

臺中市都市計畫委員會第 85 次會議紀錄

一、開會時間：107 年 7 月 27 日(星期五)上午 9 時 30 分

二、開會地點：臺灣大道市政大樓文心樓 801 會議室

三、主持人：林主任委員陵三

記錄彙整：楊靜怡

四、出席委員：(詳會議簽到簿)

五、列席單位及人員：(詳會議簽到簿)

六、確認上次會議紀錄(第 84 次)及執行情形

決定：

1.有關委員建議第三案「變更霧峰都市計畫(第四次通盤檢討)案」暨「變更霧峰都市計畫細部計畫(土地使用分區管制要點通盤檢討)案」內人陳案(逾 21)國立臺灣交響樂團應再予討論一事,基於本案機關用地申請作為旅館涉及市府政策、通案原則等各方面考量,建議維持原決議。倘陳情人對於決議仍有異議,得逕向內政部提出陳情。

2.本次會議紀錄准予確認。

七、討論審議案件：

第一案：變更神岡擴大修訂都市計畫(部分農業區為乙種工業區)案暨擬定神岡擴大修訂都市計畫(原部分農業區變更為乙種工業區、綠地、綠帶及停車場用地)細部計畫案

決 議：同意所提撤案,本案維持原計畫。

第二案：擬定新社都市計畫細部計畫再提會討論案

決 議：本案除表 2 土地使用分區管制要點條文第十點配合條次調整外,其餘照案通過。

第三案：擬定臺中市東勢都市計畫細部計畫再提會討論案

決 議：

一、本次提會配合修正細部計畫部分：

- (一)依主要計畫變 23 案工業區變更農業區不予變更，同意細部計畫配合撤案並維持原計畫。
- (二)普照業寺變更為宗教專用區案，同意回饋公共設施用地改以代金繳納。

二、本案除細逾人 2、細逾人 4 有關乙種工業區最小建築面積部分研議後再提本會討論及土地使用分區管制要點依下列意見修正外，其餘照案通過(詳表 2 配合主要計畫調整土地使用分區管制要點、表 3 擬定臺中市東勢都市計畫細部計畫案公展期間(含逾期)人民或團體陳情意見綜理表之市都委會決議欄)。

- (一)為避免文教專用區未來引入旅宿業之爭議，容許使用項目由「住宿」改為「宿舍」。
- (二)配合原條文第十五點簡易都更條文刪除，其餘條次調整修正。

八、報告案件：

第一案：臺中市都市計畫保護區變更處理原則

決 定：提下次大會討論。

九、散會：中午 12 時 10 分。

討論事項	第一案	所屬行政區	臺中市神岡區
案由	變更神岡擴大修訂都市計畫（部分農業區為乙種工業區）案暨擬定神岡擴大修訂都市計畫（原部分農業區變更為乙種工業區、綠地、綠帶及停車場用地）細部計畫案		
說明	<p>一、計畫緣起</p> <p>本案申請人「日堡全球精密科技股份有限公司」，為能響應經濟發展政策，提升產業競爭力、促進地方發展及增加就業人口，因既有廠房不敷使用，有擴廠需求，遂依規定申請擴廠計畫，業於 103 年 3 月 14 日取得經濟部經授工字第 10320405560 號函核准同意，得依都市計畫相關規定辦理個案變更；且原土地使用分區未能符合實際使用需求，故依「都市計畫法」第 27 條第 1 項第 3 款「為適應國防或經濟發展之需要時」，當地直轄市、縣（市）（局）政府或鄉、鎮、縣轄市公所，應視實際情況迅行變更，將神岡都市計畫部分農業區變更為乙種工業區。</p> <p>另依「都市計畫法」第 24 條及「都市計畫細部計畫審議原則」第 5 點之規定，由申請人自行擬定本細部計畫，並配合個案變更主要計畫「變更神岡擴大修訂都市計畫（部分農業區為乙種工業區）」案，同時辦理本案細部計畫擬定與審議。</p> <p>二、法令依據：都市計畫法第 27 條第 1 項第 3 款、都市計畫法第 24 條。</p> <p>三、辦理機關：臺中市政府。</p> <p>四、變更位置、範圍及面積</p> <p>本案變更位置位於神岡都市計畫東南端，東南鄰葫蘆墩圳下埤幹線橫山支線，西南與工業區（工一）毗連，東北、西北與農業區相鄰（詳圖 1）；變更範圍包含神岡區厚生段 25-1、28-1 地號（詳圖 2、表 1），變更面積為 0.20433 公頃。</p> <p>五、變更理由</p> <p>（一）「日堡全球精密科技股份有限公司」因自身發展致業務量增加，既有廠房已不敷使用，致生產線難以增設而有擴廠需求；且為提升自身產業競爭力，進而響應經濟發展政策、創造就業人口、促進地區發展、土地利用，擬定本案之工業擴廠計畫及變更計畫。</p> <p>（二）本案申請變更位置及範圍，依據「都市計畫工業區毗鄰土地變更處理原則」規定檢送擴建計畫書向經濟部工業局提出擴建申請，業經由目的事業主管機關經濟部以 103 年 3 月 14 日經授工字第 10320405560 號函核准同意擴建，並依都市計畫法相關規定辦理都市計畫變更。</p> <p>六、變更計畫內容</p> <p>詳表 2 變更計畫內容明細表、表 3 變更前後土地使用面積對照表、表 4 細部計畫土地使用面積表及訂定土地使用管制計畫詳表 5 土地使用分區</p>		

<p>說明</p>	<p>管制要點表；圖 3 變更主要計畫內容示意圖及圖 4 細部計畫土地使用分區示意圖。</p> <p>七、實施進度及經費</p> <p>(一) 土地開發暨用地取得方式</p> <p>本計畫變更為乙種工業區之土地無涉及公有土地，均為私有土地，部分土地為申請人自有土地，其餘私有土地以價購取得，並由申請人自行籌措財源開發。</p> <p>(二) 事業及財務計畫</p> <p>預計購置土地資金為新台幣 2,860.62 萬元、廠房建築費用為新台幣 2,175 萬元、購置機器設備費用為新台幣 3,500 萬元及綠地植樹綠美化設施工程費用為新台幣 100 萬元，全部費用共計新台幣 8,635.62 萬元(詳表 6)，將由申請人日堡全球精密科技股份有限公司自行籌措財源開發；另本案將依據「都市計畫工業區毗鄰土地變更處理原則」，規劃變更面積之 30%為公共設施用地做為回饋，並以繳交代金之方式辦理。</p> <p>八、公開展覽期間人民及團體陳情意見</p> <p>(一) 公開展覽期間：自 103 年 10 月 17 日起至 103 年 11 月 16 日止，共計 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神岡區公所公告欄)</p> <p>(二) 公開說明會：103 年 10 月 30 日上午 10 時整假神岡區公所 2 樓會議室舉行。</p> <p>(三) 人民及團體陳情意見：公開展覽期間無陳情案件。</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宗敏(召集人)、黃委員志耀、巫委員哲緯、張委員梅英、邵委員棟綱等 5 人組成專案小組，於 106 年 5 月 4 日召開第 2 次專案小組會議，初步建議意見如下：</p> <p>一、本案變更範圍為厚生段 25-1 及 28-1 地號土地，因中間夾雜之厚生段 30 地號乙節，依本府農業局 106 年 5 月 4 日中市農地字第 1060014802 號函意見：本案係為日堡全球精密科技股份有限公司擴廠需要，擬變更神岡區厚生段 25-1 及 28-1 地號二筆農業區土地為乙種工業區，其涉及農業用地變更使用部分，本府都市發展局於 105 年 8 月 10 日以中市都企字第 1050135720 號函檢送相關文件送本局審查，業經本局審查同意神岡區厚生段 25-1、28-1 及 30 地號 3 筆農業用地變更使用，就本案變更範圍夾雜厚生段 30 地號乙節，本局業於 104 年 9 月 11 日以中市農地字第 1040029984 號函敘明：「擬申請變更之農業用地之使用情況，依『農業主管機關同意農業用地變更使用審查作業要點』第 5 點第 3 款：「申請變更範圍內夾雜未申請變更之農業用地且妨礙其農業經營」者，不同意變更使用。依案附地籍圖謄本，神岡</p>

	<p>區厚生段 25-1 地號內尚夾雜有厚生段 30 地號（農業區）農業用地未申請變更使用，屬前開不同意變更使用情形，應請申請人檢討修正。」，請依農業局意見修正。</p> <p>二、倘依前開農業局意見修正後，請申請人再補充說明下列事項：</p> <p>（一）擴廠範圍之配置圖及文字說明（含廠區動線規劃及南側聯外交通動線規劃情形）。</p> <p>（二）農業用地變更使用證明文件。</p> <p>（三）水污染防治許可證相關內容文件。</p> <p>（四）臺灣臺中農田水利會 97 年 2 月 27 中水管字第 0970400414 號函核發之架橋證明（104 年 8 月 5 日補發）之架橋構造及載重等資料。</p> <p>（五）本案公共設設施配置及後續捐贈管理部分，請補充說明公設配置規劃、回饋方案及後續維護管理計畫。</p> <p>三、依本府水利局 106 年 5 月 4 日中市水管字第 1060030776 號函意見：旨揭位置非位於公告市管河川區域、區域排水設施範圍內，本局無意見。</p> <p>四、另請依下列事項修正計畫書相關內容：</p> <p>有關計畫書現行計畫概要部分(主計 P3-5、7 及細計 P4、6-10)，本府業以 104 年 12 月 16 日府授都企字第 10402727921 號公告發布實施「變更神岡擴大修訂都市計畫（第三次通盤檢討）（第二階段）案」，請修正計畫書相關內容。</p>
撤案原因	<p>本案因日堡全球精密科技股份有限公司無法依本會專案小組第2次初步建議意見第1點意見，將本案變更範圍內夾雜之神岡區厚生段30地號納入一併變更，經本府於107年1月9日以府授都企字第1070007259號函請該公司於文到20日內，儘速依本會專案小組第2次會議決議檢送修正後資料或說明目前辦理情形，於期限內該公司無回復。本府於107年4月10日以府授都企字第1070077871號函（諒達）請該公司於文到10日內，儘速依本會專案小組第2次會議決議檢送修正後資料，若未於限期內提送，將提送本市都市計畫委員會撤案，於期限內該公司仍無回復。爰此，本府再次於107年5月18日以府授都企字第1070112666號函（諒達）告知該公司，本府前已2次函文限期依本會專案小組第2次會議決議檢討修正，惟迄未見復，本府都市發展局將依權責提送本市都市計畫委員會撤案。</p>
市都委會決議	<p>同意所提撤案，本案維持原計畫。</p>

