

變更臺中市大坑風景特定區主要計畫 (第一次通盤檢討) 書

(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)

云霧風景特定區
檢討書

臺中市政府
中華民國 114 年 12 月

臺中市變更都市計畫審核摘要表

項 目	說 明	
都市計畫名稱	變更臺中市大坑風景特定區主要計畫（第一次通盤檢討）（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）案	
變更都市計畫法令依據	都市計畫法第 26 條	
變更都市計畫機關關	臺中市政府	
自擬細部計畫或申請變更都市計畫之機關名稱或土地權利關係人姓名	無	
本案公開展覽之起訖日期	公 告	自 105 年 8 月 26 日起 30 天（刊登於台灣新生報 105 年 9 月 7 日第 13 版、105 年 9 月 8 日第 13 版、105 年 9 月 9 日第 13 版）
	公 開 展 覽	第一次：自 106 年 8 月 17 日起 30 天（刊登於聯合報 106 年 8 月 19 日第 E1 版、106 年 8 月 20 日第 E1 版、106 年 8 月 21 日第 E1 版） 第二次：自 112 年 11 月 27 日起公開展覽 30 天（刊登於聯合報 112 年 11 月 27 日第 E1 版、112 年 11 月 28 日第 E1 版、112 年 11 月 29 日第 E1 版）
	公開說明會	第一次：106 年 9 月 7 日下午 2 時 30 分於中臺科技大學天機大樓地下 2 樓大禮堂舉行 第二次：112 年 12 月 11 日下午 2 時 30 分於中臺科技大學天機大樓地下 2 樓大禮堂舉行
人民團體對本案之反映意見	詳人民及團體陳情意見綜理表	
本案提交各級都市計畫委員會審核結果	市 級	臺中市都市計畫委員會 108 年 12 月 6 日第 105 次會議 臺中市都市計畫委員會 114 年 3 月 28 日第 149 次會議 審議通過
	內 政 部	內政部都市計畫委員會 111 年 8 月 30 日第 1018 次會議 內政部都市計畫委員會 112 年 1 月 17 日第 1026 次會議 內政部都市計畫委員會 114 年 2 月 11 日第 1072 次會議 審議通過

【目錄】

壹、計畫緣起	1
貳、法令依據	1
參、變更內容	1

【圖目錄】

圖 1 變更位置示意圖	6
圖 2 訂 17 案變更計畫示意圖	7
圖 3 訂 28 案變更計畫示意圖	7
圖 4 訂 36 案變更計畫示意圖	8
圖 5 訂 44 案變更計畫示意圖	8
圖 6 訂 45 案變更計畫示意圖	9
圖 7 訂 46 案變更計畫示意圖	9
圖 8 變 67 案變更計畫示意圖	10
圖 9 變 68 案變更計畫示意圖	10

【表目錄】

表 1 內政部都市計畫委員會第 1072 次會議決議再公展訂正案變更內容明細表	2
表 2 內政部都市計畫委員會第 1072 次會議決議再公展變更案變更內容明細表	5

壹、計畫緣起

臺中市政府自 105 年 8 月 26 日起公告辦理「臺中市大坑風景特定區通盤檢討」作業，並自 106 年 8 月 17 日起 30 天辦理公開展覽及舉辦說明會，其後經臺中市都市計畫委員會及內政部都市計畫委員會審議通過，於 112 年 11 月 27 日起再行辦理公開展覽及說明會。再次公開展覽期間陳情案件及新增變更案經 114 年 2 月 11 日內政部都市計畫委員會第 1072 次會議審議通過，其中未涉及附帶條件執行、無需與本府簽訂協議書或未涉及依內政部都市計畫委員會第 1072 次會議決議需另案辦理公開展覽及說明會之案件，已列入本計畫第一階段先行核定案件，並於 114 年 10 月 3 日以府授都計字第 1140268922 號公告發布實施「變更臺中市大坑風景特定區主要計畫（第一次通盤檢討）（第一階段）案」。

依據 114 年 2 月 11 日內政部都市計畫委員會第 1072 次會議決議：「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。」爰針對變更內容超出原公開展覽草案範圍部分，依都市計畫法第 19 條規定，另案辦理公開展覽及說明會，以求周延。

貳、法令依據

都市計畫法第 26 條。

參、變更內容

本次辦理再公開展覽之案件，計有訂正案 6 件（新編號訂 17、訂 28、訂 36、訂 44、訂 45、訂 46）及變更案 2 件（新編號變 67、變 68），變更計畫內容詳表 1、表 2，圖 1 為變更位置示意圖，圖 2~圖 9 為變更計畫示意圖。

