

臺中市政府 公告

發文日期：中華民國115年7月3日
發文字號：府授都計字第1150193542號
附件：



主旨：發布實施「變更臺中市大坑風景特定區主要計畫(第一次通盤檢討)(第二階段)案」計畫書、圖，自115年7月7日零時起生效。

依據：

- 一、都市計畫法第21條及第28條。
- 二、內政部115年6月8日台內國字第1150806592號函。

公告事項：

- 一、公告地點：本府公告欄（臺灣大道市政大樓）、本府都市發展局公告欄及本市北屯區公所公告欄（計畫書、圖置本府都市發展局城鄉計畫科及北屯區公所提供閱覽）。
- 二、公告內容：
 - (一)計畫書及計畫圖（比例尺五千分之一）各1份。
 - (二)計畫書、圖電子檔可至本府都市發展局網頁閱覽。（首頁>業務專區>都市計畫專區>主要計畫）

市長 盧秀燕

變更臺中市大坑風景特定區主要計畫
(第一次通盤檢討) (第二階段) 書



臺中市政府
中華民國 115 年 5 月

用印日期 115. 5. 06

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）（第二階段）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） 第三次：自 114 年 12 月 31 日起公開展覽 30 天（刊登於中國時報 115 年 1 月 5 日第 D1 版、115 年 1 月 6 日第 D1 版、115 年 1 月 7 日第 D1 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 第三次：115 年 1 月 15 日下午 2 時 30 分於臺中市北屯區公所三樓會議室辦理
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

用印
日期 115. 5. 06

【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 現行都市計畫概要

- 第一節 計畫實施歷程..... 2-1
- 第二節 現行都市計畫概要..... 2-3

第三章 實質計畫檢討

- 第一節 變更計畫綜理..... 3-1
- 第二節 變更後面積增減..... 3-10

第四章 檢討後計畫

- 第一節 計畫範圍與面積..... 4-1
- 第二節 計畫年期與計畫人口..... 4-1
- 第三節 土地使用計畫..... 4-2
- 第四節 公共設施計畫..... 4-8
- 第五節 附帶條件規定事項..... 4-11

第五章 其他事項

- 第一節 其他應表明事項..... 5-1
- 第二節 後續應辦理事項..... 5-2

附件

- 變 41 案回饋協議書暨回饋金繳納完成證明文件

【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	現行主要計畫示意圖	2-7
圖 2-2	區內道路系統計畫示意圖	2-12
圖 3-1	變更位置示意圖	3-5
圖 3-2	訂 17 案變更計畫示意圖	3-6
圖 3-3	訂 28 案變更計畫示意圖	3-6
圖 3-4	訂 36 案變更計畫示意圖	3-7
圖 3-5	訂 44 案變更計畫示意圖	3-7
圖 3-6	訂 45 案變更計畫示意圖	3-8
圖 3-7	訂 46 案變更計畫示意圖	3-8
圖 3-8	變 41 案變更計畫示意圖	3-9
圖 3-9	變 68 案變更計畫示意圖	3-9
圖 4-1	本次通盤檢討（第二階段）後主要計畫示意圖	4-7
圖 5-1	變 50 案變更計畫示意圖	5-3
圖 5-2	變 24 案變更計畫示意圖	5-9
圖 5-3	變 40 案變更計畫示意圖	5-9
圖 5-4	變 58 案變更計畫示意圖	5-10
圖 5-5	變 59 案變更計畫示意圖	5-10
圖 5-6	變 63 案變更計畫示意圖	5-11
圖 5-7	變 67 案變更計畫示意圖	5-11

【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	文教區及各專用區土地使用計畫面積明細表	2-4
表 2-3	現行計畫土地使用計畫面積表	2-6
表 2-4	主要計畫公共設施用地明細表	2-9
表 2-5	主要計畫道路編號一覽表	2-13
表 3-1	訂正案變更內容明細表	3-1
表 3-2	變更案變更內容明細表	3-4
表 3-3	本次通盤檢討（第二階段）面積增減統計表	3-10
表 4-1	本次通盤檢討（第二階段）後文教區及各專用區土地使用計畫面積 明細表	4-4
表 4-2	本次通盤檢討（第二階段）後主要計畫土地使用計畫面積表	4-6
表 4-3	本次通盤檢討（第二階段）後主要計畫公共設施用地明細表	4-9
表 5-1	需完成附帶條件始得發布實施變更案變更內容明細表	5-2
表 5-2	需簽訂協議書變更案變更內容明細表	5-4

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 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 決：「為促進本風景區之整 開發及景 資源之維 ，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」之規畫作業，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 」申請之開發許可案件，其與土地使用分區管制之 換機制尚有不足，而本計畫農業區容許使用項目管制 格，與地方發展需求有所落差，有必要因應時勢 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 勢，妥善運用新 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 ，以 化審 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 更。但擬定計畫之機 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 作必要之 更。對於非必要之公共設施用地，應 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 故通盤檢討，辦理 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 規定辦理通盤檢討，以因應都市空間結構 遷衍生之發展需求，並適度調整、 清管制機制，辦理主要計畫及細部計畫分 作業，俾利計畫區之整 開發及景 資源之維 更能具 落實。

本次通盤檢討 更草案經臺中市政府 106 年 8 月 14 日府授都計字第 1060162469 號公告公開展 及辦理公開說明會，其後經臺中市都市計畫委員會及內政部都市計畫委員會審 通過，於 112 年 11 月 27 日起再行辦理公開展 及說明會。再次公開展 期間陳情案件及新增 更案經 114 年 2 月 11 日內政部都市計畫

委員會第 1072 次會 審 通過，其中未涉及附帶條件執行、無需與本府 訂協書或未涉及依內政部都市計畫委員會第 1072 次會 決 需另案辦理公開展 及說明會之案件，已列入本計畫第一階段先行核定案件，並於 114 年 10 月 3 日以府授都計字第 1140268922 號公告發布實施「 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」。

本計畫依據內政部都市計畫委員會第 1072 次會 決 於 114 年 12 月 31 日起再行辦理公開展 及說明會，再次公開展 期間未接獲公民或團 陳情意見，故針對無其他應辦事項或已完成回 協 書 訂之 更案共計 8 案，納入本次通盤檢討第二階段核定案件。

貳、法令依據

都市計畫法第 26 條。

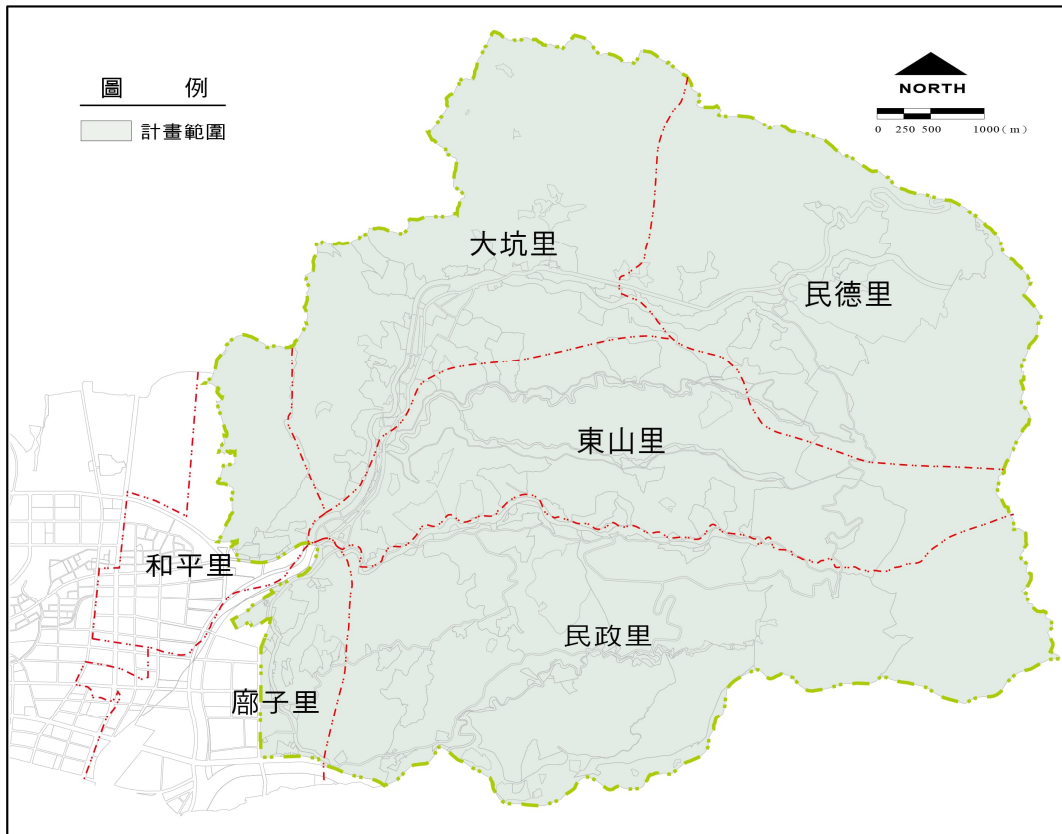


圖 1-2 計畫範圍行政區界示意圖



圖 1-3 計畫範圍示意圖

第二章 現行都市計畫概要

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 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，原臺中市都市計畫範圍，然依 77 年內政部都市計畫委員會審 第一次通盤檢討案決，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，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」。

本計畫第一次通盤檢討時將主要計畫與細部計畫分，於 114 年 10 月 3 日公告發布實施「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）」及「擬定臺中市大坑風景特定區細部計畫」，迄今尚無新增 更計畫。

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 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
臺中市都市計畫（大坑風景地區）		
1	臺中市第二、三、四期 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	更臺中市 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	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	更臺中市 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 技術學院使用））案	91年3月11日府工都字第 0910033777號

編號	計畫名稱	發布實施日期文號
5	訂定臺中市都市計畫（車 埔 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	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	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
8	更臺中市 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	更臺中市 大都市計畫（大坑風景地區）主要計畫（都市計畫圖重製及車 埔 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	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	更臺中市 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
臺中市大坑風景特定區計畫		
1	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
2	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	114年10月3日府授都計字第1140268922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 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。

參、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%。

二、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遷，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 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%。

四、宗教專用區

原計畫及本計畫第一次通盤檢討（第一階段）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 2-2。

表 2-2 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 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 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 更， 更範圍應取得土地使用同意書或土地 利 明文件。 (2)應提供 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 為臺中市有。 (3)應無償捐 之公共設施用地，得改以捐 毗鄰 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 同意得改為 交代金。代金 交標準以應無償捐 之基地面積當期公告現值加 40%計算，並應於申請或 更使用執照前 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 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 更， 更範圍應取得土地使用同意書或土地 利 明文件。 (2)應提供 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 為臺中市有。 (3)應無償捐 之公共設施用地，若經「臺中市都市計畫委員會」審 同意得改為 交代金。代金 交標準以應無償捐 之基地面積當期公告現值加 40%計算，並應於申請或 更使用執照前 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

項目		面積 (公頃)	備註
			分區。
	宗專 10	0.83	天心 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。

資料來源：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，臺中市政府（114）。

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%。

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，面積合計約 452.99 公頃，占總面積約 12.82%。

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

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，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 2-3 為現行主要計畫土地使用計畫面積表，圖 2-1 為現行主要計畫示意圖。

表 2-3 現行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	385.82	10.92
	旅館區	1.80	0.05
	文教區	9.86	0.28
	宗教專用區	7.80	0.22
	社福專用區	1.71	0.05
	遊憩區	174.57	4.94
	風景區	452.99	12.82
	農業區	1,494.48	42.29
	小計	2,529.03	71.57
公共 設施 用地	公園用地	812.32	22.99
	兒童遊樂場用地	0.50	0.01
	綠地用地	92.82	2.63
	機 用地	2.24	0.06
	文小用地	4.68	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	0.00	0.00
	排水道用地	12.03	0.34
	道路用地	74.71	2.11
	小 計	1,004.48	28.43
合 計		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。

資料來源：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，臺中市政府（114）。

肆、公共設施計畫

劃設機、文小、公園、綠地、兒童遊樂場、停車場、自來水事業、排水道及道路等公共設施用地。說明如下：

一、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%。

二、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。

三、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（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%。

四、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%。

五、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%。

六、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%。

七、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%。

八、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%。

九、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 2-4 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	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 道路及周 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 用地	機 1	0.15	未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
	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

項目		面積 (公頃)	備註
	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。

資料來源：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，臺中市政府（114）。

伍、交通系統計畫

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 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。

