

臺中市政府 公告

發文日期：中華民國113年7月5日

發文字號：府授都計字第1130181150號

附件：



主旨：公告發布實施「變更鐵砧山風景特定區主要計畫(公共設施用地專案通盤檢討)案」都市計畫書、圖，並自113年7月10日零時起生效。

依據：

一、都市計畫法第21條及第28條。

二、內政部113年6月21日台內國字第1130806176號函。

公告事項：

一、公告地點：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、本市大甲區公所公告欄。

二、公告內容：計畫書及比例尺三千分之一計畫圖各1份（請至本府都市發展局、本市大甲區公所閱覽）。

市長 盧秀燕

變更鐵砧山風景特定區主要計畫 (公共設施用地專案通盤檢討)書

臺中市政府

中華民國 **113** 年 **3** 月

臺中市變更都市計畫審核摘要表

項 目	說 明	
都市計畫名稱	變更鐵砧山風景特定區主要計畫（公共設施用地專案通盤檢討）案	
變更都市計畫法令依據	都市計畫法第 26 條	
變更都市計畫機關	臺中市政府	
自擬細部計畫或申請變更都市計畫之機關名稱或土地權利關係人姓名	無	
本案公開展覽之起訖日期	公 告	自 104 年 6 月 26 日起 30 天（刊登於 104 年 6 月 26 日、6 月 27 日臺灣時報 23 版，6 月 28 日臺灣時報 22 版）
	公 開 展 覽	自 106 年 9 月 1 日起 45 天（刊登於 106 年 9 月 1 日聯合報 E1 版、9 月 4 日聯合報 E2 版、9 月 5 日聯合報 E1 版）
	公 開 說明會	106 年 9 月 19 日上午 9 時 30 分於大甲區公所舉行
人民團體對本案之反映意見	詳公民或團體陳情意見綜理表	
本案提交各級都市計畫委員會審核結果	市 級	臺中市都市計畫委員會 108 年 10 月 4 日第 101 次會議審議通過
	內政部	內政部都市計畫委員會 112 年 11 月 14 日第 1045 次會議審議通過

目錄

第一章 緒論

第一節 計畫緣起	1-1
第二節 法令依據	1-1
第三節 檢討範圍	1-2

第二章 現行計畫概要

第一節 計畫沿革	2-1
第二節 計畫內容概要	2-2

第三章 發展現況分析

第一節 公共設施用地劃設情形	3-1
第二節 公共設施用地開闢利用情形	3-2

第四章 發展預測與檢討分析

第一節 計畫年期與計畫人口檢討推估	4-1
第二節 公共設施用地需求分析	4-3
第三節 公共設施用地檢討原則	4-8
第四節 檢討變更及回饋原則	4-12
第五節 跨區市地重劃辦理原則	4-13

第五章 實質計畫檢討

第一節 整體檢討分析	5-1
第二節 變更計畫內容	5-7

第六章 檢討後計畫

第一節 檢討後實質計畫	6-1
第二節 實施進度及經費	6-5

附錄一 都市計畫公共設施保留地檢討變更作業原則

附錄二 主管機關回函資料

附錄三 內政部都市計畫委員會第 1045 次會議紀錄

圖 目 錄

圖 1-1	通盤檢討範圍示意圖.....	1-2
圖 2-1	現行鐵砧山風景特定區主要計畫示意圖.....	2-3
圖 3-1	公共設施用地分布示意圖.....	3-3
圖 3-2	公共設施用地開闢情形示意圖.....	3-4
圖 4-1	公園、綠地及廣場用地服務範圍檢討示意圖.....	4-7
圖 5-1	變更位置示意圖.....	5-9
圖 5-2	變 2 案變更內容示意圖.....	5-10
圖 5-3	變 3 案變更內容示意圖.....	5-10
圖 5-4	變 4 案變更內容示意圖.....	5-11
圖 5-5	變 5 案（北側）變更內容示意圖.....	5-11
圖 5-6	變 5 案（東北側）變更內容示意圖.....	5-12
圖 6-1	通盤檢討後計畫示意圖.....	6-4

表 目 錄

表 2-1	鐵砧山風景特定區計畫發布實施歷程概要表.....	2-1
表 2-2	現行主要計畫土地使用面積表.....	2-4
表 3-1	現行主要計畫各類型公共設施用地處數及面積統計表.....	3-1
表 3-2	公共設施用地開闢及使用現況一覽表.....	3-2
表 4-1	計畫人口檢討分析表.....	4-2
表 4-2	公共設施用地面積需求檢討表.....	4-4
表 4-3	公園、綠地及廣場用地服務範圍檢討標準一覽表.....	4-6
表 5-1	整體檢討處理樣態說明表.....	5-4
表 5-2	公共設施用地檢討分析表.....	5-5
表 5-3	變更內容明細表.....	5-7
表 6-1	通盤檢討後土地使用計畫面積表.....	6-2
表 6-2	通盤檢討後公共設施用地明細表.....	6-3
表 6-3	實施進度及經費表.....	6-5

第一章 緒論

第一節 計畫緣起

都市計畫公共設施用地係根據人口、土地使用、交通及產業分布，並預測未來 25 年都市發展需要，選擇適當地點預先劃設供道路、公園、綠地、廣場、學校、機關及體育場等公共使用之土地。為落實都市計畫實施之受益者負擔之公平原則及其基本精神，依行政院 81 年及內政部 103 年函釋「因都市計畫擴大、新訂或農業區、保護區變更為建築用地，以辦理區段徵收為原則」。

惟民國 81 年以前發布實施之都市計畫，大多未於都市計畫書表明財務計畫或附帶規定公共設施用地採區段徵收或市地重劃方式辦理之取得方式，致公共設施保留地之取得及興闢需透過一般徵收方式辦理，其費用全由政府負擔。統計全國尚未取得公共設施保留地約 2 萬餘公頃，所需徵購費用計約 7 兆餘元，實非政府財政所能負擔，並造成政府巨大之潛藏債務。

監察院於 102 年 5 月 9 日通過糾正內政部及各級地方政府有關「各級都市計畫權責機關任令部分都市計畫公共設施保留地長達 3、40 年迄未取得，嚴重傷害憲法保障人民之生存權與財產權」。內政部營建署為解決公共設施用地經劃設保留而久未取得之問題，檢討變更不必要之公共設施保留地，爰於民國 102 年 11 月 29 日擬具「都市計畫公共設施保留地檢討變更作業原則」（請詳附錄），並補助各地方政府辦理都市計畫公共設施用地專案通盤檢討。

爰此，臺中市政府依據都市計畫法第 26 條、都市計畫定期通盤檢討實施辦法第 14 條第 4 款規定及內政部頒之「都市計畫公共設施保留地檢討變更作業原則」等規定，辦理全市各都市計畫區公共設施用地專案通盤檢討作業，藉以解決公共設施用地經劃設保留而長期未取得之問題，以維人民之權益。

第二節 法令依據

「都市計畫法」第 26 條。

第三節 檢討範圍

一、計畫範圍

鐵砧山風景特定區計畫範圍北以斷崖北側 250 公尺處及溝渠為界，東以環山道路外圍為界，西臨大甲都市計畫，計畫面積為 138.16 公頃。

圖 1-1 為通盤檢討範圍示意圖。



圖 1-1 通盤檢討範圍示意圖

二、公共設施檢討範疇

考量公共設施型態，系統性公共設施用地（包括道路、鐵路、高速公路、捷運系統、園道、河道、排水道、溝渠及未編號之綠帶、綠地或以上相同性質之用地）除特殊情形經都市計畫委員會同意者外，不主動檢討及變更。

第二章 現行計畫概要

第一節 計畫沿革

鐵砧山風景特定區計畫於 74 年 5 月 7 日公告發布實施，於 86 年 5 月 26 日及 93 年 6 月 21 日分別完成第一次通盤檢討及第二次通盤檢討，並於 104 年 7 月 24 日將土地使用分區管制要點納入細部計畫進行規範，第三次通盤檢討則於 111 年 6 月 21 日發布實施。

本計畫重要發布實施歷程彙整詳表 2-1。

表 2-1 鐵砧山風景特定區計畫發布實施歷程概要表

編號	計畫名稱	發布實施文號
1	鐵砧山風景特定區計畫案	臺中縣政府 74 年 5 月 7 日府建都字第 77220 號
2	變更鐵砧山風景特定區計畫（第一次通盤檢討）案	臺中縣政府 86 年 5 月 26 日府工都字第 121828 號
3	變更鐵砧山風景特定區計畫（第二次通盤檢討）案	臺中縣政府 93 年 6 月 21 日府建城字第 0162116-3 號
4	變更鐵砧山風景特定區主要計畫（第三次通盤檢討）案	臺中市政府 111 年 6 月 21 日府授都計字第 1110153965 號

