

變更臺中市大坑風景特定區主要計畫
(第一次通盤檢討)(第一階段)書



臺中市政府
中華民國 114 年 8 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	變更臺中市大坑風景特定區主要計畫（第一次通盤檢討）（第一階段）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 105 年 8 月 26 日起 30 天（刊登於台灣新生報 105 年 9 月 7 日第 13 版、105 年 9 月 8 日第 13 版、105 年 9 月 9 日第 13 版）
	公 開 展 覽	第一次：自 106 年 8 月 17 日起 30 天（刊登於聯合報 106 年 8 月 19 日第 E1 版、106 年 8 月 20 日第 E1 版、106 年 8 月 21 日第 E1 版） 第二次：自 112 年 11 月 27 日起公開展覽 30 天（刊登於聯合報 112 年 11 月 27 日第 E1 版、112 年 11 月 28 日第 E1 版、112 年 11 月 29 日第 E1 版）
	公開說明會	第一次：106 年 9 月 7 日下午 2 時 30 分於中臺科技大學天機大樓地下 2 樓大禮堂舉行 第二次：112 年 12 月 11 日下午 2 時 30 分於中臺科技大學天機大樓地下 2 樓大禮堂舉行
人民團體對本案之反映意見	詳人民及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 12 月 6 日第 105 次會議 臺中市都市計畫委員會 114 年 3 月 28 日第 149 次會議 審議通過
	內 政 部	內政部都市計畫委員會 111 年 8 月 30 日第 1018 次會議 內政部都市計畫委員會 112 年 1 月 17 日第 1026 次會議 內政部都市計畫委員會 114 年 2 月 11 日第 1072 次會議 審議通過

【目錄】

第一章 緒論

第一節 計畫緣起與法令依據.....	1-1
第二節 計畫區位及範圍.....	1-3

第二章 相關計畫

第一節 計畫實施歷程.....	2-1
第二節 現行都市計畫概要.....	2-3
第三節 上位及相關計畫.....	2-16

第三章 發展現況

第一節 自然環境.....	3-1
第二節 社會經濟環境.....	3-5
第三節 土地使用現況.....	3-17
第四節 公共設施.....	3-29
第五節 土地權屬.....	3-34
第六節 交通運輸.....	3-37
第七節 環境敏感地區.....	3-42

第四章 計畫層級區分

第一節 計畫層級區分原則.....	4-1
第二節 主要計畫內容.....	4-3
第三節 細部計畫內容.....	4-10

第五章 發展預測

第一節 計畫年期與計畫人口.....	5-1
第二節 都市發展用地需求推估.....	5-6

第六章 發展課題與構想

第一節 發展課題及對策.....	6-1
第二節 都市發展定位及構想.....	6-12

第七章 實質計畫檢討

第一節 檢討變更原則.....	7-1
第二節 變更計畫綜理.....	7-6

第八章 檢討後計畫

第一節 計畫範圍與面積.....	8-1
第二節 計畫年期與計畫人口.....	8-1
第三節 土地使用計畫.....	8-2
第四節 公共設施計畫.....	8-8
第五節 交通系統計畫.....	8-11
第六節 都市防災計畫.....	8-16

第九章 實施進度與經費

第一節 開發方式.....	9-1
第二節 開發經費及進度.....	9-2
第三節 附帶條件規定事項.....	9-5

第十章 其他事項

第一節 其他應表明事項.....	10-1
第二節 後續應辦理事項.....	10-2

附件

附件一 變 3 案計畫範圍調整變更內容示意圖	
附件二 變 4 案綠地調整變更內容示意圖	
附件三 臺中市政府交通局函復文	
附件四 文小 2 用地主管機關函復取得計畫	

【圖目錄】

圖 1-1	地理位置示意圖	1-3
圖 1-2	計畫範圍行政區界示意圖	1-4
圖 1-3	計畫範圍示意圖	1-4
圖 2-1	現行土地使用計畫示意圖	2-8
圖 2-2	相關重大建設計畫位置示意圖	2-18
圖 3-1	高程分布示意圖	3-2
圖 3-2	坡度分布示意圖	3-2
圖 3-3	山坡地範圍示意圖	3-3
圖 3-4	地質分布示意圖	3-3
圖 3-5	水系分布示意圖	3-4
圖 3-6	計畫區近年人口結構圖	3-7
圖 3-7	計畫區 99~108 年扶養比趨勢圖	3-8
圖 3-8	遊憩資源分布示意圖	3-14
圖 3-9	市定古蹟邱先甲墓園現行都市計畫套繪圖	3-15
圖 3-10	文化資產分布位置示意圖	3-16
圖 3-11	計畫區土地利用現況分布示意圖	3-23
圖 3-12	計畫區已核准開發許可案分布位置圖	3-26
圖 3-13	計畫區公共設施用地開闢情形示意圖	3-31
圖 3-14	計畫區公共設施用地使用現況	3-32
圖 3-15	計畫區土地權屬分布示意圖	3-35
圖 3-16	計畫區內農業區建地目分布示意圖	3-35
圖 3-17	計畫區內斷層帶之土地權屬分布示意圖	3-36
圖 3-18	公車路線分布示意圖	3-37
圖 3-19	道路系統分布示意圖	3-39
圖 3-20	道路開闢情形示意圖	3-40
圖 3-21	活動斷層地質敏感區分布示意圖	3-43
圖 3-22	地下水補注地質敏感區分布示意圖	3-43
圖 3-23	山崩與地滑地質敏感區分布示意圖	3-44
圖 3-24	土石流潛勢溪流分布示意圖	3-44
圖 3-25	活動斷層地質敏感區與開發許可地區重疊範圍示意圖	3-45
圖 3-26	地下水補注地質敏感區與開發許可地區重疊範圍示意圖	3-46
圖 3-27	山崩地滑地質敏感區與開發許可地區重疊範圍示意圖	3-46

圖 3-28	土石流影響範圍、土石流地質敏感區與開發許可地區重疊範圍示意圖	3-47
圖 3-29	保安林範圍示意圖	3-48
圖 3-30	活動斷層帶兩側山坡地範圍套繪圖	3-49
圖 4-1	現行主要計畫土地使用計畫示意圖	4-5
圖 4-2	現行細部計畫土地使用計畫示意圖	4-12
圖 6-1	綠地用地土地權屬分布示意圖	6-4
圖 6-2	臺中市整體空間結構示意圖	6-12
圖 6-3	臺中市三大核心六大策略分區劃設示意圖	6-12
圖 6-4	大坑風景特定區計畫發展定位示意圖	6-14
圖 6-5	大坑風景特定區計畫整體空間規劃構想示意圖	6-16
圖 6-6	交通運輸發展構想示意圖	6-18
圖 7-1	變更位置示意圖（訂正案）	7-50
圖 7-2	變更位置示意圖（變更案）	7-51
圖 7-3	變更計畫示意圖	7-52
圖 7-4	訂 1 案變更計畫示意圖	7-53
圖 7-5	訂 2 案變更計畫示意圖	7-53
圖 7-6	訂 3 案變更計畫示意圖	7-54
圖 7-7	訂 4 案變更計畫示意圖	7-54
圖 7-8	訂 5 案變更計畫示意圖	7-55
圖 7-9	訂 6 案變更計畫示意圖	7-55
圖 7-10	訂 7 案變更計畫示意圖	7-56
圖 7-11	訂 8 案變更計畫示意圖	7-56
圖 7-12	訂 9 案變更計畫示意圖	7-57
圖 7-13	訂 10 案變更計畫示意圖	7-57
圖 7-14	訂 11 案變更計畫示意圖	7-58
圖 7-15	訂 12 案變更計畫示意圖	7-58
圖 7-16	訂 13 案變更計畫示意圖	7-59
圖 7-17	訂 14 案變更計畫示意圖	7-59
圖 7-18	訂 15 案變更計畫示意圖	7-60
圖 7-19	訂 16 案變更計畫示意圖	7-60
圖 7-20	訂 18 案變更計畫示意圖	7-61
圖 7-21	訂 19 案變更計畫示意圖	7-61
圖 7-22	訂 20 案變更計畫示意圖	7-62
圖 7-23	訂 21 案變更計畫示意圖	7-62

圖 7-24	訂 22 案變更計畫示意圖	7-63
圖 7-25	訂 23 案變更計畫示意圖	7-63
圖 7-26	訂 24 案變更計畫示意圖	7-64
圖 7-27	訂 25 案變更計畫示意圖	7-64
圖 7-28	訂 26 案變更計畫示意圖	7-65
圖 7-29	訂 27 案變更計畫示意圖	7-65
圖 7-30	訂 29 案變更計畫示意圖	7-66
圖 7-31	訂 30 案變更計畫示意圖	7-66
圖 7-32	訂 31 案變更計畫示意圖	7-67
圖 7-33	訂 32 案變更計畫示意圖	7-67
圖 7-34	訂 33 案變更計畫示意圖	7-68
圖 7-35	訂 34 案變更計畫示意圖	7-68
圖 7-36	訂 35 案變更計畫示意圖	7-69
圖 7-37	訂 37 案變更計畫示意圖	7-69
圖 7-38	訂 38 案變更計畫示意圖	7-70
圖 7-39	訂 39 案變更計畫示意圖	7-70
圖 7-40	訂 40 案變更計畫示意圖	7-71
圖 7-41	訂 41 案變更計畫示意圖	7-71
圖 7-42	訂 42 案變更計畫示意圖	7-72
圖 7-43	訂 43 案變更計畫示意圖	7-72
圖 7-44	變 5 案變更計畫示意圖	7-73
圖 7-45	變 6 案變更計畫示意圖(1)	7-73
圖 7-46	變 6 案變更計畫示意圖(2)	7-74
圖 7-47	變 7 案變更計畫示意圖	7-74
圖 7-48	變 8 案變更計畫示意圖	7-75
圖 7-49	變 9 案變更計畫示意圖	7-75
圖 7-50	變 10 案變更計畫示意圖	7-76
圖 7-51	變 11 案變更計畫示意圖	7-76
圖 7-52	變 12 案變更計畫示意圖	7-77
圖 7-53	變 13 案變更計畫示意圖	7-77
圖 7-54	變 14 案變更計畫示意圖	7-78
圖 7-55	變 15 案變更計畫示意圖	7-78
圖 7-56	變 16 案變更計畫示意圖	7-79
圖 7-57	變 17 案變更計畫示意圖	7-79

圖 7-58	變 18 案變更計畫示意圖	7-80
圖 7-59	變 19 案變更計畫示意圖	7-80
圖 7-60	變 20 案變更計畫示意圖	7-81
圖 7-61	變 21 案變更計畫示意圖	7-81
圖 7-62	變 22 案變更計畫示意圖	7-82
圖 7-63	變 23 案變更計畫示意圖	7-83
圖 7-64	變 25 案變更計畫示意圖	7-84
圖 7-65	變 26 案變更計畫示意圖	7-84
圖 7-66	變 27 案變更計畫示意圖	7-85
圖 7-67	變 28 案變更計畫示意圖	7-85
圖 7-68	變 29 案變更計畫示意圖	7-86
圖 7-69	變 30 案變更計畫示意圖	7-86
圖 7-70	變 31 案變更計畫示意圖	7-87
圖 7-71	變 32 案變更計畫示意圖	7-87
圖 7-72	變 33 案變更計畫示意圖	7-88
圖 7-73	變 34 案變更計畫示意圖	7-88
圖 7-74	變 35 案變更計畫示意圖	7-89
圖 7-75	變 36 案變更計畫示意圖	7-89
圖 7-76	變 37 案變更計畫示意圖	7-90
圖 7-77	變 38 案變更計畫示意圖	7-90
圖 7-78	變 39 案變更計畫示意圖	7-91
圖 7-79	變 42 案變更計畫示意圖	7-91
圖 7-80	變 43 案變更計畫示意圖	7-92
圖 7-81	變 44 案變更計畫示意圖	7-92
圖 7-82	變 45 案變更計畫示意圖	7-93
圖 7-83	變 46 案變更計畫示意圖	7-93
圖 7-84	變 47 案變更計畫示意圖	7-94
圖 7-85	變 48 案變更計畫示意圖	7-94
圖 7-86	變 49 案變更計畫示意圖	7-95
圖 7-87	變 51 案變更計畫示意圖	7-95
圖 7-88	變 52 案變更計畫示意圖	7-96
圖 7-89	變 53 案變更計畫示意圖	7-96
圖 7-90	變 54 案變更計畫示意圖	7-97
圖 7-91	變 55 案變更計畫示意圖	7-97

圖 7-92	變 56 案變更計畫示意圖	7-98
圖 7-93	變 57 案變更計畫示意圖	7-98
圖 7-94	變 60 案變更計畫示意圖	7-99
圖 7-95	變 61 案變更計畫示意圖	7-99
圖 7-96	變 62 案變更計畫示意圖	7-100
圖 7-97	變 64 案變更計畫示意圖	7-100
圖 7-98	變 65 案變更計畫示意圖	7-101
圖 7-99	變 66 案變更計畫示意圖	7-101
圖 8-1	檢討後主要計畫示意圖	8-7
圖 8-2	區內道路系統計畫示意圖	8-13
圖 8-3	24 小時累積 650 毫米淹水潛勢圖	8-16
圖 8-4	臺中市北屯區民德里土石流防災疏散避難示意圖	8-18
圖 8-5	震災模擬事件各里鋼筋混凝土造全倒棟數推估	8-20
圖 8-6	毒性物學物質災害潛勢圖	8-21
圖 8-7	重大交通災害潛勢圖	8-22
圖 8-8	都市防災規劃架構系統圖	8-23
圖 8-9	防災生活圈規劃示意圖	8-24
圖 8-10	防救災空間及動線規劃示意圖	8-26
圖 10-1	變 50 案變更計畫示意圖	10-3
圖 10-2	變 24 案變更計畫示意圖	10-9
圖 10-3	變 40 案變更計畫示意圖	10-9
圖 10-4	變 41 案變更計畫示意圖	10-10
圖 10-5	變 58 案變更計畫示意圖	10-10
圖 10-6	變 59 案變更計畫示意圖	10-11
圖 10-7	變 63 案變更計畫示意圖	10-11
圖 10-8	訂 17 案變更計畫示意圖	10-16
圖 10-9	訂 28 案變更計畫示意圖	10-16
圖 10-10	訂 36 案變更計畫示意圖	10-17
圖 10-11	訂 44 案變更計畫示意圖	10-17
圖 10-12	訂 45 案變更計畫示意圖	10-18
圖 10-13	訂 46 案變更計畫示意圖	10-18
圖 10-14	變 67 案變更計畫示意圖	10-19
圖 10-15	變 68 案變更計畫示意圖	10-19

【表目錄】

表 2-1	歷次通盤檢討案及個案變更案件一覽表	2-1
表 2-2	現行土地使用計畫面積表	2-7
表 2-3	上位計畫彙整表	2-16
表 2-4	相關建設計畫彙整表	2-17
表 3-1	大坑地區坡度及坡向分布狀況表	3-1
表 3-2	計畫範圍內各里歷年人口成長統計表	3-5
表 3-3	臺中市、北屯區、計畫區歷年人口成長統計表	3-6
表 3-4	計畫區歷年（99 年~108 年）人口組成統計表	3-8
表 3-5	大坑農特產品產期表	3-9
表 3-6	107 年北屯區果品產量與產值一覽表	3-9
表 3-7	107 年北屯區蔬菜產量與產值一覽表	3-10
表 3-8	大坑地區農產推廣活動表	3-10
表 3-9	大坑商業服務資源彙整表	3-11
表 3-10	登山步道現況分析表	3-12
表 3-11	計畫區土地使用分區發展率概況表	3-20
表 3-12	土地利用現況面積統計表	3-22
表 3-13	開發許可申請案開發階段分析表	3-25
表 3-14	開發許可申請案申請用途分析表	3-25
表 3-15	已核准開發許可案件申請開發內容與現行計畫不相容案件清冊	3-28
表 3-16	公共設施用地開闢情形及使用現況一覽表	3-29
表 3-17	配合斷層帶管制所劃設之公共設施一覽表	3-33
表 3-18	計畫區土地權屬面積計表	3-34
表 3-19	計畫區內農業區建地目公私有土地統計表	3-34
表 3-20	計畫區內斷層帶兩側公私有土地統計表	3-36
表 3-21	公車路線一覽表	3-37
表 3-22	道路開闢情形明細表	3-41
表 3-23	大坑各自然地質災害風險區域彙整表	3-42
表 3-24	地質敏感地與開發許可地區重疊範圍面積統計表	3-45
表 4-1	現行主要計畫土地使用計畫面積表	4-4
表 4-2	現行主要計畫公共設施明細表	4-7
表 4-3	主要計畫道路編號一覽表	4-8
表 4-4	現行細部計畫土地使用計畫面積表	4-15

表 4-5	現行細部計畫公共設施用地明細表	4-16
表 5-1	計畫區人口預測分析表	5-2
表 5-2	國人平均旅遊次數、臺中市及大坑佔全臺旅遊比例概況表	5-4
表 5-3	尖峰日旅客量停車場用地需求推估表	5-8
表 5-4	125 年用水需求量估算表	5-9
表 5-5	各項都市發展用地需求檢討一覽表	5-10
表 6-1	野溪流域兩側綠地用地土地權屬分布一覽表	6-3
表 6-2	公共設施開發構想概念表	6-17
表 7-1	開發許可案件類型與建議處理原則表	7-2
表 7-2	農業區陳情案變更審議原則表	7-4
表 7-3	原計畫訂正之變更案變更內容明細表	7-6
表 7-4	本次通檢規劃變更之變更案變更內容明細表	7-20
表 7-5	原計畫訂正之變更案變更前後面積增減統計表	7-102
表 7-6	本次通盤檢討變更案之變更前後面積增減統計表	7-106
表 8-1	文教區及各專用區土地使用計畫面積明細表	8-4
表 8-2	檢討後主要計畫土地使用計畫面積表	8-6
表 8-3	主要計畫公共設施用地明細表	8-9
表 8-4	主要計畫道路編號一覽表	8-14
表 8-5	大坑地區歷年重大坡地災害情形彙整表	8-17
表 8-6	大坑地區近年地震災害情形彙整表	8-19
表 8-7	計畫區 104 至 107 年交通災害路口(A1)彙整表.....	8-21
表 9-1	開發經營主體表	9-1
表 9-2	分期分區發展期程及範圍表	9-2
表 9-3	實施進度及經費表	9-4
表 10-1	需完成附帶條件始得發布實施變更案變更內容明細表	10-2
表 10-2	需簽訂協議書變更案變更內容明細表	10-4
表 10-3	內政部都市計畫委員會第 1072 次會議決議再公展訂正案變更內容明細表	10-12
表 10-4	內政部都市計畫委員會第 1072 次會議決議再公展變更案變更內容明細表	10-14

第一章 緒論

第一節 計畫緣起與法令依據

壹、計畫緣起

大坑風景地區於 65 年 8 月 25 日發布實施之「臺中市擴大都市計畫（大坑風景地區）主要計畫案」納入臺中市都市計畫範圍，嗣後辦理第一次通盤檢討，內政部都市計畫委員會 77 年 3 月 17 日第 312 次會議決議：「為促進本風景區之整體開發及景觀資源之維護，應請臺中市政府...依都市計畫法第 12 條規定，另行儘速擬定風景特定區計畫。」遂自 96 年起辦理「擬定臺中市大坑風景特定區計畫」之規劃作業，並於 103 年 4 月 25 日公告發布實施「擬定臺中市大坑風景特定區計畫」在案。

由於「臺中市大坑風景特定區計畫」擬定之初係建立在縣市合併前原臺中市之架構下，縣市合併後計畫發展定位與內涵確有重新思考之必要；此外，原循「臺中市大坑風景區開發許可審查要點」申請之開發許可案件，其與土地使用分區管制之轉換機制尚有不足，而本計畫農業區容許使用項目管制嚴格，與地方發展需求有所落差，有必要因應時勢變遷調整計畫內容；隨著國土計畫法於 105 年 1 月 6 日號令制定公布，「開發許可」制度將成為歷史，朝向「使用許可」機制發展，本次通盤檢討應把握此一趨勢，妥善運用新舊管理制度銜接的機會，步入時代前端，並透過都市計畫法定程序，將主要計畫與細部計畫分離，以簡化審議程序，強化地方自治彈性及效能，即時因應地方發展需求。

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 3 年內或 5 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。」都市計畫定期通盤檢討實施辦法第 15 條規定：「都市計畫發布實施未滿 2 年，除有前條規定之情事外，不得藉故通盤檢討，辦理變更。」臺中市大坑風景特定區計畫發布實施迄今已屆滿 3 年，爰依都市計畫法相關規定辦理通盤檢討，以因應都市空間結構變遷衍生之發展需求，並適度調整、釐清管制機制，辦理主要計畫及細部計畫分離作業，俾利計畫區之整體開發及景觀資源之維護更能具體落實。

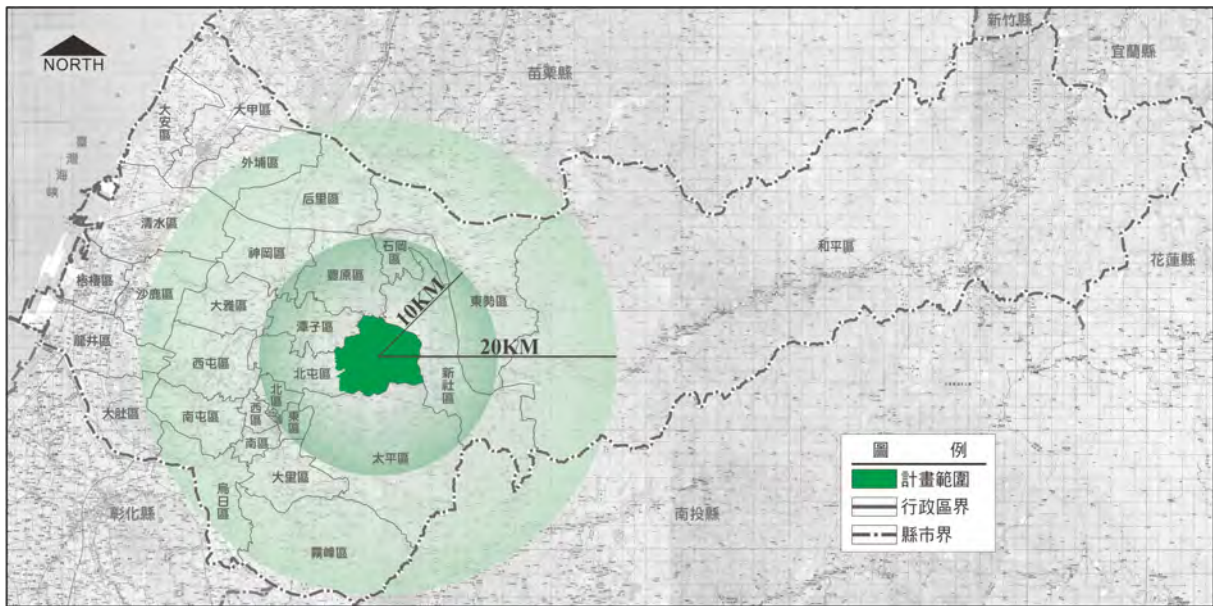
此外，因本計畫部分變更案件涉及附帶條件之執行事宜，為避免影響地方發展，本案將無需與本府簽訂協議書或未涉及依內政部都市計畫委員會第 1072 次會議決議需另案辦理公開展覽及說明會之案件，列入第一階段先行核定案件。故本案先行檢具第一階段變更主要計畫書、圖報由內政部核定後發布實施。

貳、法令依據

都市計畫法第 26 條。

第二節 計畫區位及範圍

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，東達頭嵙山，南臨廬子坑溪，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、部分和平里及部分廬子里，計畫面積 3,543.83 公頃。



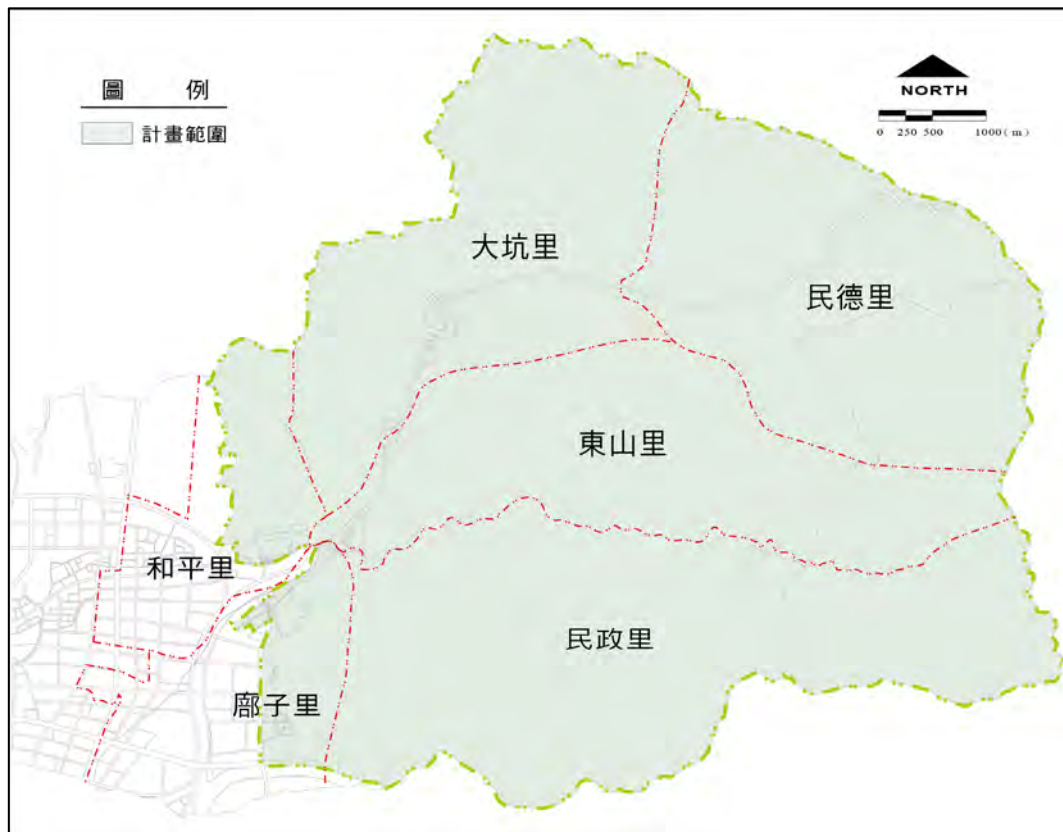


圖 1-2 計畫範圍行政區界示意圖



圖 1-3 計畫範圍示意圖

第二章 相關計畫

第一節 計畫實施歷程

壹、計畫歷程

大坑風景地區都市計畫係於 65 年 8 月 25 日由臺中市政府公告發布實施臺中市擴大都市計畫後納入都市計畫範圍，並於 78 年 12 月完成第一次通盤檢討，原屬臺中市都市計畫範圍。然依 77 年內政部都市計畫委員會審議第一次通盤檢討案決議，應另依都市計畫法第 12 條規定擬定風景特定區計畫，臺中市政府遂推動風景特定區計畫擬定作業，並於 103 年 4 月 25 日公告發布實施「擬定臺中市大坑風景特定區計畫」。

貳、歷次變更內容

本特定區範圍內，自 65 年 8 月納入都市計畫範圍迄今，歷次都市計畫擬定、通盤檢討及個案變更案件彙整如表 2-1。

表 2-1 歷次通盤檢討案及個案變更案件一覽表

編號	計畫名稱	發布實施日期文號
1	臺中市第二、三、四期擴大都市計畫（大坑風景地區）案	65年8月25日 府工都字第46783號
2	變更臺中市擴大都市計畫（大坑風景地區）主要計畫第一次通盤檢討案	78年12月7日 府工都字第106664號
3	變更臺中市都市計畫（公園用地（公廿三）為文小用地、文中小用地為公園用地、市場用地（市二）及廣場兼停車場用地（廣兼停四）為公園用地）主要計畫案	89年6月23日府工都字第75738號
4	變更臺中市擴大都市計畫（大坑風景地區）（部分風景區及文大用地為文教區（供私立中臺醫護技術學院使用））案	91年3月11日府工都字第0910033777號
5	訂定臺中市都市計畫（車籠埔斷層帶附近地區土地使用分區管制計畫）案	91年4月10日府工都字第0910050416號
6	變更臺中市都市計畫（配合一二九號縣道改善工程B、C標）主要計畫案	91年11月20日府工都字第0910165366號
7	變更臺中市都市計畫（配合一二九號縣道改善工程內容）主要計畫案	92年3月18日府工都字第0920019237號

編號	計畫名稱	發布實施日期文號
8	變更臺中市擴大都市計畫（大坑風景地區）主要計畫（部分住宅區為綠地、公園用地及兒童遊樂場用地、部分風景區為綠地）案	92年9月19日府工都字第0920147525號
9	變更臺中市擴大都市計畫（大坑風景地區）主要計畫（都市計畫圖重製及車籠埔斷層經過地區專案通盤檢討）案	93年8月18日府都計字第0930130521號
10	變更臺中市都市計畫（大坑風景區）主要計畫（配合129號縣道改善工程D標末至中興嶺段規劃路線修正）案	100年11月1日府授都計字第1000206532號
11	變更臺中市擴大都市計畫（大坑風景地區）（配合橫坑巷道路規劃）案	101年4月12日府授都計字第1010053437號
12	擬定臺中市大坑風景特定區計畫案	103年4月25日府授都計字第1030067612號

資料來源：臺中市政府都市發展局；本計畫彙整。

第二節 現行都市計畫概要

壹、計畫年期

以 115 年為計畫目標年。

貳、計畫人口

計畫人口為 15,000 人；旅遊人口為 3,759,000 人次/年。

參、土地使用計畫

本計畫共劃設特一種住宅區、特二種住宅區、旅館區、文教區、宗教專用區、社福專用區、第一種遊憩區、第二種遊憩區、第三種遊憩區、風景區及農業區等使用分區，說明如下：

一、住宅區

- (一) 特一種住宅區：原計畫發展區內之住宅區，分布於廊子路以東、大坑國小附近及大坑圓環附近地區，面積合計約 28.76 公頃，占總面積的 0.81%。
- (二) 特二種住宅區：依開發許可審查要點取得開發許可並已申請開發（含原核准建築計畫）之一般住宅、住宅別墅，面積合計約 374.70 公頃，占總面積的 10.57%。

二、旅館區

旅館區位於臨東山路近大坑國小地區，面積合計約 1.84 公頃，占總面積的 0.05%，其中 0.44 公頃之範圍訂有附帶條件。

三、文教區

文教區位於廊子路東側，為原計畫發展區內之文教區，現況為中臺科技大學校區所在地，面積約 7.15 公頃，占總面積的 0.20%。

四、宗教專用區

宗教專用區依開發許可審查要點取得開發許可並已申請開發（含原核准建築計畫）之寺廟計有 1 處，面積 0.76 公頃；依照「寺廟登記規則」規定辦理合法登記，

且非位於本府「1/5000 坡地防災環境地質敏感資料庫」中土地利用潛力低及很低之地區者共計 5 處，面積約 2.74 公頃，前述 6 處宗教專用區面積合計 3.50 公頃，占總面積的 0.10%。另依附帶條件變更為宗教專用區者計 3 處，面積 3.17 公頃，占總面積約 0.09%。

五、社福專用區

依開發許可審查要點取得開發許可並已申請開發（含原核准建築計畫）之十方啟能中心，面積約 1.71 公頃，占總面積的 0.05%。

六、遊憩區

- （一）第一種遊憩區：依開發許可審查要點取得開發許可並已申請開發（含原核准建築計畫）之俱樂部、旅館、遊樂設施、高爾夫球場，面積合計約 160.45 公頃，占總面積的 4.53%。
- （二）第二種遊憩區：供發展遊憩設施、餐飲業及觀光旅館服務使用，於原計畫發展區西側，與排水道用地相鄰的河岸土地劃設 9 處第二種遊憩區，面積合計約 8.38 公頃，占總面積的 0.24%。
- （三）第三種遊憩區：供交通轉運、商業服務、旅遊諮詢服務相關設施使用，於大坑圓環附近及廊子路與太原路相接地區劃設 2 處第三種遊憩區，面積合計約 7.49 公頃，占總面積的 0.21%。

七、風景區

為保育優美風景及引導觀光發展，將平均坡度 30%以下坵塊完整之可發展用地，保留作為未來觀光發展之儲備用地，劃設為風景區，面積合計約 376.31 公頃，占總面積的 10.62%。

八、農業區

為保持農業生產，扶植當地農業發展，發展休閒農業觀光，提昇農業生產環境、生產力與農產品附加價值，依本府建置「1/5000 坡地防災環境地質敏感資料庫」資料，將限制發展土地及各項分區外之零星土地，劃設為農業區，面積合計約 1,566.39 公頃，占總面積的 44.20%。

肆、公共設施計畫

劃設公園、兒童遊樂場、綠地、機關、文小、停車場、廣場、市場、自來水事業、污水處理廠、排水道及道路等公共設施用地。說明如下：

一、公園用地

本計畫規劃 5 處大型公園用地，6 處一般公園用地，面積合計約 809.11 公頃，占總面積的 22.83%，其中大型公園用地分別為公 1（臺中市森林公園）、公 3（地震公園）、公 9（大坑森林公園）、公 10（樹木園）及公 11（露營區）。

二、兒童遊樂場用地

本計畫規劃 3 處兒童遊樂場用地，1 處位於車籠埔管制帶附近，2 處位於大坑國小附近，係配合第二種遊憩區所規劃，面積合計約 0.70 公頃，占總面積的 0.02%。

三、綠地用地

本計畫規劃 15 處綠地用地，主要配合大坑溪、濁水坑溪、清水坑溪、橫坑溪及北坑溪等野溪流域兩側未登錄地與水岸緩衝區劃設，部分則配合車籠埔斷層帶附近管制用地及其他道路、公共設施用地所劃設，面積合計 92.48 公頃，占總面積的 2.61%。

四、機關用地

本計畫規劃 6 處機關用地，面積合計 1.45 公頃，占總面積的 0.04%。機 1 供東山派出所及集會所使用，並可作為臨時旅遊資訊中心使用，機 2、機 3、機 4 可供行政中心使用，登山步道口的機 5、機 6 供旅客服務中心使用。

五、文小用地

本計畫規劃 2 處文小用地，面積合計 4.57 公頃，占總面積的 0.13%，其中文小 1 為大坑國小，文小 2 為逢甲國小。

六、停車場用地

本計畫規劃 7 處停車場用地，1 處位於大坑國小附近、1 處位於廊子路東南側，並於 1~4 號及 9 號登山步道入口處各劃設 1 處，面積合計 5.28 公頃，占總面積的 0.15%。

七、廣場用地

本計畫規劃 2 處廣場用地，1 處位於大坑圓環附近，1 處配合第二種遊憩區劃設，位於大坑國小附近，面積合計 0.28 公頃，占總面積的 0.01%。

八、市場用地

本計畫於廊子路東側規劃 1 處市場用地，面積 0.21 公頃，占總面積的 0.01%。

九、自來水事業用地

本計畫配合圓環東側與橫坑巷北側之自來水塔，依自來水事業股份有限公司權屬範圍劃設 2 處自來水事業用地，面積 0.30 公頃，占總面積的 0.01%。

十、污水處理廠用地

本計畫於大里溪下游地勢低窪處規劃 1 處污水處理廠用地，面積 0.46 公頃，占總面積的 0.01%。

十一、排水道用地

本計畫將大里溪主要河道範圍及橫坑溪、芎園坑溪下游局部河道規劃為排水道用地，面積合計 12.26 公頃，占總面積的 0.35%。

十二、道路用地

本計畫規劃道路用地，面積合計 76.88 公頃，占總面積的 2.17%。

表 2-2 為現行土地使用計畫面積表，圖 2-1 為現行土地使用計畫示意圖。

表 2-2 現行土地使用計畫面積表

項目		面積（公頃）	比例（%）
土地 使用 分區	特一種住宅區	28.76	0.81
	特二種住宅區	374.70	10.57
	旅館區	1.84	0.05
	文教區	7.15	0.20
	宗教專用區	6.67	0.19
	社福專用區	1.71	0.05
	第一種遊憩區	160.45	4.53
	第二種遊憩區	8.38	0.24
	第三種遊憩區	7.49	0.21
	風景區	376.31	10.62
	農業區	1,566.39	44.20
	小計	2,539.85	71.67
公共 設施 用地	公園用地	809.11	22.83
	兒童遊樂場用地	0.70	0.02
	綠地用地	92.48	2.61
	機關用地	1.45	0.04
	文小用地	4.57	0.13
	停車場用地	5.28	0.15
	廣場用地	0.28	0.01
	市場用地	0.21	0.01
	自來水事業用地	0.30	0.01
	污水處理廠用地	0.46	0.01
	排水道用地	12.26	0.35
	道路用地	76.88	2.17
	小計	1,003.98	28.33
合 計		3,543.83	100.00

資料來源：擬定臺中市大坑風景特定區計畫案，臺中市政府（103）。

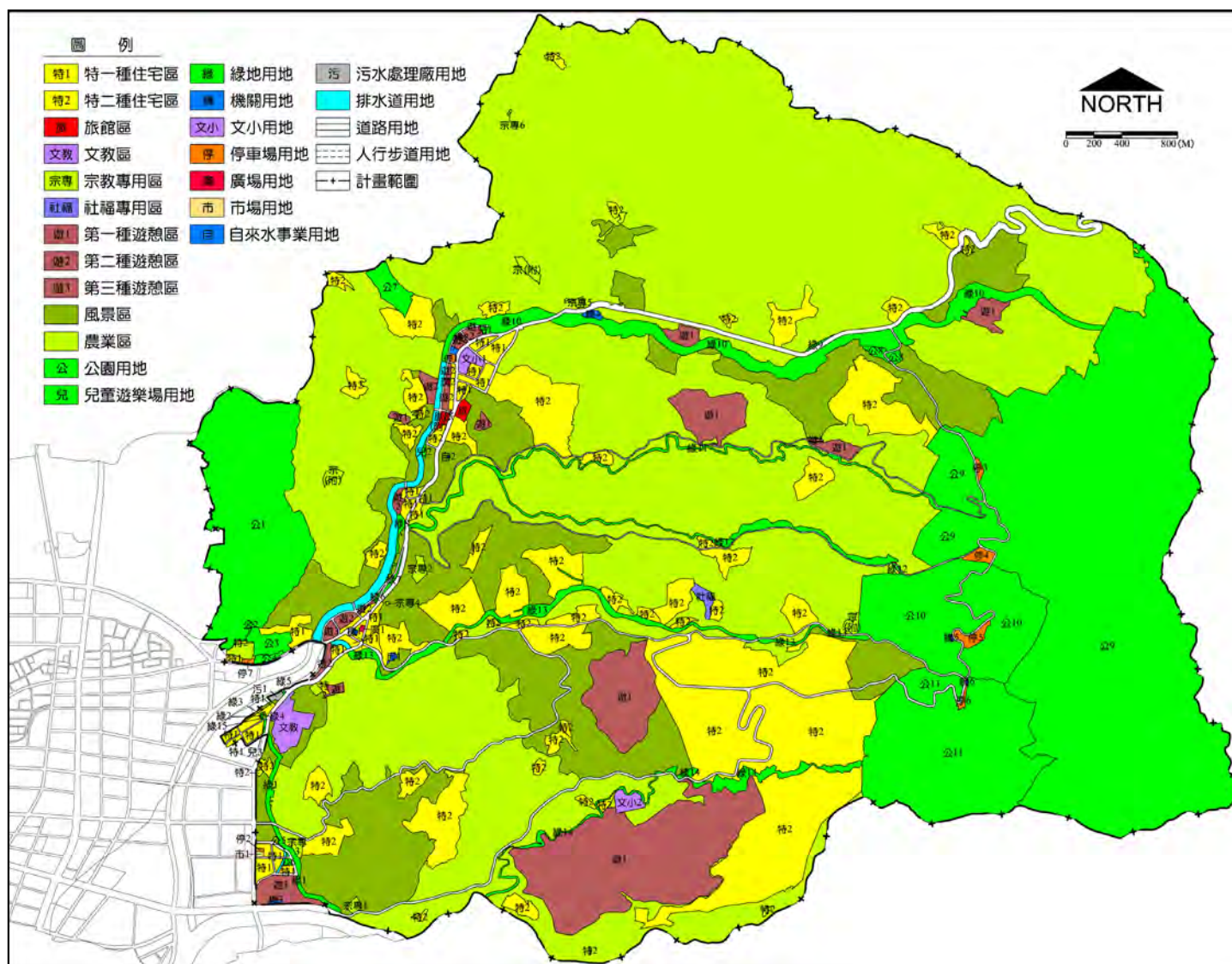


圖 2-1 現行土地使用計畫示意圖

伍、交通系統計畫

一、聯外道路

（一）市 129 號（東山路及廊子路）

本計畫區聯外道路主要以市 129 號（包含計畫區內之東山路及廊子路，計畫區外南側太原路部分路段）為主，西側通往臺中市區，東北側經中興嶺可至新社及東勢地區，南側通往太平及大里地區。東山路計畫寬度為 20M，部分路段因地形較為崎嶇，預留會車空間寬度大於 30M；廊子路計畫寬度則為 30M。

（二）太原路

太原路（50M-1 號道路）最東側與北坑巷及廊子路相接，其向西可通往臺中市區，為聯繫大坑與臺中市區之主要道路。

二、區內道路

計畫區聯絡道路主要呈東西走向，原次要道路運輸系統中的東西向濁水巷、清水巷、橫坑巷、芋園巷、北坑巷及南北向連坑巷等 6 條既成道路劃為道路用地，並增設銜接橫坑巷及北坑巷之南北向道路，計畫寬度為 8M~15M。

三、大眾運輸

（一）觀光巴士路線規劃

規劃觀光巴士可行路線有二，採環狀迴路系統：

- 1.經補庫轉運中心→橫坑巷→連坑巷→東山路→經補庫轉運中心
- 2.經補庫轉運中心→東山路→連坑巷→北坑巷→廊子路→經補庫轉運中心

（二）停車場計畫

利用計畫區內規劃之停車場用地，並配合大眾運輸系統轉乘設施，以「多目標使用方式」於區內公園用地留設空地設置平面停車場；區外以經補庫停車場作為捷運、公車、小汽車、自行車之北轉運樞紐，以廊子路、太原路附近遊憩區之開發，成為大坑南轉運樞紐重心。

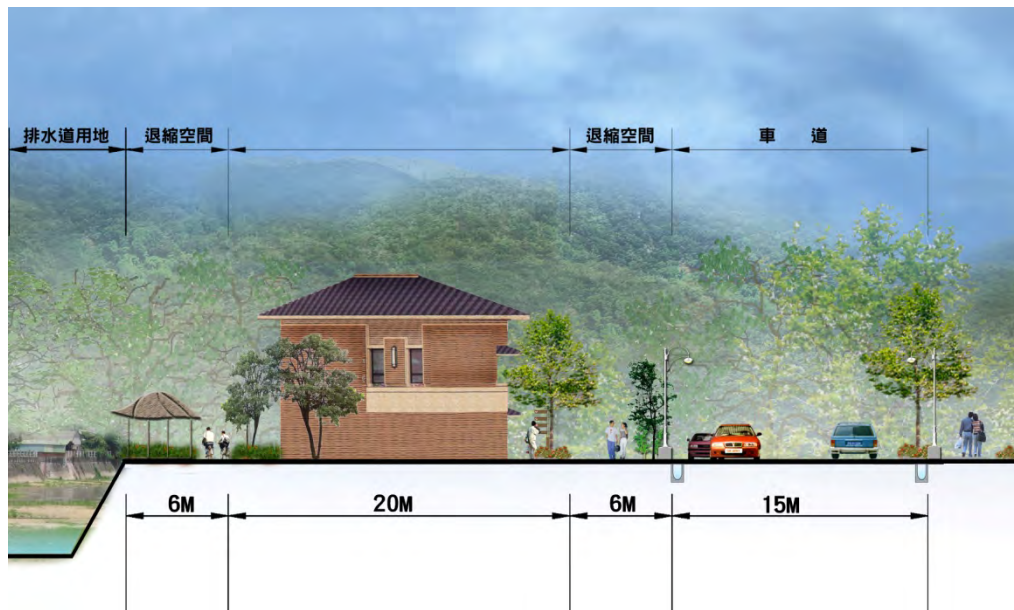
陸、土地使用分區管制要點

為維護與發展大坑自然景緻及多元遊憩資源，並創造大坑風景特定區獨特之都市意象，本計畫區內土地及建築之開發，應依土地使用分區管制要點（以下簡稱「本要點」）規定辦理。

- 一、本要點依都市計畫法第 22 條、第 32 條及都市計畫法臺中市施行自治條例第 49 條規定訂定之。
- 二、為維護本計畫區之優美環境，從事山坡地開發建築、保育與利用，應依山坡地建築管理辦法山坡地保育利用條例及水土保持法相關規定辦理。
- 三、住宅區為保護居住環境而劃定，以建築住宅及不妨礙居住寧靜、安全及衛生之建築物為主。
 - （一）特一種住宅區，建蔽率不得大於 50%，容積率不得大於 100%。
 - （二）特二種住宅區，依開發許可審查要點取得開發許可並已申請開發（含原核准建築計畫）之一般住宅、住宅別墅，其建蔽率不得大於 20%，容積率不得大於 40%。
依建築技術規則建築設計施工篇第十三章山坡地建築專章規定不得開發為建築基地部分，不得計入建築基地面積檢討建蔽率與容積率。
- 四、旅館區以興建旅館及其附屬使用之建築為限，其建蔽率不得大於 60%，容積率不得大於 180%。
- 五、文教區以興建文教設施及其附屬使用之建築為限，其建蔽率不得大於 60%，容積率不得大於 250%。
- 六、宗教專用區
 - （一）以興建宗教寺廟及其附屬使用之建築為限，其建蔽率不得大於 20%，容積率不得大於 40%。
 - （二）寺廟應依「寺廟登記規則」規定辦理合法登記，於本計畫發布實施後，應依建築法之規定，實施建築管理。
- 七、社福專用區以興建社會福利事業設施及其附屬使用之建築為限，其建蔽率不得大於 20%，容積率不得大於 40%。
- 八、遊憩區
 - （一）第一種遊憩區：依開發許可審查要點取得開發許可並已申請開發（含原核准建築計畫）之俱樂部、旅館、遊樂設施、高爾夫球場，其建蔽率不得大於 20%，容積率不得大於 40%。並應提供建築基地面積 10%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」。

(二) 第二種遊憩區：供發展遊憩設施、餐飲業及觀光旅館服務使用，其建蔽率不得大於 40%，容積率不得大於 80%。

- 1.開發基地面積不得小於 0.25 公頃，至少應提供基地面積 30%規劃為公共設施用地（以公園、綠地、廣場、停車場為限），並於申請使用執照前開闢完成，無償捐贈為臺中市有。
- 2.面臨排水道用地及道路用地應退縮 6 公尺建築，退縮部分得計入法定空地面積計算，惟必須採透水性鋪面設計，供連續性綠帶、人行步道及自行車道等使用，以創造水岸景觀之整體性及延續性。



(三) 第三種遊憩區：供交通轉運、商業服務、旅遊諮詢服務相關設施使用，其建蔽率不得大於 40%，容積率不得大於 80%。

- 1.開發基地面積不得小於 0.2 公頃或一完整街廓，至少應提供基地面積 30%規劃為公共設施用地（以公園、綠地、廣場、停車場為限），並於申請使用執照前開闢完成，無償捐贈為臺中市有。
- 2.建築配置、事業及財務計畫應先送請目的事業主管單位核准，且地面層建築面積不得小於 400 平方公尺，其供交通轉運相關設施使用之基地面積不得少於 50%。

(四) 前二款應無償捐贈之公共設施用地，若經「臺中市大坑風景特定區景觀審議委員會」審查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」。

(五) 第二種遊憩區繳交之代金應專款專用，優先取得本計畫區「兒 1」用地。

九、風景區

- (一) 風景區應維護自然風景，其申請開發以維護或增進自然風景為主，使用項目以住宅、招待所、旅館、俱樂部、遊樂設施、其他必要公共與公用設施及公用事業為限。
- (二) 申請開發之建築基地面積應大於 1 公頃且範圍完整，其建蔽率不得大於 20%，容積率不得大於 40%，建築物高度不得超過 10.5 公尺，並以 3 層樓為限。
- (三) 不得開發為建築基地之認定基準，應依建築技術規則建築設計施工篇第十三章山坡地建築專章、水土保持法及水土保持技術規範之規定辦理。
- (四) 有關安全退縮距離及空間採光退縮距離，應由專業技師簽證負責，並不得小於建築技術規則建築設計施工篇第十三章山坡地建築專章之規定。
- (五) 基地開發水土保持之處理與維護，應依水土保持法及其施行細則之相關規定，擬定水土保持規畫書；而有關於開挖整地、水土保持設施、開發期間之防災措施、預定施工方式等技術準據，則應依水土保持技術規範之相關規定，進行調查、規劃、設計及分析。
- (六) 開發土地形狀應完整且連接道路，該臨接道路長度最小 7.5 公尺，以利整體規劃開發及水土保持計畫。若基地中有部份為非申請開發範圍之地區，則應維持該等地區出入道路之功能。
- (七) 至少應提供基地面積 10% 規劃為公共設施用地（以公園、綠地、廣場、停車場為限），並於申請使用執照前開闢完成，無償捐贈為臺中市有。
- (八) 基地內應設置污水處理設施以排放污水，並應依下水道法等有關規定辦理不得造成下游水質之污染：
 - 1. 污水與雨水須分流收集、處理排放。
 - 2. 基地污水排放應符合主管機關所訂之放流水標準。
- (九) 本計畫發布實施前已取得建築執照者，得依原核准內容管制。

十、農業區

- (一) 農業區為保持農業生產而劃定，除保持農業生產外，僅得申請下列使用：
 - 1. 農業產銷必要設施。
 - 2. 休閒農業設施。
 - 3. 為農業區內地形、地物所為之工程。
 - 4. 造林及水土保持設施。
 - 5. 水質淨化處理設施及其附屬設施。
 - 6. 公用事業、社會福利事業所必需之設施、再生能源發電設備及其輸變電相關設施。
 - 7. 臨時性遊憩及露營所需之設施。

8.警衛、保安、保防、消防設施。

9.國防所需之各種設施。

10.農村再生相關設施。

(二) 農業區內之土地，禁止下列行為。但第 1 款至第 5 款之行為，為前項各款設施所必需，並經有關主管機關核准者，不在此限：

1.砍伐農業生產作物外之竹木。但經中央目的事業主管機關或本府核准之間伐，不在此限。

2.破壞地形或改變地貌。

3.破壞或污染水源、堵塞泉源或改變水路及填埋池塘、沼澤。

4.採取土石。但經中央目的事業主管機關或本府核准者，不在此限。

5.焚毀竹、木、花、草。

6.毀損名勝、古蹟及史蹟。

(三) 農業區內原有合法建築物拆除後之新建、改建、增建，除寺廟、教堂、宗祠外，應符合下列規定：

1.建造後之簷高不得超過 10.5 公尺並以 3 層為限，建蔽率最高以 60%為限。

2.建築物最大基層面積不得超過 165 平方公尺，建築總樓地板面積不得超過 495 平方公尺。

3.土地及建築物除供居住使用及建築物之第一層得作小型商店及飲食店外，不得違反農業區有關土地使用分區之規定。

(四) 第一項所定農業產銷必要設施之項目及其設置需求由本府農業局認定，並依農業發展條例及其相關法令規定辦理，且不得擅自變更使用。

(五) 農業產銷必要設施，不得供居住、工廠及其他非農業產銷使用。

(六) 農業產銷必要設施及休閒農業設施，其建蔽率應合併計算，不得超過 20%。

十一、機關用地及污水處理廠用地之建蔽率不得大於 50%，容積率不得大於 250%。

十二、文小用地之建蔽率不得大於 50%，容積率不得大於 150%。

十三、本計畫不再適用於其他有關容積獎勵相關法令之規定。

十四、建築退縮規定

為塑造良好都市景觀及完整之人行系統，本計畫區內各種土地使用分區及公共設施用地之退縮建築規定如下：

(一) 風景區

1.面臨 20M-1 道路用地（東山路）兩側應退縮 12 公尺建築。

2.面臨 8M-1 道路用地（濁水巷）、8M-2 道路用地（清水巷）、12M-1 道路用地（橫坑巷）、15M-1 道路用地（苧園巷）、15M-2 道路用地（北坑巷）及 12M-

2 道路用地（連坑巷）應退縮 8 公尺建築。

3.面臨其他道路用地應退縮 5 公尺建築。

(二) 農業區

面臨 20M-1 道路用地（東山路）兩側應退縮 12 公尺建築。

(三) 特一種住宅區及旅館區

面臨道路用地均應退縮 4 公尺建築。

(四) 其他土地使用分區（第二種遊憩區另行規定）及公共設施用地面臨道路用地均應退縮 5 公尺建築。

(五) 退縮建築部分應植栽綠化，並得計入法定空地。

(六) 基地情形特殊者，經「臺中市大坑風景特定區景觀審議委員會」審查核可者，不在此限。

十五、停車空間

(一) 停車空間規定如「停車空間規定一覽表」。

停車空間規定一覽表

類 別	使用分區	樓地板面積	設置標準
第一類	旅館區、文教區、第一種遊憩區、第二種遊憩區、第三種遊憩區、特二種住宅區、宗教專用區、社福專用區、風景區及公共設施用地	150 平方公尺以下部分。	1 輛。
		超過 150 平方公尺部分。	每 100 平方公尺設置 1 輛，其餘數部分超過 50 平方公尺應設置 1 輛。
第二類	特一種住宅區	150 平方公尺以下部分。	1 輛。
		超過 150 平方公尺部分。	每 150 平方公尺設置 1 輛，其餘數部分超過 75 平方公尺應設置 1 輛。

(二) 依前述規定計算建築物新建、增建及既有建築物應留設之停車位在 5 輛以下無法設置者，得繳納代金，並依「臺中市建築物附建防空避難設備或停車空間繳納代金及管理使用自治條例」辦理。

(三) 本計畫不適用建築技術規則第二章第十四節有關增設停車空間獎勵之規定。

(四) 第三種遊憩區應考量於法定空地留設平面大型車停車位，其數量需經「臺中市大坑風景特定區景觀審議委員會」審議核准。

十六、依「臺中市大坑風景區開發許可審查要點」規定留設之預撥用地，俟本計畫發布實施後應無償捐贈為臺中市有或改以繳交代金為之。代金繳交標準以繳交當年預撥用地當期公告現值加 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」。

十七、大坑風景特定區潛在崩場地管制事項

- (一) 申請建築之基地位於順向坡或本府「1/5000 坡地防災環境地質敏感資料庫」中土地利用潛力低及很低之地區，不得申請開發。
- (二) 位於前項基地已建築完成之建築物，僅得為從來之使用，並依都市計畫法第 41 條規定辦理。

十八、大坑風景特定區土地使用景觀管制事項

- (一) 為發展大坑風景特定區，得由本府設置「臺中市大坑風景特定區景觀審議委員會」進行審查。
- (二) 「臺中市大坑風景特定區景觀審議委員會設置要點暨審查收費標準」及「臺中市大坑風景特定區景觀規劃設計規範」由本府另訂之。
- (三) 需經「臺中市大坑風景特定區景觀審議委員會」審查之地區：
 - 1. 申請建築之樓地板總面積超過 200 平方公尺或建築戶數為 3 戶以上之基地。
 - 2. 區內所有公有建築及公共工程。
 - 3. 第二種遊憩區及第三種遊憩區之開發計畫。
 - 4. 區內入口意象區及重要交通節點，經本府認為應特別管理維護之地區。

十九、本計畫發布實施前已取得開發許可，尚未完成開發建築；已申請開發許可尚未核准；及已取得雜項執照並完成雜項工作物施作之建築基地，於本計畫發布實施後二年內得依原「臺中市大坑風景區開發許可審查要點」續行辦理，於取得開發許可後，另依都市計畫法定程序變更為適當分區。

前項基地位於農業區者不受都市計畫農業區變更使用審議規範之限制。

未依第一項期程規定辦理者，於下次通盤檢討時檢討修正為其他適當之土地使用分區。

二十、本要點未規定之事項適用其他法令之規定。

第三節 上位及相關計畫

壹、上位計畫

都市發展上位指導計畫包括「國土計畫法」及「臺中市國土計畫」等，相關上位計畫之摘要內容與指導分析彙整如表 2-3。

表 2-3 上位計畫彙整表

計畫名稱	摘要內容	指導分析
國土計畫法 (105 年 1 月 6 日制定、105 年 5 月 1 日施行)	1.國土計畫法係為因應氣候變遷，確保國土安全，保育自然環境與人文資產，促進資源與產業合理配置，強化國土整合管理機制，並復育環境敏感與國土破壞地區，追求國家永續發展而制定，立法重點如下： • 建立國土計畫體系，確認國土計畫優位，都市計畫應遵循國土計畫之指導 • 劃設國土功能分區，建立使用許可制度 • 建立資訊公開機制，納入民眾參與監督 • 推動國土復育工作，促進環境永續發展 • 保障民眾既有權利，研訂補償救濟機制 2.全國國土計畫下分為都會區域計畫、特定區域計畫、直轄市、縣（市）國土計畫，並依土地資源特性，劃分為國土保育地區、農業發展地區、城鄉發展地區及海洋資源地區等四大功能分區。國土計畫法施行後 2 年內，將公告實施全國國土計畫，其後依序、按法定時程完成直轄市、縣（市）國土計畫及國土功能分區圖之公告。	1.國土計畫各功能分區將依環境敏感地區圖資套疊情形劃設適合分區。 2.本計畫應依循國土計畫法環境永續發展及使用許可制度之指導，融合適宜性分析、生態永續等理念，調整土地使用計畫及開發管制機制。
臺中市國土計畫(110 年 4 月)	1.發展願景與目標：為朝向「生活、生產、生態、生機」四生一體之城市，將推動友善、活力、便捷、共享、宜居、均衡、智慧與永續等 8 大核心價值，生活-宜居友善、幸福宜居城；生產-智慧創新、新國際門戶；生態-環境永續、韌性水共生；生機-創意盛典、健康活力城鄉。 2.空間發展構想：大坑地區屬於六大策略區中的原臺中市策略區，發展定位為智慧宜居、創意時尚。 3.部門空間發展計畫：大坑地區多果樹作物，屬農產業空間之山屯果樹產區，及觀光遊憩空間屯區之觀光特色遊憩軸帶。 4.國土功能分區：都市計畫農業區分布範圍應劃設為農業發展地區第五類，然大坑地區因位屬本市觀光發展儲備用地，故劃設為城鄉發展地區第一類。	1.本計畫應依循 4 大發展願景及 8 大核心價值，以創造生活、生產、生態、生機，四生共好之環境。 2.在智慧宜居、創意時尚之空間發展構想下，大坑地區作為原臺中市之後花園，應適度與兩者結合。 3.依循國土功能分區-城鄉發展地區第一類之指導，本計畫區仍依循都市計畫法管理。

資料來源：本計畫彙整。

貳、相關及重大建設計畫

相關計畫包含交通建設、觀光及產業政策，以及辦理中的都市計畫專案通盤檢討計畫等，前述相關建設計畫之投入對於計畫區整體都市機能、空間結構及交通運輸等面向均會產生重大影響，故將相關計畫之摘要內容與關連分析彙整如表 2-4，相關重大建設之分布區位請詳圖 2-2。

表 2-4 相關建設計畫彙整表

計畫名稱	摘要內容	關聯分析
臺中都會區大眾捷運系統烏日文心北屯線（交通部，110 年 4 月通車）	1.路線東起自臺中市北屯區松竹路二號橋附近，以高架型式沿松竹路西行跨越臺鐵再左轉至北屯路，沿北屯路至文心路四段路口前右轉文心路，經文心南路由中山醫學大學後方轉到建國路，並跨越環中路高架橋及穿越中彰快速道路後，沿鐵路北側跨越筏子溪進入高鐵臺中站區。路線全長約 16.71 公里，其中高架段約 15.94 公里，地面段約 0.77 公里。 2.全線共設 18 個車站，並於北屯區旱溪西側設置北屯機廠，於 110 年 4 月全線通車營運。	本路線又稱捷運綠線，銜接高鐵臺中站與北屯地區，捷運綠線 G3 站鄰近本計畫區，透過轉乘服務等配套措施，可有效滿足民眾通勤、通學需求，更可帶動大臺中地區觀光發展，整體提高大眾運輸之承載率與運量。
國道 4 號臺中環線豐原潭子段（交通部臺灣區國道新建工程局）	1.國道 4 號臺中環線豐原潭子段行經臺中市之豐原區與潭子區，全長 10.9 公里，自豐勢交流道銜接至臺 74 線，設 3 個交流道及潭子、豐原等 2 條連絡道。 2.本路線完工後，豐原區與潭子區將串聯銜接臺 74 線，使國道 3 號、4 號、臺 74 線形成環狀高（快）速道路之路網，可紓解國道 1 號交通壅塞日益嚴重情形，並提供都會區東側便捷之交通服務，帶動臺中都會區全面發展。 3.本工程潭子路段於 111 年 1 月通車，其餘路段計畫於 112 年 1 月全線通車。	國道 4 號臺中環線豐原潭子段以潭子系統交流道銜接臺 74 線，續經松竹路、東山路可前往本計畫區，該道路開闢後可提高大坑地區交通便捷性，並增加交通路線選擇性。
東山路縣道 129 線（D 標末至中興嶺段）道路拓寬工程（內政部營建署，106 年 7 月完工）	1.東山路為臺中市市區通往北屯區大坑及新社區之主要聯絡道路，為串連臺中市市區至大坑風景區、中興嶺段遊憩與觀光及運輸功能之重要路線，部分路段蜿蜒、路寬僅約 8~15 公尺。 2.本工程起自番仔城，迄於中興嶺，全長約 2.7 公里，路寬 20 公尺，新建橋梁 8 座，上行線二線車道、一線機車道、一線人行道，下行線一線車道、一線機車道，中央採實體分隔，工程總經費 13 億 8,000 萬元。	本工程位於本計畫區東側範圍內，已完工通車使用，可提高市區至大坑風景區、中興嶺段遊憩與觀光道路功能及運輸效率，並改善區域交通，增進地區繁榮。
臺中國際花毯節（新社花海）	新社花海原為種苗改良繁殖場之第二苗圃，以試驗、改良蔗苗加以繁殖為主，94 年種植大量花海，薰衣草、鼠尾草、波斯菊、向日葵、一串紅、醉蝶花、四季秋海棠等，並開放供民眾觀賞，而後每年舉辦臺中國際花毯節，結合臺中山城特色農產品行銷、休閒農業旅遊等主題，展現山城自然景觀、農業生態與地方產業文化，皆吸引眾多遊客。	大坑地區為臺中市區前往新社花海活動場地必經之處，新社花海活動除增加臺中市觀光旅遊亮點外，更帶動本計畫區觀光活動之活絡。
臺中市政府觀光旅遊局中程施政計畫（108-111 年度）	以「創新盛典、觀光首都」做為臺中市政府觀光旅遊局之施政願景，並以強化環境整備、提升管理服務、重塑亮點活動、擴大區域整合、創新精準行銷五大面向作為施政策略目標。與大坑風景區較相關之政策包括： 1.完善休閒型自行車道。	臺中市政府藉由提升硬體設施改善整體服務品質，並輔以城市行銷、深化旅宿管理等軟性措施，將可帶動大坑地區之觀光發展。

計畫名稱	摘要內容	關聯分析
	2.提升大坑風景區遊憩品質，持續修繕大坑風景區 12 條登山步道及相關設施。 3.串聯大坑風景區、大甲鐵砧山風景區、大安濱海樂園等三大風景區，型塑臺中市風景區識別品牌「甲安坑」。	
臺中市政府農業局中程施政計畫（108 至 111 年度）	1.願景及核心價值：積極推動農業現代化經營，創新農業增值，提升產業競爭力；藉由整合農業多元行銷策略，強力提高通路行銷力，以保障農民福利及增加收益；致力於建構農業安全體系，促進糧食生產安全；營造優質農業環境，維護自然生態與資源，達到農業永續經營與發展的目的。 2.策略目標：持續推動食農教育及友善農業發展、輔導農民團體建立契作制度生產安全農產品、打造休閒農業區發展特色化、推動跨域整合、規劃主題遊程。	1.大坑地區農業發展興盛，可配合政策目標結合食農教育並跨域整合結合主題遊程，以創造更多元之觀光方式。 2.農業應妥善結合在地產業，如與觀光飯店合作建立契作制度，並可配合觀光打造休閒農業區發展特色化。
太平區育賢段社會住宅興辦計畫	育賢段社會住宅位於太平區環中東路三段、育賢路口，分三期辦理。第一期戶數 300 戶，109 年 6 月完工；第二期戶數為 420 戶、店鋪 26 間，112 年 12 月入住；第三期規劃 250 戶，預計 114 年完工。	育賢段社會住宅鄰近大坑風景區，社會住宅興建完竣後，大坑地區可提供入住居民觀光休閒活動機能。

資料來源：臺中市政府建設局、都市發展局、農業局、觀光旅遊局；本計畫彙整。

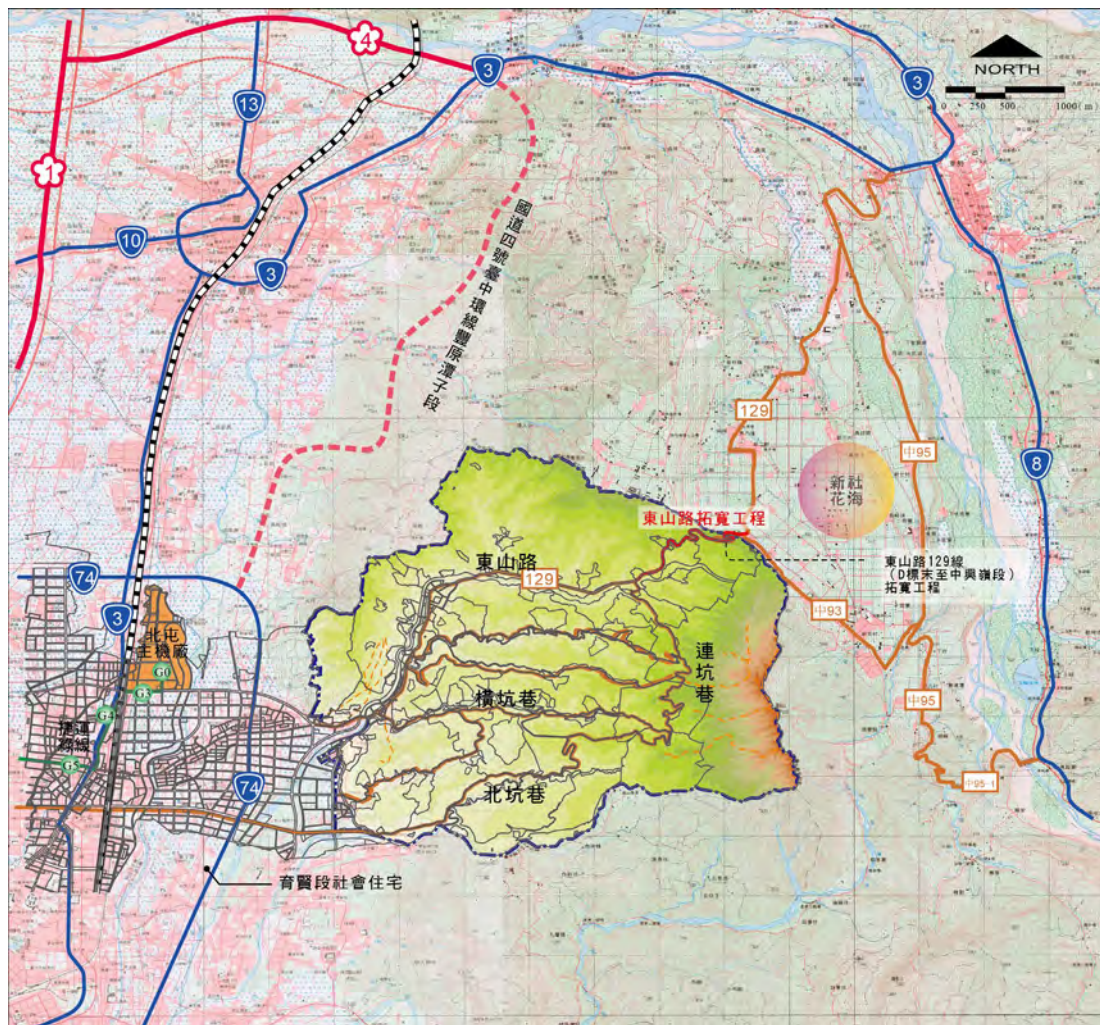


圖 2-2 相關重大建設計畫位置示意圖

第三章 發展現況

第一節 自然環境

壹、地形地勢

計畫區位於新社臺地與臺中盆地間，北接中興嶺，東接頭嵙山，南以廊子坑溪鄰接太平市，整體地勢東北高西南低，海拔高度大致起自 150 公尺以上至東境稜線約 800 公尺之間，頭嵙山主脈南高北低，從最高點頭嵙山 859 公尺降至 500 公尺。

大坑地區坡度 30% 以上者（四級坡以上）占總面積約 56.20%，平均坡度約為 42.04%。坡向以向西坡約 18.9% 最多，西南向坡次之，約占 17%。計畫區大部分地區均位於山坡地範圍（詳圖 3-3）。

表 3-1 大坑地區坡度及坡向分布狀況表

坡度分布			坡向分布	
一級坡	$S \leq 5\%$	15.58%	東	10.7%
二級坡	$5\% < S \leq 15\%$	12.98%	東北	7.0%
三級坡	$15\% < S \leq 30\%$	15.24%	北	6.8%
四級坡	$30\% < S \leq 40\%$	10.50%	西北	12.3%
五級坡	$40\% < S \leq 55\%$	14.17%	西	18.9%
六級坡	$55\% < S \leq 100\%$	22.30%	西南	17.0%
七級坡	$S > 100\%$	9.23%	南	14.9%
平均坡度		42.04%		—

資料來源：擬定臺中市大坑風景特定區計畫案，臺中市政府（103）。

貳、地質

根據中央地質調查所數化資料顯示，計畫區內包含頭嵙山向斜、車籠埔斷層及集集地震地表破裂，地質多係第三紀上新世之卓蘭層、第四紀更新世頭嵙山層及車籠埔斷層附近錦水層之泥岩、砂岩、頁岩、礫岩、粉砂岩等互層構成，而溪床及車籠埔斷層以西部分則為現代沖積層之礫石黏土所組成，土壤為母岩經風化所成之泥質壤土及砂質壤土所構成。區內大部分岩層呈南北走向，傾斜角度約 20 度向東，風化程度中等，由於兩邊山坡大部分屬順向坡，極易導致崩坍。大坑山區的頭嵙山層屬「火災山地形」，是百萬年來地球板塊運動的見證，在地質學術上具有重要意義。

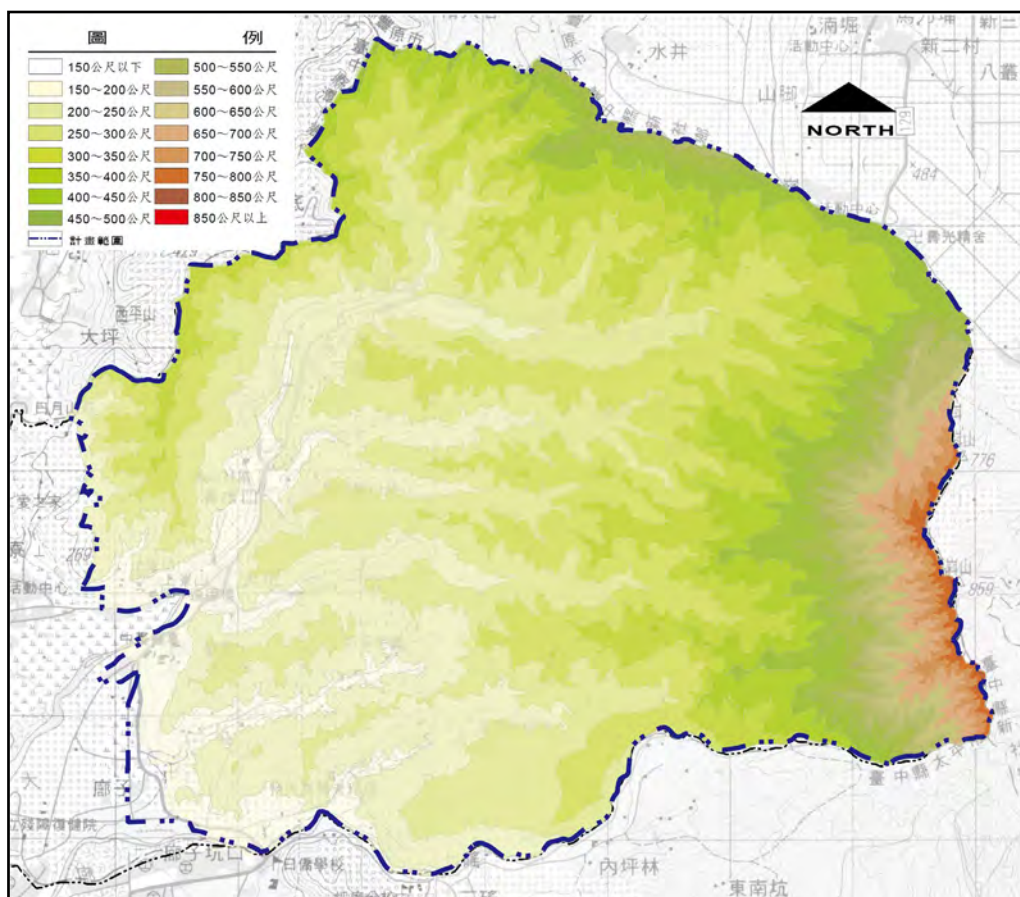


圖 3-1 高程分布示意圖

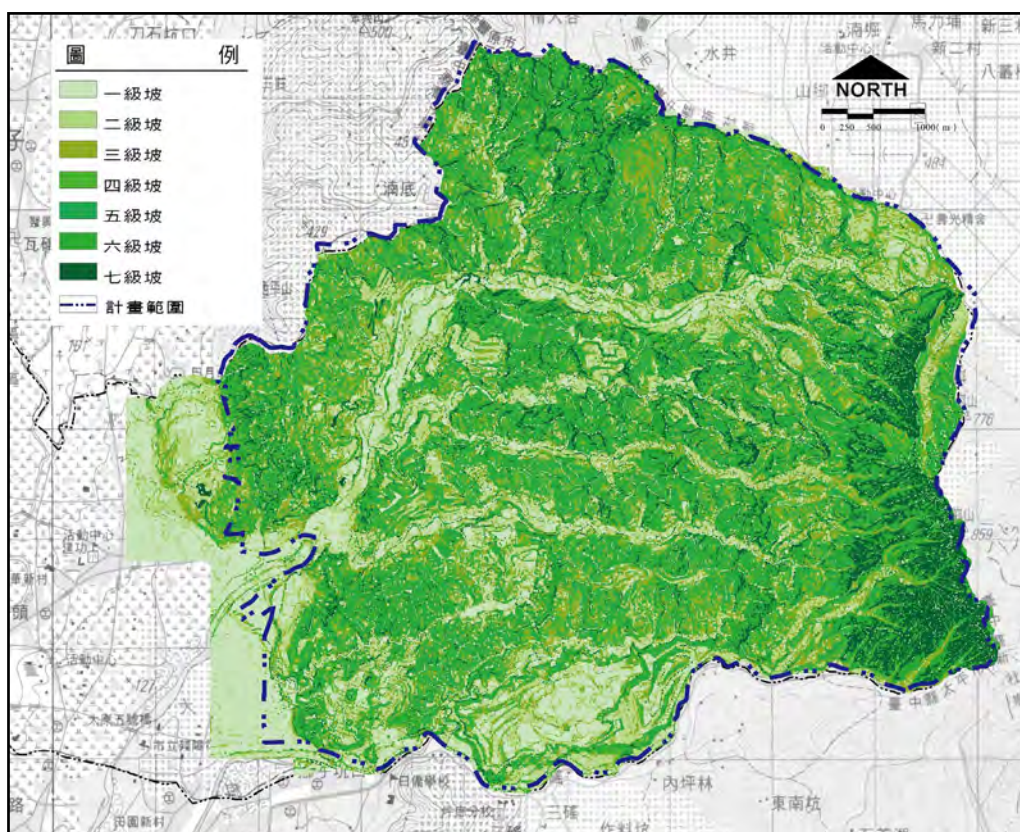


圖 3-2 坡度分布示意圖

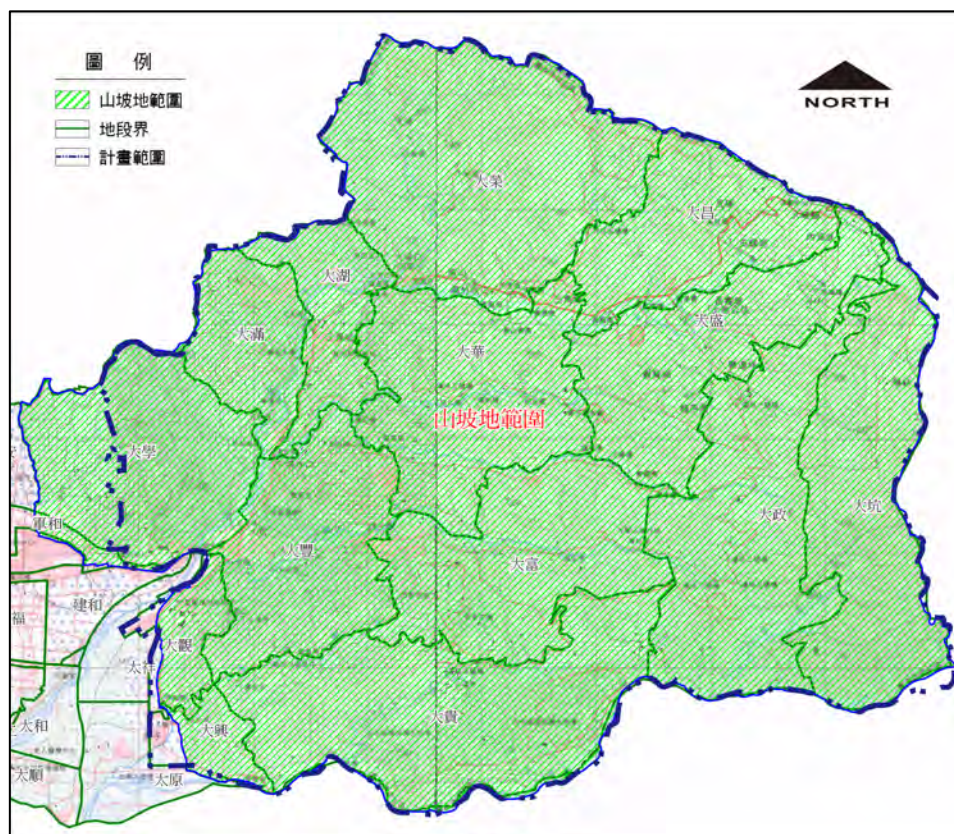


圖 3-3 山坡地範圍示意圖
(實際範圍仍以山坡地主管機關公告為準)

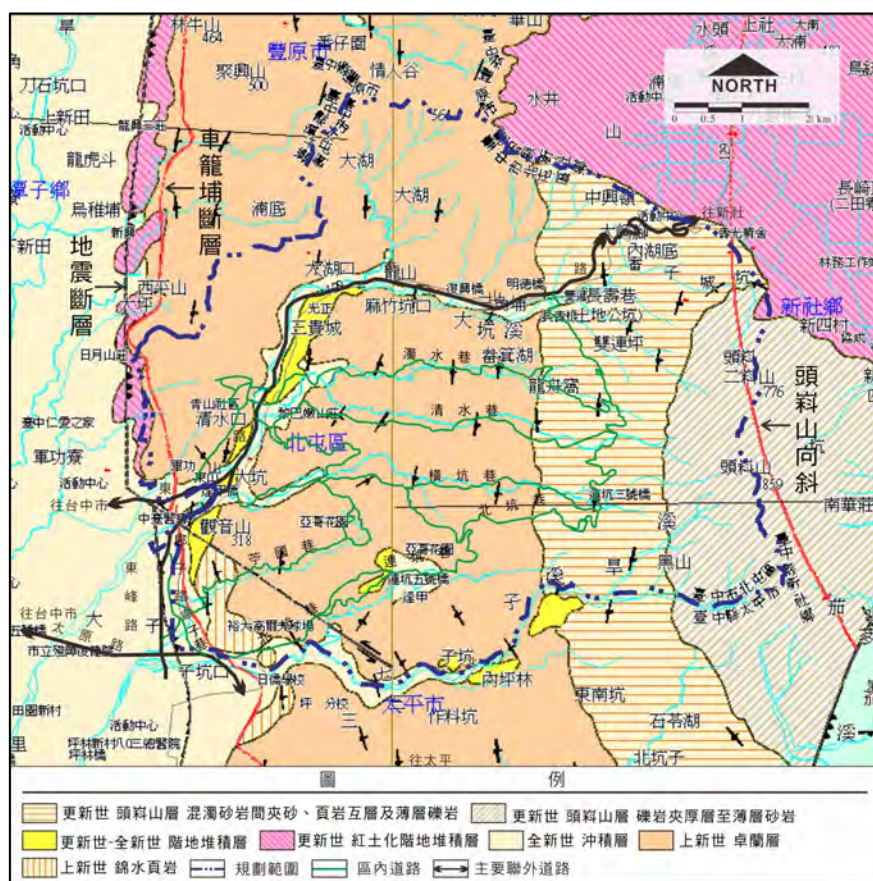


圖 3-4 地質分布示意圖

參、氣候

大坑地區全年氣候溫和，年平均溫度約 23.0℃，各月平均溫度以 7 月份約 28.5℃ 為最高，一月份之 16.2℃ 最低，年平均溼度為 77%，整體而言各月份的相對溼度變化不大。就降雨情形而言，大坑地區受到中央山脈的屏障，東北季風對其影響不大，因此冬天氣候晴朗而乾燥，但因受西南季風與颱風的影響，夏天雨量較為豐沛，年平均雨量約為 1,642.1 公釐，雨量分配集中於 5 月到 8 月間，多為夏季雷雨及颱風時所補充。

肆、水文

大坑地區主要集水區為大坑溪及廊子溪，其深受傾斜沉積岩構造控制，因此前者集水系外形呈圈谷形，屬格子狀水系，而廊子溪之外形呈圓谷形，偏屬平行狀水系。大坑流域屬烏溪水系上游大里溪之子集水區，由東向西流至大坑口後與廊子溪接壤，再轉向西南流入臺中盆地。區內溪流除大坑溪及廊子溪外，另包含大里溪支流的濁水坑溪、清水坑溪、橫坑溪、芋園坑溪及北坑溪等。大里溪上游之大坑溪、廊子溪，由於流域窄小，水源貧乏，故流量極有限，其大多數支流，除雨季之外幾乎呈乾涸狀態，故皆以「坑」為名，坑谷寬闊處乃成為小聚落分布之處。

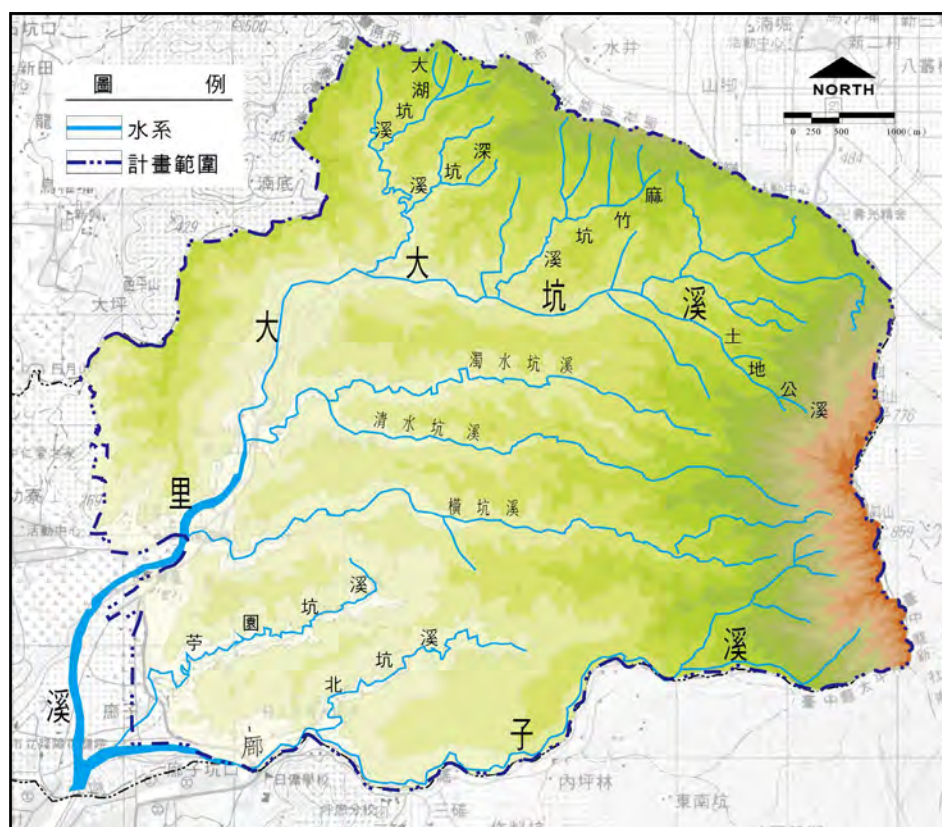


圖 3-5 水系分布示意圖

第二節 社會經濟環境

壹、人口發展

一、人口統計

本計畫區涵蓋民德里、大坑里、東山里、民政里、及部分的廊子里與和平里。
由下表推估大坑風景地區現況總人口數約為 11,171 人。

表 3-2 計畫範圍內各里歷年人口成長統計表

年別	民德里	大坑里	東山里	民政里	廊子里	和平里	總計
85	1,013	1,843	2,023	1,214	2,517	840	9,450
86	1,008	1,909	2,063	1,200	2,517	840	9,537
87	984	1,949	2,054	1,207	2,446	848	9,488
88	979	2,003	2,034	1,185	2,424	853	9,478
89	974	2,051	2,003	1,168	2,151	856	9,203
90	988	2,159	2,037	1,159	2,146	865	9,354
91	991	2,246	2,008	1,137	2,188	874	9,444
92	1,018	2,324	2,035	1,139	2,165	925	9,606
93	1,040	2,369	2,081	1,119	2,183	996	9,788
94	1,054	2,416	2,116	1,093	2,202	1,000	9,881
95	1,070	2,398	2,146	1,118	2,208	1,096	10,036
96	1,079	2,397	2,179	1,144	2,261	1,125	10,185
97	1,083	2,412	2,206	1,155	2,282	1,149	10,287
98	1,108	2,397	2,261	1,155	2,241	1,174	10,336
99	1,109	2,403	2,256	1,143	2,261	1,195	10,367
100	1,097	2,350	2,318	1,157	2,241	1,252	10,415
101	1,071	2,431	2,326	1,140	2,221	1,296	10,485
102	1,082	2,411	2,363	1,140	2,201	1,352	10,549
103	1,063	2,434	2,394	1,152	2,181	1,431	10,655
104	1,078	2,458	2,418	1,147	2,161	1,543	10,806
105	1,068	2,465	2,411	1,147	2,141	1,683	10,915
106	1,040	2,452	2,414	1,154	2,123	1,810	10,993
107	1,049	2,431	2,446	1,177	2,104	1,921	11,128
108	1,041	2,424	2,409	1,181	2,085	2,032	11,171

註 1：計畫區範圍涵蓋部分和平里，參考擬定計畫書以和平里當年總人口數之 14.45% 估算。

註 2：計畫區範圍涵蓋部分廊子里，由於廊子里內廊子區段徵收區 99 年起已逐漸快速發展，而本計畫區內部分則多已開發完成，因此以 85~97 年之平均年成長率（-0.01%）估算本計畫區廊子里之 99~108 年人口數。

資料來源：北屯區戶政事務所；本計畫彙整。

比較本計畫區、北屯區及原臺中市歷年人口成長率，大坑風景地區自 90 年後才開始穩定正成長，但成長率大致均較北屯區、原臺中市為低，近 20 年人口年平均成長率約為 0.73%。

表 3-3 臺中市、北屯區、計畫區歷年人口成長統計表

單位：人、%

年	原臺中市		北屯區		計畫區	
	總人口	成長率	總人口	成長率	總人口	成長率
88	940,589	--	210,441	--	9,478	--
89	965,790	+2.68	216,295	+2.78	9,203	-2.91
90	983,694	+1.85	221,815	+2.55	9,354	+1.64
91	996,706	+1.32	223,071	+0.57	9,444	+0.96
92	1,009,387	+1.27	226,285	+1.44	9,606	+1.72
93	1,021,292	+1.18	230,078	+1.68	9,788	+1.90
94	1,032,778	+1.12	232,803	+1.18	9,881	+0.95
95	1,044,392	+1.12	236,669	+1.66	10,036	+1.57
96	1,055,898	+1.10	239,618	+1.25	10,185	+1.48
97	1,066,128	+0.97	241,990	+0.99	10,287	+1.00
98	1,073,635	+0.70	243,215	+0.51	10,336	+0.48
99	1,082,299	+0.81	246,880	+1.51	10,367	+0.30
100	1,090,673	+0.77	249,742	+1.16	10,415	+0.46
101	1,100,036	+0.86	252,668	+1.17	10,485	+0.67
102	1,108,621	+0.78	255,978	+1.31	10,549	+0.61
103	1,117,763	+0.82	259,742	+1.47	10,655	+1.01
104	1,130,747	+1.16	265,159	+2.09	10,806	+1.42
105	1,142,771	+1.05	270,547	+1.99	10,915	+1.00
106	1,153,230	+0.92	274,819	+1.58	10,993	+0.71
107	1,162,363	+0.79	279,297	+1.63	11,128	+1.23
108	1,171,222	+0.76	283,621	+1.55	11,171	+0.39
平均年成長率	+1.27		+1.65		+0.73	

資料來源：臺中市統計要覽、北屯區戶政事務所；本計畫彙整。

二、人口組成

（一）人口結構

依圖 3-6 所示，本計畫區近 10 年來人口結構以青壯年人口為主，占全區人口總數之比率最高，整體來看，各年齡層人口比例呈現穩定狀態。本計畫區老年人口占全計畫區人口比率於 108 年底約達 13.68%，根據聯合國世界衛生組織定義，65 歲以上老年人口比率達總人口 7% 即稱為「高齡化社會」，達 14% 即為「高齡社會」，20% 以上則為「超高齡社會」，就該定義而言，本區即將邁入「高齡社會」之型態，惟近年因相鄰之廊子區段徵收區、單元十四整體開發區開發完成，帶動青壯年人口進駐及幼年人口成長，致使本計畫區各年齡層人口比例維持穩定態勢。

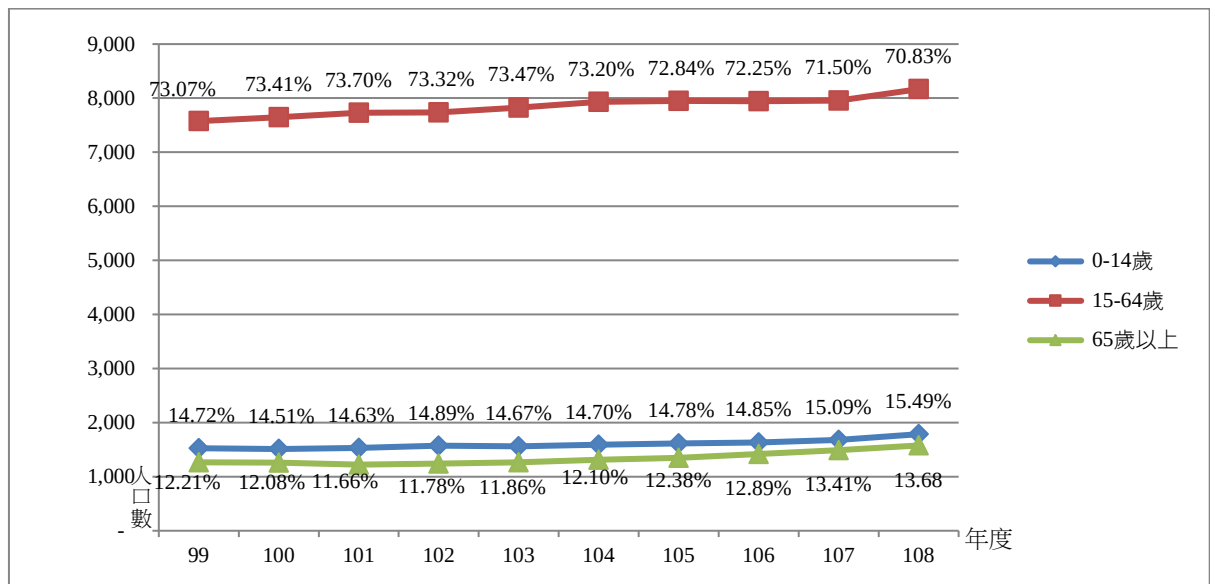


圖 3-6 計畫區近年人口結構圖

資料來源：北屯區戶政事務所；本計畫彙整。

（二）扶養比

扶養比係指每百個工作年齡人口（15 至 64 歲人口）所需負擔依賴人口（即 14 歲以下幼年人口及 65 歲以上老年人口）之比，亦稱為依賴人口指數，比率越高，表示有生產力者的負擔較重；比率越低，則有生產力者的負擔較輕。扶養比包括「扶幼比」及「扶老比」二者，其計算式如下：

扶養比 = 扶幼比 + 扶老比 = $(0 \sim 14 \text{ 歲人口} / 15 \sim 64 \text{ 歲人口} \times 100\%) + (65 \text{ 歲以上人口} / 15 \sim 64 \text{ 歲人口} \times 100\%)$

就本計畫區而言，因扶老比及扶幼比逐年提高，整體而言扶養比於 108 年已達 41.18%。

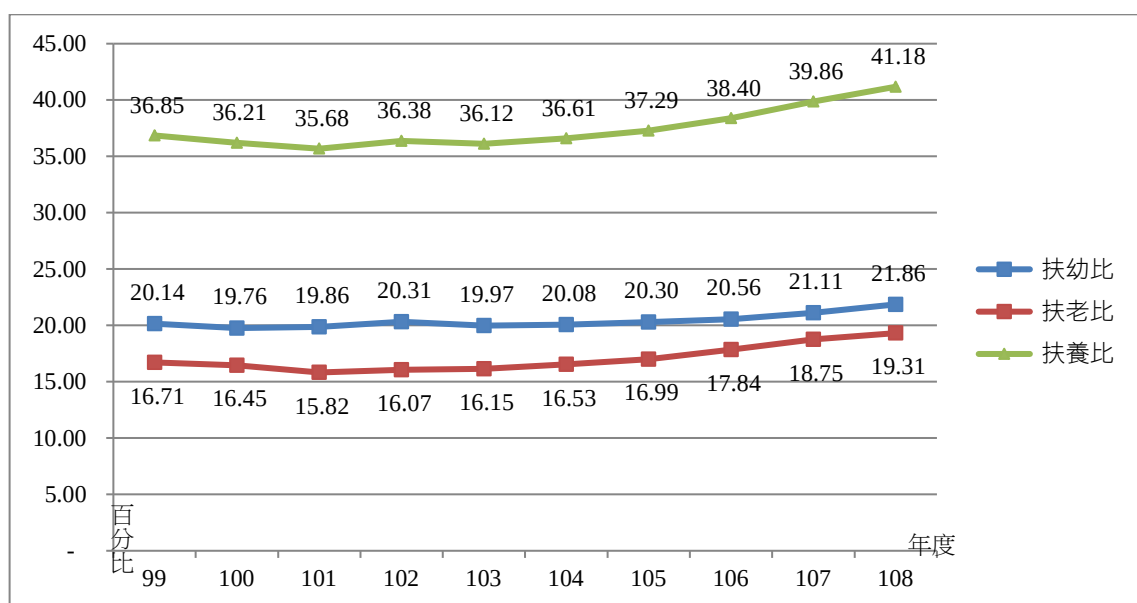


圖 3-7 計畫區 99~108 年扶養比趨勢圖

資料來源：北屯區戶政事務所；本計畫彙整。

(三) 老化指數

老化指數係指老年人口與幼年人口之比值，老化指數越高，則表該區人口呈高齡化現象，本指數之計算方式如下：

老化指數 = (65 歲以上人口) / (0~14 歲人口) × 100%。

本計畫區於民國 99 年老化指數為 82.97%，至民國 108 年升為 88.33%。

表 3-4 計畫區歷年（99 年~108 年）人口組成統計表

年度	總人口數	0-14 歲		15-64 歲		65 歲以上		扶幼比	扶老比	扶養比	老化指數 (%)
		人口數	占總人口比(%)	人口數	占總人口比(%)	人口數	占總人口比(%)				
99	10,367	1,526	14.72	7,575	73.07	1,266	12.21	20.14	16.71	36.85	82.97
100	10,415	1,511	14.51	7,646	73.41	1,258	12.08	19.76	16.45	36.21	83.25
101	10,485	1,534	14.63	7,728	73.70	1,223	11.66	19.86	15.82	35.68	79.69
102	10,549	1,571	14.89	7,735	73.32	1,243	11.78	20.31	16.07	36.38	79.11
103	10,655	1,563	14.67	7,828	73.47	1,264	11.86	19.97	16.15	36.12	80.87
104	10,832	1,592	14.70	7,929	73.20	1,311	12.10	20.08	16.53	36.61	82.35
105	10,915	1,614	14.78	7,950	72.84	1,351	12.38	20.30	16.99	37.29	83.71
106	10,993	1,633	14.85	7,943	72.25	1,417	12.89	20.56	17.84	38.40	86.79
107	11,128	1,680	15.09	7,957	71.50	1,492	13.41	21.11	18.75	39.86	88.82
108	11,529	1,785	15.49	8,166	70.83	1,577	13.68	21.86	19.31	41.18	88.33

註：本計畫區僅含廍子里及和平里部分人口，各年齡層人口比照計畫範圍內各里歷年人口推估方式計算。
資料來源：北屯區戶政事務所；本計畫彙整。

貳、經濟發展

一、農業資源

大坑地區範圍內約七成五的土地為農林地，而大坑仍有不少居民以務農為生，目前主力農特產品包括柑橘、柚子、荔枝、百合、薤菜、麻竹筍及文心蘭等，其中尤以文心蘭、麻竹筍及柑橘三者在國內外銷售狀況遠近馳名。下表 3-6、表 3-7 為 107 年北屯區果品產量與蔬菜產量占全臺中市之比例，果品部分，北屯區以椪柑產量為最大宗；蔬菜部分，則以竹筍、花椰菜、薤菜所占比例較高。

表 3-5 大坑農特產品產期表

農特產品	產期（月）	農特產品	產期（月）
柑橘	12~1	龍眼	6~8
枇杷	3~4	柚子	8~9
竹筍	5~10	文心蘭	1~12
荔枝	6~8	—	—

資料來源：臺中市政府農業局（104）。

表 3-6 107 年北屯區果品產量與產值一覽表

項目	單價 (元/公斤)	臺中市			北屯區		
		產量 (公噸)	占全國產量 比例 (%)	產值 (千元)	產量 (公噸)	產值 (千元)	占全市產量 比例 (%)
柿	64.46	64,329	76.31	4,146,622	22	1,418	0.033
枇杷	159.20	5,132	72.28	817,016	8	1,274	0.16
桃	69.72	15,685	69.69	1,093,577	37	2,580	0.24
梨	57.44	78,215	65.92	4,492,642	53	3,044	0.07
龍眼	32.95	17,769	23.02	713,593	348	13,920	1.96
葡萄	59.88	20,050	20.50	1,293,195	—	—	—
椪柑	29.82	24,537	19.72	710,499	4,216	111,345	17.18
桶柑	37.98	10,291	19.14	251,572	151	3,689	1.47
荔枝	36.96	14,796	18.81	801,506	858	46,478	5.80
香蕉	27.41	9,711	2.73	200,149	221	4,557	2.28

註：北屯區產值為果品項目單價與產量之乘積。

資料來源：107 年度臺中市農林漁牧統計年報，臺中市政府農業局（108）；本計畫彙整。

表 3-7 107 年北屯區蔬菜產量與產值一覽表

項目	單價 (元/公斤)	臺中市			北屯區		
		產量 (公噸)	占全國產量 比例 (%)	產值 (千元)	產量 (公噸)	產值 (千元)	占全市產量 比例 (%)
金針菇	34.80	18,523	86.01	644,601	—	—	—
香菇	1,528.96	2,729	48.17	4,171,984	—	—	—
芋	36.32	12,380	29.29	449,628	—	—	—
馬鈴薯	22.36	16,180	25.98	361,783	578	12,924	3.57
甘藍	13.02	40,429	9.36	526,384	43	560	0.11
蕪菜	30.33	2,201	5.92	66,742	218	6,612	9.90
竹筍	50.93	11,946	4.76	608,403	3,939	200,613	32.97
蘿蔔	7.75	2,728	2.87	21,139	84	651	3.08
番茄	35.86	2,537	2.35	90,982	33	1,183	1.30
花椰菜	33.43	153	0.22	3,827	20	669	13.07

註：北屯區產值為果品項目單價與產量之乘積。

資料來源：107 年度臺中市農林漁牧統計年報，臺中市政府農業局（108）；本計畫彙整。

大坑地區的農產資源豐富，為結合農產資源促銷及發展大坑觀光休閒機能，臺中市政府及北屯區公所、當地農會、各里辦公室等，亦聯合發起大坑農產推廣活動，以提高大坑地區農業產品之能見度與市場開拓，相關推廣活動如下表整理。

表 3-8 大坑地區農產推廣活動表

活動名稱	活動時間	活動內容
105 年臺中市大坑椪柑行銷嘉年華活動	105 年 10 月 29 日	活動現場設有 50 個展售攤位，供民眾品嚐大坑優質的椪柑及各項農特產品，推動「吃在地食當季」及「在地生產在地消費」觀念，提供民眾新鮮、安全、安心之農產品，建立消費者與生產者溝通橋樑，拓展農產品行銷通路。
大坑好農市集	每週六、日上午 7 時~11 時	約 30 攤位，主要販售竹筍、蜂蜜、季節蔬菜、季節水果、花卉、筍乾等初級加工農產品。

資料來源：臺中市政府農業局。

二、商業服務

大坑圓環商圈位於東山路與橫坑巷交會處，東山路、橫坑巷商街總長約 300 公尺，道路寬度約 12 米，為大坑主要之地方消費及觀光消費核心，其主要提供零售、餐飲、汽機車維修等服務。

除大坑圓環商圈為本區主要商業活動地點，近年以市 129 號（東山路）上的土雞城及複合式休閒餐廳為較具特色的餐飲文化，另外，部分餐廳亦巧妙應用本地農特產品推出大坑風味餐，因此提供深具地方特色的餐飲佳餚為將來大坑三級產業發展趨勢。

表 3-9 大坑商業服務資源彙整表

類別		店家名稱	
餐廳類	複合式餐廳	1.心之芳庭 3.新月傳說 5.荔園休閒農園 7.麒麟峰溫泉-養生美食餐廳 9.青青湖畔親水花園 11.三河弦	2.紙箱王主題園區 4.東山水岸餐廳 6.紅瑛咖啡美食 8.山河戀休閒咖啡 10.十方之愛樹上咖啡座 12.陸光七村
	風味餐廳	1.竹之鄉風味餐廳 2.谷明土雞山莊 3.天山無影腳的店 4.大坑東山棧甕仔雞	5.龍之居平價土雞城 6.龍莊烤乳豬 7.東山廣場甕仔雞
	特色小吃	1.東東芋圓 3.新凍嫩仙草 5.三時冰菓店	2.老芋仔芋圓 4.豬頭山
住宿類	飯店	1.麒麟峰（溫泉） 3.橋王花園酒店	2.日光溫泉會館 4.霞飛溫泉
	民宿	1.山河戀休閒咖啡	2.青青休閒農園

資料來源：本計畫彙整。

三、工業發展

區內工廠數量不多，區位分布零星，以機械設備製造修配、倉儲及金屬製品製造為主，由於工廠大部分屬違規使用，將來應輔導遷移至臺中市工業區，以避免破壞大坑優美風景。

參、景觀遊憩資源

區內景觀遊憩資源可分作自然型、文化型、產業型及綜合型。

一、自然型遊憩資源

區內主要的自然型遊憩資源包括大坑生態園區、大坑森林公園、臺中市森林公園、1~10 號登山步道、大坑體能訓練場、中正露營區、櫻花林、地震公園以及臺中國際高爾夫球場等。

其中登山步道係自 70 年代左右開始逐步闢建，登山活動已成為大坑遊憩活動之代名詞。大坑登山步道乃依照山與溪天然交錯的地形築建而成，範圍內已完成的登山步道共有 12 條。

表 3-10 登山步道現況分析表

步道名稱	簡述
大坑 1 號步道	長約 1.6 公里，沿東山路往中興嶺方向直走，經東山樂園至雙連橋右轉上山即可到達登山口。此步道位於森林區，途中繞過果園、竹林，有一體能訓練場，內設十多項兒童親子遊憩設施，包括木棧道、體能訓練設備、迷宮，還有涼亭等。
大坑 2 號步道	長約 1.3 公里，在 2 號停車場，由東山路右轉清水巷約 5 公里即可到達登山口。此步道難度較高，有兩個枕木步道，皆為近 80 度的好漢坡，不易攀爬，深具挑戰性。
大坑 3 號步道	長約 1.3 公里，由橫坑巷再經連坑巷左轉，繞過停車場往上走即為登山口。此步道沿途具有豐富自然生態教育資源，包括鳥類、植物、動物及昆蟲等種類，途中並設有各種植物解說牌，適合生態教育。
大坑 4 號步道	長約 1.9 公里，由中正露營區再經停車場至長青橋即為登山口，此步道保有天然性，二旁毫無遮蔭，擁有極佳視野，可遠眺臺中市整體風貌。步道曲折，充滿挑戰性。
大坑 5、5-1 號步道	長約 5 公里，大坑 5 號與 5-1 號步道呈南北縱走，沿頭料山與二料山稜線而行，將 1~4 號步道串聯起來。5 號步道是臺灣五葉松分布最多的地方，從新社斜頭巷起登，經逍遙亭、行易亭、怡樂亭、獅子亭、黑松亭、高峰亭、頭料亭等，是最多涼亭的一條路線。沿途視野展望極佳，若透視度佳即可眺望臺中市區、大肚臺地等，終點至頭料山頂。回程至黑松亭轉接 5-1 號步道，經過城中亭、二料山，山頂無基石，立有「臺中市建城 90 周年紀念碑」，沿途設立多處植物解說牌，適合親子一同健行。
大坑 6 號步道	長約 1.7 公里，有兩處入口，一經松竹路循產業道路至 6 號停車場攀登而上，另一從光西巷進入直達觀音亭，再循步道而上。此步道坡度平緩，終點可達風動石公園，可遠眺豐原地區風貌，途中有一觀音亭，不少人至此參拜，另設有兒童遊樂場、涼亭等
大坑 7 號步道	長約 1.3 公里，由 6 號停車場進入。此步道終點可至風動石公園，沿途有各式果園，如柑橘、龍眼、荔枝等，樹木成蔭，坡度平緩。
大坑 8 號步道	長約 1 公里，登山口由建成巷行約 800 公尺產業道路進入。此步道沿途果園林立，終點達風動石公園，園區設置多處涼亭。
大坑 9、9-1 號步道	長約 1.5 公里，登山口位於經補庫停車場旁。此步道沿途充滿綠蔭，環境十分清幽，視野相當遼闊，可遠眺十一期重劃區都市景緻，另有日據時期遺留之彈藥庫及大里溪，路口處為九二一地震公園。
大坑 10 號步道	長約 1.2 公里，登山口位於經補庫停車場旁。此步道計有竹林步道、相思林道、九重葛花區、菇婆芋生態區及峭壁雄峰等五處，生態豐富。路面有枕木碎石步道、原生土道及木棧道等，並設有景觀涼亭及平臺。

資料來源：臺中市風景區管理所宣傳摺頁（107）。

二、文化型遊憩資源

（一）大坑圓環

大坑圓環是大坑的地標，也是入大坑風景區、新社的咽喉。圓環上奉祀的土地公廟香火鼎盛，是五里居膜拜祈福的信仰中心，更是大坑的守護神。

（二）大坑紙箱王創意園區

「紙箱王」從事紙藝工作二十餘年，主要從事紙品開發設計。民國 87 年創立金唐紙品有限公司，並於 96 年於大坑地區創立首家主題創意園區，是一個結合創意、設計、印刷的紙品王國，從對「紙」的迷戀執著延伸，深入研究紙的極限，結合各種變化，用紙玩味生活、創造生活。

（三）聖壽宮

聖壽宮之歷史可追溯自清代康熙 23 年，清朝部隊由鹿港登陸討伐大肚番，故奉請恩主關聖帝君、帝爺公（湄洲媽祖）之金身隨駕，護佑全軍平安，初建錫壽堂於西區民生路一帶小祀，後於民國 61 年由信徒捐贈北屯區大坑之土地闢建現址聖壽宮，更於民國 69 年由舊址全部遷入新宮入火安座，慶典七天法會。

三、產業型遊憩資源

區內主要的產業型遊憩資源包括溫泉（麒麟峰溫泉、日光溫泉會館、霞飛溫泉等）、多處休閒農園（布楚禮多肉植物園、郭叔叔獼猴生態區、福恬養蜂場等）以及休閒餐飲設施。

四、綜合型遊憩資源

區內主要的綜合型遊憩資源為心之芳庭、普羅旺斯庭園餐廳、青青湖畔親水花園、山河戀休閒咖啡及海灣樂世界寵物親子樂園等，其主要提供之服務與過去之大型綜合型遊樂園（亞哥花園）大相逕庭，皆以「輕」旅遊、露營活動及婚禮經營為主。在「輕」旅遊方面約莫 2~2.5 小時左右的停留時間，伴隨著園區內優美的環境、手作文創商品、精緻餐點等特色吸引遊客；露營方面因部分園區腹地平坦、遠離塵囂，對於臺中市區之居民而言是暫時遠離都市繁雜生活的好去處；而婚禮則因園區內特色建築、優美的花草樹木而創造出適合婚紗拍攝、婚禮公證等婚禮經營商機。相較於過去如亞哥花園大型遊樂設施之樂園，大坑地區之遊憩資源已逐漸走出自己的特色。