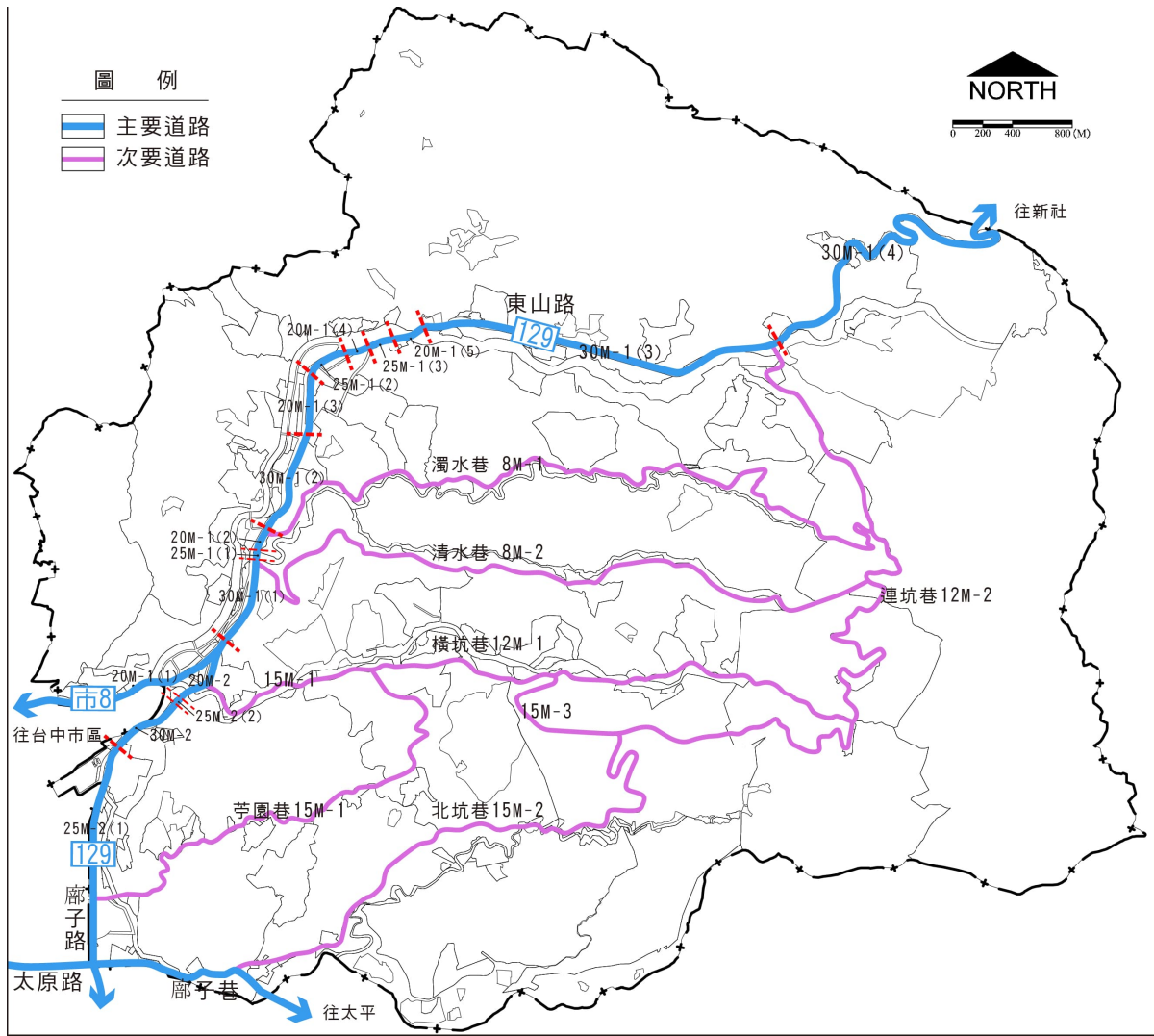


圖 2-2 區內道路系統計畫示意圖

表 2-5 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
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

道路編號	方向	長度(M)	寬度(M)	起：訖	備註
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

資料來源：本計畫整理。

第三章 實質計畫檢討

第一節 變更計畫綜理

本次通盤檢討第二階段核定案件，計有訂正案 6 件（新編號訂 17、訂 28、訂 36、訂 44、訂 45、訂 46）及 更案 2 件（新編號 41、68），更計畫內容詳表 3-1、表 3-2，圖 3-1 為 更位置示意圖，圖 3-2~圖 3-9 為 更計畫示意圖。

表 3-1 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 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):應依開發 計畫取得雜 項使用執照，	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	

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		
					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。	<p>雜 001)，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 更開發計畫，故增訂附帶條件。</p> <p>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）。</p>	
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)	<p>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 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。</p> <p>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</p>	

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 更處理原則之原則一情形，故依寺廟登記表登載土地範圍予以訂正為宗教專用區，免予回。	

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 3-2 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		
41	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)	<p>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更處理原則」規定，故依所陳土地大段 231-3、231-4、231-5 不影計畫道路範圍更為宗教專用區。</p> <p>2.本案應提供更土地總面積 15%作為公共設施用地，其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更回審議原則」辦理。</p> <p>3.本案更應提供之公共設施用地，業經臺中市都市計畫委員會第 149 次會議同意改以折繳代金方式辦理。</p>	本案土地所有人已就回事項與市府簽訂協議書並完成回，詳附件。
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	遊憩區 (28.33 公頃)	風景區 (28.33 公頃)	<p>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，考量陳情人表示更為遊憩區與現況以及日後使用需求不</p>	

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		
			發案)			符，故尊重土地所有 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。

