

113年度 非都市土地 開發許可審 查作業評鑑 計畫

臺中市政府

簡報單位：臺中市政府都市發展局



報告內容

壹 業務 執行說明
貳 案件 審議情形
參 審議 創新精進

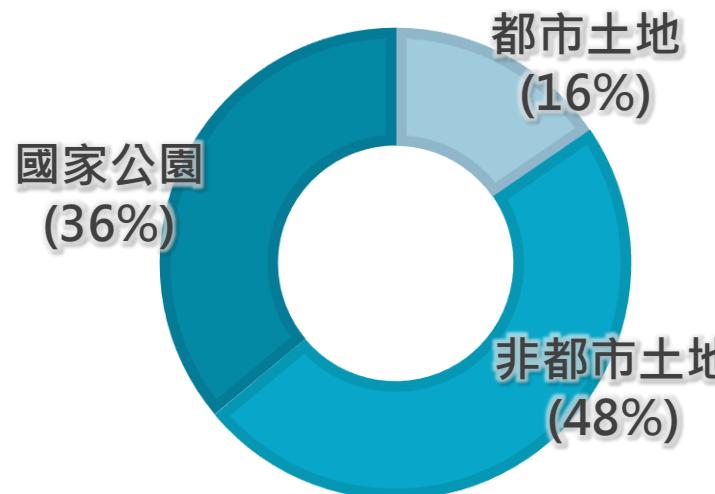
壹

業務執行說明 - 審議案件及執行人力

113年

審議案件 共5件

執行人力 共4位



許可案件

- 烏日區：變更富御里山多元生態社區開發計畫(第3次變更)
- 后里區：「月眉育樂世界開發許可案」變更內容對照表
- 潭子區：「臺中市潭子聚興產業園區」變更內容對照表

審議中案件

- 潭子區：財團法人臺灣省國際宣教會宣教中心開發計畫案
- 神岡區：磯鑫工業區開發案



壹

業務執行說明 - 審查作業流程圖

退件

未取得

- 目的支持文件
- 農變同意文件
- 土地、建物權利證明文件

申請人檢送
開發計畫書圖

本府受理階段(1)

繳交審查費

1. 專案小組成員籌組：

視案件性質及相關專門學識經驗遴選適宜成員(5位)，召集人為府外委員。

2. 辦理現地會勘

區域計畫委員會
專案小組階段(3)

核發開發許可(5)

書圖查核階段(2)

府內各單位會勘
依權責提供查核意見

目的事業主管機關、地政局、建設局、環保局、經發局、水利局、農業局、都發局

區域計畫委員會
大會審議階段(4)

環境影響評估、出流管制規劃及水土保持規劃相關審查完竣

壹

業務執行說明 - 區域計畫委員會組成

107.1.19發布實施「臺中市區域計畫」，審議權限由內政部委辦本府審議，改為臺中市區域計畫委員會審議。

1. 代表機關出任，應隨其本職進退。
2. 專家學者任期為1年，期滿得續之，以連續3次為限。

依據 各級區域計畫委員會組織規程規定

113年度

- 主任委員(市長)、副主任委員(副市長)、以及主管都市發展、水利、地政、建設、交通、農業、經濟發展、環境保護等機關之代表。
- 具有區域計畫、土地管理、大地工程、水土保持、景觀、建築及其他相關專門學識經驗之專家學者。
- 關注區域發展事務之熱心公益人士。
- 專家學者及熱心公益人士，不得少於委員總數1/2。

府內
機關人員
10人

府外
專家學者
11人

專家學者推薦單位

-  學術機構
-  公會

壹

業務執行說明 - 開發影響費收支情形

收取項目-聯外道路

近3年約954萬元

正隆股份有限公司廢紙容器資源回收場開發案

支出項目-研究規劃案件

近3年約861萬元

非都市土地新訂或擴大都市計畫規劃

鄉村地區整體規劃

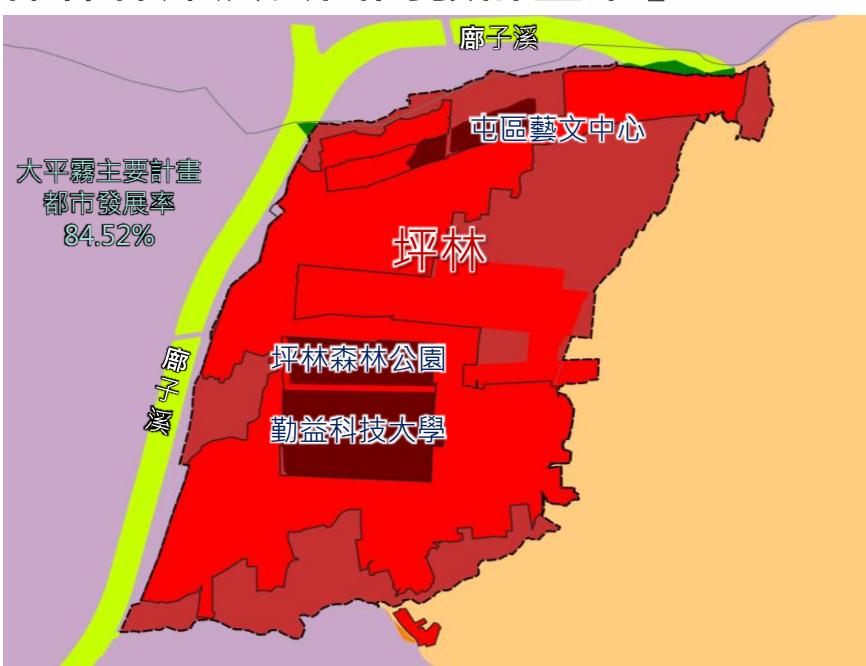
備註：開發影響費係納「臺中市都市更新及都市發展建設基金」收入來源之一，本府亦依預算程序編列執行。