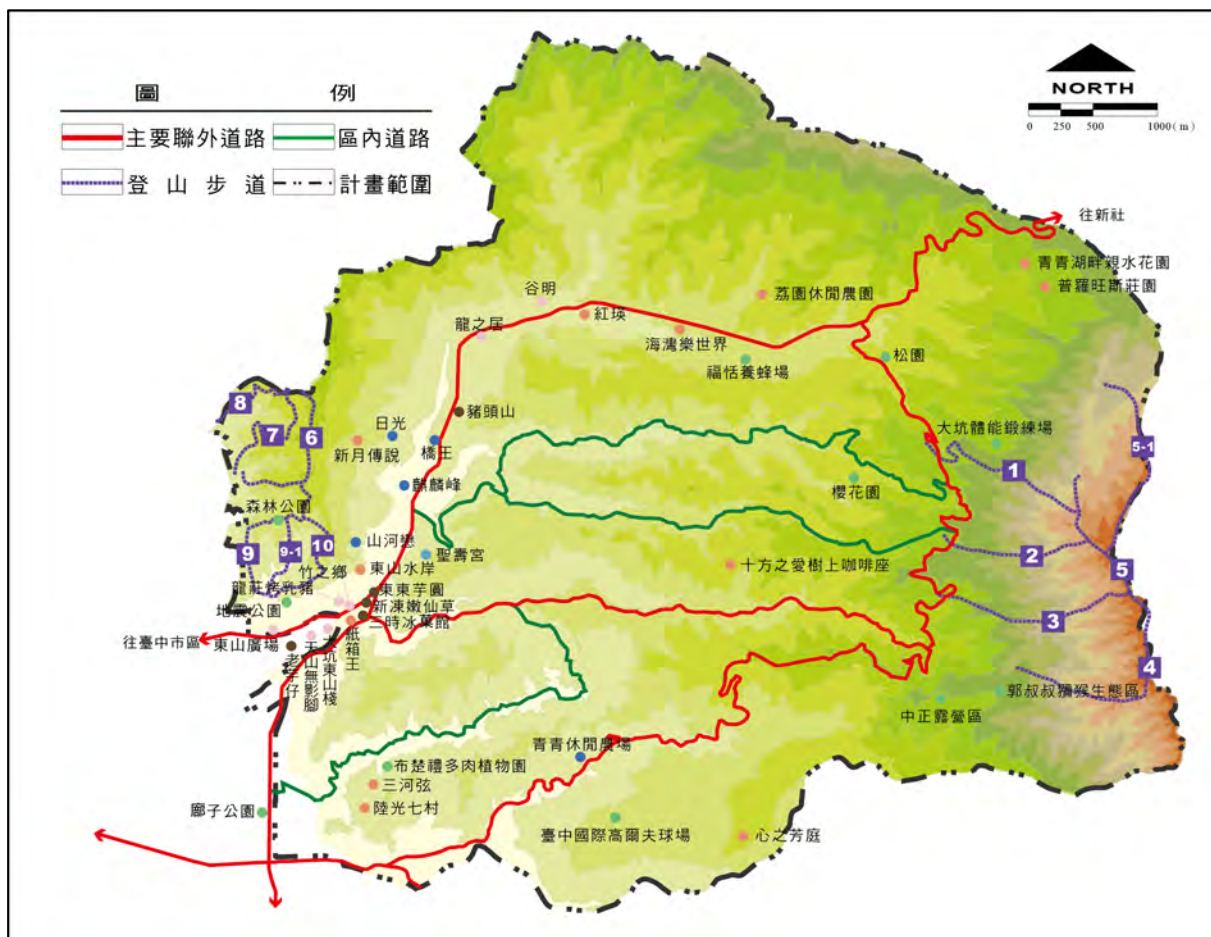


圖 3-8 遊憩資源分布示意圖

肆、文化資產

區內主要的文化資產計有 6 處，其中 1 處已公告為市定古蹟，另有 1 處依 103 年度文化資產普查結果列為高文化資產價值之建物；其他 4 處為普查在案之疑似遺址，區內並無其他屬依文化資產保存法公告之考古遺址或文化景觀。

一、市定古蹟-邱先甲墓園

邱先甲生於清咸豐 7 年（西元 1857），卒於日據大正 6 年（西元 1917），為臺灣民主國副總統兼義勇統領丘逢甲之長兄。1895 年 5 月率民主國義勇駐守南坎抗日不成後，一度內渡原籍，年餘再還臺，拓墾於大坑地區，為該區最大墾戶。邱先甲墓園修築於大正 6 年（西元 1917），墓園恪遵天圓地方之傳統格局，宏壯樸質。本墓園主與臺灣史相關，僅次於臺灣中部三地墓園（即霧峰林家祖墳、太平吳鸞旂墓園與竹山林月汀墓園）。圻工泥塑及石雕細膩，手法多樣，題材豐富，工藝水準極高，具有相當高之文化資產價值。古蹟位於北屯區北坑巷旁、土地範圍為北屯區大貴段 188 地號全部，於民國 96 年 7 月 13 日公告為市定古蹟。



圖 3-9 市定古蹟邱先甲墓園現行都市計畫套繪圖

二、高文化資產價值建物-大坑軍火庫

依據 103 年度文化資產普查，位於北屯區東山路一段、原軍功國小（今和平里地震公園）旁邊山路之大坑軍火庫，經調查屬文化資產分級價值「高」之軍事設施，現行都市計畫約於「公 3」公園用地附近。

三、疑似遺址

經普查在案之疑似遺址共有 4 處，包括頭份子遺址、北坑圍巷遺址、三角埔公墓遺址及乾溪遺址。頭份子遺址位於北屯區廊子巷 25 弄 57 號西側約 100 公尺處，坐落於東北高西南低之坡面上，西側為廊子巷、東南側為廊子巷 25 弄，現行都市計畫約於農業區及綠地（綠 1）附近；北坑圍巷遺址位於逢甲國小北方約 100 公尺處，坐落於北坑溪北岸之北高南低的坡面上，範圍由北坑巷產業道路所環繞，其土地使用分區為農業區；三角埔公墓遺址位於北屯區民德里，東山路二段轉連坑巷，經過雙連橋至公墓區域及周邊，坐落於南高北低之山坡地上，現行都市計畫約於公園用地（公 8）上；乾溪遺址位於北屯區北坑巷 122 之 1 號民宅南側，坐落於旱溪西北岸之山坡地上，地勢呈北高南低，北側約 400 公尺處為中正露營區，現行都市計畫約於公園用地（公 11）上。

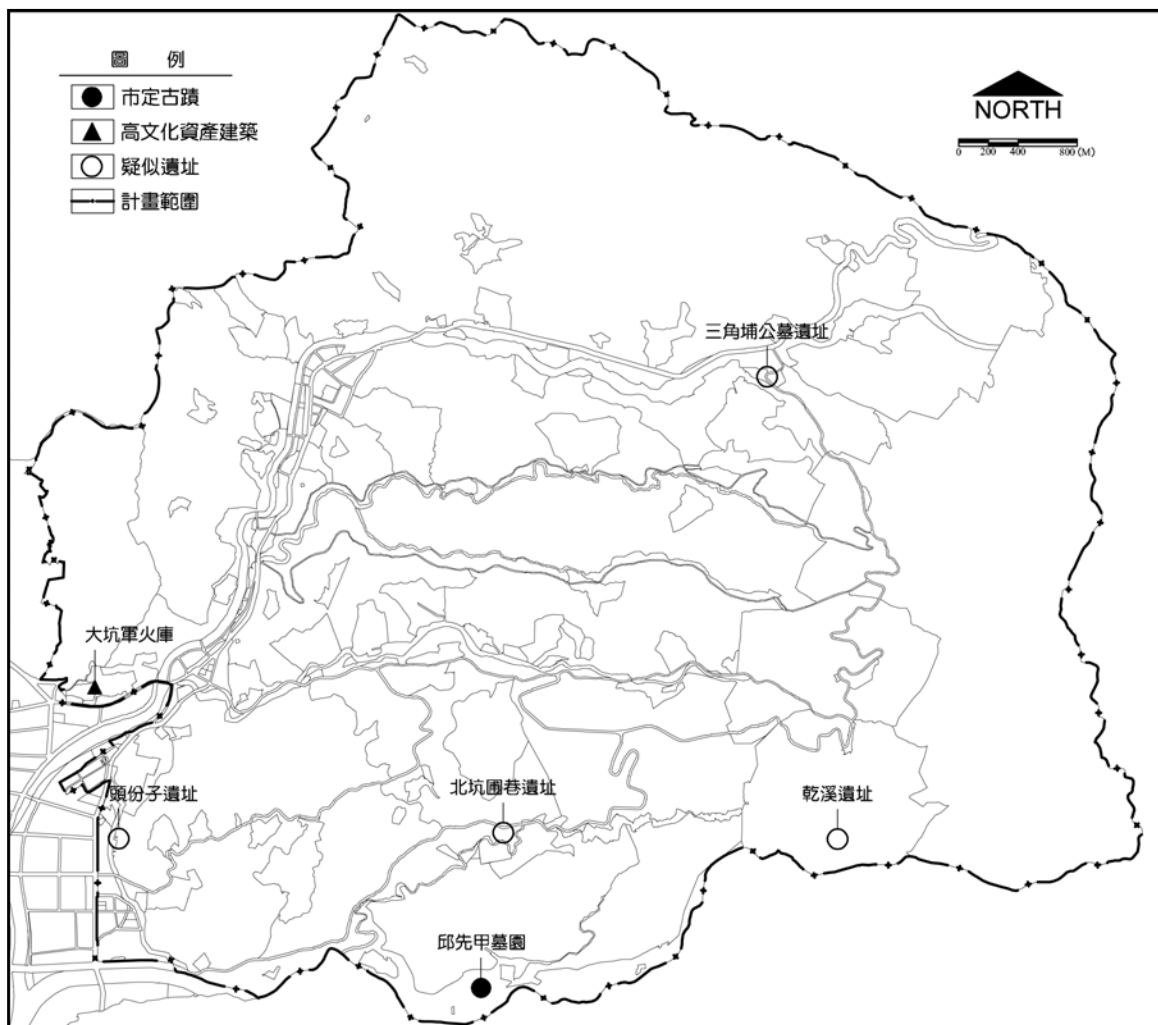


圖 3-10 文化資產分布位置示意圖

第三節 土地使用現況

壹、土地使用

一、住宅區

(一) 特一種住宅區

特一種住宅區分布於東山路兩側及廊子路東側，屬「變更臺中市擴大都市計畫（大坑風景地區）主要計畫（第一次通盤檢討）案」配合既有發展舊聚落地區所劃設，其建築型態多以 2-4 層連棟透天建築為主，其使用型態以住宅使用為主；另大坑圓環一帶，由東山路、橫坑巷及廊子路所構成的三角區域，多為餐飲、零售、地方小吃等使用為主，服務當地居民以及遊客消費所需；東山路沿線，則以餐飲、零售、當地土產、特色餐廳等商業活動為主，屬觀光型消費活動。本計畫共劃設特一種住宅區 28.76 公頃，目前已開發約 24.12 公頃，發展率為 83.48%。

(二) 特二種住宅區

特二種住宅區係依「臺中市大坑風景區開發許可審查要點」申請開發之建築基地，土地使用以住宅為主，少部分供學校使用（臺中美國學校）；另依建築型態可分為透天連棟住宅、社區別墅住宅，部分範圍尚在整地開發階段（如位於計畫區內東南鄰接橫坑巷之裕大花園別墅開發案）。本計畫共劃設特二種住宅區 374.70 公頃，目前已開發建築使用者約 175.72 公頃，發展率為 46.90%。



調查時間：105 年 1 月

二、旅館區

旅館區 2 處，1 處現為橋王花園酒店，另 1 處目前閒置。共劃設 1.84 公頃，目前僅東山路西側橋王花園酒店開發完成，發展率為 38.59%。

三、文教區

文教區 1 處，現為中臺科技大學校區所在地，計畫面積 7.15 公頃，目前已開闢，發展率為 100%。

四、宗教專用區

宗教專用區共劃設 9 處，分別為朝聖宮、聖壽宮、中天寺、崇聖寶殿、福慧寺、佛法山寺、武廟育化堂、金剛山般若學院、崇華佛堂。共劃設 6.67 公頃，目前皆已開闢，發展率為 100%。

五、社福專用區

社福專用區 1 處，現況為十方啟能中心所在地，計畫面積 1.71 公頃，目前已開闢，發展率為 100%。



調查時間：105 年 1 月

六、遊憩區

本計畫區劃設第一種遊憩區、第二種遊憩區、第三種遊憩區等三類。第一種遊憩區係依「臺中市大坑風景區開發許可審查要點」申請開發之建築基地且已取得開發許可並已申請開發（含原核准建築計畫）之俱樂部、旅館、遊樂設施、高爾夫球場，如臺中國際高爾夫球場、亞哥花園、海灣樂世界（前東山樂園）等；第二種遊憩區位於大里溪、大坑溪兩側，以供發展遊憩設施、餐飲業及觀光旅館服務使用，惟多數土地均尚未開發使用；第三種遊憩區則主要供交通轉運、商業服務、旅遊諮詢服務相關設施使用，惟多數土地亦尚未開發使用。計畫區內共劃設第一種遊憩區 160.45 公頃，已開發 133.27 公頃，發展率為 83.06%；第二種遊憩區 8.38 公頃，已

開發 2.71 公頃，發展率為 32.34%；第三種遊憩區 7.49 公頃，已開發 3.64 公頃，發展率為 48.60%。



調查時間：105 年 1 月

七、風景區

風景區係為平均坡度 30%以下之可發展用地，供作為未來觀光發展之儲備用地，除大多仍為農業使用（果園及雜林）外，部分土地作為景觀餐廳或寺廟使用。



調查時間：105 年 1 月

八、農業區

農業區以作農業使用（果園及雜林）為主，其間夾雜部分土地作為山產餐廳、社區活動中心或寺廟使用。



調查時間：105 年 1 月

九、各分區發展率概況

本計畫區特一種住宅區過去因依現況劃設，發展率達 83.48%，特二種住宅區將近半數已完成開發建築，開發率約 46.90%，旅館區目前為橋王花園酒店使用，發展率為 38.59%，另文教區、宗教專用區、社福專用區之發展率皆達 100%。第一種遊憩區發展率約 83.06%（含亞哥花園等），第二、第三種遊憩區現況仍零星作住商使用，發展率不高。上述各土地使用分區發展情形如表 3-11。

表 3-11 計畫區土地使用分區發展率概況表

使用分區	計畫面積 (公頃)	開發面積 (公頃)	發展率 (%)
特一種住宅區	28.76	24.12	83.48
特二種住宅區	374.70	175.72	46.90
旅館區	1.84	0.71	38.59
文教區	7.15	7.15	100.00
宗教專用區	6.67	6.67	100.00
社福專用區	1.71	1.71	100.00
第一種遊憩區	160.45	133.27	83.06
第二種遊憩區	8.38	2.71	32.34
第三種遊憩區	7.49	3.64	48.60

資料來源：本計畫彙整（調查時間：105 年 7 月）。

備註：1.第一種遊憩區已開發面積含亞哥花園等。

2.特二種住宅區中，開發許可核准之可建築用地，如已開發建築，則依已建築完成之建築基地範圍計算已開發面積。

十、土地利用現況情形

因本計畫區相當大範圍非屬都市發展用地，為進一步瞭解土地利用情況，本計畫參酌行政院農業委員會水土保持局「山坡地土地利用限度查定之土地利用」資料，以及本計畫現地調查、配合空照圖盤點之情形，製作土地利用現況分布圖及面積統計表，詳參圖 3-、表 3-。

土地利用現況資料以林地及農業使用為主，合計約 1,950.74 公頃，與本計畫劃設農業區及風景區規模相當（合計約 1,942.70 公頃），爰將土地使用現況圖與現行土地使用計畫套疊分析，說明現行計畫劃設主要分區與用地土地利用現況如下：

（一）農業區

農業區面積 1,566.39 公頃，係擬定時依臺中市政府建置「1/5000 坡地防災環境地質敏感資料庫」資料，將位於高山崩潛感地區之限制發展土地，以及計畫擬定當時經查定作為農業使用且適合供農作之土地一併劃定。使用現況以林地為大宗，面積 906.09 公頃，約占計畫面積 57.85%，農業使用土地次之，面積 451.71 公頃，約占計畫面積 28.84%，草地面積 52.15 公頃，約占計畫面積 3.33%，河流面積 20.79 公頃，約占計畫面積 1.33%，其餘使用皆未達計畫面積 1%。

（二）風景區

風景區面積 376.31 公頃，為平均坡度 30%以下坵塊完整之可發展用地，劃設保留作為未來觀光發展之儲備用地。使用現況以林地為大宗，面積 246.45 公頃，約占計畫面積 65.49%，農業使用土地次之，面積 100.51 公頃，約占計畫面積 26.71%，草地面積 28.65 公頃，約占計畫面積 7.61%，閒置土地面積 6.10 公頃，約占計畫面積 1.62%，河流面積 5.07 公頃，約占計畫面積 1.35%，住宅使用土地 4.69 公頃，約占計畫面積 1.25%，其餘使用皆未達計畫面積 1%。

（三）公園用地

公園用地面積 809.84 公頃，主要係依保安林及公有土地範圍劃設，較具規模之公園用地如臺中市森林公園、大坑森林公園等，係屬自然景觀資源型之休憩設施，因此土地利用調查顯示為林地，考量為已開闢之公園用地，故計入公園使用面積統計，合計公園使用面積為 809.11 公頃，約占計畫面積 99.91%。

（四）住宅區

住宅區面積 406.09 公頃，包含既有舊聚落發展地區及依開發許可申請作為住宅使用之土地。因部分開發許可案件尚未完成開發，且開發基地範圍包含不可

開發區應維持原始地形地貌，故使用現況以林地為大宗，面積 152.15 公頃，約占計畫面積 37.47%，住宅使用土地次之，面積 76.69 公頃，約占計畫面積 18.88%，草生地面積 71.48 公頃，約占計畫面積 17.60%，興建中面積 57.21 公頃，約占計畫面積 14.09%，閒置土地面積 40.75 公頃，約占計畫面積 10.04%，其餘使用皆未達計畫面積 1%。

另本計畫特別標註目前正在動工中之「裕大花園開發許可案」開發中地區，依照空照圖所標繪面積約 57.19 公頃屬於興建中之土地，占計畫面積約 1.61%。另閒置土地 86.65 公頃則包含嶺秀山莊、亞哥花園等閒置之開發許可案件區域，占計畫面積約 2.45%。

表 3-12 土地利用現況面積統計表

項目	面積(公頃)	所占比例 (%)	備註
住宅使用	87.31	2.46	
商業使用	3.20	0.09	
工業使用	2.13	0.06	
農業使用	640.76	18.08	68.37%位於農業區；15.21%位於風景區
宗教使用	8.73	0.25	
機關使用	2.86	0.08	
學校使用	10.32	0.29	
遊憩使用	126.31	3.56	
公園使用 1	809.11	22.83	
興建中 2	57.19	1.61	
社福使用	1.71	0.05	
閒置土地 3	82.30	2.32	
河流	80.76	2.28	
林地	1,309.98	36.97	63.51%位於農業區；17.28%位於風景區
草生地	152.39	4.30	
墓地	6.86	0.19	
其他使用	8.71	0.25	
道路	153.20	4.32	
總計	3,543.83	100.00	

資料來源：行政院農業委員會水土保持局「山坡地土地利用限度查定之土地利用」(104)；本計畫彙整。

註 1：本計畫區公園多屬自然景觀資源型之休憩設施，因此土地利用調查顯示為林地，考量為已開闢之公園用地，故計入公園使用面積統計。

註 2：興建中土地係依照空照圖標繪面積。

註 3：閒置土地依現地勘查標繪，包含嶺秀山莊、亞哥花園等閒置之開發許可案件區域。

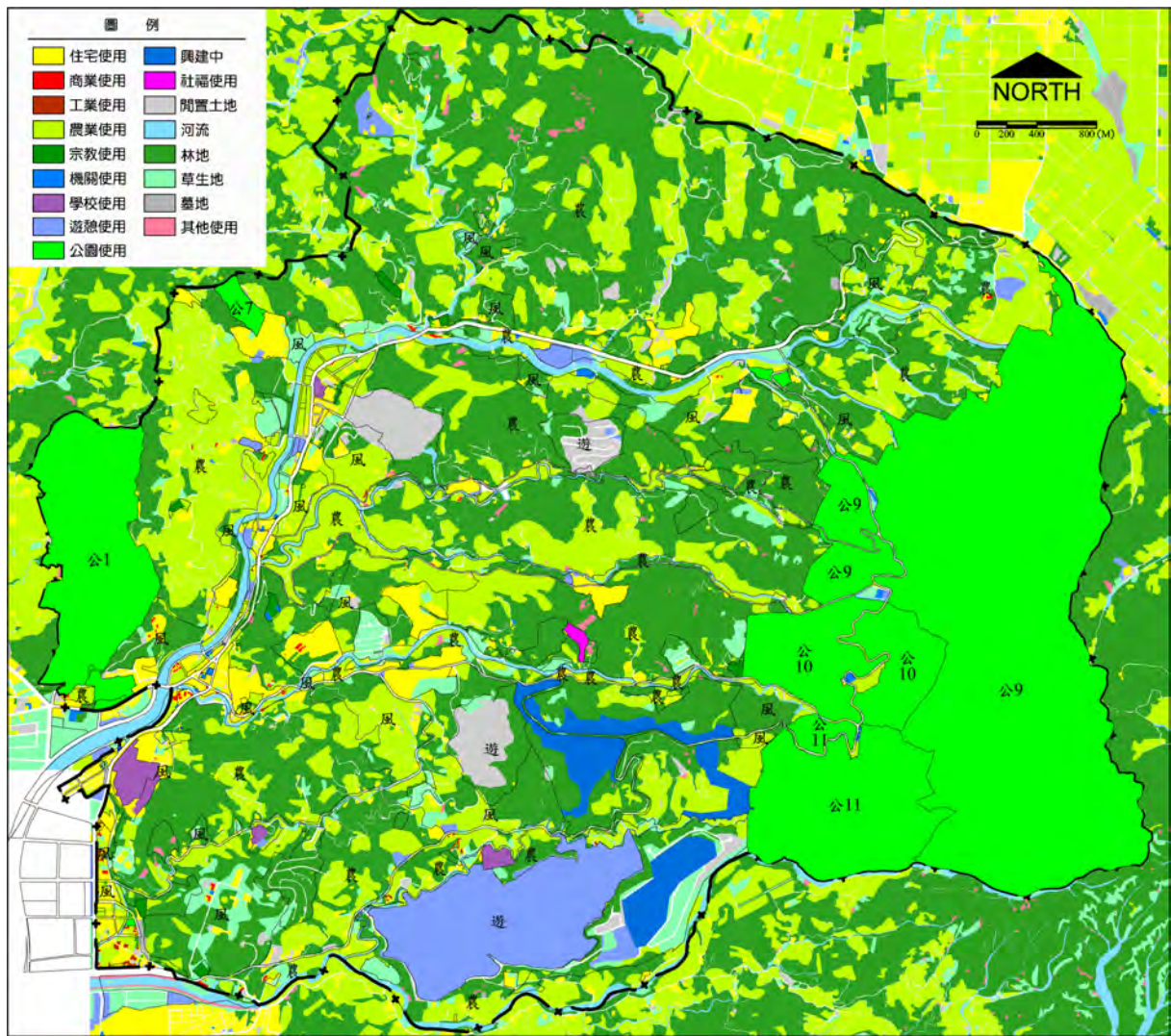


圖 3-11 計畫區土地利用現況分布示意圖

貳、開發許可案盤點

一、開發許可辦理依據

臺中市政府為加強大坑風景區開發保育管理，促進土地合理利用，維護自然景觀，確保公共安全，依據相關法令及內政部都市計畫委員會第 312 次會議決議，訂定「臺中市大坑風景區開發許可審查要點」，並於 79 年 12 月 13 日公告實施，以為大坑風景區開發之圭臬。

依據「臺中市大坑風景區開發許可審查要點」之規定，開發計畫經許可後，開發人應於核准開發許可之日起一年內依規定申請雜項執照，逾期末申請者，原開發許可自行作廢，開發人因故不能於前項期限內申請時，應敘明原因，申請展期，以一次為限，但展期不得超過六個月。

另配合臺中市大坑風景特定區計畫於 103 年 4 月 25 日公告發布實施，於土地使用分區管制要點規定，特定區計畫發布實施前，已取得開發許可，尚未完成開發建築；已申請開發許可尚未核准；及已取得雜項執照並完成雜項工作物施作之建築基地，於計畫發布實施後二年內得依原「臺中市大坑風景區開發許可審查要點」續行辦理，於取得開發許可後，另依都市計畫法定程序變更為適當分區。

依據臺中市政府都市發展局提供之資料，本計畫區迄今已核准及於特定區計畫發布後二年內申請審議之開發許可案件計 99 件，總申請面積約 546 公頃，主要申請用途包括寺廟、自用住宅、別墅社區、旅館、遊憩設施等。

二、依開發階段分析

彙整歷年已核准及近期申請審議之開發許可案件，累計已達 99 案，其中已取得開發許可者共 85 案，近期申請尚未取得開發許可案件共 14 案。

表 3-13 開發許可申請案開發階段分析表

類型			案件數	比例(%)
取得開發許可 (85 件)	舊案 (76)	已完成建築或建築中	31	31.3
		僅完成雜項工程	16	16.2
		未取得雜項使用執照	29	29.3
	新案 (9)	已完成建築或建築中	7	7.1
		僅申請雜項執照	2	2.0
未取得開發許可	新案 (14)	已審議但未審竣	1	1.0
		尚未排會審議	13	12.6
合計			99	100.0

註：「新案」係指 103 年 4 月 25 日後開發許可審查委員會續審案件，但不含變更設計提會討論案；「舊案」係指 103 年 4 月 25 日前已核發開發許可案件。

資料來源：臺中市政府都市發展局；本計畫彙整（彙整時間：109 年 12 月 18 日）。

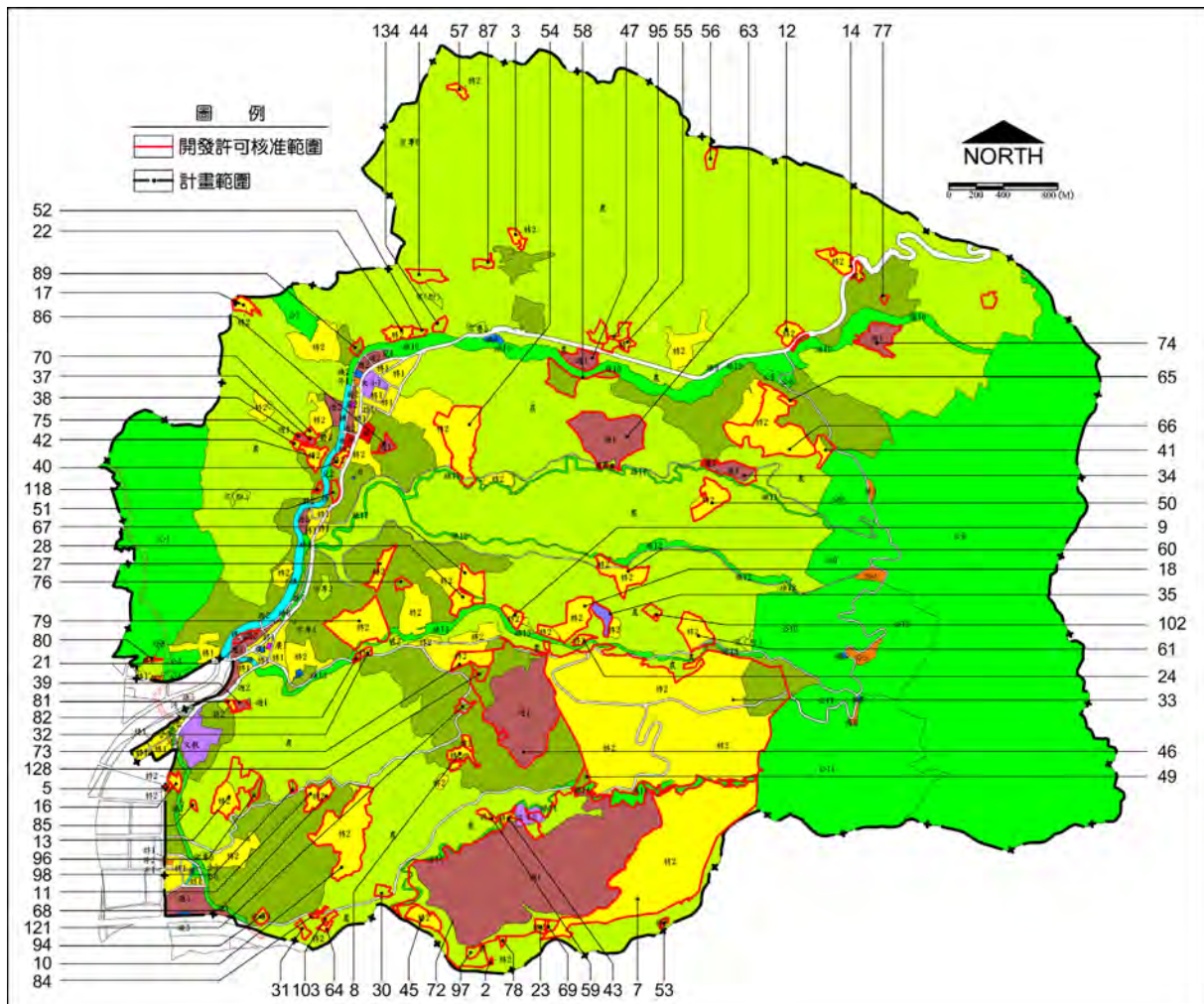
三、依申請開發內容分析

已核發開發許可的案件中，申請用途以住宅使用為主，計 61 案，約占已核准案量之 71.76%，所占面積比例亦最大，約為 35.12%；其次面積占比較大者為遊樂設施、休閒育樂場所、高爾夫球場，以及兼有住宅及旅館之開發案。

表 3-14 開發許可申請案申請用途分析表

申請用途	案件數	比例(%)	面積(公頃)	比例(%)
住宅使用	61	71.76	187.37	35.12
住宅及旅館	1	1.18	140.23	26.28
寺廟及宗教設施	5	5.88	3.18	0.60
旅館、休閒會館、渡假中心	5	5.88	7.21	1.35
招待所、俱樂部	6	7.06	18.54	3.48
遊樂設施、休閒育樂場所、高爾夫球場	5	5.88	174.22	32.66
其他（啟能中心、學校）	2	2.36	2.75	0.51
合計	85	100.0	533.50	100.0

資料來源：臺中市政府都市發展局；本計畫彙整（彙整時間：109 年 12 月 18 日）。



2. 921 災後重建案-大貴段 202 地號開發案
3. 大坑段 607-9 地號花園別墅開發案
5. 賴伙仔大觀段 790 地號自用住宅開發案
7. 裕大花園別墅 C 區開發案
8. 大坑 458-1 等地號社區開發案
9. 伯爵邸別墅開發案
10. 生活大地住宅別墅
11. 芙蓉名廬渡假山莊
12. 大坑 547-2 等地號社區開發案
13. 唐州建設大坑社區開發案
14. 郭林勇住宅別墅開發案
16. 楓丹白露別墅開發案
17. 黃建楹別墅開發案
18. 書香畫境住宅別墅
21. 大學段 635 等地號住宅開發建築計畫
22. 大坑 159 等地號社區開發案
23. 廊子溪畔花園別墅開發案
24. 大坑 448 等地號社區開發建築計畫
27. 青青山莊住宅別墅
28. 群億雅歌山莊社區開發案
30. 大貴段 464 及 465 地號別墅住宅開發案
31. 凌霄山莊住宅別墅
32. 大坑 478-11 地號社區開發案
33. 裕大花園別墅 D 區
34. 臺中市大坑射擊協會俱樂部開發案
35. 大坑十方啟能中心開發建築暨擴建案
37. 臺中日光溫泉會館
38. 臺中日光溫泉會館二期開發案
39. 大觀段 24 等地號休閒咖啡屋開發建築

40. 大滿段 681 地號等 9 筆土地住宅開發案
41. 大坑 748-1 等地號社區開發案
42. 大坑 256 等地號社區開發案
43. 琴葉林原木屋渡假村
44. 大坑 640-7 等地號土地開發案
45. 大坑 475-1 地號開發案
46. 亞哥花園擴建開發案
47. 地號 125-11 國有地合併東山樂園使用案
49. 古敏源住宅別墅開發案
50. 大坑 784 等地號住宅開發建築計畫
51. 林泰山住宅別墅開發案
52. 大坑 163-1 等地號社區開發案
53. 大坑 473-40 等地號開發案
54. 張啟深住宅別墅開發案
55. 大坑 580-19 等地號社區開發案
56. 大坑 577-21 地號土地開發案
57. 曾國亮別墅開發案
58. 東峰育樂事業有限公司渡假別墅開發案
59. 湯永華別墅開發案
60. 黃金蓮住宅社區開發案
61. 棕櫚泉別墅住宅社區開發案
63. 抱龍山莊開發案
64. 詹清福住宅開發案
65. 劉清澤住宅開發案
66. 陽光山林住宅及別墅社區開發案
67. 劉豐次住宅別墅開發案
68. 臺中美國學校擴校變更開發計畫
69. 大坑 474-23 地號花園別墅開發建築計畫
70. 鑫典山莊社區開發案

72. 裕大高爾夫球場公有土地合併開發案
73. 大富段 529 地號等住宅社區開發案
74. 賴茂州溫泉度假村開發案
75. 大滿段 631 地號開發案
76. 大豐段 167 地號開發案
77. 大坑段 396-14 地號開發案
78. 大坑段 474-30 地號開發案
79. 大坑段 482 地號休閒俱樂部及遊樂設施開發
80. 大學段 1002 地號自用住宅開發案
81. 先天救教臺中道院宗教設施開發案
82. 陳清文住宅別墅開發案
84. 大貴段 932 等地號住宅開發案
85. 大觀段 289 地號土地住宅開發案
86. 臺中英葛莉花園會館開發案
87. 大樂段 427 地號等 3 筆土地招待所開發案
89. 大湖段 96 地號住宅開發案
94. 李煥湘開發案
95. 大坑美術俱樂部
96. 大豐段 951 地號天心寶院宗教建築開發案
97. 大貴段 213-1 地號土地旅館開發案
98. 林樹枝開發案
102. 大富段 200-6 地號等 6 筆土地住宅社區開發案
103. 大貴段 941 地號等 2 筆土地住宅開發案
118. 臺中聖華道院開發案
121. 大富段 495 地號員工招待所建築開發案
128. 大富段 491-1 地號住宅開發案
134. 大坑段 643 等地號

註：實際核准案件及範圍依臺中市政府核准內容為準。

圖 3-12 計畫區已核准開發許可案分布位置圖

四、申請開發內容與土地使用計畫分析

已核准（含審議通過）之開發許可案件中，約有 23 案其申請開發性質與 103 年擬定之特定區計畫不相容，包括部分已取得開發許可案件，於近年提出變更開發許可申請，致使用項目異動；或已取得開發許可案件，因遲未申請雜項執照完成雜項工程，於擬定特定區計畫時因不符合土地使用分區劃定原則，因此劃設為農業區或風景區；另近期經審議通過核准開發許可案件，應依據本計畫土地使用分區管制要點第十九點之規定考量修正為適當之土地使用分區。

前述申請開發性質與現行土地使用計畫不相容案件中，經查詢建築執照請領情形，計有 16 案已取得雜項使用執照，開發許可仍具效力，有必要透過本次通盤檢討調整為適當之土地使用分區。

表 3-15 已核准開發許可案件申請開發內容與現行計畫不相容案件清冊

類型	編號	案名	申請開發性質	現行計畫	雜照
已 取 得 開 發 許 可 案 件	舊 案	21 大學段 635 等地號住宅開發建築計畫	住宅社區	第二種遊憩區、道路用地、排水道用地	
		31 凌霄山莊住宅別墅	住宅社區	農業區	
		44 大坑 640-7 等地號土地開發案	渡假別墅	農業區	
		52 大坑 163-1 等地號社區開發案	住宅社區	農業區	✓
		56 大坑 577-21 地號土地開發案	寺廟 (禪修精舍)	農業區	
		68 臺中美國學校擴校變更開發計畫	其他必要公共 與公用設施及 公用事業	特二種住宅區	✓
		70 鑫典山莊社區開發案	住宅社區	農業區	
		75 大滿段 631 地號開發案	住宅	農業區、風景區	✓
		78 大坑段 474-30 地號開發案	住宅社區	農業區	✓
		79 大坑段 482 地號休閒俱樂部開發案	俱樂部、遊樂 設施	特二種住宅區	✓
		81 先天救教臺中道院宗教設施開發案	宗教設施	特二種住宅區	✓
		84 大貴段 932 等地號住宅開發案	住宅	農業區、道路用地	✓
		85 大觀段 289 地號土地住宅開發案	住宅	農業區	✓
		87 北屯區大榮段 427、486、487 地號等 3 筆土地(原安泰老人養護中心)招待所開發案	招待所	農業區	✓
		98 林樹枝開發案	住宅	風景區、農業區	✓
		118 臺中聖華道院開發案	宗教建築	風景區	✓
		134 大坑段 643 等地號	別墅住宅	農業區	
	新 案	95 大坑美術俱樂部	俱樂部	農業區	✓
		96 大豐段 951 地號天心寶院宗教建築開發案	宗教建築	風景區	✓
		30 大貴段 464 及 465 地號別墅住宅開發案	住宅社區	農業區、道路用地	
		97 大貴段 213-1 地號土地旅館開發案	旅館	農業區	✓
		102 大富段 200-6 地號等 6 筆土地住宅社區開發案	住宅社區	農業區	✓
		103 大貴段 941 地號等 2 筆土地住宅開發案	住宅	農業區	✓

資料來源：臺中市政府都市發展局；本計畫彙整（彙整時間：109 年 12 月 18 日）。

第四節 公共設施

壹、公共設施開闢情況

計畫區內劃設公園用地等 12 類 50 處公共設施用地，面積共 1,003.98 公頃，其中屬未取得之公共設施保留地面積約 67.09 公頃。有關計畫區公共設施用地開闢情形，詳參表列及圖示說明。

表 3-16 公共設施用地開闢情形及使用現況一覽表

項目		面積 (公頃)	土地 權屬	開闢 情形	土地使用現況
公園用地	公 1	104.82	公有	已開闢	臺中市森林公園
	公 2	0.17	部分公有	部分開闢	停車場／雜林
	公 3	4.46	部分公有	已開闢	大坑地震公園、停車場
	公 4	0.91	部分公有	未開闢	鐵皮（商店）、住宅、停車場
	公 5	0.06	私有	未開闢	雜林
	公 6	0.26	部分公有	未開闢	雜林
	公 7	5.72	公有	未開闢	樹葬園區、雜林
	公 8	1.77	公有	未開闢	墳墓
	公 9	501.69	部分公有	部分開闢	大坑步道／雜林、住宅
	公 10	80.62	部分公有	部分開闢	大坑步道／雜林、住宅
	公 11	108.63	部分公有	部分開闢	中正露營場／雜林、住宅
兒童遊樂 場用地	兒 1	0.20	部分公有	未開闢	雜林、鐵皮屋
	兒 2	0.32	部分公有	未開闢	雜林
	兒 3	0.18	部分公有	未開闢	停車使用
機關用地	機 1	0.15	部分公有	已開闢	警察局第五分局東山派出所
	機 2	0.26	部分公有	未開闢	雜林
	機 3	0.22	公有	未開闢	閒置空地
	機 4	0.64	公有	未開闢	農田、雜林
	機 5	0.11	公有	未開闢	鐵皮屋（民宅）、空地
	機 6	0.07	公有	未開闢	停車場、鐵皮棚架
文小用地	文小 1	2.02	公有	已開闢	北屯區大坑國小
	文小 2	2.55	部分公有	已開闢	北屯區逢甲國小
市場用地	市 1	0.21	部分公有	未開闢	鐵皮屋、荒地
自來水事 業用地	自 1	0.26	私有	已開闢	自來水塔
	自 2	0.04	私有	已開闢	自來水塔
停車場	停 1	0.25	部分公有	未開闢	雜林

項目		面積 (公頃)	土地 權屬	開闢 情形	土地使用現況
用地	停 2	0.15	部分公有	未開闢	荒地
	停 3	0.56	公有	已開闢	停車場
	停 4	1.59	公有	部分開闢	停車場／雜林
	停 5	2.04	公有	部分開闢	停車場／雜林
	停 6	0.44	公有	部分開闢	停車場／雜林
	停 7	0.25	私有	部分開闢	停車場／鐵皮屋（商店、餐廳）
廣場用地	廣 1	0.15	私有	未開闢	鐵皮屋（商店）、私人停車場
	廣 2	0.13	部分公有	未開闢	雜林、堆置場
污水處理 廠用地	污 1	0.46	公有	未開闢	閒置空地
綠地用地	綠 1	4.90	部分公有	未開闢	雜林
	綠 2	0.01	公有	已開闢	巷道
	綠 3	0.06	公有	未開闢	雜林、閒置空地
	綠 4	0.04	公有	未開闢	閒置空地
	綠 5	0.04	公有	未開闢	閒置空地
	綠 6	0.18	部分公有	部分開闢	綠地／鐵皮屋
	綠 7	0.52	部分公有	未開闢	雜林
	綠 8	1.02	部分公有	未開闢	河道、雜林、民宅
	綠 9	0.32	公有	未開闢	雜林
	綠 10	41.89	部分公有	部分開闢	大坑溪、綠地／鐵皮屋（餐飲店）
	綠 11	9.00	部分公有	已開闢	濁水坑溪
	綠 12	8.32	部分公有	已開闢	清水坑溪
	綠 13	14.69	部分公有	已開闢	橫坑溪
	綠 14	11.47	部分公有	已開闢	北坑溪
	綠 15	0.02	私有	未開闢	既有巷道
排水道用地		12.26	部分公有	已開闢	排水道
道路用地		76.88	部分公有	部分開闢	--

資料來源：本計畫調查（105 年 7 月）。

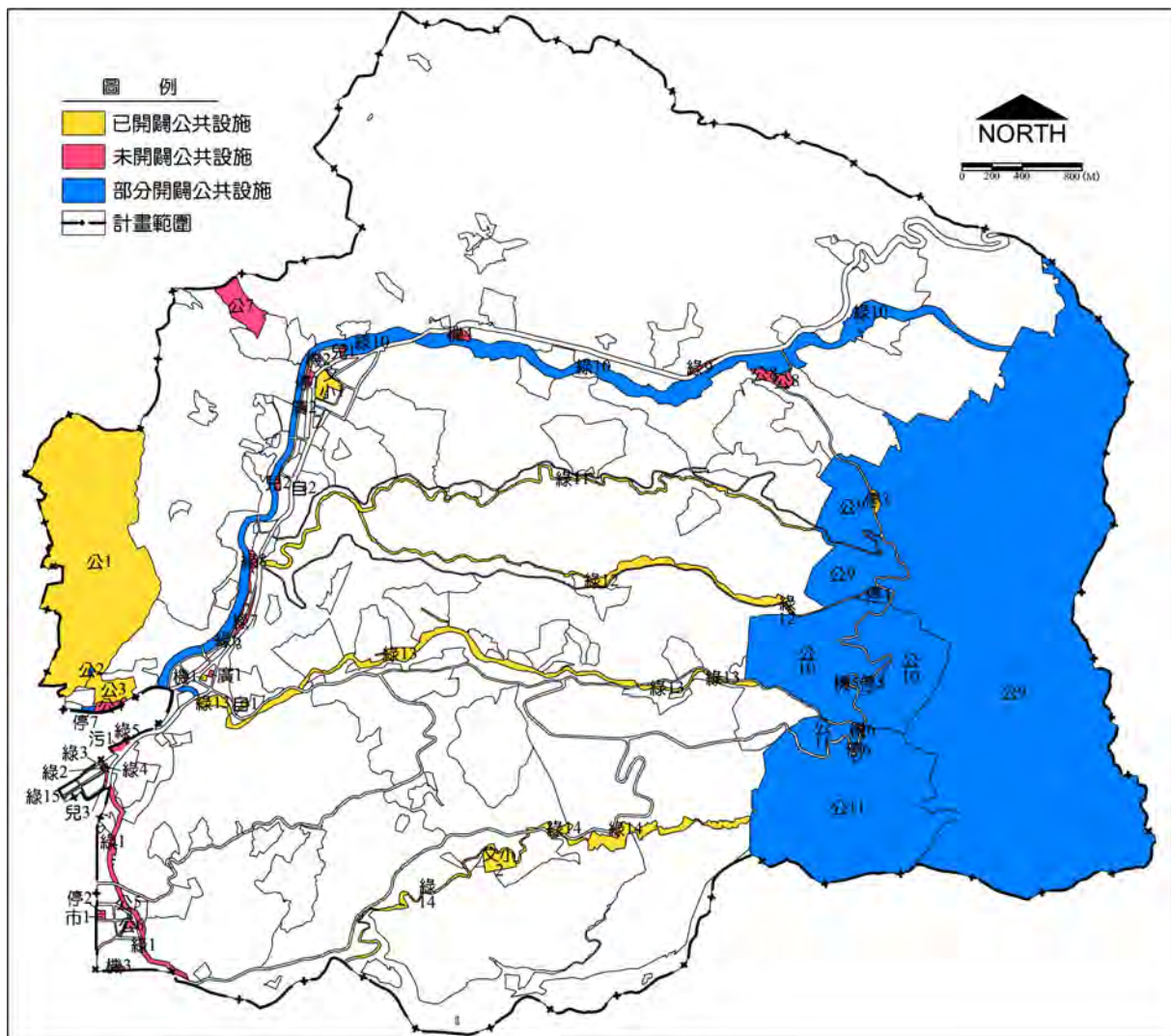


圖 3-13 計畫區公共設施用地開闢情形示意圖



資料來源：本計畫調查（105 年 7 月）。

圖 3-14 計畫區公共設施用地使用現況

貳、配合斷層帶管制所劃設之公共設施用地情形

88 年九二一地震後，大坑地區因車籠埔斷層通過而受災嚴重，大部分居民對於居住於斷層帶上仍懷有恐懼心理，致斷層帶附近土地利用效益大為降低，故配合辦理數次都市計畫變更，將斷層帶沿線土地變更為公共設施用地，其一為 89 年 6 月 23 日配合受 921 震災影響之東山國中、軍功國小災後重建計畫，將校區原址規劃為震災紀念公園；其二為 92 年 9 月 19 日配合「臺中市斷層帶附近地區因震災損毀之已建築用地辦理以地易地執行計畫」將參與該執行計畫之可建築用地變更為非建築用地，以配合執行以地易地計畫；另於 103 年 4 月 25 日發布實施之「擬定臺中市大坑風景特定區計畫」案，則進一步將車籠埔斷層帶附近可建築用地劃設為公共設施用地，以達避災、防災之成效，斷層帶沿線公共設施劃設歷程、現況土地使用情形詳參表 3-17。

表 3-17 配合斷層帶管制所劃設之公共設施一覽表

計畫名稱 與發布實施日期	公設 編號	變更面 積(公頃)	開發方式	土地權屬	使用情況
89.06.23 變更臺中市都市計畫（公園用地（公 23）為文小用地、文中小用地為公園用地、市場用地（市二）及廣場兼停車場用地（廣兼停四）為公園用地）主要計畫案	公 3	4.46	開闢經費 6,000 萬元，經費來源：臺中市政府	部分公有	大坑地震公園
92.09.19 變更臺中市擴大都市計畫（大坑風景地區）主要計畫（部分住宅區為綠地、公園用地及兒童遊樂場用地、部分風景區為綠地）案	公 4	0.27	產權以地易地移轉予中華民國，未來臺中市政府以無償撥用方式取得。公園、兒童遊樂場等開闢經費 858 萬元，經費來源：臺中市政府編列年度預算支應。	公有	住宅、停車場
	綠 1	0.32		公有	雜林
	綠 2	0.01		公有	巷道
	綠 3	0.07		公有	雜林、空地
	綠 4	0.04		公有	空地
	兒 3	0.12		公有	停車使用
103.04.25 擬定臺中市大坑風景特定區計畫案	綠 1	4.58	由臺中市政府逐年編列預算取得。	部分公有	雜林
	兒 3	0.06		部分公有	停車使用
	公 2	0.81		部分公有	停車場、雜林
	公 4			部分公有	住宅、停車場
	綠 15	0.02		私有	空地

資料來源：本計畫彙整。

第五節 土地權屬

壹、土地權屬分布情形

計畫區涵蓋北屯區之大昌段、大盛段、大富段、大湖段、大華段、大貴段、大榮段、大滿段、大豐段及部分大學段、大興段、大觀段、建和段等 13 段地段之土地。除西側臺中市森林公園及東山路沿線部分土地屬市有土地，及大坑森林公園為保安林地，係屬國有地外，餘多屬私有土地；公有地（含未登錄地）合計約 1,053.03 公頃，占計畫區總面積之 29.71%。計畫區公私有土地面積統計及分布情形，詳參表 3-18 及圖 3-15。

表 3-18 計畫區土地權屬面積計表

項目		面積(公頃)	百分比(%)
公有地	國有地	652.00	18.40
	市有地	174.22	4.91
	未登錄地	226.81	6.40
	小計	1,053.03	29.71
私有地		2,467.77	69.64
公私共有		23.03	0.65
總計		3,543.83	100.00

資料來源：臺中市政府都市發展局土地權屬資料庫（104）。

貳、農業區建地目分布情形

本計畫農業區內屬經編定為建地目之土地者共計 436 筆，面積約為 18.64 公頃，其面積統計及分布情形，詳參表 3-19 及圖 3-16。

表 3-19 計畫區內農業區建地目公私有土地統計表

項目		筆數	面積(公頃)	比例(百分比)
公有地	國有地	6	0.11	0.57
	市有地	13	0.14	0.77
	小計	19	0.25	1.34
私有地		415	17.81	95.55
公私共有		2	0.58	3.11
總計		436	18.64	100.00

資料來源：臺中市政府都市發展局土地權屬資料庫（104）。

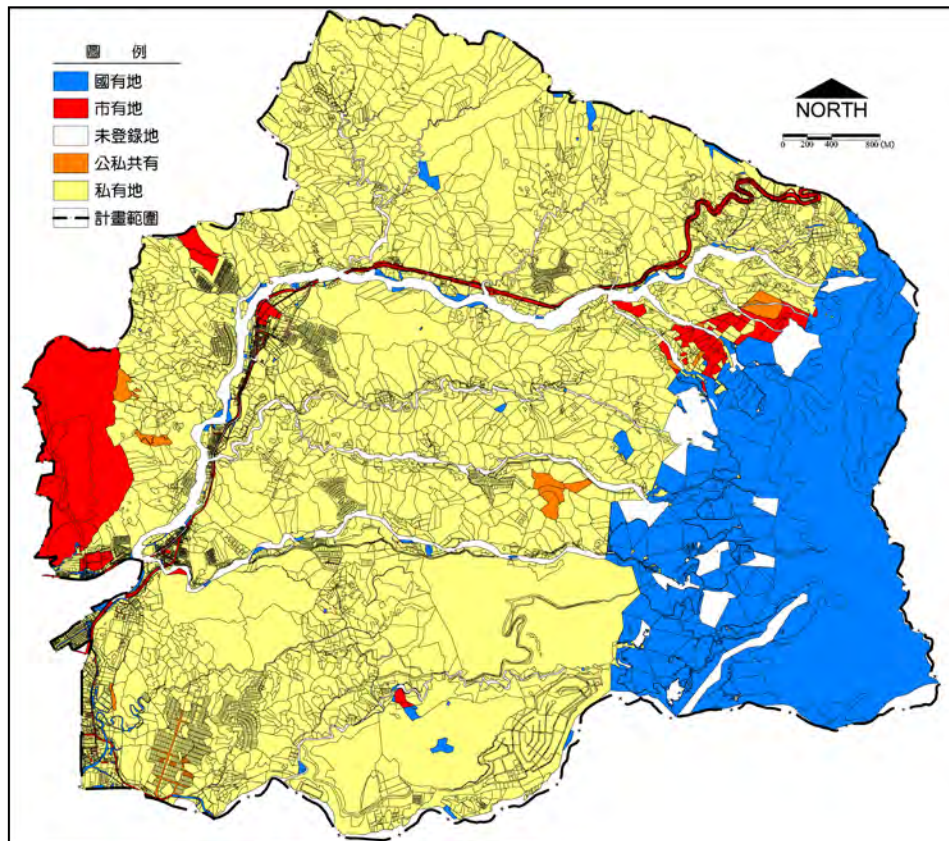


圖 3-15 計畫區土地權屬分布示意圖

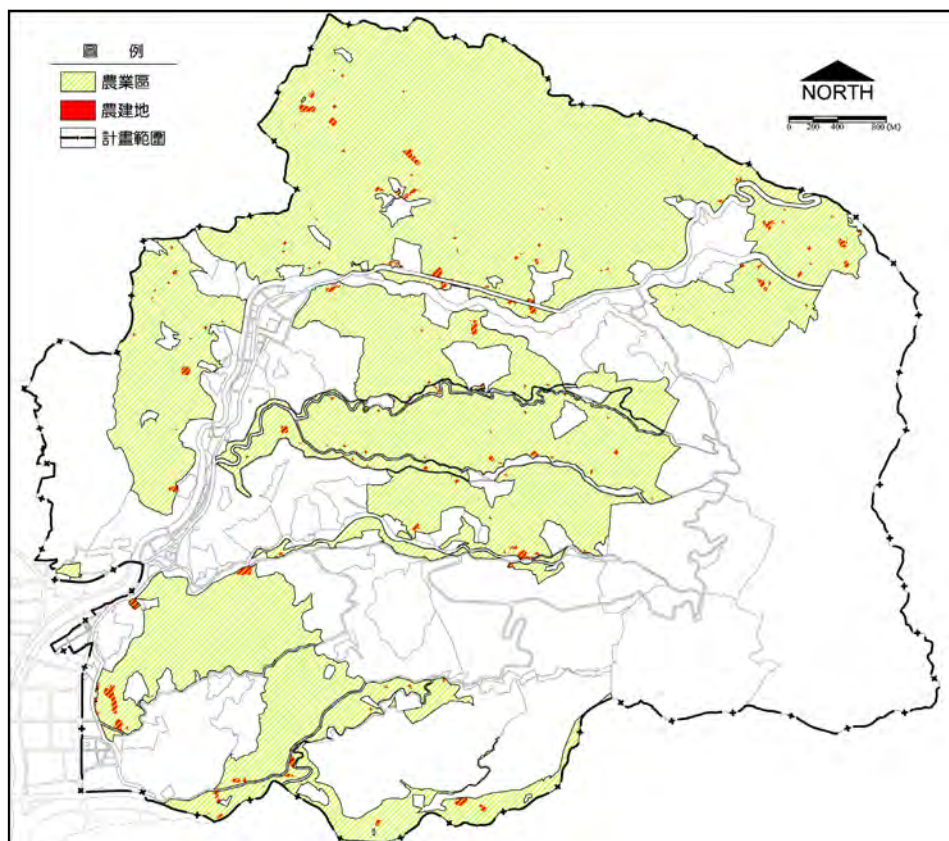


圖 3-16 計畫區內農業區建地目分布示意圖

資料來源：臺中市政府都市發展局土地權屬資料庫（104）；本計畫繪製。

參、斷層帶土地權屬分布情形

車籠埔斷層帶經過本計畫區西側部分地區，其經過之範圍已劃設為公共設施用地，涵蓋 315 筆土地，面積共約 11.74 公頃，其中仍有 4.10 公頃之私有地尚未取得。本計畫區斷層帶內土地權屬之面積統計及分布情形詳參表 3-20 及圖 3-17。

表 3-20 計畫區內斷層帶兩側公私有土地統計表

項目		筆數	面積(公頃)	百分比(%)
公有地	國有地	79	1.36	11.56
	市有地	75	6.19	52.71
	小計	154	7.55	64.27
公私共有		2	0.10	0.86
私有地		159	4.10	34.87
總計		315	11.74	100.00

資料來源：臺中市政府都市發展局土地權屬資料庫（104）。

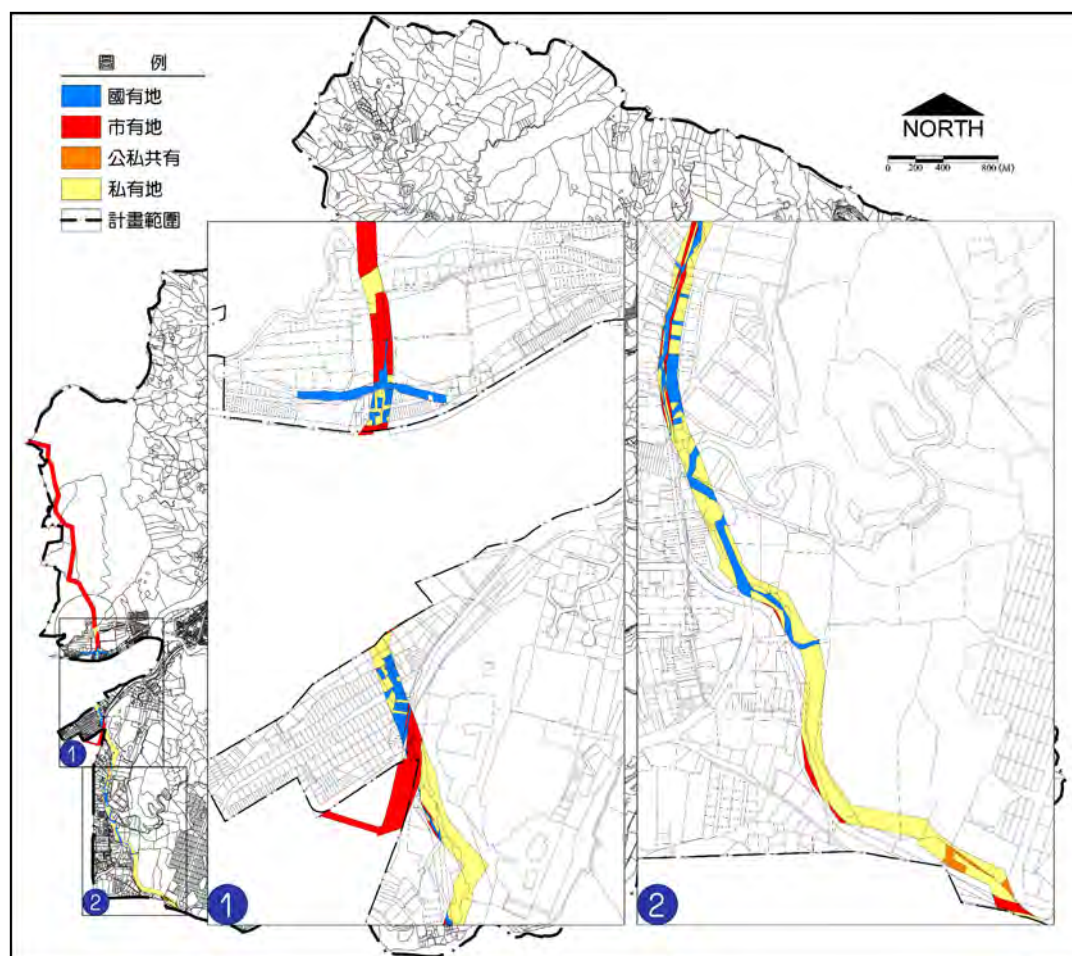


圖 3-17 計畫區內斷層帶之土地權屬分布示意圖

資料來源：臺中市政府都市發展局土地權屬資料庫（104）；本計畫繪製。

第六節 交通運輸

壹、大眾運輸

大坑地區大眾運輸以公車為主，由 5 家客運業者經營，共計 11 路線。其中，66 路為主要環線，行駛於東山路、連坑巷、橫坑巷之間；仁友客運 21 路與豐原客運 270 路等路線行駛於東山路，惟仁友客運起訖點皆至東山路口，豐原客運可延伸至東勢地區；其餘路線僅行駛至大坑圓環與廊子路附近地區。

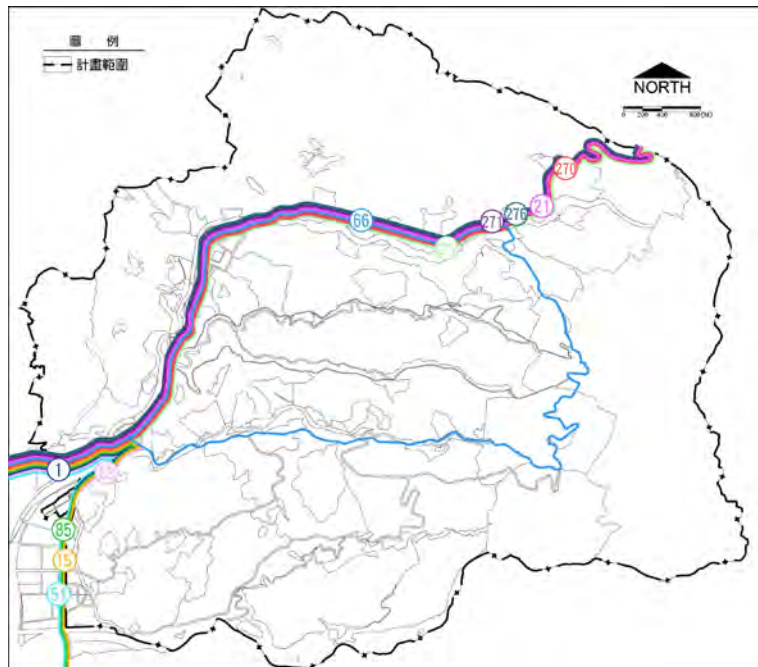


圖 3-18 公車路線分布示意圖

表 3-21 公車路線一覽表

類型	業者	路線	班距
繞行大坑地區	臺中客運	66 左環(往天星大飯店)-右環(往亞哥花園)	約 30~40 分鐘
行經東山路 (市區-東山路)	仁友客運	21 道禾六藝文化館-貴城山莊 21 延 1 道禾六藝文化館-民德橋 21 延 2 道禾六藝文化館-中興嶺	約 20~40 分鐘
行經東山路 (市區-東勢)	豐原客運	270 豐富公園-東勢(經大南) 271 豐富公園-東勢(經東興) 276 豐富公園-東勢(經興中山莊) 277 豐富公園-東勢(經復盛里)	約 20~60 分鐘
廊子路	臺中客運	15 道禾六藝文化館-國軍臺中總醫院	約 20~30 分鐘
	統聯客運	85 高鐵臺中站-國軍臺中總醫院	10 班/天
行經大坑圓環 附近地區	統聯客運	1 道禾六藝文化館-中臺科技大學校區	約 20~40 分鐘
	豐原客運	51 莒光新城-圓山新村	約 10~20 分鐘
	巨業客運	68 東海別墅-太原車站-中臺科技大學校區	約 20 分鐘

資料來源：本計畫彙整。

貳、道路系統

一、道路路網

計畫區內道路順應地形地勢，多數呈東西走向，僅依賴南北向之廊子路及連坑巷予以銜接。道路層級大致可分為主要道路、次要道路及現有道路，說明如下：

（一）主要道路

以市 129（東山路、中興巷及廊子路）、市 8（東山路）為主。東山路路段，往東經中興嶺可至新社及東勢地區，往西經大坑圓環後公路編號為市 8，可至臺中市區。廊子路路段，往北於大坑圓環續接中興巷及東山路，往南經太原路、廊子巷後可至太平區（大興路、中山路及光興路）及大里區（建民路及仁化路），或接太原路進入臺中市區。



（二）次要道路

東西向次要道路部分，包括濁水巷、清水巷、橫坑巷、芋園巷及北坑巷，除芋園巷由廊子巷、北坑巷由太原路進入之外，其餘皆由東山路進入，主要提供住宅社區、遊樂設施及登山步道出入通行使用；南北向次要道路僅有連坑巷，為東西向道路及一至五號登山步道之聯絡通道。



(三) 現有道路

東山路北側的現有道路，除光西巷沿大里溪側有數處住宅社區之外，其餘因周邊土地大多尚未開闢，道路使用率亦較低，包括大湖巷、竹坑巷；其中，光西巷往北可銜接潭子區湳底巷(中 86-1)，竹坑巷往北可銜接新社區水井街(中 88)。計畫區東側民興巷因緊鄰新社區，是新社花海活動期間，交通管制的重要替代道路之一。北坑巷南側的芳庭路則為服務休閒餐飲設施的主要道路。

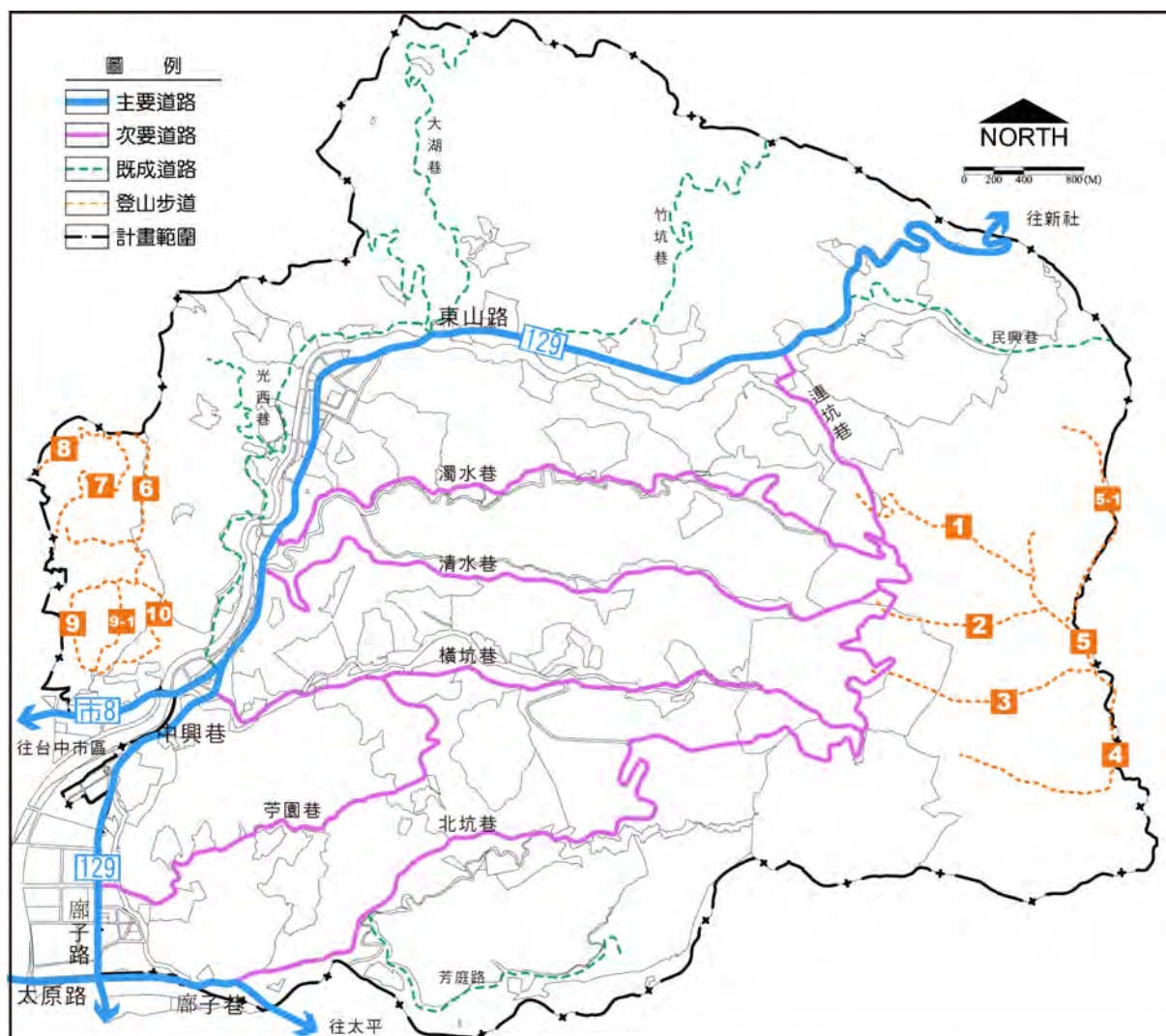


圖 3-19 道路系統分布示意圖

二、計畫道路開闢情形

計畫區主要道路路寬 20 公尺，次要道路路寬約 8~15 公尺。依臺中市政府建設局對於道路開闢與否之定義，係針對現況已供作道路使用且土地為公有或市有者，未開闢道路部分包含 12M-3、12M-4、12M-7 以及 12M-11，部分開闢道路包含：17M-1、17M-2、15M-1、10M-2 以及 10M-7，其餘多配合現況劃設故多已開闢，惟部分道路寬度未達計畫寬度。

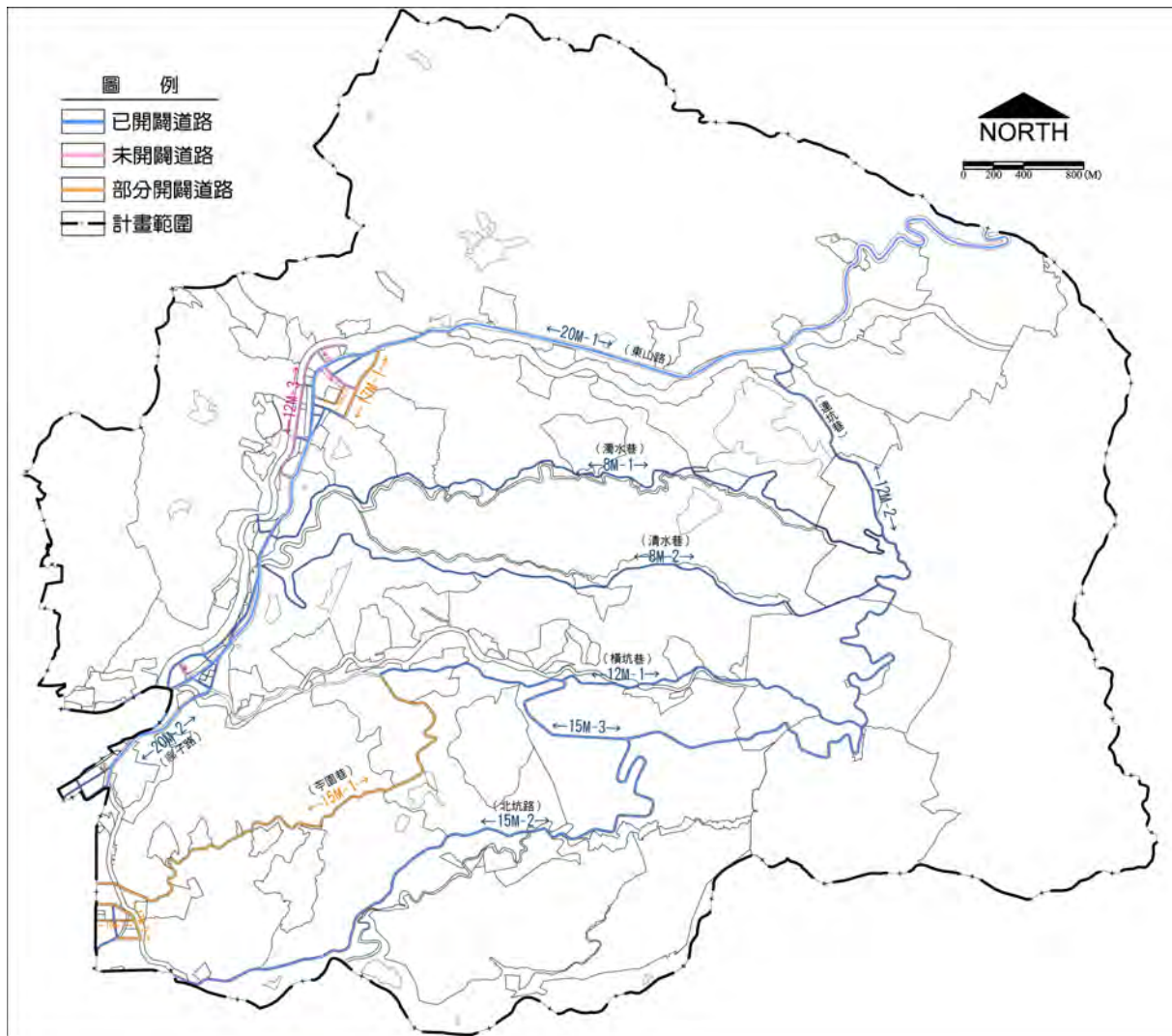


圖 3-20 道路開闢情形示意圖

表 3-22 道路開闢情形明細表

道路編號	方向	長度(M)	寬度(M)	起：訖	開闢情形	備註
20M-1	東西	8,432	20；30	計畫區西側：計畫區東側	已開闢	東山路
20M-2	南北	1,013	20；30	13M-1：12M-13	已開闢	廊子路
17M-1	南北	522	17	10M-3：20M-1	部分開闢	貴城巷
17M-2	南北	591	17	計畫區西南側：10M-6	部分開闢	廊子巷
15M-1	東西	5,064	15	12M-13：廊子路	部分開闢	苧園巷+橫坑巷西側
15M-2	東西	6,833	15	計畫區西側：12M-2	已開闢	北坑巷，部分路段應由開發許可案捐贈
15M-3	南北	1,165	15	12M-1：15M-3	已開闢	
15M-4	東西	57	15	計畫區西側：20M-2	已開闢	祥順東路二段
13M-1	東西	251	13	8M-6：20M-2	已開闢	祥順九街+友祥街
12M-1	東西	3,534	12	15M-1：12M-2	已開闢	橫坑巷東側
12M-2	南北	4,303	12	20M-1：15M-2	已開闢	連坑巷
12M-3	南北	1,150	12	兒 1 用地北側：兒 2 用地北側	未開闢	
12M-4	南北	91	12	12M-3：20M-1	未開闢	
12M-5	東西	169	12	排水道用地西側：20M-1	已開闢	三貴城大橋
12M-6	東西	198	12	12M-7：20M-1	已開闢	東山路二段
12M-7	東西	246	12	20M-1：17M-1	未開闢	
12M-8	南北	951	12	逢甲橋北側：20M-1	已開闢	東山路二段+東山路二段 1 巷
12M-9	南北	101	12	12M-8：20M-1	已開闢	東山路二段
12M-10	南北	135	12	排水道用地西側：20M-1	部分開闢	光西巷
12M-11	南北	122	12	12M-8：20M-1	未開闢	
12M-12	南北	156	12	20M-1：12M-13	已開闢	東山路二段中興巷
12M-13	東西	120	12	20M-1：15M-1	已開闢	橫坑巷
10M-1	東西	49	10	12M-3：20M-1	已開闢	東山路二段 100 巷
10M-2	東西	282	10	20M-1：12M-7	部分開闢	東山路二段貴成巷
10M-3	東西	211	10；15	20M-1：17M-1	已開闢	東山路二段貴成巷
10M-4	南北	191	10	排水道用地西側：20M-1	已開闢	東山路二段 65 巷
10M-5	南北	313	10	20M-1：20M-2	已開闢	廊子路 651 巷
10M-6	東西	379	10；12	計畫區西南側：17M-2	已開闢	廊子巷
10M-7	東西	238	10	計畫區西南側：17M-2	部分開闢	廊子巷
8M-1	東西	5,555	8	20M-1：12M-2	已開闢	濁水巷
8M-2	東西	5,088	8	20M-1：12M-2	已開闢	清水巷
8M-3	東西	51	8	20M-1：8M-4	已開闢	東山路二段 80 巷
8M-4	南北	137	8	10M-3：20M-1	已開闢	東山路二段
8M-5	東西	358	8	計畫區西側：20M-2	已開闢	仁友巷
8M-6	南北	56	8	計畫區西側；13M-1	已開闢	祥順九街

資料來源：本計畫彙整。

第七節 環境敏感地區

大坑風景特定區具有「活動斷層」、「地下水補注」、「山崩與地滑」及「土石流」等地質敏感特性，綜合說明如下表：

壹、環境敏感地區

地質法於 100 年 12 月 1 日施行後，經濟部陸續公告各類地質敏感區，目前本計畫區涉及已公告之地質敏感地種類包括活動斷層（103 年 3 月 28 日經地字第 10304601640 號公告訂定）、山崩與地滑（103 年 12 月 22 日經地字第 10304606360 號公告訂定）、地下水補注地質敏感區（104 年 12 月 31 日經地字第 10404606410 號公告訂定）。

另外，土石流潛勢溪流為 89 年行政院農業委員會水土保持局劃定公開並持續觀測更新，最新潛勢溪流位置示意圖為 105 年 2 月更新。

表 3-23 大坑各自然地質災害風險區域彙整表

類型	位置	說明
活動斷層	計畫區西側 邊界處	本計畫區內活動斷層地質敏感區係為「車籠埔斷層」所在位置，九二一大地震後劃設影響區，斷層破裂帶經過地區為和平里及廊子里。
地下水補注	計畫區西側 邊界處	經濟部 104.12.31 公告臺中地下水補注地質敏感區位置，依據「地質敏感區基地地質調查及地質安全評估作業準則」第 11 條第二項第(二)款之規定，開發後細部調查範圍內土地透水面積以不小於法定空地面積之 60%為原則。但依其他法規規定應提供部分土地供公共使用之土地，其土地透水面積，以不小於法定空地面積扣除提供公共使用土地面積之剩餘面積之 60%為原則。細部調查範圍內土地透水面積未符合上述規定者，其不足之土地透水面積部分，應採取有效因應措施以補償之。 地下水補注區與特定區內廊子里廊子路沿線住宅社區重疊，現況多為平房、連棟及獨棟式透天厝住宅，後續建物增建、重建應配合「地質法」及前項所述評估作業準則規定辦理。
山崩與地滑	計畫區東北側 為主	山崩與地滑潛勢區域主要聚集於計畫區北側農業區及東側公園用地內，現況為體能訓練場、生態園區及公園等非住宅聚落處；其他少數則零星分布於計畫區西側及中部區域。
土石流 潛勢溪流	計畫區東北側	土石流潛勢溪流共計 3 條，風險潛勢等級落在低至中級，流經特定區內民德里民德橋及長壽橋附近，鄰近市 129、連坑巷等道路，初估保全戶數約 10 戶以內，若面臨強降雨須即時撤離該位置居民。

資料來源：中央地質調查所。

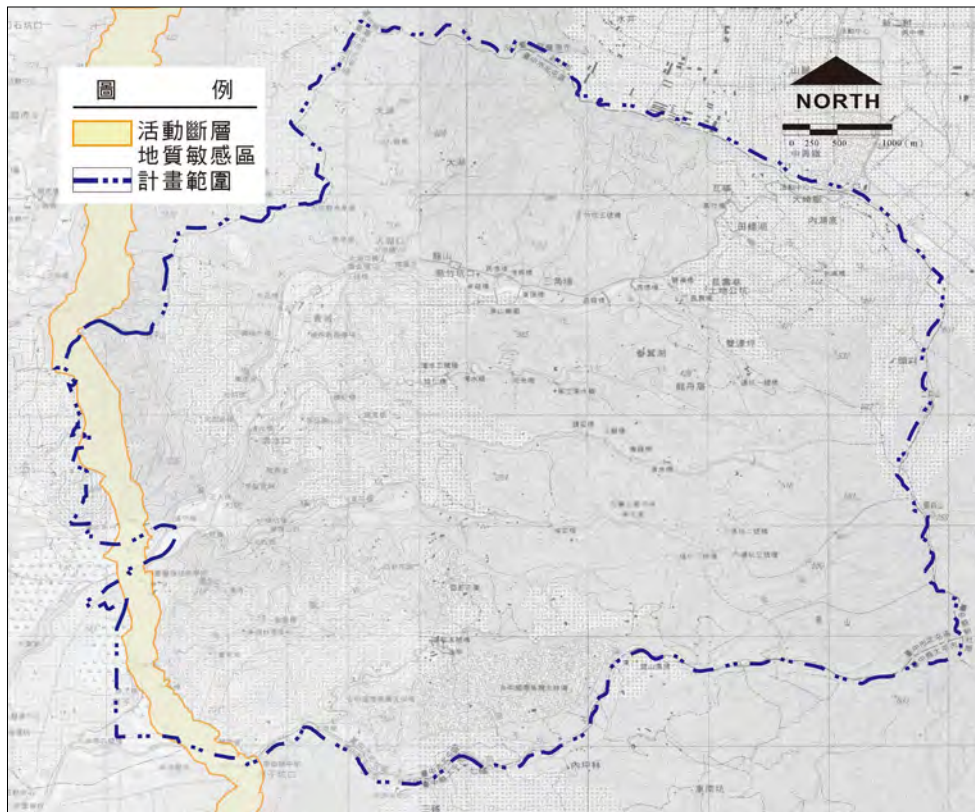


圖 3-21 活動斷層地質敏感區分布示意圖

資料來源：經濟部中央地質調查所地質法專區網站資料。

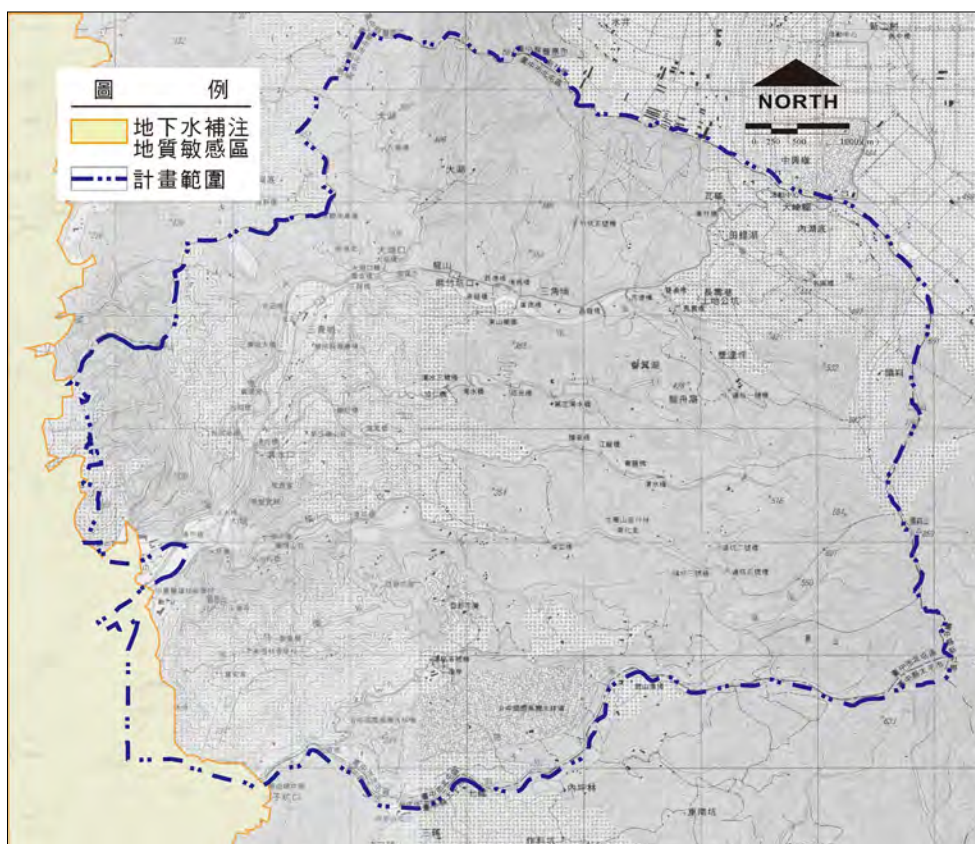


圖 3-22 地下水補注地質敏感區分布示意圖

資料來源：經濟部中央地質調查所地質法專區網站資料。

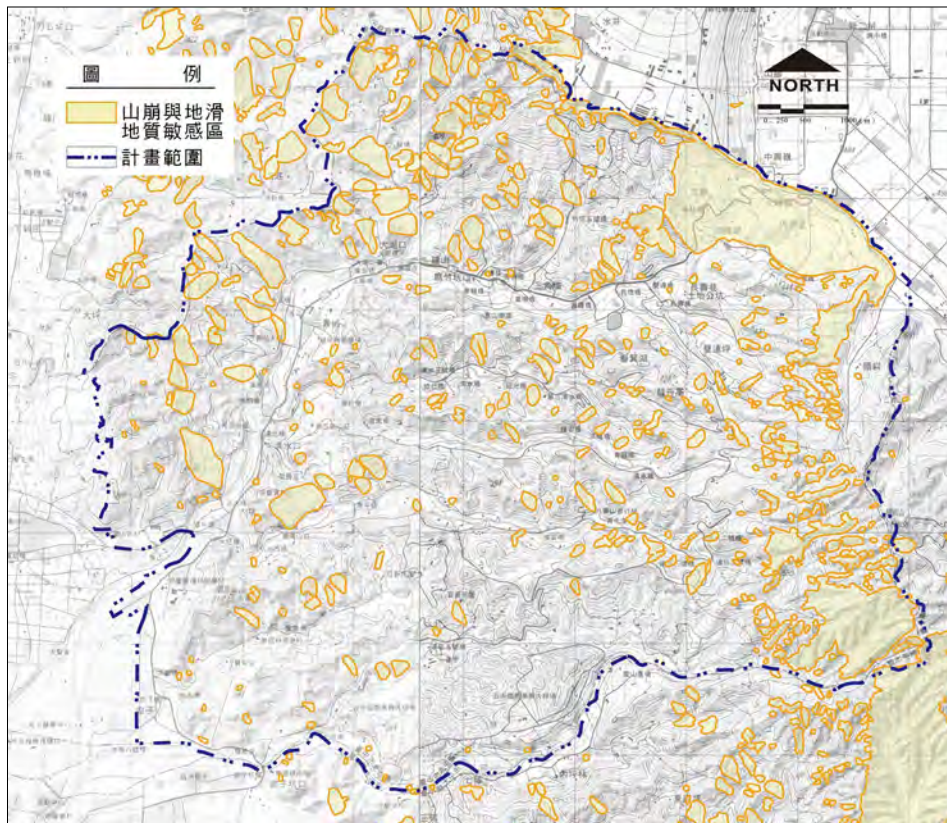


圖 3-23 山崩與地滑地質敏感區分布示意圖

資料來源：經濟部中央地質調查所地質法專區網站資料。

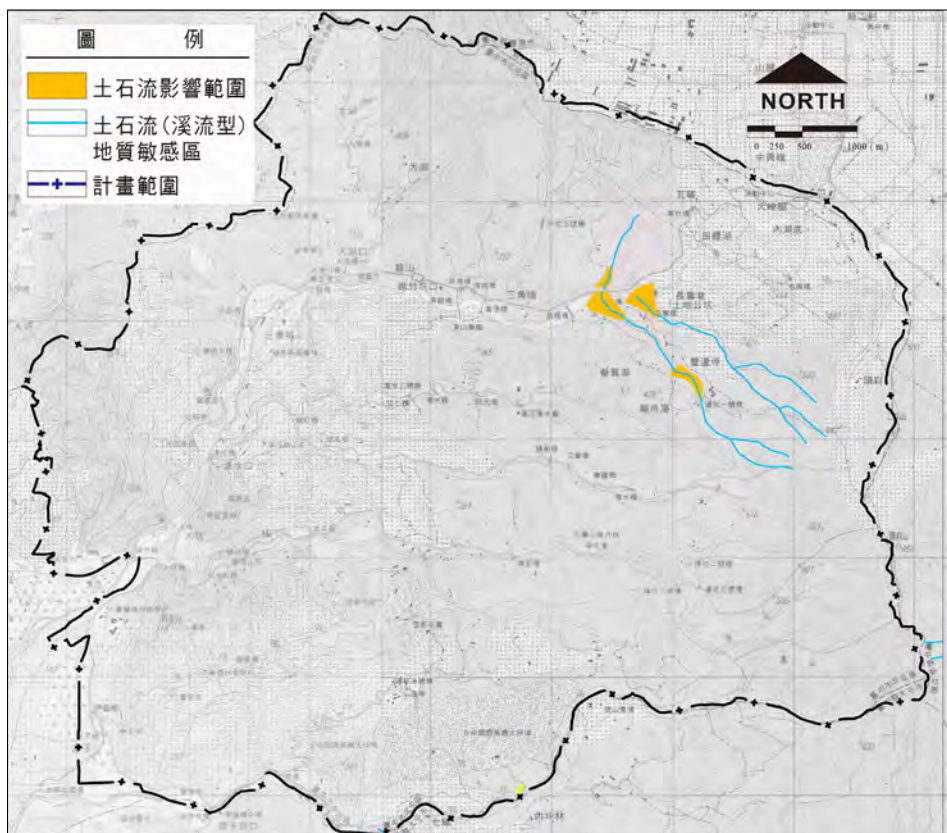


圖 3-24 土石流潛勢溪流分布示意圖

資料來源：行政院農業委員會水土保持局土石流防災資訊網網站資料。

貳、地質敏感地與開發許可地區套疊分析

本計畫針對地質敏感地區與開發許可案件進行套疊分析，其中特二種住宅區約 39.81 公頃位於山崩地滑地質敏感區為最多，約占該分區總面積之 10.62%，其餘開發許可案件亦夾雜零星敏感區，顯示開發許可早期審認標準較缺乏環境敏感地區資訊，亦無明確訂定地質安全評估標準，使高地質災害風險地區亦接受開發許可之申請。

表 3-24 地質敏感地與開發許可地區重疊範圍面積統計表

地質敏感地類型	分區		特二種住宅區		第一種遊憩區		宗教專用區		社福專用區	
	(公頃)	(%)	(公頃)	(%)	(公頃)	(%)	(公頃)	(%)	(公頃)	(%)
活動斷層	1.47	0.39	0.00	0.00	1.56	23.39	0.00	0.00		
地下水補注	1.26	0.34	0.00	0.00	0.79	11.84	0.00	0.00		
山崩地滑	39.81	10.62	1.78	1.11	0.53	7.95	0.00	0.00		
土石流影響範圍	0.54	0.14	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00		
分區計畫面積	374.70	100.00	160.45	100.00	6.67	100.00	1.71	100.00		

資料來源：經濟部中央地質調查所；本計畫彙整。

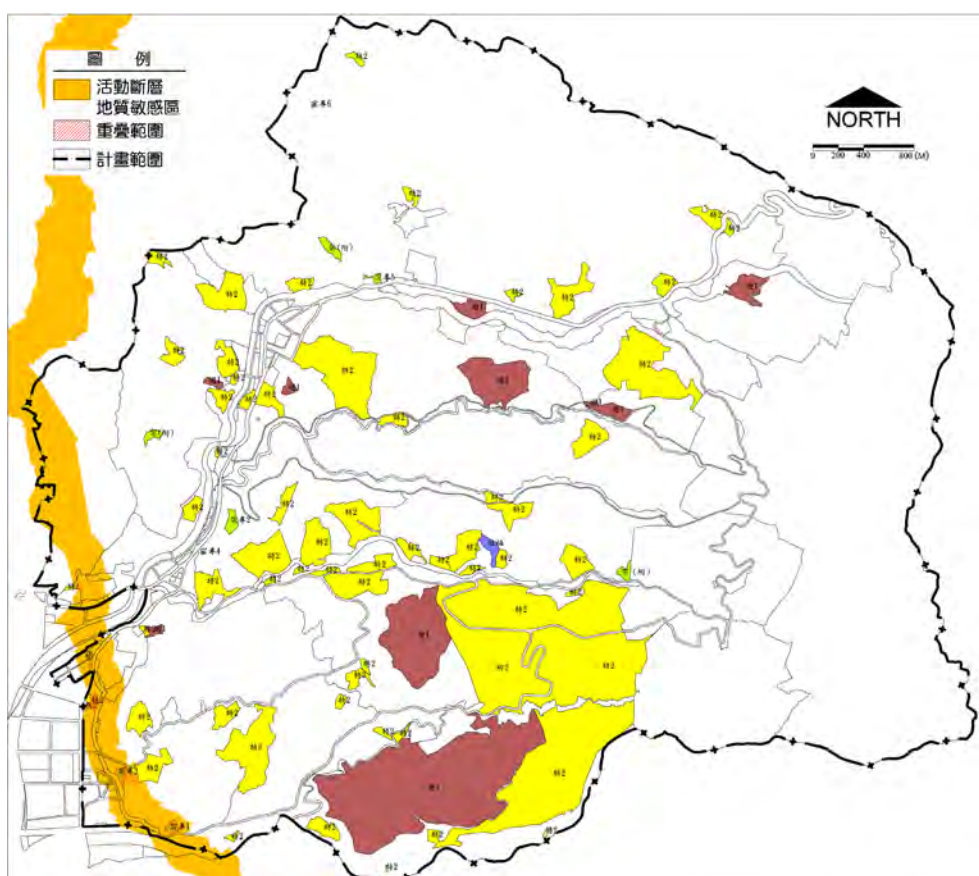


圖 3-25 活動斷層地質敏感區與開發許可地區重疊範圍示意圖

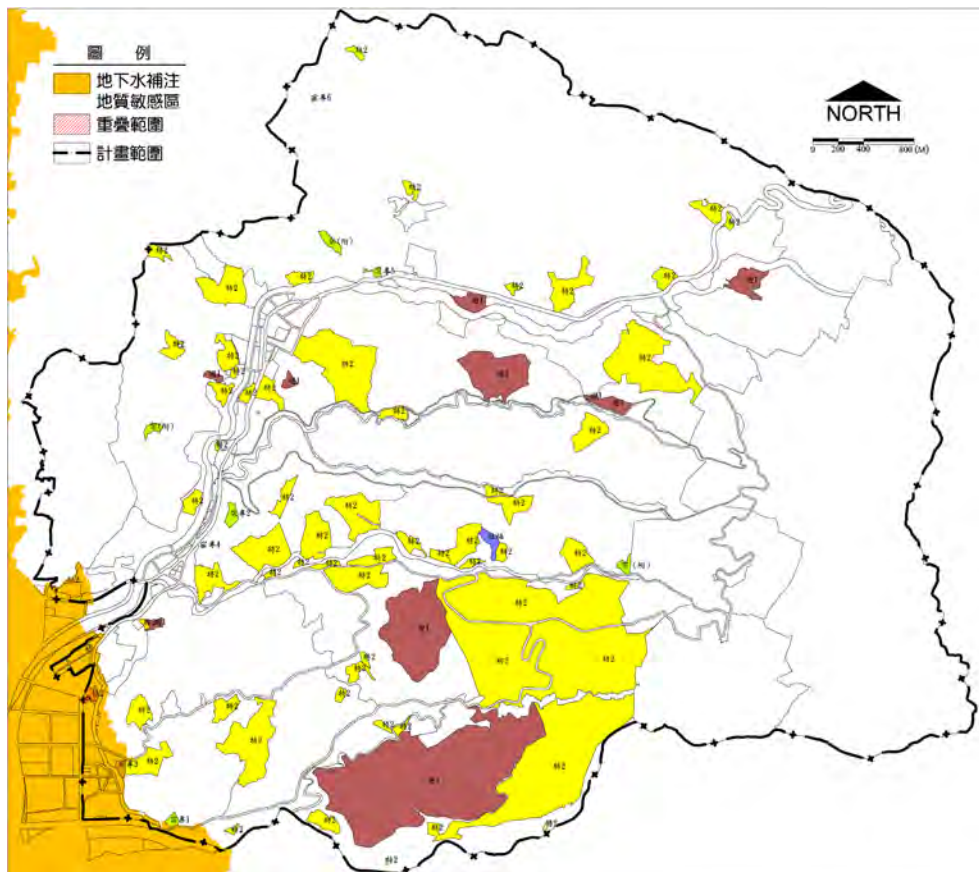


圖 3-26 地下水補注地質敏感區與開發許可地區重疊範圍示意圖

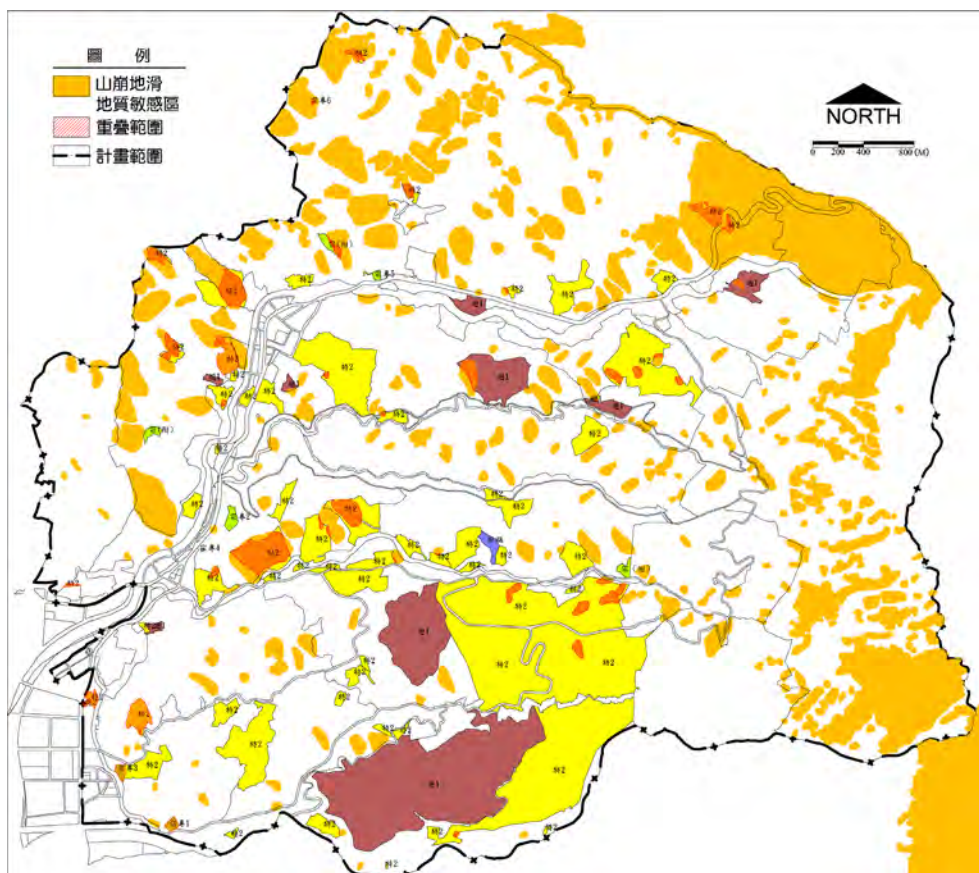


圖 3-27 山崩地滑地質敏感區與開發許可地區重疊範圍示意圖

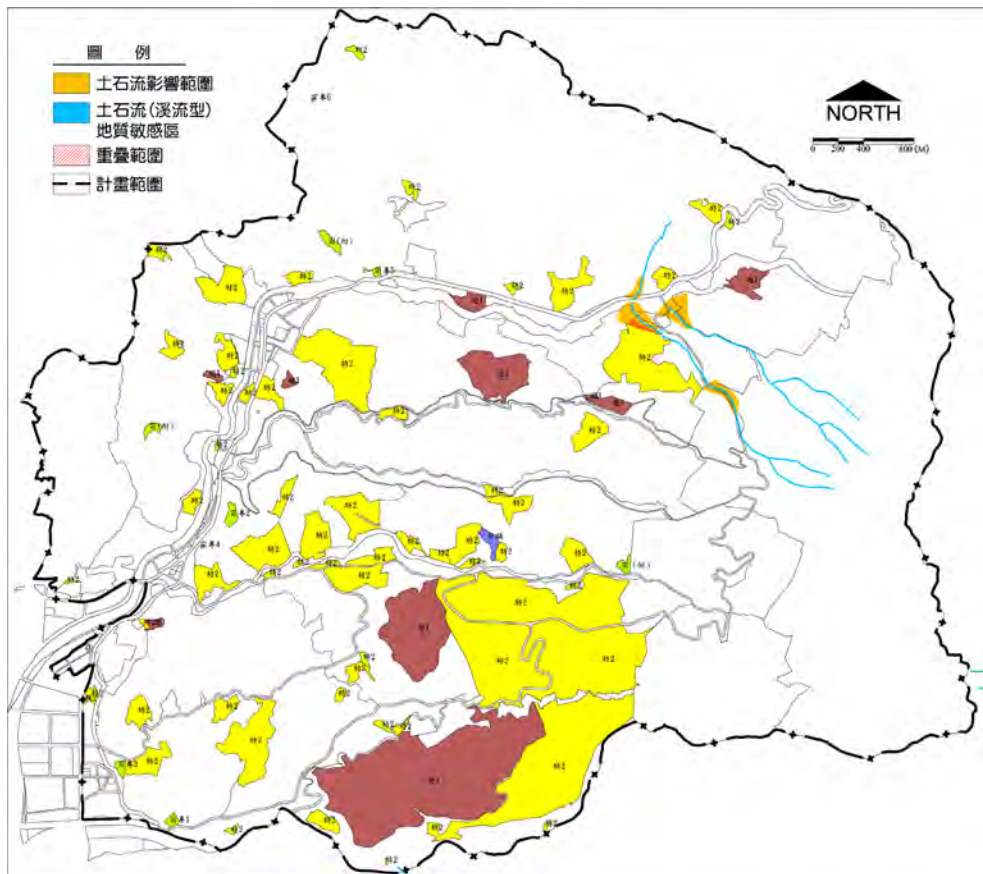


圖 3-28 土石流影響範圍、土石流地質敏感區與開發許可地區重疊範圍示意圖

參、保安林分布範圍

本計畫區內部分土地經編訂為編號 1402 區外保安林及編號 1501 土砂捍止保安林，現行計畫亦已參酌保安林範圍劃設為公園用地，並考量大坑觀光遊憩發展等需求劃設機關用地及停車場用地。保安林分別為行政院農業委員會東勢林區管理處、南投林區管理處所管轄，其土地使用應依「森林法」及「保安林經營準則」等規定辦理。

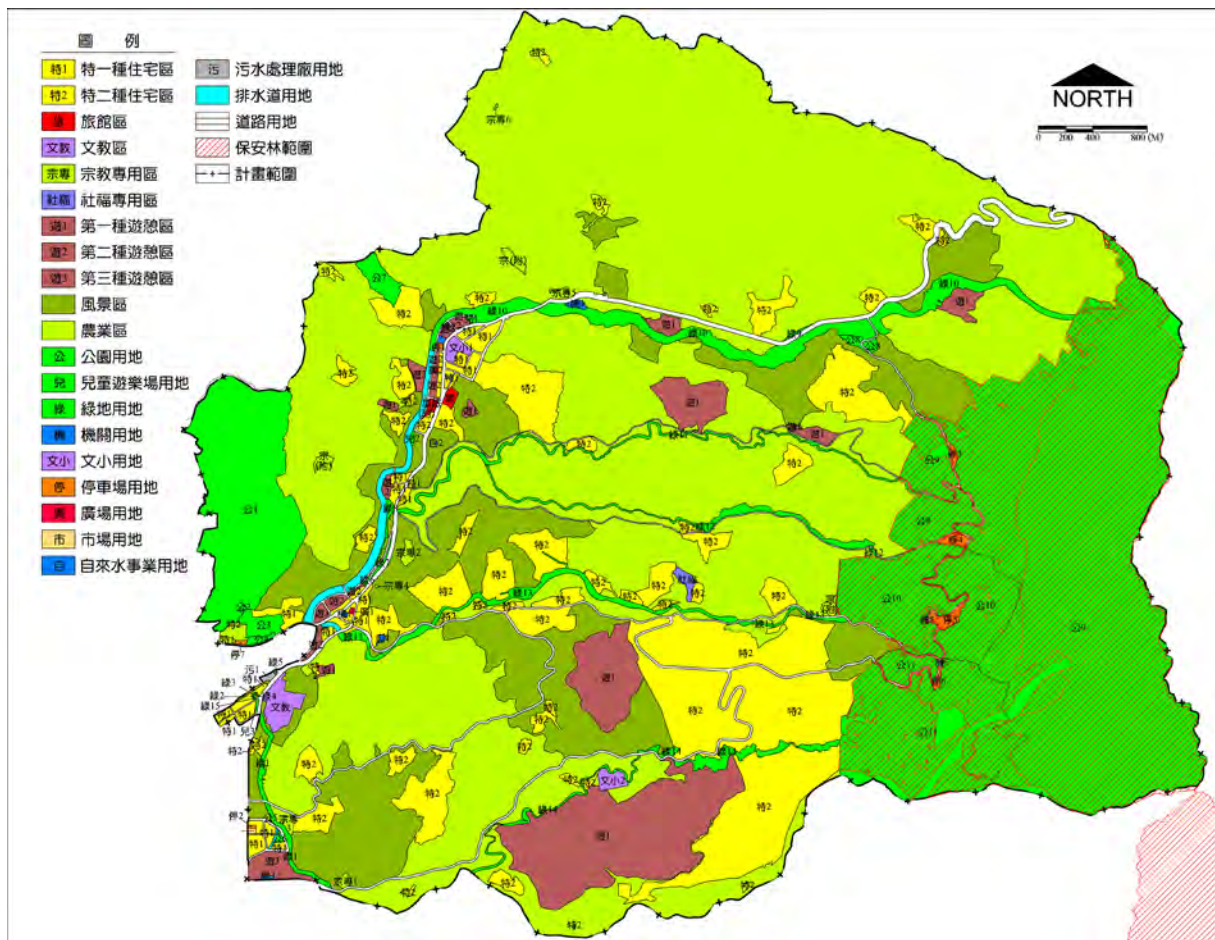


圖 3-29 保安林範圍示意圖

伍、活動斷層帶兩側山坡地範圍

依據建築技術規則建築設計施工編第十三章山坡地建築第 262 條之規範，山坡地如位於歷史地震規模大於 7 之活動斷層帶二外側邊各 100 公尺範圍內，不得開發建築。本計畫區西側係車籠埔斷層帶通過之區域，其地震芮氏規模達 7.3，經套繪山坡地範圍，位屬山坡地範圍且屬車籠埔斷層帶兩側各 100 公尺範圍內，除公共設施用地外，尚有部分特 2 種住宅區、第 3 種遊憩區、風景區、文教區、宗教專用區，後續開發建築仍受建築技術規則限制。

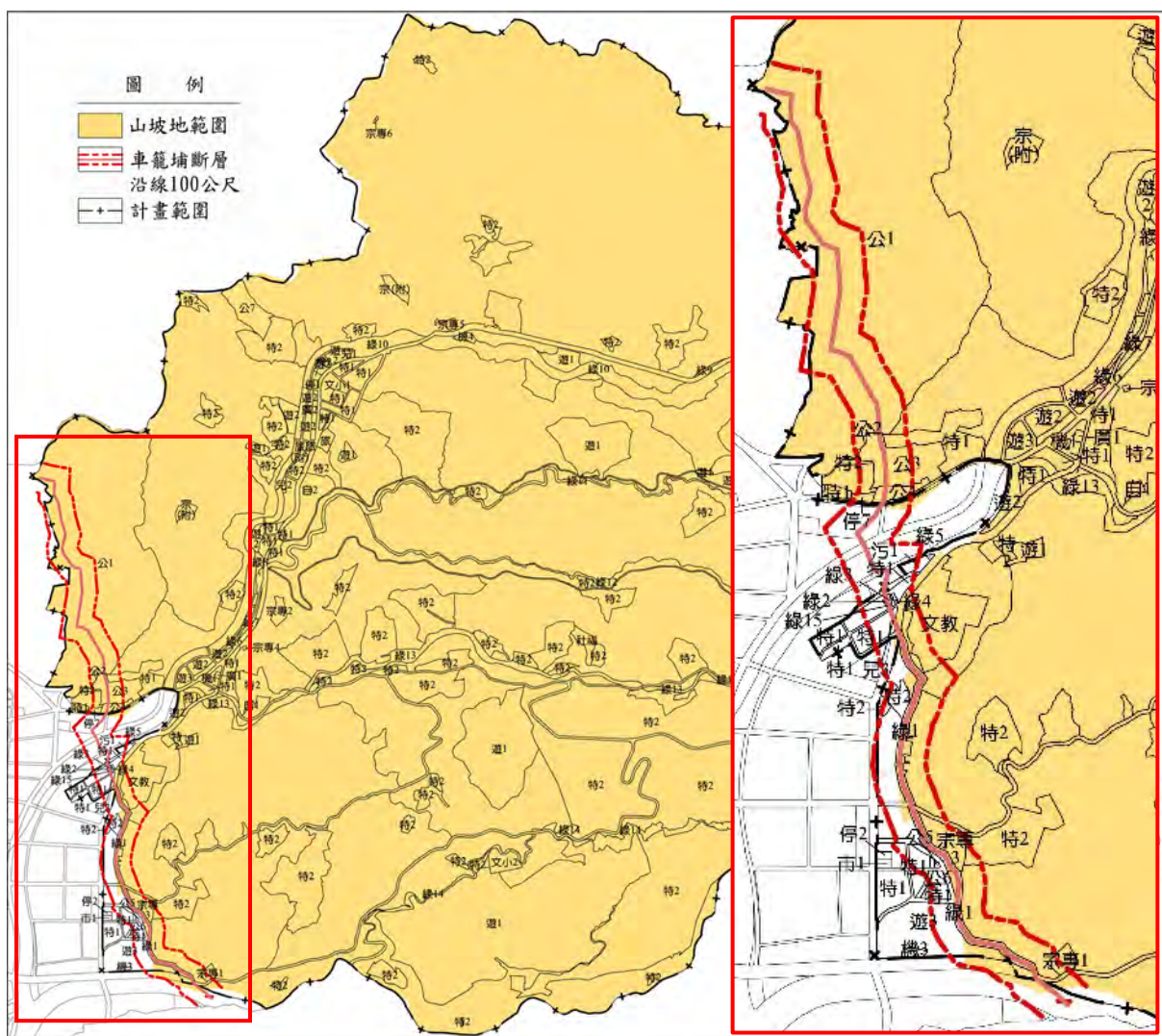


圖 3-30 活動斷層帶兩側山坡地範圍套繪圖

第四章 計畫層級區分

第一節 計畫層級區分原則

壹、計畫圖之比例尺及面積

- 一、依都市計畫法第 23 條規定，區分主要計畫與細部計畫層級，本案主要計畫圖比例尺為五千分之一，細部計畫圖比例尺則為一千分之一，以茲區別。
- 二、依上開規定區分主要計畫及細部計畫後，土地使用面積應重新量取並於計畫書內列表說明，及加註「實際面積應以依據核定圖實地分割測量面積為準」等字樣，並免再提案變更。

貳、區分主要計畫及細部計畫之原則

- 一、依都市計畫法第 15 條及 22 條規定辦理。
- 二、土地使用分區分離原則
 - (一) 現行計畫供居住使用之土地使用分區於主要計畫劃設為住宅區；於細部計畫層級，屬「變更臺中市擴大都市計畫（大坑風景地區）主要計畫第一次通盤檢討案」劃定之既有發展舊聚落地區，則劃定為特一種住宅區；屬申請開發許可作為住宅使用類型之開發案則劃定為特二種住宅區。
 - (二) 現行計畫供遊憩使用之土地使用分區於主要計畫劃設為遊憩區；於細部計畫層級，屬申請開發許可作為俱樂部、旅館、遊樂設施、高爾夫球場等使用類型之開發案，劃設為第一種遊憩區；擬供發展遊憩設施、餐飲業及觀光旅館服務使用之地區，劃設為第二種遊憩區；擬供交通轉運、商業服務、旅遊諮詢服務相關設施使用之地區，劃設為第三種遊憩區。
 - (三) 供特定目的使用之土地使用分區劃歸主要計畫層級：包括旅館區、文教區、宗教專用區、社福專用區等。

三、公共設施用地分離原則

- (一) 供機關、教育與公用事業使用之公共設施劃歸主要計畫層級：機關用地、學校用地、污水處理廠用地、自來水事業用地等。
- (二) 服務全計畫區或系統性帶狀之公共開放空間劃歸主要計畫層級：大型公園用地、綠地用地、排水道用地、停 3~停 7 等停車場用地，以及配合車籠埔斷層帶劃設之公園、兒童遊樂場及綠地用地。

(三) 屬服務各聚落發展單元或因配合供發展遊憩設施、餐飲業及觀光旅館服務使用之地區性公共設施，劃歸細部計畫層級：如市場用地、小型公園用地、兒童遊樂場用地、廣場用地及停 1、停 2 等停車場用地。

