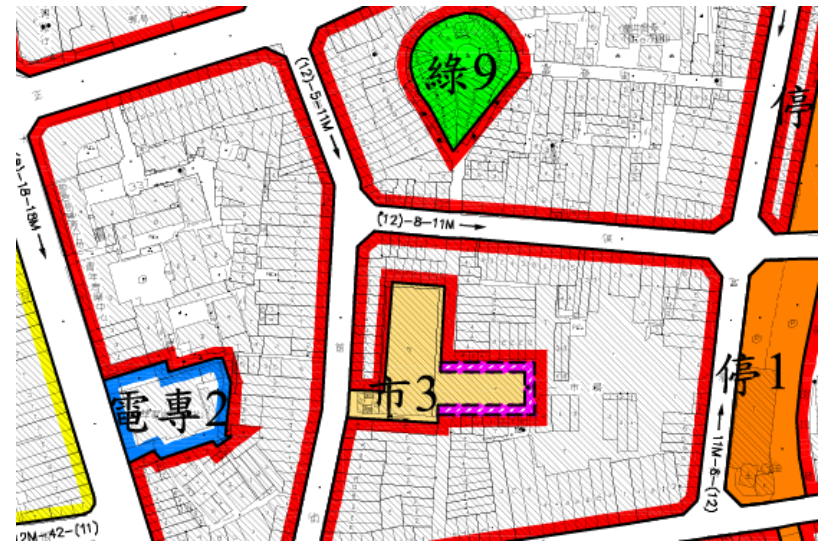
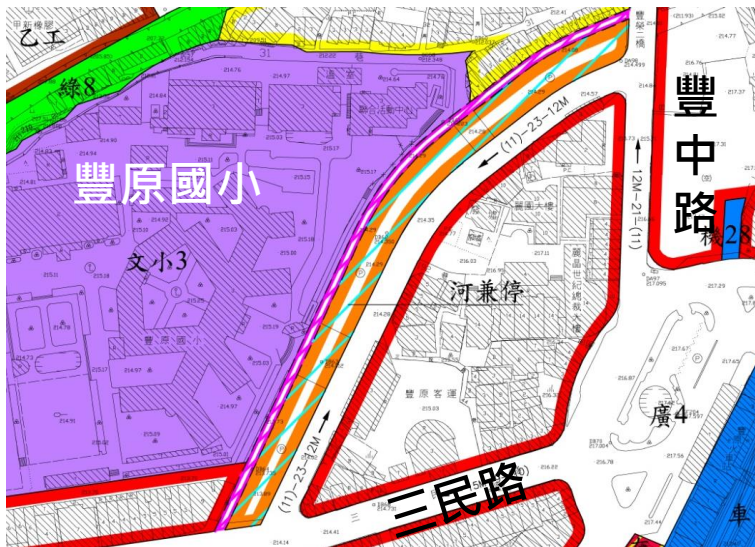
■ 變19案：人行步道用地

原計畫	新計畫
人行步道用地0.15公頃	廣場用地0.12 道路用地0.03公頃

變更理由

- 1.人行步道用地依內政部營建署函示不得通行車輛，因此面臨人行步道之建築基地申請建築執照時，雖擬留設停車空間，但礙於臨接之人行步道無法供車輛通行使用，因而需依「臺中市建築物附建防空避難設備或停車空間繳納代金及管理使用自治條例」繳納停車空間代金，造成土地所有權人額外負擔。
- 2.本計畫區人行步道多有通行車輛之事實，且為解決面臨人行步道之建築基地依法留設停車空間之執行疑義，故依實際使用現況，將計畫區內之人行步道用地變更為道路用地。
- 3.考量未來葫蘆墩圳掀蓋後之景觀以及豐原國小、鄰近住宅區、商業區之道路通行及指定建築線，建議於主要計畫將本處人行步道變更為廣場用地。

備註：市場用地3東側之人行步道用地變更為道路用地後，其道路層級屬細部計畫，故變更後納入細部計畫道路。

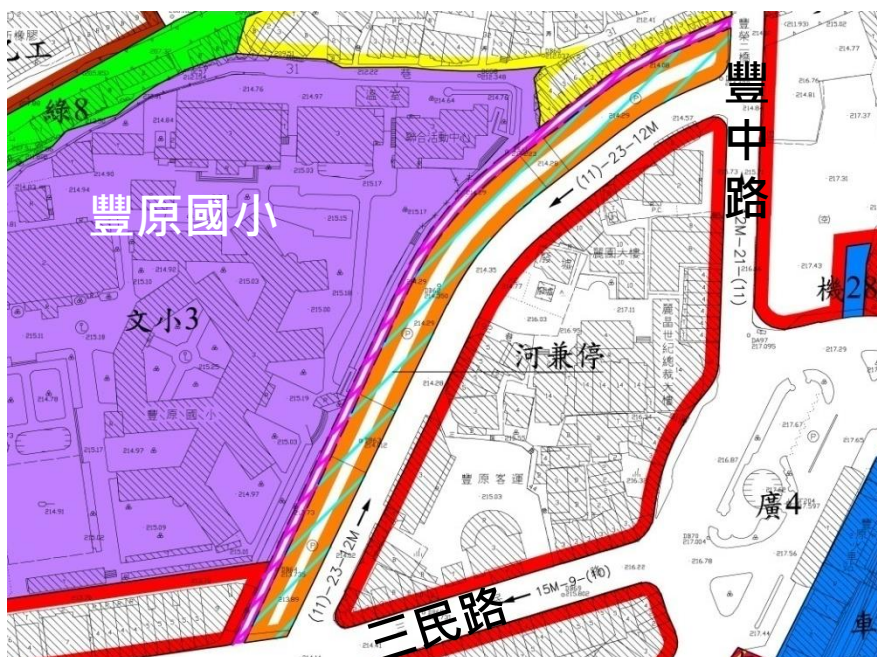


貳、再公展變更計畫內容概要

■ 變20案：停車場用地1（豐中路至三民路段）

- 配合葫蘆墩圳開蓋親水空間營造計畫辦理，因未來開蓋工程僅可確認第一階段300公尺之施作範圍，且河道用地未開闢可維持施工前之停車空間使用，而第二、三階段尚存多項不確定因素，故先將第一階段工程300公尺（豐中路至三民路段）之範圍用地使用分區變更為河道用地

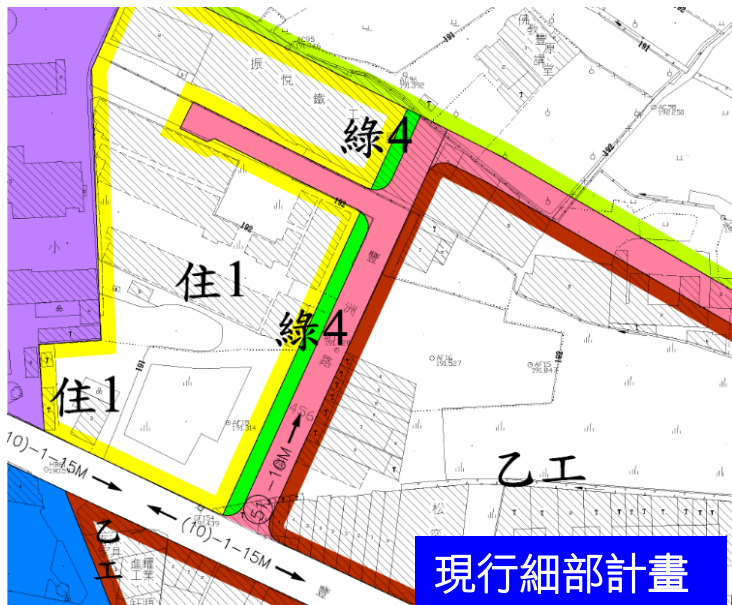
原計畫	新計畫
停車場用地0.41公頃	河道用地0.41公頃



貳、再公展變更計畫內容概要

■ 變21案：綠4用地

變更內容		變更理由
原計畫	新計畫	
綠地用地 0.23公頃	住宅區0.23公頃 附帶條件： 1.變更範圍內土地所有權人應回饋30%公共設施用地，其回饋方式得以應回饋之公共設施用地面積乘以該地當期公告現值加40%之折算代金方式抵充。 2.應繳納之代金，應於建築執照核准前或辦理變更使用核准前繳納。	<p>1.綠4用地屬主要計畫於住宅區與工業區間所規劃之15M隔離綠帶，惟細部計畫於綠地內重複劃設10M道路，且該道路現況已供通行。</p> <p>2.依據目前現況使用綠4用地於主要計畫變更為住宅區，細部計畫維持劃設10M計畫道路，剩餘之5M綠地變更為住宅區，並由原5M綠地之土地所有權人以繳交代金方式回饋，並備註應繳交回饋金之地段地號。</p> <p>註：應回饋之地號為：大明段965、966、1006、1004、1003、1002、999、998、1026、1027、1028、1034、1036(部分)地號及豐州北段1167-1地號。</p>

