

(五)土地使用管制事項

本案依土地使用計畫劃定為下列各種分區及用地，土地使用計畫詳圖貳-3-1。

- 1、不可開發區
- 2、保育區
- 3、宗教設施區(含基地內通路、戶外廣場)
- 4、公用設備用地(污水處理場、中水回收池)
- 5、交通用地
- 6、水利用地

各分區及用地之土地使用管制如表貳-3-3及以下說明：

1、不可開發區

不可開發區應維持原地形地貌不得開發使用，為維護坡地安全應予綠化植生。

2、保育區

基地開發應保育與利用並重，留設之保育區應維持基地自然淨化空氣、涵養水源、平衡生態之功能，保育區應加強保育使用，故提供作為綠化及透水功能，作為環境補償之用，依審議規範規定擬編定為國土保安用地。

3、宗教設施區(含基地內通路、戶外廣場)

宗教設施區(含基地內通路、戶外廣場)提供作為宗教建築使用，以建蔽率為30%，容積率為135%為管制上限，其管制內容如下。

(1)宗1：提供興建宣教教學大樓、戶外講台、戶外廣場使用。

A：宣教教學大樓：地下樓層數不得大於1層，地上樓層數不得大於4層。

B：戶外講台：地上樓層數不得大於1層。

C：戶外廣場：戶外廣場可供作臨時停車或救災指揮調度空間使用，其面積不得大於2,400m²。

(2)宗2：提供興建宿舍一期、綜合大樓、宣教師宿舍、宣教士宿舍、國際會議中心暨福音書房及基地內2條通

路使用。

A：宿舍一期：地下樓層數不得大於1層，地上樓層數不得大於6層。

B：綜合大樓：地下樓層數不得大於1層，地上樓層數不得大於5層。

C：宣教師宿舍、宣教士宿舍：地上樓層數不得大於3層。

D：設置2條基地內通路，作為基地內主要通行使用，

R1為主要通路寬度10m，R2為次要通路，寬度7m。

4、公用設備用地(污水處理場、中水回收池)

作為污水處理設備、中水回收設備設施之使用。

5、交通用地

基地部分為既有道路龍興巷，依規定編定為交通用地，僅提供為道路使用並應維護管理保持道路暢通。

6、水利用地

基地設置6座滯洪沉砂池，其中有4座滯洪沉砂池底部為透水，並且依規定編定為水利用地。

7、其他補充管制事項：

(1)保育區與不可開發區，全區以綠化及可透水之材質為原則。

(2)宗教設施區：綠化面積與透水面積應依非都市土地開發許可審議相關規定檢討，原則不可小於法定空地面積之70%。

(3)戶外停車場：除戶外廣場，建築周邊之戶外停車場之鋪面可採透水性材料設置，但應以建管相關規定為主。

(4)本案屬於非都市土地申請變更為特定專用區之特定目的事業用地後始能申請建照，本案建造執照申請時會向臺中市政府都市發展局都市設計審議委員會專案小組徵詢意見。

(5)本案後續建築設計由建築師就建築量體、外觀色彩及周邊環境景觀一併考量規劃，引入太陽能及綠電設施。

(6)本案位於山坡地，根據現行耐震規範規定，用途係數分為四類，本案建築物屬於第三類建築物，即供公眾使用之建築物，I值採1.25，本案提高設計等級I值採用1.5。

(7)本案基地內之通路邊應留設1.5公尺人行步道，詳圖貳-3-16。

(8)本管制計畫未規定事項，應以「建築技術規則」之規定辦理。

表貳-3-3土地使用強度表

使用地類別	項目	面積(m ²)	建蔽率(%)	容積率(%)	建築面積(m ²)	總樓地板面積(m ²)
特定目的事業用地	宗1	7,508.17	30%	135%	8,106.08	36,477.39
	宗2	11,659.09				
	戶外廣場	2,400.00				
	污水處理場	100.00				
	中水回收池	100.00				
	基地內通路1	4,736.44				
	基地內通路2	1,517.90				
	小計(一)	28,021.60				
	扣減坡度40%以上基地內通路	-1,001.31				
	可計建築基地面積 ^{註1}	27,020.29				
交通用地	既有道路(龍興巷)	2,613.14	--	--	--	--
	小計(二)	2,613.14				
水利用地	Det1滯洪沉砂池	240.00	--	--	--	--
	Det2滯洪沉砂池	48.00	--	--	--	--
	Det3滯洪沉砂池	140.00	--	--	--	--
	Det4滯洪沉砂池	262.00	--	--	--	--
	Det5滯洪沉砂池	452.20	--	--	--	--
	Det6滯洪沉砂池	420.00	--	--	--	--
	小計(三)	1,562.20				
國土保安用地	不可開發區	13,801.44	--	--	--	--
	保育區	14,168.99	--	--	--	--
	坡度40%以上作綠地	459.44				
	滯洪沉砂池補償作保育綠地	403.90				
	小計(四)	28,833.77				
合計{小計(一)~小計(四)}		61,030.71				