資料來源：本計畫整理。

第二節 計畫內容概要

一、計畫範圍與面積

計畫區位於臺中市大甲區與外埔區交界處，計畫範圍北以斷崖北側 250 公尺處及溝渠為界，東以環山道路外圍為界，西臨大甲都市計畫，計畫面積總計 138.16 公頃。

二、計畫年期

以民國 115 年為計畫目標年。

三、計畫人口

計畫人口為 350 人，旅遊人次為 600,000 人/年。

四、土地使用計畫

共劃住宅區、商業區、保存區、露營區、老人安養專用區、第一種遊憩區、第二種遊憩區、第三種遊憩區、第三之一種遊憩區、宗教專用區及保護區等 11 種土地使用分區。

五、公共設施計畫

共劃設機關用地、停車場用地、公園用地、廣場用地、墳墓用地、綠地用地、自來水事業用地及道路用地等 8 種公共設施用地。

圖 2-1 為現行主要計畫示意圖，表 2-2 為現行主要計畫面積表。

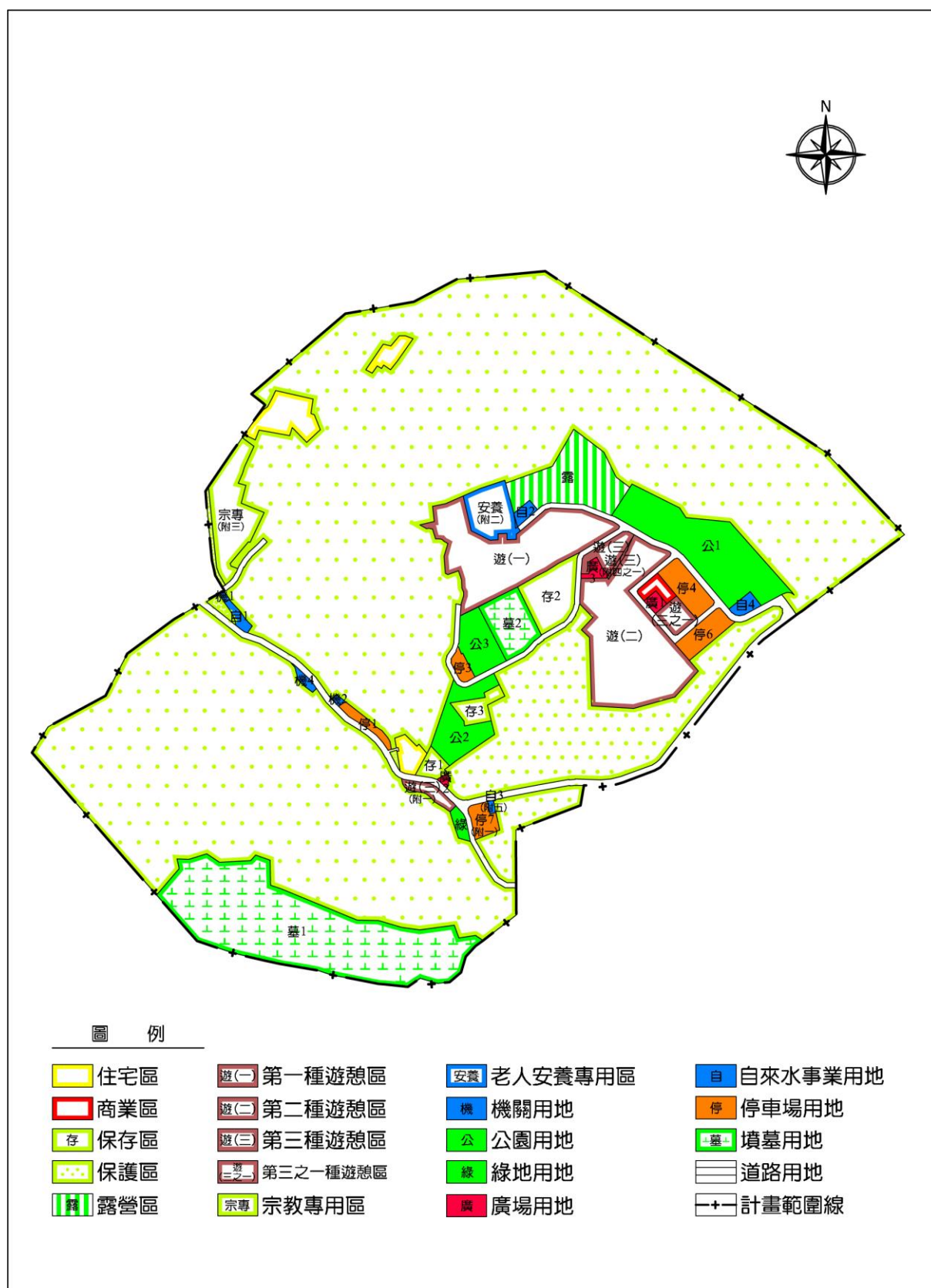


圖 2-1 現行鐵砧山風景特定區主要計畫示意圖

表 2-2 現行主要計畫土地使用面積表

項 目		計畫面積 (公頃)	佔計畫區總面 積比例(%)	佔都市發展用地 面積比例(%)	備註	
土 地 使 用 分 區	住 宅 區		1.50	1.09	3.87	
	商 業 區		0.23	0.17	0.59	
	保 存 區		1.74	1.26	4.49	
	露 營 區		2.13	1.54	5.50	
	老 人 安 養 專 用 區		0.90	0.65	2.32	
	遊 憩 區	第 一 種 遊 憩 區	3.93	2.84	10.15	
		第 二 種 遊 憩 區	4.54	3.29	11.72	
		第 三 種 遊 憩 區	0.69	0.50	1.78	
		第三之一種遊憩區	0.34	0.25	0.88	
	宗 教 專 用 區		1.64	1.19	4.23	
	保 護 區		99.43	71.97	—	
小 計		117.07	84.74	45.54		
公 共 設 施 用 地	機 關 用 地		0.13	0.09	0.34	
	停 車 場 用 地		1.79	1.30	4.62	
	公 園 用 地		5.12	3.70	13.22	
	廣 場 用 地		0.26	0.19	0.67	
	墳 墓 用 地		9.27	6.70	23.93	
	道 路 用 地		3.93	2.84	10.15	
	綠 地 用 地		0.15	0.11	0.39	
	自 來 水 事 業 用 地		0.44	0.32	1.14	
	小 計		21.09	15.26	54.46	
都 市 發 展 用 地		38.73	28.03	100.00		
總 計		138.16	100.00	—		

資料來源：變更鐵砧山風景特定區主要計畫（第三次通盤檢討），臺中市政府，111 年 06 月。

第三章 發展現況分析

第一節 公共設施用地劃設情形

鐵砧山風景特定區主要計畫共劃設機關用地、停車場用地、公園用地、廣場用地、墳墓用地、自來水事業用地、綠地用地及道路用地等 8 種公共設施用地類別，合計面積 21.09 公頃，其中非系統性公共設施用地計 21 處。

各類型公共設施用地以墳墓用地劃設面積 9.27 公頃為最高，約佔全部公共設施用地面積 43.95%；其次為公園用地，劃設面積為 5.12 公頃，約佔 24.28%；再其次為道路用地，約佔全部公共設施用地面積 18.63%。

表 3-1 現行主要計畫各類型公共設施用地處數及面積統計表

公共設施用地項目		處數（處）	面積（公頃）	比例（%）
1	機關用地	3	0.13	0.62
2	停車場用地	5	1.79	8.49
3	公園用地	3	5.12	24.28
4	廣場用地	3	0.26	1.23
5	墳墓用地	2	9.27	43.95
6	自來水事業用地	4	0.44	2.09
7	綠地用地	1	0.15	0.71
8	道路用地	—	3.93	18.63
合計		21	21.09	100.00

註：公共設施處數欄位標示為「—」者，屬於系統性公共設施故不計算處數。

第二節 公共設施用地開闢利用情形

表 3-2 公共設施用地開闢及使用現況一覽表

項目		面積 (公頃)	土地權屬	開闢情形	土地使用現況
機 關 用 地	機 1	0.02	公有	已開闢	林務局大甲、清水工作站
	機 2	0.03	公有	已開闢	鐵砧山風景特定區管理所
	機 4	0.08	公有	已開闢	導覽及景觀設施、雜林
停 車 場 用 地	停 1	0.20	部分私有	部分開闢	停車場／民宅／雜林
	停 3	0.17	部分私有	已開闢	停車場
	停 4	0.60	公有	已開闢	停車場
	停 6	0.51	部分公有	未開闢	雜林
	停 7	0.31	公有	已開闢	停車場
公 園 用 地	公 1	3.24	部分私有	已開闢	中正公園
	公 2	1.10	部分私有	部分開闢	國姓廟相關設施（登山步道、景觀設施）
	公 3	0.78	公有	已開闢	國軍紀念公園
廣 場 用 地	廣 1	0.10	公有	已開闢	廣場、景觀設施
	廣 2	0.04	公有	已開闢	廣場、停車場
	廣 3	0.12	私有	未開闢	雜林
墳 墓 用 地	墓 1	8.26	部分私有	部分開闢	大甲區示範公墓／荒地
	墓 2	1.01	部分私有	已開闢	臺中軍人忠靈祠
自來水事業用地	自 1	0.13	私有	已開闢	
	自 2	0.12	公有	未開闢	停車場
	自 3	0.03	公有	未開闢	
	自 4	0.16	公有	未開闢	
綠 地 用 地	綠 1	0.15	部分私有	未開闢	雜林
道 路 用 地		3.93	公有	已開闢	—

註：表內面積應以依據核定圖實地分割測量面積為準。

資料來源：本計畫調查統計，調查期間：104 年 01 月至 104 年 05 月；變更鐵砧山風景特定區主要計畫（第三次通盤檢討），臺中市政府，111 年 06 月。

