

變更台中港特定區計畫(土地使用分區管制要點專案通盤檢討)書

台中縣政府
中華民國九十二年十二月

變 更 台 中 港 特 定 區 計 畫
(土 地 使 用 分 區 管 制 要 點 專 案 通 盤 檢 討) 書



擬定機關：台中縣政府
中華民國九十四年三月



台中縣變更都市計畫審核摘要表

項目	說明	
都市計畫名稱	變更台中港特定區計畫(土地使用分區管制要點專案通盤檢討)案	
變更都市計畫法令依據	「都市計畫法」第二十六條 「都市計畫定期通盤檢討實施辦法」第二條	
變更都市計畫機關	台中縣政府	
自擬細部計畫或申請變更都市計畫之機關名稱或土地關係人姓名	無	
本案公開展覽之起訖日期	公 告	民國九十二年五月三十日至民國九十二年六月三十日
	公 開 展 覽	民國九十二年十二月十五日至九十三年一月十五日，計三十天，刊登聯合報九十二年十二月十三日F六版、九十二年十二月十四日F五版、九十二年十二月十五日F八版
	公開說明會	民國九十三年一月二日於清水鎮公所（清水鎮）、梧棲鎮公所（梧棲鎮）舉辦說明會 民國九十三年一月五日沙鹿鎮公所（沙鹿鎮）、龍津國小（龍井鄉、大肚鄉）舉辦說明會
人民團體對本案之反映意見	無	
本案提交各級都市計畫委員會審核結果	縣 級	民國九十三年四月十四日台中縣都市計畫委員會第三十一屆第二次會議審查修正通過
	內 政 部	民國九十三年十二月二十八日內政部都市計畫委員會第六〇〇次會議審查修正通過

壹、計畫緣起

都市計畫係針對地區土地利用與開發建設所作之發展計畫，而地區發展為一動態過程，不論在人口組成、社會發展、產業經濟以及土地使用等各方面都會隨時間而變遷。因此，在計畫發布實施數年後，便可能產生原計畫內容不符合社會實際發展需求，或有窒礙難行之處，導致土地資源應用不當、影響都市發展等情形。然而，土地使用分區管制係為執行都市計畫之工具，依其各別土地使用分區給予不同使用項目及使用強度之管制，以達成土地使用計畫之目的，故計畫管制內容必須因應時勢演變做適當修正，以疏解計畫區發展過程所面臨問題，引導都市發展方向。

在民國 57 年政府為配合國際貨物進出口量增加之需要，除積極擴建高雄港及基隆港外，並指定於淡水與梧棲興關港口，以符合發展需求；其中又以梧棲（台中港）為優先發展區，至新建完成後，考量附近地區之人口、土地使用、交通運輸及鄰近鄉鎮發展等因素，無法配合發展需求，故將鄰近鄉鎮地區規劃為新市鎮開發地區，期待發展成自給自足，以及結合港市發展之新市鎮。行政院經合會考量台中港區及鄰近鄉鎮發展，於民國 59 年 3 月完成「台中港區都市發展綱要」，並於民國 60 年 6 月由臺灣省政府公共工程局依照上開計畫，擬定「台中港特定區計畫」，並於民國 61 年 1 月 1 日發布實施。擬定台中港特定區計畫之時，為有效管理計畫區內土地及建築物之使用，促使各土地使用分區能夠依據擬定精神發展，即以正面表列方式訂定土地使用分區管制要點，明確規範各種土地使用分區之土地及建築物容許使用項目。

惟台中港特定區之發展及建設速度相當緩慢，與原計畫預定發展速度產生嚴重落差，探其原因乃為本計畫區雖規劃以新市鎮方式開發，然計畫區內之發展型態卻為一般都市計畫形式發展。故內政部已於民國 91 年 4 月 25 日召開研商「大坪頂、林口及台中港等三處特定區計畫之開發課題及檢討改善對策」之相關事宜會議，其中有關台中港特定區之開發建設決議：「台中港特定區計畫已偏離新市鎮發展型態，並無依新市鎮開發條例規定繼續開發建設之必要，故應由縣府於辦理本特定區計畫下次通盤檢討時，檢討本特定區之計畫性質，改以一般都市計畫方式辦理，並專案報請行政院核示，以符地方實際發展需求」。

