

2-1 擬定臺中市大坑風景特定區計畫

一、本要點依都市計畫法第二十二條、第三十二條及都市計畫法臺中市施行自治條例第四十九條規定訂定之。

二、為維護本計畫區之優美環境，從事山坡地開發建築、保育與利用，應依山坡地建築管理辦法山坡地保育利用條例及水土保持法相關規定辦理。

三、住宅區為保護居住環境而劃定，以建築住宅及不妨礙居住寧靜、安全及衛生之建築物為主。

（一）特一種住宅區，建蔽率不得大於百分之五十，容積率不得大於百分之一百。

（二）特二種住宅區，依開發許可審查要點取得開發許可並已申請開發（含原核准建築計畫）之一般住宅、住宅別墅，其建蔽率不得大於百分之二十，容積率不得大於百分之四十。依建築技術規則建築設計施工篇第十三章山坡地建築專章規定不得開發為建築基地部分，不得計入建築基地面積檢討建蔽率與容積率。

四、旅館區以興建旅館及其附屬使用之建築為限，其建蔽率不得大於百分之六十，容積率不得大於百分之一百八十。

五、文教區以興建文教設施及其附屬使用之建築為限，其建蔽率不得大於百分之六十，容積率不得大於百分之二百五十。

六、宗教專用區

（一）以興建宗教寺廟及其附屬使用之建築為限，其建蔽率不得大於百分之二十，容積率不得大於百分之四十。

（二）寺廟應依「寺廟登記規則」規定辦理合法登記，於本計畫發布實施後，應依建築法之規定，實施建築管理。

七、社福專用區以興建社會福利事業設施及其附屬使用之建築為限，其建蔽率不得大於百分之二十，容積率不得大於百分之四十。

八、遊憩區

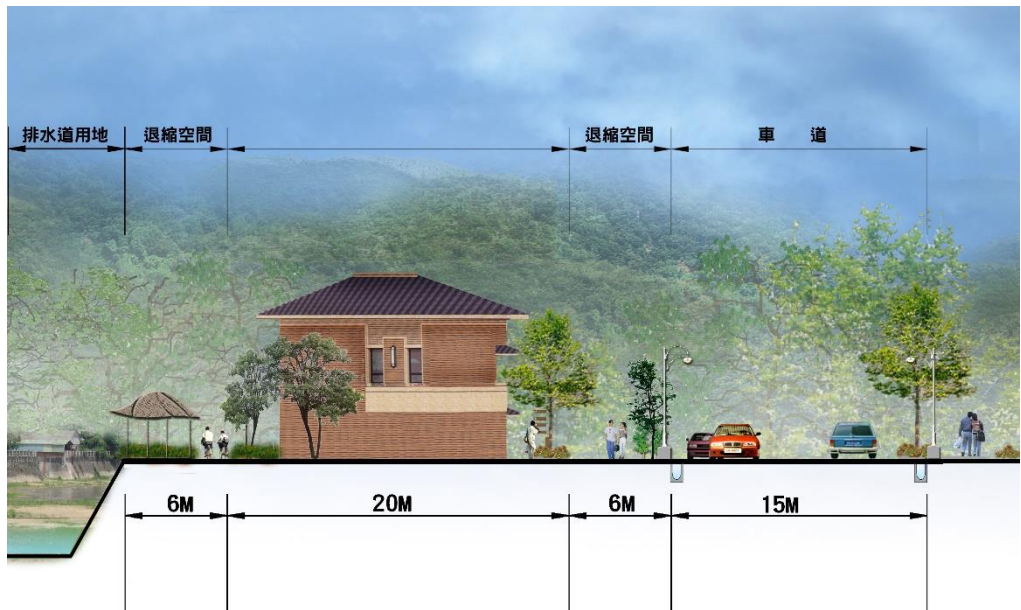
（一）第一種遊憩區：依開發許可審查要點取得開發許可並已申請開發（含原核准建築計畫）之俱樂部、旅館、遊樂設施、高爾夫球場，其建蔽率不得大於百分之二十，容積率不得大於百分之四十。並應提供建築基地面積百分之十土地折算為代金辦理回饋，代金繳交標準以繳交當年當期公告現值加百分之四十計算，並應於申請或變更使用執照前交予臺中市政府納入「臺中市都市更新及都市發展建設基金」。

（二）第二種遊憩區：供發展遊憩設施、餐飲業及觀光旅館服務使用，其建蔽率不得大於百分之四十，容積率不得大於百分之八十。

1. 開發基地面積不得小於○·二五公頃，至少應提供基地面積百分之三十規劃為公共設施用地（以公園、綠地、廣場、停車場為限），並於申請使用執照前開闢完成，無償捐贈為臺中市有。

