

# 臺中市都市計畫保護區農業區土地使用審查辦法 修正草案總說明

臺中市都市計畫保護區農業區土地使用審查辦法(以下簡稱本辦法)臺中市政府以一百零三年三月二十日府授法規字第一〇三〇〇五〇一二二號令訂定發布施行，嗣於一百零五年九月六日又以府授法規字第一〇五〇一九〇三八四號令修正發布，其部分條文規定已不符合現況都市發展需求，且為配合都市計畫法臺中市施行自治條例及相關法規之修正，爰修正本辦法以符合都市發展趨勢及避免產生執行疑義，其修正重點如下：

- 一、修正都市計畫說明書一詞為都市計畫書，以茲明確。(修正條文第三條、第九條)
- 二、修正有關本辦法所稱道路之定義。(修正條文第四條)
- 三、修正申請基地因受現有溝渠區隔而無法臨接道路之情形之規定(修正條文第五條)
- 四、修正本條所列不得設置地區之規定，以配合中央法規之現行條文內及實務執行。(修正條文第六條)
- 五、修正本條申請基地面積規定。(修正條文第七條)
- 六、修正應配合水土保持法及環境影響評估法辦理之規定。(修正條文第八條)
- 七、修正有關申請文件之相關規定，及部分款次配合調整。(修正條文第十一條)
- 八、修正原條文部分文字，以利實務執行。(修正條文第十二條)
- 九、修正有關許可有效期限內應完成之事項。(修正條文第十三條)
- 十、修正將再生能源發電設備及其輸變電相關設施列於公用事業所必需之設施之範疇，併同調整款次。(修正條文第十五條)
- 十一、修正有關臨接道路之定義，並增加附圖說明，以茲明確。(修正條文第十六條、第十七條、第十九條)
- 十二、刪除第十八條再生能源發電設備及其輸變電相關設施之規定。
- 十三、刪除第二十條有關保護區得作土石方資源堆置處理場或廢棄物資

源回收、貯存場及其附屬設施之規定。

十四、刪除第二十二條有關保護區得作危險物品及高壓氣體儲藏、分裝之規定。

十五、修正基地設置社會福利事業設施、幼兒園之依據條次。(修正條文第二十五條)

十六、修正有關農業區得作土石方資源堆置處理場或廢棄物資源回收、貯存場、液化石油氣儲存場之規定內容。(修正條文第二十七條)

十七、修正有關農業區得作運動場及運動場館設施之規定內容，及臨接道路之定義，以利實務審查。(修正條文第二十八條)

十八、文字修正，以符法制慣例。(修正條文第一條)

十九、修正將臺中市政府統一簡稱本府，以符法制慣例。(修正條文第二條)

二十、修正有關臨接道路之定義。(修正條文第二十一條、第二十四條)

二十一、配合第十八條、第二十條及第二十二條條文已刪除，調整接續之條次。(修正條文第十九條至第三十條)

# 臺中市都市計畫保護區農業區土地使用審查辦法 修正草案條文對照表

修正名稱	現行名稱	說明
臺中市都市計畫保護區農業區土地使用審查辦法	臺中市都市計畫保護區農業區土地使用審查辦法	名稱未修正。
修正條文	現行條文	說 明
第一章 總則	第一章 總則	本章名稱未修正。
第一條 本辦法依都市計畫法臺中市施行自治條例（以下簡稱本自治條例）第三十五條第四項及第三十八條第四項規定訂定之。	第一條 本辦法依都市計畫法臺中市施行自治條例（以下稱本自治條例）第三十五條第四項及第三十八條第四項規定訂定之。	文字修正。
第二條 本辦法之主管機關為臺中市政府（以下簡稱本府）。	第二條 本辦法之主管機關為臺中市政府。	文字修正，將臺中市政府簡稱為本府，以符法制慣例。
第三條 使用都市計畫保護區、農業區土地設置本自治條例第三十五條第一項第一款至第十三款或第三十八條第一項規定之各項設施者，應依本辦法申請核准。但都市計畫書或其他法令另有規定者，從其規定。	第三條 使用都市計畫保護區、農業區土地設置本自治條例第三十五條第一項第一款至第十三款或第三十八條第一項規定之各項設施者，應依本辦法申請核准。但都市計畫說明書或其他法令另有規定者，從其規定。	文字修正。
第四條 本辦法所稱之道路，係指已開闢之計畫道路或本自治條例第三條第一款第二目規定之巷道。 前項所稱已開闢之計畫道路及巷道，指其道路長度應達一完整街廓，街廓長度過長者，其開闢完成部分應自申請基地臨接道路部分之中心點兩側各四十五公尺計算，且最小通行寬度應符合本辦法各項設施所規定之臨路寬度。	第四條 本辦法所稱之道路，係指已開闢完竣之計畫道路或本自治條例第三條第一款第二目規定之巷道。 前項所稱已開闢完竣之計畫道路，指其道路長度應達一完整街廓，街廓長度過長者，其興闢完成部分應自申請基地臨接道路部分之中心點兩側各四十五公尺計算。巷道亦同。	一、為利實務審查，修正第一項文字。 二、配合第一項修正內容，修正第二項之文字。
第二章 基地條件與審查作業	第二章 基地條件與審查作業	本章名稱未修正。

<p>第五條 基地未臨接道路者，應自行開闢私設通路連接至道路，該私設通路之寬度應不得小於本辦法規定各項設施之最小路寬。該私設通路如使用他人土地者，應取得土地所有權人同意證明文件。</p> <p><u>申請基地因受現有溝渠區隔而無法臨接道路者，應取得該溝渠之目的事業主管機關同意使用或架設橋涵之權利證明文件。</u></p>	<p>第五條 基地未臨接道路者，應自行開闢私設通路連接至道路，該私設通路之寬度應不得小於本辦法規定各項設施之最小路寬。該私設通路如使用他人土地者，應取得土地所有權人同意。</p>	<p>一、修正文字，以茲明確。</p> <p>二、考量部分申請基地可能因受現有溝渠區隔而無法臨接道路之情形，故參考新北市、桃園市、高雄市所定之保護區農業區土地使用審查辦法條文，增列第二項規定，以利實務執行。</p>
<p>第六條 基地不得設於下列地區：</p> <p>一、保安林地。但經林業主管機關核准者，不在此限。</p> <p>二、軍事禁建區、都市計畫禁建區及其他依法公告之禁建區。</p> <p>三、<u>自然地景、自然保護區、野生動物保護區或野生動物重要棲息環境。</u></p> <p>四、自來水水質水量保護區。但經臺中市政府經濟發展局同意者，不在此限。</p> <p>五、飲用水水源水質保護區或飲用水取水口一定距離範圍內之土地。但經臺中市政府環境保護局同意者，不在此限。</p> <p>六、依建築法第四十七條公告劃定之禁建地區、都市計畫禁限建地區。</p> <p>七、經濟部公告地質遺跡地質敏感區、活動斷層地質敏感區或山崩與地滑地質敏感區。</p>	<p>第六條 基地不得設於下列地區：</p> <p>一、保安林地。但經林業主管機關核准者，不在此限。</p> <p>二、軍事禁建區、都市計畫禁建區及其他依法公告之禁建區。</p> <p>三、<u>生態保育區、自然保育區、野生動物保護區或野生動物重要棲息環境。</u></p> <p>四、自來水水質水量保護區。但經臺中市政府經濟發展局同意者，不在此限。</p> <p>五、飲用水水源水質保護區或飲用水取水口一定距離範圍內之土地。但經臺中市政府環境保護局同意者，不在此限。</p> <p>六、依建築法第四十七條公告劃定之禁建地區、都市計畫禁限建地區。</p> <p>七、經濟部公告地質遺跡地質敏感區、活動斷層地質敏感區或山崩與地滑地質敏感區。</p>	<p>一、依行政院農業委員會林務局(一百一十二年組織調整後現為農業部林業及自然保育署)一百零六年六月十五日函知各縣市政府之建議，因本條第一項第三款「生態保育區」及「自然保育區」之文字係引用自文化資產保存法，該法自94年修正後即已刪除「生態保育區」1項；另105年修正施行之最新條文已改為「自然地景依其性質，區分為自然保留區、地質公園」，故將原條文用詞「生態保育區」修正為「自然地景」；另「自然保育區」則參考全國區域計畫所規定之環境敏感地區項目，修正為「自然保護區」。</p> <p>二、修正第一項第八款規定，因考量都市計畫辦理時程較長，都市計畫於公告公開展覽後，仍須經各層級都市計畫委員會審議，難以預估計畫公告發布實施之確切</p>