壹 業務執行說明 - 開發影響費收支情形

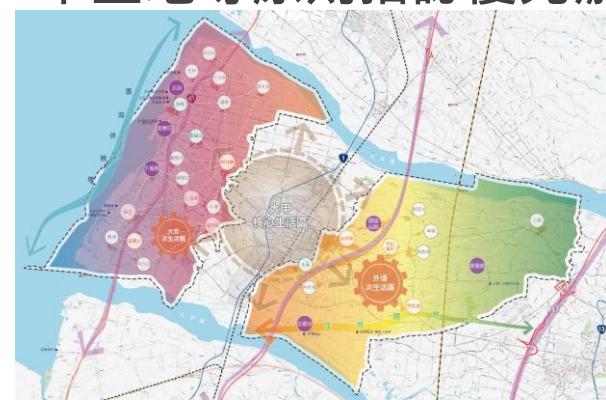
非都市土地新訂或擴大都市計畫規劃

- 非都市土地鄉村區之可建築用地發展飽和。
 - 公共設施：鄰里型公共設施東西鄰里分布不均。
 - 已許可開發計畫案：
「臺中縣屯區藝文中心興建工程用途變更計畫案」
「國立勤益科技大學新校區開發案」
「太平區坪林森林滯洪公園開發計畫案」



鄉村地區整體規劃

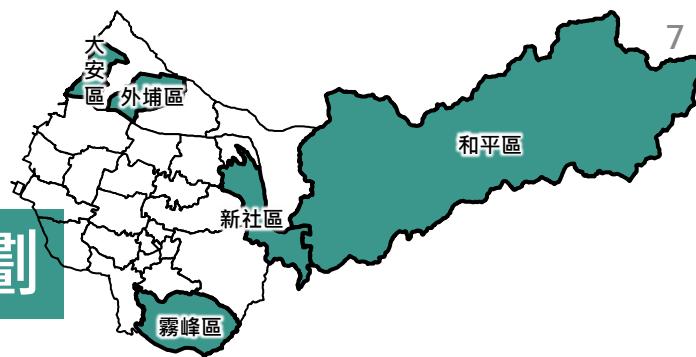
「臺中市國土計畫」指導，並考量鄉村區高度發展地區、非都市土地面積比例較高地區、區公所位於非都市土地等原則指認優先辦理地區。



大安區、外埔區



霧峰區



The map illustrates the ecological zones and key locations in the Xinshe Community:

- Ecological Zones:**
 - 藍原** (Blue Plain) - Located in the northern coastal area.
 - 石岡** (Shi Gang) - Located in the northern mountainous area.
 - 新社** (Xinshe) - The central town area.
 - 大甲溪藍帶** (Dajia River Blue Belt) - The riverine ecosystem along the Dajia River.
 - 親山生態綠帶** (Mountain-adjacent Ecological Green Belt) - The green belt along the base of the mountains.
- Landmarks:**
 - 大肚山** (Dadu Mountain)
 - 頭嵙山** (Touren Mountain)
 - 暗影山** (Anying Mountain)
 - 新社** (Xinshe) - Labeled multiple times across the map.
 - 山城客庄** (Shan Cheng Guesthouse)
 - 休閒林** (Leisure Forest)
 - 東勢** (Tongshi)
 - 和平** (Pinghe)
- Key Features:**
 - A red arrow points from the northern mountainous areas towards the central town area.
 - Yellow dots represent settlements or landmarks scattered throughout the map.

