

擬定臺中市擴大大里地區都市計畫 細部計畫書

公開展覽草案僅供參考

臺中市政府
中華民國 108 年 4 月

擬定臺中市擴大大地區都市計畫細部計畫書

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	擬定臺中市擴大大里地區都市計畫細部計畫案	
擬定都市計畫法令依據	都市計畫法第 17 條及第 22 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 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	

【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
第二章 現行計畫概要	2-1
第一節 細部計畫與主要計畫關係說明	2-1
第二節 現行都市計畫概要	2-2
第三章 發展背景分析	3-1
第一節 人口變遷	3-1
第二節 實質發展現況	3-7
第三節 交通系統	3-15
第四章 發展定位與構想	4-1
第一節 發展願景	4-1
第二節 整體發展構想	4-4
第三節 規劃原則	4-16
第五章 實質發展計畫	5-1
第一節 計畫年期與計畫人口	5-1
第二節 土地使用計畫	5-1
第三節 公共設施計畫	5-6

第四節 交通系統計畫	5-13
第五節 都市防災計畫	5-17
第六節 土地使用管制要點	5-24
第六章 事業及財務計畫	6-1
第一節 事業計畫	6-1
第二節 區段徵收計畫	6-3
第三節 財務計畫	6-7
第七章 安置計畫	7-1
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）	

【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 2-1 臺中市大里地區都市計畫細部計畫示意圖.....	2-4
圖 2-2 本案主要計畫土地使用計畫示意圖.....	2-7
圖 3-1 計畫區各里歷年人口成長統計圖.....	3-3
圖 3-2 大里區及計畫區各里歷年人口成長趨勢圖.....	3-3
圖 3-3 大里區年齡結構變遷示意圖.....	3-4
圖 3-4 計畫區各里年齡結構變遷示意圖.....	3-4
圖 3-5 計畫區歷年戶數成長統計圖.....	3-5
圖 3-6 計畫區內農地重劃範圍示意圖.....	3-8
圖 3-7 計畫區土地使用現況示意圖.....	3-9
圖 3-8 計畫區建築物樓層分佈示意圖.....	3-10
圖 3-9 計畫區建築物結構分佈示意圖.....	3-11
圖 3-10 計畫區土地權屬分布示意圖.....	3-12
圖 3-11 計畫區廟宇、珍貴老樹分佈示意圖.....	3-14
圖 3-12 交通系統現況示意圖.....	3-18
圖 3-13 計畫區鄰近大眾運輸路線與站牌分布圖.....	3-19
圖 4-1 大里區發展潛力空間延伸方向分布圖.....	4-2
圖 4-2 大里、太平、霧峰策略區發展構想示意圖.....	4-3

圖 4-3 本計畫區都市排水與保水規劃示意圖.....	4-5
圖 4-4 旱溪排水周邊環境營造規劃示意圖.....	4-6
圖 4-5 水資源循環利用系統示意圖.....	4-7
圖 4-6 生態城市理念落實示意圖.....	4-8
圖 4-7 生態城市發展策略規劃構想示意圖.....	4-10
圖 4-8 新舊紋理縫合構想示意圖.....	4-12
圖 4-9 整體發展構想示意圖.....	4-14
圖 4-10 道路斷面規劃示意圖.....	4-15
圖 5-1 細部計畫土地使用計畫示意圖.....	5-5
圖 5-2 細部計畫公共設施分布示意圖.....	5-12
圖 5-3 30 公尺園道剖面規劃示意圖.....	5-14
圖 5-4 細部計畫交通系統計畫示意圖.....	5-16
圖 5-5 計畫區生活避難圈規劃示意圖.....	5-18
圖 5-6 防救災避難系統示意圖.....	5-20
圖 5-7 計畫區洪氾防護規劃示意圖.....	5-23
圖 6-1 區段徵收範圍示意圖.....	6-5
圖 7-1 聚落保留及安置街廓示意圖.....	7-3

【表 目 錄】

表 2-1	臺中市大里地區都市計畫細部計畫土地使用面積表.....	2-2
表 2-2	本案主要計畫土地使用面積分配表.....	2-6
表 3-1	大里區及計畫區各里歷年人口成長統計表.....	3-2
表 3-2	大里區及計畫區各里扶養率及老化指數表.....	3-5
表 3-3	大里區及計畫區歷年戶數(量)成長統計表.....	3-6
表 3-4	計畫區土地使用現況面積統計表.....	3-9
表 3-5	計畫區建築物樓層統計表.....	3-10
表 3-6	計畫區建築物結構統計表.....	3-11
表 3-7	計畫區土地權屬分析表.....	3-13
表 3-8	計畫區內宗教建築一覽表.....	3-13
表 3-9	大里區受保護樹木統計表.....	3-14
表 3-10	計畫區現況道路特性調查彙整表.....	3-17
表 3-11	計畫區鄰近公車客運路線、班次一覽表.....	3-19
表 5-1	細部計畫劃設土地使用面積分配表.....	5-4
表 5-2	細部計畫公共設施用地明細表.....	5-9
表 5-3	本計畫區公共設施用地檢討分析表.....	5-11
表 5-4	細部計畫道路編號一覽表.....	5-15
表 6-1	整體開發預定工作進度表.....	6-2
表 6-2	分期分區發展土地面積分配表.....	6-4

表 6-3	可標售土地面積估算表.....	6-6
表 6-4	區段徵收開發成本分析表.....	6-9
表 6-5	現金流量分析表.....	6-10

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（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，故修改本案主要計畫案名為「擬定臺中市大平霧地區都市計畫（原擴大大里）主要計畫案」。本案依據都市計畫法第 15 條規定擬定細部計畫內容，並依循主要計畫、「臺中市大平霧地區都市計畫主要計畫」及「臺中市大里地區都市計畫細部計畫」之指導，辦理「擬定臺中市擴大大里地區都市計畫細部計畫」。

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。

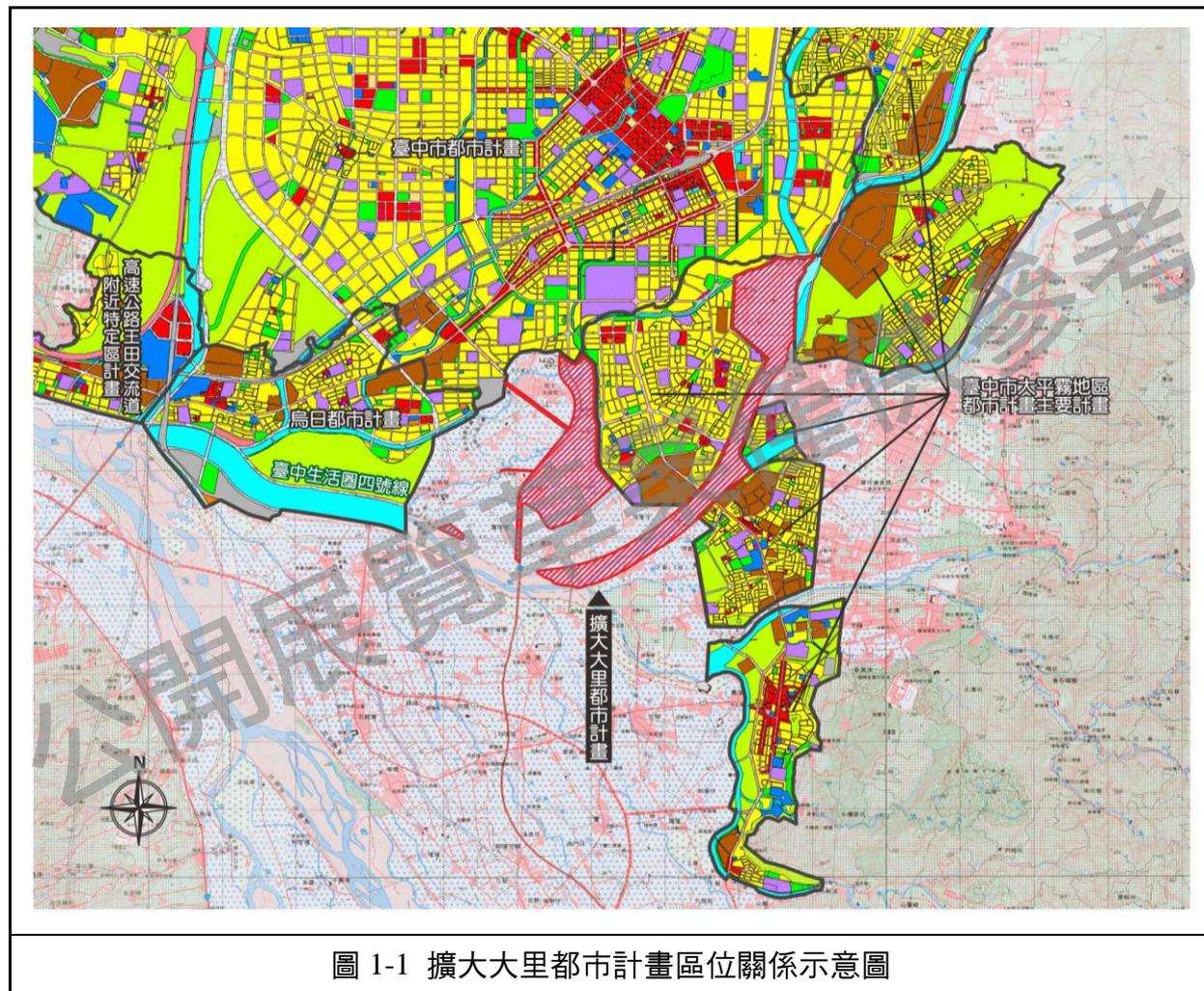
三、法令依據

- (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

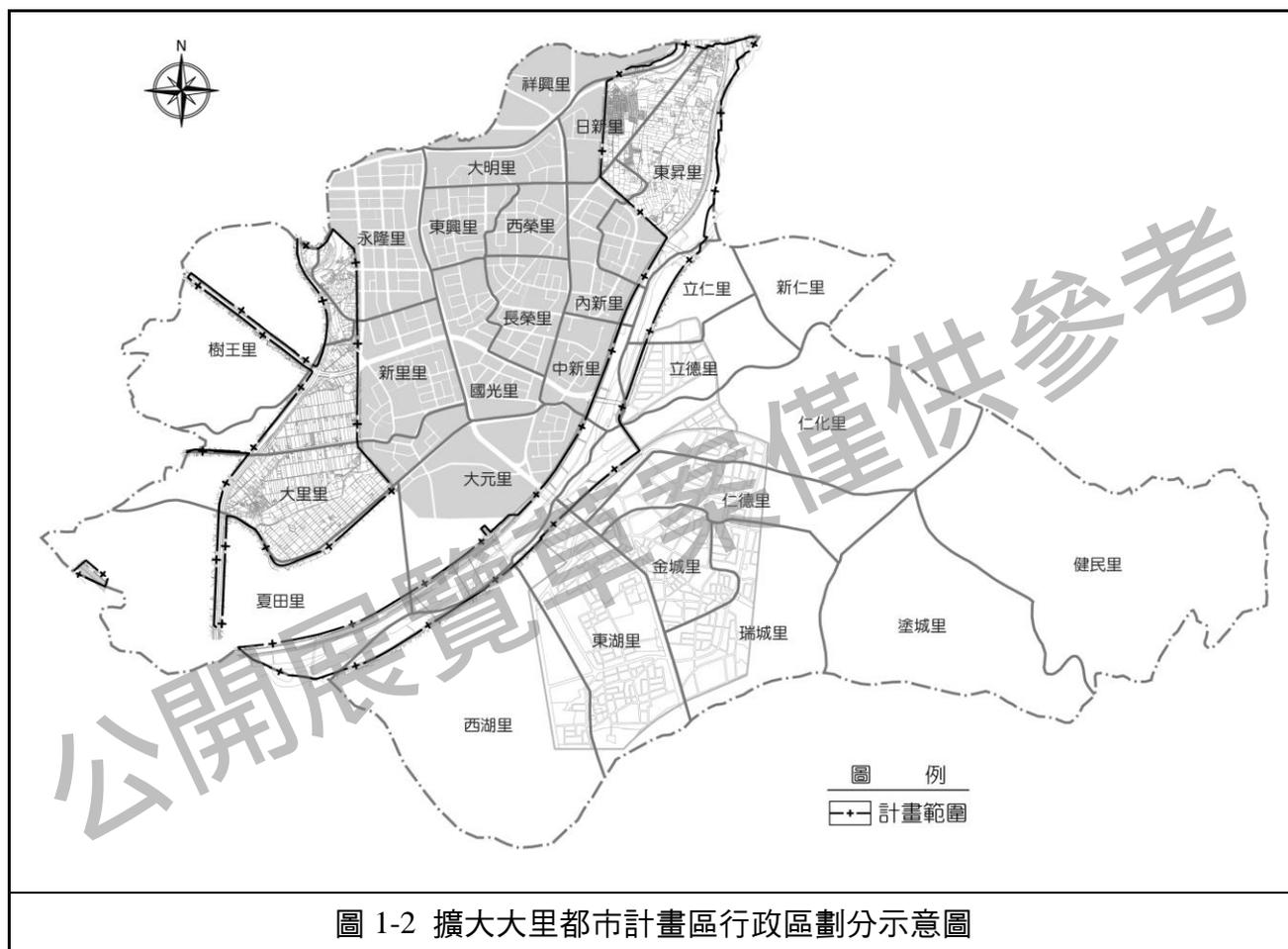
一、地理位置與區位關係

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。

第二章 現行計畫概要

第一節 細部計畫與主要計畫關係說明

一、本案與既有細部計畫之關係說明

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；並擬定「臺中市大里地區都市計畫細部計畫」，整合相關土地使用分區管制內容，亦於 107 年 4 月 21 日發布實施。

二、本案主要計畫及細部計畫之區分原則

本案細部計畫係依循主要計畫之指導，依據都市計畫法第 17 及 22 條之規定辦理擬定細部計畫，訂定細部計畫土地使用計畫及土地使用分區管制要點，以作為未來開發及管理之依據。

(一) 土地使用

本案於主要計畫劃設住宅區、商業區、產業服務專用區、零星工業區、農業區、河川區及河川區兼供道路使用等使用分區；細部計畫則依各種土地使用分區類別，分別訂定其土地使用容許項目以及差別容積管制等規定。

(二) 公共設施

配合臺中市大平霧地區都市計畫指導，原則說明如下：

1. 屬區域性公共開放空間者劃歸主要計畫層級，包括學校用地、公園用地、園道用地、兒童遊樂場用地（0.1 公頃以上）、綠地用地（0.05 公頃以上）、停車場用地、溝渠用地。
2. 屬鄰避性公共設施劃歸主要計畫層級，包括變電所用地、電路鐵塔用地。
3. 鄰里性公共設施劃歸細部計畫層級，含兒童遊樂場用地（0.1 公頃以下）、綠地用地（0.05 公頃以下）、廣場用地等；並於公共設施用地編號前加註「(細)」字。

(三) 交通系統

1. 12 公尺（含）以上計畫道路原則上劃歸主要計畫層級，12 公尺以下道路及人行步道則劃歸細部計畫層級。此外，為配合周邊土地使用配置之合理性、道路系統連貫性及其與鄰近主要計畫道路之串連等因素，將部分 12 公尺以下道路劃歸主要計畫層級。
2. 細部計畫道路於編號前加註「(細)」字。

第二節 現行都市計畫概要

一、大里地區都市計畫細部計畫概要

大里地區都市計畫細部計畫係整併大里區內之原各都市計畫，其中擴大大里都市計畫部分同大平霧地區都市計畫主要計畫，僅先將其都市計畫範圍納入，相關實質內容待本案審定發布實施後再予以整編（詳表 2-1 與圖 2-1），大里地區都市計畫細部計畫相關內容說明如下。

（一）計畫範圍及面積

計畫範圍北至南區，東至太平區與瑞城國小東側，南至草湖溪北側，西至草湖國小西側與爽文路，配合都市計畫範圍縫合作業，整併後計畫面積為 1,355.93 公頃（含擴大大里都市計畫）。

（二）計畫年期與人口

民國 115 年為計畫目標年，計畫人口為 152,400 人（不含擴大大里都市計畫）。

（三）土地使用計畫

現行土地使用計畫共分別劃設住宅區、住宅區（住一）及住宅區（住二）等 14 類土地使用分區，面積合計 620.51 公頃，佔計畫總面積約 64.84%。

（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 24 種用地，合計公共設施面積達 336.44 公頃，佔計畫總面積 35.16%。

表 2-1 臺中市大里地區都市計畫細部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	431.12	45.05	47.11
	住宅區(住一)	5.05	0.53	0.55
	住宅區(住二)	11.41	1.19	1.25
	住宅區(註4)	0.29	0.03	0.03
	商業區	28.18	2.95	3.08
	工業區	49.70	5.19	5.43
	乙種工業區	47.94	5.01	5.24
	農會專用區	0.58	0.06	0.07
	天線鐵塔專用區	0.02	0.00	0.00
	宗教專用區	0.30	0.03	0.03
	軟體產業專用區	4.13	0.43	0.45

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 (%)	
	河川區兼供道路使用	2.53	0.27	--	
	河川區	4.71	0.49	--	
	農業區	34.55	3.61	--	
	合計	620.51	64.84	63.24	
公共設施用地	機關用地	5.28	0.55	0.58	
	學校用地	文小、國小用地	23.12	2.42	2.53
		文中、國中用地	19.22	2.01	2.10
		文高、高中職用地	13.30	1.39	1.45
	社教用地	0.62	0.06	0.07	
	市場用地	3.19	0.33	0.35	
	公園用地	26.54	2.77	2.90	
	公園兼體育場用地	6.31	0.66	0.69	
	兒童遊樂場用地	3.40	0.36	0.37	
	公園兼兒童遊樂場用地	0.93	0.10	0.10	
	鄰里公園兼兒童遊樂場用地	7.45	0.78	0.81	
	綠地用地	1.87	0.20	0.20	
	園道用地	0.51	0.05	0.06	
	廣場用地	1.81	0.19	0.20	
	人行廣場用地	1.51	0.16	0.17	
	廣場兼停車場用地	1.05	0.11	0.11	
	停車場用地	3.24	0.34	0.35	
	加油站用地	0.58	0.06	0.06	
	污水處理廠用地	0.52	0.05	0.06	
	水溝用地	0.02	0.00	0.00	
	溝渠用地	4.70	0.49	0.51	
	河道用地兼供人行步道使用	0.72	0.08	0.08	
	河道用地 (兼供綠化步道使用)	19.12	2.00	2.09	
	電路鐵塔用地	0.01	0.00	0.00	
	道路兼堤防用地	6.74	0.70	0.74	
	道路用地	184.68	19.30	20.18	
合計	336.44	35.16	36.76		
都市發展用地面積		915.16	95.63	100.00	
計畫總面積		956.95	100.00	--	
計畫總面積(含擴大大里都市計畫398.98公頃)		1,355.93	--	--	

