

內政部都市計畫委員會第 790 次會議紀錄

一、時間：中華民國 101 年 10 月 16 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：李主任委員鴻源
簡副主任委員太郎 代
(依各級都市計畫委員會組織規程第 7 條規定，主任委員不克出席會議時，由副主任委員代理主持。)

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 789 次會議紀錄。

決 定：確定。

七、核定案件：

第 1 案：高雄市政府函為「變更原高雄市（前金、新興、苓雅地區）細部計畫（第四次通盤檢討）並配合變更主要計畫案（主要計畫部分）」案。

第 2 案：高雄市政府函為「變更美濃都市計畫（部分農業區及住宅區為河川區、部分道路用地為道路用地兼供河川使用）（配合劉庄排水截流工程）」案。

第 3 案：臺中市政府函為「變更台中市都市計畫（市 68 市場用地為商業區、園道用地）」案。

第 4 案：原臺中縣政府函為「變更谷關風景特定區計畫（第三次通盤檢討案）案」案。

第 5 案：基隆市政府函為「變更基隆市（七堵暖暖地區）主要計畫（部分快速公路用地為河川區、道路用地及部分保護區為河川區及部分高速公路用地為道路用地）案」。

第 6 案：內政部為「變更東北角海岸（含大溪海岸及頭城濱海）風景特定區計畫（部分鐵路用地、農業區為道路用地及部分道路用地為一般保護區）案」。

第 7 案：內政部逕為「變更臺北市華山地區中央合署辦公行政園區及華光社區特定專用區主要計畫案」。

第 8 案：臺北市政府函為「修訂『變更臺北市文山區指南里、老泉里部分保護區為機關用地（供休閒農業特定服務設施使用）、停車場用地及擬定可申請開發許可範圍主要計畫案』內開發處理原則計畫案」。

八、報告案件：

第 1 案：臺中市政府函為「變更高速公路王田交流道附近特定區計畫（不包括高速鐵路台中車站地區）（第三次通盤檢討）案」。

七、核定案件：

第 1 案：高雄市政府函為「變更原高雄市（前金、新興、苓雅地區）細部計畫（第四次通盤檢討）並配合變更主要計畫案（主要計畫部分）」案。

說明：

一、本案業經高雄市都市計畫委員會 101 年 6 月 28 日第 18 次會議審議通過，並准高雄市政府 101 年 9 月 18 日高市府都發規字第 10133815200 號函，檢附計畫書、圖報請核定等由到部。

二、法令依據：1. 都市計畫法第 26 條。

2. 都市計畫定期通盤檢討實施辦法第 4 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：詳公民或團體陳情意見綜理表。

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

一、有關變更內容綜理表編號第 1 案機關用地變更為商業區(面積 0.5 公頃)部分，查該機關用地現況為華園大飯店使用，請高雄市政府補充說明該機關用地劃設與使用之歷史背景及發展沿革，並納入計畫書中敘明，以利查考。

二、有關變更內容綜理表編號第 4 案機關用地(面積 0.22 公頃)變更為商業區(面積 0.10 公頃)及特定商業區(面積 0.12 公頃)部分，據高雄市政府列席代表說明本案

不宜依細部計畫書「發展課題與對策」之說明變更為該地區其他不足之公共設施用地乙節，原則同意，惟請於計畫適當章節補充說明該機關用地劃設與使用之歷史背景及發展沿革，並納入計畫書中敘明，以利查考。

- 三、有關變更內容綜理表編號第 5 案公園用地變更為商業區部分，據高雄市政府列席代表說明本案係屬細部計畫範疇而誤繕為主要計畫之變更，爰本案予以刪除。
- 四、本次各項變更案，涉及應提供或捐贈事項者，原則同意照高雄市政府核議意見通過，惟應將各案應提供或捐贈之內容或比例納入計畫書中敘明，以利查考。
- 五、為避免主要計畫變更案依法核定發布實施後未依附帶條件規定辦理，致產生核發建築執照疑義，本案應俟高雄市都市計畫委員會審定細部計畫後，再檢具主要計畫書、圖報由本部逕予核定後實施，以杜紛爭。
- 六、有關陳情人列席本會陳請廢止高雄市苓雅區仁義街東側六公尺細部計畫巷道位置案之「應以一宗基地申請建築」規定乙案，據高雄市政府列席代表說明本案係屬細部計畫規定事項，該府業已針對陳情人之訴求於該市都市計畫委員會研議中，爰本案請高雄市政府本於權責予以妥處。
- 七、其他附帶決議事項：爾後各縣(市)政府辦理有關細部計畫通盤檢討並配合變更主要計畫之案件，應將該細部計畫檢討內容及成果併同主要計畫報部，俾供本會審議之參考。

第 2 案：高雄市政府函為「變更美濃都市計畫（部分農業區及住宅區為河川區、部分道路用地為道路用地兼供河川使用）（配合劉庄排水截流工程）」案。

說明：

- 一、本案業經高雄市都市計畫委員會 101 年 7 月 24 日第 19 次會議審議通過，並准高雄市政府 101 年 9 月 21 日高市府都發規字第 10133692300 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：無。

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

- 一、請依據本部都市計畫委員會第 766 次會議決議，將市政府水利與都市計畫單位出具本案所提都市計畫變更範圍與經濟部水利署核定之堤防預定（用地範圍）線一致證明文件，納入計畫書。
- 二、請補充本案變更援引之法令依據為都市計畫法第 27 條第 1 項第 4 款「配合縣（市）興建之重大設施」之相關認定文件，納入計畫書敘明，以符規定。

第 3 案：臺中市政府函為「變更台中市都市計畫（市68市場用地為商業區、園道用地）」案。

說明：

一、本案業經臺中市都市計畫委員會 100 年 8 月 12 日第 6 次會議審議通過，並准臺中市政府 100 年 9 月 14 日府授都計字第 1000173974 號函，檢附計畫書、圖報請核定等由到部。

二、法令依據：都市計畫法第 26 條。

三、變更位置：詳計畫圖示。

四、變更內容：詳計畫書。

五、公民或團體所提意見：詳人民或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，研提具體建議意見後，再行提會討論；本案專案小組成員為張前委員梅英、顏前委員秀吉、李前委員正庸、林委員志明、蕭委員輔導等，並由張前委員梅英擔任召集人，於 100 年 10 月 11 日及 101 年 6 月 26 日召開 2 次專案小組聽取簡報會議，研獲具體建議意見（如附錄），並請臺中市政府修正計畫書、圖報部後，逕提委員會審議在案。

七、案經臺中政府 101 年 9 月 19 日府授都計字第 1010164766 號函說明略以「本案…依原土地所有權人之意願申請撤銷」到部，爰提會討論。

決議：本案依臺中政府 101 年 9 月 19 日府授都計字第 1010164766 號函說明意見維持原計畫，將來若因都市整體發展有變更都市計畫之需要時，再請臺中市政府另案依法定程序辦理。

【附錄】專案小組初步建議意見

本計畫案除下列各點外，其餘建議照臺中市政府101年6月4日府授都計字第1010091617號函依本案專案小組第1次會議建議事項處理情形（詳附錄）通過，請適度納入計畫書中敘明，並以對照表之方式研提辦理情形，以及修正計畫書、圖報部後，逕提委員會審議。

- (一)查本案基地鄰近現有一處位於工學路園道上集中攤販之臨時「工學市場」，請臺中市政府邀集都市計畫、園道用地、市場主管單位及「工學市場」攤販管理委員會等單位，先行研商未來該工學路園道開闢時，有無使用本本案市場用地作為安置之需求，如無使用需求，則請研提有關現有臨時攤販遷移或安置之處理方案、對策及配套措施，並將處理結果提供委員會審議之參考。經研商討論後，若本案市場用地之變更確不影響上開臨時「工學市場」現有攤販後續遷移或安置之處理方案、對策及配套措施，則本案建議依下列各點辦理；若本市場用地未來仍有配合上開「工學市場」臨時攤販遷移或安置之需要者，則本案建議維持原計畫。
- (二)查本案基地除西北面隔工學路園道為商業區外，其餘三面均相鄰住宅區，基於維持都市居住社區之完整性，本案建議變更為「住宅區」（住二），並依「台中市都市計畫私有未開闢市場用地檢討變更處理原則」辦理。
- (三)有關本案變更應捐贈之內容及項目部分，依「台中市都市計畫私有未開闢市場用地變更回饋要點」規定，本案市場用地變更為住宅區應回饋之公設面積為479.1平方公尺，爰建議同意依上開要點規定：「回饋土地面積小於1000平方公尺者」，以回饋代金方式辦理，並妥為修正計畫書草案有關回饋規定之內容。

【附錄】「變更台中市都市計畫(市68市場用地為商業區、園道用地)案」內政部都市計畫委員會專案小組第1次審查會議意見回復及處理情形表

意見	意見回復及處理情形
<p>(一)查本案基地鄰近現有一處位於工學路園道上集中攤販之臨時「工學市場」，請詳予補充說明該臨時市場發展沿革，以及未來之處理對策，並請詳予分析說明該地區是否仍有傳統市場之需求，以及本基地「市場用地」是否仍具有變更之公益性與必要性，俾供專案小組研擬建議意見之參考。</p>	<p>1. 據臺中市經濟發展局市場管理科民國 100 年 11 月 30 日回函表示：</p> <p>(1)工學北路臨時攤販集中區，原位於工學路營業，於民國 79 年間市府為進行工學路拓寬工程，搭建輕鋼棚架安置於當時未開闢之園道用地，由攤販本身成立管理委員會自行管理至今，該市場非屬台中市列管有案之市場、攤位區，尚無整場安置之規劃，惟可提供本市其他空攤供個案申請。</p> <p>(2)因市場已非政府必要性投資經營之公共設施，有關台中市市場用地之開發，市府暫不再編列預算徵收興建為原則，將回歸市場機制並獎勵民間申請開發與利用。</p> <p>(3)為促進都市計畫私有未開闢市場用地之活化利用及考量人民土地利用之權益，建請依台中市都市計畫私有未開闢市場用地檢討變更原則及台中市都市計畫私有未開闢市場用地回饋要點辦理。(詳附件一)</p> <p>2. 樹德細部計畫區內市 67(0.3029 公頃)尚未開闢、市 69(0.3352 公頃)於民國 89 年以市場用地多目標開發，其他市場替代性設施包括愛買台中復興店(4700 坪)、全聯超市健康店(90 坪)、工學市場(160 攤)、大慶黃昏市場(40 攤)、健康黃昏市場(37 攤)。(表一、圖一)</p> <p>3. 有關「市場用地」是否仍具有變更之公益性問題，市場變更過程中申請變更地主必須繳交相對之回饋金或回饋公共設施土地，此即變更所付出之公益性措施。</p>
<p>(二)查本案基地三面毗鄰住宅區，請詳予補充說明本案擬變更為商業區之必要性與合理性，若經評估分析後確有變更為商業區之需要，請依下列各點詳予補充說明：</p> <p>1. 請評估分析該商業區擬引進之商業活動類別及活動量、開發後對周邊交通之影響，其所衍生之交通量及停車需求，並補充說明相關因應對策。</p>	<p>1. 臺中市商業區面積 501.845 公頃，依「都市計畫定期通盤檢討實施辦法」第 31 條第 1 項檢討，尚不足 301.655 公頃。樹德地區商業區面積 12.7418 公頃，依「都市計畫定期通盤檢討實施辦法」第 31 條第 1 項檢討，尚不足 20.7582 公頃。</p> <p>2. 本案基地東北面鄰第 3 種住宅區、東南面鄰停車場用地(停 56)、西南面緊鄰兒童</p>

意見	意見回復及處理情形
<p>2. 應明確規定該商業區內之建築物樓地板面積不得作住宅使用之百分比。</p>	<p>遊樂場(兒 90)、西北面鄰第 3 種商業區。</p> <p>3. 本案目前尚無開發計畫，無法提供擬引進之商業活動類別及活動量，未來將依都市計畫法台灣省施行細則有關商業區之規定使用。</p> <p>4. 依據「變更台中市都市計畫(市場用地專案通盤檢討)案」變更綜理表變 5 案(私有未開闢市場用地)附帶條件 2 第(4)點規定：「於申請建造執照前另需送台中市都市設計審查委員會審查。」因此本案未來仍須經過都市設計審查，建議有關交通影響於未來開發送都市設計委員會審查，並建議將前述附帶條件規定納入細部計畫土地使用管制要點。</p> <p>(1) 依據「台中市不含新市政中心及干城地區都市設計審議規範」第四條規定：都市設計、建築、景觀設計書圖應包括設計目標、設計構想、設計內容及必要的環境影響評估說明，環境影響評估應視個案提出有關交通、氣候、污染、景觀或其他之影響評估說明。</p> <p>(2) 台中市都市設計審議內容有關交通系統與停車空間規定包括：</p> <p>A. 車行道路 審查重點包括：是否配合全區景觀意象、車道寬度、車道位置、車道坡度(通常用剖面來表達)、警告標誌及車道出入口的數量及位置(例如避免過多的車道出入口阻斷主要人行步道的連續性、車道位置不得設於主要道路以避免造成交通衝擊等)。</p> <p>B. 人行空間 審查重點包括：人行步道寬度、連續性及指標系統(包括逃生指標)、陸橋及人行地下道之型式、動線、材質及色調等。</p> <p>C. 停車空間 審查重點包括：汽、機車設置基準查核(不同的使用機能，因引起的停車需求量不同，故其停車規定數量亦應以不同標準規定)、停車種類(如貨車、轎車、自行車等)、出入口數(以避免過度集中一個出入口造成交通衝擊)以</p>

意見	意見回復及處理情形
	<p>及位置、出入以車道方式或以升降設備方式處理說明等。</p> <p>D. 離街裝卸場。</p> <p>5. 建議於細部計畫土地使用分區管制要點規定：本變更基地興建之樓地板面積中，作商業使用之樓地板面積不得低於總樓地板面積之 30%。</p>
<p>(三)有關本案變更應捐贈之內容及項目部分，請依下列各點詳予補充說明，並分別以變更為商業區或住宅區之不同方案說明捐贈回饋之內容，俾供研擬建議意見之參考：</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 請評估分析說明該地區有關公務機關、鄰里活動中心、公共事務、非政府組織(NGO)、非營利組織(NPO)、社會福利或公益團體之土地需求，及本案捐贈可建築用地供上開單位使用之可行性。 2. 若前開單位無建地需求，考量本基地毗鄰兒童遊樂場用地(兒 90)，請評估分析說明本案捐贈公共設施用地，劃設為兒童遊樂場用地並併入上開兒 90 之適宜性，抑或因應當地發展需要，劃設為其他適當之公共設施用地。 3. 若經臺中市政府審慎評估後，仍擬以捐贈代金方式辦理，則請詳予補充說明無法捐贈土地之特殊性及理由。 	<ol style="list-style-type: none"> 1. 市 68(建蔽率 60%、容積率 240%)面積 0.3203 公頃，其中 0.0009 公頃變更為園道用地，剩於 0.3194 公頃若變更為住二(建蔽率 60%、容積率 220%)回饋 15%土地面積 479.1 m²；若變更為商一(建蔽率 70%、容積率 280%)回饋 20%土地面積 638.8 m²；若變更為商二(建蔽率 70%、容積率 350%)回饋 30%土地面積 958.2 m²，均未超過「台中市都市計畫私有未開闢市場用地變更回饋要點」第四點之規定：回饋土地面積大於 1000 平方公尺者，以回饋土地為原則；回饋土地面積小於 1000 平方公尺者，以回饋代金為原則。因此本案申請變更業者仍希望以回饋代金為原則。 2. 本案申請變更業者仍希望以回饋代金為原則，因此並未對該地區有關公務機關、鄰里活動中心、公共事務、非政府組織(NGO)、非營利組織(NPO)、社會福利或公益團體之土地需求及本案捐贈可建築用地供上開單位使用之可行性進行評估。 3. 市 68 市場用地變更為商二回饋 30%土地面積 958.2 m²若併入兒 90，剩餘街廓深度約為 30 公尺(參見圖二)；另依樹德地區細部計畫土管要點第八點規定：「住宅區、商業區及市場用地凡面臨七公尺(含七公尺)以上計畫道路之建築基地，應設置騎樓或四公尺無遮簷人行道」，退縮後街廓深度僅剩 26 公尺，未來開發上將有困難，因此將本案回饋土地劃設為兒童遊樂場用地並併入兒 90 並不適宜。因此本案申請變更業者仍建議以繳納回饋金為原則。 4. 市府於政策上已無再開闢傳統零售市場之計畫，為維護土地所有權人權益，針對 15 處私有未開闢市場用地(都市計畫發布

意見	意見回復及處理情形
	<p>實施已逾或將屆 25 年期限)予以檢討變更，於民國 100 年 1 月 21 日發布實施「變更台中市都市計畫(市場用地專案通盤檢討)」案，於「<u>台中市都市計畫私有未開闢市場用地變更回饋要點</u>」第四點已規定：「回饋土地面積大於 1000 平方公尺者，以回饋土地為原則；回饋土地面積小於 1000 平方公尺者，以回饋代金為原則。」，土地所有權人提出變更許可市府自應依規定辦理。內政部都市計畫委員會專案小組如另有規定，市府尊重小組意見。</p>
<p>(四)本案有關變更市場用地為園道用地部分，請補充說明上開園道用地之取得方式，俾利計劃之執行。</p>	<p>申請人同意將市場用地變更為園道用地部分(9 m²)納入應回饋部份抵充。</p>
<p>(五)計畫書草案第 16 頁，有關依各不動產估價師事務所所評定之土地價格計算回饋金乙節，業經台中市都市計畫委員會審議決議在案，請配合查明修正，以資妥適。</p>	<p>依民國 100 年 8 月 12 日臺中市都市計畫委員會第 6 次會議決議，本案於內政部大會通過後送核定前，由市府地政局、學術機構、不動產估價公會各推薦 1 家估價機構所評定土地價格之平均值據以計算回饋金。</p>
<p>(六)本案後續若提經委員會審議通過，為避免主要計畫變更案依法核定發布實施後未依附帶條件擬定或變更細部計畫，致衍生核發建築執照疑義，建議本案應俟臺中市都市計畫委員會審定細部計畫後，再檢具變更主要計畫書、圖報由內政部逕予核定後實施，以度紛爭。</p>	<p>本案細部計畫「變更台中市都市計畫(樹德地區)細部計畫(配合主要計畫市 68 市場用地變更為第二種商業區)案」已於民國 100 年 8 月 12 日經臺中市都市計畫委員會第 6 次會議審議通過，若主要計畫經內政部都委會大會審議通過，有涉及細部計畫修正部份，將於主要計畫送核定前再提市都委會審議，審定後再檢具變更主要計畫書、圖報內政部核定後實施。</p>
<p>(七)本案若經委員會審議通過，請臺中市政府於計畫核定前，依委員會審議通過之內容與土地所有權人重新簽訂協議書，並應註明由同意都市計畫變更者負擔全部變更面積之回饋內容。</p>	<p>依據「台中市都市計畫私有未開闢市場用地變更回饋要點」第二點之規定：該市場用地個案變更申請案於都市計畫核定前需向都市計畫主管單位申請核計回饋金金額或捐獻土地面積(申請面積)，並於繳納回饋金或捐獻土地及會都市計畫主管單位立冊登記後，始得公告實施都市計畫。並註明：回饋金或捐獻土地由同意都市計畫個案變更者負擔。因此，本案若以回饋土地或代金，必須依內政部都委會審議通過內容先完成回饋後，都市計畫才能公告實施，似可不需簽訂協議書。<u>若內政部都市計畫委會決議以樓地板面積回饋，本案申請變更業者應於計畫核定前與市府簽訂協議書。</u></p>

檔 號：
保存年限：

臺中市政府經濟發展局 函

地址：40756臺中市西屯區臺中港路2段89號
承辦人：楊惠玲
電話：04-22289111-31521
傳真：04-22221020
電子信箱：n585858@taichung.gov.tw



受文者：臺中市政府都市發展局

發文日期：中華民國100年11月30日
發文字號：中市經市字第1000037244號
速別：普通件
密等及解密條件或保密期限：
附件：

主旨：有關「變更台中市都市計畫(市68市場用地為商業區、園道用地)」第1次會議紀錄第一點有關工學市場乙案，詳如說明，請查照。

說明：

- 一、依據本府都市發展局100年11月25日簽稿會核單辦理。
- 二、查本市工學北路臨時攤販集中區，原位於工學路營業，於民國79年間本府為進行工學路拓寬工程，搭建輕鋼棚架安置於當時未開闢之園道用地，由攤販本身成立管理委員會自行管理至今，因該市場非屬本局列管有案之市場、攤位區，尚無整場安置之規劃，惟可提供本市其他空攤供個案申請。
- 三、鑑於傳統市場受商業經營模式轉變與經濟環境影響，市場已非政府必要性投資經營之公共設施，有關本市市場用地之開發，本局暫不再編列預算徵收興建為原則，將回歸市場機制並獎勵民間申請開發與利用。
- 四、為促進都市計畫私有未開闢市場用地之活化利用及考量人民土地利用之權益，建請依本市都市計畫私有未開闢市場

城鄉計畫科



361000129966



裝

訂

線

用地檢討變更處理原則及本市都市計畫私有未開闢市場用地變更回饋要點辦理。

正本：臺中市政府都市發展局

副本：臺中市政府經濟發展局

2011-12-30
交12-發16章

表一 樹德細部計畫區替代性類似設施服務水準表

種類	名稱	規模	服務水準	
			依現況人口計算	依計畫人口計算
市場用地	市 67	0.3029 公頃	0.0142 公頃/千人	0.0091 公頃/千人
	市 69	0.3352 公頃		
	小計	0.6381 公頃		
量販店	愛買復興店	4,700 坪	104.44 坪/千人	67.14 坪/千人
知名連鎖超市	全聯健康店	90 坪	2.00 坪/千人	1.29 坪/千人
攤販集中區	工學市場	160 攤	5.27 攤/千人	3.39 攤/千人
	大慶黃昏市場	40 攤		
	健康黃昏市場	37 攤		
	小計	237 攤		

註：現況人口數：約 4.5 萬人，計畫人口數：70,000 人。

市場用地明細表

用地編號	面積(公頃)	開闢日期	現況使用
市 67	0.3029	尚未開闢	五金零售業、空地
市 69	0.3352	89 年	民間投資興建市場多目標使用，案名：公園苑，3-14F 為住宅
合計	0.6381		

量販店明細表

店名		營業時間	坪數	車位數	開幕日
愛買	復興店	8:30~23:00	4,700	900	87.12.17

知名連鎖超市明細表

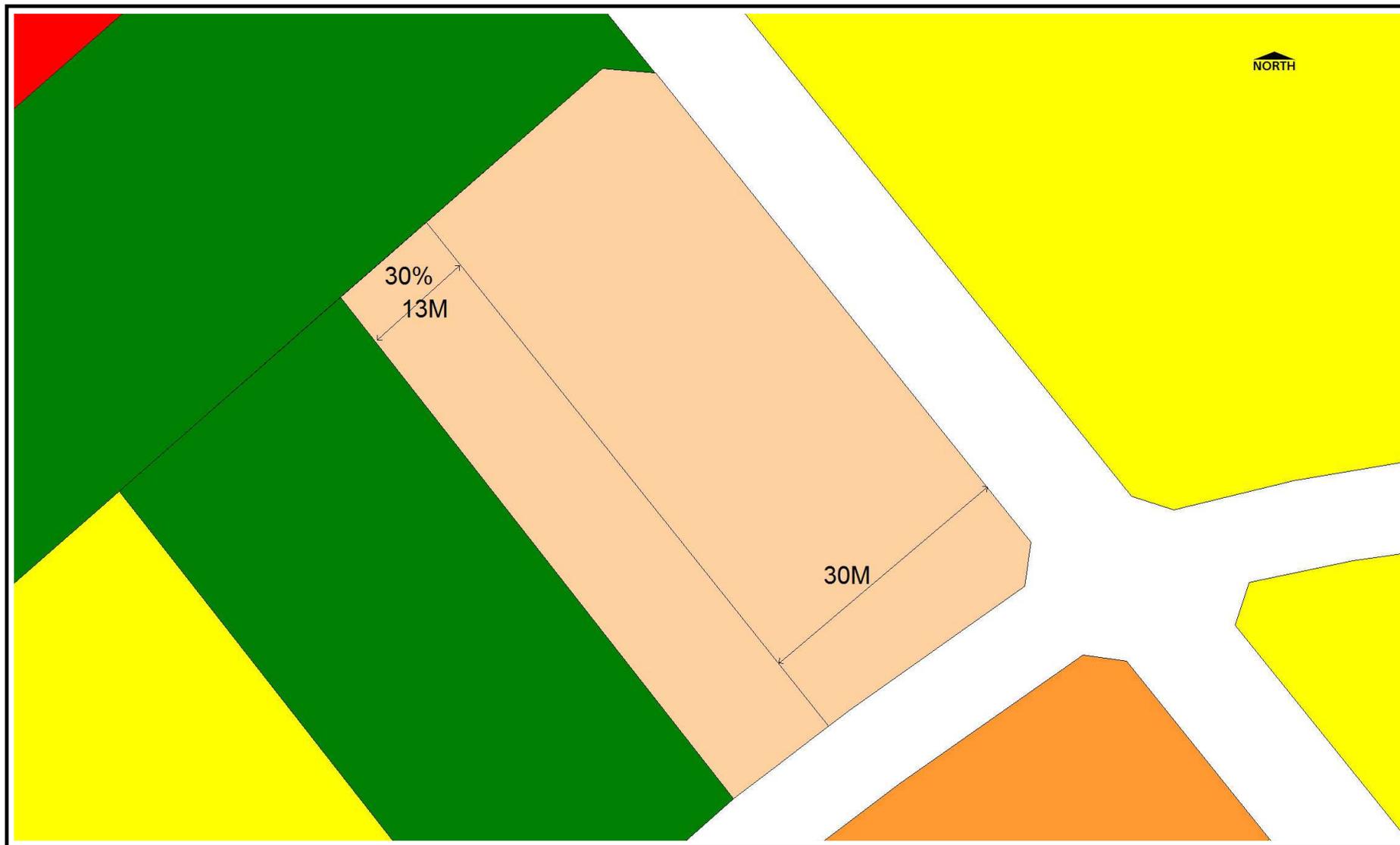
店名		開幕日期	地址	營業時間	賣場坪數	停車位
全聯	健康店	90 年	南區永和街 90~92 號 (健康市場)	0830~2230	90 坪	無

黃昏市場明細表

名稱	設立時間	攤位數	營業時間	營業面積(m ²)	使用分區	專用停車場
工學市場	87 年	160	早	1800 m ²	園道	無
大慶街黃昏市場	85 年	40	昏	2800 m ²	住宅、機關	有 20
健康黃昏市場	88 年	37	昏	1400 m ²	住宅區	無
合計		237		6000 m ²		



圖一 樹德細部計畫區市場用地及替代性類似設施分布圖



圖二 回饋30%比例街廓深度示意圖

第 4 案：原臺中縣政府函為「變更谷關風景特定區計畫（第三次通盤檢討案）案」案。

說 明：

一、本案業經原臺中縣都市計畫委員會 98 年 12 月 28 日第 36 屆第 8 次會議、99 年 5 月 10 日第 37 屆第 3 次會議及 99 年 9 月 30 日第 37 屆第 7 次會議審議通過，並准原臺中縣政府 99 年 11 月 5 日府建城字第 0990343300 號函，檢附計畫書、圖報請核定等由到部。

二、法令依據：都市計畫法第 26 條。

三、變更位置：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，由李委員正庸、王委員秀娟、顏委員秀吉、高委員惠雪（經濟部代表）、蔡委員玲儀（行政院環保署代表）等 5 人組成專案小組，並由王委員秀娟擔任召集人，於 99 年 12 月 7 日、100 年 6 月 21 日召開 2 次專案小組會議後，因王前委員秀娟任期已屆滿，經重新簽奉核可，由李委員正庸接續擔任召集人及彭委員光輝擔任專案小組成員，專案小組於 100 年 10 月 11 日、101 年 4 月 20 日、101 年 6 月 14 日召開 3 次聽取簡報會議後，獲致具體建議意見，並經臺中市政府 101 年 9 月 7 日府授都計字第 1010155021 號函送修正計畫書、圖到部，特提會討論。

決 議：

一、本案除下列各點外，其餘准照臺中市政府 101 年 9 月 7 日府授都計字第 1010155021 號函送修正計畫書、圖

內容通過，並退請該府依照修正計畫書、圖後，報由內政部逕予核定，免再提會討論。

(一) 綜合意見部分：

編號	101年6月14日第5次專案小組建議意見	臺中市政府回復意見	本會決議
<p>(一) 1及 (一) -2</p>	<p>(一)本案審查處理原則如下： 1. 本地區位處於大甲溪上游並有豐富溫泉資源，有鑒於溫泉資源豐富，環境地貌會一直不間斷的隨地殼變動，亦因為地質環境敏感之情況特殊，才會造就出本地區優美的景觀風貌，進而促成觀光遊憩之發展願景，基於確保自然資源永續利用，並兼顧觀光遊憩安全，建議本地區第3次通盤檢討案發展定位應以「量低質高」之前提下辦理。 2. 同意採納第2次專案小組會議回應資料，內政部營建署所委託研究之98年度臺灣省重要都會區環境地質資料庫「台中縣谷關調查區」調查報告，921大地震及72敏督利水災後之調查資料極具參考價值，可作為本次檢討安全風險等級劃分原則(例如：高、中、低風險區)之依據【詳附件一，第2次專案小組會議回應資料第1頁至第8頁】，基於前述調查報告結論與建議1：「谷關調查區地形陡峭，岩層裂隙發達，各種崩塌及侵蝕作用盛行，全區山崩潛感性普遍屬高，山崩潛感性較低之地區不多，縱然是山崩潛感性低之區域亦必需注意其上邊坡所潛伏之威脅，對於陡峭或裸露之坡地應儘量避免過於接近而陷於危險之中。」，建議本次檢討案內相關變更案及逕向本部陳情意見之處理依該安全風險等級劃分原則審查。 3. 查土地使用分區管制要點第18條規定略以：「...位於斷層帶二側各五十公尺範圍內之地區者，申請建築執照時均應檢附地質鑽探資料，經送主管機關審查通過後，始准辦理發照建築」及第19條「為避免震災造成災害，本計畫區位於斷層線兩側各15公尺範圍內之土地限制建築，其規定如下：(一)公有建築物不得興建。(二)私有建築物高度不超過二層樓，簷高不超過7公尺，但限作私有農舍或自用住宅」，鑑於內政部營建署所委託研究之98年度臺灣省重要都會區環境地質資料庫「台中縣谷關調查區」調查報告顯示，本地區位處於「稍來溪斷層」及「谷關逆斷層」，請將前述斷層帶標示於都市計畫圖上，以作為相關變更案及逕向本部陳情意見之審查參考。</p>	<p>遵照辦理。</p> <p>遵照辦理。98年度台灣省重要都會區環境地質資料庫「台中縣谷關調查區」調查報告顯示之「稍來溪斷層」及「谷關逆斷層」，兩斷層帶已標示於都市計畫圖上。</p>	<p>1. 請將左列101年6月14日第5次專案小組建議一(一)本案審查處理原則1及2(含第2次會資料第1頁至第8頁資料)畫利查考。本區位處「谷關逆斷層」(二公公線都)市，以</p> <p>2. 本區位處「谷關逆斷層」(二公公線都)市，以</p>