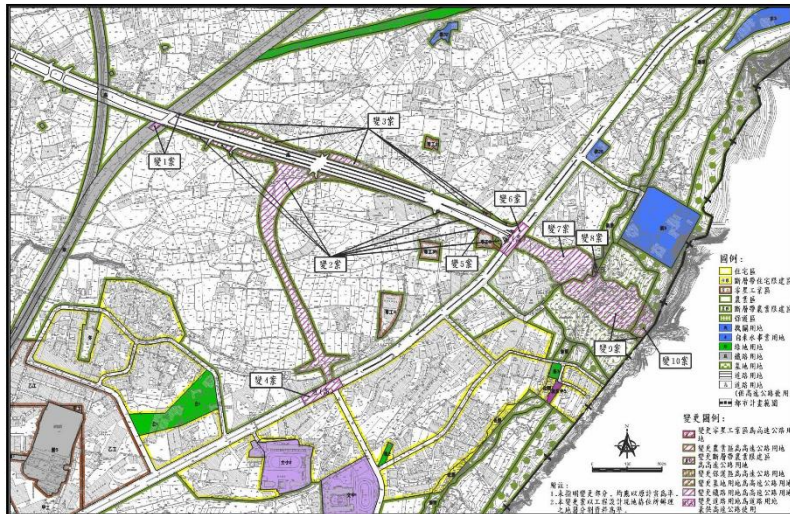
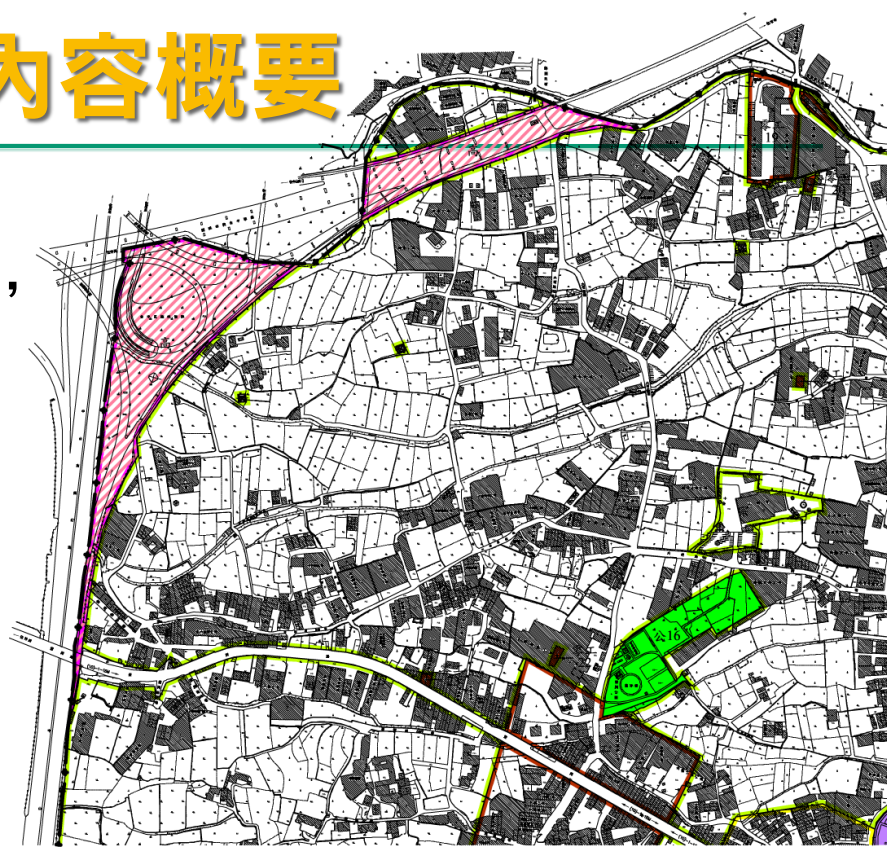


貳、再公展變更計畫內容概要

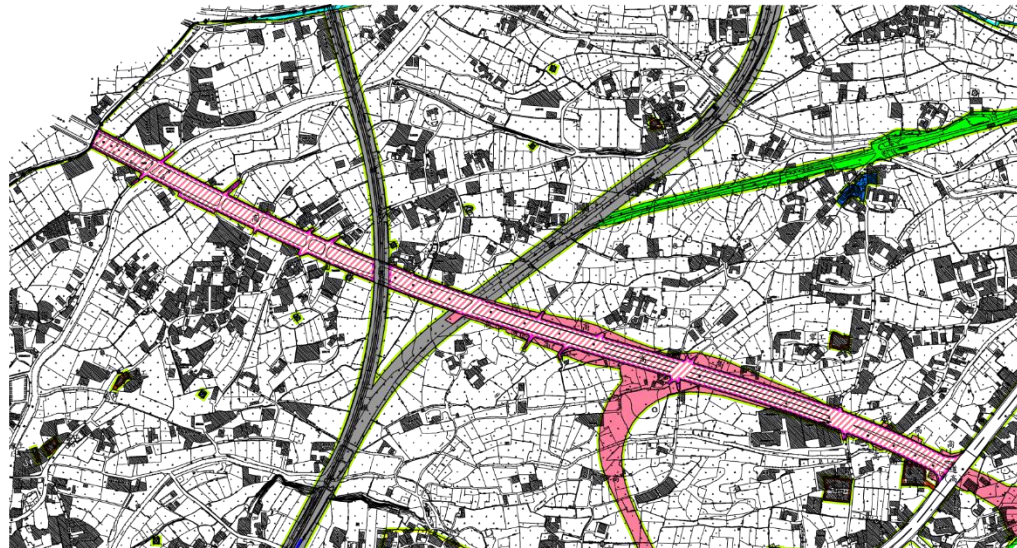
■ 變22案：國道

- 配合國道4號豐原潭子段工程變更案，並依現有供高速公路使用之道路用地變更為高速公路用地，以符實際使用及統一土地使用名稱。

原計畫	新計畫
道路用地（供高速公路使用） 14.40公頃	高速公路用地 14.40公頃



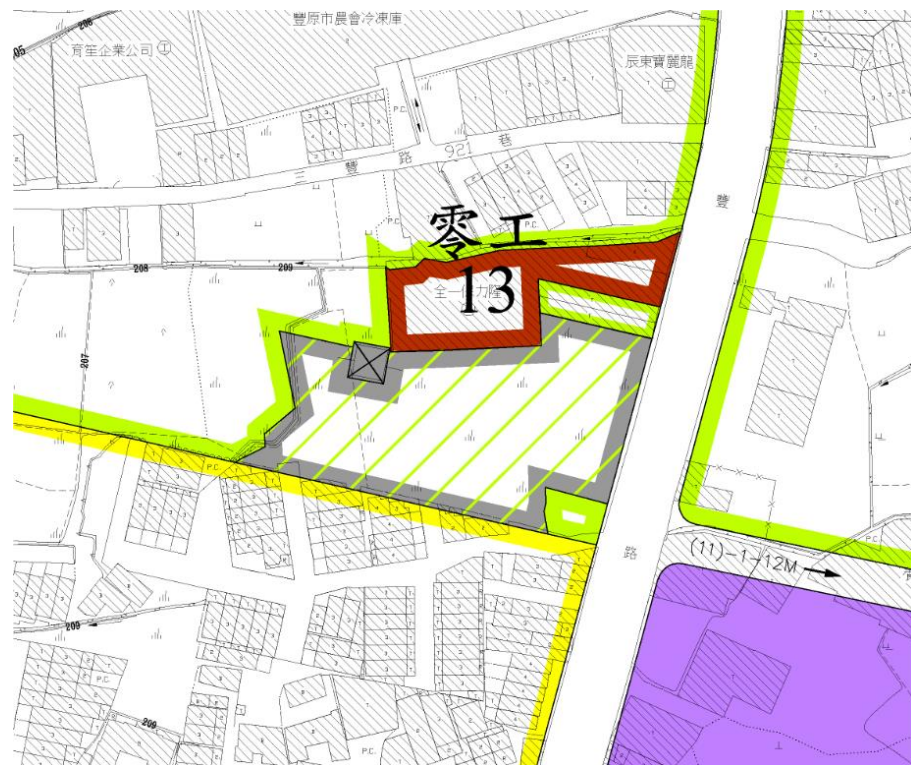
圖七 變更位置示意圖(1)