註1：特定目的事業用地編定面積28,021.60m²，可作為建築基地面積為27,020.29 m²。

註2：相關面積應以實際地籍分割後面積為準。

(六)建築配置構想

本計畫相關規劃內容皆是依照我國土地開發申請到用地變更完成後始能進行建築執照申請等程序辦理，預定興建第一期建築有宣教教學大樓、宿舍一期；第二期建築有綜合大樓、宣教師宿舍、宣教士宿舍；第三期建築有國際會議中心暨福音書房等建築物；建築型態採鋼筋混凝土構造，建築樓層分別為地下1層，地上3層～6層不等，各棟建築物規劃樓層高度及樓地板面積詳圖貳-3-5配置剖面圖，實際建築面積以建照執照核准內容為主。惟因本案將土地使用強度管制上限建蔽率及容積率為30%與135%，故依管制上值估算各棟建築可興建面積上限以作為後續建照執照彈性調整之依據，詳表貳-3-5。

依山坡地建築管理辦法檢討，基地內之建築高度不得大於21.6m，目前本計畫的建築物之建築高度皆未超過法定規定，相關建築平立面圖請詳附件一、建築附圖。

表貳-3-5 建築面積管制表

期別	建築項目	建築面積 (m ²)	總樓地板面積 (m ²)	建蔽百分比 (%) 註2	容積百分比 (%) 註3
第一期	宣教教學大樓	2,200.00	8,700.00	8.14	32.20
	宿舍一期	610.00	4,288.00	2.26	15.87
	戶外講台	175.00	175.00	0.65	0.65
第二期	綜合大樓	1,603.38	8,915.19	5.93	32.99
	宣教師宿舍	720.00	2,070.00	2.66	7.66
	宣教士宿舍	720.00	2,200.00	2.66	8.14
第三期	國際會議中心暨福音書房	2,077.70	10,129.20	7.69	37.49
合計		8,106.08	36,477.39	30.00	135.00

註1：本案建蔽率上限為30%，容積率上限為135%，建築相關面積以建照核准為主，惟各棟建築面積及總樓地板面積應不超過本表所列之建築面積上限。

註2：建蔽百分比=建築面積÷可開發建築面積×100%

①宣教教學大樓=2,200÷27,020.29×100%=8.14%

②宿舍一期=610÷27,020.29×100%=2.26%

③戶外講台=175÷27,020.29×100%=0.65%

④綜合大樓=1,603.38÷27,020.29×100%=5.93%

⑤宣教師宿舍=720÷27,020.29×100%=2.66%

⑥宣教士宿舍=720÷27,020.29×100%=2.66%

⑦國際會議中心暨福音書房=2,077.70÷27,020.29×100%=7.69%

註3：容積百分比=總樓地板面積÷可開發建築面積×100%

- ① 宣教教學大樓= $8,700 \div 27,020.29 \times 100\% = 32.20\%$
- ② 宿舍一期= $4,288 \div 27,020.29 \times 100\% = 15.87\%$
- ③ 戶外講台= $175 \div 27,020.29 \times 100\% = 0.65\%$
- ④ 綜合大樓= $8,915.19 \div 27,020.29 \times 100\% = 32.99\%$
- ⑤ 宣教師宿舍= $2,070 \div 27,020.29 \times 100\% = 7.66\%$
- ⑥ 宣教士宿舍= $2,200 \div 27,020.29 \times 100\% = 8.14\%$
- ⑦ 國際會議中心暨福音書房= $10,129.20 \div 27,070.29 \times 100\% = 37.49\%$



圖名：土地使用計畫圖

- 圖例：
- 申請範圍
 - 建築範圍
 - 既有道路(龍興巷)
 - 既有綠地
 - 植生綠化
 - 基地內通路
 - 排水溝
 - 暗溝
 - 集水井
 - 滯洪沉砂池
 - 滯洪土牆
 - 過路載水溝
 - 宗教設施
 - 水利用地
 - 不可開發區
 - 保留區
 - 綠地
 - 保留綠地(滯洪沉砂池補償面積)
 - 宗教建築
 - 10m緩衝綠帶
 - 污水處理設施
 - 戶外廣場