(二) 土地使用管制要點部分：

原 條 文	新計畫(縣都委會審議後)	變更理由	本部都委會專案小組初步建議意見	臺中市政府回復意見	本會決議
二十四、位於環境地質資料中之「低利用潛力區」、「很低利用潛力區」及未進行環境地質調查地區者，或位於斷層帶二側各五十公尺範圍內之地區者，於開發時均應檢附地質鑽探資料，經送縣政府審查通過後，始准辦理發照建築。	十八、位於環境地質資料中之「低利用潛力區」、「很低利用潛力區」及未進行環境地質調查地區者，或位於斷層帶二側各五十公尺範圍內之地區者，申請建照執照時均應檢附地質鑽探資料，經送主管機關審查通過後，始准辦理發照建築。	1. 為避免影響民眾權益，建議：「於開發時」修正為「申請建造執照時」及「縣政府」修正為「主管機關」。 2. 條次調整	1. 建議左列條文，修正為：「十八、位於環境地質資料中之「低利用潛力區」、「很低利用潛力區」及未進行環境地質調查地區者，或位於斷層帶二側各五十公尺範圍內之地區者，申請建築執照時均應檢附地質鑽探資料，經送主管機關審查通過後，始准辦理發照建築。」	詳計畫書附錄 7-31 至 7-32 頁。	左列條文應修正為：「二十、位於環境地質資料中之「低利用潛力區」、「很低利用潛力區」及未進行環境地質調查地區者，或位於斷層帶二側各五十公尺範圍內之地區者，申請建築執照時均應檢附地質鑽探資料，經送地質主管機關審查通過後，始准辦理發照建築。」

(三) 依都市計畫定期通盤檢討實施辦法第6條規定，請將本計畫區災害發生歷史、特性及災害潛勢情形（包含地震、火災、水災、土石流等），納入計畫書敘明。

(四) 依內政部99年12月23日台內營字第0990818154號函新訂定「都市計畫圖重製作業要點」規定，請將重製協調會議所提各項疑義問題作成之決議重新歸類，並重新修正計畫書第四章都市計畫圖重製作業（包含重製疑義原則、重製疑義之處理等內容），以符合規定。

(五) 計畫書、圖內容不符部分，請修正。

1. 依都市計畫書圖製作要點規定，計畫書之末頁及計畫圖之背面，應由各該都市計畫擬定或變更機關之業務承辦及主管人員核章，請刪除非屬前述核章人員職章部分，以符合規定。

2. 為因應99年12月25日臺中縣、市已合併改制為直轄市，計畫書、圖內各行政轄區之名稱，請配合修正。

二、臺中市政府 101 年 9 月 7 日府授都計字第 1010155021 號函對 101 年 6 月 14 日本部都委會專案小組會議初步建議意見之回復意見對照表（業依照專案小組初步建議意見辦理部分）。

(一) 綜合意見部分：

專案小組初步建議意見	臺中市政府回復意見	本會決議
<p>一、本案赴現場勘查暨召開 5 次專案小組會議充分討論後，為提升審議時效，建議本次通盤檢討案採分階段方式辦理，除變更內容明細表編號八污水處理場用地變更為河川區（1.0201 公頃）及編號十四部分，建議列為暫予保留案，納入第二階段繼續辦理外，其餘案件請該府依照下列本專案小組初步建議意見各點修正，並檢送修正計畫書 32 份（修正部分請劃線）、修正計畫圖 2 份及處理情形對照表 32 份（註明：修正頁次及摘要說明）到署後，先提請本部都市計畫委員會審決。</p>	<p>• 遵照辦理。檢送修正計畫書 32 份（修正部分已劃線）、修正計畫圖 2 份及處理情形對照表 32 份。</p>	<p>業依照專案小組初步建議意見辦理。</p>
<p>(二)同意採納第 4 次專案小組會議回應資料，變更內容明細表編號十四及編號八污水處理場用地變更為河川區（1.0201 公頃）部分，建議列為暫予保留案，惟為維護下游之石岡壩水源水質水量安全，請臺中市政府儘速確認設置污水處理設施之位置及面積，納入第二階段辦理後，再由專案小組會議繼續討論。</p> <p>1. 臺中市政府建設局101年5月28日中市建衛字第1010046932號函說明二：「旨案污水處理場之設置，本局業於本（101）年度編列預算，針對谷關特殊地形及地質委託專業單位進行小型、分散並能配合大自然環境、社區綠色生態營造之理念，評估可行之污水處理設施位置。另林務局東勢林管處建議之位置，本局已錄案，俟評估後再提出用地位置及面積建議」。</p> <p>2. 據臺中市政府 101 年 3 月 8 日府授都計字第 1010025991 號函所提回應意見 9，谷關地區因持續放寬大陸觀光客來台旅遊限制影響，100 年度旅遊人次已衝高至 252 萬 1,134 人，及計畫書第 6-1 頁截至民國 98 年為止，現況人口數 1,948 人，由於本地區座落於石岡壩上游，為維護石岡壩水源水質水量安全，如擬將本地區僅有 1 處的污水處理場用地變更為保護區，本地區將無污水處理廠用地，以上活動人口數所產生廢污水，如不經處理，勢將造成水質污染，影響大臺中地區飲用水安全。</p> <p>3. 東勢林區管理處於第 4 次專案小組會中說明，建議農委會林務局麗陽工作站不應以共構方式建築設置污水處理場設施使用；惟該局建議山區聚落分散，宜採分區及小型方式，設置污水處理設施，該處同意協助臺中市政府儘速尋覓多處適當區位設置污水處</p>	<p>• 遵照辦理。</p>	<p>業依照專案小組初步建議意見辦理。</p>

專案小組初步建議意見	臺中市政府 回復意見	本會決議
理設施，並於專案小組會議中提供 3 處設置地點【1. 十文溪部落下方約 1 公里處 (X:249265 Y:2676437)。2. 麗陽營區圍牆外 (谷關段 395 地號) (X:248819 Y:2675615)。3. 松鶴部落活動中心旁 (X:247963Y:2674768)。】。		
(三)變更內容明細表(詳第 5 次會議出席委員初步建議意見)	詳修正計畫書 P6-14~P6-18 (修正部分已劃線)	同初審意見一-(二)-2。
<p>(四)下列各點應請查明修正：</p> <p>1. 為保育及確保溫泉資源之永續利用，本計畫區應依 94 年 9 月 26 日交通部交路字第 0940085024 號令、內政部台內營字第 0940090907 號令、經濟部經水字第 09404607430 號令、行政院農業委員會農授林務字第 941750552 號令會銜訂定發布之「溫泉區土地及建築物使用管理辦法」及經交通部 98 年 8 月 14 日交路(一)字第 0980007503 號函核定原「臺中縣溫泉區管理計畫」規定辦理，另同意採納谷關地區溫泉儲集量與可用水量估算資料、溫泉水總量管制具體措施及溫泉水、餐飲及停車場容受力之尖峰使用量及其時間及台中縣溫泉區管理計畫(摘錄資料)【詳附件三，第 3 次專案小組會議回應資料第 2 頁至第 7 頁】，請一併納入計畫書敘明。</p> <p>2. 同意採納第 1 次專案小組會議回應資料，遊客量總量管制措施內容，有關遊客量浮動管制-系統控制中心亦可以依季節、節日或其他特殊需要，調整各遊憩區遊客量容納上限，機動分配遊客量承載上限，以能適時提高遊憩設施利用程度並兼顧環境生態的保育乙節，所提「系統控制中心」由參山國家風景區管理處配合台中市政府觀光旅遊局建置及「浮動管制具體措施」內容【詳附件四，第 1 次專案小組會議回應資料第 4 頁及第 3 次專案小組會議回應資料第 10 頁】，請納入計畫書敘明。</p> <p>3. 同意採納臺中市政府列席代表於第 2 次專案小組會議中表示，本案變更範圍與經濟部 99 年 6 月 7 日經授水字第 09920205670 號函核定公告之「河川區域線」相符，應請將經濟部水利署 100 年 6 月 7 日核定公文納入計畫書內敘明。</p> <p>4. 同意採納經濟部水利署列席代表第 2 次專案小組會議中說明及書面意見，本地區位處於石岡壩上游，為維護水源水質水量安全，有關本地區內開發及營運期間，應依自來水法第 11 條禁止或限制貽害水質與水量行為之規定辦理，納入計畫書，以作為未來執行管制之依據。</p> <p>5. 交通系統部分：</p> <p>(1) 台 8 線道路現況開闢約為 8-10 公尺，計畫道路為 20 公尺，請查明是否有拓寬計畫，請納入實施進度及經費表內敘明。</p> <p>(2) 計畫書第 5-8 及 5-9 頁谷關風景特定區聯外道路每日交通量統計表部分，資料來源為公路總局 94 年度公路交通量調查統計表，請更正為「98 年」以後之統計調查資料【詳附件五，第 1 次專案小組會議回應資料第 6 頁】。</p> <p>(3) 請補充谷關大橋之交通量調查資料【詳附件六，第 1 次專案小組會議回應資料第 7 頁至第 10 頁】。</p>	<p>• 遵照辦理。 詳修正計畫書 P7-10~P7-16</p> <p>• 遵照辦理。 詳修正計畫書 P7-17~P7-18</p> <p>• 遵照辦理。 詳修正計畫書 P6-15 變更內容明細表新編號七變更理由 2. 及 P7-33 附件一。</p> <p>• 遵照辦理。 詳修正計畫書 P7-27。</p> <p>• 遵照辦理。 詳修正計畫書 P7-26。</p> <p>• 遵照辦理。 詳修正計畫書 P5-8 及 P5-9。</p> <p>• 遵照辦理。 詳修正計畫書 P5-9 及 P5-12。</p>	<p>業依照專案小組初步建議意見辦理。</p> <p>業依照專案小組初步建議意見辦理。</p> <p>業依照專案小組初步建議意見辦理。</p> <p>業依照專案小組初步建議意見辦理。</p> <p>業依照專案小組初步建議意見辦理。</p> <p>業依照專案小組初步建議意見辦理。</p> <p>業依照專案小組初步建議意見辦理。</p>

專案小組初步建議意見	臺中市政府 回復意見	本會決議
<p>(4) 請補充歷年遊客人數統計表【詳附件七，第 4 次專案小組會議回應資料第 9 頁】。</p> <p>(5) 同意採納第 3 次專案小組會議回應資料，有關本地區會形成遊客不願使用路外合法停車空間而在路邊違規停車之情形（例如：由於溫泉巷及現有北岸溫泉旅館業者所提供之停車空間有限及北岸規劃之公有停車場尚未完全開闢，導致過了谷關大橋後，直至汶山飯店前，道路兩旁均嚴重違規路邊停車）乙節，所提具體改善措施內容【詳附件八，第 3 次專案小組會議回應資料第 10 頁】，並請納入計畫書敘明。</p> <p>(6) 同意採納第 3 次專案小組會議回應資料，有關「以小型巴士接駁系統方式串連各遊憩地點」乙節，現行已有大眾運輸工具可抵達各遊憩點，故以現有巴士招呼站即可達接駁功能，毋須增設相關公共設施用地。</p> <p>6. 同意採納行政院原住民族委員會列席代表於第 4 次專案小組會議中表示，本計畫區內原住民保留地，應依原住民保留地開發管理辦法辦理，並如有開發行為者，應加強與原住民溝通。</p> <p>7. 為型塑優良景觀風貌，並創造優良觀光環境，同意採納臺中市政府第 1 次回應資料，「都市設計規範（建築物造型、色彩設計規範）（草案）」，惟名稱修正為「都市設計原則（建築物造型、色彩設計原則）」【詳附件九，第 3 次專案小組會議初步建議意見三】，請納入計畫書，以作為本地區都市設計之指導方針。</p>	<ul style="list-style-type: none"> • 遵照辦理。 詳修正計畫書 P5-1 及 P5-2。 • 遵照辦理。 詳修正計畫書 P7-19。 • 敬悉。 • 敬悉。 • 遵照辦理。 詳修正計畫書 P7-19~P7-24。 	<p>業依照專案小組初步建議意見辦理。</p> <p>業依照專案小組初步建議意見辦理。</p> <p>業依照專案小組初步建議意見辦理。</p> <p>業依照專案小組初步建議意見辦理（請依第 4 次專案小組會議初步建議意見辦理）。</p> <p>業依照專案小組初步建議意見辦理。</p>
<p>(五)土地使用分區管制要點(詳第 5 次會議出席委員初步建議意見)</p>	<p>詳修正計畫書 P7-28~P7-32 (修正部分已劃線)</p>	<p>同初審意見一-(二)-3。</p>
<p>(六)逕向本部陳情意見：(詳第 5 次會議出席委員初步建議意見)</p>	<ul style="list-style-type: none"> • 遵照辦理。 	<p>同初審意見一-(二)-4。</p>
<p>二、本部都市計畫委員會 89 年 8 月 15 日第 492 次會議審議本地區第 2 次通盤檢討案決議下列三項應另案辦理後再提會討論部分。(詳第 5 次會議出席委員初步建議意見)</p>	<ul style="list-style-type: none"> • 敬悉。 	<p>業依照專案小組初步建議意見辦理。</p>

編號	變更位置	變更內容		變更理由	專案小組初步建議	臺中市 政府回 復意見	本會 決議		
		原計畫 面積(公頃)	新計畫 面積(公頃)						
		道路用地	0.0839						
		道路用地	0.0423	河川區	0.0423				
		道路用地	0.0193	旅館區	0.0262				
		停車場用地	0.0069						
		旅館區	0.0788	停車場用地	0.0788				
				定位置因地形坡度陡峭不適宜開闢，擬配合西側旅館區建築開發計畫作適度修正。 附帶條件及其說明： 1. 新調整停(四)面積不得小於原停車場面積。 2. 停(四)用地需由陳情人自行開發。 3. 停(四)用地開闢時周邊應加強綠美化、植栽、隔音…等相關措施以降低對毗鄰環境影響。 4. 陳情人需俟停(四)開闢後始得申請旅館區建築。 5. 土地所有權人應將前述附帶條件與縣府簽訂協議書內。					
六	博愛國小谷關分校西北側八公尺計畫道路	道路用地	0.0028	停車場用地	0.0028	1. (四)→8M計畫道路部分已依計畫寬度開闢完成。 2. 開闢現況與計畫路線多所出入。 3. 建議配合實際現況已開闢道路變更。	建議准照原縣政府核議意見通過。	詳計畫書第6-14頁。	業依照專案小組初步建議辦理。
		停車場用地	0.0010	道路用地	0.0034				
		商業區	0.0024						
七	東關路一段十文巷	道路用地	0.0048	觀光果園區	0.0048	1. 東關路一段十文巷已依計畫寬度開闢完成。 2. 開闢現況與計畫路線多所出入。 3. 建議配合實際現況已開闢道路變更。	建議准照原縣政府核議意見通過。	詳計畫書第6-15頁。	業依照專案小組初步建議辦理。
		道路用地	0.0343	保護區	0.0343				
		保護區	0.0287	道路用地	0.0387				
		農業區	0.0003						
		觀光果園區	0.0097						
八	大甲溪河川治理計畫範圍	保護區	7.8565	河川區	29.0506	1. 計畫區內大甲溪沿岸於九十三年遭七二水災嚴重沖蝕破壞。 2. 為確保河岸安全，依河川管理辦法第7條第3項規定，應依經濟部99年6月7日經授水字第09920205670號函核定公告之「河川區域線」	建議除下列各點外，其餘准照原縣政府核議意見通過。 (1) 第2次專案小組會議初步建議意見，已同意採納臺中市政府列席代表於會中表示，本案變更範圍與經濟部99年6月7日經授水字第09920205670號函核定公告之「河川區域線」	1. 詳計畫書第6-15頁。 2. 污水處理場變更為河川區部分，詳計畫書7-27頁。	業依照專案小組初步建議辦理。
		青年活動中心	0.4360						
		污水處理廠	1.0201						
		住宅區	0.0868						
		露營區	0.6249						
		旅館區	1.4055						
		停車場用地	0.1607						

編號	變更位置	變更內容		變更理由	專案小組初步建議意見	臺中市 政府回 復意見	本會 決議		
		原計畫 面積(公頃)	新計畫 面積(公頃)						
		遊樂區	1.1589		09920205670 號 新核定公告修正 之河川區域線調 整變更相關用地 範圍。 3. 青年活動中心剩 餘部分建議配合 東關路轉接十文 銘橋之交通安 需求規劃。				
		公園用地	0.3824						
		道路用地	0.0961						
		行水區	15.8227						
		旅館區	0.0021					道路用地	0.0779
		青年活動中心	0.0758						
		青年活動中心	0.0064					保護區	0.0499
		旅館區	0.0013						
		行水區	0.0422						
		道路用地	0.0038					河川區兼 供道路使 用	0.0038
九	機(六)	機關用地 (供公路警 察使用)	1.1945	機關用地 (供交通總 局第二區 養護工程 處使用)	1.1945	配合實際現況使用 單位辦理變更。	1. 建議准照原縣 政府核議意見 通過。 2. 併交交通部 公路總局第二 區養護工程處 工務段逕向本 部陳情意見 號9辦理。	詳計畫書 第6-15 頁。	業依照專 案小組初 步建議 辦理。
十	台電公 司位於 計畫區 內之高 壓電塔	保護區	0.0350	電路鐵塔 用地	0.0714	配合台電公司高壓 電塔實際現況使用 情形辦理變更。	1. 台中市政府列 席代表表示：台 電公司依921震 災重建暫行條 例規定，為供 應本地區因受 921地震後供 電迫切需要， 已興建永久性 高壓電塔。 2. 建議除請將前 述說明及就高 壓電塔處數、 位置及面積， 納入變更內 容，以利查核 外，其餘准 照原縣政府 核議意見通過。	詳計畫書 第6-15 頁。	業依照專 案小組初 步建議 辦理。
		機關用地	0.0137						
		住宅區	0.0044						
		道路用地	0.0042						
		觀光果園區	0.0141						

編號	變更位置	變更內容		變更理由	專案小組初步建議意見	臺中市 政府回 復意見	本會 決議		
		原計畫 面積(公頃)	新計畫 面積(公頃)						
十一	機七	機關用地	0.0475	自來水事業用地	0.0475	原計畫係指定供水且自來水公司使用已於東側與其合併為同一區。	1. 臺中市政府第4次專案小組會議，北側機關用地(機7)現況，座落於自來水公司圍牆範圍內谷關段157-2地號土地所有權人為中華民國，管理原住居民委員會；自來水事業用地西側機關用地(機7)現況，座落於自來水公司圍牆範圍外，谷關段155-2地號土地所有權人為中華民國，管理原住居民委員會。 2. 建議准照原縣政府核議意見通過。	詳計畫書第6-15頁。	業依照專案小組初步建議辦理。
十二	統一健康世界對面乙種工業區	乙種工業區	0.1069	商業區	0.1069	現況土地使用情形已多數作為商店及停車場使用，擬配合實際現況使用情形辦理變更。附帶條件及其說明： 1. 變更為停車場用地部分，需無償捐贈予地方政府。 2. 變更後商業區牆面線應自道路境界線至少退縮四公尺建築；退縮部分得計入法定空地。	1. 臺中市政府第4次專案小組會議，本案變更範圍土地谷關段145-2、145-4、146-1、146-2、146-3、147-2、147-6地號等七筆土地，土地所有權人均為中華民國，管理原住居民委員會，並委由臺中市政府和平區公所管理。另經查谷關段146-2地號地上共建築物8棟(地址為東關路一段163、165、167、169、171、173、175及177號)，均係75年建築完成並取得使用執照，該地號當時都市計畫係屬工業區，其使用執照用途為廠房及宿舍，屬合法建築物。 2. 除下列各點外，建議准照原縣政府核議意見通過。	詳計畫書第6-15頁。	1. 業依照專案小組初步建議意見辦理。 2. 請依專案小組初步建議意見2辦理。 3. 另專案小組初步建議意見：「臺中市政府和平區公所應請提高
		乙種工業區	0.1279	停車場用地	0.1279				
		乙種工業區	0.0437	保護區	0.0437				

編號	變更位置	變更內容				變更理由	專案小組初步建議意見	臺中市 政府回 復意見	本會 決議	
		原計畫 面積(公頃)		新計畫 面積(公頃)						
							(1) 現況土地使用情形，係原臺中縣和平鄉公所與民間以合建方式完成興建，已作為商店(2戶餐飲店及2戶零售便利店)及平面停車場使用(統一渡假村專屬停車場)，目前土地產權為臺中市政府和平區公所管有，現況如有涉及違規使用情節，請依據都市計畫法第79條規定辦理。 (2) 由於本地區土地管理機關皆為行政院原住民委員會，為避免爭議，請將本基地土地管理機關同意變更之證明文件，納入計畫書敘明，再報由本部核定，如未獲土地管理機關同意者，則再提請本部都市計畫委員會審議。 3. 建議事項：臺中市政府和平區公所應請提高租金。			租金」，請參採。
十三	加油站用地	加油站用地	0.1220	加油站專用區	0.1220	1. 配合公營事業民營化政策及統一名稱予以變更。 2. 可提供谷關地區遊客及民眾汽機車加油需求。	1. 建議准照原縣政府核議意見通過。 2. 併胡順德先生逕向本部陳情意見2辦理。	詳計畫書第6-17頁	業依照專案小組初步建議意見辦理。	
十四	污水處理廠預定地	污水處理廠	0.3336	保護區	0.3336	1. 經過九二一大地震及七二水災嚴重破壞後，計畫預定地已不適宜，應另覓新址。 2. 為確保河岸安全及新篤銘橋興闢安全，擬配合鄰近分區變更為保護區。 3. 配合十文巷現況已開闢道路變更。	1. 建議列為暫予保留案，請納入第二階段繼續辦理。 2. 同初步建議意見(二)。	詳計畫書第7-27頁。	業依照專案小組初步建議意見辦理。	
		機關用地	0.0026	道路用地	0.0026					
十五	機三、機四、機五、機八、車站用地、市場用地及部分露營區	機關用地	0.2405	商業區	0.2881	1. 配合參山國家風景區管理處「脊樑山脈旅遊線-谷關溫泉區街道景觀改善工程」，並配合區內溫泉旅遊商業發展，塑造嶄新觀光街道。 2. 配合軍方麗陽招待所平時特戰訓練及急難指揮中心	1. 同意採納臺中市政府第4次會議專案小組回應後方案(詳附件二)，並請修正變更內容明細表(含面積)。	詳計畫書第6-16頁。	業依照專案小組初步建議意見辦理。	
		市場用地	0.0382							
		道路用地	0.0094							
		市場用地	0.0851	機關用地	0.0851					
		道路用地	0.0475	機關用地	0.0475					
		道路用地	0.0080	郵政專用區	0.0595					
		車站用地	0.0515							

編號	變更位置	變更內容		變更理由	專案小組初步建議	臺中市府回復意見	本會議		
		原計畫面積(公頃)	新計畫面積(公頃)						
		露營區	0.1596	機關用地	0.1596	<p>及急難指揮中心需 要，擬配合現況辦 理變更。</p> <p>3. 配合谷關派出所 及台電谷關服務所 實際現況使用。</p> <p>4. 配合臺中縣消防分 局第二大隊谷關分 隊設置需要。</p> <p>5. 配合大眾運輸車站可 畫於雪山纜車用地作 立體多目標使用規 劃。</p> <p>6. 因機三與其南側 米計畫人行步太深 地形高差變更後街 調整已適宜，原計 建築道路部廢除 尺道影響。</p>	<p>2. 由於機關用地 (二)及機關南 用地(三)公尺 側劃設4公 道路用區，為 商業區，全 防公共安 應依下列 辦理。 (1) 道路截 部分，機關 (三) 廣場、 區、專用區 依「臺中市 管理自治 規定辦理。 (2) 新劃設 業區，僅留 尺單行道， 商業活動人 車輛，建議 尺道路用地 以行人通行 主，惟請臺 政府邀集商 用戶，研訂 車上下貨」 段。</p> <p>2. 露營區變更為 機關用地部分， 建議准照原縣 府核議意見， 併陳建森先 生逕向本部 陳情編號 16 辦理。</p>		
十七	博愛國小附近街廓	道路用地 0.0281 學校用地 0.0104 住宅區 0.0013 學校用地 0.0027 道路用地 0.3814 住宅區 0.1875 公園用地 0.1131 學校用地 0.0638 觀光果園區 0.0758 道路用地 0.0138	商業區 0.0398 住宅區 0.3841 道路用地 0.4402 學校用地 0.0229	<p>1. 配合「脊樑山脈 旅遊線-谷關溫 泉區街道景觀改 善工程」塑造溫 泉民宿區計畫。街 廓較不適宜當地 溫泉民宿區發展 需求。</p> <p>3. 配合現有出入博</p>	<p>1. 併變更內容明 細表編號 15 辦 理。</p> <p>2. 併胡順德先生 逕向本部陳情 意見編號 13 及 林孝玉逕向本 部陳情意見編 號 15 辦理。</p>	詳計畫書第 6-16 頁。	業依照專案小組初步建議辦理。		

編號	變更位置	變更內容			變更理由	專案小組初步建議意見	臺中市 政府回 復意見	本會 決議	
		原計畫 面積(公頃)		新計畫 面積(公頃)					
		住宅區	0.0091						
		住宅區	0.0553	停車場用地	0.0636	愛國小谷關分校及谷關自來水廠已開闢道路，重新調整計畫街廓暨道路系統。 4. 配合實測地形及地區未來發展需要增設一處停車場用地。			
		道路用地	0.0083	地					
		住宅區	0.0056	觀光果園區	0.0181				
		道路用地	0.0125						
		道路用地	0.0301	公園用地	0.0497				
		學校用地	0.0131						
		住宅區	0.0065						
		道路用地	0.0049	自來水事業用地	0.0049				
二十	公(一)西側住宅區	住宅區	0.1024	公園用地	0.1024	1. 配合交通部觀光局參山國家風景區管理處「溫泉改善工程」發展措施。現況土地為公有。 2. 現況土地產權為公有。	1. 併變更內容明細表編號 15 辦理。 2. 建議准照原縣政府核議意見通過。	詳計畫書第 6-17 頁。	業依照專案小組初步建議意見辦理。
十六	哈崙台基督長老會	保護區 住宅區	0.0987 0.0277	宗教專用區	0.1264	現況已為哈崙台基督長老會使用，配合現況辦理變更。	1. 據臺中市政府列席代表於會中表示，哈崙台基督長老會於都市計畫發布實施前，已為合法建築使用。 2. 建議除請將前述說明，納入變更內容明細表內敘明外，其餘准照原縣政府核議意見通過。	詳計畫書第 6-16 頁。	業依照專案小組初步建議意見辦理。
十八	旅(十一)附近	旅館區 遊樂區	0.2756 0.4276	保護區	0.7032	1. 旅(十一)於七二水災後已不適宜建築旅館使用。 2. 本案土地於七二水災時曾受嚴重侵襲，歷史災害頻繁發生，不宜規劃為發展區，擬併為鄰近區保護。	建議准照原縣政府核議意見通過。	詳計畫書第 6-17 頁。	業依照專案小組初步建議意見辦理。
十九	旅(十二)東南側及南側保護區	保護區	0.1815	綠地	0.1815	配合「谷關溫泉區街道景觀改善工程」塑造綠色街區景觀意象，並增加遊客休憩空間。	除請依都市計畫法第 22 條規定補正計畫(含開闢及來源等)外，其餘建議准照原縣政府核議意見通過。	詳計畫書第 6-17 頁。	業依照專案小組初步建議意見辦理。

編號	變更位置	變更內容				變更理由	專案小組初步建議意見	臺中市 政府回 復意見	本會 決議
		原計畫 面積(公頃)		新計畫 面積(公頃)					
二十一	山地文化區	山地文化區	0.5692	原住民文化園區	0.5692	1. 配合原住民政策及統一名稱予以更名。 2. 配合原住民族群之文化，專供原住民文物陳列建築、原住民歌舞表演及其他原住民文化有關設施使用。	建議准照原縣政府核議意見通過。	詳計畫書第6-17頁。	業依照專案小組初步建議意見辦理。
二十二	機九東北側十文巷	觀光果園區	0.0231	道路用地	0.0231	1. 本案原計畫道路線型較彎曲且與現況既有道路地形相左，倘依計畫開闢道路將增加工程困難。 2. 建議配合現況既有道路線型變更。 3. 因變更範圍產權皆為公有土地，調整變更後不影響他人權益。	建議准照原縣政府核議意見通過。	詳計畫書第6-17頁。	業依照專案小組初步建議意見辦理。
		道路用地	0.0016	觀光果園區	0.0016				
		道路用地	0.0264	保護區	0.0264				
二十三	(三)→8M計畫道路	保護區	0.1275	道路用地	0.1275	1. (三)→8M計畫道路部分已依計畫寬度開闢完成。 2. 開闢現況與計畫路線多所出入。 3. 建議配合實際現況已開闢道路變更。 4. 因變更範圍產權皆為公有土地，調整變更後不影響他人權益。	建議准照原縣政府核議意見通過。	詳計畫書第6-17頁。	業依照專案小組初步建議意見辦理。
		道路用地	0.1253	保護區	0.1253				
二十四	土地使用分區管制要點	已訂定		修訂		配合土地使用計畫內容及現行相關法令規定修訂。 備註:詳土地使用分區管制要點	詳初步建議意見一-(五)。	同初審意見一-(二)-3。	業依照專案小組初步建議意見辦理。

編號	變更位置	變更內容				變更理由	專案小組初步建議	臺中市 政府回 復意見	本會 決議
		原計畫 面積(公頃)		新計畫 面積(公頃)					
本次檢討新增列編號二十五	稍來溪西岸「遊樂區」	遊樂區	9.3665	保護區	9.3665	<p>1. 據臺中市府表示，將稍來溪西岸「遊樂區」變更為「保護區」，未獲原計畫小組充分討論後，基於下列理由，建議該區更為「保護區」。</p> <p>(1) 內政部營建署98年度臺灣省重要都會區環境地質資料庫「台中縣調查區」調查報告評估後，稍來溪西岸屬高風險區。</p> <p>(2) 鑑於稍來溪西岸「遊樂區」，經過921大地震及72水災後，山壁崩塌嚴重，步道目前不能通行，河床上遊樂設施已被沖毀，為確保遊客安全，建議將該區變更為「保護區」。</p> <p>(3) 依都市計畫法臺灣省施行細則第27條及第28條規定，保護區為國土保安、水土保持、維護天然資源與生態環境及生態功能。</p>	詳計畫書第6-18頁。	業依照專案小組建議辦理。	

編號	變更位置	變更內容		變更理由	專案小組初步建議意見	臺中市 政府回 復意見	本會 決議
		原計畫 面積(公頃)	新計畫 面積(公頃)				
					而劃定，在不妨礙保護區之劃定目的下，經縣(市)政府審查核准，得作為前述條文內規定之相關使用。 (4) 查公開展覽計畫書未有本項變更內容，請查明補正變更面積。 2. 併龍谷觀光事業股份有限公司逕向本部陳情意見編號10辦理。		

(三) 土地使用分區管制要點部分，建議除下列各點及條次依序調整應予修正外，其餘建議准照原縣政府核議意見通過。

原條文	新計畫(縣都委會審議後)	變更理由	本部都委會專案小組初步建議意見	臺中市 政府回 復意見	本會決議
二、本風景特定區內設置下列各使用分區或用地： (一)遊樂區 (二)山地文化區 (三)觀光果園區 (四)露營區 (五)旅館區、丙種旅館區 (六)住宅區 (七)商業區 (八)農業區 (九)乙種工業區 (十)青年活動中心區 (十一)保護區 (十二)特別保護區 (十三)宗教專用區 (十四)行水區 (十五)學校用地 (十六)機關用地 (十七)零售市場用地 (十八)加油站用地 (十九)車站用地 (二十)公園用地 (二十一)自來水事業用地 (二十二)停車場用地 (二十三)污水處理廠用地 (二十四)道路用地	二、本風景特定區內設置下列各使用分區或用地： (一)遊樂區 (二)原住民文化園區 (三)觀光果園區 (四)露營區 (五)旅館區 (六)丙種旅館區 (七)住宅區 (八)商業區 (九)加油站專用區 (十)郵政專用區 (十一)宗教專用區 (十二)農業區 (十三)保護區 (十四)特別保護區 (十五)河川區 (十六)河川區(兼供道路用地) (十七)學校用地 (十八)機關用地 (十九)公園用地 (二十)綠地 (二十一)自來水事業用地 (二十二)停車場用地 (二十三)電路鐵塔用地 (二十四)道路用地	配合變更編號第五案、第八案、第十案、第十二案、第十三案、第十五案、第十五案、第二十一案增刪新計畫各使用分區或用地項目。	1. 建議除下列各點外，其餘准照原縣政府核議意見通過。 (1) 污水處理廠用地部分，納入第二階段辦理。 (2) 左列(二十三)污水處理廠「裡」廠用地之文字錯誤，請修正為「污水處理廠用地」。 2. 污水處理廠用地部分，同初步建議意見一(二)。	詳計畫書附錄7-28頁。	業依照專案小組初步建議意見辦理。
	十三、郵政專用區專供郵局建築及其相關設施之使用，其土地及建築物之	配合變更編號第十五案新增。	建議除左列十三(三)條文，修正為「(三) 郵政	詳計畫書附錄	業依照專案小組初步

