



**變更谷關風景特定區主要計畫、梨山風景特定區主要計畫(梨山、新佳陽、松茂、環山地區)(公共設施用地專案通盤檢討)案**  
**變更梨山風景特定區計畫(梨山、新佳陽、環山地區)細部計畫(公共設施用地專案通盤檢討)案**

【依內政部都市計畫委員會第986次會議決議再行辦理公開展覽】

公開展覽說明會

111.7.22  
臺中市政府

# 臺中市政府公告

民國111年6月29日府授都企字第1110153911號

依據：

- 一、都市計畫法第19條、第23條及第28條。
- 二、內政部都市計畫委員會110年3月9日第 986 次會議決議。

公告事項：

一、公告內容：計畫書、圖各 1 份。

二、公告方式：

(一) 書面：本府公告欄（臺灣大道市政大樓）（不含附件，計畫書圖置於本府都市發展局綜合企劃科提供閱覽）、本府都市發展局公告欄、本府都市發展局山城服務中心及本市和平區公所公告欄。

(二) 網路：本府都市發展局網站。

三、公開展覽期間：自**111年7月5日（星期二）起30天**。

四、公開說明會時間與地點：**111年7月22日（星期五）上午10時30分整**假本市和平區公所**3樓會議室**（本市和平區東關路三段**156號**）。

五、本案業經內政部都市計畫委員會110年3月9日第986次會議審決，依會議決議：「本案變更內容如有超出公開展覽範圍部分，請依都市計畫法第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。**」

# 辦理歷程

102.5.9

監察院糾正公設保留地

102.11.29

內政部訂定[檢討原則]

106.9.1~

臺中公設案公開展覽

臺中市都市計畫委員會審議通過  
(108年12月6日第100次會)

內政部都市計畫委員會審議通過  
(110年3月9日第986次會)

再辦公開展覽 (111.7.5起30天)  
及說明會 (111.7.22)

