

第九節 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) 宗教專用區
- (十一) 農業區
- (十二) 保護區
- (十三) 特別保護區
- (十四) 河川區
- (十五) 學校用地
- (十六) 機關用地
- (十七) 公園用地
- (十八) 綠地用地
- (十九) 停車場用地

(二十) 廣場用地

(二十一) 道路用地

(二十二) 自來水事業用地

(二十三) 電路鐵塔用地

(二十四) 道路用地 (兼供河川使用)

(二十五) 廣場兼道路用地

(二十六) 人行步道用地

三、本計畫區內各種土地使用分區之建蔽率、容積率不得大於下表規定：

項目		建蔽率 (%)	容積率 (%)	樓高限制
觀光果園區		5	--	不得超過二層樓或 7 公尺
露營區		3	--	不得超過一層樓或 4 公尺
旅館區	旅館區	50	300	--
	丙種旅館區	40	120	--
住宅區		40	120	--
商業區		60	180	--
宗教專用區		40	80	--
原住民文化園區		40	80	--

四、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、游泳池及其附屬管理設施。

(三) 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。

五、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。應經都市設計委員會審議通過後始得開發建築。

六、觀光果園區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。

七、露營區

(一) 僅准許設置野灶、安全及衛生設備等。

(二) 建築物與計畫道路間至少應保持 10 公尺之距離。

(三) 建築物外觀須與美化並與四周景觀配合。

八、旅館區及丙種旅館區專供建築旅館及附屬建築使用設施為限，得興建游泳池、親水遊憩設施、停車場、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，且以不影響整體景觀為原則。

(一) 應視容納旅客量，留設足夠之停車空間。

(二) 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。

九、商業區以供建築商店及商業使用之建築為主，區內不得設置工廠、特種營業或其他類似之營業場所。

十、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。

十一、本計畫區內各項公共設施用地之建蔽率、容積率不得大於下表規定：

項目	建蔽率(%)	容積率(%)
機關用地	40	80
自來水事業用地	40	80
停車場用地	80	320

十二、停車場用地專供興建停車場及其相關設施之使用，停車若作平面停車場，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。

十三、機關用地、自來水事業用地應自計畫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、公共設施用地、旅館區應自河川區域線退縮適當距離建築，退縮部分得計入法定空地，並應妥予植栽綠化；其適當距離長度於都市設計審議委員會審議確認；無須提都市設計審議委員會審議者，依「建築技術規則第二百六十二條」規定辦理

十五、旅館區及丙種旅館區申請建築新建及增建時應提送都市設計審議，其它地區依「臺中市都市設計審議規範」規定辦理。

十六、為避免震災造成災害，本計畫區位於斷層（都市計畫圖上標示98年度調查逆斷層）兩側範圍內之土地限制建築，其規定如下：

（一）兩側各15公尺範圍內公有建築物不得興建；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）兩側各50公尺範圍內之地區者，申請建築執照時均應檢附審查通過之地質安全評估報告，始准辦理發照建築。

十七、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。

十八、景觀及綠化原則

（一）建築基地內之法定空地應依下列規定辦理：

1.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，且上方不得有人造結構物，下方不得為人工地盤。

2.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，則僅限法定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。

3.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。

(二) 公園及綠地等用地，其透水面積不得小於該用地面積 60%。

十九、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、本要點未規定事項，適用其他有關法令之規定。

第十節 附帶條件

計畫區內共有 5 處附帶條件地區，其中 3 處為第三次通盤檢討時所訂定，因尚未依附帶條件辦理，故本次通檢仍維持該附帶條件內容，相關規定彙整如表 6-10 所示。

表 6-10 附帶條件一覽表

編號	變更案件	變更位置	變更內容		變更理由	附帶條件規定內容	備註
			原計畫	新計畫			
附一	三通變四案	(10)→8M溫泉巷	公園用地 (0.0086 公頃)	保護區 (0.1403 公頃)	1.溫泉巷已依計畫寬度開闢完成。 2.開闢現況與計畫路線多所出入。 3.建議配合實際現況已開闢道路變更。 4.原計畫停(四)預定地位置因地形坡度陡峭不適宜開闢,擬配合西側旅館區建築開發計畫作適度修正。	1.新調整停(四)面積不得小於原停車場面積。 2.停(四)用地需由陳情人自行開發。 3.停(四)用地開闢時周邊應加強綠美化、植栽、隔音...等相關措施以降低對毗鄰環境影響。 4.陳情人需俟停(四)開闢後始得申請旅館區建築。 5.土地所有權人應將前述附帶條件與縣府簽訂協議書,併納入計畫書內。	
			旅館用地 (0.0217 公頃)				
			道路用地 (0.1100 公頃)				
			公園用地 (0.0812 公頃)	道路用地 (0.4707 公頃)			
			行水區 (0.0264 公頃)				
			保護區 (0.2227 公頃)				
			停車場用地 (0.0138 公頃)				
			旅館區 (0.1266 公頃)				
			停車場用地 (0.0581 公頃)	公園用地 (0.1420 公頃)			
			道路用地 (0.0839 公頃)				
			道路用地 (0.0423 公頃)	河川區 (0.0423 公頃)			
			道路用地 (0.0193 公頃)	旅館區 (0.0262 公頃)			
			停車場用地 (0.0069 公頃)				
			旅館區 (0.0788 公頃)	停車場用地 (0.0788 公頃)			

