

擬定臺中市大平霧地區都市計畫 (原擴大大里) 主要計畫書

公開展覽草案僅供參考

臺中市政府

中華民國 108 年 4 月

擬定臺中市大平霧地區都市計畫（原擴大英里）主要計畫書

公開展覽草案僅供參考

臺中市政府

臺中市擬定都市計畫審核摘要表

項 目	說 明	
都市計畫名稱	擬定臺中市大平霧地區都市計畫（原擴大大里）主要計畫案	
擬定都市計畫法令依據	都市計畫法第 15 條	
擬定都市計畫機關	臺中市政府	
人民或團體自擬細部計畫或申請變更都市計畫之機關名稱或土地關係人姓名	無	
本案公開展覽之起迄日期	公 告	1. 自民國 107 年 12 月 7 日起 30 天（刊登於台灣新生報 107 年 12 月 7 日第 13 版、107 年 12 月 8 日第 11 版、107 年 12 月 9 日第 10 版） 2. 座談會：107 年 12 月 19 日上午 9 時 30 分假大里兒童青少年福利中心禮堂。
	公開展覽	
	公開說明會	
人民團體對本案之反映意見		
本案提交各級都市計畫委員會審核結果	市 級	
	部 級	

【目 錄】

第一章 緒論	1-1
第一節 計畫緣起與法令依據	1-1
第二節 地理位置及計畫範圍	1-3
第三節 擴大都市計畫推動必要性分析	1-5
第二章 上位及相關計畫	2-1
第一節 上位計畫及相關建設計畫	2-1
第二節 現行都市計畫概要	2-8
第三節 擴大大里都市計畫推動歷程概述	2-12
第三章 發展背景分析	3-1
第一節 歷史沿革	3-1
第二節 自然環境	3-2
第三節 人口變遷與經濟活動	3-9
第四節 實質發展現況	3-26
第四章 發展需求分析	4-1
第一節 計畫人口推估	4-1
第二節 用地需求分析	4-8
第三節 計畫區開發衍生交通量分析	4-14

第五章 發展定位與構想	5-1
第一節 發展願景	5-1
第二節 整體發展構想	5-4
第三節 規劃原則	5-16
第六章 實質發展計畫	6-1
第一節 計畫年期與計畫人口	6-1
第二節 土地使用計畫	6-2
第三節 公共設施計畫	6-6
第四節 交通系統計畫	6-12
第五節 主要上下水道系統計畫	6-16
第六節 都市防災計畫	6-23
第七章 實施進度與經費	7-1
第一節 分期分區發展計畫	7-1
第二節 實施經費	7-5
第八章 其他事項	8-1
第一節 安置計畫	8-1
第二節 土地使用管制原則	8-6

附錄一 行政院 83 年 6 月 23 日台 83 內字第 23932 號函

附錄二 行政院國家重大建設認定函

附錄三 大里溪範圍內之未取得私有土地地籍清冊
(地籍資料時間：108 年 4 月)

附錄四 生活圈三號道路範圍內之未取得私有土地地籍清冊
(地籍資料時間：108 年 4 月)

公開展覽草案僅供參考

【圖目錄】

圖 1-1 擴大大里都市計畫區位關係示意圖.....	1-3
圖 1-2 擴大大里都市計畫區行政區劃分示意圖.....	1-4
圖 1-3 本計畫區機能與定位示意圖.....	1-7
圖 2-1 大里溪治理計畫範圍.....	2-2
圖 2-2 臺中生活圈四號線西延段.....	2-4
圖 2-3 臺中環線豐原潭子段建議新闢路線示意圖.....	2-4
圖 2-4 臺 74 線新增設出口匝道示意圖.....	2-5
圖 2-5 擴大大里都市計畫區周邊相關重大建設計畫示意圖.....	2-7
圖 2-6 臺中市大平霧地區都市計畫主要計畫示意圖.....	2-11
圖 2-7 擴大大里都市計畫主要計畫示意圖（原經內政部都委會第 736 次會議審決方案）	2-14
圖 2-8 擴大大里都市計畫細部計畫示意圖（原臺中縣都委會第 37 屆第 3 次會議審決方案）	2-15
圖 3-1 大里區地形與水系分布示意圖.....	3-3
圖 3-2 環境敏感分佈示意圖.....	3-4
圖 3-3 大里溪歷史重大水災淹水範圍圖.....	3-5
圖 3-4 大里區近年重大淹水地區分布示意圖.....	3-6
圖 3-5 計畫區各里歷年人口成長統計圖.....	3-11
圖 3-6 大里區及計畫區各里歷年人口成長趨勢圖.....	3-11
圖 3-7 大里區年齡結構變遷示意圖.....	3-12

圖 3-8 計畫區各里年齡結構變遷示意圖.....	3-12
圖 3-9 計畫區歷年戶數成長統計圖.....	3-13
圖 3-10 大里區各級產業就業人口比率示意圖.....	3-16
圖 3-11 大里及其周邊工業區暨未登記工廠劃定特定地區分佈示意圖.....	3-20
圖 3-12 大里區觀光遊憩景點分佈示意圖.....	3-23
圖 3-13 計畫區廟宇、珍貴老樹分佈示意圖.....	3-25
圖 3-14 計畫區內農地重劃範圍示意圖.....	3-27
圖 3-15 計畫區土地使用現況示意圖.....	3-28
圖 3-16 計畫區建築物樓層分佈示意圖.....	3-29
圖 3-17 計畫區建築物結構分佈示意圖.....	3-30
圖 3-18 計畫區土地權屬分佈示意圖.....	3-32
圖 3-19 交通系統現況示意圖.....	3-36
圖 3-20 計畫區鄰近大眾運輸路線與站牌分佈圖.....	3-47
圖 3-21 計畫區周邊鄰近路邊及路外停車場調查示意圖.....	3-49
圖 4-1 大里都市計畫區土地使用現況示意圖.....	4-3
圖 4-2 未登記工廠遷移區域示意圖.....	4-8
圖 4-3 現行大里都市計畫區學校用地服務半徑範圍示意圖.....	4-11
圖 5-1 大里區發展潛力空間延伸方向分佈圖.....	5-2
圖 5-2 大里、太平、霧峰策略區發展構想示意圖.....	5-3
圖 5-3 本計畫區都市排水與保水規劃示意圖.....	5-5
圖 5-4 旱溪排水周邊環境營造規劃示意圖.....	5-6

圖 5-5 水資源循環利用系統示意圖.....	5-7
圖 5-6 生態城市理念落實示意圖.....	5-8
圖 5-7 生態城市發展策略規劃構想示意圖.....	5-10
圖 5-8 新舊紋理縫合構想示意圖.....	5-12
圖 5-9 整體發展構想示意圖.....	5-14
圖 5-10 道路斷面規劃示意圖.....	5-15
圖 6-1 主要計畫示意圖.....	6-5
圖 6-2 主要計畫公共設施分布示意圖.....	6-11
圖 6-3 30 公尺園道剖面規劃示意圖.....	6-13
圖 6-4 主要計畫交通系統計畫示意圖.....	6-15
圖 6-5 計畫區集水分區規劃示意圖.....	6-18
圖 6-6 計畫區排水側溝規劃示意圖.....	6-21
圖 6-7 計畫區雨水下水道系統規劃示意圖.....	6-22
圖 6-8 計畫區生活避難圈規劃示意圖.....	6-24
圖 6-9 防救災避難系統示意圖.....	6-26
圖 7-1 分期分區發展示意圖.....	7-3
圖 8-1 聚落保留及安置街廓示意圖.....	8-3

【表 目 錄】

表 2-1	大里溪治理計畫彙整一覽表.....	2-1
表 2-2	上位及相關建設計畫彙整一覽表.....	2-6
表 2-3	臺中市大平霧地區都市計畫主要計畫土地使用面積表.....	2-9
表 2-4	擴大大里都市計畫主要計畫推動歷程一覽表.....	2-16
表 3-1	大里區境內主要河川一覽表.....	3-3
表 3-2	大里區近年重大淹水地區調查表.....	3-6
表 3-3	大里區及計畫區各里歷年人口成長統計表.....	3-10
表 3-4	大里區及計畫區各里扶養率及老化指數表.....	3-13
表 3-5	大里區及計畫區歷年戶數(量)成長統計表.....	3-14
表 3-6	大里區歷年產業概況統計表.....	3-16
表 3-7	大里區暨週邊地區工業區統計表.....	3-17
表 3-8	大里工業區廠商行業類別表.....	3-18
表 3-9	大里區特定地區公告一覽表.....	3-20
表 3-10	計畫區內宗教建築一覽表.....	3-24
表 3-11	大里區受保護樹木統計表.....	3-24
表 3-12	計畫區土地使用現況面積統計表.....	3-28
表 3-13	計畫區建築物樓層統計表.....	3-29
表 3-14	計畫區建築物結構統計表.....	3-30
表 3-15	計畫區土地權屬分析表.....	3-31

表 3-16	計畫區現況道路特性調查彙整表.....	3-35
表 3-17	道路路型與修正係數.....	3-37
表 3-18	計畫區鄰近道路路段交通量統計表(平日昏峰).....	3-38
表 3-19	計畫區鄰近道路路段交通量統計表(假日昏峰).....	3-40
表 3-20	交叉路口服務水準分級表.....	3-42
表 3-21	計畫區鄰近路口服務水準評估表(平日昏峰).....	3-42
表 3-22	計畫區鄰近路口服務水準評估表(假日昏峰).....	3-45
表 3-23	計畫區鄰近公車客運路線、班次一覽表.....	3-47
表 3-24	計畫區周邊鄰近路邊及路外停車場調查範圍一覽表.....	3-50
表 3-25	計畫區周邊鄰近路邊及路外停車場供需統計彙整表.....	3-51
表 4-1	大里區各都市計畫區現況人口成長統計表.....	4-1
表 4-2	大里都市計畫區住宅及商業區開闢情形表.....	4-2
表 4-3	大里都市計畫區住宅區與商業區容納人口上限檢討分析表.....	4-2
表 4-4	大里都市計畫區公共設施用地開闢率一覽表.....	4-4
表 4-5	現況人口趨勢推估一覽表.....	4-6
表 4-6	目標年產業發展用地就業人口分派至本計畫區之居住人口數推估分析表....	4-7
表 4-7	大里區歷年國小及國中學齡人口統計表.....	4-10
表 4-8	現行大里都市計畫區內國小及國中用地供需情形.....	4-11
表 4-9	各項公共設施用地需求檢討分析表.....	4-13
表 4-10	計畫區衍生旅次推估使用參數表.....	4-14
表 4-11	計畫區衍生人旅次量.....	4-14

表 4-12	計畫區各運具參數表.....	4-15
表 4-13	計畫區平日昏峰衍生車旅次量.....	4-15
表 4-14	計畫區目標年開發前後路段昏峰服務水準一覽表.....	4-16
表 4-15	計畫區開發前後平日昏峰路口服務水準分析表(平日昏峰).....	4-18
表 6-1	主要計畫土地使用面積分配表.....	6-4
表 6-2	主要計畫公共設施用地明細表.....	6-8
表 6-3	本計畫區公共設施用地檢討分析表.....	6-10
表 6-4	主要計畫道路編號一覽表.....	6-14
表 6-5	計畫區內排水及河川現況排洪能力一覽表.....	6-16
表 6-6	各集水分區滯洪池分布位置一覽表.....	6-20
表 7-1	分期分區發展土地面積分配表.....	7-4
表 7-2	區段徵收開發成本分析表.....	7-6

公開展覽草案僅供參考

第一章 緒論

第一節 計畫緣起與法令依據

一、計畫緣起

「擴大大里都市計畫」案主要緣於前臺灣省水利處於 78 年 7 月擬定「大里溪治理計畫」，進行大里河流域的整治工作，該治理計畫係屬國家建設六年計畫中之一項，並於 81 年 12 月 29 日經前臺灣省大里溪整治計畫指導小組第四次委員會議決議，原則同意以區段徵收方式取得治理所需之用地並擬定都市計畫。此外，為改善臺中地區道路交通系統，配合前省住都處於民國 78 年擬定「臺中生活圈道路交通系統建設計畫」中新闢臺中市五權南路延伸經大里至臺十四號省道之道路用地以區段徵收的方式取得（即臺 63 線中投公路大里段），原大里市公所乃於民國 82 年 8 月間向原臺中縣政府提出擴大都市計畫之申請，該案層轉各級政府都市計畫主管機關審核後經行政院核定，依據 83 年 6 月 23 日台 83 內字第 23932 號函（詳附錄一）原則同意辦理擴大都市計畫（面積約 603.49 公頃）。

為取得前述兩項重大建設所需用地，以及考量大里區未來整體都市發展需求，原大里市公所乃配合計畫年期將屆之「大里都市計畫（第二次通盤檢討）」（其計畫年期為民國 85 年）與「擴大大里都市計畫」之擬定，合併辦理「擴大及變更大里都市計畫主要計畫（第三次通盤檢討）」，藉以整合當時大里都市計畫的發展輪廓，為其整體發展勾勒一完整的指導藍圖。惟囿於擴大都市計畫部分牽涉議題層面較廣，為免延宕原都市計畫區之建設與發展，通盤檢討部分於提經內政部都市計畫委員會 90 年 5 月 8 日第 508 次會議審決後，原臺中縣政府即於 91 年 1 月 10 日府建城字第 09037351503 號函先行發布實施「變更大里都市計畫（第三次通盤檢討）」案，而擴大都市計畫部分則再另行評估續為審議。

由於本擴大都市計畫與河川整治議題高度相關，針對大里溪工程用地名稱劃設及其土地補償費偏低等議題，於都市計畫審議過程中遲遲無法獲得共識，以致原擴大都市計畫構想與社會經濟環境急遽變遷已出現落差，考量臺灣地區人口已漸呈零成長狀態，相對地都市化人口成長應屬有限，故本案歷經內政部都委會第 508 次、536 次、548 次、561 次、580 次及 628 次會議審議，針對前述大里溪範圍內尚未取得之私有地，研提最適開發規模，經 98 年 7 月 14 日及 99 年 8 月 10 日內政部都委會第 710、736 次會議審議通過，面積計 398.98 公頃¹（含大里溪河川治理計畫範圍土地）。

¹西側區塊原依內政部 92 年 6 月 10 日第 561 次會議決議，應保留劃設為農業區部分，其後依 98 年 2 月 24 日內政部都委會第 701 次會議決議，因考量尚無立即發展需要，故本擴大都市計畫範圍剔出擬劃設農業區部分，請臺中縣政府視後續大里區都市發展實際需要，另案依都市計畫法定程序辦理，免再依非都市土地申請新訂或擴大都市計畫執行要點規定申請擴大都市計畫。

惟土地徵收條例第 30 條修正經行政院核定自 101 年 9 月 1 日施行後，改以徵收當期之市價補償計算因而提高補償額度，對市府財政造成嚴重負擔；另一方面歷經縣市合併、空間發展結構改變、中央法令政策重大轉變，以及周邊都市計畫合併等社會經濟環境變遷情境下，因故未於期限內完成區段徵收發價作業，故經行政院秘書長 103 年 9 月 19 日院臺建字第 1030053086 號函示意見，「擴大大里都市計畫案」應重新依都市計畫法定程序辦理。

為增進地方發展及促進土地利用，臺中市政府於 106 年 7 月檢送「擴大大里都市計畫」國家重大建設計畫說明書供經濟部水利署召開審查會議認定，歷經數次審查會議後，經濟部於 107 年 4 月將審查結果報請行政院認定，並經行政院 107 年 8 月 17 日院台建字第 1070091012 號函同意認定為國家重大建設（詳附錄二），故重新啟動擴大大里都市計畫規劃作業，並配合大臺中都市計畫整併作業之臺中市大平霧地區都市計畫主要計畫已於 107 年 4 月 19 日發布實施，大里都市計畫已併入臺中市大平霧地區都市計畫主要計畫，故修改本案案名為「擬定臺中市大平霧地區都市計畫（原擴大大里）主要計畫案」。

二、計畫目標

- （一）取得大里溪治理計畫所需工程用地，解決長期以來私有土地所有權人之權益。
- （二）因應縣市合併，依相關上位計畫指導及重大建設陸續到位，提供完善的公共設施並建構具效率的交通路網，透過整體開發及土地使用管制手段，型塑都市核心地區整體景觀意象。
- （三）回應極端氣候與環境變遷，提出實質環境永續經理策略，提升地區災害回復與調適能力，營造安全宜居的都市生活環境。
- （四）以大臺中直轄市區域整合及大平霧生活圈發展的視野，引導大里區有次序、有效率地發展為一以居住功能為主、工商發展為輔之都會區衛星市鎮，兼顧周邊區域之整體共榮發展。

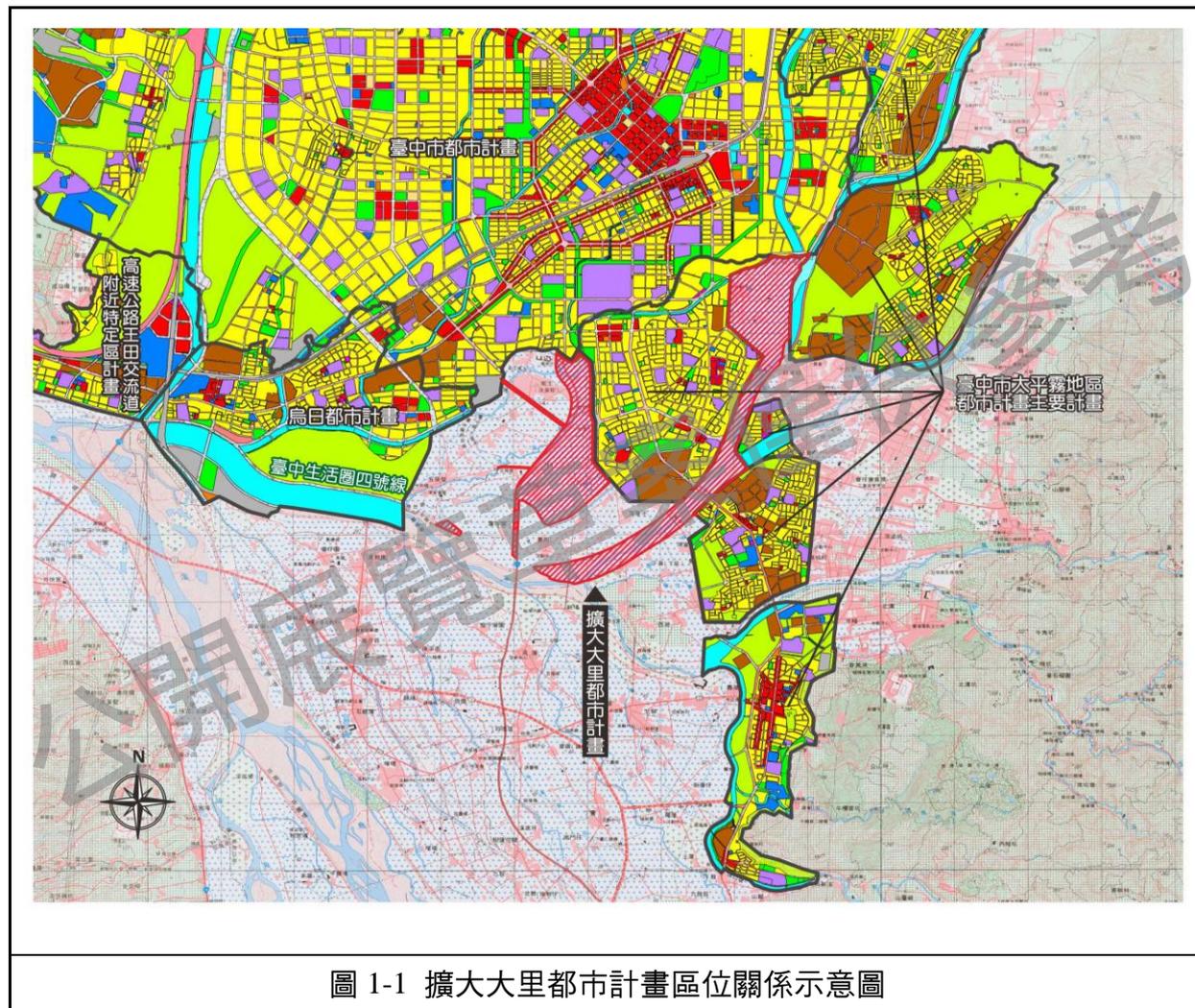
三、法令依據

- （一）「都市計畫法」第 15 條。
- （二）行政院 83 年 6 月 23 日台 83 內字第 23932 號函及行政院 107 年 8 月 17 日院台建字第 1070091012 號函。

第二節 地理位置及計畫範圍

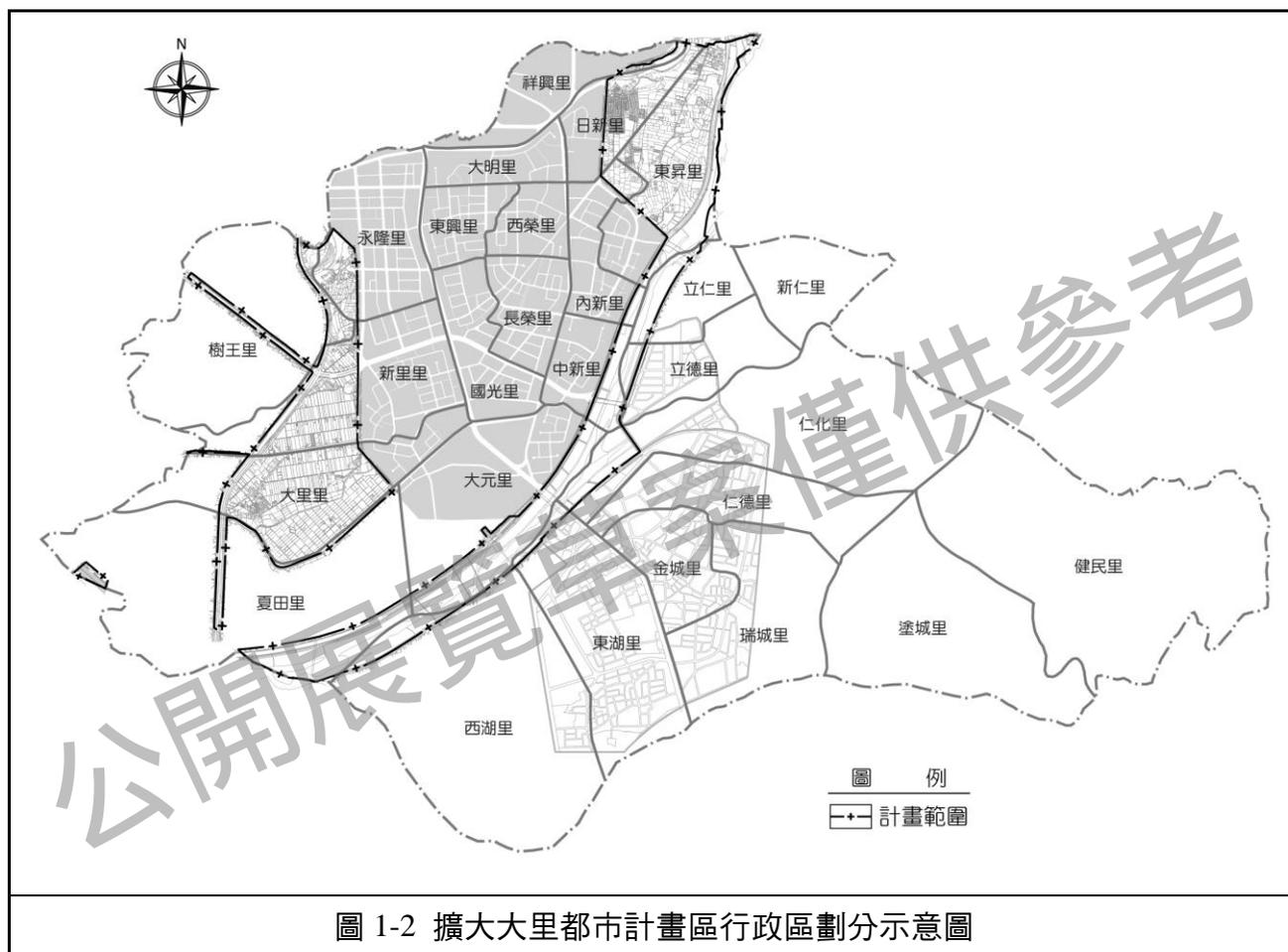
一、地理位置與區位關係

本擴大大里都市計畫區位於大里區境內，其區位介於臺中市東南方與大里溪之間，計畫範圍之西南鄰接烏日區五張犁，東北與原「太平都市計畫」區為界，北鄰臺中市，計畫區之東側及南側則隔大里溪分別與原「大里（草湖地區）都市計畫」及原「擴大大里（草湖地區）都市計畫」等區相鄰，中間則環繞著原「大里都市計畫區」，詳圖 1-1。



二、計畫範圍與面積

本計畫範圍北至臺中市都市計畫區，南至大里溪南界及中興大排北界，東至大里溪東界，西至中投公路，中間則環繞原「大里都市計畫區」，範圍內包括大里溪及生活圈四號線呈東北、西南經過計畫區邊緣，另生活圈三號線及中投公路則穿越計畫區西側。行政轄區主要涵蓋大里區日新里、東昇里、內新里、永隆里、大里里、新里里及樹王里等里之部分（詳如圖 1-2 所示），計畫範圍主要包括原「大里都市計畫區」東側區塊（含大里溪）及西側區塊，計畫面積共約 398.92 公頃²。



² 行政院核定重大建設範圍為 398.98 公頃，套繪實際地形圖量測結果為 398.92 公頃。

第三節 擴大都市計畫推動必要性分析

本案自倡議之初至今已超過 20 年，期間大里地區周邊各項交通建設陸續完成，都市快速發展、人口高度集中，並歷經大里鄉升格大里市、縣市合併升格等地方制度調整，至今已成為超過 20 萬人口的衛星都市，從目前的時間點重新回顧與檢視，不論從民眾權益維護、居住環境品質提升、區域功能任務乃至政府誠信等層面，本案均有非推動不可的必要性。

一、兌現政治承諾

本案由一個原本假設河川治理會帶來地方發展的計畫決策發想，後來成為地方政府先行取得公共設施用地的籌碼。20 年來，礙於都市計畫懸而未決，政府等於一方面間接限制土地所有權人的土地利用與開發權益，另一方面又不斷加入新的承諾。基於市民對政府的信任、地方對發展的期待以及自身對財產權的維護，姑不論開發財務能否平衡，持續推動本案，政府早已責無旁貸。

（一）實現整體開發承諾及取得大里溪內私有土地

本案緣於擬以區段徵收方式取得大里溪整治及中投公路大里段所需之用地，歷經 20 年，中投公路用地已透過一般徵收方式取得，而大里溪則仍約有 17.70 公頃之私有土地尚未領取徵收補償。此外，原臺中縣政府曾經承諾繼續推動整體開發，故經濟部水利署將原擬用於徵收大里溪整治用地之保留款，已提撥挹注原臺中縣政府辦理整體開發之用，故仍應持續推動擴大都市計畫。

（二）維護先行提供土地作公共工程使用之地主權益

部分位於臺 63 線中投公路以西之生活圈三號道路之私有土地（約 0.17 公頃），因配合道路開闢先行提供土地使用，並簽立同意書，當時原大里市公所曾經承諾土地所有權人得參與區段徵收或市地重劃之土地分配，基於信賴保護原則，應持續推動擴大都市計畫。

（三）保障擴大都市計畫範圍土地所有權人權益

本案於民國 83 年 6 月經行政院原則同意辦理擴大都市計畫，為利都市計畫擬定作業，曾公告禁建 1 年 6 個月（民國 83 年 9 月至 85 年 3 月），後因計畫及開發作業延宕，對於擬申請建築使用之案件，原臺中縣政府改以「勸導」方式要求申請人簽署切結如有妨礙都市計畫（或被劃為公共設施）必須配合拆除，因此，該區塊可說已經長期限限制建築，土地所有權人權益亦直接受到影響。

二、抒解大里區都市成長壓力

(一) 區域人口推估與指派

依「臺中市區域計畫」推估，至民國 115 年大里區人口數將達到 22.75 萬人，推估至民國 125 年時則達 22.24 萬人，其都市人口比率預估將由目前的 80% 提升至 90%，故大里地區都市計畫之居住人口總數將達到 20.02 萬人，扣除現有都市計畫可容納人口 15.24 萬人，未來新增之都市計畫區至少應容納 4.78 萬居住人口。

(二) 原有都市計畫區發展已達飽和

依「非都市土地申請新訂或擴大都市計畫作業要點」規定，非都市土地申請辦理新訂或擴大都市計畫，申請範圍行政區既有都市計畫區都市發展用地或計畫人口應達 80% 以上，且應先檢討利用鄰近或原有都市計畫整體發展地區、推動都市更新地區及都市計畫農業區。

1. 人口總量分析

大里區原大里、大里（草湖地區）、擴大大里（草湖地區）等 3 處都市計畫區，計畫人口總計為 15.24 萬人，現況人口約 12.24 萬人，人口達成率已達 80.34%，其中原大里都市計畫區考量計畫人口已大於住宅區、商業區可容納人口，且區內已無農業區或整體開發地區可提供都市發展腹地，為紓解都市密集發展壓力，故於第四次通盤檢討時將計畫人口由 11 萬人調降為 10 萬人，並期望藉由擴大大里都市計畫區適度紓解既有人口成長壓力。

2. 都市發展用地分析

現行大里地區都市計畫之公共設施開闢率已達 82%，而都市計畫之土地使用率亦近飽和，以住宅區而言，原大里都市計畫區達 94.61%、原大里（草湖地區）達 83.43%，原擴大大里（草湖地區）近年發展快速，使用率也達 93.01% 以上，而大里區整體空閒住宅率僅 15.75%，顯見其都市發展用地與建築存量不足之情形。因此，應藉由擴大大里都市計畫提供都市長期發展腹地，調控都市成長壓力。

三、配合「大平霧」整體發展儼然成型的新定位

近年來隨著中投公路、生活圈三號線、生活圈四號線等區域交通建設陸續完成，臺 3 線省道聯外功能逐漸被取代而成為重要市區道路，且既有都市發展區塊均已飽和；而位於草湖地區的臺中軟體園區亦完成基礎建設，將帶動大里地區的產業朝向 2.5 級產業轉型。因應區域空間機能的重新組構與土地供需檢討，臺中市政府依循區域計畫之策略指導辦理之臺中市大平霧地區都市計畫主要計畫已於 107 年 4 月 19 日發布實施。茲就此一架構分析本計畫區之機能與定位如下：

（一）扮演都市縫合角色與功能

過去臺中都會區周邊的都市發展，往南沿著省道臺 3 線兩側既有鄉鎮中心聚落發展出大里、大里（草湖地區）以及霧峰都市計畫，在臺 3 線都市廊帶以西的部分仍維持農業生產功能，以東到車籠埔、頭汙坑及霧峰山區之間則為鄉村聚落及傳統產業基地，包括太平、大里、仁化等工業區；往東在旱溪以東進入大坑山區之前，過去由旱溪細部計畫與太平、太平（新光地區）都市計畫所形成的生活區，最近隨著多處整體開發地區的完成，以及生活圈 4 號線的通車，而與原臺中市軍功水景、部子地區及整體開發單元 14 等區塊完整銜接，故本計畫區具有扮演區域縫合的積極角色與功能。

（二）發揮成長調控機能

擴大都市計畫區位處大平霧地區發展的關鍵區位，東側區塊位於臺三線發展軸帶、太平生活區與臺中都會樞紐之間的发展空缺，應發揮其都市機能縫補與環境調適功能；西側區塊位於生活圈 3 號線與中投公路交會處，在整體空間結構上，新交通動線改變了區位條件，在整體土地供給不足的開發壓力下，為避免發展失序，確實有必要透過擴大都市計畫積極引導土地開發利用。



圖 1-3 本計畫區機能與定位示意圖

第二章 上位及相關計畫

第一節 上位計畫及相關建設計畫

本案主要緣於前臺灣省水利局於民國 78 年 7 月「擬定大里溪治理計畫」，並將其列為「國家建設六年計畫」中防洪排水計畫之一，以期保護臺中地區人民之生命、財產安全。其中大里溪第一期實施計畫自民國 79 年起實施至 83 年完成，第二期實施計畫自民國 84 年起實施至 91 年完成。於兩期治理工程完成後，在歷經多次颱風與豪大雨後均能有效阻止水患，確保大臺中地區沿岸居民生命財產安全，發揮防洪預期效果。此外，針對本計畫區上位指導及相關建設計畫，茲臚列分述於下。

一、大里溪治理計畫

大里溪治理計畫第一期實施計畫經行政院於 78 年 12 月 18 日台 78 經 1293 號函核定，交由前臺灣省政府水利局（水利署改制前）執行，治理工程於 83 年竣工。用地採一般徵收辦理，因部分土地所有權人要求及前臺中縣政府評估「區段徵收」可行。前臺灣省政府李前秘書長厚高於 81 年 12 月 29 日召集之「臺灣省大里溪整治計畫指導小組」第 4 次委員會議決議，保留民眾參加區段徵收權利，由土地所有權人自行選擇採一般徵收或區段徵收辦理。同意參加區段徵收者，提供同意書供前省府水利局先行施工；不願意參加區段徵收者，當時皆以一般徵收補償完畢。然，前臺中縣政府尚未完成區段徵收作業，為徹底解決工程用地問題，96 年由原經建會邀相關單位研商並決議如下：「1.除大里地區續辦理區段徵收外，太平、草湖、霧峰、烏日地區，由水利署改以一般徵收方式辦理。2.至大里地區仍續辦理區段徵收，水利署撥交地價補償費予臺中縣政府作為區段徵收開發費用，不論是否有完成區段徵收作業，中央不應再辦理該地區用地取得作業。」至今，整治用地仍有 17.70 公頃尚未取得。

表 2-1 大里溪治理計畫彙整一覽表

整治區域		面積	備註
霧峰、烏日、草湖及原臺中市東區		—	皆已取得工程用地。
擴大大里都市計畫	已取得	66.47 公頃	一般徵收或協議價購取得。
	徵收失效土地	2.13 公頃 (37 筆)	1.辦理徵收公告，於發放補償費時，前臺中縣政府因土地所有權人出具保留區段徵收權利先行提供土地同意書，即未發放補償費。 2.經內政部 94 年 5 月 9 日以台內地字第 0940065003 號函及 95 年 11 月 30 日以台內地字第 0950188681 號函撤銷徵收。
	選擇參加區段徵收	15.57 公頃 (134 筆)	1.出具保留參加區段徵收分配土地權利之土地先行使用同意書。 2.同意該土地供本部水利署先行施工。
待處理用地		17.70 公頃	

資料來源：擴大大里重大建設認定審查會簡報，水利署第三河川局，106 年 8 月。

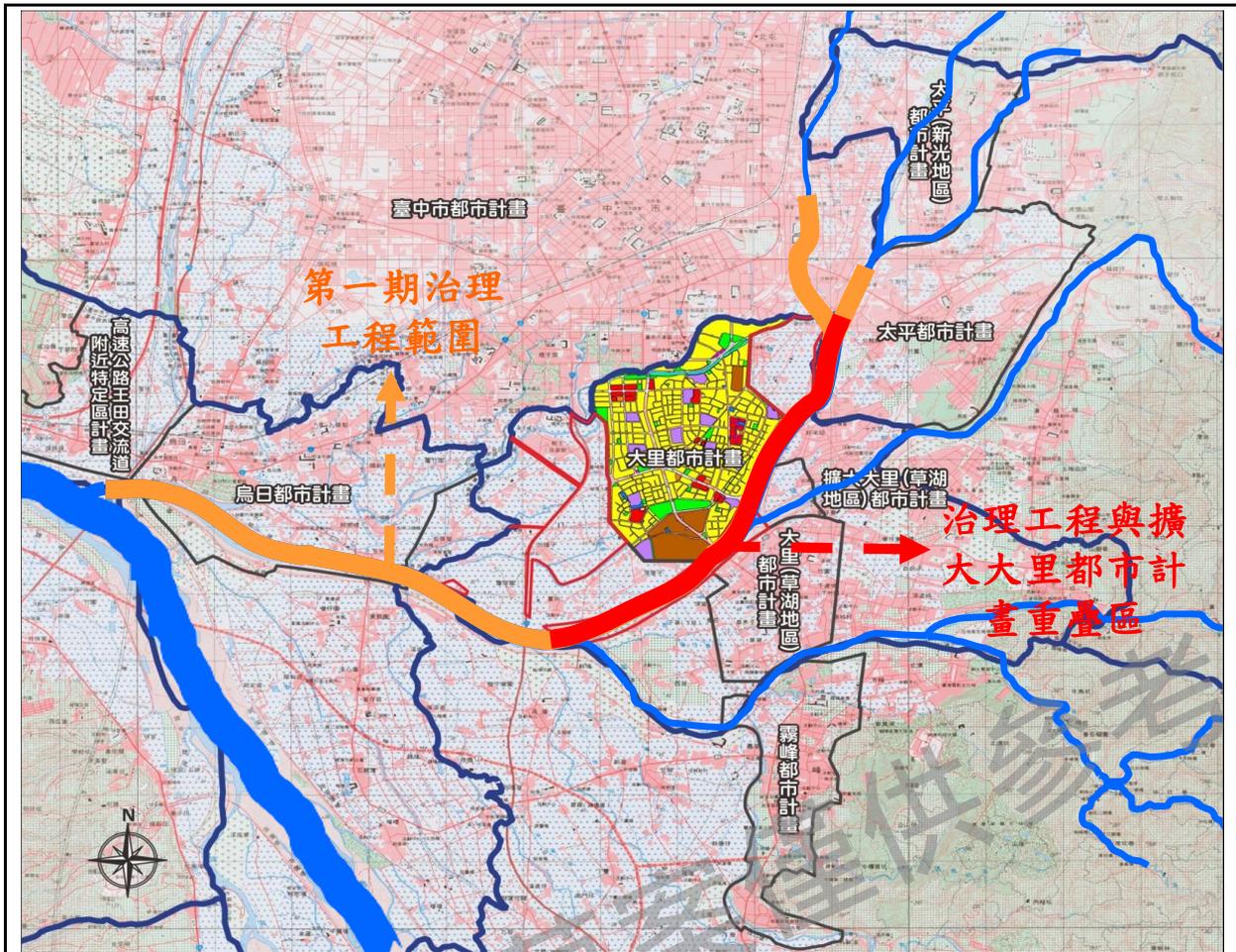


圖 2-1 大里溪治理計畫範圍

資料來源：擴大大里重大建設認定審查會簡報，水利署第三河川局，106 年 8 月。

二、「臺中市區域計畫」（民國 107 年 1 月，臺中市政府）

民國 99 年 12 月 25 日起，我國地方行政版圖呈現「5 都與 17 縣市」的新格局，而臺中市合併後成為一個人口超過 260 萬人，土地面積 221,489.68 公頃的大都會。臺中市未來以「智慧創新」、「宜居城市」、「生活首都」、「生態城鄉」為其城市發展願景，並在願景下提出「亞太新門戶、中部智慧環行城市、友善綠色城鄉」之發展定位，依據臺中既有之山、海、屯、都之不同特色，進行因地制宜、具有地方特色之發展策略。以下則針對大里（太平、霧峰）之主要規劃內容如下：

（一）發展定位及方向

1.發展定位：水與綠都會生活圈、創新產業基地

2.主要發展原則與方向：

（1）生活：完善地方基盤建設、區域防洪功能與大眾運輸系統。

（2）生產：進行工業區更新檢討，輔導未登記工廠合法化，加速軟體園區開發。

- (3) 生態：以水與綠都會生活圈為發展原則透過回饋與管制機制，增加都市綠覆與保水面積，特定農業區之農業用地轉用應以嚴格管制為原則，落實農業用地管制政策。

(二) 城鄉發展優先順序

- 1.配合未登記工廠輔導合法化之政策推動，優先輔導大里、太平等地區之未登記工廠合法化，包含辦理新訂大里夏田都市計畫、塗城都市計畫，除提供未登記工廠遷移進駐之產業發展腹地外，應考量與既存工業區之連結性及產業相關性，促進產業群聚效益。
- 2.透過爭取重大建設、評估設置產業園區之可行性，吸引人口進駐，增加新開發地區（擴大大里、太平新光等）之居住需求，以需求帶動地區開發。
- 3.有鑑於擴大大里都市計畫為既定政策，應持續辦理擴大大里都市計畫。

(三) 產業發展策略

專案檢討都市計畫工業區與毗鄰土地及其他尚未開發、開闢率低或工業區內建築物比率偏低之工業區等，未來整體開發之可行性。

三、「臺中生活圈道路交通系統建設計畫」(第二次修訂)(民國 98 年 12 月，內政部)

臺中生活圈歷經重大公路系統建設（國道 3 號、國道 4 號、西濱快速公路、中彰快速道路、中投公路、臺中港特一、三號道路等）陸續通車及高速鐵路啟用、水湳機場遷移等交通條件變化，加上中部科學園區（臺中基地、后里基地）及高鐵車站特定區計畫開發所衍生之旅運行為，故辦理第二次修訂，重新檢視、整合、規劃生活圈道路系統，研訂道路系統建設計畫，其計畫目標包含：(一) 提昇道路服務水準；(二) 確立道路功能分類；(三) 均衡整體都市發展；(四) 促進觀光遊憩開發；(五) 便捷大眾運輸連絡。

目前臺中生活圈道路路網已相當完備，惟尚有兩處廊帶得再加以串聯，構成大臺中地區完整之高快速公路網，茲說明如下：

(一) 臺中生活圈 4 號線西延段（大肚段）

臺中生活圈 4 號線西延段尚在二階環境影響評估階段，完成後將形成龍井—大肚—烏日—大里區域之東西主要幹道，延伸台中都會區之環狀路網。西延段係接續生活圈 4 號線，沿烏溪向西至臺中港區，設計速率 80km/h。未來可結合國道 3 號、省道臺 61 線等道路，構建大臺中山海屯交通網路，形成臺中生活圈完整外環道路系統。

路線採分年分期方式興建，第一期由省道臺 1 線（烏日區）至鄉道中 61 線（大肚區）；第二期則由鄉道中 61 線（大肚區）至省道臺 61 線（龍井區）。

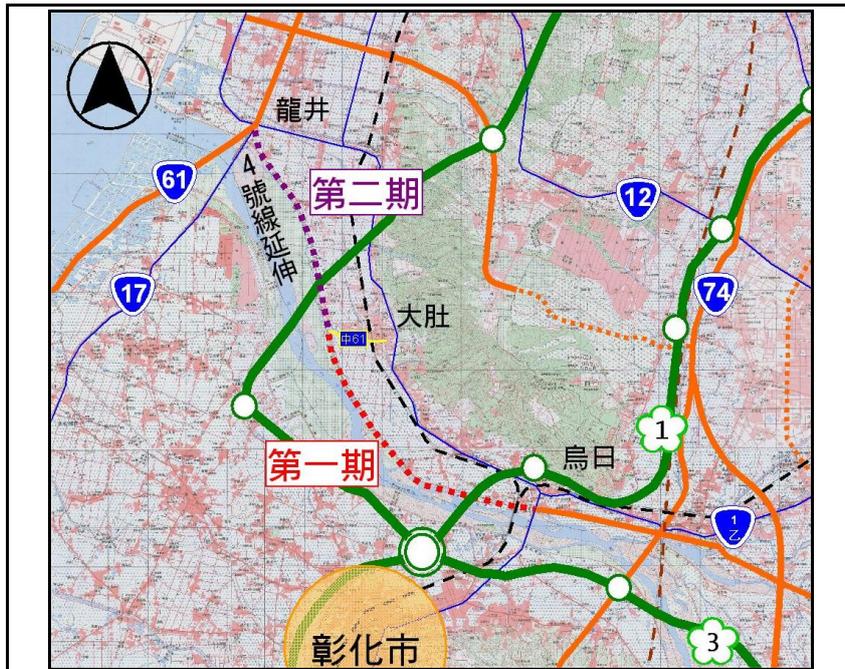


圖 2-2 臺中生活圈四號線西延段

資料來源：臺中生活圈道路交通系統建設計畫，內政部，民國 98 年。

(二) 國道 4 號臺中環線豐原潭子段

臺中環線豐原潭子段為紓解國道 1 號臺中系統交流道-大雅段、國道 3 號快官-霧峰段交通壅塞日益嚴重情形，改善台中市豐原—北屯區間主要幹道之服務水準，發揮整體運輸效益，帶動台中都會區全面發展。

工程自國 4 豐原端 1.4 公里起高架跨台 3 線後，往南以隧道穿過豐原東南側山區，跨越烏牛欄溪後經新田營區西北緣轉往南，於潭子聚興地區銜接台 74 線，全長約 10.9 公里，設置 3 處交流道（包含豐原端起點設置豐勢交流道再以連絡道連接台 3 線，於潭子地區設置潭子交流道、潭子連絡道，終點以潭子系統交流道連接台 74 線）。



圖 2-3 臺中環線豐原潭子段建議新闢路線示意圖

資料來源：國道 4 號臺中環線豐原潭子段計畫，交通部，107 年。

四、台 74 線增設出口匝道（臺中市政府，審議中）

為建構大里、霧峰地區平面道路與臺 74 線之聯結道路系統，紓解臺 3 線交通擁塞，並強化大里、霧峰地區間之串接，提升道路服務機能，增設大里及霧峰地區匝道，包含六順橋南入匝道、十九甲地區北出匝道、大里溪南地區新增大里霧峰交流道，目前已完成可行性評估，陸續辦理相關規劃及審查作業，預計 2021 年通車。



表2-2 上位及相關建設計畫彙整一覽表

計畫名稱	摘要內容	與本案關聯性
<p>「臺中市區域計畫」(民國 107 年 1 月,臺中市政府)</p>	<p>臺中市縣市合併後成為一個人口超過 260 萬人,土地面積 221,489.68 公頃的大都會,未來以「智慧創新」、「宜居城市」、「生活首都」、「生態城鄉」為其城市發展願景,並在願景下提出「亞太新門戶、中部智慧環行城市、友善綠色城鄉」之發展定位。</p>	<p>發展定位:水與綠都會生活圈、創新產業基地。 主要發展原則與方向:</p> <ul style="list-style-type: none"> · 生活:完善地方基盤建設、區域防洪功能與大眾運輸系統。 · 生產:進行工業區更新檢討,輔導未登記工廠合法化,加速軟體園區開發。 · 生態:透過回饋與管制機制,增加都市綠覆與保水面積,特定農業區之農業用地轉用應以嚴格管制為原則,落實農業用地管制政策。
<p>「臺中生活圈道路交通系統建設計畫」(第二次修訂)(民國 98 年 12 月,內政部)</p>	<p>臺中生活圈歷經重大公路系統建設陸續通車,重新檢視、整合、規劃生活圈道路系統,以完備台中都會區之環狀路網。</p>	<ul style="list-style-type: none"> · 生活圈四號道路的建設,已大幅提升潭子、大坑、太平、大里及霧峰等地區之可及性,提高臺中都會區東側南北向運輸功能,帶動臺中都會區整體運輸發展。 · 強化大里、太平、潭子工業區與中部科學工業園區之聯繫,形成中部地區產業群聚空間效益。
<p>台 74 線增設出口匝道(臺中市政府,審議中)</p>	<p>建構大里、霧峰地區平面道路與臺 74 線之聯結道路系統,紓解臺 3 線交通擁塞,並強化大里、霧峰地區間之串接,提升道路服務機能。</p>	<ul style="list-style-type: none"> · 六順橋南入匝道提升計畫區至霧峰地區、銜接國道3號行車便利性。 · 草湖匝道可服務大里、霧峰地區及分擔臺中軟體園區衍生車流。 · 北向出口匝道可服務往返大里十九甲地區及大里工業區的車流,縮短台74線至市區之距離,並改善環中東路之壅塞情形。

