





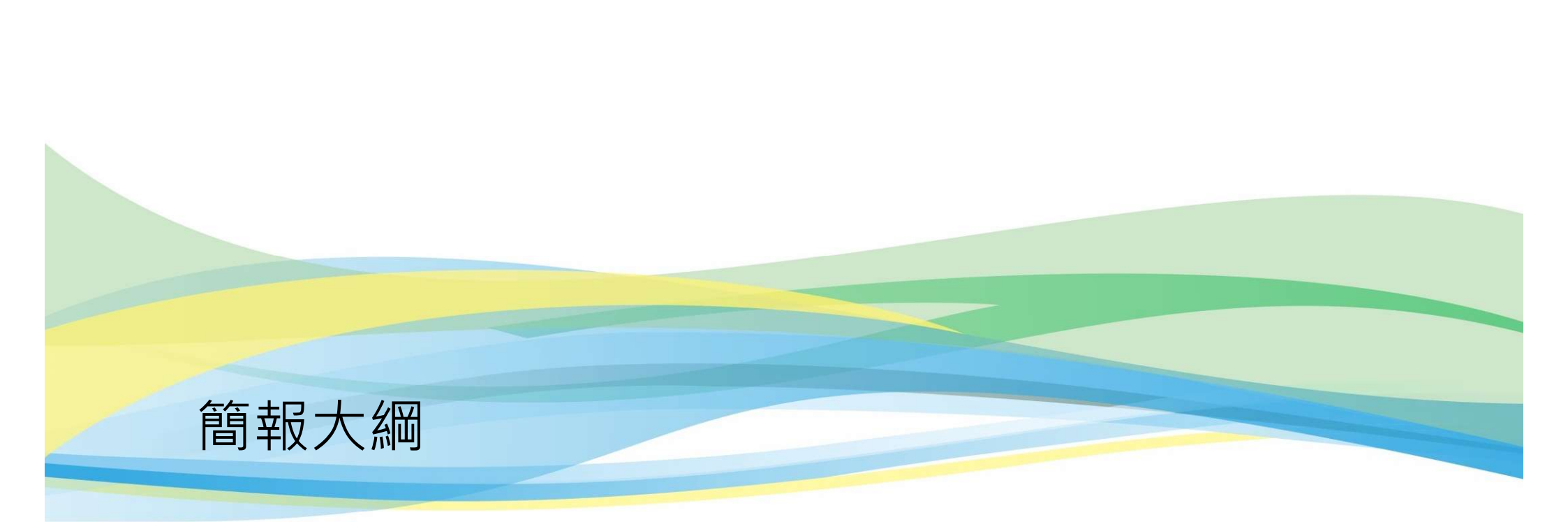
# 變更臺中市大平霧地區（霧峰區）都市計畫 主要計畫（第一次通盤檢討）書

依內政部都市計畫委員會第1010次會議決議再行辦理公開展覽

簡報

111年7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
- 再行辦理公開展覽期間民眾參與方式
- 計畫範圍與面積
- 現行都市計畫概要
- 再公展變更計畫說明