表 1 內政部都市計畫委員會第 1072 次會議決議再公展訂正案變更內容明細表

新 編 號	審議 編號	原 編 號	變更位置	變更內容		變更理由	備註
				原計畫	新計畫		
訂 17	訂 17	訂 18 、 再 可 案 位 置 編 號 63)	抱龍山莊 開發案 (開發許 可案位置 編號 63)	遊憩區 (15.05 公頃) 農業區 (0.32 公頃)	風景區 (15.37 公頃)	1.本案原經臺中市政府依「大坑風景區開發許可審查要點」核發開發許可函，並經申請人依規申請並取得建築使用執照（核准文號：95 年 9 月 11 日府都發字第 0950187897 號、96 年 7 月 25 日府都發字第 0960166131 號、97 年 7 月 21 日府都發字第 0970172367 號；執照號碼：82 雜 020、85 中工建使字第 0660 號、95 雜 017）。 2.本案因土地所有權更迭，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。	
訂 28	訂 28	訂 22 、 訂 30	劉豐次住 宅別墅開 發案 (開 發許可案 位置編號 67)	住宅區 (3.42 公頃) 綠地用地 (0.23 公頃)	住宅區 (3.65 公頃) 附帶條件(附 3)：應依開發 計畫取得雜 項使用執照， 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。	1.本案原經臺中市政府依「大坑風景區開發許可審查要點」核發開發許可函並經申請人申請開發（核准文號：84 年府工都字第 108508 號；執照號碼：86 雜 001），惟查申請人未依期限取得雜項使用執照，屬開發許可失效且已劃為特定分區案件，符合開發許可案件類型與建議處理原則 B-1 類，基於信賴保護原則，故維持住宅區(特二種住宅區)，惟為利於後續建築管理，仍應提出變更	

新 編 號	審議 編號	原 編 號	變更位置	變更內容		變更理由	備註
				原計畫	新計畫		
						開發計畫，故增訂附帶條件。 2.依據臺中市政府 84 年核准之開發許可範圍，劉豐次住宅別墅開發案之許可範圍包含大華段 906 地號，現為綠地用地，故一併附帶條件訂正為住宅區（特二種住宅區）。	
訂 36	訂 36	訂增 5 、再 10	濁水巷南側、禧悅山莊西側	住宅區 (0.46 公頃) 農業區 (0.03 公頃)	風景區 (0.49 公頃)	1.大華段 339~340 地號土地，於 103 年擬定特定區計畫時併同東側早期建築開發案禧悅山莊變更為住宅區，惟經查無臺中市政府核發開發許可函之紀錄，亦非屬禧悅山莊建照範圍，故無維持特二種住宅區之條件。 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。	
訂 44	訂增 1	-	橫坑巷東平橋北側 住宅區	住宅區 (6.85 公頃)	風景區 (6.85 公頃)	大豐段 160、160-1、160-2、160-3、161、161-1 地號，經查屬開發許可前早期取得雜項使用執照(82 雜使 2379)，尚未依建築計畫開發完成案件，且查無開發許可申請紀錄，符合開發許可案件類型	

新 編 號	審議 編號	原 編 號	變更位置	變更內容		變更理由	備註
				原計畫	新計畫		
						與建議處理原則 E 類，故檢討回復為風景區。	
訂 45	訂 增 2	-	大 貴 段 411 地號	住宅區 (0.75 公頃)	農業區 (0.75 公頃)	大貴段 411 地號，經查臺中市府無核發開發許可函之紀錄，亦查無建造執照套繪紀錄，故依開發許可案件類型與建議處理原則 A-3 類，併鄰近分區訂正為農業區。	
訂 46	訂 增 3	再 52	古茶禪林	農業區 (0.04 公頃)	宗教專用區 (宗專 6) (0.04 公頃)	大榮段 288 地號部分土地已於 103 年擬定特定區計畫變更為宗教專用區(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。	

註：1.表內面積僅供參考，實際面積應以依據核定圖實地分割測量面積為準。

2.表內「原編號」欄係指逕向內政部陳情案件編號；「審議編號」欄係指內政部都市計畫委員會第 1072 次會議審議之案件編號；「新編號」欄係本計畫審議通過案件重新整理之編號。

表 2 內政部都市計畫委員會第 1072 次會議決議再公展變更案變更內容明細表

新編號	審議編號	原編號	變更位置	變更內容		變更理由	備註
				原計畫	新計畫		
變 67	增 13	逕 34	中州收圓 天道總壇	風景區 (0.57 公頃)	宗教專用區(宗專 16) (0.28 公頃)	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. 前項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以變更。	1. 本案土地所有權人應就回饋內容與臺中市政府簽訂協議書，並納入計畫書敘明。
變 68	增 14	逕 35	北屯區大富段 391 地號等 23 筆土地 (亞哥花園擴建開發案)	遊憩區 (28.33 公頃)	風景區 (28.33 公頃)	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	