SCALE: 1/1200

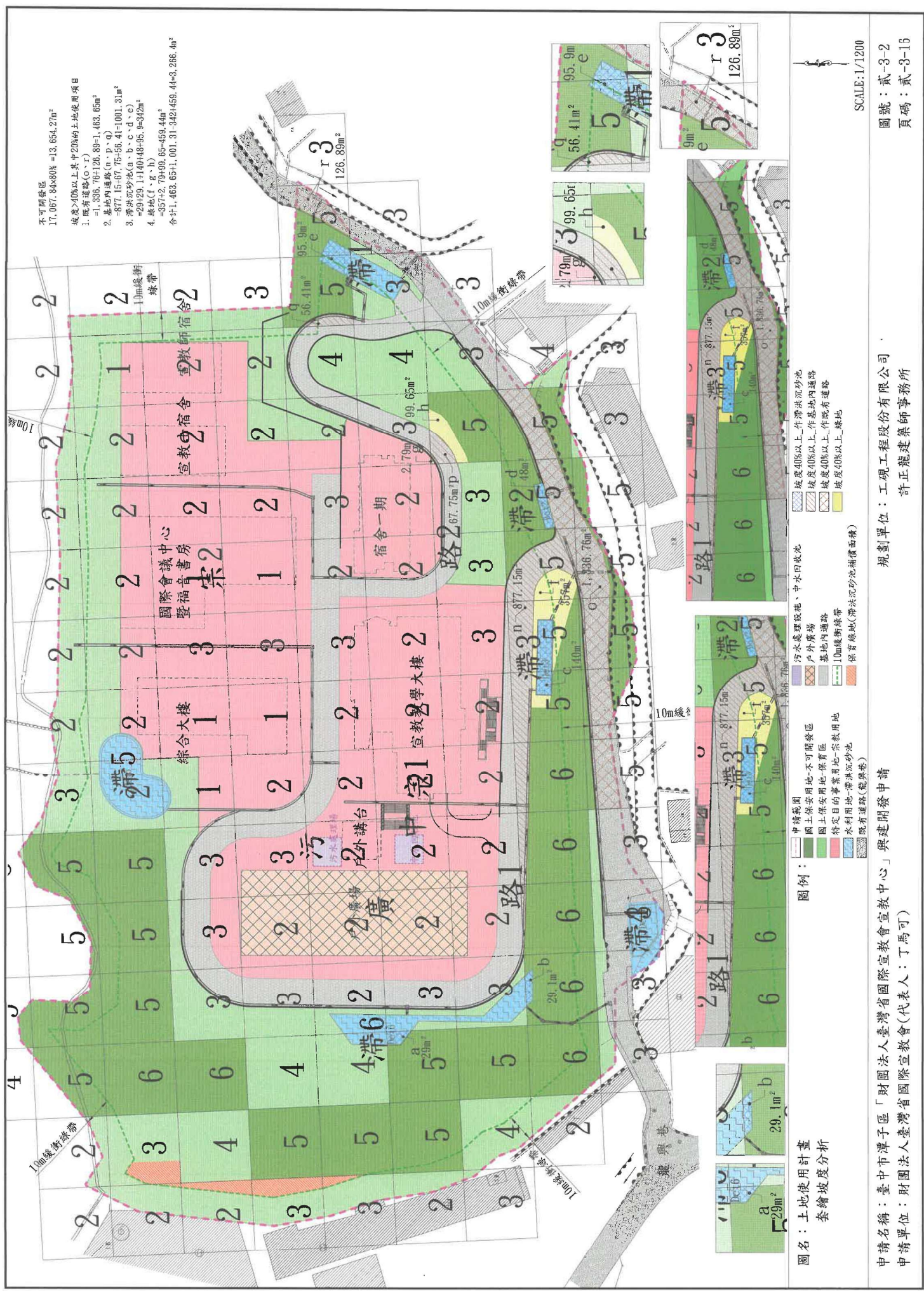
規劃構想說明表

土地用途項目	面積 (㎡)	百分比 (%)
不可開發區	13,801.44	22.614
保留區	14,168.99	23.216
綠地	459.44	0.753
保留綠地	403.90	0.662
宗1	7,598.17	12.302
宗2	11,650.09	19.104
戶外廣場	2,400.00	3.932
污水處理場	100.00	0.164
基地內通路1	4,736.44	7.761
基地內通路2	1,517.90	2.487
小計	28,021.60	45.914
既有道路	2,613.14	4.282
小計	240.00	0.393
Det1 滯洪沉砂池	48.00	0.079
Det2 滯洪沉砂池	140.00	0.229
Det3 滯洪沉砂池	282.00	0.459
Det4 滯洪沉砂池	452.20	0.741
Det5 滯洪沉砂池	420.00	0.688
小計	1,582.20	2.559
總計	61,030.71	100