四、太原路、廊子路、東山路等主要道路、濁水巷、清水巷、橫坑巷、苧園巷、北坑巷及連坑巷等次要道路，以及 12 公尺以上計畫道路原則上劃歸主要計畫層級，其他路寬未達 12 公尺道路則劃歸細部計畫層級。此外，為配合周邊土地使用配置之合理性、道路系統連貫性及其與鄰近主要計畫道路之串連等因素，將部分未達 12 公尺道路劃歸主要計畫層級。

五、前述列入細部計畫公共設施用地及道路用地者，於主要計畫層級其使用分區之認定，係屬毗鄰土地使用分區。

六、公共設施用地重新予以編號，屬細部計畫層級之公共設施用地編號前加註「(細)」字。

七、計畫道路重新予以編號，屬細部計畫層級之道路用地編號前加註「(細)」字。

第二節 主要計畫內容

依循前節計畫層級區分原則，茲針對合併後主要計畫各項土地使用、公共設施及交通系統等計畫內容分述如下：

壹、土地使用計畫

一、住宅區

住宅區以「臺中市大坑風景區開發許可審查要點」申請開發之建築基地為大宗，散布於計畫區內地勢較為平緩之區域，其餘住宅區分布於東山路兩側及廊子路東側，共劃設 406.09 公頃，占總面積約 11.46%。

二、旅館區

旅館區 2 處，分布於東山路兩側，共劃設 1.84 公頃，占總面積約 0.05%。

其中部分旅館區（0.44 公頃）係 103 年擬定大坑風景特定區時，為引導風景特定區旅遊觀光發展，擴大旅館區範圍，並訂定附帶條件：「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』。」

三、文教區

文教區 1 處，現為中臺科技大學校區所在地，面積 7.15 公頃，占總面積約 0.20%。

四、宗教專用區

宗教專用區共劃設 9 處，分別為朝聖宮、聖壽宮、中天寺、崇聖寶殿、福慧寺、佛法山寺、武廟育化堂、金剛山般若學院、崇華佛堂，面積合計 6.67 公頃，占總面積約 0.19%。其中武廟育化堂、金剛山般若學院、崇華佛堂等宗教專用區係為 103 年擬定大坑風景特定區時由風景區附帶條件變更為宗教專用區之土地，應依附帶條件辦理合法登記及回饋公共設施用地。

五、社福專用區

社福專用區 1 處，現況為十方啟能中心所在地，面積 1.71 公頃，占總面積約 0.05%。

六、遊憩區

遊憩區以「臺中市大坑風景區開發許可審查要點」申請開發之案件為大宗，其餘面積較小之遊憩區係考量遊憩設施、餐飲業、觀光旅館服務、商業服務及旅遊諮詢服務相關設施使用等需求，配置於東山路及廊子路兩側，共劃設 177.06 公頃，占總面積約 5.00%。

七、風景區

風景區係為平均坡度 30%以下之可發展用地，供作為未來觀光發展之儲備用地，共劃設 376.31 公頃，占總面積約 10.62%。

八、農業區

農業區主要分布於北坑溪以北、921 地震公園以東、大坑森林公園以西、本計畫區與新社區交界以南之範圍，共劃設 1,566.39 公頃，占計畫區總面積 44.20%。

表 4-1 為現行主要計畫土地使用計畫面積表，圖 4-1 為現行主要計畫土地使用計畫示意圖。

表 4-1 現行主要計畫土地使用計畫面積表

項目		面積（公頃）	比例（%）
土地 使用 分區	住宅區	406.09	11.46
	旅館區	1.84	0.05
	文教區	7.15	0.20
	宗教專用區	6.67	0.19
	社福專用區	1.71	0.05
	遊憩區	177.06	5.00
	風景區	376.31	10.62
	農業區	1,566.39	44.20
	小計	2,543.22	71.76
公共 設施 用地	公園用地	808.79	22.82
	兒童遊樂場用地	0.50	0.01
	綠地用地	92.48	2.61
	機關用地	1.45	0.04
	文小用地	4.57	0.13
	停車場用地	4.88	0.14
	自來水事業用地	0.30	0.01
	污水處理廠用地	0.46	0.01
	排水道用地	12.03	0.34
	道路用地	75.15	2.12
	小計	1,000.61	28.24
合計		3,543.83	100.00

註：表內面積僅供參考，實際面積應以依據核定圖實地分割測量面積為準。

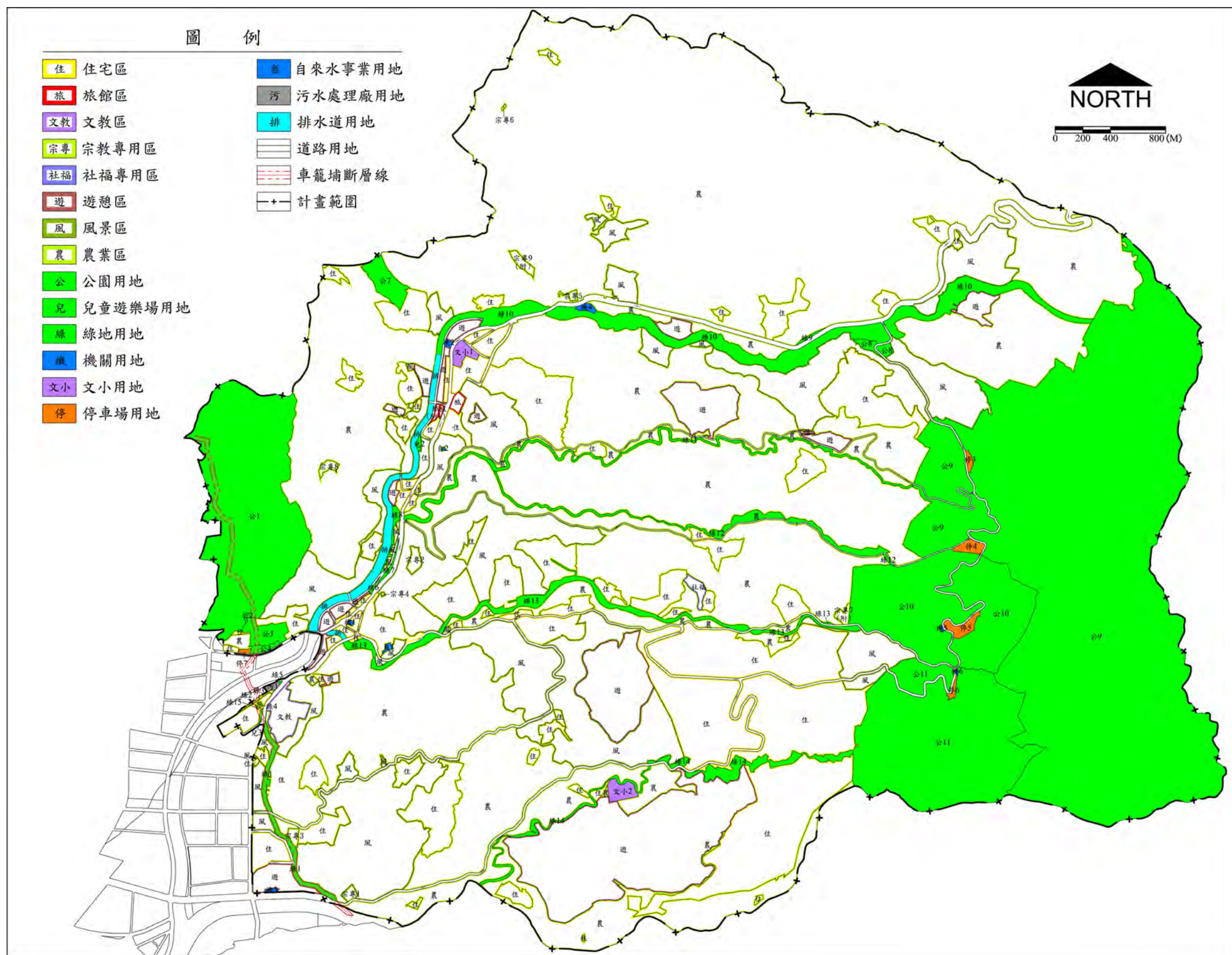


圖 4-1 現行主要計畫土地使用計畫示意圖

貳、公共設施計畫

劃設機關、文小、公園、綠地、兒童遊樂場、停車場、自來水事業、排水道、污水處理廠及道路等公共設施用地。分述如下：

一、機關用地

本計畫規劃 6 處機關用地，面積共計 1.45 公頃，占總面積約 0.04%。

二、文小用地

本計畫規劃 2 處文小用地，面積共計 4.57 公頃，占總面積約 0.13%。

三、公園用地

本計畫規劃 5 處大型公園用地，4 處一般公園用地，大型公園用地包括公 1（臺中市森林公園）、公 3（地震公園）、公 9（大坑森林公園）、公 10（樹木園）及公 11（露營區）；一般公園用地包括公 2、公 4、公 7 及公 8，面積共計 808.79 公頃，占總面積約 22.82%。

四、綠地用地

本計畫規劃 15 處綠地用地，面積共計 92.48 公頃，占總面積約 2.61%。

五、兒童遊樂場用地

本計畫規劃 2 處兒童遊樂場用地，面積共計 0.50 公頃，占總面積約 0.01%。

六、停車場用地

本計畫規劃 5 處停車場用地，面積共計 4.88 公頃，占總面積約 0.14%。

七、自來水事業用地

本計畫規劃 2 處自來水事業用地，面積共計 0.30 公頃，占總面積約 0.01%。

八、排水道用地

本計畫規劃 1 處排水道用地，面積 12.03 公頃，占總面積約 0.34%。

九、污水處理廠用地

本計畫規劃 1 處污水處理廠用地，面積 0.46 公頃，占總面積約 0.01%。

表 4-2 現行主要計畫公共設施明細表

項目		面積（公頃）	備註
公園用地	公 1	104.82	臺中市森林公園
	公 2	0.17	
	公 3	4.46	大坑地震公園
	公 4	0.91	
	公 7	5.72	
	公 8	1.77	
	公 9	501.69	大坑森林公園
	公 10	80.62	樹木園
	公 11	108.63	露營區
	小計	808.79	
兒童遊樂場 用地	兒 2	0.32	
	兒 3	0.18	
	小計	0.50	
機關用地	機 1	0.15	警察局第五分局東山派出所
	機 2	0.26	
	機 3	0.22	
	機 4	0.64	
	機 5	0.11	
	機 6	0.07	
	小計	1.45	
文小用地	文小 1	2.02	北屯區大坑國小
	文小 2	2.55	北屯區逢甲國小
	小計	4.57	
自來水事業 用地	自 1	0.26	自來水塔
	自 2	0.04	自來水塔
	小計	0.30	
停車場 用地	停 3	0.56	停車場
	停 4	1.59	停車場
	停 5	2.04	停車場
	停 6	0.44	停車場
	停 7	0.25	停車場
	小計	4.88	
污水處理廠 用地	污 1	0.46	
綠地用地	綠 1	4.90	
	綠 2	0.01	
	綠 3	0.06	
	綠 4	0.04	
	綠 5	0.04	
	綠 6	0.18	
	綠 7	0.52	
	綠 8	1.02	
	綠 9	0.32	
	綠 10	41.89	
	綠 11	9.00	
	綠 12	8.32	
	綠 13	14.69	
	綠 14	11.47	
	綠 15	0.02	
	小計	92.48	
排水道用地		12.03	
道路用地		75.15	
合計		1,000.61	

參、交通系統計畫

一、聯外道路

(一) 市 129 號（東山路及廊子路）

本計畫區聯外道路主要以市 129 號（包含計畫區內之東山路及廊子路，計畫區外南側太原路部分路段）為主，西側通往臺中市區，東北側經中興嶺可至新社及東勢地區，南側通往太平及大里地區。東山路計畫寬度為 20M~30M，部分路段因地形較為崎嶇，預留會車空間寬度大於 30M，廊子路計畫寬度為 30M。

(二) 太原路

太原路（50M-1 號道路）最東側與北坑巷及廊子路相接，其向西可通往臺中市區，為聯繫大坑與臺中市區之主要道路。

二、區內道路

計畫區聯絡道路主要呈東西走向，原次要道路運輸系統中的東西向濁水巷、清水巷、橫坑巷、芋園巷、北坑巷及南北向連坑巷等 6 條既成道路劃為道路用地，並增設銜接橫坑巷及北坑巷之南北向道路，計畫寬度為 8M~15M。

有鑑於計畫區內部分計畫道路不同路段之路寬不一致，本計畫依據「93 年 8 月 18 日變更臺中市擴大都市計畫（大坑風景地區）主要計畫（都市計畫圖重製及車籠埔斷層經過地區專案通盤檢討）案」，針對區內計畫道路重新依據道路寬度編號，詳表 4-3。

表 4-3 主要計畫道路編號一覽表

道路編號	方向	長度(M)	寬度(M)	起：訖	備註
30M-1(1)	南北	595	30	20M-1(1)：25M-1(1)	東山路二段；原編號 20M-1
30M-1(2)	南北	714	30	20M-1(2)：20M-1(3)	東山路二段；原編號 20M-1
30M-1(3)	東西	2,485	30	20M-1(5)：45M-1(1)	東山路二段；原編號 20M-1
30M-1(4)	東西	2,655	32~50	30M-1(3)：計畫區東側	東山路二段；原編號 20M-1
30M-2	東西	524	30	25M-2(1)：25M-2(2)	廊子路；原編號 20M-2
25M-1(1)	南北	31	25	30M-1(1)：20M-1(2)	東山路二段；原編號 20M-1
25M-1(2)	東西	379	25	20M-1(3)：20M-1(4)	東山路二段；原編號 20M-1
25M-1(3)	東西	255	24~25	20M-1(4)：20M-1(5)	東山路二段；原編號 20M-1
25M-2(1)	南北	230	25	13M-1：30M-2	廊子路；原編號 20M-2
25M-2(2)	東西	16	25	30M-2：20M-2	廊子路；原編號 20M-2
20M-1(1)	東西	1,230	20	計畫區西側：30M-1(1)	東山路一段、東山路二段；原編號 20M-1

道路編號	方向	長度(M)	寬度(M)	起：訖	備註
20M-1(2)	東西	249	20	25M-1(1)：30M-1(2)	東山路二段；原編號 20M-1
20M-1(3)	南北	262	20	30M-1(2)：25M-1(2)	東山路二段；原編號 20M-1
20M-1(4)	東西	156	20	25M-1(2)：25M-1(3)	東山路二段；原編號 20M-1
20M-1(5)	東西	120	20	25M-1(3)：30M-1(3)	東山路二段；原編號 20M-1
20M-2	東西	239	20	25M-2(2)：12M-13	東山路二段中興巷、廊子路；原編號 20M-2
17M-1	南北	522	17	15M-5：25M-1(3)	貴城巷
17M-2	南北	591	17	計畫區西南側住宅區與遊憩區交界處：廊子路	廊子巷
15M-1	東西	5,064	15	廊子路：12M-13	芋園巷
15M-2	東西	6,833	15	計畫區西南側：12M-2	北坑巷；部分路段為開發許可案捐贈
15M-3	南北	1,165	15	12M-1：15M-2	
15M-4	東西	57	15	計畫區西側：30M-2	祥順東路二段
15M-5	東西	133	14~15	貴城巷社區與風景區交界處：17M-1	東山路二段貴成巷；原編號 10M-3
13M-1	東西	251	13	太祥路仁友社區交界處：25M-2(1)	祥順九街+友祥街
12M-1	東西	3,534	12	15M-1：12M-2	橫坑巷東側
12M-2	南北	4,303	12	30M-1(4)：15M-2	連坑巷
12M-3	南北	1,150	12	30M-1(2)：綠 10 用地	
12M-5	東西	169	12	排水道用地西側：30M-1(2)	三貴城大橋、光西巷
12M-6	東西	198	12	12M-7：20M-1(4)	東山路二段
12M-7	東西	246	12	25M-1(2)：17M-1	
12M-8	南北	951	12	逢甲橋北側：30M-1(1)	東山路二段+東山路二段 1 巷
12M-9	南北	101	12	12M-8：30M-1(1)	東山路二段
12M-10	南北	135	12	排水道用地西側：20M-1(1)	正大橋、光西巷
12M-11	南北	122	12	12M-8：20M-1(1)	
12M-12	南北	156	12	20M-1(1)：12M-13	東山路二段中興巷
12M-13	東西	120	12	20M-1(1)：15M-1	橫坑巷
12M-14	南北	41	12	排水道用地西側；10M-4	光明橋；原編號 10M-4
10M-4	南北	151	10	12M-14：20M-1(2)	東山路二段 65 巷
10M-5	南北	313	10	20M-1(1)：30M-2	廊子路 651 巷
8M-1	東西	5,555	8	20M-1(2)：12M-2	濁水巷
8M-2	東西	5,088	8	25M-1(1)：12M-2	清水巷

第三節 細部計畫內容

依循第一節計畫層級區分原則，茲針對細部計畫各項土地使用及公共設施等計畫內容分述如下：

壹、土地使用計畫

一、住宅區

主要計畫劃設住宅區 406.09 公頃，；細部計畫依其屬原計畫發展區或屬依開發許可審查要點取得開發許可並已申請開發之情形再細分為特一種住宅區及特二種住宅區：

- (一) 特一種住宅區：原計畫發展區內之住宅區，分布於廊子路以東、大坑國小附近及大坑圓環附近地區，面積合計約 28.76 公頃，占總面積的 0.81%。
- (二) 特二種住宅區：依開發許可審查要點取得開發許可並已申請開發（含原核准建築計畫）之一般住宅、住宅別墅，面積合計約 374.70 公頃，占總面積約 10.57%。

二、旅館區

旅館區係主要計畫所劃設，計有 2 處，位於臨東山路近大坑國小地區，面積合計約 1.84 公頃，占總面積約 0.05%，其中 0.44 公頃之範圍訂有附帶條件。

三、文教區

文教區係主要計畫所劃設，計有 1 處，位於廊子路東側現況為中臺科技大學校區，面積約 7.15 公頃，占總面積約 0.20%。

四、宗教專用區

宗教專用區係主要計畫所劃設，計有 6 處，面積合計 6.67 公頃，占總面積約 0.19%；其中依附帶條件變更為宗教專用區者計 3 處，面積 3.17 公頃，占總面積約 0.09%。

五、社福專用區

社福專用區係主要計畫所劃設，計有 1 處，位於橫坑巷北側，為依開發許可審查要點取得開發許可並已申請開發（含原核准建築計畫）之十方啟能中心，面積約 1.71 公頃，占總面積的 0.05 %

六、遊憩區

主要計畫劃設遊憩區 177.06 公頃，於細部計畫再依其申請開發情形及開發用途細分為三種遊憩區：

- （一）第一種遊憩區：依開發許可審查要點取得開發許可並已申請開發（含原核准建築計畫）之俱樂部、旅館、遊樂設施、高爾夫球場，面積合計約 160.45 公頃，占總面積約 4.53 %。
- （二）第二種遊憩區：供發展遊憩設施、餐飲業及觀光旅館服務使用，於原計畫發展區西側，與排水道用地相鄰的河岸土地劃設 9 處第二種遊憩區，面積合計約 8.38 公頃，占總面積約 0.24 %。
- （三）第三種遊憩區：供交通轉運、商業服務、旅遊諮詢服務相關設施使用，於大坑圓環附近及廊子路與太原北路相接地區劃設 2 處第三種遊憩區，面積合計約 7.49 公頃，占總面積約 0.21 %。

七、風景區

風景區係主要計畫所劃設，散布於本計畫區內，面積合計約 376.31 公頃，占總面積約 10.62 %。

八、農業區

農業區係主要計畫所劃設，為本計畫區內面積最大宗之土地使用分區，面積合計約 1,566.39 公頃，占總面積約 44.20 %。

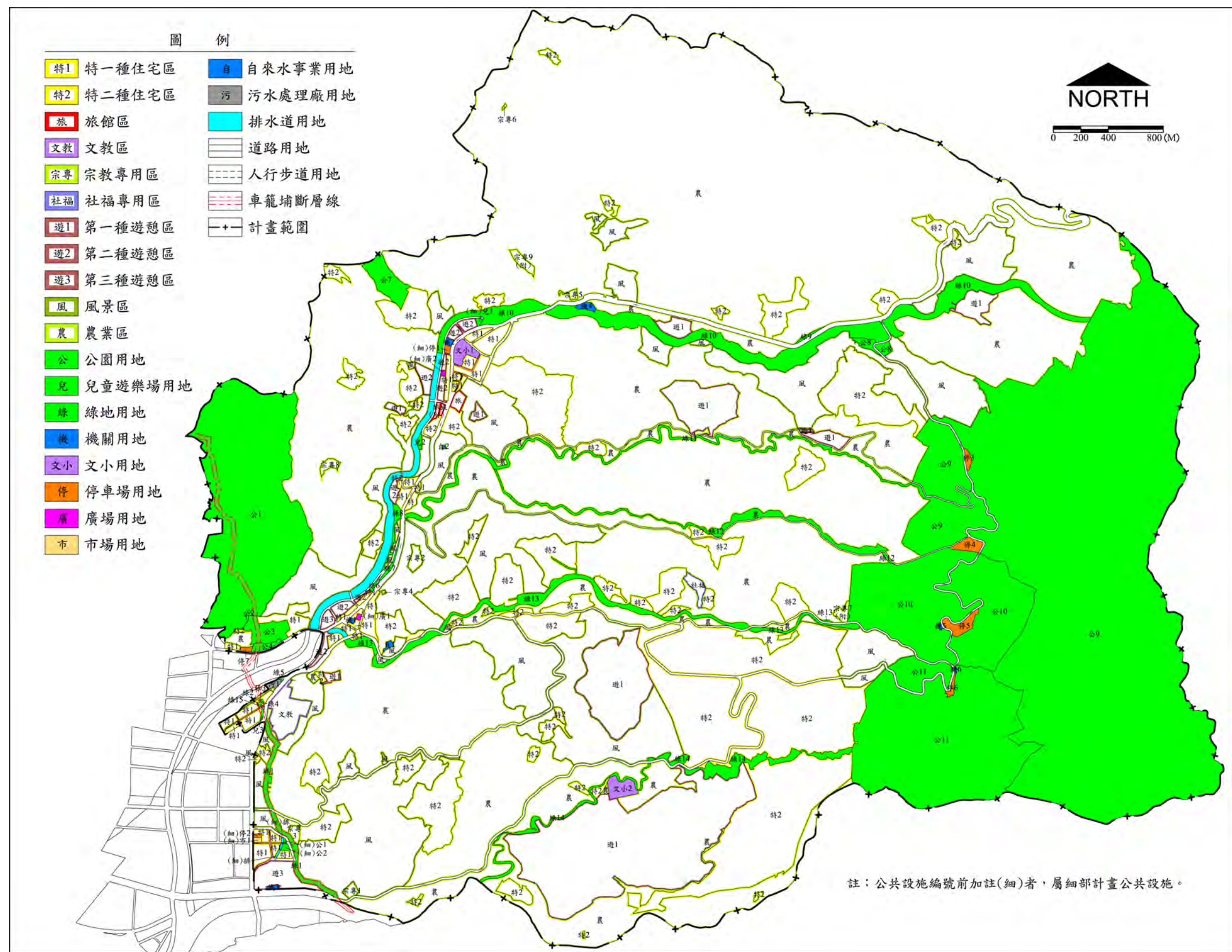


圖 4-2 現行細部計畫土地使用計畫示意圖

貳、公共設施計畫

一、機關用地

本計畫機關用地均為主要計畫所劃設，計 6 處，面積合計 1.45 公頃，占總面積約 0.04%。

二、文小用地

本計畫文小用地均為主要計畫所劃設，計 2 處，面積合計 4.57 公頃，占總面積約 0.13%。

三、停車場用地

計畫區於主要計畫劃設停車場用地 5 處、細部計畫增設停車場用地 2 處，1 處位於大坑國小附近、1 處位於廊子路東南側，面積合計 5.28 公頃，占總面積約 0.15%。

四、市場用地

計畫區於細部計畫劃設市場用地 1 處，位於廊子路東側，面積 0.21 公頃，占總面積約 0.01%。

五、公園用地

計畫區於主要計畫劃設大型公園用地 5 處、一般公園用地 4 處，於細部計畫增設鄰里公園用地 2 處，均位於廊子路東側，面積合計 809.11 公頃，占總面積約 22.83%。

六、兒童遊樂場用地

計畫區於主要計畫劃設兒童遊樂場用地 2 處，於細部計畫增設 1 處，位於大坑國小北側第二種遊憩區附近，面積合計 0.70 公頃，占總面積約 0.02%。

七、綠地用地

本計畫綠地用地均為主要計畫所劃設，計 15 處，面積合計 92.48 公頃，占總面積約 2.61%。

八、廣場用地

計畫區於細部計畫劃設廣場用地 2 處，1 處位於大坑圓環附近，1 處配合第二種遊憩區劃設，位於大坑國小附近，面積合計 0.28 公頃，占總面積約 0.01%。

九、自來水事業用地

本計畫自來水事業用地均為主要計畫所劃設，計 2 處，面積合計 0.30 公頃，占總面積約 0.01%。

十、污水處理廠用地

本計畫污水處理廠用地為主要計畫所劃設，計 1 處，面積 0.46 公頃，占總面積約 0.01%。

十一、排水道用地

計畫區於主要計畫、細部計畫劃設排水道用地，面積共計 12.26 公頃，占總面積約 0.35%。

表 4-4 現行細部計畫土地使用計畫面積表

主要計畫				細部計畫 增減面積 (公頃)	細部計畫		
項目		面積 (公頃)	比例 (%)		項目	面積 (公頃)	比例 (%)
土地 使用 分區	住宅區	406.09	11.46	-2.63	特一種住宅區	28.76	0.81
					特二種住宅區	374.70	10.57
					小計	403.46	11.38
	旅館區	1.84	0.05	-	旅館區	1.84	0.05
	文教區	7.15	0.20	-	文教區	7.15	0.20
	宗教專用區	6.67	0.19	-	宗教專用區	6.67	0.19
	社福專用區	1.71	0.05	-	社福專用區	1.71	0.05
	遊憩區	177.06	5.00	-0.74	第一種遊憩區	160.45	4.53
					第二種遊憩區	8.38	0.24
					第三種遊憩區	7.49	0.21
					小計	176.32	4.98
	風景區	376.31	10.62	-	風景區	376.31	10.62
	農業區	1,566.39	44.20	-	農業區	1,566.39	44.20
	小計	2,543.22	71.76	-3.37	小計	2,539.85	71.67
公共 設施 用地	公園用地	808.79	22.82	+0.32	公園用地	809.11	22.83
	兒童遊樂場用地	0.50	0.01	+0.20	兒童遊樂場用地	0.70	0.02
	綠地用地	92.48	2.61	-	綠地用地	92.48	2.61
	機關用地	1.45	0.04	-	機關用地	1.45	0.04
	文小用地	4.57	0.13	-	文小用地	4.57	0.13
	停車場用地	4.88	0.14	+0.40	停車場用地	5.28	0.15
	廣場用地	-	-	+0.28	廣場用地	0.28	0.01
	市場用地	-	-	+0.21	市場用地	0.21	0.01
	自來水事業用地	0.30	0.01	-	自來水事業用地	0.30	0.01
	污水處理廠用地	0.46	0.01	-	污水處理廠用地	0.46	0.01
	排水道用地	12.03	0.34	+0.23	排水道用地	12.26	0.35
	道路用地	75.15	2.12	+1.73	道路用地	76.88	2.17
	小計	1,000.61	28.24	+3.37	小計	1,003.98	28.33
	合計	3,543.83	100.00	-	合計	3,543.83	100.00

註：表內面積僅供參考，實際面積應以依據核定圖實地分割測量面積為準。

表 4-5 現行細部計畫公共設施用地明細表

項目		面積（公頃）	備註
公園用地	公 1	104.82	臺中市森林公園
	公 2	0.17	
	公 3	4.46	大坑地震公園
	公 4	0.91	
	公 7	5.72	
	公 8	1.77	
	公 9	501.69	大坑森林公園
	公 10	80.62	大坑森林公園
	公 11	108.63	大坑森林公園
	（細）公 1	0.06	主細分離前原編號「公 5」
	（細）公 2	0.26	主細分離前原編號「公 6」
	小計	809.11	
兒童遊樂場 用地	兒 2	0.32	
	兒 3	0.18	
	（細）兒 1	0.20	主細分離前原編號「兒 1」
	小計	0.70	
機關用地	機 1	0.15	警察局第五分局東山派出所
	機 2	0.26	
	機 3	0.22	
	機 4	0.64	
	機 5	0.11	
	機 6	0.07	
	小計	1.45	
文小用地	文小 1	2.02	北屯區大坑國小
	文小 2	2.55	北屯區逢甲國小
	小計	4.57	
市場用地	（細）市 1	0.21	主細分離前原編號「市 1」
	小計	0.21	
自來水事業 用地	自 1	0.26	自來水塔
	自 2	0.04	自來水塔
	小計	0.30	
停車場 用地	停 3	0.56	停車場
	停 4	1.59	停車場
	停 5	2.04	停車場
	停 6	0.44	停車場

項目		面積（公頃）	備註
	停 7	0.25	停車場
	（細）停 1	0.25	主細分離前原編號「停 1」
	（細）停 2	0.15	主細分離前原編號「停 2」
	小計	5.28	
廣場用地	（細）廣 1	0.15	主細分離前原編號「廣 1」
	（細）廣 2	0.13	主細分離前原編號「廣 2」
	小計	0.28	
污水處理廠 用地	污 1	0.46	
	小計	0.46	
綠地用地	綠 1	4.90	
	綠 2	0.01	
	綠 3	0.06	
	綠 4	0.04	
	綠 5	0.04	
	綠 6	0.18	
	綠 7	0.52	
	綠 8	1.02	
	綠 9	0.32	
	綠 10	41.89	
	綠 11	9.00	
	綠 12	8.32	
	綠 13	14.69	
	綠 14	11.47	
	綠 15	0.02	
	小計	92.48	
排水道用地	排	12.03	
	（細）排	0.23	
	小計	12.26	
道路用地	道	75.15	
	（細）道	1.73	
	小計	76.88	
合計		1,003.98	

註：表內面積僅供參考，實際面積應以依據核定圖實地分割測量面積為準。

第五章 發展預測

第一節 計畫年期與計畫人口

壹、計畫年期

現行計畫年期為民國 115 年，配合「全國國土計畫」及「臺中市國土計畫」以民國 125 年為計畫目標年，本計畫之計畫年期調整為民國 125 年。

貳、計畫人口

依據 103 年 4 月 25 日公告發布實施之「擬定臺中市大坑風景特定區計畫」，計畫目標年計畫人口訂為 15,000 人，旅遊人口訂為 3,759,000 人次/年，惟已核准建築計畫（含開發許可地區）住宅供給量最高可容納人口數達 24,000 人，因此需就實際人口居住情形、人口成長趨勢與開發許可地區之開闢率等因素檢討之。

一、住宅供給量可容納人口推估

從供給層面考量目前計畫區住宅供給情形，則計畫人口為住宅供給量可容納人口數，推算至 125 年之計畫人口約為 24,000 人（ $24,637 = 5,752 + 18,885$ ），推估內容如下所示：

（一）住宅區之容納人口數

現行計畫之特一種住宅區面積共計 28.76 公頃（詳表 2-2），以每人居住樓地板面積 50m^2 計，在建蔽率 50%、容積率 100% 下，其可容納人口數約 5,752 人。

（二）已核准建築計畫（含開發許可地區）之容納人口數

現行計畫之特二種住宅區面積為 374.70 公頃，參考目前已取得且資料較完整之開發計畫書，申請住宅使用之案件中，建築用地面積平均占開發基地面積之 63%（其餘 37% 規劃為社區公共設施用地、公用設備用地、預撥用地或屬不可開發區）。特二種住宅區建蔽率不得大於 20%，容積率不得大於 40%，以每人居住樓地板面積 50m^2 計，參考前述開發許可案例推估，特二種住宅區可容納之人口數約為 18,885 人，算式如下：

$$374.70 \text{ 公頃} \times 63\% \times 40\% \div 50\text{m}^2/\text{人} = 18,885 \text{ 人}$$

二、計畫人口推估－需求面分析

考量本計畫屬風景特定區計畫，因此計畫人口為自然衍生人口數與觀光產業衍生人口數之合計，推算至 125 年本計畫之計畫人口約為 1 萬 4 千人 (14,252=13,000+1,252)，推估內容如下所示：

(一) 自然衍生人口數

為掌握本計畫區歷年人口成長趨勢對未來人口成長之影響，本計畫以 99 至 108 年之人口資料為基礎，透過各種數學模式之推導，預測至 125 年之可能人口數，運用數學模式類型包括：線性迴歸法、指數迴歸法、對數迴歸法及多項式迴歸法，其公式及預測結果如表 5-1 所示，取判定係數較高者，預估 125 年本計畫區人口數約 13,000 人。

表 5-1 計畫區人口預測分析表

預測方法	公式	125 年人口數(人)	判定係數(R ²)
線性迴歸法	$y = 72.879x + 10011$	12,270	0.9636
指數迴歸法	$y = 10017e^{0.007x}$	12,445	0.9642
對數迴歸法	$y = 289.39\ln(x) + 9975$	10,969	0.8907
多項式迴歸法	$y = 1.1553x^2 + 60.17x + 10037$	13,013	0.9652

(二) 觀光產業衍生人口數

大坑地區旅遊需求量依下列關係式可推估至民國 125 年之遊憩量，推估公式如下：

$$V_{dn} = P \times T \times (C \times R)$$

V_{dn} = 國民旅遊需求量 $n=1$ 為臺中市； $n=2$ 為大坑地區

P = 目標年臺灣地區人口

T = 臺灣地區國民每人每年從事國民旅遊之平均次數

C = 臺中市國民旅遊量佔臺灣地區之比例

R = 大坑地區國民旅遊量佔臺中市之比例

1.目標年臺灣地區人口(P)

參考交通部觀光局歷年「國人旅遊狀況調查」資料，均以 12 歲以上人口作為調查對象，爰依國家發展委員會「中華民國人口推計（103 至 150 年）-中推計數」資料，民國 125 年臺灣地區 12 歲以上人口為 20,930,000 人。

2.臺灣地區國民每人每年從事國民旅遊之平均次數(T)

依據交通部觀光局歷年「國人旅遊狀況調查」資料顯示，民國 93~103 年之國人全年平均旅遊次數介於 4.78~7.47 次，10 年間平均年成長為 0.18 次，平均年成長率為 3.61%，與交通部觀光局「國內主要觀光遊憩據點遊客人數」統計之民國 99~104 年臺中市觀光遊憩據點人數平均年成長率 44.28%，比較之下以平均年成長次數 0.18 次進行估計，尚屬合理。

假設未來國人平均旅遊次數將以每年 0.18 次穩定成長，至目標年(125 年)國人全年平均旅遊次數將達到 11.43 次。

3.臺中市占臺灣地區旅遊人次比例(C)

參考交通部觀光局歷年「國內主要觀光遊憩據點遊客人數」資料，民國 99~104 年臺中市各主要觀光遊憩據點遊客人數佔全臺地區遊客人數比例由 4.32%提高至 13.88%，近 3 年維持穩定比例，平均約為 13.63%。假設未來臺中市與其他縣市均積極推動觀光建設開發情境下，目標年(125 年)臺中市觀光遊憩人口佔全臺比例採近 3 年平均計算，約為 13.63%。

4.大坑地區占臺中市旅遊人次比例(R)

參考交通部觀光局歷年「國內主要觀光遊憩據點遊客人數」資料，民國 99~104 年大坑登山步道佔臺中市各主要觀光遊憩據點遊客人數比例逐年減少，由 20.72%降至 5.79%，近 3 年減少比例趨穩，平均約為 7.07%。假設未來加強大坑地區觀光建設開發情境下，目標年(115 年)大坑地區觀光遊憩人口佔全市比例採近 3 年平均計算，約為 7.07%。

5.大坑地區旅遊人次

由此可得目標年臺中市國民旅遊人數約為 32,607 千人次、大坑風景地區國民旅遊人數為約 2,305 千人次。

依照交通部觀光局統計之歷年來臺旅客人數，自 103 年之 991 萬人成長至 108 年之 1,184 萬人，平均成長率為 3.89%。另依 102 年來臺旅客消費及動

向調查，每百人次遊覽臺中市之人次為 10.06 次。考量大陸來臺參觀人數受政治因素影響近來有略為緊縮之情勢，假設平均成長率為 1%，推估至目標年(125 年)來臺從事觀光遊憩人口約 1,400 萬人。而來臺旅客遊訪大坑地區的比例為旅訪臺中市比例之 3.5%，由此推估來臺旅客遊覽大坑地區之旅遊人次約為 49 千人。

計畫目標年大坑地區總體觀光旅遊需求為 2,354 千人次/年。

表 5-2 國人平均旅遊次數、臺中市及大坑佔全臺旅遊比例概況表

年 度	國人平 均旅遊 次數(次)	臺灣地區觀光 遊憩據點遊客 人數(人)	臺中市觀光 遊憩據點遊 客人數(人)	大坑登 山步道 遊客人 數(人)	臺中市占臺 灣地區旅遊 人次比例(%)	大坑地區占 臺中市旅遊 人次比例(%)
99	6.08	191,302,749	8,259,523	1,711,381	4.32	20.72
100	7.42	222,049,444	11,037,055	1,420,425	4.97	12.87
101	6.87	283,744,952	16,451,490	3,576,629	5.80	21.74
102	6.85	277,860,587	38,178,091	3,069,944	13.74	8.04
103	7.47	297,826,686	39,481,524	2,917,807	13.26	7.39
104	-	293,647,336	40,757,193	2,360,334	13.88	5.79

資料來源：交通部觀光局，「歷年國人旅遊狀況調查」及「國內主要觀光遊憩據點遊客人數月別統計表」；本計畫彙整。

6.大坑地區觀光產業衍生人口數

假設目標年有三成民眾於平常日從事國內旅遊，因此可得假日尖峰日的旅客人次約為 15,844 人（ $15,844 = 2,354,000 \times 70\% \div (52 \times 2)$ ）。

考量本計畫區未來觀光產業型態主要以住宿業及餐飲業主，推估觀光產業衍生人口數為 1,456 人（ $1,456 = 792 + 664$ ）。推計內容如下：

(1)住宿業

留宿率以尖峰日旅客量 1 成計算，另依據「中華民國觀光旅館商業同業公」之新聞稿指出，依現有觀光旅館房間總數 2.6 萬，觀光旅館從業人員約 2.6 萬人，取其平均，1 間 1 名員工做為標準，推估從事住宿業員工所衍生之人口數為 792 人，計算內容如下：

留宿人口數 = $15,844 \text{ 人} \times 10\% = 1,584 \text{ 人}$ 。

旅館房間數 = $1,584 \text{ 人} \div 3 \text{ (人/間)} = 528 \text{ 間}$ 。

員工人數 = $528 \text{ 間} \times 1 \text{ (員工數/間)} = 528 \text{ 人}$ 。

衍生居住人口數=528×3（戶量）×50%（居住率）=792 人

(2)餐飲業

用餐率以尖峰日旅客量 4 成計算，推估從事餐飲業員工所衍生之人口數為 664 人，計算內容如下：

用餐人數=15,844 人×40%=6,338 人

尖峰用餐時間用餐人數=6,338 人×50%=3,169 人

餐廳數=3,169 人÷20（人/間）÷2（週轉率）=79 間

員工數=79 間×4（員工數/間）=316 人

衍生居住人口數=316×3（戶量）×70%（居住率）=664 人

（三）目標年之計畫人口設定

特一種住宅區可容納人口數約 5,752 人，特二種住宅區可容納人口數約 18,885 人，惟依開發許可計畫核准內容，預計引入人口僅約 9,000 人，假設至 125 年已核准計畫已依計畫開發完成，則推估可容納人口數合計約 15,000 人（5,752+9,000=14,752）。

另依自然衍生人口數與觀光產業衍生人口數合計，推算至 125 年本計畫之計畫人口亦約為 14,500 人（13,000+1,456=14,456）。建議維持現行計畫人口 15,000 人，不予調整。旅遊人口則配合近年發展趨勢，建議調降為 2,354,000 人次/年。

第二節 都市發展用地需求推估

一、用地需求推估

本計畫區之計畫人口為 15,000 人，據此檢視各項土地使用需求如下：

（一）住宅區

以每人 50 平方公尺居住面積計算，總需求樓地板面積為 750,000 平方公尺。本計畫區劃設特一種住宅區 28.76 公頃，容積率訂為 100%，劃設特二種住宅區 374.70 公頃，容積率訂為 40%（假設特二種住宅區建築用地面積佔開發基地面積之 63%），則現行住宅區已可提供 1,231,844 平方公尺之樓地板面積。

因住宅區劃設總量已足敷計畫目標年人口需要，除非已經開發許可審議通過案件，或因都市空間結構變化有必要調整外，原則不再增設住宅區。

（二）公園用地及兒童遊樂場用地

依據「都市計畫定期通盤檢討實施辦法」第 17 條規定，公園包括閭鄰公園及社區公園，閭鄰公園按閭鄰單位設置，每 1 計畫處所最小面積不得小於 0.5 公頃為原則，社區公園每 1 計畫處所最少設置 1 處；兒童遊樂場按閭鄰單位設置，每處最小面積不得小於 0.1 公頃為原則。

目前計畫劃設公園、兒童遊樂場、綠地及廣場用地面積合計 902.57 公頃，且各兒童遊樂場用地面積均大於 0.1 公頃，符合都市計畫法及都市計畫通盤檢討實施辦法規定之標準。

（三）學校用地

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

1. 文小用地

依據國家發展委員會「中華民國人口推計（103 至 150 年）-中推計數」資料，計畫目標年 125 年全國國小學生數約為 95 萬人，約佔國發會預估該年

全國人口數（中推計）2,269 萬人的 4.18%，依此比例預估目標年計畫區國小學生數約 627 人。

另依教育部 108 年 7 月修訂「國民小學及國民中學設施設備基準」有關都市計畫區國民小學校地面積規定如下：12 班以下，都市計畫區內學校校地面積不得少於 2.00 公頃；13 班以上每增 1 班，都市計畫區內學校得增加 400 m²。前開 13 班以上學校每增 1 班所增面積係以每班學生 29 人，都市計畫區內學校每生享有之校地面積 13.8 m² 為計算。以本計畫區計畫目標年國小學齡人口數 627 人，換算班級數約 22 班。校地需求面積為 4 公頃【計畫區已開闢 2 所小學，平均每校 11 班，總需求面積為 2 校 x2 公頃/校=4 公頃】。目前計畫區劃設文小用地共計 2 處，合計面積 4.57 公頃，足敷需求，且各校劃設面積均達該基準「每校面積不得少於 2 公頃」之規定。

2.文中用地

依據國家發展委員會「中華民國人口推計（103 至 150 年）-中推計數」資料，計畫目標年 125 年全國國（高）中學生數為 99 萬人，約佔國發會預估該年全國人口數（中推計）2,269 萬人的 4.38%，依此比例預估目標年計畫區國（高）中學生數約 657 人，臺中市北屯區國中學生數與高中學生數相當，故以 4.38%之 50%約 2.19%推估計畫區國中學生數約 328 人。

另依教育部 108 年 7 月修訂「國民小學及國民中學設施設備基準」有關都市計畫區國民中學校地面積規定如下：12 班以下，都市計畫區內學校校地面積不得少於 2.50 公頃；13 班以上每增 1 班，都市計畫區內學校得增加 500 m²。前開 13 班以上學校每增一班所增面積係以每班學生 30 人，都市計畫區內學校每生享有之校地面積 16.7 m² 為計算。以本計畫區計畫目標年國中學齡人口數 328 人，換算班級數 11 班，校地需求為 1 所學校 2.5 公頃。惟計畫區內並無劃設文中用地，現況區內已劃入「文中 6」東山高級中學學區，該校 110 學年度國中部共計 66 班，學生人數 2,091 人，高中部共計 30 班，學生人數 1,183 人，校地面積 3.74 公頃，每生享有校地面積平均約 11.42 平方公尺，略低於「國民小學及國民中學設施設備基準」規定每名國中學生所需土地面積 16.7 平方公尺之標準。

（四）停車場用地

由於假日尖峰日的旅客人次約為 15,844 人，根據臺中市大坑風景特定區先期計畫規劃研究案的第四章第一節問卷調查結果得知，目前遊客前往大坑使用的

交通工具以公車、自用小客車、機車、自行車所佔比例分別為 9%、48%、37%、6%，且有超過七成六的遊客在大坑停留時間僅約半天以內（即可得停車轉換率為 2）。

爰此，參考「國人旅遊狀況調查報告」的國人旅遊使用交通工具調查內容及未來交通計畫，略為調整至大坑風景地區使用的交通工具比例詳參表 5-3，以求得不同車種所需的停車場用地需求面積。

以不得低於計畫區內車輛預估數 20%之停車需求之前提下，停車需求面積應為：

$$\begin{aligned} \text{停車面積} &= (\text{居住人口停車需求面積} + \text{尖峰日旅遊人口停車需求面積}) \times 20\% \\ &= [(15,000 \text{ 人/每戶 } 4 \text{ 人 } 1 \text{ 輛車} \times \text{每輛車所需停車空間 } 40 \text{ 平方公尺}) + 48,669] \\ &\times 20\% = (150,000 + 48,669) \times 20\% = 39,734 \text{ 平方公尺 (約 } 3.97 \text{ 公頃)} \end{aligned}$$

表 5-3 尖峰日旅客量停車場用地需求推估表

項目	遊覽車	公車	自用車	機車	自行車
比例 (%)	5	5	50	30	10
分派人數 (人)	792	792	7,922	4,754	1,584
車輛載客人數 (人)	40	40	4	2	1
車輛數 (輛)	20	20	1,980	2,377	1,584
停車轉換率	2	—	2	2	2
每輛車所需停車面積 (平方公尺/輛)	75	—	40	5	3
所需停車場用地面積 (平方公尺)	750	—	39,600	5,943	2,376
停車場用地面積總計 (平方公尺)			48,669		

資料來源：本計畫推計。

二、公共服務設施需求推估

為使計畫區居民於未來生活環境及遊憩使用上能維持一定的生活品質，需導入適當的公共設施以處理因遊客進入所增加的污染量，並據以檢核現行都市計畫的土地使用，作為土地使用劃分之參考。

(一) 用水量估算

依據臺灣省自來水公司未來 20 至 30 年之計畫用水量，每人每日約為 320 至 360 公升，因此居民部分以每人每日用水量 330 公升、遊客每人每日用水量以 50 公升估算，由於尖峰日與平常日遊客人數變化差異大，故以尖峰日之需水量作為

設施規模求算計畫區應滿足的供水量，可得 125 年用水需求為 5,742,200 公升，約 5,742 立方公尺。將來計畫區供水系統應配合臺灣省自來水公司規劃，以滿足民生及觀光事業用水需求。

表 5-4 125 年用水需求量估算表

項目	計畫人口	旅遊人口
人口數（人）	15,000	15,844
單位用水量（公升/人/日）	330	50
小計（公升）	4,950,000	792,200
總計（公升）	5,742,200	

資料來源：本計畫推計。

（二）污水排水量估算

1. 污水量計算

本計畫區計畫目標年之計畫人口為 15,000 人，現況人口數約為 11,171 人，扣除位於特一種住宅區可容納之 5,752 人，其餘約 5,419 人位於開發許可區，其污水處理已可達排放標準，故不納入本計畫區污水量推估。

$$\text{人口數} : 15,000 - 5,419 = 9,581$$

$$\text{用水量每人每日} = 0.25\text{CMD 估算，日用水量} = 2,395.3\text{CMD}$$

假設污水流達率為 80%，日污水量 = 1,916.2CMD，以此作為污水處理廠設計容量（最大日）擬定之依據。

2. 污水處理廠面積

依內政部營建署之「污水下水道設計指南」，日處理量 5,000CMD 之污水處理廠需地面積為 $2\text{m}^2/\text{m}^3/\text{日}$ ，本計畫所需污水處理廠用地面積為 0.3832 公頃，現行計畫劃設一處污水處理廠用地，面積 0.46 公頃，足敷需求。

惟依本府水利局污水營運科之規劃，大坑風景特定區污水量將納入廊子水資中心，僅需預留部分土地供水資中心抽水加壓站使用，本特定區已無設置污水處理廠之需要。

表 5-5 各項都市發展用地需求檢討一覽表

計畫人口：15,000 人；尖峰日旅客人次：15,844 人				
項目	檢討標準	檢討前面積 (公頃)	需求面積 (公頃)	超過或不足 面積(公 頃)
住 宅 區	1.以計畫人口每人居住樓地板面積 50 平方公尺為準。 2.特一種住宅區容積率 100%、特二種住宅區容積率 40% (建築用地佔 63%) 計算。	403.46	212.25	+191.21
公 園 用 地	每 1 計畫處所最小面積不得小於 0.5 公頃為原則	809.11	-	-
兒童遊樂場 用 地	按間鄰單位設置，每處最小面積不得小於 0.1 公頃為原則	0.70	-	-
國 小 用 地	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，參照國民教育法第八條之一授權訂定之規定檢討學校用地之需求。	4.57	4.00	+0.57
國 中 用 地	2.文小每名學生所需土地面積為 13.8 平方公尺，每校面積不得小於 2 公頃，學生數約佔計畫人口 4.18%。 3.文中每名學生所需土地面積為 16.7 平方公尺，每校面積不得小於 2.5 公頃，學生數約佔計畫人口 2.19%。	0.00	2.50	-2.50
停車場用地	不得低於計畫區內車輛預估數 20%之停車需求。(註)	5.28	3.97	+1.31
公園、體育場所、綠地、廣場及兒童遊樂場 5 項公共設施用地	1.都市計畫法第 45 條：公園、體育場所、綠地、廣場及兒童遊樂場，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，其占用土地總面積不得少於全部計畫面積 10% 2.都市計畫定期通盤檢討實施辦法第 17 條：通盤檢討後之公園、綠地、廣場、體育場所、兒童遊樂場用地計畫面積，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	902.57	354.38	+508.19

資料來源：本計畫推計。

第六章 發展課題與構想

第一節 發展課題及對策

壹、實質計畫檢討面向

一、計畫區發展定位不明

（一）課題說明

- 1.民國 65 年至 88 年期間，屬於大坑地區蓬勃發展時期，其樂園觀光、地產開發、商業投資等盛極一時，如當時亞哥花園、東山樂園、卡多里樂園等，皆為大坑地區帶入大量遊憩人潮。
- 2.民國 88 年遭逢 921 大地震，大坑地區因車籠埔斷層帶經過，受災極為嚴重，民眾亦因震災對於房地產投資產生疑慮，使得房地產景氣落入谷底致使部分私人投資建設因資金周轉不靈而停工；另外由於國人旅遊型態改變，大型樂園如劍湖山、六福村、九族文化村等興起，使得大坑地區中小型樂園因缺乏市場競爭力而紛紛停業。
- 3.經由上述之歷史發展脈絡，大坑地區對於未來的發展想像及願景尚未有明確方向，雖目前以登山健行、溫泉業、休閒農園、文創觀光為主，然仍缺乏整體性之發展定位。

（二）對策

- 1.依循上位計畫之指導及考量地區環境特性，重新定位未來發展方向。
- 2.以整合周邊東勢、新社、石岡地區共同發展為目標，且適度結合在地人文、生態地景、生產特色，創造新的觀光產業發展契機。

二、現行計畫與原核准之開發許可內容不盡相符

（一）課題說明

- 1.臺中市政府依據相關法令及內政部都市計畫委員會第 312 次會議決議，訂定「臺中市大坑風景區開發許可審查要點」，並於 79 年 12 月 13 日公告實施，以為大坑風景區開發之圭臬。
- 2.依據 103 年 4 月發布實施之「擬定臺中市大坑風景特定區計畫」土地使用計畫內容，分別將依開發許可審查要點取得開發許可並已申請開發（含原核准

建築計畫) 之分區劃設為特二種住宅區、第一種遊憩區、宗教專用區及社福專用區。

3.由於開發許可案件之盤點過程資料龐雜繁瑣，經檢核部分現行計畫與原核准之開發許可內容不盡相符，以下針對案件類型舉例說明：

類型	案例名稱	示意圖
類型一、開發許可範圍與特二、遊一範圍不符	楓丹白露別墅開發案 • 現行特二範圍超出原核准開發許可範圍	
類型二、計畫擬定前已取得「開發許可函」及雜項使用執照但未劃為特定分區	大坑 163-1 等地號社區開發案 • 核准文號：87.9.7 府工都字第 126764 號 • 建築執照：101-03545 • 使用執照：101-00446	
類型三、開發許可項目與現行分區不符	大坑段 482 地號休閒俱樂部及遊樂設施開發案 • 特二種住宅區，現為霞飛溫泉 • 核准文號：88.12.2 府工都字第 167012 號 • 建築執照：89-00607 • 使用執照：90-00507	
類型四、查未有取得「開發許可函」之記錄但劃為特定分區	大滿段 573 地號	

（二）對策

- 1.類型一、開發許可範圍與特二、遊一範圍不符：參酌開發許可核准範圍調整。
- 2.類型二、計畫擬定前已取得「開發許可函」及雜項使用執照但未劃為特定分區：考量開發許可之行政處分情形並依原計畫意旨及開發許可核准內容劃設為特定分區。
- 3.類型三、開發許可項目與現行分區不符：參酌開發許可核准內容調整。
- 4.類型四、查未有取得「開發許可函」之記錄但劃為特定分區：參酌鄰近分區調整為「風景區」或「農業區」。

三、野溪流域兩側綠地劃設範圍檢討

（一）課題說明

- 1.依據 103 年 4 月公告發布實施之「擬定臺中市大坑風景特定區計畫案」，本計畫綠地用地劃設原則略以：「本計畫區內多數溪流所經土地均為未登記土地，大部分溪流經整治後尚有剩餘腹地，由於土地屬於公有，可作為公共建設優先投入地區。故配合野溪流域兩側未登錄地及水岸緩衝區劃設綠地用地，供生態復育及景觀計畫之用，共組藍綠交織的景觀綠廊。」
- 2.地方民意反映野溪流域兩側綠地劃設範圍尚含多筆私有土地，劃設範圍不甚合理，且劃設為綠地之土地無法辦理農保、貸款，已嚴重影響土地所有權人權益，建議儘速檢討。
- 3.清查結果顯示，劃設為綠地用地範圍內之私有土地約為 23.69 公頃，佔綠地範圍總面積之 27.43%，且部分綠地用地劃設範圍與現況河道不甚相符，有調整之必要。野溪流域兩側綠地用地劃設範圍及土地權屬分布情形詳表 6-1 及圖 6-1。

表 6-1 野溪流域兩側綠地用地土地權屬分布一覽表

溪流名稱	公設編號	公有地 (公頃)	私有地 (公頃)	公私共有 (公頃)	未登錄地 (公頃)	小計 (公頃)
大坑溪	綠 10	1.67	5.13	0.00	35.07	41.87
大里溪	綠 8	0.00	0.18	0.00	0.84	1.02
濁水坑溪	綠 11	0.02	3.68	0.00	5.29	8.99
清水坑溪	綠 12	0.00	3.20	0.03	5.09	8.32
橫坑溪	綠 13	1.24	3.55	0.00	9.92	14.71
北坑溪	綠 14	0.13	7.95	0.00	3.39	11.47
合計		3.06	23.69	0.03	59.60	86.38
比例		3.54	27.43	0.03	69.00	100.00

（二）對策

- 1.依據實際地形，並配合整治範圍及納入野溪兩側之未登錄地及公有土地範圍檢討綠地用地範圍。
- 2.野溪兩岸保留一定緩衝空間供生態復育及景觀計畫之用，其餘非屬緩衝空間之私有土地調整為農業區，以維持既有農業生產環境。

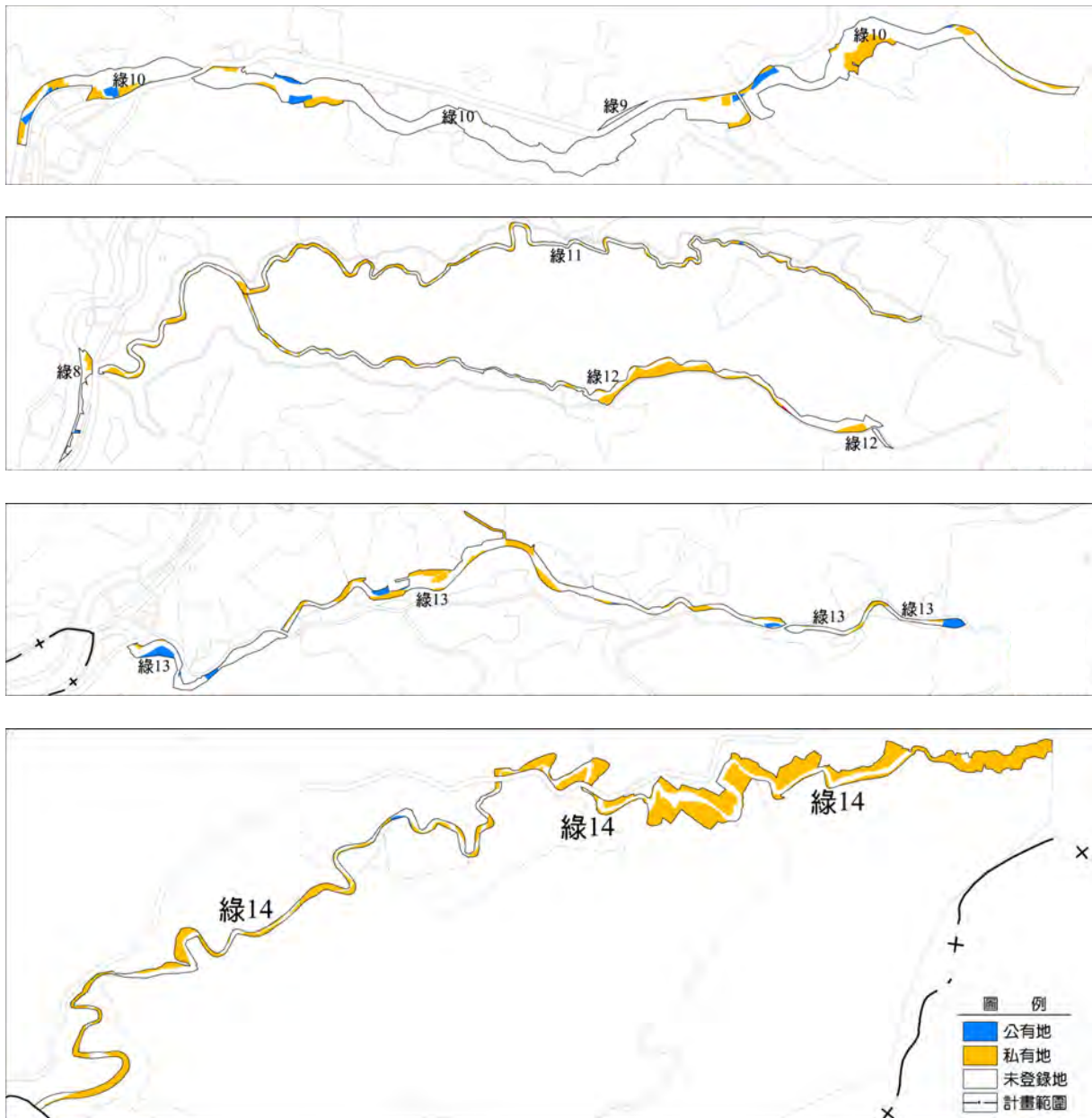


圖 6-1 綠地用地土地權屬分布示意圖

四、計畫道路之檢討

（一）課題說明

- 1.78 年大坑風景地區第一次通盤檢討時，計畫道路僅以東山路及其週邊鄰里單元通路（大坑圓環及大坑國小附近地區）為主，其後配合道路改善工程與規劃需求，分別於 91 年、92 年、100 年及 101 年辦理市 129 及橫坑巷都市計畫個案變更。103 年擬定風景特定區計畫時，則配合濁水巷、清水巷、芋園巷、北坑巷及連坑巷現況，變更為計畫道路。
- 2.由於計畫區係以管制為目的之風景特定區，活動使用強度較低，目前路網規劃尚屬合理且符合使用需求，惟部分路寬尚未達計畫寬度。
- 3.部分人民陳情建議將現況道路劃設為計畫道路，部分建議廢除計畫道路或調整計畫道路寬度。

（二）對策

- 1.有關新增計畫道路部分，建議檢視路線規劃、環境保育、景觀生態、服務機能、與週邊區塊關係以及財務計畫等面向，並應由道路主管機關提出相關計畫後，始納入都市計畫配合辦理變更。
- 2.未完全開闢之路段，訂定開闢之優先順序與期程，由臺中市政府逐年編列經費取得。

五、廊子路沿線非屬山坡地風景區之檢討

（一）課題說明

- 1.本次通盤檢討有數件人民陳情訴求，針對廊子路兩側沿線非屬山坡地之風景區，陳情將該範圍之風景區變更為特一種住宅區，以促進土地之利用。
- 2.本計畫區西南側廊子路兩側沿線，除原計畫發展地區已規劃為特一種住宅區，其餘多為風景區。風景區係為保育優美風景及引導觀光發展所劃設，惟該處風景區大多非屬山坡地範圍，其發展特性較不具備風景區為保育及開發自然環境而劃定之性質。
- 3.近年因觀光遊憩市場環境變遷與廊子區段徵收區開發之影響，本次通盤檢討將廊子路沿線地區定位為大學生活區，屬於中臺科技大學生活圈之一部分，應妥善檢討此區位劃設風景區之適宜性。

（二）對策

考量廊子路沿線非屬山坡地風景區已不具備風景區為保育及開發自然環境而劃定之性質，為引導本區合理、有序發展，故配合鄰近發展情形以訂定檢討變更原則或附帶條件之方式變更為住宅區。

六、廊子路與太原路口之遊憩區檢討

（一）課題說明

- 1.該處遊憩區於擬定特定區計畫時劃設第三種遊憩區，係供轉運使用，然其轉運功能與經補庫停車場及太原停車場接駁站重疊，且非臺中市政府推動八大轉運站之一，經臺中市政府交通局表示該區位並無轉運需求。
- 2.該處於擬定特定區計畫前為非屬山坡地範圍之風景區，免經開發許可申請，多數已依風景區強度開發建築為獨棟住宅或住宅社區之形態，考量其現況發展及未來之發展方向，維持規劃作遊憩區已不合時宜。

（二）對策

考量廊子路與太原路口之遊憩區，已不具備第三種遊憩區之轉運功能，且未能與臺中市政府之政策互相配合，故已依風景區強度開發建築部分依實際使用變更為特二種住宅區（強度不變），其餘範圍回復為風景區並訂定檢討變更原則，規範變更為住宅區之條件及辦理程序，以增加土地使用之彈性。

七、農業區之檢討

（一）課題說明

- 1.大坑風景特定區計畫擬定時，依臺中市政府建置「1/5000 坡地防災環境地質敏感資料庫」資料，將位於高山崩潛感地區之限制發展土地，以及計畫擬定當時經查定作為農業使用且適合供農作之土地一併劃定為「農業區」，並比照「保護區」管制；其他平均坡度 30%以下坵塊完整之可發展用地，保留作為未來觀光發展之儲備用地，劃設為「風景區」。
- 2.依循原規劃原則，經套疊相關圖資，部分坡度 30%以下坵塊尚稱完整之可發展用地未規劃為「風景區」；且於通盤檢討期間有多件人民陳情案件，建議放寬農業區之管制或調整為風景區或其他合適分區。

- 3.本次通盤檢討如將所有平緩之土地均由「農業區」調整為「風景區」，似有違原計畫基於大坑為本市重要農產品之栽種區而劃設農業區之用意，故農業區之檢討除應考量環境條件，尚須尊重既有農業使用需求。

（二）對策

訂定「農業區陳情案變更審議原則」，針對陳情由農業區恢復為風景區之人陳案進行檢核，符合一定條件者始調整為適當分區。

貳、環境管理面向

一、具潛在危險之農業區管制措施

（一）課題說明

本特定區計畫發布實施時，於後續辦理事項中要求應於下次通盤檢討時，針對計畫範圍內具有潛勢危險崩塌、不良地形地勢與地質及實際無法從事農耕等土地，研議劃設為保護區土地。

（二）對策

- 1.考量目前農業區較保護區規定更為嚴格，為避免法令疊床架屋、相互競合，且為照顧在地居民之權益，建議農業區不予變更為保護區，並回歸地質法及建築技術規則之規定進行管制。
- 2.於土管要點增訂涉及地質災害環境敏感地區者，應依地質法辦理基地安全評估之規定。

二、農業區、保護區爭議與土地使用管制相關配套措施

（一）課題說明

- 1.本計畫區獨特的自然地理條件孕育許多品質優良的農產品，現行計畫將限制發展土地及各項分區外之零星土地劃設為農業區，管制內容係參照保護區且不得興建農舍，以減少過度開發對資源耗損的程度。然所劃設 1,566.39 公頃農業區，估計畫區總面積約 44.20%，因僅部分土地位於地質敏感區，全部參照保護區嚴格管制實為權宜措施。

- 2.農業區內除原有合法建築物拆除後之新建、改建、增建，以及農業產銷必要設施及休閒農業設施外，不得建築使用，與營建署 92 年 5 月 28 日營署都字第 0920029923 號函略以：「按都市計畫法臺灣省施行細則第 30 條有關農業區土地在都市計畫發布前已為建地目建築使用規定，係基於保障在都市計畫發布前已為建地目土地所有權人既有權益之考量…」保障土地所有權人既有權益精神不符，此一問題在本特定區計畫發布實施後即有民眾陳情反映，故實有迫切處理之需要。
- 3.另依「都市計畫法臺中市施行自治條例」第 35 條有關保護區之規定略以：「都市計畫發布實施前，原有依法實際供農作、養殖、畜牧生產且未停止其使用者，得準用農業區相關規定及條件，申請建築農舍及農業產銷必要設施。但依規定辦理休耕、休養、停養或有不可抗力等事由，而未實際供農作、養殖、畜牧等使用者，視為未停止其使用。」而大坑風景特定區之農業區係依保護區之條文管制，然卻未能保有興建農舍之權利，有損在地實際有興建農舍需求農民之權益。

（二）對策

- 1.依循國土計畫法功能分區之精神，考量資源保育與實際使用現況，參酌經濟部中央地質調查所公告之地質敏感區，劃設環境敏感地區之分級，訂定不同程度的土地使用原則，以建立符合國土保育、兼顧經濟發展與維護資源之土地使用分級管制。
- 2.為保障農業區建地目之土地所有權人既有權益精神，於土地使用分區管制要點中增訂農業區土地於都市計畫發布實施前已編定為「建」地目之土地，得申請興建自用住宅，並適度放寬原有依法實際供農作、養殖、畜牧生產且未停止其使用者，得準用「都市計畫法臺中市施行自治條例」農業區相關規定及條件，申請建築農舍，惟不得依農業用地興建農舍辦法申請以集村方式興建。
- 3.檢討調整後之農業區以保持農業生產、農業相關設施、公用及綠能設施為原則，並容許原有合法建築物之新、增、改建、農舍興建與建地目申請自用住宅，以與風景區使用管制有顯著差異。

三、車籠埔斷層帶沿線兩側 15M 範圍內之管制措施

（一）課題說明

88 年九二一地震，大坑地區因車籠埔斷層通過而蒙受生命財產之損失，致使斷層帶附近土地利用效益大為降低，故配合辦理數次都市計畫變更，將斷層帶沿線土地變更為公共設施用地，然經本計畫清查後，仍有部分位於車籠埔斷層帶沿線兩側 15M 之土地，尚未變更為公共設施用地。

（二）對策

- 1.車籠埔斷層帶兩側各 15M 範圍沿線，考量變更範圍非屬山坡地，私有土地所有權人仍有權利申請作自用住宅或農舍使用，故建議維持原計畫。
- 2.其餘尚未劃設為公共設施之私有土地：應依據車籠埔斷層帶沿線兩側之土地使用分區管制要點之規定：「私有可建築用地僅限作自用住宅或農舍使用，建築物高度不得超過兩層樓、簷高不得超過 7 公尺。」

參、計畫管理面向

一、計畫範圍與行政區界線不甚吻合

（一）課題說明

本計畫區東、南、北側與新社區、太平區、潭子區及豐原區之非都市土地接壤，現行計畫範圍涵蓋部分其他行政區之土地，北屯區部分土地則未納入本計畫區範圍內。

（二）對策

參考地籍範圍，屬於北屯區之非都市土地納入本計畫範圍，本計畫範圍內屬新社區、太平區、潭子區及豐原區之土地則剔除於計畫範圍外。

二、附帶條件宗教專用區及其他寺廟之處理方式不夠明確

（一）課題說明

- 1.原計畫為利寺廟之輔導管理，於第一次公開展覽前（96 年 4 月 4 日）現況已完成宗教建築，並補辦寺廟立案登記之既有尚未合法宗教建築，附帶條件變

更為宗教專用區，共計 3 件變更案，尚有 2 案未完成附帶條件。其附帶條件第(4)款略以：「...應於下次通盤檢討前完成變更，否則檢討修正為其他適當之土地使用分區。」，然本次通盤檢討於擬定大坑風景特定區計畫發布實施 3 年內即啟動，時間較為緊迫，上述宗教專用區無充裕時間完成附帶條件。

- 2.其餘尚未變更為宗教專用區之既有寺廟，應採用原計畫之規定變更為宗教專用區，或依「臺中市都市計畫宗教專用區劃設檢討變更處理原則」進行變更，尚未有具體說明。

（二）對策

- 1.考量原計畫發布實施至本次通盤檢討公開展覽期間未滿 5 年，上述 3 件於第一次公開展覽前（96 年 4 月 4 日）現況已完成宗教建築，並補辦寺廟立案登記之既有尚未合法宗教建築，附帶條件變更為宗教專用區之案件，應給予其充裕且明確之時間完成附帶條件。因此建議應於下次通盤檢討前完成附帶條件，否則回復為原分區。
- 2.其餘尚未變更為宗教專用區之既有寺廟，由於本市已有訂定全市性規範，故應依「臺中市都市計畫宗教專用區劃設檢討變更處理原則」之規定，辦理變更為宗教專用區。

三、開發許可機制退場緩衝期已屆，妥予檢討續行辦理事項

（一）課題說明

- 1.「臺中市大坑風景區開發許可審查要點」續行 2 年之緩衝期限已屆，對於適用該要點之申請案件，依據土地使用分區管制要點第 19 點規定，取得開發許可者另依都市計畫法定程序變更為適當分區，否則應於本次通盤檢討時檢討修正為其他適當之土地使用分區。
- 2.103 年 4 月「擬定臺中市大坑風景特定區計畫案」公告發布實施後依管制要點第 19 點規定續行辦理之案件計有 23 案，其中 9 案經開發許可審查委員會審查通過，並核發開發許可函，但尚有 2 案未取得雜項使用執照，是否符合原計畫規劃意旨得變更為特定分區，尚待釐清。
- 3.續行辦理案件中尚未取得開發許可案件中，有 1 案已提開發許可審查但未審竣，另 13 案因尚在環評及水保審查中，開發計畫未及於 2 年緩衝期間提送開發許可審查委員會排會審議。2 年緩衝期已屆，未完成審議案件是否續行辦理，仍有疑義。

（二）對策

- 1.考量都市計畫發布實施後開發許可續行 2 年辦理之緩衝期已屆，針對未及於特定區計畫公告發布實施後 2 年內完成開發許可審議案件，建議併入人民陳情案件或依據個案特性檢討，並以檢討變更為風景區為原則。
- 2.計畫發布後 2 年內取得或變更開發許可之案件，如已取得「開發許可函」並依規申請且取得雜項使用執照者，建議依開發許可核准內容變更為特定分區。

四、現行主細計合併辦理方式無法配合發展及計畫管理需求

（一）課題說明

- 1.依都市計畫法第 16 條規定「鄉街計畫及特定區計畫之主要計畫所應表明事項，得視實際需要，參照前條第一項規定事項全部或一部予以簡化，並得與細部計畫合併擬定之。」是以本計畫目前係主細計合併擬定辦理。
- 2.因部分開發許可案件面積規模廣大（裕大 C 區開發案申請開發面積約 60 公頃、裕大花園別墅 D 區申請開發面積約 140 公頃、生活大地住宅別墅申請開發面積約 15 公頃、張啟深住宅別墅開發案申請開發面積達 11 公頃），開發所需期程較長，易受整體環境變化及社區發展需求而有調整原開發項目之需要，故須有一機制使其得以維持開發彈性。
- 3.本計畫依附帶條件規定應提供變更範圍或開發範圍內部分土地為公共設施用地且無償捐贈為臺中市有之使用分區（如第二、三種遊憩區、宗教專用區），當如何落實於都市計畫書圖，以避免衍生日後行政管理問題。

（二）對策

- 1.考量大坑風景特定區環境屬性與一般都市地區有所差異，且原開發許可案仍有因市場需求等因素有調整開發計畫之必要，故建議保留開發許可及景觀審議機制。
- 2.為符合發展需求及行政管理，配合本次通盤檢討作業，除將土地使用分區管制要點納入細部計畫外，針對土地使用及公共設施用地進行實質主細計分離。
- 3.如有依主要計畫附帶條件規定回饋且無償捐贈為臺中市有之公共設施用地（如遊憩區、宗教專用區），建議由申請人依都市計畫法定程序辦理細部計畫變更為公共設施用地，以避免衍生日後行政管理問題。

第二節 都市發展定位及構想

壹、大臺中空間發展定位

一、臺中市未來空間發展佈局

依據臺中市國土計畫，臺中市係朝向「生活、生產、生態、生機」四生一體之城市目標，且於區域核心城市定位下，未來空間整體發展構想朝向三大核心、六大策略區、九大資源系發展(3、6、9 構想)。



圖 6-2 臺中市整體空間結構示意圖

資料來源：臺中市國土計畫，臺中市政府（110）。

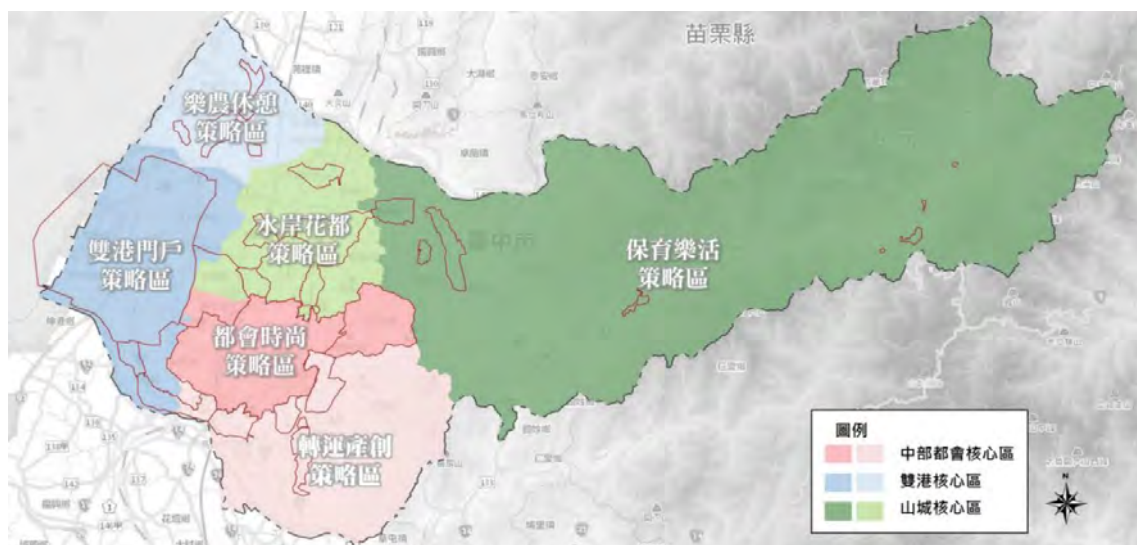


圖 6-3 臺中市三大核心六大策略分區劃設示意圖

資料來源：臺中市國土計畫，臺中市政府（110）。

二、空間發展策略之指導

依據臺中市國土計畫，大坑地區屬於六大策略區中的「都會時尚策略區」，依其空間發展構想，大坑地區位於北屯區丘陵地區，配合山城果品產區，維持優良農作，以農地生產規模化、集中化、組織化與標準化為生產目標；優化既有登山步道及公共服務設施整建，提升觀光遊憩體驗；對於中海拔山區之林業土地應避免變更為其他使用，生態保育核心地區應以低衝擊開發、生態友善為原則。

貳、大坑風景特定區計畫發展定位

計畫區位於雪山山脈與臺中盆地之交界處，屬於人為及自然地景交集之複合性區域，其特性符合聯合國教科文組織所定義之里山地區（Satoyama），其中「里山」的「里」指村落（Sato），而「山」（Yama）則指村落周圍的山、林和草原，也就是位於高山（奧山 Okuyama）與平原（里地 Satochi）間的一處社區、森林、農業混合的地景。

計畫區地景呈現各種野生植物、人為作物、草地、溪流、人造環境混合在一起，形成錯綜複雜的鑲嵌地景，因此成為臺中市後花園、也具備野生動物棲息之功能，除此之外，具有大面積天然植被之地景也有助於減緩暴雨逕流、集水區保護及其他重要的生態系統服務功能。

「里山倡議」係以類似日本里山地景（satoyama-like landscapes）之複合式農村生態系為對象，其因人類生活方式與大自然長時間的交互作用所形成的地景空間（Landscape），並期望能實現「人類與自然和諧共生」；又近年來極端氣候之影響，使得大坑原有之地理環境受到極大之挑戰，對於氣候變遷的調適、防災之安全更有待強化。因此本計畫區以「里山倡議、氣候變遷調適」為發展概念，提出「里山大坑・和諧共生」之發展願景，在「安全（Safe）－生態（Ecology）－樂活（LOHAS）」之指導原則下，以聚落、居民安全為優先考量，再以深山旅遊門戶並結合東勢、新社、石岡共同發展為目標，且適度結合在地人文、生態地景、生產特色創造新的觀光產業發展契機。

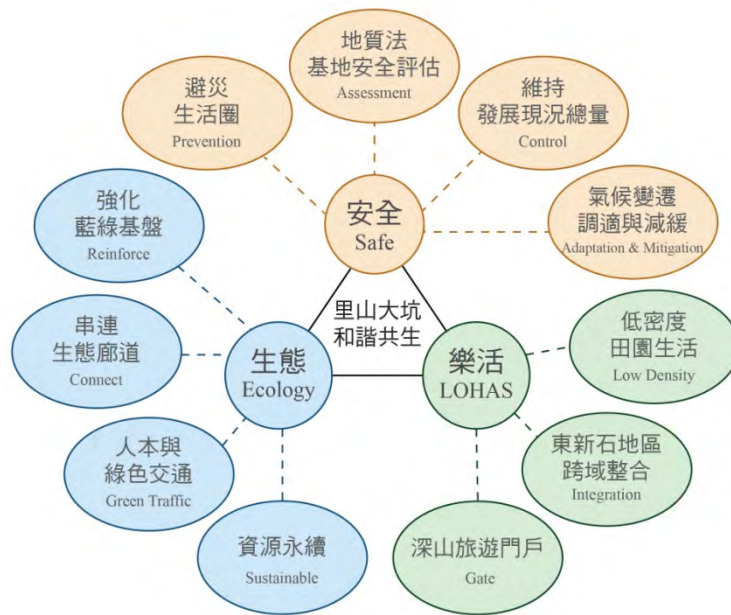


圖 6-4 大坑風景特定區計畫發展定位示意圖

參、空間發展架構

在「里山大坑・和諧共生」之發展願景下，本計畫將大坑風景地區依環境條件、發展現況、發展潛力等因素，劃分為「特殊保育區」、「優先發展區」及「條件發展區」，以形塑本計畫區空間發展基本架構。

一、特殊保育區－ Safe × Ecology

本計畫透過環境地理資訊蒐集，將不適宜開發或開發後易引起環境災害之地區界定為特殊保育區，本計畫原則上將保安林及森林公園劃設為特殊保育區，將以生態保育為主要考量，嚴格限制不適宜或過度的發展。

二、優先發展區－ Ecology × LOHAS

在既有基盤與公共設施的支援下，將平均坡度低於 30% 不具環境敏感性之可建築地區、原計畫發展地區、已取得開發許可地區，及屬公有土地及未登記土地之地區劃設為優先發展區，作為大坑風景地區優先投入建設之地區。

三、條件發展區－ LOHAS × Safe

本計畫彙整並進行土地適宜性分析後，將其他平均坡度高於 30% 不得建築之地區界定為條件發展區，以維持現況發展為原則，僅供設置簡易必要性設施，避免大型開發對環境生態大規模的破壞，於開發時應針對個別基地發展條件與需求進行詳細的評估。

肆、整體空間規劃構想

除空間分區外，針對未來策略性重點發展地區，規劃「五大核心單元」－入口意象區、觀光旅遊服務區、特色休閒區、大學生活區、里山・農業發展區－作為大坑地區邁向安全、生態、樂活之藍圖。

一、入口意象區

入口意象區之範圍主要位於東山路西端。該處即為大坑圓環商圈及經補庫附近地區，此區位於逢甲橋東西兩側，亦為大坑平易近人、遊客最多之 9、10 號步道入口，為臺中市進入大坑風景地區重要入口，也是本地的商業發展核心。

建議入口意象區提供較佳的公共服務設施，包括交通轉運設施、商業服務設施、旅遊服務諮詢或指標系統等，另可於經補庫停車場設置景觀空橋直接連結大坑 9、10 號步道登山口，並建議善加利用 9 號步道入口旁的軍營，引入綠色人本交通概念串聯整體觀光登山路線塑造入口意象，提升大坑自明性。在提升遊客便利性方面，則可設置簡易之盥洗空間，並改善地區環境景觀，創造友善登山環境。

二、觀光旅遊服務區

除入口意象區外，於大坑風景地區另外配置一處觀光旅遊服務區，除設置專責管理機關並提供觀光遊憩資訊整合服務外，亦可提供在地農夫市集之空間，提供大坑特產之通路銷售據點。

建議利用大坑溪與東山路之間廣闊的未登記土地進行規劃，區位居東山路中段，有助於推動大坑風景地區觀光產業發展。

三、特色休閒區

一個風景地區必須有其特色，才能加深遊客對該地區的印象。大坑風景地區的最大特色為山林景觀，其次為近年蓬勃發展的溫泉產業及休閒農業等，因此針對潛在觀光資源規劃特色休閒區。

經勘選與評估，計畫區內之溫泉觀光以麒麟峰溫泉及日光溫泉會館附近規劃為溫泉旅館休閒區，恰可以溫泉為主軸帶動週邊既有旅館區、聚落及閒置的卡多里樂園更新活化利用。另外，區內原有大型的觀光遊憩據點則規劃為「特色休閒一再開發區」依其資源特性規劃及原開發許可核准使用項目進行發展再生。

四、大學生活區

大學生活區為以中臺科技大學為核心之發展區塊，包括廊子區段徵收地區以東至中臺科技大學附近。本區依附中臺科技大學，週邊地區出租公寓、商店、小吃店發展繁盛，儼然是一小型的大學城。未來發展可引導因應大學城生活需要而形塑為生活機能完善之發展單元。不過本區因緊鄰車籠埔斷層，應著重斷層帶沿線防災與土地使用管理。

五、里山・農業發展區

大坑目前以既有之旱作形式為主要農耕型態，主要農產品為麻竹筍、柑橘及文心蘭，每年產值超過一億元以上。里山精神為「人類與自然和諧共生」，在「里山大坑・和諧共生」之發展願景之下，既有農業區在維持現況使用外，應增進農業生產之環境永續性，避免使用大量化肥與農藥而造成生態多樣性及生態服務系統遭受破壞，並能遵循友善土地、有機無毒、結合在地觀光發展之構想下，持續發展大坑里山農業。



圖 6-5 大坑風景特定區計畫整體空間規劃構想示意圖

伍、公共設施發展構想

為有計畫的開發與管理大坑風景特定區公共設施，在都市計畫事業推動上，除以土地使用分區管制規則為實施基礎外，應考量其開發方式、建設經費開發、時程及設施營運性質等因素，而因時因地導入適宜的開發管理方式以引導其合理發展。

表 6-2 公共設施開發構想概念表

項目	方式	
開發方式	價購或徵收	合作開發
硬體建設	區內主要公共設施，建議爭取中央或區域性之實質建設或施政計畫	優先發展區、地區型及鄰里型公共設施，建議研議 BT、BOO 或 BOT 可行性引進民間開發
軟體活動	公私合作模式，公部門為主，私部門為輔	公私合作模式，私部門為主，公部門為輔
經營管理	由「第三部門」（大坑永續發展基金會）統籌計畫區公共設施之開發、軟、硬體建設及經營管理工作	

資料來源：本計畫整理。

陸、交通運輸發展構想

大眾運輸系統主要以與捷運綠線之接環為規劃構想，亦即延伸捷運路線起點至經補庫停車場。再規劃以大坑休閒巴士為主的大環交通系統（由東山路、連坑巷及北坑巷串連而成），並配合 I-Bike 站點規劃（目前統計捷運綠線起延伸至經補庫停車場範圍內已營運站點共計 10 站：豐田公園、北屯兒童公園、東光國小、三甲公園、景美公園、臺中市籃球運動中心、軍功國小、和福公園、新都生態公園與經補庫停車場）、自行車路線（大坑廊子地區自行車道）及人行動線劃設的小環交通系統，建構大坑交通運輸路網，以滿足假日休閒運輸及平日生活交通需求，並降低私人運具之使用。

柒、景觀生態系統及藍綠軸帶發展構想

一、人為地景與自然地貌的和諧共生

在兼顧空間機能服務及景觀視覺美質的前提下，應加強景觀審議並管制全區建築量體及高度，提升人為地景之建成空間與大坑天然環境之和諧，避免造成視覺景觀衝突。

二、利用既有水文資源，形塑藍綠休閒軸帶

計畫區為大里溪上游，主要溪流有大坑溪、濁水坑溪、清水坑溪、橫坑溪、芋園溪、北坑溪以及廊子溪，擁有豐富的水文資源，也具有發展休閒遊憩的潛力。未來可朝向不同溪流發展特色之構想，形塑溪流沿線休閒空間及自行車道，再輔以配置大坑在地特色之植生，並連接溪流旁自行車道至登山入口之動線，使登山、遊憩、休閒、親水等功能，皆能以綠色生態、低碳自然之方式完成。

三、交通動線發展構想－安全、生態、綠色人本

本計畫係以「安全（Safe）－生態（Ecology）－樂活（LOHAS）」為主要發展方向，故區內道路應在坡地防災安全的前提下，盡可能以對自然環境最低衝擊方式，適度使用生態工法，使其融合為地景、山林之一部分。另應強化綠色人本交通之特色，適度增設融合在地環境之街道家具、人行步道、自行車道，並搭配 I-bike 站點之設計，將北坑巷、芋園巷、橫坑巷、清水巷及濁水巷等，依其道路特性種植四季不同的植物，引入以人為主之生態休閒活動及營造舒適的通勤運輸空間。

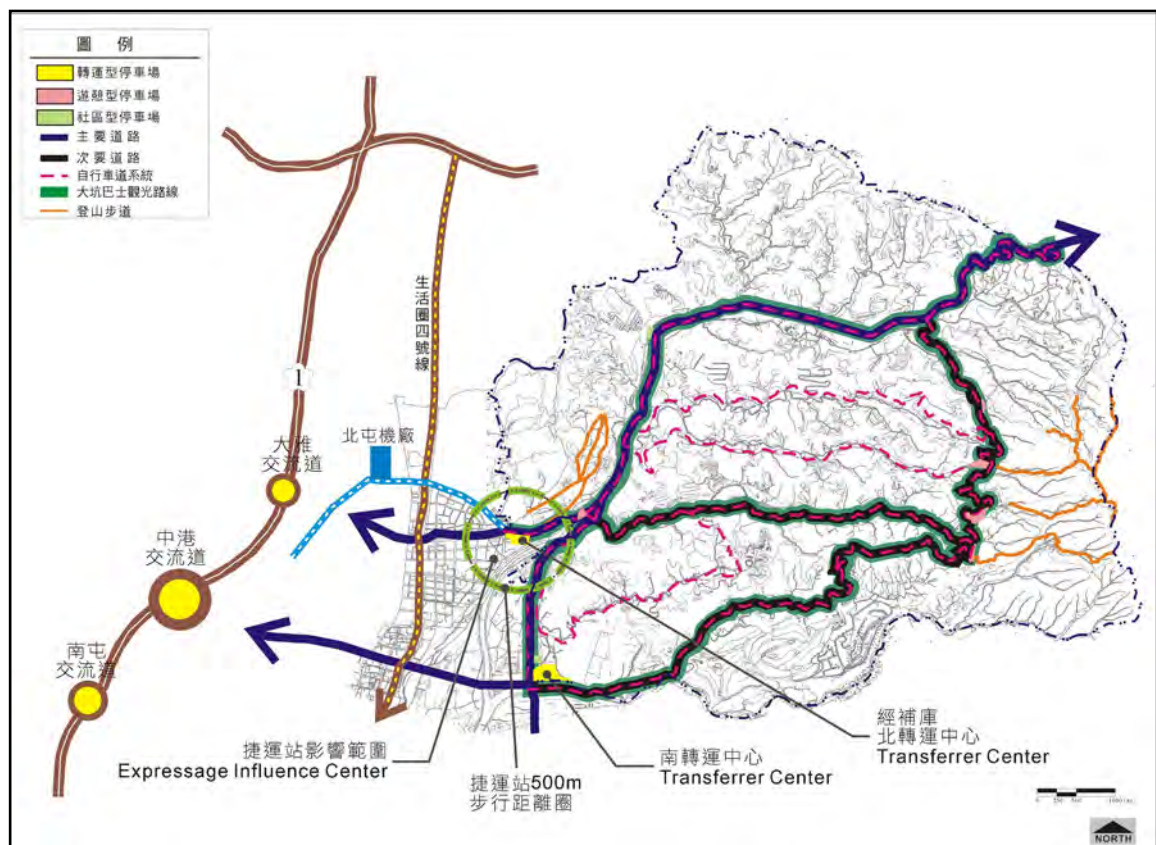


圖 6-6 交通運輸發展構想示意圖

第七章 實質計畫檢討

第一節 檢討變更原則

壹、計畫年期

原計畫年期訂為民國 115 年，配合「全國國土計畫」及「臺中市國土計畫」之指導，將計畫年期調整為民國 125 年。

貳、計畫人口

計畫人口係推估都市發展總量及檢討公共設施需求之重要指標，本次通盤檢討以民國 125 年為計畫目標年，依據實際人口居住情形、人口成長趨勢與開發許可地區之開闢率等因素檢討之，建議維持現行計畫人口 15,000 人，旅遊人口則配合近年發展趨勢，調降為 2,354,000 人次/年。

參、計畫範圍調整

本計畫區東、南、北側與新社區、太平區、潭子區及豐原區之非都市土地接壤，參考地籍範圍，屬於北屯區之非都市土地納入本計畫範圍，本計畫範圍內屬新社區、太平區、潭子區及豐原區之土地則剔除於計畫範圍外，進行計畫範圍之調整。

肆、土地使用分區變更原則

一、原開發許可案之檢討

本計畫擬定時，針對依開發許可審查要點取得開發許可並已申請開發者（含原核准建築計畫），依土地實際發展情形及允許使用項目劃設適當之土地使用分區。經檢討，如有開發許可與現行計畫不符、開發許可失效、計畫發布 2 年後依土管要點第 19 點續行辦理並取得或變更開發許可之案件，或計畫發布前已申請惟因環評或水保作業尚未提請開發許可審查案件，依下表處理原則訂正或變更：

表 7-1 開發許可案件類型與建議處理原則表

類型		處理原則
A.現行計畫與開發許可不符	A-1.許可範圍與住宅區、遊憩區範圍不符	參酌開發許可核准範圍訂正
	A-2.計畫擬定前已取得「開發許可函」及雜項使用執照但未劃為特定分區	考量開發許可之行政處分情形並依原計畫意旨及開發許可核准內容劃設為特定分區
	A-3.查未有取得「開發許可函」之記錄但劃為特定分區	參酌鄰近分區調整為「風景區」或「農業區」
	A-4.開發許可項目與現行分區不符	參酌開發許可核准內容調整
	A-5.開發許可核准範圍經劃定為都市計畫公共設施用地	參酌原計畫公共設施用地劃設原意及開發許可範圍檢討為適當分區
B.開發許可失效	B-1.取得「開發許可函」且已劃定為特定分區（不論取得時間點），惟未依規申請並取得雜項使用執照（不符合臺中市大坑風景區開發許可審查要點第 27 條規定）	開發許可範圍維持原分區，並增訂附帶條件限期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
	B-2.取得「開發許可函」且未劃定為特定分區（不論取得時間點），惟未依規申請並取得雜項使用執照（不符合臺中市大坑風景區開發許可審查要點第 27 條規定）	檢討恢復為風景區
C.計畫發布 2 年內取得或變更開發許可之案件	C-1.已取得或已變更「開發許可函」，並依規申請並已取得雜項使用執照	考量開發許可之行政處分情形，依開發許可核准內容變更分區
	C-2.尚未依規申請雜項執照或已申請惟尚未取得雜項執照	檢討為適當分區並予以開發時程附帶條件
D.新案未審議完成（都市計畫發布實施前已申請開發）	D-1.已完成環評及水保	併入人民陳情案件或依據個案特性檢討，以檢討變更為風景區為原則
	D-2.尚未完成環評及水保	併入人民陳情案件或依據個案特性檢討，以檢討變更為風景區為原則，並增訂附帶條件限期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
E.其他（開發許可前取得雜項使用執照）	開發許可前取得雜項使用執照，尚未依建築計畫開發完成案件，且查未有取得「開發許可函」之記錄但劃為特定分區	檢討恢復為風景區

二、宗教專用區之變更

原計畫變 29-1~29-3 案，依附帶條件規定應依照「寺廟登記規則」規定辦理合法登記，並提供變更總面積 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（得改以代金繳納）。應於下次通盤檢討前完成附帶條件，否則回復為原分區。

其餘尚未變更為宗教專用區之既有寺廟，應依「臺中市都市計畫宗教專用區劃設檢討變更處理原則」之規定，辦理變更為宗教專用區。

三、風景區之變更

- （一）廊子路沿線東側非屬山坡地風景區，確已不具備風景區觀光遊憩功能，因範圍廣大，且部分基地已開發建築完成，為提高執行可行性，以分單元方式辦理，故訂定「風景區變更為住宅區檢討變更原則」，規範申請變更為住宅區（特一種住宅區）之基地規模、交通條件、變更程序及回饋措施等事項。
- （二）廊子路以西（祥順十街一帶）非屬山坡地風景區，畸零不利土地整體利用且不具備風景區觀光遊憩功能，得附帶條件變更為住宅區（特一種住宅區）。

四、遊憩區之變更

廊子路、太原路附近非屬山坡地之遊憩區（第三種遊憩區），經臺中市政府交通局表示該區位無轉運功能之需求，且發展特性已不具備觀光遊憩之性質，除已建築開發作為住宅使用部分，依擬定大坑風景特定區計畫特二種住宅區規劃原則，變更為住宅區（特二種住宅區），其餘尚未建築開發使用且非屬山坡地範圍，回復風景區，另訂檢討變更原則，規範申請變更為住宅區（特一種住宅區）之基地規模、基地條件、辦理程序及回饋措施等事項，以增加土地使用之彈性；另屬山坡地部分及取得特定工廠登記之遊憩區（第三種遊憩區）則併鄰近分區回復為風景區。

五、農業區之變更

- （一）農業區內屬 79 年開發許可實施前已核准建築計畫之土地，符合特二種住宅區劃設原則，訂正為住宅區（特二種住宅區）。
- （二）農業區內屬 65 年前依據「實施都市計畫外地區建築物管理辦法」建築且達集合住宅規模（3 戶以上）之土地，考量其設計建蔽率較特二種住宅區為高，為保障合法建築物改建重建權益，變更為風景區。

- (三) 農業區內屬 79 年開發許可實施後依建地目申請建築達集合住宅規模（3 戶以上）之土地，考量實際無繼續供農業生產之條件，故變更為風景區。
- (四) 前述（二）、（三）類由農業區變更為風景區之案件，為利分區之完整性，其毗鄰土地如符合本計畫「農業區陳情案變更審議原則」土地利用潛力、平均坡度、臨路條件者，於徵得土地所有權人之同意後整體納入變更為風景區。
- (五) 針對陳情由農業區恢復為風景區之人陳案進行檢核，符合「農業區陳情變更審議原則表（詳表 7-2）」之條件者始調整為風景區。

表 7-2 農業區陳情案變更審議原則表

農業區陳情案變更審議原則
(一) 參酌「1/5000 坡地防災環境地質敏感資料庫」-土地利用潛力圖，並得以自然地形（如河道、山坡）、人為地形（如道路）或地籍線為界線，檢視是否符合以下各款條件，符合者調整為風景區。 1.土地利用潛力屬中級以上、且其平均坡度在 30%以下之可建築基地規模達 0.1 公頃以上。 2.基地臨接寬度 6 公尺以上之已開闢計畫道路或現有巷道。 (二) 同一宗土地部分屬低或很低土地利用潛力，尚可建築基地條件符合前項條件，在不影響道路系統之前提下，得依地籍範圍一併劃為「風景區」，否則仍應參酌自然地形或人為地形依其土地利用潛力程度劃設為不同分區。 (三) 為利分區之完整性，得考量現況地形地貌之邊界線或分區界線，將陳情土地毗鄰符合前述條件之土地，於徵得土地所有權人之同意後整體納入變更考量。

陸、公共設施用地變更原則

一、文小用地之變更

配合逢甲國小之校地使用現況範圍，變更部分農業區為文小用地。

二、森林公園用地之變更

- (一) 依保安林、毗鄰之公有土地範圍，核實檢討森林公園用地之範圍。
- (二) 開發許可案件經開發許可委員會要求回饋公園用地之部分，應於本次通盤檢討併其毗鄰之公有土地，一併劃設為森林公園用地範圍。

三、綠地用地之變更

- (一) 依野溪自然河道及毗鄰之公有土地或未登錄地進行綠地用地劃設檢討，俾供野溪治理及景觀道路工程規劃及施作。

- (二) 私有土地若不涉及自然河道範圍及護岸工程必要範圍者，調整為農業區，以維持既有農業生產環境，若毗鄰風景區或地勢平坦且範圍完整者則調整為風景區；若屬依開發許可審查要點取得開發許可並申請開發之住宅開發案，除涉及坡度陡峭不可開發區部分維持綠地用地，其餘應依原計畫意旨劃設為住宅區。

四、污水處理廠用地之變更

依據臺中市政府水利局之規劃，大坑風景特定區污水量將納入廊子水資中心考量，原污水處理廠用地已無保留需要，惟需預留土地供水資中心抽水加壓站使用，以利將來規劃收集管線穿越大坑溪後送至廊子水資中心，故將污水處理廠用地併綠地用地（綠 5）變更為公園用地（公 12），並加註得兼供水資中心抽水站使用。

五、道路用地之變更

- (一) 參考人民陳情意見，檢討道路路線劃設合理性。
- (二) 計畫道路用地後續之土地徵收與拆遷，若涉及破壞既有社區完整性者，經評估後如有其他替代道路，能維持既有道路系統運輸功能，則予以調整該計畫道路。

第二節 變更計畫綜理

本次通盤檢討變更案件分為「原計畫訂正之變更案」及「本次通檢規劃變更之變更案」。「原計畫訂正之變更案」係依原計畫意旨針對劃設之分區與開發許可核准範圍不符，或非屬開發許可核准案件卻誤劃為特定分區之土地，訂正為合適分區之變更案；「本次通檢規劃變更之變更案」，則包含特定區計畫擬定後，始取得開發許可核准函案件之分區變更，以及依據本次通盤檢討發展構想、人民陳情參採變更之案件。

壹、原計畫訂正之變更案

本次通盤檢討第一階段核定訂正案件共計 40 案，訂正內容請詳表 7-3 及圖 7-1、圖 7-3；本次通盤檢討各訂正案面積增減統計請詳表 7-5。

表 7-3 原計畫訂正之變更案變更內容明細表

新編號	審議編號	原編號	變更位置	變更內容		變更理由	備註
				原計畫	新計畫		
訂 1	訂 1	訂 1	臺中美國學校(開發許可案位置編號 11、68)	住宅區 (2.67 公頃) 風景區 (0.04 公頃)	文教區 (2.71 公頃) 註：供臺中美國學校使用	1.依據臺中市政府 83 年 11 月 5 日府工都字第 141046 號函及 84 年 10 月 23 日府工都字第 145644 號函核准之開發計畫原擬分別開發為「芙蓉名廬渡假山莊」及「大坑蔡平順開發案之別墅住宅社區」，惟前案於 86 年已變更開發計畫供開發臺中美國學校，後案則依 100 年 11 月 15 日府授都更字第 1000224242 號函變更開發計畫作為臺中美國學校擴校用地。本案分別於 86 年及 101 年取得建築執照並興建完成（建照號碼：86 建 550、101 建 539），現況與都市計畫不符，考量實際發展情形及變更開發許可核准內容，訂正為文教區。 2.大豐段 938-2 地號土地非屬美國學校產權範圍，併鄰近分區變更為風景區。 3.考量大貴段 541 地號土地為美國	
				住宅區 (0.0002 公頃)	風景區 (0.0002 公頃)		

新編號	審議編號	原編號	變更位置	變更內容		變更理由	備註
				原計畫	新計畫		
						學校實際使用範圍，現況為出入芋園巷之校門口及道路，故依實際使用情形一併變更為文教區。因風景區使用強度與依開發許可核准案件劃設文教區相同，故免予回饋。	
訂 2	訂 2	訂 2	大坑段 482 地號 休閒俱樂部開發案 (開發許可案位置編號 79)	住宅區 (9.44 公頃)	住宅區 (9.44 公頃) 附帶條件 (附 3)：應依開發計畫取得雜項使用執照，未於限期內申請開發計畫或取得雜項使用執照者，依風景區管制，並於下次通盤檢討恢復為風景區。	1.本案業依開發許可審查要點取得開發許可並申請開發（核准文號：88 年 12 月 2 日府工都字第 167102 號；執照號碼：89 建 607），且現況已開闢為霞飛溫泉，原應依原計畫意旨劃設為遊憩區。 2.然考量土地所有權人基於信任臺中市政府核發之分區證明於 106 年購入該特二種住宅區土地，並欲做住宅之開發使用。為符合對該土地所有權人之信賴保護原則，故維持住宅區（特二種住宅區），惟為利於後續建築管理，仍應提出變更開發計畫，故增訂附帶條件。	
訂 3	訂 3	訂 3	臺中英葛莉花園會館開發案 (開發許可案位置編號 86)	風景區 (0.09 公頃) 遊憩區 (0.02 公頃)	遊憩區 (0.09 公頃) 風景區 (0.02 公頃)	依據臺中市政府 99 年 7 月 6 日府都發字第 0990190782 號函核准之開發許可範圍，臺中英葛莉花園會館開發案之許可範圍與現行遊憩區範圍略微不符，依原計畫意旨依據原核定之開發許可範圍訂正遊憩區範圍，將非屬開發許可之範圍併鄰近分區訂正為風景區，屬開發許可範圍之土地訂正為遊憩區，並於細部計畫細分為第一種遊憩區。	

新編號	審議編號	原編號	變更位置	變更內容		變更理由	備註
				原計畫	新計畫		
訂 4	訂 4	訂 4	生活大地住宅別墅(開發許可案位置編號 10)北側	住宅區 (0.27 公頃)	風景區 (0.27 公頃)	依據臺中市政府 102 年 9 月 25 日中市都管字第 1020155392 號函核准之開發許可範圍，生活大地住宅別墅之許可範圍不含大貴段 538 地號土地（經查大貴段 538 地號土地非屬 84 中工建雜字第 0019 號、87 中工建使字第 120 號執照申請範圍），依原計畫意旨依據原核定之開發許可範圍，將非屬開發許可之範圍併鄰近分區訂正為風景區。	
訂 5	訂 5	訂 5	大坑 547-2 等地號社區開發案(開發許可案位置編號 12)南側、東山路北側	住宅區 (0.12 公頃)	道路用地 (0.12 公頃)	1.依據臺中市政府 88 年 12 月 21 日府工都字第 175848 號函核准之開發許可範圍，大坑 547-2 等地號社區開發案之許可範圍不含大昌段 638-3、638-4、639、639-2 等地號土地，且前述土地均屬臺中市有土地，故併鄰近公共設施用地訂正為道路用地。 2.本案東山路南側基地(大昌段 636 等地號)業經申請人依規申請並取得雜項使用執照(執照號碼：89 中工建使字第 0879 號)，故依原計畫意旨將配合東山路拓寬工程逕為分割徵收後剩餘之土地，劃設為住宅區，並於細部計畫細分為特二種住宅區。	
				綠地用地 (0.15 公頃)	住宅區 (0.15 公頃)		
訂 6	訂 6	訂 7	大觀段 24 等地號休閒咖啡屋開發建築(開發許可案位置編號 39)東側	遊憩區 (0.15 公頃)	農業區 (0.15 公頃)	依據臺中市政府 95 年 5 月 10 日府都發字第 0950092873 號函核准之開發許可範圍，大觀段 24 等地號休閒咖啡屋開發建築案之開發許可範圍不含部分大觀段 24 地號，故併鄰近分區訂正為農業區。	
訂 7	訂 7	訂 8	亞哥花園擴建開發案(開發許可案位置	遊憩區 (0.34 公頃)	風景區 (0.34 公頃)	依據臺中市政府 72 年中工建建字第 068 號建照執照，亞哥花園擴建開發案之許可範圍不含大富段 405、406、407 等地號土地，故將非	

新編號	審議編號	原編號	變更位置	變更內容		變更理由	備註
				原計畫	新計畫		
			編號 46)西南側			屬開發許可之範圍併鄰近分區訂正為風景區。	
訂 8	訂 8	訂 9	地號 125-11 國有地合併東山樂園使用案(開發許可案位置編號 47)	遊憩區 (0.83 公頃)	遊憩區 (0.83 公頃) 附帶條件 (附 3)： 同訂 2 案 附帶條件。	1.依據臺中市政府 86 年 9 月 30 日府工都字第 134060 號函核准之開發許可範圍，地號 125-11 國有地合併東山樂園使用案之許可範圍不含大榮段 639 地號土地，然考量土地利用之完整性維持遊憩區（第一種遊憩區）。 2.經查地號 125-11 國有地合併東山樂園使用案於 86 年取得開發許可核准函後，國有地範圍（大榮段 651 地號）土地並無請領雜項執照之紀錄，屬開發許可失效且已劃為特定分區案件，符合開發許可案件類型與建議處理原則 B-1 類，故維持遊憩區（第一種遊憩區），惟為利於後續建築管理，仍應提出變更開發計畫，故增訂附帶條件。	
訂 9	訂 9	訂 10	裕大 C 區開發案(開發許可案位置編號 7)	住宅區 (0.27 公頃)	農業區 (0.26 公頃) 綠地用地 (0.01 公頃)	依據臺中市政府 97 年 8 月 18 日府都發字第 0970196884 號函核准之開發許可範圍，裕大 C 區開發案之許可範圍與現行住宅區範圍不符，依原計畫意旨依據原核定之開發許可範圍訂正住宅區範圍，將非屬開發許可之範圍併鄰近分區訂正為農業區，屬開發許可範圍之土地訂正為住宅區，並於細部計畫細分為特二種住宅區。	
				農業區 (0.41 公頃) 綠地用地 (0.10 公頃)	住宅區 (0.51 公頃)		
訂 10	訂 10	訂 11	裕大花園別墅 D 區(開發許可案位置編號 33)及其東側風景區	農業區 (0.30 公頃) 綠地用地 (0.71 公頃)	住宅區 (1.01 公頃)	依據臺中市政府 99 年 12 月 23 日府都發字第 0990374337 號函核准之開發許可範圍，裕大花園別墅 D 區開發案之許可範圍與現行住宅區範圍略微不符，依原計畫意旨依據原核定之開發許可範圍訂正住宅區範圍，將非屬開發許可之範圍併鄰	
				住宅區 (0.05 公頃)	農業區 (0.05 公頃)		

新編號	審議編號	原編號	變更位置	變更內容		變更理由	備註
				原計畫	新計畫		
						近分區訂正為農業區，屬開發許可範圍之土地訂正為住宅區，並於細部計畫細分為特二種住宅區。	
訂 11	訂 11	訂 12	林泰山住宅別墅開發案(開發許可案位置編號 51)	風景區 (0.83 公頃)	住宅區 (0.83 公頃)	本案業經臺中市政府依「大坑風景區開發許可審查要點」核發開發許可函，並經申請人依規申請並取得雜項使用執照（核准文號：84 年 9 月 5 日府工都字第 12212 號函；執照號碼：85 雜 031、87 使 180），故依原計畫意旨劃設為住宅區，並於細部計畫細分為特二種住宅區。	
訂 12	訂 12	訂 13	大坑 163-1 等地號社區開發案(開發許可案位置編號 52)	農業區 (0.60 公頃)	住宅區 (0.60 公頃)	本案業經臺中市政府依「大坑風景區開發許可審查要點」核發開發許可函，並經申請人依規申請並取得建築使用執照（核准文號：87 年 9 月 7 日府工都字第 126764 號函；建築執照號碼：101-3545；使用執照號碼：103 使 446），故依原計畫意旨劃設為住宅區，並於細部計畫細分為特二種住宅區。	
訂 13	訂 13	訂 14	大 滿 段 631 地 號 開發案(開發許可案位置編號 75)	風景區 (0.04 公頃) 農業區 (0.40 公頃)	住宅區 (0.44 公頃)	本案業經臺中市政府依「大坑風景區開發許可審查要點」核發開發許可函，並經申請人依規申請並取得建築使用執照（核准文號：91 年 4 月 22 日府工發字第 0910055683 號函；建築執照號碼：101-1417；使用執照號碼：104 使 1161），故依原計畫意旨劃設為住宅區，並於細部計畫細分為特二種住宅區。	
訂 14	訂 14	訂 15	陳清文住宅別墅開發案(開發許可案位置編號 82)	風景區 (0.19 公頃)	住宅區 (0.19 公頃)	本案業經臺中市政府依「大坑風景區開發許可審查要點」核發開發許可函，並經申請人依規申請並取得雜項使用執照（核准文號：96 年 12 月 5 日府都發字第 0960281372 號；執照號碼：96 雜 144、97 雜使 022），故依原計畫意旨劃設為住宅區，並於細部計畫細分為特二種住宅區。	

新編號	審議編號	原編號	變更位置	變更內容		變更理由	備註
				原計畫	新計畫		
訂 15	訂 15	訂 16	大 貴 段 932 等 地 號住宅開 發案(開發 許可案位 置編號84)	農業區 (0.25 公頃)	住宅區 (0.25 公頃)	本案業經臺中市政府依「大坑風景區開發許可審查要點」核發開發許可函，並經申請人依規申請並取得建築使用執照（核准文號：98 年 3 月 23 日府都發字第 0980069237 號、100 年府授都更字第 1000173473 號、103 年府授都管字第 1030257613 號；執照號碼：98 建 683、104 建 196、101 使 655、105 使 211），故依原計畫意旨劃設為住宅區，並於細部計畫細分為特二種住宅區。	
訂 16	訂 16	訂 17	林樹枝開 發案(開發 許可案位 置編號98)	農業區 (0.09 公頃) 風景區 (0.23 公頃)	住宅區 (0.32 公頃)	本案業經臺中市政府依「大坑風景區開發許可審查要點」核發開發許可函，並經申請人依規申請並取得雜項使用執照（核准文號：84 年 3 月 8 日府工都字第 27686 號；執照號碼：84 中工建使字第 1500 號），本案後續開發許可範圍因地籍重測造成地籍面積及地段地號調整，業於 105 年變更開發許可核定在案（核准文號：105 年 6 月 30 日府授都管字第 1050139840 號），且已取得 107 中都使字第 02407 號使用執照，故依變更申請基地及核准之建築使用執照地號範圍訂正為住宅區，並於細部計畫細分為特二種住宅區。	
訂 18	訂 18	訂 19	大 觀 段 289 地 號 土地住宅 開發案(開 發許可案 位置編號 85)	農業區 (0.25 公頃)	住宅區 (0.25 公頃)	本案業經臺中市政府依「大坑風景區開發許可審查要點」核發開發許可函，並經申請人依規申請並取得建築使用執照（核准文號：98 年 8 月 12 日府都發字第 0980207112 號；執照號碼：101 建 812、101 建 812-01、103 使 2681），故依原計畫意旨劃設為住宅區，並於細部計畫細分為特二種住宅區。	