原 條 文	新計畫(縣都委會審議後)	變更理由	本都委會專案小組初步建議意見	臺中市 政府回 復意見	本會決議
	<p>使用，應依下列規定：</p> <p>(一)建蔽率不得超過百分之四十。</p> <p>(二)容積率不得超過百分之八十。</p> <p>(三)郵政專用區應自道路境界線至少退縮四公尺建築，<u>如有設置圍牆之必要者，圍牆應自道路境界線至少退縮二公尺</u>；退縮部分得計入法定空地，並應妥予植栽綠化。</p>		<p>專用區應自道路境界線至少退縮四公尺建築，退縮部分得計入法定空地，並應妥予植栽綠化。」外，其餘准照原縣政府核議意見通過。</p>	7-30 頁。	建議意見辦理。
<p>十五、機關用地專供機關建築及其相關設施之使用，其土地及建築物之使用，應依下列規定：</p> <p>(一)建蔽率不得超過百分之四十。</p> <p>(二)容積率不得超過百分之八十。</p> <p>(三)機關用地應自道路境界線至少退縮四公尺建築，如有設置圍牆之必要者，圍牆應自道路境界線至少退縮二公尺；退縮部分得計入法定空地，並應妥予植栽綠化。</p> <p>(四)機關用地四與機關用地八經都市設計審議通過，得為旅遊服務設施使用。</p>	<p>十四、機關用地專供機關建築及其相關設施之使用，其土地及建築物之使用，應依下列規定：</p> <p>(一)建蔽率不得超過百分之四十。</p> <p>(二)容積率不得超過百分之八十。</p> <p>(三)機關用地應自道路境界線至少退縮四公尺建築，<u>如有設置圍牆之必要者，圍牆應自道路境界線至少退縮二公尺</u>；退縮部分得計入法定空地，並應妥予植栽綠化。</p>	<p>配合變更編號第十五案刪除「(四)機關用地四與機關用地八經都市設計審議通過，得為旅遊服務設施使用。」。</p>	<p>建議除左列十四(三)條文，修正為「(三)機關用地應自道路境界線至少退縮四公尺建築，退縮部分得計入法定空地，並應妥予植栽綠化：．．．」外，其餘准照原縣政府核議意見通過。</p>	詳計畫書 附錄 7-31 頁。	
<p>十八、污水處理廠用地供興築污水處理廠及其附屬設施使用為主，並應整體規劃，以景觀植栽設計手法加以美化綠化，與週遭環境相配合，其土地及建築物應依下列規定：</p> <p>(一)建蔽率不得超過百分之二十。</p> <p>(二)容積率不得超過百分之四十。</p> <p>(三)污水處理廠用地應自道路境界線至少退縮四公尺建築，如有設置圍牆之必要者，圍牆應自道路境界線至少退縮二公尺；退縮部分得計入法定空地，並應妥與植栽綠化。</p>	刪除	<p>配合變更編號第八案及第十四案刪除。</p>	<p>1.建議除下列各點外，其餘納入第二階段辦理。 (1)左列(二十三)污水處理廠「裡」廠用地之文字錯誤，請修正為「污水處理廠用地」。 (2)左列十四(三)條文，修正為「(三)污水處理廠用地，應自道路境界線至少退縮四公尺建築，退縮部分得計入法定空地，並應妥與植栽綠化。」，其</p>	詳計畫書 附錄 7-27 頁。	業依照 專案小組 初步建議 意見辦理。

原 條 文	新計畫(縣都委會審議後)	變更理由	本都會委會專案小組初步建議意見	臺中市 政府回 復意見	本會決議
			餘准照原 縣政府核 議意見通 過。 2. 同初步建議意見 一-(二)。		
十九、自來水事業用地專供自來水事業單位建築及其相關設施之使用，其土地及建築物之使用應依下列規定： (一)建蔽率不得超過百分之四十。 (二)容積率不得超過百分之八十。 (三)自來水事業用地應自道路境界線至少退縮四公尺建築，如有設置圍牆之必要者，圍牆應自道路境界線至少退縮二公尺；退縮部分得計入法定空地，並應妥與植栽綠化。	十五、自來水事業用地專供自來水事業單位建築及其相關設施之使用，其土地及建築物之使用應依下列規定： (一)建蔽率不得超過百分之四十。 (二)容積率不得超過百分之八十。 (三)自來水事業用地應自道路境界線至少退縮四公尺建築，如有設置圍牆之必要者，圍牆應自道路境界線至少退縮二公尺；退縮部分得計入法定空地，並應妥與植栽綠化。	條次調整	建議除左列十九(三)條文，修正為「(三)自來水事業用地，應自道路境界線至少退縮四公尺建築，退縮部分得計入法定空地，並應妥予植栽綠化。．．．」外，其餘准照原縣政府核議意見通過。	詳計畫書第7-31頁。	業依照專案小組初步建議辦理。
二十一、 <u>旅館區及丙種旅館區應有完善之污水、廢棄物處理設施及位置，於申請核准時由主管機關審核通過後始可營業使用。</u>	十七、 <u>旅館區及丙種旅館區申請建築時，均應提臺中縣都市設計審議委員會審核。</u>	1. 明訂審核單位。 2. 條次調整。	1. 建議左列二十一條文，維持原條文：「 <u>二、旅館區及丙種旅館區應有完善之污水、廢棄物處理設施及位置，於申請核准時由主管機關審核通過後始可營業使用。</u> 」 2. 建議增列條文為：「十七、 <u>旅館區及丙種旅館區申請建築時，均應提臺中市都市設計審議委員會審核。</u> 」	詳計畫書附錄7-31頁。	業依照專案小組初步建議辦理。
二十五、為避免震災造成災害，本計畫區位於斷層線兩側各十五公尺範圍內之土地限制建築，其規定如下： (一)公有建築物不得興建。 (二)私有建築物高度不超過二層樓，簷高不超過七公尺，但限作私有農舍或自用住宅。	十九、為避免震災造成災害，本計畫區位於斷層線兩側各十五公尺範圍內之土地限制建築，其規定如下： (一)公有建築物不得興建。 (二)私有建築物高度不超過二層樓，簷高不超過七公尺，但限作私有農舍或自用住宅。	條次調整	建議除初步建議意見一-(一)-3，本地區位於「稍來溪斷層」及「谷關逆斷層」，請將前述斷層帶標示於都市計畫圖上外，其餘建議准照原縣政府核議意見通過。	詳計畫書附錄7-32頁。	業依照專案小組初步建議辦理。

原 條 文	新計畫(縣都委會審議後)	變更理由	本都會委會專案小組初步建議意見	臺中市 政府回 復意見	本會決議
二十六、本計畫區申請變更使用之土地位於山坡地者，除應符合山坡地開發建築管理辦法規定外，其坵塊圖上之平均坡度在百分之四十以上之地區，應維持原始地形地貌，不得變更及開發利用；坵塊圖上之平均坡度在百分之三十以上未逾四十之地區，以作為開放性空間為主。	刪除	回歸「山坡地建築管理辦法」管制。	建議維持原條文：「二十六、本計畫區申請變更使用之土地位於山坡地者，除應符合山坡地開發建築管理辦法規定外，其坵塊圖上之平均坡度在百分之四十以上之地區，應維持原始地形地貌，不得變更及開發利用；坵塊圖上之平均坡度在百分之三十以上未逾四十之地區，以作為開放性空間為主。」	詳計畫書附錄7-32頁。	業依照專案小組初步意見辦理。
二十七、建築基地之法定空地應留設二分之一以上種植花草樹木。	二十、建築基地之法定空地應留設二分之一以上種植花草樹木。	條次調整	建議左列條文，修正為「建築基地內之法定空地應留設二分之一以上透水面積且種植、花草樹木，且上方不得有人造結構物，下方不得為人工地盤。」	詳計畫書附錄7-32頁。	業依照專案小組初步意見辦理。
二十八、凡於本風景特定區內申請建築，經提台中縣都市設計審議委員會審查時，應邀請梨山風景區管理所會審。	二十一、凡於本風景特定區內申請建築，經提都市設計審議委員會審查時，應邀請相關單位列席會審。	1. 刪除「台中縣」。 2. <u>梨山風景區管理所</u> 已改編為梨山管理站，隸於交通部觀光局 <u>參山國家風景區管理處</u> 。 3. 條次調整。	建議左列條文，修正為：「二十一、凡於本風景特定區內申請建築，經提都市設計審議委員會審查時，應邀請交通部觀光局 <u>參山國家風景區管理處</u> 並得邀請相關單位列席會審。」	詳計畫書附錄7-32頁。	業依照專案小組初步意見辦理。

(四) 逕向本部陳情意見

編號	陳情人	陳情位置	陳情理由	建議事項	市政府研析意見	本會決議
1	惠來谷關溫泉會館	公園用地(六)	即為風景特定區，變更為遊憩區，更符合資源之有效利用。	原公園預定地(六)，建議變更為遊憩區。	經參酌內政部營建署98年度台灣省重要都會區環境地質資料庫「台中縣谷關調查區」調查報告，公園預定地(六)環境地質評估及山崩潛感分析屬中高潛感區及高潛感區、土地利用潛力分析屬低利用潛力區及很低利用潛力區，安全風險劃分應屬高風險區，建議儘量保持原有地形地貌，不宜開發，局部地區若要僅能作低密度之開發，故本案未便採納建議維持原計畫。	同意採納市政府研析意見，本案未便採納，維持原計畫公園用地(六)。
2	胡順德	谷關段125-5地號	陳情土地為觀光果園區，此地沒有水源，果園不宜。	請改遊憩用地。	陳情土地經查環境地質評估及山崩潛感分析屬中低潛感區及中高潛感區、土地利用潛力分析屬中利用潛力區及低利用潛力區，安全風險劃分應屬中高風險區，為顧及水土保持，避免土地過度開發，造成地滑危險，建議儘量維持現狀，故本案未便採納建議維持原計畫。	同意採納市政府研析意見，本案未便採納，維持原計畫觀光果園區。
		谷關段171-1、171-2、171地號	陳情土地地勢太高，不宜作加油站。	建議遷移他處。	為提供谷關地區遊客及民眾汽機車加油需求，故本案未便採納建議維持原計畫。	1.同意採納市政府研析意見，本案未便採納，由加油站用地變更為加油站專用區。 2.同變更內容明細表編號13案。
3	汶山企業股份有限公司賴志明	谷關段96-5,96-14,96-16地號	本公司自民國66年起承租8筆土地(都市計畫逕為分割為14筆)如附件，上述3筆土地分區使用為公園用地，本公司亦本低度開發原則，30多年來盡力維持原貌，僅供遊客休憩用途。	將左述地號變更為遊樂區，方便本公司維護管理。	所陳土地位於稍來登山步道起點且位於制高點為高階台地，因同時有良好之林相及景觀視野是遊客駐足戶外停憩之優良場域，建議維持現狀，故本案未便採納建議維持原計畫。	同意採納市政府研析意見，本案未便採納，維持原計畫公園用地(五)。
4	四季溫泉會館	谷關段公園預定地(六)	因溫泉巷已列為溫泉保護區，飯店都集中於古靈寺附近，造成停車空間不足及缺乏遊憩區。	公園預定地(六)建議變更為遊憩區及部分停車場用地。	併逕1案。	同意採納市政府研析意見，本案未便採納，維持原計畫公園用地(六)。

編號	陳情人	陳情位置	陳情理由	建議事項	市政府研析意見	本會決議
5	統一渡假村 李承修	谷關段 144-1、 143-3、 143-5、 143-8、 143-9、 143-11、 143-23 地號	左述七筆地號緊臨台 8 線，其地點、大小、位置不適合露營活動，且與谷關觀光多為旅館住宿，消費模式相異，為利於地區發展，建請變更為丙種旅館區。	建議變更為丙種旅館區。	陳情土地經查環境地質評估及山崩潛感分析屬中高潛感區及高潛感區、土地利用潛力分析屬低利用潛力區及很低利用潛力區， <u>安全風險劃分應屬高風險區</u> ，建議儘量保持原有地形地貌，不宜開發，局部地區若要僅能作低密度之開發，故本案未便採納建議維持原計畫。	同意採納市政府研析意見，本案未便採納，維持原計畫露營區。
6	谷關社區發展協會	谷關段 101-10、 101-12、 101-21 地號	該土地自第二次通盤檢討後，即因台中縣政府開設溫泉巷 8 米道路，目前土地已緊臨 8 米道路旁，目前尚劃設為保護區，但因道路開闢後，已成為面臨 8 米道路土地，並無保護區劃設之考量。	因道路開闢後，土地位於谷關風景區集中地，請考量為無風險因素，並面臨 8 米道路。請准變更為旅館區或丙種旅館區，以促進風景區之發展。	陳情土地經查環境地質評估及山崩潛感分析屬中低潛感區及中高潛感區、土地利用潛力區及低利用潛力區， <u>安全風險劃分應屬中高風險區</u> ，另陳情土地建物於七二水災嚴重沖毀，且緊鄰行水區，為顧及水土保持及避免造成二次災害，建議儘量維持現狀，故本案未便採納建議維持原計畫。	同意採納市政府研析意見，本案未便採納，維持原計畫保護區。
7	谷關溫泉飯店 張玉椿	谷關段 122、 123、 123-1、 161、 161-1、 163、 163-2、 164 地號	陳情土地現作為農業使用，對谷關發展形成障礙，懇請上級考慮變更為旅館用地，以利谷關之發展。	為因應台八線谷關→梨山即將通車，預估會有大批陸客進駐谷關，飯店住房將供不應求，建請上級放寬谷關地區之建物容積率，以利谷關之發展。	陳情土地經查環境地質評估及山崩潛感分析屬中高潛感區、土地利用潛力分析屬低利用潛力區， <u>安全風險劃分應屬高風險區</u> ，為顧及水土保持，避免土地過度開發，造成地滑危險，建議儘量維持現狀，故本案未便採納建議維持原計畫。	同意採納市政府研析意見，本案未便採納，維持原計畫部分觀光果園區及部分都市計畫外。
8	龍谷觀光飯店	谷關段 104-5、 137-6、 174-3 等 三筆土地	本公司原保留土地，於 93 年 7 月 2 日水災後原民會即停止續租。	呈請協助辦理續租。	非屬本次檢討範圍，不予討論。	同意採納市政府研析意見，非屬本次檢討範圍，本案未便錄案。
	陳文吉	谷關段 123 及 164 等 2 筆土地	谷宮企業股份有限公司承租土地，原為農地種植果樹。	呈請協助變更為旅館區。	併逕 7 案。	同意採納市政府研析意見，本案未便採納，維持原計畫部分觀光果園區及部分都市計畫外。

編號	陳情人	陳情位置	陳情理由	建議事項	市政府研析意見	本會決議
9	交通部公路總局第二區養護處工程處谷關段	谷關段 84-3、84-4 地號	陳情土地係本工程段管有土地，為使管合一。	請由道路用地變更為機關用地。	1.查谷關段 84-4 地號現況屬台八線現有道路上，計畫道路確有其需要，建議維持原計畫。 2.查谷關段 84-3 地號，現行計畫分區為保護區，又查環境地質評估及山崩潛感分析屬中高潛感區、土地利用潛力分析屬低利用潛力區，安全風險劃分應屬高風險區，為顧及水土保持，避免土地過度開發，造成地滑危險，建議儘量維持現狀，故本案未便採納建議維持原計畫。	1.同意採納市政府研析意見，谷關段 84-4 地號土地部分，維持原計畫（道路用地），谷關段 84-3 地號土地部分，維持原計畫（保護區）。 2.同變更內容明細表編號 9。
10	龍谷觀光事業股份有限公司	龍谷觀光事業股份有限公司	1. 本公司自 68 年即租地經營，投入大量人力、物力、財力，建設「龍谷區」樂首林園，歷經 921 年震「72 降殘道相損其息暫緩再設。本司仍勤，林即周辦工程及水工構局亦於 98 年完疏單與下及況茂理實林分，	開放「陸客自來」加上「觀光萬人次」之目標，推展之「台 8 線」公路，將其優美景觀之可觀，並協助「龍谷區」業者，甚願其隨國家利	建議同意採納，暫時維持「遊樂區」。 1.陳情土地經環境地質評估及山崩潛感分析屬高潛感區、土地利用潛力分析屬很低利用潛力區，安全風險劃分應屬高風險區，另陳情土地相關設施於七二水災嚴重沖毀，且緊鄰行水區，為顧及水土保持及避免造成二次災害，建議應加強造林並遷移代表性之遊樂設施至安全地點。 2.鑑於龍谷遊樂區歷史悠久，對於谷關地區之觀光發展有一定貢獻，並為維護遊客安全，龍谷觀光事業股份有限公司於 921 地震過後亦配合封閉龍谷吊橋，且未再私設任何設施。 3.龍谷遊樂區相對於谷關地區有其歷史地位，有良好之地理景觀及林相，應給予重生之機會。	1.變更「遊樂區」為「保護區」。 2.同變更內容明細表編號 25。

編號	陳情人	陳情位置	陳情理由	建議事項	市政府研析意見	本會決議
			<p>沿係暴漲行塌區，即建雨量暴漲行塌區，原而雨溪水無法通風，山壁驟增沖而非屬高風。路山遭增沖而非屬高風。</p> <p>3. 綜陳述，樂其更台特色，此府原「龍谷遊樂區」不意甚之。中縣維持區，因公書即後地而今，有之未列覽變更帶動發展，已合府貴所同感。</p>			
11	理嘉投資有限公司（劉金生、黃美雪）	和平區谷關段 94-5、94-7、94-9、94-10 地號	<p>1. 原停（四）位置稍做調整即可興建停車場，配合囊底路停車、迴車都方便。</p> <p>2. 停（四）公共設施的開發強制要求原住民地主自行開發，是公部門財政困難，亦或是官方不了解地方百姓疾苦。</p> <p>3. 陳情人需於停（四）開闢後使得申請旅館區建築，這是停（四）公共設施與私有地開發的相互牽制，有礙於地方建設的進度與良善利益。</p>	<p>1. 建議停（四）位置留在原處與偏移的現況計劃道路稍作調整即可。</p> <p>2. 建議編列預算補助地方完成公共建設。</p> <p>3. 停（四）公共設施與私有地開發不應相互牽制，建議可開發計畫各自進行開發，以爭取時間與效率。</p>	<p>未便採納</p> <p>理由： 原停（四）位置經查環境地質評估及山崩潛感分析屬中高潛感區、土地利用潛力分析屬低利用潛力區，<u>安全風險劃分</u>應屬中高風險區，建議依原台中縣送部變更內容辦理。</p>	<p>1. 同意採納市政府研析意見，本案未便採納。</p> <p>2. 同變更內容明細表編號 5。</p>

編號	陳情人	陳情位置	陳情理由	建議事項	市政府研析意見	本會決議
12	惠來建設(股)公司	谷關段96-8、99-2地號(公園用地六)	該區域因道路阻隔且面積狹長，且周圍已皆為自然景觀步道，如再列為公園用地其效益不大。	1. 該區域因考量現有已開發之地形優勢及觀光旅館發展經營之契機，建議將此地目更改為遊憩用地。 2. 建請貴府體察民意以期通盤檢討能發揮最有利價值。	併逕1案。	同意採納市政府研析意見，本案未便採納，維持原計畫公園用地(六)。
13	胡順德	谷關段125、125-4及128-7地號等3筆土地 土地位置：臺中市和平區東關路一段分校巷。 土地分區：谷關風景特定區都市計畫住宅區。	1. 和平區谷關段125、125-4及128-7地號等3筆土地現況為旅館使用，並經臺中市和平區公所准予租用及臺中市政府准予籌設許可旅館使用。 2. 為符合土地使用現況及土地使用分區容許項目。 3. 為提昇谷關遊憩區之遊憩服務品質，有效利用現有土地資源做最適當的規劃。	希望能夠依現況土地使用及需求，建議將125、125-4及128-7地號等3筆土地變更為旅館區。	併變十七案	1.同意採納市政府研析意見，維持原計畫住宅區。 2.同變內容明細表編號17。
14	胡順德	谷關段125-5地號等乙筆土地 土地位置：臺中市和平區東關路一段分校巷。 土地分區：谷關風景特定區都市計畫觀光果園區。	1. 和平區谷關段125-5地號等乙筆土地，土地使用分區為谷關風景特定區都市計畫觀光果園區，土地因鄰近旅館區，可提供旅館之附屬設施使用，並達到完整提供足夠相關土地需求之發展。 2. 為提昇谷關遊憩區之遊憩服務品質，有效利用現有土地資源做最適當的規劃。	希望能夠依現況土地使用及需求，建議將125-5地號等乙筆土地，變更為丙種旅館區。	併逕2案。	同意採納市政府研析意見，本案未便採納，維持原計畫觀光果園區。

編號	陳情人	陳情位置	陳情理由	建議事項	市政府研析意見	本會決議
15	林孝玉	谷關段 128-3 地號 位置：和平區東關路一段 99、103 號。 地號：臺中市和平區谷關段 128-3 地號。 分區：谷關風景特定區道路用地。	1. 基地連接東關路，現況高差約 6 米，實際上無法做使用。 2. 土地現況有四層樓建築物，作為溫泉會館使用。	為能符合實際情況，擬建議將 128-3 地號部分，使用分區原為谷關風景特定區道路用地，變更為旅館區。	併變十七案	同意採納市政府研析意見，同變內容明細表編號 17。
		谷關段 128-4 及 128-10 地號 位置：和平區東關路一段 99、103 號。 地號：臺中市和平區谷關段 128-4、128-10 地號。 分區：谷關風景特定區住宅區。	1. 土地現況有四層樓建築物，作為溫泉會館使用。 2. 基地臨東關路（台 8 線）旁，往來車輛所帶來的噪音，不適於住宅區。 3. 將當地溫泉旅館業者違規使用的現況，在本次的都市計畫通盤檢討中納入考量。	期望能符合現有溫泉旅館使用的現況，擬建議將 128-4、128-10 地號原為谷關風景特定區住宅區，變更為旅館區。	併變十七案	同意採納市政府研析意見，同變內容明細表編號 17。
16		陳建森	137-1 地號土地被劃為機關用地，原縣府答應還地於原地主		本案陳情土地原於公開展覽草案屬變更編號第 12 案係配合台中縣消防局第二大隊谷關分隊需要辦理住宅區變更為機關用地，后經台中縣都委會第 36 屆第 8 次會議決議維持原計畫，但另將所需土地調整至露營區(變更編號第 13 案決議修正)。故陳情人所陳意見已於公開展覽期間人陳 14 案同意採納，維持原計畫為住宅區。	1. 同意採納市政府研析意見，維持原計畫住宅區。 2. 同變內容明細表編號 15。

(五) 本部都市計畫委員會 89 年 8 月 15 日第 492 次會議審議本地區第 2 次通盤檢討案決議下列三項應另案辦理後再提會討論部分。

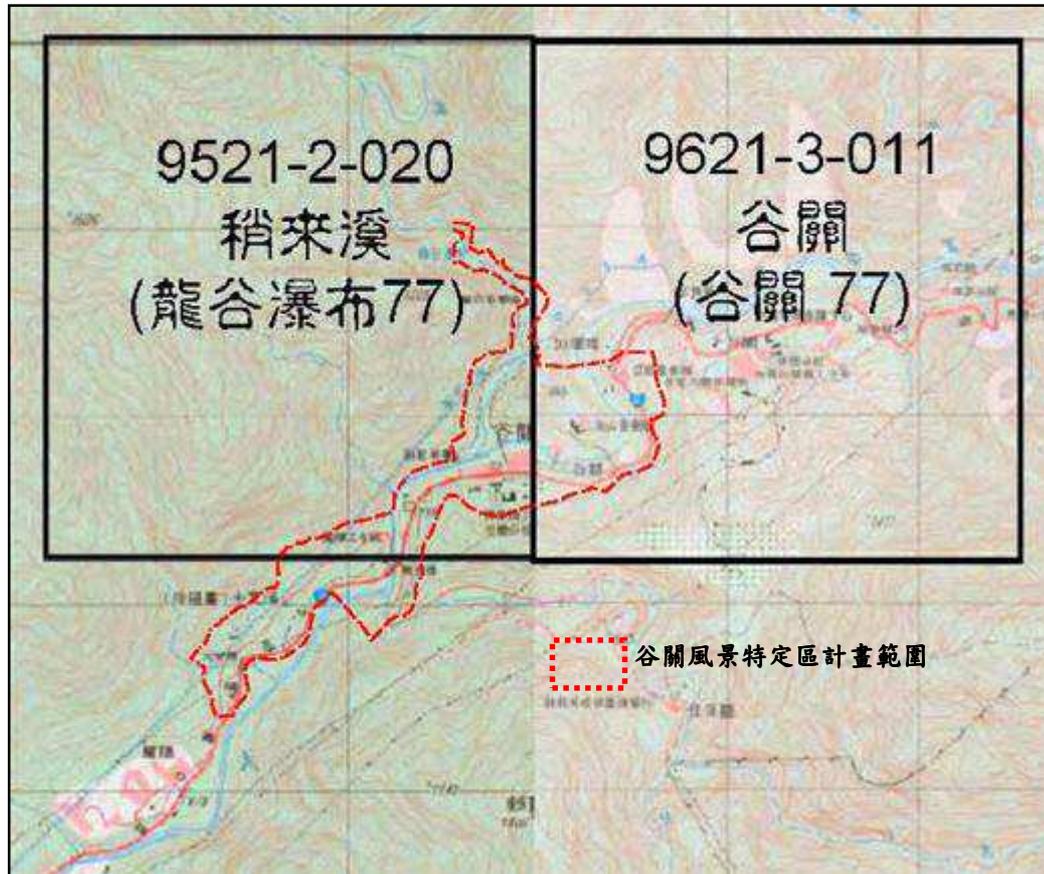
內政部都市計畫委員會第 492 次會議審決變更谷關風景特定區計畫(第二次通盤檢討)案之決議及計畫書載	本會決議
一、請台中縣政府就左列各點另案辦理整體規劃考量後，再提會討論。 (一) 考量本計畫區觀光旅遊之市場潛在需求、環境容受力之承載及	同意採納臺中縣政府列席代表於會中說明，本地區第 2 次通盤檢討案

<p>開發行為對環境所造成負面影響，應建立開發總量管制，研訂本計畫區可允許開發作為旅遊觀光之範圍面積，及開發許可之義務負擔方式及相關管制事項。</p> <p>(二) 為因應本計畫區旅遊人口所衍生之交通量，應進行停車需求與供給、道路交通流量之調查及交通運輸路網之規劃，檢討劃設公共停車場，以解決假日交通壅塞問題。</p> <p>(三) 有關本風景特定區災後溫泉資源蘊藏變化狀況及其他自然資源之改變所可能導致未來觀光遊憩發展部分，建請目的事業主管機關(交通部觀光局)重新評估檢討定位。</p>	<p>內所劃設「旅遊開發許可區」，未獲內政部都市計畫委員會第492次會議同意變更，是以，再提會無須另案辦理。</p>
<p>二、有關本案說明書第三章「發展現況分析」有關遊客人數、交通系統、環境地質部分，考量最近國內實施週休二日及溫泉旅遊流行之因素，配合交通部運輸研究所最新之交通資料、環境地質潛在危險之研究部分，台中縣政府八十九年元月二十八日府工都字第二一七一六號函送之會議紀錄第一案結論略以：「經交通部觀光局梨山風景區管理所說明現正由該所委託學術單位進行整體規劃研究中，時程約需一年，屆時始能提供確切之數據及規範。」，爰同意該府另案辦理後再提會討論。</p>	<p>同意採納據原臺中縣政府列席代表於第1次專案小組會中說明，本地區第3次通盤檢討案內第2章「相關計畫」及第5章「發展現況分析」已將交通部觀光局委託研究報告內容之「遊客人數」、「交通系統」、「環境地質」摘要納入敘明；已於本次通盤檢討案計畫書內容詳予補充。</p>
<p>三、有關本風景特定區內建築物之造型、構造、色彩、廣告、攤位設置等相關管制條文，本區之景觀、美觀、具有人文特色及自然景觀，配合交通部觀光局梨山風景區管理處委託研究之「谷關溫泉產業發展策略之研究」報告書，併同報告書完成後之具體建議，再另案辦理。</p> <p>備註：土地使用分區管制要點部分</p> <p>三、建築物之頂層及屋頂突出物應設置斜屋頂，以形成本地區之特殊建築風格，其斜屋頂設置應依左列規定：</p> <p>(一) 斜屋頂形式通則</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 建築物凡面向道路或公共開放空間者，其斜屋頂面或山牆面應以面向該道路或公共開放空間設置。 2. 前項建築物斜屋頂，其斜面坡度不得小於二比一且不得大於一比一(底比高)。 3. 斜屋頂之屋面排水，應以適當之設施導引致地面排水系統。 <p>(二) 建築物頂層部以上斜屋頂設置規定</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 五層以上供公眾使用之建築物，其屋頂層除依法應留設之避難屋頂平台外，該斜屋頂之設置應按各幢建築物各部分頂層之樓地板面積至少百分之二十設置，上項斜屋頂面積不含斜版式女兒牆及屋頂突出物之投影面積。 2. 五層以下或非供公眾使用建築物，其屋頂應按各幢各部分頂層之樓地板總面積至少百分之八十設置斜屋頂，上項斜屋頂面積不含斜版式女兒牆及屋頂突出物之投影面積。 <p>四、廣告招牌</p> <p>本地區之建築物，除地面層得設置招牌廣告外，其餘不得設置任何廣告物，招牌廣告之高度不得超過第二樓層之窗台，離地淨高不得低於三公尺，且其面積不得大於地面層正面總面積的八分之一。其整棟建築物之招牌應統一規劃。</p> <p>五、圍牆</p> <p>本地區住宅區、旅館區、丙種旅館區之建築基地僅准建造高度二公尺以下之透空欄桿或透空部分達百分之七十以上之圍牆，欄桿之牆基不得高於四十五公分。</p>	<p>為型塑優良景觀風貌，並創造優良觀光環境，本維護及塑造本風景區之整體景觀風貌(納入土地使用分區管制要點)之審查資料，以作為訂都計設計準則之參考【詳附件九】。</p>