2. 面臨排水道用地及道路用地應退縮六公尺建築，退縮部分得計入法定空

地面積計算，惟必須採透水性鋪面設計，供連續性綠帶、人行步道及自行車道等使用，以創造水岸景觀之整體性及延續性。



(三) 第三種遊憩區：供交通轉運、商業服務、旅遊諮詢服務相關設施使用，其建蔽率不得大於百分之四十，容積率不得大於百分之八十。

1. 開發基地面積不得小於○·二公頃或一完整街廓，至少應提供基地面積百分之三十規劃為公共設施用地（以公園、綠地、廣場、停車場為限），並於申請使用執照前開闢完成，無償捐贈為臺中市有。
2. 建築配置、事業及財務計畫應先送請目的事業主管單位核准，且地面層建築面積不得小於四百平方公尺，其供交通轉運相關設施使用之基地面積不得少於百分之五十。

(四) 前二款應無償捐贈之公共設施用地，若經「臺中市大坑風景特定區景觀審議委員會」審查同意得改為繳交代金。代金繳交標準以應無償捐贈之基地面積當期公告現值加百分之四十計算，並應於申請或變更使用執照前繳交臺中市政府納入「臺中市都市更新及都市發展建設基金」。

(五) 第二種遊憩區繳交之代金應專款專用，優先取得本計畫區「兒1」用地。

九、風景區

(一) 風景區應維護自然風景，其申請開發以維護或增進自然風景為主，使用項目以住宅、招待所、旅館、俱樂部、遊樂設施、其他必要公共與公用設施及公用事業為限。

(二) 申請開發之建築基地面積應大於一公頃且範圍完整，其建蔽率不得大於百分之二十，容積率不得大於百分之四十，建築物高度不得超過一○·五公尺，並以三層樓為限。

(三) 不得開發為建築基地之認定基準，應依建築技術規則建築設計施工篇第十三章山坡地建築專章、水土保持法及水土保持技術規範之規定辦理。

(四) 有關安全退縮距離及空間採光退縮距離，應由專業技師簽證負責，並不得

小於建築技術規則建築設計施工篇第十三章山坡地建築專章之規定。

- (五) 基地開發水土保持之處理與維護，應依水土保持法及其施行細則之相關規定，擬定水土保持規畫書；而有關開挖整地、水土保持設施、開發期間之防災措施、預定施工方式等技術準據，則應依水土保持技術規範之相關規定，進行調查、規劃、設計及分析。
- (六) 開發土地形狀應完整且連接道路，該臨接道路長度最小七·五公尺，以利整體規劃開發及水土保持計畫。若基地中有部份為非申請開發範圍之地區，則應維持該等地區出入道路之功能。
- (七) 至少應提供基地面積百分之十規劃為公共設施用地（以公園、綠地、廣場、停車場為限），並於申請使用執照前開闢完成，無償捐贈為臺中市有。
- (八) 基地內應設置污水處理設施以排放污水，並應依下水道法等有關規定辦理不得造成下游水質之污染：
 - 1. 污水與雨水須分流收集、處理排放。
 - 2. 基地污水排放應符合主管機關所訂之放流水標準。
- (九) 本計畫發布實施前已取得建築執照者，得依原核准內容管制。

十、農業區

- (一) 農業區為保持農業生產而劃定，除保持農業生產外，僅得申請下列使用：
 - 1. 農業產銷必要設施。
 - 2. 休閒農業設施。
 - 3. 為農業區內地形、地物所為之工程。
 - 4. 造林及水土保持設施。
 - 5. 水質淨化處理設施及其附屬設施。
 - 6. 公用事業、社會福利事業所必需之設施、再生能源發電設備及其輸變電相關設施。
 - 7. 臨時性遊憩及露營所需之設施。
 - 8. 警衛、保安、保防、消防設施。
 - 9. 國防所需之各種設施。
 - 10. 農村再生相關設施。
- (二) 農業區內之土地，禁止下列行為。但第一款至第五款之行為，為前項各款設施所必需，並經有關主管機關核准者，不在此限：
 - 1. 砍伐農業生產作物外之竹木。但經中央目的事業主管機關或本府核准之間伐，不在此限。
 - 2. 破壞地形或改變地貌。
 - 3. 破壞或污染水源、堵塞泉源或改變水路及填埋池塘、沼澤。
 - 4. 採取土石。但經中央目的事業主管機關或本府核准者，不在此限。
 - 5. 焚毀竹、木、花、草。
 - 6. 毀損名勝、古蹟及史蹟。
- (三) 農業區內原有合法建築物拆除後之新建、改建、增建，除寺廟、教堂、宗

祠外，應符合下列規定：

1. 建造後之簷高不得超過十點五公尺並以三層為限，建蔽率最高以百分之六十為限。
2. 建築物最大基層面積不得超過一百六十五平方公尺，建築總樓地板面積不得超過四百九十五平方公尺。
3. 土地及建築物除供居住使用及建築物之第一層得作小型商店及飲食店外，不得違反農業區有關土地使用分區之規定。