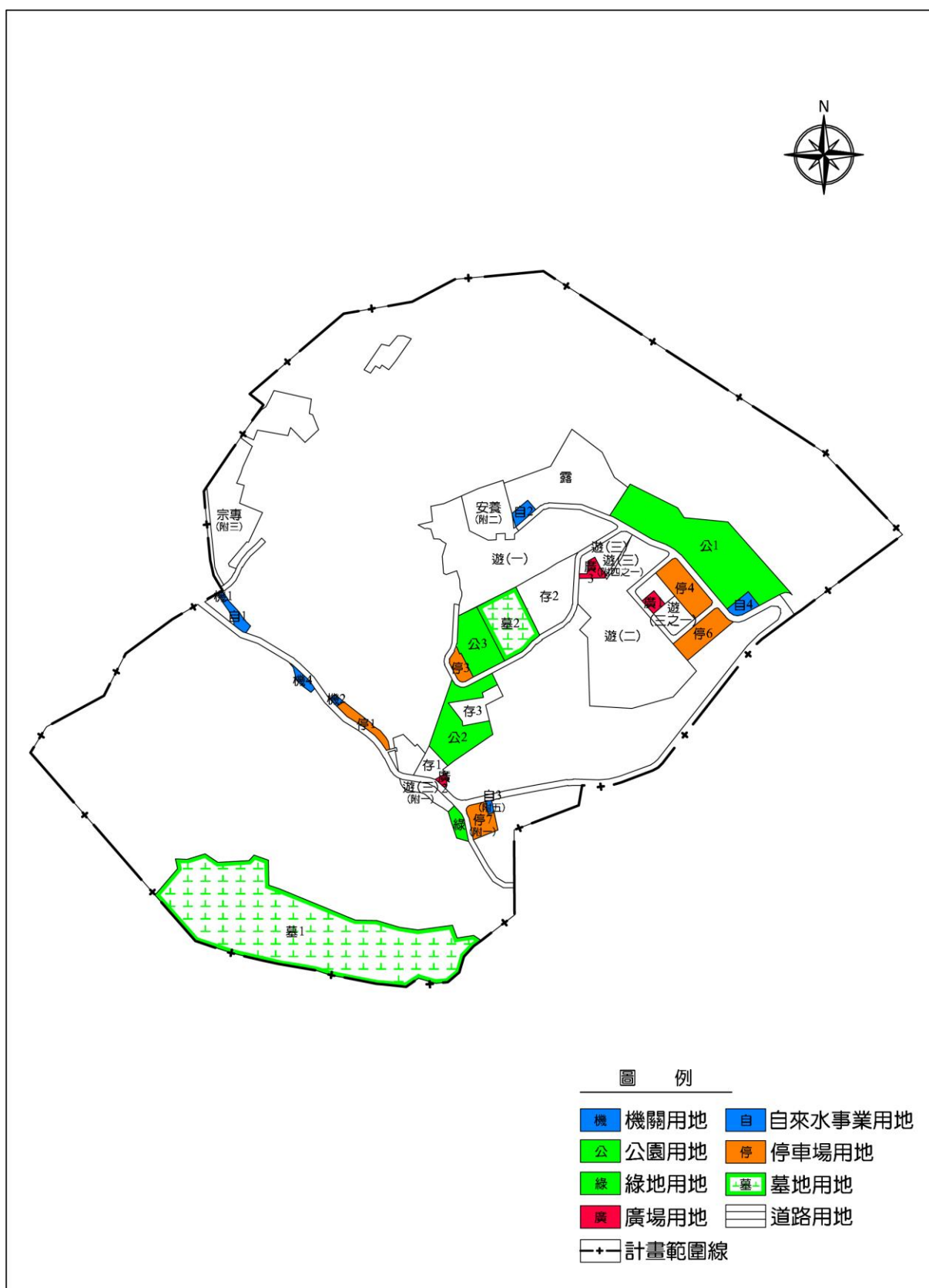


圖 3-1 公共設施用地分布示意圖

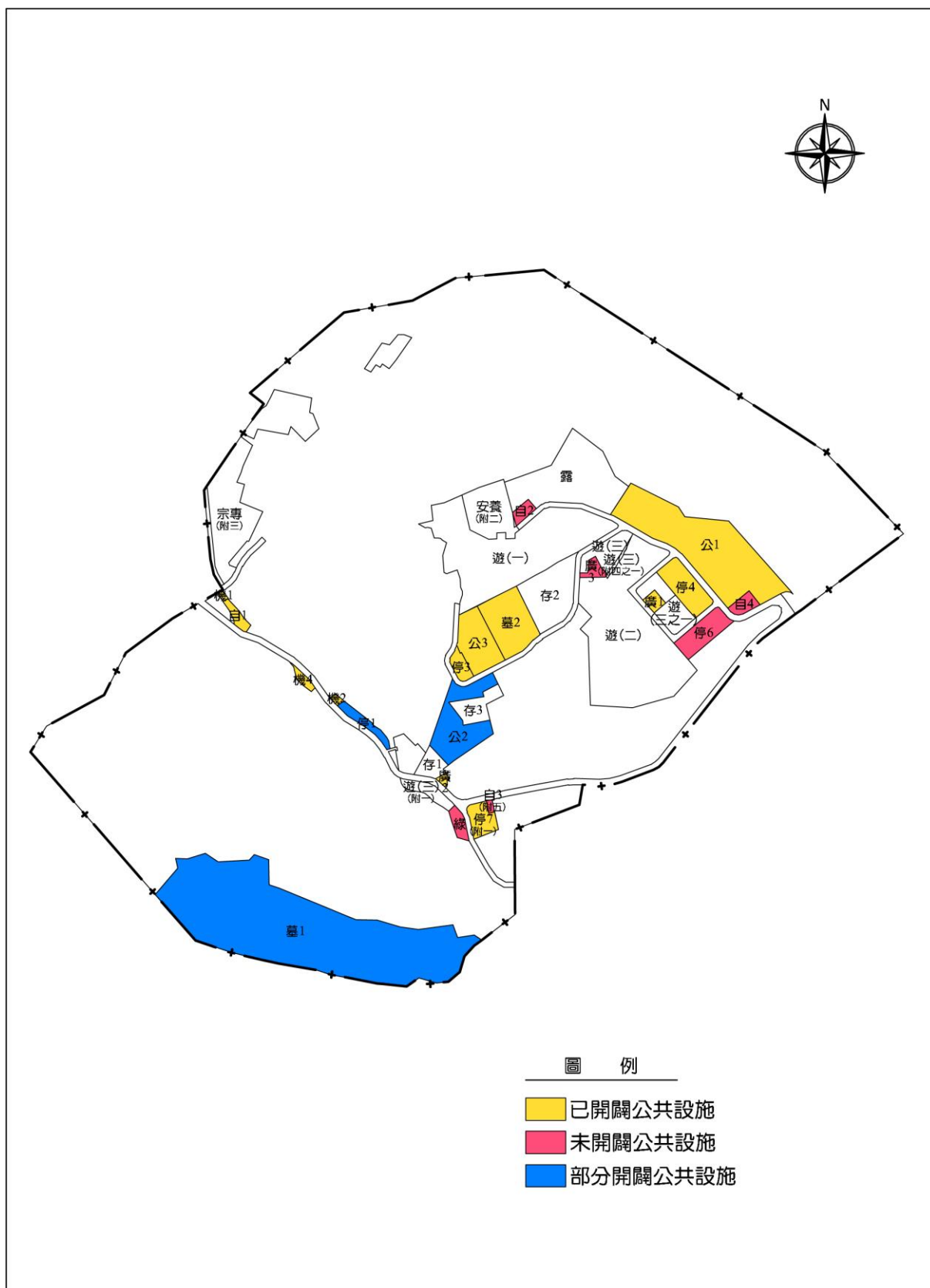


圖 3-2 公共設施用地開闢情形示意圖

第四章 發展預測與檢討分析

第一節 計畫年期與計畫人口檢討推估

一、計畫年期

配合全國國土計畫及臺中市國土計畫，計畫年期調整為民國 125 年。

二、計畫人口檢討推估

依內政部研訂之「都市計畫公共設施保留地檢討變更作業原則」，有關公共設施用地之檢討應核實檢討總人口成長情況，人口成長未如預期之都市計畫區，應依發展趨勢調降計畫人口，並依檢討後計畫人口重新檢核公共設施用地需求。

本計畫以近 10 年（102 年至 111 年）人口變化趨勢推計目標年（125 年）人口成長情形，參酌臺中市國土計畫人口分派比例，檢討計畫目標年之人口達成率。有關人口達成率係參考「非都市土地新訂或擴大都市計畫作業要點」第五點有關都市發展趨勢要件中計畫人口應達 80%之規定，倘目標年計畫人口達成率未達 80%之都市計畫區，應核實檢討下修計畫人口數；倘推估之目標年計畫人口達成率達 80%者，則建議維持計畫人口。

另考量都市發展成熟度及檢討效益，下列計畫區建議不予調降：

1. 考量計畫人口下修比例及效益，計畫人口未達 10,000 人之計畫區，建議不予調整。
2. 考量臺中港特定區作為「海線雙港核心地區」之都市發展定位，為配合上位計畫及整體政策需要，應保留較充裕之人口成長空間，故以人口達成率 70%為目標值予以修正
3. 考量王田交流道附近特定區計畫作為「烏日高鐵門戶地區」之定位，且配合捷運綠線建設、高鐵門戶地區整體開發、成功嶺營區轉型活化計畫，將帶動地方人口成長集中，故建議計畫人口不予調降，以預留未來人口成長空間
4. 考量大雅都市計畫區因周邊緊鄰之都市計畫區（高速公路豐原交流道附近特定區及神岡都市計畫區）現況人口數已超過計畫人口數，為預留承受周邊地區未來之外溢人口，故不予調降計畫人口。

（一）現況人口

計畫區 111 年底統計人口數為 202 人。

（二）數學模式預測

本計畫參酌近 10 年人口變遷趨勢，以數學模式進行計畫目標年人口預測，預估 125 年人口數約 200 人。

（三）臺中市國土計畫之人口分派

依「臺中市國土計畫規劃技術報告」推計 125 年臺中市總人口數為 300 萬人；本計畫以臺中市國土計畫分派至各行政區之人口數為基礎，並依 111 年本計畫區現況人口數佔大甲區總人口數之比值，估算本計畫區分派之人口數。其中，鐵砧山風景特定區計畫所在之大甲區分派的人口數為 7.58 萬人，依計畫區內人口所佔比值推計，鐵砧山風景特定區計畫分派的計畫人口數約為 205 人。

三、計畫人口檢討

本計畫區之計畫人口數為 350 人，依據「臺中市國土計畫」分派結果及人口成長趨勢推估結果，計畫目標年（民國 125 年）推估人口數為 200 人及 205 人，計畫人口達成率未達 80%，然考量計畫人口下修比例及效益，本計畫區計畫人口未達 10,000 人，故建議不予調整，維持計畫人口 350 人。

表 4-1 計畫人口檢討分析表

項目	人口數	計畫人口達成率
115 年計畫人口數	350 人	
111 年底現況人口數	202 人	57.71%
依臺中市國土計畫分派 125 年人口數	205 人	58.57%
依人口成長趨勢推估 125 年人口數	200 人	57.14%
檢討結果	維持計畫人口 350 人	

第二節 公共設施用地需求分析

一、面積檢討

依目標年計畫人口數 350 人，並依「都市計畫法」、「都市計畫定期通盤檢討實施辦法」及「國民中小學設備基準」等法令規定，針對國小、國中、停車場及公園、兒童遊樂場、綠地、廣場、體育場等五項開放性公共設施等，訂有面積檢討標準，茲依照相關規定檢討劃設面積。

（一）學校用地

依照「都市計畫定期通盤檢討實施辦法」第 19 條規定，國民中小學用地之檢討應會同主管教育行政機關依據學齡人口數占總人口數之比例或出生率之人口發展趨勢，推計計畫目標年學童人數，參照國民教育法第 8 條之 1 授權訂定之規定檢討學校用地之需求。

1. 國小用地

111 年計畫區內國小學齡人口數（6-11 歲）約占總人口數之 6.20%，依此推估計畫目標年國小學齡人口數約 22 人，依據「國民小學及國民中學設施設備基準」，每位學生所需用地面積為 13.8 平方公尺，需求面積為 0.03 公頃，惟依「國民小學及國民中學設施設備基準」規定國民小學每校面積不得小於 2.00 公頃，故需求面積仍應達 2.00 公頃。

現行計畫未劃設國小用地。

2. 國中用地

111 年計畫區內國中學齡人口數（12-14 歲）約占總人口數之 2.81%，依此推估計畫目標年國中學齡人口數約 10 人，依據「國民小學及國民中學設施設備基準」，每位學生所需用地面積為 16.7 平方公尺，需求面積為 0.02 公頃，惟依「國民小學及國民中學設施設備基準」規定國民中學每校面積不得小於 2.50 公頃，故需求面積仍應達 2.50 公頃。

現行計畫未劃設國中用地。

（二）停車場用地

依「都市計畫定期通盤檢討實施辦法」第 22 條規定，停車場用地不得低於計畫區內車輛預估數 20%之停車需求。但考量城鄉發展特性、大眾運輸建設、多元

方式提供停車空間或其他特殊情形，經都市計畫委員會審議通過者，不在此限。

111 年臺中市小汽車持有率為 355 輛/千人，以計畫人口數 350 人推目標年計畫區車輛預估數為 125 輛，需劃設 25 輛小汽車之停車空間，以每輛停車空間 25 平方公尺概估，停車空間需求面積為 0.07 公頃，現行計畫共劃設停車場用地面積 1.79 公頃。

（三）公園、體育場所、綠地、廣場及兒童遊樂場用地需求

依「都市計畫法第 45 條」規定，公園、體育場所、綠地、廣場及兒童遊樂場用地不得低於計畫區總面積之 10%，計畫區面積為 138.16 公頃，故公園、體育場所、綠地、廣場及兒童遊樂場用地合計面積應不低於 13.82 公頃，惟現行計畫劃設面積加總僅 5.53 公頃，未能達到前開檢討標準。

表 4-2 公共設施用地面積需求檢討表

計畫人口：350 人

項目類型		計畫面積 (公頃)	檢討標準	需求面積 (公頃)	不足(-)或 超過(+)面積 (公頃)
學校用地	國小	0.00	1.應會同主管教育行政機關依據學齡人口數占總人口數之比例或出生率之人口發展趨勢，推計計畫目標年學童人數，參照國民教育法第 8 條之 1 授權訂定之規定檢討學校用地之需求。 2.國民小學每校面積不得小於 2 公頃；國民中學每校面積不得小於 2.5 公頃。	2.00	-2.00
	國中	0.00		2.50	-2.50
遊憩設施用地	公園用地	5.12	包括閭鄰公園及社區公園。閭鄰公園按閭鄰單位設置，每一計畫處所最小面積不得小於 0.5 公頃為原則；社區公園每一計畫處所最少設置 1 處，人口在 10 萬人口以上之計畫處所最小面積不得小於 4 公頃為原則，在 1 萬人以下，且其外圍為空曠之山林或農田得免設置。	—	—
	廣場	0.26	按實際需要檢討之。	—	—
	綠地用地	0.15	綠地按自然地形或其設置目的需要檢討之。	—	—

項目類型		計畫面積 (公頃)	檢討標準	需求面積 (公頃)	不足(-)或超過(+)面積 (公頃)
	公園、體育場所、綠地、廣場及兒童遊樂場 (五項公共設施)	5.53	1.應依計畫人口密度及自然環境，作有系統之布置，除具有特殊情形外，其佔用土地總面積不得少於全部計畫面積 10%。 2.通盤檢討後之計畫面積，不得低於通盤檢討前計畫劃設之面積。但情形特殊經都市計畫委員會審議通過者，不在此限。 3.內政部已訂定都市計畫定期通盤檢討實施辦法第 17 條第 2 項但書「情形特殊」審議原則，鐵砧山風景特定區主要計畫為依都市計畫法第 12 條而劃設之特定區計畫，其計畫目的與一般之市鎮計畫及鄉街計畫為集居人口之都市均衡發展目的並不相同，符合前開特殊情形第 1 款規定。	13.82	-8.29
	停車場用地	1.79	1.應依各都市計畫地區之社會經濟發展、交通運輸狀況、車輛持有率預測、該地區建物停車空間供需情況及土地使用種類檢討規劃之，並不得低於計畫區內車輛預估數 20%之停車需求。 2.各都市因其城鄉發展特性不同（如：…、一般市鎮、鄉街計畫、風景特定區計畫…等），對於公共停車空間需求亦有所差異，是以，本計畫若經檢討已無需求，經都市計畫委員會審議通過者，得不受車輛預估數 20%設置停車場之限制，以避免劃設之都市計畫公共設施停車場用地供過於求，產生閒置、低度利用等情形。	0.07	+1.72
	機關用地	0.13	按實際需要檢討之。	—	—
	自來水事業用地	0.44	按實際需要檢討之。	—	—
	墳墓用地	9.27	按實際需要檢討之。	—	—