【附件一】劃分計畫區土地使用計畫安全風險等級

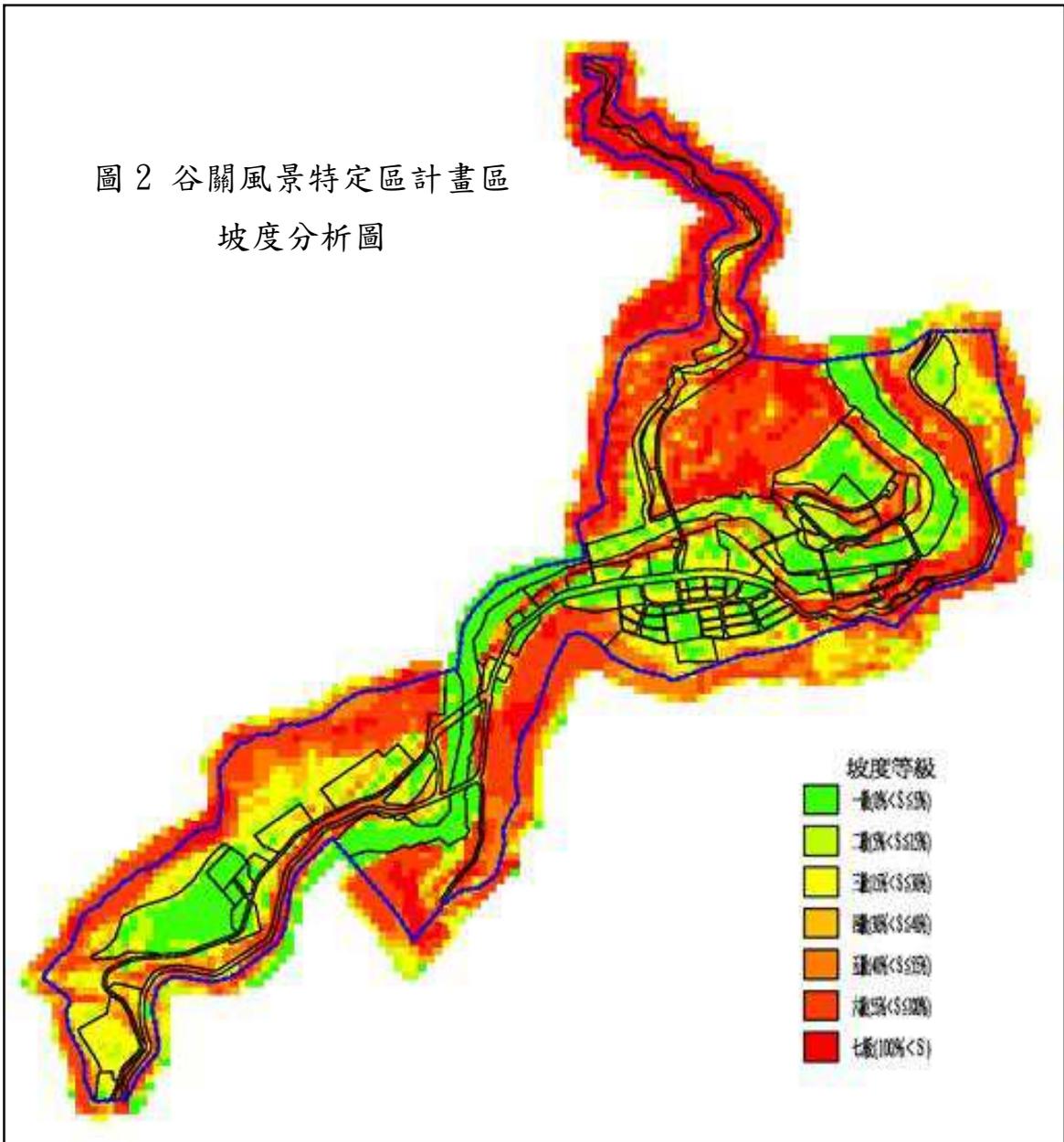
一、內政部營建署 98 年度台灣省重要都會區環境地質資料庫「台中縣谷關調查區」調查報告

(一)谷關風景特定區計畫在「谷關調查區」位置



(二)谷關風景特定區計畫地形

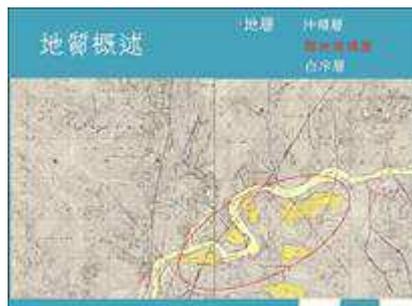
本區位於雪山山脈之中部，受大甲溪及其支流之沖刷，處處懸崖深峽，刻蝕作用進行猛烈。谷關附近大甲溪兩側邊坡之山嶺均在 1,700 公尺以上，落差近 1,000 公尺。本區河谷受地殼間歇起降，在谷關附近有數階台地面；高階台地面在台電保線所附近上方，高度分別為 1025 公尺、980 公尺及 825 公尺。而低階台地面，在谷關及麗陽一帶高度約 780 公尺。由於大甲溪及其支流水量充沛，除天輪霸外，在稍來溪溪口亦有一水壩蓄水供下游電廠發電。全區除大甲溪沿岸及南側為緩坡外，其餘多為 30%以上之陡坡地形。本區坡度分析結果詳如圖 2 所示。



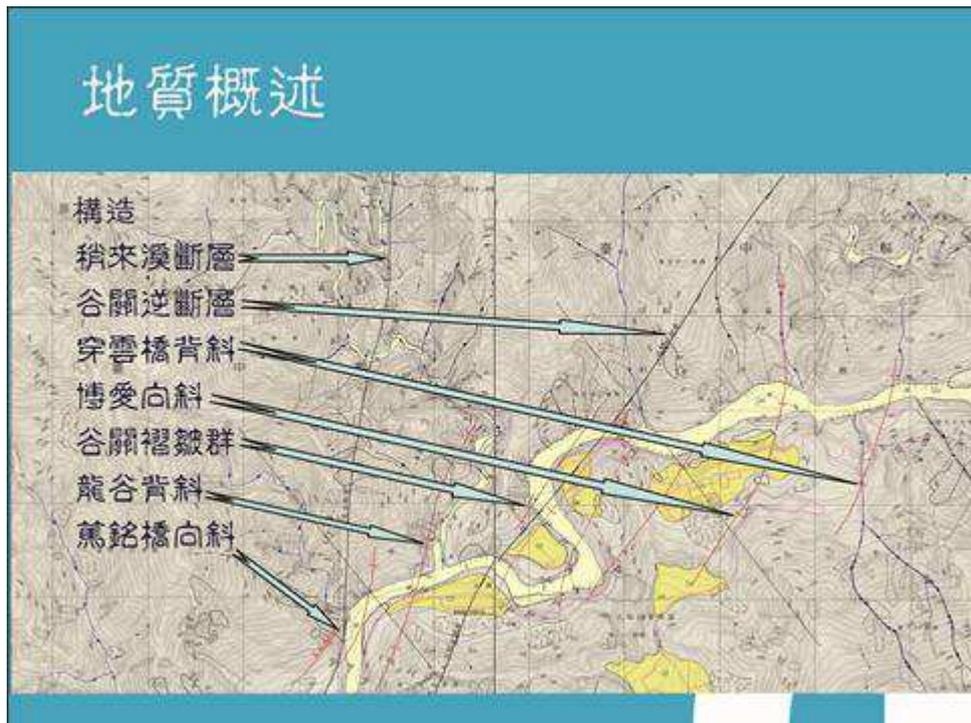
(三)谷關風景特定區計畫地質概述

1. 地層

出露於谷關調查區之地層包括古第三紀的白冷層以及第四紀階地堆積層及沖積層，依地層時代之先後，自古至新分述如下



2. 地質構造

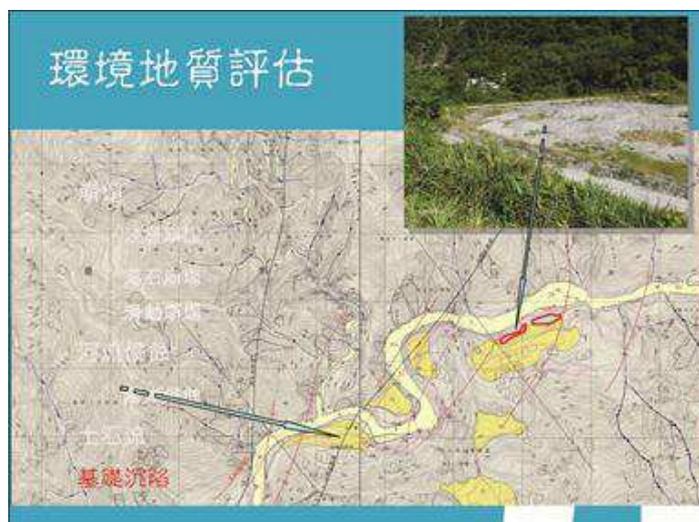


(四) 谷關風景特定區計畫環境地質評估

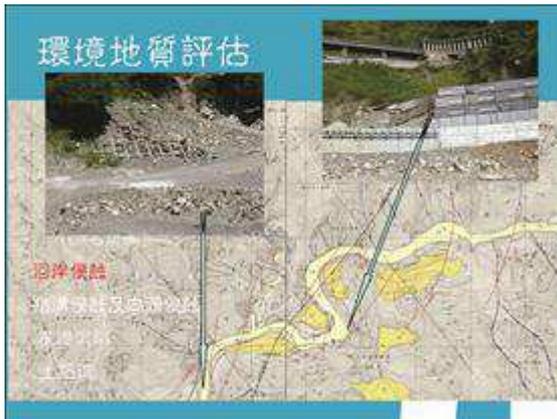
1. 崩塌



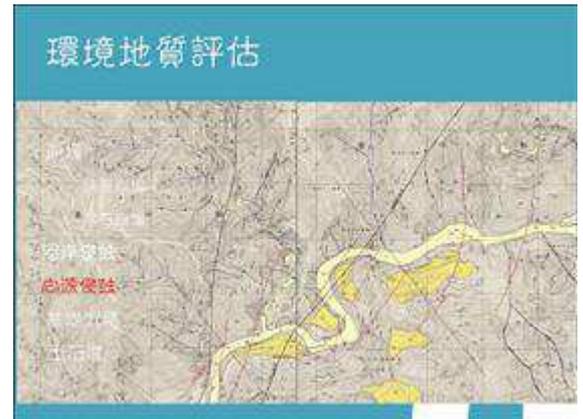
2. 基礎沈陷



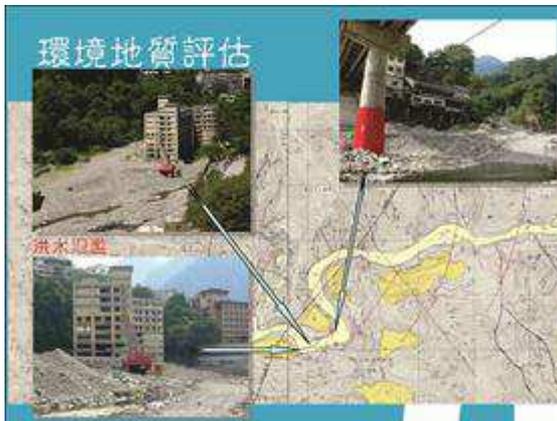
3. 河岸侵蝕



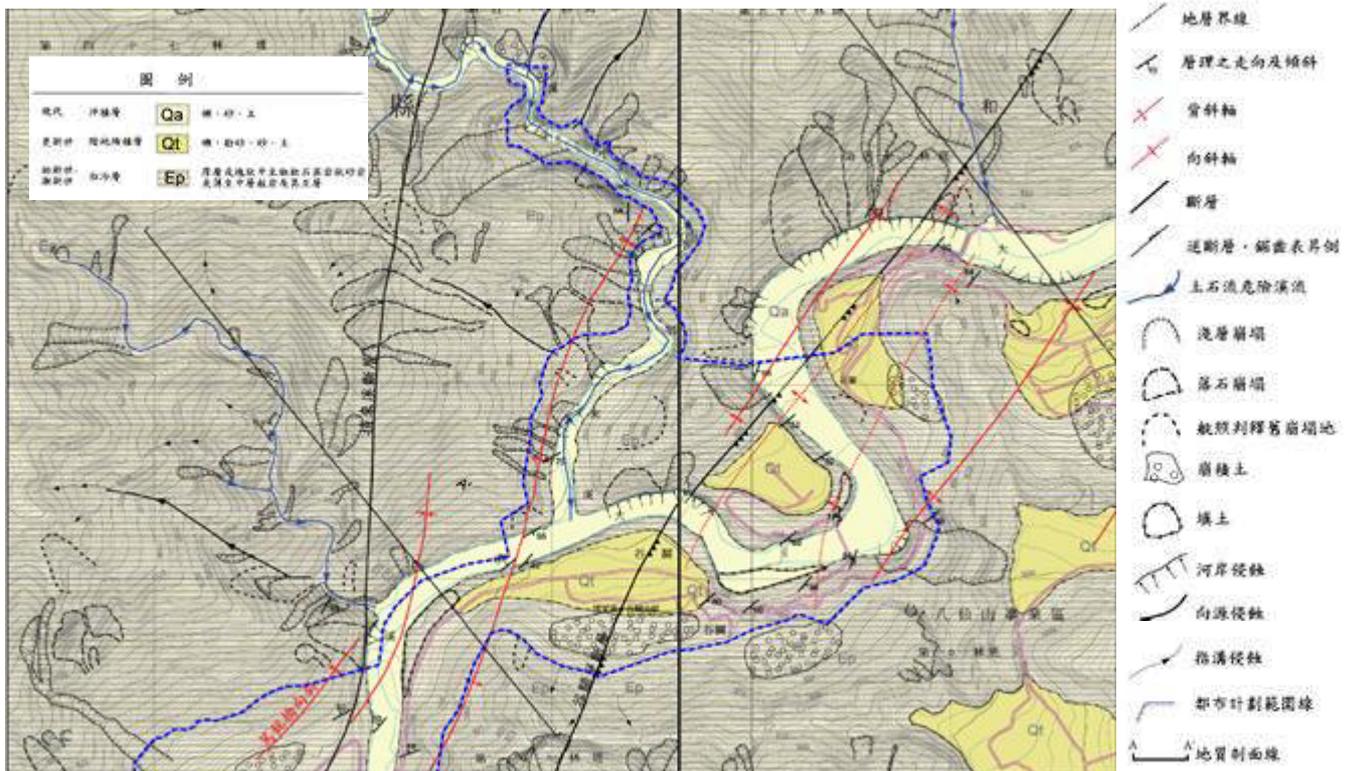
4. 向源侵蝕



5. 洪水氾濫

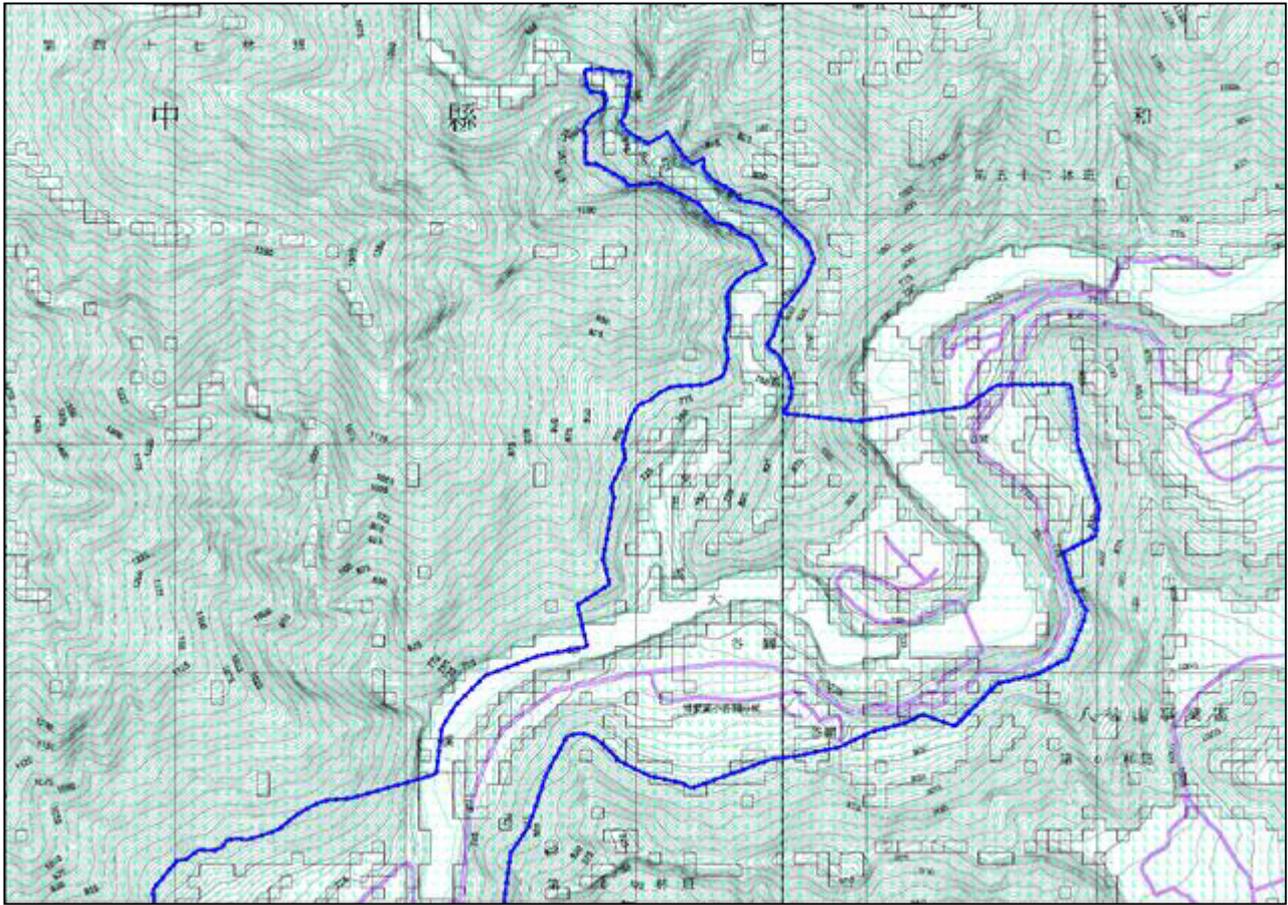


6. 土石流



(五)谷關風景特定區計畫山崩潛感性分析

山崩潛感性分析係考量調查區內之地形、地質、崩塌歷史及基岩性質等因素，經綜合研判將區內各地發生崩塌的可能性分為低、中低、中高及高潛感性四級。



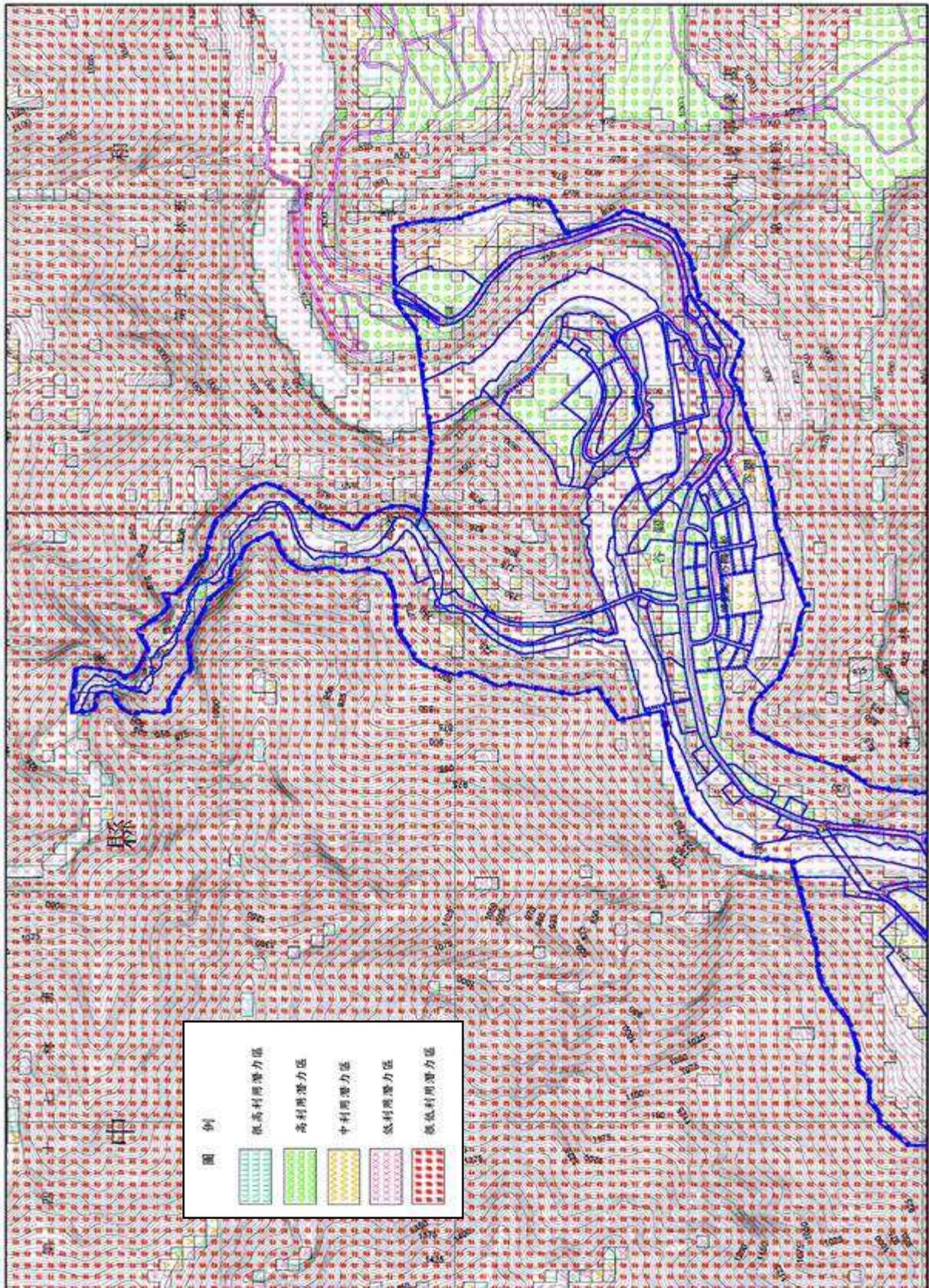
圖例

山崩潛感性分析準則				符號說明：		
山崩潛感性	評估因素組合	災害分級	災害防治成本指數	坡度%	基岩性質**	其他因素
低潛感區	I Aa, II Aa, I Aa, I Bg, I Ca	0	0	I. 0~5	A. 強岩	a. 岩層未受擾動 b. 堆積層分佈區 c. 崩塌地
中低潛感區	I Ab, I Ac, I Ad, II Ad, II Ae II As, I Bb, I Bc, I Bc, II Bb, I Cb, I Cc, II Cc, II*	1	5	II. 5~30	B. 中強岩	d. 河岸侵蝕、向源侵蝕 e. 表層沖蝕
中高潛感區	II Ab, II Ac, III Ab, III Ac, III Ae IV Aa, II, III Bb, III Bc, II Bc, III Bb, III Bb, III Bc, I Cc, I Cc, II Cb, II Cd, II Ce, III Cc, II*	2	10	III. 30~55	C. 弱岩	f. 廢棄土石或人為填土
高潛感區	III Ac, III Bc, III Bc, III Bc, III Cc III Cb, III Cc, III Cd, III Ce, III*, IV B, IV C	3	20	IV. 大於55		

*人為填土與礦渣廢石堆積，只考慮其與坡度之關係。
**同時考慮強度、弱面間距與風化程度等三項因素。
※IV級坡度之坡地除A種岩類之IV Aa屬中高潛感性外，其他岩類均納入高潛感性。

(六) 谷關風景特定區計畫土地利用潛力評估

將谷關調查區內各種地質災害問題綜合歸納，並考慮土地開發與災害防治成本後，評估本區各土地供都市發展之利用潛力，其結果如下。



土地利用潛力與都市發展/工址用地可適性建議表

土地利用潛力	環境地質概況	土地利用可適性分析	開發建議事項	可能會影響災害嚴重程度的狀況
很高	1.地勢平坦(坡度0~5%)，岩盤未受過擾動，無須複雜之開挖整地作業，並已自然夯實。 2.可能有土壤侵蝕問題。 3.參閱環境地質圖看是否有潛在地質災害。	容許高密度開發	A	(1)坡度大於30%時特別嚴重。 (2)斜坡運動會受氣候或其他因素的影響。 (3)不當之邊坡開挖會增加災害的次數和規模。 (4)人為或自然因素使地表水份增加及地下水水位升高，會增加災害的嚴重程度。 (5)移去植生會增加侵蝕及邊坡不穩定。 (6)旺盛之河岸侵蝕或向源侵蝕作用會增加災害機會。 (7)坡度降低會減少災害。
高	1.地勢平坦(坡度0~5%)，稍受各種地質作用之侵襲。 2.坡度0~5%之廢棄土石或崩塌土石堆積。 3.坡度5~30%之坡地，岩盤未受過擾動，若乏植生覆蓋，則必須考慮土壤侵蝕問題。 4.坡地附近有地下煤坑分佈，但地陷影響較小。 5.參閱環境地質圖，看是否有其他潛在地質災害。	1.容許中至低密度開發。	A,C,E	
		2.若要高密度開發，將使其開發成本增加，且須進行局部性整地與基礎工程。	A,B,C,D,E	
中	1.坡度5~30%之坡地，正受各種地質作用之侵襲。 2.坡度5~30%之廢棄土石或崩塌土石堆積。 3.坡地附近有地下煤坑分佈，但地陷影響較小。 4.參閱環境地質圖，看是否有其他潛在地質災害。	1.容許低密度開發。	A,B,C,D,E,G	
		2.若要中密度開發，會使開發成本增高，且須進行小規模整地與基礎工程。	A,B,C,D,E,F,G	
		3.若要高密度開發，其開發成本將更高，且須進行大規模整地與基礎工程。	A,B,C,D,E,F,G	
低	1.坡度大於30%之坡地，岩性堅強，岩盤稍受各種地質作用之侵襲，或未受過擾動。 2.坡地附近有地下煤坑分佈，但地陷影響中等。 3.參閱環境地質圖，看是否有其他潛在地質災害。	1.容許單一房舍之建築。	A,B,C,D,E,F,G	
		2.若要低密度開發，其開發成本將很高，且須進行大規模整地與基礎工程。	A,B,C,D,E,F,G	
		3.不宜中、高密度開發，易引發地質災害。	不宜中、高密度開發。	
很低	1.坡度大於30%之坡地，岩性軟弱，受崩塌、河岸侵蝕、表層沖蝕等地質災害之侵蝕。 2.坡度大於30%之廢棄土石或崩塌土石堆積。 3.坡地下方有煤坑分佈，可能造成嚴重之地盤下陷。 4.參閱環境地質圖，看是否有其他潛在地質災害。	不宜開發	不宜開發	

A：參閱環境地質圖，了解地質災害之種類與分佈範圍，開發時須按照地工開發技術規則施工，施工中並應受建管單位之監督與勘驗。

B：須做詳細之工程地質調查。

C：須做邊坡穩定，並注意排水與植生。

D：須開挖整地，並構築適當之護坡與排水設施。

E：須注意廢棄土石及崩塌土石之工程特性。

F：填方較多，基礎之調查與設計須十分精細。

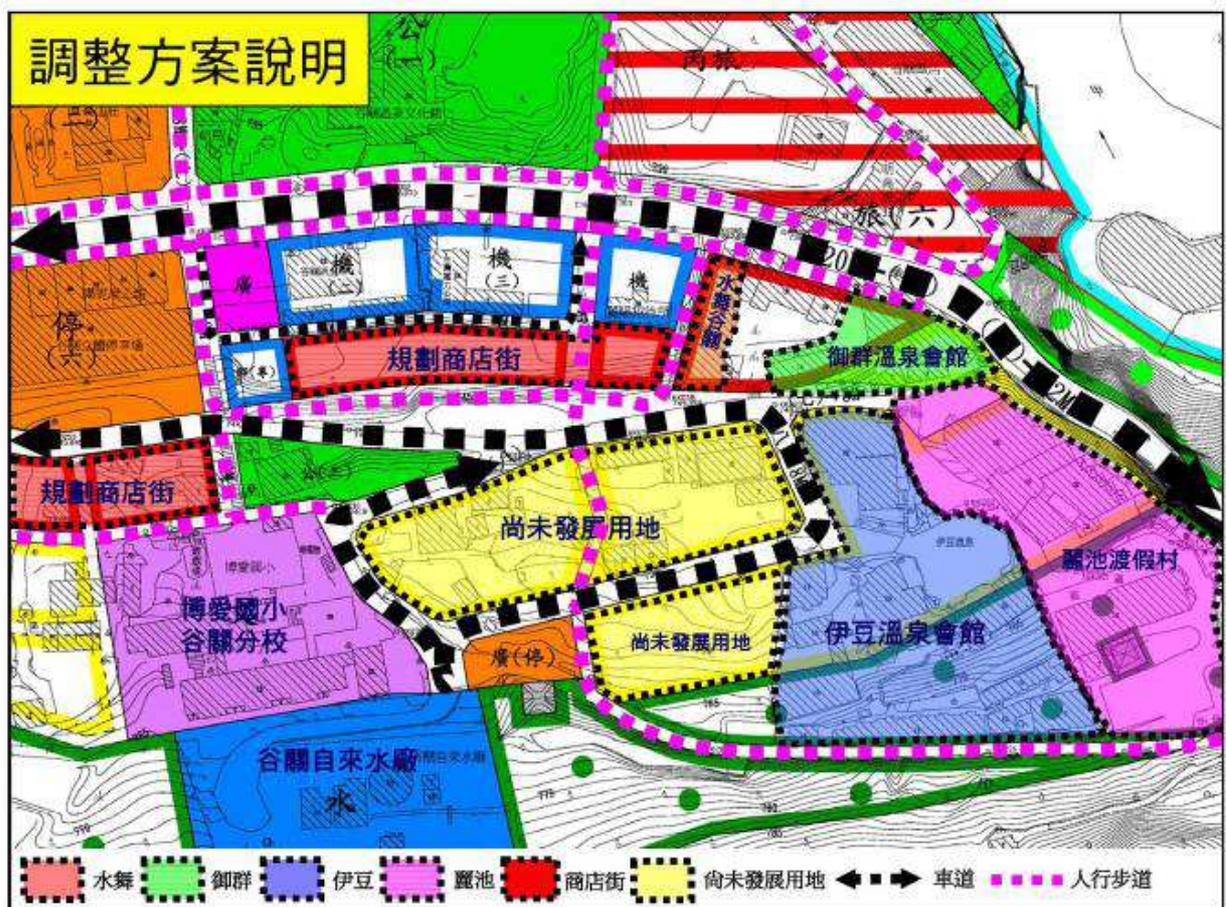
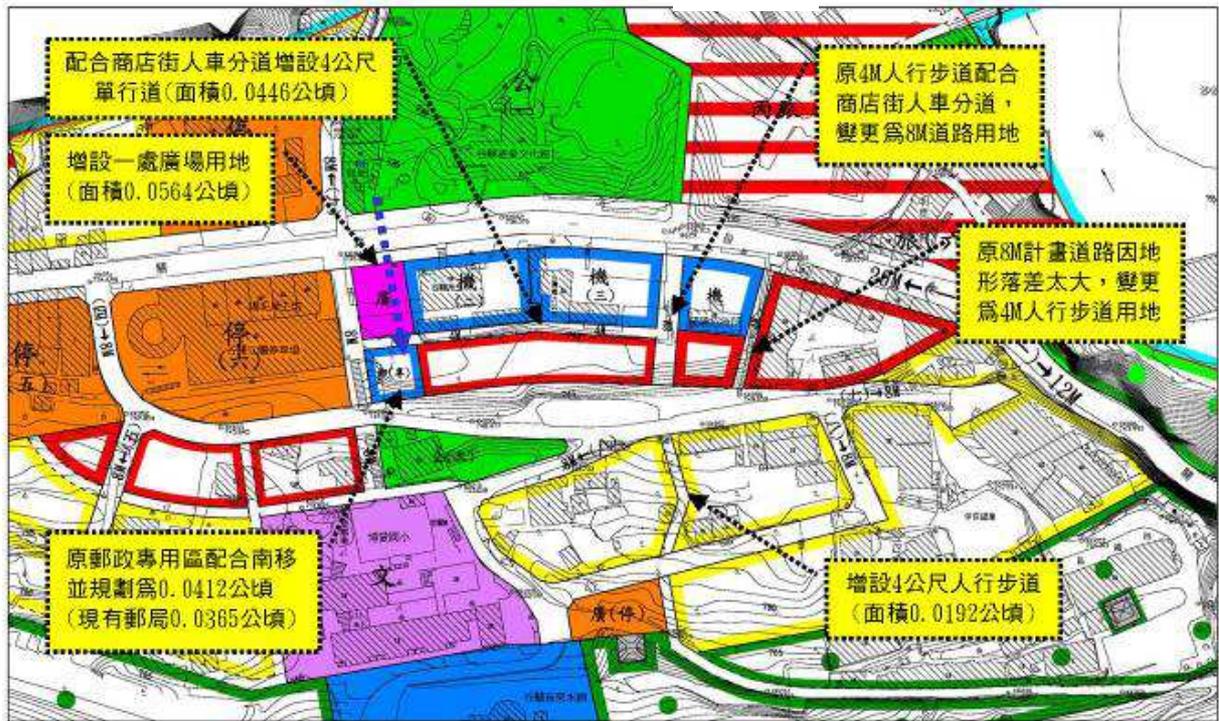
G：有地盤下陷之虞，須設計特殊之基礎。

