

## 4-1 變更臺中市大里地區都市計畫細部計畫

## 1.1 大里範圍

一、本要點依都市計畫法第 32 條及都市計畫法臺中市施行自治條例第 49 條規定訂定變更大里都市計畫細部計畫（土地使用分區管制要點）（配合大里區聯合行政中心周邊地區整體開發）案(107.10.5)

二、本要點用語定義如下：

- （一）基地線：建築基地之界線。
- （二）前面基地線：基地臨接道路之基地線。
- （三）前院：沿前面基地線之庭院。
- （四）基準開挖面積：基地內以人工地盤最大可開挖之面積。
- （五）庇廊：建築物地面層外牆面至道路境界線間之空間，其上方有遮蔽物覆蓋者。

三、本計畫區內各種土地使用分區內建築物之建蔽率及容積率不得超過下列規定：

| 使用分區  | 建蔽率(%) | 容積率(%)                   |     | 上限容積率(%) |
|-------|--------|--------------------------|-----|----------|
| 住宅區   | 60     | 臨接未達 15 公尺計畫道路           | 180 | 270      |
|       |        | 臨接 15 公尺以上計畫道路縱深 30 公尺以內 | 240 | 360      |
| 商業區   | 80     | 臨接人行廣場或未達 15 公尺計畫道路      | 320 | 480      |
|       |        | 臨接 15 公尺以上計畫道路縱深 30 公尺以內 | 480 | 720      |
| 乙種工業區 | 70     | 210                      |     | --       |
| 農會專用區 | 40     | 180                      |     | --       |

註：上限容積率：即加上各種獎勵容積與容積移轉後之上限容積率；辦理都市更新者，不受此限。

變更臺中市大里地區都市計畫細部計畫（配合中華民國農會總部改建計畫）案(111.1.12)

| 使用分區     | 建蔽率(%) | 容積率(%) | 上限容積率(%) |
|----------|--------|--------|----------|
| 農會專用區(註) | 50%    | 250%   | --       |

變更臺中市大里地區都市計畫細部計畫（配合大新福德祠遷移）案(111.10.19)

2. 宗教專用區(里-宗)之建蔽率不得超過 60%，容積率不得超過 160%。

三、乙種工業區申請設置公共服務設施及公用事業設施，其使用細目、使用面積、使用條件及管理維護事項之核准條件如附表；申請作業程序及應備書件，依「臺中市都市計畫甲種乙種工業區土地申請設置公共服務設施及公用事業設施總量管制作業要點」規定辦理。

四、農會專用區限定為農會及相關設施使用。

變更臺中市大里地區都市計畫細部計畫（配合中華民國農會總部改建計畫）案(111.1.12)

農會專用區（註）為農會事業經營發展，得為下列事業或場所使用：

(一) 農會事業經營發展所需場所：

1. 供農會業務需要之辦公廳舍。
2. 農業推廣、訓練相關場所。
3. 農畜產品之運銷、倉儲之場所。
4. 農業生產資材之進出口、配售場所。
5. 農業倉庫及會員共同利用事業。
6. 會員金融事業，農業及農民保險事業。
7. 其他符合農會法規範，經主管機關特准辦理之事業或場所。

(二) 農會事業經營發展必要附屬事業 或場所：

1. 農畜產品批發、零售市場之場所。
2. 農業生產資材及會員生活用品之供銷之場所。
3. 農民農舍輔建服務業，農村合作及社會服務事業，農業災害之防治及救濟事業，農村文化、醫療衛生事業、福利及救濟事業。
4. 農地利用、農村副業及農村工業之倡導與輔導場所。
5. 農業旅遊及農村休閒事業與場所。
6. 代理公庫或政府之委託事項與場所。

(三) 商業場所：包括一般批發業、一般零售業、商場、健身休閒服務業與餐飲業。  
作前項第三款使用時，以都市計畫書載明得為該等使用者為限，其使用之樓地板面積，不得超過該農會專用區容積總樓地板面積二分之一使用限制。

