

臺中市都市計畫委員會第 129 次會議紀錄

- 一、開會時間：110 年 10 月 27 日(星期三)下午 2 時
- 二、開會地點：臺灣大道市政大樓惠中樓 901 會議室
- 三、主持人：黃主任委員國榮 紀錄彙整：蘇婉瑜
- 四、出席委員：(詳會議簽到簿)
- 五、列席單位及人員：(詳會議簽到表)
- 六、確認第 128 次會議紀錄及執行情形。

決定：准予確認。

七、討論審議案件：

第一案：「變更臺中市霧峰地區都市計畫細部計畫(第一次通盤檢討)案」再提會討論

決議：本案除依下列意見修正外，其餘依專案小組意見及提會討論事項內容通過：

考量興辦社會住宅應保留一定空間供作社會福利服務、社區活動或其他必要附屬設施之用，且所提供之相關公益性設施，將提升霧峰地區社會福利服務品質，促進地區整體發展，爰同意社會福利設施用地容積率 400%；另為塑造良好開放空間，建蔽率調整為 50%。

第二案：變更臺中市都市計畫(配合臺中都會區大眾捷運系統烏日文心北屯線建設計畫-捷運機廠)細部計畫(修正土地使用分區管制及都市設計管制要點第五點)案

決議：本案除依下列意見修正外，其餘依專案小組意見通過：

一、特定商業區依都市計畫法臺中市施行自治條例商業區相關規定管制。如申請住宅使用者，三樓以下限作商業使用，參酌本市主計三通住變商之意旨，修正土管第五點第三款條文內容。(詳表 1 市都委會決議欄)。

二、依都市計畫法第 27 條之 1 規定，主管機關得要求土地權利關係人提供或捐贈可建築土地、樓地板面積予當地直轄市並得改以捐獻代金方式折算繳納，爰修正土管條文為：「…，其代金之繳納應於核准使用執照前繳入『臺中市都市更新及都市發展建設基金』。」。

三、有關捐獻代金應以法定容積計算，捐獻代金計算式依提會

討論內容通過。

- 四、本案應提供 15%法定容積作社會住宅（或其他社會福利設施）使用，其條文精神應捐贈予本市，請整體修正條文用語，以免混淆。

第三案：變更谷關風景特定區計畫主要計畫（第四次通盤檢討）暨擬定谷關風景特定區計畫細部計畫案

決議：本案除依下列意見修正外，其餘依專案小組意見通過（詳表 2、3、4、5、6 市都委會決議欄）。

- 一、主細計分離部分，考量停（六）周邊地區街廓較大，將 8 公尺道路及人行步道，提升至主要計畫層級；考量公（六）與周邊公（五）、公（七）已形成一公園綠地系統，亦將公（六）及其東側人行步道，提升至主要計畫層級。（詳圖 3、4）
- 二、主要計畫變 11 案，停（六）東側 8 公尺道路，依第二次通盤檢討書圖，其應為人行步道用地，免留設道路截角，故免提列變更。
- 三、細部計畫變 2 案，調整為 11 處變更為細計道路。（詳圖 5）
- 四、逾期人陳第 4 案，機（十）於三通配合消防局設置需求劃定，有關建議解編部分，經消防局查復表示仍有使用需求，故不予採納。
- 五、逾期人陳第 5 案，為建議綠地用地應因地制宜，變更為適當之使用分區；考量綠地用地位於谷關溫泉區入口處且為滿足遊客停車需求，綠（一）變更為停車場用地，綠（二）於公設專通已回復為保護區，則依其計畫辦理，故部分採納。
- 六、逾期人陳第 6 案，為陳情公（七）劃設至今未開闢應解編，考量公園系統完整性，且大部分為公有土地，由公設主管機關依規開闢，故不予採納。
- 七、「旅館區檢討變更審議原則」變更回饋處理原則增列「住宅區」，回饋比例訂為 20%。

八、散會：下午 3 時 55 分

臺中市都市計畫委員會第 129 次會議簽到簿


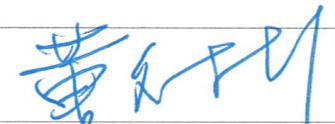
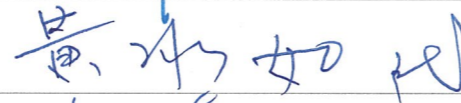
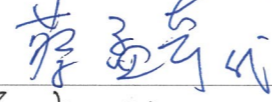
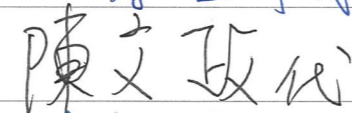
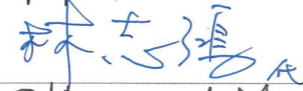
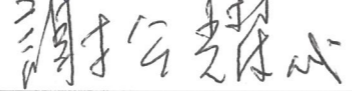
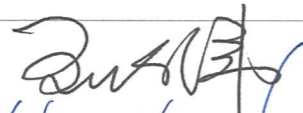
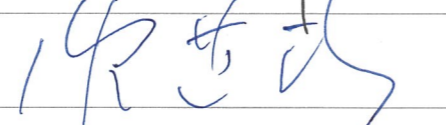
一、開會時間：民國 110 年 10 月 27 日(星期三)下午 2 時

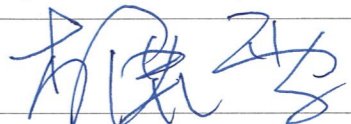


二、開會地點：臺灣大道市政大樓惠中樓 901 會議室

三、主席：

紀錄彙整：蘇婉瑜

四、委員簽到：

職稱	姓名	簽到
主任委員	黃國榮	
副主任委員	黃崇典	
委員	黃文彬	
委員	吳存金	
委員	陳大田	
委員	葉昭甫	
委員	范世億	
委員	張峯源	
委員	楊龍士	(請假)
委員	林良泰	(請假)
委員	劉立偉	
委員	沈芷蓀	
委員	黎淑婷	(請假)
委員	王銘鴻	(請假)

職稱	姓名	簽到
委員	林榆芝	(請假)
委員	蕭明瑜	(請假)
委員	李麗雪	
委員	郭瓊瑩	(請假)
委員	賴美蓉	
委員	雷祖強	(請假)
委員	林宗敏	
諮詢委員	林益陸	

五、出席單位及人員簽到：

臺中市政府原住民族事務委員會



臺中市和平區公所

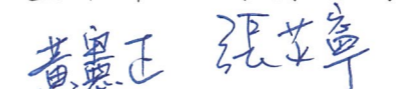
地管課 

建設課 

臺中市政府地政局

區段徵收科 

臺中市政府消防局



臺中市政府觀光旅遊局



臺中市政府建設局

丁中強 簡志白

臺中市政府民政局

李素書 劉煥宏

臺中市政府住宅發展工程處

楊勝崇 林福財

臺中市政府停車管理處

林嘉茵

瑞銘工程顧問有限公司

陽國榮

睿誼工程顧問股份有限公司

蔡昇財
何偉輝

內政部營建署城鄉發展分署

姚克勳 邱子章

曾昭舜

六、主辦單位都市發展局：

林憲谷

江日順

陳正良

王樹德 馮惠玲 徐昭輝 陳榮晴

蘇婉瑜 詹欣璞

討論事項	第一案	所屬行政區	臺中市霧峰區
案由	「變更臺中市霧峰地區都市計畫細部計畫（第一次通盤檢討）案」再提會討論		
說明	<p>一、計畫緣起</p> <p>「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」，暨「變更臺中市霧峰地區都市計畫細部計畫（第一次通盤檢討）案」係於 105 年 11 月 4 日公告徵求意見 30 日，並於 106 年 10 月 6 日起辦理公開展覽 30 天，107 年 6 月 29 日經臺中市都市計畫委員會第 84 次會議審議，主要計畫則於 110 年 1 月 19 日經內政部都市計畫委員會第 984 次會議審議通過，並自 110 年 7 月 23 日起辦理再行公開展覽作業 30 天。</p> <p>二、法令依據</p> <p>（一）都市計畫法第 26 條。</p> <p>（二）都市計畫定期通盤檢討實施辦法第 2 條。</p> <p>三、辦理機關：臺中市政府。</p> <p>四、計畫範圍及面積</p> <p>依循臺中市整體發展趨勢及願景，故以本計畫區之大平霧主要計畫及影響計畫區周邊特色因子作為本計畫之整體發展願景之研究範圍。本計畫區位於臺中市霧峰區，北側緊鄰草湖溪，西及南側緊鄰乾溪，東至山麓丘陵，計畫區整體狹長，依山傍水，計畫區面積計 424.92 公頃，變更位置詳圖 1。</p> <p>五、現行計畫內容概要</p> <p>（一）計畫年期：民國 115 年。</p> <p>（二）計畫人口與密度：計畫人口為 45,000 人。</p> <p>（三）土地使用及公共設施計畫：詳見表 1 現行霧峰都市計畫土地使用面積統計表與圖 2 現行霧峰都市計畫示意圖。</p> <p>六、變更計畫內容</p> <p>本案細部計畫經 107 年 6 月 29 日經臺中市都市計畫委員會第 84 次會議審竣案件計 26 案，本次提會將配合主要計畫已審竣內容調整細部計畫變更案。</p>		
專案小組初步	<p>本次再提會討論除配合內政部都市計畫委員決議修正細部計畫書圖及土地使用管制要點內容，並針對公民或團體逕向內政部陳情意見係屬細部計畫範疇部分，再提大會審議。</p>		

<p>建議意見</p>	<p>本案經提本市都市計畫委員會林委員宗敏(召集人)、林委員良泰、劉委員立偉、蕭委員明瑜、陳委員大田等5人重新組成專案小組，於110年9月17日召開專案小組會議並獲致初步建議意見。</p> <p>有關本次配合「社會住宅興辦計畫」並依內政部110年8月20日內授營綜字第1100819957號函增訂社會福利設施用地之使用強度與項目，因內政部建議之社會福利設施用地使用強度與臺中市較為不符，爰請參酌臺中市各都市計畫區內社會福利設施用地之使用強度訂定，並提請大會討論。其他針對公民或團體逕向內政部陳情意見之建議詳見表2，本次提會討論土地使用分區管制要點條文之建議詳見表4。</p>
<p>市都委會決議</p>	<p>本案除依下列意見修正外，其餘依專案小組意見及提會討論事項內容通過：</p> <p>考量興辦社會住宅應保留一定空間供作社會福利服務、社區活動或其他必要附屬設施之用，且所提供之相關公益性設施，將提升霧峰地區社會福利服務品質，及促進地區整體發展，爰同意社會福利設施用地容積率400%；另為塑造良好開放空間，建蔽率調整為50%。</p>

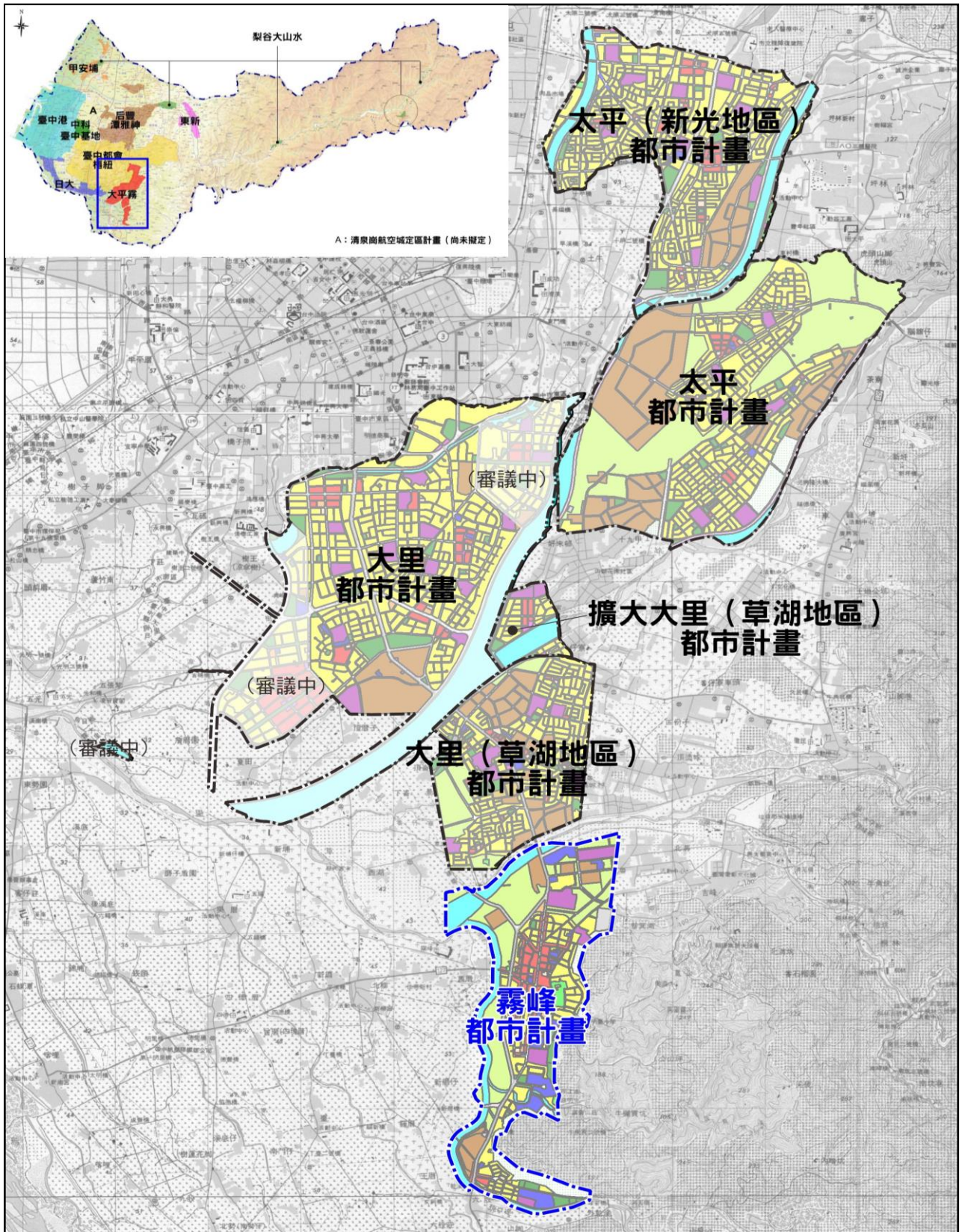


圖 1 計畫區位示意圖

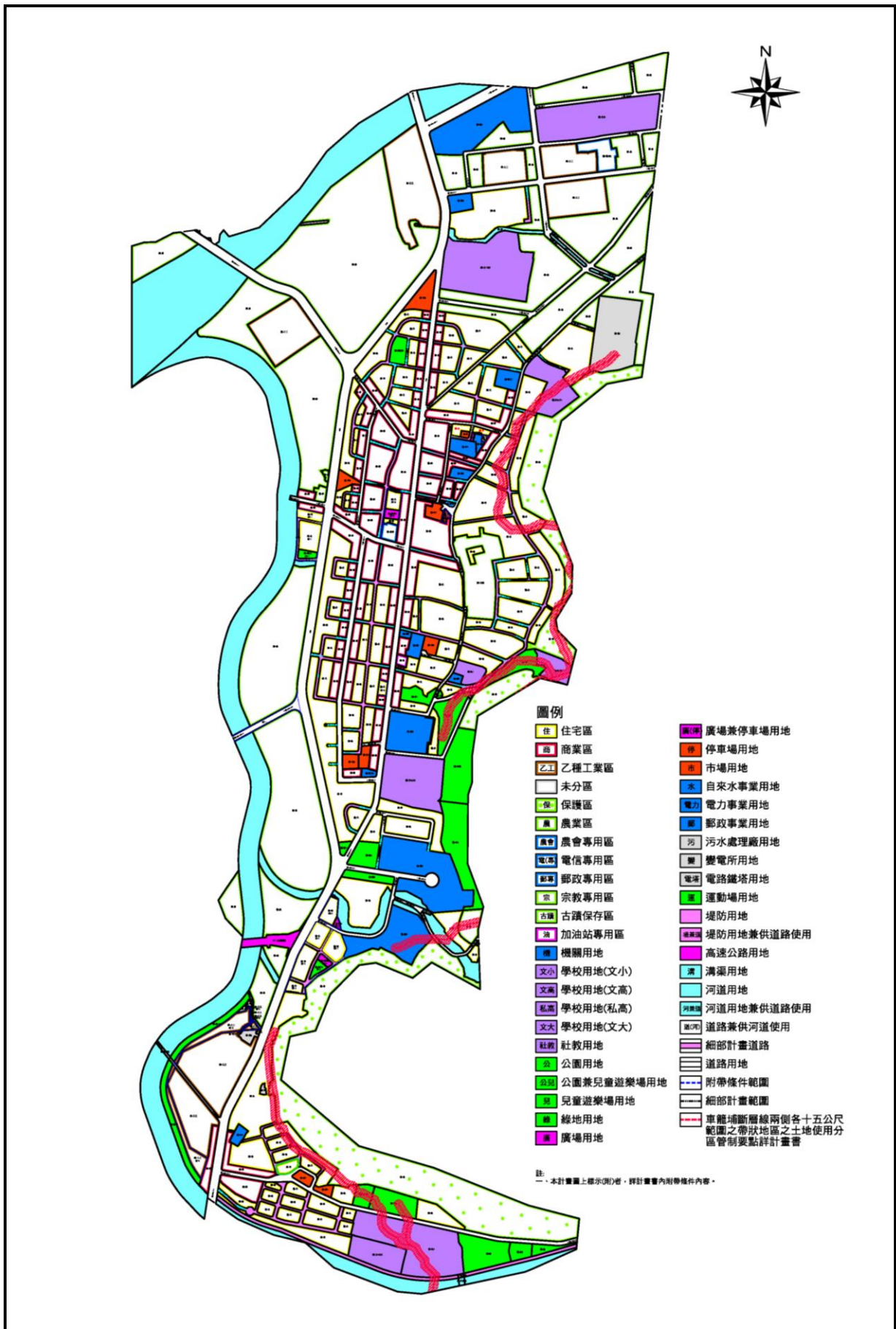
表 1 現行霧峰都市計畫土地使用面積統計表

項目		計畫面積 (公頃)	佔計畫面積比例 (%)	佔都市發展用地 面積比例 (%)	
土地 使用 分區	住宅區	76.78	18.07	24.93	
	商業區	26.30	6.19	8.54	
	乙種工業區	23.66	5.57	7.68	
	宗教專用區	1.02	0.24	0.33	
	古蹟保存區	3.43	0.81	1.11	
	農會專用區	0.32	0.08	0.10	
	電信專用區	0.95	0.22	0.31	
	加油站專用區	0.14	0.03	0.05	
	第一類型郵政專用區	0.04	0.01	0.01	
	保護區	29.61	6.97	-	
	農業區	87.20	20.52	-	
	未分區	0.08	0.02	-	
	小計	249.53	58.72	43.06	
公共 設施 用地	機關用地	15.64	3.68	5.08	
	學校 用地	文小用地	7.34	1.73	2.38
		文高用地	5.93	1.40	1.93
		私高用地	0.89	0.21	0.29
		文大用地	5.19	1.22	1.68
	小計	19.35	4.55	6.28	
	運動場用地	2.06	0.48	0.67	
	公園用地	5.27	1.24	1.71	
	公園兼兒童遊樂場用地	2.35	0.55	0.76	
	兒童遊樂場用地	1.79	0.42	0.58	
	綠地用地	4.27	1.00	1.39	
	廣場用地	0.03	0.01	0.01	
	廣場兼停車場用地	0.36	0.09	0.12	
	停車場用地	1.91	0.45	0.62	
	社教用地	5.78	1.36	1.88	
	市場用地	0.82	0.19	0.27	
	郵政事業用地	0.10	0.02	0.03	
	電力事業用地	0.73	0.17	0.24	
	自來水事業用地	0.73	0.17	0.24	
	污水處理廠用地	0.06	0.01	0.02	
	變電所用地	4.01	0.94	1.30	
	電路鐵塔用地	0.03	0.01	0.01	
	溝渠用地	0.81	0.19	0.26	
	河道用地	52.87	12.44	17.16	
	河道用地兼供道路使用	0.05	0.01	0.02	
	堤防用地	1.56	0.37	0.51	
	堤防用地兼供道路使用	0.02	0.01	0.01	
	高速公路用地	0.74	0.17	0.24	
	道路用地兼供河道使用	0.07	0.02	0.02	
	道路用地	53.98	12.70	17.52	
	小計	175.39	41.28	56.94	
	都市發展用地面積		308.03	72.49	100.00
計畫總面積		424.92	100.00	-	

資料來源：本計畫彙整。

註：1.實際面積應依核定計畫圖實地分割測量面積為準。

2.都市發展用地面積不包括未分區、保護區及農業區。



資料來源：107年4月臺中市霧峰地區都市計畫細部計畫。

圖 2 霧峰都市計畫示意圖

表 2 變更臺中市大平霧地區（霧峰地區）都市計畫主要計畫（第一次通盤檢討）案
公民或團體逕向內政部陳情意見綜理表

編號	陳情人及陳情位置	陳情理由	建議事項	市都委會專案小組意見	市都委會決議
逕人 8	立法院秘書長霧峰區人和段 759 地號	<p>1. 陳情位置原為臺灣省議會會議員會館，前棟建於 47 年，後棟 55 年，為二層鋼筋混凝土構造建築，會館除設有議員寢室外，並有餐廳、交誼廳、福利社等，建築主要登記用途為「走廊、議員會館」及「廚房、康樂室、梯間、合作社、餐廳、醫務室」等。</p> <p>2. 87 年 12 月 20 日配合精省同步裁撤臺灣省議會，同日成立臺灣省諮議會。臺灣省諮議會於 91 年 5 月 31 日訂定議員會館提供使用管理要點，明文規定得作為相關機關、學校、團體舉辦各項活動及會議之用。</p> <p>3. 96 年 1 月 24 日本院中部辦公室正式揭牌成立，議員會館後棟一併移撥本院供立法委員住宿使用。96 年 6 月 14 日本院訂定中部辦公室住宿會館管理要點，規定本院員工至中部辦公室洽公或本院核准辦理之活動，相關人員得借住議員會館。108 年 2 月 27 日修正實施之管理要點第六點明訂本院核准之活動係團體或個人於中部辦公室園區內辦理議政相關之教育訓練、研習、學術交流、會議及參訪等。</p> <p>4. 本院中部辦公園區主要建物議事大樓、朝琴紀念館及議員會館等皆已啟用逾半世紀，見證近代臺灣民主政治發展史跡，深具保存價值，爰此，原臺中縣政府於 97 年 4 月 10 日府授文資字第 0970002607 號公告，將「原臺灣省議會</p>	<p>1. 為依促進民間參與公共建設法委外經營管理，並利後續發展觀光旅館業之登記，爰請依都市計畫公共設施用地多目標使用辦法第 3 條第 1 款規定，於細部計畫之土地使用分區管制要點增列：機關用地（三）依促進民間參與公共建設法委外經營管理，其使用項目得為旅館業及其附屬使用，否則應依都市計畫法之相關規定辦理。</p> <p>2. 議員會館在臺灣省諮議會經管時期，有訂定相關管理要點得提供住宿，立法院 96 年接收後棟會館時，亦有訂定管理要點得供住宿使用。另參照高雄市案例，有關公共設施用地增列使用項目供住宿使用，尚無涉及回饋等事宜。因本案為活化既有非以營利為目的且供特定對象住宿之建築使用，爰請同意免回饋。</p> <p>3. 促參案件依多目標使用辦法調整土管要點，於公共設施用地增列旅館或商業使用項目之相關案例，如：「擬定臺中市都市計畫（體 1 用地）細部計畫案」</p>	<p>同意採納。</p> <p>1. 考量機關用地霧-機 3 及霧-機 5 變更後使用性質相同，爰增訂其附屬設施使用以資完備。</p> <p>2. 修正後條文： 機關用地（霧-機 3）內議員會館及機關用地（霧-機 5）內國立臺灣交響樂團坐落範圍，依促進民間參與公共建設法相關規定辦理委外經營管理時，其使用項目得為其附屬設施使用。</p>	照專案小組意見通過。