編號	變更案件	變更位置	變更內容		變更理由	附帶條件規定內容	備註
			原計畫	新計畫			
附二	三通變一案	統一健康世界對乙種工業區	乙種工業區 (0.1069 公頃)	商業區 (0.1069 公頃)	1.現況土地使用情形已多數作為商店及停車場使用，擬配合實際現況使用情形辦理變更。 2.案經行政院原住民族委員會102年7月19日原民地字第1020040188號函略以：「臺中市政府自依都市計畫第13、18條規定，逕為辦理土地使用分區變更，無需本會同意始得為之，是本案仍請貴署及臺中市政府依都市計畫法相關規定本於權責辦理。」函覆在案。	1.變更為停車場用地部分，需無償捐贈予地方政府。 2.變更後商業區牆面線應自道路境界線至少退縮四公尺建築；退縮部分得計入法定空地。	
			乙種工業區 (0.1279 公頃)	停車場用地 (0.1279 公頃)			
			乙種工業區 (0.0437 公頃)	保護區 (0.0437 公頃)			
附三 註1	三通變三案	機三、機四、機五、機八、車站用地、市場用地及部分露營區	車站用地 (0.0515 公頃)	廣場用地 (0.0564 公頃)	1.配合參山國家風景區管理處「脊樑山脈旅遊線-谷關溫泉區街道景觀改善工程」，並配合區內溫泉旅遊商業發展，塑造嶄新觀光街道。 2.配合軍方麗陽招待所平時特戰訓練及急難指揮中心需要，擬配合現況辦理變更。	機關用地(二)及機關用地(三)南側劃設4公尺道路用地緊臨商業區，為消防安全，應依下列各點辦理。 1.道路截角部分，機關用地(三)、商業區、廣場用地及郵政專用區，應依「臺中市建築管理自治條例」規定辦理。	附帶條件中原廣場用地經主要計畫檢討後，予以編號為廣(一)，郵政專用區於主要計畫檢討變更為廣(二)
			道路用地 (0.0049 公頃)				
			機關用地 (0.0412 公頃)	郵政專用區 (0.0412 公頃)			
			機關用地 (0.1591 公頃)	商業區 (0.2293 公頃)			
			市場用地 (0.0340 公頃)				
			道路用地 (0.0362 公頃)				
			機關用地 (0.0450 公頃)	道路用地 (0.0567 公頃)			

編號	變更案件	變更位置	變更內容		變更理由	附帶條件規定內容	備註
			原計畫	新計畫			
			市場用地 (0.0103 公頃)	機關用地 (0.2826 公頃)	3.配合谷關派出所及台電谷關服務所實際現況使用。 4.配合臺中縣消防局第二大隊谷關分隊設置需要。 5.公眾運輸車站可配合大雪山纜車計畫於停(二)用地作立體多目標使用規劃。	2.新劃設商業區，僅留設4公尺單行道路，恐無法承載引進商業活動人潮及車輛，建議4公尺道路用地仍應以行人通行為主，惟請臺中市政府邀集商業區用戶，研訂「貨車上下貨」時段。	
			商業區 (0.0014 公頃)				
			市場用地 (0.0790 公頃)				
			道路用地 (0.0440 公頃)				
			露營區 (0.1596 公頃)				
附四 註2	公設專變二案	原住民文化園區南側「停1」用地	停車場用地 (停1) (0.18 公頃)	住宅區 (0.18 公頃)	考量「停1」用地劃設逾35年未開闢利用，且經主管機關表示已無需求，為維護土地所有權人權益，故併毗鄰分區附帶條件變更為住宅區；因受基地特殊性限制，無辦理跨區市地重劃之必要，故改以捐地或繳交代金方式回饋。	應依「臺中市都市計畫土地使用變更回饋審議原則」完成回饋後，始得依所在都市計畫分區管制規定申請建築。	
附五	四通變七案	原住民文化園區及其東側保護區	保護區 (0.5342 公頃)	機關用地 (0.3509 公頃) 廣場兼道路用地 (0.1833 公頃)	1.哈崙台部落多次反映當地欠缺可供部落辦理文化聚會活動之場域，然部落	1.機關用地指定供原住民族部落活動中心及其他經中央或直轄市、縣	

編號	變更案件	變更位置	變更內容		變更理由	附帶條件規定內容	備註
			原計畫	新計畫			
					主要聚落範圍周邊可供建築之土地稀少，且聚落旁原住民文化園區（土管規定應整體開發）迄今尚未開發。 2.本市和平區公所於113年8月12日召開哈崙台部落活動中心選址暨部落傳統領域調查工作案說明會，由部落會議主席依出席各部落家戶代表意見，決議部落同意於谷關段213地號等6筆土地（即谷關段174-45（部分）、213（部分）、347-3、348、349-1地號及1筆未登記土地）推動興建哈崙台部落活動中心及相關公共設施。 3.本案變更範圍涉及谷關段174-45（部	（市）原住民族主管機關同意具推廣及保存原住民族文化之使用項目。 2.廣場兼道路用地應併同機關用地整體規劃，且應依都市人本交通規劃設計手冊規劃設計道路及人行道。	