資料來源:本計畫彙整。

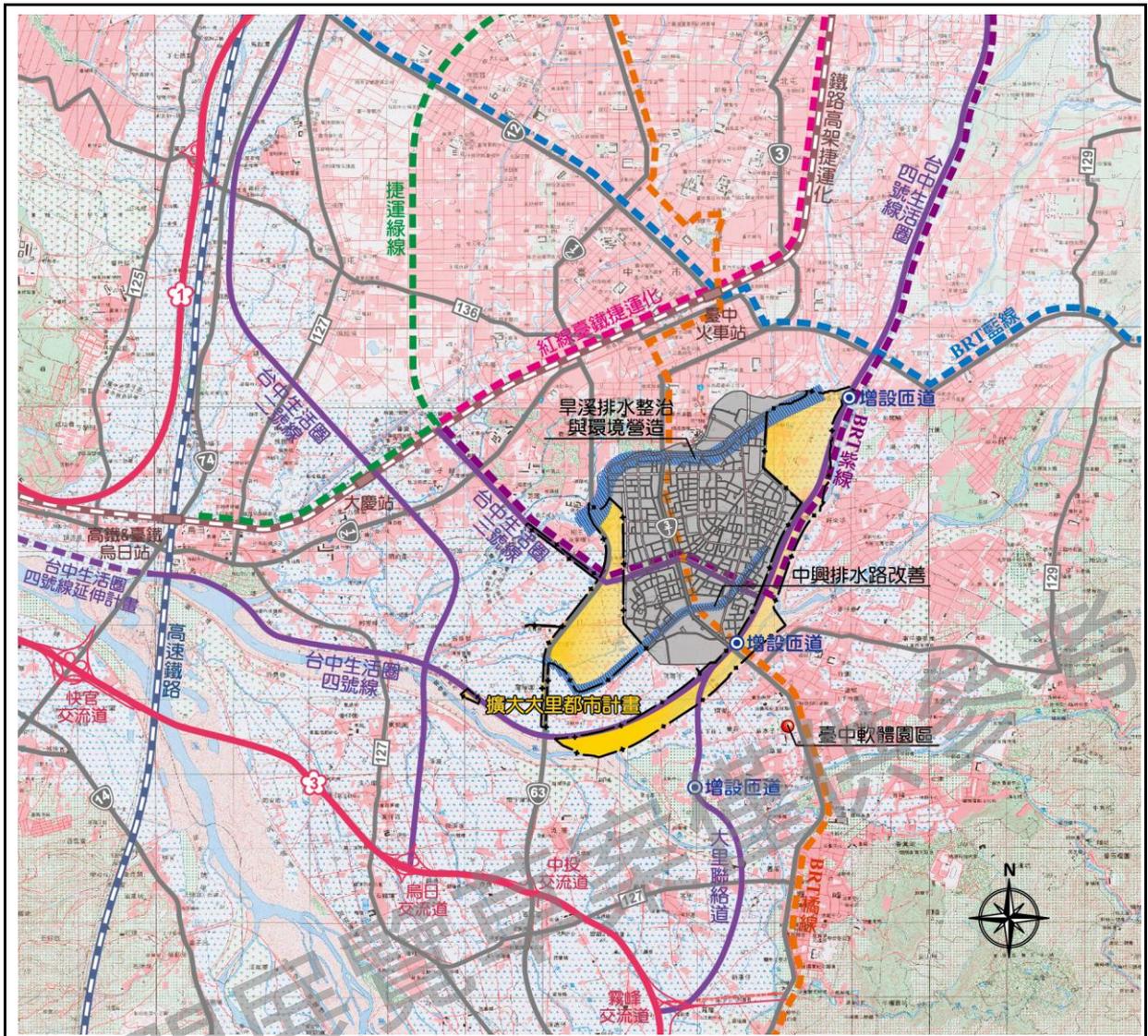


圖 2-5 擴大大里都市計畫區周邊相關重大建設計畫示意圖

第二節 現行都市計畫概要

一、發布實施經過

本計畫周邊鄰接之都市計畫區原係為大里都市計畫區，惟因應大里、太平、霧峰等行政區內都市計畫區整併作業，原大里都市計畫併入「臺中市大平霧地區都市計畫主要計畫」，業於 107 年 4 月 20 日發布實施。

大平霧地區都市計畫主要計畫係整併包括大里（含擴大）、大里（草湖地區、擴大大里（草湖地區）、太平、太平（新光地區）與霧峰等 6 處原都市計畫，其中擴大大里都市計畫部分因刻正研議開發方式及重新擬訂相關土地使用計畫，故僅先予以保留其都市計畫範圍線（詳表 2-3、圖 2-6）。

（一）計畫範圍

大平霧都市計畫範圍北至臺中市北屯區，東至頭汴坑溪，西至草湖國小西側與爽文路，南側緊臨乾溪，其整併後面積含刻正擬定之擴大大里都市計畫約為 3,159.00 公頃。

（二）計畫年期與人口

以民國 115 年為計畫目標年，計畫人口為 344,400 人（不含擴大大里都市計畫之 35,000 人）。

（三）土地使用計畫

現行土地使用計畫共分別劃設住宅區、商業區以及工業區等 19 類土地使用分區，面積合計 2,015.55 公頃，佔計畫總面積約 73.03%。

（四）公共設施計畫

現行公共設施用地包含學校用地、機關用地以及社教用地等，共劃設 31 種用地，合計公共設施面積達 744.47 公頃，佔計畫總面積 26.97%。

表 2-3 臺中市大平霧地區都市計畫主要計畫土地使用面積表

項目		計畫面積 (公頃)	佔計畫面積比例 (%)	佔都市發展用地面積 比例 (%)	
土地 使用 分區	住 宅 區	1,094.15	39.64	48.69	
	住 宅 區 (註 4)	0.29	0.01	0.01	
	商 業 區	81.45	2.95	3.63	
	工 業 區	49.70	1.80	2.21	
	乙 種 工 業 區	263.78	9.56	11.74	
	零 星 工 業 區	0.54	0.02	0.02	
	文 教 區	0.53	0.02	0.02	
	農 會 專 用 區	0.91	0.03	0.04	
	電 信 專 用 區	1.48	0.05	0.07	
	天 線 鐵 塔 專 用 區	0.02	0.00	0.00	
	宗 教 專 用 區	2.71	0.10	0.12	
	古 蹟 保 存 區	3.43	0.13	0.16	
	軟 體 產 業 專 用 區	4.96	0.18	0.22	
	加 油 站 專 用 區	0.14	0.01	0.01	
	河 川 區 兼 供 道 路 使 用	10.36	0.38	--	
	河 川 區	148.10	5.37	--	
	農 業 區	322.99	11.70	--	
	保 護 區	29.61	1.07	--	
	保 存 區	0.32	0.01	0.01	
	未 分 區	0.08	0.00	--	
合 計	2,015.55	73.03	66.95		
機 關 用 地	機 關 用 地	25.25	0.91	1.12	
	學 校 用 地	文 小、國 小 用 地	53.31	1.93	2.37
		文 中、國 中 用 地	33.68	1.22	1.50
		文 高、高 中 職 用 地	19.23	0.70	0.86
		私 高 用 地	0.89	0.03	0.04
		文 大 用 地	5.10	0.19	0.23
		小 計	112.30	4.07	5.00
	社 教 用 地	6.40	0.23	0.29	
	市 場 用 地	7.47	0.27	0.33	
	公 園 用 地	66.17	2.40	2.95	
	公 園 兼 體 育 場 用 地	6.31	0.23	0.28	
	兒 童 遊 樂 場 用 地	1.53	0.06	0.07	
	公 園 兼 兒 童 遊 樂 場 用 地	3.28	0.12	0.15	
	鄰 里 公 園 兼 兒 童 遊 樂 場 用 地	1.20	0.04	0.05	
	兒 童 遊 樂 場 用 地 兼 供 道 路 使 用	0.01	0.00	0.00	
	運 動 場 用 地	4.71	0.17	0.21	
體 育 場 用 地	4.81	0.17	0.21		

項目	計畫面積 (公頃)	估計計畫面積比例 (%)	佔都市發展用地面積 比例 (%)
綠地用地	10.01	0.36	0.45
園道用地	0.51	0.02	0.02
廣場用地	0.45	0.02	0.02
廣場兼停車場用地	1.18	0.04	0.05
停車場用地	7.69	0.28	0.34
加油站用地	1.05	0.04	0.05
自來水事業用地	0.74	0.03	0.03
污水處理廠用地	3.49	0.13	0.16
變電所用地	4.30	0.16	0.19
墓地用地	1.90	0.07	--
水溝用地	0.02	0.00	0.00
溝渠用地	5.46	0.20	0.24
河道用地	106.43	3.85	4.74
河道用地 兼供道路使用	0.05	0.00	0.00
河道用地 兼供人行步道使用	0.72	0.03	0.03
河道用地 (兼供綠化步道使用)	19.32	0.70	0.86
堤防用地	1.56	0.06	0.07
堤防用地兼供 道路使用	0.02	0.00	0.00
電力事業用地	0.70	0.02	0.03
郵政事業用地	0.14	0.01	0.01
電路鐵塔用地	0.04	0.00	0.00
人行步道用地	1.52	0.05	0.07
高速公路用地	0.74	0.03	0.03
道路兼供河道使用	0.07	0.00	0.00
道路兼堤防用地	6.74	0.24	0.30
道路用地	330.18	11.96	14.70
合計	744.47	26.97	33.05
都市發展用地面積	2,246.98	--	100.00
計畫總面積	2,760.02	100.00	--
計畫總面積(含擴大大里都市 計畫 398.98 公頃)	3,159.00	--	--

註：1.表內面積僅供參考，實際面積應以實地地籍分割測量面積為準。

2.都市發展用地面積不包括河川區、河川區兼供道路使用、農業區、保護區、未分區及墓地用地。

3.「擴大大里都市計畫」刻正擬定中，暫以計畫範圍面積納入本案，俟完成法定程序後再併入實質內容。

4.註4係指安置九二一震災受災戶使用。

資料來源：臺中市大平霧地區都市計畫主要計畫書，107年4月。

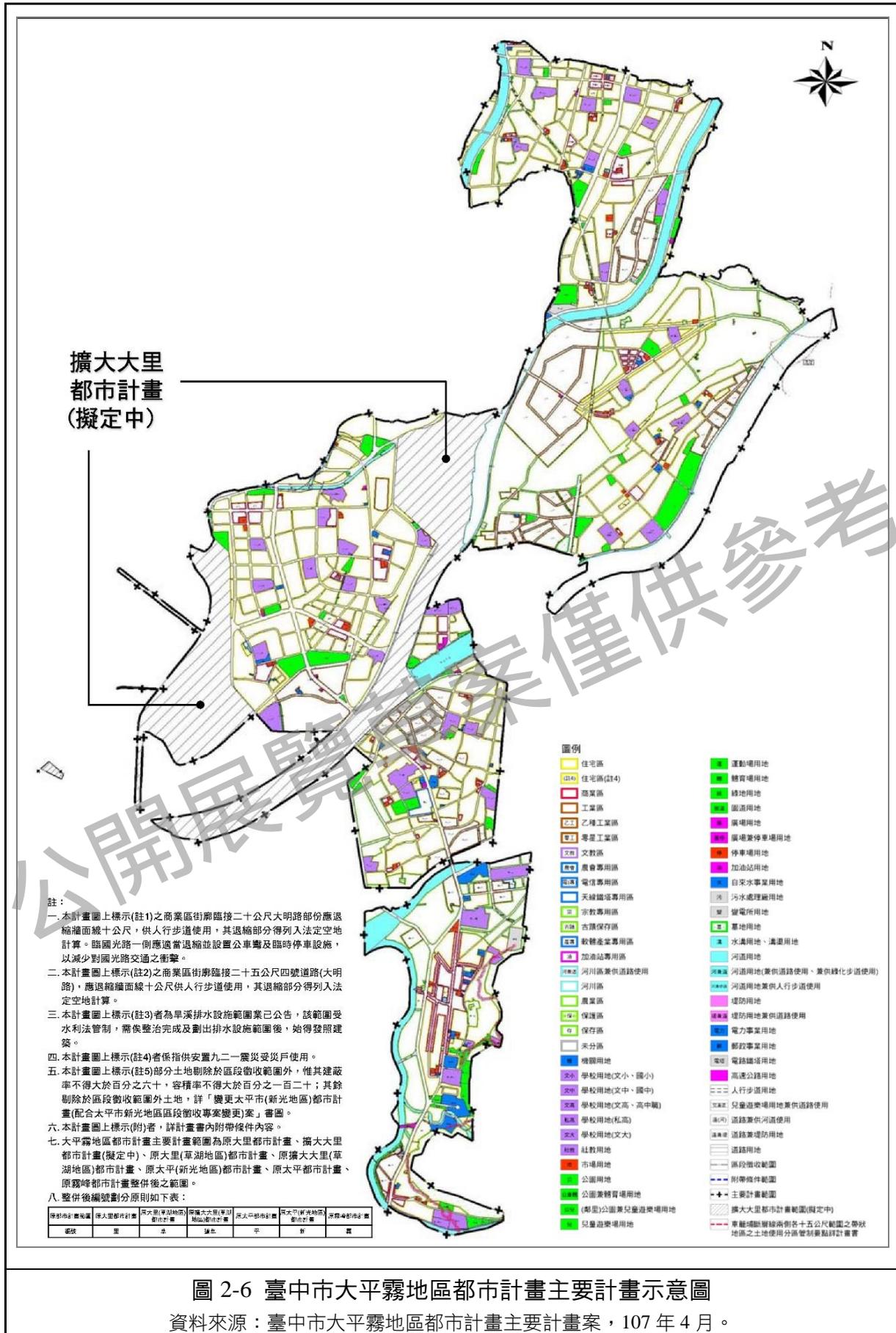


圖 2-6 臺中市大平霧地區都市計畫主要計畫示意圖

資料來源：臺中市大平霧地區都市計畫主要計畫案，107 年 4 月。

第三節 擴大大里都市計畫推動歷程概述

一、案由

「擴大大里都市計畫」主要緣於前臺灣省水利處於民國 78 年 7 月擬定「大里溪治理計畫」，進行大里河流域的整治工作，該治理計畫係屬國家建設六年計畫中之一項，並於民國 81 年 12 月 29 日經前臺灣省大里溪整治計畫指導小組第四次委員會議決議，原則同意以區段徵收方式取得整治所需之用地並擬定都市計畫。此外，為改善臺中地區道路交通系統，配合前省住都處於民國 78 年擬定「臺中生活圈道路交通系統建設計畫」中新闢臺中市五權南路延伸經大里至臺 14 號省道之道路用地以區段徵收的方式取得，故原大里市公所乃於民國 82 年 8 月間向臺中縣政府提出擴大都市計畫之申請，該案層轉各級政府都市計畫主管機關審核後經行政院核定，依據民國 83 年 6 月 23 日台 83 內字第 23932 號函原則同意辦理擴大都市計畫。

其後，配合「變更大里都市計畫（第二次通盤檢討）」案計畫年期將屆（其計畫年期為民國 85 年），因此原大里市公所遂將擴大都市計畫擬定及原都市計畫第三次通盤檢討合併辦理，即「擴大及變更大里都市計畫主要計畫（第三次通盤檢討）」案，期望藉由該計畫案之推動，勾勒出大里未來長遠的都市發展藍圖。

二、推動歷程

擴大大里都市計畫（以下簡稱擴大部分或本案）併同大里都市計畫通盤檢討案，係於民國 84 年 3 月公告辦理「擴大及變更大里都市計畫主要計畫（第三次通盤檢討）」，期間主要歷經省府組織精簡、原臺中縣政府囿於財政緊縮無法執行後續區段徵收開發作業、第三次通盤檢討部分先行發布、大里溪整治範圍內用地究應劃設為河川區或河道用地等因素致使計畫延宕；嗣後因土地徵收條例修訂致區段徵收作業無法執行，導致全案無法核定，面臨重新依法定程序辦理之局面。茲將其歷年來都市計畫辦理經過情形摘述如后。

擴大大里都市計畫係於民國 84 年 3 月 14 日起至同年 4 月 12 日止辦理都市計畫擬定及通盤檢討範圍之公告作業，其後規劃草案經原大里市都市計畫委員會召開兩次會議審查通過，提送原臺中縣政府於民國 85 年 2 月 10 日起至 3 月 11 日止辦理草案公開展覽。之後經原臺中縣都市計畫委員會審查決議，擴大部分應以區段徵收抵價地 50% 為原則，修正計畫書、圖，因方案修正幅度較大，於 86 年 1 月 29 日經原臺中縣都市計畫委員會第二十四屆第一次會議決議，再行補辦規劃草案公開展覽，故於民國 86 年 4 月 22 日起至 86 年 5 月 22 日止補辦公展。案經原臺中縣都市計畫委員會於 87 年 10 月 9 日第廿五屆第四次會審議通過，提送內政部續行審議。

全案送交內政部都委會審議期間，鑒於國內土地市場景氣低迷，且早期都市計畫所指定之整體發展地區數量過多，基於國土資源永續發展，避免都市發展用地供給量過大，衝擊土地金融秩序，故乃朝向落實整體開發評估之可行性。本案即在此時空環境背

景下，於民國 92 年 6 月間經原臺中縣政府評估縣政府財政及開發財務短期內已不可行，故於內政部都市計畫委員會第 561 次會議決議，除將中投公路用地及生活圈三、四號線道路部分劃設為「道路用地」外，其餘地區保留劃為「農業區」。

惟考量廣達 604 公頃之土地劃設為農業區，除對都市發展預留儲備用地之外，對於繁榮地方發展並未具有任何實質意義，故原大里市公所乃再行提案送請內政部都委會續行審議，其後於民國 95 年 3 月 7 日經內政部都市計畫委員會第 628 次會議決議，「其原擴大都市計畫草案構想及社會經濟環境已有急遽變遷，為符合行政院函同意辦理擴大都市計畫之意旨，請臺中縣政府針對擬擴大都市計畫範圍內目前尚未取得重大公共工程之私有土地面積規模、擬取得方式與對策、財務計畫構想等研提補充圖說及相關資料，再行報部交由本會專案小組繼續審查」。

嗣後，原臺中縣政府即針對範圍內大里溪整治工程用地尚未取得之私有土地，在考量區段徵收財務得以平衡情境下，評估最適的開發規模，列為優先發展區，範圍涵蓋原核准範圍之東側區塊及部分西側區塊¹，面積合計 398.98 公頃（含大里溪河川治理計畫範圍土地）。其後，「擬定擴大大里都市計畫細部計畫案」旋即於 99 年 5 月 10 日經原臺中縣都市計畫委員會第 37 屆第 3 次會議審決通過，主要計畫於 99 年 8 月經部都委 736 次會審議通過，其附帶決議：「…如無法於會議紀錄文到 3 年內完成者，仍應維持原計畫土地使用分區，惟如有繼續開發之必要，應重新依都市計畫法定程序辦理檢討變更。」惟本案後續歷經臺中縣市合併、土地徵收條例第 30 條修正²等政府組織、都市結構及中央政策等重大轉變之情境下，經臺中市政府地政局於民國 101 年底查估本區市價行情，其平均市價約為公告現值加四成之 2.07 倍，大幅增加本案區段徵收開發財務風險。基於地方財政永續經營，戮力重新檢視開發方式與財務可行性，於 103 年專案報行政院爭取改採市地重劃方式辦理開發，然爭取未果。

考量本案仍有徵收特定農業區農牧用地之需要，依行政院於 104 年 9 月函示，適用土地徵收條例第 3 條之 1 第 4 項但書以及該條例施行細則第 2 條之 1 第 2 項規定，踐行「行政院核定之重大建設」審查認定程序。民國 105 年 5 月，臺中市政府報請行政院認定國家重大建設計畫，並於 106 年 7 月檢送「擴大大里都市計畫」國家重大建設計畫說明書供經濟部水利署召開審查會議認定，歷經數次審查會議後，經濟部於 107 年 4 月將審查結果報請行政院認定，並經行政院於 107 年 8 月 17 日同意認定為國家重大建設，至此臺中市政府重新啟動擴大大里都市計畫規劃作業。

¹原依行政院核定之擴大都市計畫範圍內西側區塊，經內政部都委會第 561 次會議決議，應保留劃設為農業區部分，嗣後依內政部都委會第 701 次會議決議略以：「因考量尚無立即發展需要，故本擴大都市計畫範圍剔出擬劃設農業區部分，請臺中縣政府視後續大里市都市發展實際需要，另案依都市計畫法定程序辦理，免再依非都市土地申請新訂或擴大都市計畫執行要點規定申請擴大都市計畫。」

²經行政院核定自 101 年 9 月 1 日施行後，土地徵收補償標準即由以公告現值加成補償修正為依照徵收當期之市價補償。



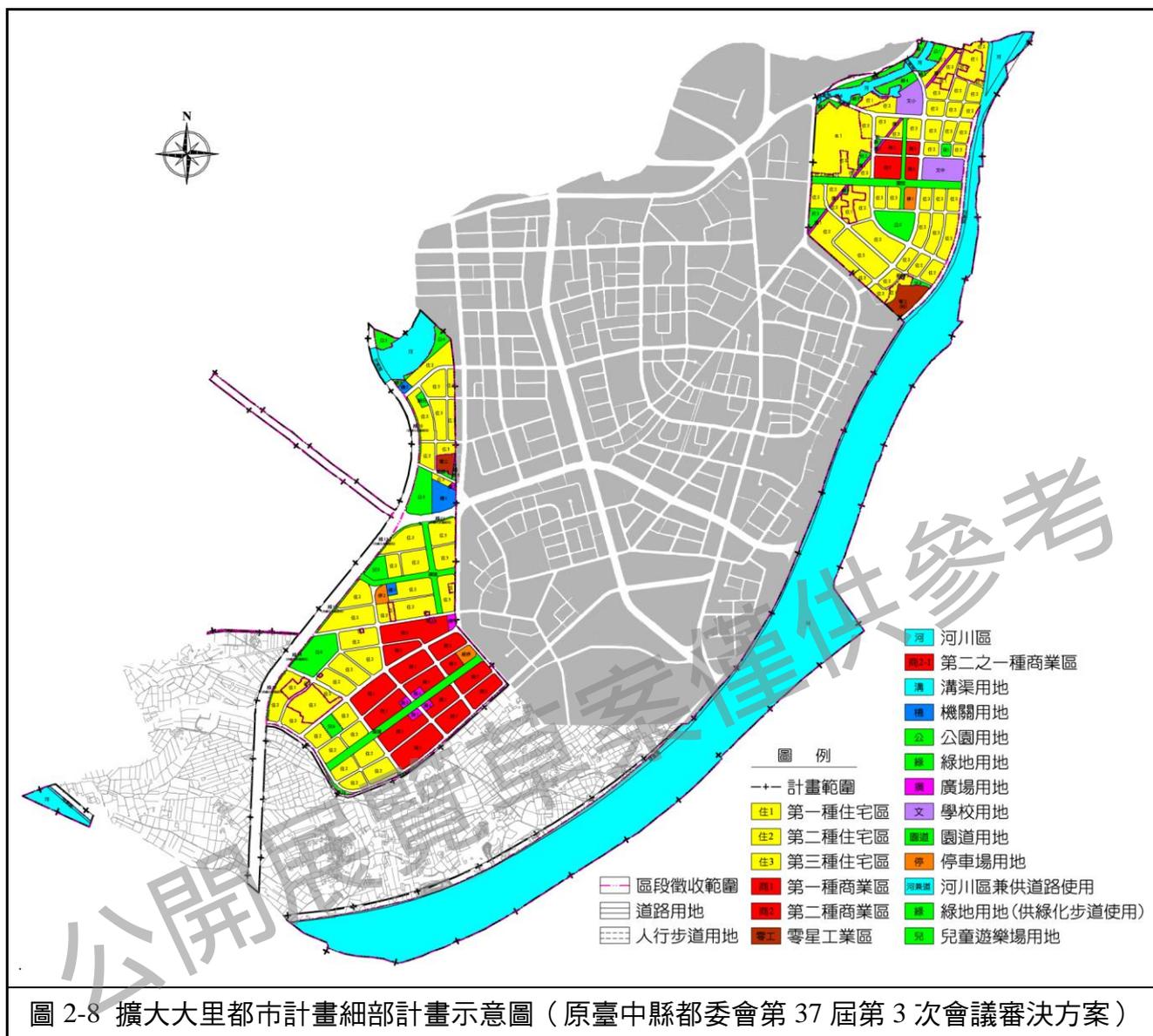


表 2-4 擴大大里都市計畫主要計畫推動歷程一覽表

時 間	辦 理 事 項 摘 述
84 年 3 月	公告辦理都市計畫擬定及通盤檢討作業。
85 年 2 月	大里市都委會審議通過辦理草案公開展覽。
86 年 4 月	經縣都委會審議後，有關擴大大里都市計畫部分因方案修正，故再辦理草案公開展覽。
88 年 1 月	縣都委會審議通過報請省都委會審議。
88 年 6 月	臺中生活圈四號線部分在開闢及用地取得上有其急迫性，故先行發布實施。
88 年 12 月	因省府組織精簡，故層轉至內政部續為審議。
91 年 1 月	經內政部都市計畫委員會第 508 次會議審議通過「原大里都市計畫第三次通盤檢討部分先行發布實施」，擴大大里都市計畫部分則再另案提會討論。
92 年 6 月	民國 92 年 6 月 10 日經內政部都市計畫委員會第 561 次會議審決略以：「除配合大里溪整治工程用地部分，究應劃設為『河川區』或『河道用地』，由本會原專案小組會同經濟部水利署及臺中縣政府赴現場勘查確定外，建議同意依臺中縣政府函報之修正後土地使用計畫內容通過，即將中投公路用地及生活圈三、四號線道路部分劃設為『道路用地』，其餘地區保留劃為『農業區』」。
93 年 3 月	民國 93 年 3 月 2 日經內政部都市計畫委員會第 580 次會議通過，茲將其結論略述於下： 1. 考量臺灣地區人口已近零成長狀態，基於國土地資源永續發展，避免貿然擴大大里都市計畫，徒增土地供給量，造成土地金融秩序負面影響及縣政府沉重財政負擔，僅劃設大里溪為河道用地，及中投公路、生活圈三、四號線為道路用地，其餘保留為農業區。 2. 配合大里溪整治工程用地部分係應劃設為「河道用地」或「河川區」，於民國 93 年 3 月 2 日經內政部都市計畫委員會第 580 次會議決議，有關大里溪整治工程用地部分，應依據大法官會議釋字第三二六號解釋之精神認定為河川區。
95 年 3 月	民國 95 年 3 月 7 日經內政部都市計畫委員會第 628 次會議審議，決議事項一：「本案前經行政院 83 年 6 月 23 日台 83 內字第 23932 號函原則同意辦理擴大大里都市計畫之目的與理由，係為透過辦理區段徵收方式取得大里溪整治工程用地及中投快速道路與生活圈 3、4 號線道路用地，惟本案自 89 年 1 月 6 日報部，歷經本會 508 次、536 次、548 次、561 次及 580 次會議審議迄今，其原擴大大里都市計畫草案構想及社會經濟環境已有急遽變遷，為符合行政院函同意辦理擴大大里都市計畫之意旨，請臺中縣政府針對擬擴大大里都市計畫範圍內目前尚未取得重大公共工程之私有土地面積規模、擬取得方式與對策、財務計畫構想等研提補充圖說及相關資料，再行報部交由本會專案小組繼續審查」。
98 年 2 月	民國 98 年 2 月 24 日經內政部都委會第 701 次會議審議通過，其結論略述於下： 1. 考量區段徵收財務得以平衡情境下，評估最適的開發規模約 400 公頃，列為優先發展區。 2. 原依行政院核定之擴大大里都市計畫範圍內之西南側區塊，「因考量尚無立即發展需要，故本擴大大里都市計畫範圍剔出擬劃設農業區部分，請臺中縣政府視後續大里市都市發展實際需要，另案依都市計畫法定程序辦理，免再依非都市土地申請新訂或擴大大里都市計畫執行要點規定申請擴大大里都市計畫。」
99 年 8 月	民國 99 年 8 月 10 日經內政部都委會第 736 次會議審議通過，並應依內政部都委會 92 年 10 月 14 日第 570 次會議，有關「都市計畫規定以區段徵收方式開發案件處理原則」辦理。
101 年 9 月	民國 101 年 9 月 1 日土地徵收條例第 30 條修正施行
103 年 3 月	民國 103 年 3 月 26 日市都委會決議進行區徵收市劃專案報准
103 年 8 月	民國 103 年 8 月 4 日請示行政院是否得採市地重劃方式辦理
103 年 12 月	民國 103 年 12 月 10 日行政院函示仍應以區段徵收方式開發
104 年 3 月	簽奉市長核予改採區段徵收方式辦理
104 年 9 月	民國 104 年 9 月 14 日行政院函示，本案須依土地徵收條例施行細則第二條之一，提出建設計畫，送請中央目的事業主管機關審查認定為重大建設後，再報院核定
105 年 5 月	民國 105 年 5 月報請行政院認定國家重大建設計畫
107 年 8 月	行政院同意認定為國家重大建設

資料來源：本計畫彙整。

第三章 發展背景分析

第一節 歷史沿革

臺中市大里區，原名為「大里杙」，大里早期為洪雅平埔人的社域，雍正乾隆年間，原住民歸順清廷，於是大量移民自大陸湧入，沿大肚溪進墾，並溯大里溪而上。由於位居交通要衝，加上移民的勤勞，使得大里杙很快的成為臺中盆地上最富庶的地區，與當年的犁頭店、四張犁，〔今臺中市南屯、北屯〕，同屬臺中盆地上開發得最早的區域。

「大里」這兩個字，原是番社的譯音；「杙」的意思則是指「繫舟筏的小木樁」。當年大里溪水相當湍急，彰化縣鹿港及南投縣北投庄，都有竹筏從大肚溪進入大里溪，當時的大里溪河面寬約一公里，水閘碼頭就在大里國中附近，舟筏駛抵碼頭，必須繫在小木樁上才不會被溪水沖走，因此才會形成「大里杙」這個地名。當時由於許多漢人在此地利用往來船隻做買賣，漸漸形成小村落，古稱「渡船頭」，位置就在現在的「舊街仔」。以往的臺灣，人云：「一府、二鹿、三艋舺、四竹塹、五諸羅、六大里杙」，可見大里曾有過繁華風光的歲月，並留下許多先民珍貴的文化遺產。

大正 9 年（1920 年）臺灣實施州郡街庄制，設「大里庄」，隸屬臺中州大屯郡。直至民國初年，才把「杙」去掉，改稱「大里」。二次世界大戰後，中華民國政府接掌臺灣，改設「大里鄉」，隸屬於臺中縣；民國 82 年（1993 年）11 月 1 日，升格為「大里區」。臺中縣時期，與烏日鄉、霧峰鄉、太平市合稱「大屯區」。2010 年 12 月 25 日臺中縣市合併後，改隸臺中市，同時改制為大里區。

第二節 自然環境

一、地形與地勢

大里區位於臺中盆地南緣、草湖溪北岸與旱溪南岸之間，中央有 9 公里長之大里溪貫穿，將之分為南、北兩區域。大里區地勢平坦，地形自東北向西南和緩傾斜，海平面高度界於海拔 40 至 50 公尺之間。區內河川均發源自太平區山區，於五張犁附近匯流入大肚溪，故大里區境之流域平原土地肥沃且富庶。但也因其地形及河川短促之故，大里地區舊時每逢雨季即易遭洪水沖毀堤防，致流失良田、淹滅住屋，對人民之生命、財產造成嚴重威脅，其中尤以「八七」、「八一」、「六一二」等三次重大水災，大里之災情均居全國之冠，近年來積極建設堤防後，水患情形已大為改善，尤其在大里溪整治工程完工後，已確保都會區免於水患威脅。

二、地質與土壤

大里區境內大部分地區之土壤土質屬現代沖積層，只有一小部分屬上世紀之沙岩層。平原部分之土壤為礫石及粘土，適合各種農作物之種植及建築開發使用。

三、氣候

受大陸及海洋型氣候的雙重影響，大里區的氣候型態屬亞熱帶氣候，年雨量約在 1,500—1,800 公厘之間。全年平均氣溫約為攝氏 23 度，秋冬乾旱，夏季多陣雨，冬季則多東北季風。

四、水文

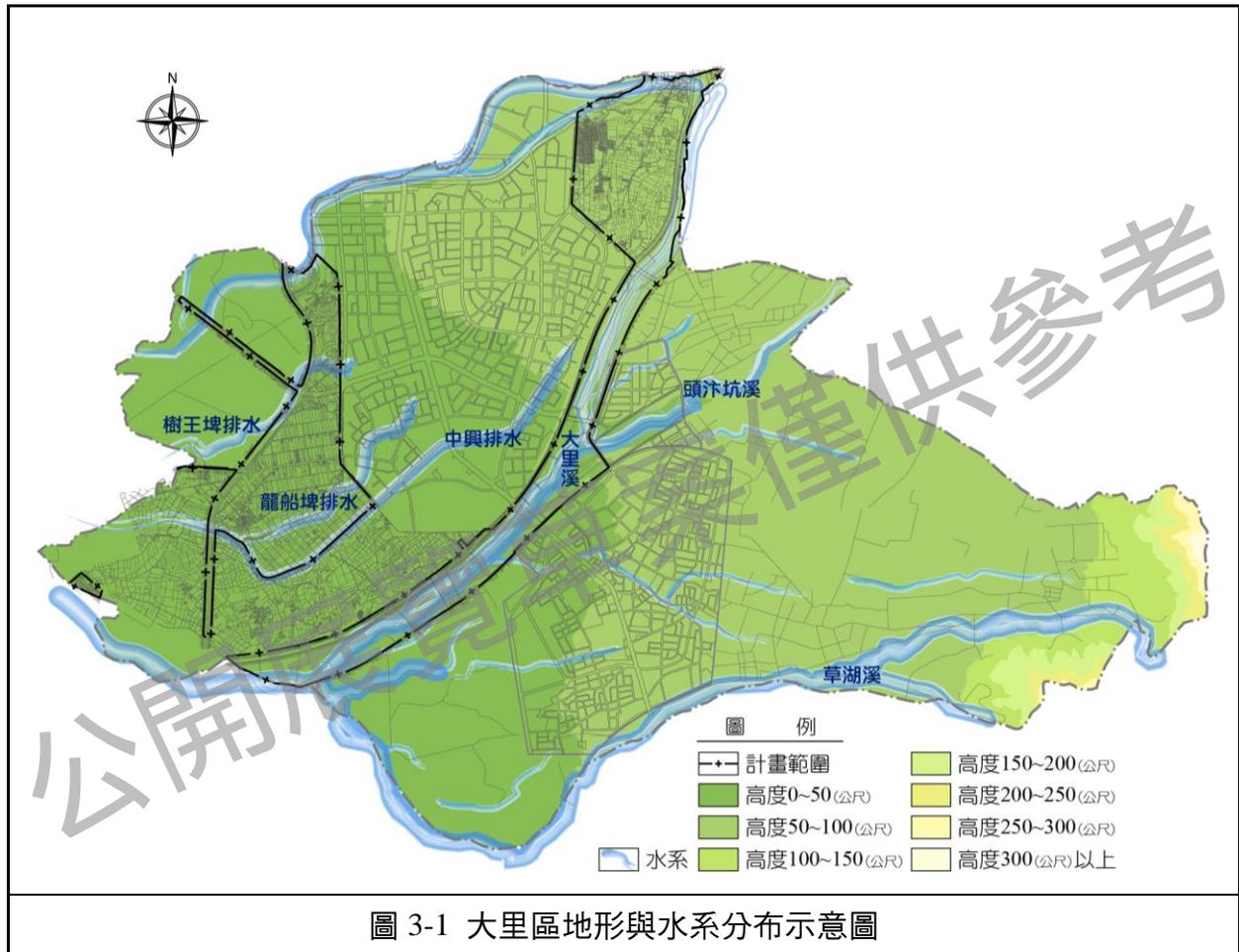
大里區境內河川均發源自太平山區，水系包括：大里溪、頭汴坑溪、草湖溪及旱溪排水等，屬中央管轄之烏河流域範圍，主要溪流大里溪由東北向西南流貫，而全區主要依河川分布劃分為三個區域—大里溪以北、大里溪和頭汴坑溪以南以及位於東北角的大里溪與頭汴坑溪所夾之地（十九甲）。本計畫區係位於大里溪以北區域。

此外，位於計畫區內有數條灌排穿越，由北至南分別為樹王埤排水、龍船埤排水及中興排水等，均屬市管灌排，下游匯入大里溪，詳圖 3-1 及表 3-1。

表 3-1 大里區境內主要河川一覽表

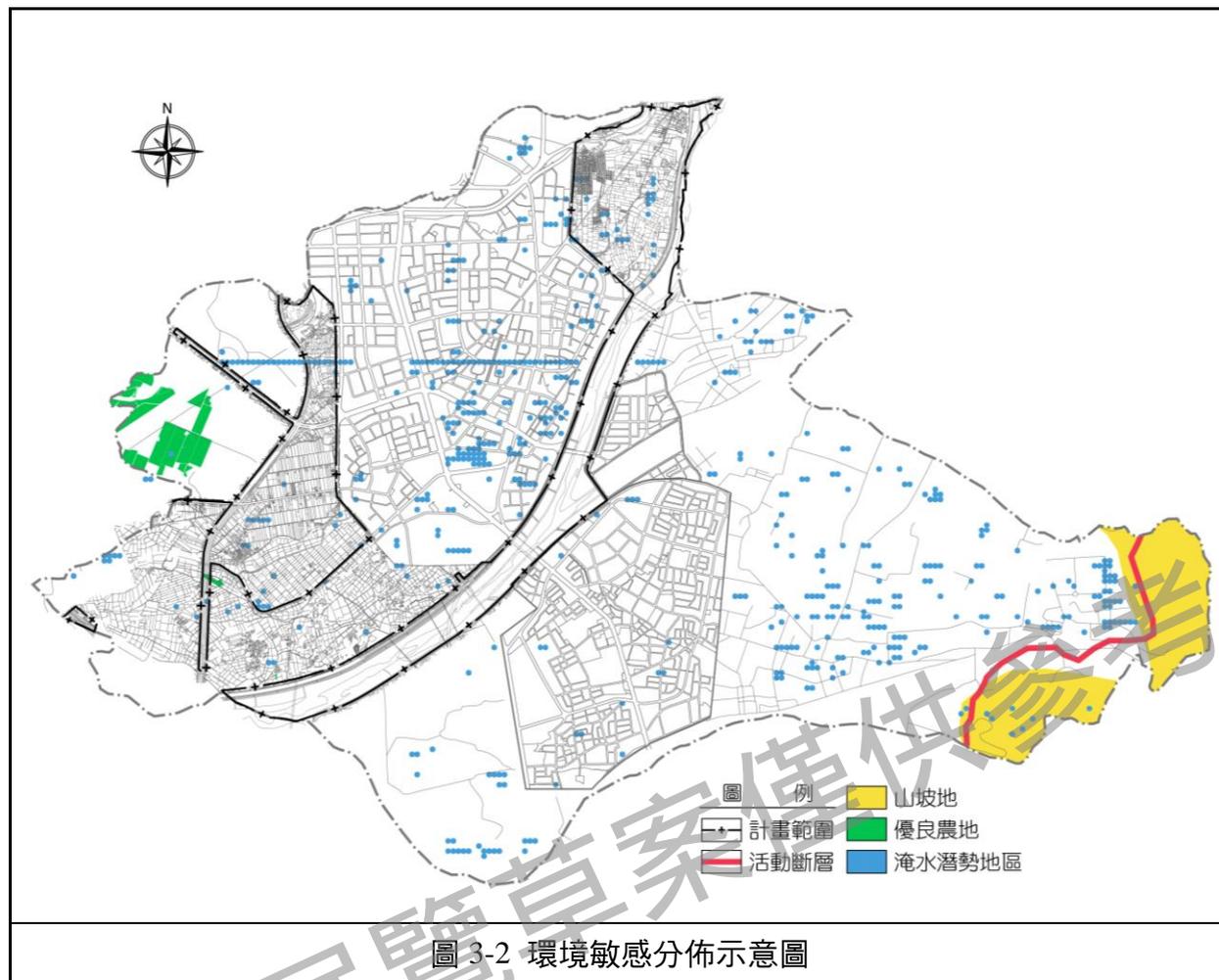
河川	長度	主要功能	可利用與規劃方向	備註
大里溪	9.0km	排水防洪	景觀水道、簡易運動場所	經過計畫區東側及南側。
頭汴坑溪	2.0km	排水防洪	景觀水道、簡易運動場所	
草湖溪	8.0km	排水防洪	親水、景觀水道、簡易運動場所	
旱溪排水	4.5km	排水	親水、生態、教育與景觀水道	經過計畫區北側。

資料來源：本計畫彙整。



五、環境敏感地

除位於大里區東側健民里附近有車籠埔斷層經過及部分土地屬山坡地外，計畫區內部分地區屬淹水潛勢地區，詳圖 3-2。整體而言，區內無重大環境敏感地區。



六、災害發生歷史及特性

(一) 歷史災害概述

1. 水災

流經大里區之主要流域為北側的旱溪及貫穿區內中央的大里溪，由於地形關係水系由東北向西南匯流，於下游處注入烏溪。過去在大里區造成嚴重水患之原因為豪雨及颱風，重大災害為 48 年 87 水災、61 年 612 水災及 78 年 727 水災，由於當時的河道防洪設施尚未整建完成或因堤防的潰堤，使得河川外水溢淹，主要造成整個大里溪河道兩岸及中下游區域大面積的淹水。

經大里溪 1、2 期的治理計畫及筏子溪下游段治理完成後，90 年桃芝及納莉颱風、93 年 7 月敏督利颱風等的淹水區域，則集中於大里溪水系及筏子溪尚未治理之上游河段，中下游地區則是集中於排水沿岸低窪地區及排水匯入主流附近；而在大里溪 3 期治理計畫完成後，97 年 7 月卡玫基颱風在大里溪水系則無發生河道溢淹等淹水災情（詳圖 3-3）。

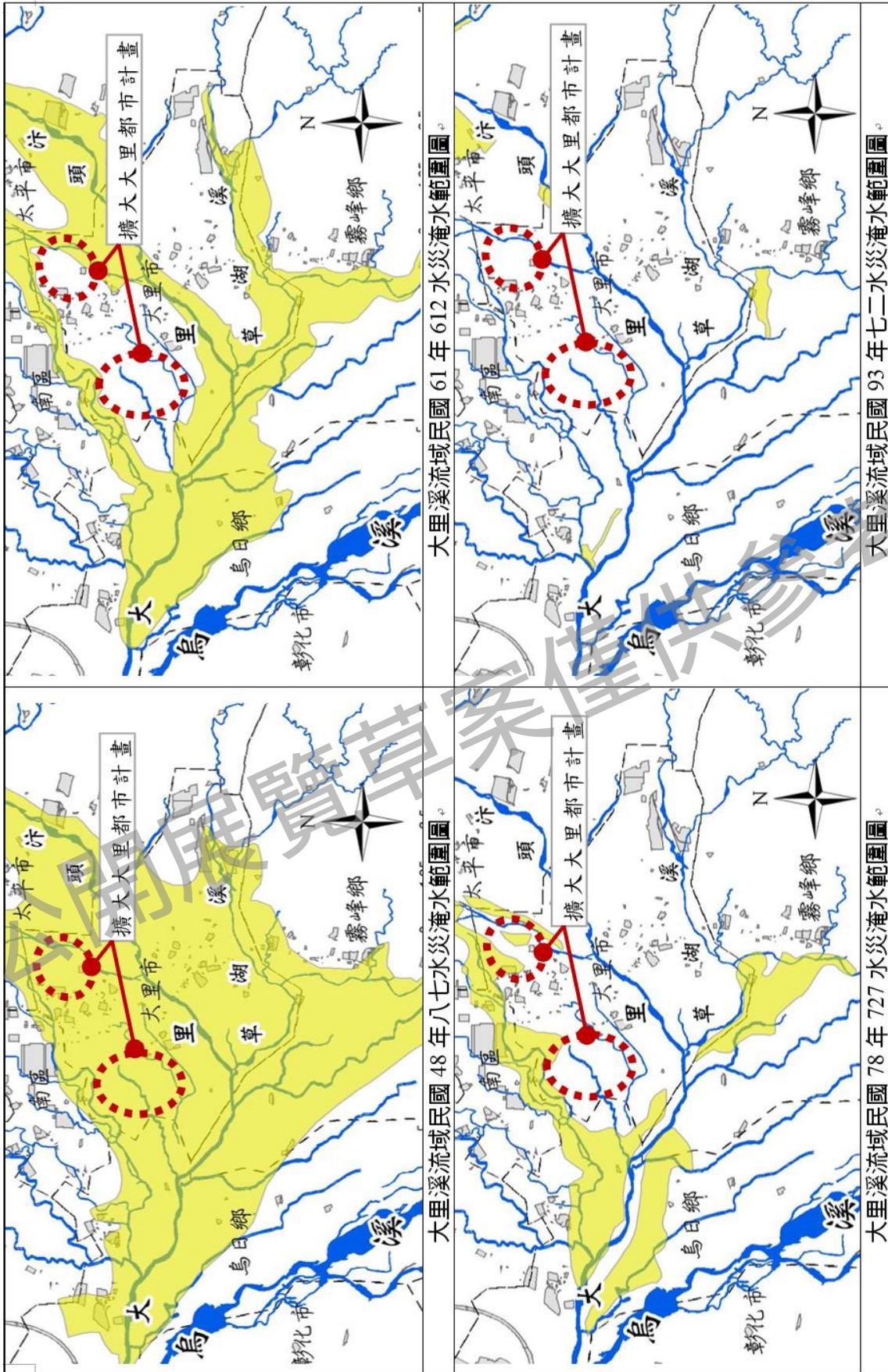


圖 3-3 大里溪歷史重大水災淹水範圍圖

資料來源：大里溪水系治理規劃檢討報告，經濟部水利署第三河川局，98 年。

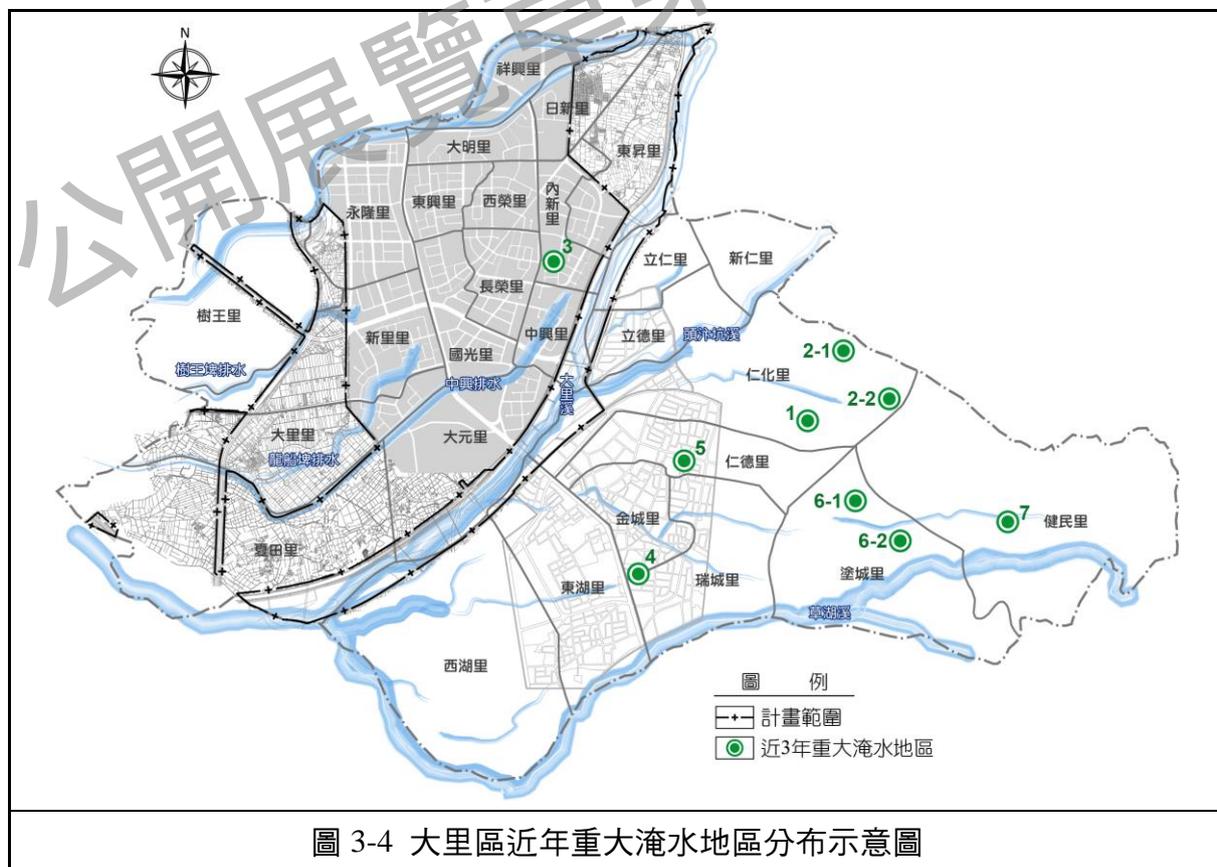
另依臺中市政府 105 年「臺中市水災危險潛勢地區保全計畫」，其針對大里區近年之重大淹水地區予以調查（詳圖 3-4 及表 3-2），近年大里區主要重大淹水地區集中分布於東南側屬非都市土地之塗城地區，而本計畫區周邊則尚無淹水情事發生。

依大里區淹水災害歷史及潛勢分析，本計畫區周邊在地區排水系統改善後，近年已較無淹水情形，惟未來配合區段徵收之整體開發，仍需設置滯洪設施減少開發衍生之地表逕流問題。

表 3-2 大里區近年重大淹水地區調查表

行政區	編號	里別	位置
大里區	1	仁化里	工業區-仁化路段。
	2	仁化里	1.鳳凰路-仁化工業區。 2.大里區光正國中附近。
	3	內新里	新光路與新南路口。
	4	瑞城里	中興路一段自瑞城一街口至萬壽路口。
	5	仁德里	仁愛路 7 號。
	6	塗城里	1.光正路 126 巷。 2.練武路與光正路口，光正路 126 巷及 114 巷 37-87 號。
	7	健民里	練武路 12 號（教會門口）。