申請名稱：臺中市潭子區「財團法人臺灣省國際宣教會宣教中心」興建開發申請
申請單位：財團法人臺灣省國際宣教會(代表人：丁馬可)

規劃單位：工硯工程股份有限公司
許正龍建築師事務所

圖號：貳-3-1
頁碼：貳-3-15



圖名：土地使用計畫
套繪坡度分析

申請名稱：臺中市潭子區「財團法人臺灣省國際宣教會宣教中心」興建開發申請
申請單位：財團法人臺灣省國際宣教會(代表人：丁馬可)

圖例：
申請範圍
國土保安用地-不可開發區
國土保安用地-保固區
特定目的事業用地-宗教用地
水利用地-滯留地
既有道路(龍興巷)
污水處理設施、中水回收池
戶外廣場
基地內通路
10m緩衝綠帶
保固綠地(滯留地、砂坑、砂坑面積)
坡度40%以上-作滯留地
坡度40%以上-作基地內通路
坡度40%以上-作既有道路
坡度40%以上-綠地

規劃單位：工碩工程股份有限公司
許正龍建築師事務所

SCALE: 1/1200



保育區檢討(保1~保15)
5,090.15+5.9+3.18+3,075.72+2,533.17
+115.6+352.89+17.24+96.37+1,361.5
+153.7+115.5+685.4+257.38+305.29
=14,168.99m²
坡度>40%以上其中20%的土地使用項目
1.既有道路(O、T)
=1,336.76+126.89=1,463.65m²
2.基地內道路(n、p、q)
=877.15+67.75+56.41=1,001.31m²
3.滯洪沉砂池(a、b、c、d、e)
=29129.1+140+48+95.9=342m²
4.綠地(f、g、h)
=35712.79+99.65=459.44m²
合計=1,463.65+1,001.31+342+459.44
=3,266.44m²
3,266.44÷17,067.84×100%=19.14%<20%→符合

滯洪沉砂池位於坡度30%以上面積
(①、②、③、④、⑤)
=90.9+29.1+140+48+95.9
=403.9m²
保育區變更地形之面積
(A、B、C、D、E、F、G、H)
=669.19+129.02+115.62+193.03+345
+840.7+105.81+148.9
=2,547.27m²

保育區變更地形檢討
1.保育區維持原地形地貌面積
=14,168.99-2,547.27=11,621.72m²
2.保育區維持原地形地貌面積百分比
=11,621.72÷14,168.99×100%=82.02%>70%符合

圖名：國土保安用地檢討

圖例：

- 申請範圍
- 國土保安用地-不可開發區
- 國土保安用地-保育區
- 國土保安用地-綠地
- 國土保安用地-宗教用地
- 特定目的事業用地-基地內道路
- 10m緩衝綠帶
- 既有道路(龍興巷)
- 水利用地-滯洪沉砂池
- 保育區-變更地形
- 滯洪沉砂池位於坡度30%以上範圍
- 保育綠地(滯洪沉砂池補償面積)
- 坡度40%以上-作滯洪沉砂池
- 坡度40%以上-作基地內道路
- 坡度40%以上-作既有道路
- 坡度40%以上-綠地

圖號：貳-3-3
頁碼：貳-3-17

SCALE:1/1200

申請名稱：臺中市潭子區「財團法人臺灣省國際宣教會宣教會中心」興建開發申請
申請單位：財團法人臺灣省國際宣教會(代表人：丁馬可)

