

變更臺中市大平霧地區（霧峰區）都市計畫 主要計畫（第一次通盤檢討）書

依據 內政部都市計畫委員會第984次會議決議再行辦理公開展覽

簡報

110年8月

 臺中市 政府都市發展局 委託
 瑞銘工程顧問有限公司 辦理

簡報大綱

- 辦理緣由及法令依據
- 都市計畫辦理程序
- 計畫範圍與面積
- 現行都市計畫概要
- 再公展變更計畫說明
- 再行辦理公開展覽期間民眾參與方式

辦理緣由及法令依據

辦理緣起

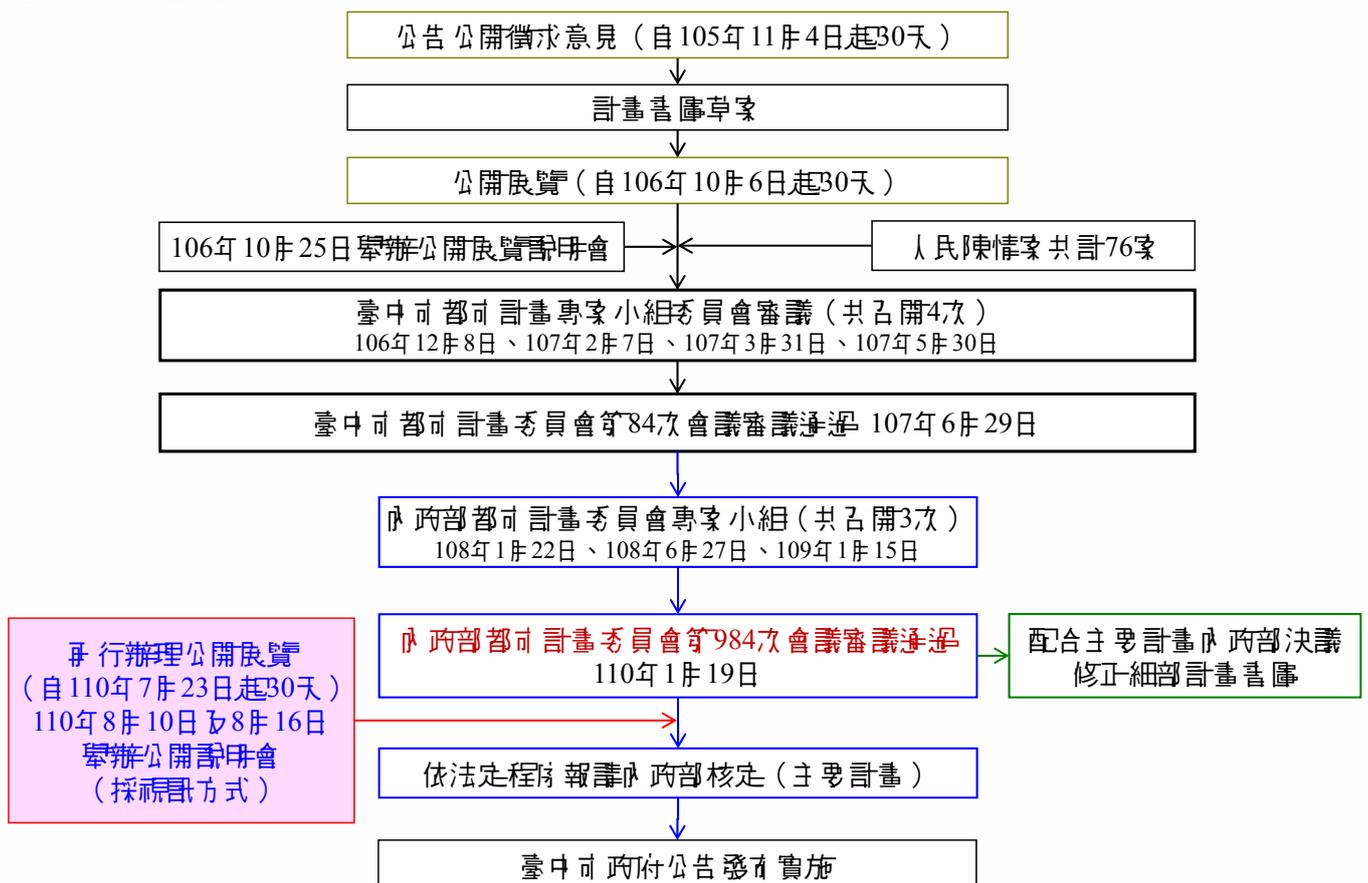
- 「變更臺中市太平霧地區(霧峰區)都市計畫主要計畫(第一次通盤檢討)」案係於105年11月4日公告辦理通盤檢討30天，並於106年10月6日辦理草案公開展覽30天，其後經臺中市都市計畫委員會107年6月29日第84次會議審議通過後，報請內政部都市計畫委員會於110年1月19日第984次會議審查通過。
- 本次通盤檢討因部分案件之**變更內容範圍與公開展覽內容不一致**，故依照前開內政部都市計畫委員會110年1月19日第984次會議決議(略以)：「有關變更計畫內容經各級都市計畫委員會審議後新增或超出原公開展覽範圍者，請臺中市府依都市計畫法第19條規定補辦公開展覽及說明會，公開展覽期間無任何公民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與本變更案有直接關係者，則再提會討論。」，故**再行辦理變更內容**用細表第9案、第10案、第11案、第12案、第14案、第15案、第20案、第21案、第22案、第23案、第24案、第25案及第26案之公開展覽及說明會，以求賡延。