變更臺中市大里地區都市計畫細部計畫（配合大新福德祠遷移）案(111.10.19)

1. 宗教專用區(里-宗)之土地使用項目僅容許寺廟及其附屬建築物使用。

五、本計畫區內各項公共設施用地之建蔽率與容積率不得大於下表規定：

| 公共設施種類 | 建蔽率(%) | 容積率(%) | 備註                           |
|--------|--------|--------|------------------------------|
| 機關用地   | 50     | 250    | 一樓如全部開放作停車使用時，其容積率可提高為 300%。 |
| 社教用地   | 60     | 250    |                              |
| 學校用地   | 50     | 250    |                              |
| 市場用地   | 60     | 240    |                              |

六、退縮建築規定

(一) 本次通盤檢討發布實施後，經辦理區段徵收、市地重劃之地區，及面積1,000平方公尺以上基地或原為低使用強度變更為高使用強度地區，其退縮建築應依下表規定辦理：

| 分區及用地別  | 退縮建築規定                                         | 備註                            |
|---------|------------------------------------------------|-------------------------------|
| 住宅區及商業區 | 自道路境界線至少退縮 4 公尺建築。                             | 退縮建築之空地應植栽綠化，不得設置圍牆，但得計入法定空地。 |
| 公共設施用地  | 自道路境界線至少退縮 4 公尺，如有設置圍牆之必要者，圍牆應自道路境界線至少退縮 2 公尺。 | 退縮建築之空地應植栽綠化，但得計入法定空地。        |

(二) 前項規定以外地區，其退縮建築應依「建築技術規則」等相關法令辦理。

(三) 油 1 加油站用地臨道路境界線部分應退縮 4 公尺建築，其餘應自基地境界線退縮 2 公尺建築；前開退縮部分應妥予植栽綠化，並得計入法定空地。

(四) 因基地地形特殊致無法依規定留設騎樓或退縮建築，且無妨礙市容觀瞻、消防車輛出入及公共交通，或因都市景觀需要，經臺中市政府都市設計審議委員會審議通過，若屬都市更新單元地區經臺中市政府都市更新及爭議處理審議會審議通過者，依其決議辦理。

變更臺中市大里地區都市計畫細部計畫（配合中華民國農會總部改建計畫）案(111.1.12)

| 分區及用地別   | 退縮建築規定                                                      | 備註                                           |
|----------|-------------------------------------------------------------|----------------------------------------------|
| 農會專用區(註) | 除臨中興路二段乙側應自道路境界線至少退縮 10 公尺建築；德芳路一段及新仁路二段應自道路境界線至少退縮 6 公尺建築。 | 臨接道路側應至少設置2公尺人行步道，其餘退縮建築之空地，不得設置圍牆，但得計入法定空地。 |

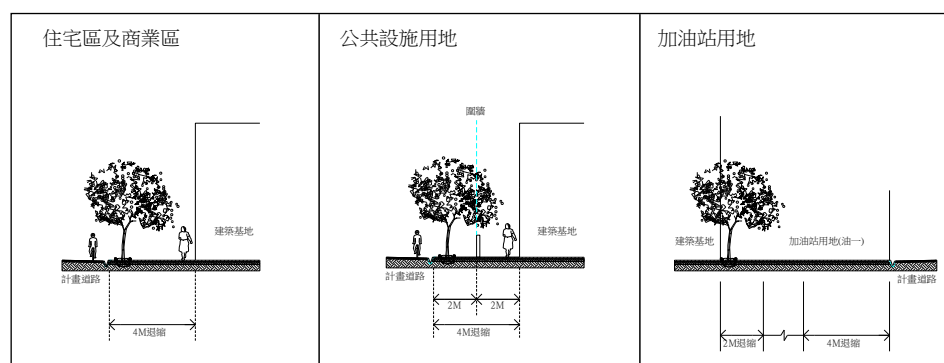
變更臺中市大里地區都市計畫細部計畫（配合大新福德祠遷移）案(111.10.19)