註：本表不含道路用地等系統性公共設施用地。

二、服務範圍檢討

（一）學校用地

依教育部 91 年 6 月 10 日訂頒「國民中小學設備基準」規定「以學校為中心之學區面積，其半徑以不超過 1.5 公里，徒步通學所耗費之時間不超過半小時為原則」。

本計畫區未劃設文小用地及文中用地，惟西南側之大甲國小，距離本計畫區約 1.2 公里，其學區範圍為大甲區文武里、奉化里 1、2、10 及 11 鄰、岷山里、武曲里及頂店里等 5 里；西南側之大甲國中，距離本計畫區約 1.4 公里，其學區範圍為大甲區大甲里、中山里、孔門里、文武里、平安里、江南里、奉化里、岷山里、頂店里、朝陽里及德化里等 11 里，大甲國小及大甲國中學區範圍皆已含本計畫區之頂店里地區，足夠提供本計畫區內學齡人口使用需求。

（二）公園、綠地及廣場用地

針對公園、綠地及廣場等開放空間，考量不同面積規模之開放空間可提供不同都市位階之服務，故參酌相關研究訂定各種面積規模之服務半徑基準，請詳表 4-3。

針對已開闢公園、綠地及廣場用地，依其面積規模及半徑檢討其服務範圍涵蓋情形，倘若未開闢公園、綠地及廣場等用地周邊已有其他已開闢公園綠地可涵蓋其服務範圍者，得檢討釋出。經檢討，鐵砧山風景特定區主要計畫僅一處綠地及一處廣場用地尚未開闢，開放空間服務範圍已能涵蓋大部分已發展地區，故未開闢用地得考量周邊土地使用特性酌予檢討釋出。

鐵砧山風景特定區主要計畫之公園、綠地及廣場用地等公共設施用地之服務範圍涵蓋情況詳圖 4-1 所示。

表 4-3 公園、綠地及廣場用地服務範圍檢討標準一覽表

面積規模	服務半徑	備註
5 公頃以上	2,000 公尺	計畫面積未達 0.1 公頃者，不納入環域分析。
1 公頃以上未達 5 公頃	500 公尺	
0.5 公頃以上未達 1 公頃	350 公尺	
0.1 公頃以上未達 0.5 公頃	200 公尺	



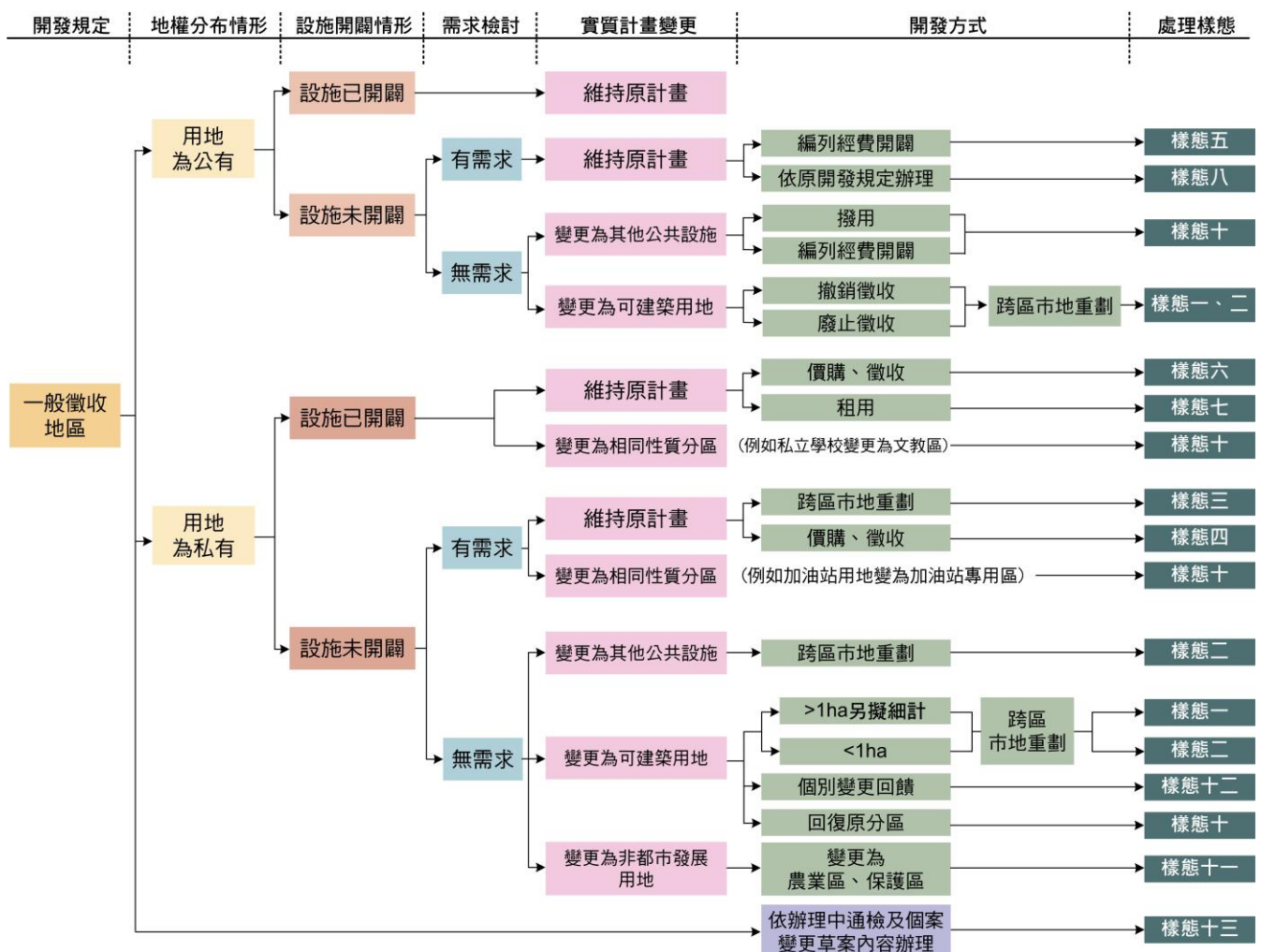
圖 4-1 公園、綠地及廣場用地服務範圍檢討示意圖

第三節 公共設施用地檢討原則

一、通案性檢討原則

本計畫主要依照內政部訂定之「都市計畫公共設施保留地檢討變更作業原則」之指導辦理各計畫區公共設施用地檢討。由於本次通盤檢討以解決私有公共設施保留地問題為主要目標，依據內政部 87 年 6 月 30 日台內營字第 8772176 號函說明，「公共設施保留地」係指依都市計畫法劃設之公共設施用地中，留待將來各公用事業機構、各該管政府或鄉鎮縣轄市公所取得者而言。因此，本計畫針對無具體事業及財務計畫之公共設施用地，參酌其用地取得情形、開闢利用情形與設施需求分析結果，針對個別公共設施用地研提都市計畫變更方案及開發方式。

針對公共設施用地之通案性檢討原則，請詳下圖。



二、學校、市場、機關、加油站

考量本市前已陸續辦理各單項公共設施用地（包含機關、加油站、市場、學校用地等）專案通盤檢討作業，且進入都市計畫法定程序並辦理公開展覽與說明會；本計畫為能與該案銜接呼應，並避免造成土地所有權人對案件前後差異產生疑義，故參酌前開已辦理之單項公共設施專案通盤檢討原則與變更草案內容，一併納入本案進行檢討變更。

（一）學校用地

- 1.參酌 101 年 8 月「臺中市都市計畫學校用地專案通盤檢討」公開展覽草案及 103 年 7 月「原臺中縣轄學校用地專案通盤檢討」公開展覽草案中有關學校用地檢討變更方案，進一步徵詢教育主管機關意見，針對無開闢需求之學校用地進行檢討變更。
- 2.未納入前開「學校用地專案通盤檢討」案變更之學校用地，依據學校用地之合理服務範圍與現況開闢情形，並參考教育主管機關意見，針對無開闢需求者進行檢討變更。
- 3.學校用地已開闢做為私立學校使用，且校地屬該私立學校所有者，檢討變更為文教區。

（二）市場用地

- 1.公有未開闢市場用地經檢討後已無需求者，得變更為其他公共設施用地。
- 2.私有已開闢市場用地經檢討後已無需求者，劃定為都市更新地區，將來由土地所有權人自行整合變更為毗鄰之住宅區或商業區，以都市更新方式辦理再開發。
- 3.私有未開闢市場用地經檢討後已無需求者，得檢討變更為其他適當分區或用地並納入跨區市地重劃整體開發；但符合下列情形者，得參酌土地所有權人之意願，改以捐贈公共設施土地或回饋代金方式變更為毗鄰之住宅區或商業區，或維持市場用地，由土地所有權人自行整合申請公共設施多目標使用。
 - （1）現況建物密集，納入市地重劃整體開發確有困難者。
 - （2）土地所有權人於審議期間表示已（擬）自行整合申請公共設施多目標使用者。
 - （3）土地權屬單純，經辦理意願調查，地主具自行整合開發意願者。
- 4.私有未開闢市場用地內倘有都市計畫發布實施前已完成之合法建築物座落之土地，且以個別變更方式辦理者得免予回饋。
- 5.其他原屬一般性通盤檢討案件，經都市計畫委員會審議決議納入本專案通盤檢討辦理之市場用地，得不適用前開 1、2、3 點原則規定。

（三）機關用地

- 1.參酌 103 年 6 月「臺中市轄區內都市計畫機關用地專案通盤檢討」公開展覽草案中有關機關用地檢討變更方案，進一步徵詢用地主管機關意見，針對無開闢需求之機關用地進行檢討變更。
- 2.未納入前開「機關用地專案通盤檢討」案變更之機關用地，依據地方發展需求並參考用地主管機關意見，針對無開闢需求者進行檢討變更。

（四）加油站用地

參酌 103 年 6 月「臺中市轄區內都市計畫加油站用地專案通盤檢討」公開展覽草案有關加油站用地檢討變更方案，納入本案進行檢討變更。

三、公園、綠地、廣場、兒童遊樂場、體育場等五項開放性公共設施

未徵收之公園、綠地、廣場、兒童遊戲場、體育場等五項開放性公共設施用地，應依照各該都市計畫地區之特性及人口集居、使用需求及都市發展情形，核實檢討之。有鑑於內政部於 105 年 11 月 30 日召開「研訂都市計畫定期通盤檢討實施辦法第 17 條第 2 項但書『情形特殊』審議原則」會議，明列前開但書『情形特殊』審議原則得不受通盤檢討後五項公共設施用地計畫面積不得低於通盤檢討前計畫劃設面積之限制如下。因此，本計畫針對計畫區內無具體事業及財務計畫之五項開放性公共設施進行檢討，倘符合下列原則者，予以檢討變更，納入整體開發地區進行開發；惟在整體開發地區財務尚有餘裕之前提下，儘量保留（或局部保留）公園、綠地、兒童遊樂場等用地。

- 1.依都市計畫法第 12 條，為發展工業、保持優美風景、水源保護及其他非以居住為目的而劃設之特定區計畫。
- 2.都市計畫風景區、河川區等闢建有登山景觀步道、河濱親水公園等設施，及都市計畫範圍內之國家公園地區闢建具有公共設施開放空間及設施，已兼具公園用地之休閒遊憩功能。
- 3.毗鄰都市計畫範圍之非都市土地闢建有公園、綠地、廣場、體育場所等公共設施開放空間及設施。
- 4.都市計畫已開闢學校用地，校園設施提供社區民眾活動使用，以及其他公共設施用地政府設立運動中心，兼具體育場所用地之運動遊憩功能。
- 5.計畫區內都市發展用地未達計畫總面積 50%，且計畫人口未達 1 萬人。
- 6.通盤檢討後公共設施用地實際取得面積較通盤檢討前增加。
- 7.其他經都市計畫委員會審議通過之情形特殊者。