# 辦理緣由及法令依據

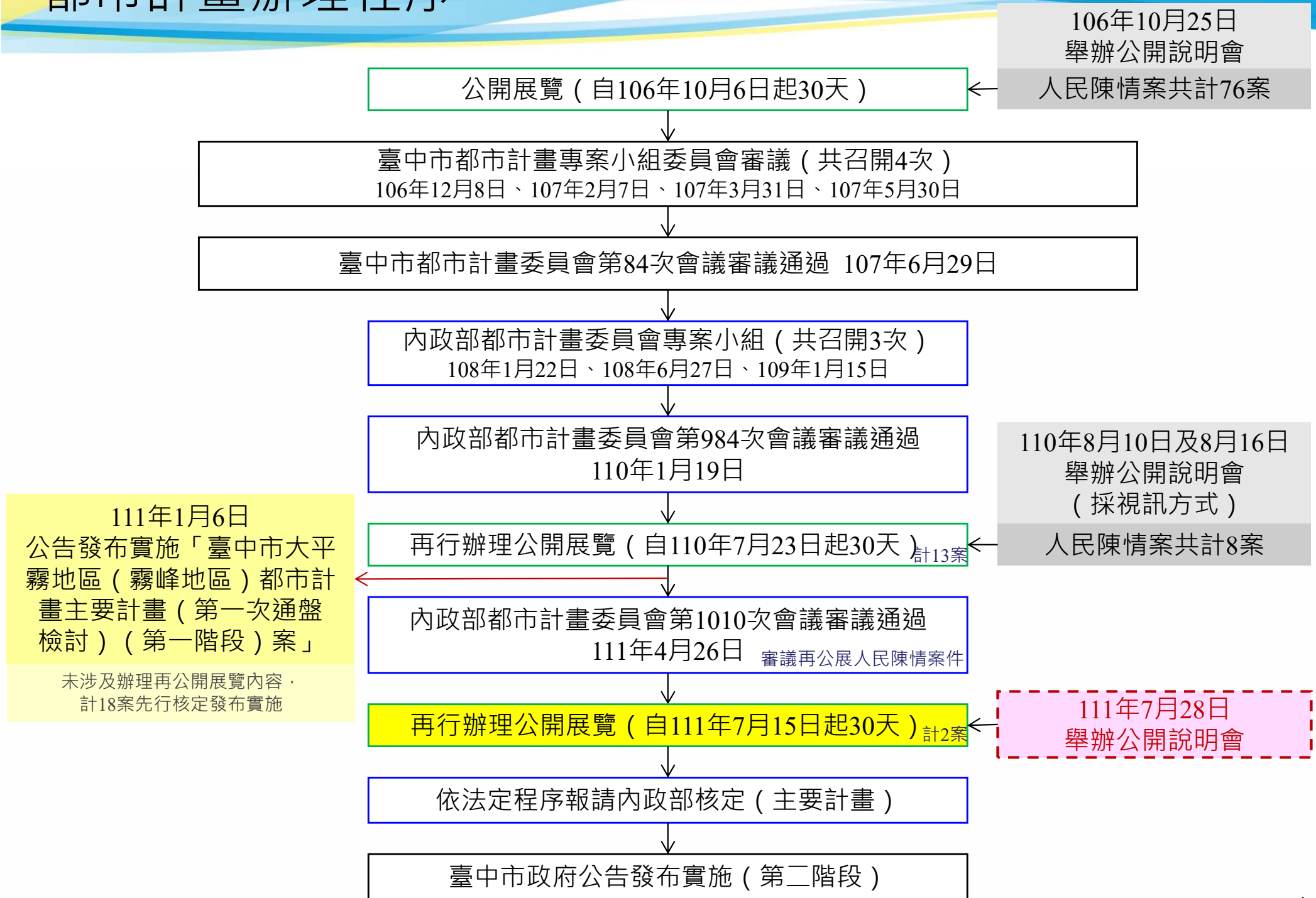
- 辦理緣起

- 臺中市政府自105年11月4日公告辦理「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」作業，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及內政部都市計畫委員會審議通過，部份案件因變更內容具有急迫性已先行發布實施，並已於111年1月6日公告發布實施「臺中市大平霧地區（霧峰地區）都市計畫主要計畫（第一次通盤檢討）（第一階段）案」（共計18案）。
- 本次通盤檢討第二階段案件經提請111年4月26日內政部都市計畫委員會第1010次會議審議通過，決議如下：「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。」爰針對變更內容超出原公開展覽草案範圍部分，包含變更內容明細表第12及25案，依都市計畫法第19條規定，另案辦理公開展覽及說明會，以求周延。

- 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

# 都市計畫辦理程序

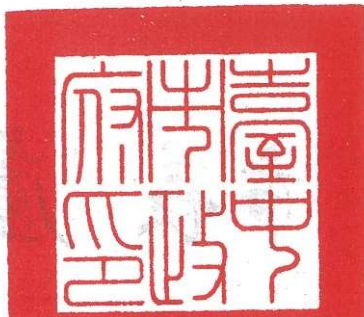


正 本

檔 號：  
保存年限：

### 臺中市政府 公告

發文日期：中華民國111年7月13日  
發文字號：府授都計字第1110171837號  
附件：



主旨：公告公開展覽「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1010次會議決議再行辦理公開展覽）」計畫書、圖，自111年7月15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111年7月15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公開閱覽）。
- 四、公開說明會日期與地點：訂於111年7月28日（星期四）下午3時整於本市霧峰區公所區政聯合服務中心2樓會議室（臺中市霧峰區大同路20號）舉行，並因應COVID-19疫情，為擴大民眾參與，將併採線上直播方式辦理。（連結公布於本府都市發展局網站）
- 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

