

The background of the slide is a light orange line-art map of Taichung City, showing the city's layout and surrounding areas. The map is centered behind the text.

變更臺中市大平霧地區都市計畫主要計畫 (大里地區) (第一次通盤檢討) 案

暨

變更臺中市大里地區都市計畫 細部計畫 (第一次通盤檢討) 案

【公開展覽說明會】

臺中市政府

109/08/26

議 程

- 14 : 00 — 14 : 30 報到**
- 14 : 30 — 14 : 40 主席致詞**
- 14 : 40 — 15 : 00 簡報說明**
- 15 : 00 — 16 : 00 意見交流**
- 16 : 00 — 散會**

說明會辦理緣由

都市計畫法第19條、第23條及第28條

都市計畫擬定後，送該管政府都市計畫委員會審議前，應於各該直轄市、縣(市)(局)政府及鄉、鎮、縣轄市公所公開展覽30天及舉行說明會，並應將公開展覽及說明會之日期及地點登報周知；任何公民或團體得於公開展覽期間內，以書面載明姓名或名稱及地址，向該管政府提出意見，由該管政府都市計畫委員會予以參考審議，連同審議結果及都市計畫一併報請內政部核定之。



本案經臺中市政府109.8.5府授都計字第1090189403號公告
自109.8.11起公開展覽30天

公告事項

■ 公開展覽期間

自109年8月11日起30天

■ 公告地點

書面

- 1.本府公告欄(臺灣大道市政大樓)
- 2.本府都市發展局公告欄
- 3.本市大里區公所公告欄

網際 網路

本府都市發展局網站
<http://www.ud.taichung.gov.tw/>

計畫書圖檔案請
掃描QR Code下載



■ 意見提供方式

公告期間如有意見，以書面意見表，載明姓名(單位)、地址、建議事項、位置、理由及地籍圖說等資料向本府提出，作為擬定都市計畫之參考

計畫緣起

■ 計畫緣起

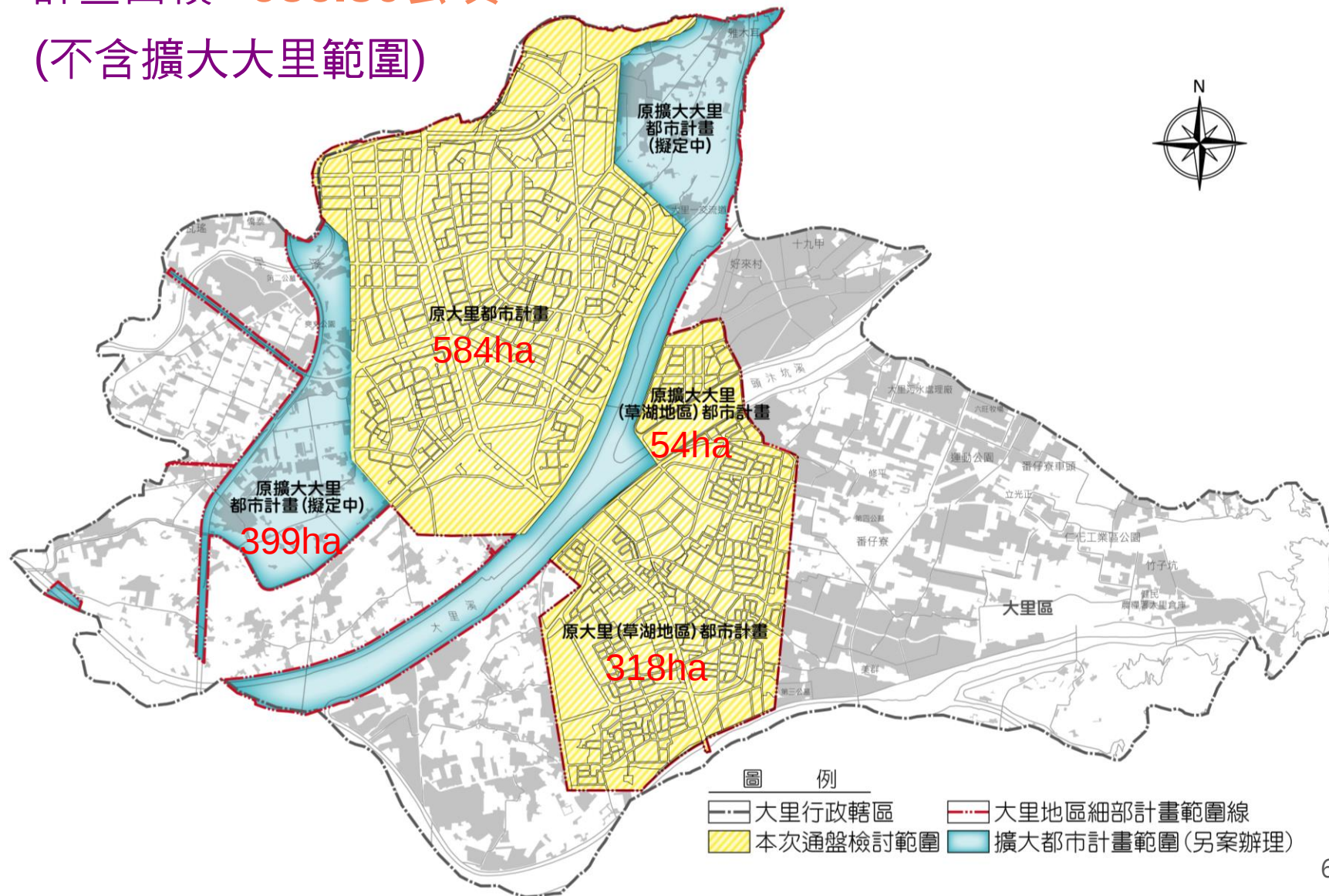
- 「**臺中市大平霧地區都市計畫主要計畫**」及範圍內各細部計畫於107年擬定完成，該計畫係**整併原大里、太平、霧峰行政區內既有都市計畫內容**。
- 「臺中市大里地區都市計畫細部計畫」則包含原大里、大里(草湖地區)、擴大大里(草湖地區)等3處都市計畫。其中，原大里都市計畫第四次通盤檢討於103年發布實施，原大里(草湖地區)第三次通盤檢討於102年發布實施，原擴大大里(草湖地區)則於86年發布實施後未曾辦理通盤檢討。
- 依「都市計畫法」第26條規定「都市計畫經發布實施後，擬定計畫之機關**每三年內或五年內至少應通盤檢討一次**」，考量大里地區都市計畫已屆辦理通盤檢討之法定年限，爰辦理本次通盤檢討。