新社區



和平區

貳 案件審議情形 - 變更富御里山多元生態社區開發計畫（第3次變更）

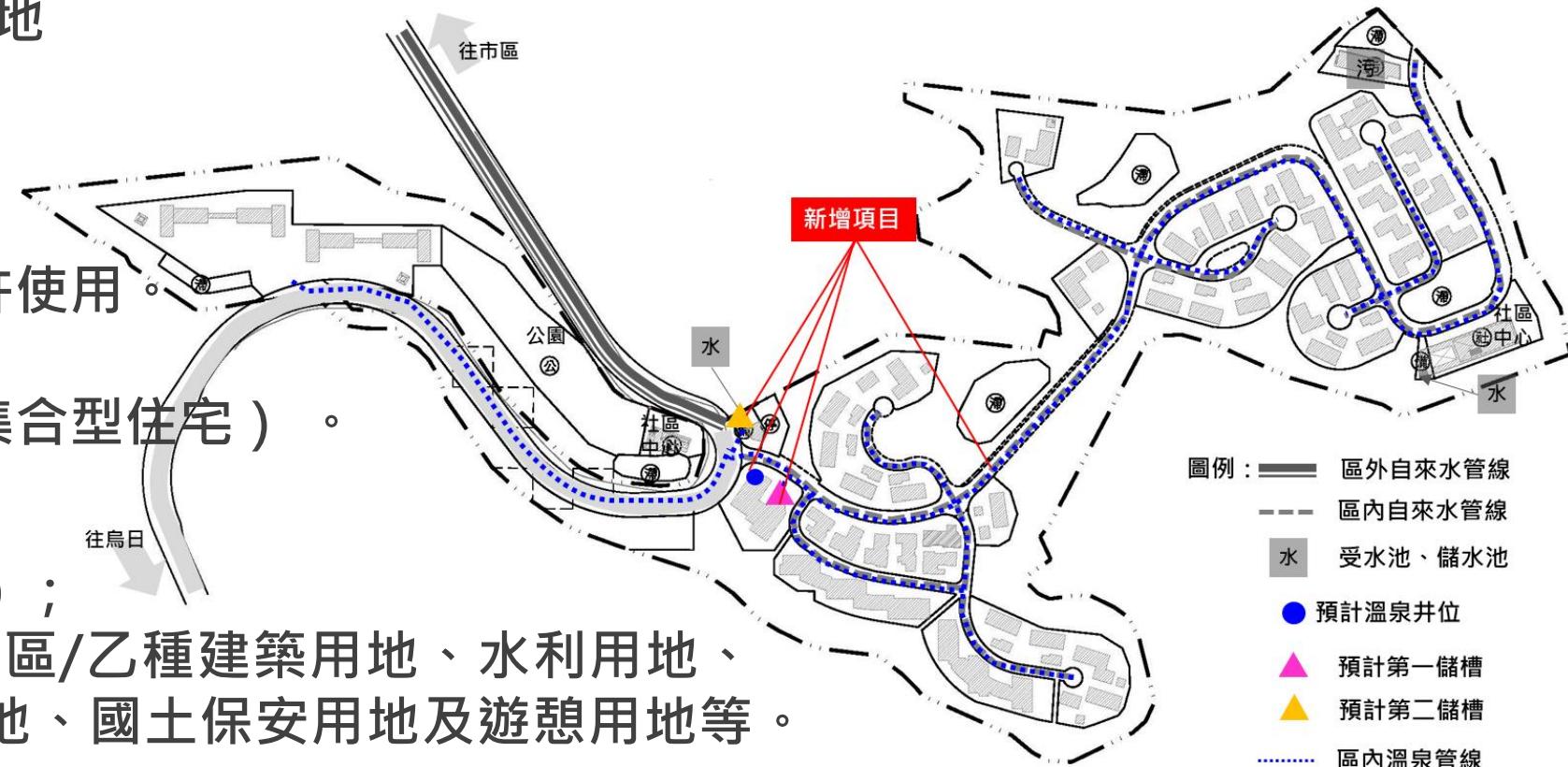
■ 申請人：
和倫開發股份有限公司

■ 基地範圍及面積：
成功嶺段54-1地號等15筆土地
面積14.21公頃。

■ 變更緣起：
1.增加溫泉井及溫泉儲槽容許使用。
2.基地總面積異動。
3.建築配置計畫調整（增加集合型住宅）。

■ 土地權屬及現況編定：
皆為私有土地（申請人所有）；
土地使用分區/使用地：鄉村區/乙種建築用地、水利用地、
交通用地、特定目的事業用地、國土保安用地及遊憩用地等。

