

內政部都市計畫委員會第 712 次會議紀錄

一、時間：中華民國 98 年 8 月 11 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：廖兼主任委員了以（宣布開會時兼主任委員與兼副主任委員另有要公，不克出席，由委員互推許委員文龍代理主席）。

紀錄彙整：陳政均

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 711 次會議紀錄。

決 定：確定。

審議案件一覽表：

七、核定案件：

第 1 案：臺北市政府函為「變更台北市南港區南深路舊莊段一小段45地號等道路用地（供護坡使用）為保護區主要計畫案」。

第 2 案：臺北縣政府函為「新訂臺北港特定區計畫案主要計畫」案。

第 3 案：新竹市政府函為「變更新竹科技特定區計畫（配合台鐵後站地區都市更新計畫）再提會討論案」。

第 4 案：苗栗縣政府函為「變更明德水庫特定區計畫（部分保護區為道路用地、部分水庫專用區為水庫專用區兼供道路使用）案」。

第 5 案：苗栗縣政府函為「變更及擴大後龍都市計畫（部分農業區、加油站專用區及非都市土地為住宅區、商業區、公園兼兒童遊樂場用地、公園用地（兼供滯洪池使用）

、兒童遊樂場用地、停車場用地、廣場用地、綠地用地及道路用地)再提會討論案」。

第 6 案：臺中縣政府函為「變更臺中港特定區計畫（配合沙鹿火車站場站調整規劃）再提會討論案」。

第 7 案：臺中市政府函為「變更台中市都市計畫主要計畫(不包括大坑風景區)(配合台中都會區大眾捷運系統烏日文心北屯線建設計畫)」再提會討論案。

第 8 案：臺中市政府函為「變更台中市都市計畫主要計畫(不包括大坑風景區)(配合台中都會區大眾捷運系統烏日文心北屯線建設計畫—捷運機廠)」再提會討論案。

第 9 案：臺中市政府函為「擬定臺中市大坑風景特定區計畫案」。

第 10 案：臺南市政府函為「擬定台南市安南區（『文中25』學校用地變更為中密度住宅區）細部計畫配合變更主要計畫案」。

第 11 案：金門縣政府函為「變更金門特定區計畫(部分農業區、保護區為文教區)」案。

第 12 案：金門縣政府函為「變更變更金門特定區計畫（中華電信股份有限公司之用地專案通盤檢討）」案。

八、報告案件：

第 1 案：「都市計畫農業區變更使用審議規範部分規定修正草案」再提會報告案。

第 1 案：臺北市政府函為「變更台北市南港區南深路舊莊段一小段45地號等道路用地（供護坡使用）為保護區主要計畫案」。

說明：一、本案業經臺北市都市計畫委員會 98 年 1 月 19 日第 590 次會議審議通過，並准臺北市政府 98 年 6 月 24 日府都規字第 09802454200 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 27 條第 1 項第 4 款。

三、變更計畫範圍：詳計畫書示意圖。

四、變更計畫內容及理由：詳計畫書。

五、公民或團體所提意見：無。

決議：照案通過。

第 2 案：臺北縣政府函為「新訂臺北港特定區計畫案主要計畫」案。

說明：一、本案業經臺北縣都市計畫委員會 97 年 7 月 7 日第 378 次會議審議通過，並准臺北縣政府 97 年 9 月 3 日北府城規字第 0970656830 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 12 條。

三、變更位置：詳計畫圖示。

四、變更內容：詳計畫書。

五、公民或團體所提意見：詳公民團體陳情意見綜理表。

六、本案因案情複雜，經簽奉兼主任委員核示由本會委員組成專案小組先行聽取簡報，研提初步建議意見後，再行提會討論；本案專案小組成員為林委員秋綿、周委員志龍、顏委員秀吉、黃委員德治、羅委員光宗等，並由林委員秋綿擔任召集人，於 97 年 9 月 30 日、97 年 1 月 13 日、97 年 3 月 31 日、98 年 4 月 13 日召開 4 次專案小組簡報會議，獲致初步建議意見，並經臺北縣政府 98 年 7 月 6 日北府城規字第 0980540379 號函檢送依本會專案小組初步建議意見，修正計畫書、圖及研處情形相關資料到部，爰提會討論。

決議：本案除下列各點外，其餘准照臺北縣政府 98 年 7 月 6 日北府城規字第 0980540379 號函送之計畫書、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，免再提會討論。

一、計畫書草案第 116 頁變更內容明細表編號第 4 案、第 11 案、第 12 案及第 18 案，備註欄位均載明「係修正分區名稱，計畫圖不以變更斜線表示」等節，查上開變更內容均有明確變更內容及範圍，係屬實質變更，爰上開文字予以刪除，並請臺北縣政府於計畫圖變更範圍標示變更斜線，以利查核及執行。

二、計畫書草案變更內容明細表編號第 15 案（專案小組初步建議意見變更內容明細表編號第 16 案），有關「海濱遊憩區」變更為「農業區」乙節，係考量土地所有權人稅賦減免衍生之相關問題，爰請將上開變更理由增列於計畫書中，以資妥適。

三、關於變更內容明細表中與專案小組初步建議意見內容或面積不符乙節，原則同意臺北縣政府於本次會議所補充之下列各案說明資料，並請納入計畫書中敘明：

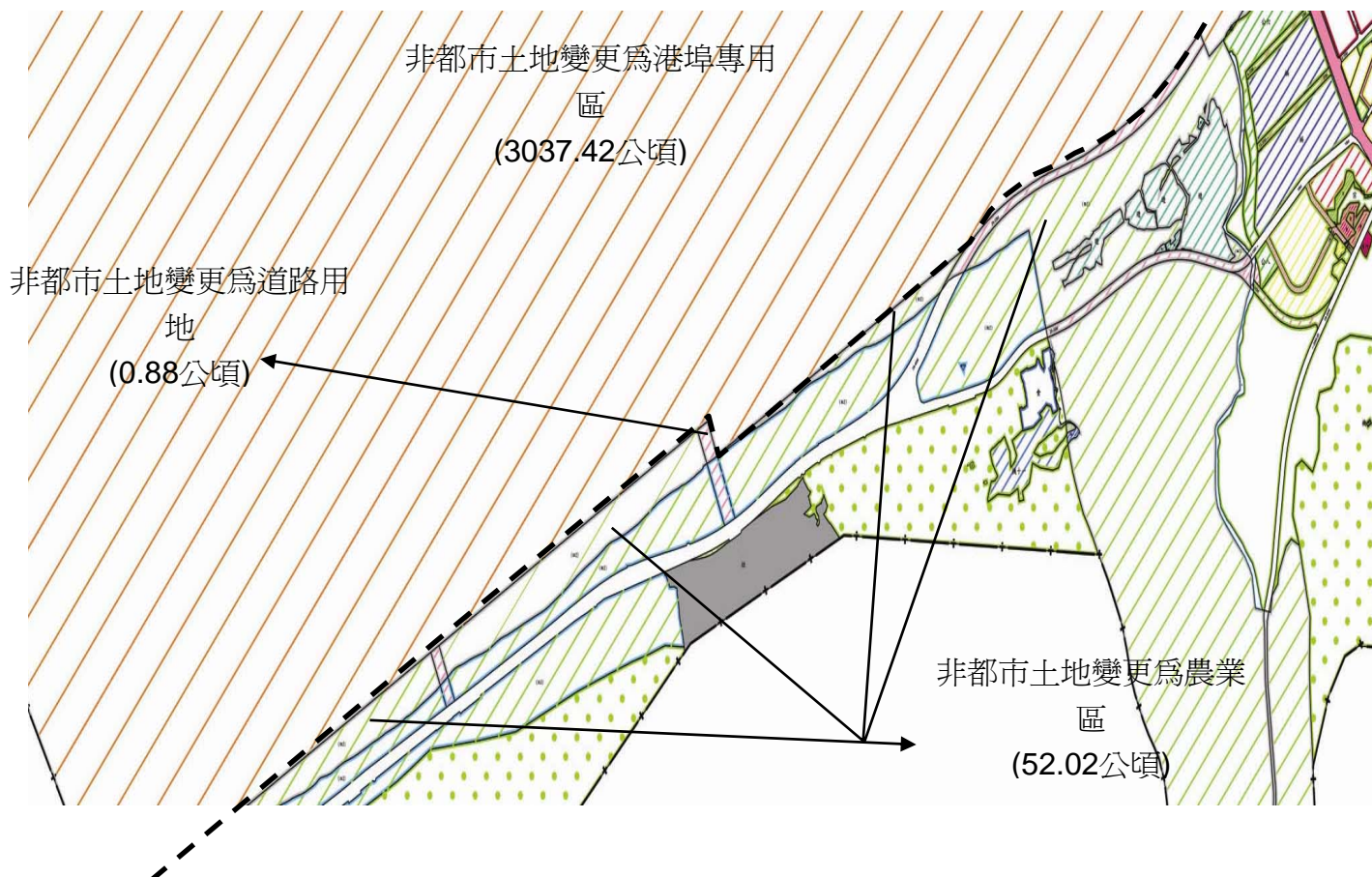
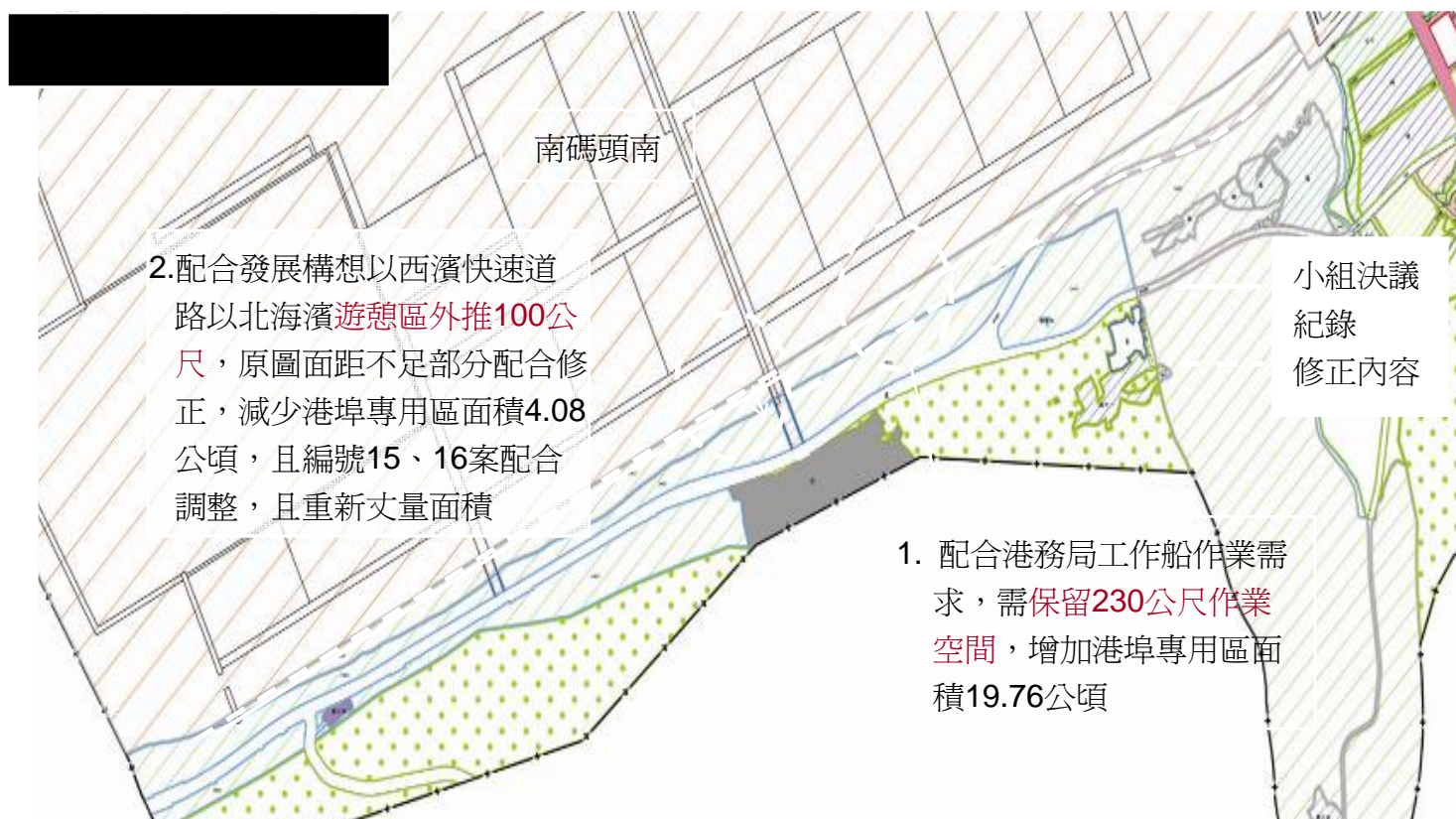
編號	專案小組初步建議意見		縣府提請委員會審議之計畫書內容		修正說明	委員會決議事項
	原計畫 (面積)	新計畫 (面積)	原計畫 (面積)	新計畫 (面積)		
1	重製後之「非都市土地其他分區或未編定土地」面積 3287.24 公頃		重製後之「非都市土地其他分區或未編定土地」面積 3305.59 公頃		勘誤修正	
5	綠地用地 (2.38)	農業區 (2.38)	綠地用地 (2.04)	農業區 (2.04)	現行八里都市計畫綠地配合主細計拆離併入農業區	
8	變更理由： 依文化資產保存法將「十三行遺址」保存範圍劃設遺址保存區		變更理由： 依文化資產保存法將「大坌坑遺址」保存範圍劃設遺址保存區		勘誤修正	
14	非都市土地 (3017.88) 農業區 (6.72)	港埠專用區 (3017.88) 港埠專用區 (6.72)	非都市土地 (3037.42) 農業區 (7.54)	港埠專用區 (3037.42) 港埠專用區 (7.54)	1. 配合港務局工作船作業需求，需保留 230 公尺作業空間	

15	非都市土地 (78.03)	農業區 (78.03)	非都市土地 (78.03)	農業區 (52.02)	，增加港埠專用區面積 19.76 公頃。(詳附圖一) 2. 配合發展構想以西濱快速道路以北海濱遊憩區外推 100 公尺，原圖面距不足部分配合修正，減少港埠專用區面積 4.08 公頃，且編號 15、16 案配合調整，且重新丈量面積。(詳附圖一)	
16	非都市土地 (0.73)	道路用地 (0.73)	非都市土地 (0.88)	道路用地 (0.88)		
22	—	—	綠地用地 (0.06)	園道用地 (0.06)	配合道路系統規劃，部分調整為園道用地，部分配合主細拆離併入第一種產業專用區，於細部計畫再行劃設細部計畫道路與綠地。	
24-1	農業區 (21.26)	道路用地 (21.26)	農業區 (3.48) 農業區 (17.69)	園道用地 (3.48) 園道用地 (17.69)	配合園道規劃調整部分「道路用地」為「園道用地」，且重新丈量，修正變更面積公頃。	
24-2	非都市土地 (1.49)	道路用地 (1.49)	非都市土地 (1.27)	道路用地 (1.27)	部分「非都市土地」變更為「道路用地」，面積 0.21 公頃，應屬編號 24-7 案，並重新丈量道路面積，修正為 1.27 公頃。	
24-7	—	—	非都市土地 (0.21)	道路用地 (0.21)	配合編號 24-2 案調整。	
25	—	—	綠地用地 (0.28)	第一種產業專用區 (0.28)	配合道路系統規劃，部分調整為園道用地，部分配合主細拆離併入第一種產業專用區，於細部計畫再行劃設細部計畫道路與綠地	

四、變更內容明細表編號第 1 案，有關住宅區重製後面積由 70.66 公頃修正為 81.38 公頃乙節，請台北縣政府於計畫書中詳予補充說明其差異之原因，以利查考。

五、其餘專案小組建議意見(四)區段徵收方式及建議意見(五)補辦公開展覽等節，請臺北縣政府繼續辦理。

附圖一



【附錄】專案小組初步建議意見

本計畫案除請台北縣政府依下列各點以對照表方式研提處理情形暨依歷次小組建議意見修正計畫書、圖報署外，其餘准照該府核議意見通過，並提請委員會討論。

(一)有關現行都市計畫圖重製部分，原則同意台北縣政府於第4次小組會議所提下列各點辦理，並請適度納入都市計畫書中敘明，以利查考：

1. 本次都市計畫圖重製，係依據「臺北縣都市計畫成果全面更新修正與管理改善方案」辦理，其重製程序與辦理方式，應納入都市計畫書說明。
2. 本案範圍內現行都市計畫，配合都市計畫圖重製重新丈量，基於維護土地所有權人權益，應於都市計畫書中敘明「計畫發布實施後，除變更部分外，不須辦理樁位測定」，即土地所有權人持有土地面積不因本次計畫圖重製而有所增減。
3. 配合都市計畫重製提列變更，而無需捐贈公設用地者之變更案，應於變更明細表中予以註明變更原因。

(二)本案有關擬調整部分工業區及公共設施用地為第一種產業專用區部分，除請將乙種工業區與第一種產業專用區使用內容之差異納入計畫書說明外，其餘原則同意台北縣政府於第4次小組會議所補充關於第一種產業專用區之發展構想、變更必要性、容許使用項目及開發方式管制事項等相關資料，並請適度納入計畫書中敘明，以利查考。

(三)本案關於擬調整變更部分土地使用分區及將原非都市土地劃設為遊憩區部分，建議依照下列方式辦理：

1. 原則同意台北縣政府於第4次小組會議所補充關於遊憩區

之發展構想、變更必要性、容許使用項目及申請開發方式等相關資料，並請適度納入計畫書中敘明，以利查考。

2. 為考量土地所有權人稅賦減免衍生之相關問題，及實際申請作遊憩區之意願及開發期程，爰建議除目前已作遊憩相關設施之地區劃設為遊憩區外，其餘先變更或劃設為農業區。

3. 考量原計畫即為遊憩區土地所有權人之權益，配合前開變更或劃設為「農業區」之地區，該地區土地所有權人若有開發之需要，得依台北縣政府針對本計畫遊憩區之前開相關規定事項，擬定具體開發計畫、事業財務計畫及變更都市計畫書、圖，依法定程序向擬定機關申請變更為「遊憩區」。至於如擬申請變更為其他使用分區或用地者，仍應先經目的事業主管機關認定後，再依法定程序向擬定機關申請變更。

(四) 本案開發方式以區段徵收方式辦理地區，若經委員會審議通過，請台北縣政府依下列方式辦理：

1. 請台北縣政府另依土地徵收條例第4條規定，先行辦理區段徵收，俟台北縣都市計畫委員會審定細部計畫及符合土地徵收條例第20條第1項、第3項但書規定後，再檢具變更主要計畫書、圖報由本部逕予核定後實施；如無法於委員會審議通過紀錄文到3年內完成者，請台北縣政府於期限屆滿前敘明理由，重新提會審議延長上開開發期程。

2. 委員會審議通過紀錄文到3年內未能依照前項意見辦理者，仍應維持原土地使用分區或公共設施用地，惟如有繼續開發之必要，應重新依都市計畫法定程序辦理檢討變更。

(五) 本案計畫經本會審定後，如變更內容超出原公開展覽範圍

部分，請台北縣政府依都市計畫法第19條規定補辦公開展覽及說明會，公开展覽期間無任何公民或團體陳情意見或與本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；公开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；請台北縣政府補充說明本次變更案內容屬於超出原公开展覽範圍者，以利查考。

(六) 本案如經本會審定後，建議台北縣政府得視實際發展需要，將計畫內容分階段報請本部核定，依法公告發布實施。

(七) 台北縣政府於第4次小組會議所提變更內容明細表部分：

編號	位置	變更內容		變更理由	備註	專案小組初步建議意見
		原計畫 (面積)	新計畫 (面積)			
1	都市計畫圖重製前後調整各種土地使用分區及公共設施用地面積及計畫範圍總面積	特定專用區 (237.45) 其他分區或未編定土地 (3287.24) 住宅區 (70.66) 商業區 (8.11) 乙種工業區 (40.01) 觀光旅館特定專用區 (0.63) 海濱遊憩區 (78.88) 食品工業研究所專用區 (2.16) 宗教專用區 (1.61) 農業區 (359.24) 保護區 (186.4) 行水區 (2.22) 機關用地 (5.36) 博物館用地	特定專用區 (237.45) 其他分區或未編定土地 (3287.24) 住宅區 (81.38) 商業區 (9.08) 乙種工業區 (40.68) 觀光旅館特定專用區 (0.63) 海濱遊憩區 (78.85) 食品工業研究所專用區 (2.07) 宗教專用區 (2.03) 農業區 (304.33) 保護區 (186.51) 行水區 (2.08) 機關用地 (5.91) 博物館用地	配合都市計畫圖重製重新丈量。	基於維護土地所有權人權益，於都市計畫書中敘明「計畫發布實施後，除變更部分外，不須辦理樁位測定」，即土地所有權人持有土地面積不因本次計畫圖重製而有所增減。	建議除依照初步建議意見(一)辦理外，其餘照縣府核議意見通過。

		(1.17) 文小用地 (4.75) 公園用地 (5.54) 鄰里公園兼兒童遊樂場用地 (2.11) 綠地用地 (3.63) 人行步道 (1.3) 廣場兼停車場用地 (0.19) 停車場用地 (1.52) 市場用地 (0.78) 變電所用地 (0.21) 電路鐵塔用地 (0.09) 綠地兼污水處理廠用地 (41.5) 垃圾處理場用地 (12.93) 加油站用地 (0.1) 園道用地 (4.2) 河道用地 (14.94) 溝渠用地 (0.09) 墓地用地 (6.23) 道路用地(供快速公路使用) (11.25) 道路用地 (62.82)	(1.19) 文小用地 (4.78) 公園用地 (5.44) 鄰里公園兼兒童遊樂場用地 (2.25) 綠地用地 (2.94) 人行步道 (1.21) 廣場兼停車場用地 (0.38) 停車場用地 (1.59) 市場用地 (0.85) 變電所用地 (0.21) 電路鐵塔用地 (0.09) 綠地兼污水處理廠用地 (42.27) 垃圾處理場用地 (12.93) 加油站用地 (0.12) 園道用地 (4.61) 河道用地 (14.95) 溝渠用地 (0.11) 墓地用地 (6.23) 道路用地(供快速公路使用) (11.13) 道路用地 (65.05)			
2	計畫區東側原八里龍形都市計畫機關	河道用地 (0.01)	住宅區 (0.01)	住宅區邊界線，配合重製疑義提列變更。	配合重製，提列變更。	本案係配合都市計畫圖重製所提列之變更案，建議除補充說明無需提供捐

	用地東側					贈事項之理由外，其餘照縣府核議意見通過。
3	計畫範圍東側旅館專用區	觀光旅館特定專用區 (0.63)	旅館專用區 (0.63)	統一「特定專用區」命名方式，修正分區名為旅館專用區。		建議照縣府核議意見通過。
4	淡水河河川區域	河道用地 (2.02) 非都市土地 (51.37)	河川區 (2.02) 河川區 (51.37)	將淡水河河道治理線範圍內土地，統一調整為河川區。		建議除請台北縣政府洽水利主管機關依「河川及區域排水系統流經都市計畫區之使用分區劃定原則」認定為「河川區」，並將認定之文件納入計畫書中敘明外，其餘照縣府核議意見通過。
5	淡水河左岸遊憩區	河道用地 (12.92) 非都市土地 (13.65) 農業區 (4.1) 綠地用地 (2.38)	遊憩區 (12.92) 遊憩區 (13.65) 遊憩區 (4.1) 遊憩區 (2.38)	配合發展構想，將淡水河河道治理線外土地，與省道台十五線東側之農業區(原八里龍形都市計畫範圍)，調整為遊憩區。		建議除依照初步建議意見(三)辦理外，並請將配合目前已作遊憩相關設施使用地區，劃設為遊憩區之範圍及相關圖說資料於計畫書中敘明，提請委員會確認。
6	淡水河河口漂砂帶	農業區 (1.52) 非都市土地 (174.3)	生態保護區 (1.52) 生態保護區 (174.3)	挖子尾自然保留區及淡水河河口漂砂帶、溼地地帶劃設為生態保護區。		建議照縣府核議意見通過。
7	八里污水處理場周邊	綠地兼污水處理廠用地 (16.47) 綠地兼污水處理廠用地 (0.35)	公園用地 (16.47) 遺址保存區 (0.35)	1. 非八里污水處理廠實際使用範圍劃設為公園用地。 2. 依文化資產保存法將「十三行遺址」保存範圍劃設遺址保存區。	十三行遺址保存區變更範圍以現地保存範圍鑑界測量為準。	建議照縣府核議意見通過。
8	大坌坑遺址	農業區 (0.52)	遺址保存區 (0.52)	依文化資產保存法將「十三行遺址」保存範圍劃設遺址保存區。	以核准地號及地政機關鑑界成果為準。	建議照縣府核議意見通過。
9	十三行博物館周邊乙種工業區	乙種工業區 (36.11) 道路用地	第一種產業專用區 (36.11) 第一種產業專	1. 配合發展構想，調整使用分區，鼓勵文化創意產業進駐		建議照縣府核議意見通過，並依照初步建議意見(二)辦理。

		(1.07) 綠地用地 (0.05)	用區 (1.07) 第一種產業專 用區 (0.05)	。 2. 配合主細計拆 離原則，將細 部計畫道路與 綠地變更為主 計分區。		
10	八里盆重 劃區市二 用地	市場用地 (0.01)	公園用地 (0.01)	公二北側市場用 地邊界線，配合 重製疑義提列變 更。	配合重製， 提列變更。	建議照縣府核議意 見通過。
11	省道北側 加油站	加油站用地 (0.12)	加油站專用區 (0.12)	配合公營事業民 營化政策，加油 站非屬一般公共 設施，故將加油 站用地變更為加 油站專用區。		建議照縣府核議意 見通過。
12	全區國民 小學	文小用地 (4.78)	國小用地 (4.78)	依「都市計畫定 期通盤檢討實施 辦法」，將文中 、文小用地統一 修正為國中、國 小用地。		建議照縣府核議意 見通過。
13	計畫區南 側農業區 邊界（電 路鐵塔用 地東側）	農業區 (0.13) 道路用地 (0.13)	道路用地 (0.13) 農業區 (0.13)	八里都市計畫（第 二次通盤檢討）變 更部分農業區為 道路用地，因該 土地上現有合法 建物，本計畫配 合人民陳情意見 ，依建物現況調 整道路線型。		據台北縣政府列席 代表說明，本案變 更範圍內土地均為 同一所有權人，為 避免造成土地畸零 破碎，爰建議除下 列各點外，其餘照 縣府核議意見通過 ： 1. 將鄰近地區土地 所有權人相關 資料納入計畫 書敘明，以利 查考。 2. 本案變更內容超 出原公開展覽 範圍，請台北 縣政府補辦公 開展覽及說明 會，公開展覽 期間無任何公 民或團體陳情 意見或與本變 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。
14	台北港港區	非都市土地 (3017.88) 農業區 (6.72)	港埠專用區 (3017.88) 港埠專用區 (6.72)	台北港港區範圍，除納入都市發展用地外，其餘陸域與水域空間以港區範圍展繪畫設為港埠專用區。		<p>本案建議除下列各點外，其餘照縣府核議意見通過：</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 變更範圍請依照行政院核定之「台北港整體規劃及未來發展計畫(96年～100年)」辦理，並將上開計畫有關發展構想示意圖納入計畫書中以附錄方式載明，做為未來擬定細部計畫之參考。 2. 為配合台北港區填海造地之建設期程，建議主要計畫得先行報部核定，並請台北縣政府配合上開期程分階段擬定細部計畫，並妥為規劃土地使用、公共設施及土地使用分區管制要點相關內容。
15	港區與區段徵收區間零星土地	非都市土地 (0.44) 非都市土地 (3.38) 非都市土地 (0.04) 農業區 (0.82)	道路用地 (0.44) 溝渠用地 (3.38) 交通服務用地 (0.04) 交通服務用地 (0.82)	配合現況使用調整適當分區。		本案變更內容非屬區段徵收範圍內，建議併入本表編號第13案有關「港埠專用區」之範圍內，俾利整體規劃與管理。
16	林口海濱遊憩區	海濱遊憩區 (77.68) 非都市土地	遊憩區 (77.68) 遊憩區	1. 配合台北港特定區淡水河左岸遊憩區規劃		建議除依照初步建議意見(三)辦理外，並請將配合目前

		(78.03)	(78.03)	，調整使用分區名稱為遊憩區。 2. 紅水仙溪西側原非都市土地(現況業為遊憩設施使用)，配合發展構想劃設為遊憩區。 3. 因西濱快速道路高架段對海岸沿線親水機能之阻隔，配合發展構想以西濱快速道路以北海濱遊憩區發展最小腹地寬度 100 公尺為原則，於目前海域位置增設遊憩區。		已作遊憩相關設施使用地區，劃設為遊憩區之範圍及相關圖說資料於計畫書中敘明，提請委員會確認。
17	台北港南碼頭聯外道路	海濱遊憩區(1.16) 非都市土地(0.73)	道路用地(1.16) 道路用地(0.73)	配合台北港南堤碼頭聯外道路規劃，預留計畫道路用地。		建議照縣府核議意見通過。
18	台十五線與西濱連絡道	非都市土地(6.3)	道路用地(6.3)	配合現況使用調整適當分區。		建議照縣府核議意見通過。
19	紅水仙溪	行水區(1.96)	河川區(1.96)	將紅水仙溪行水區，統一調整分區名稱為河川區。		建議照縣府核議意見通過。
20	紅水仙溪	非都市土地(2.3)	農業區(2.3)	因紅水仙溪河川區域線尚未公告，劃設為農業使用。		建議照縣府核議意見通過。
21	原台十五線(商港路至紅水仙溪區間)	道路用地(0.13) 道路用地(0.14) 道路用地(0.32) 道路用地(0.02) 道路用地(0.07)	住宅區(0.13) 商業區(0.14) 娛樂專用區(0.32) 河川區(0.02) 公園用地(0.07)	配合台十五線於漢民祠周邊改道，原省道部分路寬局部縮減，其分區併入周邊使用分區與用地，另於細部計畫劃設為帶狀廣場。		本計畫道路以道路工程設計方式開闢，尚不需要變更主要計畫，且為避免主要計畫與細部計畫公共設施名稱不一致造成執行之困擾，爰本案建議維持原計畫。
22	台十五線以南非都市土地	非都市土地(1.28) 非都市土地	國小用地(1.28) 國中用地	配合現況使用調整適當分區。		建議照縣府核議意見通過。

		(2.85) 非都市土地 (1.43) 非都市土地 (2.6) 非都市土地 (181.37)	(2.85) 道路用地(供 快速公路使用) (1.43) 道路用地 (2.6) 農業區 (181.37)			
23	鄉道北50	農業區 (0.07)	道路用地 (0.07)	配合現況使用調整為道路用地。		建議照縣府核議意見通過。
24	軍事機關	海濱遊憩區 (0.01) 保護區 (3.89) 非都市土地 (0.15)	機關用地 (0.01) 機關用地 (3.89) 機關用地 (0.15)	國防部管理之公有土地，配合現況使用劃設為機關用地。	以核准地號及地政機關鑑界成果為準	建議照縣府核議意見通過。
25	園道往西延伸	公園用地 (0.34) 道路用地 (0.33)	園道用地 (0.34) 園道用地 (0.33)	配合整體開發地區道路與園道系統規劃，調整為園道用地。		建議照縣府核議意見通過。
26	廖添丁廟周邊	農業區 (0.51)	宗教專用區 (0.51)	配合漢民祠(廖添丁廟)現況使用與地籍，調整宗教專用區範圍。	配合重製，提列變更	建議照縣府核議意見通過。
27-1	區段徵收區--農業區部分	農業區 (19.17) 農業區 (33.89) 農業區 (9.9) 農業區 (13.33) 農業區 (0.17) 農業區 (15.11) 農業區 (3.49) 農業區 (3.28) 農業區 (3.64) 農業區 (0.4) 農業區 (1.23)	第二種產業專用區 (19.17) 住宅區 (33.89) 商業區 (9.9) 娛樂專用區 (13.33) 機關用地 (0.17) 公園用地 (15.11) 公園兼博物館用地 (3.49) 國小用地 (3.28) 國中用地 (3.64) 廣場兼停車場用地(0.4) 停車場兼機關用地(1.23)	配合整體發展構想新增都市發展用地，納入區段徵收開發範圍內。		本案建議除下列各點外，其餘照縣府核議意見通過： 1. 將地政單位認可以區段徵收辦理可行性之相關證明文件納入計畫中敘明，以利查考。 2. 依台北縣政府之簡報資料顯示，本案變更範圍尚包括交通服務用地(面積約 2.18 公頃)，請配合修正。 3. 請依照初步建議意見(四)辦理。

		農業區 (1.77) 農業區 (21.26)	綠地用地 (1.77) 道路用地 (21.26)			
27-2	港埤專用區與整體開發地區間	非都市土地 (0.98) 非都市土地 (0.3) 非都市土地 (2.18) 非都市土地 (1.49)	公園用地 (0.98) 第二種產業專用區 (0.3) 綠地用地 (2.18) 道路用地 (1.49)	港埤專用區與整體開發地區間之零星非都市土地，納入區段徵收整體規劃。		建議除依照初步建議意見(四)辦理外，其餘照縣府核議意見通過。
27-3	十三行博物館西側污水處理廠用地邊界	綠地兼污水處理廠用地 (0.07) 綠地兼污水處理廠用地 (0.02)	公園用地 (0.07) 交通服務用地 (0.02)	配合重製，調整為非綠地兼污水處理廠用地範圍部分，納入區段徵收整體規劃。	配合重製，提列變更	建議除依照初步建議意見(四)辦理外，其餘照縣府核議意見通過。
27-4	機七用地(鄉公所)西側	人行步道 (0.02) 住宅區 (0.06) 機關用地 (0.13)	道路用地 (0.02) 道路用地 (0.06) 道路用地 (0.13)	1. 配合地區交通計畫連通 4 公尺寬之人行步道與 8 公尺計畫道路，並將道路寬度調整為 20 公尺。 2. 機關用地(八里鄉公所)配合地區交通計畫，退縮 12 公尺，使計畫道路由 8 公尺拓寬為 20 公尺。		建議除依照初步建議意見(四)辦理外，其餘照縣府核議意見通過。
27-5	中山路與山海大道路口西側	住宅區 (0.04)	道路用地 (0.04)	配合地區交通規劃，調整部分原八里都市計畫住宅區為道路。		建議除依照初步建議意見(四)辦理外，其餘照縣府核議意見通過。
27-6	漢民祠(廖添丁廟)周邊宗教專用區	宗教專用區 (0.41) 宗教專用區 (0.01) 宗教專用區 (0.13) 宗教專用區 (0.55)	住宅區 (0.41) 商業區 (0.01) 道路用地 (0.13) 廣場用地 (0.55)	配合整體開展構想，非漢民祠所在之宗教專用區，納入整體規劃。		建議除依照初步建議意見(四)辦理外，其餘照縣府核議意見通過。
27-7	新舊台十五線交會路口	行水區 (0.12)	道路用地 (0.12)	配合台十五線改道，部分紅水仙溪行水區調整為道路用地。		建議除依照初步建議意見(四)辦理外，其餘照縣府核議意見通過。

28-1	主細計拆離	人行步道 (1.15) 人行步道 (0.04) 道路用地 (8.64) 道路用地 (0.25) 鄰里公園兼兒童遊樂場用地 (2.25) 市場用地 (0.44) 市場用地 (0.4) 停車場用地 (0.25) 停車場用地 (0.22) 綠地用地 (0.51)	住宅區 (1.15) 商業區 (0.04) 住宅區 (8.64) 商業區 (0.25) 住宅區 (2.25) 住宅區 (0.44) 商業區 (0.4) 住宅區 (0.25) 商業區 (0.22) 乙種工業區 (0.51)	配合主細計拆離原則，將細部計畫公設併入周邊土地使用分區，另於細部計畫劃設。		建議照縣府核議意見通過。
------	-------	---	---	---------------------------------------	--	--------------