(七) 結論與建議

1. 谷關調查區地形陡峭，岩層裂隙發達，各種崩塌及侵蝕作用盛行，全區山崩潛感性普遍屬高，山崩潛感性較低之地區不多，縱然是山崩潛感性低之區域亦必需注意其上邊坡所潛伏之威脅，對於陡峭或裸露之坡地應儘量避免過於接近而陷於危險之中。
2. 本區之交通仰賴台8線為唯一之對外連絡孔道，往梨山方向已遭地震嚴重破壞，修復確有因難；而往西通往東勢方向常因土石流而中斷於麗陽附近，使本區形成孤島。重要道路在跨越河流或溪口時，應儘量令橋墩、基座或橋面板遠離洪水線，使用張力橋或拱橋可達以上目的，費用雖然較高，但可保平安。
3. 稍來溪圖幅內的龍谷遊樂區因地質構造影響，早期便出現一些崩塌跡象，在921地震時發生大型崩塌，其主要沿河谷之通道被破壞，稍來溪又在近年來發生不少土砂問題，被列為土石流敏感溪流，故此區不宜再作任何之開發利用。
4. 稍來溪圖幅東南區之階地區域為谷關地區主要觀光區域，道路兩旁分佈溫泉旅館，為爭取建築空間，不少業主在河岸邊坡填方構築建物，侵入河道邊緣。大甲溪水量豐沛，侵蝕力強，河岸易受侵蝕後退造成破壞，其實自然河岸是景觀的一部份，保留它才能提昇環境品質。
5. 谷關圖幅西南角溫泉巷橋旁之高灘地受洪水淹沒，舊有建物設施受到破壞，該處原為行水區，本有洪氾之可能，加上下游方向兩岸多有侵入河道之擴建，令河道更窄，淹沒之可能更高。該灘地應回復為自然河道的一部份作為旅客親水遊憩的一環。
6. 谷關圖幅南部數個高位階地，地形較為平緩，景觀開闊，具有觀光農場發展之潛力，不過在利用時應後方漸陡之山坡為早期崩積物所形成，基礎可能有沉陷之問題，後方亦有崩塌之潛伏問題，在開發時應謹慎挑選位址為要。

【附件二】

101.5.23 臺中市政府第 15、17、20 案方案調整討論會議
微幅調整後方案



【附件三】

壹、保育及確保溫泉資源之永續利用

一、谷關地區溫泉儲集量與可使用量估算

溫泉儲集量的估算有多種方法與計算公式，各種公式所需使用的計算參數不盡相同，其準確性與適用性也都受到相當的限制。由於谷關地區目前尚無完整的溫泉鑽探井抽水試驗資料，因此現階段只適合採用計算參數較簡略的方法估算本區的溫泉儲集量。

根據經濟部水利署的調查研究（水利署，2003），利用體積法估計谷關地區溫泉資源的儲集量為 $11 \times 10^6 \text{m}^3$ ；年可用水量為 $31 \times 10^4 \text{m}^3$ ；日可用水量為900CMD。

二、溫泉水總量管制具體措施

本地區旅館區之開發使用率62.10%及住宿區開闢率45.53%，惟本地區溫泉使用率卻已達到85.12%，如旅館區及住宿區再繼續開發，溫泉水可使用量應會入不敷出，未來除得以供水優先順序、限制配水額度及以價制量的方式，進行溫泉水總量管制外，由相關文獻中得知（臺北市政府交通局，2005），若能鼓勵業者提高大眾池的使用配比，將能大大提升溫泉水之容受力。另配合本次通檢旅(七)全部及旅(五)部份因經過九二一大地震及七二水災嚴重破壞後，計畫預定地已不適宜作為都市發展用地，配合調整土地使用分區為河川區，可減低未來溫泉水使用量。

貳、溫泉水、餐飲及停車場容受力之尖峰使用量及其時間

谷關溫泉季於每年冬季之11月開始至隔年1月止(共3個月)。

下述分析資料係「台中縣溫泉區管理計畫」所摘錄

一、總量管制精神

關於總量管制之實際操作方法仍以環境容受力、設施容受力等為基準，據以推估未來發展總量，並以上述容受力為基準，並考量下列準則：

- (一)生態的維護：土地開發以環境保護、永續發展為前提。
- (二)生活品質的提昇：依據生活品質指標，計算各種發展總量。

(三)發展-需求的反映：地區總量規定應能符合地區發展與市場需求。

(四)彈性的管制：依據開發時序與公共設施提供情形進行總量管制。

二、溫泉水容受力之尖峰使用量

依據 95 年谷關地區旅遊人數為 523,310 旅遊人次，尖峰日遊客量 1,434 人次，居住人口為 1,953 人，從業人口為 322 人，依溫泉業者調查結果，於地區旅遊一日以下者(不留宿)約佔遊客總數的 23%，餘為住宿遊客 77%，而非住宿遊客使用量 50 公升，住宿遊客 240 公升計，居住人口同樣以 240 公升計，則可得現況地區尖峰日溫泉資源使用量為 766.3CMD。

A. 遊客使用量：1434 人×23%×50(L)=16.5CMD

1434 人×77%×240(L)=265CMD

B. 居民使用量：322 人×50(L)=16.1CMD

1953 人×240(L)=468.7CMD

C. 現況尖峰日使用量：16.5+265+16.1+468.7=766.3CMD

三、溫泉餐飲容受力

經由現地調查，目前谷關地區之溫泉旅館共計有 14 家，其附屬餐廳共可容納 2,070 人，其他餐飲業共有 22 家，可容納 1,328 人，總計約 3,398 人。以一日 2 次之座位轉換率進行計算，結果指出本區溫泉餐廳所產生之環境負荷量每日約人 6,796 人。

3398 人 ×2 次/日 =6,796 人/日

(本區餐廳座位總數) (轉換率) (溫泉區餐飲環境負荷量)

四、溫泉旅館住宿容受力

針對現地溫泉飯店進行房間數之調查，14 間的住宿地點共有 791 間房間數，包含有單人房、二人房、四人房或六人房不等，本區每日總計可住 2,353 人。因此，本地區的住宿容受力為 2,353 人/日。

對於谷關當地之旅館區之開發使用率約 62.10%及住宿區僅開發 45.53%，可針對谷關地區之旅館區及住宅區做最大之開發，亦可將部分住宅區轉型為溫泉長宿，使谷關地區之住宿容受力多增

加 2000 人/日，進而達到可容納推估民國 110 年遊客量，尖峰旅遊人口之 4000 人/日。

五、停車空間容受力分析

(一) 現況調查資料：

1. 私人停車數量為：大型車約 40 輛，小型車約為 599 輛。

2. 谷關公有停車場：

(1) 谷關立體停車場（南岸）：小型車約為 272 輛。

(2) 公有平面停車場（北岸）：小型車約為 20 輛，大型車約為 5 輛。

停車空間容受力推估：

根據現地調查結果，提供當地停車之空間，即為溫泉飯店內之停車場及公有停車場，故共計可提供小型車 891 輛及大型車 45 輛，本計畫以小客車 2.59 人/輛、遊覽車 35 人/輛之平均載客量，以及每日 2.5 次之停車場轉換率進行推估，計算出谷關地區停車場容受力為每日 9,706 人。

小客車：

$$\begin{array}{ccccccc} 891 \text{ 輛} & \times & 2.59 \text{ 人/輛} & \times & 2.5 \text{ 次/日} & = & 5769 \text{ 人/日} \\ \text{(小客車停車位數量)} & & \text{(承載率)} & & \text{(轉換率)} & & \text{(每日最高容納量)} \end{array}$$

大型車：

$$\begin{array}{ccccccc} 45 \text{ 輛} & \times & 35 \text{ 人/輛} & \times & 2.5 \text{ 次/日} & = & 3937 \text{ 人/日} \\ \text{(大型車停車位數量)} & & \text{(承載率)} & & \text{(轉換率)} & & \text{(每日最高容納量)} \end{array}$$

六、小結

當地溫泉資源蘊藏量尚能滿足現況需求，惟谷關溫泉區之正確溫泉水安全出水量，仍待監測井之設置及長期的監測資料才能正確評估；未來仍須有計畫使用溫泉資源，以保有溫泉資源之永續發展。

而由前述各容受力推估結果。可得現況之溫泉餐飲及停車場容受力，尚可滿足計畫年期內之尖峰遊客量；而溫泉旅館住宿則無法滿足，顯示尚有開發溫泉旅館之商機，未來本府將對溫泉旅館之開發提供足夠之誘因，以吸引溫泉業者投資。

表 1 容受力分析結果

項目		單日最高尖峰量		備註
溫泉產業 容受力	溫泉餐飲	6,796 人/日		尚能滿足計畫目標年之尖峰遊客量需求
	溫泉旅館 住宿	2,353 人/日		無法滿足計畫目標年之尖峰遊客量需求
	溫泉水	現況	766 CMD	<安全使用量：900 CMD
		民國 110 年	990 CMD	>安全使用量：900 CMD
停車場容受力	9,706 人/日		尚能滿足計畫目標年之尖峰遊客量需求	

註：計畫目標年（民國 110 年）之尖峰日遊客量為 4000 人次

參、台中縣溫泉區管理計畫

交通部98年8月14日交路(一)字第0980007503號函核定

1. 溫泉露頭

谷關地區之露頭共有三處（K1、K2、K3），均位於大甲溪兩岸溪畔（圖1），其中以K2、K3之露頭出水量最為豐沛。在民國89年10月31日的「象神颱風」發生之前，此露頭原有流量豐沛的自然湧出溫泉，並被開發成天然溫泉戲水池、露營區等遊憩場所，但民國89年10月31日遭象神颱風襲擊後，此三處溫泉露頭均遭掩埋，周邊溫泉設施也嚴重毀損。目前由於下游地區的溫泉旅館業者為取用溫泉水，於露頭附近大量掘井抽取利用，使得溫泉量日益減少。各溫泉露頭的座標位置、產狀及湧水量概況列於表2。

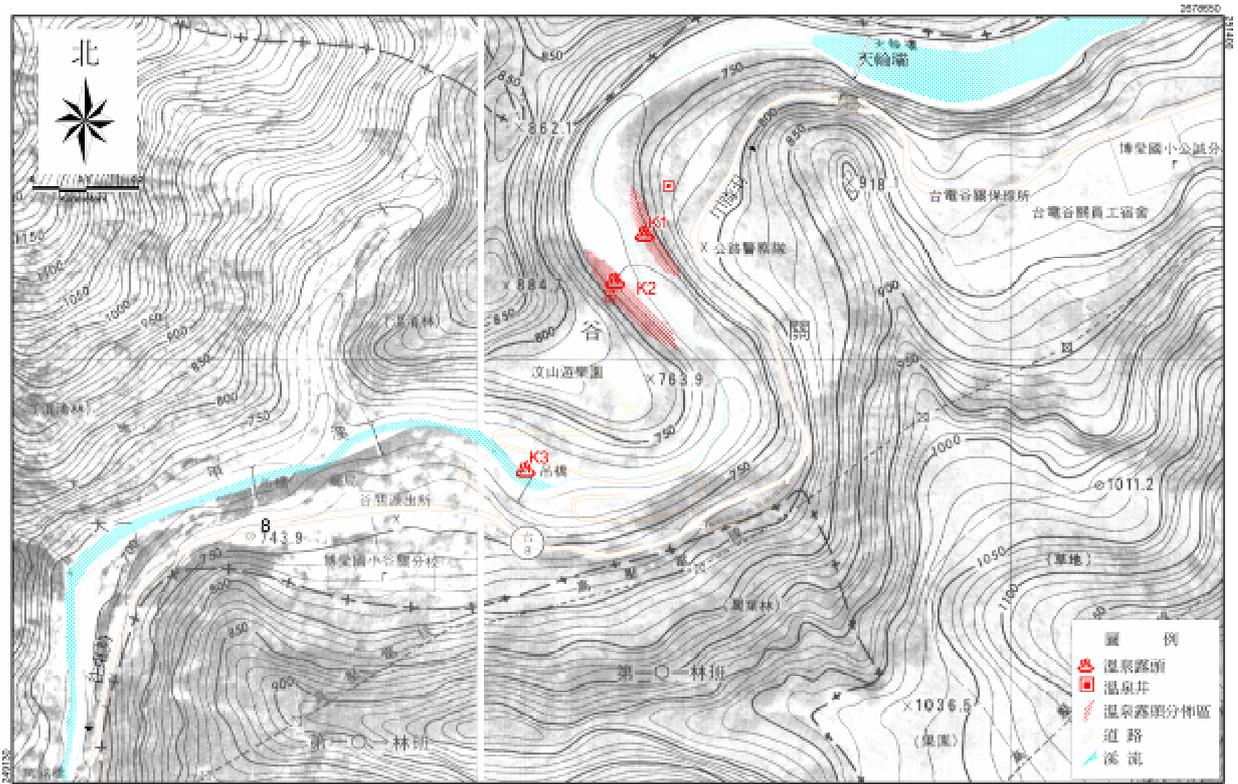


圖1 谷關地區原始溫泉露頭分布圖

資料來源：臺灣溫泉水資源之調查及開發利用。經濟部水利署（2002）

表2 谷關地區原有溫泉露頭產狀與湧水量概估

溫泉露頭 編號與名稱	座標 (TWD-67)	溫泉產狀	分布範圍或 延伸長度	出水量概 估(CMH)	水溫(°C)
K-1 (神駒谷)	X=250314.81 Y=2678237.15	位於大甲溪河床的 左岸，溫泉從河床 沖積層中湧出	100m	1-2	40-50
K-2 (神駒谷)	X=250259.00 Y=2678149.00	溫泉沿岩層破碎帶 或砂岩與板岩的岩 層界面湧出	>150m	5-10	45-64
K-3 (谷關)	X=250091.05 Y=2677792.13	同上	20m	3-5	約 60

註：民國 91 年 3-8 月間調查資料。

資料來源：臺灣溫泉水資源之調查及開發利用。經濟部水利署（2002）

2. 溫泉孔

由於溫泉露頭已遭水災損毀湮滅，谷關溫泉業者目前使用的溫泉水均來自人工鑽鑿溫泉井，根據調查，現有使用中的溫泉井計有9口（圖3），為水舞谷關度假溫泉館、谷關大飯店、明治溫泉大飯店、惠來谷關溫泉會館、四季溫泉會館、汶山大旅社、神木谷假期飯店等

7家業者所開發；全部位於本區大甲溪的北岸，井深大多介於100至180公尺。

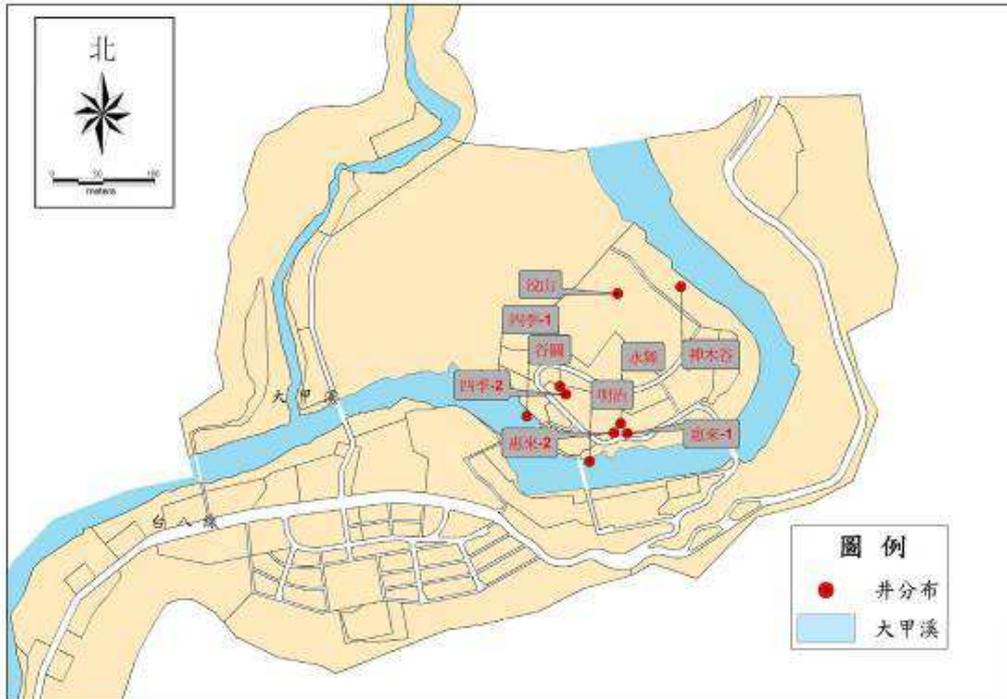
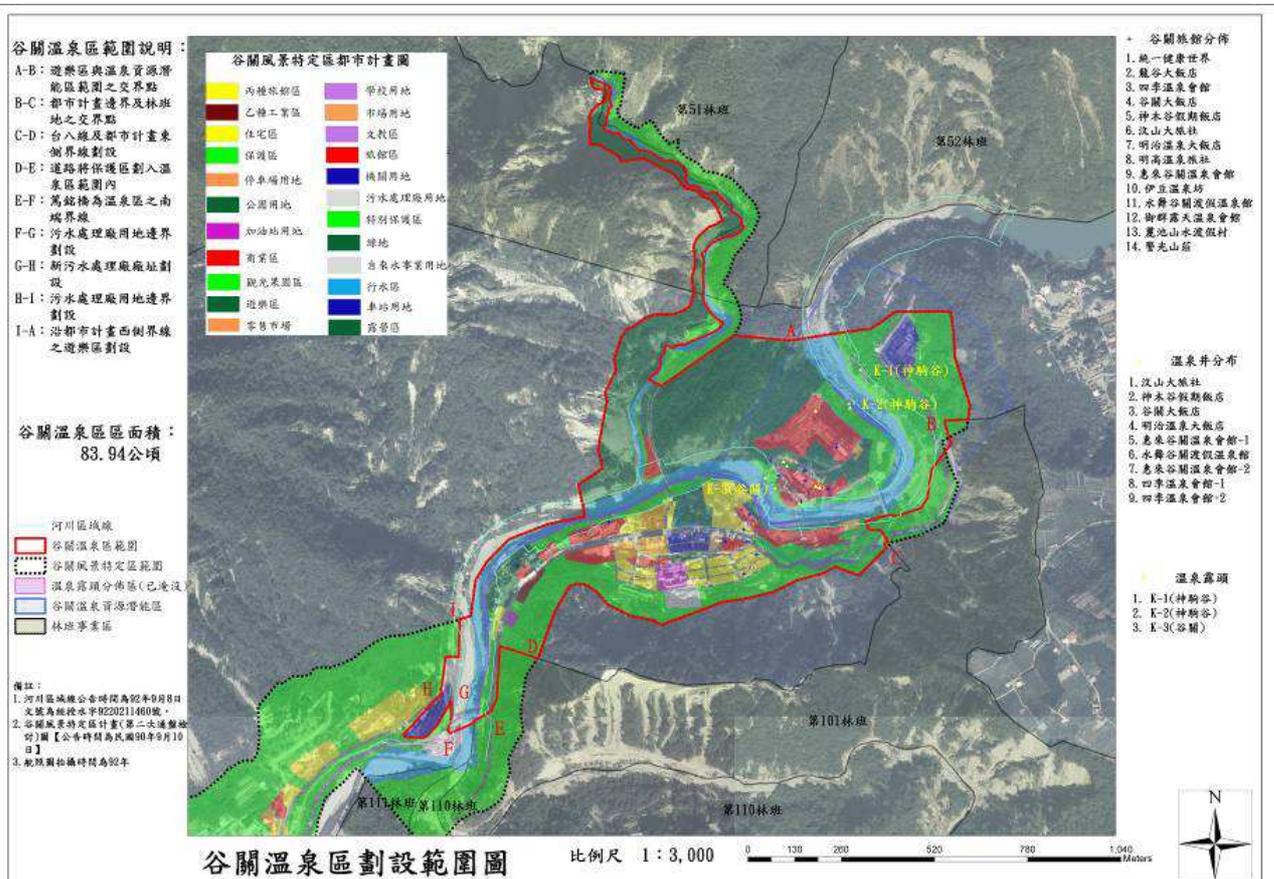


圖3、谷關地區現有溫泉井分布圖
資料來源：台中縣溫泉區管理計畫（2009）

3. 計畫利用設施周邊勘定範圍



【附件四】遊客總量管制

壹、遊客總量管制分析

一、遊客量浮動管制

推估計畫範圍內之溫泉產業及停車空間最大容納量，然比較谷關地區遊客年度統計資料，顯示目前計畫區所能提供之總量，應可滿足遊客之需求，對於未來於實施總量管制同時，亦可配合遊客量浮動管制方式，有效管理谷關地區遊憩活動之衝擊。

建議在計畫區進出口附近或適當地點設置資訊看板，將其鄰近計畫區內現有遊客數量與其適合容納數量之相關資訊，以即時電子訊息方式顯示，供欲前往且在行經途中之遊客參考。

當某單一各遊憩區之遊客量過多時，為減低環境衝擊時，可進行管制（限制）其進入遊客數量，同時可採取相關措施引導遊客前往其他遊憩品質現況較高、擁擠程度較低的地區。系統控制中心亦可以依季節、節日或其他特殊需要，調整各遊憩區遊客量容納上限，機動分配遊客量承載上限，以能適時提高遊憩設施利用程度並兼顧環境生態的保育。

二、例假日暨溫泉季期間實施交通管制

（一）路段管制

根據現況瞭解谷關地區南北岸唯一道路「溫泉巷」，假日停車空間嚴重缺乏，未來除積極興闢北岸公共立體停車場外，宜於台八線與溫泉巷入口設置「浮動管制」之輔助配套措施。

（二）高乘載管制

高乘載管制之實施，係希望藉由提高其交通工具之乘載率，以減低交通工具之使用數量，進而遏止該管制路段車流之數量，減輕道路之負擔，此一交通管制之策略，對減輕道路車流之負擔，以及降低離、尖峰期間道路使用差距之成效，確實有目共睹。因此，實施高乘載管制，勢必可抑制為數眾多之車流數量，進一步紓解谷關地區之遊憩承載壓力。

在高乘載管制時間方面，建議於例假日暨溫泉季期間之上午 8 時起至下午 3 時止，實施高乘載管制之措施，以降低經由進入谷關地區之車流數量。

在管制對象方面，建議以小汽車為主要之管制對象，至於其他之車型，諸如：大客車或機車，前者考量其為大眾運輸之交通工具，民眾之利用對於溫泉區內之交通問題，顯然有其顯著之益處，而其害處較為不顯著，故未將其納入管制之對象；後者考量其對於區內交通問題之影響不大，復加以，若欲將其一併納入交通管制之對象，恐怕在其配合管制措施之人力負擔上，勢必更加難以負荷，因此，亦未將其納入管制之對象。

在管制方式方面，建議於前述管制時段之內，依據所訂定之交通管制點，由高乘載管制點當地轄區警察派出所以及警察分局派駐執勤員警，負責針對過往之車輛，一一進行搭載人數之確認，凡小型車搭載之乘客滿4人者，始得放行，對於不符規定者，不予以放行進入谷關地區；此外，對於持有通行證之谷關地區居民，為避免對其日常生活造成不便，在經出示其通行證之後，亦予以放行。

貳、「系統控制中心」及「浮動管制具體措施」內容

- 一、「系統控制中心」由參山國家風景區管理處配合台中市政府觀光旅遊局建置。
- 二、關於浮動管制具體措施，在計畫區進出口附近或適當地點設置資訊看版，將其鄰近計畫區內現有遊客數量與其適合容納數量之相關資訊，以即時電子訊息方式顯示，供欲前往且在行經途中之遊客參考。當某單一各遊憩區之遊客量過多時，為減低環境衝擊時，可進行管制（限制）其進入遊客數量，同時可採取相關措施引導遊客前往其他遊憩品質現況較高、擁擠程度較低的地區。可以依季節、節日或其他特殊需要，調整各遊憩區遊客量容納上限，機動分配遊客量承載上限，以能適時提高遊憩設施利用程度並兼顧環境生態的保育。

【附件五】台8線交通量調查統計分析

表1 谷關風景特定區聯外道路每日交通量統計表

道路名稱	起迄地名	所接之都市計畫聯外道路	觀測點	方向往	小型車	大客車	大貨車	聯結車	機車	尖峰小時交通量(PCU)
台8線	南勢~谷關	①	谷關 33K+100	東	1,059	37	71	4	193	328
				西	1,050	46	60	2	150	

資料來源：公路總局99年度公路交通量調查統計表

表2 谷關風景特定區聯外道路服務水準分析表

道路名稱	現況路寬(公尺)	車道數	尖峰小時交通量(PCU)	雙向車道容量(C)	/C	服務水準
台8線	7	2	328	2900	0.13	A

註：依台灣地區公路容量手冊推估

【附件六】谷關大橋之交通量調查資料

一、交通流量分析

(一) 道路實質條件

主要道路為溫泉巷，道路之分佈位置及 何與交通特性資料整理如圖 1 與表 1。

表 1 溫泉巷 何佈設表

道路名稱	道路寬度(m)	區段	汽車道數(個)	汽車道寬(m)
溫泉巷	8	谷關大橋	2	3.75

資料來源：本計畫調查整理，民國 100 年 4 月。

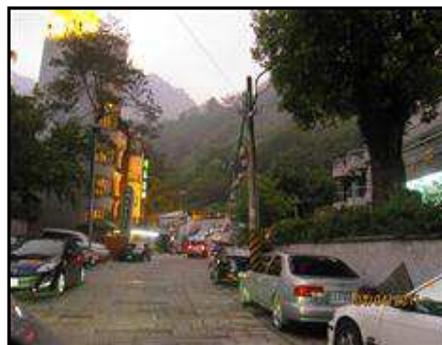
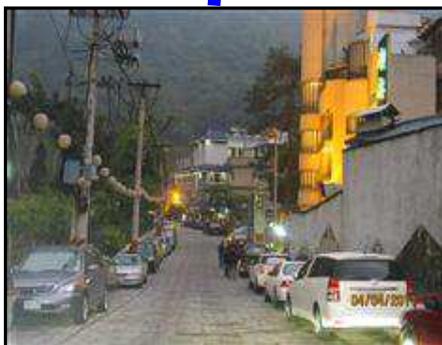
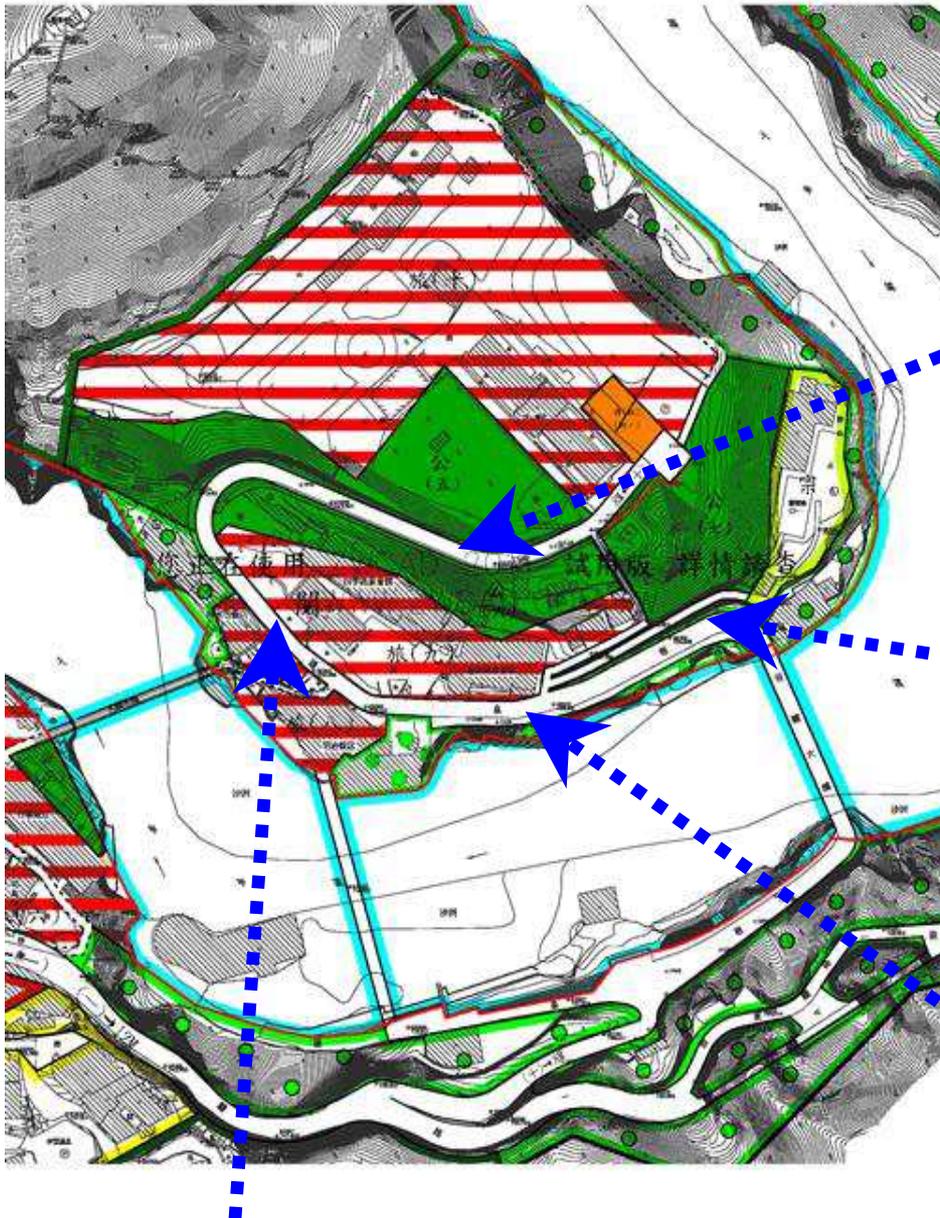
1. 路段服務水準分析

路段服務水準是以流量/容量比 (V/C 值) 為評估標準，其評估方式係依道路功能、路型及車道數等分類計算各個路段之容量並以該路段之調查交通量求算出 V/C 值，最後根據表五的評估標準求算出各路段之服務水準，本計畫於民國 100 年 4 月 4 日至現地調查，交通調查資料整理如表 1、表 4、圖 1、圖 2 所示。

表 2 路段服務水準評估準則表

服務水準	V/C
A	小於 0.371
B	0.371 0.540
C	0.540 0.714
D	0.714 0.864
	0.864 1.000
F	變化很大