本次變更
未影響土地使用編定



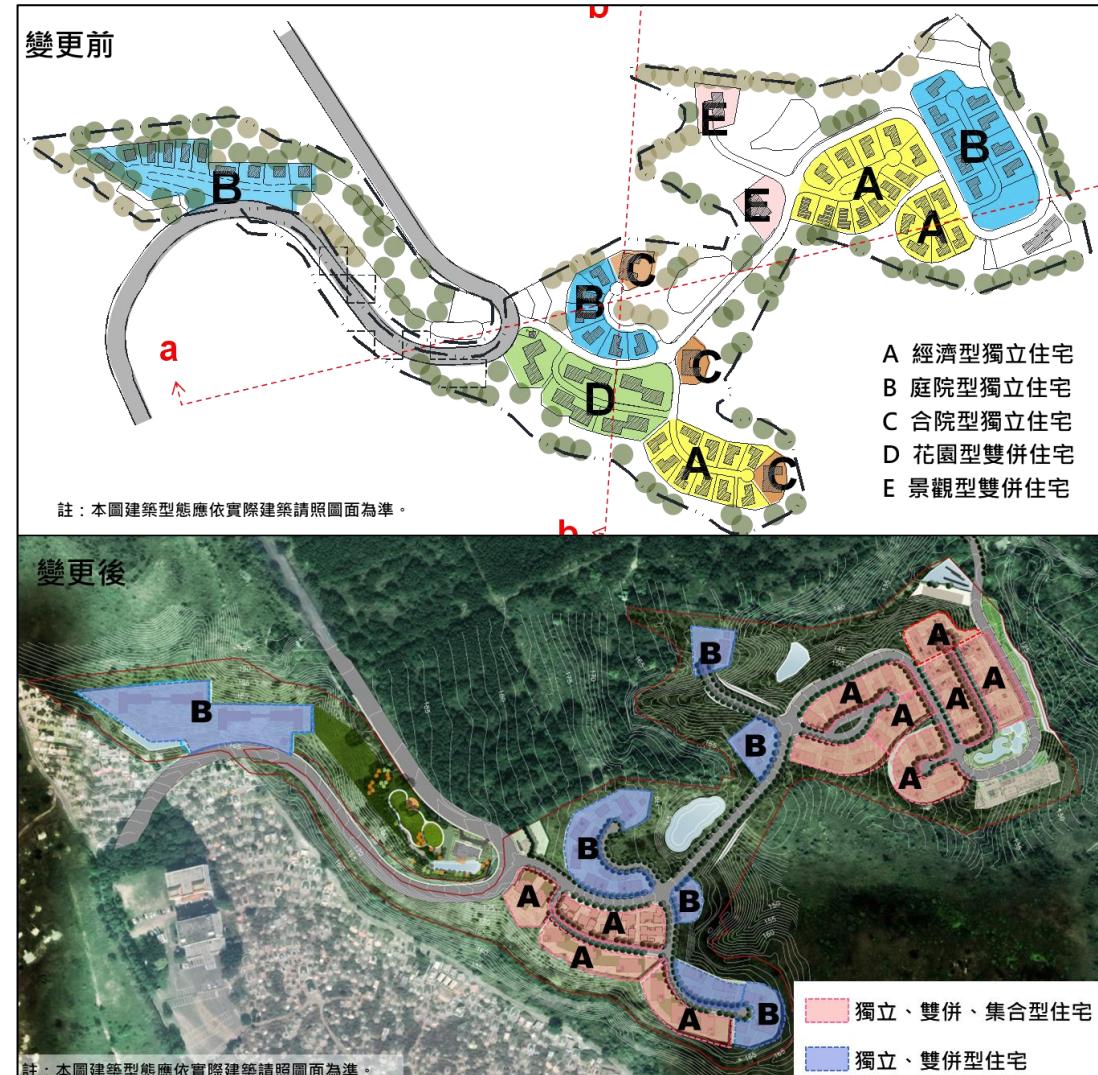
貳 案件審議情形 - 變更富御里山多元生態社區開發計畫（第3次變更）

■ 審議期間：

112年10月11日~113年11月28日
 (臺中市區域計畫委員會第13次會議審議通過)

重點審議議題

- 依總編第3之2點規定，乙種建築用地（住宅、社區中心）及特定目的事業用地（公用設備）增設「溫泉井及溫泉儲槽」供社區使用，說明合理性、必要性及公益性，並取得目的事業主管機關意見文件。
- 基地總面積減少0.09平方公尺，依地籍測量實施規則第242條規定，屬土地分割容許誤差。
- 依總編第37、38、39點規定，開發基地位屬山坡地，新增「集合型住宅」，補充景觀計畫，並說明對相關地區視覺景觀之影響及處理原則，以維護整體景觀風貌及視野景觀品質。



