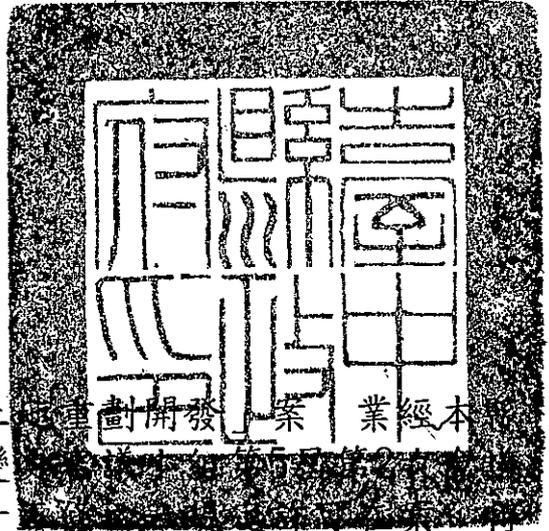


檔 號：

保存年限：

臺中縣政府 公告

發文日期：中華民國94年12月1日
發文字號：府建城字第09403321823號
附件：



主旨：「臺中縣霧峰鄉北勢農村社區土地重劃開發」案業經本府建設局、霧峰鄉公所非都市土地使用分區及使用地變更審議通過，並依區域計畫法第十條予以公告。

依據：非都市土地使用管制規則第二十條。

公告事項：

- 一、公告期間：自民國94年12月5日起至95年1月5日止，計滿30日。
- 二、公告地點：本府建設局、霧峰鄉公所。
- 三、開發許可內容：「臺中縣霧峰鄉北勢農村社區土地重劃開發」案（座落於霧峰鄉丁台段南勢小段24-5地號等39筆土地），面積1.5840公頃，變更使用分區為交通用地、乙種建築用地、特定目的事業用地、遊憩用地。
- 四、「臺中縣霧峰鄉北勢農村社區土地重劃開發」案計畫書（定稿本）請逕洽本府建設局及霧峰鄉公所，詳見「臺中縣霧峰鄉北勢農村社區土地重劃開發」計畫書（定稿本）。

縣長 黃仲生 請假
副縣長 陳茂淵 代行

檔 號：

保存年限：

臺中縣政府 函

地址：420台中縣豐原市陽明街三六號
承辦人：呂良山
電話：04-25266564
傳真：04-25271318
電子信箱：tchgfd@mail.taichung.gov.tw

受文者：城鄉計畫課 52

發文日期：中華民國94年12月1日

發文字號：府建城字第09403321821號

速別：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：有關 貴所辦理「臺中縣霧峰鄉北勢農村社區土地重劃」（土地座落：霧峰鄉丁台段南勢小段24-5地號等39筆土地），經提本縣非都市土地使用分區及使用地變更審議小組第5屆第2次會議審議及決議「修正後通過，免再提會」在案，經核本案業已依前開決議完成修正開發計畫書內容，請 貴所遵照說明事項所列附款規定辦理外，准予辦理本案開發計畫事宜，請查照。

說明：

- 一、依據區域計畫法第十五條之一規定及 貴所93年10月13日霧鄉民字第0930020358號函辦理。
- 二、旨開計畫應列為附款規定者如下：
 - (一) 奉准後仍不得影響鄰近農地利用及農業生產環境。
 - (二) 應依農村社區土地重劃條例規定辦理。
 - (三) 日後完工後有廢水排入臺灣省南投農田水利會經營之灌排系統時，再請盡速向該會辦理搭排。
 - (四) 開發時應加強空氣污染及噪音污染防制，並依法繳納空氣汙染防制費，開發行為所產生之廢棄物應依廢棄物清理法規定清除、處理。
 - (五) 本案施工時應加強交通安全設施，於路口附近或坡度較

大路段設置減速條紋與減速標誌。

(六)請 貴所日後辦理重劃土地分割時，應依「臺中縣畸零地使用自治條例」相關規定辦理。

三、檢送開發計畫書四份。

正本：臺中縣霧峰鄉公所

副本：內政部(營建署、地政司)、本府工務局、地政局、農業局、交通旅遊局、建設局(局長室、副局長室)、城鄉計畫課(52)(57)(59)

