

變更臺中市大坑風景特定區主要計畫(第一次通盤檢討)案 (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)

■ 臺中市政府 公告

112年11月15日府授都計字第1120307270號

主旨：公告公開展覽「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)」計畫書、圖，自112年11月27日起公開展覽30天。

依據：都市計畫法第19條及第28條。

公告事項：

一、公開展覽期間：自112年11月27日起30天。

二、公告地點：

(一)書面：本府公告欄(臺灣大道市政大樓)(不含附件)、本府都市發展局公告欄、本市北屯區公所公告欄。

(二)網路：本府都市發展局網站。

三、公告內容：旨揭計畫書、圖各1份。

四、本案公開說明會日期與地點：112年12月11日(星期一)下午2時30分於中臺科技大學天機大樓地下2樓大禮堂(臺中市北屯區廂子路666號)。

五、任何公民或團體對本案如有相關意見，得於公開展覽期間內，以書面載明姓名(單位)、聯絡地址、建議事項、變更位置理由、地籍圖說等資料1式3份，向本府都市發展局提出意見，俾供本市都市計畫委員會審議之參考。

■ 計畫內容概述

一、計畫緣起

本案依都市計畫法第26條規定辦理通盤檢討，前於106年8月17日起公開展覽30天並舉辦說明會，經108年12月6日臺中市都市計畫委員會第105次會議審議通過，並於111年8月30日及112年1月17日經內政部都市計畫委員會第1018次及第1026次會議審議通過。依照內政部都市計畫委員會決議如下：「變更計畫內容超出公開展覽變更範圍部分，請依都市計畫法規定，另案辦理公開展覽及說明會，公開展覽期間無任何公民或團體陳情意見或陳情意見與變更案無直接關係者，則報由內政部逕予核定，免再提會審議；公開展覽期間公民或團體提出陳情意見與本變更案有直接關係者，則再提會討論。」爰對變更計畫內容超出原公開展覽變更範圍部分，依都市計畫法第19條規定，再行辦理公開展覽及說明會，以求周延。

二、法令依據：都市計畫法第26條。

三、計畫範圍與面積：大坑風景特定區位居「苗、中、彰、投」四縣市中心區位，其範圍北接中興嶺，東達頭料山，南臨廂子坑溪，西與臺中市都市計畫主要計畫區相鄰，行政轄區含括臺中市北屯區之民德里、大坑里、東山里、民政里、部分和平里及部分廂子里，計畫面積3,543.83公頃。

四、變更計畫概述

(一)訂正案：審議修正通過共43個訂正案，依決議應另案辦理公開展覽計25案。

(二)變更案：審議修正通過共66個變更案，依決議應另案辦理公開展覽計55案。



本府都市發展局
網站QRcode

表1 變更內容概要表(詳細變更內容請參閱公開展覽書圖)

