

土地使用分區管制

依據都市計畫法第二十二條、三十二條及同法臺灣省施行細則第十四條、三十五條之規定，在考慮全計畫區之自然環境地質資料、社會及實質發展因素修訂原土地使用分區管制要點，以促進土地之合理使用。（谷關風景特定區計畫土地使用分區管制要點詳見附錄）。

附錄 谷關風景特定區計畫土地使用分區管制要點

一、本要點依都市計畫法第二十二條、三十二條及同法台灣省施行細則第十四條、三十五條之規定訂定之。

二、本風景特定區內設置左列各使用分區或用地：

- (一)遊樂區
- (二)山地文化區
- (三)觀光果園區
- (四)露營區
- (五)旅館區、丙種旅館區
- (六)住宅區
- (七)商業區
- (八)農業區
- (九)乙種工業區
- (十)青年活動中心區
- (十一)保護區
- (十二)特別保護區
- (十三)宗教專用區
- (十四)行水區
- (十五)學校用地
- (十六)機關用地
- (十七)零售市場用地
- (十八)加油站用地
- (十九)車站用地
- (二十)公園用地
- (二十一)自來水事業用地
- (二十二)停車場用地
- (二十三)污水處理廠用地
- (二十四)道路用地

三、遊樂區之土地，以建築左列供遊樂設施為主，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百分之一。

(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)坵塊圖上之平均坡度在百分之四十以上之地區，應維持原始地形地貌，不得開發利用；坵塊圖上之平均坡度在百分之三十以上未逾四十之地區，以作為開放性之公共設施使用為限，不得建築使用。

(四)非經縣政府觀光主管單位核准，不得變更地形、地貌或興建任何建築物、遊樂設施。

四、山地文化區土地專供山地文物陳列建築、山地歌舞表演及其他山地文化有關設施使用，並應整體開發。其土地及建物之使用，應依下列規定：

(一)應經都市設計委員會審議通過後始得開發建築。

(二)建蔽率不得超過百分之四十。

(三)容積率不得超過百分之八十。

五、觀光果園區建蔽率不得大於超過百分之五，高度不得超過二層樓或七公尺，最大基層建築面積不得超過一六五平方公尺，不得設置或興建任何與觀光果園管理無關之建築。

六、青年活動中心區之土地，以供青、少年活動及相關設施之使用，其土地及建築物之使用，應依下列規定：

(一)建蔽率不得超過百分之二十，容積率不得超過百分之六十。

(二)建築物之構造、式樣及色彩，應配合四周環境景觀，並須先經縣政府觀光主管單位之核准。

(三)本區內得興建活動中心、交誼廳、球場、露營設施、游泳池及其他有關設施。

七、露營區

(一)建蔽率不得超過百分之三。

(二)建築物高度不得超過一層樓或四公尺。

(三)僅准許設置野灶、安全及衛生設備等。

(四)建築物與計畫道路間至少應保持十公尺之距離。

(五)建築物外觀須與美化並與四周景觀配合。

八、旅館區專供建築旅館及附屬建築使用，應依下規定：

(一)建蔽率不得超過百分之五十。

(二)容積率不得超過百分之三百。

(三)使用限制：得興建游泳池、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，不得變更地形地貌影響景觀。

九、丙種旅館區專供建築低使用強度之旅館及附屬建築使用，應依下列規定：

(一)建蔽率不得超過百分之四十。

(二)容積率不得超過百分之一百二十。

(三)使用限制：得興建游泳池、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，不得變更地形地貌影響景觀。