新 編 號	審議 編號	原 編 號	變更位置	變更內容		變更理由	備註
				原計畫	新計畫		
						量分區之完整性，一併回復為風景區。	

註：1.表內面積僅供參考，實際面積應以依據核定圖實地分割測量面積為準。

2.表內「原編號」欄係指逕向內政部陳情案件編號；「審議編號」欄係指內政部都市計畫委員會第1072次會議審議之案件編號；「新編號」欄係本計畫審議通過案件重新整理之編號。

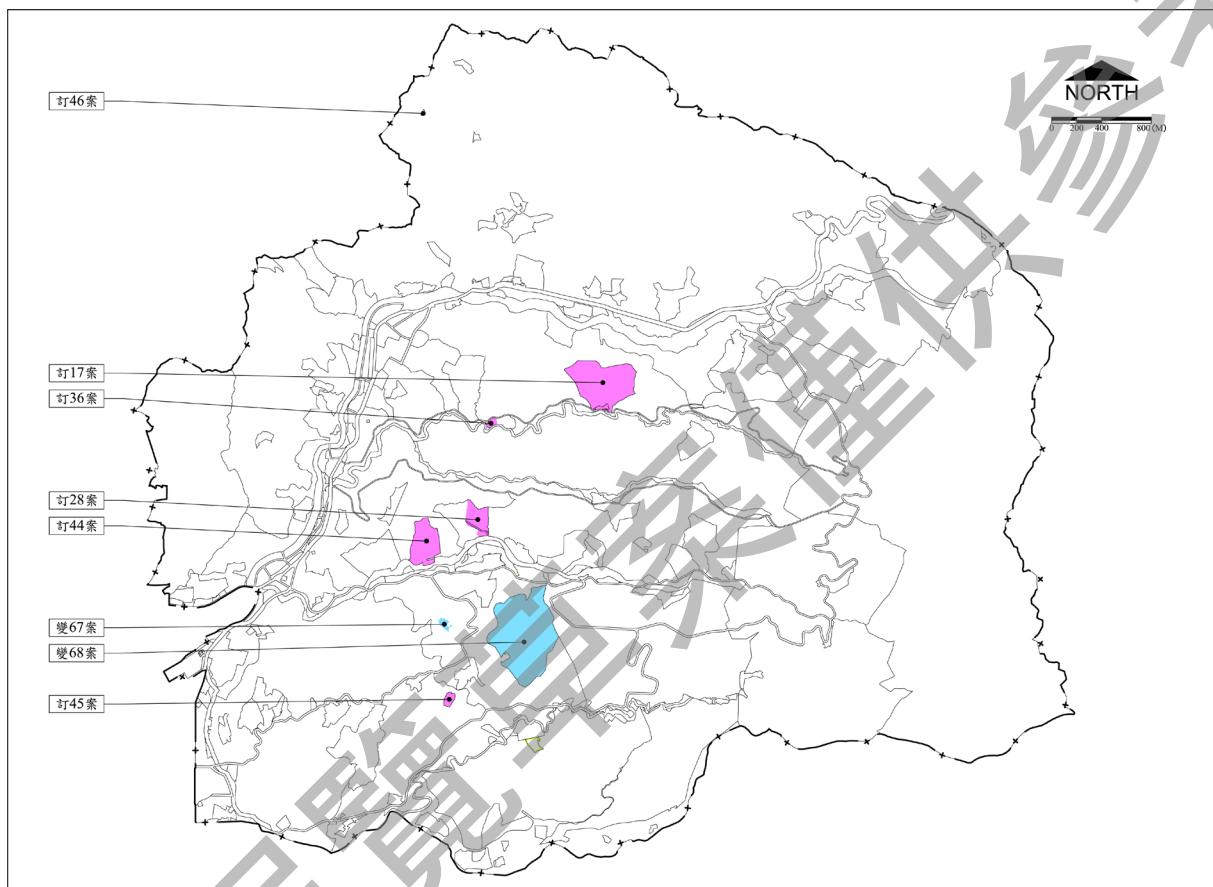