新編號	審議編號	原編號	變更位置	變更內容		變更理由	備註
				原計畫	新計畫		
訂 19	訂 19	訂 20	北屯區大榮段 427、486、487 地號等 3 筆土地招待所開發案(開發許可案位置編號 87)	農業區 (0.87 公頃)	遊憩區 (0.87 公頃)	本案業經臺中市政府依「大坑風景區開發許可審查要點」核發開發許可函，並經申請人依規申請並取得雜項使用執照（核准文號：87 年 9 月 17 日府工都字第 132320 號、100 年 5 月 20 日府授都更字第 1000093940 號；執照號碼：101 雜 00031、101 雜 00032、103 雜 00037、103 雜 00038），故依原計畫意旨劃設為遊憩區，並於細部計畫細分為第一種遊憩區。	
訂 20	訂 20	訂 21	十方啟能中心東側特二種住宅區	住宅區 (1.10 公頃)	農業區 (1.10 公頃)	大富段 263 地號土地（重測前為大坑段 481-14 地號），經查無臺中市政府核發開發許可函之紀錄，亦查無建照套繪紀錄，故併鄰近分區訂正為農業區。	
訂 21	訂 21	訂 23、人 40	伯爵邸別墅開發案(開發許可案位置編號 9)	住宅區 (1.76 公頃)	風景區 (1.76 公頃)	1. 本案於 83 年以府工都字第 118162 號函取得開發許可，並於 84 年申請雜項執照（執照號碼：84 雜 00034），惟未取得雜項使用執照（不符合臺中市大坑風景區開發許可審查要點第 27 條規定），致開發許可失效，屬開發許可案件類型與建議處理原則 B-1 類，原應維持住宅區並訂定附帶條件，然考量人 40 案陳情人欲併鄰近土地一併回復為風景區之意見，爰回復為風景區。 2. 依據臺中市政府 83 年府工都字第 118162 號函核准之開發許可範圍，伯爵邸別墅開發案之許可範圍不含部分大華段 884、886 地號土地，故一併將非屬開發許可之範圍併鄰近分區訂正為風景區。	

新編號	審議編號	原編號	變更位置	變更內容		變更理由	備註
				原計畫	新計畫		
訂 22	訂 22	訂 24	郭林勇住宅別墅開發案(開發許可案位置編號 14)	住宅區 (3.15 公頃)	住宅區 (3.14 公頃) 附帶條件 (附 3)： 同訂 2 案 附帶條件。 道路用地 (0.01 公頃)	1.本案原經臺中市政府依「大坑風景區開發許可審查要點」核發開發許可函(核准文號：84 年 8 月 2 日府工都字第 105499 號公告)，惟查申請人並未依前開要點第 27 條規定於 1 年內申請雜項執照，屬開發許可失效且已劃為特定分區案件，符合開發許可案件類型與建議處理原則 B-1 類，基於信賴保護原則，故維持住宅區(特二種住宅區)，惟為利於後續建築管理，仍應提出變更開發計畫，故增訂附帶條件。 2.其中大昌段 435-1、436-1 地號土地非屬開發許可範圍，且屬臺中市有土地，故併鄰近公共設施用地調整為道路用地。	
訂 23	訂 23	訂 25	劉清澤住宅開發案(開發許可案位置編號 65)	住宅區 (0.48 公頃)	住宅區 (0.48 公頃) 附帶條件 (附 3)： 同訂 2 案 附帶條件。	本案原經臺中市政府依「大坑風景區開發許可審查要點」核發開發許可函(核准文號：84 年 4 月 24 日府工都字第 52988 號)，惟查申請人並未依前開要點第 27 條規定於 1 年內申請雜項執照，屬開發許可失效且已劃為特定分區案件，符合開發許可案件類型與建議處理原則 B-1 類，基於信賴保護原則，故維持住宅區(特二種住宅區)，惟為利於後續建築管理，仍應提出變更開發計畫，故增訂附帶條件。	
訂 24	訂 24	訂 26	大坑 256 等地號社區開發案(開發許可案位置編號 42)	住宅區 (1.96 公頃)	住宅區 (1.96 公頃) 附帶條件 (附 3)： 同訂 2 案 附帶條件。	本案原經臺中市政府依「大坑風景區開發許可審查要點」核發開發許可函(核准文號：85 年 10 月 22 日府工都字第 144500 號)，惟查申請人並未依前開要點第 27 條規定於 1 年內申請雜項執照，屬開發許可失效且已劃為特定分區案件，符合開發許可案件類型與建議處理原則	

新編號	審議編號	原編號	變更位置	變更內容		變更理由	備註
				原計畫	新計畫		
						B-1 類，基於信賴保護原則，故維持住宅區（特二種住宅區），惟為利於後續建築管理，仍應提出變更開發計畫，故增訂附帶條件。	
訂 25	訂 25	訂 27	大坑 580-19 等地號社區開發案(開發許可案位置編號 55)	住宅區 (0.68 公頃) 農業區 (0.01 公頃)	住宅區 (0.69 公頃) 附帶條件 (附 3)： 同訂 2 案 附帶條件。	1.本案原經臺中市政府依「大坑風景區開發許可審查要點」核發開發許可函（核准文號：87 年 8 月 12 日府工都字第 113526 號），惟查申請人並未依前開要點第 27 條規定於 1 年內申請雜項執照，屬開發許可失效且已劃為特定分區案件，符合開發許可案件類型與建議處理原則 B-1 類，基於信賴保護原則，故維持住宅區（特二種住宅區），惟為利於後續建築管理，仍應提出變更開發計畫，故增訂附帶條件。 2.依據臺中市政府 87 年核准之開發許可範圍，大坑 580-19 等地號社區開發案之許可範圍包含大榮段 613 地號土地，現為農業區，故一併附帶條件訂正為住宅區（特二種住宅區）。	
訂 26	訂 26	訂 28	青青山莊住宅別墅(開發許可案位置編號 27)	住宅區 (2.24 公頃)	住宅區 (2.24 公頃) 附帶條件 (附 3)： 同訂 2 案 附帶條件。	本案原經臺中市政府依「大坑風景區開發許可審查要點」核發開發許可函並經申請人申請開發（核准文號：83 年 11 月 21 日府工都字第 148559 號；執照號碼:84 雜 020），惟查申請人未依期限取得雜項使用執照，屬開發許可失效且已劃為特定分區案件，符合開發許可案件類型與建議處理原則 B-1 類，基於信賴保護原則，故維持住宅區（特二種住宅區），惟為利於後續建築管理，仍應提出變更開發計畫，故增訂附帶條件。	
訂	訂	訂	陽光山林	住宅區	住宅區	本案原經臺中市政府依「大坑風景	

新編號	審議編號	原編號	變更位置	變更內容		變更理由	備註
				原計畫	新計畫		
27	27	29	住宅及別墅社區開發案(開發許可案位置編號 66)	(15.91 公頃)	(15.91 公頃) 附帶條件(附 3)：同訂 2 案附帶條件。	區開發許可審查要點」核發開發許可函並經申請人申請開發（核准文號：84 年府工都字第 69769 號；執照號碼：85 雜 013），惟查申請人未依期限取得雜項使用執照，屬開發許可失效且已劃為特定分區案件，符合開發許可案件類型與建議處理原則 B-1 類，基於信賴保護原則，故維持住宅區（特二種住宅區），惟為利於後續建築管理，仍應提出變更開發計畫，故增訂附帶條件。	
訂 29	訂 29	訂 31	唐州建設大坑社區開發案(開發許可案位置編號 13)	住宅區 (3.44 公頃)	住宅區 (3.44 公頃) 附帶條件(附 3)：同訂 2 案附帶條件。	1.本案原經臺中市政府依「大坑風景區開發許可審查要點」核發開發許可函並經申請人申請開發（核准文號：83 年 4 月 12 日府工都字第 40187 號；執照號碼：84 雜 008），惟查申請人未依期限取得雜項使用執照，屬開發許可失效且已劃為特定分區案件，符合開發許可案件類型與建議處理原則 B-1 類，基於信賴保護原則，故維持住宅區（特二種住宅區），惟為利於後續建築管理，仍應提出變更開發計畫，故增訂附帶條件。 2.本案其餘屬開發許可失效且尚未劃為特定分區案件，符合開發許可案件類型與建議處理原則 B-2 類，故檢討調整為風景區。	
				農業區 (3.27 公頃)	風景區 (3.27 公頃)		
訂 30	訂 30	訂 32	書香畫境住宅別墅(開發許可案位置編號 18)	住宅區 (6.23 公頃)	住宅區 (6.23 公頃) 附帶條件(附 3)：同訂 2 案附帶條件。	本案原經臺中市政府依「大坑風景區開發許可審查要點」核發開發許可函並經申請人申請開發（執照號碼：84 雜 025），惟查申請人未依期限取得雜項使用執照，屬開發許可失效且已劃為特定分區案件，符合開發許可案件類型與建議處理原則 B-1 類，基於信賴保護原則，故維持住宅區（特二種住宅區），惟為利於	

新編號	審議編號	原編號	變更位置	變更內容		變更理由	備註
				原計畫	新計畫		
						後續建築管理，仍應提出變更開發計畫，故增訂附帶條件。	
訂 31	訂 31	訂 33、再 3	大坑 748-1 等地號社區開發案 (開發許可案位置編號 41)	住宅區 (1.20 公頃)	風景區 (1.20 公頃)	本案原經臺中市政府依「大坑風景區開發許可審查要點」核發開發許可函並經申請人申請開發 (核准文號：83 年 4 月 12 日府工都字第 40187 號；執照號碼：84 雜 002)，惟查申請人未依期限取得雜項使用執照，屬開發許可失效且已劃為特定分區案件，依本案開發許可案件類型與建議處理原則 B-1 類，原應維持住宅區並增訂附帶條件，惟基於尊重再公展期間土地所有權人之意願，爰回復為風景區，另依風景區相關規定申請開發。	
訂 32	訂 32	訂增 1、人 50	橫坑巷橫坑橋南側附近之環翠山莊	農業區 (0.52 公頃)	住宅區 (0.52 公頃)	大豐段 769、772 地號 (重測前為大坑段 298-3 地號) 土地於 78 年取得建築執照 (78 中工建建字第 2812 號)、79 年取得使用執照 (79 中工建使字第 2109)，係屬大坑風景區開發許可實施前已核准建築計畫之案件，符合大坑特定區計畫擬定時特二種住宅區劃設原則，故依原計畫意旨訂正為住宅區，並於細部計畫細分為特二種住宅區。	
訂 33	訂 33	訂增 2	大坑 458-1 等地號社區開發案 (開發許可案位置編號 8)	風景區 (0.43 公頃) 農業區 (0.0007 公頃)	住宅區 (0.43 公頃)	依據臺中市政府 84 年 8 月 3 日府工都字第 106031 號函核准之開發許可範圍，大坑 458-1 等地號社區開發案之許可範圍與現行住宅區範圍略微不符，依原計畫意旨依據原核定之開發許可範圍訂正住宅區範圍，將屬開發許可範圍之土地 (包含大貴段 306、大富段 434、438、437、440、442、443、478 地號等土地) 訂正為住宅區，並於細部計畫細分為特二種住宅區。	
訂	訂	訂增	大坑段	農業區	住宅區	本案業經臺中市政府依「大坑風景	

新編號	審議編號	原編號	變更位置	變更內容		變更理由	備註
				原計畫	新計畫		
34	34	3	474-30 地號開發案(開發許可案位置編號 78)	(0.29 公頃)	(0.29 公頃)	區開發許可審查要點」核發開發許可函，並經申請人依規申請並取得雜項使用執照（雜項執照號碼：93 雜 00016；雜項使用執照號碼：97 雜使 0006），故依原計畫意旨劃設為住宅區，並於細部計畫細分為特二種住宅區。	
訂 35	訂 35	訂增 4	計畫區西北側	住宅區 (2.21 公頃)	農業區 (2.21 公頃)	大滿段 573、573-1、573-2 地號土地經查無臺中市政府核發開發許可函之紀錄，亦查無建照套繪紀錄，故併鄰近分區訂正為農業區。	
訂 37	訂 37	訂增 6	琴葉林原木屋渡假村(開發許可案位置編號 43)	住宅區 (0.63 公頃)	住宅區 (0.63 公頃) 附帶條件 (附 3)： 同訂 2 案 附帶條件。	1.本案原經臺中市政府依「大坑風景區開發許可審查要點」核發開發許可函(83 年 2 月 17 日府工都字第 17574 號函)，並經申請人申請開發（執照號碼：84 雜 003），惟查申請人未依期限取得雜項使用執照，原開發許可函自動失效。 2.本案屬開發許可失效且已劃為特定分區案件，符合開發許可案件類型與建議處理原則 B-1 類，基於信賴保護原則，故維持住宅區（特二種住宅區），惟為利於後續建築管理，仍應提出變更開發計畫，故增訂附帶條件。	
訂 38	訂 38	訂增 7	大坑 473-40 等地號開發案(開發許可案位置編號 53)	住宅區 (0.24 公頃)	住宅區 (0.24 公頃) 附帶條件 (附 3)： 同訂 2 案 附帶條件。	1.本案原經臺中市政府依「大坑風景區開發許可審查要點」核發開發許可函（86 年 12 月 17 日府都工字第 173479 號函），惟查申請人並未依前開要點第 27 條規定於 1 年內申請雜項執照，原開發許可函自動失效。 2.本案屬開發許可失效且已劃為特定分區案件，符合開發許可案件類型與建議處理原則 B-1 類，基於信賴保護原則，故維持住宅區（特二種住宅區），惟為利於後續	

新編號	審議編號	原編號	變更位置	變更內容		變更理由	備註
				原計畫	新計畫		
						建築管理，仍應提出變更開發計畫，故增訂附帶條件。	
訂 39	訂 39	訂增 8、再 39	張啟深住宅別墅開發案(開發許可案位置編號 54)	住宅區 (10.77 公頃)	風景區 (10.77 公頃)	1.本案原經臺中市政府依「大坑風景區開發許可審查要點」核發開發許可函(83 年 12 月 6 日府工都字第 15485 號函)，並經申請人申請開發(執照號碼：84 雜 021)，惟查申請人未依期限取得雜項使用執照，原開發許可函自動失效。 2.本案屬開發許可失效且已劃為特定分區案件，符合開發許可案件類型與建議處理原則 B-1 類，原應維持住宅區並增訂附帶條件，惟考量土地所有權人難以整合，附帶條件無法執行，爰回復為風景區，另依風景區相關規定申請開發。	
訂 40	訂 40	訂增 9	曾國亮別墅開發案(開發許可案位置編號 57)	住宅區 (0.77 公頃)	住宅區 (0.77 公頃) 附帶條件 (附 3)： 同訂 2 案附帶條件。	1.本案原經臺中市政府依「大坑風景區開發許可審查要點」核發開發許可函(87 年 5 月 27 日府工都字第 73072 號函)，並經申請人申請開發(執照號碼：91 雜 006)，惟查申請人未依期限取得雜項使用執照，原開發許可函自動失效。 2.本案屬開發許可失效且已劃為特定分區案件，符合開發許可案件類型與建議處理原則 B-1 類，基於信賴保護原則，故維持住宅區(特二種住宅區)，惟為利於後續建築管理，仍應提出變更開發計畫，故增訂附帶條件。	
訂 41	訂 41	訂增 10、再 32	湯永華別墅開發案(開發許可案位置編號 59)	住宅區 (0.62 公頃)	風景區 (0.62 公頃)	1.本案原經臺中市政府依「大坑風景區開發許可審查要點」核發開發許可函(84 年 7 月 18 日府工都字第 97364 號函)，並經申請人申請開發(執照號碼：85 雜 035)，惟查申請人未依期限取得雜項使	

新編號	審議編號	原編號	變更位置	變更內容		變更理由	備註
				原計畫	新計畫		
						用執照，原開發許可函自動失效。 2.本案屬開發許可失效且已劃為特定分區案件，符合開發許可案件類型與建議處理原則 B-1 類，原應維持住宅區並增訂附帶條件，惟基於尊重再公展期間土地所有權人之意願，爰回復為風景區，另依風景區相關規定申請開發。	
訂 42	訂 42	人 112	大坑段 643 等地 號開發許可案(開發許可案位置編號 134)	農業區 (0.81 公頃)	風景區 (0.81 公頃)	大湖段 5、6、6-1、7 地號於 87 年取得開發許可核准函後，並無請領雜項執照之紀錄，屬開發許可失效且未劃為特定分區案件，依開發許可案件類型與建議處理原則 B-2 類，除大湖段 6-1 地號土地位於野溪範圍維持綠地用地外，其餘檢討恢復為風景區。	
訂 43	訂 43	人 112 、 人 141	芋園巷中 天寺東側 之住宅區	住宅區 (5.26 公頃)	風景區 (5.26 公頃)	大興段 5、6-1、15、15-1、16、16-1、16-2、17 等地號，經查臺中市政府無核發開發許可函之紀錄，亦查無建照套繪紀錄，故依開發許可案件類型與建議處理原則 A-3 類，併鄰近分區訂正為風景區。	

註：1.表內面積僅供參考，實際面積應以依據核定圖實地分割測量面積為準。

2.表內「原編號」欄係指公開展覽時之訂正案編號；「審議編號」欄係指訂正案提請內政部都市計畫委員會審議之編號；「新編號」欄係指再公開展覽後免再提會討論案件重新整理之編號。

3.編號欄內所列之「人」係指公開展覽期間人民團體陳情案件編號，「增」係指各級都市計畫委員會審議階段依通案原則增列案件。

貳、本次通檢規劃變更之變更案

本次通盤檢討第一階段核定變更案件共計 60 案，變更內容請詳表 7-4 及圖 7-2、圖 7-3；本次通盤檢討各變更案面積增減統計請詳表 7-6。

表 7-4 本次通檢規劃變更之變更案變更內容明細表

新編號	審議編號	原編號	變更位置	變更內容		變更理由	備註
				原計畫	新計畫		
變 1	增 1	--	計畫年期	民國 115 年	民國 125 年	原計畫年期訂為民國 115 年，配合「全國國土計畫」及「臺中市國土計畫」之指導，將計畫年期調整為民國 125 年。	
變 2	變 1	變 1	主要及細部計畫分離作業	含細部計畫內容	細部計畫內容另行擬定細部計畫	為因應未來行政作業管理及建設推動，進行主要計畫與細部計畫實質分離。	
變 3	變 2	變 2	計畫範圍邊界（與非都市土地交界部分）	農業區 (6.47 公頃) 公園用地 (10.97 公頃) 道路用地 (0.01 公頃)	非都市土地 (17.45 公頃)	1.本計畫範圍與非都市土地地籍段界範圍略有差異，依據本計畫原規劃意旨，將北屯區所屬土地劃入本計畫範圍，屬豐原區、潭子區、新社區、太平區之非都市土地劃出本計畫範圍。劃入範圍之土地併鄰近分區訂定其土地使用分區。 2.黃建楹別墅開發案（開發許可案位置編號 17）業依開發許可審查要點取得開發許可並申請開發（核准文號：84 年府工都字第 119506 號；執照號碼：85 雜 037、85 建 058、86 使 1024、88 使 1299），其部分範圍原屬非都市土地，納入本計畫範圍後，應依原計畫意旨劃設為住宅區，於細部計畫屬特二種住宅區，本案係屬訂正性質，爰免予回饋。	本案變更內容示意圖詳參附件一。
				非都市土地 (7.13 公頃)	住宅區 (0.15 公頃) 農業區 (5.07 公頃) 公園用地 (1.84 公頃) 道路用地 (0.07 公頃)		
變 4	變 3	變 3、再	野溪旁綠地	住宅區 (0.27 公頃)	綠地用地 (11.06 公頃)	1.地方民意反映野溪流域兩側綠地劃設範圍尚含多筆	本案變更內容示意

新 編 號	審 議 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		
		40		遊憩區 (0.06 公頃) 風景區 (1.16 公頃) 農業區 (9.57 公頃) 綠地用地 (9.60 公頃)	住宅區 (0.0002 公頃) 風景區 (2.91 公頃) 農業區 (6.69 公頃)	私有土地，劃設範圍不甚合理，且劃設為綠地之土地無法辦理農保、貸款，已嚴重影響土地所有權人權益，建議儘速檢討。 2. 依循原計畫土地使用規劃原則，依野溪自然河道及毗鄰之公有土地或未登錄地進行綠地用地劃設檢討，俾供野溪治理及景觀道路工程規劃及施作。 3. 私有土地若不涉及自然河道範圍及護岸工程必要範圍者，調整為農業區，以維持既有農業生產環境，若毗鄰風景區或地勢平坦且範圍完整者則調整為風景區；若屬依開發許可審查要點取得開發許可並申請開發之住宅開發案，除涉及坡度陡峭不可開發區部分維持綠地用地，其餘應依原計畫意旨劃設為住宅區，於細部計畫屬特二種住宅區。	圖詳參附件二。
變 5	變 4	變 4	裕大花園別墅 D 區(開發許可案位置編號 33)及其東側風景區	風景區 (14.34 公頃)	公園用地 (14.34 公頃)	1. 裕大企業股份有限公司申請開發裕大花園別墅 D 區開發案時，已切結承諾拓寬聯外道路(部分 15M-2 號道路)，以預撥用地形式，另同開發許可範圍內原森林公園用地捐贈回饋予臺中市政府，爰依據承諾事項將該土地變更為公園用地。 2. 裕大花園別墅 D 區東側風景區屬公有地部分，一併調整為公園用地，納入森林公園範圍。	本變更範圍應由開發許可申請單位併同部分 15M-2 號道路捐贈回饋與臺中市。

新 編 號	審 議 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		
變 6	變 5	變 5	公 園 用 地 (公 11) 西 側與特 2 種 住宅區交界 地區	公園用地 (1.83 公頃)	農業區 (1.83 公頃)	1.原計畫土地使用劃設原則： 依保安林實際範圍調整計畫區內森林公園(公 9、10、11) 範圍，倘非屬保安林範圍內經劃定為公園用地之私有土地，則配合鄰近土地使用分區劃設為風景區或農業區，並配合既成道路線型變更部分公園用地為道路用地。 2.經查大坑森林公園劃設範圍內尚有多筆私有土地且非屬行政院農委會公告之保安林範圍，故參酌原計畫土地使用劃設原則，屬經劃定為公園用地之私有土地，倘不涉及保安林實際範圍或未被包圍於保安林範圍內者，調整為農業區，以維持既有農業生產環境並減少公共設施保留地面積。	
變 7	變 6	變 6	污水處理廠 用地、綠 5	污水處理廠 用地 (0.46 公頃) 綠地用地 (0.04 公頃)	公園用地 (0.50 公頃) 註：得兼供水資 中心抽水站使 用	依據臺中市政府水利局之規劃，大坑風景特定區污水量將納入廊子水資中心考量，原污水處理廠用地已無保留需要，惟需預留土地供水資中心抽水加壓站使用，以利將來規劃收集管線穿越大坑溪後送至廊子水資中心，故將污水處理廠用地併綠地用地變更為公園用地，並得兼供水資中心抽水站使用。	預留供抽水站使用之土地應符合下列原則： 1.須面臨道路。 2.預留維護道路及周邊綠帶。 3.污水下水道系統設施配置形狀不宜

新 編 號	審 議 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		
							太過畸零。
變 8	變 7	變 7	逢甲國小	農業區 (0.11 公頃)	文小用地 (0.11 公頃)	北屯區大貴段 230 地號土地現況已供逢甲國小作首長宿舍、單身宿舍、餐廳及校史室使用，且經查該筆地號為公有土地，故變更農業區為文小用地，以符合現況使用情形。	
變 9	變 8	變 9	公 3 用地西北側屬車籠埔斷層帶 15M 範圍土地	住宅區 (0.002 公頃)	公園用地 (0.002 公頃)	北屯區大學段 1013-4 地號土地屬於公有土地，並位於車籠埔斷層帶兩側各 15 公尺帶狀範圍內，現行計畫為住宅區。依據 91 年 1 月發布實施之「訂定臺中市都市計畫(車籠埔斷層帶附近地區土地使用分區管制計畫)」：「本土地使用管制範圍內屬於公有土地者，不得核准興建...。」考量該土地為公有土地，故變更住宅區為公園用地，併入公園用地之範圍。	
變 10	變 9	變 10	廊子巷附近之 15M-1 道路	住宅區 (0.01 公頃)	道路用地 (0.34 公頃)	1.原計畫於計畫區西側 15M-1 計畫道路(現況為芋園巷)劃設計畫道路連通至「臺中市(大坑風景區)都市計畫(臺灣省實施區段徵收五年計畫範圍-廊子地區)細部計畫區」25M-3 計畫道路(現況為景賢路)，惟現況為既有合法建築物(皇家別墅社區、華嚴寺)。	
				宗教專用區 (0.01 公頃) 風景區 (0.05 公頃) 農業區 (0.22 公頃) 綠地用地 (0.05 公頃) 道路用地 (0.56 公頃)		2.考量依原計畫路線開闢需拆除現況既有合法建築物及華嚴寺部分範圍，開闢困難度高，故酌予調整路線，將原計畫路線自宗專 3 北側	

新編號	審議編號	原編號	變更位置	變更內容		變更理由	備註
				原計畫	新計畫		
					原則」(同變 23 案) 風景區 (0.05 公頃) 農業區 (0.32 公頃) 綠地用地 (0.06 公頃)	向西南側偏移順接 17M-2 計畫道路，原計畫路線併鄰近分區變更。 3.本案由道路用地變更為風景區部分，屬回復原計畫，爰免予回饋，並得併變 23 案風景區土地申請變更為住宅區。	
變 11	變 10	變 11	臺中聖華道院開發案(開發許可案位置編號 118)	風景區 (0.26 公頃)	宗教專用區(宗專 11) (0.26 公頃)	1.本案係於擬定特定區計畫發布實施前已申請開發許可，並經臺中市政府依「大坑風景區開發許可審查要點」核發開發許可函(核准文號：103 年 5 月 22 日府授都管字第 1030096971 號；執照號碼：103 雜 074、104 建 2000、104 中都雜使字第 00023 號)。 2.本案符合開發許可案件類型與建議處理原則 C-1 類，故依開發許可核准內容變更為宗教專用區。	
變 12	變 11	變 12	大豐段 951 地號天心寶院宗教建築開發案(開發許可案位置編號 96)	風景區 (0.83 公頃)	宗教專用區(宗專 10) (0.83 公頃)	1.本案係於擬定特定區計畫發布實施前已申請開發許可，並經臺中市政府依「大坑風景區開發許可審查要點」核發開發許可函(核准文號：104 年 6 月 9 日府授都管字第 1040127052 號；執照號碼：105 雜 084、105 建 1204)。 2.本案符合開發許可案件類型與建議處理原則 C-1 類，故依開發許可核准內容變更為宗教專用區。	
變 13	變 12	變 13	北屯區大貴段 941、942	農業區 (0.34 公頃)	住宅區 (0.34 公頃)	1.本案係於擬定特定區計畫發布實施前已申請開發許可	

新 編 號	審 議 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		
		逕 15	地號等 2 筆 土地大坑風 景區(住宅) 開發案(開發 許可位置 103)			可，並經臺中市政府依「大坑風景區開發許可審查要點」核發開發許可函（核准文號：106 年 3 月 21 日府授都管字第 1060058263 號），且申請人已申請開發（執照號碼：107 年中都雜字第 00081 號雜項執照），後於 109 年 6 月 5 日取得雜項使用執照（109 中都雜使字第 00038 號）。 2. 本案符合開發許可案件類型與建議處理原則 C-1 類，故依開發許可核准內容變更為住宅區，並於細部計畫細分為特二種住宅區。	
變 14	變 13	變 14 、 逕 12 、再 49	大貴段 464 及 465 地號 別墅住宅開 發案(開發許 可案位置編 號 30)	農業區 (0.83 公頃)	風景區 (0.83 公頃)	1. 本案係於擬定特定區計畫發布實施前已申請開發許可，並經臺中市政府依「大坑風景區開發許可審查要點」核發開發許可函（核准文號：105 年 8 月 8 日府授都管字第 1050169554 號），惟查申請人未依期限取得雜項使用執照，原開發許可函自動失效。 2. 本案屬開發許可失效且尚未劃為特定分區案件，符合開發許可案件類型與建議處理原則 B-2 類，故檢討調整為風景區。	
變 15	變 14	變 15	大貴段 213-1 地號土地旅 館開發案(開 發許可案位 置編號 97)	農業區 (0.72 公頃)	遊憩區 (0.72 公頃)	1. 本案係於擬定特定區計畫發布實施前已申請開發許可，並經臺中市政府依「大坑風景區開發許可審查要點」核發開發許可函（核准文號：105 年 6 月 30 日府授	

新 編 號	審 議 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		
						都管字第 1050139863 號)， 後於 108 年 11 月 20 日取得 雜項使用執照（108 中都雜 使字第 00084 號）。 2. 本案符合開發許可案件類 型與建議處理原則 C-1 類， 故依開發許可核准內容變 更為遊憩區，並於細部計畫 細分為第一種遊憩區。	
變 16	變 15	變 16	大富段 200-6 地號等 6 筆 土地住宅社 區開發案(開 發許可案位 置編號 102)	農業區 (0.89 公頃)	住宅區 (0.89 公頃)	1. 本案係於擬定特定區計畫 發布實施前已申請開發許 可，並經臺中市政府依「大 坑風景區開發許可審查要 點」核發開發許可函（核准 文號：104 年 12 月 30 日府 授 都 管 字 第 1040295323 號），且申請人已申請開發 （執照號碼：105 中都建雜 字第 188 號），後於 108 年 1 月 22 日取得雜項使用執 照(108 中都雜使字第 00023 號）。 2. 本案符合開發許可案件類 型與建議處理原則 C-1 類， 故依開發許可核准內容變 更為住宅區，並於細部計畫 細分為特二種住宅區。	
變 17	變 16	變 17 、 人 114 、 逕 24	大坑美術俱 樂部(開發許 可案位置編 號 95)	農業區 (2.53 公頃)	遊憩區 (2.53 公頃)	1. 本案係於擬定特定區計畫 發布實施前已申請開發許 可，並經臺中市政府依「大 坑風景區開發許可審查要 點」核發開發許可函（核准 文號：103 年 10 月 7 日府授 都管字第 1030202351 號、 105 年 7 月 27 日府授都管 字第 1050161726 號），後於 106 年 6 月 2 日取得雜項使	

新 編 號	審 議 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		
						用執照（106 中都雜使字第 00062 號）。 2. 本案符合開發許可案件類型與建議處理原則 C-1 類，故依開發許可核准內容變更為遊憩區，並於細部計畫細分為第一種遊憩區。	
變 18	變 17	變 18	大富段 491-1 地號 住宅開發案 (開發許可案位 置 編 號 128)	風景區 (1.00 公頃)	住宅區 (1.00 公頃)	1. 本案係於擬定特定區計畫發布實施前已申請開發許可，並經臺中市政府依「大坑風景區開發許可審查要點」核發開發許可函（核准文號：104 年 8 月 24 日府授都管字第 1040191702 號），且申請人已申請開發（執照號碼：105 中都建雜字第 138 號），並於 113 年 4 月 23 日取得雜項使用執照（113 中都雜使字第 00022 號）。 2. 本案符合開發許可案件類型與建議處理原則 C-1 類，故依開發許可核准內容變更為住宅區，並於細部計畫細分為特二種住宅區。	
變 19	變 18	變 19	地藏悲願臺中市地藏禪寺苦行林開發案(開發許可案位置編號 93)	農業區 (7.92 公頃)	風景區 (7.92 公頃)	1. 本案係於擬定特定區計畫發布實施前已申請開發許可，並經臺中市政府核准水土保持計畫及通過環境影響評估審查（95 年 3 月 23 日府經農字第 0950048854 號；94 年 8 月府授環管字第 0940146325 號）。 2. 依臺中市政府 108 年 5 月 24 日召開之大坑風景特定區原開發許可案申請變更開發許可相關配套研商會議紀錄，本案未於期限完成開	

新編號	審議編號	原編號	變更位置	變更內容		變更理由	備註
				原計畫	新計畫		
						發許可審議，將不予受理續審開發許可案件。 3.考量本案已完成水保及環評審查，符合開發許可案件類型與建議處理原則 D-1 類，故回復風景區再依風景區相關規定另案申請。	
變 20	變 19	變 20	大滿段 649-1 等 3 筆地號 (日光別墅開發案) (開發許可案位置編號 143)	農業區 (1.98 公頃)	風景區 (1.98 公頃)	1.本案係於擬定特定區計畫發布實施前已申請開發許可，並經臺中市政府核准水土保持計畫及通過環境影響評估審查 (105 年 5 月 4 日府授水坡字第 1050089814 號；104 年 2 月 24 日中市環綜字第 1040018434 號)。 2.依臺中市政府 108 年 5 月 24 日召開之大坑風景特定區原開發許可案申請變更開發許可相關配套研商會議紀錄，本案未於期限完成開發許可審議，將不予受理續審開發許可案件。 3.考量本案已完成水保及環評審查，符合開發許可案件類型與建議處理原則 D-1 類，及考量變更範圍之完整性，故併包夾之土地回復風景區再依風景區相關規定另案申請。	
變 21	增 2	變 21、人 107	武廟育化堂	宗教專用區 (宗專 7) (0.95 公頃) 附帶條件 (附)：(1) 應依照「寺廟登記規則」規	宗教專用區 (宗專 7) (0.95 公頃) 附帶條件 (附 10)：(1) 應依照「寺廟登記規則」規	1.本次通盤檢討於擬定大坑風景特定區計畫發布實施 3 年內即啟動，考量非屬開發許可案件類型之宗教專用區無充裕時間完成附帶條件，故酌予修訂附帶條件完成時限。	

新 編 號	審 議 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		
				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	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	2.本宗教專用區毗鄰之部分計畫道路用地屬本案土地所有權人所有，經於公開展覽期間陳情擬將其所有之道路先抵充回饋，不足部分再以代金方式繳納，為加速公設保留地取得及附帶條件之完成，故修訂附帶條件增加回饋方案。	

新 編 號	審 議 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		
				設 施 用 地，若經 「 <u>臺中市 大坑風景 特定區景 觀審議委 員會</u> 」審 查同意得 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」。	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 <u>附帶條件</u> ， 否則 <u>回復為 原分區</u> 。		
				(4)應於下次 通盤檢討 前完成變 更，否則 檢討修正 為其他適 當之土地 使 用 分 區。			

新 編 號	審 議 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		
變 22	變 20	變 21	崇華佛堂	宗教專用區 (宗專 9) (1.29 公頃) 附 帶 條 件 (附)： (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、	宗教專用區(宗 專 9) (1.29 公頃) 附帶條件(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，若經 「臺中市都 市計畫委員	1.本次通盤檢討於擬定大坑 風景特定區計畫發布實施 3 年內即啟動，考量非屬開發 許可案件類型之宗教專用 區無充裕時間完成附帶條 件，故酌予修訂附帶條件完 成時限。 2.改繳代金應經臺中市都市 計畫委員會審議同意，故配 合修改附帶條件。	

新 編 號	審 議 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		
				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,若經「臺中市大坑風景特定區景觀審議委員會」審查同意得改為繳交代金。代	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。		
				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			

新 編 號	審 議 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		
				前完成變更，否則檢討修正為其他適當之土地使用分區。			
變 23	變 21	訂 6、 增 1、 人 10~ 人 13、 人 15~ 人 17、 人 19、 人 23	廊子路以東 非屬山坡地 範圍之風景 區	風景區 (4.92 公頃) 住宅區 (0.01 公頃)	風景區(註 1) (4.93 公頃) 註 1：訂定「風景區變更為住宅區檢討變更原則」： 1.申請變更範圍之基地規模須達 1,000m ² 以上，且範圍完整連接，連接部分最小寬度 10 公尺以上；倘四周被已開發建築基地、道路包圍者，則不在此限。 2.申請基地應臨接寬度至少 6 公尺之通路，該通路並應連接計畫道路。 3.申請人應依「都市計畫書圖製作規則」之規定製作變更都市計畫書圖，變更為住宅區，報請內政部逕予核	1.廊子路以東非屬山坡地範圍之風景區，與廊子區段徵收區僅一路之隔，其發展特性較不具備風景區為保育及開發自然環境而劃定之性質。考量觀光遊憩市場環境之變遷與廊子區段徵收區開發之影響，及配合廊子路沿線地區大學生活區之定位，為形塑生活機能完善之發展單元，故訂定「風景區變更為住宅區檢討變更原則」規範申請變更為住宅區之基地規模、交通條件、變更程序及回饋措施等事項，以引導本區合理、有序發展。 2.參照「臺中市都市計畫主要計畫(第四次通盤檢討)(第二階段)案風景區變更為住宅區回饋比例 50%，以及本計畫區特一種住宅區容積率 100%約僅臺中市都市計畫主要計畫風景區變更為住宅區基準容積率 140%之 71%，酌予折減並取整數，回饋比例訂為 35%。 3.本案改採代金回饋之計算基準則依「臺中市都市計畫土地使用變更回饋審議原	

新 編 號	審 議 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		
					定，免再提會討論。 4.應提供申請變更範圍面積35%之可建築土地或折繳代金，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。 5.申請變更為住宅區之土地，依特一種住宅區相關規定管制。 6.申請變更範圍內全部土地所有權人應就回饋內容與臺中市政府簽訂協議書，並納入變更都市計畫書規定。	則」辦理，以符合全市通案原則。	
變 25	變 23	增 3 、人 23、 人 28~ 人 30、 人 33、 再 6、	廊子路、太原路附近之遊憩區	遊憩區 (6.42 公頃)	風景區(註 2) (3.95 公頃) 註 2：訂定「風景區(原遊憩區)變更為住宅區檢討變更原則」： 1.申請變更範圍應臨接計畫道路，基地規模須達 1 公頃以	1.廊子路、太原路附近之遊憩區，經臺中市政府交通局表示該區位現階段客運服務尚能滿足該地區民眾基本乘車需求(詳附件三)，考量該區與廊子區段徵收區僅一路之隔，其發展特性已不具備觀光遊憩之性質。 2.本計畫部分遊憩區於擬定大坑風景特定區計畫前為風景區，因非屬山坡地範	

新 編 號	審 議 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		
		再 9、 再 31、 再 45~ 再 47			上且範圍完整連接，連接部分最小寬度10公尺以上；倘四周被已開發建築基地、道路包圍者，則不在此限。 2.應自行擬定細部計畫(無償提供變更範圍總面積35%以上之公共設施用地予臺中市政府，且公共開放空間應集中留設)，俟臺中市都市計畫委員會審定細部計畫後，再檢具變更主要計畫書、圖報由內政部逕予核定後實施。 3.基地條件特殊或應回饋之土地面積1,000平方公尺以下者，經市都委會同意者，得全部或一部採代金方式折算繳納。以折繳代金辦理回饋者，依「臺中市都市計畫土地	圍，免經開發許可申請，多數已依風景區強度開發建築，其開發性質多為住宅使用之建築或住宅社區之開發，顯與遊憩區之性質不符，考量短期難以整合再發展，已建築開發作為住宅使用部分，依擬定大坑風景特定區計畫特二種住宅區規劃原則，變更為住宅區，於細部計畫則指定屬於特二種住宅區。 3.本區鄰近中臺科技大學，該校提供宿舍床位不敷學生住宿需求，周邊建築推案則以大里溪以西及廊子溪以南較多，中臺科技大學周邊住宅供給較少。為補充中臺科技大學周邊生活機能，針對尚未建築開發使用且非屬山坡地範圍，訂定檢討變更原則，規範申請變更為住宅區之基地規模、基地條件、辦理程序及回饋措施等事項，以增加土地使用之彈性。 4.為補充住宅區衍生之公共設施需求，規定應另行擬定細部計畫，配置必要之公共設施予以補充，且為形塑計畫區入口意象，指定開放空間應以集中設置為原則。 5.大興段426-1、426-2地號土地業經臺中市政府111年8月5日府授經工字第1110835594號函核予特定	

新 編 號	審 議 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		
					使用變更回饋原則」辦理。 4.申請變更為住宅區之土地，依特一種住宅區相關規定管制。 5.申請變更範圍內全部土地所有權人應就回饋內容與臺中市政府簽訂協議書，並納入變更都市計畫書規定。 住宅區 (1.66 公頃) 風景區 (0.81 公頃)	工廠登記(編號：S6601801)在案，為利後續依「都市計畫取得特定工廠登記土地變更處理原則」申請變更使用分區為特定工廠專用區，爰回復為風景區。 6.考量變更後剩餘之遊憩區屬於山坡地且位於車籠埔斷層帶 2 側 100 公尺範圍內，依建築技術規則第十三章山坡地建築之規定不得開發建築，故回復原分區為風景區。	
變 26	變 24	增 4 、逾 17、 逕 1 、再 38	東山路二段 廣盛橋西側 附近之農業 區	農業區 (0.68 公頃)	風景區 (0.63 公頃) 宗教專用區(宗專 17) (0.05 公頃)	1.大華段 362、363、365、368、369、370、371、372、373、374、375、376、377 地號土地於 65 年取得建築執照(65 建 264、65 建 265、65 建 267~65 建 271) 係屬 65 年前依據「實施都市計畫外地區建築物管理辦法」申請建築且達集合住宅規模之案件，本案雖屬大坑風景區開發許可實施前已核准建築計畫之案件，符合大坑特定區計畫擬定時特二種住宅區劃設原則，惟考量其設計建蔽率較特二種住宅區為高，為保障合法建築物改建重建權益，故回復為風景區。	

新 編 號	審 議 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		
						2.為利分區之完整性，其毗鄰符合本計畫「農業區陳情案變更審議原則」之土地，經徵詢土地所有權人變更意願後，一併納入回復為風景區。 3.本案變更範圍於擬定特定區計畫發布實施前係為風景區，爰本案係回復為風景區，無農業區變更為可建築用地應陳報行政院之特殊情形。 4.大華段 364、366 地號土地於 65 年取得建築執照（65 建 266），屬大坑開發許可實施前已核准建築計畫案，原計畫為風景區且領有合法宗教團體登記證書及宗教設施使用執照（67 中工建使字第 67 號，98 年 3 月 27 日核准變更用途），考量本計畫 103 年擬定特定區計畫後，風景區不得為宗教建築使用，故變更為宗教專用區，以符實需。並依臺中市政府民政局 113 年 1 月 8 日中市民宗字第 1120034846 號函審認符合本市都市計畫宗教專用區劃設檢討變更處理原則之原則一情形，免予回饋。	
變 27	變 25	增 5	北坑巷民政橋北側附近之農業區	農業區 (0.25 公頃)	風景區 (0.25 公頃)	1.大貴段 139-2、139-3、139-4、139-5、139-6、139-7、139-8、139-9、139-10、142、144 等 11 筆地號土地於 90 年取得建築執照（90 建 601）係依「九二一震災重建暫行條	

新 編 號	審 議 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		
						例」申請重建且達集合住宅規模之案件，本案雖屬大坑風景區開發許可實施前已核准建築計畫之案件，符合大坑特定區計畫擬定時特二種住宅區劃設原則，惟考量其設計建蔽率較特二種住宅區為高，為保障合法建築物改建重建權益，故回復為風景區。 2.為利分區之完整性，其毗鄰符合本計畫「農業區陳情案變更審議原則」之土地，經徵詢土地所有權人變更意願後，一併納入回復為風景區。 3.本案變更範圍於擬定特定區計畫發布實施前係為風景區，爰本案係回復為風景區，無農業區變更為可建築用地應陳報行政院之特殊情形。	
變 28	變 26	增 6	樂達利山邨 北側之福野 鼎峰社區	農業區 (0.22 公頃)	風景區 (0.22 公頃)	大觀段 43、43-1、43-2、43-3、43-4、43-5 等 6 筆地號土地於 96 年取得建築執照（96 建 753）係屬大坑風景區開發許可實施後核准建築計畫且達集合住宅規模之案件，考量實際無繼續供農業生產之條件，故回復為風景區。	
變 29	變 27	增 7	橫坑巷保安 橋東側之農 業區	農業區 (0.59 公頃)	風景區 (0.59 公頃)	1.大富段 144 地號土地於 82 年取得建築執照（82 中工建建字第 1745 號）、82 年取得建築使用執照（82 中工建使字第 1228 號）係屬大坑風景區開發許可實施後核准建築計畫且達集合住宅規	

新 編 號	審 議 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		
						模之案件，考量實際無繼續供農業生產之條件，故將野溪範圍以外土地回復為風景區。 2.為利分區之完整性，其毗鄰符合本計畫「農業區陳情案變更審議原則」之土地，經徵詢土地所有權人變更意願後，一併納入回復為風景區。	
變 30	變 28	人 6 、 人 41 、 逕 25	海灣樂世界(前東山樂園)南側大華段 158-7 地號附近土地	農業區 (0.66 公頃)	風景區 (0.66 公頃)	1.大華段 158-7 地號等 10 筆土地係公開展覽期間陳情由農業區變更為風景區之土地，部分陳情土地經查核『1/5000 坡地防災環境地質敏感資料庫』，其土地利用潛力屬中級以上，且符合本計畫「農業區陳情案變更審議原則」，故回復為風景區。其餘土地依據「建築技術規則建築設計施工編」第 262 條規定，4~5 級坡雖不得開發建築，仍得作為法定空地或開放空間使用，故參採陳情意見一併回復為風景區。 2.考量陳情土地變更後剩餘之農業區多為道路使用，為利分區之完整性，一併納入回復為風景區。	
變 31	變 29	人 37	東山路二段南側及民德二號橋東側之平緩農業區	農業區 (3.96 公頃)	風景區 (3.96 公頃)	本案係公開展覽期間陳情由農業區變更為風景區之土地，部分陳情土地經查核『1/5000 坡地防災環境地質敏感資料庫』，其土地利用潛力屬中級以上，且符合本計畫「農業區陳情案變更審議原則」，另為	

新 編 號	審 議 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		
						利分區之完整性，其毗鄰符合前述條件之土地經徵詢土地所有權人變更意願後，一併回復為風景區。	
變 32	變 30	人 38	北坑巷與太原路三段交叉 口東側之平緩農業區	農業區 (6.73 公頃)	風景區 (6.73 公頃)	本案係公開展覽期間陳情由農業區變更為風景區之土地，部分陳情土地經查核『1/5000 坡地防災環境地質敏感資料庫』，其土地利用潛力屬中級以上，且符合本計畫「農業區陳情案變更審議原則」，另為利分區之完整性，其毗鄰符合前述條件之土地經徵詢土地所有權人變更意願後，一併回復為風景區。	
變 33	變 31	人 39	鴻喜社區西側及清水巷北側之平緩農業區	農業區 (7.13 公頃)	風景區 (7.13 公頃)	本案係公開展覽期間陳情由農業區變更為風景區之土地，部分陳情土地經查核『1/5000 坡地防災環境地質敏感資料庫』，其土地利用潛力屬中級以上，且符合本計畫「農業區陳情案變更審議原則」，另為利分區之完整性，其毗鄰符合前述條件之土地經徵詢土地所有權人變更意願後，一併回復為風景區。	
變 34	變 32	人 40	大華段 885 地號土地	農業區 (0.51 公頃)	風景區 (0.51 公頃)	本案係公開展覽期間陳情由農業區變更為風景區之土地，其中大華段 885 地號土地經查核『1/5000 坡地防災環境地質敏感資料庫』，其土地利用潛力屬中級以上，且符合本計畫「農業區陳情案變更審議原則」，故回復為風景區。	
變 35	變 33	人 42	苧園巷福德正神廟西南側之平緩農	農業區 (1.17 公頃)	風景區 (1.17 公頃)	本案係公開展覽期間陳情由農業區變更為風景區之土地，部分陳情土地經查核『1/5000	

新 編 號	審 議 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		
			業區			坡地防災環境地質敏感資料庫』，其土地利用潛力屬中級以上，且符合本計畫「農業區陳情案變更審議原則」，另為利分區之完整性，其毗鄰符合前述條件之土地經徵詢土地所有權人變更意願後，一併回復為風景區。	
變 36	變 34	人 46	光西巷金碧輝煌社區西側之平緩農業區	農業區 (1.98 公頃)	風景區 (1.98 公頃)	本案係公開展覽期間陳情由農業區變更為風景區之土地，部分陳情土地經查核『1/5000 坡地防災環境地質敏感資料庫』，其土地利用潛力屬中級以上，且符合本計畫「農業區陳情案變更審議原則」，故回復為風景區。	
變 37	變 35	人 48	廊子路 700 巷 11 弄東側之平緩農業區	農業區 (0.17 公頃)	風景區 (0.17 公頃)	本案係公開展覽期間陳情由農業區變更為住宅區之土地，部分陳情土地經查核『1/5000 坡地防災環境地質敏感資料庫』，其土地利用潛力屬中級以上，符合本計畫「農業區陳情案變更審議原則」，故回復為風景區。	
變 38	變 36	人 49	嶺秀山莊北側之平緩農業區	農業區 (1.36 公頃)	風景區 (1.36 公頃)	本案係公開展覽期間陳情由農業區變更為住宅區之土地，部分陳情土地經查核『1/5000 坡地防災環境地質敏感資料庫』，其土地利用潛力屬中級以上，且符合本計畫「農業區陳情案變更審議原則」，另為利分區之完整性，其毗鄰符合前述條件之土地經徵詢土地所有權人變更意願後，一併回復為風景區。	
變 39	變 37	人 52	東山路二段南側西起福	農業區 (4.35 公頃)	風景區 (4.35 公頃)	本案係公開展覽期間陳情由農業區變更為住宅區之土地，	

新 編 號	審 議 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		
			慧寺東至廣德橋之平緩農業區			部分陳情土地經查核『1/5000坡地防災環境地質敏感資料庫』，其土地利用潛力屬中級以上，且符合本計畫「農業區陳情案變更審議原則」，另為利分區之完整性，其毗鄰符合前述條件之土地經徵詢土地所有權人變更意願後，一併回復為風景區。	
變 42	變 40	人 64	橫坑溪祥龍橋旁綠地用地(部分大豐段 964 地號土地)	綠地用地 (0.37 公頃)	農業區 (0.37 公頃)	本案土地屬臺中市政府農業局管理，現況供臺中市臺中地區農會作農業產銷使用，為維持農業產銷功能，故在不影響野溪安全防護原則下，配合現況變更為農業區。	
變 43	變 41	人 84	大坑地震公園(公 3)	公園用地 (0.19 公頃)	風景區 (0.19 公頃)	1.大學段 875-1、876、877、877-2、878、879、879-1、880-1、957 等 9 筆地號土地，於 65 年台中市擴大(大坑風景地區)時劃設為風景區，於 78 年第一次通盤檢討時變更為文中小二用地，後於 89 年因 921 地震個案變更為公園用地。 2.考量該處非屬車籠埔斷層帶兩側 100 公尺山坡地範圍，仍得開發建築，為維護土地所有權人之權益，故調整回原分區。	
變 44	變 42	人 85 、 人 87	大坑地震公園南側之公園用地(公 4)	公園用地 (0.16 公頃)	住宅區 (0.16 公頃)	1.大學段 877-1、957-1、958、959、960、960-1、961、962、963、965、974-1、974-2、976、976-1、976-2、976-3、981-1、981-2 等 18 筆地號土地於 78 年大坑風景區第一次通盤檢討時變更為住宅區，後於 103 年擬定大坑風景特	

新 編 號	審 議 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		
						定區計畫時變更為公園用地。 2.考量該處非屬車籠埔斷層帶兩側 100 公尺山坡地範圍，仍得開發建築，為維護土地所有權人之權益，故調整回原分區。	
變 45	變 43	人 88	逢甲社區活動中心	農業區 (0.11 公頃)	機關用地(機 7) (0.11 公頃)	1.大貴段 963、964 地號土地經查核『1/5000 坡地防災環境地質敏感資料庫』，大部分非屬限制發展土地，且均為國有土地。 2.其中大貴段 963 地號土地已由北屯區公所列入大坑地區各里集會所清冊（臺中市北屯區公所 106 年 4 月 5 日公所民字第 1060010087 號函），故配合實際使用情形變更。	
變 46	變 44	人 90	大坑里福德祠社區活動中心	農業區 (0.68 公頃)	機關用地(機 8) (0.68 公頃)	1.大滿段 350-2 地號土地，經查核『1/5000 坡地防災環境地質敏感資料庫』，大部分非屬限制發展土地，且為國有地。 2.該筆土地已由北屯區公所列入大坑地區各里集會所清冊（臺中市北屯區公所 106 年 4 月 5 日公所民字第 1060010087 號函），故配合實際使用情形併同其東側未登錄地至排水道邊界範圍一併變更為機關用地。	
變 47	變 45	人 105	大滿段 681 地號等 9 筆土地住宅開發案(開發許可案位置編	道路用地 (0.31 公頃)	綠地用地 (0.23 公頃) 住宅區 (0.08 公頃)	1.本案於 102 年 4 月 16 日取得開發許可核准函（102 中市都管字第 1020041959 號函），104 年 6 月 12 日取得雜項使用執照（104 中都雜	
				旅館區	住宅區		

新 編 號	審 議 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		
			號 40)	(0.04 公頃) 附帶條件(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」。	(0.04 公頃)	使字第 00022 號)，滯洪池、 排水溝等已施作完成，經套 繪現行計畫及陳情人提供 之現況測量成果圖，施設完 成之排水溝部分位於道路 用地範圍內，考量後續公共 設施用地維護管理權責問 題，及該路段建築基地已可 臨接東山路，無保留計畫道 路供建築基地出入之必要， 故依開發許可核准範圍變 更為住宅區，以維土地所有 權人之權益。 2.本案為利土地整體開發利 用，請陳情人儘快向財政部 國有財產署提出申請，與該 署建立合法使用關係，故變 更毗鄰之附帶條件旅館區 為住宅區（細部計畫為特二 種住宅區），俾利陳情人後 續辦理國有土地申購作業。	
				兒童遊樂場 用地 (0.002 公頃)	住宅區 (0.002 公頃)		
變 48	變 46	人 113	大貴段 216-1 等共 15 筆地 號土地別墅 住宅開發案 (開發許可案 位置編號 72- 1)	遊憩區 (5.63 公頃) 農業區 (0.30 公頃)	風景區 (5.93 公頃)	1.依臺中市政府 108 年 5 月 24 日召開之大坑風景特定區 原開發許可案申請變更開 發許可相關配套研商會議 紀錄，本案未於期限完成變 更開發許可審議，依開發許 可案件類型與建議處理原 則 D-1 類，以檢討變更為風 景區為原則。 2.考量本案已完成水保及環 評審查，且擬開發用途不合 第一種遊憩區管制規定，恢	

新編號	審議編號	原編號	變更位置	變更內容		變更理由	備註
				原計畫	新計畫		
						復風景區再依風景區相關規定另案申請。	
變 49	變 47	人 125	光明橋北側 附近之農業 區	農業區 (1.20 公頃)	風景區 (1.20 公頃)	1.依臺中市政府 108 年 5 月 24 日召開之大坑風景特定區原開發許可案申請變更開發許可相關配套研商會議紀錄，本案未於期限完成開發許可審議，但 106 年已取得免辦環評之認定函（中市環綜字第 1060123840 號函），並通過聯外排水審查（中市水坡字第 1060025423 號函），符合開發許可案件類型與建議處理原則 D-1 類，故回復為風景區再依風景區相關規定另案申請。 2.另為利分區之完整性故將毗鄰零星之農業區土地一併回復為風景區。	
變 51	變 49	逾 3	東山路二段 一號橋鄰近 之道路用地	道路用地 (0.13 公頃)	風景區 (0.13 公頃)	臺中市政府建設局業於 108 年 10 月 2 日以府授地用字第 1080230715 號文，公告廢止徵收辦理臺中市東山路縣道 129 線(D 標末至中興嶺段)工程用地原奉准徵收之大昌段 503-5、503-6、625-2、628-4、628-5、630-2、636-12、636-13 地號等 8 筆土地，故配合廢止徵收範圍變更為非道路用地。考量分區之完整性將 628-2、630-1、503-4 及部分未登錄土地一併變更為風景區。	
變 52	變 50	逾 3	五號橋鄰近 之農業區	農業區 (0.03 公頃)	道路用地 (0.03 公頃)	依臺中市政府建設局 108 年 5 月 30 日會簽資料，大昌段 340-5 地號於 104 年 11 月協	

新編號	審議編號	原編號	變更位置	變更內容		變更理由	備註
				原計畫	新計畫		
						議價購取得，故配合現況變更為道路用地。	
變 53	變 51	逾 4	大榮段 245 地號土地	農業區 (0.26 公頃)	風景區 (0.26 公頃)	本案係公開展覽期間陳情由農業區變更為風景區之土地，大榮段 245 地號經查核『1/5000 坡地防災環境地質敏感資料庫』，其土地利用潛力屬中級以上，符合本計畫「農業區陳情案變更審議原則」，故變更為風景區。	
變 54	變 52	逾 14	森之湯生活會館開發案 (開發許可案位置編號 88)	住宅區 (3.76 公頃)	風景區 (3.62 公頃) 農業區 (0.14 公頃)	1.本案經查屬開發許可前早期取得雜項使用執照(79 雜使 0001)但未依建築計畫開發完成案件，且後續申請開發許可未審議通過，符合開發許可案件類型與建議處理原則 E 類，故併鄰近分區回復為風景區。 2.另大滿段 387 地號土地非屬雜項使用執照範圍且經查核『1/5000 坡地防災環境地質敏感資料庫』屬限制發展土地，故變更為農業區。	
變 55	變 53	逾 21	廊子巷 25 弄東側之農業區	農業區 (1.47 公頃)	風景區 (1.47 公頃)	1.本案係公開展覽期間陳情由農業區變更為風景區之土地，大觀段 284、287 地號土地經查核坡度分析結果大部分屬三級坡以下，且非屬車籠埔斷層帶兩側 100 公尺內土地，尚符合本計畫「農業區陳情案變更審議原則」，故回復為風景區。 2.另為利分區之完整性，其毗鄰非屬車籠埔斷層帶兩側 100 公尺內之農業區土地，經徵詢土地所有權人同意	

新 編 號	審 議 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		
						變更意願後，一併變更為風景區。	
變 56	變 54	逾 26	北坑巷大貴段 327 地號土地鄰近農業區	農業區 (0.25 公頃)	風景區 (0.25 公頃)	本案係公開展覽期間陳情由農業區變更為風景區之土地，大貴段 327、328、329 地號土地經查核『1/5000 坡地防災環境地質敏感資料庫』，其土地利用潛力屬中級以上，符合本計畫「農業區陳情案變更審議原則」，故回復為風景區。	
變 57	增 3	逕 3	北屯區大富段 573 地號等土地	農業區 (3.80 公頃)	風景區 (3.80 公頃)	1. 本案係逕向內政部都市計畫委員會陳情由農業區變更為風景區之土地。經查核『1/5000 坡地防災環境地質敏感資料庫』，其利用潛力屬中級以上且其平均坡度在 30%以下計 3 處各約 0.25 公頃雖未臨路，但依陳情人補充建築線指示圖，陳情土地臨接現有巷道寬度超過 6 公尺，尚符合本計畫「農業區陳情案變更審議原則」，故回復為風景區。	
變 60	增 6	逕 6 、逕 8	北屯區大榮段 528 地號等土地	農業區 (0.32 公頃)	風景區 (0.32 公頃)	本案係逕向內政部都市計畫委員會陳情由農業區變更為風景區之土地，陳情土地大榮段 528、528-1、529、523-1 及 523(部分)地號經查核『1/5000 坡地防災環境地質敏感資料庫』，符合本計畫「農業區陳情案變更審議原則」，可建築基地規模達 0.1 公頃以上且臨接寬度 6 公尺以上之現有巷道，故回復為風景區。	
變 61	增 7	逕 13	大坑圓環西南側大觀段 1-8、1-9、2-	住宅區 (0.03 公頃)	遊憩區 (0.03 公頃)	1. 本案係逕向內政部都市計畫委員會陳情由住宅區變	

新 編 號	審 議 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		
			2、3 地號土地			更為遊憩區以利完整利用開發。 2.考量毗鄰土地為相同土地所有權人，變更陳情土地為遊憩區，以符合遊憩區最小開發規模管制規定，並於細部計畫細分為第二種遊憩區。	
變 62	增 8	逕 18	北屯區部分大貴段 213 地號土地	農業區 (3.23 公頃)	風景區 (3.23 公頃)	1.本案係逕向內政部都市計畫委員會陳情由農業區變更為風景區之土地，考量陳情土地與北側遊憩區土地為相同所有權人，權屬單一，基地可以結合一併開發。 2.經查核『1/5000 坡地防災環境地質敏感資料庫』，其非屬發展潛力低、很低土地面積約 0.63 公頃，且可經由北側大貴段 213-1 土地銜接聯外道路，符合本計畫「農業區陳情案變更審議原則」，故依使用需求範圍回復為風景區。	
變 64	增 10	逕 27	北坑巷大貴段 199、200、201、204、205 地號土地	農業區 (0.43 公頃)	風景區 (0.43 公頃)	本案係逕向內政部都市計畫委員會陳情由農業區變更為風景區之土地，經查核『1/5000 坡地防災環境地質敏感資料庫』，其大部分土地非屬限制發展土地，利用潛力高，且臨接現有巷道寬度超過 6 公尺，符合本計畫「農業區陳情案變更審議原則」，故回復為風景區。	
變 65	增 11	逕 30	北屯區大貴段 236 地號(部分)	農業區 (5.89 公頃)	遊憩區 (5.89 公頃)	大貴段 236 地號係教育部 77 年 12 月 30 日以台(77)體字第 63428 號函核准設立，於 91 年	

新編號	審議編號	原編號	變更位置	變更內容		變更理由	備註
				原計畫	新計畫		
						2 月 19 日以體委設字第 0910002683 號函許可開放使用之「台中國際高爾夫球場」用地範圍，且已取得 090 中工建使字第 1074 號使用執照，除供計畫道路及綠地土地使用部分維持原計畫，餘依地籍範圍變更為遊憩區，並於細部計畫細分為第一種遊憩區。	
變 66	增 12	逕 32	日光溫泉會館北側大滿段 622 地號附近土地	農業區 (2.72 公頃)	風景區 (2.72 公頃)	1.大滿段 622 地號等 17 筆土地係逕向內政部陳情由農業區變更為風景區之土地，部分陳情土地經查核『1/5000 坡地防災環境地質敏感資料庫』，其土地利用潛力屬中級以上，且符合本計畫「農業區陳情案變更審議原則」，故回復為風景區。其餘土地依據「建築技術規則建築設計施工編」第 262 條規定，4~5 級坡雖不得開發建築，仍得作為法定空地或開放空間使用，故參採陳情意見一併回復為風景區。 2.考量分區之完整性，一併將陳情土地毗鄰之零星農業區(部分大滿段 622-1 及部分 627 地號土地)回復為風景區。	
變 69	--	--	計畫圖比例尺	比 例 尺 1/3000	比例尺 1/5000	本次檢討依都市計畫法第 23 條規定區分主要計畫與細部計畫層級，故配合調整主要計畫圖比例尺為 1/5000。	

註：1.表內面積僅供參考，實際面積應以依據核定圖實地分割測量面積為準。

2.表內「原編號」欄係指公開展覽時之變更案編號；「審議編號」欄係指變更案提請內政部都市計畫委員會審議之編號；「新編號」欄係指再公開展覽後免再提會討論案件重新整理之編號。