編號	陳情人及陳情位置	陳情理由	建議事項	市都委會專案小組意見	市都委會決議
		<p>議事大樓、朝琴館、議員會館」等3棟建築物指定為臺中縣「縣定古蹟」。</p> <p>5. 100年臺中縣、市合併升格為直轄市，臺中市於同年5月6日府授文資字第10000060461號公告為臺中市市定古蹟。</p> <p>6. 本院為活化中部辦公園區土地與資產，自105年起積極推動活化計畫整體規劃案，並於107年9月19日業經本院核定活化計畫在案。且行政院107年3月29日院臺綜字第1070011036號函為配合本院中部辦公室園區整體規劃及活化利用之需，同意撥用臺灣省諮議會經管議員會館前棟建物及土地。</p> <p>7. 本院為提升國有公用不動產運用效益，自108年1月1日起將議員會館委託臺中市霧峰區農會經營管理，提供立法委員相關參訪或會議等活動人員以及預約導覽民眾之特定對象住宿與餐飲等服務，以推廣文化觀光、有效活化建築空間及促進霧峰地區觀光發展。惟發展觀光條例於104年修法新增第70-2條，致使議員會館需於114年以前取得旅館登記，始得繼續營業。爰此，本院向貴府提出基地座落於霧峰都市計畫機關用地(機三)之土地使用分區管制增列容許設立旅館之陳情。</p>	<p>(係配合臺中洲際棒球場，容許觀光旅館及飯店業使用)、「訂定高雄市都市計畫(前鎮及苓雅部分地區)機關用地(配合高雄市立圖書館總館及其附屬會展文創會館設置)土地使用管制案」(高雄市立圖書館總館新建工程，容許住宿設施使用)。</p> <p>4. 供特定對象住宿之場所就地合法化之案例，如：教育部臺南學苑(塔木德會館)、臺南成大會館。</p>		
逕人10	張凱勳 地利段 914、 926、918 等3筆地 號	受贈房子與土地，但被規劃為都市計畫道路，懇請政府審查是否能取消道路。	同左。	未便採納。為維持都市計畫道路之完整性，並考量現況細部計畫道路南側部分已開闢使用且部分路段已申請	照專案小組意見通過。

編號	陳情人及陳情位置	陳情理由	建議事項	市都委會專案小組意見	市都委會決議
				指定建築線建築，爰不宜廢除取消。	
逕人 11	臺中市政府都發局振祥街(霧(細)10M-29)	<p>1. 依臺中市大里地政事務所108年度「圖解數化地籍圖整合建置及都市計畫地形圖套疊工作」區內都市計畫樁位偏差疑義案號1(即都市計畫重製疑義案編號31)未涉及都市計畫變更，依前開重製疑義決議「應修正與地籍圖相符，故都市計畫重製配合地籍調整。」。</p> <p>2. 惟振祥街(霧(細)10M-29)現行都市計畫圖未依92年11月13日發布實施「變更霧峰都市計畫(都市計畫圖重製專案檢討)案」之重製疑義第31案決議辦理，致未與地籍相符。</p>	建議納入本次「變更臺中市大平霧地區(霧峰地區)都市計畫主要計畫(第一次通盤檢討)」辦理檢討變更。	考量本案於92年11月13日發布實施「變更霧峰都市計畫(都市計畫圖重製專案檢討)案」之重製疑義第31案已決議後續辦理內容，因不涉及都市計畫變更，爰請將相關訂正內容說明資料納入計畫書內附錄載明。	照專案小組意見通過。
逕人 14	蘇朝宗霧峰區霧峰段小段21-169、21-180地號	1. 陳情人坐落於霧峰小段21-169、21-180號之土地，原非民國55年都市計畫編訂之文三公共設施用地，而是民國68年都市計畫檢討時捨去民國55年都市計畫編定之文三用地位於僑榮國校南北邊平坦之土地，反而以後面以學校落差很大之山坡地為文三公共設施用地，有縣政府民國80年6月11日函為證(一、二期徵收文三用地係民國55年都市計畫編定)，尚若民國68年編定上開土地為文三公共設施保留地迄今二十餘年已失去保留規範，況且縣政府81府工都字053854號函有關單位都市計畫檢討時是否撤銷以予研議，時過二十餘年屢次檢討卻忽視民之違權益而未予撤銷，有違	<p>1. 請撤銷21-169、21-180號土地編定為文三公共設施保留地。</p> <p>2. 請塗銷霧峰鄉峰北段671、674、675、678號被徵收之即成山坡地農業出入用地。</p>	酌予採納。依110年1月19日經內政部都市計畫委員會第984次會議決議，並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調整土地使用內容，詳細變更內容及變更示意圖詳表3及圖3所示。	照專案小組意見通過。

編號	陳情人及 陳情位置	陳情理由	建議事項	市都委會專案 小組意見	市都委會 決議
		<p>公共設施保留期限，特今縣市合併前賜予檢討撤銷。</p> <p>2. 坐落於峰北段 671、674、675、678 號之土地係由同段 673 號住宅地因測量樁位移分割出來，非一二期文三徵收用地，80 年 5 月間霧峰地政將上列土地地目登記變更，並公告辦理徵收，雖經陳情異議，仍未獲得有關單位處理隨即徵收，陳情人除提出異議外，徵收土地補償費未具領，由縣政府提存於法院，霧峰鄉公所 81 年 3 月以 81 霧鄉建字號函將於辦理都市通盤檢討研議，82 年 12 月臺中縣政府 82 府教國字 30673 號函保留徵收前即有之 PC 道路以便陳情人住家及農機得以通行(上列地號土地自民國 49 年先父有該土地即築成農耕路)，為便以後山坡地開發，免擾校方，懇請檢討塗銷徵收權利登記回歸予陳情人所有，實感德便。</p>			

表 3 逕人 14 建議變更內容明細表

變更位置	變更內容		變更理由
	原計畫 (公頃)	新計畫 (公頃)	
文 3 (小) 僑榮國小 東側	住宅區 (0.0029)	道路用地 (0.0029)	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，並依現況使用調整土地使用分區，並免予回饋。
	文小用地 (0.0026)	住宅區 (0.0026)	
	文小用地 (0.0222)	道路用地 (0.0222)	



圖 3 逕人 14 建議變更內容示意圖

表 4 本次提會討論土地使用分區管制要點條文

原條文	市都委會第 84 次會議 審議通過條文	本次提會建議 增修訂條文	市都委會專案 小組建議意見	市都委 決議																																																																																																			
<p>三、乙種工業區申請設置公共服務設施及公用事業設施，其使用細目、使用面積、使用條件及管理維護事項之核准條件如附表；申請作業程序及應備書件，依「臺中市都市計畫甲種乙種工業區土地申請設置公共服務設施及公用事業設施總量管制作業要點」規定辦理。</p>	<p>刪除。</p>	<p>三、乙種工業區申請設置公共服務設施及公用事業設施，其使用細目、使用面積、使用條件及管理維護事項之核准條件如附表；申請作業程序及應備書件，依「臺中市都市計畫甲種乙種工業區土地申請設置公共服務設施及公用事業設施總量管制作業要點」規定辦理。</p>	<p>依再提會建議增修訂條文通過。</p>	<p>照專案小組意見通過。</p>																																																																																																			
<p>五、本計畫區內各項公共設施用地之建蔽率與容積率不得大於下表規定：</p> <table border="1" data-bbox="188 767 665 1203"> <thead> <tr> <th>公共設施種類</th> <th>建蔽率 (%)</th> <th>容積率 (%)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>市場用地</td> <td>50</td> <td>240</td> </tr> <tr> <td rowspan="2">學校用地</td> <td>國中以下</td> <td>40</td> </tr> <tr> <td>高中職</td> <td>40</td> </tr> <tr> <td>機關用地</td> <td>50</td> <td>250</td> </tr> <tr> <td>社教用地</td> <td>50</td> <td>200</td> </tr> <tr> <td>汗水處理場用地</td> <td>50</td> <td>150</td> </tr> <tr> <td>變電所用地</td> <td>50</td> <td>250</td> </tr> <tr> <td>自來水事業用地</td> <td>50</td> <td>250</td> </tr> <tr> <td>電力事業用地</td> <td>50</td> <td>250</td> </tr> <tr> <td>郵政事業用地</td> <td>50</td> <td>250</td> </tr> </tbody> </table>	公共設施種類	建蔽率 (%)	容積率 (%)	市場用地	50	240	學校用地	國中以下	40	高中職	40	機關用地	50	250	社教用地	50	200	汗水處理場用地	50	150	變電所用地	50	250	自來水事業用地	50	250	電力事業用地	50	250	郵政事業用地	50	250	<p>四、本計畫區內各項公共設施用地之建蔽率與容積率不得大於下表規定：</p> <table border="1" data-bbox="692 767 1169 1203"> <thead> <tr> <th>公共設施種類</th> <th>建蔽率 (%)</th> <th>容積率 (%)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>市場用地</td> <td>60</td> <td>40</td> </tr> <tr> <td rowspan="2">學校用地</td> <td>國中以下</td> <td>40</td> </tr> <tr> <td>高中職</td> <td>40</td> </tr> <tr> <td>機關用地</td> <td>50</td> <td>250</td> </tr> <tr> <td>社教用地</td> <td>50</td> <td>200</td> </tr> <tr> <td>汗水處理場用地</td> <td>50</td> <td>150</td> </tr> <tr> <td>變電所用地</td> <td>50</td> <td>250</td> </tr> <tr> <td>自來水事業用地</td> <td>50</td> <td>250</td> </tr> <tr> <td>電力事業用地</td> <td>50</td> <td>250</td> </tr> <tr> <td>郵政事業用地</td> <td>50</td> <td>250</td> </tr> </tbody> </table>	公共設施種類	建蔽率 (%)	容積率 (%)	市場用地	60	40	學校用地	國中以下	40	高中職	40	機關用地	50	250	社教用地	50	200	汗水處理場用地	50	150	變電所用地	50	250	自來水事業用地	50	250	電力事業用地	50	250	郵政事業用地	50	250	<p>五、本計畫區內各項公共設施用地之建蔽率與容積率不得大於下表規定：</p> <table border="1" data-bbox="1196 767 1673 1241"> <thead> <tr> <th>公共設施種類</th> <th>建蔽率 (%)</th> <th>容積率 (%)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>市場用地</td> <td>60</td> <td>240</td> </tr> <tr> <td rowspan="2">學校用地</td> <td>國中以下</td> <td>40</td> </tr> <tr> <td>高中職</td> <td>40</td> </tr> <tr> <td>機關用地</td> <td>50</td> <td>250</td> </tr> <tr> <td>社教用地</td> <td>50</td> <td>200</td> </tr> <tr> <td>汗水處理場用地</td> <td>50</td> <td>150</td> </tr> <tr> <td>變電所用地</td> <td>50</td> <td>250</td> </tr> <tr> <td>自來水事業用地</td> <td>50</td> <td>250</td> </tr> <tr> <td>電力事業用地</td> <td>50</td> <td>250</td> </tr> <tr> <td>郵政事業用地</td> <td>50</td> <td>250</td> </tr> <tr> <td>社會福利設施用地</td> <td>60</td> <td>400</td> </tr> </tbody> </table>	公共設施種類	建蔽率 (%)	容積率 (%)	市場用地	60	240	學校用地	國中以下	40	高中職	40	機關用地	50	250	社教用地	50	200	汗水處理場用地	50	150	變電所用地	50	250	自來水事業用地	50	250	電力事業用地	50	250	郵政事業用地	50	250	社會福利設施用地	60	400	<p>本案內政部建議之社會福利設施用地使用強度與臺中市各都市計畫區內社會福利設施用地之使用強度訂定，並請大會議論。</p>	<p>修正後通過。考量與社會應保留一間社福服務、社區活動或其必要設施之用，且提供相關性公益設施，將提升地</p>
公共設施種類	建蔽率 (%)	容積率 (%)																																																																																																					
市場用地	50	240																																																																																																					
學校用地	國中以下	40																																																																																																					
	高中職	40																																																																																																					
機關用地	50	250																																																																																																					
社教用地	50	200																																																																																																					
汗水處理場用地	50	150																																																																																																					
變電所用地	50	250																																																																																																					
自來水事業用地	50	250																																																																																																					
電力事業用地	50	250																																																																																																					
郵政事業用地	50	250																																																																																																					
公共設施種類	建蔽率 (%)	容積率 (%)																																																																																																					
市場用地	60	40																																																																																																					
學校用地	國中以下	40																																																																																																					
	高中職	40																																																																																																					
機關用地	50	250																																																																																																					
社教用地	50	200																																																																																																					
汗水處理場用地	50	150																																																																																																					
變電所用地	50	250																																																																																																					
自來水事業用地	50	250																																																																																																					
電力事業用地	50	250																																																																																																					
郵政事業用地	50	250																																																																																																					
公共設施種類	建蔽率 (%)	容積率 (%)																																																																																																					
市場用地	60	240																																																																																																					
學校用地	國中以下	40																																																																																																					
	高中職	40																																																																																																					
機關用地	50	250																																																																																																					
社教用地	50	200																																																																																																					
汗水處理場用地	50	150																																																																																																					
變電所用地	50	250																																																																																																					
自來水事業用地	50	250																																																																																																					
電力事業用地	50	250																																																																																																					
郵政事業用地	50	250																																																																																																					
社會福利設施用地	60	400																																																																																																					

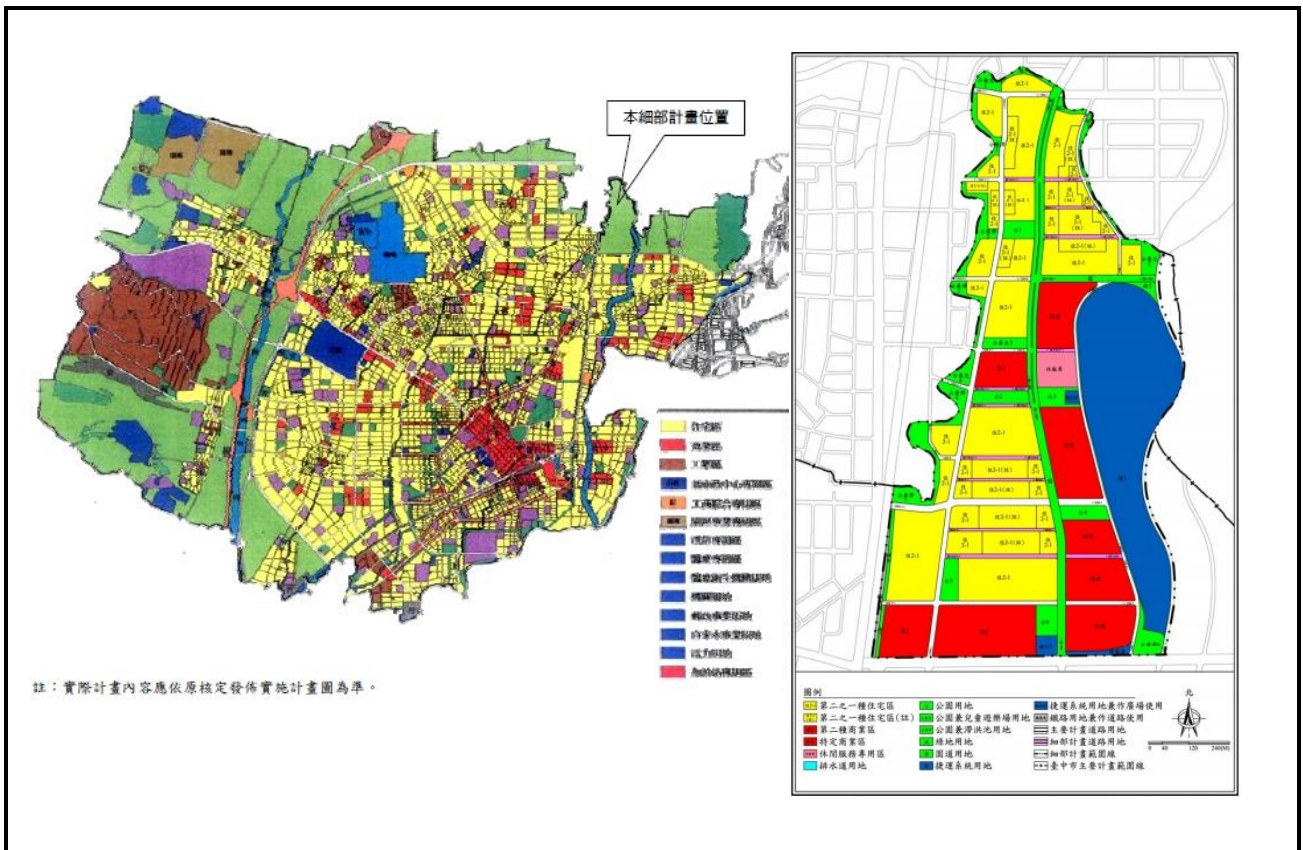
			<p>社會福利服務及地體發展，同意社會福利設施容率400%；另造開空建調為良好開放間蔽整為50%。</p>
--	--	--	---

表 4 本次提會討論土地使用分區管制要點條文 (續)

原條文	市都委會第 84 次會議審議通過條文	再提會建議增修訂條文	市都委會專案小組建議意見	市都委會決議
		<p>六、機關用地(霧-機5)內國立臺灣交響樂團坐落範圍依促進民間參與公共建設法相關規定辦理委外經營管理，其使用項目得為旅館業使用。</p>	<p>修正後通過。 修正理由： 配合選人8案增訂機關用地(霧-機3)一處及土地使用項目。 修正後條文： 六、機關用地(霧-機3)內議員會館及機關用地(霧-機5)內國立臺灣交響樂團坐落範圍，依促進民間參與公共建設法相關規定辦理委外經營管理時，其使用項目得為旅館業及其附屬設施使用。</p>	<p>照專案小組意見通過。</p>
		<p>七、社會福利設施用地得為下列之使用： (一) 作社會住宅使用。 (二) 依住宅法第33條定，應保留一定空間供作社會福利服務、長期照顧服務、身心障礙服務、托育服務、幼兒園、青年創業空間、社區活動、文康休閒活動、商業活動、餐飲服務或其他必要附屬設施之用。 (三) 前開必要附屬設施項目，依中華民國行業標準分類，其容許使用種類為： 1.批發及零售業(限零售業)。 2.住宿及餐飲業。 3.專業、科學及技術服務業。 4.醫療保健及社會工作服務業。 5.藝術、娛樂及休閒服務業(不含博弈業、特殊娛樂業)。 6.支援服務業。 7.教育業。 8.金融及保險業。 9.不動產業。 10.經臺中市都市計畫委員會同意容許使用項目。</p>	<p>修正後通過。 修正理由： 本案應以社會福利及其相關使用設施為主，倘有其他使用項目，則需經臺中市都市計畫委員會同意。 修正事項： 七、社會福利設施用地得為下列之使用： (一)～(二)(略) (三)前開必要附屬設施項目，依中華民國行業標準分類，其容許使用種類為： 1.批發及零售業(限零售業)。 2.住宿及餐飲業。 3.專業、科學及技術服務業。 4.醫療保健及社會工作服務業。 5.藝術、娛樂及休閒服務業(不含博弈業、特殊娛樂業)。 6.支援服務業。 7.教育業。 8.金融及保險業。 9.不動產業。 10.其他經臺中市都市計畫委員會同意容許使用項目。</p>	<p>照專案小組意見通過。</p>

討論事項	第二案	所屬行政區	臺中市北屯區
案由	變更臺中市都市計畫(配合臺中都會區大眾捷運系統烏日文心北屯線建設計畫-捷運機廠)細部計畫(修正土地使用分區管制及都市設計管制要點第五點)案		
說明	<p>一、計畫緣起</p> <p>本細部計畫案係配合本市捷運綠線取得機廠及 G0、G3 站體用地辦理之區段徵收整體開發地區，區內劃設之「特定商業區」除限制住宅使用外，餘依都市計畫法臺中市施行自治條例商業區相關規定管制。</p> <p>隨著地區公共設施闢建與捷運綠線通車，本區已躍升為全國年輕族群首購置產熱區，居住需求量攀升。惟特定商業區其限制住宅使用規定嚴重限縮本區住宅供給量，無法趁勢同步帶動周邊整體發展。</p> <p>有鑑於本區建設發展迅速，確實有變更放寬「特定商業區」土地使用分區管制之急迫性及必要性，經本府 110 年 7 月 9 日府授地區一字第 1100171270 號函認定屬地方興建重大設施範疇，同意依都市計畫法第 27 條第 1 項第 4 款規定辦理都市計畫迅行變更，故研提「變更臺中市都市計畫(配合臺中都會區大眾捷運系統烏日文心北屯線建設計畫-捷運機廠)細部計畫(修正土地使用分區管制及都市設計管制要點第五點)書」辦理都市計畫個案變更事宜。</p> <p>二、法令依據：都市計畫法第 27 條第 1 項第 4 款。</p> <p>三、辦理機關：</p> <p>(一) 變更都市計畫機關：臺中市政府。</p> <p>(二) 申請變更都市計畫之土地權利關係人：臺中市政府地政局。</p> <p>四、計畫範圍及面積</p> <p>細部計畫劃設特定商業區於北屯機廠西側，面積約 12.6064 公頃，佔本計畫總面積之 12.19%，詳計畫位置圖。</p> <p>六、變更計畫內容</p> <p>本案共提出 1 件變更案，詳表 1 變更內容明細表。</p> <p>七、公開展覽期間人民或團體陳情意見</p> <p>(一) 公開展覽期間：自 110 年 08 月 12 日起 30 天。(公告地點：臺中市政府公告欄、臺中市政府都市發展局公告欄及臺中市北屯區公所公告欄)</p> <p>(二) 公開說明會：於 110 年 8 月 25 日(星期三)下午 2 時 30 分整假本府都市發展局大禮堂召開，因新冠肺炎疫情併採視訊會議方式舉行，同步於本局 FB</p>		

	<p>首頁進行直播。</p> <p>(三)人民及團體陳情意見:3件,詳表2公開展覽期間人民或團體陳情意見綜整。</p>
<p>專案小組初步建議意見</p>	<p>本案經簽奉核可,由本會沈委員芷蓀(召集人)、黎委員淑婷、賴委員美蓉、吳委員存金及黃委員文彬等委員組成專案小組,於110年9月23日召開專案小組,並獲致具體建議意見,如下:</p> <ol style="list-style-type: none"> 一、同意特種商業區申請住宅使用者,三樓以下限作商業使用並依建築物使用類組及變更使用辦法第2條附表一、建築物之使用類別、組別及其定義B類商業類管制。 二、同意修正管制要點15%基準容積作社會住宅,應參考「變更臺中市都市計畫(文山及春社里地區)細部計畫(第二次通盤檢討)書」土地使用分區管制要點規定加列建築技術規則第162條免計容積部分,應一併捐贈予市府。 三、同意民間回饋社會住宅應比照市府自行興建社宅進行規劃設計,回饋之建物應提供水、電、瓦斯等必要設備,並應設置獨立出入口,以利未來管理營運。 四、同意要點中提供容積樓地板面積未達800平方公尺者,得改以捐獻代金方式折算繳納;改為未達2,000平方公尺者可以繳交代金。 五、同意建築物實際工程造價參照本市機關共同費用編列基準表計算,以利簡化行政流程、避免個案標準不一致之情況。
<p>市都委會決議</p>	<p>本案除依下列意見修正外,其餘依專案小組意見通過:</p> <ol style="list-style-type: none"> 一、特定商業區依都市計畫法臺中市施行自治條例商業區相關規定管制。如申請住宅使用者,三樓以下限作商業使用,參酌本市主計三通住變商之意旨,修正土管第五點第三款條文內容。(詳表1市都委會決議欄)。 二、依都市計畫法第27條之1規定,主管機關得要求土地權利關係人提供或捐贈可建築土地、樓地板面積予當地直轄市並得改以捐獻代金方式折算繳納,爰修正土管條文為:「…其代金之繳納應於核准使用執照前繳入『臺中市都市更新及都市發展建設基金』。」。 三、有關捐獻代金應以法定容積計算,捐獻代金計算式依提會討論內容通過。 四、本案應提供15%法定容積作社會住宅(或其他社會福利設施)使用,其條文精神應捐贈予本市,請整體修正條文用語,以免混淆。



