



變更臺中市大坑風景特定區主要計畫（第一次通盤檢討）

（依內政部都市計畫委員會第1072次會議決議再行辦理公開展覽）

公開說明會

115年1月15日

擬定機關：臺中市政府





會議議程

時間	主題
14:00~14:30	報到
14:30~14:40	主持人致詞及來賓介紹
14:40~15:00	變更計畫內容說明
15:00~15:30	意見交流

簡報 大綱



- 壹、說明會目的
- 貳、現行都市計畫概要
- 參、本次再公展案件
- 肆、後續辦理程序
- 伍、意見反映方式

壹、說明會目的

■ 內政部都市計畫委員會決議

- 變更計畫內容**超出公開展覽變更範圍部分**，建請依都市計畫法規定，**另案辦理公開展覽及說明會**，公開展覽期間無任何公民或團體陳情意見或陳情意見與變更案無直接關係者，則報由內政部逕予核定，免再提會審議；公開展覽期間公民或團體提出陳情意見與本變更案有直接關係者，則再提會討論。

■ 法令依據

- 都市計畫法第19條及第28條

■ 公開展覽地點

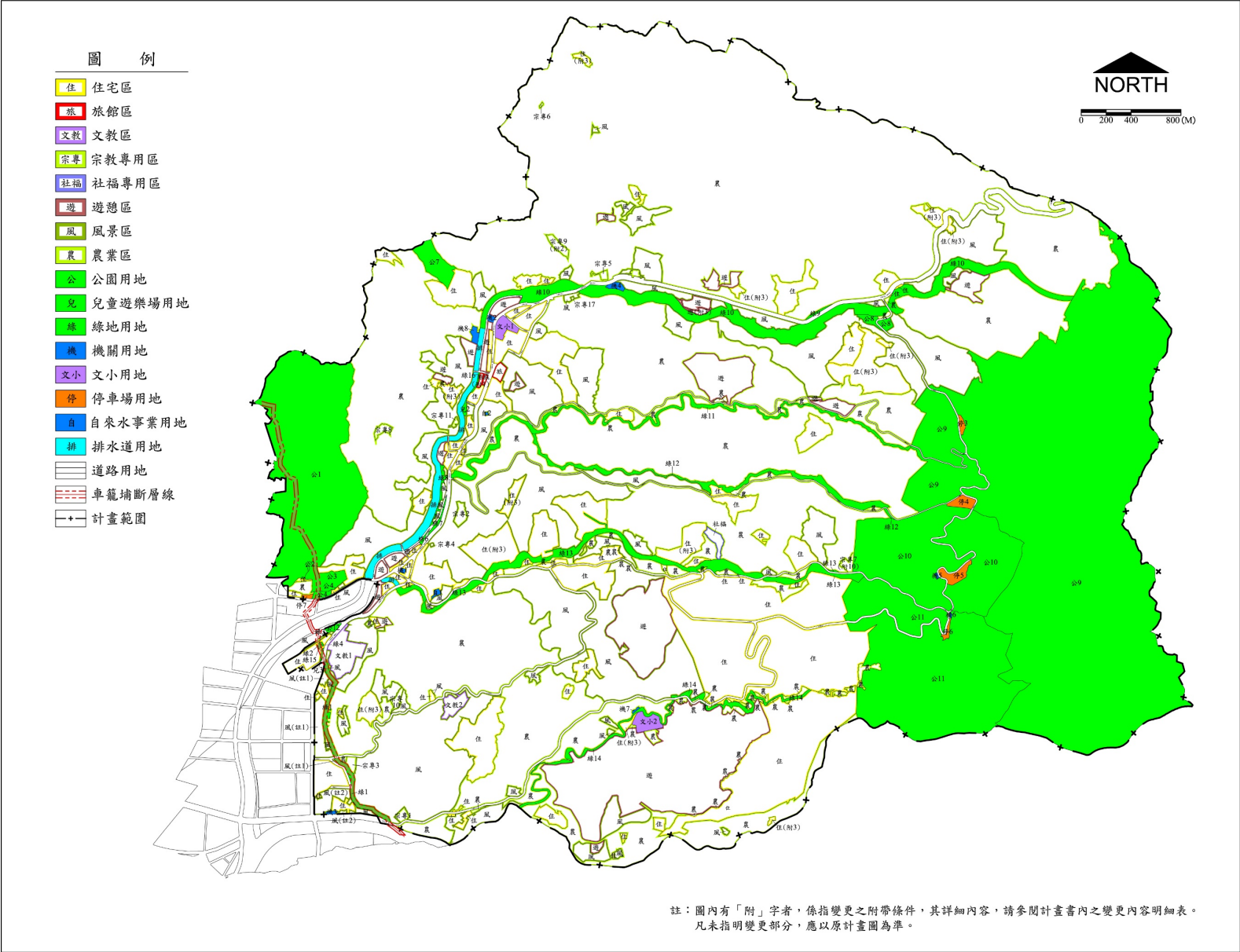
- 本府公告欄（臺灣大道市政大樓）、本府都市發展局公告欄、本市北屯區公所



貳、現行都市計畫概要

- 計畫年期：125年
- 計畫人口：15,000人

項目		面積(公頃)	比例 (%)
土地 使用 分區	住宅區	385.82	10.92
	旅館區	1.80	0.05
	文教區	9.86	0.28
	宗教專用區	7.80	0.22
	社福專用區	1.71	0.05
	遊憩區	174.57	4.94
	風景區	452.99	12.82
	農業區	1,494.48	42.29
	小 計	2,529.03	71.57
	公共設施用地	1,004.48	28.43
合 計		3,533.51	100.00



