

臺中縣政府公告

發文日期：中華民國九十三年十一月十日

發文字號：府建城字第0930275725-3號

附件：

主旨：「和平鄉和平農村社區土地重劃開發」案，業經本

會議審議通過，並依區域計畫法第十五條之一規

依據：非都市土地使用管制規則第二十條。

公告事項：

一、公告期間：自民國九十三年十一月十二日起至九十三年十二月十三日止，計滿三十日。

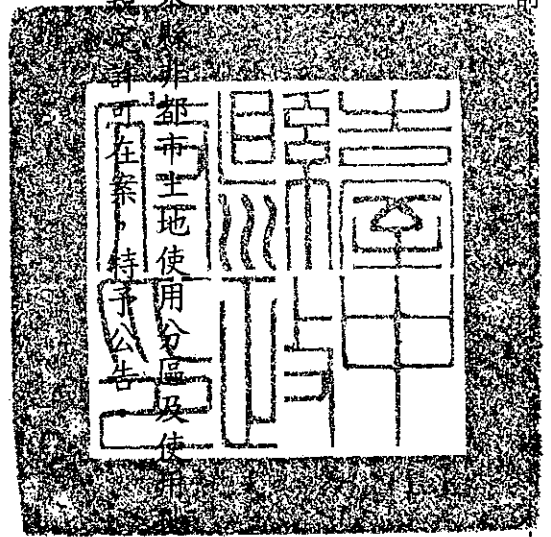
二、公告地點：本府建設局、和平鄉公所

三、開發許可內容：「和平鄉和平農村社區土地重劃開發」案（座落於和平鄉南勢段九六五等一五三筆地號土地），

面積計九·九三五三七五公頃，變更使用分區為鄉村區及變更使用地為乙種建築用地、特定目的事業用地、遊憩用地、交通用地、水利用地，詳見「和平鄉和平農村社區土地重劃開發計畫案」計畫書（定稿本）。

四、「和平鄉和平農村社區土地重劃開發」案計畫書（定稿本）請逕洽本府建設局及和平鄉公所查閱。

縣長 黃仲生



臺中縣政府函

受文者：

城鄉計畫課

速別：普通件

密等及解密條件：普通

發文日期：中華民國九十三年十一月十日

發文字號：府建城字第0930275725-1號

附件：見說明三（附件另送）

主旨：有關貴所辦理「和平鄉和平農村社區土地重劃開發」（座落於和平鄉南勢段九六五等一五三筆地號土地），經提請本縣非都市土地使用分區及使用地變更審議小組第四屆第一次會議審議及決議「依審查意見修正後通過」在案，經核本案業已依前開決議完成修正開發計畫書內容，請貴所遵照說明項所列附款規定辦理外，准予辦理本案開發計畫事宜，請查照。

說明：

一、依據區域計畫法第十五條之一規定及貴所九十三年十月十九日和鄉建字第093017272號函辦理。

二、旨開計畫應列為附款規定者如下：（一）本開發計畫未來應於基地內建築與基礎施工前，於清除地表雜草與施工開挖中，通知考古專業人員到現場採集基地內文化遺址；採集之文化遺物應集中收藏於基地內規劃之文物陳列館，作為地方歷史資料及學校教育之素材。（二）本案施工時應加強交通安全設施，於路口附近或坡度較大路段設置減速條紋與減速標誌。（三）請貴所於日後辦理重劃土地分割時，應依「台中縣畸零地使用自治條例」相關規定辦理。（四）請貴所應全力配合交通部觀光局參山國家風景管理處辦理「梨山風景區整體觀光發展計畫」，以紓解遊客帶來之交通衝擊。

三、檢送開發計畫書二份。

正本：臺中縣和平鄉公所

副本：內政部（營建署、地政司（以上均含附件））、本府審議小組專家學者委員、台中縣文化局（含附件）、台中縣環保局（含附件）、本府工務局（含附件）、地政局（含附件）、農業局（含附件）、交通旅遊局（含附件）、建設局（局長室、副局長室、城鄉課（59、52、56）（以上均含附件））

