

第七節 土地使用分區管制要點

- 一、本要點依都市計畫法第 22 條、第 32 條及都市計畫法臺中市施行自治條例第 49 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、水土保持法、環境影響評估法及地質法等相關規定辦理。
- 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，依都市計畫法臺中市施行自治條例「住宅區」相關規定管制，其建蔽率不得大於 50%，容積率不得大於 100%。
 - (二) 特二種住宅區，以供一般住宅、住宅別墅、原開發許可核准項目（含原核准建築計畫），及門診、零售、日常服務之場所使用為限，其建蔽率不得大於 20%，容積率不得大於 40%，並依以下規定管制：
 1. 開發許可案應依核准之開發計畫管制，並應提供開發基地面積 10% 土地折算為回饋金辦理回饋。
 2. 民國 79 年「大坑風景區開發許可審查要點」頒訂前原核准建築計畫案且已領得建築使用執照之建築基地，於建築物改建、增建或拆除後新建時，得依建築法相關規定檢討，並應符合本款特二種住宅區容許使用項目。
- 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 60%，容積率不得大於 180%。
- 五、文教區以興建文教設施及其附屬使用之建築為限。
 - (一) 「文教 1」之建蔽率不得大於 60%，容積率不得大於 250%。
 - (二) 「文教 2」之建蔽率不得大於 20%，容積率不得大於 40%。
- 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 20%，容積率不得大於 40%。
 - (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 20%，容積率不得大於 40%。
- 八、遊憩區
 - (一) 第一種遊憩區，以供俱樂部、旅館、招待所、遊樂設施、戶外球類運動場、運動訓練設施、衛生及福利設施等相關使用為限，其建蔽率不得大於 20%，容積

率不得大於 40%，並依以下規定管制：

- 1.開發許可案應依核准之開發計畫管制，並應提供開發基地面積 10%土地折算為回饋金辦理回饋。
- 2.民國 79 年「大坑風景區開發許可審查要點」頒訂前原核准建築計畫案有變更使用需要時應依第十八點第三款規定取得開發許可，並應符合本款第一種遊憩區容許使用項目。

(二) 第二種遊憩區：以供發展旅館、飲食店、遊樂設施、零售業、旅遊服務業、衛生及福利設施等使用為限，其建蔽率不得大於 40%，容積率不得大於 80%。

- 1.開發基地面積不得小於 0.25 公頃，應至少提供開發基地面積 20%規劃為公共設施用地（以公園、綠地、廣場、停車場為限），且所提供之公共設施用地以臨接道路、集中留設為原則，並於申請使用執照前開闢完成，無償捐贈為臺中市有。
- 2.面臨排水道用地應退縮 6 公尺建築，退縮部分應植栽綠化並得計入法定空地面積計算。

(三) 第二種遊憩區應無償捐贈之公共設施用地，若經「臺中市都市計畫委員會」審議同意得改為繳交回饋金。

(四) 第二種遊憩區繳交之回饋金應專款專用，優先取得本計畫區「(細)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，除不得為宗祠及宗教建築之使用外，其餘依都市計畫法臺中市施行自治條例風景區相關規定管制。

(二) 申請開發之建築基地面積應大於 1 公頃且範圍完整，其建蔽率不得大於 20%，容積率不得大於 40%，但具下列情形之一者，得不受上述面積之限制：

- 1.申請基地毗鄰土地確無相同分區可供整合達申請開發規模者，應就所剩餘未開發之全部土地面積一次申請開發。申請基地面積達 0.3 公頃以上，經「臺中市大坑風景特定區開發許可及景觀審議委員會」審議同意者，得依其審議同意面積一次開發。
- 2.申請作農業及農業建築、紀念性建築物者。
- 3.申請基地非屬山坡地範圍者。
- 4.原有合法建築物拆除後之新建、改建、增建，但限於原有合法建築物坐落土地內。
- 5.申請基地屬都市計畫發布前（65 年 8 月 25 日）已編定為「建」地目土地且申請興建自用住宅者。

(三) 開發土地形狀應完整且連接道路，該臨接道路長度最小 7.5 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。

