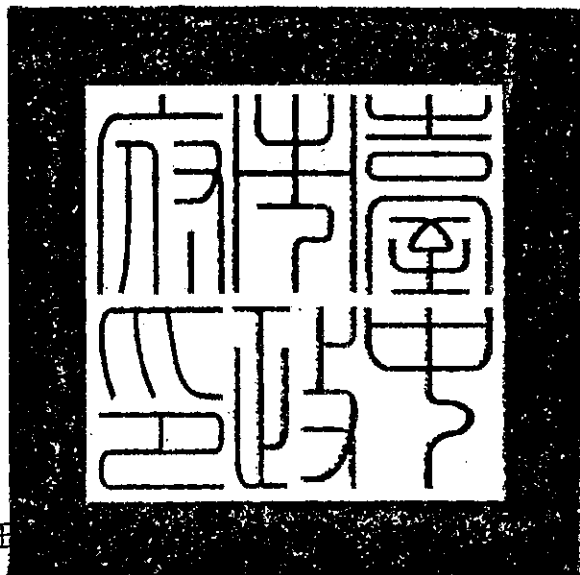


檔 號：

保存年限：

臺中市政府 公告

發文日期：中華民國100年8月25日
發文字號：府授都企字第10001507712號
附件：



主旨：金昇國際開發股份有限公司及紀王
化城社區開發案變更開發計畫書(第二次變更)」案，業依本
市非都市土地使用分區及使用地變更專責審議小組第1次會
議決議修正完竣，依區域計畫法第15條之1規定核發許可，
特予公告。

依據：非都市土地使用管制規則第20條。

公告事項：

- 一、公告期間：自民國100年8月29日至100年9月29日止，計滿30日。
- 二、公告地點：本府都市發展局、霧峰區公所。
- 三、變更開發許可內容為：(一)調整第二向聯絡道路路型、(二)增設1座滯洪沉砂池、(三)減少B1住宅用地及社區中心面積、(四)新劃設部分B6住宅用地為不得建築使用、(五)配合變更內容，調整土地使用管制要點。以上變更內容，詳「霧峰區電影文化城社區開發案變更開發計畫書(第二次變更)」(定稿本)。
- 四、前開變更開發計畫書供民眾閱覽內容，請逕洽本府都市發展局或霧峰區公所。

市長胡志強

臺中市政府 函

地址：40756臺中市臺中港路2段89號
承辦人：蘇奕端
電話：04-22289111ext65106
傳真：04-22245957
電子信箱：m19214@taichung.gov.tw

受文者：綜合企劃科

發文日期：中華民國100年8月25日
發文字號：府授都企字第1000150771號
速別：普通件
密等及解密條件或保密期限：
附件：見說明八

主旨：有關金昇國際開發股份有限公司及紀玉枝君申請「霧峰區電影文化城社區開發案變更開發計畫書(第二次變更)」案，業依本市非都市土地使用分區及使用地變更專責審議小組第1次會議決議修正完竣，本府依區域計畫法第15條之1規定許可，如說明，請查照。

說明：

- 一、依據區域計畫法第15條之1、非都市土地使用管制規則第22條規定(98年8月20日內政部內授中辦地字第 0980725264號令修正發布)、本府100年5月4日府授都企字第1000072102號函、金昇國際開發股份有限公司(以下簡稱：申請人)98年10月26日98金昇董字第013號函及100年8月1日100金昇董字第015號函辦理。
- 二、本案許可旨揭變更開發計畫，變更內容如次：(一)調整第二向聯絡道路路型、(二)增設1座滯洪沉砂池、(三)減少B1住宅用地及社區中心面積、(四)新劃設部分B6住宅用地為不得建築使用、(五)配合變更內容，調整土地使用管制要點；餘應以原核准開發計畫內容為準。請貴公司按核可之計畫申請開發。
- 三、本核准變更案內容僅針對申請人所提變更事項進行討論後確認。其餘內容應依省區域計畫委員會第16、17次會議決議及本府87年4月22日公告開發許可之原開發計畫辦理。
- 四、依非都市土地使用管制規則第23條規定，本案申請人應於許可後1年內向所在縣(市)政府申請水土保持施工許可證(屬非山坡地者為整地排水計畫施工許可證)，如因故未能於期限內申請者，得敘明理由申請展期；展期之期間每次不得超過

