

變更東勢都市計畫細部計畫（部分住宅區為滯洪池用地） （配合新盛自辦市地重劃）案

**依臺中市都市計畫委員會第121次會議決議
再公開展覽**

**申請人：臺中市東勢區新盛市地重劃區重劃會
110年8月16日**

簡報大綱

壹、本案辦理歷程及緣由

貳、再公展變更計畫內容說明

參、再行辦理公開展覽時間及陳情方式

辦理歷程：市地重劃

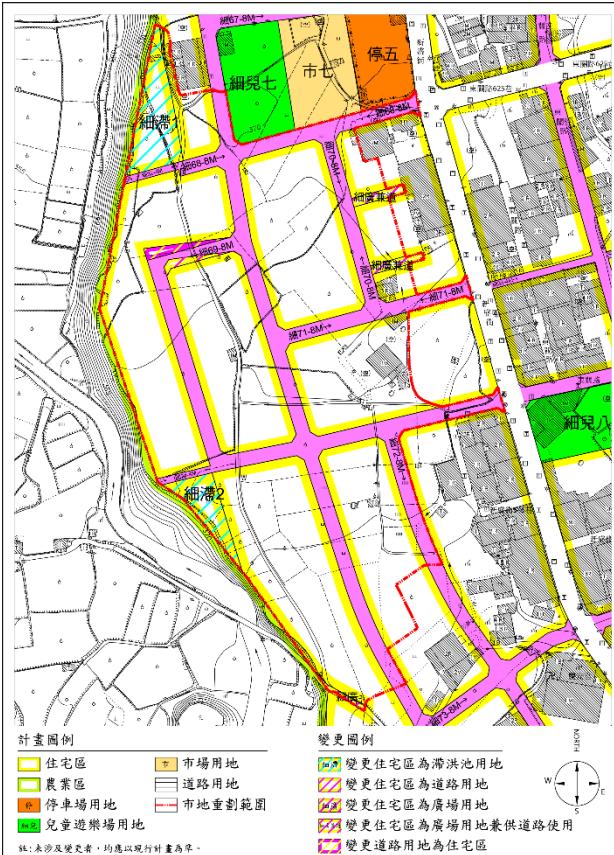
■ 重劃區資訊

範圍約 $44,932.02\text{m}^2$

- ◆ 包含慶安段、新盛段之部分土地

■ 土地權屬情形

- ◆ 私有土地 $39,896.59\text{m}^2$
(約佔88.79%)
- ◆ 公有土地 $5,035.43\text{m}^2$
(約佔11.21%)



■ 重劃總負擔（重劃計畫書所載，土地使用分區變更前）

- ◆ 公共設施負擔：17.60%
- ◆ 費用負擔：18.51%
- ◆ 總負擔：36.11%

■ 私有土地同意情形

- ◆ 人數： $90/107=84.11\%$
- ◆ 面積： $36211.539/39896.570=90.76\%$

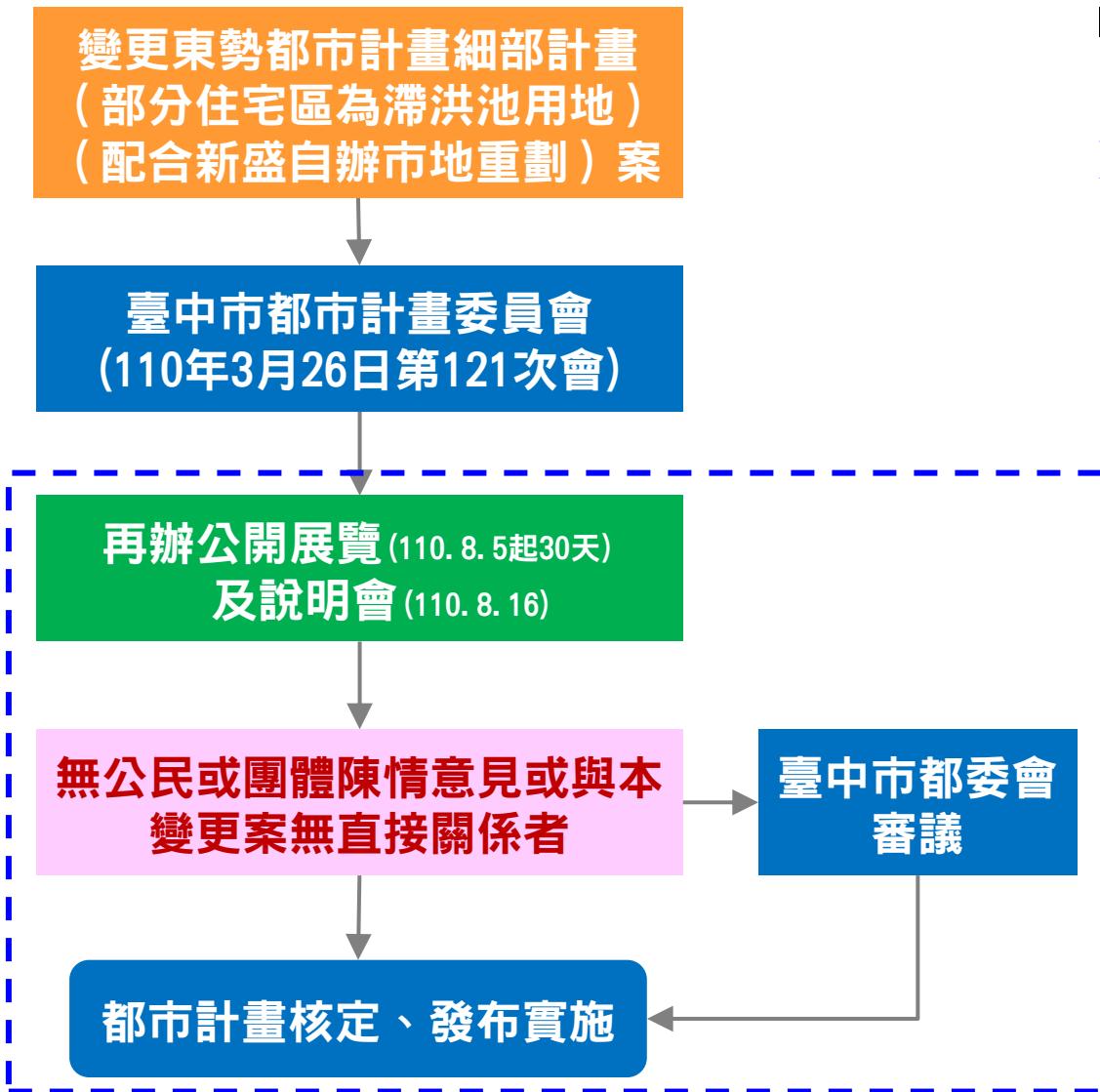
辦理歷程：市地重劃



辦理歷程：都市計畫

時間	審議階段
105.10.12~11.11	變更計畫草案公開展覽
105/12~106/12	臺中市都委會專案小組審議 •分別於105年12月8日及106年12月22日召開2次
108.02.15	配合東勢都市計畫主細拆離 •改以細部計畫變更方式辦理
108.07.26	臺中市都委會審議 •第96次大會決議退回小組調整方案
109/4~110/2	臺中市都委會專案小組審議 •分別於109年4月7日、8月7日、11月9日、110年2月5日召開4次
110.03.26	臺中市都委會審議 •第121次大會決議超出原公展範圍部分辦理再公展

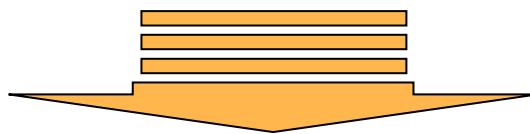
辦理緣由



- 臺中市都委會110年3月26日第121次會議決議略以：
 - 變更計畫內容新增或超出原公開展覽範圍，請依都市計畫法相關規定補辦公開展覽、說明會，期間無任何公民或團體提出異議或與本變更案無直接關係者，則逕依程序核定，免再提會審議；如提出異議且與本變更案有直接關係者，則再提會討論，以資適法。

變更緣起

■ 臺中市政府水利局於104年8月28日辦理「臺中市東勢區新盛自辦市地重劃區排水計畫書（第二次修正）排水計畫書審查委員會」，其會議決議第一項第一點：「有關規劃區內滯洪池#1、滯洪池#2之用地使用分區，請循規辦理都市計畫用地變更作業，將住宅用地變更為公兼滯或其他可供滯洪池使用之使用分區。」



依據上述會議決議
辦理都市計畫變更

臺中市政府水利局

「臺中市東勢區新盛自辦市地重劃區」排水計畫書
(第二次修正)

排水計畫審查委員會 會議紀錄

壹、會議時間：104 年 8 月 28 日（星期五）下午 2 時 00 分

貳、會議地點：陽明市政大樓 6-2 會議室

參、主持人：馬副局長名謙

記錄：鄧帷真

肆、出席單位及人員：(詳如簽名冊)

伍、主持人引言：(略)

陸、規劃單位簡報：(略)

柒、委員及各單位意見：

捌、決議：

一、本案技術及專業上內容大致完善，惟仍有下列行政上四大問題待解決：

1. 有關規劃區內滯洪池#1、滯洪池#2 之用地使用分區，請循規辦理都市計畫用地變更作業，將住宅用地變更為公兼滯或其他可供滯洪池使用之使用分區。

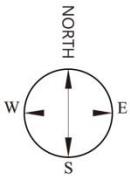
2. 滯洪池#1 排放水路為盛 A 雨水下水道，惟該下水道出口用地涉及國有土地撥用問題，請開發單位依規備齊相關資料送本局辦理撥用作業。另未來請開發單位於實質開發時，將該雨水下水道出口段一併施作。

3. 開發區內水路改道部分，請提出農田水利會同意之證明文件。

4. 開發區內滯洪池#2，因出口排入水利會管轄之灌溉水路，亦請取得水利會同意排放之相關證明文件。

二、本案規劃內容於技術層面原則同意，後續無須再提送大會審查，惟仍須俟開發單位解決上述問題且檢附相關證明文件，並依各委員意見修正完妥後，再行送局檢視，授權業務科室確認，核發排水計畫書核定作業。