裝

訂

線

縣長 黃仲生 請假

副縣長 陳茂淵 代行

九十四年度計畫實施
台中縣霧峰鄉北勢農村社區土地重劃



申請單位：台中縣霧峰鄉公所
規劃機關：聯成工程顧問有限公司
中華民國九十四年十一月

貳之三、實質發展計畫

一、土地使用計畫

社區土地使用以保留原有農村社區之特色與風貌為原則，並考量未來發展方向同時亦能符合本規範之相關規定，社區經重劃後土地使用可分為建築用地、道路用地及其他公共設施用地，社區重劃後，住宅用地佔 66.83%，道路用地佔 27.23%，其它公共設施用地佔 5.94%，詳如表 2-3-1 所示。

表 2-3-1 規劃構想說明表

項 目	住宅用地	計畫道路	其他公共設施	計
面積(公頃)	1.0586	0.4313	0.0941	1.5840
百分比%	66.83	27.23	5.94	100

(一) 規劃原則

本規劃作業之規劃設計理念以生態、生活、生產為主軸，藉由與居民日常生活息息相關的環境保存，使民眾、政府共同體會自然環境對人類生存的重要性，並且建立符合生態原則的價值觀、生活方式以及消費習性。

1. 尊重自然生態之規劃理念，兼顧生產生態環境及休閒生活的規劃及設計。
2. 結合生活、生產、生態之機能提供一個舒適、自然、安全之生活環境。
3. 結合環境特性，引入資源適宜性活動並擬定合理的土地使用計畫。

(二) 配置構想

為求增加本重劃之實質可行與未來使用之永續經營，本團隊係依據上述規劃目標提擬以下土地使用配置構想。

1. 配合主要交通動線及基地土地之利用模式配置主要公共設施。
2. 依據現有地形、地勢，規劃必要性之公用設備用地。
3. 公共空間均能保留其獨立性及共同性，以提供居民與過往旅客必要服務功能，並配合地方產業轉型帶動地方發展。

(1)住宅區：規劃鄉村區乙種建築用地作為未來北勢農村社區。

(2)綠帶：配置兩處綠帶，作為建築組群與外圍之緩衝帶並提供休閒遊憩空間。綠帶（一）位於社區南方住宅區與南勢圳支線及（二）-3-6M 與老鼠窟排水之間。綠帶（二）位於社區東北方住宅區與老鼠窟排水之間。

(3)親水公園：在基地南側配置一處親水公園，作為休閒娛樂場所。

(4)活動中心：位於主要交通動線旁之社區中心，期能發揮最大功能。活動中心規劃之用途主要作為社區活動及室內集會、文化表演及產業推廣等活動之用。

(5)道路：連接社區外圍交通，並與區內公共設施結合，以便利居民生活作息之用。區內劃設八米道路作為主要動線，兩邊出口分別以6米道路（東側）及8米道路（西側）與區外之丁台路作連接。

4.基地內所有開放空間之綠化系統均應視其空間大小、機能定位、建築量體情形選擇適當之植栽並配合人為造景予以美化。

(1)在進入本規劃區之出入口處，應加強美化工作，並塑造一具地區風格之地標或意象。

(2)針對重點活動據點或公共設施部分，如親水公園、綠帶、活動中心等，應加強景觀綠美化工作。

(3)進行全區全面性綠美化工作，包括道路、巷道、住宅等，以塑造大環境之優美景觀，並加強區內各道路兩側之綠美化工作。

(三)各類土地使用強度

變更後土地使用強度，包括使用地別及其面積、比例、容積管制及用地編定詳見下表說明。

表 2-3-2 土地使用強度表

土地使用類別	面積 (公頃)	百分比 (%)	總樓地板 面積(m ²)	容積率 (%)	建蔽率 (%)	用地編定別
壹、住宅用地	1.0586	66.83				
乙種建築用地	1.0586	66.83	25406.40	240	60	乙種建築用地
貳、公共設施(合計)	0.5254	33.17				
一、綠帶	0.0500	3.16	0			
二、親水公園	0.0179	1.13	0	-	-	
三、活動中心	0.0262	1.65	419.20	160	60	
四、道路	0.4313	27.23	0	-	-	交通用地
總計	1.5840	100				