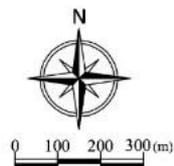
無公民或團體陳情意見或  
與本變更案無直接關係者

內政部都市計畫委員會審議

都市計畫核定、發布實施

# 部都委會986次會議通過案件分佈

## 谷關風景特定區主要計畫

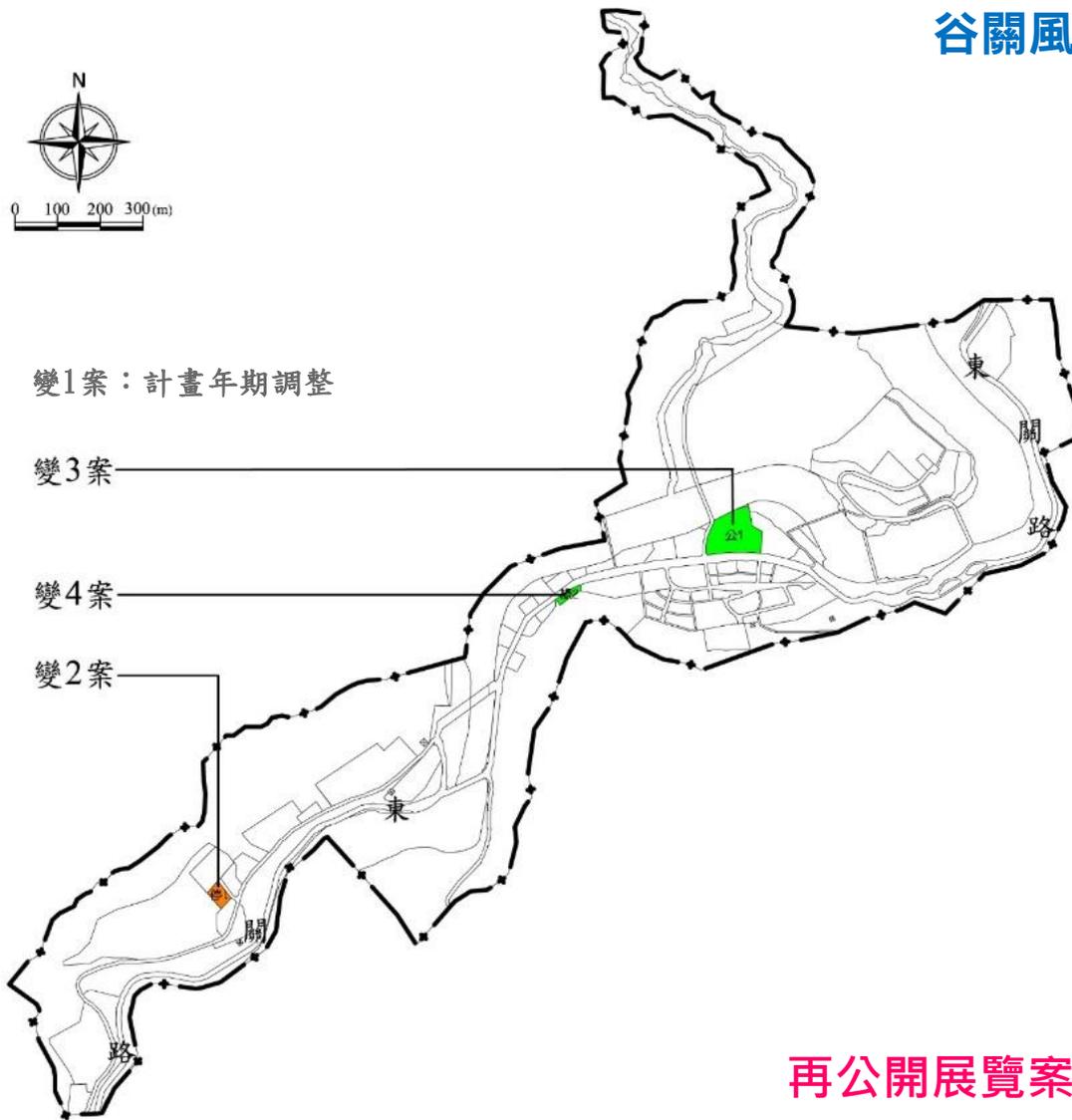


變1案：計畫年期調整

變3案

變4案

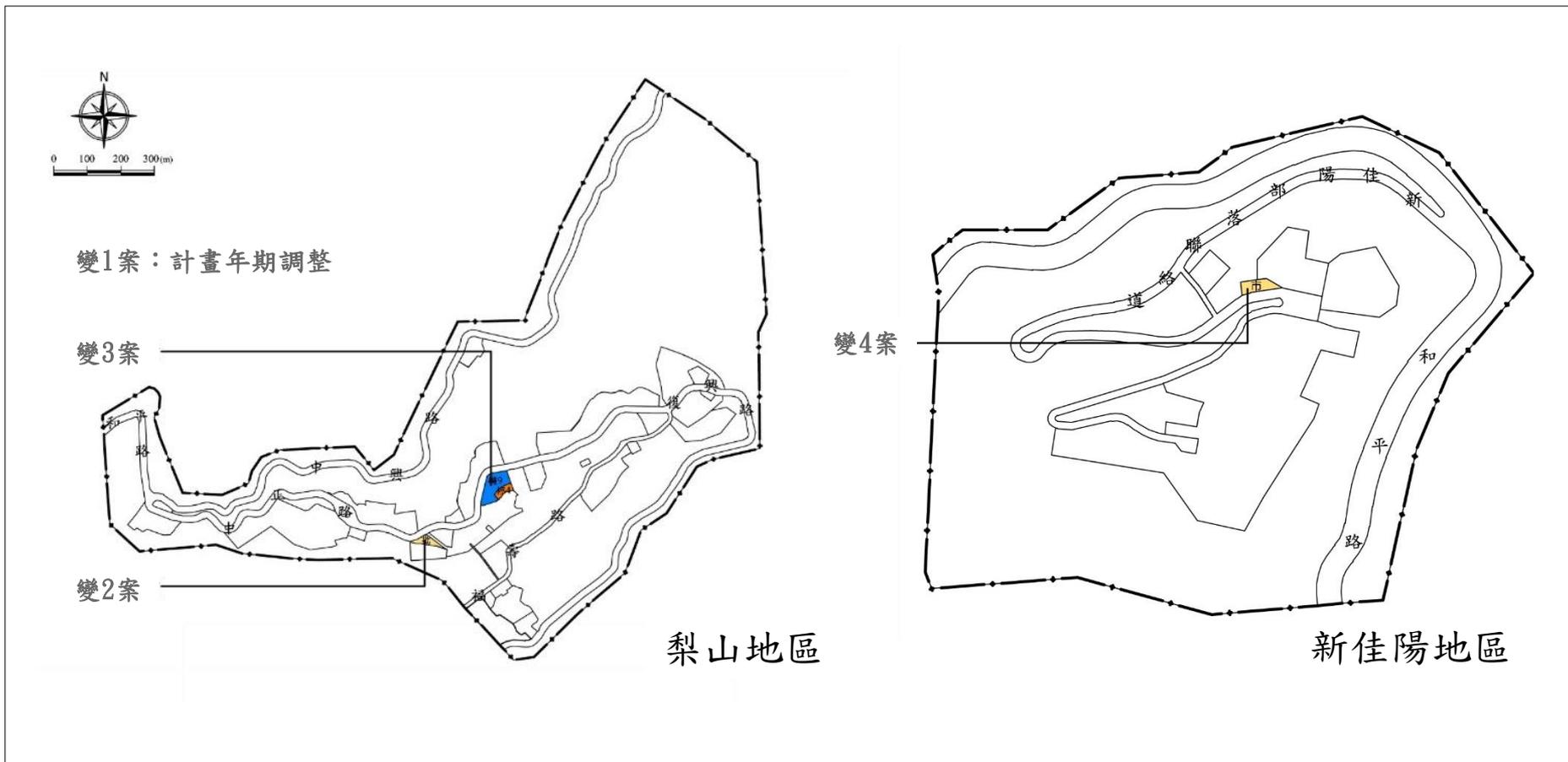