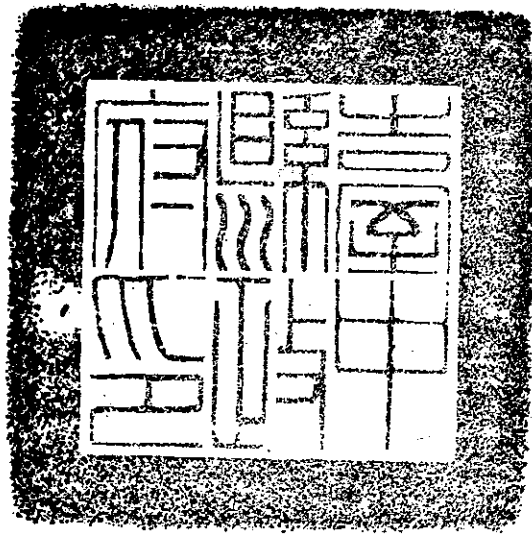
縣長 黃仲生

機關地址：臺中縣豐原市陽明街三十六號
聯絡方式：五十六電話：〇四—二五二六三一〇〇—
二三四七 傳真：〇四—二五二七一三一八

和平鄉和平農村社區土地重劃開發案

申 請 書
開 發 計 畫 書 圖

定 稿 本



申請開發單位：和 平 鄉 公 所
規 劃 單 位：聯成工程顧問有限公司
日 期：中華民國九十三年十月

台中縣和平鄉和平農村社區土地重劃區土地使用管制要點

台中縣和平鄉和平農村社區(以下簡稱本計畫區)居民均集中聚居，現況本計畫區內除延續原有聚落型態少有變動，為促進住宅及環境更新以達到重劃的目的，期以農村社區土地重劃方式進行住宅改建之機會促成整體環境的提昇。制定本計畫區內之土地使用分區管制要點，對於不同使用編訂土地之土地，在容許使用活動類別及使用強度上加以管制，間接達到計畫人口密度控制，避免誤用、濫用或不當使用，影響環境品質，本社區之土地使用管制與建築管理計畫，基係於上述目的配合本計畫之規劃與以訂定並據以執行。

第一條：本要點依區域計畫法第十五條之一及非都市土地使用管制規則第十條訂定之。

第二條：本計畫區內之建築新建、重建、整修及土地使用等，應依本要點之規定管制。

第三條：本計畫區內之土地使用如下：

- (一) 鄉村區乙種建築用地
- (二) 鄉村區特定目的事業用地
- (三) 鄉村區遊憩用地
- (四) 鄉村區交通用地
- (五) 鄉村區水利用地

第四條：為維護各用地之使用品質，各用地依非都市土地使用管制規則第六條規定管制之。

第五條：各用地土地之建築應依下表規定檢討：

表 1 各種用地土地使用強度表

項 目		最高建蔽率 (%)	最高容積率 (%)	最小前院深度 (公尺)	最小基地面積 (平方公尺)
乙種建築用地	台 8 線兩旁 30m 外(#)	60	180	*	36
	台 8 線兩旁 30m 範圍內	60	240	*	36
特定目的事業用地		60	180	4	500
遊憩用地		40	120	4	500

*：詳第六條規範；#：詳參土地使用容積強度管制圖

第六條：為塑造良好的社區景觀及視覺感受，本計畫區內除劃設綠地外，特指定乙種建築用地鄰接 6m 以下道路寬度，街廓內之建物應留設一公尺前院；鄰接 8m 以上之主要道路時，街廓內之建物應留設四公尺前院；且面臨兩條以上道路時得擇一面前道路退縮前院，前述退縮前院得計入法定空地比例。