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。

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：擬定臺中市大里地區都市計畫細部計畫書，107年4月。

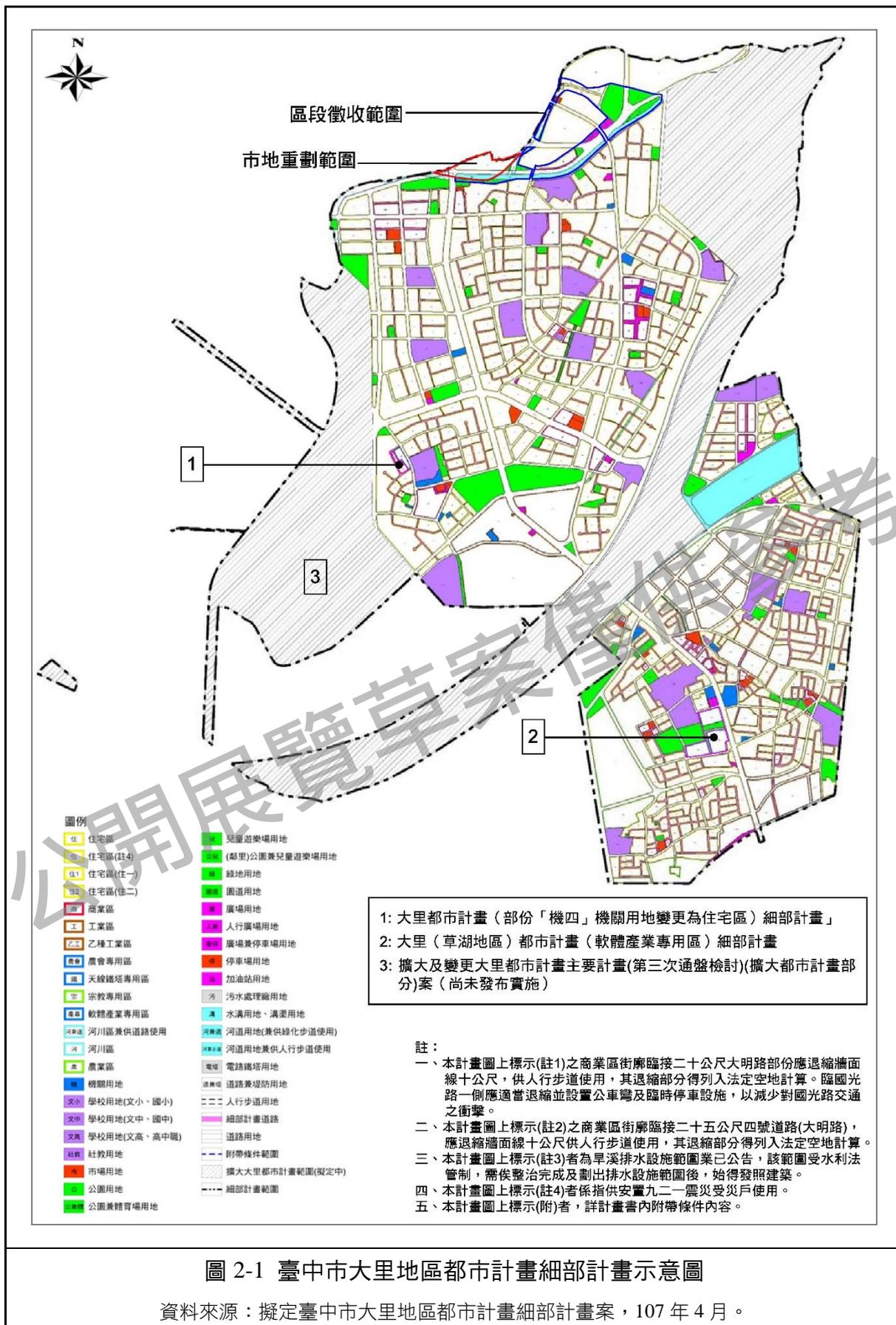


圖 2-1 臺中市大里地區都市計畫細部計畫示意圖

資料來源：擬定臺中市大里地區都市計畫細部計畫案，107年4月。

二、本案主要計畫概要

(一) 計畫年期及人口

計畫年期訂為民國 125 年，計畫人口為 28,000 人。

(二) 土地使用計畫

主要計畫劃設之土地使用分區包括住宅區、商業區、產業服務專用區、零星工業區、農業區、河川區以及河川區兼供道路使用等 7 項，計畫面積合計 299.70 公頃，佔計畫區總面積之 75.13% (詳表 2-2、圖 2-2)。

(三) 公共設施用地

主要計畫劃設之公共設施用地包括學校、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，計畫面積合計 99.22 公頃，佔計畫區總面積之 24.87%。

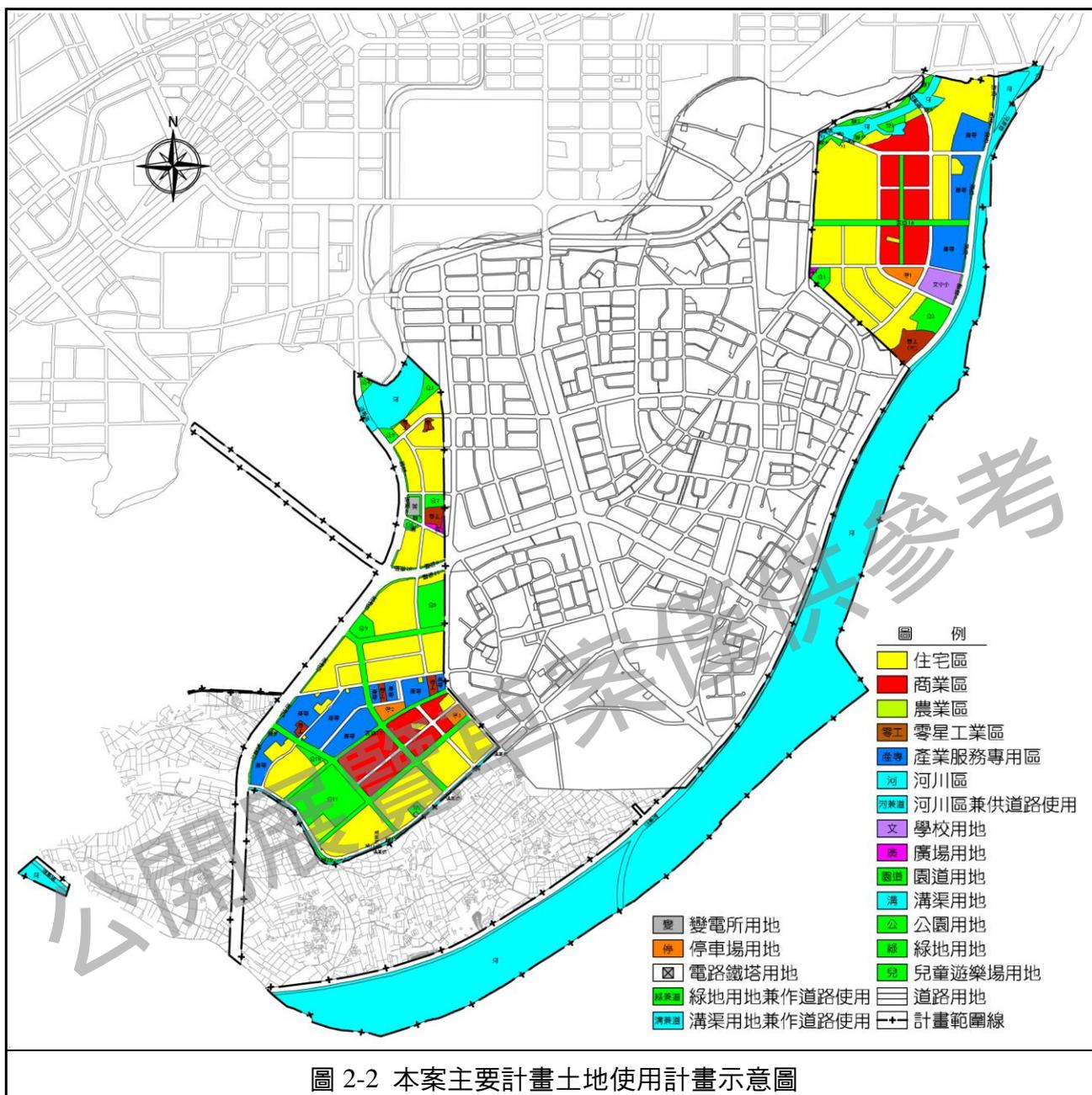
公開展覽草案僅供參考

表 2-2 本案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）。



第三章 發展背景分析

第一節 人口變遷

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，明顯面臨人口成長抒解之壓力，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 3-1 為大里區及計畫區各里歷年人口成長統計表，圖 3-1 為計畫區各里歷年人口成長統計圖，圖 3-2 為大里區及計畫區各里歷年人口成長趨勢圖。

表 3-1 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。

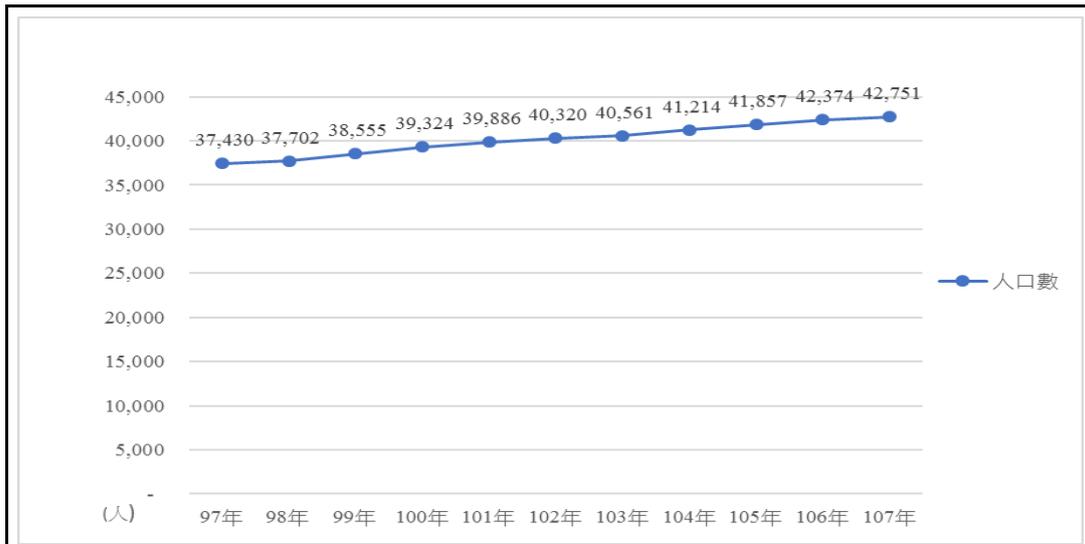


圖 3-1 計畫區各里歷年人口成長統計圖

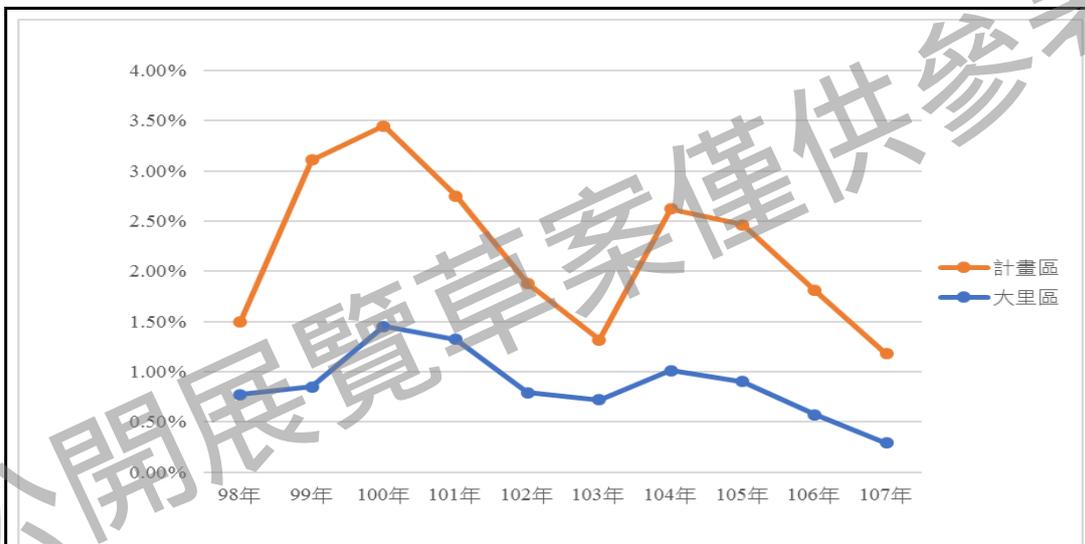


圖 3-2 大里區及計畫區各里歷年人口成長趨勢圖

(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 3-3 及圖 3-4。

依扶養率及老化指數成長趨勢（詳表 3-2），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：

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

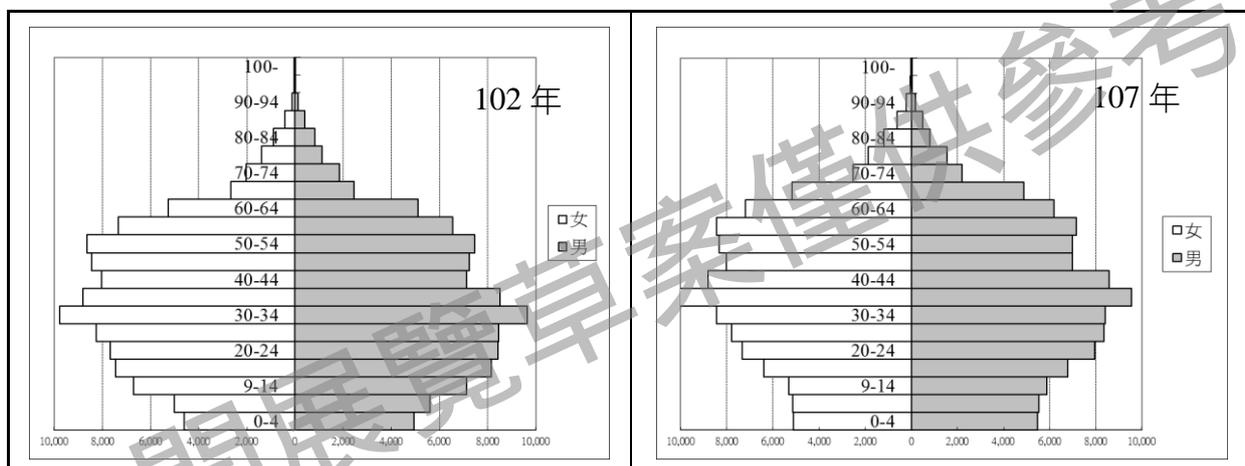


圖 3-3 大里區年齡結構變遷示意圖

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。

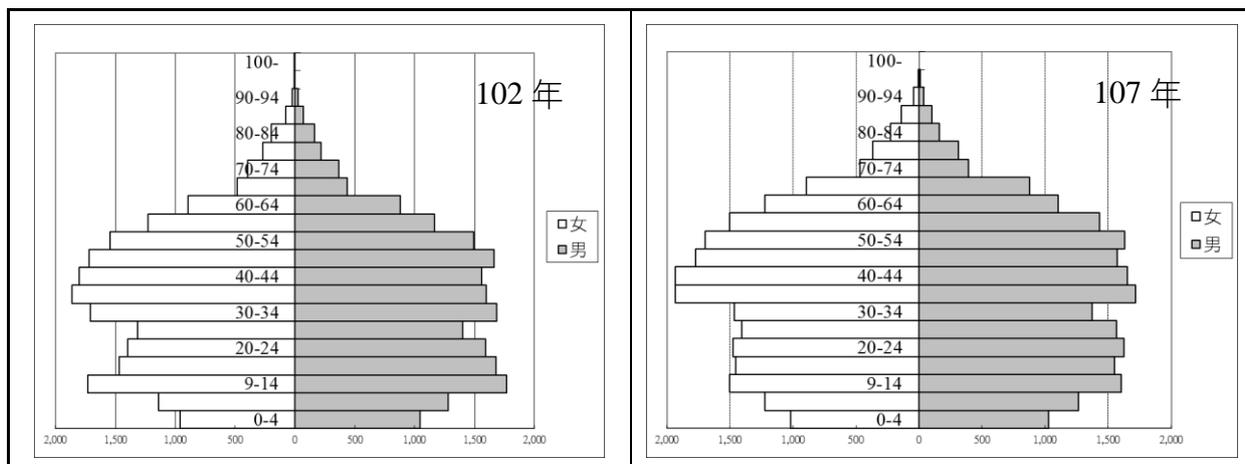


圖 3-4 計畫區各里年齡結構變遷示意圖

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 3-2 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 3-3。

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 3-5。

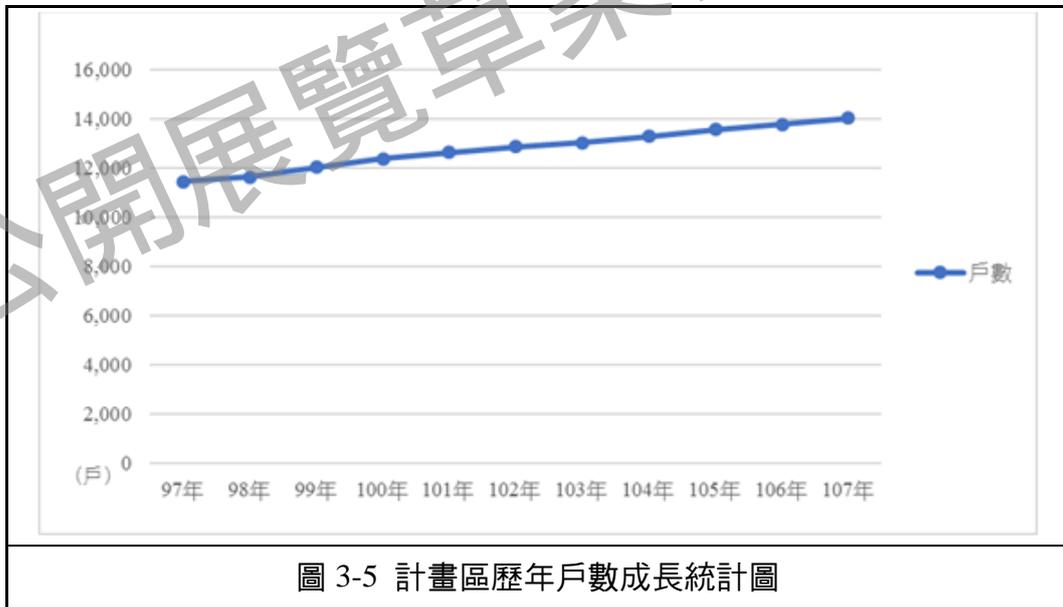


圖 3-5 計畫區歷年戶數成長統計圖

表 3-3 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/>)。

第二節 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 3-6 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。



圖 3-6 計畫區內農地重劃範圍示意圖

(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，為橫互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 3-4 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）。