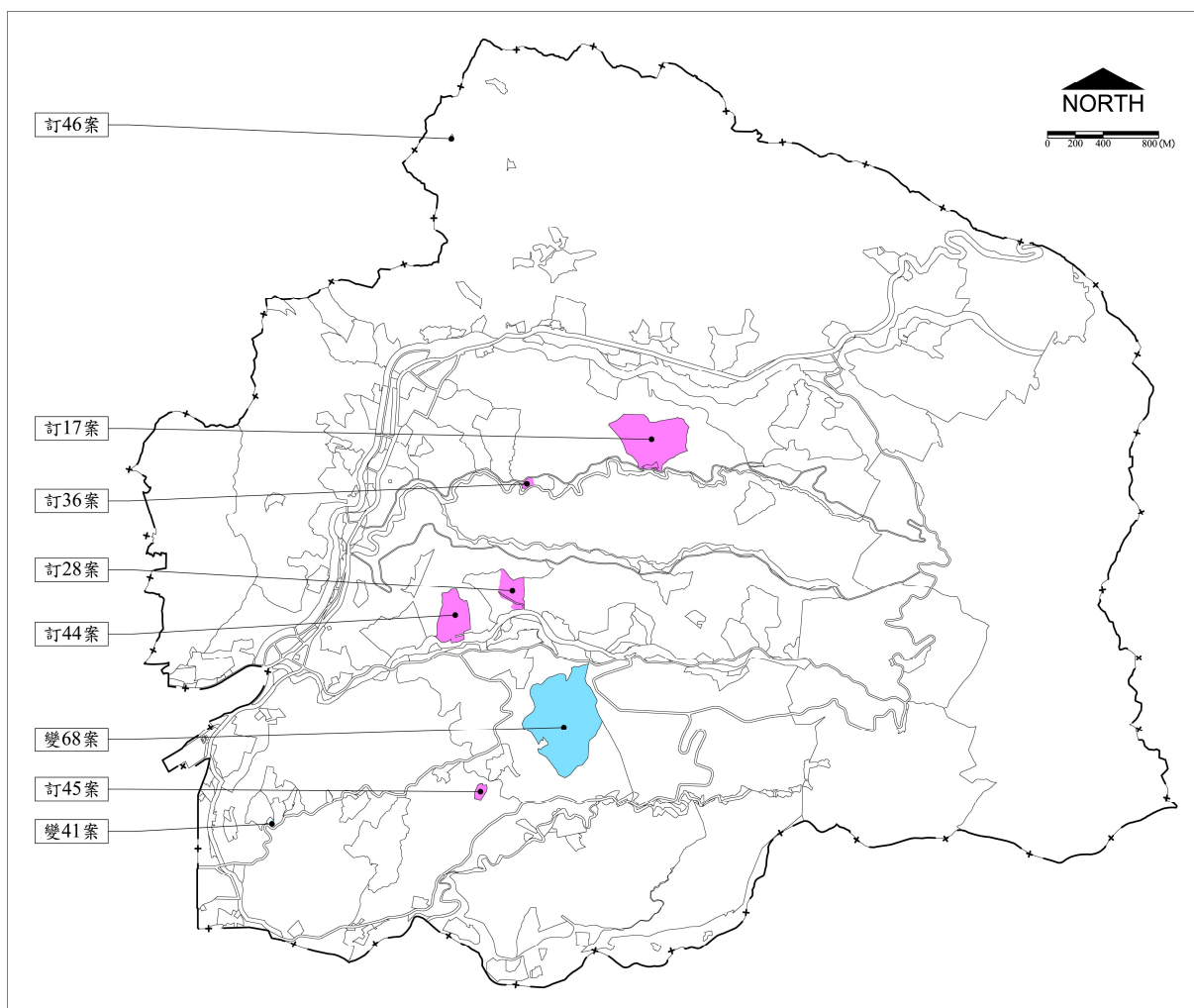


圖 3-1 變更位置示意圖

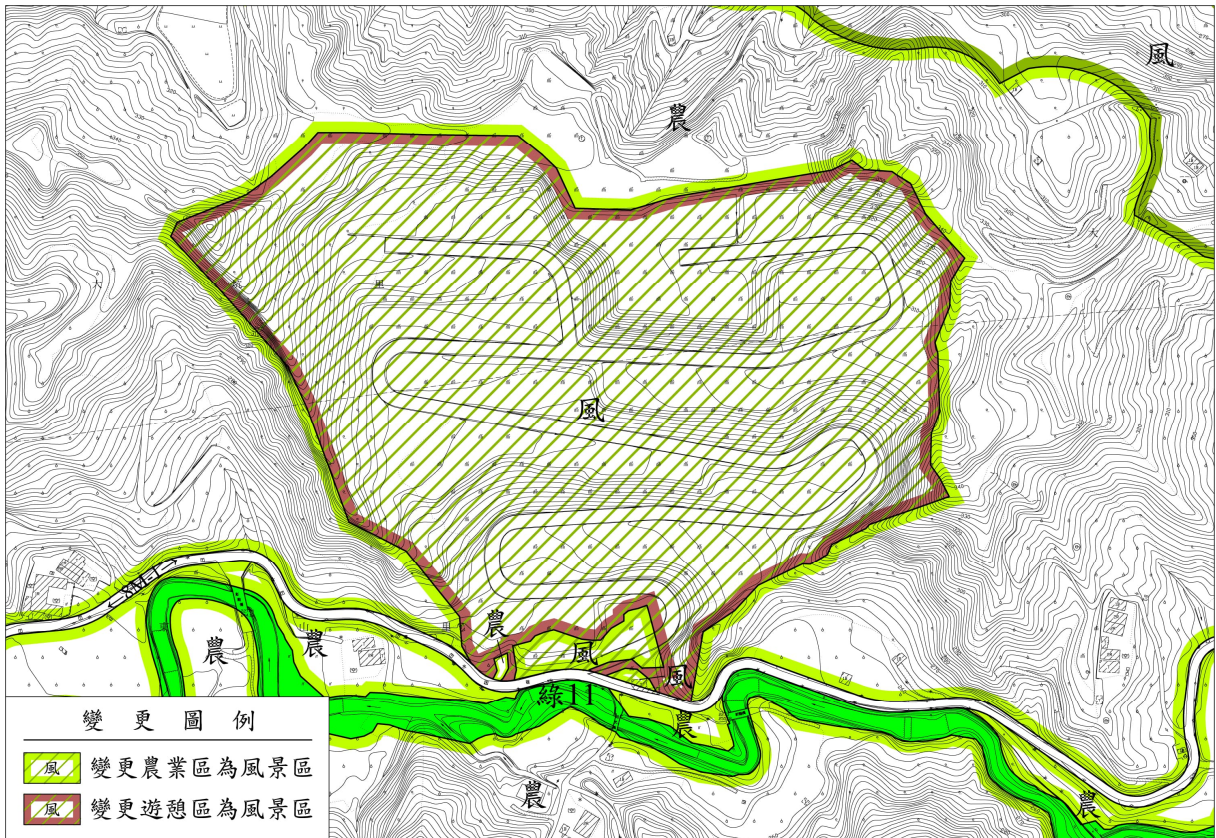


圖 3-2 訂 17 案變更計畫示意圖

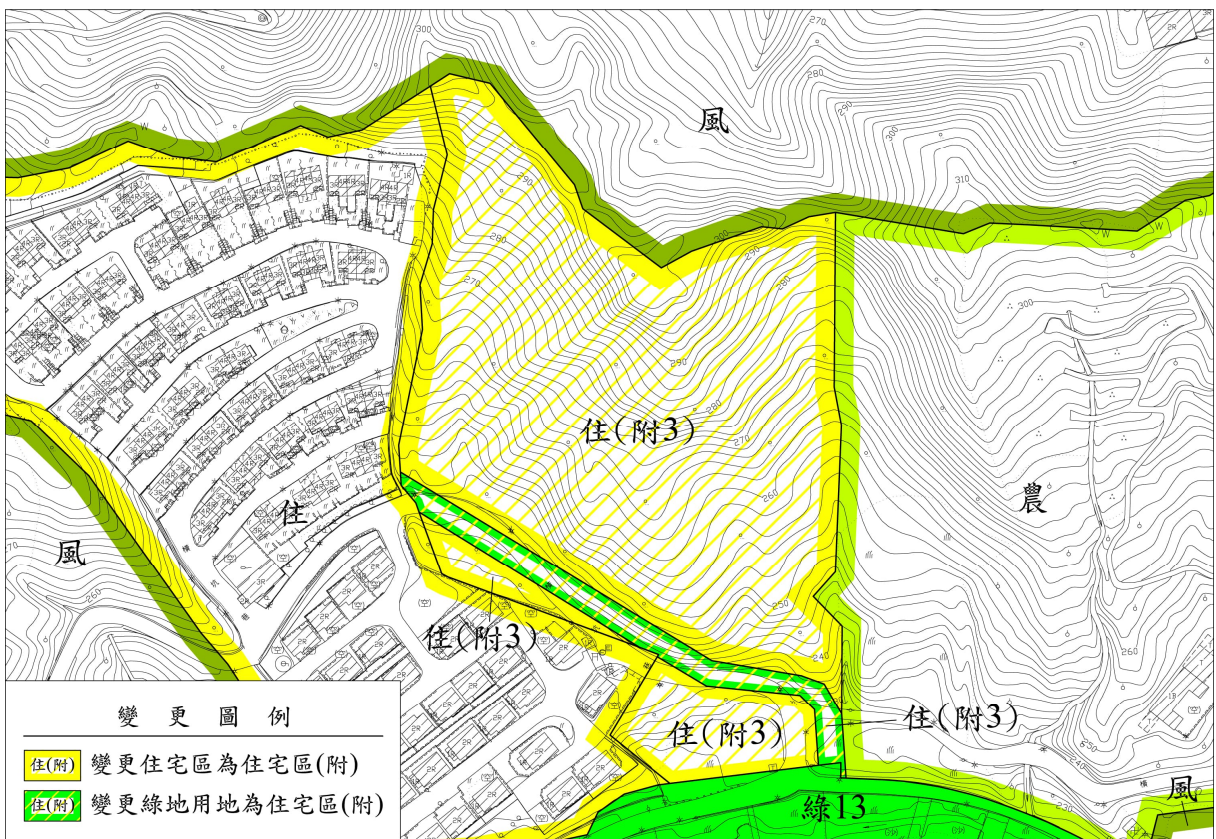


圖 3-3 訂 28 案變更計畫示意圖

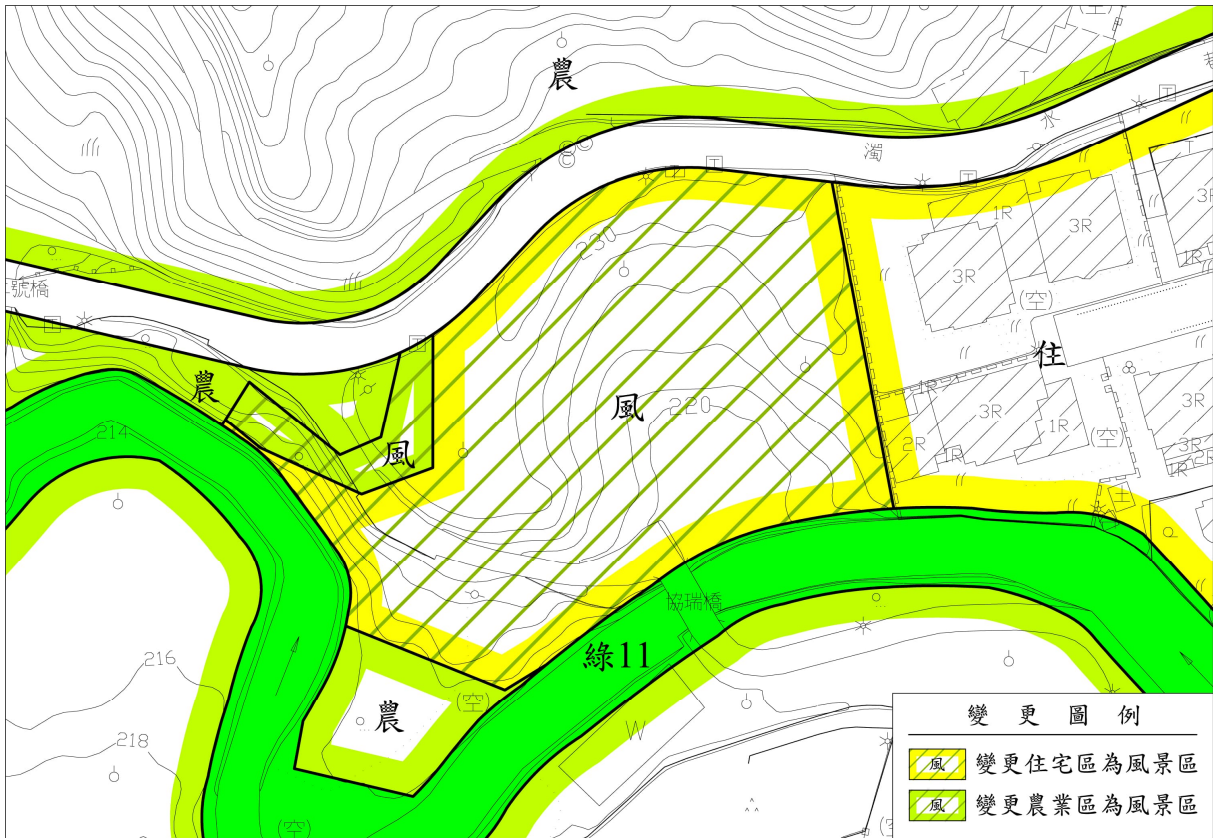


圖 3-4 訂 36 案變更計畫示意圖

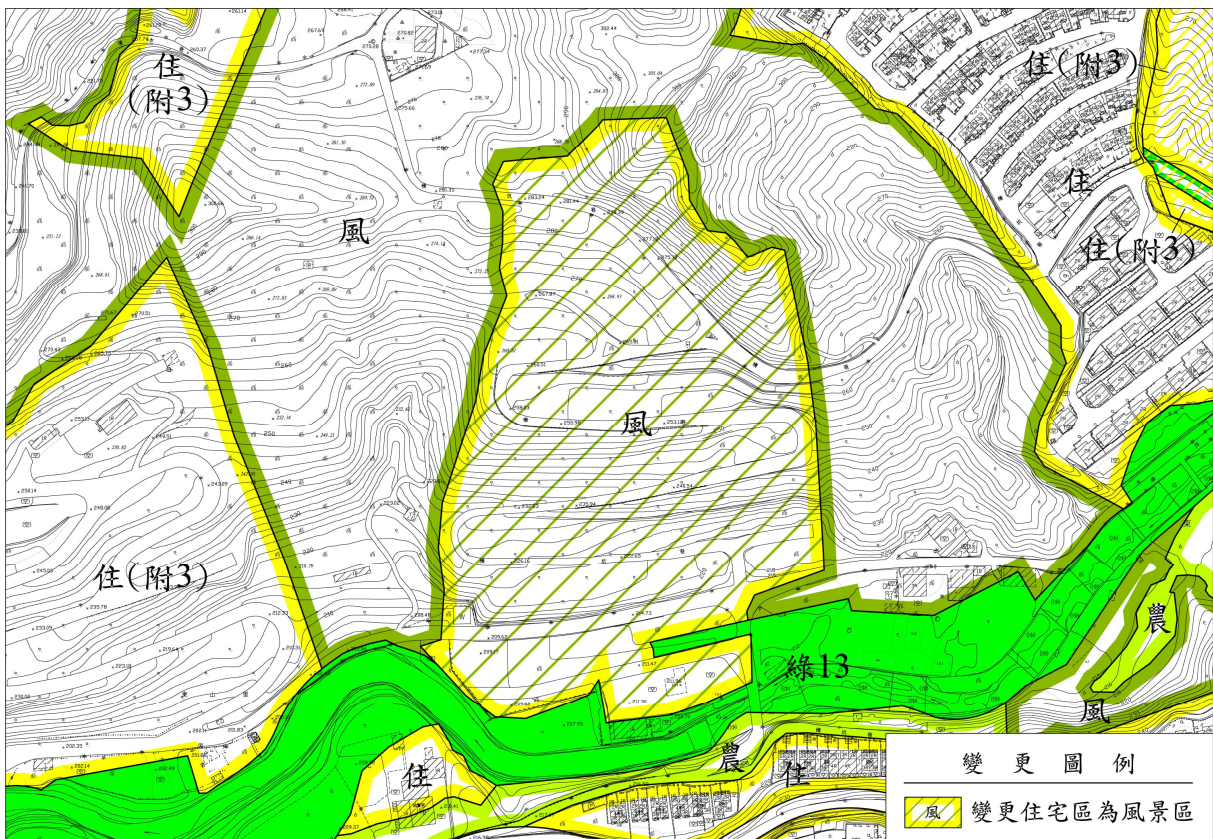


圖 3-5 訂 44 案變更計畫示意圖

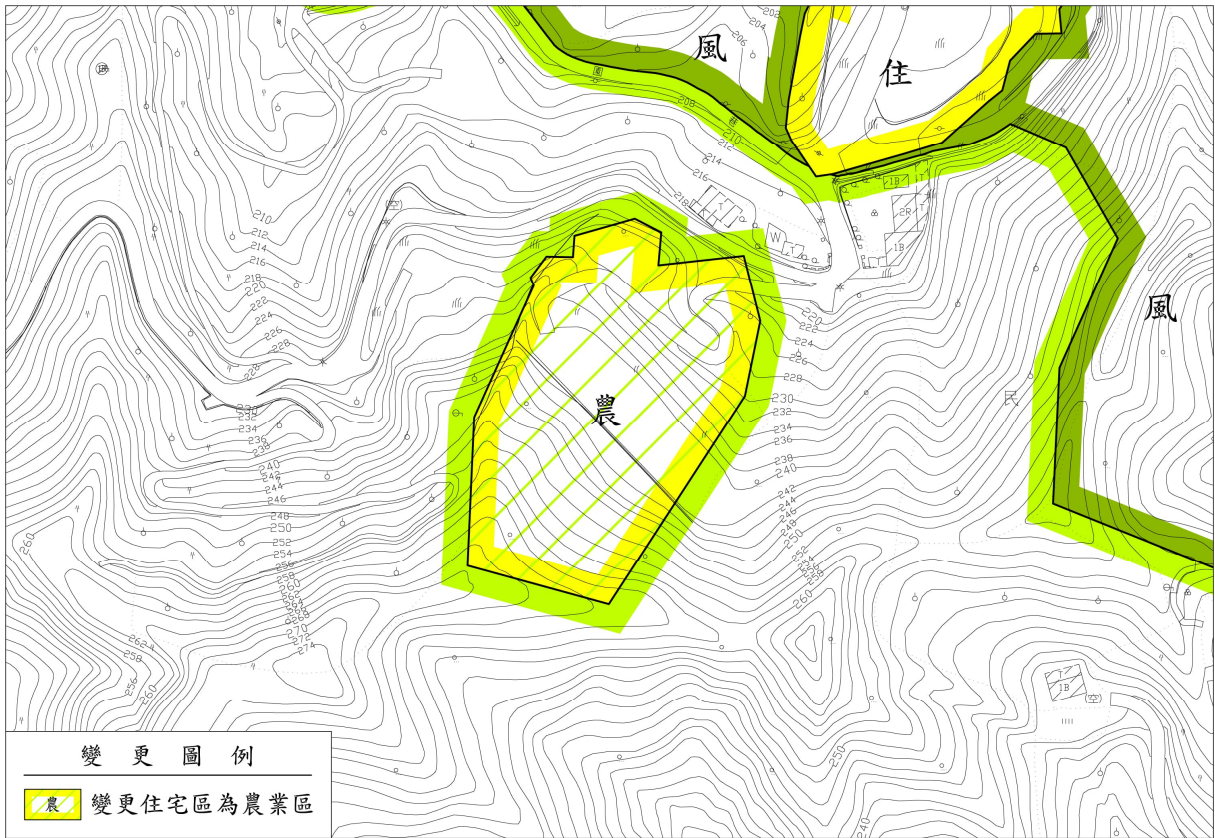


圖 3-6 訂 45 案變更計畫示意圖



圖 3-7 訂 46 案變更計畫示意圖



圖 3-8 變 41 案變更計畫示意圖

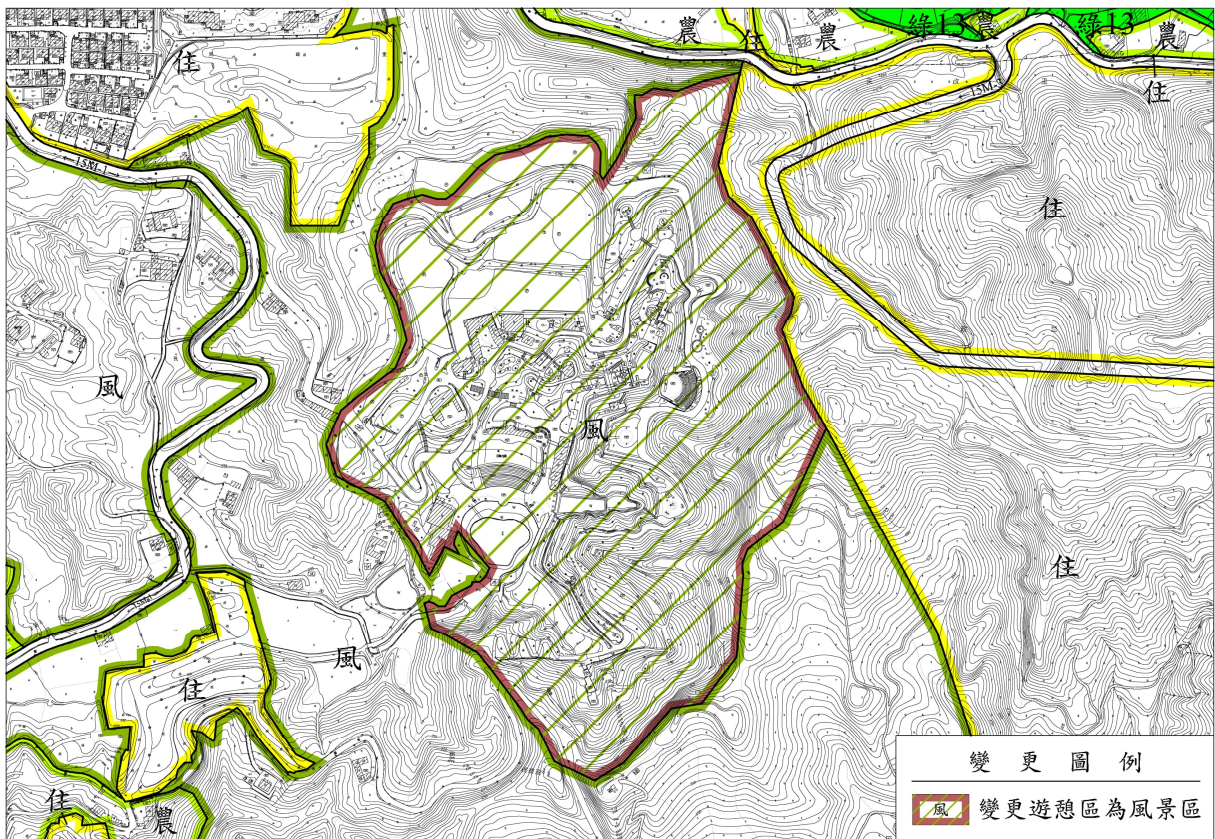


圖 3-9 變 68 案變更計畫示意圖

第二節 變更後面積增減

本計畫本次通盤檢討第二階段發布實施後，面積增減情形詳表 3-3。

表 3-3 本次通盤檢討（第二階段）面積增減統計表

單位：公頃

	項目/編號	訂 17	訂 28	訂 36	訂 44	訂 45	訂 46	41	68	合計
土地 使用 分區	住宅區		+0.23	-0.46	-6.85	-0.75				-7.83
	旅館區									0.00
	文教區									0.00
	宗教專用區						+0.04	+0.15		+0.19
	社福專用區									0.00
	遊憩區	-15.05							-28.33	-43.38
	風景區	+15.37		+0.49	+6.85				+28.33	+51.04
	農業區	-0.32		-0.03		+0.75	-0.04	-0.15		+0.21
	小計	0.00	+0.23	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	+0.23
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		-0.23							-0.23
	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									0.00
	小計	0.00	-0.23	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	-0.23
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。

第四章 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 377.99 公頃，占總面積約 10.70%。

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遷，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 13 處，面積合計 7.99 公頃，占總面積約 0.23%。各宗教專用區面積及附帶條件詳參表 4-1。

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 131.19 公頃，占總面積約 3.71%。

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 504.03 公頃，占總面積約 14.26%。

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：風景區更為住宅區檢討更原則」或「註 2：風景區（原遊憩區）更為住宅區檢討更原則」申請更為住宅區。

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 1,494.69 公頃，占總面積約 42.30%。

表 4-2 為本次通盤檢討（第二階段）後主要計畫土地使用計畫面積表，圖 4-1 為本次通盤檢討（第二階段）後主要計畫示意圖。

表 4-1 本次通盤檢討（第二階段）後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	0.11	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更，更範圍應取得土地使用同意書或土地利證明文件。 (2)應提供更總面積 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更，更範圍應取得土地使用同意書或土地利證明文件。 (2)應提供更總面積 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。

項目		面積 (公頃)	備註
	宗專 10	0.83	天心寶院
	宗專 11	0.26	臺中聖華道院
	宗專 13	0.15	玄真堂
	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 4-2 本次通盤檢討（第二階段）後主要計畫土地使用計畫面積表

項目	現行計畫		面積增減（公頃）			更後計畫		
	面積 （公頃）	比例 （%）	訂正案 增減	更案 增減	總增減 面積	面積 （公頃）	比例 （%）	
土地 使用 分區	住宅區	385.82	10.92	-7.83	0.00	-7.83	377.99	10.70
	旅館區	1.80	0.05	0.00	0.00	0.00	1.80	0.05