法令依據

- 都市計畫法第26條
- 都市計畫定期通盤檢討實施辦法第2條

3

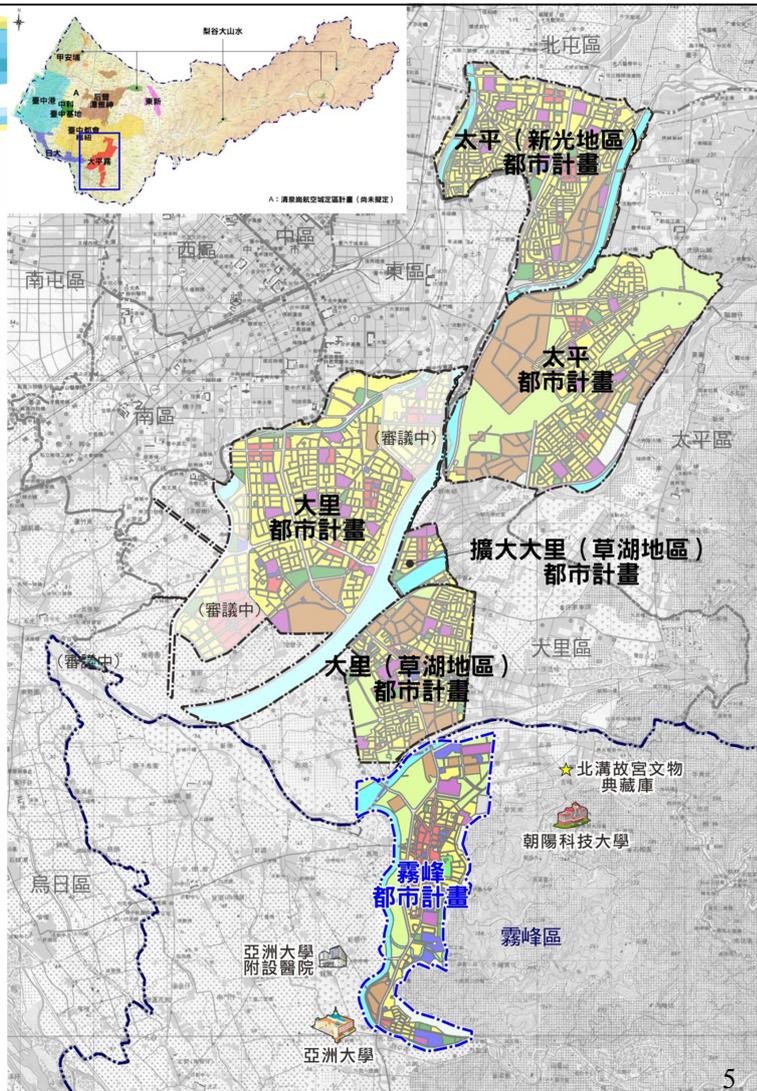
都市計畫辦理程序



4

計畫範圍與面積

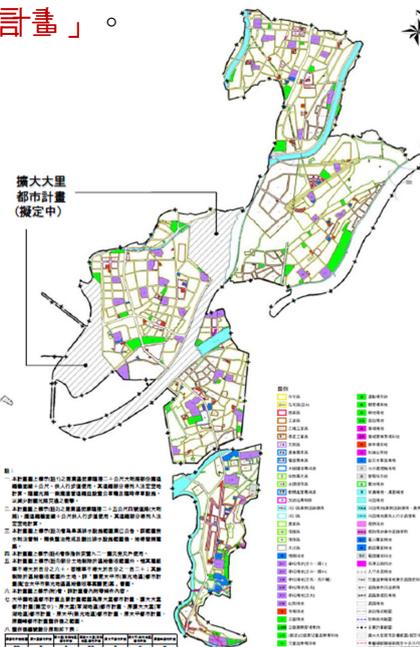
- 計畫範圍
 - 屬「臺中市大平霧地區都市計畫主要計畫」之「臺中市霧峰地區都市計畫細部計畫」。
 - 北側緊鄰草湖溪，西及南側緊鄰乾溪，東至山麓丘陵。
- 計畫面積
 - 424.92公頃。



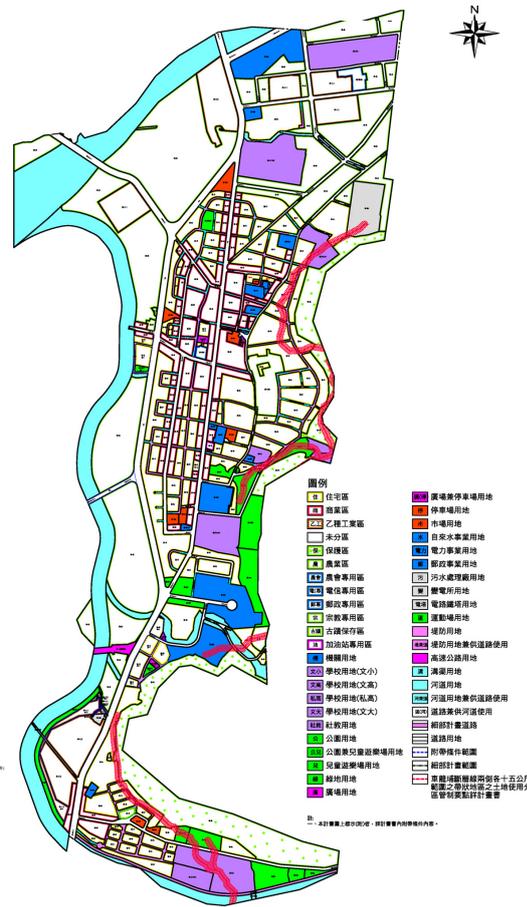
現行都市計畫概要

- 計畫歷程概述
 - 霧峰都市計畫於民國55年7月公告實施，分別於68年4月、86年7月及95年4月依序發布實施第一次及第二次及第三次通盤檢討，後於107年4月公告發布實施「臺中市大平霧地區都市計畫主要計畫」及「擬定臺中市霧峰地區都市計畫細部計畫」。

- 現行計畫概述
 - 計畫年期：115年
 - 計畫人口：45,000人
 - 計畫面積：424.92公頃



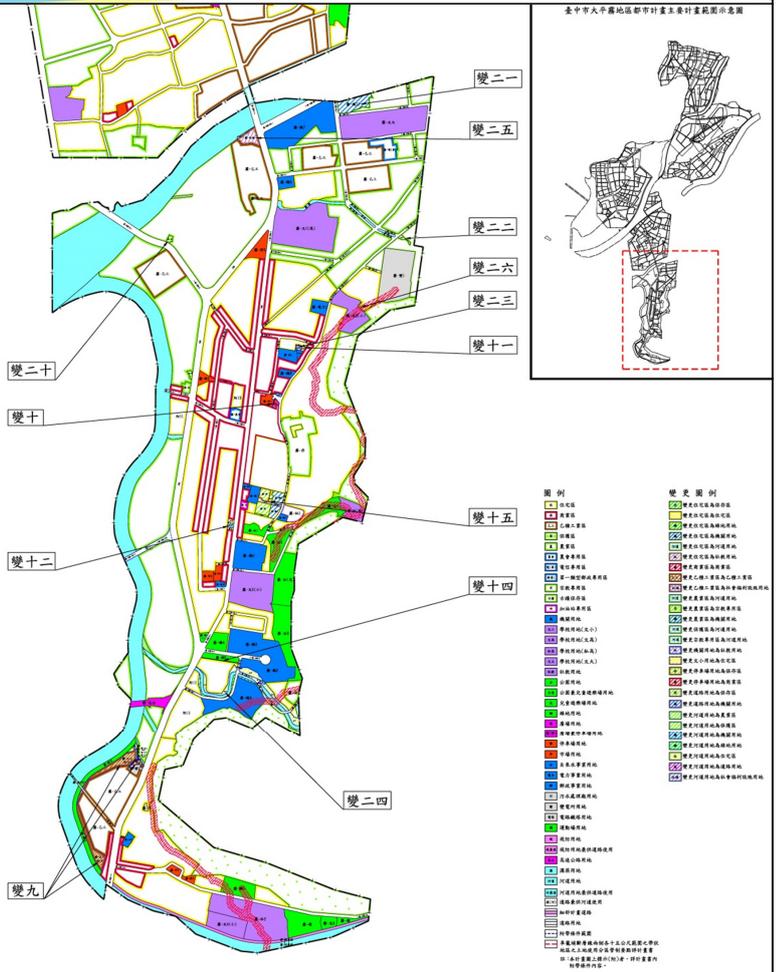
主要計畫



細部計畫

至 公共變更計畫書(共13件)