第七條：建築基地內之法定空地應依下列規定：前院及空地，應栽植花、草、樹木予以綠化，其綠化面積達法定空地面積之二分之一以上。

第八條：乙種建築用地部份應設計為雙斜屋頂，斜屋頂投影面積得佔建築面積三分之一以上。

第九條：本計畫區新建建築物之立面、外觀設計得具有原住民之圖騰或意象。

第十條：本計畫區建築物附設汽車停車空間設置標準依下列規定：應依建築技術規則設計施工編第五十九條等相關規定辦理。

第十一條：特定目的事業用地之法定空地

(一)邊臨道路部分，退縮兩公尺寬供人行步道使用，並得計入空地比。

(二)公共開放空間之配置，並予綠化、美化及設置景觀、遊憩設施，其綠化面積應達法定空地面積之二分之一以上，並於請領建造執照時一併核定之。

第十二條：集貨場若興建則建物建蔽率不得大於 60%，容積率不得大於 180%。

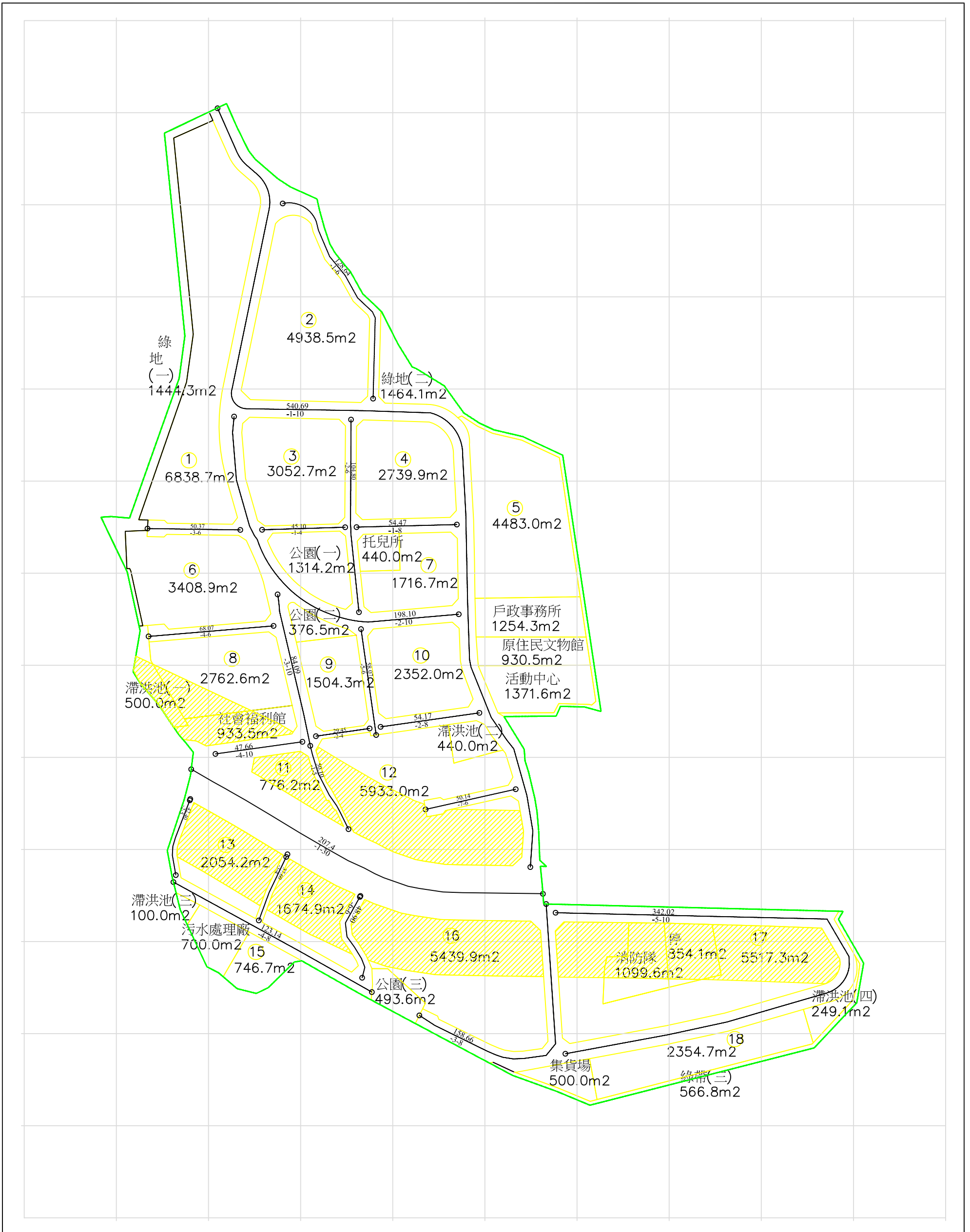
第十三條：社區活動中心建蔽率不得大於 60%，容積率不得大於 180%。建物退縮兩公尺的空間則作為綠化及行人空間。