	文教區	9.86	0.28	0.00	0.00	0.00	9.86	0.28
	宗教專用區	7.80	0.22	+0.04	+0.15	+0.19	7.99	0.23
	社福專用區	1.71	0.05	0.00	0.00	0.00	1.71	0.05
	遊憩區	174.57	4.94	-15.05	-28.33	-43.38	131.19	3.71
	風景區	452.99	12.82	+22.71	+28.33	+51.04	504.03	14.26
	農業區	1,494.48	42.29	+0.36	-0.15	+0.21	1,494.69	42.30
	小計	2,529.03	71.57	+0.23	0.00	+0.23	2,529.26	71.58
公共 設施 用地	公園用地	812.32	22.99	0.00	0.00	0.00	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	92.82	2.63	-0.23	0.00	-0.23	92.59	2.62
	機關用地	2.24	0.06	0.00	0.00	0.00	2.24	0.06
	文小用地	4.68	0.13	0.00	0.00	0.00	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	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	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	74.71	2.11	0.00	0.00	0.00	74.71	2.11
	小計	1,004.48	28.43	-0.23	0.00	-0.23	1,004.25	28.42
合計	3,533.51	100.00	0.00	0.00	0.00	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。

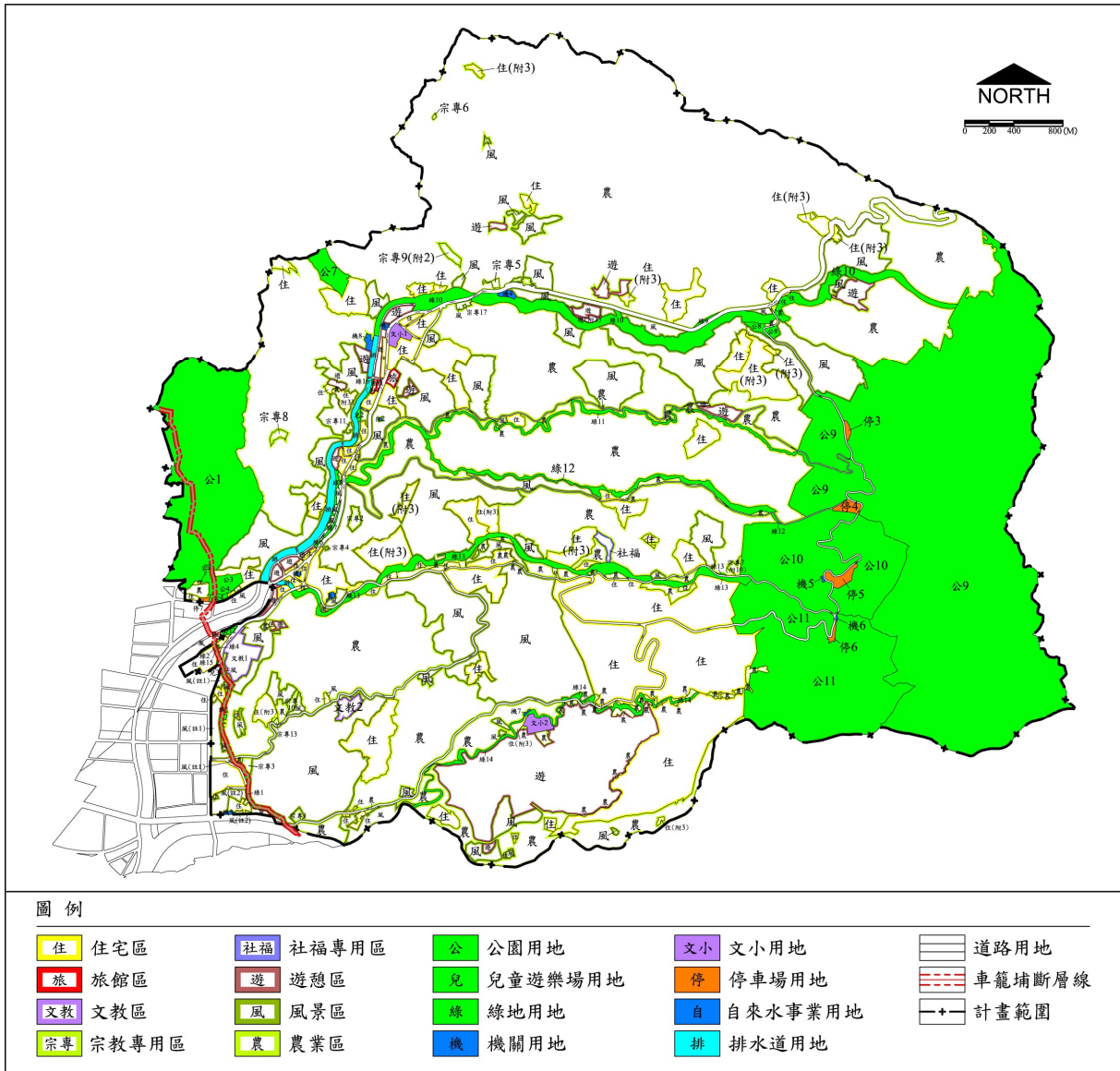


圖 4-1 本次通盤檢討（第二階段）後主要計畫示意圖

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 92.59 公頃，占總面積約 2.62%。

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 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 4-3 本次通盤檢討（第二階段）後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	18.33	
	綠 14	7.28	
	綠 15	0.02	
	綠 16	0.23	
	小計	92.59	
	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		1,004.25	

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 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遷，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 更為住宅區檢討 更原則」：

- 1.申請 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 更都市計畫書圖， 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 更範圍面積 35%之可建築土地或折繳代金，以折繳代金辦理回者，依「臺中市都市計畫土地使用 更回 審議原則」辦理。
- 5.申請 更為住宅區之土地，依特一種住宅區相關規定管制。
- 6.申請 更範圍內全部土地所有 人應就回 內容與臺中市政府簽訂協議書，並納入 更都市計畫書規定。

註 2：訂定「風景區(原遊憩區) 更為住宅區檢討 更原則」：

- 1.申請 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 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 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 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 者，依「臺中市都市計畫土地使用 更回 原則」辦理。
- 4.申請 更為住宅區之土地，依特一種住宅區相關規定管制。
- 5.申請 更範圍內全部土地所有 人應就回 內容與臺中市政府簽訂協議書，並納入 更都市計畫書規定。

第五章 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。

本次通盤檢討（第二階段）核定後尚有 7 件變更案需納入後續階段，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 5-1 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		
						<p>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…」。</p> <p>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。</p>	

