

富御里山多元生態社區開發計畫開發計畫書
供民眾申請閱覽內容

申請單位:和倫股份有限公司

規劃單位:天誠開發顧問有限公司

中 華 民 國 一 ○ 八 年 十 二 月

目 錄

表一 基本資料表.....	1
表二 土地使用計畫表.....	3
表三 土地及建築物使用強度管制表.....	4
表四 土地使用管制及社區特色環境管制效益分析綜理表.....	7
圖一 地理位置圖.....	8
圖二 各使用分區及使用地現況編定圖.....	9
圖三 基地及其周遭現況照片說明.....	10
圖四 土地權屬圖.....	11
圖五 基地地形圖.....	12
圖六 土地使用計畫圖.....	13
圖七 分區及使用地變更編定圖.....	14

發計畫書供民眾申請閱覽內容

(一) 基本資料

表一 基本資料表

項目	內容(申請人填寫)
(一) 直轄市、縣(市)政府受理時間	105 年 10 月 5 日
(二) 開發案件名稱	富御里山多元生態社區開發計畫
(三) 申請人名稱	和倫股份有限公司
(四) 基地行政轄區	臺中市烏日區(地理位置詳圖一)
(五) 開發計畫類別	住宅社區
(六) 基地面積	14.205281 公頃
(七) 基地使用現況	基地位於烏日中 75-1 線道路旁，現況為草生地及雜木，(現況照片詳圖三)
(八) 坡度分析	1、三級坡(含)以下面積：12.321661 公頃(86.74%) 2、四級坡面積：1.587251 公頃(11.17%) 3、四級坡以上面積：0.296369 公頃(2.09%)
(九) 土地權屬	1、私有土地：13.7172.37 公頃(96.56%) 2、公有土地：0.488044 公頃(3.44%)
(十) 各土地使用分區及使用地編定類別現況	1、使用分區： 山坡地保育區：13.717237 公頃(96.56%) 特定專用區：0.488044 公頃(3.44%) 2、使用地編定： 農牧用地：12.522375 公頃(88.15%) 水利用地：1.194538 公頃(8.41%) 特定目的事業用地：0.488044(3.44%)
(十一) 計畫內容	1. 計畫內容概述：建構一個低碳、生態之生活場域，打造屬於下一個世代的社區生活空間，在具國際前瞻之烏日副都心發展區內，選擇大肚山環境來建構屬於新世代最小碳足跡、資源循環型態之『台中里山模型』理想，建立適宜台中大肚山環境之低衝擊開發社區規劃典範。 2. 開發年期：第一期為整體基地整地、水土保

項目	內容（申請人填寫）
	持、公共設施（電力電信自來水、污水處理場）、環境景觀、生態基盤設施等，依區域計畫委員會決議應於收受開發許可通知之日起 3 年內完成；實質建築興建工程則落於第二、三期計畫辦理。 3. 計畫規模：99 戶住宅社區及相關公共設施。 4. 效益評估：帶動區域環境活化避免環境荒蕪，創造整體空間綠美化、人文與生態環境共構共生。
（十二）變更後之各使用分區及使用地編定類別	1、使用分區： 鄉村區：14.205281 公頃（100%） 2、使用地編定： 乙種建築用地：5.009299 公頃（35.27%） 遊憩用地：0.5600 公頃（ 3.94%） 國土保安用地：6.102035 公頃（42.96%） 交通用地：1.689344 公頃（ 11.89%） 特定目的事業用地：0.147 公頃（ 1.03%） 水利用地：0.697603 公頃（ 4.91%）
（十三）聯絡道路名稱及寬度	1. 聯絡道路：中 75-1（烏日成功西路），寬度 12 公尺 2. 緊急聯絡道路：東北側銜接至溫泉路（12 公尺），寬度 6~8 公尺
（十四）目的事業主管機關審查意見	臺中市政府 106 年 12 月 12 日府授都企字第 1060272782 號函
（十五）應予保護、禁止或限制建築地區查詢表結果	未位於第一級環境敏感地區；位於第二級環境敏感地區之山坡地、優良農地以外之農業用地、地質敏感區（地下水補注）。
（十六）其他	土地使用管制：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，內容為（1）建築使用強度（2）綠建築標章（3）退縮空間、圍牆設計（4）斜屋頂（5）分期分區（6）徵詢都市設計審議委員會等。

