

「變更臺中市大坑風景特定區主要計畫(第一次通盤檢討)
(依內政部都市計畫委員會第 1018 次、第 1026 次會議決
議再行辦理公開展覽)案」公開展覽說明會

會議紀錄

壹、開會時間：112 年 12 月 11 日（星期一）下午 2 時 30 分

貳、開會地點：中臺科技大學天機大樓地下 2 樓大禮堂

參、主持人：林專門委員憲谷

肆、出席單位及人員：如簽到簿

紀錄：歐陽長虹

伍、簡報說明：略

陸、發言紀要：(依發言順序)

(一) 賴○○先生

本人是變 9 案在芋園巷以南、中天寺旁土地的地主，土地現況作荔枝園、農箱、放蜂等農業使用，現市府規劃開路，建議是否可比照以前太原北路、旱溪改道，採整體開發或區段徵收，不然容許可做停車場，或其他多用途之使用。

(二) 包○○先生

如果今天的公展程序沒有什麼問題，是不是可以儘快接續以下的程序，盡快公告實施。何時可以公告實施？

(三) 賴○○先生

本人也是變 9 案的地主，位於芋園巷北側，希望市府在這次廢除芋園巷計畫道路用地時，在建築線指示及通行權的部分能有所保障；另本人土地原本為風景區的建地，為何變為農業區以後卻沒變回來，但卻看到其他人很多有變為風景區，我的土地也是平坦的，請市府協助變更回原來的風景區。

(四) 老六媽會林秘書○○先生

我們是變 21 案的地主，因在廊子路旁購買土地，不知道是否可以興建會館，及是否需回饋一定比例之土地，請幫忙說明及釋疑。另外針對進度問題，是否可以請民意代表幫忙爭取，因為拖太久了，大家的權益都喪失，目前已經有方案，建議沒問題的就先公布，先

讓我們使用。

(五) 東山里邱財源里長

1. 原來特一種住宅區維持建蔽率 50%、容積率 100%實在是有比較少，應該改成比較建蔽率 60%，容積率 180%，這樣鄉親們才有誘因來改建。
2. 有關農業區興建農舍放寬規定，請問放寬到什麼程度？
3. 針對風景區開發最小規模 1 公頃的限制會因地制宜調整，請再補充說明。
4. 許多鄉親關心其他無涉及再公展的案件何時可以發布。
5. 這次有許多農業區變成風景區案件，但也有風景區想要變成農業區，因為要加入農保，是否可以尊重地主意願，讓他們可以自由變動，因為有些風景區就不想維持風景區，要維持農業使用，高強度要變更為低強度應該是比較簡易，也能有稅金減免。
6. 遊憩區如果要變更部分土地為農業區，以便參加農保，是否有這種可行性。

(六) 曾○○先生

想詢問的重點剛剛邱里長大概都有說了，風景區原來有 1 公頃開發規模限制，剛剛聽說明好像不用超過 1 公頃，請補充說明。

(七) 廖○○先生

本人是市府通知變 30 案地主，得知開發計畫失效，這很嚴重。再去查這個開發計畫失效原因，結果是開發計畫後有去賣一些土地；因這個開發一開始是自己申請、跑程序，好不容易准了下來，當然沒辦法一次把 5 戶都蓋起來，賣了以後，對方找建築師去申請建照，所有的雜項使用執照範圍未作變更，只有變更大樓出入口方向而已，這個開發計畫就失效，請問這合理嗎？可能當初在變更時有告知對方的建築師，但市府沒有通知我，所以到現在不知情。想說的是，政府推動各種計畫是為民眾謀福利，但行政事務希望能更周延。而剛剛到會場市府團隊協助查詢解說，說應是訂 15 案，當然最好。在座應也有屬個體戶非開發商的情形，建議市府對於開發計畫之審核能更嚴謹，且對於土地所有權人善盡告知義務。

(八) 黃○○（邱財源里長代發言）

1. 變 3-5 案綠地用地變更是在東山路路邊，之前有陳情變更為風景區，剛剛跟工作人員查詢結果是有部分變更為農業區，因為這個土地就在東山路旁邊，地勢相當平坦，當事人蘇先生還是希望變更為風景區比較適合，後續會再補送陳情書。
2. 黃○○先生變 53 案當初在 105 年就陳情，他的土地在斷層帶旁邊，總共約 2400 坪左右，這次將局部土地即斷層帶 100 公尺以外範圍變更為風景區，斷層帶 100 公尺範圍內則還是農業區，應檢討斷層帶 100 公尺範圍內不得建築的規定，應該要將不得建築改成限制建築，加強安全係數就可以建築使用，但都市計畫因為其位於斷層帶 100 公尺山坡地範圍不得建築所以不劃為風景區，風景區並非劃為風景區就可以建築，亦須經過審查，再來建技規則 262 條也有可能修法，屆時若要辦都市計畫變更又遙遙無期。

(九) 段○○先生

1. 從之前買賣土地經驗，大坑許多地主常常搞不清楚其土地到底是農地還是建地，請問變更案件是否有確實通知到農民？
2. 既然要變更、要改革，就會有犧牲，亦就要予以補償。建議綠地用地可以開放建築，但限高 5 公尺，利用筏式基礎、鋼骨做倉儲、儲物間使用，這樣可以活化土地，避免人民權益受損。
3. 建議應邀請水利局和農業局一同列席，因為農業區變更為風景區可能喪失農保資格，農保好像是半年要銜接農地，所以涉及農業區變更為風景區建地部分，建議是否放寬 2 年讓其去找農地，時間可以不要那麼倉促，幫忙農民解套。
4. 風景區水保計畫審查時程很長，農業區變更為風景區建地建議可再細分住 1、住 2 等，規定不用再水保，6 年還是幾年以後才可以蓋。
5. 相較於市區，這邊土地較為便宜，建議可將大坑風景區坡度 15%、20% 的土地逐步開放供老人院使用，因為離市區、慈濟醫院、803 醫院較近，子女前來探望也方便。
6. 水利局之前因河道改變施作擋土牆，然後農民的 land 就掉到水溝裡，是否應按市價按公告現值予以徵收補償，這是土地正義