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。

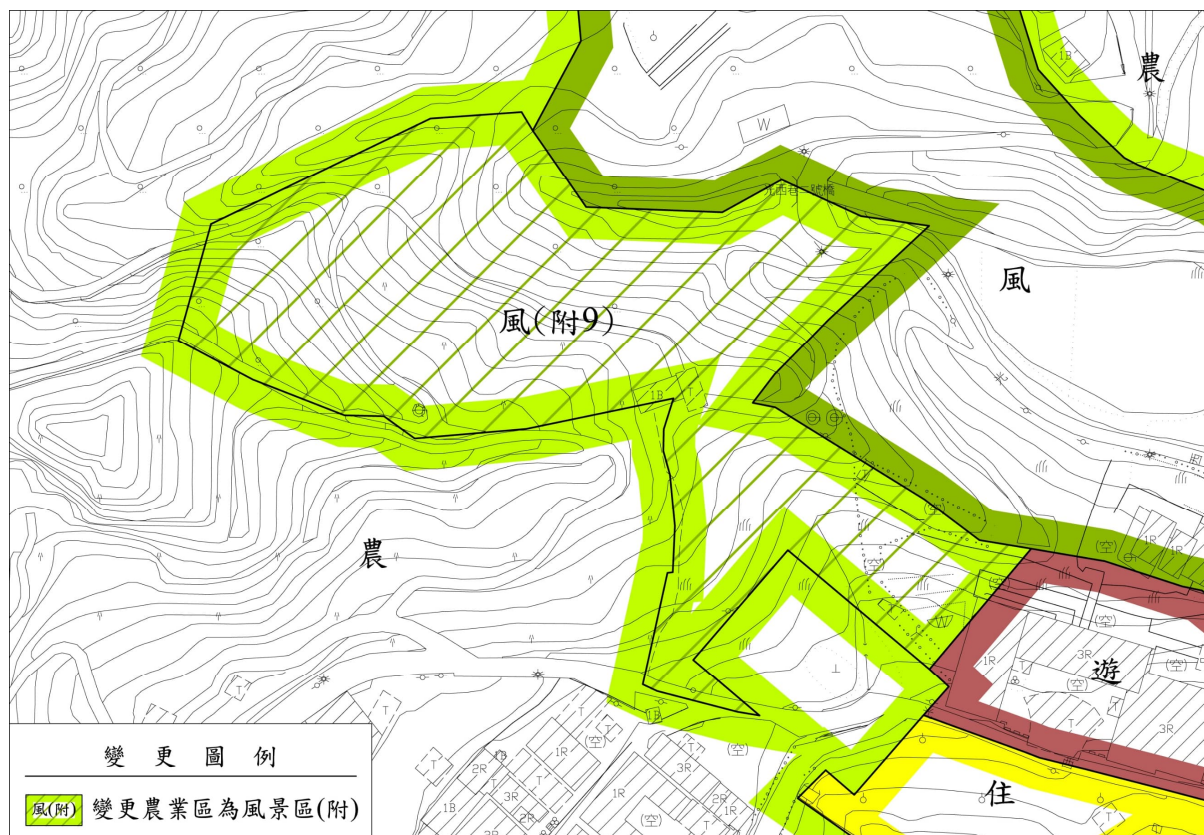


圖 5-1 變 50 案變更計畫示意圖

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 58、變 59、變 63、變 67 案

包括一處風景區變更為住宅區、以及五處宗教專用區附帶條件變更案。

表 5-2 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 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	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		
					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。		
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	宗教專用區(宗專 15)	1.正讚書院於 110 年 4 月 28 日取得民政局審認	本案土地 所有權人

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		
				(0.70 公 頃)	(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。	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劃設檢討變更處理原則」續行辦理，故增訂附帶條件。	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 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議同意得	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	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		
					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。	地，依原則三附帶條件 變更為宗教專用區。	