玖、散會：下午 4 時 10 分。

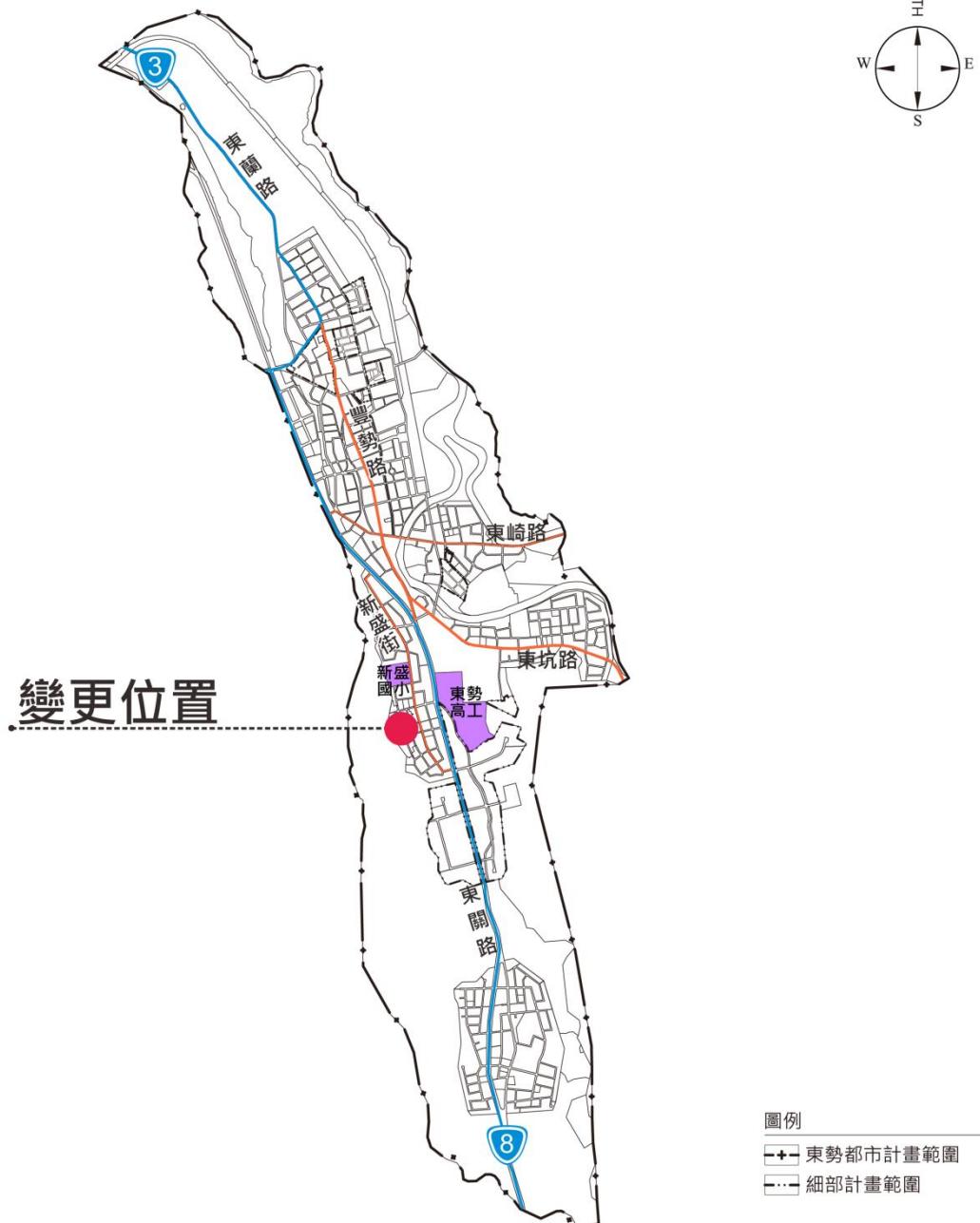


變更位置

- 本案之變更區位位於省道臺八線（東關路）西側、新盛國小南側，主要出入道路為新盛街

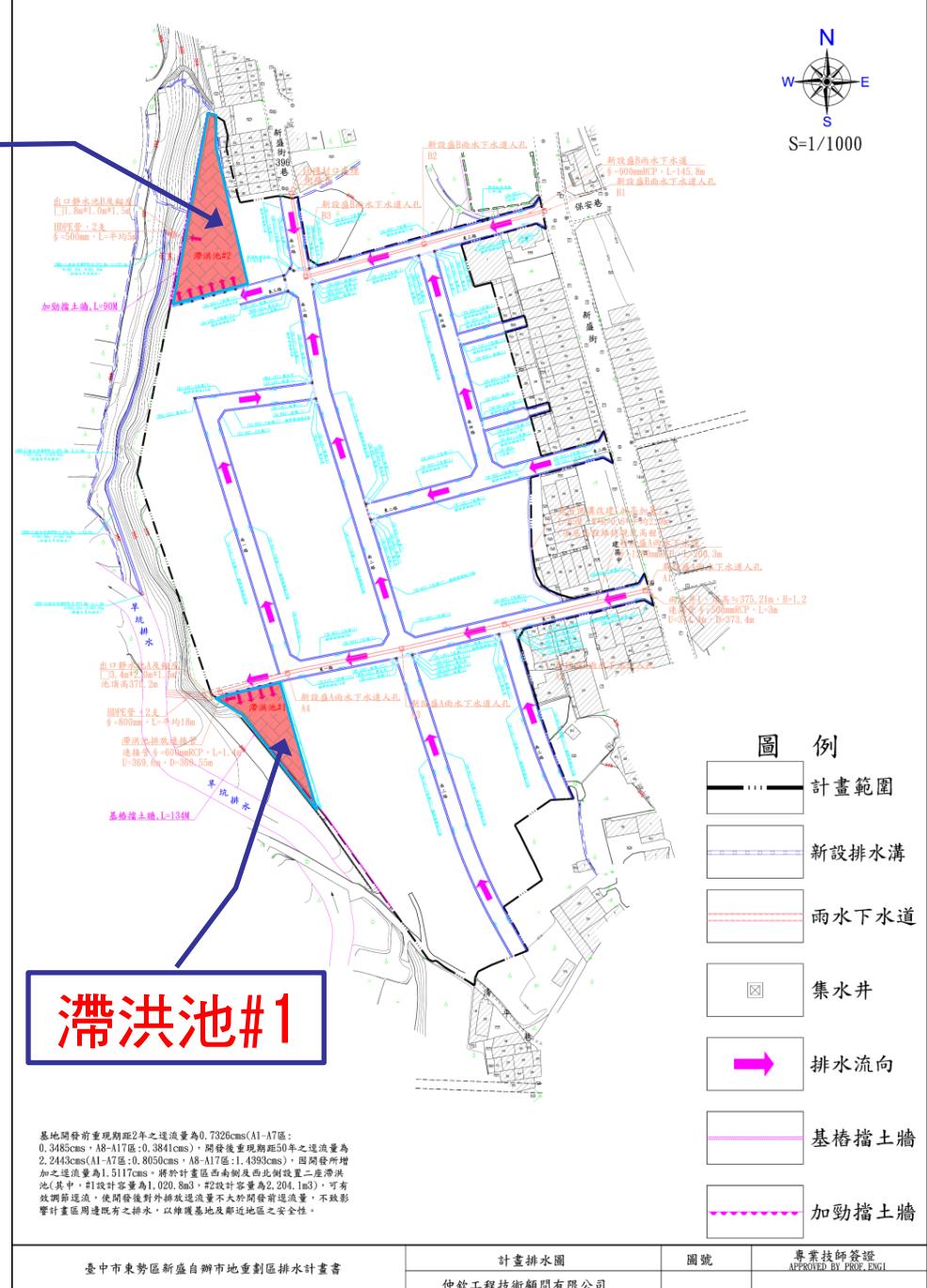
法令依據

- 都市計畫法第27條第1項第4款：配合中央或縣（市）興建之重大設施
- 市地重劃與都市計畫業務聯繫作業要點第6點



重劃區滯洪池 規劃位置

滯洪池#2



變更認定

副 本
發文方式：郵寄

檔 號：
保存年限：

臺中市政府 函

42350
臺中市東勢區東關路568-3號

地址：407臺中市西屯區台中港路2段89
號
承辦人：張益松
電話：04-22170681
電子信箱：m67220@taichung.gov.tw

受文者：臺中市東勢區新盛自辦市地重劃區重劃會

發文日期：中華民國105年9月2日
發文字號：府授地割一字第1050183363號
速別：普通件
密等及解密條件或保密期限：
附件：詳說明五

主旨：有關臺中市東勢區新盛自辦市地重劃區重劃會申請變更都市計畫一案，請查照。

說明：

- 一、依據臺中市東勢區新盛自辦市地重劃區重劃會105年5月18日、105年6月21日新盛自劃字第105012、105015號函（副本諒達）辦理。
- 二、查旨揭重劃區係坐落東勢都市計畫範圍內，非屬都市計畫指定之整體開發區，係為土地所有權人自行勘選範圍之重劃區，面積約為4.485855公頃。
- 三、本案依規定須提送排水計畫至本府水利局辦理審查作業，經審查因滯洪所需，須設置滯洪池相關設施，惟重劃範圍內之都市計畫公共設施均為計畫道路，且多為8米路寬，無法於道路下方設置滯洪池，僅能於住宅區設置。為符合使用分區規範，重劃會依排水計畫書內容及審查會議決議申請辦理都市計畫相關變更作業。
- 四、鑑於辦理市地重劃無償取得公共設施用地及興闢公共設施，係屬本府重大建設計畫。考量地區發展，本府同意本案依都市計畫法第27條第1項第4款規定辦理變更都市計畫相關事宜，以加速該地區建設完善公共設施並提升居民生活品質。

臺中市政府民國105年9月2日 府授地割一字第105018333號 函

五、隨文檢送本案變更東勢都市計畫說明書及原簽影本各1份。

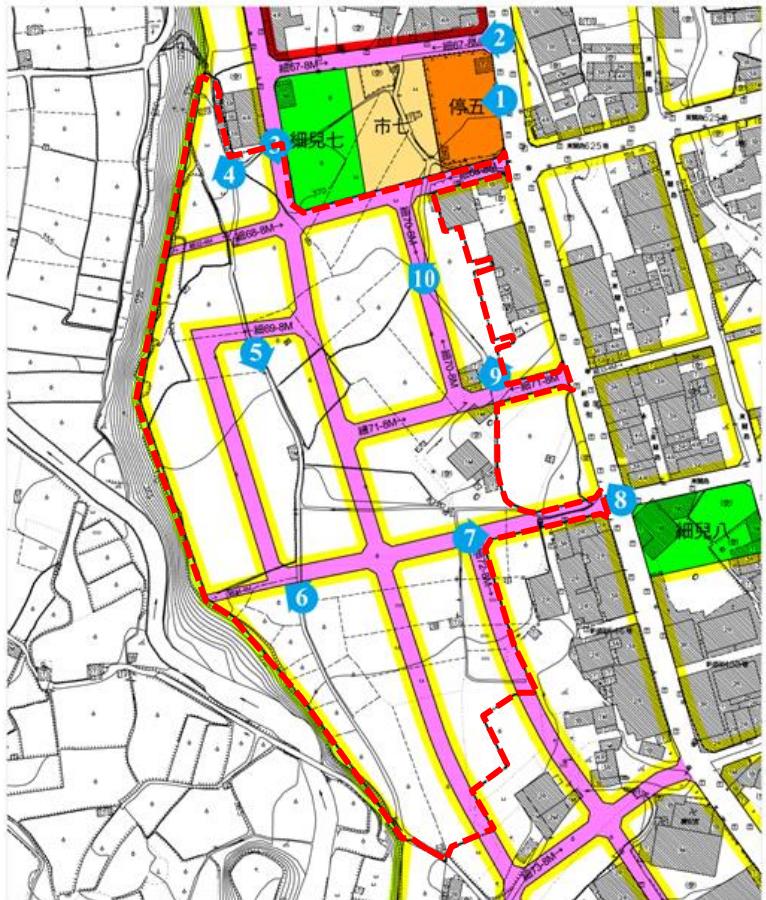
正本：臺中市政府都市發展局
副本：臺中市東勢區新盛自辦市地重劃區重劃會、臺中市政府水利局、臺中市政府地政局重劃科

市長 林佳龍

■依據「臺中市東勢區新盛自辦市地重劃區排水計畫書（第二次修正）排水計畫書審查委員會」會議紀錄決議將住宅區變更為滯洪池使用

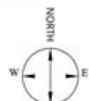
■督辦自辦市地重劃業務係屬地政局年度重要施政計畫（「104年度施政計畫」「第二部分：年度重要施政計畫-二、土地重劃開發計畫-3.督辦整體開發區及一般自辦市地重劃」）