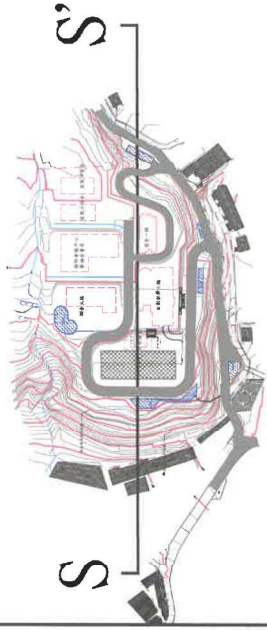
規劃單位：工碩工程股份有限公司
許正龍建築師事務所



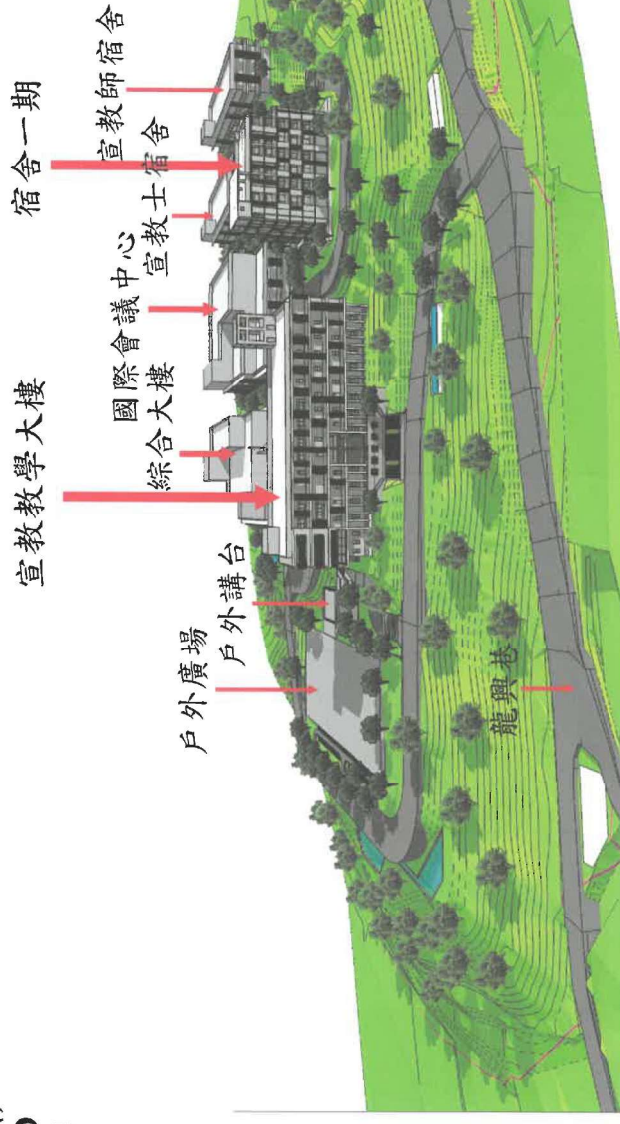
- 圖例：
- 申請範圍
 - 地籍
 - 特定目的事業用地
 - 交通用地
 - 水利用地
 - 國土保安用地

圖名：使用地變更編定計畫圖

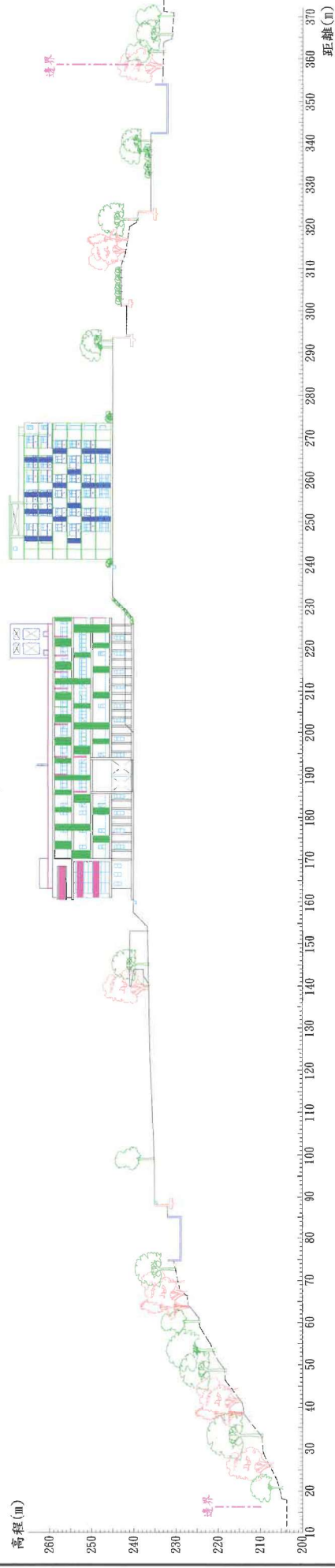
SCALE:1/1200



S S'



S-S'



圖名：配置剖面圖

圖例：