圖 1 變更位置示意圖

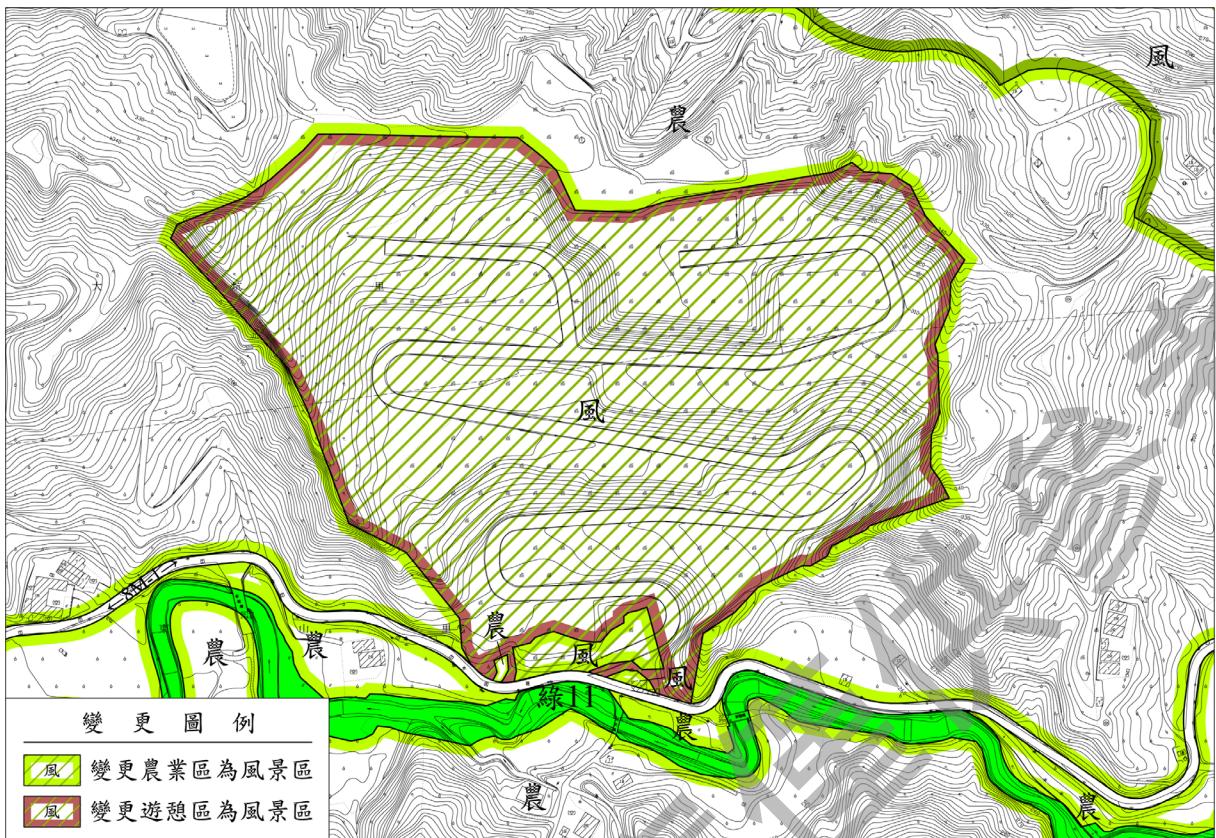


圖 2 訂 17 案變更計畫示意圖

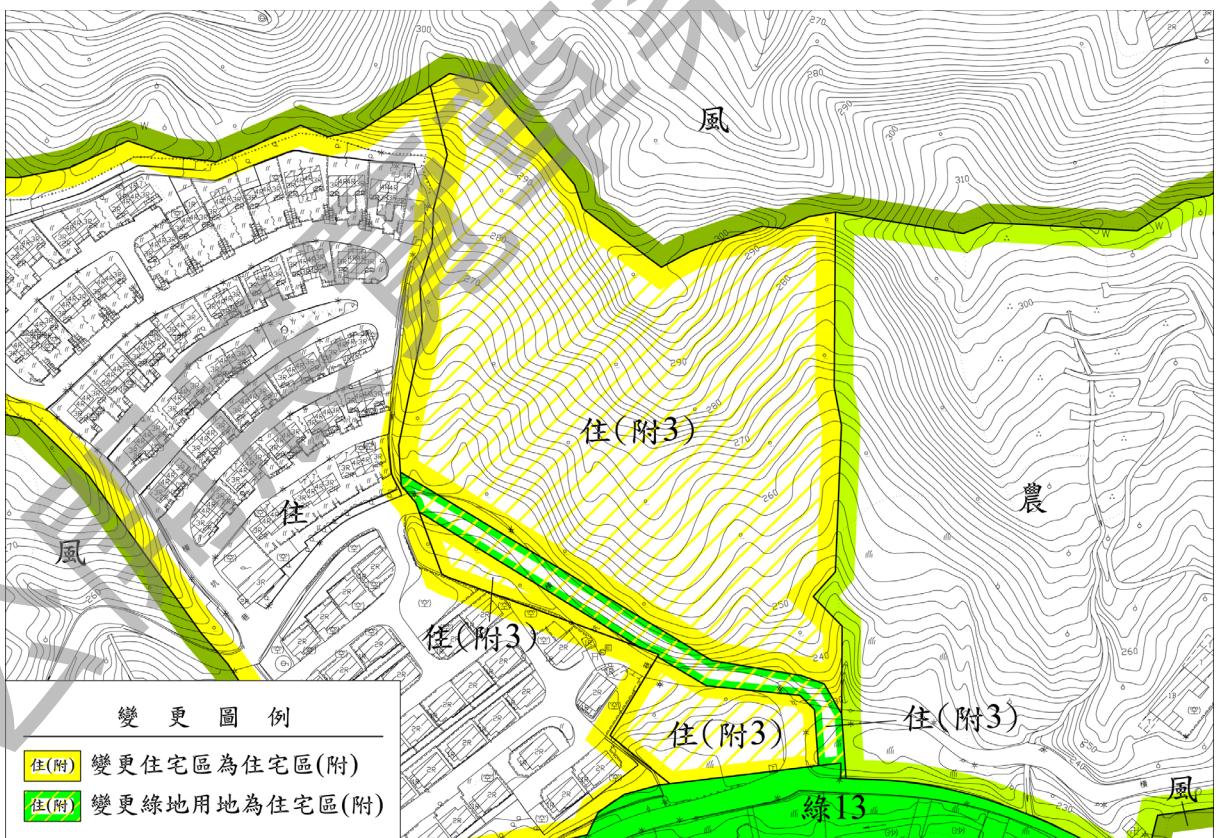