【附錄】本專案小組第2次會議初步建議意見

(一)本計畫範圍包含現行「八里都市計畫」(全部)及「林口特定區計畫」與「八里龍形都市計畫」等2處計畫之部分地區，請依下列各點辦理：

1. 原則同意台北縣政府於第2次會議補充說明有關本特定區計畫範圍之劃定原則，並請適度納入計畫書中敘明，以利查考。
2. 本案若經委員會審議通過，有關本計畫與「林口特定區計畫」及「八里龍形都市計畫」計畫範圍重疊部分，應併同依都市計畫法定程序辦理專案檢討變更各該計畫之計畫範圍，並於本計畫公告發布實施之同時公告發布實施；有關本計畫範圍內全部涵蓋之「八里都市計畫」，則應於本計畫公告發布實施之同時公告廢止，以避免重複管制，衍生後續執行之困擾與爭議，並利土地使用管制與計畫之執行。

(二)查「台北港整體規劃及未來發展計畫(96年～100年)」業經行政院96年5月11日院臺交字第0960020343號核定在案，又計畫書草案第103頁亦說明「港埠專用區…其允許使用內容除行政院核定計畫內容外，應避免高污染性產業與鄰避性公設進駐，…並於細部計畫土地使用分區管制要點中另訂之」，爰有關計畫書草案第87頁整體發展構想示意圖所擬規劃之各項使用項目，係屬細部計畫範疇，請台北縣政府依據上開行政院核定之計畫內容與各相關單位協商後，於細部計畫中妥予訂定允許使用項目及管制內容。

(三)原則同意台北縣政府於本(第2)次會議補充說明有關港埠專用區之規劃構想、允許使用之性質與行業等相關資料，並

請台北縣政府於擬定細部計畫妥為訂定各相關使用項目適當之建蔽率及容積率。

(四)有關計畫區內現行國防軍事用地是否應配合搬遷或繼續保留使用並劃設為機關用地乙節，建議依台北縣政府於本(第2)次會議補充之下列資料辦理，並請納入變更內容明細表中，以利查考：

項次 編號	新舊		營區名稱	地段	報部分區	面積 (公頃)	說明	專案小組 初步建議意見
	新	舊						
現行計畫	A	G	八里砲陣地	小八里全十三行、埤子頭小段	機關用地	0.64	依現行計畫內容劃設為機關用地	建議照縣府核議意見通過。
	B	H	八里營區	小八里全舊城小段等4筆	機關用地	0.08		
新增機關用地	C	E	荖厝坑陣地	小八里全段荖厝坑小段1筆	機關用地	0.02	軍方管理之公有土地，配合劃設為機關用地	建議照縣府核議意見通過。
	D	F	下罟子營區	下罟子段下罟子小段等29筆	機關用地	0.01		
再行研處					機關用地	3.83		
	E	A	挖子東營區	小八里全段挖子尾小段等8筆	農業區	7.59	涉及私人土地與淡江大橋通過路線，請軍方評估使用需求後再行研處。	目前尚未有使用計畫，維持農業區使用。
	F	B	埤子頭陣地	小八里全埤子頭小段等4筆	農業區	1.51		涉及淡江大橋通過路線，暫時維持農業區使用。
	G	C	八三高地	大八里全段大炭腳小段等6筆	農業區	2.07		涉及私人土地，請軍方研擬財務計畫後再另案循法定程序辦理。
不予討論	H	D	舊城砲陣地	小八里全段舊城小段1筆	--	0.01	於特定區範圍外，不予討論。	建議照縣府核議意見通過。

(五)建議同意依台北縣政府於本(第2)次會議補充計畫區範圍內有關十三行遺址等相關古蹟遺址之下列資料辦理，並請納入變更內容明細表中，以利查考：

類別	名稱	說明	報部分區	面積(公頃)	建議修正內容
公告遺址	十三行遺址	1991年由內政部指定為二級古蹟。完成大部分區域搶救發掘。2006年依文化資產保存法第102條，重新指定為國定遺址。	污水處理廠用地	0.35 (公有土地)	將未受破壞之遺址的保存範圍劃設為保存區。
	大坵坑遺址	1991年由內政部指定為一級古蹟。2006年依文化資產保存法第102條，重新指定為國定遺址。	農業區	0.51 (私有土地)	位於特定區內部分，依文資法設為遺址保存區。

(六)本案劃設優先發展區面積135.36公頃，其開發方式擬以區段徵收方式辦理，建議原則同意台北縣政府於本(第2)次會議所補充該府地政局認可之區段徵收可行性評估報告等相關資料，並請台北縣政府於擬定細部計畫時應妥適訂定優先發展區內有關「娛樂專用區」及「產業專用區」之開發規模，以利未來計畫區內相關產業之整體發展。

(七)本案若經委員會審議同意以區段徵收方式辦理，請台北縣政府依下列方式辦理：

1. 請台北縣政府另依土地徵收條例第 4 條規定，先行辦理區段徵收，俟台北縣都市計畫委員會審定細部計畫及符合土地徵收條例第 20 條第 1 項、第 3 項但書規定後，再檢具變更主要計畫書、圖報由本部逕予核定後實施；如無法於委員會審議通過紀錄文到 3 年內完成者，請台北縣政府於期限屆滿前敘明理由，重新提會審議延長上開發期程。
2. 委員會審議通過紀錄文到 3 年內未能依照前項意見辦理者，仍應維持原土地使用分區或公共設施用地，惟如有繼續開發之必要，應重新依都市計畫法定程序辦理檢討變更。

(八)交通系統部分，建議原則同意台北縣政府於本(第2)次會議所補充有關下列議題之各項資料，並請適度納入計畫書中敘明，以利查考：

1. 八里新店線東西向快速道路係本計畫對外主要聯絡道路之一，請查明該道路設計及現行管制是否允許大型貨(櫃)車通行，及對於化學、工業等危險物品之運輸管制措施。

2. 八里新店線東西向快速道路進入本計畫區後上、下匝道的服務水準分析資料，以利了解相關資訊。

3. 有關基隆港與台北港未來發展之競合關係，請台北縣政府先行洽請交通部政策引導及說明，以利研擬本計畫之發展定位與土地使用之規劃。

(九) 依據行政院環境保護署97年12月16日環署綜字第0970099436號書函檢送「新訂臺北港特定區計畫案主要計畫」政策環境影響評估實施需求研商會議決議(一)略以：「新訂臺北港特定區計畫」於94年8月22日經內政部台內營字第0940085085號函核定同意在案，屬「政府政策環境影響評估作業辦法」95年4月7日修訂發布前已進行之政策，考量法律不溯及既往原則，且本案中央目的事業主管機關及政策研提機關未認定有影響環境之虞，故本案無須辦理政府政策環境影響評估作業。惟本案若經本會審議通過，未來計畫區內有開發行為達「開發行為應實施環境影響評估細目及範圍認定標準」或環境影響評估法第5條第1項第11款公告規定者，應依規定實施環境影響評估，以資適法。

(十) 計畫書草案第95頁第2段有關「…交通部港灣研究所90年4月完成…」乙節，因「交通部港灣研究所」已併入「交通部運輸研究所」，爰請配合修正。

(十一) 計畫書草案第116頁公共設施檢討分析有關「停車場」之檢討標準，請依都市計畫定期通盤檢討實施辦法規定增列「不得低於計畫區內車輛預估數百分之二十之停車需求」並詳實計算所需停車場用地之需求。

(十二) 有關交通部基隆港務局之下列書面意見，建議原則同意

台北縣政府於本(第2)次會議所補充之相關說明資料，請適度納入計畫書中敘明，以利查考，並請台北縣政府予擬定細部計畫時應先行與相關單位研商，以利未來計畫之執行：

1. 三點說明：

(1)有關本計畫第四章發展目標與規劃構想，第三節對臺北港發展地位提及「遠期…遊樂停泊區設置郵輪客運碼頭(P80 第 14 行)」乙節，本局必須說明，由於行政院核定之「臺灣地區商港整體發展規劃(96~100 年)」，臺北港係定位為北部地區主要遠洋貨櫃港、大宗散貨進口港，以及具自由貿易港，北部地區係以鄰近市區之基隆港，定位為國際海運旅客之主要靠泊港，臺北港尚無海運旅客之發展定位，以致現階段與此計畫規劃興建郵輪碼頭有所違背。且該遊樂停泊區之碼頭水深及 CIQS(貨物通關、人員入出境、動植物檢疫、國防安全)要求，與郵輪碼頭需求截然不同，未來本局將積極蒐集國際及兩岸直航客輪發展資料，審慎研究亞洲等地區郵輪航線佈局趨勢，俟臺北港建港及營運情況，於下次臺北港整體規劃通盤檢討時，再整體考量臺北港客運之需求性。

(2)同第四章第三節對臺北港發展地位提及「對現況規劃平行海岸線方向之填海造陸型式，應修正為垂直海岸線方向填築，以維持海岸景觀之視覺穿透性(P80 第 15 行)」，以及第五節規劃構想「如遊憩區發展腹地不足，…應優先採垂直海岸線方向填築(

P92 倒數第 2 行)」，此建議規劃突堤方式，本局有不同意見，因臺北港自規劃建港起，即參考世界港埠建設經驗，採離岸方式建港，以截流明渠、隔離水道及綠帶，盡量保留自然海岸線，近程計畫辦理下罟子漁澳至南外堤間 10.5 公頃親水遊憩區開發，遠程則於臺北港南碼頭區規劃有 12.39 公頃陸地及 24.8 公頃海域，作為海洋遊樂船停泊區，以配合地方發展觀光遊憩，爰離岸建港方式可使港區與市區有所區隔，預先消弭港埠營運對鄰近市區之影響，且有利於港區出入管制作業，不應修正為垂直海岸線方向填築，本局建議此計畫應刪除該建議。

- (3)計畫第六章第二節對港埠用專用區之土地使用分區計畫述及「港區遠期發展用地應依據經建會 1287 次會議決議，朝整合休閒觀光、休閒港埠業方式推動（P103 倒數第 7 行）」，惟該經建會會議決議，係指示就臺北港原有海岸線之水岸及後側土地，亦應朝整合休閒觀光方向發展為原則；部分商港區域擬轉型為親水遊憩區，...為加速推動港區土地轉型，宜參酌休閒漁業、休閒農業模式，朝休閒港埠業方式推動，爰經建會決議之範疇，係指臺北港原有海岸線之水岸土地，包括親水遊憩區及遊樂停泊區，與「港區遠期發展用地」有別，請加以修正，以免誤導委員或長官。

2. 三點疑慮：

- (1)「臺北港特定區計畫」緣起本局 88 年間陳報「臺北港整體規劃及未來發展計畫」時，因考量縣、港發

展相容問題，奉行政院 88 年 3 月 16 日核示原則同意由臺北港相關建設經費項下專案補助臺北縣政府辦理，目的在儘速將港區土地納入都市土地編定，以提升臺北港競爭力。惟計畫目前對港埠專用區用地不增反減，從 94 年 8 月內政部區域計畫委員會核定本案申請書之 3,102 公頃，減為 3,024 公頃，減少了 78 公頃（P112 表 29），且細部計畫僅就已奉行政院核定，並通過環評之個別開發計畫辦理劃設，有關行政院指示因應未來 5 年海運及產業發展需要，需提前開發之第二貨櫃儲運中心用地等均未劃入，將造成未來行政院核定之個別開發計畫，尚需再提報都市計畫書圖送縣都委會審議之情況，恐有違行政倫理，且臺北港區土地使用分區係單一規定「港埠專用區」，實無個別再辦理都市計畫檢討土地使用分區之必要，爰本局建議此特定區計畫統一規定港埠專用區主細計畫範疇，用地均依行政院核定之「臺北港整體規劃及未來發展計畫」陸域（1,354 公頃）劃設。

- (2) 本計畫奉內政部 94 年 8 月 22 日核定同意申請辦理新訂時，區域計畫委員會第 160 次會議原結論產業專用區係供港口支援型產業或自由貿易港區事業使用（P 附件 1-1），為本計畫對港區與都市土地銜接之第二種產業專用區，則規劃為較高彈性之複合商務服務設施（包括購物商場、旅館、企業辦公室、商務會議設施）（P91 倒數第 9 行），本局深表疑慮，因該土地經獎勵容積加免計容積鼓勵，容積率達

500%，預估土地每公頃售價達 4.5 億元，賴港維生業者多無力價購，除失去設置產業專用區支援港區事業之原意外；另因該土地同時可供高強度商業設施使用，恐埋下未來縣、港介面衝突之因子，因此，本局建議本計畫應規定毗鄰港區土地之使用項目與開發強度，朝低密度規劃使用，以免引發未來縣、港介面問題。

(3)本計畫對於設置電廠所持之反對立場，本局表示尊重，亦可理解，以致計畫第六章第二節對港埠用專用區之土地使用分區計畫述及「應避免高污染項產業與鄰近避性公設進駐」（P103 第 14 行），並於前已通過縣都委會之細部計畫中，規定「發電廠設立前，需經臺北縣政府核准。」，惟行政院核定之臺北港整體規劃及未來發展計畫(96 年～100 年)已劃設有電力專業區，如此規定除恐有違行政院已核定之整體規劃內容，且有踰越商港區域依商港法使用之嫌，爰建請本委員會協調處理。

(十三)本計畫案之開發方式除港埠專用區之預算或BOT，及優先發展區之區段徵收外，尚包括遊憩區之開發許可制，請台北縣政府補充有關「開發許可制」之內容及操作機制，以供專案小組研擬初步建議意見。

第 3 案：新竹市政府函為「變更新竹科技特定區計畫（配合台鐵後站地區都市更新計畫）再提會討論案」。

說明：一、本案業經新竹市都市計畫委員會 97 年 3 月 25 日第 178 次會議審議通過，並准新竹市政府 97 年 4 月 3 日府都發字第 0970031347 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 27 條第 1 項第 4 款。

三、變更位置：詳計畫圖示。

四、變更內容：詳計畫書。

五、公民或團體所提意見：詳公民及團體陳情意見綜理表。

六、本計畫案前提本會 97 年 4 月 15 日第 680 次會議決議略以：「本案除下列各點外，其餘准照新竹市政府核議意見通過，並退請該府依照修正計畫書、圖後，報由內政部逕予核定，免再提會討論。．．．。五、為避免本案發布實施後未實施都市更新前，衍生都市計畫法第 17 條第 2 項但書規定核發建築執照，以及相關稅賦減免問題，建請新竹市政府於本會審定後，先依審定之都市計畫書、圖及都市更新條例有關規定，由實施者擬具都市更新事業計畫草案並辦理公開展覽後，再檢具變更主要計畫書、圖報由本部逕予核定後實施；屆時如涉及需調整本會決議文者，則再提會討論」在案。

七、案准新竹市政府 98 年 5 月 15 日府都宅字第 0980051073 號函略以：「本案都市更新有時效迫切性，惟實施者臺灣鐵路管理局尚未擬具都市更新事業計畫草案及辦理公開展覽，致延宕後續相

關工作，建請將本部都市計畫委員會第 680 次會議決議文以附帶條件方式核定」到部，案經內政部營建署以 98 年 6 月 4 日營署都字第 0980032847 號函復該府略以：「請參酌本部都市計畫委員會 98 年 2 月 10 日第 700 次會議有關臺鐵高雄港站及臨港沿線都市更新再開發案決議文之意旨，研議補充本案後續都市更新計畫如何推動等相關資料後，再送由本部協處」在案。

八、案准新竹市政府 98 年 7 月 16 日府都宅字第 0980077430 號函略以：「本案都市更新計畫業經新竹市都市計畫委員會 98 年 6 月 25 日第 193 次會議審議通過，並檢附計畫書、圖」到部，爰再提會討論。

決議：本案除下列各點外，其餘准照本會 97 年 4 月 15 日第 680 次會議決議文辦理，並退請該府依照修正計畫書、圖後，報由內政部逕予核定，免再提會討論。

一、為利本都市更新案招商作業之順利進行，同意將本會第 680 次會議第五點之決議文，修正為「建請新竹市政府先行訂定都市更新計畫並經新竹市都市計畫委員會審議通過後，再檢具變更主要計畫書、圖報由本部逕予核定後實施。」。

二、本計畫案請新竹市政府補充說明前開審議完竣之都市更新計畫如何推動，並應納入計畫書規定，以利執行。

三、本案都市更新範圍內之公共設施用地及公共建設，在不影響整體都市更新計畫之原則下，得先行開闢使用，以利加速都市更新計畫之推動。

第 4 案：苗栗縣政府函為「變更明德水庫特定區計畫（部分保護區為道路用地、部分水庫專用區為水庫專用區兼供道路使用）案」。

說明：一、本案業經苗栗縣都市計畫委員會 98 年 6 月 11 日第 213 次會議審議通過，並准苗栗縣政府 98 年 6 月 29 日府商都字第 0980107779 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 27 條第 1 項第 4 款。

三、變更計畫範圍：詳計畫書示意圖。

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。

決議：本案因案情複雜，由本會委員組成專案小組（成員另案簽請 兼主任委員核可）先行聽取簡報及研提具體建議意見後，再行提會討論。

第 5 案：苗栗縣政府函為「變更及擴大後龍都市計畫（部分農業區、加油站專用區及非都市土地為住宅區、商業區、公園兼兒童遊樂場用地、公園用地（兼供滯洪池使用）、兒童遊樂場用地、停車場用地、廣場用地、綠地用地及道路用地）再提會討論案」。

說明：一、變更及擴大後龍都市計畫（部分農業區、加油站專用區及非都市土地為住宅區、商業區、公園兼兒童遊樂場用地、公園用地（兼供滯洪池使用）、兒童遊樂場用地、停車場用地、廣場用地、綠地用地及道路用地）案，經本會 98 年 4 月 7 日第 704 次會審議完竣，第 704 次會決議略為：「本案請縣政府依都市計畫法第 19 條規定補辦公開展覽，公开展覽期間如無公民或團體提出陳情或陳情意見與本變更案無直接關係者則准予通過，否則再提會討論。」。

二、案經苗栗縣政府依上開本會第 704 次會決議，自民國 98 年 6 月 6 日起補辦公开展覽 30 天，並於 98 年 6 月 23 日假後龍鎮公所舉辦說明會完竣，由於縣政府公开展覽期間接獲 3 件陳情意見，該府以 98 年 7 月 21 日府商都字第 0980122685 號函送公开展覽計畫書、圖及公民或團體陳情意見綜理表等到部，爰再提會討論。

決議：詳附表本會決議欄，並退請苗栗縣政府併同本會第 704 次會決議，依照修正計畫書、圖後，報由內政部逕予核定，免再提會討論。

【附表】

公民或團體陳情意見綜理表

編號	陳情人	陳情位置	陳情理由	建議事項	苗栗縣政府研析意見	本會決議
再人1	余慶南等63人		<p>1. 本案於公開展覽會及縣府審議時，已對民眾承諾增列市地重劃方式開發，但至內政部僅以區段徵收為唯一方式，竟全盤否定當初對民眾之承諾。實有違政府一再宣示：區段徵收係取得土地之「最後手段」而非「優先手段」。亦令民等無法相信政府公信力。</p> <p>2. 本案之主要目的係配合遠雄健康生活園區開發而取得聯外交通規劃變更，本案臨光華路之商業區(商一)面積約0.85公頃，擬作縣政府區段徵收開發取回之抵價地，準備讓售予特定財團，民等根本無法取得，與市地重劃原位於次分配差異極大，影響土地所有權人之權益甚鉅。</p> <p>3. 2-20M 及 1-12M 計畫道路兩側之綠地應取消，而改以退縮建築方式處理，以增加土地利用價值。</p> <p>4. 廣場之區位建議變更位置至民族路口以降低路沖對土地所有權人不良之影響。</p> <p>5. 為加速本案之開發公共設施比例應以不超過 35% 為原則。</p> <p>6. 為取信於人民請</p>	<p>請縣府都委會增列市地重劃方式，以為之保障民之權益。</p>	<p>1. 有關本案開發方式：</p> <p>(1) 本案第一次公開展覽書圖草案(97.6)之開發方式，在確保計畫切實可行及開發負擔公平合理並不降低公共水準之前提下，係採區段徵收或市地重劃方式辦理整體開發。</p> <p>(2) 依本縣 205 次都市計畫委員會第 3 案決議第 4 點略以：「本府依行政院 91 年 12 月 6 日院臺內字第 0910061625 號函原則同意之『都市計畫擴大、新訂或農業區、保護區變更為建築用地時，應辦理區段徵收』規定特殊案例之處理原則，就增列市地重劃之開發方式報院，復經內政部營建署 97 年 6 月 25 日內授營中字第 0970103613 號函復：『…請循都市計畫法定程序由各級都市計畫審議委員會審議完竣後，再報本部核處』。」</p> <p>(3) 爰此，本案開發方式已採區段徵收及市地重劃併列方式報請內政部審議。惟依行政院 81 年 7 月 28 日台八十一內字第 26274 號函規定，為繼續落實加強公共建設用地取得、貫徹土地漲價歸公、防止土地投機等政策目標，經內政部都市計畫委員會第 704 次會議決議其開發方式仍採區段徵收方式辦理。</p> <p>(4) 惟本次依內政部都市計畫委員會第 704 次會議決議補辦公開展覽期間，民眾強烈表示期以市地重劃方式辦理開發，並於說明會時表示支持健康園區之開發，且同意留設通路供園區通行。本府考量區段徵收或市地重劃皆只是實現都市計畫規劃內容的手段工具，在確保本案配置不變、開發負擔公平合理並且不降低未來公共設施水準之前提之下，本府已於第一次公開展覽書圖草案(97.6)增列市地重劃方式，故本件仍建議依大部營建署 97 年 6 月 25 日函示提請委員會審議。</p> <p>2. 有關區段徵收剩餘地處理：陳情內容與都市計畫內容無直接相關，所提有關未來區段徵</p>	<p>參據苗栗縣人及意，未便採納(即維持 98 年 4 月 7 日第 704 次會議決議)。</p>

編號	陳情人	陳情位置	陳情理由	建議事項	苗栗縣政府研析意見	本會決議
			採市地重劃方式開發，以符公平原則，以免造成民怨。 7. 內政部營建府開會時，請通知陳情人列席。		收剩餘土地處理方式，將由本府地政處在合法公平合理原則下，儘量維護地主權益並依相關規定辦理。 3. 有關 2-20M 及 1-12M 計畫道路兩側綠帶，係為配合地區整體開放空間塑造劃設，其中 2-20M 計畫道路並依縣都委會第 205 次會議決議，於道路東西兩側各留設 5M 綠地用地，1-12M 道路兩側綠帶則經內政部專案小組初步建議，由 10M 綠地用地修改為 5M 綠地用地。 4. 廣場用地劃設係為提供舒適之開放空間及與公園綠地作系統性之整合，建議維持內政部都委會第 704 次會議決議。 5. 依「都市計畫農業區變更使用審議規範」第 34 點規範，本案公共設施用地面積應不得低於總面積 40%，且經內政部都市計畫委員會第 704 次會議決議，目前已規劃公共設施用地面積佔計畫區比例約 41.33%，惟考量開發可行性，部分劃為公共設施之國有地（面積約 0.4271 公頃）將不納入區段徵收範圍，未來由本府依規定申請撥用。 6. 併處理方式建議第 1 點辦理。 7. 未來內政部都委會開會時，本府將轉知陳情人到場表示意見。	
再人 2	鄭月玲		1. 本案於公開展覽說明會及縣府審議時，已對民眾承諾增列市地重劃方式開發，但提至內政部都委會時，卻僅以區段徵收為唯一方式，竟全盤否定當初對民眾之承諾。實有違政府一再宣示：區段徵收係取得土地之「最後手段」而非「優先手段」。亦令民等無法相信政府公信力。 2. 本案之主要目的係配合遠雄健康生活園區開發需	請縣府都市計畫委員會增列市地重劃之開發方式，以維護政府之公信力，並保障民政之權益。	併再人 1 陳情意見。	併公民或團體陳情綜理表再人 1 案。

編號	陳情人	陳情位置	陳情理由	建議事項	苗栗縣政府研析意見	本會決議
			取得聯外交通而規劃變更，本案臨光華路之商業區(商一)面積約0.85公頃，擬作縣政府區段徵收開發取回抵償地，準備讓售予特定財團，民等根本無法取得，與市地重劃原位次分配差異極大，影響土地權益人權。 3. 2-20M及1-12M計畫道路兩側之綠地應取消，而改以退縮建築方式處理，以增加土地利用價值。 4. 廣場之區位建議變更位置至民族路口以降低對土地所有人不良之影響。 5. 為加速本案之開發公共設施比例應以不超過35%為原則。 6. 為取信於人民請採市地重劃方式公平開發，以免造成民怨。			
再人 37	應等人 忠		1. 遠雄健康生生活，是畫算計均開發也區透或式雄外情加原建所妨礙園後龍鎮資上利縣府園區區收方遠聯陳之區供其會在大型地方順，配農區段重劃，所需有用可，不會完積極遭區地得路所專是地置周過市開取道人油本築在	將站原用排發請油區除範圍外。	1. 本案第一次公開展覽書圖草案第97.6之開發範圍，係將專用區排除開發範圍，惟增加權利人之情權，且稱「陳情都」表示「願向本府提出申請，且土半件」。經前述陳情人意見，委員會北地未整體爰經前次都市計畫委員會採納加入本案。爰經205次會議決：專用區變更為商業區，並納入本案第一階段徵收全部民眾合先敘明。 2. 本案第一階段徵收全部民眾合先敘明。 3. 本案第一階段徵收全部民眾合先敘明。	參據苗栗縣人及主席說明，研析便維持4日會苗列說研未即98年7月7次會苗政府之府，(納本月704議)

編號	陳情人	陳情位置	陳情理由	建議事項	苗栗縣政府研析意見	本會決議
			<p>害遠雄健康生 活園區之規劃 ，根本無需納 入開發範圍。</p> <p>2. 本案97.6.18 本會開覽說明 會展，並未將 加站專區範圍 納入，在土徵詢 該區人，有願 權入，是將 下開，非 納在，政 ，實行 當，土 ，權人 仍保 油站 加專 不圍 圍請 修入 等貴 內政 開部 知會 陳情 人。</p> <p>3. 內政 部 會 開 會 時 ， 示</p>		<p>開發範圍」，故本案加加油站 專用區係採納土地所有權人 意願，並考量其納入整體開發 範圍。</p> <p>3. 另本案未來配合健康生活園 區開發，完成後，將引入住宅 區及商業區，整體健康第一， 利於塑造，未整與光華路，意 之除全街，廊山路與角廣場， 求於中，以專用區至相對較高 500m²，公告現值已相抵地權益， 加油站，區段徵收，並地專區， 入區段徵收，領抵價地專區， 徵收早期若造成環境，對鄰近 持運健康，對地 營體健益，圍 無益圍</p> <p>4. 未來內政部都委會開會時， 本府將轉知陳情人到場表示 意見。</p>	

第 6 案：臺中縣政府函為「變更臺中港特定區計畫（配合沙鹿火車站場站調整規劃）再提會討論案」。

說明：一、本案業經臺中縣都市計畫委員會 95 年 11 月 22 日第 33 屆第 6 次會議審議通過，並准臺中縣政府 96 年 1 月 8 日府建城字第 0950362425 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 27 條第 1 項第 4 款。

三、變更位置：詳計畫圖示。

四、變更內容：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，經簽奉核可由本會周委員志龍（召集人）、楊前委員龍士、賴前委員美蓉、黃委員德治及孫前委員寶鉅等委員組成專案小組，於 96 年 1 月 30 日、2 月 8 日（現場會勘）、7 月 17 日、97 年 8 月 18 日召開 4 次專案小組會議，獲致初步建議意見，嗣准臺中縣政府 97 年 10 月 8 日府建城字第 0970275240 號函送修正計畫書、圖到部後，前提本會 97 年 11 月 4 日第 694 次會議決議略以：「本案台中縣政府經檢討案重新修正之土地使用規劃配置構想與原報部之計畫內容，已有大幅度調整修正，為求審慎，建議本計畫案於本會審定後，請該府補辦公開展覽及說明會，如公开展覽期間有公民或團體陳情意見，則應再提會討論；如無公民或團體陳情意見，則應依

初步建議意見二辦理後，再依照修正計畫書、圖，報由本部逕予核定，免再提會討論。」在案。

七、案准臺中縣政府 98 年 1 月 23 日府建城字第 0980028702 號函送補辦公開展覽期間之公民或團體陳情意見綜理表到部，經提本會 98 年 3 月 10 日第 702 次會議決議：「本計畫案補辦公開展覽期間之 6 件公民或團體陳情意見，因案情複雜，交由本會原專案小組先行召開會議聽取簡報，獲致具體建議意見後，再行提會討論」在案，經本會專案小組於 98 年 5 月 6 日召開第 5 次會議，獲致初步建議意見，並案准該府 98 年 7 月 14 日府建城字第 0980216257 號函略以：「本府業於 98 年 6 月 24 日邀集陳情民眾召開協調會，並以本府 98 年 7 月 7 日府建城字第 0980206106 號函送前開會議紀錄在案」到部，爰再提會討論。

決議：本案准照本會專案小組第 5 次會議初步建議意見（如附錄）及臺中縣政府 98 年 7 月 14 日府建城字第 0980216257 號函研提研析意見通過，並請併同本會 97 年 11 月 4 日第 694 次會議決議文，依照修正計畫書、圖後，報由內政部逕予核定，免再提會討論。

【附錄】本會專案小組第5次會議初步建議意見

本計畫案補辦公開展覽期間之6件公民或團體陳情意見（如附表1）及本會98年3月10日第702次會議後之1件公民或團體陳情意見綜理表（如附表2）等，建議請台中縣政府依下列各點辦理後，提請委員會審議。

一、建議本計畫案仍依本會97年11月4日第694次會議決議文辦理。

二、本計畫案前開7件公民或團體陳情意見，建議請台中縣政府邀集陳情民眾另案召開協調會議，對陳情民眾妥與溝通說明本計畫案辦理之理由與需要性、辦理市地重劃法令規定、程序、分回抵費地及公共設施用地之比例、重劃前後土地價格之差異與效益、辦理期程（如：應於3年內完成市地重劃作業，始由內政部核定轉請縣府發布實施；如未能完成者，則仍維持原土地使用分區）、加強補充陳情事項之研析意見等，並應將上開協調會議紀錄納入計畫書敘明，以利查考。

三、建議本計畫案之內容，台中縣政府得視實際發展需要，分階段報請本部核定後，依法公告發布實施。

附表1：補辦公開展覽期間之公民或團體陳情意見綜理表

編號	建議人及建議位置	建議理由及建議事項	臺中縣政府研提意見	本會專案小組初步建議意見
1 頁 頁	顏陳瓊英（地主） 顏伯樹（地主） 【印章誤植為顏柏樹】 陳信良（地主） 陳秀文（地主） 本案站東地區，地段為沙鹿鎮沙鹿段沙鹿小段地號 191-8、191-13、191-24、191-27、191-34、192-17、192-22、192-25 （持有面積合計568m ² ）	1.此案對已開發的沙鹿火車站東中正街旁的地主們非常的不公平，既然火車站東中正街旁早已是已開發的市集地，站東的地主們沒有開發的喜悅，只有憂傷土地被臺中縣政府以重劃之名而免費取走，更有過之，甚且在火車站東規劃大比例之低價抵費地而進一步企圖以低價強迫買進人民的土地，使得重劃後早已開發的火車站東中正街旁地主取回土地的比例約 50%，相對於未開發的火車站西重劃後地主取回大於	1.有關站東地區是否為「已開發」： 依變更前之現行計畫，站東地區係屬「道路用地」，現況為攤販市集使用，造成市容景觀零亂，確實有損沙鹿鎮的入口形象，應不屬「已開發地區」。 2.有關「抵費地」之定義及價格： (1)依「平均地權條例」第 60 條之規定，重劃區內供公共使用之道路、溝渠、兒童遊樂場、鄰里公園、廣場、綠地、國民小學、國民中學、停車場、零售市場等十項用地，除以原公有道路、溝渠、河川及未登記地等四項土地抵充外，其不足土地及工程費用、重劃費用與貸款利息，由參加重劃土地所有權人按其土地受益比例共同負擔，並以重劃區內未建築土地折價抵付。 (2)上法所稱折價抵付之未建築土地即為「抵費地」，而抵費地之價格，於都市計畫變更階段係參酌公告現值估算，實際應以市地重劃開發當時，經「臺中縣地價暨標準地價評議委員會」評定之地價為準。	併同初步建議意見（二）辦理。

編號	建議人及建議位置	建議理由及建議事項	臺中縣政府研提意見	本會專案小組初步建議意見
		<p>50%的比例而言，實在虧待了火車站東中正街旁的地主們。絕大部分在此區域的地主無法同意。</p> <p>2.既然火車站東側重劃一案的目的僅是為縣政府取得土地而不是為火車站東中正街旁地主們的土地開發（早已開發，不須要再開發）著想，取得此地地主們的一絲一毫的土地都必須給予補償，補償的方式可以是金錢買取，也可以是地主重劃後取回之土地（不低於 60%）變更為商業區。</p>	<p>3.站東與站西地區土地分回比例差異說明：</p> <p>(1)站東地區：公共設施用地比例為 45.88%，扣除國有道路用地後，公共設施用地負擔比例為 35.30%。但地上物補償費高達 4000 萬元，費用負擔比例較高（約 14.55%），初估土地分回比例 50.15%。</p> <p>(2)站西地區：公共設施用地比例為 40.39%。無抵充地，地上物補償費僅 300 萬元（多為稻田），惟地價較低（公告現值約為站東地區的 1/5），費用負擔比例約 9.53%，初估土地分回比例 50.08%。</p> <p>(3)綜上述，此二區雖基地條件互有差異，但初估土地分回比例相近，且站東地區略高於站西地區。</p> <p>4.有關市地重劃之精神及目的：</p> <p>(1)建議人所稱：「火車站東側重劃一案的目的僅是為縣政府取得土地」，應屬誤解。查市地重劃係配合都市計畫內容予以整體開發建設，完成各項公共設施建設，除地價上漲外，可使環境美化，形成良好居住環境，且重劃後地籍重新整理，可減少土地經界糾紛，消除畸零地之問題，健全地籍管理。</p> <p>(2)建議人如有政府強取民地之疑慮，建請參酌「平均地權條例」第 58 條規定自辦市地重劃，由重劃區內私有土地所有權人半數以上，而其所有土地面積超過重劃區私有土地總面積半數以上者之同意，並經主管機關核准後實施。</p> <p>5.有關變更為「商業區」之適宜性：</p> <p>(1)依都市計畫法臺灣省施行細則第 15 條第 2 項規定，住宅區得部分作商業使用，略以：「作為銀樓金飾加工業之工廠、飲食店及美容美髮服務業者，限於使用建築物之第 1 層、第 2 層及地下 1 層；作為證券業、期貨業、金融業分支機構者，應面臨 12 公尺以上道路，申請設置之樓層限於地面上第 1 層至第 3 層及地下 1 層，並應有獨立之出入口」。因此，規劃為住宅區已能滿足部分商業使用之需求，且已包含站東地區目前之商業使用項目。</p> <p>(2)考量地區發展之整體性（與基地毗鄰之大同街西側街廓同屬住宅區），避免再增加土地所有權人公共設施用地負擔（變更為高使用價值土</p>	