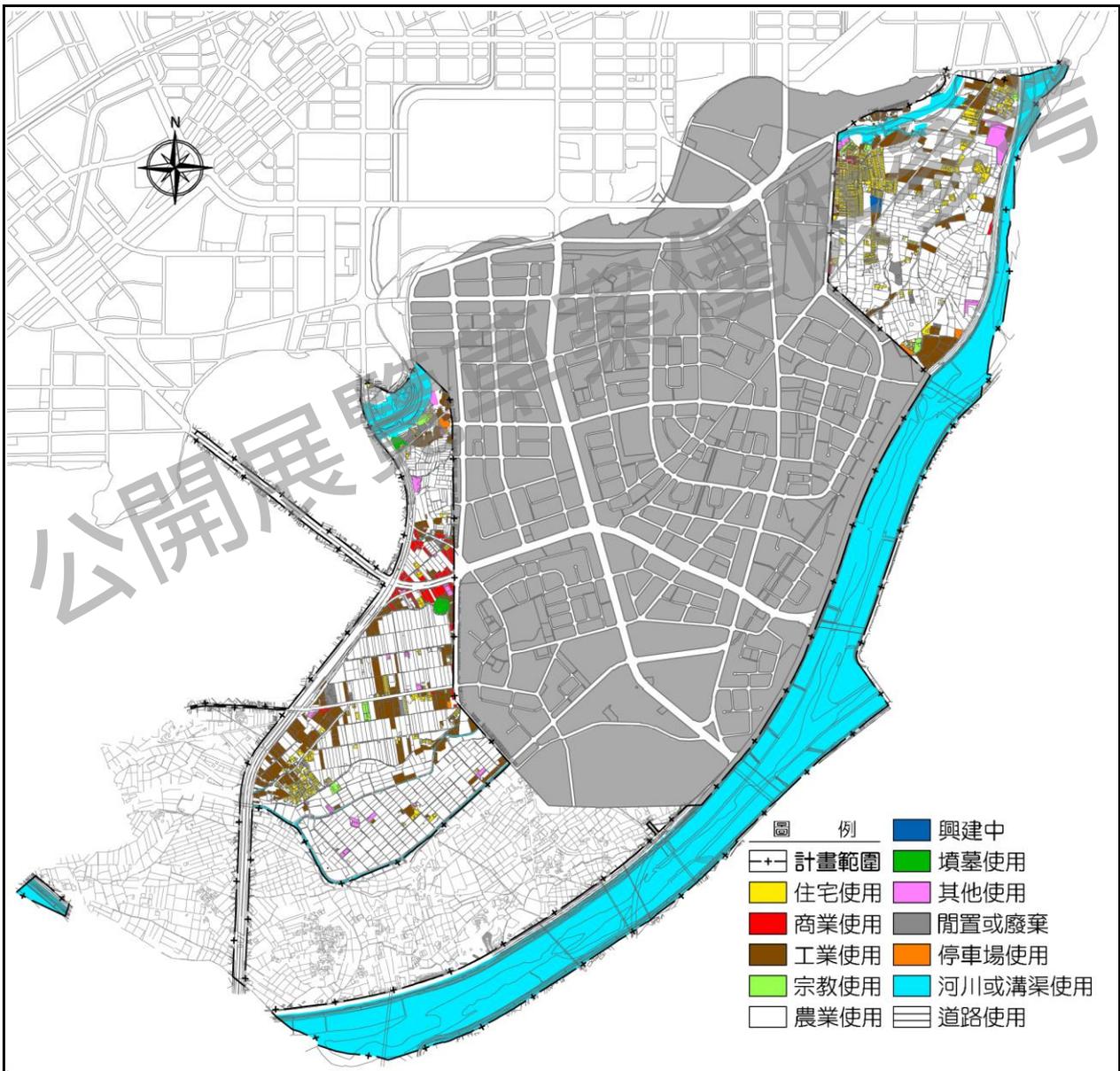


圖 3-7 計畫區土地使用現況示意圖

二、建築物樓層及結構

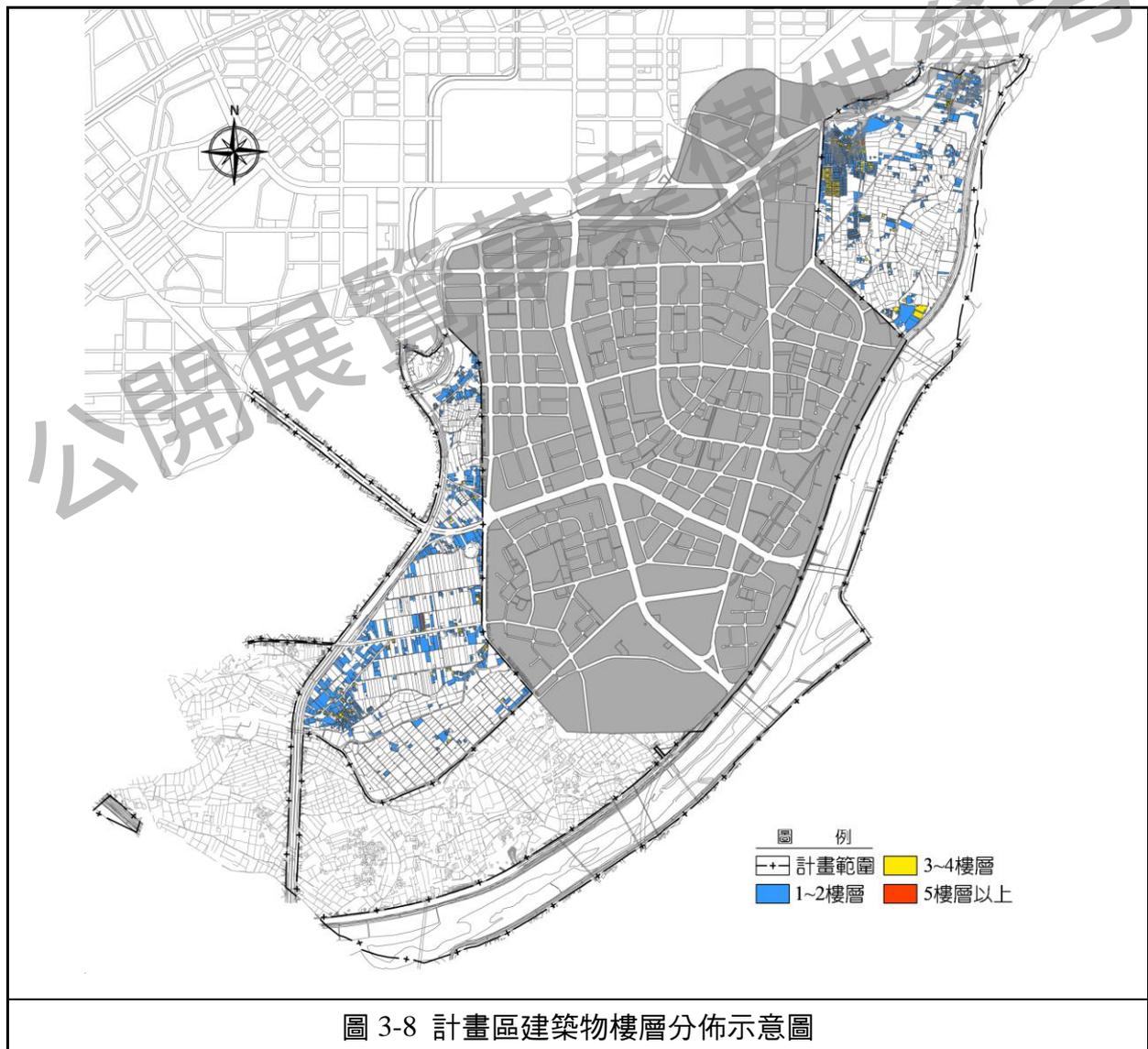
(一) 建築物樓層

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 3-5 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)。



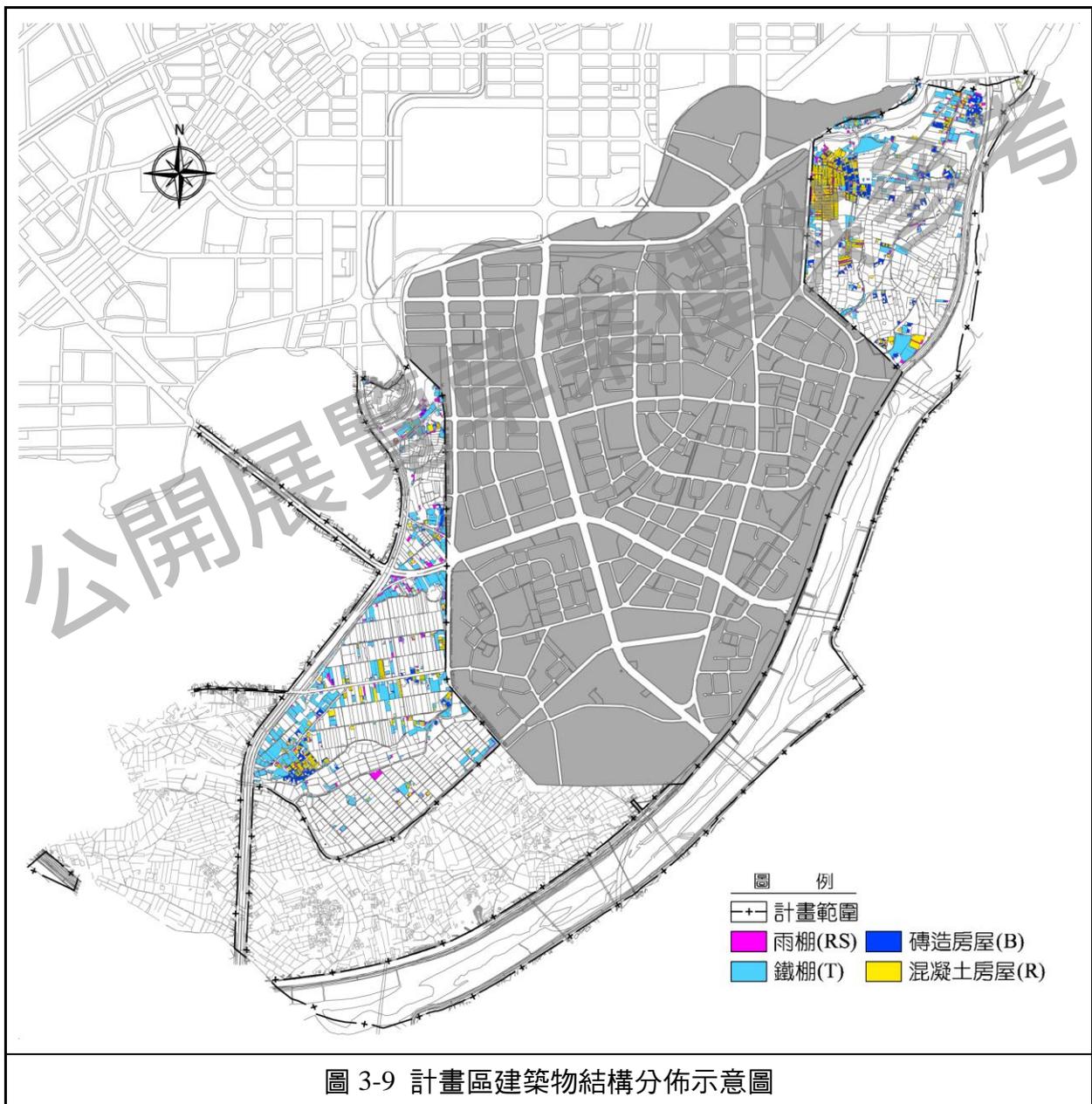
(二) 建築物結構

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 3-6 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，約佔計畫總面積之 37.50%；私有地面積約為 229.02 公頃，佔計畫總面積之 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 3-10 及表 3-7 所示。

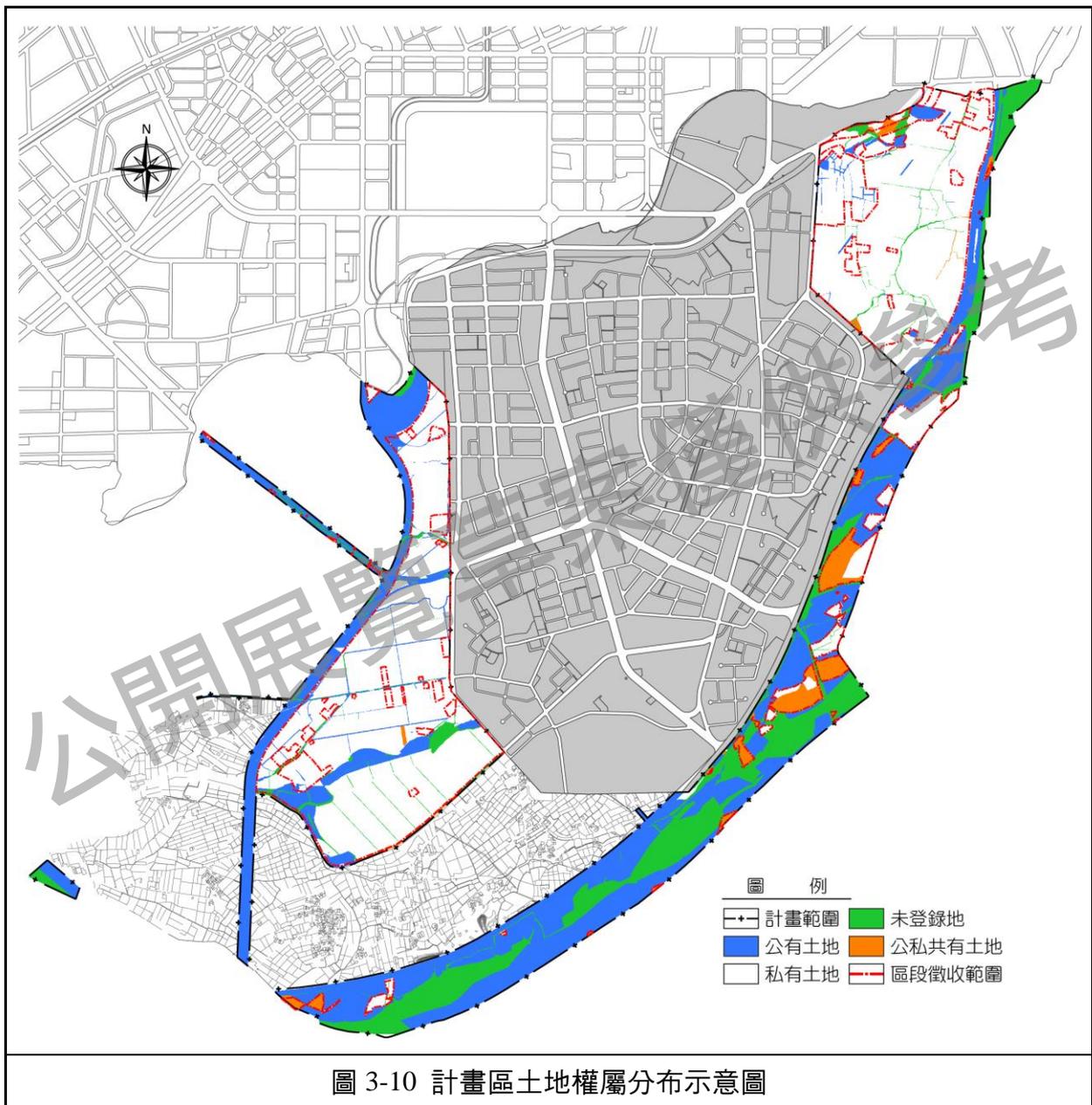


表 3-7 計畫區土地權屬分析表

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、人文景觀資源

（一）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。

表 3-8 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。

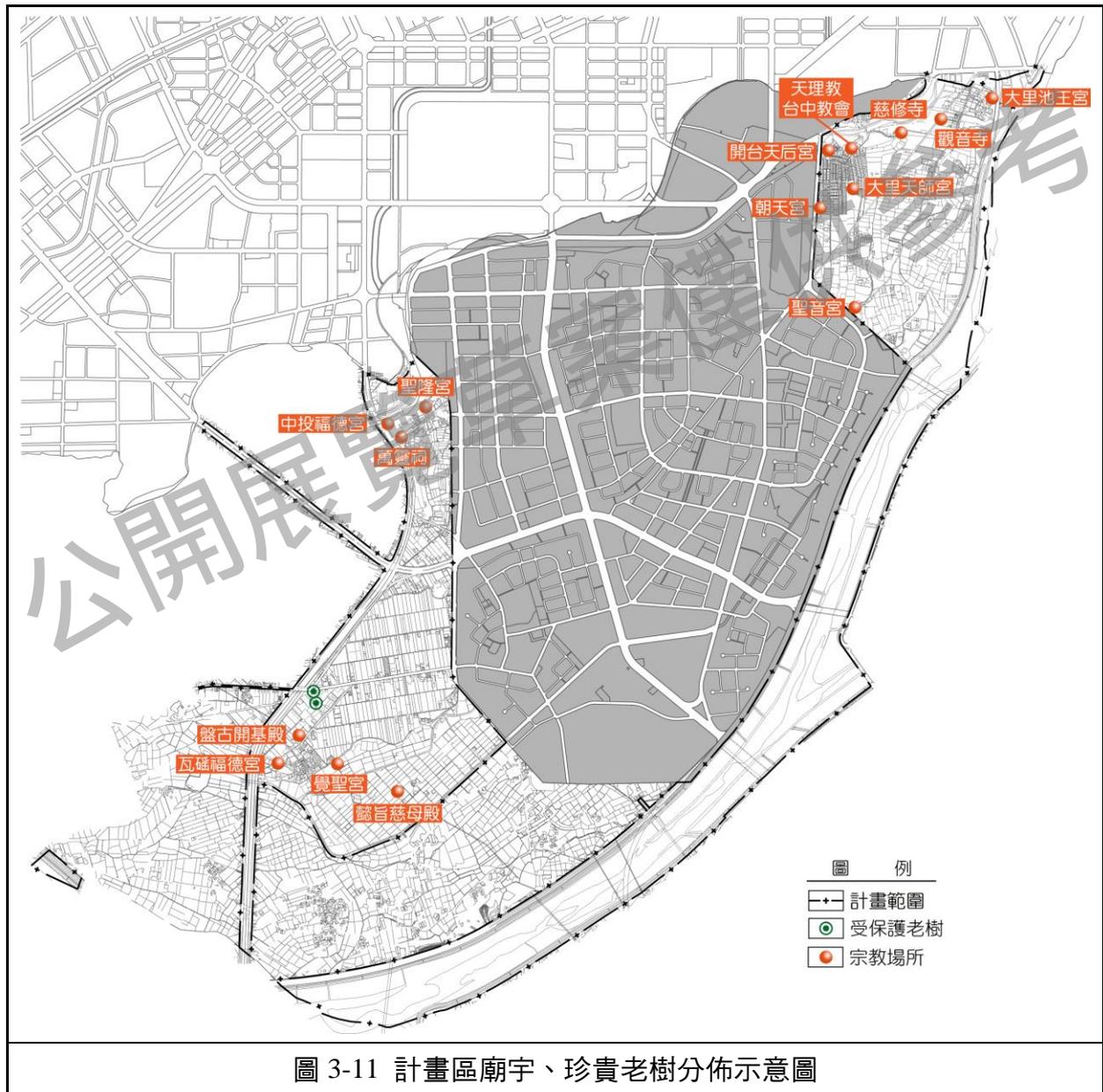
(二) 珍貴老樹

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 3-9、圖 3-11 所示）。

表 3-9 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。



第三節 交通系統

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

(一) 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。

(二) 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 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，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 3-10 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
	中投東路、中投西路(平面)	中央實體分隔	14	2	無實施停車管制	

層級	路名	道路分隔	路寬(M)	車道數 (雙向)	停車管制
				2 機車優先道	
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。