3. 宗教專用區(里-宗)建築時，應自道路境界線退縮 4 公尺，退縮建築之空地不得設置圍牆，得計入法定空地。

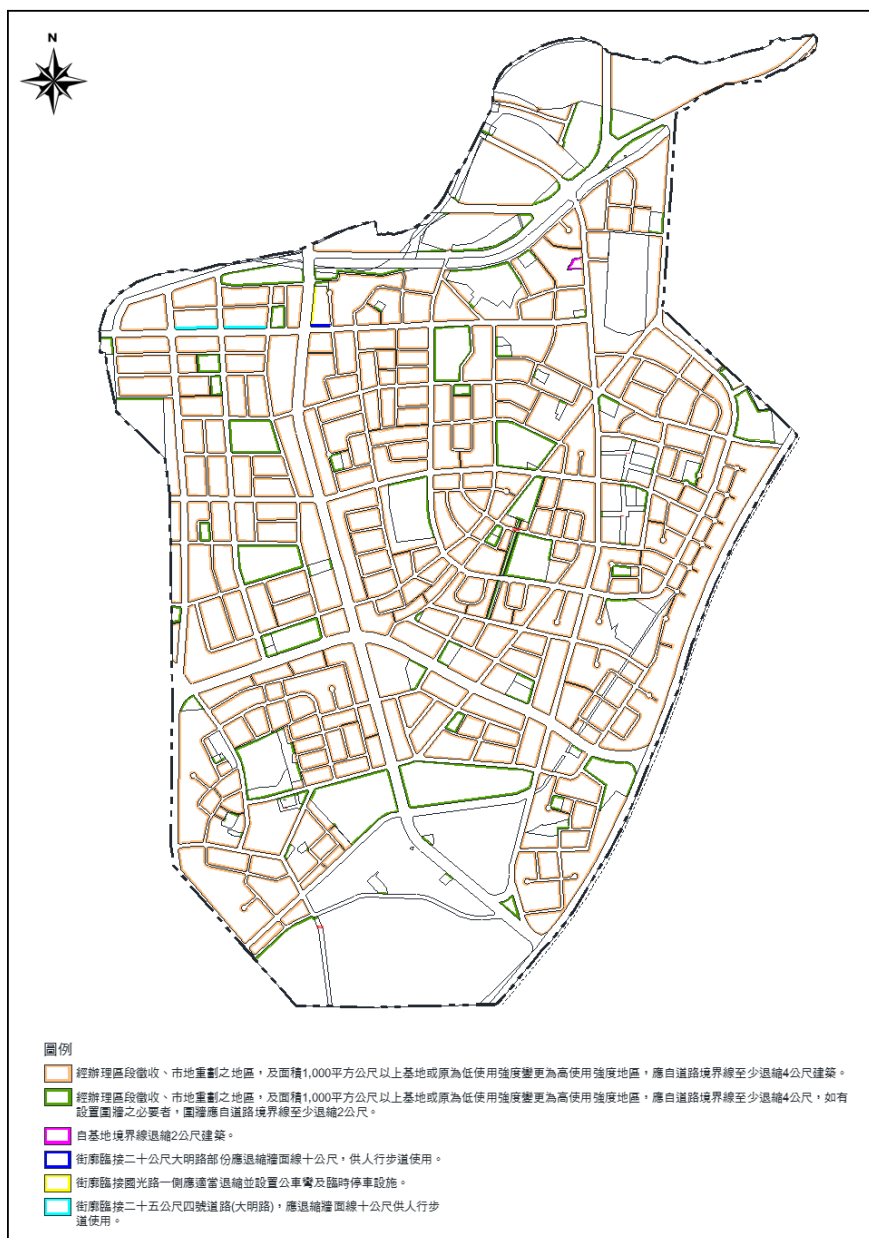
#### 七、停車空間

停車空間留設則依建築技術規則建築設計施工編第 59 條規定辦理。

八、「公 6」公園用地內 660 平方公尺得容許供林太師公廟及福德祠使用。



大里範圍建築基地退縮參考示意圖



大里範圍指定建築退縮留設位置示意圖

九、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；但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，則僅限實設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。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。