資料來源：臺中市水災危險潛勢地區保全計畫，臺中市政府，105 年。



2. 毒物災害

101 年環保署檢測出臺中市大里區詹厝園、大突寮、中興段之土地受到污染，夏田里附近約 28 公頃農田驗出鎳、鉻重金屬污染超標，農民被緊急要求休耕，並剷除田裡的蔬菜、果樹。研判汙染來源來自周圍工業區工廠排放廢水，汙染農地灌溉渠道。

臺中市政府環保局 102 年 9 月再次針對歷年經調查檢測土壤重金屬濃度超過污染監測標準之農地進行土壤採樣監測，檢驗結果中大里區農田尚有 6.71 公頃土壤重金屬濃度超過污染管制標準。於灌排分離未完全實施前，環保局將針對上游之電鍍工廠及金屬表面處理業，加強稽查作業，期能有效嚇阻違規排放廢水之情事發生，維護灌溉用水品質。受汙染農地之農民亦配合停耕，完成稻作剷除銷燬作業，領取補償至汙染改善作業完成。

二、災害潛勢及治理措施

據臺中市政府消防局 100 年 12 月「臺中市災害防救深耕計畫」成果報告，大里區內淹水潛勢分析及相關治理措施如下：

（一）大里溪概況

本計畫區河川水系主要以烏溪支流大里溪水系為主。大里溪水系為臺中盆地內之重要河川，亦為烏溪中游最重要之支流。大里溪全流域面積共計 400.72 平方公里，其中平地面積約 203.6 平方公里，約佔全流域面積 1/2 以上。其重要之水系包括旱溪、大坑溪、廊子溪、頭汴坑溪及草湖溪等五大支流，均發源於大橫屏山淺山區，向西流至烏日區注入烏溪。

（二）旱溪概況

旱溪為大里溪水系最長之水源，流經本計畫區北側，發源於觀音山之蕃社嶺，河流長度 33.5 公里，流域面積 121.5 平方公里，山地集水區僅 8.5 平方公里。該溪自發源地向西北流至上南坑後入臺中盆地，河道寬窄不一，水流不定，沿途流經豐原區、潭子區及北屯區、東區等平原地區，至烏日區湖日里附近匯入大里溪幹流，但旱溪於大里溪治理計畫第二期實施計畫(84-91 年)時另闢人工河道，改道匯入大里溪，改道後下游廢河道段則改做為區域排水幹線稱為旱溪排水。旱溪排水接納臺中市區之綠川、柳川、梅川、土庫溪及其他小溪水流。

（三）淹水潛勢分析

淹水潛勢區主要分布於大里溪與烏溪匯流口附近、大里溪下游河段兩岸支流排水（旱溪排水下游、樹王埤排水及中興段排水下游附近）匯入口附近等自然地勢較低區域，及部分區域排水兩側低窪地或旱溪整治後之舊河道低窪地等。

(四) 治理措施

1. 河川外水防範對策

大里溪主支流經三期治理計畫實施後，平地河段兩岸防洪構造物大致已興築完備，大大減輕洪氾災害；惟大里溪中上游集水區因山區坡陡，山洪流速甚快，土石沖刷現象，泥砂容易淤積在中、下游河道中，造成外水位提高而易造成中下游之淹水，因此，治理對策除以束洪、導洪防禦上游山區集水區外水為主，未來應以既有設施之加強或加高及定期加強維護，並進行河道沖淤監測，必要時進行河道疏濬，並配合河道環境營造及生態復育，提供民眾優質之親水空間。

2. 河川內水防範對策

(1) 大里溪下游排水區

本區易受大里溪河川外水位影響，內水無法即時排出而淹水，治水對策除排水路改善以達區排保護標準外，並以減輕下游低窪地區淹水災害為原則，以自動閘門或背水堤防止外水倒灌，設置蓄洪池及機械抽排以處理低地內水問題；區內低窪地區鼓勵耐水化建築，補助民眾於易淹水之區域內建築物門口設置臨時或永久性之防洪、擋水閘門(或圍牆)，作為洪水發生前之緊急措施或興建高腳屋、基地墊高等。

(2) 旱溪排水區

旱溪排水區大多屬都市型排水路，降雨逕流後無延遲減緩，立即流入區域排水系統中，故主要淹水區域集中於下游出口附近。治水對策以排出內水為先，於匯流口處防止外水倒灌，再針對排水路通洪能力不足處進行斷面改善或利用分洪方式減輕都市精華區之淹水風險。

3. 集水區防範對策

透過土地使用合理管理及適當的土砂管理措施，調整集水區土砂之生產、輸送、沉積過程，達到減少表土沖蝕、合理利用河砂資源、減輕集水區及河道土砂災害的目標。在中、上游治理抑制土砂生產來源；中、下游治理控制河道流路、調節土砂量及攔阻巨石。工程措施包括崩場地治理、野溪治理、土石流治理、河道土砂管理等；非工程措施則加強集水區管理及保育、推動坡地造林、強化林業生態系統維護及土石流防災避難疏散、劃定特定水土保持區等。

第三節 人口變遷與經濟活動

一、人口變遷

人口為社會經濟之重要指標，透過人口成長及人口分布組成分析，可以說明都市成長與都市化現象之過程；而人口結構之研究更可以瞭解一地區人口成長類型及經濟活動人口與依賴人口數量，進而看出本區經濟活動發展潛力。茲將大里區近年人口變遷過程，分析於下：

（一）人口成長

分別觀察大里區與本計畫區自民國 97 年至 107 年間人口成長情形，大里區人口由 194,550 人增加至 212,104 人，十年間共增加 17,554 人，年平均成長率 0.87 %。而本計畫區涵蓋大里里、新里里、東昇里、日新里、永隆里、樹王里等行政區，近十年人口由 37,430 人增加至 42,751 人，共增加 5,321 人，年平均成長率為 1.34 %。與大里區全區相比，前述各里人口成長率高於平均值，顯示本計畫區所涵蓋之行政區屬大里區人口成長潛力區，雖近年人口成長受少子化影響有趨於緩和現象，惟現行大里都市計畫區內住宅區平均發展率已超過 9 成，明顯面臨人口成長紓解之壓力，確有藉由擴大都市計畫增加都市發展腹地供給之需求。

此外，計畫區內現況仍以農業使用為主，聚落主要分佈於大里里、日新里、東昇里等 3 個里，依各里建物總面積與位於計畫區內之建物面積比例，推估目前計畫區內現況人口約 3,784 人。

表 3-3 為大里區及計畫區各里歷年人口成長統計表，圖 3-5 為計畫區各里歷年人口成長統計圖，圖 3-6 為大里區及計畫區各里歷年人口成長趨勢圖。

表 3-3 大里區及計畫區各里歷年人口成長統計表

年度		大里區	大里里	日新里	永隆里	東昇里	新里里	樹王里	總計
97 年	人口數 (人)	194,550	4,278	4,611	9,843	3,869	10,710	4,119	37,430
	成長率 (%)	1.10	0.82	0.50	1.03	1.58	0.86	-0.53	0.77
98 年	人口數 (人)	196,056	4,297	4,540	10,039	3,884	10,890	4,052	37,702
	成長率 (%)	0.77	0.44	-1.54	1.99	0.39	1.68	-1.63	0.73
99 年	人口數 (人)	197,716	4,238	4,505	10,546	3,890	11,337	4,039	38,555
	成長率 (%)	0.85	-1.37	-0.77	5.05	0.15	4.10	-0.32	2.26
100 年	人口數 (人)	200,588	4,205	4,523	10,989	3,895	11,542	4,170	39,324
	成長率 (%)	1.45	-0.78	0.40	4.20	0.13	1.81	3.24	1.99
101 年	人口數 (人)	203,239	4,130	4,535	11,448	3,873	11,690	4,210	39,886
	成長率 (%)	1.32	-1.78	0.27	4.18	-0.56	1.28	0.96	1.43
102 年	人口數 (人)	204,846	4,080	4,534	11,840	3,900	11,724	4,242	40,320
	成長率 (%)	0.79	-1.21	-0.02	3.42	0.70	0.29	-0.76	1.09
103 年	人口數 (人)	206,318	4,116	4,479	11,935	3,895	11,873	4,263	40,561
	成長率 (%)	0.72	0.88	-1.21	0.80	-0.13	1.27	0.50	0.60
104 年	人口數 (人)	208,406	4,135	4,583	12,309	3,925	11,945	4,317	41,214
	成長率 (%)	1.01	0.46	2.32	3.13	0.77	0.61	1.27	1.61
105 年	人口數 (人)	210,285	4,168	4,649	12,567	4,031	12,115	4,327	41,857
	成長率 (%)	0.90	0.80	1.44	2.10	2.70	1.42	0.23	1.56
106 年	人口數 (人)	211,492	4,144	4,688	12,848	4,077	12,213	4,404	42,374
	成長率 (%)	0.57	-0.58	0.84	2.24	1.14	0.81	1.78	1.24
107 年	人口數 (人)	212,104	4,112	4,794	13,146	4,077	12,196	4,426	42,751
	成長率 (%)	0.29	-0.77	2.26	2.32	0.00	-0.14	0.50	0.89
十年人口差值 (人)		17,554	-166	183	3,303	208	1,486	307	5,321
平均成長率 (%)		0.87	-0.39	0.40	2.94	0.53	1.31	0.73	1.34

資料來源：臺中市政府民政局網站。

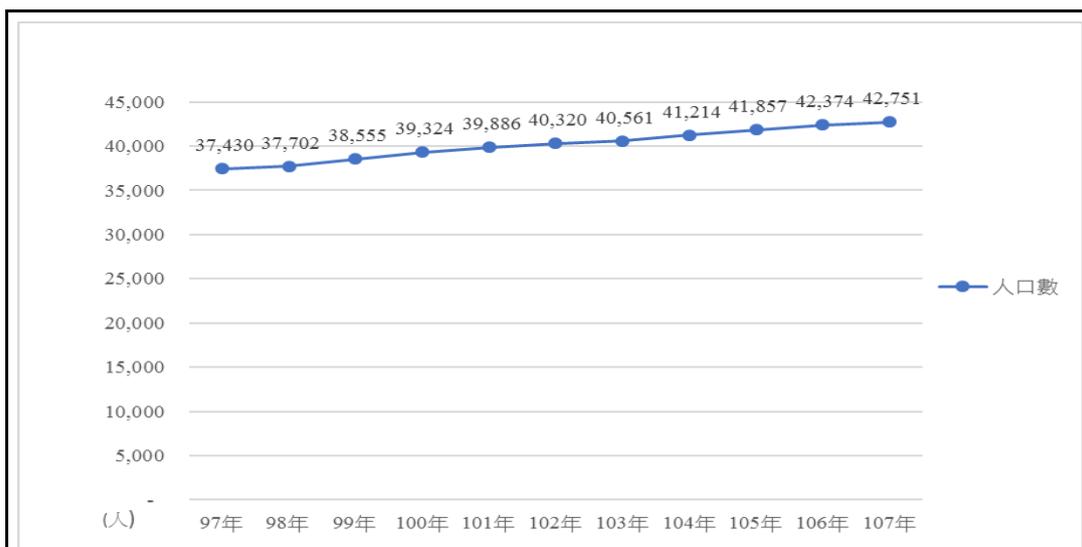


圖 3-5 計畫區各里歷年人口成長統計圖

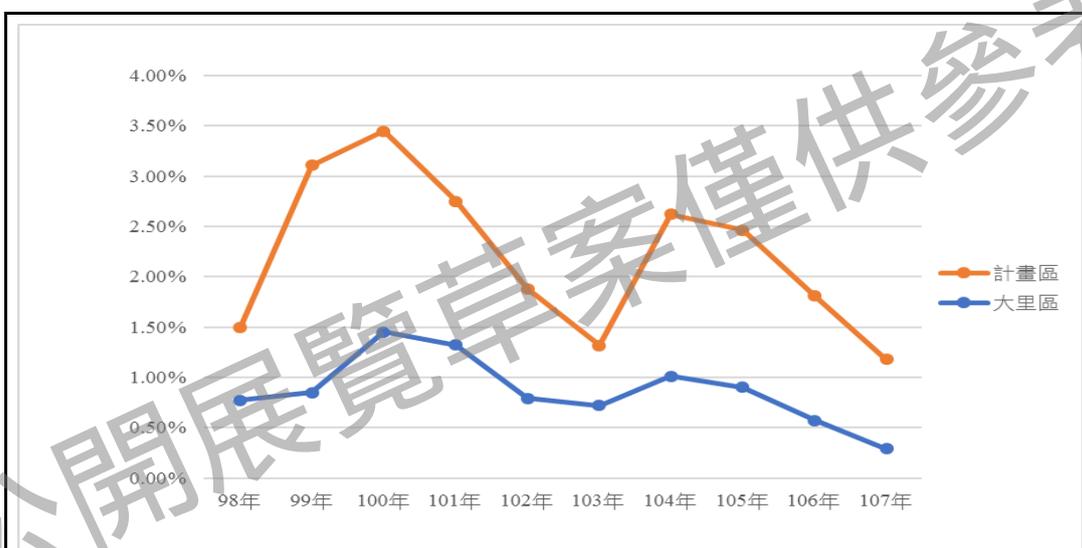


圖 3-6 大里區及計畫區各里歷年人口成長趨勢圖

(二) 人口分布

由計畫區涵蓋之各行政區人口數分布來看，民國 107 年底大里區共有 9 個里人口數超過一萬人，其中包含本計畫區之新里里及永隆里，其人口數分別為 13,146 及 12,196 人，為計畫區各里人口數最多之地區，顯見人口多集中於臺 3 線沿線地區，近年計畫區人口成長快速的地區同樣也是新里里及永隆里。

(三) 人口組成

依據大里區戶政事務所統計資料顯示，近五年大里區及本計畫區涵蓋之大里里、新里里、東昇里、日新里、永隆里、樹王里等地區勞動人口皆呈相當穩定成

長態勢，大里區人口多集中於 25~54 歲間，而本計畫區內 9~19 歲及 30~54 歲之間之人口相較於其他年齡層，則有大量增加之趨勢，詳圖 3-7 及圖 3-8。

依扶養率及老化指數成長趨勢（詳表 3-4），老化指數則大幅上升，顯見大里之勞動參與及經濟生產力正逐年上升，屬勞力充足、人口結構年輕的新興市鎮，但同時老年人口亦逐漸提升當中，少子化及老年化人口趨勢日益顯著。

人口扶養率係指無工作能力人口對有工作能力人口所造成之負擔程度，扶養率越低，則表示該區之經濟負擔越輕，反之越高。本指數之計算方式如下：

$$\text{扶養率} : (0\sim 14 \text{ 歲人口} + 65 \text{ 歲以上人口}) / (15\sim 64 \text{ 歲人口}) \times 100\%$$

老化指數係指老年人口與幼年人口之比值，老化指數越高，則表該區人口呈高齡化現象，本指數之計算方式如下：

$$\text{老化指數} : (65 \text{ 歲以上人口}) / (0\sim 14 \text{ 歲人口}) \times 100\%$$

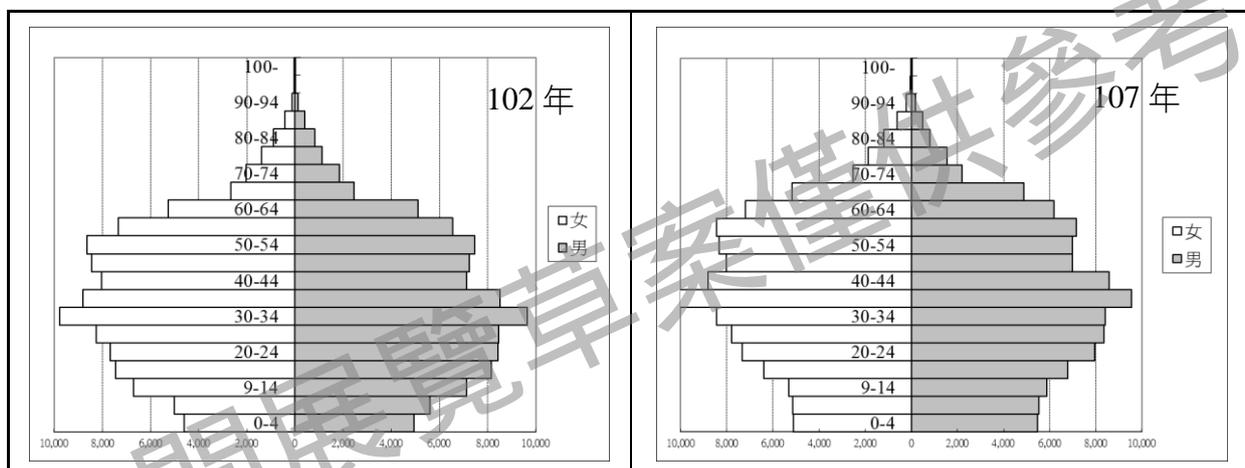


圖 3-7 大里區年齡結構變遷示意圖

資料來源：臺中市政府民政局網站 (<http://www.civil.taichung.gov.tw/>)；本計畫繪製。

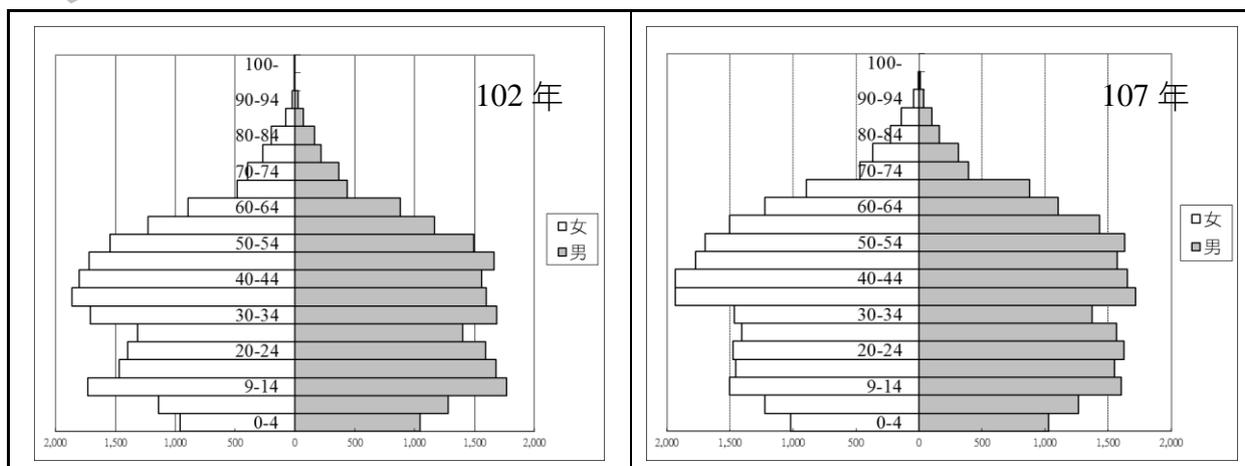


圖 3-8 計畫區各里年齡結構變遷示意圖

資料來源：臺中市政府民政局網站 (<http://www.civil.taichung.gov.tw/>)；本計畫繪製。

表 3-4 大里區及計畫區各里扶養率及老化指數表

年度	地 區	0-14 歲 (人)	15-64 歲 (人)	65 歲以上 (人)	扶養率 (%)	老化指數 (%)
102 年	大 里 區	34,028	156,441	14,377	30.94%	42.25%
	計畫區各里	7,918	29,661	2,741	35.94%	34.62%
107 年	大 里 區	32,459	157,861	21,784	34.36%	67.11%
	計畫區各里	7,637	31,071	4,043	37.59%	52.94%

(四) 戶數與戶量

觀察大里區及計畫區各里的戶數統計資料，發現近十年戶數之變化隨人口數快速增加亦大幅上升，自民國 97 年至 107 年，大里區由 59,208 戶增加至 70,333 戶、計畫區各里由 11,447 戶增加至 14,017 戶，各增加 11,125 及 2,570 戶，年平均成長率分別為 1.74%、2.05%，各年均呈穩定成長。其中計畫區各里於民國 107 年以新里里戶數最高，達 4,288 戶，其次為永隆里，戶數為 4,185 戶，詳表 3-5。

而就平均戶量而言，近十年大里區每戶人口由 3.29 人/戶降至 3.02 人/戶，計畫區內每戶人數由 3.27 人/戶降至 3.05 人/戶，戶量逐年減少中，與戶數資料觀察結果發現，家庭型態已趨向小家庭型態，詳圖 3-9。

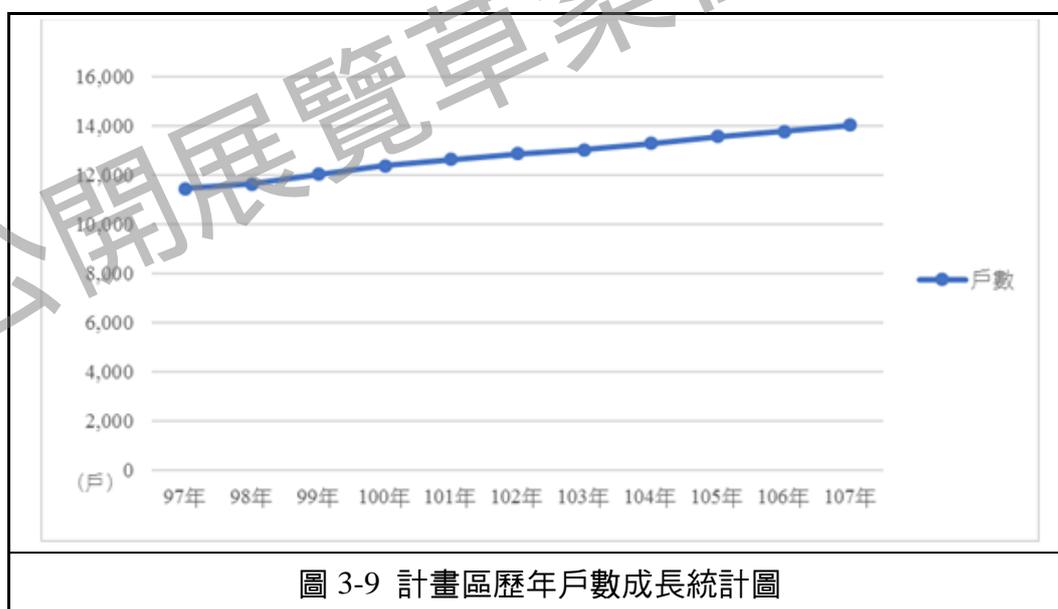


圖 3-9 計畫區歷年戶數成長統計圖

表 3-5 大里區及計畫區歷年戶數(量)成長統計表

年度	戶數及成長率	大里區	戶量 (人/戶)	大里里	日新里	永隆里	東昇里	新里里	樹王里	總計	平均戶量 (人/戶)
97年	戶數(戶)	59,208	3.29	1,229	1,461	3,095	1,132	3,450	1,080	11,447	3.27
	成長率(%)	1.99		2.42	1.18	0.62	3.00	1.53	0.93	1.42	
98年	戶數(戶)	60,457	3.24	1,247	1,468	3,172	1,153	3,535	1,064	11,639	3.24
	成長率(%)	2.11		1.46	0.48	2.49	1.86	2.46	-1.48	1.68	
99年	戶數(戶)	61,684	3.21	1,243	1,459	3,348	1,170	3,731	1,070	12,021	3.21
	成長率(%)	2.03		-0.32	-0.61	5.55	1.47	5.54	0.56	3.28	
100年	戶數(戶)	63,156	3.18	1,249	1,480	3,464	1,188	3,876	1,116	12,373	3.18
	成長率(%)	2.3%		0.48	1.44	3.46	1.54	3.89	4.30	2.93	
101年	戶數(戶)	64,642	3.14	1,258	1,509	3,597	1,203	3,942	1,124	12,633	3.16
	成長率(%)	2.35		0.72	1.96	3.84	1.26	1.7%	0.72	2.10	
102年	戶數(戶)	65,586	3.12	1,241	1,519	3,720	1,237	4,001	1,145	12,863	3.13
	成長率(%)	1.46		-1.35	0.66	3.42	2.83	1.50	1.87	1.82	
103年	戶數(戶)	66,583	3.10	1,260	1,509	3,761	1,247	4,083	1,164	13,024	3.11
	成長率(%)	1.52		1.53	-0.66	1.10	0.81	2.05	1.66	1.25	
104年	戶數(戶)	67,607	3.08	1,271	1,545	3,902	1,250	4,137	1,181	13,286	3.10
	成長率(%)	1.54		0.87	2.3%	3.75	0.24	1.32	1.46	2.01	
105年	戶數(戶)	68,703	3.06	1,290	1,573	3,982	1,305	4,219	1,196	13,565	3.09
	成長率(%)	1.6		1.49	1.81	2.05	4.40	1.98	1.27	2.10	
106年	戶數(戶)	69,547	3.04	1,303	1,598	4,089	1,317	4,271	1,206	13,784	3.07
	成長率(%)	1.23		1.01	1.59	2.69	0.92	1.23	0.84	1.61	
107年	戶數(戶)	70,333	3.02	1,313	1,643	4,185	1,333	4,288	1,255	14,017	3.05
	成長率(%)	1.13		0.77	2.82	2.35	1.21	0.40	4.06	1.69	
十年人口差值(人)		11,125		84	182	1,090	201	838	175	2,570	
平均成長率(%)		1.74		0.67	1.19	3.07	1.65	2.21	1.53	2.05	

資料來源：臺中市政府民政局網站 (<http://www.civil.taichung.gov.tw/>)。

二、經濟活動

(一) 產業結構

地區發展潛力分析常以產業經濟成長趨勢作為研究之重要指標。以下即針對大里區近十年之產業結構及產業成長加以分析探討，藉以瞭解大里區整體產業經濟發展之狀況。

1.一級產業

民國 95 年大里區一級產業人口為 8,619 人，佔總就業人口數之 12.79%；至民國 100 年一級產業人口為 9,145 人，佔總就業人口數之 12.51%；民國 100 年一級產業人口為 7,358 人，佔總就業人口數之 8.75%，顯示大里區之一級產業人口數正逐漸減少，產業結構已經逐漸脫離以往農業經濟體系，朝工商服務業發展方向邁進。

2.二級產業

民國 95 年大里區二級產業人口為 35,869 人，佔總就業數之 53.22%；至民國 100 年二級產業人口為 37,485 人，佔總就業人口數之 51.29%；民國 105 年二級產業人口為 41,936 人，佔總就業人口數之 49.88%，顯示大里區之二級產業近十年呈穩定發展，且為大里區產業之發展重心。民國 105 年二級產業就業人口以從事製造業的 36,196 人居首，佔二級產業之 86.31%，其中以中小型工廠的金屬與機械設備製造業為主力，約佔整體製造業一半以上，並逐漸形成一種產業聚集的現象；其次為營造業之 5,439 人。

3.三級產業

民國 95 年大里區三級產業人口為 22,914 人，佔總就業數之 34.00%；民國 100 年三級產業人口為 26,459 人，佔總就業數之 36.20%；至民國 105 年三級產業人口為 34,786 人，佔總就業數之 41.37%，三級產業就業人口及比例逐年遞增，顯示大里區三級產業呈現成長態勢。三級產業就業人口數以從事批發及零售業的 16,619 人居冠，佔三級產業之 47.77%。

整體而言，大里區產業結構以二級產業為主，次為三級產業，在人口快速增加的趨勢下，各種服務業應運而生，未來大里產業人口發展將呈現類似臺中市高度都市化後，三級產業人口將快速成長的發展趨勢。另藉由大里、仁化工業區及臺中軟體園區之聚集及相互支援所產生之群聚經濟效應，並鄰近太平工業區、精密機械園區、中部科學工業園區發展之牽引，製造業蓬勃發展，未來將成為以機械零組件研製生產之中心產業社群地區；相較之下，一級產業漸趨式微。

另依據歷年工商及服務業普查報告資料顯示，至民國 105 年止，大里區以批發及零售業的家數為最多，其次為製造業，而從業員工數則以製造業為最高，其次為批發及零售業，惟近 10 年產業家數與從業員工數成長速度最快者為住宿及餐飲業，以服務大里區就業與居住人口快速增長後所衍生之商業服務需求，詳圖 3-10 及表 3-6。

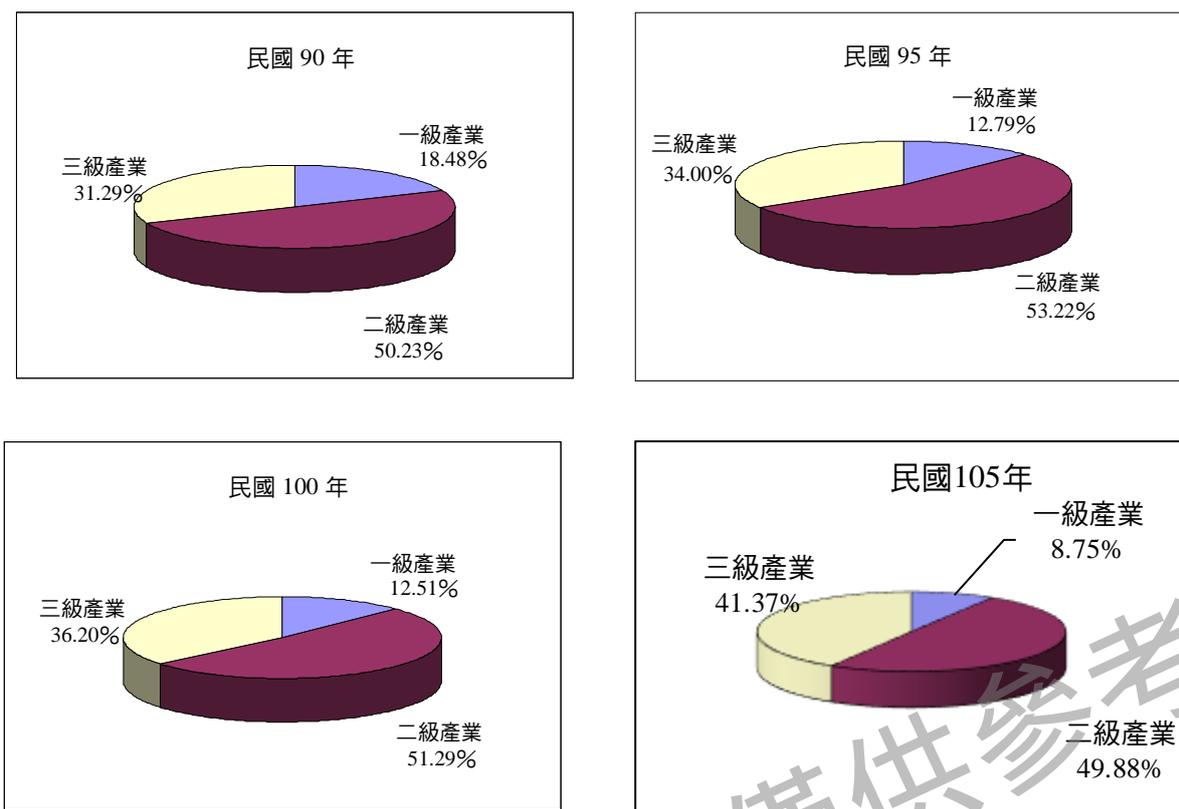


圖 3-10 大里區各級產業就業人口比率示意圖

表 3-6 大里區歷年產業概況統計表

行業別	95 年		100 年		105 年		
	家數 (家)	從業員工數 (人)	家數 (家)	從業員工數 (人)	家數 (家)	從業員工數 (人)	
一級產業	-	8,619	-	9,145	-	7,358	
二級產業	礦業及土石採取業	2	-	4	19	1	-
	製造業	3,095	31,170	3,647	32,777	3,551	36,196
	水電燃氣業	63	269	72	-	74	301
	營造業	924	4,430	1,051	4,689	1,327	5,439
	小計	4,084	35,869	4,774	37,485	4,953	41,936
三級產業	批發及零售業	4,099	12,387	4,442	13,302	4,921	16,619
	住宿及餐飲業	441	1,554	778	2,268	1,094	4,151
	運輸倉儲及通信業	422	1,661	378	1,575	422	1,750
	金融保險業	129	1,001	144	1,202	162	1,266
	技術服務業	1,001	4,816	1,181	6,388	1,328	8,401
	娛樂休閒業	165	390	121	386	136	479
	其他服務業	603	1,105	854	1,338	953	2,120
小計	6,860	22,914	7,898	26,459	9,016	34,786	
合計	10,944	58,783	12,672	63,944	13,969	84,080	

資料來源：工商及服務業普查報告，95 年、100 年及 105 年，行政院主計處。

（二）大里暨週邊地區產業發展環境分析

參考經濟部工業局 99 及 101 年度年報工業區統計分析資料，大里區內有大里工業區及仁化工業區，鄰近地區有太平工業區、霧峰工業區、永隆工業區及太平產業園區。大里工業區為地方政府開發，由經濟部工業局接管；仁化、太平及霧峰工業區是由民營事業開發之工業區，皆已開闢完成；太平產業園區則是由臺中市政府開發之工業區，而永隆工業區則是由興辦工業人自辦開發之工業區，目前兩者刻正開發中。

此外，經濟部加工出口區管理處於大里（草湖地區）都市計畫區內原菸酒公賣局試驗所基地推動臺中軟體園區設置計畫，於 101 年 5 月正式開發，102 年底完成園區開發。

表 3-7 大里區暨週邊地區工業區統計表

工業區名稱	面積（公頃）	區位	開發者
大里工業區	77.21	大里區、太平區	地方政府
仁化工業區	29.67	大里區	民間業者
太平工業區	18.00	太平區	地方政府
霧峰工業區	20.75	霧峰區	民間業者
永隆工業區	5.27	太平區	民間業者
太平產業園區	14.37	太平區	地方政府
臺中軟體園區	4.96	大里草湖地區	經濟部加工出口區

資料來源：經濟部工業局；本計畫彙整。

1. 大里工業區

位於大里區東側，範圍擴及大里、太平兩區，半徑十公里之通勤範圍涵蓋大里區、太平區及霧峰區。大里工業區於民國 81 年 12 月完工，民國 91 年 4 月 1 日更名為大里工業區服務中心，規劃為一低污染之綜合性工業區，園區面積 77.21 公頃，其中產業用地 49.47 公頃，目前進駐廠商家數為 285 家，主要的產業為機械、工具、五金業，其中最多的金屬製品製造業有 106 家，佔全區 36.00%，其次為機械設備製造業 104 家，佔全區 33.00%（詳表 3-8）。

表 3-8 大里工業區廠商行業類別表

廠商行業類別	家數	家數比例(%)	面積(公頃)	面積比例(%)
基本金屬製造業	7	3.18	1.37	3.82
電子零組件製造業	3	1.06	0.37	0.75
汽車及其零件製造業	8	2.47	1.56	2.9
木竹製品製造業	1	0.35	0.18	0.36
印刷及資料儲存媒體複製業	1	0.35	0.21	0.42
塑膠製品製造業	17	6.01	2.21	5.21
機械設備製造業	104	36.00	13.7	36.52
金屬製品製造業	106	33.00	12.15	33.13
化學製品製造業	2	0.71	0.44	0.89
電腦、電子及光學製品製造業	4	1.40	0.44	0.89
食品製造業	3	1.00	0.34	0.96
橡膠製品製造業	3	1.06	0.48	0.98
化學材料製造業	1	0.07	0.16	0.69
紙漿、紙及紙製品製造業	2	0.71	0.32	0.65
皮革、毛皮及其製品製造業	7	2.12	0.95	2.35
紡織業	1	0.35	0.13	0.26
電力設備製造業	4	1.41	0.46	0.79
其他運輸工具製造業	2	1.41	0.18	0.96
台電、中華電信	2	0.71	0.7	1.43
成衣及服飾品製造業	1		0.14	
飲料製造	2		0.27	
其他	4		0.49	

資料來源：經濟部工業局大里工業區網站（108.01.15 網站查詢）。

2.仁化工業區

仁化工業區位於臺中市大里區，緊鄰大里工業區及太平工業區，係原有臺糖公司番子寮農場，為一綜合性工業區，園區面積 29.67 公頃，係由民間業者於 98 年開闢完成並開始營運，其中廠房用地 13.54 公頃，主要的產業為塑膠製品製造業、金屬製品製造業、機械設備製造業。

3.太平工業區

太平工業區位於臺中市太平區，緊鄰大里工業區及仁化工業區，園區面積 18.00 公頃，主要的產業為機械設備製造修配業。

4.霧峰工業區

霧峰工業區位於大里區西南側，為一綜合性工業區，園區面積 20.75 公頃，於民國 93 年底由民間業者依促進產業升級條例報編之工業區，其中生產事業用地 10.49 公頃，主要產業為高科技電子業、精密機械、手工具機及食品製造業。

5.永隆工業區

永隆工業區位於臺中市太平區，由利徠實業股份有限公司自辦自用，園區面積 5.27 公頃，目前刻正開發中。

6.太平產業園區

太平產業園區位於太平區，緊鄰大里工業區，面積 12.80 公頃，其設置主要目的係為配合經濟部輔導未登記工廠合法化及傳統產業轉型，由臺中市政府經濟發展局依據「產業創新條例」及其相關法令委託民間業者辦理開發。擬引進相對低污染及低耗能之產業為主，包括金屬製品、機械設備、電力設備、塑膠製品、汽車及零件、基本金屬工業、其他運輸工具製造業等，以提供傳統產業聚落優良生產環境，期能促進產業升級和強化地方活力，預計 103 年 11 月開始預售土地。

7.臺中軟體園區

臺中軟體園區位於大里草湖地區，面積 4.96 公頃，由國有財產署與經濟部加工出口區管理處共同合作開發，以發展軟體科技相關之媒體、資訊、電子、通訊產業、商務、文化創意等產業為主，預計將創造 5,000 個就業機會，年產值可達 150 億元，期望達成建構軟體產業聚落之目標。

(三) 未登記工廠劃定特定地區

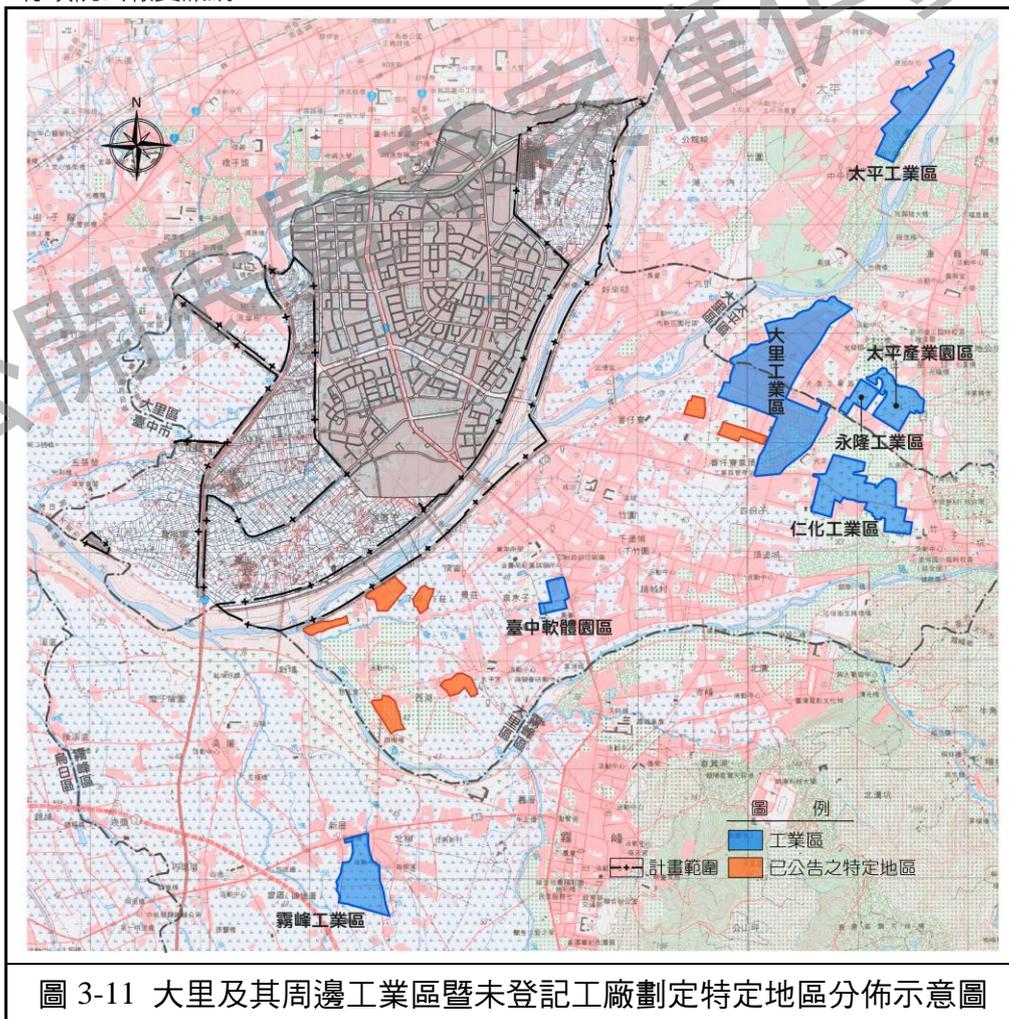
為解決國內未登記工廠存在已久問題，經濟部工業局於民國 101 年輔導各縣市範圍在 2 公頃以上之未登記工廠，得依工廠管理輔導法等相關規定申請公告為特定地區。查經濟部分別於 101 年 5 月 25 日及 6 月 4 日公告大里區 7 處 134 筆土地、共 22.72 公頃為特定地區，均位於非都市土地內，使用分區為特定農業區及一般農業區，其中以特定農業區農牧用地使用面積最多，為 12.52 公頃，佔全部特定地區之 55.19%。大里區公告特定地區及分佈詳表 3-9 及圖 3-11。

表 3-9 大里區特定地區公告一覽表

單位：公頃

編號	地段	地號	使用分區	用地編定	面積	公告日期字號
1	西湖北段	229 等 13 筆	特定農業區	農牧用地	2.15	經濟部 101 年 05 月 25 日經授中 字第 10130000880 號公告
2	西湖北段	15 等 41 筆	一般農業區	農牧用地、 甲種建築用地	4.89	經濟部 101 年 05 月 25 日經授中 字第 10130000890 號公告
3	仁美段	38 等 12 筆	特定農業區	農牧用地	2.40	經濟部 101 年 6 月 4 日經授中字 第 10130001870 號公告
4	仁美段	86 等 4 筆	特定農業區	特定目的事業用 地、農牧用地	3.73	經濟部 101 年 6 月 4 日經授中字 第 10130001880 號公告
5	西湖北段	865 等 8 筆	一般農業區	農牧用地	2.19	經濟部 101 年 6 月 4 日經授中字 第 10130001930 號公告
6	西湖南段	384 等 35 筆	特定農業區	農牧用地、 水利用地	4.14	經濟部 101 年 6 月 4 日經授中字 第 10130001940 號公告
7	西湖南段	54 等 21 筆	特定農業區	農牧用地、水利用 地、甲種建築用 地、丁種建築用地	3.23	經濟部 101 年 6 月 4 日經授中字 第 10130002650 號公告
合 計					22.72	

資料來源：行政院公報資訊網。



三、觀光遊憩資源

大里昔稱「大里杙」，在早期有臺灣六大街市之稱（一府、二鹿、三艋舺、四竹塹、五諸羅、六大里杙），並與犁頭店（現臺中南屯）、四張犁鼎足而三，為臺灣中部三大聚落之一，可見大里曾有過繁華風光的歲月，並留下許多先民珍貴的資產。大里區現今仍保存許多歷史文化資產，結合自然景觀，發展獨具人文特色之觀光遊憩計畫。

（一）文化景點

1.大里杙

大里杙是大里區最早發展的聚落，亦為清代臺灣六大街市之一，具備重要的歷史發展地位，至今仍保留重要遺址、宗教建築、街道空間、亭仔腳型式建築及日治時期建築再利用等資源，包括大里杙文化館、慶源堂、福興宮、七將軍廟及倒栽榕碼頭等，構成具歷史風味的特殊街區，其中，大里街也被稱作大里老街。

2.大里杙文化館

大里杙文化館位於大里杙聚落內，是一座木造建築，現作為大里杙文化產業館，是鄉土文化保存建設的中心，也成為市民駐足的新去處。該建物係為見證大里杙開發過程之公共場域，具備歷史文化價值，故於 102 年 10 月公告登錄為歷史建築。

3.慶源堂

慶源堂因位居水運要衝而繁華的大里杙老街，清季極盛時代街上發展了各式各樣的客棧、染坊、油行、商店等商業行為，商賈透過細長的街屋在此經商發展，慶源堂便是當地產業文化的代表；其亦為老街至今保存最完整的民宅建築。

4.林氏紹復堂

紹復堂又稱林祖厝，係為中國傳統式宗祠建築物。今祠堂內尚保存有光緒二年丙子科武舉人林錦清儀牌，並由其六大房後裔每年輪辦春秋二祭。

5.涼傘樹王公

涼傘樹王公又稱大里杙樹王公，為臺中最古老巨樹之一，本體為茄苳樹，當地地名亦因大古樹而得名。

6. 林允卿鄉進士墓

林允卿鄉進士墓位於爽文路與德芳路附近，包含古墓及其前方一對高大石筆。林允卿（即林文欽，光緒十九年舉人）乃是霧峰世家，該墓道碑現位於大里區進士公園內，碑上刻有：「皇恩誥授中憲大夫鄉進士允卿林公墓」等字樣。

（二）遊憩景點

1. 大里溪堤岸賞鳥

大里溪水岸兩側為提供鳥類棲息及植物生長之地區，所孕育的農田及自然植栽則形成動物最佳的食物來源，週邊生態資源豐富，幾乎臺灣中低海拔的鳥類在大里溪都能容易發現，冬天北方來的候鳥亦會沿著大肚溪棲息於大里溪。

最佳觀賞鳥類區域位於沿著大里溪沿岸大衛橋至中投公路段，一大片廣闊沼澤、濕地、草原，是鳥類最佳休憩場域，由於沒有馬路，賞鳥者僅能利用步行或騎乘自行車觀賞。

2. 文山觀光農園

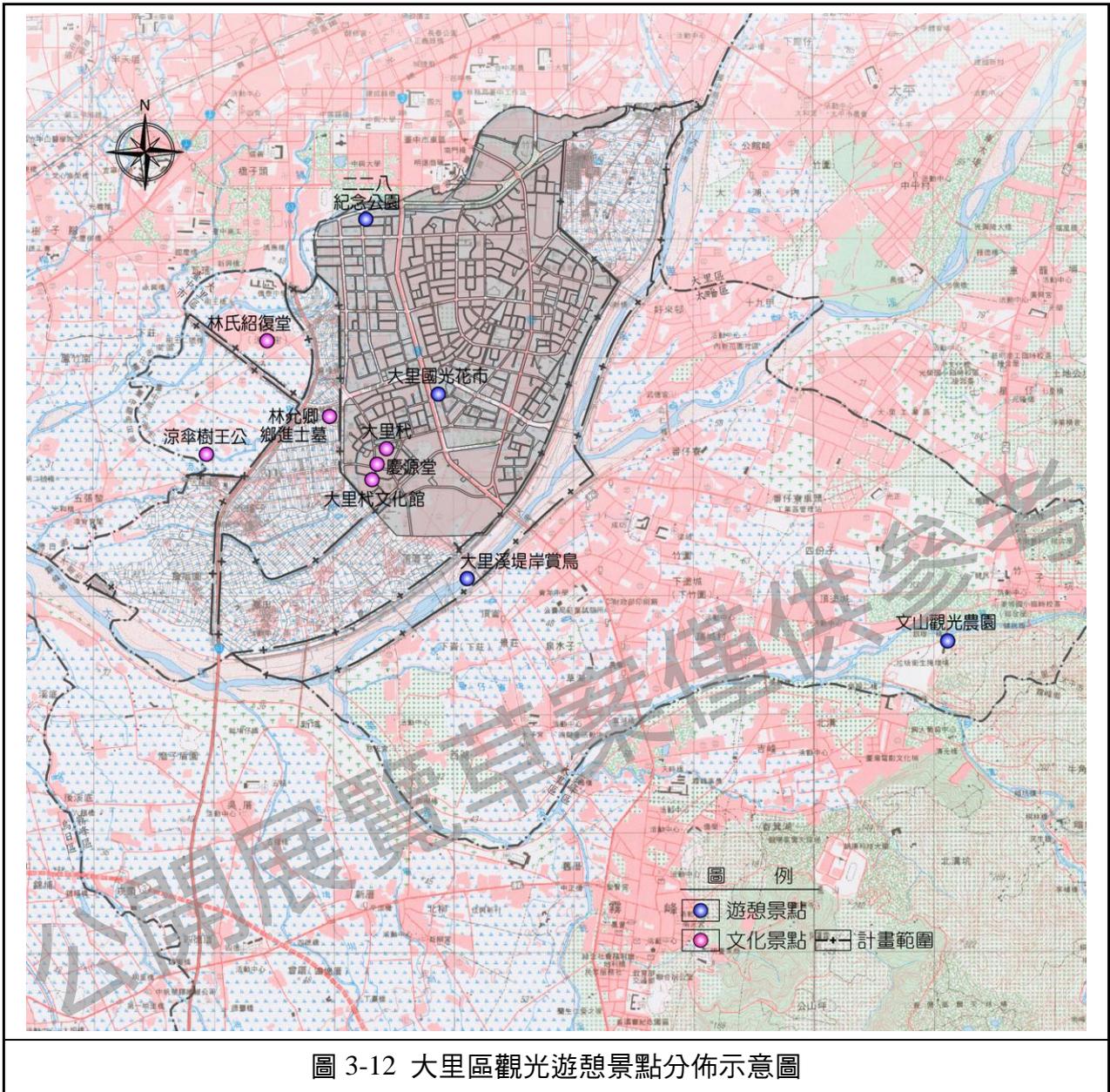
位於大里區東側郊區，佔地約 10 公頃，設有養雞場，所飼養的土雞全年供遊客享用。6~7 月盛產荔枝，8~9 月盛產龍眼及其他果樹等，配合時令予民眾自行採收，以享受田園之樂。此外，園內更設有騎馬場、坐牛車區、釣魚區、烤肉區、露營區，讓遊客體驗一下悠閒的田園生活。