四、停車場

- 1.未徵收之停車場用地應依各該地區都市發展情形檢討，屬停車需求較高且經交通主管單位表示有需求者，應予以維持停車場用地，並視該地區整體開發財務可行性，透過跨區市地重劃開發，否則由交通主管單位編列經費開闢。
- 2.未徵收之停車場用地經檢討屬停車需求較低區位，得變更為可建築分區或其他適當用地。

五、其他

- 1.因應整體開發區出入通行需要配合納入跨區市地重劃開發之人行步道用地，得檢討變更為道路用地，以解決建築基地留設停車空間後車輛通行使用需求。
- 2.公共設施用地經檢討變更為住宅區、商業區，其範圍內原供公共通行之既成巷道或私設巷道應予保留者，得視系統完整性及土地使用合理性變更為道路用地或適宜之公共設施用地。
- 3.公共設施用地經檢討後已無需求者，得配合當地交通系統需求，參酌交通主管單位意見，變更為道路用地。

第四節 檢討變更及回饋原則

一、變更內容與使用機能

- 1.公共設施用地經檢討變更為使用分區者，以變更為毗鄰分區或鄰近分區為原則；其中，變更為可建築使用分區者，其變更後之土地使用強度及容許使用項目，依各該所屬都市計畫規定辦理。
- 2.公共設施用地變更為可建築使用分區（住宅區、商業區）之土地，不適用相關容積獎勵規定，但得依都市計畫容積移轉實施辦法規定辦理容積移轉。
- 3.公共設施用地變更為可建築使用分區（住宅區、商業區）之土地，其基地規模大於 1 公頃者，應另行擬定或變更細部計畫，配置合理之鄰里性公共設施用地。

二、回饋方式

- 1.由公共設施用地變更為可建築使用分區者應提供公平合理之回饋。
- 2.變更回饋方式以採跨區市地重劃辦理整體開發為主，但符合本計畫訂定之免納入整體開發地區原則、經市地重劃可行性評估不可行、或其他情形特殊經都市計畫委員會審議通過者，得以個別區塊變更並採無償捐贈土地、提供回饋金或其他公平合理方式辦理。

三、免回饋條件

- 1.原為可建築使用分區，後經歷次通盤檢討、個案變更等程序變更為公共設施用地，現況尚未徵收、開闢使用，經檢討已無保留必要，屬恢復原使用分區性質者，得免變更回饋；惟變更範圍規模 1 公頃以上且為完整街廓者，為利後續開發及建築使用，應配置適當之公共設施用地，並採市地重劃方式整體開發。
- 2.非屬都市計畫劃定之整體開發範圍，於都市計畫發布實施前已完成之合法建築物座落之土地，其變更後不影響他人權益者。
- 3.公共設施用地變更為農業區、保護區者。
- 4.公共設施用地依現況變更為相同性質之使用分區者。
- 5.屬本案訂定附帶條件個別變更為可建築用地應提供回饋者（附 3），倘能出具於都市計畫發布實施前已完成之合法建築物相關證明文件者，該合法建築座落之土地得免予回饋。

第五節 跨區市地重劃辦理原則

一、道路用地納入跨區市地重劃範圍之原則

考量整體開發地區出入通行或指定建築線之需要，得將檢討變更為可建築用地周圍部分未開闢之計畫道路酌予納入跨區市地重劃範圍。其納入原則如下：

- 1.倘面臨私有未開闢之計畫道路寬度 8 公尺以上，以道路中心線為界納入範圍。
- 2.倘面臨私有未開闢之計畫道路寬度不足 8 公尺或人行步道，以全路寬納入範圍。
- 3.倘面臨之計畫道路部分開闢部分未開闢者，為使道路順暢通行，屬私有未開闢部分以全路寬納入範圍。

二、免納入整體開發地區原則

- 1.位於已開闢公共設施街廓內之私有土地，其範圍畸零或面積狹小，致無法單獨開發或納入整體開發不具開發效益、影響市地重劃財務可行性者。
- 2.經檢討變更公共設施用地為可建築用地之所在鄰里生活圈域內無其他可合併辦理整體開發之解編公共設施，且其面積小於 0.25（含）公頃者。
- 3.位於已辦竣之整體開發地區或已經都市計畫指定辦理整體開發之地區。
- 4.經檢討得由土地所有權人自行整合申請變更及開發利用之私有未開闢市場用地。
- 5.經檢討變更公共設施用地為可建築用地，其地權單一旦納入整體開發影響市地重劃財務可行性者。

三、整體開發區擬定或變更細部計畫原則

- 1.座落於相同整體開發區範圍內之土地，應共同擬定或變更細部計畫，檢討劃設必要之公共設施用地、訂定適當之土地使用分區管制規定與事業及財務計畫。
- 2.經檢討變更為住宅區、商業區之土地，其容許使用項目及開發強度等，應參考毗鄰或鄰近相同條件之使用分區管制規定予以訂定；惟實際得由臺中市都市計畫委員會審酌個案情況決定之。
- 3.經檢討變更公共設施用地為可建築用地之土地，其變更區塊規模大於 1 公頃者，或變更後街廓深度不利土地分配者，應於擬定或變更細部計畫時，劃設必要之公共設施用地。其中變更面積大於 1 公頃範圍內新劃設之細部計畫公共設施，應優

先依據都市計畫法第 45 條規定規劃公園、兒童遊樂場、綠地等鄰里性公共設施用地，其面積不得少於 10%，且盡量集中劃設；惟實際得由臺中市都市計畫委員會審酌個案情況決定之。

- 4.變更面積大於 1 公頃範圍內新劃設之細部計畫道路用地除考量出入通行及指定建築線之需求外，並應兼顧與區外道路系統之串連。
- 5.變更面積大於 1 公頃範圍內新劃設之細部計畫公共設施，得考量該整體開發區之市地重劃共同負擔不超過 45%情形下，規劃機關用地，供市政相關機構使用。

四、辦理出流管制計畫原則

- 1.依據「出流管制計畫書與規劃書審核監督及免辦認定辦法」辦理，其中單一區塊公共設施用地變更為可建築用地，面積達 2 公頃以上者，應於辦理市地重劃作業時研擬出流管制計畫書送水利局審查。
- 2.考量公共設施用地變更為可建築用地係為解決公共設施保留地問題，故排水規劃以達到規定蓄洪量為目標，惟未必於區內規劃設置滯洪池。設置滯洪池者，須考量以提升民眾生活品質為主；未設置滯洪池者，亦應有合理配套措施。排水規劃須考量公、私利益平衡，避免因設置滯洪池用地而影響市地重劃地主負擔比例。

第五章 實質計畫檢討

第一節 整體檢討分析

一、公共設施用地檢討構想

公共設施用地依個別用地性質、基地條件、土地權屬、需求情形、開闢現況、劃設歷程及原計畫開發規定等不同背景，提出相對應之檢討處理方案，本次檢討共可歸納為 13 種處理樣態類型，針對各種處理樣態說明如下：

樣態一 附帶條件變更為可建築用地，另行擬定或變更細部計畫，規劃必要之鄰里性公共設施用地，納入跨區市地重劃整體開發

公共設施用地經檢討已無需求者，得依毗鄰分區變更為住宅區、商業區或其他可建築用地；其中倘變更面積大於 1 公頃，考量整體開發後應維持合理街廓規模及生活品質需要，故應另行擬定或變更細部計畫，並劃設必要之鄰里性公共設施用地，且併同周邊仍有需求之公共設施用地辦理跨區市地重劃整體開發。該細部計畫公共設施用地應參酌公有土地分布情形劃設。

樣態二 變更為可建築用地、公共設施，納入跨區市地重劃整體開發

公共設施用地經檢討已無需求者，得依毗鄰分區變更為住宅區、商業區或其他可建築用地；其中倘變更面積未達 1 公頃，毋需另行規劃配置細部計畫公共設施用地者，得依毗鄰分區逕予變更為可建築用地，或配合變更為其他都市發展需要之公共設施用地，變更範圍併同周邊仍有需求之公共設施用地辦理跨區市地重劃整體開發。

樣態三 維持公共設施用地，納入跨區市地重劃整體開發

公共設施用地經檢討後仍有需求者，應維持或變更為其他之適當公共設施用地，且視周邊辦理跨區市地重劃情形，檢討變更其開發方式，併同鄰近檢討變更為可建築之土地，共同辦理跨區市地重劃整體開發。另為有效發揮公有土地之公共效益，針對檢討後仍維持公共設施用地範圍內之公有土地，除符合「各級政府機關互相撥用公有不動產之有償與無償劃分原則」規定有償撥用者外，其餘剔除於市地重劃整體開發範圍，並由主管機關配合重劃作業時程辦理撥用後，編列工程經費一併辦理施工，以提高市地重劃開發可行性。

樣態四 維持原計畫，請主管機關編列經費取得土地。

公共設施現況未開闢且用地未取得，經檢討後仍有需求者，應維持原計畫；倘若周邊無其他可併同辦理跨區市地重劃者，仍應由公共設施用地主管機關訂定具體之事業及財務計畫，編列經費取得土地。

樣態五 維持原計畫，請主管機關辦理公有地撥用並編列經費進行開闢

公共設施現況未開闢但用地大部分已為公有，經檢討後仍有劃設需求者，應維持原公共設施用地，由用地主管機關辦理土地撥用，並編列經費進行設施開闢，以發揮公有土地開闢利用效益，提升公共設施服務水準。

樣態六 維持原計畫，請主管機關編列經費取得部分未取得之土地

公共設施現況已開闢或部分開闢，但用地範圍內仍有部分私有土地尚未取得，且經檢討後仍有使用需求者，應維持原計畫；倘若未取得之私有土地座落於已開闢設施內，或因面積狹小或夾雜於公有土地之間，難以納入跨區市地重劃辦理整體開發者，應由用地主管機關編列經費取得未取得之私有土地。

樣態七 維持原計畫，請主管機關向公營單位租用開闢

公共設施用地經檢討後仍有使用需求，應維持原計畫；倘若用地範圍內未取得之私有土地為公營事業單位（如台糖公司、台灣銀行）所有，周邊無其他可併同辦理跨區市地重劃或納入跨區市地重劃經評估不具財務可行性者，建議用地主管機關以租用方式開闢，以減少公共設施用地之土地取得成本。

樣態八 維持原計畫，依原計畫附帶條件或整體開發規定辦理

公共設施用地於現行計畫內已訂定整體開發規定或附帶條件（例如指定以捐贈方式辦理），且現況尚未辦理完成者，因開發方式已具體明確，故維持原計畫；後續應依原計畫附帶條件或整體開發規定繼續辦理。倘該附帶條件或整體開發規定確有窒礙難行之處，則建議納入定期通盤檢討案內檢討修訂。

樣態九 維持原計畫，鼓勵土地所有權人申請多目標使用；或訂定附帶條件開發規定，由土地所有權人自行整合申請開發

市場及停車場用地經檢討後仍有需求者，應維持原計畫；由於市場及停車場用地屬具收益性質之公共設施，應鼓勵土地所有權人申請公共設施多目標使用，以節省政府用地取得及開發費用，並可將公共設施開發收益回歸土地所有權人。其中，私有已開闢市場用地，得劃定為都市更新地區，將來由土地所有權人自行整合開發。