有鑑於此，本府於民國 92 年進行台中港特定區開發方式之分析與評估，認定本計畫區之發展現況，已偏離行政院核定之新市鎮開發型態及新市鎮開發條例規定之開發方式，故於民國 92 年 9 月 4 日以府建城字第 0920223664 號函報經行政院經濟建設委員會，建請本計畫區之開發免適用「新市鎮開發條例」規定。行政院經濟建設委員會於民國 93 年 2 月 2 日召開研商會議，決議為台中港特定區業經台中縣政府檢討認定，該計畫區之發展已偏離新市鎮開發型態與新市鎮開發條例規定之開發方式，原核定之整體開發計畫內容無法符合發展需求，且現行土地開發及產業相關法令機制已完備；因此，建議台中港特定區未來開發策略及方式，改循都市計畫及通盤檢討程序，在時效與整體發展上較符合地方發展時序與民意需求。為尊重地方政府開發建設需要，原則同意台中港特定區計畫之開發免適用「新市鎮開發條例」，改循一般都市計畫程序辦理。爾後，行政院針對本計畫區以民國 93 年 2 月 27 日院臺內字第 0930008143 號函，表示同意依照行政院經建會研商決議辦理。故本計畫依據民國 93 年 3 月 8 日內授營都字第 0930004579 號函示，為配合地方政府開發建設需要，原則同意台中港特定區改依一般都市計畫程序辦理，以符合地方發展需求。

此外，台中港特定區計畫自民國 61 年 1 月 1 日發布實施以來，分別於民國 71 年、75 年、78 年、87 年辦理「變更台中港特定區計畫（龍井鄉部份）（通盤檢討）」、「變更台中港特定區計畫（不含龍井鄉部份）（通盤檢討）」、「變更台中港特定區計畫（不含龍井鄉部份）土地使用分區管制要點（通盤檢討）」、「變更台中港特定區計畫（第二次通盤檢討）」。

上述之通盤檢討案雖已針對土地使用分區管制要點內容進行檢討，惟隨法令變遷及發展現況需求，原計畫土地使用分區管制要點已有部分條文不再適用，實有調整之必要。故本計畫改依一般都市計

玖、檢討成果

第一點 本要點依都市計畫法第二十二條及同法臺灣省施行細則第三十五條之規定訂定之。

第二點 本特定區劃定下列各種使用分區

- 一、第二種住宅區
- 二、第三種住宅區
- 三、第四種住宅區
- 四、第五種住宅區
- 五、第一種商業區
- 六、第二種商業區
- 七、第三種商業區
- 八、第四種商業區
- 九、關連工業區
- 十、乙種工業區
- 十一、零星工業區
- 十二、醫療專用區
- 十三、環保設施專用區
- 十四、農會專用區
- 十五、文事研究中心區
- 十六、文教區
- 十七、加油站專用區
- 十八、車站專用區
- 十九、宗教專用區
- 二十、港埠專用區
- 二十一、農業區
- 二十二、防風林區
- 二十三、保護區
- 二十四、油庫專用區

第三點 本計畫區內之各種分區劃設如下：

一、住宅區：

- (一) 第二種住宅區：大肚山坡地上之住宅區及部分農村聚落劃設為第二種住宅區。
- (二) 第三種住宅區：大肚山坡地上地勢較平緩且為現有聚落之第五八鄰里。
- (三) 第四種住宅區：除前述二種住宅區外，平原上發展之住宅區劃設為第四種住宅區。
- (四) 第五種住宅區：西濱快速道路兩側縱深三十公尺範圍內之住宅區。

二、商業區：

- (一) 第一種商業區：鄰里中心商業區劃設為第一種商業區。
- (二) 第二種商業區：(1) 次要商業區中心 (2) 龍井舊市街中心部分劃設為第二種商業區。
- (三) 第三種商業區：沙鹿、梧棲、清水等現有聚落及檢討前已辦理市地重劃之商業區劃設第三種商業區。