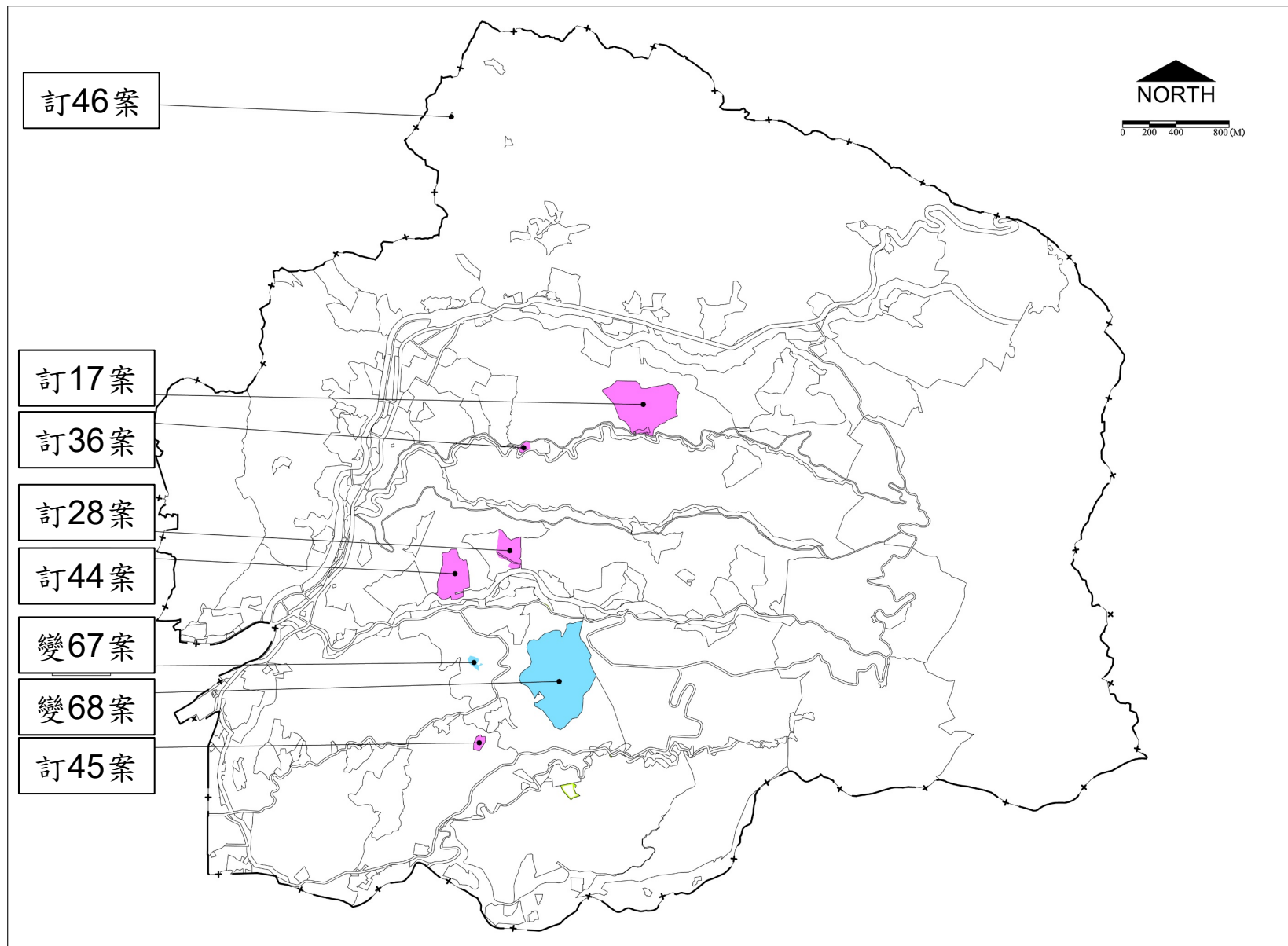
參、本次再公展案件

■ 訂正案：6案

依原計畫意旨針對劃設之分區與開發許可核准範圍不符，或非屬開發許可核准案件卻誤劃為特定分區之土地，訂正為合適分區之變更案

■ 變更案：2案

特定區計畫擬定後，始取得開發許可核准函案件之分區變更，以及依據本次通盤檢討發展構想變更之案件



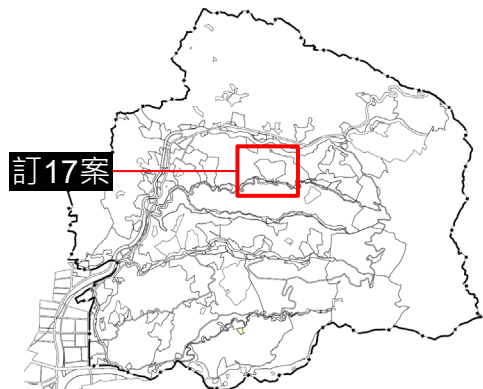
本次再公展案件分布示意圖

訂17案 抱龍山莊開發案

變更理由

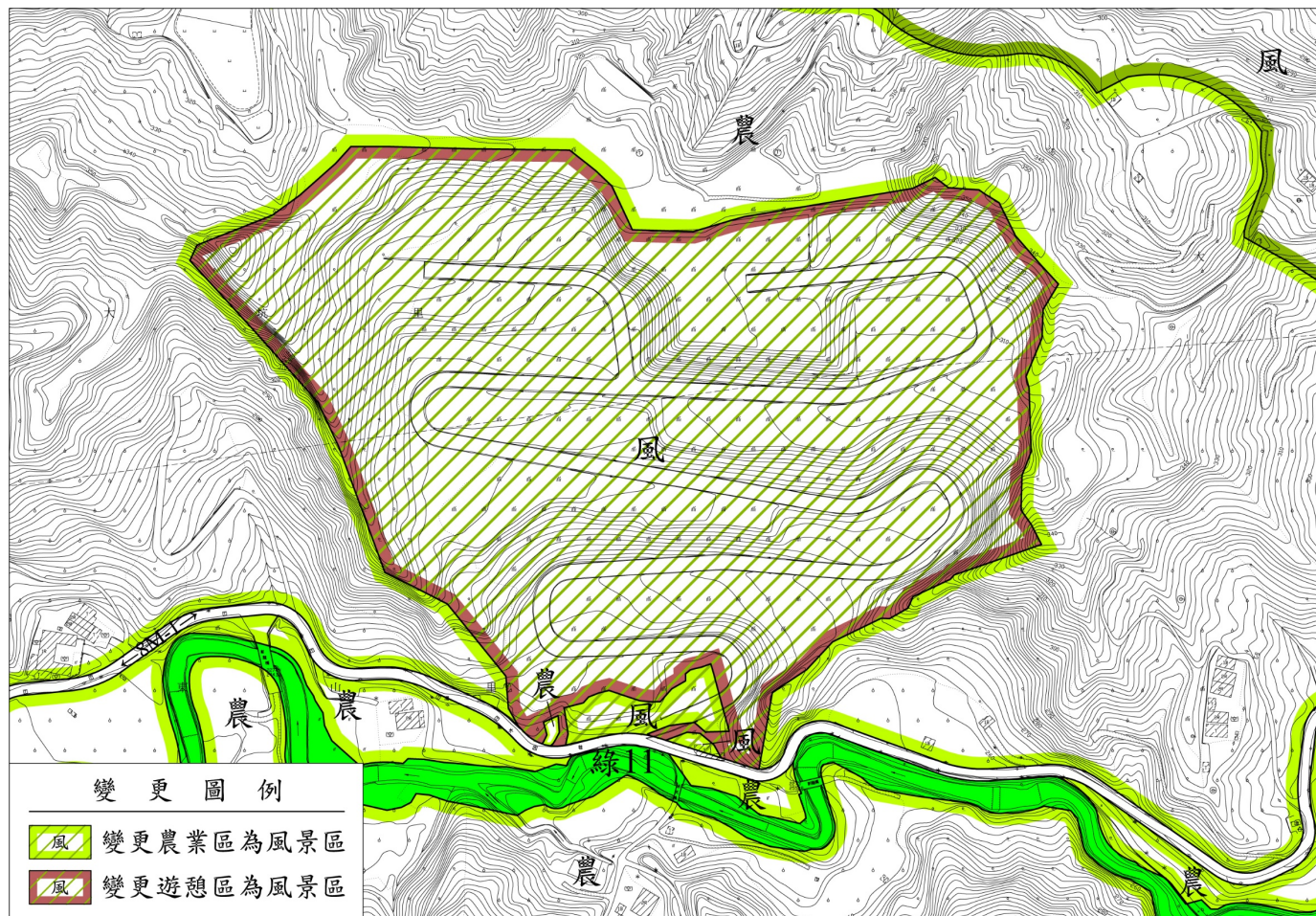
(採納人陳案回復為風景區)