計畫位置圖

表 1 變更內容明細表

現行條文	公開展覽條文	專案小組建議條文	市都委會決議條文
<p>五、本細部計畫區內各種分區之使用規定如下：</p> <p>(三)特定商業區除限制住宅使用外，餘依都市計畫法臺中市施行自治條例商業區相關規定管制。</p>	<p>五、本細部計畫區內各種分區之使用規定如下：</p> <p>(三)特定商業區依都市計畫法臺中市施行自治條例商業區相關規定管制。如申請住宅使用者，三樓以下限作商業使用；另提供 15% 基準容積作社會住宅（或其他社會福利設施）使用，應集中留設，並經本府各該主管機關同意設置接管，且將所有權移轉予本市者，得免計容積樓地板面積。</p> <p>前款提供容積樓地板面積未達八百平方公尺者，得改以捐獻代金方式折算繳納，其代金之繳納應於核准使用執照前繳入「臺中市住宅基金」專供興辦臺中市政府社會住宅之用。</p> <p>捐獻代金 = (提供作為社會住宅使用容積樓地板面積</p>	<p>五、本細部計畫區內各種分區之使用規定如下：</p> <p>(三)特定商業區依都市計畫法臺中市施行自治條例商業區相關規定管制。如申請住宅使用者，三樓以下限作商業使用（依建築物使用類組及變更使用辦法第 2 條附表一、建築物之使用類別、組別及其定義 B 類商業類管制）；另提供 15% 基準容積及該部分依建築技術規則第 162 條規定得不計入容積樓地板面積作社會住宅（或其他社會福利設施）使用（含相對應容積樓地板土地持分），其樓地板應集中留設，並經本府各該主管機關同意設置接管，且將所有權移轉予本市者，得免計容積樓地板面積。</p> <p>前款提供容積樓地板面積未達二千平方公尺者，得改以捐獻代金方式折算繳納，其代金之繳納應於核准使用執照前繳入「臺中市住宅基金」專供興辦臺中市政府社會住宅之用。</p> <p>捐獻代金 = (提供</p>	<p>修正通過。</p> <p>修正內容：</p> <p>五、本細部計畫區內各種分區之使用規定如下：</p> <p>(三)特定商業區依都市計畫法臺中市施行自治條例商業區相關規定管制。</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 如申請住宅使用者，三樓以下限作商業使用；另應提供 15% 法定容積作社會住宅（或其他社會福利設施）使用（含相對應容積樓地板土地持分），其樓地板應集中留設，並經本府各該主管機關同意設置接管，且將所有權及依建築技術規則第 162 條規定得不計入容積樓地板面積之部分移轉予本市後，可免計容積樓地板面積。 2. 前目提供容積樓地板面積未達二千平方公尺者，得改以捐獻代金方式折算繳納，其代金之繳納應於核准使用執照前繳入「臺中市都市更新及都市發展建設基金」。 <p>捐獻代金 = 【提供作為社會住宅使用（或其他社會福利設施）法定容積樓地板面積 / 法定容積總樓地板面積】 × 【(建築基地市價 × 土地面積) + 建築物實際工程造價】。</p>

現行條文	公開展覽條文	專案小組建議條文	市都委會決議條文
	<p>/容積總樓地板面積)×(建築基地市價×土地面積+建築物實際工程造价)。</p> <p>其中建築基地市價及建築物實際工程造价由本府社會住宅主管機關委託三家以上專業估價者查估後取最高價計算，委託估價費用由起造人負擔。</p> <p>另為維持居住安寧申請住宅使用者臨捷運系統用地須退縮10公尺(含4公尺無遮簷人行空間)建築。</p>	<p>作為社會住宅使用法定容積樓地板面積/法定容積總樓地板面積)×(建築基地市價×土地面積+建築物實際工程造价)。</p> <p>其中建築基地市價及建築物實際工程造价由本府社會住宅主管機關委託三家以上專業估價者查估後取最高價計算，委託估價費用由起造人負擔。</p> <p>另建築物實際工程造价應按申請建照執照當期「臺中市總預算各機關共同費用編列基準表」之編列標準計算。</p> <p>另為維持居住安寧申請住宅使用者臨捷運系統用地須退縮10公尺(含4公尺無遮簷人行空間)建築。</p>	<p>其中建築基地市價由臺中市政府委託三家以上專業估價者查估後取最高價計算，委託估價費用由起造人負擔。</p> <p>3. 另建築物實際工程造价應按申請建照執照當期「臺中市總預算各機關共同費用編列基準表」之編列標準計算。</p> <p>4. 為維持居住安寧申請住宅使用者臨捷運系統用地須退縮10公尺(含4公尺無遮簷人行空間)建築。</p> <p>修正理由：</p> <p>1. 參酌臺中市主計三通住變商之意旨，修正第三款條文內容。</p> <p>2. 依條文精神，社會住宅(或其他社會福利設施)應捐贈予本市，故修正第1目條文敘述與文字。</p> <p>3. 本案係依都市計畫法第27條之1規定要求之回饋，故回饋代金部分應納入「臺中市都市更新及都市發展建設基金」。</p> <p>4. 捐獻代金應不計容積移轉，以法定容積計算之。另配合整體條文修正代金公式與委託估價主體。</p>

表 2 公開展覽期間人民或團體陳情意見綜整表

編號	陳情人	陳情內容	專案小組初步建議意見	市都委會決議
1	呂○豐	<p>(一)有關修條文 15%基準容積作社會住宅，建議參考「變更臺中市都市計畫(文山及春社里地區)細部計畫(第二次通盤檢討)書」土管規定加列建築技術規則第 162 條免計容積部分。</p> <p>(二)上述條文獎勵(應為捐獻)未達 800 m²可繳交代金；建議改為 2,000 m²以內可以繳交代金，因為 800 m²約 12~15 戶住宅，戶數少管理困難，2,000 m²約可規劃 30~50 戶才易於管理。</p> <p>(三)法條中 1、2、3F 仍需作商業使用，宜補充說明是否比照住變商，需扣梯廳等免計容積後 50%的 1、2、3F 面積需作商業使用。</p> <p>(四)本區時程獎勵已過一半時間，建議由政府拍賣之土地，在點交日起算時程獎勵，以利拍賣價格。</p>	<p>同意採納。</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 建築技術規則第 162 條規定免計容積部分應一併捐贈予市府。 2. 800 m²約僅可興建約十餘戶，未來在住宅管理上確實有困難。 <p>未便採納。</p> <ol style="list-style-type: none"> 3. 50%的 1、2、3F 面積需作商業使用部分比例建議不列。另特種商業區建議依建築物使用類組及變更使用辦法第 2 條附表一、建築物之使用類別、組別及其定義 B 類管制。 4. 時程獎勵規定於要點第九點(三)項而本次變更計畫內容為要點第五點(三)項，陳情事由不在本次變更範圍內，故未便採納。 	<p>修正後通過。</p> <p>修正內容： 刪除依建築物使用類組管制文字。</p> <p>修正理由： 併市都委會決議第一點意見。</p>
2	廖○上	<p>(一)特定商業區如申請住宅使用者，三樓以下限作商業使用。</p> <p>(二)考量現住戶規劃(約 25-30 坪即約 100 平方公尺)一戶一車為現集合住宅規劃常態，社區設置停車位量體無需過多；又本計畫區已有大型量販店進駐，如特定商業區有過多停車空間設計，將導致現主要幹道擁擠程度加劇(現在機廠捷運沒住人已經</p>	<p>未便採納</p> <p>本案係特定商業區放寬使用項目可供住宅使用，土地使用分區上仍未改變，故仍不宜比照第二之一種住宅區規定附設停車空間。</p>	<p>照專案小組意見通過。</p>

編號	陳情人	陳情內容	專案小組初步建議意見	市都委會決議
		<p>很塞了)，應往 TOD 設計導向思考，增進大眾使用台中捷運及公車效率，減少停車空間之設計。</p> <p>(三) 現行土管規定第二種商業區、特定商業區及休閒服務專用區建築物應附設停車空間，依其建築樓地板面積每 100 平方公尺，需設置一輛停車位，其餘數超過 50 平方公尺需增設一輛停車位。</p> <p>(四) 如特定商業區可做住宅使用，是否應考量與同細部計畫區規範一致，即每 150 平方公尺之建築樓地板面積，需設置一輛停車位計算，其餘超過 75 平方公尺需增設一輛停車位或依建築技術規則第五十九條停車空間設置即可。</p>		
3	臺中市政府住宅發展工程處	<p>(一) 提高捐獻社會住宅單元之容積樓地板面積門檻為 3,500 平方公尺。</p> <p>(二) 酌修代金公式，以使回饋住宅或捐獻代金需負擔成本更為一致。</p> <p>(三) 建築物實際工程造價參照本市機關共同費用編列基準表計算。</p> <p>(四) 免計容積應一併捐贈予市府，並提供獨立出入口、必要設備。</p>	<p>酌予採納。</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 本特定商業區內私有土地面積較細碎，捐獻社會住宅單元之容積樓地板面積門檻以 2,000 平方公尺較為合理。 2. 分子與分母均採法定容積計算較為公平合理。 3. 可簡化行政流程並避免個案建造價格不一致之情況。 4. 建築技術規則第 162 條規定免計容積部分應一併捐贈予市府。 5. 對於回饋之建築單元應提供水、電、瓦斯等必要設備，並應設置獨立出入口，以利未來管理營運。 	照專案小組意見通過。

表 3 人民或團體陳情意見綜整表

編號	陳情人	陳情內容	研析意見	市都委會決議
逾 1	蔡 ○ 倫	<p>該區特商地目之抵價地領回率僅 32% 已低於該計畫平均領回率 43%，其相差甚達 11% 之多。</p> <p>然地目在變更為住宅用地雖可增加土地活用率，但變更後非但沒有獎勵容積回饋，還要求地主 15% 容積回饋於社會住宅，此乃市府枉顧地主權益，且破壞市場機制之舉，望貴局深思。</p> <p>1、社會住宅不是壞事，但不應該從地主提取 15% 容積挪為社會住宅之用。</p> <p>2、若變更社會住宅用地應幫原地主回補獎勵至少 10% 才符合市場機制。</p>	<p>未便採納。</p> <p>特定商業區建蔽率 55% 容積率 350%，第二之一種住宅區建蔽率 55% 容積率 250%，兩者使用強度不同取回土地之比率自然不同。</p> <p>另如申請住宅使用者提供社會住宅(或其他社會福利設施)使用，得免計容積樓地板面積；故並未減少地主原法定容積量。</p>	照專案小組意見通過。

討論事項	第三案	所屬行政區	臺中市和平區
案由	變更谷關風景特定區計畫主要計畫（第四次通盤檢討）暨擬定谷關風景特定區計畫細部計畫案		
說明	<p>一、計畫緣起與目的</p> <p>都市計畫係在一定地區內對有關都市生活之經濟、交通、衛生、保安、國防、文教、康樂等重要設施作有計畫之發展，並對土地使用作合理規劃，而地區發展經常因時間、人口、組成、交通運輸、產業結構不同而改變，故須依據發展現況、未來趨勢及地方需求進行檢討變更，修正原計畫與實際現況需求之差距，藉以發揮都市計畫之功能。</p> <p>依都市計畫法第 26 條規定：「都市計畫經發布實施後，不得隨時任意變更。但擬定計畫之機關每三年或五年內至少應通盤檢討一次，依據發展情況，並參考人民建議作必要之變更。對於非必要之公共設施用地，應變更其使用…。」谷關風景特定區計畫於民國 70 年 12 月 17 日發布實施後，分別於民國 79 年 5 月 18 日、民國 90 年 9 月 10 日、民國 102 年 11 月 28 日依序發布實施第一次至第三次通盤檢討，第三次通盤檢討發布實施迄今尚無個案變更。</p> <p>有鑑於前次通盤檢討發布迄今已逾 7 年，爰依都市計畫法第 26 條規定辦理都市計畫通盤檢討作業，依據上位計畫及相關計畫之指導，以及實際發展現況、未來發展趨勢並參酌機關、團體或人民建議作必要之修正。此外，本計畫區原為主要計畫與細部計畫合併擬定之特定區計畫，惟現行都市計畫法已將細部計畫審議核定權責交予直轄市、縣（市）政府，為落實都市計畫法第 15 條及第 22 條規定事項，故於本次通盤檢討辦理主要計畫與細部計畫分離作業，俾利後續執行與管理。</p> <p>二、法令依據</p> <p>（一）都市計畫法第 22 條、第 26 條</p> <p>（二）都市計畫定期通盤檢討實施辦法第 2 條</p> <p>三、辦理機關：臺中市政府</p> <p>四、計畫範圍及面積</p> <p>本計畫區位於臺中市和平區西南部，其範圍東至公路總局第二區養護工程處谷關工務段以東約 150 公尺處，西至篤銘橋以西約 1,300 公尺處，北至龍谷瀑布，南以中橫公路南側 10~300 公尺處為界，計畫面積 147.8988 公頃。</p> <p>五、現行計畫內容</p> <p>（一）計畫年期：民國 110 年。</p> <p>（二）計畫人口與密度：計畫人口為 800 人，居住密度每公頃約 120 人。估計年遊客數為 2,044,000 人次，每日留宿旅客約 840 人。</p>		

	<p>(三) 計畫性質：規劃以觀光遊憩機能為主兼供居住使用之自然風景區。</p> <p>(四) 土地使用及公共設施計畫：詳見表 1。</p> <p>六、變更計畫內容</p> <p>(一) 變更谷關風景特定區計畫主要計畫（第四次通盤檢討）：本次通盤檢討共提出 12 件變更案，變更內容明細表請詳表 2。</p> <p>(二) 擬定谷關風景特定區計畫細部計畫：共提出 4 件變更案，變更內容明細表請詳表 3，土地使用分區管制要點修訂前後對照表請詳表 4。</p> <p>七、通盤檢討前公告徵求意見及座談會辦理</p> <p>(一) 公告期間：自 108 年 2 月 18 日起 30 天。</p> <p>(二) 座談會：108 年 3 月 7 日上午 10 時整假臺中市和平區公所 3 樓會議室舉行。</p> <p>八、公開展覽期間公民或團體陳情意見</p> <p>(一) 公開展覽期間：自 108 年 12 月 16 日起 30 天。</p> <p>(二) 公開說明會：109 年 1 月 3 日上午 10 時 30 分整假交通部觀光局參山國家風景區管理處谷關遊客中心文化館多媒體放映室舉行。</p> <p>(三) 公民或團體陳情意見：公開展覽期間陳情意見計 8 案，逾期陳情意見計 6 案，共計 14 案。</p>
<p>專案小組初步建議意見</p>	<p>本案經本市都市計畫委員會林委員宜欣（前召集人）、王前委員大立、沈委員芷蓀、劉委員立偉、范委員世億等 5 人組成專案小組，於 109 年 3 月 25 日、109 年 5 月 28 日及 109 年 7 月 31 日，分別召開第一次、第二次及第三次專案小組；經調整後由林委員宜欣（前召集人）、沈委員芷蓀、劉委員立偉、范委員世億等 4 人組成專案小組，於 109 年 10 月 20 日及 109 年 12 月 28 日，分別召開第四次及第五次專案小組；經重新簽奉核可，由劉委員立偉（召集人）、沈委員芷蓀、范委員世億、李委員麗雪、林委員宗敏等 5 人組成專案小組，於 110 年 6 月 15 日召開第 6 次專案小組會議，並獲致具體建議意見如下：</p> <p>一、變更計畫內容：</p> <p>(一) 主要計畫 12 案，經小組審議後，建議照案案件共計 4 件、修正後通過共計 8 案；其中主計畫變 1 案，計畫年期配合本市國土計畫年期修正，並配合修正後年期重新計算並調整計畫人口及旅遊人次，提本次會議確認。（如附件一），其餘詳表 2 變更谷關風景特定區計畫主要計畫（第四次通盤檢討）變更內容明細表。</p> <p>(二) 細部計畫 4 案，經小組審議後，建議照案案件共計 2 件、修正後通過共計 2 案，其餘詳表 3 擬定谷關風景特定區計畫細部計畫變更內容明細表。</p>

二、土地使用分區管制要點：

詳表 4 土地使用分區管制要點變更對照表。

三、人民及團體陳情意見：

計有 12 案，其中建議酌予採納 2 案，9 案未便採納，逾 4 案尚未討論，其餘詳表 5 公民或團體陳情意見彙整表。

四、旅館區檢討變更審議原則：

- (一) 補附該原則之申請流程簡圖 (詳圖 2)
- (二) 請有關單位補充說明自「溫泉法」公告實施迄今，本府具體之輔導谷關地區未合法旅館業者情形以供本市都市計畫委員會審議參考 (水利局、觀旅局提供資料請詳附件二)
- (三) 其餘歷次專案小組建議修正意見，詳表 6 旅館區檢討變更審議原則修訂對照表。

五、提請大會討論事項：

- (一) 現行公開展覽草案內容中，停(六)周邊地區考量街廓範圍過大，建議將長條狀主要計畫商業區 (細部計畫為道路用地者)，予以劃分為主要計畫道路；考量公(六)與公(五)、公(七)已形成一公園綠地系統，建議將公(六)及其東側人行步道提升至主要計畫層級。
- (二) 停(六)東側 8m 道路，經查第二次通盤檢討書圖，其應為人行步用地，主要計畫變 11 案建議取消變更，免留設道路截角。
- (三) 細部計畫變 2 案，考量人行步道變更為細計道路之串連，擬將相連之人行步道一併變更為道路用地。
- (四) 逾期公民及團體陳情意見第 4、5、6 案。(詳表 5)
- (五) 考量部分待輔導合法化溫泉旅館，坐落於住宅區，且尚無法依「臺中市都市計畫住宅區旅館設置辦法」辦理；本次通檢所訂定之「旅館區檢討變更審議原則」變更回饋處理原則，建議增列「住宅區」其回饋比例訂為 20%。

市都委會決議	<p>本案除依下列意見修正外，其餘依專案小組意見通過（詳表 2、3、4、5、6 市都委會決議欄）。</p> <ol style="list-style-type: none"> 一、主細計分離部分，考量停（六）周邊地區街廓較大，將 8 公尺道路及人行步道，提升至主要計畫層級；考量公（六）與周邊公（五）、公（七）已形成一公園綠地系統，亦將公（六）及其東側人行步道，提升至主要計畫層級。（詳圖 3、4） 二、主要計畫變 11 案，停（六）東側 8 公尺道路，依第二次通盤檢討書圖，其應為人行步道用地，免留設道路截角，故免提列變更。 三、細部計畫變 2 案，調整為 11 處變更為細計道路。（詳圖 5） 四、逾期人陳第 4 案，機(十)於三通配合消防局設置需求劃定，有關建議解編部分，經消防局查復表示仍有使用需求，故不予採納。 五、逾期人陳第 5 案，為建議綠地用地應因地制宜，變更為適當之使用分區；考量綠地用地位於谷關溫泉區入口處且為滿足遊客停車需求，綠(一)變更為停車場用地，綠(二)於公設專通已回復為保護區，則依其計畫辦理，故部分採納。 六、逾期人陳第 6 案，為陳情公(七)劃設至今未開闢應解編，考量公園系統完整性，且大部分為公有土地，由公設主管機關依規開闢，故不予採納。 七、「旅館區檢討變更審議原則」變更回饋處理原則增列「住宅區」，回饋比例訂為 20%。
--------	--

表 1 現行谷關風景特定區土地使用計畫面積統計表

項目		計畫面積 (公頃)	占都市發展用地 面積比例 (%)	占計畫總面積 比例 (%)
土地 使用 分區	住宅區	5.8327	13.70	3.94
	商業區	1.0021	2.35	0.68
	農業區	4.3890	-	2.97
	保護區	60.8398	-	41.14
	特別保護區	1.1051	2.60	0.75
	宗教專用區	0.4597	1.08	0.31
	遊樂區	11.9142	-	8.06
	原住民族文化園區	0.5692	1.34	0.38
	觀光果園區	5.5928	13.14	3.78
	露營區	0.5776	1.36	0.39
	旅館區	6.0192	14.14	4.07
	丙種旅館區	0.6229	1.46	0.42
	郵政專用區	0.0412	0.10	0.03
	加油站專用區	0.1220	0.29	0.08
	河川區	28.0728	-	18.98
	河川區 (兼供道路使用)	0.1164	-	0.08
小計 ^{註3}	127.2767	51.55	86.06	
公共 設施 用地	機關用地	2.7763	6.52	1.88
	學校用地	0.5305	1.25	0.36
	公園用地 ^{註4}	3.3014	7.76	2.23
	綠地	0.1815	0.43	0.12
	停車場用地	1.5745	3.70	1.06
	自來水事業用地	0.5734	1.35	0.39
	電路鐵塔用地	0.0714	0.17	0.05
	污水處理廠用地	1.3537	3.18	0.92
	廣場用地	0.0564	0.13	0.04
	道路用地	10.2030	23.97	6.90
	小計	20.6222	48.45	13.94
都市發展用地面積合計 ^{註2}		42.5666	100.00	-
計畫總面積		147.8988	-	100.00

註：1.表內面積應以核定計畫圖實際分割測量面積為準。

2.都市發展用地面積合計不包含農業區、保護區、遊樂區及河川區、河川區 (兼供道路使用)，係以計畫總面積扣除計算而得。

3.土地使用分區小計與各項分區加總不符部分，推測應屬四捨五入之誤差，故予以更正。

4.現行谷關風景特定區土地使用計畫面積統計表公園用地面積與公共設施用地面積表兩者面積不符，本計畫採用公共設施用地面積表公園用地面積小計 3.3014 公頃。

資料來源：變更谷關風景特定區計畫 (第三次通盤檢討) 書 (臺中市政府，102 年 10 月)。

表 2 變更谷關風景特定區計畫主要計畫（第四次通盤檢討）變更內容明細表

編號	位置	變更內容		變更理由	專案小組初步建議意見	市都委會決議
		原計畫	新計畫			
變 1	計畫年期	民國 110 年	民國 115 年	依循臺中市區域計畫之目標年予以調整至民國 115 年。	建議配合國土計畫修正為民國 125 年	照專案小組意見通過。
變 2	主要計畫圖比例尺	比例尺 1/1,000	比例尺 1/3,000	計畫區原為主要計畫與細部計畫合併擬定之都市計畫，比例尺為 1/1,000，因應本次通盤檢討主要計畫與細部計畫之劃分，故調整變更本計畫之主要計畫圖比例尺為 1/3,000。	建議照案通過。	照專案小組意見通過。
變 3	土地使用分區管制要點	含細部計畫內容，土地使用分區管制要點。	土地使用分區管制要點納入細部計畫。	現行都市計畫法已將細部計畫審議核定權責交予直轄市、縣(市)，為建立計畫管制層次，爰於本次通盤檢討辦理主要計畫與細部計畫劃分，將屬細部計畫內容者另訂細部計畫管制之。	建議照案通過。	照專案小組意見通過。
變 4	有指定之機關用地	<p>機關用地(機一)(0.7551 公頃)供林務局使用。</p> <p>機關用地(機三)(0.1402 公頃)供臺電使用。</p> <p>機關用地(機十一)(0.0803 公頃)供國防部麗陽招待所使用。</p>	<p>機關用地(機一)(0.7551 公頃)取消指定用途。</p> <p>機關用地(機三)(0.1402 公頃)取消指定用途。</p> <p>機關用地(機十一)(0.0803 公頃)取消指定用途。</p>	1. 本計畫參照內政部 105 年 5 月 19 日內授營中字第 1050807374 號函檢送該部都市計畫委員會 105 年 4 月 26 日第 873 次會議報告案件第 2 案「為增益土地有效利用並避免計畫內容動輒變更，機關用地是否於通盤檢討時取消指定用途」會議決定辦理。	建議照案通過。	照專案小組意見通過。