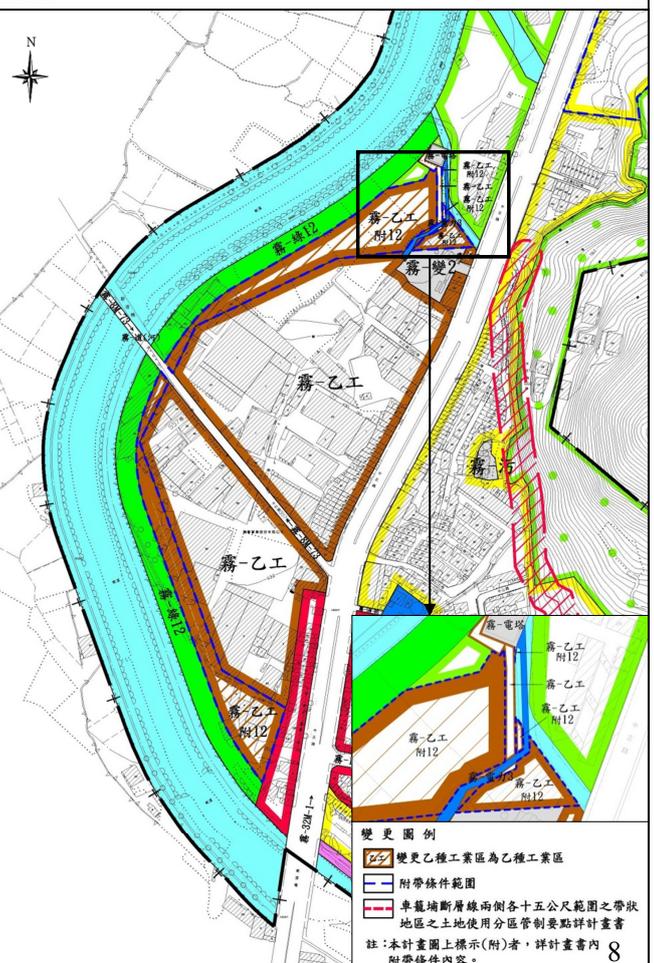
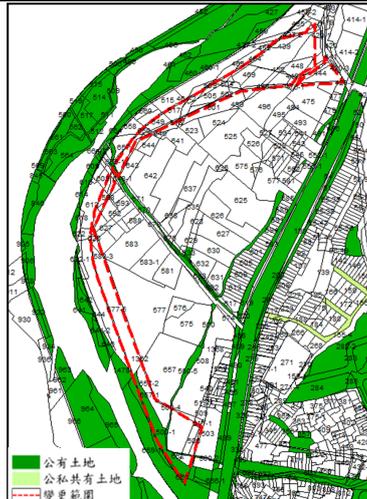
編號	變更項目
9	調整乙種工業區(附12)附帶條件內容
10	調整商業區(附14)附帶條件內容
11	調整住宅區(附15)附帶條件內容
12	配合實際使用變更及調整住宅區(附10)附帶條件內容
14	調整綠地範疇
15	配合霧峰區聯合辦公廳舍變更
20	配合福德正神廟變更為宗教專用區
21	變更農業區為機關用地
22	配合聖龍宮變更為宗教專用區
23	配合霧峰幼兒園甲寅分班變更為社教用地
24	配合牛欄貢溪變更
25	配合社會住宅變更
26	配合實際使用變更及3(小)用地



變更案 - 調整乙種工業區(附12)附帶條件內容

編號	變更位置	變更內容	
		原計畫(公頃)	新計畫(公頃)
九	乙種工業區(附12)	乙種工業區 附帶條件12: 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。	乙種工業區 (1.7932公頃) 附帶條件12: 1.應依據「臺中市都市計畫土地使用變更回饋審議原則」規定辦理。 2.為鼓勵開發意願,避免土地資源閒置浪費,倘未能於下次通盤檢討前完成繳納代金者,應於下次通盤檢討併鄰近分區變更為綠地用地。(因本變更範圍原計畫為「行水區」,但乾溪河川治理線東側已規劃為綠地用地,故倘未能於下次通盤檢討前完成開發者則併同鄰近分區變更為綠地用地。)

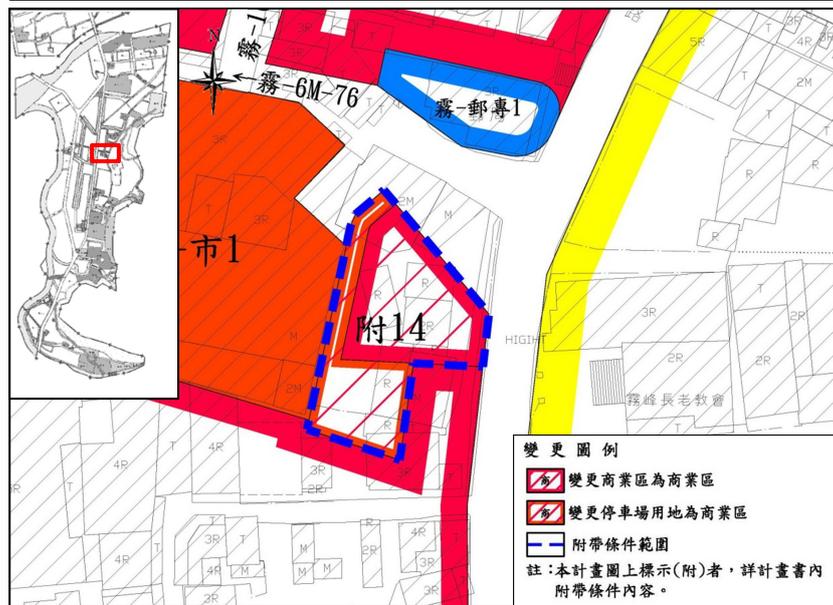
變更理由
 本案屬民國86年霧峰都市計畫(第二次通盤檢討暨擴大都市計畫範圍第32案)之變更行水區為工業區部分之附帶條件內容,惟長期以來尚未辦理開發,爰調整附帶條件內容,並增列開發期限限制,以避免土地資源閒置浪費。



變更圖例
 變更乙種工業區為乙種工業區
 附帶條件範圍
 車籠埔斷層線兩側各十五公尺範圍之帶狀地區之土地使用分區管制要點詳計畫書
 註:本計畫圖上標示(附)者,詳計畫書內附帶條件內容。

