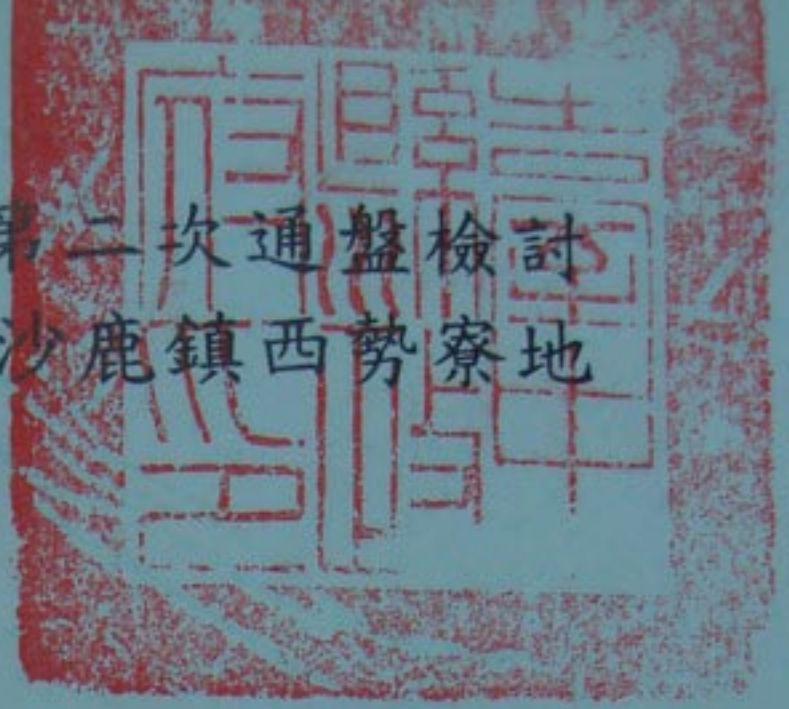


變更台中港特定區計畫「第二次通盤檢討
變更內容明細表第 12 案(沙鹿鎮西勢寮地
區恢復為農業區)」書



12 3:14PM

台中縣政府
中華民國 96 年 1 月

壹、計畫緣起

本案係屬 87 年 5 月公告之「變更台中港特定區計畫（第二次通盤檢討）案」變更內容明細表編號第 12 案：「由原計畫農業區附帶條件變更為第二種住宅區」，其附帶條件規定為：「1.變更範圍應另行擬定細部計畫（含配置適當之公共設施與擬具具體公平合理之事業及財務計畫），並俟細部計畫完成法定程序發布實施後，始得發照建築。2.前項細部計畫之擬定時，應加訂舊聚落地區整體開發要點辦理，且得配合訂定相關規定酌予提高容積率獎勵之。3.本檢討案發布實施五年內，如未另行擬定細部計畫者，則應迅依法定程序變更恢復為原計畫農業區。4.本案之開發方式涉及院函規定『都市計畫農業區、保護區變更為建築用地時，應辦理區段徵收。』」

據此，台中縣政府於 92 年開始辦理擬定西勢寮地區細部計畫，並於 92 年 10 月 9 日公告徵求人民意見，93 年 3 月舉辦規劃前民眾公廳會，惟於該會中遭民眾強烈反對擬定細部計畫，故台中縣政府於 93 年 9 月 20 日舉辦土地所有權人開發意願調查。經調查結果顯示，不贊成擬定細部計畫之民眾達 90.51%。而為改善西勢寮地區居住環境品質下，台中縣政府依台中縣 93 年 12 月 15 日都市計畫委員會決議（詳附件一），繼續進行辦理該地區細部計畫案，並修正細部計畫草案內容。然考量民眾開發意願低落與實際開發執行困難，實無法進行推動辦理，經 94 年 9 月 8 日台中縣都市計畫委員會審議後，原則同意撤銷辦理本細部計畫案，並另由縣府納入刻正辦理中之台中港特定區計畫（第三次通盤檢討）案配合國際航空站規劃構想，整體規劃檢討變更或視實際需要另依個案變更程序辦理檢討變更恢復為農業區（詳附件三）。其考量理由如下：

1. 考量縣府於民國 93 年 9 月 20 日上午 10 時召開本細部計畫草案之民眾說明會，會中皆遭民眾強烈反對擬定細部計畫，

及縣府於會後進行土地所有權人開發意願調查之問卷調查結果統計：贊成擬定細部計畫者佔已回收問卷 9.49%，不贊成擬定細部計畫者佔已回收問卷 90.51%，不贊成擬定細部計畫者之意見，以同意恢復農業區之比例為最高。