圖 3 訂 28 案變更計畫示意圖

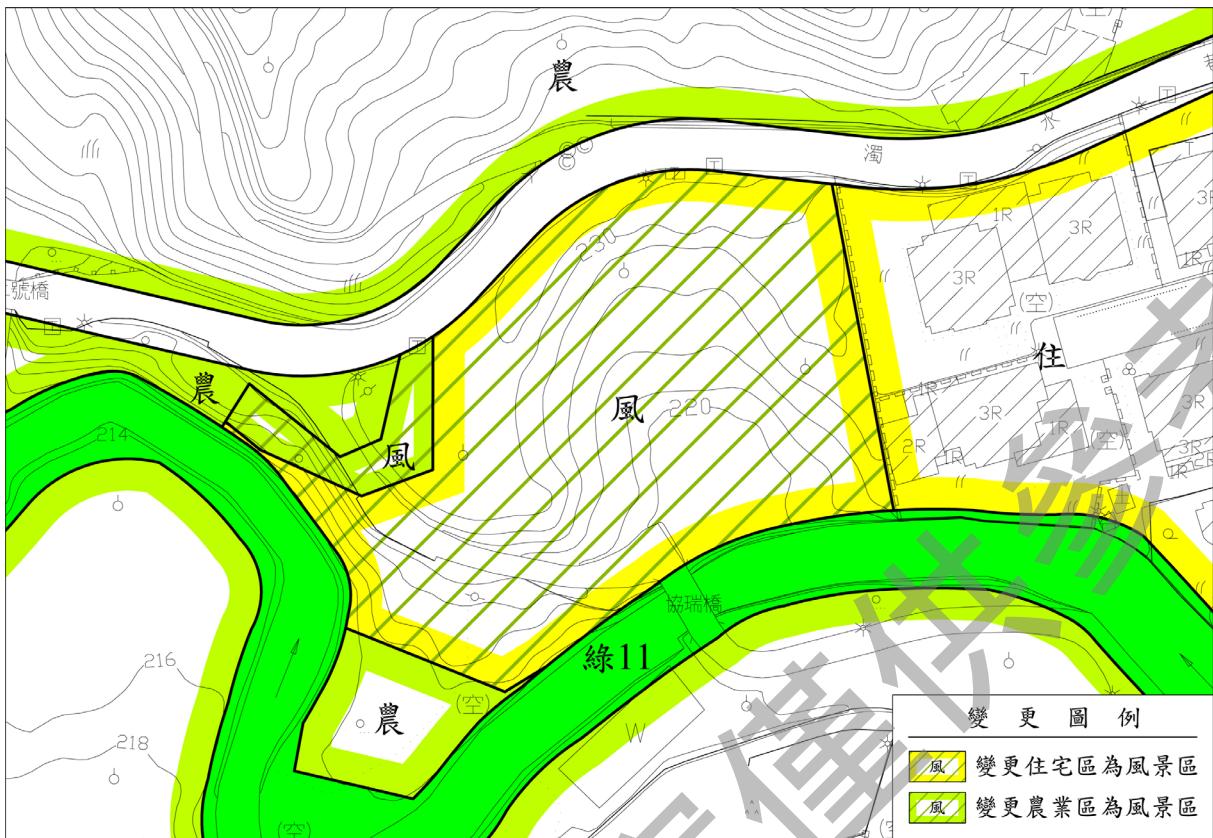


圖 4 訂 36 案變更計畫示意圖

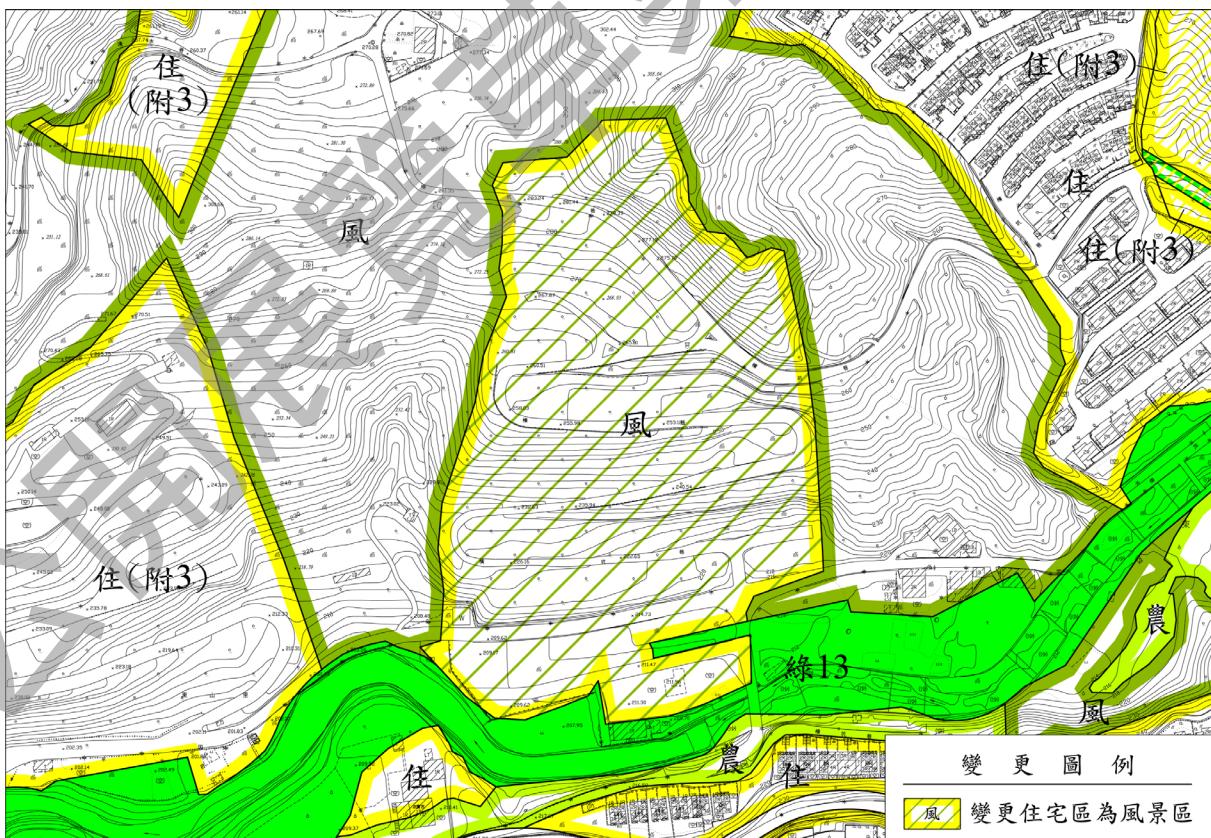