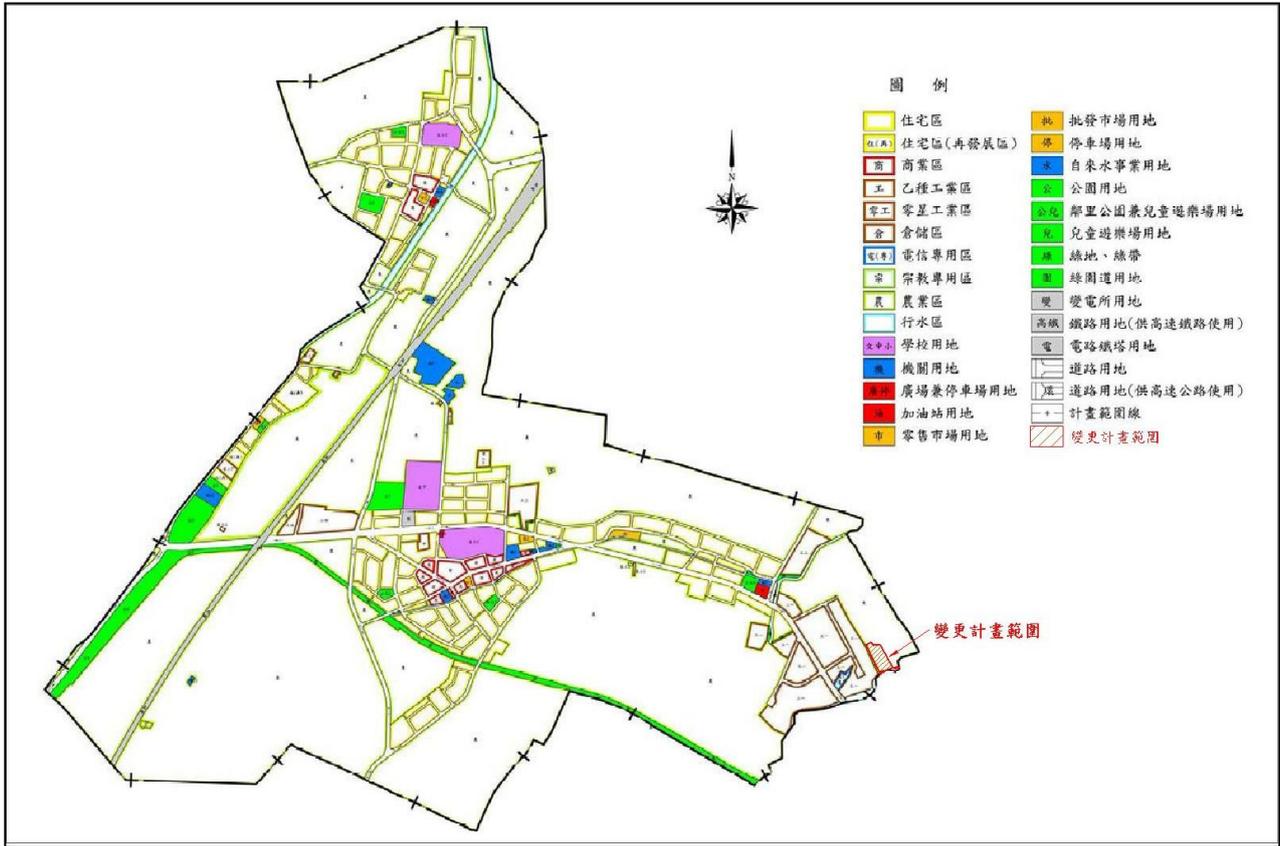


圖 1 變更位置示意圖

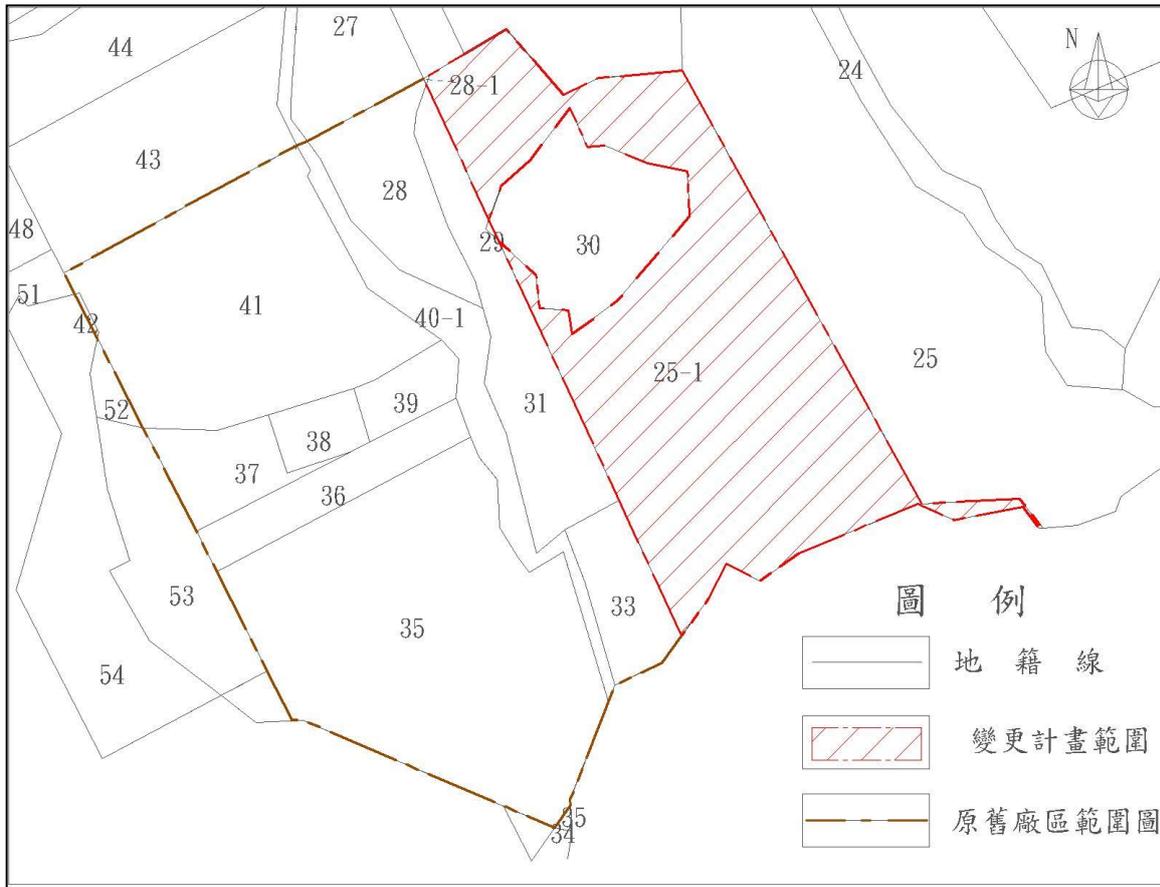


圖 2 變更範圍圖

表 1 變更範圍土地清冊表 (臺中市神岡區厚生段)

地 號	登記面積 (m ²)	使用分區	所有權人
25-1	2,042.86	都市計畫農業區	郭國輝
28-1	0.44	都市計畫農業區	日堡全球精密科技股份有限公司
合計面積	2,043.30		

表 2 變更計畫內容明細表

編號	位置	變更內容		變更理由	市都委會 決議
		原計畫面積 (公頃)	新計畫面積 (公頃)		
1	神岡都市 計畫之東 南角農業 區南側	農業區 (0.20433 公頃)	乙種工業區 (0.20433 公頃)	1. 申請人為能響應經濟發展政策，提升 產業競爭力、增加產值及就業人口， 既有廠房不敷使用，有擴廠之需求。 2. 依據經濟部經授工字第 10320405560 號函、「都市計畫法」第 27 條、「都 市計畫工業區毗鄰土地變更處理原 則」等規定辦理都市計畫變更。	同 意 所 提 撤 案，本 案 維 持 原 計 畫。

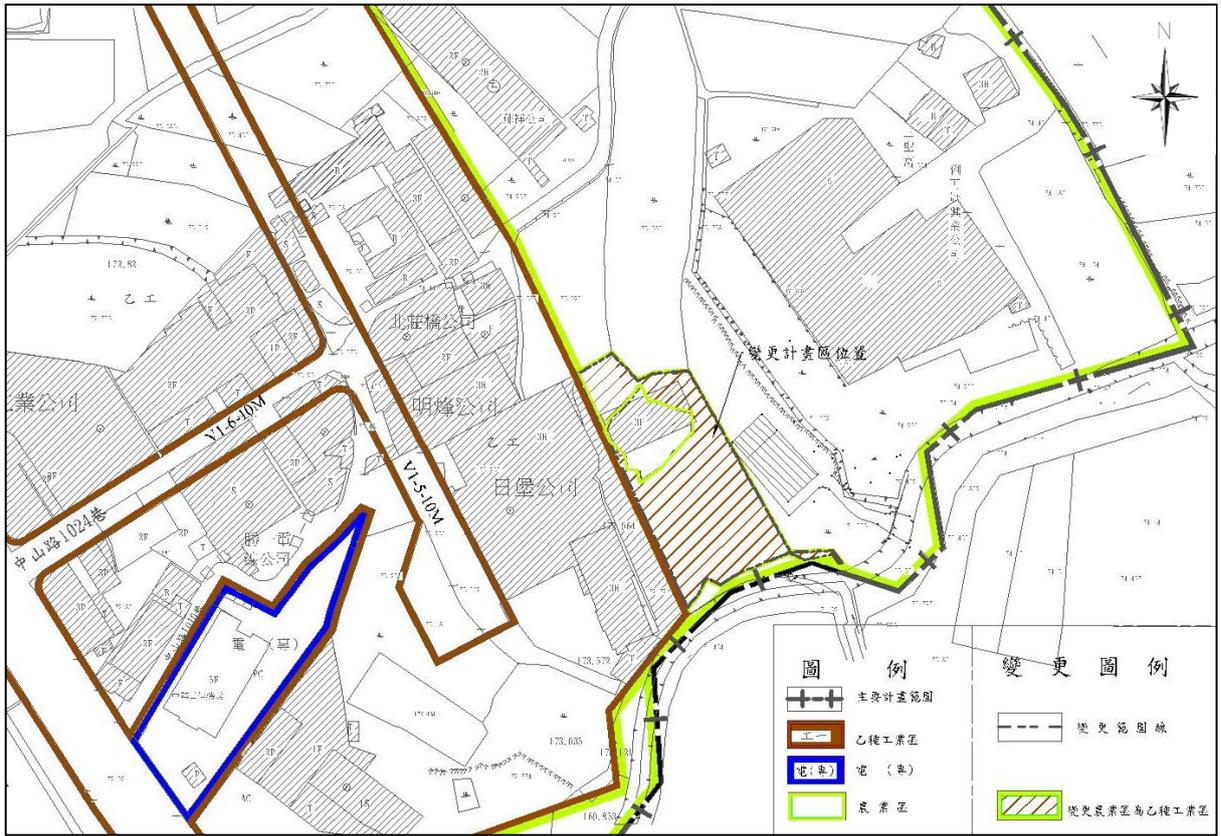
註1.表內面積應以依據核定圖實地分割測量登記面積為準。

註2.本次變更未指明變更部分，均應以原計畫為準。

表 3 變更前後土地使用面積對照表 (單位：公頃)