(四) 第一項所定農業產銷必要設施之項目及其設置需求由本府農業局認定，並依農業發展條例及其相關法令規定辦理，且不得擅自變更使用。

(五) 農業產銷必要設施，不得供居住、工廠及其他非農業產銷使用。

(六) 農業產銷必要設施及休閒農業設施，其建蔽率應合併計算，不得超過百分之二十。

十一、機關用地及污水處理廠用地之建蔽率不得大於百分之五十，容積率不得大於百分之二百五十。

十二、文小用地之建蔽率不得大於百分之五十，容積率不得大於百分之一百五十。

十三、本計畫不再適用於其他有關容積獎勵相關法令之規定。

十四、建築退縮規定

為塑造良好都市景觀及完整之人行系統，本計畫區內各種土地使用分區及公共設施用地之退縮建築規定如下：

(一) 風景區

1. 面臨 20M-1 道路用地（東山路）兩側應退縮十二公尺建築。
2. 面臨 8M-1 道路用地（濁水巷）、8M-2 道路用地（清水巷）、12M-1 道路用地（橫坑巷）、15M-1 道路用地（芋園巷）、15M-2 道路用地（北坑巷）及 12M-2 道路用地（連坑巷）應退縮八公尺建築。
3. 面臨其他道路用地應退縮五公尺建築。

(二) 農業區

面臨 20M-1 道路用地（東山路）兩側應退縮十二公尺建築。

(三) 特一種住宅區及旅館區

面臨道路用地均應退縮四公尺建築。

(四) 其他土地使用分區（第二種遊憩區另行規定）及公共設施用地面臨道路用地均應退縮五公尺建築。

(五) 退縮建築部分應植栽綠化，並得計入法定空地。

(六) 基地情形特殊者，經「臺中市大坑風景特定區景觀審議委員會」審查核可者，不在此限。

十五、停車空間

(一) 停車空間規定如「停車空間規定一覽表」。

停車空間規定一覽表

類別	使用分區	樓地板面積	設置標準
第一類	旅館區、文教區、第一種遊憩區、第二種遊憩區、第三種遊憩區、特二種住宅區、宗教專用區、社福專用區、風景區及公共設施用地	一百五十平方公尺以下部分。	一輛。
		超過一百五十平方公尺部分。	每一百平方公尺設置一輛，其餘數部分超過五十平方公尺應設置一輛。
第二類	特一種住宅區	一百五十平方公尺以下部分。	一輛。
		超過一百五十平方公尺部分。	每一百五十平方公尺設置一輛，其餘數部分超過七十五平方公尺應設置一輛。

(二) 依前述規定計算建築物新建、增建及既有建築物應留設之停車位在五輛以下無法設置者，得繳納代金，並依「臺中市建築物附建防空避難設備或停車空間繳納代金及管理使用自治條例」辦理。

(三) 本計畫不適用建築技術規則第二章第十四節有關增設停車空間獎勵之規定。

(四) 第三種遊憩區應考量於法定空地留設平面大型車停車位，其數量需經「臺中市大坑風景特定區景觀審議委員會」審議核准。

十六、依「臺中市大坑風景區開發許可審查要點」規定留設之預撥用地，俟本計畫發布實施後應無償捐贈為臺中市有或改以繳交代金為之。代金繳交標準以繳交當年預撥用地當期公告現值加百分之四十計算，並應於申請或變更使用執照前交予臺中市政府納入「臺中市都市更新及都市發展建設基金」。

十七、大坑風景特定區潛在崩塌地管制事項

(一) 申請建築之基地位於順向坡或本府「1/5000 坡地防災環境地質敏感資料庫」中土地利用潛力低及很低之地區，不得申請開發。

(二) 位於前項基地已建築完成之建築物，僅得為從來之使用，並依都市計畫法第 41 條規定辦理。

十八、大坑風景特定區土地使用景觀管制事項

(一) 為發展大坑風景特定區，得由本府設置「臺中市大坑風景特定區景觀審議委員會」進行審查。

(二) 「臺中市大坑風景特定區景觀審議委員會設置要點暨審查收費標準」及「臺中市大坑風景特定區景觀規劃設計準則」由本府另訂之。

(三) 需經「臺中市大坑風景特定區景觀審議委員會」審查之地區：

1. 申請建築之樓地板總面積超過二百平方公尺或建築戶數為三戶以上之基地。

2. 區內所有公有建築及公共工程。

3. 第二種遊憩區及第三種遊憩區之開發計畫。

4. 區內入口意象區及重要交通節點，經本府認為應特別管理維護之地區。

十九、本計畫發布實施前已取得開發許可，尚未完成開發建築；已申請開發許可尚未核准；及已取得雜項執照並完成雜項工作物施作之建築基地，於本計畫發布實施後二年內得依原「臺中市大坑風景區開發許可審查要點」續行辦理，於取得開發許可後，另依都市計畫法定程序變更為適當分區。

前項基地位於農業區者不受都市計畫農業區變更使用審議規範之限制。

未依第一項期程規定辦理者，於下次通盤檢討時檢討修正為其他適當之土地使用分區。

二十、本要點未規定之事項適用其他法令之規定。