編號	位置	變更內容		變更理由	專案小組初步建議意見	市都委會決議
		原計畫	新計畫			
				2. 其決議略以(1)已取得開闢之機關用地,刪除該等機關用地指定用途;(2)尚未開闢之機關用地,除指定其用途外,建議仍在計畫書內保留類似性質機關使用之彈性。		
變5	郵政專用區	郵政專用區 (0.0412 公頃)	廣場用地 (0.0412 公頃)	1. 本用地自民國 78 年編定至今已逾 20 年未開闢,經中華郵政公司 108 年 4 月 9 日機關協調會議回覆評估無相關使用計畫。 2. 本用地已由原住民族事務委員會建設「原住民族部落市集廣場」銜接交通部觀光局參山國家及臺中市觀光旅遊局建設之「谷關溫泉廣場」。	建議修正通過。 修正事項： 經查本計畫區第一次通盤檢討係民國 79 年發布實施,變更理由第 1 點應修正為「自民國 79 年劃定...」。	照專案小組意見通過。
變6	公園用地(一)	公園用地 (1.0956 公頃)	遊憩服務用地 (1.0442 公頃) 郵政專用區 (0.0514 公頃)	1. 交通部觀光局參山國家風景區管理處為配合觀光發展需求,擬將所管公共設施所在地,變更為「遊憩服務用地」。 2. 查和平區谷關段 112、112-2、112-3、112-4 地號管理單位為交通部觀光	建議照案通過。	照專案小組意見通過。

編號	位置	變更內容		變更理由	專案小組初步建議意見	市都委會決議
		原計畫	新計畫			
				局參山國家風景區管理處。 3.經中華郵政公司於 108 年 5 月 3 日函復,和平谷關郵局現租用和平區谷關段 111、111-2 地號,面積 440 平方公尺,請依現行租用範圍變更為郵政專用區或另提供總計面積不低於現況面積且與谷關段 111 地號相連完整之土地。		
變 7	道路編號一號(篤銘橋舊址)、捐來吊橋、谷關大橋	道路用地(0.2813 公頃)	河川區(0.1281 公頃) 河川區兼供道路使用(0.1532 公頃)	1.民國 93 年篤銘橋原址於七二水災沖毀,民國 99 年於原址北側 200 公尺處興建,為現行台 8 線通行道路,考量舊址地勢較低且無再建橋可能性,酌予變更為河川區。 2.捐來吊橋及谷關大橋依照現況調整為河川區兼供道路使用。	1.原案建議照案通過。 2.細計變 1 案併入本變更案。	照專案小組意見通過。
變 8	原住民文化園區及其東側保護區	原住民文化園區(0.5692 公頃) 保護區(0.5691 公頃)	原住民文化專用區(0.5692 公頃) 原住民文化專用區(附四)(0.5691 公頃) 附帶條件: 1.應提供原住民文化專用	1.原住民文化園區自民國 78 年編定至今尚未開闢,經臺中市政府原住民族事務委員會 108 年 4 月 25 日函示,哈崙台部落缺乏活動	建議修正通過。 修正事項: 1.請再行確認變更計畫示意圖是否有包括谷關段 213 地號之全部土地。 2.修正變更理	照專案小組意見通過。

編號	位置	變更內容		變更理由	專案小組初步建議意見	市都委會決議
		原計畫	新計畫			
			<p>區建築物總樓地板面積10%以上室內公益性空間，供社區發展、公共衛生或文化教育活動使用。</p> <p>2.前項室內公益性空間建築物所有權仍屬原所有權人所有。</p>	<p>空間，建請和平區公所研擬相關建設計畫及變更分區事宜。</p> <p>2.現行計畫劃設原住民文化園區應整體開發，然土地多為私有土地，難以整合開闢要件。藉由公有土地開闢以帶動地區商業活動，可鼓勵業者加速投資開發。</p> <p>3.本計畫區劃設保護區目的為保護地形及水質，查該本分區非位於飲用水源水質保護區及地質敏感區。</p>	<p>由：</p> <p>(1)經查本計畫區第一次通盤檢討係民國79年發布實施，變更理由第1點應修正為「自民國79年劃定...」。</p> <p>(2)變更理由第3、4點補充修正如下：</p> <p>3.本計畫區劃設保護區目的為保護地形及水質，查該本分區非位於飲用水源水質保護區及地質敏感區，且非位屬應避免開發之區位。</p> <p>4.依據臺中市國土計畫（草案）、國土功能分區及分類與使用地劃設作業手冊（110年5月版），本案變更範圍未符合國土保育地區第四類劃設條件，應屬城鄉發展地區第一類之範疇，可供較高強度之居住、產業或其他城鄉發展活動使用。</p>	

編號	位置	變更內容		變更理由	專案小組初步建議意見	市都委會決議
		原計畫	新計畫			
變9	污水處理廠用地	污水處理廠用地 (1.3537 公頃)	河川區 (1.0209 公頃) 保護區 (0.3121 公頃) 道路用地 (0.0207 公頃)	1. 為確保河岸安全，依經濟部99年6月7日經授水字第09920205670號公告河川區域線調整變更相關用地範圍，位於河川區域線範圍變更為河川區。 2. 非位於河川區域建議併鄰近分區變更為保護區，或依現況道路開闢情形變更為道路用地、河川區兼供道路使用。	建議修正通過。 修正事項： 變更理由補充第3點：依據本府水利局之規劃，現行污水處理廠用地已不宜開闢使用，經多次協調目前以機一、停七為主，將以多目標開發興建與當地自然景觀融合，地面層原則上維持原使用，適當綠化並結合在地文化及原住民風貌，預計於民國113年興建完成。	照專案小組意見通過。
		道路用地 (0.1554 公頃)	河川區兼供道路使用 (0.1554 公頃)			
變10	機關用地(機十一)西側道路用地	道路用地 (0.0228 公頃)	機關用地 (0.0228 公頃)	1. 本分區自民國78年編定至今尚未開闢，若廢除後不影響整體道路系統。 2. 經國防部軍備局106年10月11日及108年4月9日機關協調會議回復，136-37地號管理者為國防部軍備局，且尚有使用需求，建議從其原來使用變更為機關用地。	建議修正通過。 修正事項： 1. 經查本計畫區第一次通盤檢討係民國79年發布實施，變更理由第1點應修正為「自民國79年劃定...」。 2. 考量國防部軍備局及臺灣電力公司土地權屬範圍，調整道路用地變更為機關用地分別納入機十一及機三用地範圍(依權屬)。	照專案小組意見通過。
變11	停車場用地	停車場用地 (0.0006 公頃)	道路用地 (0.0013 公頃)	1. 本計畫區道路截角未予以統	建議修正通過。 修正事項：	免提列變更。

編號	位置	變更內容		變更理由	專案小組初步建議意見	市都委會決議
		原計畫	新計畫			
	(停六)及其東側廣場用地	廣場用地 (0.0007 公頃)		<p>一劃設，應依臺中市建築管理自治條例劃設道路截角並以徵收或撥用方式取得。</p> <p>2.目的係為提高道路安全標準並使都市計畫與建築管理規定相符，為後續相關業務執行之依據。</p>	<p>本案係配合細部計畫道路變更留設道路截角，惟配合本次通檢辦理主細拆離作業，該細計道路已併鄰近分區納屬主計商業區，故其變更後計畫調整為「商業區」，且應補充變更理由第 3 點：本案係配合細部計畫道路變更留設道路截角，土地所有權人並無因變更增加利得，爰免予回饋。</p>	<p>理由： 停（六）東側 8 公尺道路，依第二次通盤檢討書圖，其應為人行步道用地，免留設道路截角。(詳附件三-二)</p>
變 12	機關用地(機一)	機關用地 (0.0011 公頃)	道路用地 (0.0011 公頃)	<p>現行計畫圖所載計畫線與計畫圖測繪或地籍分割情形不一致，查其與谷關風景特定區計畫(第二次通盤檢討書)亦不相符，故予以訂正書圖。</p>	<p>建議修正通過。 修正事項： 變更理由修改如下：經查 96 年發布實施「變更谷關風景特定區計畫(部分住宅區、保護區、青年活動中心區、機關用地、污水處理廠用地、加油站用地為道路用地、部分行水區為河川區(兼供道路使用))」案，係配合篤銘橋改建工程，變更部分機關用地為道路用地，惟調整後機關用地(一)北側產生一畸零銳角，考量道路</p>	<p>照專案小組意見通過。</p>

編號	位置	變更內容		變更理由	專案小組初步建議意見	市都委會決議
		原計畫	新計畫			
					系統完整性及安全性，酌予變更該畸零處為道路用地。	

註：表內面積應以核定圖實地分割測量面積為準。

表 3 擬定谷關風景特定區計畫細部計畫變更內容明細表

編號	位置	變更內容		變更理由	專案小組初步建議意見	市都委會決議
		原計畫	新計畫			
變 1	龍谷吊橋原址、谷關吊橋、介於旅(八)至保護區計畫道路	道路用地 (0.1458 公頃)	河川區 (0.1119 公頃) 河川區兼供道路使用(0.0339 公頃)	谷關吊橋依現況調整為河川區兼供道路使用，另已沖毀及未使用橋梁，依目的事業主管機關意見已無興建計畫，故依現況酌予調整為河川區。	建議修正後通過。 由細部計畫層級調整至主要計畫層級，並併入主要計畫變七案。	照專案小組意見通過。
變 2	計畫區內 7 處人行步用地	人行步道用地 (0.3845 公頃)	道路用地 (0.3845 公頃)	本計畫區多處人行步道已有通行車輛之事實，為符實際使用情形並避免造成土地所有權人額外負擔，依「臺中市都市計畫人行步道用地檢討變更處理原則」第 3 點規定檢討變更人行步道用地為道路用地。	建議照案通過。	修正後通過。 修正事項： 經再清查 6 處人行步道，由 7 處調整為 11 處人行步道變更為細計道路。(詳圖 5)
變 3	細部計畫道路	細部計畫道路未編號	細部計畫道路予以編號	將未編號道路予以順編。	建議照案通過。	照專案小組意見通過。
變 4	土地使用分區管制要點	土地使用分區管制要點，詳表 4「原條文」欄之內容。	土地使用分區管制要點條文內容，詳表 4「公展條文」欄之內容。	因應計畫未來發展需求酌予修訂土地使用分區管制要點，並納入細部計畫，詳表 4 說明欄。	詳表 4。	照專案小組意見通過。

註：表內面積應以核定圖實地分割測量面積為準。

表 4 擬定谷關風景特定區計畫細部計畫土地使用分區管制要點修訂前後對照表

原條文	公展條文	說明	專案小組初步建議意見	修正後條文	市都委會決議
一、本要點依都市計畫法第 22 條、32 條及都市計畫法臺中市施行自治條例第 49 條之規定訂定之。	一、本要點依都市計畫法第 22 條、32 條及都市計畫法臺中市施行自治條例第 49 條之規定訂定之。	參照全市案例，統一用語。	照案通過。	一、本要點依都市計畫法第 22 條、32 條及都市計畫法臺中市施行自治條例第 49 條之規定訂定之。	照專案小組意見通過。
二、本風景特定區內設置下列各使用分區或用地： (一) 遊樂區 (二) 原住民文化園區 (三) 觀光果園區 (四) 露營區 (五) 旅館區 (六) 丙種旅館區 (七) 住宅區 (八) 商業區 (九) 加油站專用區 (十) 郵政專用區 (十一) 宗教專用區 (十二) 農業區 (十三) 保護區 (十四) 特別保護區 (十五) 河川區 (十六) 河川區(兼供道路用地) (十七) 學校用地 (十八) 機關用地 (十九) 公園用地 (二十) 綠地 (二十一) 自來水事業用地 (二十二) 停車場用地	二、本風景特定區內設置下列各使用分區或用地： (一) 遊樂區 (二) 原住民文化園區 (二) 觀光果園區 (三) 露營區 (四) 旅館區 (五) 丙種旅館區 (六) 住宅區 (七) 商業區 (八) 加油站專用區 (九) 郵政專用區 (十) 宗教專用區 (十一) <u>原住民文化專用區</u> (十二) 農業區 (十三) 保護區 (十四) 特別保護區 (十五) 河川區 (十六) 河川區(兼供道路用地) (十七) 學校用地 (十八) 機關用地 (十九) 公園用地 (二十) 綠地用地 (二十一) 自來水事業用地 (二十二) 停車場用地	1. 統一用語修改綠地為綠地用地。 2. 刪除原住民文化園區，新增原住民文化專用區及遊憩服務用地。 3. <u>污水處理廠用地係配合主要計畫變 9 案，爰予以刪除。</u>	修正通過。 修正理由： 1. 公展條文部分應保留(二十四)污水處理廠用地並加註刪除線，及調整其以下項目之編號。 2. 補充說明污水處理廠用地係配合主要計畫變 9 案，爰予以刪除。 3. 停車場、廣場、道路用地順序調整至自來水事業用地前。	二、本風景特定區內設置下列各使用分區或用地： (一) 遊樂區 (二) 原住民文化園區 (二) 觀光果園區 (三) 露營區 (四) 旅館區 (五) 丙種旅館區 (六) 住宅區 (七) 商業區 (八) 加油站專用區 (九) 郵政專用區 (十) 宗教專用區 (十一) <u>原住民文化專用區</u> (十二) 農業區 (十三) 保護區 (十四) 特別保護區 (十五) 河川區 (十六) 河川區(兼供道路用地) (十七) 學校用地 (十八) 機關用地 (十九) 公園用地 (二十) 綠地用地 (二十一) 自來水事業用地	照專案小組意見通過。

原條文	公展條文	說明	專案小組初步建議意見	修正後條文	市都委會決議																																																																								
(二十三) 廣場用地 (二十四) 污水處理廠用地 (二十五) 電路鐵塔用地 (二十六) 道路用地	(二十三) 廣場用地 (二十四) 電路鐵塔用地 (二十五) <u>遊憩服務用地</u> (二十六) 道路用地			(二十二) 停車場用地 (二十三) 廣場用地 (二十四) 污水處理廠用地 (二十五) 電路鐵塔用地 (二十六) 道路用地 (二十七) 遊憩服務用地																																																																									
	<p>三、本計畫區內各種土地使用分區之建蔽率、容積率不得大於下表規定：</p> <table border="1" data-bbox="557 603 949 1391"> <thead> <tr> <th>項目</th> <th>建蔽率(%)</th> <th>容積率(%)</th> <th>樓高限制</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>觀光果園區</td> <td>5</td> <td></td> <td>不得超過二層樓或7公尺</td> </tr> <tr> <td>露營區</td> <td>3</td> <td></td> <td>不得超過一層樓或4公尺。</td> </tr> <tr> <td rowspan="2">旅館區</td> <td>第一種旅館區</td> <td>50</td> <td>300</td> </tr> <tr> <td>第二種旅館區</td> <td>60</td> <td>180</td> </tr> <tr> <td>丙種旅館區</td> <td>40</td> <td>120</td> <td></td> </tr> <tr> <td>住宅區</td> <td>40</td> <td>120</td> <td></td> </tr> <tr> <td>商業區</td> <td>60</td> <td>180</td> <td></td> </tr> <tr> <td>宗教專用區</td> <td>40</td> <td>80</td> <td></td> </tr> <tr> <td>郵政專用區</td> <td>40</td> <td>80</td> <td></td> </tr> <tr> <td>原住民文化</td> <td>50</td> <td>150</td> <td></td> </tr> </tbody> </table>	項目	建蔽率(%)	容積率(%)	樓高限制	觀光果園區	5		不得超過二層樓或7公尺	露營區	3		不得超過一層樓或4公尺。	旅館區	第一種旅館區	50	300	第二種旅館區	60	180	丙種旅館區	40	120		住宅區	40	120		商業區	60	180		宗教專用區	40	80		郵政專用區	40	80		原住民文化	50	150		<p>1.新增條文。 2.依臺中市現行計畫土地使用分區管制要點格式，表列計畫區各項土地使用分區之建蔽率及容積率，以利整體參照。 3.增設「原住民文化專用區」土地使用分區管制要點一併修訂。 4.旅館區依土地使用強度予以細分： (1)第一種旅館區：建蔽率及容積率同原條文第7條之規定。 (2)第二種旅館區：本計畫參酌大坑風景特</p>	<p>修正通過。 修正理由： 1.丙種旅館區一併列入旅館區表格以利參照。 2.有關旅館區檢討變更審議原則規定，依該原則變更為第二種旅館區後，建築物高度不得超過3層樓且簷高不得超過11公尺，建議配合補充修正於樓高限制欄內。</p>	<p>三、本計畫區內各種土地使用分區之建蔽率、容積率不得大於下表規定：</p> <table border="1" data-bbox="1489 603 1836 1391"> <thead> <tr> <th>項目</th> <th>建蔽率(%)</th> <th>容積率(%)</th> <th>樓高限制</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>觀光果園區</td> <td>5</td> <td></td> <td>不得超過二層樓或7公尺</td> </tr> <tr> <td>露營區</td> <td>3</td> <td></td> <td>不得超過一層樓或4公尺。</td> </tr> <tr> <td rowspan="4">旅館區</td> <td>第一種旅館區</td> <td>50</td> <td>300</td> </tr> <tr> <td>第二種旅館區</td> <td>60</td> <td>180</td> </tr> <tr> <td>丙種旅館區</td> <td>40</td> <td>120</td> </tr> <tr> <td>住宅區</td> <td>40</td> <td>120</td> </tr> <tr> <td>商業區</td> <td>60</td> <td>180</td> <td></td> </tr> </tbody> </table>	項目	建蔽率(%)	容積率(%)	樓高限制	觀光果園區	5		不得超過二層樓或7公尺	露營區	3		不得超過一層樓或4公尺。	旅館區	第一種旅館區	50	300	第二種旅館區	60	180	丙種旅館區	40	120	住宅區	40	120	商業區	60	180		<p>照專案小組意見通過。</p>
項目	建蔽率(%)	容積率(%)	樓高限制																																																																										
觀光果園區	5		不得超過二層樓或7公尺																																																																										
露營區	3		不得超過一層樓或4公尺。																																																																										
旅館區	第一種旅館區	50	300																																																																										
	第二種旅館區	60	180																																																																										
丙種旅館區	40	120																																																																											
住宅區	40	120																																																																											
商業區	60	180																																																																											
宗教專用區	40	80																																																																											
郵政專用區	40	80																																																																											
原住民文化	50	150																																																																											
項目	建蔽率(%)	容積率(%)	樓高限制																																																																										
觀光果園區	5		不得超過二層樓或7公尺																																																																										
露營區	3		不得超過一層樓或4公尺。																																																																										
旅館區	第一種旅館區	50	300																																																																										
	第二種旅館區	60	180																																																																										
	丙種旅館區	40	120																																																																										
	住宅區	40	120																																																																										
商業區	60	180																																																																											

原條文	公展條文	說明	專案小組 初步建議意見	修正後條文	市都委會決議																
	<table border="1" data-bbox="562 268 947 306"> <tr> <td data-bbox="562 268 680 306">專用區</td> <td data-bbox="680 268 757 306"></td> <td data-bbox="757 268 833 306"></td> <td data-bbox="833 268 947 306"></td> </tr> </table>	專用區				定區計畫，將旅館區建蔽率及容積率訂為60%、180%。		<table border="1" data-bbox="1491 268 1832 466"> <tr> <td data-bbox="1491 268 1610 331">宗教 專用區</td> <td data-bbox="1610 268 1686 331">40</td> <td data-bbox="1686 268 1762 331">80</td> <td data-bbox="1762 268 1832 331">F</td> </tr> <tr> <td data-bbox="1491 331 1610 395">郵政 專用區</td> <td data-bbox="1610 331 1686 395">40</td> <td data-bbox="1686 331 1762 395">80</td> <td data-bbox="1762 331 1832 395">F</td> </tr> <tr> <td data-bbox="1491 395 1610 466">原住民文 化專用區</td> <td data-bbox="1610 395 1686 466">50</td> <td data-bbox="1686 395 1762 466">150</td> <td data-bbox="1762 395 1832 466">F</td> </tr> </table>	宗教 專用區	40	80	F	郵政 專用區	40	80	F	原住民文 化專用區	50	150	F	
專用區																					
宗教 專用區	40	80	F																		
郵政 專用區	40	80	F																		
原住民文 化專用區	50	150	F																		
<p>三、遊樂區之土地，以建築供遊樂設施為主，其土地及建築物之使用應依下列規定：</p> <p>(一)建築物不得大於基地面積水平投影最大面積1%。</p> <p>(二)僅得設置觀瀑台、休憩亭台、纜車站、動物園、游泳池及其附屬管理設施。</p> <p>(三)坵塊圖上之平均坡度在40%以上之地區，應維持原始地形地貌，不得開發利用；坵塊圖上之平均坡度在30%以上未逾40%之地區，以作為開放性之公共設施使用為限，不得建築使用。</p> <p>(四)非經觀光主管機關核准，不得變更地形、地貌或興建任何建築物、遊樂設施。</p>	<p>四、遊樂區之土地，以建築供遊樂設施為主，其土地及建築物之使用應依下列規定：</p> <p>(一)建築物不得大於基地面積水平投影最大面積1%。</p> <p>(二)僅得設置觀瀑台、休憩亭台、纜車站、動物園、游泳池及其附屬管理設施。</p> <p>(三)坵塊圖上之平均坡度在40%以上之地區，應維持原始地形地貌，不得開發利用；坵塊圖上之平均坡度在30%以上未逾40%之地區，以作為開放性之公共設施使用為限，不得建築使用。</p> <p>(四)非經觀光主管機關核准，不得變更地形、地貌或興建任何建築物、遊樂設施。</p>	點次修正。	修正通過。 修正理由： 修正原條文文字誤繕部分，將「遊泳池」一詞修正為「游泳池」。	<p>四、遊樂區之土地，以建築供遊樂設施為主，其土地及建築物之使用應依下列規定：</p> <p>(一)建築物不得大於基地面積水平投影最大面積1%。</p> <p>(二)僅得設置觀瀑台、休憩亭台、纜車站、動物園、遊游泳池及其附屬管理設施。</p> <p>(三)坵塊圖上之平均坡度在40%以上之地區，應維持原始地形地貌，不得開發利用；坵塊圖上之平均坡度在30%以上未逾40%之地區，以作為開放性之公共設施使用為限，不得建築使用。</p> <p>(四)非經觀光主管機關核准，不得變更地形、地貌或興建任何建築物、遊樂設施。</p>	照專案小組意見通過。																