1年，並以2次為限；逾期未申請者，本許可將失其效力。

五、旨揭計畫附款規定如下：

(一)本變更案許可內容不得與環境影響評估書件及審查意見抵觸，若涉及內容調整，請依相關規定辦理變更。

(二)請依核定之水土保持計畫實施水土保持之處理與維護；爾後涉及水土保持計畫變更，再依水土保持相關規定辦理。

(三)本變更新劃設B6-1及B6-2區域為不可建築使用(亦不得計入法定空地)，於辦理土地分割及變更編定時，應單獨分割土地，並請地政單位於土地登記簿謄本內註記，以利管制。

六、依行政程序法第96條規定記載本處分相對人(申請人)基本資料如下：金昇國際開發股份有限公司(負責人：紀玉枝)，統一編號：27839634，地址：臺中市大里區內新里新仁路二段259號5樓；紀玉枝女士，身分證照號碼：L22110****，出生年月日：47年1月16日，性別：女，居所：臺中市大雅區大雅里14鄰民興街39號5樓5號。

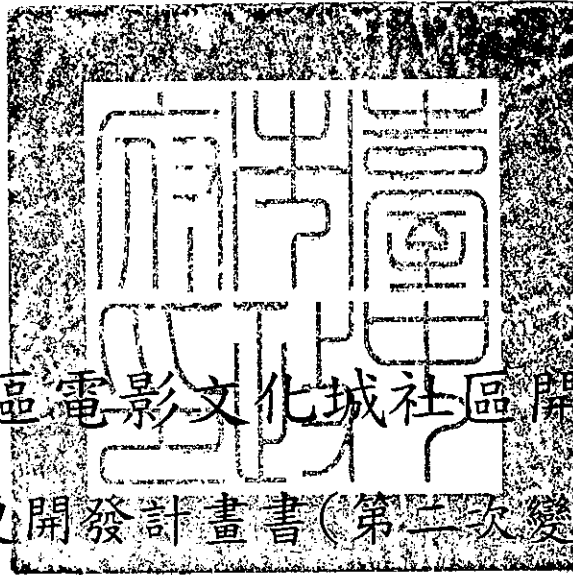
七、行政處分開發單位如有不服，請依訴願法第14條及第58條規定，自本件行政處分書達到之日次日起30日內，繕具訴願書向本府遞送(以實際收受訴願書之日期為準而非投郵日，並應檢附本處分書影本)，訴願於內政部。

八、檢送「霧峰區電影文化城社區開發案變更開發計畫書(第二次變更)」(定稿本)5份。

正本：金昇國際開發股份有限公司、紀玉枝 君

副本：內政部營建署、勝威工程顧問有限公司、臺中市霧峰區公所、臺中市政府環境保護局、臺中市政府地政局、臺中市政府農業局、本府都市發展局建造管理科、都計測量科、綜合企劃科

市長胡志強



霧峰區電影文化城社區開發案
變更開發計畫書(第二次變更)

(定稿本上冊)

申請人：金昇國際開發股份有限公司、紀玉枝等二人
規劃單位：勝威工程顧問有限公司

中 華 民 國 一 百 年 八 月

用印日期 100.08.25

2.4 土地使用分區管制要點

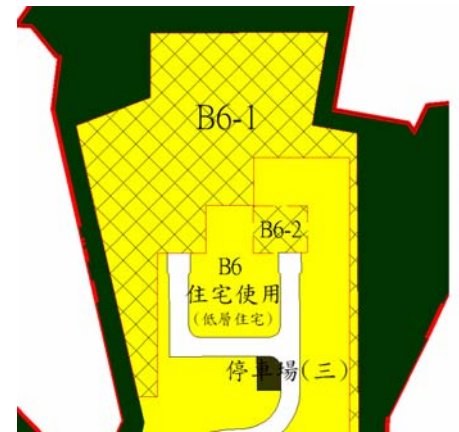
依據前臺中縣政府 87 年 4 月 22 日 87 府建四字第 088366 號函核發開發許可函內容訂定
依據臺中市政府 100 年 4 月 19 日召開非都市土地使用分區及使用地變更專責審議小組第一屆第一次會議紀錄修訂