3. 大里國光花市

大里國光花市成立於民國 73 年，佔地約 2,400 坪的面積規劃，提供參觀者一個舒適的購物空間。

4. 二二八紀念公園

位於永隆路與興大南街交叉口，有別於一般紀念碑意象，以和平鴿為主題，是地標也是藝術品。



(三) 宗教場所

計畫區內廟宇眾多，共計有 15 處，惟已辦理合法寺廟登記者僅有大里市天師宮、慈修寺、大里池王宮及盤古開基殿 4 處，其餘尚有朝天宮、開台天后宮等宗教使用之建築，為未登記之宗教場所，地理位置詳表 3-10 與圖 3-13 所示。

表 3-10 計畫區內宗教建築一覽表

廟宇	地理位置	登記情況
大里市天師宮	福大路與福大北路 83 巷交會處附近。	合法登記
慈修寺	福大路 43 巷 20 弄底。	補辦登記
大里池王宮	環中東路五段與六順路交會處南側附近。	合法登記
盤古開基殿	瓦瑤路與瓦瑤路 75 巷交會處附近。	補辦登記
天理教台中教會	福大路 43 巷與福大北路交會處。	-
開台天后宮	日新社區活動中心旁，福大路與日新六巷交會處附近。	未登記
朝天宮	日新社區公園對面，日新路與吉隆路交會處東北側。	未登記
觀音寺	鐵路街與東昇路 355 巷交會處西南側。	未登記
聖音宮	東昇路與日新路交會處東北側。	未登記
中投福德宮	中投東路三段與旱溪交會處。	未登記
萬靈祠	中投東路三段與東興路交會處。	未登記
聖隆宮	大里第二公墓東北側，東興路停車場對面巷子內。	未登記
瓦瑤福德宮	瓦瑤路 56 巷與中投東路三段交會處東側附近。	未登記
覺聖宮	瓦瑤路 75 巷，龍磐埤北側。	未登記
懿旨慈母殿	大里街 21 巷 1 弄與大里街 31 巷 12 弄中間巷道，龍磐埤東南側。	未登記

資料來源：文化資源地理資訊系統 (<http://crgis.rchss.sinica.edu.tw/>)；本計畫彙整。

(四) 珍貴老樹

根據臺中市政府農業局針對臺中市進行之調查統計資料，至 107 年 11 月為止臺中市受保護樹木總公告清單，本計畫區內共計有已公告列管 2 處受保護樹木，為聚落內重要地標（詳表 3-11 與圖 3-13 所示）。

表 3-11 大里區受保護樹木統計表

樹木編號	樹種	地段	地號	樹高 (M)	胸圍 (M)	X 座標	Y 座標
2802002	樟樹	大里段	1342	14.2	2.37	216187.024	2665710.932
2802003	樟樹	大里段	1340	15.2	2.41	216194.724	2665699.507

資料來源：臺中市受保護樹木公告清單，臺中市政府農業局，107 年；本計畫彙整。



第四節 實質發展現況

一、土地使用現況

擴大大里都市計畫區介於原「大里都市計畫」區與原「大里（草湖地區）都市計畫」區之間，因受大里溪自然地形阻隔，其發展現況尚未具一般都市土地邊緣嚴重蔓延的現象，依據 102 年 11 月針對計畫區內所進行之現況調查結果，其土地使用型態，除已整治之大里溪及灌排外，農業使用仍佔最大比例。

（一）住宅使用

計畫區內住宅使用面積約 14.04 公頃，佔計畫區面積之 3.52%，主要聚落包含東側的日新社區及雅木耳聚落，與西南側之瓦礫子社區等，其餘則多分佈於大里路、爽文路、東昇路及鐵路街沿線。

（二）商業使用

計畫區內商業使用面積約 1.79 公頃，佔計畫區面積之 0.45%，主要集中於德芳路、樹王路及日新里福大路沿線，以提供地區小型零售批發、汽車及家具買賣為主。

（三）工業使用

計畫區內工業使用面積約 26.30 公頃，佔計畫區面積之 6.59%，主要分佈於東興路、大里路、瓦礫路及鐵路街等沿線，大型工廠以位於元堤路與新仁路口附近的義高工業公司及大里路旁的偉全企業公司等，以機械製造、木業、食品加工及金屬加工等工業使用為主。

（四）農業使用

計畫區內大部分仍維持農業使用型態，面積約 137.18 公頃，佔計畫區面積之 34.39%，以種植水稻作物為主。其中位於西側樹王路以南農地，係於民國 59 年完成農地重劃（面積約 91.3 公頃，詳圖 3-14 所示）。

（五）宗教使用

計畫區內廟宇主要散落於各既有聚落，如東北側雅木耳社區的池王宮、瓦礫子社區的福德正神瓦礫庄及盤古開基殿等，均為地方民眾信仰中心。



（六）河川溝渠

計畫區內河川以位於周邊的大里溪流域所佔面積最廣，經濟部水利署業於 91 年完成整治，其次係位於北側的旱溪排水，目前位於計畫區內之河段尚未進行整治；此外，為橫亙於農業區內之灌溉溝渠，包括樹王埤排水、龍船埤排水及中興排水等。面積約 156.23 公頃，佔計畫區面積之 39.16%

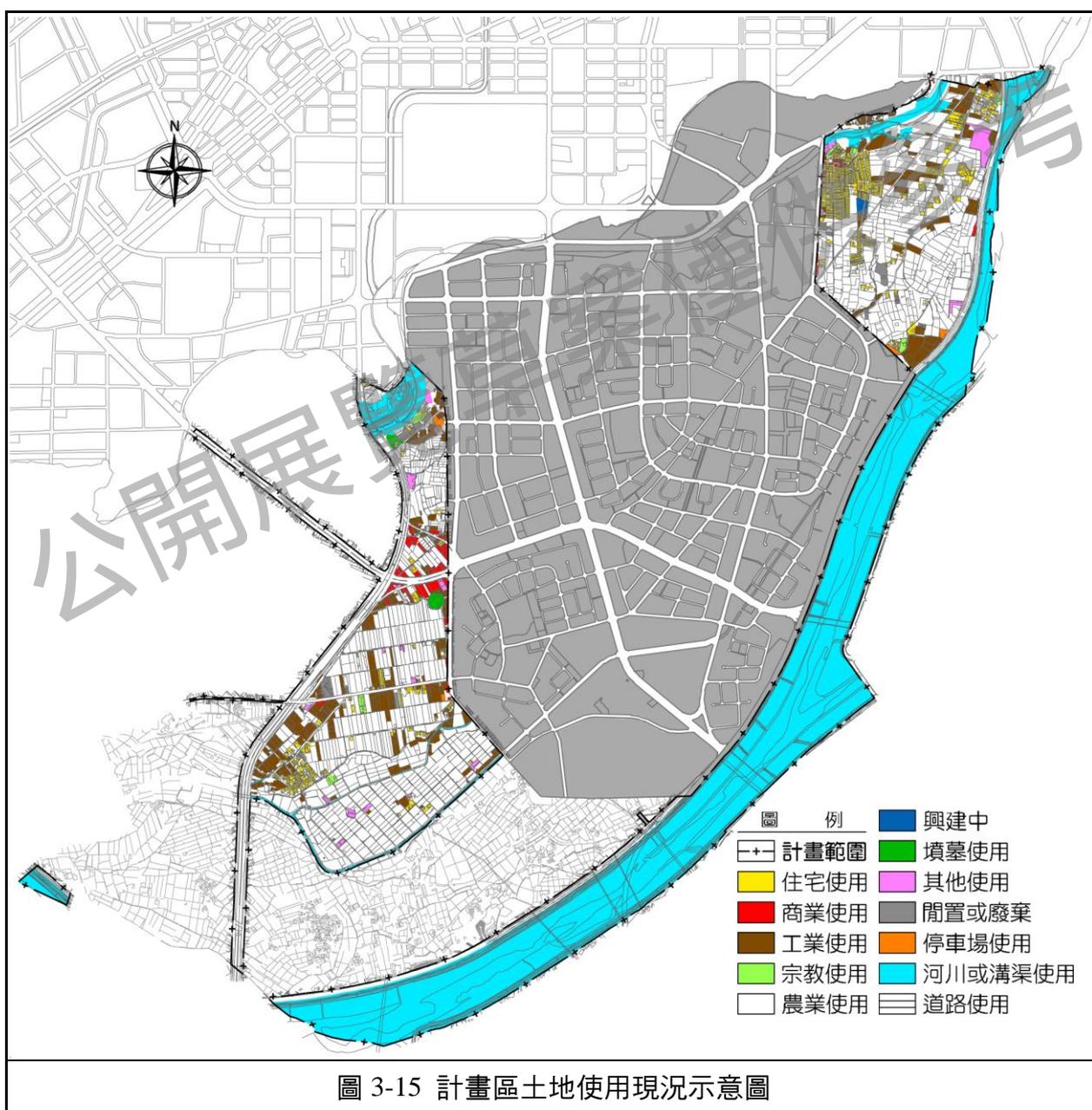
（七）墳墓

位於德芳路南側之林允卿進士墓，碑上刻著：「皇恩誥授中憲大夫鄉進士允卿林公墓」，墓前左右兩側豎有石質筆桿一對，其歷史與藝術價值極高。

表 3-12 計畫區土地使用現況面積統計表

土地使用項目	面積 (公頃)	估計計畫區面積比例 (%)	土地使用項目	面積 (公頃)	估計計畫區面積比例 (%)
住宅使用	14.04	3.52	停車場	0.29	0.07
商業使用	1.79	0.45	道路	54.03	13.54
工業使用	26.30	6.59	興建中	0.37	0.09
農業使用	137.18	34.39	閒置或廢棄	2.75	0.69
宗教使用	1.54	0.39	河川溝渠	156.23	39.16
墳墓	0.84	0.21	其他使用	3.56	0.90
合計				398.92	100.00

資料來源：本計畫調查整理（調查日期：民國 102 年 11 月）。



二、建築物樓層及結構

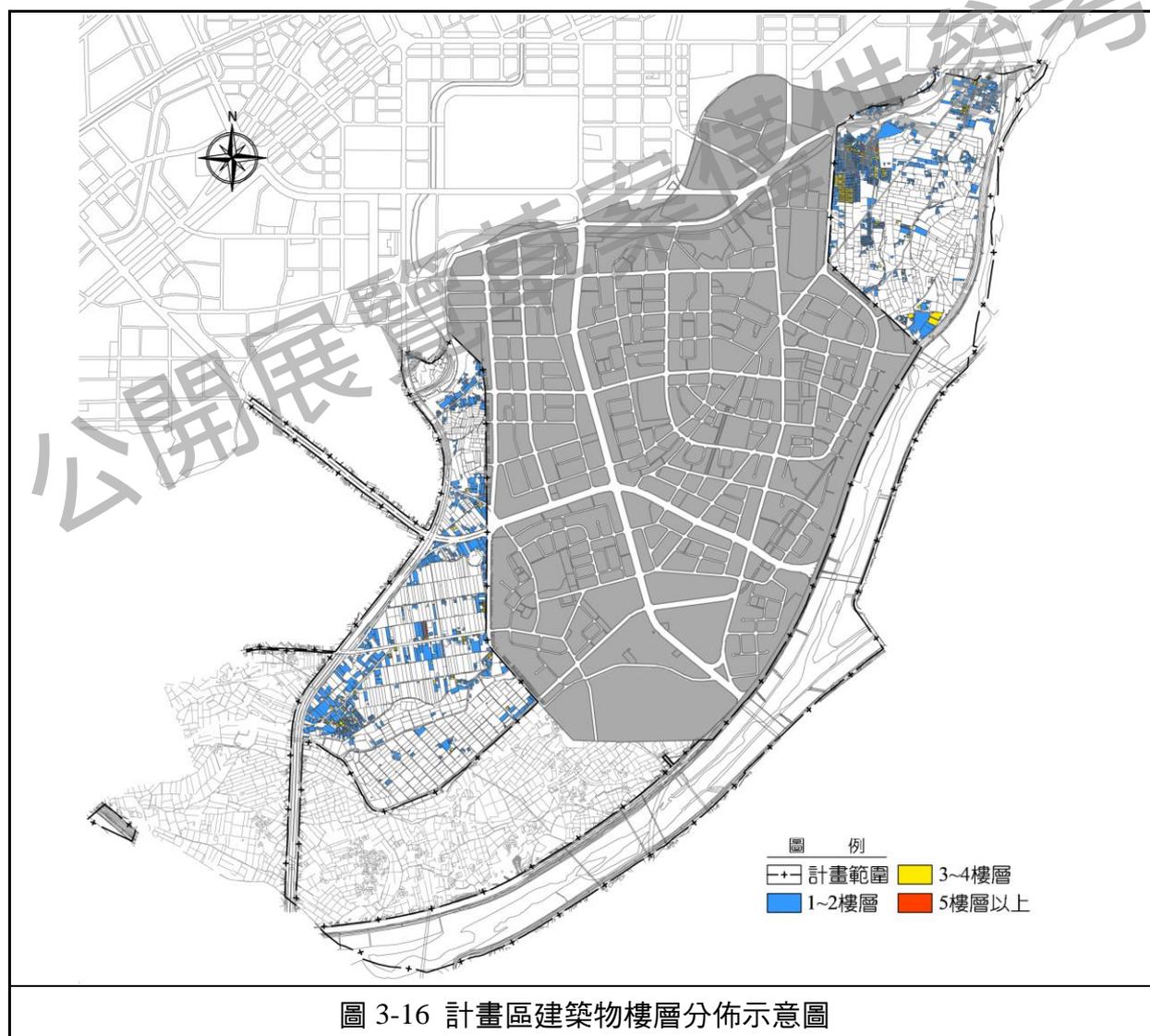
（一）建築物樓層

計畫區範圍內以 1~2 層樓為最多，面積約佔計畫區建物的 91.95%，其次為 3~4 樓層之建物，面積約佔計畫區建物的 7.44%；5 樓以上之建物面積僅佔計畫區建物的 0.22%。就建物樓層之現況分布而言，以位於大里路北側及日新社區內少部分集合住宅高度在 5 樓以上，其餘既有聚落、農舍及工廠大部分建物樓層均在 2 層樓以下。

表 3-13 計畫區建築物樓層統計表

樓層	1~2 樓	3~4 樓	5 樓以上
面積（公頃）	33.37	2.70	0.22
比例（%）	91.95	7.44	0.61

資料來源：本計畫調查整理（調查時間：102 年 11 月）。



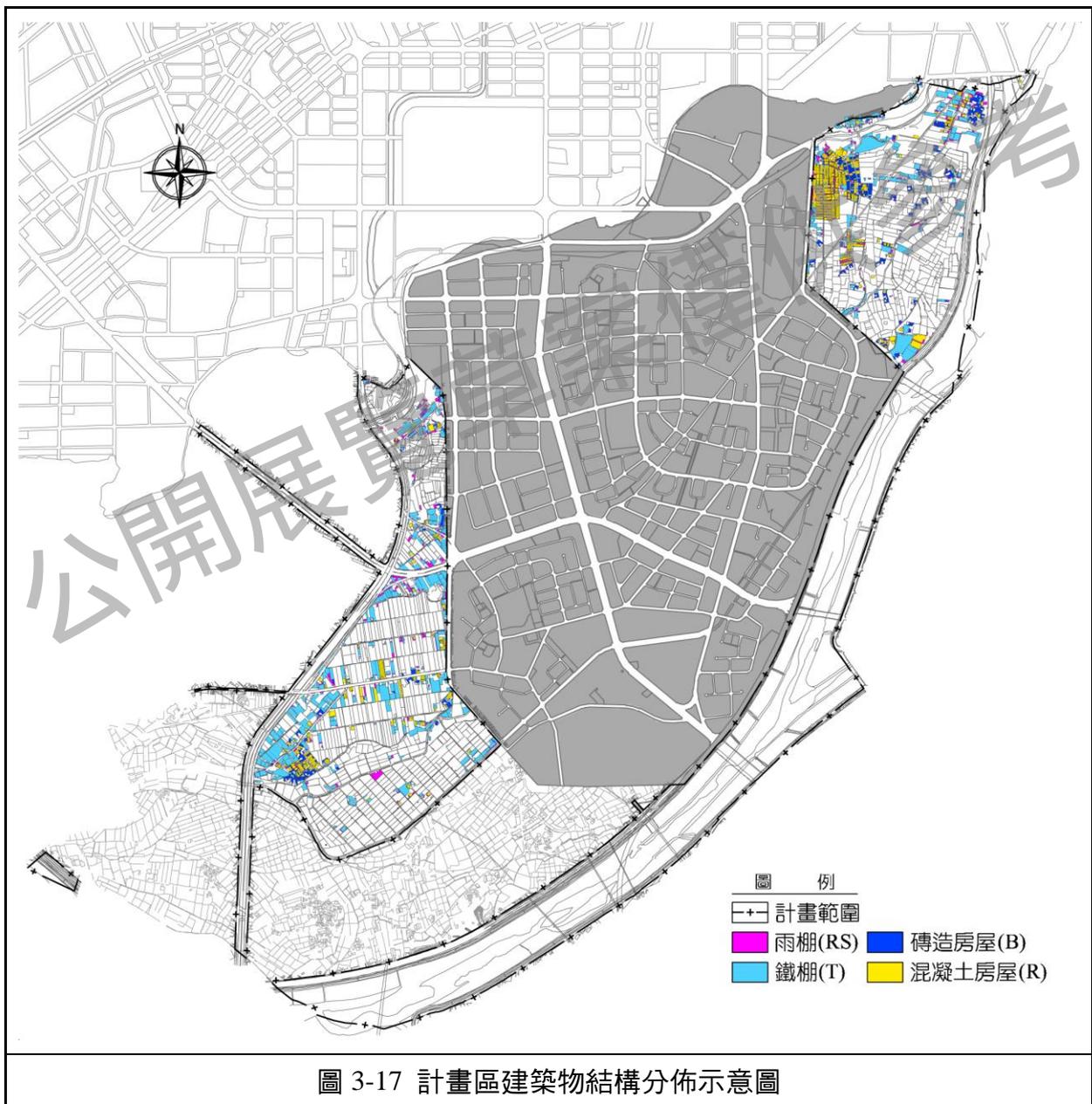
(二) 建築物結構

計畫範圍內多屬年代老舊之建築物以及工業廠房，故結構以鐵棚搭建之建築物為最多，面積佔計畫區建物之 57.81%；其次為鋼筋混凝土構造，面積佔計畫區建物之 22.38%，再者為磚造之建築物，面積佔計畫區建物的 11.19%。

表 3-14 計畫區建築物結構統計表

結構	鋼筋混凝土	磚造	鐵棚	雨棚
面積 (公頃)	8.12	4.06	20.98	3.13
比例 (%)	22.38	11.19	57.81	8.62

資料來源：本計畫調查整理 (調查時間：102 年 11 月)。



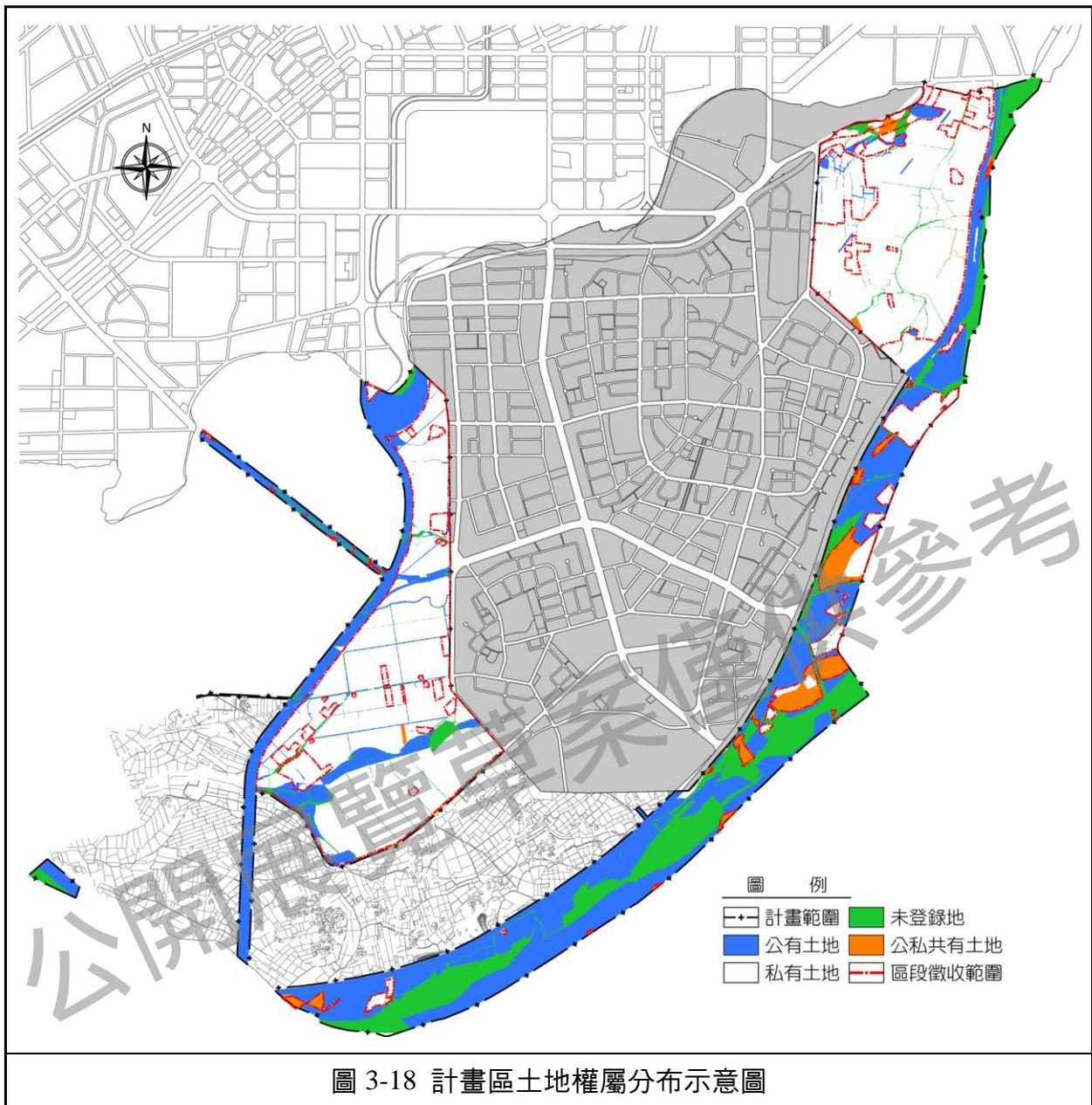
三、土地權屬

本計畫範圍主要涵蓋臺中市大里區樹王段、大里段、中興段、大衛段、涼傘樹段、萬安段、內新段、大突寮段及福大段等地段之全部或部分。其中，公有土地面積約為 149.58 公頃，約估計畫總面積之 37.50%；私有地面積約為 229.02 公頃，估計畫總面積之 57.41%；另有約 20.32 公頃之土地屬未登錄地（大部分係位於大里溪範圍內），詳圖 3-18 及表 3-15 所示。

表 3-15 計畫區土地權屬分析表

土地權屬		面積(公頃)	比例(%)
公有土地	中華民國	94.31	23.64
	臺中市	54.98	13.78
	大里區	0.01	0.00
	其他鄉鎮	0.28	0.07
	小計	149.58	37.50
私有土地	臺灣糖業股份有限公司	1.13	0.28
	臺灣省臺中農田水利會	4.80	1.20
	一般私有地	223.09	55.93
	小計	229.02	57.41
未登錄地		20.32	5.09
合計		398.92	100.00

資料來源：大里地政事務所（清查時間：102 年 10 月）。



四、交通運輸

本計畫區周邊道路依其層級可分為區域道路系統及地區道路系統等，其道路路網分布綿密，聯外交通可謂迅速便捷，茲就計畫區鄰近道路系統特性、路段交通量調查、大眾運輸及停車供需調查等分述如下：

（一）道路系統

1.區域道路系統

（1）臺中生活圈 4 號道路（臺 74 線）

臺中生活圈四號道路(臺 74 線)行經本計畫區東側，係沿大里溪堤防北側之堤岸道路（元堤路），屬高速鐵路臺中烏日站區聯外道路系統之一部分，往東通往臺中市，往西進入烏日區，於大里區內設有大里一、大里二等兩處交流道，北往可銜接潭子區(臺中生活圈二號道路)、東區、太平及北屯等地區，往南可藉由大里聯絡道經霧峰交流道，銜接國道 3 號、國道 6 號及中投公路。道路路型屬中央實體分隔，路幅寬度為 40 公尺，雙向布設 6 車道。

（2）中投公路（臺 63 線）

臺 63 線(中投公路)主要聯絡臺中市與南投縣，行經本計畫區西側，於大里區設有大里一交流道連接德芳路、文心南路，及大里二交流道連接大里路、五光路，經大里區、霧峰區跨大里溪後與國道 3 號相交，至南投縣草屯鎮。高架路幅寬度約 24 公尺，道路路型屬中央實體分隔，雙向布設 6 車道。

（3）臺中生活圈 3 號道路（德芳路、文心南路）

德芳路穿越計畫區，西側止於中投公路，往東銜接爽文路、樹王路及國光路等；文心南路為緊鄰計畫區西側主要東西向道路，往西可銜接東興路、高工路、復興路及建國路等，可至南區、南屯區。路幅寬度 40 公尺，採中央實體分隔，雙向布設 6 車道，未實施停車管制。

（4）國光路（臺 3 線）

臺 3 線(國光路)為貫穿大里精華地區之主要聯外幹道，往北可達臺中市核心區，往南至霧峰區及南投草屯，亦可經元堤路銜接臺中生活圈四號道路(臺 74 線)，沿線有多線公車客運行經。路幅寬度 30 公尺，道路路型屬中央實體分隔，雙向布設 6 車道，道路兩側未實施停車管制。

2.區內道路系統

本計畫區透過區內地區性道路可銜接中興路、國光路、德芳南路、中投公路及臺中生活圈四號道路等聯外道路，通往臺中市核心區、霧峰區及南投境內，其道路特性分述如下：

(1) 環中東路五段

環中東路五段為計畫區內南北向道路，為臺 74 線平面道路，往北止於六順路。路幅寬度約 18 公尺，採中央標線分隔，雙向布設 4 車道，未實施停車管制。

(2) 六順路

六順路為計畫區北側東西向道路，往東止於旱溪西路一段，往南止於天乙街。路幅寬度 20 公尺，採中央實體分隔，雙向布設 4 車道，路段兩側未實施停車管制。

(3) 鐵路街

鐵路街行經計畫區內，往北止於六順路，往南止於內新街，鐵路街日新路以北，路幅寬度約 5~7 公尺，無劃設分隔設施，雙向布設 1 車道，未實施停車管制；鐵路街日新路以南，路幅寬度 20 公尺，採中央標線分隔，雙向布設 2 車道 2 機車優先道，路段兩側未實施停車管制。

(4) 福大路

福大路為日新社區主要對外聯絡道路，路幅寬度約 5 公尺，無劃設分隔設施，雙向布設 1 車道，未實施停車管制。

(5) 日新路

日新路為緊鄰計畫區西側南北向道路，往北止於大智路，可至東區，往南可銜接新仁路。其位於福大路以北，路幅寬度約 12 公尺，採中央標線分隔，道路兩側劃設紅線禁止停車；福大路以南，路幅寬度 20 公尺，採中央標線分隔，雙向布設 2 車道 2 機車優先道，道路兩側劃設停車格位。

(6) 中投東路、中投西路

中投東路與中投西路為中投公路平面路段，緊鄰計畫區西側，為主要南北向道路，往北為五權南路，可銜接高工路及忠明南路，進入南區，往南銜接東興路、樹王路、德芳路及大里路等，可至霧峰區、南投縣草屯鎮。路幅寬度約 14 公尺，採中央實體分隔，雙向布設 2 車道 2 機車優先道，道路兩側未實施停車管制。

(7) 爽文路

爽文路為緊鄰計畫區東側主要南北向道路，往北可銜接東明路與大明路，再往北止於環河路，往南銜接東興路、東榮路、德芳路及大里路等，再往南止於國中路。爽文路於大里路 433 巷以北，路幅寬度為 25 公尺，採中央標線分隔，雙向布設 4 車道，兩側各佈設 3 公尺人行道，路段兩側無實施停車管制，停車狀況大致良好；大里路 433 巷以南，路幅寬度縮減為 10 公尺，採中央標線分隔，雙向布設 2 車道，未實施停車管制。

(8) 東興路

東興路穿越計畫區，東側止於爽文路，往西銜接中投公路、樹王路及文心南路等。路幅寬度 10 公尺，採中央標線分隔，雙向布設 2 車道，未實施停車管制。

(9) 樹王路

樹王路穿越計畫區，東側止於上田街，往西銜接德芳路、爽文路、中投公路及東興路等。路幅寬度 10 公尺，採中央標線分隔，雙向布設 2 車道，未實施停車管制。

(10) 大里路

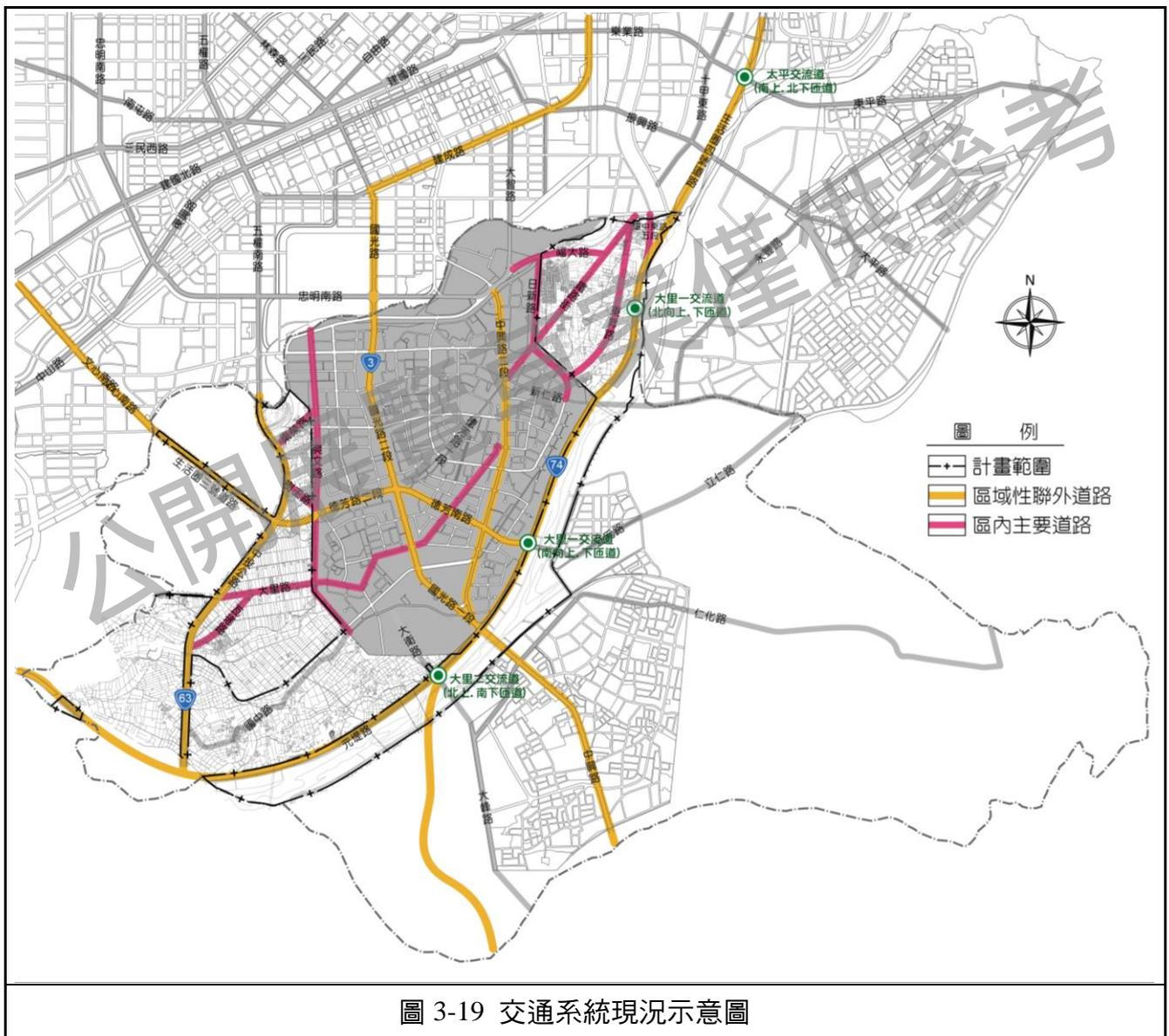
大里路穿越計畫區，西側連接五光路，往東銜接爽文路、新興路及國光路等。路幅寬度 15 公尺，採中央標線分隔，雙向布設 2 車道 2 機車優先道，未實施停車管制。

表 3-16 計畫區現況道路特性調查彙整表

層級	路名	道路分隔	路寬(M)	車道數 (雙向)	停車管制	
區域 道路 系統	生活圈四號線（臺 74 線）	中央實體分隔	40	6	道路兩側禁止停車	
	中投公路（臺 63 線）	中央實體分隔	24	4	道路兩側禁止停車	
	生活圈 三號線	德芳路	中央實體分隔	35	6	無實施停車管制
		文心南路	中央實體分隔	40	6 2 機車優先道	無實施停車管制
	國光路	中央實體分隔	30	6	無實施停車管制	
區內 道路 系統	環中東路五段	中央標線	18	4	無實施停車管制	
	六順路	中央實體	20	4	無實施停車管制	
	鐵路街	日新路以北	無標線	8	1	無實施停車管制
		日新路以南	中央標線	20	2 2 機車優先道	無實施停車管制
	福大路	無標線	5	1	無實施停車管制	
	日新路	福大路以北	中央標線	12	2	實施停車管制(紅線)
		福大路以南	中央標線	20	2 2 機車優先道	劃設停車格位

層級	路名	道路分隔	路寬(M)	車道數 (雙向)	停車管制
	中投東路、中投西路(平面)	中央實體分隔	14	2 2 機車優先道	無實施停車管制
爽文路	大里路 433 巷以北	中央標線	25	4	無實施停車管制
	大里路 433 巷以南	中央標線	10	2	無實施停車管制
	東興路	中央標線	10	2	無實施停車管制
	樹王路	中央標線	10	2	無實施停車管制
	大里路	中央標線	15	2 2 機車優先道	無實施停車管制
	瓦瑤路	無標線	8	1	無實施停車管制
	福大北路	無標線	5	1	無實施停車管制

資料來源：本計畫調查彙整。



（二）路段交通量分析

各道路路段之交通負荷情形，一般可採用 V/C 比值做為參考，首先經由路型推算其路段容量，再依據其流量與容量比值，初步瞭解道路路段狀況。本案針對計畫區鄰近道路系統進行進常日 17：00~19：00 與假日 16：00~19：00 之交通量調查，依據現況交通量調查結果，並參考相關文獻，分析計畫區附近主要道路路段交通量分佈狀況；路段容量計算式如下，有關道路路型之修正係數表詳表 3-17 所示。

$$C = F \times N \times 1000 + (W - P) \times 200$$

C：路段容量(PCU)

F：路型修正係數

N：快車道數

W：慢車道寬(公尺)

P：停車位寬(公尺)

表 3-17 道路路型與修正係數

道路分類及路型因素	修正係數
快 速 公 路	1.4
快 慢 車 道 分 隔、中 央 分 隔	1.3
快 慢 車 道 分 隔	1.1
中 央 分 隔	1.0
中 央 標 線 分 隔	0.8
無 標 線	0.6

資料來源：臺北市交工處，「市區道路交通工程管理策略之研究」，81.6。

根據調查結果顯示，平常日昏峰時段計畫區鄰近道路路段交通量與道路容量之比值(V/C)以五權南路(高工路一頂橋東巷)往北方向，比值 0.78 最高，其他路段交通量與道路容量之比值(V/C)皆低於 0.76；假日昏峰時段以環中東路(東門路一六順路)往北方向，比值 0.78 最高，其他路段交通量與道路容量之比值(V/C)亦皆低於 0.76，整體道路服務水準尚稱良好。

表 3-18 為計畫區鄰近道路路段交通量統計表(平日昏峰)，表 3-19 為計畫區鄰近道路路段交通量統計表(假日昏峰)。

表 3-18 計畫區鄰近道路路段交通量統計表(平日昏峰)

道路名稱	道路起訖	方向	容量 (pcu/hr)	尖峰流量 (pcu/hr)	V/C	服務 水準	
五權南路	南和路 88 巷－高工路	往北	2,400	1,729	0.72	D	
		往南	2,400	1,010	0.42	B	
	高工路－頂橋東巷	往北	2,400	1,861	0.78	D	
		往南	2,400	1,117	0.47	B	
中投公路	樹王路－德芳路	往北	4,000	383	0.10	A	
		往南	4,000	294	0.07	A	
	文心南路－大里路	往北	1,600	494	0.31	A	
		往南	1,600	390	0.24	A	
	大里路－國中路	往北	1,600	312	0.20	A	
		往南	1,600	351	0.22	A	
德芳路	中投公路－爽文路	往西	4,400	1,859	0.42	B	
		往東	4,400	1,783	0.41	B	
	爽文路－樹王路	往西	4,400	1,612	0.37	A	
		往東	4,400	1,544	0.35	A	
	樹王路－國光路	往西	4,400	1,685	0.38	B	
		往東	4,400	1,622	0.37	A	
	國光路－德芳南路	往西	4,400	1,546	0.35	A	
		往東	4,400	1,553	0.35	A	
	文心南路	福德路－東興路	往西	4,400	1,916	0.44	B
			往東	4,400	1,673	0.38	B
東興路－中投公路		往西	4,400	1,946	0.44	B	
		往東	4,400	1,547	0.35	A	
國光路	東榮路－德芳路	往北	4,000	2,067	0.52	B	
		往南	4,000	1,595	0.40	B	
	德芳路－三興街	往北	4,000	1,677	0.42	B	
		往南	4,000	1,297	0.32	A	
東興路	五中巷－文心南路	往北	600	152	0.25	A	
		往南	600	314	0.52	B	
	文心南路－爽文路	往北	600	345	0.58	C	
		往南	600	370	0.62	C	
爽文路	東明路－東興路	往北	1,200	853	0.71	C	
		往南	1,200	424	0.35	A	
	東興路－樹王路	往北	1,200	731	0.61	C	
		往南	1,200	436	0.36	A	
	樹王路－德芳路	往北	1,200	407	0.34	A	
		往南	1,200	344	0.29	A	
	德芳路－大里路	往北	1,200	632	0.53	B	
		往南	1,200	603	0.50	B	
	大里路－國中路	往北	800	480	0.60	C	
		往南	800	515	0.64	C	
國中路－頂厝路	往北	800	99	0.12	A		
	往南	800	61	0.08	A		
樹王路	中投公路－爽文路	往西	800	371	0.46	B	
		往東	800	529	0.66	C	
	爽文路－德芳路	往西	800	458	0.57	C	
		往東	800	396	0.50	B	
	德芳路－愛心路	往西	1,200	428	0.36	A	
		往東	1,200	521	0.43	B	

表 3-18 計畫區鄰近道路路段交通量統計表(平日昏峰) (續完)

道路名稱	道路起訖	方向	容量 (pcu/hr)	尖峰流量 (pcu/hr)	V/C	服務 水準
大里路	五光路－中投公路	往西	1,400	973	0.70	C
		往東	1,400	464	0.33	A
	中投公路－爽文路	往西	1,400	399	0.29	A
		往東	1,400	977	0.70	C
	爽文路－新興路	往西	1,400	314	0.22	A
		往東	1,400	741	0.53	B
國中路	夏田路－爽文路	往西	800	87	0.11	A
		往東	800	333	0.42	B
	爽文路－大里街	往西	800	475	0.59	C
		往東	800	520	0.65	C
六順路	東福路－環中東路	往西	1,400	628	0.45	B
		往東	1,400	598	0.43	B
	環中東路－旱溪東路	往西	2,000	836	0.42	B
		往東	2,000	988	0.49	B
環中東路	東門路－六順路	往北	1,000	773	0.77	D
		往南	1,000	534	0.53	B
	六順路－新仁路	往北	2,000	1,504	0.75	D
		往南	2,000	1,130	0.57	C
	新仁路－德芳南路	往北	2,000	671	0.34	A
		往南	2,000	871	0.44	B
新仁路	西榮路－中興路	往西	600	148	0.25	A
		往東	600	253	0.42	A
	中興路－環中東路	往西	1,400	1,060	0.76	B
		往東	1,400	1,000	0.71	D
	環中東路－甲堤路	往西	4,000	2,465	0.62	D
		往東	4,000	1,090	0.27	C
德芳路一段	光榮街－中興路	往北	600	232	0.39	A
		往南	600	278	0.46	B
	中興路－內新街	往北	1,200	449	0.37	B
		往南	1,200	766	0.64	B
中興路	益民路－大智路	往北	1,600	725	0.45	C
		往南	1,600	700	0.44	B
	大智路－新仁路	往北	1,600	920	0.58	B
		往南	1,600	930	0.58	C
	新仁路－東榮路	往北	1,600	888	0.56	C
		往南	1,600	1,081	0.68	C
大智路	喬城路－日新路	往北	2,400	791	0.33	C
		往南	2,400	863	0.36	A
	日新路－中興路	往北	2,800	532	0.19	A
		往南	2,800	435	0.16	A
	中興路－益民路	往北	2,800	526	0.19	A
		往南	2,800	398	0.14	A

資料來源：本計畫調查整理（調查時間：102年11月）。

表 3-19 計畫區鄰近道路路段交通量統計表(假日昏峰)

道路名稱	道路起訖	方向	容量 (pcu/hr)	尖峰流量 (pcu/hr)	V/C	服務 水準	
五權南路	南和路 88 巷－高工路	往北	2,400	1,506	0.63	C	
		往南	2,400	1,612	0.67	C	
	高工路－頂橋東巷	往北	2,400	1,719	0.72	D	
		往南	2,400	1,607	0.67	C	
中投公路	樹王路－德芳路	往北	4,000	348	0.09	A	
		往南	4,000	208	0.05	A	
	文心南路－大里路	往北	1,600	396	0.25	A	
		往南	1,600	346	0.22	A	
	大里路－國中路	往北	1,600	363	0.23	A	
		往南	1,600	282	0.18	A	
德芳路	中投公路－爽文路	往西	4,400	1,548	0.35	A	
		往東	4,400	1,448	0.33	A	
	爽文路－樹王路	往西	4,400	1,378	0.31	A	
		往東	4,400	1,246	0.28	A	
	樹王路－國光路	往西	4,400	1,482	0.34	A	
		往東	4,400	1,279	0.29	A	
	國光路－德芳南路	往西	4,400	1,409	0.32	A	
		往東	4,400	1,132	0.26	A	
	文心南路	福德路－東興路	往西	4,400	1,514	0.34	A
			往東	4,400	1,575	0.36	A
東興路－中投公路		往西	4,400	1,523	0.35	A	
		往東	4,400	1,513	0.34	A	
國光路	東榮路－德芳路	往北	4,000	2,419	0.60	C	
		往南	4,000	1,277	0.32	A	
	德芳路－三興街	往北	4,000	2,081	0.52	B	
東興路	五中巷－文心南路	往北	600	173	0.29	A	
		往南	600	97	0.16	A	
	文心南路－爽文路	往北	600	310	0.52	B	
		往南	600	201	0.34	A	
爽文路	東明路－東興路	往北	1,200	410	0.34	A	
		往南	1,200	326	0.27	A	
	東興路－樹王路	往北	1,200	373	0.31	A	
		往南	1,200	370	0.31	A	
	樹王路－德芳路	往北	1,200	192	0.16	A	
		往南	1,200	276	0.23	A	
	德芳路－大里路	往北	1,200	385	0.32	A	
		往南	1,200	409	0.34	A	
	大里路－國中路	往北	800	301	0.38	B	
		往南	800	512	0.64	C	
國中路－頂厝路	往北	800	48	0.06	A		
	往南	800	34	0.04	A		
樹王路	中投公路－爽文路	往西	800	234	0.29	A	
		往東	800	344	0.43	B	
	爽文路－德芳路	往西	800	314	0.39	B	
		往東	800	337	0.42	B	
	德芳路－愛心路	往西	1,200	301	0.25	A	
		往東	1,200	239	0.20	A	

表 3-19 計畫區鄰近道路路段交通量統計表(假日昏峰) (續完)

道路名稱	道路起訖	方向	容量 (pcu/hr)	尖峰流量 (pcu/hr)	V/C	服務 水準
大里路	五光路－中投公路	往西	1,400	656	0.47	B
		往東	1,400	282	0.20	A
	中投公路－爽文路	往西	1,400	467	0.33	A
		往東	1,400	434	0.31	A
	爽文路－新興路	往西	1,400	653	0.47	B
		往東	1,400	372	0.27	A
國中路	夏田路－爽文路	往西	800	72	0.09	A
		往東	800	95	0.12	A
	爽文路－大里街	往西	800	300	0.38	B
		往東	800	408	0.51	B
六順路	東福路－環中東路	往西	1,400	529	0.38	B
		往東	1,400	506	0.36	A
	環中東路－旱溪東路	往西	2,000	1,205	0.60	C
		往東	2,000	1,177	0.59	C
環中東路	東門路－六順路	往北	1,000	783	0.78	D
		往南	1,000	493	0.49	B
	六順路－新仁路	往北	2,000	1,516	0.76	D
		往南	2,000	1,433	0.72	D
	新仁路－德芳南路	往北	2,000	900	0.45	B
		往南	2,000	1,108	0.55	C
新仁路	西榮路－中興路	往西	600	102	0.17	A
		往東	600	90	0.15	A
	中興路－環中東路	往西	1,400	1,014	0.72	D
		往東	1,400	971	0.69	C
	環中東路－甲堤路	往西	4,000	1,561	0.39	B
		往東	4,000	900	0.23	A
德芳路一段	光榮街－中興路	往北	600	174	0.29	A
		往南	600	200	0.33	A
	中興路－內新街	往北	1,200	306	0.26	A
		往南	1,200	338	0.28	A
中興路	益民路－大智路	往北	1,600	595	0.37	B
		往南	1,600	629	0.39	B
	大智路－新仁路	往北	1,600	828	0.52	B
		往南	1,600	745	0.47	B
	新仁路－東榮路	往北	1,600	840	0.53	B
		往南	1,600	926	0.58	C
大智路	喬城路－日新路	往北	2,400	722	0.30	A
		往南	2,400	841	0.35	A
	日新路－中興路	往北	2,800	478	0.17	A
		往南	2,800	445	0.16	A
	中興路－益民路	往北	2,800	417	0.15	A
		往南	2,800	309	0.11	A

資料來源：本計畫調查整理（調查時間：102年11月）。

(三) 路口交通量分析

依各路口之轉向交通量調查結果，並配合各路口之號誌時制計畫，利用號誌車流模擬軟體，進行各路口交通績效的模擬，可獲得各路口之整體延滯及路口各臨近方向之延滯。由各路口之整體延滯值，配合交通部運輸研究所「2011年臺灣公路容量手冊」中之交叉路口服務水準分級表，如表 3-20 所示，可得各路口之服務水準等級，各路口整體延滯值及其對應之路口服務水準整理如表 3-21 與表 3-22 所示。

計畫區臨近號誌化路口，平日與假日昏峰時段僅德芳路/中投東西路路口服務水準為 E 級，應是尖峰交通量高且左轉需求高，使得路口平均延滯較高，其他各路口服務水準約維持為 B~D 級。

表 3-20 交叉路口服務水準分級表

服務水準	平均停止延滯(秒/輛)
A	~15.0
B	15.1 ~ 30.0
C	30.1 ~ 45.0
D	45.1 ~ 60.0
E	60.1 ~ 80.0
F	80.0 ~