編號	變更內容概要	編號	變更內容概要
訂1案	開發許可與現行計畫不符(A類)	變25案	農業區變更為風景區
訂2案	開發許可與現行計畫不符(A類)(附3)	變26案	農業區變更為風景區
訂8案	開發許可失效(B類)(附3)	變27案	農業區變更為風景區
訂22案	開發許可失效(B類)(附3)	變28案	農業區變更為風景區
訂23案	開發許可失效(B類)(附3)	變29案	農業區變更為風景區
訂24案	開發許可失效(B類)(附3)	變30案	農業區變更為風景區
訂25案	開發許可失效(B類)(附3)	變31案	農業區變更為風景區
訂26案	開發許可失效(B類)(附3)	變32案	農業區變更為風景區
訂27案	開發許可失效(B類)(附3)	變33案	農業區變更為風景區
訂28案	開發許可失效(B類)(附3)	變34案	農業區變更為風景區
訂29案	開發許可失效(B類)(附3)	變35案	農業區變更為風景區
訂30案	開發許可失效(B類)(附3)	變36案	農業區變更為風景區
訂31案	開發許可失效(B類)(附3)	變37案	農業區變更為風景區
訂32案	開發許可前原核准建築計畫	變38案	宗教專用區(無極聖會修緣寺)(附5)
訂33案	開發許可與現行計畫不符(A類)	變39案	宗教專用區(玄真堂)(附6)
訂34案	開發許可與現行計畫不符(A類)	變40案	臺中地區農會用地分區變更
訂35案	開發許可與現行計畫不符(A類)	變41案	大坑地震公園變更(公3)
訂36案	開發許可與現行計畫不符(A類)	變42案	大坑地震公園南側公4變更
訂37案	開發許可失效(B類)(附3)	變43案	逢甲社區活動中心變更(機8)
訂38案	開發許可失效(B類)(附3)	變44案	大坑里福德祠社區活動中心變更(機9)
訂39案	開發許可失效(B類)(附3)	變45案	開發許可與現行計畫不符(A類)
訂40案	開發許可失效(B類)(附3)	變46案	開發許可續辦案件(D類)
訂41案	開發許可失效(B類)(附3)	變47案	開發許可續辦案件(D類)
訂42案	開發許可失效(B類)	變48案	開發許可續辦案件(D類)(附9)
訂43案	開發許可與現行計畫不符(A類)	變49案	配合東山路開闢現況變更為風景區
增1案	計畫年期調整	變50案	配合東山路開闢現況變更為道路用地
變3案	野溪旁綠地用地之變更	變51案	農業區變更為風景區
變9案	道路用地之變更	變52案	開發許可前取得雜使案件(E類)
變12案	開發許可續辦案件(C類)	變53案	農業區變更為風景區
變14案	開發許可續辦案件(C類)	變54案	農業區變更為風景區
變15案	開發許可續辦案件(C類)	增3案	農業區變更為風景區
變16案	開發許可續辦案件(C類)	增4案	宗教專用區(玉佛寺)(附6)
變18案	農業區變更為風景區	增5案	宗教專用區(金剛山般若學院)(附11)
變19案	農業區變更為風景區	增6案	農業區變更為風景區
增2案	宗教專用區(武廟育化堂)(附10)	增7案	配合遊憩區開發規模變更住宅區為遊憩區
變20案	宗教專用區(崇華佛堂)(附2)	增8案	農業區變更為風景區
變21案	廂子路以東非屬山坡地範圍之風景區變更-訂定「風景區變更為住宅區檢討變更原則」	增9案	宗教專用區(正讀書院)(附6)
變22案	廂子路以西非屬山坡地範圍之風景區變更為住宅區(附7)	增10案	農業區變更為風景區
變23案	廂子路、太原路附近遊憩區之變更(附8)	增11案	開發許可前原核准建築計畫
變24案	農業區變更為風景區	增12案	農業區變更為風景區

表 2 附帶條件綜理表

編號	附帶條件內容
附1	應提供建築基地面積40%土地折算為代金辦理回饋，代金繳交標準以繳交當年當期公告現值加40%計算，並應於申請或變更使用執照前交予臺中市政府納入「臺中市都市更新及都市發展建設基金」。
附2	(1)應依照「寺廟登記規則」規定辦理合法登記，或原未取得建照或使用執照經寺廟主管機關同意補登記有案者，就該寺廟現有已興建完成之基地及法定空地範圍予以變更，變更範圍應取得土地使用同意書或土地權利證明文件。 (2)應提供變更總面積10%規劃為公共設施用地（以公園、綠地、廣場、停車場為限），無償捐贈為臺中市有。 (3)應無償捐贈之公共設施用地，得以提供本計畫區內等值公共設施保留地土地面積抵充，不足部分若經「臺中市都市計畫委員會」審議同意得改為繳交代金。代金繳交標準以應無償捐贈之基地面積當期公告現值加40%計算，並應於申請或變更使用執照前繳交臺中市政府納入「臺中市都市更新及都市發展建設基金」。 (4)應於下次通盤檢討前完成附帶條件，否則回復為原分區。
附3	應依開發計畫取得雜項使用執照，未依規定時間取得者，於下次通盤檢討恢復為風景區。
附4	應依核准時限取得雜項使用執照，否則於下次通盤檢討時恢復原使用分區。
附5	(1)應提供變更土地總面積15%作為公共設施用地，於細部計畫劃設為廣場兼停車場用地，並無償捐贈予臺中市政府。 (2)應於都市計畫發布實施前完成回饋，否則暫維原計畫不予變更。
附6	(1)應提供變更土地總面積15%作為公共設施用地。 (2)前目應無償捐贈之公共設施用地，經臺中市都市計畫委員會審議同意得改全部或一部採代金方式折算繳納，並依「臺中市都市計畫土地使用變更回饋審議原則」辦理。 (3)應於都市計畫發布實施前完成回饋，否則暫維原計畫不予變更。