表二 土地使用計畫表

土地使用 編定	土地使用項目	規範值	計畫值(m ²)	百分比
國土保安 用地	1.不可開發區	依總編第 16 條 ※應大於 2,370.95 m ² (五級坡以上面積×80%)	2,532.07	1.79%
	2.保育區	依專編第 2 條 ※應大於(基地面積-不可開發) ×40%=55,808.30 m ² 且應維持原地形 70%=39,065.81 m ² ※本案可納計保育區檢討面積= 58,488.28+4,010.55=62,498.83 m ²	58,488.28	41.17%
	小計	-	61,020.35	42.96%
遊憩用地	閭鄰公園及兒童 遊戲場	依專編第 15 條 ※應大於 5,058 m ²	5,600.00	3.94%
乙種建築 用地	1.住宅用地(Ⅰ ~Ⅲ)	-	39,232.27	27.62%
	2.住宅用地 (Ⅳ)	-	7,978.72	5.62%
	3.社區中心	依專編第 18 條 ※不得大於 3,138.58 m ²	2,882.00	2.03%
	小計	-	50,092.99	35.27%
特定目的 事業用地	1.污水處理場	-	910.00	0.64%
	2.公用設備用地	-	560.00	0.39%
	小計		1,470.00	1.03%
交通用地	1.區內道路	-	13,160.49	9.26%
	2.中 75-1 道路	-	3,232.95	2.28%
	3.公共停車場	依專編第 11 條 ※應大於 345.8 m ²	500.00	0.35%
	小計	-	16,893.44	11.89%
水利用地	沉砂滯洪池	依總編第 17 條 ※區內中央 3 座滯洪池採生態工程方 式設置可計入保育區面積 4,010.55 m ²	6,976.03	4.91%
基地面積			142,052.81	100.00%

(二) 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：

表三 土地及建築物使用強度管制表

項 目	住宅區 (I) (乙種建築用地)	住宅區 (II) (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。

表四 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％	• 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】 • 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%	• 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	• 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	• 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％					• 西側社區中心申請綠建築及智慧建築標章
東側社區中心	40％、120％					
西側社區中心	40％、120％	• 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。		• 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	• 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	• 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
污水處理場	60％、60％	• 臨 8 米道路：退縮 5 米牆面線				
公用設備用地	60％、60％	-		• 公共停車場用停車間距種植喬木綠化遮蔭 • 以喬灌木綠化 1/2 以上之法定空地	• 優先採購第一類環保標章產品 • 人工鋪面應採透水設計	• 優先使用省水、節能、綠建材標章產品
公共停車場	-	-			• 依實際面積檢討透水面積及比例 • 人工鋪面應採透水設計	• 優先使用省水、節能、綠建材標章產品
閭鄰公園及兒童遊樂場	10％、20％	• 臨道路退縮 5 米牆面線			• 人工鋪面應採透水設計	• 優先使用省水、節能、綠建材標章產品
不可開發區及保育區	-	-	【防護牆】 • 以生態石籠為主	• 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	• 分區設置雨水貯留空間（土溝、小水池）	• 以生態多樣性之棲地目標規劃
道 路	-	-		• 行道樹以樹徑 5 公分以上之喬木植栽為準	• 區內 6 米道路採透水磚設計	• 優先使用節能標章產品
沉砂滯洪池	-	-		• 在不影響基地滯洪能力下，以喬灌木綠化 1/10 之土地	• 沉砂滯洪池採透水鋪面設計 • 滯洪池水資源回收再利用	• 沉砂滯洪池邊坡宜採多孔隙生態工法設置
綜合效益分析	• 獨棟式、合併式、庭園式住宅 • 住宅開放空間集中設置	• 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	• 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	• 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	• 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	• 採用節能措施及設備，推估本案可節能減碳效益