十、本計畫區內應提送都市設計審議範圍

(一) 公有建築之審議依臺中市公有建築應送都市設計委員會審議要點規定辦理。

(二) 公用事業（包括電信局、航空站、大客車運輸業之轉運站、公私立大型醫院、文大及文教區等）建築申請案之總樓地板超過 10,000 平方公尺者。

(三) 新建建築達以下規模：

1. 新建建築樓層高度超過 12 層（不含 12 層）。

2. 住宅區新建之建築基地面積超過 6,000 平方公尺。

3. 商業區新建之建築基地面積超過 3,000 平方公尺者。

4. 住宅區及商業區新建總樓地板面積超過 30,000 平方公尺者。

(四) 新闢立體停車場基地面積 6,000 平方公尺以上者。但建築物附屬停車場者，不在此限。

(五) 實施容積管制前已申請或領有建造執照，在建造執照有效期間內，依建築技術規則建築設計施工編第 166 條之 1 第 2 項執照之申請案。

前項各款建築基地之建築基地規模、開放空間、人車通行系統、交通運輸系統、建築量體造型與色彩、景觀計畫、環境保護設施、防災空間、氣候調適與管理維護計畫等都市設計相關事項，應提送臺中市政府都市設計審議委員會審議，經審議通過後，始依法核發建照。

變更臺中市大里地區都市計畫細部計畫（配合中華民國農會總部改建計畫）案（111.1.12）

十、本計畫區內應提送都市設計審議範圍

(六) 農會專用區(註)新建之建築基地。

第 1 項第 6 款建築基地其建築物應實施屋頂綠化，屋頂層扣除屋突等構造物之面積，其屋頂綠化之綠化比例至少應達 1/2 以上。倘因屋頂設置再生能源設備，致使綠化面積比例未符本規定者，經都市設計審查通過者不在此限。另應送交通影響評估審查委員會，且應取得智慧建築及綠建築銀級以上標章。

十一、為鼓勵都市老舊地區申辦獎勵老舊建物重建，屬商業區及住宅區之建築基地，其達都市設計審議規模者從其規定，符合下列條件得予以獎勵基準容積之 20%或 15%：

(一) 基地面積 500 平方公尺以上，30 年以上鋼筋混凝土造、預鑄混凝土造及鋼骨混凝土造合法建築物坐落之建築基地與其他土地上之違章建築物投影面積合計達申請重建基地面積之二分之一，其中 30 年以上合法建築物坐落之建築基地應達前述

面積總和二分之一，得申請獎勵基準容積之 20%。

(二) 基地面積 500 平方公尺以上，土磚造、木造、磚造及石造合法建築物、20 年以上之加強磚造及鋼鐵造合法建築物坐落之建築基地與其他土地上之違章建築物投影面積合計達申請重建基地面積之二分之一，其中合法建築物坐落之建築基地應達前述面積總和二分之一，得申請獎勵基準容積之 15%。