■ 法令依據

- (一) 都市計畫法第26條
- (二) 都市計畫定期通盤檢討實施辦法第2條

通盤檢討範圍

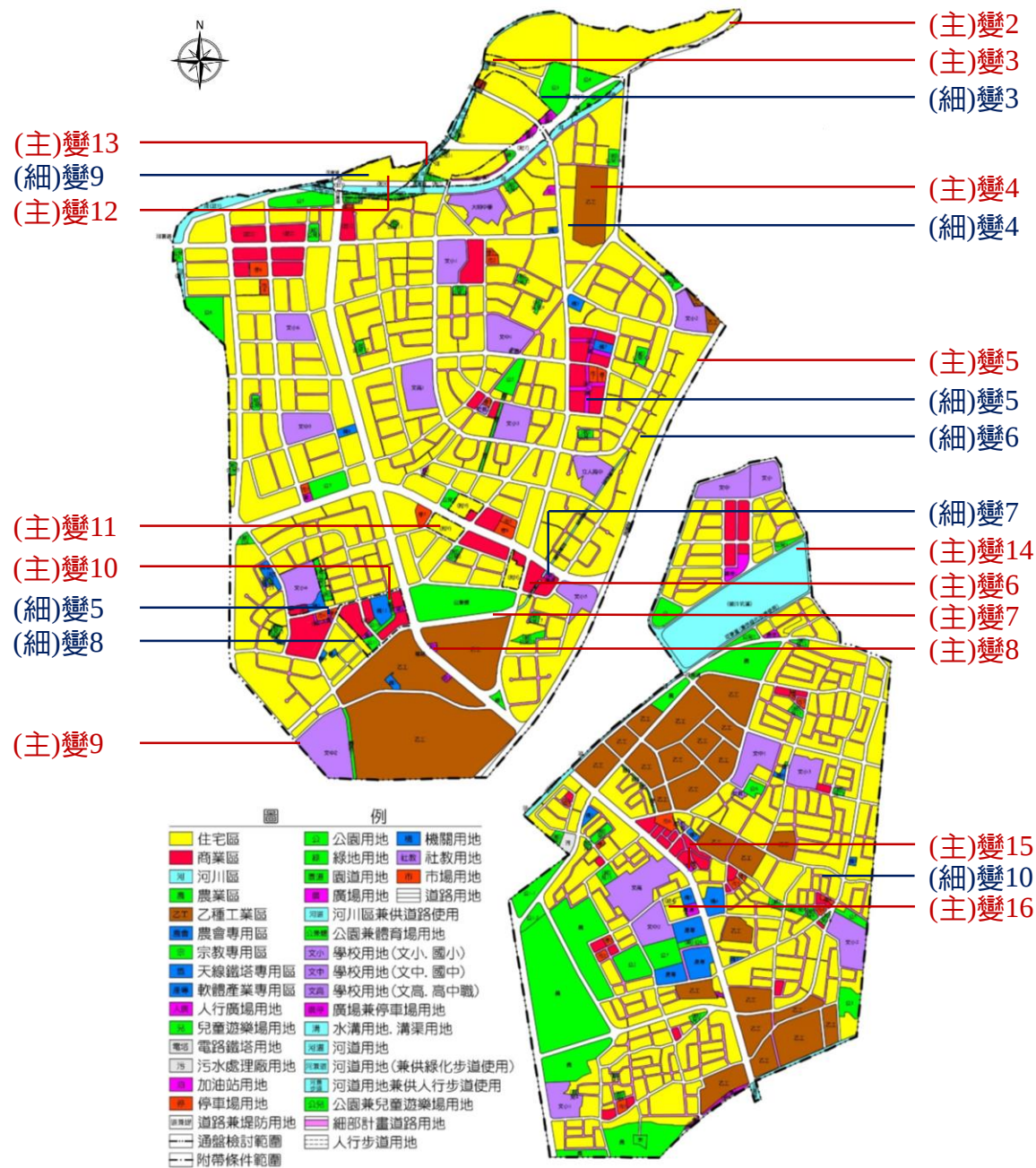
■ 計畫面積 **956.80公頃**
(不含擴大大里範圍)