發展現況



計畫圖例

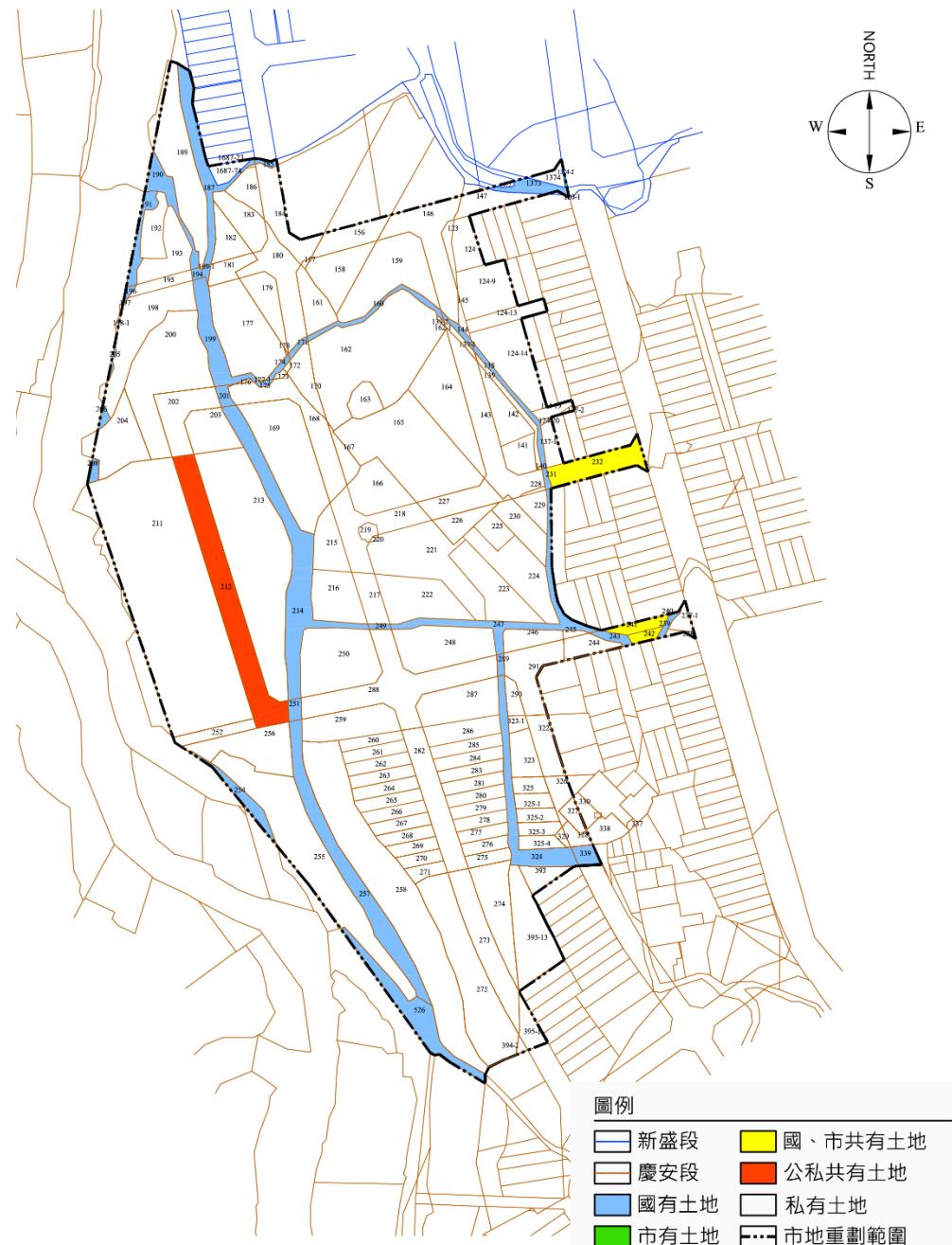
- 住宅區
- 停車場用地
- 商業區
- 兒童遊樂場用地
- 農業區
- 市場用地
- 道路用地
- 細部計畫道路用地
- 市域面積範圍
- 市地重劃範圍



- 重劃範圍北側之3處公共設施用地僅停車場用地5（新盛停車場）已開闢使用
- 計畫道路編號細67-8M已開闢完成（現況照2）
- 重劃範圍內現況多為農業使用及空地（現況照3、4、5、6及10）
- 重劃範圍東側鄰接部分建成區（現況照8、9）

土地權屬

- 重劃範圍44,932.02平方公尺
(土地登記面積)
 - 私有土地39,896.59平方公尺
(約佔88.79%)
 - 公有土地5,035.43平方公尺
(約佔11.21%)
 - ◆ 財政部國有財產署管理
4,462.75平方公尺
 - ◆ 臺中市政府建設局管理
572.68平方公尺



調整方案說明

滯洪池+容積調派

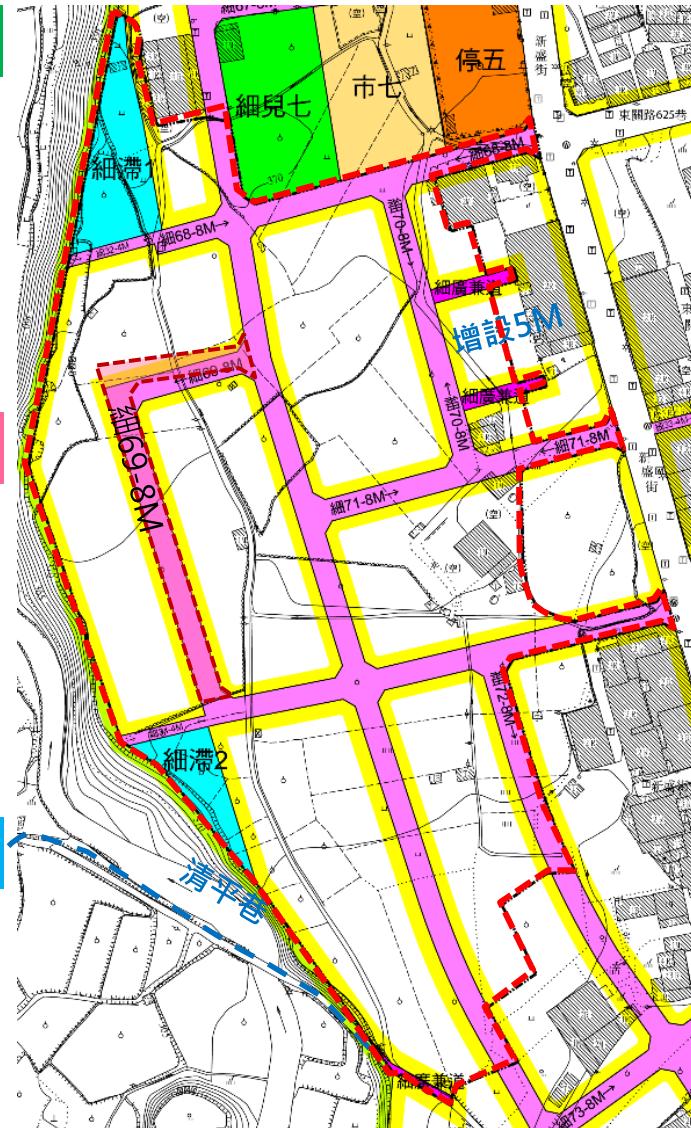
配合國產署不同意指配於滯洪池用地意見，故以**市有土地及抵費地指配**，並將以抵費地指配之住宅區**容積移轉、調派**至計畫區內其他可建築用地使用

調整西側倒L形路段

考量重劃後可建築用地形狀，將（細69-8M）倒L形路段北側從**斜倒L形**調整為**正倒L型**，使重劃後**可建築用地形狀方正**，促進土地使用效益

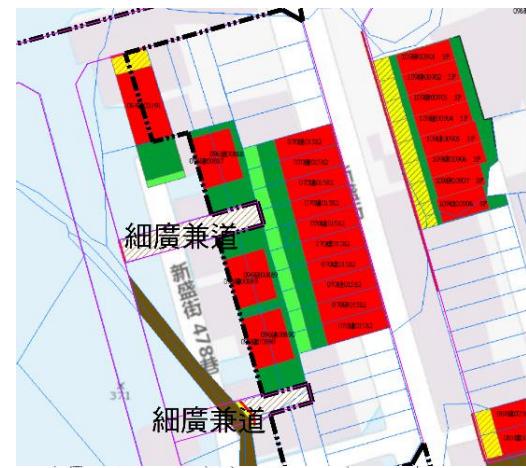
增設西南側廣場用地

西南側清平巷為重劃區外住宅區通往農業區之聯絡道路，故變更部分住宅區為**廣場用地兼供道路使用**以解決區內外居民通行問題。



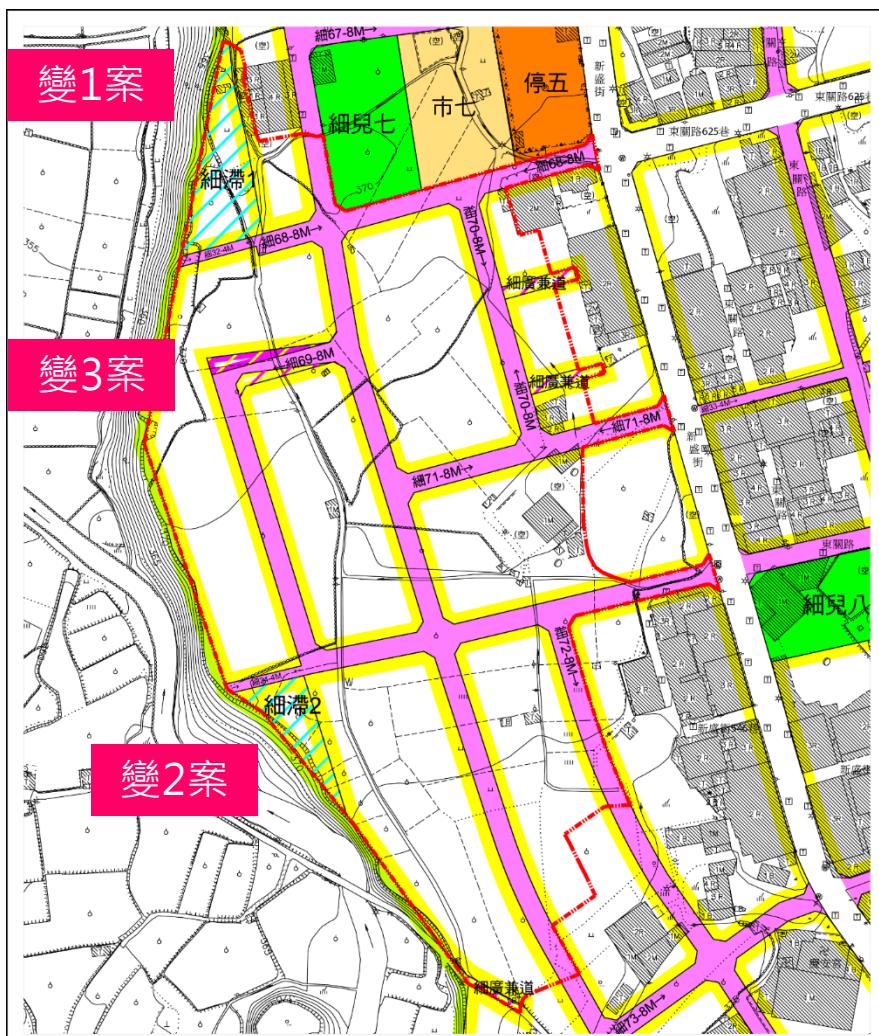
增設東側廣兼道(既成巷道)

東側住戶以既成巷道(區內住宅區)出入，為免重劃後無法通行，故於建築套繪中原作為**私設通路**之地籍位置，增設**4~5M廣場用地兼供道路使用**，銜接細70-8M計畫道路



變更細部計畫內容

新 編 號	公 展 編 號	變更位置	變更內容	
			原計畫	新計畫
1	1	細兒7西側住宅區	住宅區 0.1397公頃	滯洪池用地 (滯1) 0.1397公頃
2	2	細34-4M計畫道路南側住宅區	住宅區 0.0740公頃	滯洪池用地 (滯2) 0.0740公頃
3		細69-8M計畫道路	住宅區 0.0115公頃 道路用地 0.0169公頃	道路用地 0.0115公頃 住宅區 0.0169公頃