- 一、本規則訂定之目的為加強「電影文化城住宅社區」（以下簡稱本社區）建築管理，確保土地合理利用，以維護公共安全。社區內土地建築物之使用，應依規則未規定者，適用「非都市土地使用管制規則」、「山坡地開發建築管理辦法」、「非都市土地山坡地住宅社區開發審議規範」及其他相關法令之規定。
- 二、本社區之土地使用計畫以政府核定之開發計畫內容為依據，若有違反規定者依建築法令規定辦理。
- 三、本社區內設置下列各土地使用分區及遵照台灣省區域計畫委員會會議決議變更各分區應屬之用地，詳圖 2-7、使用地變更編定計畫圖。
 - (一) 鄉村區國土保安用地(不可開發區、保育區)
 - (二) 鄉村區乙種建築用地(住宅使用、社區中心、學校代用地)
 - (三) 鄉村區遊憩用地(閭鄰公園)
 - (四) 鄉村區交通用地(道路、停車場)
 - (五) 鄉村區特定目的事業用地(污水抽水站、污水處理廠、公用設備用地)
 - (六) 鄉村區水利用地(滯洪沉砂池)
- 四、不可開發暨保育區為保護水土及自然資源，將依「非都市土地使用管制規則」規定之容許使用項目使用。
- 五、鄉村區乙種建築用地供住宅使用者土地之建築使用，以供住宅活動為主，不得任何危害公共安全及妨礙住宅安寧之其他使用。鄉村區乙種建築用地供住宅使用者建蔽率百分之四十、容積率百分之一百二十。

五之一、B6 區域「禁止建築線」以北土地(B6-1)不得建築使用。

B6-2 僅供作為保育目的之綠地，不得進行開發使用(面積不得小於 694.25m²)。B6-1 及B6-2 仍維持原編定鄉村區乙種建築用地，且B6-1 及B6-2 個別分割為獨立地號，以利管制。

B6-1 及 B6-2 區皆不得建築使用，且不得計入法定空地計算。詳右圖所示。



- 六、本社區以鄉村區乙種建築用地供住宅使用者容積率百分之一百二十暨依「非都市土地山坡地住宅社區開發審議規範」第二十六條規定計算社區之法定人口數為 3406 人，並據以計算既提供足夠之公共設施與公用設備用地。
- 七、社區中心為居民購物、休閒聯誼及服務等商業設施；依「非都市土地山坡地住宅社區開發審議規範」第三十一條規定社區應設置幼稚園(含托兒所)於社區中心內。另將設置郵政支局、社區文教中心、醫療保健等一般服務設施，建蔽率百分之四十、容積率百分之一百二十。
- 八、學校代用地分為小學代用地及中學代用地二種，贈與建地給地方政府時，應簽訂贈與契約，並註明標售所得之費用，應作為該基地學區範圍內購買學校用地及建校之費用。學校代用地建蔽率百分之四十、容積率百分之一百二十。
- 九、閭鄰公園應捐與地方政府，為供居民休閒遊憩得設置各種兒童遊樂設施、休閒運動設施、服務管理設施及水土保持設施。建蔽率百分之四十、容積率百分之一百二十。
- 十、交通用地限作公眾通行之道路、停車場及相關附屬設施使用，其中社區道路並贈與地方政府。
- 十一、公用設備用地為供電力、電信等公共事業機關及有關自來水設施、電力、電信等有關設施之用，各機關在興建前應對建築物