(四) 第四種商業區：市鎮中心內之商業區劃設為第四種商業區。

三、工業區：

(一) 關連工業區：配合港區重工業設置後為引導關連工業及其他工業需要而劃設之工業區。

(二) 乙種工業區：除關連工業外為提供公害較輕微之工業及現有工廠需要而劃設之工業區。

(三) 零星工業區：將核准有案之工廠且符合零星工業區設置條件者，劃設為零星工業區。

四、醫療專用區：為配合均衡醫療分佈所獎勵設置之民間醫療機構而劃設之分區。

五、環保設施專用區：為專供工業區處理其生產過程中所產生之廢棄物或污水而具有環保功能之分區。

六、農會專用區：為供農會相關設施及農糧儲存使用而劃設之分區。

七、文事研究中心區：為學術研究機構、大學等設立之需要，將特二號道路東側土地劃設為文事研究中心區。

八、文教區：為供社區教育設施及文教設施使用而劃設之分區。

九、加油站專用區：為提供公、民營加油站及其附屬設施使用之分區。

十、車站專用區：為提供客運班車停靠及其附屬設施使用而劃設之分區。

十一、宗教專用區：為配合既有寺廟及其管理輔導之需而劃設之分區。

十二、港埠專用區：台中港區用地範圍劃設為港埠專用區。

十三、農業區：沿海平原南北兩端及大肚山上之農地，保留為農業使用，劃設為農業區。

十四、防風林區：為防風及遊憩需要將現有防風林及沿住宅區北端外緣劃設為防風林區。

十五、保護區：大肚山麓陡峻坡地上之現有林木，且有水土保持作用故劃設為保護區。

十六、油庫專用區：

(一) 第一種油庫專用區：供儲油、灌裝、環保及消防設施使用。

(二) 第二種油庫專用區：供行政、管理相關建築。

第四點

一、住宅區內建築物之建蔽率及容積率不得超過下列之規定：

住宅區別	建蔽率	容積率
第二種住宅區	50%	150%
第三種住宅區	55%	180%
第四種住宅區	55%	200%
第五種住宅區	55%	330%

二、以市地重劃方式開發者其住宅區之建蔽率及容積率不得超過左表之規定：

住宅區別	建蔽率	容積率
第二種住宅區	50%	200%
第三種住宅區	55%	220%

第四種住宅區	55%	240%
--------	-----	------

但本計畫區之平均容積率達到 200%時則不再適用。

第五點 住宅區依都市計畫法臺灣省施行細則第十六條作大型商場（店）及飲食店使用，以第四種及第五種住宅區為限。

第六點

一、第二種住宅區（不含六十及六十七鄰里內之第二種住宅區）面臨未達十五公尺寬計畫道路之基地，應設置前院，前院深度不得小於四公尺，其中外側二公尺部份應予綠化且不得設置圍籬。

二、前院及前院深度之用語定義如下：

（一）前院：位於兩側基地線之間，沿前面基地境界線之庭院。

（二）前院深度：建築物外牆中心線或其代替柱中心線與前面基地線間之水平距離，但陽臺、屋簷突出中心線超過2.0公尺或雨遮突出超過0.5公尺時，應自其外緣分別扣除2.0公尺或0.5公尺作為中心線。

第七點 商業區內建築物之建蔽率及容積率不得超過左列之規定：

商業區別	建蔽率	容積率
第一種商業區	70%	300%
第二種商業區	80%	300%
第三種商業區	80%	500%
第四種商業區	80%	600%

第八點 關連工業區內土地及建築應依都市計畫法臺灣省施行細則第十九條規定辦理。但依原獎勵投資條例或促進產業升級條例規定編定開發者，得適用該細則第二十二條規定。

第九點 工業區內建築物之建蔽率及容積率不得超過下列之規定：

工業區別	建蔽率	容積率
關連工業區	70%	150%
乙種工業區	70%	210%
零星工業區	70%	210%

關連工業區內之設廠申請，屬中央工業主管機關核准之重要策略性產業，且其設廠計畫經都市設計審議委員會通過，用水及用電計畫經目的事業主管機關核准者，其容積率得提高為不得超過 210%。