(四) 除申請作農業及農業建築、紀念性建築物、原有合法建築物拆除後之新建、改建、增建及都市計畫發布前(65年8月25日)已編定為「建」地目土地且申請興建自用住宅者外，至少應提供開發基地面積10%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。應提供之公共設施用地面積未達1,000平方公尺者，得以回饋金方式繳納。

(五) 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。

(六) 風景區內原有合法建築物拆除後之新建、改建、增建，建築物簷高不得超過10.5公尺並以三層為限，建蔽率不得超過20%，容積率不得超過40%。原核准之建築計畫超過前述規定者，得依原核准建築計畫管制。

(七) 風景區土地在都市計畫發布前(65年8月25日)已編定為「建」地目之土地，得申請興建自用住宅，並應符合下列規定：

1. 建築物簷高不得超過10.5公尺，並以三層為限，建蔽率不得超過20%，容積率不得超過40%。
2. 原有建築物超過前款規定者，僅得就地修建。改建、增建或拆除後新建者，應依前款之規定。

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。

11.自然保育設施。

12.綠能設施。

(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（103 年 4 月 25 日前）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 10.5 公尺並以三層為限，建蔽率最高以 60%為限。

2.建築物最大基層面積不得超過 165 平方公尺，建築總樓地板面積不得超過 495 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) 都市計畫發布實施前，原有依法實際供農作、養殖、畜牧生產且未停止其使用者，得準用「都市計畫法臺中市施行自治條例」農業區相關規定及條件，申請建築農舍，惟不得依農業用地興建農舍辦法申請以集村方式興建。農舍建築物簷高不得超過 10.5 公尺，並以三層為限。但依規定辦理休耕、休養、停養或有不可抗力等事由，而未實際供農作、養殖、畜牧等使用者，視為未停止其使用。

(五) 農業區土地在都市計畫發布前(65 年 8 月 25 日)已編定為「建」地目或已建築供居住使用之合法建築物基地，得申請興建自用住宅，並應符合下列規定：

1.建築物簷高不得超過 10.5 公尺，並以三層為限，建蔽率不得超過 20%，容積率不得超過 40%。

2.原有建築物超過前款規定者，僅得就地修建。改建、增建或拆除後新建者，應依前款之規定。

(六) 第（一）款所定農業產銷必要設施、休閒農業設施、自然保育設施、綠能設施及農村再生相關公共設施之項目及其設置需求由臺中市政府農業局認定，並依農業發展條例、申請農業用地作農業設施容許使用審查辦法及其相關法令規定辦理，且不得擅自變更使用；其餘各項設施之使用面積、使用條件及管理維護事項適用「臺中市都市計畫保護區農業區土地使用審查辦法」保護區土地使用

相關規定辦理，並由各目的事業主管機關認定之。

(七) 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。

(八) 農業產銷必要設施、休閒農業設施及自然保育設施，其建蔽率應合併計算，不得超過 20%。

(九) 本計畫農業區之建蔽率除本要點第(三)款、第(五)款、第(八)款另有規定者外，不得超過 10%。

(十) 本計畫農業區除本要點許可使用外，不適用「都市計畫法臺中市施行自治條例」農業區相關規定。

十一、機關用地及自來水事業用地之建蔽率不得大於 50%，容積率不得大於 250%。

十二、文小用地之建蔽率不得大於 50%，容積率不得大於 150%。

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 30M-1、25M-1、20M-1 道路用地（東山路）兩側應退縮 12 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 8 公尺建築。

3. 面臨其他道路用地應退縮 5 公尺建築。

(二) 農業區

面臨 30M-1、25M-1、20M-1 道路用地（東山路）兩側應退縮 12 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 4 公尺建築。

(四) 第二種遊憩區

面臨道路用地均應退縮 6 公尺建築。

(五) 大滿段 681 地號土地住宅開發案，臨接綠地、兒童遊樂場用地部分應自排水道用地東側界線退縮 12 公尺作為帶狀式開放空間、供公眾通行，退縮部分應植栽綠化，得計入法定空地面積計算。