<p>八、<u>抵觸都市計畫已公告公開展覽並變更為其他使用分區所容許使用項目之地區。</u></p> <p>九、其他法令禁止使用之地區。</p> <p>前項第五款之一定距離由目的事業主管機關公告之。</p>	<p>八、都市計畫已公告公開展覽並變更為其他使用分區之地區。</p> <p>九、其他法令禁止使用之地區。</p> <p>前項第五款之一定距離由目的事業主管機關公告之。</p>	<p>時間，為避免影響土地所有權人權益，故酌予修正。</p>
<p>第七條 基地面積不得超過<u>三千平方公尺</u>。但各目的事業主管機關主管法規另有規定者，從其規定。</p> <p><u>同一申請者於同一地號或毗鄰土地申請設置數相關設施，經確認不影響附近農業生產環境及交通，且不違反設施設置之相關規定者，不受前項申請基地面積之限制。但其申請之總面積合計仍不得逾一公頃。</u></p> <p>基地位於農業區者不得妨礙鄰近既有農水路設施之使用功能及農業生產環境；位於保護區者，不得影響生態資源及水土保持。</p> <p>基地位於農業區者，其法定空地面積二分之一以上，應栽植花、草、樹木予以綠化或設置透水鋪面。</p> <p>基地申請作農業產銷必要設施以外之使用者，其與毗鄰農業區土地間應設置一點五公尺以上隔離綠帶。</p> <p>基地宜使用再生能源、節能設備及綠建材，並將雨水或廢污水回收再利用。</p>	<p>第七條 基地面積不得超過一萬平方公尺。但各目的事業主管機關主管法規另有規定者，從其規定。</p> <p><u>相同設施不得於同一地號或毗鄰土地設置。</u></p> <p>基地位於農業區者不得妨礙鄰近既有農水路設施之使用功能及農業生產環境；位於保護區者，不得影響生態資源及水土保持。</p> <p>基地位於農業區者，其法定空地面積二分之一以上，應栽植花、草、樹木予以綠化或設置透水鋪面。</p> <p>基地申請作農業產銷必要設施以外之使用者，其與毗鄰農業區土地間應設置一點五公尺以上隔離綠帶。</p> <p>基地宜使用再生能源、節能設備及綠建材，並將雨水或廢污水回收再利用。</p>	<p>參考新北市、桃園市、彰化縣、臺南市、高雄市等各縣市條文，其申請面積規定皆為不得超過三千平方公尺，倘有特殊情形且經認定不影響附近地區農業及交通環境等，始得提高規模為一萬平方公尺，較能避免農業區或保護區土地過於零星分散作為其他使用，而影響農業生產環境，爰修正第一項及第二項規定。</p>

<p>第八條 基地全部位於山坡地，申請面積不得超過三萬平方公尺。但各目的事業主管機關主管法規另有規定者，從其規定。</p> <p>前項基地原始地形平均坡度，不得超過百分之三十。</p> <p>前項平均坡度應依建築技術規則建築設計施工編第二百六十一條第一款之平均坡度定義計算。</p> <p><u>依水土保持法規定應擬具水土保持計畫者，或依環境影響評估法規定應提送環境影響說明書者，應先送請各目的事業主管機關核定後，始得依本辦法核發許可文件。</u></p>	<p>第八條 基地全部位於山坡地，申請面積不得超過三萬平方公尺。但各目的事業主管機關主管法規另有規定者，從其規定。</p> <p>前項基地原始地形平均坡度，不得超過百分之三十。</p> <p>前項平均坡度應依建築技術規則建築設計施工編第二百六十一條第一款之平均坡度定義計算。</p>	<p>配合水土保持法及環境影響評估法規定，增列第四項規定。</p>
<p>第九條 基地設置公用事業以外各項設施，除本自治條例、都市計畫書或本辦法另有規定者外，其簷高應在十點五公尺以下並以三層樓為限；建蔽率依本自治條例第三十八條第三項及第四十三條規定辦理。</p>	<p>第九條 基地設置公用事業以外各項設施，除本自治條例、都市計畫說明書或本辦法另有規定者外，其簷高應在十點五公尺以下並以三層樓為限；建蔽率依本自治條例第三十八條第三項及第四十三條規定辦理。</p>	<p>文字修正。</p>
<p>第十條 基地作農業產銷必要設施以外之使用者，應徵得農業主管機關同意，並檢附繳納農業用地變更使用回饋金收據後，始得核准。</p> <p>前項基地已違反分區使用者，並應檢附繳納罰鍰收據。</p>	<p>第十條 基地作農業產銷必要設施以外之使用者，應徵得農業主管機關同意，並檢附繳納農業用地變更使用回饋金收據後，始得核准。</p> <p>前項基地已違反分區使用者，並應檢附繳納罰鍰收據。</p>	<p>本條未修正。</p>
<p>第十一條 申請使用基地者，應填具申請書並檢附下列文件向臺中市政府都市發展局（以下簡稱都發局）提出：</p> <p>一、基地周圍現況實測圖：</p>	<p>第十一條 申請使用基地者，應填具申請書並檢附下列文件向臺中市政府都市發展局（以下簡稱都發局）提出：</p> <p>一、基地周圍現況實測圖：</p>	<p>一、修正第一項第七款文字。</p> <p>二、新增應檢附文件：八、目的事業主管機關就申請容許使用項目表示其必要性、合理性及無可</p>

<p>(一) 標示基地境界線鄰近五十公尺範圍內現有相關地形、地物及設施，並套繪都市計畫圖。</p> <p>(二) 比例尺不得小於一千二百分之一。</p> <p>(三) 須為最近三個月內所測繪者。</p> <p>二、基地位置圖：標示基地於本市都市計畫圖之相對位置。</p> <p>三、最近一個月內核發之地籍圖謄本、土地登記簿謄本、土地使用分區證明。</p> <p>四、土地所有權證明文件，土地非自有者，應附土地使用權利證明文件。</p> <p>五、地形圖：</p> <p>(一) 標示間隔為五十公分之等高線。</p> <p>(二) 比例尺不得小於六百分之一。</p> <p>(三) 標示基地之原始地形平均坡度。</p> <p>六、計畫書：載明計畫內容概要，並附比例尺不得小於六百分之一之平面配置圖。</p> <p>七、基地臨接道路有寬度限制者，應檢附建築線指定圖。</p> <p>八、<u>目的事業主管機關就申請容許使用項目表示其必要性、合理性</u></p>	<p>(一) 標示基地境界線鄰近五十公尺範圍內現有相關地形、地物及設施，並套繪都市計畫圖。</p> <p>(二) 比例尺不得小於一千二百分之一。</p> <p>(三) 須為最近三個月內所測繪者。</p> <p>二、基地位置圖：標示基地於本市都市計畫圖之相對位置。</p> <p>三、最近一個月內核發之地籍圖謄本、土地登記簿謄本、土地使用分區證明。</p> <p>四、土地所有權證明文件，土地非自有者，應附土地使用權利證明文件。</p> <p>五、地形圖：</p> <p>(一) 標示間隔為五十公分之等高線。</p> <p>(二) 比例尺不得小於六百分之一。</p> <p>(三) 標示基地之原始地形平均坡度。</p> <p>六、計畫書：載明計畫內容概要，並附比例尺不得小於六百分之一之平面配置圖。</p> <p>七、基地臨接道路有寬度限制者，應檢附建築線指示(定)圖。</p> <p>八、其他都發局指定之文件。</p>	<p>替代性之意見證明文件。</p> <p>三、新增應檢附文件：九、本辦法第六條所列之相關證明文件。</p> <p>四、款次調整。</p>
---	---	---