貳、再公展變更計畫內容概要

■ 變23案：變電所用地4

變更內容		變更理由
原計畫	新計畫	
變電所用地 0.48公頃	農業區 0.48公頃	變電所用地四為本案第二次通盤檢討由農業區變更為變電所用地，因台電公司表示尚無編列相關預算辦理徵收，且經發局已提供變電所用地之建議位置，為維護土地所有權人權益，建議本用地恢復為原使用分區（農業區）。



貳、再公展變更計畫內容概要

■ 變24案：零工8南側農業區

變更內容	
原計畫	新計畫
農業區0.06公頃	零星工業區0.06公頃

變更理由

依據本府經發局105年8月10日中市經工字第1050038168號函示，豐原區東涌段191地號土地及其上建築物，確有登記作為工廠廠地、廠房之使用，建議由農業區變更為零星工業區，變更範圍臨接既有道路部分，應退縮至8公尺建築，因屬登記有案之工廠，故得免回饋。



臺中市政府經濟發展局 函

地址：40701臺中市西屯區臺灣大道3段99號
承辦人：林泓達
電話：04-22289111-31212
電子信箱：hungyi24@taichung.gov.tw

受文者：臺中市政府都市發展局

發文日期：中華民國105年8月10日
發文字號：中市經工字第1050038168號
類別：普通件
密等及解密條件或保密期限：
附件：

主旨：有關本市「變更豐原都市計畫（第三次通盤檢討）案」、
「擬定豐原都市計畫細部計畫案」簡報第8次會議紀錄編號第48案陳情案件1案，復如說明，請查照。

說明：

- 一、依據臺中市政府105年7月20日府授都企字第1050149272號函辦理。
- 二、旨案陳情本市豐原區東涌段191及192地號二筆土地變更為工業用地使用，經本局調閱詠豐鞋業有限公司工廠登記卷宗，查該廠係依據原「工廠設立登記規則」申請登記，並經前臺灣省政府建設廳59年5月核准工廠登記證換發，原廠名：永豐橡膠廠，廠址：原臺中縣豐原市角潭路34號(經門牌整編後為豐原市角潭路二段19號)，設廠地點：原臺中縣豐原市東涌段191地號，廠地總面積：532.52平方公尺，廠房面積：314.53平方公尺。該廠復於67年8月申請工廠變更登記，變更後廠名：詠豐鞋業有限公司。
- 三、後該廠因無法校正，於95年8月23日經前臺中縣政府公告廢止其工廠登記，96年1月24日該廠重新提出工廠登記申請，並經前臺中縣政府96年2月5日核准其登記(工廠登記編號：99-704107)，設廠地點地號：豐原市東涌段191地號，廠地面積：557.46平方公尺(地籍圖重測)，廠房面積314.53平方公尺。
- 四、綜上，前揭豐原區東涌段191地號土地及其上建築物，確有登記作為工廠廠地、廠房使用，惟東涌段192地號未屬該廠廠地登記核准範圍，至於是否依據其陳情同意變更為工業用地，仍請考量豐原區整體都市發展因素，依都市計畫定期通盤檢討實施辦法予以妥處。

正本：臺中市政府都市發展局

副本：臺中市政府經濟發展局(31212)

2015-08-10
14:38:31

貳、再公展變更計畫內容概要

■ 變25案：零工7東側農業區^{正本}

變更內容	
原計畫	新計畫
農業區0.03公頃	零星工業區0.03公頃

變更理由

豐原區北天段213、214地號土地及其上建築物，確有登記作為工廠廠地、廠房之使用，建議由農業區變更為零星工業區，變更範圍臨接既有道路部分，應退縮至8公尺建築，因屬登記有案之工廠，故得免回饋。



臺中縣政府 函

機關地址：臺中縣豐原市420陽明街36號
傳 真：(04)25262712
承 辦 人：徐玉明，聯絡電話：25263100轉2322

臺中縣豐原市東涌里角潭路二段77號

受文者：瑞達得實業有限公司

發文日期：中華民國99年07月16日
發文字號：府建工字第0990145508號
類別：普通件
密等及解密條件或保密期限：普通
附件：見說明三

主旨：貴公司申請工廠登記乙案，經核符合規定，應予照准，工廠登記編號為99-713746-00。

說明：

- 一、依據 貴公司99年7月12日工廠登記申請書件辦理。
- 二、核定工廠登記事項：
 - (一) 廠名：瑞達得實業有限公司。
 - (二) 廠址：臺中縣豐原市東涌里角潭路二段77號。〈使用分區或用地類別：農業區〉。
 - (三) 負責人：林揚為，住所〈或居所〉：臺中縣豐原市東涌里角潭路二段77號。
 - (四) 產業類別：13-皮革、毛皮及其製品製造業。
 - (五) 主要產品：130-皮革、毛皮及其製品（塑膠鞋、塑膠鞋材）。
 - (六) 使用電力容量或熱能：參拾馬力、壹拾貳，工廠用水量：貳立方公尺/日。
 - (七)
 - 1、廠地面積：280.00平方公尺。
 - 2、建築物面積：78.32平方公尺（廠房面積：45.00平方公尺。其他建築物面積：33.32平方公尺）。

本影本與正本相符如有不實
申辦人願負法律上一切責任



貳、再公展變更計畫內容概要

■ 變26案：高速公路南側電路鐵塔用地

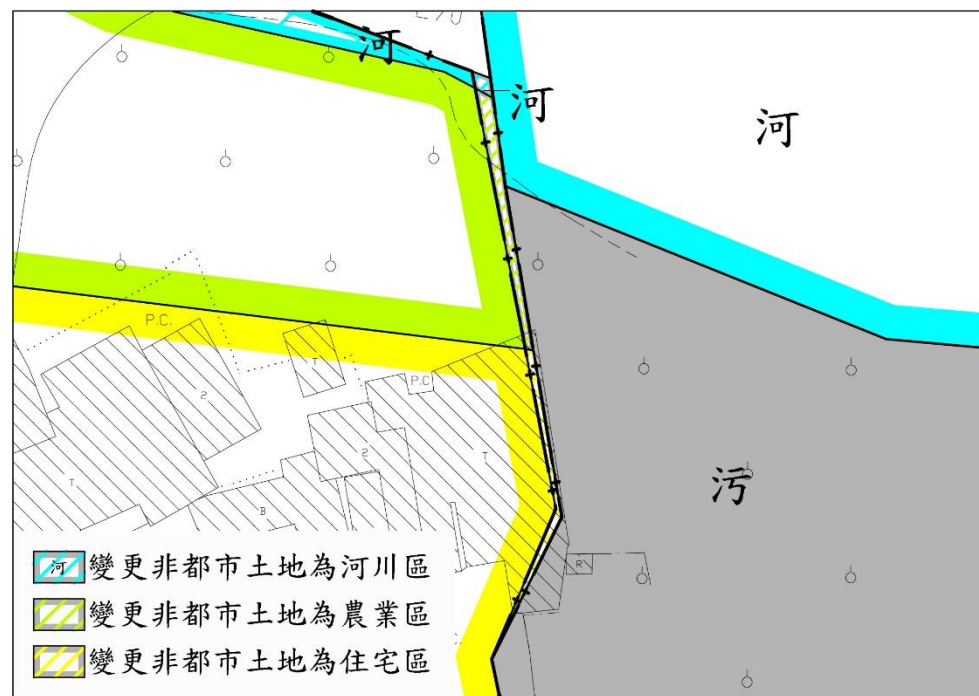
變更內容		變更理由
原計畫	新計畫	
電路鐵塔用地 0.01公頃 農業區 0.01公頃	農業區 0.01公頃 電路鐵塔 用地 0.01公頃	經查88年12月14日府工都字第347277 號函發布實施之「變更豐原都市計畫（部分農業區為電路鐵塔用地）案」所列之變更範圍土地清冊其書圖不符，應依實際地號豐原區福興段819地號(重測前原地號為朴子口段494- 6 地號)劃設電路鐵塔用地。



貳、再公展變更計畫內容概要

■ 變27案：計畫區東北側計畫區邊界

變更內容	
原計畫	新計畫
非都市土地0.01公頃 (102.94平方公尺)	河川區0.00公頃 (6.50平方公尺) 農業區0.01公頃 (60.41平方公尺) 住宅區0.00公頃 (36.03平方公尺)