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。

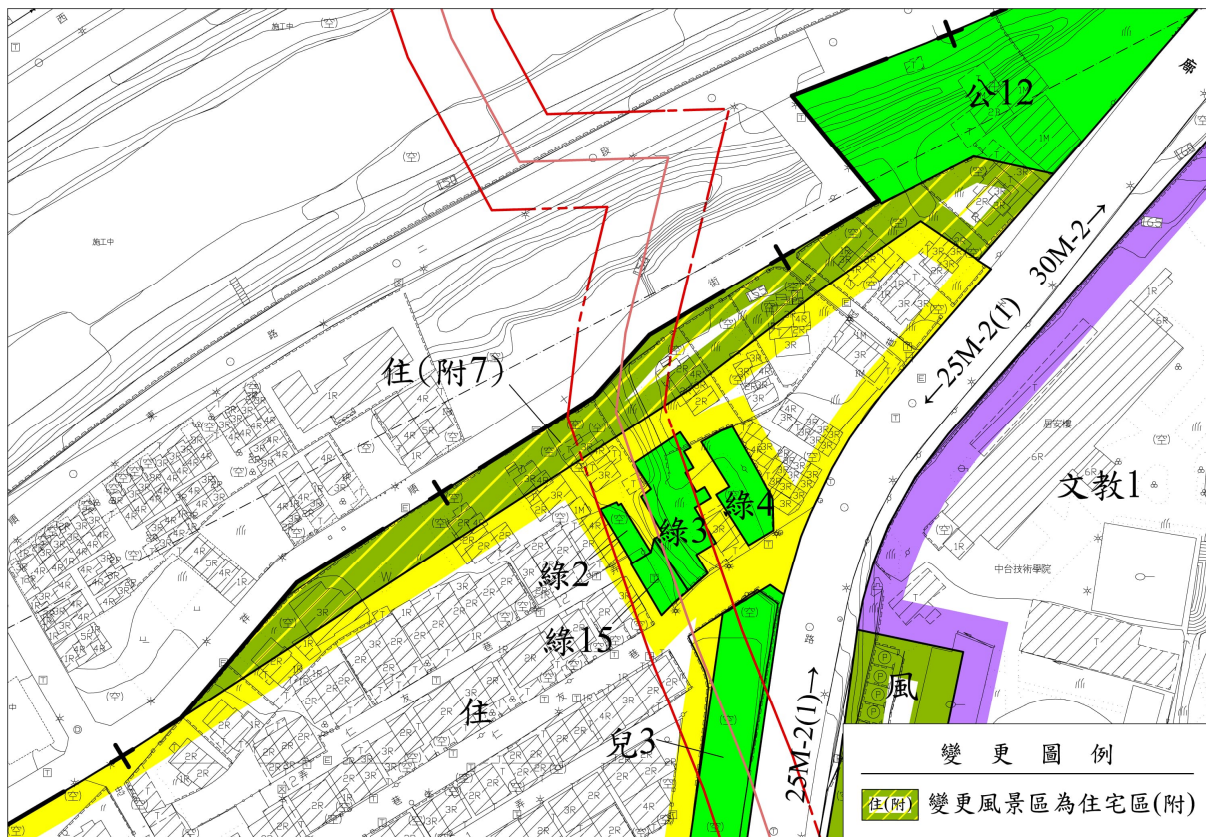


圖 5-2 變 24 案變更計畫示意圖

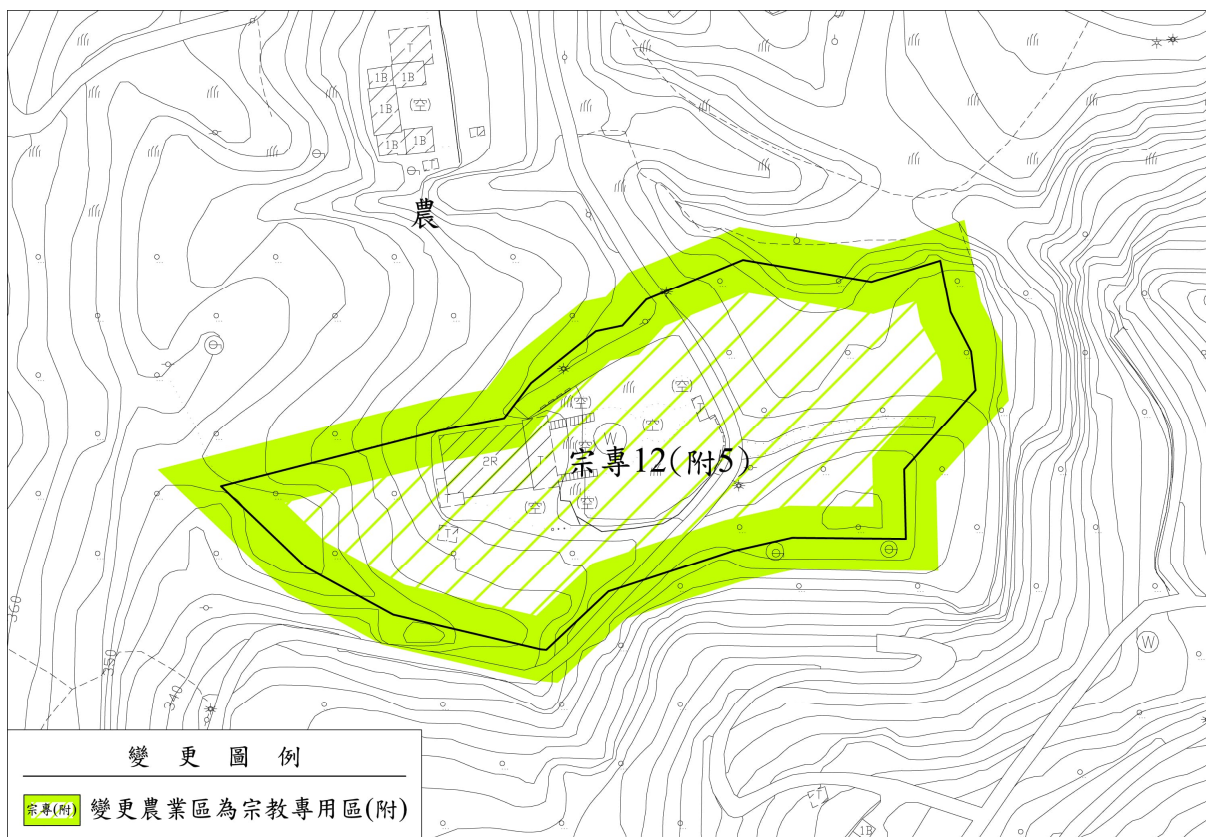


圖 5-3 變 40 案變更計畫示意圖

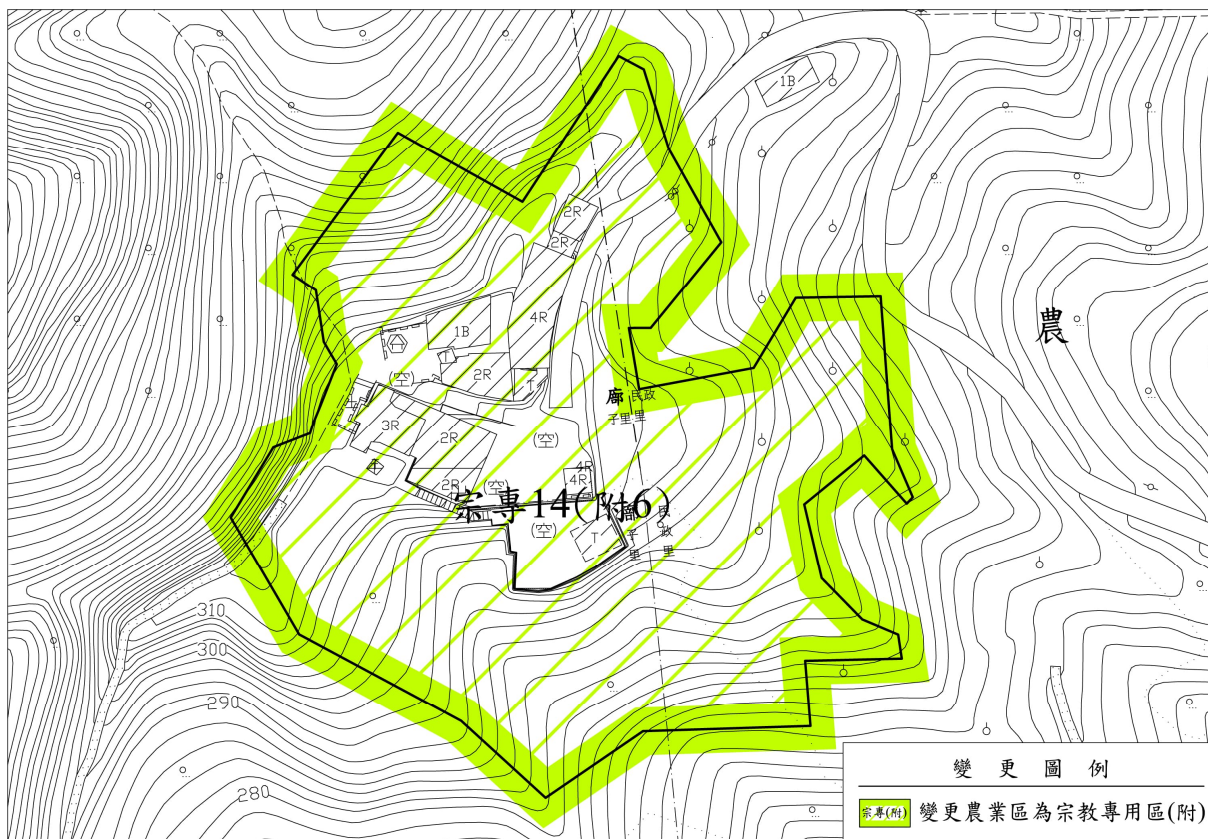


圖 5-4 變 58 案變更計畫示意圖

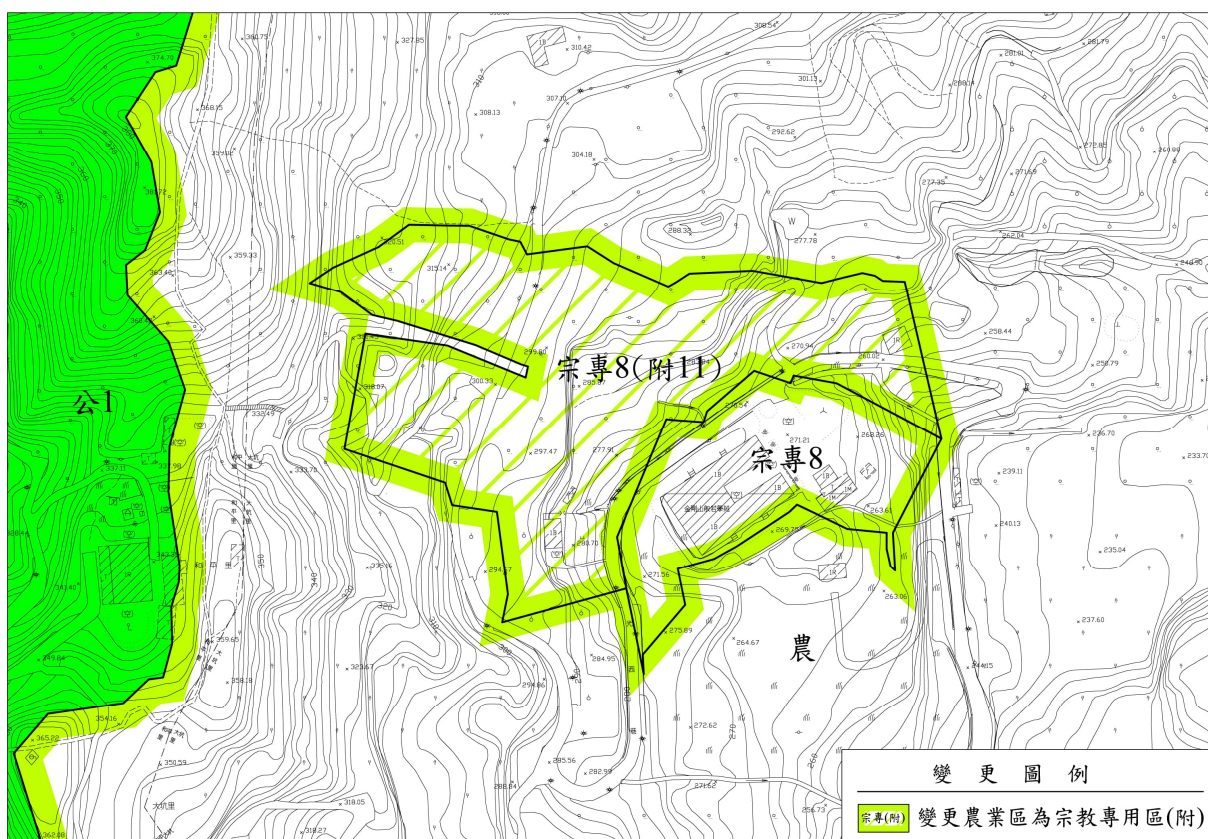


圖 5-5 變 59 案變更計畫示意圖

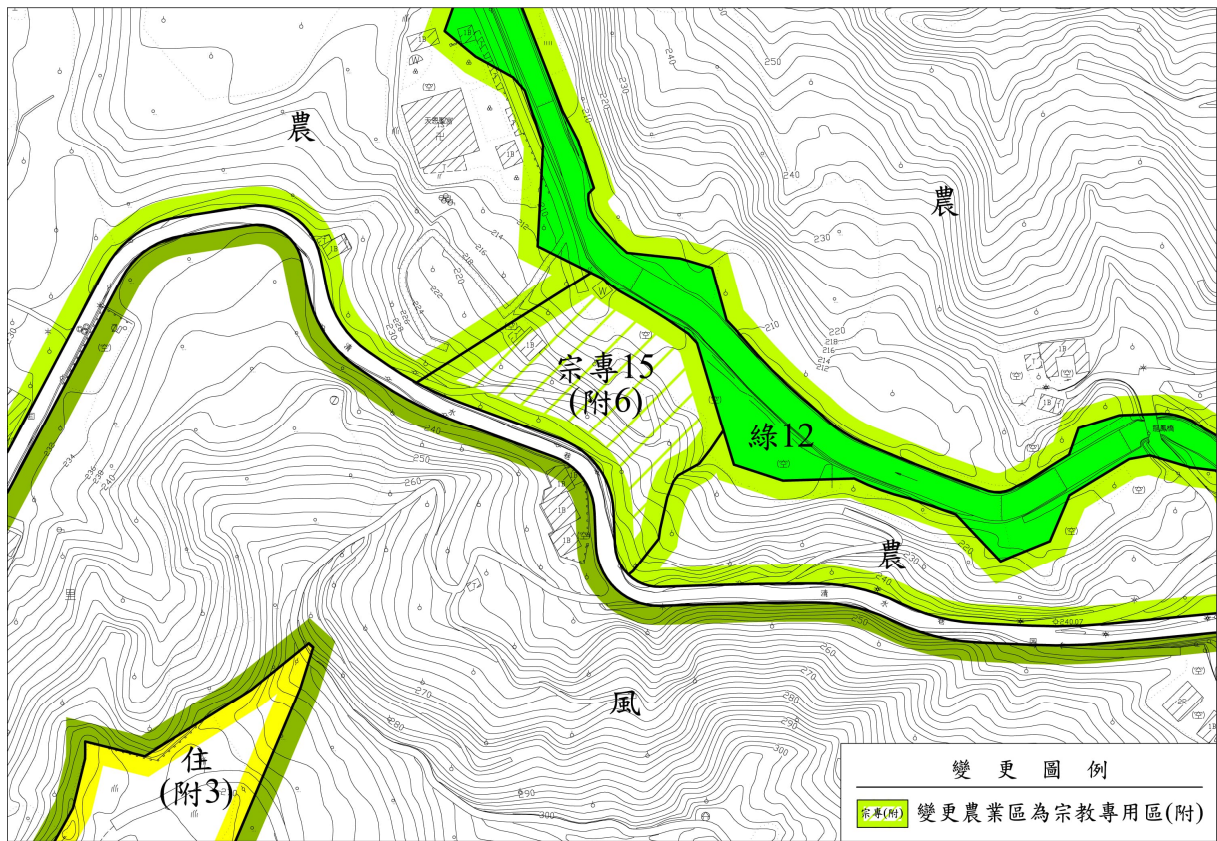


圖 5-6 變 63 案變更計畫示意圖

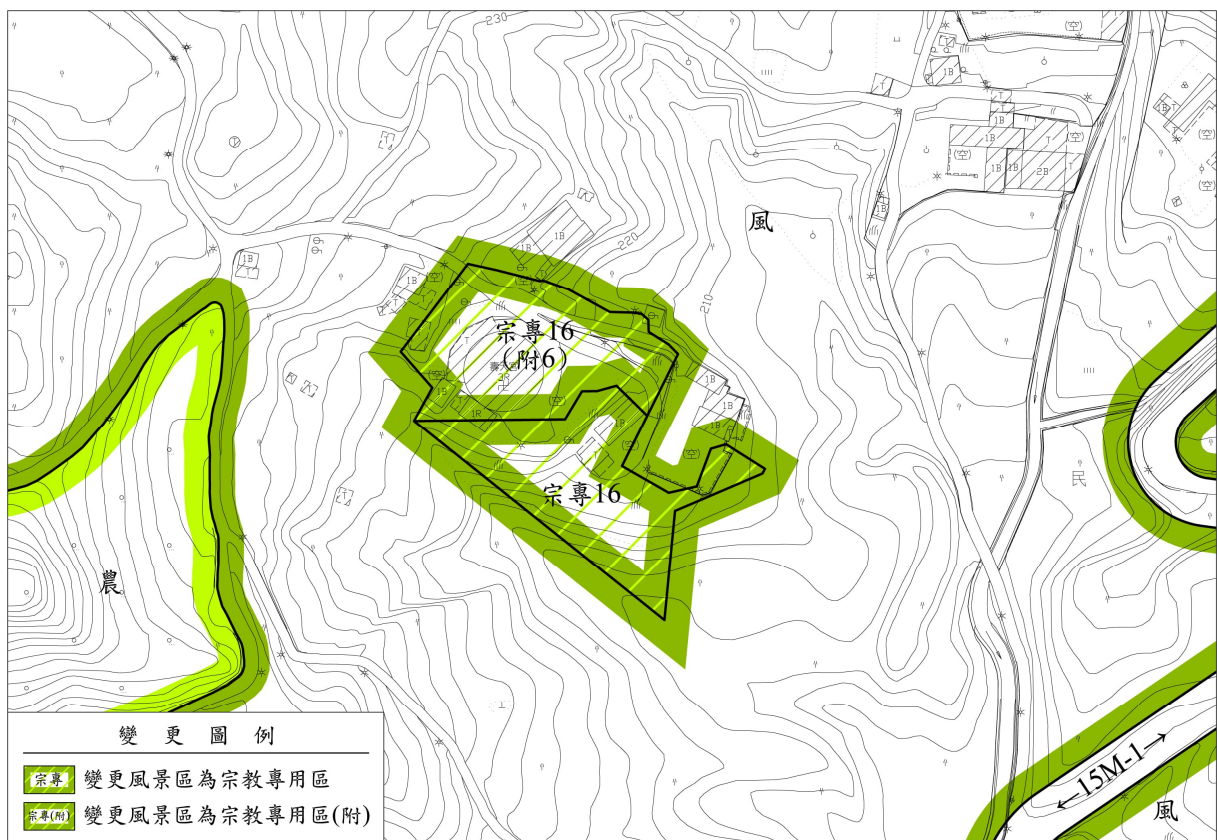


圖 5-7 變 67 案變更計畫示意圖

附件 變 41 案回饋協議書暨回饋金繳納完成證明文件

變更臺中市大坑風景特定區主要計畫（第一次通盤檢討）
變更計畫內容明細表新編號第 41 案（玄真堂）

回饋協議書



甲方：臺中市政府

乙方：廖■■■、吳■■■

中華民國 114 年 月 日

變更臺中市大坑風景特定區主要計畫（第一次通盤檢討）

變更計畫內容明細表新編號第 41 案（玄真堂）

回饋協議書

立協議書人：臺中市政府（以下簡稱甲方） 廖■■■、吳■■■（以下簡稱乙方）	
茲經雙方同意，就乙方坐落臺中市北屯區大觀段 231-3、231-4 及 231-5 地號土地，為辦理「變更臺中市大坑風景特定區主要計畫（第一次通盤檢討）案」變更內容明細表新編號第 41 案（以下簡稱本案）之都市計畫變更回饋事宜，簽訂協議書如下：	
第一條 簽訂依據	本協議書依據都市計畫法第 27 條之 1 規定暨內政部都市計畫委員會 111 年 8 月 30 日第 1018 次會議決議辦理。
第二條 簽訂目的	為促進都市土地有效之利用，並兼顧社會公平原則及符合內政部都市計畫委員會之決議規定，納入都市計畫書內，俾利執行查考。
第三條 回饋依據	依據內政部都市計畫委員會 111 年 8 月 30 日第 1018 次會議審議通過「變更臺中市大坑風景特定區主要計畫（第一次通盤檢討）案變更內容明細表新編號第 41 案」附帶條件內容（詳附件一）暨臺中市都市計畫委員會 114 年 3 月 28 日第 149 次會議審議通過宗教專用區回饋方案（變 39 案玄真堂）（詳附件五）。
第四條 回饋事項	一、變更農業區為宗教專用區部分，乙方應提供變更土地總面積 15% 作為公共設施用地無償捐贈與甲方。前述應無償捐贈之公共設施用地，經臺中市都市計畫委員會 114 年 3 月 28 日第 149 次會議審議同意改採代金方式折算繳納。 二、折繳代金計算方式，依「臺中市都市計畫土地使用變更回饋審議原則」，由甲方委託一家專業估價者查估，並經公會協審後按變更後土地價格計算。回饋代金 = (申請基地面積 × 回饋比例) × (經一家專業估價者所評定土地價格且不得低於當年之當地平均公告土地現值 × 1.4)。但以回饋土地面積乘以變更前土地平均公告現值之一點四倍估算後，低