貳 案件審議情形 - 臺中市潭子區

財團法人臺灣省國際宣教會宣教中心開發計畫案

■ 申請人：
財團法人臺灣省國際宣教會

■ 基地範圍及面積：
新田段347地號等15筆土地。
面積6.1公頃。

■ 開發緣起：
為培訓臺灣地區基督信徒成為華人地區宣導福音之種子人員，規劃興建宣教教學大樓、國際會議中心、等宗教建築，作為宣教中心之訓練基地。

■ 土地權屬及現況編定：
皆為私有土地（取得地主同意）；
土地使用分區/使用地：山坡地保育區/農牧用地



貳 案件審議情形 - 臺中市潭子區

財團法人臺灣省國際宣教會宣教中心開發計畫案

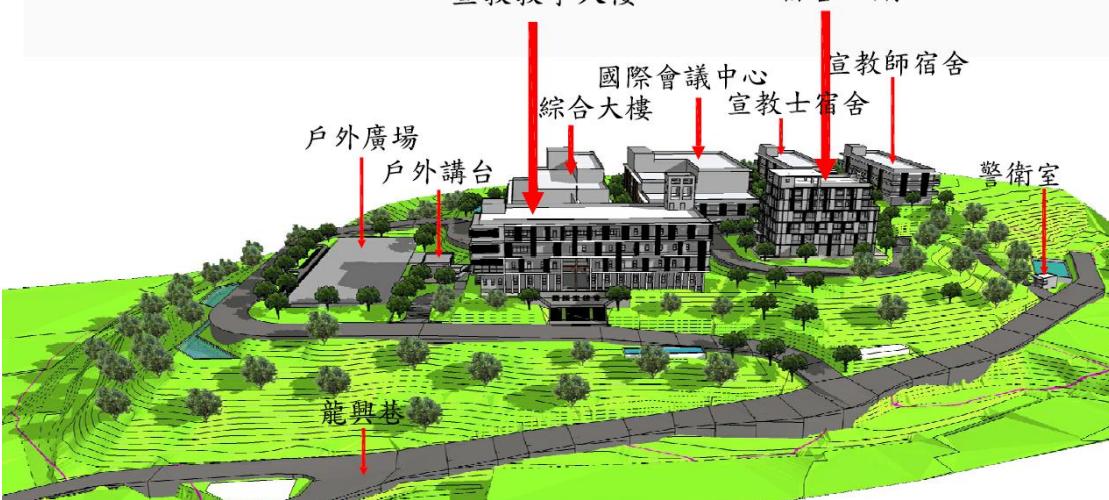
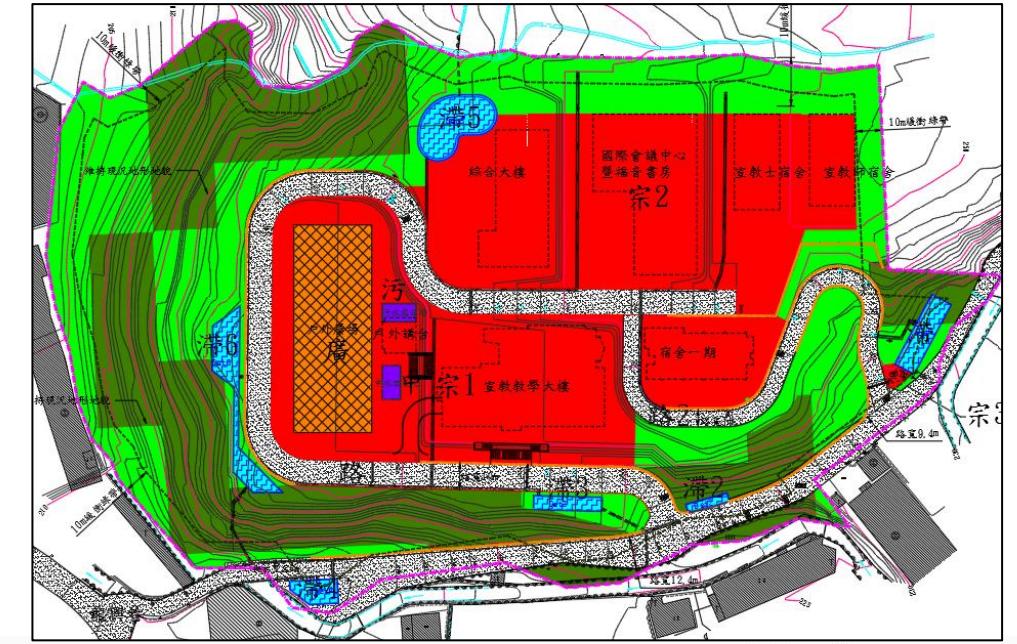
■ 審議期間：

109年6月10日~113年11月28日

(臺中市區域計畫委員會第14次會議審議通過)

重點審議議題

- 總編第3之1點規定，基地開發必要性及區位合理性。
- 配合地籍圖重測，確認基地不可開發區、保育區劃設面積。
- 總編第26點規定，基地主要聯絡道路部分不足8公尺部分處理情形。
- 總編第32點規定，基地透水面積劃設。
- 總編第44之3點規定，基地土地使用計畫（強度）及使用地編定。
- 總編第7點規定，開發影響費計算及徵收項目（聯外道路、停車場）。



