

台中縣大肚鄉變更都市計畫審核摘要表

項 目			說 明
都市計畫名稱			變更大肚都市計畫（廣場兼機關用地為社教用地）案
變更都市計畫法令依據			一、依據都市計畫法第二十七條第一項第四款。 二、台中縣政府九十年十月五日九十府建城字第二八三四二五號函准予辦理。
變更都市計畫機關			台中縣大肚鄉公所
申請變更都市計畫之機關名稱			
本案公開展覽起訖日期			公開展覽：民國九十年十一月二十九日至九十年十二月二十九日止計三十天。 刊登中國時報（九十年十一月二十九、三十與十二月一日計三天）。
人民團體對本案之反映意見			公開說明會：民國九十年十二月十四日上午十時於大肚鄉公所四樓禮堂。 無
鄉級	縣級	部級	大肚鄉都市計畫委員會九十年十一月二日第四次會議審議通過。 台中縣都市計畫委員會九十一年四月十日第二十九屆第一次會議審議修正通過。 內政部都市計畫委員會九十一年七月九日第五三七次會議審議修正通過。
本案提交各級都市計畫委員會審核結果			

壹、變更案源起

大肚鄉公所計畫利用大肚都市計畫區機關用地（機八）興建大肚鄉老人活動中心，而該活動中心興建經費業經臺灣省政府核准支援之一、〇〇〇萬元，由「臺灣省政府統籌分配專戶」項下撥付（請參見附件一）。由於興建基地都市計畫認定問題，致使工程招標作業招致延宕，臺灣省政府要求大肚鄉公所儘速辦理（請參見附件二）。

大肚鄉老人活動中心預定興建於大肚都市計畫機關用地（機八）（計畫圖註明為「廣兼機八」）。該地係「變更大肚都市計畫（第一次通盤檢討）案」中的一項變更案。經查『變更大肚都市計畫（第一次通盤檢討）案「工一」變更為住宅鄰里單元計畫書』中即有關機關用地的設置，台中縣都委會決議為【變更「工一」為「廣場」（得作機關使用）】，台灣省都市計畫委員會七十五年十月十五日第三〇九次會議決議為照台中縣都市計畫委員會決議。然而當時「變更大肚都市計畫（第一次通盤檢討）案」說明書圖中並未依照台灣省都市計畫委員會決議內容修正辦理（請參見附件三），說明書中仍為機關用地（機八）；計畫圖則註明為「廣兼機八」，「變更大肚都市計畫（第二次通盤檢討）案」亦繼續引用。案經內政部營建署函示，本案既經查明其錯誤原因，建議依內政部六十八年三月十三日台內營字第九四二號函示：「都市計畫書圖不符時，應查明其錯誤原因予以訂正，並依都市法定程序辦理，但不受定期通盤檢討之限制。」規定辦理。然而依據「都市計畫公共設施用地多目標使用方案」中並無廣場用地得兼作機關使用之規定。故本案若僅以書圖錯誤方式辦理個案變更，亦無法作為老人活動中心之興建。基於大肚鄉老人活動中心係台灣省政府補助興建之工程，同時在時間上有其迫切性，本所以九十年八月十五日九〇肚建字第九六九四號函申請以都市計畫法第二十七條第一項第四款辦理個案變更，台中縣政府九十年十月五日九十府建城字第二八三四二五號函准予辦理（請參見附件四）。

伍、變更內容

變更廣場兼機關用地（○·二〇公頃）為社教用地（○·二〇公頃）（編號：社教一）（供作老人活動中心或社區公共設施使用），請參見表二至表四與圖二。

本變更社教用地應自道路境界線至少退縮五公尺建築，如有設置圍牆之必要者，圍牆應自道路境界線至少退縮三公尺，退縮建築之空地應植栽綠化，但得計入法定空地。社教用地土地使用分區管制規定建蔽率不得大於五〇%；容積率不得大於二五〇%。