資料來源：交通部運輸研究所，「2011年臺灣公路容量手冊」，100.10。

表 3-21 計畫區鄰近路口服務水準評估表(平日昏峰)

路口名稱	方向	平均延滯(秒/輛)	服務水準	路口整體平均延滯
高工路 五權南路	往西(1)	56.3	D	路口整體平均延滯 51.5 秒/輛 服務水準：D 級
	往北(2)	50.2	D	
	往東(3)	53.3	D	
	往南(4)	49.7	D	
文心南路 東興路	往西(1)	27.6	B	路口整體平均延滯 27.8 秒/輛 服務水準：B 級
	往北(2)	47.3	D	
	往東(3)	22.6	B	
	往南(4)	43.0	C	
東興路 爽文路	往北(1)	24.6	B	路口整體平均延滯 34.5 秒/輛 服務水準：C 級
	往東(2)	44.7	D	

表 3-21 計畫區鄰近路口服務水準評估表(平日昏峰) (續)

	往南(3)	33.0	C	
德芳路 中投東西路	往西(1)	50.9	D	路口整體平均延滯 50.8 秒/輛 服務水準：D 級
	往北(2)	49.8	D	
	往東(3)	50.8	D	
	往南(4)	54.5	D	
德芳路 爽文路	往西(1)	49.7	D	路口整體平均延滯 44.1 秒/輛 服務水準：C 級
	往北(2)	45.6	D	
	往東(3)	42.6	C	
	往南(4)	21.0	B	
爽文路 樹王路	往西(1)	16.8	B	路口整體平均延滯 22.2 秒/輛 服務水準：B 級
	往北(2)	24.2	B	
	往東(3)	21.5	B	
	往南(4)	26.8	B	
德芳路 樹王路	往西(1)	34.3	C	路口整體平均延滯 32.0 秒/輛 服務水準：C 級
	往北(2)	37.1	C	
	往東(3)	26.7	B	
	往南(4)	36.9	C	
德芳南路 國光路 上田街	往西(1)	65.8	E	路口整體平均延滯 54.8 秒/輛 服務水準：D 級
	往北(2)	53.0	D	
	往東北(3)	66.4	E	
	往東(4)	58.5	D	
	往南(5)	41.9	C	
大里路 中投東西路	往西(1)	30.7	C	路口整體平均延滯 36.6 秒/輛 服務水準：C 級
	往北(2)	51.3	D	
	往東(3)	34.3	C	
	往南(4)	15.6	B	
大里路 爽文路	往西(1)	48.2	D	路口整體平均延滯 34.6 秒/輛 服務水準：C 級
	往北(2)	21.1	B	
	往東(3)	41.8	C	
	往南(4)	22.8	B	
國中路 爽文路	往西(1)	21.2	B	路口整體平均延滯 23.8 秒/輛 服務水準：B 級
	往北(2)	7.9	A	
	往東(3)	20.0	B	
	往南(4)	33.7	C	

表 3-21 計畫區鄰近路口服務水準評估表(平日昏峰) (續完)

中興路 德芳路 新仁路	往西(1)	56.1	D	路口整體平均延滯 50.2 秒/輛 服務水準：D 級
	往北(2)	51.8	D	
	往東北(3)	38.6	C	
	往東(4)	37.3	C	
	往南(5)	45.8	D	
	往西南(6)	59.9	D	
新仁路 環中東路	往西(1)	51.4	D	路口整體平均延滯 56.2 秒/輛 服務水準：D 級
	往北(2)	57.3	D	
	往東(3)	59.0	D	
	往南(4)	60.2	E	
六順路 環中東路	往西(1)	34.8	C	路口整體平均延滯 48.8 秒/輛 服務水準：D 級
	往北(2)	60.1	E	
	往東(3)	53.0	D	
	往南(4)	35.5	C	
中興路 大智路	往西(1)	47.3	D	路口整體平均延滯 30.6 秒/輛 服務水準：C 級
	往北(2)	22.6	B	
	往東(3)	48.4	D	
	往南(4)	17.0	B	
日新路 大智路	往西(1)	23.9	B	路口整體平均延滯 31.6 秒/輛 服務水準：C 級
	往北(2)	18.2	B	
	往南(3)	48.5	D	

資料來源：本案模擬結果。

表 3-22 計畫區鄰近路口服務水準評估表(假日昏峰)

路口名稱	方向	平均延滯(秒/輛)	服務水準	路口整體平均延滯
高工路 五權南路	往西(1)	47.3	D	路口整體平均延滯 58.4 秒/輛 服務水準：D 級
	往北(2)	62.1	E	
	往東(3)	49.0	D	
	往南(4)	62.5	E	
文心南路 東興路	往西(1)	17.4	B	路口整體平均延滯 21.5 秒/輛 服務水準：B 級
	往北(2)	45.3	D	
	往東(3)	21.7	B	
	往南(4)	33.3	C	
東興路 爽文路	往北(1)	17.7	B	路口整體平均延滯 21.5 秒/輛 服務水準：B 級
	往東(2)	26.7	B	
	往南(3)	20.3	B	
德芳路 中投東西路	往西(1)	50.8	D	路口整體平均延滯 49.9 秒/輛 服務水準：D 級
	往北(2)	50.4	D	
	往東(3)	48.3	D	
	往南(4)	54.6	D	
德芳路 爽文路	往西(1)	49.1	D	路口整體平均延滯 37.8 秒/輛 服務水準：C 級
	往北(2)	25.8	B	
	往東(3)	33.6	C	
	往南(4)	18.0	B	
爽文路 樹王路	往西(1)	17.0	B	路口整體平均延滯 19.3 秒/輛 服務水準：B 級
	往北(2)	15.5	B	
	往東(3)	19.8	B	
	往南(4)	23.4	B	
德芳路 樹王路	往西(1)	34.5	C	路口整體平均延滯 33.7 秒/輛 服務水準：C 級
	往北(2)	28.7	B	
	往東(3)	35.2	C	
	往南(4)	28.5	B	
德芳南路 國光路 上田街	往西(1)	60.2	E	路口整體平均延滯 55.3 秒/輛 服務水準：D 級
	往北(2)	53.8	D	
	往東北(3)	62.8	E	
	往東(4)	57.1	D	
	往南(5)	52.1	D	

表 3-22 計畫區鄰近路口服務水準評估表(假日昏峰) (續完)

大里路 中投東西路	往西(1)	41.8	C	路口整體平均延滯 27.2 秒/輛 服務水準：B 級
	往北(2)	27.2	B	
	往東(3)	23.4	B	
	往南(4)	20.5	B	
大里路 爽文路	往西(1)	39.2	C	路口整體平均延滯 26.7 秒/輛 服務水準：B 級
	往北(2)	16.8	B	
	往東(3)	19.8	B	
	往南(4)	17.2	B	
國中路 爽文路	往西(1)	18.2	B	路口整體平均延滯 19.1 秒/輛 服務水準：B 級
	往北(2)	7.0	A	
	往東(3)	13.0	A	
	往南(4)	23.3	B	
中興路 德芳路 新仁路	往西(1)	37.3	C	路口整體平均延滯 34.4 秒/輛 服務水準：C 級
	往北(2)	54.1	D	
	往東北(3)	33.5	C	
	往東(4)	35.3	C	
	往南(5)	45.1	D	
	往西南(6)	22.8	B	
新仁路 環中東路	往西(1)	49.8	D	路口整體平均延滯 52.7 秒/輛 服務水準：D 級
	往北(2)	55.7	D	
	往東(3)	49.9	D	
	往南(4)	56.7	D	
六順路 環中東路	往西(1)	54.8	D	路口整體平均延滯 50.9 秒/輛 服務水準：D 級
	往北(2)	52.2	D	
	往東(3)	49.7	D	
	往南(4)	37.3	C	
中興路 大智路	往西(1)	58.2	D	路口整體平均延滯 31.0 秒/輛 服務水準：C 級
	往北(2)	21.8	B	
	往東(3)	41.9	C	
	往南(4)	17.4	B	
日新路 大智路	往西(1)	33.1	C	路口整體平均延滯 29.0 秒/輛 服務水準：B 級
	往北(2)	17.4	B	
	往南(3)	35.0	C	

資料來源：本案模擬結果。

(四) 大眾運輸

行經計畫區周邊之公車客運路線目前計有統聯、臺中、東南、中臺灣、豐原、全航、總達、南投、仁友、員林、彰化、杉林溪、臺西等 12 家客運公司，沿計畫區周邊主要路廊提供 14 條臺中市區公車與 7 條公路客運之服務路線，合計約可提供 1,408 班次，公車客運站牌分佈於樹王路、中投公路、爽文路、大明路、益民路、德芳路、大里路、國中路、國光路、中興路、日新路及新仁路等路段上，整體大眾運輸使用尚稱便利，詳圖 3-20 及表 3-23 所示。

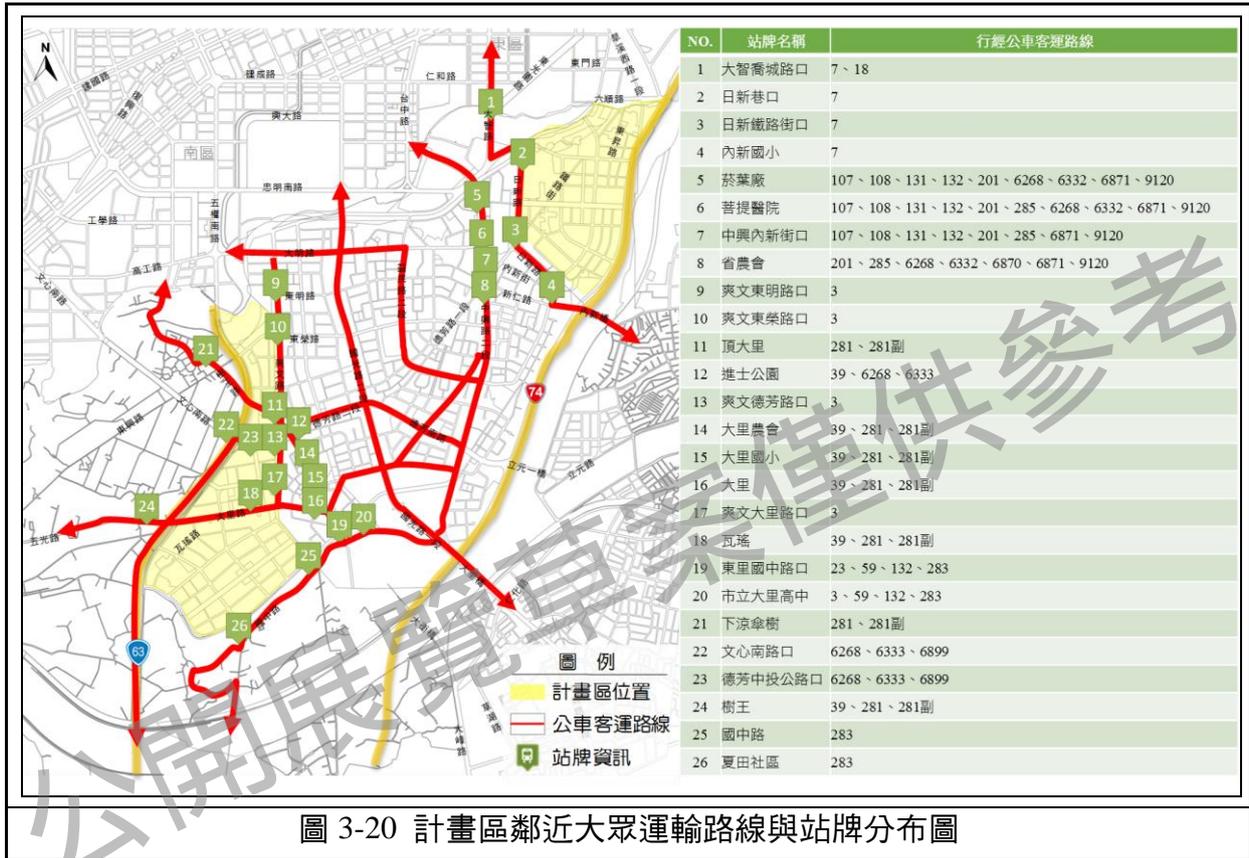


圖 3-20 計畫區鄰近大眾運輸路線與站牌分布圖

表 3-23 計畫區鄰近公車客運路線、班次一覽表

客運公司	路線編號	起/迄站名	首/末班車時間	班距/班次		
統聯客運	3	東山高中	05:45/22:00	尖峰:5-15 分鐘一班車，約 24 班		
		高鐵臺中站	05:30/22:00	離峰:20-30 分鐘一班車，約 68 班		
	18	朝馬轉運站	06:00/22:10	固定班次	朝馬轉運站發車 30 班	
		大智公園	06:00/22:10		大智公園發車 30 班	
23	中清同榮路口站	市立大里高中	05:30/22:00	尖峰:10-20 分鐘一班車，約 32 班		
		市立大里高中	06:00/22:00	離峰:20-30 分鐘一班車，約 58 班		
59	舊社公園	舊正	06:10/18:00	固定班次	新民高中發車 20 班	
		舊正	05:30/16:30		舊正發車 20 班	
南投客運	39	高鐵臺中站	07:40/19:20	固定班次	高鐵臺中站發車 6 班	
		立新國小	06:40/18:20		立新國小發車 6 班	
臺中客運	107	黎明新村	06:25/21:30	固定班次	黎明新村發車 18 班	
		舊正(烏溪橋頭)	06:15/20:00		舊正發車 18 班	
	108	港尾	06:00/21:00	固定班次	港尾發車 20 班	
		草屯	06:00/21:00		草屯發車 19 班	

· 第三章 發展背景分析 ·

客運公司	路線編號	起/迄站名	首/末班車時間	班距/班次	
臺中客運	131	北屯區行政大樓	05:40/22:10	固定班次	北屯區行政大樓發車 28 班
		朝陽科技大學(經塗城路)	05:45/22:10		朝陽科技大學發車 29 班
	132	北屯區行政大樓	06:20/21:30	固定班次	北屯區行政大樓發車 32 班
		朝陽科技大學	05:45/22:30		朝陽科技大學發車 32 班
	201	新民高中(健行路)	05:40/23:30	尖峰:5-12 分鐘一班車, 約 28 班	
		柳豐路(亞大醫院)	05:00/22:30	離峰:8-15 分鐘一班車, 約 130 班	
東南客運	7	臺中一中	06:00/22:00	固定班次	臺中一中發車 33 班
		永成公園	06:00/22:00		永成公園發車 33 班
中臺灣客運	281	臺中火車站	05:40/18:20	固定班次	臺中車站發車 21 班
		霧峰農工	05:50/19:15		霧峰農工發車 21 班
	281 副	臺中火車站	10:50/14:50	固定班次	臺中車站發車 2 班
		霧峰農工	09:00/13:00		霧峰農工發車 2 班
仁友客運	283	霧峰(省議會)	07:50/20:10	固定班次	霧峰(省議會)發車 10 班
		大里仁愛醫院	07:50/19:30		大里仁愛醫院發車 10 班
東南客運	285	新建國市場	06:00/19:00	固定班次	臺中火車站發車 12 班
		竹仔坑	07:00/20:00		崁頂發車 12 班
全航客運	6268	臺中	05:50	固定班次	臺中發車 1 班
		埔里(地理中心碑)	07:55		埔里(地理中心碑)發車 1 班
		臺中	06:00/22:00	固定班次	臺中發車 30 班
		埔里(地理中心碑)(經中投公路)	05:20/22:00		埔里(經中投公路)發車 30 班
		臺中(延駛逢甲大學)	10:00/15:10	固定班次	臺中(延駛逢甲大學)發車 2 班
		埔里(鯉魚潭)	12:00/13:25		埔里(鯉魚潭)發車 2 班
		臺中	05:20/18:20	固定班次	臺中發車 6 班
		埔里(繞駛北山坑)	05:50/16:30		埔里(繞駛北山坑)發車 6 班
		臺中	05:30/22:00	固定班次	臺中發車 45 班
		埔里(經國道 6 號)	05:20/22:00		埔里(經國道 6 號)發車 45 班
臺中	06:45	固定班次	臺中發車 1 班		
埔里(繞駛新庄里)	09:00		埔里(繞駛新庄里)發車 1 班		
總達客運	6322	臺中	07:05/16:05	固定班次	臺中發車 4 班
		水里(經南崗)	07:05/16:05		水里發車 4 班
	6333	臺中	05:35/22:35	固定班次	臺中發車 28 班
		水里(經中興)	05:45/21:35		水里(經中興)發車 28 班
臺中客運 南投客運	6899	臺中	06:00/20:00	固定班次	臺中發車 15 班
		水里(經國道 3 號)	06:00/20:00		水里(經國道 3 號)發車 15 班
		臺中	10:30/19:10	固定班次	臺中發車 2 班
		埔里	09:20		埔里(經臺 3 線)發車 1 班
臺中	06:00/20:00	固定班次	臺中發車 15 班		
埔里(經中投公路)	06:20/21:00		埔里發車 15 班		
員林客運 彰化客運	6870	臺中	06:00/21:10	固定班次	臺中發車 38 班
		埔里(經國道 6 號)	06:25/19:55		埔里(經國道 6 號)發車 19 班
臺中客運 員林客運 杉林溪客運	6871	臺中	07:45/16:25	固定班次	臺中發車 2 班
		溪頭(經南投、鹿谷)	15:20		溪頭發車 1 班
臺中客運 員林客運 彰化客運	9120	臺中	06:45/16:00	固定班次	臺中發車 5 班
		杉林溪(經南投、鹿谷)	12:30		杉林溪發車 1 班
		臺中	10:30/17:00	固定班次	臺中發車 4 班
		竹山	08:20/17:20		竹山發車 4 班

資料來源：臺中市政府交通局市區公車路線查詢系統網站、客運 e 化暢行臺灣網站(108.01.15 網站查詢)。

（五）停車供需調查

針對周邊重要道路進行路邊及路外停車調查，其中路外停車場僅 1 處，即位於現行大里都市計畫區永隆路及永隆七街之停六停車場。

1. 調查時段及範圍

調查時段選擇上午尖峰時段 07:00~09:00 與下午尖峰時段 16:00~18:00，上下午尖峰時段各 2 小時進行停車供需調查，以反應真實尖峰時段，路邊停車調查範圍參考「臺中市公有路邊停車場設置準則」中路邊設置停車位之道路寬度，選擇雙向道路寬度 8 公尺以上、單向道路則道路寬度 6 公尺以上之計畫區鄰近周邊道路進行路邊停車供需調查，路外停車調查則有停六停車場，詳圖 3-21 及表 3-24 所示。現況計畫區鄰近道路多數未劃設汽車停車格位，故汽車停車供給數量將以路段長度扣除不得停車之路段長度，以每車格位 6 公尺計算其供給數量，不得停車之路段包括路口 10 公尺範圍之紅線、障礙物（包括變電箱、燈柱、樹穴等）及機車停車格位。

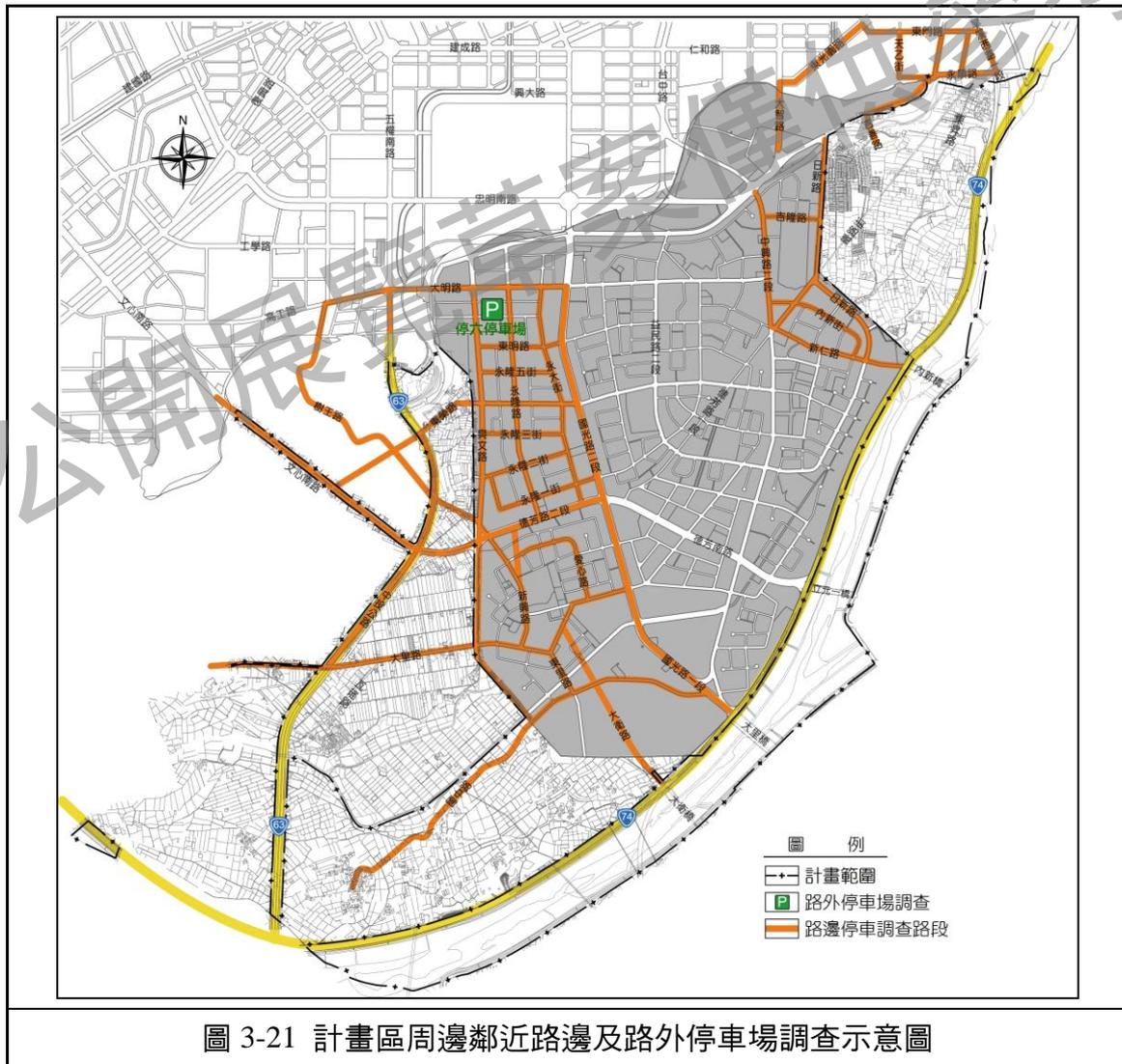


圖 3-21 計畫區周邊鄰近路邊及路外停車場調查示意圖

表 3-24 計畫區周邊鄰近路邊及路外停車場調查範圍一覽表

停車型式	路段名稱/停車場名稱	路段起迄/停車場位置
路邊停車	五權南路	高工路－頂橋東巷
	中投公路(平面道路)	東興路－大里路
	國光路	大明路－環中東路
	爽文路	大明路－國中路
	文心南路	福田二街－中投公路
	高工路	美村南路－五權南路
	大明路	五權南路－國光路
	東興路	文心南路－爽文路
	美村南路	高工路－美村南路 330 巷
	樹王路	美村南路 330 巷－新興路
	德芳路	德芳路－國光路
	大里路	五光路－國光路
	國中路	十股巷－國光路
	新興路	德芳路－大里路
	永隆路	大明路－德芳路
	永大街	大明路－德芳路
	東榮路	爽文路－國光路
	東明路	爽文路－國光路
	永明街	東明路－永隆一街
	永隆一街	永隆二街－國光路
	永隆二街	爽文路－永大街
	永隆三街	爽文路－永大街
	永隆五街	爽文路－永大街
	愛心路	新興路－大里路
	東里路	大里路－國中路
	大衛路	大里路－環中東路
	六順路	東福路－早溪西路
	鐵路街	日新路－中興路
	吉善路	天乙街 140 巷－福大路 43 巷
	日新路	福大路－新仁路
	吉隆路	中興路－日新路
	內新街	中興路－新仁路
新仁路	中興路－環中東路	
中興路	大智路－新仁路	
大智路	東光園路－日新路	
天乙街	東門路－東福路	
天乙街 140 巷	吉善路－天乙街	
東福路	東門路－六順路	
東門南街	東門路－六順路	
東光園道	東門路－大智路	
路外停車	停六停車場	永隆路/永隆七街 (大里都市計畫區內)

資料來源：本計畫調查彙整。

2. 調查成果

計畫區周邊路邊停車需供比整理如表 3-25 所示，需供比大於 1.0 者，多位於大里計畫區內，包括大明路(五權南路－國光路)、永大街(大明路－德芳路)、東榮路(爽文路－國光路)、永明街(東明路－永隆一街)、永隆三街(爽文路－永大街)、永隆五街(爽文路－永大街)等路段，屬於過飽和狀態，且多有違規停車情形發生，應是路段兩側多為住宅區，停車需求數量較大，其他計畫區外圍道路停車狀況大致良好。

路外停車場位於大里都市計畫區內之停六停車場屬收費停車場，提供 163 席小汽車停車格位，費率為 1 小時 20 元、半小時 10 元，以 30 分鐘為計費單位，全日開放，經調查結果顯示其停車需求不高，停車需供比小於 0.23。

表 3-25 計畫區周邊鄰近路邊及路外停車場供需統計彙整表

停車 型式	路段名稱/ 停車場名稱	路段起迄/ 停車場位置	供給 (S)	上午尖峰時段		下午尖峰時段	
				需求(D)	需供比(D)/(S)	需求(D)	需供比(D)/(S)
路邊 停車	五權南路	高工路-頂橋東巷	11	7	0.64	6	0.55
	中投公路 (平面道路)	東興路-大里路	100	45	0.45	50	0.50
	國光路	大明路-環中東路	426	203	0.48	211	0.50
	爽文路	大明路-國中路	192	178	0.93	186	0.97
	文心南路	福田二街-中投公路	153	65	0.42	72	0.47
	高工路	美村南路-五權南路	17	12	0.71	10	0.59
	大明路	五權南路-國光路	74	65	0.88	74	1.00
	東興路	文心南路-爽文路	12	9	0.75	10	0.83
	美村南路	高工路-美村南路 330 巷	16	10	0.63	12	0.75
	樹王路	美村南路 330 巷-新興 路	114	93	0.82	95	0.83
	德芳路	德芳路-國光路	85	78	0.92	81	0.95
	大里路	五光路-國光路	326	159	0.49	170	0.52
	國中路	十股巷-國光路	112	63	0.56	62	0.55
	新興路	德芳路-大里路	73	45	0.62	47	0.64
	永隆路	大明路-德芳路	160	138	0.86	154	0.96
	永大街	大明路-德芳路	138	116	0.84	144	1.04
	東榮路	爽文路-國光路	53	50	0.94	56	1.06
	東明路	爽文路-國光路	47	42	0.89	49	1.04
	永明街	東明路-永隆一街	64	53	0.83	84	1.31
	永隆一街	永隆二街-國光路	86	55	0.64	63	0.73
	永隆二街	爽文路-永大街	92	68	0.74	74	0.80
	永隆三街	爽文路-永大街	51	53	1.04	64	1.25
	永隆五街	爽文路-永大街	15	14	0.93	20	1.33
	愛心路	新興路-大里路	101	76	0.75	78	0.77
	東里路	大里路-國中路	40	27	0.68	26	0.65
	大衛路	大里路-環中東路	32	20	0.63	18	0.56
	六順路	東福路-旱溪西路	30	16	0.53	18	0.60
	鐵路街	日新路-中興路	63	42	0.67	50	0.79
	吉善路	天乙街 140 巷-福大路 43 巷	10	5	0.50	8	0.80
	日新路	福大路-新仁路	298	183	0.61	178	0.60
	吉隆路	中興路-日新路	25	10	0.40	13	0.52
內新街	中興路-新仁路	92	61	0.66	68	0.74	
新仁路	中興路-環中東路	121	95	0.79	93	0.77	
中興路	大智路-新仁路	110	68	0.62	64	0.58	
大智路	東光園路-日新路	62	52	0.84	58	0.94	
天乙街	東門路-東福路	41	34	0.83	37	0.90	
天乙街 140 巷	吉善路-天乙街	20	11	0.55	14	0.70	
東福路	東門路-六順路	24	19	0.79	12	0.50	
東門南街	東門路-六順路	15	8	0.53	10	0.67	
東光園道	東門路-大智路	145	108	0.74	122	0.84	
路外 停車	廣停六停車場	永隆路/永隆七街	163	38	0.23	25	0.21

資料來源：本計畫調查彙整。

第四章 發展需求分析

第一節 計畫人口推估

一、計畫年期

考量全國國土計畫之計畫年期為民國 125 年，基於都市未來長程發展及鄰近都市計畫區整體考量之一致性，故本計畫將計畫年期訂為民國 125 年。

二、擴大都市發展規模需求分析

（一）現行都市計畫區發展情形

1. 人口成長

大里區是原臺中縣 21 市鄉鎮中人口最多之都市，依大里戶政事務所統計資料顯示，截至 106 年底大里區總人數為 211,492 人，且過去十年均呈現穩定正成長情形，年平均成長率為 0.98%。

就大里區內三處都市計畫區現況人口方面，由表 4-1 可得知，近年都市計畫區人口佔大里區人口將近 6 成，且各都市計畫區人口皆呈逐年遞增之趨勢，人口成長率也維持在穩定的水準上。

表 4-1 大里區各都市計畫區現況人口成長統計表

年度	項目	大里區	現行大里區內各都市計畫區			
			大里都市計畫	大里(草湖地區)都市計畫	擴大大里(草湖地區)都市計畫	合計
104	人口(人)	208,406	82,290	33,620	5,018	120,928
	成長率(%)	1.01	-	-	-	-
105	人口(人)	210,285	82,519	33,987	5,238	121,744
	成長率(%)	0.90	0.28	1.09	4.38	0.67
106	人口(人)	211,492	82,872	34,239	5,328	122,439
	成長率(%)	0.57	0.43	0.74	1.72	0.57

資料來源：營建署統計年報，104 年至 106 年。

2. 土地使用

(1) 住宅區與商業區開闢現況

依據「變更大里都市計畫主要計畫（第四次通盤檢討）案」於民國 97 年 10 月針對該區內住宅區及商業區所進行的現況調查統計結果顯示，其劃設住宅區面積為 312.21 公頃，已開闢使用面積約為 297.81 公頃，開闢率高達 95.39%，現況除北側尚有一處區段徵收開發區尚未辦理開發外，其餘住宅區均已呈高度發展；而商業區計畫面積 20.42 公頃，已開闢使用面積約為 14.03 公頃，開闢率達 68.72%（詳表 4-2 及圖 4-1）。

表 4-2 大里都市計畫區住宅及商業區開闢情形表

項 目	計畫面積（公頃）	使用面積（公頃）	使用率（%）
住 宅 區	312.21	297.81	95.39
商 業 區	20.42	14.03	68.72

資料來源：變更大里都市計畫主要計畫（第四次通盤檢討）案，民國 103 年 7 月（調查時間：民國 97 年 10 月）。

(2) 住宅區與商業區剩餘可容納人口檢討

依據前述，目前大里都市計畫區內住宅區與商業區尚未開闢使用面積計 23.39 公頃，依現行容積管制規定與每人 50 平方公尺樓地板面積計算，該計畫區預估剩餘可容納人口數約 9,611 人，詳表 4-3 所示。

表 4-3 大里都市計畫區住宅區與商業區容納人口上限檢討分析表

土地使用項目	計畫面積（公頃）	調查當年已容納人口（人）	尚未開發面積（公頃）	計畫平均容積（%）	剩餘可容納人口（人）
住 宅 區	312.21	88,889	17.00	200	6,800
商 業 區	20.42		6.39	220	2,811
合 計	335.23		23.39		9,611

註：表內商業區預計容納人口之核計，係假設部分作住宅使用，故應扣除非供住宅使用部分之容積（概以 150% 計）。

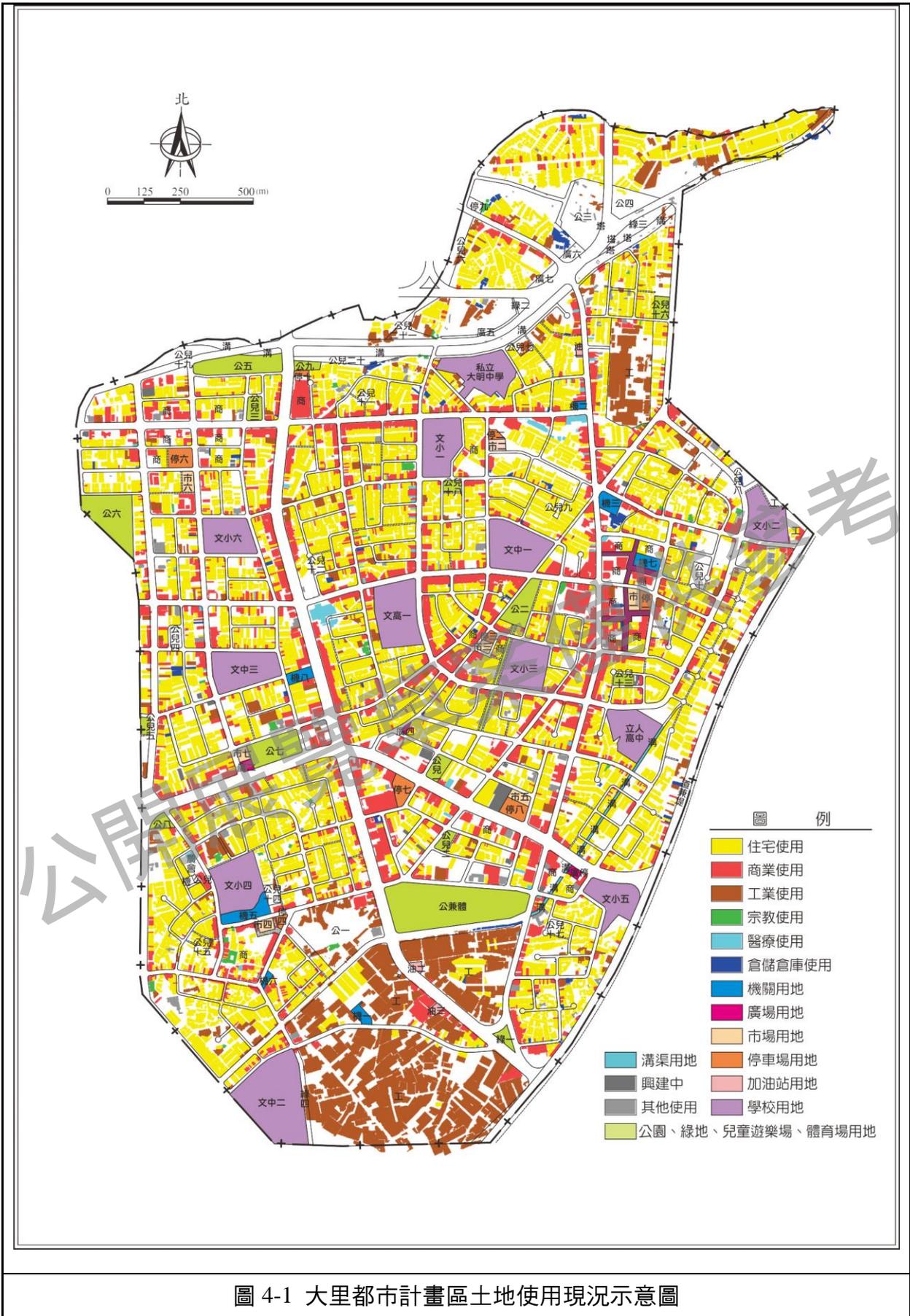


圖 4-1 大理都市計畫區土地使用現況示意圖

3.公共設施

依據「變更大里都市計畫主要計畫（第四次通盤檢討）案」於民國 97 年 10 月針對該區內公共設施所進行的現況調查統計結果顯示，現行大里都市計畫區內之公共設施用地（不含道路及道路兼堤防用地）劃設面積計 81.97 公頃，由整體開闢現況來看，開闢面積為 59.22 公頃，開闢率為 72.25%，其中以公園、廣場、綠地及鄰里公園兼兒童遊樂場用地等開放性公共設施開闢率偏低（僅 51.93%），顯見目前計畫區內開放性公共設施用地之取得與開闢，應是亟待解決的重要議題。

表 4-4 大里都市計畫區公共設施用地開闢率一覽表

公共設施項目		計畫面積（公頃）	開闢面積（公頃）	開闢率（%）
機	關 用 地	2.48	2.48	100.00
國	小 用 地	13.68	13.44	98.25
國	中 用 地	11.26	11.26	100.00
高	中 職 用 地	8.17	8.17	100.00
市	場 用 地	1.67	1.67	100.00
開 放 性 公 共 設 施	公 園 用 地	16.43	7.48	45.53
	公 園 兼 體 育 場 用 地	6.31	6.31	100.00
	綠 地 用 地	2.16	0.63	29.17
	鄰里公園兼兒童遊樂場用地	8.11	2.61	32.18
	廣 場 用 地	1.08	0.52	56.16
	廣 場 兼 停 車 場 用 地	0.14	0.14	100.00
施	小 計	34.23	16.45	51.93
停	車 場 用 地	2.61	2.41	92.34
加	油 站 用 地	0.31	0.31	100.00
溝	渠 用 地	6.04	0.47	0.08
電	路 鐵 塔 用 地	0.01	0.01	100.00
人	行 廣 場	1.51	1.31	86.75
總	計	81.97	59.22	72.25

4.小結

(1) 重大建設陸續完成，吸引人口持續成長

大里因區位緊臨臺中市，隨著近幾年重大交通建設（包括生活圈三號及四號線、中投公路等）陸續完成，賦予相當優越的聯外交通優勢，加上挾著房地產價格相對便宜，故吸引人口進駐，都市計畫區人口發展已達高度飽和狀態；尤其在生活圈四號線全線完工並建構大里聯絡道串聯第二高

速公路後，更可快速聯結烏日高鐵站及長程高速公路網絡，促使大里區域交通網絡更趨完備，都市發展深具潛力。

（2）現況大里都市計畫區土地供給有限

現行大里都市計畫區面積約 584 公頃，均已劃設為都市發展用地，都市範圍內已無非都市發展用地（如農業區等）可提供作為未來都市發展腹地。另依據該計畫於民國 97 年 10 月針對該計畫區內所進行的現況調查統計結果顯示，其現況人口已達 88,889 人，而尚未開發使用的住宅區及商業區可容納人口僅達 9,611 人，可見大里都市計畫區剩餘可供建築使用的發展腹地已不敷未來發展需求，亟需擴大都市土地的供給，以因應未來都市成長需求，引導都市土地朝合理健全方向發展。

（3）開放性公共設施開闢率僅五成

現行大里都市計畫區內開放性公共設施總共劃設 34.23 公頃（佔都市計畫區之 5.87%），開闢率僅 51.93%，其中未開闢面積最大之設施分別為公 1、公 3 與公 4 用地，面積共 8.95 公頃，若能透過擴大都市計畫以跨區整體開發方式將三處用地進行開闢，則開放性公共設施之開闢率則可大幅提升至 78.08%，增加環境品質。

（二）擴大都市計畫區人口成長推估

1. 上位計畫指導

依據大里區內已劃設之各都市計畫區所訂定之計畫人口，分別為大里都市計畫 10.00 萬人、大里（草湖）都市計畫 4.50 萬人、擴大大里（草湖）都市計畫 0.74 萬人，合計各都市計畫區之計畫人口為 15.24 萬人。

另依據「臺中市區域計畫」之指導，至民國 115 年大里區人口預估將達到 22.75 萬人，以數學預測模式推估至民國 125 年時達 22.24 萬人，其中分布於都市計畫區內人口將佔總人口近 9 成（約 20.02 萬人）。因此，扣除目前都市計畫區之計畫人口 15.24 萬人後，可知未來新增之都市計畫區可容納之人口約 4.78 萬人。

2. 土地供給分析

本計畫區因原屬非都市土地，發展強度不高，其人口預測若僅以現況人口應用數學成長模式進行推估者，恐因現況因素影響而低估未來人口規模，故以下先針對整體開發區可提供之容納人口進行推估。

本計畫所劃設之住宅及商業區，於擬定細部計畫時扣除道路及鄰里性公共設施用地後，預計增加約 64.70 公頃之住宅區以及 23.72 公頃之商業區，其中住宅區容積率為 200%，商業區容積率為 350%（可供居住使用之容積率以 150%

計算)；另以平均每人使用 70 平方公尺居住樓地板面積標準進行估算，預估可容納 23,569 人，若再加上現況人口約 3,784 人後，總容納人口為 27,353 人。

【64.70 公頃×200%（住宅區容積率）+23.72 公頃×150%（商業區可供居住使用之容積率）】×10,000 m²÷70 m²/人÷23,569 人

3.計畫區人口成長推估

(1) 現況人口推估

本計畫區包括大里區大里里、日新里、東昇里、新里里、永隆里及樹王里等部分，而區內聚落主要位於大里里、日新里、東昇里等 3 個里，依各里建物總面積與在計畫區內之建物面積比例，估計目前本計畫區之人口數約 3,784 人。

以近 20 年本計畫區內可能人口數成長統計為基礎，運用數學預測模式推估，至民國 125 年時，計畫區之現況人口數約為 3,600~3,900 人，詳表 4-5。

表 4-5 現況人口趨勢推估一覽表.....單位：人

預測模式 年期	線性迴歸	對數迴歸	指數趨勢	二次多項式
民國 125 年	3,916	3,776	3,925	3,655

資料來源：本計畫推估。

(2) 區內產業發展用地與鄰近軟體園區居住人口數之估算

本案劃設之產業服務專用區面積約 23.47 公頃，參酌近年工商及服務普查報告所載，二級產業就業人口人均使用土地面積約 41.31 平方公尺，以此預估未來產業服務專用區之就業人口總數約 5,681 人；另外位於大里草湖地區之軟體園區預估引入就業人數約 5,000 人。

本案利用格林勞利模式與相關統計資料進行估算，未來因產業之發展預計吸引之居住人口數約 21,000~25,000 人。

表 4-6 為目標年產業發展用地就業人口分派至本計畫區之居住人口數推估分析表。

表 4-6 目標年產業發展用地就業人口分派至本計畫區之居住人口數推估分析表

項目 產業用地	預計引入就業 人口數(人)	人口服務 比例 ¹ (%)	人口乘數 ²	衍生活動 人口(人) ³	於本區居住 比例(%) ⁴	居住人口數 預估(人) ⁵
軟體園區	5,000	27	2.13	25,065	40.32~46.08	10,106~11,550
本區之產業 服務專用區	5,681	27	2.13	28,479	40.32~46.08	11,483~13,123
合計	10,681	-	-	-	21,589~24,673	

註：1.人口服務比率：每個居住人口所需要之非基礎就業員工數，依據 106 年臺中市統計要覽之資料顯示臺中市服務業之就業人口數與總人口數之比率約 27%。

2.人口乘數：每個就業員工扶養之居住人口數，依據 106 年臺中市統計要覽之資料顯示臺中市實際勞業人口數與總人口數之比率約 1：2.13。

3.衍生活動人口數：利用格林勞利模式進行估算，假設都市人口成長乃由基礎活動就業員工直接衍生扶養人口，並間接衍生非基礎活動就業人口，而非基礎活動就業人口再直接衍生扶養人口，並間接衍生非基礎活動就業人口...如此反覆吸引之人口增量終究可小至忽略而不計，其過程收斂而趨於穩定平衡。其推估公式如下所示：

$$N(z) = f \times E + a \times f^2 \times E^B + \dots + a^{z-1} \times f^z \times E^B$$

上式在收斂次數趨近無窮時，可簡化為

$$N = f \times E^a \times (1 - a \times f)^{-1}$$

其中

N：代表總吸引人口數

E^B ：代表基礎產業活動就業人口數

a：代表人口服務比率（每個居住人口所需要的非基礎就業人口數）

f：代表人口乘數（每個就業人口扶養之居住人口數）

z：代表收斂次數

4.依據北、中、南部科學工業園區特定區之發展案例與經驗，約有 70% ~80% 將居住於鄰近地區；另大里區都市化比例約 90%，且本計畫區擬新增之住宅區面積佔 106 年大里區都市計畫剩餘可使用之住宅區面積比例約 64%，以此推估於本區居住之人口比例。

5.居住人口數預估以百位數為基準進行四捨五入而得。

(3) 核心商業區衍生之居住人口數預估

本計畫所劃設之商業區面積 23.72 公頃，參酌近年工商及服務業普查資料之大里區相關服務業就業人口人均使用土地約 33.41 平方公尺，以此預估未來核心商業區可衍生活動人口約 7,100 人，另依前述相關比例推估未來居住於本計畫區之人口數約 2,800~3,300 人。

(4) 小結

經由前述之推估結果，未來本計畫區潛在可能引進之居住人口數約 27,400~32,000 人。

4.計畫人口

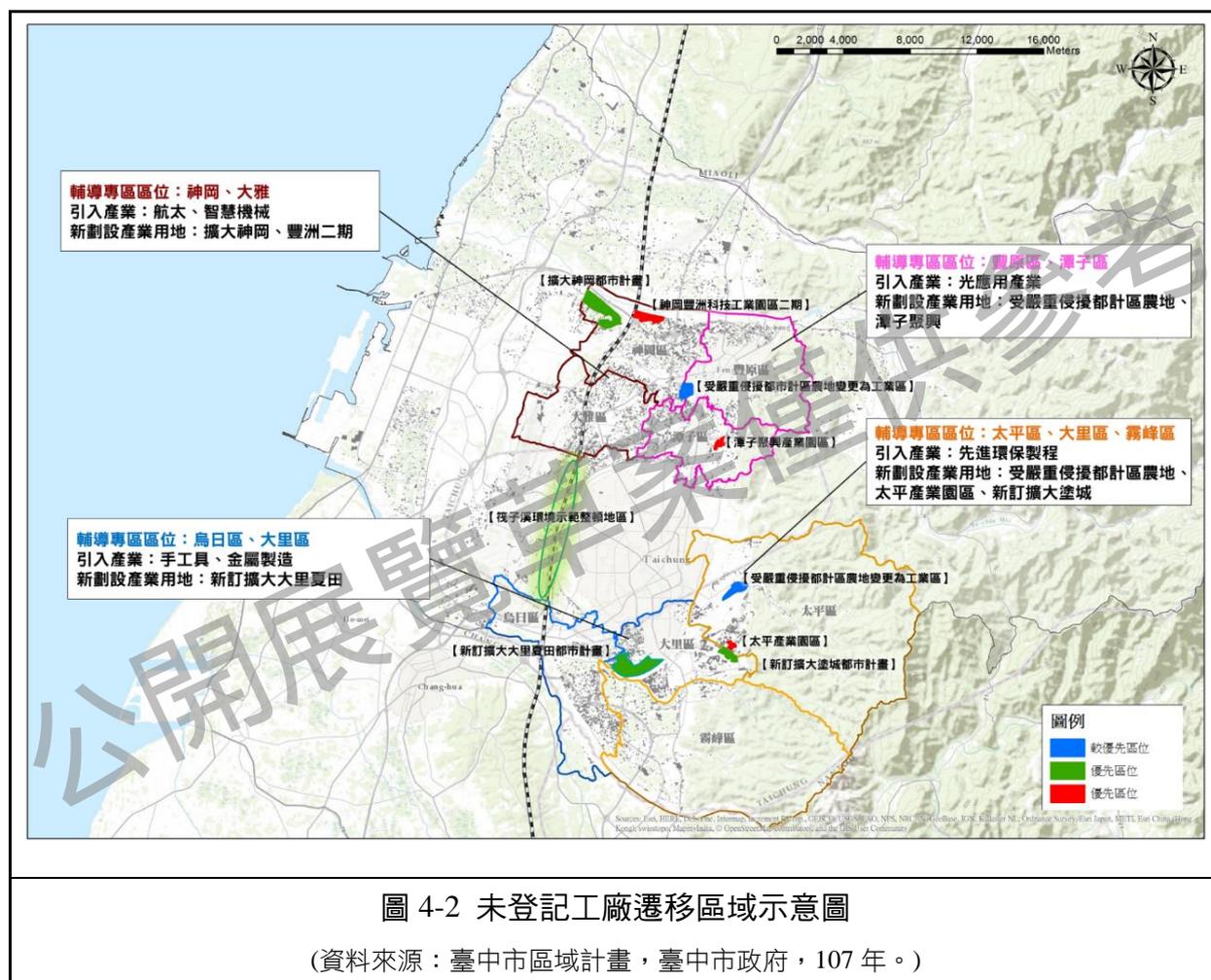
綜合考量大里區至民國 125 年都市人口成長情形及上位計畫指導，加上本計畫區未來可釋出的可建築用地規模及周邊產業成長可能吸引之進駐人口等因素，本計畫區預估至民國 125 年其計畫人口為 28,000 人。