第十點 醫療專用區之土地及建築物使用，應依下列規定：

一、建築物應距離建築基地之境界線五公尺以上建築，且應種植喬木作為綠化與隔離之用，並請縣政府於核發使用執照時一併查驗。

二、產生廢水及廢棄物之處理應妥為規劃，並應符合環保規定。而醫院之設計應針對醫療行為與住宅社區之相容性妥為規劃。

第十一點

一、環保設施專用區限供工業區處理其本身廢棄物、污水或其他環保相關設施使用，並應經事業主管機關核准。

二、環保設施專用區（除毗鄰乙種工業區以外）四周應至少退縮六公尺以上建築，退縮部分並應予植栽綠化隔離。

三、環保設施專用區內建築物之建蔽率、容積率不得超過下列之規定：

建蔽率	容積率
40%	120%

第十二點

- 一、農會專用區限供農會相關業務之辦公廳舍、農業糧食儲存及附屬設施使用。
- 二、農會專用區內建築物之建蔽率、容積率不得超過下列之規定：

建蔽率	容積率
60%	250%

第十三點

- 一、文事研究中心區除依都市計畫法臺灣省施行細則第二十四條規定外，另可供做下列使用，但第（一）目至第（六）目應經縣政府核准。
 - （一）社區遊憩設施。
 - （二）衛生醫療及社會福利設施。
 - （三）社區安全設施。
 - （四）公用事業設施。
 - （五）電力、郵政及通訊業設施。
 - （六）宗祠及宗教設施。
 - （七）行政機構。
- 二、文事研究中心區內建築物之建蔽率、容積率不得超過下列之規定：

建蔽率	容積率
40%	200%

第十四點

- 一、農會專用區限供農會相關業務之辦公廳舍、農業糧食儲存及附屬設施使用。
- 二、農會專用區內建築物之建蔽率、容積率不得超過下列之規定：

建蔽率	容積率
60%	250%

第十五點

- 一、加油站專用區供車輛加油及依『加油站設置管理規則』之規定使用。
- 二、加油站專用區內建築物之建蔽率、容積率不得超過下列之規定：

建蔽率	容積率
40%	120%

第十六點

- 一、車站專用區得為下列各項土地及建築之使用，但作第（三）目至第（六）目使用，應經縣政府核准。
 - （一）公眾運輸車站，及其附屬零售、服務設施。
 - （二）車輛停靠站及其附屬設施。
 - （三）自來水或雨、污水下水道之必要設施。
 - （四）電力變壓站等設施。
 - （五）無線電或電視塔設施。
 - （六）電信機房。
 - （七）得依『都市計畫公共設施用地多目標使用辦法』之規定辦理。

二、車站專用區內建築物之建蔽率、容積率不得超過下列之規定：

建蔽率	容積率
50%	300%

第十七點 宗教專用區得為下列各項土地及建築之使用：

- 一、宗祠（祠堂、家廟）。
- 二、教會（堂）、寺廟。
- 三、其他宗教有關建築物。
- 四、附屬前三款非營業項目之文康活動設施、托兒所、幼稚園。

第十八點 宗教專用區內建築物之建蔽率、容積率不得超過下列之規定：

建蔽率	容積率
40%	160%

第十九點 港埠專用區應依商港法有關規定辦理，以供商港設施使用為主，並得按實際情形劃分各種專業區及設置加工出口區、自由貿易港區，其規劃、興建由港務局擬定計畫報請主管機關核准，並依商港法、加工出口區設置管理條例、自由貿易港區設置管理條例及其他有關規定管理。

第二十點

一、港埠專用區內建築物之建蔽率、平均容積率不得超過下列之規定：

建蔽率	平均容積率
70%	210%

二、港埠專用區尚未擬定細部計畫之前，區內各項分區或用地之差別容積管制，得由目的事業主管機關向台中縣政府申請並經台中縣都市計畫委員會審議決定之。

第二十一點

- 一、防風林區內土地，以供保養天然資源及國土保安為主，禁止砍伐竹木破壞地形或改變地貌，但經本府審查核准得為左列之使用。
 - (一) 國防所需之各種設施。
 - (二) 警衛、保安、保防設施。
 - (三) 公用事業所必需之設施。
 - (四) 造林與水土保持之設施。
 - (五) 為保護區內地形、地物所為之工程。

二、防風林區內經本府依前款審查核准興建之建築物，其建蔽率及容積率不得超過下列之規定，其高度不得超過二層或七公尺。

建蔽率	容積率
20%	20%

第二十二點

- 一、油庫專用區除供油品儲存使用外，尚可依其事業與環保需求劃設必要性設施（出入道路、公共停車場、辦公室、警衛室、消防水池、污水水處理池及處理設施、雨水收集池及抽水泵浦、泡沫棚、灌裝棚、消防泵浦房、卸油站、清管站、計量站、綠地等設施及其他必要性服務設施），依使用性質不同，區分為第一種油庫專用區（供儲油、灌裝、環保及消防設施使用）、第二種油庫專用區（供行政、管理相關建築）。