之設計型態與開發單位相互協調，以求整體環境的一致性。建蔽率百分之六十、容積率百分之一百六十。

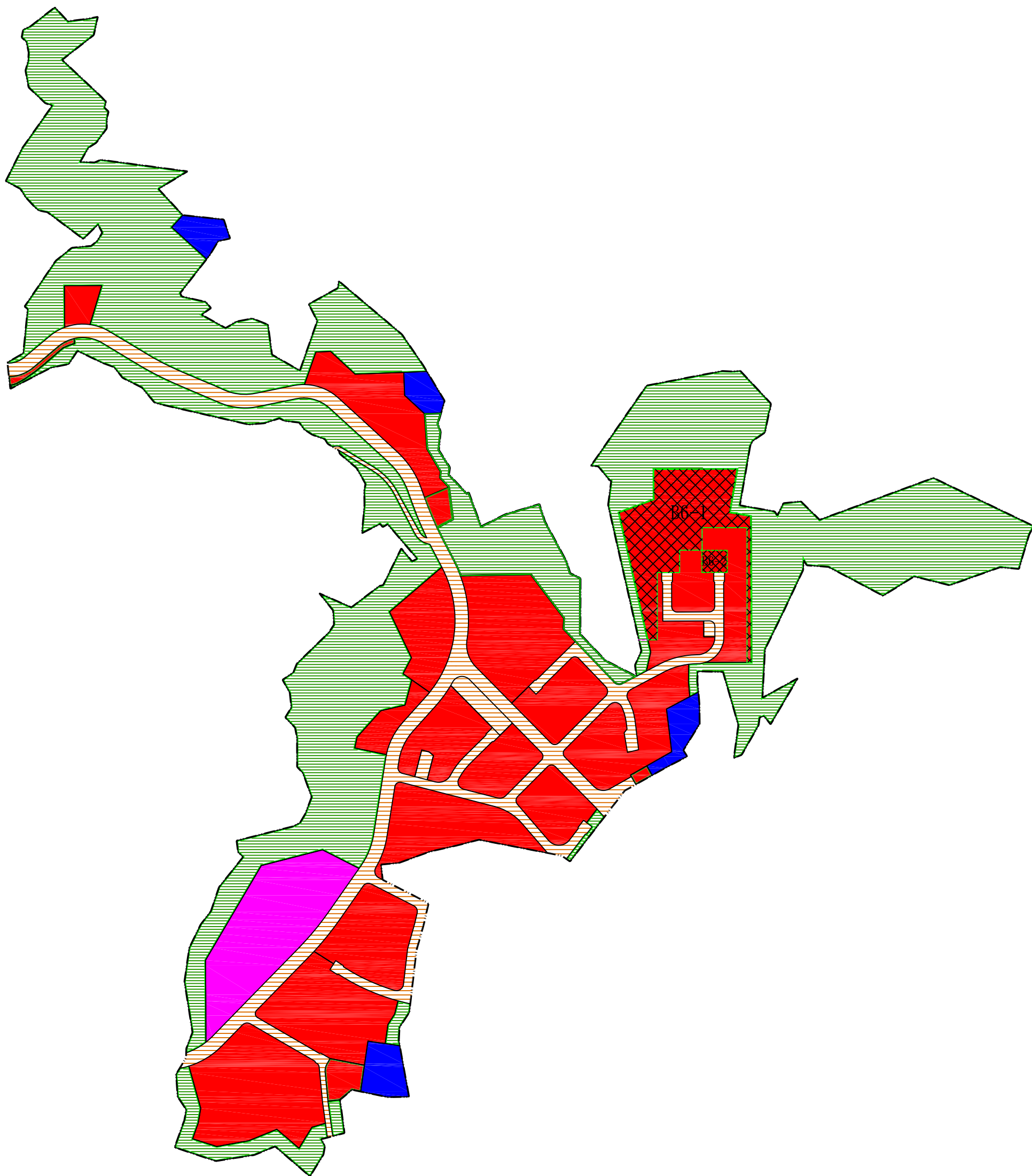
- 十二、本社區依「非都市土地山坡地住宅社區開發審議規範」第三十二~三十五條規定辦理，即社區開發基地將於興闢完成全部公共設施、公用設備後，始可申請變更編定為乙種建築用地。
- 十三、為求本社區建築景觀的整體性及美觀。社區內建築物之結構、色彩、式樣及廣告招牌等設計應維持與原地形景觀配合，凡日後增建、改建及維修等行為。除經建築主管單位核准外，應事先與社區管理委員會協調，經同意後始可進行工程。
- 十四、本社區居住人口數依每人三十平方公尺住宅樓地板面積之標準計算，又依每四人為一戶計算戶數，即社區計畫戶數為 852 戶。
- 十五、鄉村區乙種建築用地供住宅使用者(除 B6-1 及 B6-2 外)，每宗建築基地百分之四十建蔽率，其餘保留為空地，得作庭院使用。
- 十六、鄉村區乙種建築用地供住宅使用者每宗建築基地之建築基地後側之境界線退縮 1.5 公尺以上之空地為防火間隔。
- 十七、鄉村區乙種建築用地供住宅使用者每宗建築基地之建築物依建築設計檢討留設適宜之側院，其寬度不得小於 1.5 公尺，且同一基地內至少需留設一側。
- 十八、鄉村區乙種建築用地供住宅使用者建築物側面牆壁設有門窗開口或陽台者，應留設水平淨距離 1.5 公尺以上側院，但以不透視之固定玻璃砌築者，不在此限。
- 十九、社區中心及鄉村區乙種建築用地供住宅使用者每宗建築基地，應臨接 6 公尺(或以上)道路。
- 二十、本社區之公共建築物應依建築技術規則及相關規定，設置供殘障者使用之設施，其中殘障坡道表面應為粗面或防滑材料處理。
- 二十一、每宗建築基地之樹木種類，主幹之胸徑太小、高度等，應符合社區建築、景觀設計；完工後若有增減變更，應與社區管