# 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，俾供本市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1010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 65212。					

是否出席都市計畫委員會  是  否

申請人或其代表：

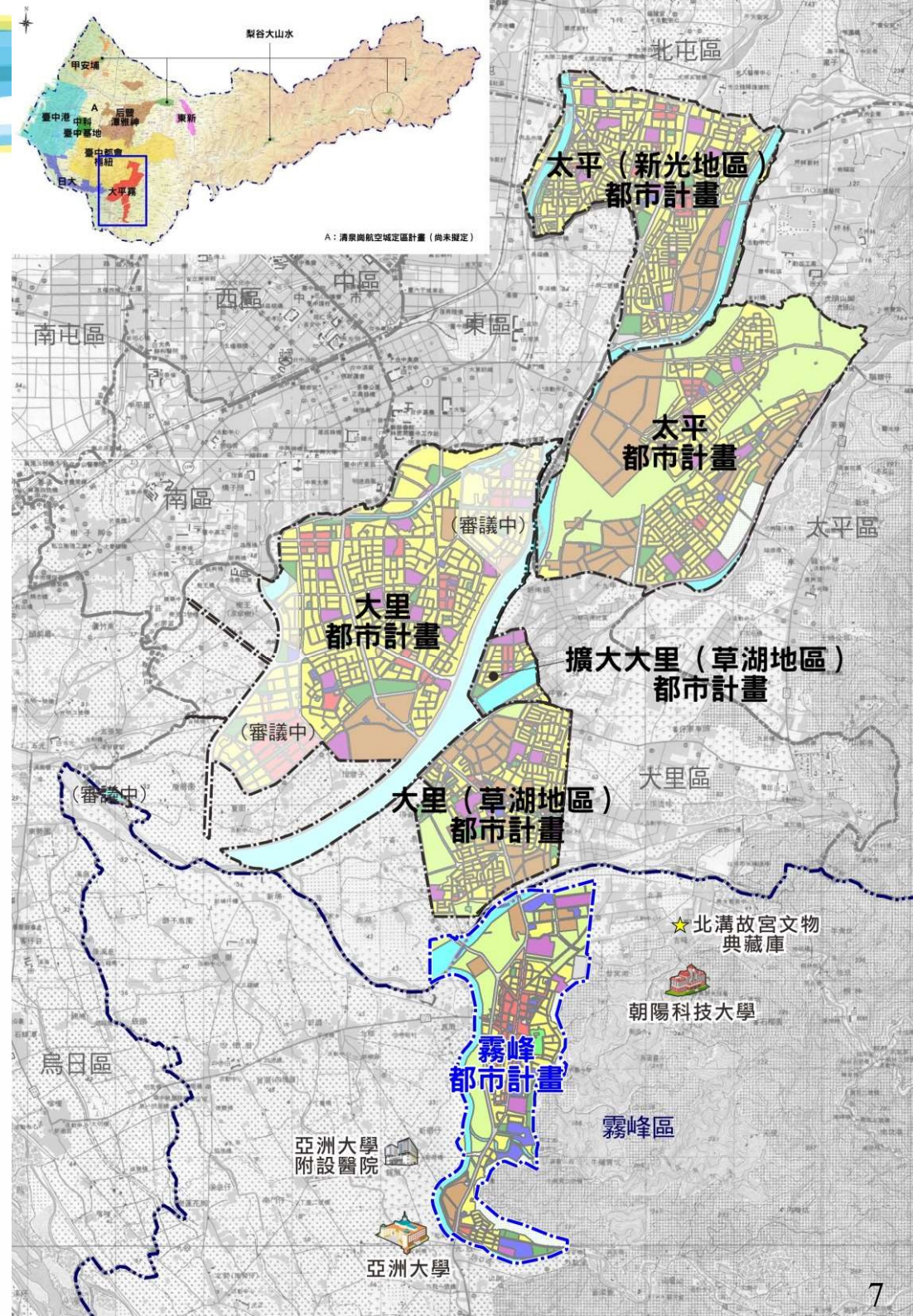
聯絡地址：

聯絡電話：

中華民國                      年                      月                      日

