

(一) 土地使用管制要點

【管制目標】：為確保本案社區開發整體環境之生態優質目標，特針對社區建築量體、公用設施等訂定具整體性、串連性之土地使用管制內容，以為執行之依據。

【管制項目】：

- (一) 為確保居住環境之寧適性，本計畫區內規劃為住宅區之乙種建築用地除住宅使用外，不得為商業之使用。
- (二) 住宅區之乙種建築用地土地使用強度規定如下表：

土地及建築物使用強度管制表

項 目	(住宅區(Ⅰ)地) (乙種建築用地)	(住宅區(Ⅱ)地) (乙種建築用地)	住宅區(Ⅲ、Ⅳ) (乙種建築用地)
建蔽率(%)	40	40	40
容積率(%)	100	110	120

- (三) 為確保社區基礎服務機能，本計畫區內規劃為社區中心之乙種建築用地得作為社區商業、圖書、集會、交誼、康樂、醫療保健、生態教育場所及其他公共設施或必要性服務設施之使用，以兼顧居民生活便利性與生活機能。
- (四) 本計畫區內規劃為社區中心之乙種建築用地，建蔽率不得超過 40%，容積率不得超過 120%。
- (五) 公用設備用地、污水處理場之特定目的事業用地，建蔽率不得超過 60%，容積率不得超過 60%。
- (六) 本計畫區內規劃為閭鄰公園及兒童遊樂場之遊憩用地，以提供社區居民休閒遊憩使用為主，得設置各種兒童遊樂設施、休閒運動設施、服務管理設施及相關水土保持設施等，建蔽率不得超過 10

％，容積率不得超過 20％。

(七) 本案開發主體之住宅區申辦住宿類綠建築標章，西側社區中心兼取得智慧建築標章。綠建築與智慧建築設計、規劃細節已洽「財團法人台灣建築中心」輔導。

(八) 退縮空間

1. 建築基地鄰接中 75-1 線及 8 公尺道路者，自該道路境界線退縮 5 公尺以上建築為設計原則，西側社區中心配合建築法定空地留設 10 公尺退縮，以符合隔離綠帶之精神。退縮空間其中 1.5 公尺設置為人行步道使用，並提供整體社區規劃景觀綠帶、設置街道傢俱等用，維護整體社區景觀大道意象。(詳圖 3-2-2~5)

2. 建築基地鄰接 6 公尺道路者以 6 公尺道路為面前道路，並自該道路境界線退縮 2 公尺(生態步道)為設計原則，退縮部份得計入法定空地。(詳圖 3-2-6)

3. 建築後院未鄰接道路，自基地後側境界線退縮 2 公尺以上作為防火間隔，退縮部分得計入法定空地。

4. 區內設置之人行步道需採順平連接為原則消除高低差，鋪面必須使用透水防滑材質，且供無障礙通行。

(九) 建築物如有設置圍牆應採鏤空設計，所設之圍牆高度不得超過 1.5 公尺(不含大門及車道入口)，其中實牆部分最高不得超過 0.5 公尺，其餘部份應具透空性，且視覺穿透面積不得低於 30％；本區鼓勵圍牆採綠圍籬形式設置，採綠圍籬設計者不受前述

視覺穿透面積之限制。

- (十) 斜屋頂設置：本案社區住宅屋頂應配合採 1/3 以上為斜屋頂設計，並充分與週邊環境景觀融合。
- (十一) 為充分落實開發案承諾事項，由申請人自行辦理整體開發計畫，且以分期分區開發辦理。
- (十二) 申請建造執照前需備齊書圖送臺中市政府(都市發展局)都市設計審議委員會徵詢意見。