3.編號欄內所列之「人」係指公開展覽期間人民團體陳情案件編號，「逾」係指逾期陳情案件編號，「逕」係指逕向內政部陳情案件編號。

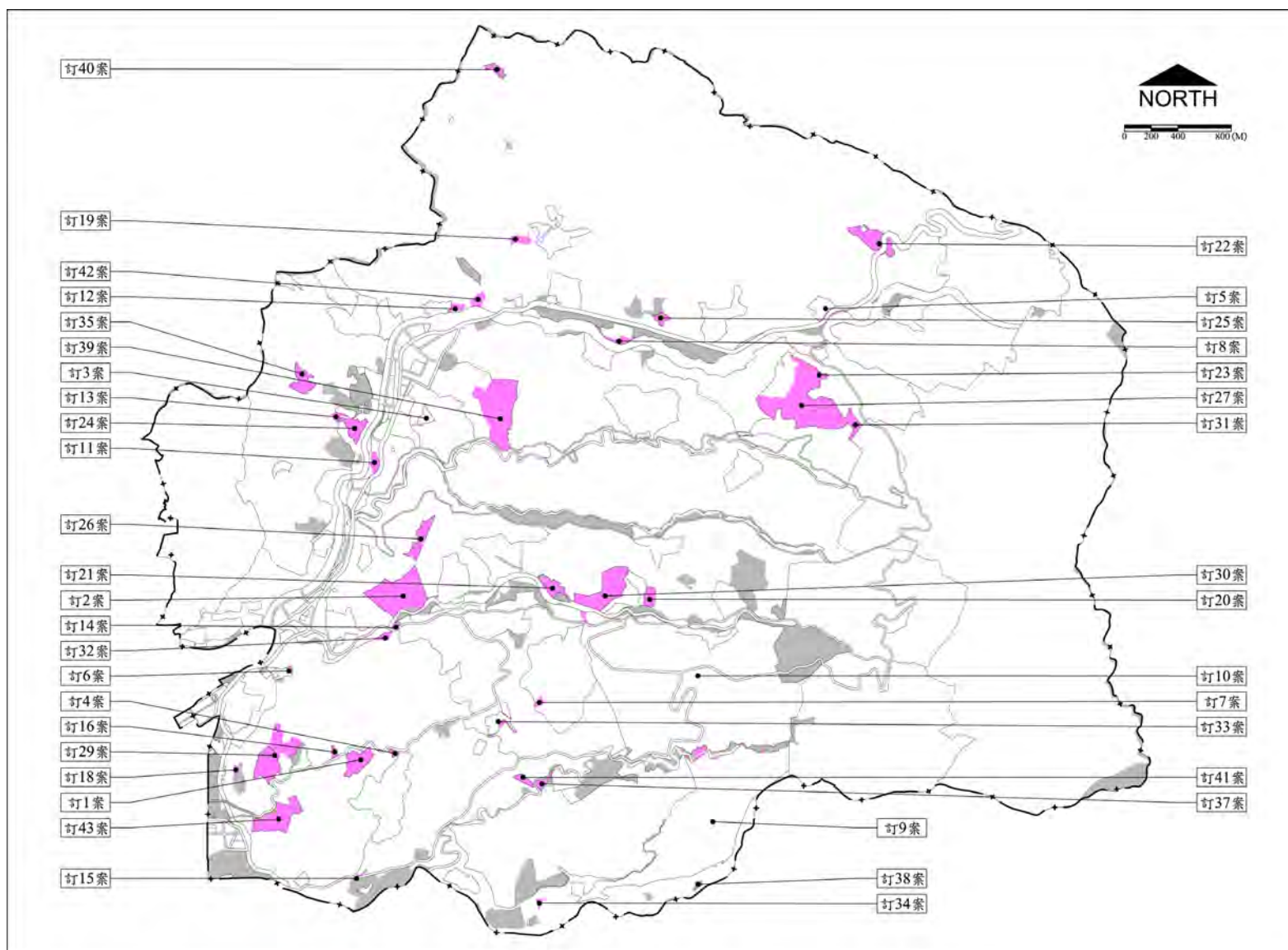


圖 7-1 變更位置示意圖（訂正案）

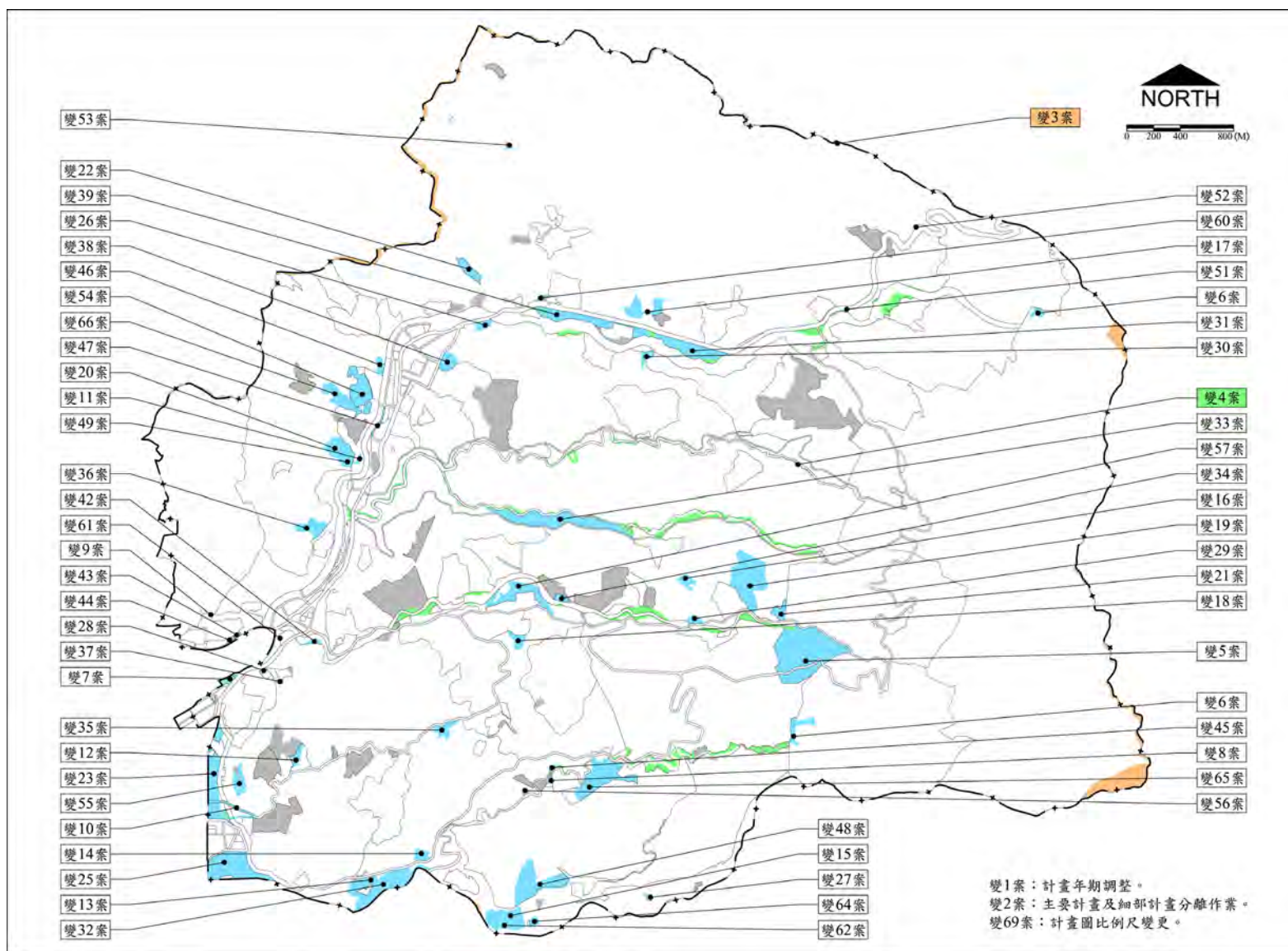


圖 7-2 變更位置示意圖（變更案）

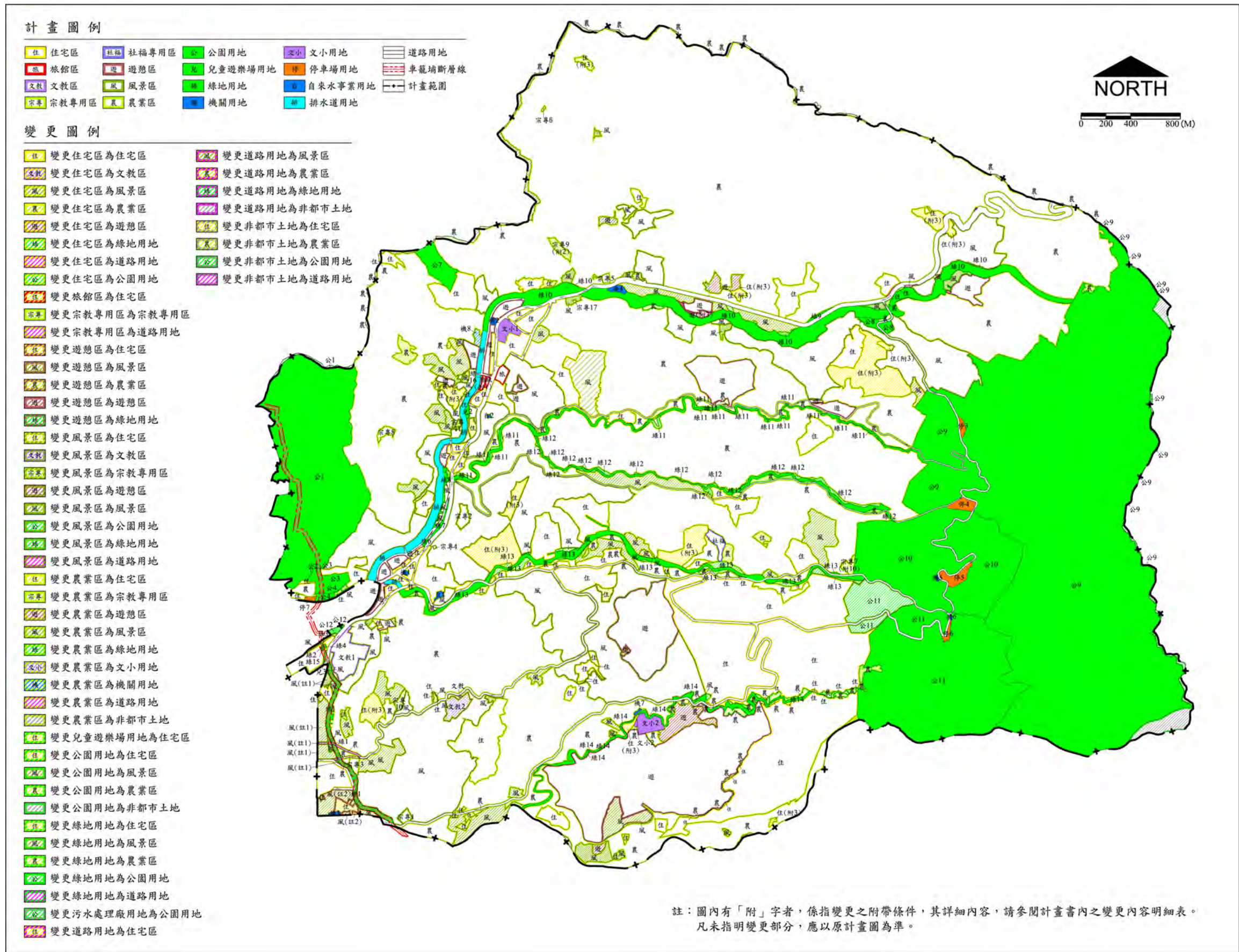


圖 7-3 變更計畫示意圖

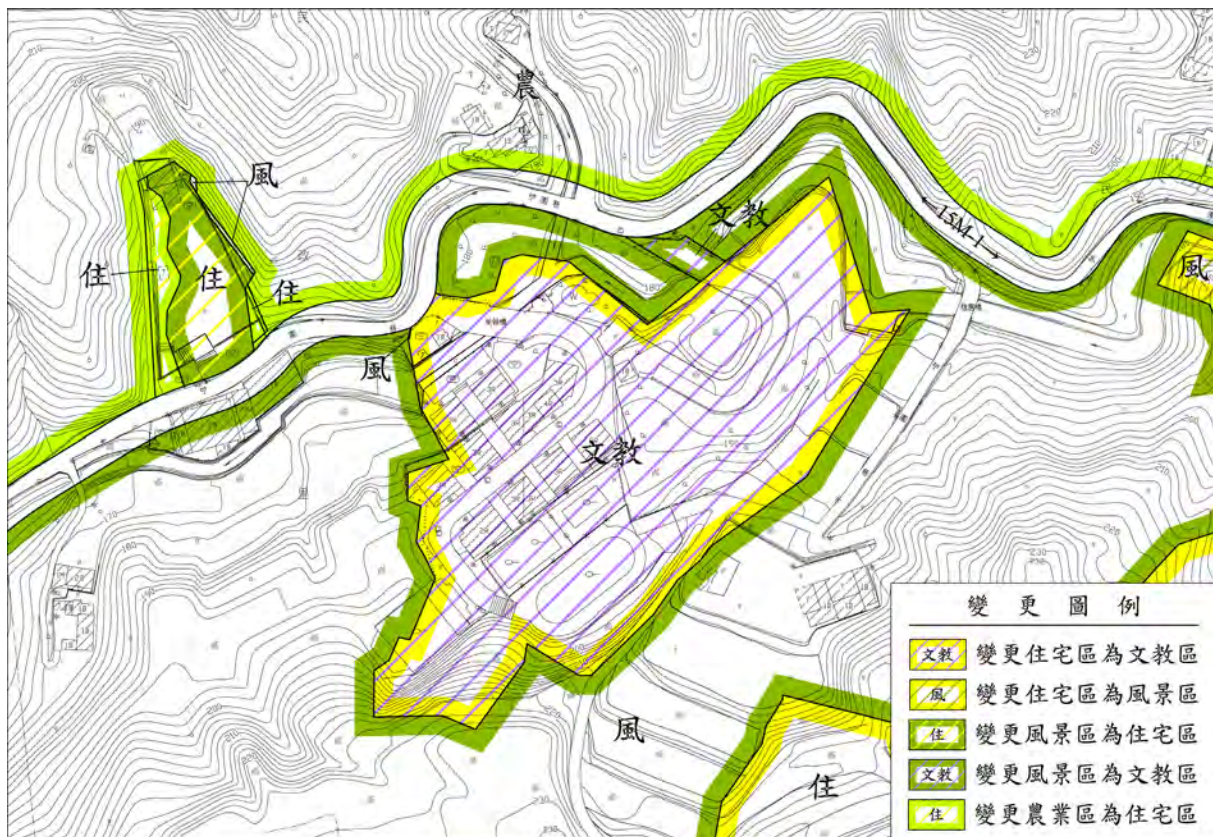


圖 7-4 訂 1 案變更計畫示意圖

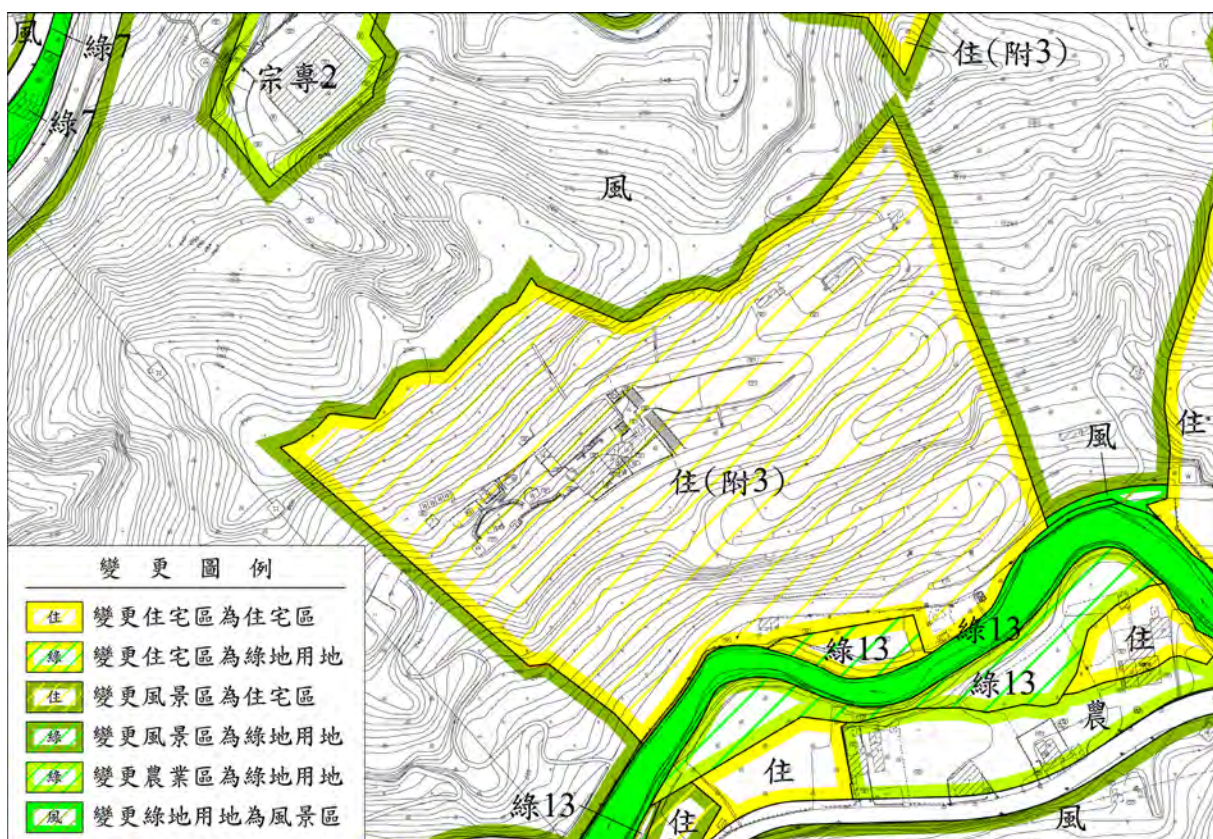


圖 7-5 訂 2 案變更計畫示意圖

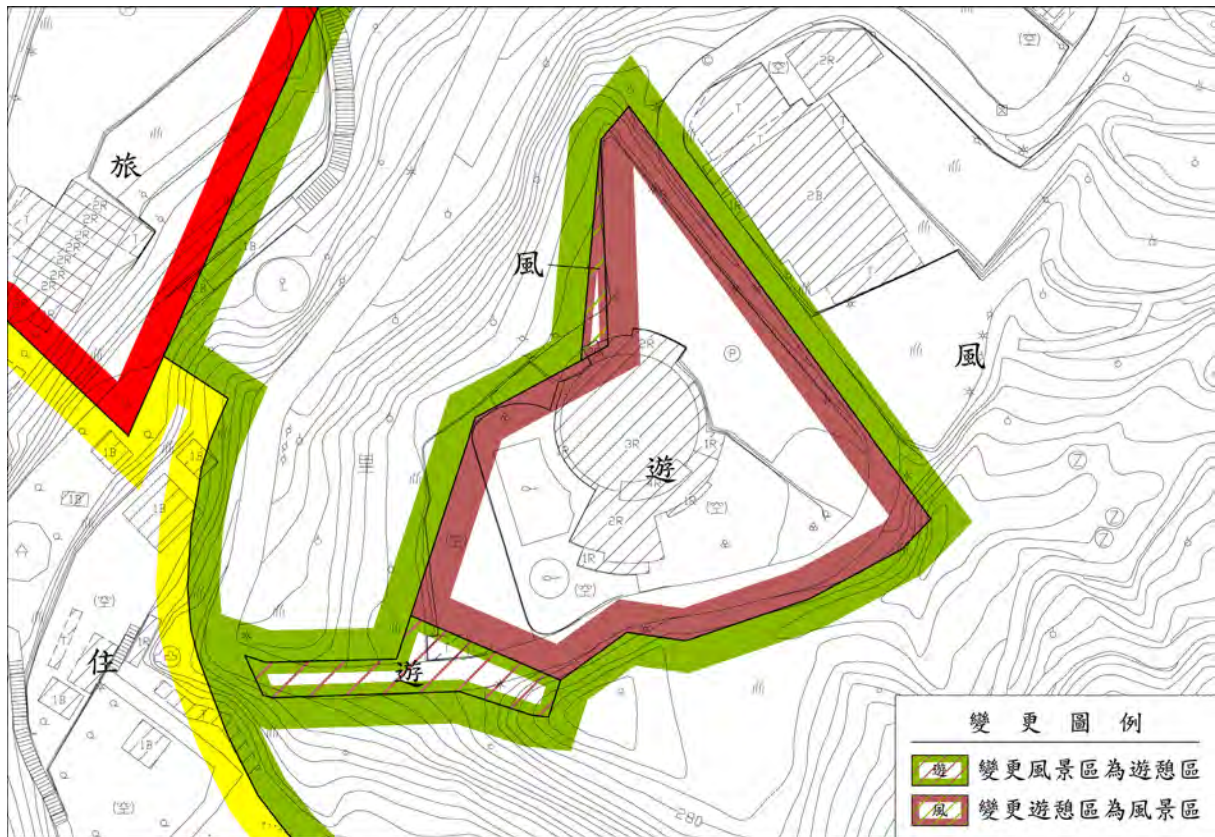


圖 7-6 訂 3 案變更計畫示意圖

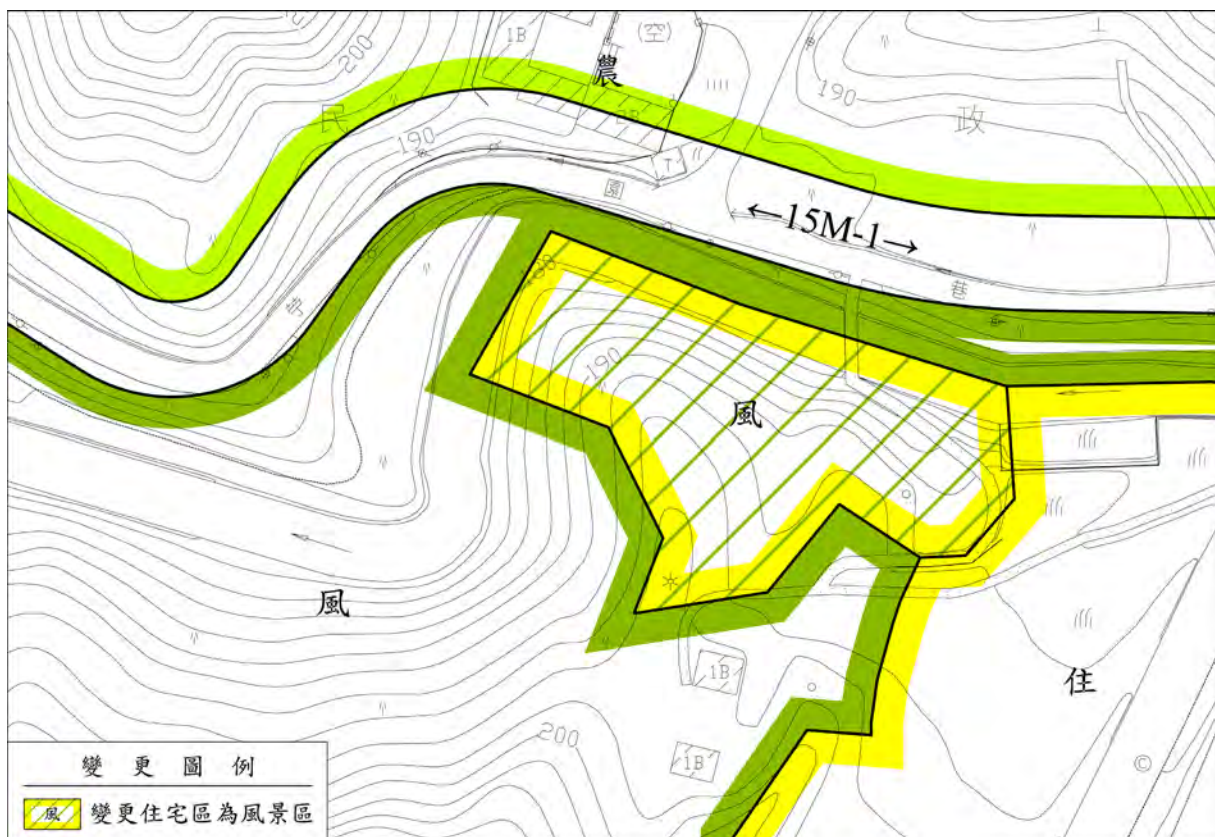


圖 7-7 訂 4 案變更計畫示意圖



圖 7-10 訂 7 案變更計畫示意圖

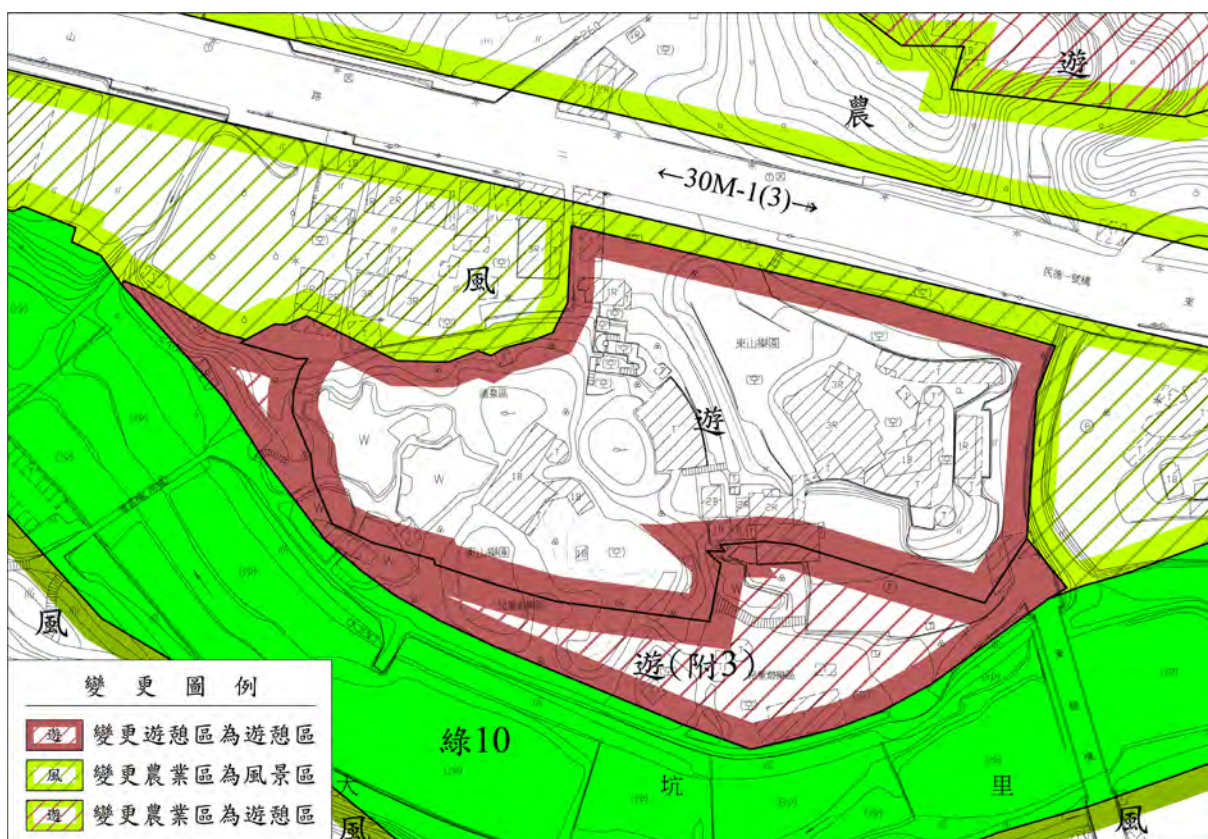


圖 7-11 訂 8 案變更計畫示意圖

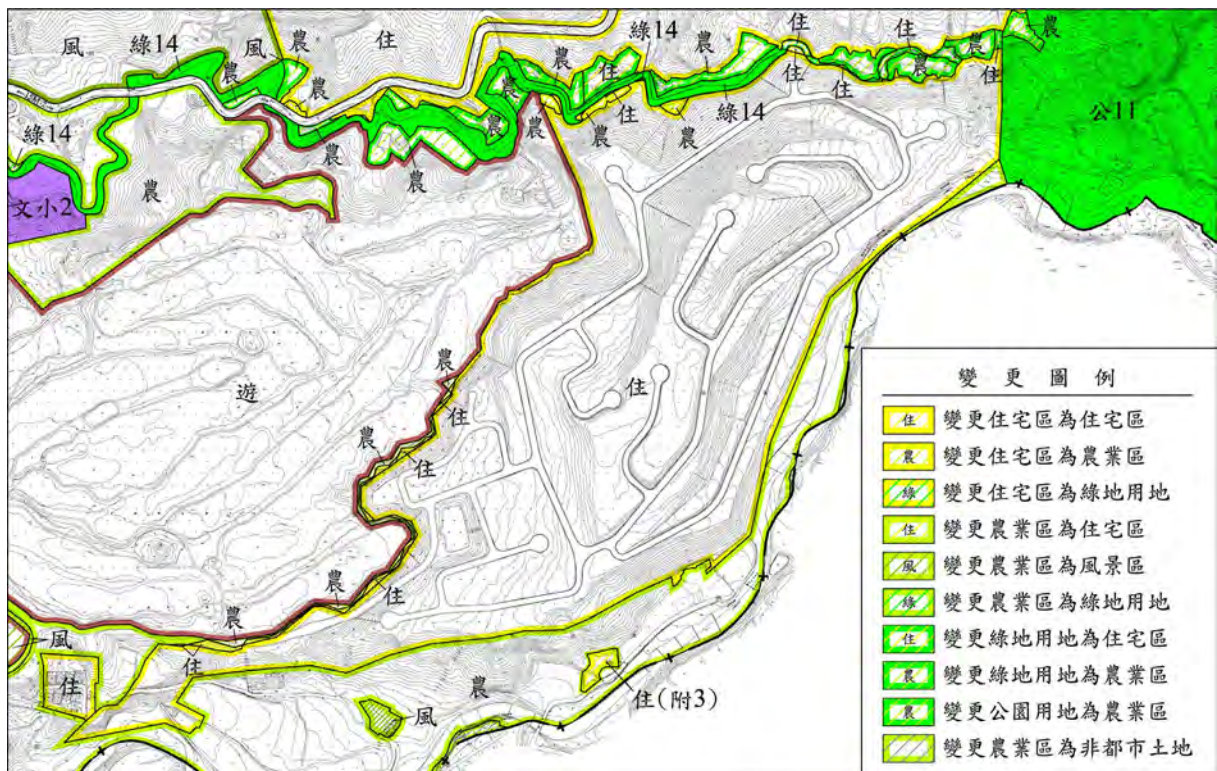


圖 7-12 訂 9 案變更計畫示意圖

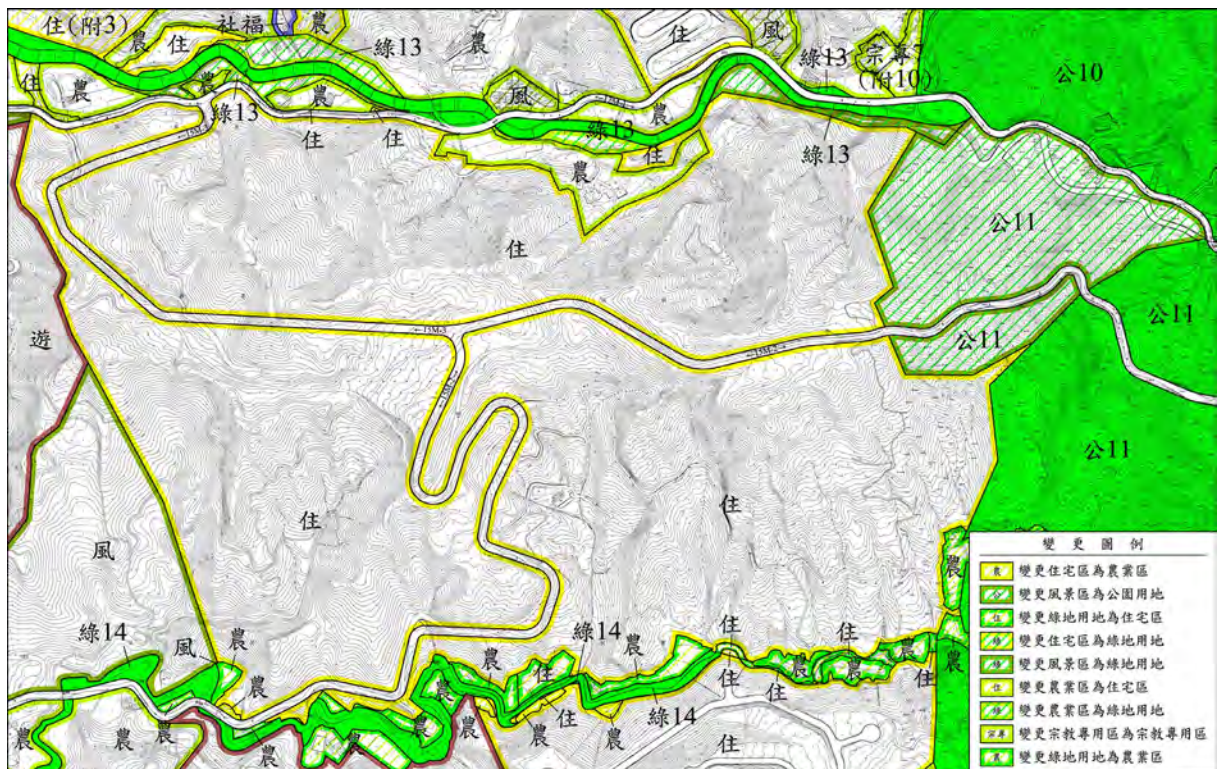


圖 7-13 訂 10 案變更計畫示意圖

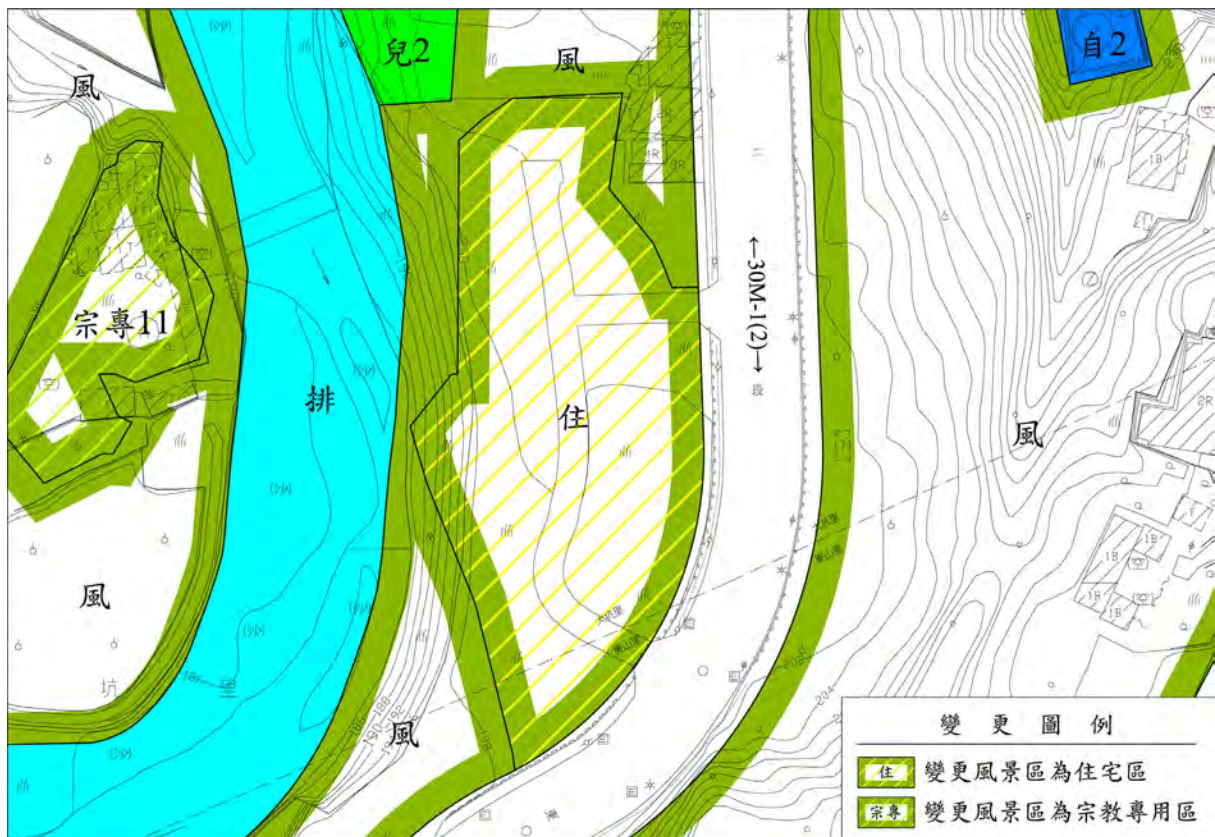


圖 7-14 訂 11 案變更計畫示意圖

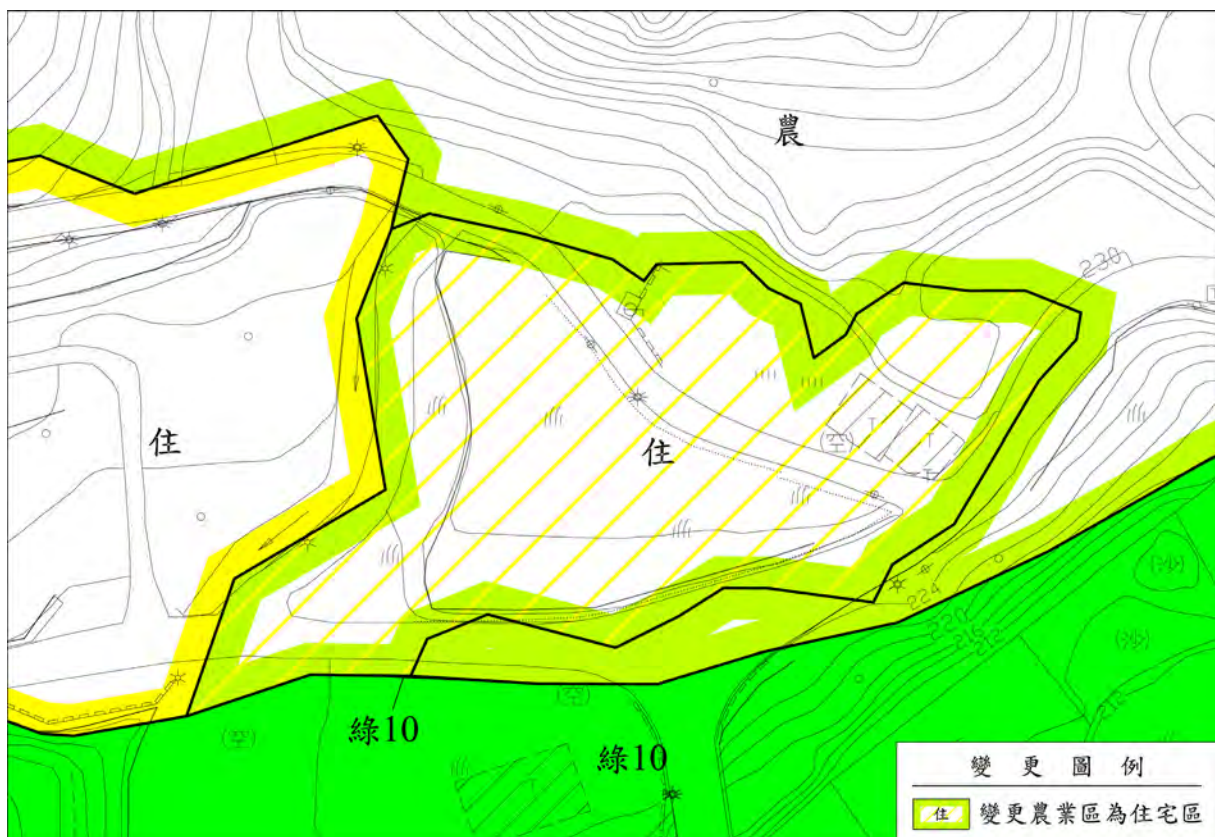


圖 7-15 訂 12 案變更計畫示意圖

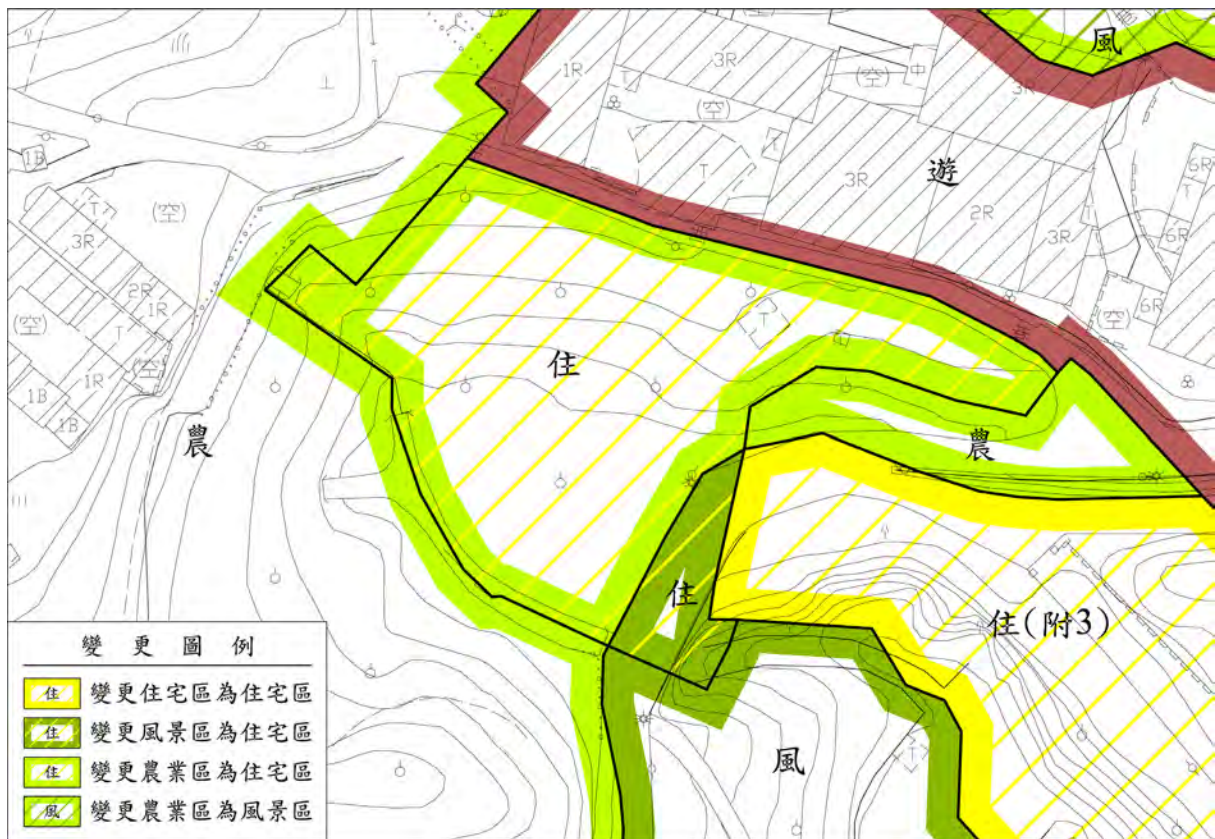


圖 7-16 訂 13 案變更計畫示意圖



圖 7-17 訂 14 案變更計畫示意圖

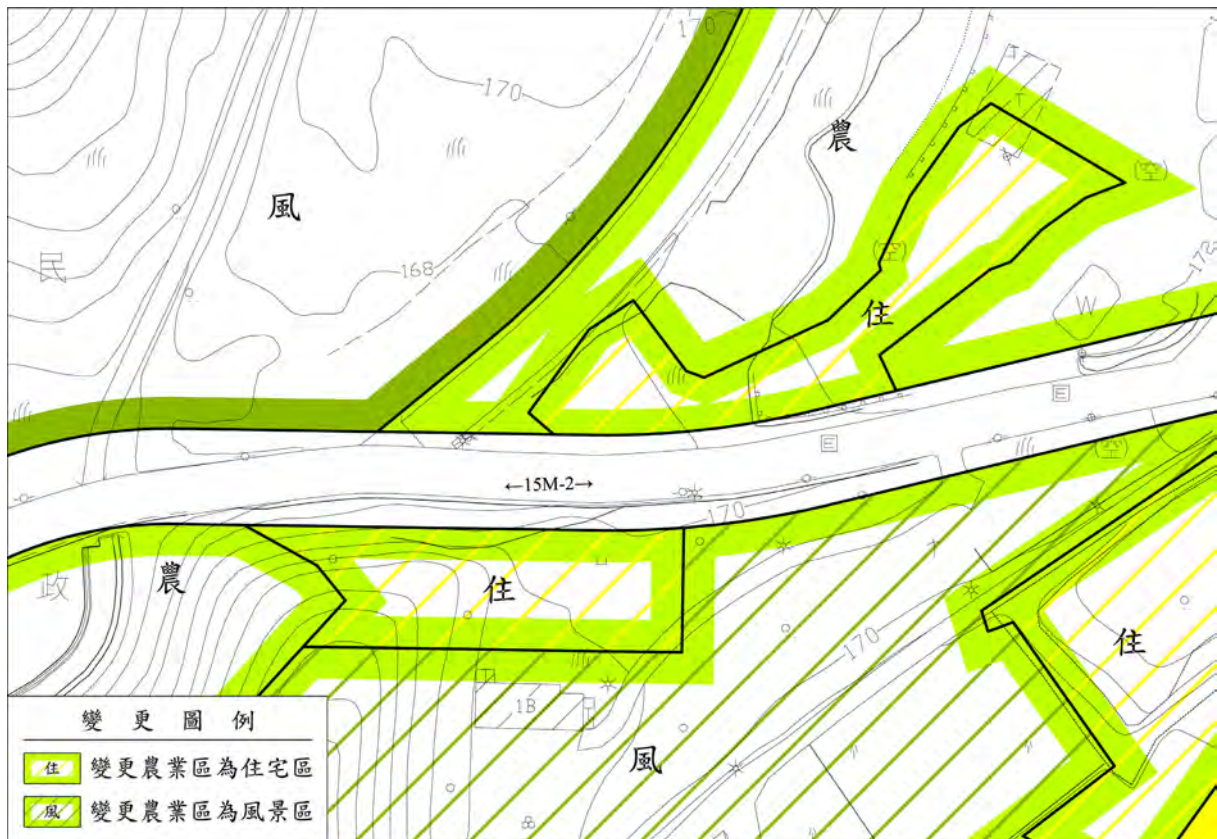


圖 7-18 訂 15 案變更計畫示意圖



圖 7-19 訂 16 案變更計畫示意圖



圖 7-20 訂 18 案變更計畫示意圖

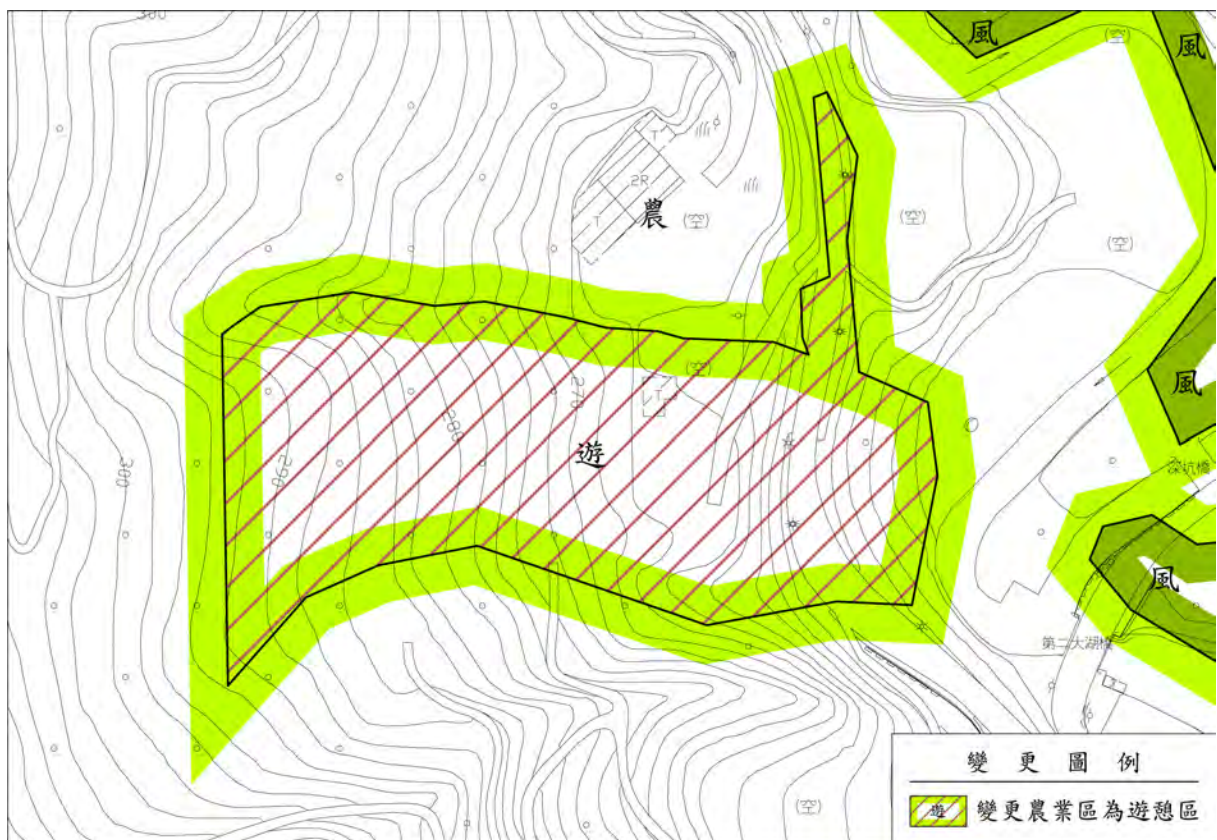


圖 7-21 訂 19 案變更計畫示意圖

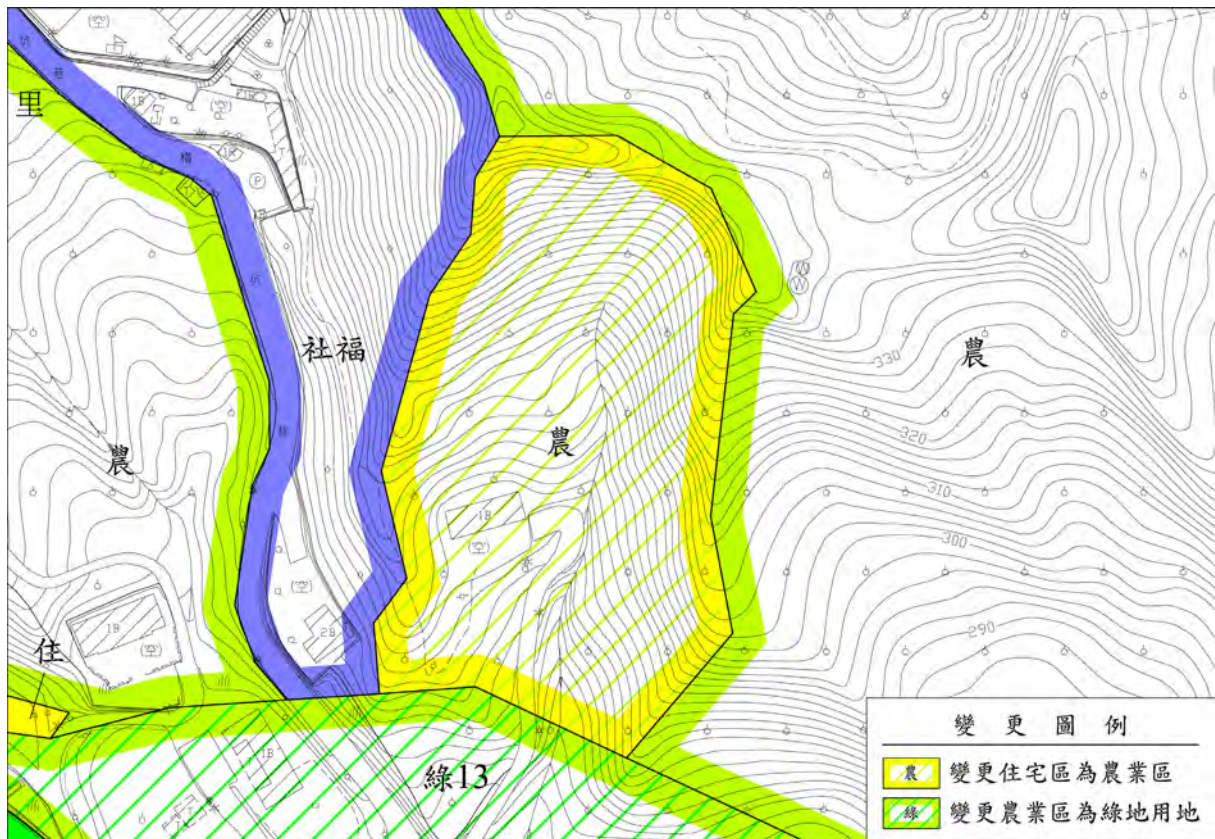


圖 7-22 訂 20 案變更計畫示意圖

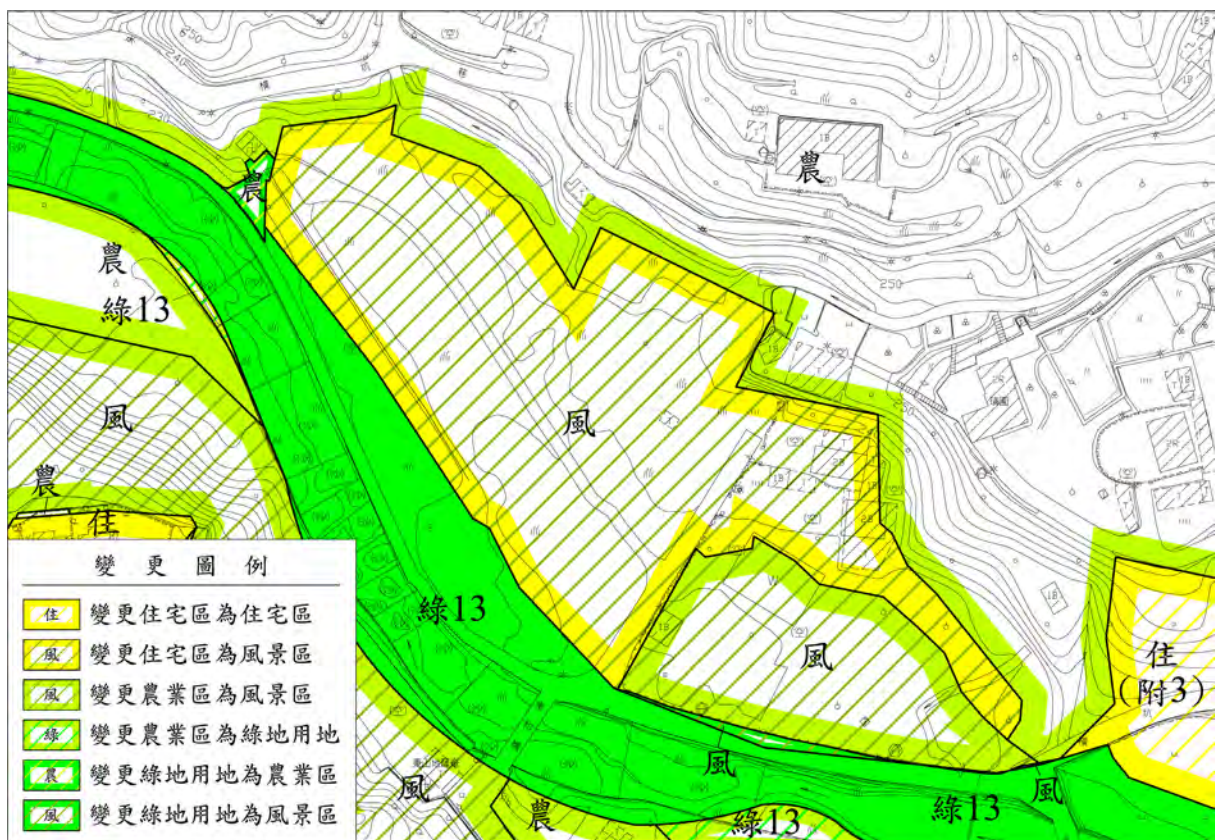


圖 7-23 訂 21 案變更計畫示意圖

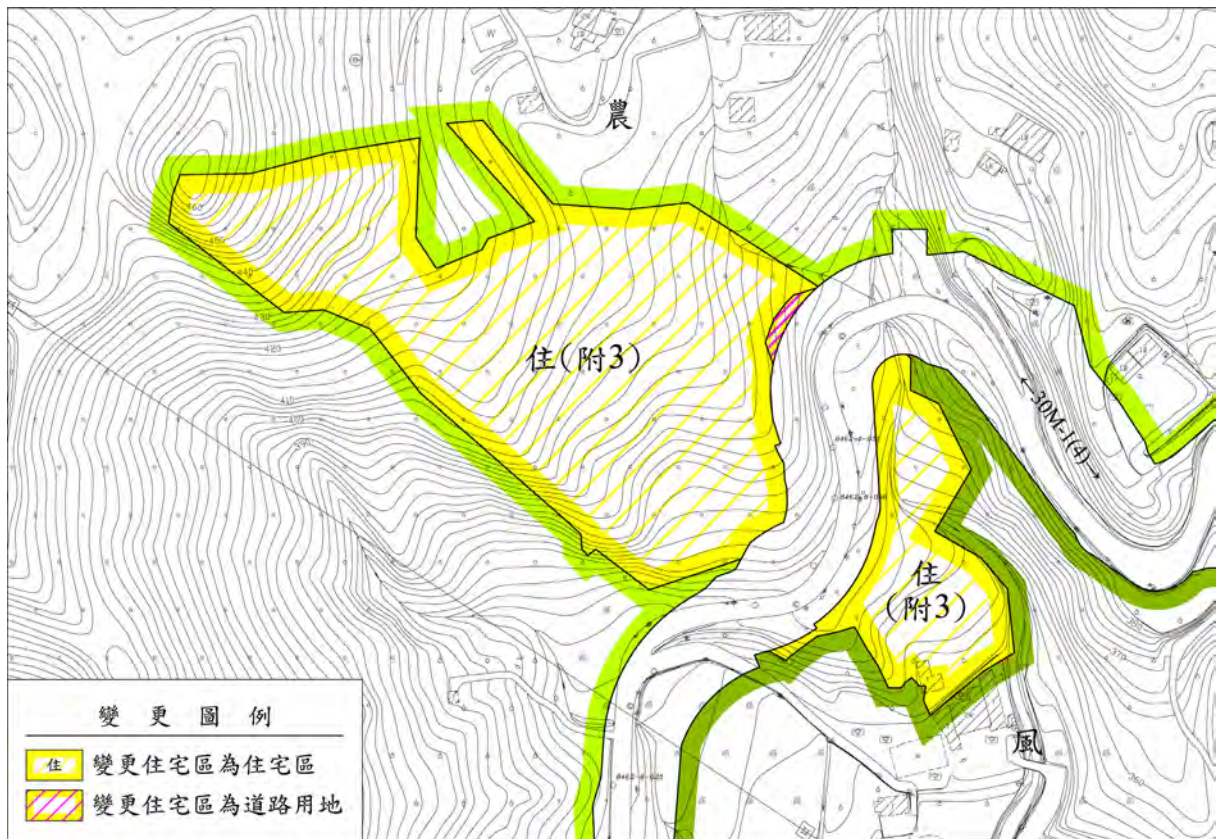


圖 7-24 訂 22 案變更計畫示意圖

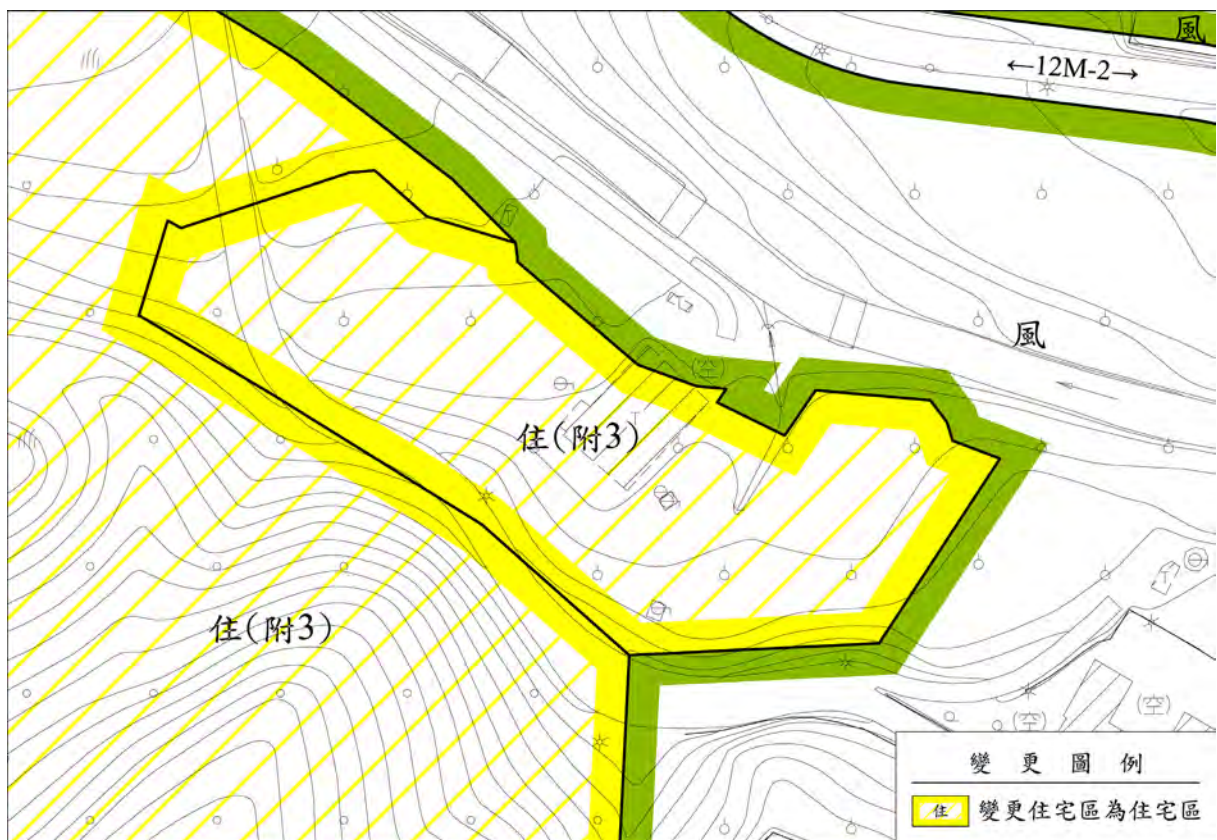


圖 7-25 訂 23 案變更計畫示意圖

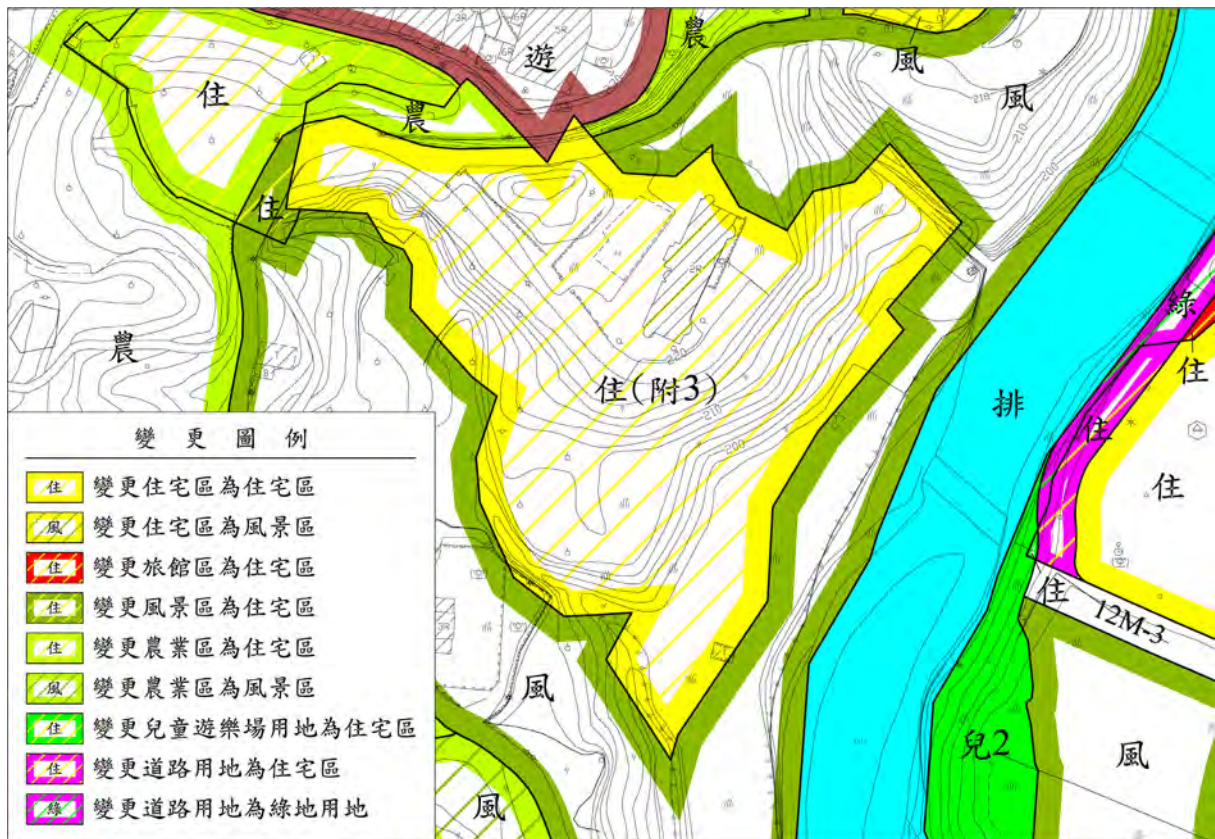


圖 7-26 訂 24 案變更計畫示意圖

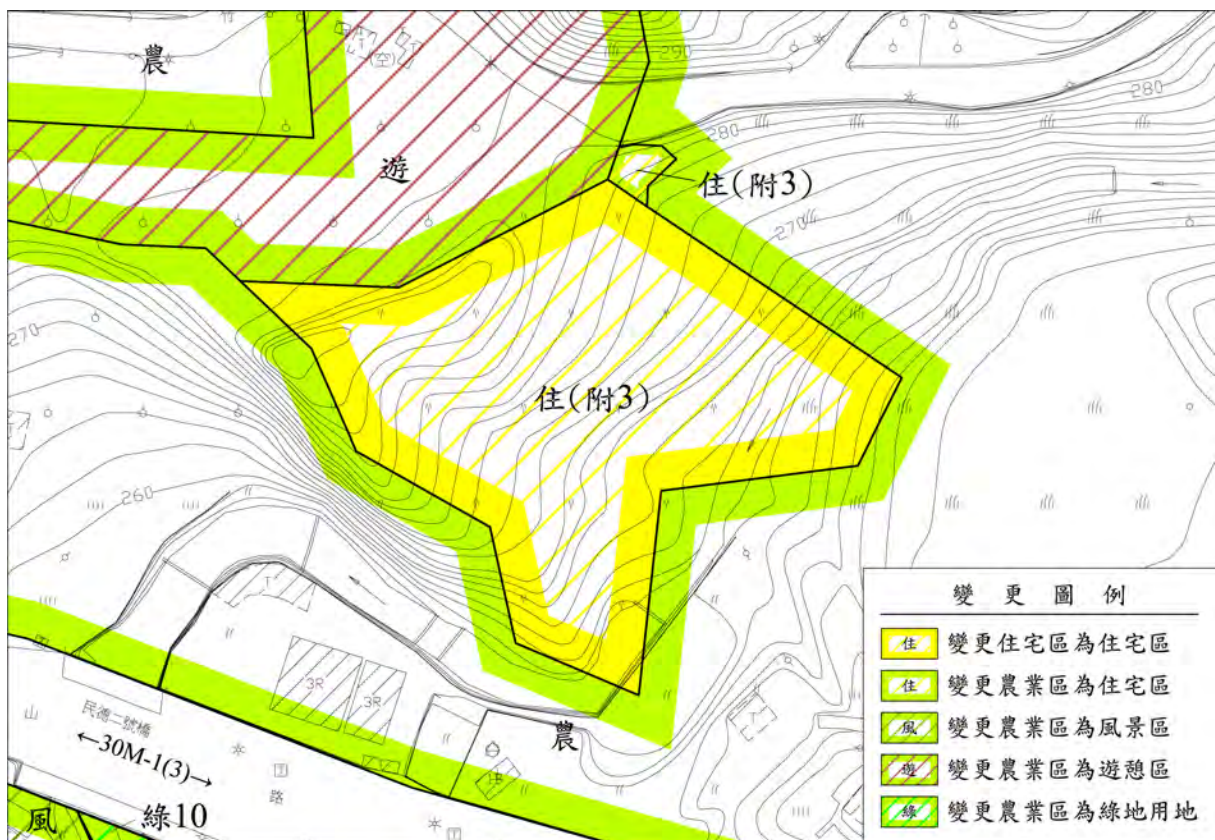


圖 7-27 訂 25 案變更計畫示意圖

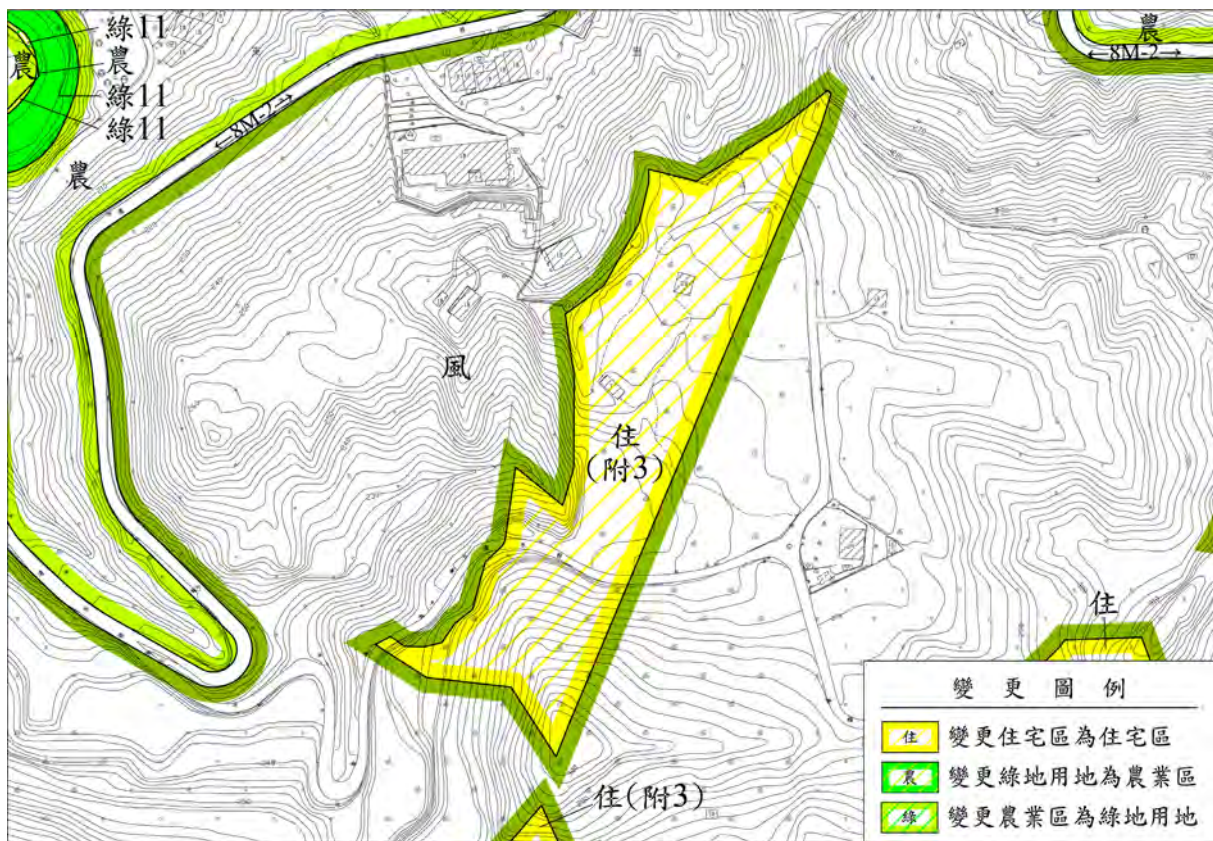


圖 7-28 訂 26 案變更計畫示意圖

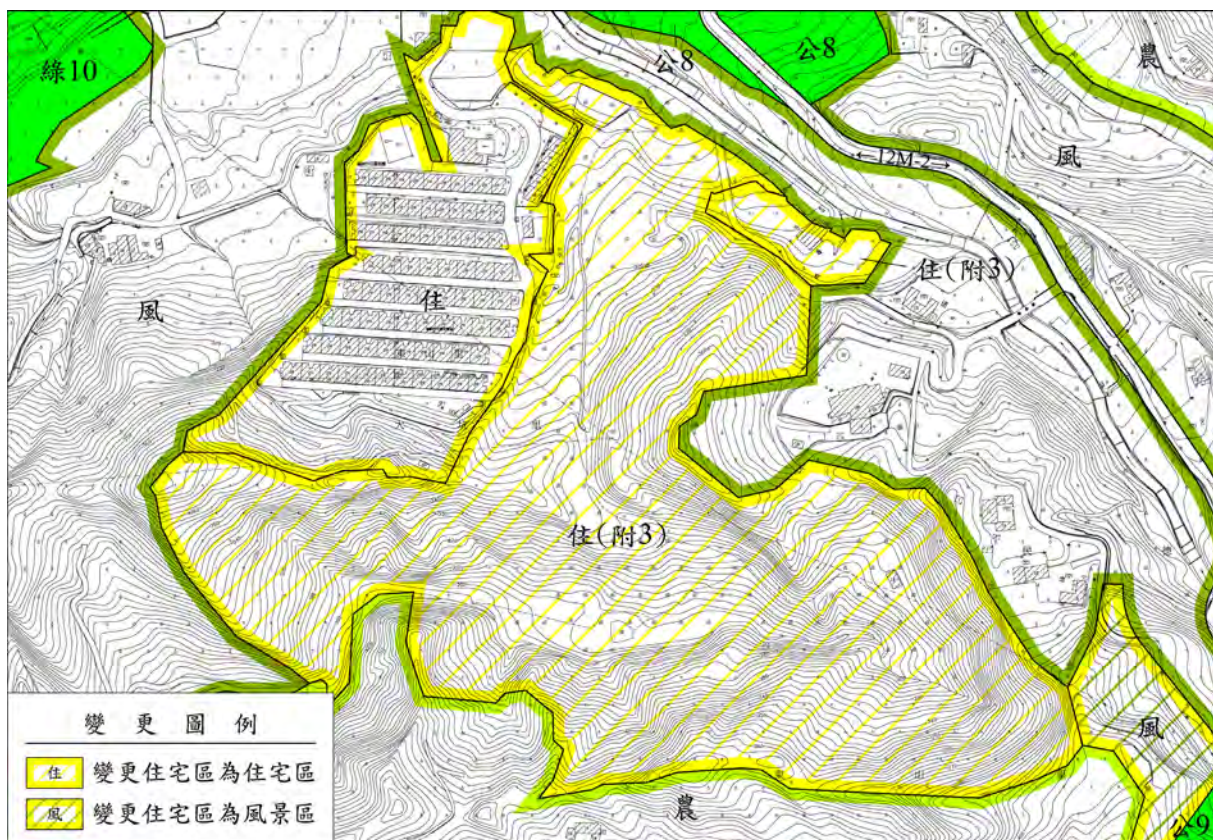


圖 7-29 訂 27 案變更計畫示意圖

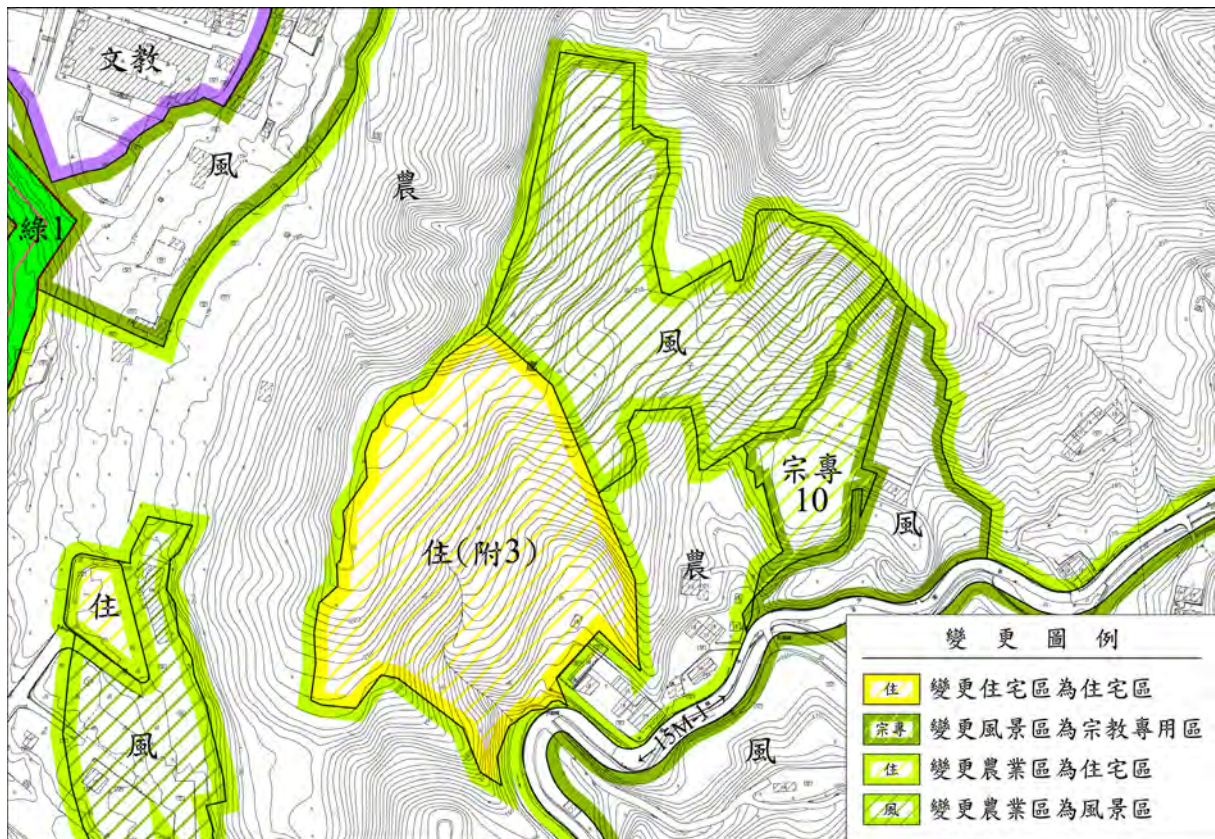


圖 7-30 訂 29 案變更計畫示意圖

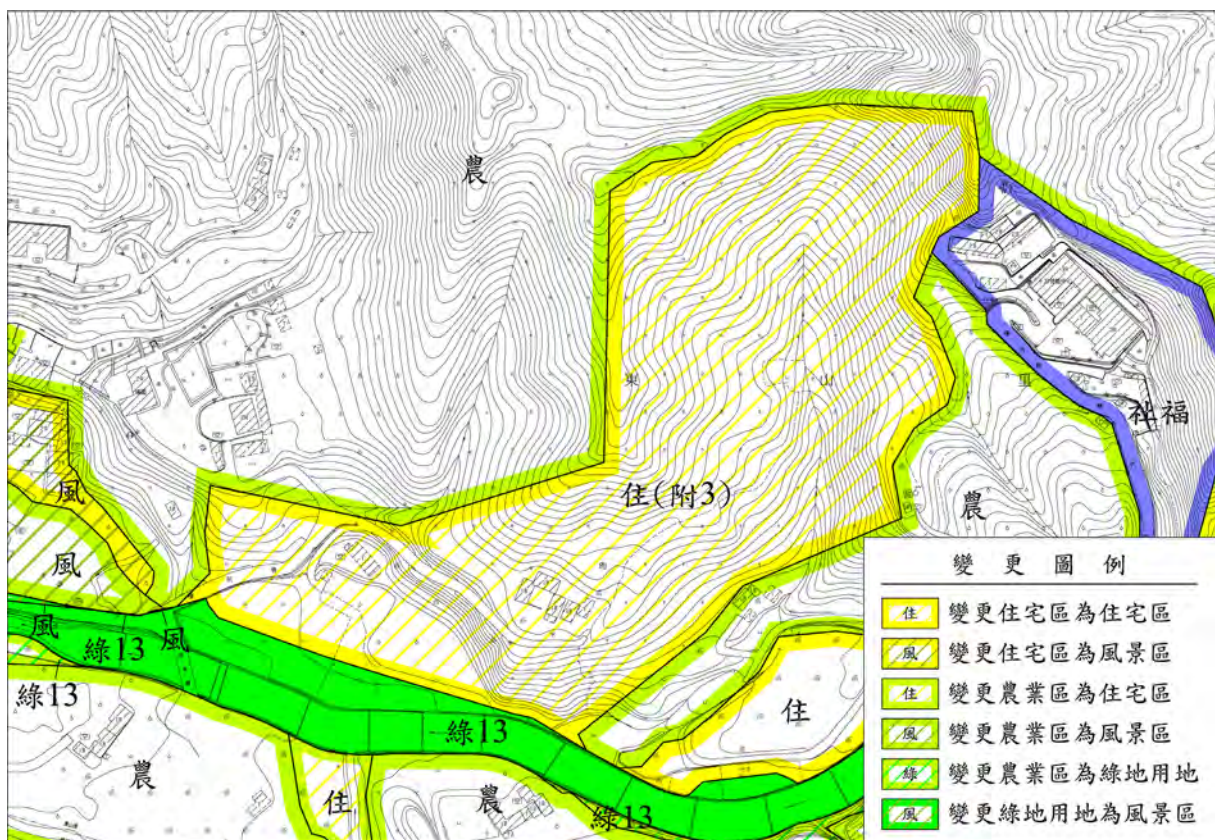


圖 7-31 訂 30 案變更計畫示意圖

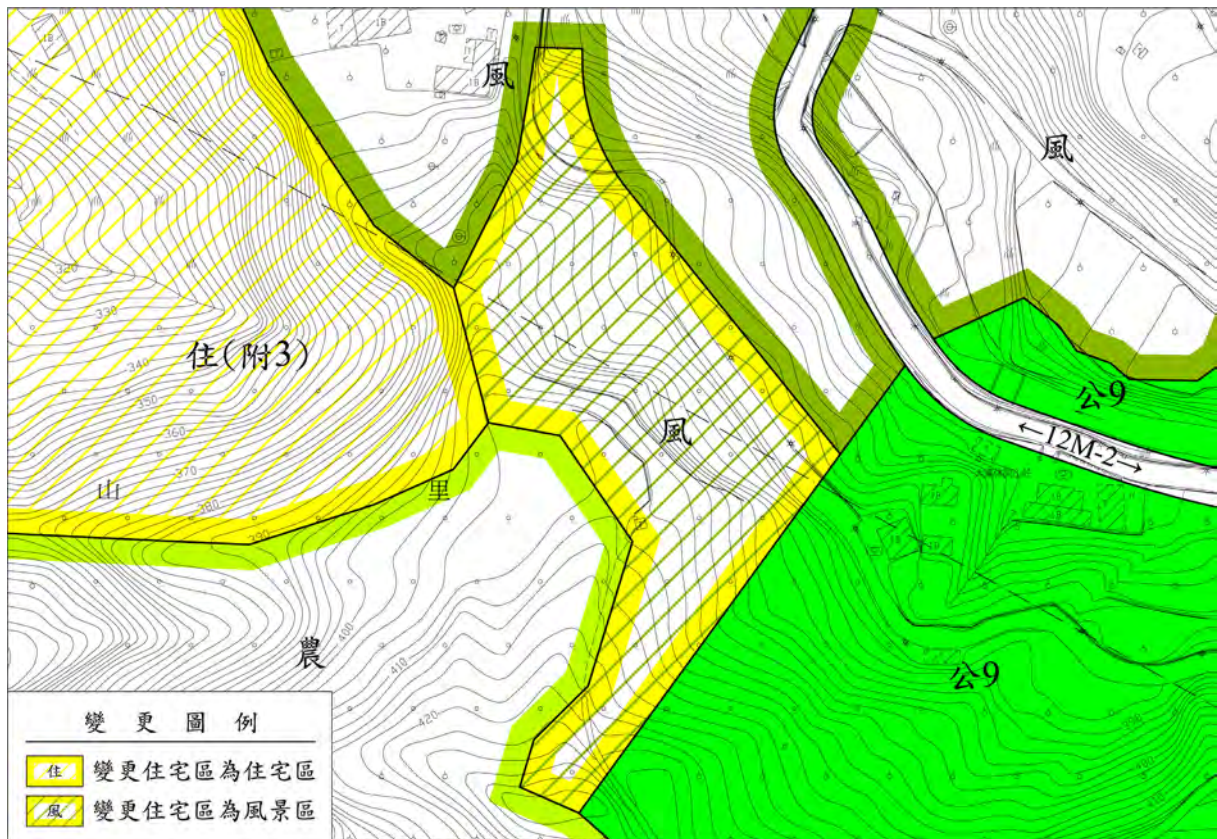


圖 7-32 訂 31 案變更計畫示意圖

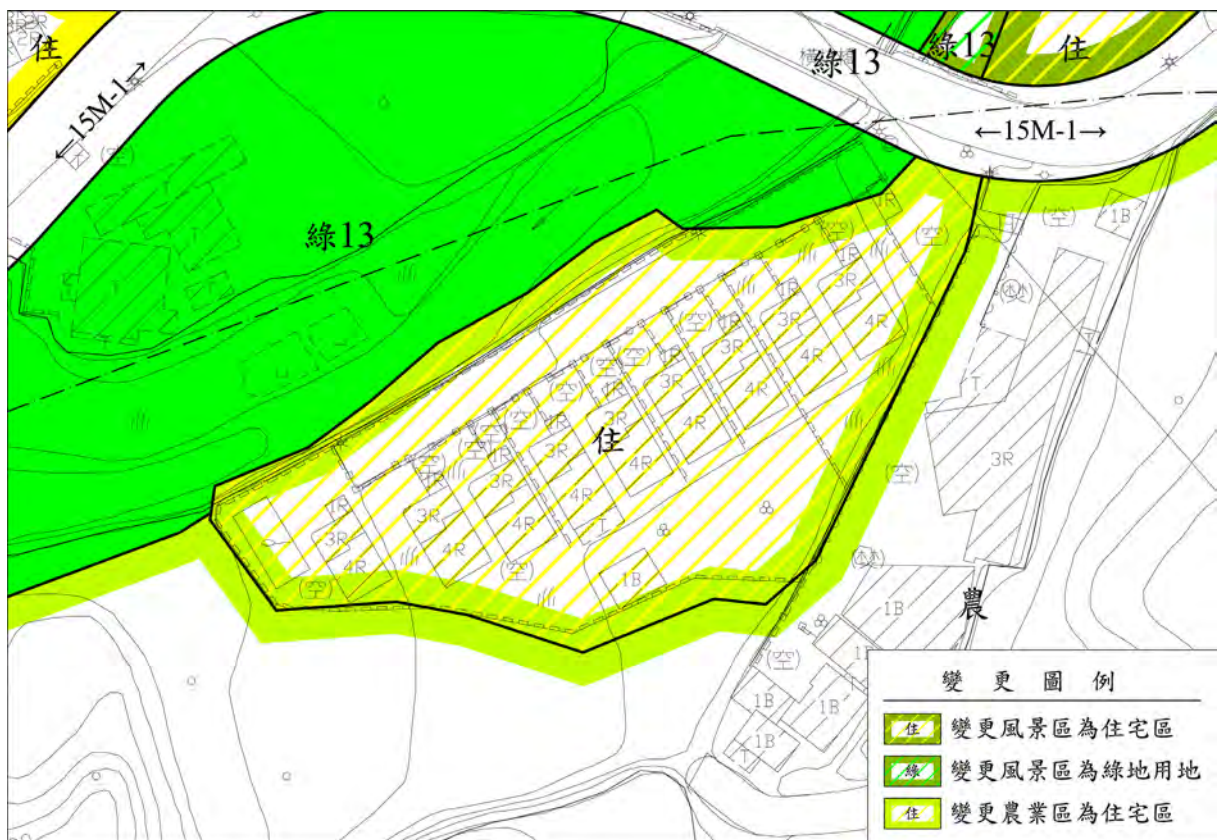


圖 7-33 訂 32 案變更計畫示意圖

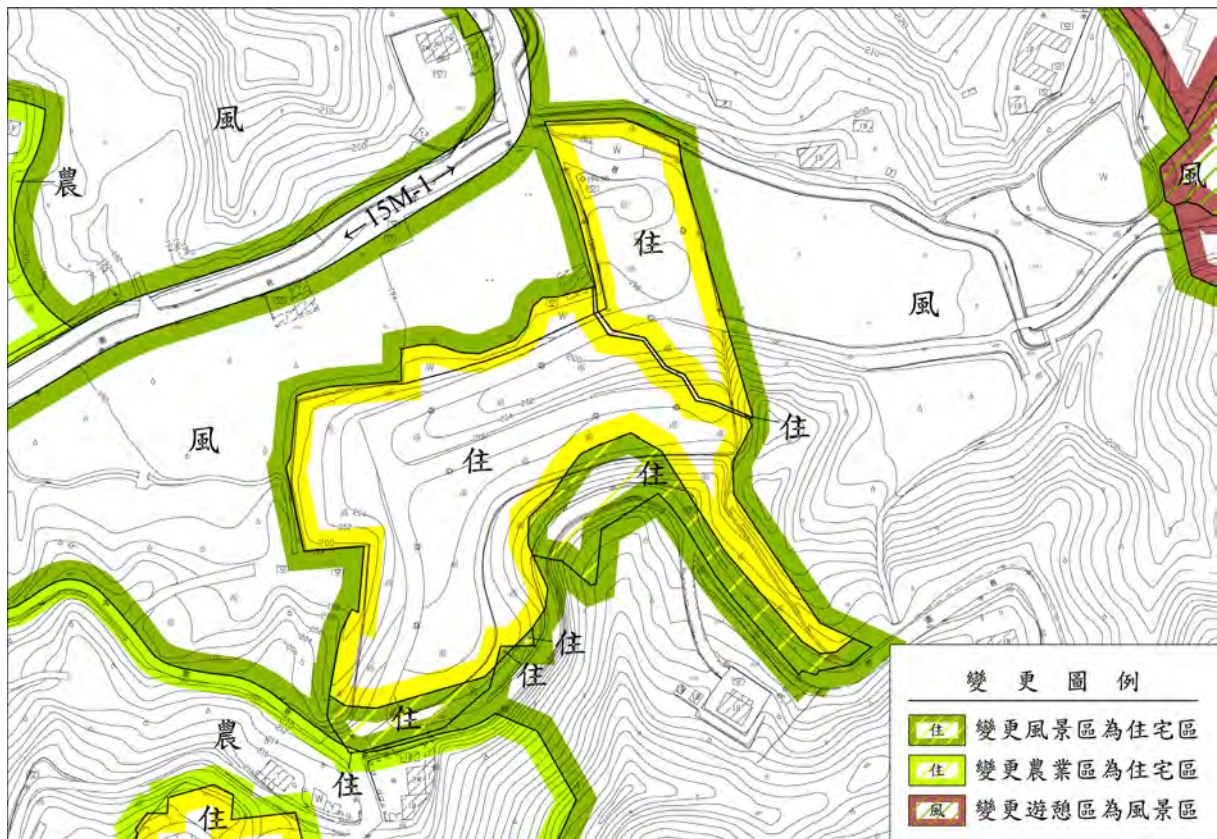


圖 7-34 訂 33 案變更計畫示意圖



圖 7-35 訂 34 案變更計畫示意圖

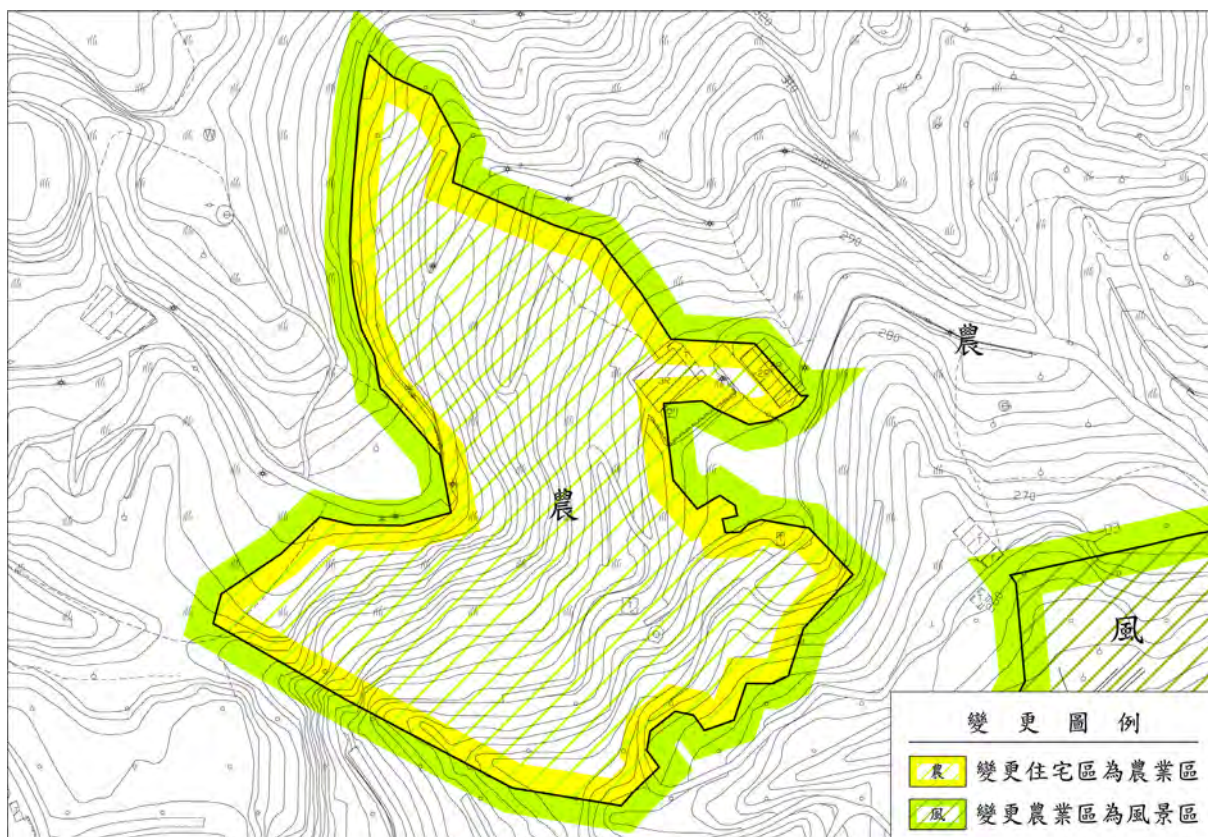


圖 7-36 訂 35 案變更計畫示意圖

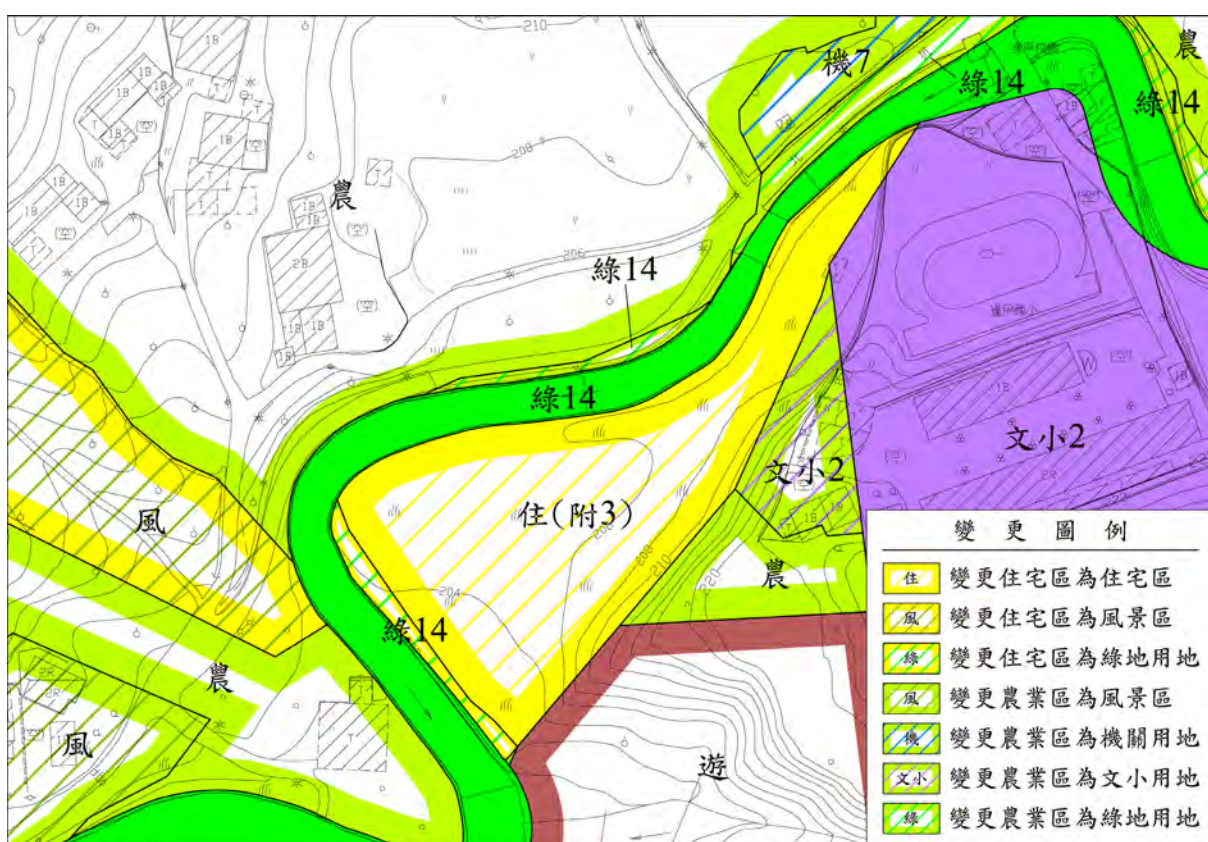


圖 7-37 訂 37 案變更計畫示意圖

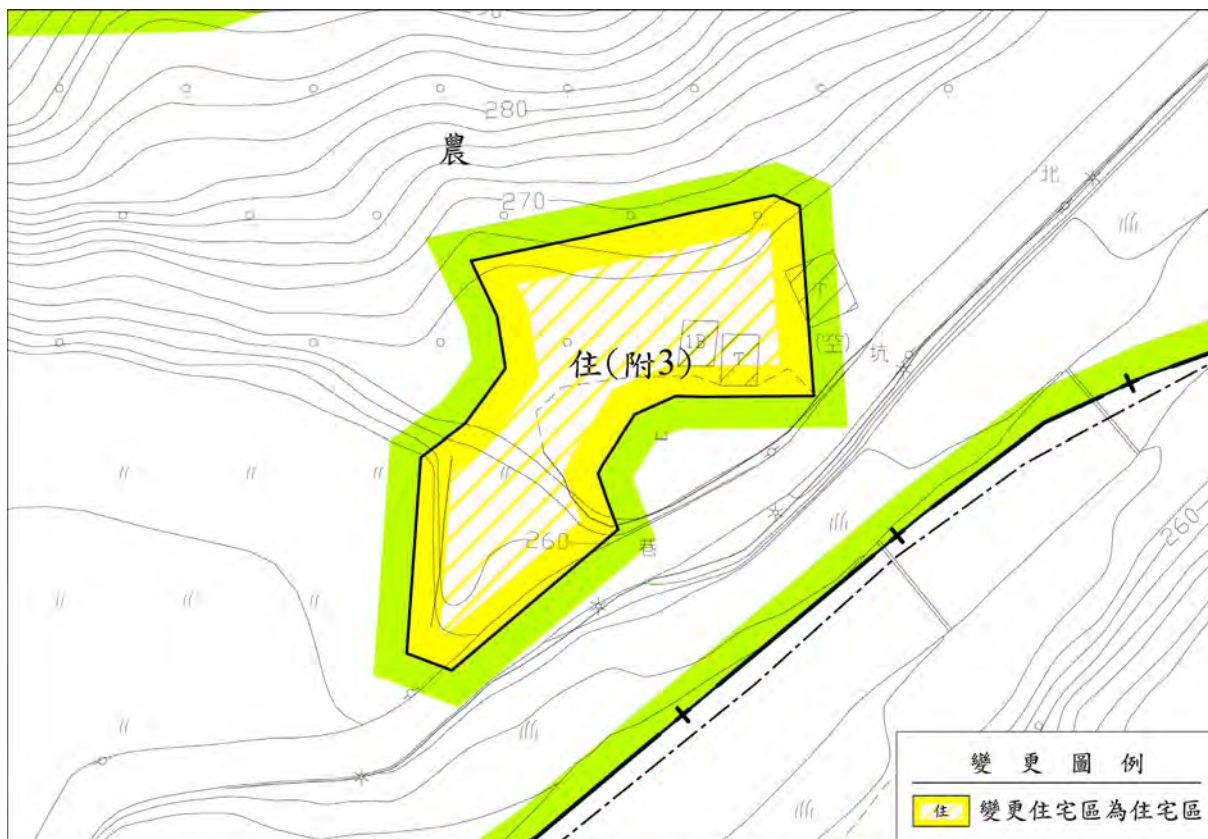


圖 7-38 訂 38 案變更計畫示意圖

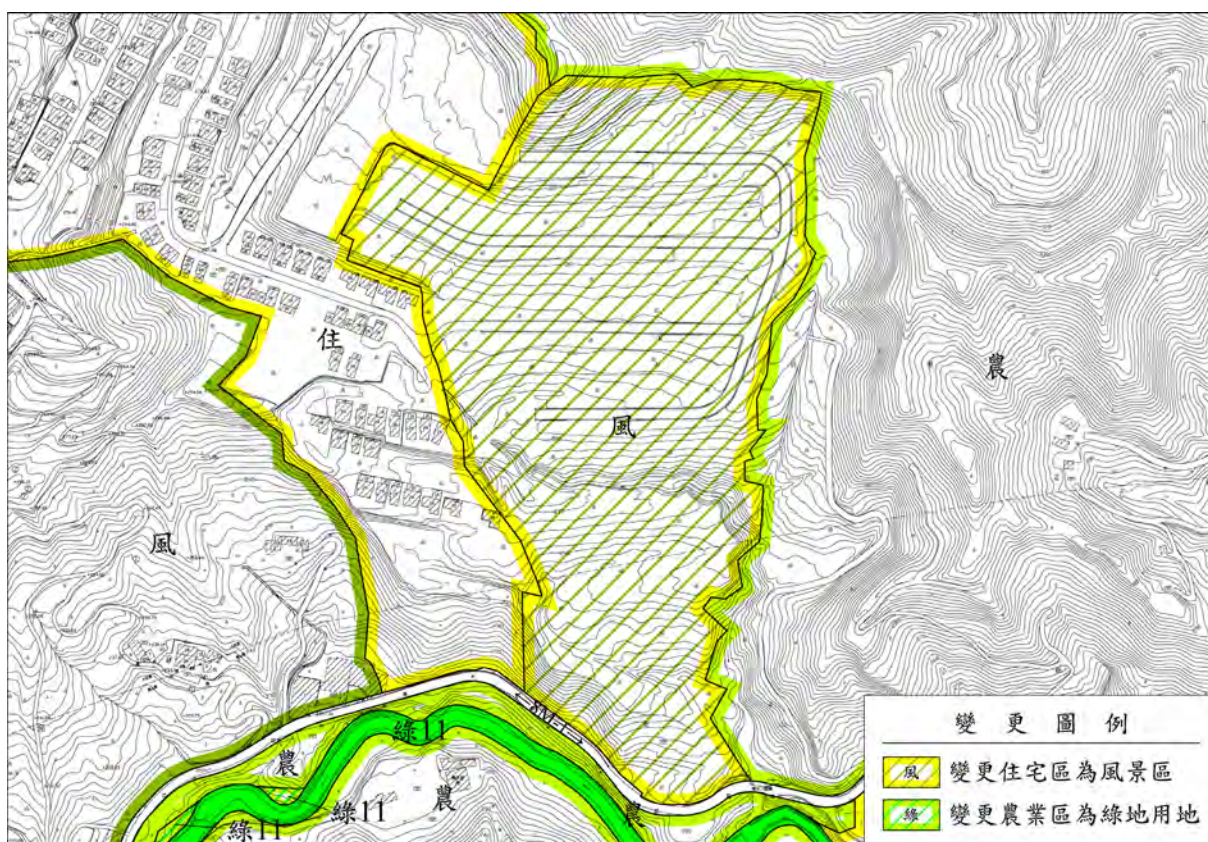


圖 7-39 訂 39 案變更計畫示意圖

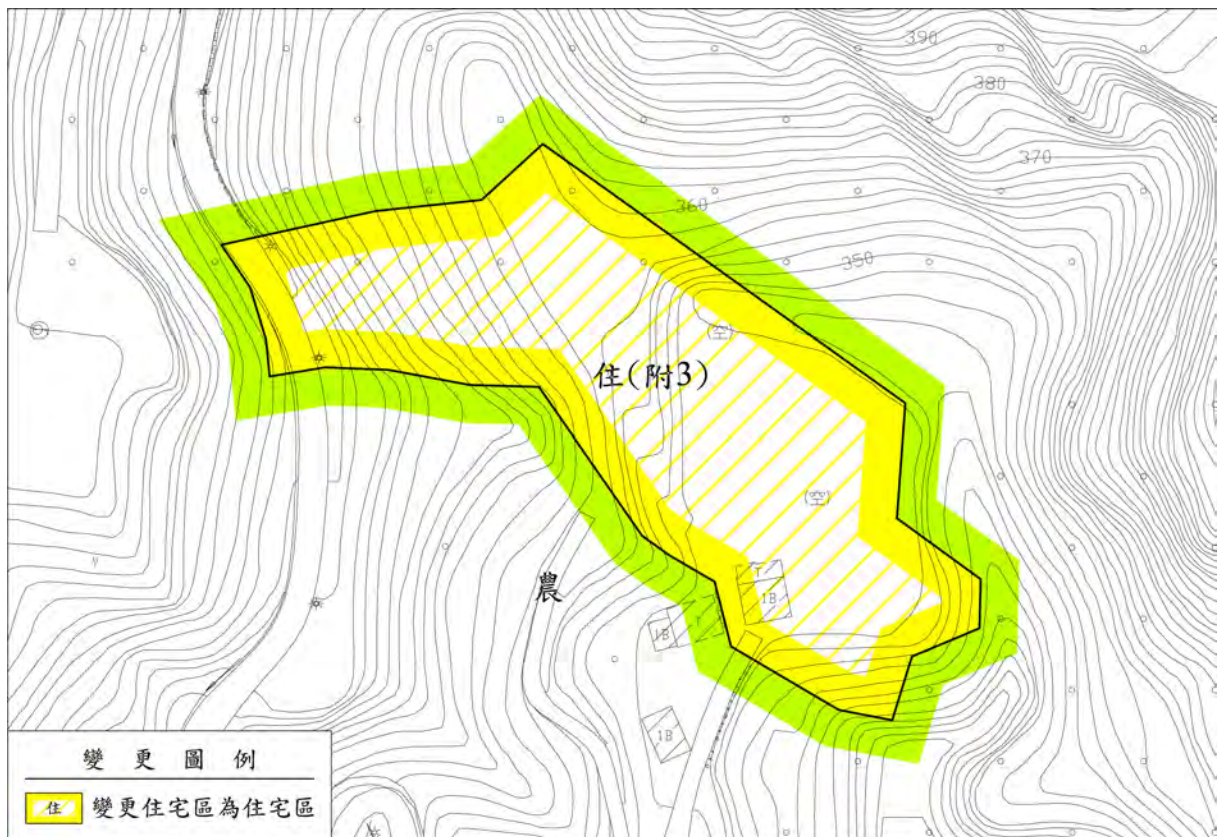


圖 7-40 訂 40 案變更計畫示意圖

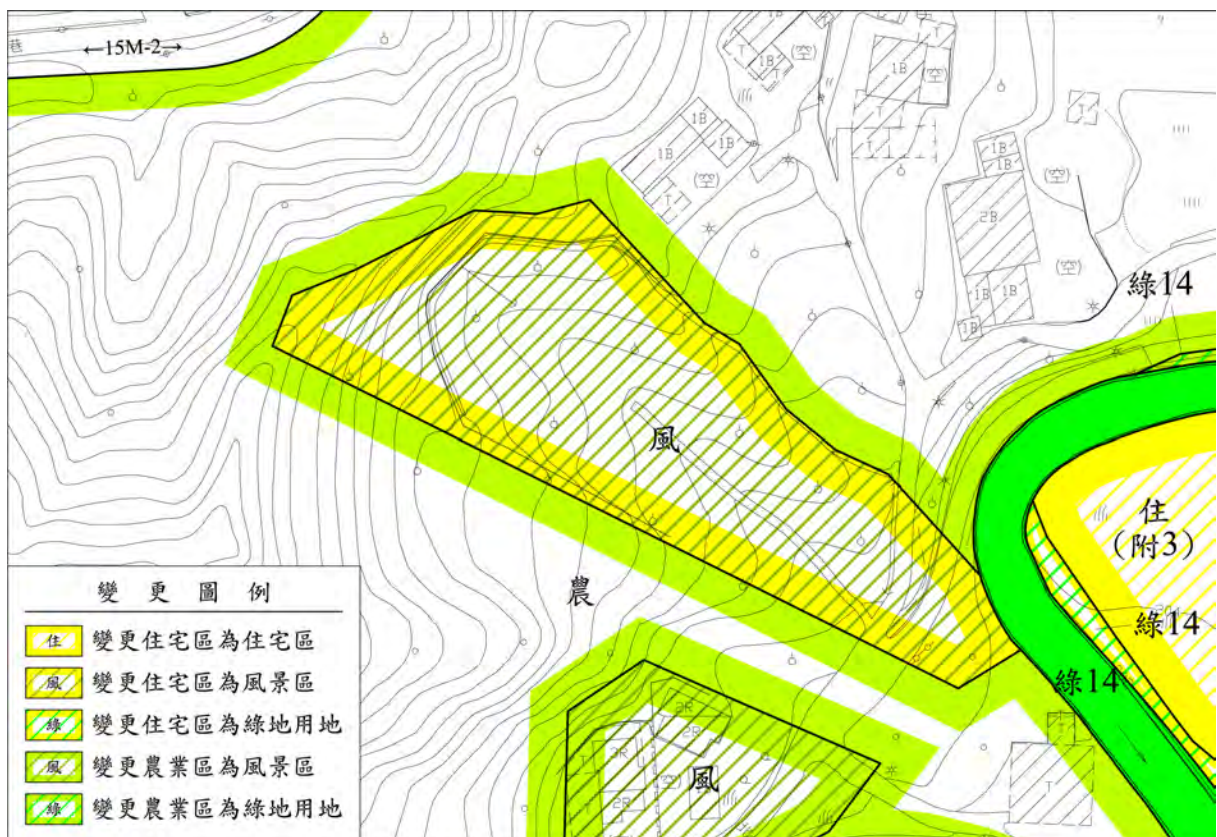


圖 7-41 訂 41 案變更計畫示意圖

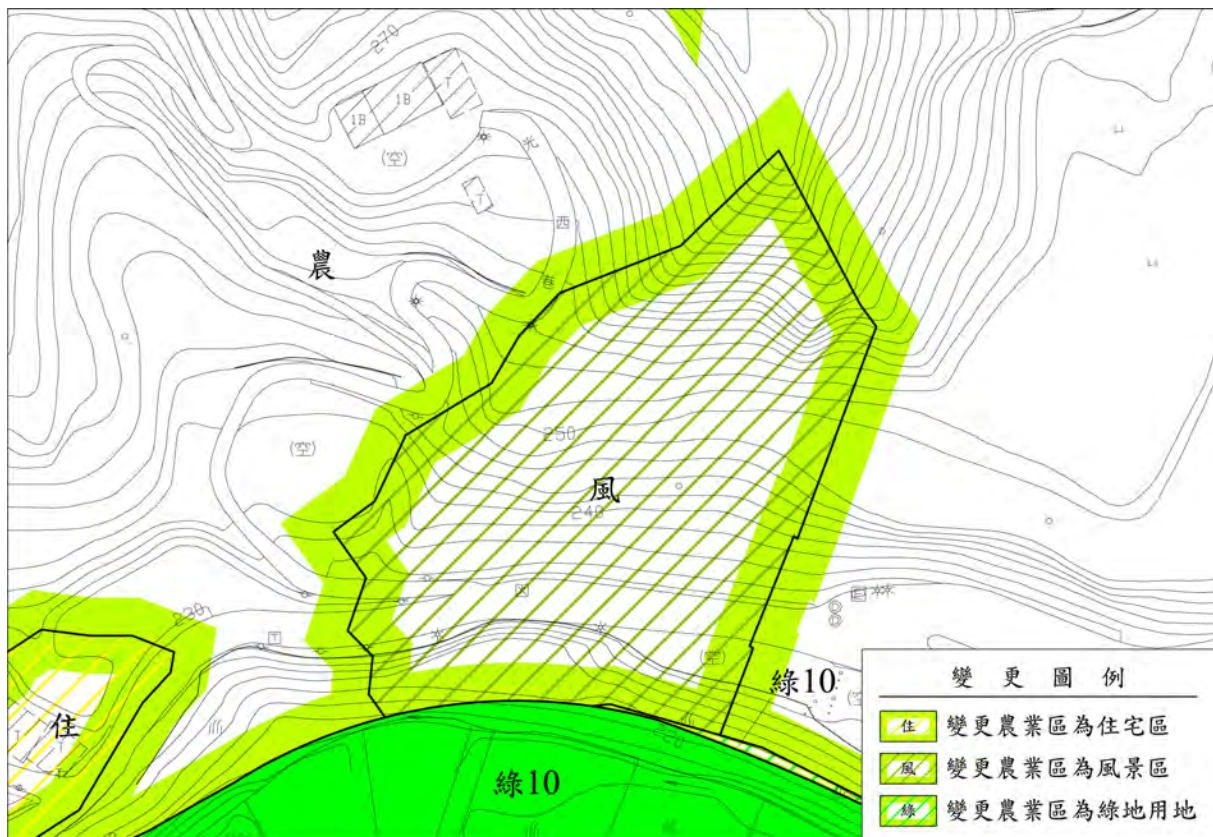


圖 7-42 訂 42 案變更計畫示意圖

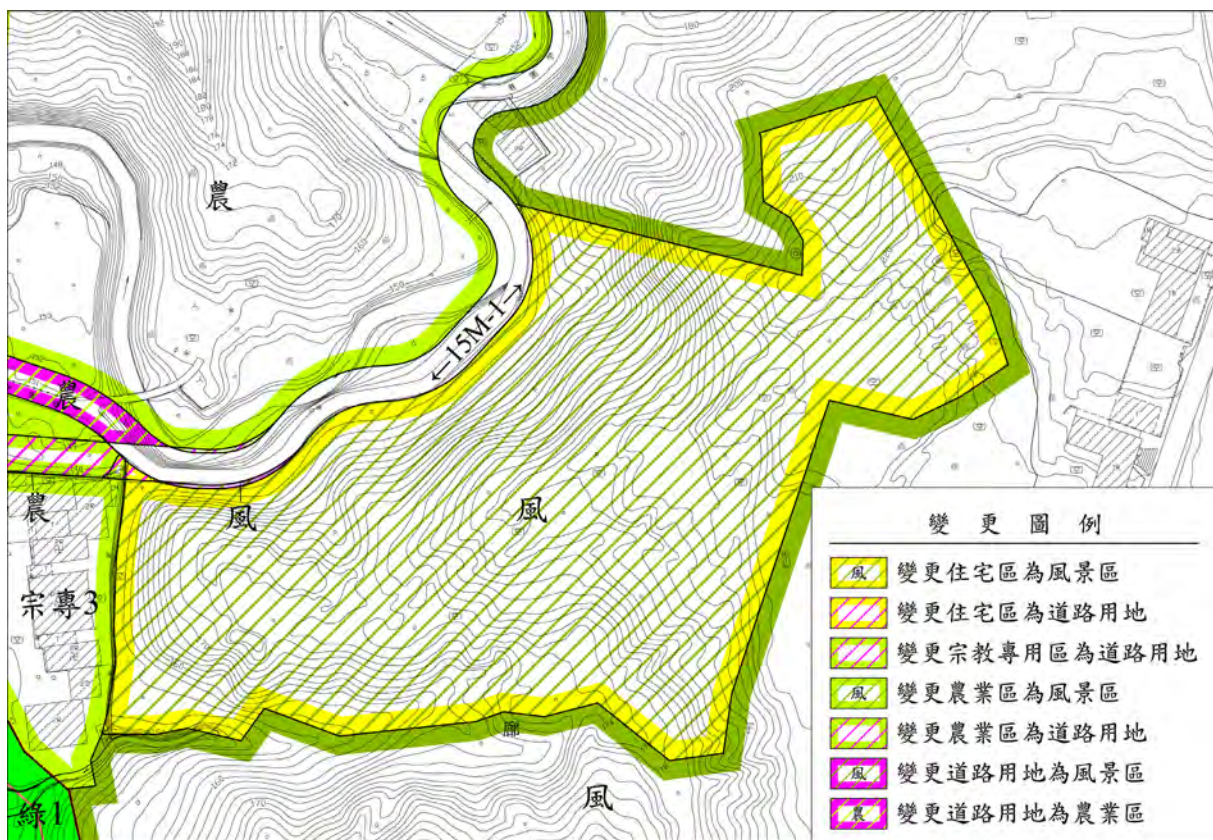


圖 7-43 訂 43 案變更計畫示意圖

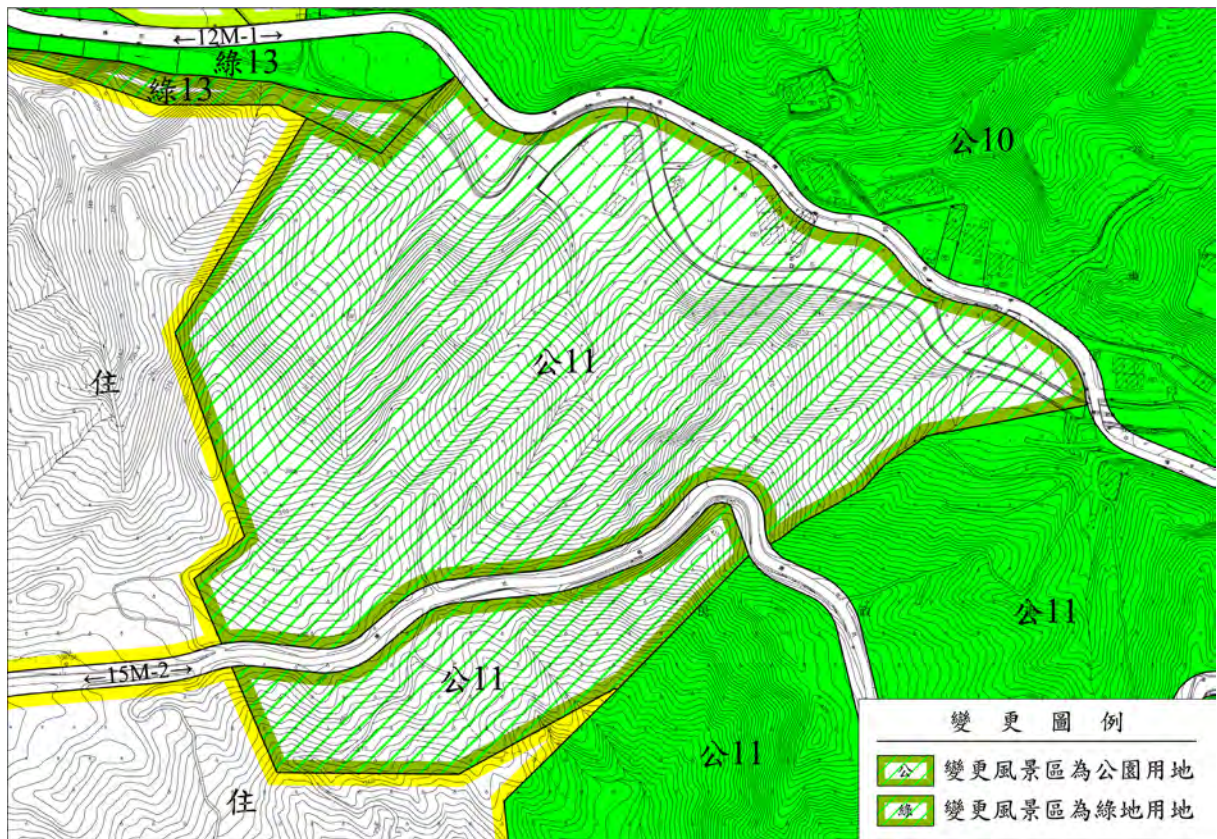


圖 7-44 變 5 案變更計畫示意圖

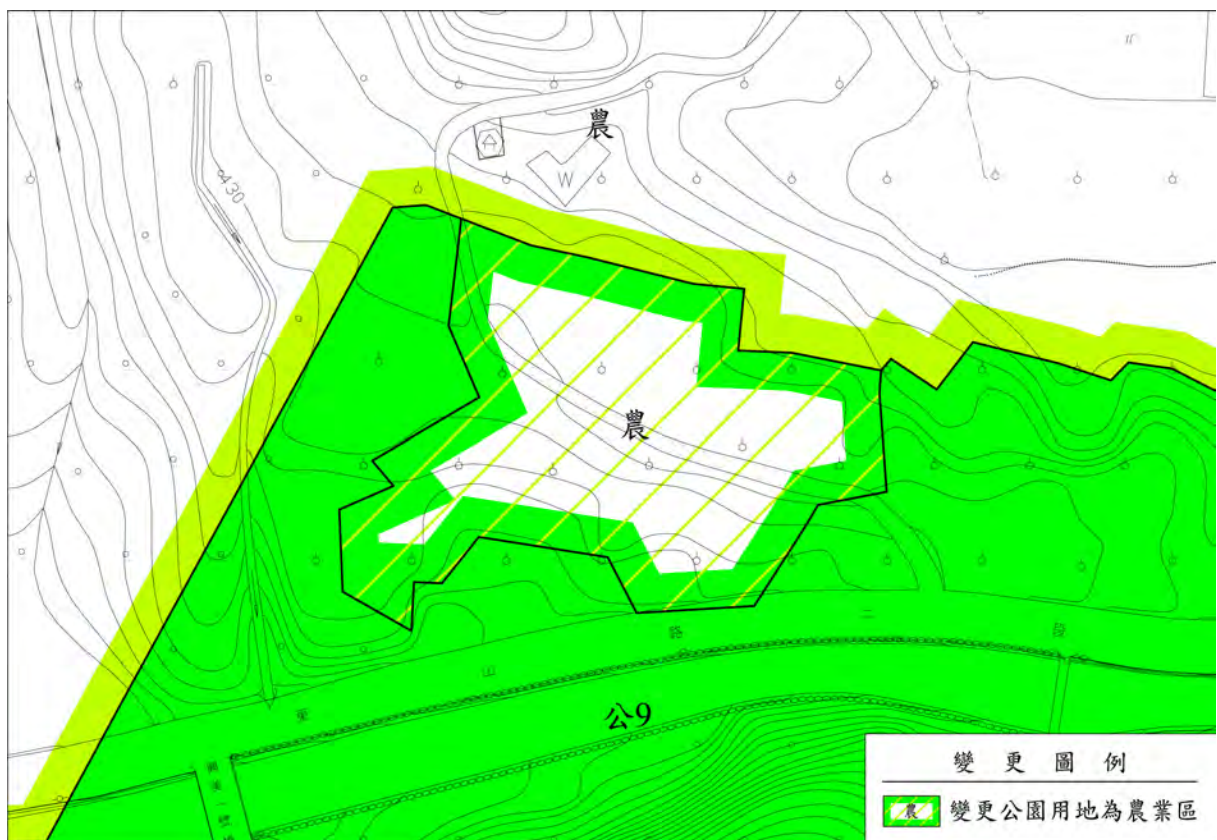


圖 7-45 變 6 案變更計畫示意圖(1)

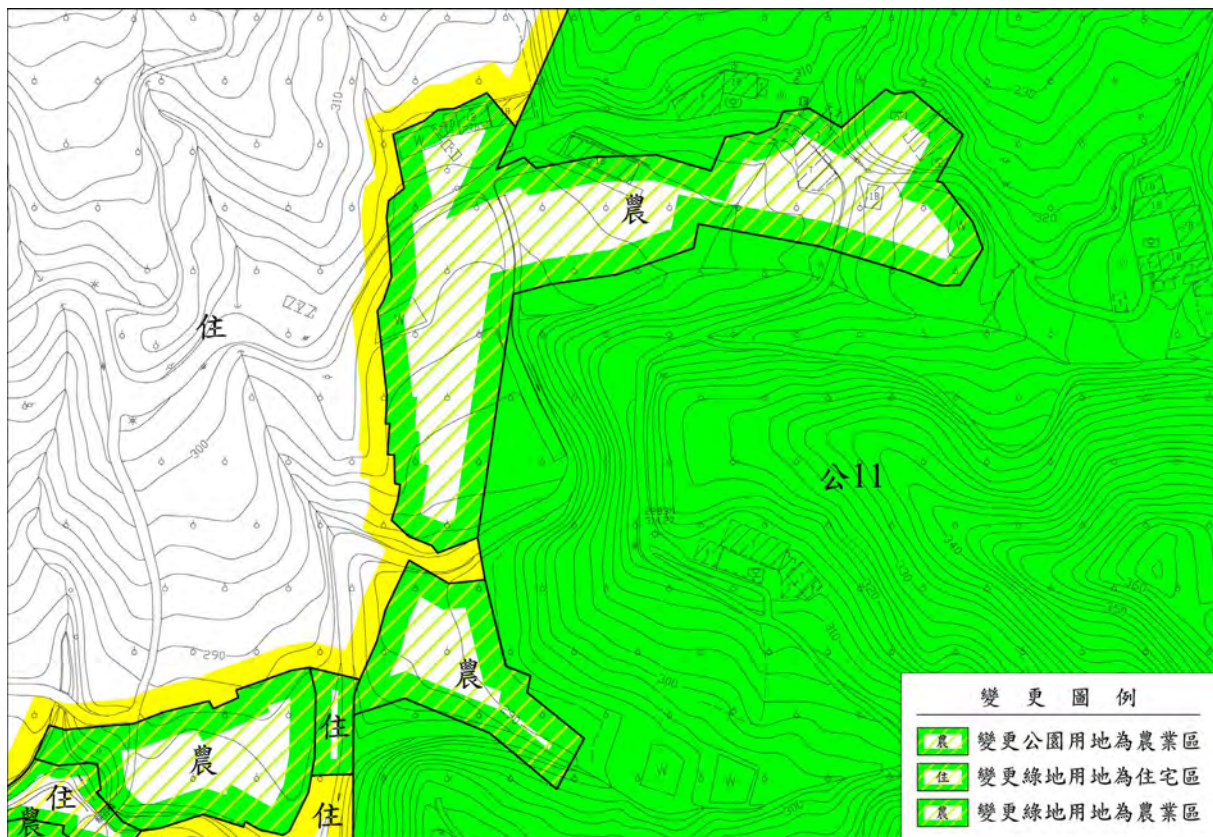


圖 7-46 變 6 案變更計畫示意圖(2)