2. 本案辦理期間就本案開發方式研擬多項方案草案並經本府研商討論後，考量開發執行困難及民眾開發意願低落，實無法進行推動辦理。
3. 本案為舊有聚落發展密集地區，發展已達 80% 以上，且亦無發展腹地，現況大部分為領有合法建照，要求整體改建困難，若擬定細部計畫而無法執行則視同禁建，將影響民眾權益。
4. 本案主要計畫於 87 年 5 月發布實施至今已逾五年，依主要計畫附帶條件 3. 規定『本檢討案發布實施五年內，如未另行擬定細部計畫者，則應迅依法定程序變更恢復為原計畫農業區。』，故考量實際現況應依法定程序變更恢復原計畫農業區。

台中縣政府乃依都市計畫法第 27 條規定辦理，將沙鹿鎮西勢寮地區由第二種住宅區變更恢復為原計畫農業區。

貳、法令依據

都市計畫法第 26 條。

參、變更位置及範圍

本變更案位於台中港特定區東北側，鄰近清泉崗空軍基地，東以台中港特定區計畫範圍線為界，西以公館國小之中清路沿線聚落為界。東側與農村聚落為鄰，北、南及西側皆與農業區為鄰，計畫面積約 11.92 公頃，其位置及範圍詳圖一所示。

圖一 變更範圍示意圖

肆、發展現況及居民意願調查結果說明

一、發展現況說明

本案東側以台中港特定區計畫範圍線為界，與非都市土地之現況聚落為鄰，該聚落與西勢寮地區為一完整之農村聚落。該區內土地使用大部分以住宅為主，沿中清路旁兩側有零星商業及工業使用(詳圖二所示)，發展已達 80% 以上，現況大部分為領有合法建照。該區內主要道路為中清路及安樂巷，其中中清路東西橫貫本區，為區內主要聯外道路；安樂巷穿越計畫區東側中清路以北地區，為區內連絡道路。

二、居民意願調查結果說明

因擬定西勢寮地區細部計畫於 93 年 3 月民眾公廳會遭民眾強烈反對，故台中縣政府於 93 年 9 月 20 日舉行民眾說明會，以問卷調查方式，調查土地所有權人開發意願。該問卷調查總份數為 401 份，經問卷調查結果統計(詳表一所示)：贊成擬定細部計畫者佔已回收問卷 9.49%，不贊成擬定細部計畫者佔已回收問卷 90.51%，不贊成擬定細部計畫者之民眾意見，以同意恢復農業區之比例為最高。

該調查結果經 93 年 12 月 15 日台中縣都市計畫委員會決議(詳附件一)，為改善西勢寮地區之居住品質，仍繼續辦理西勢寮地區細部計畫。並考量既有建築及開發可行性、降低公共設施負擔與舊聚落整體開發要點應考量多元之開發方式、公共設施負擔之公平性、開發許可條件、回饋機制與獎勵措施等以促進本計畫區之開發可行性原則下，修正草案內容，再由縣府召開專案小組先期審查予以決定後續辦理方式。

然辦理過程中所研擬多項開發方式方案，皆未能解決舊有聚落因發展密集及發展腹地有限需負擔較高之公共設施比例、現況合法建築部分改建困難等問題。故台中縣政府於 94 年 5 月 19 日召開研商會決議(詳附件二)，考量民眾開發意願低落與實際開發執行困難等因素，實無法進行推動辦理，且本案主要計畫自發布實施至今已逾 5 年，依主要計畫附帶條件內容 3.『本檢討案發布實施五年內，如未另行擬定細部計畫者，則應迅依法定程序變更恢復為原計畫農業區』之規定，原則決議彙整地主開發意願問卷調查成果及方案內容，提縣都委會審議確認撤銷本案之細部計畫。

台中縣都市計畫委員會惟考量擬定西勢寮地區細部計畫之開發方式執行困難及維護民眾權利下，於 94 年 9 月 8 日會議中決議(詳附件三)略以：「...原則同意撤銷辦理本細部計畫案，並另由縣府納入辦理中之台中港特定區計畫(第三次通盤檢討)案配合國際航空站規劃構想，整體規劃檢討變更或視實際需要另依個案變更程序辦理檢討變更恢復為農業區。...」