原條文	公展條文	說明	專案小組初步建議意見	修正後條文	市都委會決議
四、原住民文化園區土地專供原住民文物陳列建築、原住民歌舞表演及其他原住民文化有關設施使用，並應整體開發。其土地及建物之使用，應依下列規定： (一)應經都市設計委員會審議通過後始得開發建築。 (二)建蔽率不得超過40%。 (三)容積率不得超過80%。	刪除。	變更為原住民文化專用區，相關管制事項併入 <u>公展條文第十二點</u> 。	修正通過。 修正理由： 說明欄補充併入之條文。	刪除。	照專案小組意見通過。
五、觀光果園區建蔽率不得大於5%，高度不得超過二層樓或7公尺，最大基層建築面積不得超過165平方公尺，不得設置或興建任何與觀光果園管理無關之建築。	五、觀光果園區建蔽率不得大於5%，高度不得超過二層樓或7公尺，最大基層建築面積不得超過165平方公尺，不得設置或興建任何與觀光果園管理無關之建築。	依臺中市現行計畫土地使用分區管制要點格式，表列計畫區各項土地使用分區之建蔽率及容積率，以利整體參照， <u>部分管制事項併入公展條文第三點</u> 。	照案通過。 (業務單位建議說明欄補充併入之條文。)	五、觀光果園區建蔽率不得大於5%，高度不得超過二層樓或7公尺，最大基層建築面積不得超過165平方公尺，不得設置或興建任何與觀光果園管理無關之建築。	照專案小組意見通過。
六、露營區 (一)建蔽率不得超過3%。 (二)建築物高度不得超過一層樓或4公尺。 (三)僅准許設置野灶、安全及衛生設備等。 (四)建築物與計畫道路間至少應保持10公尺之距離。	六、露營區 (一)建蔽率不得超過3%。 (二)建築物高度不得超過一層樓或4公尺。 (一)僅准許設置野灶、安全及衛生設備等。 (二)建築物與計畫道路間至少應保持10公尺之距離。	依臺中市現行計畫土地使用分區管制要點格式，表列計畫區各項土地使用分區之建蔽率及容積率，以利整體參照， <u>部分管制事項併入公展條文第三點</u> 。	照案通過。 (業務單位建議說明欄補充併入之條文。)	六、露營區 (一)建蔽率不得超過3%。 (二)建築物高度不得超過一層樓或4公尺。 (一)僅准許設置野灶、安全及衛生設備等。 (二)建築物與計畫道路間至少應保持10公尺之距離。	照專案小組意見通過。

原條文	公展條文	說明	專案小組初步建議意見	修正後條文	市都委會決議
<p>離。</p> <p>(五)建築物外觀須與美化並與四周景觀配合。</p>	<p>(三)建築物外觀須與美化並與四周景觀配合。</p>	<p>項併入公展條文第三點。</p>		<p>離。</p> <p>(三)建築物外觀須與美化並與四周景觀配合。</p>	
<p>七、旅館區專供建築旅館及附屬建築使用，應依下列規定：</p> <p>(一)建蔽率不得超過50%。</p> <p>(二)容積率不得超過300%。</p> <p>(三)使用限制：得興建游泳池、車庫等附屬設施，並得供設置纜車站及其他相關交通設施使用，除為建築整地需要外，不得變更地形地貌影響景觀。</p>	<p>七、旅館區專供興建旅館及附屬建築使用設施為主，其建築物及土地使用應依下列規定：</p> <p>(一)建蔽率不得超過50%。</p> <p>(二)容積率不得超過300%。</p> <p>(三)使用限制：</p> <p>(一)得興建游泳池、車庫等附屬設施，並得供設置纜車站及其他相關交通設施使用，除為建築整地需要外，不得變更地形地貌影響景觀。</p> <p>(二)應有完善之污水、廢棄物處理設施及位置，於申請核准時由主管機關審核通過後始可營業使用。</p> <p>(三)應視容納旅客量，留設足夠之停車空間。</p> <p>(四)第二種旅館區應自計畫道路境界線退縮設置無遮簷人行道。</p>	<p>1.依臺中市現行計畫土地使用分區管制要點格式，表列計畫區各項土地使用分區之建蔽率及容積率，以利整體參照，部分管制事項併入公展條文第三點。</p> <p>2.原條文第18條併入。</p> <p>3.停車空間設置標準除依建築技術規則設計施工編第59條第一類建築物用途之外，應考量實際需求。</p> <p>4.新增第二種旅館區建物退縮設置無遮簷人</p>	<p>修正通過。</p> <p>修正理由：</p> <p>1.配合本次提會「旅館區檢討變更審議原則」修正本要點相關旅館區用語。</p> <p>2.無遮簷人行道設置規範回歸相關法規辦理，不另增訂，並整併順修使用限制相關條文規定。</p> <p>3.停車空間設置標準除依建築技術規則設計施工編第59條第一類建築物用途之外，應考量實際需求。</p> <p>4.酌採公民或團體陳情意見第3案新增「親水遊憩設施、停車場」等使用項目。</p> <p>5.酌修文詞，使語意通順。</p> <p>(業務單位建議說明欄補充併入之條文。)</p>	<p>七、第一種、第二種及丙種旅館區專供興建建築旅館及附屬建築使用設施為主限，得興建游泳池、親水遊憩設施、停車場、車庫等附屬設施，並得供設置纜車站及其他相關交通設施使用，除為建築整地需要外，不得變更地形地貌，且以不影響整體景觀為原則。</p> <p>(一)應視容納旅客量，留設足夠之停車空間。</p> <p>(二)應有完善之污水、廢棄物處理設施及位置，於申請核准時由主管機關審核通過後始可營業使用。</p>	<p>照專案小組意見通過。</p>

原條文	公展條文	說明	專案小組 初步建議意見	修正後條文	市都委會決議
		行道規定。			
<p>八、丙種旅館區專供建築低使用強度之旅館及附屬建築使用，應依下列規定：</p> <p>(一) 建蔽率不得超過 40%。</p> <p>(二) 容積率不得超過 120%。</p> <p>(三) 使用限制：得興建游泳池、車庫等附屬設施，並得供設置纜車站及其他相關交通設施使用，除為建築整地需要外，不得變更地形地貌影響景觀。</p>	<p>八、丙種旅館區專供建築低使用強度之旅館及附屬建築使用，應依下列規定：</p> <p>(一) 建蔽率不得超過 40%。</p> <p>(二) 容積率不得超過 120%。</p> <p>(一) 使用限制：得興建游泳池、車庫等附屬設施，並得供設置纜車站及其他相關交通設施使用，除為建築整地需要外，不得變更地形地貌影響景觀。</p> <p><u>(二) 應有完善之污水、廢棄物處理設施及位置，於申請核准時由主管機關審核通過後始可營業使用。</u></p>	<p>1. 依臺中市現行計畫土地使用分區管制要點格式，表列計畫區各項土地使用分區之建蔽率及容積率，以利整體參照，<u>部分管制事項併入公展條文第三點。</u></p> <p>2. 原條文第十八點併入。</p>	<p>修正通過。</p> <p>修正理由：</p> <p>1. 刪除。</p> <p>2. 說明欄補充併入之條文。</p> <p>3. 有關使用項目之規定併入依本意見修正後第七點。</p>	刪除。	照專案小組意見通過。
<p>九、住宅區內以建築住宅為主，其土地及建築物使用，應依下列規定：</p> <p>(一) 建蔽率不得超過 40%。</p> <p>(二) 容積率不得超過 120%。</p>	刪除。	<p>依臺中市現行計畫土地使用分區管制要點格式，表列計畫區各項土地使用分區之建蔽率及容積率，以利整體參照，<u>相關管制事項併入公展條文第三點。</u></p>	<p>修正通過。</p> <p>修正理由：</p> <p>說明欄補充併入之條文。</p>	刪除。	照專案小組意見通過。

原條文	公展條文	說明	專案小組初步建議意見	修正後條文	市都委會決議
<p>十、商業區以供建築商店及商業使用之建築為主，其土地及建築之使用，應依下列規定：</p> <p>(一) 建蔽率不得超過 60%。</p> <p>(二) 容積率不得超過 180%。</p> <p>(三) 區內不得設置工廠、特種營業或其他類似之營業場所。</p>	<p>九、商業區以供建築商店及商業使用之建築為主，其土地及建築之使用，應依下列規定：</p> <p>(一) 建蔽率不得超過 60%。</p> <p>(二) 容積率不得超過 180%。</p> <p>(三) 區內不得設置工廠、特種營業或其他類似之營業場所。</p>	<p>1. 點次修正。</p> <p>2. 依臺中市現行計畫土地使用分區管制要點格式，表列計畫區各項土地使用分區之建蔽率及容積率，以利整體參照，<u>部分管制事項併入公展條文第三點。</u></p>	<p>修正通過。</p> <p>修正理由： 點次修正。 (業務單位建議說明欄補充併入之條文。)</p>	<p>八、商業區以供建築商店及商業使用之建築為主，其土地及建築之使用，應依下列規定：</p> <p>(一) 建蔽率不得超過 60%。</p> <p>(二) 容積率不得超過 180%。</p> <p>(三) 區內不得設置工廠、特種營業或其他類似之營業場所。</p>	<p>照專案小組意見通過。</p>
<p>十一、特別保護區以供水土保持及維護電廠等設施之安全為主，其土地專供發電廠取水及其相關設施使用。</p>	<p>十、特別保護區以供水土保持及維護電廠等設施之安全為主，其土地專供發電廠取水及其相關設施使用。</p>	<p>點次修正。</p>	<p>修正通過。</p> <p>修正理由： 點次修正。</p>	<p>九、特別保護區以供水土保持及維護電廠等設施之安全為主，其土地專供發電廠取水及其相關設施使用。</p>	<p>照專案小組意見通過。</p>
<p>十二、宗教專用區專供宗教及其附屬設施使用，其土地及建築物之使用，應依下列規定：</p> <p>(一) 建蔽率不得超過 40%。</p> <p>(二) 容積率不得超過 80%。</p>	<p>刪除。</p>	<p>依臺中市現行計畫土地使用分區管制要點格式，表列計畫區各項土地使用分區之建蔽率及容積率，以利整體參照，<u>相關管制事項併入公展條文第三點。</u></p>	<p>修正通過。</p> <p>修正理由： 說明欄補充併入之條文。</p>	<p>刪除。</p>	<p>照專案小組意見通過。</p>

原條文	公展條文	說明	專案小組 初步建議意見	修正後條文	市都委會決議
<p>十三、郵政專用區專供郵局建築及其相關設施之使用，其土地及建築物之使用，應依下列規定：</p> <p>(一) 建蔽率不得超過 40%。</p> <p>(二) 容積率不得超過 80%。</p> <p>(三) 郵政專用區應自道路境界線至少退縮 4 公尺建築，退縮部分得計入法定空地，並應妥予植栽綠化。</p>	<p>十一、郵政專用區專供郵局建築及其相關設施之使用，其土地及建築物之使用，應依下列規定：</p> <p>(一) 建蔽率不得超過 40%。</p> <p>(二) 容積率不得超過 80%。</p> <p>(三) 郵政專用區應自計畫道路境界線至少退縮 4 公尺建築，退縮部分得計入法定空地，並應妥予植栽綠化。</p>	<p>1. 條次修正。</p> <p>2. 依臺中市現行計畫土地使用分區管制要點格式，表列計畫區各項土地使用分區之建蔽率及容積率，以利整體參照，<u>部分管制事項併入公展條文第三點。</u></p> <p>3. 退縮距離係自計畫道路境界線起算。</p>	<p>修正通過。</p> <p>修正理由：</p> <p>1. 刪除。</p> <p>2. 說明欄補充併入之條文。</p> <p>3. 有關退縮建築之規定統整併入依本意見修正後第十四點。</p>	<p>刪除。</p>	<p>照專案小組意見通過。</p>
	<p><u>十二、原住民文化專用區土地專供原住民文化聚落保存、文化藝術傳承、集會所及其他原住民文化有關設施使用。其土地及建物之使用，應依下列規定：</u></p> <p><u>(一) 容許使用項目如下：</u></p> <p><u>1. 社區遊憩設施。</u></p> <p><u>2. 社教設施。</u></p> <p><u>3. 文康設施。</u></p> <p><u>4. 日常用品零售業。</u></p> <p><u>5. 飲食業。</u></p> <p><u>6. 日常服務業。</u></p> <p><u>7. 一般事務所。</u></p>	<p>新增條文。</p>	<p>修正通過。</p> <p>修正理由：</p> <p>1. 點次修正。</p> <p>2. 考量全市一致性，參考「擬定梨山風景特定區計畫（新佳陽地區）細部計畫書（公展草案）」有關「原住民產業專用區」之土地使用分區管制容許使用規定以及谷關地區露營活動使用之需求酌予修正。</p>	<p><u>十、原住民文化專用區土地專供原住民文化聚落保存、文化藝術傳承、集會所及其他原住民文化有關設施使用，其土地及建物之使用，容許使用項目如下：</u></p> <p><u>(一) 農特產品展售。</u></p> <p><u>(二) 餐飲業。</u></p> <p><u>(三) 原住民展覽館、博物館、藝術中心。</u></p> <p><u>(四) 原住民文化文化傳承訓練。</u></p> <p><u>(五) 工藝產品展示與銷售。</u></p>	<p>照專案小組意見通過。</p>

原條文	公展條文	說明	專案小組初步建議意見	修正後條文	市都委會決議																														
	<p>8.一般旅館業</p> <p>9.其他經主管機關核定之文化及教育相關設施。</p> <p>(二)應整體開發(得整體規劃，分期分區開發建築)。</p>			<p>(六)原住民歌舞表演場。</p> <p>(七)遊客服務中心。</p> <p>(八)政府機關、活動中心。</p> <p>(九)旅宿及露營設施。</p> <p>(十)社會福利及醫療設施。</p> <p>(十一)其他經原住民主管機關同意者。</p>																															
	<p>十三、本計畫區內各項公共設施用地之建蔽率、容積率不得大於下表規定：</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>項目</th> <th>建蔽率(%)</th> <th>容積率(%)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>機關用地</td> <td>40</td> <td>80</td> </tr> <tr> <td>自來水事業用地</td> <td>40</td> <td>80</td> </tr> <tr> <td>停車場用地</td> <td>80</td> <td>320</td> </tr> <tr> <td>遊憩服務用地</td> <td>40</td> <td>120</td> </tr> </tbody> </table>	項目	建蔽率(%)	容積率(%)	機關用地	40	80	自來水事業用地	40	80	停車場用地	80	320	遊憩服務用地	40	120	<p>1.新增條文。</p> <p>2.依臺中市現行計畫土地使用分區管制要點格式，表列計畫區各項土地使用分區之建蔽率及容積率，以利整體參照。</p> <p>3.增設「遊憩服務用地」土地使用分區管制要點一併修訂。</p>	<p>修正通過。</p> <p>修正理由： 點次修正。</p>	<p>十一、本計畫區內各項公共設施用地之建蔽率、容積率不得大於下表規定：</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>項目</th> <th>建蔽率(%)</th> <th>容積率(%)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>機關用地</td> <td>40</td> <td>80</td> </tr> <tr> <td>自來水事業用地</td> <td>40</td> <td>80</td> </tr> <tr> <td>停車場用地</td> <td>80</td> <td>320</td> </tr> <tr> <td>遊憩服務用地</td> <td>40</td> <td>120</td> </tr> </tbody> </table>	項目	建蔽率(%)	容積率(%)	機關用地	40	80	自來水事業用地	40	80	停車場用地	80	320	遊憩服務用地	40	120	<p>照專案小組意見通過。</p>
項目	建蔽率(%)	容積率(%)																																	
機關用地	40	80																																	
自來水事業用地	40	80																																	
停車場用地	80	320																																	
遊憩服務用地	40	120																																	
項目	建蔽率(%)	容積率(%)																																	
機關用地	40	80																																	
自來水事業用地	40	80																																	
停車場用地	80	320																																	
遊憩服務用地	40	120																																	
<p>十四、機關用地專供機關建築及其相關設施之使用，其土地及建築物之使用，應依下列規定：</p> <p>(一)建蔽率不得超過40%。</p> <p>(二)容積率不得超過80%。</p> <p>(三)機關用地應自道路境界線至少退縮4公尺建築，退縮部分得計入法</p>	<p>十四、機關用地專供機關建築及其相關設施之使用，其土地及建築物之使用，應依下列規定：</p> <p>(一)建蔽率不得超過40%。</p> <p>(二)容積率不得超過80%。</p> <p>(三)機關用地應自計畫道路境界線至少退縮4公尺建築，退縮部分得計入法定</p>	<p>1.依臺中市現行計畫土地使用分區管制要點格式，表列計畫區各項公共設施用地之建蔽率及容積率，以利整體參照，部分管</p>	<p>修正通過。</p> <p>修正理由：</p> <p>1.刪除。</p> <p>2.說明欄補充併入之條文。</p> <p>3.有關退縮建築之規定統整併入依本意見修正後第十四點。</p>	<p>刪除。</p>	<p>照專案小組意見通過。</p>																														

原條文	公展條文	說明	專案小組初步建議意見	修正後條文	市都委會決議
定空地，並應妥予植栽綠化。	空地，並應妥予植栽綠化。	制事項併入公展條文第十三點。 2.退縮距離係自計畫道路境界線起算。			
十五、污水處理廠用地供興築污水處理廠及其附屬設施使用為主，並應整體規劃，以景觀植栽設計手法加以美化綠化，與週遭環境相配合，其土地及建築物應依下列規定： (一)建蔽率不得超過20%。 (二)容積率不得超過40%。 (三)污水處理廠用地應自道路境界線至少退縮4公尺建築，退縮部分得計入法定空地，並應妥予植栽綠化。	刪除。	本計畫區污水處理設施將依「都市計畫公共設施用地多目標使用辦法」利用機關用地、停車場用地闢建，爰刪除本條文。	照案通過。		照專案小組意見通過。
十六、自來水事業用地專供自來水事業單位建築及其相關設施之使用，其土地及建築物之使用應依下列規定： (一)建蔽率不得超過40%。 (二)容積率不得超過80%。 (三)自來水事業用地應自道路境界線至少退縮4公	<u>十五</u> 、自來水事業用地專供自來水事業單位建築及其相關設施之使用，其土地及建築物之使用應依下列規定： (一)建蔽率不得超過40%。 (二)容積率不得超過80%。 (三)自來水事業用地應自計畫 道路境界線至少退縮4公	1.點次修正。 2.依臺中市現行計畫土地使用分區管制要點格式，表列計畫區各項公共設施用地之建蔽率及容積率，以利整體	修正通過。 修正理由： 1.刪除。 2.說明欄補充併入之條文。 3.有關退縮建築之規定統整併入依本意見修正後第十四點。	刪除。	照專案小組意見通過。

原條文	公展條文	說明	專案小組初步建議意見	修正後條文	市都委會決議
尺建築，退縮部分得計入法定空地，並應妥與植栽綠化。	尺建築，退縮部分得計入法定空地，並應妥與植栽綠化。	參照， <u>部分管制事項併入公展條文第十三點</u> 。 3.退縮距離係自計畫道路境界線起算。			
十七、停車場用地專供興建停車場及其相關設施之使用，其土地及建築物之使用應依下列規定： (一)建蔽率不得大於80%。 (二)容積率不得超過320%。 (三)停五若作平面停車場，則需提供三分之二之土地面積供大客車及遊覽車使用；若作立體停車場，則1樓需供大客車及遊覽車使用，2樓以上供小客車使用。	十六、停車場用地專供興建停車場及其相關設施之使用，其土地及建築物之使用應依下列規定： (一)建蔽率不得大於80%。 (二)容積率不得超過320%。 (三)停五若作平面停車場，則需提供三分之二之土地面積供大客車及遊覽車使用；若作立體停車場，則1樓需供大客車及遊覽車使用，2樓以上供小客車使用。	1.點次修正。 2.依臺中市現行計畫土地使用分區管制要點格式，表列計畫區各項公共設施用地之建蔽率及容積率，以利整體參照， <u>部分管制事項併入公展條文第十三點</u> 。	修正通過。 修正理由： 點次修正。 (業務單位建議說明欄補充併入之條文。)	十二、停車場用地專供興建停車場及其相關設施之使用，其土地及建築物之使用應依下列規定： (一)建蔽率不得大於80%。 (二)容積率不得超過320%。 (三)停五若作平面停車場，則需提供三分之二之土地面積供大客車及遊覽車使用；若作立體停車場，則1樓需供大客車及遊覽車使用，2樓以上供小客車使用。	照專案小組意見通過。
	十七、 <u>遊憩服務用地得為停車場、展示(售)服務設施、觀景設施、教育解說站、餐飲販賣(僅得作為便餐、簡易餐點等使用)、車輛租賃中心及其他相關附屬設施使用。</u>	1.新增條文。 2.配合交通部觀光局參山國家風景區管理處建議有關「遊憩服務用地」之土地使用分區管制要點一	修正通過。 修正理由： 1.點次修正。 2.配合交通部觀光局參山國家風景區管理處109年4月27日觀山企字第1090100275號函，有	十三、 <u>遊憩服務用地得為停車場、展示(售)服務設施、觀景設施、教育解說站、餐飲販賣、車輛租賃中心及其他相關附屬設施使用。</u>	照專案小組意見通過。

原條文	公展條文	說明	專案小組初步建議意見	修正後條文	市都委會決議
		併修正。	關「遊憩服務用地」之土地使用分區管制規定容許使用規定一併修正。		
--	--	--	新增條文。 新增理由： 有關退縮建築之規定統整為一點。	十四、郵政專用區、機關用地、自來水事業用地應自計畫道路境界線至少退縮4公尺建築，退縮部分得計入法定空地，並應妥予植栽綠化。	照專案小組意見通過。
--	--	--	新增條文。 新增理由： 為降低大甲溪沖刷或洪患所造成之公共安全隱患，爰增訂相關公共設施、旅館區等建築退縮規範。	十五、公共設施用地、第一種及第二種旅館區應自河川區域線退縮適當距離建築，退縮部分得計入法定空地，並應妥予植栽綠化；其適當距離長度於都市設計審議委員會審議確認；無須提都市設計審議委員會審議者，依「建築技術規則第二百六十二條」規定辦理	照專案小組意見通過。
十八、旅館區及丙種旅館區應有完善之污水、廢棄物處理設施及位置，於申請核准時由主管機關審核通過後始可營業使用。	刪除。	相關規定併入 <u>公展條文第七點旅館區、丙種旅館區</u> 條文。	修正通過。 修正理由： 說明欄補充併入之條文。	刪除。	照專案小組意見通過。

原條文	公展條文	說明	專案小組初步建議意見	修正後條文	市都委會決議
十九、旅館區及丙種旅館區申請建築時，均應提臺中市政府都市設計審議委員會審核。	十八、旅館區及丙種旅館區申請建築時，均應提臺中市政府都市設計審議委員會審核。	點次修正。	修正通過。 修正理由： 1.點次修正 2.公展條文第二十三點併入。 3.依臺中市政府 107 年 1 月 26 日府授都設字第 1070022191 號函將「臺中市不含新市政中心都市設計審議規範」法規名稱修正為「臺中市都市設計審議規範」。 4.配合本次提會「旅館區檢討變更審議原則」修正本要點相關旅館區用語，與公展條文第七點一致。	十六、 旅館區 第一種、第二種及丙種旅館區申請建築時新建及增建時均應提送 <u>臺中市政府都市設計審議委員會</u> 審核， <u>其它地區依「臺中市都市設計審議規範」</u> 規定辦理。	照專案小組意見通過。
二十、位於環境地質資料中之「低利用潛力區」、「很低利用潛力區」及未進行環境地質調查地區者，或位於斷層帶二側各 50 公尺範圍內之地區者，申請建築執照時均應檢附地質鑽探資料，經送地質主管機關審查通過後，始准辦理發照建築。	十九、位於環境地質資料中之「 <u>低利用潛力區</u> 」、「 <u>很低利用潛力區</u> 」及未進行環境地質調查地區者， <u>位於公告地質敏感區</u> ，或位於斷層帶（ <u>都市計畫圖上標示 98 年度調查逆斷層</u> ）二側各 50 公尺範圍內之地區者，申請建築執照時均應檢附地質鑽探資料審查通過之地質安全評估報告， <u>經送地質法規定之審查主</u>	1.點次修正。 2.「地質法」依中華民國 100 年 11 月 17 日行政院院臺經字第 1000056389 號令發布定自 100 年 12 月 1 日施行，並已劃定公告地質敏感區以供查詢。原條文參	修正通過。 修正理由： 1.點次修正 2.公展條文第二十點併入。	十七、為避免震災造成災害， <u>本計畫區位於斷層（都市計畫圖上標示 98 年度調查逆斷層）兩側範圍內之土地限制建築，其規定如下：</u> <u>（一）兩側各 15 公尺範圍內公有建築物不得興建；私有建築物高度不超過二層樓，簷高不超過 7 公尺，但限作私有農舍或自用住宅。</u>	照專案小組意見通過。