變更理由

- 1.經檢視該處石岡水壩特定區現行計畫與樁位展繪線、地籍分割情形大致相符，而豐原現行計畫與樁位展繪線大致相符，但地籍未分割，考量錯開部分之使用現況與豐原都市計畫較為一致，建議變更部分非都市土地為河川區、農業區及住宅區。
- 2.依據70年擴大豐原都市計畫案計畫範圍規劃原意為「東至石岡鄉界(即石岡水壩地區都市計畫區界)」，故本案依據原規劃旨意將非都市土地變更為住宅區得免回饋。

貳、再公展變更計畫內容概要

■ 變28案：計畫區自來水事業用地2東南側計畫區邊界

變更內容	
原計畫	新計畫
自來水事業用地0.06公頃 (563.50平方公尺) 保護區 0.1公頃 (955.01平方公尺)	劃出計畫範圍 0.15公頃 (1,518.51平方公尺)

變更理由
經檢視該處豐原、石岡水壩特定區現行計畫與樁位展繪線大致相符，但地籍未分割，考量其兩側土地使用性質相同(自來水事業用地、保護區)，使用現況符合規劃內容，且地籍屬石岡區(新岡尾段及石岡段金星面小段)，劃出豐原都市計畫範圍未損及現況使用，建議調整豐原都市計畫範圍，將部分自來水事業用地及保護區劃出豐原都市計畫範圍外。



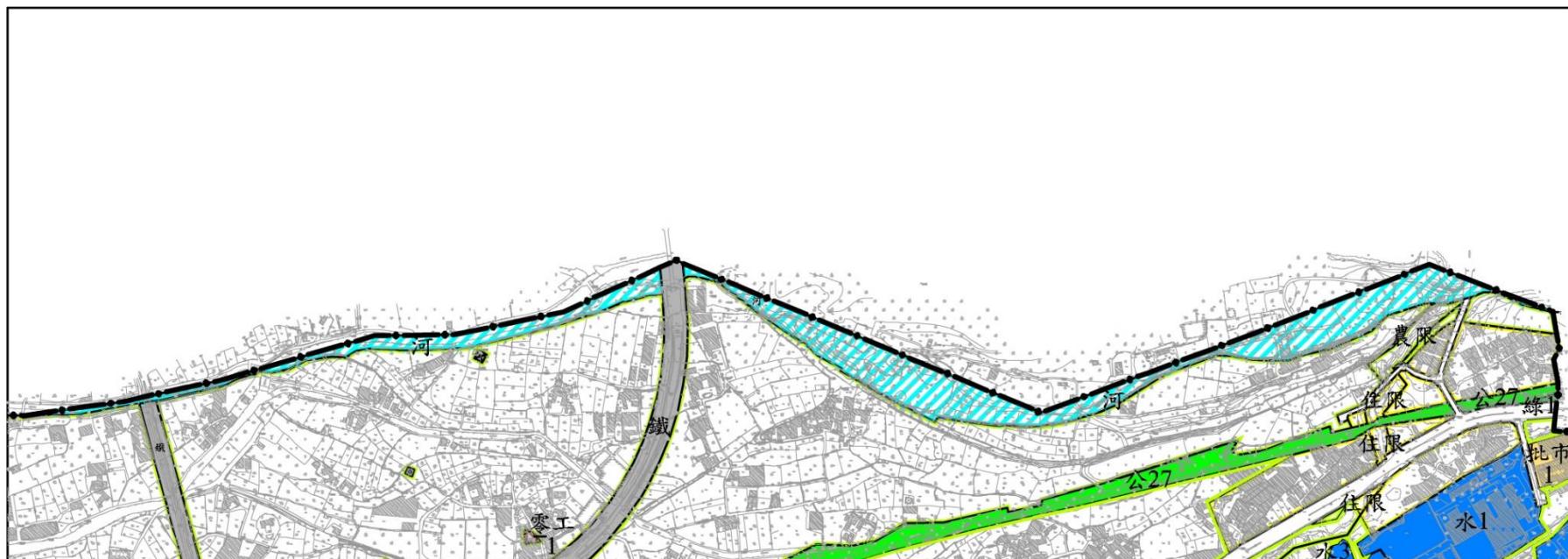
貳、再公展變更計畫內容概要

■ 變29案：大甲溪

原計畫	新計畫
行水區	河川區
8.92公頃	8.92公頃

配合既有大甲溪河川區域範圍之分區名稱，統一變更行水區為河川區。

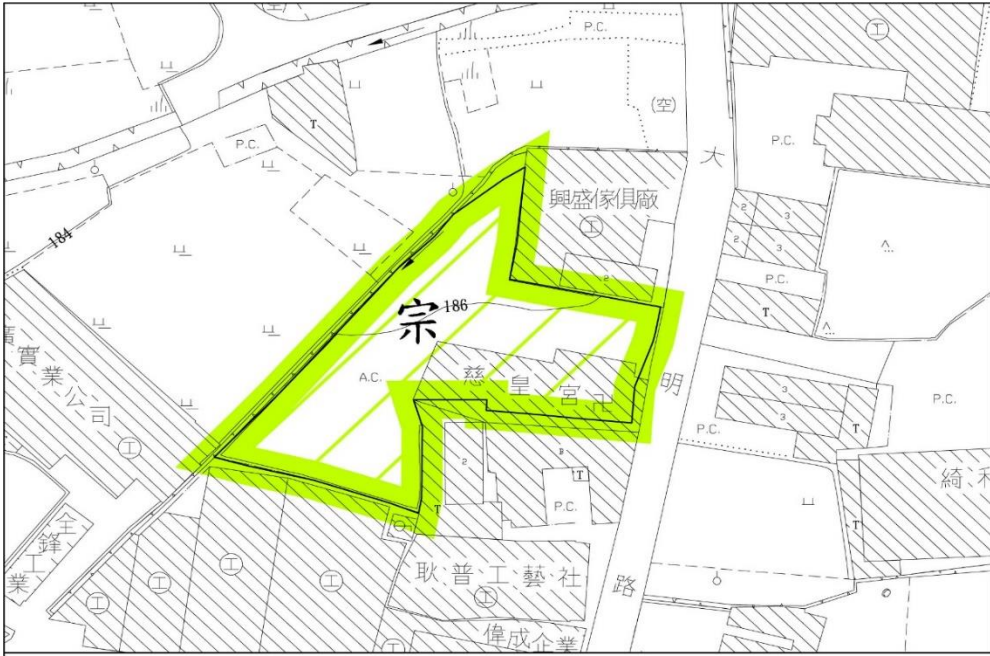
備註：依據變32案意見新增變更案



貳、再公展變更計畫內容概要

■ 變30案：大明路慈皇宮

變更內容		變更理由
原計畫	新計畫	
農業區 0.19公頃	宗教專用區 0.19公頃	依民政局104年12月8日中市民宗字第1040042557號函覆：「查慈皇宮為本市補辦登記寺廟，該宮旨揭土地「農業區」變更為「宗教專用區」情事，本局同意依「臺中市都市計畫宗教專用區劃設檢討變更處理原則」之原則2現況輔導。」，故依廟方所提變更神岡區國豐段地號477及478等2筆地號範圍變更為宗教專用區，並依「臺中市都市計畫宗教專用區劃設檢討變更處理原則」繳納代金方式辦理回饋。



宗 變更農業區為宗教專用區

臺中市政府民政局 函

地址：40701臺中市西屯區臺灣大道3段99號
 惠中樓6樓
 承辦人：顏淑芳
 電話：04 22289111#29308
 電子信箱：yen6860@taichung.gov.tw

受文者：臺中市政府都市發展局

發文日期：中華民國104年12月8日
 發文字號：中市民宗字第1040042557號
 類別：普通件
 密等及解密條件或保密期限：
 附件：

主旨：有關貴局函詢慈皇宮陳情本市神岡區下溪洲段後壁厝小段238-3、240地號等2筆土地「農業區」變更為「宗教專用區」案，復如說明，請查照。

說明：

- 一、復貴局104年11月30日府授都企字第1040270481號函。
- 二、查慈皇宮為本市補辦登記寺廟，該宮旨揭土地「農業區」變更為「宗教專用區」情事，本局同意依「臺中市都市計畫宗教專用區劃設檢討變更處理原則」之原則2現況輔導。