<p><u>及無可替代性之意見證明文件。</u></p> <p><u>九、本辦法第六條所列之相關證明文件。</u></p> <p><u>十、其他都發局指定之文件。</u></p> <p>前項申請書應載明申請人之姓名或名稱、身分證明文件號碼、住址、電話、申請土地地號、面積、申請事由。</p> <p>第一項基地周圍現況實測圖、地形圖應由專業技師簽證。</p>	<p>前項申請書應載明申請人之姓名或名稱、身分證明文件號碼、住址、電話、申請土地地號、面積、申請事由。</p> <p>第一項基地周圍現況實測圖、地形圖應由專業技師簽證。</p>	
<p>第十二條 前條申請案件經審查不符規定者，得通知申請人於三十日內補正，逾期未補正或補正不完備者，駁回其申請。</p>	<p>第十二條 前條申請案件經審查不符規定者，得通知申請人於三十日內補正，逾期未補正或補正不完備者，駁回其申請；<u>符合規定者，應予核准並發給許可文件。</u></p>	<p>考量實務執行，刪除部分文字。</p>
<p>第十三條 依本辦法核發許可之有效期間為一年，期滿前得申請展延一次並以一年為限，<u>且應於有效期間內申請建築執照或目的事業主管機關核發之許可文件。</u></p>	<p>第十三條 前條許可之有效期間為一年，期滿前得申請展延一次並以一年為限。</p>	<p>修正文字，並規範於有效期間內應完成事項。</p>
<p>第三章 保護區土地使用</p>	<p>第三章 保護區土地使用</p>	<p>本章名稱未修正。</p>
<p>第十四條 基地設置國防、警衛、保安、保防及消防等各項設施，應符合下列規定：</p> <p>一、應具備完善之供水及排水系統。</p> <p>二、不得影響生態資源及水土保持。</p>	<p>第十四條 基地設置國防、警衛、保安、保防及消防等各項設施，應符合下列規定：</p> <p>一、應具備完善之供水及排水系統。</p> <p>二、不得影響生態資源及水土保持。</p>	<p>本條未修正。</p>
<p>第十五條 基地設置本自治條例第三十五條第一項第四款之公用事業所必需之設施，以下列項目為限：</p> <p>一、變電所、鐵塔、連接站及其他電力事業相關設施。</p>	<p>第十五條 基地設置本自治條例第三十五條第一項第四款之公用事業所必需之設施，以下列項目為限：</p> <p>一、變電所、鐵塔、連接站及其他電力事業相關設施。</p>	<p>一、參酌再生能源發展條例第十五條規定：「再生能源發電設備及其輸變電相關設施之土地使用或取得，準用都市計畫法及區域計畫法相關法令中有關公用事業或公</p>



<p>二、電信相關設施。</p> <p>三、自來水供應相關設施。</p> <p>四、河川整治、防洪或雨（污）水所規劃之抽水或滯洪設施。</p> <p>五、天然氣事業相關設備。</p> <p>六、廢(污)水處理設施。</p> <p>七、環境檢驗測定相關設施。</p> <p>八、電視及廣播相關設施。</p> <p>九、加油（氣）站（含汽車、機車定期檢驗及代檢設施）及其附屬設施。</p> <p>十、<u>再生能源發電設備及其輸變電相關設施。</u></p> <p>十一、其他本府認定之公用事業設施。</p> <p>前項規定之項目本府得基於都市發展需要之考量予以限制使用。</p>	<p>二、電信相關設施。</p> <p>三、自來水供應相關設施。</p> <p>四、河川整治、防洪或雨（污）水所規劃之抽水或滯洪設施。</p> <p>五、天然氣事業相關設備。</p> <p>六、廢(污)水處理設施。</p> <p>七、環境檢驗測定相關設施。</p> <p>八、電視及廣播相關設施。</p> <p>九、加油（氣）站（含汽車、機車定期檢驗及代檢設施）及其附屬設施。</p> <p>十、其他本府認定之公用事業設施。</p> <p>前項規定之項目本府得基於都市發展需要之考量予以限制使用。</p>	<p>共設施之規定。」，及配合都市計畫法臺中市施行自治條例第35條規定，將「再生能源發電設備及其輸變電相關設施」列於公用事業所必需之設施之範疇。</p> <p>二、款次調整。</p>
<p>第十六條 前條第一項設施之基地，除加油（氣）站外，應符合下列規定：</p> <p>一、臨接<u>已開闢</u>六公尺以上之道路。但基地設置電路(線)、電信線路(或基地台)、鐵塔(桿)及連接站、管路設施及經目的事業主管機關依實際需要核准者，不在此限。</p> <p>二、不得影響附近地區原有軍事設施之使用。</p> <p>三、設置面積以該目的事業主管機關核准籌設之事業計畫辦理，並不受第七條第一項及第八條之限制。</p>	<p>第十六條 前條第一項設施之基地，除加油（氣）站外，應符合下列規定：</p> <p>一、臨接六公尺以上之道路。但基地設置電路(線)、電信線路(或基地台)、鐵塔(桿)及連接站、管路設施及經目的事業主管機關依實際需要核准者，不在此限。</p> <p>二、不得影響附近地區原有軍事設施之使用。</p> <p>三、設置面積以該目的事業主管機關核准籌設之事業計畫辦理，並不受第七條第一項及第八條之限制。</p>	<p>配合第四條第一項及第二項修正內容，修正第一項第一款有關臨接道路之認定方式。</p>

<p>第十七條 基地設置加油（氣）站，應符合下列規定：</p> <p>一、臨接已開闢寬度達十二公尺以上之道路。</p> <p>二、臨接已開闢道路面寬應在二十公尺以上，其規劃之出入口臨接兩條以上不同道路者，面寬均應在二十公尺以上（如圖一）。</p> <p>三、加油（氣）站及其附屬設施之建築物高度不得超過二層樓或七公尺，其營業室、油品倉庫、機電室、值夜室、盥洗室等站屋，合計總樓地板面積不得超過一百五十平方公尺。</p> <p>四、基地之原始地形平均坡度不得超過百分之五。</p>	<p>第十七條 基地設置加油（氣）站，應符合下列規定：</p> <p>一、臨接已開闢寬度達十二公尺以上之道路。</p> <p>二、臨接道路面寬應在二十公尺以上，其規劃之出入口臨接兩條以上不同道路者，面寬均應在二十公尺以上。</p> <p>三、加油（氣）站及其附屬設施之建築物高度不得超過二層樓或七公尺，其營業室、油品倉庫、機電室、值夜室、盥洗室等站屋，合計總樓地板面積不得超過一百五十平方公尺。</p> <p>四、基地之原始地形平均坡度不得超過百分之五。</p>	<p>一、配合第四條第一項及第二項修正內容，修正第一項第二款有關臨接道路之認定方式。</p> <p>二、增加附圖說明，以茲明確。</p>
	<p>第十八條 基地設置再生能源發電設備及其輸變電相關設施，應符合下列規定：</p> <p>一、臨接六公尺以上之道路。</p> <p>二、不得影響生態資源及水土保持。</p>	<p>一、本條刪除。</p> <p>二、配合第十五條修正內容，已將再生能源發電設備及其輸變電相關設施列於公用事業所必需之設施之範疇，且原條文規定內容已分別於第七條及第十五條載明，故刪除本條。</p>
<p>第十八條 基地設置社會福利事業所必需之設施，應符合下列規定：</p> <p>一、基地臨接道路寬度規定如下：</p> <p>（一）總樓地板面積達八百平方公尺以上者，應符合下列規定之一：</p> <p>1、臨接已開闢八公尺以上道路</p>	<p>第十九條 基地設置社會福利事業所必需之設施，應符合下列規定：</p> <p>一、基地臨接道路寬度規定如下：</p> <p>（一）總樓地板面積達八百平方公尺以上者，應符合下列規定之一：</p> <p>1、臨接八公尺以上道路。</p>	<p>一、條次調整。</p> <p>二、配合第四條第一項及第二項修正內容，修正第一項第一款有關臨接道路之認定方式。</p> <p>三、增加附圖說明，以茲明確。</p> <p>四、修正第一項第一款第二目1.、2.、3.、4.之文字，以茲明確。</p>