原條文	公展條文	說明	專案小組 初步建議意見	修正後條文	市都委會決議
	<p>管機關審查通過後，始准辦理發照建築。</p>	<p>採內政部營建署 98 年度台灣省重要都會區環境地質資料庫劃定之「低利用潛力區」、「很低利用潛力區」等地區已不適用，建議回歸地質法相關規定辦理。</p> <p>3.依 108 年 8 月 20 日經地構字地 10800035250 號函，2012 年依地質法公告 33 條活動斷層並未包含本計畫區內斷層，其範圍界定尚不明確，應加註說明以利相關單位核對。</p>		<p>(二)兩側各 50 公尺範圍內之地區者，申請建築執照時均應檢附<u>審查通過之地質安全評估報告</u>，始准辦理發照建築。</p>	
<p>二十一、為避免震災造成災害，本計畫區位於斷層線兩側各 15 公尺範圍內之土地限制建築，其規定如下：</p>	<p><u>二十</u>、為避免震災造成災害，本計畫區位於斷層線(都市計畫圖上標示 98 年度調查逆斷層)兩側各 15 公尺範圍內之土地限制建築，</p>	<p>1.點次修正。 2.依 108 年 8 月 20 日經地構字地 10800035250</p>	<p>修正通過。 修正理由： 1.刪除。 2.併入依本意見修正後第十七點條文。</p>	<p>刪除。</p>	<p>照專案小組意見通過。</p>

原條文	公展條文	說明	專案小組初步建議意見	修正後條文	市都委會決議
(一)公有建築物不得興建。 (二)私有建築物高度不超過二層樓，簷高不超過7公尺，但限作私有農舍或自用住宅。	其規定如下： (一)公有建築物不得興建。 (二)私有建築物高度不超過二層樓，簷高不超過7公尺，但限作私有農舍或自用住宅。	號函，2012年依地質法公告33條活動斷層並未包含本計畫區內斷層，其範圍界定尚不明確，應加註說明以利相關單位核對。			
二十二、本計畫區申請變更使用之土地位於山坡地者，除應符合山坡地開發建築管理辦法規定外，其坵塊圖上之平均坡度在40%以上之地區，應維持原始地形地貌，不得變更及開發利用；坵塊圖上之平均坡度在30%以上未逾40%之地區，以作為開放性空間為主。	二十一、本計畫區申請變更使用之土地位於山坡地者，除應符合山坡地開發建築管理辦法規定外，其坵塊圖上之平均坡度在40%以上之地區，應維持原始地形地貌，不得變更及開發利用；坵塊圖上之平均坡度在30%以上未逾40%之地區，以作為開放性空間為主。	點次修正。	修正通過。 修正理由： 1.點次修正。 2.依內政部92年3月26日台內營字第0920003336號函將「山坡地開發建築管理辦法」法規名稱修正為「山坡地建築管理辦法」。	十八、本計畫區申請變更使用之土地位於山坡地者，除應符合山坡地建築管理辦法規定外，其坵塊圖上之平均坡度在40%以上之地區，應維持原始地形地貌，不得變更及開發利用；坵塊圖上之平均坡度在30%以上未逾40%之地區，以作為開放性空間為主。	照專案小組意見通過。
二十三、建築基地內之實設空地扣除依相關法令規定無法綠化之面積後應留設二分之一以上種植花草樹木予以綠化，且上方不得有人造結構	二十二、建築基地內之實設法定空地扣除依相關法令規定無法綠化之面積後應留設二分之一以上種植花草樹木予以綠化，且上方不得有人造結構物，下方不得為人工地	1.點次修正。 2.配合全市通案處理，將部分「實設空地」用語調整為「法定空地」。	1.點次修正。 2.為增加建築基地透水率，增訂公園及綠地等用地應實施綠化空間不透水鋪面比例之規範。	十九、景觀及綠化原則 (一)建築基地內之法定空地應依下列規定辦理： 1.建築基地內之實設法定空地扣除依相關法令規定無法綠化之面積後應留設二分之一以上種植	照專案小組意見通過。

原條文	公展條文	說明	專案小組 初步建議意見	修正後條文	市都委會決議
<p>物，下方不得為人工地盤；但因設置無遮簷人行道、裝卸位、車道及現有道路，致實設空地未達應種植花草樹木面積者，則僅限實設空地須種植花草樹木，並依建築技術規則建築設計施工編錄建築基準之建築基地綠化規定以綠化總二氧化碳固定量及二氧化碳固定量基準值做檢討。實設空地面積每滿 64 平方公尺應至少植喬木 1 棵，其綠化工程應納入建築設計圖說於請領建造執照時一併核定之，覆土深度草皮應至少 30 公分、灌木應至少 60 公分、喬木應至少 120 公分。</p>	<p>盤；但因設置無遮簷人行道、裝卸位、車道及現有道路，致實設法定空地未達應種植花草樹木面積者，則僅限實設法定空地須種植花草樹木，並依建築技術規則建築設計施工編錄建築基準之建築基地綠化規定以綠化總二氧化碳固定量及二氧化碳固定量基準值做檢討。實設法定空地面積每滿 64 平方公尺應至少植喬木 1 棵，其綠化工程應納入建築設計圖說於請領建造執照時一併核定之，覆土深度草皮應至少 30 公分、灌木應至少 60 公分、喬木應至少 120 公分。</p>			<p>花草樹木予以綠化，且上方不得有人造結構物，下方不得為人工地盤。</p> <p>2. 因設置無遮簷人行道、裝卸位、車道及現有道路，致實設法定空地未達應種植花草樹木面積者，則僅限實設法定空地須種植花草樹木，並依建築技術規則建築設計施工編錄建築基準之建築基地綠化規定以綠化總二氧化碳固定量及二氧化碳固定量基準值做檢討。</p> <p>3. <u>實設法定空地</u>面積每滿 64 平方公尺應至少植喬木 1 棵，其綠化工程應納入建築設計圖說於請領建造執照時一併核定之，覆土深度草皮應至少 30 公分、灌木應至少 60 公分、喬木應至少 120 公分。</p> <p>(二) <u>公園及綠地等用地</u>，其<u>透水面積不得小於該用地面積 60%</u>。</p>	

原條文	公展條文	說明	專案小組 初步建議意見	修正後條文	市都委會決議
<p>二十四、本計畫區內應提送都市設計審議範圍：</p> <p>(一)公有建築之審議依臺中市公有建築應送都市設計委員會審議要點規定辦理。</p> <p>(二)公用事業(包括電信局、航空站、大客運運輸業之轉運站、公私立大型醫院、文大及文教區等)建築申請案之總樓地板超過 10,000 平方公尺者。</p> <p>(三)新建建築樓層高度超過 12 層，或住宅區新建之建築基地面積超過 6,000 平方公尺，商業區新建之建築基地面積超過 3,000 平方公尺者，或新建總樓地板面積超過 30,000 平方公尺者。</p> <p>(四)新闢立體停車場基地面積 6,000 平方公尺以上者。但建築物附屬停車場者，不在此限。</p> <p>(五)實施容積管制前已申請或領有建造執照，在建造執照有效期間內，依建築技術規則建築設</p>	<p><u>二十三</u>、本計畫區內應提送都市設計審議範圍依「<u>臺中市不含新市政中心都市設計審議規範</u>」規定辦理。</p>	<p>1.點次修正。</p> <p>2.目前應提送都市設計審議範圍係依 105 年 8 月 30 日修正之「臺中市不含新市政中心都市設計審議規範」規定辦理，惟為避免該審議規範配合都市發展需要修訂，致原規定內容無法適用，故簡化其文字用語，以茲適用。</p>	<p>修正通過。</p> <p>修正理由：</p> <p>1.刪除。</p> <p>2.併入依本意見修正後第十六點條文。</p>	<p>刪除。</p>	<p>照專案小組意見通過。</p>

原條文	公展條文	說明	專案小組 初步建議意見	修正後條文	市都委會決議
<p>計施工編第 166 條之 1 第 2 項執照之申請案。前項各款建築基地之建築基地規模、開放空間、人車通行系統、交通運輸系統、建築量體造型與色彩、景觀計畫、環境保護設施、防災空間、氣候調適與管理維護計畫等都市設計相關事項，應提送臺中市政府都市設計審議委員會審議，經審議通過後，始依法核發建照。</p>					
<p>二十五、為鼓勵都市老舊地區申辦獎勵老舊建物重建，屬商業區及住宅區之建築基地，其達都市設計審議規模者從其規定，符合下列條件得予以獎勵基準容積之 20% 或 15%：</p> <p>(一)基地面積 500 平方公尺以上，30 年以上鋼筋混凝土造、預鑄混凝土造及鋼骨混凝土造合法建築物坐落之建築基地與其他土地上之違章建築物投影面積合計達申請重建基地面積之二分之一，其中 30</p>	刪除。	本計畫區未符合獎勵基準，又「都市危險及老舊建築物加速重建條例」已有相關規定，爰刪除本條文。	照案通過。	刪除。	照專案小組意見通過。

原條文	公展條文	說明	專案小組 初步建議意見	修正後條文	市都委會決議
<p>年以上合法建築物坐落之建築基地應達前述面積總和二分之一，得申請獎勵基準容積之 20%。</p> <p>(二) 基地面積 500 平方公尺以上，土磚造、木造、磚造及石造合法建築物、20 年以上之加強磚造及鋼鐵造合法建築物坐落之建築基地與其他土地上之違章建築物投影面積合計達申請重建基地面積之二分之一，其中合法建築物坐落之建築基地應達前述面積總和二分之一，得申請獎勵基準容積之 15%。</p> <p>(三) 經全部土地所有權人同意。</p> <p>(四) 建築配置時，應自基地退縮二側，包括基地後側及側面，側面得選擇一側並連通至道路，該退縮淨寬至少 1.5 公尺。</p> <p>(五) 不得再申請建築技術規則所訂定開放空間獎勵。</p>					

原條文	公展條文	說明	專案小組 初步建議意見	修正後條文	市都委會決議
二十六、凡於本風景特定區內申請建築，經提都市設計審議委員會審查時，應邀請交通部觀光局參山國家風景區管理處並得邀請相關單位列席會審。	<u>二十四</u> 、凡於本風景特定區內申請建築，經提都市設計審議委員會審查時，應邀請交通部觀光局參山國家風景區管理處並得邀請相關單位列席會審。	點次修正。	修正通過。 修正理由： 點次修正。	<u>二十</u> 、凡於本風景特定區內申請建築，經提都市設計審議委員會審查時，應邀請交通部觀光局參山國家風景區管理處並得邀請相關單位列席會審。	照專案小組意見通過。
二十七、建築基地屬已發布細部計畫範圍內之土地，其土地及建築物之使用，悉依該細部計畫之規定辦理；其餘未規定事項或細部計畫未訂定土地使用分區管制要點之地區，應依本要點管制之。	刪除。	配合本次主要計畫及細部計畫分離作業，且經查本計畫區內無細部計畫案件，爰刪除本條文。	照案通過。	刪除。	照專案小組意見通過。
二十八、本要點未規定之事項適用其他法令之規定。	<u>二十五</u> 、本要點未規定之事項，適用其他 <u>有關</u> 法令之規定。	1.點次修正。 2.參照全市案例，統一用語。	修正通過。 修正理由： 點次修正。	<u>二十一</u> 、本要點未規定之事項，適用其他 <u>有關</u> 法令之規定。	照專案小組意見通過。

表 5 公民或團體陳情意見彙整表

編號	陳情人及陳情位置	陳情理由	陳情建議事項	專案小組初步建議意見	市都委會決議
人 1	羅○ 谷關段、 94-1 94-12 地號	<ol style="list-style-type: none"> 1. 陳情人羅○係和平區谷關段 94-1 地號之土地所有權人，陳情人在私有土地上有合法之水權狀。 2. 谷關段 94-12 地號，係 4M-9 將人行步道用地變更為道路用地。請與 93-11 地號旁未登錄土地辦理交換，以獲得下列土地之通行權。 3. 谷關段 94-1 地號，係民法袋地，民法第 787 條：「土地因與公路無適宜之聯絡，致不能為通常使用者。…」目前無任何道路可供通行。 4. 陳情人土地因無任何道路可以通行，曾於民國 90 年 4 月及 106 年 2 月向政府申請未登錄之鄰地，辦理土地登記，但政府機關因土地管理單位不明確，皆未明文回覆如何處理，迄今鄰地尚未完成土地總登記。 5. 陳情人該筆土地上有合法水權狀，但因無道路可進入土地，以至於土地內之設施故障毀損，皆無法維修。 6. 陳情人之前，係由東關路一段溫泉巷 12 號大門進入，經過和平區谷關段 95、93-1、93-5、未登錄土地、94-18、94-16 地號進入私有土地，並通行數 10 年。但該通行權並非合法之計畫道路。 7. 谷關段 93-5 地號係教會承租、谷關段 94-18、94-16 地號陳情人辦理續租中、谷關段 93-1 地號目前由第三人占用中。因目前教會承租之谷 	<ol style="list-style-type: none"> 1. 本次通盤檢討，谷關段 94-27 地號等多筆土地，係 L 型 4 米人行步道用地變更為道路用地。陳情人故建議由原承租之谷關段 94-18 地號之土地，再行劃設一條 6 米道路，並經谷關段 94-16 地號，做為陳情人通行之道路使用。 2. 陳情人谷關段土地 94-12 地號，本次係 4M-9 將人行步道變更為道路用地。可否與 93-11 地號旁未登錄土地辦理交換？懇請貴府予以考量。 3. 陳情人私有土地附近，有多筆未登錄地，懇請貴府將未登錄土地清查後一併辦理土地總登記。 	<p>建議未便採納，理由如下：</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 有關所陳谷關段 94-1 地號土地之坡度均屬 30% 以上，地形過於陡峭，依「建築技術規則建築設計施工編」第 262 條規定，不得開發建築。 2. 有關建議事項 1 建議於和平區公所管理之國有保地谷關段 94-16、94-18 地號土地延伸一條長約 35M 之 6 米道路，因土地非陳情人所有，應先取得土地管理機關同意。另依「國有非公用土地提袋地通行作業要點」第 7 點，應先徵得的事業主管機關及和平區公所同意。 3. 有關陳情建議事項 3，依財政部國有財產署中區分署列席代表意見，谷關段 94-12 地號土地係屬公共設施保留地，土地所有權人得依「都市計畫私有公共設施保留地與公有非公用土地交換辦法」規定向臺中市府申請受理。至同段 93-11 地號旁未登錄土地，應俟依交換辦法第 6 條規定列入清查可供交換公有非公用土地，且無該條規定不得列入交換之情形後，始由臺中市政府依交 	照專案小組意見通過。

編號	陳情人及陳情位置	陳情理由	陳情建議事項	專案小組初步建議意見	市都委會決議
		<p>關段 93-5 地號，拒絕陳情人通行使用，故陳情人已無任何方式到達土地。</p> <p>8. 陳情人之前有向和平區公所，合法承租和平區谷關段 94-16、94-18 地號二筆土地。但陳情人之後辦理續租，二筆土地因都市計畫變更為部份河川區、部份保護區；政府尚未將不同的土地使用分區劃分清楚，在地籍圖上並未辦理分割，導致管理機關權屬不明。</p> <p>9. 陳情人於 106 年 7 月委請和平區公所，向東勢地政事務所申請地役權測量及設定，雖然地政事務所辦理測量，仍因未登錄土地，無法測量，而無法通行。</p> <p>10. 另陳情人承租谷關段 94-18 地號，因邊坡土石部份有隨時滑落之危險，造成私有土地 94-1 地號之危害。陳情人 106 年向和平區公所，申請邊坡修復，同前述第 11 點原因，土地管理機關權屬不明，致無任何政府機關願意出具「土地使用同意書」；故私有土地現況有隨時遭受到破壞之情況，陳情人至為恐慌。</p>		換辦法辦理。	
人 2	鴻○ 和平區谷 關段、 172 172-14 地 號	<p>1. 除收到發文字號：中市都企字第 1080224280 號文，通知於 109 年 1 月 3 日(五)參與會議之外，未收到任何相關收到劃定的文件或通知。</p> <p>2. 目前計劃中我們持有土地地號為私有土地，卻在未通知及事前會議的前提被劃定，為維護持有土地之權益，提出陳情。</p>	<p>1. 爾後任何有關此計畫的會議、討論等，建議與私有土地持有者確認收到通知(可致電或透過其他方式確認)，如此才能有良好的溝通管道。</p> <p>2. 詳閱細部計畫，雖然認可計畫原意，但也認為計畫中『可排除私有土地劃定』，亦</p>	<p>建議酌予採納，理由如下：</p> <p>1. 有關建議事項 1 及 5，本案已於 109 年 1 月 3 日舉辦都市計畫公開說明會，業已書信掛號逐一通知涉及變更案地號土地所有權人，並請里辦公處協助宣傳。</p> <p>2. 有關陳情建議事項 2 至 4，經查</p>	照專案小組意見通過。

編號	陳情人及陳情位置	陳情理由	陳情建議事項	專案小組初步建議意見	市都委會決議
		<p>3.參與 109 年 1 月 3 日的會議後，會議中並未針對私有土地徵收方式、徵收條件、徵收的定義以及徵收後將做何規劃也未作進一步說明。</p> <p>4.既是私有土地，未來規劃後持有土地將管制做變更，意即未來我們將失去所有權，並未在合理範圍內。</p> <p>5.經與部落長輩討論及了解，並多數人未事先知情此計畫，且對未來計畫執行後土地將失去所有權而感到擔憂。</p>	<p>可完成特定區計畫。</p> <p>3.細部計畫中應確實載明，私有土地未來的規劃、規劃後持有土地者的相關權益及使用權。</p> <p>4.私有地不建議以任何方式去做土地使用分區管制的變更，因為因公共計畫之名義將私有地變更土地使用分區這並不合理。</p> <p>5.目前生活在部落的族群大多為長輩及未成年的部落青年，對計畫的了解實在有限，若有任何計畫相關的消息或通知，應花更多時間去說明及通知，如此才能發揮公共計畫是為創造公共利益的原意，而非因為執行計畫而忽略生活在部落及私有土地者的權益。</p> <p>附件： 土地登記第一類謄本和平區谷關段 0172 地號、土地登記第一類謄本和平區谷關段 0172-0014 地號、地籍圖謄本。</p>	<p>涉及谷關段 172、172-14 地號土地，現行計畫為民國 90 年配合營建署「臺中都會區水源大甲溪中、下游松茂關、佳陽、游茂等地區污水下水道系統規劃設計」案之需要劃設之污水處理廠用地。</p> <p>3.歷經 921 地震及 72 水災嚴重破壞已不適宜作為污水處理廠用地，本案考量現況公告河川區域範圍，並基於自然環境保護，於主計畫 9 案變更為保護區及河川區。</p> <p>4.有關所陳谷關段 172 地號土地皆位於山崩與地滑地質敏感地區且查無相關建照資料，谷關段 172-14 地號土地約 53.62% 位屬坡度 30% 以上地區，依「建築技術規則建築設計施工編」第 262 條規定，不得開發建築，故依毗鄰原則變更為保護區，但其部分面積 0.001 公頃現況已開闢為道路使用，依現況變更為道路用地。</p> <p>5.張○女士(鴻○之母親)代表陳情人到場陳述意見，並經臺中市政府列席代表補充說明已與陳情人取得共識，同意依主計第 9 案變更為保護區。</p>	

編號	陳情人及陳情位置	陳情理由	陳情建議事項	專案小組初步建議意見	市都委會決議
人 3	江○ 谷 關 段 119-1 119-4 119-13 119-14 地 號 東 關 路 一 巷 段 溫 泉 巷 9 號	建請回復為旅館區，土地 使用分區管制要點 新增河川區得作旅客 親水遊憩設施、停車場 等使用。	1.陳情位置四筆地 號原為旅館區 (五)，於第三次 通檢時，部分改 為河川區，但目 前 119-1 、 119-4、119-14 公 告現值仍為旅館 區 4,600 元/平方 公尺，即迄今仍 以旅館區繳納地 價稅，為維護所 有權人權益，建 請回復為旅館 區。 2. 第三次通檢 「發展現況分 析」(七)結論與 建議：「5...該灘 地應回復為自然 河道的一部分作 為旅客親水遊憩 的一環」，應未 限制使用；由於 119-1、119-4 地 號部分為旅館區 (五)及部分為河 川區，且 119-1 地號上尚有水權 (B0130176 號)， 建議增列河川區 使用項目，新增 得為旅客親水遊 憩設施、停車場 等低度使用項 目，以解決溫泉 巷停車問題，促 進谷關繁榮。	建議酌予採納，理 由如下： 1.經查第三次通盤 檢討時基於河岸 安全之確保將谷 關段 119-1、 119-4、119-14 地 號土地由旅館區 變更為河川區， 119-13 地號土地 由保護區變更為 河川區。 2.經查詢 109 年公 告土地現值資 料，所陳谷關段 119-1 地號土地 已調整為 1,220 元/平方公尺， 119-13、119-14 地號土地已調整 為 160 元/平方公 尺，其餘未調整 部分建議移請地 政單位辦理。 3.有關增列河川區 使用項目之建 議，依據經濟部 水利署第三河川 局 109 年 1 月 30 日水三管字第 10950008910 號 函覆意見，須依 水利法及河川管 理辦法等相關規 定提出河川公地 使用申請辦理。 4.經查「河川管理 辦法」第 50 條， 申請休閒遊憩設 施許可使用事項 包含：(1)賽車運 動場、自行車道 場、漆彈場。(2) 高爾夫球練習 場。(3)超輕型飛 行機具起降場。 (4)球類或其他運 動場。(5)親水場 地；停車場使用 須另依「河川區 域內申請施設停 車場使用審核要 點」相關規定辦 理。 5.有關旅館區土地	照專案小組意 見通過。

編號	陳情人及陳情位置	陳情理由	陳情建議事項	專案小組初步建議意見	市都委會決議
				使用分區容許使用項目新增親水遊憩設施、停車場等使用項目，建議納入修正土地使用分區管制要點第七點第一項規定。	
人 4	劉○ 谷關段 174-32、 174-45 地 號	<p>1.按主要計畫書變8案為原住民文化專用區，其土地係陳情人向原耕作購買，並將原來窄長乾溝填土平整地所費不少金費，才呈現如今平整地形。</p> <p>2.陳情刻正依法申辦土地權利程序中。</p> <p>3.為維護陳情人事實使用，保障原住民基本權益，懇請另覓適合土地作為原住民文化專用區。</p>	<p>建議於谷關段 215 號原住民保留地，作為文化專用區最為適當</p> <p>1.鄰近巷道</p> <p>2.腹地廣大</p> <p>3.公有原住民保留地無其他人申辦或使用、耕作過，如此較無爭議，無損原住民權利。</p> <p>4.建議變8案變更為住宅區，以符合部落人口增多。</p>	<p>建議未便採納，理由如下：</p> <p>1.主計變8案係將原住民文化園區及保護區變更為原住民文化專用區，涉及陳情人所陳谷關段 174-45 地號土地。</p> <p>2.有關建議谷關段 215 地號土地為和平區管理之國有原住民保留地，現行計畫為保護區且屬於第二級環境敏感地區之自來水水質水量保護區，依「臺中市都市計畫保護區農業區土地使用審查辦法」第6條規定，應先行徵詢臺中市政府經濟發展局同意。</p> <p>3.有關建議主計變8案變更為住宅區，因目前人口達成率 65.25%，全計畫區住宅使用率僅約 36.36%，哈崙台部落地區住宅使用率約 50%，依計畫目標年之住宅需求面積推估結果，以不增設住宅區為原則。</p> <p>4.依和平區公所 109 年 2 月 24 日和平區土字第 1090002974 號函，谷關段 174-32、174-45 地號土地無租用人亦無現況使用人；如有興築公</p>	照專案小組意見通過。