第十四條：停車場之建築物及土地使用規定：

(一)作為平面停車場時建蔽率不得大於百分之五。

(二)其不透水鋪面所佔面積應在二分之一以下，並予美化綠化，而依規定須留設兩公尺之人行步道得不在計算範圍內。

第十五條：其他未規定事項依實施區域計畫地區建築管理辦法及其他相關規定辦理。

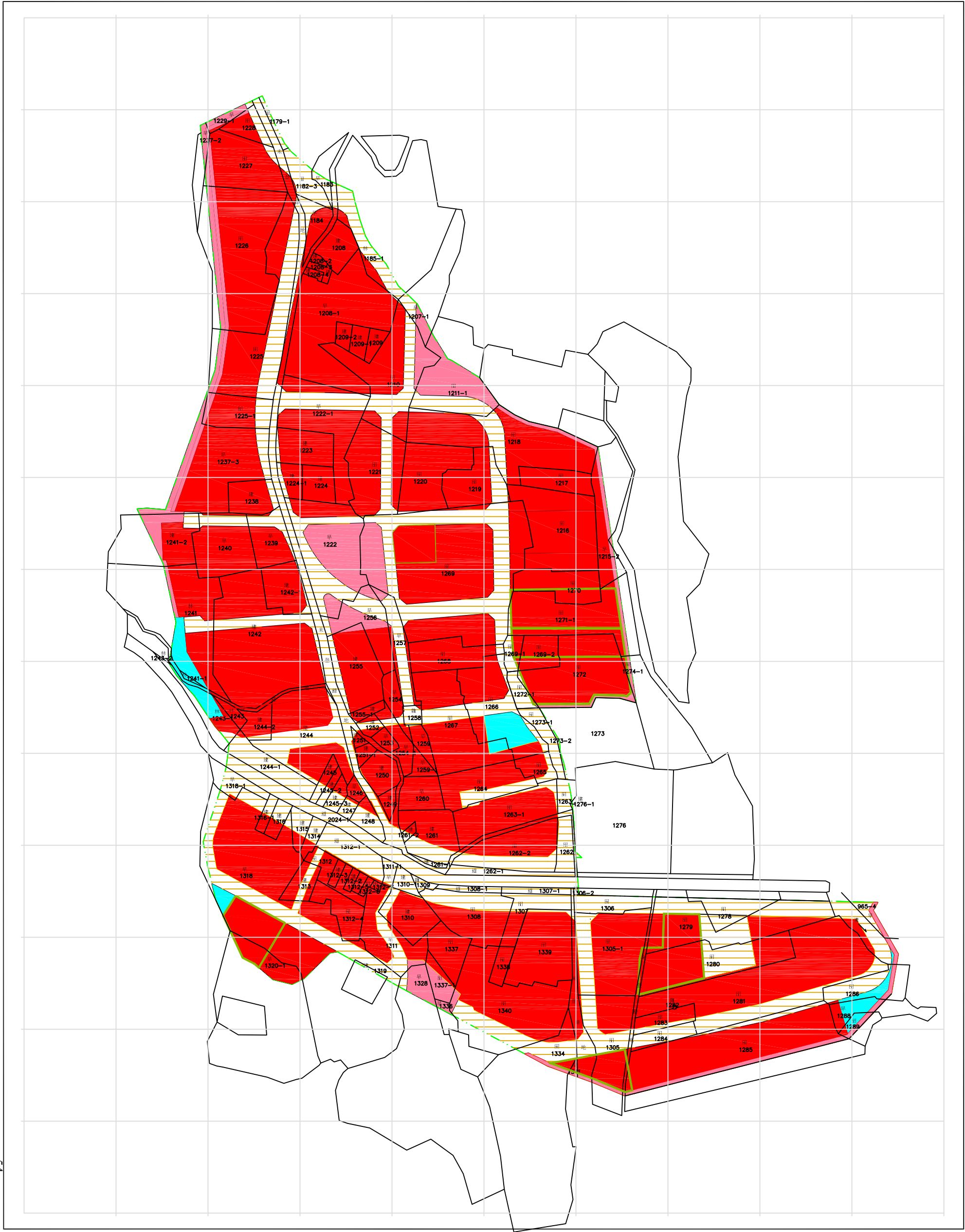


圖名：土地使用容積強度管制圖 圖例







- 基地範圍
- 30米道路範圍內容積強度管制範圍

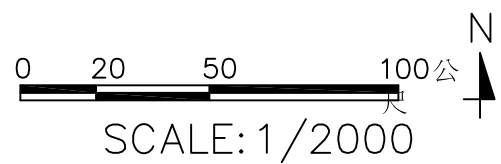
0 20 50 100公尺
SCALE: 1/2000





圖號：2-3-5 圖名：套繪地籍之用地變更編定計畫圖 圖例

- | | |
|---|--|
|  基地範圍 |  遊憩用地 |
|  乙建用地 |  特目用地 |
|  交通用地 |  水利用地 |



(四)道路佈設計畫

1.規劃原則

- (1)配合聯外交通動線及基地土地利用模式配置公共設施。
- (2)為維護居住之安寧，採囊底路設計謝絕非必要性之交通進入住宅區。
- (3)動線系統之規劃，以人車分離並與人行步道結合成為良好的住宅意象。
- (4)順應地形規劃景觀步道系統，創造人性化的人行動線，用步道配合親切的植栽尺度製造豐富的視覺景觀，作為基地內單元住宅之串聯系統。