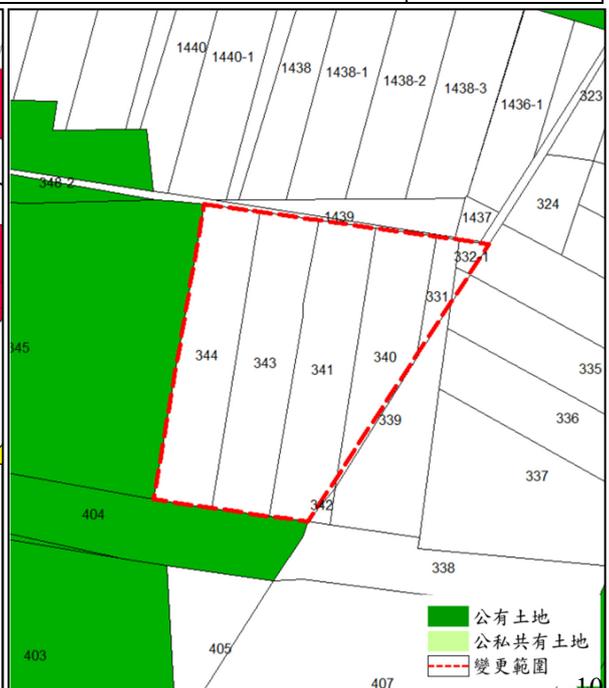
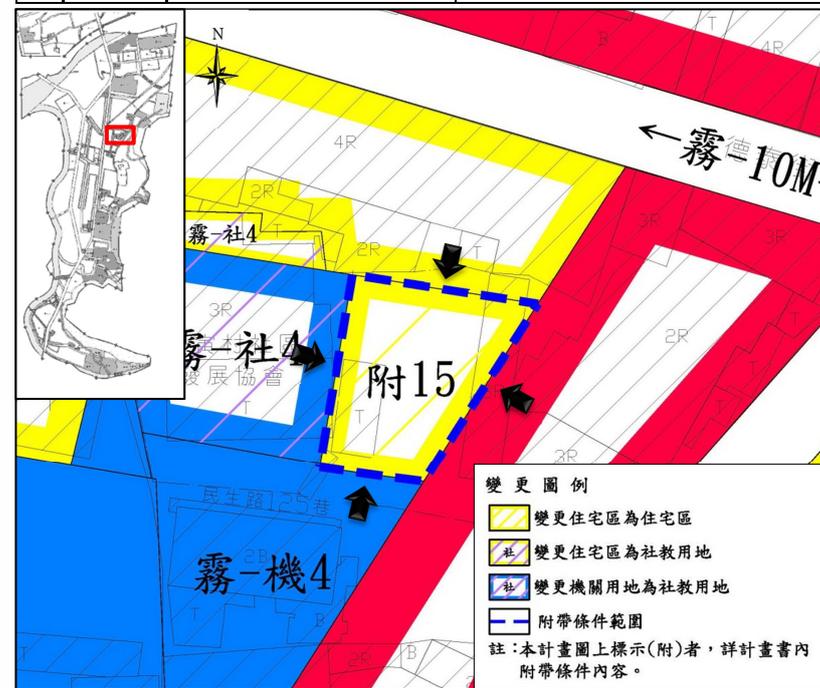
變10案 - 霧峰商業區(附14) 附帶條件承諾

編號	變更位置	變更內容		變更理由
		原計畫(公頃)	新計畫(公頃)	
十	商業區(附14)	商業區 停車場用地 附帶條件14： 將前開範圍土地劃設為商業區及停車場用地，停車場用地並由變更範圍內土地所有權人依產權比例於開發前無償捐贈予地方政府。為符合公平原則，本案變更範圍土地權利關係人未依前開回饋原則辦理前不得發照建築，以符實際。	商業區(0.0963公頃) 附帶條件14： 1.應依據「臺中市都市計畫土地使用變更回饋審議原則」規定辦理。 2.另為符合公平原則，本案變更土地所有權人應各別回饋完成後始得發照建築以符實際。	因本案自79年辦理第一期公共設施保留地專案通檢至今達28年，並於二通至三通均已提出替代方案，均未能完成開發。為保障人民財產權益，本案調整附帶條件內容，將原劃設為商業區及停車場用地改以繳納代金方式辦理。



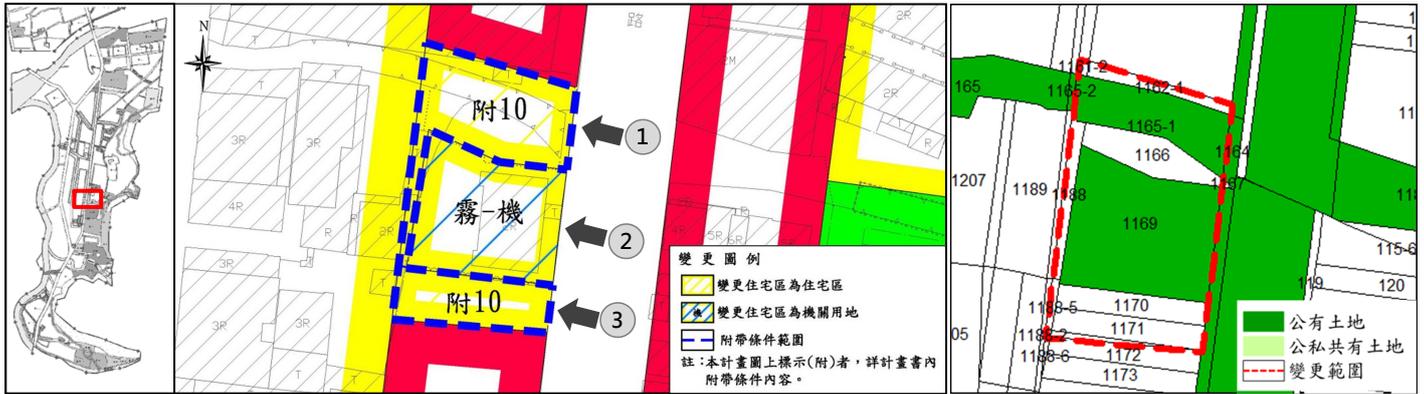
變11案 - 霧峰住宅區(附15) 附帶條件承諾

編號	變更位置	變更內容		變更理由
		原計畫(公頃)	新計畫(公頃)	
十一	住宅區(附15)	住宅區 (0.0409公頃) 附帶條件15： 應捐出該土地公告現值總值之30%代金予地方政府。	住宅區 (0.0409公頃) 附帶條件15： 1.應依據「臺中市都市計畫土地使用變更回饋審議原則」規定辦理。 2.倘未能於下次通盤檢討前完成繳納代金，得納入下次通盤檢討調整為適當分區。	為鼓勵開發意願，增列開發期限，以避免土地資源閒置浪費。