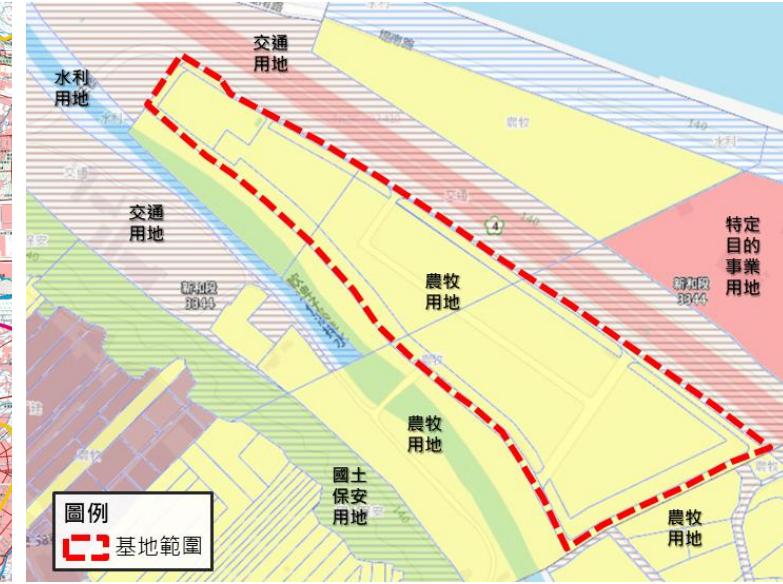
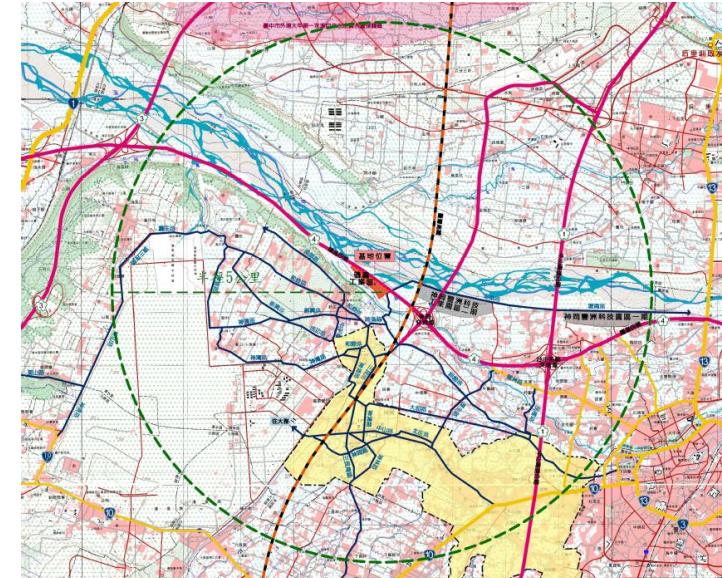
貳 案件審議情形 - 臺中市神岡區磯鑫工業區開發案

■ 申請人：
磯鑫工業股份有限公司

■ 基地範圍及面積：
新和段690地號等15筆土地。
面積9.3公頃。

■ 開發緣起：
為響應市府定位中部區域為「精密機械及工具機產業」發展重鎮，擇適當用地導入自動化生產設備，促進地區經濟發展與提升就業機會，然綜觀臺中市已開發完成的工業區，可釋出用地面積小且零星分佈，未足供使用，爰依「產業創新條例」申請設置工業區。

■ 土地權屬及現況編定：
皆為私有土地（申請人所有）；
土地使用分區/用地：一般農業區/農牧用地



貳 案件審議情形 - 臺中市神岡區磯鑫工業區開發案

■ 審議期間：

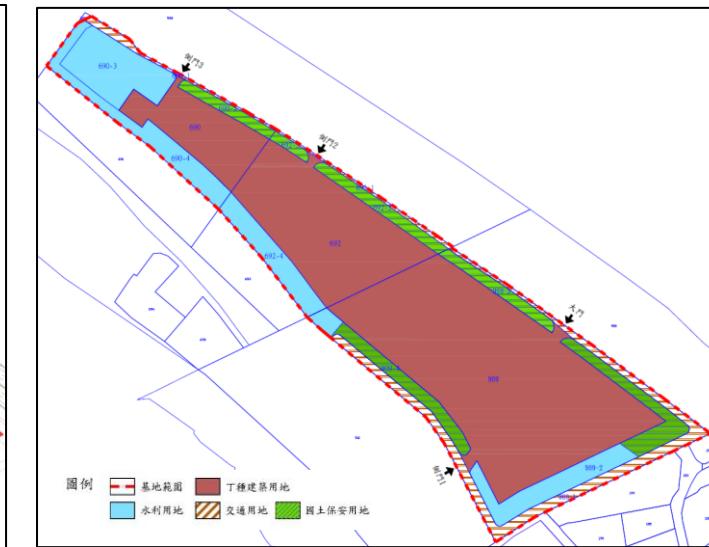
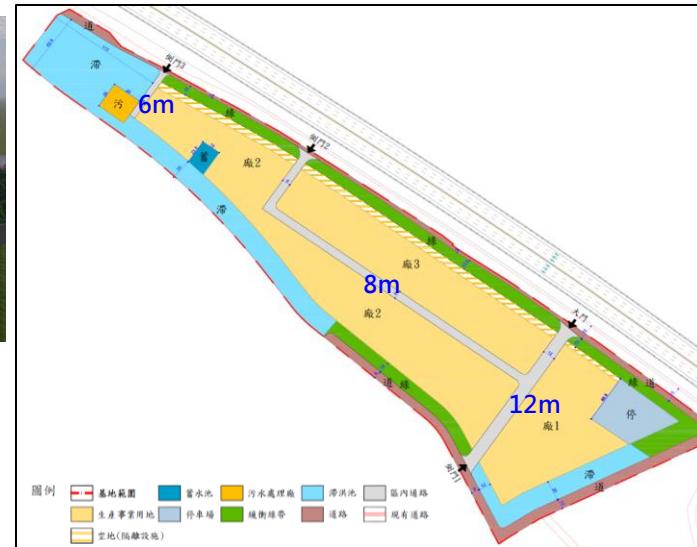
112年5月26日～

(尚未召開本市區域
計畫委員會審議)