編號	附帶條件內容
附7	(1)應回饋變更面積35%之可建築土地或折繳代金，於完成回饋後，始得依特一種住宅區相關規定使用。 (2)以折繳代金辦理回饋者，依「臺中市都市計畫土地使用變更回饋審議原則」辦理。 (3)未完成回饋前，應依風景區規定管制。
附8	(1)應另行擬定細部計畫，配置必要之公共設施，以市地重劃方式完成整體開發後，始得依特一種住宅區相關規定使用。 (2)開放空間應以集中設置為原則，配合形塑入口意象。 (3)未完成附帶條件前，應依風景區規定管制。
附9	應於本案核定前完成水土保持計畫書及環境影響評估審查，否則維持原計畫。
附10	(1)應依照「寺廟登記規則」規定辦理合法登記，或原未取得建照或使用執照經寺廟主管機關同意補登記有案者，就該寺廟現有已興建完成之基地及法定空地範圍予以變更，變更範圍應取得土地使用同意書或土地權利證明文件。 (2)應提供變更總面積10%規劃為公共設施用地（以公園、綠地、廣場、停車場為限），無償捐贈為臺中市有。 (3)應無償捐贈之公共設施用地，得改以捐贈毗鄰變更範圍之等值公共設施保留地，不足部分若經「臺中市都市計畫委員會」審議同意得改為繳交代金。代金繳交標準以應無償捐贈之基地面積當期公告現值加40%計算，並應於申請或變更使用執照前繳交臺中市政府納入「臺中市都市更新及都市發展建設基金」。 (4)應於下次通盤檢討前完成附帶條件，否則回復為原分區。
附11	(1)應提供變更土地總面積15%作為公共設施用地，並無償捐贈予臺中市政府。 (2)應於都市計畫發布實施前完成回饋，否則暫維原計畫不予變更。 備註：本案應先專案層報行政院核示免辦區段徵收，並由本案土地所有權人就回饋內容與臺中市政府簽訂協議書，並納入計畫書敘明。