變2案



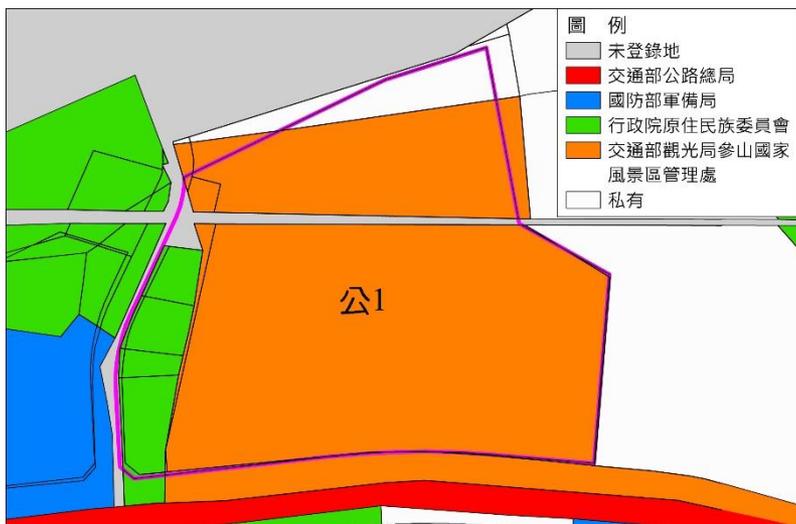
再公開展覽案件：變3案、變4案

# 部都委會986次會議通過案件分佈

## 梨山風景特定區主要計畫



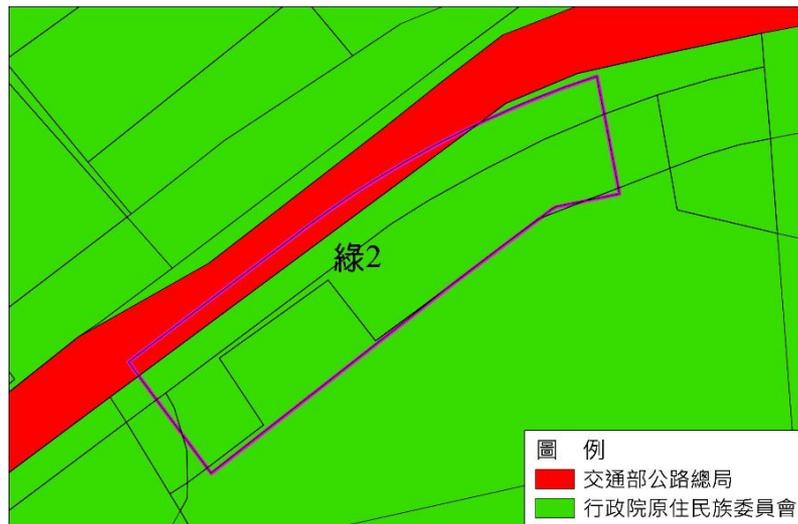
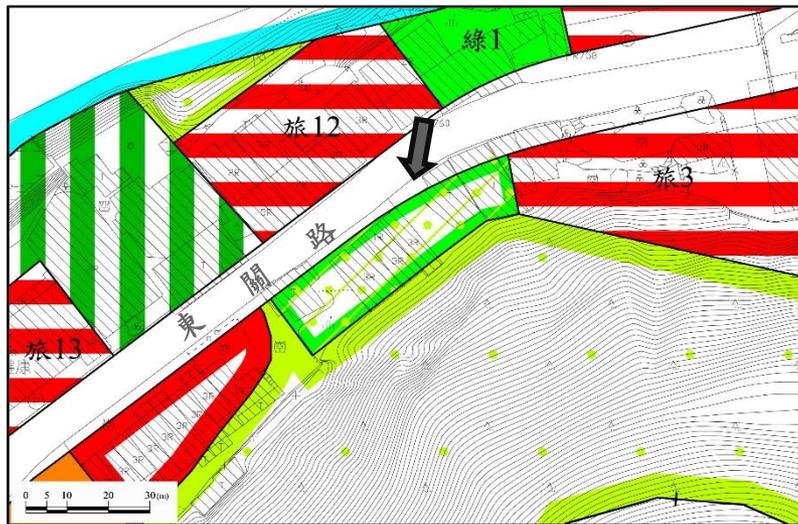
## 變3案 公1用地變為丙種旅館區