重點審議議題

- 依總編第3之1點規定，基地開發必要性及區位合理性。
 - 依總編專編第八編第7點規定，基地邊界以隔離設施（滯洪池、空地）替代緩衝綠帶。
 - 依總編第9之4點、第44之3點、專編第九編第5點規定，基地土地使用計畫（強度）及使用地編定。
 - 依專編第八編第8點規定，基地主要聯絡道路未達規定寬度15公尺。





審議創新精進 - 里山多元生態社區、確立住宅社區開發之義務

「變更富御里山多元生態社區開發計畫（第3次變更）」

「低碳及生態」雙重目標之社區

- 低環境衝擊開發 環評
436戶 → 開計
99戶
- 土管要點訂定，社區中心取得智慧建築標章
- 申請建造執照前，送都市設計審議委員會徵詢意見，落實並達成低密度生態社區發展

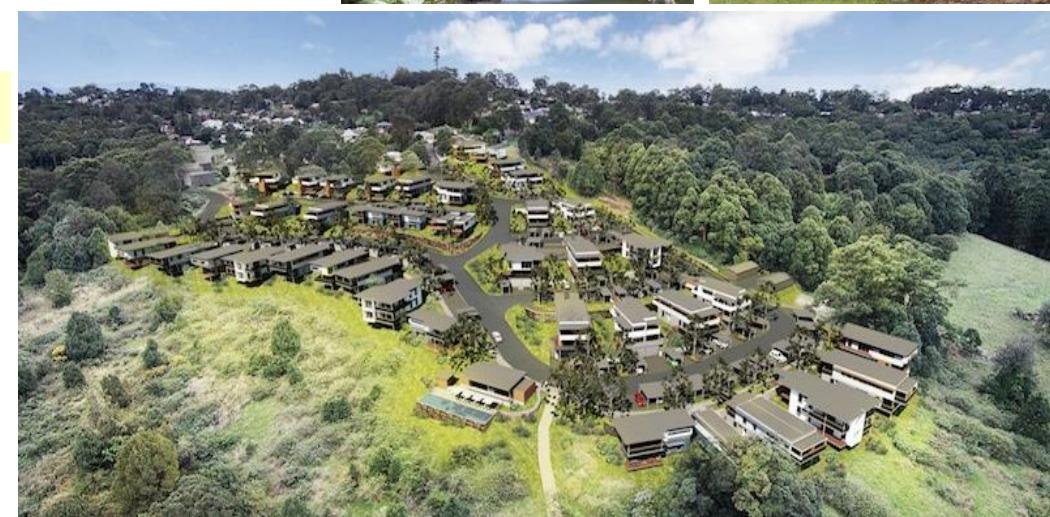


確立住宅社區開發之義務

- 為確保開發後相關公共設施之維護，審議過程中建議，非屬需申請建築執照範圍內，亦應編列管理維護基金。
- 參照臺中市自辦市地重劃地區管理維護基金自治條例規定，本案應繳納金額依原許可開發計畫書之財務計畫所列，如：整地、水土保持、公共設備、景觀植栽與公共設施興建等工程項目，屆時應依工程實際花費費用5%據以提撥，避免後續衍生管理不易問題。

住宅社區案件後續追蹤

- 核定範圍圖及地籍資料，供建管單位於「建築物地籍套繪管制系統」依範圍註記
- 日後核發建築執照，亦註記應依開發計畫內容辦理（含土地使用管制、公共設施之管理維護）。



參

審議創新精進 - 把關 開發造成之環境衝擊

「臺中市潭子區財團法人臺灣省國際宣教會宣教中心開發計畫案」

景觀衝擊部分

- 專案小組階段：請申請人補充景觀衝擊分析等說明。
- 區域計畫委員會審議階段：決議納入核發許可函之附款「本案後續申請建造執照時，建議由本府都市發展局都市設計審議委員會專案小組提供意見。」。
- 應就建築物造型、量體、色彩配合周邊景觀一併考量規劃，並將太陽能及綠電設施納入設計考量。