圖 7-47 變 7 案變更計畫示意圖

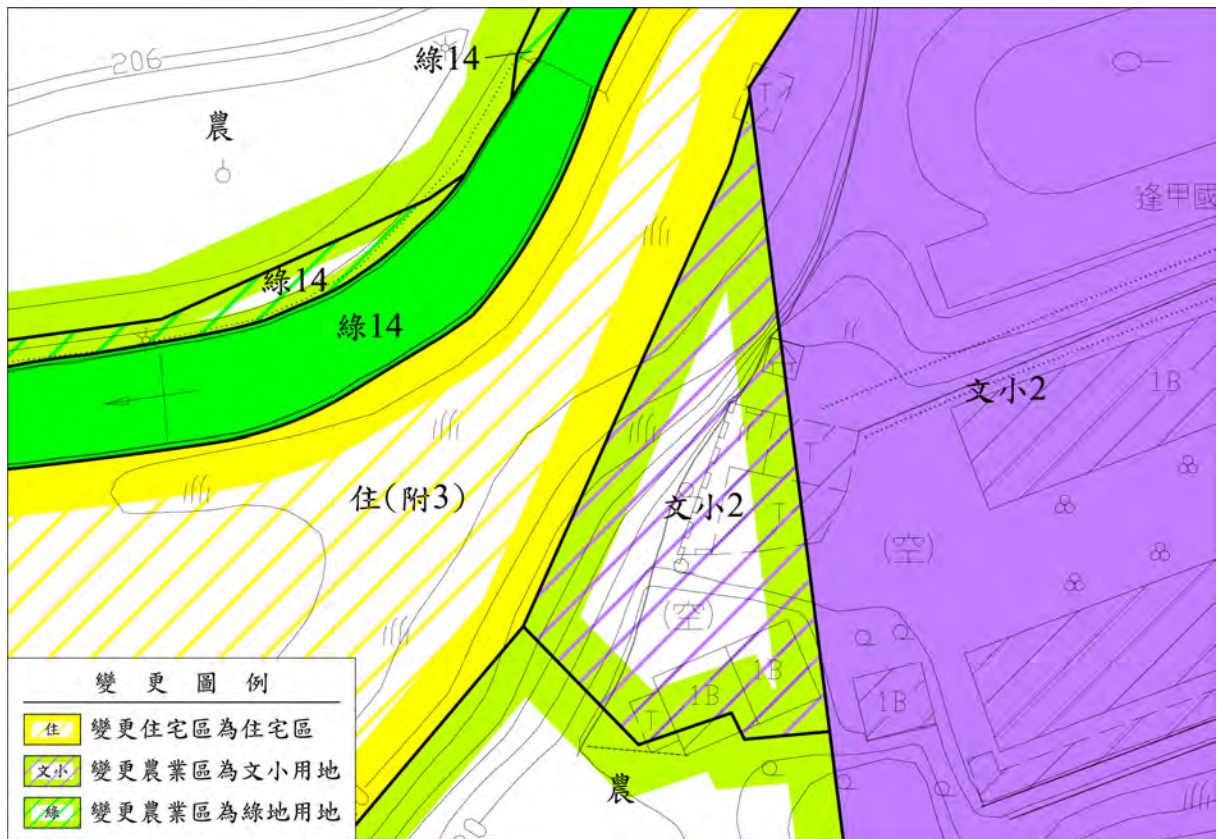


圖 7-48 變 8 案變更計畫示意圖

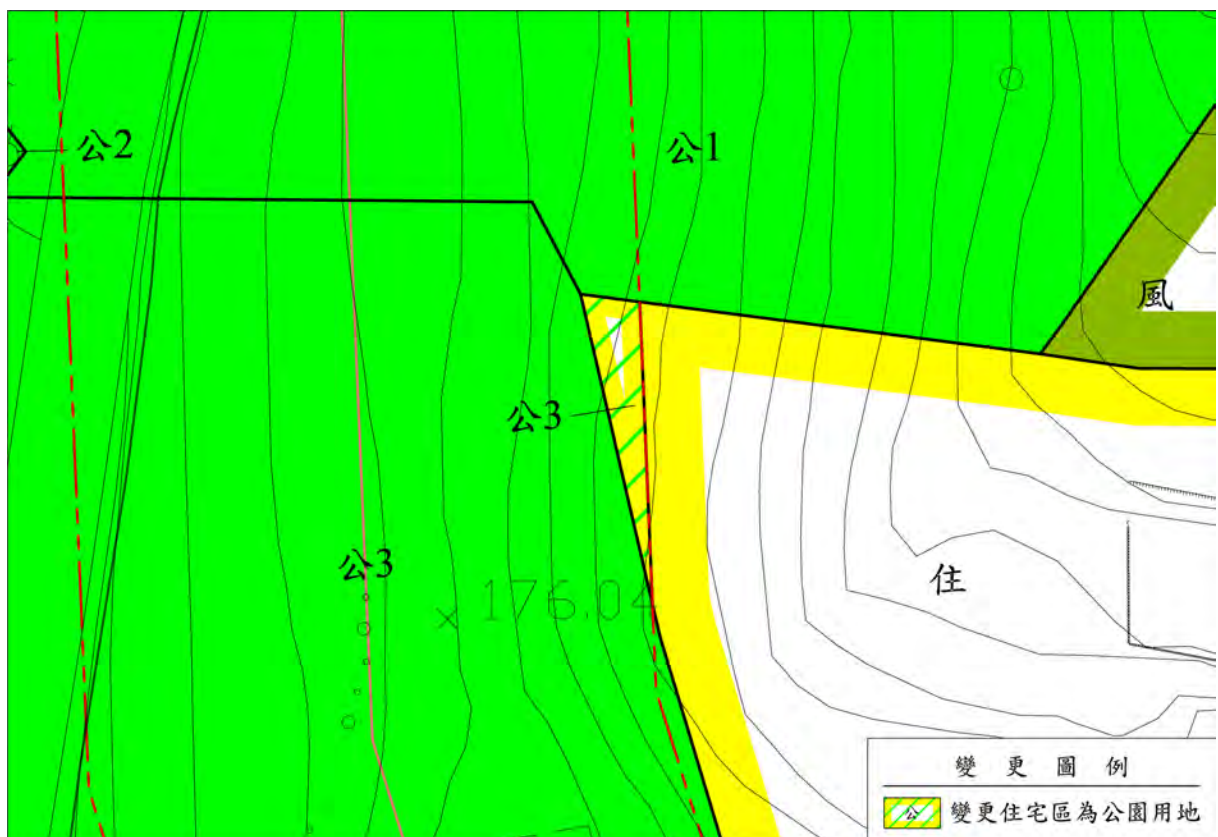


圖 7-49 變 9 案變更計畫示意圖

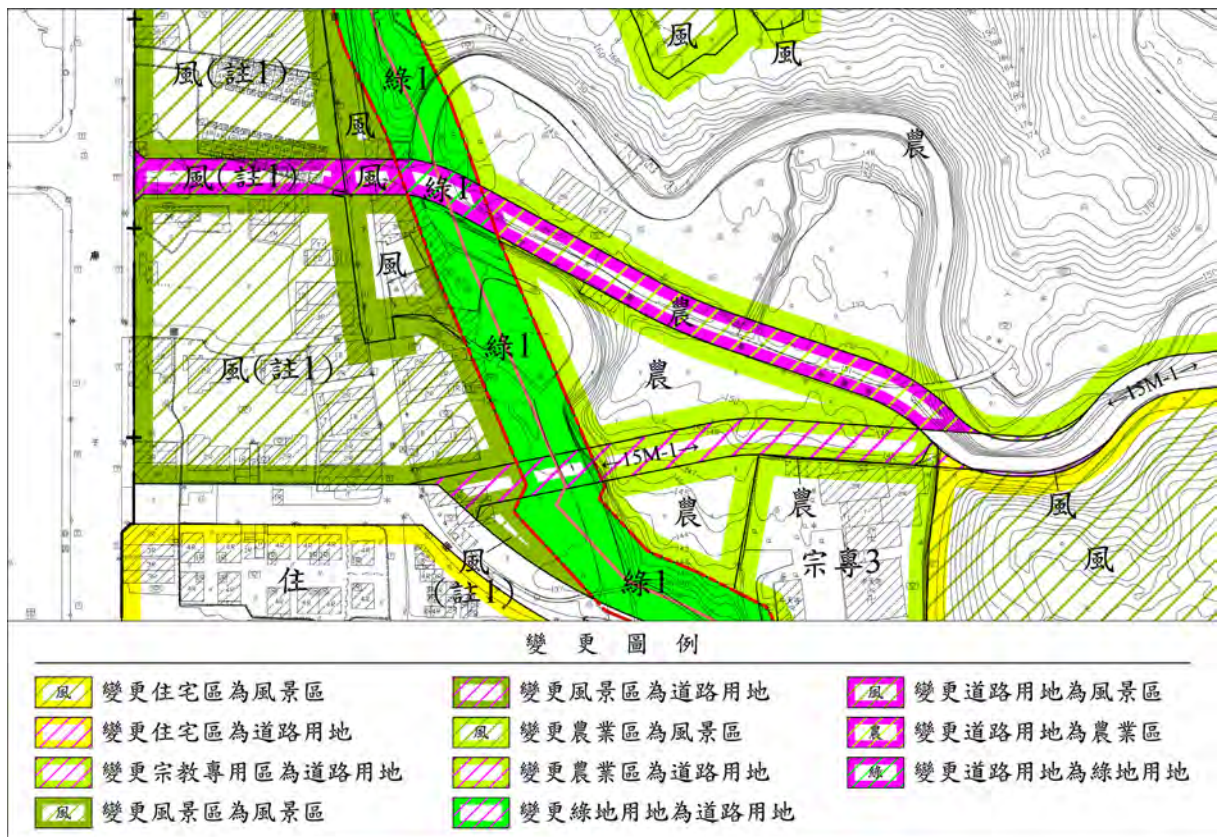


圖 7-50 變 10 案變更計畫示意圖

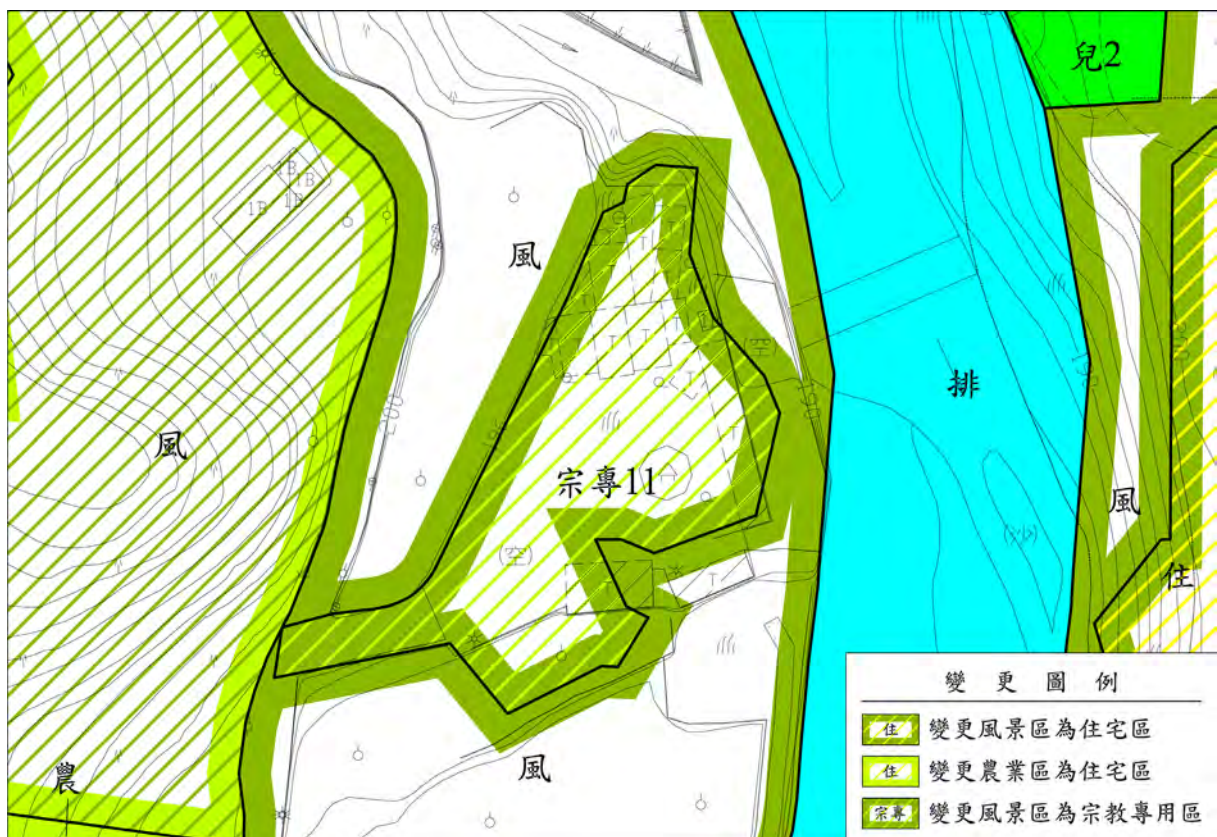


圖 7-51 變 11 案變更計畫示意圖

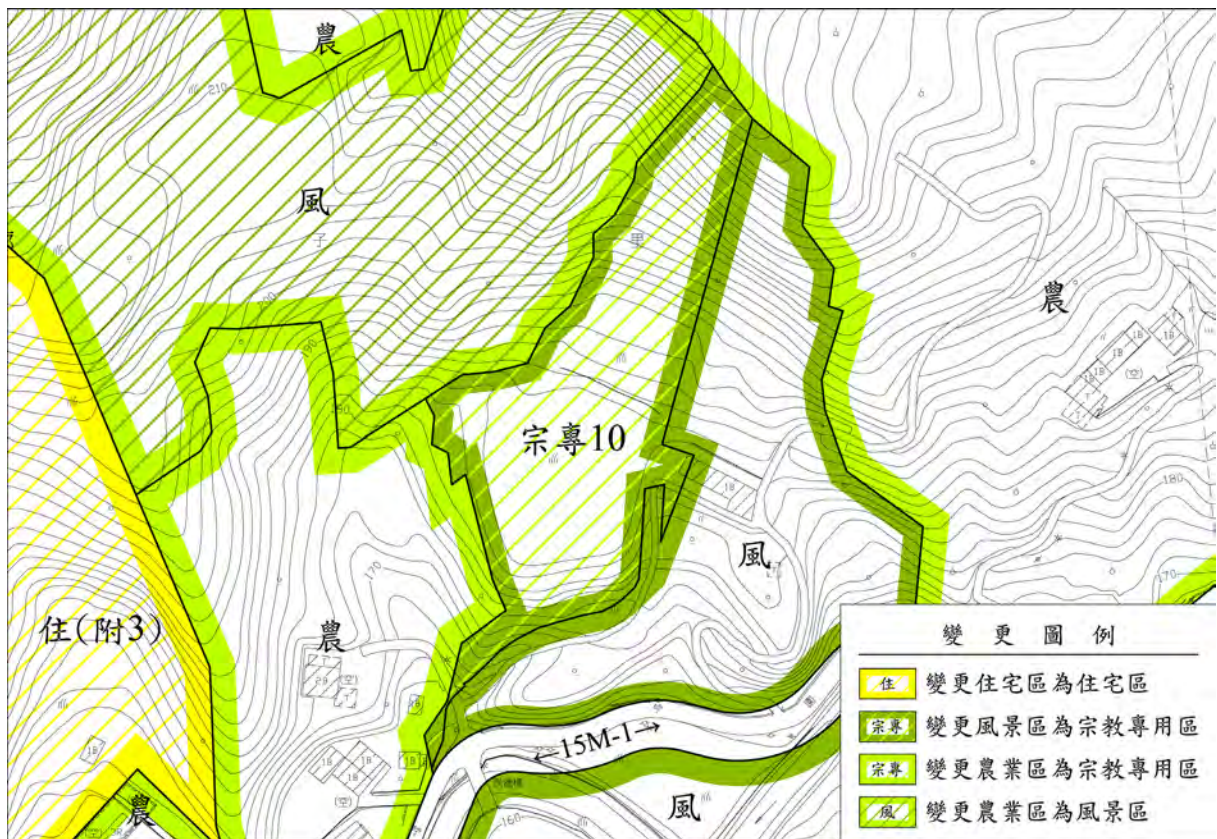


圖 7-52 變 12 案變更計畫示意圖

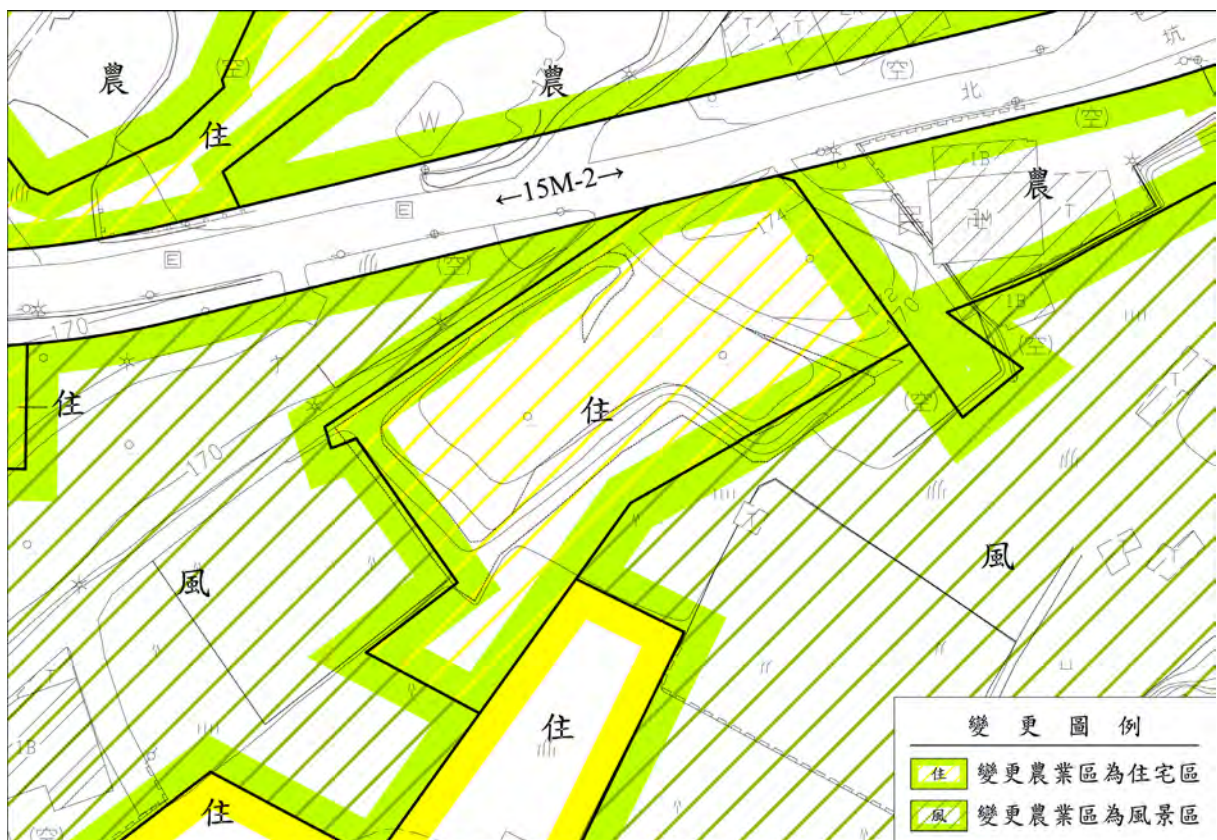


圖 7-53 變 13 案變更計畫示意圖



圖 7-54 變 14 案變更計畫示意圖

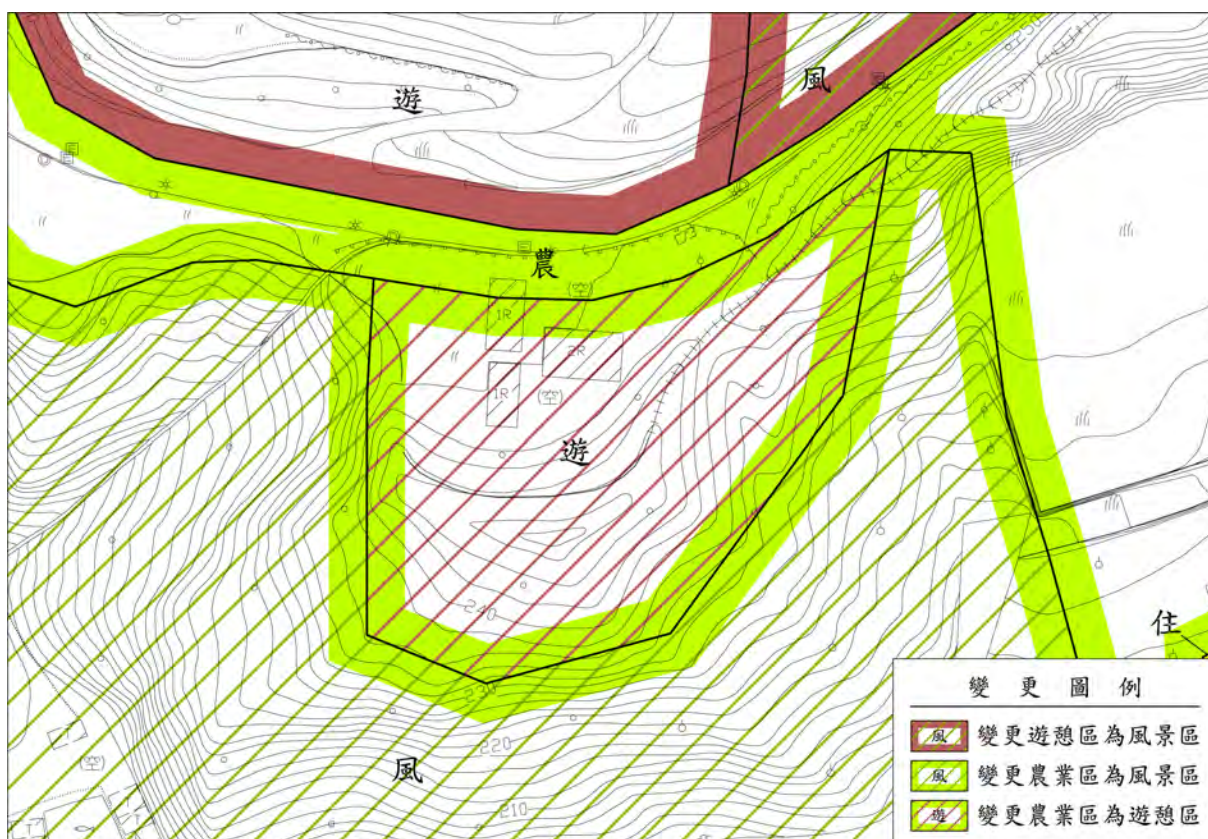


圖 7-55 變 15 案變更計畫示意圖

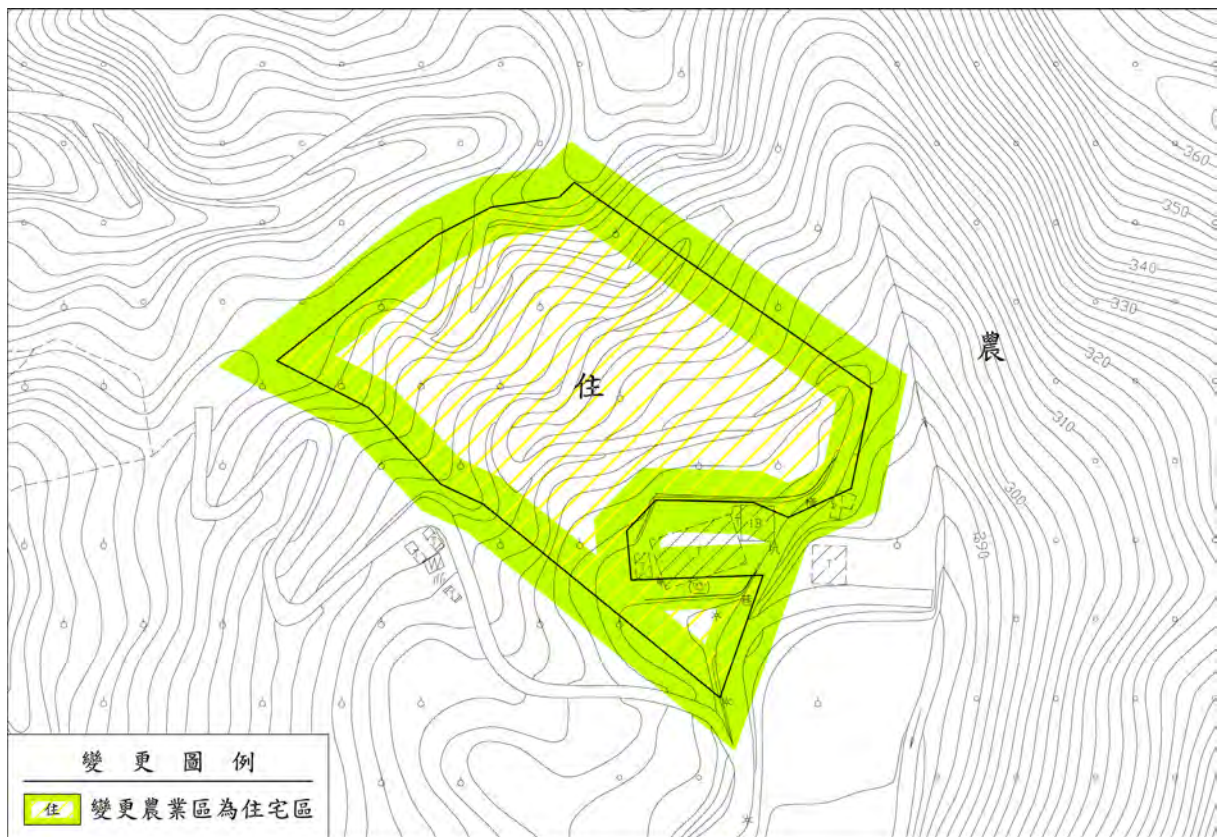


圖 7-56 變 16 案變更計畫示意圖

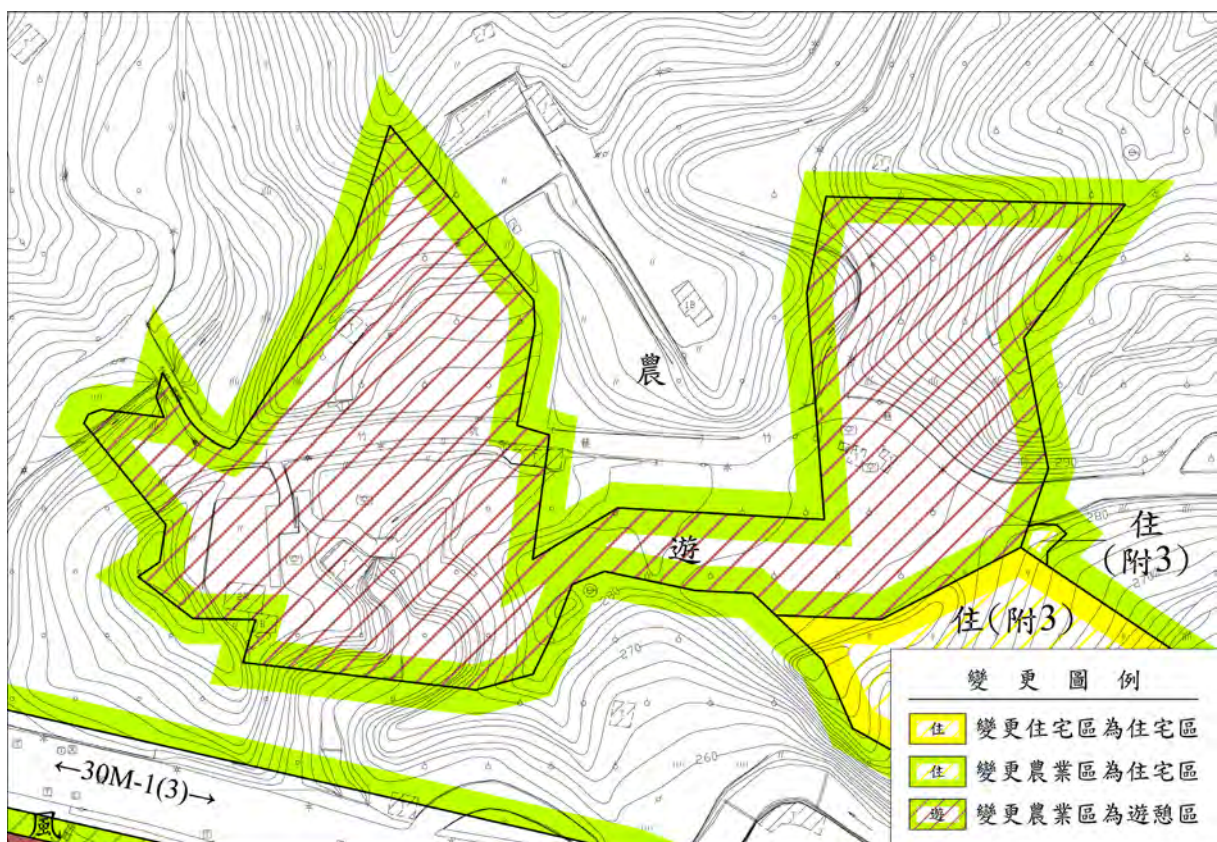


圖 7-57 變 17 案變更計畫示意圖

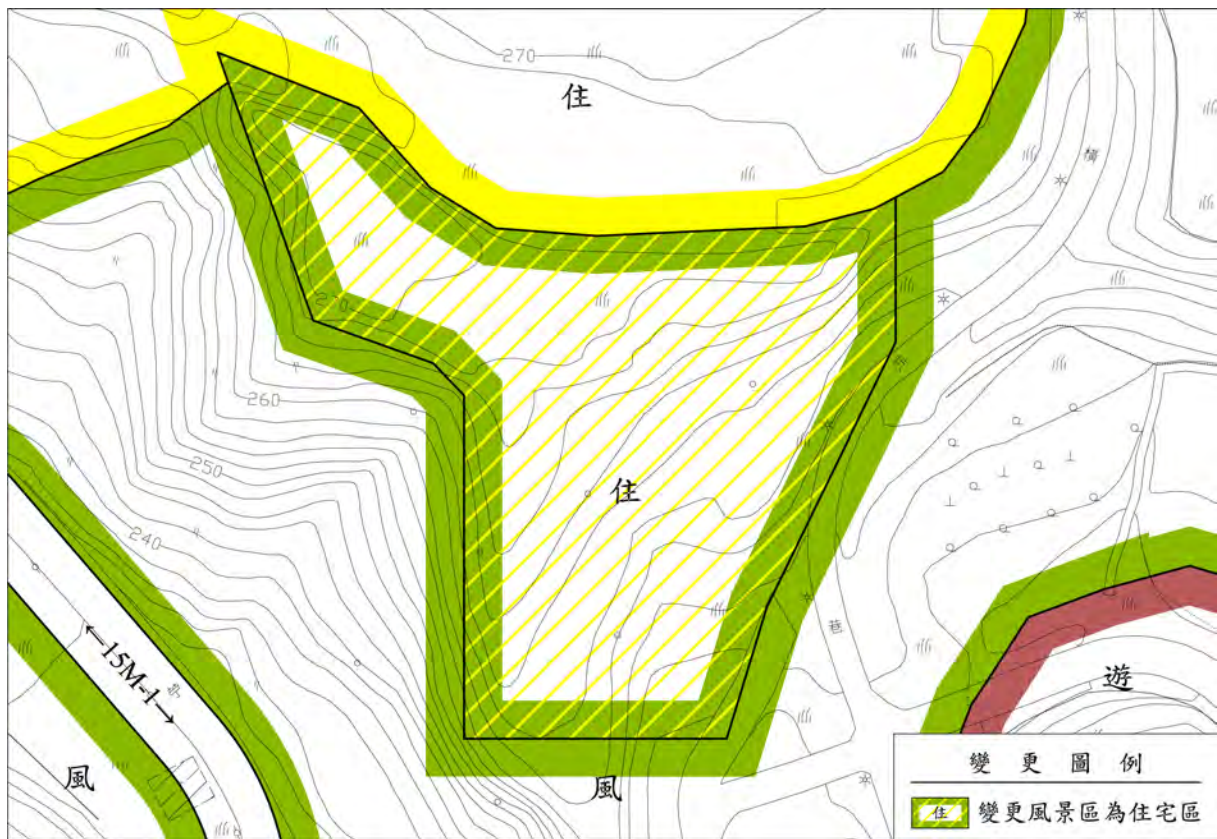


圖 7-58 變 18 案變更計畫示意圖

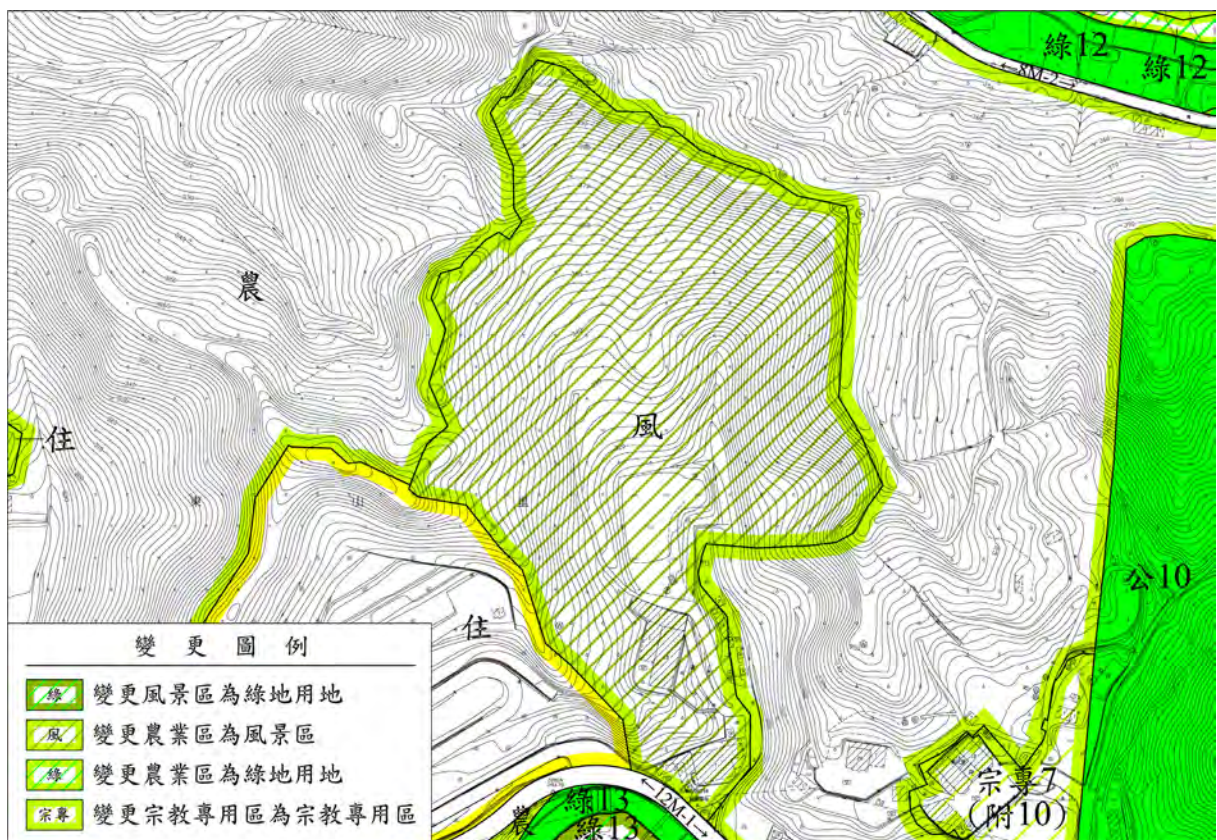


圖 7-59 變 19 案變更計畫示意圖

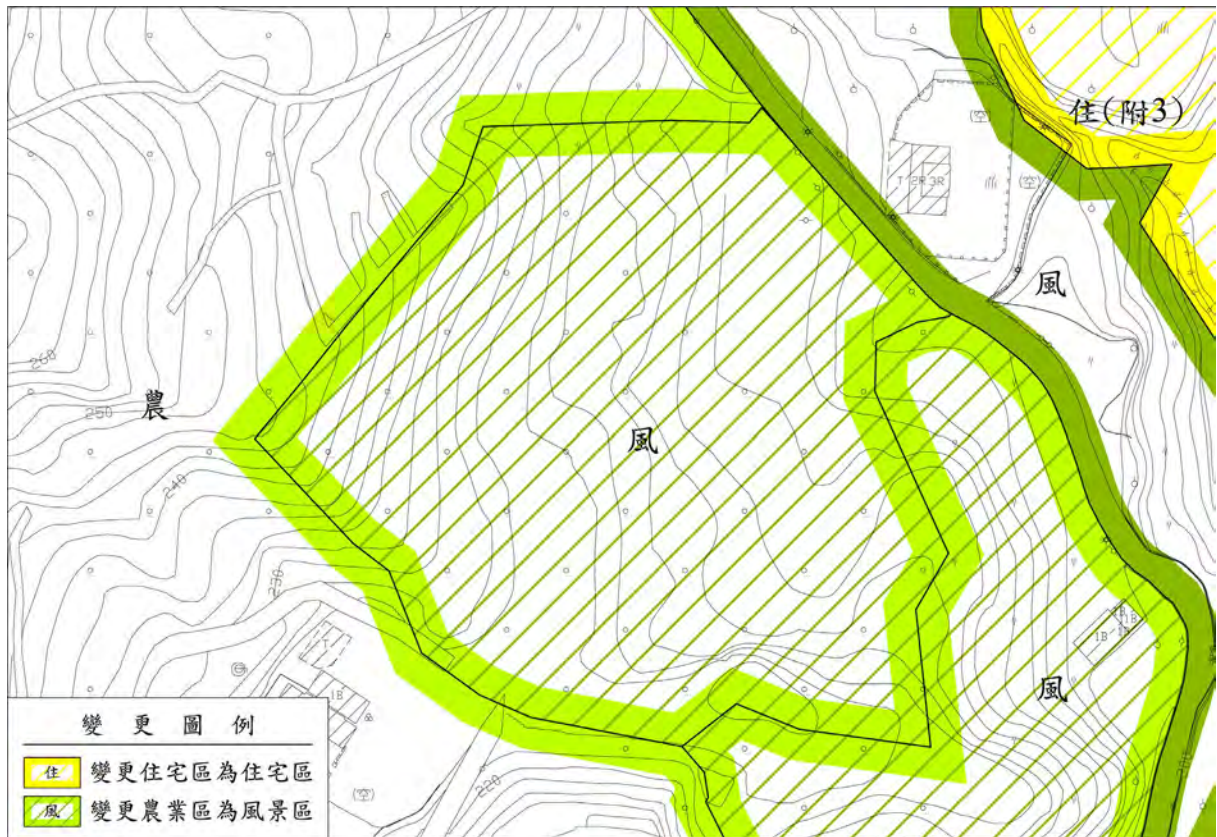


圖 7-60 變 20 案變更計畫示意圖

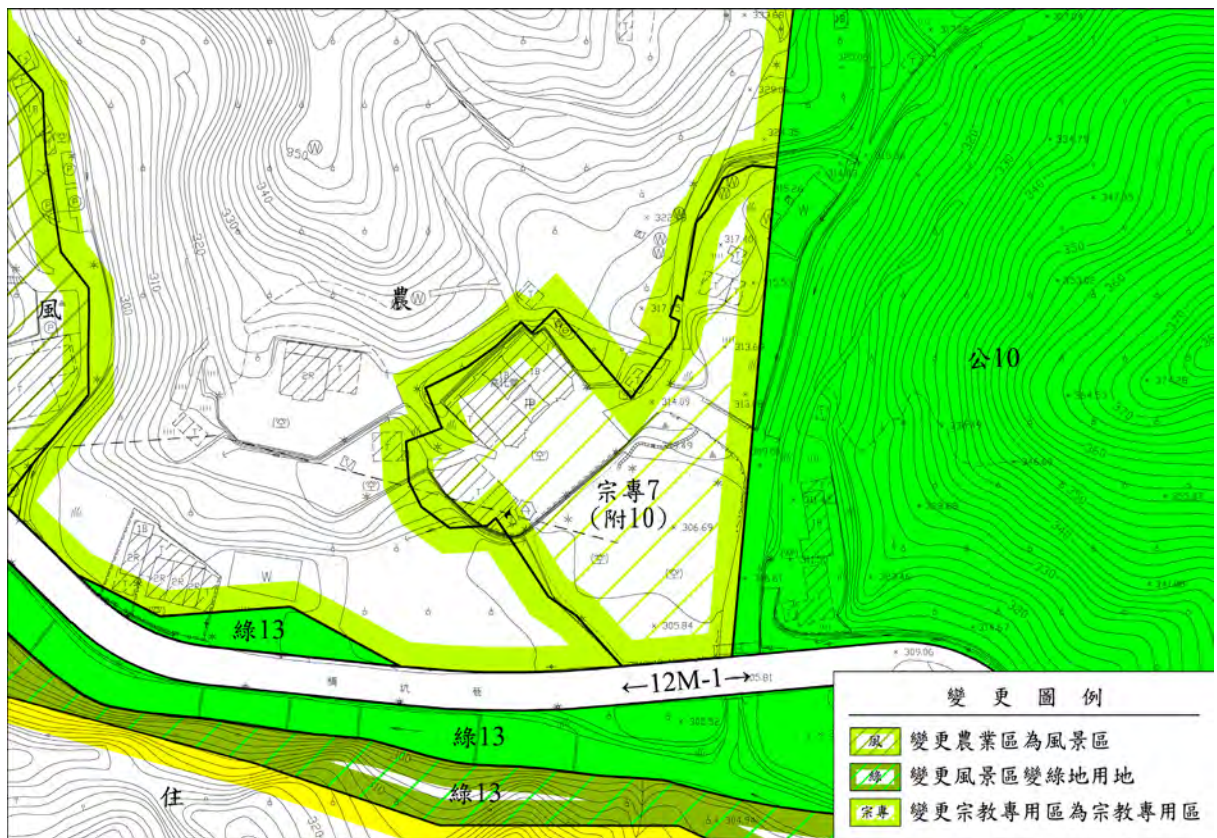


圖 7-61 變 21 案變更計畫示意圖



圖 7-62 變 22 案變更計畫示意圖



圖 7-63 變 23 案變更計畫示意圖

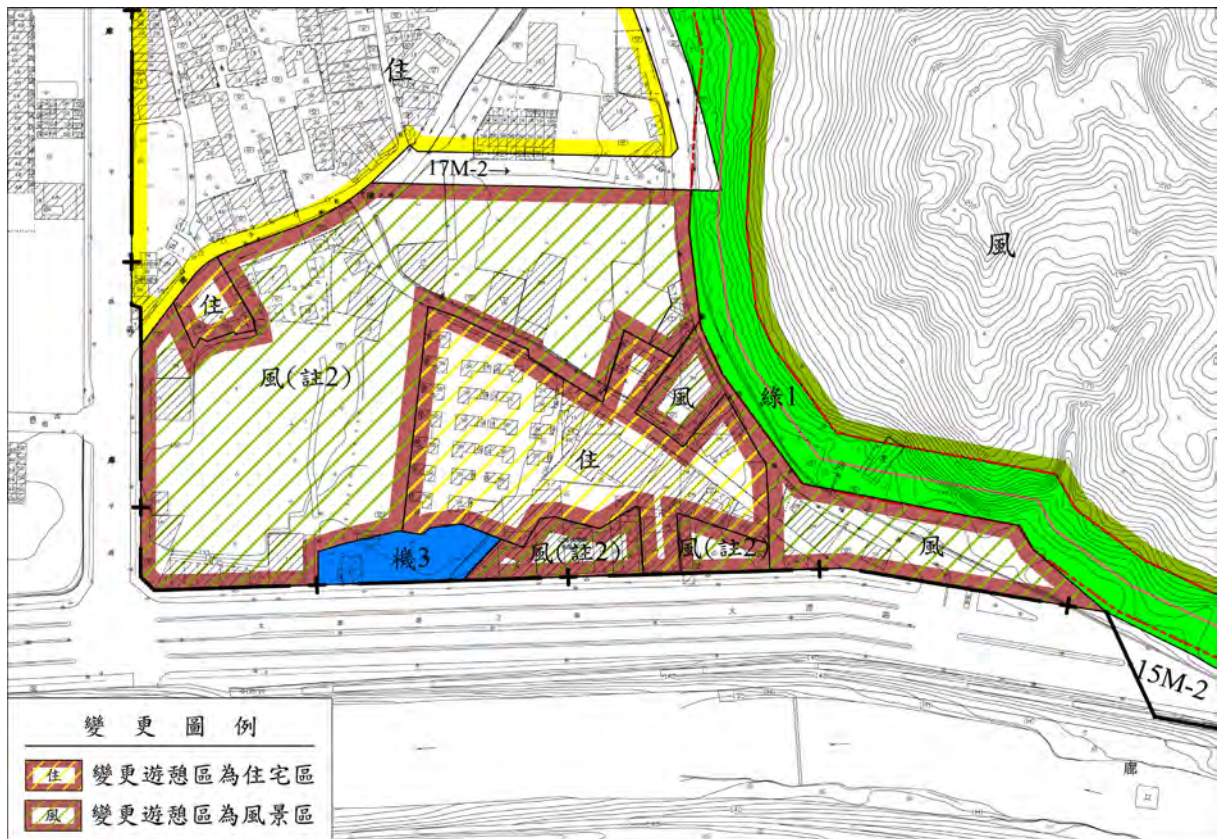


圖 7-64 變 25 案變更計畫示意圖

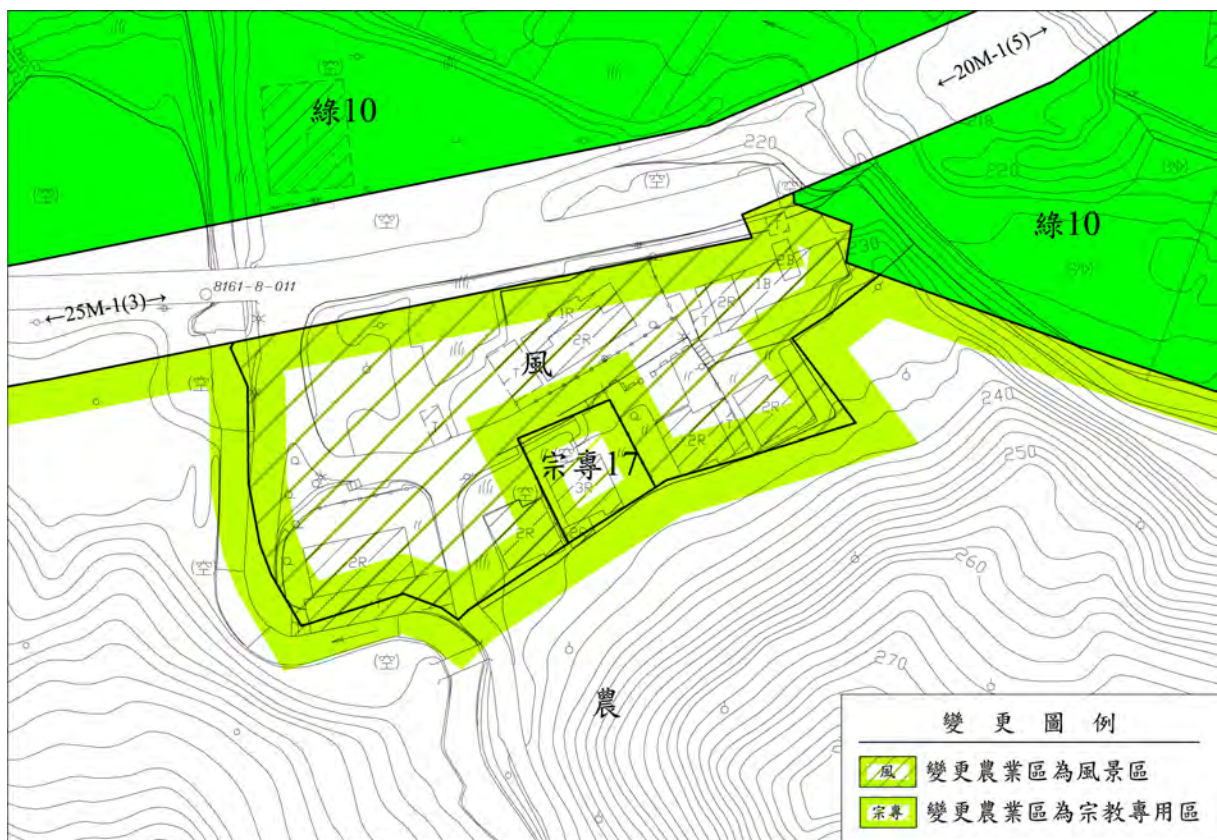


圖 7-65 變 26 案變更計畫示意圖

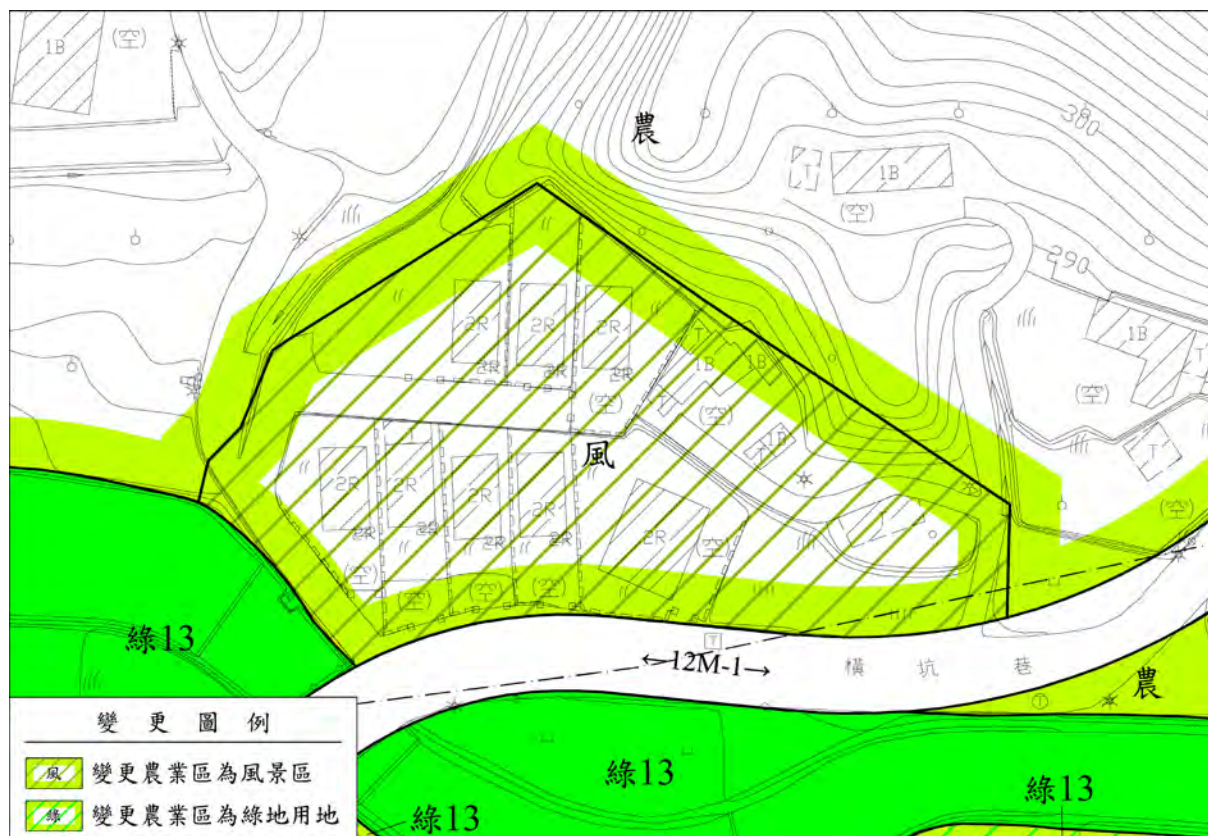


圖 7-68 變 29 案變更計畫示意圖

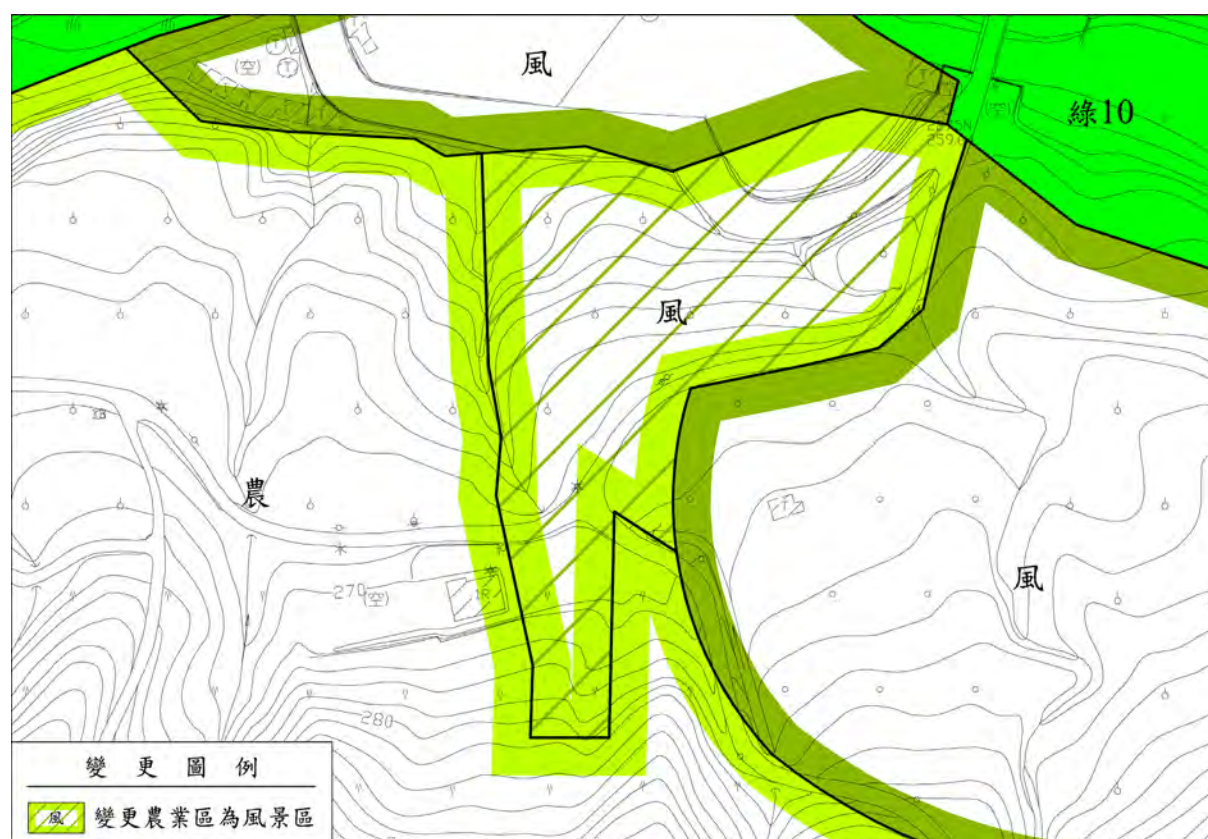


圖 7-69 變 30 案變更計畫示意圖

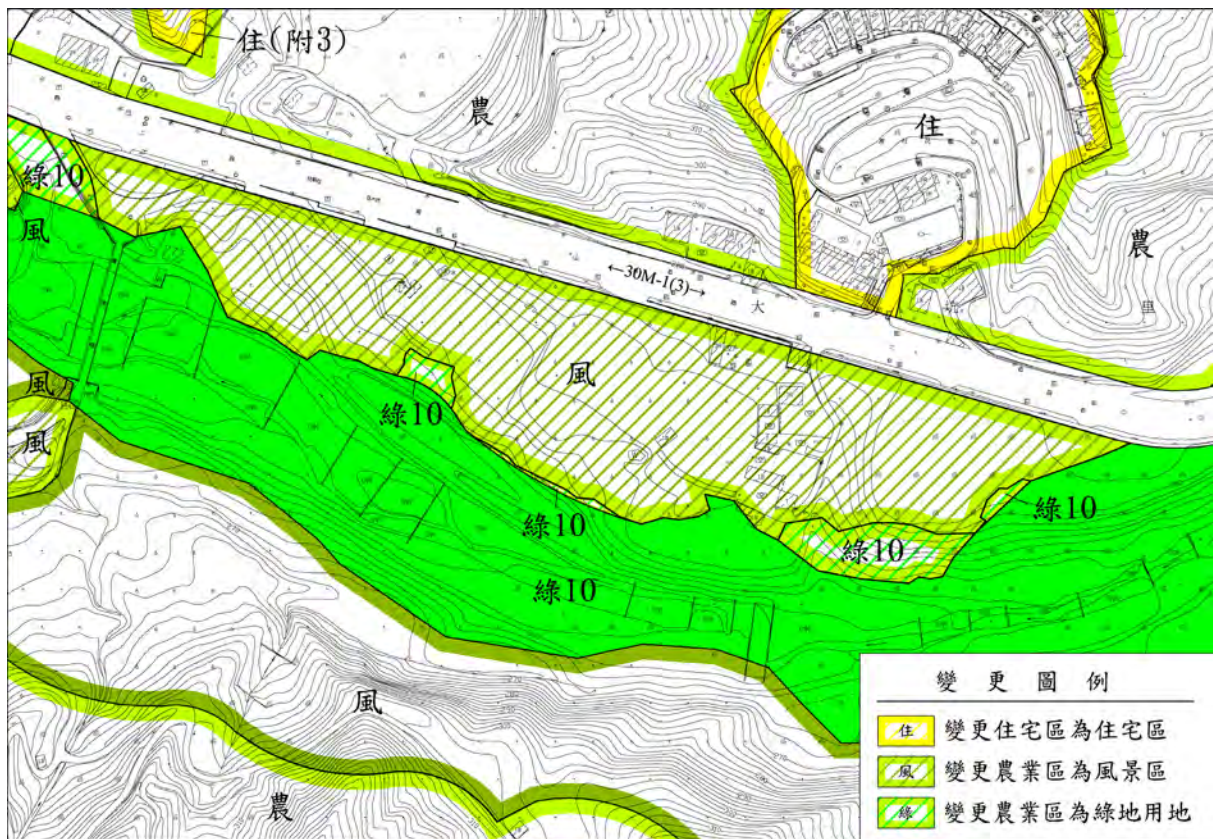


圖 7-70 變 31 案變更計畫示意圖

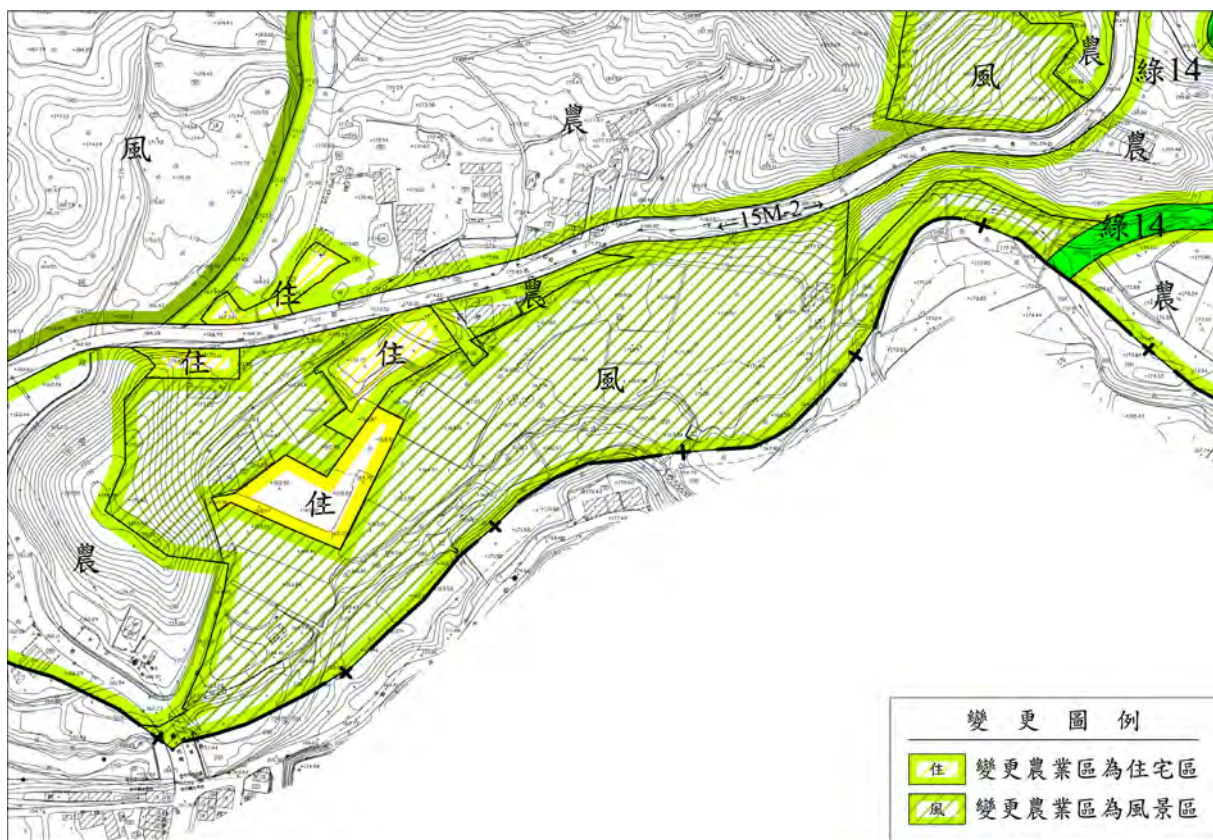


圖 7-71 變 32 案變更計畫示意圖

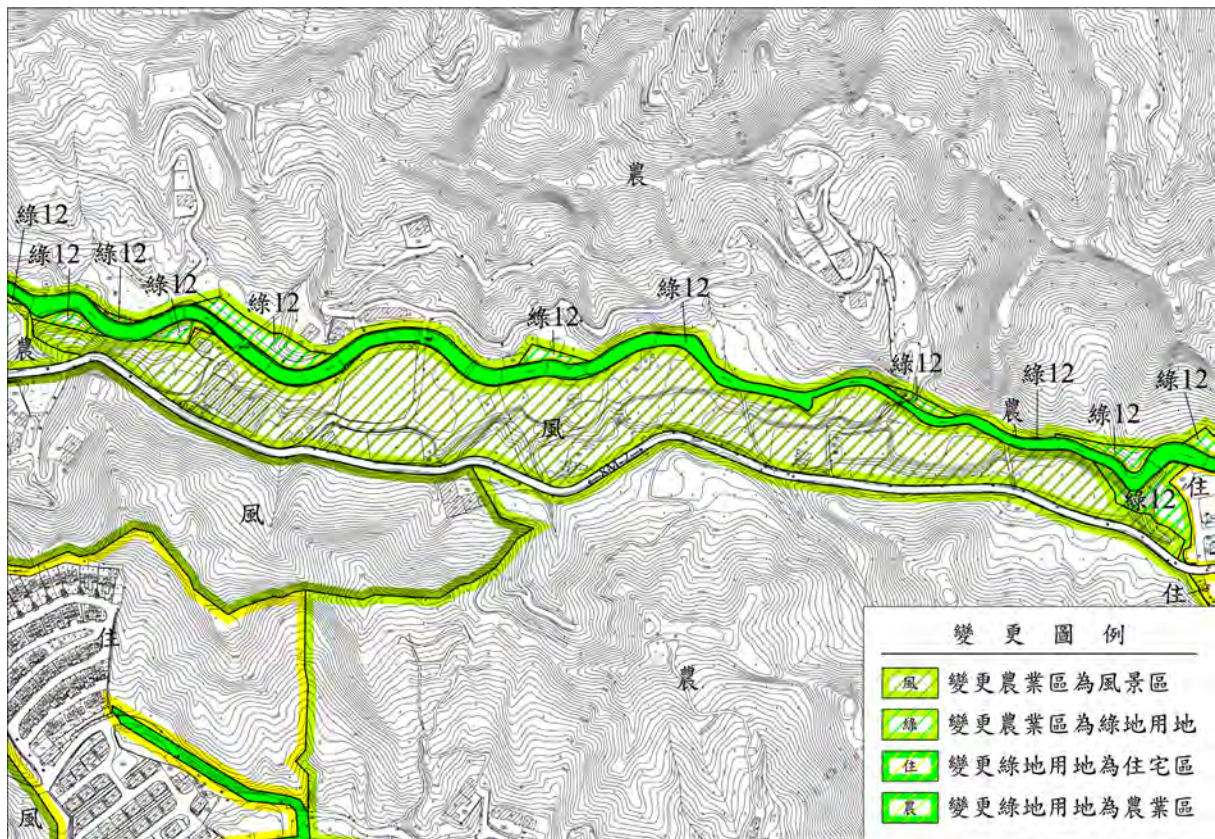


圖 7-72 變 33 案變更計畫示意圖

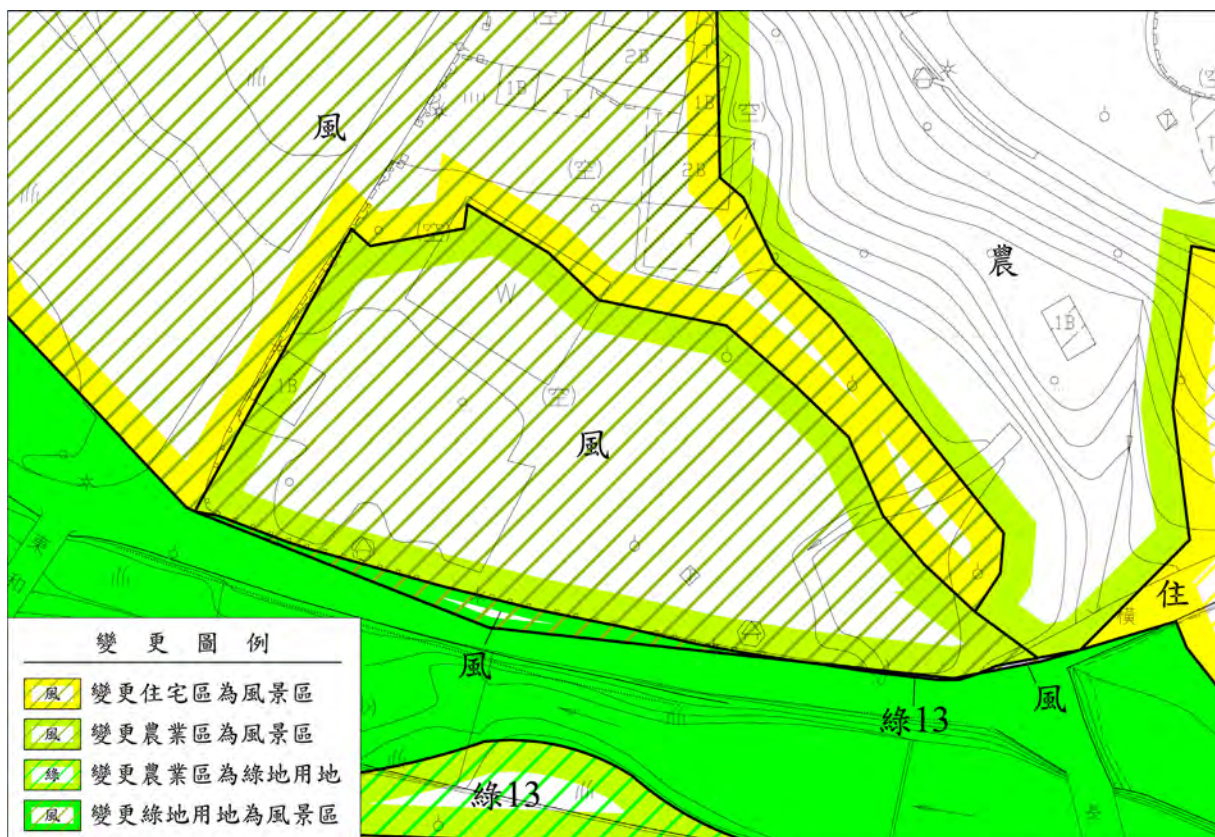


圖 7-73 變 34 案變更計畫示意圖

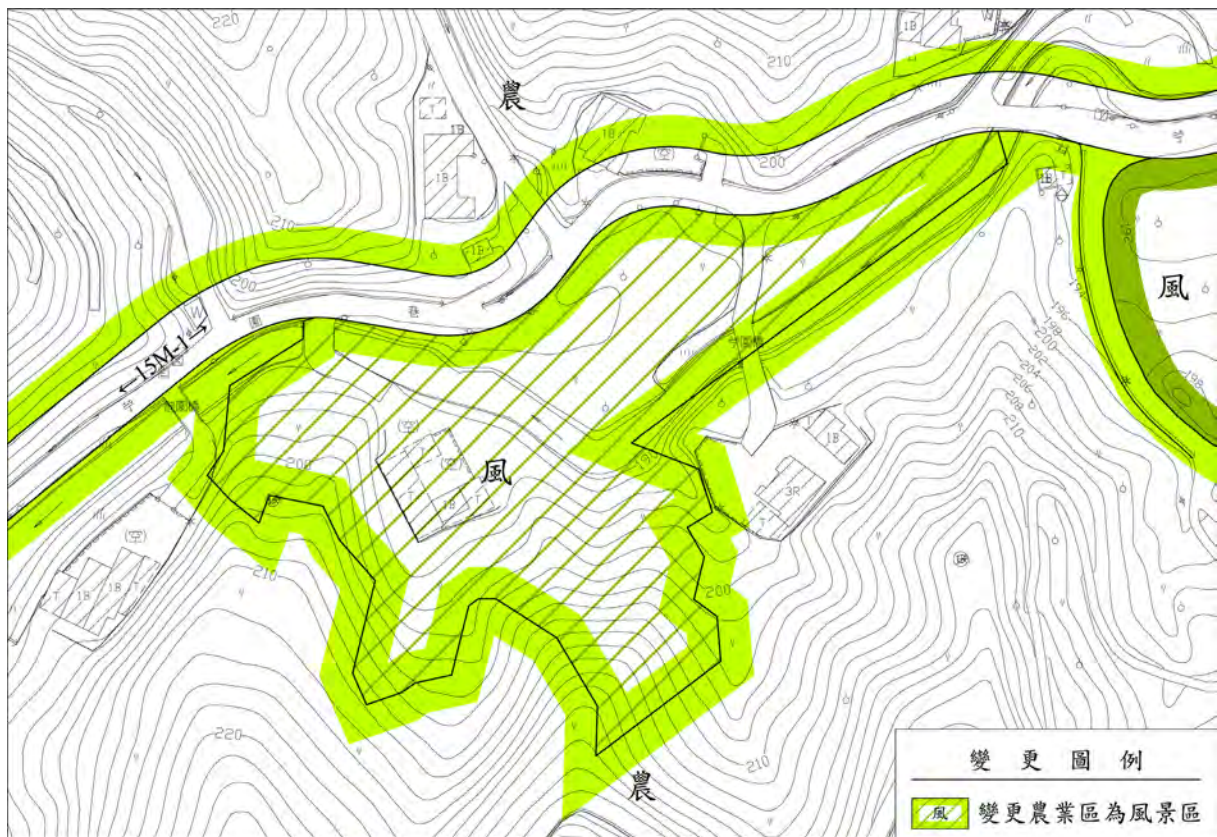


圖 7-74 變 35 案變更計畫示意圖

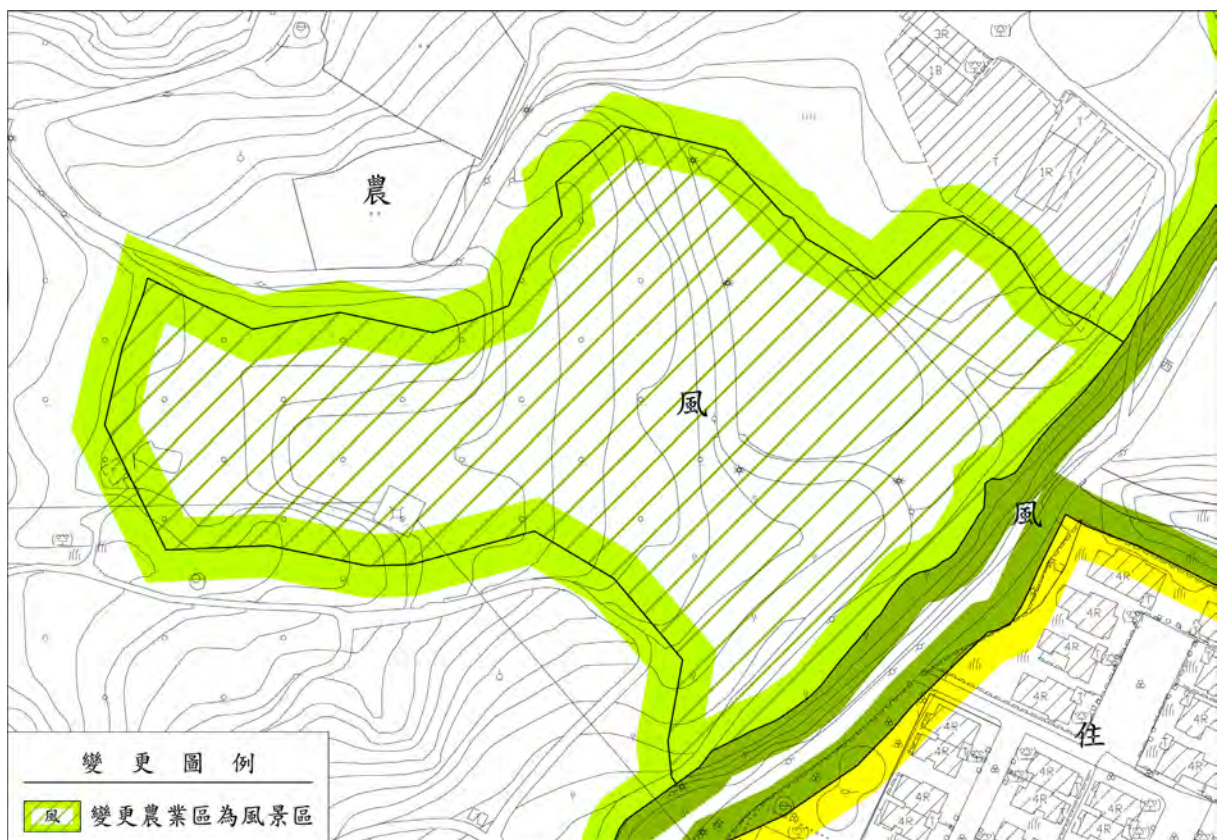


圖 7-75 變 36 案變更計畫示意圖

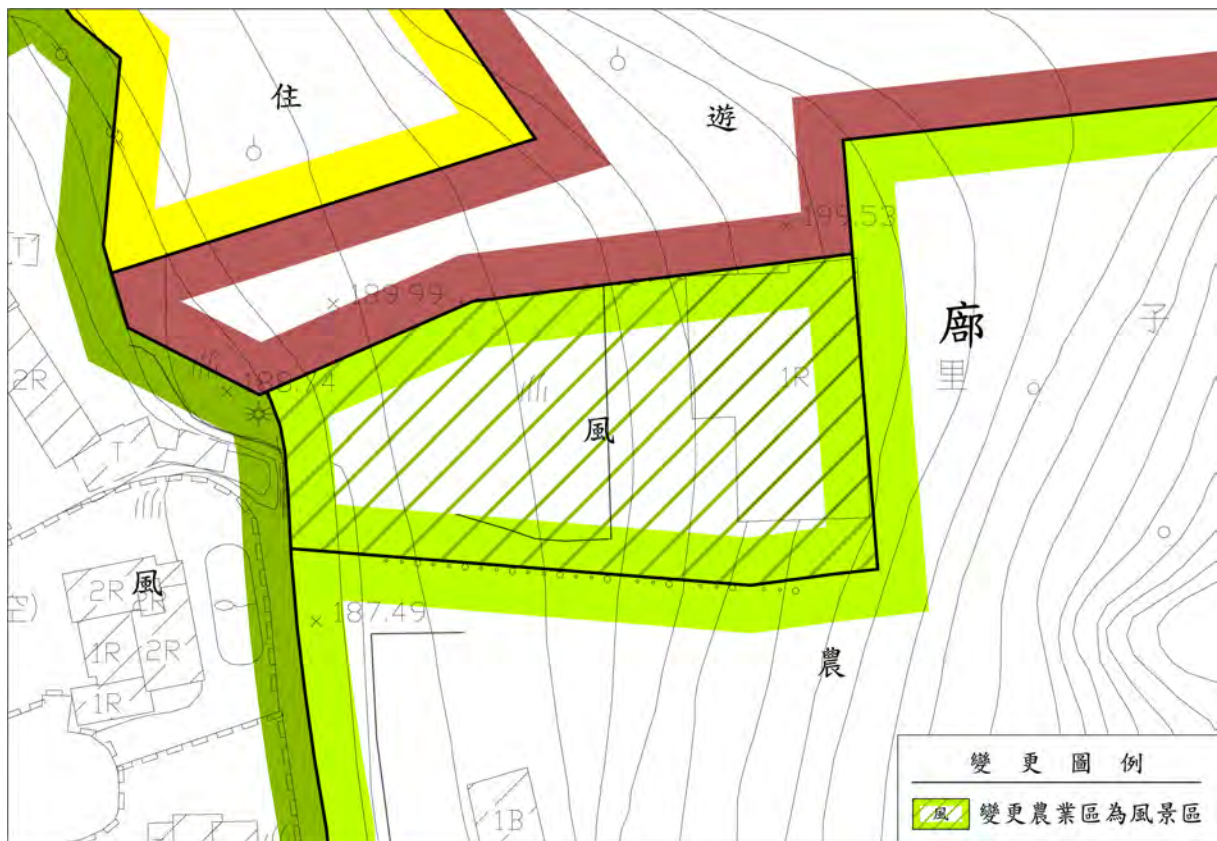


圖 7-76 變 37 案變更計畫示意圖

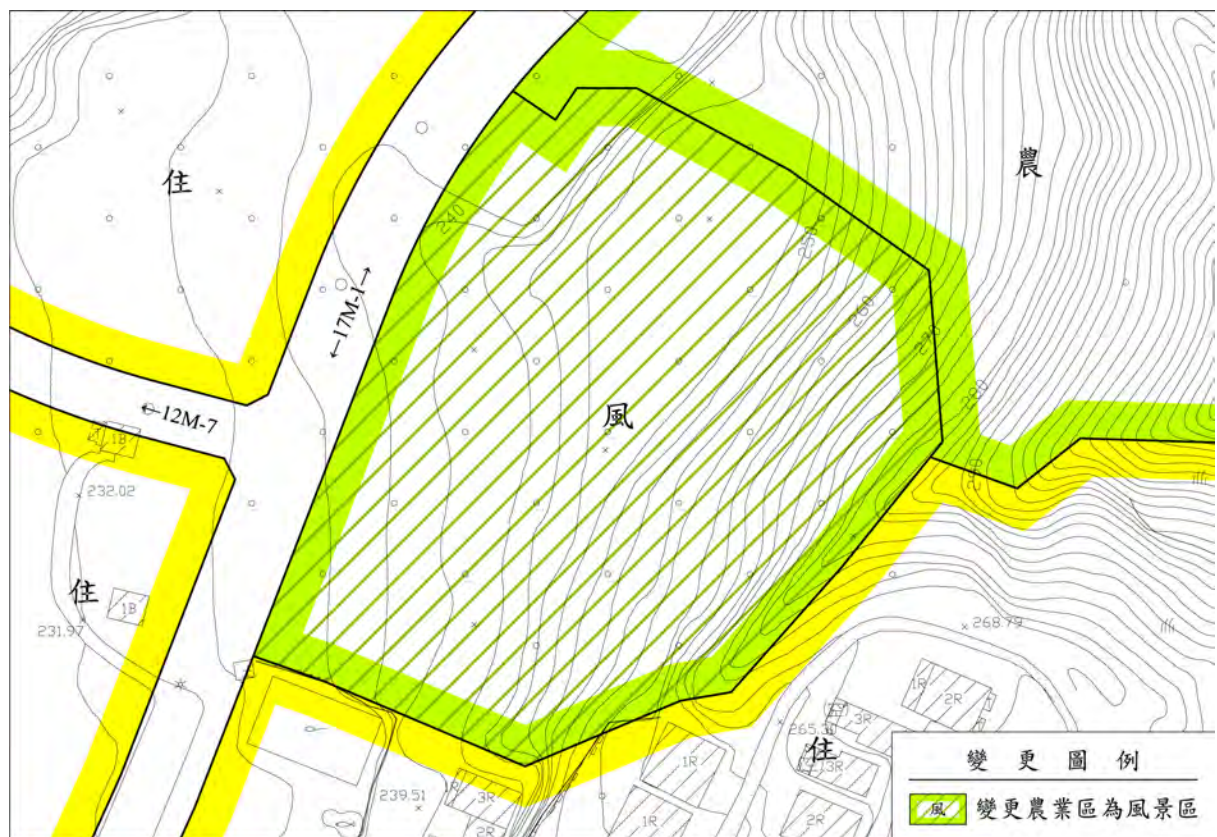


圖 7-77 變 38 案變更計畫示意圖

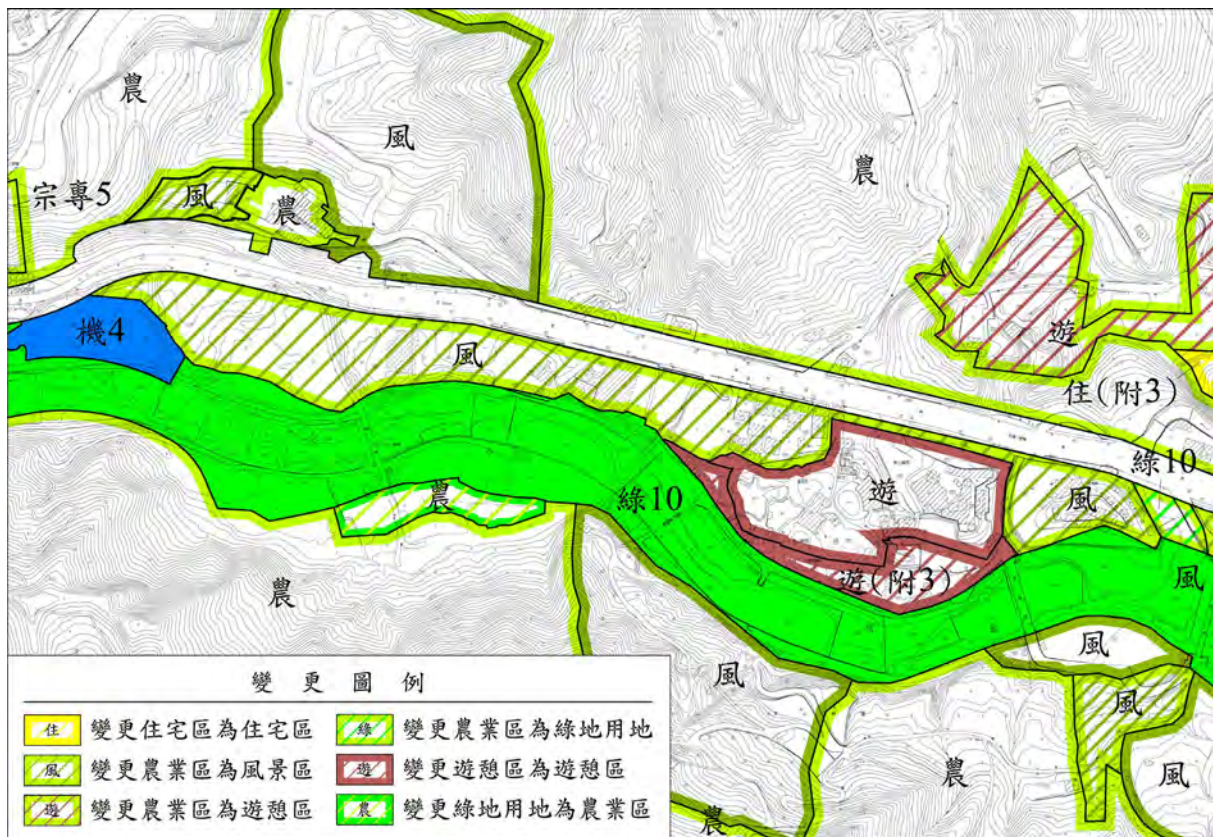


圖 7-78 變 39 案變更計畫示意圖

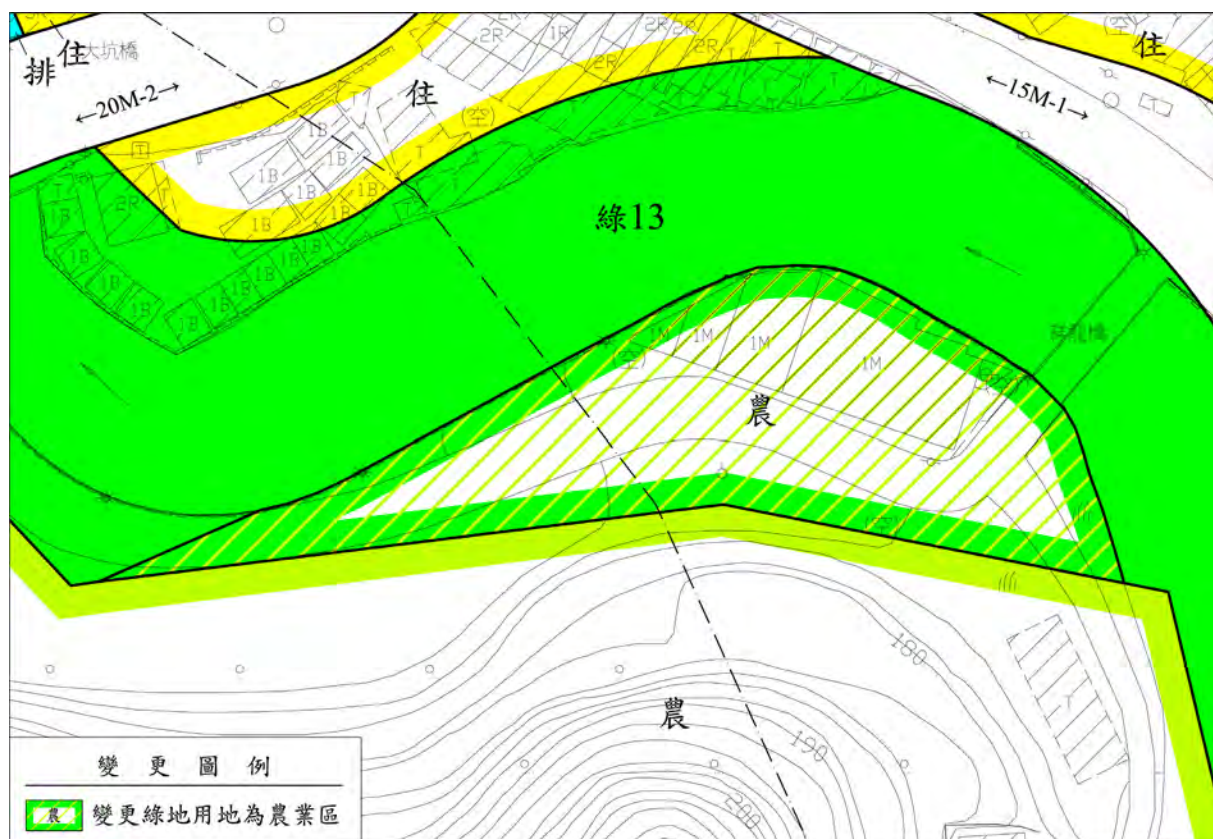


圖 7-79 變 42 案變更計畫示意圖



圖 7-80 變 43 案變更計畫示意圖

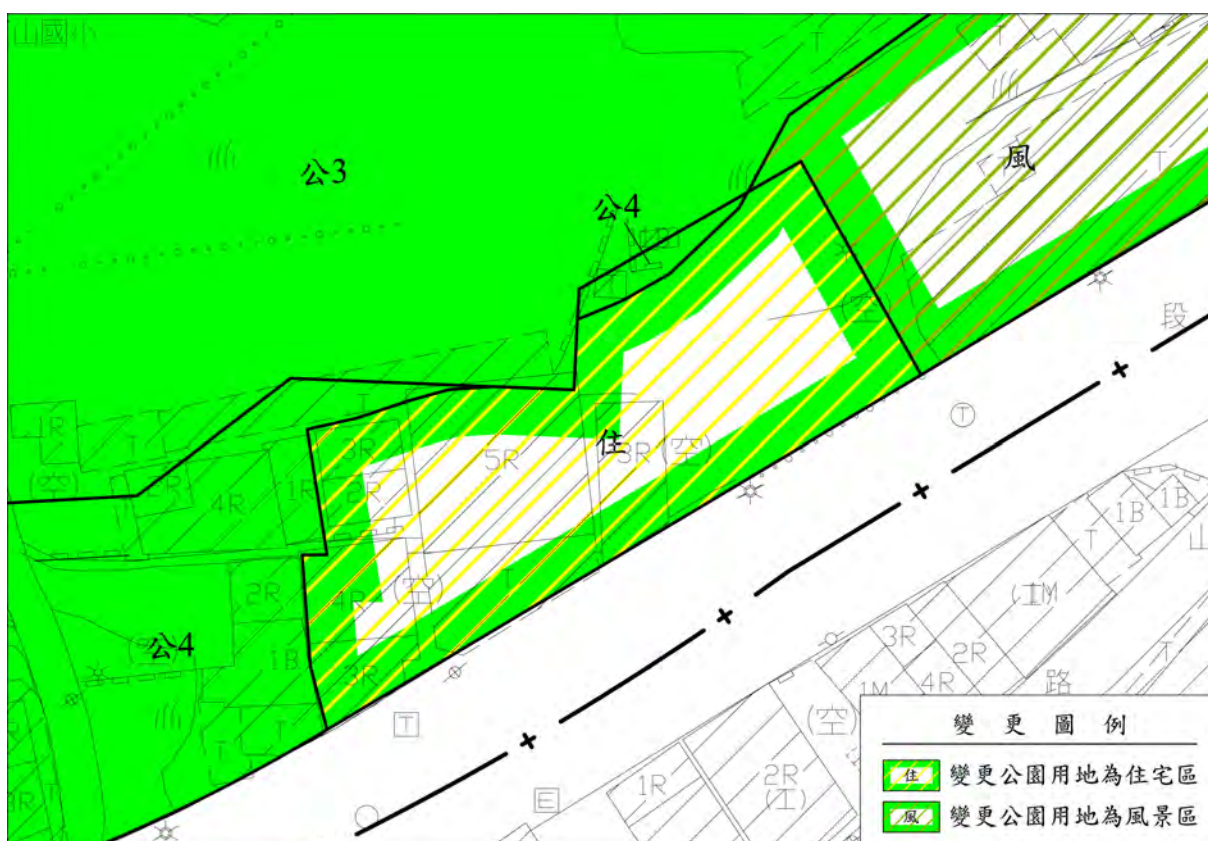


圖 7-81 變 44 案變更計畫示意圖

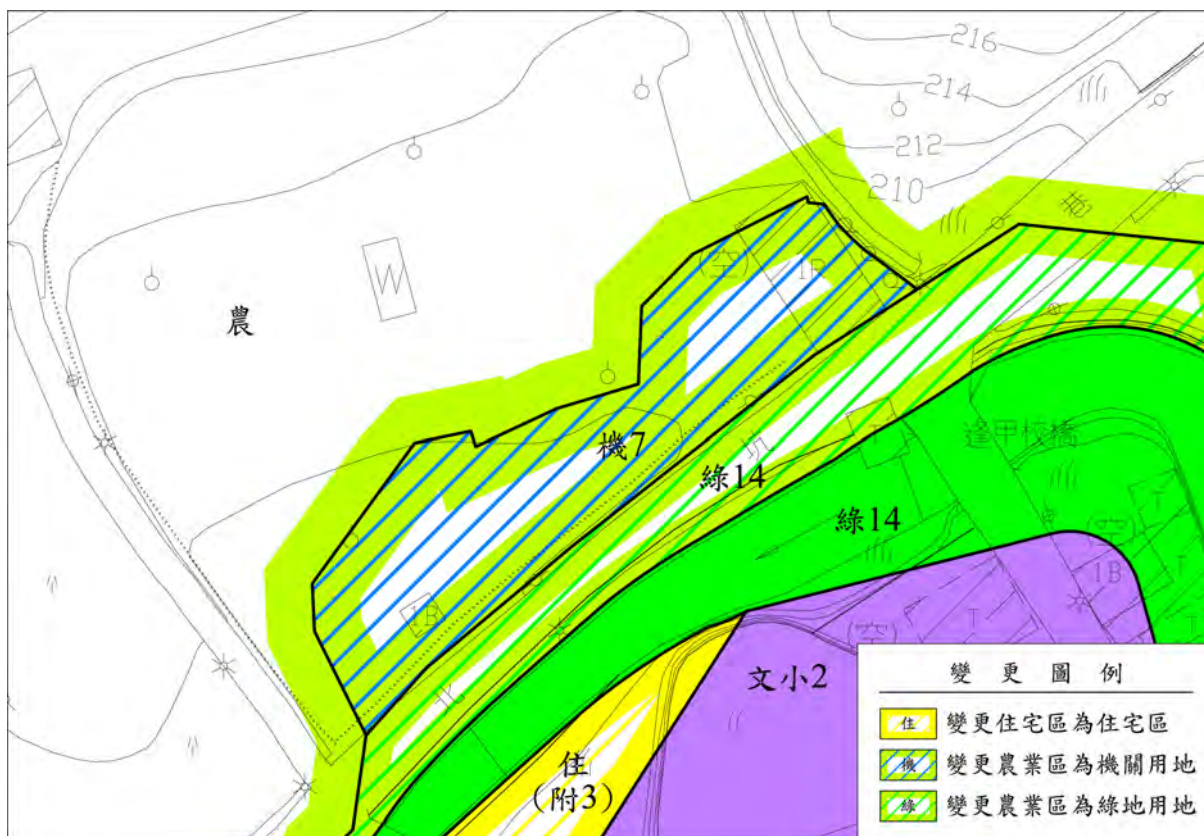


圖 7-82 變 45 案變更計畫示意圖

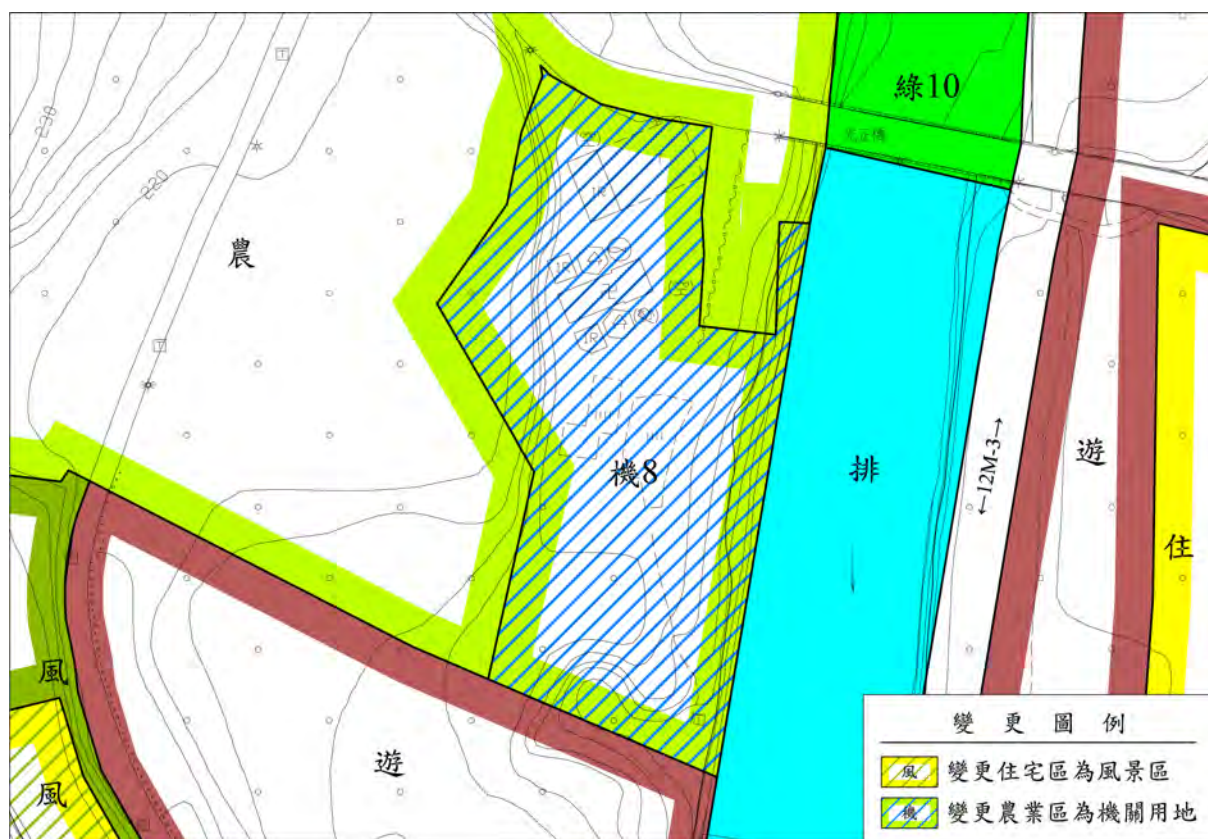


圖 7-83 變 46 案變更計畫示意圖

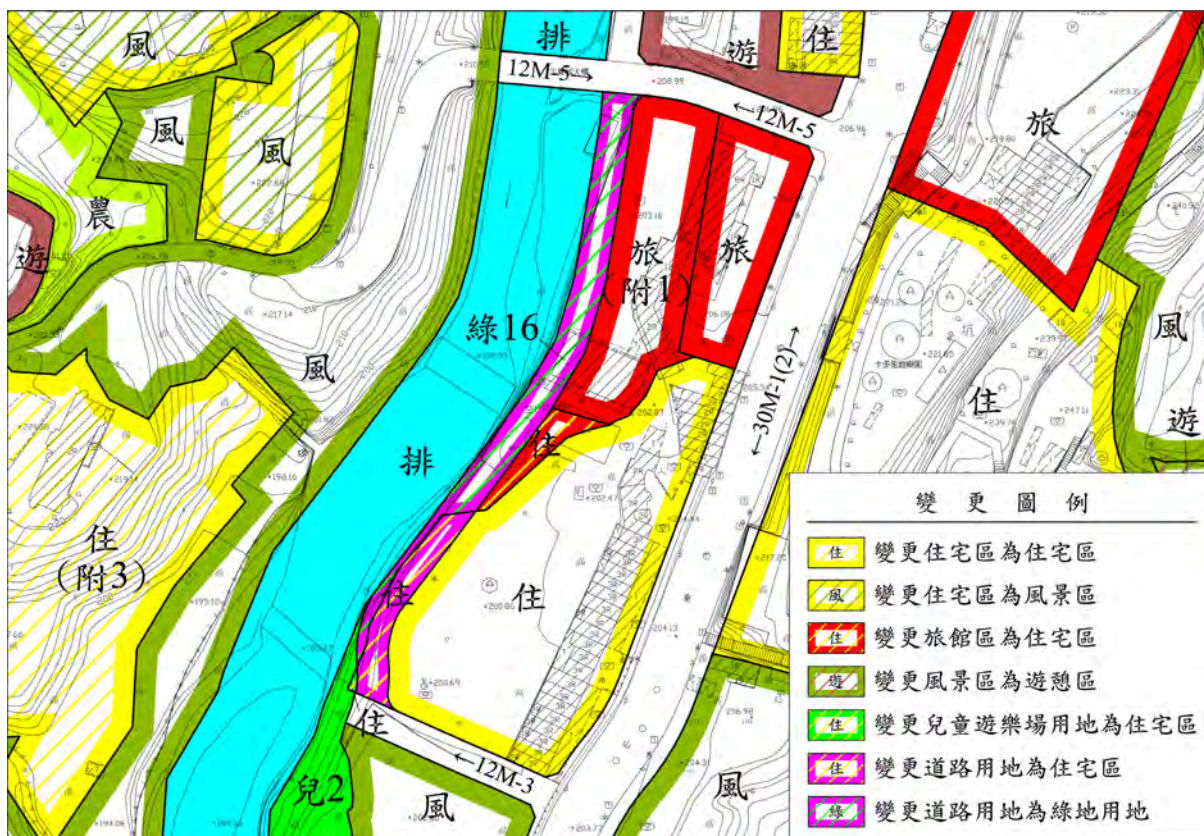


圖 7-84 變 47 案變更計畫示意圖

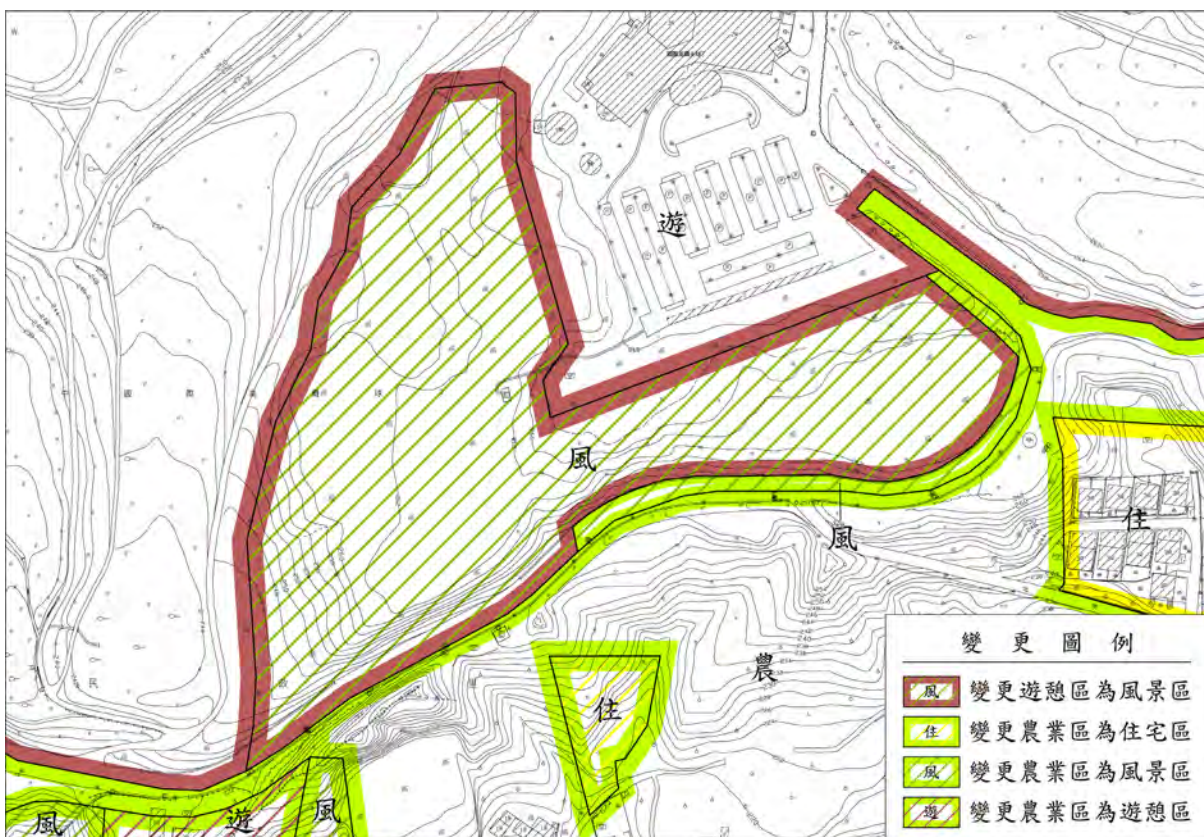


圖 7-85 變 48 案變更計畫示意圖

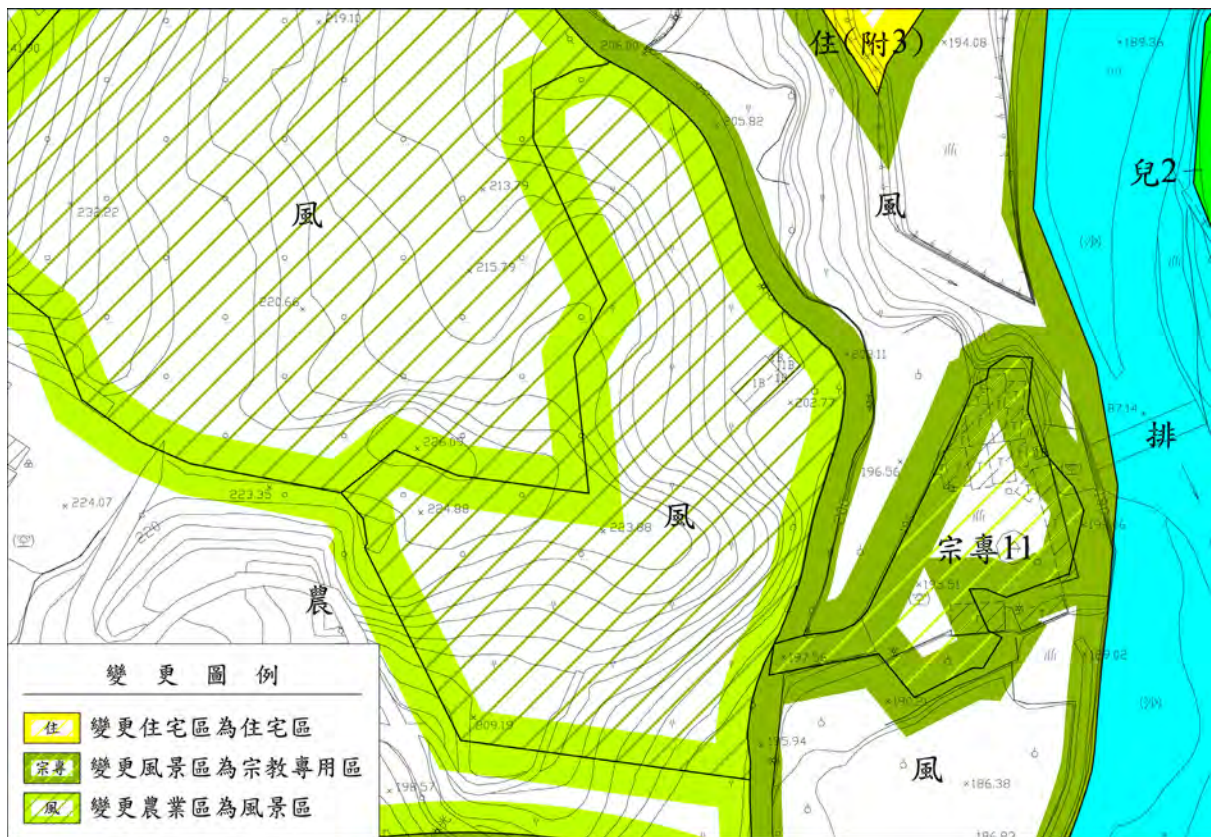


圖 7-86 變 49 案變更計畫示意圖

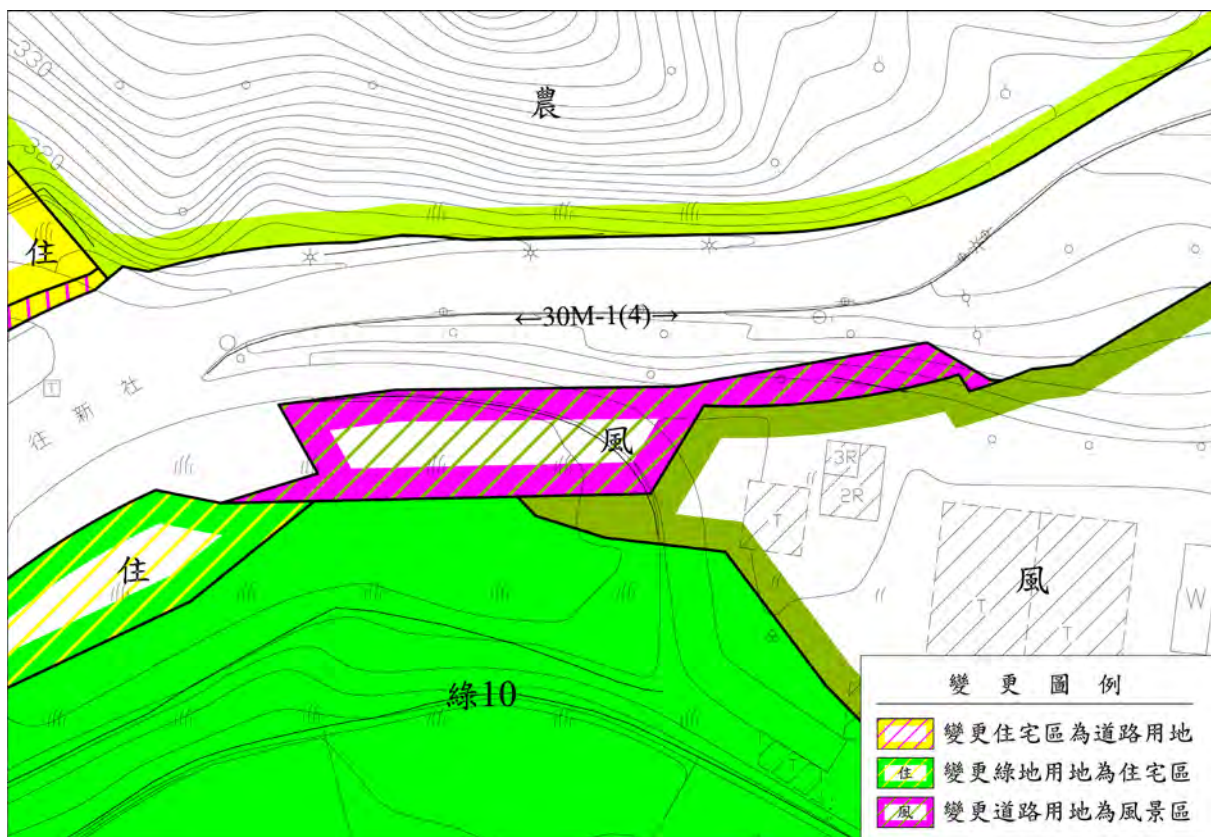


圖 7-87 變 51 案變更計畫示意圖



圖 7-88 變 52 案變更計畫示意圖

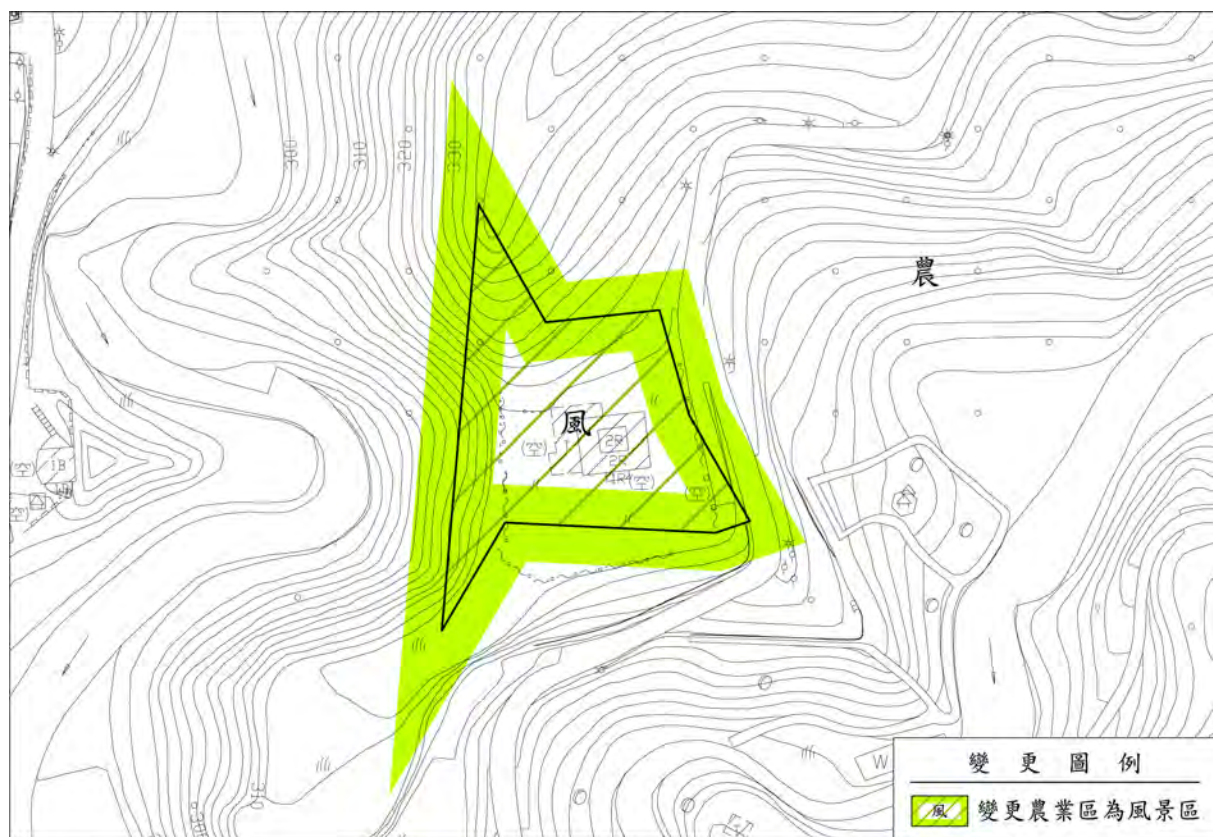


圖 7-89 變 53 案變更計畫示意圖



圖 7-90 變 54 案變更計畫示意圖

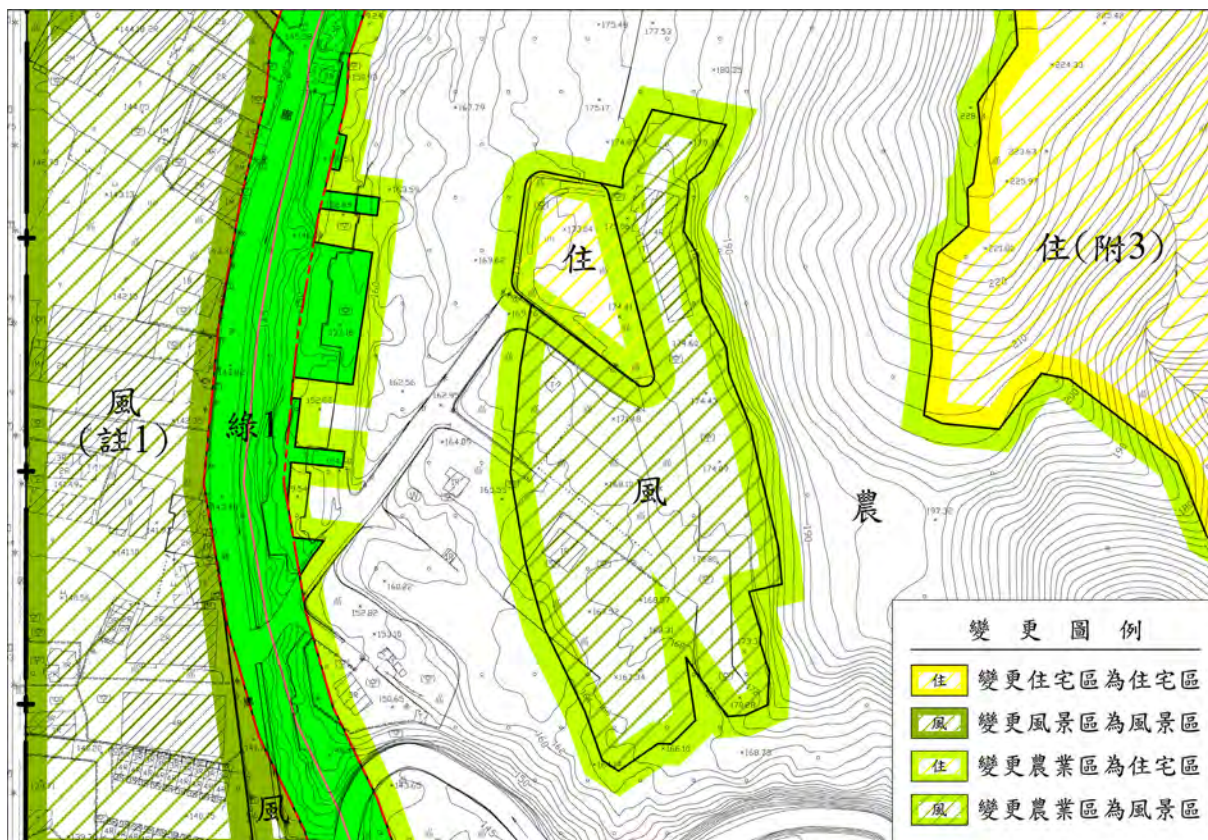


圖 7-91 變 55 案變更計畫示意圖

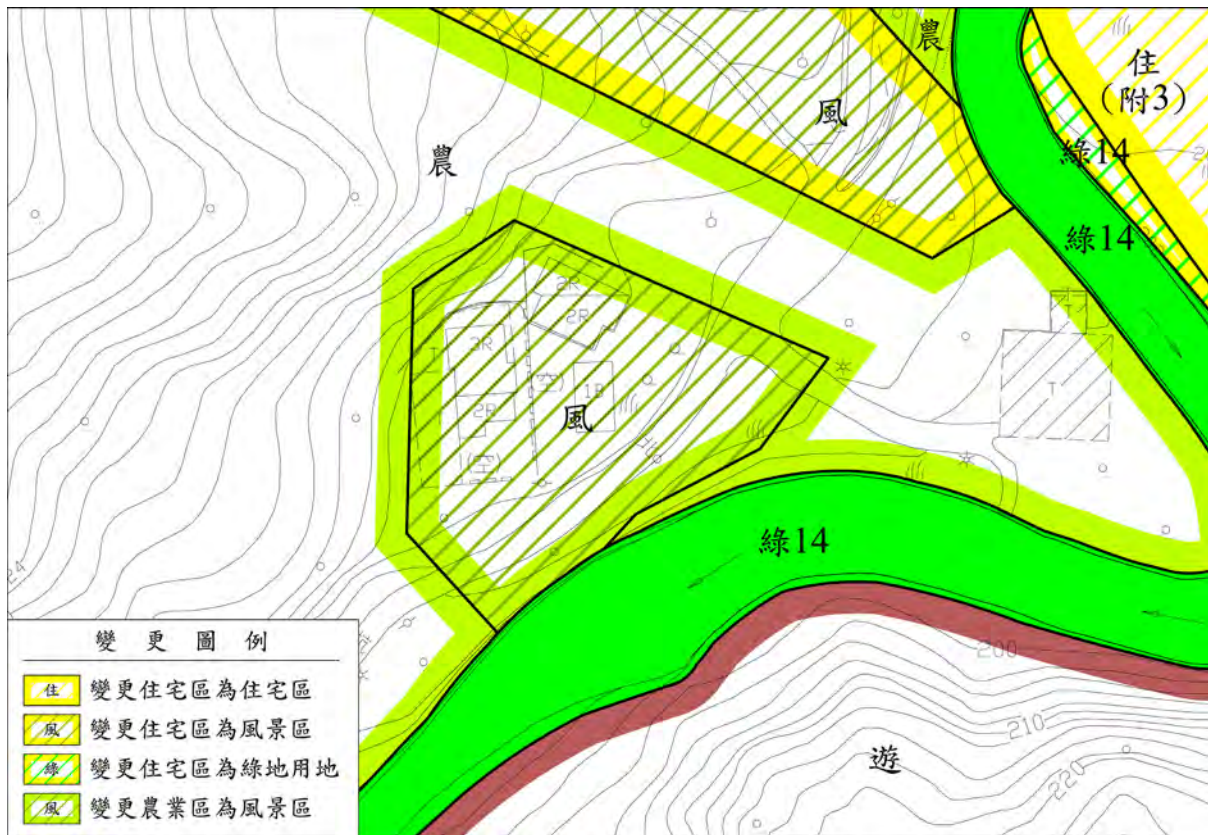


圖 7-92 變 56 案變更計畫示意圖

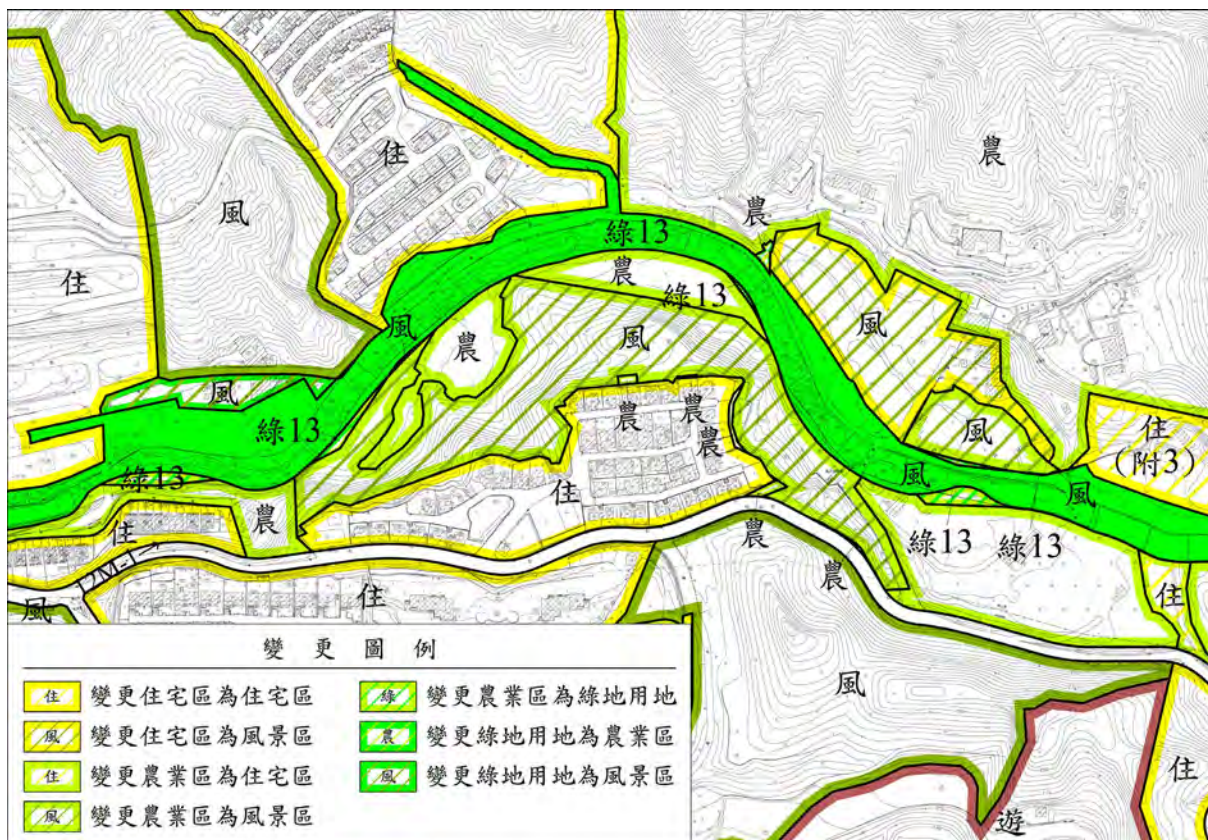


圖 7-93 變 57 案變更計畫示意圖

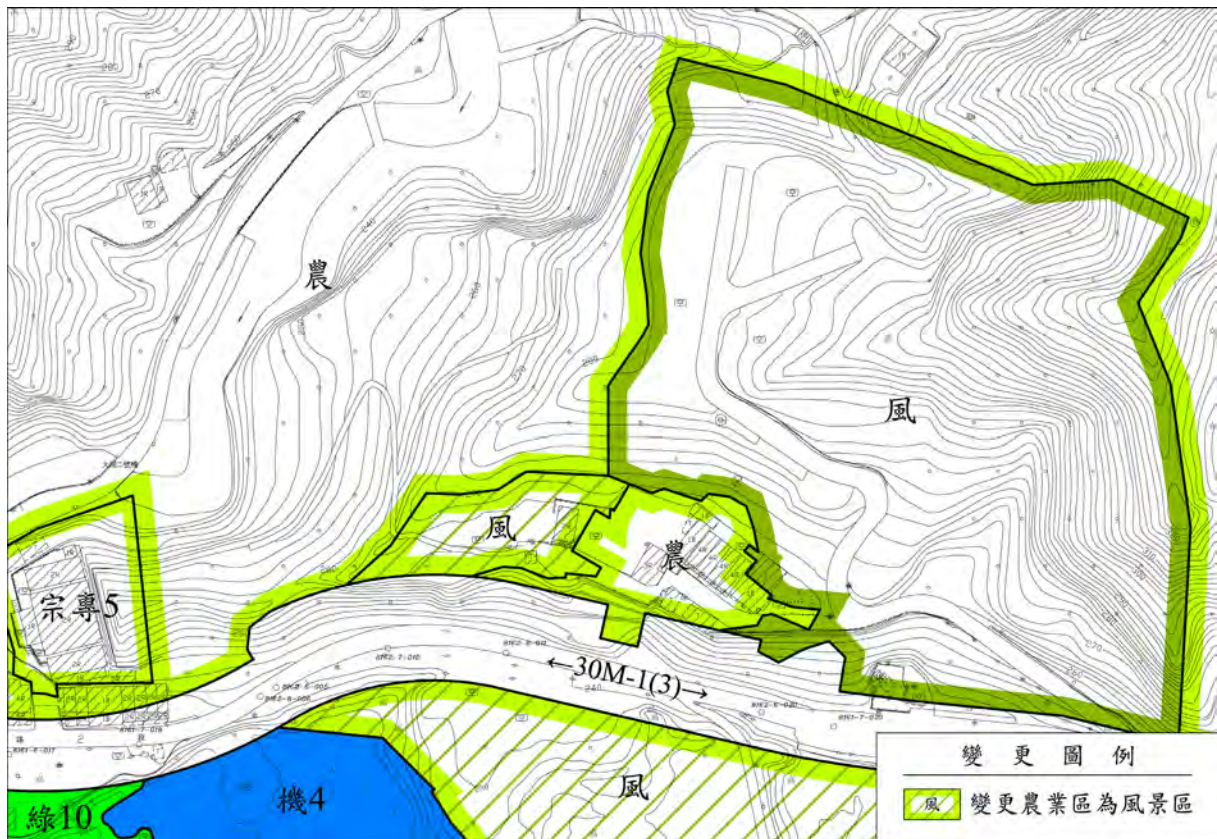


圖 7-94 變 60 案變更計畫示意圖

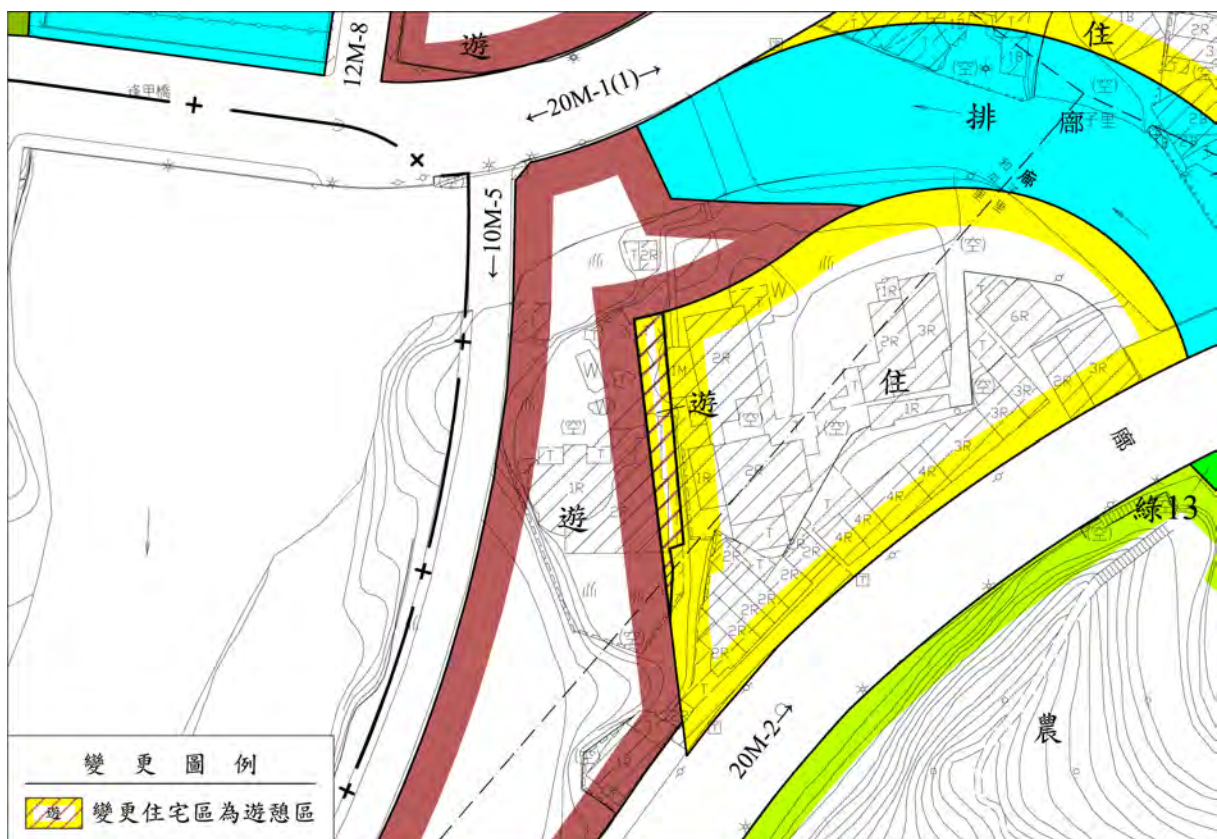


圖 7-95 變 61 案變更計畫示意圖

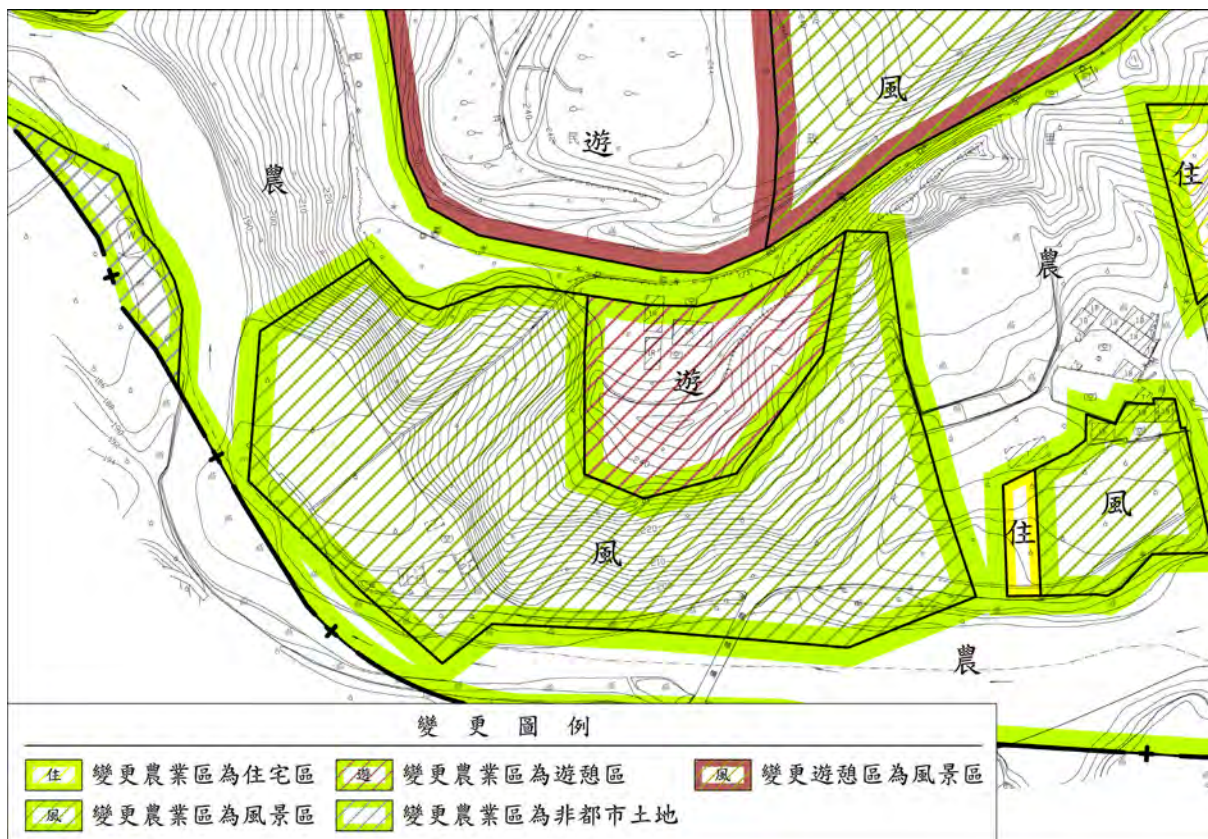


圖 7-96 變 62 案變更計畫示意圖



圖 7-97 變 64 案變更計畫示意圖

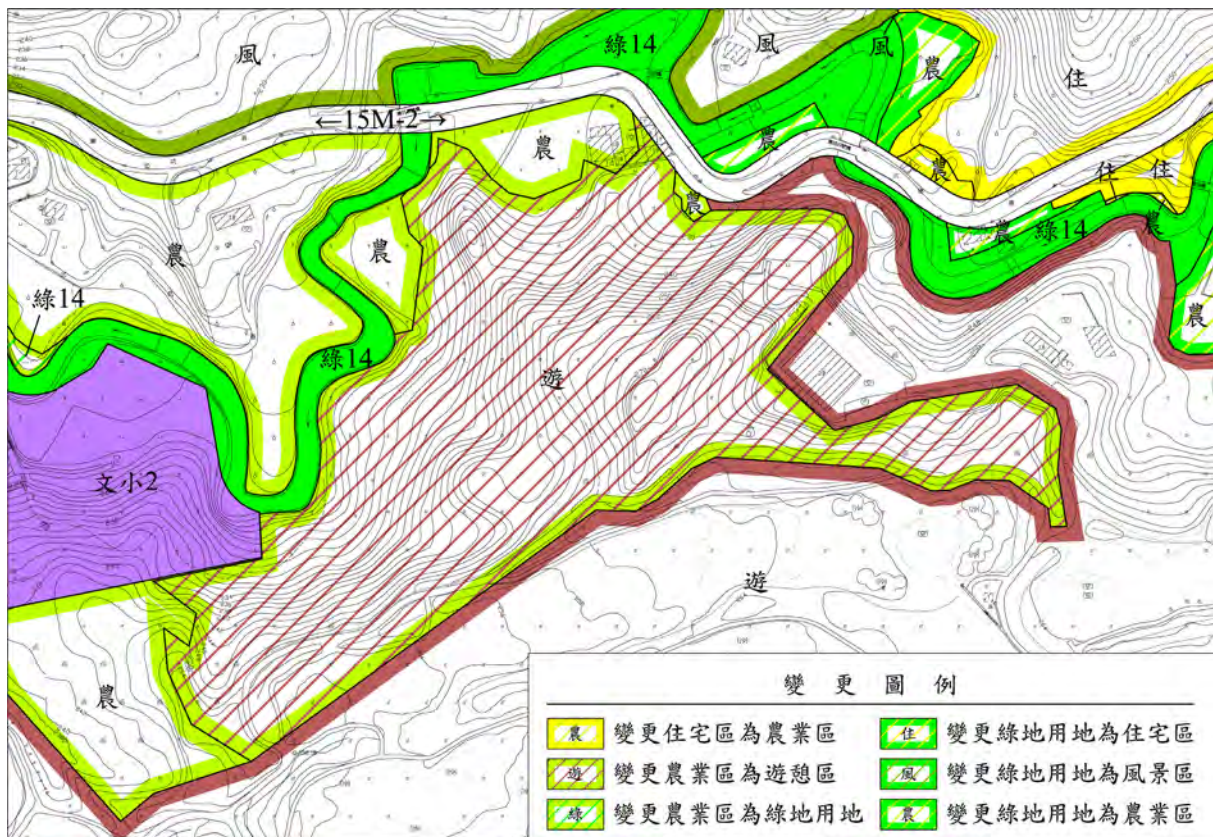


圖 7-98 變 65 案變更計畫示意圖

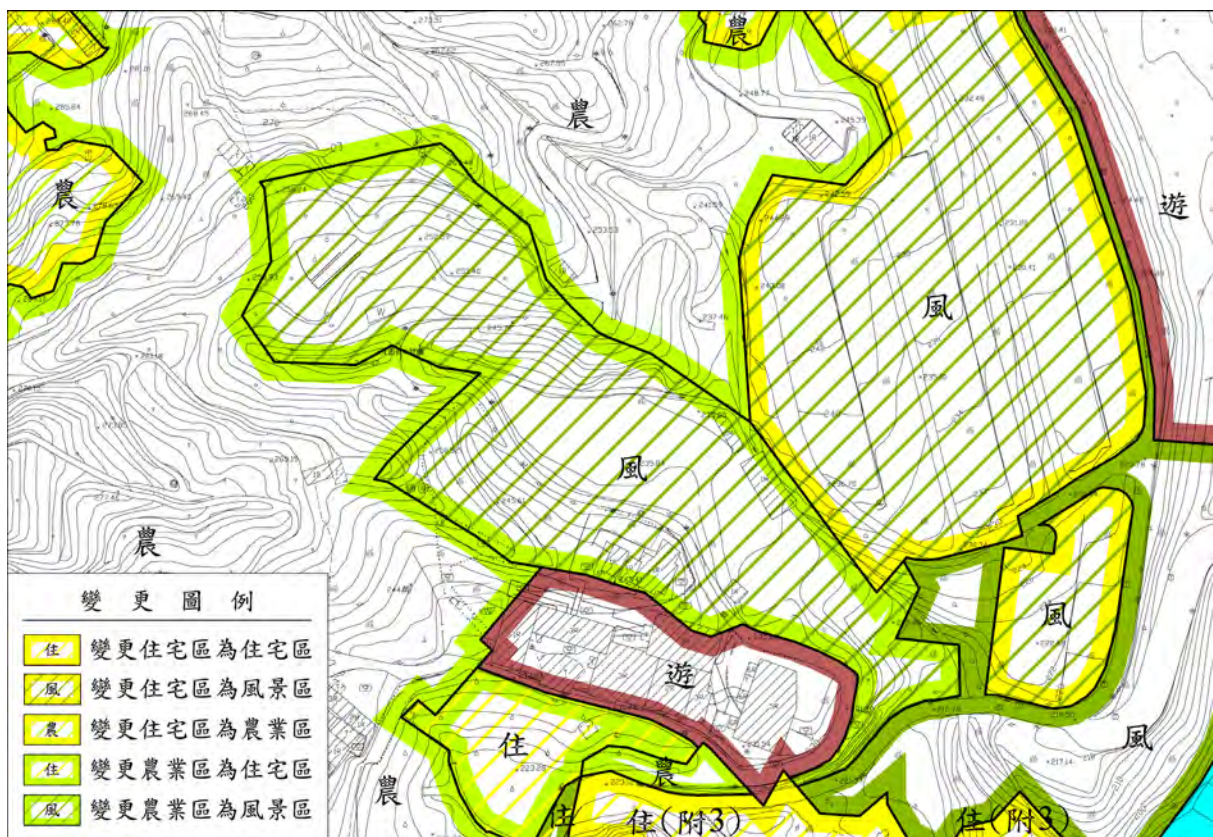


圖 7-99 變 66 案變更計畫示意圖

表 7-5 原計畫訂正之變更案變更前後面積增減統計表

單位：公頃

項目/編號		訂 1	訂 2	訂 3	訂 4	訂 5	訂 6	訂 7	訂 8	訂 9	訂 10	訂 11
土地 使用 分區	住宅區	-2.67			-0.27	0.03				0.24	0.96	0.83
	旅館區											
	文教區	2.71										
	宗教專用區											
	社福專用區											
	遊憩區			0.07			-0.15	-0.34				
	風景區	-0.04		-0.07	0.27			0.34				-0.83
	農業區						0.15			-0.15	-0.25	
公共設施 用地	公園用地		增 訂 附 帶 條 件						增 訂 附 帶 條 件			
	兒童遊樂場用地											
	綠地用地					-0.15				-0.09	-0.71	
	機關用地											
	文小用地											
	停車場用地											
	自來水事業用地											
	污水處理廠用地											
	排水道用地											
	道路用地					0.12						
非都市土地												
合計		0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00

註：表內面積僅供參考，實際面積應以依據核定圖實地分割測量面積為準。

表 7-5 原計畫訂正之變更案變更前後面積增減統計表（續 1）

單位：公頃

項目/編號		訂 12	訂 13	訂 14	訂 15	訂 16	訂 18	訂 19	訂 20	訂 21	訂 22	訂 23
土地 使用 分區	住宅區	0.60	0.44	0.19	0.25	0.32	0.25		-1.10	-1.76	-0.01	增 訂 附 帶 條 件
	旅館區											
	文教區											
	宗教專用區											
	社福專用區											
	遊憩區							0.87				
	風景區		-0.04	-0.19		-0.23				1.76		
	農業區	-0.60	-0.40		-0.25	-0.09	-0.25	-0.87	1.10			
公共設施 用地	公園用地											
	兒童遊樂場 用地											
	綠地用地											
	機關用地											
	文小用地											
	停車場用地											
	自來水事業 用地											
	污水處理廠 用地											
	排水道用地											
	道路用地										0.01	
非都市土地												
合計		0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00