土地使用管制及社區特色環境管制效益分析綜理表

項目	有關土地使用管制			有關里山特色		
	建蔽率、容積率	建築基地退縮建築牆面線	圍牆、防護牆	綠 四、社區植生計畫	土壤 五、社區保水計畫	水、節能 六、社區節能計畫
住宅區 (I)	40%、100%	<ul style="list-style-type: none"> 臨 15 米道路：退縮 5 米牆面線 臨 8 米道路：退縮 5 米牆面線 臨 6 米道路：退縮 2 米牆面線 	【圍牆】 <ul style="list-style-type: none"> 自基地地界線退縮 1 米以上設置 高度<1.5 米 圍牆透空率^(註1)>30% 	<ul style="list-style-type: none"> 以喬灌木綠化 1/3 以上之法定空地 喬木以樹徑 5 公分以上之喬木植栽為準 	<ul style="list-style-type: none"> 依實際面積檢討透水面積及比例 人工鋪面設置貯留級配層增加基地保水 	<ul style="list-style-type: none"> 雨水回收設備 家戶優先使用省水、節能、綠建材標章產品 社區管理制定減碳管理機制
住宅區 (II)	40%、110%					
住宅區 (III、IV)	40%、120%					
東側社區中心	40%、120%					
西側社區中心	40%、120%	<ul style="list-style-type: none"> 建築執照時將配合建築法定空地留設 10 公尺退縮，以符合隔離綠帶之精神。 	<ul style="list-style-type: none"> 西側社區中心申請綠建築及智慧建築標章 			
污水處理場	60%、60%	<ul style="list-style-type: none"> 臨 8 米道路：退縮 5 米牆面線 		<ul style="list-style-type: none"> 以喬灌木綠化法定空地 喬木以樹徑 5 公分以上之喬木植栽為準 	<ul style="list-style-type: none"> 加強污水處理場防水規劃，避免滲流污染 設置回收水池貯留污水，並加強衛生控管 	<ul style="list-style-type: none"> 處理後回收水提供澆灌 配合設置太陽能板提供綠電供給 設置回收水貯留設施
公用設備用地	60%、60%	-		<ul style="list-style-type: none"> 公共停車場用停車間距種植喬木綠化遮蔭 	<ul style="list-style-type: none"> 優先採購第一類環保標章產品 人工鋪面應採透水設計 	<ul style="list-style-type: none"> 優先使用省水、節能、綠建材標章產品
公共停車場	-	-			<ul style="list-style-type: none"> 以喬灌木綠化 1/2 以上之法定空地 	<ul style="list-style-type: none"> 依實際面積檢討透水面積及比例 人工鋪面應採透水設計
閭鄰公園及兒童遊樂場	10%、20%	<ul style="list-style-type: none"> 臨道路退縮 5 米牆面線 	【防護牆】 <ul style="list-style-type: none"> 以生態石籠為主 	<ul style="list-style-type: none"> 全區採喬灌木綠化 自然造林，高度 1 米高以上之原生種為準 	<ul style="list-style-type: none"> 分區設置雨水貯留空間（土溝、小水池） 	<ul style="list-style-type: none"> 優先使用省水、節能、綠建材標章產品
不可開發區及保育區	-	-		<ul style="list-style-type: none"> 行道樹以樹徑 5 公分以上之喬木植栽為準 	<ul style="list-style-type: none"> 區內 6 米道路採透水磚設計 	<ul style="list-style-type: none"> 優先使用節能標章產品
道路	-	-		<ul style="list-style-type: none"> 在不影響基地滯洪能力下，以喬灌木綠化 1/10 之土地 	<ul style="list-style-type: none"> 沉砂滯洪池採透水鋪面設計 滯洪池水資源回收再利用 	<ul style="list-style-type: none"> 沉砂滯洪池邊坡宜採多孔隙生態工法設置
沉砂滯洪池	-	-	<ul style="list-style-type: none"> 創造社區線性空間整體性綠化 增加動植物棲地空間 避免人工化、水泥化之僵化設計 易配合植生展現出社區各家戶之空間自明性 	<ul style="list-style-type: none"> 全區喬木植生總數約 3,205 棵 喬木下複合性植栽林相空間有利於多元生態棲息 	<ul style="list-style-type: none"> 依實際面積檢討全區透水面積及比例 屋頂雨水回收再利用、回收水澆灌等增加自來水替代率 	<ul style="list-style-type: none"> 採用節能措施及設備，推估本案可節能減碳效益
綜合效益分析	<ul style="list-style-type: none"> 獨棟式、合併式、庭園式住宅 住宅開放空間集中設置 	<ul style="list-style-type: none"> 主要 8 米景觀道路具 18 米（含 5 米退縮）以上視覺開闊性 有利於形塑整體連貫性之人行空間、景觀設施、街道設施及公用設備 6 米社區道路具 10 米以上視覺開闊性、8 米活動空間。因不具外部車流穿越性，可作為社區寧靜且具串連性之開放空間 				

註 1：圍牆透空率係指視覺可穿透之面積比例；本區鼓勵圍牆採綠圍籬（生態石籠、植生牆等）形式設置，採綠圍籬設計者不受前述圍牆透空率之限制。

註 2：全區喬灌木植生總數計算，詳下社區植生計畫中計算。

註 3：申請建造執照前需備齊書圖送臺中市政府(都市發展局)都市設計審議委員會徵詢意見