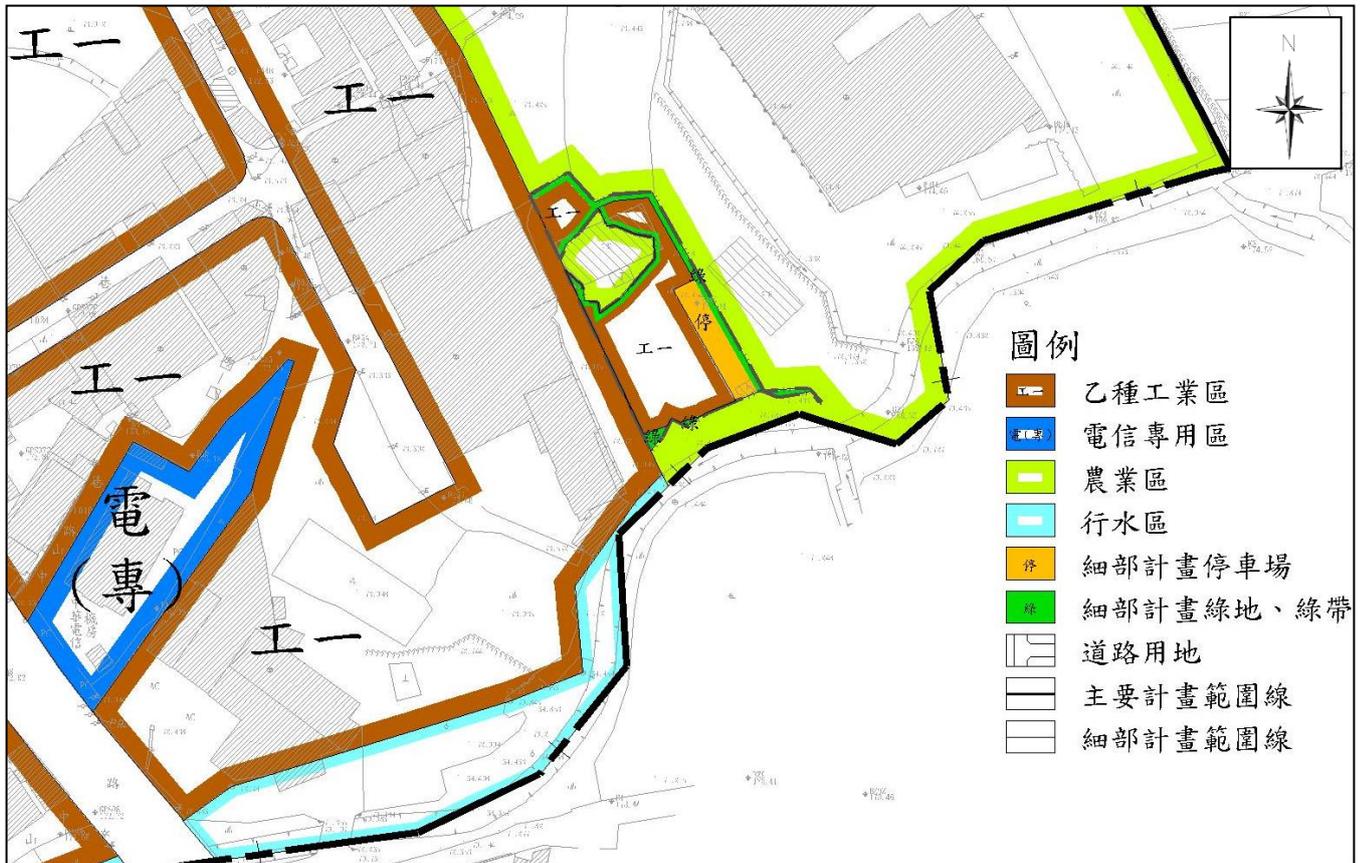
使用分區		面積檢討	現行計畫 面積	本次變更 增減面積	本次變更後 計畫面積
土地 使用 分區	住宅區		47.67	0.00000	47.67
	住宅區(再發展區)		2.01	0.00000	2.01
	商業區		4.40	0.00000	4.40
	乙種工業區		18.11	+0.20433	18.31433
	零星工業區		1.12	0.00000	1.12
	倉儲區		0.30	0.00000	0.30
	電信專用區		0.25	0.00000	0.25
	宗教專業區		0.12	0.00000	0.12
	行水區		4.70	0.00000	4.70
	農業區		322.00	-0.20433	321.79567
	小計		400.68	0.00000	400.68
公共 設施 用地	機關用地		3.21	0.00000	3.21
	學校用地		6.55	0.00000	6.55
	公園用地		8.45	0.00000	8.45
	鄰里公園兼兒童遊樂場用地		0.93	0.00000	0.93
	兒童遊樂場用地		0.10	0.00000	0.10
	廣場兼停車場用地		0.12	0.00000	0.12
	停車場用地		0.27	0.00000	0.27
	市場用地		0.59	0.00000	0.59
	公共事業用地		--	0.00000	--
	自來水事業用地		0.43	0.00000	0.43
	變電所用地		0.28	0.00000	0.28
	加油站用地		0.23	0.00000	0.23
	綠地、綠帶		0.40	0.00000	0.40
	鐵路用地		--	0.00000	--
	道路用地		34.15	0.00000	34.15
	綠園道用地		3.85	0.00000	3.85
	電路鐵塔用地		0.04	0.00000	0.04
	鐵路用地(供高速鐵路使用)		7.21	0.00000	7.21
道路用地(供高速公路使用)		0.83	0.00000	0.83	
小計		67.64	0.00000	67.64	
合計		468.32		468.32	

註：現行計畫面積係依據 102.03.28 臺中市政府公告實施之「變更神岡擴大修訂都市計畫(第三次通盤檢討)(第一階段)書」，表內面積應以依據核定圖實地分割測量登記面積為準。



註：本次變更未指明變更部分，均應以原計畫為準。

圖 3 主要計畫變更內容示意圖



註：本次變更未指明變更部分，均應以原計畫為準。

圖 4 細部計畫土地使用分區示意圖

表4 細部計畫土地使用面積表

項 目		面 積(m ²)	比例 (%)	
1	工業區	乙種工業區	1,430.30	70.00%
2	公共設施	綠帶綠地	336.10	16.45%
		停車場用地	272.15	13.32%
		道路用地	4.75	0.23%
		公設面積小計	613.00	30.00%
合 計 (1+2)		2,043.30	100.00%	

表5 土地使用分區管制要點表

編號	公開展覽條文	市都委會決議
1	<p>本細部計畫土地使用分區管制要點規定如下：</p> <p>一、本要點依據都市計畫法第二十二條及都市計畫法臺中市施行自治條例第四十九條之規定訂定之。</p> <p>二、乙種工業區之建蔽率不得大於 70 %，容積率不得大於 210 %。</p> <p>三、建築基地內之法定空地應留設二分之一以上種植花草樹木。</p> <p>四、本要點未規定事項，適用其他法令之規定。</p>	同意所提案，本案維持原計畫。

表6 事業及財務計畫表

土地使用分區	面積(公頃)	土地取得方式		開發經費(萬元)					主辦機關	預定完成年度	經費來源
		價購	撥用	土地價購費用	建廠費用	設備費用	綠化費用	合計			
乙種工業區	0.20433	V	V	2,860.62	2,175	3,500	100	8,635.62	日堡全球精密科技股份有限公司	107	申請人自行籌措及銀行貸款

註：本表所列費用為概算之結果，實際仍須以當時之利率及物價實際計算為準。

討論事項	第二案	所屬行政區	新社區
案由	擬定新社都市計畫細部計畫再提會討論案		
說明	<p>一、再提會緣由</p> <p>新社都市計畫於 63 年 6 月 26 日發布實施後，分別於 72 年 2 月 25 日、79 年 6 月 4 日、90 年 3 月 12 日依序發布實施第一次至第三次通盤檢討，期間 74 年 1 月 3 日曾辦理公共設施通盤檢討，於 96 年 11 月 21 日公告實施都市計畫圖重製檢討案。</p> <p>鑑於前次通盤檢討迄今已逾 15 年，為因應 99 年縣市合併改制為直轄市，計畫區因整體發展定位轉變以及空間結構變遷所衍生之發展需求，爰依都市計畫法第 26 條規定辦理通盤檢討作業。此外，計畫區原為主要計畫與細部計畫合併擬定之鄉街計畫，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>本案前於 106 年 6 月 30 日經本會第 71 次會議審議修正通過，其中「變更新社主要計畫（第四次通盤檢討）案」於 106 年 9 月 11 日經內政部召開內政部都市計畫委員會專案小組審議，後於 107 年 1 月 15 日經內政部都市計畫委員會第 922 次會議審定在案，其決議：「本案除原位於農業區之計畫道路仍請維持主要計畫層級外，其餘准照臺中市政府 107 年 1 月 5 日府授都企字第 1070001937 號函送修正計畫內容通過，並退請該府依照修正計畫書、圖後，報由內政部逕予核定，免再提會討論」，涉及本案細部計畫內容需同步配合調整，爰提請大會討論。</p> <p>二、法令依據：都市計畫法第 22 條。</p> <p>三、辦理機關：臺中市政府。</p> <p>四、內政部都市計畫委員會審議情形</p> <p>（一）專案小組建議意見（摘錄涉及細部計畫修正事項）</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 基於全市性整體考量，本次通盤檢討中涉及公共設施用地檢討變更部分（變更內容明細表編號第 7 案），建議納入臺中市政府刻正辦理之全市性公共設施專案通盤檢討辦理。 2. 變 6 案考量變更理由 4 有關臺中市政府交通局所提加註事項，非都市計畫公共設施用地多目標使用辦法之規定事項，建請臺中市政府刪除外，其餘准照該府核議意見通過。 <p>（二）內政部都委會第 922 次會議決議事項</p>		

	<p>本案除原位於農業區之計畫道路仍請維持主要計畫層級外，其餘准照臺中市政府 107 年 1 月 5 日府授都企字第 1070001937 號函送修正計畫內容通過，並退請該府依照修正計畫書、圖後，報由內政部逕予核定，免再提會討論。</p> <p>五、依內政部都委會決議配合修正細部計畫內容：</p> <p>(一) 依內政部都市計畫委員會第922次會議決議修正，基於原位於農業區之計畫道路（位於農業區連接至市場用地南側）雖道路寬度11公尺以下，惟部分屬鄰接農業區不宜併入此等非都市發展用地，爰將整條道路劃為主要計畫道路並予以編號，以利細部計畫依循（詳圖1）。</p> <p>(二) 依內政部專案小組建議意見修正主計變6案有關新社高中加註西北側臨興安路部分，未來開發計畫應規劃停車場開放假日供公眾使用事項，因非都市計畫公共設施用地多目標使用辦法之規定事項，建請臺中市政府刪除，爰此配合新增細部計畫變5案（詳表1、圖2）。</p> <p>(三) 考量中央已於106年5月10日公布施行「都市危險及老舊建築物加速重建條例」，故有關簡易都更相關規定建議回歸該條例之規範，不再贅訂，爰配合刪除土地使用分區管制要點修訂後條文第九點，修訂後條文第十點配合條次調整（詳表2）。</p>
<p>市都委會決議</p>	<p>本案除表2土地使用分區管制要點條文第十點配合條次調整外，其餘照案通過。</p>