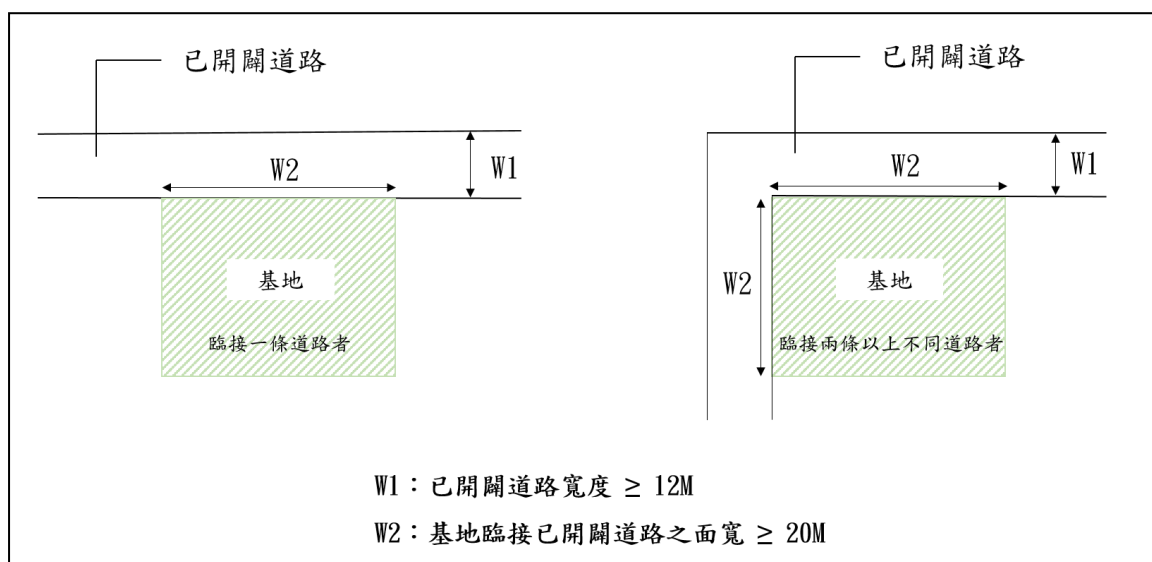
<p>(如圖二)。</p> <p>2、<u>臨接已開闢</u>四公尺以上未達八公尺道路者，應自基地自行開闢寬度達八公尺以上道路，並連通至八公尺以上道路(如圖三)。</p> <p>(二) 總樓地板面積未達八百平方公尺者，應符合下列規定之一：</p> <p>1、<u>臨接已開闢</u>六公尺以上道路(如圖四)。</p> <p>2、<u>臨接已開闢</u>四公尺以上未達六公尺道路，<u>且該道路應連通至兩條六公尺以上道路</u>(如圖五)。</p> <p>3、<u>臨接已開闢</u>長度一百五十公尺以內之四公尺以上未達六公尺道路，並連通至<u>已開闢</u>六公尺以上道路(如圖六)。</p> <p>4、<u>臨接二條四公尺以上單向出入口之私設通路，並連接至已開闢六公尺以上道路</u>(如圖七)。</p> <p>(三) 申請兒童福利設施，總樓地板面積超過二</p>	<p>2、<u>臨接四公尺以上未達八公尺道路者</u>，應自基地自行開闢寬度達八公尺以上道路，並連通至八公尺以上道路。</p> <p>(二) 總樓地板面積未達八百平方公尺者，應符合下列規定之一：</p> <p>1、<u>臨接六公尺以上道路</u>。</p> <p>2、<u>臨接四公尺以上未達六公尺道路</u>，應有二條以上道路連通至六公尺以上道路。</p> <p>3、<u>臨接長度一百五十公尺以內之四公尺以上未達六公尺道路，並單向連通至六公尺以上道路</u>。</p> <p>4、<u>臨接二條四公尺以上單向出入口之私設通路，並連接至六公尺以上道路</u>。</p> <p>(三) 申請兒童福利設施，總樓地板面積超過二百平方公尺者，依第一目規定辦理。</p> <p>二、基地與道路臨接面寬應在八公尺以上。但臨接之道路寬度未達八公尺者，其臨接面</p>	
---	---	--

<p>百平方公尺者，依第一目規定辦理。</p> <p>二、基地與道路臨接面寬應在八公尺以上。但臨接之道路寬度未達八公尺者，其臨接面寬應在六公尺以上。</p>	<p>寬應在六公尺以上。</p>	
	<p>第二十條 基地設置土石方資源堆置處理場或廢棄物資源回收、貯存場及其附屬設施，應符合下列規定：</p> <p>一、臨接十二公尺以上道路。但設置廢棄物資源回收、貯存場之基地臨接八公尺以上未達十二公尺道路，並經臺中市政府交通局及臺中市政府警察局認不妨礙道路安全及秩序維護者，不在此限。</p> <p>二、不得位於風景特定區範圍內。</p> <p>三、自基地四週界線退縮五公尺以上，並予植栽綠化且於基地周圍設置實體圍牆。</p>	<p>一、<u>本條刪除。</u></p> <p>二、配合都市計畫法臺中市施行自治條例第35條規定，刪除原條文規定保護區得作「土石方資源堆置處理場或廢棄物資源回收、貯存場及其附屬設施」之容許使用項目之規定。</p>
<p>第十九條 基地設置汽車運輸業停車場（站）、客貨運站及其必需之附屬設施，應符合下列規定：</p> <p>一、臨接已開闢十二公尺以上之道路，其臨接道路之面寬不得小於十二公尺。</p> <p>二、基地周圍未臨接道路部分應設置高度二公尺以上之實體隔音牆或設置寬度二公尺以上植栽樹木之隔離綠帶。</p>	<p>第二十一條 基地設置汽車運輸業停車場（站）、客貨運站及其必需之附屬設施，應符合下列規定：</p> <p>一、臨接十二公尺以上之道路，其臨接道路之面寬不得小於十二公尺。</p> <p>二、基地周圍未臨接道路部分應設置高度二公尺以上之實體隔音牆或設置寬度二公尺以上植栽樹木之隔離綠帶。</p>	<p>一、條次調整。</p> <p>二、配合第四條第一項及第二項修正內容，修正第一款有關臨接道路之認定。</p>

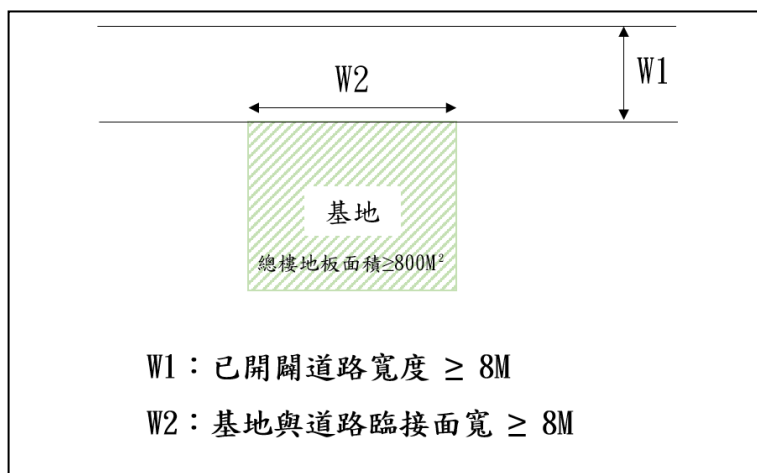
三、基地之自然平均坡度不得超過百分之十。	三、基地之自然平均坡度不得超過百分之十。	
	<p>第二十二條 基地設置危險物品及高壓氣體儲藏、分裝等，除其他法令另有規定外，應符合下列規定：</p> <p>一、基地應臨接八公尺以上之道路。</p> <p>二、臨接六公尺以上未達八公尺道路者，應自基地自行開闢寬度八公尺以上道路，並連通至八公尺以上道路。</p> <p>三、基地周圍除臨接道路部分外，須設置高度二公尺以上實體防火隔離。</p>	<p>一、本條刪除。</p> <p>二、配合都市計畫法臺中市施行自治條例第35條規定，刪除原條文規定保護區得作「危險物品及高壓氣體儲藏、分裝等」之容許使用項目之規定。</p>
第四章 農業區土地使用	第四章 農業區土地使用	本章名稱未修正。
第二十二條 基地設置本自治條例第三十八條第一項第一款之公用事業設施，除加油（氣）站外，依第十五條及第十六條規定辦理。	第二十三條 基地設置本自治條例第三十八條第一項第一款之公用事業設施，除加油（氣）站外，依第十五條及第十六條規定辦理。	條次調整。
<p>第二十一條 基地設置汽車駕駛訓練場者，應臨接已開闢十二公尺以上之道路。但其臨接已開闢八公尺以上未達十二公尺道路，經臺中市政府交通局及臺中市政府警察局認不妨礙道路安全及秩序維護者，不在此限。</p> <p>前項基地臨接道路之面寬不得小於十二公尺。</p>	<p>第二十四條 基地設置汽車駕駛訓練場者，應臨接已開闢十二公尺以上之道路。但其臨接八公尺以上未達十二公尺道路，經臺中市政府交通局及臺中市政府警察局認不妨礙道路安全及秩序維護者，不在此限。</p> <p>前項基地臨接道路之面寬不得小於十二公尺。</p>	<p>一、條次調整。</p> <p>二、配合第四條第一項及第二項修正內容，修正第一項有關臨接道路之認定。</p>
第二十二條 基地設置社會福利事業設施、幼兒園，依第十八條規定辦理。	第二十五條 基地設置社會福利事業設施、幼兒園，依第十九條規定辦理。	<p>一、條次調整。</p> <p>二、修正文字。</p>
第二十三條 基地設置加油（氣）站（含汽車、機車定期檢驗及代檢設施）及	第二十六條 基地設置加油（氣）站（含汽車、機車定期檢驗及代檢設施）及	條次調整。