第二節 用地需求分析

一、產業用地需求

(一) 上位指導

依據臺中市區域計畫針對未登記工廠之輔導策略，係以行政轄區為單元指認輔導區位，而本計畫區則主要以烏日、大里地區為優先、霧峰地區為次優先，提供產業輔導用地吸納未登記工廠進駐（詳圖 4-2）。



(二) 產業用地需求推估

1. 區內合法工廠之產業用地需求

依土地使用現況調查，計畫區內工業使用面積約 26.30 公頃，再行套疊非都市土地使用分區及編定結果，初步分析計畫區內合法工廠之產業用地約 11.65 公頃。

2. 周邊列管未登記工廠及臨時登記工廠之產業用地

依臺中市政府經濟發展局截至 105 年 5 月止之調查統計，大里區及烏日區周邊經查報在案之未登記工廠使用廠地面積分別約 18.73 公頃、22.51 公頃，合計 41.24 公頃；而提出申請並已取得第二階段臨時登記工廠使用廠地面積分別約 20.98 公頃、61.09 公頃，合計 82.07 公頃。

3. 新增產業用地

大里區現有兩處編定工業區（大里、仁化工業區）共 106.88 公頃，以及大里都市計畫工業區 49.70 公頃、大里（草湖）都市計畫工業區 47.94 公頃等合法產業發展土地，面積合計 204.52 公頃；據地區產業特性分析顯示，大里區近五年之營運中製造業工廠家數均呈正成長趨勢，五年平均成長率達 3.23%，為因應未來合法工廠擴廠、新興產業、智慧機械投資及推動產業 4.0 等發展預留儲備產業用地，爰參照前述廠家數成長情形續估未來用地新增需求，推估新增產業用地面積約 13.43 公頃。

4. 未來吸納產業用地需求推估

綜前所述，現有優先輔導區域之未登記工廠處理及未來大里區產業用地成長需求共約 148.39 公頃，為提供產業發展腹地並輔導未登記工廠合法，本計畫劃設產業發展使用土地（產業服務專用區），以因應計畫區內合法產業及周邊相關產業輔導進駐。

二、公共設施用地需求

依「都市計畫定期通盤檢討實施辦法」檢討標準之規定，以計畫人口 28,000 人規模推估計畫區未來各項公共設施用地之需求，茲說明如下：

（一）學校用地

依「都市計畫定期通盤檢討實施辦法」第 19 條規定，國民中小學用地之劃設，應會同主管教育行政機關依據學齡人口數占總人口數之比例或出生率之人口發展趨勢，推估計畫目標年學童人數，參照國民教育法第 8-1 條授權訂定之規定檢討學校用地之需求，即應依據教育部訂定之國民中小學設備基準檢討。

依大里區於 97 至 107 年之各年齡層人口統計分析，其國小學齡人口數約占全區人口數的 6.86%，而國中學齡人口數則佔 4.19%（詳表 4-7），假設人口成長於計畫目標年 125 年達 28,000 人，依此比例預估目標年計畫區國小及國中生數分別約 1921 及 1173 人。

另依教育部訂頒「國民中小學設備基準」規定，每名國小及國中學生所需土地面積分別為 12 及 14.3 平方公尺，依此標準推估計畫區至少應分別劃設 2.31 公頃文小用地及 1.68 公頃文中用地。

表 4-7 大里區歷年國小及國中學齡人口統計表

學年度	大里區人口 (人)	國小學齡人口 (人)	佔總人口比例 (%)	國中學齡人口 (人)	佔總人口比例 (%)
97	194,550	16,423	8.44	10,043	5.16
98	196,056	15,509	7.91	10,114	5.16
99	197,716	15,185	7.68	9,530	4.82
100	200,588	14,754	7.36	9,186	4.58
101	203,239	13,809	6.79	9,096	4.48
102	204,846	13,437	6.56	9,017	4.40
103	206,318	13,171	6.38	8,443	4.09
104	208,406	13,020	6.25	7,503	3.60
105	210,285	12,603	5.99	7,098	3.38
106	211,492	12,546	5.93	6,917	3.27
107	212,104	12,970	6.11	6,730	3.17
平均			6.86		4.19

資料來源：臺中市大里區戶政事務所，107 年。

另因應少子化時代趨勢，為避免因學齡人口逐年遞減所衍生的教師人力過剩、閒置校園問題，故依據教育部頒定「國民中小學設備基準」有關每生需求面積標準，檢討現行大里都市計畫區內國小及國中用地供需狀況（詳表 4-8），目前學校規模均可滿足現況學齡人口需求。其中尤以位於西側，鄰近擴大都市計畫區之大里國小及爽文國中、大里中學國中部等，校地供給明顯高於學生需求；而位於東側之內新國小與大元國小，校地亦有明顯供過於求的現象。另外，檢討各學校學區服務範圍，原則上均可涵蓋西側區塊。

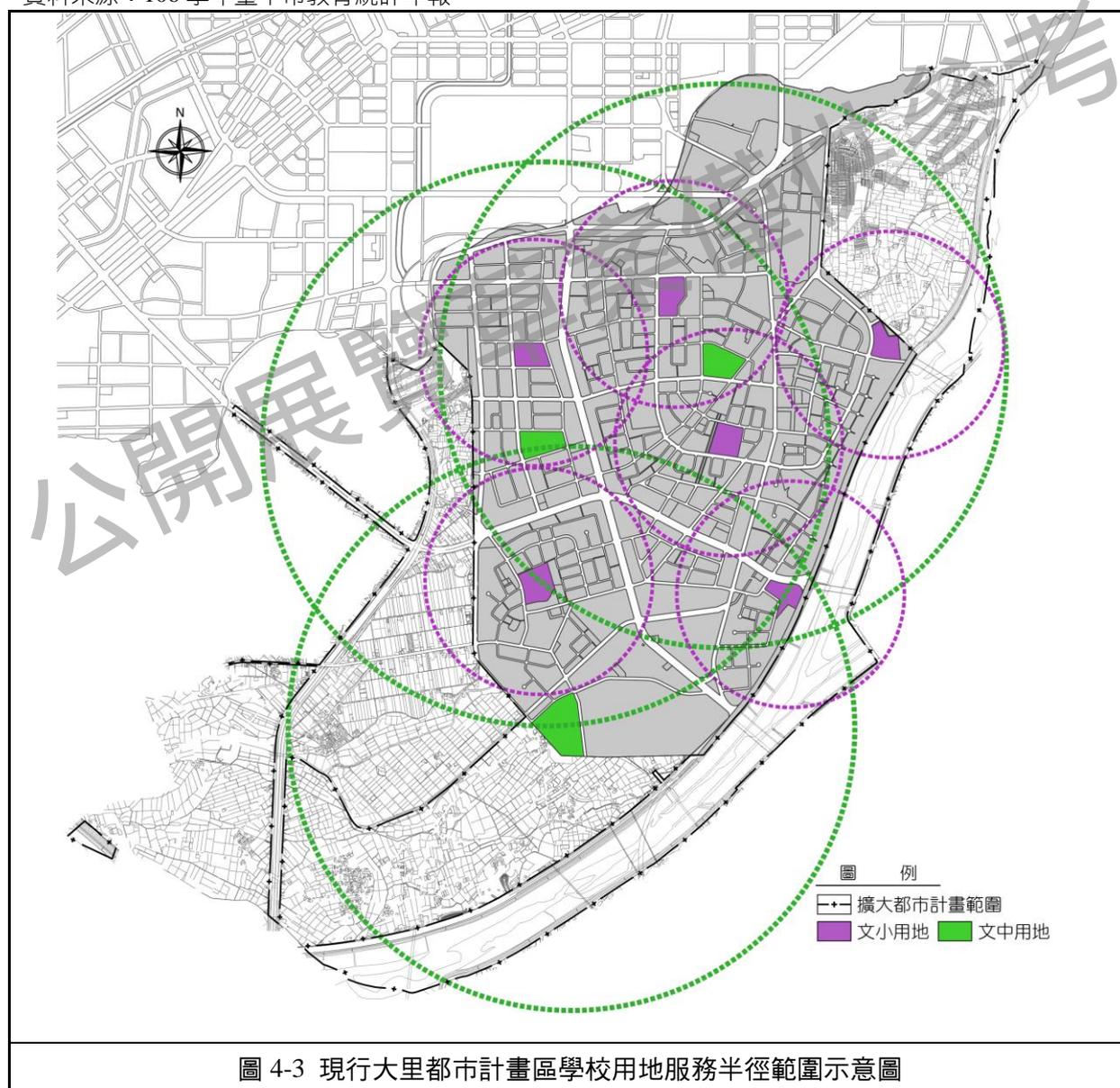
綜合前述，計畫區西側區塊不再增設學校用地，就近由現行大里都市計畫區內學校用地提供服務，以提高土地利用效益並避免產生校園閒置情形；而計畫區東側因大部分未涵蓋於國小服務範圍內，且國中用地主要服務學區屬光榮國中，惟該校目前校地規模僅能滿足現有學生需求，故經檢討後，擬於東側劃設 1 所文中小用地。

表 4-8 現行大里都市計畫區內國小及國中用地供需情形

項目	學校名稱	現況班級數 (班)	現況學生數 (人)	計畫面積 (公頃)	現況每生可 用面積 (M ²)	每生需求面積 標準 (M ²)
國小	內新國小	25	538	2.04	37.9	12
	大元國小	43	1,069	1.93	18.1	
	大里國小	27	658	2.79	42.4	
	崇光國小	48	1,262	2.47	19.6	
	益民國小	52	1,401	2.36	16.8	
	永隆國小	57	1,559	2.1	13.5	
國中	光榮國中	60	1,690	2.87	17.0	14.3
	爽文國中	43	1,251	2.71	21.7	
	大里高級中學	40 (國中部:19)	1,307 (國中部:528)	5.6	44.4	15

註：現況班級及學生數係民國 106 學年度統計資料。

資料來源：106 學年臺中市教育統計年報。



(二) 公園及兒童遊樂場用地

依「都市計畫定期通盤檢討實施辦法」檢討標準，本計畫劃設 1 處社區公園面積 6.53 公頃；另配合鄰里單元及集水分區排水規劃劃設閭鄰公園 10 處，面積 9.88 公頃，以及兒童遊樂場用地 3 處，面積 0.92 公頃（含細部計畫劃設），足以形塑優適的生活環境。

(三) 停車場用地

依據「都市計畫定期通盤檢討實施辦法」第 22 條之規定，停車場用地面積不得低於計畫區內車輛預估數 20% 之停車需求；且超過 1 萬至 10 萬人口者，以不低於商業區面積之 10% 為準。

若依商業區面積檢討，計畫區內停車場用地應不得低於 2.37 公頃。若依車輛預估數檢討，應提供區內車輛預估數 20%（即 2,167 輛）之停車空間，以每部汽車位 25 m² 計算，計畫區內應至少提供 5.42 公頃之停車空間。因此，本計畫應至少劃設不低於商業區面積之 10%，即 2.37 公頃之停車場用地，至於為滿足區內計畫人口車輛預估數之停車需求，則擬透過土地使用管制手段，增訂建築物附設停車空間之規定，儘量將當地人口之停車需求問題予以內部化。

(四) 其他相關檢討標準規定

依據「都市計畫法」第 45 條規定，公園、體育場所、綠地、廣場及兒童遊樂場，其佔用土地總面積不得少於全部計畫面積 10%。惟本案為配合大里溪及早溪排水整治工程，劃設河川區及河川區兼供道路使用等，合計 156.77 公頃，其為天然河川流域範圍，無法提供作為都市發展腹地，應屬非都市發展用地，情形特殊；且未來可透過兩側高灘地綠美化工程及親水設施之規劃作業，提供居民休閒遊憩及親水空間環境。因此，本案擬劃設公園綠地等 5 項公共設施用地面積佔計畫總面積比例之核計，應考量前述特殊情形，全區面積不計入前開河川土地，屬都市計畫法第 45 條後段「除具有特殊情形外，其佔用土地總面積不得少於全部計畫面積 10%」之規定；亦即應劃設範圍內都市發展用地 242.15 公頃面積 10% 之公園、綠地、廣場及兒童遊樂場等公共設施用地。

本計畫劃設前述五項公共設施總面積為 30.74 公頃（含細部計畫劃設，其中園道用地之面積以 1/2 計），佔都市發展用地面積比例為 12.77%，應符合都市計畫法第 45 條後段「除具有特殊情形外，其佔用土地總面積不得少於全部計畫面積 10%」規定。

表 4-9 為各項公共設施用地需求檢討分析表。

表 4-9 各項公共設施用地需求檢討分析表

法令依據	項目	檢討基準	檢討需求說明
都市計畫法第 45 條	5 項開放性公共設施	公園、體育場所、綠地、廣場及兒童遊樂場，應依計畫人口密度及自然環境，作有系統之布置，除具有特殊情形外，其佔用土地總面積不得少於全部計畫面積 10%。	1.本案範圍內大里溪及早溪排水，其為天然河川流域範圍，屬非都市發展用地，情形特殊；且未來可透過其兩側高灘地綠美化工程及親水設施之規畫作業，提供居民休閒遊憩及親水空間環境。因此，本案擬劃設公園綠地等 5 項公共設施用地面積估計計畫總面積比例之核計，應考量前述特殊情形，不計入前開河川土地，屬左列規定「除具有特殊情形外，其佔用土地總面積不得少於全部計畫面積 10%」之規定。 2.本計畫公園、兒童遊樂場、綠地、廣場、園道（其中屬道路用地部分 1/2 面積計入綠地用地）等用地面積共計 30.74 公頃（含細部計畫劃設），全區面積不計入上開河川土地，則本案劃設公園綠地等 5 項公共設施用地所佔面積比例為 12.77%。
都市計畫定期通盤檢討實施辦法第 17 條	兒童遊樂場用地	按閭鄰單位設置，每處最小面積不得小於 0.1 公頃為原則。	於區內規畫 3 處兒童遊樂場用地，面積 0.92 公頃。
	公園用地	包括閭鄰公園及社區公園。閭鄰公園按閭鄰單位設置，每一計畫處所最小面積不得小於 0.5 公頃為原則；社區公園每一計畫處所最少設置一處，人口在十萬人以上之計畫處所最小面積不得小於 4 公頃為原則，在一萬人以下，且其外圍為空曠之山林或農地得免設置。	1.社區公園 1 處，面積 6.53 公頃。 2.配合鄰里單元及集水分區排水規畫劃設閭鄰公園 10 處，面積 9.88 公頃。
	體育場所	應考量實際需要設置，其面積之三分之二，可併入公園面積計算。	本計畫未規畫體育場用地。
都市計畫定期通盤檢討實施辦法第 19 條	國民中小學用地	1.應會同主管教育行政機關依據學齡人口數占總人口數之比例或出生率之人口發展趨勢，推計計畫目標年學童人數，參照國民教育法第八條之一授權訂定之規定檢討學校用地之需求。 2.國民小學每校面積不得小於 2 公頃；國民中學每校面積不得小於 2.5 公頃。 3.國民中小學校用地得合併規畫為中小學用地。	1.未來為因應教學體制之改變，綜合考量合併規畫「文中」、「文小」用地為「文中小」用地，以符合未來發展需求。 2.配合原大里都市計畫區已設立之學校服務範圍，於東側區塊規畫 1 處文中小用地，面積計 2.50 公頃。
	停車場用地	1.不得低於商業區面積之 10%。 2.不得低於計畫區內車輛預估數 20% 之停車需求。	1.於區內商業區面積 10%，即 2.37 公頃，配合商業區規劃，劃設 3 處停車場用地，面積 2.65 公頃。 2.依車輛預估數檢討，應提供區內車輛預估數 20%（即 2,167 輛）之停車空間，以每部汽車位 25 m ² 計算，計畫區內應至少提供 5.42 公頃之停車空間。

第三節 計畫區開發衍生交通量分析

一、衍生人旅次推估

依據計畫區不同之土地使用型態及其基地面積與樓地板面積，分別推估出住宅區、商業區、產業專用區等型態於平日所衍生之人旅次，推估使用參數如表 4-10 所示。由表 4-11 中結果顯示，計畫區目標年尖峰小時衍生人旅次方面，平日昏峰到達之總旅次數約為 37,971 人次，離開為 34,701 人次；假日昏峰到達之總旅次數約為 28,036 人次，離開為 30,691 人次。

表 4-10 計畫區衍生旅次推估使用參數表

開發業種	平日昏峰旅次率		假日昏峰旅次率		順道旅次率(%)
	進入	離開	進入	離開	
住宅區(人/100M ²)	0.37	0.18	0.28	0.23	0.0%
商業區(人/100M ²)	1.49	1.73	2.84	2.87	20.0%
產業專用區(人/100M ²)	2.94	2.65	0.27	0.73	0.0%

資料來源：1.北部地區非都市土地使用旅次發生之研究，99 年 11 月，交通部運輸研究所；
2.大型購物中心之旅次發生與停車需求之研究，94 年 4 月，交通部運輸研究所；
3.非都市不同土地使用型態旅次發生率之系列研究—中部地區，88 年 5 月，交通部運輸研究所；
4.本計畫綜合研判與整理。

表 4-11 計畫區衍生人旅次量

開發業種	平日昏峰旅次數(人次)		假日昏峰旅次數(人次)	
	進入	離開	進入	離開
住宅區	5,957	2,898	4,508	3,702
商業區	11,348	13,176	21,630	21,858
產業專用區	20,666	18,627	1,898	5,131
合計	37,971	34,701	28,036	30,691

資料來源：本計畫推估計算。

二、衍生車旅次推估

依據現況道路交通量平日與假日昏峰調查結果顯示，平日昏峰交通量較大，另依前述計算所得之衍生人旅次總數可知，計畫區目標年開發後尖峰小時衍生之人旅次量，以平日昏峰之旅次量較大，因此本計畫針對平常日昏峰時段估算計畫區衍生之車旅次。計畫區於平日昏峰所衍生之車旅次量，可利用前述計算所得之衍生人旅次總數，以及透過運具分配率與乘載率轉換為成車旅次，其中，運具分配率、乘載率二項參數主要係依據

計畫區規劃之土地使用類別，參考交通部運輸研究所之相關研究，選出與計畫區屬性相近之參數，相關參數整理如表 4-12 之數值。

依上述程序即可進一步推估出計畫區於目標年平日昏峰之車旅次量，推估結果彙整如表 4-13 所示，由結果可知，計畫區於平日昏峰時段到達之交通量約為 13,455 PCU，離開約為 11,837 PCU，共計 25,292 PCU。

表 4-12 計畫區各運具參數表

開發業種	運具參數	小客車	機車	大眾運輸/ 步行/其他
住宅區	運具分配率(%)	66.0%	32.0%	2.0%
	乘載率(人/車)	1.60	1.30	—
商業區	運具分配率(%)	42.5%	49.5%	8.0%
	乘載率(人/車)	2.30	1.20	—
產業專用區	運具分配率(%)	44.5%	51.0%	4.5%
	乘載率(人/車)	2.20	1.10	—

資料來源：1.北部地區非都市土地使用旅次發生之研究，99 年 11 月，交通部運輸研究所；
2.大型購物中心之旅次發生與停車需求之研究，94 年 4 月，交通部運輸研究所；
3.非都市不同土地使用型態旅次發生率之系列研究—中部地區，88 年 5 月，交通部運輸研究所；
4.本計畫綜合研判與整理。

表 4-13 計畫區平日昏峰衍生車旅次量

開發業種	到/離	車輛數(輛)		交通量(PCU)
		小客車	機車	
住宅區	到達	2,458	1,468	2,899
	離開	1,197	715	1,412
商業區	到達	2,097	4,681	3,501
	離開	2,435	5,435	4,066
產業專用區	到達	4,180	9,582	7,055
	離開	3,768	8,637	6,359
合計	到達	8,735	15,731	13,455
	離開	7,400	14,787	11,837

資料來源：本計畫推估計算。

三、計畫區開發前後道路服務水準評估

(一) 路段交通量分析

在探討衍生車旅次對道路交通影響時，將以道路交通尖峰發生時間為分析時段。將上述推估獲得之旅次，經由路網指派後，即可獲得計畫區目標年於開發前

與開發後之道路流量，再輔以服務水準之分析，據以評估計畫區開發後衍生之交通影響程度，作為後續研擬交通改善措施參考。在道路自然成長比率上，乃參考臺中市政府「臺中都會區大眾捷運系統後續規劃」之運輸需求預測與分析，民國110~120年臺中市大里區旅次年成長率為0.7%，因此，假設交通量年成長率採保守估計為1%。

其分析結果彙整如表 4-14 所示，由結果中顯示，計畫區開發前於平日昏峰時，其周邊道路之流量與容量比介於 0.08 至 0.88，路段車流尚稱順暢。

計畫區開發後，其周邊道路系統之流量與容量比介於 0.21 至 0.98 間，路段服務水準僅部分路段較開發前下降一級，其中五權南路(高工路－頂橋東巷)往北方向、爽文路(大明路－德芳路)往北方向、環中東路(六順路－新仁路)往北方向、大里路(中投公路－爽文路)往東方向、新仁路(中興路－環中東路)往西方向等路段之流量與容量比大於 0.95，惟整體路網而言，計畫區周邊道路系統之服務水準尚可。

表 4-14 計畫區目標年開發前後路段昏峰服務水準一覽表

道路名稱	路段起迄點	方向	道路容量	開發前		開發後	
				尖峰流量	V/C	尖峰流量	V/C
五權南路	南和路 88 巷－高工路	往北	2,400	1,968	0.82	2,328	0.97
		往南	2,400	1,150	0.48	1,560	0.65
五權南路	高工路－頂橋東巷	往北	2,400	2,118	0.88	2,358	0.98
		往南	2,400	1,272	0.53	1,682	0.70
中投公路	樹王路－德芳路	往北	4,000	436	0.11	876	0.22
		往南	4,000	335	0.08	795	0.20
中投公路	文心南路－大里路	往北	1,600	564	0.35	1,074	0.67
		往南	1,600	444	0.28	954	0.60
中投公路	大里路－國中路	往北	1,600	356	0.22	726	0.45
		往南	1,600	120	0.08	520	0.33
爽文路	大明路－德芳路	往北	1,200	971	0.81	1,181	0.98
		往南	1,200	483	0.40	723	0.60
爽文路	德芳路－大里路	往北	1,200	720	0.60	1,150	0.96
		往南	1,200	687	0.57	1,087	0.91
爽文路	大里路－國中路	往北	800	547	0.68	707	0.88
		往南	800	587	0.73	757	0.95
國光路	大智路－德芳路	往北	4,000	2,353	0.59	3,073	0.77
		往南	4,000	1,816	0.45	2,626	0.66
國光路	德芳路－環中東路	往北	4,000	1,909	0.48	2,369	0.59
		往南	4,000	1,477	0.37	1,917	0.48
中興路	益民路－大智路	往北	1,600	826	0.52	1,156	0.72
		往南	1,600	797	0.50	1,177	0.74

擬定臺中市大平霧地區都市計畫（原擴大六里）主要計畫案

道路名稱	路段起迄點	方向	道路 容量	開發前		開發後	
				尖峰 流量	V/C	尖峰 流量	V/C
中興路	大智路－新仁路	往北	1,600	1,048	0.66	1,348	0.84
		往南	1,600	1,059	0.66	1,399	0.87
中興路	新仁路－環中東路	往北	1,600	1,011	0.63	1,011	0.63
		往南	1,600	1,231	0.77	1,231	0.77
環中東路	東門路－六順路	往北	1,000	880	0.88	940	0.94
		往南	1,000	608	0.61	678	0.68
環中東路	六順路－新仁路	往北	2,000	1,712	0.86	1,942	0.97
		往南	2,000	1,287	0.64	1,507	0.75
環中東路	新仁路－德芳南路	往北	2,000	764	0.38	1,304	0.65
		往南	2,000	992	0.50	1,472	0.74
文心南路	福德路－中投公路	往西	4,400	2,215	0.50	3,105	0.71
		往東	4,400	1,905	0.43	2,915	0.66
德芳路	中投公路－爽文路	往西	4,400	2,116	0.48	2,646	0.60
		往東	4,400	2,030	0.46	2,530	0.58
德芳路	爽文路－國光路	往西	4,400	1,918	0.44	2,728	0.62
		往東	4,400	1,846	0.42	2,566	0.58
德芳路	國光路－德芳南路	往西	4,400	1,760	0.40	1,970	0.45
		往東	4,400	1,768	0.40	1,948	0.44
大里路	五光路－中投公路	往西	1,400	1,108	0.79	1,348	0.96
		往東	1,400	529	0.38	799	0.57
大里路	中投公路－爽文路	往西	1,400	455	0.33	725	0.52
		往東	1,400	1,112	0.79	1,362	0.97
大里路	爽文路－國光路	往西	1,400	358	0.26	768	0.55
		往東	1,400	844	0.60	1,204	0.86
新仁路	中興路－環中東路	往西	1,400	1,207	0.86	1,347	0.96
		往東	1,400	1,139	0.81	1,259	0.90
新仁路	環中東路－新仁橋	往西	4,000	2,806	0.70	2,876	0.72
		往東	4,000	1,241	0.31	1,301	0.33
大智路	喬城路－日新路	往北	2,400	901	0.38	1,351	0.56
		往南	2,400	983	0.41	1,493	0.62
大智路	日新路－中興路	往北	2,800	606	0.22	1,086	0.39
		往南	2,800	496	0.18	1,036	0.37
大智路	中興路－益民路	往北	2,800	599	0.21	939	0.34
		往南	2,800	453	0.16	753	0.27

資料來源：本計畫計算與整理。

(二) 路口服務水準分析

評估衍生車旅次對路口服務水準之影響，所採用方式乃是將原先道路路口之轉向量(考慮計畫區開發後交通量成長)加上計畫區開發後所衍生之車旅次，以掌握交通量變化較大的路口，作為後續交通改善參考。

計畫區開發後鄰近路口之服務水準變化並不顯著，可知計畫區開發後不致對其鄰近道路交通產生劇烈影響，平日昏峰時段計畫區鄰近之路口僅德芳路/中投公路、新仁路/環中東路為 E 級，其他路口服務水準約可維持在 C~D 級，計畫區開發前後路口整體服務水準評估結果如表 4-15 所示。

表 4-15 計畫區開發前後平日昏峰路口服務水準分析表(平日昏峰)

路口名稱	開發前路口整體平均延滯	開發後路口整體平均延滯
高工路 五權南路	路口整體平均延滯 51.5 秒/輛 服務水準：D 級	路口整體平均延滯 54.3 秒/輛 服務水準：D 級
德芳路 中投公路	路口整體平均延滯 50.8 秒/輛 服務水準：D 級	路口整體平均延滯 53.7 秒/輛 服務水準：D 級
德芳路 爽文路	路口整體平均延滯 44.1 秒/輛 服務水準：C 級	路口整體平均延滯 49.2 秒/輛 服務水準：D 級
德芳南路 國光路 上田街	路口整體平均延滯 54.8 秒/輛 服務水準：D 級	路口整體平均延滯 57.6 秒/輛 服務水準：D 級
大里路 中投東西路	路口整體平均延滯 36.6 秒/輛 服務水準：C 級	路口整體平均延滯 39.1 秒/輛 服務水準：C 級
大里路 爽文路	路口整體平均延滯 34.6 秒/輛 服務水準：C 級	路口整體平均延滯 37.2 秒/輛 服務水準：C 級
中興路 德芳路 新仁路	路口整體平均延滯 50.2 秒/輛 服務水準：D 級	路口整體平均延滯 53.9 秒/輛 服務水準：D 級
新仁路 環中東路	路口整體平均延滯 56.2 秒/輛 服務水準：D 級	路口整體平均延滯 57.9 秒/輛 服務水準：D 級
六順路 環中東路	路口整體平均延滯 48.8 秒/輛 服務水準：D 級	路口整體平均延滯 51.0 秒/輛 服務水準：D 級
中興路 大智路	路口整體平均延滯 30.6 秒/輛 服務水準：C 級	路口整體平均延滯 33.5 秒/輛 服務水準：C 級
日新路 大智路	路口整體平均延滯 31.6 秒/輛 服務水準：C 級	路口整體平均延滯 34.1 秒/輛 服務水準：C 級

資料來源：本案模擬結果整理。

第五章 發展定位與構想

第一節 發展願景

一、區位優勢分析

（一）區域發展潛力

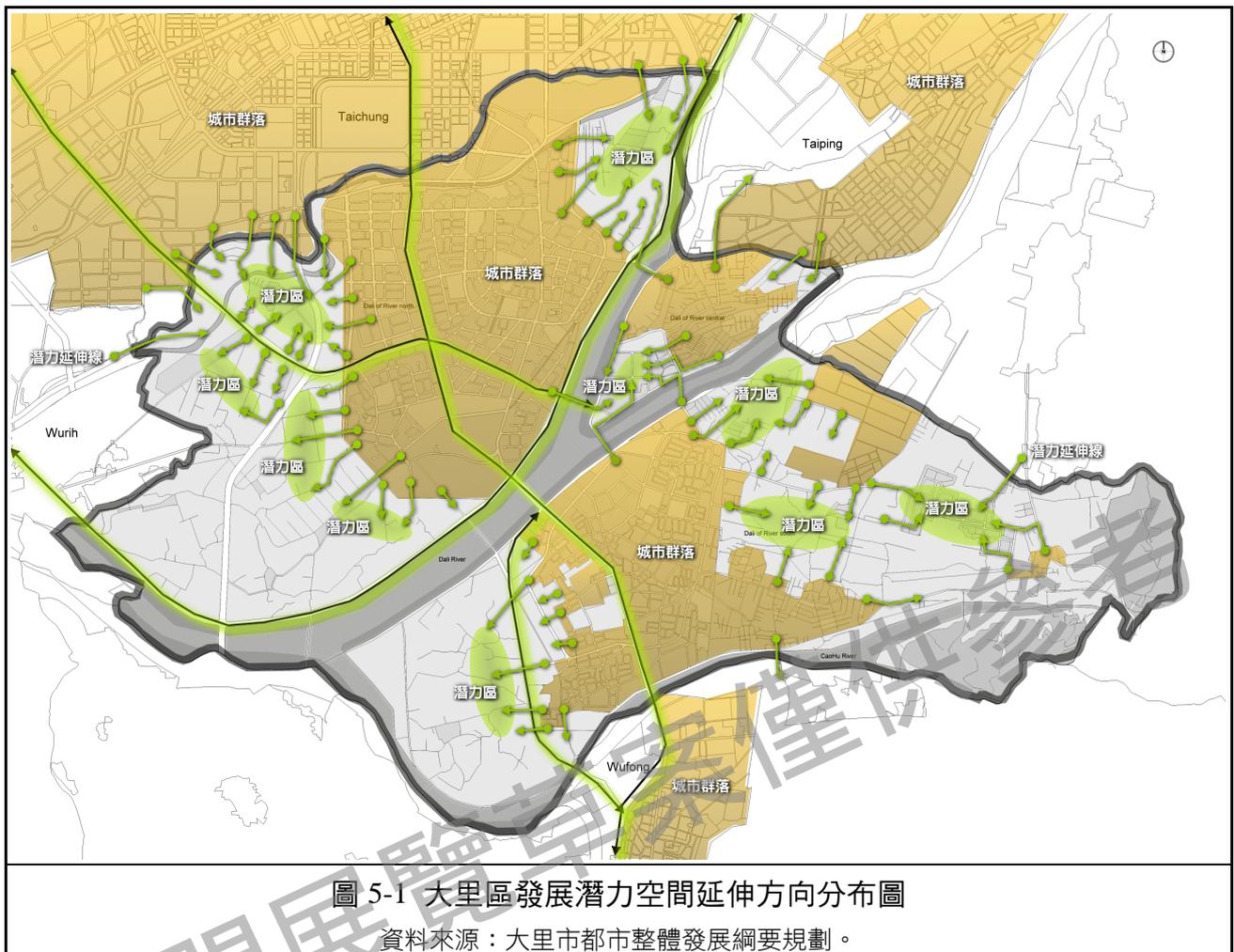
大里區依據原臺中縣綜合發展計畫之指導，係位處「都會衛星優質居住發展帶」，住宅發展自民國 60 年代起即以臺 3 線為發展軸線向沿線兩側推進，創造今日大里之發展榮景。其後，依據「大臺中都市計畫發展策略通盤檢討規劃案」針對大臺中地區空間發展軸帶指認，大里區位處「臺中都會發展核心」，以臺中市為發展帶核心位置，沿臺 3 線向南北延伸，為中部都會地區重要之生活軸帶。

近年來隨著中投公路、生活圈三號線以及生活圈四號線等區域交通建設陸續到位，臺 3 線省道聯外功能逐漸被取代而成為重要市區道路，且既有都市發展區塊均已飽和；而位於草湖地區的臺中軟體園區亦完成基礎建設，將帶動大里地區的產業朝向 2.5 級產業轉型。大平霧都市計畫整併工程的啟動，意味著大里區從過去以產業為主的衛星城鎮，蛻變為優質居住服務為主的都會複核心。

依據「臺中市區域計畫」，大里區屬於臺中市四大成長極之「臺中都心與擴大屯區」區域，並為臺中市人口最多、發展動能最強之區域。本計畫緊鄰大里都市計畫，乃從既有空間發展脈絡，以填補都市發展真空地帶，實為「大平霧」發展核心的關鍵區位。

（二）自然環境之優勢

大里區重要藍帶包括「大里溪藍帶景觀資源」與「頭汴坑溪藍帶景觀資源」等地，河川曾為大里區的都市生命脈動之源，而今僅剩下排水防洪之單純功能，無法與整體都市生活空間結合，更無法與市民活動串聯一體。再者大里溪與頭汴坑溪穿越大里區之中心位置，傳統行政區規劃皆以河川為界線區劃其行政範圍，大里區卻擁有穿越市區中心之自然條件，得天獨厚，所以能夠有效運用兩大河流之優勢，創造都市水岸空間之美景，打造大里為水漾的城市，創造以水為傲的地景型城市風貌，提供市民優質休閒與互動空間，型塑高優質的城市生活空間。



二、城市願景

從清治到民國，從大里杙到臺 3 線，大里過去扮演著主要運輸之中介節點，然隨著都會發展的變遷及縣市合併效應，大里區逐漸融入臺中都會發展核心。以南北縱向發展之「都會優質居住發展帶」與大里區橫向「兩溪之水岸藍帶軸」結合，型塑出大里區兩大發展重點，一為居住與產業空間之供給，其二為河流景觀資源之應用。以住宅為發展重點並輔以藍帶資源作為發展的助力，更視兩者為都市發展之最大特點與資源，期望依此發展為「水漾適居之城」，將大里區定位為「水漾·適居·大里杙」，一個擁有美麗城市藍帶且提供最優質住居環境的家園城市，期透過藍綠軸帶串連，創造多元的水岸與景觀特色，形塑住宅與水岸空間的主題意象，為大里市建構優質生活環境。

三、空間定位

依據「臺中市區域計畫」，大里定位為大里、太平、霧峰策略區之地方生活中心，並以水與綠都會生活圈為發展原則，串連既有休閒綠帶，提供優質的生活環境與創新產

業發展基地。透過宏觀的區域地形分析以及微觀的都市脈絡分析，大里區未來發展在於延續臺中核心及大平霧地區之發展優勢，除現行 3 個都市計畫區持續經營外，應積極銜接週邊之太平區、東區、南區與烏日區等，扮演區域縫合的角色與功能。

本計畫位處大平霧地區發展的關鍵區位，東側區塊位於臺 3 線發展軸帶、太平生活區與臺中都會樞紐之間的发展空缺，應發揮其都市機能縫補與環境調適功能；西側區塊位於生活圈 3 號線與中投公路交會處，包含德芳路、大里路、環中東路等，皆有商業或工業沿街發展現象，在整體空間結構上，新交通動線改變了區位條件，應於整體土地供給不足的開發壓力下，積極引導土地開發利用，發揮成長調控機能，強化產業生產環境。

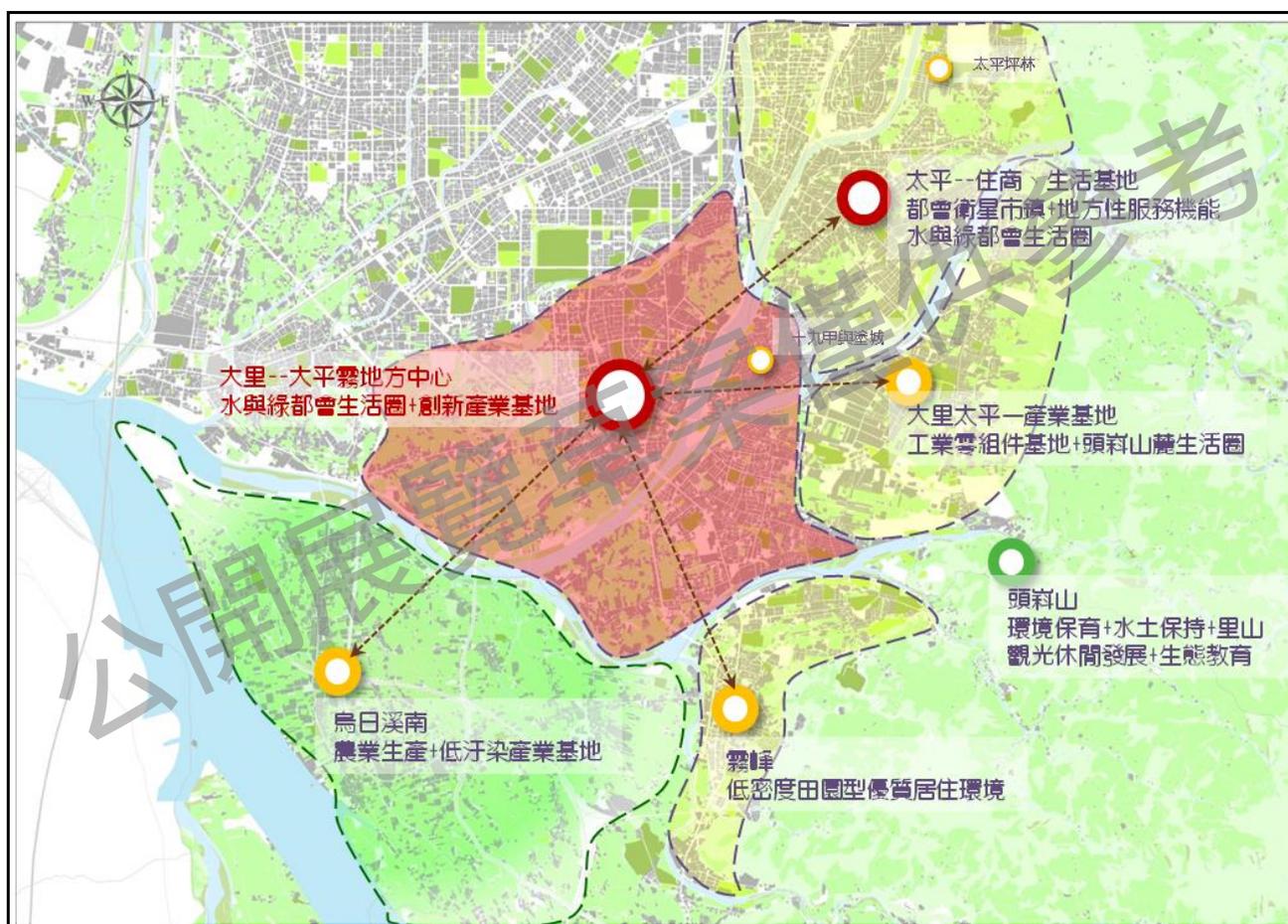


圖 5-2 大里、太平、霧峰策略區發展構想示意圖

資料來源：臺中市區域計畫，臺中市政府，107 年 1 月。

第二節 整體發展構想

計畫區位處緊鄰臺中市及大里都市計畫等周邊高度發展城鎮之優勢區位條件下，本計畫宜有效地引導大里區循序開發，並以中低密度為其發展模式，型塑為都會區優質住宅生活單元，擁有優良住居環境、區域消費供給及產業生產環境等都市機能，最後結合水岸資源的利用，推動大里之水漾城市風貌。

一、實質環境永續經營構想

(一) 水資源管理策略

面對全球暖化、氣候變遷所造成的極端強降雨，傳統的排水工程設計已不及因應頻率越高的瞬間雨量，打造與水共生的城市，創造一個「海綿城市」環境，已是未來都市強化減災能力重要的發展趨勢。為提供都市「自然排水 (natural drainage)」或「永續性都市排水 (sustainable urban drainage)」環境，應藉由設置地區雨水儲集滲透設施、增加透水面積及設置雨水截流池等方式予以達成，一方面達到涵養水源功能，一方面減少對工程排水管道的需求。

1. 配合雨水管理策略與排水規劃，建構地區防洪功能

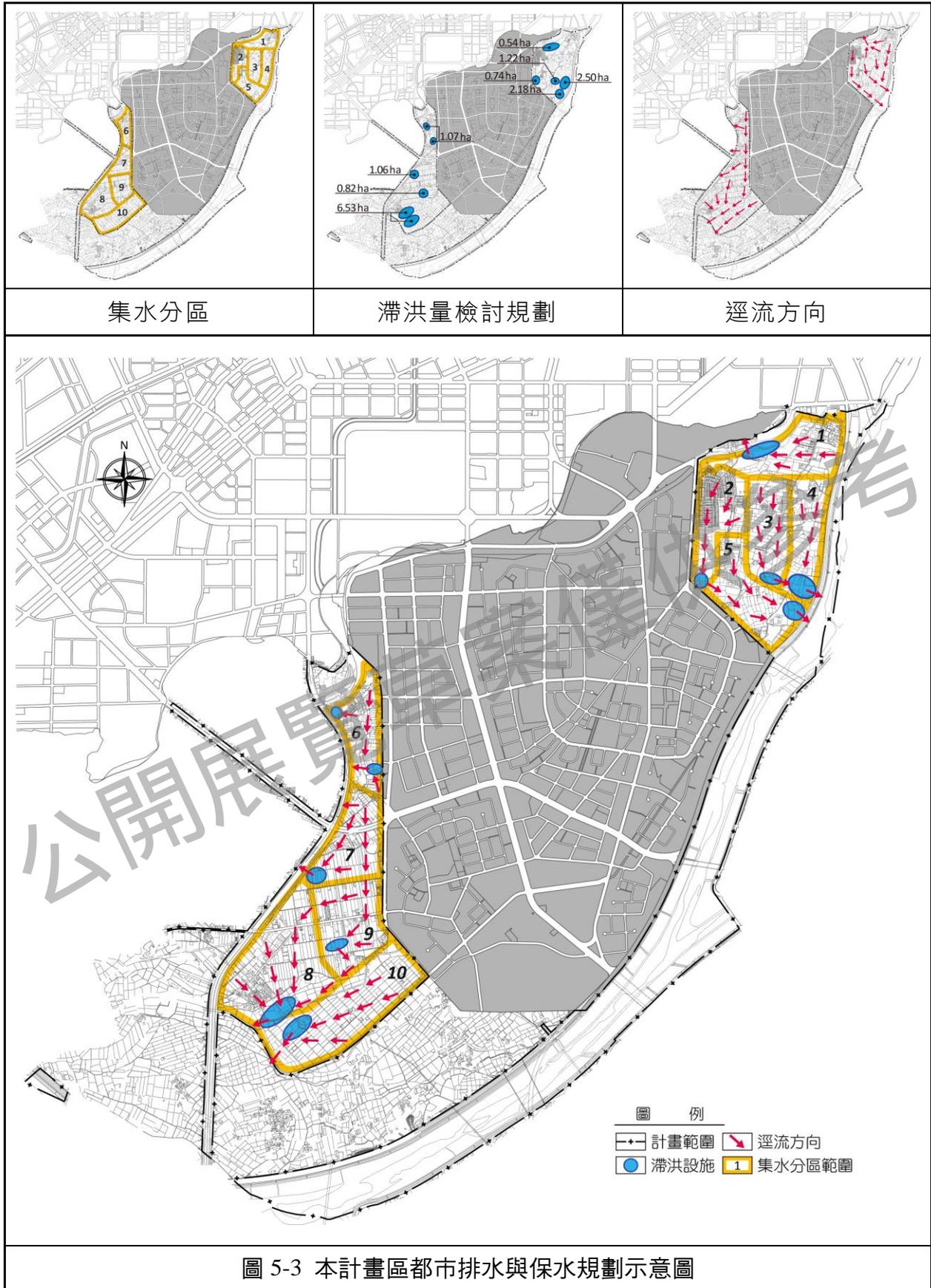
為瞭解本計畫區於開發前後土地利用之情形，將本計畫區依排水方向及需求劃分 10 個排水分區，並依各排水分區內現況及計畫土地利用之分類，參採內政部營建署市區道路與附屬工程設計規範及 102 年 6 月 20 日臺中市政府「臺中市政府排水計畫審查作業要點」建議採用之集流時間與逕流係數，計算因開發行為致使增加排水逕流量，並於適當區位設置滯洪設施，詳圖 5-3 模擬所示。

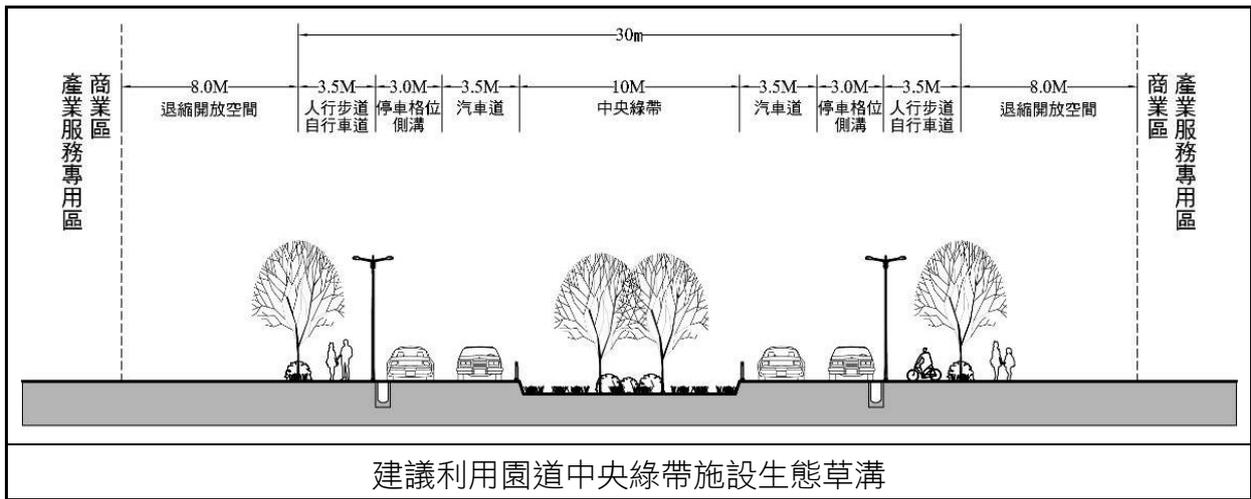
2. 營造保水、多孔隙都市環境

(1) 設置滯洪型公共設施

依整地排水推演模擬結果，將大型開放性公共設施納入防洪計畫布局，於適當地形高程及區位設置滯洪型公共設施，提供地區豪大雨時臨時滯洪使用，降低地區淹水機會。另於旱溪排水用地範圍內，利用水利署規劃之生態景觀溼地，並配合蜿蜒自然的水路規劃，藉以營造多樣的生物棲地環境，改善親水環境及復育生態，並透過溼地淨化水質效果，改善河川水質，落實區域排水生態環境之維護。

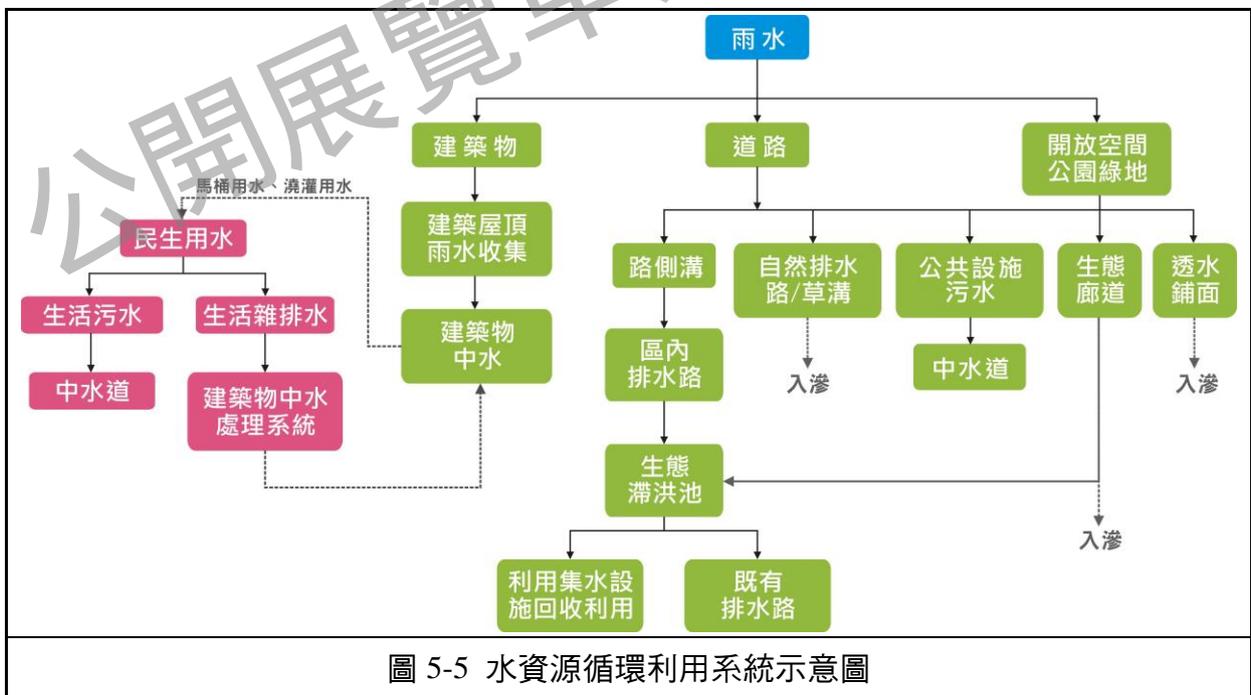
此外，為保有校園完整且大面積之透水空間，學校操場及室外大面積活動空間，應儘量以透水材質施作，地面下應保持原始地層狀態，不予開發地下室或操場，以利雨水滲透；另配合校園或地區整體排水計畫，平時作為一般活動空間，暴雨時透過自然滲水機制，兼作滯洪及儲流設施。