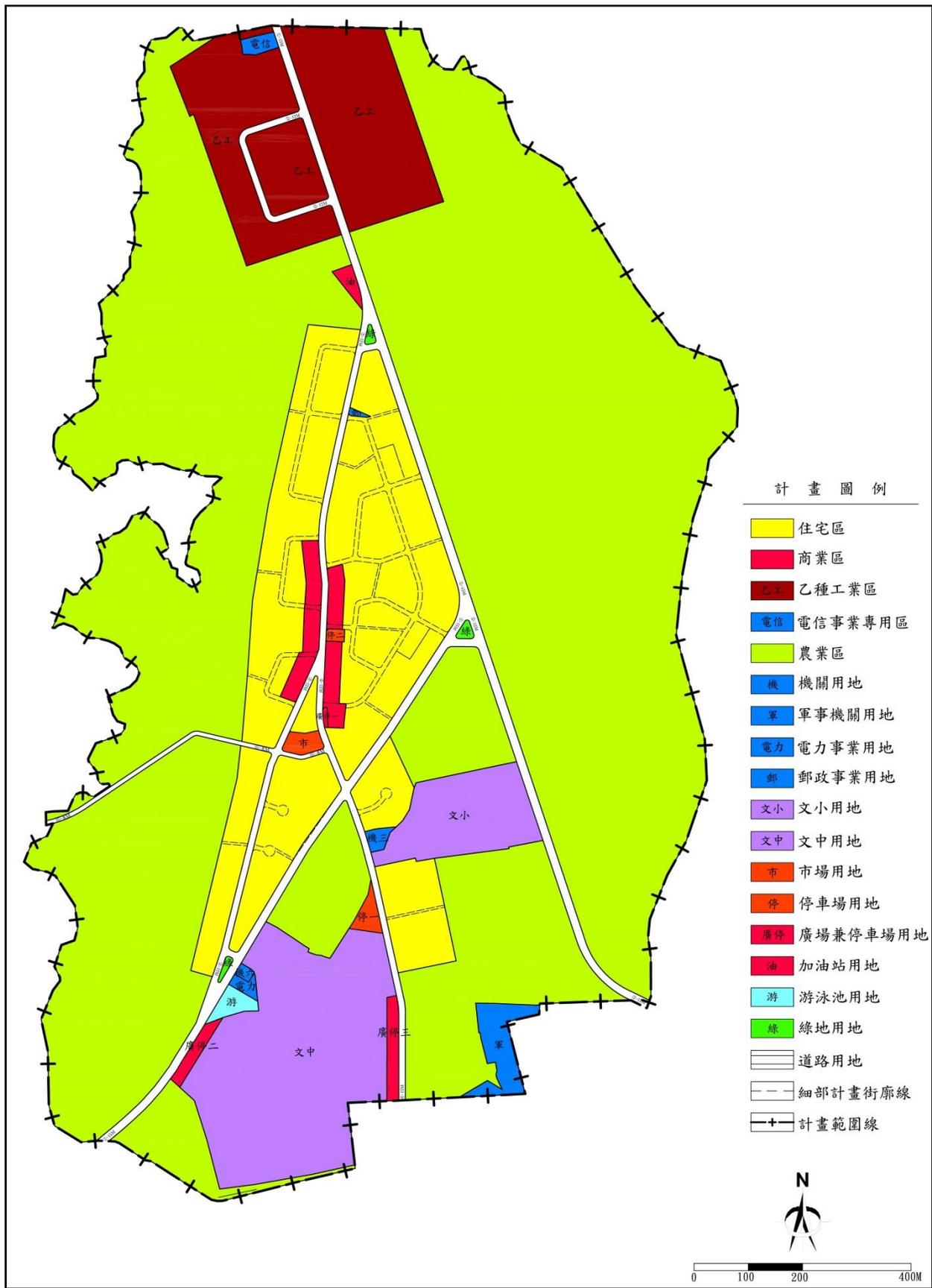


圖 1 主要計畫與細部計畫劃分情形示意圖（調整農業區內計畫道路為主要計畫層級）

表 1 擬定新社都市計畫細部計畫變更內容明細表（新增變 5 案提大會討論）

原編號	新編號	位置	變更內容		變更理由	市都委會決議
			原計畫	新計畫		
--	變 5	文高用地(新社高中)	文高用地 (1.3926 公頃)	文高用地(附註) (1.3926 公頃) 附註： 學校用地西北側臨興安路部分，未來開發計畫應規劃停車空間或依「都市計畫公共設施用地多目標使用辦法」規劃停車場開放假日供公眾使用	考量新社地區停車需求及配合新社高中校務計畫，故增設附帶條件；另依本府交通局 105 年 11 月 2 日中市交停規字第 1050053349 號函針對文高用地加註假日開放供公眾使用表示認同。	照案通過。

註：表內面積應以核定圖實地分割測量面積為準。

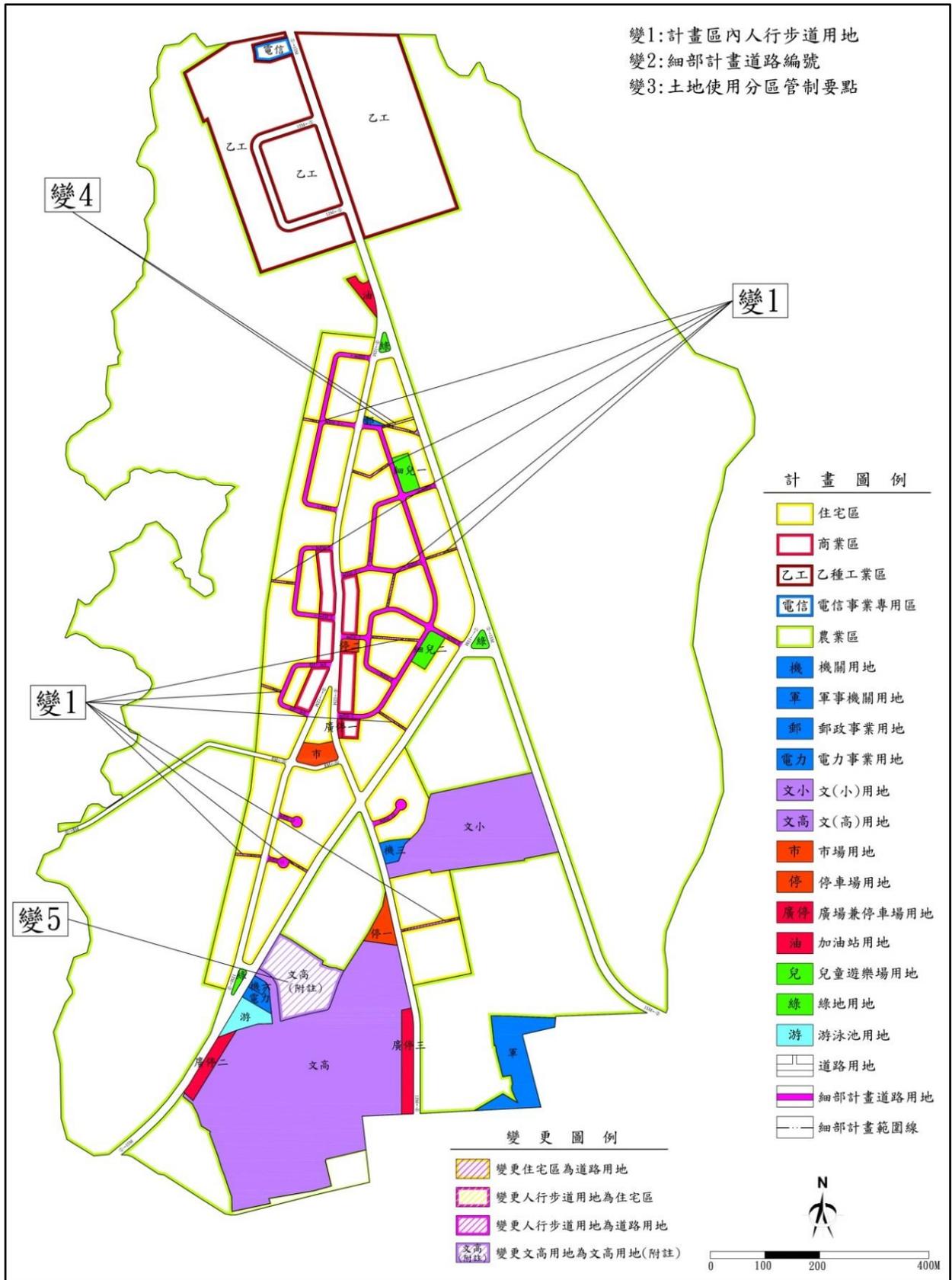


圖 2 擬定新社都市計畫細部計畫變更位置示意圖

表 2 擬定新社都市計畫細部計畫土地使用分區管制要點修訂前後對照表（建議刪除修正後條文第九點提大會討論）

原條文	修正後條文	說明	市都委會第71次會議決議內容	提請大會討論事項	市都委會決議
<p>九、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 年以上合法建築物坐落之建築基地應達前述面積總和之二分之一，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之二分之一，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</p>	<p>九、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 年以上合法建築物坐落之建築基地應達前述面積總和之二分之一，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之二分之一，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</p>	<p>同原條文。</p>	<p>照專案小組意見通過。</p>	<p>建議予以刪除。 理由： 考量中央已於 106 年 5 月 10 日公布施行「都市危險建物加速重建條例」，故有關簡易都更相關規定，建議回歸該條例之規範，不再贅訂。</p>	<p>照案通過。</p>

原條文	修正後條文	說明	市都委會第71次會議決議內容	提請大會討論事項	市都委會決議
<p>少 1.5 公尺。 (五) 不得再申請建築技術規則所訂定開放空間獎勵。</p>	<p>通至道路，該退縮淨寬至少 1.5 公尺。 (五) 不得再申請建築技術規則所訂定開放空間獎勵。</p>				
<p>十一、本要點未規定事項，適用其他有關法令之規定。</p>	<p>十一、本要點未規定事項適用都市計畫法臺中市施行自治條例及其他有關法令之規定辦理。</p>	<p>依全市一致性規定，修正為「本要點未規定事項適用都市計畫法臺中市施行自治條例及其他有關法令之規定辦理」。</p>	<p>照專案小組意見修正通過。</p>	<p>九、本要點未規定事項適用都市計畫法臺中市施行自治條例及其他有關法令之規定辦理。 理由：因配合原第九點刪除而配合調整之。</p>	<p>照案通過。</p>