貳、再公展變更計畫內容概要

■ 變31案：南陽路58巷順天宮

變更理由

民政局104年11月16日中市民宗字第1040040551號函覆：「該宮係補辦登記寺廟，查寺廟登記表其寺廟坐落土地為豐原區新綠山段417地號，依「臺中市都市計畫宗教專用區劃設檢討變更處理原則」第5點原則二，本局審認以現況輔導」，故依廟方所提變更豐原區新綠山段地號417地號範圍變更為宗教專用區，並依「臺中市都市計畫宗教專用區劃設檢討變更處理原則」繳納代金方式辦理回饋。



原計畫	新計畫
農業區0.10公頃	宗教專用區0.10公頃

臺中市政府民政局 函

地址：40701臺中市西屯區臺灣大道3段99號
惠中樓6樓
承辦人：王貞惠
電話：04-22289111-29316
傳真：04-22201603
電子信箱：tail359@taichung.gov.tw

受文者：臺中市政府都市發展局

發文日期：中華民國104年11月16日
發文字號：中市民宗字第1040040551號
速別：普通件
密等及解密條件或保密期限：
附件：

主旨：有關「豐原順天宮」陳情本市豐原區新綠山段417地號土地變更為宗教專用區1案，詳如說明，請查照。

說明：

- 一、依據臺中市政府104年11月11日府授都企字第1040255693號函辦理。
- 二、該宮係補辦登記寺廟，查寺廟登記表其寺廟坐落土地為豐原區新綠山段417地號（重測前綠山段87地號），依「臺中市都市計畫宗教專用區劃設檢討變更處理原則」第5點原則二，本局審認以現況輔導，請貴局接續辦理。

正本：臺中市政府都市發展局
副本：本府民政局

2015.11.16
14:05:34

貳、再公展變更計畫內容概要

■ 變32案：豐原果菜批發市場

變更內容	
原計畫	新計畫
住宅區0.43公頃	批發市場用地 1.36公頃
農業區0.69公頃	
文中用地0.24公頃	



變更理由

1. 本案申請變更基地前經農委會、地方政府核准先行設置果菜批發市場，並分別於99年及102年依法領取建造執照與使用執照後完成相關工程之興建後已開幕啟用。該場址現行都市計畫仍分屬住宅區、農業區及學校用地，故亟需變更土地使用分區，以使計畫與實際使用相符合。
2. 本址現為豐原周邊地區蔬果重要產銷據點及各校營養午餐蔬果來源，為維持其現有服務功能、持續拓展其營運機能，本案變更有其必要性。
3. 本案於都市計畫變更前已先行建築使用，該市場主要於農業區土地上興建，依據99年建造執照所載之建蔽率為59.74%，符合99年2月1日內政部台內中營字第0990800426號令修正發布第29條第一項「農業區為保持農業生產而劃定，除保持農業生產外，僅得申請興建農舍、農業產銷必要設施或休閒農業設施」及第二項「農業產銷必要設施之建蔽率不得超過百分之六十」之規定。
4. 本案變更基地使用學校用地部分經原臺中縣政府表示無取得及興關計畫，縣市合併後教育主管機關再以103年1月14日中市教中字第1030003351號函同意變更。

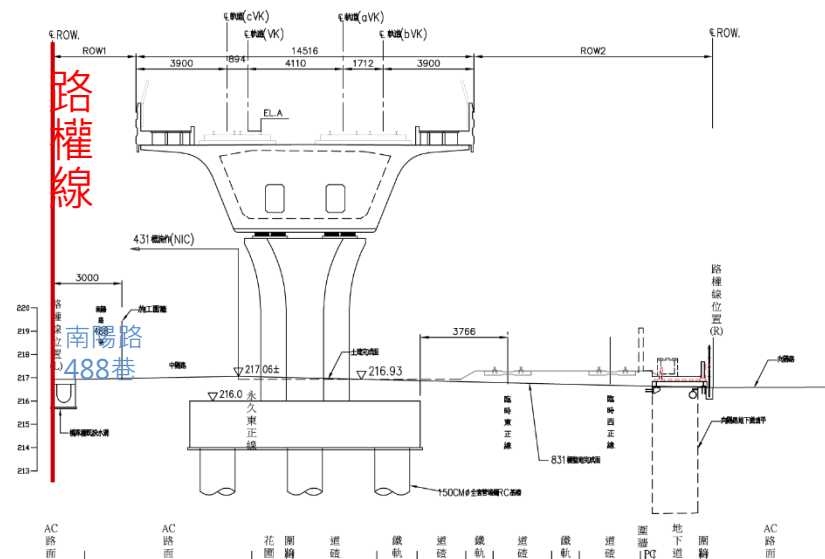
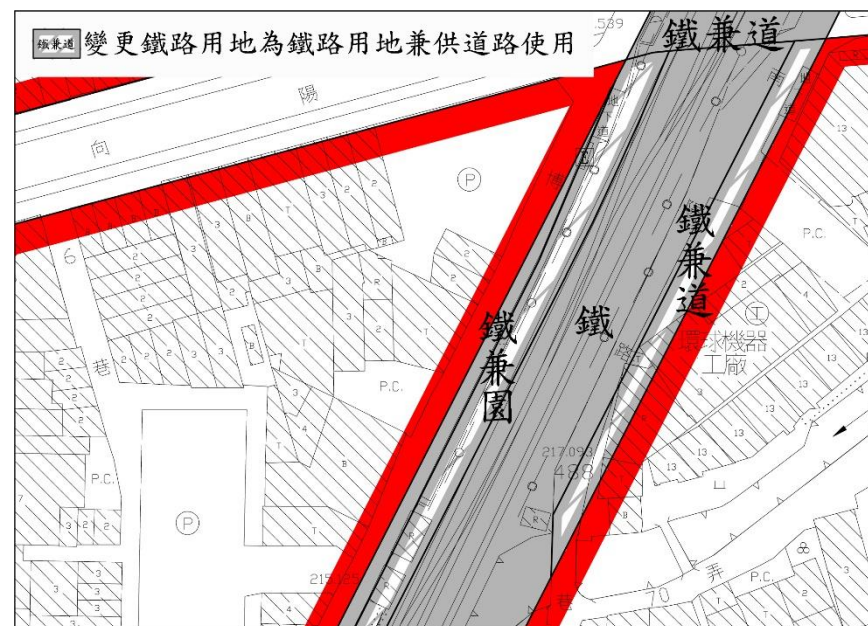
貳、再公展變更計畫內容概要

■ 人陳新增

■ 變33案：南陽路488巷

變更內容	
原計畫	新計畫
鐵路用地0.04公頃	鐵路用地兼作道路使用0.04公頃

變更理由
<p>1. 依據「本市豐原區豐原段195-5地號等7筆土地『鐵路用地』變更為『鐵路用地兼供道路使用』案之道路維護管理」會勘結論，交通部臺灣鐵路管理局確認該鐵路用地係作消防搶修通道部分，如經道路主管機關確認有作道路通行必要，鐵路用地兼作道路使用。</p> <p>2. 依據臺中市政府建設局106年6月6日中市建養字第1060071145號函說明，路段位於向陽路豐原新宿大樓至豐勢路一段2號間，與原向陽地下道(刻正封閉填平為平面道路)呈交叉路口，現況係屬供公眾通行之巷道，符合上開作道路使用之必要。</p> <p>3. 因南陽路488巷範圍部分位於高架鐵路下方，為維持鐵路用地完整性，將鐵路用地變更為鐵路用地兼作道路使用。</p>



貳、再公展變更計畫內容概要

■ 人陳新增

■ 變34案：人乘寺豐原講堂

變更內容	
原計畫	新計畫
農業區 0.07公頃	宗教專用區 0.07公頃

變更理由
<p>1. 依民政局105年3月18日中市民宗字第1050009123號函覆：「查人乘寺豐原講堂為本市補辦登記寺廟，該堂旨揭土地「農業區」變更為「宗教專用區」情事，本局同意依「臺中市都市計畫宗教專用區劃設檢討變更處理原則」之原則2現況輔導」。</p> <p>2. 依廟方所提變更神岡區大明段926地號(重測前為下溪洲段后寮小段356-5地號)範圍變更為宗教專用區，並依「臺中市都市計畫宗教專用區劃設檢討變更處理原則」繳納代金方式辦理回饋</p>



臺中市政府民政局 函

地址：40701臺中市西屯區臺灣大道3段99號
惠中樓6樓
承辦人：顏淑芳
電話：04-22289111#29308
電子信箱：yen6860@taichung.gov.tw