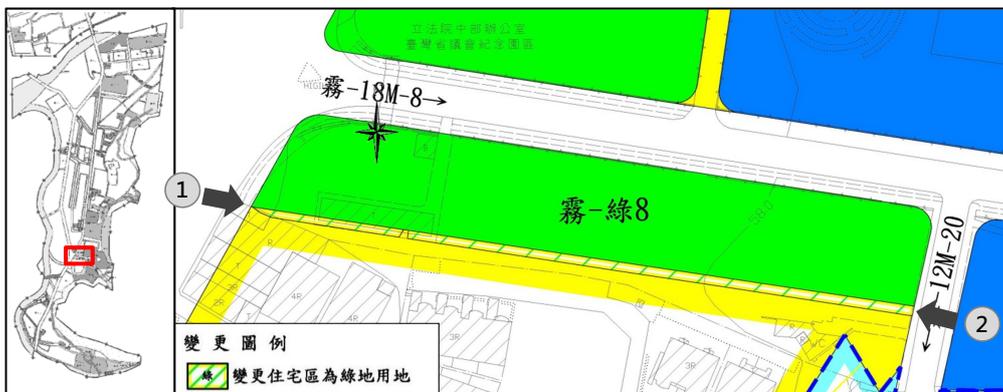
變12案 - 配合實際使用變更及調整住宅區(附10)附帶條件內容

編號	變更位置	變更內容		變更理由
		原計畫(公頃)	新計畫(公頃)	
十二	住宅區(附10)	住宅區(0.1542) 附帶條件10: 1.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。 2.均應提供30%土地作為停車場用地	機關用地(0.0672公頃) 住宅區(0.0870公頃) 附帶條件10: 1.應依據「臺中市都市計畫土地使用變更回饋審議原則」規定辦理。 2.倘未能於下次通盤檢討前完成繳納代金,得納入下次通盤檢討恢復原來計畫性質之使用分區。	1.考量變更範圍內峰南段1169地號地上物現供本堂里辦公處社區活動中心使用,土地由霧峰區公所管理,故建議依現況使用變更為機關用地。 2.為鼓勵開發意願,增列開發期限,以避免土地資源閒置浪費。



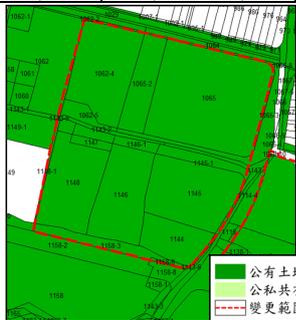
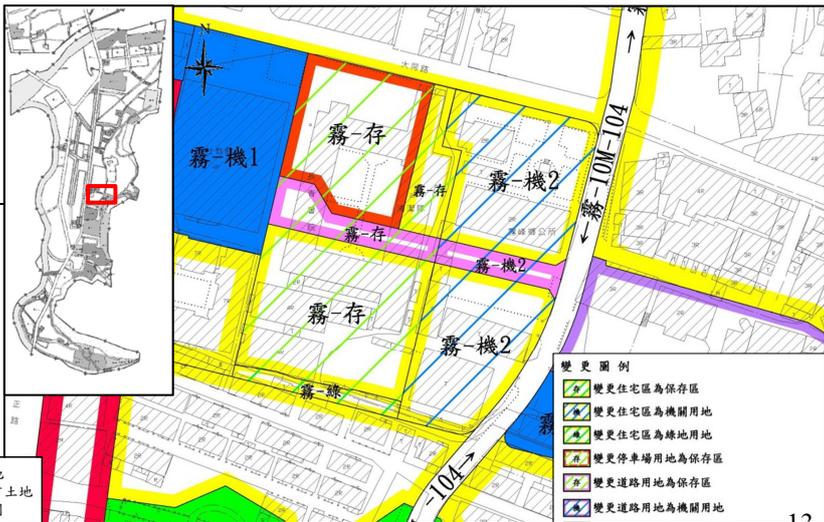
變14案 - 調整綠地範圍

編號	變更位置	變更內容		變更理由
		原計畫(公頃)	新計畫(公頃)	
十四	綠地用地 綠8南側	住宅區(0.0430)	綠地用地(0.0430)	1.配合立法院中部辦公室綠地範圍辦理變更。 2.變更範圍人和段804-2、805-1、808-4、871-1、888-1、889-1、912-1地號等土地為立法院所有。



變15案 - 配合霧峰區聯合辦公廳舍變更

編號	變更位置	變更內容		變更理由
		原計畫 (公頃)	新計畫 (公頃)	
十五	機關用地 機1東側	停車場用地 (0.2966)	保存區 (0.2966)	1. 配合行政計畫，為服務地方民眾之重要行政場所，提供洽辦各項行政工作之服務，霧峰區公所及戶政事務所將進駐霧峰區聯合辦公廳舍。 2. 以原地重建為主軸，結合新建之霧峰林家、長春學苑、以圖書館等形成網狀聯合服務系統，達到均衡發展與整體建設目標。 3. 配合霧峰區公所原地重建建築變更為機關用地，俾利未來霧峰區聯合辦公廳舍彈性使用。 4. 舊省政府教育廳（長春學苑）於102年5月14日府授立發二字第1020076691號函登錄為歷史建築，為利保存文化資產，變更為保存區非歷史建築登錄公告範圍（高等法院分院土地）變更為綠地用地
		住宅區 (0.0842)	保存區 (0.0842)	
		住宅區 (0.3277)	機關用地 (0.3277)	
		道路用地 (0.0880)	保存區 (0.0880)	
		道路用地 (0.0523)	機關用地 (0.0523)	
		住宅區 (0.4009)	保存區 (0.4009)	
		住宅區 (0.0434)	綠地用地 (0.0434)	
		住宅區 (0.2824)	機關用地 (0.2824)	



變20案 - 配合福德正神廟變更為宗教專用區

編號	變更位置	變更內容		變更理由	備註
		原計畫(公頃)	新計畫(公頃)		
二十	道路編號 32M-2乙 種工業區 北側	農業區 (0.0846)	宗教專用區 (0.0846)	1. 該福德正神廟領有台中市政府民政局核發補辦寺廟登記證（中市寺補字第0343號）在案，故變更為宗教專用區。 2. 依「臺中市都市計畫宗教專用區劃設檢討變更處理原則」辦理都市計畫變更並依規定捐贈回饋。	1. 變更地號為天時段634、631-1、636-2、571-3等4筆地號。 2. 本府應與土地所有權人簽訂協議書。



變21案 - 變更農業區為機關用地

編號	變更位置	變更內容		變更理由	備註
		原計畫(公頃)	新計畫(公頃)		
二 十一	文大用地 北側	農業區 (0.9932)	機關用地 (0.9932)	考量陳情範圍係為陳情單位經管之土地，為利機關單位之使用，原則同意變更為機關用地。	變更地號為錦州段895-2、895-3、915等3筆地號。