1. 本案原經市府核發開發許可函，並取得建築使用執照。
2. 本案因土地所有權更迭，基於**尊重法拍繳款人後續利用需要**，**原開發許可範圍**除已劃設為系統性公共設施或受公共設施隔離部分仍維持原計畫，其餘**回復為風景區**，另依風景區相關規定申請開發。



抱龍山莊開發案

原計畫	新計畫
遊憩區(15.05公頃) 農業區(0.32公頃)	風景區 (15.37公頃)

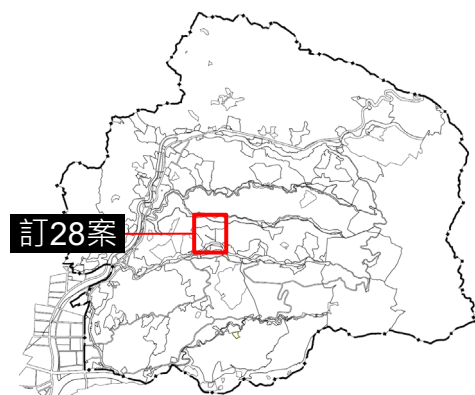


變更計畫示意圖

訂28案 劉豐次住宅別墅開發案

變更理由

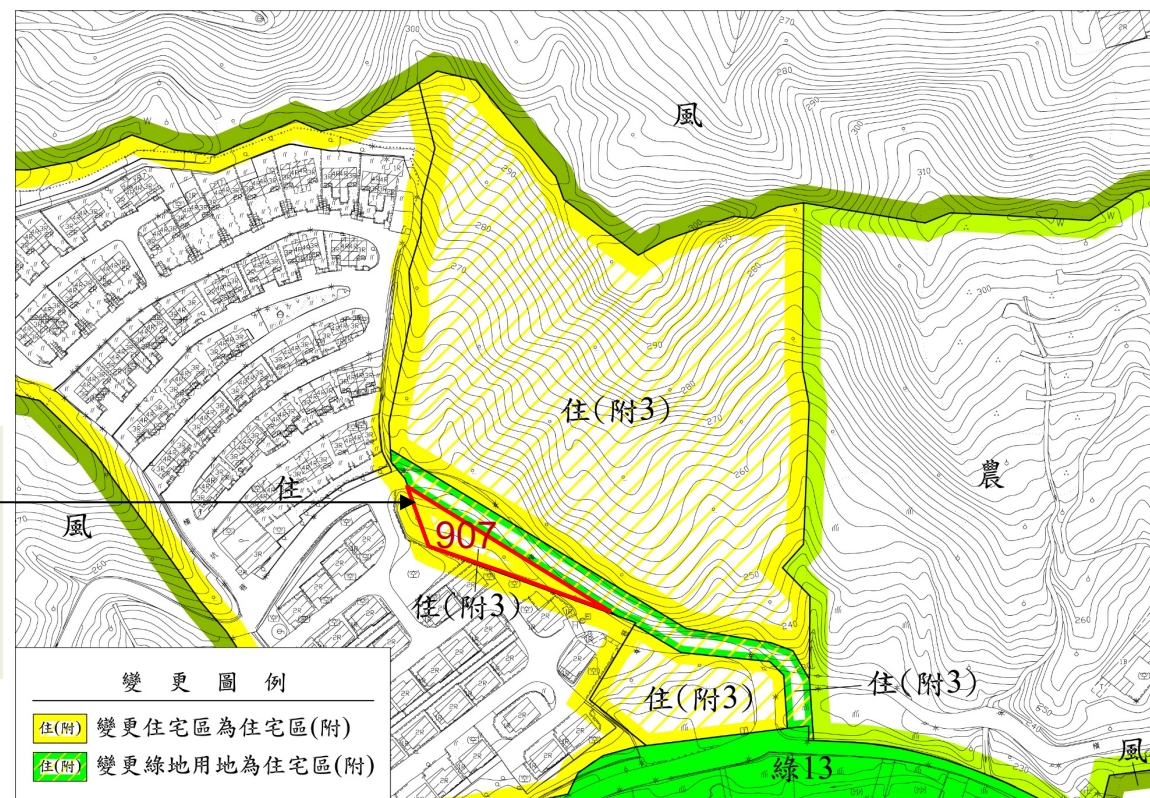
1. 本案屬開發許可失效且已劃為特定分區案件，符合開發許可案件類型與建議處理原則B-1類，基於信賴保護原則，故維持住宅區(特二種住宅區)，惟為利於後續建築管理，仍應提出變更開發計畫，故增訂附帶條件。
2. 依據市府84年核准之開發許可範圍，應包含大華段906地號，現為綠地用地，故一併附帶條件訂正為住宅區。



劉豐次住宅別墅開發案

本案前次再公展變更範圍漏列大華段907地號土地，故修正變更計畫圖併同修正變更面積，並再次公展

原計畫	新計畫
住宅區(3.42公頃) 綠地用地(0.23公頃)	住宅區(3.65公頃) 附帶條件(附3)：應依開發計畫取得雜項使用執照，未於限期內申請開發計畫或取得雜項使用執照者，依風景區管制，並於下次通盤檢討恢復為風景區。