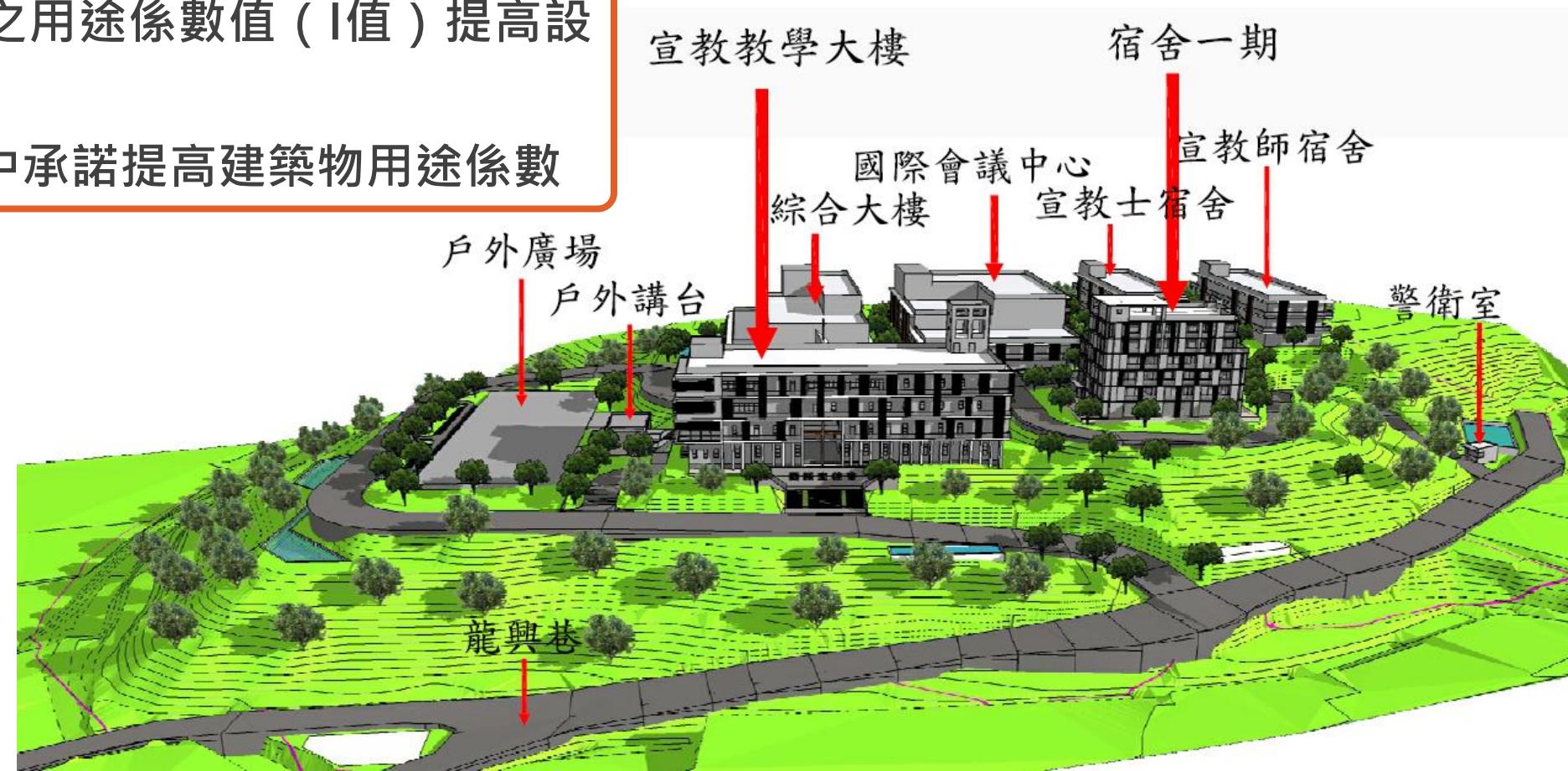
參

審議創新精進 - 把關 開發造成之環境衝擊

「臺中市潭子區財團法人臺灣省國際宣教會宣教中心開發計畫案」

建築安全部分

- 區域計畫委員會審議階段：決議納入核發許可函之附款「考量本案位於山坡地，為提高耐震能力，應將建築物之用途係數值（I值）提高設計等級。」。
- 申請人亦於計畫書中承諾提高建築物用途係數



國際宣教會
One Mission Society
潭子宣教中心



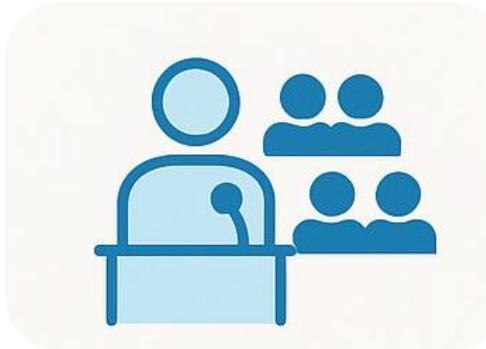
審議創新精進 - 落實資訊公開透明、促進公民參與

因應做法

資訊公開



民眾參與



嚴謹審查



- 非都市土地開發審議作業系統
- 本府都發局網站（會議通知、議程、報名方式、會議紀錄）

- 臺中市都市發展審議會議及會場管理要點
- 居民/團體可申請發言或旁聽
- 設有線上報名表單

- 爭議案件先由主管機關（環評、水保等）審議
- 彙整後，再進行開發許可實質審查

制度建議

便民參與



- 資訊推播系統
(手機/電腦通知)
- 建立通訊名單
(民間團體、公益人士)。
- 即時最新資訊。

新審議作業系統



- 導覽簡化：搜尋關鍵字即可直達專屬網站。
- 民眾線上報名。
- 資訊透明：會議專區增設「紀錄&直播存檔」
- 無紙化審查：委員、機關可於線上審閱、註記、提意見。

區計國土制度銜接



- 提前與國土計畫制度銜接，強化政策一致性與民眾信賴。
- 區域計畫法及其子法，明定法規依據，以內政部審竣「國土功能分區圖」為開發許可受理與審查原則，降低審議過程爭議，提升共識性。

簡報結束 敬請指教

 臺中市政府都市發展局
Urban Development Bureau of Taichung City Government