十、住宅區內以建築住宅為主，其土地又建築物使用，應依下列規定：

(一)建蔽率不得超過百分之四十。

(二)容積率不得超過百分之一百二十。

十一、商業區以供建築商店及商業使用之建築為主，其土地及建築之使用，應依下列規定：

- (一)建蔽率不得超過百分之六十。
- (二)容積率不得超過百分之一百八十。
- (三)區內不得設置工廠、特種營業或其他類似之營業場所。

十二、乙種工業區之土地及建築物之使用，應依下列規定：

- (一)建蔽率不得超過百分之五十。
- (二)建築物高度不得超過二層樓或七公尺。

十三、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。

十四、宗教專用區，專供宗教及其附屬設施使用，其土地及建築物之使用，應依下列規定：

- (一)建蔽率不得超過百分之四十。
- (二)容積率不得超過百分之八十。

十五、機關用地專供機關建築及其相關設施之使用，其土地及建築物之使用，應依下列規定：

- (一)建蔽率不得超過百分之四十。
- (二)容積率不得超過百分之八十。
- (三)機關用地應自道路境界線至退縮少四公尺建築，如有設置圍牆之必要者，圍牆應自道路境界線至少退縮二公尺；退縮部分得計入法定空地，並應妥予植栽綠化。
- (四)機關用地四與機關用地八經都市設計審議通過，得為旅遊服務設施使用。

十六、零售市場用地供市場、農特產品展售中心建築及其相關設施之使用，其土地及建築物之使用，應依下列規定：

- (一)建蔽率不得超過百分之六十。
- (二)容積率不得超過百分之一百二十。
- (三)臨接台八線建築，應退縮六公尺為牆面線。
- (四)依台灣省零售市場建築規則有關規定。

十七、車站用地以供興建車站使用為主，其土地及建築物之使用，應依下列規定：

- (一)建蔽率不得超過百分之四十。
- (二)容積率不得超過百分之八十。
- (三)如經都市設計審議委員會審議通過，得為旅遊服務設施使用。

十八、污水處理廠用地供興築污水處理廠及其附屬設施使用為主，並應整體規劃，以景觀植栽設計手法加以美化綠化，與週遭環境相配合，其土地及建築物應依下列規定：

(一)建蔽率不得超過百分之二十。

(二)容積率不得超過百分之四十。

(三)污水處理廠用地應自道路境界線至少退縮四公尺建築，如有設置圍牆之必要者，圍牆應自道路境界線至少退縮二公尺；退縮部分得計入法定空地，並應妥予植栽綠化。

十九、自來水事業用地專供自來水事業單位建築及其相關設施之使用，其土地及建築物之使用應依下列規定：

(一)建蔽率不得超過百分之四十。

(二)容積率不得超過百分之八十。

(三)自來水事業用地應自道路境界線至少退縮四公尺建築，如有設置圍牆之必要者，圍牆應自道路境界線至少退縮二公尺；退縮部分得計入法定空地，並應妥與植栽綠化。

二十、停車場用地專供興建停車場及其相關設施之使用，其土地及建築物之使用，其土地及建築物之使用應依下列規定：

(一)建蔽率不得大於百分之八十。

(二)容積率不得超過百分之三百二十。

(三)停車如符合「都市計畫公共設施用地多目標使用方案」規定，得作為污水抽水站使用。

二十一、旅館區及丙種旅館區應有完善之污水、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。

二十二、工程施工，應妥善處理其廢棄物，不得隨意棄置，以避免污染水源。施工時應呈由主管機關核准其處理方式。

二十三、為防治水污染，本管制規則未規定者，適用「水污染防治法」管制之。

二十四、位於環境地質資料中之「低利用潛力區」、「很低利用潛力區」及未進行環境地質調查地區者，或位於斷層帶二側各五十公尺範圍內之地區者，於開發時均應檢附地質鑽探資料，經送縣政府審查通過後，始准辦理發照建築。

二十五、為避免震災造成災害，本計畫區位於斷層線兩側各十五公尺範圍內之土地限制建築，其規定如下：

(一)公有建築物不得興建。

(二)私有建築物高度不超過二層樓，簷高不超過七公尺，但限作私有農舍或自用住宅。

二十六、本計畫區申請變更使用之土地位於山坡地者，除應符合山坡地開發建築管理辦法規定外，其坵塊圖上之平均坡度在百分之四十以上之地區，應維持原始地形地貌，不得變更及開發利用；坵塊圖上之平均坡度在百分之三十以上未逾四十之地區，以作為開放性

- 二十七、建築基地之法定空地應留設二分之一以上種植花草樹木。
- 二十八、凡於本風景特定區內申請建築，經提台中縣都市設計審議委員會審查時，應邀請梨山風景區管理所會審。
- 二十九、本要點未規定之事項適用其他法令之規定。