	<p>於新臺幣貳佰萬元者，得依其估算金額折繳代金。</p> <p>三、回饋金查估所需費用由土地權利關係人負擔。</p>
第五條 回饋時機	<p>乙方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。</p>
第六條 協議書附件	<p>一、變更主要計畫內容明細表(摘要)。</p> <p>二、變更範圍內地籍分布示意圖。</p> <p>三、變更農業區為宗教專用區土地清冊。</p> <p>四、內政部都市計畫委員會第1018次會議紀錄(摘要)。</p> <p>五、臺中市都市計畫委員會第149次會議紀錄(摘要)。</p> <p>六、地籍圖、土地登記謄本。</p>
第七條 協議書份數	<p>本協議書製作成正本1式7份，由甲方執4份、乙方執3份。</p>
第八條 個人資料保護法之適用	<p>本協議書經簽訂後，甲方依個人資料保護法第15條第1款、第2款規定辦理，並於都市計畫發布實施時，應將協議書併同納入都市計畫書，以為執行依據。</p>

立協議書人



甲 方

姓 名：臺中市政府

代表人：市長 盧秀燕

地 址：臺中市西屯區臺灣大道三段 99 號

聯絡單位：臺中市政府都市發展局(臺中市西屯區文心路二段 588 號)

聯絡電話：(04) 2228-9111

市長 盧秀燕

乙 方 一：

姓 名：廖 [REDACTED]

地 址：臺中市西區忠誠里長春街 [REDACTED] 號

身份證字號：[REDACTED]

聯絡電話：[REDACTED] / (04) [REDACTED]

乙 方 二：

姓 名：吳 [REDACTED]

地 址：臺中市北屯區廍子里芋園巷 [REDACTED] 號

身份證字號：[REDACTED]

聯絡電話：[REDACTED] / (04) [REDACTED]

中 華 民 國 114 年 月 日

附件一 變更主要計畫內容明細表 (摘要)

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 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 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。	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 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。	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。

資料來源：內政部都市計畫委員會 111 年 8 月 30 日第 1018 次會議 (第 4 案)。

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。



變 41 案變更計畫示意圖

附件二、變更範圍內地籍分布示意圖



附件三、變更農業區為宗教專用區土地清冊

地段	地號	登記面積(m ²)	土地所有權人	持分比例
北屯區 大觀段	231-3	551.60	廖 [REDACTED]	1/1
	231-4	492.38	廖 [REDACTED]	1/1
	231-5	479.83	吳 [REDACTED]	1/2
			廖 [REDACTED]	1/2

附件四、內政部都市計畫委員會第 1018 次會議紀錄（摘要）

內政部都市計畫委員會第 1018 次會議紀錄

一、時間：中華民國 111 年 8 月 30 日（星期二）上午 9 時 30 分。

二、地點：本部營建署 601 會議室。

三、主席：徐兼主任委員國勇

花兼副主任委員敬群代

（依各級都市計畫委員會組織規程第 7 條規定，主任委員不克出席會議時，由副主任委員代理主持；核定案件第 4 案因與王委員翠雲有間接利害關係，故依前開組織規程第 11 條規定自行迴避。）

紀錄彙整：莊主民

四、出席委員：（詳會議簽到簿）。

五、列席單位及人員：（詳會議簽到簿）。

六、確認本會第 1017 次會議紀錄。

決 定：確定。

審議案件一覽表：

七、核定案件

第 1 案：臺中市政府函為「臺中市烏日大肚地區都市計畫主要計畫案」。

第 2 案：臺中市政府函為「變更臺中市都市計畫主要計畫（不包括大坑風景區）（郵政事業土地專案通盤檢討）案」、「變更臺中市豐潭雅神地區都市計畫主要計畫（郵政事業土地專案通盤檢討）案」、「變更台中港特定區計畫（郵政事業土地專案通盤檢討）（第二階段）案」、「變更臺中市大平霧地區都市計畫主要計畫（郵政事業土地專案通盤檢討）案」。

第 3 案：臺中市政府函為「變更臺中市豐潭雅神地區都市計畫主要計畫（配合東勢—豐原生活圈快速道路工程）案」、「變更石岡水壩特定區計畫（配合東勢—豐原生活圈快速道路工程）案」再提會討論案。

第 4 案：臺中市政府函為「變更臺中市大坑風景特定區計畫（第一次通盤檢討）案」。

第 4 案：臺中市政府函為「變更臺中市大坑風景特定區計畫（第一次通盤檢討）案」。

說 明：

一、本案業經臺中市都市計畫委員會108年12月6日第105次會議審議通過，並准臺中市政府109年4月1日府授都計字第1090073251號函檢附計畫書、圖報請核定等由到部。

二、法令依據：都市計畫法第26條。

三、變更計畫範圍：詳計畫圖示。

四、變更計畫內容及理由：詳計畫書。

五、公民或團體所提意見：詳公民或團體陳情意見綜理表。

六、本案因案情複雜，經簽奉核可，由本會彭委員光輝（召集人）、洪前委員啟東、張委員梅英、王前委員秀娟組成專案小組，於109年5月19日、109年9月16日、109年11月25日、110年2月23日、110年9月1日、110年9月27日及111年1月27日召開7次專案小組會議，獲致具體建議意見（詳附錄），並經臺中市政府111年6月13日府授都計字第1110145296號函送修正計畫書、圖及處理情形對照表（詳附件）到部，故提會討論。

決 議：本案除下列各點外，其餘准照臺中市政府111年6月13日府授都計字第1110145296號函送修正計畫書、圖通過，並退請該府依照修正計畫書、圖後，報由內政部逕予核定。

【附錄】本會專案小組出席委員初步建議意見

本案經臺中市政府依第 5-6 次專案小組會議初步建議意見，以 110 年 10 月 22 日府授都計字第 1100331497 號函送處理情形對照表(詳附件)及相關資料，建議除下列各點外，其餘准照臺中市政府上開處理情形通過，並請該府依下列各點辦理，並檢送修正後計畫書 30 份(修正部分請劃線)及處理情形對照表(註明修正頁次及摘要說明)到署後，提請委員會審議。出席或未出席委員對於本專案小組初步建議意見，如有修正意見，請於文到 7 日內送回本署彙整處理，以資周延。

(一) 變更內容明細表：(詳附表 1-1 及附表 1-2)

附表 1-2 變更內容明細表

新編號	原編號	變更位置	變更內容		變更理由	備註	本會專案小組初步建議意見
			原計畫	新計畫			
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，經各級都市計畫委員會同意得改以繳交當期土地公告現值加 40% 之代金抵繳。 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。 4. 上述回饋事項應與臺中市政府簽訂協議書。	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. 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。		建議除請將「臺中市都市計畫宗教專用區劃設檢討變更處理原則」中得改採代金之規模規定納入變更理由詳予補充說明外，其餘准照臺中市政府核議意見通過。

附件五、臺中市都市計畫委員會第 149 次會議紀錄（摘要）

臺中市都市計畫委員會第 149 次會議紀錄

- 一、 開會時間：114 年 3 月 28 日(星期五)上午 9 時
- 二、 開會地點：臺灣大道市政大樓文心樓 303 會議室
- 三、 主持人：黃主任委員國榮 紀錄：劉育珊
- 四、 出席委員：(詳會議簽到表)
- 五、 列席單位及人員：(詳會議簽到表)
- 六、 確認第 148 次會議紀錄及執行情形。
決定：准予確認。

七、 討論審議案件：

第一案：「臺中市都市計畫(臺中車站地區)細部計畫」範圍內「商業區」(民國 106 年「變更臺中市都市計畫主要計畫(第四次通盤檢討)(變更內容明細表編號第 34、36 案)」變更「綠地用地」為「商業區」)之建蔽率及容積率認定案

決 議：本案商業區建蔽率參照現行細部計畫商一、商二之建蔽率(70%)規定辦理，容積率依都市計畫法臺中市施行自治條例附表一規定商業區之容積率(180%)為認定依據，並於未來辦理通盤檢討時，再指定本案商業區之細部計畫分區。

第二案：「變更臺中市都市計畫主要計畫(醫療專用區(附 29 及附 55)附帶條件調整)案」及「變更臺中市都市計畫(新市政中心專用區南側)細部計畫(配合醫療專用區變更附帶條件修訂土地使用分區管制要點)案」

決 議：本案除依下列意見修正外，其餘准照提會內容及專案小組建議意見通過，詳表 1、表 3、表 5：

- 一、原附帶條件 55 第 4 點「本案建築基地北側至少應留設 6 公尺退縮空間，以保持適當鄰棟間隔」涉及細部計畫建築退縮規定，納入土地使用分區管制要點規定，以資明確。另於都市設計審議時，應妥適考量景觀、人行及車行動線、通風、採光、陽光房等規劃設計內容。

二、為確保原指定使用項目提供在地友善職場之托育設施，土地使用分區管制要點增列建築基地三樓以下應依當地需求設置一定面積之嬰兒、幼兒的保育服務。

第三案：「變更臺中市大坑風景特定區主要計畫（第一次通盤檢討）案」暨「擬定臺中市大坑風景特定區細部計畫案」再提會討論案

決議：本案除依下列意見修正外，其餘准照提會內容及諮詢小組建議意見通過，詳表 2、表 4 至表 7、圖 4 及圖 5：

一、有關土地使用分區管制要點第十八點第(五)款所定社區管理維護費用之提撥時機、計算方式，請納入後續審議作業要點內研訂，併請考量應於核發開發許可前提撥，倘為已核發開發許可者，則應於核准變更開發許可前或核發建築執照前提撥，以確保辦理中之各開發案其開發範圍內坡地、駁坎、水土保持設施及社區公共設施之使用管理及公共安全維護。

二、有關宗教專用區附帶條件回饋方式，請依下列各點辦理：

(一)變 20 案、變 39 案、增 4 案、增 9 案應提供公共設施用地，同意改以折繳代金方式辦理。

(二)增 2 案應提供公共設施用地，同意採無償捐贈毗鄰道路用地（大富段 89、90-1、91-1、92-1、92-2 地號），面積不足部分改以折繳代金方式辦理。

(三)增 5 案應提供公共設施用地，同意採無償捐贈綠地用地（面積 0.38 公頃）辦理，並增列細部計畫變更案（詳表 4 及圖 4），惟應擬具水土保持計畫併同目的事業開發或利用許可申請文件，向目的事業主管機關申請獲准後，始辦理開闢工程及捐贈作業，並依目的事業主管機關意見考量得由金剛山般若學院認養維護，相關事宜納入協議書訂定。

(四)人陳編號逕 33 案建議調整細部計畫變 5 案廣兼停用地區位部分，同意酌予採納並修正細部計畫變 5 案變更計畫內容（詳表 6、表 7 及圖

5)，並依目的事業主管機關意見考量得由陳情人認養維護，相關事宜納入協議書訂定。

三、細部計畫變 3 案涉及公共設施保留地解編及跨區市地重劃作業，以公辦重劃方式辦理，並於市地重劃計畫書審核通過後都市計畫再發布實施。

第四案：「變更臺中市都市計畫（舊有市區及一至五期市地重劃地區）細部計畫（第三次通盤檢討）」變更編號第 31 案再提會討論案

決議：為考量都市交通系統之完整性及延續性，人民或團體陳情意見未便採納，維持原計畫（詳圖 7）。

八、散會：上午 11 時。

討論事項	第三案	所屬行政區	臺中市北屯區
提案單位	臺中市政府都市發展局	簡報單位	龍邑工程顧問股份有限公司
案由	「變更臺中市大坑風景特定區主要計畫（第一次通盤檢討）」暨「擬定臺中市大坑風景特定區細部計畫」再提會討論案		
諮詢小組初步建議意見	<p>二、宗教專用區回饋方案，經臺中市政府都市發展局於 111 年 9 月 20 日以中市都計字第 11102045052 號文函請申請單位研提變更宗教專用區附帶條件回饋計畫，諮詢小組檢視後初步建議意見如下：</p> <p>（二）變 39 案：玄真堂（宗專 13）（附 6）應回饋之土地面積在 1,000 平方公尺以下，申請改採代金方式辦理回饋，建議同意。</p>		
市都委會決議	<p>二、有關宗教專用區附帶條件回饋方式，請依下列各點辦理：</p> <p>（一）變 20 案、變 39 案、增 4 案、增 9 案應提供公共設施用地，同意改以折繳代金方式辦理。</p>		