編號	建議人及建議位置	建議理由及建議事項	臺中縣政府研提意見	本會專案小組初步建議意見
			<p>地，其回饋比例較高），依內政部都市計畫委員會四次專案小組暨第 694 次會議決議，本案變更後以住宅區為宜。嗣後個別地主如確有商業區使用需求，可另循個案變更程序辦理變更。</p> <p>6.建議人面積比例檢討：依「平均地權條例」第 56 及 58 條規定，不論公辦或自辦市地重劃，均應有私有土地所有權人半數以上，而其所有土地面積超過重劃區私有土地總面積半數以上者之同意。本案依內政部都市計畫委員會第 694 次會議決議，應依內政部都市計畫委員會 93 年 11 月 16 日第 597 次會議報告「都市計畫規定以市地重劃方式開發案件處理原則」決定事項之下列規定辦理：</p> <p>(1)送經市地重劃主管機關審核通過後，再檢具變更主要計畫書、圖報由本部逕予核定後實施；如無法於委員會審議通過紀錄文到 3 年內擬具市地重劃計畫書，送經市地重劃主管機關審核通過者，請臺中縣政府於期限屆滿前敘明理由，重新提會審議延長上開開發期程。</p> <p>(2)委員會審議通過紀錄文到 3 年內未能依照前項意見辦理者，仍應維持原土地使用分區或公共設施用地，惟如有繼續開發之必要，應重新依都市計畫法定程序辦理檢討變更。</p> <p>7.站東地區計畫面積 0.85 公頃，本案建議人持有面積合計 0.0568 公頃，約占 6.68%（扣除國有道路用地 0.1390 公頃後，約占 7.99%）。顯見大多數土地所有權人並不反對重新公展之變更計畫內容及市地重劃開發方式。故建請維持第 694 次會議原決議內容。</p>	
2	陳奇勳（區外地主） 陳依芳（區外地主） 本案站東地區南側區外，地段為沙鹿鎮沙鹿段斗抵小段地號 237-12、237-23	<p>1.後面有土地的人情何以堪，是否有圖利他人，建議地檢處調查，反對到底。</p> <p>2.全面按以前規劃徵收，不相信政府沒有三億。何況大有為政府把車站弄的太小如何發展。</p>	<p>1.有關道路徵收乙節，本府業於 96 年 9 月 27 日邀集相關單位研商，與會單位均認為徵收並不可行。（請詳見研商會紀錄）</p> <p>2.考量本案因遲未徵收問題已嚴重損及區內土地所有權人之權益，本府遂進行本次都市計畫變更，期為站東地區設立停損點，早日完成市地重劃整體開發，讓土地所有權人儘速取回可立即建築使用之土地。相較於建議人持有之區外土地，雖面臨較寬之都市計畫道路用地，但幾十年來實際使用道路寬度僅約 12 米。而站東地區完成市地重劃開發後，整體建設完善，環境</p>	併同初步建議意見（二）辦理。

編號	建議人及建議位置	建議理由及建議事項	臺中縣政府研提意見	本會專案小組初步建議意見
			品質提昇，地價會上漲，鄰近地區土地亦相對受益，既可解決道路用地徵收問題，又可改善地區整體環境。故建請維持第 694 次會議原決議內容。	
3	劉來春（區外地主） 陳晉祿（區外地主） 阮玲梅（區外地主） 謝美枝（區外地主） 卓清泉（區外地主） 本案站東地區北側區外，地段為沙鹿鎮沙鹿段沙鹿小段地號 189-65、189-67、189-69、189-70、189-71	1.本人房屋、土地座落原都市計畫面臨沙鹿火車站前廣場。今變更臺中港特定區計畫（配合沙鹿火車站場站調整規劃）案，影響本人權益甚鉅，恐有圖利他人之嫌。 2.特此建議，不得更改，敬請維持原狀。	1.有關道路徵收乙節，本府業於 96 年 9 月 27 日邀集相關單位研商，與會單位均認為徵收並不可行。（請詳見研商會紀錄） 2.考量本案因遲未徵收問題已嚴重損及區內土地所有權人之權益，本府遂進行本次都市計畫變更，期為站東地區設立停損點，早日完成市地重劃整體開發，讓土地所有權人儘速取回可立即建築使用之土地。相較於建議人持有之區外土地，雖面臨較寬之都市計畫道路用地，但幾十年來實際使用道路寬度僅約 12 米。而站東地區完成市地重劃開發後，整體建設完善，環境品質提昇，地價會上漲，鄰近地區土地亦相對受益，既可解決道路用地徵收問題，又可改善地區整體環境。故建請維持第 694 次會議原決議內容。	併同初步建議意見（二）辦理。
4	王榮裕（地主） 本案站西地區，地段為沙鹿鎮沙鹿段斗抵小段 193 地號（持分面積 471.60m ² ）	1.站西地區重劃負擔高達 49.92%：請降低本案站西地區之公共設施回饋比例至 20%，併同降低重劃總負擔比例。 2.建議將站西地區土地使用分區變更為商業區：各國及臺灣各城市火車站前地區幾無規劃作住宅使用（如此用途，除造成居住品質受旅客影響外，亦無法提供旅客足夠之服務設施，如旅館、飯店、辦公室等…）。建議都委會參照臺北、臺中及高雄市之城市市中心發展策略，規劃為商業區。 3.日後土地分配事宜：請依照各土地所有權	1.依內政部都市計畫委員會四次專案小組暨第 694 次會議決議，本區應劃設至少 40%公共設施用地，實際規劃比例為 40.39%。係為確實改善都市環境品質基於整體規劃之考量而劃定。 2.沙鹿車站係海線支線鐵路停靠站，乘客以通勤者居多，與臺北、臺中及高雄市等都會型車站之功能屬性不同，且依都市計畫法臺灣省施行細則第 15 條第 2 項規定，住宅區得部分作商業使用，略以：「作為銀樓金飾加工業之工廠、飲食店及美容美髮服務業者，限於使用建築物之第 1 層、第 2 層及地下 1 層；作為證券業、期貨業、金融業分支機構者，應面臨 12 公尺以上道路，申請設置之樓層限於地面上第 1 層至第 3 層及地下 1 層，並應有獨立之出入口」。故規劃為住宅區已能滿足部分商業使用之需求。 3.依內政部都市計畫委員會四次專案小組暨第 694 次會議決議，本案變更後以住宅區為宜。嗣後個別地主如確有商業區使用需求，可另循個案變更程序辦理變更。 4.有關土地分配事宜，依「市地重劃實施辦法」第 31 條規定，重劃後土地分配之位置，以重劃	併同初步建議意見（二）辦理。

編號	建議人及建議位置	建議理由及建議事項	臺中縣政府研提意見	本會專案小組初步建議意見
		人持有土地區位分配重劃後土地區位，不應有非依照其原持有土地區位分配一事。	前原有土地相關位次分配於原街廓之面臨原有路街線者為準。 5.建請維持第 694 次會議原決議內容。	
5 頁	黃金池（地主） 黃王乃（地主） 黃金雄（地主） 黃金帆（地主） 黃幸助（地主） 黃金興（地主） 黃金輝（地主） 本案站西地區，地段為沙鹿鎮沙鹿段斗抵小段 238 地號（面積 2487m ² ）	1.依 95 年說明會臺鐵土地有合併重劃，這次為何沒有，導致私人地主提高公共設施的負擔。 2.請依照 95 年規劃為商業區及公共設施負擔重劃。	1.本案臺鐵土地變更為「車站用地」，因車站用地不屬於「平均地權條例」第 60 條規定之重劃區內供公共使用之道路、溝渠、兒童遊樂場、鄰里公園、廣場、綠地、國民小學、國民中學、停車場、零售市場等十項用地，因此未列入重劃開發範圍，與全區公共設施用地劃設比例無涉，私有土地並未因而提高公共設施用地負擔。 2.車站用地係屬公共設施用地，雖不參加重劃開發，但應提供變更面積 25%以上之土地供作區內必要性公共設施使用，包含廣場、停車場、綠地等設施。且配合車站地區轉運需求，至少應有償提供 0.4 公頃土地規劃設置轉運設施。 3.依內政部都市計畫委員會四次專案小組暨第 694 次會議決議，本區應劃設至少 40%公共設施用地，實際規劃比例為 40.39%。係為確實改善都市環境品質基於整體規劃之考量而劃定。 4.依都市計畫法臺灣省施行細則第 15 條第 2 項規定，住宅區得部分作商業使用，略以：「作為銀樓金飾加工業之工廠、飲食店及美容美髮服務業者，限於使用建築物之第 1 層、第 2 層及地下 1 層；作為證券業、期貨業、金融業分支機構者，應面臨 12 公尺以上道路，申請設置之樓層限於地面上第 1 層至第 3 層及地下 1 層，並應有獨立之出入口」。故規劃為住宅區已能滿足部分商業使用之需求。 5.依內政部都市計畫委員會四次專案小組暨第 694 次會議決議，本案變更後以住宅區為宜。嗣後個別地主如確有商業區使用需求，可另循個案變更程序辦理變更。 6.建請維持第 694 次會議原決議內容。	併同初步建議意見（二）辦理。
6	蔡福泉 本案站西地區區外，清水鎮信義段 84 地號（中華路）	1.「臺中港特定區計畫」自民國 61 年發布實施至今，歷經 30 餘年，雖有重大計畫進行，總人口數未見大幅增加，工商未如	本案於市地重劃開發完成前係屬限制建築地區，地方民眾對市地重劃開發期盼殷切，建請維持第 694 次會議原決議內容，俾利市地重劃開發作業之啟動。	併同初步建議意見（二）辦理。

編號	建議人及建議位置	建議理由及建議事項	臺中縣政府研提意見	本會專案小組初步建議意見
		<p>預期繁榮發展。</p> <p>2.究其原因，乃因特定區，尤其是「沙鹿火車站特定區市地重劃」未能及早實施，進行開發，沙鹿火車站未能開發站前區域，住宅、商業、交通都受很大限制，景觀亦影響大。</p> <p>3.建請重新調查「沙鹿火車站特定區市地重劃」意願，並以整體發展願景規劃為考量，及早進行此區市地重劃工程。</p>		

附表2：本會98年3月10日第702次會議後之公民或團體陳情意見綜理表。

編號	建議人及建議位置	建議理由及建議事項	臺中縣政府研提意見	本會專案小組初步建議意見
1 頁 頁	陳秀文(地主)等 11 人（同附表 1 編號 1）	<p>1.火車站東側重劃一案僅是縣府為取得土地而不是為火車站東中正街地主們的土地著想，政府早年已大量低價徵收地主們的土地拓寬中正街及大同街。重劃對地主們的土地沒有助益，反正重劃前與重劃後地主們的土地都是面對 20 米寬的中正街及 10 米寬的大同街做生意。只是可憐的地主們在重劃後土地被取走了一半而沒有得到任何的補償。</p> <p>2.我們（地主）堅決反對以重劃之名而行免費取走一半土地之實。</p> <p>3.建議政府應徵收所需要最少量的土地，立即解除其餘土地的保留現制以改善此 50 年來已是人口密集的市容。取得此地地主們的一絲一毫土地都必須給予補償。</p>	同附表 1 編號 1 建議案。	併同初步建議意見（二）辦理。

第 7 案：臺中市政府函為「變更台中市都市計畫主要計畫(不包括大坑風景區)(配合台中都會區大眾捷運系統烏日文心北屯線建設計畫)」再提會討論案。

說明：一、本案前提經本會 98 年 4 月 7 日第 704 次會議決議略以：「本案考量變更範圍內人民陳情意見與合法建物之處理方式、公共設施用地之競合事宜，案情複雜，除本次補辦公開展覽人民陳情意見(詳附表)交由原專案小組先行研擬具體之初步建議意見後，再行提會討論外，其餘本會第 694 次會議審決事項，台中市政府得視地方發展需要，分階段報請本部核定，依法公告發布實施。」在案。

二、本案專案小組成員為賴前委員美蓉、張委員金鶚、賴前委員碧瑩、黃委員德治、羅委員光宗等，並由賴前委員美蓉擔任召集人，於 98 年 5 月 12 日召開 1 次專案小組簡報會議，獲致初步建議意見，並經臺中市政府 98 年 7 月 23 日府都計字第 0980183903 號函檢送依本會專案小組初步建議意見研處情形相關資料到部，爰提會討論。

決議：本案准照臺中市政府 98 年 7 月 23 日府都計字第 0980183903 號函送依本會專案小組初步建議意見之研處情形相關資料通過，並退請該府依照修正計畫書、圖後，報由內政部逕予核定，免再提會討論。

【附錄】專案小組初步建議意見

「變更台中市都市計畫主要計畫（不包括大坑風景區）（配合台中都會區大眾捷運系統烏日文心北屯線建設計畫）案」本部都委會第 704 次會議交議公開展覽期間公民或團體陳情意見綜理表：

編號	陳情人及建議位置	陳情意見	陳情理由	台中市政府研析意見	出席委員初步建議意見
再人 1 G6 車站	中華郵政股份有限公司台中郵局土地標示：東峰段 2 地號門牌號碼：文心路 4 段 536 號	<p>1. 站區利用既成公用道路採架空方式興建，出入口連接人行步道，可節省鉅額拆遷、徵收費用，並避免拆、徵相關房、地之阻力與民怨。</p> <p>2. 如需徵收共構用地，宜優先以空地為標的，避免拆除建物之多重耗費與環境污染負擔。</p> <p>3. 公共工程應圖謀市民之最大利益，切勿未見其利，先見其弊。如徵收地有法益，拆除既可資材，多重耗費，且製造環境污染與負擔，宜多斟酌審慎規劃。</p> <p>4. 如非共構不可，除保留該營地外，請無償提供鄰近地區 500 坪以上土地供該局新建用地。</p>	<p>基於下列理由請勿將郵局土地納入捷運車站用地：</p> <p>1. G6 車站如與郵局共構，因該局郵遞單位近百輛大卡車迴轉空間不足，嚴重影響人、車安全，將造成交通混亂、妨礙郵遞業務正常運作，車輛出入及作業噪音易致郵局與共構建物住戶間層出不窮之糾紛。</p> <p>2. 該局開設以來業務持續成長，目前建物使用已近飽和，共構規劃面積不敷郵局使用，將限縮郵局使用上彈性調整空間；且該郵遞單位區位適中，若遷移將影響郵件投遞作業及市民用郵之方便性，嚴重減損服務市民之效能。</p> <p>3. 該局房地概估市值逾 3.7 億，若共構需拆遷他處營業且鄰近地區租用場地困難，加計租金、裝修、重置設備、相關作業及人、物力耗資等，成本將逾 4.2 億。</p>	<p>建議維持市都委會決議。</p> <p>說明：</p> <p>1. G6 車站考量出入口設施及轉乘設施，所需用地面積 0.1841 公頃，本案選取東峰段地號 1、2 等二筆完整土地面積 0.2315 公頃，足夠佈設捷運設施及轉乘設施。</p> <p>2. 為維護民眾權益及考量車站範圍之完整性、公有土地及公共設施用地為優先選址之原則，故本案於台中市都市計畫委員會第 223 次會議決議納入郵政事業用地（郵局）供捷運設施使用。</p>	<p>本案建議暫予保留，並建請台中市政府就下列各點意見詳予評估及研擬可行替代方案並適度補充相關資料後，再行提會討論：</p> <p>1. 本(G6)車站只設置出入口設施，不與毗鄰地區土地辦理土地聯合開發，以減少設置車站所需之面積及範圍。</p> <p>2. 擴大本(G6)車站變更範圍，將現有郵局加上原公開展覽之範圍，共同辦理土地聯合開發，以保持郵局原有業務與功能暨達成佈設捷運設施及轉乘設施之目的。</p> <p>3. 由台中市政府與中華郵政公司先行協商尋覓妥適地點(包括本捷運機廠用地以區段徵收方式辦理範圍內土地)，足以維護郵政業務功能之原則下，再行設置本車站及毗鄰地區土地之聯合開發。</p>

編號	陳情人及建議位置	陳情意見	陳情理由	台中市政府研析意見	出席委員初步建議意見
再人2 G6車站	江耀宗、江明翰 土地標示：東峰段1地號門牌號碼：崇德路2段121號	以現有郵政用地面積0.1426公頃作為車站用地，夠容納出入站人數，勿需再徵收民地，勞民傷財，國之損失、民之不幸。	1.捷G6站請保留市民財產土地、保留地上生意，避免造成多人失業嚴重性。 2.車站以政府用地勿徵收市井小民土地，減免(少)政府財政支出，並感激政府德政。	建議維持市都委會決議。 說明： G6車站考量出入口設施及轉乘設施，所需用地面積0.1841公頃，本案選取東峰段地號1、2等二筆完整土地面積0.2315公頃，足夠佈設捷運設施及轉乘設施。	併本表編號再人1案辦理。
再人3 G9車站	中華置地股份有限公司劉禹策 土地標示：惠國段2、3地號	此次公告G9-1車站徵用面積範圍擴大增加約2856 m ² ，站體所需之標準面積有一定之需求，目前G9站規劃有二個出入口，已是此建設計畫案最大之站體，懇請市府於納入徵用惠國段5地號後，能重新評估考量站體面積需求，本公司之土地可免除納入徵收範圍。	1.依市府上開計畫內政部都市計畫委員會第694次會議決議公告，擬指定規劃變更徵用本公司(中華置地股份有限公司)所有位於台中市西屯區惠國段二、三兩筆地號土地，作為捷運設施G9-1車站用地。 2.此次公告G9-1車站徵用面積範圍擴大增加約2856 m ² ，站體所需之標準面積有一定之需求，目前G9站規劃有二個出入口，已是此建設計畫案最大之站體，懇請市府於納入徵用惠國段5地號後，能重新評估考量站體面積需求，本公司之土地可免除納入徵收範圍。 3.上開本公司土地及其地上建物目前為母公司中華	建議維持市都委會決議。 說明： 1.G9-1車站考量出入口設施及轉乘設施，所需用地面積0.3064公頃。 2.依目前臺中都會區大眾捷運系統後續路網之規劃，藍線B4車站位於靠文心路西側之中港路及文心路交叉路口，故捷運系統用地G9-1除供本捷運建設計畫G9車站出入口、相關附屬設施佈設所需用地外，另須作規劃預留作捷運轉乘所需空間。	據台中市政府列席人員表示，將惠國段5地號納入捷運系統用地之範圍，係考量土地利用效益與未來連接市政大樓通行使用，且惠國段2、3地號係本車站佈設相關設施所必要之土地，爰本案除將台中市政府研析意見予以修正並將上開補充理由納入計畫書中敘明外，其餘照市府核議意見通過，本案未便採納。

編號	陳情人及建議位置	陳情意見	陳情理由	台中市政府研析意見	出席委員初步建議意見
			<p>賓士汽車股份有限公司作為賓士汽車旗艦展售中心使用，本案徵收對本公司之影響於九十六年六月三十日之陳書已陳明。</p> <p>4. 此次金融海嘯之衝擊，汽車業更是首當其衝，雪上加霜，懇請市府對現行規劃能重新慎重考量，就本公司土地可不納入徵收範圍。</p>	<p>3. 經評估 G9 車站原劃設規模 3,932 平方公尺，足夠佈設捷運設施及轉乘設施（含與藍線轉乘所需面積），惟本案於 96 年 5 月 11 日至 96 年 6 月 9 日公開展覽期間，人民陳情納入惠國段 5 地號土地，考量效益，於台中市都市委員會第 223 次會議決議納入併辦開發，並經部會第 694 次會議審議通過。</p>	
再人 4 G9 車站	范清琴土地標示：惠國段 3 地號	G9 車站於文心路兩側皆設有 G9-1 及 G9-2 出入口，原 G9-1 站用地惠國段 2、3、3-1 等三筆土地地形方正且與設站規模相比，已屬大型車站，為避免將來開發完成後管理之方便，建請依原公告規劃將惠國段 5 地號不納入，以避免造成原地主之困擾。	G9-1 車站出入口用地請依原規劃辦理。	<p>建議維持市都委會決議。</p> <p>說明：</p> <p>1. G9-1 車站考量出入口設施及轉乘設施，所需用地面積 0.3064 公頃。</p> <p>2. 經評估 G9 車站原劃設規模 3,932 平方公尺，足夠佈設捷運設施及轉乘設施（含與藍線轉乘所需面積），惟本案於 96 年 5 月 11 日至</p>	併本表編號再人 3 案辦理。

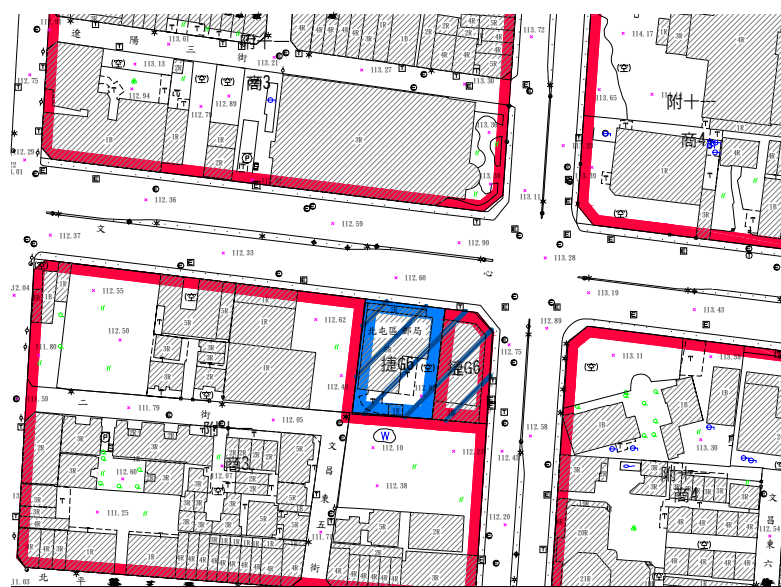
編號	陳情人及建議位置	陳情意見	陳情理由	台中市政府研析意見	出席委員初步建議意見
				96年6月9日公開展覽期間，人民惠陳情納入惠國段5地號土地，考量效土地開發益，於台中市市都委會第223次會議決議納入一併辦理開發，並經部委會第694次會議審議通過。	
再人5 G9車站	何貴松土地標示：惠國段3-1地號	台中市政府對於捷運藍線、綠線規劃多時；如今綠線將先行興建，之前說明會也已確定將惠國段2、3、3-1地號規劃為中港、文心兩線共構車站系統。現惠國段5號土地由財團購買，現將其納入是否對重大工程之草率實施，而使百姓對政府之不滿。	強烈反對惠國段5地號加入捷運綠線中港、文心車站系統。	同再人4。	併本表編號再人1案辦理。
再逾人1 G6車站	中華郵政股份有限公司土地標示：東峰段2地號	有關台中市政府辦理「變更台中市都市計畫（不包括大坑風景區）主要計畫（配合台中都會區大眾捷運系統烏日文心北屯線建設計畫）」案，請勿將台中市北屯區東峰段2地號土地（台中文心路郵局現址）規劃作為大眾捷運系統烏日文心北屯線之G6捷運	台中文心路郵局目前辦理郵政、儲匯、壽險等相關業務，尚兼辦投遞該區郵件。為免影響郵件投遞之品質，應維持郵局使用現狀，勿規劃作為G6捷運車站用地，其理由臚陳如下： 1.該局自開設以來業務持續成長，目前建物使用已近飽和，共構規劃面積不敷郵局使用，將限縮郵	同再人1。	併本表編號再人1案辦理。

編號	陳情人及建議位置	陳情意見	陳情理由	台中市政府研析意見	出席委員初步建議意見
		車站用地，至紉公誼。	<p>局使用上彈性調整與自主擴充之空間；且該郵遞單位區位適中，若遷移將影響郵件投遞作業及市民用郵之方便性，嚴重減損服務市民之效能。</p> <p>2.該局局屋係於 77 年 8 月間興建完妥，屋況良好，使用年限尚約 30 年，因共構拆除，既浪費財物，且若遷移他處營業，鄰近地區場地租用不易，加計租金、裝修、重置設備、相關作業及人、物力耗費等，初估成本將逾 4.2 億。</p> <p>3.G6 車站如與郵局共構，因該局郵遞單位近百輛大小機動車輛進出頻繁，且 15 噸大卡車迴轉空間不足，嚴重影響人、車安全，恐將造成交通混亂，妨礙郵遞業務正常運作。另車輛出入及作業噪音易致郵局與共構建物住戶間出不窮之糾紛。</p> <p>4.綜合上情，請勿將台中市文心路郵局郵政用地規劃作為大眾捷運系統烏日文心北屯線之 G6 捷運車站用地，建請依原送核定之台中都會區大眾捷運系統烏日文心</p>		

編號	陳情人及 建議位置	陳情意見	陳情理由	台中市政府 研析意見	出席委員 初步建議意見
			北屯線建設計畫 辦理，或優先考 量其他土地辦理 共構。		

附圖 變更台中市都市計畫主要計畫(不包括大坑風景區)(配合台中都會區大眾捷運系統烏日文心北屯線建設計畫)(依內政部都市計畫委員會第694次會議決議補辦公開展覽)(變更內容明細表第4、9案)變更內容示意圖

變更編號 4



S=1/3000

圖例

商業區

變更圖例

變更商業區為捷運系統用地

變更郵政事業用地為捷運系統用地

變更編號 9



S=1/3000

圖例

住宅區

商業區

加油站專用區

變更圖例

變更商業區為捷運系統用地

變更新市政中心專用區為捷運系統用地

變更停車場用地為捷運系統用地

變更加油站專用區為捷運系統用地

註：凡本次變更未指明變更部分均依原計畫為準。

第 8 案：臺中市政府函為「變更台中市都市計畫主要計畫(不包括大坑風景區)(配合台中都會區大眾捷運系統烏日文心北屯線建設計畫—捷運機廠)」再提會討論案。

說明：一、本案前提經本會 97 年 12 月 2 日第 696 次會議決議略以：「本案變更計畫內容已有大幅修正，部分公共設施用地變更開發方式，且區段徵收公共設施用地比例亦較原公開展覽草案為高，為避免影響人民權益，請台中市政府補辦公開展覽及說明會，…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。」在案。

二、案經臺中市政府 98 年 4 月 16 日府都計字第 0980090283 號函送公開展覽期間人民陳情意見(共 22 案)處理情形資料到部，因案情複雜，爰再提請本會專案小組先行聽取臺中市政府簡報。

三、本案專案小組成員為賴前委員美蓉、周委員志龍、賴前委員碧瑩、黃委員德治、羅委員光宗，並由賴前委員美蓉擔任召集人，於 98 年 5 月 12 日召開 1 次專案小組簡報會議，獲致初步建議意見，並經臺中市政府 98 年 7 月 6 日府都計字第 0980166645 號函檢送依本會專案小組初步建議意見研處情形相關資料到部，爰提會討論。

決議：一、本案有關本會專案小組第 1 次會議後人民陳情意見編號「逾再人 3」乙案之決議，詳見附表。

【附表】本會專案小組第 1 次會議後人民陳情意見處理情形表

編號	陳情人及建議位置	陳情意見	陳情理由	台中市政府研析意見	本會決議事項
逾再 人 3	社團法人 臺中市犁 頭店鄉土 文化學會	<p>1. 建議「1895 溝背之役古戰場」包括柳川上游相關場域，審議登錄為本市第一件「文化景觀」類文化資產。</p> <p>2. 至於捷運機廠區細部計畫，建議調整「公 5」預定地，與「1895 溝背之役古戰場」相關場域對換，以利「歷史事件場所」之保存與活化再生，彰顯本市「文化創意產業城市」遠景中，「交通科技發展與文化資產保存」共榮並存的新契機。</p>	<p>1. 依據文化資產保存法、文化資產保存法施行細則暨 98.4 版台中都會區大眾捷運系統路網檢討規劃案公聽會章則辦理。</p> <p>2. 本會已函請台中市文化局儘速辦理「古蹟、歷史建築、聚落及文化景觀審議委員會」現勘暨審查會議。</p> <p>3. 1895 溝背之役古戰場屬文化景觀「歷史事件場所」類型之定義，「溝背之役」乃屬 114 年前，本市先民義軍抗日戰爭中，最為激烈的保衛戰。柳川「溝背」見證先民英勇事蹟，並訴說著淒美壯烈的鄉土保衛戰故事。</p> <p>4. 民國 86 年起學校鄉土教育興起，早由教育局遴聘輔導員採集編為本市鄉土教材在案，12 年來常有中小學生到此實施本土教學活動，民國 96 年更編入本市民政處「客家美食及文化探索」資源。</p> <p>3. 只因「台中都會區大眾捷運系統烏日文心北屯線建設計畫-捷運機廠」設置之需求，鈞府等與執行機關台北市政府捷運工程局擬定相關細部計畫之際，一時未查旨揭處所乃屬「歷史事件場所-1895 溝背之役古戰場」，而擬將柳川改道、夷平場域，規劃為住宅區之議。</p>	<p>1. 經查陳情所提「1895 溝背之役古戰場」包括柳川上游相關場域(其位置詳附圖二)。非屬依文化資產保存法所劃定之古蹟或歷史建築，其建議審議登錄為本市第一件「文化景觀」類文化資產，業經本府於 98 年 6 月 5 日召開本市 98 年度第一次古蹟歷史建築聚落及文化景觀審議委員會，其會議決議略以，有關「1895 溝背之役古戰場」歷史事件場所建議以立碑方式形塑其文化景觀意象。</p> <p>2. 另有關建議調整「公 5」預定地，與「1895 溝背之役古戰場」相關場域對換位置乙節，因公 5 用地將依都市計畫公共設施用地多目標使用辦法於地下開挖 3 層供停車使用，故公 5 用地區位不宜調整。</p> <p>3. 綜上有關陳情事項，建議配合本市 98 年度第一次古蹟歷史建築聚落及文化景觀審議委員會結論辦理，將於「公 5」用地或「公兼滯 5」用地以立碑方式處理，並於公園用地規劃設計時融入「1895 溝背之役古戰場」之歷史事件相關文化。</p>	照臺中市政府研析意見辦理。

二、其餘准照臺中市政府 98 年 7 月 6 日府都計字第 0980166645 號函送依本會專案小組初步建議意見之研處情形相關資料通過，並退請該府依照修正計畫書、圖後，報由內政部逕予核定，免再提會討論。

【附錄】專案小組初步建議意見

「變更台中市都市計畫主要計畫(不包括大坑風景區)(配合大眾捷運系統烏日文心北屯線建設計畫-捷運機廠)案」本部都委會第 696 次會議後補辦公開展覽期間公民或團體陳情意見綜理表：

編號	陳情人及建議位置	陳情意見	陳情理由	台中市政府研析意見	出席委員初步建議意見
再人 1	盧奇毅等 11 人 土地標示：松茂段 9-1、8-1、長春段 341、342、343、369、370、373、375 地號共 9 筆	1. 建議陳情土地依原計畫採區段徵收開發方式辦理。 2. 請台中市政府與交通部鐵路改建工程局協調，先暫緩用地徵收，若需地機關有計畫期限之需求時，必須徵求土地所有權人同意簽署先行使用同意書，再行開發，事後再參予區段徵收分配。	1. 依 96 年 4 月 4 日府都計字第 0960067610 本計畫案公展內容至今一直都認為將參與區段徵收之分配，近日陳情人收到「交通部鐵路改建工程局之高架計畫用地取得協調會」才是得知需地機關採一般徵收方式與當初本計畫採區段徵收方式相違背，嚴重影響本計畫區內原鐵路東側地主權益。 2. 本陳情位置因位於本計畫與鐵路高架計畫兩計畫範圍內，造成本計畫採區段徵收與鐵路高架計畫採一般徵收方式不同之疑慮。	提請內政部都委會討論。 說明： 考量用地取得之一致性與公平性，建議其用地取得方式由一般徵收變更為區段徵收，納入本案辦理。	本案建議同意採納，惟應依下列各點辦理： 1. 請台中市政府補充說明本案「鐵路兼道路使用」之面積，提請委員會確認，以利查考。(變更範圍詳附圖) 2. 請本案變更範圍土地所有權人簽署先行使用之同意書，納入計畫書中敘明，否則維持原計畫。
再人 2	臺北市府捷運工程局(蔣千里)	建議退縮 15M 綠帶或加大道路至 20M。	特定商業區面臨機廠之 8M 道路太小，以台北機廠經驗完成後，鄰房子過近會造成抗議，建議退縮 15M 綠帶或加大道路至 20M，以利取得特定商業區建築線面臨道路寬度不足，影響高度及捷運施工。	提請內政部都委會討論。 說明： 1. 依據高鐵局 97 年 6 月 19 日高鐵七字第 0970016307 號函提供「北屯機場噪音及振動防制影響評估報告」若機廠周圍設立 2	本案建議依照市府研析意見辦理，未便採納。

編號	陳情人及建議位置	陳情意見	陳情理由	台中市政府 研析意見	出席委員 初步建議意見
				公尺高圍牆及高架段設立2公尺隔音牆，則於機廠環線軌道中心線15公尺外，小量均能音量最大平均最可符合第二類噪音管制環境音量標準。 2. 本計畫所劃設之特定商業區，其噪音管制係屬第三類管制區，其建築物距離機廠環線軌道中心線至少為22公尺(退縮建築6公尺、道路10公尺、軌道與北屯機廠邊界之距離6公尺)，其噪音音量管制亦符合第二類管制區之標準。	
再人3	郭孝宇等10人 土地標示： 長春段306-3、306-4、306-5、306-6、306-7、306-8、306-9、306-10	1. 將(15M-2)計畫道路，往東偏移約30公尺至40公尺至既有之巷道，並將之括寬、拉直(所拆建物皆為違章建築)。 2. 將(15M-2)計畫道路，角度往東偏斜，稍微彎曲避開合法新建房舍(所拆建物皆為違章建築)。	1. 目前區段徵收範圍內增闢之(15M-2)道路，直接穿過舊社巷49-1號(地號：北屯區長春段306號)、49-2號(地號：北屯區長春段306-3號)、49-3號(地號：北屯區長春段306-4號)、49-5號(地號：北屯區長春段306-5號)、49-8號至49-11號(建議依市都委會決議辦理。 說明： 依臺中市都市計畫委員會96年9月12日第221次會議決議，15M-2計畫道路係屬區內主要道路，考量該道路應與其南側之計畫道路相銜接，並盡量避免道路彎曲影	本案建議依照市府研析意見辦理，未便採納。

編號	陳情人及建議位置	陳情意見	陳情理由	台中市政府研析意見	出席委員初步建議意見
	、 306-11 等 9 筆 地號	3.北屯路與(15M-2)計畫道路間之商 2 區塊太小，所以(15M-2)計畫道路於松竹路至(12M-7)計畫道路之間這一小段，可以不要興闢。 4.請市府重新規劃一條道路，避開本陳情案之合法建物。	地號：北屯區長春段 306-8 至 306-11 號)等 8 間屋齡僅 3 年之 3 層樓合法新建物，導至該建物必須強迫被拆除。 2.合理之道路興建，應以既有之巷道直接拓寬拉直為原則，而計畫增闢之(15M-2)道路，其東側約 30 公尺處，已存在一條通行 20~30 年之巷道，其兩側皆為違章建築工廠，本應拆除，如將此既有巷道直接拓寬拉直為(15M-2)計畫道路，則僅需拆除違章建築工廠，而不用拆除上述 8 戶合法新建物。可是市府卻違反常理，(15M-2)計畫道路明明將既有巷道直接拓寬、拉直就可達成，卻要另闢新道路，強迫拆除無辜老百姓之合法新建房舍，實讓我們無法信服，我們反對到底。 3.針對同一議題，民國 96 年 4 月已提出過陳情案，並於同年 7 月市府所辦之陳情案說明會中表達過，地政處長曾國鈞先生還信誓旦旦對我們說「道路如果可以避開房舍，絕對會	響行車順暢，建議維持原公展方案。	