(三) 經全部土地所有權人同意。

(四) 建築配置時，應自基地退縮二側，包括基地後側及側面，側面得選擇一側並連通至道路，該退縮淨寬至少 1.5 公尺。

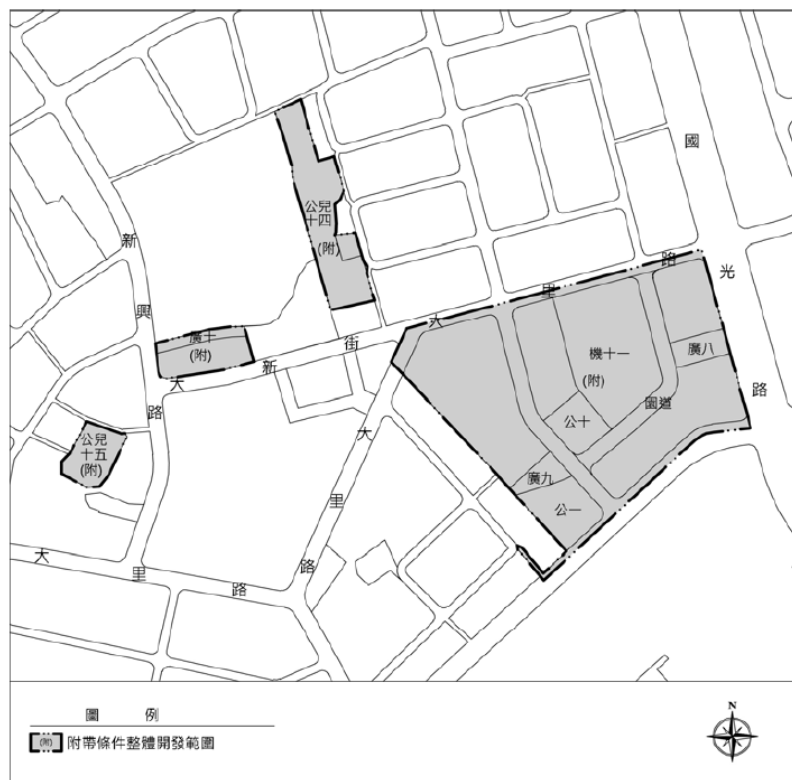
(五) 不得再申請建築技術規則所訂定開放空間獎勵。

十二、本計畫區申請容積移轉以移轉至「臺中市大里地區都市計畫細部計畫」範圍內之其他可建築用地建築為限。

十三、建築基地屬已發布細部計畫範圍內之土地，其土地及建築物之使用，悉依該細部計畫之規定辦理；其餘未規定事項或細部計畫未訂定土地使用分區管制要點之地區，應依本要點管制之。

變更大里都市計畫細部計畫（土地使用分區管制要點）（配合大里區聯合行政中心周邊地區整體開發）案(107.10.5)

