

變更台中港特定區(市鎮中心)細部計畫
(修訂部分商業區土地使用分區管制要點)書



擬定機關：臺中縣政府

中華民國 94 年 12 月

4 3:57PM

檔 號：

保存年限：

臺中縣政府 公告

發文日期：中華民國94年12月26日
發文字號：府建城字第09403550112號
附件：



主旨：核定發布實施「變更台中港特定區（市鎮中心）細部計畫（修訂部分商業區土地使用分區管

依據：都市計畫法第二十一條。

公告事項：

- 一、公告內容：詳計畫書。
- 二、本變更案自發布日起實施。
- 三、公布圖說地點：臺中縣清水鎮公所、臺中縣梧棲鎮公所及本府建設局。

縣長 黃仲生

裝

訂

線

4 3:57PM

【目 錄】

壹、前言	1
貳、辦理依據	5
參、變更位置及面積	5
肆、變更理由	6
伍、變更計畫內容	6

【圖 目 錄】

圖 1 現行都市計畫示意圖	2
圖 2 7-2 街廓土地使用現況示意圖	3
圖 3 7-2 街廓土地權屬分布示意圖	4
圖 4 變更位置示意圖	5

【表 目 錄】

表 1 土地使用分區管制要點變更內容綜理表	7
-----------------------	---

壹、前言

變更台中港特定區(市鎮中心)細部計畫(第一次通盤檢討)係於民國 93 年 10 月 14 日經臺中縣政府核定後發布實施；該次通盤檢討係因原計畫公共設施負擔過高及最小建築面積限制等因素致辦理市地重劃困難，且依實質發展情況與都市計畫法等相關法令規定，有辦理通盤檢討之必要性。該次通盤檢討將原計畫 32 個街廓重新劃分為 37 個街廓，修正原公共設施(含兒童遊樂場、人行廣場、學校用地、停車場等)範圍及位置，而為形塑本地區為台中港特定區之市鎮中心意象塑造及考量市地重劃開發可行性因素，修正原計畫共 22 個街廓規定最小建築基地，僅指定 7-1、7-2 及 4-3 等街廓最小建築面積為 5,000 平方公尺，4-2、4-4、5-1、5-2、5-3 等街廓最小建築面積為 2,000 平方公尺，2-7、3-6 等街廓最小建築面積為 1,000 平方公尺，期能儘速以市地重劃開發本地區(詳圖 1 現行都市計畫示意圖)。

目前本地區刻正進行市地重劃整體開發，然依樁位測定成果顯示 7-2 街廓計畫面積為 19,935 平方公尺，依細部計畫土地使用分區管制要點規定最小建築基地 5,000 平方公尺之規範，重劃後僅可分為 3 大筆土地。

另由實測地形圖所示，7-2 街廓為聚落建成區，現有建築物約 122 棟(詳圖 2 7-2 街廓土地使用現況示意圖)，再者，依重劃前地籍圖(詳圖 3 7-2 街廓土地權屬分布示意圖)及土地登記資料所示，7-2 街廓內公有土地與私有土地合計 38 筆土地及 161 位土地所有權人，重劃後若未能由原土地所有權人按原街廓原位次分回，恐造成重劃開發阻力，致市地重劃作業無法進行，故擬循都市計畫專案變更程序，配合市地重劃實際作業情形，解除 7-2 街廓最小建築基地 5,000 平方公尺之規定，期使市地重劃作業能順利完成，達成以市地重劃開發本地區之目的。

故本案於民國 94 年 7 月 29 日由臺中縣政府地政局會同建設局城鄉計畫課確認有配合市地重劃需要，現依都市計畫法第 27 條第 1 項第 4 款為配合縣興建之重大建設，辦理都市計畫個案變更。

肆、變更理由

- 一、依市地重劃實施辦法第 31 條規定，「重劃後土地分配之位置，以重劃前原有土地相關位次分配於原街廓之面臨原有路街線者為準」，惟依土地使用分區管制要點內容，7-2 街廓最小建築基地為 5,000 平方公尺，私有土地若按原位次分配土地，重劃後則 161 位土地所有權人必須協議合建，始能符合都市計畫最小建築基地之規定，將造成重劃後無法立即建築之情形。
- 二、7-2 街廓最小建築基地之規定將造成原土地所有權人無法依原位次分回土地，將造成重劃開發阻力，故擬依都市計畫專案變更程序，解除 7-2 街廓最小建築基地 5,000 平方公尺之限制。

伍、變更計畫內容

本案係變更台中港特定區(市鎮中心)細部計畫(修訂部分商業區土地使用分區管制要點)案，變更計畫內容乃變更土地使用分區管制要點第 3 條規定，解除 7-2 街廓最小建築基地 5,000 平方公尺之限制(詳如表 1 土地使用分區管制要點變更內容綜理表)。