(六) 其他土地使用分區及公共設施用地面臨道路用地均應退縮 5 公尺建築。

(七) 退縮建築部分應植栽綠化，並得計入法定空地。

(八) 基地情形特殊者，經「臺中市大坑風景特定區開發許可及景觀審議委員會」審議核可者，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、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	150 平方公尺以下部分。	一輛。
		超過 150 平方公尺部分。	每 100 平方公尺設置一輛，其餘數部分超過 50 平方公尺應設置一輛。
第二類	特一種住宅區	150 平方公尺以下部分。	一輛。
		超過 150 平方公部分。	每 150 平方公尺設置一輛，其餘數部分超過 75 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。

十六、原預撥用地之處理

依原「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於「變更臺中市大坑風景特定區主要計畫(第一次通盤檢討)案」發布實施前尚未完成捐贈者，應依本要點第三點、第八點改以提供開發基地面積 10%土地折算為回饋金辦理；倘已完成預撥用地捐贈者，則免。

十七、依本要點申請開發應提供公共設施或捐贈土地改以折算回饋金繳交時，其回饋金之查估方式適用「臺中市都市計畫土地使用變更回饋審議原則」第五點第二項規定，並依以下方式辦理：

- (一) 應於本府核發開發許可或核准變更開發許可前繳納。
- (二) 依本要點第十六點規定原預撥用地改以提供開發基地面積 10%土地折算為回饋金辦理者，應於申請建築執照前繳納。
- (三) 於「變更臺中市大坑風景特定區主要計畫(第一次通盤檢討)案」發布實施前已申請建築執照但尚未辦理回饋者，應於申請使用執照前繳納。

十八、大坑風景特定區土地使用及景觀管制事項：

- (一) 為促進土地合理利用，維護自然景觀，確保公共安全，得由本府設置「臺中市大坑風景特定區開發許可及景觀審議委員會」進行開發許可及景觀審議。
- (二) 前款委員會之組成、審議作業等相關規定，由本府另訂之。
- (三) 應取得開發許可之地區：
 - 1. 特二種住宅區及第一種遊憩區之開發案；經核准之開發計畫有變更需要時應辦理變更開發許可。
 - 2. 第一種遊憩區屬 79 年「臺中市大坑風景區開發許可審查要點」訂頒前原核准

建築計畫案申請變更使用。

3.第二種遊憩區之開發案。

4.基地面積達 1 公頃以上之風景區開發案。

(四) 免經開發許可但應辦理景觀審議之地區：

1.申請建築之樓地板總面積超過 500 平方公尺或建築戶數為 3 戶以上之基地。

2.公有建築物新（增）建總樓地板面積達 500 平方公尺以上或採立體多目標使用之公共設施用地建築申請案，其基地面積 2,500 平方公尺以上。

(五) 依第三款規定申請開發住宅社區者，開發計畫應擬定社區管理維護計畫，提撥社區管理維護費用，用於社區水土保持設施、公共設施及公用事業設備之管理維護，並參照「公寓大廈管理條例」相關規定成立社區管理委員會。

十九、本計畫「特二種住宅區（附 3）」及「第一種遊憩區（附 3）」於「變更臺中市大坑風景特定區主要計畫（第一次通盤檢討）案」發布實施後一年內，得依第十八點第二款所訂定之審議作業相關規定申請開發許可。

二十、開發許可核准案開發期限

(一) 原核准開發許可之開發計畫，除本次通盤檢討訂定「附 3」附帶條件之案件應於開發許可核准之日起 10 年內，其餘開發許可核准案應於本次通盤檢討公告發布實施之日起 10 年內，取得公共設施及公用設備以外可建築用地使用執照或目的事業主管機關核准營運（業）之文件。因故未能於期限內取得者，得於期限屆滿前提出展期計畫向本府申請核准後，於核准展期期限內取得之；展期計畫之期間不得超過 5 年，並以一次為限。