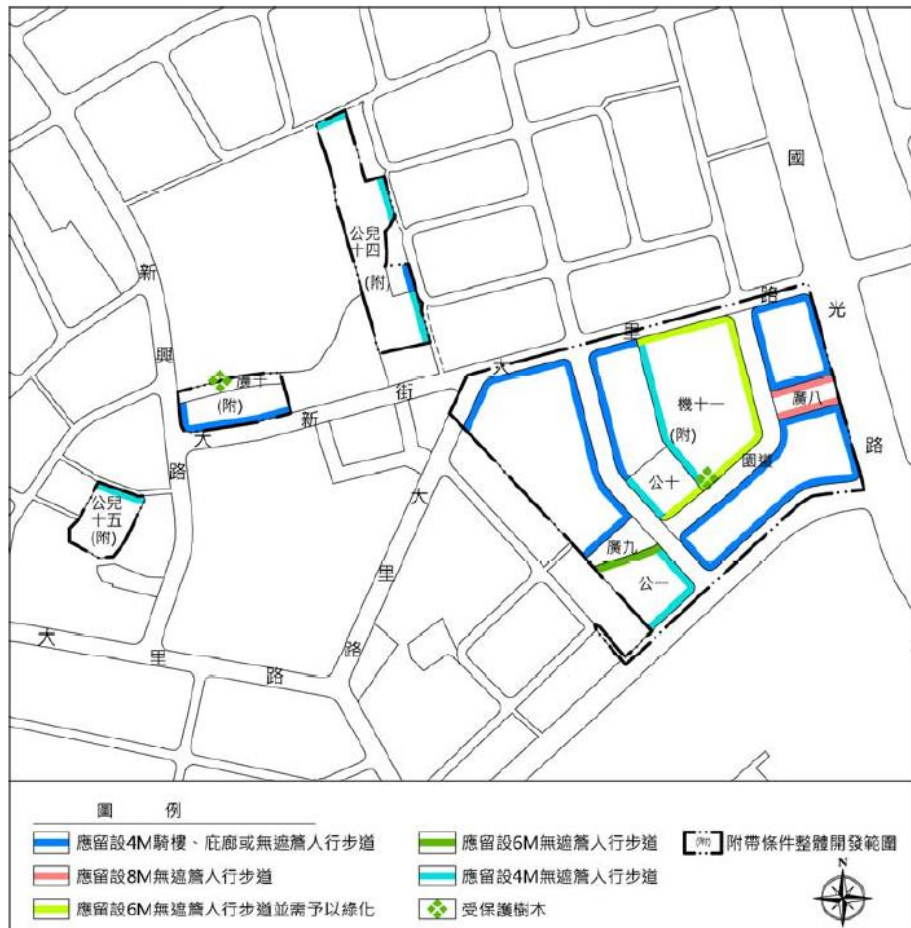
十三、為營造「大里區聯合行政中心周邊地區整體開發區」空間品質，除上述各點規定外，另針對「大里區聯合行政中心周邊地區整體開發區」規範下列管制事項，有關計畫範圍詳附圖 1：



附圖 1 「大里區聯合行政中心周邊地區整體開發區」計畫範圍示意圖

(一) 指定留設公共開放空間及建築退縮

1. 區內各種土地使用分區及公共設施用地內指定退縮建築或留設供公眾使用之帶狀式開放空間，包括沿街式開放空間及街廓內開放空間，其位置詳如附圖 2 所示。
2. 公共開放空間需相互連通，地面高程應順平且相接處必須平順，坡度不得大於 1：12，其鋪面必須使用防滑材質。其與人行道相接處，悉依前述規定辦理。
3. 建築基地依附圖 2 指定留設騎樓、庇廊或無遮簷人行步道者，不得設置圍牆、柵欄等障礙物，除設置街道家具及植栽綠美化設施外，以供行人通行為原則；但考量整體景觀與配置，經臺中市都市設計審議委員會審查通過後得留設前院。
4. 指定留設之公共開放空間（含庇廊使用部分）得計入法定空地計算。
5. 為營造休閒園林道及行人友善街道空間，區內 15M-園道計畫道路除設置雙向各一線混合車道外，其餘空間西側臨公十、機十一用地部分應規劃 3 公尺公共開放空間，作為人行道及植栽綠帶使用。



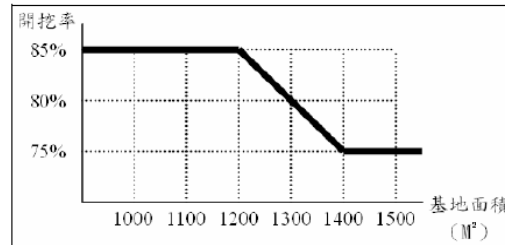
附圖 2 指定留設開放空間及建築退縮規定示意圖

(二) 基地透水面積及建築基地地下室開挖率

1. 區內公園用地與鄰里公園兼兒童遊樂場用地等除得依「都市計畫公共設施用地多目標使用辦法」第三條規定設置滯洪設施者外，不得申請其他多目標使用。此外，公園用地與鄰里公園兼兒童遊樂場用地之透水面積不得小於該用地面積 60%。
2. 為提升建築基地保水性，住宅區之基準開挖面積不得超過基地面積 75%，其他使用