2.規劃構想

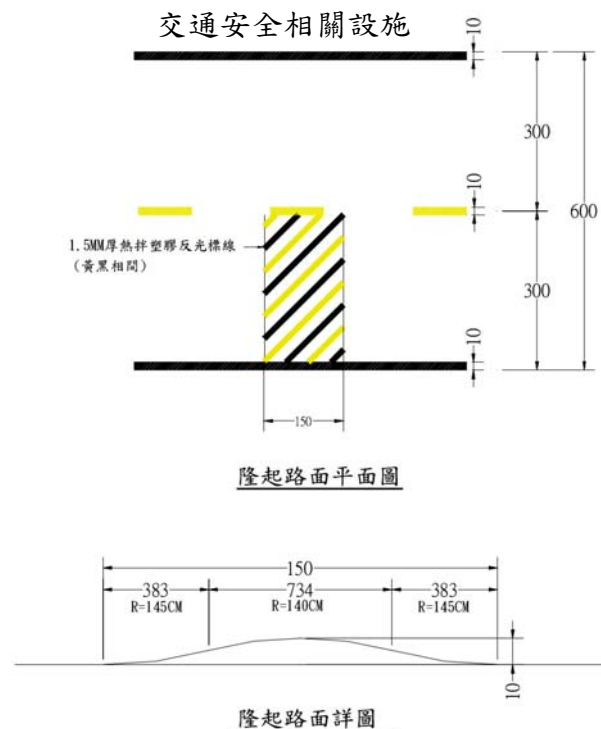
(1)主要交通動線

規劃區內規劃 10 公尺之主幹道環狀串連全區。

(2)次要交通動線

配合主動線之規劃，規劃區內規劃 8 公尺、6 公尺、5 公尺及 4 公尺之支幹道連至各個分區，次動線有東西及南北向之分布。

計畫區內因配合現地地勢規劃區內各聯絡道路，區內聯絡道路及主要聯外道路台 8 線各形成數個交通節點，故將透過道路設計方式強化未來道路使用之安全，降低道路路口之衝突。



(3) 停車容量配置

本開發之停車場設置主要提供外來訪客之用，而本計畫住宅衍生之停車需求，將透過土地使用管制要點方式規範每戶提供之停車空間，以吸收居住人口產生之停車需求；為求提供至本區的外來訪客停車需求，配合社區之主要進入車行動線，選擇於和平鄉公所對面消防隊旁設置停車場，其面積為 854.1m²，推估可供大客車 2 輛、小客車 48 輛、機車 6 輛之停車位。

另依據「梨山風景區整體觀光發展計畫」之預估，於 2011 年進入本計畫區週邊的產業人口及觀光人潮，所帶來的停車需求估計為大客車 2 輛、小客車 121 輛、機車 2 輛之停車位，將由「梨山風景區整體觀光發展計畫」中規劃之停車空間提供其預估需求，其停車場位置詳參附件五「梨山風景區整體觀光發展計畫」(節錄)。

表 2-3-12 道路面積表

道路層級	路段編號	寬度(m)	長度(m)	面積(m ²)	小計	總計(m ²)
一	1	30	207.82	6260.97	6,260.97	26,027.40
二	1	10	540.69	5433.27	12,257.41	
	2	10	198.10	2007.36		
	3	10	84.09	867.26		
	4	10	47.66	502.96		
	5	10	342.02	3446.56		
三	1	8	54.47	462.12	3,228.96	
	2	8	54.17	459.72		
	3	8	158.66	1295.64		
	4	8	123.14	1011.48		
四	1	6	128.64	798.2	3,242.06	
	2	6	104.8	655.16		
	3	6	50.37	328.58		
	4	6	68.07	434.78		
	5	6	58.07	374.78		
	6	6	49.50	323.36		
	7	6	50.14	327.2		
五	1	5	47.11	261.91	504.12	
	2	5	43.17	242.21		
六	1	4	45.10	206.76	533.88	
	2	4	29.45	144.16		
	3	4	39.15	182.96		



圖號：2-3-8 圖名：道路系統計畫圖圖例

— — — 基地範圍