編號	陳情人及建議位置	陳情意見	陳情理由	台中市政府研析意見	出席委員初步建議意見
			曲避開，市府會採納我們的意見，請放心」，事後證明曾處長是塘塞我們，市府完全沒採納我們的意見，而且不給任何理由，這種政府讓人心寒，叫人民如何信任。況且目前經濟不景氣，沉重的房貸都還沒繳完，房子如果被拆，根本無力在購屋，市政府要逼我們幾戶人家去自殺嗎？請市府可憐我們這些無辜的老百姓吧。		
再人4	游琮輝 土地標示： 北屯區長生段276-3地號 (門牌號碼：舊社巷71號)	1.懇請權責機關體念民困，將15米道路避開本住屋。 2.計畫道路旁尚有廣大農地可供使用調整。 3.請派員實地勘查。	1.民唯一住宅座落陳情土地上，為一家大小10餘人口共同居住，現因捷運機廠之設置而列入道路用地(15米)，必須拆除，全家將無地方居住。 2.民唯一財產就只有一棟房屋且家裏有老父病母及稚齡幼兒，家中兄弟均以工維生，收入只夠糊口，沒有任何積蓄，若列入道路用地全家將被迫流浪街頭。 3.本自宅興建未滿10年目前房貸款尚未還清，如遭拆除將雪上加霜，全家陷入困境。	建議依市都委會決議辦理。 說明： 依臺中市都市計畫委員會96年9月12日第221次會議決議，15M-2計畫道路係屬區內主要道路，考量該道路應與其南側之計畫道路相銜接，並盡量避免道路彎曲影響行車順暢，建議維持原公展方案。	本案建議依照市府研析意見辦理，未便採納。
再逾人	黃心韻 土地標示：	因住屋四週都是農地，且為合法建物，是否於劃	現住屋位置因配合政府都市計畫，被劃為道路用地，將	建議依市都委會決議辦理。 說明：	本案建議依照市府研析意見辦理，未便採納。

編號	陳情人及建議位置	陳情意見	陳情理由	台中市政府研析意見	出席委員初步建議意見
1	示： 北屯區長生段276-1地號 (門牌號碼：舊社巷71-2號)	設道路時避開4戶，使損失降至最低。	被拆除，雖應以政府國家建設為優先，但政府於劃設時應顧及人民身家財產生活經濟，以最小影響為首要考量，保障人民權益，若必要拆除請給予相當原住屋價值補償金，讓人民損失降至最低。	依臺中市都市計畫委員會96年9月12日第221次會議決議，15M-2計畫區內主要道路，應計量該道路之銜接，並盡量避免道路彎曲影響行車順暢，建議維持原公展方案。	
再人5	楊惠純 土地標示： 北屯區長生段584-9、584-4等2筆地號(門牌號碼：松竹路1段1216號1218號)	建請貴府修正捷運G3車站，往返機廠路線之施工，改採高架化於松竹路上。	1. 本案之捷運G3車站，往返機廠路線之施工，改採高架化於松竹路上以免住屋被拆之嚴重損失。 2. 又因新闢松竹路時已貢獻大部分土地，現今又再次受到傷害，屋齡5年之合法建物又要被拆。	建議依市都委會決議辦理。 說明： 1. 經查陳情位址屬本計畫捷運系統用地兼作捷運進出機廠轉彎。 2. 依臺中市都市計畫委員會96年9月12日第221次會議決議，基於路線及需求不影響松竹路布市之計畫地，使用現正出廠盡式土地較為對松竹路之	本案建議除請台中市政府補充說明有關辦理區段徵收拆遷安置計畫補償措施外，其餘內容外，其餘意見照該府研析意見辦理，未便採納。

編號	陳情人及建議位置	陳情意見	陳情理由	台中市政府研析意見	出席委員初步建議意見
				交通衝擊相對較低。	
再人6	王正強 土地標示： 長生段419、412地號共2筆(門牌號碼碧柳一巷57-1號)	建議保留合法建物。	本計畫開闢道路(細12M-5)可能影響家裡兩棟房子，一棟座落長生段404地號，另一棟座落長生段(419、412)地號，兩棟房子分別為父子關係。由細部計畫圖中，陳情地號長生段419、412地號共2筆(門牌號碼碧柳一巷57-1號)座落於第二之一種住宅區，此房子為合法建物不妨礙都市計畫，希望能保留一棟供居住。	建議依市都委會決議辦理。 說明： 依臺中市都市計畫委員會96年9月12日第221次會議決議，有關區段徵收土地原地保留事宜，因非屬都市計畫範疇，建議納入區段徵收作業予以考量。	據台中市政府列席人員表示，本計畫全區以區段徵收方式辦理，本案陳情意見屬後續辦理區段徵收相關作業事宜，未涉及土地使用分區之變更，爰本案未便處理，請台中市政府於後續辦理區段徵收作業時妥予考量。
再人7	林盟峻 土地標示： 長生段612-5、612-6、612-7、613-10、613-11、613-12地號共6筆(門牌號碼松竹路一段1330、1332、1336號)	1.建請民等所有建物及建物座落之土地予以保留，民等再依規定向鈞府購買因區段徵收分配不足之土地，以減少鈞府地上物補償之負擔，並保障民等之權益。 2.建請保留民等之土地，再依上述方式向鈞府購買。	1.民等所有建物(土地座落長生段612-5、612-6、612-7地號)於94年8月4日取得使用執照，如今聽聞民等所有建物位於鈞府辦理區段徵收範圍內，甚感訝異。 2.另因民等之建物與松竹路間仍夾有一小塊農地(即長生段613-10、613-11、613-12地號)是否保留予民所有，以求整體並避免成為畸零地。	建議依市都委會決議辦理。 說明： 依臺中市都市計畫委員會96年9月12日第221次會議決議，有關區段徵收土地原地保留事宜，因非屬都市計畫範疇，建議納入區段徵收作業予以考量。	併本表編號再人6案辦理。
再人8	林秋霞 土地標示： 北屯區長生段	1.希望建築物原地保留。 2.如政府要求搬遷應有完善且公開的配套措施，以確保公	1.現有居住建物乃所有人畢生心血，如遭拆遷恐無力再尋安身之處。 2.現有居住建築離	建議依市都委會決議辦理。 說明： 依臺中市都市計畫委員會96年9月12日第	併本表編號再人6案辦理。

編號	陳情人及建議位置	陳情意見	陳情理由	台中市政府研析意見	出席委員初步建議意見
	416 地號(門牌號碼：碧柳二巷3號)	民之權益。 3.都市計畫應有一定程序，勿圖利某些財團而損害市民之權利。	計畫中之機廠甚遠，應不致影響計畫。	221 次會議決議，有關區段徵收土地原地保留事宜，因非屬都市計畫範疇，建議納入區段徵收作業予以考量。	
再人9	林周本妹 土地標示：北屯區長生段483地號	希望原地保留。	原地保留(參加區段徵收但原地保留)。	建議依市都委會決議辦理。 說明： 依臺中市都市計畫委員會96年9月12日第221次會議決議，有關區段徵收土地原地保留事宜，因非屬都市計畫範疇，建議納入區段徵收作業予以考量。	併本表編號再人6案辦理。
再人10	廖素貞 土地標示：北屯區長生段334地號(門牌號碼：碧柳一巷57弄33號)	希望原建築物保留，路面寬度往北移。	原地保留。	建議依市都委會決議辦理。 說明： 依臺中市都市計畫委員會96年9月12日第221次會議決議，有關區段徵收土地原地保留事宜，因非屬都市計畫範疇，建議納入區段徵收作業予以考量。	併本表編號再人6案辦理。
再人11	李鍾圓香 土地標示：北屯區長生段336地號(門牌號碼：碧柳一	希望原地保留。	建物前之道路擴寬縮減或前移以免建物被迫拆遷。	建議依市都委會決議辦理。 說明： 依臺中市都市計畫委員會96年9月12日第221次會議決議，有關區段徵收土地原地保留事宜，因非屬都市計畫	併本表編號再人6案辦理。

編號	陳情人及建議位置	陳情意見	陳情理由	台中市政府研析意見	出席委員初步建議意見
	巷 57 弄 37 號)			範疇，建議納入區段徵收作業予以考量。	
再人 12	陳茂林 土地標示： 長生段 335 地號(門牌號碼碧柳一巷 57 弄 35 號)	希望原建築物保留，路面寬度往北移。	原地保留。	建議依市都委會決議辦理。 說明： 依臺中市都市計畫委員會 96 年 9 月 12 日第 221 次會議決議，有關區段徵收土地原地保留事宜，因非屬都市計畫範疇，建議納入區段徵收作業予以考量。	併本表編號再人 6 案辦理。
再人 13	連玉秀 土地標示： 北屯區長生段 406 地號(門牌號碼：碧柳二巷 56 號)	希望原地保留。	如徵收完，地剩很少，是否可向市政府購買土地。	建議依市都委會決議辦理。 說明： 依臺中市都市計畫委員會 96 年 9 月 12 日第 221 次會議決議，有關區段徵收土地原地保留事宜，因非屬都市計畫範疇，建議納入區段徵收作業予以考量。	併本表編號再人 6 案辦理。
再人 14	林美英 土地標示： 北屯區長生段 366 地號(門牌號碼：舊社巷 1 弄 56 號)	1. 建議原地、原物、原址 100% 保留不須以徵收後市價買回。 2. 避開碧柳新村區塊。 3. 以地易地之方式	1. 碧柳新村社區屬於建地，平均每戶持分僅 20 坪~50 坪不等，一但市府徵收後，將由原本持分減少 50% 以上不等，目前規劃方案中本區屬於第二種住宅區，其最小建築基地面積為 500 平方公尺，以居民所持有土地來看，勢必無法重建，只能待後續開發後，	建議依市都委會決議辦理。 說明： 依臺中市都市計畫委員會 96 年 9 月 12 日第 221 次會議決議，有關區段徵收土地原地保留事宜，因非屬都市計畫範疇，建議納入區段徵收作業予以考量。	併本表編號再人 6 案辦理。

編號	陳情人及建議位置	陳情意見	陳情理由	台中市政府研析意見	出席委員初步建議意見
			<p>建商收購大批土地興建大樓，對居民而言從透天，厝變集合住宅，勝甚至於需多，金錢回購，諸多不利，鑑於如此，本社區絕不參與區段徵收。</p> <p>2.若配合市府區段徵收，為不讓本社區持建地居民權益受損，墾原地、原物、原址 100% 保留不須以徵收後市價買回。</p> <p>3.本社區自民國 59 年起既已存在小型社區，碧柳一巷及二巷仍屬私設道路，由碧柳新村居民共同持分，畢竟新村佔有面積實不足為響整體規劃，為免耽誤進度及造成不快，何不於設計上避開碧柳新村區塊，達成雙贏之局面。</p> <p>4.都市計畫及發展原就便民為最發點，利民為終目的；然而此次徵收計畫，對碧柳新村居民而言，只是重打擊，原有家園消失殆盡，更因等同農地徵收比例，連建地也黯然無存；盼長官慎思量，別造成擾民事件。</p> <p>5.若依據市府補償方式，皆僅以公告地價計算，如</p>		

編號	陳情人及建議位置	陳情意見	陳情理由	台中市政府研析意見	出席委員初步建議意見
			此本區居民建議市府必須釋出土地，供居民以地易地，且僅能以公告地價計算，如此公平交易較符合現代民主。 6.政府若一意孤行，強行用都計法來強壓百姓，又如何說服百姓將其列為優良政績。		
再人15	吳秀珍 土地標示： 北屯區長生段368地號 (門牌號碼：舊社巷1弄52號)	建議保持原狀。若一定要拆遷，建議易地易地，皆僅以公告地價計算。	原規劃細 12M-5 道路經過住家致使： 1.原屋舍有被拆遷之虞。 2.家人畢生心血付之一炬，生命財產受到威脅，蒙受極大精神壓力。 3.賠償金額不足以另行購買新屋。	建議依市都委會決議辦理。 說明： 依臺中市都市計畫委員會 96 年 9 月 12 日第 221 次會議決議，有關區段徵收土地原地保留事宜，因非屬都市計畫範疇，建議納入區段徵收作業予以考量。	併本表編號再人 6 案辦理。
再人16	臺中市 民 土地標示： 北屯區長生段329地號 (門牌號碼：碧柳1巷57弄36號1樓)	申請原地保留。	—	建議依市都委會決議辦理。 說明： 依臺中市都市計畫委員會 96 年 9 月 12 日第 221 次會議決議，有關區段徵收土地原地保留事宜，因非屬都市計畫範疇，建議納入區段徵收作業予以考量。	併本表編號再人 6 案辦理。

編號	陳情人及建議位置	陳情意見	陳情理由	台中市政府研析意見	出席委員初步建議意見
再人17	林可士等2人土地標示：北屯區長生段184、187、190等3筆地號	—	因本計畫開發造成本人田地將被徵收，是否可與國有財產局承租潭子大新段0574地號土地交換，不但可避免浪費公帑，亦可讓小民繼續耕作。	陳情事項非屬都市計畫範疇，建議另案依法辦理。	本案建議依照台中市政府研析意見辦理。
	林俊銘土地標示：北屯區長生段190地號	建議小民承租國有土地大新段574地號土地交換，亦避免浪費公帑，亦可讓小民繼續耕作。	配合本計畫致耕作維生之土地被徵收。		
	林可士土地標示：北屯區長生段184、187等2筆地號	建議小民承租國有土地大新段574地號土地交換，亦避免浪費公帑，亦可讓小民繼續耕作。	配合本計畫致耕作維生之土地被徵收。		
再人18	游桂森土地標示：北屯區長春段386-1地號(門牌號碼：松竹路1段1480號)	請政府將配地補償期限公告，儘速處理。	前配合都發處松竹高架興建工程徵收土地，申請發給抵價地補償，但至今逾二十年卻未見配地補償，今日又將剩餘之持地與住屋再度徵收，對於本人之生活將造成嚴重影響，所以請政府將配地補償期限公告，儘速處理。	陳情事項非屬都市計畫範疇，建議另案依法辦理。	本案建議除請台中市政府查明陳情人所提有關「逾二十年卻未見配地補償」事宜，並於研析意見中補充說明外，其餘照該府研析意見辦理。
再人19	林惠秀土地標示：北屯區長生段199、	—	公開說明會之資料，我們因地址有誤從未收到，請問土地抽籤取得會不會影響地主權益。	陳情事項非屬都市計畫範疇，建議另案依法辦理。	本案建議依照台中市政府研析意見辦理。

編號	陳情人及建議位置	陳情意見	陳情理由	台中市政府研析意見	出席委員初步建議意見
	202、205、206、263、264等6筆地號				
逾再人2	原鄉文化學會		<p>1.都市計畫變更案由中市府主導，違反大眾捷運法規定之建設目的及大眾捷運法、環評法規定之辦理程序：</p> <p>(1)增設G0.G8a.G10a三站(捷運場站應提出停車場及轉乘設施之規劃構想，列入評估)。</p> <p>(2)變更路線(路線轉彎，深入農業區1000公尺增設G0站)。</p> <p>(3)車站原本未在路外規劃車站出入口用地，為掌控車站附近土地聯合開發利益，特在車站附近增設路外捷運系統用地。(開發行為為環評作業規定採聯合開發)</p> <p>(4)北屯機廠面積變更(17公頃變更為18.5公頃)。</p> <p>上述變更：</p> <p>(1)未辦理公聽會。</p> <p>(2)未經行政院核定。</p> <p>(3)與93年通過之「烏日文心北屯線環境影響說明書」開發行為之內容不符。</p> <p>(4)逾3年始實施開</p>	<p>1.本案採區段徵收方式辦理開發之必要性、合理性與正當性說明如下：</p> <p>(1)因捷運機廠設置後，周邊排水系統改變，故需藉由本案區段徵收整體開發，一併重新檢討水文並改善整體排水系統，以避免水患。</p> <p>(2)本案採區段徵收辦理整體開發，可避免因交通建設後導致地區零星且失序之發展。</p> <p>(3)本案採區段徵收整體開發，可串連大坑風景區，形塑整體觀光休閒意象。</p> <p>(4)捷運機廠用地如採一般徵收方式取得將可預見會產生地主反對與抗爭，另本府目前針對本案</p>	本案建議依照台中市政府研析意見辦理。

編號	陳情人及建議位置	陳情意見	陳情理由	台中市政府研析意見	出席委員初步建議意見
			<p>發行為(都計變更)未提出「環境現況差異分析及對策檢討報告」送審。</p> <p>2. 中市府主導修正「台中都會區大眾捷運系統烏日文心北屯線建設計畫」，交通部專責機關明知修正計畫未依法定程序辦理且內容違反大眾捷運規劃原則，卻予包庇，於 98 年 1 月 8 日將修正計畫核轉行政院審議。</p> <p>3. 中市府要求北屯機廠遷址，捷運路線轉彎，於北屯機廠內增設 G0 站，配合將周邊 85 公頃農業區變更為住宅區及商業區，涉及土地炒作，圖利特定人士。</p> <p>4. G0 站及北屯機廠用地不以協議購買(一般徵收)取得，改用區段徵收取得，增設路外捷運系統用地，以協議價購、一般徵收、聯合開發方式取得，延宕捷運建設時程。</p> <p>5. 增設 G8a.G10a 站後，G8a 與 G8.G9 站距只有 800 公尺，G10a 與 G10.G11 站只有 600 公尺，設站不符效益。</p> <p>6. 台中都會區大眾捷運系統(烏日文</p>	並無編列一般徵收之預算，故如採一般徵收方式取得確定無法如期達成用地取得之目標。	

編號	陳情人及建議位置	陳情意見	陳情理由	台中市政府研析意見	出席委員會初步建議意見
			心北屯線)如今不僅減設通到大坑之 G1.G2 站，且未經公聽會變更北屯機廠位址，未經公聽會及環評變更路線及起站，路線轉彎深入原來之農業區 1000 公尺，增設 G0.G8a.G10a 車站及 G0-G3 軌道經費由全民負擔，土地開發利益由特定人士獲取。		

附表二 再公開展覽期間人民或團體陳情意見綜理表(細部計畫部分)

編號	陳情人及建議位置	建議事項	陳情理由	處理說明初步建議	內政部都委會審查意見
再人 20、再人 21	羅智耀 土地標示： 長生段 436 地號(門牌號碼：碧柳一巷 60 號)	建議細 12M-5 往南移，該處違章鐵皮屋或屋齡老舊無人居住，亦可保障合法住戶之權益，另距該細 12M-5 道路不到 30 公尺，有既有道路可銜接至北屯路或松竹路，細 12M-5 道路無原有道路功能。	細 12M-5 道路該區有合法建物，該道路未與北屯路和松竹路相銜接，為營造新都市環境，拆除該地區房子，而留下違章及荒廢老屋；原 12M-4 道路是穿越而銜接北屯路，而可將原 12M-4 規劃於農田部分取消，何以未銜接主幹道之細 12M-5 道路堅持劃設，明顯為公共設施比例而劃設。	有關細部計畫道路之劃設係屬細部計畫範疇，後續將視內政部都市計畫委員會決議，若涉及變更，提市都委會辦理。	本陳情意見屬細部計畫範疇，未便處理，建議予以刪除，請台中市政府於辦理細部計畫時，再整體考量。

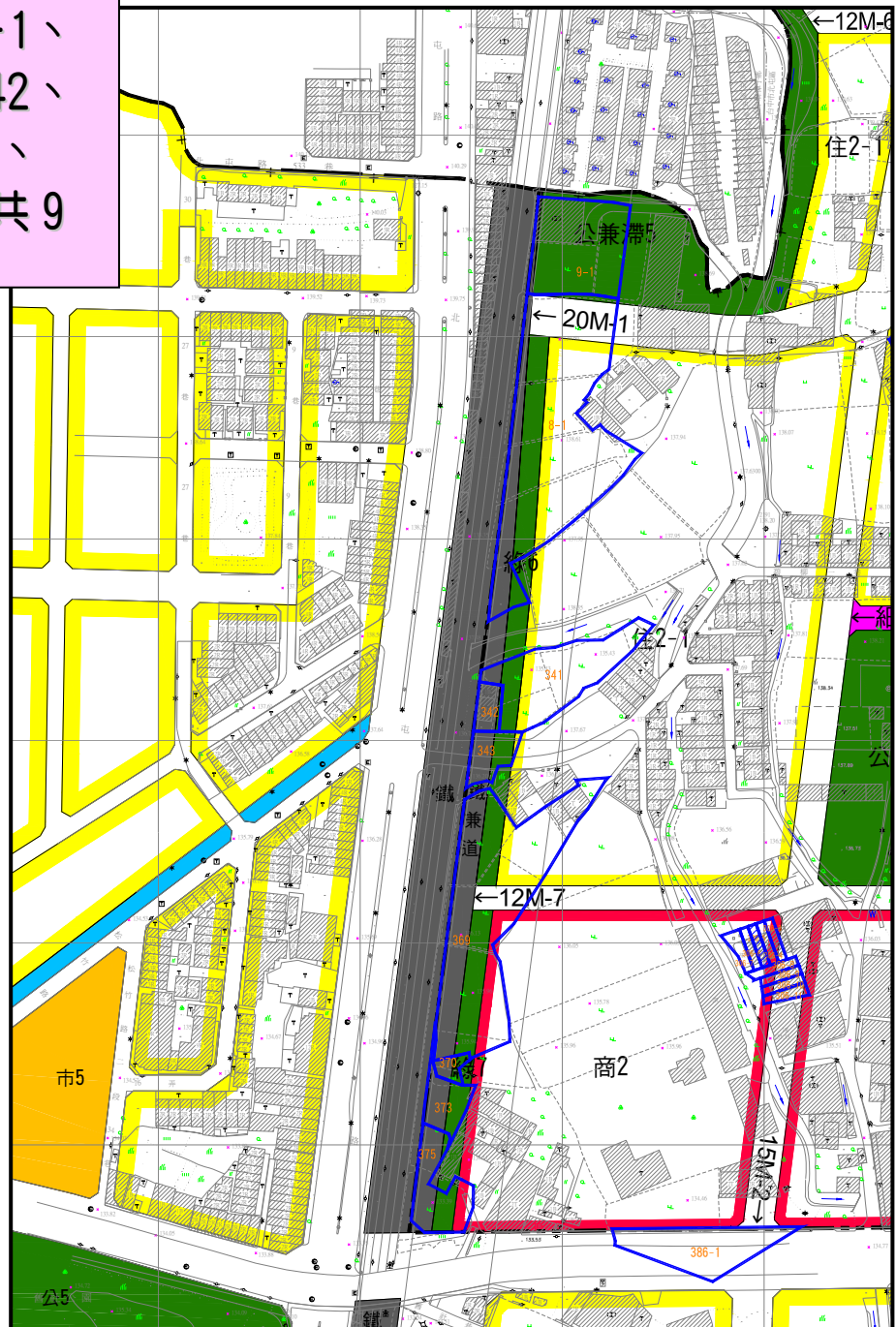
編號	陳情人及建議位置	建議事項	陳情理由	處理說明初步建議	內政部都會審查意見
再人22	靳亞民等二人 土地標示：北屯區長生段333地號(門牌號碼：碧柳一巷57弄31號)	1.本人要申請原地保留。	因本計畫使得本人原有財產損失嚴重，無力再購新屋，將變成無殼蝸牛。本人要申請原地保留。	建議依市都會審會決議辦理。 說明：依臺中市都市計畫委員會96年9月12日第221次會議決議，有關區段徵收土地原地保留事宜，因非屬都市計畫範圍，建議納入區段徵收作業予以考量。	本陳情意見屬細部計畫範疇，建議予以刪除，請於辦理細部計畫時，再整體考量。
	蕭秀萍 土地標示：北屯區長生段327地號(門牌號碼：碧柳一巷57弄32及34號號)	2.依土地徵收條例第47條規定，按原位置保留分配者，得不受最小建築基地規模限制，但重新申請新建、改建、增建、改建應不受最小建築基地規模限制才對，原住戶應特別給予優惠。否則我在本地生存下去。這樣限制人們改建是什麼道理，財團才重要，請接受本人建議。	建議重新申請新建、增建及改建應不受最小建築基地規模限制才對，原住戶應特別給予優惠。	有關最小基地建築面積之規定係屬細部計畫範圍，後續將視內政部都會審會及市計畫委員會變更，提市都會審會辦理。	
	林明章 土地標示：北屯區長生段330地號(門牌號碼：碧柳一巷57弄38號)				

編號	陳情人及建議位置	建議事項	陳情理由	處理說明初步建議	內政部都委會審查意見
再人23	廖美香、劉桂榕 土地標示：北屯區長生段609地號	建議將最小建築面積開放至300平方公尺，給小地主一些分配回自己土地之機會。	最近台中市土地開發最有潛力的水湳經貿園區最小分配的建築面積都在300平方公尺。	有關最小基地建築面積之規定係屬細部計畫範疇，後續計畫將視內政部都會計畫委員會及都市計畫委員會之決議，若涉及變更，提市都委會辦理。	本陳情意見屬細部計畫範疇，建部計畫未便予以刪除，請於辦理細部計畫時，再整體考量。

附圖

■ 再人 1 陳情位置

松茂段 9-1、8-1、
長春段 341、342、
343、369、370、
373、375 地號共 9
筆。



第 9 案：臺中市政府函為「擬定臺中市大坑風景特定區計畫案」。

說明：一、本案業經臺中市都市計畫委員會 96 年 12 月 20 日第 223 次會議審議通過，並准臺中市政府 97 年 1 月 25 日府都計字第 0970017479 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 12 條。

三、變更計畫範圍：詳計畫圖示。

四、變更內容及理由：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前委員光輝（召集人）、楊前委員重信、賴前委員美蓉、洪前委員啟東、王委員小璘、劉前委員宗勇、孫前委員寶鉅等委員組成專案小組，於 97 年 3 月 7 日、5 月 30 日、8 月 14 日（現場勘查）、11 月 27 日召開 4 次專案小組會議，因彭前召集人於 97 年 12 月 31 日任期屆滿，經重新簽奉核可由本會楊前委員重信（召集人）、賴前委員美蓉、王委員小璘、林委員秋綿、蔡委員玲儀、羅委員光宗等委員組成專案小組，於 98 年 4 月 23 日、5 月 14 日及 6 月 2 日召開 3 次專案小組會議，獲致初步建議意見，案經本會專案小組楊前召集人於 98 年 7 月 2 日確認完竣，並提出「本案編號 10 劃設農業區乙事茲事體大，建請大會審慎討論」等意見，嗣准臺中市政府 98 年 7 月 28 日府都計字第 0980193458 號函檢送修正計畫書、圖，爰提會討論。

決議：本案除下列各點外，其餘准照本會專案小組初步建議意見及臺中市政府 98 年 7 月 28 日府都計字第 0980193458 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，免再提會討論。

一、有關本會專案小組初步建議意見二及楊前召集人於 98 年 7 月 2 日提出「本案編號 10 劃設農業區乙事茲事體大，建請大會審慎討論」等意見乙節，據臺中市政府列席代表說明，該府業依前開初步建議意見研提農業區土地使用監測管理系統、環境管理計畫、依山坡地保育利用條例規定管制及補充劃設農業區之背景、理由、原因與準則，以建置農業區土地管理機制，且本計畫案農業區農舍與集村興建之使用強度，均低於現行農業區使用強度之規定，仍建請劃設為農業區，尚屬實情，爰同意依照該府研析意見通過。

二、有關本計畫案變更內容明細表編號 6、11 及 22 之初步建議意見「應查明原公園用地之劃設理由與背景、擬減少公園用地面積之補足配套措施，逕提大會討論決定」乙節，據臺中市政府列席代表說明，配合保安林及公有土地之範圍，並依實際土地發展情形，調整修正公園用地面積，且本計畫案變更後之公園用地面積 768.8 公頃，占計畫總面積 22.85%，增加約 40.83 公頃，尚屬實情，爰同意依照該府研析意見通過。

三、有關本計畫案變更內容明細表編號 7 部分風景區變更為宗教專用區乙節，據臺中市政府列席代表說明，該府都市計畫單位業會同民政單位查核擬

變更為宗教專用區之實際使用面積，將納入計畫規定，尚屬實情，爰同意依照該府研析意見通過。

四、有關本計畫案土地使用分區管制要點明細表編號 13 及 14「開發時程獎勵與開發管理獎勵措施，似有不妥，建議提大會討論其是否妥適」乙節，據臺中市政府列席代表說明，配合劃設特一種住宅區、旅館區、第二種遊憩區及第三種遊憩區土地整體開發，提供公共設施用地（以公園、綠地、廣場、停車場為限）供作公眾使用，應有提供開發時程獎勵與開發管理獎勵措施之需要，尚屬實情，爰同意依照該府研析意見通過。

五、本計畫案後續臺中市政府受理申請開發建築案件時，應將山坡地是否為「順向坡」列為審查項目，並請納入細部計畫土地使用分區管制要點規定，俾利執行。

六、本會專案小組第 7 次會議後之公民或團體陳情意見明細表：

編號	陳情人	陳情理由及建議事項	臺中市政府研析意見	本會決議
1	陳情人：賴誠吉 陳情位置：大滿段 418、420、421、464 地號等 4 筆土地	已領有（79）中工建雜使字第 001 號雜項使用執照，建議劃設為特二種住宅區。	1.(79)中工建雜使字第 001 號雜項使用執照基地座落地號為大坑段 671、672、672-1、672-2、672-3 及 255 地號等 6 筆土地。 2.前開基地大坑段 255 地號 80 年 6 月 22 日分割增加 255-33~255-183 地號。 3.大滿段 418、420、421、464 地號地籍重測前為大坑段 255-120、255-119、255-186（81.8.11 分割自 255-119 地號）、255-118 地號。 4.經查 81 年申請建造執照(81)中工建字第 08321 號，基地範圍共計 143 土地，並未包括陳情位置重測前地號，故建議不予採納，維持農業區。	准照臺中市政府研析意見通過。

【附錄】本會專案小組初步建議意見

本計畫案建議請台中市政府依照下列各點及本會專案小組 6 次之初步建議意見（如附件 1 至 6）修正計畫書、圖，並以對照表方式補充處理情形到署，俾利送請專案小組召集人確認後，提請委員會審議。

- 一、本案計畫人口調整修正及計畫圖重製部分，建議納入變更內容明細表；至計畫圖重製部分，建議依都市計畫定期通盤檢討實施辦法第 42 條：「都市計畫圖已無法適用且無正確樁位資料可據以展繪都市計畫線者，得以新測地形圖，參酌原計畫規劃意旨、地籍圖及實地情形，並依都市計畫擬定或變更程序，重新製作計畫圖。原計畫圖於新計畫圖依法發布實施之同時，公告廢除」規定辦理。
- 二、本計畫案變更內容明細表編號 10 擬變更部分風景區為農業區（689.71 公頃）部分，係台中市政府依照土地坡度、土壤有效深度、土壤沖蝕程度及母岩性質，並參酌行政院農業委員會水土保持局「山坡地土地可利用限度查定成果」，將宜農牧地配合地形坵塊之完整性，排除零星土地，劃設為農業區；經查該農業區土地平均坡度已超過 30% 以上，且位於高山潛勢災害與環境敏感影響範圍內之限制發展土地，如農業區再允許興建農舍，勢將造成土地零星開發，破壞山坡地保育與水土保持工作，是以，專案小組歷經 7 次會議之討論，均建議台中市政府允宜劃設為保護區，以維國土保安、水土保持、保護環境，並達到本案計畫目標「保育、生態、減災」之目的；惟據台中市政府列席代表於專案小組會議說明，本計畫案原計畫使用分區為風景區，如將之全數變更為保護區，除違背土地信賴保護原則、土地使用強度減低、允許使用項目限縮外，未來將面臨土地所有權人及當地民意代表之強

烈反對，執行層面上確有困難，尚屬實情，爰建議本案依下列各點研提研析意見，逕提大會討論決定。

- (一) 建議研議本案農業區土地使用監測管理系統，避免農業區建築物零星發展及有效抑止違章建築物之蔓延。
- (二) 建議研訂本案農業區環境管理計畫，對於公共設施與土地使用採取有效管理，建立申請開發者回饋基金與成立管理委員會運作機制，維護農業區以保持農業生產之目的。
- (三) 本案原風景區土地位於山坡地範圍內，有關本案山坡地之保育與利用，建議應依山坡地保育利用條例規定辦理。
- (四) 建議補充本案擬劃設農業區之背景、理由與原因、劃設準則、專案小組對於擬劃設農業區之歷次意見與處理情形。

三、變更內容明細表：依據台中市政府 98 年 6 月 1 日府都計字第 0980130987 號函送變更內容整理。

編號	變更位置	變更內容		變更理由	本會專案小組初步建議意見
		原計畫	新計畫		
1	廬子地區 臺中市森林公園	廬子地區 (原屬臺中市擴大都市計畫(大坑風景地區)主要計畫範圍) (181.59 公頃) 公園用地 (原屬臺中市都市計畫主要計畫範圍)(104.69 公頃)	納入臺中市都市計畫主要計畫範圍(181.59 公頃) 納入臺中市大坑風景特定區計畫範圍(104.69 公頃)	1.臺中市擴大都市計畫(大坑風景地區)為主要計畫區面積計 3620.73 公頃，現依都市計畫法第 12 條規定擬定臺中市大坑風景特定區計畫，為維持計畫及功能屬性之完整，將廬子地區 181.59 公頃(包括區段徵收地區 165.77 公頃、一處風景區 7.88 公頃、一處廣場用地 0.08 公頃、二處機關用地 5.5 公頃、二	建議准照台中市政府研析意見通過。

編號	變更位置	變更內容		變更理由	本會專案小組 初步建議意見
		原計畫	新計畫		
				處住宅區 1.4 公頃及道路用地 0.96 公頃) 納入臺中市都市計畫主要計畫範圍，及將臺中市森林公園 104.69 公頃納入臺中市大坑風景特定區計畫範圍。 2. 調整前計畫面積為 3620.73 公頃，調整後計畫面積為 3543.83 公頃。	
2	原計畫發展區之住宅區	住宅區 (28.68 公頃)	特一種住宅區 (28.68 公頃)	1. 配合道路調整原計畫發展區之住宅區範圍。 2. 修正分區名稱為特一種住宅區，俾利後續計畫執行查考。	建議准照台中市政府研析意見通過。
3	大里溪（光正橋至逢甲橋間河道）	風景區 (11.72 公頃)	排水道用地 (11.55 公頃) 道路用地 (0.17 公頃)	配合大里溪主要河道範圍劃設排水道用地。	建議准照台中市政府研析意見通過。
4	中台科技大學西北側風景區	風景區 (0.13 公頃)	文教區 (0.13 公頃)	配合道路調整原計畫發展區之文教區範圍。	建議准照台中市政府研析意見通過。
5	東山路二段旅館區西側風景區	風景區 (0.44 公頃)	旅館區（附） (0.44 公頃)	為引導風景特定區旅遊觀光發展，擴大原旅館區範圍，於原計畫旅館區西側劃設 0.44 公頃旅館區。 附帶條件： 應提供建築基地面積百分之四十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百分之四十計算，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	建議准照台中市政府研析意見通過。