其附屬設施，依第十七條規定辦理。	其附屬設施，依第十七條規定辦理。	
<p>第二十四條 基地設置土石方堆置處理場及廢棄物資源回收、貯存場，應符合下列規定：</p> <p>一、<u>臨接已開闢十二公尺以上道路。但設置廢棄物資源回收、貯存場之基地臨接已開闢八公尺以上未達十二公尺道路，並經臺中市政府交通局及臺中市政府警察局認不妨礙道路安全及秩序維護者，不在此限。</u></p> <p>二、<u>不得位於風景特定區範圍內。</u></p> <p>三、<u>自基地四週界線退縮五公尺以上，並予植栽綠化且於基地周圍設置實體圍牆。</u></p> <p>基地設置汽車運輸業停車場（站）、客貨運站與其附屬設施，依第十九條規定辦理。</p> <p>基地設置液化石油氣儲存場，應符合下列規定：</p> <p>一、<u>基地應臨接已開闢八公尺以上之道路。</u></p> <p>二、<u>臨接已開闢六公尺以上未達八公尺道路者，應自基地自行開闢寬度八公尺以上道路，並連通至已開闢八公尺以上道路。</u></p> <p>三、<u>基地周圍除臨接道路部分外，須設置高度二公尺以上實體防火隔離。</u></p>	<p>第二十七條 基地設置土石方堆置處理場及廢棄物資源回收、貯存場，依第二十條規定辦理。</p> <p>基地設置汽車運輸業停車場（站）、客貨運站與其附屬設施，依第二十一條規定辦理。</p> <p>基地設置液化石油氣儲存場，依第二十二條規定辦理。</p>	<p>一、條次調整。</p> <p>二、配合第二十條及第二十二條條文刪除，修正條文內容。</p>

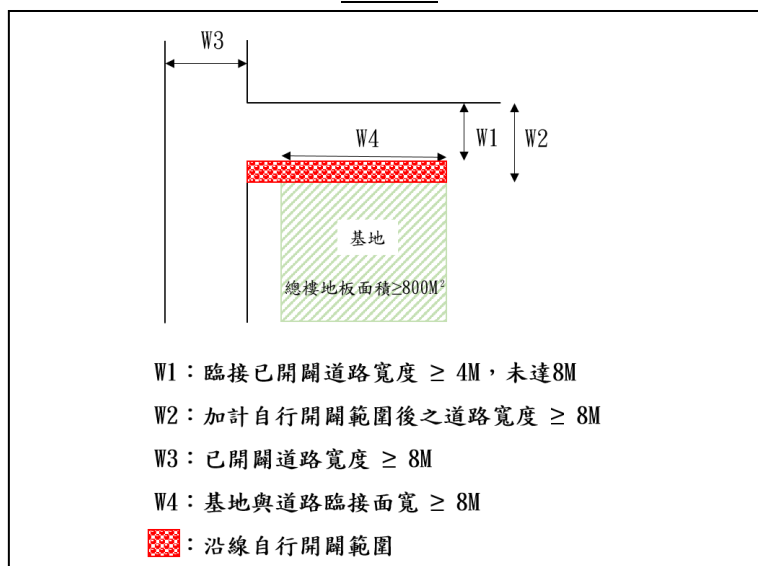
第 <u>二十五</u> 條 基地設置運動場及運動場館設施，應臨接 <u>已開闢</u> 十五公尺以上道路，其臨接道路之面寬應在二十公尺以上， <u>且申請面積不得超過三千平方公尺</u> 。	第二十八條 基地設置運動場及運動場館，應臨接十五公尺以上道路，其臨接道路之面寬應在二十公尺以上。	一、條次調整。 二、配合第四條第一項及第二項修正內容，修正有關臨接道路之認定。 三、配合都市計畫法臺中市施行自治條例第38條規定，修正文字以利實務審查。
第五章 附則	第五章 附則	本章名稱未修正。
第 <u>二十六</u> 條 本辦法所需書表、圖例格式，由都發局另定之。	第二十九條 本辦法所需書表、圖例格式，由都發局另定之。	條次調整。
第 <u>二十七</u> 條 本辦法自發布日施行。	第三十條 本辦法自發布日施行。	條次調整。