圖 5 訂 44 案變更計畫示意圖

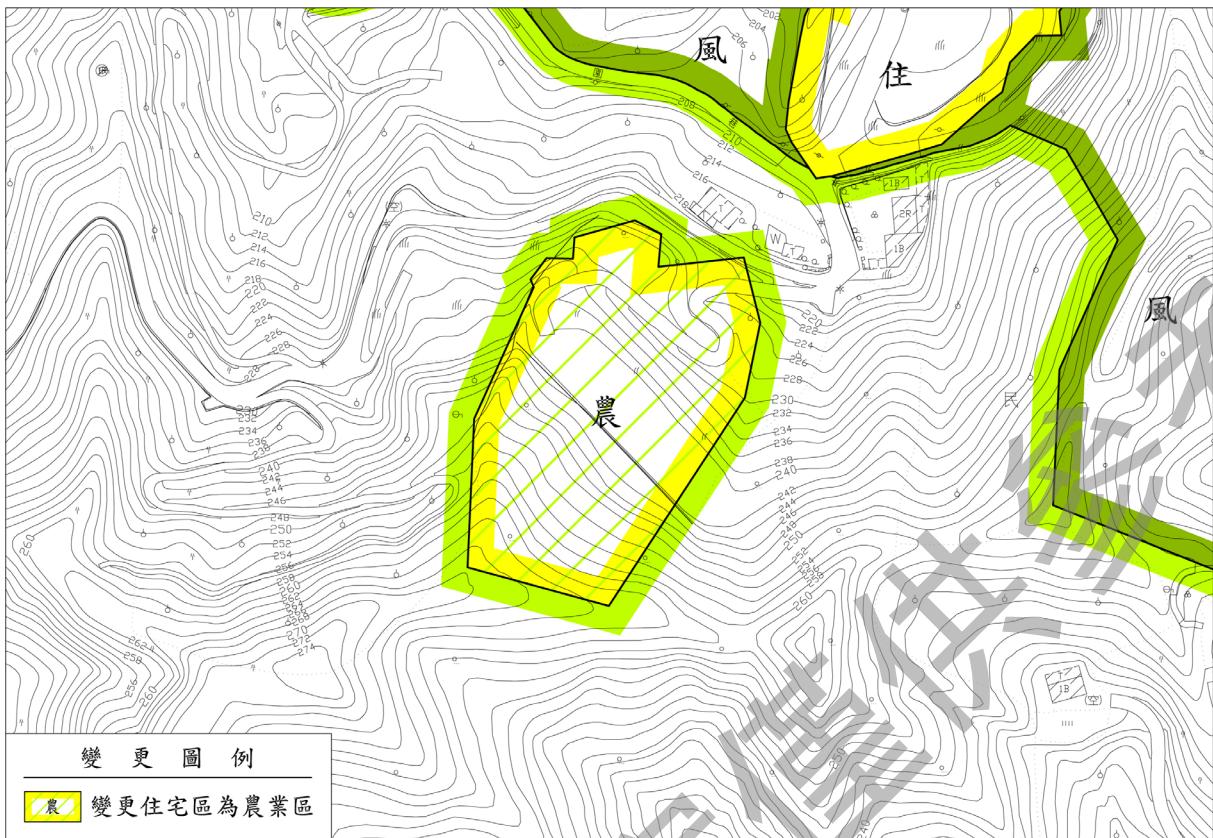


圖 6 訂 45 案變更計畫示意圖



圖 7 訂 46 案變更計畫示意圖