編號	變更位置	變更內容		變更理由	本會專案小組 初步建議意見
		原計畫	新計畫		
				設基金」。	
6	依開發許可審查要點取得開發許可並已申請開發者（含原件核准建築計畫）	風景區 （369.60 公頃） 公園用地 （10.34 公頃） 風景區 （163.60 公頃）	特二種住宅區 （379.94 公頃） 第一種遊憩區 （161.13 公頃） 宗教專用區 （0.76 公頃） 社福專用區 （1.71 公頃）	依土地實際發展情形及允許使用項目劃設為適當分區。	建議本案除擬變更部分公園用地為特二種住宅區（10.34 公頃），應查明原公園用地之劃設理由與背景、擬減少公園用地面積之補足配套措施、有無書圖不符之情形、依開發許可審查要點取得開發許可範圍之核准原因及研提研析意見後，逕提大會討論決定外，其餘准照台中市政府研析意見通過。
7	崇華佛堂、金剛山般若學院、天慈聖宮、聖壽宮、壽天寺、玉佛寺、中天寺、董聖殿、武廟育化堂等 9 間寺廟	風景區 （8.22 公頃）	宗教專用區 （8.22 公頃）	1. 為利寺廟之輔導管理，寺廟原未取得建築執照或使用執照而補辦登記者，應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。 2. 依「寺廟登記規則」規定辦理合法登記，並以明確取得使用同意書部分範圍予以變更。	建議本案依下列各點研提補充資料，逕提大會討論決定。 一、本案再予區分為 9 處寺廟之變更內容，以資明確。 二、請台中市政府會同府內民政單位確實查核，應以該等寺廟補辦登記所載建築使用基地面積加計必要法定空地面積為擬變更範圍，並重新計算各處擬變更為宗教專用區之變更面積。
8	大里溪兩側地區	旅館區 （0.05 公頃） 停車場用地 （0.30 公頃）	第二種遊憩區 （8.38 公頃）	1. 為結合生態保育、景觀美質及休閒遊憩之功能，配合廣場及停車場用地，將與排水道用地相	建議本案除依下列各點辦理外，其餘准照台中市政府研析意見通過。

編號	變更位置	變更內容		變更理由	本會專案小組 初步建議意見
		原計畫	新計畫		
		人行步道用地 (0.05 公頃) 市場用地 (0.15 公頃) 公園用地 (0.32 公頃) 風景區 (7.51 公頃)		鄰之部分河岸土地劃設 9 處第二種遊憩區，供 發展遊憩設施、餐飲業 及觀光旅館服務使用。 2.應依本計畫第二種遊憩 區土地使用分區管制要 點規定辦理回饋。	一、本案擬變更為第 二種遊憩區部分， 建議補充建築退縮 、緩衝區及植栽綠 化等圖說資料，並 納入土地使用分區 管制規定，以利執 行。 二、本案擬變更為第 二種遊憩區部分， 建議以低強度使用 方式辦理；未來申 請開發時應提經「 臺中市大坑風景特 定區景觀審議委員 會」審查通過者， 始得發照建築。 三、本案擬變更部分 停車場用地、人行 步道用地、市場用 地及公園用地為第 二種遊憩區部分， 建議依本部 93 年 2 月 19 日訂頒之 「都市計畫土地使 用分區及公共設施 用地檢討變更處理 原則」規定或台中 市公共設施用地變 更為可建築用地之 通案性處理原則等 相關規定，研提捐 贈回饋項目及比例 ，納入計畫規定， 以利執行。 四、本案擬減少之公 園用地面積 (0.32

編號	變更位置	變更內容		變更理由	本會專案小組 初步建議意見
		原計畫	新計畫		
					公頃) 部分，建議研提公園用地補足配套措施。 五、據台中市政府列席代表說明，本案擬變更上述公共設施用地部分，已於編號第 18 案補足其公共設施用地面積，建議將編號第 18 案移列為編號第 9 案，以資明確，並應再加強敘明變更理由。
9	大坑圓環附近、光正國小附近、廊子路與太原北路相接地區	風景區 (7.49 公頃) 住宅區 (0.11 公頃)	第三種遊憩區 (7.60 公頃)	1. 為積極引導觀光旅遊發展，提供公共服務、旅遊諮詢，及供未來發展觀光遊憩之用，劃設 3 處第三種遊憩區，供交通轉運、商業服務、旅遊諮詢服務相關設施使用。 2. 應依本計畫第三種遊憩區土地使用分區管制要點規定辦理回饋。	建議本案除擬變更部分住宅區為第三種遊憩區，修正擬變更部分住宅區為特一種住宅區，以保障原住宅區土地所有權人之權益外，其餘准照台中市政府研析意見通過。
10	劃設農業區	風景區 (689.71 公頃)	農業區 (689.71 公頃)	為保持農業生產，依照坡度、土壤有效深度、土壤沖蝕程度及母岩性質，參酌依行政院農業委員會水土保持局「山坡地可利用限度查定成果」，將宜農牧地配合地形坵塊之完整性，排除零星散佈之宗地，劃設為農業區。	併同初步建議意見(二)辦理。
11	劃設保護區	風景區 (879.63 公頃)	保護區 (900.68 公頃)	1. 依本府建置「1/5000 坡地防災環境地質敏感資	建議本案除擬變更部分公園用地為保護區

編號	變更位置	變更內容		變更理由	本會專案小組 初步建議意見
		原計畫	新計畫		
		公園用地 (21.05 公頃)		料庫」資料，將位於高山崩潛感地區之限制發展土地劃設為保護區，以減少過度開發對資源耗損的程度。 2.依保安林及公有土地範圍調整公園用地。	(21.05 公頃)，應查明原公園用地之劃設理由與背景、擬減少公園用地面積之補足配套措施，逕提大會討論決定外，其餘准照台中市政府研析意見通過。
12	大坑溪、濁水坑溪、清水坑溪、橫坑溪及北坑溪沿岸地區	風景區 (85.78 公頃)	綠地用地 (85.78 公頃)	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。	建議准照台中市政府研析意見通過。
13	車籠埔斷層帶	風景區 (4.58 公頃)	綠地用地 (4.58 公頃)	配合車籠埔斷層帶附近管制用地變更為綠地用地。	建議准照台中市政府研析意見通過。
14	東山里集會所	住宅區 (0.03 公頃)	機關用地 (0.03 公頃)	該地現為大坑便民服務站使用，依實際使用範圍變更為機關用地，以符實際。	建議准照台中市政府研析意見通過。
15	東山路二段與大湖巷附近	風景區 (0.64 公頃)	機關用地 (0.64 公頃)	依未登錄地地形範圍變更為機關用地，以供本計畫區公共服務設施使用。	建議准照台中市政府研析意見通過。
16	濁水巷、清水巷、橫坑巷、芋園巷、北坑巷、連坑巷	風景區 (32.15 公頃) 住宅區 (0.03 公頃) 公園用地 (5.78 公頃)	道路用地 (37.96 公頃)	依既成道路線型，配合山坡地形並考量道路連通之需求劃設 8~15 米之計畫道路。	建議准照台中市政府研析意見通過。
17	東山路二段與民德橋附近、天星國家別墅社區西側	風景區 (7.49 公頃)	墳墓用地 (7.49 公頃)	依實際使用範圍變更為墳墓用地，以符實際。	據台中市政府列席代表說明，擬變更為墳墓用地部分，目前已禁葬且逐步遷葬中，未來可規劃為公園，尚屬實情，爰建議變

編號	變更位置	變更內容		變更理由	本會專案小組 初步建議意見
		原計畫	新計畫		
					更為公園用地。
18	光正國小 附近地區	風景區 (1.16 公頃) 旅館區 (0.05 公頃) 風景區 (1.51 公頃) 市場用地 (0.08 公頃)	停車場用地 (0.25 公頃) 廣場用地 (0.13 公頃) 機關用地 (0.26 公頃) 兒童遊樂場用地 (0.52 公頃) 道路用地 (1.64 公頃)	配合短期發展計畫區及第二種遊憩區之劃設，調整公共設施用地配置。	據台中市政府列席代表說明，本案係配合編號第 8 案辦理變更，建議除下列各點外，其餘准照台中市政府研析意見通過。 一、建議本案移列為編號第 9 案。 二、本案擬變更部分風景區為兒童遊樂場用地（兒 1 為私有，兒 2 為公有）部分，因編號第 8 案已將部分公園用地變更為第二種遊憩區，是以，本案「兒 1」用地之取得，建議台中市政府研提由第二種遊憩區申請開發者負擔取得之配套措施，並應納入土地使用分區管制規定，以利執行。
19	圓環附近 地區	批發市場用地 (0.15 公頃) 風景區 (2.45 公頃) 住宅區 (0.04 公頃) 風景區	廣場用地 (0.15 公頃) 自來水事業用地 (0.26 公頃) 排水道用地 (0.48 公頃) 綠地用地 (1.71 公頃) 道路用地 (1.57 公頃)	1.考量本計畫區無批發市場用地需求，依原計畫範圍變更為廣場用地，供觀光商業活動所需之廣場空間。 2.圓環東側之橫坑巷北側之自來水塔，依自來水事業股份有限公司所有土地之地籍範圍變更為自來水事業用地。 3.配合短期發展計畫區，	建議准照台中市政府研析意見通過。

編號	變更位置	變更內容		變更理由	本會專案小組 初步建議意見
		原計畫	新計畫		
		(1.53 公頃)		劃設必要性公共設施用地。	
20	中台科技大學附近地區	住宅區 (0.09 公頃) 道路用地 (0.08 公頃) 兒童遊樂場用地 (0.0025 公頃) 風景區 (0.91 公頃)	兒童遊樂場用地 (0.06 公頃) 道路用地 (0.03 公頃) 特一種住宅區 (0.08 公頃) 兒童遊樂場用地 (0.003 公頃) 道路用地 (0.0025 公頃) 污水處理廠用地 (0.46 公頃) 綠地用地 (0.04 公頃) 道路用地 (0.41 公頃)	1.配合車籠埔斷層帶附近管制用地變更配合計畫道路及兒童遊樂場用地範圍，調整公共設施用地。 2.配合本計畫區污水排放計畫，於大里溪下游地勢低窪處劃設一處污水處理廠用地。	建議准照台中市政府研析意見通過。
21	廊子路與太原北路相接地區	行水區 (0.23 公頃) 風景區 (0.22 公頃)	排水道用地 (0.23 公頃) 機關用地 (0.22 公頃)	1.修正分區名稱「行水區」為「排水道用地」，俾利後續計畫執行查考。 2.依公有地地籍範圍變更為機關用地，以供本計畫區公共服務設施使用。	建議准照台中市政府研析意見通過。
22	大坑森林公園附近地區	風景區 (94.54 公頃) 風景區 (0.20 公頃) 公園用地 (4.43 公頃) 公園用地 (20.09 公頃)	公園用地 (94.54 公頃) 停車場用地 (4.63 公頃) 風景區 (19.91 公頃) 機關用地 (0.18 公頃)	1.依保安林及公有土地範圍調整公園用地。 2.為因應大坑森林公園步道系統遊客之停車需求，依原有停車空間並配合土地使用現況劃設停車場用地。並劃設 2 處機關用地，以提供本計畫區公共服務設施使用。	建議本案除擬變更部分公園用地為風景區(19.91 公頃)部分，應查明原公園用地之劃設理由與背景、擬減少公園用地面積之補足配套措施，逕提大會討論決定外，其餘准照台中市政府研析意見通過。

編號	變更位置	變更內容		變更理由	本會專案小組 初步建議意見
		原計畫	新計畫		
23	計畫區西側住宅區（臺中市森林公園南側）	住宅區（0.64 公頃） 風景區（0.17 公頃）	公園用地（0.81 公頃）	配合車籠埔斷層帶附近管制用地劃設為公園用地。	建議准照台中市政府研析意見通過。

四、土地使用分區管制要點明細表：依據台中市政府 98 年 6 月 1 日府都計字第 0980130987 號函送之條文內容整理。

條文內容	本會專案小組 初步建議意見
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。	建議准照台中市政府研析意見通過。
一、本要點依都市計畫法第二十二條、第三十二條及都市計畫法臺灣省施行細則第三十五條規定訂定之。	建議准照台中市政府研析意見通過。
二、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，建蔽率不得大於百分之五十，容積率不得大於百分之一百。 （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，其建蔽率不得大於百分之二十，容積率不得大於百分之四十。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。	建議准照台中市政府研析意見通過。
三、旅館區以興建旅館及其附屬使用之建築為限，其建蔽率不得大於百分之六十，容積率不得大於百分之一百八十。	建議准照台中市政府研析意見通過。
四、文教區以興建文教設施及其附屬使用之建築為限，其建蔽率不得大於百分之六十，容積率不得大於百分之二百五十。	建議准照台中市政府研析意見通過。
五、宗教專用區 （一）以興建宗教寺廟及其附屬使用之建築為限，其建蔽率不得大於百分之二十，容積率不得大於百分之四十。 （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。	建議本案除下列各點外，其餘准照台中市政府研析意見通過。 一、寺廟應依「寺廟登記規則」規定辦理合法登記，並以明確取得使用同意書部分範圍予以變

條文內容	本會專案小組 初步建議意見
	<p>更。</p> <p>二、為利寺廟之輔導管理，寺廟原未取得建築執照或使用執照而補辦登記者，應就該寺廟補辦登記所載已興建完成之基地及法定空地範圍予以變更。</p> <p>三、寺廟位置應位於地質安全無虞之區位。</p>
<p>六、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，其建蔽率不得大於百分之二十，容積率不得大於百分之四十。</p>	<p>建議准照台中市政府研析意見通過。</p>
<p>七、遊憩區</p> <p>(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，其建蔽率不得大於百分之二十，容積率不得大於百分之四十。並應提供建築基地面積百分之十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百分之四十計算，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」。</p> <p>(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，其建蔽率不得大於百分之四十，容積率不得大於百分之八十。</p> <ol style="list-style-type: none"> 1.開發基地面積不得小於○．二五公頃，至少應提供基地面積百分之三十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六公尺建築，退縮部分供連續性綠帶、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。 <p>(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，其建蔽率不得大於百分之四十，容積率不得大於百分之八十。</p> <ol style="list-style-type: none"> 1.開發基地面積不得小於○．二公頃或一完整街廓，至少應提供基地面積百分之三十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四百平方公尺，其供交通轉運相關設施使用 	<p>建議本案除應併同變更內容明細表編號第 8 案及第 18 案之初步建議意見辦理外，其餘准照台中市政府研析意見通過。</p>

條文內容	本會專案小組 初步建議意見
<p>之基地面積不得少於百分之五十。</p> <p>(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百分之四十計算，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」。</p>	
<p>八、風景區</p> <p>(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。</p> <p>(二) 申請開發之建築基地面積應大於一公頃且範圍完整，其建蔽率不得大於百分之二十，容積率不得大於百分之四十，建築物高度不得超過一〇・五公尺，並以三層樓為限。</p> <p>(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。</p> <p>(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。</p> <p>(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。</p> <p>(六) 開發土地形狀應完整且連接道路，該臨接道路長度最小七・五公尺，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。</p> <p>(七) 至少應提供基地面積百分之十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。</p> <p>(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：</p> <ol style="list-style-type: none"> 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。 <p>(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。</p>	<p>建議除應依原「臺中市大坑風景區開發許可審查要點」之規定，適度納入土地使用分區管制要點規定，以健全風景區之發展外，其餘准照台中市政府研析意見通過。</p>
<p>九、農業區</p> <p>(一) 農業區為保持農業生產而劃定，除保持農業生產外，得申請農業產銷必要設施或休閒農場及其相關設施，其建蔽率不得超過百分之二</p>	<p>建議本案除應併同變更內容明細表編號 10 之初步建議意見辦理</p>

條文內容	本會專案小組 初步建議意見								
<p>十。</p> <p>(二) 農業區土地申請興建農舍應以集村方式集中申請，申請開發之建築基地面積應大於一公頃且範圍完整。</p> <ol style="list-style-type: none"> 1.申請建築基地範圍內土地平均坡度不得超過百分之四十五，開發區域內原自然地形平均坡度超過百分之三十者，不得計入建築基地面積檢討建蔽率與容積率，但可計入開發申請基地範圍。平均坡度在百分之四十以上之地區，其面積之百分之八十土地應維持原始地形地貌，不得開發利用，其餘百分之二十土地得規劃作道路、公園及綠地等設施使用。平均坡度在百分之三十以上未達百分之四十之地區，以作為道路、公園及綠地或無建築行為之開放空間使用為限。坵塊圖上之平均坡度未達百分之三十之地區，始得作為建築基地使用。 2.集村興建農舍坐落之建築基地，其建蔽率不得超過百分之四十，容積率不得超過百分之八十。 3.農舍坐落之該宗或數宗相毗連之農業用地，應有道路通達；其面前道路寬度十戶至未滿三十戶者為六公尺，三十戶以上為八公尺。 4.基地土地形狀應完整連接，連接部分最小寬度不得少於十五公尺，以利整體規劃開發及水土保持計畫。但為既成道路或都市計畫道路分隔者，視同完整連接。 5.集村興建農舍應整體規劃，於法定空地設置公共設施；其應設置之公共設施如下表。 <table border="1" data-bbox="197 1285 1145 1812"> <tr> <th>戶數</th><th>公共設施項目</th></tr> <tr> <td>十戶以上未滿三十戶</td><td>一、每戶至少一個停車位 二、社區停車場 三、廣場</td></tr> <tr> <td>三十戶以上未滿五十戶</td><td>一、每戶至少一個停車位 二、社區停車場 三、廣場 四、兒童遊憩場</td></tr> <tr> <td>五十戶以上</td><td>一、每戶至少一個停車位 二、社區停車場 三、廣場 四、兒童遊憩場 五、閭鄰公園</td></tr> </table> <ol style="list-style-type: none"> 6.基地內之公有土地或未登記土地，基於整體規劃開發及水土保持計畫需要，應先依規定取得同意合併開發或核准讓售之文件，始得納入整體規劃。 7.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； 	戶數	公共設施項目	十戶以上未滿三十戶	一、每戶至少一個停車位 二、社區停車場 三、廣場	三十戶以上未滿五十戶	一、每戶至少一個停車位 二、社區停車場 三、廣場 四、兒童遊憩場	五十戶以上	一、每戶至少一個停車位 二、社區停車場 三、廣場 四、兒童遊憩場 五、閭鄰公園	<p>外，其餘准照台中市政府研析意見通過。</p>
戶數	公共設施項目								
十戶以上未滿三十戶	一、每戶至少一個停車位 二、社區停車場 三、廣場								
三十戶以上未滿五十戶	一、每戶至少一個停車位 二、社區停車場 三、廣場 四、兒童遊憩場								
五十戶以上	一、每戶至少一個停車位 二、社區停車場 三、廣場 四、兒童遊憩場 五、閭鄰公園								

條文內容	本會專案小組 初步建議意見										
<p>(1) 污水與雨水須分流收集、處理排放。</p> <p>(2) 基地污水排放應符合主管機關所訂之放流水標準。</p> <p>8.其他未規定事項適用農業用地興建農舍辦法有關以集村方式興建農舍之規定。</p> <p>(三) 農業區土地在本計畫發布前已為建地目、編定為可供興建住宅使用之建築用地，或已建築供居住使用之合法建築物基地者，其建築物簷高不得超過一〇・五公尺，並以三層為限，建蔽率不得大於百分之二十，容積率不得大於百分之四十。</p>											
<p>十、保護區</p> <p>(一) 保護區不得設置土石方資源堆置場及其附屬設施、廢棄物資源回收貯存場及其附屬設施，餘依都市計畫法台灣省施行細則第 27 條規定辦理。</p> <p>(二) 保護區若有變更之必要，應依都市計畫法定程序辦理變更。</p>	建議本案除應刪除「 (二) 保護區若有變更之必要，應依都市計畫法定程序辦理變更」外，其餘准照台中市政府研析意見通過。										
十一、機關用地及污水處理廠用地之建蔽率不得大於百分之五十，容積率不得大於百分之二百五十。	建議准照台中市政府研析意見通過。										
十二、文小用地之建蔽率不得大於百分之五十，容積率不得大於百分之一百五十。	建議准照台中市政府研析意見通過。										
<p>十三、為促進第二種遊憩區及第三種遊憩區土地合理開發利用，訂定下列開發時程獎勵措施：</p> <p>配合開發時程之獎勵容積一覽表</p> <table><tr><th colspan="2">開 發 期 限</th><th>獎勵容積標準 (△V2)</th></tr><tr><td rowspan="3">自本計畫發布 實施後</td><td>3 年內開發取得建照者</td><td>15%</td></tr><tr><td>5 年內開發取得建照者</td><td>5%</td></tr><tr><td>滿第 5 年後開發取得建照者</td><td>不予獎勵</td></tr></table> <p>$V = V_0 + \triangle V_1 + \triangle V_2$</p> <p>其中 V：獎勵後總容積率 V0：該分區之基準容積率</p> <p>△V1：15%（開發規模達各分區開發基地最小規模二倍以上之獎勵容積）</p> <p>△V2：配合開發時程之獎勵容積</p>	開 發 期 限		獎勵容積標準 (△V2)	自本計畫發布 實施後	3 年內開發取得建照者	15%	5 年內開發取得建照者	5%	滿第 5 年後開發取得建照者	不予獎勵	本案訂定開發時程獎勵措施部分，似有不妥，建議提大會討論其是否妥適。
開 發 期 限		獎勵容積標準 (△V2)									
自本計畫發布 實施後	3 年內開發取得建照者	15%									
	5 年內開發取得建照者	5%									
	滿第 5 年後開發取得建照者	不予獎勵									
十四、為促進特一種住宅區、旅館區、第二種遊憩區及第三種遊憩區土地整體開發，提供公共設施用地（以公園、綠地、廣場、停車場為限）供作公眾使用，訂定下列開發管理獎勵措施：	本案訂定開發管理獎勵措施部分，似有不妥，建議提大會討論										

條文內容	本會專案小組 初步建議意見
$V = V0 (1 + V3 + V4) / (1 - V3)$ <p>其中 V：獎勵後總容積率 V0：該分區之基準容積率 V3：提供公共設施用地之比例（至少應為基地面積百分之十，且提供之公共設施用地面積不得小於三百平方公尺） V4：獎勵係數（提供公共設施比例未滿百分之十五者，獎勵係數為○·一；提供公共設施比例百分之十五以上者，獎勵係數為○·二）</p>	其是否妥適。
十五、本計畫不再適用於其他有關容積獎勵相關法令之規定。	建議准照台中市政府 研析意見通過。
十六、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）兩側應退縮十二公尺建築。 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）應退縮八公尺建築。 3.面臨其他道路用地應退縮五公尺建築。 （二）農業區、保護區：面臨 20M-1 道路用地（東山路）兩側應退縮十二公尺建築。 （三）特一種住宅區及旅館區：面臨道路用地均應退縮四公尺建築。 （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五公尺建築。 （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。	建議准照台中市政府 研析意見通過。
十七、停車空間 （一）停車空間規定如「停車空間規定一覽表」。 （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五輛以下無法設置者，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。 停車空間規定一覽表	建議准照台中市政府 研析意見通過。

條文內容					本會專案小組 初步建議意見
	類別	使用分區	樓地板面積	設置標準	
	第一類	旅館區、文教區、遊憩區、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。	一輛。	
			超過 150 平方公尺部分。	每 100 平方公尺設置一輛，其餘數部分超過 50 平方公尺應設置一輛。	
	第二類	特一種住宅區	150 平方公尺以下部分。	一輛。	
			超過 150 平方公尺部分。	每 150 平方公尺設置一輛，其餘數部分超過 75 平方公尺應設置一輛。	
(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。					
十八、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百分之四十計算，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」。					建議准照台中市政府 研析意見通過。
十九、大坑風景特定區潛在崩塌地管制事項 (一) 申請建築之基地位於本府「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，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。					建議准照台中市政府 研析意見通過。
二十、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」及「臺中市大坑風景特定區景觀規劃設計準則」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二百平方公尺或建築戶數為三戶以上之基地。 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。					建議准照台中市政府 研析意見通過。
二十一、本要點未規定之事項適用其他法令之規定。					建議准照台中市政府 研析意見通過。

五、逕向本部公民或團體陳情意見綜理表：

編號	陳情人	陳情理由及建議事項	台中市政府研析意見	本會專案小組初步建議意見
1	陳情人： 崇華佛堂 陳情位置： 北屯區大榮段 446地號	1.該地已建築使用，且於91年2月8日領有台中市寺廟登記證(中市寺登字補第6號)，草案規劃為農業區與實際使用狀況不符。 2.建議將「農業區」及「風景專用區」規劃為宗教用地。	宗教專用區（已依照「寺廟登記規則」規定辦理合法登記）係為維護宗教發展及健全後續管理而規劃。已將陳情位置併同審議修正劃設為宗教專用區，以加強管理。	併同變更內容明細表編號7之初步建議意見辦理。
2	陳情人： 邱吳金菊 陳情位置： 北屯區大榮段 427、427-1、 486、487地號 等4筆土地	1.該地為陳情人為投資大坑風景區之觀光事業，於96年底購入，若因土地使用分區改變，將導致基地開發計畫中止，投資損失甚鉅，亦不利地方建設之需求。 2.建議將「農業區」規劃為「風景專用區」。	本計畫經套疊本府建置「1/5000坡地防災環境地質敏感資料庫」資料，依土地利用潛力高低研擬土地利用建議，並據以配合地形丘塊界定「限制發展區土地」及「可發展區土地」，陳情位置東側宜規劃為保護區，西側較適宜供農業使用，建議規劃為農業區。	建議准照台中市政府研析意見辦理。
3	陳情人： 陳三井等3人 陳情位置： 北屯區大昌段 955、956、 957、958、 959、960、 963地號等7筆 土地	1.該地鄰近大坑花卉產銷場第四班，且現況道路平坦。 2.建議恢復「風景區」之使用	本計畫經套疊本府建置「1/5000坡地防災環境地質敏感資料庫」資料，依土地利用潛力高低研擬土地利用建議，並據以配合地形丘塊界定「限制發展區土地」及「可發展區土地」，陳情位置西側宜規劃為保護區，東側較適宜供農業使用，建議規劃為農業區。	建議准照台中市政府研析意見辦理。
4	陳情人： 臺中市北屯區 公所 陳情位置： 東山里集會所 (大豐段531-1 地號)	1.該地現為大坑便民服務站使用。 2.建請將該址變更為機關用地，以符實際。	經查該址已納入機關用地之規劃。	建議准照台中市政府研析意見辦理。
5	陳情人： 蔡平順、台中 美國學校 陳情位置： 苧園巷	1.苧園巷沿路社區集中且遊客進出頻繁。 2.建請將該計畫道路調整為15公尺。	1.本府委託中華民國道路協會服務部辦理「台中市大坑風景區聯外道路路線檢討」(民國87年1月)，其中，苧園巷規劃為全寬17公尺，內含11公尺車道及兩側各3公尺之人行步道或自行車道。 2.考量山坡地地形及道路連通之需求，擬修正苧園巷(7公尺)為15公尺	建議准照台中市政府研析意見辦理。

編號	陳情人	陳情理由及建議事項	台中市政府研析意見	本會專案小組初步建議意見
			道路，包含現況6~10公尺之路幅及護坡（供道路養護工程使用），並建議連坑巷西段（廊子路~芋園巷間）一併由12公尺園道修正為15公尺計畫道路，以構成交通路網。	

**附件 1：本會專案小組第 6 次會議之初步建議意見及台中市政府
98 年 6 月 1 日補充資料對照表**

本會專案小組 98 年 5 月 14 日 第 6 次會議之初步建議意見	台中市政府 98 年 6 月 1 日府都計字 第 0980130987 號函送之補充資料
本計畫案台中市政府依本會專案小組第 5 次會議之初步建議意見再調整修正土地使用配置計畫，建議請該府依下列各點辦理，並以對照表方式補充處理情形到署，提下次會議簡報。	—
一、建議補充本計畫案調整修正後之變更計畫圖、變更內容明細表、前後土地變更內容對照表及逕向本部公民或團體陳情意見綜理表等圖說相關資料。	1. 遵照辦理，變更計畫示意圖詳圖 1 (P.2)、變更內容明細表詳表 1 (P.3)、變更前後土地使用面積增減表詳表 2 (P.8)、變更後土地使用計畫詳圖 2 (P.9)、表 3 (P.10)。 2. 公民或團體逕向內政部陳情意見綜理表詳附件二 (P.14)。
二、限制發展區土地： (一) 農業區 (678.96 公頃)： 1、建議加強補充農業區允許使用項目與強度及不得零星興建農舍之規定。 2、農業區申請興建農舍應以集村方式辦理，建議補充總量管制、環境承載量、申請建築基地規模、山坡地申請建築時應依山坡地建築管理辦法相關規定辦理、申請建築區位不得位於災害潛勢地區與環境敏感地區、聯外道路系統與公共設施（備）、申請建築基地範圍內土地平均坡度之上限。	1. 為配合都市計畫管理，除配合明顯地形地貌劃定分區範圍外，餘依地籍範圍劃定，經調整後農業區劃設面積為 689.71 公頃。 2. 農業區土地申請興建農舍應以集村方式集中申請，相關規定詳附件三土地使用分區管制要點第九點 (P.17)。
(二) 保護區 (913.9 公頃)：有關土地允許使用項目與強度，建議依都市計畫法臺灣省施行細則有關保護區之規定辦理。	1. 為配合都市計畫管理，除配合明顯地形地貌劃定分區範圍外，餘依地籍範圍劃定，經調整後保護區劃設面積為 900.68 公頃。 2. 為維護計畫區優質環境景觀，保護區擬排除土石方資源堆置場及其附屬設施、廢棄物資源回收貯存場及其附屬設施之允許使用，餘依都市計畫法臺灣省施行細則第 27

本會專案小組 98 年 5 月 14 日 第 6 次會議之初步建議意見	台中市政府 98 年 6 月 1 日府都計字 第 0980130987 號函送之補充資料
	條規定辦理，詳附件三土地使用分區管制要點第十點（P.18）。
三、可發展區土地：	圓環東側 12M-1 計畫道路（橫坑巷）北側住宅區依現行計畫調整範圍邊界後，特一種住宅區劃設面積為 28.68 公頃，餘遵照辦理。
（一）住宅區（28.78 公頃）、旅館區（1.84 公頃）、文教區（7.15 公頃）、社福專用區（1.71 公頃）：係配合現況予以劃設，建議除住宅區同意採納台中市政府修正為「特 1 種住宅區」外，其餘原則同意。	
（二）水岸遊憩專用區（8.38 公頃）：建議同意採納台中市政府修正為「第 2 種遊憩區」，並將該遊憩區有無水患之虞、河川排水及建築退縮等相關資料，適度納入計畫書及土地使用分區管制要點規定，俾利執行查考。	1. 遵照辦理，將配合後續作業將審查意見納入計畫書修正。 2. 第二種遊憩區建築退縮管制規定詳附件三土地使用分區管制要點第七點（二）（P.15）。
（三）旅客服務專用區（1.17 公頃）：建議同意採納台中市政府修正為「第 3 種遊憩區」，並加強補充轉乘運輸功能、設施空間與需求、允許使用項目與強度及納入土地使用分區管制要點規定。	第三種遊憩區土地使用管制規定詳附件三土地使用分區管制要點第七點（三）（P.16）。
（四）地方產業交流專用區（6.42 公頃）：建議同意採納台中市政府修正為「第 3 種遊憩區」，並加強補充允許使用項目與強度及納入土地使用分區管制要點規定。	第三種遊憩區土地使用管制規定詳附件三土地使用分區管制要點第七點（三）（P.16）。
（五）山城住宅區（379.94 公頃）：建議同意採納台中市政府修正為「特 2 種住宅區」。	1. 特二種住宅區係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，其建蔽率不得大於百分之二十，容積率不得大於百分之四十。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。 2. 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百分之四十計算，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」。
（六）遊憩區（新增土地使用分區，係	第一種遊憩區係依開發許可審查要點取得開發許可並已申

本會專案小組 98 年 5 月 14 日 第 6 次會議之初步建議意見	台中市政府 98 年 6 月 1 日府都計字 第 0980130987 號函送之補充資料
<p>由原風景區允許作為「俱樂部、旅館、遊樂設施、高爾夫球場」等項目予以劃設，161.13 公頃）：建議同意採納台中市政府修正為「第 1 種遊憩區」。</p>	<p>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，其建蔽率不得大於百分之二十，容積率不得大於百分之四十。並應提供建築基地面積百分之十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百分之四十計算，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」。</p>
<p>（七）宗教區（7.68 公頃）：</p> <ol style="list-style-type: none"> 1、建議修正為宗教專用區。 2、寺廟應依「寺廟登記規則」規定辦理合法登記，並以明確取得使用同意書部分範圍予以變更。 3、為利寺廟之輔導管理，寺廟原未取得建築執照或使用執照而補辦登記者，應就該寺廟現有已興建成之基地及法定空地範圍予以變更。 4、寺廟位置應位於地質安全無虞之區位。 	<ol style="list-style-type: none"> 1.遵照辦理，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，共計 1 處面積 0.76 公頃，依照「寺廟登記規則」規定辦理合法登記者共計 9 處，面積約 8.22 公頃，合計 8.98 公頃，劃設為宗教專用區（含公民或團體逕向內政部陳情案件一：北屯區大榮段 446 地號，面積 1.3 公頃之崇華佛堂）。 2.本計畫發布實施後，應依建築法之規定，實施建築管理。
<p>（八）風景區（338.27 公頃）：</p> <ol style="list-style-type: none"> 1、建議依「臺中市大坑風景區開發許可審查要點」之規定，適度納入土地使用分區管制要點規定，以健全風景區之發展。 2、有關風景區「宗祠及宗教建築、休閒農場相關設施」等允許使用項目，建議予以刪除。 	<p>遵照辦理，詳附件三土地使用分區管制要點第八點（P.16）。</p>
<p>（九）公共設施用地：</p> <ol style="list-style-type: none"> 1、請補充交通道路、自行車與步道系統、道路服務水準、交通流量等資料。 2、請補充藍、綠帶規劃構想計畫。 3、請補充雨水、污水排放系統計畫。 4、綠地用地及綠帶用地，建議合併為「綠地用地」。 5、綠帶用地（兼供排水使用）之定義不清，未來將衍生土地徵收疑義，建議修正為綠地用地、排水道用地、溝渠用地或其他適當之公共設施用地。 	<ol style="list-style-type: none"> 1.交通道路、自行車與步道系統、道路服務水準、交通流量等補充資料詳附件四交通運輸系統（P.22）。 2.藍、綠帶規劃構想計畫詳附件五（P.39）。 3.雨水、污水排放系統計畫詳附件六（P.41）。 4.綠地用地及綠帶用地合併為「綠地用地」，原劃設綠帶用地調整為綠地 1（車籠埔斷層）；綠帶用地（兼供排水使用）亦調整為綠地用地（綠地 10 至綠地 14），詳表 4 公共設施用地明細表（P.12）。

<p>本會專案小組 98 年 5 月 14 日 第 6 次會議之初步建議意見</p>	<p>台中市政府 98 年 6 月 1 日府都計字 第 0980130987 號函送之補充資料</p>
<p>四、建議加強補充事業及財務計畫。</p>	<ol style="list-style-type: none"> 1.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，在政府目前財力物力有限的框架中，導入「合夥」與「認養」制度以減輕政府財政負擔，且藉由增加私人企業參與公共建設之選擇彈性，活化公共財源投入基礎建設的機動性。 2.計畫區內各項尚未開闢之公共設施用地，則由本府逐年編列預算取得，總計各項公共設施開發經費共約 86.15 億元，詳表 11 公共設施經費概估表（P.45）。 3.修正後事業及財務計畫詳附件七（P.43）。
<p>五、本計畫案台中市政府重新調整修正後之土地使用規劃配置構想與原報部之計畫內容，已有大幅度調整修正，為求審慎，建議本計畫案於本會審定後，請該府補辦公開展覽及說明會，如公开展覽期間有公民或團體陳情意見，則應再提會討論；如無公民或團體陳情意見，再依照修正計畫書、圖，報由本部逕予核定，免再提會討論。</p>	<p>將配合內政部都市計畫委員會審定時程，補辦公开展覽及說明會，並依相關作業規定賡續辦理後續作業。</p>
<p>六、附帶建議：建議請台中市政府研議本計畫區公共設施用地取得及開闢費用由申請開發者負擔之開發義務機制，以符合使用者負擔受益者付費之公平原則。</p>	<ol style="list-style-type: none"> 1.特二種住宅區依「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百分之四十計算，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」。詳附件三土地使用分區管制要點第十八點（P.20）。 2.第一種遊憩區應提供建築基地面積百分之十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百分之四十計算，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」。詳附件三土地使用分區管制要點第七點（P.14）。 3.新劃設一處旅館區應提供建築基地面積百分之四十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百分之四十計算，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」。 4.本計畫發布實施後，新申請之開發案件依使用項目及強度，應負擔至少百分之十至百分之三十基地面積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；