理委員會協定。

二十二、 建築基地若於地形、地質情形特殊，不適合栽種或基於園藝設計之需要者，其應植數量及位置，得免受前條規定之限制。

二十三、 建築基地內之裸露地，應種植有助於水土保持之花草。

二十四、 植樹的位置不得妨礙公共設施之使用及公共安全。











圖號 圖名

圖2-7 使用地變更編定計畫圖

專業技師簽章
繪圖員簽章

圖 例

- | | | | |
|---|-----------|---|-------------|
|  | 基地範圍 |  | 鄉村區遊憩用地 |
|  | 鄉村區乙種建築用地 |  | 鄉村區特定目的事業用地 |
|  | 鄉村區交通用地 |  | 鄉村區國土保安用地 |
|  | 鄉村區水利用地 |  | 禁止建築區域 |



S: 1/4500

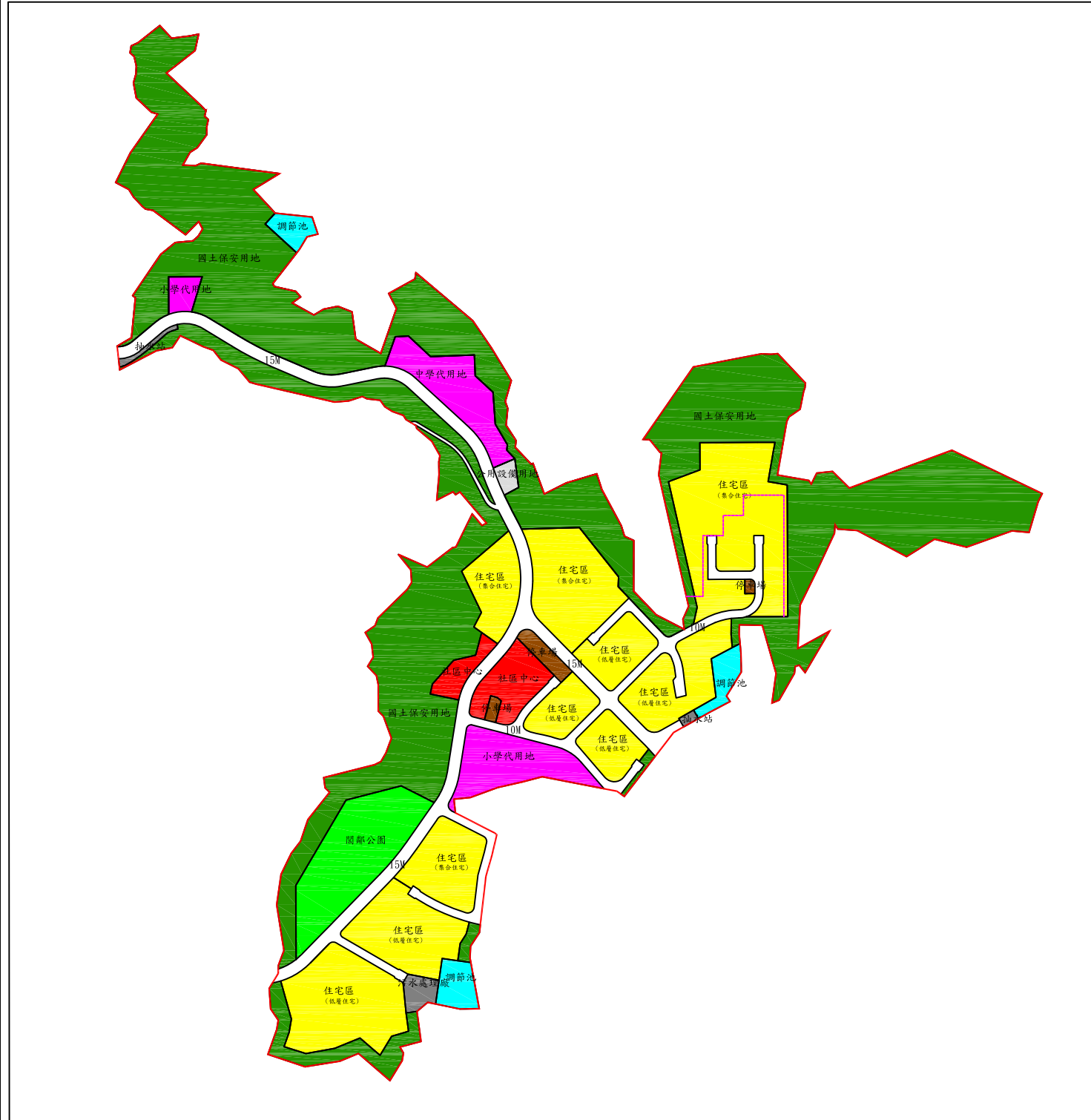
申請案名稱：
霧峰區電影文化城社區開發案變更開發計畫(第二次變更)