原計畫	新計畫
公1用地0.05ha	丙種旅館區0.05ha

- 1.未取得私有地現況為旅館使用
- 2.主管單位無法提出具體事業及財務計畫
- 3.變更位置地上建物經查係屬計畫擬定前之合法建物，於66年11月17日取得使用執照(66建都營使字第00027號)，現況為旅館使用，為符合實際使用，依毗鄰分區變更為丙種旅館區，免予回饋。

## 變4案 綠2用地變為保護區



原計畫	新計畫
綠2用地0.10ha	保護區0.10ha

1. 綠2用地權屬為公有，係102年三通變17案，為配合「谷關溫泉區街道景觀改善工程」，由「保護區」變更為「綠地」
2. 因工程已竣工，綠2用地非坐落於工程範圍內，故恢復保護區



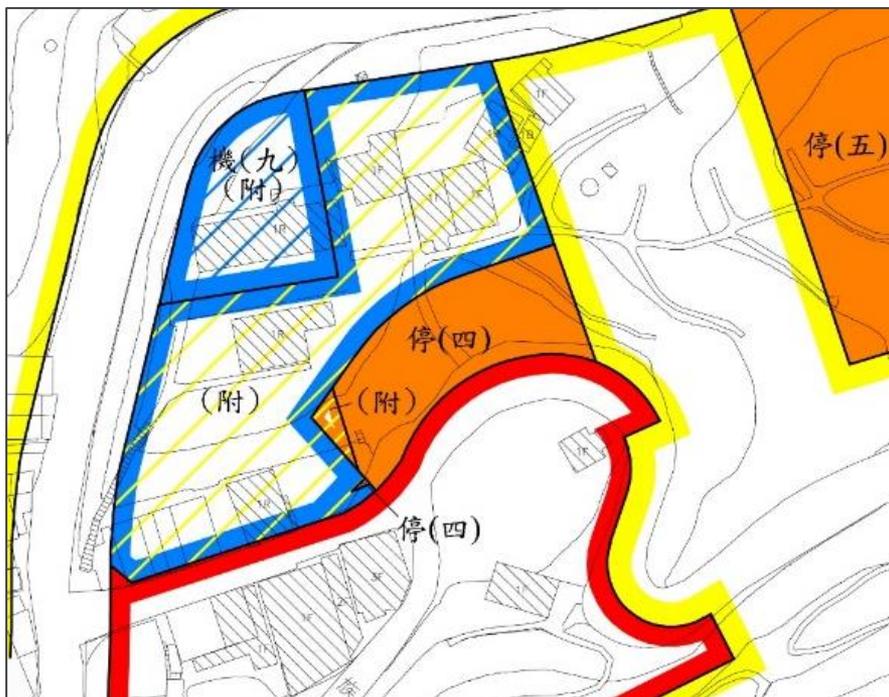
編號	原計畫	新計畫	附帶條件	回饋比例
主-3	機關用地(機9) (0.5151公頃) 停車場用地(停4) (0.0054公頃)	住宅區(附) (0.4157公頃) 機關用地(機9)(附) (0.1048公頃)	應由變更範圍土地所有權人依產權比率共同負擔機關用地(機9);並依「臺中市都市計畫土地使用變更回饋審議原則」完成回饋後,始得依所在都市計畫土地使用分區管制規定申請建築。	20%
細-1	公園兼兒童遊樂場用地 (細公兒3) (0.0036公頃)	住宅區一(附) (0.0036公頃)		