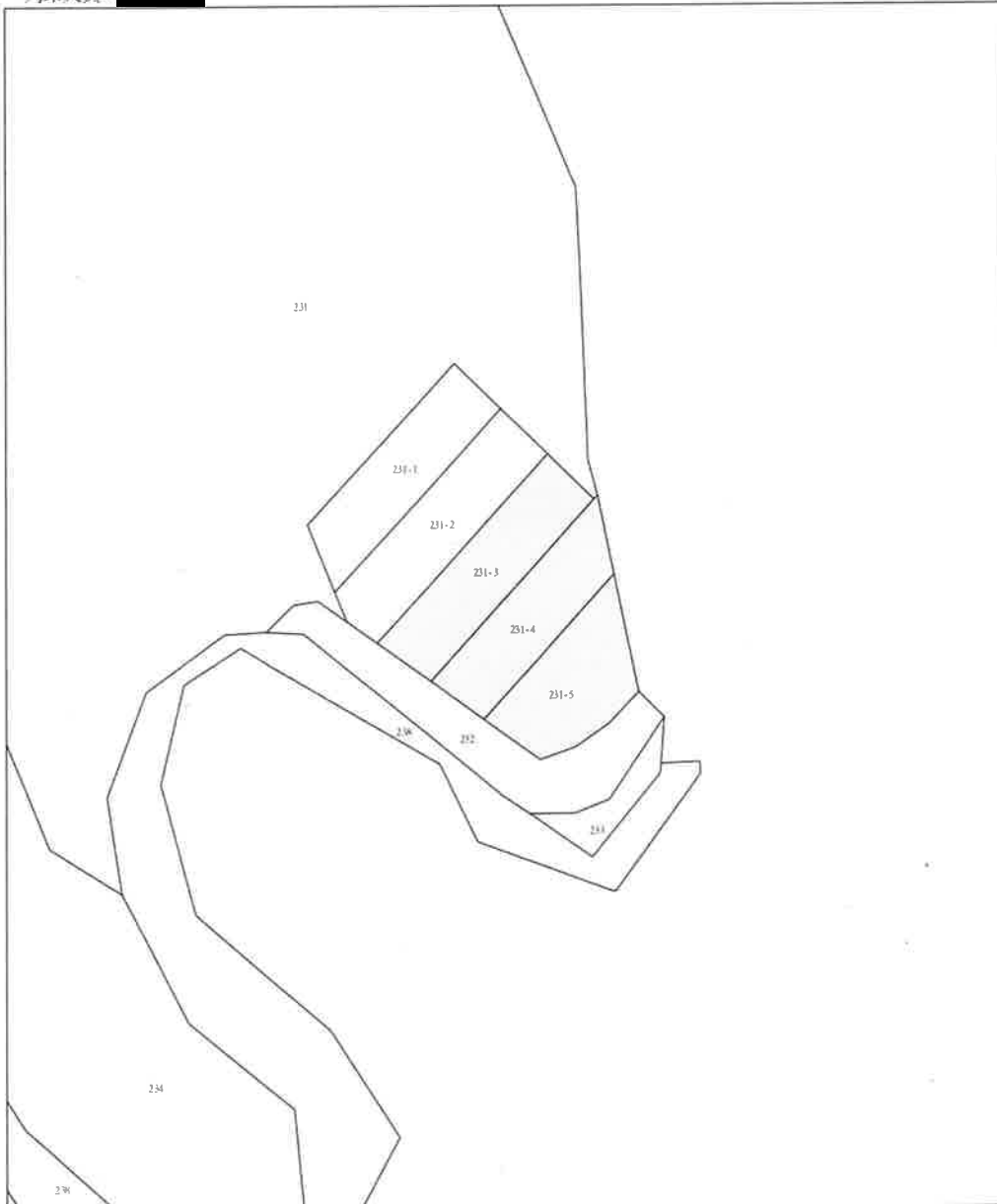
附件六、地籍圖、土地登記謄本

臺中市北屯區地籍圖查詢資料

資料查詢時間：民國114年07月11日16時54分 收件號：114BB029273
土地坐落：臺中市北屯區大觀段231-3,231-4,231-5地號共3筆

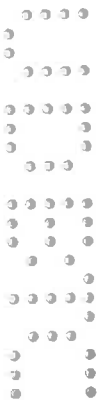
北
↑

列印人員：[REDACTED]



比例尺：1/1000

查驗碼：114BB029273PIC11564E3B9216B4E079962E3680439



土地建物查詢資料
臺中市北屯區大觀段 0231-0003地號

資料查詢時間：民國114年07月10日14時55分

頁次：1

***** 土地標示部 *****

登記日期：民國082年01月29日 登記原因：分割
地目：林 等則：0 面積：*****551.60平方公尺
使用分區：(空白) 使用地類別：(空白)
民國114年01月 公告土地現值：****1,100元/平方公尺
地上建物建號：(空白)
其他登記事項：分割自：231地號

***** 土地所有權部 *****

(0001)登記次序：0005
登記日期：民國103年01月22日 登記原因：買賣
原因發生日期：民國102年12月30日
所有權人：廖 [REDACTED]
統一編號：[REDACTED] 出生日期：民國 [REDACTED] 年 [REDACTED] 月 [REDACTED] 日
住址：台中市西區忠誠里 [REDACTED] 鄰長春街 [REDACTED] 號
權利範圍：全部 *****1分之1*****
權狀字號：103中正土字第002573號
當期申報地價：113年01月*****128.0元/平方公尺
前次移轉現值或原規定地價：
102年12月 *****1,200.0元/平方公尺
歷次取得權利範圍：全部 *****1分之1*****
其他登記事項：(空白)

(資料顯示完畢)

列印人員：[REDACTED]
收件號：114BB029119
查驗號碼：114BB029119REG6307D79AE38B44428E67218CDA1BC
本查詢資料結果之處理及利用應依個人資料保護法相關規定辦理。



土地建物查詢資料
臺中市北屯區大觀段 0231-0004地號

資料查詢時間：民國114年07月10日14時55分

頁次：1

***** 土地標示部 *****

登記日期：民國082年01月29日
地目：林
使用分區：(空白)
民國114年01月
地上建物建號：(空白)
其他登記事項：分割自：231地號
登記原因：分割
面積：*****492.38平方公尺
等則：0
使用地類別：(空白)
公告土地現值：****1,100元/平方公尺

***** 土地所有權部 *****

(0001) 登記次序：0002
登記日期：民國103年01月22日
原因發生日期：民國102年12月31日
所有權人：廖
統一編號：
住址：台中市西區忠誠里 鄰長春街 號
權利範圍：全部 *****1分之1*****
權狀字號：103中正土字第002572號
當期申報地價：113年01月*****128.0元/平方公尺
前次移轉現值或原規定地價：
099年05月 *****950.0元/平方公尺
歷次取得權利範圍：*****4分之1*****
102年06月 ****1,200.0元/平方公尺
歷次取得權利範圍：*****4分之1*****
102年12月 ****1,200.0元/平方公尺
歷次取得權利範圍：*****4分之2*****
其他登記事項：(空白)

(資料顯示完畢)

列印人員：
收件號：114BB029119
查驗號碼：114BB029119REG6307D79AE38B44428E67218CDA1BC
本查詢資料結果之處理及利用應依個人資料保護法相關規定辦理。



14



18

土地建物查詢資料
臺中市北屯區大觀段 0231-0005地號

資料查詢時間：民國114年07月10日14時55分

頁次：1

***** 土地標示部 *****

登記日期：民國082年01月29日 登記原因：分割
地目：林 等則：0 面積：*****479.83平方公尺
使用分區：(空白) 使用地類別：(空白)
民國114年01月 公告土地現值：****1,100元/平方公尺
地上建物建號：(空白)
其他登記事項：分割自：231地號

***** 土地所有權部 *****

(0001) 登記次序：0004
登記日期：民國099年05月27日 登記原因：買賣
原因發生日期：民國099年05月05日
所有權人：吳 [REDACTED]
統一編號：[REDACTED] 出生日期：民國 [REDACTED] 年 [REDACTED] 月 [REDACTED] 日
住址：臺中市北屯區廍子里 [REDACTED] 鄰芋園巷 [REDACTED] 號
權利範圍：*****2分之1*****
權狀字號：099中正土字第014317號
當期申報地價：113年01月*****128.0元/平方公尺
前次移轉現值或原規定地價：
099年05月 *****950.0元/平方公尺
歷次取得權利範圍：*****2分之1*****
其他登記事項：(空白)

(0002) 登記次序：0005
登記日期：民國102年07月17日 登記原因：買賣
原因發生日期：民國102年06月27日
所有權人：廖 [REDACTED]
統一編號：[REDACTED] 出生日期：民國 [REDACTED] 年 [REDACTED] 月 [REDACTED] 日
住址：台中市西區忠誠里 [REDACTED] 鄰長春街 [REDACTED] 號
權利範圍：*****2分之1*****
權狀字號：102中正土字第021132號
當期申報地價：113年01月*****128.0元/平方公尺
前次移轉現值或原規定地價：
102年06月 ****1,200.0元/平方公尺
歷次取得權利範圍：*****2分之1*****
其他登記事項：(空白)

< 資料顯示完畢 >

列印人員：[REDACTED]
收件號：114BB029119
查驗號碼：114BB029119REG6307D79AE38B44428E67218CDA1BC
本查詢資料結果之處理及利用應依個人資料保護法相關規定辦理。

114BB029119

42

聯 執 收 客 戶

合作金庫商業銀行 匯款申請書代收入傳單(2) **中華民國 110 年 12 月 8 日**
FAWALIN COOPERATIVE BANK Application for Domestic Remittance

收款行 台灣銀行 分行 **台中分行** 帳號 **010045000088**
Beneficiary's Bank

匯款種類 票匯 普通電匯 入戶電匯 匯票匯款 票類 同業 匯票 0. 票委 12. 逕達匯款 15. 整批匯款
Remittance Type

匯款金額 (大寫) 拾 萬 伍 仟 貳 佰 零 元
Amount of Remittance

匯款人 姓名 **社國旅人台中市北區** 電話 **22117471**
Remitter

代理人 姓名 **社國旅人台中市北區** 電話 **22117471**
Agent

附言
Remark

聯絡電話
TEL

匯款人 (其他銀行款)
Remitter (Other Bank)

合作金庫銀行
 水滴分行
 114.12.08
 *電子收訖章 (04)

說明：
 一、04 匯款人填寫內容若有錯誤，應自負責任；所匯款項因遭退匯或需辦理更正者，本行得加收處理手續費。
 二、匯款人填寫內容若有錯誤，應自負責任；所匯款項因遭退匯或需辦理更正者，本行得加收處理手續費。

都市發展局粘貼憑證用紙(收入)

憑單(傳票)編號	簽證編號	金額							用途說明		
憑證編號	預算科目	億	仟萬	佰萬	拾萬	萬	仟	佰	拾	元	繳納回饋金-變更臺中市大坑風景特定區主要計畫(第一次通盤檢討)變更計畫內容明細表編號第41案,申請人:社團法人臺中市北屯區玄真帝爺公信仰發展協會。
	11458009200120400 公庫存款戶-基金-都市更新及都市發展建設基金			\$ 3	5	2	0	0	0	1	
採購(經手)單位	秘書室會計室局長										

憑證粘貼線



臺中市市庫收入繳款書

會計年度114
114109200006046



13979340753917 352001

歲入預算科目名稱及代號	金額(元)	繳款人或繳款機關	收入機關代號及名稱	
11458009200120400 公庫存款戶-基金-都市更新及都市發展建設基金	352,001	09200 臺中市政府都市發展局	09200 臺中市政府都市發展局	
金額(大寫): 參拾伍萬貳仟零壹元整				
款項說明	填發機關	台灣Pay繳費QR code	收款市庫	
繳納回饋金-變更臺中市大坑風景特定區主要計畫(第一次通盤檢討)變更計畫內容明細表編號第41案,申請人:社團法人臺中市北屯區玄真帝爺公信仰發展協會。(城鄉科)	名稱			
	長官簽章			09200 臺中市政府都市發展局
	填單人姓名及電話			須負擔手續費10元
	填發日期			中華民國 114 年 12 月 1 日

第二聯:由基金(專戶)主管機關會計室收執

業務承辦人員	
業務單位主管	



廖嘉蓮