受文者：臺中市政府都市發展局

發文日期：中華民國105年3月18日
發文字號：中市民宗字第1050009123號
類別：普通件
密等及解密條件或保密期限：
附件：

主旨：有關貴局函詢人乘寺豐原講堂陳情本市神岡區下溪洲段后寮小段356-5地號土地「農業區」變更為「宗教專用區」1案，復如說明，請查照。

說明：

- 一、復貴局105年3月16日府授都企字第1050054578號函。
- 二、查人乘寺豐原講堂為本市補辦登記寺廟，該堂旨揭土地「農業區」變更為「宗教專用區」情事，本局同意依「臺中市都市計畫宗教專用區劃設檢討變更處理原則」之原則2現況輔導。

正本：臺中市政府都市發展局
副本：本局宗教禮俗科

貳、再公展變更計畫內容概要

■ 人陳新增

■ 變35案：圓環北路與水源路交叉口處之乙種工業區

變更內容	
原計畫	新計畫
乙種工業區 0.27公頃	宗教專用區0.25公頃 廣場用地0.02公頃

變更理由
1.依民政局105年6月3日中市民宗字第1040018843號函示同意以現況輔導，該堂申請之七筆土地變更乙種工業區為宗教專用區。
2.依廟方所提變更豐原區南村段48、49、49-1、49-4、50、50-1、51、51-1、52、52-2、54、55、56等13筆土地變更為宗教專用區，並依「臺中市都市計畫宗教專用區劃設檢討變更處理原則」規定，取得南村段49-2及49-3地號臺中農田水利會同意架橋文件後為完整基地範圍，並以回饋南村段48、49、49-1地號為廣場用地，不足部分以代金繳納。

臺中市政府民政局 函

地址：40701臺中市西屯區臺灣大道3段99號
惠中樓6樓
承辦人：洪麗淑
電話：04-22289111#29312
傳真：04-22204414
電子信箱：kiko0320@taichung.gov.tw

受文者：臺中市政府都市發展局

發文日期：中華民國104年6月3日
發文字號：中市民宗字第1040018843號
速別：普通件
密等及解密條件或保密期限：
附件：如說明三(1040018843_Attach01.pdf)

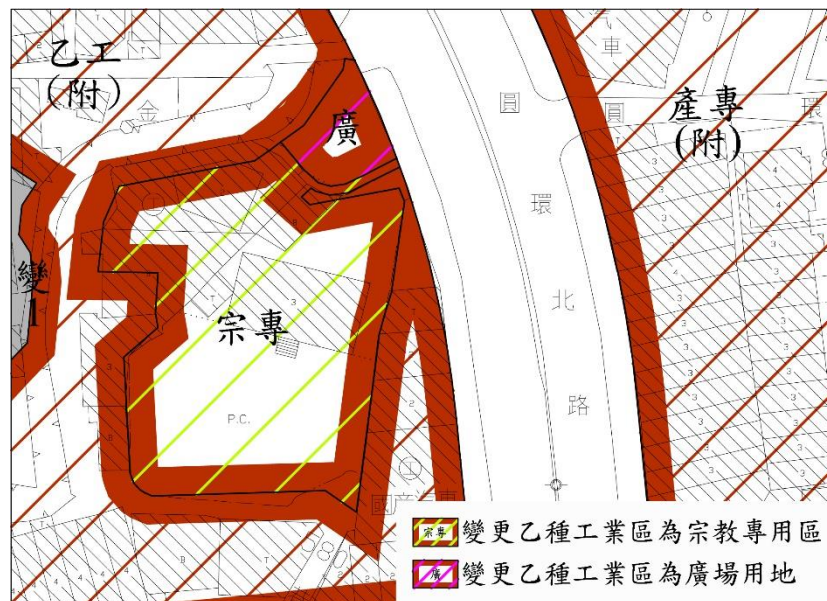
主旨：有關本市豐原區「化德佛堂」（坐落於豐原區南村里水源路580-1號）欲變更乙種工業區為宗教專用區，列入第三次通盤檢討1案，詳如說明，請查照。

說明：

- 一、依據「臺中市都市計畫宗教專用區劃設檢討變更處理原則」，暨財團法人天寶彌勒佛院104年5月27日未具文號申請書辦理。
- 二、旨揭佛堂為90年3月31日前已存在之既有宗教建築物，本局同意以現況輔導，餘有關該堂申請豐原區南村段54、55、51、56、48、52、52-2地號7筆土地，變更乙種工業區為宗教專用區，列入第3通盤檢討案，請貴局本權責審酌。
- 三、隨文檢附該堂申請書及相關附件影本供參。

正本：臺中市政府都市發展局

副本：財團法人天寶彌勒佛院(含附件)、本局宗教禮俗科(含附件)



貳、再公展變更計畫內容概要

■ 人陳新增

■ 變36案：機17與機25東側住宅區

變更內容	
原計畫	新計畫
機關用地0.35公頃	文化專用區
住宅區0.47公頃	0.82公頃

臺中市歷史建築「豐原林務局宿舍群」定著土地範圍示意圖

- ：歷史建築及其所定著土地範圍
- ：歷史建築本體 —：古蹟「營林所臺中出張所宿泊所」本體
- (綠色粗線) 新增保存地號

歷史建築(北側)

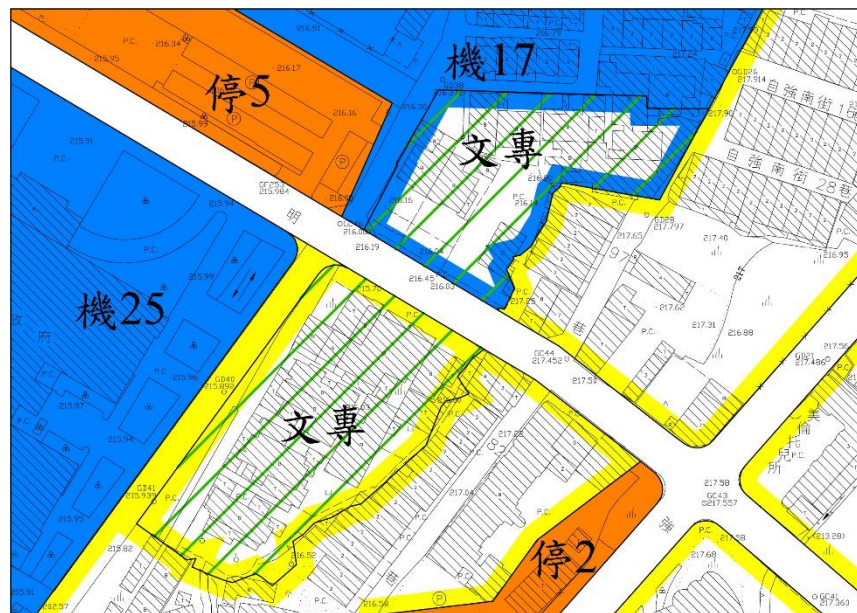


歷史建築(南側)



變更理由

1. 變更位置為豐原林務局於日治時期興建之宿舍群，目前整體環境場域維持完整紋理，依臺中市政府文化局前期規劃內容，後續將設置木漆藝創意園區，包含文化藝術、教育文化、休閒體驗、購物等，故將機關用地及住宅區變更為文化專用區。
2. 豐原林務局宿舍群於107年6月15日府授文資古字第1070123916號函修正公告其種類、歷史建築範圍，故變更範圍依上述公告調整為陽明段605-5、614-5、614-15、708-1及708-7地號等5筆土地。