編號	陳情人及陳情位置	陳情理由	陳情建議事項	專案小組初步建議意見	市都委會決議
				<p>共設施之需要，須依「原住民保留地各種用地申請作業須知」規定辦理。</p> <p>5.依原住民族委員會109年2月12日原民土字第1090007828號函，原住民保留地管理事項之直轄市政府，執行機關為鄉(鎮、市、區)公所，爰請臺中市政府原住民族事務委員會及和平區公所表示意見。</p>	
人5	劉○谷關段95地號及其子號	<p>數十年來均劃為公園用地，致使原耕人辦理繼承受阻，權利受損，按該土地地形不適宜作為公園用地，若能解除用地限制，陳情人依法繼承後將可利用之土地作為咖啡館，可供旅客品茶、咖啡，讓遊客輕鬆心情欣賞谷關全景。</p>	<p>1.上該土地位置及地形不宜作公園用途，只能作小規模飲食廳之商業型態。</p> <p>2.給原住民一個在地就業機會。</p>	<p>建議未便採納，理由如下：</p> <p>1.變更谷關風景特定區計畫、梨山風景特定區計畫(梨山、新佳陽、松茂、環山地區)(公共設施用地專案通盤檢討)案已有相關陳情意見，依臺中市都市計畫委員會第100次會議決議「申請農育權設定之申請標的應符合原住民保留地開發管理辦法施行(79年3月26日)前已由該原住民租用造林，並已完成造林之土地。依和平區公所106年12月11日和平區建字第1060023581號函，陳情地號原始清冊及歷年清查資料，無陳情人資料。」，建議未便採納。</p> <p>2.依和平區公所109年3月5日和平區土字第1090003847號函，谷關段95地</p>	照專案小組意見通過。

編號	陳情人及陳情位置	陳情理由	陳情建議事項	專案小組初步建議意見	市都委會決議
				<p>號及其子號土地無租用人，現況使用人為原住民族委員會；如興築公共設施需要，須依「原住民保留地申請案授權事項及申請作業須知」規定辦理。</p> <p>3. 本案公園用地(七)依「都市計畫公共設施用地多目標使用辦法」第 3 條，可以立體多目標使用方式興建商場及超級市場。</p> <p>4. 另依「建築技術規則建築設計施工編」第 262 條規定，地形過於陡峭且坡度大於 30% 部分，不得開發建築。</p>	
人 6	<p>劉○ 谷關段 85、86、 87、90 地 號及其子 號</p>	<p>1. 歷次通盤檢討均提出意見而效。</p> <p>2. 陳情理由一再強調請協助原住民將大自然豐沛的資源、優美環境結合風景區創真正以原住民為主體的經濟事業。</p> <p>3. 目前已按政府規定作為露營區使用，迄今經營四年。</p> <p>4. 陳情人為原住民青年願返鄉創造原民文化特色打造契機。</p> <p>5. 敦請都委會專案會勘本區，便以採納建議事項。</p> <p>6. 復貴局對陳情人提出本人所有土地谷關段 85、86、87、90 等地號(含分號)於第四次通盤檢討建議變更為丙種旅館區乙案，經貴局函示 85、87、90 地號為非都市土地山坡地保育區亦非屬本次通盤檢討範圍。茲就上述地號，經查大部份均屬谷關風景特</p>	<p>1. 從經營露營區期間，遊客的反映一致認為本地區有獨特地理環境，森林茂密、風景極優，讓人流連忘返，如能擴大谷關風景區範圍，提供更佳環境實乃從業者及政府的責任。</p> <p>2. 本地區唯有實地踏勘才能發現本地有必要的變更，更完美的計畫。</p> <p>3. 更為原住民青年的努力返鄉創業動力。</p> <p>4. 唯有實地會勘後，懇請變更為丙種旅館區是為德政。</p>	<p>建議未便採納，理由如下：</p> <p>1. 經查谷關段 85、85-1、87、87-1、90、90-1、90-2、90-3 等 8 筆地號土地屬非都市計畫區範圍，權屬和平區公所管理之原住民保留地，因地形過於陡峭且坡度大於 30%，納入本計畫區並無實質效益，故建議未便採納。</p> <p>2. 有關所陳谷關段 85-2、85-3、85-5、85-6、86、86-2、87-2、87-3、87-4、90-4、90-5 及 90-6 等 12 筆地號土地現行計畫為保護區，部分地形陡峭，且坡度大於 30%，依「建築技術規則建築設計施工編」第 262 條規定，不得開</p>	<p>照專案小組意見通過。</p>

編號	陳情人及陳情位置	陳情理由	陳情建議事項	專案小組初步建議意見	市都委會決議
		<p>區內，隨陳情書並附前臺中縣政府於 87 年 10 月 9 日(第二次)縣都委會決議內容，謹請貴局供參，敦請納入本次檢討，以維陳情人權益。</p>		<p>發建築。</p> <p>3. 經查谷關段 87-2、87-3、87-4 等 3 筆地號刻正依「臺中市都市計畫保護區農業區土地使用辦法」申請為法露營區(八起露營區)。</p> <p>4. 陳情人檢附擬變更保護區為旅遊開發許可區一案，依 89 年 8 月 15 日內政部都市計畫委員會第 492 次會議決議，維持原計畫並刪除「旅遊開發許可區」之劃設。考量理由摘述如下：(1)本案為該縣都委會審議時之臨時提案，並未列入公開展覽草案及公開說明會，作業程序未盡完備。(2)本案擬變更保護區為旅遊開發許可區，作為可供建築土地，查與都市計畫法規定保護區之劃定目的不符。(3)本案擬變更區及新訂旅遊開發許可區作業要點部分，未訂具體開發計畫、種類、內容、強度及總量管制，未能有效規範未來開發之需求。(4)上揭擬變更土地座落於石岡壩水質水量保護區範圍內，為維護水質水量之保護、確保水土資源之永續利用及自然環境之保育，並兼顧</p>	

編號	陳情人及陳情位置	陳情理由	陳情建議事項	專案小組初步建議意見	市都委會決議
				<p>風景區之觀光遊憩發展需求，爰經審慎考量，不宜變更為可建築土地。</p> <p>5. 依和平區公所109年2月24日和平區土字第1090002974號函，陳情人並非谷關段85、86、90地號土地承租權利人。為維護承租人使用權利，故建議未便採納。</p> <p>6. 依原住民族委員會109年2月12日原民土字第1090007828號函覆意見，原住民保留地管理事項之主管機關為直轄市政府，執行機關為鄉(鎮、市、區)公所，爰請臺中市政府原住民族事務委員會及和平區公所表示意見。</p>	
人 7	劉○ 谷關段 137-4地號	<p>1. 該土地係陳情人早年向原耕作人蘇○分買，並建有鐵皮屋一棟。多年來作為小吃部營生至今，其位置在面向崑崙山莊左側，因變更位置示意圖不明。若能一并變為商業區方能形成整體商業效果。</p> <p>2. 原住民與原住買賣依法有據又使用數十年，懇請政府協助。</p>	如已畫為商業區，建議事項無效。若作其他變更，敦請就長年已營生型態變更為鄰近商業區。	<p>建議未便採納，理由如下：</p> <p>1. 陳情土地位於和平區公所管理之國有原保地，現行計畫為停車場用地。</p> <p>2. 依和平區公所109年2月24日和平區土字第1090002974號函，谷關段137-4地號土地無租用人亦無現況使用人。</p> <p>3. 依臺中市都市計畫委員會第100次會議決議及臺中市政府交通局列席代表意見，未來考量谷關地區仍有興建大型車輛停車場之需求，建議維持原計畫。</p>	照專案小組意見通過。

編號	陳情人及陳情位置	陳情理由	陳情建議事項	專案小組初步建議意見	市都委會決議
人 8	國防部軍備局工程營產中心中部地區工程營產處 臺中市和平區谷關段 136-34、136及136-30、136-37地號土地 臺中市和平區東關路一段119號	本案土地原使用分區即為商業區，為利後續國土活化利用。	案內谷關段136-34、136及136-30、136-37地號土地原使用分區為「商業區」，建議仍維持「商業區」，以利後續國土活化利用。	建議不納入討論，理由如下： 經陳情人列席補充說明，查該陳情土地並於本次通盤檢討並未調整變更。	照專案小組意見通過。
人 1	和平區公所 和平區谷關段 96-8、97、98-1地號土地		1. 有關谷關段96-8、97、98-1地號土地，請考量區公所欲將該三筆土地納入公共造產用地擬提為變更公園用地為旅館區，是否符合本案檢討變更原則，並請考量其鄰近之谷關段98地號現為旅館區，已是區公所公共造產用地，以利區公所造產用地統籌規劃。 2. 和平區公所109年9月8日補充事項： (1) 公六用地範圍內所有土地之租用及所有權移轉登記情形。 (2) 變更為旅館區之整體土地或計畫興辦事業計畫乙案，經查本案擬辦土地撥用計畫書並取得地撥用後，再興辦	建議未便採納，理由如下： 1. 經查所陳情96-8、97、98-1地號等3筆土地，現況部分作泡湯池設施、雜林使用，部分地形高差頗大，不適宜建築使用。 2. 另查該3筆土地目前皆無承租情形，且曾出租給惠來谷關溫泉會館使用，因未做環評經撤銷旅館業登記證，刻正進行補做環境影響評估作業程序，應待其完成相關環評程序，再一併整體考量。 3. 本案應整體考量整塊公園用地檢討變更之用途，且陳情人未具體明擬變更後整體土地利用計畫，爰建議暫維持公園用地，以補五項公設之不足，未來若符合本案後續訂定之旅館區檢討變更審議	照專案小組意見通過。

編號	陳情人及陳情位置	陳情理由	陳情建議事項	專案小組初步建議意見	市都委會決議
			畫，惟前揭委 外作業尚需 時間辦妥。	原則者，再依規 定申請辦理。	
逾人 2	谷關溫泉 飯店 谷關段 114-3 、 114-5 地號		1.茲編號公三土地 (谷關段 114-3、 114-5 地號)區 塊，已被周遭旅 館區給包圍，申 請將公三土地區 塊變更使用類別 為旅館用地。 2.谷關觀光企業股 份有限公司 109 年 9 月 5 日補補 充事項：谷關段 114-3、114-5 地號 使用類別需變更 為旅館用地，目 前綠化部分，皆 由本公司完成； 另因應泡湯設施 多元化，本公司 目前只有大眾 池，想要增設個 人泡湯設施。	建議未便採納，理 由如下： 1. 經查所陳情 114-3、114-5 地號 等 2 筆土地，為 和平區公所管理 之國有原保地， 土地租用人為谷 關溫泉飯店，現 況亦為該飯店庭 園造景及景觀綠 美化使用(私人使 用)。 2. 考量公三用地範 圍內 114-10 地號 土地管理機關為 國產署，本案應 整體評估整塊公 園用地檢討變更 之可行性，且陳 情人未具體明擬 變更後整體土地 利用計畫，爰建 議暫維持公園用 地，以補五項公 設之不足，未來 若符合本案後續 訂定之旅館區檢 討變更審議原則 者，再依規定申 請辦理。	照專案小組意 見通過。
逾人 3	胡○ 谷關段 125 、 125-4 、 125-5 、 128-7 地號		1.本人於民國 90 餘 年向當時臺中縣 政府和平區公所 承租該地時，並 無栽植果樹，且 該地亦無任何水 源，不利種植果 樹，更遑論發展 觀光果園。 2.本人所經營之伊 豆溫泉會館位於 臺中市政府溫泉 區管理計畫溫泉 區範圍內，且是 臺中市政府觀旅 局列為專案輔導 中取得溫泉標章 業者，另會館位 於住宅區用地申	建議未便採納，理 由如下： 1. 經查所陳情 125、125-4、128-7 地號等 3 筆土地 現行計畫為住宅 區，依「臺中市 都市計畫住宅區 旅館設置辦法」 第 5 條規定，可 設置旅館，現況 為伊豆溫泉飯店 設施及湯屋使 用，且已於 109 年 5 月通過環境 影響評估審查在 案。 2.另查所陳情 125-5	照專案小組意 見通過。

編號	陳情人及陳情位置	陳情理由	陳情建議事項	專案小組初步建議意見	市都委會決議
			<p>請環境評估業已獲得通過。</p> <p>3.經查谷關風景特定區內旅館用地稀少，嚴重影響當地發展，特懇請陳情將觀光果園用地變更為旅館用地，以利發展地方觀光產業。</p>	<p>地號土地係於民國70年擬定計畫時，配合既有果園規劃為觀光果園區，且該筆土地並無承租情形，現況部分為伊豆溫泉飯店住宿設施使用，其餘地形高差頗大，作植林使用，且該地號未具體明擬變更後整體土地利用計畫，未來若符合本案後續訂定之旅館區檢討變更審議原則者，再依規定申請辦理。</p>	
逾人4	管○谷關段144-3、144-4、48-7地號	<p>為本人現使用谷關段144-3、144-4、48-7等地號被編定為消防預定地，特提出異議如下：</p> <p>1.谷關現有在谷關警察派出所旁，業已有谷關消防隊辦公中，其面積足夠消防隊使用。</p> <p>2.和平消防隊距谷關只有十幾公里，互相支援應付均不成問題，故不需要另行設置之必要。</p> <p>3.綜上所述，均屬實情，懇請准予撤銷。</p>	<p>為和平區谷關段144-3、144-4、48-7等地號，原編為機關消防隊預定地，特提異議，懇請體念民情，解除機關用地由。</p>	-	<p>不予採納。</p> <p>理由：</p> <p>1.查陳情位置屬前次通盤檢討變13案，為配合消防局需求變更露營區為機(十)用地。</p> <p>2.另查現消防局谷關分隊現況為向國防部承租機(十一)用地使用，然該現有廳舍狹小不敷使用，消防局仍有新建自有廳舍之需求。</p>
逾人5	和平區公所綠地用地	<p>(第一次來函)谷關段都市計畫土地使用分區「綠地」臨接地道路計畫範圍編號綠一及綠二，原第三次通盤檢討變更為綠地，經查地號鄰近為商業及住宅區。</p> <p>(第二次來函)有關谷關風景特定區都市計畫臨接土地劃設為綠地範圍，包含谷關段147-1、142-3、142-5地號等原住民保留地，因腹地狹小、座落</p>	<p>建請將變更回原計畫(保護區)或適當土地使用分區。</p> <p>惠請貴局按照上揭地號之土地使用形態及周邊商家、店家、旅館等使用現況，因時、因地制宜，劃設適當之土地使用分區。</p>	-	<p>部分採納。</p> <p>綠(一)變更為停車場用地，綠(二)用地則依谷梨公設專案通檢處理，理由：</p> <p>1.南側綠(二)於谷梨公設專案通檢(第986次內政部都委會審議)回復</p>

編號	陳情人及陳情位置	陳情理由	陳情建議事項	專案小組初步建議意見	市都委會決議
		位置、使用現況及面臨台八線等，經常被商家、店家等做為臨時停車使用，似對貴局劃設為綠地之美意無帶來實際之效益。			為原分區為保護區。 2.北側線(一)臨台8線為谷關溫泉區入口處，鄰近旅館區及商業區，變更為停車場用地，滿足遊客停車之需求。
逾人6	朱元宏議員公園用地	谷關段 95、95-1 至 95-4 原住民保留地，40 年前劃為公園用地，不徵收也不開發，原住民無法取回土地。谷關處處皆山林，為何須劃公園用地。請檢討公園用地取得是否合理	建議公園用地解編。	-	不予採納。 理由： 考量公園系統完整性，且大部分為公有土地，由公設主管機關依規開闢。

表 6 旅館區檢討變更審議原則修訂對照表

提專案小組討論內容	專案小組初步建議意見	市都委會決議
<p>一、基於水源、水質、水量保護及公共安全目標下，並依循「溫泉法」及 109 年「臺中市溫泉區管理計畫(第一次檢討修訂)」之輔導精神，研訂谷關風景特定區計畫(以下簡稱本特定區計畫)申請變更為旅館區機制，以兼顧水資源維護及溫泉產業永續發展之目的。</p>	<p>修正通過。 修正理由： 明確敘明依本審議原則得申請變更為第二種旅館區。 修正後條文： 一、基於水源、水質、水量保護及公共安全目標下，並依循「溫泉法」及 109 年「臺中市溫泉區管理計畫(第一次檢討修訂)」之輔導精神，研訂谷關風景特定區計畫(以下簡稱本特定區計畫)申請變更為第二種旅館區機制，以兼顧水資源維護及溫泉產業永續發展之目的。</p>	<p>照專案小組意見通過。</p>
<p>二、本原則所稱旅館區係指供輔導既有溫泉旅館合法化而劃定，並以臺中市政府(以下簡稱本府)觀光主管機關核准之使用項目及本特定區計畫之土地使用管制內容為限。</p>	<p>修正通過。 修正理由： 明確敘明依本審議原則得申請變更為第二種旅館區。 修正後條文： 二、本原則所稱第二種旅館區係指供輔導既有溫泉旅館合法化而劃定，並以臺中市政府(以下簡稱本府)觀光主管機關核准之使用項目及本特定區計畫之土地使用管制內容為限。</p>	<p>照專案小組意見通過。</p>
<p>三、依 109 年「臺中市溫泉區管理計畫」訂定谷關溫泉區溫泉可開發總量上限為原則，申請範圍以前開計畫所訂溫泉區範圍為限，且依本原則申請時需先向本府觀光旅遊局及水利局確認是否尚有溫泉發展量可供申請使用，超過則不受理申請案。</p>	<p>修正通過。 修正理由： 依據臺中市溫泉管理作業要點規定，溫泉開發許可審核及溫泉水權登記作業等係屬本府水利局權責，爰依本原則申請時，宜向水利局確認是否尚有溫泉發展量可供申請使用，觀光旅遊局無相關資料可供申請人查詢，故刪除「觀光旅遊局」部分。 修正後條文： 三、依 109 年「臺中市溫泉區管理計畫」訂定谷關溫泉區溫泉可開發總量上限為原則，申請範圍以前開計畫所訂溫泉區範圍為限，且依本原則申請時需先向本府觀光旅遊局及水利局確認是否尚有溫泉發展量可供申請使用，超過則不受理申請案。</p>	<p>照專案小組意見通過。</p>
<p>四、依本原則得申請變更為旅館區之土地，不得位於下列地區： 1.位於水利法及河川管理辦法公告之河川區域範圍及水道治理計畫用地</p>	<p>修正通過。 1.點次修正。 2.有關平均坡度 30%以上土地申請變更使用之規範，於本案土地使用分區管制要</p>	<p>照專案小組意見通過。</p>

提專案小組討論內容	專案小組初步建議意見	市都委會決議
<p>範圍內。</p> <p>2.位於飲用水管理條例公告之飲用水水源水質保護區。</p> <p>3.位於行政院農業委員會公告之國有林事業區、保安林及土石流潛在危險區者。</p> <p>4.位於原始地形平均坡度 30% 以上之土地。</p>	<p>點已有相關規範，故酌予刪除第 4 項規定。</p> <p>3.明確敘明依本審議原則得申請變更為第二種旅館區。</p> <p>修正後條文： <u>五</u>、依本原則得申請變更為<u>第二種</u>旅館區之土地，不得位於下列地區： 1.位於水利法及河川管理辦法公告之河川區域範圍及水道治理計畫用地範圍內。 2.位於飲用水管理條例公告之飲用水水源水質保護區。 3.位於行政院農業委員會公告之國有林事業區、保安林及土石流潛在危險區者。 4.位於原始地形平均坡度 30% 以上之土地。</p>	
<p>五、若申請變更範圍坐落在經濟部中央地質調查所公告之地質敏感區(活動斷層、山崩與地滑、地質遺跡)或其他主管機關公告有影響開發建築安全之虞者，須經應用地質技師、大地工程技師、土木工程技師、採礦工程技師、水利工程技師、水土保持技師或依技師法規定得執行地質業務之技師進行基地地質調查及地質安全評估，判斷無安全顧慮後，並經主管機關依地質法等相關規定審查通過。</p>	<p>修正通過。</p> <p>點次修正。</p> <p>修正後條文： <u>六</u>、若申請變更範圍坐落在經濟部中央地質調查所公告之地質敏感區(活動斷層、山崩與地滑、地質遺跡)或其他主管機關公告有影響開發建築安全之虞者，須經應用地質技師、大地工程技師、土木工程技師、採礦工程技師、水利工程技師、水土保持技師或依技師法規定得執行地質業務之技師進行基地地質調查及地質安全評估，判斷無安全顧慮後，並經主管機關依地質法等相關規定審查通過。</p>	<p>照專案小組意見通過。</p>
<p>六、申請資格：以 109 年「臺中市溫泉區管理計畫」公告之谷關溫泉區範圍內既有 14 家溫泉經營業者為限，其申請資格由該計畫主管機關認定之。</p>	<p>修正通過。</p> <p>點次修正。</p> <p><u>四</u>、申請資格：以 109 年「臺中市溫泉區管理計畫」公告之谷關溫泉區範圍內既有 14 家溫泉經營業者為限，其申請資格由該計畫主管機關認定之。</p>	<p>照專案小組意見通過。</p>
<p>七、依本原則申請變更為旅館區時，業者應提出溫泉之使用權證明，並檢具下列相關資料，向本府觀光旅遊局提出申請，確認其申請資格後，轉送本府都市發展局視申請案件內容或實際需依水土保持、環境影響評估等相關法規要求，另案分請相關單位併同審查，俟相關單位審</p>	<p>修正通過。</p> <p>修正理由： 1.考量主管機關將俟溫泉旅館業者合法化後，才會核發溫泉使用權證明、溫泉水權狀或溫泉取供事業之供水證明等文件，故建議將「溫泉使用權證明或水權狀」相關文字修正為「溫泉之使用證明（含溫泉取用費繳費證</p>	<p>照專案小組意見通過。</p>