(二) 未依第一款期程規定辦理者，原核准之開發許可失其效力，另依都市計畫法定程序調整為適當分區。

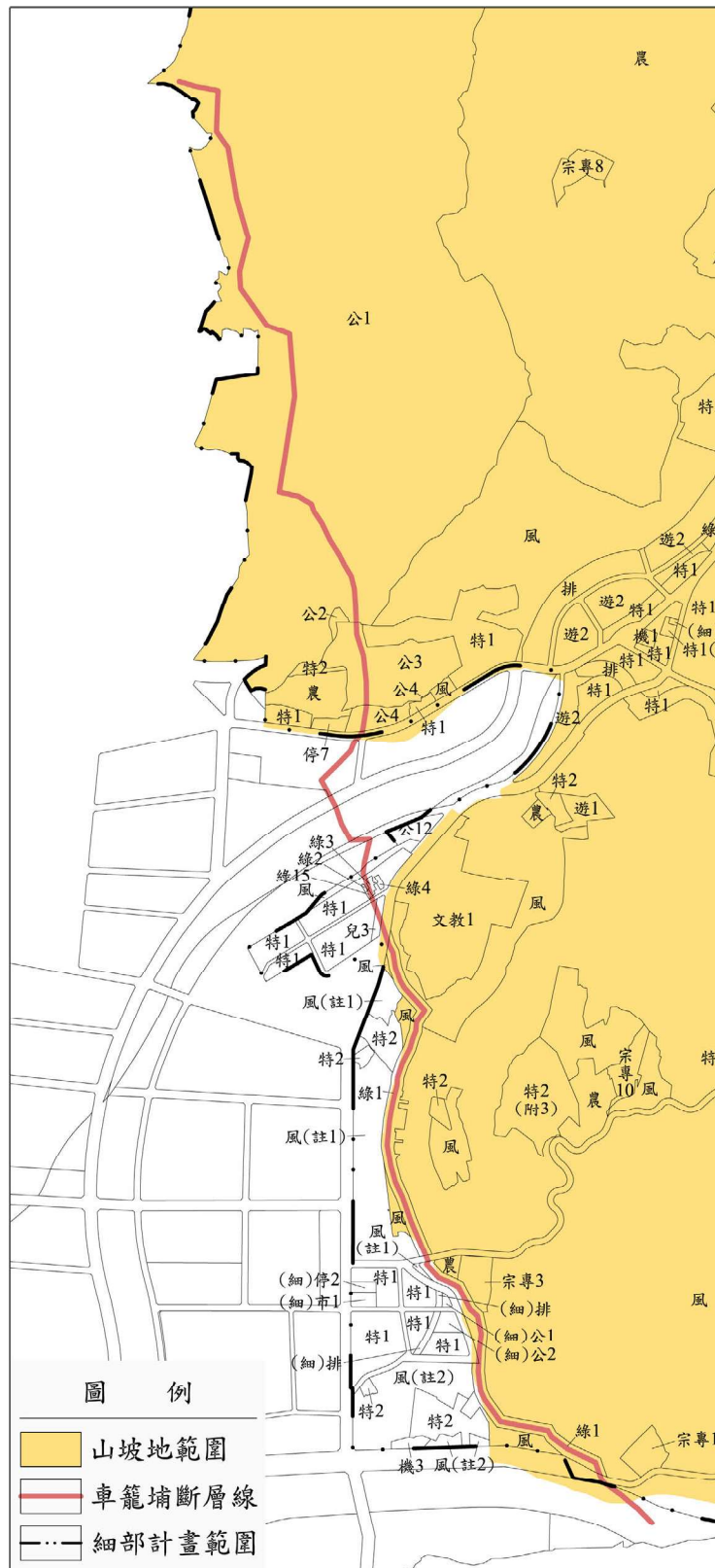
二十一、車籠埔斷層帶沿線兩側各 15 公尺經過範圍內之土地，管制事項如下：

(一) 本土地使用管制範圍內屬於公有土地者，不得核准興建。但為軍事、緊急災害或交通需要，並經本府核准者，不在此限。

(二) 本土地使用管制範圍內非屬山坡地範圍之私有可建築用地僅限作自用住宅或農舍使用，建築物高度不得超過兩層樓、簷高不得超過 7 公尺。

二十二、申請建築基地位於車籠埔斷層帶兩側 100 公尺內屬山坡地範圍者（如圖 7-7），應依建築技術規則建築設計施工編山坡地專章規定辦理。

二十三、本要點未規定之事項適用其他法令之規定。



備註：山坡地範圍以目的事業主管機關公告範圍為準。

圖 7-7 車籠埔斷層線及山坡地範圍套繪示意圖