本會專案小組 98 年 5 月 14 日 第 6 次會議之初步建議意見	台中市政府 98 年 6 月 1 日府都計字 第 0980130987 號函送之補充資料
	第二種遊憩區及第三種遊憩區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；為促進特一種住宅區、旅館區、第二種遊憩區及第三種遊憩區提供公共設施用地，亦訂定相關獎勵措施。詳附件三土地使用分區管制要點第七點、第八點、第十四點（P.15、P.16、P.19）。

**附件 2：本會專案小組第 5 次會議之初步建議意見及台中市政府
98 年 5 月 13 日補充資料對照表**

本會專案小組 98 年 4 月 23 日 第 5 次會議之初步建議意見	台中市政府 98 年 5 月 13 日府都計字 第 0980118747 號函送之補充資料
本計畫案台中市政府依本會專案小組第 4 次會議之初步建議意見，對本計畫區進行土地適宜性分析，其結果區分為「限制發展區土地」及「可發展區土地」，建議請該府依照下列各點辦理，並以對照表方式補充處理情形到署，提下次會議簡報。	—
一、限制發展區土地：鑒於本案計畫目標定位為「保育、生態、減災」，建議限制發展區土地應劃設為保護區，惟據台中市政府列席代表說明，未來執行確有困難，爰建議依下列 2 土地使用分區補充資料，提下次會議討論。	修正後土地使用計畫詳附件一，土地使用計畫示意圖詳圖 1，土地使用計畫面積表詳表 1。
（一）農業區（716.25 公頃）： 1、本案擬劃設農業區 716.25 公頃，其面積似已太多，建議以坡度、宜農宜牧、災害潛勢等因素，再檢討補充農業區劃設原則、區位與面積。 2、農業區分布較為零碎之土地，建議劃設為保護區。 3、考量農業區可供申請興建農舍，恐將造成農舍零星發展，破壞農業生產，建議研提農業區興建農舍審查要點。	1.為保持農業生產，依照坡度、土壤有效深度、土壤沖蝕程度及母岩性質，參酌依行政院農業委員會水土保持局「山坡地可利用限度查定成果」，將宜農牧地配合地形坵塊之完整性，排除零星散佈之宗地，劃設為農業區。經重新檢討後農業區劃設面積為 678.96 公頃，三級坡以下面積約佔 54.28%；四級坡面積約佔 22.97%；五級坡以上面積約佔 22.75%。（詳圖 2） 2.保護區劃設面積為 913.91 公頃，三級坡以下面積約佔 30.33%；四級坡面積約佔 29.42%；五級坡以上面積約佔 40.25%。（詳圖 3） 3.農業區為保持農業生產而劃定，除保持農業生產外，得申請農業產銷必要設施或休閒農場及其相關設施。農業區土地申請興建農舍應以集村方式集中申請，申請開發之建築基地面積應大於一公頃且範圍完整。相關規定詳附件二土地使用分區管制要點第九點。
（二）保護區（679.72 公頃）：建議刪	遵照辦理。

本會專案小組 98 年 4 月 23 日 第 5 次會議之初步建議意見	台中市政府 98 年 5 月 13 日府都計字 第 0980118747 號函送之補充資料
除「臺中市大坑風景特定區保護 區土地使用審查要點」（草案） ，其土地允許使用項目與強度應 依都市計畫法臺灣省施行細則有 關保護區之規定辦理。	
二、可發展區土地： （一）住宅區（28.78 公頃）、旅館區 （1.84 公頃）、文教區（7.15 公 頃）、社福專用區（1.71 公頃） ：係配合現況予以劃設，建議原 則同意。	—
（二）水岸遊憩專用區（8.38 公頃）： 1、建議修正為遊憩區，並配合遊憩 區（161.13 公頃），再劃分為遊 憩區（一）或（二）。 2、請補充水岸遊憩專用區之區位有 無水患之虞、河川排水相關資料 ，如：最大暴雨頻率、淹水紀錄 等。	1.遵照辦理。已配合修正為第二種遊憩區。 2.本計畫區集水區位於台中市北屯區逢甲橋上游之三處集 水區。年平均降雨量約 1,823.6mm，河道設計係以洪水 回歸頻率 25 年設計之規模。除番子城溪上游、清水坑溪 上游以及橫坑溪上游之頭嵙山層堆積物阻塞河道影響通 水外，多半橋涵無溢岸之虞。 3.大坑雨量站 1896 年成立以來，最高日雨量紀錄為 1959 年 8 月 8 日出現的 660.2 毫米。 4.農委會水土保持局第二工程所依據大坑雨量站 1994 年到 2004 年資料分析推估計畫區暴雨頻率為百年日暴雨量 538 毫米；二百年日暴雨量 602 毫米。 5.依據國家災害防救科技中心繪製之淹水潛勢圖（600 毫 米/日）分析，大里溪流域僅下游區域於颱風期間有淹水 之虞，本計畫區非屬易淹水區域（第二種遊憩區之區位 係位於大里溪上游與排水道用地相鄰的河岸土地）。（ 詳圖 4）， 6.為維護環境生態，申請開發建築應留設河岸緩衝區，面 臨排水道用地、園道用地及道路用地應退縮六公尺建築 ，退縮部分供連續性綠帶、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）旅客服務專用區（1.17 公頃）： 請補充說明旅客服務專用區之定 義、轉乘設施空間與需求、允許 使用項目與強度，並應納入土地 使用分區管制規定。	1.配合遊憩區之劃設，修正為第三種遊憩區，供交通轉運 、商業服務、旅遊諮詢服務相關設施使用。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四百平方公尺，其供交通轉運相 關設施使用之基層面積不得少於 50%。 2.申請開發之相關規定已納入土地使用分區管制要點。
（四）地方產業交流專用區（6.42 公頃 ）： 1、請補充說明地方產業交流專用區 之定義、區位、允許使用項目與	1.配合遊憩區之劃設，修正為第三種遊憩區，供交通轉運 、商業服務、旅遊諮詢服務相關設施使用。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四百平方公尺，其供交通轉運相

本會專案小組 98 年 4 月 23 日 第 5 次會議之初步建議意見	台中市政府 98 年 5 月 13 日府都計字 第 0980118747 號函送之補充資料
強度，並應納入土地使用分區管制規定。 2、配合地方產業交流專用區之定義，建議修正為適切之土地使用分區名稱。	關設施使用之基層面積不得少於 50%。 2.申請開發之相關規定已納入土地使用分區管制要點。
(五) 山城住宅區 (379.94 公頃)：建議修正為住宅區，並配合住宅區 (28.78 公頃)，再劃分為住宅區 (一) 或 (二)。	遵照辦理。已配合修正為特一種住宅區 (28.78 公頃) 及特二種住宅區 (379.94 公頃)。
(六) 遊憩區 (本次新增土地使用分區，係由原風景區允許作為「俱樂部、旅館、遊樂設施、高爾夫球場」等項目予以劃設，161.13 公頃)：建議配合水岸遊憩專用區，再劃分為遊憩區 (一) 或 (二)。	遵照辦理。已配合修正為第一種遊憩區 (161.13 公頃)；原規劃之水岸遊憩專用區修正為第二種遊憩區 (8.38 公頃)。
(七) 宗教區 (7.68 公頃)： 1、建議修正為宗教專用區。 2、寺廟應依「寺廟登記規則」規定辦理合法登記，並以明確取得使用同意書部分範圍予以變更。 3、為利寺廟之輔導管理，寺廟原未取得建築執照或使用執照而補辦登記者，應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。 4、寺廟位置應位於地質安全無虞之區位。	遵照辦理，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，共計 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 8 處，面積約 6.92 公頃，合計 7.68 公頃，劃設為宗教專用區。
(八) 風景區 (556.66 公頃)： 1、請補充風景區劃設原則。 2、風景區分布較為零碎之土地，建議併入鄰近土地使用分區 (如：保護區或農業區)。 3、建議研提風景區開發許可審查要點，以避免風景區土地零星發展。	1.為保育優美風景及引導觀光發展，除上述各項分區外，依本府建置「1/5000 坡地防災環境地質敏感資料庫」資料，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。 2.經修正後較為零碎之土地均已併入鄰近分區，風景區劃設面積僅 338.27 公頃，區位集中於東山路兩側、亞哥花園周邊及計畫區西南側平緩之坡地，未來開發建築申請將回歸土地使用分區管制架構，以簡化行政流程。 3.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、宗祠及宗教建築、招待所、旅館、俱樂部、遊樂設施、休閒農場相關設施、必要公共及公用設施與公用事業為限。其建蔽率不得大於百分之二十，容積率不得大於百分之四十，建築物高度不

本會專案小組 98 年 4 月 23 日 第 5 次會議之初步建議意見	台中市政府 98 年 5 月 13 日府都計字 第 0980118747 號函送之補充資料
	得超過一〇・五公尺，並以三層樓為限。 4.至少應提供基地面積百分之十規劃為公共設施用地（以公園、綠地、廣場、停車場為限），並於申請或變更使用執照前開闢完成，無償捐贈為臺中市有。 5.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。
（九）公共設施用地： 1、請補充交通道路系統、道路服務水準、交通流量等資料。 2、請補充藍、綠帶規劃構想計畫。 3、請補充雨水、污水排放系統計畫。	1.遵照辦理，已補充區外主要交通動線進入計畫區之路口交通量調查資料，詳附件四。 2.遵照辦理，藍、綠帶規劃構想計畫詳附件五。 3.雨水、污水排放系統計畫詳附件六。

**附件 3：本會專案小組第 4 次會議之初步建議意見及台中市政府
98 年 3 月 4 日補充資料對照表**

本會專案小組 97 年 11 月 27 日 第 4 次會議之初步建議意見	台中市政府 98 年 3 月 4 日府都計字 第 0980024144 號函送之補充資料
建議本計畫案請台中市政府依照下列各點辦理，並以對照表方式補充處理情形到署，提下次會議簡報說明。	<div style="text-align: center;"> <pre> graph TD A[環境敏感地] --> B[限制發展區] A --> C[可發展區] </pre> </div>
一、為落實本會第 312 次會議決議略以：「為促進本風景區之整體開發及景觀資源之維護，請台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．．．風景區部分應依法從嚴管制建築使用」之意旨，建議請台中市政府依都市計畫法第 12 條為保持優美風景擬定本特定區計畫之目的及本案計畫目標定位為「保育、生態、減災」，對本計畫區進行土地適宜性分析，依其分析結果區分為「限制發展區土地」及「可發展區土地」，並依下列各點辦理，以利檢視本案土地使用計畫規劃內容之妥適性與合理性。	遵照辦理。依「1/5000 坡地防災環境地質敏感資料庫」之分析， ^{土地利用潛力} 「 ^{崩塌潛感區} 」係歸屬於「 ^{低度及低土地利用潛力區} 」，故本計畫經套疊本府建置「1/5000 坡地防災環境地質敏感資料庫」資料，依「 ^{土地利用潛力高低} 」擬定「 ^{限制發展區土地} 」及「 ^{可發展區土地} 」，從而規劃土地使用配置計畫。詳附件一土地適宜性分析。
（一）限制發展區土地：依土地坡度、土壤有效深度、酸鹼值、含水能力、陽離子分離能力、灌排水系統、農產設施規模等指標，評估適宜劃設為農業區土地之區位及	1.遵照辦理。依行政院農業委員會水土保持局「山坡地可利用限度查定成果」，將宜農牧地配合地形坵塊之完整性，排除零星散佈之宗地，劃設為農業區，面積合計 716.25 公頃；餘限制發展區土地劃設為保護區，計 679.72 公頃。

<p>本會專案小組 97 年 11 月 27 日 第 4 次會議之初步建議意見</p>	<p>台中市政府 98 年 3 月 4 日府都計字 第 0980024144 號函送之補充資料</p>
<p>面積，其餘劃設為保護區土地。</p>	<p>2.經洽詢中興大學土壤環境科學系，依目前農業生產技術而言，土壤性質好壞對於農業生產條件之影響性已日漸降低，邊際土地藉由保土、保肥、蓄水等配合措施，得以提高其農業生產力。</p> <p>3.依行政院農業委員會水土保持局「山坡地可利用限度查定成果」，本計畫區已查定範圍之宜農牧地計 1267.49 公頃（詳圖 3），96 年計畫區實際從事農業生產用地面積計 622.60 公頃，農業產值達 2.47 億元，為本市重要農產品之栽種地區（詳表 2）。經套疊土地適宜性分析結果示意圖，將適合作農業使用之土地，配合地形坵塊之完整性畫設農業區計 716.25 公頃。其餘土地劃設為保護區，面積計 679.72 公頃。</p> <p>4.保護區不得設置土石方資源堆置場及其附屬設施、廢棄物資源回收貯存場及其附屬設施，餘依都市計畫法台灣省施行細則第 27 條規定辦理，並應依「臺中市大坑風景特定區保護區土地使用審查要點-草案」（詳附件二）」規定申請土地核准使用，從嚴管制建築開發使用，以維護保育本計畫區生態環境；保護區若有變更之必要，應依都市計畫變更程序另案辦理。</p>
<p>（二）可發展區土地：配合本風景區實際發展需要、既成發展現況地區、台中市政府核准之建築計畫、77 件申請開發許可範圍，建議研擬可發展區土地發展綱要與構想，並劃設為適當之土地使用分區與公共設施用地或開發許可管制規定（如：最小開發規模、開發許可條件、允許使用項目與強度、區內外公共設施、審核機制、總量管制等）。</p>	<p>1.遵照辦理。原計畫住宅區、旅館區及文教區，僅配合道路、河道劃設需要進行部分調整，可發展區土地配合本府推動本風景特定區之發展規劃水岸遊憩專用區（8.38 公頃）、旅客服務專用區（1.17 公頃）及地方產業交流專用區（6.42 公頃）三種策略性發展專用區。</p> <p>2.77 件取得開發許可案件中，17 處面積共 38.29 公頃，取得開發許可後，逾 1 年未依規定申請雜項執照，亦未辦理展期，原開發許自行作廢。餘 60 件開發許可案件與本府核准之建築計畫依土地實際發展情形重新研議劃設為山城住宅區（379.94 公頃）、遊憩區（161.13 公頃）、宗教區（7.68 公頃，其中 1 處 0.76 公頃為開發許可，8 處 6.92 公頃未申請建雜照，但已依照「寺廟登記規則」規定辦理合法登記有案）及社福專用區（1.71 公頃）。</p>
<p>二、配合本計畫案擬劃設為可發展區土地，未來將衍生交通、廢污水及公共設施需求等課題，建議研提交通運輸計畫、雨水與污水排放計畫及規劃配置地區公共設施規模面積與區位，以提供作為本計畫區基本公共建設。</p>	<p>1.本計畫區交通運輸系統以「具保育概念的大眾運輸導向系統」之思維模式，規劃與捷運綠線銜接之大眾運輸系統，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），並配合自行車路線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。詳附件三交通運輸計畫。</p> <p>2.計畫區西側廓子區段徵收區內太原路橋附近劃設一處污</p>

本會專案小組 97 年 11 月 27 日 第 4 次會議之初步建議意見	台中市政府 98 年 3 月 4 日府都計字 第 0980024144 號函送之補充資料
	<p>水處理廠用地，面積 0.7011 公頃，可處理大坑地區（廓子區段徵收區為主）的污水，以達放流標準。另依「台中市大坑風景區開發許可審查要點」第 13 點規定：「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：（一）污水與雨水須分流收集、處理排放。（二）基地污水排放應符合主管機關所訂之放流水標準。」故開發許可區域之污水處理亦可達排放標準。因此，本計畫依計畫人口需求推估，於大里溪下游計畫區地勢較低處劃設一處污水處理廠用地，面積 0.46 公頃，供後續興建污水處理廠以處理本計畫區其他生活污水排放。詳附件四雨水與污水排放計畫。</p> <p>3.公共設施計畫包括機關用地、公園用地、綠帶用地、兒童遊樂場用地、停車場用地、廣場用地、市場用地、墳墓用地、排水道用地、自來水事業用地、文小用地、綠地等，詳附件五公共設施計畫。</p> <p>4.圖 13 及表 6 為修正後土地使用計畫草案，詳附件六。</p>
<p>三、本計畫區係為保持優美風景而劃定之特定區計畫，建議補充本計畫區在台中市整體觀光遊憩系統之發展定位與願景、現況、旅遊人口數、觀光資源、未來發展構想、遊憩計畫，以推動本計畫區觀光遊憩發展。</p>	<p>1.台中市位處都會中心，人口集中、都市化程度高，但土地與自然景觀資源有限，大坑風景區是台中市獨有的自然景觀資源，豐富的動植物生態資源，配合完整的步道系統及山林景觀，可作為提供台中都會區民眾從事休閒遊憩、親近大自然的最佳場所。在台中市整體觀光遊憩系統發展定位為「生態、教育、休閒」，是中部居民假日登山健行、觀賞風景的主要去處。觀光遊憩資源包括自然型遊憩資源、文化型遊憩資源、產業型遊憩資源及綜合型遊憩資源。</p> <p>2.依交通部觀光局 90~96 年台閩地區主要觀光遊憩區遊客人數統計資料顯示，大坑佔台中市旅遊人數比例之年平均約為 24.55%。歷年大坑地區佔台中市旅遊次數比例從最高的 46.38%至最低的 10.97%，之間落差約 25%，主要是區內的亞哥花園與東山樂園受九二一震災及國人旅遊偏好轉變之影響而大大減少遊客量所致。但前往登山步道的遊客數則是持續成長中，顯示步道系統已取代人工遊樂設施，成為大坑旅遊之重點區域。</p> <p>3.為整合資源，加速觀光、經濟發展，本府於 98 年 1 月 5 日成立大坑風景區管理所籌備處，預訂 7 月正式成立管理所，期藉由一元化規劃管理，避免三不管地帶情事發生。後續配合策略性發展分區之開發計畫及公共設施建設投入，以推動本計畫區觀光遊憩發展。詳附件七觀光遊憩計畫。</p>
<p>四、請參考臺北市政府辦理貓空都市計</p>	<p>1.本府於 98 年 1 月 5 日成立大坑風景區管理所籌備處，預</p>

本會專案小組 97 年 11 月 27 日 第 4 次會議之初步建議意見	台中市政府 98 年 3 月 4 日府都計字 第 0980024144 號函送之補充資料
畫變更之案例，就土地、交通、環境、觀光、生態、野溪等面向，建議研提本計畫案環境管理維護計畫。	訂 7 月正式成立管理所，統籌本計畫區之相關管理維護計畫。環境管理維護計畫詳附件八。 2. 考量計畫區多屬山坡地範圍，地質敏感脆弱，針對土地適宜性劃分為不同特定專用區及公共設施用地，以正面列舉方式研擬土地使用分區管制要點進行管制。未來策略性發展專用區申請開發、已開發地區申請再發展或再利用者，應捐贈公共設施用地將公共設施成本內部化。詳附件九土地使用分區管制要點。
五、逕向本部公民或團體陳情意見：蔡平順先生列席專案小組第 4 次會議，陳情大坑芋園巷由 7 公尺拓寬為 15 公尺乙節，建議俟本計畫案有初步建議發展構想與方案後，再請台中市政府研提研析意見，以供審議之參考。	—

附件 4：本會專案小組第 3 次會議之初步建議意見及台中市政府 97 年 11 月 14 日補充資料對照表

本會專案小組 97 年 8 月 14 日 第 3 次會議之初步建議意見	台中市政府 97 年 11 月 14 日府都計字 第 0970264828 號函送之補充資料
建議本計畫案請台中市政府依照下列各點辦理，並以對照表方式補充處理情形到署，提下次會議簡報說明。	—
一、為落實本會第 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，...，風景區部份應依法從嚴管制建築使用，...」之意旨及本案計畫目標重新定位為「保育、生態、減災」，建議本計畫區分成 3 大部分並依下列各點辦理。	—
(一) 本計畫按原擬劃設渡假山城專用區（579.29 公頃，台中市政府核准之建築計畫及經「臺中市大坑風景區開發許可審查要點」規定核准之 77 件申請開發許可範圍）部分，建議依土地實際發展情形及允許使用項目研議劃設為適當之土地使用分區或公共設施用地；該適當土地使用分區或用地如位於災害潛勢或環境敏感地區，建議再檢討調降或修正其使用強	1. 遵照辦理，原擬劃設渡假山城專用區（含原核准建築計畫，面積校正為 588.75 公頃）已依土地實際發展情形重新研議劃設為山城住宅區（379.20 公頃）、遊憩區（160.26 公頃）、宗教區（7.68 公頃）及社福專用區（1.71 公頃）。其中 22 處（39.90 公頃）取得開發許可後，逾 1 年未依規定申請雜項執照，亦未辦理展期，原開發許可自行作廢，因考量擬定特定區計畫之銜接，故本計畫研議將之劃設為第二種風景區，應於本計畫公告實施後 2 年內依原「臺中市大坑風景區開發許可審查要點」規定，重新申請開發許可，未於期限內依規定取得開發許可並申請雜項執照者，將於下次通盤檢討變更為適當

本會專案小組 97 年 8 月 14 日 第 3 次會議之初步建議意見 度及項目。	台中市政府 97 年 11 月 14 日府都計字 第 0970264828 號函送之補充資料
	<p>分區。詳附件一。</p> <p>2.依都市計畫法台灣省施行細則規定，風景區之建蔽率與容積率分別為 20%、60%，本府依「臺中市大坑風景區開發許可審查要點」規定核准之開發許可案之建蔽率與容積率分別為 20%、40%，使用強度已經調降，以符「保育、生態、減災」之目標，且申請開發許可應檢附下列書圖文件：</p> <p>(1) 申請書。</p> <p>(2) 開發計畫書、圖。(含地理位置圖、地籍套繪圖、開發前後地形套繪圖及現況相片)</p> <p>(3) 土地使用分區管制計畫書、圖。</p> <p>(4) 開發財務計畫書。</p> <p>(5) 地質調查報告書、圖。</p> <p>(6) 水土保持規劃書、圖。</p> <p>(7) 景觀計畫書、圖。</p> <p>需經過相當嚴謹之審核，方得核准開發許可。</p> <p>原核准建築計畫及開發許可案經套疊「1/5000 坡地防災環境地質敏感資料庫」進行土地適宜性分析後，擬依其開發完成進度分別研議因應對策。詳附件二。</p>
(二) 本計畫案原擬劃設農業區(1,476.43 公頃，原風景區平均坡度超過 30%土地)及風景專用區(514.8 公頃，原「臺中市大坑風景區開發許可審查要點」規定尚未核准開發案件之風景區且平均坡度低於 30%土地)部分建議參照台北市貓空地區之保護區開發許可變更案件，重新研提上開土地使用分區之開發許可管制規定(如：最小開發規模、開發許可條件、允許使用項目與強度、區內外公共設施、審核機制、總量管制等)。	<p>1.擬劃設農業區(原擬劃設面積 1,476.43 公頃，配合綠帶劃設，面積校正為 1462.66 公頃)主要係原風景區平均坡度超過 30%供農業使用的農林用地，為保育自然環境，限制不當開發，故研提農業區土地使用管制要點(詳附件三)，從嚴管制建築開發使用，以維護保育本計畫區生態環境；農業區若有變更使用之必要，得依都市計畫法第 26 條、第 27 條及「都市計畫農業區變更使用審議規範」辦理。</p> <p>2.本府預定於 98 年成立「大坑風景管理所」，隸屬新聞處，建立統一窗口，以整合資源加速發展。因此，本計畫之分區劃設仍以保留部分土地供風景區使用為宜，故已依原「臺中市大坑風景區開發許可審查要點」規定提出申請，尚未核准開發案件之風景區及平均坡度低於 30%土地，擬維持風景區之性質，規劃為第一種風景區，將來應以擬定細部計畫為主要處理方式(詳附件四)。</p> <p>3.前述 22 處取得開發許可後，逾 1 年未依規定申請建照，亦未辦理展期者，劃設為第二種風景區，應於本計畫公告實施後 2 年內依原「臺中市大坑風景區開發許可審查要點」規定，重新申請開發許可，未於期限內依規定取得開發許可並申請建照者，將於下次通盤檢討變更為適當分區。</p>
(三) 本計畫案擬劃設住宅區(28.78	1.住宅區、旅館區及文教區係維持原計畫發展地區之計畫

本會專案小組 97 年 8 月 14 日 第 3 次會議之初步建議意見	台中市政府 97 年 11 月 14 日府都計字 第 0970264828 號函送之補充資料
公頃)、旅館區(1.83 公頃)、文教區(7.15 公頃)、水岸遊憩專用區(8.36 公頃)、旅客服務專用區(1.17 公頃)及地方產業交流專用區(6.42 公頃)及其他公共設施用地等部份(配合台中市政府推動本風景區實際發展需要而劃設之地區及既成現況地區),建議再補充說明土地使用分區或用地劃設原則、允許使用項目與強度及土地使用分區開發之差異性。	內涵,僅配合道路、河道劃設需要進行部分調整;水岸遊憩專用區、旅客服務專用區及地方產業交流專用區係本府為推動本風景特定區之發展規劃之策略性發展專用區,各使用分區之劃設原則、允許使用項目與強度及土地使用分區開發之差異性詳附件五。 2.公共設施計畫包括機關用地、公園用地、綠帶用地、兒童遊樂場用地、停車場用地、廣場用地、市場用地、墳墓用地、排水道用地、自來水事業用地、文小用地、綠地等,詳附件六。
二、計畫人口:本案計畫目標年 115 年之計畫人口為 21,000 人,經檢討修正為 15,000 人建議補充修正理由及推估方法或模式。	1.由供給面分析,本計畫區可容納人口為 29,000 人(原計畫住宅區可容納 5,910 人+已核准建築計畫可容納 23,250 人)。由於已核准建築計畫(含開發許可地區)多尚未開發,以 20%開闢率估算,可容納人口數約 4,650 人。故計畫區目前可容納人口數約為 10,560 人($10,560 = 5,910 + 4,650$),與現況人口 10,145 人(97 年 6 月)相當。 2.由需求面分析,推算至計畫目標年 115 年之人口數為 15,000 人。 3.因原計畫人口為 21,000 人,故建議下修計畫人口數至 15,000 人,待下次通盤檢討再依實際人口居住情形、人口成長趨勢與開發許可地區之開闢率等因素檢討之。詳附件七。
三、觀光發展:建議補充大坑風景之發展定位、遊憩資源、旅遊人口數與未來推估、發展構想、遊憩計畫等。	1.本計畫以防災保育理念規劃大坑風景特定區,在保育、生態、減災之指導原則下,適度發展觀光休閒產業,創造地區產業發展契機。 2.計畫區內溪流匯集、山脈環繞,蘊藏豐富自然生態景觀資源,主要自然遊憩據點包括風洞石森林公園、大坑觀光果園、中正露營區、大坑體能訓練場及 1~10 號之登山步道等;在遊樂區據點包括亞哥花園、東山樂園、大坑圓環及近期興盛溫泉體驗遊憩之日光溫泉、東山樂園溫泉 SPA 樂園等。平日主要活動為市民及鄰近地區居民之晨間登山健行活動。詳附件八。
四、河川溪流:本計畫區既存數條東西向溪流(如:濁水坑溪、清水坑溪、橫坑溪、廊子溪、大坑溪等)分別串連計畫區兩側大型森林公園,建議研提該溪流與公園綠地之生態廊道規劃構想。	1.遵照辦理,已依既存河道之水岸緩衝區劃設綠帶用地(兼供排水使用),可作為生態復育及景觀計畫之用。配合沿側未登錄地及河道,規劃生物棲地環境,結合休憩空間形成多條生物多樣性廊道(綠帶 2~5,詳附件九),與大坑森林公園串聯,沿線留設連續性的人行步道及自行車道,並規劃小型休憩設施以供停留。為維護各種

本會專案小組 97 年 8 月 14 日 第 3 次會議之初步建議意見	台中市政府 97 年 11 月 14 日府都計字 第 0970264828 號函送之補充資料
	<p>棲地環境，提升景觀美質及遊憩體驗。景觀工程所使用之建材應符合健康建材與自然素材的原則，儘量與當地資源環境融合。植栽之樹種將以台灣原生樹種為主，並儘量栽植可以提供動物覓食，可結果的樹種與蜜源、食草植物，來吸引野生動物的棲息，達到自然共生動物的養殖。</p> <p>2.後續配合野溪整治工程，結合生態保育、兼顧觀光，充分考量綠色環保及親水環境等理念，以近自然工法規劃設計，俾使本整治工程更趨向自然景觀，提供附近居民及遊客休憩活動空間。</p> <p>3.圖 6 及表 8 為修正後土地使用計畫草案，詳附件十。</p>
五、交通管制措施：建議補充大坑風景區假日交通管制措施計畫。	<p>1.大坑風景區北接中興嶺，東臨頭嵙山，南接部子坑溪，西臨大里溪，區內有大坑溪、濁水坑溪、清水坑溪、橫坑溪、北坑溪及廓子坑溪等六條天然溪溝。由台中的文心路穿越北屯路，再進到東山路，就算進入大坑風景區的範圍。大坑是個很特別的地方，雖然處於台中市區中的山區，但是卻擁有便捷的交通。台中市政府曾經針對中市市區景點進行網路票選，大坑風景區佔第七名，也是前十名中唯一的自然景點。</p> <p>2.為積極推動大坑地區之觀光旅遊，臺中市政府與地方產業團體於假日期間舉辦各類活動，如：大坑溫泉公主選拔、大坑城市導覽專車與大坑嘉年華—千人辦桌等。為配合假日大型活動舉辦期間之交通管制，則以「經補庫轉運停車場」及「地震公園停車場」為汽、機車轉乘停車場，並配合公車及觀光巴士，提供遊客停車轉乘。</p> <p>計畫區內目前規劃有 66 路公車，採環狀迴路系統，串連東山路沿線遊憩據點及登山步道等景點，並提供區內部分住民的交通需求。</p> <p>3.另規劃有 85 路公車系統延伸至高鐵烏日站，可配合輸運外地到訪之遊客。詳附件十一。</p>

本會專案小組 97 年 8 月 14 日 第 3 次會議之初步建議意見	台中市政府 97 年 11 月 14 日府都計字 第 0970264828 號函送之補充資料					
六、防災計畫：配合本案計畫目標「保育、生態、減災」，建議對本計畫案進行環境土地使用適宜性分析劃設可發展、災害潛勢及環境敏感地區土地。	1.遵照辦理，經套疊本府建置 1/5000 坡地防災環境地質敏感資料庫資料，依土地利用潛力高低規劃研擬土地使用分區劃設及開發對策處理原則如下（詳附件十二）：					
	土地利用潛力	土地利用建議				
	很高	可開發地區				
	高					
	中					
	低	不得申請開發。但本計畫公告實施前業已申請開發建築，且其建築面積未達 165 平方公尺，並經土木、大地工程或應用地質相關專業技師詳細勘測地形、地質，判斷無安全顧慮者，不在此限。				
	很低					
	2.除原計畫發展地區、策略性發展地區及依原建築計畫與開發許可劃設之土地使用分區外，第一種風景區及農業區可供發展用地土地利用潛力分析如下：					
		面積 (公頃)	適宜開發區		不適宜開發區	
			面積 (公頃)	比例 (%)	面積 (公頃)	比例 (%)
第一種風景專用區	452.80	199.11	43.97	253.69	56.03	
農業區	1462.66	73.88	5.05	1388.78	94.95	
小計	1915.46	272.99	14.21	1642.47	85.75	
七、逕向本部公民或團體陳情意見：崇華佛堂代表及邱吳金菊女士代表等與會列席專案小組第 3 次會議之陳情意見，建議俟本計畫案有初步建議發展構想與方案後，再請台中市政府研提研析意見，以供審議之參考。	—					

**附件 5：本會專案小組第 2 次會議之初步建議意見及台中市政府
97 年 7 月 25 日補充資料對照表**

本會專案小組 97 年 5 月 30 日 第 2 次會議之初步建議意見	台中市政府 97 年 7 月 25 日府都計字 第 0970166795 號函送之補充資料
本計畫案台中市政府依本會專案小組第 1 次會議之初步建議意見，以該府 97 年 5 月 12 日府都計字第 0970107109 號函送補充說明資料（如附件），建議請	—

本會專案小組 97 年 5 月 30 日 第 2 次會議之初步建議意見	台中市政府 97 年 7 月 25 日府都計字 第 0970166795 號函送之補充資料
台中市政府依照下列各點辦理，並以對照表方式補充處理情形到署，提下次會議簡報說明並擇期赴大坑風景特定區現地勘查。	
一、計畫範圍：為釐清原計畫與本計畫案之土地使用分區調整變更事宜，建議再補充本案擬剔除（廊子區段徵收地區165.75公頃、部分土地使用分區與公共設施用地）及納入（台中市森林公園104.68公頃）之計畫面積與變更內容明細表（編號、位置、原計畫（面積）、新計畫（面積）、變更理由等），以作為本計畫案變更之依據。	1. 臺中市擴大都市計畫(大坑風景地區)為主要計畫區面積計3620.73公頃，現依都市計畫法第12條規定擬定臺中市大坑風景特定區計畫，為維持計畫及功能屬性之完整，將廊子地區181.57公頃（包括區段徵收地區165.75公頃、一處風景區7.96公頃、二處機關用地5.5公頃、二處住宅區1.4公頃及道路用地0.96公頃）納入臺中市都市計畫主要計畫範圍，及將臺中市森林公園104.68公頃納入臺中市大坑風景特定區計畫範圍。 2. 調整前計畫面積為3620.73公頃，調整後計畫面積為3543.84公頃。詳P.1附件一。
二、計畫目標：為落實本會第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，…，風景區部分應依法從嚴管制建築使用，…」之意旨，建議以加強「保育、生態、減災」為指導原則，再研擬本案計畫目標，以促進本風景區生態環境之永續發展。	遵照辦理，已遵循「保育、生態、減災」指導原則，研擬本案計畫目標如下（詳P.4附件二）：
三、計畫人口：本計畫目標年115年之計畫人口為21,000人，建議再補充說明其合理性及檢討修正計畫人口數。	1. 由供給面分析，本計畫區可容納人口為29,000人（原計畫住宅區可容納5,910人+已核准建築計畫可容納23,250人）。由於已核准建築計畫（含開發許可地區）多尚未開發，以20%開闢率估算，可容納人口數約4,650人。故計畫區目前可容納人口數約為10,560人（ $10,560 = 5,910 + 4,650$ ），與現況人口10,145人（97年6月）相當。 2. 由需求面分析，推算至計畫目標年115年之人口數為15,000人。 3. 因原計畫人口為21,000人，故建議下修計畫人口數至15,000人，待下次通盤檢討再依實際人口居住情形、人口成長趨勢與開發許可地區之開闢率等因素檢討之。詳P.5附件三。

四、土地使用：

(一) 本計畫案擬劃設渡假山城專用區(579.29公頃)，係台中市政府核准之建築計畫及經「臺中市大坑風景區開發許可審查要點」規定核准之77件申請開發許可範圍，惟查渡假山城專用區與原風景區之允許使用項目與強度均為一致，建議再補充說明變更為渡假山城專用區之理由必要性及評估變更為風景專用區(劃分為風(一)、風(二)等次使用分區)之可行性。

(二) 本計畫案擬劃設農業區(1,476.43公頃)，係將原風景區平均坡度超過30%土地劃設之，核與農業區「為保持農業生產而劃定」之目的，似有不符，建議再補充說明擬劃設農業區之原則及評估原風景區平均坡度超過30%或40%之土地，劃設為保護區之可行性。