討論事項	第三案	所屬行政區	臺中市東勢區
案由	擬定臺中市東勢都市計畫細部計畫再提會討論案		
說明	<p>一、計畫緣起</p> <p>東勢都市計畫於民國 44 年 10 月 24 日發布實施，位階屬市鎮計畫，後經 64 年及 70 年兩次變更擴大都市計畫，並於 86 年完成第一次通盤檢討。後於 91 年因應九二一大地震的影響完成數值地形圖的測繪工作，並於 96 年完成都市計畫圖重製作業與第二次通盤檢討。</p> <p>99 年 12 月 25 日縣市合併改制為直轄市，因目前為止臺中市都市計畫大部分為主要計畫與細部計畫合併擬定，本次通盤檢討希冀經由主要計畫與細部計畫分離，以即時因應地方發展需要調整，強化地方自治彈性及效能。</p> <p>因應臺中縣、市合併改制，依都市計畫法第 9、10 條，東勢區仍應擬定市鎮計畫，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政府，故於本次辦理通盤檢討時將劃分主要計畫與細部計畫內容，以建立計畫管制層次。</p> <p>因主要計畫已於 106 年 4 月 25 日內政部都市計畫委員會第 898 次會議審議通過，並依決議於 106 年 8 月 21 日起 30 日辦理再公開展覽，全案經 107 年 5 月 15 日內政部都市計畫委員會第 922 次會議審議通過。爰此，本案乃配合內政部決議之主要計畫內容修正部分細部計畫內容後再提會審議。</p> <p>二、辦理機關：臺中市政府。</p> <p>三、法令依據：都市計畫法第 22 條。</p> <p>四、計畫範圍及面積</p> <p>本細部計畫範圍西側大致以大甲溪為界，東側以沙連溪、中崙溪以及新伯公山地為界，南至省道臺 8 線成功橋附近，北至省道臺 3 線與東豐自行車綠廊交會處附近，面積共計 997.1043 公頃。</p> <p>五、計畫內容</p> <p>本計畫於 105 年 3 月 3 日本市都市計畫委員會第 53 次會議，審議通過主要計畫 24 案、細部計畫 13 案，主要計畫後續提送 106 年 4 月 25 日內政部都市計畫委員會第 898 次會議、107 年 5 月 15 日內政部都市計畫委員會第 922 次會議，審議通過 16 案、修正後通過 5 案，不予採納 3 案、新增 7 案，詳表 1，配合主要計畫審議結果及「都市危險及老舊建築物加速重建條例」106 年 5 月 10 日公布施行調整土地使用分區管制要點，詳表 2。</p> <p>六、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104年8月10日起30天。</p> <p>(二)公開說明會：104年8月26日下午2時30分於東勢區公所3樓會議室舉行。</p>		

	<p>(三)人民及團體陳情意見：本案自105年3月3日臺中市都市計畫委員會第53次會議後，尚有5案人民及團體陳情意見，詳表3、圖1。</p>
<p>市都委會決議</p>	<p>一、本次提會配合修正細部計畫部分：</p> <p>(一)依主要計畫變 23 案工業區變更農業區不予變更，同意細部計畫配合撤案並維持原計畫。</p> <p>(二)普照業寺變更為宗教專用區案，同意回饋公共設施用地改以代金繳納。</p> <p>二、本案除細逾人 2、細逾人 4 有關乙種工業區最小建築面積部分研議後再提本會討論及土地使用分區管制要點依下列意見修正外，其餘照案通過(詳表 2 配合主要計畫調整土地使用分區管制要點、表 3 擬定臺中市東勢都市計畫細部計畫案公展期間(含逾期)人民或團體陳情意見綜理表之市都委會決議欄)。</p> <p>(一)為避免文教專用區未來引入旅宿業之爭議，容許使用項目由「住宿」改為「宿舍」。</p> <p>(二)配合原條文第十五點簡易都更條文刪除，其餘條次調整修正。</p>

表 1 主要計畫經內政部都市計畫委員會第 898 次、第 922 次會議審議情形

審議情形	內容
審議通過 (16 案)	審議通過 15 案(變 1 案、變 2 案、變 3 案、變 4 案、變 5 案、變 6 案、變 7 案、變 9 案、變 11 案、變 12 案、變 15 案、變 16 案、變 17 案、變 18 案、變 22 案、變 24 案)。
修正後通過 (5 案)	<p>(1)變 13 案(考量附帶條件一面積較小，改採捐贈代金方式辦理)。</p> <p>(2)變 14 案(配合變更東勢都市計畫(部分河川區為河川區兼供道路使用、部分公園用地為道路用地)(配合東勢-豐原生活圈快速道路工程)案，調整附帶條件三面積)。</p> <p>(3)變 19 案(考量機關用地使用彈性，調整其指定用途)。</p> <p>(4)變 20 案(考量附帶條件六自擬細計迄今尚未完成市地重劃，調整其附帶條件內容)。</p> <p>(5)變 21 案(為增加代金之運用彈性，故調整其附帶條件內容)。</p>
不予採納 (3 案)	<p>(1)變 8 案(採納臺灣中油公司建議，維持加油站用地，不予變更為加油站專用區)。</p> <p>(2)變 10 案(採納國產署建議，納入臺中市公共設施保留地專案通盤檢討案再行評估)。</p> <p>(3)變 23 案(本計畫再公展期間，陳情反對東勢本圳東側工業區變更之人陳案共計 24 案，其陳情土地共計 86 筆，面積約為 4.14 公頃，故考量土地所有權人之權益及變更意願，爰撤案不予變更)。(細部計畫需配合撤案)</p>
新增變更 (7 案)	<p>(1)因應計畫區現況人口成長趨勢未如預期，核實調降計畫人口為 38,000 人。</p> <p>(2)配合臺灣中油公司土地取得情形及中油加油站實際使用範圍，調整加油站用地。</p> <p>(3)配合本府教育局後續辦理本市實驗教育複合式園區計畫，並考量未來使用彈性，刪除文教專用區指定用途。(依本府教育局使用需求，細部計畫配合修訂文教專用區容許使用項目)</p> <p>(4)考量文小五使用現況，且本府教育局亦表示無設校需求，故配合變更為體育場用地。(配合主要計畫劃設體育場用地，細部計畫配合增訂體育場用地建蔽率、容積率相關規定)</p> <p>(5)配合大甲溪用地範圍線調整河川區範圍。</p> <p>(6)普照業寺符合「臺中市都市計畫宗教專用區劃設檢討變更處理原則」規定，故變更為宗教專用區。原於民國 106 年 4 月 25 日內政部都市計畫委員會第 898 次會議決議需回饋變更後土地總面積百分之十五作為公共設施用地，後考量本案面積較小且已有建築，故改以繳交當期土地公告現值加四成之代金抵繳。(就代金繳納方式提請本市都委會審議同意)</p> <p>(7)變更範圍於 77 年原東勢鎮公所誤繕為住宅區，後又更正為部分住宅區、部分農業區，致使民眾權益受損。</p>

資料來源：本計畫整理。

註：表內變更編號以內政部都市計畫委員會第 898 次會議紀錄所載編號為準。

表 2 配合主要計畫調整土地使用分區管制要點

市大會審議通過內容	配合主要計畫增訂/修正內容	變更理由	市都委會決議																																																																																																												
<p>五、文教專用區之土地使用項目規定如下：</p> <p>(一)新建建築應自基地境界線至少退縮 10 公尺建築，退縮空間得為通行、綠美化、開放廣場、停車(殘障停車位及卸貨車位)等使用，鄰接道路部分至少應退縮 5 公尺留設無遮簷人行道，退縮部分得計入法定空地。</p> <p>(二)容許使用項目以供<u>客家文化教育、活動及其相關附屬設施為主，並得設置文化館、教育館、紀念性建築、圖書館、藝術館、博物館、社教館、集會場所、停車場、防災滯洪設施、污水處理設施、環境教育設施、景觀設施、服務接待中心、行政辦公室及零售、餐飲、住宿等相關服務設施及其附屬設施。</u></p>	<p>五、文教專用區之土地使用項目規定如下：</p> <p>(一)新建建築應自基地境界線至少退縮 10 公尺建築，退縮空間得為通行、綠美化、開放廣場、停車(殘障停車位及卸貨車位)等使用，鄰接道路部分至少應退縮 5 公尺留設無遮簷人行道，退縮部分得計入法定空地。</p> <p>(二)容許使用項目以供<u>學校、幼兒園及其相關附屬設施為主，並得設置集會場所、社教館、藝術館、文化館、零售、餐飲、住宿、體育場所、行政辦公室、其他與文教有關之建築物及其附屬設施。</u></p>	<p>配合本府教育局 106.1.9 中市教小字第 1060001510 號函，修訂文教專用區容許使用項目。</p>	<p>修正後通過。理由：為避免未來引入業宿爭議，同意本次修正土地使用分區管制要點，容許使用項目由「住宿」改為「宿舍」。</p>																																																																																																												
<p>七、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="172 936 624 1570"> <thead> <tr> <th>公共設施種類</th> <th>建蔽率 (%)</th> <th>容積率 (%)</th> <th>備註</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>市場用地</td> <td>60</td> <td>320</td> <td></td> </tr> <tr> <td>學校</td> <td>50</td> <td>150</td> <td></td> </tr> <tr> <td> 國中以下</td> <td>50</td> <td>150</td> <td></td> </tr> <tr> <td> 高中(職)</td> <td>50</td> <td>200</td> <td></td> </tr> <tr> <td>機關用地</td> <td>50</td> <td>250</td> <td></td> </tr> <tr> <td>公(運動公園)</td> <td>12</td> <td>35</td> <td>得作公園及體育場使用</td> </tr> <tr> <td>公(客家文物公園)</td> <td>15</td> <td>45</td> <td>得設置經目的事業主管機關核准之零售、餐飲業</td> </tr> <tr> <td>自來水事業用地</td> <td>60</td> <td>400</td> <td></td> </tr> <tr> <td>電力事業用地</td> <td>60</td> <td>400</td> <td></td> </tr> <tr> <td>公園兼兒童遊樂場用地</td> <td>15</td> <td>30</td> <td></td> </tr> <tr> <td>廣場兼停車場用地</td> <td>10</td> <td>20</td> <td></td> </tr> <tr> <td>污水處理廠(細污一)</td> <td>50</td> <td>建築物高度不得超過 20 公尺</td> <td></td> </tr> </tbody> </table>	公共設施種類	建蔽率 (%)	容積率 (%)	備註	市場用地	60	320		學校	50	150		國中以下	50	150		高中(職)	50	200		機關用地	50	250		公(運動公園)	12	35	得作公園及體育場使用	公(客家文物公園)	15	45	得設置經目的事業主管機關核准之零售、餐飲業	自來水事業用地	60	400		電力事業用地	60	400		公園兼兒童遊樂場用地	15	30		廣場兼停車場用地	10	20		污水處理廠(細污一)	50	建築物高度不得超過 20 公尺		<p>七、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="646 936 1129 1570"> <thead> <tr> <th>公共設施種類</th> <th>建蔽率 (%)</th> <th>容積率 (%)</th> <th>備註</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>市場用地</td> <td>60</td> <td>320</td> <td></td> </tr> <tr> <td>學校</td> <td>50</td> <td>150</td> <td></td> </tr> <tr> <td> 國中以下</td> <td>50</td> <td>150</td> <td></td> </tr> <tr> <td> 高中(職)</td> <td>50</td> <td>200</td> <td></td> </tr> <tr> <td>機關用地</td> <td>50</td> <td>250</td> <td></td> </tr> <tr> <td>公(運動公園)</td> <td>12</td> <td>35</td> <td>得作公園及體育場使用</td> </tr> <tr> <td>公(客家文物公園)</td> <td>15</td> <td>45</td> <td>得設置經目的事業主管機關核准之零售、餐飲業</td> </tr> <tr> <td>自來水事業用地</td> <td>60</td> <td>400</td> <td></td> </tr> <tr> <td>電力事業用地</td> <td>60</td> <td>400</td> <td></td> </tr> <tr> <td>公園兼兒童遊樂場用地</td> <td>15</td> <td>30</td> <td></td> </tr> <tr> <td>廣場兼停車場用地</td> <td>10</td> <td>20</td> <td></td> </tr> <tr> <td>污水處理廠(細污一)</td> <td>50</td> <td>建築物高度不得超過 20 公尺</td> <td></td> </tr> <tr> <td>體育場用地</td> <td>60</td> <td>250</td> <td></td> </tr> </tbody> </table>	公共設施種類	建蔽率 (%)	容積率 (%)	備註	市場用地	60	320		學校	50	150		國中以下	50	150		高中(職)	50	200		機關用地	50	250		公(運動公園)	12	35	得作公園及體育場使用	公(客家文物公園)	15	45	得設置經目的事業主管機關核准之零售、餐飲業	自來水事業用地	60	400		電力事業用地	60	400		公園兼兒童遊樂場用地	15	30		廣場兼停車場用地	10	20		污水處理廠(細污一)	50	建築物高度不得超過 20 公尺		體育場用地	60	250		<p>配合「變更臺中市東勢主要計畫(第三次通盤檢討)」新增一處體育場用地，增訂體育場用地使用強度管制規定。</p>	<p>照案通過。</p>
公共設施種類	建蔽率 (%)	容積率 (%)	備註																																																																																																												
市場用地	60	320																																																																																																													
學校	50	150																																																																																																													
國中以下	50	150																																																																																																													
高中(職)	50	200																																																																																																													
機關用地	50	250																																																																																																													
公(運動公園)	12	35	得作公園及體育場使用																																																																																																												
公(客家文物公園)	15	45	得設置經目的事業主管機關核准之零售、餐飲業																																																																																																												
自來水事業用地	60	400																																																																																																													
電力事業用地	60	400																																																																																																													
公園兼兒童遊樂場用地	15	30																																																																																																													
廣場兼停車場用地	10	20																																																																																																													
污水處理廠(細污一)	50	建築物高度不得超過 20 公尺																																																																																																													
公共設施種類	建蔽率 (%)	容積率 (%)	備註																																																																																																												
市場用地	60	320																																																																																																													
學校	50	150																																																																																																													
國中以下	50	150																																																																																																													
高中(職)	50	200																																																																																																													
機關用地	50	250																																																																																																													
公(運動公園)	12	35	得作公園及體育場使用																																																																																																												
公(客家文物公園)	15	45	得設置經目的事業主管機關核准之零售、餐飲業																																																																																																												
自來水事業用地	60	400																																																																																																													
電力事業用地	60	400																																																																																																													
公園兼兒童遊樂場用地	15	30																																																																																																													
廣場兼停車場用地	10	20																																																																																																													
污水處理廠(細污一)	50	建築物高度不得超過 20 公尺																																																																																																													
體育場用地	60	250																																																																																																													
<p>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 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</p>	<p>(刪除)</p>	<p>考量「都市危險及老舊建築物加速重建條例」已於 106 年 5 月 10 日公布施行，故有關簡易都市更新相關規定爰建議回歸該條例，不再贅訂。</p>	<p>照案通過，其餘條文配合調整修正。</p>																																																																																																												