提專案小組討論內容	專案小組初步建議意見	市都委會決議
<p>查通過，始得進行都市計畫變更。</p> <ol style="list-style-type: none"> 1.溫泉水權狀或溫泉取供事業之供水證明。 2.旅館區規劃報告書，其內容包含基地位置、基地開發面積、基地坡度分析(地形、地貌、坡度)、地質調查資料及基地開發計畫(含建築計畫、交通與停車改善計畫、污廢水、垃圾處理計畫、水土保持計畫及財務計畫等)。申請變更範圍內公有土地或未登記土地，應先取得國有土地使用變更同意文件，若屬原住民保留地則應檢附相關承租文件。 3.變更都市計畫書圖文件： 申請人應依都市計畫法暨都市計畫書圖製作要點之規定製作變更都市計畫書圖，並檢具土地變更同意書及自願回饋切結書。 	<p>明)」。</p> <ol style="list-style-type: none"> 2.原說明「始得進行都市計畫變更」可能與前述「併同審查」相互矛盾，故酌予修正用語。 3.增列「第四點所列環境敏感區檢核文件」，以完備申請時應檢附資料內容。 4.明確敘明依本審議原則得申請變更為第二種旅館區。 <p>修正後條文：</p> <p>七、依本原則申請變更為<u>第二種旅館區</u>時，業者應提出<u>溫泉之使用權證明或繳費證明</u>，並檢具下列相關資料，向本府觀光旅遊局提出申請，確認其申請資格後，轉送本府都市發展局視申請案件內容或實際需依水土保持、環境影響評估等相關法規要求，另案分請相關單位併同審查，俟相關單位審查通過，始得進行<u>發布實施都市計畫變更</u>。</p> <ol style="list-style-type: none"> 1.<u>溫泉水權狀或溫泉取供事業之供水證明溫泉之使用證明(含溫泉取用費繳費證明)</u>。 2.<u>第二種旅館區</u>規劃報告書，其內容包含基地位置、基地開發面積、基地坡度分析(地形、地貌、坡度)、地質調查資料及基地開發計畫(含建築計畫、交通與停車改善計畫、污廢水、垃圾處理計畫、水土保持計畫及財務計畫等)。申請變更範圍內公有土地或未登記土地，應先取得國有土地使用變更同意文件，若屬原住民保留地則應檢附相關承租文件。 3.變更都市計畫書圖文件：申請人應依都市計畫法暨都市計畫書圖製作規則之規定製作變更都市計畫書圖，並檢具土地變更同意書及自願回饋切結書。 4.<u>第五點所列環境敏感區檢核文件</u>。 	
<p>八、應於本特定區計畫第四次通盤檢討公告實施後，於5年內依本原則提出申請，申請期間內應符合消防及公共安全，提出申請後3年內應完成都市計畫審議及核定發布實施。超過期限未申請者或未完成都市計畫審議及核定發布實施者，將依法取締，並不再核發供營業使用</p>	<p>修正通過。</p> <p>修正理由：</p> <ol style="list-style-type: none"> 1.考量未來實際執行時審查作業之不確定性，酌予增訂相關展延規定。 2.酌予刪除有關違建及取締等內容，回歸相關目的事業主管機關本權責依規辦理。 	<p>照專案小組意見通過。</p>

提專案小組討論內容	專案小組初步建議意見	市都委會決議
<p>之水權或接管。</p> <p>申請者應於發布實施後3年內取得建造執照，並於建造執照取得後2年內取得使用執照。超過期限未取得建造執照或使用執照者，將依法取締，且本府得循都市計畫程序變更恢復為原分區，申請者不得有異議。</p> <p>另違建處理依照「臺中市違章建築執行原則」之規定辦理，經拆除查報之違建基地，除須將地形恢復原狀外，應予綠化處理。</p>	<p>修正後條文：</p> <p>八、應於本特定區計畫第四次通盤檢討公告實施後，於5年內依本原則提出申請，申請期間內應符合消防及公共安全，提出申請後3年內應完成都市計畫審議及核定發布實施。超過期限未申請者或未完成都市計畫審議及核定發布實施者，將依法取締，並不再核發供營業使用之水權或接管。</p> <p>申請者應於完成變更審議並發布實施後3年內取得建造執照，且於建造執照取得後2年內取得使用執照。<u>未於期限內完成者，應敘明理由，並經本市都市計畫委員會同意後，得展延一次。</u>超過期限且未申請展延者，未取得建造執照或使用執照者，將依法取締，且本府得循都市計畫程序變更恢復為原分區，申請者不得有異議。</p> <p>另違建處理依照「臺中市違章建築執行原則」之規定辦理，經拆除查報之違建基地，除須將地形恢復原狀外，應予綠化處理。</p>	
<p>九、申請變更範圍應整體規劃開發，且應臨接寬度達八公尺以上之計畫道路或屬臺中市建築管理自治條例規定之現有巷道者。</p> <p>但未達八公尺之計畫道路或現有巷道，經自行退縮達八公尺以上寬度，並經各級都市計畫委員會審議通過者，不在此限。</p> <p>前述退縮之道路土地得計入自願捐贈公共設施用地範圍，但不得計入法定空地範圍。</p>	<p>照提會內容通過。</p>	<p>照專案小組意見通過。</p>
<p>十、依本原則申請變更為旅館區時，最小基地面積不得小於1,000平方公尺，且建蔽率不得大於60%，容積率不得大於180%，建築物高度不得超過3層樓且簷高不得超過11公尺。</p>	<p>修正通過。</p> <p>修正理由： 明確敘明依本審議原則得申請變更為第二種旅館區。</p> <p>修正後條文：</p> <p>十、依本原則申請變更為<u>第二種</u>旅館區時，最小基地面積不得小於1,000平方公尺，且建蔽率不得大於60%，容積率不得大於180%，建築物高度不得超過3層樓且簷高不得超過11公尺。</p>	<p>照專案小組意見通過。</p>
<p>十一、依本原則申請變更為旅館區之土地，不適用都市計畫容積移轉實</p>	<p>修正通過。</p>	<p>照專案小組意見通</p>

提專案小組討論內容	專案小組初步建議意見	市都委會決議																
<p>施辦法及其他各種容積獎勵規定。</p>	<p>修正理由： 明確敘明依本審議原則得申請變更為第二種旅館區。 修正後條文： 十一、依本原則申請變更為<u>第二種</u>旅館區之土地，不適用都市計畫容積移轉實施辦法及其他各種容積獎勵規定。</p>	<p>過。</p>																
<p>十二、業者營業衍生之給排水系統、廢污水處理、垃圾處理、停車場、接駁專車停車空間等公共服務設施由業者自行闢設提供。</p>	<p>照提會內容通過。</p>	<p>照專案小組意見通過。</p>																
<p>十三、變更回饋處理原則</p> <p>為促進土地有效利用，並兼顧社會公平原則，申請變更為旅館區回饋處理原則如下：</p> <p>1.應回饋一定比例以上之公共設施用地、可建築土地或折繳代金，回饋比例依下表規定核計。</p> <table border="1" data-bbox="264 999 692 1155"> <thead> <tr> <th>項目</th> <th>露營區</th> <th>觀光果園區</th> <th>公園用地</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>回饋比例</td> <td>50%</td> <td>45%</td> <td>30%</td> </tr> </tbody> </table> <p>2.其餘依「臺中市都市計畫土地使用變更回饋審議原則」規定辦理。</p>	項目	露營區	觀光果園區	公園用地	回饋比例	50%	45%	30%	<p>修正通過。</p> <p>修正理由： 明確敘明依本審議原則得申請變更為第二種旅館區。 修正後條文： 十三、變更回饋處理原則</p> <p>為促進土地有效利用，並兼顧社會公平原則，申請變更為<u>第二種</u>旅館區回饋處理原則如下：</p> <p>1.應回饋一定比例以上之公共設施用地、可建築土地或折繳代金，回饋比例依下表規定核計。</p> <table border="1" data-bbox="778 1182 1241 1361"> <thead> <tr> <th>項目</th> <th>露營區</th> <th>觀光果園區</th> <th>公園用地</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>回饋比例</td> <td>50%</td> <td>45%</td> <td>30%</td> </tr> </tbody> </table> <p>2.其餘依「臺中市都市計畫土地使用變更回饋審議原則」規定辦理。</p>	項目	露營區	觀光果園區	公園用地	回饋比例	50%	45%	30%	<p>修正後通過。</p> <p>修正事項： 考量待輔導合法化7家溫泉業者中，有3家業者部分土地涉及住宅區，得申請範圍增列住宅區，並訂定回饋比例為20%。</p>
項目	露營區	觀光果園區	公園用地															
回饋比例	50%	45%	30%															
項目	露營區	觀光果園區	公園用地															
回饋比例	50%	45%	30%															
<p>十四、本原則未規定事項，適用其他有關法令之規定。</p>	<p>照提會內容通過。</p>	<p>照專案小組意見通過。</p>																

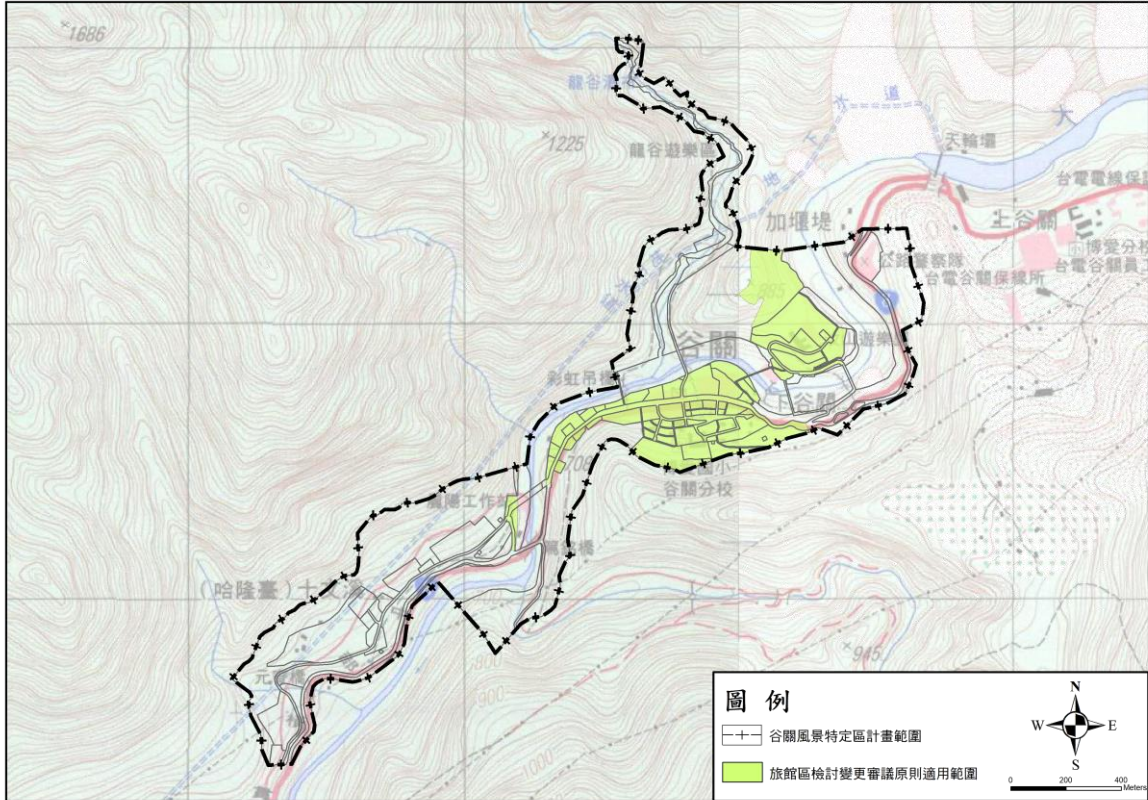
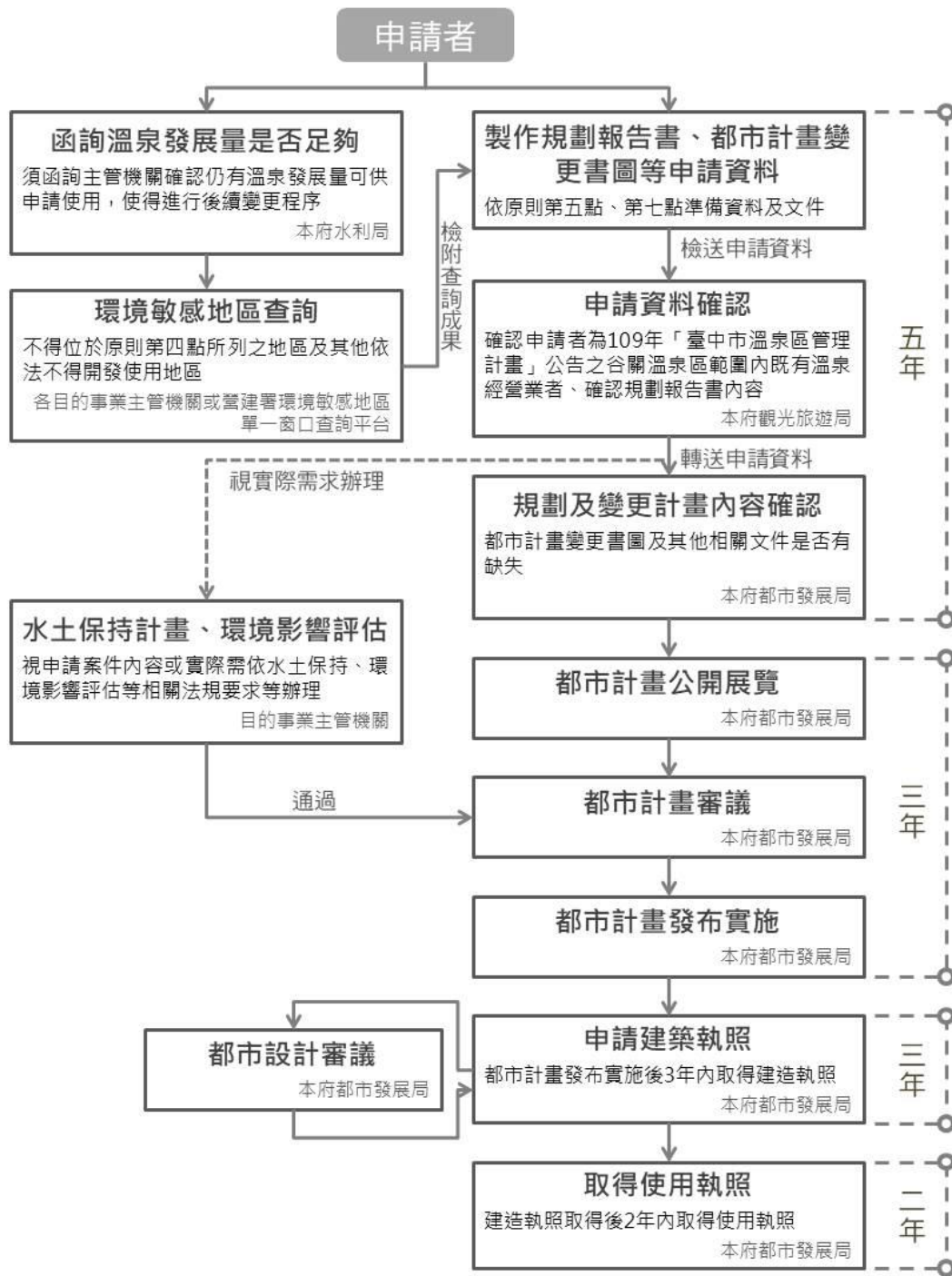


圖 1 旅館區檢討變更審議原則適用範圍示意圖



※其餘未列事項依本「旅館區檢討變更審議原則」及相關法規辦理

圖 2 旅館區檢討變更審議原則申請流程示意圖

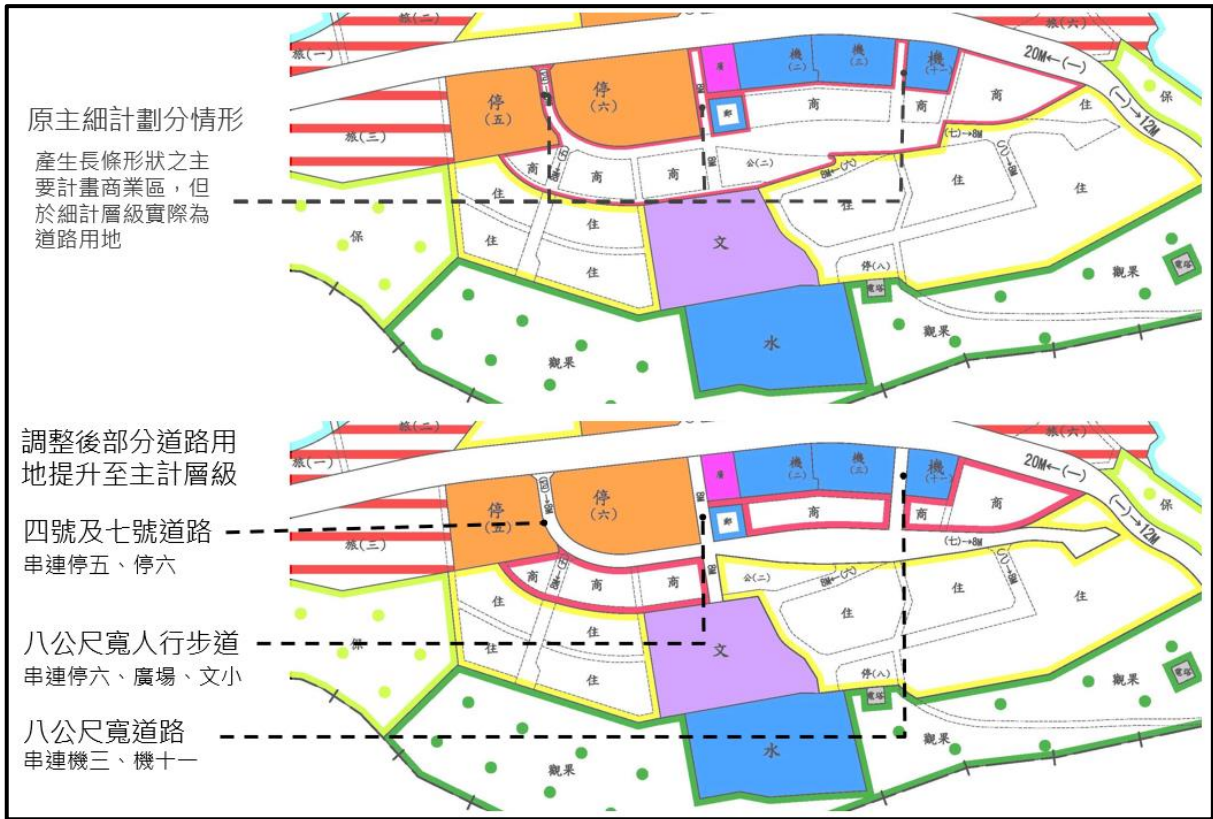


圖 3 主細計劃分調整示意圖-道路、人行步道

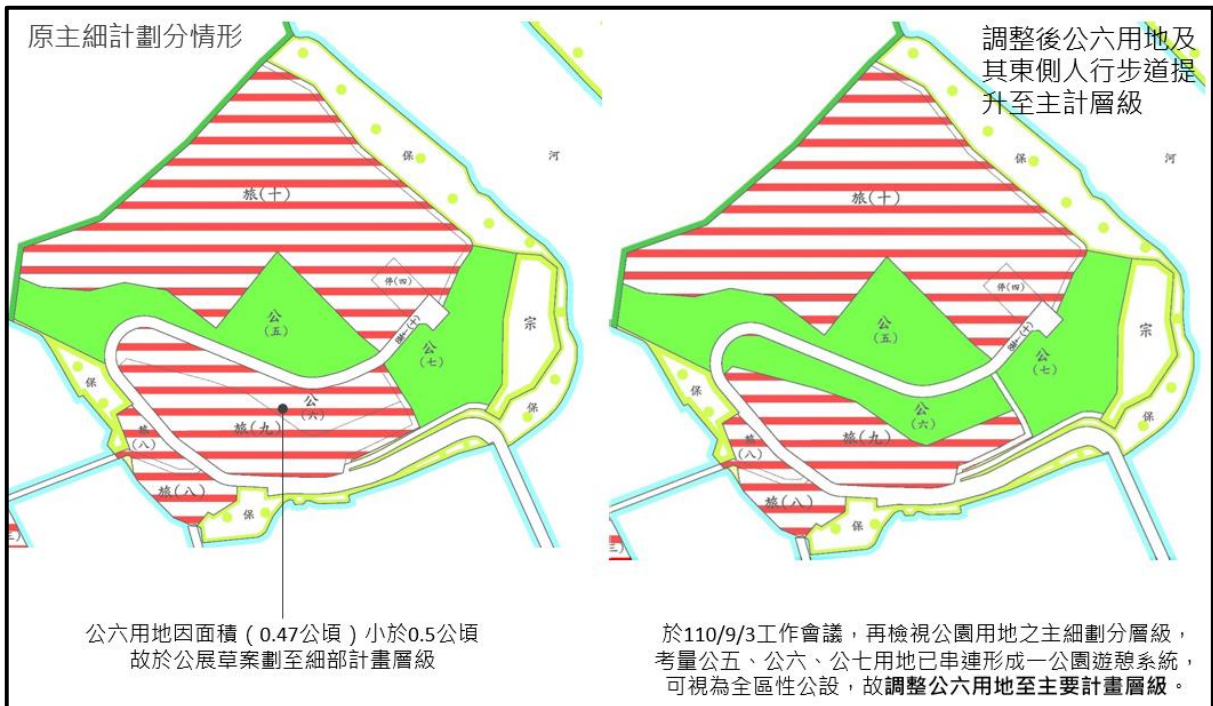


圖 4 主細計劃分調整示意圖-公園用地、人行步道

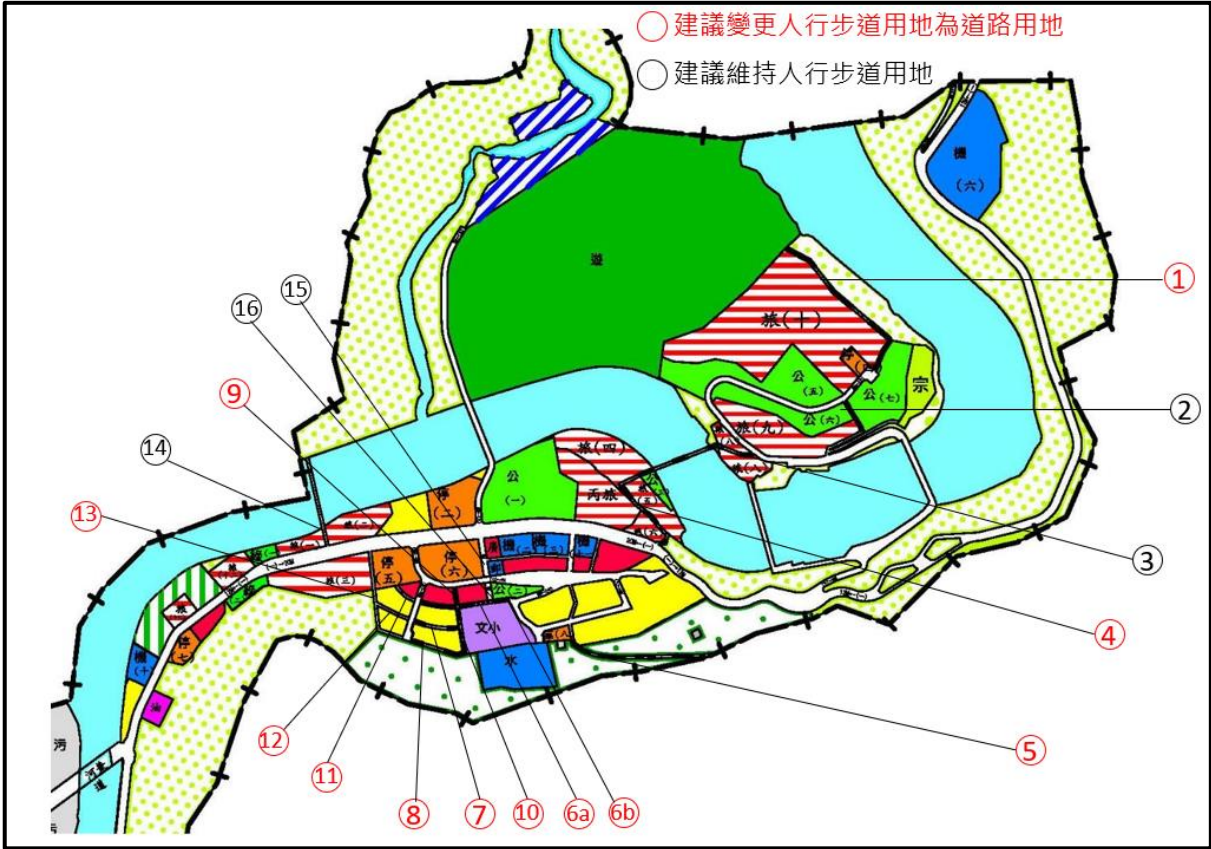


圖 5 細計變 2 案變更範圍調整示意圖