變更案件分布

■ 主要計畫變更案件
共16案

■ 細部計畫變更案件
共11案



註：(主)為主要計畫變更案；(細)為細部計畫變更案

變更臺中市大平霧地區都市計畫主要計畫(大里地區)
(第一次通盤檢討)案

一、主要計畫變更案件

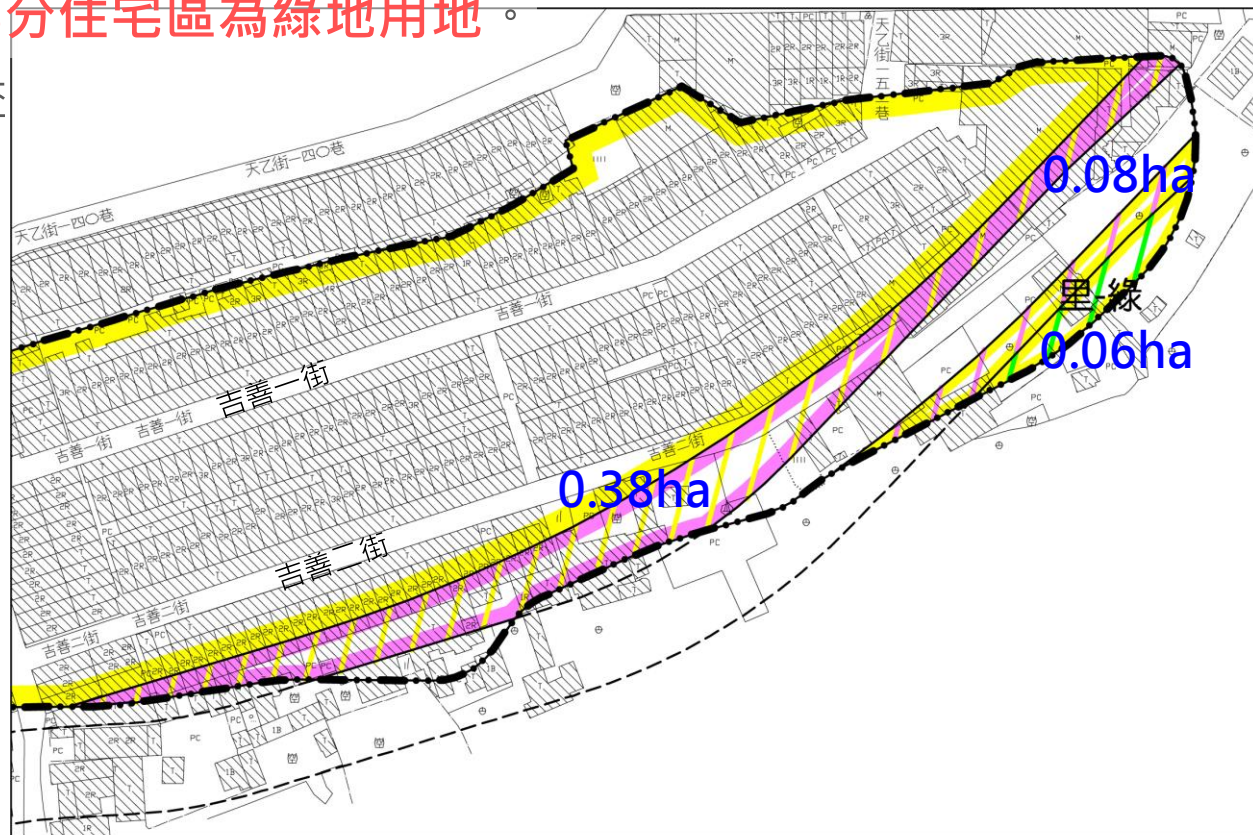
變1案：調整計畫年期

配合全國國土計畫、臺中市國土計畫(草案)指導
調整計畫年期：

民國115年→民國**125**年

變2案：里-25M-137計畫道路調整

- 1.原計畫道路行經既存**合法建築密集區**，為避免影響合法建築使用，並配合與東側(天乙街與六順路)路口銜接，將該**道路往南酌予調整**。
- 2.因應路型調整後**零星住宅區形狀狹長不利建築**，配合擴大大里都市計畫土地使用縫合，**變更部分住宅區為綠地用地**。
- 3.基於保障合法建築權益，故道路用地變更為住宅區，**住宅區部份免予回饋**。