# 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。



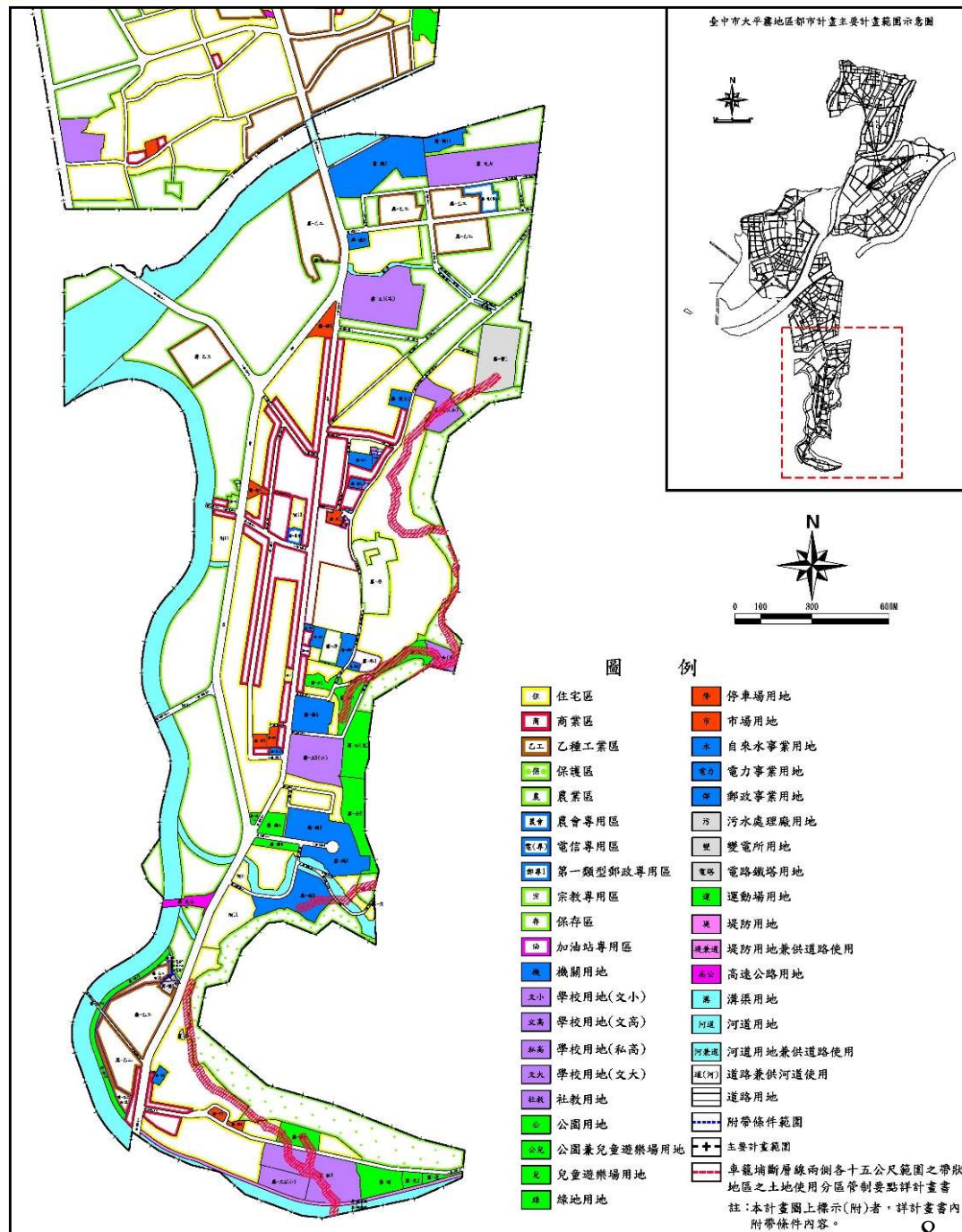
# 現行都市計畫概要

## 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」。
- 111年1月6日公告發布實施「臺中市大平霧地區（霧峰地區）都市計畫主要計畫（第一次通盤檢討）（第一階段）案」

## 現行計畫概述

- 計畫年期：115年
- 計畫人口：35,000人
- 計畫面積：424.92公頃





# 再公展變更計畫說明

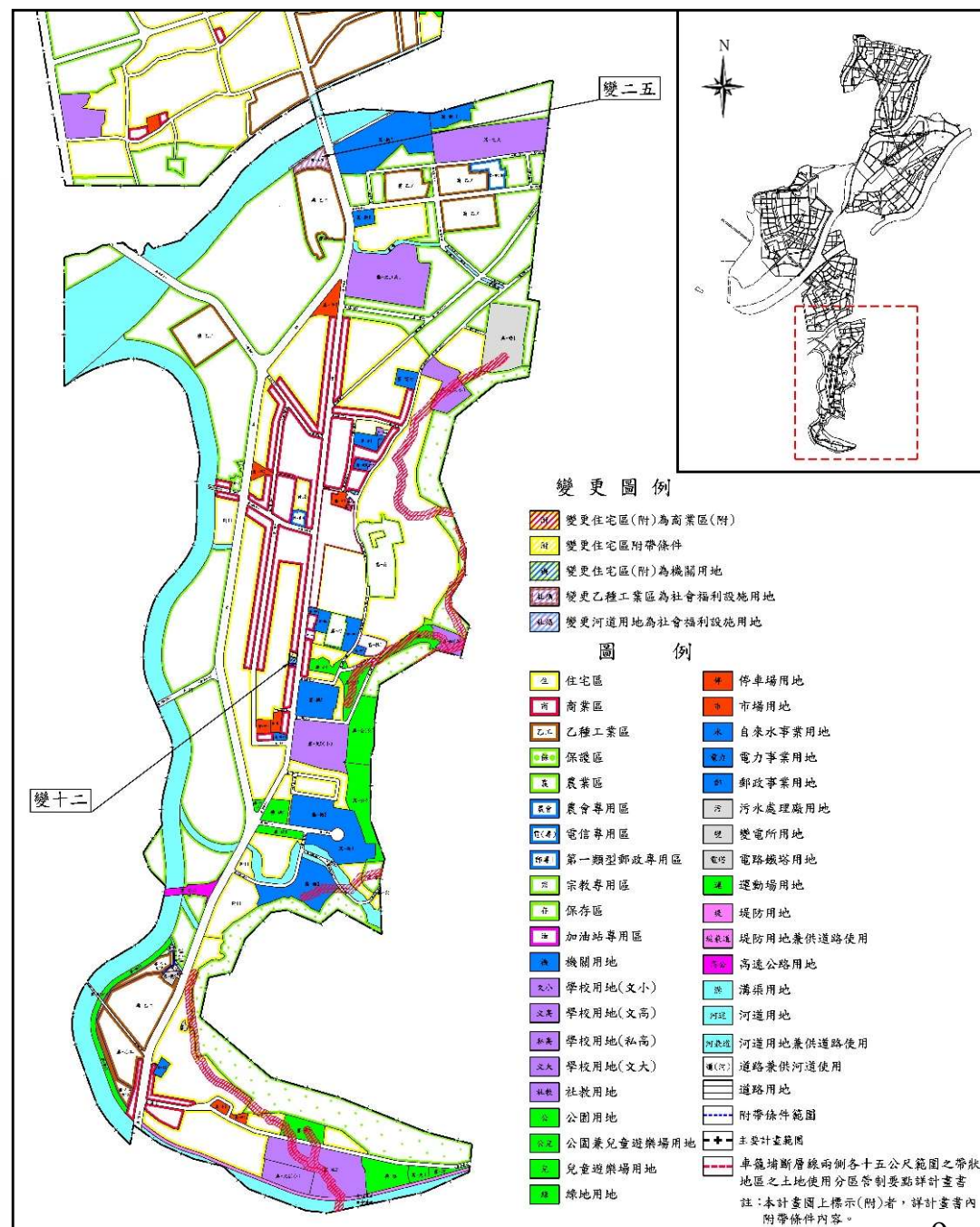
- 共計2案

- 變12案：

住宅區附帶條件調整、配合現況本堂里辦公處社區活動中心變更為機關用地、住宅區併鄰近分區變更為商業區