15

變22案 - 配合聖龍宮變更為宗教專用區

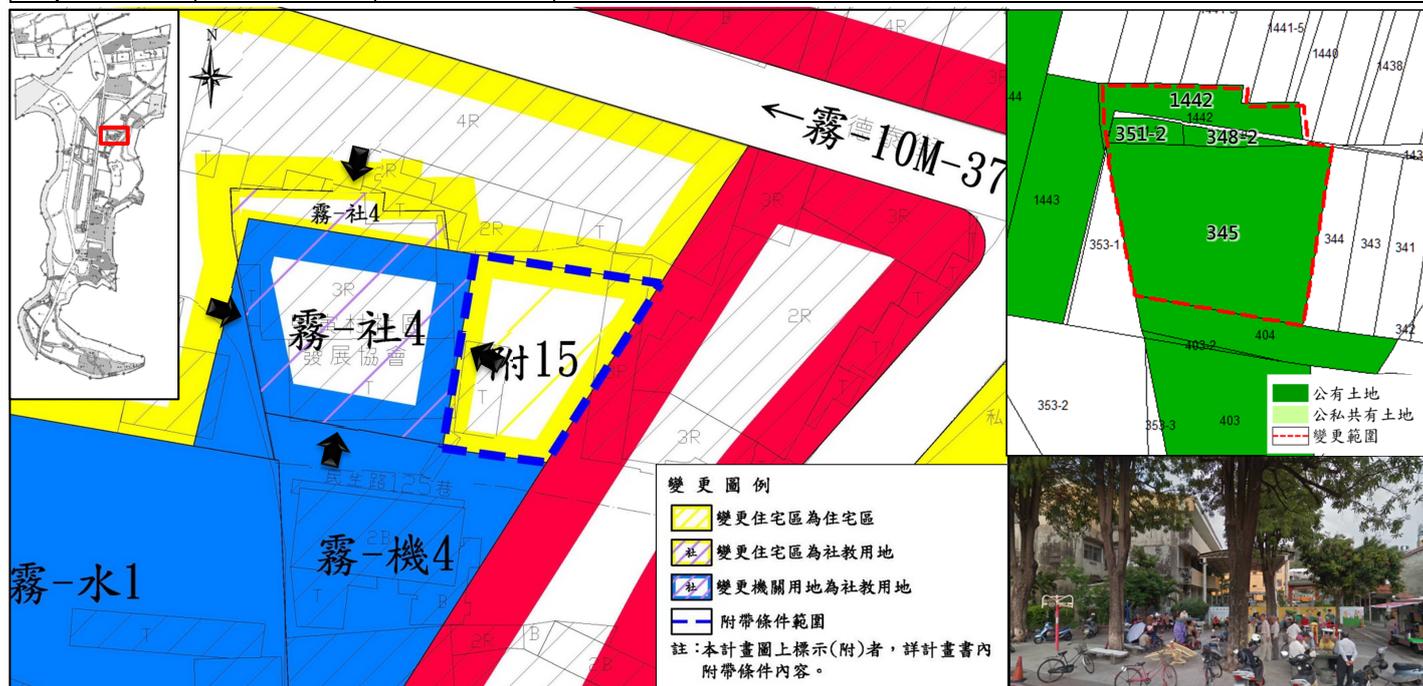
編號	變更位置	變更內容		變更理由	備註
		原計畫(公頃)	新計畫(公頃)		
二 十一	變電所用地 變1北側	農業區 (0.0680)	宗教專用區 (0.0680)	1.本案聖龍宮領有寺廟登記證在案(中縣寺廟登補字第218號)，配合辦理變更，惟考量寺廟登記範圍涉及北溝溪排水，故排除河川治理範圍後辦理都市計畫變更。 2.本案依「台中市都市計畫宗教專用區劃設檢討變更處理原則」辦理都市計畫變更並規定捐贈回饋。	本案除應取得公有土地部分管理機關同意使用之證明文件；另本府應與土地所有權人簽訂協議書。



16

變23案 - 配合霧峰幼兒園甲寅分班變更為社教用地

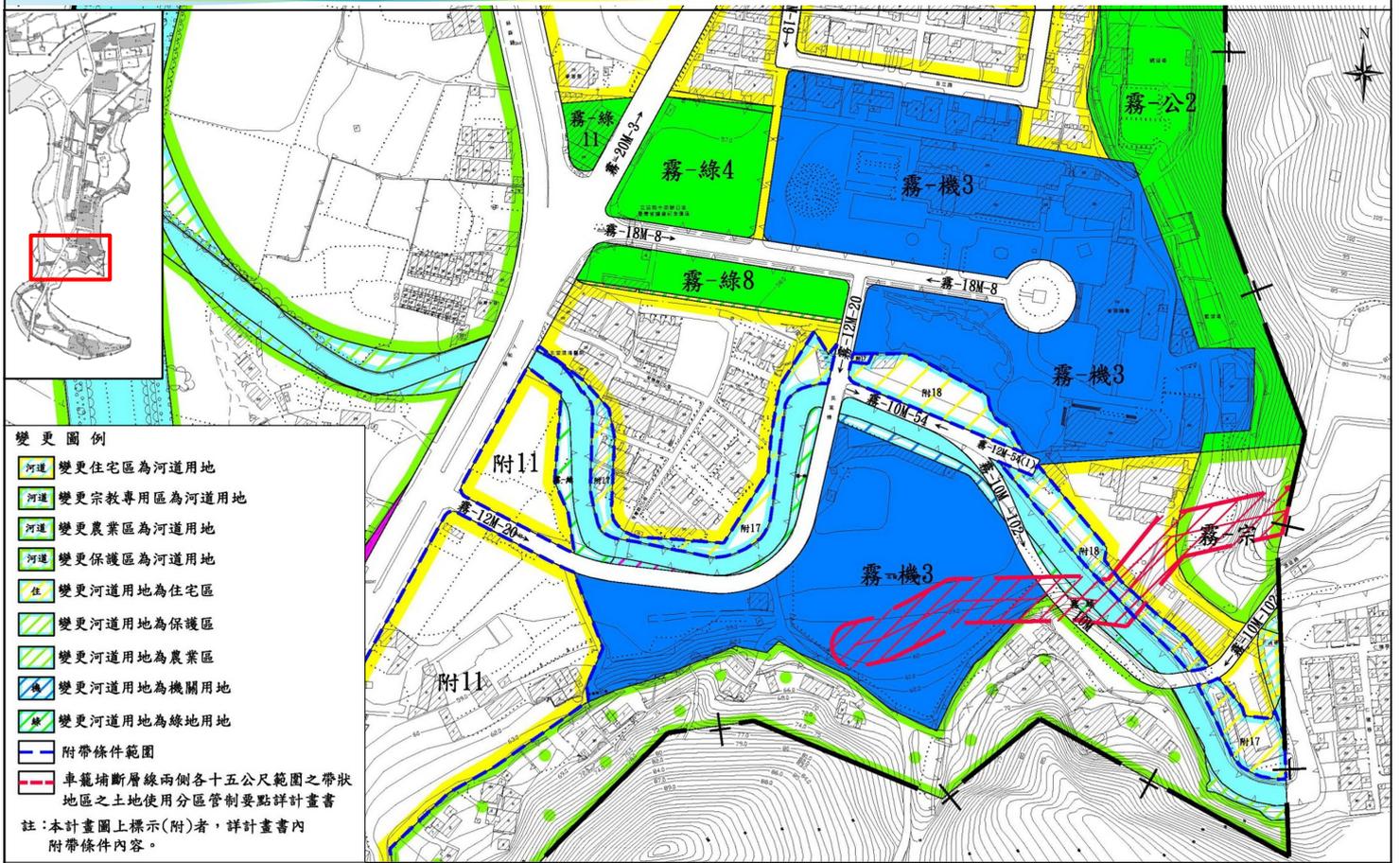
編號	變更位置	變更內容		變更理由
		原計畫(公頃)	新計畫(公頃)	
一一十三	機關用地機4	住宅區 (0.0118)	社教用地 (0.0118)	現況霧峰區峰東段345、348-2、351-2及1442地號等4筆土地做霧峰幼兒園甲寅分班使用，考量未來使用彈性，建議除上述4筆地號外，並同霧峰區峰東段330-1、329-1地號等2筆土地一併變更為社教用地。
		機關用地 (0.0584)	社教用地 (0.0584)	