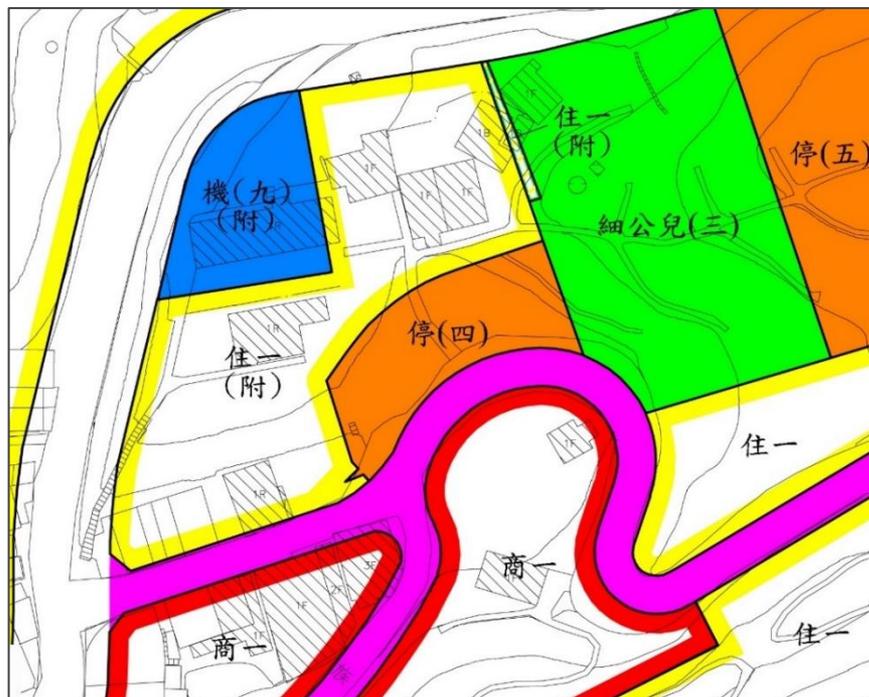
### 備註：

- 1.變更為住宅區應回饋部分由變更範圍內土地所有權人依產權比例共同負擔;並應留設通路供變更後之機關用地使用。
- 2.主要計畫變3案應回饋土地併細部計畫變1案辦理。
- 3.土地所有權人應就回饋內容與臺中市政府府簽訂協議書。

### 主計變3案—機9、停4用地



### 細計變1案—細公兒3用地



編號	原計畫	新計畫
主-3	機關用地(機9)(0.5152公頃) 停車場用地(停4)(0.0054公頃)	停車場用地 (停4)(0.0001公頃) 住宅區(附)(0.4157公頃) 機關用地(附) (機9) (0.1048公頃)
細-1	公園兼兒童遊樂場用地(細公兒3)(0.0036公頃)	住宅區一(附)(0.0036公頃)



- **機9用地附帶條件變更為住宅區**；部分梨山段173-8地號土地(約0.0001公頃)係交通部觀光局參山國家風景區管理處管理之國有土地，基於管用合一原則，**變更為停車場用地**
- **停4用地西側未開闢使用之私有土地、細公兒3西側未開闢使用之私有土地**，考量皆與毗鄰之原「機9」用地為相同土地所有權人，為維護土地所有權人權益，故參考「機9」用地變更方案，**一併依附帶條件予以變更**
- 本計畫區因受基地特殊性限制，無辦理跨區市地重劃之必要，變更為住宅區部分改以個別變更方式提供回饋，並以捐地方式回饋；依「臺中市都市計畫土地使用變更回饋審議原則」，市場以外之公共設施用地變更為住宅區，基準容積率未達140%者，應回饋比例為20%
- 考量原住民族群聚生活習性及地形限制，參酌土地所有權人意願，應回饋土地劃設為機關用地，並集中留設於機9用地北側

## 變4案 零售市場用地變為停車場

新佳陽地區

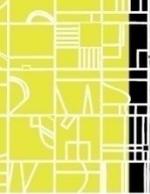


原計畫	新計畫
零售市場用地 0.03ha	停車場用地 0.03ha

1. 未開闢市場用地已喪失原規劃需求
2. 考量土地權屬為公有且地勢平坦，變更為停車場用地，提供鄰近商業區停車需求







計畫書圖及意見表檔案  
請掃描QR Code下載



---

**簡報結束 敬請指導**