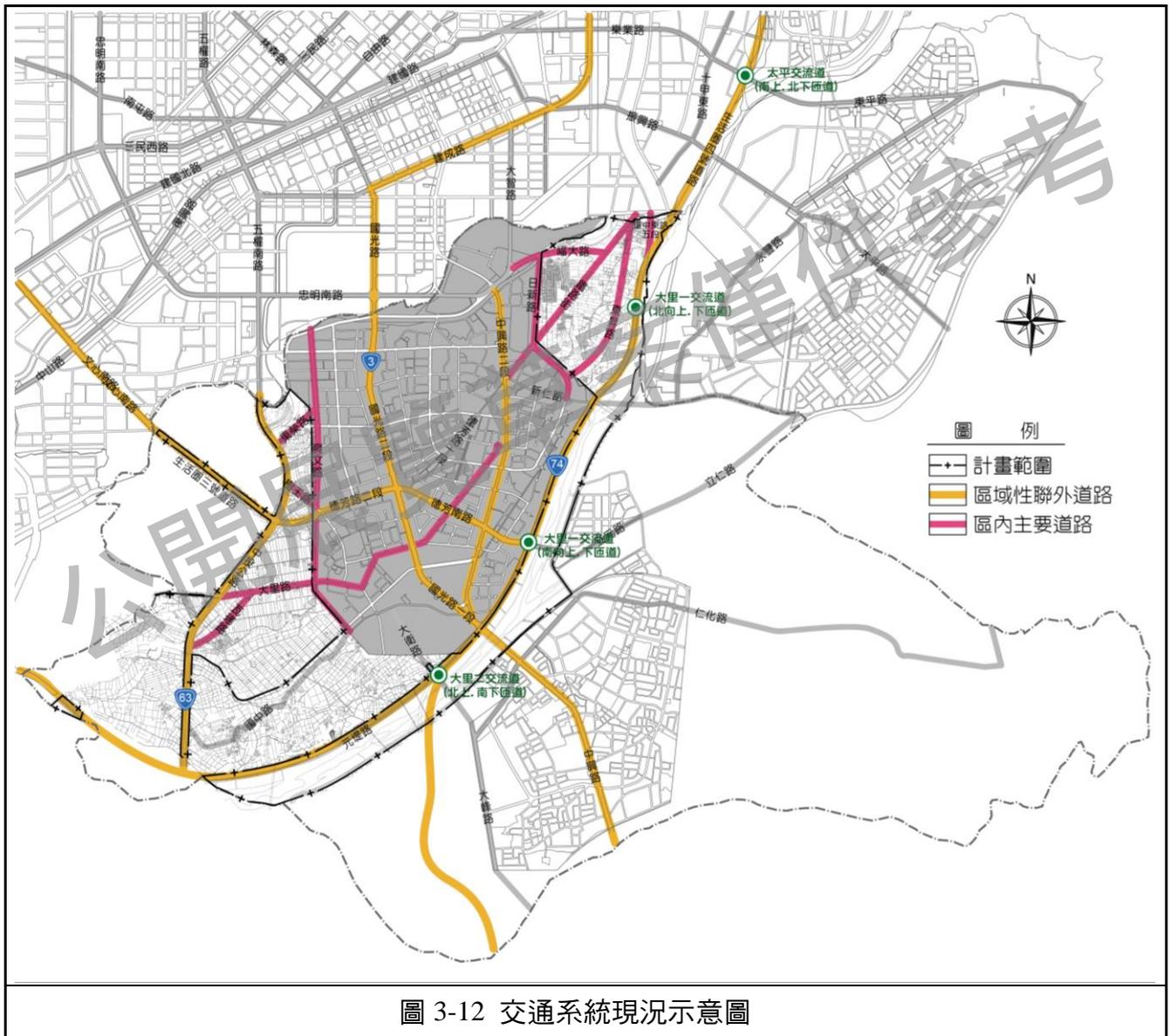


圖 3-12 交通系統現況示意圖

二、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。各路線與站牌分布位置如圖 3-13 所示，各班車之行駛路線、起迄站與班次數整理如表 3-11 所示。



圖 3-13 計畫區鄰近大眾運輸路線與站牌分布圖

表 3-11 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	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	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	

客運公司	路線編號	起/迄站名	首/末班車時間	班距/班次	
		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
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	06:00/20:00		固定班次
水里(經國道 3 號)	06:00/20:00	水里(經國道 3 號)發車 15 班			
臺中客運 南投客運	6899	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
		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			

客運公司	路線編號	起/迄站名	首/末班車時間	班距/班次	
員林客運 彰化客運	6870	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 杉林溪客運	6871	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
臺中客運 員林客運 彰化客運	9120	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）。

公開展覽草案僅供參考

第四章 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

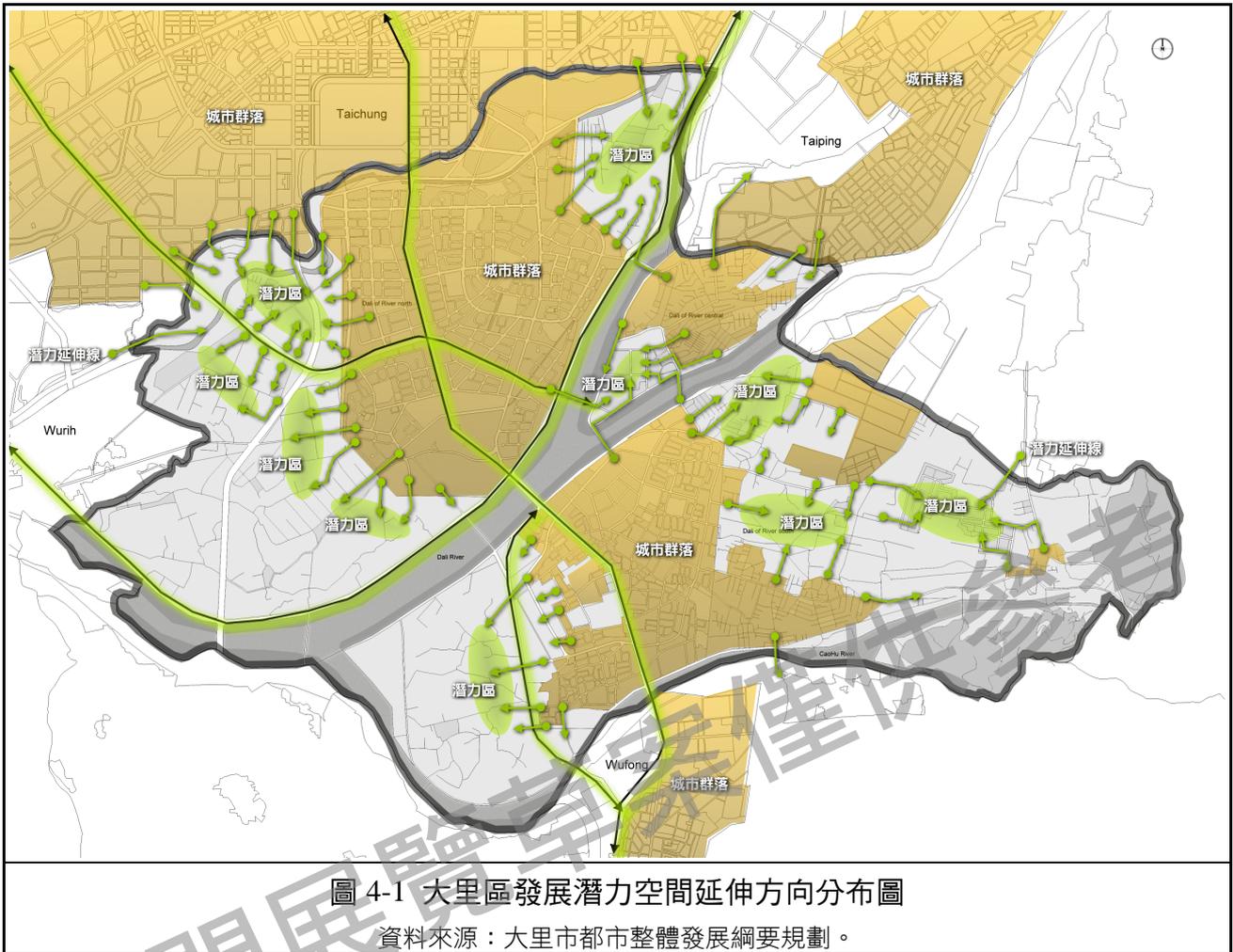
大里區依據原臺中縣綜合發展計畫之指導，係位處「都會衛星優質居住發展帶」，住宅發展自民國 60 年代起即以臺 3 線為發展軸線向沿線兩側推進，創造今日大里之發展榮景。其後，依據「大臺中都市計畫發展策略通盤檢討規劃案」針對大臺中地區空間發展軸帶指認，大里區位處「臺中都會發展核心」，以臺中市為發展帶核心位置，沿臺 3 線向南北延伸，為中部都會地區重要之生活軸帶。

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。

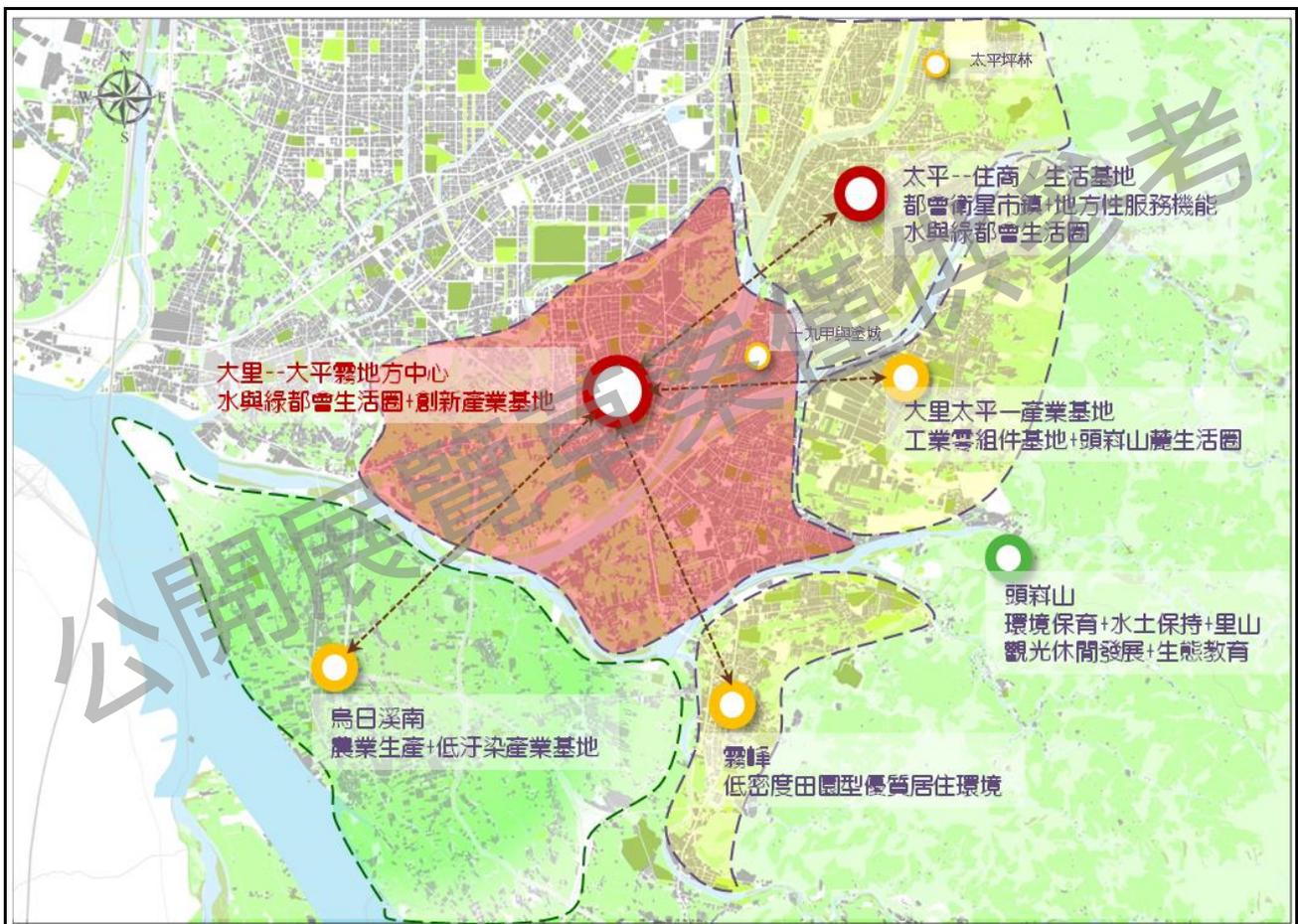


圖 4-2 大里、太平、霧峰策略區發展構想示意圖

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

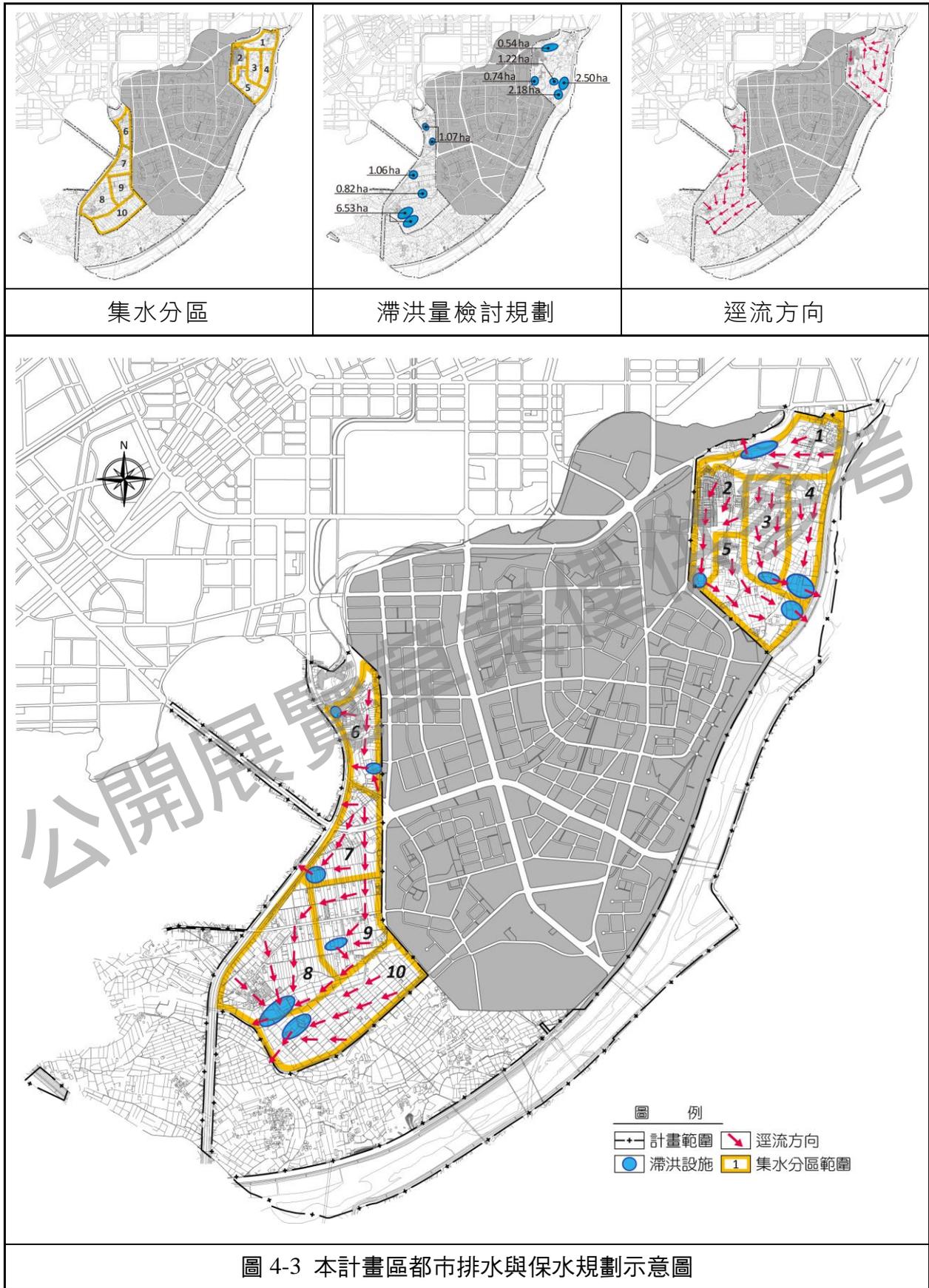
為瞭解本計畫區於開發前後土地利用之情形，將本計畫區依排水方向及需求劃分 10 個排水分區，並依各排水分區內現況及計畫土地利用之分類，參採內政部營建署市區道路與附屬工程設計規範及 102 年 6 月 20 日臺中市政府「臺中市政府排水計畫審查作業要點」建議採用之集流時間與逕流係數，計算因開發行為致使增加排水逕流量，並於適當區位設置滯洪設施，詳圖 4-3 所示。