貳、再公展變更計畫內容概要

■ 人陳新增

■ 變37案：綠2用地

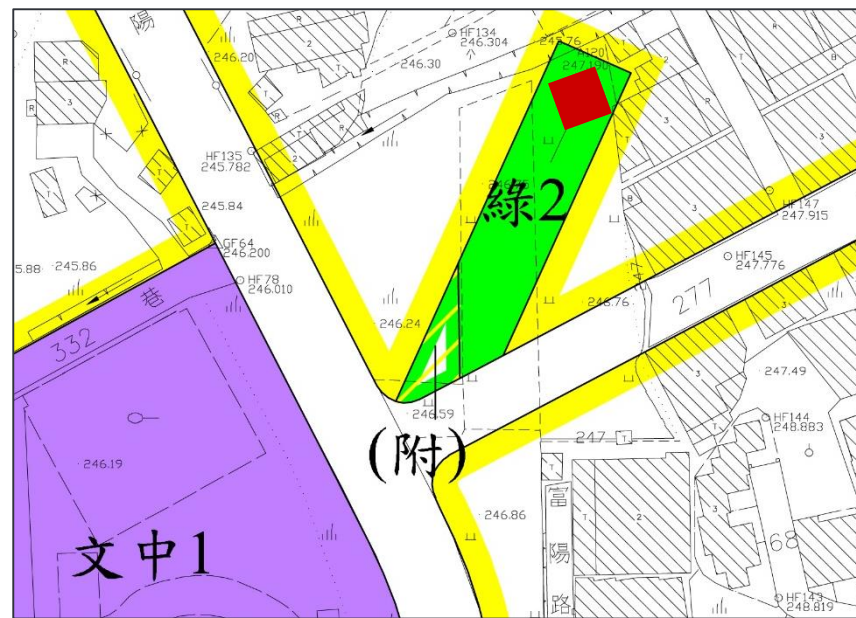
變更內容	
原計畫	新計畫
綠地用地	住宅區
0.01公頃	0.01公頃

附帶條件：

- 1.變更範圍內土地所有權人應回饋回饋30%公共設施用地，得以應回饋之公共設施用地面積乘以該地當期公告現值加40%之折算代金方式抵充。
- 2.應繳納之代金，應於建築執照核准前或辦理變更使用核准前繳納。

變更理由

- 1.綠2用地為70年第二次擴大都市計畫所劃設，為高壓線經過住宅區部分留設之保護綠帶，寬度為十五公尺。99年第二次通盤檢討，因綠2用地除南端5號電塔尚在使用外，其餘電塔已於發布擴大豐原都市計畫前拆除停用，故無原計畫所載須為綠地之緣由，故將北側綠地變更為住宅區。
- 2.豐原區聯合段737-8、737-5、737-6、737-7地號等四筆土地部分位於綠地用地上，騰餘住宅區土地為畸零地無法建築使用，經民眾陳情變更為住宅區
- 3.因目前尚有電塔使用中，且為輸電路線範圍，而建設局表示尚無財務計畫開闢，為維護土地所有權人權益，將部分綠地用地變更為住宅區，於核定前與臺中市政府簽訂協議書，並敘明目前範圍輸電路線經過之範圍，變更為住宅區後，除臺電公司有遷移輸電線路之計畫或工程外，不得要求該輸電路線是否有對住宅區之影響使用。



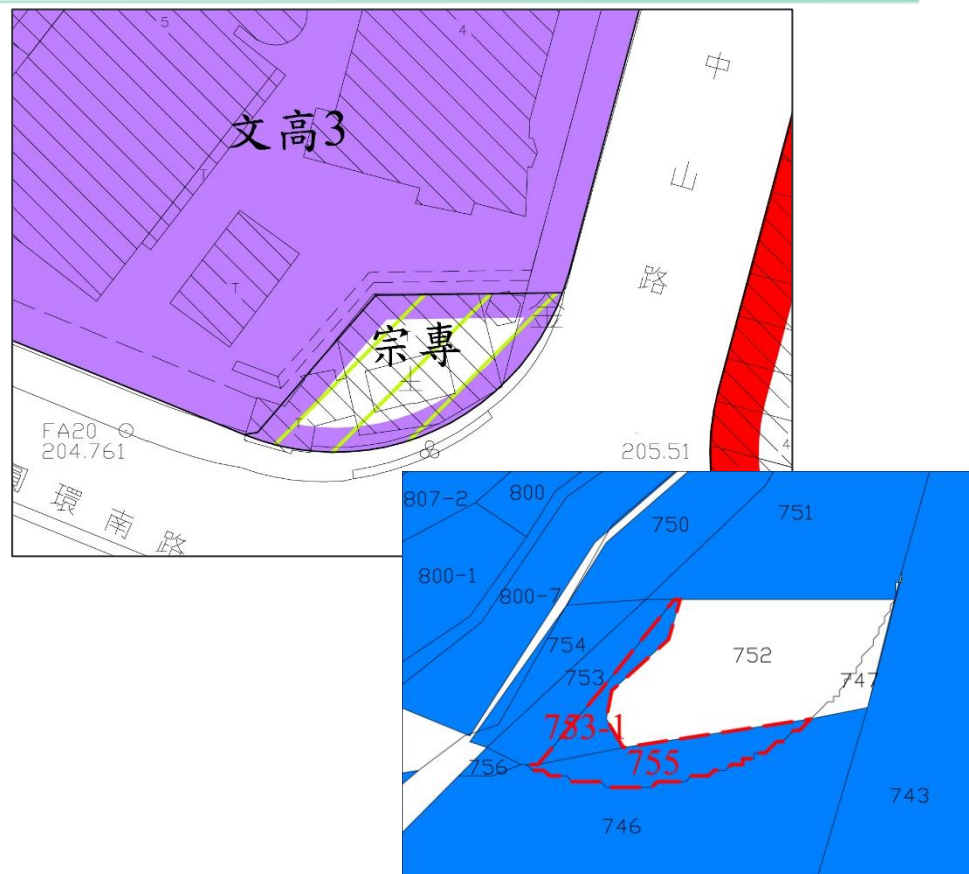
貳、再公展變更計畫內容概要

■ 人陳新增

■ 變38案：東勢里福德祠

變更內容	
原計畫	新計畫
學校用地0.03公頃	宗教專用區0.03公頃

變更理由
<p>1. 依據民政局104年11月30日中市民宗字第1040041907號函示：「福德祠為本市正式登記有案之寺廟，依「臺中市都市計畫宗教專用區劃設檢討變更處理原則」五、原則一變更為宗教專用區案，本局審認以現況輔導。」</p> <p>2. 廟方已依據「臺中市都市計畫宗教專用區劃設檢討變更處理原則」檢附土地使用同意書、土地變更同意書及建築線指定申請書圖，並回饋豐原區豐南段747地號之道路用地，不足部分以代金繳納。因變更範圍內部分為國有土地，須另依前開變更處理原則須取得豐原區豐南段753-1及755地號同意土地使用或變更證明文件為完整基地範圍。</p>



