

18-1 擬定石岡水壩特定區計畫細部計畫

- 一、本要點依都市計畫法第 32 條及都市計畫法臺中市施行自治條例（以下簡稱自治條例）第 49 條之規定訂定之。
- 二、本計畫區內各種土地使用分區之建蔽率、容積率除依自治條例第 43 條及 46 條（附表一）規定辦理外，其餘使用分區建蔽率、容積率不得大於下表規定：

使用分區	建蔽率(%)	容積率(%)	備註
住宅區	60	200	
商業區	80	280	
乙種工業區	70	210	
零星工業區	70	210	
電信專用區	50	250	
宗教專用區	40	160	
保存區	60	160	古蹟保存區內原有建築物已超過者，不在此限。

變更石岡水壩特定區計畫（郵政事業土地專案通盤檢討）案(107.3.20)

(一)第一類型郵政專用區之建蔽率不得大於 50%，容積率不得大於 250%。

三、乙種工業區申請設置公共服務設施及公用事業設施，其使用細目、使用面積、使用條件及管理維護事項之核准條件如附表；申請作業程序及應備書件，依「臺中市都市計畫甲種乙種工業區土地申請設置公共服務設施及公用事業設施總量管制作業要點」規定辦理。

四、農業區內之土地以供作為農業使用為主，但使用農藥及化學肥料，應符合主管機關所訂定種類及標準之規定。

五、電信專用區土地使用項目悉依「都市計畫法臺中市施行自治條例」第 41 條第 1 項第 1 至 4 款規定辦理。

變更石岡水壩特定區計畫（郵政事業土地專案通盤檢討）案(107.3.20)

(二)第一類型郵政專用區為促進郵政事業之發展而劃定，得為下列之使用：

1. 經營郵政事業所需設施。
2. 郵政必要附屬設施。

六、本計畫區內各項公共設施用地之建蔽率與容積率除依自治條例第 51 條（附表二）規定辦理外，其餘用地建蔽率與容積率不得大於下表規定：

公共設施種類	建蔽率(%)	容積率(%)
機關用地	60	250
社教機構用地	60	250
學校用地	50	150
零售市場用地	60	240
批發市場用地	50	120
郵政用地	50	250
變電所用地	50	250
污水處理廠用地	20	50
自來水事業用地(一)	60	400
自來水事業用地(二)	50	250

七、變電所用地應以屋內式建築，且應自道路境界線退縮 10 公尺建築，如有設置圍牆之必要者，圍牆應自道路境界線至少退縮 3 公尺建築。

八、廣場兼停車場用地僅得作平面停車使用。

九、車籠埔斷層帶沿線兩側各 15 公尺範圍內土地，管制事項如下：

(一) 住宅區主要供建築自用住宅為主，不得為商業、工業及其他經市政府認定足以發生噪音、震動、特殊氣味、污染或有礙建築結構安全、居住安寧、公共安全、衛生之使用。其建築物高度不得超過二層樓，簷高不得超過 7 公尺。

(二) 商業區主要供商業建築使用為主，不得為工業及其他經市政府認定足以發生噪音、震動、特殊氣味、污染或有礙建築結構安全、居住安寧、公共安全、衛生之使用。其建築物高度不得超過二層樓，簷高不得超過 7 公尺。

(三) 加油站專用區主要供加油及其附屬設施使用為主。其建築物高度不得超過二層樓，簷高不得超過 7 公尺。

(四) 農業區除保持農業生產外，僅得申請建築農舍，不得為其他及經市政府認定有礙建築結構安全、公共安全及衛生之使用，並依下列規定辦理。但經市政府審查核准之農業產銷必要設施、營建剩餘土石方資源堆置場、廢棄物資源回收貯存場等，不在此限：

1. 興建農舍之申請人必須具備農民身分，且為農業區之土地所有權人。

2. 農舍之高度不得超過二層樓，簷高不得超過 7 公尺，建築面積不得超過申請所有耕地（或農場）及已有建築用地合計總面積 10%，與都市計畫道路境界之距離不得小於 15 公尺。

3. 農業區內之土地，其已申請建築者（包括十分之一農舍面積及十分之九之農地），主管建築機關應於都市計畫及地籍圖套繪圖上著色標示之，嗣後不論該 90%農地是否分割，均不得再行申請建築。