申請人：
金昇國際開發股份有限公司、紀玉枝

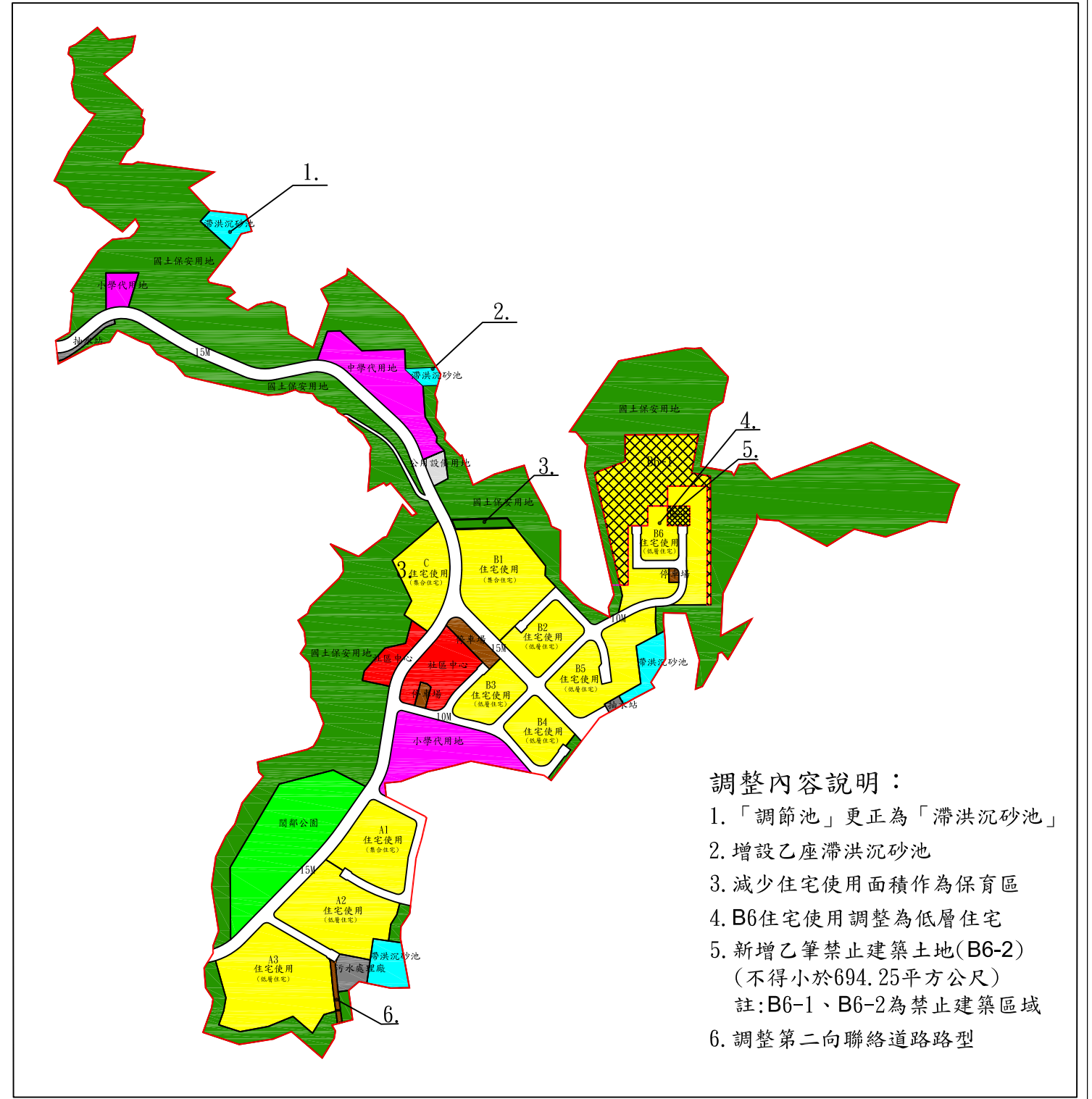
規劃單位：
勝威工程顧問有限公司

資料來源:節錄報告書, 實際內容應以核定本為準

變更前土地使用計畫圖



變更後土地使用計畫圖



- 調整內容說明：
1. 「調節池」更正為「滯洪沉砂池」
 2. 增設乙座滯洪沉砂池
 3. 減少住宅使用面積作為保育區
 4. B6住宅使用調整為低層住宅
 5. 新增乙筆禁止建築土地(B6-2)
(不得小於694.25平方公尺)
註:B6-1、B6-2為禁止建築區域
 6. 調整第二向聯絡道路路型

圖號 圖名

圖2-4 變更前後土地使用計畫比較圖

專業技師簽章

繪圖員簽章

申請案名稱：
霧峰區電影文化城社區開發案變更開發計畫(第二次變更)

圖 例

基地範圍

住宅使用

調節池(滯洪沉砂池)