樣態十 回復原分區或變更為相同性質分區，免予回饋

公共設施用地原為其他土地使用分區，經都市計畫通盤檢討或個案變更程序變更為公共設施用地後，長期未依計畫徵收開闢，且經本次檢討後已無開闢需求者，應回復為原分區，並免予回饋，惟其中面積大於 1 公頃者，考量變更後仍應維持合理街廓規模及環境品質，故應配置適當之公共設施用地，並採跨區市地重劃方式整體開發。另有關加油站用地、現況作為私立學校使用之學校用地等，因實際使用已非公共設施用途，故應檢討變更為相同性質之使用分區，考量變更後並不改變其使用內容及開發建築強度，故免予回饋。

樣態十一 併鄰地分區變更為農業區、保護區，免予回饋

公共設施用地經檢討後已無開闢需求，但因劃設區位偏僻而無發展需求、或因地形陡峭不利開發建築、或因缺乏出入道路致可及性不佳等因素，倘變更為其他公共設施用地或變更為可建築用地，均缺乏開發效益者，則併鄰近分區變更為農業區或保護區等非都市發展用地，並免予回饋。

樣態十二 附帶條件變更為可建築用地，以個別變更回饋方式辦理

公共設施用地現況未完整開闢使用，尚未開闢部分經檢討已無開闢利用需求，且因可釋出用地範圍畸零狹小，參與跨區市地重劃後無法達到最小分配土地面積門檻，或因現況既有建築密集，納入跨區市地重劃整體開發確有困難，或其他情形特殊經都市計畫委員會審議通過者，得則依毗鄰分區附帶條件變更為可建築用地，以無償捐贈土地、提供回饋金或其他公平合理方式辦理回饋。

樣態十三 依辦理中之定期通檢、專案通檢或個案變更計畫草案內容辦理

公共設施用地所在都市計畫區刻正辦理定期通盤檢討，或事業單位土地刻正辦理專案通盤檢討（如郵政事業土地），或配合地方重大建設計畫需要辦理個案變更者，且變更內容草案已針對公共設施用地提出變更構想者，應參酌前開辦理中變更計畫草案內容，以避免產生計畫執行及管理之疑義。

表 5-1 整體檢討處理樣態說明表

樣態分類		檢討分析說明	處理情形
跨區整體開發	樣態一	經檢討無需求，面積大於 1 公頃，附帶條件變更為可建築用地，另行擬定或變更細部計畫，納入跨區市地重劃整體開發。	公共設施用地變更，需另行擬定或變更細部計畫，規劃必要之公共設施用地，以跨區市地重劃開發。
	樣態二	經檢討無需求，面積未達 1 公頃，變更為可建築用地或公共設施用地，納入跨區市地重劃整體開發。	公共設施用地變更，以跨區市地重劃開發。
	樣態三	經檢討有需求，維持公共設施用地，納入跨區市地重劃整體開發取得。	維持公共設施用地，以跨區市地重劃開發取得。
編列預算	樣態四	土地未取得，現況未開闢，經檢討有需求，應以徵購方式取得。	維持原計畫，請主管機關編列經費取得土地。
	樣態五	土地多屬公有但尚未開闢，經檢討有需求，應編列經費開闢。	維持原計畫，請主管機關編列經費進行設施開闢。
	樣態六	現況已開闢，土地部分未取得（含撥用）經檢討有需求，應編列經費開闢。	維持原計畫，請主管機關編列經費取得部分未取得土地。
多元開發	樣態七	經檢討有需求，土地多為公營單位所有者。	維持原計畫，請主管機關向公營單位租用開闢
	樣態八	已訂有附帶條件或整體開發規定應提供公共設施者。	維持原計畫，依原計畫附帶條件或整體開發規定辦理
	樣態九	市場及停車場用地屬具收益性質之公共設施，建議土地所有權人自行申請多目標使用。	維持原計畫，並鼓勵土地所有權人自行申請多目標使用。
個別變更	樣態十	經檢討無需求，回復原分區或變更為相同性質分區或公共設施用地，免予回饋。	1.回復原分區。 2.公共設施用地變更，變更為相同性質分區、變更為其他公共設施用地。
	樣態十一	經檢討無需求，併鄰地分區變更為農業區、保護區，免予回饋。	公共設施用地變更，變更為非都市發展用地。
	樣態十二	經檢討無需求，附帶條件變更為可建築用地，以個別變更回饋方式辦理。	公共設施用地變更，個別變更回饋。
	樣態十三	依辦理中定期通檢、專案通檢及個案變更計畫草案內容辦理。	維持原計畫，納入辦理中通檢或個案變更計畫辦理。

二、公共設施用地檢討分析

針對納入本次通盤檢討範疇之各項公共設施用地（不包含系統性公共設施用地），其檢討分析內容及建議處理方式，請詳表 5-2。

表 5-2 公共設施用地檢討分析表

公設類型	編號	面積 (公頃)	取得情形	開闢情形	需求情形	檢討分析及建議	處理 樣態
機關用地	機 1	0.02	公有	已開闢	有需求	維持原計畫	—
	機 2	0.03	公有	已開闢	有需求	維持原計畫	—
	機 4	0.08	公有	已開闢	有需求	維持原計畫	—
停車場 用地	停 1	0.20	部分私有	部分開闢	有需求	未取得之私有土地面積約 0.01 公頃，其範圍狹長且夾雜於公有土地間，不利單獨開發利用；考量現況大部分已開闢停車場使用，故維持原計畫，請主管機關編列預算取得私有地。	6
	停 3	0.17	部分私有	已開闢	有需求	未取得之私有土地面積約 0.02 公頃於西北側，考量現況已開闢使用，故維持原計畫，請主管機關編列預算取得私有地。	6
	停 4	0.60	公有	已開闢	有需求	維持原計畫	—
	停 6	0.51	部分公有	未開闢	無需求	1.係第一次通盤檢討配合地區發展需要，由青年活動中心區變更為停車場；經主管機關表示無開闢需求，故回復原分區。 2.回復後分區名稱依據第三次通盤檢討原則訂定。	10
	停 7	0.31	公有	已開闢	有需求	維持原計畫	—
公園用地	公 1	3.24	部分私有	已開闢	有需求	南側尚有約 0.04 公頃私有土地，其範圍夾雜於公有土地間，不利單獨開發利用；考量現況已開闢公園使用，故維持原計畫，請主管機關編列預算取得私有地	6
	公 2	1.10	部分私有	部分開闢	私有地部分無需求	尚未使用之私有土地面積約 0.18 公頃，因現況地形陡峭開發利用不易，併鄰近分區變更為保護區	11
	公 3	0.78	公有	已開闢	有需求	維持原計畫	—

公設類型	編號	面積 (公頃)	取得情形	開闢情形	需求情形	檢討分析及建議	處理 樣態
廣場用地	廣 1	0.10	公有	已開闢	有需求	維持原計畫	—
	廣 2	0.04	公有	已開闢	有需求	維持原計畫	—
	廣 3	0.12	私有	未開闢	有需求	主管機關表示有開闢需求，故維持原計畫，請主管機關編列預算取得興闢	4
墳墓用地	墓 1	8.26	部分私有	部分開闢	已開闢部分有需求	現況部分已開闢為大甲區示範公墓，北側及東側未開闢之私有土地面積約為 0.82 公頃，因主管機關表示無開闢需求，併毗鄰分區變更為保護區	11
	墓 2	1.01	部分私有	已開闢	有需求	1.現況已開闢為臺中軍人忠靈祠，係 111 年本計畫第三次通盤檢討為配合忠靈祠周邊設置環保葬法園區供樹葬使用而維持原計畫 2.惟東南側尚有私有土地面積約為 0.01 公頃，主管機關表示現場設施有明顯之圍牆與鄰地區隔，爰請主管機關編列預算取得	6
自來水事業用地	自 1	0.13	私有	已開闢	有需求	私有土地為台灣自來水股份有限公司所有，係 111 年本計畫第三次通盤檢討為改善計畫區用水問題而劃設，現況為自來水公司配水池保留用地，故維持原計畫	—
	自 2	0.12	公有	未開闢	有需求	公有土地為臺中市所有，係 111 年本計畫第三次通盤檢討為改善計畫區用水問題而劃設，故維持原計畫	5
	自 3	0.03	公有	未開闢	有需求	公有土地為臺中市所有，係 111 年本計畫第三次通盤檢討為改善計畫區用水問題而劃設，故維持原計畫	5
	自 4	0.16	公有	未開闢	有需求	公有土地為臺中市所有，係 111 年本計畫第三次通盤檢討為改善計畫區用水問題而劃設，故維持原計畫	5
綠地用地	綠 1	0.15	部分私有	未開闢	私有地部分無需求	私有土地併鄰近分區變更為保護區	11

註：表內面積應以核定圖實地分割測量面積為準。

第二節 變更計畫內容

本專案通盤檢討共提出 5 個變更案件，各變更案詳細變更內容請表 5-3 及圖 5-1～圖 5-6。

表 5-3 變更內容明細表

新 編 號	原 編 號	變更位置	變更內容		變更理由	備註
			原計畫	新計畫		
1	-	計畫年期	民國 100 年	民國 125 年	原計畫年期已屆，故配合全國國土計畫及臺中市國土計畫之規劃，訂為民國 125 年。	
2	2	大甲區成功路西南側「停 6」用地	停車場用地 (0.51 公頃)	第二種遊憩區 (0.51 公頃)	1.「停 6」用地係於 86 年辦理本計畫第一次通盤檢討時為配合鎮公所開發計畫，由青年活動中心區變更為停車場用地；因已逾 20 年未開闢，且經主管機關表示已無開闢利用需求，為維護土地所有權人權益，故回復原分區，免予回饋。 2.考量「變更鐵砧山風景特定區計畫（第三次通盤檢討）案」將青年活動中心區分區名稱調整變更為第二種遊憩區，故配合調整回復後之分區名稱。	
3	4	國軍紀念公園南側、國姓廟所在之「公 2」用地 (變更範圍：大甲區劍井段 394、395、396-1、397、403、407-1、408-1、814 地號)	公園用地 (0.18 公頃)	保護區 (0.18 公頃)	「公 2」用地現況已部分做為國姓廟相關設施使用，惟西側尚有部分未開闢使用之私有土地，考量現況地形陡峭開發不易，且可及性不足；為維護土地所有權人權益，故參考鄰近分區變更為保護區。	

新 編 號	原 編 號	變更位置	變更內容		變更理由	備註
			原計畫	新計畫		
4	5	大甲區成功路與長生路口「綠 1」用地 (變更範圍:大甲區劍井段 563-1、782-1 地號)	綠地用地 (0.08 公頃)	保護區 (0.08 公頃)	「綠 1」係於 93 年辦理本計畫第二次通盤檢討時為有效改善從外埔區道路進入鐵砧山風景區未收費之現象，由旅遊服務中心區及停車場用地變更為綠地用地及道路用地；因已逾 19 年未開闢，為維護土地所有權人權益，並考量該私有土地未臨接計畫道路，不利開發建築使用，故併毗鄰分區變更為保護區。	
5	6	計畫區南側「墓 1」 (變更範圍:大甲區劍井段 767、768、769、775、776、791 地號；外埔區上鐵山段 493、494、495、498、506、507、508、509 及部分 500 地號)	墳墓用地 (0.82 公頃)	保護區 (0.82 公頃)	「墳墓用地」現況大部分已做為大甲區示範公墓使用，惟北側及東側尚有部分私有土地未取得，經主管機關表示已無開闢利用需求，為維護土地所有權人權益，併毗鄰分區變更為保護區。	