(四)用地變更

本基地範圍內無未登錄地，共有 39 筆地號土地，面積共 1.5840 公頃，屬非都市土地農業用地，原土地使用編定包括農牧用地、交通用地、甲種建築用地。全區變更為鄉村區，用地變更後之土地使用編定則有乙種建築用地、交通用地、特定目的事業用地及遊憩用地，基地內土地使用編定面積於變更前後對照表如表 2-3-3。

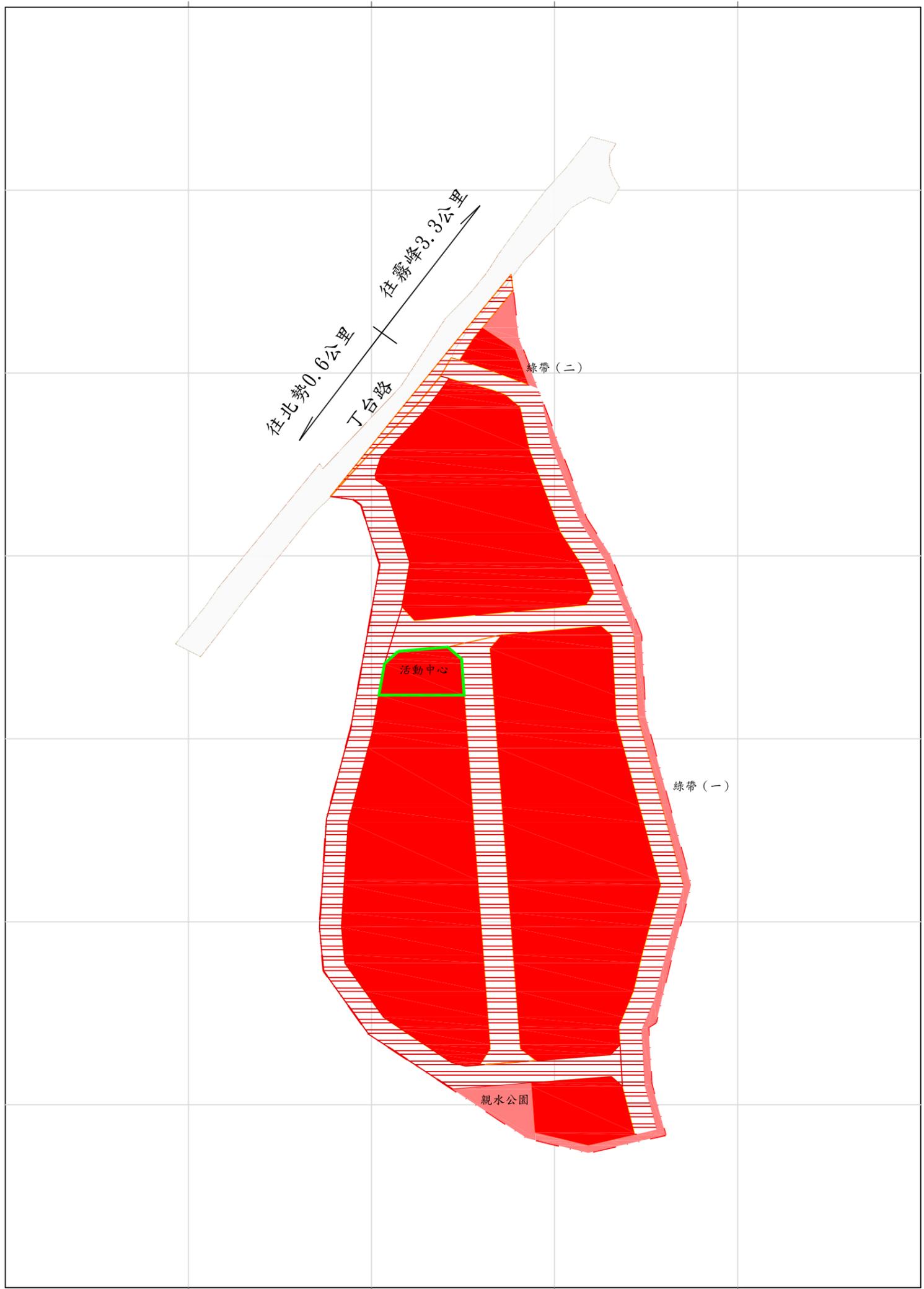
表 2-3-3 土地使用變更前後為使用地面積一覽表

使用地類別	變更前面積(公頃)	變更後面積(公頃)	備註
農牧用地	1.0394	0	
交通用地	0.0624	0.4313	
建築用地	0.4822	1.0586	
特定目的事業用地	0	0.0262	活動中心
遊憩用地	0	0.0679	綠帶用地、親水公園
合計	1.5840	1.5840	

(五)社區未來引進人口

本區乙種建築用地建築型態以獨棟式、雙併式或連棟式為主，建蔽率訂為 60%，容積率 240%，依表 2-3-2 本計畫之住宅計畫總樓地板面積為 $1.0586 \times 10,000 \times 2.4 = 25406.4$ 平方公尺。