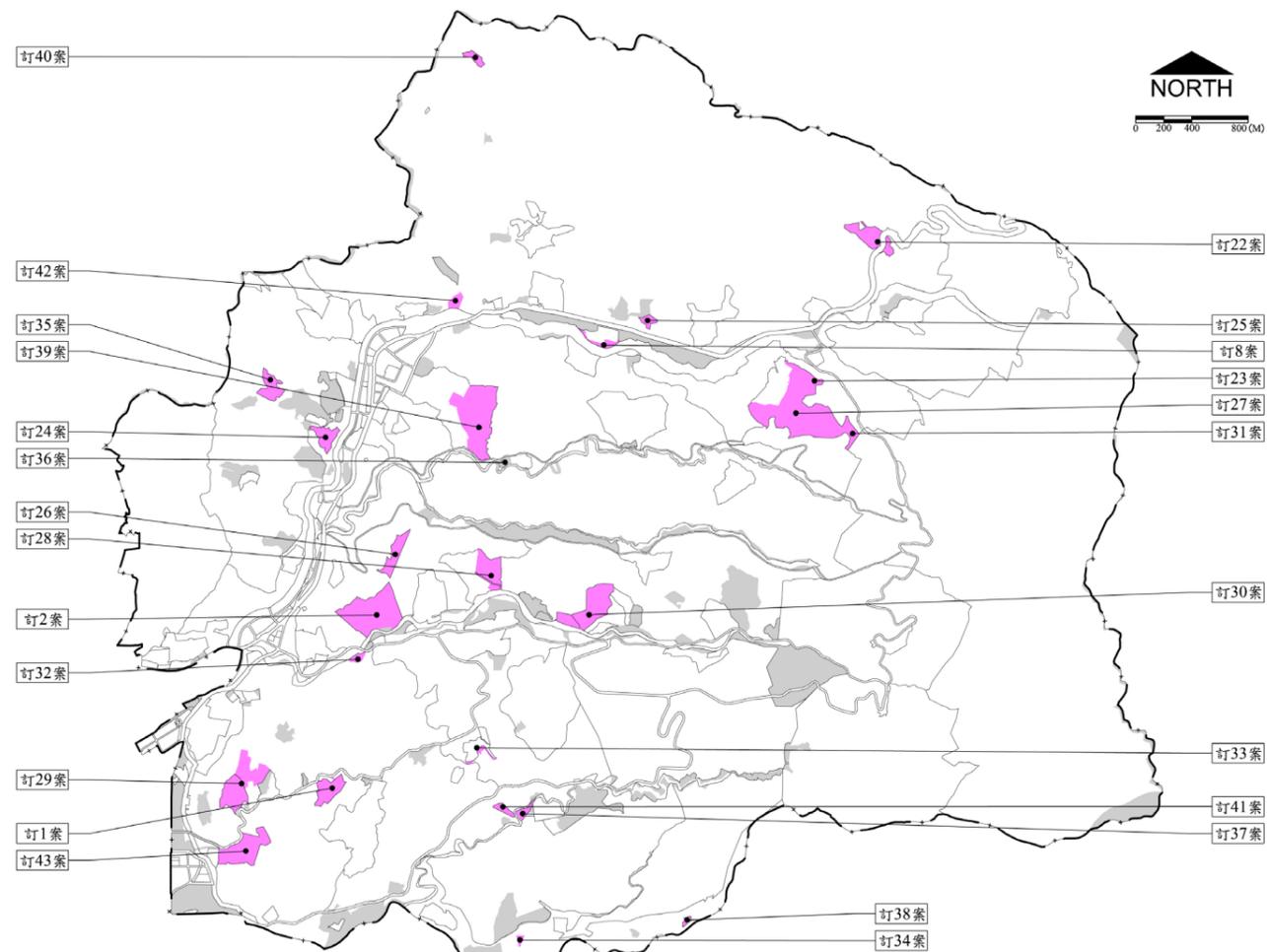


圖1 訂正案位置示意圖

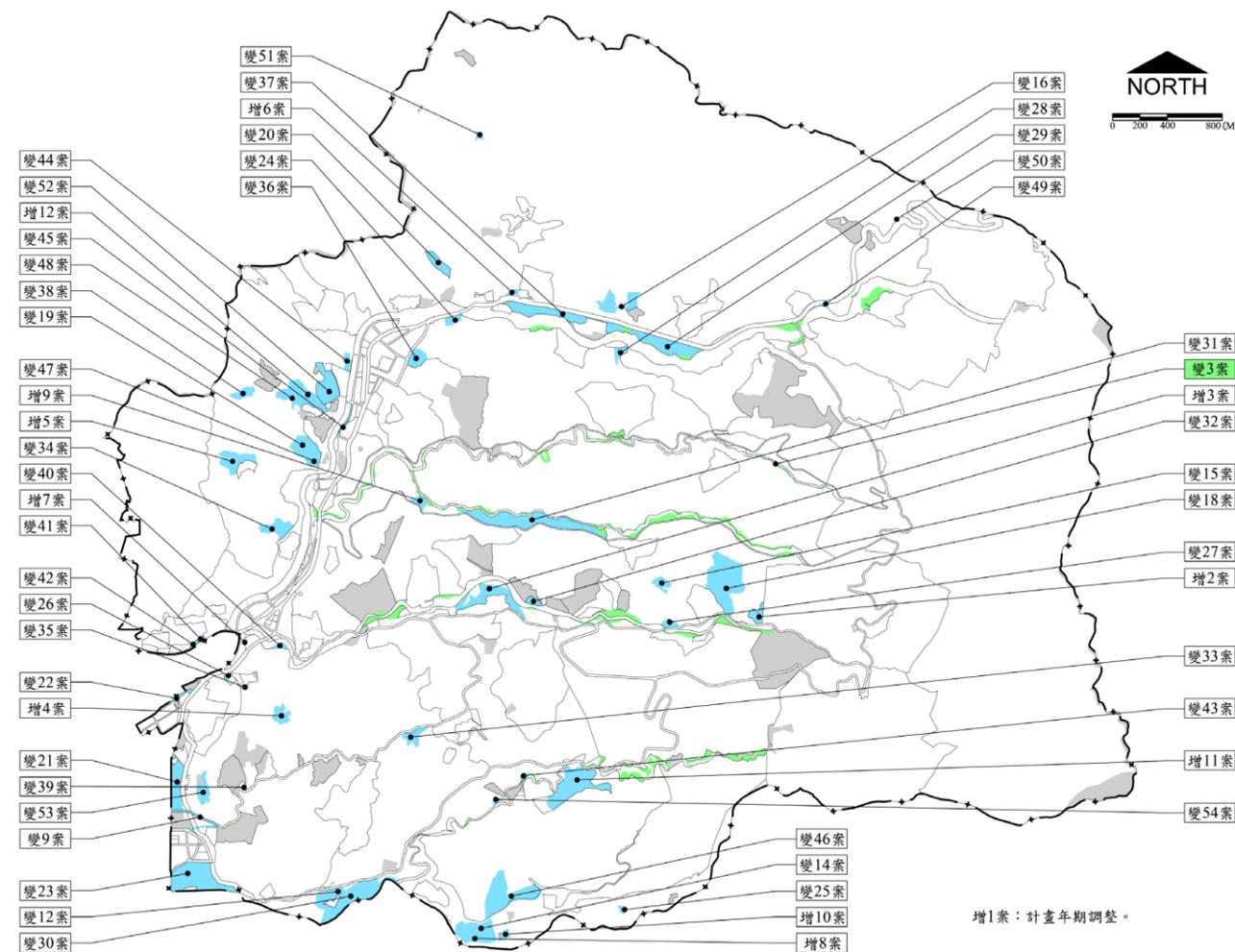


圖2 變更案位置示意圖

※ 本資料內容僅供參考，應以將來公告發布實施之計畫書圖內容為準。