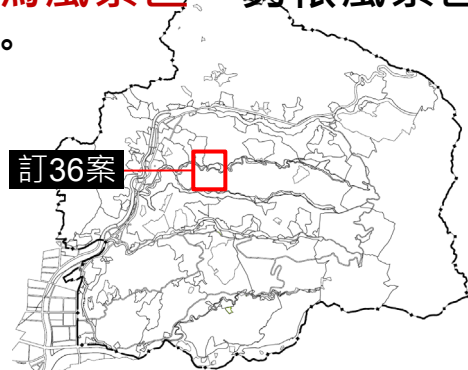
變更計畫示意圖

訂36案 禧悅山莊西側

變更理由

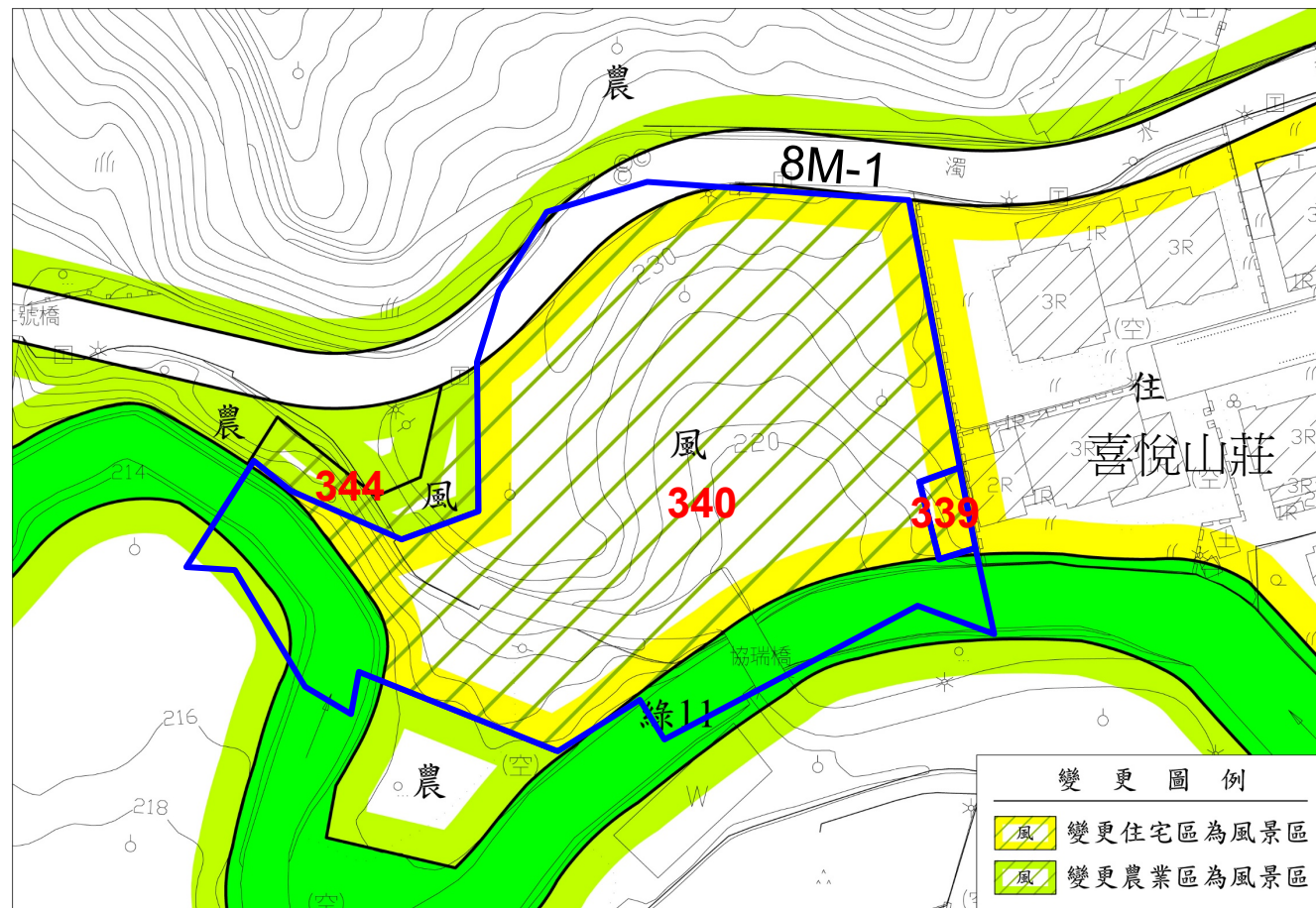
(查無開發許可核准紀錄，考量土地所有權人無作農業使用之需求，採納陳情意見回復為風景區)

1. **大華段339、340地號土地**，於103年擬定特定區計畫時併同東側禧悅山莊變更為住宅區，惟**經查無市府核發開發許可函之紀錄**，亦非屬禧悅山莊建照範圍，故無維持特二種住宅區之條件。
2. 經查核『1/5000坡地防災環境地質敏感資料庫』，陳情土地非屬發展潛力低、很低土地面積約0.19公頃，惟考量分區完整性，除系統性公共設施或受公共設施隔離土地外，**8M-1計畫道路南側大華段344地號部分農業區一併回復為風景區**，另依風景區相關規定申請開發。



濁水巷南側、禧悅山莊西側

原計畫	新計畫
住宅區(0.46公頃) 農業區(0.03公頃)	風景區 (0.49公頃)