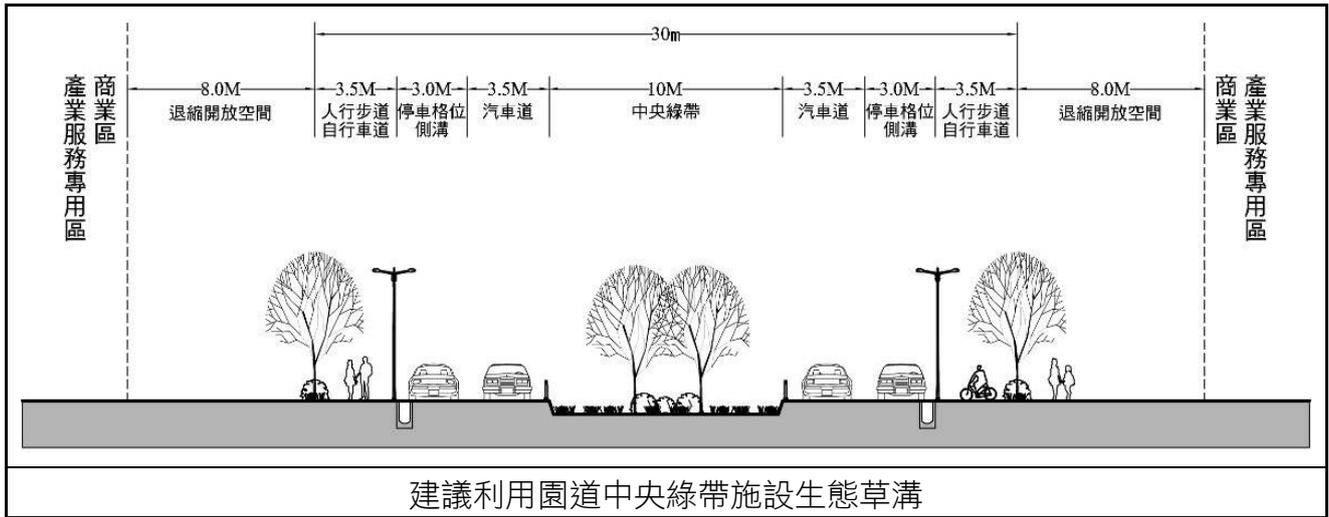
2. 營造保水、多孔隙都市環境

(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。

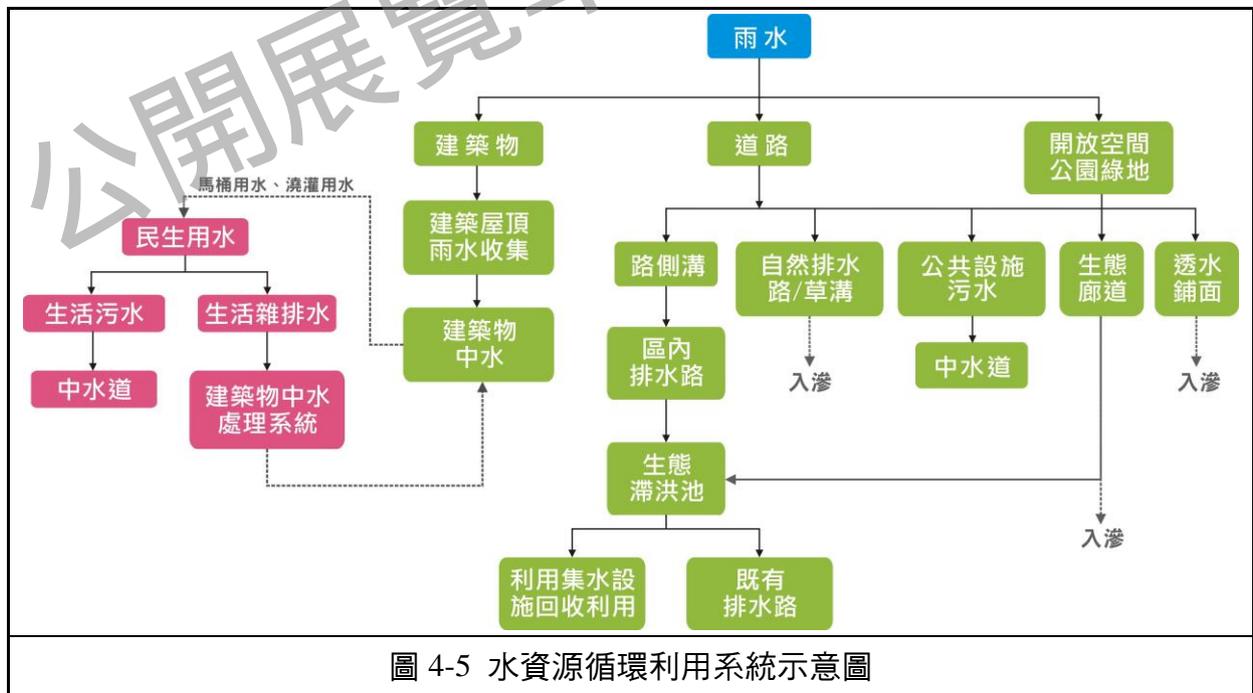
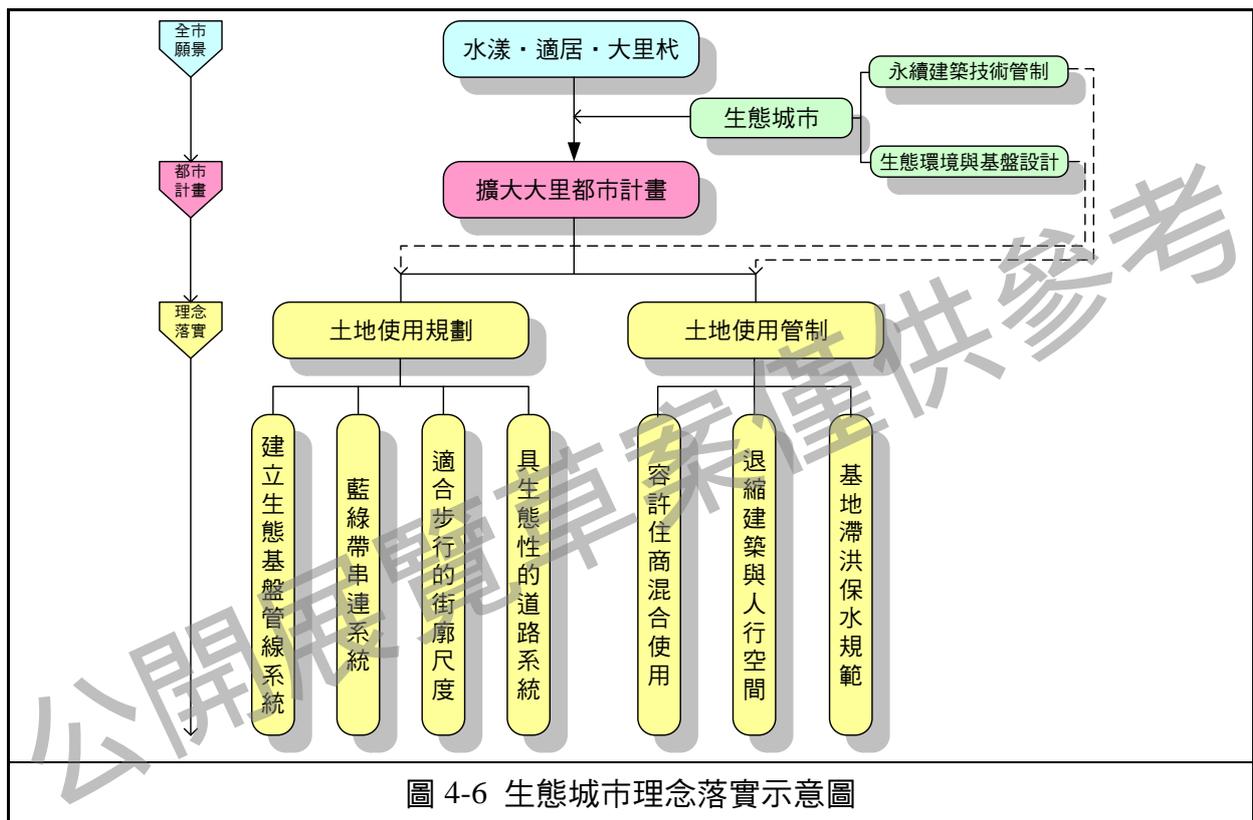


圖 4-5 水資源循環利用系統示意圖

(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，方能永續經理；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

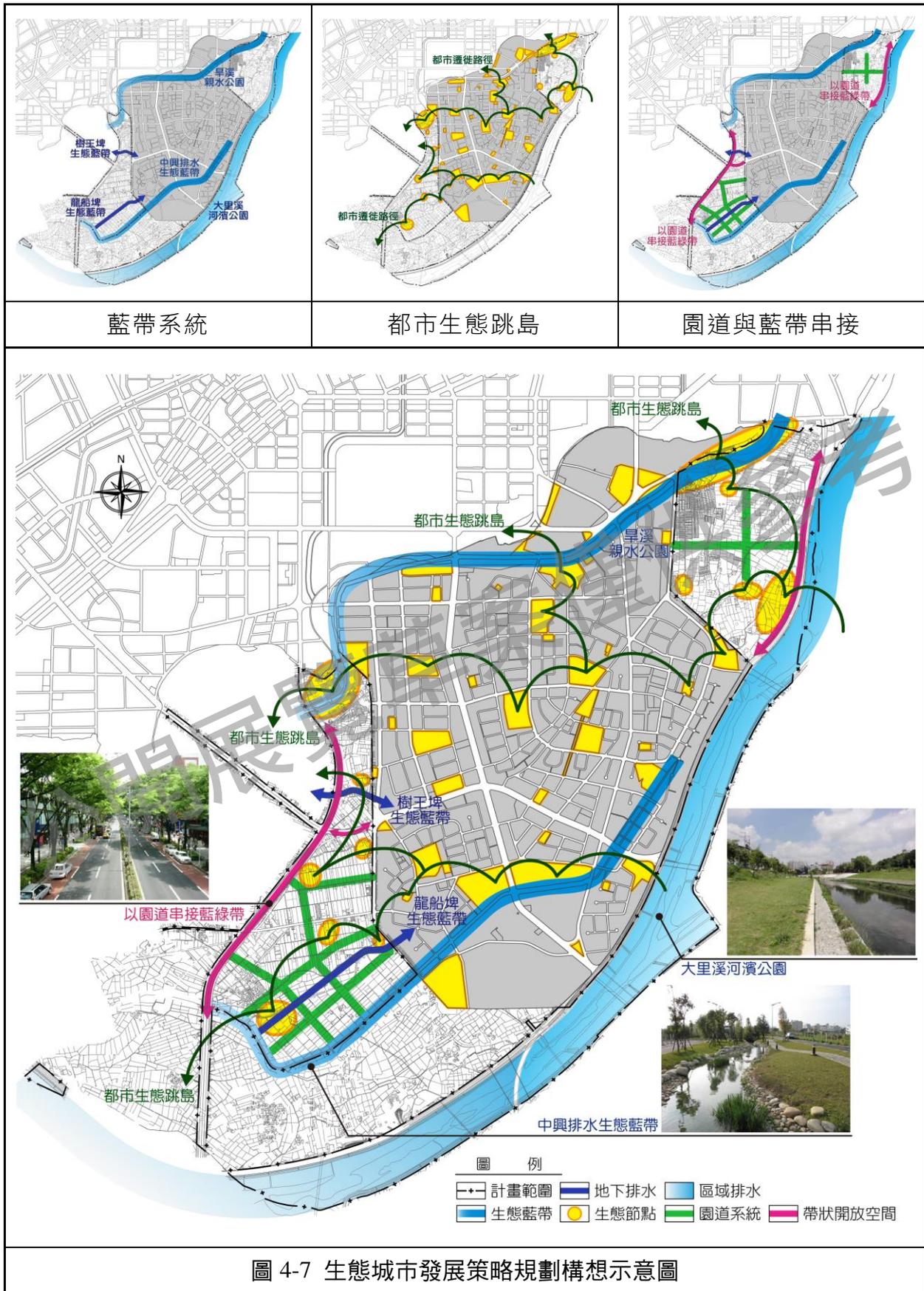
A.於細部計畫中訂定各街廓之建築退縮規定，且住宅區、商業區及產業服務專用區退縮建築之空地不得設置圍牆且應予植栽綠化。

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。

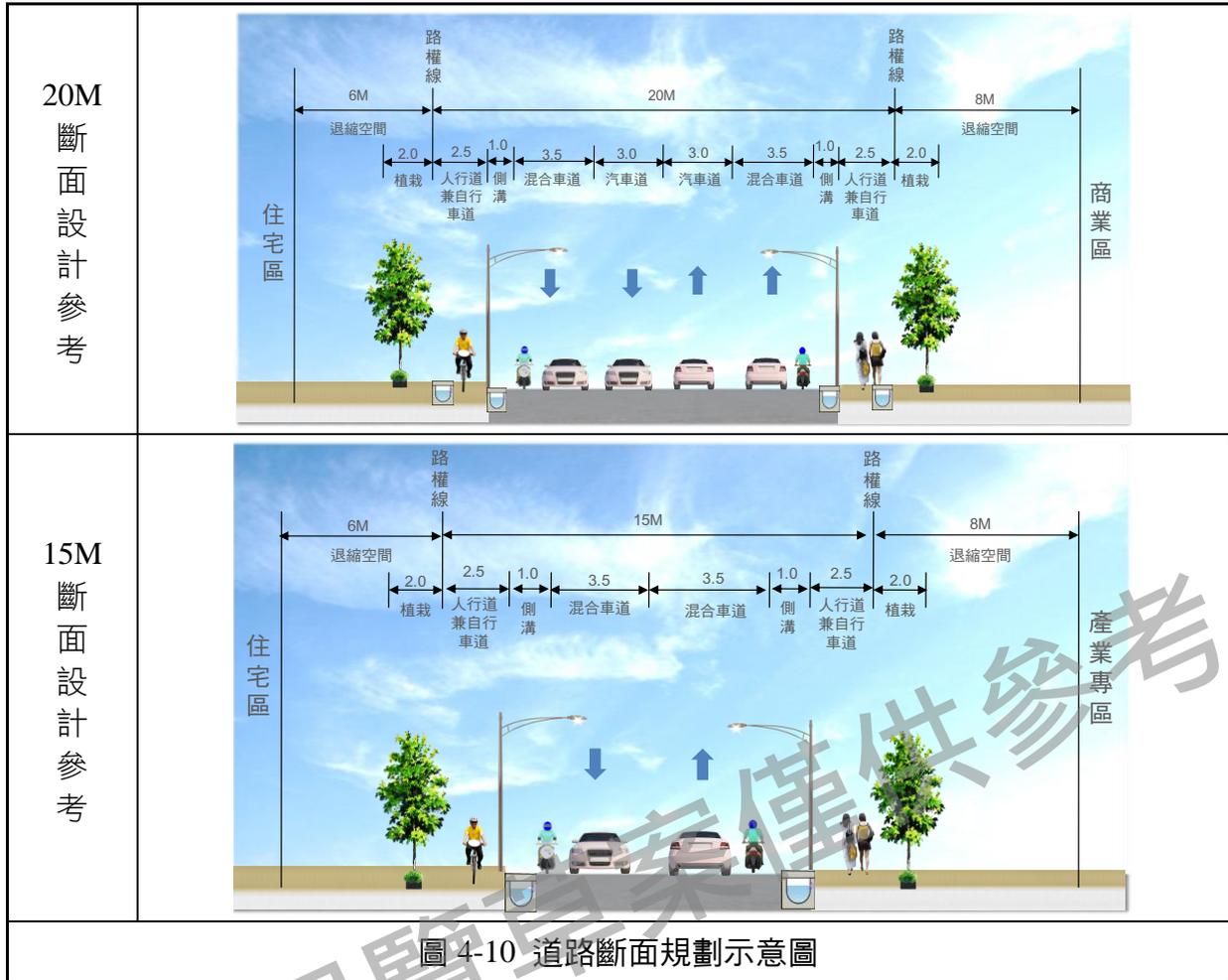
在都市計畫操作層面，可完整保留整體開發後之剩餘地（如中投、大里路或生活圈四號線高架道路沿線），透過積極招商引入具指標性的廠商，於土地使用管制要點訂定容許產業辦公室及企業營運總部使用，以吸引就業人口進駐，並提供金融、保險、餐飲、零售業、服務業、健身休閒等使用，建構完整的就業及生活服務機能。

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 4-9 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，劃設為第一之四種住宅區。
- 2.整體開發為新興生活圈部分，考量區段徵收範圍內部分既有房舍之居住將受影響，爰配合安置計畫指定為安置街廓，於既有住宅社區及建築聚落周邊劃設第二之二種住宅區；另為滿足大里區及地方人口衍生之居住需求，劃設第二之一種住宅區。

(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市，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，分別於二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) 第一種產業服務專用區

- 1.第一種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，進行第一種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. 區外聯外道路（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一五光路）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. 區內出入服務道路系統劃設寬度至少 8 公尺為原則，並配合通行需要留設 4 公尺人行步道。
5. 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

第五章 實質發展計畫

本計畫係依循「擬定臺中市大平霧地區都市計畫（原擴大大里）主要計畫案」之指導，擬定細部計畫作為未來整體開發及土地使用管制之依據。

第一節 計畫年期與計畫人口

依循主要計畫指導，計畫年期訂為民國 125 年，計畫人口為 28,000 人。

第二節 土地使用計畫

本細部計畫除住宅區外，其餘使用分區均依循主要計畫之劃設內容（詳圖 5-1、表 5-1）：

一、住宅區

本計畫住宅區依使用性質及開發強度，細分為三種住宅區，計畫面積合計約 84.58 公頃，佔都市發展用地面積 35.12%，佔計畫總面積的 21.20%。

（一）第一之四種住宅區（住 1）

計畫範圍內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、農舍群簇、住宅社區，為維持其現有生活關係網絡及財產權，於不影響都市計畫與區段徵收計畫前提下，參酌其所在用地範圍及通行所需必要性通路，予以原地保存，劃設為第一之四種住宅區。

本計畫劃設第一之四種住宅區面積約 19.88 公頃，佔都市發展用地面積 8.26%，佔計畫區總面積 4.98%，考量其使用現況及保留既有紋理，建議得不納入區段徵收整體開發；計畫區內其他結構良好之既有建築物且無妨整體開發作業及地區景觀者，則依區段徵收相關規定辦理。

（二）第二之一種住宅區（住 2-1）

本計畫劃設第二之一種住宅區，以供大里區及地方人口衍生居住服務機能所需之土地使用，考量土地使用合理性與街廓完整性，配置於第一之四種住宅區周邊，並配合鄰里單元概念於計畫區東北側及西側之區位劃設，計畫面積 56.19 公頃，佔都市發展用地面積 23.33%，佔計畫區總面積 14.09%。

(三) 第二之二種住宅區 (住 2-2)

考量本計畫區段徵收範圍內部分既有房舍之居住將受影響，爰配合安置計畫，於既有住宅社區及建築聚落周邊劃設第二之二種住宅區，指定為安置街廓，供受拆遷戶就近及優先選配，計畫面積約 8.51 公頃，佔都市發展用地面積 3.53%，佔計畫區總面積 2.13%。

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 23.72 公頃，佔都市發展用地面積 9.85%，佔計畫區總面積 5.95%。

三、第一種產業服務專用區

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第一種產業服務專用區，面積計 23.47 公頃，佔都市發展用地面積 9.75%，佔計畫區總面積 5.88%；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%。