計畫圖例

- 住宅區
- 農業區
- 停車場用地
- 兒童遊樂場用地
- 市場用地
- 道路用地
- 地市重劃範圍

變更圖例

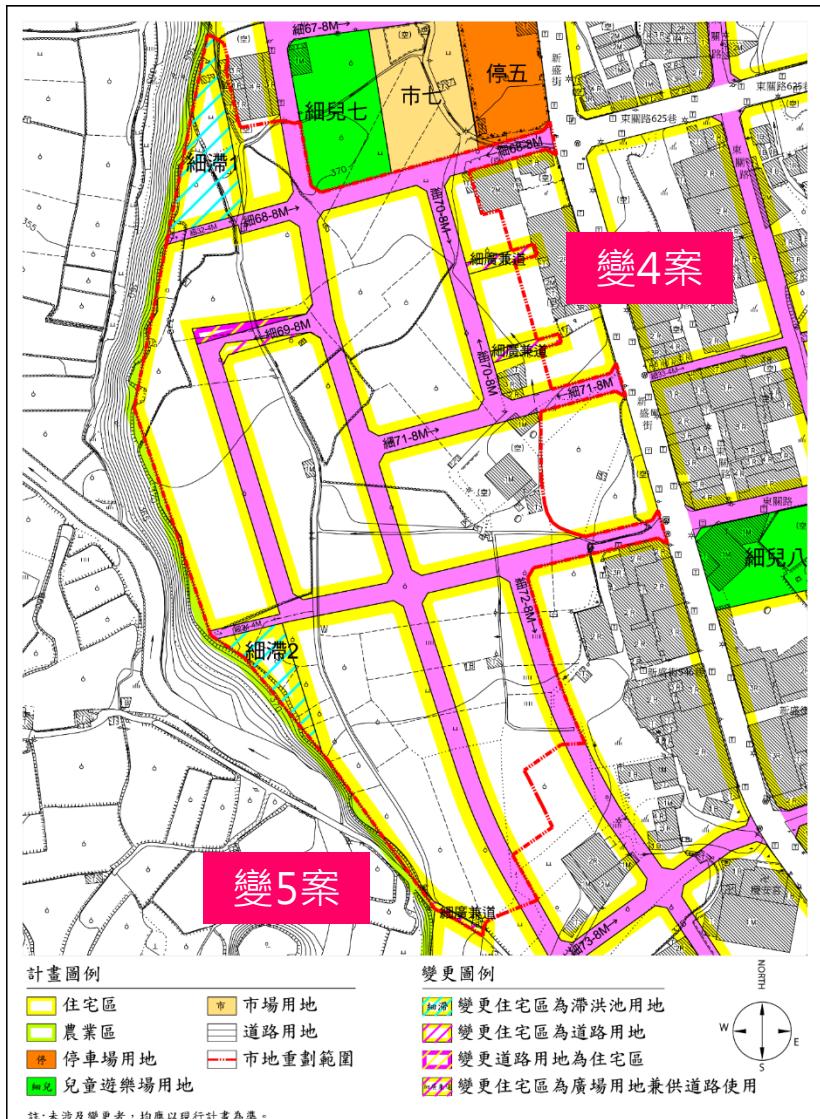
- 變更住宅區為滯洪池用地
- 變更住宅區為道路用地
- 變更道路用地為住宅區
- 變更住宅區為廣場用地兼供道路使用

註：未涉及變更者，均應以現行計畫為準。



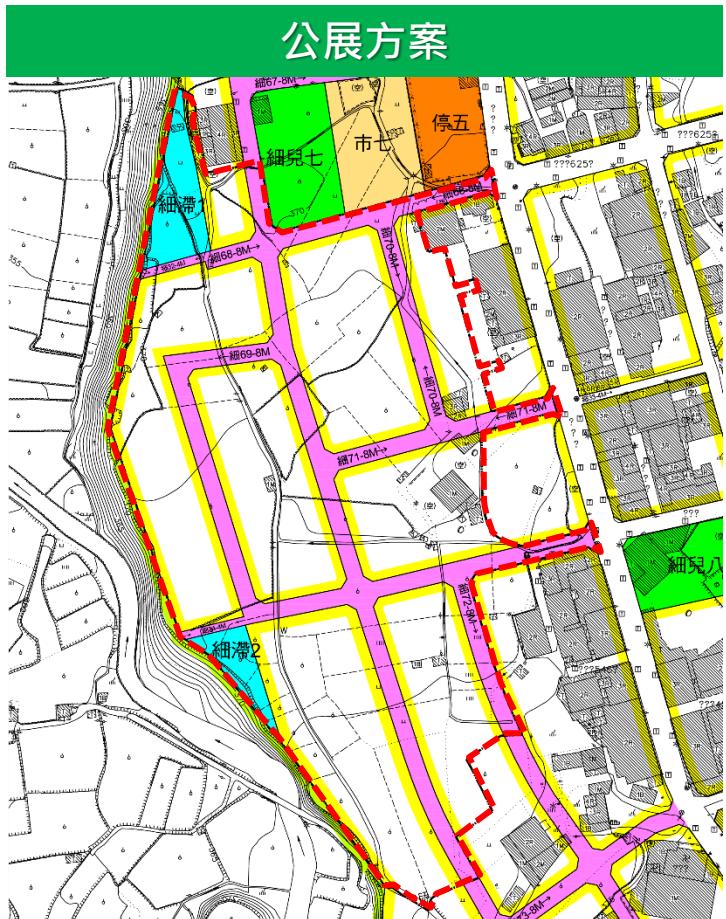
變更細部計畫內容

新編號	公展編號	變更位置	變更內容	
			原計畫	新計畫
4		停車場用地（五）南側住宅區	住宅區 0.0294公頃	廣場用地兼供道路使用 0.0294公頃
5		重劃範圍西南側有既成道路（清平巷）	住宅區 0.0071公頃	廣場用地兼供道路使用 0.0071公頃
6		土地使用分區管制要點	土地使用分區管制要點 (原計畫詳下表)	土地使用分區管制要點 (新計畫詳下表)

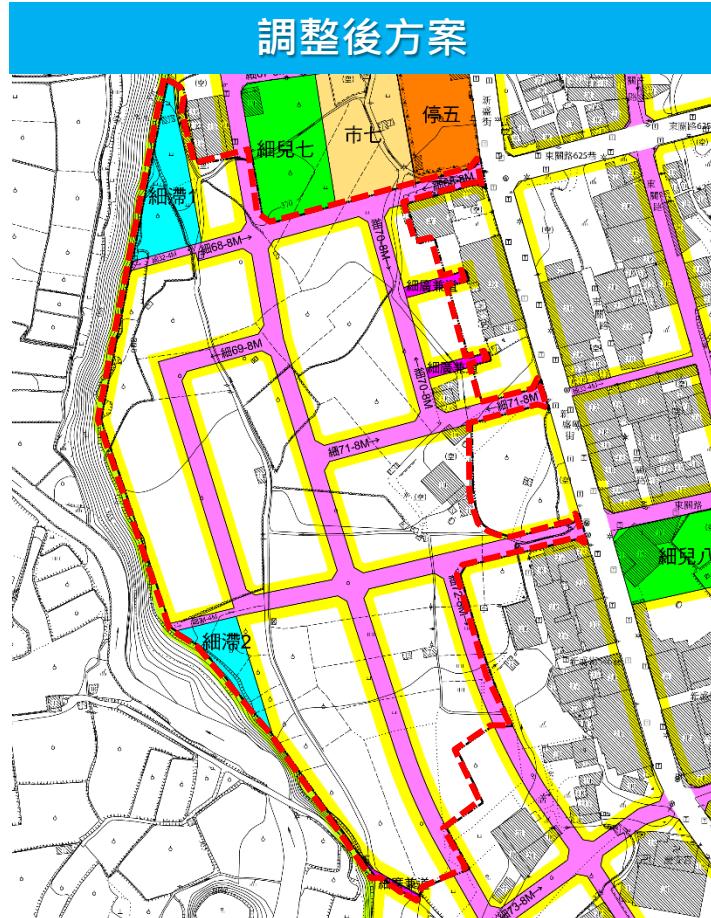


原條文	修訂後條文	變更理由
無	滯洪池用地以設置滯洪池及其相關防洪設施、排水設施及其附屬設施使用為主。	配合排水計畫劃設滯洪池用地，故配合增訂滯洪池用地相關管制規定。

調整後方案比較



住宅區	33,604.47m ²	74.70%
滯洪池	2,137.20m ²	4.75%
道路	9,243.20m ²	20.55%
合計	44,984.87m ²	100.00%



住宅區	33,573.47m ²	74.01%
滯洪池	2,137.20m ²	4.75%
道路、廣兼道	9,556.35m ²	21.24%
合計	44,984.87m ²	100.00%

容積移轉、調派處理原則

將變更前住宅區之容積（以抵費地指配部分或私有土地）採容積移轉與容積調派併行方式，移轉、調派至東勢都市計畫其他可建築用地建築使用

	容積調派	容積移轉
辦理方式	<ul style="list-style-type: none">✓ 第一階段：訂定容積移轉、調派處理原則納入變更計畫。✓ 第二階段：俟尋獲接受基地後，依處理原則之公式及規定，向臺中市政府申請都市計畫變更，調整接受基地之基準容積。✓ 參照配合茄苳樹容積調派方式辦理。	依照本府「臺中市實施都市計畫容積移轉審查許可條件及作業要點」相關規定辦理。
容積計算	<ul style="list-style-type: none">✓ 按申請變更調派當期之送出基地及接受基地公告土地現值之比值計算。	<ul style="list-style-type: none">✓ 按申請容積移轉當期各該送出基地及接受基地公告土地現值之比值計算。
相關規定	<ul style="list-style-type: none">✓ 基準容積量：抵費地或私有土地指配部分計算。✓ 以調派至同一主要計畫地區範圍內之其他可建築用地建築使用為限。✓ 不得移入東勢都市計畫區內之工業區。✓ 申請容積調派之可建築用地，不得再申請容積移轉。✓ 發布實施日起10年內完成容積移轉或調派，得展延一次，最長不得超過2年。✓ 未於期限內申請移轉或調派完畢，則無償捐贈土地。	

滯洪池用地-後續接管方式

分階段接管

✓第一階段：設施接管

- 依獎勵土地所有權人辦理市地重劃辦法第44條規定，重劃工程完竣後，經主管機關驗收合格及繳交保固保證金後，送請水利局接管養護。

✓第二階段：土地移轉登記

- 滯洪池用地其變更前住宅區之容積（以抵費地指配部分或私有土地）**移轉或調派**至東勢都市計畫其他可建築用地後，再**移轉登記**予水利局
- 備註：本案**公布實施日起10年內**完成容積**移轉或調派**，未於**期限**內申請**移轉或調派**完畢，則**無償捐贈土地**。

事業及財務計畫

■ 實施進度

本計畫預計於本個案變更案發布實施後3年內完成開發

■ 事業及財務計畫

本計畫預估工程費約8,000萬元

項目	面積 (公頃)	土地取得 方式	開發經費(萬元)				主辦 單位	經費 來源
			地上物 補償費	整地費及公用 設備管線工程	工程費	合計		
滯洪池 用地	0.2137	市地重劃 容積移轉 容積調派	500	2,000	2,000	4,500	重劃會	重劃會
道路 用地	0.9190	市地重劃	1,000	1,000	1,000	3,000		
廣場用地 兼供道路 使用	0.0365	市地重劃	-	250	250	500		
總計	1.1692	-	1,500	3,250	3,250	8,000		