市大會審議通過內容	配合主要計畫增訂/修正內容	變更理由	市都委會決議
<p>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>			

資料來源：本計畫整理。

表 3 擬定臺中市東勢都市計畫細部計畫案公展期間(含逾期)人民或團體陳情意見綜理表

編號	陳情人 及建議位置	建議事項	陳情理由	市府研析意見	市都委會決議
細 逾 人 1	○○肥料股份有限公司(徐逸卿)/計畫道路(細 2-12M)	<p>1. 建議將目前規劃【細 2-12M】計畫道路往北側移 8 公尺即可完全避開拆除本廠房結構物，移至北側詒新段 221、226 等地號土地，該處所有權人為豪山國際股份有限公司，已同意本陳情案由並願意配合拆除讓道。</p> <p>2. 或將【細 2-12M】計畫道路往南側移避開本公司建物，改道於詒新段 210、211 等地號空地處，如往南移動變更後本區(工二)乙種工業區之坵塊大小較為平均，可減少內側土地所有權人出入之車輛繞道時間。</p>	<p>本區刻正辦理「東勢都市計畫工業區(工一、工二)細部計畫案第一次通盤檢討」變更作業，本公司於本區詒新段 214、228 地號上現有鋼鐵造廠房建物，經營農業肥料多年且在地員工眾多，如依目前規劃【細 2-12M】計畫道路開闢，將需拆除廠房北側梁柱位置，造成廠房建物整體結構安全性不足及工廠面積大幅縮減等問題，甚至因安全問題該建物需全部拆除。陳情將上述計畫道路向北或向南改道挪移，以免拆除廠房結構物，以維護建物安全及保障員工生計。</p>	<p>建議未便採納。 理由： 1. 陳情範圍屬道路用地，尚未開闢，現況部分作巷道及工廠使用；經查其南側五葉肥料股份有限公司查無工廠登記紀錄，北側豪山國際股份有限公司則係屬合法登記在案之工廠(臺中市政府經濟發展局 107.6.25 中市經工字第 1070027369 號函)，合先敘明。 2. 豪山國際股份有限公司依主要計畫道路(二)-1-30M 及細部計畫道路細 2-12M 指定建築線在案，若依陳情人所提建議一「將細 2-12M 計畫道路北移 8 公尺」，恐影響合法建物主體及土地所有權人未來改(重)建權益，且造成該細部計畫無法與東側細 5-12M 計畫道路順利連接，造成道路系統不健全。 3. 若依陳情人所提建議二「將細 2-12M 計畫道路南移至詒新段 210、211 地號處」，恐影響現行細 2-12M 計畫道路兩側土地原臨路權益，且詒新段 210、211 等地號將由建地變更為道路用地，故請陳情人徵詢並取得上述道路兩側土地所有權人同意，提供同意書後再予考量。</p>	<p>照市府研析意見通過。</p>

編號	陳情人及建議位置	建議事項	陳情理由	市府研析意見	市都委會決議
細 逾 人 2	吳○○、吳○○ /新伯公段番社 小段 508-7 地 號	-	<ol style="list-style-type: none"> 1. 陳情土地位於變更東勢都市計畫(工一、工二)細部計畫範圍內。土地使用分區管制要點(一)工廠基地應與計畫道路相連接，基地臨接道路之長度不得小於 10 公尺。 2. 就依細部計畫案，計畫道路規劃不完善，以致大部份土地皆未臨接計畫道路無法興建廠房，造成地方上產業無法發展凋零，產業外移嚴重，在地人沒有就業機會，地方無法繁榮。 3. 陳情土地緊鄰現有道路，未臨接計畫道路，形同禁建，無法興建廠房。 4. 陳情人建議修正細部計畫土地使用分區管制要點為工廠基地應與道路連接。 	<p>建議部分採納。</p> <p>理由：</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 查本市其他都市計畫區有關乙種工業區之土地使用分區管制要點，僅針對乙種工業區之使用性質、使用強度(建蔽率、容積率)、退縮建築以及申請公共服務設施及公用事業設施之申請作業程序進行規範，並未如本計畫區尚有基地臨接道路長度、最小基地面積、相鄰建築物之距離等規定，合先敘明。 2. 本計畫區乙種工業區之土地使用分區管制要點擬自 70 年東勢都市計畫工業區(工一、工二)細部計畫案，目標係發展勞力密集型及地方資源型工業(如木材、木器)，考量產業型態轉變，現行土地使用管制恐導致乙種工業區開發不易，除「工廠基地最小建築基地面積為 250 平方公尺」係參考「建築技術規則工廠類建築物」規定修訂，爰建議保留外，其餘建議比照本市其他乙種工業區之管制要點，刪除基地臨接道路長度、相鄰建築物之距離等條文，回歸建築技術規則辦理。 	有關乙種工業區土地使用分區管制要點修正內容，請再提本會討論。
細 逾 人 3	張○○/東勢區 六合段 340、 362、662-1、 550-1、662、550 地號	<ol style="list-style-type: none"> 1. 東勢區六合段 362 地號因此地已徵收逾年(10 號道路徵收，約 76-77 年公所徵收)，倘此路段無使用需求，請東勢都市計畫納入通盤檢討評估能否檢討變更，並將已徵收部份路段依當時徵收價格讓地主買回。 2. 過去徵收東勢區六合段 362 地號，尚有 	東勢區六合段 362 地號此地已徵收逾年(10 號道路徵收，約 76-77 年公所徵收)，造成本人所有土地呈現零星破碎情形(340、662-1、550-1、662、550 地號)，無法完成建築且土地難以利用。因此，建議市府評估此計畫道路系統(6 米)是否尚有需求，現行市府對於 8 米下道路無徵收	<p>建議未便採納。</p> <p>理由：</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 陳情範圍於民國 44 年本計畫發布實施即劃設為道路用地，現況尚未開闢，現況部分為現有巷道、部分為住宅、空地使用。 2. 經查計畫道路細 31-6M、細 32-6M(市都 	照市府研析意見通過。

編號	陳情人 及建議位置	建議事項	陳情理由	市府研析意見	市都委會決議
		兩筆角地未徵收取得，請市府先行一併徵收處理(東勢區六合段 662-1、550-1 地號兩筆道路用地)。 3. 上述土地未徵收處請納入東勢都市計畫公共設施保留地專案檢討(44 年道路用地劃設至今)。	需求，可否還地於民(民國 44 年都市計畫劃定至今)。	委會第 53 次會議審定編號)兩側有部分合法建物，其中，合法建物(068 建 01434)依細 31-6M 計畫道路指定建築線在案，若廢除該計畫道路恐影響合法建物權益，並造成部分裡地無法建築。 3. 另本府交通局函覆「陳情範圍往北銜接第三橫街，往南銜接中新街，可作為該區之地區聯絡道，完整該區道路系統功能」(107.6.26 中市交規字第 1070030675 號函)，故建議維持原計畫。	
細 逾 人 4	邱○○/東勢區 詒新段 256、 257 等地號 劉珂均、徐珮 倪、洪婷婷、陳 正岡、劉嘉鳳/ 東勢區詒新段 191、226、372、 373、374、412 地號	建議參考鄰近豐原、石岡及新社等都市計畫區之土地使用分區管制要點相關規定，予以刪除本案檢討後條文第(二)、(四)及(六)點規定。	1. 本都市計畫工業區從民國 70 年劃設到現在已三十多年，主要因為道路目前都還沒有開闢土地根本無法利用，僅可以在沿東關路二側一帶申請建築使用，原本已經損及區內裡地所有權人權益三十多年。 2. 現在本都市計畫公開展覽土管又訂定了鄰接道路長度、最小基地面積及相鄰建築物距離等規定，造成本人所有土地或小地主後續根本無法申請建築執照，嚴重損害土地使用權益，建請貴府參考實際使用情況修訂土管規定，實感德便。	建議部分採納。 理由： 1. 查本市其他都市計畫區有關乙種工業區之土地使用分區管制要點，僅針對乙種工業區之使用性質、使用強度(建蔽率、容積率)、退縮建築以及申請公共服務設施及公用事業設施之申請作業程序進行規範，並未如本計畫區尚有基地臨接道路長度、最小基地面積、相鄰建築物之距離等規定，合先敘明。 2. 本計畫區乙種工業區之土地使用分區管制要點擬自 70 年東勢都市計畫工業區(工一、工二)細部計畫案，目標係發展勞力密集型及地方資源型工業(如木材、木器)，考量產業型態轉變，現行土地使用管制恐導致乙種工業區開發不易，除「工廠基地最小建築基地面積為 250 平方公尺」係參考「建築技術規則工廠類建築物」規定修訂，爰建議保留外，其餘建議比照本市其他乙種工業	有關乙種工業區土地使用分區管制要點修正內容，請再提本會討論。