變更圖例



變更住宅區為道路用地

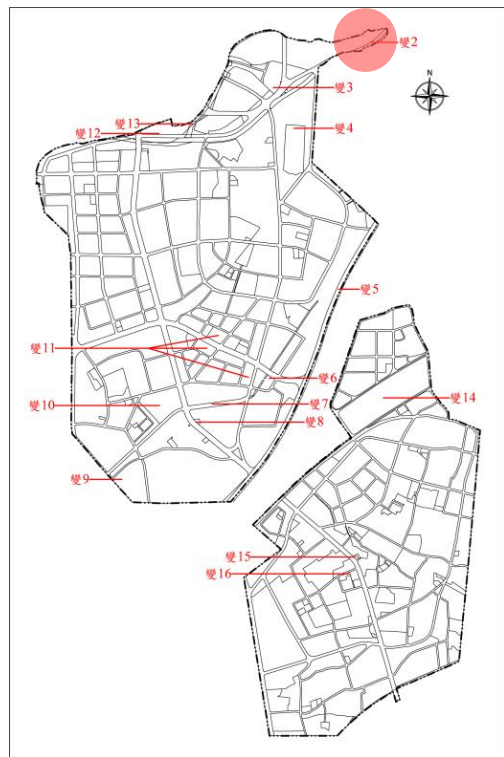


變更道路用地為住宅區

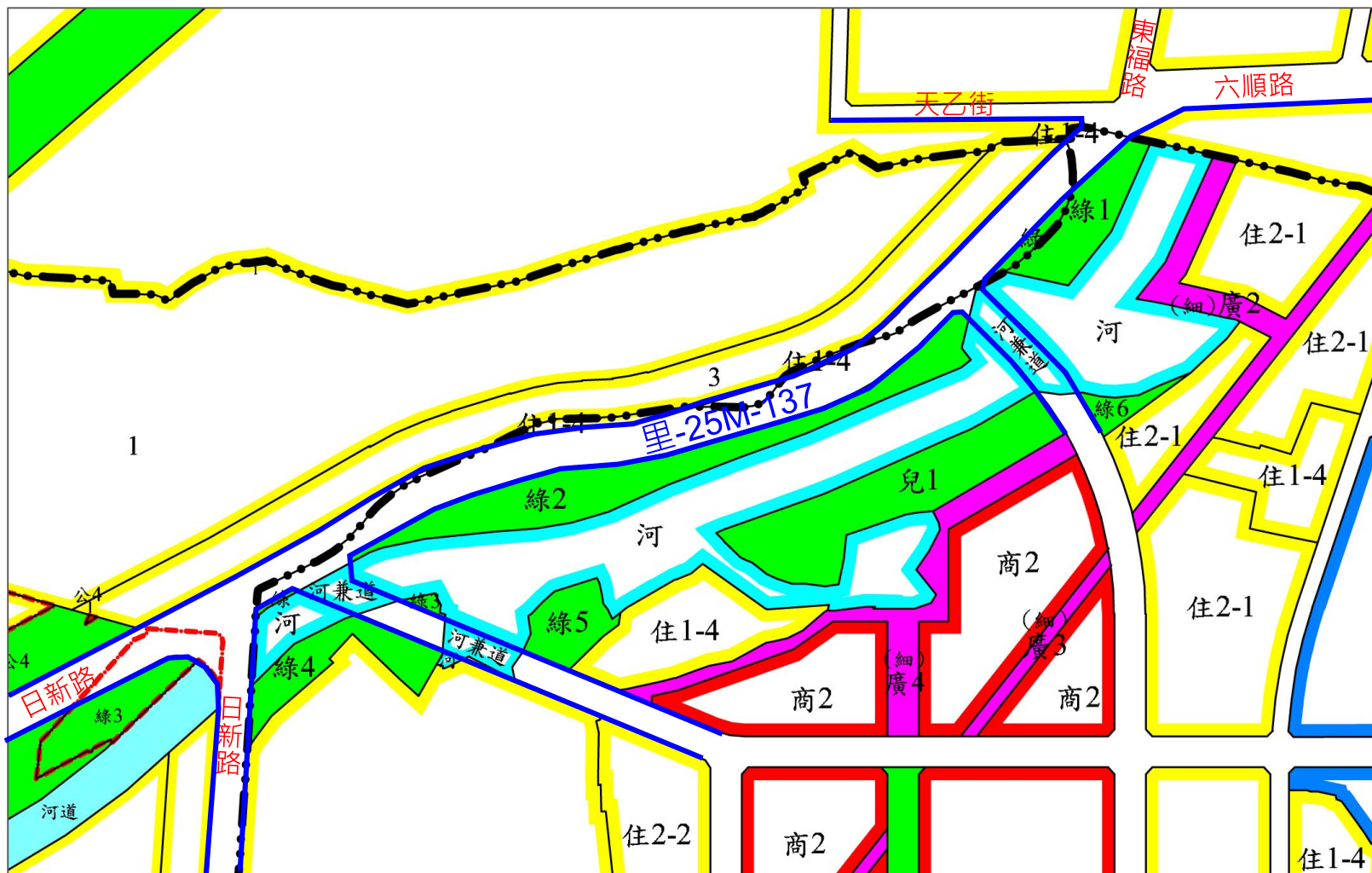


變更住宅區為綠地用地

0 10 20 40(m)