編號	變更案件	變更位置	變更內容		變更理由	附帶條件規定內容	備註
			原計畫	新計畫			
					分)、213 (部分)、349-1 地號，均非位於飲用水水源水質保護區及地質敏感區(山崩與地滑)，現況非屬陡峻坡地。 4. 考量部落需求及土地權屬，爰變更谷關段 174-45 (部分)、213 (部分)、349-1 地號等國有土地為公共設施用地，以興建哈崙台原住民文化中心。		

註：於變更谷關風景特定區主要計畫(公共設施用地專案通盤檢討)案所載之附帶條件編號為「附 3」，

考量計畫區前次通檢時已有「附三」編號，故予以順編為「附四」。

資料來源：本計畫歷次變更案。

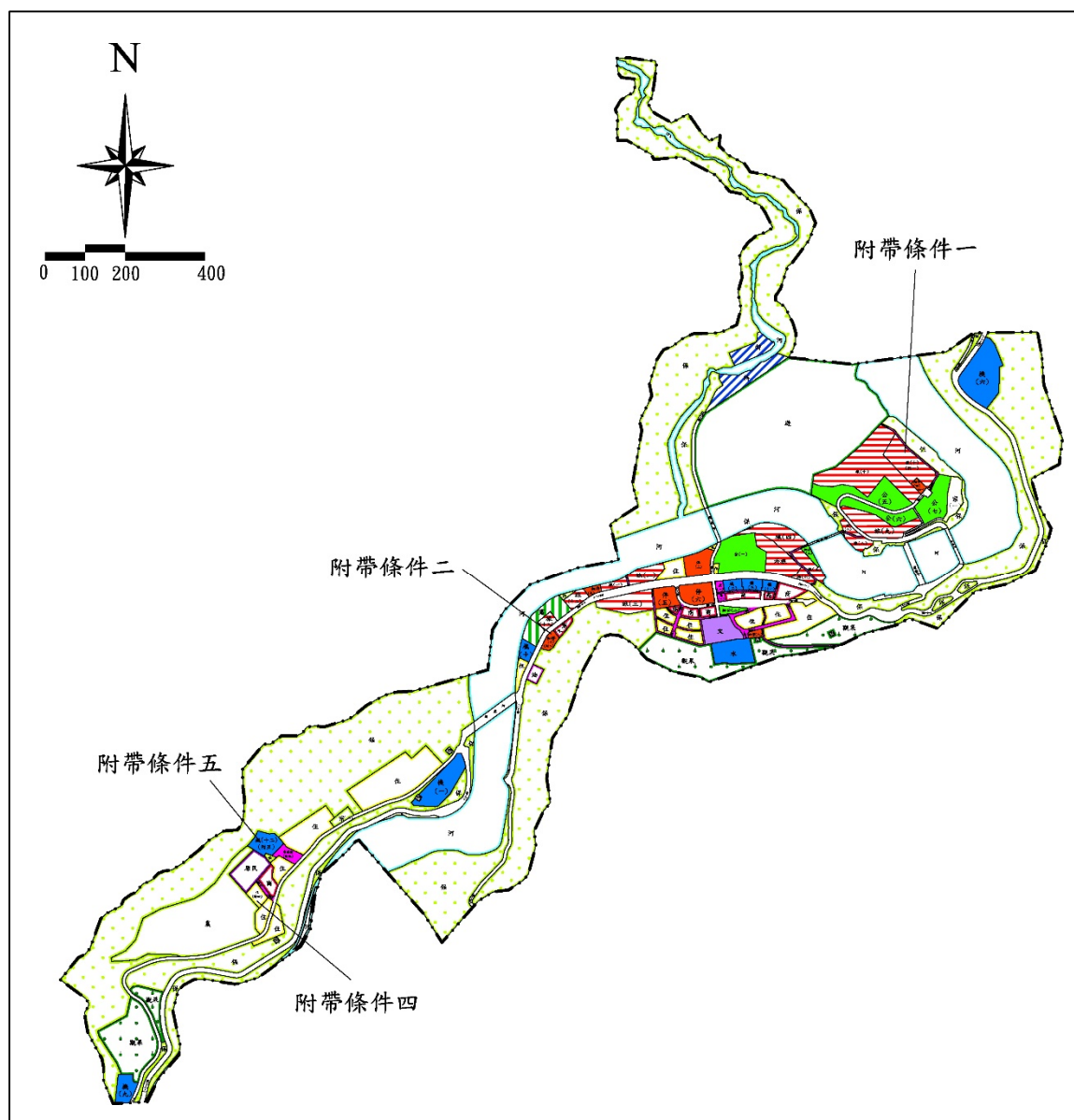


圖 6-9 擬定谷關風景特定區計畫細部計畫附帶條件地區分布示意圖