

19-1 谷關風景特定區計畫細部計畫土地使用分區管制要點

一、本要點依都市計畫法第 22 條、32 條及都市計畫法臺中市施行自治條例第 49 條之規定訂定之。

二、本風景特定區內設置下列各使用分區或用地：

- (一)遊樂區
- (二)原住民文化園區
- (三)觀光果園區
- (四)露營區
- (五)旅館區
- (六)丙種旅館區
- (七)住宅區
- (八)商業區
- (九)加油站專用區
- (十)郵政專用區
- (十一)宗教專用區
- (十二)農業區
- (十三)保護區
- (十四)特別保護區
- (十五)河川區
- (十六)河川區(兼供道路用地)
- (十七)學校用地
- (十八)機關用地
- (十九)公園用地
- (二十)綠地
- (二十一)自來水事業用地
- (二十二)停車場用地
- (二十三)廣場用地
- (二十四)污水處理廠用地
- (二十五)電路鐵塔用地
- (二十六)道路用地

三、遊樂區之土地，以建築供遊樂設施為主，其土地及建築物之使用應依下列規定：

- (一)建築物不得大於基地面積水平投影最大面積 1%。
- (二)僅得設置觀瀑台、休憩亭台、纜車站、動物園、遊泳池及其附屬管理設施。
- (三)坵塊圖上之平均坡度在 40%以上之地區，應維持原始地形地貌，不得開發利用；
坵塊圖上之平均坡度在 30%以上未逾 40%之地區，以作為開放性之公共設施使用為限，不得建築使用。
- (四)非經觀光主管機關核准，不得變更地形、地貌或興建任何建築物、遊樂設施。

四、原住民文化園區土地專供原住民文物陳列建築、原住民歌舞表演及其他原住民文

化有關設施使用，並應整體開發。其土地及建物之使用，應依下列規定：

(一)應經都市設計委員會審議通過後始得開發建築。

(二)建蔽率不得超過 40%。

(三)容積率不得超過 80%。

五、觀光果園區建蔽率不得大於 5%，高度不得超過二層樓或 7 公尺，最大基層建築面積不得超過 165 平方公尺，不得設置或興建任何與觀光果園管理無關之建築。

六、露營區

(一)建蔽率不得超過 3%。

(二)建築物高度不得超過一層樓或 4 公尺。

(三)僅准許設置野灶、安全及衛生設備等。

(四)建築物與計畫道路間至少應保持 10 公尺之距離。

(五)建築物外觀須與美化並與四周景觀配合。

七、旅館區專供建築旅館及附屬建築使用，應依下列規定：

(一)建蔽率不得超過 50%。

(二)容積率不得超過 300%。

(三)使用限制：得興建游泳池、車庫等附屬設施，並得供設置纜車站及其他相關交通設施使用，除為建築整地需要外，不得變更地形地貌影響景觀。

八、丙種旅館區專供建築低使用強度之旅館及附屬建築使用，應依下列規定：

(一)建蔽率不得超過 40%。

(二)容積率不得超過 120%。

(三)使用限制：得興建游泳池、車庫等附屬設施，並得供設置纜車站及其他相關交通設施使用，除為建築整地需要外，不得變更地形地貌影響景觀。

九、住宅區內以建築住宅為主，其土地及建築物使用，應依下列規定：

(一)建蔽率不得超過 40%。

(二)容積率不得超過 120%。

十、商業區以供建築商店及商業使用之建築為主，其土地及建築之使用，應依下列規定：

(一)建蔽率不得超過 60%。

(二)容積率不得超過 180%。

(三)區內不得設置工廠、特種營業或其他類似之營業場所。

十一、特別保護區以供水土保持及維護電廠等設施之安全為主，其土地專供發電廠取水及其相關設施使用。

十二、宗教專用區專供宗教及其附屬設施使用，其土地及建築物之使用，應依下列規定：

(一)建蔽率不得超過 40%。

(二)容積率不得超過 80%。

十三、郵政專用區專供郵局建築及其相關設施之使用，其土地及建築物之使用，應依下列規定：

- (一)建蔽率不得超過 40%。
- (二)容積率不得超過 80%。
- (三)郵政專用區應自道路境界線至少退縮 4 公尺建築，退縮部分得計入法定空地，並應妥予植栽綠化。

十四、機關用地專供機關建築及其相關設施之使用，其土地及建築物之使用，應依下列規定：

- (一)建蔽率不得超過 40%。
- (二)容積率不得超過 80%。
- (三)機關用地應自道路境界線至少退縮 4 公尺建築，退縮部分得計入法定空地，並應妥予植栽綠化。