分區及公共設施用地不得超過建蔽率加 15%，且最高不得超過基地面積之 85%。

3. 建築基地開挖地下室不得大於基準開挖面積，惟基地面積小於 1,400 平方公尺者，得依「附圖 3 開挖率與基地面積對照圖」，酌予擴大開挖規模，以使其停車位數符合經濟效益。



附圖 3 開挖率與基地面積對照圖

4. 基地條件特殊或地下室設計困難，經都市設計審議委員會審議通過後得酌予調整，惟其調整後之地下各層樓平均開挖面積不得高於 85%，單層不得高於 90%。
5. 高層建築依建築技術規則辦理。
6. 建築基地開發之透水面積比例，應符合「地質敏感區基地地質調查及地質安全評估作業準則」之基準。

### （三）景觀綠美化

#### 1. 綠建築：

- （1）區內公共設施與公有建築適用「建築技術規則建築設計施工編」綠建築基準有關建築基地綠化、建築基地保水、建築物節約能源、建築物雨水及生活雜排水回收再利用等規定。
- （2）依規定應辦理都市設計審議之建築，於辦理都市設計審議應符合綠建築 9 大評估指標至少 3 項以上指標。

#### 2. 建築基地景觀綠美化：

- （1）建築基地內空地綠化悉依前述第十條規定辦理。
- （2）全區應實施建築屋頂綠化，屋頂層扣除屋突等構造物之面積，其屋頂綠化之綠化比例至少應達三分之一以上。倘因屋頂設置再生能源設備，致使綠化面積比例未符本規定者，經都市設計審議通過者不在此限。
- （3）為減緩都市熱島效應及補充不足之綠化空間，提升固碳效益，區內公有建築整體立面應採取立體綠化設計。其中綠化面積計算應參考「建築基地綠化設計技術規範」立體綠化規定，並應至少達建築立面之四分之一以上。
- （4）建築基地與公共設施用地應予綠化之開放空間、庭院及空地，其不透水鋪面所佔面積合計應在二分之一以下，但屋頂、室內及地下開放空間不在此限。

### （四）文化資產保存

1. 位於臺中市文化資產主管機關公告之文化遺址敏感地區者，均應進行開發場址以及可能受影響區域之文化資產調查，評估其受開發行為影響之程度，擬定可能之保護或減輕影響對策，並將其調查、評估結果報臺中市文化資產主管機關審查，並將審查結果供作都市設計審議之依據。

2. 營建工程或其他開發行為進行中，發現古物、遺址等文化資產時，應即停止工程或開發行為之進行，並報臺中市文化資產主管機關依「文化資產保存法」暨「遺址監管保護辦法」之規定辦理；其因而造成工期延誤之時間得不計入建造執照之申請期限。
3. 遺址出土之考古標本，得於現地規劃符合安全及保護條件之展示及存放空間，經臺中市文化資產主管機關指定後，其展示及存放空間得計入法定空地、開放空間或公益性設施。

（五）老樹保存

1. 為保留區內珍貴之受保護樹木，街廓內應配合受保護樹木位置留設至少 50 平方公尺之開放空間為原則。惟經「臺中市樹木保護委員會」審議同意無需原地保留之受保護樹木者不在此限。
2. 建築基地及公共設施用地申請建築開發時，應檢附基地現況植栽調查與測量資料，至少包括樹種、位置、樹徑、樹冠等相關資料。

（六）為保存大里杙古道歷史紋理意象，區內機十一、公十、廣八、廣九及園道等公共設施用地，工程設計應適度營造古道景觀意象（如鋪面、指示牌等），並納入都市設計審議辦理。

（七）為促進區內整體商業活動與使用，商業區建築物第一層至第三層樓不得作住宅使用。

十四、本要點未規定者，適用其他有關法令規定。

變更大里都市計畫細部計畫（土地使用分區管制要點）（配合大里區聯合行政中心周邊地區整體開發）案(107.10.5)

十五、本要點未規定者，適用都市計畫法臺中市施行自治條例及相關規定。