3. 建構水循環基盤系統

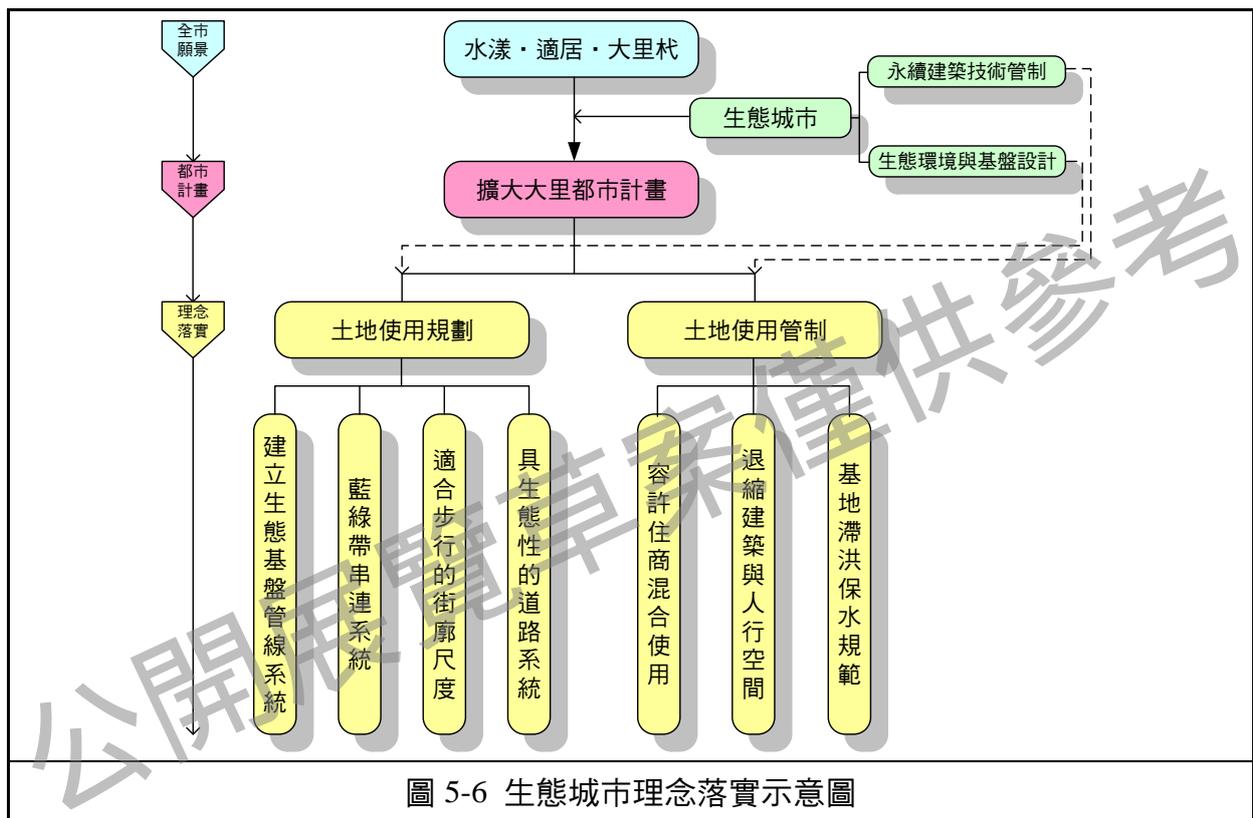
建議得建置具生態性之公共基盤系統，包括設置雨水貯留供水系統與中水處理系統，其中雨水貯留供水系統，係將雨水以天然地形或人工方法予以截取貯存，然後經過簡單淨化處理後再利用為生活雜用水的作法。中水處理系統係指將雨水、生活廢水全面匯集經過處理後，達到規定的水質標準，可在一定範圍內重複使用於非飲用水及非與身體接觸用水。區域性的中水系統，可結合機關、學校、住宅等區域集中設置，將這些區域或大樓的污水就近收集、就地處理、就近回收使用，其中中水可廣泛用於沖洗廁所、清洗車輛、綠化、噴灑街道，或作為景觀用水及河湖補充水等。



(二) 生態城市發展策略

生態城市為全球永續經營之理想型態，強調都市開發歷程需符合自然生態原則與都市及自然共存的生態環境營造，並透過回收再利用，降低自然資源使用量與廢棄物排放量，維持健康城市範型。

本計畫區於建構生態城市目標下，在土地使用計畫與整體開發層面導入生態環境與基盤設計理念，而於土地使用管制與都市設計層面導入永續建築技術管制理念，期透過各類規劃與管制使擴大大里都市計畫區能朝生態城市邁進，進而對大里永續發展產生正面效益，以達成「水漾、適居、大里杙」之發展願景。



1. 土地使用規劃

都市的整體發展，必須緊密地與生活環境結合，方能永續經營；為使都市開發在追求都市生活機能增加過程中能確保生態走廊完整，需導入水與綠的串接計畫，及綠色運輸設計的概念與建構，以形塑出優質的都市生活空間品質。

(1) 配合藍帶系統之空間特性，規劃親水性開放空間

A. 旱溪帶狀親水公園

本計畫區北側旱溪排水路配合大里溪整治後，已純屬都會型的區域排水，配合經濟部水利署於 95 年完成「旱溪排水整治及環境營造規劃」，其排水斷面縮小後，整合周邊區域劃分為生態淨化、水岸休閒及人工濕地等

功能分區，透過水路蜿蜒，創造出兩側不規則帶狀的休憩綠美化空間，並融入自然生態、節能減碳以及社區參與概念，營造排水路周邊多功能優質環境，提升區域排水路的美感與生命力，拓展民眾休憩空間並兼具防洪安全、環境美化、休憩以及生態教育的多元機能。

B.地區灌排水道生態藍帶

順應地域特性，保留當地灌溉排水路，如中興排水、樹王埤排水及龍船埤排水等，配合週邊道路及綠地空間規劃為小型藍帶軸線，營造藍綠軸帶穿流的生態廊道，提升當地的景觀美質。

(2) 整合公園綠地系統串接都市水岸空間，建構地區生態網絡

計畫區內公園、綠地、學校及廣場等綠色開放空間未來可朝生態化規劃設計發展，開發為大里地區之生態結點，建構地區生態跳島系統，提升地區生物多樣性，並可調節地區微氣候。

(3) 透過園道系統建置生態綠軸，並形塑地區景觀廊道

於本計畫區核心區位規劃園道系統，串聯主要發展核心與大型公共設施，並結合大里溪、旱溪及中興排水等藍帶系統，盡可能增加誘蝶、誘鳥植栽，延續綠帶配置，充分發揮生態廊道功能。

2.土地使用管制

(1) 容許住商混合使用

基於鄰里生活圈的領域概念，營造適居、適業之都市環境，以園道系統與建築退縮規定串連各個生活單元，住宅區與商業區主要依都市計畫法臺灣省施行細則之規定進行管制，大部分允許住商混合使用的土地型態，以滿足日常生活需求，減少住商分離衍生交通旅次及能源消耗。

(2) 建築退縮與集中式開放空間規定

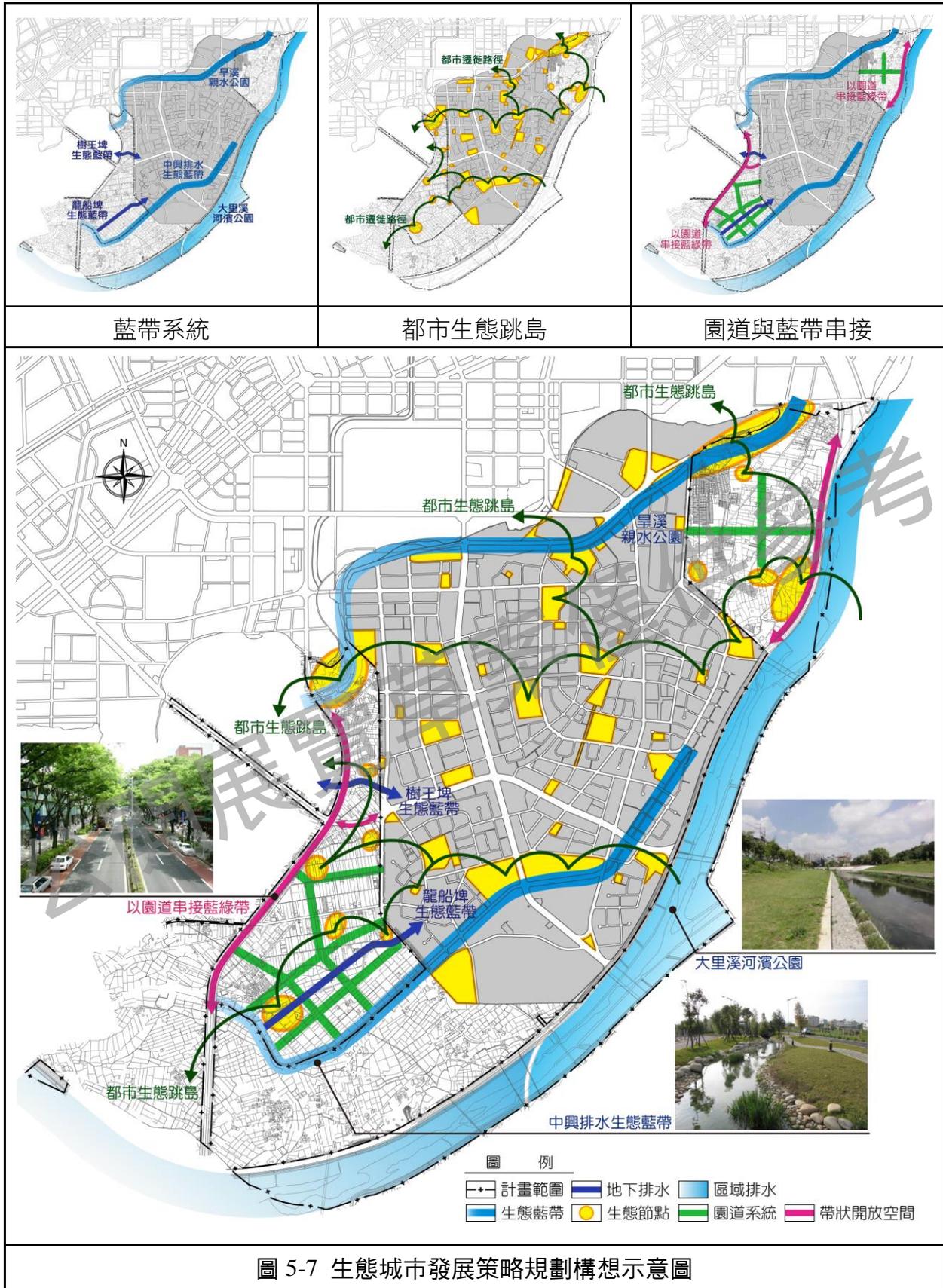
A.於細部計畫中訂定各街廓之建築退縮規定，且住宅區、商業區及產業服務專用區退縮建築之空地不得設置圍牆且應予植栽綠化。

B.於都市重要節點規定留設集中式開放空間，以作為地標及入口意象營造。

(3) 基地滯洪、保水相關規定

A.訂定建築基地基準開挖面積，及應實施屋頂綠化之規定，並提高公園、綠地等開放性公共設施用地之鋪面透水率，提升基地保水效能。

B.指定溝渠以維持明渠形式為原則，發揮都市水體調節微氣候功能，並減少地表逕流。



二、新舊紋理縫合構想

（一）回應既有聚落，以道路系統與公設配置融合新舊紋理

檢視計畫區內發展聚落，包括日新社區、瓦礫子及雅木耳等完整的既有聚落發展區，在不影響整體都市結構前提下，予以保留，並透過道路或外部開放空間配置，補綴新舊紋理間之空隙，妥善處理其介面景觀。未來透過細部計畫土地使用管制手段，鼓勵老舊聚落推動更新，逐步引導社區環境品質改善。

（二）檢視歷史記憶與重要生態資源，作為計畫區發展特色亮點

再次盤點計畫區內重要的歷史記憶與重要生態資源，包括林進士墓、龍船埤排水、中興排水等水圳，以及老樹資源等，透過適當的公共設施安排，予以保存、延續，增添都市多元景緻與風貌，成就地方特色。

（三）縫補計畫邊界與已發展區間之聯外交通動線

除了透過中投公路、生活圈三號與四號道路與外部銜接，計畫區之大里路、樹王路、東榮路、爽文路、環中東路、鐵路街等重要地方道路系統應延續現有路網，計畫區新設道路應與鄰近都市計畫道路適當銜接，包含刻正辦理之擬定擴大大里都市計畫（大里夏田產業園區），以提升計畫區對外交通可及性；另配合位於原大里都市計畫區內 25M-137 計畫道路路型之調整，並研議納入本區一併辦理整體開發之可行性。



三、都市空間佈局構想

在大臺中都市計畫整併作業啟動後，大里、太平、霧峰將成為大臺中屯區的重要副都心。為提升都市機能，應建構產業發展策略，創造就業機會及吸引居住人口；在土地使用層面需建立土地供需機制及活化使用管理，創造具競爭力之都市發展區塊。

（一）形塑商業發展核心意象

為促進地區商業發展之活化，分別於東西兩區塊配合綠園道系統及交通動線規劃，利用空間設計元素，如公園廣場、人行軸帶、視覺軸帶及街道系統等有效加以整合，藉以串連都市活動，營造商業核心發展的都市空間意象，提供人群聚集駐足空間。此外，透過土地使用分區管制，限制工業發展及地面層三樓以下限作商業使用，提供商業發展核心環境，以促進地方產業發展。

（二）導入 2.5 級產業促動商業及住宅發展

大里早期沿省道臺三線發展，大里工業區、仁化工業區及都市計畫工業區奠定了傳統製造業的基礎，也形塑了大里工商發展並重之城市性格。而從臺中軟體園區落腳大里後，驗證大里具有發展介於製造業與服務業之間 2.5 級產業條件。

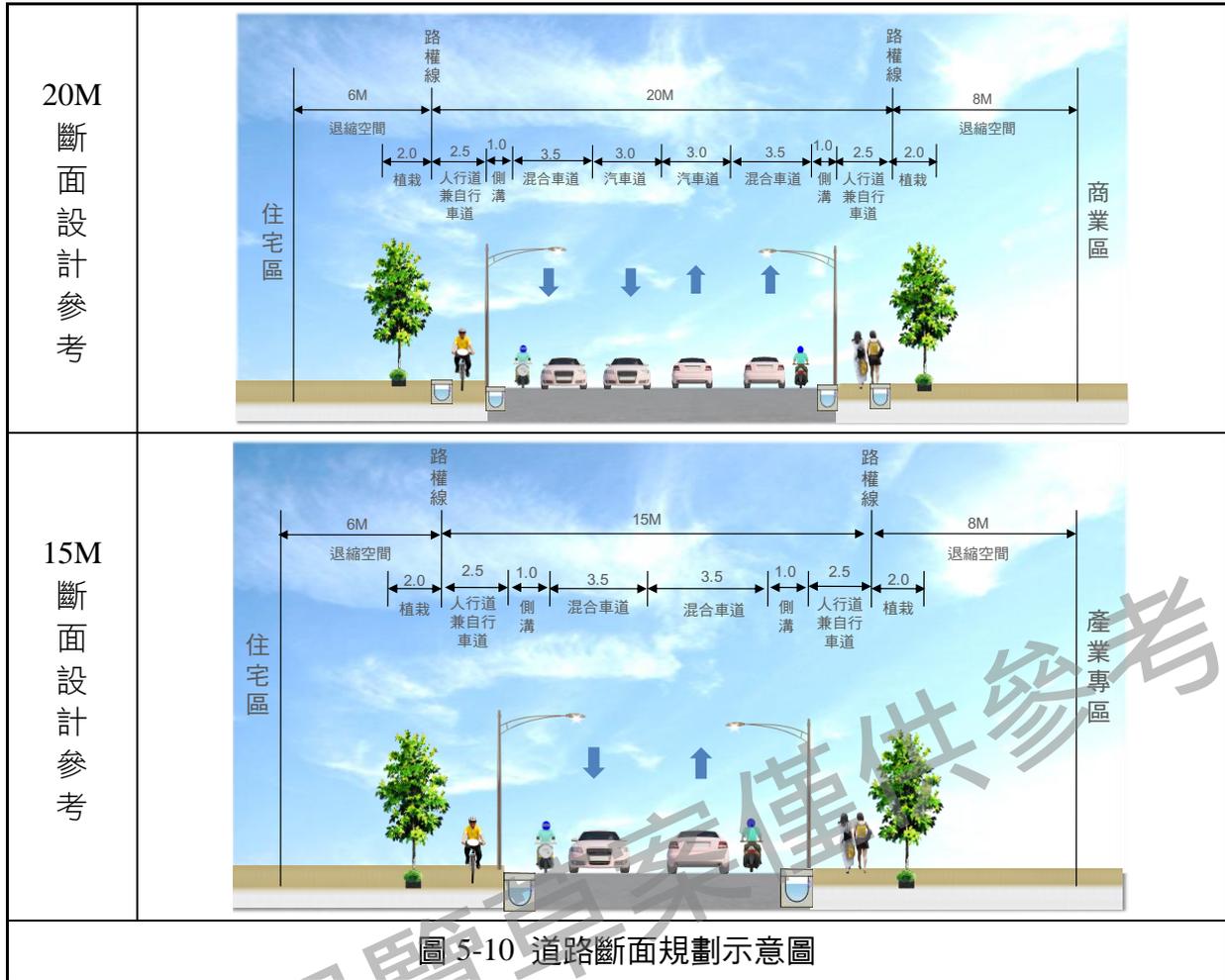
在都市計畫操作層面，可完整保留整體開發後之剩餘地（如中投、大里路或生活圈四號線高架道路沿線），透過積極招商引入具指標性的廠商，於土地使用管制要點訂定容許產業辦公室及企業營運總部使用，以吸引就業人口進駐，並提供金融、保險、餐飲、零售業、服務業、健身休閒等使用，建構完整的就業及生活服務機能。

四、交通運輸發展構想

- 1.整合原大里都市計畫區部分道路、刻正辦理之擬定擴大大里都市計畫（大里夏田產業園區）及生活圈道路等交通路網，妥善延伸銜接至聯外幹道，建立便捷、順暢之聯外及內部交通系統。
- 2.依不同土地型態、既成道路及交通需求，將道路系統劃分為聯外幹道、主要道路、次要道路及出入道路之等級層次，並儘量避免越級相接，以減少因道路系統混亂而衍生行車順暢與安全方面的問題。此外，街廓內出入道路則俟擬定細部計畫時，配合實際交通路網之銜接予以劃設。
- 3.規劃園道系統，一方面作為通學、人行步道並與旱溪自行車道串連形成自行車道系統，成為計畫區人本運輸之主幹；另方面增加都市綠帶空間，建構都市生態綠網系統，並可於洪水期間發揮地表逕流截流功能，強化地區保水效能。
- 4.於 15 公尺以上道路用地路權規劃，建議優先預留自行車騎乘空間，落實綠色人本運輸環境之建置。



圖 5-9 整體發展構想示意圖



註：本圖為建議剖面，實際應以工程設計為準。



第三節 規劃原則

一、土地使用規劃原則

(一) 住宅區

- 1.計畫範圍內發展具一定規模以上之既有密集住宅社區及建築群落，為保存其聚落紋理型態及鄰里生活關係網絡，原屬非都市土地甲種、乙種建築用地或已建築供居住使用之舊有聚落、農舍群落、住宅社區所在土地並包含其通行所需必要性通路範圍，參酌土地使用之完整性及合理性，於不影響全區都市結構發展與整體開發前提下予以保留，劃設為住宅區。
- 2.另為滿足大里區及地方對居住、安置等生活服務機能之需求，配合計畫區住宅社區及建築聚落分布，以及鄰里單元規劃，配置住宅區街廓。

(二) 商業區

因應大平霧地區推動屯區市區化，藉由連結市中心以強化在地生活圈發展，考量計畫區緊鄰大里杙舊市區及臺中都心，為延續都市活動至鄰里單元並提供居住生活之支援性服務，故依區位條件及周邊都市機能，分別於東側與西側兩大區塊劃設商業軸帶，作為商業發展機能所需土地，以完整新興生活圈的建構。

(三) 零星工業區

計畫區發展頗具規模的合法工廠群落，為確保其續為既有之產業使用，原屬非都市土地丁種建築用地且具一定規模以上土地，予以原地保留，劃設為零星工業區。

(四) 產業服務專用區

- 1.產業服務專用區主要係供計畫區內合法工廠以外之既有產業聚落發展，以及輔導周邊區域之未登記工廠進駐使用，且導入產業支援及必要之服務機能，佈設於工廠群簇地區以利生產活動延續。
- 2.考量既有產業（廠房）用地保留需求，以及未來引入策略性產業之發展彈性，進行產業服務專用區土地坵塊之配置，原則將規模尺度較小的街廓設置於生活區周邊，透過管制產業活動量降低環境衝擊，避免影響生活區品質；餘則結合主要聯外動線配置規模較大街廓，藉以吸引產業進駐。

(五) 農業區

尊重區內土地所有權人續為農耕意願，於計畫區適當地點，配合現況周邊灌溉水路接引，集中劃設為農業區。

（六）河川區

分別依旱溪排水整治工程用地範圍以及大里溪整治工程範圍劃設河川區。

二、公共設施用地規劃原則

（一）學校用地

配合計畫區就學需求、學區劃分，以及考量通學距離與校區服務半徑，增設文中小用地。

（二）溝渠用地

依中興排水及樹王埤排水等區域排水設施範圍，劃設溝渠用地。

（三）新興生活圈服務設施

1. 整體開發為新興生活圈部分，依「都市計畫法」第 45 條規定：「公園、體育場所、綠地、廣場及兒童遊樂場，應依計畫人口密度及自然環境，作有系統之布置，除具有特殊情形外，其佔用土地總面積不得少於全部計畫面積百分之十」，為塑造完善的區域性公共服務機能，故依據前開規定規劃公共設施之配置。
2. 於區內主要交通動線交會節點及生活區、生產區周邊留設停車場用地，以滿足交通活動衍生之停車使用需求。
3. 屬基盤設施服務性質之用地，包括變電所及電路鐵塔等事業用地，配合區外既有公用設備系統之佈設區位予以劃設。

（四）既有聚落服務設施

1. 為保障計畫區內既有建築聚落對外聯繫通行功能，參酌住宅社區現有巷道、通路範圍劃設帶狀廣場，以連通至周邊道路系統。
2. 於既有聚落周邊畸零難以建築利用之土地，劃設兒童遊樂場、綠地、廣場等，供車輛停放、小型口袋公園、小型水利設施等相關鄰里性公共空間設置使用。

（五）開放空間

1. 結合計畫區周界之臺中市管區域排水系統（旱溪排水、中興排水），以及公園、園道等綠色基盤設施之劃設，串連成為區內藍綠軸帶系統之生態廊道，藉以降低都市及產業活動發展對周遭環境之衝擊。
2. 配合新興生活圈開發之滯洪排水需要，於各個集水分區內考量開發衍生逕流量，以順應地勢方式於高程較低處規劃公園用地，並結合設置調洪沉砂設施，兼具景觀和防災滯洪功能。

3.透過藍綠帶串連提升區內公共設施品質及建構友善之人行道、自行車道系統。

(六) 交通系統

- 1.區域聯外道路（臺 63 線中投公路、生活圈三號道路、生活圈四號道路以及大里—五光路）劃設寬度依其路權或需地範圍為主。
- 2.區內主要道路系統劃設寬度至少 15 公尺為原則。
- 3.區內次要道路系統劃設寬度至少 10 公尺為原則。
- 4.於街廓臨接生活圈三號道路（德芳路）、生活圈四號道路與臺 63 線中投公路側另劃設至少 6 公尺園道為原則，作為保留道路配置調整彈性和緩衝過境車流之隔離空間。

公開展覽草案僅供參考

第六章 實質發展計畫

第一節 計畫年期與計畫人口

一、計畫年期

考量全國國土計畫之計畫年期為民國 125 年，基於都市未來長程發展及鄰近都市計畫區整體考量之一致性，故本計畫以民國 125 年為計畫年期。

二、計畫人口

依據前述人口引進之推估，並尋求公共設施之最佳利用與人口最適規模，將計畫人口訂為 28,000 人。

公開展覽草案僅供參考

第二節 土地使用計畫

本計畫區內各項土地使用分區之劃設係以供產業發展之產業專用區及相關服務支援之商業區，和生活服務機能所劃設之住宅區為主，並以其他相關必要之公共設施、公用設備為輔。茲將各項土地使用計畫說明如下（詳圖 6-1、表 6-1）：

一、住宅區

於計畫區東北側及西側配合鄰里單元概念劃設住宅區，計畫面積約 89.29 公頃，佔都市發展用地面積 37.08%，佔計畫區總面積之 22.38%；係考量大里區及地方人口衍生之居住需求，並配合既有住宅社區及建築聚落紋理保留而劃設，以提供生活居住等發展機能所需之土地，與供區段徵收範圍內受拆遷戶就近選配與安置使用。

二、商業區

考量區位特性，於計畫區西南側劃設一處核心商業區，另於東北側劃設一處鄰里性商業中心，以提供周邊生活及生產區塊之相關支援服務，計畫面積約 24.44 公頃，佔都市發展用地面積 10.15%，佔計畫區總面積 6.13%。

三、產業服務專用區

分別於計畫區西南側大里路南側及東北側生活圈四號道路西側沿線劃設產業服務專用區，面積計 23.57 公頃，佔都市發展用地面積 9.79%，佔計畫區總面積 5.91%；係為提供區內既有產業用地和周邊優先輔導區域之未登記工廠進駐而劃設，並配合整體政策擘劃及營運需要作為策略性產業之發展腹地。

四、零星工業區

依原屬丁種建築用地且發展土地頗具規模之既有工廠群落保留劃設為零星工業區，分別位於計畫區西側及東北側，計畫面積約 4.28 公頃，佔都市發展用地面積 1.78%，佔計畫區總面積之 1.07%。此外，位於東北側土地座落內新段 264 等地號之零星工業區，基於該工業區未來對外聯繫需求及範圍之完整性考量，因此將該土地所有權人所有土地部分原屬非都市土地農牧用地者（面積約 0.04 公頃），亦配合規劃為零星工業區，使該基地得以連接 2-40M 計畫道路。惟基於公平原則，該零星工業區範圍內非屬丁種建築用地之土地應依下列規定辦理：

- （一）範圍內原非屬丁種建築用地部分之土地，應繳交該部分土地面積 30% 乘以繳納當期平均公告現值加四成之回饋金，並於本案核定前與市府簽訂協議書，納入計畫書載明，以利執行。

(二) 於本案發布實施後 2 年內，應依前開規定完成回饋金繳交，否則應於下次通盤檢討時，變更為公共設施用地。

五、農業區

即依土地徵收條例第 43-1 條規定配設之農業專用區，係供參加區段徵收原土地所有權人以其已領之現金地價補償費數額申請折算配售土地，作為農業永續耕作使用，計畫面積約 1.35 公頃，佔計畫區總面積之 0.34%。

六、河川區

依旱溪排水及大里溪整治範圍分別於計畫區南、北側劃設河川區，計畫面積約 143.49 公頃，佔計畫區總面積 35.97%。

七、河川區兼供道路使用

計畫區北側包括臺 63 線中投公路（編號 1-40M）、編號 5-20M、編號 6-20M 等道路用地部分位於旱溪排水範圍內之路段，以及南側生活圈四號道路位於大里溪之河川治理線範圍內部分，均予以劃設為河川區兼供道路使用，面積計 13.28 公頃，佔計畫區總面積 3.33%。

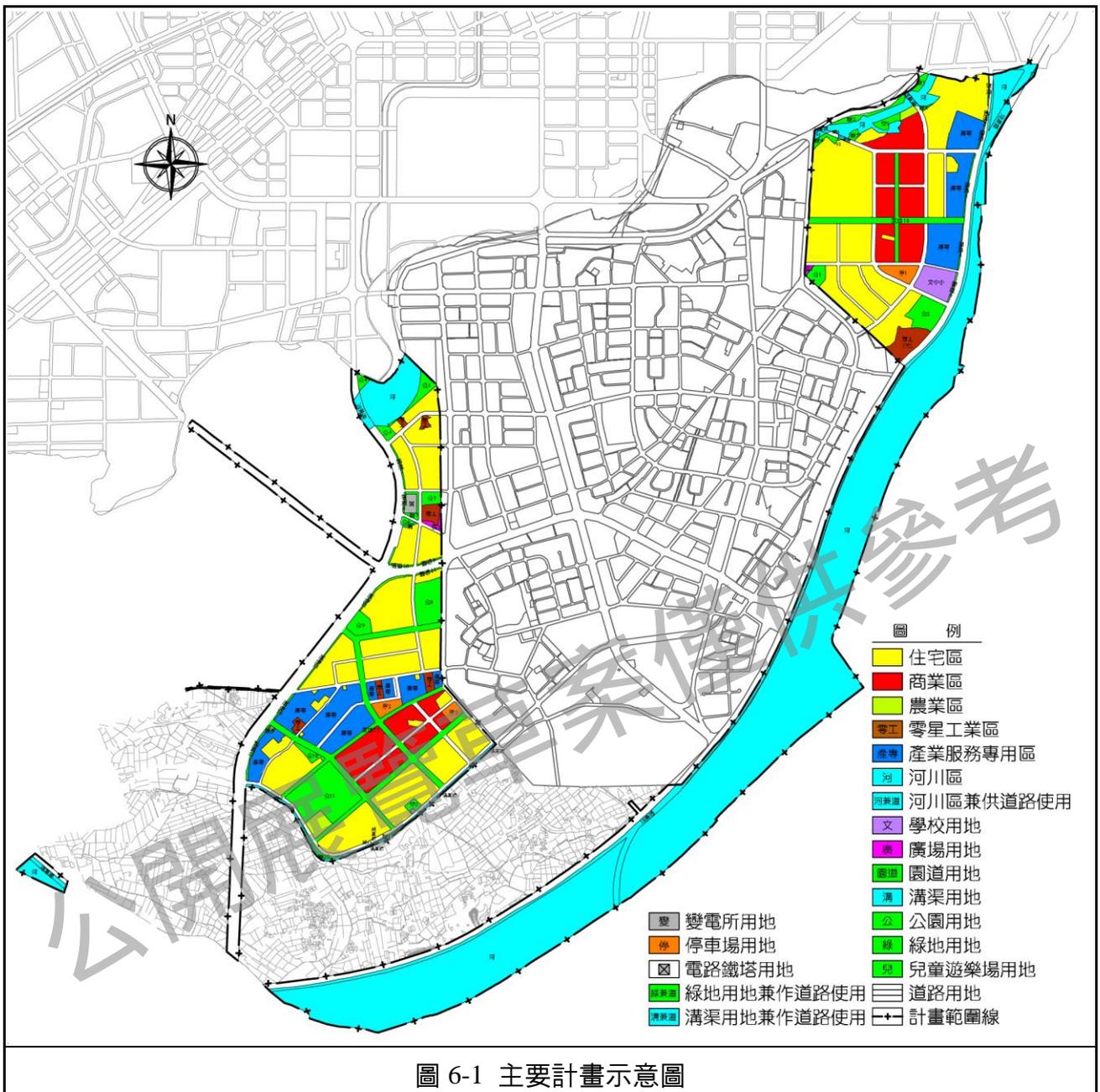
公開展覽草案僅供參考

表 6-1 主要計畫土地使用面積分配表

項 目		計 畫 面 積 (公頃)	佔都市發展用地面 積 比 例 (%)	佔計畫區面積比 例 (%)
土地 使用 分區	住 宅 區	89.29	37.08	22.38
	商 業 區	24.44	10.15	6.13
	產 業 服 務 專 用 區	23.57	9.79	5.91
	零 星 工 業 區	4.28	1.78	1.07
	小 計	141.58	58.80	35.49
公共 設施 用地	學 校 用 地	2.50	1.04	0.63
	公 園 用 地	16.41	6.81	4.11
	兒 童 遊 樂 場 用 地	0.85	0.35	0.21
	綠 地 用 地	2.45	1.02	0.61
	綠 地 用 地 兼 作 道 路 使 用	0.00	0.00	0.00
	廣 場 用 地	0.46	0.19	0.11
	停 車 場 用 地	2.65	1.10	0.66
	溝 渠 用 地	1.75	0.73	0.44
	溝 渠 用 地 兼 作 道 路 使 用	0.06	0.03	0.02
	變 電 所 用 地	0.54	0.22	0.14
	電 路 鐵 塔 用 地	0.08	0.03	0.02
	園 道 用 地	16.46	6.84	4.13
	道 路 用 地	55.01	22.84	13.79
	小 計	99.22	41.20	24.87
都 市 發 展 用 地 面 積		240.80	100.00	60.36
農 業 區		1.35	--	0.34
河 川 區		143.49	--	35.97
河 川 區 兼 供 道 路 使 用		13.28	--	3.33
合 計		398.92	--	100.00

註：1.表內面積應以依據核定圖實地分割測量面積為準。

2.園道用地面積含臺 63 線中投公路及生活圈三號、四號道路沿線劃設之 6M 及 8M 園道（園道 1~園道 15），與其他 20M 及 30M 園道（園道 16、園道 17）。



第三節 公共設施計畫

計畫區共劃設學校、公園、兒童遊樂場、綠地、綠地用地兼作道路使用、溝渠、溝渠用地兼作道路使用、廣場、停車場、變電所、電路鐵塔、園道以及道路等 13 項用地，茲分別說明如下（詳圖 6-2、表 6-2）：

一、學校用地

劃設學校用地 1 處，供文中小用地使用，計畫面積約 2.50 公頃，佔都市發展用地面積 1.04%，佔計畫區總面積之 0.63%。

二、公園用地

劃設公園用地 11 處，面積約 16.41 公頃，佔都市發展用地面積 6.81%，佔計畫區總面積之 4.11%；係為圍塑主要交通入口之景觀意象、配合旱溪排水沿線留設親水綠軸，變電所等鄰避設施之隔離帶，與考量閭鄰公園之需求設置，以提供良好且完善的公共開放空間系統。

其中公 1、公 2、公 5、公 7、公 9、公 11 亦配合計畫區內各集水分區之排水規劃，設置滯洪池設施，作為地區排水調節、防減洪及滯洪使用。

三、兒童遊樂場用地

分別於計畫區東、西側各劃設 1 處兒童遊樂場用地，面積計 0.85 公頃，佔都市發展用地面積 0.35%，佔計畫區總面積 0.21%；其中東側的兒 1 係保留旱溪排水周邊親水空間之需求而劃設，西側的兒 2 則作為電路鐵塔用地隔離帶。

四、綠地用地

本計畫劃設 11 處綠地，面積約 2.45 公頃，佔都市發展用地面積 1.02%，佔計畫區總面積之 0.61%，其中綠 1~綠 6、綠 9~綠 11 係利用旱溪排水及中興排水沿線畸零難利用之土地，提供水岸綠帶使用；綠 7、綠 8 則分別作為變電所與電路鐵塔用地隔離帶。

五、溝渠用地

依中興排水及部分樹王埤排水之現況區域排水設施範圍劃設為溝渠用地，面積合計 1.75 公頃，佔都市發展用地面積 0.73%，佔計畫區總面積之 0.44%。

六、溝渠用地兼作道路使用及綠地用地兼作道路使用

將本計畫區內部分園道、道路系統穿越中興排水（溝渠用地）及其周邊水岸綠帶路段，分別劃設為溝渠用地兼作道路使用、綠地用地兼作道路使用，俾利計畫區內外（中興排水兩側）交通動線與活動之串連。

溝渠用地兼作道路使用劃設面積為 0.06 公頃，佔都市發展用地面積 0.02%，估計畫區總面積之 0.02%；綠地用地兼作道路使用劃設面積則約 6.01 m²。

七、廣場用地

本計畫劃設廣場用地 2 處，面積約 0.46 公頃，佔都市發展用地面積 0.19%，估計畫區總面積之 0.11%，作為工廠群落聯外通行以及與周邊環境適度隔離之緩衝空間。

八、停車場用地

劃設停車場用地 3 處，面積約 2.65 公頃，佔都市發展用地面積 1.10%，估計畫區總面積之 0.66%，以提供計畫區內之公共開放空間及停車等使用。

九、變電所用地

於計畫區西北側劃設 1 處變電所用地，面積約 0.54 公頃，佔都市發展用地面積 0.22%，估計畫區總面積之 0.14%，係配合本區開發新設輸變電設施之需求而設置。

十、電路鐵塔用地

為配合本區開發，將跨越計畫區之既設架空高壓線路六萬九千伏特"霧峰~九德電桿線路"改為地下化，故依其線路路徑劃設 2 處電路鐵塔用地，面積 0.08 公頃，佔都市發展用地面積 0.03%，佔計畫區總面積之 0.02%。

十一、園道用地

本計畫於生活圈三號、四號道路及臺 63 線中投公路沿線劃設園道用地 15 處，作為隔離緩衝帶，面積計 2.23 公頃；另於區內劃設 20M 及 30M 園道用地，面積計 14.23 公頃，合計面積 16.46 頃，佔都市發展用地面積 6.84%，佔計畫區總面積之 4.13%。

十二、道路用地

道路用地係配合計畫區既有道路紋理及整體交通系統之規劃構想劃設，並於各使用分區及公共設施周邊，佈設主要及次要道路，劃設面積約 55.01 公頃，佔都市發展用地面積 22.84%，佔計畫區總面積之 13.79%。

十三、公共設施用地檢討

依「都市計畫定期通盤檢討實施辦法」及計畫人口 28,000 人檢討本計畫區公共設施設置，詳見表 6-3。

細部計畫劃設公園、兒童遊樂場、綠地、綠地用地兼作道路使用、廣場及園道（一半面積計入公園綠地）等用地面積共計 30.74 公頃，佔計畫總面積之 7.71%；惟本案為配合大里溪及早溪排水整治工程，劃設河川區及河川區兼供道路使用等，合計 156.77 公頃，其為天然河川流域範圍，無法提供作為都市發展腹地，應屬非都市發展用地，情形特殊；且透過大里溪及早溪兩側高灘地綠美化工程及親水設施之規劃作業，未來可提供居民休閒遊憩及親水空間環境，因此如考量本計畫特殊情形，全區面積不計入上開河川土地，則本案劃設公園綠地等 5 項開放性公共設施用地所佔面積比例為 12.70%，應符合都市計畫法第 45 條後段「除具有特殊情形外，其占用土地總面積不得少於全部計畫面積 10%」規定。

表 6-2 主要計畫公共設施用地明細表

項目	編號	面積 (公頃)	位 置	備 註
學 校 用 地	文中小	2.50	停1東側、7-20M北側	應設置滯洪池設施。
公 園 用 地	公1	0.74	11-15M南側	應設置滯洪池設施。
	公2	2.18	文中小用地南側	應設置滯洪池設施。
	公3	0.93	旱溪排水南側	
	公4	0.30	旱溪排水北側、中投公路東側	
	公5	0.46	旱溪排水南側、中投公路東側	應設置滯洪池設施。
	公6	0.20	中投公路東側、13-15M南側	
	公7	0.61	中投公路東側、23-12M南側	應設置滯洪池設施。
	公8	2.88	3-40M南側、園2-30M北側	
	公9	1.06	中投公路東側、園2-30M北側	應設置滯洪池設施。
	公10	0.52	園6-20M北側、園4-30M南側	應設置滯洪池設施。
	公11	6.53	中興排水東側、公10南側	
	小計	16.41		
兒 童 遊 樂 場 用 地	兒1	0.54	旱溪排水南側、5-20M西側	應設置滯洪池設施。
	兒2	0.31	中興排水北側	
	小計	0.85		
綠 地 用 地	綠1	0.33	旱溪排水北側、5-20M東側	
	綠2	0.75	旱溪排水南側、5-20M西側	
	綠3	0.02	6-20M北側	
	綠4	0.35	6-20M南側	
	綠5	0.21	6-20M北側	
	綠6	0.08	旱溪排水南側、5-20M東側	
	綠7	0.32	13-15M北側	
	綠8	0.05	中投公路東側、園4-30M南側	
	綠9	0.01	中興排水北側	
	綠10	0.28	中興排水北側	

項目	編號	面積 (公頃)	位 置	備 註
	綠11	0.05	中興排水北側	
	小計	2.45		
廣 場 用 地	廣1	0.13	公1西北側、11-15M南側	得兼供車道通行使用。
	廣2	0.33	13-15M北側、公7南側	
	小計	0.46		
停 車 場 用 地	停1	1.22	文中小西側	得設置滯洪池設施。
	停2	0.82	園3-30M東側、園6-20M北側	得設置滯洪池設施。
	停3	0.61	園4-30M北側、16-15M南側	得設置滯洪池設施。
	小計	2.65		
園 道 用 地	園道1	0.10	4號道路西側	
	園道2	0.01	4號道路西側	
	園道3	0.08	4號道路西側、6-20M北側	
	園道4	0.20	4號道路西側、6-20M南側	
	園道5	0.14	4號道路西側、園1-30M南側	
	園道6	0.09	4號道路西側、文中小東側	
	園道7	0.19	中投公路東側、8-20M南側	
	園道8	0.09	中投公路東側、23-12M南側	
	園道9	0.10	3-40M北側	
	園道10	0.17	3-40M北側	
	園道11	0.11	3-40M南側	
	園道12	0.27	3-40M南側	
	園道13	0.29	中投公路東側、園2-30M南側	
	園道14	0.13	中投公路東側、14-15M南側	
	園道15	0.25	中投公路東側、園4-30M南側	
	園道16	3.40	停1北側、兒1南側	
	園道17	10.84	公11東北側	
小計	16.46			
變 電 所 用 地	變	0.54	公7西側	
溝 渠 用 地	溝	1.81	中興排水、樹王埤排水	
溝渠用地兼作 道 路 使 用	溝兼道	0.06	中興排水	
綠地用地兼作 道 路 使 用	綠兼道	0.00	中興排水	
電 路 鐵 塔 用 地		0.08	園4-30M南側及中興排水北側	

註：表內面積應以依據核定圖實地分割測量面積為準。

表 6-3 本計畫區公共設施用地檢討分析表

單位：公頃

項目		檢討標準	需求面積	計畫面積	超過或不足面積
學校用地	文中	依都市計畫定期通盤檢討實施辦法第 19 條及國民教育法第 8 條之一授權訂定規定檢討。	1.68	2.50	-1.49
	文小		2.31		
	小計		3.99		
停車場用地		不得低於計畫區內車輛預估數 20% 之停車需求。	5.42	2.65	-2.77
公園用地		閭鄰公園按閭鄰單位設置，每一計畫處所最小面積不得小於 0.5 公頃為原則。	--	--	--
兒童遊樂場用地		按閭鄰單位設置，每處最小面積不得小於 0.1 公頃為原則。	--	--	--
公園、體育場所、綠地、廣場及兒童遊樂場用地等 5 項		公園、體育場所、綠地、廣場及兒童遊樂場，應依計畫人口密度及自然環境，作有系統之布置，除具有特殊情形外，其佔用土地總面積不得少於全部計畫面積 10%。	24.22	30.74	+6.52

註：1.依 97 年至 107 年大里區戶政事務所統計資料，大里區國小及國中人口數占全區比例為 6.86% 及 4.19%，經推估計畫目標年計畫區內之國小及國中人口數分別為 1,921 人及 1,173 人，並以每名國小學生所需土地面積為 12 m²，每名國中生所需土地面積為 14.3 m²之標準進行推估；另考量周邊都市計畫區之既有學校（大里國小、永隆國小、內新國小、爽文國中、光榮國中等）尚具增班空間，本計畫學校用地足供發展需求。

2.園道用地以 50% 面積提供開放空間計算。

3.停車場用地面積需求面積以計畫人口及臺中市 106 年底統計資料（汽車持有率 387 輛/千人）為基準，以及依都市計畫定期通盤檢討實施辦法第 22 條第一項之規定核算，本區停車空間需求數量約為 2,167 輛（以每輛車所需用地面積 25 m²計算，需求面積約為 5.42 公頃）。

4.本計畫各分區皆規範停車內部化之標準，而本計畫區之公共停車空間係停車場用地，可供停車之面積約為 2.65 公頃（約可提供 2.65 公頃/25 m²=1,060 輛），若公園用地合計留設 10% 停車空間約 1.64 公頃（約可提供 656 輛），則可進一步滿足全區停車需求。

5.五項開放性公共設施用地需求面積採計畫總面積扣除河川區、河川區兼供道路使用面積，以 242.15 公頃之 10% 計算。



第四節 交通系統計畫

為達到服務計畫區各項都市活動所衍生之交通需求，本計畫共劃設 33 條道路系統（道路用地計畫面積約 55.01 公頃，佔都市發展用地面積 22.84%，佔計畫區總面積之 13.79%），以分擔區內交通量；另依據道路之功能及服務對象不同，可區分為聯外道路與區內道路系統，又區內道路系統主要可分為園道、主要道路及次要道路等三項（詳圖 6-4、表 6-4）。

一、區域聯外道路

聯外道路為計畫範圍內、起迄點均得連通至區外已開闢之區域道路系統者，屬於中長程交通，以及進出都會區交通之孔道，說明如下：

- （一）1-40M~60M 道路：即中投公路之五權南路延伸段（臺 63 線），北通五權南路，南接霧峰往南投地區，跨越大里溪後可與國道 3 號相接，為本計畫區西側南北向主要聯外幹道，計畫寬度為 40 至 60 公尺。
- （二）2-40M 道路：即生活圈四號道路（臺 74 線），北往可銜接潭子區（臺中生活圈二號道路）、東區、太平及北屯等地區，往南可藉由大里聯絡道經霧峰交流道，銜接國道 3 號及中投公路，具都會區環狀聯絡道路之功能，計畫寬度 40 公尺。
- （三）3-40M 道路：為臺中生活圈三號道路，屬原大里都市計畫 40 公尺德芳路之延伸，往西接中投公路，並與臺中文心南路延伸段相接，往東可藉由大里一交流道與生活圈四號道路銜接，計畫寬道 40 公尺。

二、區內道路系統

（一）園道

分別劃設 20 公尺及 30 公尺之園道系統，串連計畫區內商業核心及公園等開放空間，形成一帶狀綠軸，兼具休閒遊憩、景觀綠美化及基地保水等機能，用地面積合計約 16.46 公頃。園道設計規劃詳如圖 6-3 所示。

（二）主要道路

主要道路為連接本區與聯外道路之主要進出動線，並聯繫全區各區塊，為區內主要交通運輸動線，同時亦肩負基地主要景觀軸線之功能，計畫寬度介於 15~20 公尺，包含下列道路系統：

1.5-20M 道路：往北跨越旱溪排水可通往臺中市，往南可銜接大里日新路，進入大里市區，為計畫區東側南北向連絡道路，計畫寬度為 20 公尺。

2.6-20M 道路：往西跨越旱溪排水可與大智路銜接通往臺中市，往東可銜接元堤路並藉由交流道串連生活圈四號道路，為計畫區東側東西向連絡道路，計畫寬度為 20 公尺。

3.8-20M（東興路）：往西接中投公路，往東進入大里市區，計畫寬度為 20 公尺。

4.14-15M 道路（大里路）：往西通往烏日區五張犁，往東可與原大里都市計畫區聯繫，為計畫區西側東西向主要道路，計畫寬度 15 公尺。

5.18-15M：沿中興排水北側之景觀道路，往西跨越中投公路並延伸至大里溪堤岸，往東進入大里市區，為計畫區西側東西向連絡道路，計畫寬度為 15 公尺。

其他包括編號 4、7-20M、9-20M、11-15M、12-15M、13-15M、16-15M、17-15M 等，均為各鄰里單元以及商業中心間聯繫之主要道路系統，計畫寬度為 15 至 20 公尺。