表二 變更大肚都市計畫(廣場兼機關用地為社教用地)變更計畫內容明細表

號 編	位 置	原計畫	變更內容	變更理由
一	「變更大肚都市計畫(第二次通盤檢討)說明書」中的機關用地(機八)與「變更大肚都市計畫(第二次通盤檢討)計畫圖」中的機(八)	廣場兼機關用地 (〇・二〇公頃)	社教用地 (〇・二〇公頃) 一、供老人活動中心或社區公共設施使用。 二、社教用地土地使用分區管制規定建築率不得大於五〇%；容積率不得大於二五〇%。 三、本變更社教用地應自道路境界線至少退縮五公尺建築，如有設置圍牆之必要者，圍牆應自道路境界線至少退縮三公尺，退縮建築之空地應植栽綠化，但得計入法定空地。	一、本案已存有計畫書圖錯誤，「變更大肚都市計畫(第一次通盤檢討)案」說明書圖中並未依照台灣省都市計畫委員會決議內容(「廣場」(得作機關使用))修正辦理，說明書中仍為機關用地(機八)；計畫圖則註明為(廣場兼機八)。「變更大肚都市計畫(第二次通盤檢討)案」亦繼續引用。 二、若僅以書圖錯誤方式辦理個案變更，恢復正確的台灣省都市計畫委員會決議，由於「都市計畫公共設施用地多目標使用方案」中並無廣場用地得兼作機關使用之規定，基地亦無法作為老人活動中心之興建，故變更廣場兼機關用地為社教用地較符實際。 三、明確界定其用途。 四、依據內政部八十九年十一月十八日台八九內營字第80864號函訂定「都市計畫各種土地使用分區及公共設施用地退縮建築及停車空間設置基準」規定辦理。

表二 變更大肚都市計畫(廣場兼機關用地為社教用地)變更計畫內容明細表

表三 變更大肚都市計畫（廣場兼機關用地為社教用地）後土地使用計畫面積分配表

表三 變更大肚都市計畫（廣場兼機關用地為社教用地）後土地使用計畫面積分配表

項 目		現行都市計畫面積 (公頃)	本案變更面積 (公頃)	個案變更後都市計畫		
				面積 (公頃)	佔總面積百分比 (%)	佔都市發展用地百分比 (%)
土地 使用 分區	住宅區	88.27		88.27	17.33	30.30
	商業區	8.73		8.73	1.71	3.00
	工業區	53.87		53.87	10.58	18.49
	零星工業區	0.06		0.06	0.01	0.02
	保存區	0.89		0.89	0.17	0.31
	農業區	213.88		213.88	42.00	-
	河川區	1.91		1.91	0.38	-
	小計	367.61		367.61	72.18	(52.12)
公 共 設 施 用 地	學校	18.41		18.41	3.61	6.32
	機關	4.22	-0.20	4.02	0.79	1.38
	社教	0	+0.20	0.20	0.04	0.07
	市場	1.22		1.22	0.24	0.42
	停車場	1.35		1.35	0.27	0.46
	加油站	0.14		0.14	0.03	0.05
	公園	7.61		7.61	1.49	2.61
	綠地	3.37		3.37	0.66	1.16
	兒童遊樂場	3.01		3.01	0.59	1.03
	運動場	3.07		3.07	0.60	1.05
	道路、廣場	50.28		50.28	9.87	17.26
	道路用地 (供高速公路使用)	3.70		3.70	0.73	1.27
	道路用地兼 供高速公路 使用	0.18		0.18	0.04	0.06
	鐵路	42.94		42.94	8.43	14.74
	基地	2.16		2.16	0.42	-
小計	141.66		141.66	27.82	(47.88)	
都市發展用地	291.32		291.32	57.20	100.00	
總計	509.27		509.27	100.00		

資料來源：依據本計畫書表一及變更內容計算

備註：1.表內面積應以依據核定圖實地分割測量面積為準。

2.都市發展用地面積=總面積-農業區-河川區-基地。

陸、事業與財務計畫

本變更之機關用地土地所有權已屬於台中縣所有，管理者為大肚鄉公所；現況為空地，故本無土地徵收與地上物拆遷補償問題。興建老人活動中心所需工程費由上級政府補助，請參見表五。