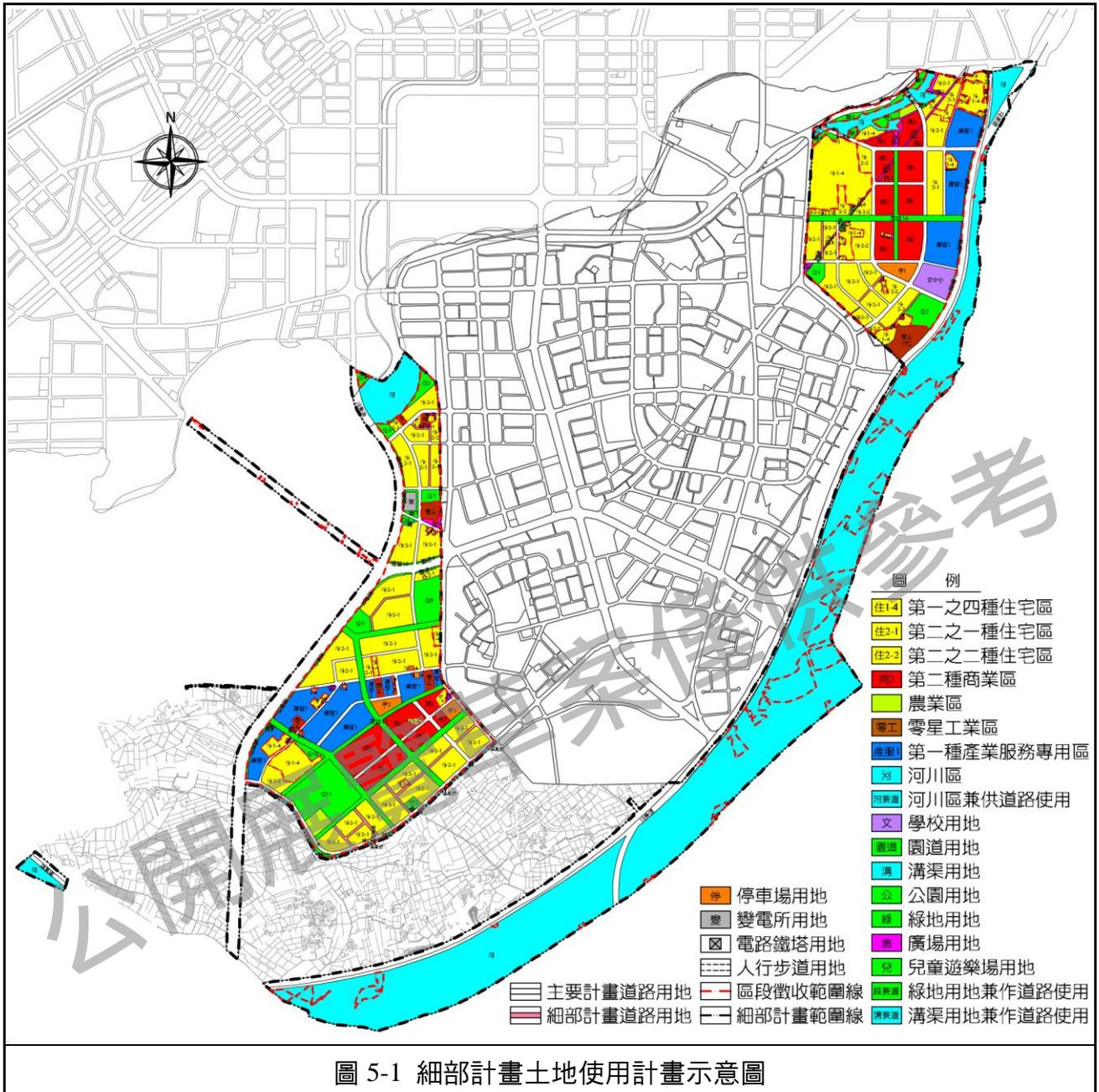
公開展覽草案僅供參考

表 5-1 細部計畫劃設土地使用面積分配表

主要計畫					面積 增減 (公頃)	細部計畫			
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 (%)	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	-4.71	第一之四種住宅區	19.88	8.26	4.98
						第二之一種住宅區	56.19	23.33	14.09
						第二之二種住宅區	8.51	3.53	2.13
	商 業 區	24.44	10.15	6.13	-0.72	商 業 區	23.72	9.85	5.95
	產業服務專用區	23.57	9.79	5.91	-0.10	第一種產業服務 專用區	23.47	9.75	5.88
零星工業區	4.28	1.78	1.07	--	零星工業區	4.28	1.78	1.07	
小 計	141.58	58.80	35.49	-5.53	小 計	136.05	56.50	34.10	
公 共 設 施 用 地	學 校 用 地	2.50	1.04	0.63	--	學 校 用 地	2.50	1.04	0.63
	公 園 用 地	16.41	6.81	4.11	--	公 園 用 地	16.41	6.81	4.11
	兒童遊樂場用地	0.85	0.35	0.21	+0.07	兒童遊樂場用地	0.92	0.38	0.23
	綠 地 用 地	2.45	1.02	0.61	+0.16	綠 地 用 地	2.61	1.08	0.65
	綠 地 用 地 兼 作 道 路 使 用	0.00	0.00	0.00	--	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	+2.11	廣 場 用 地	2.57	1.07	0.64
	停 車 場 用 地	2.65	1.10	0.66	--	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	1.75	0.73	0.44
	溝 渠 用 地 兼 作 道 路 使 用	0.06	0.03	0.02	--	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	--	變 電 所 用 地	0.54	0.22	0.14
	電 路 鐵 塔 用 地	0.08	0.03	0.02	--	電 路 鐵 塔 用 地	0.08	0.03	0.02
	園 道 用 地	16.46	6.84	4.13	--	園 道 用 地	16.46	6.84	4.13
	道 路 用 地	55.01	22.84	13.79	+3.19	道 路 用 地	58.20	24.17	14.59
小 計	99.22	41.20	24.87	+5.53	小 計	104.75	43.50	26.26	
都市發展用地面積	240.80	100.00	60.36	--	都市發展用地面積	240.80	100.00	60.36	
農 業 區	1.35	--	0.34	--	農 業 區	1.35	--	0.34	
河 川 區	143.49	--	35.97	--	河 川 區	143.49	--	35.97	
河 川 區 兼 供 道 路 使 用	13.28	--	3.33	--	河 川 區 兼 供 道 路 使 用	13.28	--	3.33	
合 計	398.92	--	100.00	--	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

除主要計畫之公共設施外，本細部計畫另劃設 1 處兒童遊樂場用地、3 處綠地用地、23 處廣場用地以及 12 條道路用地，茲就本計畫之公共設施用地配置情形及劃設構想說明如下（詳圖 5-2、表 5-2）：

一、學校用地

主要計畫規劃學校用地 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

主要計畫劃設公園用地 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

主要計畫分別於計畫區東、西側各劃設 1 處兒童遊樂場用地，面積計 0.85 公頃，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。

另細部計畫則考量鄰里單元布設增設 1 處兒童遊樂場用地（面積約 0.07 公頃），供社區開放空間使用，合計兒童遊樂場用地劃設面積為 0.92 公頃，佔都市發展用地面積 0.38%，佔計畫區總面積之 0.23%。

四、綠地用地

主要計畫劃設 11 處綠地，面積約 2.45 公頃，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以利用之土地，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。

另細部計畫考量社區出入景觀，增設 3 處綠地用地（面積約 0.16 公頃），供鄰里綠帶使用，合計綠地用地劃設面積為 2.61 公頃，佔都市發展用地面積 1.08%，佔計畫區總面積之 0.65%。

五、溝渠用地

主要計畫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

主要計畫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%，佔計畫區總面積之 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

主要計畫劃設廣場用地 2 處，面積約 0.46 公頃，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。

另細部計畫劃設 23 處廣場用地（面積 2.11 公頃），則合計廣場用地劃設面積為 2.57 公頃，佔都市發展用地面積 1.07%，佔計畫區總面積之 0.64%；其中(細)廣 1 係配合當地信仰中心池王宮之廟埕需求劃設，(細)廣 2～(細)廣 9 為保存既有鐵路街紋理、並銜接園道用地（園道 16）至旱溪排水而劃設，(細)廣 20 則為營造路口景觀意象留設。

此外共計有 8 處（(細)廣 10～(細)廣 12、(細)廣 15、(細)廣 17、(細)廣 19、(細)廣 21）係為維持保留既有社區聚落、工廠群落之前埕廣場意象及聯外通行使用，增設帶狀廣場以連通至周邊道路系統；另 6 處（(細)廣 13、(細)廣 14、(細)廣 16、(細)廣 18、(細)廣 22、(細)廣 23）係為創造既有保留區環境美化之友善空間，爰於其周邊畸零難以利用之土地，劃設廣場用地，提供小型綠地、口袋公園等相關公共空間使用。

八、停車場用地

主要計畫劃設停車場用地 3 處，面積約 2.65 公頃，佔都市發展用地面積 1.10%，佔計畫區總面積之 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

主要計畫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%，佔計畫區總面積之 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

主要計畫為配合本區開發，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

主要計畫於生活圈三號、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 公頃，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，布設主要、次要及出入服務道路，劃設面積約 58.20 公頃，佔都市發展用地面積 24.17%，佔計畫區總面積之 14.59%。

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 5-3。

本計畫劃設公園、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 5-2 細部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	
	公11	6.53	中興排水東側、公10南側	應設置滯洪池設施。
	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		
	(細)兒	0.07	(細)廣6西側、園1-30M北側	細部計畫劃設。
	合計	0.92		
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	
	綠11	0.05	中興排水北側	
	小計	2.45		
	(細)綠1	0.04	(細)廣7西北側	細部計畫劃設。
	(細)綠2	0.08	(細)廣7東南側	
	(細)綠3	0.04	(細)廣9東南側	
	小計	0.16		
	合計	2.61		
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		
	(細)廣1	0.03	4號道路西側	1.得兼供車道通行使用。 2.細部計畫劃設。
	(細)廣2	0.53	5-20M東北側	
	(細)廣3	0.12	5-20M西南側	
	(細)廣4	0.49	6-20M北側、兒1南側	

項目	編號	面積 (公頃)	位 置	備 註	
	(細)廣5	0.11	10-15M北側		
	(細)廣6	0.10	(細)兒1東側		
	(細)廣7	0.04	20-12M東側		
	(細)廣8	0.09	20-12M西側		
	(細)廣9	0.04	11-15M北側		
	(細)廣10	0.03	園道4西側、19-12M東側		
	(細)廣11	0.05	停1北側、(細)廣5南側		
	(細)廣12	0.01	(細)8-10M東側		
	(細)廣13	0.03	公2西側、(細)12-8M東側		
	(細)廣14	0.02	(細)廣13西南側、(細)12-8M東側		
	(細)廣15	0.06	8-20M南側		
	(細)廣16	0.05	(細)廣15南側、(細)9-10M北側		
	(細)廣17	0.01	廣2南側		
	(細)廣18	0.08	停3北側		
	(細)廣19	0.03	停2北側、15-15M西側		
	(細)廣20	0.07	14-15M南側、25-12M西北側		
	(細)廣21	0.04	(細)廣20西南側		
	(細)廣22	0.04	綠8東側、園4-30M北側		
	(細)廣23	0.04	綠8東南側、園4-30M南側		
		小計	2.11		
		合計	2.57		
	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		

項目	編號	面積 (公頃)	位 置	備 註
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 5-3 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，每名國中學生所需土地面積為 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

延續主要計畫之道路系統（道路用地劃設面積 55.01 公頃），於細部計畫另劃設 12 條計畫寬度 8~12 公尺之區內出入服務道路（合計道路用地面積為 58.20 公頃，佔都市發展用地面積 24.17%，佔計畫區總面積之 14.59%）（詳圖 5-4、表 5-4）。

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 5-3 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。

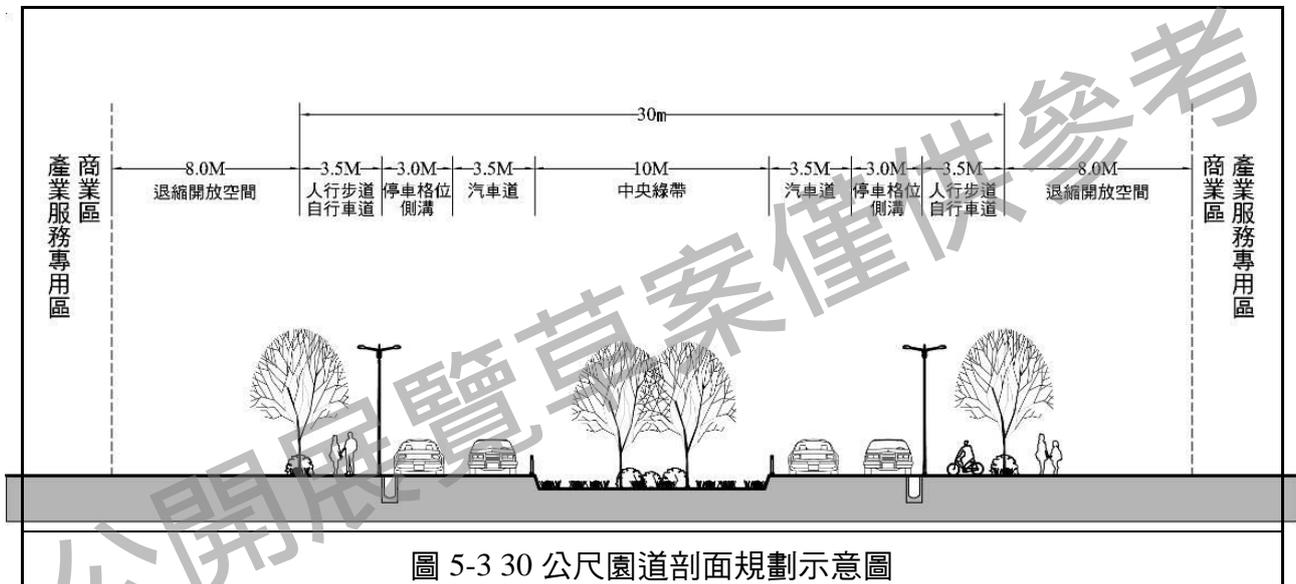
2.6-20M 道路：往西跨越旱溪排水可與大智路銜接通往臺中市，往東可銜接元堤路並藉由交流道串連生活圈四號道路，為計畫區東側東西向連絡道路，計畫寬度為 20 公尺。

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。



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 10~15 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：往南接 18-15M，往北可與 14-15M (大里路) 聯繫，為計畫區西側南北向聯絡道路，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、26-10M 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。

(四) 出入服務道路

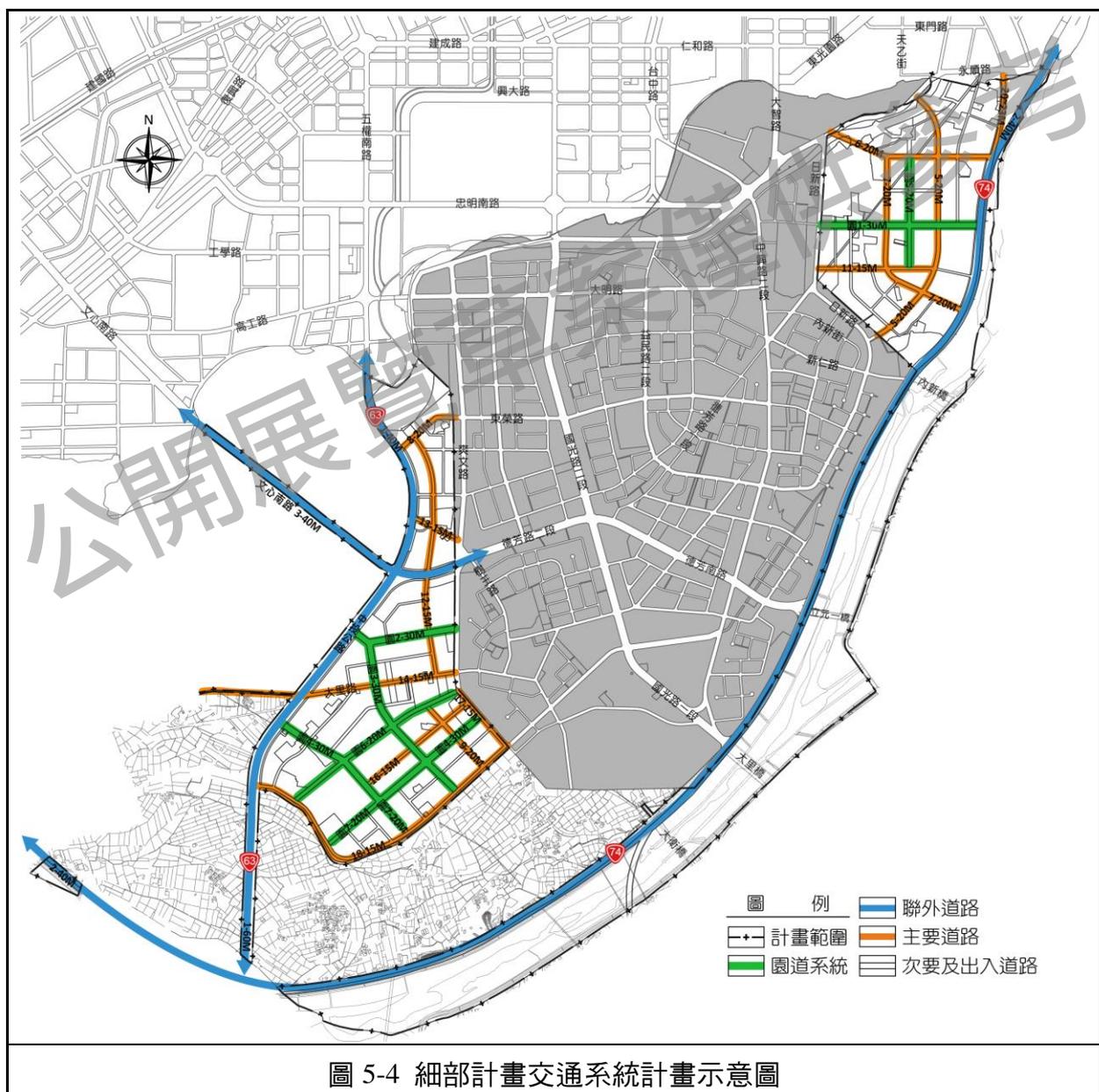
出入服務道路主要係串連主、次要道路及周邊集散道路，提供計畫區內各區塊出入通行使用，計畫寬度介於 8~12 公尺。

表 5-4 細部計畫道路編號一覽表

層級	功能	編號/寬度	計畫長度 (公尺)	起 迄 點	備 註
主要計畫	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 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 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		
細	區內出入	(細)1-12M	132	(細)3-12M—(細)4-12M	

層級	功能	編號／寬度	計畫長度 (公尺)	起 迄 點	備 註
部 計 畫	服務道路	(細)2-12M	554	(細)5-12M—20-15M	
		(細)3-12M	156	園7-20M—18-15M	
		(細)4-12M	197	園7-20M—18-15M	
		(細)5-12M	218	園4-30M—18-15M	
		(細)6-10M	260	計畫區北界—6-20M	
		(細)7-10M	219	園1-30M—14-15M	
		(細)8-10M	102	7-20M—23-12M	
		(細)9-10M	417	8-20M—26-12M	
		(細)10-10M	340	園2-30M—15-15M	
		(細)11-8M	172	(細)6-10M—4	
		(細)12-8M	331	7-20M—5-20M	

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 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 5-5），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 5-6 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。



五、防災維生系統

為確保災害發生時，儘量降低維生系統（包括給水、電力、電信和瓦斯等系統）之損害程度，以提高都市緊急應變機能，應著重於整體公共工程系統之規劃，以確保重要維生線幹管路徑，並預留搶修空間，包括下列項目：

（一）重要維生管線應布設於主要逃生路徑週邊。

（二）給水系統

- 1.管路布設應避免跨越斷層帶或潛在地質災害地區，若確有必要者，應採用多節、柔性接頭連接之管道。
- 2.管線埋設以地下管線為原則。
- 3.消防用水應有專用管網及水源。
- 4.水塔設施應採防震設計，水塔高度之 1.5 倍水平內避免其他建築物，並避免設置於潛在地質災害地區及建築物密集地區。

（三）電力系統

- 1.輸送線路應儘量予以地下化，避免穿越潛在地質災害地區。
- 2.變電設施儘量設置於防火區劃邊緣。
- 3.建立勘查系統，於問題發生時得以檢查輸送或儲存設施。
- 4.公共建築物及避難場所應具備緊急電源。

（四）瓦斯系統

- 1.輸送線路應予以地下化，避免穿越潛在地質災害地區。
- 2.應設置偵測、漏氣及緊急切斷系統，自動化組織規劃建議改以人工作業替代。
- 3.輸送線路應與電路線路保持至少三公尺以上之距離。
- 4.瓦斯加油站應設置在空曠地區或作妥善防災措施。

六、震災防護計畫

- （一）配合鄰近地區消防機關與救援體系，如醫院等建立防震措施計畫與資源應用。
- （二）建立區內防震避難與疏散系統，並加強維生系統管線之耐震設計。
- （三）強化公共建築及設備之安全性，包括加強聯外道路橋樑的安全檢測與補強，並於道路街角豎立防災避難路徑和場所的告示牌，另加強學校、機關建物、人行陸橋的安全檢測和補強。

七、水災防氾計畫

(一) 河川與排水系統整治

環繞計畫區東側及南側之大里溪，為烏溪主要之支流，因源於太平山區，由於地形及河川短促之故，過去每遇雨季則豪雨成災，對人民生命財產威脅甚大。因此，前台灣省水利局於民國 78 年 7 月擬定大里溪治理計畫，目前已完成整治，於水道治理計畫線佈置堤防以防洪水氾濫，並整理河道，現已無洪水氾濫情事發生。