故台中縣政府乃依變更都市計畫法定程序，辦理變更本案主要計畫。

圖二 土地使用現況示意圖

表一 擬定台中港特定區(西勢寮地區)細部計畫問卷統計表

伍、變更理由

一、本案經 94 年 9 月 8 日台中縣都市計畫委員會決議，原則同意撤銷辦理本細部計畫案，並另由縣府納入刻正辦理中之台中港特定區計畫(第三次通盤檢討)案配合國際航空站規劃構想，整體規劃檢討變更或視實際需要另依個案變更程序辦理檢討變更恢復為農業區，其考量理由如下：

1. 考量縣府於民國 93 年 9 月 20 日上午 10 時召開本細部計畫案草案之民眾說明會，會中皆遭民眾強烈反對擬定細部計畫，及縣府於會後進行土地所有權人開發意願調查之問卷調查結果統計：贊成擬定細部計畫者佔已回收問卷 9.49%，不贊成擬定細部計畫者佔已回收問卷 90.51%，不贊成擬定細部計畫者之意見，以同意恢復農業區之比例為最高。
2. 本案辦理期間就本案開發方式研擬多項方案草案並經本府研商討論後，考量開發執行困難及民眾開發意願低落，實無法進行推動辦理。
3. 本案為舊有聚落發展密集地區，發展已達 80% 以上，且亦無發展腹地，現況大部分為領有合法建照，要求整體改建困難，若擬定細部計畫而無法執行則視同禁建，將影響民眾權益。
4. 本案主要計畫於 87 年 5 月發布實施至今已逾五年，依主要計畫附帶條件 3. 規定「本檢討案發布實施五年內，如未另行擬定細部計畫者，則應迅依法定程序變更恢復為原計畫農業區。」，故考量實際現況應依法定程序變更恢復原計畫農業區。

二、本案主要計畫於 87 年 5 月發布實施至今已逾五年，依主要計畫附帶條件 3. 規定「本檢討案發布實施五年內，如未另行擬定細部計畫者，則應迅依法定程序變更恢復為原計

陸、變更計畫內容

本案係將沙鹿鎮西勢寮地區由第二種住宅區變更恢復為原計畫農業區，變更面積為 11.92 公頃，其內容詳表二及圖三所示。

圖三 變更內容示意圖

表二 變更內容明細表

表三 變更前後土地使用面積對照表

表二 變更內容明細表

編號	變更內容				理由	備註
	原計畫	面積 (公頃)	新計畫	面積 (公頃)		
一	第二種住宅區	11.92	農業區	11.92	<p>一、本案經 94 年 9 月 8 日台中縣都市計畫委員會決議，原則同意撤銷辦理本細部計畫案，並另由縣府納入刻正辦理中之台中港特定區計畫(第三次通盤檢討)案配合國際航空站規劃構想，整體規劃檢討變更或視實際需要另依個案變更程序辦理檢討變更恢復為農業區，其考量理由如下：</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 考量縣府於民國 93 年 9 月 20 日上午 10 時召開本細部計畫案草案之民眾說明會，會中皆遭民眾強烈反對擬定細部計畫，及縣府於會後進行土地所有權人開發意願調查之問卷調查結果統計：贊成擬定細部計畫者佔已回收問卷 9.49%，不贊成擬定細部計畫者佔已回收問卷 90.51%，不贊成擬定細部計畫者之意見，以同意恢復農業區之比例為最高。 2. 本案辦理期間就本案開發方式研擬多項方案草案並經本府研商討論後，考量開發執行困難及民眾開發意願低落，實無法進行推動辦理。 3. 本案為舊有聚落發展密集地區，發展已達 80% 以上，且亦無發展腹地，現況大部分為領有合法建照，要求整體改建困難，若擬定細部計畫而無法執行則視同禁建，將影響民眾權益。 4. 本案主要計畫於 87 年 5 月發布實施至今已逾五年，依主要計畫附帶條件 3 規定「本檢討案發布實施五年內，如未另行擬定細部計畫者，則應迅依法定程序變更恢復為原計畫農業區。」，故考量實際現況應依法定程序變更恢復原計畫農業區。 <p>二、本案主要計畫於 87 年 5 月發布實施至今已逾五年，依主要計畫附帶條件 3 規定「本檢討案發布實施五年內，如未另行擬定細部計畫者，則應迅依法定程序變更恢復為原計畫農業區。」故考量實際現況而依法定程序變更恢復為原計畫農業區。</p>	
	合計	11.92		11.92		

12 3:17PM

註：1. 本計畫除核定變更部分外，其餘均以原計畫內容為準。

2. 表內面積應以依據核定圖實地分割測量面積為準。