二、油庫專用區之建築蔽率及容積率不得大於下列規定：

油庫專用區別	建築蔽率	容積率	高度
第一種油庫專用區	50%	—	不得大於二十公尺
第二種油庫專用區	60%	120%	—

第二十三點 公共設施用地內建築物之建築蔽率及容積率不得超過下表規定：

項目	建築蔽率 容積率	建築蔽率 (%)	容積率 (%)	備註
機關		50	250	
學校	文小、文九及文中	50	150	
	文高職	50	200	
公園		15	—	1.超過五公頃部分容積率為 35%。 2.五公頃以下容積率為 45%。
都會公園		12	—	
市鎮公園		5	10	得鼓勵私人或團體投資開發但其開發面積至少達二十公頃。
體育場（不含體十六）		5	250	各體育場用地將來開闢時應保留十分之一土地作停車場用地。
體育場十六		30	—	
零售市場		60	240	
批發市場		60	120	
停車場	一般	10	20	
	立體	80	960	
軍事機關用地		50	250	
加油站		40	120	
電信事業用地		50	250	
郵政用地		50	250	
變電所		50	250	
自來水事業用地		50	250	
污水處理場		40	120	
垃圾處理場		30	90	
鐵路用地		70	—	事業主管機關考量公共安全、都市景觀及公害防治等公益有關之事項，得自行規定辦理。 配合車站改建之需要，限三樓以下高度使用，如有超過三樓以上使用需要時，應提請本縣都市計畫委員會審議通過後，始可使用。
公墓用地		20	40	公墓用地均應予公園化，並僅得興建骨灰（骸）存放設施不准土葬。

第二十四點 機關用地及依建築法所稱供公眾使用之建築物應設置前院，前院深度不得小於四公尺，其中外側二公尺部分應予綠化且不得設置圍籬。

第二十五點

一、市鎮公園為綜合性之遊憩地區，經本府之同意得設置各種遊樂、休憩、景觀、解說及服務管理等設施，並不得破壞自然景觀及水土保持。

二、市鎮公園之開發應擬具開發計畫送請本府核准後實施。

- 第二十六點 公墓用地均應予公園化，並僅得興建骨灰（骸）存放設施不准土葬。
- 第二十七點 鐵路用地供作燃煤儲運場使用部分，應加強環保措施增設遮蔽物防止煤塵污染，並於周圍至少留設十公尺以上綠帶植栽供隔離使用。
- 第二十八點 本特定區內各土地或建築物所附設之停車空間或裝卸場，依表十、表十一辦理，停車空間及裝卸場不得移作他種用途，或被占用。
- 第二十九點 建築基地內之法定空地二分之一以上，應予植栽綠化。應植之樹木、花草，須於新建之建築物設計時一併配置，申請建造執照時一併審查。
- 第三十點 計畫區內各項分區及用地，符合下列任何一項條件者，均需提都市設計委員會審議。
- 一、住宅區、商業區申請基地面積大於六、〇〇〇平方公尺或總樓地板面積大於三〇、〇〇〇平方公尺者。
 - 二、公有建築物之總樓地板面積達一〇、〇〇〇平方公尺者。
 - 三、體育館、博物館、圖書館、美術館、陳列館、集會堂、演講廳等之樓地板面積超過六、〇〇〇平方公尺者。
 - 四、經本府公告之歷史建築物之新建、增建、改建或修建。
 - 五、經本府認定建築申請有發生違反環境保護法令或有礙公共安全、衛生、安寧或紀念性及藝術價值建築物之保存維護或公共利益之虞者。
- 第三十一點 依據臺灣省政府委託工業技術研究院能源與礦業研究所辦理之「臺灣省重要都會區地質資料庫一七十七年度調查報告」之記載及其他合法公布之地質調查報告資料為準，斷層帶穿經或推測穿經路線之兩側各五十公尺範圍內將來開發時，應檢附地質調查資料送經本府審查合格後始准發照建築。
- 第三十二點 有關土地使用分區之管制爭議事項得提請本縣都市計畫委員會審定。
- 第三十三點 本要點未規定事項適用其他法令之規定。