停車場

社區中心

污水處理廠

道路

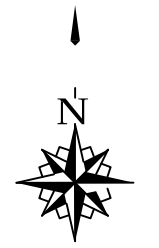
國土保安用地

公用設備

閭鄰公園

抽水站

禁止建築區域

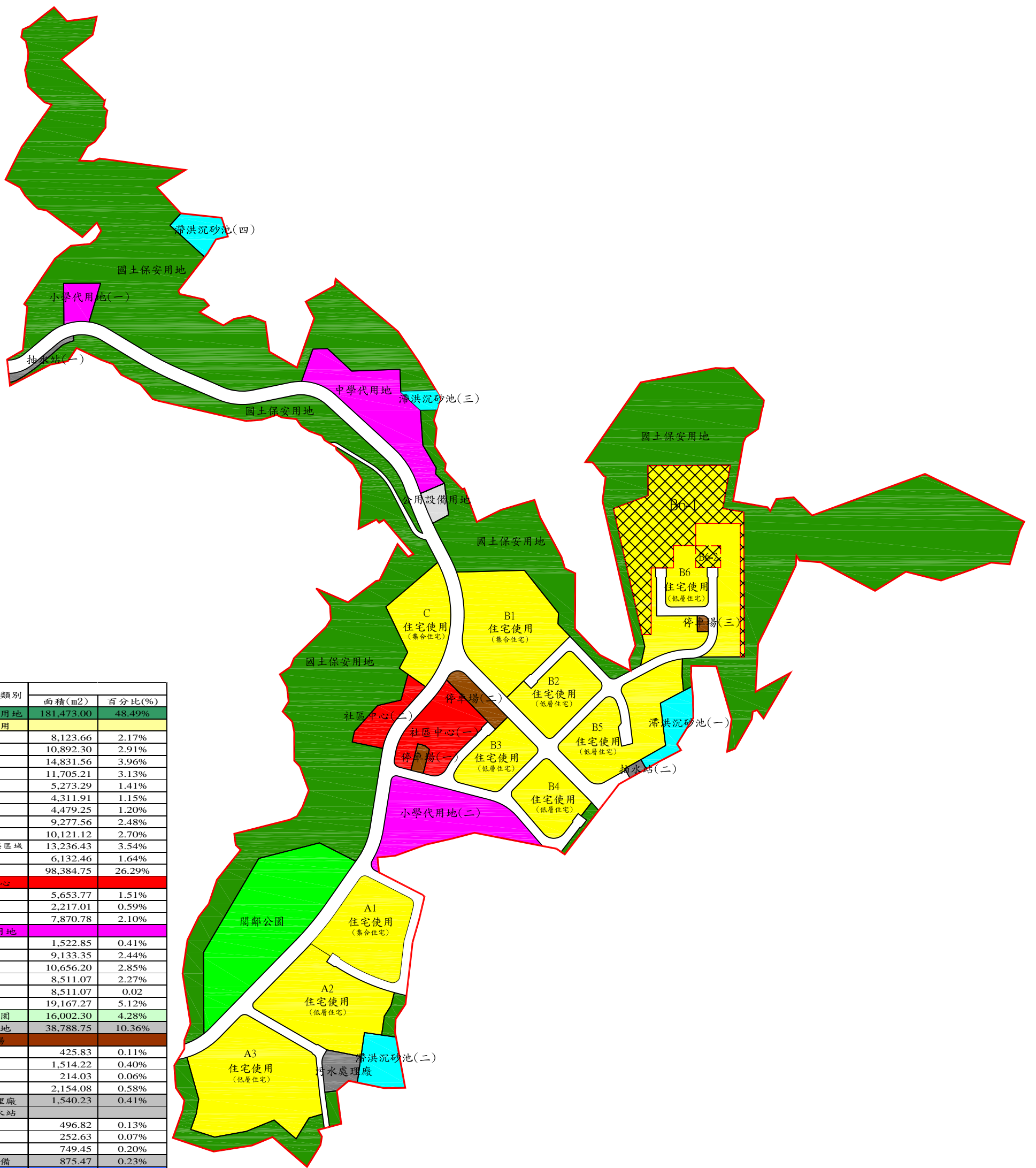


S: 1/7000

規劃單位：

勝威工程顧問有限公司

資料來源:節錄報告書, 實際內容應以核定本為準。



註：表列面積應以實際地籍分割面積為準。

圖號 圖名

圖2-6 變更後土地使用計畫圖

專業技師簽章

繪圖員簽章

圖 例

- 基地範圍
- 社區中心
- 公用設備用地
- 住宅使用
- 污水處理廠
- 閭鄰公園
- 滯洪沉砂池
- 道路
- 停車場
- 國土保安用地
- 禁止建築區域
- 抽水站



S : 1/4500

申請案名稱：

霧峰區電影文化城社區開發案變更開發計畫(第二次變更)

申請人：

金昇國際開發股份有限公司、紀玉枝

規劃單位：

勝威工程顧問有限公司

資料來源:節錄報告書, 實際內容應以核定本為準。