另位於計畫區北側之旱溪排水原為旱溪，為鄰近都會區排水的總匯，屬臺中地區重要區域排水之一。目前主要排水問題集中在幹、支流下游的烏日地區未改善渠段，每遇豪雨常因洪水溢岸而造成淹水。經濟部水利署水利規劃試驗所已於民國 95 年 8 月完成「台中地區旱溪排水整治及環境營造規劃」，其中積善橋至國光橋環境工程整治計畫已於 100 年底完工，其計畫實施後可降低下游地區水患程度、創造排水路週邊優質環境、增加居民休憩活動空間，在生態、教育、水質改善等方面均具正面效益，剩餘排水段有待相關單位積極進行計畫之推動。

(二) 基地保水計畫

- 1.大型公共設施，如公園、兒童遊樂場及停車場之綠覆率應在 60% 以上，且未來開發時區內之人行步道、停車場、廣場等之鋪面應以使用植草磚或具透水性之材質為原則，且應減少地下層之開挖，以增加地表蓄存與入滲能力，降低逕流量。
- 2.建立生態性基盤設施，包括設置雨水貯留供水與中水處理系統，考量水循環生態設計機制，實施有計畫之積水、滲水設計。
- 3.本計畫為建構全區完善排水系統網路，透過區內各開放空間串連，建立區內主要地表入滲區域，以降低開發區內地表逕流量，減輕下游河道排洪量，以達到降低地表逕流量及安全排洪之目的。

(三) 相關配合措施

本案開發為因應全球暖化及氣候變遷造成極端氣候之威脅，預先透過全區整地排水規劃模擬分析與集水分區之劃分，由防減災之角度進行土地使用配置與大型公共設施布設，並透過土地使用管制要點訂定相關實質規範，提升地區滯洪防災功能，提出積極調適方案，相關配合措施說明如下（詳圖 5-7）：

- 1.區內大型開放空間應設置滯洪設施，以滯留開發後所增加之逕流量，以免增加下游低窪區域排水之負荷及未開發區之洪水災害。
- 2.規範區內建築基地之基準開挖面積，提升建築基地保水能力；訂定應實施屋頂綠化之規定，以調節都市微氣候；指定溝渠應以維持明渠形式為原則，減少地表逕流並藉由都市水體發揮微氣候調節功能。

3. 納入高程管理概念，適當降低公共開放空間之地面高程，當暴雨發生時，可將洪水導引至高程較低之公共開放空間，使洪氾可確實於滯洪設施滯留、蓄存，降低洪水危害風險。
4. 建議採取諸如生態蓄洪、乾井、入滲溝、過濾池、植物緩衝區及透水性鋪面等低衝擊開發（Low Impact Development, L.I.D）措施，以降低開發所造成之衝擊，提升都市減災能力。
5. 避免大量填土整地，應以開發區內土方挖填平衡為原則，且不宜自區外借土填高。



第六節 土地使用管制要點

- 一、本要點依都市計畫法第 32 條及都市計畫法臺中市施行自治條例第 49 條規定訂定之。
- 二、本計畫區內之建築及土地使用，應依本要點之規定管制，本要點未規定者，適用有關法令之規定，其用語亦同。
- 三、本要點用語定義如下：
 - (一) 獨戶住宅：僅含一個住宅單位之獨立建築物。
 - (二) 雙併住宅：含有二個住宅單位，彼此在平行面基地相連之建築物。
 - (三) 基地線：建築基地之界線。
 - (四) 前面基地線：基地臨接計畫道路之基地線，臨接二條以上計畫道路者，由建築基地申請人任選一側為前面基地線。
 - (五) 後面基地線：基地線之延長線與前面基地線（或其延長線）平行或形成之內角未滿 45 度者，內角在 45 度以上時，以 45 度線為準；基地臨接二條以上道路者，由建築基地申請人任選未臨接道路之其他一側為後面基地線。
 - (六) 側面基地線：基地線之非屬前面基地線或後面基地線者。
 - (七) 基地深度：基地前面基地線與後面基地線間之平均水平距離。
 - (八) 基地寬度：
 1. 平均寬度：同一基地內兩側面基地線間之平均水平距離。
 2. 最小寬度：同一基地內兩側面基地線間之最小水平距離。
 - (九) 前院：沿前面基地線之庭院。
其他臨接計畫道路之基地線，另有設置騎樓或退縮規定者，從其規定，無規定者，比照前院深度退縮。
 - (十) 後院：沿後面基地線之庭院。
 - (十一) 側院：沿側面基地線留設一側之庭院。
 - (十二) 前院深度：建築物前牆或前柱中心線與前面基地線間之前院水平距離。
 - (十三) 後院深度：建築物後牆或後柱中心線與後面基地線間之後院平均水平距離，但最小淨深度不得小於後院深度二分之一。
 - (十四) 側院寬度：建築物側牆中心線與該側面基地線間之側院平均水平距離，最小淨深度不得小於 1 公尺。
 - (十五) 建築物高度比：建築物各部分高度與自各該部分起量至臨接道路對側道路境界線之最小水平距離之比。但臨接二條以上道路者，得任選一條檢討。

建築物不計建築物高度者及不計建築面積之陽台、屋簷、雨遮等，得不受建築物高度比之限制。

- (十六) 庇廊：建築物地面層外牆面至道路境界線間之空間，其上方有遮蔽物覆蓋者。
- (十七) 基準開挖面積：地下室外牆外緣（含外柱）所圍成之最大面積。
- (十八) 附屬使用：在同一基地內，經常附屬於主要用途之使用。
- (十九) 離街裝卸場：道路外供貨車裝卸貨物之場所或空間。

四、建築基地臨接或面前道路對側有公園、綠地、廣場、河川、體育場、兒童遊樂場、綠帶、計畫水溝、平面式停車場、行水區、湖泊、水堰或其他類似空地者（且應符合法定建蔽率未逾 15%，其性質與公園相近，始得視為永久性空地），其建築物得依下列規定擇一計算高度比：

- (一) 得將該等寬度計入，該空地對側如有臨接其他道路者，該道路之寬度不得計入。
- (二) 基地臨接道路中間如夾有綠帶或河川，並得以該綠帶或河川兩側道路寬度之和，視為基地之面前道路，但以該基地直接臨接一側道路寬度之二倍為限。

五、本計畫劃設下列各種使用分區，其使用管制規定如下：

- (一) 第一之四種住宅區：除限制工業、大型商場（店）、飲食店及殮葬服務業（含辦公室）之使用外，其餘依都市計畫法臺中市施行自治條例住宅區相關規定管制。
- (二) 第二之一種住宅區：除限制工業、大型商場（店）及飲食店之使用外，其餘依都市計畫法臺中市施行自治條例住宅區相關規定管制。
- (三) 第二之二種住宅區：係供區段徵收拆遷戶優先選配及安置使用之住宅區土地，其使用管制依都市計畫法臺中市施行自治條例之住宅區相關規定。
- (四) 商業區：除限制工業之使用外，其餘依都市計畫法臺中市施行自治條例商業區相關規定管制，且地面層三樓以下限作商業使用。
- (五) 第一種產業服務專用區之容許使用項目如下：
 - 1.批發及零售業。
 - 2.住宿及餐飲業。
 - 3.運輸、倉儲及通信業。
 - 4.金融及保險業。
 - 5.不動產及租賃業。
 - 6.專業、科學及技術服務業。

- 7.教育服務業。
- 8.醫療保健及社會福利服務業。
- 9.文化、運動及休閒服務業。
- 10.環境衛生及汙染防治服務業。
- 11.警政、消防及其他行政機構。
- 12.變電所、輸電線路鐵塔（連接站）及其管路。
- 13.自來水或下水道抽水站。
- 14.自來水處理場（廠）或配水設施。
- 15.加油站、液化石油氣汽車加氣站（含汽車、機車定期檢驗及代檢設施）及其附屬設施。
- 16.電信設施。
- 17.客貨運站及其附屬設施。
- 18.電業相關之維修及其服務處所。
- 19.再生能源發電設備及其輸變電相關設施（不含沼氣發電）。
- 20.使用電力及氣體燃料（使用動力不包括空氣調節、抽水機及附屬設備）不超過十五匹馬力、電熱不超過六十瓩（附屬設備與電熱不得流用於作業動力）或作業廠房之樓地板面積合計不超過三百平方公尺者，及其他經工業主管機關核可之產業。
- 21.其他經臺中市都市計畫委員會審議通過者。

(六)零星工業區：依都市計畫法臺中市施行自治條例零星工業區相關規定管制。

(七)農業區：供參加區段徵收原土地所有權人以其已領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，除保持農業生產外，僅得申請農業產銷必要設施，但不得興建農舍。但無人申請配售或申請配售仍有剩餘之農業區土地，於下次通盤檢討時調整變更為其他使用分區或用地。

前述所定農業產銷必要設施之項目由農業主管機關認定，並依目的事業主管機關所定相關法令規定辦理，不得擅自變更使用，且不得供為居室、工廠或其他非農業產銷必要設施使用。

六、本計畫各土地使用分區內之建築基地應符合下列各項規定：

使用分區	建蔽率 (%)	容積率 (%)	最小基地面積 (m ²)	高度比	最小面寬 (M)	前院深度 (M)	後院深度 (M)	側院深度 (M)
第一之四種住宅區	50	150	-	1.5	-	依本 要點 第九 點規 定管 制	3	-
第二之一種住宅區	50	200	200	1.5	7		3	1.5
第二之二種住宅區	50	200	-	1.5	5		3	-
第二種商業區	70	350	500	-	10		2	-
第一種產業服務專用區	60	300	500	-	-		2	-
零星工業區	60	210	-	-	-		2	-

備註：1.建築物高度比：

- (一)建築物各部分高度與自各該部分起量至面前道路對側道路境界線之最小水平距離之比。建築物不計建築物高度者及不計建築面積之陽臺、屋簷、雨遮等，得不受建築物高度比之限制。
- (二)建築基地臨接或面前道路對側有公園、綠地、廣場、河川、體育場、兒童遊樂場、綠帶、計畫水溝、平面式停車場、行水區、湖泊、水堰或其他類似空地者（且應符合法定建蔽率未逾 15%，其性質與公園相近，始得視為永久性空地），其建築物得依下列規定擇一計算高度比：
 - 得將該等寬度計入，該空地對側如有臨接其他道路者，該道路之寬度不得計入。
 - 基地面前道路中間如夾有綠帶或河川，並得以該綠帶或河川兩側道路寬度之和，視為基地之面前道路，但以該基地直接臨接一側道路寬度之二倍為限。

2.各種住宅區內經區段徵收後保留之既有建物及其所定著之土地，得依原領建築執照繼續使用。惟將來拆除重建，除基地最小開發規模不得小於 100 平方公尺，且不受上表基地最小面寬、側院深度之限制外，其餘仍應受本計畫土地使用分區管制要點相關規定之限制。

七、本計畫區內各項公共設施用地之建蔽率與容積率等規定詳如下表：

公共設施項目	建蔽率 (%)	容積率 (%)
學校用地 (文中小)	50	200
公園用地	12	35
兒童遊樂場用地	15	30
廣場	0	0
停車場用地	平面	20
	立體	400

八、變電所用地為供設置供應地區輸變電相關設施使用，應以立體室內化方式施設。電路鐵塔用地應以下地為原則，其下地設施應與周邊公共設施配合並整體規劃設計。

九、公共開放空間：

(一) 本計畫區內各種土地使用分區及公共設施用地內指定留設供公眾使用之開放空間包括沿街式開放空間、帶狀式開放空間及街角廣場式開放空間，其規定詳如下表所示，其位置與規模詳如附圖 1 所示。

公共開放空間種類	留設規定
沿街式開放空間	臨 1-40M~60M、2-40M 及 3-40M 等計畫道路者，應自道路境界線退縮 8 公尺作為無遮簷人行道。
	前述規定以外之商業區及第一種產業服務專用區，應自道路境界線退縮 8 公尺建築，其中臨計畫道路應留設 4 公尺以上作為人行空間，其餘部分應設置庇廊或無遮簷人行道。
	前述規定以外之住宅區，應自道路境界線退縮 4 公尺以上作為無遮簷人行道。
	學校用地臨計畫道路部分應退縮建築，並依下列規定辦理： 1. 應有 1 側退縮 10 公尺，供綠化、人行步道、停車及學生接送專用車道等使用。 2. 其他臨道路部分應退縮 6 公尺無遮簷人行道，供綠化及人行步道等使用。
	前述規定以外之公共設施用地開放空間留設位置與規模詳如附圖 1 所示。
帶狀式開放空間	指定臨接部分公園、兒童遊樂場、廣停與溝渠用地之建築基地，應退縮 5 公尺以上作為無遮簷人行道。
街角廣場式開放空間	指定園 1-30M 與園 5-20M、園 3-30M 與園 6-20M、園 4-30M 與中投公路、園 4-30M 與 16-15M、9-20M 與 16-15M 等計畫道路交接處之建築基地，應留設至少 150 m ² 街角廣場式開放空間（任一邊最小寬度至少 12 公尺）。

註：依本表指定留設之公共開放空間得計入法定空地計算。

- (二) 公共開放空間需相連通，地面高程齊平且相接處必須平順，其鋪面必須連續且平整，坡度不得大於 1：12。其與人行道相接處悉依前項規定辦理。
- (三) 建築基地所留設之帶狀式開放空間、廣場式開放空間及無遮簷人行道等公共開放空間，不得設置圍牆、柵欄等障礙物及不計建築面積之陽臺、屋簷、雨遮等設施，除設置街道家具及植栽綠美化設施外，以供行人通行為原則（除另有規定者外，其寬度不得小於 2 公尺）；惟為創造高品質、創意、悠閒的商業活動空間所必需設置之臨時性設施，經都市設計審議委員會專案許可者，不在此限。

十、為鼓勵建築基地整體開發建築、加速開發建設及街角留設開放空間，訂定下列獎勵措施：

- (一) 為鼓勵基地整體開發建築，得依下列規定增加興建樓地板面積：

整體開發建築基地規模	增加興建樓地板面積
3,000 平方公尺（含）以上	基地面積×基準容積率×10%
4,000 平方公尺（含）以上	基地面積×基準容積率×15%
完整街廓整體開發	基地面積×基準容積率×20%

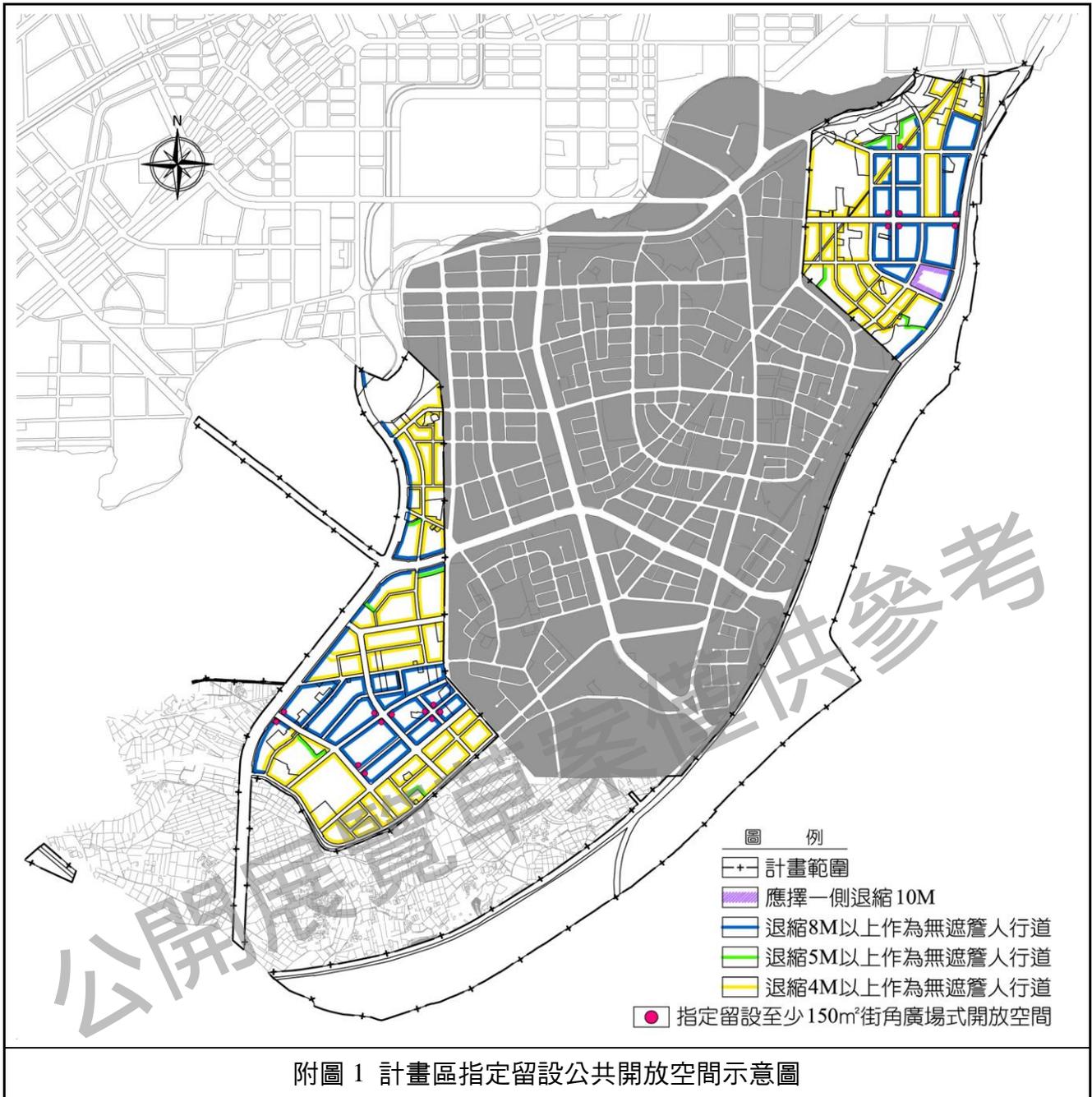
- (二) 為鼓勵本計畫區加速開發建設，建築基地於區段徵收土地交付之日起算，於三年以內申請建造執照者，得增加興建樓地板面積，但以不超過基地面積乘以基準容積率之 10% 為限。（備註：有關申請建造執照，應於獎勵期限內提出申請建造執照，並於獎勵期限滿後 7 個月內領得建造執照，且需於建照期限內建造完成，否則視同不符獎勵規定。）
- (三) 依本要點第八點規定設置之街角開放空間，未設置圍籬且供公共使用者，得增加興建樓地板面積以不超過依該點留設之街角開放空間面積乘以基準容積 60% 為限。依前開規定留設之街角開放空間，不得與依相關規定留設之開放空間重複計算。

十一、建築基地開發之透水面積比例，應符合「地質敏感區基地地質調查及地質安全評估作業準則」之基準。

十二、建築景觀、基地綠美化及保水規定：

- (一) 建築物臨接或面向公園、兒童遊樂場、廣場、人行廣場、溝渠等開放空間，不得設置鐵窗、柵欄及暴露通風、通氣、廢氣排出口、窗型冷氣機口等有礙觀瞻之設施、設備；必要時應有適當之遮蔽處理與設計。
- (二) 建築基地內之法定空地應依下列規定辦理：

1. 建築基地內之法定空地扣除依相關法令規定無法綠化之面積後應留設二分之一以上種植花草樹木予以綠化，且法定空地面積每滿 64 平方公尺應至少植喬木 1 棵，其綠化工程應納入建築設計圖說於請領建造執照時一