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。



圖一 地理位置圖

專業技師簽章：
繪圖員簽章：

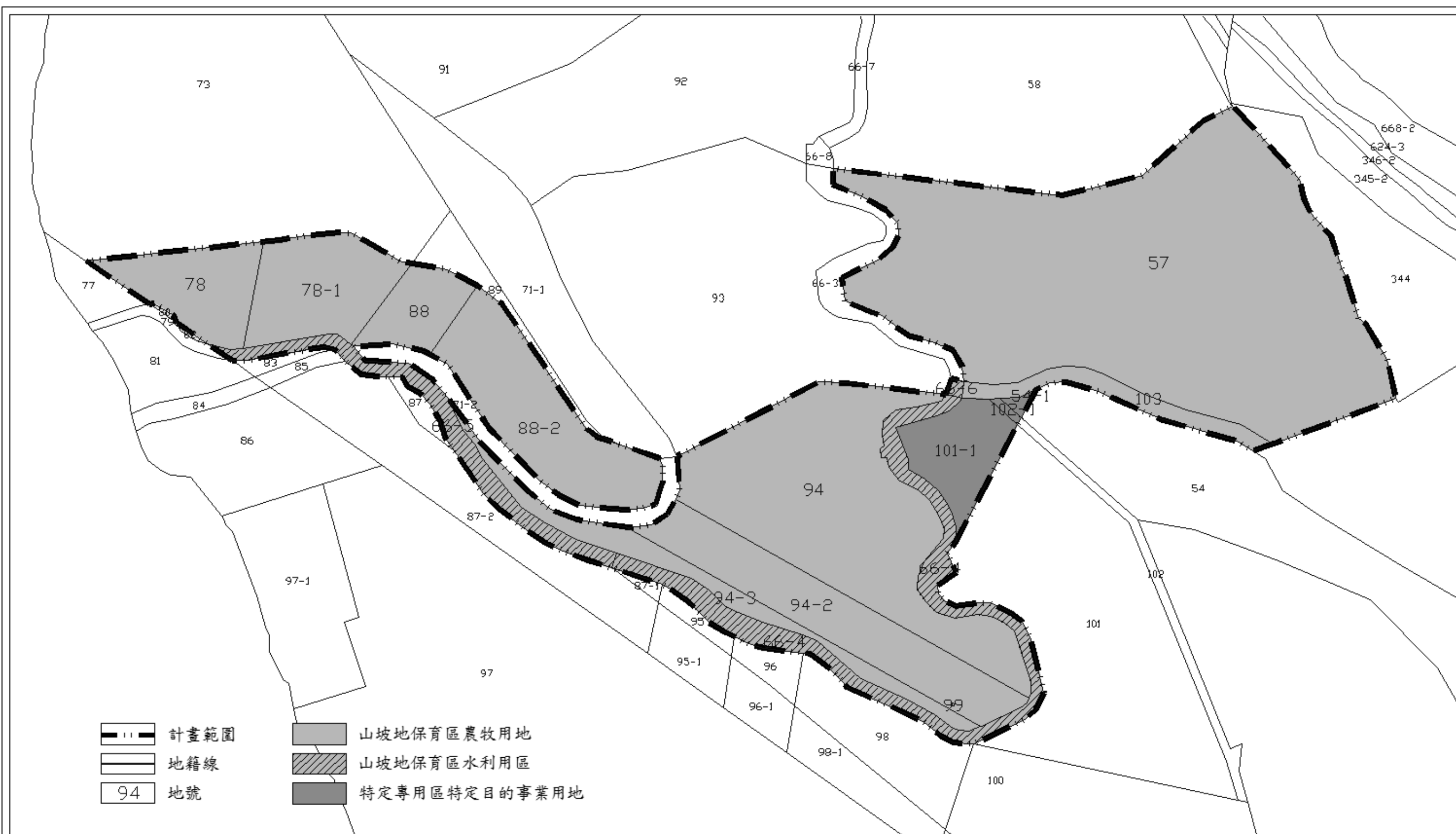
圖例：
基地位置
半徑1公里



Scale: 1/10000

申請案名稱:富御里山多元生態社區開發計畫
規劃單位:天誠開發顧問有限公司

申請單位:和倫股份有限公司



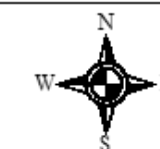
圖二 各使用分區及使用地現況編定圖

專業技師簽章:

繪圖員簽章：

申請案名稱:富御里山多元生態社區開發計畫
規劃單位:天誠開發顧問有限公司

申請單位:和倫股份有限公司



Scale: 1/3000



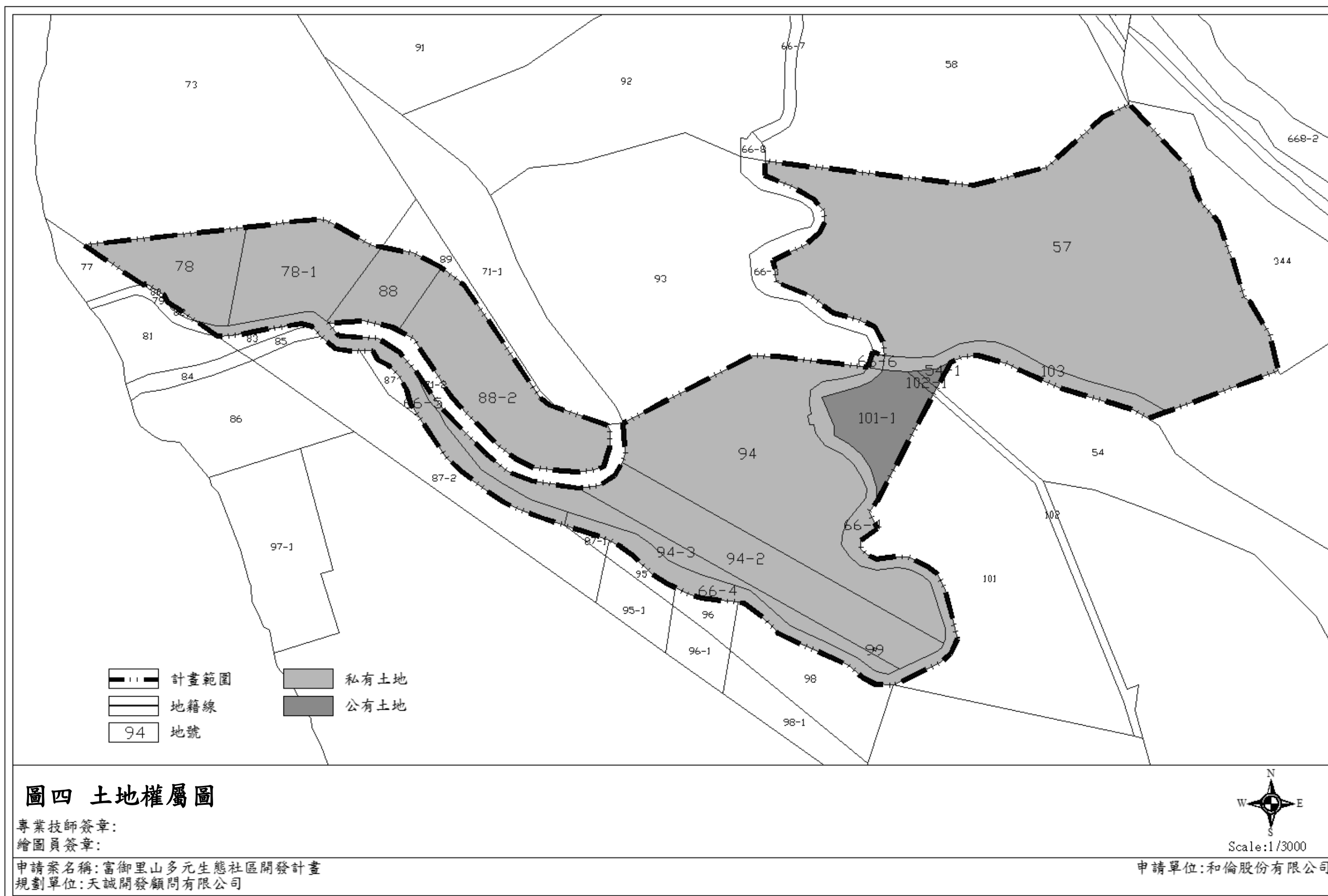
圖三 基地及其周遭現況照片說明

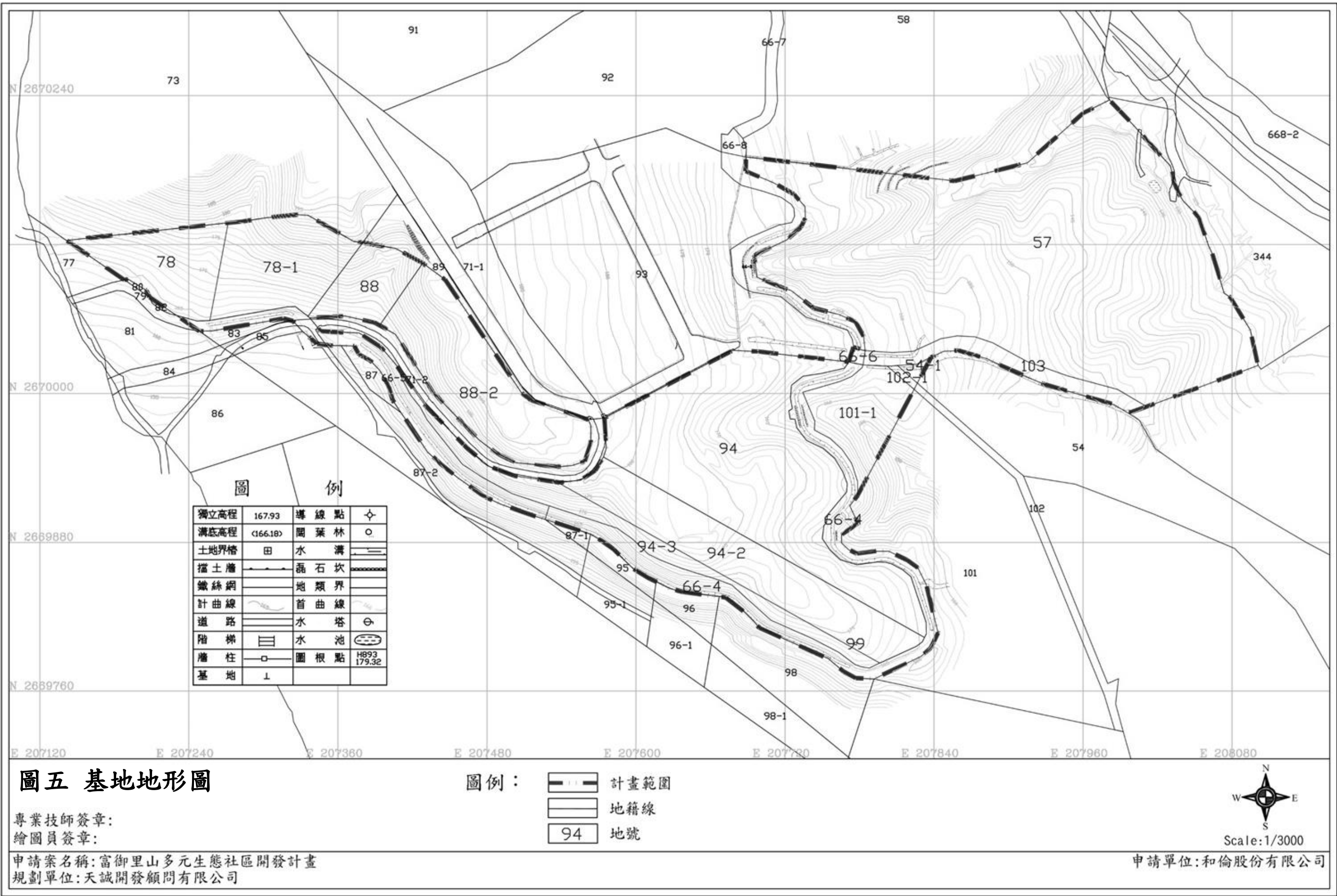
專業技師簽章:

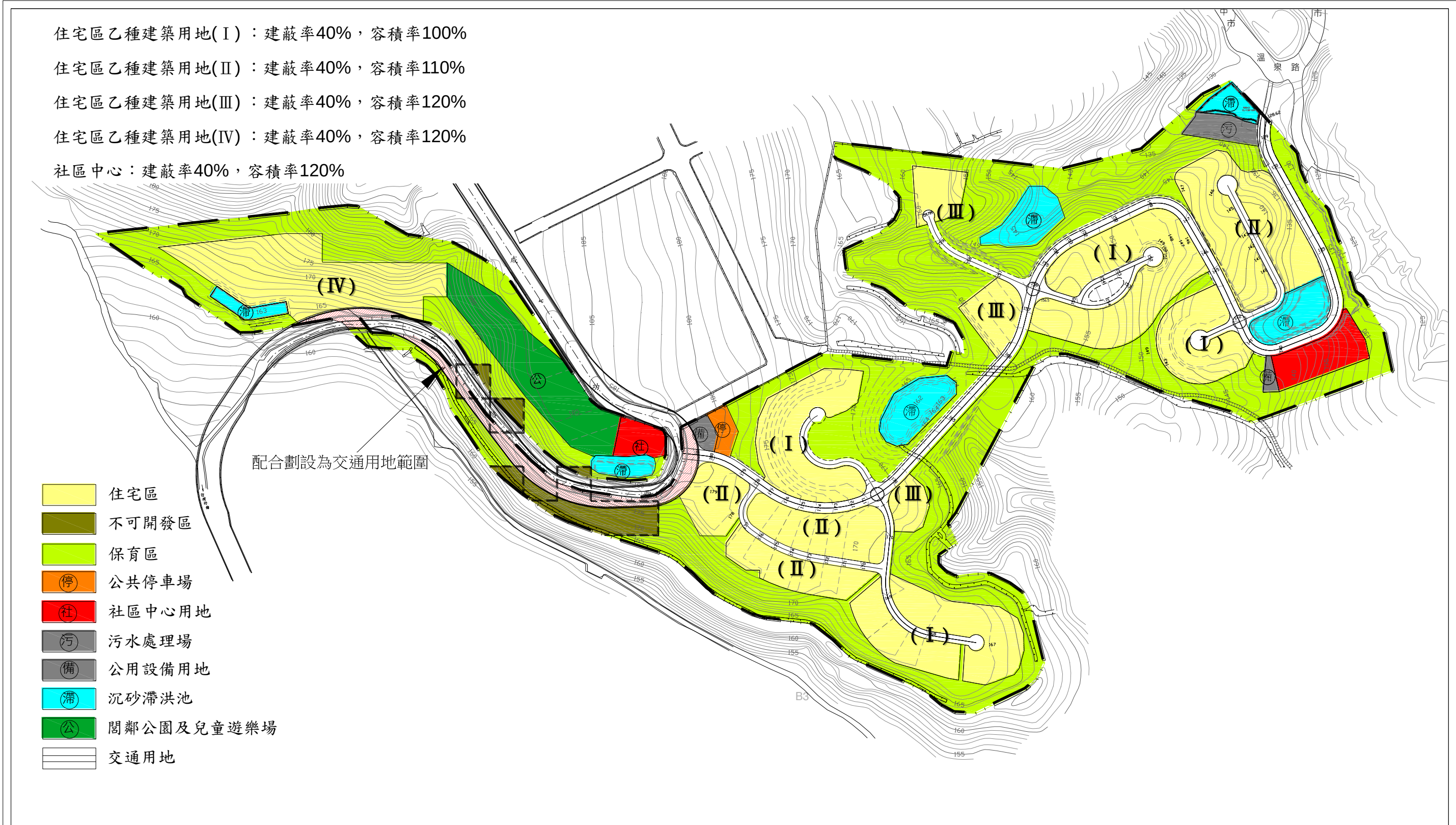
繪圖員簽章:

申請案名稱:富御里山多元生態社區開發計畫
規劃單位:天誠開發顧問有限公司

申請單位:和倫股份有限公司

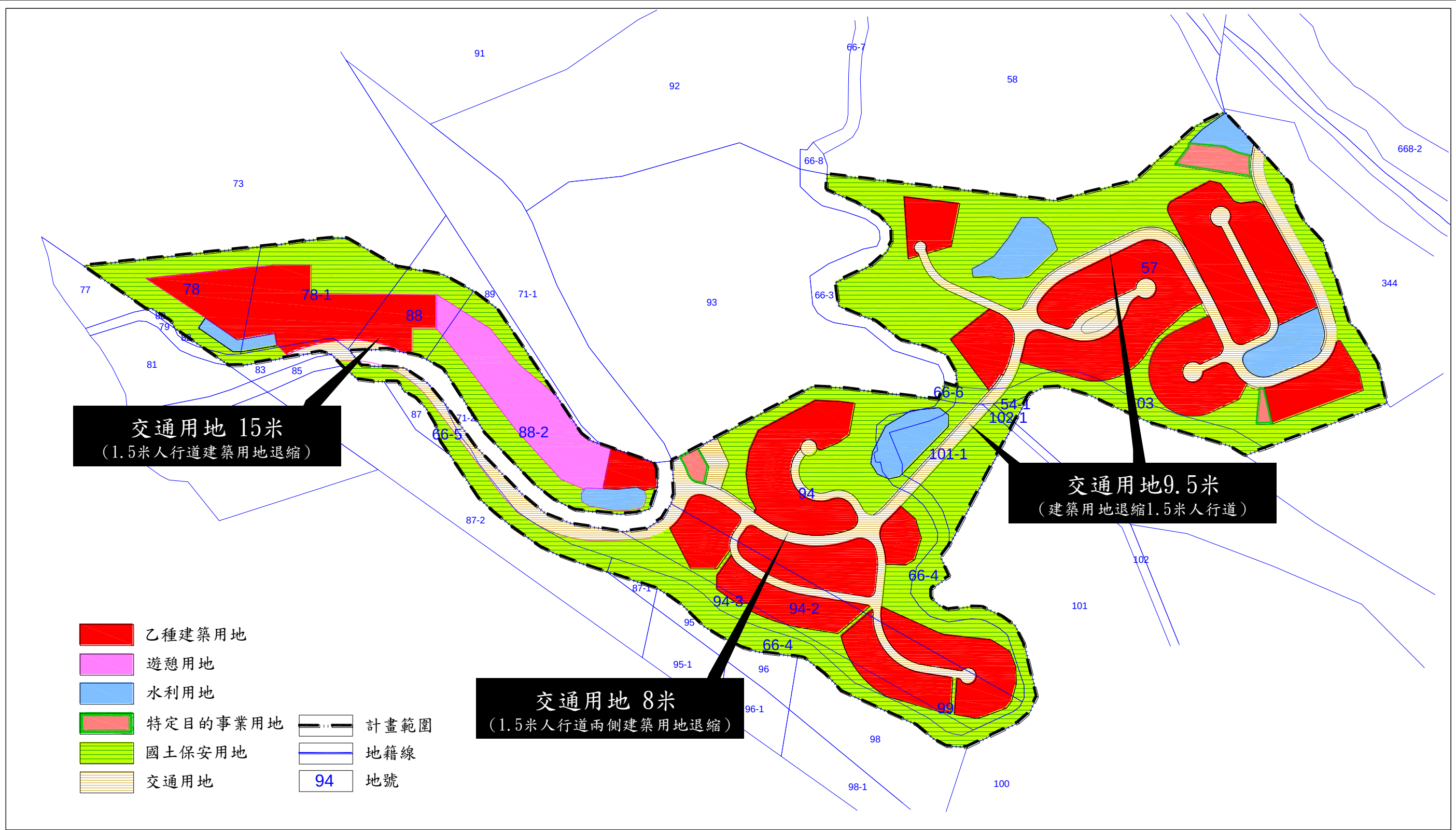






圖六 土地使用計畫圖

專業技師簽章：
繪圖員簽章：
申請案名稱：富御里山多元生態社區開發計畫
規劃單位：天誠開發顧問有限公司



圖七 分區及使用地變更編定圖

專業技師簽章:

繪圖員簽章:

申請案名稱:富御里山多元生態社區開發計畫
規劃單位:天誠開發顧問有限公司



Scale:1/3000

申請單位:和倫股份有限公司