註1：表內之經費得依重劃工程實際辦理狀況調整。

註2：表內面積應以依據核定圖實地分割測量面積為準。

註3：非共同負擔公共設施用地依平均地權條例及市地重劃實施辦法規定辦理。

意見表達方式

- 若您有任何疑問，可電詢或親洽臺中市政府都市發展局綜合企劃科查對
 - 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、理由及檢附地籍圖說等資料1式3份，向**臺中市政府都市發展局提出意見**，俾供本市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綜合企劃科索取，亦可由您自行影印書寫

變更臺中市東勢都市計畫細部計畫（部分住宅區為滯洪池用地）

(配合新盛自辦市地重劃) 案

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)	<p>一、土地標示：</p> <p style="text-align: center;">段</p> <p style="text-align: center;">小段</p> <p style="text-align: center;">地號</p> <p>二、門牌號碼：</p> <p style="text-align: center;">路 段</p> <p style="text-align: center;">街 巷</p> <p style="text-align: center;">弄 號</p> <p style="text-align: center;">樓</p>		

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、理由及檢附地籍圖說等資料1式3份，向本府都市發展局表示意見，據以彙整提報內政部都市計畫委員會審議參考。
 - 五、陳情意見可親送或寄至臺中市政府都市發展局綜合企劃科，地址：臺中市西屯區文心路二段588號。

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：

中華民國

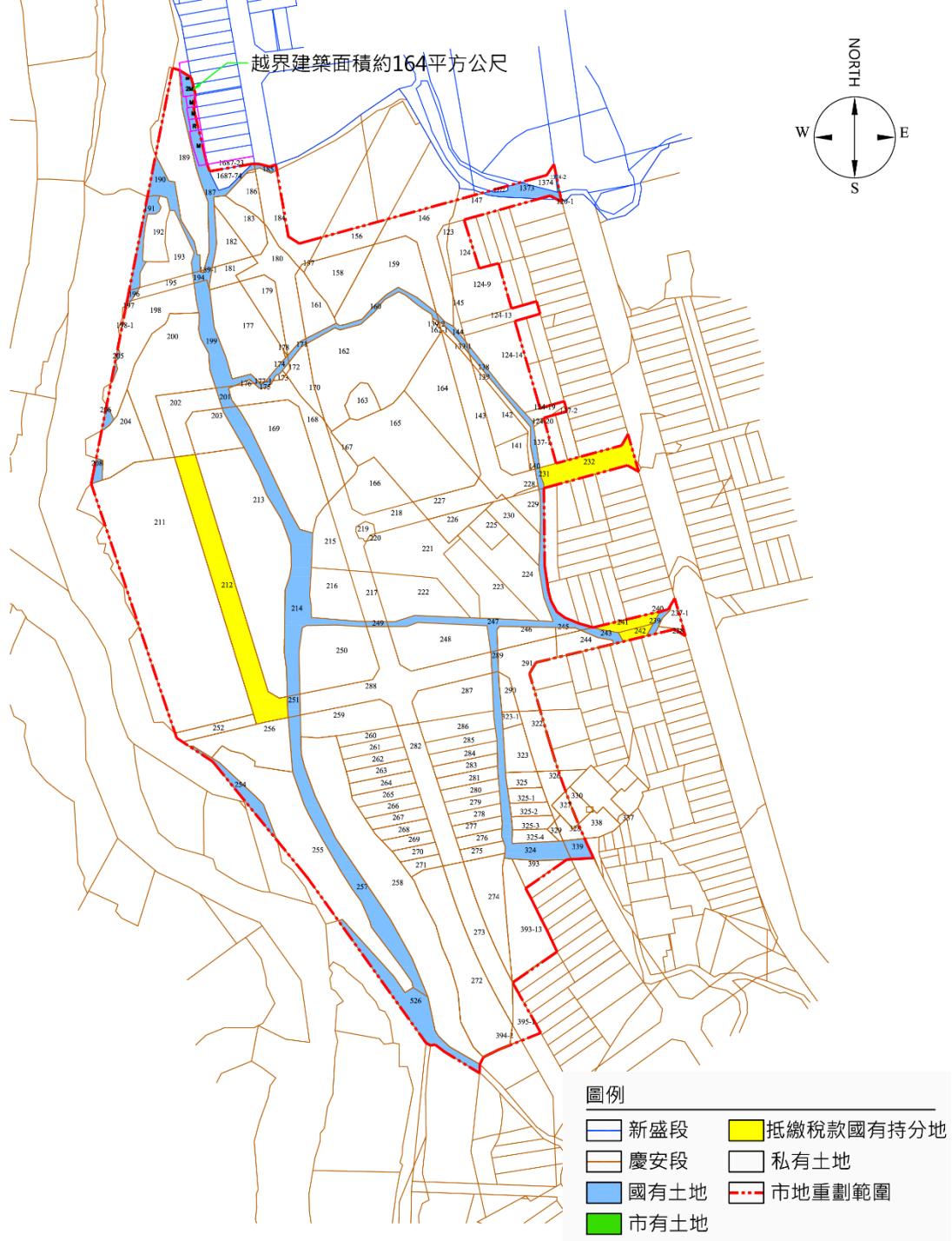
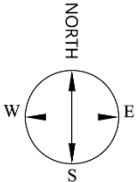
年

月

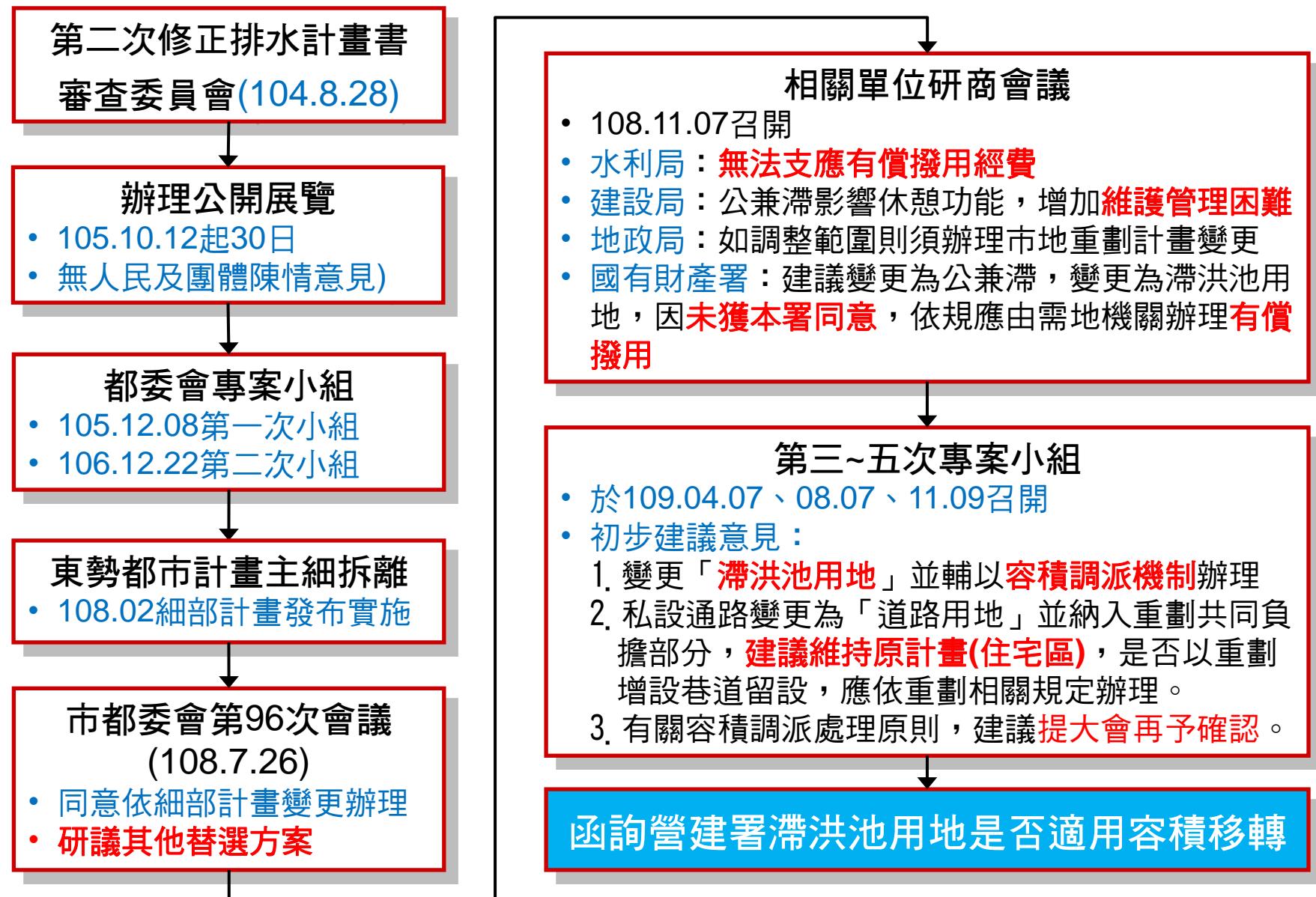
四

簡報結束 · 敬請指教

越界建築面積約164平方公尺



辦理歷程：都市計畫



內政部營建署函覆

內政部營建署 函

地址：105404臺北市松山區八德路2段342號
聯絡人：蔡宛蓉
聯絡電話：(02)87712609
電子郵件：ag0791@cpami.gov.tw
傳真：(02)87712624

受文者：臺中市政府

發文日期：中華民國109年12月28日

發文字號：營署都字第1090098732號

速別：普通件

密等及解密條件或保密期限：

附件：

主旨：有關貴府函詢土地所有權人自辦市地重劃，重劃分配結果非屬共同負擔公共設施用地（滯洪池用地），得否依「都市計畫容積移轉實施辦法」第6條第1項第3款規定申辦容積移轉，復請查照。

說明：

- 一、復貴府109年12月23日府授都企字第1090317720號函。
- 二、查都市計畫公共設施保留地之認定，本部87年6月30日台內營字第8772176號函釋：「查都市計畫法所稱之『公共設施保留地』，依都市計畫法第48條至第51條立法意旨，係指依同法所定都市計畫擬定、變更程序及同法第42條規定劃設之公共設施用地中，留待將來各公用事業機構、各該管政府或鄉、鎮、縣轄市公所取得者而言。」、「已取得或非留供各事業機構、各該管政府或鄉、鎮、縣轄市公所取得者，仍非屬公共設施保留地。」，合先敘明。
- 三、復查旨揭辦法第6條第1項第3款得以作為容積移轉送出基地之規定：「私有公共設施保留地。但不包括都市計畫書規

定應以區段徵收、市地重劃或其他方式整體開發取得者。」其後段但書規定意旨係因都市計畫書規定應以區段徵收、市地重劃或其他方式整體開發之地區，其範圍內之公共設施用地，可透過土地所有權人共同負擔而無償取得，無保留地取得問題，爰將其排除於旨揭辦法之適用範圍外。是以，本案非屬市地重劃共同負擔之滯洪池用地是否為私有公共設施保留地，得依旨揭辦法申辦容積移轉，因涉及個案都市計畫書規定及執行事宜，仍請貴府本於權責認定核處。

正本：臺中市政府

副本：本署都市計畫組

2020/12/29文
08:28:06
電交換章

- 滯洪池用地屬非共同負擔之公共設施，尚待需地機關編列預算取得
- 可援引「都市計畫容積移轉實施辦法」第6條第1項第3款規定（私有都市計畫公共設施保留地）申辦容積移轉，並於完成後將土地贈與登記市府所有

辦理歷程：都市計畫

市都委會第96次會議(108.07.26)