資料來源：2001 年台灣地區公路容量手冊，第二冊 市區道路系統，交通部運輸研究所，民國 90 年 3 月。



● 交通量調查站

圖1 谷關北岸溫泉巷現況示意圖(假日100.4.4)

2. 旅行速率服務水準分析

谷關大橋為進入谷關地區大甲溪北岸溫泉旅館區唯一可通行車輛之橋樑，雖然道路路幅不大(僅8公尺寬)，經現況交通量調查後，發現，進出車輛多專程至北岸溫泉旅館飯店住宿客，尖峰假日交通量不大，現有道路服務水準尚佳，可維持在B級以上。

- (1) 但溫泉巷過了谷關大橋後，直至汶山飯店前，原本設計景觀面之道路兩旁均嚴重違規路邊停車。
- (2) 經現況視瞭解，應是現有北岸溫泉旅館業者所提供之停車空間有限，及北岸規劃之公有停車場尚未完全開闢。雖有交通管制嚴禁路邊停車標誌，但自行車遊客多不願使用南岸路外合法停車空間。

表 4 谷關大橋交通流量分析表(連續假日)

路段	方向	容量	峰(8:00~10:00)				昏峰(16:00~18:00)			
			交通量	V/C	行 速率 (km/h)	服務 水準	交通量	V/C	行 速率 (km/h)	服務 水準
谷 關 大 橋	A	1200	24	0.02	35	A	91	0.08	30	B
	B	1200	22	0.02	35	A	75	0.06	30	B

資料來源：本計畫調查整理，民國 100 年 4 月



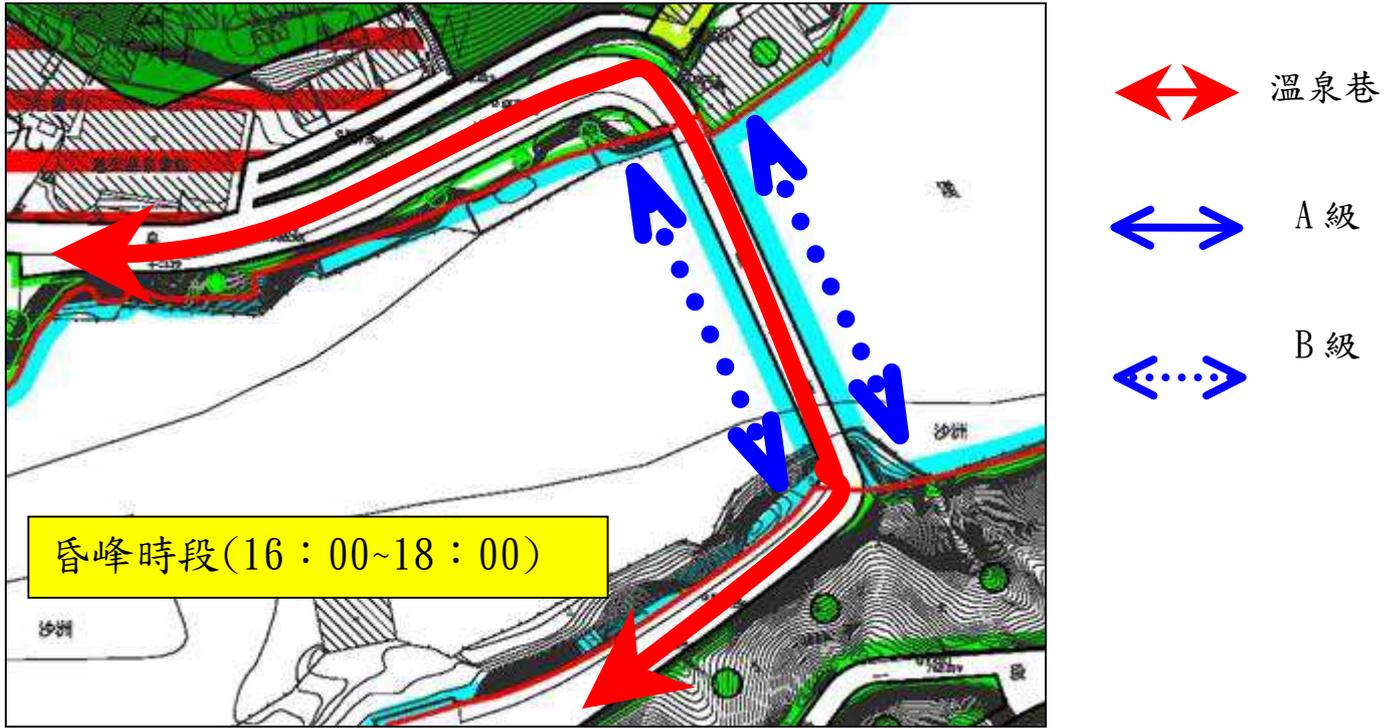


圖2 谷關大橋服務水準示意圖 (100年4月4日-假日)

【附件七】歷年遊客人數統計表

依據交通部觀光局台 地區主要觀光遊憩區遊客人次統計資料顯示，梨山風景區(包含谷關地區、梨山地區)迄民國 99 年全年之遊客人次為 571,219 人次，遠較原計畫預估人次為低，實因 88 年 921 車 大地震及七二水災後影響所致。民國 100 因日本東北大地震，國際旅遊人士部分轉往台灣及持續放寬大陸觀光客來台旅遊限制影響，遊客人次衝高至 3,045,898。

表 4 風景特定區遊客人次統計表

年度	梨山地區 遊客人次	谷關地區 遊客人次	參山國家風景區梨山風 景區遊客人次
87			758,273
88			571,715
89			82,618
90	63,082	168,761	231,843
91	93,597	246,348	339,946
92	119,197	398,377	517,574
93	118,713	393,534	582,247
94	257,510	478,772	736,282
95	193,515	398,253	591,768
96	166,721	482,849	649,570
97	124,459	375,958	500,417
98	216,623	351,612	568,235
99	306,618	264,601	571,219
100	524,764	2,521,134	3,045,898

資料來源：參山國家風景區管理處

【附件八】針對路邊違規停車之情形具體改善措施

經調查北岸養生溫泉區部分，多數旅館並無附設足夠之停車空間，並且也缺乏引導至停車場之指示牌。又因谷關溫泉區台 8 線外路面狹窄，缺少平地新設停車場，因此項資源缺乏不僅降低遊客下車觀光之意願，亦因路邊停車壓縮觀光品質，因此應以空間規劃及管制方式加強現有停車場使用效率，提出以下改善重點方向：

1. 於道路指示牌及旅遊資訊標明周遭停車場位置及數量，引導遊客使用公有停車場。
2. 規劃停車場至溫泉街區之步行路線，提供遊客 適的人行路 。
3. 加強假日路邊停車管制，以維持道路寬度，避免雜 之違規停車侵路面，降低觀光品質。
4. 於北岸現有停車場用地，設置立體停車場。

【附件九】都市設計原則(建築物造型、色彩設計)

本計畫區地形屬大甲溪河階台地，聚落與建物皆座落於台地上，沿大甲溪兩岸發展，兩側為山林所包圍，為一包被感極佳的線型河谷空間，從低大甲溪岸谷地—溪岸溫泉台地—建物群落—台八線型道路—台地—背景山崖，形成豐富的多層次空間意象，造就了谷關的山城特色。

為防止未來新增的開發造成環境視 上的衝擊或破壞，且誘導舊建物美化更新，急需擬定一長期性、綜合性與整體性的建築開發管制計畫，以創造一優美和 的溫泉度假 地。計畫目標如下：

- 一、強調高品質、休閒 力與溫泉山城之風貌。
- 二、強調保留及利用大甲溪生態與景觀特色。
- 三、強調谷關溫泉區人文歷史的內 與文化意象。
- 四、針對各分區之特性，塑造其差異化的個別風格。

(一)建築物現況分析

1、配置

因於峽谷地形陡峭，目前建物大都沿台八線兩側興建。成列排列。部份建物如谷關飯店、明治飯店、 旅社、神木谷則配合地形，呈階 狀的排列。

2、建築 彙

本區之建築 彙較不統一，其中 旅社、統一健康休閒樂部、明治飯店皆有斜屋頂之 彙。

3、造型

統一健康休閒 樂部與龍谷飯店為高樓，外觀簡 大方具現代感，而龍谷飯店因立面的 術 ，而具有地方風 。而早期興建的明治飯店與 旅社是較屬於日本風 。

4、構造材質

除飯店及少數的住家是 C 構造外，其餘大都為非法 的鐵屋；飯店樓高以統一健康休閒 樂部及龍谷飯店較高。外表材料都為簡 的 類，統一健康休閒 樂部建物下方為 色版岩，其餘多為 綠色系；龍谷飯店以白色系 ；龍谷為自白色系，均屬於簡 大方，而龍谷飯店外表整修為 雅文化為主題的入口立面，具有地方特色；而早期明治飯店以石材為主要立面材

料，充滿古意與休閒的感。旅社則以木料與為主要建材。其餘住宅大致為色系的白色。

5、色彩

多為色系建白色、米色為多。

本區大多數建物設計元素與材料，與都市建築的彙、色彩、造形、材料相同，不具山林中的自然特色。為強調地方自然性、實感、渡假休閒性外觀特色，期藉著本案的街道景觀與步道的規劃設計，增加本區的風土性。期建物修建時，能多考慮本區當地特色。使本區達到休閒度假村的意象。

(二)點的規範—具特色的建築物及據點

1、保地區：

- (1)經指定為古之古建築物、址及其他文化跡，地方政府或其所有人應予妥善管理維護。
- (2)其修復應報經古主管機關核可，始得為之。
- (3)鄰房須退縮3公尺以上建築，並限制立面的建築行為。
- (4)禁止原建築立面的包裝、改建行為。
- (5)以減免等措施，補償建物所有人損。
- (6)儘速進行古及歷史建物的認定。以發展權移轉辦法，保障保區內建築所有人之發展權益。
- (7)保區內建築的增建、改建、修建、除等建築行為，建管單位必須會同都市設計審議單位通過，方得發照執行。
- (8)保區內建築之顏色、用料、須與歷史性建築相和。
- (9)保區內建築面寬須保持與歷史性建築相當之尺度規模，予以適當的分割。
- (10)保區內建築須維持與鄰近歷史建築水平線分割之連續。
- (11)保區內建築物高度，受視法線控制。
- (12)歷史古：已經內政部指定為古，依法保者。
- (13)特殊風貌建築：
 - (A)呈現各時期歷史、社會意義者。
 - (B)地方的特殊類型者。
 - (C)表現優秀的意與術者。

2、公共建築

- 3、除既有封閉式圍牆，不設人工圍 或改採植栽等開放性圍隔設施， 化 域界定。
- 4、回復人行廣場用途。
- 5、廣場可考慮重現歷史 面。
- 6、另行處理交通車站所需停車場空間服務空間，可考慮廣場原址地下停車場的設置。
- 7、廣場應適度綠化，並提供人行及停留設施。
- 8、植栽綠蔽應受控制，樹種選 與搭配宜考量與建築本體的視關係，過 不及。
- 9、建築物正面退縮前院深度需大於四公尺。
- 10、建築物本身需提供自足的停車空間。
- 11、建築於 間需提供外部空間街路照明設施及建築本身表現之照明設施，以提供指認效果。
- 12、公共建物需採用中央空調系統，並視規模考慮採用儲 式主機系統。
- 13、冷卻塔需作適當的遮蔽處理。
- 14、建築物前宜以足量的植栽作遮掩以分割 大量體，減少地景障害。
- 15、山域新建築的開發，須經都市設計審議單位核可方得進行。
- 16、山域新建築的開發需受建築面寬、高度的管制。

(三)線的規範—街面特色

1、有騎樓部份

- (1) 騎樓地面應依實地情況，分區訂定合理之其 平高度，原則上同一街廓內只容許一種高度出現。
- (2) 建造申請時，後申請之基地必需在兩騎樓間設置遮簷設施，以加強騎樓之連續性。
- (3) 規定面前道路寬20公尺以上之使用分區必需設置騎樓。
- (4) 騎樓頂的基座線是塑造行人活動尺度的街面特色之一，各地區應規定統一的高度，使其成建築風格之一。

2、無騎樓—退縮之無遮簷人行道

- (1) 配合街面特色或建築物型態設計不同類型的 面。
- (2) 面設計應表達各區域活動特性及空間意義。

(3) 除特殊建築外(如歷史建築)規定所有退縮之無遮簷人行道上也必需設置適當的遮蔽，使其成為有遮簷人行道。

(4) 提供公眾服務之辦公大樓或場所禁止設置封閉性之圍牆。

3、現代建築街面及一般性建築街面

(1) 鐵窗禁止突出合法範圍線外，如建築線、陽台線、花台線、雨 線之外。

(2) 冷氣孔、雨 應與立面同時設計。

(3) 管線應集中設置於管道間。

(4) 管線應集中設置於管道間，避免出現在面臨道路的立面上。

(5) 提供屋頂綠化圖及鐵窗設計圖給民眾。

(6) 架的設置以後陽台為主，應避免出現在正立面上。

(7) 規定廣告物僅能以平面方式設置，且不得遮蔽住開口部分。

(8) 臨人行路口的建築物應避免設置反光材料。

4、山坡地建築群

(1) 已建造之合法建築物，宜大量植栽以補 山域景觀。

(2) 建築物不得興建於山 線上，亦不得超過。

(四)一般規範

1、建物屋頂及屋頂突出物

建築物之頂層及屋頂突出物應設置斜屋頂，以形成本地區之特殊建築風格，其斜屋頂設置應依下列規定：

(1) 斜屋頂形式通則

A、建築物凡面向道路或公共開放空間者，其斜屋頂或山牆面應以面向該道路或公共開放空間設置。

B、前項建築物斜屋頂，其斜面坡度不得小於二比一且不得大於一比一(底比高)。

C、斜屋頂之屋面排水，應以適當之設施導引至地面排水系統。

(2) 建築物頂層部以上斜屋頂設置規定

A、五層以上供公眾使用之建築物，其屋頂層除依法應留設之避難屋頂平台外，該斜屋頂之設置應按各幢建築物各

部分頂層之樓地板面積至少百分之二十設置，上項斜屋頂面積不含斜版式女兒牆及屋頂突出物之投影面積。

B、五層以下或非供公眾使用建築物，其屋頂應按各幢各部分頂層之樓地板總面積至少百分之八十設置斜屋頂，上項斜屋頂面積不含斜版式女兒牆及屋頂突出物之投影面積。

C、建築物屋頂突出物應設置斜屋頂，且應按各幢建築物屋頂突出物各部分投影總面積至少百分之六十設置。

(3)建築物屋頂附加設施物設置規定建築物於屋頂層附設之各種空調、視訊、機 等設施物，應自女兒牆或簷口退縮設置，且應配合建築物造型予以美化處理。

2、廣告招牌

本地區之建築物，除地面層得設置招牌廣告外，其餘不得設置任何廣告物，招牌廣告之高度不得超過第二樓層之窗台，離地淨高不得低於三公尺，且其面積不得大於地面層正面總面積的八分之一。其整棟建築物之招牌應統一規劃。

3、圍牆

本地區住宅區、旅館區、丙種旅館區之建築基地沿計畫道路部份，僅准建造高度二公尺以下之透空欄桿或透空部分達百分之七十以上之圍牆，欄杆之牆基不得高於四十五公分。

第 5 案：基隆市政府函為「變更基隆市（七堵暖暖地區）主要計畫（部分快速公路用地為河川區、道路用地及部分保護區為河川區及部分高速公路用地為道路用地）案」。

說明：

- 一、本案業經基隆市都委會 101 年 7 月 9 日第 368 次會議審決修正通過，並准基隆市政府 101 年 9 月 26 日基府都計貳字第 1010100202 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：本案除下列各點外，其餘准照基隆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、本案擬變更為河川區部分，請經濟部或基隆市政府依司法院大法官會議 字第 326 號解 文及經濟部、內政部 92 年 12 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。
- 二、本案請將變更後都市計畫示意圖，補充納入計畫書。

第 6 案：內政部為「變更東北角海岸（含大溪海岸及頭城濱海）風景特定區計畫（部分鐵路用地、農業區為道路用地及部分道路用地為一般保護區）案」。

說明：

- 一、本部為配合交通部拓寬台 2 丙 29K 300 29K 807 縮路段，改善當地交通，以及避免大規模開闢，辦理本次個案變更都市計畫，以 101 年 7 月 19 日內授營都字第 10108181422 號函請新北市政府依法辦理公開展覽及說明會相關事宜，並經本部營建署城鄉發展分署 101 年 9 月 17 日城規字第 1011002462 號函檢送計畫書、圖報請核定到部。
- 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、變更理由及內容：詳計畫書。
- 五、公開展覽及說明會：101 年 8 月 1 日至 101 年 8 月 30 日分別在新北市政府及貢寮區公所公告欄公開展覽 30 天，並於 101 年 8 月 10 日上午 10 時整，假貢寮區公所辦理說明會，且於 101 年 8 月 1 日起 3 日登於果日報。
- 六、公民或團體所提意見：無（新北市政府 101 年 9 月 14 日北府城審字第 1012525517 號函）。

決議：本案除下列各點外，其餘准照公開展覽草案通過，並退請規劃單位（內政部營建署城鄉發展分署）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、本案擬變更為道路用地之土地權屬與土地取得方式，請納入計畫書敘明。
- 二、計畫書第 9 頁變更內容示意圖，建請調整於變更內容綜理表後，較為明確。

第 7 案：內政部逕為「變更臺北市華山地區中央合署辦公行政園區及華光社區特定專用區主要計畫案」。

說明：

- 一、本部奉行政院 98 年 8 月 11 日院臺建字第 0980091571 號函示，「華山地區、華光社區都市更新暨林口機 1 用地及新店小 營區整體及推動規劃案」係屬行政院重大政策，規劃方案內容為華山地區供中央合署辦公室使用、華光社區供金 特定專用區及國際觀光旅館使用，爰本部以 98 年 11 月 30 日台內營字第 09802179632 號函依都市計畫法第 27 條第 1 項第 4 款暨第 2 項規定辦理「變更臺北市華山地區中央合署辦公行政園區及華光社區特定專用區主要計畫案」。
- 二、法令依據：都市計畫法第 27 條第 1 項第 4 款及第 2 項。
- 三、變更計畫範圍：詳計畫書。
- 四、變更計畫內容及理由：詳計畫書。
- 五、公開展覽及說明會：98 年 12 月 24 日起至 99 年 1 月 22 日分別於臺北市政府、中正區公所及大安區公所公告欄公開展覽 30 天，並分別於 99 年 1 月 7 日（星期四）上午 10 時於臺北市中正區公所 6 樓大 營區、1 月 7 日（星期四）下午 2 時於臺北市大安區公所 10 樓大 營區辦理說明會，且經 登於 98 年 12 月 24 日自由時報及 98 年 12 月 25 日聯合報公告完 。
- 六、公民或團體陳情意見：詳公民或團體陳情意見綜理表。

七、本案因案情複雜，經簽奉核可，由本會周前委員志龍（召集人）、張前委員金、林前委員、李委員正庸、劉委員小、林委員志明、張委員治等委員組成專案小組，復於 99 年 2 月 9 日召開 1 次專案小組會議，獲致初步建議意見略以：「華山地區部分請依初步建議意見修正計畫書到署後，逕提委員會審議。．．．以『行一街廓臨中山北路東側』方案為原則修正計畫；華光地區部分請依初步建議意見補充資料到署後，交由專案小組繼續聽取簡報。．．．華光金特區範圍內合法住戶之安置、違戶之處理、法官職務宿舍之需求、公園用地之劃設等議題，因涉及土地使用分區之規劃配置，建議營建署（都市更新組）於補充行政院對本地區之發展政策資料，並研擬具體建議方案」。惟查華山地區私有土地之住宅安置區位計有公開展覽草案一行六街廓臨林森北路東側、本會專案小組一行一街廓臨中山北路東側等 2 方案，且本會部分委員對於上開 2 方案尚有意見；本部復於 99 年 3 月 2 日召開第 3 次座會獲致華山文公園東側方案，目前計有 3 處替選方案。

八、因華山地區中央合署辦公園區與華光社區國際觀光旅館之開發主體均為財政部，該 2 地區能否順利推動開發，其最大關在於私有土地之住宅安置及現住戶之處理方案，本部業以 99 年 9 月 13 日台內營字第 0990807568 號函請財政部儘速確定華山地區住宅安置之區位與研擬華光社區現住戶處理方案。惟查財政部迄今尚未見復，致使本案迄今已逾 7 個月尚未依專案

小組初步建議意見補充相關資料到部，為因應都市計畫法第 19 條審議期限規定，爰提 99 年 10 月 5 日本部都委會第 740 次會議報告，決議（略以）：「本案請本部營建署（都市更新組）速 財政部國有財產局確定華山地區住宅安置之區位與研擬華光社區現住戶處理方案，報請行政院核定，俾利本部營建署（都市更新組）依本會專案小組 99 年 2 月 9 日第 1 次會議初步建議意見（如附錄）補充上開方案，再由本會專案小組繼續聽取簡報說明」。

九、本案經本部營建署（都市更新組）100 年 5 月 31 日檢送本會專案小組第 1 次會議初步建議意見之研析意見對照表及附件到部，因原召集人於 99 年 12 月 31 日任期屆滿，爰改由本部都委會許委員文龍接任召集人，復於 100 年 6 月 13 日召開第 2 次專案小組會議暨併案討論「變更臺北市華光社區暨周邊地區住宅區、電信用地、郵政用地及變電所用地土地為特定專用區、公園用地及道路用地主要計畫案」，獲致具體建議意見，並經臺北市政府 100 年 7 月 27 日府都規字第 10013159400 號函送修正計畫書、圖及處理情形對照表到部，提本會第 762 次會議，決議：「本案華山地區部分依專案小組建議意見，退請營建署（都市更新組）配合財政部公、私有土地之協調整合作業，重新檢討修正規劃方案後，再提報委員會審議。至有關華光社區部分，併第 1 案決議辦理。」。

十、案准本部營建署（都市更新組）101 年 9 月 13 日奉部長核可簽略以：「

三、華山地區經財政部主政辦理換地與規劃等作業後，因鑑於私有及臺北市有土地取得不易，故於101年8月1日擬具不予推動華山中央合署辦公大樓興建等處理建議，報請行政院核示，並經行政院101年8月17日院台財字第1010049719號函核示，原則同意財政部處理意見，不繼續推動華山地區規劃興建中央合署辦公大樓之興建，故該部函請本部營建署逕依權責續處都市計畫變更事宜。

四、考量本部辦理逕為「變更臺北市華山地區中央合署辦公行政園區及華光社區特定專用區主要計畫案」係為配合中央合署辦公行政園區案之推動，現該計畫既已不繼續推動，將致該都市計畫案之變更依據減，且其都市計畫案內涉及華光社區部分，業經本部都市計畫委員會100年8月23日第762次會議決議，改以台北市政府函送修正都市計畫案內容通過，故本署辦理之逕為變更都市計畫案已無續辦必要，擬予以撤案並維持原計畫。」，爰再提會討論。

決議：依財政部101年8月29日台財產改字第10100260532號函，臺北市華山地區規劃興建中央合署辦公大樓事宜業奉行政院同意不繼續推動，致辦理本案之變更已無必要，爰同意予以撤案並維持原計畫。

【附件】財政部101年8月29日台財產改字第10100260532號函

副本

財政部 函

都市更新組

機關地址：10066 臺北市中正區愛國西路2號

聯絡方式：黃美靜 0227718121 轉 1323

10556

臺北市八德路二段342號

受文者：內政部營建署

發文日期：中華民國101年8月29日

發文字號：台財產改字第10100260532號

速別：

密等及解密條件或保密期限：普通

附件：如說明五

主旨：關於臺北市華山地區規劃興建中央合署辦公大樓事宜，業奉行政院同意不繼續推動，請查照。

說明：



- 一、依行政院101年8月17日院臺財字第1010049719號函辦理。
- 二、臺北市華山地區興建中央合署辦公大樓案，因範圍內私有土地及貴府市有土地經多年協調仍無法順利取得，且內政部興建中之新莊副都心中央合署辦公大樓已提供中央機關大部分之辦公廳舍需求，經報奉行政院前述函核示原則同意不予推動。
- 三、有關華山行政專用區內行一、行二、行三土地，建議由貴府視需要自行開發，範圍內國有土地得由本部國有財產局依國有財產法第47條規定與貴府合作開發。
- 四、副本抄送內政部營建署（華山地區規劃興建中央合署辦公大樓乙節，業經行政院核示原則同意不予推動，所涉都市

101. 8. 30

第1頁 共2頁



營建署：署收字 1010056757

計畫變更事宜，請逕依權責續處)。

五、檢附行政院 101 年 8 月 17 日院臺財字第 1010049719 號
函、本部 101 年 8 月 1 日台財產改字第 10150004611 號函
及附件 1 影本各 1 份供參。

正本：臺北市府

副本：內政部營建署、財政部國有財產局臺灣北區辦事處（均含附件）

部長張盛和



財政部電子收文

年度/分類號：
案次號：
保存年限：
應用限制：

行政院 函

機關地址：10058 臺北市忠孝東路1段1號
傳 真：02-33566920

受文者：財政部

發文日期：中華民國101年8月17日
發文字號：院臺財字第1010049719號
速別：速件
密等及解密條件或保密期限：
附件：

主旨：所報臺北市華山地區規劃興建中央合署辦公大樓及華光社區國有土地地上物騰空與後續開發規劃事宜一案，原則同意處理意見。至如法務部認有執行困難，再視情形安排簡報。

說明：復101年8月1日台財產改字第10150004611號函。

正本：財政部
副本：法務部



財政部國有財產局



1010026053

101/08/21

財政部



1010064580

第1頁 共1頁

改良利用

財政部 函

機關地址：10066 臺北市中正區愛國西路2號
聯絡方式：黃美靜 0227718121 轉 1323

受文者：如正本

發文日期：中華民國 101 年 8 月 1 日
發文字號：台財產改字第 10150004611 號
速別：
密等及解密條件或保密期限：普通
附件：如說明

主旨：關於臺北市華山地區規劃興建中央合署辦公大樓及華光社區國有土地地上物騰空與後續開發規劃事宜，謹陳明辦理情形及遭遇問題，並研擬處理意見，敬請 鑒核。

說明：

- 一、鈞院指示本部辦理華山地區規劃興建中央合署辦公大樓（以下簡稱華山案）及華光社區國有土地地上物騰空（以下簡稱華光案），其辦理情形、遭遇困難及處理意見詳附件 1、2。
- 二、華山案與華光案因屬重大指標性案件，爰陳報目前辦理情形及遭遇困難，並擬具處理意見報請 核示。另為期周延審慎，擬擇期向 鈞院簡報。

正本：行政院
副本：

部 長 張 盛 和

第 8 案：臺北市政府函為「修訂『變更臺北市文山區指南里、老泉里部分保護區為機關用地（供休閒農業特定服務設施使用）、停車場用地及擬定可申請開發許可範圍主要計畫案』內開發處理原則計畫案」。

說明：

- 一、本案業經臺北市都市計畫委員會 101 年 4 月 26 日第 634 次會議審決修正通過，並准臺北市政府 101 年 6 月 26 日府都規字第 10101829000 號函檢附計畫書報請核定等由到部。
- 二、法令依據：都市計畫法第 27 條第 1 項第 3 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。
- 六、本案因案情複雜，經簽奉核可，由本會彭委員光輝（召集人）、委員重信、劉委員小、賴委員美、林委員志明（交通部運輸研究所代表）等 5 位委員組成專案小組，於 101 年 7 月 24 日召開 1 次會議聽取簡報完，獲致具體初步建議意見（詳附錄），並經臺北市政府 101 年 9 月 21 日府都規字第 10113447900 號函送修正計畫書及處理情形對照表到部，爰提會討論。

決議：本案除請臺北市政府補充修正後之開發處理原則全部規定，納入計畫書敘明，以資完備外，其餘准照該府 101 年 9 月 21 日府都規字第 10113447900 號函送計畫內容通過，並退請該府依照修正計畫書後，報由內政部逕予核定，免再提會討論。

附表一 修訂「變更臺北市文山區指南里、老泉里部分保護區為機關用地（供休閒農業服務設施使用）、停車場用地及擬定可申請開發許可範圍主要計畫案」內開發處理原則計畫案 修正對照表

101.7.24 內政部都委會專案小組初步建議意見	101.6.26 報部內容		101.9.19 依專案小組建議修正內容		摘要 說明
	頁次	內容	頁次	內容	
(一) 本案係援引都市計畫法第 27 條第 1 項第 3 款，請檢附相關文件或提出相關說明，納入計畫書敘明。	P2	<p>壹、計畫緣起 (略)</p> <p>考量前開問題及限制因素，本府認為推動空產業發展應以維護公共安全與保障消費者權益為前提。故為保障期限內依規定提出申請店家之權益、兼顧公共安全並管控申請及開發時程，原計畫開發處理原則之規定實有必要酌予調整，經提內政部都委會 101 年 1 月 17 日第 772 次會議報告，爰依都市計畫法第 27 條第 1 項第 3 款辦理本修訂案。</p>	P2-P3	<p>壹、計畫緣起 (略)</p> <p>考量前開問題及限制因素，本府認為推動空產業發展應以維護公共安全與保障消費者權益為前提。故為保障期限內依規定提出申請店家之權益、兼顧公共安全並管控申請及開發時程，原計畫開發處理原則之規定實有必要酌予調整，<u>以促進產業文化之推廣，並適應觀光及休閒遊憩產業發展之需要。</u></p> <p><u>另因內政部都委會專案小組於 100 年 8 月 9 日審議空第 1 件申請案時，考量前揭申請建築核准期限將屆，建議本府儘速就開發時程及延長期限之理由提大會報告。故為確認空地開發許可申請審議原則及續處方式，經本府 100 年 11 月 16 日簽奉核定修訂計畫</u></p>	<p>查都市計畫法第 27 條第 1 項第 3 款(略以)：「為適應國防或經濟發展之需要時」，得為都市計畫行變更。本案原都市計畫(97 年 3 月 19 日公告實施)法令依據即為前揭法令條款，本案修訂理由亦為促進產業文化之推廣及休閒遊憩產業發展之需要，符合「為適應經濟發展之需要」1 項，故仍援引該法令條款為法令依據。</p> <p>另本案係因內政部都委會專案小組</p>

			<p><u>理由、後續審查流程及處理原則，將報告案以 100 年 12 月 2 日府都規字第 10037071500 號函提請內政部都委會討論。案經提內政部都委會 101 年 1 月 17 日第 772 次會議報告，會議決議請本府儘速另案依都市計畫法定程序辦理修訂主要計畫及細部計畫案，爰依都市計畫法第 27 條第 1 項第 3 款辦理本修訂案。</u></p>	<p>100 年 8 月 9 日審議空第 1 件申請案時，建議本府儘速就開發時程及延長期限之理由提大會報告，俾使所有申請案符合都市計畫法定程序及續審依據，本府始為原計畫內容之修訂，故將相關歷程詳實補述於本案計畫緣起之內容，以明確。</p>
--	--	--	---	---

(二) 變更內容明細表	P5	業依內政部都委會專案小組初步建議意見修正，修正對照表詳附表：修訂「變更臺北市文山區指南里、老泉里部分保護區為機關用地（供休閒農業服務設施使用）、停車場用地及擬定可申請開發許可範圍主要計畫案」內開發處理原則計畫案內「表 2 修訂計畫內容明細」修正對照表。
-------------	----	--

101.7.24 內政部都委會專案小組初步建議意見	本府回應說明
(三) 除上開二款規定之檢討修正外，建議請臺北市政府詳予檢核原計畫開發處理原則是否尚有礙難行之處，一併提出檢討變更，以資妥適。	本案原計畫開發處理原則，經本府考量申請困難之原因，並為兼顧公共安全、保障消費者及已提出申請店家之權益，除本案修訂內容外，其餘規定經檢討尚無修訂或變更之必要。
(四) 行政院環境保護署書面意見： 1、本修訂開發處理原則計畫所規範都市計畫區內之開發行為，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」	查 100 年 8 月 22 日前依原都市計畫規定向本府提出開發許可申請之 61 案，基地面積最大者為 19,274 平方公尺，均未達「開發行為應實施環境影響評估細目及範圍認定標準」之面積規模，故所有開發案均無該