變24案 - 配合牛欄貢溪變更

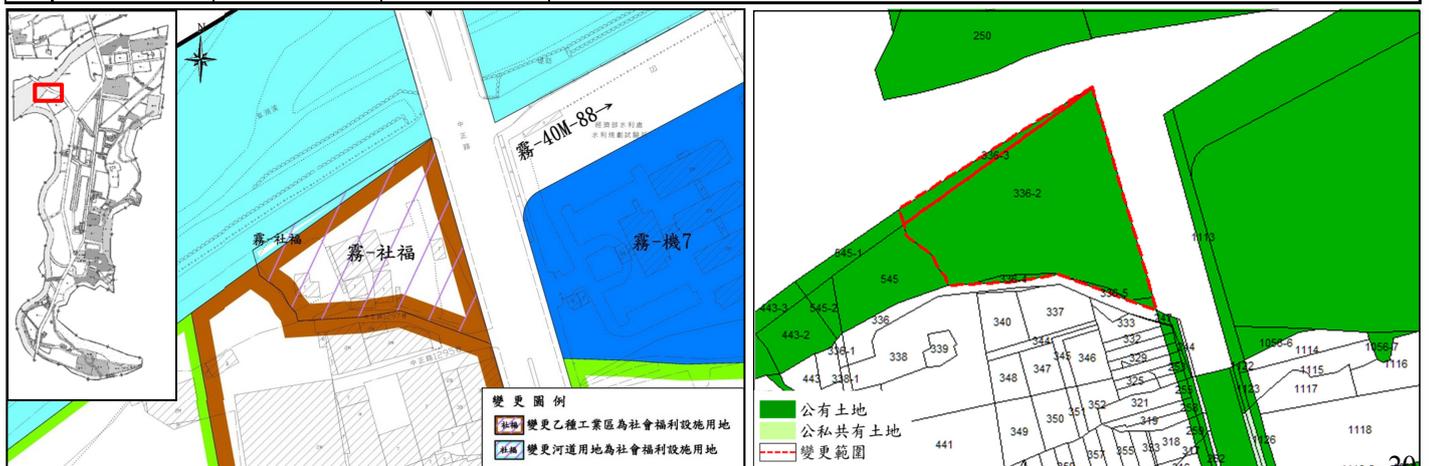
編號	變更位置	變更內容		變更理由	備註
		原計畫(公頃)	新計畫(公頃)		
二十四	機關用地機3北側	河道耕地(0.1534)	農業區(0.1534)	1.本案配合已開闢完成之牛欄貢溪辦理耕地變更，另參酌本府水利局意見，為確保河防安全，供後續防汛維管、淤淤及緊急搶修之需使用，參酌「區域排水集水區域及水道治理計畫堤防預定線(耕地範圍)劃定原則」，自民意橋以上保留該段現地古岸寬4公尺之水道範圍為河道耕地；民意橋以下保留現地古岸寬1公尺範圍為河道耕地。 2.針對無使用需求之土地，為保障土地所有權人權益，建議併鄰近土地使用區辦理變更。 變更為住宅區之附帶條件： 住宅區(附17)(0.6081公頃) 1.應依據「臺中市政府可計畫土地使用變更申議審議原則」規定辦理。 2.為鼓勵開發意願，避免土地資源閒置浪費，倘未能於下次通盤檢討前完成繳納代金，得納入下次通盤檢討恢復原計畫。 住宅區(附18)(0.5774公頃) ： 應依據「臺中市政府可計畫土地使用變更申議審議原則」規定，變更範圍內土地所有權人，依產權比率共負擔變更範圍面積30%之土地作為公共設施耕地。	除變更為住宅區部分，於計畫核定前本府與土地所有權人簽訂協議書否則維持原計畫。
		農業區(0.0324)	河道耕地(0.0324)		
		農業區(0.0029)	河道耕地(0.0029)		
		河道耕地(0.0567)	農業區(0.0567)		
		河道耕地(0.0987)	農業區(0.0987)		
		農業區(0.0008)	河道耕地(0.0008)		
		河道耕地(0.0524)	農業區(0.0524)		
		農業區(0.0018)	河道耕地(0.0018)		
		河道耕地(0.4016)	住宅區(附17)(0.4016)		
		河道耕地(0.0936)	綠地耕地(0.0936)		
		河道耕地(0.0161)	道路耕地(0.0161)		
		河道耕地(0.0762)	綠地耕地(0.0762)		
		河道耕地(0.0077)	住宅區(附17)(0.0077)		
		河道耕地(0.3048)	住宅區(附18)(0.3048)		
		河道耕地(0.0824)	機關耕地(0.0824)		
		河道耕地(0.2726)	住宅區(附18)(0.2726)		
		河道耕地(0.0674)	綠地耕地(0.0674)		
		河道耕地(0.0015)	保護區(0.0015)		
		保護區(0.0019)	河道耕地(0.0019)		
		河道耕地(0.0467)	保護區(0.0467)		
河道耕地(0.1988)	住宅區(附17)(0.1988)				
住宅區(0.0628)	河道耕地(0.0628)				
宗教專用區(0.0134)	河道耕地(0.0134)				