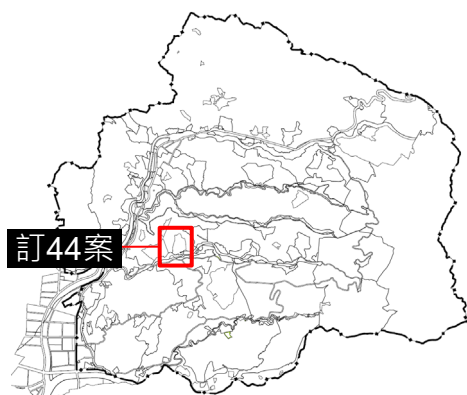


變更計畫示意圖

訂44案 無開發許可紀錄之住宅區

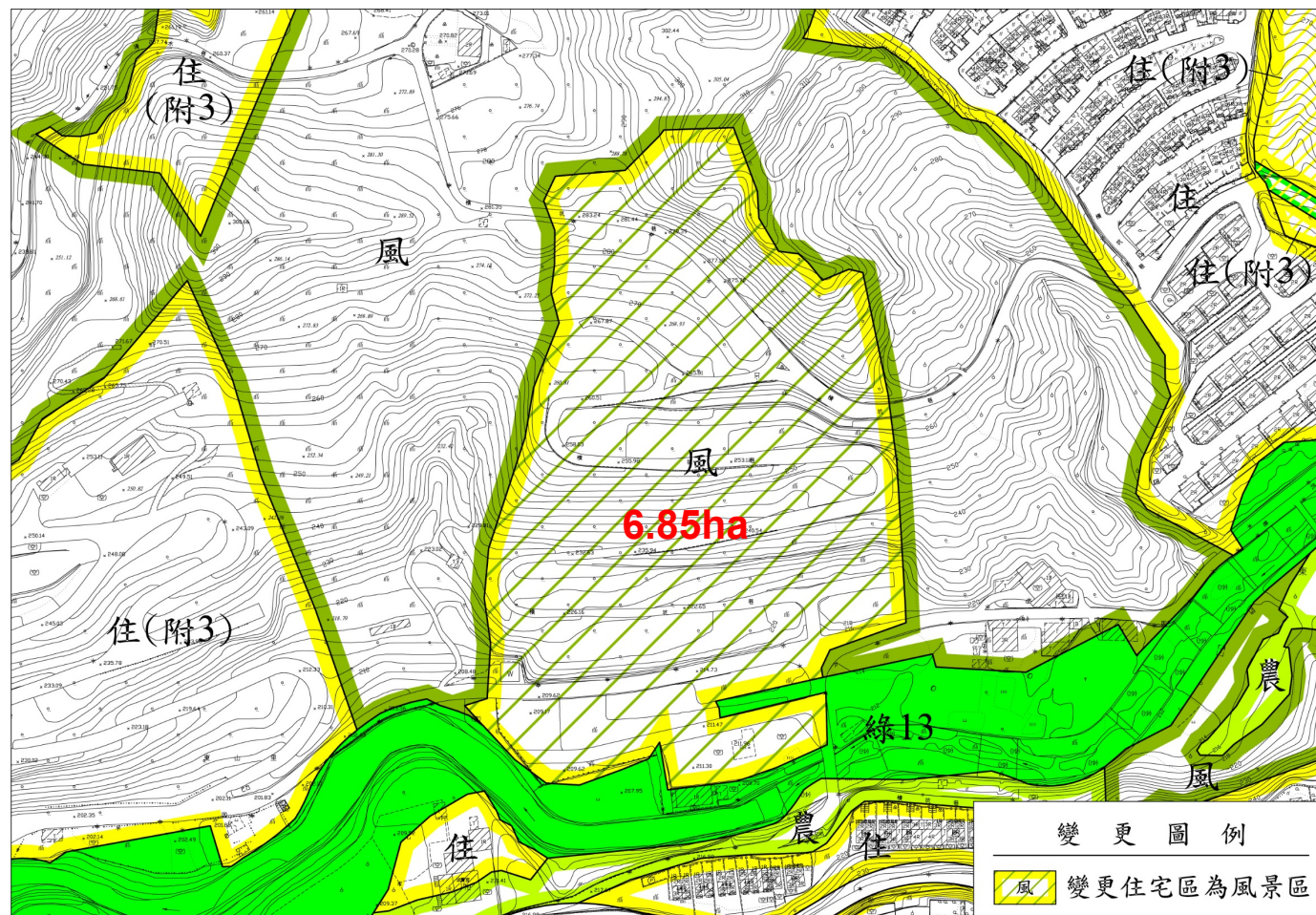
變更理由

大豐段160、160-1、160-2、160-3、161、161-1地號，經查屬開發許可前**早期取得雜項使用執照(82雜使2379)**，尚未依建築計畫開發完成案件，且查無開發許可申請紀錄，符合開發許可案件類型與建議處理原則E類，故檢討回復為風景區。



橫坑巷東平橋北側住宅區

原計畫 住宅區 (6.85公頃)	新計畫 風景區 (6.85公頃)
--------------------------	--------------------------