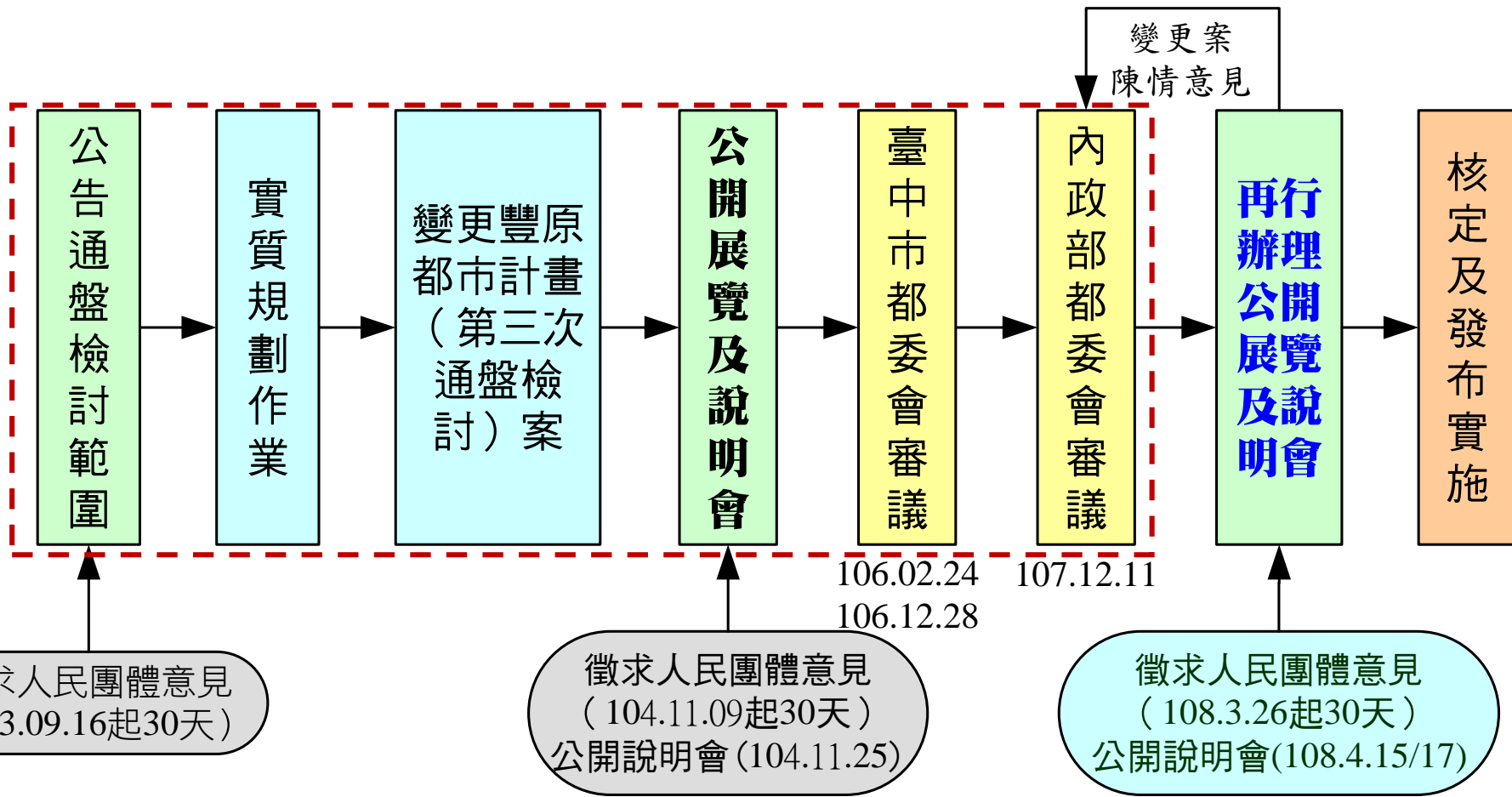
專案小組初步建議意見

本案建議原則同意採納，為申請變更陳情單位，應於核定前依下列辦理，否則維持原計畫。

1. 國有土地部分應取得財政部國有財產署及豐原高商同意土地使用或變更證明文件。
2. 與臺中市政府簽訂協議書。

參、都市計畫辦理流程

■ 都市計畫辦理流程



已完成的程序

肆、再行辦理公開展覽時間及陳情方式

正本

發文方式：紙本傳遞

檔 號：

保存年限：

臺中市政府 公告

發文日期：中華民國108年3月25日
發文字號：府授都企字第10800567021號
附件：



主旨：「變更豐原主要計畫都市計畫(第三次通盤檢討)(第一階段)案」自108年3月26日起再公開展覽30天。

依據：

- 一、都市計畫法第19條及第28條。
- 二、內政部108年1月18日內授營都字第1080800997號函。

公告事項：

- 一、公告圖說：計畫書、圖各1份。
- 二、公告地點：本府公告欄(臺灣大道市政大樓)、本府都市發展局公告欄、本府都市發展局山城服務中心公告欄、本市豐原區公所公告欄、本市神岡區公所公告欄。
- 三、公開展覽期間：自108年3月26日起30天。
- 四、公開說明會時間與地點：
 - (一)108年4月15日(星期一)下午2時30分假本市神岡區公所2樓第2會議室。
 - (二)108年4月17日(星期三)下午2時30分假本市豐原區公所4樓第3會議室。
- 五、本案業經內政部都市計畫委員會107年12月11日第936次會議審竣在案，依會議決議：「有關變更計畫內容經各級都市計畫委員會審議後新增或超出原公開展覽範圍者，請臺中市政府於委員會審議通過後，依都市計畫法第19條規定

■ 公開展覽時間

➤ 自108年3月26日起30天

■ 公開說明會時間與地點

➤ 108年4月15日(星期一)下午2時30分
假本市神岡區公所2樓第二會議室

➤ 108年4月17日(星期三)下午2時30分
假本市豐原區公所4樓第三會議室

補辦公開展覽及說明會，公開展覽期間無任何公民或團體提出異議或與本變更案無直接關係者，則報由內政部逕予核定，免再提會審議；如公開展覽期間公民或團體提出異議且與本變更案有直接關係者，則再提會討論，以資適法。」

六、任何公民或團體對本案如有相關意見，得於公開展覽期間內，以書面載明姓名(單位)、聯絡地址、建議事項、變更位置、理由及檢附地籍圖說等資料1式3份，向本府都市發展局表示意見，據以彙整提報內政部都市計畫委員會審議參考。

市長 盧秀燕

肆、再行辦理公開展覽時間及陳情方式

變更豐原主要計畫都市計畫(第三次通盤檢討)(第一階段)案
再行辦理公開展覽公民或團體陳情意見表

- 若您有任何疑問，可電詢或親洽臺中市政府都市發展局綜合企劃科查對
- 任何公民或團體對本案如有相關意見，得於公開展覽期間內，以書面載明姓名（單位）、聯絡地址、建議事項、變更位置、理由及檢附地籍圖說等資料1式3份，向本府都市發展局表示意見，據以彙整提報內政部都市計畫委員會審議參考。
- 陳情意見表可向臺中市政府都市發展局綜合企劃科索取，亦可由您自行影印書寫

編號	陳情位置	陳情理由	建議事項
(免填)	一、土地標示： 段 小段 地號 二、門牌號碼： 路 段 街 巷 弄 號 樓		

填表時請注意：

- 一、本意見表不必另備文。
- 二、建議理由及事項請針對計畫範圍內儘量以簡要文字條列。
- 三、「編號」欄請免填。
- 四、任何公民或團體對本案如有相關意見，得於公開展覽期間內，以書面載明姓名(單位)、聯絡地址、建議事項、變更位置、理由及檢附地籍圖說等資料1式3份，向本府都市發展局表示意見，據以彙整提報內政部都市計畫委員會審議參考。
- 五、陳情意見可親送或寄至臺中市政府都市發展局綜合企劃科，地址：臺中市豐原區陽明街36號2樓。

是否列席都市計畫委員會 是 否

陳情人或團體代表： 簽章

聯絡電話：

聯絡地址：

中華民國 年 月 日

敬請指導

變更計畫綜理

劃分區域	分離原則	分離原則說明
中、內環 地區 942.41公頃 【涵蓋原 「合作新 村」等15 處細部計 畫區】	道路系統	1.屬原15處已擬定細部計畫區者：屬主要計畫劃設之道路用地劃歸主要計畫層級；細部計畫所增設之道路用地劃歸細部計畫層級，並於細部計畫圖上將其道路顏色填實 2.非屬原15處已擬定細部計畫區者： 11公尺（含）以上計畫道路 原則上劃歸主要計畫層級，11公尺（不含）以下道路及人行步道則劃歸細部計畫層級另若為配合週邊土地使用配置及道路系統連貫性與鄰近主要計畫道路之連結、或因街廓範圍過大或配合街廓整併等，得因地制宜酌予調整
	公共設施用地	1.屬原15處已擬定細部計畫區者：屬主要計畫劃設之公共設施用地劃歸主要計畫層級；細部計畫所增設之公共設施用地劃歸細部計畫層級，除重新編號外，並於細部計畫圖上加註「細」字 2.非屬原15處已擬定細部計畫區者： <ul style="list-style-type: none"> • 供機關、教育與公用事業使用（機關、學校、電力、郵政等用地）及屬區域性公共設施（公園、市場、停車場、廣場兼停車場、加油站等用地）之公共設施劃歸主要計畫層級 • 其餘包括兒童遊樂場用地等則劃分為細部計畫層級。
	其他作業原則	1.屬原15處已擬定細部計畫區且指定以市地重劃、自願捐贈土地開發者，加註其辦理範圍及開發方式 2.土地使分區管制要點整併為屬原15處已擬定細部計畫區及非屬原15處已擬定細部計畫區等二大類

變更計畫綜理

劃分區域	分離原則	分離原則說明
外環地區 1,246.43公頃 【涵蓋原 「南田里附 近、豐洲、 大湍地區」、 「原部分農 業區變更為 零星工業區」 等2處細部計 畫區】	道路系統	1.屬70年「擴大豐原都市計畫案」所劃設之道路用地劃歸主要計畫層級 2.屬「擴大豐原都市計畫（南田里附近、豐洲、大湍地區） 細部計畫案 所增設之道路用地劃歸細部計畫層級 ，並於細部計畫圖上將其道路顏色填實
	公共設施用地	1.屬70年「擴大豐原都市計畫案」所劃設之公共設施用地劃歸主要計畫層級。 2.屬「擴大豐原都市計畫（南田里附近、豐洲、大湍地區）細部計畫案」、「擬定豐原都市計畫（原部分農業區變更為零星工業區） 細部計畫案 」 所增設之公共設施用地劃歸細部計畫層級 ，並於細部計畫圖上加註「細」字
	其他作業原則	1.屬已擬定細部計畫區且指定以市地重劃、自願捐贈土地開發者，加註其辦理範圍及開發方式 2.土地使分區管制要點整併為一類

變更計畫綜理

主要計畫與細部計畫劃分情形示意圖