併核定之，覆土深度草皮應至少 30 公分、灌木應至少 60 公分、喬木應至少 120 公分。

2.應予綠化之開放空間、庭院及空地，其不透水鋪面所佔面積應在 1/2 以下，但屋頂、室內及地下開放空間不在此限。

3.因設置無遮簷人行道、裝卸位、車道及現有道路，致法定空地未達應種植花草樹木面積者，則僅限實設空地須種植花草樹木，並依建築技術規則建築設計施工編錄建築基準之建築基地綠化規定以綠化總二氧化碳固定量及二氧化碳固定量基準值做檢討。

(三) 建築物應實施屋頂綠化，屋頂層扣除屋突等構造物之面積，其屋頂綠化之綠化比例至少應達 1/3 以上。倘因屋頂設置再生能源設備，致使綠化面積比例未符本規定者，經都市設計審查通過者不在此限。

(四) 前三項有關建築物屋頂綠化、立面景觀、基地綠化及保水工程應納入建築設計圖說於請領建築執照時一併核定之。

(五) 學校用地其法定空地之透水面積比例不得小於 70%，且應避免設置不透水之運動場及跑道，操場除依「都市計畫公共設施用地多目標使用辦法」第三條規定設置滯洪設施外，不得設置地下室，惟情形特殊經本市都市設計審查委員會審議通過者不在此限。

(六) 溝渠用地應以維持明渠形式為原則。

十二、計畫區內設置廣告招牌應依「臺中市招牌廣告及樹立廣告設置辦法」之規定辦理。

十三、停車空間：

(一) 住宅區建築物應附設停車空間，其樓地板面積在 150 平方公尺以下免設停車位，超過部分每 150 平方公尺設置 1 輛汽車與 1 輛機車（或自行車）停車位，其餘數部分超過 75 平方公尺應設置 1 輛汽車與 1 輛機車（或自行車）停車位。但以汽車坡道集中留設於地下室且整層供停車空間使用，留設停車空間數量在前開設置標準兩倍以內者，其樓地板面積得不計入容積計算。

(二) 商業區及第一種產業服務專用區建築物應附設停車空間，其樓地板面積 100 平方公尺以下免設停車位，超過部分每 100 平方公尺設置 1 輛汽車與 1 輛機車（或自行車）停車位，其餘數部分超過 50 平方公尺應設置 1 輛汽車與 1 輛機車（或自行車）停車位。但以汽車坡道集中留設於地下室且整層供停車空間使用，留設停車空間數量在前開設置標準兩倍以內者，其樓地板面積得不計入容積計算。

(三) 第二之一種住宅區每戶至少附設汽車與機車（或自行車）停車位各 1 輛。

(四) 依前述規定計算建築物新建、增建及既有建築物應留設之停車位在 5 輛以

下無法設置者，得繳納代金，並依「臺中市建築物附建防空避難設備或停車空間繳納代金及管理使用自治條例」辦理。

(五) 其餘依建築技術規則停車空間相關規定辦理，且應至少劃設與法定汽車停車位數相同之機車（或自行車）停車位。

(六) 機車（或自行車）停車位標準為每輛之長度不得小於 1.8 公尺、寬度不得小於 0.9 公尺，其集中設置部數在 20 部（含）以上者，得以每部 4 平方公尺核計免計入總樓地板面積。

十四、離街裝卸場：

(一) 裝卸車位數量：本計畫區內建築物，應依下列（附表 1）規定設置離街裝卸場：

附表 1 離街裝卸場車位數配置表

建築物用途	應附設裝卸車位數	備註
公共設施、辦公事務業、旅社	使用樓地板面積在 2,000 m ² 以上，未達 10,000 m ² 者，設置 1 裝卸車位；樓地板面積達 10,000 m ² 者，設置 2 裝卸車位；樓地板面積達 20,000 m ² 者，設置 3 裝卸車位；超過 20,000 m ² 者，每增加 20,000 m ² 應增設 1 裝卸車位。	建築物具有兩種以上使用情況，離街裝卸車位設置數量，應依各使用組別的设置標準分別計畫後（零數均應計入）予以累加合併規劃。
零售商業、服務業	使用樓地板面積在 1,000 m ² 以上，未達 4,000 m ² 者，設置 1 裝卸車位；樓地板面積達 4,000 m ² 者，設置 2 裝卸車位；樓地板面積達 6,000 m ² 者，設置 3 裝卸車位；超過 6,000 m ² 者，每增加 6,000 m ² 應增設 1 裝卸車位。	
娛樂業	使用樓地板面積在 1,000 m ² 以上，未達 10,000 m ² 者，設置 1 裝卸車位；超過 10,000 m ² 者，每增加 10,000 m ² 應增設 1 裝卸車位。	

(二) 裝卸空間標準：

1. 最小裝卸空間尺度：

(1) 小貨車：長度 6.0 公尺，寬度 2.5 公尺，淨高 2.7 公尺。

(2) 大貨車：長度 13.0 公尺，寬度 4.0 公尺，淨高 4.2 公尺。

(3) 淨高於斜坡面時，應以平行間距為標準。

2. 前述最小空間不包括車道、操作空間及裝卸平台等空間。

3. 每滿 10 部裝卸車位數量要求時，應於其中設置一部大貨車之裝卸空間。

4. 裝卸空間之出入車道距外圍二條道路境界交叉點最少應有 15 公尺。

5. 裝卸空間應單獨設置，且不得佔用前院與指定留設之公共開放空間及法定停車空間。

- 十五、為鼓勵都市老舊地區申辦獎勵老舊建物重建，屬商業區及住宅區之建築基地，其達都市設計審議規模者從其規定，符合下列條件得予以獎勵基準容積之 20% 或 15%：
- (一) 基地面積 500 平方公尺以上，30 年以上鋼筋混凝土造、預鑄混凝土造及鋼骨混凝土造合法建築物坐落之建築基地與其他土地上之違章建築物投影面積合計達申請重建基地面積之二分之一，其中 30 年以上合法建築物坐落之建築基地應達前述面積總和之二分之一，得申請獎勵基準容積之 20%。
 - (二) 基地面積 500 平方公尺以上，土磚造、木造、磚造及石造合法建築物、20 年以上之加強磚造及鋼鐵造合法建築物坐落之建築基地與其他土地上之違章建築物投影面積合計達申請重建基地面積之二分之一，其中合法建築物坐落之建築基地應達前述面積總和之二分之一，得申請獎勵基準容積之 15%。
 - (三) 經全部土地所有權人同意。
 - (四) 建築配置時，應自基地退縮二側，包括基地後側及側面，側面得選擇一側並連通至道路，該退縮淨寬至少 1.5 公尺。
 - (五) 不得再申請建築技術規則所訂定開放空間獎勵。
- 十六、計畫區內 1-40M~60M 東側、2-40M 西側、5-20M、6-20M、7-20M、8-20M、12-15M、17-15M、園 1-30M、園 2-30M、園 3-30M、園 4-30M、園 5-20M、園 6-20M、園 7-20M 等計畫道路建議設置自行車道（附圖 2）。
- 十七、計畫區內應提送都市設計審議範圍：
- (一) 「臺中市不含新市政中心及干城地區都市設計審議規範」規定範圍。
 - (二) 經本府認為建築申請案有發生違反環境保護法令或有礙公共安全、衛生、安寧或紀念性及藝術價值建築物之保存維護或公共利益之虞者。
- 十八、本計畫區內建築物之使用，除本要點發布前已取得建築執照者，得依原領建築執照繼續使用外，其餘應依本要點及有關法令之規定辦理。



附圖 2 自行車道設置路段示意圖

第六章 事業及財務計畫

第一節 事業計畫

一、開發方式

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、開發期程

預計前置準備作業、正式作業階段及工程施工等總作業時程約需 3 年，於整體開發開始第 4 年後可開始進行土地標售作業，預估標售作業 5 年可完成。本開發期程得視市府實際辦理進度酌予調整（詳表 6-1）。

第二節 區段徵收計畫

一、區段徵收範圍

本計畫面積約為 398.92 公頃，依循主要計畫之分期分區發展計畫指導，本計畫區包含已發展區及優先發展區，茲說明如下（詳圖 6-1、表 6-2）：

（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、農舍族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。

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。

表 6-2 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、農舍族群或住宅社區，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、預估土地所有權人領回抵價地比例

(一) 抵價地比例

參酌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，抵價地之發還比例應依土地徵收條例第 39 條規定略以：「... 抵價地總面積，以徵收總面積百分之五十為原則...。」惟抵價地實際發還比例應視辦理開發當期主管機關核定之區段徵收計畫書為準。

(二) 土地所有權人申領抵價地比例

1. 公有土地以領取抵價地為原則

依據土地徵收條例第 43 條規定，「區段徵收範圍內之公有土地，管理機關應以作價或領回土地方式撥供該管區段徵收主管機關統籌規劃開發、分配。...前項以作價方式提供者，其地價準用第 30 條規定計算。以領回土地方式提供者，其領回土地面積按區段徵收之抵價地面積比率計算，配回原管理機關...。」本計畫區段徵收範圍內公有土地（包含未登錄地）共約 19.51 公頃，均依抵價地面積比率配回原管理機關。

2. 假設私有土地所有權人八成申領抵價地

本計畫參考近期辦理之臺中市區段徵收案例（廊子地區、水湳機場原址整體開發區），其地主申領抵價地比例平均達八成以上，因此暫以本區私有土地所有權人領取抵價地比例為 80% 進行開發財務估算。

(三) 可標售土地面積估算

土地所有權人依法可選擇領取現金補償，或以抵價地抵充其應領之地價補償費，然土地所有權人之選擇權與可標售土地面積間存有反向關係。參考國內辦理區段徵收相關案例，以私有土地所有權人全數領取抵價地至選擇領取補償金比例在 50% 之間估算，則剩餘可標售土地面積詳如表 6-3 所示。當私有土地所有權人申領抵價地比例 80% 計算，則剩餘可標售土地約為 30.86 公頃。

表 6-3 可標售土地面積估算表

私有地領取補償金比例 (%)	0	5	20	30	40	50	60
發還抵價地面積 (公頃)	100.54	96.00	82.38	73.30	64.23	55.15	46.07
剩餘可標售土地 (公頃)	12.70	17.24	30.86	39.94	49.01	58.09	67.17
合計	113.24	113.24	113.24	113.24	113.24	113.24	113.24

註：1. 公有土地領回面積以土地管理機關依抵價地比例全數申領估算。

2. 區段徵收總面積約為 201.07 公頃，扣除區段徵收取得之河川區（17.70 公頃）及公共設施（70.13 公頃），可供標售土地面積約為 113.24 公頃。

3. 抵價地比例暫以區段徵收總面積之 50% 為估算原則。

第三節 財務計畫

一、開發總費用

依「土地徵收條例施行細則」第 51 條規定，開發總費用指徵收土地之現金補償地價、地上物補償費、公共設施與公共工程費用、土地整理費用及貸款利息等之總額。惟本計畫區段徵收實際執行時仍應依土地徵收條例等規定分區估列開發費用。茲分述如下：

(一) 地價補償費

依土地徵收條例第 30 條規定，被徵收之土地，應按照徵收當期之市價補償其地價，故本計畫參採區段徵收範圍周邊近二年土地實際交易單價約每坪 3~14 萬元，建議以每坪 8.85 萬元（每平方公尺約 26,770 元）予以估算。

本計畫假設各區區段徵收範圍內私有土地所有權人 20% 領取現金補償費，則所需地價補償費約 972,109 萬元。

(二) 地上物補償費

本計畫依國內其他案例及一般經驗值，將地上物補償費區分為建築物補償及農作改良物補償二類。其中建築物補償費用部分，本區段徵收範圍內土地包含 19.37 公頃棚架及鐵皮建築、1.85 公頃磚造建築、2.41 公頃加強磚造建築、0.84 公頃墳墓，依「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估算之；農作改良物補償費用部分，本區現況農作使用面積約 141.06 公頃，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」，以每公頃補償單價 500 萬元估算。合計本計畫地上物補償費用總計約為 231,047 萬元。

(三) 土地整理費

依土地徵收條例施行細則第 51 條第 2 項規定，土地整理費用包括依法應發給之自動拆遷獎勵金、救濟金、地籍整理費及其他辦理土地整理必要之行政作業等費用。以區段徵收範圍土地每公頃 200 萬元計算，預估費用約 40,214 萬元。

(四) 公共設施與公共工程費用

公共設施開發經費包括整地工程、道路工程（含側溝、路燈等）、公共設施工程、共同管線工程（電力及電信管線、自來水管線、雨水及污水管線等）等費用。本計畫公共設施與公共工程費用以區段徵收範圍土地每公頃 4,000 萬元予以估算，合計約需 804,280 萬元。

(五) 貸款利息

利息負擔往往影響資金週轉能力，若能申請到較優利率貸款，將可大幅降低財務壓力；參照五大銀行放款利率預估，經查 107 年 10 月份五大銀行（臺銀、合庫銀、土銀、華銀及一銀）新承做放款加權平均利率為 1.503%，故以年利率 1.5% 複利計算，依開發年期及工程進度分年動支，計息 8 年。另後續財務可行性分析，折現率係參照貸款利息計算現金流量。

(六) 開發總成本

依據前述各項費用合計本計畫所需之資金需求及財務負擔，其成本主要隨區內土地所有權人選擇以領取現金補償地價之費用多寡而波動。本計畫假設私有土地所有權人全數領取抵價地、95% 領取抵價地（5% 申領現金補償）及 80% 領取抵價地（20% 申領現金補償），則開發總成本分別為 1,135,495 萬元、1,390,128 萬元及 2,164,591 萬元，單位開發成本分別每坪約為 295,451 元（89,374 元/m²）、266,496 元（80,615 元/m²）及 231,868 元（70,140 元/m²），詳表 6-4 所示。

二、區段徵收財務可行性分析

區段徵收屬自償性土地開發，其財務計畫以收入與支出平衡為原則，區段徵收的收入主要來自於剩餘土地的標（讓）售所得，而標（讓）售底價以回收預計支出之開發總費用為準，不以營利為目的。財務評估是為推估區段徵收完成整體作業後，其土地標（讓）售之總收入扣除各項作業成本是否有盈餘，以作為區段徵收財務可行性之判斷依據。

假設區段徵收範圍內之私有土地所有權人全數申請以抵價地折算抵付地價補償金（即 0% 私有土地所有權人領取地價補償金），則發還抵價地後剩餘可標售土地面積為 12.70 公頃，其土地標售價格參酌周邊區段地價，住宅區以每坪 18.8 萬元（57,000 元/m²），商業區以每坪 31.7 萬元（96,000 元/m²），產業服務專用區以每坪 12.9 萬元（39,000 元/m²）計算，土地處分時程則假設自公共工程完竣當年度起分 5 年處分完成，則現金流量分析如表 6-5 所示，B/C 值為 1.06、NPV 值為 62,927 萬元。顯示若全數私有地主均申領抵價地，則財務尚有盈餘。

若以 95% 私有土地所有權人申請以抵價地折算抵付地價補償金（即 5% 領取地價補償金），發還抵價地後剩餘可標售土地面積為 17.24 公頃，則 B/C 值為 1.03、NPV 值為 44,211 萬元；以 80% 私有土地所有權人申請以抵價地折算抵付地價補償金（即 20% 領取地價補償金），發還抵價地後剩餘可標售土地面積為 30.86 公頃，則 B/C 值為 0.99、NPV 值為 -22,098 萬元，財務計畫則無法自償，顯示地主選擇領取現金補償比例越低，則財務可行性較高。

表 6-4 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/㎡)	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。

表 6-5 現金流量分析表

項目	總價 (萬元)	基期/年度								
		第 1 年	第 2 年	第 3 年	第 4 年	第 5 年	第 6 年	第 7 年	第 8 年	
私有土地 地 價 補 償 金	0%	--	--	--	--	--	--	--	--	--
	5%	243,027	243,027	--	--	--	--	--	--	--
	20%	972,109	972,109	--	--	--	--	--	--	--
地上物補償費	231,047	231,047	--	--	--	--	--	--	--	--
土地整理費用	40,214	8,043	8,043	8,043	8,043	2,011	2,011	2,010	2,010	
公共設施與 公共工程費用	804,280	--	268,094	268,093	268,093	--	--	--	--	
小 計	0%	1,075,541	239,090	276,137	276,136	276,136	2,011	2,011	2,010	2,010
	5%	1,318,568	482,117	276,137	276,136	276,136	2,011	2,011	2,010	2,010
	20%	2,047,650	1,211,199	276,137	276,136	276,136	2,011	2,011	2,010	2,010
貸款利息 (1.5%)	0%	59,954	--	7,676	11,933	12,374	8,709	7,576	--	--
	5%	71,560	124	11,376	15,688	14,799	9,785	8,206	6,604	4,978
	20%	116,942	11,060	22,476	26,955	22,076	13,012	10,096	7,136	4,131
開 發 總 費 用	0%	1,135,495	239,090	283,813	288,069	288,510	10,720	9,587	8,437	7,270
	5%	1,390,128	482,241	287,513	291,824	290,935	11,796	10,217	8,614	6,988
	20%	2,164,591	1,222,259	298,613	303,091	298,212	15,023	12,107	9,146	6,141
總計每年 現金收入	0%	1,249,899	473,847	--	--	258,684	258,684	86,228	86,228	86,228
	5%	1,527,153	473,847	--	--	351,102	351,102	117,034	117,034	117,034
	20%	2,358,913	473,847	--	--	628,355	628,355	209,452	209,452	209,452
當 淨 期 值	0%	--	234,757	-283,813	-288,069	-29,826	247,964	76,641	77,791	78,958
	5%	--	-8,394	-287,513	-291,824	60,167	339,306	106,817	108,420	110,046
	20%	--	-748,412	-298,613	-303,091	330,143	613,332	197,345	200,306	203,311
B/C	0%					1.06				
	5%					1.03				
	20%					0.99				
IRR	0%					13.44%				
	5%					6.56%				
	20%					3.53%				
NPV	0%					62,927				
	5%					44,211				
	20%					-22,098				
開 發 單 位 成 本 (元/m ²)	0%					89,374				
	5%					80,615				
	20%					70,140				

註：1.以區段徵收範圍周邊近二年實際交易地價發放地價補償金。

2.現金收入包括水利署補助款及可處分土地，補助款 473,847 萬元；而可處分土地之標讓售價格部分：住宅區以每坪約 18.8 萬元、商業區以每坪約 31.7 萬元及產業服務專用區以每坪約 12.9 萬元估算。

3.開發年期預估為 8 年（區段徵收登記作業至第 3 年可完成，其後辦理土地標售作業）。

4.B/C：益本比，為總收入/總成本。

5.IRR：內部報酬率 IRR 是使 NPV = 0 的折現率/報酬率。

6.NPV：淨現值，淨現值指的是投資方案的現值（市場價值）與成本的差異。

第七章 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、農舍群簇、住宅社區所在土地並包含其通行所需必要性通路範圍，參酌計畫街廓之完整性及土地使用合理性劃設為第一之四種住宅區，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 7-1。



圖 7-1 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

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)

限年	保
號	格

連別	最速件	密等	解密條件	公布後所登	年	月	日	日數	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			
行	正本	台灣省政府		文	日期	台八十三內			
位	副本	內政部 經濟部		附件	字號	23932			
批									
示									
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，請照內政部議復意見辦理。

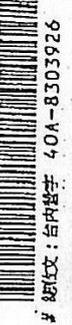
說明：

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

營建署



郵政：台內特字 40A-8303926

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

裝
訂
線
公開展覽草案僅供參考

公開展覽草案僅供參考

業務承辦人員	
業務單位主管	