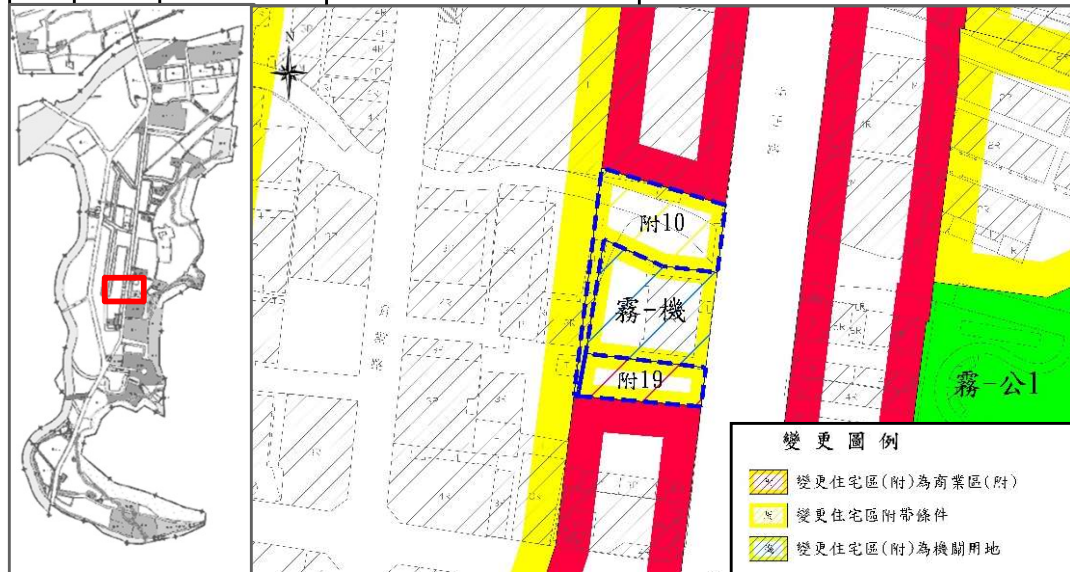
- 變25案：

配合社會住宅政策變更

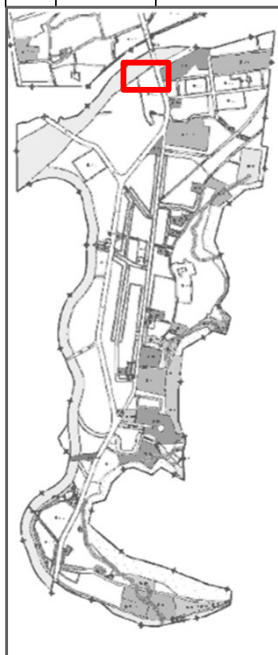



# 變12案變更內容

編號	原編號	變更位置	變更內容		變更理由
			原計畫(公頃)	新計畫(公頃)	
十二	十一、再人5、再人7	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合理之事業財務計畫)，並俟細部計畫完成法定程序發布實施後，始得發建築。 2.均應提供30%土地作為停車場地。	機關用地(0.0672) 住宅區(0.0588) 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。 商業區(0.0282) 附帶條件19： 1.本案土地原都市計畫為行政用地，依「臺中市都市計畫土地使用變更回饋審議原則」規定，其回饋比例為40%並需依前開原則繳納代金。 2.土地所有權人應於主要計畫核定前與本府簽訂協議書，都市計畫始得發布實施。 3.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。	<ol style="list-style-type: none"> <li>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。</li> <li>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。</li> <li>3.配合民眾意願及考量本案鄰近使用分區，符合本案變更精神。</li> </ol>