準」(以下簡稱認定標準)與本署依環境影響評估法第 5 條第 1 項第 11 款公告規定者，應實施環境影響評估。如涉及已通過之環境影響說明書或評估書內容之變更者，應依環境影響評估法第 16 條及該法施行細則第 36 條至第 38 條規定辦理。

- 2、實施環境影響評估之開發行為，依環境影響評估法第 14 條第 1 項規定，目的事業主管機關於環境影響說明書未經完成審查或評估書未經認可前，不得為開發行為之許可，其經許可者，無效。

標準及環境影響評估法之適用。

附表二 修訂「變更臺北市文山區指南里、老泉里部分保護區為機關用地（供休閒農業服務設施使用）、停車場用地及擬定可申請開發許可範圍主要計畫案」內開發處理原則計畫案內「表2 修訂計畫內容明細」修正對照表

原計畫內容	101.6.26 報部 修訂內容	101.9.19 依專案小組建議修 正之修訂內容	101.6.26 報部 修訂理由	101.9.19 依專案小組建議修 正之修訂理由
<p>陸、開發處理原則： 三、基地條件： (六) 基地位於本府產業發展局編訂「臺北市環境地質資料庫」中土地利用潛力低及很低之地區，以不得申請開發為原則。</p>	<p>陸、開發處理原則： 三、基地條件： (六) 基地位於本府工務局大地工程處編訂「臺北市山坡地環境地質資訊系統」中土地利用潛力低及很低之地區，以不得申請開發為原則。但其建築面積未達165平方公尺者，經專業師評估簽證並經臺北市都市設計及土地使用開發許可審議委員會審議通過後，不在此限。</p>	<p>陸、開發處理原則： 三、基地條件： (六) 基地位於本府工務局大地工程處編訂「臺北市山坡地環境地質資訊系統」中土地利用潛力低及很低之地區，以不得申請開發為原則。但其建築面積未達165平方公尺者，經建築師及相關專業師詳細勘測地形、地質，判斷無安全顧慮者，並經臺北市都市設計及土地使用開發許可審議委員會審議通過後，不在此限。</p>	<p>配合本府組織調整，產業發展局於99年1月28日成立。於101年1月18日，為強化本市防災業務，另「土地利用潛力低及很低之地區不得申請開發」原則性規定，故參考現行本市土地管制自治條例設置宗教建築及特殊院之規定，予以彈性調整。</p>	<p>一、配合本府組織調整，產業發展局於99年1月28日成立。於101年1月18日，為強化本市防災業務，另「土地利用潛力低及很低之地區不得申請開發」規定，且本市「<u>山坡地環境地質資訊系統</u>」內「<u>土地利用潛力圖</u>」係屬較大比例尺之調查評估資料，無法精確呈現基地實際地質現況，僅供開發利用行為之參考，另考量本市保護區一致性之規定，故參考現行本市土地管制自治條例「<u>保護區</u>」附條件允許使用核准條件之規定，予以彈性調整。</p>

原計畫內容	101.6.26 報部 修訂內容	101.9.19 依專案小組建議修 正之修訂內容	101.6.26 報部 修訂理由	101.9.19 依專案小組建 議修正之修訂 理由
<p>陸、開發處理原則：</p> <p>五、原有不合規定之土地及建築物使用：</p> <p>既有合法建築物，仍得繼續使用。但變更使用，應於民國84年12月31日前，向主管機關申請變更使用。逾期不申請變更使用，視為不合規定，應限期拆除。既有合法建築物，仍得繼續使用。但變更使用，應於民國84年12月31日前，向主管機關申請變更使用。逾期不申請變更使用，視為不合規定，應限期拆除。</p>	<p>陸、開發處理原則：</p> <p>五、原有不合規定之土地及建築物使用：</p> <p>既有合法建築物，仍得繼續使用。但變更使用，應於民國84年12月31日前，向主管機關申請變更使用。逾期不申請變更使用，視為不合規定，應限期拆除。既有合法建築物，仍得繼續使用。但變更使用，應於民國84年12月31日前，向主管機關申請變更使用。逾期不申請變更使用，視為不合規定，應限期拆除。</p>	<p>陸、開發處理原則：</p> <p>五、原有不合規定之土地及建築物使用：</p> <p>(一) 既有合法建築物 既有合法建築物，仍得繼續使用。但變更使用，應於民國84年12月31日前，向主管機關申請變更使用。逾期不申請變更使用，視為不合規定，應限期拆除。</p> <p>(二) 既有不符合規定及新申請之建築物 本計畫公告實施後，既有不符合規定之建築物，應於民國84年12月31日前，向主管機關申請變更使用。逾期不申請變更使用，視為不合規定，應限期拆除。</p>	<p>區土、問築水、畫等一，期空家地有雜之建定畫計探需間空年(97年10月)生願畫申「可年，並造建符考多數店屬不辦、持取質程年適車(99年3月)店家意計成准為許(100年8月)管執照期，另違係依本處要點一而併除所載量地資題設土水及必定且間車(99年3月)店家意計成准為許(100年8月)管執照期，另違係依本處要點一而併除所載</p>	<p>一、原計畫規定分為「既有合法建築物」及「既有不符合規定之建築物」二種，除分列二目外，並將原未載明之「新申請建築物」部分予以增補，以資明確。</p> <p>二、原計畫規定既有不符合規定之建築，應於都市計畫公告實施後3年內(以97年8月22日細部計畫公告實施日起算，即100年8月22日前)完成申請建築核准。查空地範圍內，依原都市計畫規定向本府提出申請個案計有61件(66間既有店家有53間提出申請)，惟所有申請案皆無法於期限內取得建築許可。至店家無法於期限內完成申請之主要原因有：(一)空地多，店屬不雜、資金不足之問題；(二)辦理建築設計、擬定</p>

<p>生違反該要點之新違建，不論地區一查報除，另53.1.1以後至83.12.31以前已在之既違建照列管，列入分期分類處理。經除查報之違建基地，除須將地形恢復原狀外且應予綠化處理。</p>	<p>「<u>臺北市違章建築處理規則</u>」之規定辦理。</p>	<p>獲核准者，將由市府依相關法令以強制，並不得再提出申請供營業使用。另違建處處理依照「<u>臺北市違章建築處理規則</u>」之規定辦理。經<u>除查報之違建基地，除須將地形恢復原狀外且應予綠化處理。</u></p>	<p>水畫計探需間年受理空年1年(97年10月至99年3月)店家生及響申請意願。</p> <p>計取得鑽序時3適停(97年10月至99年3月)影及</p> <p>持取質要辦(三)理期(97年10月至99年3月)意願。</p> <p>土水及必一；(三)受理空年1年(97年10月至99年3月)店家生及響申請意願。</p> <p>保源及地要辦(三)理期(97年10月至99年3月)意願。</p> <p>三、基於上述理由，本府認為推動空產發展應以維護公共安全與保障消費者權益為前提。故為保障期限內依規定提出申請店家之權益、兼顧公共安全並管控申請時程，故將原計畫規定「完成申請建築核准」之期限訂為「<u>建築修訂開發許可期限</u>」(100年8月22日)，並管控取得<u>建造執照及開發建築(刪除)</u>期限，以符實需。</p> <p>四、另違建處本係依本市違建而為之，故隨一併調整，故僅保留法規名稱以供遵並維持彈性。</p>
--	-----------------------------------	--	---

(三) 除上開二款規定之檢討修正外，建議請臺北市政府詳予檢核原計畫開發處理原則是否尚有礙難行之處，一併提出檢討變更，以資妥適。

(四) 行政院環境保護署書面意見：

1、本修訂開發處理原則計畫所規範都市計畫區內之開發行為，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」（以下簡稱認定標準）與本署依環境影響評估法第 5 條第 1 項第 11 款公告規定者，應實施環境影響評估。如涉及已通過之環境影響說明書或評估書內容之變更者，應依環境影響評估法第 16 條及該法施行細則第 36 條至第 38 條規定辦理。

2、實施環境影響評估之開發行為，依環境影響評估法第 14 條第 1 項規定，目的事業主管機關於環境影響說明書未經完成審查或評估書未經認可前，不得為開發行為之許可，其經許可者，無效。

八、報告案件：

第 1 案：臺中市政府函為「變更高速公路王田交流道附近特定區計畫（不包括高速鐵路台中車站地區）（第三次通盤檢討）案」。

說 明：

- 一、本案業經臺中市都委會 101 年 1 月 11 日第 10 次會議審決修正通過，並准臺中市政府 101 年 4 月 10 日府授都計字第 1010054644 號函檢附計畫書、圖報請核定等由到部。
- 二、法令依據：都市計畫法第 26 條。
- 三、變更計畫範圍：詳計畫示意圖。
- 四、變更計畫內容及理由：詳計畫書。
- 五、公民或團體所提意見：詳公開展覽期間人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 委員 劉委員小 、 委員英 、林委員志明、蕭委員輔導等 5 人組成專案小組，並由 委員 擔任召集人，復於 101 年 5 月 9 日召開專案小組會議，獲致具體建議意見，惟臺中市政府迄今逾 4 個月尚未依專案小組意見補充相關資料，為因應都市計畫法第 19 條審議期限規定，爰提會報告。

決 定：

- 一、 悉，並退請臺中市政府依本會專案小組 101 年 5 月 9 日會議建議意見（如附錄）補充相關資料後，再召開專案小組會議。

二、專案小組會議後逕向本部陳情意見：併前項意見辦理。

編號	陳情人及陳情事項
1	<p>木財 101年5月24日陳情中油公司闢建王田油庫聯外道路，申請變更高速公路王田交流道附近特定區計畫（部分農業區、住宅區為道路用地）案，因內政部在83年8月30日第377次都委會會議，未徵得土地管理機關臺中縣政府及國有財產局同意，將石 溪（石 排水）及部分國有未登錄地，違法變更為道路用地，請內政部於第三次通盤檢討時廢除該段計畫，恢復原計畫乙案。</p> <p>說明：</p> <p>一、因中油公司申請的是部分農業區變更為道路用地，並不包括石 溪及部分未登錄地。</p> <p>二、國有地之管理機關國有財產局未同意，已於84年底 令 除完。</p> <p>三、石 溪之管理機關臺中縣政府並不同意， 令 停工、 除，並表示「有關排水部分同意備查但不包括高架道路」。</p> <p>四、在土地管理機關臺中縣政府及國有財產局未同意下，內政部卻違法將其變更為道路用地，請廢除恢復原計畫。</p>
2	<p>臺中市政府 101年7月17日府授都計字第1010122306號函轉該市 日區學田里劉里長 101年7月9日陳情書建議將本特定區東側鄰近高速鐵路台中車站地區農業區土地，目前為農業使用，建議配合高鐵站區一併規劃土地開發事宜，以帶動地封 ，並陳情列席都委會說明乙案。</p>

附錄 本會專案小組出席委員初步建議意見：

本案建請臺中市政府依下列各點意見，補充相關資料及處理情形對照表後（如有無法依照辦理者，請敘明理由），下次會議繼續聽取簡報。

（一）整體性意見：

- 1、原臺中縣、市已升格為大臺中市，且本特定區位處高速公路王田交流道，鄰近高鐵臺中車站，請從大臺中市地區之角度，以及鄰近產業發展狀況，重新檢討本特定區之發展方向與定位。
- 2、本特定區鐵路南側土地擬規劃為生態休閒發展區，其具體發展策略，以及鐵路南側土地非供住宅使用型態，部分土地擬規劃為公園用地之合理性，請補充說明。
- 3、計畫區南側 溪之災害潛勢情形及其因應措施，請補充說明。

- 4、本特定區內公共設施用地規劃，除應考慮補充量的不足外，亦應檢視其區位分布是否合理，請再檢討。
- 5、本特定區與周邊相關計畫（如高鐵臺中車站特定區計畫）之發展關係，請補充說明。

（二）交通運輸：

- 1、本特定區多項交通系統於此交會（如臺鐵山海線分、成功車站與高速公路交流道），並鄰近高鐵臺中車站，交通系統複雜，對於本特定區之正、負面衝擊影響，以及所演之交通轉運功能，請補充說明。
- 2、本特定區經前述分析後如具有交通轉運功能，且依計畫書分析停車場用地不足，請檢討本特定區主要之停車問題，並規劃適當之停車空間。
- 3、本特定區為狹長形狀，有關橫向交通聯是否足夠，請補充說明。
- 4、計畫書交通運輸僅述鐵路用地及道路用地之開闢情形，請補充說明交通量相關調查資料，以及臺鐵車站上下客統計資料。此外，請補充說明本特定區道路交通路段及路口，以及如何透過都市計畫手段加以改善。

（三）其他計畫書修正事項：

- 1、本案請就「都市計畫定期通盤檢討實施辦法」有關規定（詳附表一），依該表格式說明其處理情形，並納入計畫書敘明。
- 2、本通盤檢討案內擬附帶條件規定以市地重劃方式辦理整體開發地區計有：市（四）附近整體開發區及文小二北側整體開發區，為確保都市計畫及整體開

發建設具體可行，應請檢附臺中市政府地政單位市地重劃可行性評估報告，並納入計畫書敘明。

3、計畫書內容提及相關法令或規定如有錯誤（如都市計畫整體開發處理方案函 時間），請重新檢視後修正。

（四）變更計畫綜理表：詳附表二，下次會議繼續聽取簡報。

（五）土地使用分區管制要點：詳附表三，下次會議繼續聽取簡報。

（六）環境影響評估：

1、開發行為應否實施環境影響評估，應以開發單位向目的事業主管機關申請許可開發行為時之計畫內容，依「開發行為應實施環境影響評估細目及範圍認定標準」與行政院環保署依環境影響評估法第 5 條第 1 項第 11 款公告，予以認定。

2、本變更特定區計畫內之開發行為如符合前開認定標準或公告規定者，應實施環境影響評估。如涉及已通過之環境影響說明書或評估書內容之變更者，應依環境影響評估法第 16 條及該法施行細則第 36 條至第 38 條規定辦理。

（七）後續辦理事項：

1、本通盤檢討案變更計畫內容，如有超出公開展覽範圍部分，經本會審決通過後，建議依都市計畫法第 19 條規定，另案辦理公開展覽及說明會，公開展覽期間無任何公民或團體陳情意見或與變更案無直接關係者，則報由內政部逕予核定，免再提會審議；公開展覽期間公民或團體提出陳情意見與本變更案有直接關係者，則再提會討論。

2、本案得視實際發展需要，檢具變更都市計畫書、圖，分階段報請本部核定後，依法公告發布實施。

(八) 逕向本部陳情意見：

編號	陳情人及陳情事項	臺中市政府研析意見	出席委員初步建議意見
1	<p>木林等101年4月18日陳情書陳情「變更高速公路王田交流道附近特定區計畫(第三次通盤檢討)案」中變更第20案，原經臺中市政府同意變更為農業區，為何在100年11月30日專案小組第四次會議接受市議員及區長的意見，推原經過發展過的合法案(變更為農業區)，卻改為公園用地，本案部分土地是陳情人繼承、親的承租權，為七等則良田，由日據時代承租種賴以維生至今，請將本案退回臺中市都委會重審，並陳情列席都會說明，以保障權益乙案。</p>	—	<p>本案陳情人已列席本專案小組會議說明，請市府研提具體研析意見，下次會議繼續聽取簡報。</p>
2	<p>臺中市政府101年4月27日府授都計字第1010068845號函轉木林101年3月1日陳情書陳情「變更高速公路王田交流道附近特定區計畫(第三次通盤檢討)案」中變更第20案，同意將「臺中市大區分段378地號，7等則田23、面積0.33公頃」鐵路用地，重新審議，依實況變更為農業用地乙案。</p>	—	<p>併本表編號1。</p>

附表一 都市計畫定期通盤檢討實施辦法有關規定檢核表

現行條文	臺中市政府處理情形
<p>第五條 都市計畫通盤檢討前應先進行計畫地區之基本調查及分析推計，作為通盤檢討之基礎，其內容至少應包括下列各款：</p> <ol style="list-style-type: none"> 一、自然生態環境、自然及人文景觀資源、可供再生利用資源。 二、災害發生歷史及特性、災害潛勢情形。 三、人口規模、成長及組成、人口密度分布。 四、建築密度分布、產業結構及發展、土地利用、住宅供需。 五、公共設施容受力。 六、交通運輸。 <p>都市計畫通盤檢討時，應依據前項基本調查及分析推計，研擬發展課題、對策及願景，作為檢討之依據。</p>	
<p>第六條 都市計畫通盤檢討時，應依據都市災害發生歷史、特性及災害潛勢情形，就都市防災避難場所及設施、流域型蓄洪及洪設施、災路線、火災延 防止地帶等事項進行規劃及檢討，並調整土地使用分區或使用管制。</p>	
<p>第七條 辦理主要計畫通盤檢討時，應視實際需要擬定下列各款生態都市發展策略：</p> <ol style="list-style-type: none"> 一、自然及景觀資源之管理維護策略或計畫。 二、公共設施用地及其他開放空間之水與綠網絡發展策略或計畫。 三、都市發展歷史之空間 理、名 、古 及具有紀念性或 術價值應予保 建築之風貌發展策略或計畫。 四、大眾運輸導向、人本交通環境及綠色運輸之都市發展模式土地使用配置策略或計畫。 五、都市水資源及其他各種資源之再利用土地使用發展策略或計畫。 	
<p>第八條 辦理細部計畫通盤檢討時，應視實際需要擬定下列各款生態都市規劃原則：</p> <ol style="list-style-type: none"> 一、水與綠網絡系統串聯規劃設計原則。 二、雨水下 、 留之規劃設計原則。 三、計畫區內既有重要水資源及綠色資源管理維護原則。 四、地區風貌發展及管制原則。 五、地區人行步道及自行車道之建置原則。 	
<p>第九條 都市計畫通盤檢討時，下列地區應辦理都市設計，納入細部計畫：</p> <ol style="list-style-type: none"> 一、新市 。 二、新市區建設地區：都市中心、副都市中心、實施大規模整體開發之新市區。 三、舊市區更新地區。 四、名 、古 及具有紀念性或 術價值應予保 建築物之周圍地區。 五、位於高速鐵路、高速公路及區域計畫指定景觀道路二側一公里範圍內之地區。 六、其他經主要計畫指定應辦理都市設計之地區。 <p>都市設計之內容視實際需要，表明下列事項：</p> <ol style="list-style-type: none"> 一、公共開放空間系統配置及其綠化、保水事項。 二、人行空間、步道或自行車道系統動線配置事項。 三、交通運輸系統、汽車、機車與自行車之停車空間及出入動線配置事項。 四、建築基地細分規模及地下室開 之限制事項。 五、建築量體配置、高度、造型、色彩、風格、綠建材及水資源回收再利用之事項。 六、環境保護設施及資源再利用設施配置事項。 七、景觀計畫。 	

<p>八、防災、 災空間及設施配置事項。 九、管理維護計畫。</p>	
<p>第十條 非都市發展用地檢討變更為都市發展用地時，變更範圍內應劃設之公共設施用地面積比例，不得低於原都市計畫公共設施用地面積 都市發展用地面積之比。 前項變更範圍內應劃設之公共設施，除變更範圍內必要者外，應視整體都市發展需要，適當劃設供作全部或局部計畫地區範圍內使用之公共設施，並以原都市計畫劃設不足者或汽車、機車及自行車停車場、社區公園、綠地等項目為優先。</p>	
<p>第十一條 都市街、街道 設施、人行空間、自行車道系統、無障礙空間及各項公共設施，應配合地方文化特色及居民之社區活動需要，妥為規劃設計。</p>	
<p>第十二條 都市計畫通盤檢討時，應針對舊有建築物密集、 零破舊，有礙觀、影響公共安全，必須 除重建，就地整建或特別加以維護之地區，進行全面調查分析，劃定都市更新地區範圍，研訂更新基本方針，納入計畫書規定。</p>	
<p>第十七條 遊憩設施用地之檢討，依下列規定辦理： 一、兒童遊樂場：按 鄰單位設置，每處最小面積不得小於零點一公頃為原則。 二、公園：包括 鄰公園及社區公園。 鄰公園按 鄰單位設置，每一計畫處所最小面積不得小於零點五公頃為原則；社區公園每一計畫處所最少設置一處，人口在十萬人口以上之計畫處所最小面積不得小於四公頃為原則，在一萬人以下，且其外圍為空 之山林或農地得免設置。 三、體育場所：應考量實際需要設置，其面積之二分之一，可併入公園面積計算。 通盤檢討後之公園、綠地、廣場、體育場所、兒童遊樂場用地計畫面積，不得低於通盤檢討前計畫劃設之面積。但情形特殊經都市計畫委員會審議通過者，不在此限。</p>	
<p>第十八條 都市計畫通盤檢討變更土地使用分區規模達一公頃以上之地區、新市區建設地區或舊市區更新地區，應劃設不低於該等地區總面積百分之十之公園、綠地、廣場、體育場所、兒童遊樂場用地，並以整體開發方式興闢之。</p>	
<p>第十九條 學校用地之檢討依下列規定辦理： 一、國民中小學： （一）應會同主管教育行政機關依據學 人口數 總人口數之比例或出生率之人口發展 勢，推計計畫目標年學童人數，參照國民教育法第八條之一授權訂定之規定檢討學校用地之需求。 （二）檢討原則： 1. 有增設學校用地之必要時，應優先利用適當之公有土地，並訂定建設進度與經費來源。 2. 已設立之學校足敷需求者，應將其餘尚無設立需求之學校用地檢討變更，並儘量 補其他公共設施用地之不足。 3. 已設立之學校用地有剩餘或閒置空間者，應考量多目標使用。 （三）國民中小學校用地得合併規劃為中小學用地。 二、高級中學及高級職校：由教育主管機關研訂整體配置計畫及需求面積。</p>	
<p>第二十條 機關、公用事業機構及學校應於主要出入口處，規劃設置深度三公尺以上、適當長度之緩衝車道。</p>	
<p>第二十一條 零售市場用地應依據該地區之發展情形，予以檢討。已設立之市場足敷需求者，應將其餘尚未設立之市場用地檢討變更。</p>	
<p>第二十二條 停車場用地面積應依各都市計畫地區之社會經濟發展、交通運輸狀況、車輛持有率預測、該地區建物停車空間供需</p>	

<p>情況及土地使用種類檢討規劃之，並應符合下列規定：</p> <p>一、不得低於計畫區內車輛預估數百分之二十之停車需求。</p> <p>二、商業區：</p> <p>(一) 一萬人口以下者，以不低於商業區面積之百分之八為準。</p> <p>(二) 超過一萬至十萬人口者，以不低於商業區面積之百分之十為準。</p> <p>(三) 超過十萬人口者，以不低於商業區面積之百分之十二為準。</p> <p>市場用地、機關用地、<u> </u>用地、體育場所用地、遊憩設施用地及其他停車需求較高之設施等用地，應依實際需要檢討留設停車空間。</p> <p>前二項留設之停車場及停車空間，應配合汽車、機車及自行車之預估數，規劃留設所需之停車空間。</p>	
<p>第二十三條 公共汽車及長途客運場站除依第三十八條規定劃設專用區外，應按其實際需求並考量轉運需要檢討規劃之。</p> <p>遊覽車之停車用地應考量各地區之實際需求檢討劃設之，或選 <u> </u>適當公共設施用地規劃供其停放。</p>	
<p>第二十四條 道路用地按交通量、道路設計標準檢討之，並應考量人行及自行車動線之需要，留設人行步道及自行車道。</p> <p>綠地按自然地形或其設置目的、其他公共設施用地按實際需要檢討之。</p>	
<p>第二十五條 已劃設而未取得之公共設施用地，應全面 <u> </u>查檢討實際需要，有保留必要者，應策訂其取得策略，擬具可行之事業及財務計畫，納入計畫書規定，並考量與新市區建設地區併同辦理市地重劃或區段徵收，或舊市區地區併同辦理整體開發，以加速公共設施用地之取得開闢。</p>	
<p>第二十六條 公共設施用地經通盤檢討應增加而確無適當土地可供劃設者，應考量在該地區其他公共設施用地多目標規劃設置。</p>	
<p>第二十七條 污水處理廠用地或 <u> </u>處理場(廠)用地應配合污水下水道系統、<u> </u>化廠或衛生掩埋場之興建計畫及期程，於適當地點檢討劃設之。</p>	
<p>第二十八條 整體開發地區之計畫道路應配合街廓規劃，予以檢討。計畫道路以外之既成道路應 <u> </u>酌計畫道路之規劃情形及實際需求，檢討其 <u> </u>廢。</p>	
<p>第二十九條 已民營化之公用事業機構，其設施用地應配合實際需求，予以檢討變更。</p>	
<p>第三十條 住宅區之檢討，應依據都市發展之特性、地理環境及計畫目標等，區分成不同發展性質及使用強度之住宅區，其面積標準應依據未來二十五年內計畫人口居住需求預估數計算。</p> <p>原計畫住宅區實際上已較適宜作為其他使用分區，且變更用途後對於鄰近土地使用分區無妨礙者，得將該土地變更為其他使用分區。但變更為商業區者，不得違反第三十一條之規定。</p>	
<p>第三十一條 商業區之檢討，應依據都市階層、計畫性質及地方特性區分成不同發展性質及使用強度之商業區，其面積標準應符合下列規定：</p> <p>一、商業區總面積應依下列計畫人口規模檢討之：</p> <p>(一) 三萬人口以下者，商業區面積以每千人不得超出零點四五公頃為準。</p> <p>(二) 逾三萬至十萬人口者，超出三萬人口部分，商業區面積以每千人不得超出零點五零公頃為準。</p> <p>(三) 逾十萬至二十萬人口者，超出十萬人口部分，商業區面積以每千人不得超出零點五五公頃為準。</p> <p>(四) 逾二十萬至五十萬人口者，超出二十萬人口部分，商業區面積以每千人不得超出零點六零公頃為準。</p> <p>(五) 逾五十萬至一百五十萬人口者，超出五十萬人口部分，商業區</p>	

<p>面積以每千人不得超出零點六五公頃為準。</p> <p>(六) 逾一百五十萬人口者，超出一百五十萬人口部分，商業區面積以每千人不得超出零點七零公頃為準。</p> <p>二、商業區總面積 都市發展用地總面積之比例，依下列規定：</p> <p>(一) 區域中心除直轄市不得超過百分之十五外，其餘地區不得超過百分之十二。</p> <p>(二) 次區域中心、地方中心、都會區衛星市 及一般市 不得超過百分之十。</p> <p>(三) 都會區衛星集居地及農村集居中心，不得超過百分之八。</p> <p>前項第二款之都市發展用地，指都市計畫總面積 除農業區、保護區、風景區、遊樂區及行水區等非都市發展用地之面積。原計畫商業區實際上已較適宜作其他使用分區，且變更改用途後對於鄰近土地使用分區無妨礙者，得將該土地變更為其他使用分區。</p>	
<p>第三十二條 工業區之檢討，應依據發展現況、鄰近土地使用及地方特性區分成不同發展性質及使用強度之工業區，並應依下列規定檢討之：</p> <p>一、工業區面積之增減，應參考區域計畫之指導，依工業種類及工業密度為準。</p> <p>二、工業區之位置，因都市發展結構之改變對社區生活環境發生不良影響時，得予變更為其他使用分區。</p> <p>三、計畫工業區實際上已較適宜作為其他使用分區，且變更改用途後，對於鄰近土地使用無妨害者，得將該部分土地變更為其他使用分區。但變更為商業區者，不得違反前條之規定。</p>	
<p>第三十三條 大眾 運及鐵路之場站、國道客運及公共汽車之轉運站周邊地區，應依大眾運輸導向之都市發展模式檢討土地使用強度，並研擬相關回饋措施，納入計畫書規定。</p>	
<p>第三十四條 都市計畫經通盤檢討後仍無法依第二十二條規定留設足夠停車場空間者，應於計畫書訂定各種土地使用分區留設停車空間基準規定；必要時，並訂定增設供公眾停車空間之獎勵規定。</p>	
<p>第三十五條 都市計畫通盤檢討時，應檢討都市計畫容積總量；都市計畫容積獎勵規定與其他法令容積獎勵規定應併同檢討。</p>	
<p>第三十六條 農業區之檢討，應依據農業發展、生態服務功能及未來都市發展之需要檢討之。</p> <p>前項農業區內舊有聚落，非屬違法建築基地面積達一公頃以上、人口達二百人以上，且能適當規劃必要之公共設施者，得變更為住宅區。</p>	
<p>第三十八條 都市計畫通盤檢討時，應就施工機 車輛放置場、汽車修理服務業、廢棄物回收 除處理業、高壓氣體儲 分裝業務、物流中心業、 儲批發業、 體工業、汽車客貨運業、 服務業及其他特殊行業之實際需求進行調查，如業者可提出具體可行之事業財務計畫及實質開發計畫者，則應納入通盤檢討內，妥予規劃各種專用區。</p>	
<p>第四十條 都市計畫通盤檢討時，應就都市計畫書附帶條件規定應辦理整體開發之地區中，尚未開發之案件，檢討評估其開發之可行性，作必要之檢討變更。</p> <p>前項整體開發地區經檢討後，維持原計畫尚未辦理開發之面積逾該整體開發地區面積百分之五十者，不得再新增整體開發地區。但情形特殊經都市計畫委員會審議通過者，不在此限。</p>	
<p>第四十六條 都市計畫線之展繪，應依據原都市計畫圖、都市計畫樁位圖、樁位成果資料及現地樁位，參酌地 圖，配合實地情</p>	

<p>形為之；其有下列情形之一者，都市計畫辦理機關應先修測或重新測量，符合法定都市計畫圖比例尺之地形圖：</p> <p>一、都市計畫經發布實施屆滿二十五年。</p> <p>二、原計畫圖不合法定比例尺或已無法適用者。</p> <p>三、辦理合併通盤檢討，原計畫圖比例互不相同者。</p>	
<p>第四十七條 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，公告廢止。</p>	
<p>第四十八條 都市計畫分區發展優先次序，應視計畫地區範圍之發展現況及 勢，並依據地方政府財力，予以檢討之。</p>	

附表二 變更計畫綜理表

新編號	原編號	位置	變更內容		變更理由	備註	出席委員初步建議意見
			原計畫	新計畫			
1	1	計畫年期	民國 100 年	民國 115 年	原計畫年期為民國 100 年，配合臺中市都市計畫主要計畫（第三次通盤檢討）之計畫年期建議調整為民國 115 年。		
2	2	都市計畫圖	比 例 尺 1/3000	比 例 尺 1/1000	1.原計畫圖係 67 年測繪之比例尺 1/3000 都市計畫圖，沿用迄今已逾 30 年，其精度較差，且地形地物隨時間遷移已多所變動。 2.配合本計畫區於民國 95 年起辦理之全面性地形重測及都市計畫圖展繪作業，並於 98 年 6 月 17 日至 7 月 17 日完成新、舊都市計畫圖公告作業，故配合計畫基本圖之更新以提昇計畫圖精度並利於執行管理。		
3	3	計畫面積	1109.36 公頃	1013.02 公頃	1.原特定區計畫面積為 1382.71 公頃，惟本次檢討範圍並未包含民國 88 年 10 月發布實施之「變更高速公路王田交流道附近特定區計畫（高速鐵路臺中車站地區）」案）面積 273.35 公頃，故予以扣除後計畫面積應為 1109.36 公頃。 2.配合本案辦理之地形重測及都市計畫圖重製展繪作業，將計畫基本圖予以更新並重新量測後，計畫面積調整為 1013.02 公頃。 3.經重新測量各項使用分區及用地之面積後，其中以農業區重製前後面積差異為最大（現行計畫面積為 718.56 公頃，重製後為 619.61 公頃），應為當時面積量測時產生誤差所致。（都市計畫圖重製前後各項面積差異詳見表 1-1）		
4	逾 10	本計畫區與大肚都市計畫區之界線	未劃入計畫範圍土地 0.87 公頃	住 宅 區 （一） 0.03 公頃 乙種工業區 0.30 公頃 道路用地	1.本計畫區與大肚都市計畫區之界線，因缺乏明顯之天然界線，造成部分住宅區及乙種工業區分屬兩處都市計畫管制情形。		