註：1.表內面積應以核定圖實地分割測量面積為準。

2.「原編號」欄係指公開展覽草案、公展期間人民團體陳情意見、逾公展期間人民團體陳情意見經市都委會審議通過之編號；「新編號」欄係指本案提請內政部審議之編號。



圖 5-1 變更位置示意圖

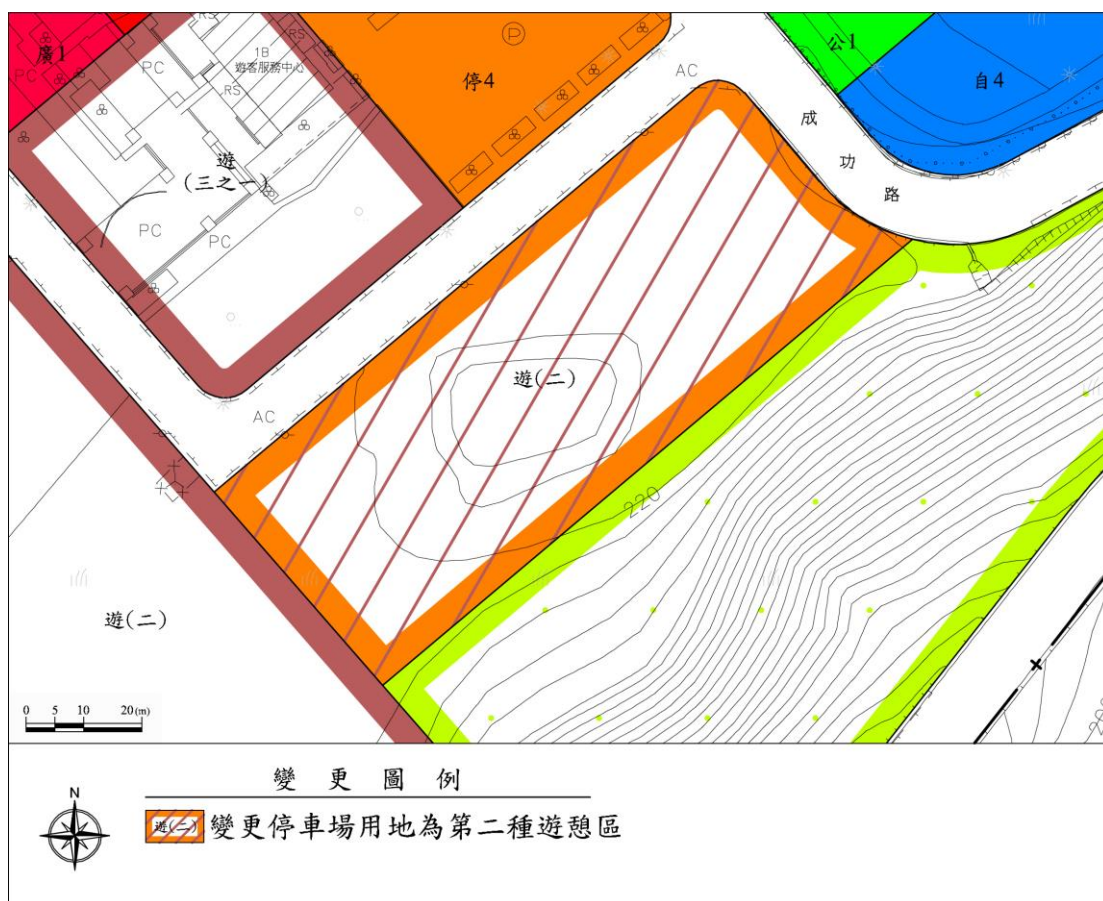


圖 5-2 變 2 案變更內容示意圖

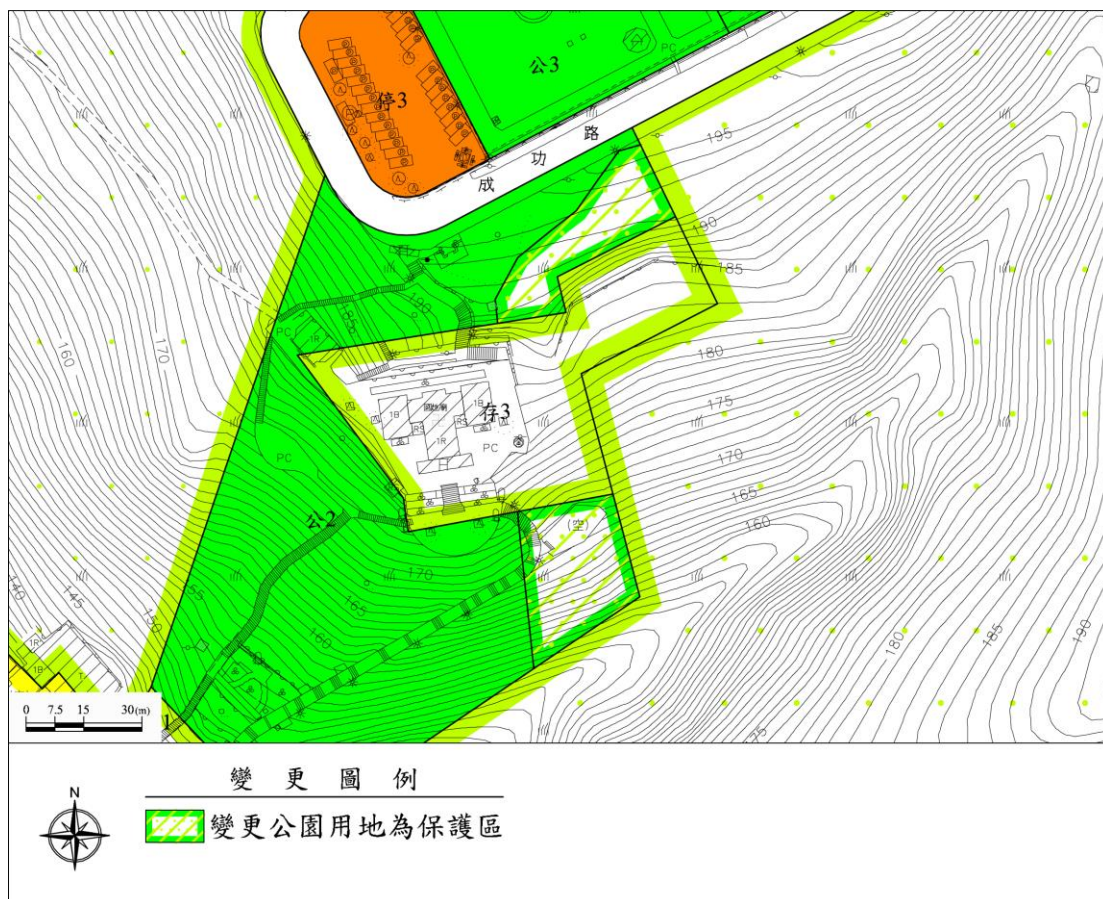


圖 5-3 變 3 案變更內容示意圖



圖 5-4 變 4 案變更內容示意圖

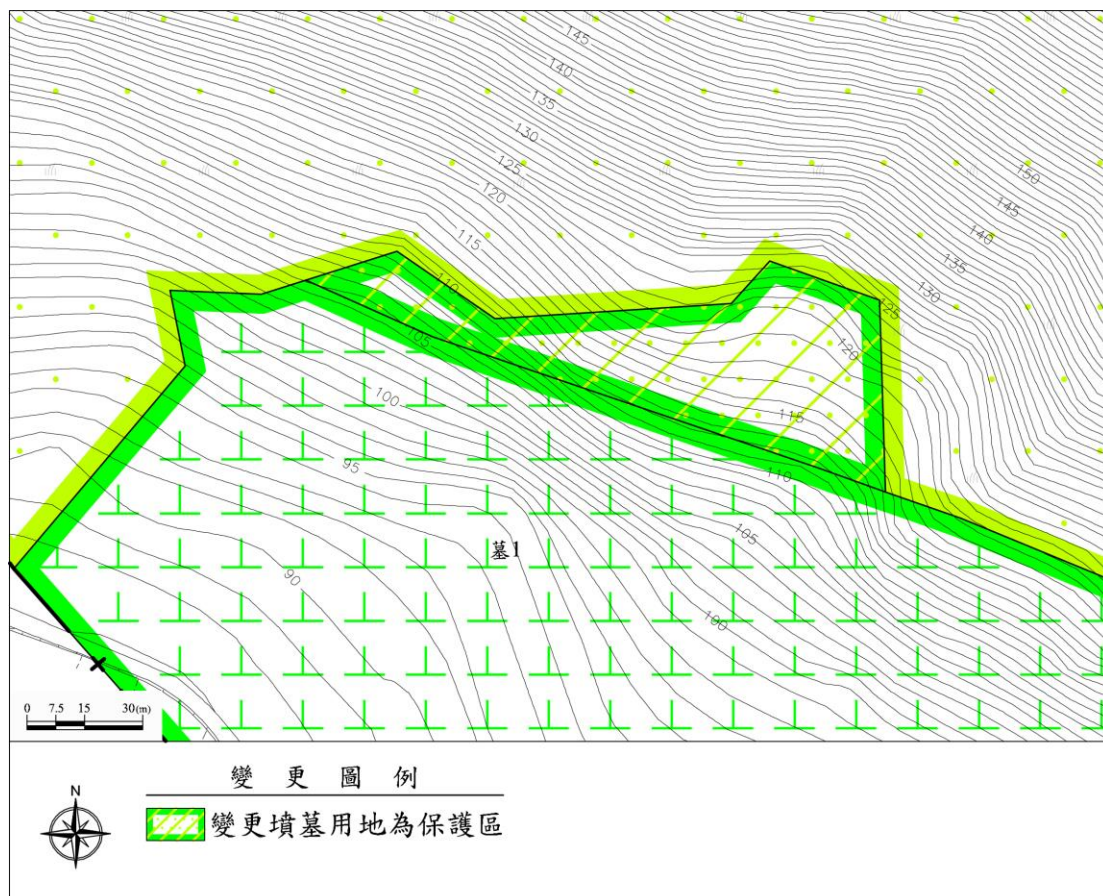


圖 5-5 變 5 案（北側）變更內容示意圖

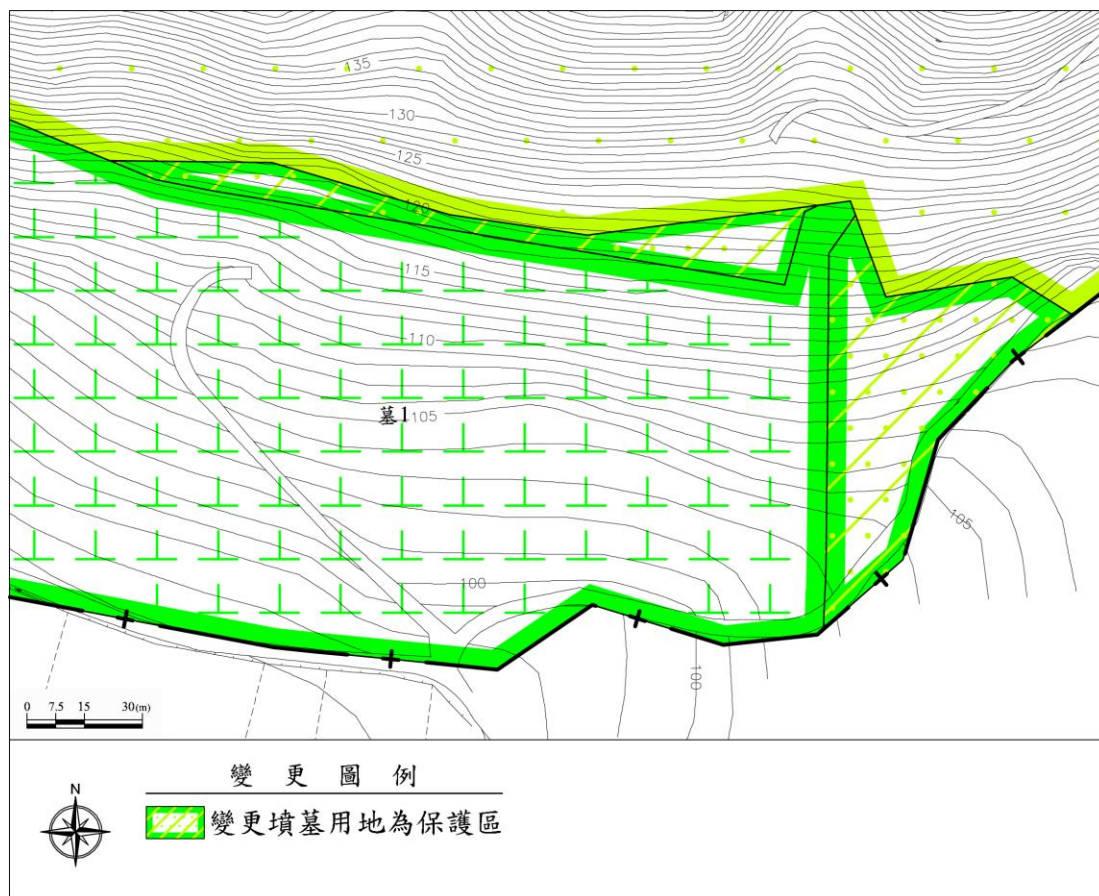


圖 5-6 變 5 案（東北側）變更內容示意圖

第六章 檢討後計畫

第一節 檢討後實質計畫

一、計畫年期

計畫年期為民國 125 年。

二、計畫人口

維持計畫人口為 350 人，旅遊人次為 600,000 人/年。

三、土地使用分區

本次通盤檢討第二種遊憩區面積增加 0.51 公頃，保護區面積增加 1.08 公頃；檢討後各項土地使用分區面積合計 118.66 公頃，約佔計畫區總面積 85.89%。