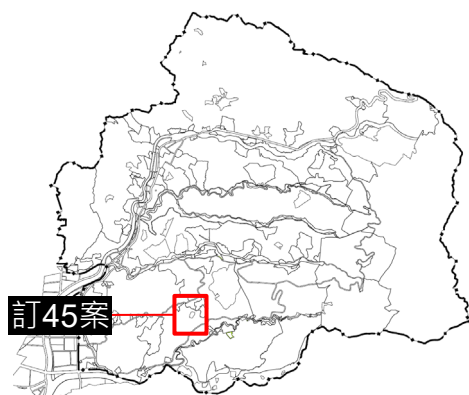


變更計畫示意圖

訂45案 無開發許可紀錄之住宅區

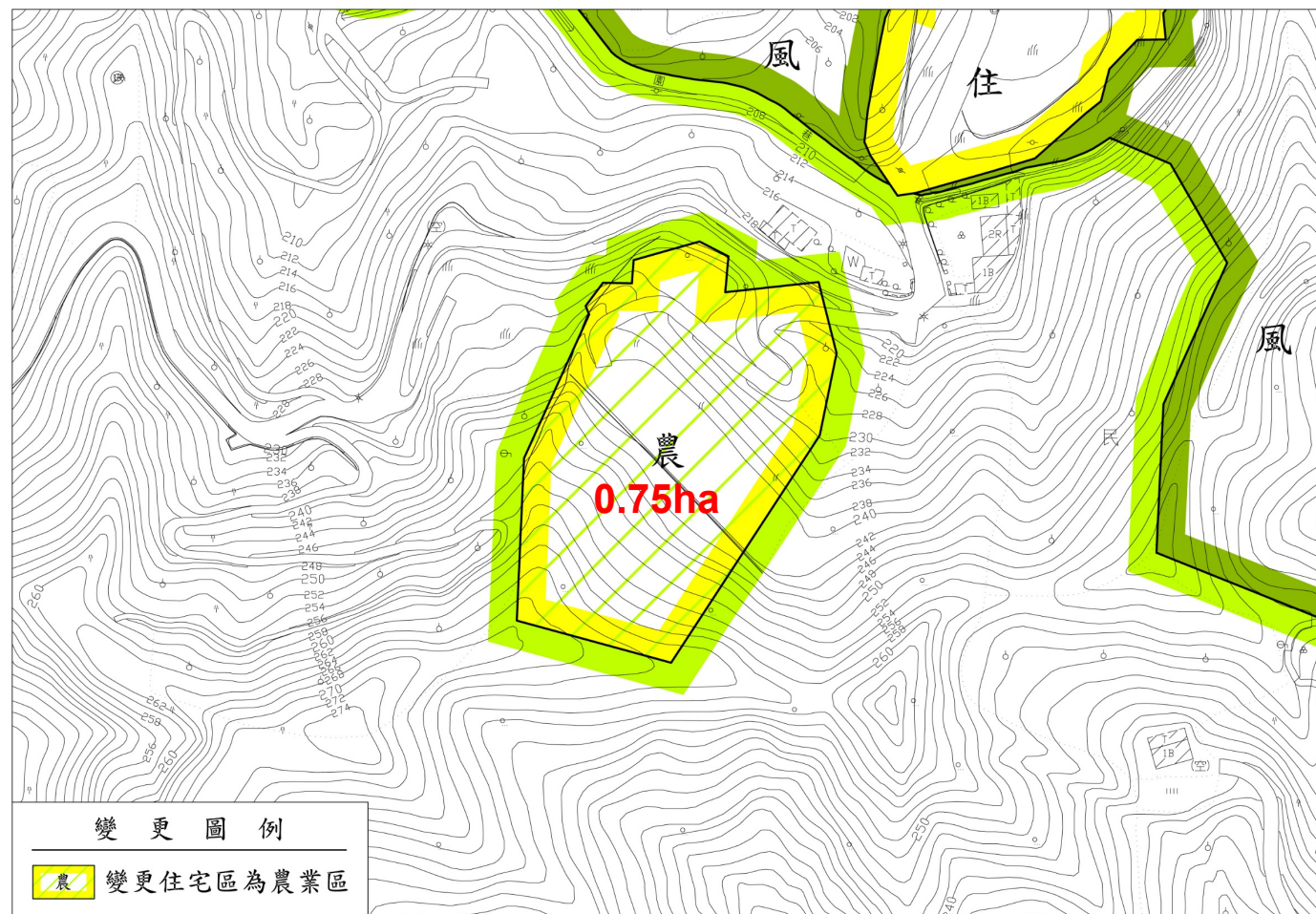
變更理由

大貴段411地號，經查臺中市政府無核發開發許可函之紀錄，亦查無建造執照套繪紀錄，故依開發許可案件類型與建議處理原則A-3類，併鄰近分區訂正為農業區。



大坑段411地號

原計畫	新計畫
住宅區 (0.75公頃)	農業區 (0.75公頃)



變更圖例

農 變更住宅區為農業區

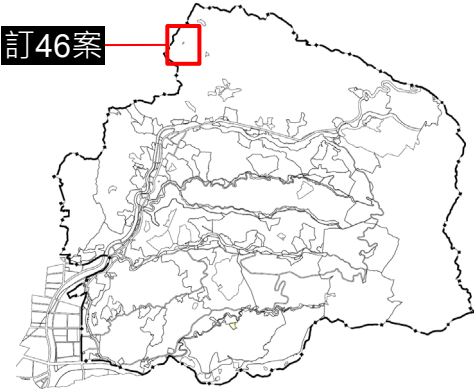
變更計畫示意圖

訂46案 苦茶禪林

變更理由

(依寺廟登記證表所載範圍訂正宗專區範圍)

大榮段**288地號部分土地**已於103年擬定特定區計畫變更為宗教專用區(宗專6)，**餘東側土地經查亦屬合法寺廟本廟登載土地範圍**(92年9月17日中市寺登字第123號)，符合本市都市計畫宗教專用區劃設檢討變更處理原則之原則一情形，故**依寺廟登記證表登載土地範圍予以訂正為宗教專用區**，免予回饋。



苦茶禪林

原計畫	新計畫
農業區 (0.04公頃)	宗教專用區 (宗專6) (0.04公頃)



變更計畫示意圖

變67案 中州收圓天道總壇

變更理由

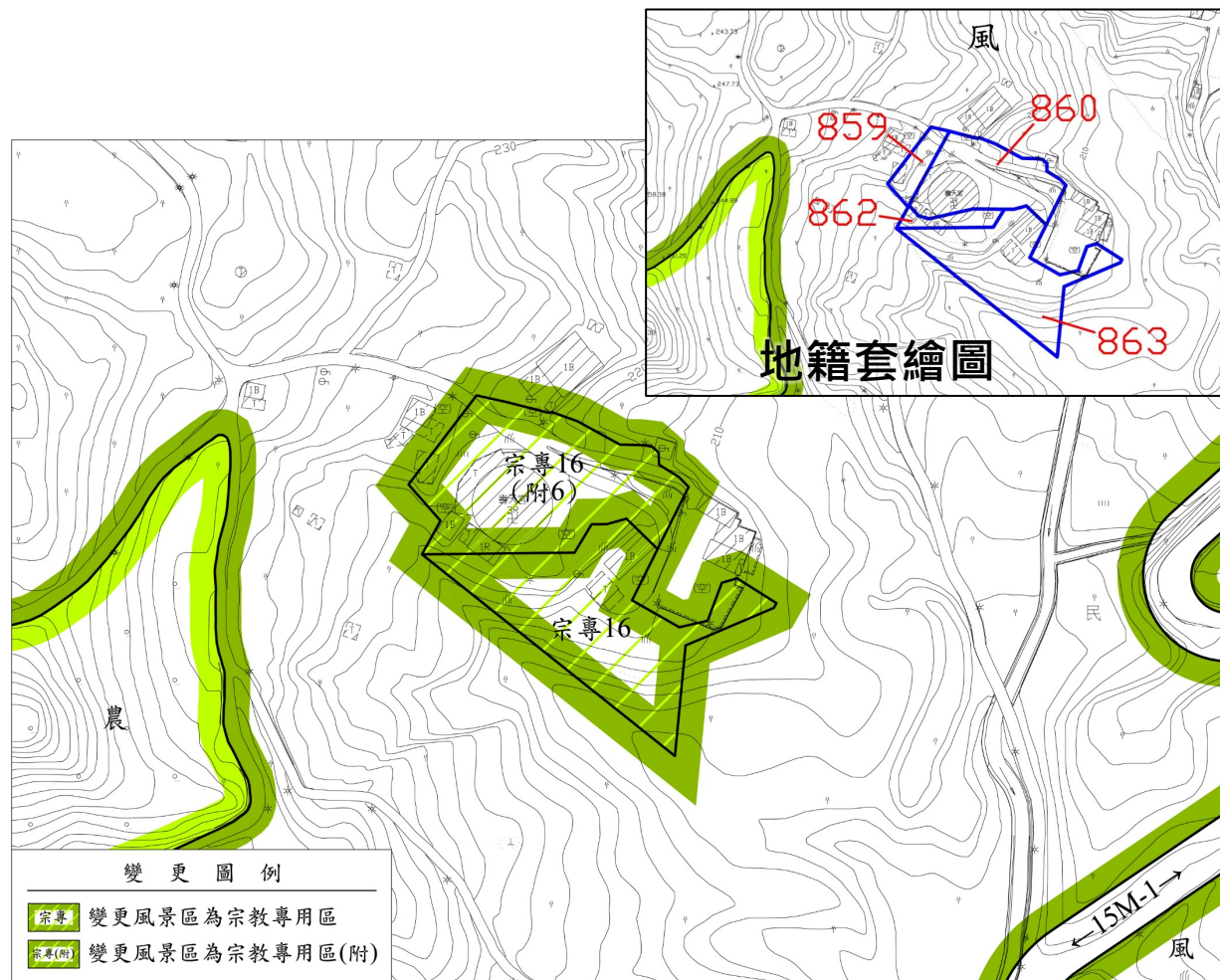
(本案土地所有權人應就回饋內容與臺中市政府簽訂協議書，並納入計畫書敘明)