附圖一

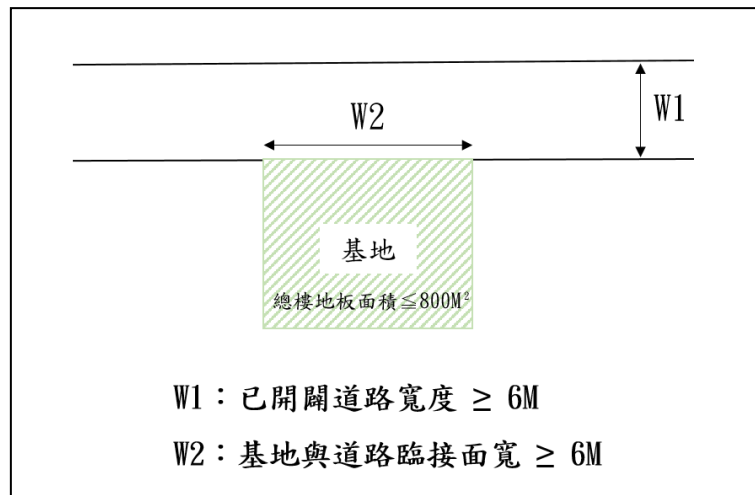


附圖二

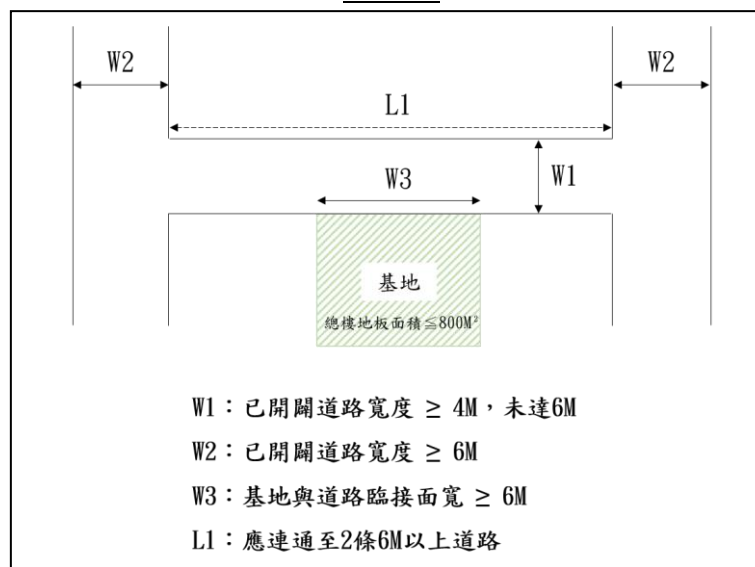


附圖三

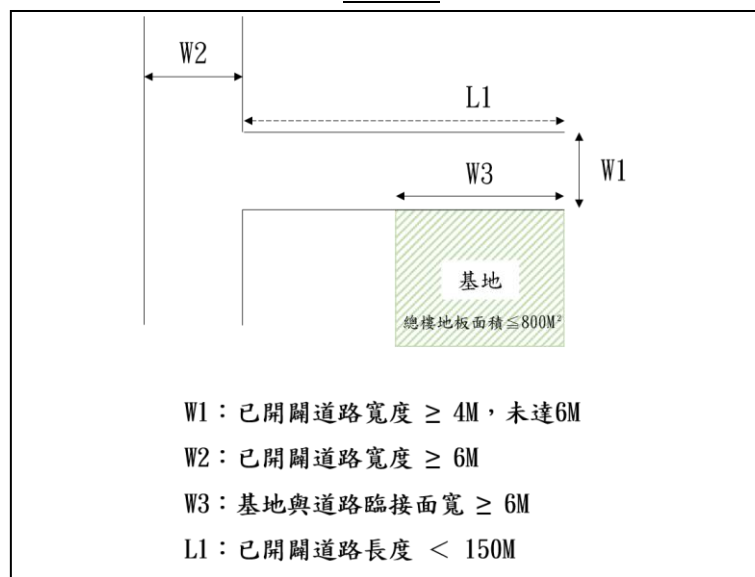




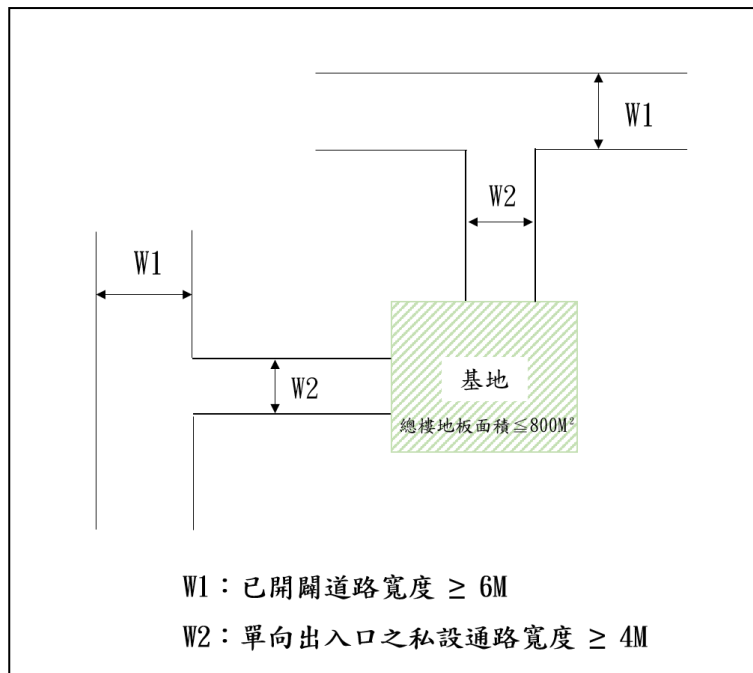
附圖四



附圖五



附圖六



附圖七

# 臺中市都市計畫保護區農業區土地使用審查辦法修正草案

## 第一章 總則

第一條 本辦法依都市計畫法臺中市施行自治條例(以下簡稱本自治條例)第三十五條第四項及第三十八條第四項規定訂定之。

第二條 本辦法之主管機關為臺中市政府(以下簡稱本府)。

第三條 使用都市計畫保護區、農業區土地設置本自治條例第三十五條第一項第一款至第十三款或第三十八條第一項規定之各項設施者，應依本辦法申請核准。但都市計畫書或其他法令另有規定者，從其規定。

第四條 本辦法所稱之道路，係指已開闢之計畫道路或本自治條例第三條第一款第二目規定之巷道。

前項所稱已開闢之計畫道路及巷道，指其道路長度應達一完整街廓，街廓長度過長者，其開闢完成部分應自申請基地臨接道路部分之中心點兩側各四十五公尺計算，且最小通行寬度應符合本辦法各項設施所規定之臨路寬度。

## 第二章 基地條件與審查作業

第五條 基地未臨接道路者，應自行開闢私設通路連接至道路，該私設通路之寬度應不得小於本辦法規定各項設施之最小路寬。該私設通路如使用他人土地者，應取得土地所有權人同意證明文件。

申請基地因受現有溝渠區隔而無法臨接道路者，應取得該溝渠之目的事業主管機關同意使用或架設橋涵之權利證明文件。

第六條 基地不得設於下列地區：

- 一、保安林地。但經林業主管機關核准者，不在此限。
- 二、軍事禁建區、都市計畫禁建區及其他依法公告之禁建區。
- 三、自然地景、自然保護區、野生動物保護區或野生動物重要

棲息環境。

- 四、自來水水質水量保護區。但經本府經濟發展局同意者，不在此限。
- 五、飲用水水源水質保護區或飲用水取水口一定距離範圍內之土地。但經本府環境保護局同意者，不在此限。
- 六、依建築法第四十七條公告劃定之禁建地區、都市計畫禁限建地區。
- 七、經濟部公告地質遺跡地質敏感區、活動斷層地質敏感區或山崩與地滑地質敏感區。
- 八、抵觸都市計畫已公告公開展覽並變更為其他使用分區所容許使用項目之地區。
- 九、其他法令禁止使用之地區。

前項第五款之一定距離由目的事業主管機關公告之。

第七條 基地面積不得超過三千平方公尺。但各目的事業主管機關主管法規另有規定者，從其規定。

同一申請者於同一地號或毗鄰土地申請設置數相關設施，經確認不影響附近農業生產環境及交通，且不違反設施設置之相關規定者，不受前項申請基地面積之限制。但其申請之總面積合計仍不得逾一公頃。

基地位於農業區者不得妨礙鄰近既有農水路設施之使用功能及農業生產環境；位於保護區者，不得影響生態資源及水土保持。

基地位於農業區者，其法定空地面積二分之一以上，應栽植花、草、樹木予以綠化或設置透水鋪面。

基地申請作農業產銷必要設施以外之使用者，其與毗鄰農業區土地間應設置一點五公尺以上隔離綠帶。

基地宜使用再生能源、節能設備及綠建材，並將雨水或廢污水回收再利用。

第八條 基地全部位於山坡地，申請面積不得超過三萬平方公尺。

但各目的事業主管機關主管法規另有規定者，從其規定。

前項基地原始地形平均坡度，不得超過百分之三十。

前項平均坡度應依建築技術規則建築設計施工編第二百零六十一條第一款之平均坡度定義計算。

依水土保持法規定應擬具水土保持計畫者，或依環境影響評估法規定應提送環境影響說明書者，應先送請各目的事業主管機關核定後，始得依本辦法核發許可文件。

第九條 基地設置公用事業以外各項設施，除本自治條例、都市計畫書或本辦法另有規定者外，其簷高應在十點五公尺以下並以三層樓為限；建蔽率依本自治條例第三十八條第三項及第四十三條規定辦理。