【市都委決議】：

- 一、變更範圍原屬「變更台中縣東勢鎮都市計畫(第二次通盤檢討」，經主要計畫、細部計畫拆離於108年2月19日發布實施「變更臺中市東勢主要計畫（第三次通盤檢討）（第一階段）」、「擬定臺中市東勢都市計畫細部計畫（第一階段）」，考量本案變更內容係屬細部計畫範疇，**同意依細部計畫變更程序辦理**。
- 二、建議本案**研議其他替選方案**，以降低重劃共同負擔比例，包括取消部分「計畫道路」，並採大街廓開發、縮減道路寬度、合併為一處滯洪池並降挖，或於各住宅區基地內留設滯洪空間等，**提至本府水利局審視排水計畫後，再提本市都市計畫委員會專案小組及大會審議**。

辦理歷程：都市計畫

相關單位研商會議(108.11.07)

【各單位意見摘要】：

一、水利局：

1. 是否提送變更排水計畫發動權為開發申請單位，本局尊重重劃會，**倘不提則依核定之計畫辦理**。
2. 如採區外設置滯洪池方案實有違排水計畫或出流管制訂定精神。
3. 依國有財產署意見，**未來變更為滯洪池用地須由本局有償撥用**（約4000萬餘元），**預算實難支應**。

二、建設局：滯洪池倘設置於公園用地內，**恐影響原有休憩功能，另有安全問題且增加維護管理困難性**。

三、地政局：本案如替選方案涉及重劃開發範圍調整，須辦理市地重劃計畫變更。

四、國有財產署：建議變更為公兼滯用地，如變更為滯洪池用地，**因未獲本署同意，依規應由需地機關辦理有償撥用**。

【決議】：

- 一、原方案經各機關綜合研議尚有執行困難，請重劃會依本市都市計畫委員會決議及各機關意見研議替選方案後，再予提供業務單位徵詢各機關意見。
- 二、倘若土地使用分區維持**住宅區**，**提供做為滯洪池使用**，未來水利局可否撥用接管，請水利局另提供意見。

辦理歷程：都市計畫

第三~五次專案小組(109.04.07、08.07、11.09)

【意見重點摘要】：

第三次：

1. 透過都市計畫指定住宅區兼作滯洪池使用。
2. 研擬容積調派方案。

第四次：

1. 在共同負擔與容積調派權衡下，研提可行方案。
2. 私設通路變更為道路用地，納入重劃共同負擔，建議再評估合理性。

第五次：

1. 以變更「滯洪池用地」並輔以容積調派機制辦理，俾利後續主管機關無償取得使用。
2. 將私設通路變更為「道路用地」並納入重劃共同負擔部分，考量道路系統及配地公平性，建議維持原計畫(住宅區)，是否以重劃增設巷道留設，應依重劃相關規定辦理。
3. 有關容積調派處理原則，建議提大會(12. 25)再予確認。

辦理歷程：都市計畫

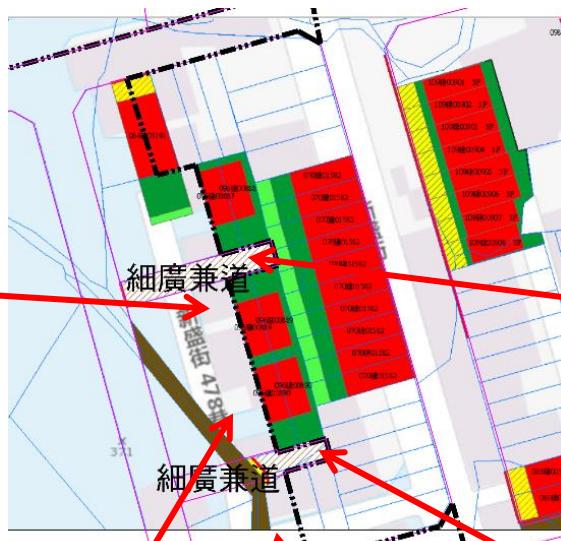
第六次專案小組(110.02.05)

初步建議意見：

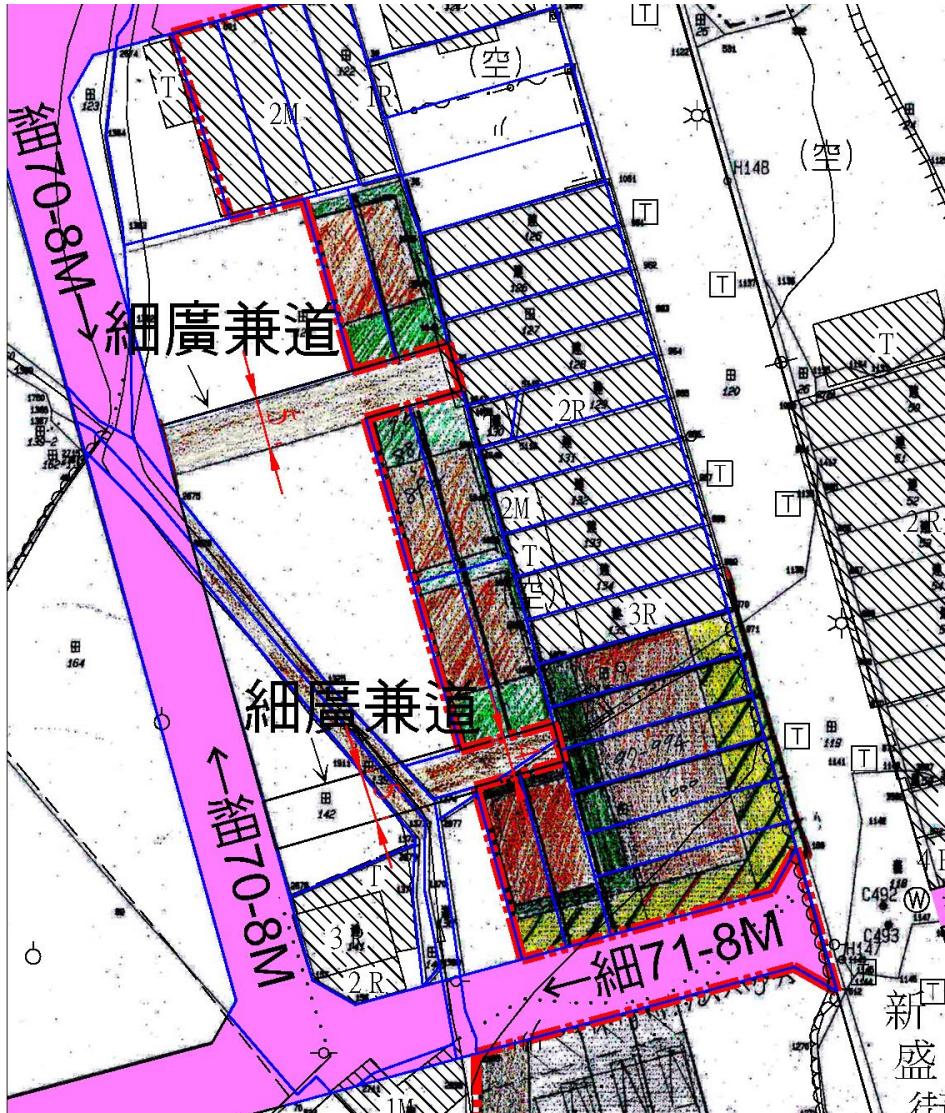
本案除下列各點外，其餘建議照案通過，並續提請本市都市計畫委員會討論：

- 一、考量本市東勢區尚缺乏容積交易市場，建議保留更具多元及彈性方式(配套機制採容積移轉與容積調派兩案併行辦理)，以保障配地於「滯洪池用地」之抵費地、私有土地之發展權利，並利主管機關取得所需用地。
- 二、有關旨案重劃會所提增設巷道之變更需求，建議補充變更合理性、必要性及土地所有權人權益分析等說明。如經本市都市計畫委員會審議通過後，應再辦理公開展覽，並通知市地重劃範圍內所有地主。
- 三、因滯洪池設施、用地涉及後續目的事業主管機關(本府水利局)接管，就其所生權利義務，應由重劃會與市府簽訂協議書，併同納入都市計畫書始得發布實施。

東側既成巷道現況照片



增設巷道補充說明

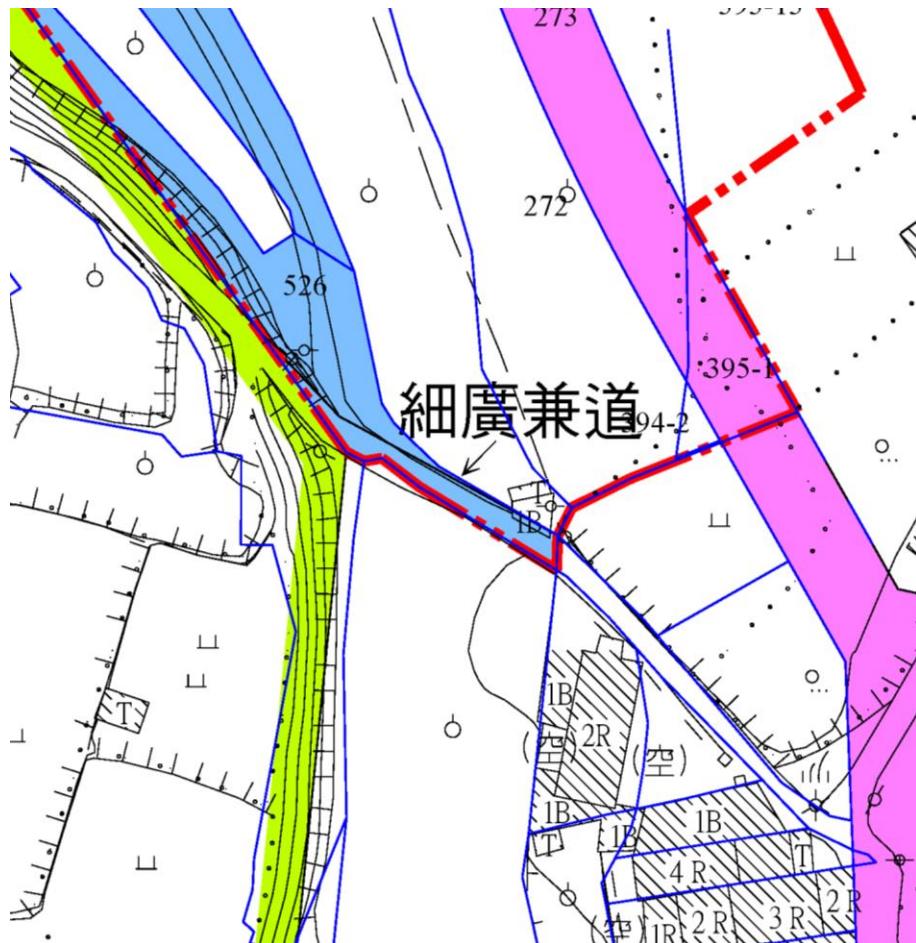


增設東側廣兼道(既成巷道)

- 區外東側住戶目前以既成巷道（新盛街478巷）通行出入
 - 重劃後如仍以該巷道出入，剩餘住宅區深度僅**15M**，影響原土地所有權人土地分配及使用權益
 - 如**取消**該既成巷道，則區外**東側住戶無法通行出入**
 - 北側增設巷道以慶安段124-13地號之範圍**5M寬度劃設**，
 - 南側增設巷道西側以慶安段124-19地號及137-2地號寬度**4M**劃設外，其餘銜接至細70-8M計畫道路之部分以**5M寬度劃設**