(三) 本計畫案擬劃設風景專用區(514.8公頃)，係依將原「臺中市大坑風景區開發許可審查要點」規定尚未核准開發案件之風景區且平均坡度低於30%土地劃設之，建議補充說明擬由「風景區」變更為「風景專用區」之差異性、開發方式及土地使用分區管制規定。

(四) 本計畫案擬劃設水岸遊憩專用區(8.36公頃)、旅客服務專用區(1.17公頃)、地方產業交流專用區(6.42公頃)及渡假山城專用區(579.29)等使用分區，建議再補充說明其使用分區劃設原則、允許使用項目與強度及土地使用分區開發之差異性。

1. 遵照辦理，經調整土地使用分區劃設原則，為保育及開發自然風景劃設第一種風景專用區，係對已核准之開發許可案及經本府核准之建築計畫，基於保障原申請人既有之開發權益，依開發規模配合計畫道路或現有道路完整性劃設之；對於審議中或未申請開發許可之風景區且平均坡度低於30%之土地，依計畫合理性範圍劃設為第二種風景專用區，以供計畫區後續彈性開發之使用。

2. 大坑地區平均坡度30%以上的土地利用以耕作用的農林用地為主，為保育自然環境，限制不當開發，將之劃設為農業區，另依「臺中市大坑風景特定區農業區(原風景區)開發許可審查要點」申請開發許可，從嚴管制建築使用。其中，可供申請開發許可範圍之土地面積僅佔該分區9.93%。

3. 遵照辦理，「風景區」變更為「風景專用區」之差異性、開發方式及土地使用分區管制規定詳下表說明：

分區	風景區	風景專用區
允許使用項目	較不嚴謹，悉依都市計畫法台灣省施行細則第25條規定辦理。	依土地使用分區管制規定
開發方式	開發許可	1. 如有再發展或新開發之必要，應擬定細部計畫，從嚴管制。 2. 依都市計畫法第24條規定擬定細部計畫申請之。
管理單位	本府都市發展處都市計畫科及都市更新科 計畫管理單位為都市計畫科，但開發許可單位為都市更新科。	本府都市發展處都市計畫科計畫與執行之管理單位一致，事權統一。

4. 遵照辦理，各類專用區劃設原則、允許使用項目與強度及土地使用分區開發之差異性詳下表說明：

分區	水岸遊憩專用區	旅客服務專用區	地方產業交流專用區	第一種風景專用區	第二種風景專用區
允許使用項目	遊憩設施、餐飲業及觀光旅館	旅客服務中心、附設轉運設施、餐飲業	地方產業交流中心(含文物館)、產業銷售服務及附設餐飲業	以原核准使用項目為限(原建照及開發許可內容)	農業、農業建築、休閒農場相關設施、必要公共及公用事業、自用住宅
建蔽率	40%			20%	
容積率	80%			40%	

	建築高度	-	-	-	10.5 公尺(不得超過 3 層樓)
	建築開發條件	基地面積不得小於 0.25 公頃	1. 建築配置、事業及財務計畫應先送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 2. 基地面積不得小於 0.20 公頃或一完整街廓	得申請再發展（住宅、宗祠、宗教建築、招待所、旅館、俱樂部、遊樂設施及紀念性建物）。 可開發建築面積大於 1 公頃且範圍完整之基地，得依都市計畫法第 24 條擬定細部計畫	新開發（旅館、俱樂部、遊樂設施及紀念性建物）：
	回饋機制	(捐贈公共設施用地，以公園、綠地、廣場、停車場為限)			
		基地面積 30% 得改繳交代金		基地面積 10%	

5. 詳 P.9 附件四。

<p>五、開發許可：</p> <p>(一) 按台中市政府於79年訂頒之「台中市大坑風景區開發許可審查要點」，迄今20餘年來已核准之77件開發案，造成大坑地區「區位零星化」、「使用娛樂化」及「規模大型化」之情形，是以，該府擬研議「臺中市大坑風景特定區農業區（原風景區）開發許可審查要點」（草案），是否妥適，爰建議再補充說明該要點（草案）之必要合理性、條文草案內容、適用土地範圍、該已核准之77件開發案件後續使用管理措施與退場機制及是否廢止原「台中市大坑風景區開發許可審查要點」規定。</p> <p>(二) 建議本案可參酌台北市貓空地區以開發許可方式處理及林口特定區計畫中風景專用區變更為保護區之類似案例，再研擬本計畫案擬採開發許可之機制與內容。</p> <p>(三) 本計畫案擬採開發許可方式辦理開發，建議應由申請開發單位回饋及開闢本計畫區內之公共設施用地，以落實使用者付費及符合社會公平正義。</p>	<p>1. 特定區計畫擬定後，除農業區依「臺中市大坑風景特定區農業區（原風景區）開發許可審查要點」申請開發許可，從嚴管制建築使用外，其他分區之建築管理則回歸土地使用分區管制架構。針對第一種風景專用區（已核准之開發許可範圍）於土地使用分區管制要點第五點（二）已敘明：「本計畫發布實施五年內仍未完成建築使用者，本府得依都市計畫法定程序變更為適當分區，並降低其使用強度。」「臺中市大坑風景特定區農業區（原風景區）開發許可審查要點」條文草案內容詳P.12附件五。</p> <p>2. 本計畫劃設農業區面積計1,476.43公頃，依都市計畫細部計畫審議原則，平均坡度30%以下之山坡地始得作為建築基地使用，經參酌台北市貓空地區以開發許可方式處理之案例，於坡度分析及排除崩落地範圍後，未來適用「臺中市大坑風景特定區農業區（原風景區）開發許可審查要點」，可供申請開發建築用地面積約為146.55公頃，僅佔農業區面積之9.93%。</p> <p>3. 「臺中市大坑風景特定區農業區（原風景區）開發許可審查要點」（草案）第六點已敘明「依本要點申請開發建築，應至少提供基地面積百分之十規劃為公共設施用地（以公園、綠地、廣場、停車場為限），並於申請或變更使用執照前開闢完成，無償捐贈為臺中市有。」。</p>
<p>六、防災計畫：</p> <p>(一) 為落實保育減災，建議對本計畫</p>	<p>1. 遵照辦理，經坡度及崩落地疊圖分析後，未來得適用「臺中市大坑風景特定區農業區（原風</p>

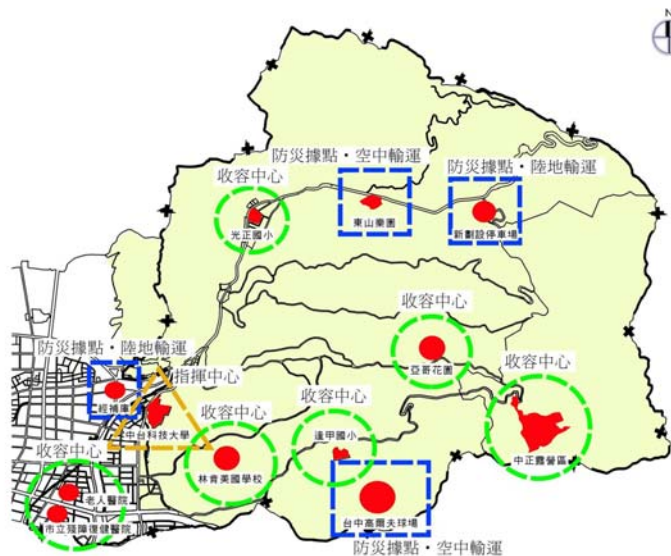
案進行土地使用適宜性分析，劃設可發展、災害潛勢及環境敏感地區土地，以作為劃設各種土地使用分區之指導原則。

(二) 建議補充本計畫案防災避難空間之推估、維生及防災道路系統。

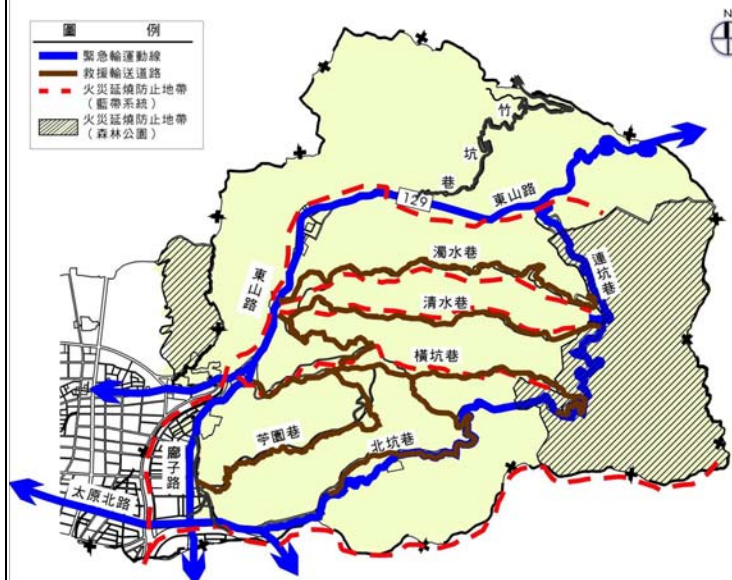
景區)開發許可審查要點」，可供申請開發建築用地面積約為146.55公頃；已核准開發許可範圍(含經本府核准之建築計畫及申請中之開發許可案)面積共計為1094.09公頃(劃設為第一種風景專用區579.29公頃及第二種風景專用區514.8公頃)，經適宜性分析，第一種風景專用區位於適宜開發區之面積計430.88公頃，位於不適宜開發區面積計148.41公頃；第二種風景專用區位於適宜開發區之面積計397.58公頃，位於不適宜開發區面積計117.22公頃。詳P.17附件六。

	面積 (公頃)	適宜開發區		不適宜開發區	
		面積 (公頃)	比例 (%)	面積 (公頃)	比例 (%)
第一種風景專用區	579.29	430.88	74.38	148.41	25.62
第二種風景專用區	514.8	397.58	77.23	117.22	22.77
小計	1094.09	828.46	75.72	265.63	24.28

2. 遵照辦理，因中台科技大學鄰近大坑圓環，位屬大坑地區主要發展核心區，又臨接30M廊子路，故得於發生災難時迅速轉變成為大坑的防救災指揮中心。同時為克服地形障礙及避免可能的道路中斷風險，規劃台中高爾夫球場及東山樂園為南北側的空運防災據點，共同分擔大坑地區的空中救災任務；陸運防災據點，則以經補庫(東山路南側「機130」用地)作為西向台中市區的防災運輸樞紐，以縣129號道路南側鄰近森林公園新劃設之停車場用地作為大坑地區東側的陸運防災據點，負責東向台中縣新社地區的防災運輸樞紐。並配合規劃以中正露營區、逢甲國小、亞哥花園、林肯美國學校、光正國小、老人醫院、復健醫院、市立安養院、市立殘障復健院作為緊急災害發生時之收容中心



3. 維生系統之規劃包括給水系統、電力系統、電訊系統及瓦斯系統，儘量以共同管道予以容納，管線佈設規劃於主要逃生路徑周邊，如緊急輸運動線、救援輸送道路。
4. 防災道路系統規劃以縣129號道路（20M東山路）、廊子路（30M）、太原北路（50M）、北坑巷（含連坑巷，可聯通至森林公園及東山路），構成一環狀路網，作為緊急輸運動線。救援輸送道路則以區內之濁水巷、清水巷、橫坑巷、芋園巷等既成出入道路系統均規劃為救援輸送道路，串接各處收容中心，以使防救災計畫有效地進行。



5. 詳P. 20附件七。

七、環境影響評估：本案開發行為如符合「開發行為應實施環境影響評估細目及範圍認定標準」者，建議應依上開規定實施環境影響評估，以資適法。	遵照辦理，納入計畫書敘明。
--	---------------

**附件 6：本會專案小組第 1 次會議之初步建議意見及台中市政府
97 年 5 月 12 日補充資料對照表**

本會專案小組97年3月7日 第1次會議之初步建議意見	台中市政府 97 年 5 月 12 日府都計字 第 0970107109 號函送之補充資料
查「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」前提經本會77年3月17日第312次會議決議略以：「為促進本風景區之整體開發及景觀資源之維護，應請臺中市政府照下列各項原則依都市計畫法第12條規定，另行儘速擬定風景特定區計畫；在風景特定區計畫未完成法定程序前，風景區部分應依法從嚴管制建築使用，以免影響風景特定區計畫之整體規劃。．．．」（如附件）在案；經台中市政府依都市計畫法第12條規定辦理「擬定臺中市大坑風景特定區計畫案」，提請該市都市計畫委員會96年12月20日第223次會議審議通過，案准該府97年1月25日府都計字第0970017479號函送計畫書、圖報部；建議本案請台中市政府依下列各點研提補充圖說相關資料後，提下次會議簡報說明。	—
<p>（一）背景緣由與原計畫：</p> <p>1、建議補充本計畫案擬定之背景緣由、本會第312次會議5點決議文之後續辦理情形。</p> <p>2、本計畫案係位於「臺中市擴大都市計畫（大坑風景地區）主要計畫」區內，建議補充原計畫之相關圖說資料，並以專章（節）納入計畫書敘明。</p> <p>3、為釐清原計畫與擬定計畫之土地使用分區調整變更事宜，建議補充本計畫案之變更計畫圖、變更內容明細表及前後土地變更內容對照表等圖說相關資料。</p>	<p>1. 已依照審查意見補充本案計畫緣由說明及貴會第312次會議5點決議文之後續辦理情形，詳附件一，p.1。</p> <p>2. 已依照審查意見補充「臺中市擴大都市計畫（大坑風景地區）主要計畫」原計畫之說明及本計畫案之變更計畫圖、變更內容明細表及前後土地變更內容對照表等圖說相關資料。詳附件二，p.3。</p>

本會專案小組97年3月7日 第1次會議之初步建議意見	台中市政府 97 年 5 月 12 日府都計字 第 0970107109 號函送之補充資料
(二) 計畫目標：本計畫案研擬之目標、構想、規劃原則及開發許可機制，建議由上而下重新整理連結，以檢視變更內容之合理性。	<p>1. 本計畫案以形塑「運動、休閒、渡假村」為大坑風景特定區之發展總目標，以「活化休閒及遊憩產業」、「推廣優質文化環境」、「護持永續山景資源」、「維繫特色川流網絡」為發展目標，發揮計畫區都市競爭優勢，創造優質生活場域，建構大坑風景特定區之「生命共同體」；因此，計畫區未來擬以運動遊憩為主軸，以休閒觀光為本，並以渡假樂活為原則，將大坑風景地區定位為「中部區域運動遊憩園區」、「臺中都會區休閒觀光勝地」以及「大坑渡假樂活山城」。</p> <p>2. 土地使用計畫係以各區塊土地發展潛力與限制之適宜性分析作為規劃基礎，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」。特殊保育區以生態保育為主要考量，嚴格限制不適宜或過度的發展，包括保安林及森林公園；優先發展區為平均坡度 30%以下不具環境敏感性之可建築用地，在既有基盤與公共設施的支援下，優先投入公共建設，並配合獎勵措施引導開發；條件發展區為平均坡度 30%以上不得建築地區，以維持現況發展為原則，僅供設置簡易必要性設施，可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，因此針對條件發展區之個別基地開發，擬依「臺中市大坑風景特定區農業區（原風景區）開發許可審查要點」從嚴管制。</p> <p>3. 本計畫之發展目標、定位、規劃原則及實質規劃構想，詳附件三，p. 11。</p>
(三) 計畫人口：本計畫目標年115年之計畫人口為21,000人，惟查人口推估僅為15,000人，建議補充推估方法及計畫人口21,000之合理性。	已依照審查意見補充人口推估方法，因考量實際人口居住情形、人口成長趨勢與開發許可地區之開闢率等因素下。爰此，建議維持計畫人口數為2萬1千人。詳附件四，p. 21。
(四) 自然環境與生態保育：建議補充本計畫區之自然環境特性，如：地形地貌、地質、土壤、坡度分析、坡向、水文、溫泉及特殊景觀等。	已依照審查意見補充本案自然環境說明。詳附件五，p. 23。
(五) 土地使用：本計畫案原劃設風景區，主要變更為渡假山城專用區（579.29公頃）、風景專用區（514.8公頃）及農業區（1,476.43公頃），建議補充該使用分區之劃設原則及渡假山城專	<p>1. 土地使用分區劃設原則詳附件六說明，p. 31。</p> <p>2. 本計畫渡假山城專用區之劃設原則係經本府核准之建築計畫及經「臺中市大坑風景區開發許可審查要點」核准之開發案，依開發規模配合計畫道路或現有道路完整性劃定。經統計迄 95 年 11 月，共有 77 件申請開發許可核准案件，核准面積為 567.99 公頃，加計其他經本府</p>

本會專案小組97年3月7日 第1次會議之初步建議意見	台中市政府 97 年 5 月 12 日府都計字 第 0970107109 號函送之補充資料
用區面積達579.29公頃之理由。	核准之建築計畫，依開發規模配合計畫道路或現有道路完整性劃定，共劃設渡假山城專用區 579.29 公頃。
<p>(六) 開發許可：</p> <p>1、台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，依本會第 312 次會議決議文於 79 年 12 月 13 日訂頒之「台中市大坑風景區開發許可審查要點」，迄今將近 20 年，建議補充依該要點審查通過之範圍面積、使用用途項目與強度、申請審查程序（包括開發許可準則、項目、回饋負擔、公共設施、環境影響評估及水土保持等）及該要點條文內容。</p> <p>2、本計畫案擬採開發許可方式辦理開發，核與本計畫案係為保持優美風景而劃定之目的，似有不符，建議補充說明有無其開發急迫性及需要性、開發許可指導綱要計畫、加強景觀資源保育、地方發展特色與優劣勢分析及開發總量管制。</p>	<p>1. 經統計迄 95 年 11 月，本計畫區共有 77 件申請開發許可核准案件，核准面積為 567.99 公頃，申請情形詳附件七，p. 35。</p> <p>2. 現行開發許可申請審查程序及「台中市大坑風景區開發許可審查要點」條文內容詳附件八，p. 39。</p> <p>3. 特定區計畫擬定後之建築管理應回歸土地使用分區管制架構，惟考量本計畫區原計畫為風景區變更為農業區之面積劃設高達 1,476.43 公頃，係高強度變更為低強度使用，恐仍有可建築開發用地致影響土地所有權人之權益，故為配合大坑風景特定區發展需要，兼顧農業區（原風景區）之開發保育管理，促進土地合理利用，維護自然景觀，確保公共安全，依原「台中市大坑風景區開發許可審查要點」之意旨，從嚴訂定「臺中市大坑風景特定區農業區（原風景區）開發許可審查要點」，該要點草案詳附件九，p. 47。</p>
<p>(七) 觀光遊憩：為推動本風景特定區觀光遊憩發展，建議補充分析本風景特定區在台中地區整體觀光遊憩系統之發展定位、現況、旅遊人口數、未來發展構想及景觀遊憩計畫等資料。</p>	<p>1. 本風景區以運動遊憩為主軸、休閒觀光為本、渡假樂活為原則，定位為「中部區域運動遊憩園區」、「臺中都會區休閒觀光勝地」及「大坑渡假樂活山城」。併審查意見（二）辦理情形之說明。</p> <p>2. 大坑地區歷年旅遊人口變化顯示本計畫區觀光旅遊活動受九二一震災影響衰退，但近年來因大坑登山步道之推廣，旅遊人口數已呈現逐年上升之趨勢。相關旅遊人口統計及景觀遊憩計畫補充說明詳附件十，p. 52。</p>
<p>(八) 防災計畫：</p> <p>1、建議補充本計畫案之災害史、類型、規模、路線、空間、場所等。</p> <p>2、建議以本計畫案災害潛勢地區及環境敏感地區，進行土地使用適宜性分析，並補充分析後成果之後續因應配合措施。</p> <p>3、建議補充本計畫區西側車籠埔斷</p>	<p>1. 已依照審查意見補充本案，詳附件十一，p. 60。</p> <p>2. 已依照審查意見補充土地適宜性分析，詳附件十二，p. 63。</p> <p>3. 內政部營建署 88 年 12 月 20 日公布車籠埔斷層帶都市計畫區內永久性禁限建範圍，在活動斷層線明確地區，為斷層線兩側各 15 公尺，未明確地區為斷層線西側 30 公尺、東側 50 公尺，禁限建範圍內的管制方式規定，公有土地不得建築；私有土地建築物應避開活動斷層線，高度不得超過七公尺，並以二層樓為限，建築物限做</p>

本會專案小組97年3月7日 第1次會議之初步建議意見	台中市政府 97 年 5 月 12 日府都計字 第 0970107109 號函送之補充資料
層帶經過土地之禁、限建範圍面積及土地使用分區管制相關規定。	<p>自用農舍或住宅。本府依上開規定訂定「台中市都市計畫（車籠埔斷層帶附近地區土地使用分區管制計畫）」，於 91 年 3 月 27 日經台內營字第 0910082583 號函核定，91 年 4 月 20 日府工都字第 0910050416 號函發布實施，將車籠埔斷層帶沿線兩側各 15 公尺經過範圍內之土地納入管制。管制事項列述如下：</p> <p>(1)本土地使用管制範圍內屬公有土地者，不得核准興建。但為軍事、緊急災害或交通需要，並經臺中市政府核准者，不在此限。</p> <p>(2)本土地使用管制範圍內屬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。</p> <p>(3)本土地使用管制範圍內屬於大坑風景地區之山坡地，應依山坡地建築管理辦法、建築技術規則建築設計施工篇第 13 章暨相關法令規範規定辦理。</p> <p>(4)前述不得建築之土地面積，經土地所有權人同意者，得計入法定空地。</p> <p>(5)其他管制事項，依現行規定辦理。</p>
(九) 容積獎勵：本計畫案擬變更為水岸遊憩專用區、旅客服務專用區及地方產業交流專用區，有關訂定開發時程獎勵容積，核與本風景特定區劃設目的似有不符，建議補充容積獎勵之理由與需要性。	<p>本計畫劃設水岸遊憩專用區（8.36公頃）、旅客服務專用區（1.17公頃）及地方產業交流專用區（6.42公頃）共計15.95公頃，佔計畫面積0.45%。為引導計畫區有次序之發展，擬透過開發獎勵誘因創造一優質的運動休閒遊憩環境，故配合主要公共設施建設，將水岸遊憩專用區、旅客服務專用區及地方產業交流專用區列為重點優先發展地區，以有效誘導開發優質的休閒渡假場域。</p>
(十) 其他：建議補充污水及垃圾處理措施計畫。	<p>1. 原計畫於太原路太原橋附近規劃一處污水處理廠用地，計畫面積 0.7011 公頃，可處理大坑地區（廬子區段徵收區為主）的污水。考量本計畫區內污水接管率低且大型開發地區均有設置污水處理設施使污水達放流標準（詳台中市大坑風景區開發審查許可要點第十三點），因此本計畫不再劃設污水處理廠用地。</p> <p>2. 台中市南屯區文山垃圾處理場及焚化廠設計處理量為 900 公噸/日，本計畫區尖峰日垃圾量約 25.4 公噸，可由臺中市環保局負責清運，送往文山垃圾處理場及焚化廠處理。</p>

第 10 案：臺南市政府函為「擬定台南市安南區（『文中 25』學校用地變更為中密度住宅區）細部計畫配合變更主要計畫案」。

說明：一、本案業經臺南市都委會 98 年 5 月 21 日第 277 次會議審決修正通過，並准臺南市政府 98 年 7 月 1 日南市都劃字第 09816531290 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 22、23 條。

三、變更計畫範圍：詳計畫書示意圖。

四、變更計畫內容及理由：詳計畫書。

五、公民或團體所提意見：詳臺南市都委會會議紀錄。

決議：本案除下列各點外，其餘准照臺南市政府核議意見通過，並退請該府依照修正計畫書、圖後，報由內政部逕予核定，免再提會討論。

一、本案法令依據如屬配合臺南市興建之重大設施，請修正為「都市計畫法第 27 條第 1 項第 4 款」；如無法認定符合上開條款規定，請修正為「都市計畫法第 17 條第 1 項」。

二、本案擬擴大市地重劃範圍之理由，請加強說明。

三、本案如經臺南市政府教育處表示無新設國中需求，請將相關文件納入計畫書敘明。

四、本案擬變更為河川區部分，請依下列各點辦理：

（一）本案屬六塊寮排水線之一部分，請於計畫書將該排水線以示意圖方式表示之。

（二）請依司法院大法官會議釋字第 326 號解釋文

及依經濟部、內政部 92 年 10 月 26 日經水字第 09202616140 號及台內營字第 0920091568 號會銜函送之「河川及區域排水系統流經都市計畫區之使用分區劃定原則」，妥予認定劃為都市計畫「河川區」或「河道用地」，納入計畫書敘明，以利查考。

五、計畫書第 12 頁開發方式與經費一節，因河川區非屬公共設施用地，且計畫區公共設施用地係以市地重劃方式取得，請修正相關內容。

六、計畫書審核摘要表內漏填部分，請補列；計畫書、圖，請加蓋臺南市政府印信；計畫書之末頁與計畫圖背面應由臺南市政府業務承辦及主管人員核章。

第 1 1 案：金門縣政府函為「變更金門特定區計畫（部分農業區、保護區為文教區）」案。

說明：一、本案業經金門縣都市計畫委員會 97 年 12 月 12 日第 45 次會議審議通過，並准金門縣政府 98 年 6 月 1 日府建都字第 0980035864 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 27 條第 1 項第 4 款。

三、變更位置：詳計畫書示意圖。

四、變更內容：詳計畫書。

五、公民或團體所提意見：無。

決議：本案除下列各點外，其餘准照金門縣政府核議意見通過，並退請該府依照修正計畫書、圖後，報由內政部逕予核定，免再提會討論。

一、請補充說明本案申請變更使用範圍內有關規劃設置足夠之防災避難場所、設施、消防救災路線、火災延燒防止地帶等相關事項，並納入計畫書中敘明，以利查考。

二、本案原則依「都市計畫農業區變更使用審議規範」之規定，申請變更使用範圍毗鄰外側土地，應設置隔離綠地或退縮建築，其距離須在十公尺以上；惟後續申請開發建築時，如經金門縣政府審慎評估後，確有部分變更範圍土地因空間配置需要而無法設置 10 公尺以上隔離綠地或退縮 10 公尺建築者，其距離得修正為 6 公尺以上。

第 1 2 案：金門縣政府函為「變更金門特定區計畫（中華電信股份有限公司之用地專案通盤檢討」案。

說明：一、本案業經金門縣都市計畫委員會 97 年 5 月 7 日第 43 次會議審議通過，並准金門縣政府 98 年 7 月 6 日府建都字第 0980044638 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 條及都市計畫定期通盤檢討實施辦法第 13 條第 4 款。

三、變更位置：詳計畫圖示。

四、變更內容：詳計畫書。

五、公民或團體所提意見：無。

決議：本案除下列各點外，其餘准照金門縣政府核議意見通過，並退請該府依照修正計畫書圖後，報由內政部逕予核定，免再提會討論。

一、變更內容綜理表內編號一【位置：公六東側】及編號二【位置：市七東南側】部分：

（一）據金門縣政府及中華電信股份有限公司列席代表於會中說明：

1. 基地尚有可開發空間。
2. 基地毗鄰地區之商業發展情形，如增加參照都市計畫法台灣省施行細則第 30 條之 1 第 1 項第 5 款規定之使用，可促進鄰近商業活動帶之延續性。
3. 基地增加前項規定第 5 款使用，不影響本計畫區內商業區之檢討標準。

（二）變更內容綜理表內編號一【位置：公六東側】，同意變更為電信專用區（電專二），變更內容綜

理表內編號二【位置：市七東南側】，同意變更為電信專用區（電專一），前述 2 處基地皆得參照都市計畫法台灣省施行細則第 30 條之 1 第 1 項第 5 款規定，為金融保險業、一般批發業、健身服務業、餐飲業、一般商業辦公大樓之使用，並依下列各點回饋措施辦理：

1. 回饋方式及內容：

- (1) 捐贈比例：依各直轄市及縣(市)政府公共設施用地變更為商業區應提供變更後開發義務負擔捐贈之比例乘以供商業使用樓地板面積佔該電信專用區總樓地板面積之比例。
- (2) 捐贈項目：土地或折算代金或等值公益性樓地板面積。
- (3) 捐贈時機：於該電信專用區建築物建造執照或變更使用執照核發前捐贈。
- (4) 代金運用：應優先使用於改善鄰里社區之公共設施，以提昇當地都市生活環境品質。

2. 金門縣政府應與中華電信股份有限公司簽訂協議書，並納入計畫書，再行檢具變更主要計畫書、圖，報由內政部核定。

二、變更內容綜理表內註 4【本計畫草案變更編號二之一：電信事業專用區】（金門縣金城鎮祥瑞段 244 地號土地，依土地登記謄本所載，面積 129.1 平方公尺）部分：

- (一) 據中華電信股份有限公司列席代表於會中說明，因基地面積過小致地主無法利用，將積極價購取

得該筆私有土地。

- (二) 同意變更為電信專用區，不得參照都市計畫法台灣省施行細則第 30 條之 1 第 1 項第 5 款（金融保險業、一般批發業、健身服務業、餐飲業、一般商業辦公大樓）使用，故免予負擔回饋。

三、有關計畫書第 13 頁及第 14 頁所載土地使用分區管制要點乙節，因細部計畫中已載明土地使用分區管制內容，依都市計畫法第 22 條規定土地使用分區管制內容屬細部計畫應表明事項，請刪除該項內容，以資周延。

四、計畫書內變更土地面積與土地登記謄本所載面積不一致部分：

- (一) 依計畫書第 3 頁及第 6 頁所載，「電信事業專用區」面積為 0.25 公頃；該範圍內包含金城鎮祥瑞段 391、244、384 地號土地，惟土地登記謄本前開地號土地總面積卻為 0.2486 公頃，請依實際情形查明修正，以符實際。
- (二) 另公開展覽計畫書所載，金城鎮祥瑞段 244 地號土地面積為 138 平方公尺，惟土地登記謄本面積確為 129.1 平方公尺，請依實際情形一併查明修正，以符實際。

五、本計畫地區尚有一處電信事業專用區（電專一）（金門縣金城鎮祥瑞段 384、391 地號土地，依土地登記謄本所載，面積 2348.18 平方公尺）毗鄰變更內容綜理表編號二【位置：市七東南側】，並未納入本專案通盤檢討案內辦理部分：

(一) 據金門縣政府及中華電信股份有限公司列席代表於會中說明：

1. 本基地尚有可開發空間。
2. 本基地毗鄰地區之商業發展情形，如增加參照都市計畫法台灣省施行細則第30條之1第1項第5款規定之使用，可促進鄰近商業活動帶之延續性。
3. 本基地增加前項規定第5款使用，不影響本計畫區內商業區之檢討標準。

(二) 同意變更為電信專用區（電專一），得參照都市計畫法台灣省施行細則第30條之1第1項第5款規定，為金融保險業、一般批發業、健身服務業、餐飲業、一般商業辦公大樓之使用，並依下列各點回饋措施辦理：

1. 回饋方式及內容：
 - (1) 捐贈比例：依各直轄市及縣(市)政府公共設施用地變更為商業區應提供變更後開發義務負擔捐贈之比例乘以供商業使用樓地板面積佔該電信專用區總樓地板面積之比例。
 - (2) 捐贈項目：土地或折算代金或等值公益性樓地板面積。
 - (3) 捐贈時機：於該電信專用區建築物建造執照或變更使用執照核發前捐贈。
 - (4) 代金運用：應優先使用於改善鄰里社區之公共設施，以提昇當地都市生活環境品質。
2. 金門縣政府應與中華電信股份有限公司簽訂協議書，並納入計畫書，再行檢具變更主要計畫書、

圖，報由內政部核定。

- (三) 本基地因超出公開展覽範圍，應補辦公開展覽及說明會，公开展覽期間無任何公民或團體陳情意見或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；公开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。

八、報告案件：

第 1 案：「都市計畫農業區變更使用審議規範部分規定修正草案」再提會報告案。

說明：一、都市計畫農業區變更使用審議規範係於民國 86 年 2 月 17 日訂定，供各級都市計畫委員會審議相關變更案件及申請開發者規劃之參考，邇來各界迭有反映本規範部分規定內容已不合時宜或有窒礙難行之處，難以應當前發展需要。案經函請各相關部會及直轄市、縣（市）政府提供修正意見，並於 97 年 10 月 20 日、98 年 1 月 7 日及 3 月 11 日召開 3 次研商會議獲致具體共識，並彙整修正草案妥竣，經提 98 年 5 月 19 日本部都委會第 707 次會議報告，決議「有關與會委員建議意見部分，請內政部營建署審慎研酌及檢討修正條文草案內容後，再循行政程序辦理。」

二、有關上開本會委員建議意見，為期審慎，業經本署於 98 年 6 月 25 日再邀集相關部會及直轄市、縣（市）政府召開研商會議獲致結論（詳如附件一），並依研商結論重新彙整修正草案妥竣（附件二），爰再提會報告。

三、歸納本規範之修正重點如次：

（一）明定有關都市計畫農業區變更申請案件應經認定符合都市計畫法第二十七條有關都市計畫個案變更之要件，以資明確；並增訂有關計畫書圖之查核規定，以避免各地方政府產生執行疑義（修正條文第三點及第四點）

（二）考量各地方都市發展之實際情形與需求迥不

相同，修正現行申請變更使用之最小面積規模規定，改依不同都市階層體系及不同計畫性質調整其最小申請規模限制規定，並增訂有關變更土地區位之限制，應以鄰近已發展地區或規劃為發展區者為優先，以避免零星變更開發之情形。（修正條文第十二點）

（三）參考現行「非都市土地開發審議作業規範」相關規定，增訂有關申請變更使用之土地，如位於自來水水質水量保護區之範圍，且尚未依法公告飲用水水源水質保護區或飲用水取水口一定距離之地區者，如屬距離豐水期水體岸邊水平距離一千公尺以外之水源保護區，其開發管制應依自來水法之規定管制，以資周延；並配合增列若位於自來水淨水廠取水口上游半徑一公里集水區內，且尚無銜接至淨水廠取水口下游之專用污水下水道系統者，應暫停受理都市計畫之變更，以資明確，並利執行。（修正條文第十六點及第十八點）

（四）為避免農業區土地變更後，對毗鄰農業地區之農業生產環境造成嚴重影響，增列有關申請變更使用範圍內，如必須變更原有水路、農路，應以對地形、地貌及毗鄰農業區之農業生產環境影響最小之方式合理規劃。（修正條文第二十二點）

（五）參照現行之「非都市土地開發審議作業規範」第二十二點內容，增訂有關申請變更使用

之土地開發後，包含基地之各級集水區，應以二十五年發生一次暴雨產生對外排放逕流量總和，不得超出開發前之逕流量總和；並應以一百年發生一次暴雨強度之計算標準提供滯洪設施，以阻絕因基地開發增加之逕流量。（增訂條文第二十二點之一）

（六）參照促進產業升級條例第二十九條第三項有關編定工業區公共設施面積比例下限為百分之三十之規定，增列有關申請變更為工業區者，其公共設施及公用設備用地及代用地之面積合計不得低於申請變更使用總面積之百分之三十之規定，以利產業發展需要。（修正條文第三十四點）

（七）配合現行相關法規或方案之修正或廢止情形，檢討修正本規範相關條文中援引相關法規之名稱，並作適切之修正。（修正條文第二十點、第二十五點、第二十九點、第三十一點、第三十五點及附表）