註：表內面積僅供參考，實際面積應以依據核定圖實地分割測量面積為準。

表 7-5 原計畫訂正之變更案變更前後面積增減統計表（續 2）

單位：公頃

項目/編號		訂 24	訂 25	訂 26	訂 27	訂 29	訂 30	訂 31	訂 32	訂 33			
土地 使用 分區	住宅區	增 訂 附 帶 條 件	0.01	增 訂 附 帶 條 件	增 訂 附 帶 條 件		增 訂 附 帶 條 件	-1.20	0.52	0.43			
	旅館區												
	文教區												
	宗教專用區												
	社福專用區												
	遊憩區												
	風景區					3.27		1.20	-0.43				
	農業區		-0.01			-3.27			-0.52	-0.0007			
公共 設 施 用 地	公園用地												
	兒童遊樂場用地												
	綠地用地												
	機關用地												
	文小用地												
	停車場用地												
	自來水事業用地												
	污水處理廠用地												
	排水道用地												
	道路用地												
	非都市土地												
合計		0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00				

註：表內面積僅供參考，實際面積應以依據核定圖實地分割測量面積為準。

表 7-5 原計畫訂正之變更案變更前後面積增減統計表（續 3）

單位：公頃

項目/編號		訂 34	訂 35	訂 37	訂 38	訂 39	訂 40	訂 41	訂 42	訂 43	合計
土地 使用 分區	住宅區	0.29	-2.21	增 訂 附 帶 條 件	增 訂 附 帶 條 件	-10.77	增 訂 附 帶 條 件	-0.62		-5.26	-20.51
	旅館區										0.00
	文教區										2.71
	宗教專用區										0.00
	社福專用區										0.00
	遊憩區										0.45
	風景區					10.77		0.62	0.81	5.26	22.47
	農業區	-0.29	2.21						-0.81		-4.30
公共 設施 用地	公園用地										0.00
	兒童遊樂場用地										0.00
	綠地用地										-0.95
	機關用地										0.00
	文小用地										0.00
	停車場用地										0.00
	自來水事業用地										0.00
	污水處理廠用地										0.00
	排水道用地										0.00
	道路用地										0.13
非都市土地											0.00
合計		0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00

註：表內面積僅供參考，實際面積應以依據核定圖實地分割測量面積為準。

表 7-6 本次通盤檢討變更案之變更前後面積增減統計表

單位：公頃

項目/編號		變 1	變 2	變 3	變 4	變 5	變 6	變 7	變 8	變 9	變 10		
土地 使用 分區	住宅區	計 畫 年 期 調 整	主 要 及 細 部 計 畫 分 離 作 業	0.15	-0.27					-0.002	-0.01		
	旅館區												
	文教區												
	宗教專用區											-0.01	
	社福專用區												
	遊憩區				-0.06								
	風景區				1.75	-14.34						0.13	
	農業區			-1.40	-2.88		1.83		-0.11			0.10	
公共 設施 用地	公園用地			-9.13		14.34	-1.83	0.50		0.002			
	兒童遊樂場用地												
	綠地用地				1.46			-0.04				0.01	
	機關用地												
	文小用地								0.11				
	停車場用地												
	自來水事業用地												
	污水處理廠用地							-0.46					
	排水道用地												
	道路用地			0.06								-0.22	
	非都市土地			10.32									
	合計			0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	

註：表內面積僅供參考，實際面積應以依據核定圖實地分割測量面積為準。

表 7-6 本次通盤檢討變更案之變更前後面積增減統計表(續 1)

單位：公頃

項目/編號		變 11	變 12	變 13	變 14	變 15	變 16	變 17	變 18	變 19	變 20
土地 使用 分 區	住宅區			0.34			0.89		1.00		
	旅館區										
	文教區										
	宗教專用區	0.26	0.83								
	社福專用區										
	遊憩區					0.72		2.53			
	風景區	-0.26	-0.83		0.83				-1.00	7.92	1.98
公 共 設 施 用 地	農業區			-0.34	-0.83	-0.72	-0.89	-2.53		-7.92	-1.98
	公園用地										
	兒童遊樂場用地										
	綠地用地										
	機關用地										
	文小用地										
	停車場用地										
	自來水事業用地										
	污水處理廠用地										
	排水道用地										
	道路用地										
非都市土地											
合計		0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00

註：表內面積僅供參考，實際面積應以依據核定圖實地分割測量面積為準。

表 7-6 本次通盤檢討變更案之變更前後面積增減統計表(續 2)

單位：公頃

項目/編號		變 21	變 22	變 23	變 25	變 26	變 27	變 28	變 29	變 30	變 31
土地 使用 分區	住宅區	修 訂 宗 教 專 用 區 附 帶 條 件	修 訂 宗 教 專 用 區 附 帶 條 件	-0.01	1.66						
	旅館區										
	文教區										
	宗教專用區					0.05					
	社福專用區										
	遊憩區				-6.42						
	風景區			0.01	4.76	0.63	0.25	0.22	0.59	0.66	3.96
	農業區					-0.68	-0.25	-0.22	-0.59	-0.66	-3.96
公共 設施 用地	公園用地										
	兒童遊樂場用地										
	綠地用地										
	機關用地										
	文小用地										
	停車場用地										
	自來水事業用地										
	污水處理廠用地										
	排水道用地										
	道路用地										
非都市土地											
合計		0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00

註：表內面積僅供參考，實際面積應以依據核定圖實地分割測量面積為準。

表 7-6 本次通盤檢討變更案之變更前後面積增減統計表(續 3)

單位：公頃

項目/編號		變 32	變 33	變 34	變 35	變 36	變 37	變 38	變 39	變 42	變 43
土地 使用 分 區	住宅區										
	旅館區										
	文教區										
	宗教專用區										
	社福專用區										
	遊憩區										
	風景區	6.73	7.13	0.51	1.17	1.98	0.17	1.36	4.35		0.19
	農業區	-6.73	-7.13	-0.51	-1.17	-1.98	-0.17	-1.36	-4.35	0.37	
公 共 設 施 用 地	公園用地										-0.19
	兒童遊樂場用地										
	綠地用地									-0.37	
	機關用地										
	文小用地										
	停車場用地										
	自來水事業用地										
	污水處理廠用地										
	排水道用地										
	道路用地										
非都市土地											
合計		0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00

註：表內面積僅供參考，實際面積應以依據核定圖實地分割測量面積為準。

表 7-6 本次通盤檢討變更案之變更前後面積增減統計表(續 4)

單位：公頃

項目/編號		變 44	變 45	變 46	變 47	變 48	變 49	變 51	變 52	變 53	變 54
土地 使用 分區	住宅區	0.16			0.12						-3.76
	旅館區				-0.04						
	文教區										
	宗教專用區										
	社福專用區										
	遊憩區					-5.63					
	風景區					5.93	1.20	0.13		0.26	3.62
	農業區		-0.11	-0.68		-0.30	-1.20		-0.03	-0.26	0.14
公共 設施 用地	公園用地	-0.16									
	兒童遊樂場用地				-0.00						
	綠地用地				0.23						
	機關用地		0.11	0.68							
	文小用地										
	停車場用地										
	自來水事業用地										
	污水處理廠用地										
	排水道用地										
	道路用地				-0.31			-0.13	0.03		
非都市土地											
合計		0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00

註：表內面積僅供參考，實際面積應以依據核定圖實地分割測量面積為準。

表 7-6 本次通盤檢討變更案之變更前後面積增減統計表(續 5)

單位：公頃

項目/編號		變 55	變 56	變 57	變 60	變 61	變 62	變 64	變 65	變 66	變 69	合計
土地 使用 分區	住宅區					-0.03					計畫圖 比例尺 變更	0.24
	旅館區											-0.04
	文教區											0.00
	宗教專用區											1.13
	社福專用區											0.00
	遊憩區					0.03			5.89			-2.94
	風景區	1.47	0.25	3.80	0.32		3.23	0.43		2.72		54.21
	農業區	-1.47	-0.25	-3.80	-0.32		-3.23	-0.43	-5.89	-2.72		-67.61
公共 設施 用地	公園用地											3.53
	兒童遊樂場用地											0.00
	綠地用地											1.29
	機關用地											0.79
	文小用地											0.11
	停車場用地											0.00
	自來水事業用地											0.00
	污水處理廠用地											-0.46
	排水道用地											0.00
	道路用地											-0.57
非都市土地												10.32
合計		0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00

註：表內面積僅供參考，實際面積應以依據核定圖實地分割測量面積為準。

第八章 檢討後計畫

第一節 計畫範圍與面積

大坑風景特定區範圍北接中興嶺，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 3,533.51 公頃。

第二節 計畫年期與計畫人口

壹、計畫年期

以 125 年為計畫目標年。

貳、計畫人口

計畫人口為 15,000 人；旅遊人口為 2,354,000 人次/年。

第三節 土地使用計畫

壹、住宅區

住宅區以「臺中市大坑風景區開發許可審查要點」申請開發之建築基地為大宗，散布於計畫區內地勢較為平緩之區域；其次為原計畫發展區內之住宅區，分布於廊子路以東地區、光正國小附近地區及大坑圓環附近地區。本計畫住宅區面積合計 385.82 公頃，占總面積約 10.92%。

貳、旅館區

旅館區 2 處，分布於東山路兩側。共劃設 1.80 公頃，占總面積約 0.05%。其中部分旅館區（附 1）（0.40 公頃）係為引導風景特定區旅遊觀光發展，擴大旅館區範圍，並訂定附帶條件（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』。」

參、文教區

文教區 2 處，現為中臺科技大學校區及臺中美國學校所在地，面積合計 9.86 公頃，占總面積約 0.28%。

肆、宗教專用區

原計畫及本階段發布實施後之宗教專用區共劃設 12 處，面積合計 7.80 公頃，占總面積約 0.22%。各宗教專用區面積及附帶條件詳參表 8-1。

伍、社福專用區

社福專用區 1 處，現況為十方啟能中心所在地。面積 1.71 公頃，占總面積約 0.05%。

陸、遊憩區

遊憩區以「臺中市大坑風景區開發許可審查要點」申請開發之俱樂部、旅館、遊樂設施、高爾夫球場為大宗，其次係供發展旅館、飲食店、遊樂設施、零售業、旅遊服務業、衛生及福利設施等使用，主要位於大坑圓環附近及東山路與排水道相鄰之河岸土地，本計畫遊憩區面積合計約 174.57 公頃，占總面積約 4.94%。

柒、風景區

風景區係為平均坡度 30%以下之可發展用地，供作為未來觀光發展之儲備用地，面積合計約 452.99 公頃，占總面積約 12.82%。

其中廊子路以東非屬山坡地範圍約 9.01 公頃之風景區，得依本計畫「註 1：風景區變更為住宅區檢討變更原則」或「註 2：風景區（原遊憩區）變更為住宅區檢討變更原則」申請變更為住宅區。

捌、農業區

農業區主要分布於北坑溪以北、921 地震公園以東、大坑森林公園以西、本計畫區與新社區交界以南之範圍，係為保持農業生產，扶植當地農業發展，發展休閒農業觀光，提昇農業生產環境、生產力與農產品附加價值所劃設，面積合計 1,494.48 公頃，占總面積約 42.29%。

表 8-2 為檢討後主要計畫土地使用計畫面積表，圖 8-1 為檢討後主要計畫示意圖。

表 8-1 文教區及各專用區土地使用計畫面積明細表

項目		面積 (公頃)	備註	
文教區	文教 1	7.15	中臺科技大學	
	文教 2	2.71	臺中美國學校	
宗教 專用區	宗專 1	0.76	朝聖宮	
	宗專 2	1.32	聖壽宮	
	宗專 3	0.78	中天寺	
	宗專 4	0.06	崇聖寶殿	
	宗專 5	0.50	福慧寺	
	宗專 6	0.07	苦茶禪林	
	宗專 7 (附 10)	0.95	武廟 育化堂	附帶條件（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。
	宗專 8	0.93	金剛山 般若學院	
	宗專 9 (附 2)	1.29	崇華佛 堂	附帶條件（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，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」。

項目		面積 (公頃)	備註	
				(4)應於下次通盤檢討前完成附帶條件，否則回復為原分區。
	宗專 10	0.83	天心寶院	
	宗專 11	0.26	臺中聖華道院	
	宗專 17	0.05	社團法人台中市玄修淨宗學會	
社福 專用區	社福	1.71	十方啟能中心	

註：表內面積僅供參考，實際面積應以依據核定圖實地分割測量面積為準。

表 8-2 檢討後主要計畫土地使用計畫面積表

項目		原計畫		面積增減（公頃）			變更後計畫	
		面積 （公頃）	比例 （%）	訂正案 增減	變更案 增減	總增減 面積	面積 （公頃）	比例 （%）
土地 使用 分區	住宅區	406.09	11.46	-20.51	0.24	-20.27	385.82	10.92
	旅館區	1.84	0.05	0.00	-0.04	-0.04	1.80	0.05
	文教區	7.15	0.20	2.71	0.00	2.71	9.86	0.28
	宗教專用區	6.67	0.19	0.00	1.13	1.13	7.80	0.22
	社福專用區	1.71	0.05	0.00	0.00	0.00	1.71	0.05
	遊憩區	177.06	5.00	0.45	-2.94	-2.49	174.57	4.94
	風景區	376.31	10.62	22.47	54.21	76.68	452.99	12.82
	農業區	1,566.39	44.20	-4.30	-67.61	-71.91	1,494.48	42.29
	小計	2,543.22	71.76	0.82	-15.01	-14.19	2,529.03	71.57
公共 設施 用地	公園用地	808.79	22.82	0.00	3.53	3.53	812.32	22.99
	兒童遊樂場用地	0.50	0.01	0.00	0.00	0.00	0.50	0.01
	綠地用地	92.48	2.61	-0.95	1.29	0.34	92.82	2.63
	機關用地	1.45	0.04	0.00	0.79	0.79	2.24	0.06
	文小用地	4.57	0.13	0.00	0.11	0.11	4.68	0.13
	停車場用地	4.88	0.14	0.00	0.00	0.00	4.88	0.14
	自來水事業用地	0.30	0.01	0.00	0.00	0.00	0.30	0.01
	污水處理廠用地	0.46	0.01	0.00	-0.46	-0.46	0.00	0.00
	排水道用地	12.03	0.34	0.00	0.00	0.00	12.03	0.34
	道路用地	75.15	2.12	0.13	-0.57	-0.44	74.71	2.11
	小計	1,000.61	28.24	-0.82	4.69	3.87	1,004.48	28.43
合計		3,543.83	100.00	0.00	-10.32	-10.32	3,533.51	100.00

註：表內面積僅供參考，實際面積應以依據核定圖實地分割測量面積為準。

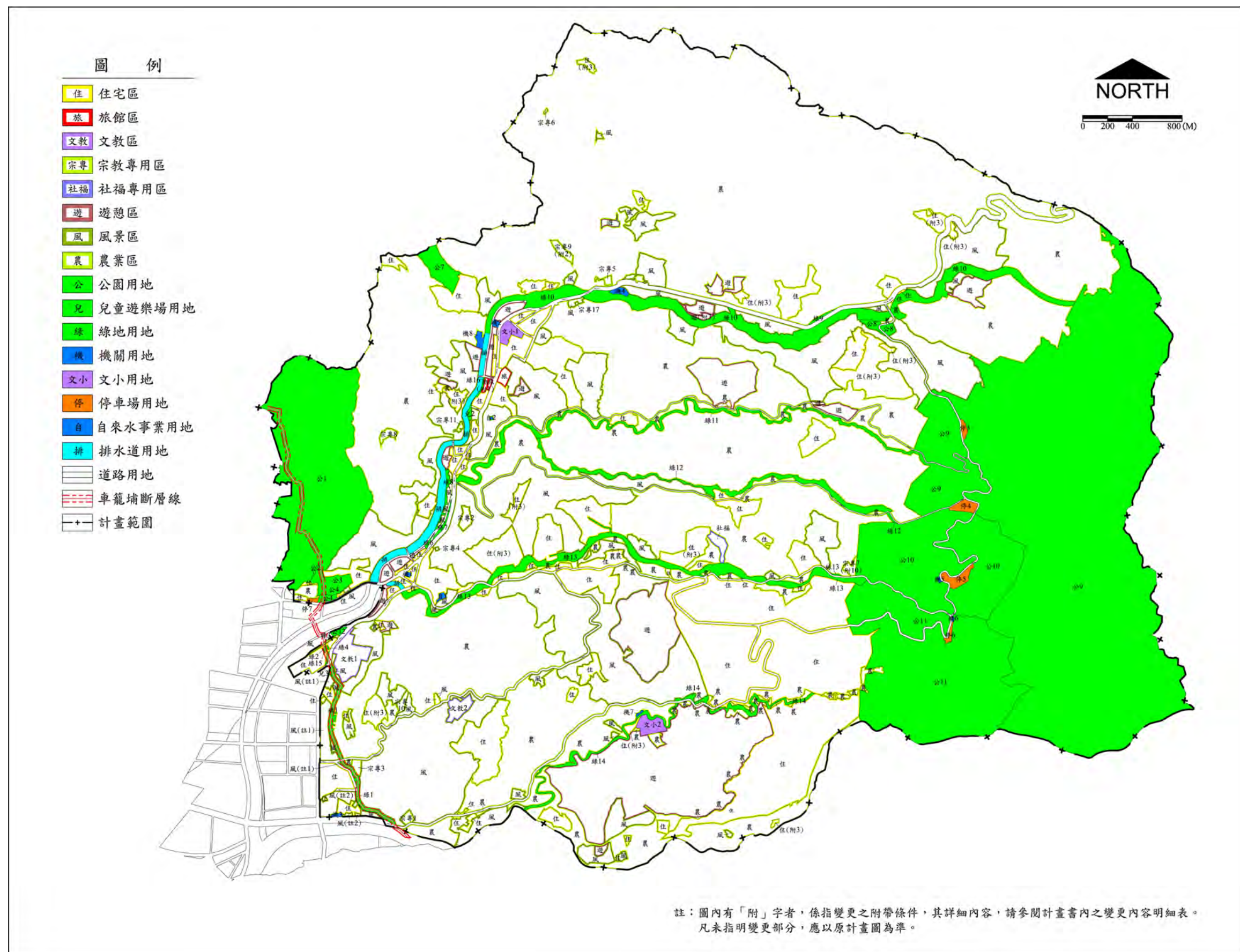


圖 8-1 檢討後主要計畫示意圖

第四節 公共設施計畫

壹、機關用地

本計畫規劃 8 處機關用地，面積合計 2.24 公頃，占總面積約 0.06%。

貳、文小用地

本計畫規劃 2 處文小用地，面積合計 4.68 公頃，占總面積約 0.13%。其中文小 1 為大坑國小，文小 2 為逢甲國小。

參、公園用地

本計畫規劃 5 處大型公園用地，5 處一般公園用地，大型公園用地分別為公 1（臺中市森林公園）、公 3（地震公園）、公 9（大坑森林公園）、公 10（樹木園）及公 11（露營區）；一般公園用地分別為公 2、公 4、公 7、公 8 以及公 12。公園用地面積合計 812.32 公頃，占總面積約 22.99%。

肆、綠地用地

本計畫規劃 15 處綠地用地，主要配合大坑溪、濁水坑溪、清水坑溪、橫坑溪及北坑溪等野溪自然河道及毗鄰之公有土地或未登錄地劃設，部分則配合車籠埔斷層帶附近管制用地及其他道路、公共設施用地所劃設，面積合計 92.82 公頃，占總面積約 2.63%。

伍、兒童遊樂場用地

本計畫規劃 2 處兒童遊樂場用地，1 處位於車籠埔管制帶附近，1 處位於大坑國小附近，面積合計 0.50 公頃，占總面積約 0.01%。

陸、停車場用地

本計畫規劃 5 處停車場用地，於 1~4 號及 9 號登山步道入口處各劃設 1 處，面積合計 4.88 公頃，占總面積約 0.14%。

柒、自來水事業用地

本計畫於圓環東側與橫坑巷北側依自來水事業股份有限公司權屬範圍規劃2處自來水事業用地，面積合計 0.30 公頃，占總面積約 0.01%。

捌、排水道用地

本計畫將大里溪主要河道範圍及橫坑溪下游局部河道規劃為排水道用地，面積合計 12.03 公頃，占總面積約 0.34%。

玖、道路用地

本計畫規劃道路用地，面積合計 74.71 公頃，占總面積的 2.11%。

表 8-3 主要計畫公共設施用地明細表

項目		面積（公頃）	備註
公園用地	公 1	106.02	臺中市森林公園
	公 2	0.17	
	公 3	4.27	大坑地震公園
	公 4	0.75	
	公 7	5.68	
	公 8	1.77	
	公 9	490.83	大坑森林公園
	公 10	80.62	樹木園
	公 11	121.71	露營區
	公 12	0.50	得兼供水資中心抽水站使用 備註：預留供抽水站使用之土地應符合下列原則： 1.須面臨道路。 2.預留維護道路及周邊綠帶。 3.污水下水道系統設施配置形狀不宜太過畸零。
小計		812.32	
兒童遊樂場用地	兒 2	0.32	
	兒 3	0.18	
	小計	0.50	
機關用地	機 1	0.15	警察局第五分局東山派出所、集會所
	機 2	0.26	
	機 3	0.22	
	機 4	0.64	
	機 5	0.11	
	機 6	0.07	
	機 7	0.11	逢甲社區活動中心

項目		面積（公頃）	備註
	機 8	0.68	大坑里福德祠社區活動中心
	小計	2.24	
文小用地	文小 1	2.02	北屯區大坑國小
	文小 2	2.66	北屯區逢甲國小
	小計	4.68	
自來水事業用地	自 1	0.26	自來水塔
	自 2	0.04	自來水塔
	小計	0.30	
停車場用地	停 3	0.56	停車場
	停 4	1.59	停車場
	停 5	2.04	停車場
	停 6	0.44	停車場
	停 7	0.25	停車場
	小計	4.88	
綠地用地	綠 1	4.91	
	綠 2	0.01	
	綠 3	0.06	
	綠 4	0.04	
	綠 6	0.18	
	綠 7	0.52	
	綠 8	0.84	
	綠 9	0.32	
	綠 10	39.30	
	綠 11	11.37	
	綠 12	9.18	
	綠 13	18.56	
	綠 14	7.28	
	綠 15	0.02	
	綠 16	0.23	
	小計	92.82	
排水道用地	排	12.03	
	小計	12.03	
道路用地	道	74.71	
	小計	74.71	
合計		1,004.48	

註：表內面積僅供參考，實際面積應以依據核定圖實地分割測量面積為準。

第五節 交通系統計畫

壹、聯外道路系統

一、臺中生活圈四號線（臺 74 線）

本計畫與臺中市之聯外道路系統以生活圈四號線（臺 74 線）為主。該路線為交通部「國道 4 號臺中環線豐原大坑段，臺中生活圈 2 號線東及 4 號線北段工程」建設計畫之部分路段（含臺中生活圈 2 號線東段、臺中生活圈 4 號線北段與平面延伸段及大坑聯絡道）。計畫區往北將於潭子銜接臺中生活圈二號線東段，並藉由大坑聯絡道銜接國道四號臺中環線豐原霧峰段後通往國道 1 號。往南則經太平區、大里區，並跨越大里溪、草湖溪至國道 3 號霧峰交流道。

二、臺中捷運烏日文心北屯線

在大眾運輸系統部分，與計畫區最接近的臺中捷運烏日文心北屯線，依 96 年交通部高速鐵路工程局完成之「臺中捷運烏日文心北屯延伸至彰化及大坑地區可行性評估」計畫，研議烏日文心北屯線延伸之可行方案，研究結果顯示彰化、大坑延伸段皆具經濟可行性，該案建議將路線由終點北屯機場往東增設 G1、G2 兩站，亦即於經補庫停車場設置 G1 站，於松竹路與臺中生活圈四號線交會處設置 G2 站。

民眾可搭乘捷運至經補庫，利用此一轉運中心搭乘公車至區內各目的地，以增加計畫區之可及性及便利性。

三、公路系統

本計畫區對外聯絡道路主要依賴公路系統。利用市道 129 及中 95、中 95-1，分別串連至臺 3 線及臺 8 線，可作為本計畫區通往鄰近其他休閒遊憩景點之聯絡道路。

貳、區內道路系統

各道路運輸系統之性質與機能分述如下。區內道路運輸系統詳見圖 8-2 所示，道路系統編號明細詳表 8-4：

一、主要道路系統

- (一) 太原路：(50M-1 號道路) 最東側與北坑巷及廊子路相接，其向西可通往臺中市區，為聯繫大坑與臺中市區之主要道路。
- (二) 市 129 號 (東山路及廊子路)：本計畫區聯外道路主要以市 129 號 (包含計畫區內之東山路及廊子路，計畫區外南側太原路部分路段) 為主，西側通往臺中市區，東北側經中興嶺可至新社及東勢地區，南側可通往太平及大里地區。東山路計畫寬度為 20M~30M，部分非聚落密集之路段因地形較為崎嶇預留會車空間，或配合道路拓寬改善工程，計畫寬度大於 30M，而廊子路計畫寬度則為 30M。

二、次要道路系統

包括東西向濁水巷、清水巷、橫坑巷、苧園巷、北坑巷及南北向連坑巷等 6 條既成道路劃成之道路用地，及銜接橫坑巷及北坑巷之南北向道路，利用道路系統將分散式遊憩設施予以串連，以建構大坑綠色休閒遊憩網絡。

- (一) 8M-1 (濁水巷)：往西通往東山路，往東通往連坑巷 1 號步道附近，寬度 8 公尺。
- (二) 8M-2 (清水巷)：往西通往東山路，往東通往連坑巷 2 號步道入口處附近，寬度 8 公尺。
- (三) 12M-1 (橫坑巷東側)：與苧園巷相接路口以東之路段，往西通往東山路大坑圓環，往東通往連坑巷 3 號步道附近，往南可與苧園巷相接，寬度 12 公尺。
- (四) 15M-1 (苧園巷+橫坑巷西側)：往北經亞哥花園與橫坑巷相接，往西通往東山路大坑圓環，往南通往廊子巷，並可銜接 17M-2 抵達廊子路，寬度 15 公尺 (橫坑巷靠近東山路圓環之部分路段為不等寬)。
- (五) 15M-2 (北坑巷)：往西銜接太原路，往東銜接連坑巷，寬度 15 公尺。
- (六) 12M-2 (連坑巷)：往北銜接東山路，往西銜接北坑巷，寬度 12 公尺。
- (七) 15M-3：往北銜接橫坑巷，往南銜接北坑巷，寬度 15 公尺。

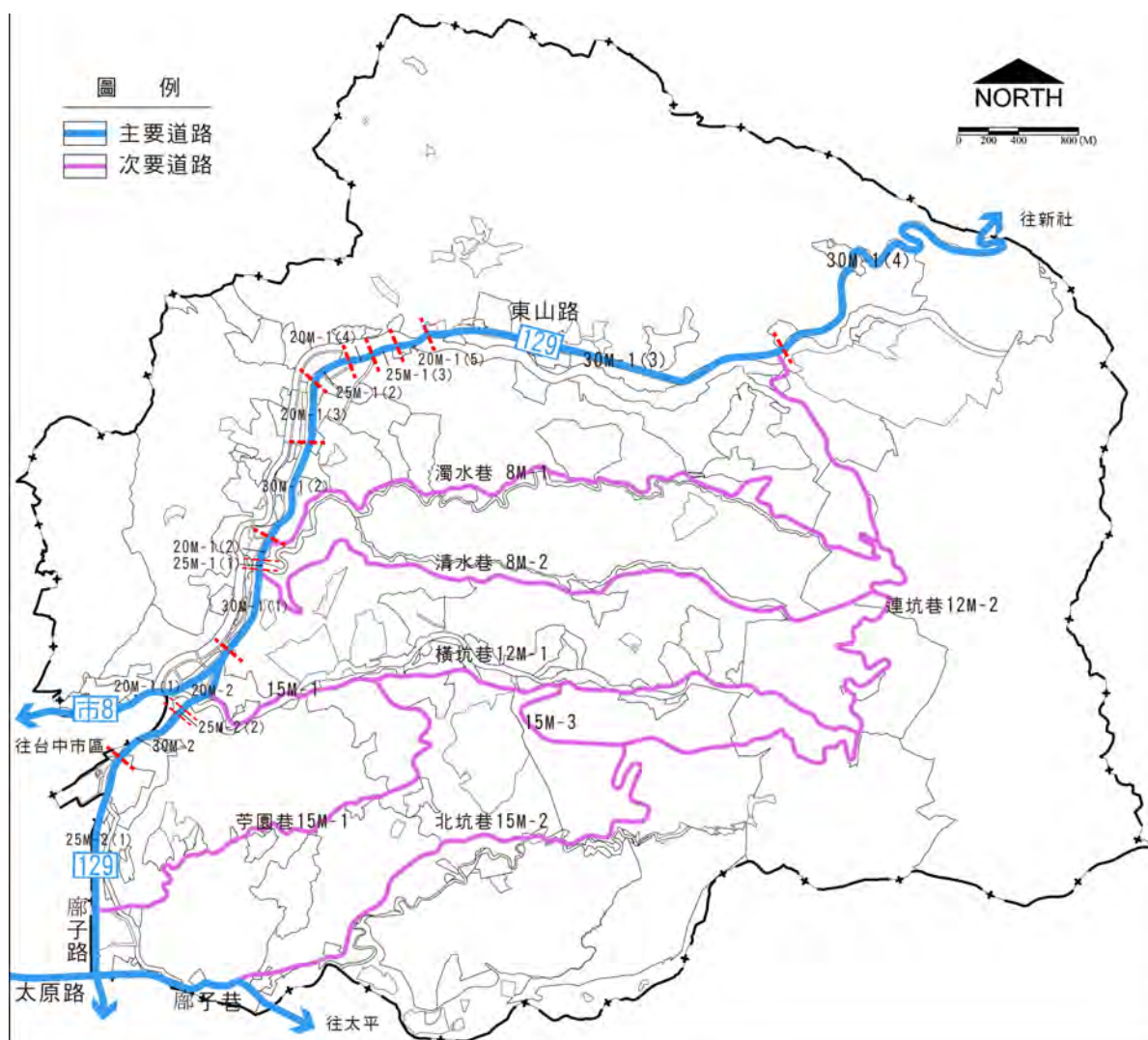


圖 8-2 區內道路系統計畫示意圖

表 8-4 主要計畫道路編號一覽表

道路編號	方向	長度(M)	寬度(M)	起：訖	備註
30M-1(1)	南北	595	30	20M-1(1)：25M-1(1)	東山路二段；原編號 20M-1
30M-1(2)	南北	714	30	20M-1(2)：20M-1(3)	東山路二段；原編號 20M-1
30M-1(3)	東西	2,485	30	20M-1(5)：30M-1(4)	東山路二段；原編號 20M-1
30M-1(4)	東西	2,655	32~50	30M-1(3)：計畫區東側	東山路二段；原編號 20M-1
30M-2	東西	524	30	25M-2(1)：25M-2(2)	廊子路；原編號 20M-2
25M-1(1)	南北	31	25	30M-1(1)：20M-1(2)	東山路二段；原編號 20M-1
25M-1(2)	東西	379	25	20M-1(3)：20M-1(4)	東山路二段；原編號 20M-1
25M-1(3)	東西	255	24~25	20M-1(4)：20M-1(5)	東山路二段；原編號 20M-1
25M-2(1)	南北	230	25	13M-1：30M-2	廊子路；原編號 20M-2
25M-2(2)	東西	16	25	30M-2：20M-2	廊子路；原編號 20M-2
20M-1(1)	東西	1,230	20	計畫區西側：30M-1(1)	東山路一段、東山路二段；原編號 20M-1
20M-1(2)	東西	249	20	25M-1(1)：30M-1(2)	東山路二段；原編號 20M-1
20M-1(3)	南北	262	20	30M-1(2)：25M-1(2)	東山路二段；原編號 20M-1
20M-1(4)	東西	156	20	25M-1(2)：25M-1(3)	東山路二段；原編號 20M-1
20M-1(5)	東西	120	20	25M-1(3)：30M-1(3)	東山路二段；原編號 20M-1
20M-2	東西	239	20	25M-2(2)：12M-13	東山路二段中興巷、廊子路；原編號 20M-2
17M-1	南北	522	17	15M-5：25M-1(3)	貴城巷
17M-2	南北	591	17	計畫區西南側住宅區與風景區交界處：廊子路	廊子巷
15M-1	東西	4,742	15	17M-2：12M-13	苧園巷
15M-2	東西	6,833	15	計畫區西南側：12M-2	北坑巷；部分路段為開發許可案捐贈
15M-3	南北	1,165	15	12M-1：15M-2	
15M-4	東西	57	15	計畫區西側：30M-2	祥順東路二段
15M-5	東西	133	14~15	貴城巷社區與風景區交界處：17M-1	東山路二段貴成巷；原編號 10M-3
13M-1	東西	251	13	太祥路仁友社區交界處：25M-2(1)	祥順九街+友祥街
12M-1	東西	3,534	12	15M-1：12M-2	橫坑巷東側
12M-2	南北	4,303	12	30M-1(3)：15M-2	連坑巷
12M-3	南北	807	12	12M-5：綠 10 用地	
12M-4	東西	96	12	兒 2 用地：30M-1(2)	原編號 12M-3
12M-5	東西	169	12	排水道用地西側：30M-1(2)	三貴城大橋、光西巷
12M-6	東西	198	12	12M-7：20M-1(4)	東山路二段
12M-7	東西	246	12	25M-1(2)：17M-1	

道路編號	方向	長度(M)	寬度(M)	起：訖	備註
12M-8	南北	951	12	逢甲橋北側：30M-1(1)	東山路二段+東山路二段 1 巷
12M-9	南北	101	12	12M-8：30M-1(1)	東山路二段
12M-10	南北	135	12	排水道用地西側：20M-1(1)	正大橋、光西巷
12M-11	南北	122	12	12M-8：20M-1(1)	
12M-12	南北	156	12	20M-1(1)：12M-13	東山路二段中興巷
12M-13	東西	120	12	20M-1(1)：15M-1	橫坑巷
12M-14	南北	41	12	排水道用地西側：10M-4	光明橋；原編號 10M-4
10M-4	南北	151	10	12M-14：20M-1(2)	東山路二段 65 巷
10M-5	南北	313	10	20M-1(1)：30M-2	廊子路 651 巷
8M-1	東西	5,555	8	20M-1(2)：12M-2	濁水巷
8M-2	東西	5,088	8	25M-1(1)：12M-2	清水巷

資料來源：本計畫整理。

第六節 都市防災計畫

壹、災害特性、歷史災害及災害潛勢分析

依據 108 年 11 月核定之「臺中市北屯區地區災害防救計畫」，北屯地區歷史災害類型包括：風水災害、坡地災害、地震災害及毒性化學物質災害。將各災種潛勢分析成果圖資套疊本計畫區範圍，結果顯示以坡地災害及地震災害對大坑地區影響較大。茲將各災種歷史災害及潛勢分析說明如下：

一、風水災害

（一）災害特性及歷史災害

大坑風景特定區主要屬於大坑溪及廊子溪水系，因位處山坡地，極端降雨時以計畫區外下游低窪地區受災較嚴重，彙整颱風歷史災害事件，本計畫區內無淹水災害類型。

（二）災害潛勢分析

參考經濟部水利署公告之淹水潛勢圖資成果，模擬 24 小時累積雨量 650 毫米情境之淹水災害潛勢範圍（如圖 8-3），本計畫區均未座落於淹水潛勢範圍，風水災害危險度分級屬低潛勢區。



圖 8-3 24 小時累積 650 毫米淹水潛勢圖
資料來源：臺中市北屯區地區災害防救計畫（108.11）。

二、坡地災害

（一）災害特性及歷史災害

計畫區大部分均位於山坡地範圍，若遇颱風豪雨，易發生崩塌及土石流災害，造成道路、路基、路面及橋梁之沖毀，致使道路阻塞、交通中斷。此外，坡地災害之保全對象，包含影響範圍內之住戶、聚落、學校、公共設施等需保護其安全的對象都可能受到影響。檢視計畫區歷年重大坡地災害情形詳表 8-5。

表 8-5 大坑地區歷年重大坡地災害情形彙整表

年度	事件名稱	災害類型	村里	災害地點	災害時間	死亡(人)/受傷(人)/ 房屋受損(棟)
97	卡玫基颱風	土石流 崩塌	民德里	雙連橋與長壽橋 上游	97/7/18	死亡(0)/ 受傷(0)/ 房屋受損(1)
97	辛樂克颱風	崩塌	大坑里	電桿編號竹豐枝 45 號	97/9/15	死亡(0)/ 受傷(0)/ 房屋受損(1)
106	6 月豪雨	崩塌	民政里	大貴段 960 地號	106/6/12	死亡(0)/ 受傷(0)/ 房屋受損(0)
106	6 月豪雨	崩塌	大坑里	大榮段 132 地號	106/6/17	死亡(0)/ 受傷(0)/ 房屋受損(0)

資料來源：行政院農業委員會水土保持局土石流防災資訊網。

（二）災害潛勢分析

計畫區坡地災害係有土石流與崩塌，其災害潛勢分析可以概分為兩層次，一是判釋其土石流潛勢溪流與崩塌，另一是對於土石流潛勢溪流與崩塌進行調查與分析。計畫區土石流潛勢溪流共計 3 條，風險潛勢等級落在低至中級，流經特定區內民德里民德橋及長壽橋附近，鄰近市 129、連坑巷等道路，初估保全戶數約 10 戶以內，若面臨強降雨須即時撤離該位置居民。土石流潛勢溪流分布詳圖 3-24。

山崩與地滑潛勢區域主要聚集於計畫區北側農業區及東側公園用地內，現況為體能訓練場、生態園區及公園等非住宅聚落處；其他少數則零星分布於計畫區西側及中部區域。山崩與地滑地質敏感區分布詳圖 3-23。

（三）災害防救措施

為有效提高災害防救之效能，在相關治理工程尚未完成之前，對於高潛勢崩塌地及土石流應評估其致災風險，並選定部分高風險區位加強即時監測設施及預警功

能，隨時掌握現地水流及土砂之運移，以降低其致災機率和規模。依據北屯區地區災害防救計畫，土石流潛勢溪流與崩塌地災害改善措施摘要如下：

1.土石流潛勢溪流

- 保全對象清冊之調查與建立。
- 疏散避難路線演練。
- 集水區保育治理規劃。
- 土石流潛勢溪流影響範圍定期巡檢，觀察水、砂與溪流邊界間變動情形。
- 定期維護監測系統，以維持其穩定。

2.崩塌地

- 以擾動程度最小之原則著手，並採以安全為基礎、生態及節能減碳為導向的工程方法，以減少對自然環境造成傷害。
- 定期現場勘查崩塌情形並記錄之，以作為調整工程施作緊急程度之參考依據。
- 集水區保育治理規劃。
- 定期維護監測系統，以維持其穩定。

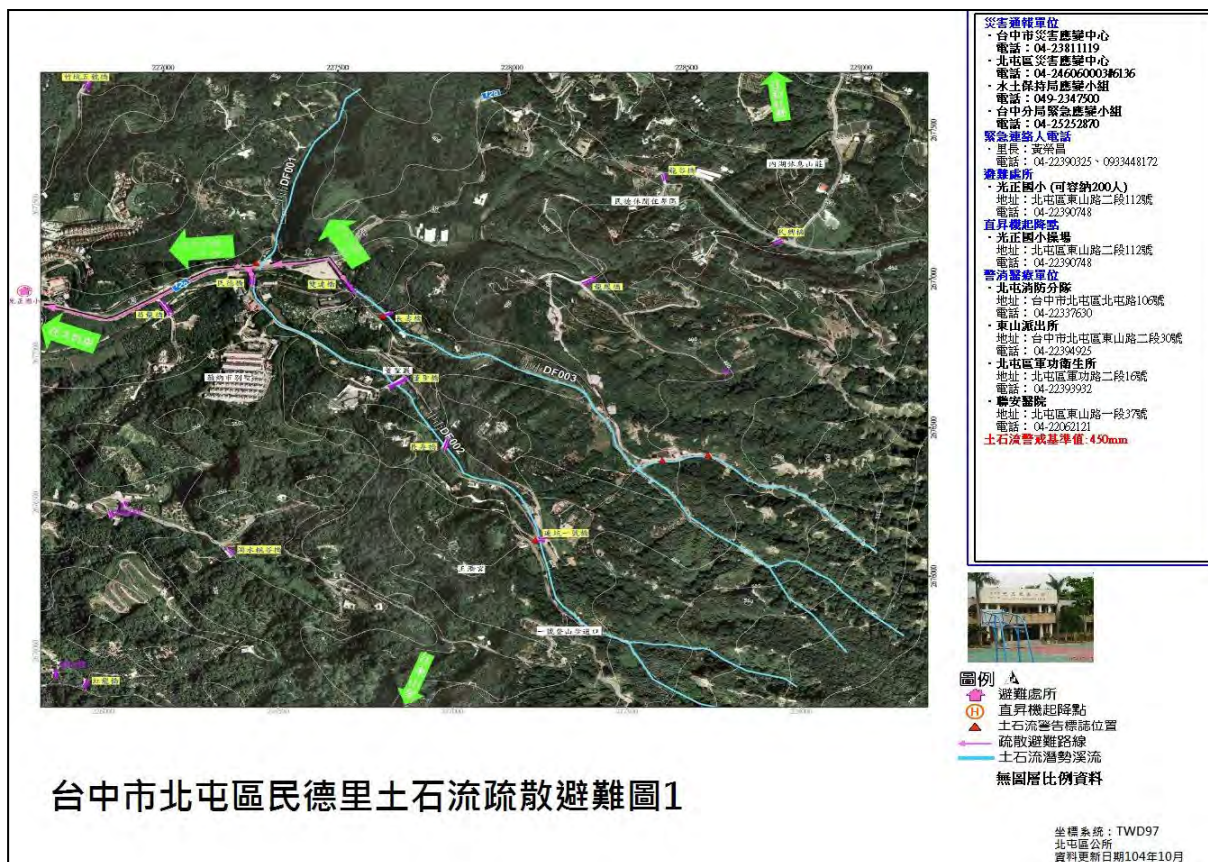


圖 8-4 臺中市北屯區民德里土石流防災疏散避難示意圖

資料來源：行政院農業委員會水土保持局（土石流防災資訊網）。

三、地震災害

（一）災害特性及歷史災害

斷層是地震發生頻率較高的地方，因地層錯動而引起地表建物破壞都是非常具有毀滅性的，常見的直接性破壞有山崩、崖崩、地裂、地面錯動引起的橋梁斷裂、建築物倒塌；間接性的危害則是引起火災、化學物質或毒物儲存地遭破壞引起的外洩、搶救行動的阻斷等。

計畫區內活動斷層地質敏感區係為「車籠埔斷層」所在位置，88 年九二一地震引發車籠埔斷層破裂，造成斷層線兩側地表地形變形移位，震後配合斷層帶管制劃設影響區，並辦理數次都市計畫變更，將斷層帶沿線土地變更為公共設施用地，以達避災、防災之成效。依據建築技術規則建築設計施工編第十三章山坡地建築第 262 條之規範，山坡地如位於歷史地震規模大於 7 之活動斷層帶二外側邊各 100 公尺範圍內，不得開發建築。經套繪山坡地範圍，位屬山坡地範圍且屬車籠埔斷層帶兩側各 100 公尺範圍內，除公共設施用地外，尚有部分特 2 種住宅區、第 3 種遊憩區、風景區、文教區、宗教專用區，後續開發建築仍受建築技術規則限制。

表 8-6 大坑地區近年地震災害情形彙整表

發生時間	災害類型	受災情形
88 年 9 月 21 日 九二一地震	震災	• 原東山國中、原軍功國小建物嚴重損毀，現已分別重建為東山高中以及改建為地震紀念公園。 • 大坑地區約有 110 多人罹難，部分建物損毀倒塌。

（二）災害潛勢分析

採用財政部財稅資料中心所提供的房屋稅籍資料建立建築物基本資料庫，以車籠埔斷層為地震主要模擬斷層，地震規模以區域歷史 $ML=7.3$ 及設定震源深度 10 公里進行地震災害潛勢分析，推估災損情況（如圖 8-5）。

依照北屯區地區災害防護計畫（106）之推估，大坑所在 6 里中，以和平里受地震影響較大。

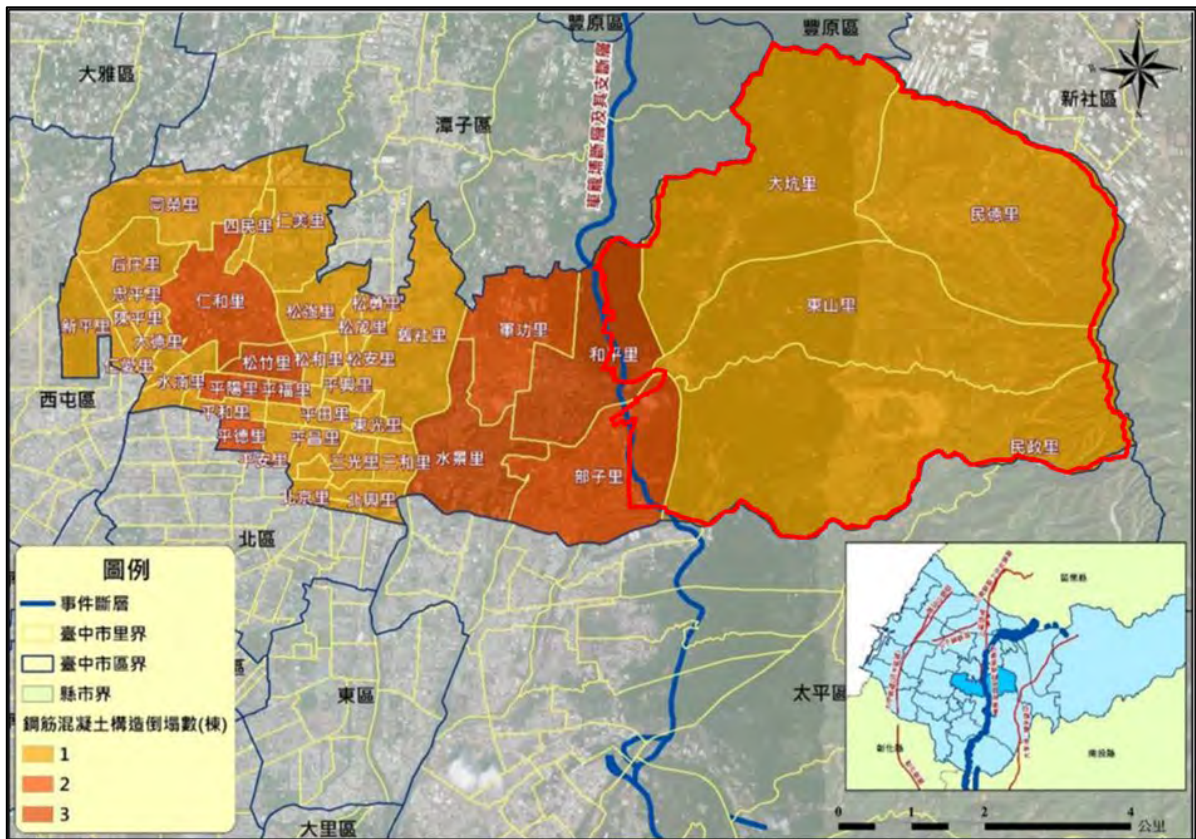


圖 8-5 震災模擬事件各里鋼筋混凝土造全倒棟數推估

資料來源：臺中市北屯區地區災害防救計畫（108.11）。

四、毒性化學物質災害

（一）災害特性及歷史災害

目前臺灣地區對於處理重大毒性化學物質災害政策，僅著重於事故發生後之緊急應變策略。使用列管毒性化學物質（310 種）廠商及使用量達一定數量者，每年須向當地主管機關（環境保護局）申報。依照北屯地區災害防救計畫（106），毒性化學物質分為 4 類，第 1 類係環境中不易分解，致污染環境或危害人體健康者；第 2 類有致腫瘤或其他慢性疾病等作用者；第 3 類為化學物質經曝露將立即危害人體健康或生物生命者；第 4 類為有污染環境或危害人體健康者。

本區過去在毒性化學物質災害上並無重大災例，北屯區 3 處列管之毒化物運作場所，有 1 處位於本計畫範圍內，即中臺科技大學。

（二）災害潛勢分析

毒性化學物質中，第 3 類急毒性運作場所周邊 800 公尺為高潛勢區，依列管毒化之點位周邊 800 公尺為疏散範圍劃設潛勢範圍，並依毒化物擴散量及風向、人口

分布情形，研判發生災害之可能性與影響範圍。本計畫區以廊子里受毒性化學物質災害危險程度較高（如圖 8-6）。

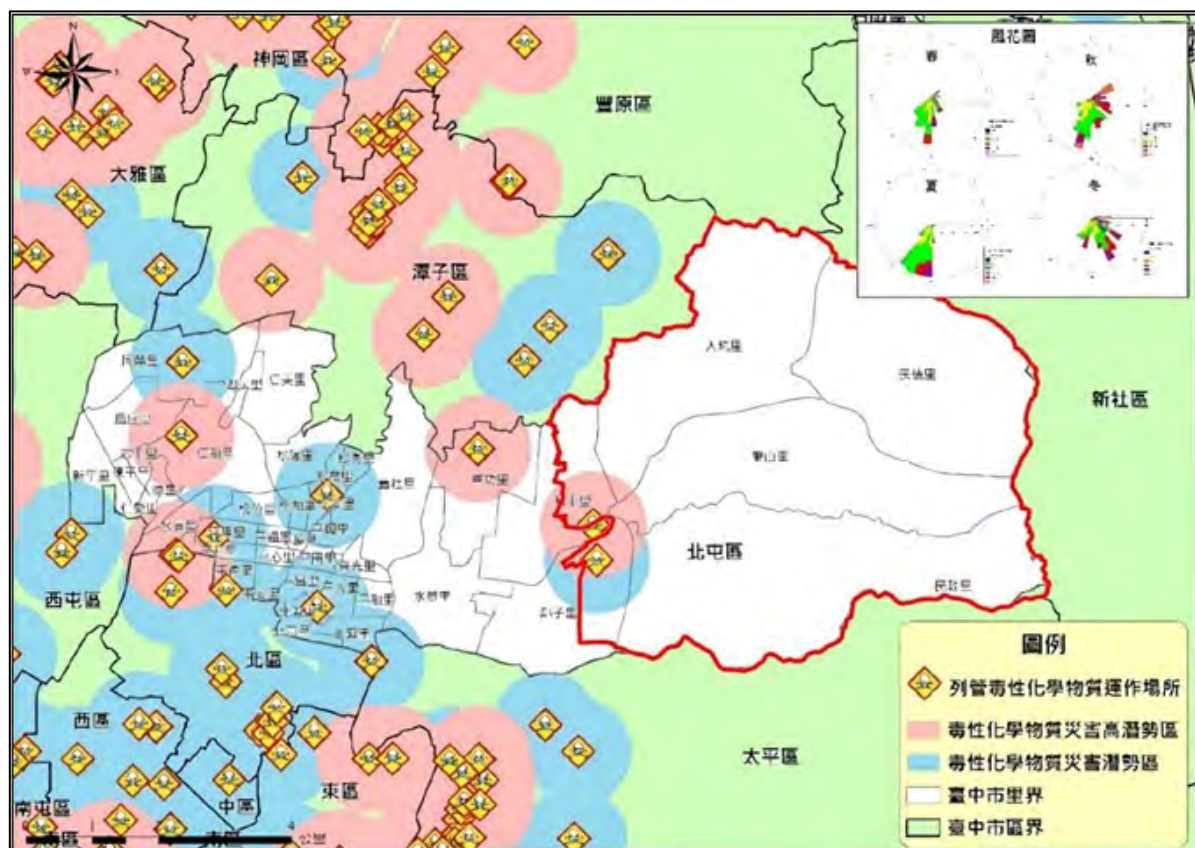


圖 8-6 毒性物學物質災害潛勢圖

資料來源：臺中市北屯區地區災害防救計畫（108.11）。

五、重大交通災害

（一）道路重大交通事故

因本計畫區範圍無軌道系統，僅針對道路系統分析重大事故潛勢區，以計畫區 104 至 107 年所發生之 A1 類事故資料統計彙整交通災害路口如表 8-7。

表 8-7 計畫區 104 至 107 年交通災害路口(A1)彙整表

日期	肇事原因	路段	路口
104 年 5 月 7 日	未依規定讓車	東山路二段	65 巷口
105 年 1 月 27 日	左轉未依規定	東山路二段	民德橋前
106 年 12 月 19 日	違反號誌管制或指揮	東山路	光西巷
107 年 5 月 2 日	搶越行人穿越道	東山路二段	96-8 號前

（二）災害潛勢分析

因計畫區道路屬一般道路系統，災害潛勢分析是以易肇事路口作為分析準則，若易肇事路口為連續路口則該路段列為易肇事路段，以分向線左右各 10 公尺劃為高潛勢區。

依據臺中市北屯區地區災害防救計畫之重大交通事故災害潛勢圖，東山路屬線道危險潛勢範圍，沿線有 3 處曾有 A1 交通事故災害。

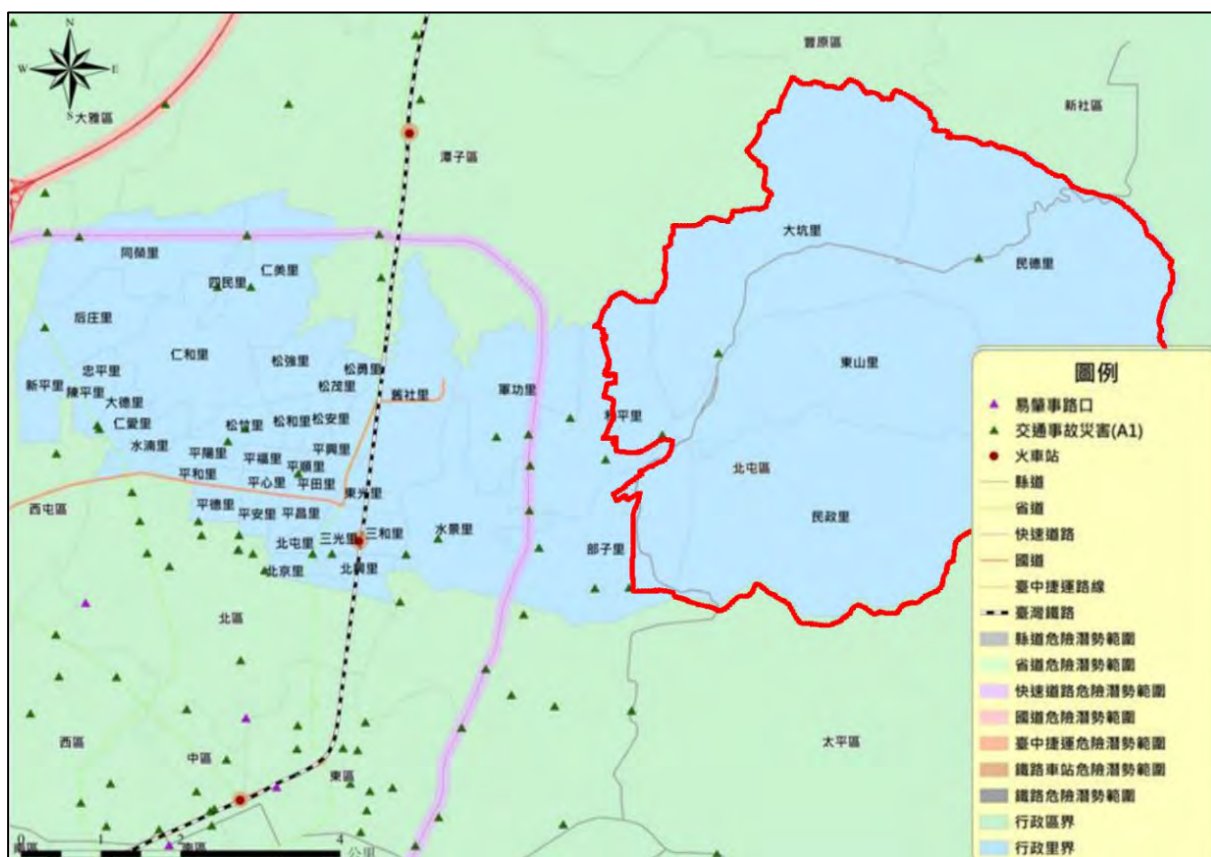


圖 8-7 重大交通災害潛勢圖

資料來源：臺中市北屯區地區災害防救計畫（108.11）。

六、小結

依據大坑地區地質特性及歷史災害分析結果，天然災害主要類型為坡地災害及地震災害，針對災害預防措施作為以強化土地利用管制、治山、防洪、排水、坡地等規劃管制及訂定補助輔助措施為要，災前整備以強化災害監測、預報、及警報發布等事項。災害發生時應變措施，針對防救災系統規劃宜著重在災區預防性疏散避難與妥適收容安置，迅速搶修交通大眾運輸、維生系統、水利及農業設施。故對於計畫區之防災措施規劃回歸定期通盤檢討實施辦法之規定，針對都市防災避難場所及設施、流域型蓄洪及滯洪設施、救災路線、火災延燒防止地帶等事項進行規劃及檢討。

貳、防災計畫

一、防救災系統規劃

有鑑於近年來災害損失日趨嚴重，必須建立完整都市防災規劃架構系統，本計畫基於現有防救災資源之下，擬定都市防災對策及落實防災計畫，期望達到安全都市願景。

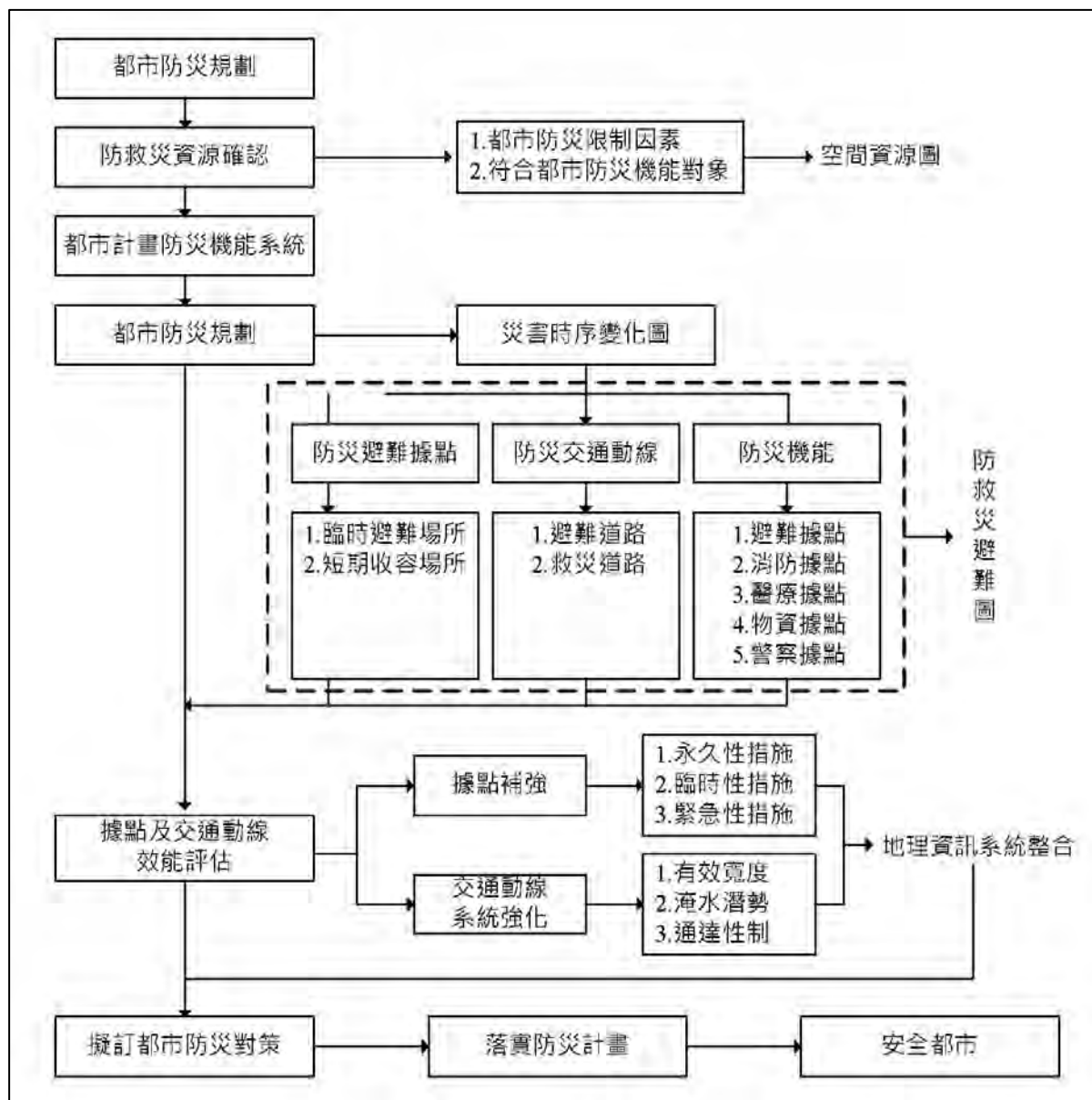
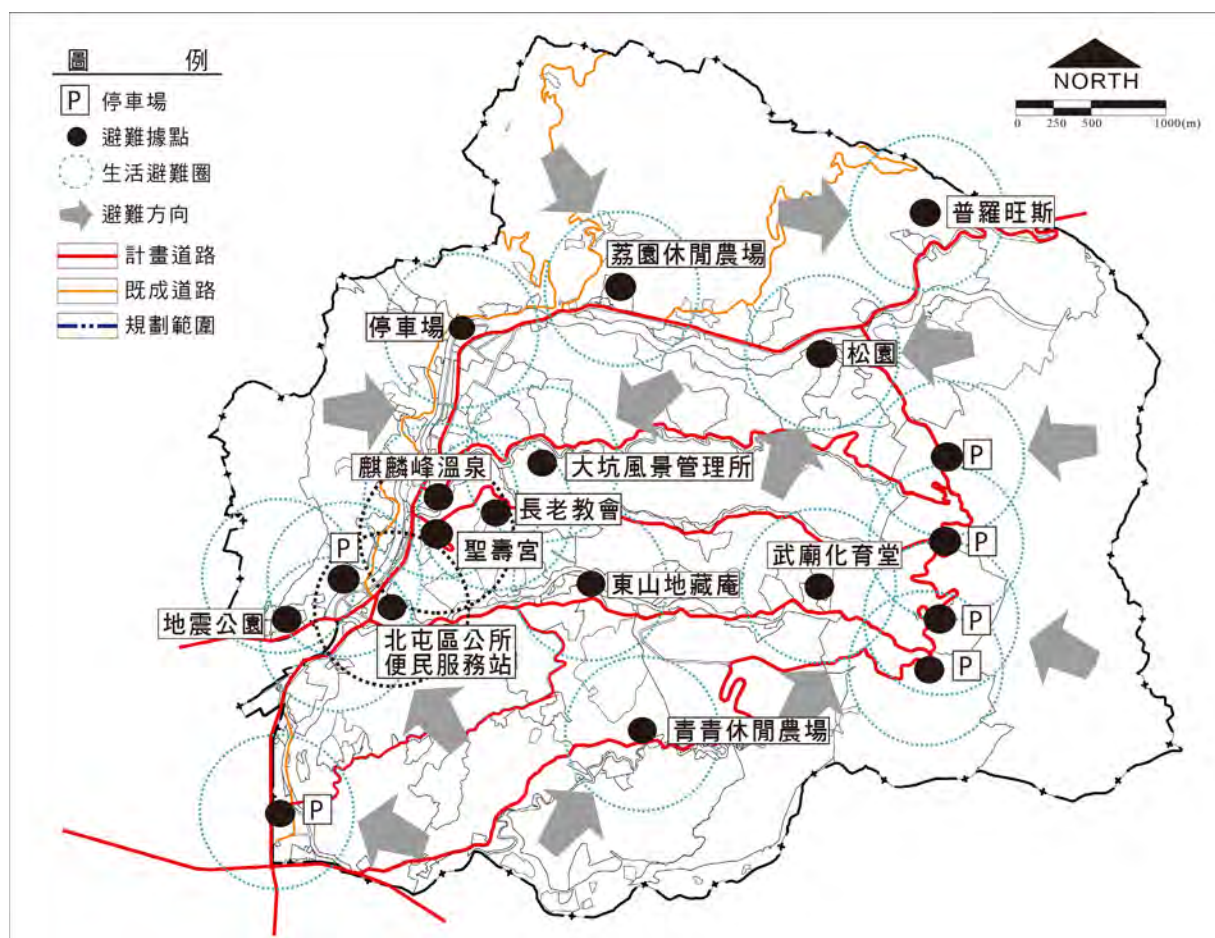


圖 8-8 都市防災規劃架構系統圖

二、防災生活圈區劃

防災生活圈之劃分有利於指定其防災避難場所及設施，依各防災生活圈人口活動規模及分區配置特性，檢討坡地災害所及地區防救公共設施所需之種類及數量是否充足，並可依據防災生活圈之災害特性與潛勢，針對不足之防災避難場所與設施予以補充。

針對計畫區內人口聚集稠密處，以避難據點為圓心，向外擴展半徑 600 公尺之服務範圍，設計成為防災生活圈，此一距離約在步行時間 10~15 分鐘範圍內，是大坑地區住民可接受的等時圈。故在此一圈域內之住民皆應熟悉避難方向及避難據點場所位置，融入大坑地區住民的日常生活中。



三、防救災據點

（一）指揮中心

具有優良的地理位置，以及高度的交通可及性及易行性，得以在發生災變同時，發揮如心使臂的訊息傳導機能，擔負起指揮中樞的任務，本計畫區指揮中心為屬文教區的中臺科技大學。

（二）防救災據點

防災據點應具有雙重功能，其一為擔任計畫區的對外窗口，負責對外輸運災民至安全場所及將傷者護送至醫療機構；另一為擔任計畫區的對內補給站，負責對內輸運食物、醫療物品、生活必需品等，維持計畫區的都市機能，故防災據點是計畫區的重要資訊傳播中心，因此，依循都市防災空間系統規劃，本計畫區分為空、陸運兩種防災據點：

1.空運防災據點

大坑國小規劃為計畫區北側的空運防災據點，臺中高爾夫球場得規劃為計畫區南側的空運防災據點，共同分擔計畫區的空中救災任務。

2.陸運防災據點

以經補庫作為計畫區西側的防災據點，負責臺中市區的防災運輸樞紐；以東山樂園作為計畫區東側的防災據點，負責新社地區的防災運輸樞紐。

（三）收容中心

係提供災民臨時生活之場所，除提供作庇護所外，更應具有安撫心靈的功用，應具備「中長期收容場所」的規模，以協助災民進行家園的復建，本計畫區收容中心為逢甲國小（文小2）、地震公園（公3）、十方啟能中心、中正露營區（公11）、臺中美國學校及區外的弘光科技大學附設老人醫院與市立安養院、市立殘障復健院。

（四）消防據點

消防據點的建置主要以消防分隊為指揮所，配合防災避難圈的劃分與消防分隊轄區範圍，分派消防分隊的服務範圍，計畫區內目前並無消防分隊，因此，以鄰近的東山消防分隊為消防據點，並輔以前述避難收容所為臨時觀哨所，儲備消防器材、水源，以因應緊急情事。

（五）警察據點

警察據點的設置目的是進行情報資訊蒐集及災後秩序維持，以便災害指揮所下達正確之行動指令，其服務範圍同前述消防據點之劃分模式，以機 1 東山派出所為警察據點，進行情報的蒐集與發布，再視計畫區未來都市發展程度增設警察據點。

四、防救災動線

依道路層級及視道路系統實質空間條件，指定緊急輸運動線、救援輸送道路及警消指揮調度動線，說明如后：

（一）緊急運輸道路

緊急輸運動線應擇計畫區計畫道路較寬的路段為之，且以能形成環狀運輸路網的計畫道路組成較佳，包括東山路、廊子路、太原路、北坑巷、橫坑巷、連坑巷。

（二）救援輸送道路

原則上區內 4M 以上的既成道路均應作為救援輸送道路，並藉由適當指示標誌引導救災行動之進行。

（三）警消指揮調度動線

警消指揮調度空間及動線應配合以中臺科技大學作為計畫區的防救災指揮中心詳予指定，包括東山路、廊子路、太原路、北坑巷、橫坑巷。

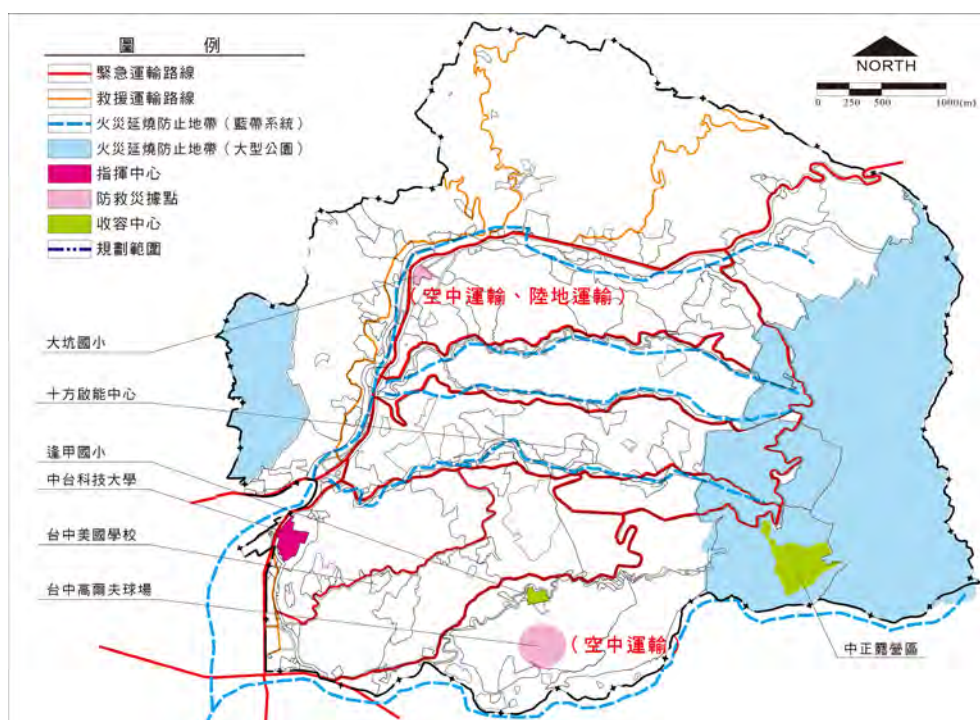


圖 8-10 防救災空間及動線規劃示意圖

第九章 實施進度與經費

第一節 開發方式

一般風景特定區開發事業計畫有組織編製、管理制度、法規、人力、物力、安全與服務素質等實際問題，本計畫得藉由全部、部分業務或者建設的民營化解決風景特定區之人事及經費僵化或管理制度不健全等問題，亦可藉由民間力量及資金的挹注來增加地方發展活力。

然而，政府部門與私人企業共同發展遊憩設施或其輔助設施的方式不一，即可針對不同的觀光遊憩分區（如旅館區、遊憩區等）或指定設施項目（如旅客服務中心）選擇較為合適的開發經營主體。實際之開發項目與量體，則由投資者依當時市場導向進行開發與經營管理。

表 9-1 開發經營主體表

開發經營主體 分區/用地	公部門	公私合營	私部門
旅館區	輔導	—	民間合作開發
遊憩區	管理/輔導	—	民間合作開發
風景區	管理	—	民間合作開發
公園、兒童遊樂場、綠地用地	—	政府開發再轉由民間認養維護	委託民間開發 認養維護
停車場用地	—	可採 BOT	委託民間開發 認養維護
道路用地	—	政府開發再轉由民間認養維護	—
排水道用地	—	政府開發再轉由民間認養維護	—
其他公共設施用地	政府開發及經營		

資料來源：本計畫彙整。

第二節 開發經費及進度

壹、開發經費

都市計畫事業之興建所需經費龐大，以當前政府有限之建設經費，極難全面推動都市建設，除以獎勵投資方式鼓勵私部門興辦，以及公共設施與公共事業之使用者，如電信及自來水等，由各該公共事業機構價購或徵收配合辦理外，計畫區內各項尚未開闢之公共設施用地，則由本府以公地撥用或逐年編列預算方式取得。

在經營管理方面，各項公共設施用地得依其使用性質委託經營，以減輕政府財政負擔並促進公私合夥機制之建立，分述如下：

- 一、機關用地、公園用地、停車場用地、綠地用地、排水道用地以及圓環、人行天橋、地下道及高架橋樑等公共設施，本府得獎勵私部門、民間企業、學術單位、專業團體等興建、修建或認養管理維護；其獎勵之項目、範圍及期限等事項，由本府定之。
- 二、為改善環境景觀，獎勵民間參與街道家具之設置及營運管理，本府得提供土地或設施租予私人或團體投資辦理，並准收取一定費用；其獎勵之項目、範圍、期限、收費及租金收取等事項，由本府定之。

為求計畫區有次序之發展，避免公共設施投資之浪費，予以實施分期分區發展，其範圍包括遊憩區及公共設施用地等都市發展用地。茲就短期及中長期發展計畫說明之：

表 9-2 分期分區發展期程及範圍表

期別	短期	中長期
年度	1-5 年	6-20 年
範圍	遊憩區、東山路、機 2 用地、機 3 用地、機 4 用地、機 5 用地、機 6 用地、公 10 用地、公 11 用地、公 12 用地、兒童遊樂場用地、停車場用地、綠 2~綠 9 用地、綠 16 用地	其餘土地使用分區、綠 1 用地、綠 10~綠 15 用地及其他公共設施用地

貳、短期發展計畫（1-5 年）

短期發展計畫以重點地區之發展並闢建主要公共設施為主。其項目與內容如下：

一、重點發展地區

在「里山大坑・和諧共生」之發展願景下，透過開發獎勵誘因創造與當地生態、地形地貌和諧的休閒遊憩環境，因此藉由計畫區內遊憩區之優先發展，以有效誘導開發優質的樂活、生態休閒渡假場域。

二、主要公共設施

經由主要道路用地（20M-1）、機關用地（機 2、機 3、機 4、機 5 及機 6）、大型公園（公 10、公 11 及公 12）、兒童遊樂場、停車場及位於重要休憩據點的綠地用地之開闢，提供計畫區基本公共設施需求、休閒產業發展之基礎。

參、中長期發展計畫（6-20 年）

中長期發展計畫以強化各遊憩據點及提供完善的旅遊服務設施為主。其項目與內容如下：

一、土地使用分區

基於計畫區之持續發展與再發展，透過再開發計畫促成各旅遊據點之形塑與居住環境之改善，包含住宅區、旅館區、遊憩區及風景區等。

二、次要公共設施

綠 1 用地、綠 10~綠 15 用地、小型公園及排水道等公共設施之完成。

表 9-3 實施進度及經費表

單位：萬元

項目	未開闢面積 (公頃)	未取得面積 (公頃)	土地取得方式				已徵收購得土地之開闢經費(萬元)				主辦單位	預定完成期限	經費來源
			徵收或價購	市地重劃	公地撥用	其他	土地徵購費	整地費	工程費	合計			
公 1	0.00	0.01	✓			✓	63	0	0	63	臺中市政府	依工程設計進度完成	民間投資或市府編列預算
公 2	0.00	0.03	✓			✓	189	0	0	189			
公 3	0.00	0.67	✓			✓	4,221	0	0	4,221			
公 4	0.00	0.28	✓		✓	✓	1,764	0	0	1,764			
公 7	0.00	0.00					0	0	0	0			
公 8	1.77	0.01					63	354	3,540	3,957			
公 9	0.00	1.15	✓			✓	7,245	0	0	7,245			
公 10	0.00	0.29	✓			✓	1,827	0	0	1,827			
公 11	0.00	10.03	✓		✓	✓	63,189	0	0	63,189			
公 12	0.50	0.00			✓		0	100	1,000	1,100			
兒 2	0.32	0.01	✓			✓	63	64	640	767			
兒 3	0.18	0.01	✓		✓	✓	63	36	360	459			
機 1	0.00	0.03	✓			✓	189	0	0	189			
機 2	0.26	0.01	✓			✓	63	52	520	635			
機 3	0.22	0.00					0	44	440	484			
機 4	0.64	0.00					0	128	1,280	1,408			
機 5	0.11	0.00					0	22	220	242			
機 6	0.07	0.00					0	14	140	154			
機 7	0.00	0.00			✓		0	0	0	0			
機 8	0.00	0.00			✓		0	0	0	0			
文小 2	0.00	1.24	✓		✓	✓	7,812	0	0	7,812			
停 3	0.56	0.00					0	112	1,120	1,232			
停 4	1.59	0.00					0	318	3,180	3,498			
停 5	2.04	0.00					0	408	4,080	4,488			
停 6	0.44	0.00					0	88	880	968			
停 7	0.25	0.25	✓			✓	1,575	50	500	2,125			
綠 1	4.91	3.68	✓		✓	✓	23,184	982	9,820	33,986			
綠 2	0.01	0.00			✓		0	2	20	22			
綠 3	0.06	0.00			✓		0	12	120	132			
綠 4	0.04	0.00			✓		0	8	80	88			
綠 6	0.18	0.01	✓			✓	63	36	360	459			
綠 7	0.52	0.38	✓			✓	2,394	104	1,040	3,538			
綠 8	0.84	0.00					0	168	1,680	1,848			
綠 9	0.32	0.00					0	64	640	704			
綠 10	39.30	2.34	✓			✓	14,742	7,860	78,600	101,202			
綠 11	11.36	3.76	✓			✓	23,688	2,272	22,720	48,680			
綠 12	9.17	1.27	✓			✓	8,001	1,834	18,340	28,175			
綠 13	18.99	3.21	✓			✓	20,223	3,798	37,980	62,001			
綠 14	6.61	3.54	✓			✓	22,302	1,322	13,220	36,844			
綠 15	0.02	0.00	✓			✓	0	4	40	44			
排水道用地	12.26	0.04	✓			✓	252	2,453	24,526	28,231			
道路用地	76.49	32.75	✓		✓	✓	206,325	15,298	152,980	374,603			
小計	190.84	0.00					411,453	38,133	381,326	830,912			

註 1：表內面積應以依據核定圖實地分割測量面積為準。

註 2：公告現值以 4,500 元/m²概估，土地取得費用暫以公告現值加 40%計，實際仍應依徵收當期市價查估結果為準。

註 3：部分綠 1、綠 2、綠 3、綠 4、機 7、機 8、部分兒 3 及部分公 4 之土地應由臺中市政府向國有財產署撥用取得。

註 4：細廣兼停及細停 2 用地，係透過附帶條件以私人捐贈並開發完成後，移撥予臺中市政府取得。

註 5：部分 15M-2 道路用地及部分公 11 用地係由私人開發捐贈。

註 6：文小 2 用地未取得土地預計於 125 年前完成徵收作業（詳附件四）。

註 7：本表所編列開發經費及預定完成期限得視主辦單位財務狀況酌予調整。

第三節 附帶條件規定事項

壹、原計畫附帶條件

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」。

貳、本次通盤檢討附帶條件

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，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，未於限期內申請開發計畫或取得雜項使用執照者，依風景區管制，並於下次通盤檢討恢復為風景區。

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。

參、其他規定事項

註 1：訂定「風景區變更為住宅區檢討變更原則」：

- 1.申請變更範圍之基地規模須達 1,000m²以上，且範圍完整連接，連接部分最小寬度 10 公尺以上；倘四周被已開發建築基地、道路包圍者，則不在此限。
- 2.申請基地應臨接寬度至少 6 公尺之通路，該通路並應連接計畫道路。
- 3.申請人應依「都市計畫書圖製作規則」之規定製作變更都市計畫書圖，變更為住宅區，報請內政部逕予核定，免再提會討論。
- 4.應提供申請變更範圍面積 35%之可建築土地或折繳代金，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。
- 5.申請變更為住宅區之土地，依特一種住宅區相關規定管制。
- 6.申請變更範圍內全部土地所有權人應就回饋內容與臺中市政府簽訂協議書，並納入變更都市計畫書規定。

註 2：訂定「風景區(原遊憩區)變更為住宅區檢討變更原則」：

- 1.申請變更範圍應臨接計畫道路，基地規模須達 1 公頃以上且範圍完整連接，連接部分最小寬度 10 公尺以上；倘四周被已開發建築基地、道路包圍者，則不在此限。
- 2.應自行擬定細部計畫(無償提供變更範圍總面積 35%以上之公共設施用地予臺中市政府，且公共開放空間應集中留設)，俟臺中市都市計畫委員會審定細部計畫後，再檢具變更主要計畫書、圖報由內政部逕予核定後實施。
- 3.基地條件特殊或應回饋之土地面積 1,000 平方公尺以下者，經市都委會同意者，得全部或一部採代金方式折算繳納。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原則」辦理。
- 4.申請變更為住宅區之土地，依特一種住宅區相關規定管制。
- 5.申請變更範圍內全部土地所有權人應就回饋內容與臺中市政府簽訂協議書，並納入變更都市計畫書規定。

第十章 其他事項

第一節 其他應表明事項

本次通盤檢討由農業區變更為風景區或住宅區之案件，於 103 年特定區計畫擬定前均為風景區，經檢討符合原規劃意旨故回復為風景區或訂正為住宅區，不適用「都市計畫農業區變更使用審議規範」相關規定，亦非屬「農業發展條例」農業用地變更之情形。

第二節 後續應辦理事項

本次通盤檢討業經內政部都市計畫委員會 111 年 8 月 30 日第 1018 次會議、112 年 1 月 17 日第 1026 次會議及 114 年 2 月 11 日第 1072 次會議審議通過，因本計畫部分變更案件涉及附帶條件之執行事宜，為避免影響地方發展，故依照前開紀錄「臺中市政府得視實際發展需求，分階段報請內政部核定後依法公告發布實施。」之會議決議，先行報請核定後，依法發布實施，以為各項建設執行之依據。

其餘訂正案（計 6 案）及變更案（計 9 案）則納入後續階段，再行辦理報部核定事宜。有關後續階段之應辦事項說明如下，其相關變更內容及審查意見，詳請參閱內政部都市計畫委員會 111 年 8 月 30 日第 1018 次會議、112 年 1 月 17 日第 1026 次會議及 114 年 2 月 11 日第 1072 次會議紀錄。

壹、經內政部都市計畫委員會第 1018 次會議審議通過案件

一、需完成附帶條件之案件：新編號變 50 案

附帶條件(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。

表 10-1 需完成附帶條件始得發布實施變更案變更內容明細表

新編號	審議編號	原編號	變更位置	變更內容		變更理由	備註
				原計畫	新計畫		
變 50	變 48	人 127、逕 16	大 滿 段 567 地號等 6 筆土地旅館建築開發案（開發許可案位置編號 141）	農業區 (1.33 公頃)	風景區 (1.33 公頃) 附帶條件 (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。	1.本案於 103 年 4 月 16 日檢送開發計畫書及申請書，然因尚未完成水土保持計畫書及環境影響評估審查，經本府 103 年中市都管字第 1030061970 號函退還予申請人補正，後因其補正資料環境影響評估、水土保持審查尚未完成，未能及於 105 年 4 月 29 日審竣。 2.依陳情人提供之土木工程技師簽證之坡度分析及地質敏感地查詢佐證資料，該土地部分屬可建築使用基地。另考量大坑	

新 編號	審議 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		
						地區於 921 地震後觀光旅遊嚴重受創，日光溫泉會館對在地觀光旅遊具有指標性之作用，且臺中市政府觀光旅遊局亦針對本案變更分區乙節，以 108 年 10 月 21 日中市觀管字第 1080017368 號函復略以：「…本局基於觀光發展，樂觀其成…」。 3. 本案符合開發許可案件類型與建議處理原則 D-2 類，故依開發許可核准內容附帶條件回復為風景區。	

註：1.表內面積僅供參考，實際面積應以依據核定圖實地分割測量面積為準。

2.表內「原編號」欄係指人民團體陳情案件編號；「審議編號」欄係指內政部都市計畫委員會第 1018 次會議審議之案件編號。



圖 10-1 變 50 案變更計畫示意圖

二、需與土地所有權人簽訂協議書之案件：新編號變 24、變 40、變 41、變 58、變 59、變 63 案

包括一處風景區變更為住宅區、以及宗教專用區附帶條件變更案。

表 10-2 需簽訂協議書變更案變更內容明細表

新編號	審議編號	原編號	變更位置	變更內容		變更理由	備註
				原計畫	新計畫		
變 24	變 22	增 2 、 人 18 、 人 21 、 人 86	廊子路以西（祥順十街）非屬山坡地範圍之風景區	風景區 (0.49 公頃)	住宅區 (0.49 公頃) 附帶條件(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。	1.祥順十街南側之風景區屬於大坑風景特定區與廊子區段徵收區間夾雜之風景區，考量其發展特性已不具備風景區為保育及開發自然環境而劃定之性質，且其與毗鄰之特一種住宅區多屬同一宗建築基地，為加速改善土地使用計畫之合理性，故併鄰近分區附帶條件變更為住宅區，於細部計畫則指定屬於特一種住宅區。 2.參照「臺中市都市計畫主要計畫（第四次通盤檢討）（第二階段）案風景區變更為住宅區回饋比例 50%，以及本計畫區特一種住宅區容積率 100%約僅臺中市都市計畫主要計畫風景區變更為住宅區基準容積率 140%之 71%，酌予折減並取整數，回饋比例訂為 35%。 3.本案改採代金回饋之計算基準則依「臺中市都市計畫土地使用變更回饋審議原則」辦	本案私有土地所有權人應就回饋內容與臺中市政府簽訂協議書，並納入計畫書敘明。

新 編號	審議 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		
						理，以符合全市通案原則。	
變 40	變 38	人 60	無極聖會 修緣寺	農業區 (1.00 公頃)	宗教專用區(宗專 12) (1.00 公頃) 附帶條件(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。	1.社團法人金元聖主文化協會於 106 年 6 月 13 日取得民政局審認以現況輔導之證明文件，且符合「臺中市都市計畫宗教專用區劃設檢討變更處理原則」規定，並於 108 年 10 月 31 日「臺中市大坑風景特定區陳情變更為宗教專用區案件研商會議」補附寺廟發展構想，故依所陳土地大滿段 595、595-1 地號，變更為宗教專用區。 2.本案後續應依「臺中市都市計畫宗教專用區劃設檢討變更處理原則」續行辦理，故增訂附帶條件。	本案土地所有權人應就回饋內容與臺中市政府簽訂協議書，並納入計畫書敘明。
變 41	變 39	人 61	玄真堂	農業區 (0.15 公頃)	宗教專用區(宗專 13) (0.15 公頃) 附帶條件(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	1.社團法人臺中市北屯區玄真帝爺公信仰發展協會於 108 年 11 月 27 日取得民政局審認以現況輔導之證明文件，尚符「臺中市都市計畫宗教專用區劃設檢討變更處理原則」規定，故依所陳土地大觀段 231-3、231-4、231-5 不影響計畫道路範圍變更為宗教專用區。 2.依據「臺中市都市計畫土地使用變更回饋審議原則」之規定，應回	本案土地所有權人應就回饋內容與臺中市政府簽訂協議書，並納入計畫書敘明。

新 編號	審議 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		
					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。	饋之土地面積 1,000 平方公尺以下者，經市都委會同意者，得採代金方式折算繳納。本案變更回饋土地面積未達 1,000 平方公尺，故於附帶條件規定得改繳代金之條件。 3.本案後續應依「臺中市都市計畫宗教專用區劃設檢討變更處理原則」續行辦理，故增訂附帶條件。	
變 58	增 4	逕 4	玉佛寺	農業區 (1.27 公頃)	宗教專用區(宗專 14) (1.27 公頃) 附帶條件(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	1.玉佛寺於 103 年 4 月 28 日取得補辦寺廟立案登記，符合「臺中市都市計畫宗教專用區劃設檢討變更處理原則」第 5 條原則二之規定，得參考補辦寺廟登記立案登記證登載土地範圍予以變更。 2.本案後續應依「臺中市都市計畫宗教專用區劃設檢討變更處理原則」續行辦理，故增訂附帶條件。	本案土地所有權人應就回饋內容與臺中市政府簽訂協議書，並納入計畫書敘明。

新 編號	審議 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		
					變更。		
變 59	增 5	逕 5-1	金剛山般若學院宗專 8 西北側土地	農業區 (2.51 公頃)	宗教專用區(宗專 8) (2.51 公頃) 附帶條件(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。	1.金剛山般若學院使用之部分土地已於擬定特定區計畫時附帶條件劃設為宗教專用區（宗專 8），其西北側土地亦屬已補辦寺廟立案登記（於 92 年 12 月 25 日取得寺廟登記證）登載土地範圍，符合「臺中市都市計畫宗教專用區劃設檢討變更處理原則」第 5 條原則二之規定，得參考補辦寺廟登記立案登記證登載土地範圍予以變更，故依所陳土地北屯區大學段 90、91、92、95、96、109 地號等 6 筆土地變更為宗教專用區。 2.本案後續應依「臺中市都市計畫宗教專用區劃設檢討變更處理原則」續行辦理，故增訂附帶條件。	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。
變 63	增 9	逕 23	正讚書院	農業區 (0.70 公頃)	宗教專用區(宗專 15) (0.70 公頃) 附帶條件(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	1.正讚書院於 110 年 4 月 28 日取得民政局審認以現況輔導之證明文件，尚符「臺中市都市計畫宗教專用區劃設檢討變更處理原則」規定，故依所陳土地大豐段 34、35-8 地號範圍變更為宗教專用區。 2.本案後續應依「臺中市都市計畫宗教專用區	本案土地所有權人應就回饋內容與臺中市政府簽訂協議書，並納入計畫書敘明。

新 編號	審議 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		
					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。	劃設檢討變更處理原則」續行辦理，故增訂附帶條件。	

註：1.表內面積僅供參考，實際面積應以依據核定圖實地分割測量面積為準。

2.表內「原編號」欄係指逕向內政部陳情案件編號；「審議編號」欄係指內政部都市計畫委員會第 1072 次會議審議之案件編號；「新編號」欄係本計畫審議通過案件重新整理之編號。

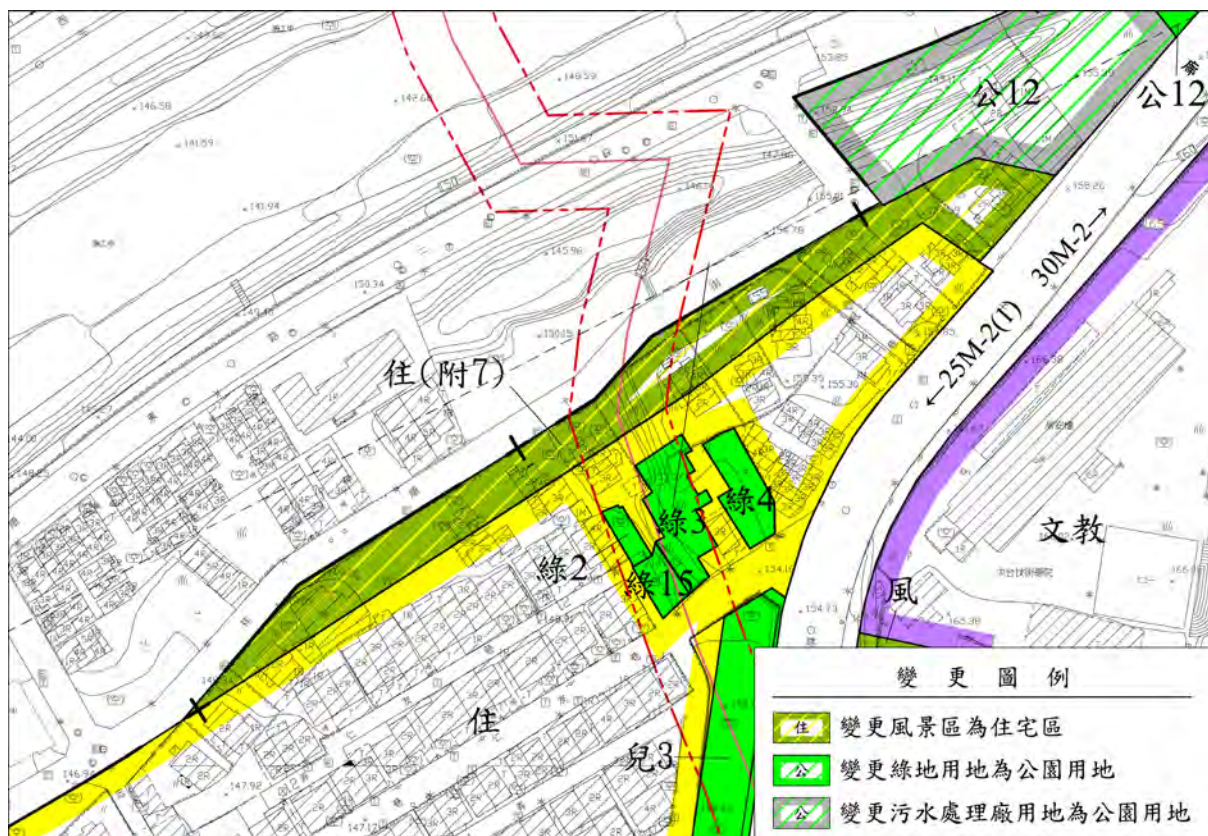


圖 10-2 變 24 案變更計畫示意圖

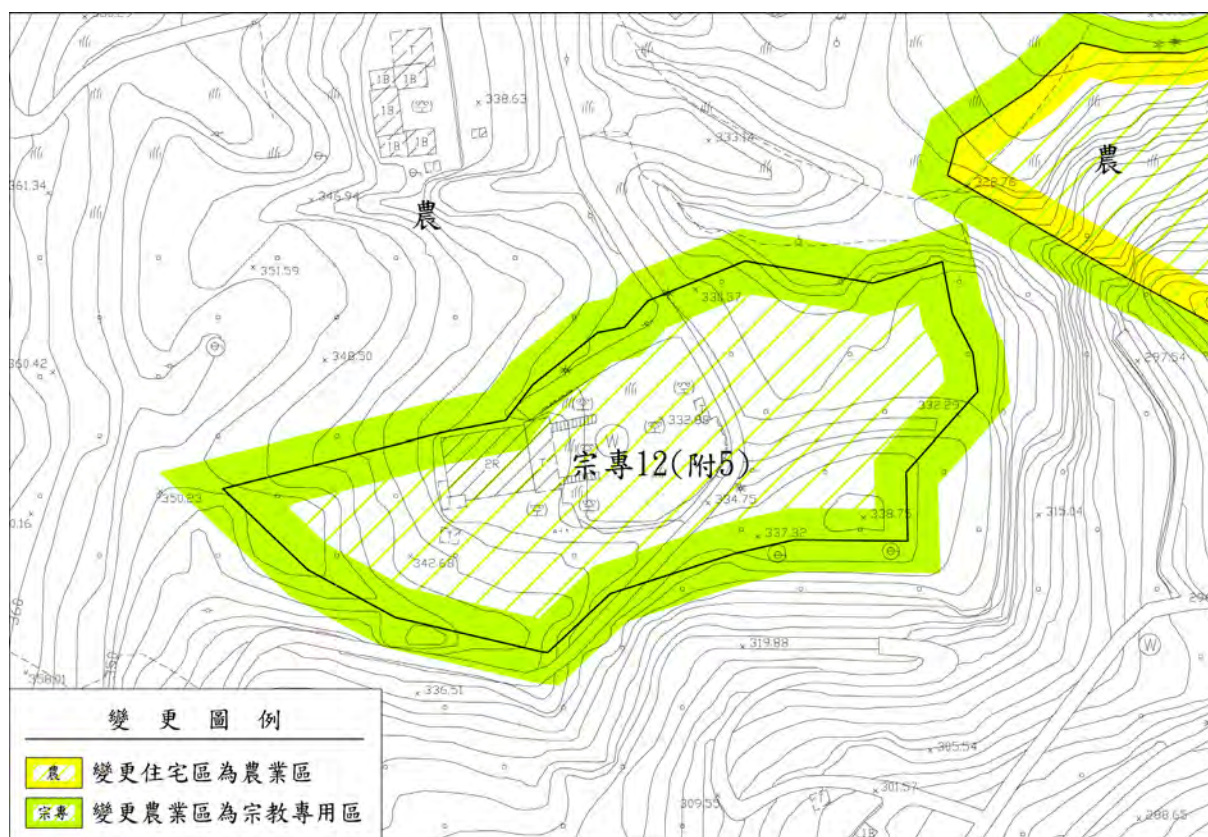


圖 10-3 變 40 案變更計畫示意圖

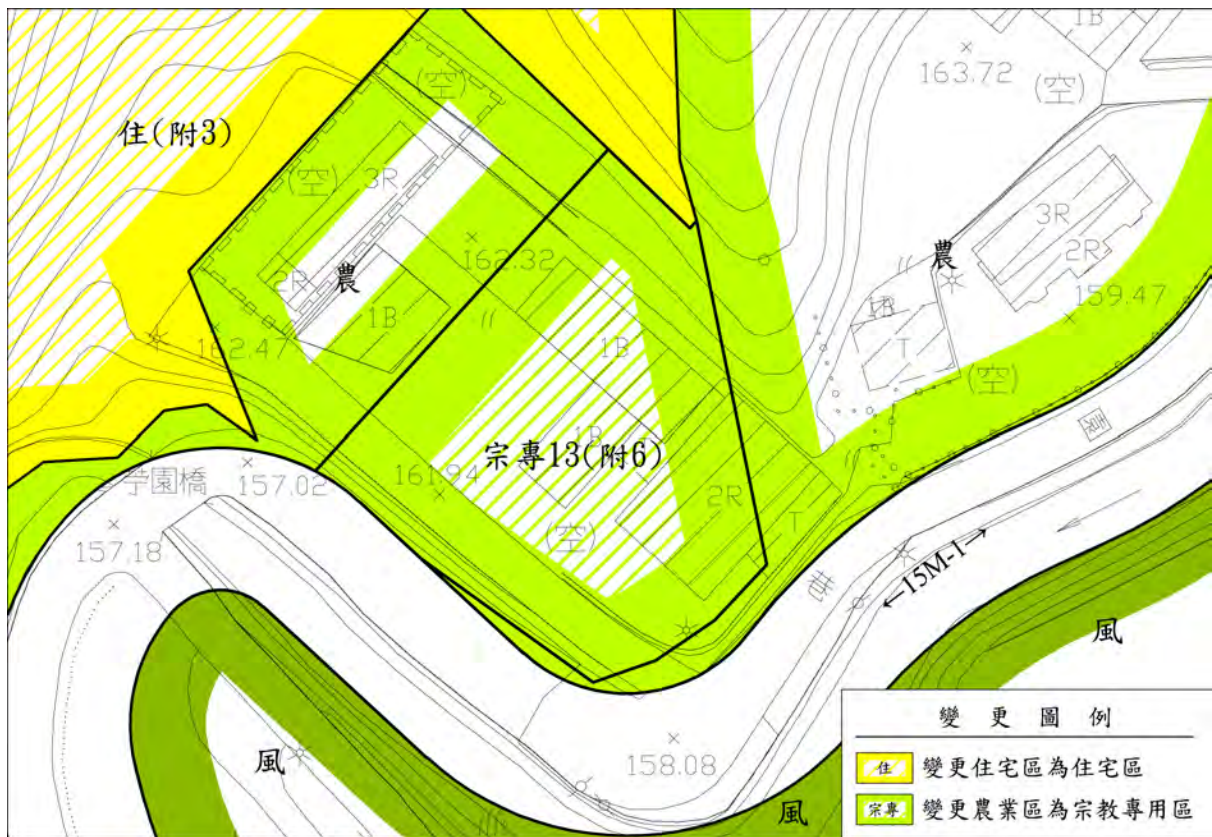


圖 10-4 變 41 案變更計畫示意圖

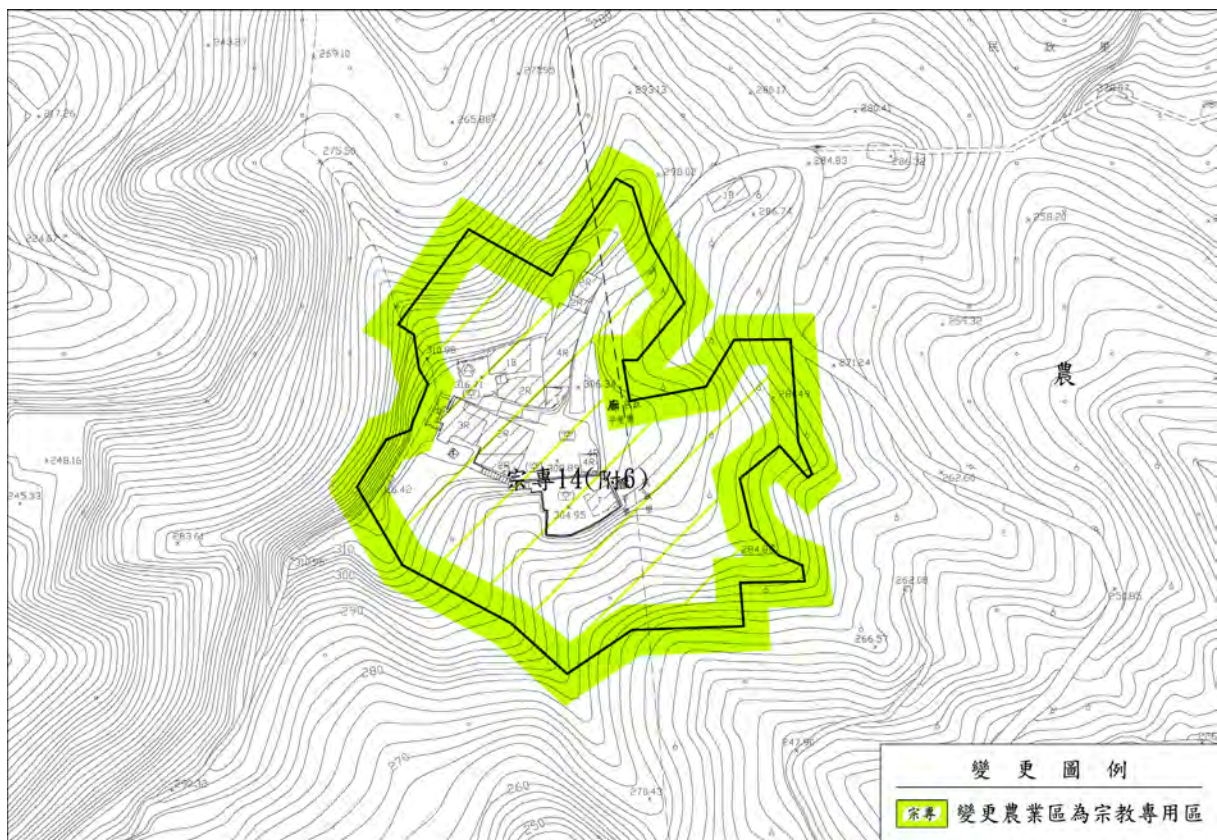


圖 10-5 變 58 案變更計畫示意圖

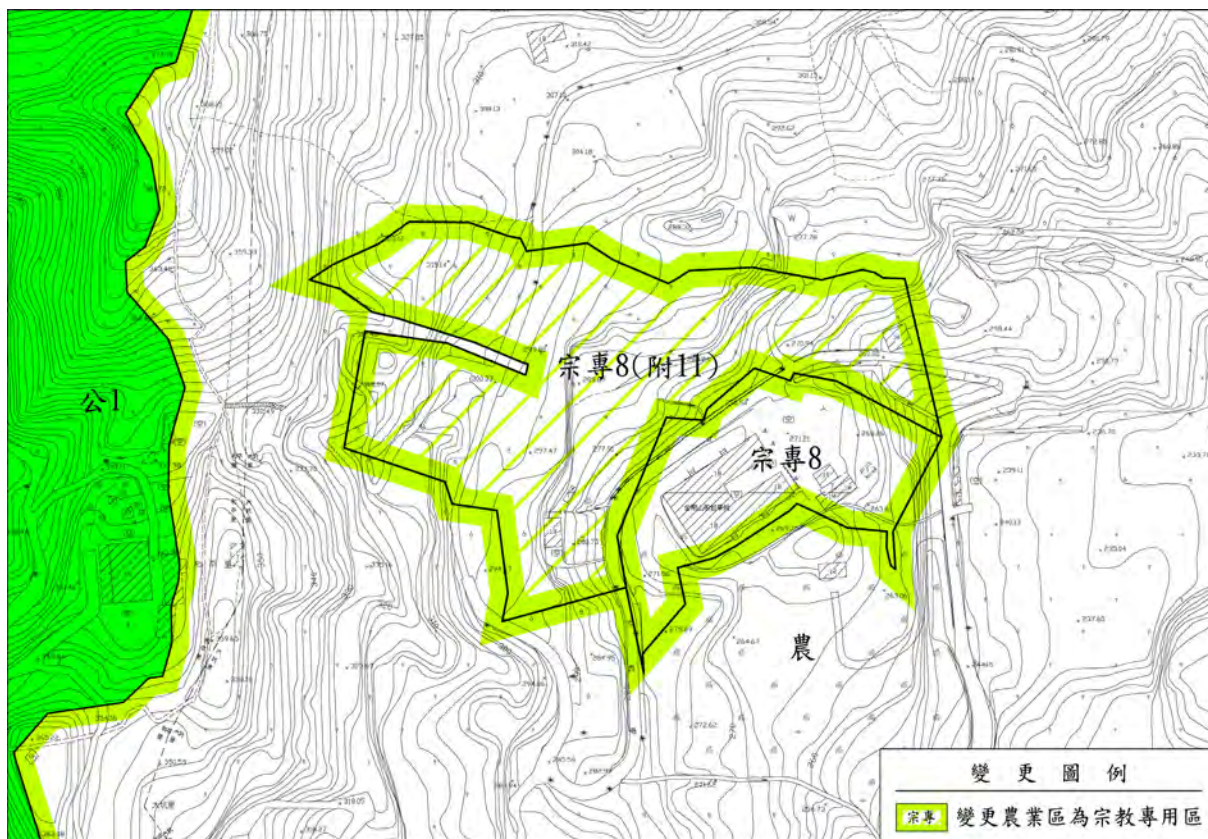


圖 10-6 變 59 案變更計畫示意圖

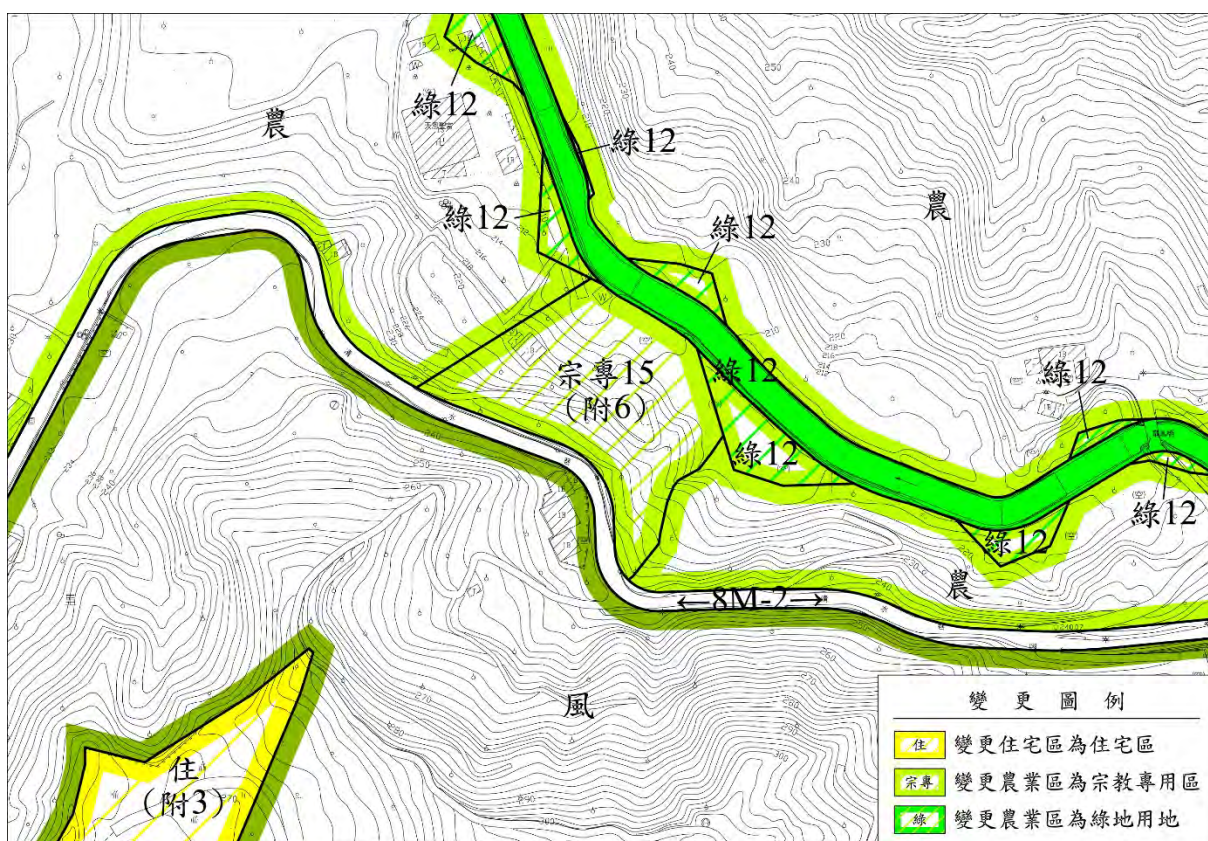


圖 10-7 變 63 案變更計畫示意圖

貳、依內政部都市計畫委員會第 1072 次會議決議再公展案

本案自 106 年 8 月 17 日起 30 天辦理公開展覽作業、自 112 年 11 月 27 日起再行辦理公開展覽 30 天，經歷次都市計畫委員會審議後新增變更案或變更案範圍超過公開展覽變更範圍部分，尚需依內政部都市計畫委員會第 1072 次會議決議，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。

表 10-3 內政部都市計畫委員會第 1072 次會議決議再公展訂正案變更內容明細表

新 編號	審議 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		
訂 17	訂 17	訂 18 、再 24	抱龍山莊 開發案 (開發許可案位置 編號 63)	遊憩區 (15.05 公頃) 農業區 (0.32 公頃)	風景區 (15.37 公頃)	1.本案原經臺中市政府依「大坑風景區開發許可審查要點」核發開發許可函，並經申請人依規申請並取得建築使用執照（核准文號：95 年 9 月 11 日府都發字第 0950187897 號、96 年 7 月 25 日府都發字第 0960166131 號、97 年 7 月 21 日府都發字第 0970172367 號；執照號碼：82 雜 020、85 中工建使字第 0660 號、95 雜 017）。 2.本案因土地所有權更迭，基於尊重法拍繳款人後續利用需要，原開發許可範圍除已劃設為系統性公共設施或受公共設施隔離部分仍維持原計畫，其餘回復為風景區，另依風景區相關規定申請開發。	
訂 28	訂 28	訂 22 、 訂 30	劉豐次住宅別墅開發案(開發許可案位置編號 67)	住宅區 (3.42 公頃) 綠地用地 (0.23 公頃)	住宅區 (3.65 公頃) 附帶條件(附 3)： 同訂 2 案附帶條件。	1.本案原經臺中市政府依「大坑風景區開發許可審查要點」核發開發許可函並經申請人申請開發（核准文號：84 年府工都字第 108508 號；執照號碼：86 雜 001），惟查申請人未依期限取得雜項使用執照，屬開	