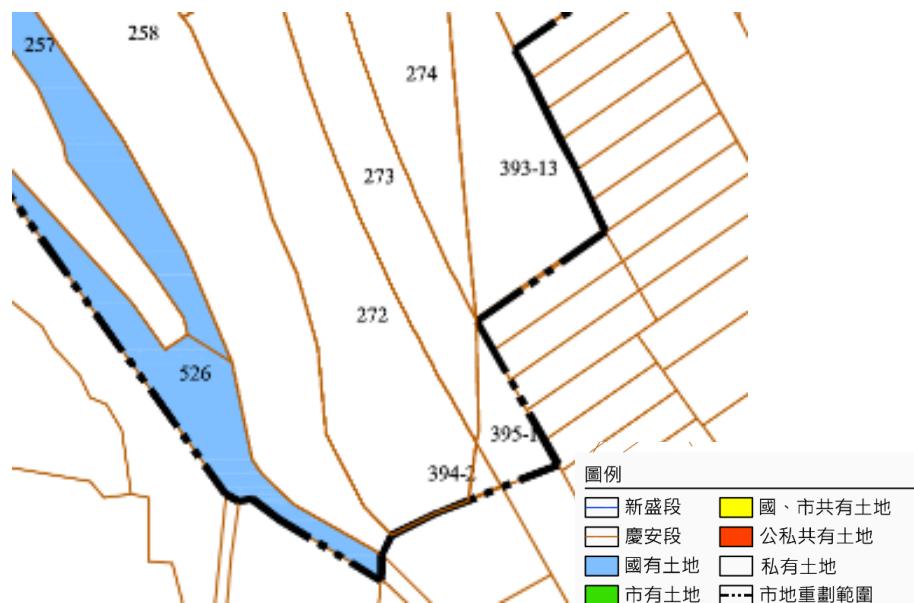


增設巷道補充說明

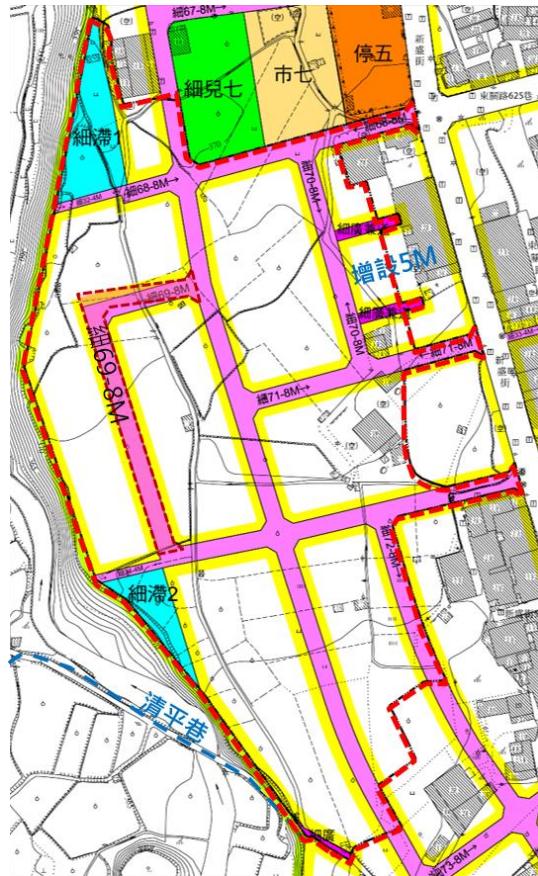


增設西南側廣場用地

重劃區西南側既成道路（清平巷），現況為區內南側住宅區通往區外農業區之聯絡道路(**慶安段 526 地號，土地權屬為國有土地**)，因此依該既成道路之**現況範圍**，變更部分住宅區為廣場用地兼供道路使用，以維持重劃後區內外居民既有通行權利。



增設巷道補充說明-土地所有權人權益分析



內政部75.7.7台內字第421786號函釋/市地重劃實施辦法第28條

- 重劃前既成巷道或私設巷道應予保留者，**非法定空地性質者**，視為增設巷道，應計算負擔，並配合重劃工程同時施工。
- 目前依本區重劃工程預算書圖**辦理施工中**(市府已於107年9月12日同意開工)。

重劃總負擔調整

- 重劃總負擔較第96次市都委會審議方案**高0.71%**，應修正本區重劃計畫書，並**召開會員大會確認修正內容(含重劃負擔)**。
- 基於**行政程序一次性**及**行政程序經濟考量**，且為免後續增設巷道須另案循都市計畫程序辦理都市計畫變更等**不確定性**。
- 兼顧**既有通行權利**、**土地分配需要**及**建築基地深度**，故於本次個案變更中併予提案增設巷道。

方案	公設負擔	費用負擔	總負擔	滯洪池指配面積	非共同負擔 滯洪池總面積
第96次 會議	17.67%	21.40%	39.07%	公有地2,232.56 m ²	2,137.20 m ²
調整後 方案	18.39%	21.40%	39.79%	市有地397.03 m ² 抵費地1,740.17 m²	2,137.20 m ²

變4案、變5案變更理由修正

新編號	變更內容		變更理由(專案小組審議通過)	變更理由(修正方案)
	原計畫	新計畫		
4	住宅區 0.0294 公頃	廣場用地兼供道路使用 0.0294 公頃	<p>1.重劃區外東側部分住戶目前以既成巷道（新盛街478巷）通行出入，重劃後如仍以該巷道出入，勢將影響原土地所有權人土地分配及使用權益，且剩餘住宅區街廓深度僅餘約15M；重劃後如取消該既成巷道，則區外東側住戶無法通行出入。</p> <p>2.考量上述因素，故於停車場用地（五）南側住宅區，於建築套繪中原作為私設通路之地籍位置(東西向)增設5M廣場用地兼供道路使用，並銜接細70-8M計畫道路。北側增設巷道以慶安段124-13地號之範圍5M寬度劃設，南側增設巷道，西側以慶安段124-19地號及137-2地號寬度4M劃設外其餘銜接至細70-8M計畫道路之部分以5M寬度劃設，俾兼顧重劃後住宅區土地使用權益及區外東側住戶既有通行權利。</p>	<p>1.重劃區外東側部分住戶目前以既成巷道（新盛街478巷）通行出入，重劃後如仍以該巷道出入，勢將影響原土地所有權人土地分配及使用權益，且剩餘住宅區街廓深度僅餘約15M；重劃後如取消該既成巷道，則區外東側住戶無法通行出入。</p> <p>2.考量上述因素，故於停車場用地（五）南側住宅區，於建築套繪中原作為私設通路之地籍位置(東西向)，增設廣場用地兼供道路使用，並銜接細70-8M計畫道路。北側增設巷道以慶安段124-13地號之範圍5M寬度劃設，南側增設巷道，西側以慶安段124-19地號及137-2地號寬度4M劃設外其餘銜接至細70-8M計畫道路之部分以5M寬度劃設，俾兼顧重劃後住宅區土地使用權益及區外東側住戶既有通行權利。</p>
5	住宅區 0.0071 公頃	廣場用地兼供道路使用 0.0071 公頃	重劃區西南側既成道路（清平巷），現況為區內南側住宅區通往區外農業區之聯絡道路(土地權屬為國有土地) 因此依該既成道路之現況範圍，變更部分住宅區為廣場用地兼供道路使用以維持重劃後區內外居民既有通行權利。	重劃區西南側既成道路（清平巷），現況為區內南側住宅區通往區外農業區之聯絡道路(慶安段526地號 ，土地權屬為國有土地)，因此依該既成道路之現況範圍，變更部分住宅區為廣場用地兼供道路使用，以維持重劃後區內外居民既有通行權利。

容積移轉、調派併行補充說明

✓容積移轉及容積調派兩種方式並行

- 考量東勢住宅區及商業區面臨之計畫道路多為15M以下，依據「臺中市實施都市計畫容積移轉審查許可條件及作業要點」規定，可移入之容積量為10%至20%，容積使用效益較低。
- 東勢地區商業區內僅一棟14層大樓，住宅區7層以上大樓約3棟，建築型態以透天為主。
- 本案移出容積量約3,500m²，且後續調派非以單獨建築基地為接收基地，且依現行土管要點規定，新建建築樓層高度12層以上、新建總樓地板面積超過30,000平方公尺者應提送都市設計審議。
- 因接受容積基地需考量媒合時程，為加速水利局用地取得，故以兩種方式並行。

✓本案與「茄苳樹案」比較分析

項目	移出基地面積	土地使用分區	送出容積量
本案	1,740.17m ² (預估值)	住宅區：200%	3,480.34m ² (預估值)
茄苳樹案	1,963.38m ² 858.02m ² 合計2,821.40m ²	住三：280% 住二：220%	27,525.19m ²

地政局意見及回應

檔
號:
保存年限:

臺中市政府地政局 函

地址：403424臺中市西區三民路1段158號6樓
承辦人：科員 吳東旼
電話：0910994183
電子信箱：yt0240@taichung.gov.tw

受文者：臺中市政府都市發展局

發文日期：中華民國110年2月26日
發文字號：中市地劃字第1100006741號
速別：普通件
密等及解密條件或保密期限：
附件：

主旨：為本府110年2月5日都市計畫委員會專案小組聽取「變更東勢都市計畫(部分住宅區為滯洪池用地)(配合新盛自辦市地重劃區個案變更)案」簡報第6次會議紀錄一案，本局補充意見如說明，請查照。

說明：

- 一、依貴局110年2月19日府授都企字第1100039856號函辦理。
- 二、按內政部96年2月15日內授中辦地字0960041210號函示略以：「按土地所有權人自行辦理市地重劃，重劃會與地主間係屬私權關係，其土地分配如經重劃會與地主達成協議，定立私權契約，在不影響其他參與重劃之土地所有權人權益下，從其約定辦理，倘無法達成協議，則應依法令規定分配原則辦理。...」，土地分配屬重劃會與地主間之私權關係，先予敘明。
- 三、次按「依本條例第60條第2項指配之公有土地，以未建築或已有建築物因實施重劃而須拆除之土地為限。其提供順序如左：一、本直轄市、縣(市)有土地。...。三、國有土

地。...。」、「重劃區內未列為共同負擔之公共設施用地，依前二條規定以重劃區內之公有土地優先指配，如有不足，得以抵費地指配或按該公共設施用地範圍內土地所有權人所有土地面積比例分配之，其分配面積不受原街廓原路街線最小分配面積之限制。...。」分別為市地重劃實施辦法第32、34條明定。

四、是以旨述會議上討論關於滯洪池用地土地分配部分，如重劃會與地主間無法依說明二所開函釋達成協議，仍應依說明三法規辦理滯洪池用地土地分配事宜。

重劃會補充說明回應

- 目前市地重劃程序尚未達土地分配階段，**依規土地分配成果須經會員大會決議通過，始得辦理公告**。（國產署為會員）
- 如重劃會未依專案小組決議，將國產署土地指配於滯洪池用地，**國產署依規定得於土地分配公告期間提出異議**。
- 行政契約或切結書部分，重劃會是否有簽約主體的**代表性**，並無法源可循。

■ 市地重劃實施辦法

第 7 條

重劃地區範圍應儘量配合都市計畫之間鄰單位辦理，其邊界並應依下列原則劃定：一、明顯之地形、地物。二、非屬整個街廓納入重劃區者，依街廓分配線。三、計畫道路中心線。但路寬在八公尺以下或都市計畫附帶以市地重劃方式開發者，得將道路全寬納入重劃區。都市計畫指定整體開發之地區，其以市地重劃方式開發者，應以都市計畫指定整體開發地區為重劃地區範圍，並得依都市計畫劃定之開發分區辦理市地重劃；其經依第八條評估實施市地重劃確有困難者，應檢討都市計畫後再行辦理重劃。

第 8 條

主管機關勘選市地重劃地區時，應就左列事項加以評估：一、都市計畫。二、土地所有權人意願。三、地區發展潛力。四、人口成長情形與建地需求量。五、地區現況。六、重劃後地價預期增漲幅度。七、財務計畫。八、其他特殊事項。勘選市地重劃地區評估作業要點，由中央主管機關定之。