本社區計畫戶數之計算為每戶土地面積 180 平方公尺計，住宅(乙種建地)約可容納 $1.0586 \times 10,000 \div 180 = 58.8$ 戶，取近數值，以 60 戶為計畫戶數，社區計畫容納人口為 $60 \times 4 = 240$ 人，為未來計畫人口之推計。



圖號：2-3-5

圖名：套繪地籍之用地
變更計畫圖

相關專業技師簽章：

繪圖員簽章：

圖例



基地範圍線



交通用地



乙種建築用地



特定目的事業用地



遊憩用地



SCALE: 1/1200



申請案名稱：台中縣霧峰鄉北勢農村社區土地重劃開發案

申請人名稱：台中縣霧峰鄉公所

規劃單位：聯成工程顧問公司

資料來源：節錄報告書，實際內容應以核定本為準。

(四)道路佈設計畫

1.規劃原則

- (1)配合聯外交通及基地土地之最佳利用模式配置公共設施。
- (2)為維護居住之安寧，道路兩側應視其寬度設計人行步道與行道樹之種植。
- (3)動線系統之規劃，以主要道路及步道系統作為必要之規劃，成為良好的住宅意象。

2.規劃構想

本計畫未來之交通系統規劃為 8m 道路 1 條、6m 道路 4 條。

(1)主要交通動線

計畫區內目前規劃 8 公尺寬之主幹道，由基地北側可銜接至丁台路，成為進出本基地之重要門戶。另於基地東側設置一條 6 公尺寬之道路，沿丁台路 563 巷銜接丁台路。詳見圖 2-3-8。