編號	陳情人 及建議位置	建議事項	陳情理由	市府研析意見	市都委會決議
				區之管制要點，刪除基地臨接道路長度、相鄰建築物之距離等條文，回歸建築技術規則辦理。	
細 逾 人 5	林○○/中山段 1256、1258、 1259 地號	-	民國 70 年間，因地方建設有部分規劃為道路，照理計畫為三、五年一審，應徵收或重新計畫，但至今民國 107 年，始終沒消息，影響民眾權益(不得蓋房或過戶)，申訴請都發局重新查驗廢除道路或是讓民眾合併土地權狀合一，得自由使用權益。	建議未便採納。 理由： 1. 陳情範圍於民國 70 年「東勢都市計畫臺三號道路、東蘭街、豐勢路間細部計畫案」劃設為部分住宅區、部分道路用地，現況道路用地尚未開闢，住宅區部分現況則為住宅、空地使用。 2. 經查計畫道路細 10-6M(市都委會第 53 次會議審定編號)北側有一合法建物(076 建 06732)依計畫道路細 10-6M、細 11-8 M 指定建築線在案，若廢除該計畫道路恐造成合法建物僅剩鄰細 11-8M 計畫道路之 2.7 米建築線，不符合「臺中市建築管理自治條例」建築基地與建築線連接部分不得小於 3.5 米之規定；且陳情範圍位屬三角形街廓，街廓內部僅劃設一條細計道路，倘若廢除將造成部分裡地無法建築。	照市府研 析意見通 過。
逕 部 陳 2	劉○○/義渡段 779、780 地號	1. 陳情土地自民國 50 年即劃設為計畫道路，迄今尚未徵收開闢。 2. 周邊尚有中新街及可通至泰新橋頭之忠孝街(寬 11 米)，陳情土地所在之計畫道路已無開闢之必要。	建議變更為住宅區。	建議未便採納。 理由： 1. 陳情範圍於民國 44 年本計畫發布實施即劃設為道路用地，現況尚未開闢，部分為現有巷道、空地使用。	照市府研 析意見通 過。

編號	陳情人 及建議位置	建議事項	陳情理由	市府研析意見	市都委會 決議
				<p>2. 經查計畫道路細 35-6M(市都委會第 53 次會議審定編號)西北側有一合法建物(076 建 06262)依細 35-6M 計畫道路指定建築線在案,若廢除該計畫道路恐影響合法建物權益;另陳情範圍與北側計畫道路細 29-8M、南側中新街為一完整道路系統,廢除該計畫道路恐造成該地區道路系統不健全,爰建議維持原計畫。</p>	

資料來源：本計畫整理。

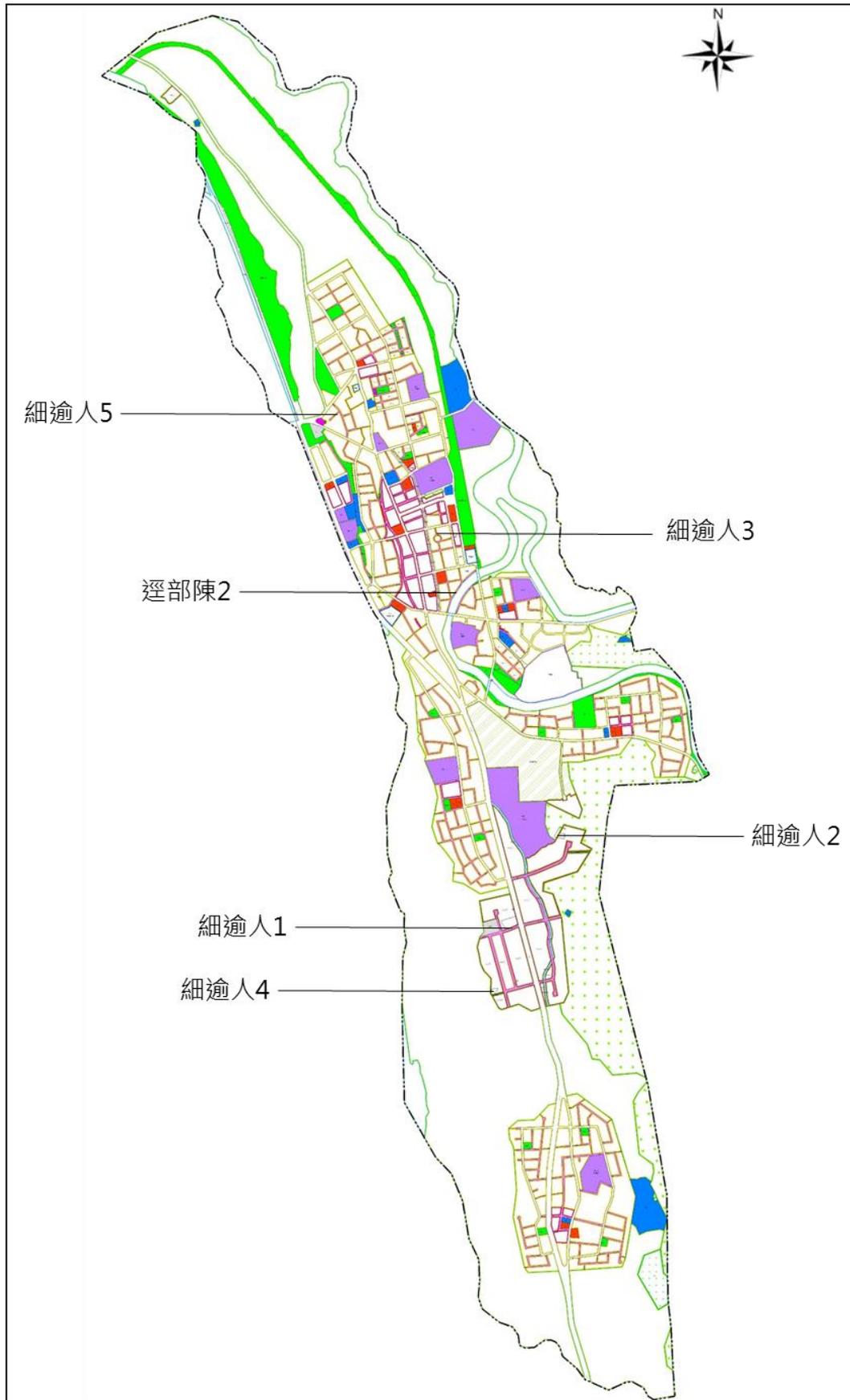


圖 1 公展期間(含逾期)人民及團體陳情位置示意圖

報告案	第一案	所屬行政區	臺中市
案由	臺中市都市計畫保護區變更處理原則		
說明	<p>一、辦理背景</p> <p>本府各都市計畫保護區為國土保安、水土保持、維護天然資源與保護生態環境而劃設，而多數都市計畫區內保護區主要為地形陡峭、不適發展，或為保護自然環境及維護水源、水質、水量等目的而劃設；然為使保護區內興辦之事業項目（社會福利設施…等）、必要之公共設施、既有合法建物或聚落等，能在保育並重原則下，避免零星個案基地變更造成破壞，故提出「臺中市都市計畫保護區變更處理原則」，以供本市都市計畫保護區審查之參考。</p> <p>本案針對辦理臺中市內都市計畫保護區變更，提出基地使用條件限制及變更基地使用等處理原則，作為本府審查都市計畫區範圍內土地保護區變更之審議依據。</p> <p>而本府都市發展局業於107年6月5日邀集本府農業局、水利局、環境保護局、經濟發展局、社會局、教育局、衛生局、交通局及法制局等相關單位，就臺中市都市計畫保護區變更處理原則之草案內容共同研商，並獲得具體共識提至本市都市計畫委員會報告。</p> <p>二、辦理機關：臺中市政府。</p> <p>三、適用範圍：臺中市各都市計畫區內保護區。</p> <p>四、提會討論事項</p> <p>(一)研提本市都市計畫區保護區檢討變更處理原則，詳見「臺中市都市計畫保護區變更處理原則說明綜整表」(附件1)及「臺中市都市計畫保護區變更處理原則(草案)」(附件2)。</p> <p>(二)另依本府交通局107年6月22日中市交規字第1070030491號函(附件3)，針對處理原則之意見：「1.原則第3條之土地完整性及聯外道路建議分條敘述；2.處理原則第3條建議修正為『申請變更使用之土地應臨接或設置八公尺以上之聯外道路，且該聯外道路須有足夠容量可容納該開發所產生之交通需求。』」，故針對前開意見擬提請大會討論。</p>		
決定	提下次大會討論。		

附件 1 臺中市都市計畫保護區變更處理原則說明綜整表

處理原則	說明
臺中市都市計畫保護區變更處理原則	
一、總則	
1. 本保護區變更處理原則係提供予臺中市轄都市計畫保護區通盤檢討時參考處理。	查都市計畫保護區為國土保安、水土保持、維護天然資源與保護生態環境而劃設，而多數都市計畫內保護區主要為地形陡峭、不適發展，或為保護自然環境及維護水源、水質、水量等目的而劃設；然為使保護區內興辦之事業項目(社會福利設施…等)、必要之公共設施、既有合法建物或聚落等，能在保育並重原則下，避免零星個案基地變更造成破壞，故提出「臺中市都市計畫保護區變更處理原則」，以供後續都市計畫通盤檢討審議之參考。
2. 保護區如需變更為非保護區，以不影響國土保安、水土保持、生態保育、農業生產、天然及文化資源維護，並以鄰接非保護區周邊或主要聯外道路周邊地區為原則。	參考臺北市都市計畫委員會審決通過之「全市性保護區處理原則」第 2 點規定。
二、基地使用條件限制	-
3. 申請變更使用之基地，應臨接或設置八公尺以上之聯外道路且連接部份最小寬度不得少於三十公尺，該聯外道路須有足夠容納基地開發所衍生之交通需求及進出，且須由臺中市政府交通局同意。	參考「都市計畫農業區變更使用審議規範」第 13 條及第 14 條規定。
4. 申請變更使用之基地及毗鄰地區五十公尺範圍不得設於下列地區： (1) 保安林地。但經林業主管機關核准者，不在此限。 (2) 軍事禁建區、都市計畫禁建區及其他依法公告之禁建區。 (3) 生態保育區、自然保育區、野生動物保護區或野生動物重要棲息環境。 (4) 自來水水質水量保護區。但經各事業行為法令目的事業主管機關同意者，不在此限。 (5) 飲用水水源水質保護區或飲用水取水口一定距離範圍內之土地。但經臺中市政府環境保	1. 參考「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。 2. 為避免保護區相鄰地區遭受影響，故參照臺北市都市計畫委員會審決通過之「全市性保護區處理原則」第 5 點規定，增加「毗鄰地區 50 公尺範圍」規定。