4. 申請之農舍不得擅自變更使用。

(五) 保護區不得為經市政府認定有礙建築結構安全、公共安全及衛生之使用。但經市政府審查得為下列之使用，且其建築物高度不得超過二層樓，簷高不得超過 7 公尺：

1. 國防所需之各種設施。

2. 警衛、保安、保防設施。

3. 臨時性遊憩及露營所需之設施。

4. 營建廢棄土石方資源堆置場及其附屬設施。

5. 廢棄物資源回收貯存場及其附屬設施。

6. 造林及水土保持設施。

7. 為保護區內地形、地物所為之工程。

8. 原有合法建築物拆除後之新建及改建。

9. 都市計畫發布實施前，原有作農業使用者，在不妨礙保護區之劃定目的下，得比照前項（四）農業區之有關規定及條件，申請建築農舍及農業產銷必要設施。

10. 休閒農場相關設施。

- (六) 機關用地以提供機關使用及其附屬設施使用為主，但不得興建任何立體建築物。
- (七) 學校用地以提供學校使用及其附屬設施使用為主，但不得興建任何立體建築物。
- (八) 停車場用地以提供停車使用及其附屬設施使用為主，但不得興建任何立體建築物。
- (九) 公園用地以供公園及其附屬設施使用為主，但不得興建任何立體建築物。
- (十) 自來水事業用地以供自來水事業使用及附屬事業設施為主，但不得興建任何立體建築物。
- (十一) 道路用地以供道路及其附屬設施使用為主。
- (十二) 各種公共設施用地，不得依「都市計畫公共設施用地多目標使用辦法」及「都市計畫公共設施保留地臨時建築使用辦法」，申請作多目標及臨時建築使用。

十、為鼓勵基地設置公益性設施，除經劃設為都市更新單元之地區，另依都市更新條例規定辦理外，凡建築物提供部分樓地板面積供下列使用者，得增加所提供之樓地板面積，但以不超過基地面積乘以該基地容積率之 10% 為限。

- (一) 私人捐獻或設置圖書館、博物館、藝術中心、兒童、青少年、勞工、老人等活動中心、景觀公共設施等供公眾使用；其集中留設之樓地板面積在 100 平方公尺以上，並經目的事業主管機關核准設立公益性基金管理營運者外，申請建造執照時，前開公益性基金會應為公益性設施之起造人。
- (二) 建築物留設空間與天橋或地下道連接供公共使用，經道路主管機關核准者。

十一、本計畫區綠地及公園用地（東豐鐵路綠色走廊）以北、水壩以東範圍內各類土地使用，除不得違反前開有關規定外，並依下列規定辦理。

- (一) 基地座落於依「山坡地保育利用條例」劃定，並經行政院核定公告之山坡地，應依「山坡地建築管理辦法」辦理。
- (二) 建築物興建時，應檢附污水處理計畫，並妥善處理廢棄物，避免污染水質、水源，所有建築物之污水均不得排入水庫，如排入水庫時，其放流水應符合水污染防治法規定之放流水標準，在公共污水處理設施未完成前本項規定暫緩實施，但建築設施興建時應事先預設污水管線，並依建築技術規則設備編第二章有關規定辦理，以便往後配合。下水道法令有規定者，從其規定。

(三) 下列各項得由專責機關做必要之規定：

- 1. 水肥、化糞池等淤積物及排放物之宣排及廢置。
- 2. 放牧牲畜及牛、羊、豬、鴨之飼養。
- 3. 各類水上活動使用動力之馬力大小與船隻數量。
- 4. 房屋結構、色彩、式樣及廣告招牌等景觀之維護。

十二、建築基地內之法定空地扣除依相關法令規定無法綠化之面積後應留設二分之一以上種植花草樹木予以綠化；但因設置無遮簷人行道、裝卸位、車道及現有道路，致法定空地未達應種植花草樹木面積者，則僅限實設空地須種植花草樹木，並依建築技術規則建築設計施工編綠建築基準之建築基地綠化規定以綠化總二氧化碳固定量及二氧化碳固定量基準值做檢討。法定空地面積每滿 64 平方公尺

應至少植喬木 1 棵，其綠化工程應納入建築設計圖說於請領建造執照時一併核定之，覆土深度草皮應至少 30 公分、灌木應至少 60 公分、喬木應至少 120 公分。

十三、本計畫區內應提送都市設計審議範圍：

- (一) 公有建築之審議依臺中市公有建築應送都市設計委員會審議要點規定辦理。
- (二) 公用事業（包括電信局、航空站、大客車運輸業之轉運站、公私立大型醫院、文大及文教區等）建築申請案之總樓地板超過 10,000 平方公尺者。
- (三) 新建建築樓層高度超過 12 層，或住宅區新建之建築基地面積超過 6,000 平方公尺，商業區新建之建築基地面積超過 3,000 平方公尺者，或新建總樓地板面積超過 30,000 平方公尺者。
- (四) 新闢立體停車場基地面積 6,000 平方公尺以上者。但建築物附屬停車場者，不在此限。
- (五) 實施容積管制前已申請或領有建造執照，在建造執照有效期間內，依建築技術規則建築設計施工編第 166 條之 1 第 2 項執照之申請案。

前項各款建築基地之建築基地規模、開放空間、人車通行系統、交通運輸系統、建築量體造型與色彩、景觀計畫、環境保護設施、防災空間、氣候調適與管理維護計畫等都市設計相關事項，應提送臺中市政府都市設計審議委員會審議，經審議通過後，始依法核發建照。

十四、臨接細部計畫保存區西側之商業區土地申請建築時，應自保存區分區界線至少退縮 3 公尺建築，並依文化資產保存法第 38 條規定辦理。

十五、本要點未規定事項適用都市計畫法臺中市施行自治條例及其他有關法令之規定辦理。