第十條 基地作農業產銷必要設施以外之使用者，應徵得農業主管機關同意，並檢附繳納農業用地變更使用回饋金收據後，始得核准。

前項基地已違反分區使用者，並應檢附繳納罰鍰收據。

第十一條 申請使用基地者，應填具申請書並檢附下列文件向本府都市發展局（以下簡稱都發局）提出：

一、基地周圍現況實測圖：

（一）標示基地境界線鄰近五十公尺範圍內現有相關地形、地物及設施，並套繪都市計畫圖。

（二）比例尺不得小於一千二百分之一。

（三）須為最近三個月內所測繪者。

二、基地位置圖：標示基地於本市都市計畫圖之相對位置。

三、最近一個月內核發之地籍圖謄本、土地登記簿謄本、土地使用分區證明。

四、土地所有權證明文件，土地非自有者，應附土地使用權利證明文件。

五、地形圖：

（一）申請基地位屬山坡地者，標示間隔為五十公分之等高線。

（二）比例尺不得小於六百分之一。

（三）標示基地之原始地形平均坡度。

六、計畫書：載明計畫內容概要，並附比例尺不得小於六百分之一之平面配置圖。

七、基地臨接道路有寬度限制者，應檢附建築線指定圖。

八、目的事業主管機關就申請容許使用項目表示其必要性、合理性及無可替代性之意見證明文件。

九、本辦法第六條所列之相關證明文件。

十、其他都發局指定之文件。

前項申請書應載明申請人之姓名或名稱、身分證明文件號碼、住址、電話、申請土地地號、面積、申請事由。

第一項基地周圍現況實測圖、地形圖應由專業技師簽證。

第十二條 前條申請案件經審查不符規定者，得通知申請人於三十日內補正，逾期未補正或補正不完備者，駁回其申請。

第十三條 依本辦法核發許可之有效期間為一年，期滿前得申請展延一次並以一年為限，且應於有效期間內申請建築執照或目的事業主管機關核發之許可文件。

第三章 保護區土地使用

第十四條 基地設置國防、警衛、保安、保防及消防等各項設施，應符合下列規定：

一、應具備完善之供水及排水系統。

二、不得影響生態資源及水土保持。

第十五條 基地設置本自治條例第三十五條第一項第四款之公用事業所必需之設施，以下列項目為限：

- 一、變電所、鐵塔、連接站及其他電力事業相關設施。
- 二、電信相關設施。
- 三、自來水供應相關設施。
- 四、河川整治、防洪或雨(污)水所規劃之抽水或滯洪設施。
- 五、天然氣事業相關設備。
- 六、廢(污)水處理設施。
- 七、環境檢驗測定相關設施。
- 八、電視及廣播相關設施。
- 九、加油(氣)站(含汽車、機車定期檢驗及代檢設施)及其附屬設施。
- 十、再生能源發電設備及其輸變電相關設施。
- 十一、其他本府認定之公用事業設施。

前項規定之項目本府得基於都市發展需要之考量予以限制使用。

第十六條 前條第一項設施之基地，除加油(氣)站外，應符合下列規定：

- 一、臨接已開闢六公尺以上之道路。但基地設置電路(線)、電信線路(或基地台)、鐵塔(桿)及連接站、管路設施及經目的事業主管機關依實際需要核准者，不在此限。
- 二、不得影響附近地區原有軍事設施之使用。
- 三、設置面積以該目的事業主管機關核准籌設之事業計畫辦理，並不受第七條第一項及第八條之限制。

第十七條 基地設置加油(氣)站，應符合下列規定：

- 一、臨接已開闢寬度達十二公尺以上之道路。
- 二、臨接已開闢道路面寬應在二十公尺以上，其規劃之出入口臨接兩條以上不同道路者，面寬均應在二十公尺以上(如圖一)。

三、加油（氣）站及其附屬設施之建築物高度不得超過二層樓或七公尺，其營業室、油品倉庫、機電室、值夜室、盥洗室等站屋，合計總樓地板面積不得超過一百五十平方公尺。

四、基地之原始地形平均坡度不得超過百分之五。

第十八條 基地設置社會福利事業所必需之設施，應符合下列規定：

一、基地臨接道路寬度規定如下：

（一）總樓地板面積達八百平方公尺以上者，應符合下列規定之一：

- 1、臨接已開闢八公尺以上道路(如圖二)。
- 2、臨接已開闢四公尺以上未達八公尺道路者，應自基地自行開闢寬度達八公尺以上道路，並連通至八公尺以上道路(如圖三)。

（二）總樓地板面積未達八百平方公尺者，應符合下列規定之一：

- 1、臨接已開闢六公尺以上道路(如圖四)。
- 2、臨接已開闢四公尺以上未達六公尺道路，且該道路應連通至兩條六公尺以上道路(如圖五)。
- 3、臨接已開闢長度一百五十公尺以內之四公尺以上未達六公尺道路，並連通至已開闢六公尺以上道路(如圖六)。
- 4、臨接二條四公尺以上單向出入口之私設通路，並連接至已開闢六公尺以上道路(如圖七)。

（三）申請兒童福利設施，總樓地板面積超過二百平方公尺者，依第一目規定辦理。



二、基地與道路臨接面寬應在八公尺以上。但臨接之道路寬度未達八公尺者，其臨接面寬應在六公尺以上。

第十九條 基地設置汽車運輸業停車場（站）、客貨運站及其必需之附屬設施，應符合下列規定：

一、臨接已開闢十二公尺以上之道路，其臨接道路之面寬不得小於十二公尺。

二、基地周圍未臨接道路部分應設置高度二公尺以上之實體隔音牆或設置寬度二公尺以上植栽樹木之隔離綠帶。

三、基地之自然平均坡度不得超過百分之十。

#### 第四章 農業區土地使用

第二十條 基地設置本自治條例第三十八條第一項第一款之公用事業設施，除加油（氣）站外，依第十五條及第十六條規定辦理。

第二十一條 基地設置汽車駕駛訓練場者，應臨接已開闢十二公尺以上之道路。但其臨接已開闢八公尺以上未達十二公尺道路，經臺中市政府交通局及臺中市政府警察局認不妨礙道路安全及秩序維護者，不在此限。

前項基地臨接道路之面寬不得小於十二公尺。

第二十二條 基地設置社會福利事業設施、幼兒園，依第十八條規定辦理。

第二十三條 基地設置加油（氣）站（含汽車、機車定期檢驗及代檢設施）及其附屬設施，依第十七條規定辦理。

第二十四條 基地設置土石方堆置處理場及廢棄物資源回收、貯存場，應符合下列規定：

一、臨接已開闢十二公尺以上道路。但設置廢棄物資源回收、貯存場之基地臨接已開闢八公尺以上未達十二公尺道路，並經臺中市政府交通局及臺中市政府警察局認不妨礙道路安全及秩序維護者，不在此限。