變24案 - 配合生態環境變更



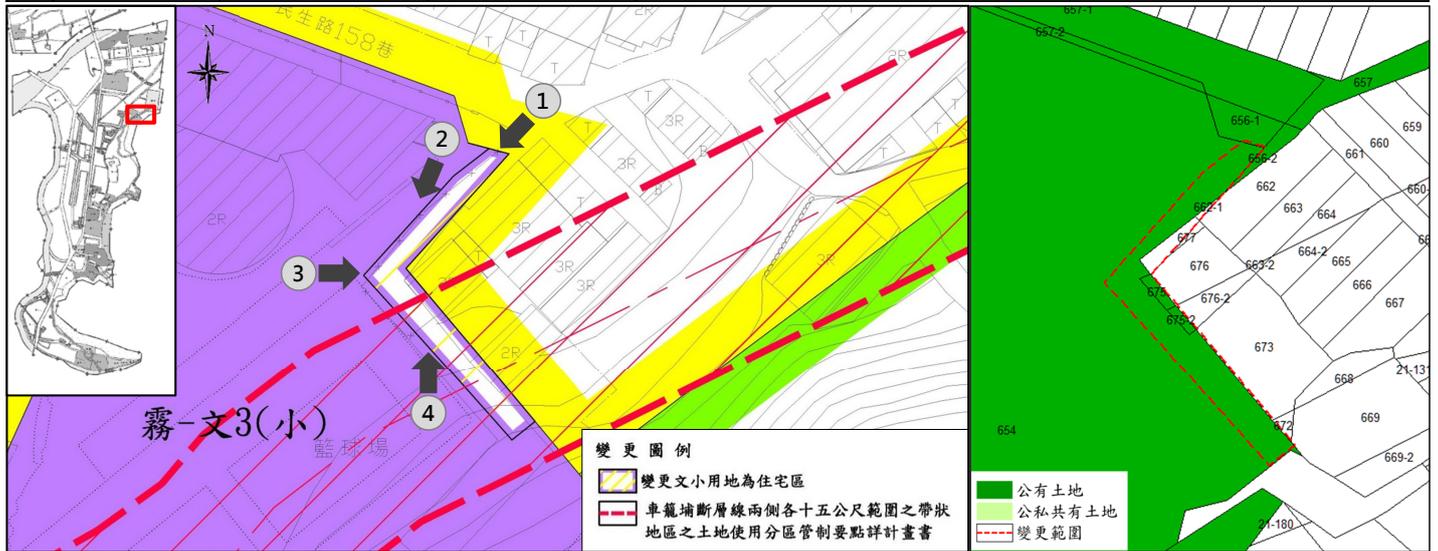
變25案 - 配合社會住宅變更

編號	變更位置	變更內容		變更理由
		原計畫(公頃)	新計畫(公頃)	
二一五	計畫區北側、峰堤路與中正路交叉口西南側	河道用地 (0.0399)	社會福利設施用地 (0.0399)	1. 社會住宅政策為國家重大建設，具迫切性及必要性，為配合社會住宅政策之落實，透過閒置公有土地有效利用，興建示範性之社會住宅，並提供一定空間供社會福利服務、商業服務之用，以提供當地就業、就學、年長或社會弱勢者適宜之住宅及享有良好居住環境。 2. 行政院於106年3月核定「社會住宅興辦計畫」，目標於113年累計達成政府直接興建12萬戶及包租代管8萬戶合計20萬戶社會住宅；臺中市可利用公有建築用地難尋，現經評估霧峰區社會住宅缺額達182戶；周邊生活圈缺額達1,432戶。 3. 為配合國家重大建設，執行社會住宅政策，由財政部國有財產署提供本基地作為社會住宅使用，現況為閒置，區位周邊鄰近東湖社區活動中心、經濟部水利署水利規劃試驗所、霧峰區戶政事務所、警察局霧峰分局、消防局霧峰分隊及霧峰農工，亦緊鄰中正路（台3線）交通便捷，未來透過興建社會住宅，將閒置公有土地有效利用。
		乙種工業區 (0.5929)	社會福利設施用地 (0.5929)	



變25案 - 配合社會住宅變更

編號	變更位置	變更內容		變更理由
		原計畫(公頃)	新計畫(公頃)	
二一十六	文3(小) 僑榮國小東側	文小用地 (0.0248)	住宅區 (0.0248)	考量陳情位置部分已有合法建築物及現況為現有巷道，為維護其既有合法建築權益，參酌「臺中市公共設施保留地專案通盤檢討原則」得免予回饋，並依現況使用變更文小用地為住宅區，並免予回饋。



再行辦理公開展覽公告

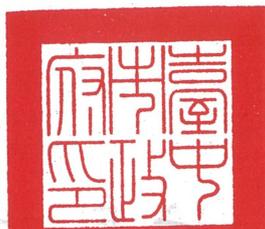
自110年7月23日起公開展覽30天

正本

檔號：
保存年限：

臺中市政府 公告

發文日期：中華民國110年7月21日
發文字號：府投都計字第1100175342號
附件：



主旨：再公開展覽「變更臺中市大平霧地區(霧峰區)都市計畫主要計畫(第一次通盤檢討)。(依內政部都市計畫委員會第984次會議決議再行辦理公開展覽)」計畫書、圖，自110年7月23日起公開展覽30天。

依據：都市計畫法第19條及第28條。

公告事項：

- 一、公開展覽期間：自110年7月23日起30天。
- 二、公告地點：
 - (一)書面：本府公告欄(臺灣大道市政大樓)(不含附件)、本府都市發展局公告欄、本市霧峰區公所公告欄。
 - (二)網路：本府都市發展局網站。
- 三、公告內容：旨揭計畫書、圖各1份(前述計畫書、圖置於本市霧峰區公所及本府都市發展局城鄉計畫科提供各界公開展覽)。
- 四、公開說明會日期與地點：
 - (一)因COVID-19疫情，會議採視訊方式共召開2場次，會議資訊如下：
 - 1、110年8月10日(星期二)上午10時整，請出(列)席者等相關單位於會前下載Cisco Webex Meetings視訊軟體，會議號：「1842 00 9148」。

2、110年8月16日(星期一)下午3時整，請出(列)席者等相關單位於會前下載Cisco Webex Meetings視訊軟體，會議號：「1842 00 9148」。

五、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、地籍圖說等資料一式3份，向本府都市發展局提出意見，俾供本市都市計畫委員會審議之參考。

市長 盧秀燕

公開展覽因COVID-19疫情，會議採視訊方式共召開2場次，會議資訊如下：

1. 110年8月10日(星期二)上午10時整，請出(列)席者等相關單位於會前下載Cisco Webex Meetings視訊軟體，會議號：「1842 00 9148」。
2. 110年8月16日(星期一)下午3時整，請出(列)席者等相關單位於會前下載Cisco Webex Meetings視訊軟體，會議號：「1842 00 9148」。

再行辦理公開展覽期間民眾參與方式

- 任何公民或團體對本計畫案如有相關意見，得於公開展覽期間內，以書面載明姓名（單位）、聯絡地址及建議事項、變更位置理由、地籍圖說等資料1式3份，向本府都市發展局提出意見，俾供本府都市計畫委員會審議之參考。

變更臺中市大平霧地區（霧峰區）都市計畫主要計畫（第一次通盤檢討）案 （依內政部都市計畫委員會第984次會議決議再行辦理公開展覽）公民或團體陳情意見表					
編號	（免填）				
陳情位置	土地標示：	段	小段	地號	
	門牌號碼：	區 段	里 巷	鄰 弄	路(街) 號 樓
陳情理由					
建議事項					
填寫注意事項： 一、請針對公開展覽計畫書或計畫圖內之相關草案內容表示意見，並儘量以簡要文字條列說明「陳情理由」及「建議事項」。 二、請檢附陳情位置、修正意見圖說及有關資料（如地籍圖謄本、土地登記簿謄本等），並以電腦打字或正楷字體填寫。 三、請至公開展覽處參閱圖說（草案）或描繪所需要位置，必要時得要求部份影印（成本費自理）供用。 四、請郵寄或逕送：臺中市政府都市發展局城鄉計畫科(地址：407662 臺中市西屯區文心路二段 588 號)。聯絡電話：04-22289111 分機 65201。					

是否出席臺中市都市計畫委員會 是 否

申請人或其代表：

聯絡地址：

聯絡電話：

中華民國 年 月 日

簡報結束 敬請指教