- 1.中州收圓天道總壇係於101年11月4日依「寺廟登記規則」規定取得合法寺廟登記（101中市寺登字第146號），本廟登載所在地**大豐段863地號**符合本市都市計畫宗教專用區劃設檢討變更處理原則之原則一情形，故變更為宗教專用區，免予回饋。
- 2.基於土地整體合理利用考量，**大豐段859、860、862地號等3筆土地**，依原則三附帶條件變更為宗教專用區。

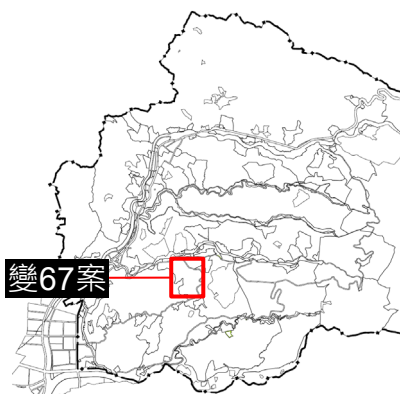
附帶條件(附6)：

- 1.應提供變更土地總面積15%作為公共設施用地。
- 2.前目應無償捐贈之公共設施用地，經臺中市都市計畫委員會審議同意得改全部或一部採代金方式折算繳納，並依「臺中市都市計畫土地使用變更回饋審議原則」辦理。
- 3.應於都市計畫發布實施前完成回饋，否則暫維原計畫不予變更。

原計畫	新計畫
風景區 (0.57公頃)	宗教專用區(宗專16)(0.28公頃) 宗教專用區(宗專16)(附6) (0.29公頃)



變更計畫示意圖



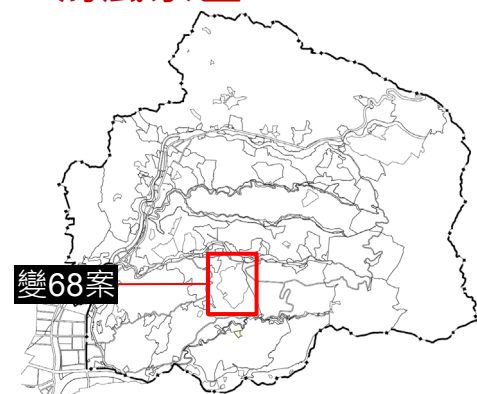
中州收圓天道總壇

變68案 原亞哥花園

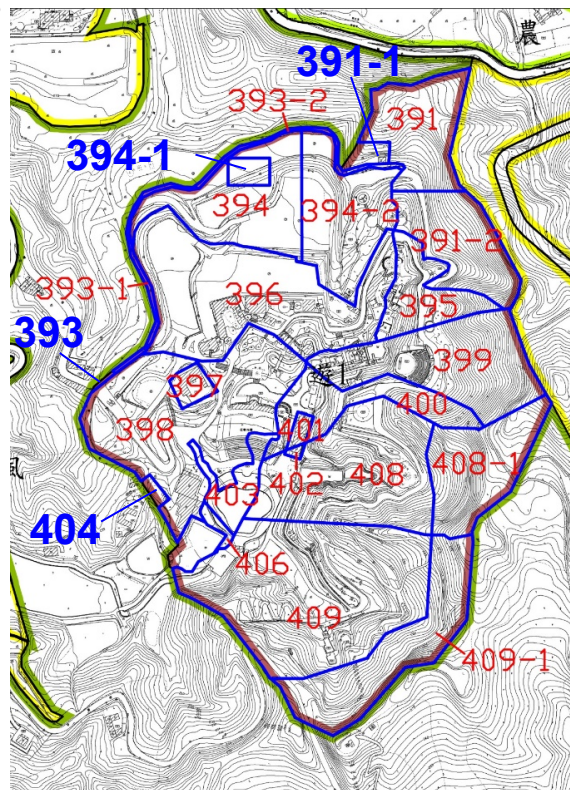
變更理由

(採納人陳案回復為風景區)

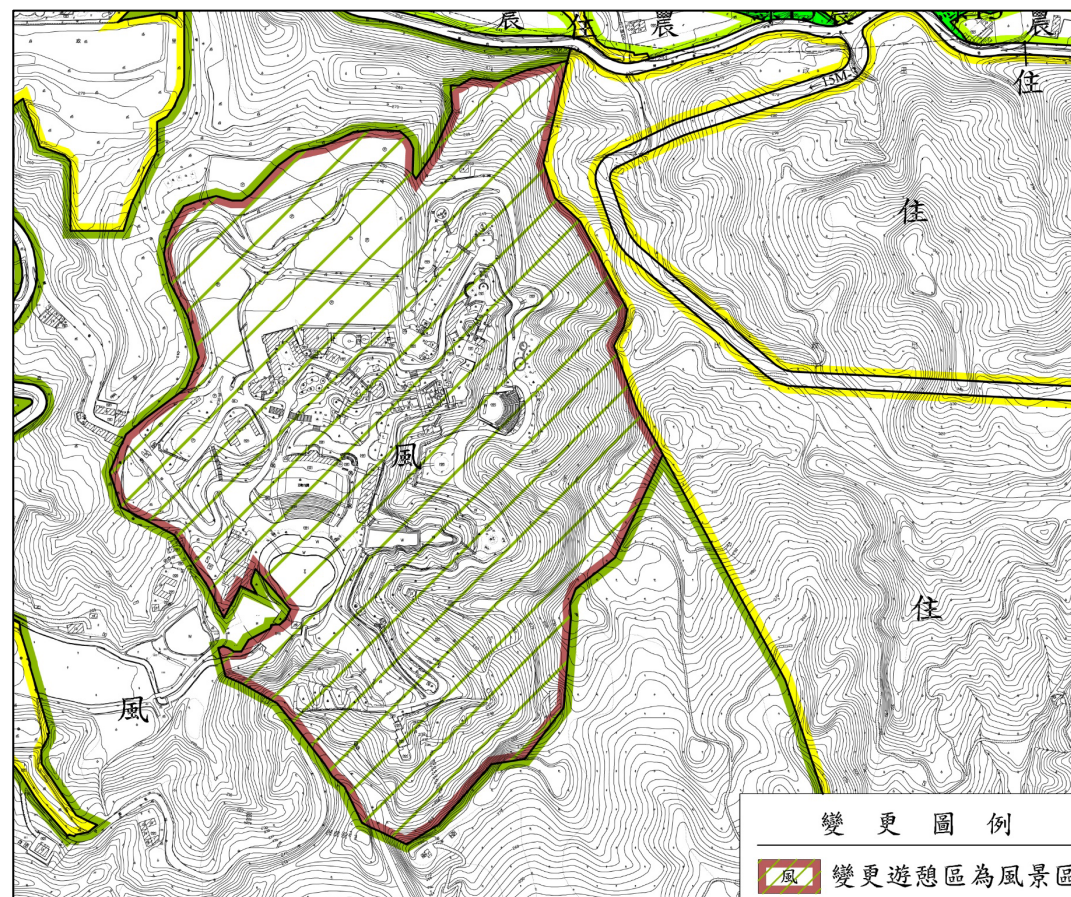
- 1.大富段391地號等19筆土地係屬擬定特定區計畫時，依原核准建築計畫劃定之遊憩區，考量陳情人表示變更為遊憩區與現況以及日後使用需求不符，故**尊重土地所有權人之意願，回復為風景區**。
- 2.因毗鄰大富段391-1、393、394-1及404地號等4筆土地係原核准建築計畫範圍，考量分區之完整性，一併回復為風景區。