十五、污水處理廠用地供興築污水處理廠及其附屬設施使用為主，並應整體規劃，以景觀植栽設計手法加以美化綠化，與週遭環境相配合，其土地及建築物應依下列規定：

- (一)建蔽率不得超過 20%。
- (二)容積率不得超過 40%。
- (三)污水處理廠用地應自道路境界線至少退縮 4 公尺建築，退縮部分得計入法定空地，並應妥予植栽綠化。

十六、自來水事業用地專供自來水事業單位建築及其相關設施之使用，其土地及建築物之使用應依下列規定：

- (一)建蔽率不得超過 40%。
- (二)容積率不得超過 80%。
- (三)自來水事業用地應自道路境界線至少退縮 4 公尺建築，退縮部分得計入法定空地，並應妥與植栽綠化。

十七、停車場用地專供興建停車場及其相關設施之使用，其土地及建築物之使用應依下列規定：

- (一)建蔽率不得大於 80%。
- (二)容積率不得超過 320%。
- (三)停五若作平面停車場，則需提供三分之二之土地面積供大客車及遊覽車使用；若作立體停車場，則 1 樓需供大客車及遊覽車使用，2 樓以上供小客車使用。

十八、旅館區及丙種旅館區應有完善之污水、廢棄物處理設施及位置，於申請核准時由主管機關審核通過後始可營業使用。

十九、旅館區及丙種旅館區申請建築時，均應提臺中市政府都市設計審議委員會審核。

二十、位於環境地質資料中之「低利用潛力區」、「很低利用潛力區」及未進行環境地質調查地區者，或位於斷層帶二側各 50 公尺範圍內之地區者，申請建築執照時均應檢附地質鑽探資料，經送地質主管機關審查通過後，始准辦理發照建築。

二十一、為避免震災造成災害，本計畫區位於斷層線兩側各 15 公尺範圍內之土地限制建築，其規定如下：

- (一)公有建築物不得興建。

(二)私有建築物高度不超過二層樓，簷高不超過 7 公尺，但限作私有農舍或自用住宅。

二十二、本計畫區申請變更使用之土地位於山坡地者，除應符合山坡地開發建築管理辦法規定外，其丘塊圖上之平均坡度在 40%以上之地區，應維持原始地形地貌，不得變更及開發利用；丘塊圖上之平均坡度在 30%以上未逾 40%之地區，以作為開放性空間為主。

二十三、建築基地內之實設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，且上方不得有人造結構物，下方不得為人工地盤；但因設置無遮簷人行道、裝卸位、車道及現有道路，致實設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錄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。實設空地面積每滿 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。

二十四、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。

二十五、為鼓勵都市老舊地區申辦獎勵老舊建物重建，屬商業區及住宅區之建築基地，其達都市設計審議規模者從其規定，符合下列條件得予以獎勵基準容積之 20% 或 15%：

(一)基地面積 500 平方公尺以上，30 年以上鋼筋混凝土造、預鑄混凝土造及鋼骨混凝土造合法建築物坐落之建築基地與其他土地上之違章建築物投影面積合計達申請重建基地面積之二分之一，其中 30 年以上合法建築物坐落之建築基地應達前述面積總和二分之一，得申請獎勵基準容積之 20%。

(二)基地面積 500 平方公尺以上，土磚造、木造、磚造及石造合法建築物、20 年以上之加強磚造及鋼鐵造合法建築物坐落之建築基地與其他土地上之違章建築物投影面積合計達申請重建基地面積之二分之一，其中合法建築物坐落之建築基地應達

前述面積總和二分之一，得申請獎勵基準容積之15%。

(三)經全部土地所有權人同意。

(四)建築配置時，應自基地退縮二側，包括基地後側及側面，側面得選擇一側並連通至道路，該退縮淨寬至少1.5公尺。

(五)不得再申請建築技術規則所訂定開放空間獎勵。

二十六、凡於本風景特定區內申請建築，經提都市設計審議委員會審查時，應邀請交通部觀光局參山國家風景區管理處並得邀請相關單位列席會審。

二十七、建築基地屬已發布細部計畫範圍內之土地，其土地及建築物之使用，悉依該細部計畫之規定辦理；其餘未規定事項或細部計畫未訂定土地使用分區管制要點之地區，應依本要點管制之。

二十八、本要點未規定之事項適用其他法令之規定。