新 編號	審議 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		
						發許可失效且已劃為特定分區案件，符合開發許可案件類型與建議處理原則 B-1 類，基於信賴保護原則，故維持住宅區(特二種住宅區)，惟為利於後續建築管理，仍應提出變更開發計畫，故增訂附帶條件。 2.依據臺中市政府 84 年核准之開發許可範圍，劉豐次住宅別墅開發案之許可範圍包含大華段 906 地號，現為綠地用地，故一併附帶條件訂正為住宅區（特二種住宅區）。	
訂 36	訂 36	訂 增 5 、再 10	濁水巷南側、禧悅山莊西側	住宅區 (0.46 公頃) 農業區 (0.03 公頃)	風景區 (0.49 公頃)	1.大華段 339、340 地號土地，於 103 年擬定特定區計畫時併同東側早期建築開發案禧悅山莊變更為住宅區，惟經查無臺中市政府核發開發許可函之紀錄，亦非屬禧悅山莊建照範圍，故無維持特二種住宅區之條件。 2.經查核『1/5000 坡地防災環境地質敏感資料庫』，陳情土地非屬發展潛力低、很低土地面積約 0.19 公頃，惟考量分區完整性，除系統性公共設施或受公共設施隔離土地外，8M-1 計畫道路南側大華段 344 地號部分農業區一併回復為風景區，另依風景區相關規定申請開發。	
訂 44	訂增 1	-	橫坑巷東平橋北側住宅區	住宅區 (6.85 公頃)	風景區 (6.85 公頃)	大豐段 160、160-1、160-2、160-3、161、161-1 地號，經查屬開發許可前早期取得雜項使用執照(82 雜使 2379)，尚未依建築計畫開發完成案件，且查無開發許可申請紀錄，符合開發許可案件類型與建議處理原	

新 編號	審議 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		
						則 E 類，故檢討回復為風景區。	
訂 45	訂增 2	-	大 貴 段 411 地號	住宅區 (0.75 公頃)	農業區 (0.75 公頃)	大貴段 411 地號，經查臺中市政府無核發開發許可函之紀錄，亦查無建造執照套繪紀錄，故依開發許可案件類型與建議處理原則 A-3 類，併鄰近分區訂正為農業區。	
訂 46	訂增 3	再 52	古茶禪林	農業區 (0.04 公頃)	宗教專用區 (宗專 6) (0.04 公頃)	大榮段 288 地號部分土地已於 103 年擬定特定區計畫變更為宗教專用區(宗專 6)，餘東側土地經查亦屬合法寺廟本廟登載土地範圍(92 年 9 月 17 日中市寺登字第 123 號)，符合本市都市計畫宗教專用區劃設檢討變更處理原則之原則一情形，故依寺廟登記證表登載土地範圍予以訂正為宗教專用區，免予回饋。	

註：1.表內面積僅供參考，實際面積應以依據核定圖實地分割測量面積為準。

2.表內「原編號」欄係指逕向內政部陳情案件編號；「審議編號」欄係指內政部都市計畫委員會第 1072 次會議審議之案件編號；「新編號」欄係本計畫審議通過案件重新整理之編號。

表 10-4 內政部都市計畫委員會第 1072 次會議決議再公展變更案變更內容明細表

新 編號	審議 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		
變 67	增 13	逕 34	中 州 收 圓 天 道 總壇	風景區 (0.57 公頃)	宗教專用區(宗專 16) (0.28 公頃) 宗教專用區(宗專 16) (0.29 公頃) 附帶條件(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	1.中州收圓天道總壇係於 101 年 11 月 4 日依「寺廟登記規則」規定取得合法寺廟登記(101 中市寺登字第 146 號)，本廟登載所在地大豐段 863 地號符合本市都市計畫宗教專用區劃設檢討變更處理原則之原則一情形，故變更為宗教專用區，免予回饋。 2.基於土地整體合理利用考量，大豐段 859、860、862 地號等 3 筆土地，依	本 案 土 地 所 有 權 人 應 就 回 饋 內 容 與 臺 中 市 政 府 簽 訂 協 議 書，並 納 入 計 畫 書 敘 明。

新 編號	審議 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		
					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。	原則三附帶條件變更為宗教專用區。	
變 68	增 14	逕 35	北 屯 區 大 富 段 391 地號 等 23 筆 土地(亞 哥 花 園 擴 建 開 發案)	遊憩區 (28.33 公 頃)	風景區 (28.33 公頃)	1.大富段 391 地號等 19 筆土地係屬擬定特定區計畫時，依原核准建築計畫劃定之遊憩區，考量陳情人表示變更為遊憩區與現況以及日後使用需求不符，故尊重土地所有權人之意願，回復為風景區。 2.因毗鄰大富段 391-1、393、394-1 及 404 地號等 4 筆土地係原核准建築計畫範圍，考量分區之完整性，一併回復為風景區。	

註：1.表內面積僅供參考，實際面積應以依據核定圖實地分割測量面積為準。

2.表內「原編號」欄係指逕向內政部陳情案件編號；「審議編號」欄係指內政部都市計畫委員會第 1072 次會議審議之案件編號；「新編號」欄係本計畫審議通過案件重新整理之編號。

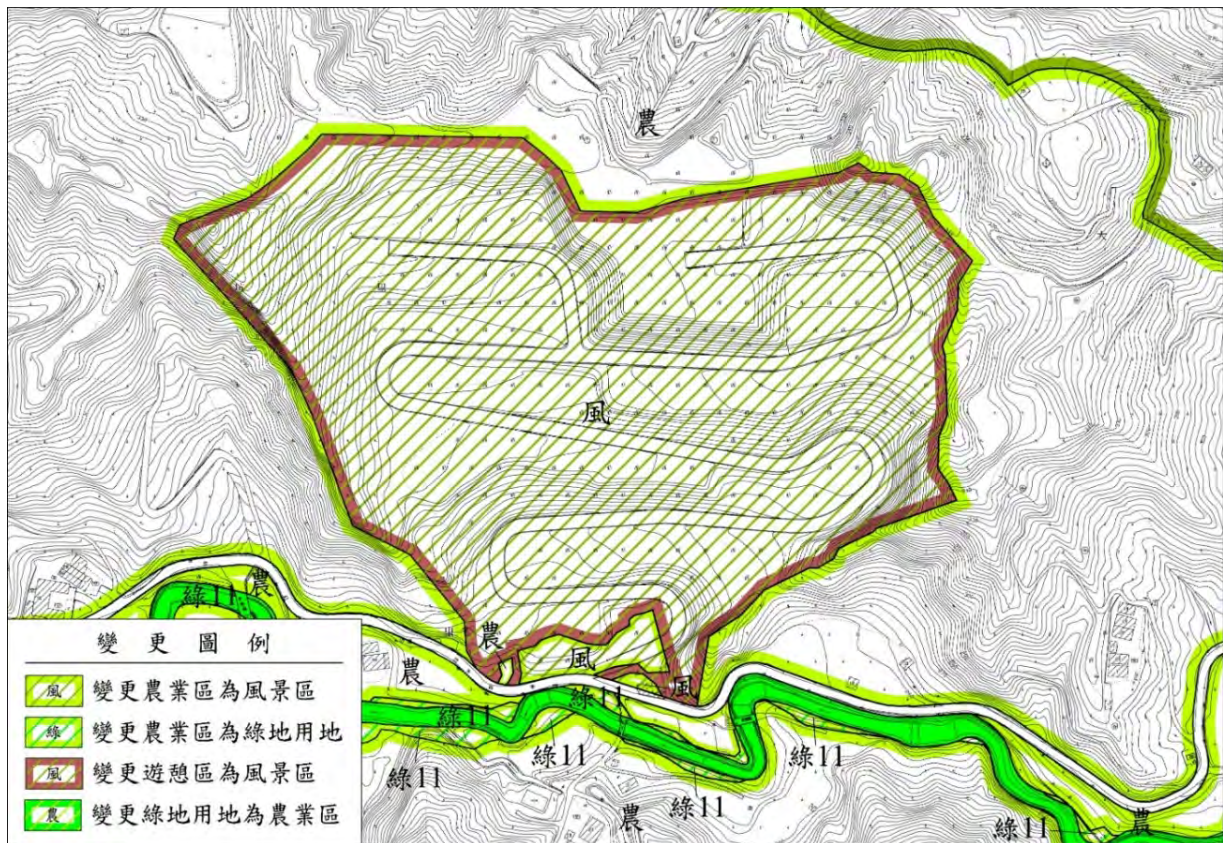


圖 10-8 訂 17 案變更計畫示意圖

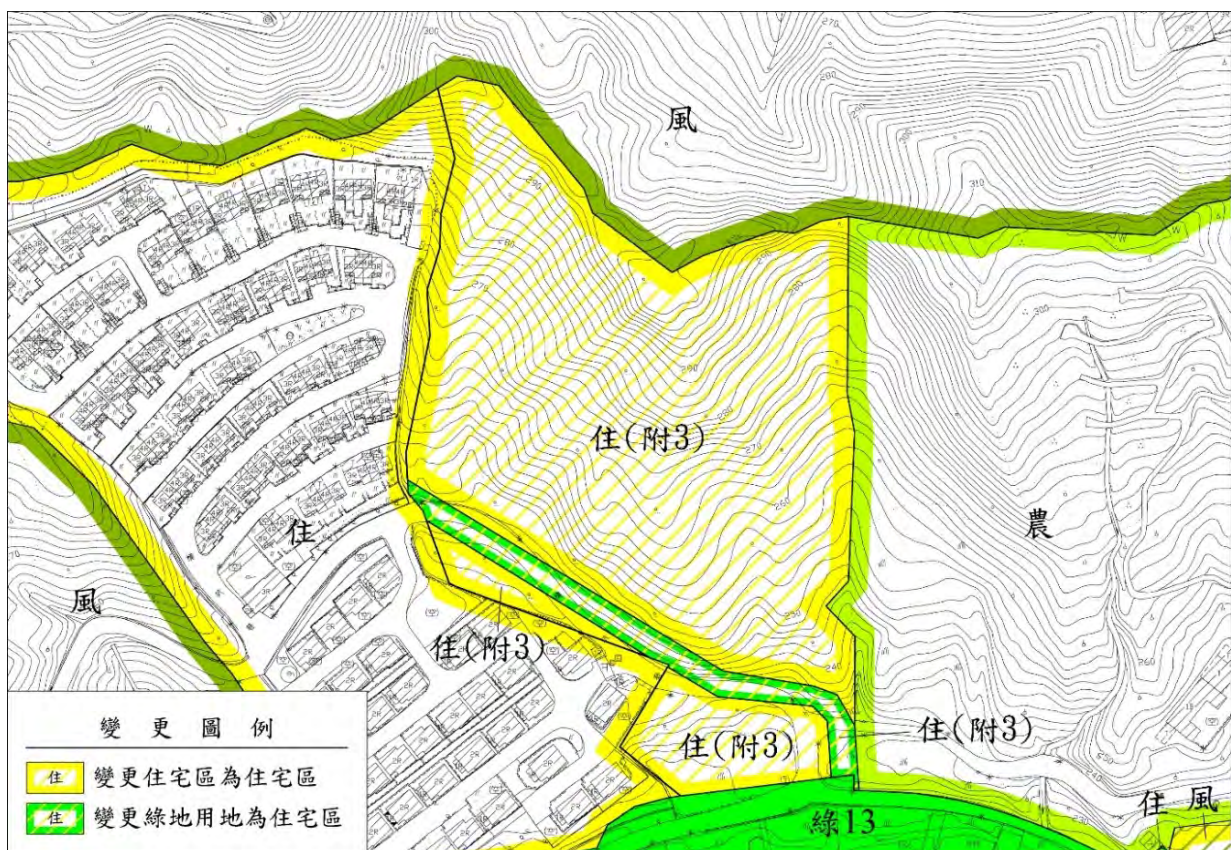


圖 10-9 訂 28 案變更計畫示意圖

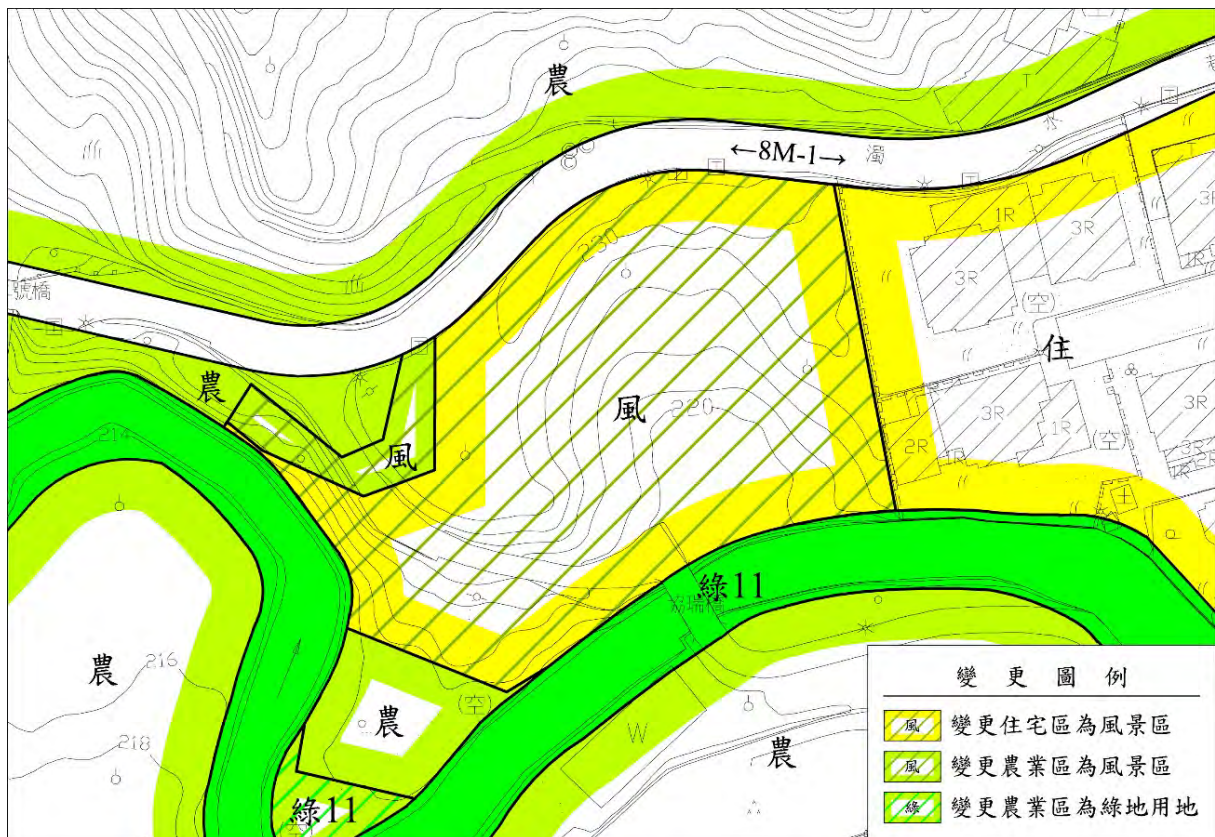


圖 10-10 訂 36 案變更計畫示意圖

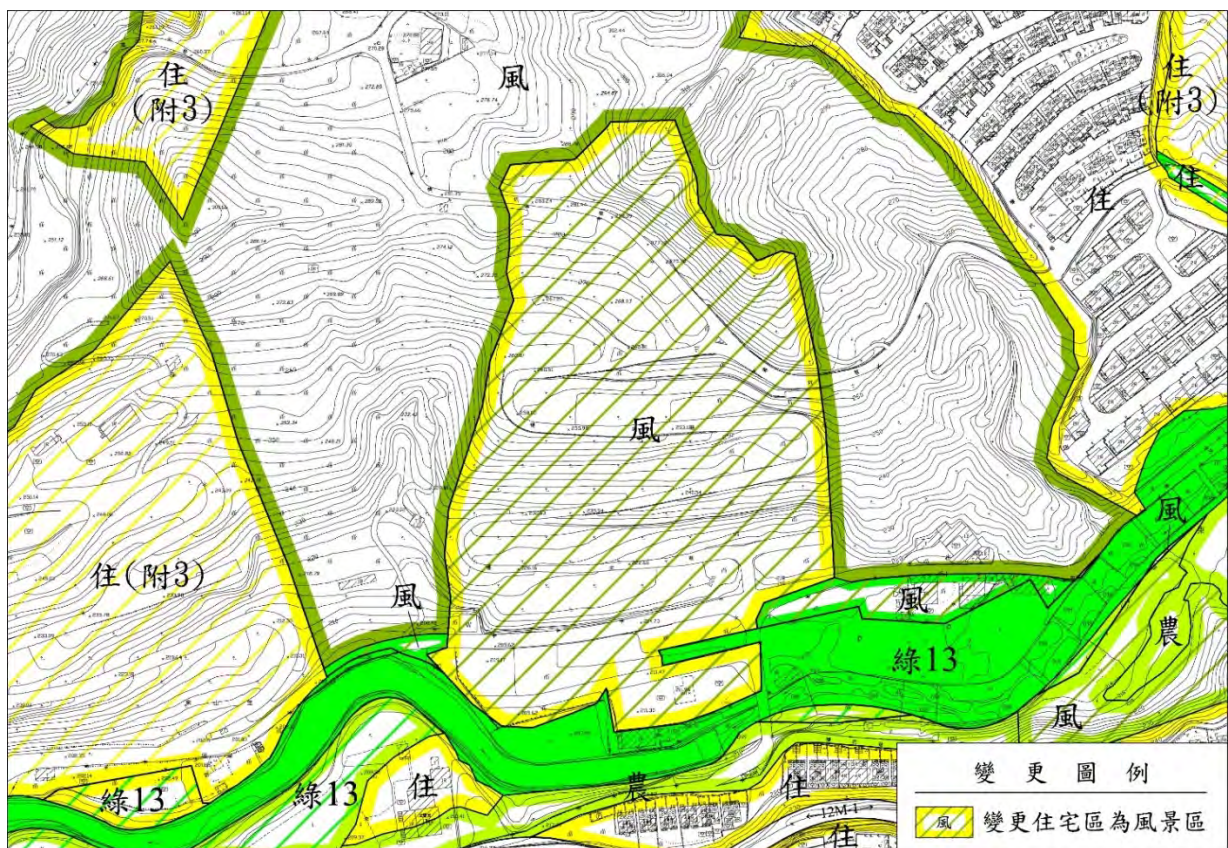


圖 10-11 訂 44 案變更計畫示意圖

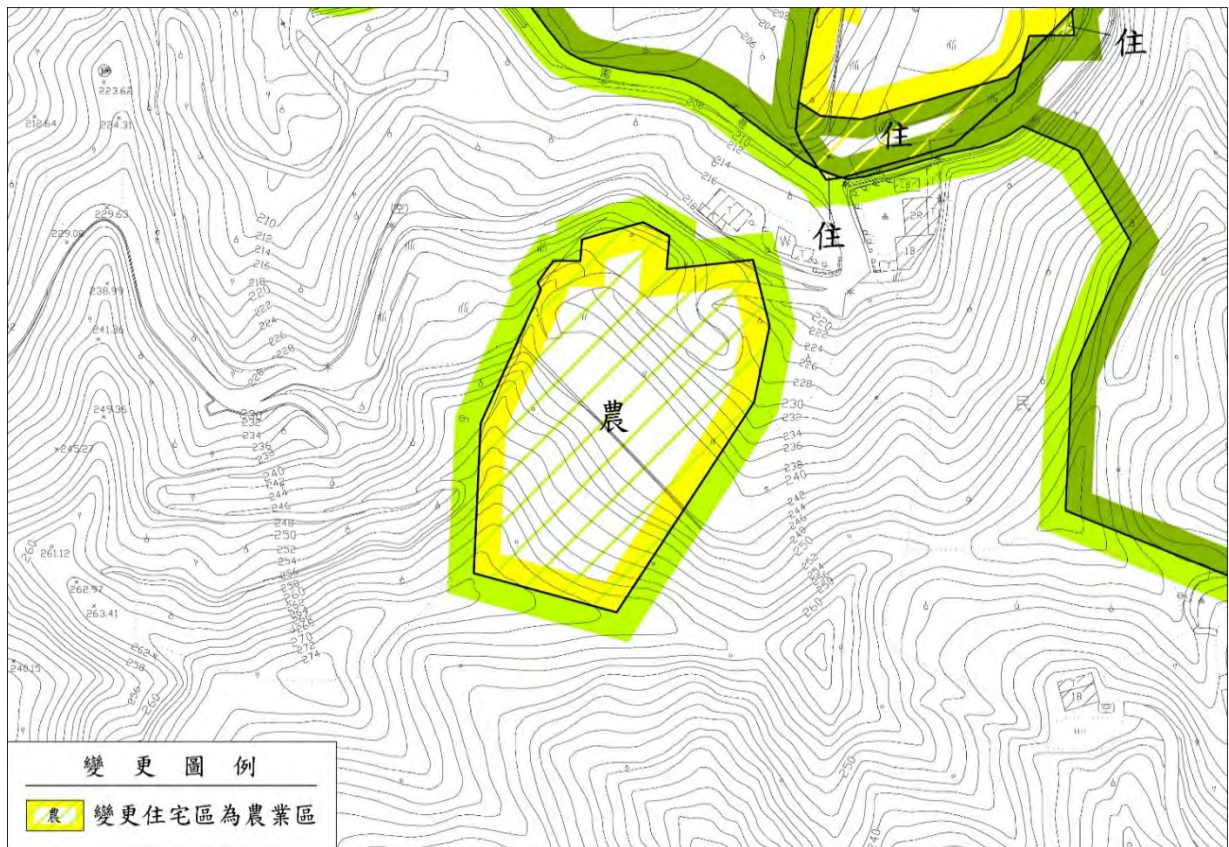


圖 10-12 訂 45 案變更計畫示意圖



圖 10-13 訂 46 案變更計畫示意圖

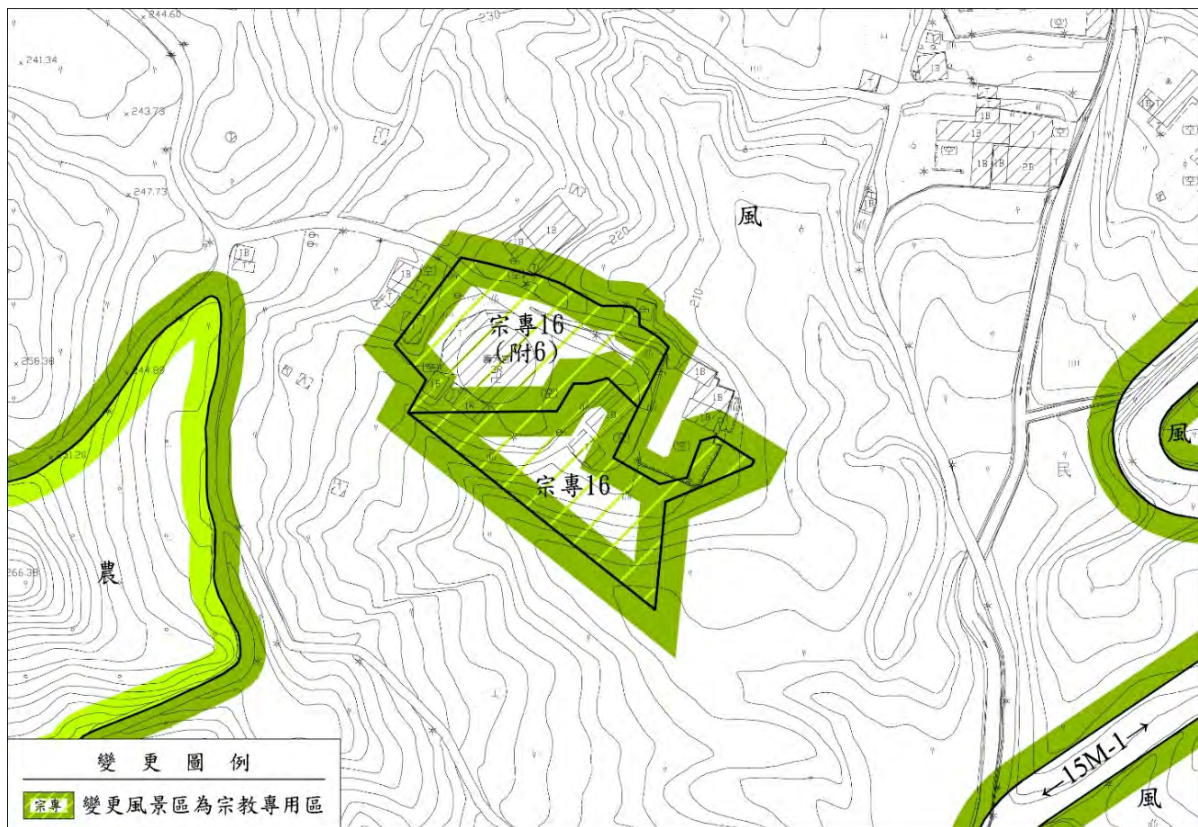


圖 10-14 變 67 案變更計畫示意圖

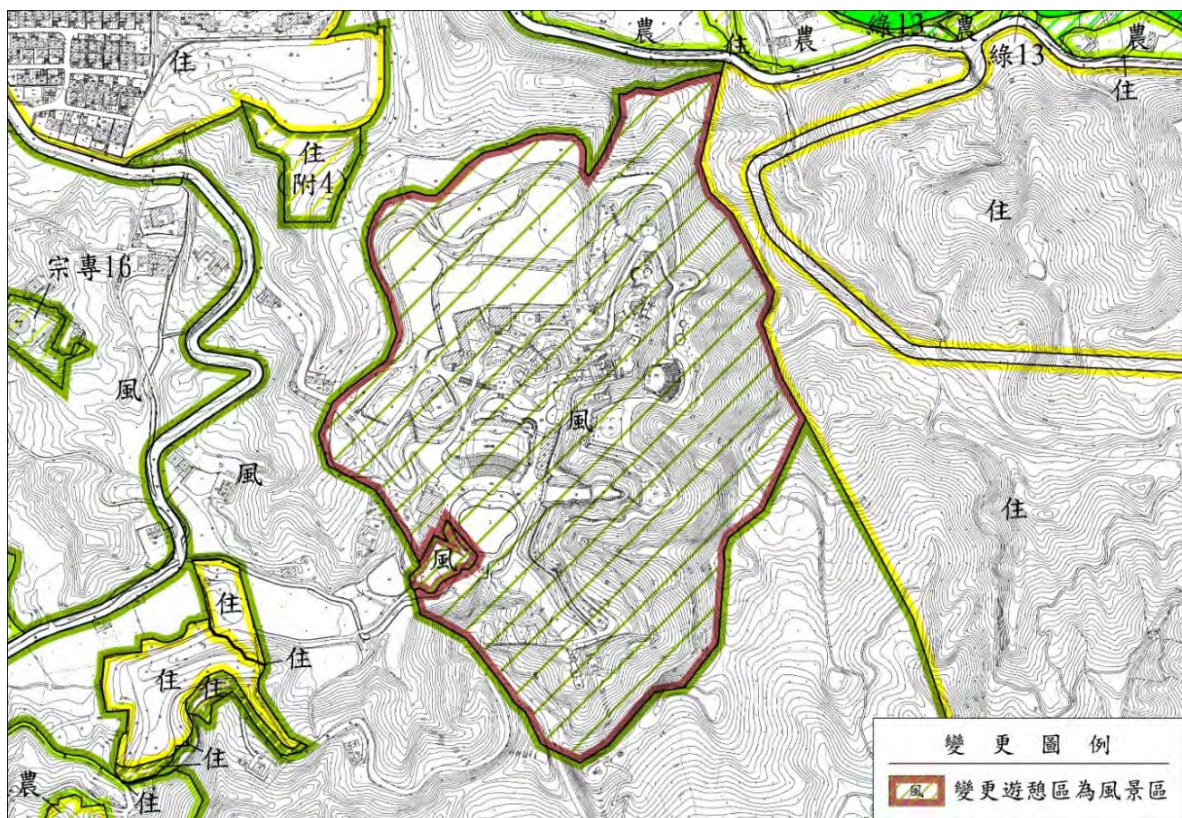
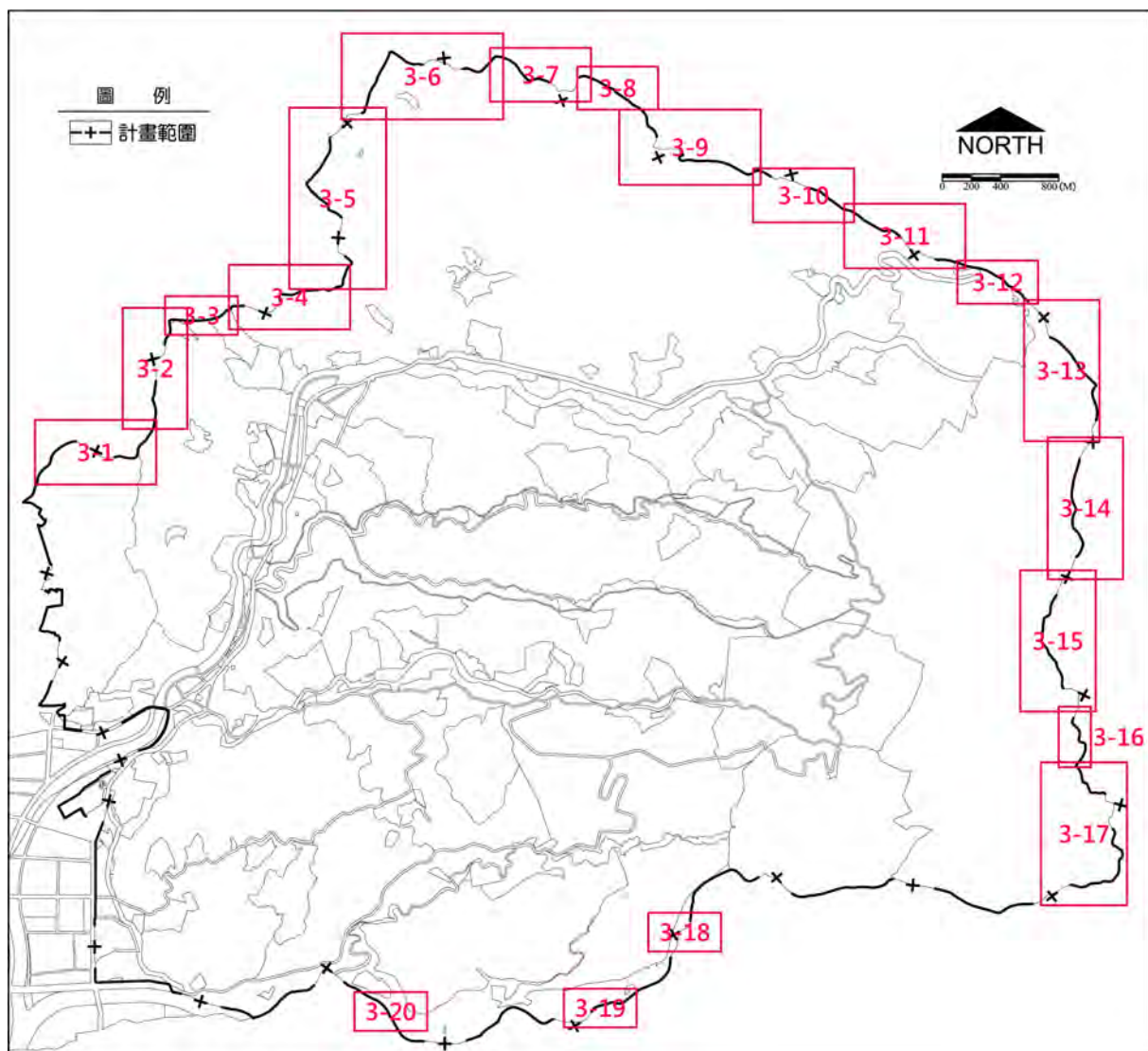


圖 10-15 變 68 案變更計畫示意圖

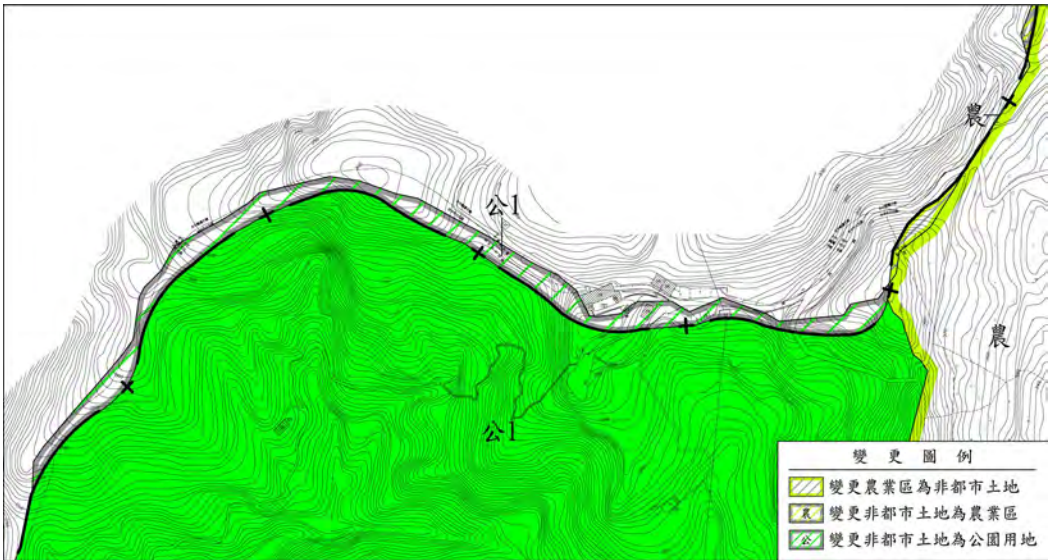
附件一 變 3 案計畫範圍調整變更內容示意圖

附件一 變 3 案計畫範圍調整變更內容示意圖

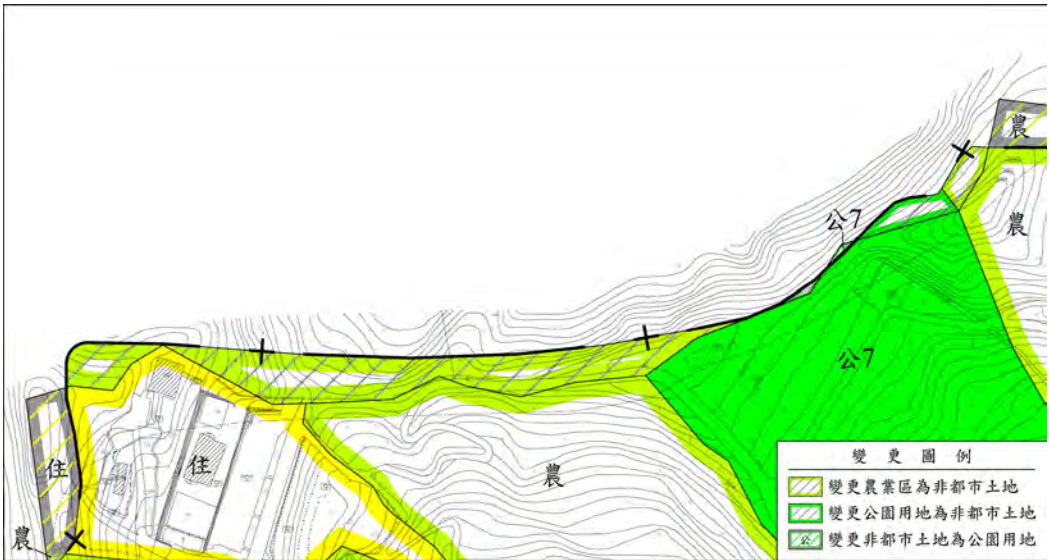
圖幅索引



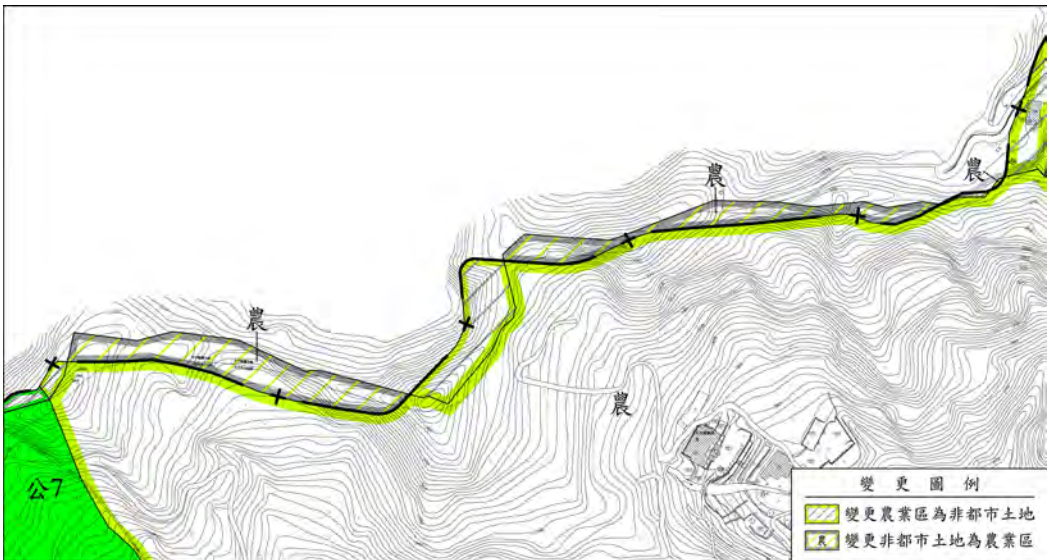
變 3 案變更
計畫示意圖
(位置 3-1)



變 3 案變更
計畫示意圖
(位置 3-3)



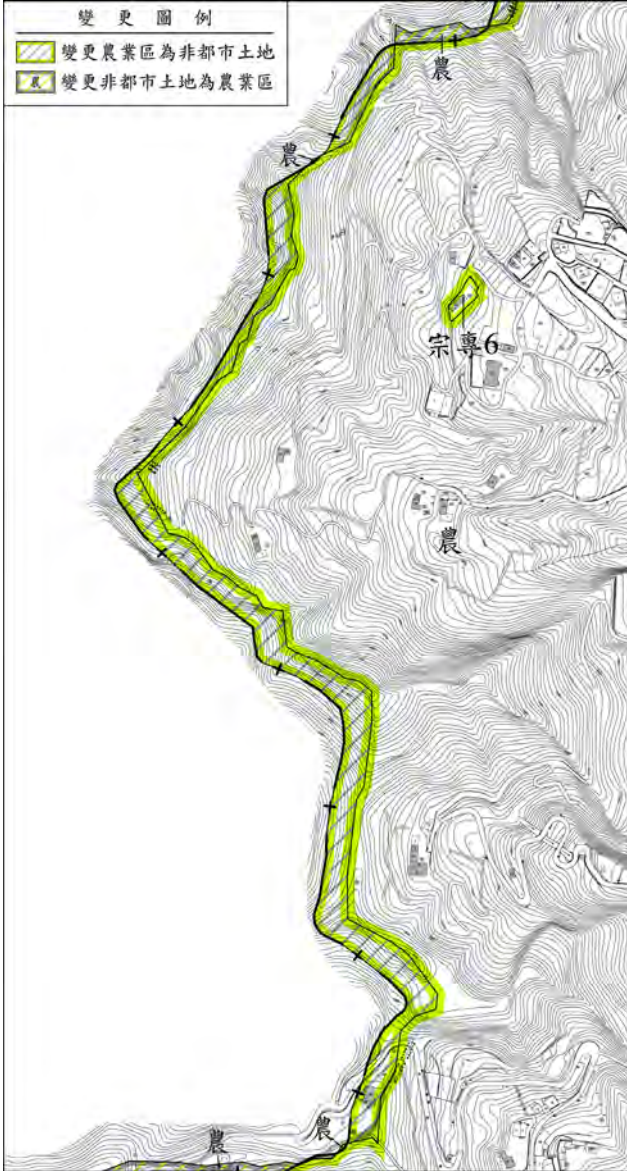
變 2 案變更
計畫示意圖
(位置 3-4)



變 3 案變更計畫示意圖（位置 3-2）



變 3 案變更計畫示意圖（位置 3-5）



變 3 案變更
計畫示意圖
（位置 3-6）



變 3 案變更
計畫示意圖
(位置 3-7)



變 3 案變更
計畫示意圖
(位置 3-8)



變 3 案變更
計畫示意圖
(位置 3-9)



變 3 案變更
計畫示意圖
(位置 3-
10)



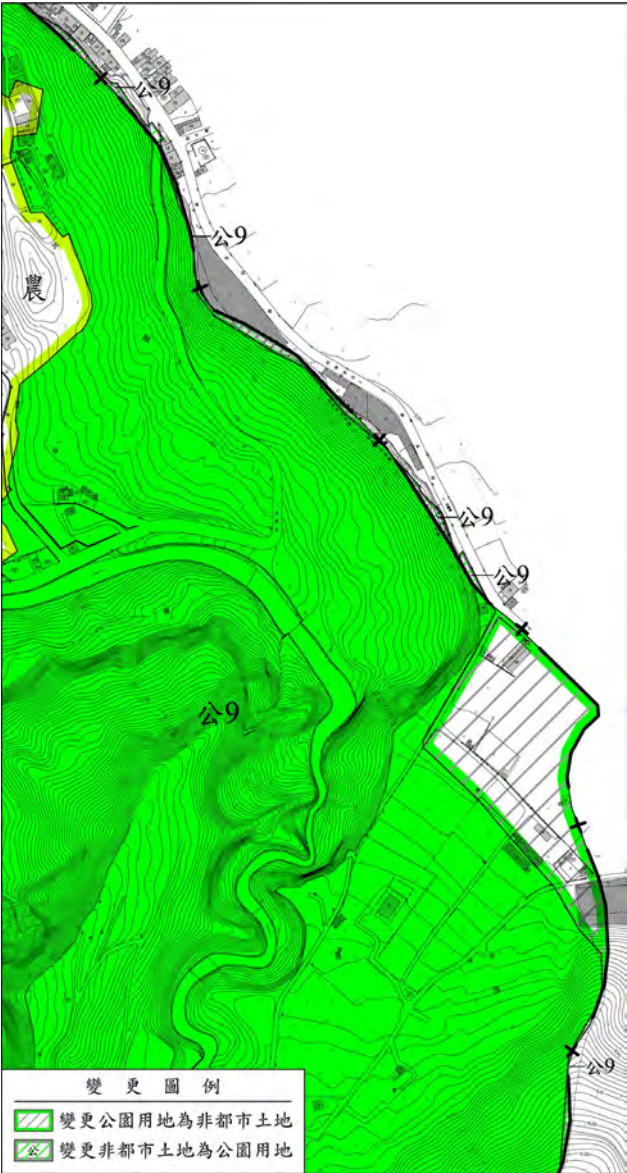
變 3 案變更
計畫示意圖
(位置 3-
11)



變 3 案變更
計畫示意圖
(位置 3-
12)



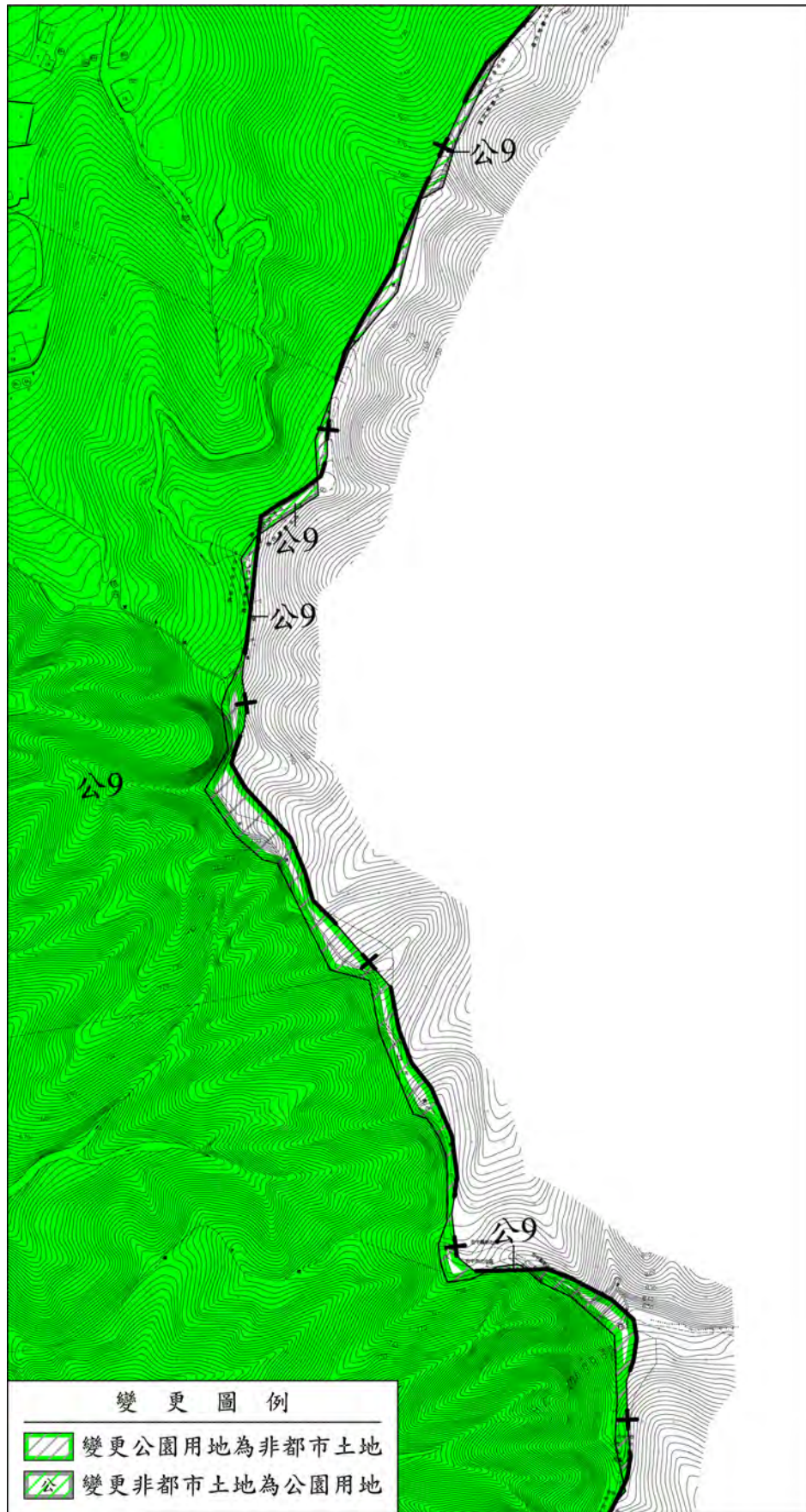
變 3 案變更計畫示意圖（位置 3-13）



變 3 案變更計畫示意圖（位置 3-14）



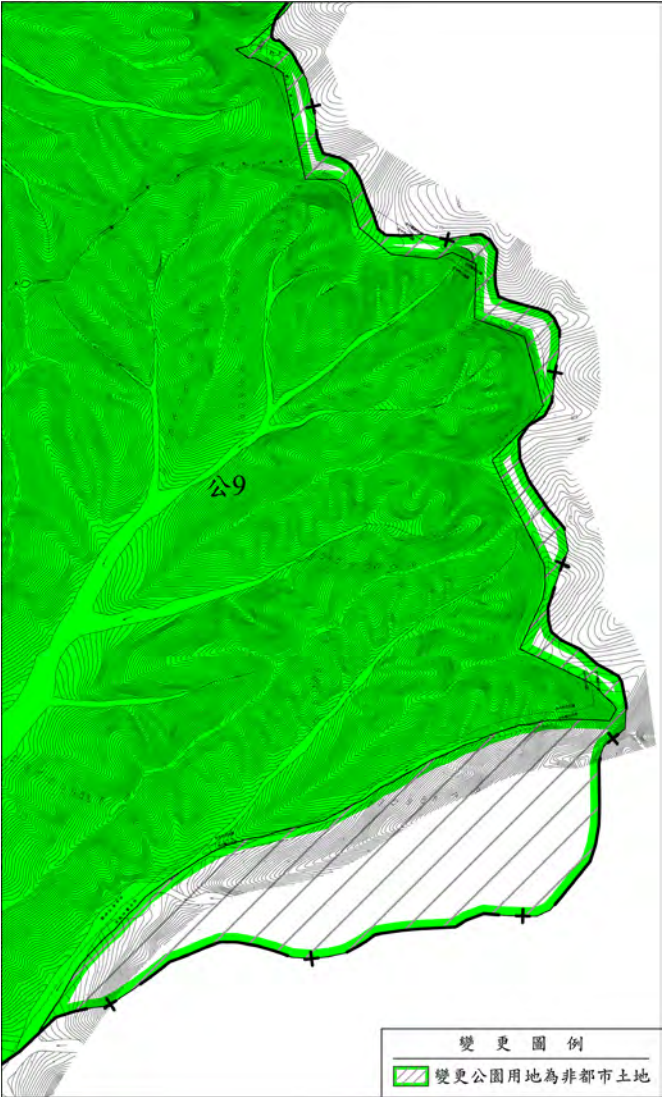
變 3 案變更計畫示意圖（位置 3-15）



變 3 案變更計畫示意圖（位置 3-16）



變 3 案變更計畫示意圖（位置 3-17）



變 3 案變更
計畫示意圖
（位置 3-
18）



變 3 案變更
計畫示意圖
（位置 3-
19）



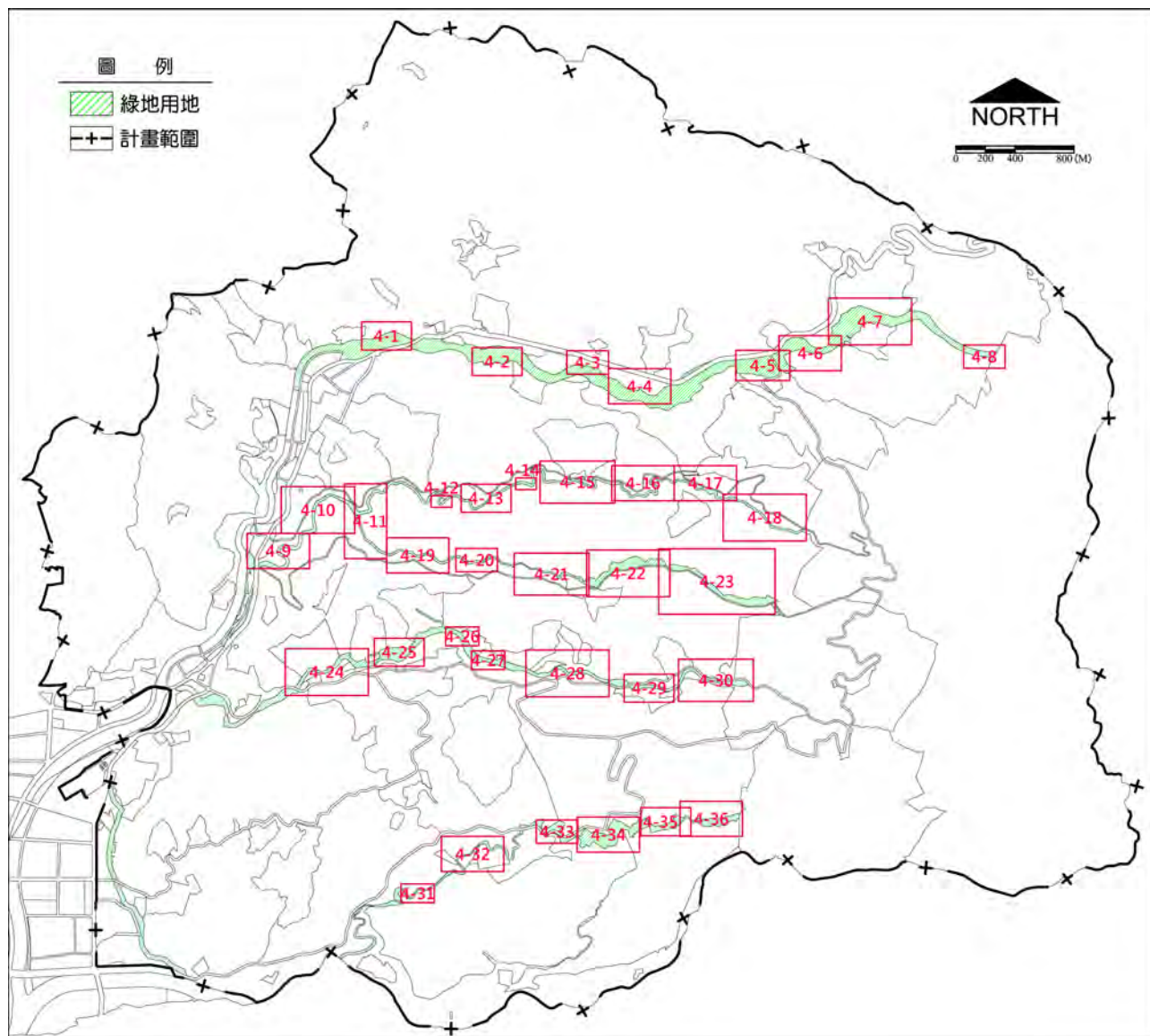
變 3 案變更
計畫示意圖
（位置 3-
20）



附件二 變 4 案綠地調整變更內容示意圖

附件二 變 4 案綠地調整變更內容示意圖

圖幅索引



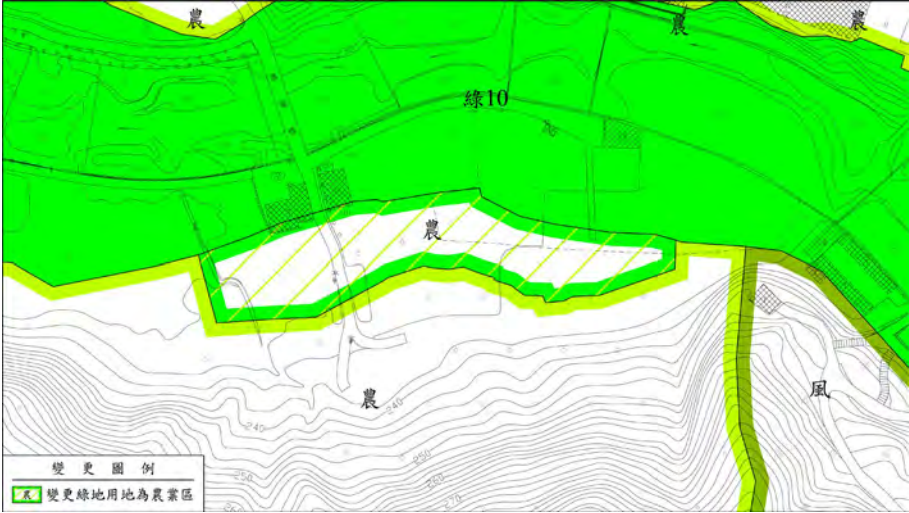
變 4 案變更計畫示意圖（位置 4-1）

原計畫	新計畫
農業區 (0.01 公頃)	綠地用地 (0.01 公頃)



變 4 案變更計畫示意圖（位置 4-2）

原計畫	新計畫
綠地用地 (0.49 公頃)	農業區 (0.49 公頃)



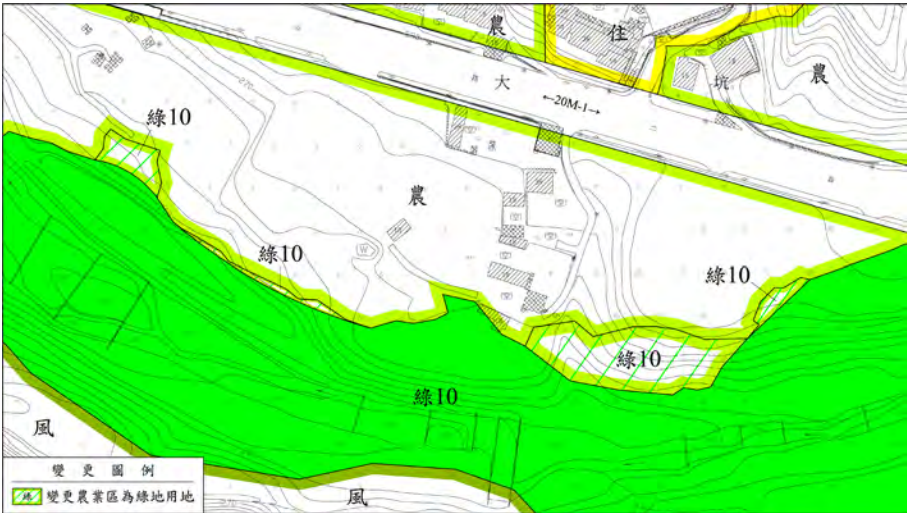
變 4 案變更計畫示意圖（位置 4-3）

原計畫	新計畫
農業區 (0.17 公頃)	綠地用地 (0.17 公頃)



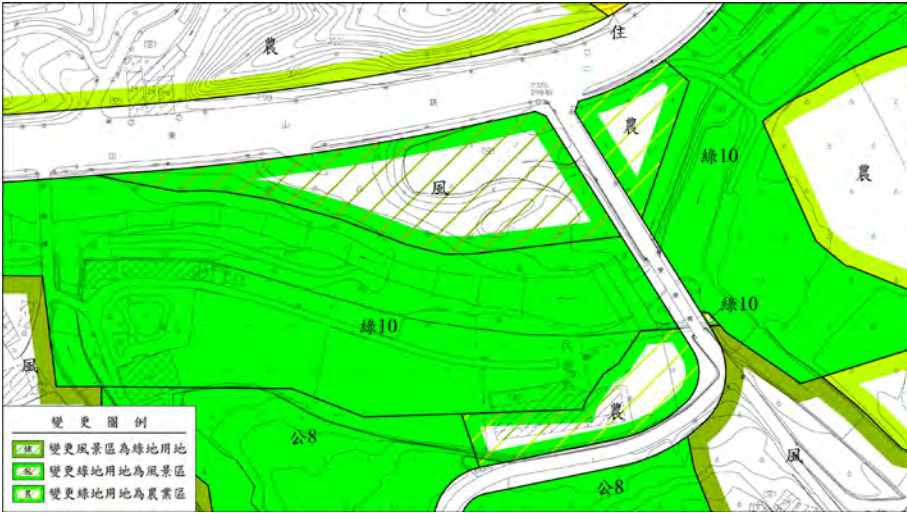
變 4 案變更計畫示意圖（位置 4-4）

原計畫	新計畫
農業區 (0.32 公頃)	綠地用地 (0.32 公頃)



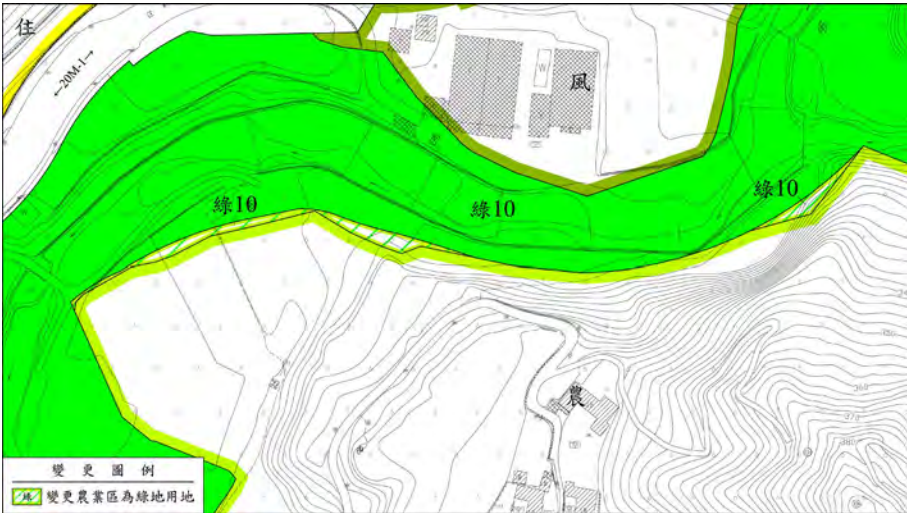
變 4 案變更計畫示意圖（位置 4-5）

原計畫	新計畫
綠地用地 (1.17 公頃)	風景區 (0.72 公頃)
風景區 (0.0025 公頃)	農業區 (0.45 公頃)
	綠地用地 (0.0025 公頃)



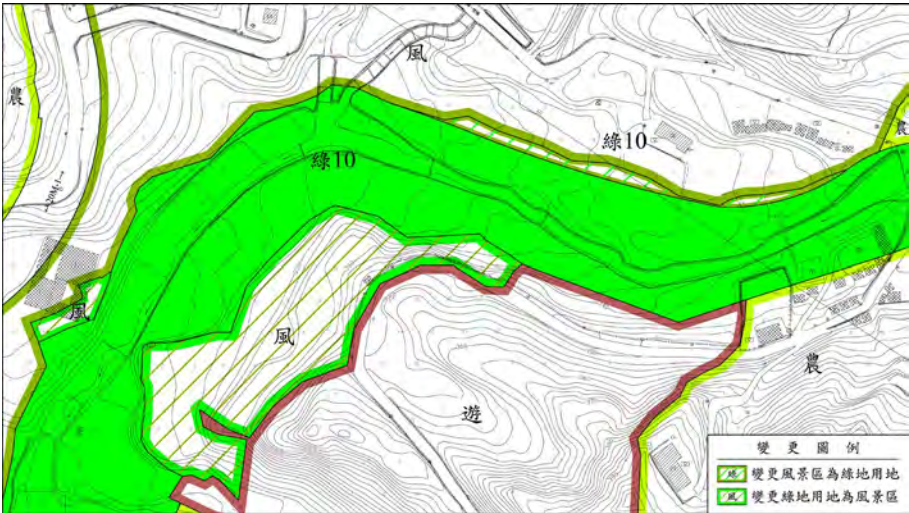
變 4 案變更計畫示意圖（位置 4-6）

原計畫	新計畫
農業區 (0.09 公頃)	綠地用地 (0.09 公頃)



變 4 案變更計畫示意圖（位置 4-7）

原計畫	新計畫
綠地用地 (1.55 公頃)	風景區 (1.55 公頃)
風景區 (0.15 公頃)	綠地用地 (0.15 公頃)



變 4 案變更計畫示意圖（位置 4-8）

原計畫	新計畫
農業區 (0.03 公頃)	綠地用地 (0.03 公頃)



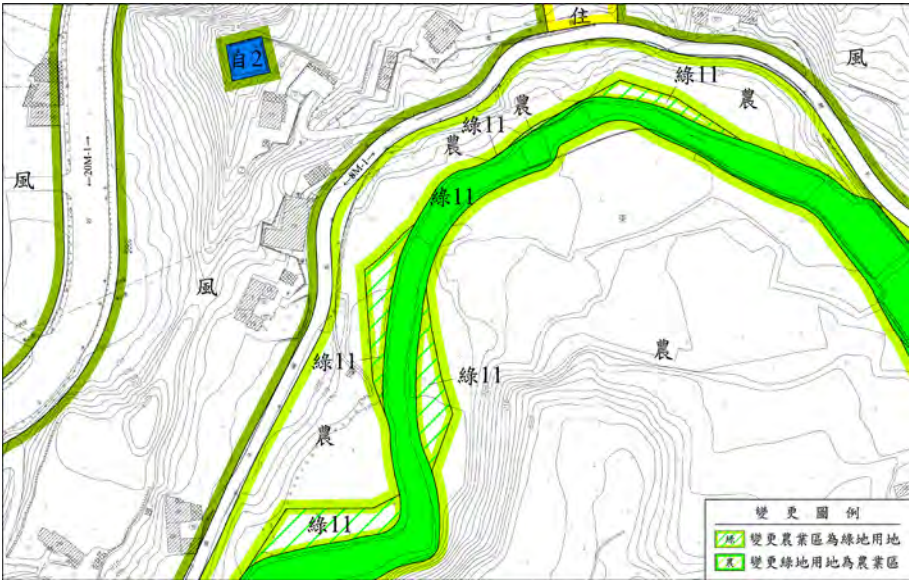
變 4 案變更計畫示意圖（位置 4-9）

原計畫	新計畫
農業區 (0.49 公頃)	綠地用地 (0.49 公頃)
綠地用地 (0.0013 公頃)	農業區 (0.0013 公頃)
綠地用地 (0.18 公頃)	風景區 (0.18 公頃)



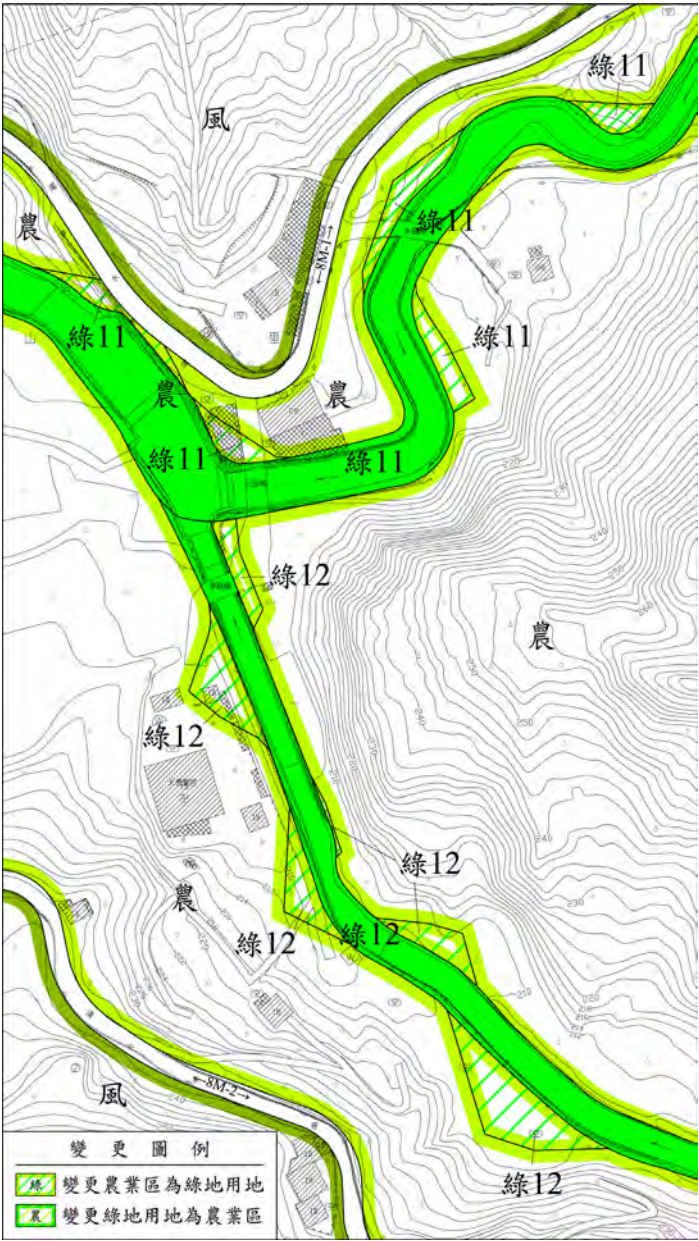
變 4 案變更計畫示意圖（位置 4-10）

原計畫	新計畫
農業區 (0.38 公頃)	綠地用地 (0.38 公頃)
綠地用地 (0.0050 公頃)	農業區 (0.0050 公頃)



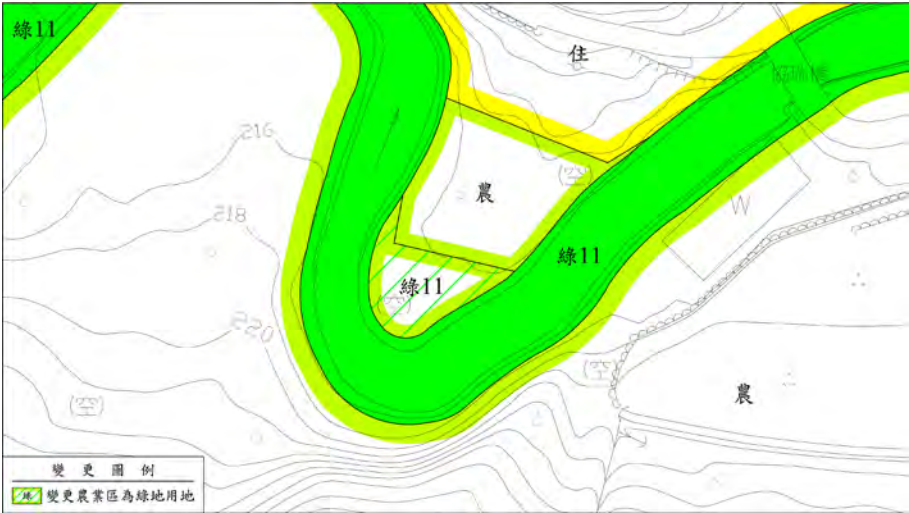
變 4 案變更計畫示意圖（位置 4-11）

原計畫	新計畫
農業區 (0.48 公頃)	綠地用地 (0.48 公頃)
綠地用地 (0.00003 公頃)	農業區 (0.00003 公頃)



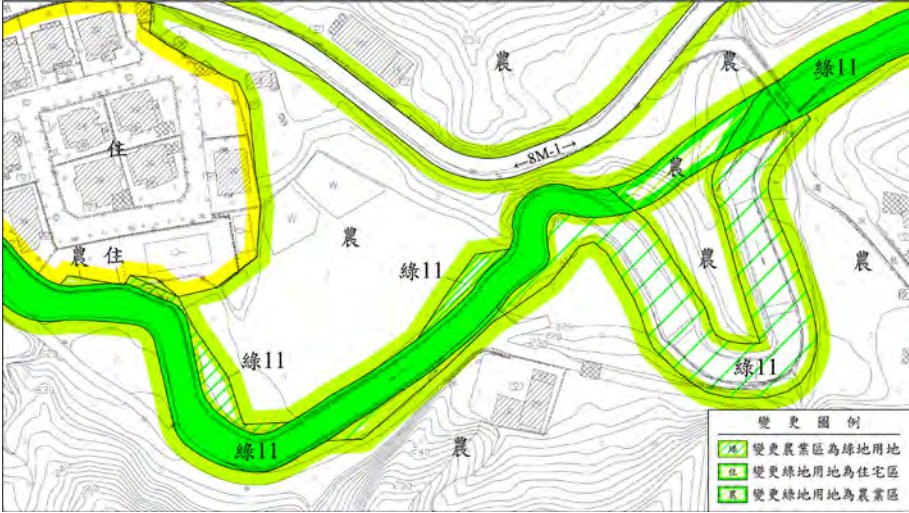
變 4 案變更計畫示意圖（位置 4-12）

原計畫	新計畫
農業區 (0.02 公頃)	綠地用地 (0.02 公頃)



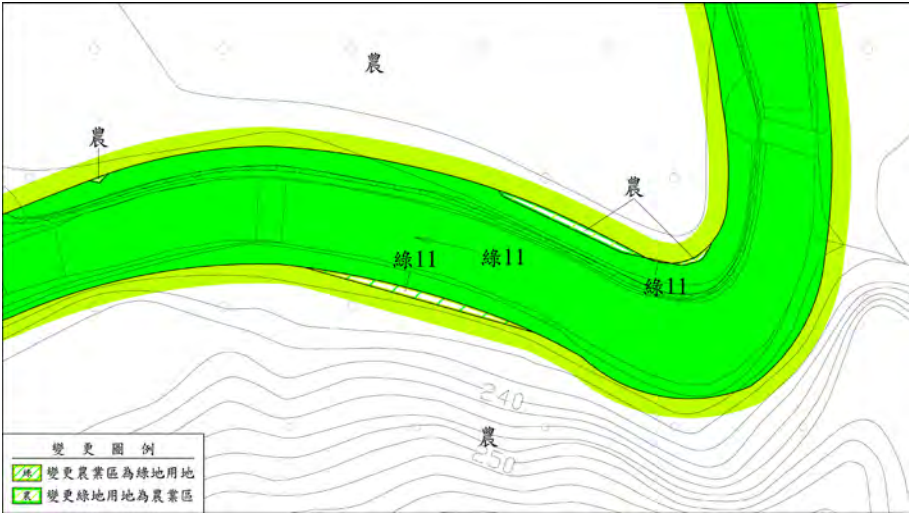
變 4 案變更計畫示意圖（位置 4-13）

原計畫	新計畫
農業區 (0.51 公頃)	綠地用地 (0.51 公頃)
綠地用地 (0.06 公頃)	農業區 (0.06 公頃)
綠地用地 (0.0002 公頃)	住宅區 (0.0002 公頃)



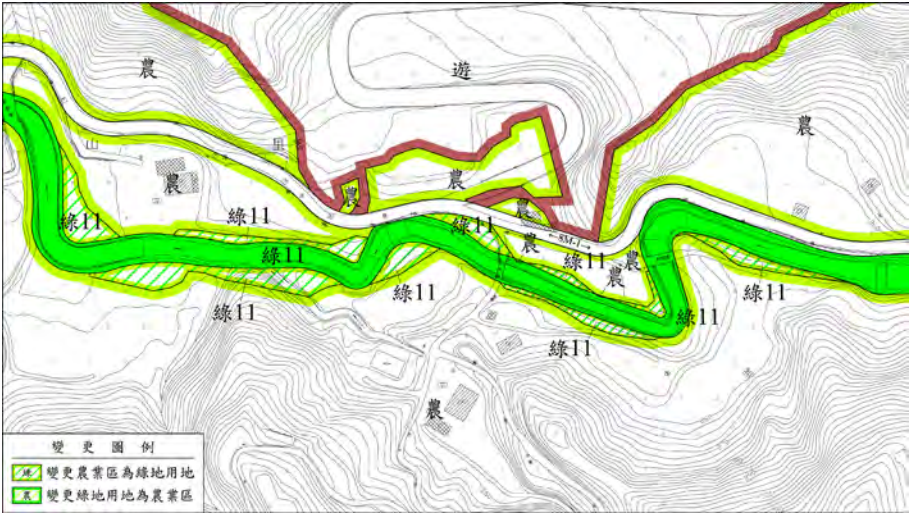
變 4 案變更計畫示意圖（位置 4-14）

原計畫	新計畫
綠地用地 (0.0031 公頃)	農業區 (0.0031 公頃)
農業區 (0.0035 公頃)	綠地用地 (0.0035 公頃)



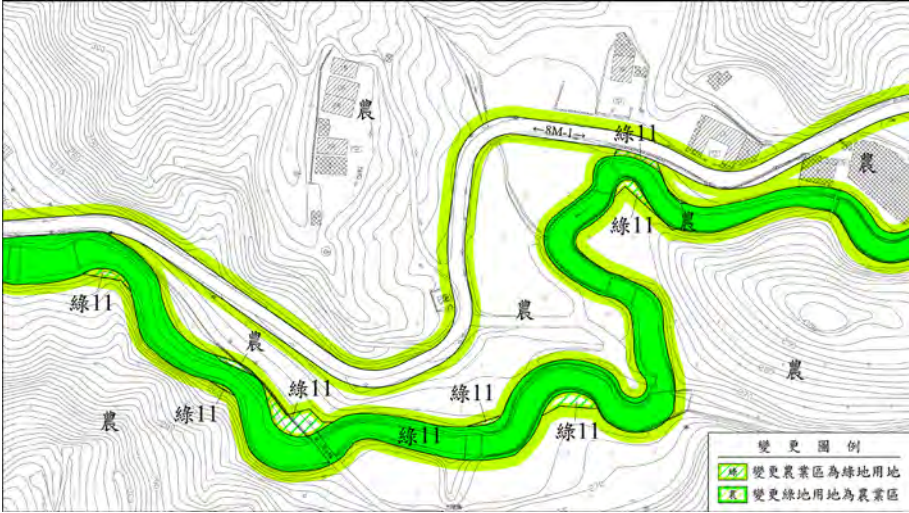
變 4 案變更計畫示意圖（位置 4-15）

原計畫	新計畫
農業區 (0.43 公頃)	綠地用地 (0.43 公頃)
綠地用地 (0.0007 公頃)	農業區 (0.0007 公頃)



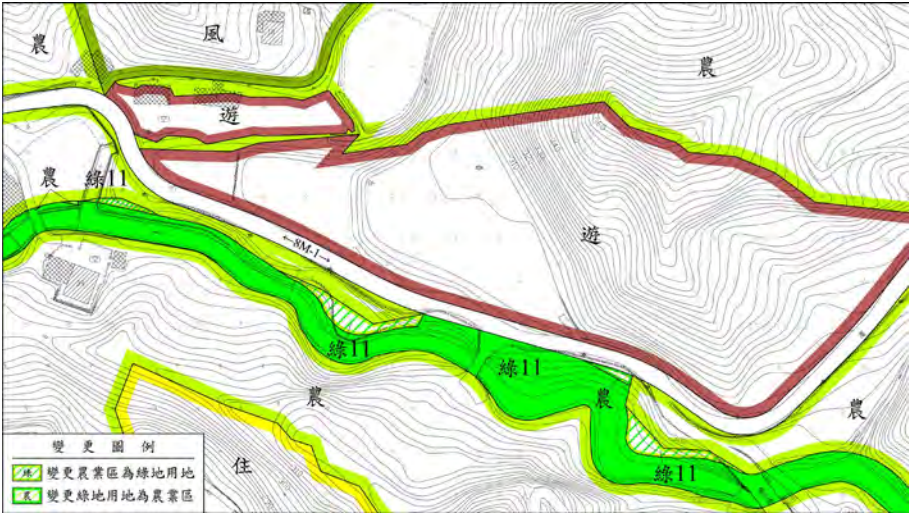
變 4 案變更計畫示意圖（位置 4-16）

原計畫	新計畫
農業區 (0.06 公頃)	綠地用地 (0.06 公頃)
綠地用地 (0.01 公頃)	農業區 (0.01 公頃)



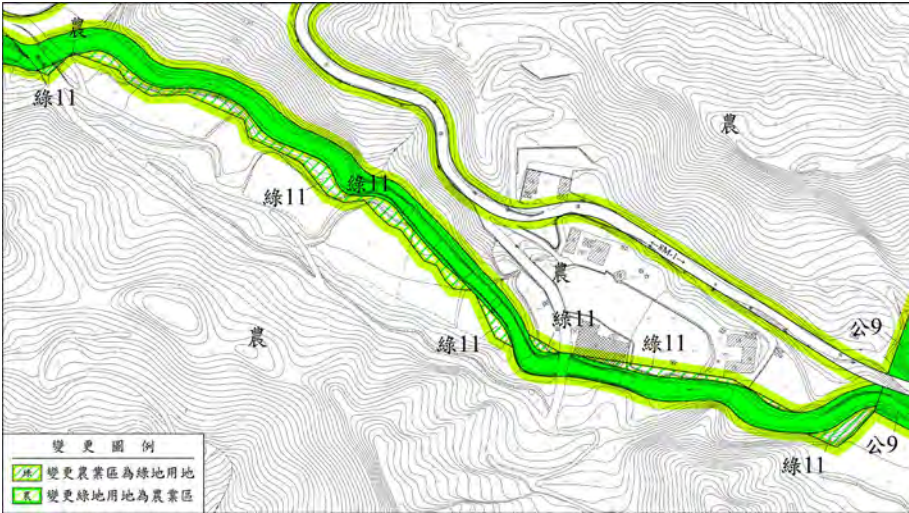
變 4 案變更計畫示意圖（位置 4-17）

原計畫	新計畫
農業區 (0.08 公頃)	綠地用地 (0.08 公頃)
綠地用地 (0.01 公頃)	農業區 (0.01 公頃)



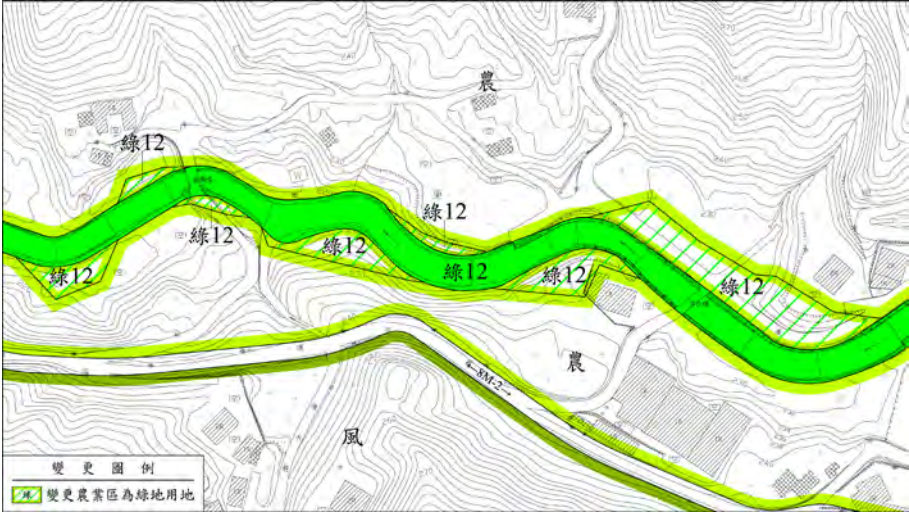
變 4 案變更計畫示意圖（位置 4-18）

原計畫	新計畫
農業區 (0.30 公頃)	綠地用地 (0.30 公頃)
綠地用地 (0.0004 公頃)	農業區 (0.0004 公頃)



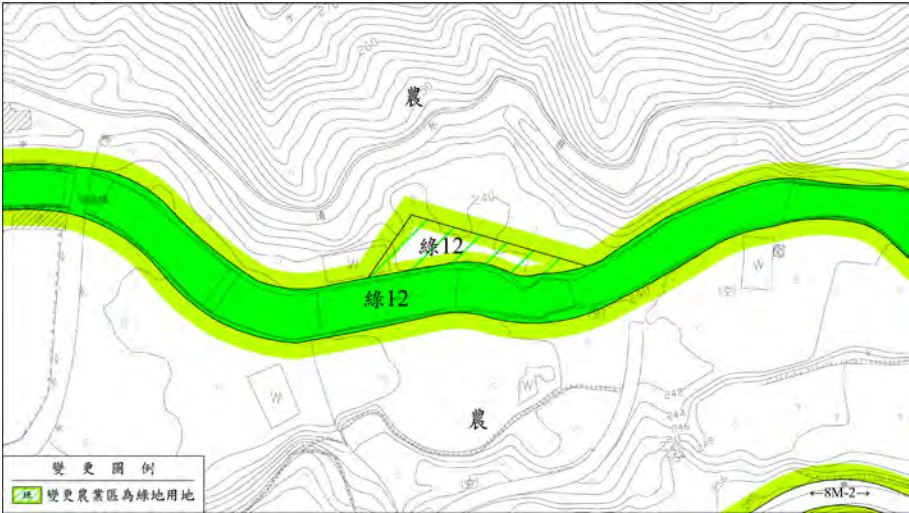
變 4 案變更計畫示意圖（位置 4-19）

原計畫	新計畫
農業區 (0.48 公頃)	綠地用地 (0.48 公頃)



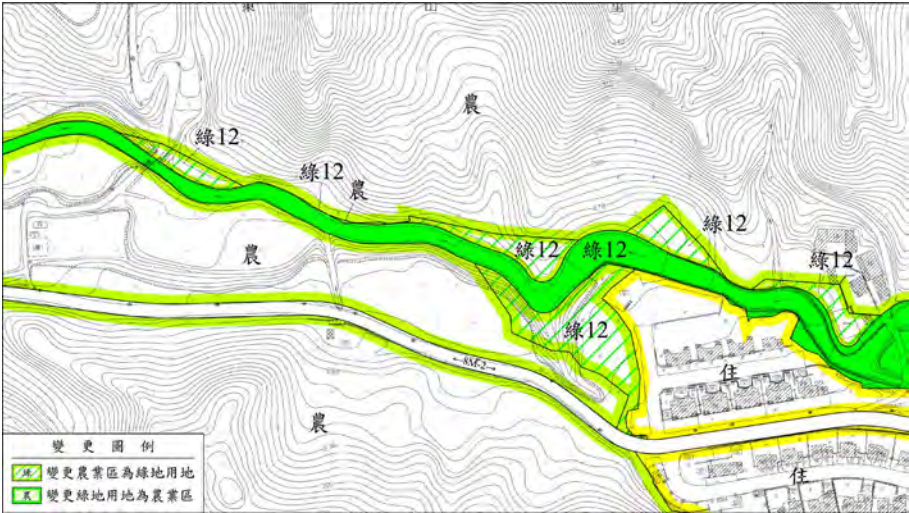
變 4 案變更計畫示意圖（位置 4-20）

原計畫	新計畫
農業區 (0.06 公頃)	綠地用地 (0.06 公頃)



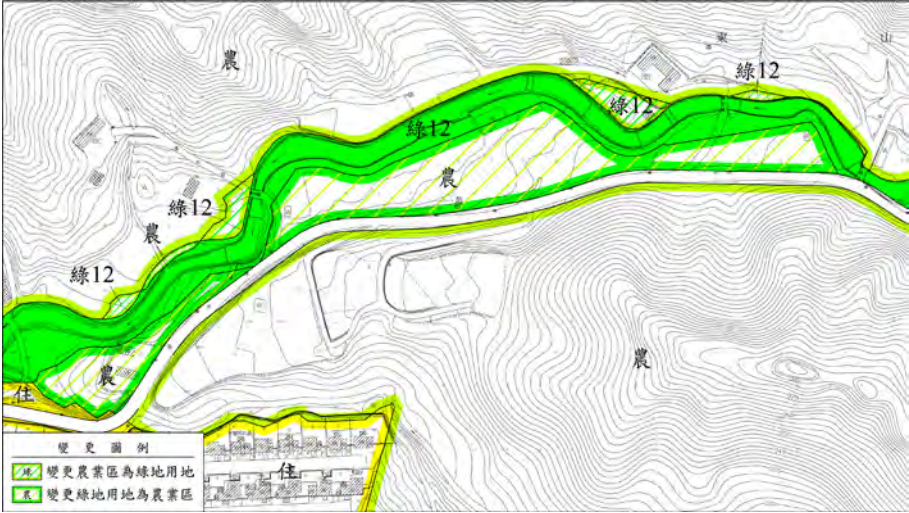
變 4 案變更計畫示意圖（位置 4-21）

原計畫	新計畫
農業區 (0.59 公頃)	綠地用地 (0.59 公頃)
綠地用地 (0.0012 公頃)	農業區 (0.0012 公頃)



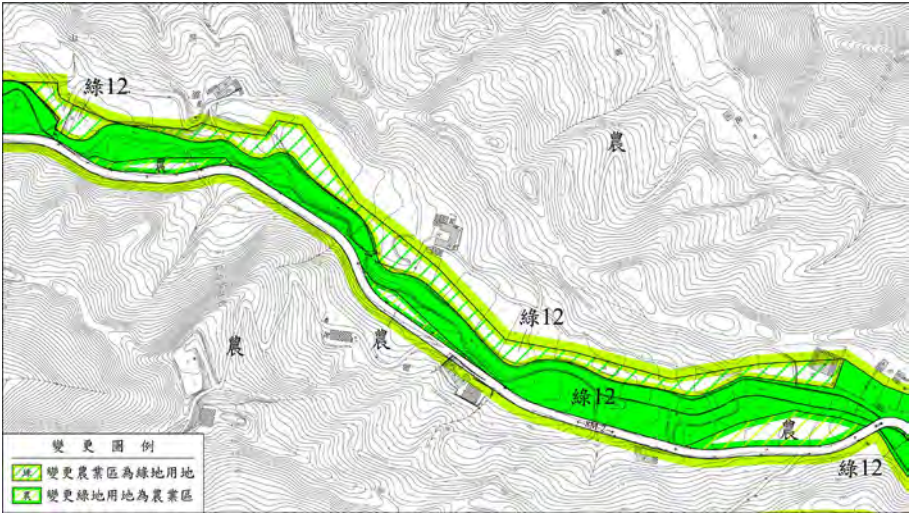
變 4 案變更計畫示意圖（位置 4-22）

原計畫	新計畫
農業區 (0.17 公頃)	綠地用地 (0.17 公頃)
綠地用地 (1.45 公頃)	農業區 (1.45 公頃)



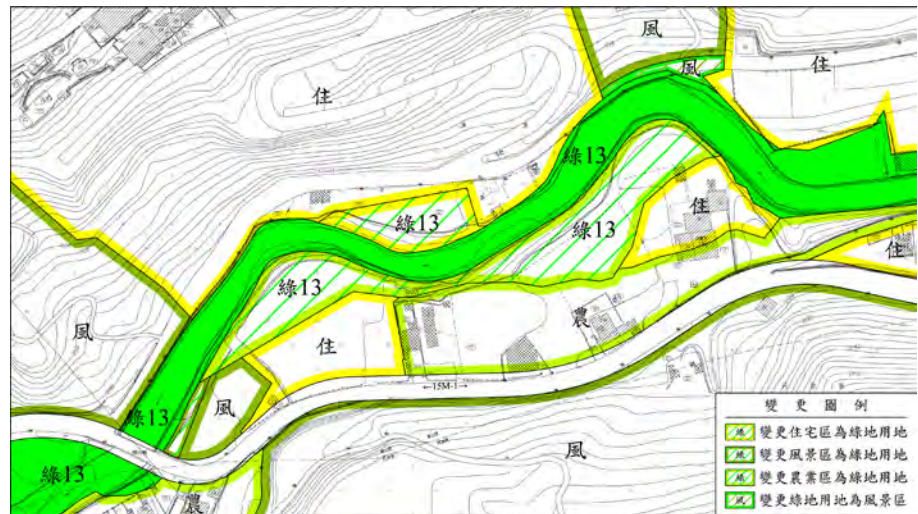
變 4 案變更計畫示意圖（位置 4-23）

原計畫	新計畫
農業區 (1.22 公頃)	綠地用地 (1.22 公頃)
綠地用地 (0.51 公頃)	農業區 (0.51 公頃)



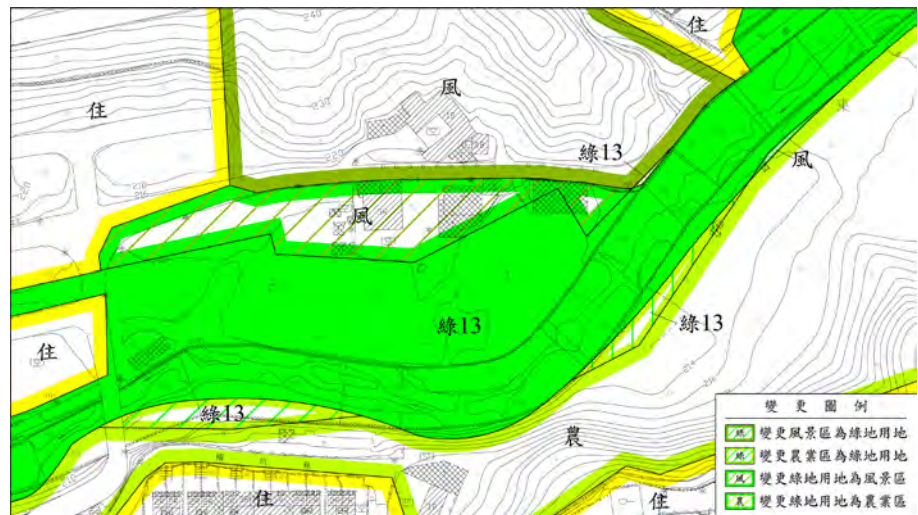
變 4 案變更計畫示意圖（位置 4-24）

原計畫	新計畫
住宅區 (0.24 公頃)	綠地用地 (0.24 公頃)
風景區 (0.04 公頃)	綠地用地 (0.04 公頃)
農業區 (0.98 公頃)	綠地用地 (0.98 公頃)
綠地用地 (0.07 公頃)	風景區 (0.07 公頃)



變 4 案變更計畫示意圖（位置 4-25）

原計畫	新計畫
風景區 (0.0020 公頃)	綠地用地 (0.0020 公頃)
農業區 (0.12 公頃)	綠地用地 (0.12 公頃)
綠地用地 (0.39 公頃)	風景區 (0.39 公頃)



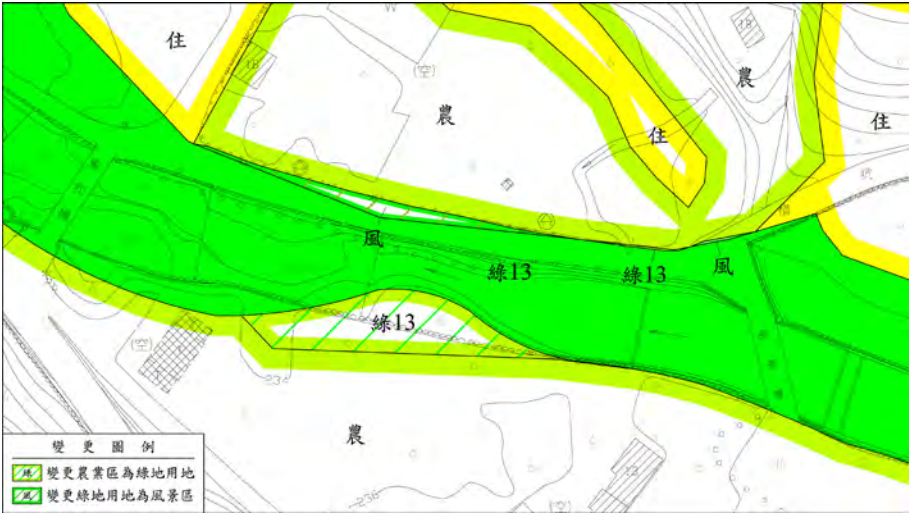
變 4 案變更計畫示意圖（位置 4-26）

原計畫	新計畫
農業區 (0.01 公頃)	綠地用地 (0.01 公頃)
綠地用地 (0.02 公頃)	農業區 (0.02 公頃)



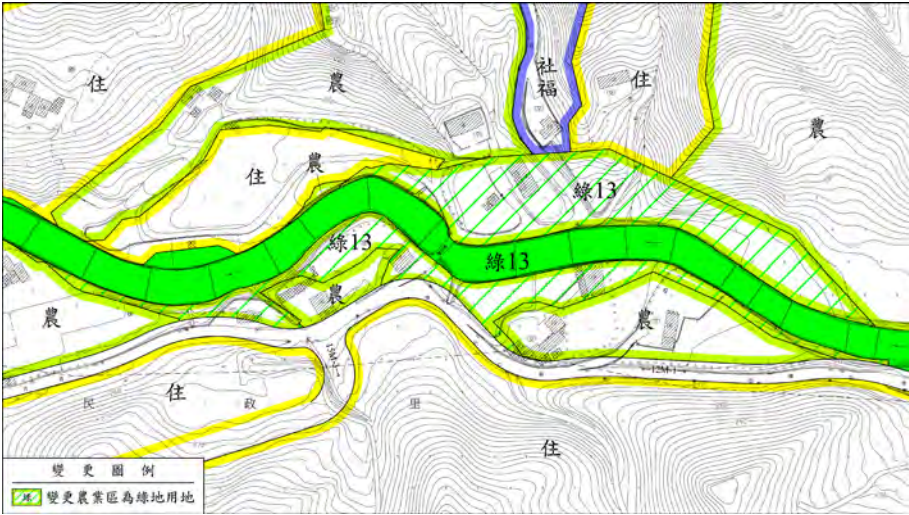
變 4 案變更計畫示意圖（位置 4-27）

原計畫	新計畫
農業區 (0.08 公頃)	綠地用地 (0.08 公頃)
綠地用地 (0.02 公頃)	風景區 (0.02 公頃)



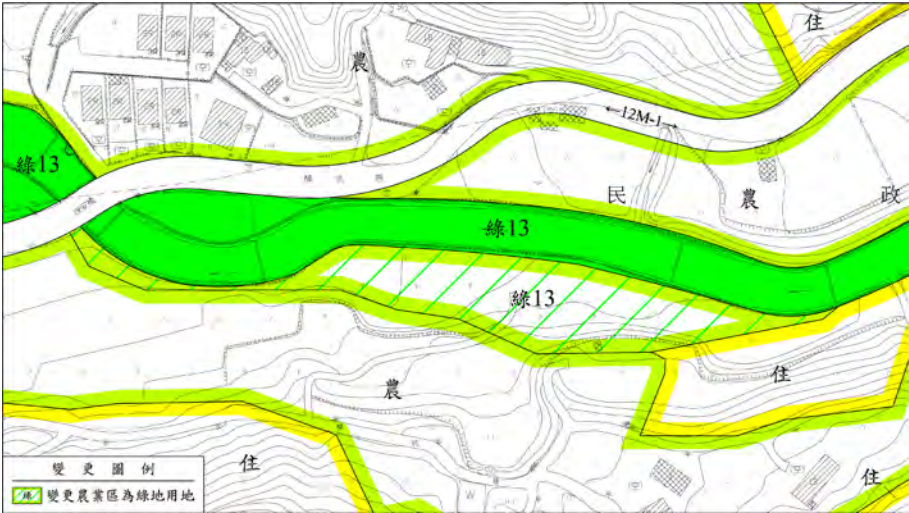
變 4 案變更計畫示意圖（位置 4-28）

原計畫	新計畫
農業區 (1.84 公頃)	綠地用地 (1.84 公頃)



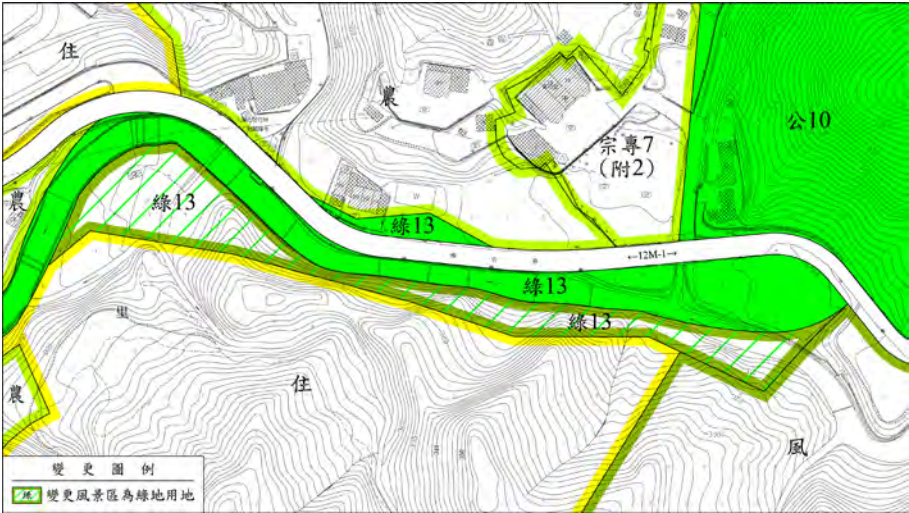
變 4 案變更計畫示意圖（位置 4-29）

原計畫	新計畫
農業區 (0.46 公頃)	綠地用地 (0.46 公頃)



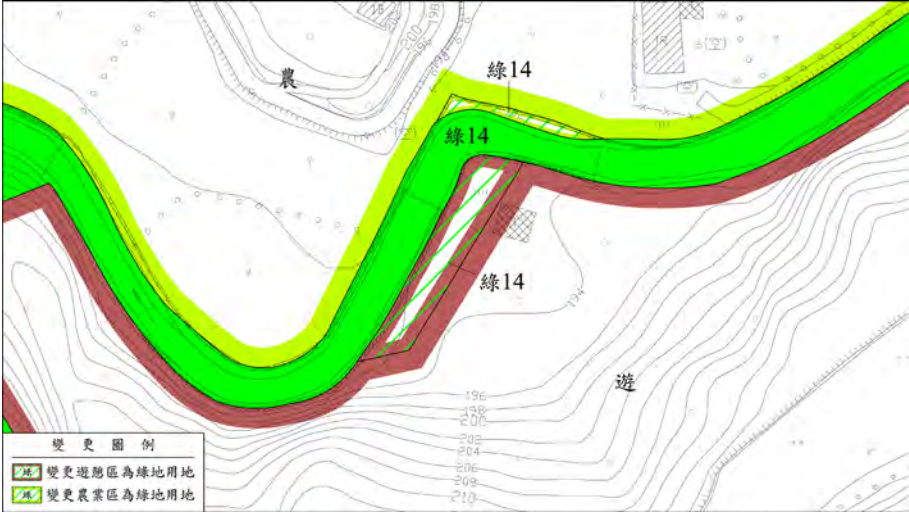
變 4 案變更計畫示意圖（位置 4-30）

原計畫	新計畫
風景區 (0.97 公頃)	綠地用地 (0.97 公頃)



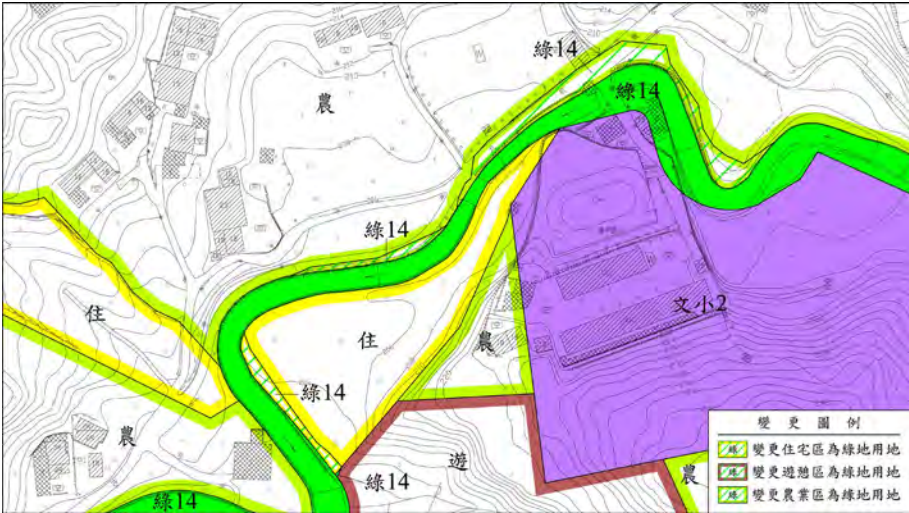
變 4 案變更計畫示意圖（位置 4-31）

原計畫	新計畫
農業區 (0.01 公頃)	綠地用地 (0.01 公頃)
遊憩區 (0.06 公頃)	綠地用地 (0.06 公頃)



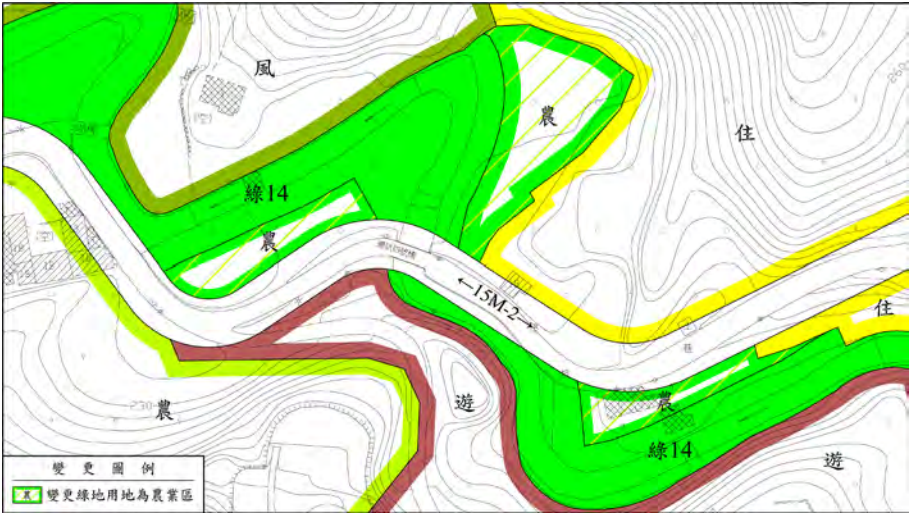
變 4 案變更計畫示意圖（位置 4-32）

原計畫	新計畫
遊憩區 (0.0004 公頃)	綠地用地 (0.0004 公頃)
住宅區 (0.03 公頃)	綠地用地 (0.03 公頃)
農業區 (0.17 公頃)	綠地用地 (0.17 公頃)



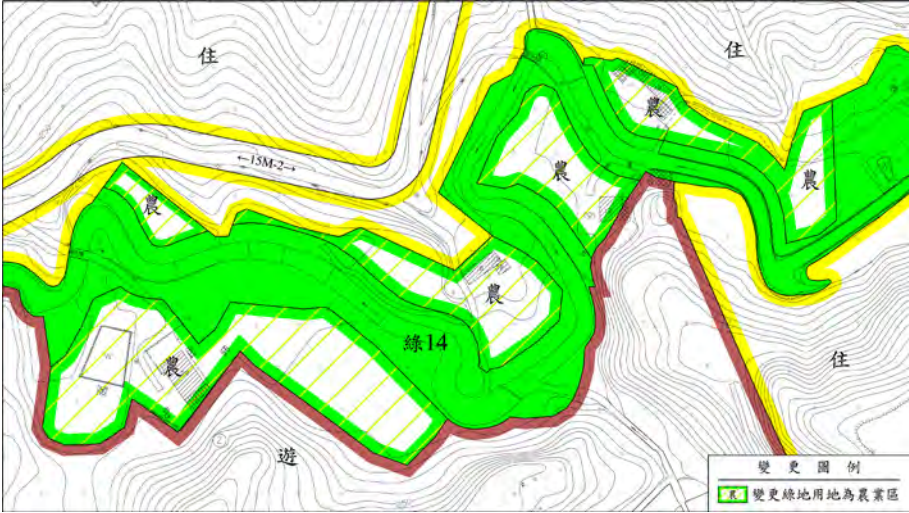
變 4 案變更計畫示意圖（位置 4-33）

原計畫	新計畫
綠地用地 (0.33 公頃)	農業區 (0.33 公頃)



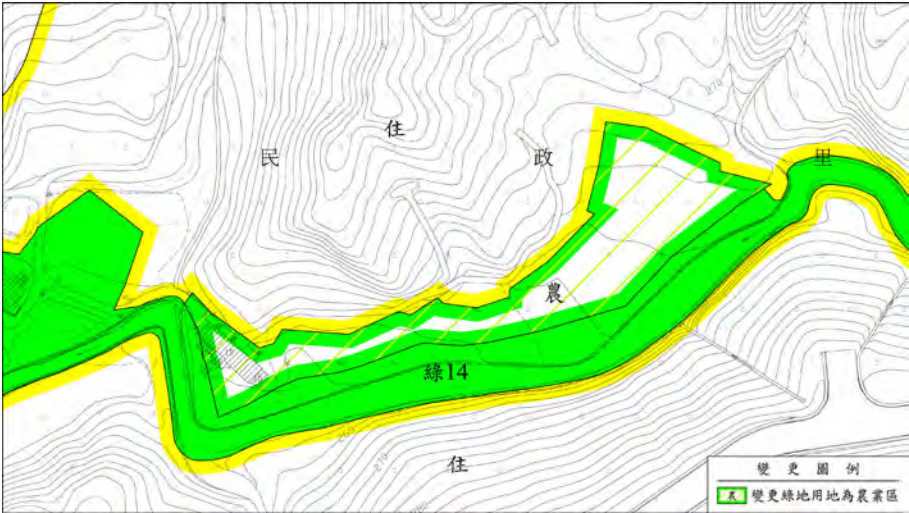
變 4 案變更計畫示意圖（位置 4-34）

原計畫	新計畫
綠地用地 (1.76 公頃)	農業區 (1.76 公頃)



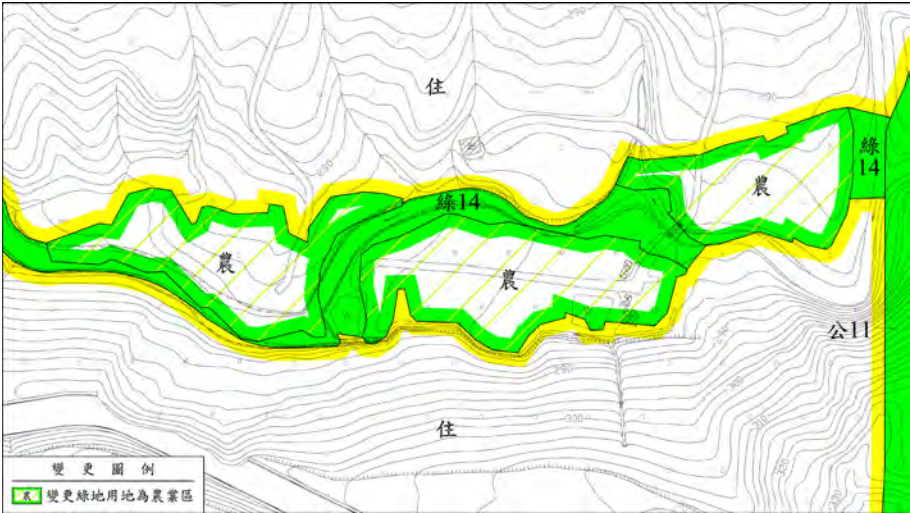
變 4 案變更計畫示意圖（位置 4-35）

原計畫	新計畫
綠地用地 (0.54 公頃)	農業區 (0.54 公頃)



變 4 案變更計畫示意圖（位置 4-36）

原計畫	新計畫
綠地用地 (1.03 公頃)	農業區 (1.03 公頃)



附件三 臺中市政府交通局函復文

附件三 臺中市政府交通局函復文

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：工程員 王伯唐
電話：22289111#61135
電子信箱：m5022709@taichung.gov.tw

受文者：臺中市政府都市發展局

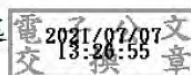
發文日期：中華民國110年7月7日
發文字號：中市交公捷運字第1100023607號
速別：普通件
密等及解密條件或保密期限：
附件：

主旨：有關貴局請本局協助確認「臺中市大坑風景特定計畫通盤檢討暨主要計畫及細部計畫分離規劃案」範圍內廊子路、太原路附近之第三種遊憩區是否有作為交通轉運中心之需求，復如說明，請查照。

說明：

- 一、復貴局110年5月3日中市都計字第1100083791號函。
- 二、經查目前有15、20、51、85及246路等5條市區客運路線行經鄰近廊子路-太原路三段路口處，現階段尚能滿足該地區民眾基本乘車需求，如有需求，將再提報貴局協助辦理。

正本：臺中市政府都市發展局
副本：臺中市公共運輸及捷運工程處



附件四 文小 2 用地主管機關函復取得計畫

附件四 文小2用地主管機關函復取得計畫

檔 號：
保存年限：

臺中市政府教育局 函

地址：420018臺中市豐原區陽明街36號(教育局)

承辦人：科員 廖廷恩

電話：22289111#54325

電子信箱：tingl004@taichung.gov.tw

受文者：臺中市政府都市發展局

發文日期：中華民國114年4月17日

發文字號：中市教小字第1140034570號

速別：普通件

密等及解密條件或保密期限：

附件：

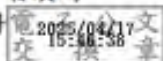
主旨：有關本府辦理「變更臺中市大坑風景特定區主要計畫（第一次通盤檢討）案」內北屯區大貴段238、241地號用地檢討案，復如說明，請查照。

說明：

- 一、復貴局114年3月24日中市都計字第1140059659號函。
- 二、經查旨揭地號用地係屬文小用地(文小2)，考量本市北屯區逢甲國小校地總面積約為1.2公頃，與國民小學及國民中學設施設備基準第6條規定未盡相符，爰本局業以113年11月14日中市教小字第1130101079號函（諒達）建請貴局保留旨揭2筆地號用地為文小用地，以作未來教育事業之前瞻使用。
- 三、另本局將持續針對當地學校招生情形、未來學齡人口變化趨勢及社區未來發展等事項，並考量本府財政經費編列情況，預計於本案檢討完成年期125年前完成徵收作業。

正本：臺中市政府都市發展局

副本：本局國小教育科



城鄉計畫科 收文:114/04/17



361140084129 無附件

業務承辦人員	
業務單位主管	



廖嘉蓮