- A.出入口處設置減速丘、減速台或紋理化鋪面設施處理，以有效速率管制，增加路口之安全性。
- B.於主要道路設置地標，以作為出入社區之重要意象。

(2)次要交通動線

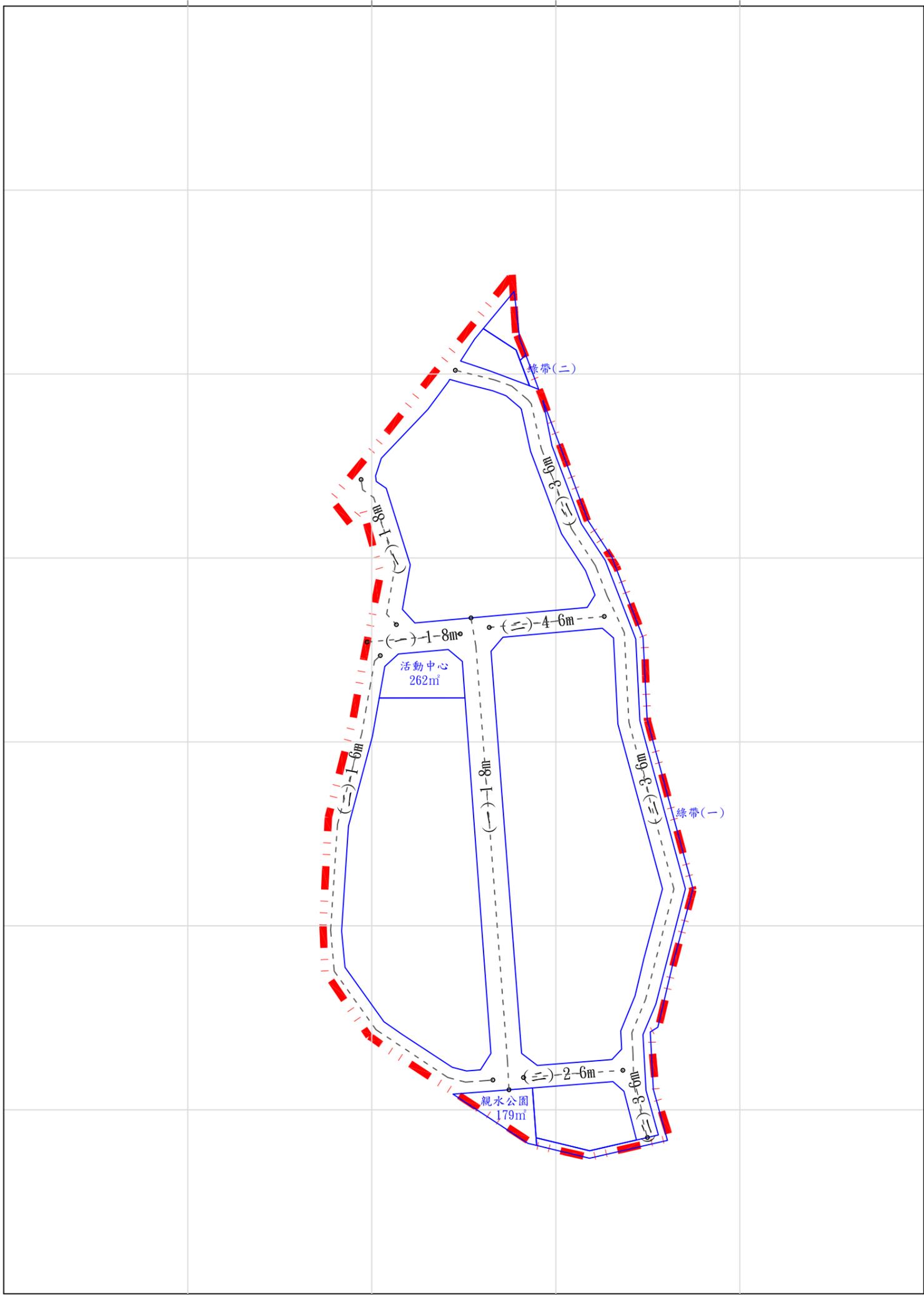
計畫區內規劃 6 公尺寬之道路作為基地的次要交通動線。

本區道路系統規劃構想，以提供對外 6~8 公尺上聯外通行道路(一)-1-8M、(二)-3-6M 共二條，丁台路既設一條，以少拆民房保持原有農村風貌及減少居民負擔為計畫方向，並參照居民意願規劃佈置，計道路面寬 6 公尺四條、8 公尺一條總共四條，總長度 658 公尺，總面積計 4313 平方公尺，道路編號、寬度、長度及面積如次表 2-3-11。

表 2-3-11 計畫路寬及長度統計表

道路編號	寬度(M)	長度(M)	面積(M2)	備註
(一)-1-8M	8	196	1,568	
(二)-1-6M	6	138	828	
(二)-2-6M	6	51	306	
(二)-3-6M	6	208	1,248	
(二)-4-6M	6	38	228	
丁台路 563 巷	平均 5	27	135	既設道路
合 計		658	4,313	

註：道路面積包含施設道路截角之面積。



圖號：2-3-6

圖名：道路系統計畫圖

圖例

 範圍線

相關專業技師簽章：

繪圖員簽章：



SCALE: 1/1200