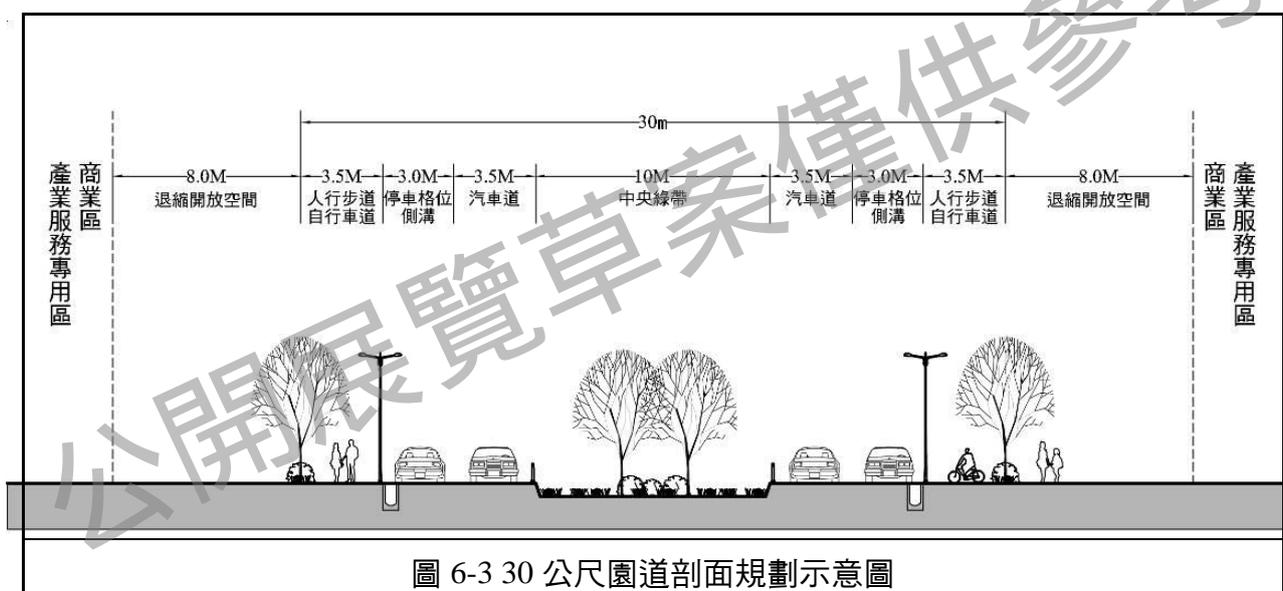


圖 6-3 30 公尺園道剖面規劃示意圖

註：實際園道剖面仍以工程規劃設計為準。

（三）次要道路

次要道路為輔助主要道路之功能，透過次要道路動線規劃，作為計畫區內各區塊與聯外道路、主要道路串聯出入的通道，以構成一完整與妥適之路網架構，計畫寬度介於 10~20 公尺，包含下列道路系統：

1.22-12M 道路：往西接 12-15M，往東可與原大里都市計畫區聯繫、可通往永隆三街，為計畫區西側東西向聯絡道路，計畫寬度 12 公尺。

2.23-12M 道路：往西接中投公路，往東可與原大里都市計畫區聯繫、可通往永隆二街，為計畫區西側東西向聯絡道路，計畫寬度 12 公尺。

3.25-12M 道路：往西接 18-15M，往東可與 14-15M（大里路）聯繫，為計畫區西側東西向聯絡道路，計畫寬度 12 公尺。

其他包括編號 10-15M、15-15M、19-12M、20-12M、21-12M、24-12M、26-12M 等，均為各鄰里單元社區出入之銜接道路，計畫寬度為 10 至 15 公尺。

表 6-4 主要計畫道路編號一覽表

功能	編號／寬度	計畫長度 (公尺)	起 迄 點	備 註
區域 聯外道路	1-40~60M	3,253	計畫區北界—大里區界	中投公路。
	2-40M	6,707	計畫區北界—計畫區西界	生活圈四號道路。
	3-40M	1,516	大里區界—原大里都市計畫區界	生活圈三號道路。
區園 內道	園1-30M	801	2-40M—原大里都市計畫區界	
	園2-30M	540	1-60M—原大里都市計畫區界	
	園3-30M	907	園2-30M—18-15M	
	園4-30M	1,329	1-60M—17-15M	
	園5-20M	568	6-20M—11-15M	
	園6-20M	1,000	18-15M—17-15M	
	園7-20M	513	18-15M—18-15M	
區內 主要道路	4	283	2-40M—計畫區北界	環中東路。
	5-20M	1,348	計畫區北界—原大里都市計畫區界	
	6-20M	841	2-40M—原大里都市計畫區界	
	7-20M	1,017	6-20M—2-40M	
	8-20M	334	1-40M—原大里都市計畫區界	東興路。
	9-20M	422	園6-20M—18-15M	
	11-15M	587	5-20M—原大里都市計畫區界	
	12-15M	1,236	8-20M—14-15M	
	13-15M	231	1-40M—原大里都市計畫區界	樹王路。
	14-15M	798	1-60M—原大里都市計畫區界	大里路。
	16-15M	668	園4-30M—17-15M	
	17-15M	368	園6-20M—18-15M	
區內 次要道路	10-15M	259	5-20M—7-20M	
	15-15M	633	14-15M—園4-30M	
	19-12M	349	6-20M—園1-30M	
	20-12M	598	園1-30M—5-20M	
	21-12M	287	11-15M—5-20M	
	22-12M	155	12-15M—原大里都市計畫區界	
	23-12M	205	1-40M—原大里都市計畫區界	
	24-12M	549	12-15M—14-15M	
	25-12M	661	14-15M—18-15M	
26-10M	206	5-20M—2-40M		

註：表內計畫道路長度應以依據核定圖實地測釘之樁距測量長度為準。



第五節 主要上下水道系統計畫

上水道系統係指自來水輸送系統，針對計畫區內輸水管線及配水系統等，建議由主管單位配合整體道路系統詳加考量規劃施設。至於管線因埋設於地下，並不妨礙土地使用，故本計畫不另劃設自來水輸水管路用地；惟計畫區日後如需增設自來水相關處理設施時，建議考慮利用區內公共設施用地，依「都市計畫公共設施用地多目標使用辦法」相關規定辦理。

下水道系統主要包括雨水下水道及污水下水道，茲分述如下：

一、雨水下水道

(一) 現有排水設施排洪能力

本計畫區域範圍內之排水及河川皆辦理過排水及河川治理規劃，依相關規劃報告彙整計畫區域內排水及河川之現況排洪能力，如表 6-5 所示。

表 6-5 計畫區內排水及河川現況排洪能力一覽表

排水名稱	計畫區範圍內排水里程	現況排洪能力	備註
大里溪	11,056~12,416	50年	
旱溪排水	8,600~9,300	50年	
樹王埤排水	3,200~3,348	10年	本計畫配合改建
龍船埤排水	0~918	2~25年	本計畫配合改建
中興段排水	1,388~2,800	10~25年	已整治完成

資料來源：1.臺中縣大里溪下游及草湖溪等河段支流排水規劃，民國 97 年 10 月，經濟部水利署水利規劃試驗所。

2.臺中地區旱溪排水整治及環境營造規劃，民國 95 年 8 月，經濟部水利署水利規劃試驗所。

3.大里溪水系治理規劃檢討報告，民國 98 年，經濟部水利署第三河川局。

(二) 整地及排水規劃

1. 整地規劃原則

本計畫區位於大里溪及旱溪排水之間，為避免區域內受主要河川迴水影響導致排水不易，故整地高程以高於鄰近計畫洪水位及配合區內排水系統流向，同時依據土地配置方案進行分區整地規劃。整地工程規劃原則說明如下：

- (1) 儘量保持原地貌特色，並配合原有地形坡向及現況流向。
- (2) 整地高程須配合區域排水及鄰近溪流整治計畫，以計畫洪水位與區內排水系統規劃為考量。
- (3) 依據土地配置方案進行分區規劃，維持基地進出之便利性。計畫區內公園、兒童遊樂場、綠地等開放空間，盡量維持原地形地貌。

- (4) 區內開發以避免因大量挖填土方而增加成本與影響環境為原則。
- (5) 與區外鄰近道路高程平順銜接。

2.開發基地內集水分區規劃原則

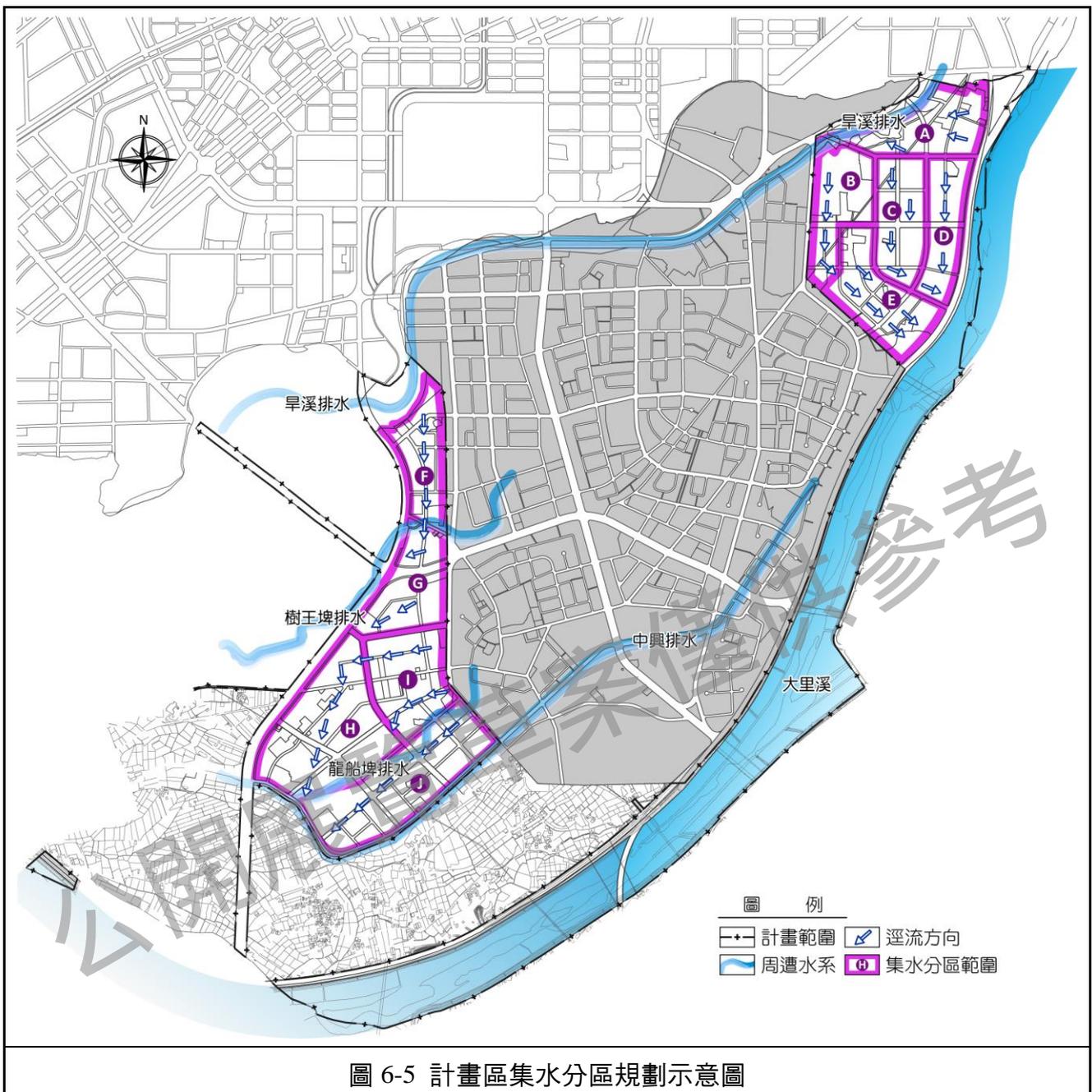
本案之排水系統及集水分區規劃，擬參考現況地形地勢並採由北往南流之方式進行設計，各集水分區分布詳圖 6-5。

3.排水規劃設計標準

為完成相關之排水系統建置，本計畫參考道路開發及排水設計之相關標準及規範，訂定各種相關設計及規劃標準，以維持開發前之排水能力及開發後因開發行為而增加之逕流量，確保開發區之安全及降低因開發後因開發行為而增加之逕流量。

4.排水規劃原則

- (1) 參考內政部「市區道路及附屬工程設計規範」有關道路排水設計之規定，路邊溝及進水口之設計重現期距採用 5 年之標準為原則，而雨水下水道系統則採用「雨水下水道系統規劃原則檢討」之規定，以採重現期距 10 年之標準為原則。
- (2) 調查區域灌溉、排水現況，設置適當截流系統導入計畫區內排水幹線，以維持區外上游之正常排水。
- (3) 依據計畫區整地後地形坡度的變化走向劃分排水防洪系統的集水分區。排水系統之設計係以重力排水為原則，盡量以最短距離將降雨逕流導入排水幹線。
- (4) 排水系統將配合計畫區內坵塊佈置、整地高程、道路系統等佈設，排水幹線、分支線採暗渠設計，於適當距離設置人孔或集水井匯集後排入幹、分支線。
- (5) 採用分流、蓄洪及調洪的原則規劃排水防洪工程，設置滯洪池以調節並延後地表逕流量及洪峰到達時間，避免下游聯外排水路不堪負荷。
- (6) 排水分區依整地工程之規劃進行分區，以維持下游既有溝渠可承受之逕流量為原則規劃。
- (7) 排水系統依各分區由道路側溝收集雨水後，經滯洪池調節，排入各排水及河川內。



（三）排水計畫

本計畫區開發後之地表逕流水皆由道路側溝收集後，再排入本計畫規劃之滯洪池內，最終再排入各河川及排水之渠道內。

1.設計頻率

參考內政部「市區道路及附屬工程設計規範」及「雨水下水道設計指南」之規定，路邊溝及進水口之設計重現期距採用 5 年之標準為原則，而雨水下水道系統則採用 10 年重現期距標準為原則。

另有滯洪池容量之估算，依據民國 102 年臺中市政府「排水計畫審查作業要點」規定，「開發區若位屬都市計畫區，其滯洪設施之設計容量至少應採用開發後五十年以上一次頻率之降雨強度計算開發後之雨水最大逕流量，排放量不得超過開發前十年一次頻率之降雨強度計算開發後之雨水最大逕流量，且不得超過下游水路現況之設計標準。」依本基地周遭排水及河川治理規劃報告顯示，除龍船埤排水現況排洪能力不足 10 年外，其餘排水及河川排洪能力皆大於 10 年重現期洪水，惟本計畫區開發時應同時辦理龍船埤排水改建工程，並建議依市管區域排水標準，以滿足 10 年重現期距加出水高及 25 年不溢堤為原則辦理改建，期讓龍船埤排水於改建後能滿足市管區排標準，亦能滿足上述「排水計畫審查作業要點」之要求；故本計畫區滯洪池出流歷線將採用開發前 10 年重現期距洪峰流量，入流歷線則採用開發後 50 年重現期距洪峰流量進行滯洪量之估算。

2.排水規劃

計畫區內各集水分區之地表逕流水皆由道路側溝收集，故依據區內水文水力分析成果，進行道路邊溝配置，詳圖 6-6 所示；另於排水箱涵部分，計畫於各集水分區（A~J）道路側溝收集後再排入各排水箱涵，詳圖 6-7 所示。

（四）滯洪設施工程計畫

為減低對本計畫區開發後對周遭未開發地區排水之影響，於計畫區內利用公園用地、兒童遊樂場用地、停車場用地及學校用地等設置滯洪池，藉以收集周遭地表逕流後再排放各周遭區域排水及河川內，滯洪設施原則以乾式滯洪池為主，惟仍須依後續排水審查為準。各滯洪設施分布位置詳圖 6-7 及表 6-6 所示。

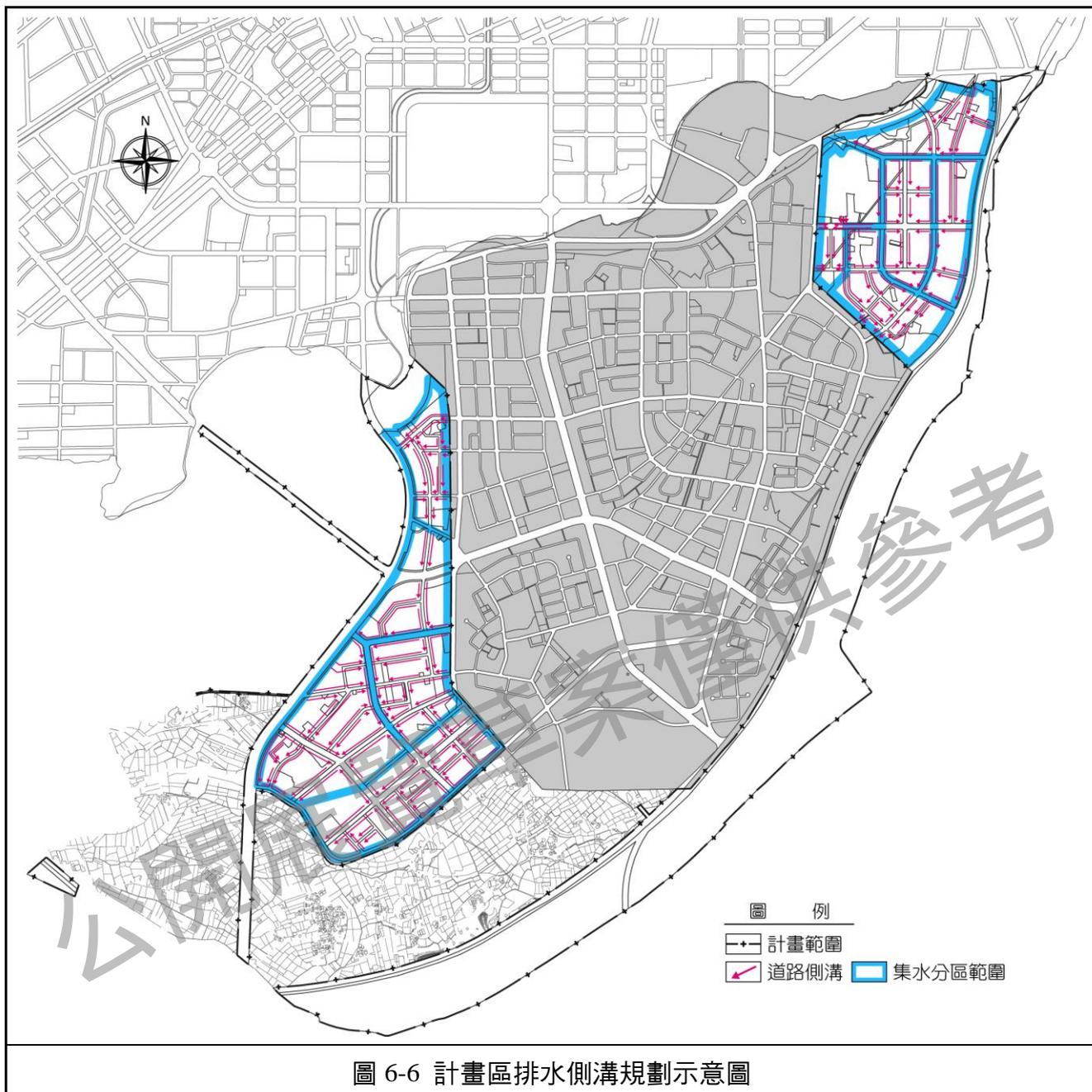
表 6-6 各集水分區滯洪池分布位置一覽表

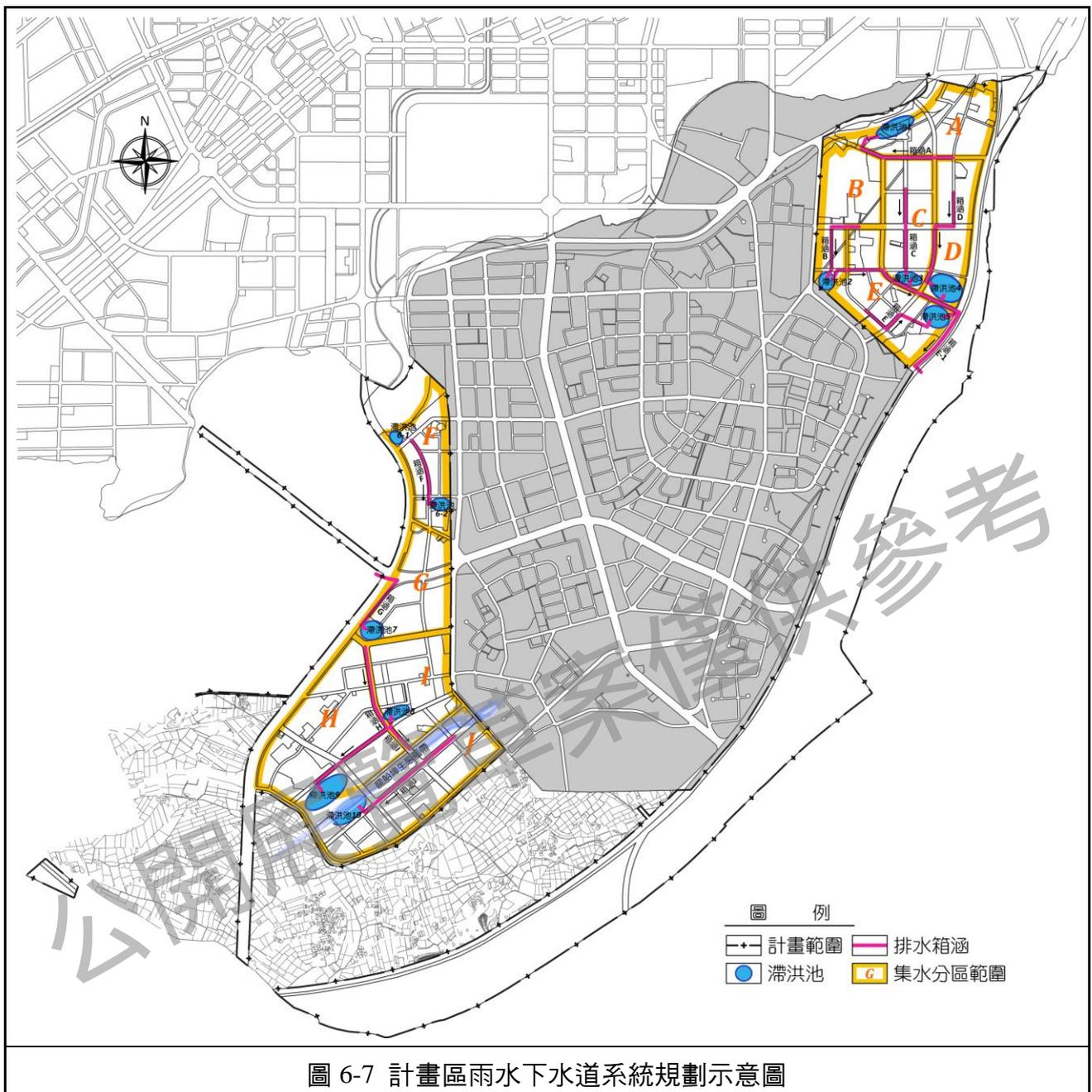
集水區編號	A	B	C	D	E	F	G	H、J	I
都市計畫 使用分區	兒童遊樂場 用地 (兒 1)	公園 用地 (公 1)	停車場 用地 (停 1)	學校 用地 (文中小)	公園 用地 (公 2)	公園 用地 (公 5、公 7)	公園 用地 (公 9)	公園 用地 (公 11)	停車場 用地 (停 2)
計畫面積 (公頃)	0.54	0.74	1.22	2.50	2.18	1.07	1.06	6.53	0.82
滯洪池編號	滯 1	滯 2	滯 3	滯 4	滯 5	滯 6	滯 7	滯 9、滯 10	滯 8

二、污水下水道

本計畫依區內土地使用計畫及服務人口數，推估平均日污水量約 7,800CMD，考量河川稀釋率與涵容能力，承受水體以鄰近之溪流或河川為主，避免排入灌溉渠道，因此建議放流水排入至大里溪。根據上述原則，本計畫區於西南側地勢相對較低之區域劃設一處污水處理廠用地，面積約 1.58 公頃。

至於本區之污水下水道系統管線主要依據計畫道路沿線佈設，並以重力方式收集污水，匯入污水處理廠集中處理，且以不牴觸其它地下管線（雨水、自來水及電力等）為基本佈設原則。





第六節 都市防災計畫

都市發展愈多元化，都市災害的類型也愈趨多樣，而台灣地區都市災害的種類大致可分自然災害（如水災、風災、地震，及坡地、低地與環境敏感地區之潛在地質災害等）與都市社會災害（如產業災害、公害、工程地盤與都市設施之施工災害，以及自然、人為災害所衍生之二次災害及火災等）兩大類；為降低災害的風險程度、防止災害原的產生及二次災害之衍生，有關本計畫區之都市防災構想如下：

一、生活避難圈之劃設

依據計畫區內交通系統、聚落分佈及學校、公園、停車場、兒童遊樂場等開放空間之可及性等，將其劃分為 7 個生活避難圈（詳圖 6-8），各生活避難圈內應成立防救據點及其相關之避難誘導設施等。

二、防救災動線系統

（一）緊急疏散道路

指定計畫區內可延續通達並串接各區域之道路為第一層級之緊急疏散道路，此道路為災害發生後首先必須保持暢通之路徑，且在救災必要時得進行交通管制。

（二）救援輸送道路

此層級道路主要作為消防及便利車輛運送物資至各消防據點之機能為主，同時亦作為避難人員通往避難地區路徑之用；故以能配合緊急道路架構為完整之路網之道路為對象，強化系統之機能與完整性。

三、防救據點

（一）緊急避難場所

本計畫區公園、兒童遊樂場、停車場、綠地（包括未來於細部計畫擬定後所規劃之公共開放空間）等用地，於平時應容許存放救災設施及物資，緊急時則可作為避難、緊急安置及防（救）災地點之使用。另就不同災害類型之緊急避難場所規劃分別說明如下：

1.火災及震災

- （1）建築基地應於其開放空間或法定空地規劃適宜之避難場所，作為都市防災淨空區域，其建築物內部則依相關建築法規留設防空避難空間。



- (2) 本計畫區之開放性公共設施用地、公共建築、道路、指定退縮建築空間及集中留設開放空間等場所，於火災及震災發生時皆可作為緊急避難使用。

2.水災

- (1) 輕微之水災發生時，可利用各建築物較高樓層部分作為緊急避難空間。
- (2) 淹水情況較為嚴重時，本計畫區之公共設施用地、開放空間、公共建築及地勢較高地區，皆可作為疏散及避難空間。

(二) 避難收容場所

以機關、學校、公園等為避難收容場所，其目的在於提供災後城市復建完成前臨時庇護場所。而各避難收容場所在機能上，應具有災民臨時收容、醫療緊急救護、區域物資及飲水之轉運發放、醫療及生活必需品的儲備等功能，並且在防災生活圈中應具有正確資訊之傳達、供應必要生活設施、自主消防能力、擁有完善且供庇護的設施等功能之場所。

(三) 警察、消防據點

警察據點設置之主要目的是為進行情報資訊蒐集及災後秩序維持，目前於大里都市計畫區內分別在臺三線（國光路）與東榮路交叉口附近、中興路與大明路交叉口，及新興路上設置國光、內新派出所與大里分駐所；此外，於大里路則設有消防局大里分隊，以上均能在五分鐘內到達計畫區。而本計畫區亦於德芳路北側劃設一處機關用地，未來亦供警察及消防隊單位使用，以確保區內保安及消防服務水準。

(四) 醫療據點

醫療據點包括臨時醫療場所及長期收容場所；前者為發揮機動醫療設施急救功效，因此仍指定前述避難收容場所為之，惟長期收容場所仍應以附設有病床之醫院為對象，而目前在大里都市計畫區內設有仁愛及菩提等大型醫院，可提供緊急及長期的醫療照護（詳如圖 6-9 所示）。

四、火災防止延燒帶

本計畫區內之計畫道路，於緊急危難時除提供防災避難疏散功能外，亦可兼具火災延燒防止隔離功用；此外，得以停車場、公園、兒童遊樂場、園道等開放空間系統及開闊之農業區、河川區等為區隔，防止火災蔓延。



第七章 實施進度與經費

第一節 分期分區發展計畫

為因應後續發展建設，故訂定分期分區發展計畫，以符合實際發展需求及未來辦理整體開發之依據。

一、分區發展計畫

本案主要係針對大里溪整治工程用地及生活圈三號道路（文心南路）範圍內尚未取得之私有土地部分，核算最適土地開發規模，面積約 201.07 公頃，列為優先發展區；其餘則依據實際發展現況，劃設為已發展區。茲分別說明於下（詳圖 7-1、表 7-1）：

（一）已發展區

本案已發展區建議不納入區段徵收整體開發範圍，其劃設原則如下：

1.住宅區（第一之四種住宅區）

範圍內原屬非都市土地鄉村區乙種建築用地、一般或特定農業區甲種建築用地，及其周邊已發展為較密集之聚落，如日新社區、雅木耳聚落及瓦礫子社區等，在不妨礙都市計畫事業及區段徵收計畫之原則下，依其舊有聚落、農舍簇群或住宅社區所在土地與其通行所需必要性通路，並參酌計畫街廓之完整性及土地使用合理性劃定之。面積合計約 19.88 公頃。

2.零星工業區

原屬非都市土地之丁種建築用地且登記有案之合法具規模零星工廠，在不妨礙都市計畫事業及區段徵收計畫之原則下，依其座落之使用地編定範圍劃定之，合計面積約 4.28 公頃。

3.旱溪排水整治工程用地範圍

屬旱溪排水整治工程用地範圍，包括部分河川區（10.16 公頃）及部分河川區兼供道路使用（0.40 公頃），面積合計約 10.56 公頃。

4.已開闢道路

（1）臺 63 線中投公路：包括部分道路用地（16.77 公頃）及部分穿越旱溪排水路段之河川區兼供道路使用（0.72 公頃），面積合計約 17.49 公頃。

（2）生活圈三號道路（文心南路）：以臺 63 線中投公路以西路段之道路用地內屬公有土地部分，面積約 4.57 公頃。

- (3) 生活圈四號道路（非屬位於河川區域範圍內部分）（環中東路、環河路）：道路用地，面積約 11.23 公頃。
- (4) 大里路：以臺 63 線中投公路以西路段之道路用地，面積約 0.36 公頃。

5. 溝渠（中興排水）

屬區域排水設施範圍，不包含溝渠用地兼作道路使用部分，面積 1.69 公頃。

6. 大里溪整治工程範圍

以大里溪整治工程範圍內屬公有土地部分，包括部分河川區（115.63 公頃）及部分河川區兼供道路使用（12.16 公頃），面積合計約 127.79 公頃。

（二）優先發展區（區段徵收區）

為形成一完整的開發區域，於緊鄰原大里都市計畫區週邊區域，參考本計畫區內明顯天然界線（如道路、溝渠等），將東側區塊全部納入優先開發範圍；而西側區塊西至中投公路東側、南以中興排水為界，以形成開發範圍的完整性。大里溪及生活圈三號道路（文心南路）範圍內之未取得私有土地亦納入優先開發範圍，詳附錄三、附錄四。面積合計約 201.07 公頃。

公開展覽草案僅供參考



表 7-1 分期分區發展土地面積分配表

項目	面積（公頃）	說明
已發展區	197.85	1.原屬非都市土地鄉村區乙種建築用地、一般或特定農業區甲種建築用地，及其周邊已發展較密集之舊有聚落、農舍簇群或住宅社區，包含通行所需必要性通路範圍。 2.原屬非都市土地之丁種建築用地且登記有案之合法具規模零星工廠。 3.旱溪排水整治工程用地範圍。 4.已開闢道路【包括臺 63 線中投公路、生活圈四號道路（非屬位於河川區域範圍內部分）、大里路（臺 63 線中投公路以西路段）】。 5.溝渠（中興排水，不包含溝渠用地兼作道路使用部分）。 6.大里溪整治工程、已開闢之生活圈三號道路（臺 63 線中投公路以西路段之文心南路）範圍內屬公有土地部分。
優先發展區	201.07	區段徵收範圍。
合計	398.92	

註：表內面積應以依據核定圖實地分割測量面積為準。

二、實施進度

（一）已發展區

已發展區部分屬已具細部計畫內容之地區，未來辦理細部計畫時應考量公平合理原則、整體開發可行性及街廓發展完整性，配合土地使用分區管制措施針對可建築用地研訂其再發展策略。

（二）優先發展區

除已發展區外，優先發展區均納入區段徵收範圍，至於納入區段徵收範圍內之既有建築物在不妨礙都市計畫及區段徵收計畫原則下，得由區段徵收主管機關於辦理整體開發時，依區段徵收相關規定按原位置分配之。

第二節 實施經費

一、法令分析及辦理原則

依據土地徵收條例第 4 條規定下列各款情形之一者，得為區段徵收：一、新設都市地區之全部或一部，實施開發建設者；二、舊都市地區為公共安全、衛生、交通之需要或促進土地之合理使用實施更新者；三、都市土地之農業區、保護區變更為建築用地或工業區變更為住宅區、商業區者；四、非都市土地實施開發建設者；五、農村社區為加強公共設施、改善公共衛生之需要或配合農業發展之規劃實施更新者；六、其他依法得為區段徵收者。

次依行政院 79 年 8 月 10 日台內字第 23088 號函示，凡都市計畫擴大、新訂或農業區、保護區變更為建築用地時，一律採區段徵收方式辦理開發。如符合內政部 92 年 1 月 14 日台內營字第 0920084077 號函示所訂 8 點特殊案例處理原則者，可免再個案請示行政院准予免辦區段徵收，惟本案尚不符前述 8 點原則，基此，本計畫區採區段徵收方式辦理。

本計畫範圍部分屬非都市土地之特定農業區農牧用地，須依土地徵收條例第三條之一經行政院核定之重大建設所需。另參考臺中市近期推動區段徵收開發案例（豐富專案、高鐵門戶）以及內政部土徵小組審議案例，抵價地之發回比例應依土地徵收條例第 39 條規定：「本案區段徵收之抵價地總面積，以徵收總面積百分之五十為原則。」

另依土地徵收條例第 47 條規定，區段徵收範圍內不妨礙都市計畫事業及區段徵收計畫之既成建築物基地或已辦竣財團法人登記之私立學校、社會福利、慈善事業、宗教團體用地，得按原位置保留分配，並減輕其依前條規定應繳納之差額地價，其減輕比例由主管機關視實際情形定之，並載明於區段徵收計畫書。

二、實施經費

本計畫區段徵收實施經費包括地價補償費、地上物補償費、土地整理費、公共設施與公共工程費、貸款利息等，假設有 80% 之土地所有權人申請以抵價地折算抵付地價補償金（即 20% 土地所有權人領取地價補償金），則總開關經費合計約 216.46 億元（詳表 7-2 所示）。

表 7-2 區段徵收開發成本分析表

項目		數量	單位	單價 (萬元)	總價 (萬元)	備註	
地價補償費	私有土地補償金	0%	0.00	公頃	26,770	依私地主預估領取補償金比例，以市價計算，實際補償標準應依徵收當期為準。	
		5%	9.08	公頃	26,770		243,027
		20%	36.31	公頃	26,770		972,109
地上物補償費	1.農作改良物	141.06	公頃	500	70,530	1.農作改良物補償係參酌「臺中市辦理徵收土地農作改良物水產養殖物及畜禽類補償遷移費查估基準」。 2.建築物補償係參酌「臺中市辦理公共工程拆遷建築改良物補償自治條例」之建築改良物重建單價標準，並採中級單價計算。	
	2.鐵皮與棚架	19.37	公頃	6,000	116,204		
	3.1F 磚造	1.84	公頃	8,700	16,026		
	4.2F 磚造	0.01	公頃	9,600	123		
	5.1F 加強磚造	0.65	公頃	9,500	6,135		
	6.2F 加強磚造	1.34	公頃	10,400	13,915		
	7.3F 加強磚造	0.41	公頃	11,400	4,643		
	8.4F 加強磚造	0.02	公頃	12,500	280		
	9.墳墓	0.84	公頃	3,800	3,192		
	小計						231,047
土地整理費用	區段徵收作業費	201.07	公頃	200	40,214		
公共設施與公共工程費用		201.07	公頃	4,000	804,280		
貸款利息 (1.5%)	0%	59,954			以年利率 1.5%，年期 8 年，複利計算。		
	5%	71,560					
	20%	116,942					
開發總費用 (萬元)	0%	1,135,495					
	5%	1,390,128					
	20%	2,164,591					
開發成本 (元/m ²)	0%	89,374					
	5%	80,615					
	20%	70,140					
開發成本 (元/坪)	0%	295,451					
	5%	266,496					
	20%	231,868					

註：1.抵價地實際發還比例，應視辦理開發當時主管機關核定之區段徵收計畫書為準。

2.表列之土地取得方式、開發經費與完成期限得視實際情形酌予調整之。

3.預估私有土地所有權人領取現金補償之比例分別為 0%、5%及 20%，並以近二年實際交易單價發放地價補償金，惟實際補償標準應依徵收當期市價計算。

第八章 其他事項

第一節 安置計畫

考量本計畫區既有社區聚落保存、區段徵收範圍內受拆遷戶居住需求，及有意願續作農耕之農民權益保障、工廠保留、地方宗教信仰需求等，爰提出都市計畫階段之安置措施，以供未來辦理整體開發之安置依據，惟後續仍應以核定之區段徵收計畫內容為準。

一、既有合法住宅社區及建築聚落之安置

為利計畫區內現況存在之既有建築聚落和集合住宅社區族群，其後續保存維護管理，與考量土地所有權人之權益保障，故於不影響計畫分區使用情形之前提下，以原屬非都市土地甲種、乙種建築用地或已建築供居住使用之舊有聚落、農舍族群、住宅社區所在土地並包含其通行所需必要性通路範圍，參酌土地使用完整性及合理性劃設為第一種住宅區，並剔除於區段徵收範圍，使既有建築物得以完整保留、避免大規模房舍拆遷。

二、受拆遷戶之安置

除於細部計畫劃設為第一之四種住宅區予以原地保留（剔除於區段徵收範圍外），另就其餘零星既有房舍因應區段徵收計畫影響需予拆遷部分，除依土地徵收條例及相關補償規定應提供之安置措施外，於細部計畫規劃第二之二種住宅區作為安置街廓。有關法令規定及本計畫另行規劃之安置措施分述如下：

（一）拆遷補償費

依土地徵收條例第 39 條規定：「區段徵收土地時，被徵收之土地，應按照徵收當期之市價補償其地價。」地價補償得經土地所有權人申請，以徵收後可供建築之抵價地折算抵付，且抵價地總面積以徵收總面積百分之五十為原則。

除土地之徵收外，並應依第 31 條至第 34 條規定予以補償其建築改良物、於徵收土地公告前已領有建築執照或於農地上為合法改良土地、合法營業使用之損失、遷移費等，以供居民作為遷徙安置費用。各項補償費分述如下：

1. 建築改良物、農作改良物補償費

建築改良物之補償費，按徵收當時該建築改良物之重建價格估定之。農作改良物之補償費，於農作改良物被徵收時與其孳息成熟時期相距在一年以內者，按成熟時之孳息估定之；其逾一年者，按其種植及培育費用，並參酌現值估定之。

2.營業損失補償費

土地或土地改良物原供合法營業之用，因徵收而致營業停止或營業規模縮小之損失，應給予補償。

3.遷移費

徵收土地或土地改良物時，有下列情形之一，應發給遷移費：

- (1) 依第五條第一項第一款或第二款規定遷移者。
- (2) 徵收公告六個月前設有戶籍之人口必須遷移者。但因結婚或出生而設籍者，不受六個月期限之限制。
- (3) 動力機具、生產原料或經營設備等必須遷移者。
- (4) 因土地一部分之徵收而其改良物須全部遷移者。
- (5) 水產養殖物或畜產必須遷移者。

(二) 低收入戶或中低收入戶之救助金

依土地徵收條例第 34-1 條規定，徵收公告一年前有居住事實之低收入戶或中低收入戶人口，因其所有建築改良物被徵收，致無屋可居住者，或情境相同經直轄市或縣（市）政府社會工作人員查訪屬實者，需用土地人應訂定安置計畫，包含安置住宅、購置住宅貸款利息補貼、租金補貼等，並於徵收計畫書內敘明安置計畫情形。

(三) 原位置保留分配

依土地徵收條例第 47 條規定，區段徵收範圍內不妨礙都市計畫事業及區段徵收計畫之既成建築物基地或已辦竣財團法人登記之私立學校、社會福利、慈善事業、宗教團體用地，得按原位置保留分配，並減輕其依前條規定應繳納之差額地價，其減輕比例由主管機關視實際情形定之，並載明於區段徵收計畫書。

區段徵收範圍內申請原位置保留分配應依「臺中市區段徵收範圍內合法建物基地申請原位置保留分配審核作業規定」辦理。

(四) 劃設第二之二種住宅區提供優先選配安置使用

考量受拆遷戶期望提早選配土地以供建屋自住之需求，爰擇定既有住宅社區及建築聚落（第一之四種住宅區）周邊以延續聚落發展為原則，共規劃約 8.51 公頃之第二之二種住宅區，供受拆遷戶優先選配，其區位詳圖 8-1。



圖 8-1 聚落保留及安置街廓示意圖

(五) 提供中繼住宅及相關補貼措施

為維持區段徵收受拆遷戶之居住需求，於後續區段徵收作業時，得參酌現況實際需求，於區段徵收範圍內擇適當地點優先施作，並興建中繼住宅供受拆遷戶臨時居所，或參考本市辦理「水湳機場原址北側區段徵收」案，提供「購置住宅貸款利息補貼」、「修繕住宅貸款利息補貼」或「租金補貼」等住宅補貼措施。前述中繼住宅及相關補貼措施，應於區段徵收計畫書中載明。

三、既有工廠群落之安置

(一) 合法工廠保留

為確保計畫區內發展達一定規模或已形成群聚之合法工廠群落，得續為既有之產業活動和營運使用，故基於不妨礙都市計畫及區段徵收計畫執行之前提下，以頗具規模之原屬非都市土地丁種建築用地，配合考量合法工廠之區位、業種使用項目等因素，合理劃設零星工業區，得不納入區段徵收。

(二) 未登記工廠安置

依土地徵收條例第 47 條規定，區段徵收範圍內不妨礙都市計畫事業及區段徵收計畫之既成建築物基地，得按原位置保留分配，並應依相關規定繳納差額地價。區段徵收範圍內申請原位置保留分配則應依「臺中市區段徵收範圍內合法建物基地申請原位置保留分配審核作業規定」辦理。

針對本計畫區內現有之未登記工廠族群，基於保障經濟活動以及維護就業權益，本計畫原則將其儘量劃設於產業服務專用區內，供未登記工廠優先申請原位置保留分配，以降低對工廠營運之衝擊。

四、地方信仰中心之安置

計畫區內已辦理正式登記之廟宇（宗教建築）者計有大里天師宮及大里池王宮等 2 處，在不影響周邊地區未來發展之下，以該寺廟現況建築物及相關設施座落之登記範圍（原屬非都市土地甲種、乙種建築用地），剔除於區段徵收範圍外。

五、農民權益保障

為保障農民永續耕作之權益，依土地徵收條例第 43-1 條及農業發展條例第 3 條規定，本計畫依區段徵收意願及繼續耕作意願調查結果，就實際使用需求規劃配設農業區，供參加區段徵收原土地所有權人以其已領之現金地價補償費數額申請折算配售土地，作為農業永續耕作使用。

六、墳墓遷葬與安置

- (一) 計畫範圍內公墓計有 1 處大里第二公墓，仍有部分現況墳墓使用。
- (二) 考量大里區內尚無合法之骨灰骸存放設施（納骨塔、樹葬區、殯葬設施），故後續以周邊地區之臺中市公立納骨堂塔及私立合法殯葬設施因應本案公墓遷葬需求。
- (三) 計畫區內既有公墓，屆時將依規定辦理公告認領，並按「臺中市殯葬管理自治條例」規定查估遷葬補償費、救濟金或獎勵金。
- (四) 遷葬期程：配合區段徵收計畫地上物公告及預計發價時程辦理。

公開展覽草案僅供參考

第二節 土地使用管制原則

一、土地使用強度及容許使用項目管制

- (一) 住宅區依整體開發地區內及整體開發地區外既有合法建築座落土地，劃分不同種類之住宅區，並規定不同使用強度。
- (二) 為促進地區商業活動發展，應規範商業區一定樓層以下限作商業使用。
- (三) 產業服務專用區以提供地區策略性產業發展為主，其容許使用項目以低污染事業為限。
- (四) 既有合法工廠座落土地劃設為零星工業區，其容許使用項目應依「都市計畫法臺中市施行自治條例」規定辦理。
- (五) 各項公共設施用地之建蔽率、容積率應依「都市計畫法臺中市施行自治條例」規定辦理。

二、都市景觀環境

(一) 建築退縮

為營塑地區空間氛圍，本計畫應參考臺中市整體開發區之細部計畫土地使用分區管制內容，增訂計畫區內各種使用分區及公共設施用地之建築退縮與指定留設開放空間規定，以創造友善公共開放空間系統及人本交通環境，並保持良好之都市沿街面景觀。

(二) 景觀及綠美化

1. 本計畫區內綠色基盤設施應考量地區防洪、治水功能及整體景觀要求予以規劃設計，並與周邊開放空間及人行道系統完整銜接。
2. 建築物的廢氣排出口、通風口及其他有礙觀瞻之設施、設備，不得朝向公共開放空間設置，如有必要應配合立面整體設計綠美化。
3. 建築基地內之法定空地面積二分之一以上應栽植花、草、樹木予以綠化。
4. 公共管線應以地下化為原則，若管線及相關公用設備突出於地面，需予以景觀美化處理。

(三) 基地開挖及保水

為提升建築基地保水性，本計畫區內建築基地應依「地質敏感區基地地質調查及地質安全評估作業準則」基準規範地下層開挖規模及透水面積比例。

三、文化資產及老樹保存

- (一) 為保護文化遺址，計畫區內公共工程行為應建立調查及處理機制。
- (二) 針對計畫區內珍貴受保護樹木，以配合規劃開放空間為原則並依「臺中市樹木保護自治條例」相關規定辦理。

公開展覽草案僅供參考

附錄一 行政院 83 年 6 月 23 日台 83 內字第 23932 號函

公開展覽草案僅供參考

行政院 (函) 政 行

本署建設營行

連別	最速件	密字	解密條件	公印後所登	年	月	日	份外空	
受文者	內政部			發日期	中華民國八十二年六月廿六日發文				
行	正本	台灣省政府			字號	台八十三內			
位	副本	內政部 經濟部			文附件	23932			
批									
示									
批									
辦									
主旨	所報台中縣政府為配合大里溪整治計畫，申請擴大大里都市計畫一案								
說明	請照內政部議復意見辦理。								

郵政特准掛號
郵政特准掛號 40A-8303926

一 復八十二年十月三十日八二府建四字第八五一五九號函。

二 內政部八十二年六月三日台(82)內營字第八三七二四九八號致本院秘書處

議復函已有副本分送貴府建設廳、水利局、地政處、住都局、公路局及

台灣省都市計畫委員會，不另抄附

院長 連 戰

附錄二 行政院國家重大建設認定函

公開展覽草案僅供參考

檔 號：
保存年限：

經濟部 函

地址：臺中市南屯區黎明路2段501號
聯絡人：丁振興
聯絡電話：04-22501377 #377
電子信箱：a670080@wra.gov.tw
傳真：04-22501605

受文者：臺中市政府

發文日期：中華民國107年8月23日
發文字號：經授水字第10700673710號
速別：普通件
密等及解密條件或保密期限：
附件：1075001596.tif(1071704171_1_231035232150001.tif、1071704171_2_231035232150001.pdf)

主旨：有關本部協助審查認定貴府辦理「擴大大里都市計畫」為重大建設案，行政院秘書長函復已原則同意本部審查意見，轉請查照。

說明：依據行政院秘書長107年8月17日院臺建字第1070091012號函辦理。

正本：臺中市政府
副本：經濟部水利署、經濟部水利署第三河川局

2018-08-23
10:47:38

公開展覽草案僅供參考

城鄉計畫科 收文：107/08/23



1070203620

有附件

行政院秘書長 函

機關地址：10058臺北市忠孝東路1段1號
傳真：02-33566920

受文者：

發文日期：中華民國107年8月17日
發文字號：院臺建字第1070091012號
速別：普通件
密等及解密條件或保密期限：
附件：

主旨：貴部函，為有關協助審查認定臺中市政府辦理「擴大大里都市計畫」為重大建設案，貴部之審查結果一案，其中關於認屬國家重大建設事項部分，經陳原則同意貴部意見。

說明：復貴部107年4月13日經水字第10702604530號報院函。

正本：經濟部
副本：內政部、國家發展委員會

公開展覽草案僅供參考

業務承辦人員	
業務單位主管	