新編號	原編號	位置	變更內容		變更理由	備註	出席委員初步建議意見
			原計畫	新計畫			
				0.54 公頃	2.為利於後續計畫執行管理，故以新興大排南側作為本計畫區與大肚都市計畫區之界線，進行計畫範圍之調整。		
5	4	加油站用地	加油站用地 0.11 公頃	加油站專用區 0.11 公頃	配合國營事業民營化，加油站已非屬一般公共設施用地，故予以調整為專用區。		
6	6	廣停一東側住宅區	住宅區 (一) 0.15 公頃	鄰里公園兼兒童遊樂場用地 0.10 公頃 道路用地 0.05 公頃	1.土地所有權人為中華民國，現況為閒置空地。 2.為提升本計畫區公共設施服務水準，本次檢討清查區內閒置之公有土地，除配合地區交通聯繫需求，將南側既成道路劃設為 8 公尺計畫道路外，其餘變更為鄰里公園兼兒童遊樂場用地，以符合公地公用原則。	變更範圍包括大肚區社腳段社腳小段 164、164-2、164-6 等地號全部，及 163、164-7、164-9 及 158-2 等地號部分土地。	
7	7	機七用地	機關用地 (供社腳活動中心使用) 0.03 公頃	機關用地 (供相關行政機關使用) 0.03 公頃	因社腳活動中心已遷移至機十一用地，故配合修正原指定用途。		
8	10	機十一用地週邊	農業區 0.07 公頃	機關用地 0.07 公頃	1.考量原機十一機關用地(現況為社腳活動中心)劃設形狀畸零狹小，不利整體規劃利用。 2.周邊農業區土地經查屬國有地，基於公地公用原則，故變更部分農業區予以併入原機關用地範圍。		
9	9	機十一西側農業區	農業區 0.19 公頃	鄰里公園兼兒童遊樂場用地 0.19 公頃	1.土地所有權人為中華民國，現況為閒置空地。 2.為提升本計畫區公共設施服務水準，本次檢討清查區內閒置之公有土地，將其變更為鄰里公園兼兒童遊樂場用地，以符合公地公用原則。	變更範圍包括大肚區社腳段社腳小段 28-1 及 28-2 地號部分土地。	
10	12	寺廟保存區	寺廟保存區 0.28 公頃	宗教專用區 0.28 公頃	針對寺廟劃設之分區名稱，考量與本市其他都市計畫區名稱之統一，故予以調整之。		
11	逾 1	計畫區北側乙種工業區	乙種工業區 0.18 公頃	道路用地 0.12 公頃 綠地 0.06 公頃	1.該處乙種工業區現況交通不便，且受天然溝渠阻隔，民國 96 年由地方民眾爭取公益團體建設		

新編號	原編號	位置	變更內容		變更理由	備註	出席委員初步建議意見
			原計畫	新計畫			
			農業區 0.07 公頃	道路用地 0.06 公頃 綠地 0.01 公頃	<p>「行追橋」乙座捐贈大肚區公所，惟尚無計畫道路可供銜接，故本次檢討依土地所有權人意見劃設 10 公尺計畫道路及迴車空間，銜接東側十號道路（沙田路一段 320 巷）與西側福山路一段 388 巷既成道路，改善地區交通與都市防災動線。</p> <p>2. 土地所有權人同意無償提供 532-27、532-28、532-29 三筆乙種工業區土地變更為道路（請詳附件二），其餘以國有土地及未登錄地為主，且無地上物及拆遷問題。</p> <p>3. 增設之計畫道路與計畫區北側邊界之間，仍存有狹長畸零之工業區及農業區土地，考量其土地權屬均為中華民國所有及未登錄土地，故予以變更為綠地。</p>		
12	13	文小二北側 整體開發地 區內公兒八	鄰里公園兼 兒童遊樂場 用地 0.10 公頃	水利用地 0.10 公頃 附帶條件： 應依內政部 73 年 7 月 2 日台（73） 內地字第 239866 號函 示有關『水 利會管有之 灌排渠道參 加市地重劃 辦理分配原 則』辦理， 以農田水利 會重劃前仍 供農田灌排 渠道之土地 優先指配。	<p>1. 該處係於 73 年辦理特定區計畫第一次通盤檢討時，指定以市地重劃方式辦理整體開發地區，惟其公共設施用地負擔高達 38.13%，故延宕迄今仍未開發，影響地主權益甚鉅。</p> <p>2. 為提高本案財務可行性，依內政部 91 年 7 月 16 日訂頒之「都市計畫整體開發地區處理方案」辦理，藉由適度縮減公共設施劃設或其他負擔之比例，以提高財務計畫之自償性，俾促進整體開發地區土地積極開發利用。</p> <p>3. 考量區內王田圳重劃後仍具有灌溉農田之功能，故依現況變更為水利用地，未來應以臺中農田水利會重劃前供農田灌排渠道之土地優先指配於水利用地範圍內，且基於重劃後對於水利用地並無受益，故此部分土地不計扣負擔。</p>		

新編號	原編號	位置	變更內容		變更理由	備註	出席委員初步建議意見
			原計畫	新計畫			
13	逾 7	市三用地北側	住宅區 (一) 0.06 公頃	宗教專用區 0.06 公頃	1.天和宮為王田里里民宗校信仰中心，且為合法登記寺廟（臺中縣政府 95.06.15 中縣寺廟登字第 348 號）。 2.變更為宗教專用區後使用強度降低，故免予回饋。	變更範圍包括大肚區王田段 33、33-1 及 33-16 等地號全部土地。	
14	14	機三用地週邊農業區	農業區 0.05 公頃	機關用地 0.05 公頃	1.原機三用地（現況為王田活動中心）劃設形狀畸零狹小，不利整體規劃利用。 2.週邊農業區土地經查屬國有地，依 98 年 12 月 16 日臺財產中管字第 0980018086 號函示該處土地並無核辦出租，故基於公地公用原則，變更部分農業區予以併入機關用地範圍，俾利機關整體利用。		
15	逾 14	零工八西側	高速公路用地 0.92 公頃	高速公路用地兼作道路使用 0.92 公頃	1.配合解決長期以來本區因政府開闢鐵路及高速公路而阻斷地區聯外交通及無法指定建築線等問題，影響土地所有權人權益。 2.經國道高速公路局表示同意配合辦理。		
16	15 逾 14	成功車站周邊鐵路用地	鐵路用地 2.90 公頃	農業區 2.81 公頃 乙種工業區 0.06 公頃 零星工業區 0.03 公頃	1.位於成功車站後方鐵路用地目前尚未徵收，因台鐵局表示成功車站及周邊相關設施已建設完竣，未來無擴站需求或開闢利用計畫；且因該處鐵路用地西側臨接零星工業區（零工八，原為王田毛紡公司使用），惟經查零工八劃設範圍與該公司權屬範圍	變更乙種工業區為鐵路用地部分面積約為 23 平方公尺。	
			零星工業區 0.13 公頃	鐵路用地 0.11 公頃 農業區 0.02 公頃			

新編號	原編號	位置	變更內容		變更理由	備註	出席委員初步建議意見
			原計畫	新計畫			
			乙種工業區 0.00 公頃	鐵路用地 0.00 公頃	圍略有不符，故一併配合調整，其中屬於王田毛紡公司土地劃入零星工業區，其餘則配合變更為農業區。 2.位於零工八南側及乙種工業區北側部分土地，因台鐵局已完成用地徵收，且雙軌鐵道工程已施設完竣，故依實際開闢現況並參考地權範圍，予以變更為鐵路用地；另針對實際已無利用計畫之鐵路用地，考量土地範圍畸零狹小，故併鄰近分區予以變更為乙種工業區。		
17	人 3	五號道路與二號道路交叉口農業區	農業區 0.09 公頃	廣場用地 0.09 公頃	該處農業區位於成功嶺營區大門與台 1 號省道之交通要衝，惟因形狀畸零狹長，不利農耕及建築使用，故變更為廣場用地，以形塑成功嶺營區之入口意象。		
18	人 12 人 13	計畫範圍與成功嶺營區界線	住宅區 (一) 0.27 公頃 農業區 0.84 公頃	劃出計畫範圍外土地 1.11 公頃	經查本計畫之原規劃意旨，計畫範圍北迄成功嶺基地，故依據國防部軍備局提供該管土地資料，將成功嶺營區土地範圍，劃出計畫範圍外。		
19	16 人 7 人 8	機九用地東側	機關用地 0.08 公頃	住宅區 (一) 0.07 公頃 綠地用地 0.01 公頃 附帶條件： 1. 應無償捐贈變更範圍內綠地及其北側人行步道用地，且應捐贈之公用設施地上建築物應自行拆除，並俟所有權轉移後，市政府得發給建築執照。 2. 應於本次	1. 該機關用地現況部分已闢建為成功活動中心，於事業單位協調會議中，烏日區公所表示該活動中心已足敷當地社區民眾使用，針對剩餘未徵收之私有土地（約佔 42%）未來並無徵收利用計畫，故為維護地主權益並促進土地合理利用，予以檢討變更為住宅區。 2. 變更範圍及其北側尚未開闢之人行步道用地（面積約 0.01 公頃）屬同一土地所有權人所有，故一併納入捐贈範圍計算。 3. 土地所有權人應依本次檢討擬具之附帶條件規定辦理回饋措施，以符合社會公平正義原則。	1. 變更為住宅區（一）之面積為 674 平方公尺。 2. 變更為綠地用地之面積為 167 平方公尺。 3. 應一併納入捐贈之北側人行步道用地面積為 85 平方公尺。	

新編號	原編號	位置	變更內容		變更理由	備註	出席委員初步建議意見
			原計畫	新計畫			
				通盤檢討發布實施日起一年內完成公共設施捐贈，否則另依程序變更為原計畫。			
20	人 12	計畫區與臺中都市計畫交界農業區	農業區 0.02 公頃	道路用地 0.02 公頃	該處農業區位於本計畫區與臺中都市計畫交界，係屬烏日區地籍範圍，權屬為中華民國所有，現況供道路使用；且北側緊鄰臺中市都市計畫亦劃設為計畫道路用地，故變更為道路用地，以符實際。		
21	17 逾 12	倉儲批發專用區	倉儲批發專用區 1.12 公頃	乙種工業區 1.12 公頃 附帶條件： 1. 應取得銜接中山路之 8 公尺以上出入道路之通行權。 2. 出入道路應開放供公眾通行，且不得作為建築使用。 3. 乙種工業區不得作為都市計畫法台灣省施行細則第 18 條第 2 項第 3、4 款規定之使用。	1. 該倉儲批發專用區係於民國 90 年間為配合萬客隆股份有限公司營運發展需求，由零星工業區予以變更，並與原臺中縣政府簽訂協議書。 2. 目前萬客隆公司已無利用計畫並將土地移轉予他人，且原計畫零星工業區已不符合實際使用需求。 3. 變更位置東側臨接之三號道路為王田交流道之聯絡道，屬土堤路段，現況僅能由涵洞進出，基地出入不便，故以附帶條件規定應取得銜接中山路之 8 公尺以上出入道路之通行權，並開放供公眾通行。		
22	18	縱貫鐵路山海線交會處	鐵路用地 4.52 公頃	農業區 4.32 公頃 道路用地 0.20 公頃	1. 針對山海線交會處 Y 字形部分鐵路用地，配合 75 年間進行之「縱貫線大肚溪橋重建工程」，	1. 變更農業區為鐵路用地部分面積約為	

新編號	原編號	位置	變更內容		變更理由	備註	出席委員初步建議意見
			原計畫	新計畫			
			農業區 0.00 公頃	鐵路用地 0.00 公頃 道路用地 0.00 公頃	<p>已完成雙軌鋪設工程，故依軌道實際開闢現況並考量列車運行安全寬度範圍內，針對已無利用事實之鐵路用地予以檢討變更為農業區。</p> <p>2.位於倉儲批發專用區南側鐵路用地，原為舊王田車站及運行軌道使用，因現況已不再供列車運行使用，故予以變更為農業區。</p>	<p>3 平方公尺。</p> <p>2.變更農業區為道路用地部分面積約為 20 平方公尺。</p>	
23	19	烏日區中山路南側乙種工業區	乙種工業區 1.59 公頃	特種工業區 1.59 公頃 附帶條件： 應實施環境影響評估，並俟環境影響評估審查通過後始得依特種工業區管制規定使用。	<p>1.該工業區現況為興農公司所使用，由於該公司係國內最大農業用藥之製造廠商，其市佔率達 23%，惟其生產事業計畫項目並無法符合乙種工業區容許使用相關管制規定。</p> <p>2.基於促進經濟發展，且考量周邊土地均為乙種工業區，故依興辦工業人產業發展需求，予以檢討變更。</p> <p>3.考量變更為特種工業區對於環境具有一定程度之影響，故應實施環境影響評估。</p>		
24	人 6 逾 6	機四用地東北側	農業區 0.16 公頃	宗教專用區 0.16 公頃 附帶條件： 應依「農業用地變更回饋金撥繳及分配利用辦法」辦理回饋。	<p>1.順安宮為中和里里民宗教信仰中心，且為合法登記之寺廟（臺中縣政府 92.12.31 中縣寺廟登字第 307 號）。</p> <p>2.該處農業區為順安宮所有，且順安宮已辦理寺廟變動登記，將該土地納入其寺廟財產範圍，故變更為宗教專用區，以符合寺廟遷建使用。</p> <p>3.因涉及農業區變更，故應依「農業用地變更回饋金撥繳及分配利用辦法」辦理回饋。</p>	變更範圍包括大肚區追分段 172、172-1、172-3 等地號全部土地。	
25	人 11	機三、機四、機五、機六、機八、機十一	機關用地（供活動中心使用） 0.28 公頃	機關用地（活動中心兼供公立托兒所使用） 0.28 公頃	該 6 處機關用地除供各里之活動中心使用外，為配合幼兒托育政策及實際之業務使用，故增加指定用途為兼供公立托兒所使用。		
26	20	追分車站南側鐵路用地	鐵路用地 2.72 公頃	公園用地 2.72 公頃	1.原該址係為工務養護總隊（烏日鋼樑廠）遷廠所需用地，惟因腹地不足，故臺鐵局決議遷廠至大肚機廠用地，現地		

新編號	原編號	位置	變更內容		變更理由	備註	出席委員初步建議意見
			原計畫	新計畫			
					<p>已無利用計畫。</p> <p>2.該處屬國有土地，變更爲公園用地可提供當地民眾休閒遊憩空間。</p>		
27	22	特定區南側高速公路用地	<p>農業區 0.11 公頃</p>	<p>鄰里公園兼兒童遊樂場用地 0.07 公頃</p> <p>高速公路用地 0.04 公頃</p>	<p>1.依都市計畫圖重製疑義研商會會議記錄案類 E 有關高速公路之決議，針對高速公路範圍與開闢現況及地籍範圍不符部分，應納入通盤檢討研議。</p> <p>2.該處位於農業區之土地，經查管理者係交通部國道高速公路局，故依地籍權屬範圍酌予調整高速公路用地範圍，以符實際。</p> <p>3.經查該處部分位於高速公路用地範圍內之土地，現況已開闢爲社區休閒公園，其所有權人爲中華民國，管理者爲大肚鄉公所，故配合地籍權屬及開闢現況酌予調整變更。</p>	<p>1.變更爲鄰里公園兼兒童遊樂場用地範圍土地爲大肚區追分段 626-7、627-3、628-3、629-4 及 629-5 等地號全部土地。</p> <p>2.變更爲高速公路用地範圍土地爲大肚區追分段 620-6、621-4、622-3、626-4 及 626-5 等地號全部土地。</p>	
28	23	計畫區南側、大肚溪以北土地	<p>農業區 6.97 公頃</p> <p>高速公路用地 0.54 公頃</p> <p>道路用地 0.00 公頃</p>	<p>劃出計畫範圍外土地 7.51 公頃</p>	<p>1.計畫區南側烏溪水道治理計畫業經經濟部水利署於民國 80 年完成，並報奉經濟部核定公告其水道治理計畫範圍。</p> <p>2.配合本計畫區範圍南界係至大肚溪（即烏溪）之規劃意旨，故依據經濟部水利署公告之烏溪水道治理計畫範圍，進行南側範圍界之調整（請詳附件三）。針對管制以外之土地應配合調整爲適當使用分區或公共設施用地，至於屬水道治理管制範圍內之土地，則予以劃出本計畫區外。</p>	<p>實際範圍應以依地政單位實際鑑界爲準。</p>	
29	26	追分車站以西鐵路用地	<p>農業區 0.87 公頃</p>	<p>鐵路用地 0.87 公頃</p>	<p>台鐵局已於民國 68 年 3 月間進行「縱貫線追分北曲線改善工程」，將該段軌道往北調整，並已鋪設完竣，故依實際開闢現況酌予變更爲鐵路用地；另將已無利用事實之鐵路用地予以檢討變更爲農業區。</p>		
			<p>鐵路用地 1.61 公頃</p>	<p>農業區 1.61 公頃</p>			

新編號	原編號	位置	變更內容		變更理由	備註	出席委員初步建議意見
			原計畫	新計畫			
30	27	兒六南側住宅區	住宅區(一) 0.01公頃	人行步道用地 0.01公頃	1.住宅區變更為道路及人行步道用地部分，經查該處土地於計畫擬定時應為農業區，於辦理第一次通盤檢討時，規定附帶條件予以變更為道路及人行步道用地。惟後續於第二次通盤檢討計畫圖上所示，該處道路及周邊住宅區形狀與相關位置皆與第一次通盤檢討計畫圖所示不甚相符，且較往南偏移，研判二通計畫圖產生圖地不符之情形。因涉及相關地主權益，故依規劃原意並參考原始地籍分割情形，酌予調整變更。 2.道路用地及人行步道用地變更為住宅區部分，經查該處土地於計畫擬定時，應即劃設為住宅區，且經調閱該處建築基地建築線資料，使用分區顯示為住宅區，係屬合法建築，為維護地主權益，故予以變更回復為住宅區，並免予回饋。		
			住宅區(二) 0.02公頃	道路用地 0.02公頃			
			道路用地 0.01公頃 人行步道用地 0.01公頃	住宅區(一) 0.02公頃			
			道路用地 0.02公頃	住宅區(二) 0.02公頃			
31	28	土地使用分區管制要點	土地使用分區管制要點	增(修)訂土地使用分區管制要點	為配合相關法令並符合地方發展需求，故修訂之。(詳表 5-6 土地使用分區管制要點對照表)		

註：表內面積應以實地分割測量面積為準。

附表三 土地使用分區管制要點修訂前後對照表

原條文		增(修)訂條文		說明		出席委員初步建議意見	
一、本要點依都市計畫法第二十二條及同法台灣省施行細則第三十五條之規定訂定本計畫區土地使用分區管制要點。		一、本要點依都市計畫法第 32 條及都市計畫法台灣省施行細則第 35 條訂定之。		法源依據及文字修正。			
二、本特定區高鐵臺中站計畫案內之管制依「變更高速公路王田交流道附近特定區計畫(高速鐵路臺中車站地區)書」之規定為準；其他地區如已擬定細部計畫者，從其規定；其餘地區適用本要點之規定。		維持原條文。					
		三、本計畫區內各種土地使用分區之建蔽率、容積率、上限容積率及高度比等規定詳如下表：		1. 為因應都市計畫管理整合接軌，故參考「變更臺中市部分細部計畫(土地使用分區管制要點)專案通盤檢討」，整併原條文第三、四、五、六、十一點內容，並增訂各種住宅區及商業區之高度比規定。 2. 為維護都市景觀與環境品質，故增訂上限容積率規定，以 1.5 倍為原則，並限定工業區不得辦理容積移轉。 3. 配合分區名稱調整，予以修正。			
項目	住宅區一	住宅區二	商業區	工業區	宗教專用區	加油站專用區	備註
建蔽率(%)	50	60	80	70	60	40	
容積率(%)	180	240	320	210	160	120	
上限容積率(%)	270	360	480	-	-	-	1. 即基地可建築之總容積率；辦理都市更新者不受此限。 2. 工業區不得辦理容積移轉。
高度比	1.5	1.5	1.5	-	-	-	建築物高度比係指建築物各部分高度與自各該部分起量至面前道路對側道路境界線之最小水平距離之比。建築物不計建築物高度者及不計建築面積之陽台、屋簷、雨遮等，得不受建築物高度比之限制。建築基地臨接或面前道路對側有公園、綠地、廣場、河川、體育場、兒童遊樂場、綠帶、計畫水溝、平面式停車場、行水區、湖泊、水堰或其他類似空地者，其建築物高度比之計算，得將該等寬度計入。

原條文	增(修)訂條文	說明	出席委員初步建議意見																		
	<p>四、本計畫區內各項公共設施用地之建蔽率與容積率等規定詳如下表：</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>公共設施項目</th> <th>建蔽率(%)</th> <th>容積率(%)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>機關用地</td> <td>50</td> <td>250</td> </tr> <tr> <td>學校用地</td> <td>50</td> <td>150</td> </tr> <tr> <td>變電所用地</td> <td>50</td> <td>250</td> </tr> <tr> <td>屠宰場用地</td> <td>50</td> <td>250</td> </tr> <tr> <td>零售市場用地</td> <td>50</td> <td>240</td> </tr> </tbody> </table>	公共設施項目	建蔽率(%)	容積率(%)	機關用地	50	250	學校用地	50	150	變電所用地	50	250	屠宰場用地	50	250	零售市場用地	50	240	<p>1.為因應都市計畫管理整合接軌，故參考「變更臺中市部分細部計畫(土地使用分區管制要點)專案通盤檢討」，整併原條文第七、八、九、十點內容，</p> <p>2.現行計畫內並未劃設公用事業用地，故予以刪除。</p> <p>3.配合分區名稱調整，予以修正。</p>	
公共設施項目	建蔽率(%)	容積率(%)																			
機關用地	50	250																			
學校用地	50	150																			
變電所用地	50	250																			
屠宰場用地	50	250																			
零售市場用地	50	240																			
<p>三、本計畫住宅區內建築物之建蔽率、容積率依下表規定：</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>分區項目</th> <th>最大建蔽率(%)</th> <th>最大容積率(%)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>住宅區一</td> <td>五〇</td> <td>一八〇</td> </tr> <tr> <td>住宅區二</td> <td>六〇</td> <td>二四〇</td> </tr> </tbody> </table>	分區項目	最大建蔽率(%)	最大容積率(%)	住宅區一	五〇	一八〇	住宅區二	六〇	二四〇	刪除。	併修訂後條文第三點內容。										
分區項目	最大建蔽率(%)	最大容積率(%)																			
住宅區一	五〇	一八〇																			
住宅區二	六〇	二四〇																			
四、商業區之建蔽率不得大於百分之八十，容積率不得大於百分之三百二十。	刪除。	併修訂後條文第三點內容。																			
五、特種工業區、甲種工業區、乙種工業區、零星工業區之建蔽率不得大於百分之七十，容積率不得大於百分之二百一十。	刪除。	併修訂後條文第三點內容。																			
六、寺廟保存區建蔽率不得大於百分之六十，容積率不得大於百分之一百六十。	刪除。	併修訂後條文第三點內容。																			
七、公用事業用地及機關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。	刪除。	併修訂後條文第四點內容。																			
八、學校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。	刪除。	併修訂後條文第四點內容。																			
九、變電所及屠宰場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。	刪除。	併修訂後條文第四點內容。																			
十、零售市場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二百四十。	刪除。	併修訂後條文第四點內容。																			
十一、加油站用地及加油站專用區之建蔽率不得大於百分之四十，容積率不得大於百分之一百二十。	刪除。	併修訂後條文第三點內容。																			
	<p>五、騎樓與建築退縮規定</p> <p>為塑造良好都市景觀及完整之人行系統，本計畫區除劃設廣場、兒童</p>	<p>1.為因應都市計畫管理整合接軌，故參考「變更臺</p>																			

原條文	增（修）訂條文	說明	出席委員初步建議意見
	<p><u>五、騎樓與建築退縮規定</u> <u>為塑造良好都市景觀及完整之人行系統，本計畫區除劃設廣場、兒童遊樂場及公園外，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：</u></p> <p><u>（一）本次通盤檢討發布實施日起，經以市地重劃或區段徵收整體開發且尚未完成配地之地區，住宅區及商業區基地應自計畫道路退縮 4 公尺以上建築，其中至少留設 2 公尺為無遮簷人行道。</u></p> <p><u>（二）前款以外住宅區及商業區，凡面臨 7 公尺（含 7 公尺）以上計畫道路之建築基地，應設置騎樓或無遮簷人行道。凡面臨未達 7 公尺計畫道路，以及面臨現有巷道(含重劃增設道路)之建築基地，應由建築線（溝濱後）退縮 0.5 公尺建築。</u></p> <p><u>（三）工業區基地應自建築線退縮 4 公尺作為無遮簷人行道，不得設置停車空間，退縮部分得計入法定空地。</u></p> <p><u>（四）新開闢學校用地申請建築執照時，面臨計畫道路部分應退縮建築，退縮部分得計入法定空地，並依下列規定辦理：1.應有 1 側退縮 10 公尺，供綠化、人行步道、停車及學生接送專用車道等使用。2.其他臨道路部分應退縮 4 公尺無遮簷人行道，供綠化及人行步道等使用。</u></p> <p><u>（五）其他土地使用分區及公共設施用地，凡面臨 7 公尺（含 7 公尺）以上計畫道路之建築基地，應自計畫道路退縮 4 公尺為無遮簷人行道。凡面臨未達 7 公尺計畫道路，以及面臨現有巷道之建築基地，應由建築線（溝濱後）退縮 0.5 公尺建築。</u></p>	<p>1. 為因應都市計畫管理整合接軌，故參考「變更臺中市部分細部計畫（土地使用分區管制要點）專案通盤檢討」有關舊市區相關管制內容，增訂計畫區內各種使用分區及公共設施用地之騎樓與建築退縮規定。</p> <p>2. 為形塑新市區景觀風貌，故針對計畫區內整體開發地區增訂退縮規定。</p>	
	<p><u>六、停車空間</u></p> <p><u>（一）本計畫區建築物附設停車空間設置標準依建築技術規則之規定。</u></p> <p><u>（二）依前述規定計算建築物新建、增建及既有建築物應留設之停車位在 5 輛以下無法設置者，得繳納代金，並依「臺中市建築物附建防空避難設備或停車空間繳納代金</u></p>	<p>為因應都市計畫管理整合接軌，故參考「變更臺中市部分細部計畫（土地使用分區管制要點）專案通盤檢討」，增訂計畫區內各種使用分區及公共設施用地之停車空間規定。</p>	

原條文	增(修)訂條文	說明	出席委員初步建議意見
	<p>及管理使用自治條例」辦理。</p> <p><u>(三) 工業區建築基地內法定空地應留設二分之一以上作為停車場及裝卸貨物使用。</u></p>		
<p>十三、建築基地內之法定空地應留設二分之一以上種植花草樹木，以美化環境。</p>	<p>七、<u>景觀及綠化原則</u></p> <p>建築基地內之法定空地面積二分之一以上，應栽植花、草、樹木予以綠化，且法定空地面積每滿 64 平方公尺應至少植喬木 1 棵，其綠化工程應納入建築設計圖說於請領建造執照時一併核定之，覆土深度草皮應至少 30 公分、灌木應至少 60 公分、喬木應至少 120 公分。</p>	<p>1.條次調整。</p> <p>2.為因應都市計畫管理整合接軌，故參考「變更臺中市部分細部計畫(土地使用分區管制要點)專案通盤檢討」，增訂景觀及綠化原則。</p>	
<p>十二、為鼓勵基地整體合併建築使用及設置公益性設施，訂定下列獎勵措施：</p> <p>(一) 建築基地設置公共開放空間獎勵部分依內政部訂定「實施都市計畫地區建築基地綜合設計鼓勵辦法」規定辦理。</p> <p>(二) 建築物提供部分樓地板面積供下列使用者，得增加所提供之樓地板面積。但以不超過基地面積乘以該基地容積率之百分之三十為限。</p> <p>1.私人捐獻或設置圖書館、博物館、藝術中心、兒童青少年、勞工、老人等活動中心、景觀公共設施等供公眾使用；其集中留設之面積在一百平方公尺以上，並且經目的事業主管機關核准設立公益性基金管理營運者。</p> <p>2.建築物留設空間與天橋或地下道連接公眾使用，並經交通主管機關核准者。</p>	<p>八、<u>為鼓勵設置公益性設施，除經劃設為都市更新單元之地區，另依都市更新條例規定辦理外，訂定下列獎勵措施：</u></p> <p>建築物提供部分樓地板面積供下列使用，得增加所提供之樓地板面積。但以不超過基地面積乘以該基地容積率之 30% 為限。</p> <p><u>(一) 私人捐獻或設置圖書館、博物館、藝術中心，兒童、青少年、勞工、老人等活動中心，景觀公共設施等供公眾使用；其集中留設之樓地板面積在 100 平方公尺以上，並經主管機關核准設立公益性基金管理營運者，或准用公益性基金管理認定者。</u></p> <p><u>(二) 建築物留設空間與天橋或地下道連接供公眾使用，經交通主管機關核准者。</u></p> <p><u>(三) 應以該公益性團體為起造人，並設置獨立進出口，以供通行，並於建築物入口處設置標示牌，敘明供社區公眾使用。</u></p>	<p>1.條次調整。</p> <p>2.實施都市計畫地區建築基地綜合設計獎勵辦法已於民國 92 年間廢止後，相關規定已納入「建築技術規則」規定辦理，故無須再予規定。</p> <p>3.都市更新地區之設置公益性設施獎勵措施依都市更新條例規定辦理，且公益性團體應為公益性設施之起造人，公益性設施並應開放供公眾使用。</p>	
	<p>九、<u>計畫區內設置廣告招牌應依「臺中市招牌廣告及樹立廣告設置辦法」之規定辦理。</u></p>	<p>明訂計畫區內設置廣告招牌之管理來源。</p>	
	<p>十、<u>本計畫區建築基地得依「臺中市空地綠美化獎勵自治條例」之規定辦理。</u></p>	<p>明訂計畫區內建築基地得依規定辦理空地綠美化獎勵措施。</p>	
	<p>十一、<u>計畫區內下列公、私有重大工程及公共建築應納入都市設計審查：</u></p> <p><u>(一) 公營或公用事業建築申請案之總樓地板面積超過 1 萬平方公尺者。</u></p>	<p>增訂計畫區內建築物應納入都市設計審查標準。</p>	

原條文	增（修）訂條文	說明	出席委員初步建議意見
	<p><u>(二) 住宅區及商業區建築高度超過 12 層（不含 12 層）或住宅區建築基地面積超過 6,000 平方公尺者、商業區建築基地面積超過 3,000 平方公尺者。</u></p> <p><u>(三) 依「臺中市公有建築應送都市設計委員會審議要點」規定應提都市設計審議之公有建築。</u></p>		
十四、本要點未規定事項，依其他相關法令辦理。	十二、維持原條文。	條次調整。	
	十三、本計畫區內建築物使用，除本要點發布前已取得建築執照者，得依原領建築執照繼續使用外，其餘應依本要點及有關法令之規定辦理。	因應本要點於本次通盤檢討為配合都市計畫管理整合接軌，進行較大幅度之修訂，爰明訂適用範圍。	

九、散會：中午12時。