處理原則	說明
<p>護局同意者，不在此限。</p> <p>(6) 依建築法第四十七條公告劃定之禁建地區、都市計畫禁限建地區。</p> <p>(7) 經濟部公告地質遺跡地質敏感區、活動斷層地質敏感區或山崩與地滑地質敏感區。</p> <p>(8) 都市計畫已公告公開展覽變更為其他使用分區之地區。</p> <p>(9) 其他法令禁止使用之地區。</p>	
<p>5. 為避免零星開發，其申請變更範圍之基地面積不得小於三公頃。但經變更後目的事業主管機關同意者，不在此限。</p>	<p>1. 避免零星個案基地變更造成破壞，參考「都市計畫農業區變更使用審議規範」申請變更之基地面積不得小於 3 公頃，故規定最小基地面積不得小於 3 公頃。</p> <p>2. 惟考量興辦項目之公共性及公益性等，如經變更後目的事業主管機關同意者，得不受面積限制。</p>
<p>6. 申請變更使用保護區土地位於山坡地者，除應符合山坡地建築管理辦法之規定外，其使用限制如下：</p> <p>(1) 坵塊圖上之平均坡度在百分之四十以上之地區，應維持原始地貌，林相，不得變更及開發利用，並不得計入申請變更使用面積。</p> <p>(2) 坵塊圖之平均坡度在百分之三十至百分之四十之地區，以作為開放性之公共設施使用（如公園、綠地、道路等）為限，不得建築使用。</p> <p>(3) 其餘地區得就整體規劃需要開發建築。</p>	<p>參考「都市計畫農業區保護區變更為醫療專用區回饋處理原則」第 1 之 1 條及「都市計畫農業區變更使用審議規範」第 20 條規定。</p>
<p>7. 申請基地範圍毗鄰外側土地，除面臨具隔離功能之海、湖、河等公共水域，或山林、公園等永久性公共綠地、空地者外，應設置隔離綠地或退縮建築，其距離需在十公尺以上，或特殊情形提經都市計畫委員會審議通過者不在此限。</p>	<p>1. 參考「都市計畫農業區變更使用審議規範」第 26 條規定。</p> <p>2. 為因應基地特殊條件限制，增訂殊情形提經都市計畫委員會審議通過者不在此限。</p>

處理原則	說明
三、變更基地使用	-
8. 申請基地可興辦事業項目為社會福利設施、醫療保健設施、文教區或其他相關法令經目的事業主管機關同意者。	
9. 政府在保護區內為施作必要之公共設施，得檢討變更為公共設施用地，如有急迫性需要時，得依都市計畫法第二十七條辦理迅行變更。	參考臺北市都市計畫委員會審決通過之「全市性保護區處理原則」第3點規定。
10. 保護區內鄰接非保護區之既有合法建物或聚落，未來以整建維護不超過既有強度之方式進行管理。惟坡度平緩（平均原始坡度小於百分之三十），且無歷史山崩、無外圍邊坡崩塌及土石流影響之情形下，得檢討變更為住宅區。如經檢討變更為其他使用分區，其變更後之建築強度依相關法令規定，且不得申請容積獎勵及容積移轉，並應提具完整之回饋計畫及開發計畫，並須經都市計畫委員會審議通過為準。	參考臺北市都市計畫委員會審決通過之「全市性保護區處理原則」第4點規定。
11. 緊鄰保護區或位處保護區範圍已劃設為公共設施用地但久未開闢者，包含道路、機關用地等，如無開闢之必要者，得考量將其變更為保護區。	參考臺北市都市計畫委員會審決通過之「全市性保護區處理原則」第6點規定。
四、其他	-
12. 本原則未規定事項適用其他有關法令之規定辦理。	

附件 2 臺中市都市計畫保護區變更處理原則（草案）

一、總則

1. 本保護區變更處理原則係提供予臺中市轄都市計畫保護區通盤檢討時參考處理。
2. 保護區如需變更為非保護區，以不影響國土保安、水土保持、生態保育、農業生產、天然及文化資源維護，並以鄰接非保護區周邊或主要聯外道路周邊地區為原則。

二、基地使用條件限制

3. 申請變更使用之基地，應臨接或設置八公尺以上之聯外道路且連接部份最小寬度不得少於三十公尺，該聯外道路須有足夠容納基地開發所衍生之交通需求及進出，且須由臺中市政府交通局同意。
4. 申請變更使用之基地及毗鄰地區五十公尺範圍不得設於下列地區：
 - (1) 保安林地。但經林業主管機關核准者，不在此限。
 - (2) 軍事禁建區、都市計畫禁建區及其他依法公告之禁建區。
 - (3) 生態保育區、自然保育區、野生動物保護區或野生動物重要棲息環境。
 - (4) 自來水水質水量保護區。但經各事業行為法令目的事業主管機關同意者，不在此限。
 - (5) 飲用水水源水質保護區或飲用水取水口一定距離範圍內之土地。但經臺中市政府環境保護局同意者，不在此限。
 - (6) 依建築法第四十七條公告劃定之禁建地區、都市計畫禁限建地區。
 - (7) 經濟部公告地質遺跡地質敏感區、活動斷層地質敏感區或山崩與地滑地質敏感區。
 - (8) 都市計畫已公告公開展覽變更為其他使用分區之地區。
 - (9) 其他法令禁止使用之地區。
5. 為避免零星開發，其申請變更範圍之基地面積不得小於三公頃。但經變更後目的事業主管機關同意者，不在此限。
6. 申請變更使用保護區土地位於山坡地者，除應符合山坡地建築管理辦法之規定外，其使用限制如下：
 - (1) 坵塊圖上之平均坡度在百分之四十以上之地區，應維持原始地貌，林相，不得變更及開發利用，並不得計入申請變更使用面積。

(2) 坵塊圖之平均坡度在百分之三十至百分之四十之地區，以作為開放性之公共設施使用（如公園、綠地、道路等）為限，不得建築使用。

(3) 其餘地區得就整體規劃需要開發建築。

7. 申請基地範圍毗鄰外側土地，除面臨具隔離功能之海、湖、河等公共水域，或山林、公園等永久性公共綠地、空地者外，應設置隔離綠地或退縮建築，其距離需在十公尺以上，或特殊情形提經都市計畫委員會審議通過者不在此限。

三、變更基地使用

8. 申請基地可興辦事業項目為社會福利設施、醫療保健設施、文教區或其他相關法令經目的事業主管機關同意者。
9. 政府在保護區內為施作必要之公共設施，得檢討變更為公共設施用地，如有急迫性需要時，得依都市計畫法第二十七條辦理迅行變更。
10. 保護區內鄰接非保護區之既有合法建物或聚落，未來以整建維護不超過既有強度之方式進行管理。惟坡度平緩（平均原始坡度小於百分之三十），且無歷史山崩、無外圍邊坡崩塌及土石流影響之情形下，得檢討變更為住宅區。如經檢討變更為其他使用分區，其變更後之建築強度依相關法令規定，且不得申請容積獎勵及容積移轉，並應提具完整之回饋計畫及開發計畫，並須經都市計畫委員會審議通過為準。
11. 緊鄰保護區或位處保護區範圍已劃設為公共設施用地但久未開闢者，包含道路、機關用地等，如無開闢之必要者，得考量將其變更為保護區。

四、其他

12. 本原則未規定事項適用其他有關法令之規定辦理。

檔 號：
保存年限：

臺中市政府交通局 函

地址：40341臺中市西區民權路101號
承辦人：周容震
電話：(04)22289111-60224
傳真：(04)22291718
電子信箱：jungchen@taichung.gov.tw

受文者：臺中市政府都市發展局

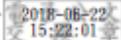
發文日期：中華民國107年6月22日
發文字號：中市交規字第1070030491號
速別：普通件
密等及解密條件或保密期限：
附件：

主旨：有關「臺中港特定區計畫保護區變更處理原則」會議後修正審議原則，本局意見詳如說明，請查照。

說明：

- 一、依據貴局107年6月12日中市都計字第1070096519號函會議紀錄辦理。
- 二、查「都市計畫農業區變更使用審議規範」係分別依第13條及第14條規範「土地完整性」及「聯外道路」之基地條件，建議參照該審議規範分條敘述，避免後續作業疑義。
- 三、另建議處理原則第3條修正為「申請變更使用之土地應臨接或設置八公尺以上之聯外道路，且該聯外道路須有足夠容量可容納該開發所產生之交通需求。」。

正本：臺中市政府都市發展局

副本：本局交通規劃科 

城鄉計畫科 收文:107/06/22



附件4 臺北市都市計畫委員會審決通過之「全市性保護區處理原則」

- 一、本保護區處理原則係提供予各行政區通盤檢討時參考處理。
- 二、保護區如需變更為非保護區者，以不影響國土保安、水土保持、生態保育、天然及文化資源維護，並以鄰接非保護區邊界地區為原則。
- 三、政府在保護區內為施作必要之公共設施，得檢討變更為公共設施用地，如有急迫性需要時，得依都市計畫法第 27 條辦理迅行變更。
- 四、保護區內鄰接非保護區之既有合法建物或聚落，未來以整建維護不超過既有強度之方式進行管理。惟坡度平緩（平均坡度 $< 30\%$ ），且無歷史山崩、無外圍邊坡崩塌及土石流影響之情形下，得檢討解編或依都市計畫法第 27 條變更為其他使用分區。如經檢討解編或變更為其他使用分區，其變更後之建築強度不得高於毗鄰住宅區，且不得申請容積獎勵及容積移轉，並應提具完整之回饋計畫及開發計畫（含極端氣候調適、基地地質調查及地質安全評估報告、交通影響計畫、景觀計畫、整地排水計畫等），並須經本市都市設計及土地使用開發許可委員會審議通過為準。
- 五、以上保護區變更為非保護區，該基地及毗鄰地區 50 公尺範圍內須確認無開發風險，且不得位於環境敏感地區及中高、高山崩潛感區，並須經本府相關單位檢核確認。
- 六、另緊鄰保護區或位處保護區範圍已劃設為公共設施用地但久未開闢者，包含道路、機關用地等，如無開闢之必要者，得考量將其變更為保護區。