■ 平均地權條例

第 60 條 依本條例規定實施市地重劃時，重劃區內供公共使用之道路、溝渠、兒童遊樂場、鄰里公園、廣場、綠地、國民小學、國民中學、停車場、零售市場等十項用地，除以原公有道路、溝渠、河川及未登記地等四項土地抵充外，其不足土地及工程費用、重劃費用與貸款利息，由參加重劃土地所有權人按其土地受益比例共同負擔，並以重劃區內未建築土地折價抵付。如無未建築土地者，改以現金繳納。其經限期繳納而逾期不繳納者，得移送法院強制執行。

重劃區內未列為前項共同負擔之其他公共設施用地，於土地交換分配時，應以該重劃地區之公有土地優先指配。

依第一項規定抵價抵付共同負擔之土地，其合計面積以不超過各該重劃區總面積百分之四十五為限。但經重劃區內私有土地所有權人半數以上且其所有土地面積超過區內私有土地總面積半數之同意者，不在此限。

■ 市地重劃實施辦法

第 32 條 依本條例第六十條第二項指配之公有土地，以未建築或已有建築物因實施重劃而須拆除之土地為限。其提供順序如左：

- 一、**本直轄市、縣(市)有土地。**
- 二、本鄉(鎮)有土地。
- 三、**國有土地。**
- 四、他直轄市、縣(市)有土地。
- 五、他鄉(鎮)有土地。

前項公有土地不足指配於未列為共同負擔之公共設施用地時其指配順序如左：

- 一、依本條例施行細則第八十三條規定負擔順序未列入共同負擔之公共設施用地。
- 二、機關用地。
- 三、其他公共設施用地

■ 市地重劃實施辦法

第 34 條 重劃區內未列為共同負擔之公共設施用地，依前二條規定以重劃區內之公有土地優先指配；**如有不足，得以抵費地指配**或按該公共設施用地範圍內土地所有權人所有土地面積比例分配之，其分配面積不受原街廓原路街線最小分配面積之限制。但該範圍內私有土地所有權人主張以原位置（次）分配時，不得以抵費地強行指配。

前項以抵費地指配於未列為共同負擔之公共設施用地者，需地機關應配合重劃進度編列預算，按主管機關所定底價價購其底價不得低於各該宗土地評定重劃後地價。但依法得民營之公用事業用地，得依第五十四條規定辦理公開標售。

■ 市地重劃實施辦法

第 28 條

重劃區內都市計畫規劃之街廓無法符合重劃分配需要者，得於不妨礙原都市計畫整體規劃及道路系統之前提下，增設或加寬為八公尺以下巷道，並依第二十六條規定**計算臨街地特別負擔**。

前項增設或加寬之巷道，主管機關應於重劃分配結果公告確定後，通知有關機關依法**辦理都市計畫細部計畫變更**。

重劃前供公共通行之既成巷道或私設巷道應予保留者，視為增設巷道，並依前二項規定辦理。但該巷道如兼具法定空地性質者，應按重劃前原位置、面積分配予原土地所有權人，不計算其重劃負擔，並得配合重劃工程同時施工。

■ 內政部函釋



關於市地重劃區內既成巷道或私設巷道於辦理土地分配作業時，應如何處理乙案，復如說明二，請查照。

建築管理組

發布日期：1986-07-07

內政部函 75.07.07.台內地字第421786號

說明：

- 一、依據台北市政府地政處75.06.23.北市地重字第28371號函及高雄市政府地政處75.06.19.高市地政劃字第10626號函辦理，並復台灣省政府地政處75.06.02.地二字第2721號函。
- 二、市地重劃區內因分配上之需要而必須保留之既成巷道或私設巷道，如兼具法定空地性質者，准按重劃前位置、面積分配予原地所有權人，不計扣其重劃負擔；至其他保留之巷道則視為增設巷道，應依都市土地重劃實施辦法第16條規定計算負擔，並配合重劃工程同時施工。

最後更新日期：2018-10-08

■ 臺中市實施都市計畫容積移轉審查許可條件及作業要點

十七、接受基地可移入容積量與其臨接道路寬度之規定如下：

整體開發 地區	可移入 容積量	整體開發 以外地區	可移入 容積量
八公尺以上 未滿十二公尺	10%	八公尺以上 未滿十二公尺	10%
十二公尺以上 未滿十五公尺	20%	十二公尺以上 未滿十五公尺	15%
十五公尺以上	40%	十五公尺以上 未滿二十公尺	20%
-	-	二十公尺以上	30%

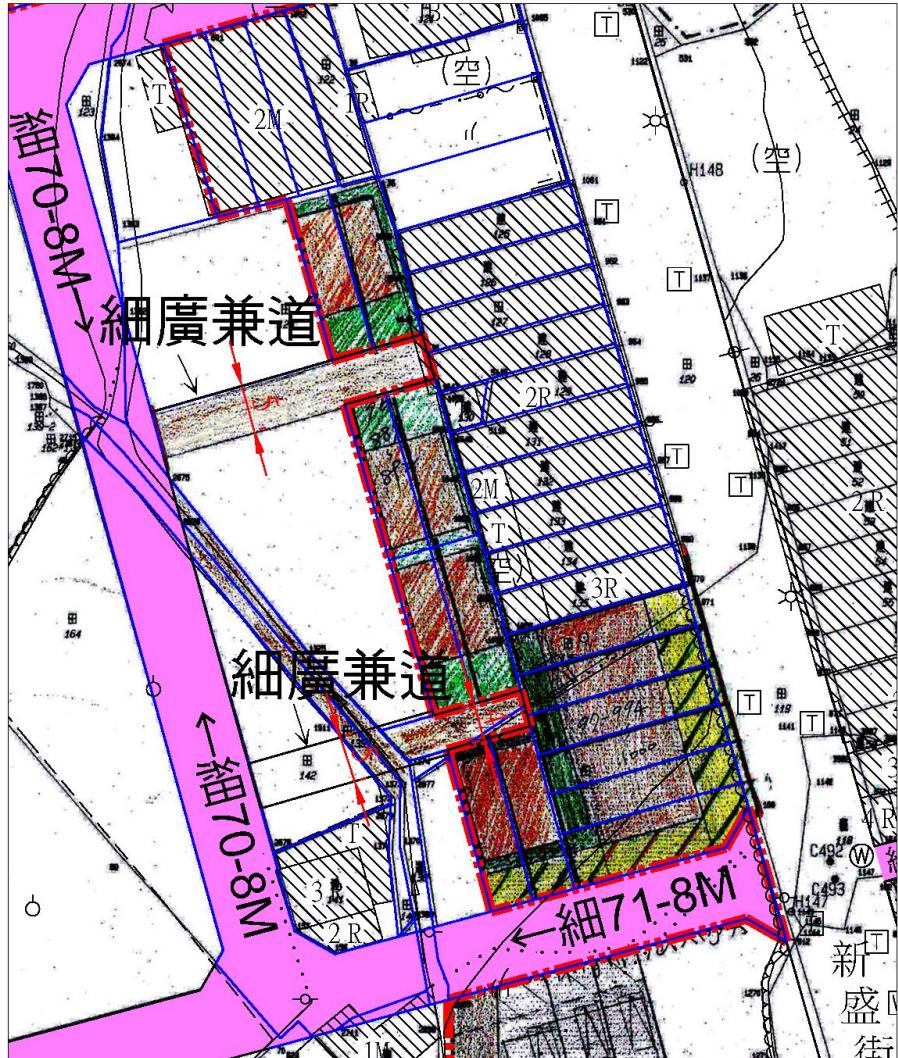
■ 東勢都市計畫土地使用分區管制要點

二、本計畫區內各種土地使用分區之建蔽率、容積率不得大於下表規定：

使用分區	建蔽率(%)	容積率(%)	備註
第一種住宅區	60	180	係指規定整體開發範圍之住宅區
住宅區	60	200	
住宅區(特)	50	150	
商業區	80	320	
商業區(特)	80	500	
商業區(特一)	80	240	
乙種工業區	70	210	
零星工業區	70	210	
林業專用區	40	120	
電信專用區	50	250	
文教專用區	50	200	

109年4月29日府授都企字第1090088361號公告發布實施「擬定臺中市東勢都市計畫細部計畫(第二階段)案

變4案-變更後計畫圖套繪地籍線、建造執照套繪



計畫圖例

- 道路用地 (Road Land Use)
- 地籍線 (Cadastral Boundary)

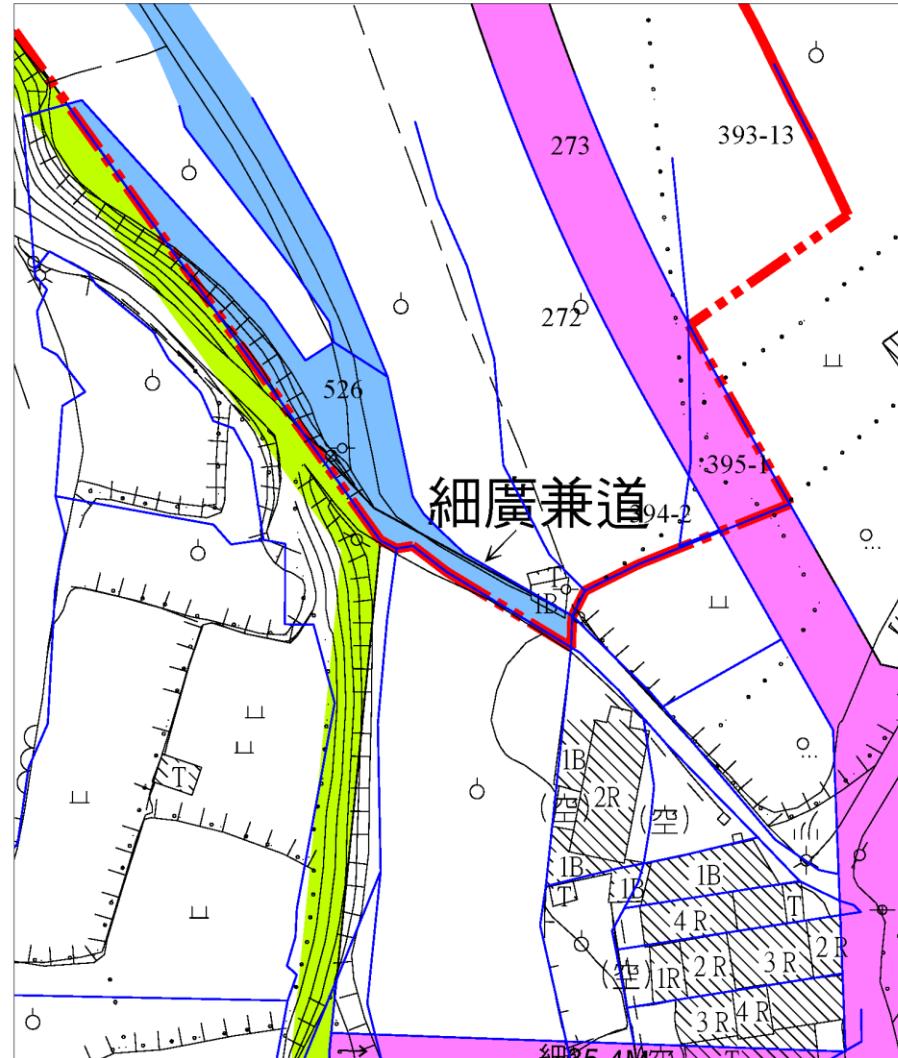
- 細部計畫道路用地 (Detailed Plan Road Land Use)
- 市地重劃範圍 (Urban Planning Revision Area)



比例尺:五百分之一

註:未涉及變更者，均應以現行計畫為準。

變5案-變更後計畫圖套繪地籍線、權屬



計畫圖例

- 財政部國有財產署 (Ministry of Finance State-owned Properties)
- 地籍線 (Cadastral Boundary)

- 細部計畫道路用地 (Detailed Plan Road Land Use)
- 市地重劃範圍 (Urban Planning Revision Area)



比例尺:三百分之一

註:未涉及變更者，均應以現行計畫為準。