四、公共設施用地

本次通盤檢討公共設施用地共計減少 1.59 公頃，其中停車場用地減少 1 處（停 6），面積減少 0.51 公頃；公園用地部分變更為保護區（部分公 2），面積減少 0.18 公頃；計畫區南側墓地用地部分變更為保護區（部分墓 2），面積減少 0.82 公頃；綠地用地部分變更為保護區（部分綠 1），面積減少 0.08 公頃；檢討後各項公共設施用地面積合計 19.50 公頃，約佔計畫區總面積 14.11%、佔都市發展用地面積 51.79%。

檢討後本計畫區未劃設文小用地及文中用地，未能符合「都市計畫定期通盤檢討實施辦法」及「國民小學及國民中學設施設備基準」之檢討標準，惟本計畫西南側之大甲國小及大甲國中學區範圍已含本計畫區之頂店里地區，已能滿足本計畫區內學齡人口使用需求；此外，五項開放公共設施用地面積 5.27 公頃，雖未達需求面積 13.82 公頃，惟鐵砧山風景特定區計畫為依都市計畫法第 12 條規定為保持優美風景而劃設之特定區計畫，其計畫目的與一般之市鎮計畫及鄉街計畫為集居人口之都市均衡發展目的並不相同，另因計畫區內都市發展用地佔計畫區總面積比例約 27.25%，未達計畫總面積 50%，且計畫人口未達 1 萬人，符合都市計畫定期通盤檢討實施辦法第 17 條第 2 項但書「情形特殊」審議原則第 1 款及第 5 款規定。

本次通盤檢討後土地使用計畫面積及公共設施用地明細請詳表 6-1、表 6-2，通盤檢討後計畫內容請詳圖 6-1。

表 6-1 通盤檢討後土地使用計畫面積表

項目		現行計畫面積 (公頃)	面積增減 (公頃)	通盤檢討後		
				面積 (公頃)	佔計畫區總面積比例(%)	佔都市發展用地面積比例(%)
土地使用分區	住宅區	1.50		1.50	1.09	3.99
	商業區	0.23		0.23	0.17	0.61
	保存區	1.74		1.74	1.26	4.62
	露營區	2.13		2.13	1.54	5.66
	老人安養專用區	0.90		0.90	0.65	2.39
	遊憩區	第一種遊憩區		3.93	2.84	10.44
		第二種遊憩區	+0.51	5.05	3.65	13.41
		第三種遊憩區		0.69	0.50	1.83
		第三之一種遊憩區		0.34	0.25	0.90
	宗教專用區	1.64		1.64	1.19	4.36
公共設施用地	保護區	99.43	+1.08	100.51	72.75	—
	小計	117.07	+1.59	118.66	85.89	48.21
	機關用地	0.13		0.13	0.09	0.43
	停車場用地	1.79	-0.51	1.28	0.93	3.40
	公園用地	5.12	-0.18	4.94	3.57	13.12
	廣場用地	0.26		0.26	0.19	0.69
	墳墓用地	9.27	-0.82	8.45	6.12	22.44
	道路用地	3.93		3.93	2.84	10.44
	綠地用地	0.15	-0.08	0.07	0.05	0.19
	自來水事業用地	0.44		0.44	0.32	1.17
都市發展用地	小計	21.09	-1.59	19.50	14.11	51.79
	總計	138.16	0.00	138.16	100.00	—

註：1.都市發展用地面積指計畫區總面積扣除保護區之非開發建築用地之面積，面積為 37.65 公頃。

2.表內面積應以核定圖實地分割測量面積為準。

表 6-2 通盤檢討後公共設施用地明細表

項目		面積 (公頃)	備註
機 關 用 地	機 1	0.02	林務局大甲、清水工作站
	機 2	0.03	鐵砧山風景特定區管理所
	機 4	0.08	導覽及景觀設施
停 車 場 用 地	停 1	0.20	停車場
	停 3	0.17	停車場
	停 4	0.60	停車場
	停 7	0.31	停車場
公 園 用 地	公 1	3.24	中正公園
	公 2	0.92	國姓廟相關設施（登山步道、景觀設施）
	公 3	0.78	國軍紀念公園
廣 場 用 地	廣 1	0.10	廣場、景觀設施
	廣 2	0.04	廣場、停車場
	廣 3	0.12	—
墳 墓 用 地	墓 1	7.44	計畫區南側墓地（大甲區示範公墓）
	墓 2	1.01	臺中軍人忠靈祠
自來水事業用地	自 1	0.13	自來水設施
	自 2	0.12	停車場
	自 3	0.03	草地
	自 4	0.16	雜林
綠 地 用 地	綠 1	0.07	雜林
道 路 用 地		3.93	—

註：表內面積應以核定圖實地分割測量面積為準。

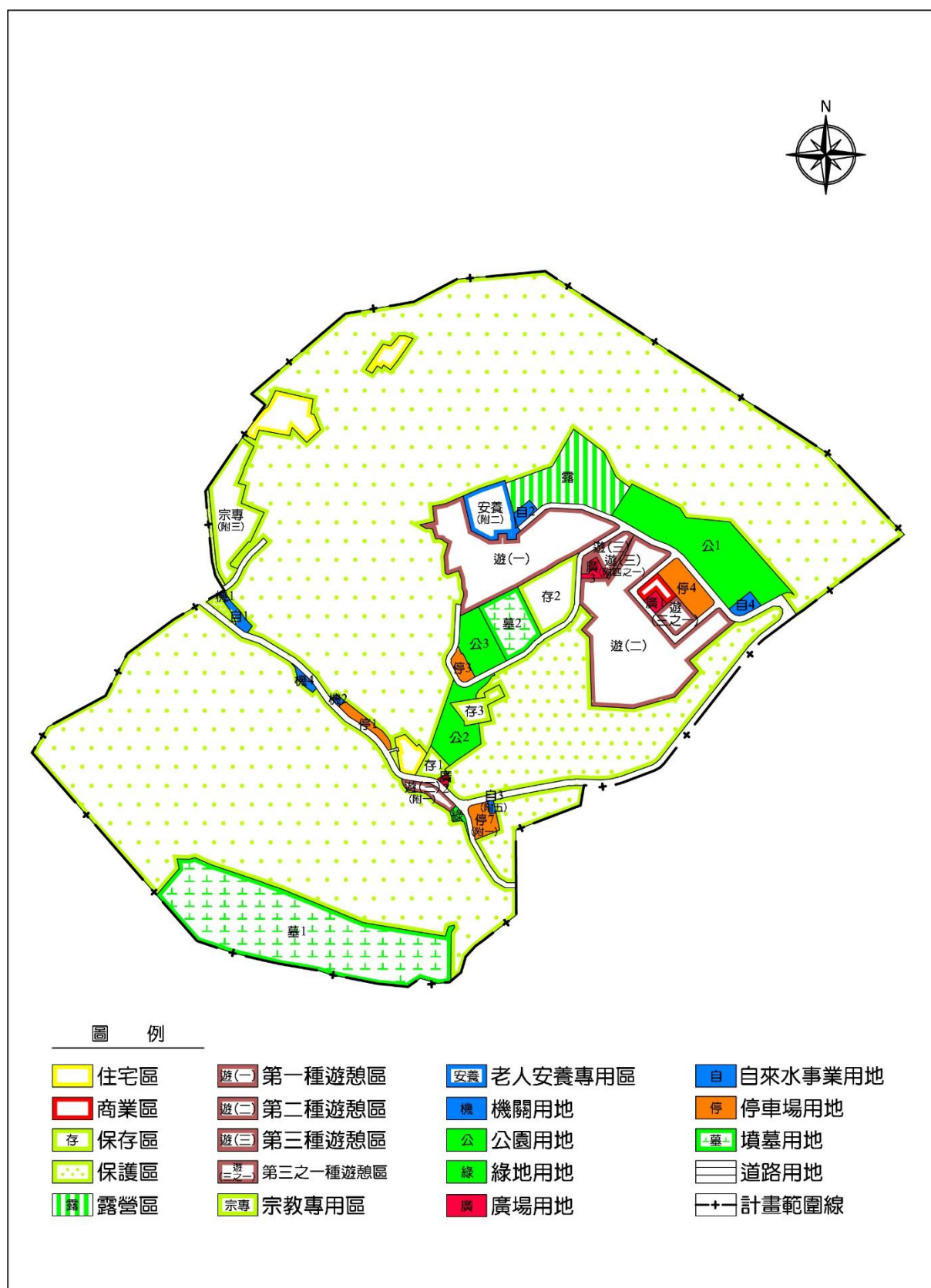


圖 6-1 通盤檢討後計畫示意圖

第二節 實施進度及經費

一、實施進度

未開闢公共設施用地經檢討後維持原計畫，應由目的事業主管機關編列經費開闢，原則於民國 125 年以前完成開闢。

二、財務計畫

本次通盤檢討後仍待目的事業主管機關以徵收、撥用或其他方式開闢之公共設施用地，合計 8 處，其用地取得方式、預估經費及開闢期程等，詳如下表。

表 6-3 實施進度及經費表

公共設施編號	計畫面積 (公頃)	待取得土地					主辦機關	預定完成期限	經費來源
		取得方式			私有土地面積 (公頃)	徵購經費 (萬元)			
		徵收及價購	撥用	其他					
停 1	0.20	✓			0.01	37	臺中市 政府	民國 125 年以前 依 工 程 設 計 進 度 完 成	由臺中市 政府編列 預算
停 3	0.17	✓			0.02	47			
公 1	3.24	✓			0.04	87			
廣 3	0.12	✓			0.12	281			
墓 2	1.01	✓			0.01	21			
自 2	0.12			✓	0.00	0	台灣自來 水股份有 限公司		台灣自來 水股份有 限公司
自 3	0.03			✓	0.00	0			
自 4	0.16			✓	0.00	0			

註：1.本表僅就未取得私有土地估列其土地徵購費用，不含該公共設施整地費、工程設計費、工程費、地上物補償費、行政作業費等。

2.表列土地徵購費僅為概估，實際應以徵收當年之市價為準。

3.表內公有土地應依「各級政府機關互相撥用公有不動產之有償與無償劃分原則」辦理。

4.表列預定完成期限僅供參考，得視主辦機關財政狀況調整之。

5.表內面積應依據徵收或開闢計畫實際面積為準。