的問題。

(十) 和平里林標權里長

針對變 41 案及變 42 案東山路旁往 9 號步道地震公園範圍內的平地建議應維持建地，不應該劃為公園用地。

(十一) 立法委員莊競程服務處王副主任

1. 針對地震帶 100 公尺範圍內限制建築問題，競程委員三年多來在服務處總共開了三次會，再去中央和內政部國土署戰二次，現在初步方案就像剛剛邱財源邱里長所說的，希望能由禁止建築改成限制建築，因為這個影響鄉親的權益很大，所以我們再繼續努力、打拼。
2. 都市計畫有中央審議和地方審議部分，我們持續都有和中央的委員保持聯繫，未來各位如果有本身想要前去說明的，在地方可以請朝榮議員陪同和都市計畫委員爭取，若是中央的部分，競程委員一定會陪同鄉親來解決這些問題。
3. 第三點提醒各位，人民陳情案一定要有書面資料提案給市府，遇到困難可以拜託民意代表，不管是曾朝榮議員還是莊競程委員，都會幫各位鄉親共同來解決問題。

(十二) 曾朝榮議員服務處盧主任

1. 風景區的 1 公頃開發限制部分，其實沒有講得很清楚，規定的也很模糊，請規劃單位將今天的意見帶回去再整合一下，希望針對風景區的 1 公頃開發限制部分可以更詳細的訂定。
2. 私人土地直接劃為公園、綠地，影響民眾權益非常大，沒有編列預算取得，例如東山路旁邊劃設的綠地用地，應該考慮變更為建地比較適當。
3. 因為大坑風景區已經限制了這麼久，好不容易有通盤檢討來改進之前的一些缺失和窒礙難行的地方，希望規劃單位能將民眾的心聲集合起來，在都委會中反映民眾的需求。

柒、綜合回應

- (一) 有關變 9 案苧園巷改道係因原計畫路線開闢需拆除既有建物，開闢困難度高；而苧園巷現況已供通行，計畫道路改道不影響既有建築物臨接建築線問題。

- (二) 有關公展期間農業區陳情變更為風景區未被採納案件，部分係其考慮位於斷層帶 100 公尺範圍內且屬山坡地的土地，依照建築技術規則不得開發建築之原因，故未能參採陳情意見；至於早期 65 年都市計畫發布前屬建地目土地，在本次通盤檢討土地使用管制要點有規劃酌予放寬准予興建自用住宅，不過仍需等都市計畫發布實施才可以適用新法。至於山坡地範圍並非都市計畫決定，這部分仍需依相關程序再予探討山坡地範圍解編事宜。
- (三) 針對審議通過無需再公展案件，及此次再公展期間無陳情意見亦無須簽訂協議書之再公展案件，後續市府會爭取盡快依程序辦理分階段發布實施，以保障民眾的權益。
- (四) 有關廊子路旁風景區是否可申請作會館使用，依目前土管規定有最小開發規模 1 公頃的限制，故不得單獨申請開發。本次通檢土管要點草案，規劃研議增訂風景區免受 1 公頃最小開發規模限制之條件，之前經過臺中市都市計畫委員會第 105 次會議審議同意，申請基地非屬山坡地範圍者得免受前述 1 公頃最小開發規模限制；至於會館是否符合風景區之容許使用，則需再與建管單位確認。另亦可考慮依變 21 案所提出的「風景區變更為住宅區檢討變更原則」，和相鄰地主整合申請變更為住宅區，都市計畫變更後用途依一般住宅區管制。
- (五) 有關特一種住宅區提高建蔽率和容積率部分，本次通檢並未規劃放寬，且容積提高通常涉及回饋問題。
- (六) 有關農舍的放寬條件，本次通檢土管要點草案規劃參照都市計畫法臺中市施行自治條例保護區規定，在都市計畫發布實施前，原有依法實際供農作、養殖、畜牧生產且未停止其使用者，得依規申請興建非屬集村之農舍，惟仍須依屆時都市計畫公告發布實施內容為準。
- (七) 有關斷層帶兩側 100 公尺山坡地範圍內不得開發建築，係依建築技術規則規定辦理，而非依都市計畫規定。
- (八) 本次再公展係針對內政部都委會 1018 次、1026 次會議審議通過的案件，故倘針對本次再公展案件有疑義者，於再公開展覽期間內均得以書面載明姓名（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，向本府都市發展局提出陳情意見。陳情意見與本次再公展案件相關者，市府將彙整後再提送內政部都市計畫委員會審議；至於超過本次再公展範圍的案件，則須另行再研議。

捌、散會：下午 5 時。

玖、會議照片



民眾閱覽計畫書圖



民眾閱覽計畫書圖



主席致詞



規劃單位簡報



民眾聆聽簡報過程



民眾聆聽簡報過程



民眾發言



民眾發言



民眾發言



民眾發言



民眾發言



里長發言



立委服務處與會代表發言



議員服務處與會代表發言