編號	原編號	變更位置	變更內容		變更理由	備註
			原計畫(公頃)	新計畫(公頃)		
一 一 五	逕人 12、 再人4	計畫區北側、峰堤路與中正路交叉口西南側	河道用地 (0.0799)	社會福利設施用地 (0.0799)	<ol style="list-style-type: none"> <li>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。</li> <li>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。</li> <li>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。</li> </ol>	變更地號：中正段336-2、336-3、336-4、336-5、545、545-1等地號
			乙種工業區 (0.7243)	社會福利設施用地 (0.7243)		





簡報結束 敬請指教

# 臺中市都市計畫土地使用變更回饋審議原則

- 以折繳代金辦理回饋者，其回饋方式如下：
  - 應回饋之土地面積一千平方公尺以下者，由本府委託一家專業估價者查估，並經公會協審後按變更後土地價格計算。回饋代金 = ( 申請基地面積 × 回饋比例 ) × ( 經一家專業估價者所評定土地價格且不得低於當年之當地平均公告土地現值 × 1.4 )。但以回饋土地面積乘以變更前土地平均公告現值之一點四倍估算後，低於新臺幣貳佰萬元者，得依其估算金額折繳代金。
  - 應回饋之土地面積超過一千平方公尺者，經都市計畫委員會同意得繳納回饋金者，由本府委託三家以上專業估價者查估，並經公會協審後按變更後土地價格計算。回饋代金 = ( 申請基地面積 × 回饋比例 ) × ( 經三家專業估價者所評定土地價格平均值且不得低於當年之當地平均公告土地現值 × 1.4 )。
  - 都市計畫個案變更者，回饋代金應於核計當年及都市計畫核定前繳納；都市計畫通盤檢討者，回饋代金繳納期程得視實際情況而定。
  - 回饋代金應繳入臺中市都市更新及都市發展建設基金。

# 臺中市都市計畫土地使用變更回饋審議原則-附表

- 回饋比例

變更前使用分區或用地		變更後使用分區		回饋比例		
住宅區		商業區/ 基準容積率	500%以上	18%		
			400%以上未達 500%	15%		
			300%以上未達 400%	12%		
			未達300%	10%		
公共設施用地	市場用地	住宅區/ 基準容積率	超過200%	25%		
			200%以下	20%		
		商業區/ 基準容積率	超過300%	35%		
			300%以下	30%		
	市場用地以外	變更後使用分區 基準容積率		住宅區	商業區	工業區
		400%以上		40%	45%	-
		300%以上未達400%		35%	40%	-
		200%以上未達300%		30%	35%	20%
140%以上未達200%		25%	30%	15%		
未達140%		20%	-	-		

- 霧峰都市計畫各土地使用分區容積率

- 住宅區：240%
- 商業區：320%
- 乙種工業區：210%

# 臺中市都市計畫土地使用變更回饋審議原則

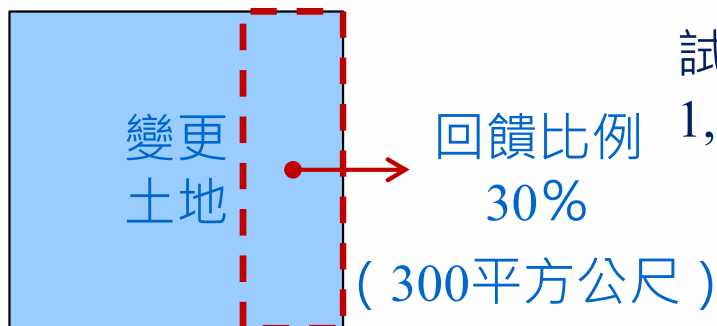
- 計算公式

- (申請基地面積×回饋比例) × (經一家專業估價者所評定土地價格且不得低於當年之當地平均公告土地現值×1.4)

- 回饋代金試算

- 變更河道用地為住宅區，面積為1,000平方公尺，回饋比例為30%。假設公告土地現值為每平方公尺5,100元，經計算需折繳之代金為2,142,000元

1,000平方公尺



試算公式：

$$1,000 \text{ 平方公尺} \times 30\% \times \underline{5,100 \text{ 元}} \times 1.4 = 2,142,000 \text{ 元}$$

※假設公告土地現值為每平方公尺5100元