二、不得位於風景特定區範圍內。

三、自基地四週界線退縮五公尺以上，並予植栽綠化且於基地周圍設置實體圍牆。

基地設置汽車運輸業停車場（站）、客貨運站與其附屬設施，依第十九條規定辦理。

基地設置液化石油氣儲存場，應符合下列規定：

一、基地應臨接已開闢八公尺以上之道路。

二、臨接已開闢六公尺以上未達八公尺道路者，應自基地自行開闢寬度八公尺以上道路，並連通至已開闢八公尺以上道路。

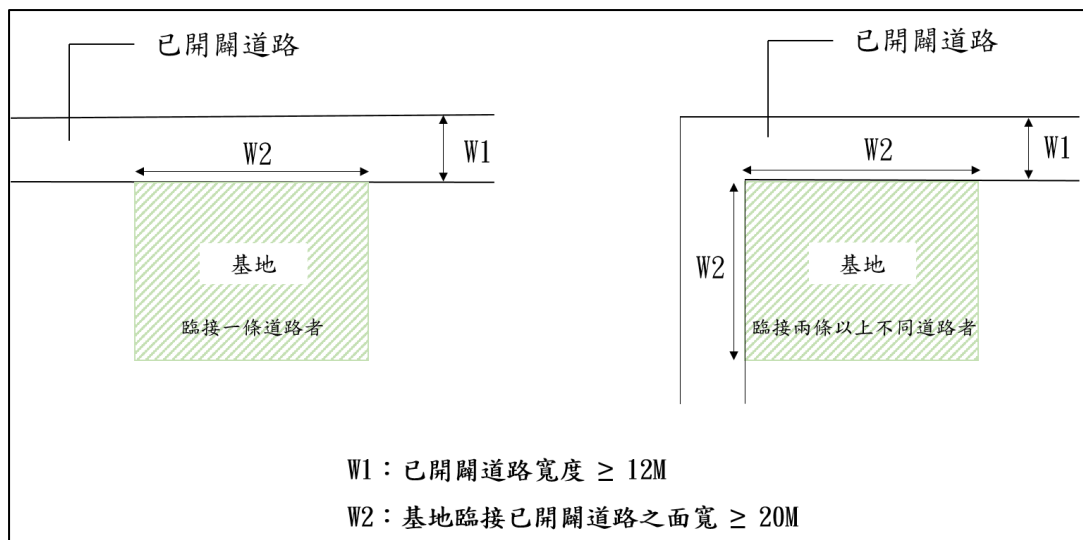
三、基地周圍除臨接道路部分外，須設置高度二公尺以上實體防火隔離。

第二十五條 基地設置運動場及運動場館設施，應臨接已開闢十五公尺以上道路，其臨接道路之面寬應在二十公尺以上，且申請面積不得超過三千平方公尺。

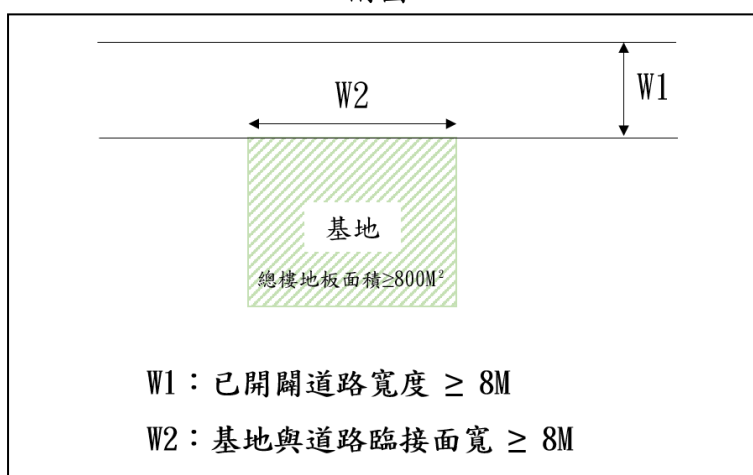
## 第五章 附則

第二十六條 本辦法所需書表、圖例格式，由都發局另定之。

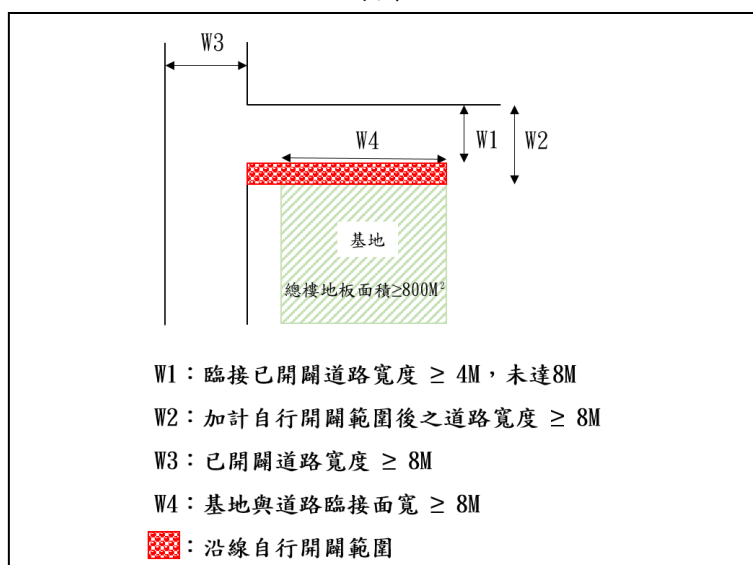
第二十七條 本辦法自發布日施行。



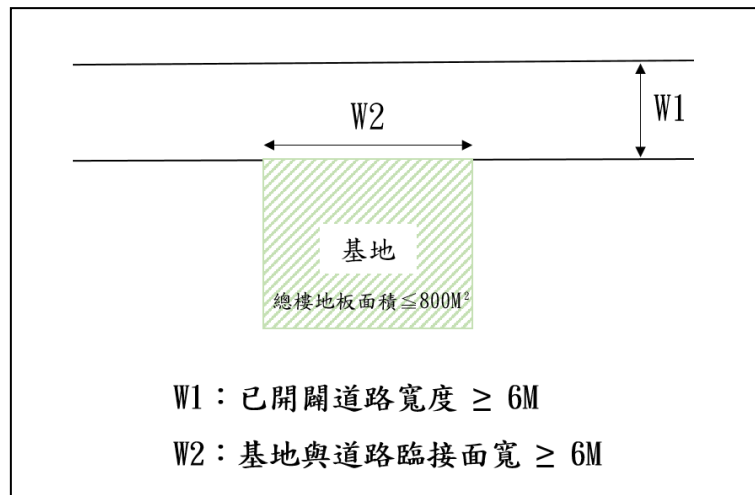
附圖一



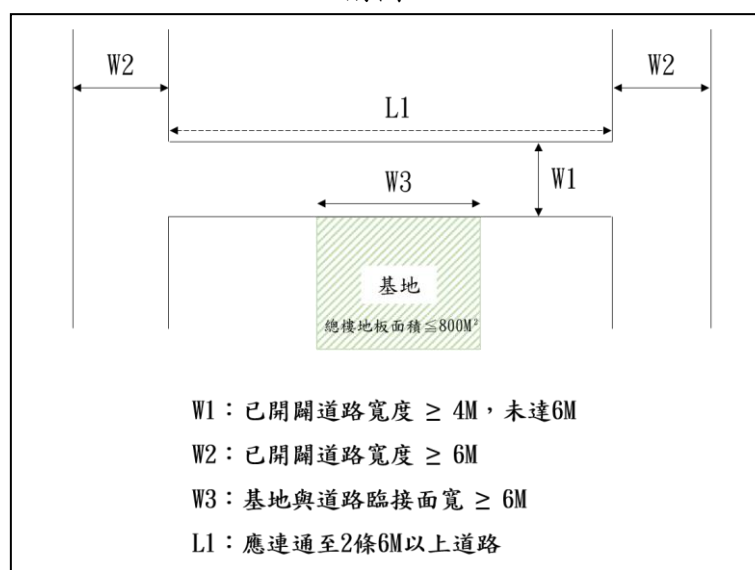
附圖二



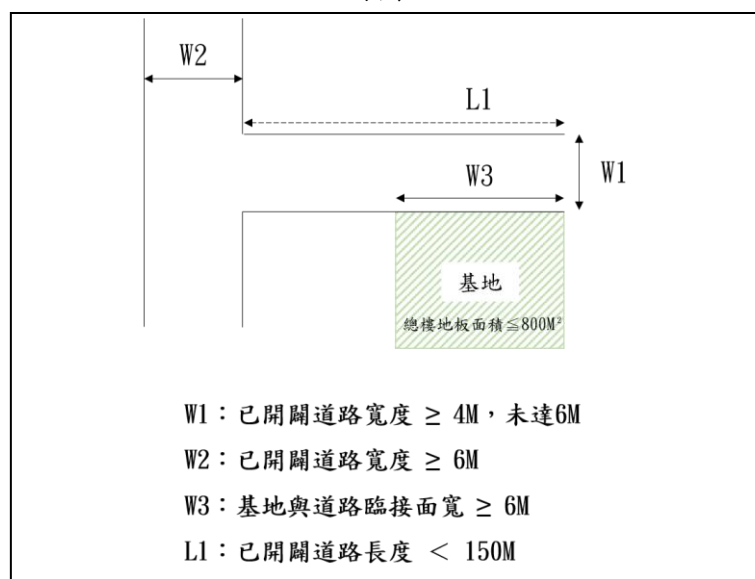
附圖三



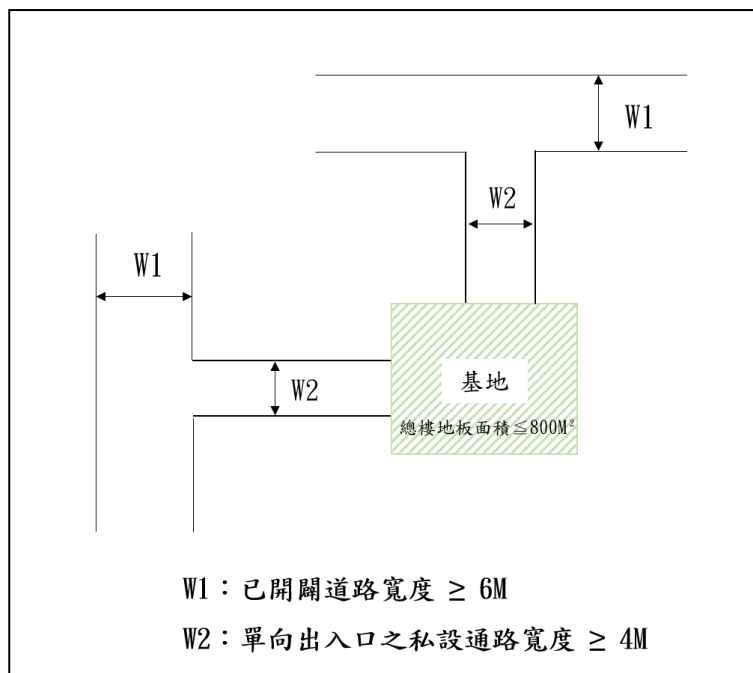
附圖四



附圖五



附圖六



附圖七