原亞哥花園

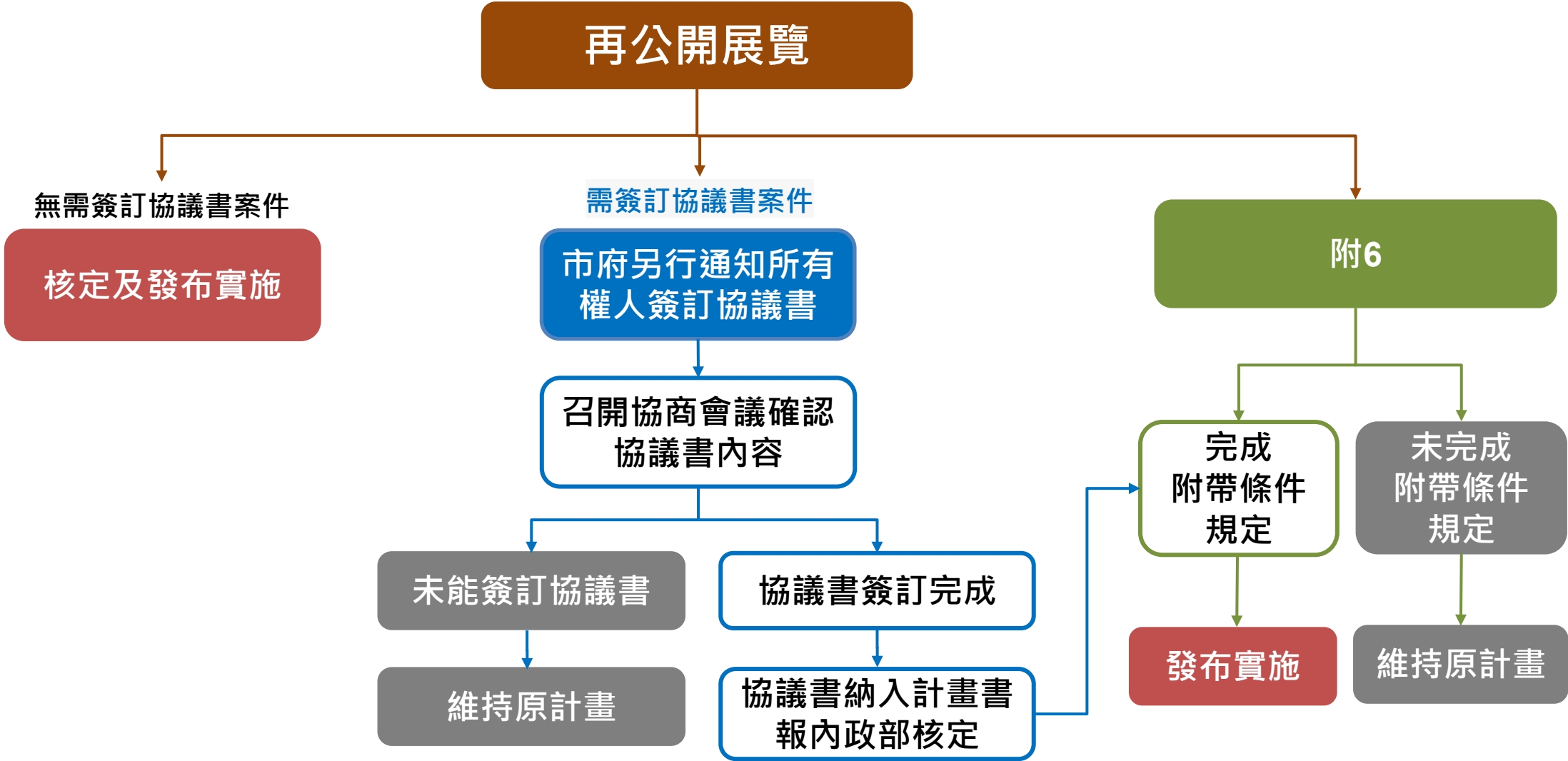


原計畫	新計畫
遊憩區	風景區
(28.33公頃)	(28.33公頃)



變更計畫示意圖

肆、後續辦理程序



伍、意見反映方式

計畫書圖及意見表檔案
請掃描QR Code下載



- 若您有任何疑問，可電詢或親洽臺中市政府都市發展局城鄉計畫科查對
- 任何公民或團體對本案如有相關意見，得於公開展覽期間內，以書面載明姓名(單位)、聯絡地址、建議事項、變更位置理由、地籍圖說等資料1式3份，向本府都市發展局提出意見，俾供都市計畫委員會審議之參考
- 陳情意見表可向臺中市政府都市發展局城鄉計畫科索取，亦可由您自行影印書寫

變更臺中市大坑風景特定區主要計畫（第一次通盤檢討）
(依內政部都市計畫委員會第1072次會議決議再行辦理公開展覽)
公民或團體陳情意見表

編號	陳情位置	陳情理由	建議事項
(免填)	一、土地標示：		
	段		
	小段		
	地號		
	二、門牌號碼：		
	路 段		
	街 巷		
	弄 號		
	樓		
	填表時請注意： 一、本意見表不必另備文。 二、建議理由及事項請針對計畫範圍內儘量以簡要文字條列。 三、「編號」欄請免填。 四、任何公民或團體對本案如有相關意見，得於公開展覽期間內，以書面載明姓名(單位)、聯絡地址、建議事項、變更位置理由、地籍圖說等資料1式3份，向本府都市發展局提出意見，俾供都市計畫委員會審議之參考。 五、陳情意見可親送或寄至臺中市政府都市發展局城鄉計畫科，地址：臺中市西屯區文心路二段588號，電話：(04) 22289111轉分機65200。		

是否列席都市計畫委員會： ☐ 是 ☐ 否

陳情人或團體代表：

簽章

聯絡電話：

聯絡地址：

簡報結束 敬請指導

Dakeng