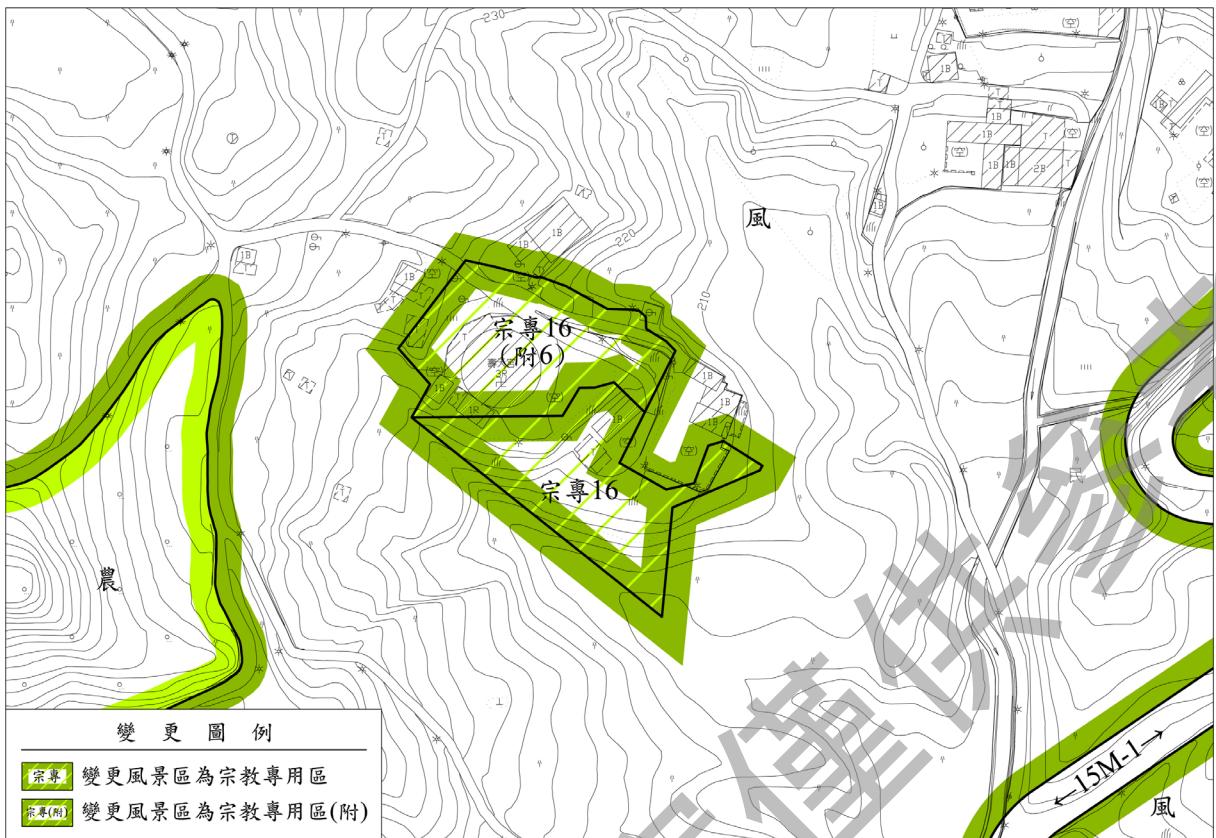


圖 8 變 67 案變更計畫示意圖

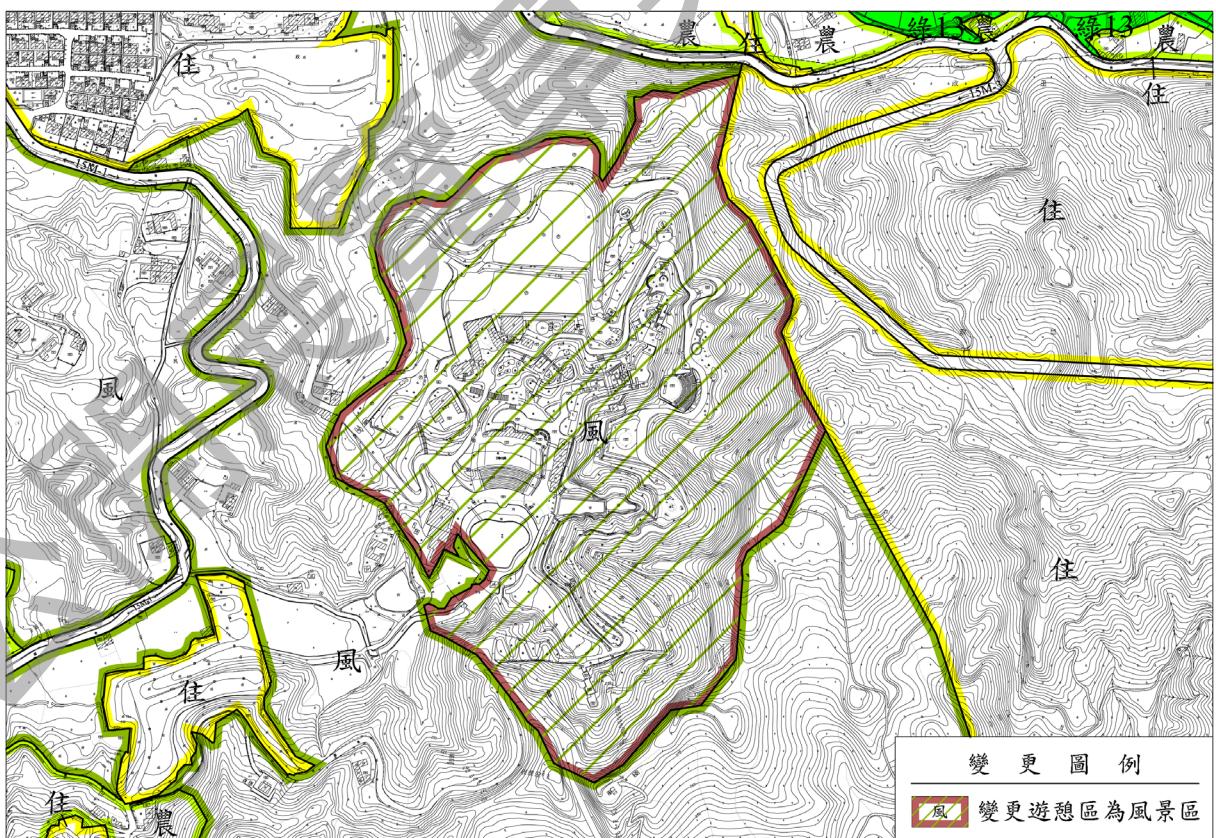


圖 9 變 68 案變更計畫示意圖