四、檢附下列資料供委員參考：

（一）都市計畫農業區變更使用審議規範部分規定修正草案，本部都委會第 707 次會議委員建議意見研處情形對照表。

（二）都市計畫農業區變更使用審議規範部分規定修正草案總說明及修正草案對照表。

決 定：洽悉，並請內政部循行政程序函轉各直轄市、縣（市）政府查照辦理。

【附件一】

都市計畫農業區變更使用審議規範部分規定修正草案，本部都委會第 707 次會議委員建議意見研處情形對照表

委員建議意見	98 年 6 月 25 日研商會議結論
<p>一、都市計畫應為整體規劃，為避免零星變更產生都市破碎發展，都市計畫土地使用分區變更允應以納入通盤檢討辦理為主，有關依都市計畫法第二十七條之一第二項訂定之審議規範或處理原則是否仍有繼續適用之需要，建議作業單位再審慎評估。</p>	<p>一、有關依都市計畫法第二十七條之一第二項規定訂定之審議規範或處理原則是否仍有繼續適用需要乙節，經與會各單位代表討論咸認目前依都市計畫法第二十六條或二十七條規定辦理之通盤檢討或個案變更案件，在各級都委會審議過程中，有關依上開規定授權訂定之審議規範及處理原則，仍具有提供各級都委會審議相關都市計畫變更案件參據，以及土地權利關係人與都市計畫擬定機關規劃作業參考之功能，爰目前訂定之各種審議規範及處理原則應有助於凝聚委員共識、提升各級都委會審議效率及落實計畫審議與實施之公平性，仍有繼續適用之需要。</p>
<p>二、有關本審議規範內容涉及其他相關法令部分，如增訂條文第二十二點之一有關淨流量與滯洪設施之規定，採五十年發生一次暴雨產生對外排放逕流量總和及一百年發生一次暴雨強度之計算標準乙節，與現行環境影響評估法相關作業規定之採計方式是否產生競合？以及修訂條文第十六點第二項增訂第三款規定距離豐水期水體岸邊水平距離一千公尺以外之水源保護區，其開發管制應依自來水法之規定管制乙節，是否與自來水法相關規定產生競合？請再徵詢關部會之意見，以茲妥適。</p>	<p>二、修正規定第二十二點之一有關淨流量與滯洪設施相關規定，參採行政院農業委員會水土保持局之書面意見及經濟部水利署出席代表建議意見，有關都市計畫地區之暴雨強度計算標準允宜參考「非都市土地開發審議作業規範」相關規定訂定，採二十五年發生一次暴雨產生對外排放逕流量總和及一百年發生一次暴雨強度之計算標準；至有關地表逕流量之計算方式，依水土保持技術規範計算滯洪設施尚屬合理，與環境影響評估相關法規應無競合。</p> <p>三、修正規定第十六點有關自來水法相關規定，參採經濟部水利署書面意見，將「自來水水源水質水量保護區」乙詞修正為「自來水水質水量保護區」，以符合自來水法之相關用語。</p> <p>四、修正規定第十六點第二項有關申請變更使用土地區位之但書規定「...自來水水源水質水量保護區主管機關審查同意後...」，經濟部水利署書面意見所提現行自來水法並無個案審查同意之機制，似與自來水法之規定有違乙節，經考量該點規定意旨並非指申請變更使用之土地須經飲用水水質保護區及自來水水質保護區主管機關同意，而係指申請人所提出之廢水三級處理及其他工程技術改善措施部分，先送由飲用</p>

委員建議意見	98 年 6 月 25 日研商會議結論
	<p>水水質保護區及自來水水質水量保護區主管機關審查同意後，再行送經各級都委會審查通過者，始有該點第二項但書規定之適用，有關農業區土地變更使用案件是否同意係由各級都委會審議決定，尚無違反自來水法規定之虞，爰有關本點但書規定除修正「自來水水質水量保護區」之用語外，其餘維持現行規定。</p> <p>五、本審議規範第十八點有關申請變更使用之土地與自來水淨水廠上游距離規定，參採行政院環境保護署出席代表建議意見及「非都市土地開發審議作業規範」相關規定，修正第一項規定內容為「若位於自來水淨水廠取水口上游豐水期水體岸邊水平距離一千公尺範圍內」，以與本審議規範第十六點規定相符。</p>
<p>三、有關本審議規範第十二點申請變更土地之最小面積規模限制部分，修正條文案係擬改依都市計畫階層體系及計畫性質調整，惟對於都市化發展程度較高之地區（如直轄市計畫、省轄市計畫地區），是否仍應維持現行之面積規模限制，而都市化發展程度較低之地區（如鄉街計畫地區），是否可考量改為較低之面積規模限制，以更符合地方發展之實際需求，並達到農業區變更管制之目的。</p>	<p>六、本審議規範第十二點有關申請變更土地之最小面積規模限制規定是否調整部分，行政院農業委員會出席代表建議為保護農業生產環境，不宜放寬最小申請變更面積五公頃之規模限制，以避免都市計畫零星變更開發之情形，尤其鄉街計畫地區之農業區土地多以農業生產環境為主，更不宜放寬；經濟部工業局出席代表則建議為因應廠商經營需要，解決因土地所有權細分致設廠用地整合取得不易之問題，建議全面放寬申請最小變更規模限制為三公頃；至與會各地方政府代表則多數支持原提報本部都委會報告之修正內容。綜上，為考量各地方發展之實際需求不同，依不同都市計畫階層體系及不同計畫性質調整其最小申請規模限制規定仍為較為合理之調整方式，爰維持本點規定修正內容如下：</p> <p>「十二、都市計畫農業區申請變更使用之區位，應以鄰近已發展地區或規劃為發展區者為優先，且土地面積應符合下列規定：</p> <p>（一）直轄市計畫、省轄市計畫及縣轄市計畫地區：不得小於三公頃。</p> <p>（二）鄉街計畫、鎮計畫及特定區計畫地區：不得小於五公頃。</p> <p>申請人擬興辦之事業計畫經中央主管機關同意或申請變更土地四周因下列情形致無法擴展者，得不受前項面積規定之</p>

委員建議意見	98 年 6 月 25 日研商會議結論
	<p>限制。</p> <p>(一) 為河川、湖泊或山崖等自然地形阻隔者。</p> <p>(二) 為八公尺以上之既成或計畫道路或其他人為重大設施阻隔者。</p> <p>(三) 為已發展或規劃為發展區所包圍者。」</p>
<p>四、本審議規範申請變更土地之最小面積規模限制調整後，與環境影響評估相關法規規定相關開發行為應實施環評之最小面積規模限制規定是否會產生競合現象，請作業單位再徵詢關部會之意見，並檢視相關條文規定，以避免衍生可能因此而規避辦理環境影響評估作業之疑慮。</p>	<p>七、有關本審議規範申請變更土地之最小面積規模限制調整後，與現行環境影響評估相關法規規定開發行為應實施環境影響評估之最小面積規模限制規定有部分不一致之情形，請作業單位詳予檢視相關條文規定後，另案函請行政院環境保護署配合修正相關規定，以避免衍生申請人是否可能因此規避開發行為應辦理環境影響評估作業之疑慮。</p> <p>八、有關本審議規範相關規定用語，請作業單位洽詢本部法規會意見後妥予修正。為期審慎周延，有關本部都委會第 707 次會議委員建議意見之研處情形，以及依本次研商會議結論再行檢討修正後之修正草案，請作業單位提報本部都委會報告後，再循程序辦理。</p>

【附件二】

都市計畫農業區變更使用審議規範部分規定修正草案總說明

都市計畫農業區變更使用審議規範係於民國八十六年二月十七日訂定，供各級都市計畫委員會審議相關變更案件及申請開發者規劃之參考，邇來各界迭有反映本規範部分規定內容已不合時宜或有窒礙難行之處，難以應當前發展需要。案經函請各相關部會及直轄市、縣（市）政府提供修正意見，並於九十七年十月二十日、九十八年一月七日及三月十一日召開三次研商會議獲致具體共識，並彙整修正草案妥竣，經提九十八年五月十九日本部都委會第七〇七次會議報告，會中委員提出相關建議意見，為期審慎，於九十八年六月二十五日再邀集相關部會及直轄市、縣（市）政府召開研商會議，並依研商結論重新彙整修正草案妥竣。歸納本規範之修正重點如次：

- （一）明定有關都市計畫農業區變更申請案件應經認定符合都市計畫法第二十七條有關都市計畫個案變更之要件，以資明確；並增訂有關計畫書圖之查核規定，以避免各地方政府產生執行疑義（修正規定第三點及第四點）
- （二）考量各地方都市發展之實際情形與需求迥不相同，修正現行申請變更使用之最小面積規模規定，改依不同都市階層體系及不同計畫性質調整其最小申請規模限制規定，並增訂有關變更土地區位之限制，應以鄰近已發展地區或規劃為發展區者為優先，以避免零星變更開發之情形。（修正規定第十二點）
- （三）增訂有關申請變更使用之土地，如位於自來水水質水量保護區之範圍，且尚未依法公告飲用水水源水質保護區或飲用水取水口一定距離之地區者，如屬距離豐水期水體岸邊水平距離一千公尺以外之水源保護區，其開發管制應依自

來水法之規定管制，以資周延；並配合增列若位於自來水淨水廠取水口上游豐水期水體岸邊水平距離一千公尺範圍內，且尚無銜接至淨水廠取水口下游之專用污水下水道系統者，應暫停受理都市計畫之變更，以資明確，並利執行。（修正規定第十六點及第十八點）

- （四）為避免農業區土地變更後，對毗鄰農業地區之農業生產環境造成嚴重影響，增列有關申請變更使用範圍內，如必須變更原有水路、農路，應以對地形、地貌及毗鄰農業區之農業生產環境影響最小之方式合理規劃。（修正規定第二十二點）
- （五）增訂有關申請變更使用之土地開發後，包含基地之各級集水區，應以二十五年發生一次暴雨產生對外排放逕流量總和，不得超出開發前之逕流量總和；並應以一百年發生一次暴雨強度之計算標準提供滯洪設施，以阻絕因基地開發增加之逕流量。（修正規定第二十二點之一）
- （六）參照促進產業升級條例第二十九條第三項有關編定工業區公共設施面積比例下限為百分之三十之規定，增列有關申請變更為工業區者，其公共設施及公用設備用地及代用地之面積合計不得低於申請變更使用總面積之百分之三十之規定，以利產業發展需要。（修正規定第三十四點）
- （七）配合現行相關法規或方案之修正或廢止情形，檢討修正本規範相關條文中援引相關法規之名稱，並作適切之修正。（修正規定第二十點、第二十五點、第二十九點、第三十一點、第三十五點及附表）

都市計畫農業區變更使用審議規範部分規定修正草案對照表

建議修正規定	現行規定	修正說明
三、申請人依本規範申請變更使用，應檢具土地使用同意書及變更都市計畫書圖（含建築計畫及環境調查分析報告）送請直轄市或縣（市）政府於查核相關書圖文件無誤後，依都市計畫法第二十七條規定辦理都市計畫變更，其申辦程序如附圖。 <u>申請人</u> 擬舉辦之事業，依規定須經各該目的事業主管機關核准者，應先徵得各該目的事業主管機關同意後辦理。	三、申請人依本規範申請變更使用，應檢具土地使用同意書及變更都市計畫書圖（含建築計畫及環境調查分析報告）送請直轄市或縣（市）政府於查核相關書圖文件無誤後，依都市計畫法第二十七條規定辦理都市計畫變更， <u>免依本部七十四年九月十九日台內營字第三二八四七七號函規定程序報核</u> ，其申辦程序如附圖。但其擬舉辦之事業，依規定須經各該目的事業主管機關核准者，應先徵得各該目的事業主管機關同意後辦理。	有關內政部七十四年九月十九日台內營字第三二八四七七號函業已停止適用，目前有關擬辦理都市計畫個案變更之要件審核認定，已回歸都市計畫法第二十七條規定辦理，爰配合修正刪除本點中有關上開內政部函規定，以資妥適。
四、辦理都市計畫變更之機關依 <u>第三點及第十二點至第十九點基地條件相關規定</u> 查核計畫書圖及相關文件無誤， <u>並經認定符合都市計畫法第二十七條規定</u> 後，應即依法辦理公開展覽及舉行說明會，並於完成公開展覽後一個月內提該管都市計畫委員會審議。直轄市、縣（市）都市計畫委員會審議通過 <u>後</u> ，直轄市、縣（市）政府應於三個月內依都市計畫法第十九條規定將其審議結果，	四、辦理都市計畫變更之機關於查核計畫書圖及相關文件無誤後，應即依法辦理公開展覽及舉行說明會，並於完成公開展覽後一個月內提該管都市計畫委員會審議。直轄市、縣（市）都市計畫委員會審議結果， <u>無論同意與否</u> ，直轄市、縣（市）政府 <u>政府均應</u> 於三個月內依都市計畫法第十九條規定將其審議結果，連同都市計畫書圖及相關文件報請內政部核定。	配合第三點修正條文，明定都市計畫變更申請案件應經認定符合都市計畫法第二十七條之規定，且為避免各地方政府產生執行疑義，修正第一項後段文字為「直轄市、縣（市）都市計畫委員會審議通過後」，並新增計畫書圖之查核應依本規

建議修正規定	現行規定	修正說明
<p>連同都市計畫書圖及相關文件報請內政部核定。</p> <p>各級都市計畫委員會審議都市計畫變更案件，應確實依各級都市計畫委員會組織規程第十條規定，允許與案情有關之公民或團體代表列席聽取案情說明，並表達意見。</p>	<p>各級都市計畫委員會審議都市計畫變更案件，應確實依各級都市計畫委員會組織規程第十條規定，允許與案情有關之公民或團體代表列席聽取案情說明，並表達意見。</p>	<p>範第三點及第十二點至第十九點規定辦理。</p>
<p>十二、都市計畫農業區申請變更使用之<u>土地區位</u>，應以<u>鄰近已發展地區或規劃為發展區者優先</u>，且土地面積，應符合下列規定：</p> <p>(一)<u>直轄市計畫、省轄市計畫及縣轄市計畫地區</u>：不得小於三公頃。</p> <p>(二)<u>鄉街計畫、鎮計畫及特定區計畫地區</u>：不得小於五公頃。</p> <p><u>申請人擬興辦之事業計畫經中央主管機關同意或申請變更土地四周因下列情形致無法擴展者，得不受前項面積規定之限制：</u></p> <p>(一)為河川、湖泊或山崖等自然地形阻隔者。</p> <p>(二)為八公尺以上之既成或計畫道路或其他人為重大設施阻隔者。</p> <p>(三)為已發展或規劃為發展區所包圍者。</p>	<p>十二、都市計畫農業區申請變更使用之土地面積，不得小於五公頃。但經擬興辦事業之中央主管機關同意或土地四周因下列情形致無法擴展者，不在此限。</p> <p>(一)為河川、湖泊或山崖等自然地形阻隔者。</p> <p>(二)為八公尺以上之既成或計畫道路或其他人為重大設施阻隔者。</p> <p>(三)為已發展或規劃為發展區所包圍者。</p>	<p>一、有關申請變更土地區位之限制，增列應以鄰近已發展地區或規劃為發展區者優先，以避免零星蛙躍式申請變更開發之情形。</p> <p>二、有關申請變更面積之規模限制，雖已訂定有關土地四周如有因第一款至第三款所列情形致無法擴展之但書除外規定，惟因各地方發展之實際需求不同，應依不同都市階層體系及不同計畫性質調整其最小申</p>

建議修正規定	現行規定	修正說明
		<p>請規模限制規定，爰檢討修正之。</p> <p>三、現行條文但書之規定移列至本點第二項。</p> <p>四、有關申請變更面積之規模限制規定，研商過程中行政院農業委員會建議為保護農業生產環境，不宜放寬最小申請變更面積五公頃之規模限制，以避免都市計畫零星變更開發之情形，尤其鄉街計畫地區之農業區土地多以農業生產環境為主，更不宜放寬；經濟部工業局則建議為因應廠商經營需要，解決因土地所有權細分致設廠用地整合取得不易之問題，建議全面放寬申</p>

建議修正規定	現行規定	修正說明
		<p>請最小變更規模限制為三公頃；至各地方政府代表則多數支持考量各地方發展之實際需求不同，依不同都市階層體系及不同計畫性質調整其最小申請規模限制規定之調整方式，爰檢討修正之。</p>
<p>十六、申請變更使用之土地，如位於<u>自來水水質水量保護區</u>之範圍者，應依自來水法之規定管制。基地污水排放之承受水體如未能達到環境保護主管機關公告該水體分類之水質標準或河川水體之容納污染量已超過主管機關依該水體之涵容能力所定之管制總量者或經水利主管機關認為對河防安全堪虞者，不得開發。</p> <p>前項土地所在之<u>自來水水質水量保護區</u>，如已依法公告飲用水水源水質保護區或飲用水取水口一定距離內之地區者，並應依飲用水管理條例相關規定辦理；如尚未依法公告飲用</p>	<p>十六、申請變更使用之土地，如位於自來水水源水質水量保護區之範圍者，應依自來水法之規定管制。基地污水排放之承受水體如未能達到環境保護主管機關公告該水體分類之水質標準或河川水體之容納污染量已超過主管機關依該水體之涵容能力所定之管制總量者或經水利主管機關認為對河防安全堪虞者，不得開發。</p> <p>前項土地所在之自來水水源水質水量保護區，如已依法公告飲用水水源水質保護區或飲用水取水口一定距離內之地區者，並應依飲用水管理條例相關規定辦理；如尚未依法公告</p>	<p>一、修正自來水水源水質水量保護區為自來水水質水量保護區，以符合自來水法之相關用語。</p> <p>二、參考非都市土地開發審議作業規範相關規定，配合檢討增列第二項第三款規定。</p>

建議修正規定	現行規定	修正說明
<p>水水源水質保護區或飲用水取水口一定距離之地區者，並應符合下列規定。但在水源水質水量保護區劃定公告前已實施都市計畫地區者，或基於國家社會經濟發展需要且無污染貽害水源、水質與水量行為之虞，經提出廢水三級處理及其他工程技術改善措施，並經飲用水水源水質保護區及自來水水質水量保護區主管機關審查同意後，送經各級都市計畫委員會審查通過者，不在此限。</p> <p>(一)距離豐水期水體岸邊水平距離一千公尺之範圍，區內禁止水土保持以外之一切開發整地行為。</p> <p>(二)取水口上游半徑一公里內集水區及下游半徑四百公尺，區內禁止水土保持以外之一切開發整地行為。</p> <p>(三)距離豐水期水體岸邊水平距離一千公尺以外之水源保護區，其開發管制應依自來水法之規定管制。</p>	<p>飲用水水源水質保護區或飲用水取水口一定距離之地區者，並應符合下列規定。但在水源水質水量保護區劃定公告前已實施都市計畫地區者，或基於國家社會經濟發展需要且無污染貽害水源、水質與水量行為之虞，經提出廢水三級處理及其他工程技術改善措施，並經飲用水水源水質保護區及自來水水質水量保護區主管機關審查同意後，送經各級都市計畫委員會審查通過者，不在此限。</p> <p>(一)距離豐水期水體岸邊水平距離一千公尺之範圍，區內禁止水土保持以外之一切開發整地行為。</p> <p>(二)取水口上游半徑一公里內集水區及下游半徑四百公尺，區內禁止水土保持以外之一切開發整地行為。</p>	
<p>十八、申請變更使用之土地，若位於自來水淨水廠取水口上游<u>豐水期水體岸邊水平距離一千公尺以內</u>，且尚無銜接至淨水廠取水口下游之專用污水下水道系統</p>	<p>十八、申請變更使用之土地，若位於自來水淨水廠取水口上游，且尚無銜接至淨水廠取水口下游之專用污水下水道系統者，應暫停受理都市計畫之變更。但提</p>	<p>配合第十六點修正規定，檢討修正第一項相關用語，並增列第二項規定，以資明確。</p>

建議修正規定	現行規定	修正說明
<p>者，應暫停受理都市計畫之變更。但提出上述系統之設置計畫，且已解決該系統所經地區之土地問題者，不在此限，其設置計畫並應優先施工完成。</p> <p><u>前項土地如位於自來水水質水量保護區，依第十六點規定辦理。</u></p>	<p>出上述系統之設置計畫，且已解決該系統所經地區之土地問題者，不在此限，其設置計畫並應優先施工完成。</p>	
<p>二十、申請變更使用之土地位於山坡地者，除應符合<u>山坡地建築管理辦法</u>規定外，其使用限制如下：</p> <p>(一)坵塊圖上之平均坡度在百分之四十以上之地區，其面積之百分之八十以上土地應維持原始地貌，不得開發利用，其餘土地得規劃作道路、公園及綠地等設施使用。</p> <p>(二)坵塊圖上之平均坡度在百分之三十以上未逾四十之地區，以作為開放性之公共設施使用為限，不得建築使用。</p>	<p>二十、申請變更使用之土地位於山坡地者，除應符合<u>山坡地開發建築管理辦法</u>規定外，其使用限制如下：</p> <p>(一)坵塊圖上之平均坡度在百分之四十以上之地區，其面積之百分之八十以上土地應維持原始地貌，不得開發利用，其餘土地得規劃作道路、公園及綠地等設施使用。</p> <p>(二)坵塊圖上之平均坡度在百分之三十以上未逾四十之地區，以作為開放性之公共設施使用為限，不得建築使用。</p>	<p>山坡地開發建築管理辦法業已修正為山坡地建築管理辦法，爰配合修正之。</p>
<p>二十二、申請變更使用範圍內之原有水路、農路功能應儘量予以維持，如必須變更原有水路、農路，應以對地形、地貌及<u>毗鄰農業區之農業生產環境</u>影響最小之方式合理規劃。</p>	<p>二十二、申請變更使用範圍內之原有水路、農路功能應儘量予以維持，如必須變更原有水路、農路，應以對地形、地貌影響最小之方式合理規劃。</p>	<p>對於農地變更使用有變更農、水路需求者，除應採對地形地貌影響最小方式規劃外，對於規劃後農、水路行經路線及土地使用，</p>

建議修正規定	現行規定	修正說明
		應以對毗鄰農業區之農業生產環境影響最小之方式規劃之，爰檢討修正之。
<p>二十二之一、申請變更使用之土地開發後，包含基地之各級集水區，應以二十五年發生一次暴雨產生對外排放逕流量總和，不得超出開發前之逕流量總和，並應以一百年發生一次暴雨強度之計算標準提供滯洪設施，以阻絕因基地開發增加之逕流量。有關逕流係數之採用，得參考行政院農業委員會訂頒之水土保持技術規範，並取上限值計算。</p> <p>前項逕流量之計算，應經依法登記開業之相關專業技師簽證。但由政府相關專業機關提供，並由機關內依法取得相當類科技師證書者為之者，不在此限。</p> <p>第一項滯洪設施面積之計算標準，山坡地開發案件，如水土保持法相關規定另有規定者，從其規定。</p>		<p>一、本點新增。</p> <p>二、考量近年臺灣地區發生超大降雨量及超大降雨強度之降雨均較以往頻繁，未來全球氣候變遷恐使類似情形更趨嚴重，為避免都市計畫農業區土地申請變更開發使用後增加之地表逕流量，造成變更基地外地區淹水之情形，爰參考非都市土地開發審議作業規範之規定增訂本點規定，明定申請變更土地需提供足夠之滯洪設施。</p>
二十五、申請變更使用範圍內應規劃設置足夠之防災避難場所、設施、消防救災路線、火災延燒防止地帶	二十五、申請變更使用範圍內應依行政院核頒之災害防救方案規定，規劃設置足夠之防災避難場所、設施	災害防救方案業已停止適用，爰配合修正刪除該方案名稱。

建議修正規定	現行規定	修正說明
。	、消防救災路線、火災延燒防止地帶。	
二十九、申請變更使用範圍內應依消防法設置消防設施。 —	二十九、申請變更使用範圍內應設置消防設施，其設置標準應依照消防法及內政部訂定之各類場所消防安全設備標準規定辦理。	因各類場所消防安全設備設置標準係以各類場所（建築物）為主體，與本審議規範相關規定以土地使用與公共設施計畫為主，二者規定對象不同，爰檢討修正之。
三十一、依本規範申請變更使用範圍內之建築基地，應於計畫書內載明不得適用 <u>建築技術規則</u> 及其他有關容積獎勵相關法規之規定。	三十一、依本規範申請變更使用範圍內之建築基地，應於計畫書內載明不得適用 <u>實施都市計畫地區建築基地綜合設計鼓勵辦法</u> ，及其他有關容積獎勵相關法規之規定。	因實施都市計畫地區建築基地綜合設計鼓勵辦法業於九十二年三月二十日廢止，同時修正建築技術規則建築設計施工編第十五章第二百八十一條明定：「實施都市計畫地區建築基地綜合設計，除都市計畫書圖或都市計畫法規另有規定者外，依本章之規定」，爰配合修正之。
三十四、依前二點劃設及提供之公共設施及公用設備用地及代用地，其面積合計不	三十四、依前二點劃設及提供之公共設施及公用設備用地及代用地，其面積合計不	參考促進產業升級條例第二十九條第三項有關編

建議修正規定	現行規定	修正說明
得低於申請變更使用總面積之百分之四十，其中代用地面積不得低於百分之五。 <u>但申請變更為工業區者，其公共設施及公用設備用地及代用地之面積合計不得低於申請變更使用總面積之百分之三十。</u>	得低於申請變更使用總面積之百分之四十，其中代用地面積不得低於百分之五。	定工業區公共設施面積比例下限為百分之三十之規定，爰增列本點但書規定，以利產業發展需要。
三十五、依本規範申請變更使用範圍內所劃設之公共設施及公用設備用地，如擬依都市計畫公共設施用地多目標使用 <u>辦法</u> 作多目標使用時，以供作非營業性之公共使用者為限，其項目並應在計畫書中敘明。	三十五、依本規範申請變更使用範圍內所劃設之公共設施及公用設備用地，如擬依都市計畫公共設施用地多目標使用方案作多目標使用時，以供作非營業性之公共使用者為限，其項目並應在計畫書中敘明。	都市計畫公共設施用地多目標使用方案業已修正為都市計畫公共設施用地多目標使用辦法，爰配合修正之。
四十五、第四十四點第三款所定之效力包括： (一)廢止開發許可並公告之。 (二)限期依都市計畫法定程序，將土地變更為原使用分區或其他適當分區。 (三)已完成所有權移轉登記之公共設施用地、代用地及提供之現金不予發還。	四十五、第四十四點第三款所定之效力包括： (一)廢止開發許可並公告之。 (二)限期依都市計畫法定程序，將土地變更為原使用分區。 (三)已完成所有權移轉登記之公共設施用地、代用地及提供之現金不予發還。	考量都市發展快速變遷及不同個案情形需要，有關違反協議書所載事項之處理，除將土地變更為原使用分區外，確有增列彈性調整為其他適當分區機制之必要，爰檢討修正之。
四十六、申請變更使用範圍內若無公共下水道系統可供接用，或雖有公共下水道系統接用，其設置容量無法收集處理因開發所產生之污水量者，應依下水道法規定設置專用下水道系統	四十六、申請變更使用範圍內若無公共下水道系統可供接用，或雖有公共下水道系統接用，其設置容量無法收集處理因開發所產生之污水量者，應依下水道法規定設置專用下水道系統	依據水利法第六十三條之三第二項、臺灣省灌溉事業管理規則第二十七條及農田水利會灌溉排水管理要點第二十

建議修正規定	現行規定	修正說明
及管理組織，並應採用雨水與污水分流方式處理，其經處理之污水應符合放流水排放標準。若排入原灌溉設施者，應經 <u>管理機構同意及主管機關核准</u> 。	及管理組織，並應採用雨水與污水分流方式處理，其經處理之污水應符合放流水排放標準。若排入原灌溉設施者，應經主管機關同意。	一點規定，修正本點規定，以資周延。
五十、申請人違反協議書規定事項，當地直轄市、縣（市）政府得廢止其開發許可，並即由原都市計畫變更機關依協議書或都市計畫書內載明之期限，依都市計畫法定程序將其土地變更回復為原使用分區 <u>或其他適當分區</u> ，其已完成移轉登記之自願捐贈土地及已提供之現金不予發還。	五十、申請人違反協議書規定事項，當地直轄市、縣（市）政府得廢止其開發許可，並即由原都市計畫變更機關依協議書或都市計畫書內載明之期限，依都市計畫法定程序將其土地變更回復為原使用分區，其已完成移轉登記之自願捐贈土地及已提供之現金不予發還。	配合第四十五點第二款修正規定，增列變更為其他適當分區之機制，以資銜接。
附表 依本規範申請變更使用之土地不得位於下列地區		一、第四項規定因各直轄市、縣（市）政府之古蹟主管單位不一定為民政單位，爰檢討修正之。 二、第七項規定因國家動員勘亂時期業於民國八十年五月一日終止，動員勘亂時期國家安全法業已修正為國家安全法，爰檢討修正之。
相 關 法 規 之 規 定	建議洽詢機關	
一、依水利法及台灣省水庫蓄水使用管理辦法公告之水庫蓄水範圍	直轄市、縣（市）政府水利單位	
二、依水利法及淡水河洪水平原管制辦法公告之防洪區	直轄市、縣（市）政府水利單位	
三、依水利法劃設之河道或行水區	中央水利主管機關或直轄市、縣（市）政府水利單位	
四、依文化資產保存法劃定之古蹟保存區	直轄市、縣（市）政府 <u>古蹟主管單位</u> 或都市計畫單位	
五、依文化資產保存法指定之生態保育區、自然保留區	直轄市、縣（市）政府農業單位	
附表 依本規範申請變更使用之土地不得位於下列地區		
相 關 法 規 之 規 定	主管機關	
一、依水利法及台灣省水庫蓄水使用管理辦法公告之水庫蓄水範圍	直轄市、縣（市）政府水利單位	
二、依水利法及淡水河洪水平原管制辦法公告之防洪區	直轄市、縣（市）政府水利單位	
三、依水利法劃設之河道或行水區	中央水利主管機關或直轄市、縣（市）政府水利單位	
四、依文化資產保存法劃定之古蹟保存區	直轄市、縣（市）政府民政單位或都市計畫單位	
五、依文化資產保存法指定之生態保育區、自然保留區	直轄市、縣（市）政府農業單位	

建議修正規定		現行規定		修正說明
六、依野生動物保育法之野生動物保護區	直轄市、縣（市）政府農業單位	六、依野生動物保育法之野生動物保護區	直轄市、縣（市）政府農業單位	三、第九項規定參照非都市土地開發審議作業規範相關規定檢討修正之。
七、依國家安全法施行細則劃定公告之下列地區： （一）海岸管制區之禁建區 （二）山地管制區之禁建區 （三）重要軍事設施管制區之禁建區	直轄市、縣（市）政府農業單位	七、依動員勘亂時期國家安全法施行細則劃定公告之下列地區： （一）海岸管制區之禁建區 （二）山地管制區之禁建區 （三）重要軍事設施管制區之禁建區	直轄市、縣（市）政府農業單位	
八、依電信法及「衛星微波通信放射電波範圍禁止及限制建築辦法」劃定之禁止建築地區	直轄市、縣（市）政府建管單位	八、依電信法及「衛星微波通信放射電波範圍禁止及限制建築辦法」劃定之禁止建築地區	直轄市、縣（市）政府建管單位	
九、 <u>位屬依民用航空法及「航空站飛行場助航設備四周禁止限制建築物及其他障礙物高度管理辦法」劃定之禁止建築地區</u>	直轄市、縣（市）政府建管單位	九、依民用航空法及「飛航安全標準及航空站、飛行場、助航設備四週禁止限制建築辦法」劃定之禁止建築地區	直轄市、縣（市）政府建管單位	
十、依公路法及「公路兩側公私有建物廣告物禁建限建辦法」劃定之禁建地區	直轄市、縣（市）政府建管單位	十、依公路法及「公路兩側公私有建物廣告物禁建限建辦法」劃定之禁建地區	直轄市、縣（市）政府建管單位	
十一、依大眾捷運法及「大眾捷運系統兩側公私有建築物與廣告物禁止及限制建築辦法」劃定之禁建地區	直轄市、縣（市）政府建管單位	十一、依大眾捷運法及「大眾捷運系統兩側公私有建築物與廣告物禁止及限制建築辦法」劃定之禁建地區	直轄市、縣（市）政府建管單位	
十二、依「原子能法」施行細則劃定之禁建區	直轄市、縣（市）政府建管單位	十二、依「原子能法」施行細則劃定之禁建區	直轄市、縣（市）政府建管單位	
十三、依行政院核定之「臺灣沿海地區自然環境保護計畫」劃設之自然保護區	直轄市、縣（市）政府建管單位	十三、依行政院核定之「臺灣沿海地區自然環境保護計畫」劃設之自然保護區	直轄市、縣（市）政府建管單位	
十四、其他	內政部營建署	十四、其他	內政部營建署	

建議修正規定	現行規定	修正說明
<p>附圖 都市計畫農業區變更使用 辦理程序示意圖</p> <pre> graph TD A[徵得中央目的事業主管機關同意 辦理者：申請人 (一)] --> B[檢具土地使用同意書、變更計畫書圖 申辦都市計畫變更 辦理者：申請人 (二)] B --> C[受理變更審請並辦理公開展覽及說明會 辦理者：直轄市、縣(市)政府 (三)] C --> D1[環境影響說明或評估審查 (依環評法規定) 辦理者：直轄市、縣(市)政府(環境保護單位) (四之一)] C --> D2[都市計畫變更審議及轉報核定 辦理者：直轄市、縣(市)政府(都市計畫單位) (四)] C --> D3[水土保持計畫之審查 (依水土保持法規定) 辦理者：直轄市、縣(市)政府(農政單位) (四之二)] D1 --> E[都市計畫變更核定及轉報備案之審議 辦理者：內政部都市計畫委員會 (五)] D2 --> E D3 --> E E --> F[簽訂協議書 辦理者：申請人 直轄市、縣(市)政府 (六)] F --> G[核定或備案及發布實施並核發開發許可 辦理者：直轄市、縣(市)政府 (七)] G --> H[申請雜照與開闢公共設施，移交地方政府， 並完成捐贈土地之移轉登記及現金之提供 辦理者：申請人、直轄市、縣(市)政府 (八)] H --> I[申請建造執照 辦理者：申請人 (九)] </pre>	<p>附圖 都市計畫農業區變更使用 辦理程序示意圖</p> <pre> graph TD A[徵得中央目的事業主管機關同意 辦理者：申請人 (一)] --> B[檢具土地使用同意書、變更計畫書圖 申辦都市計畫變更 辦理者：申請人 (二)] B --> C[受理變更審請並辦理公開展覽及說明會 辦理者：直轄市、縣(市)政府 (三)] C --> D1[環境影響說明或評估審查 (依環評法規定) 辦理者：直轄市、縣(市)政府(環境保護單位) (四之一)] C --> D2[都市計畫變更審議及轉報核定 辦理者：直轄市、縣(市)政府(都市計畫單位) (四)] C --> D3[水土保持計畫之審查 (依水土保持法規定) 辦理者：直轄市、縣(市)政府(農政單位) (四之二)] D1 --> E[都市計畫變更核定及轉報備案之審議 辦理者：內政部、省政府 都市計畫委員會 (五)] D2 --> E D3 --> E E --> F[簽訂協議書 辦理者：申請人 直轄市、縣(市)政府 (六)] F --> G[核定或備案及發布實施並核發開發許可 辦理者：直轄市、縣(市)政府 (七)] G --> H[申請雜照與開闢公共設施，移交地方政府， 並完成捐贈土地之移轉登記及現金之提供 辦理者：申請人、直轄市、縣(市)政府 (八)] H --> I[申請建造執照 辦理者：申請人 (九)] </pre>	<p>民國八十八年七月一日配合台灣省政府組織員額調整，省建設廳（四科）、都市計畫委員會、住宅及都市發展處已與本部營建署整併，爰配合刪除省政府都市計畫委員會相關文字內容。</p>

九、散會： 13 時。