變2案：里-25M-137計畫道路調整



「里-25M-137」調整後與周邊計畫道路銜接情形

變4案：大里菸葉廠乙種工業區變更

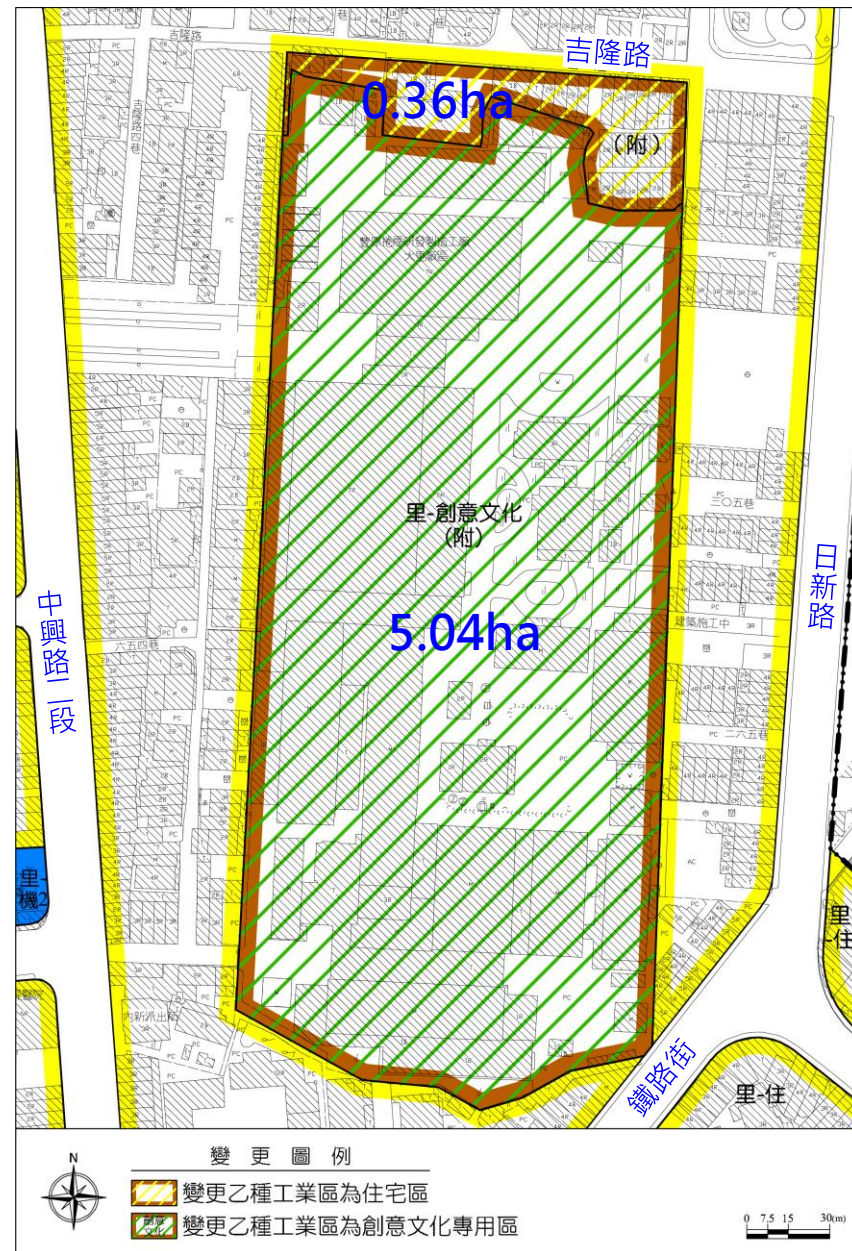
■ 大里菸葉廠變更為創意文化專用區(附)

為促進文化資產活化再利用，配合「臺中支局葉菸煙草再乾燥建築群」歷史建築修復及再利用計畫變更為創意文化專用區。

■ 菸葉廠北側私有土地變更為住宅區(附)

北側私有住宅社區依現況私人建物座落之地籍權屬範圍，附帶條件變更為住宅區。

原計畫	新計畫
乙種工業區 (5.04公頃)	創意文化專用區 (5.04公頃) 附帶條件：應另行擬定細部計畫。
乙種工業區 0.36公頃	住宅區 (0.36公頃) 附帶條件： 應繳納之回饋金 = 各該土地面積 × 10% × 回饋當時土地市價。 - 土地市價之查估方式依「臺中市都市計畫土地使用變更回饋審議原則」規定辦理。 - 未完成回饋者，應依原計畫乙種工業區之土地使用分區管制。 都市計畫發布實施前已完成之合法建築物座落土地，經土地所有權人提出相關證明文件者，得免予回饋。



變5案：道路兼堤防用地 地變更為道路用地及 河川區兼供道路使用

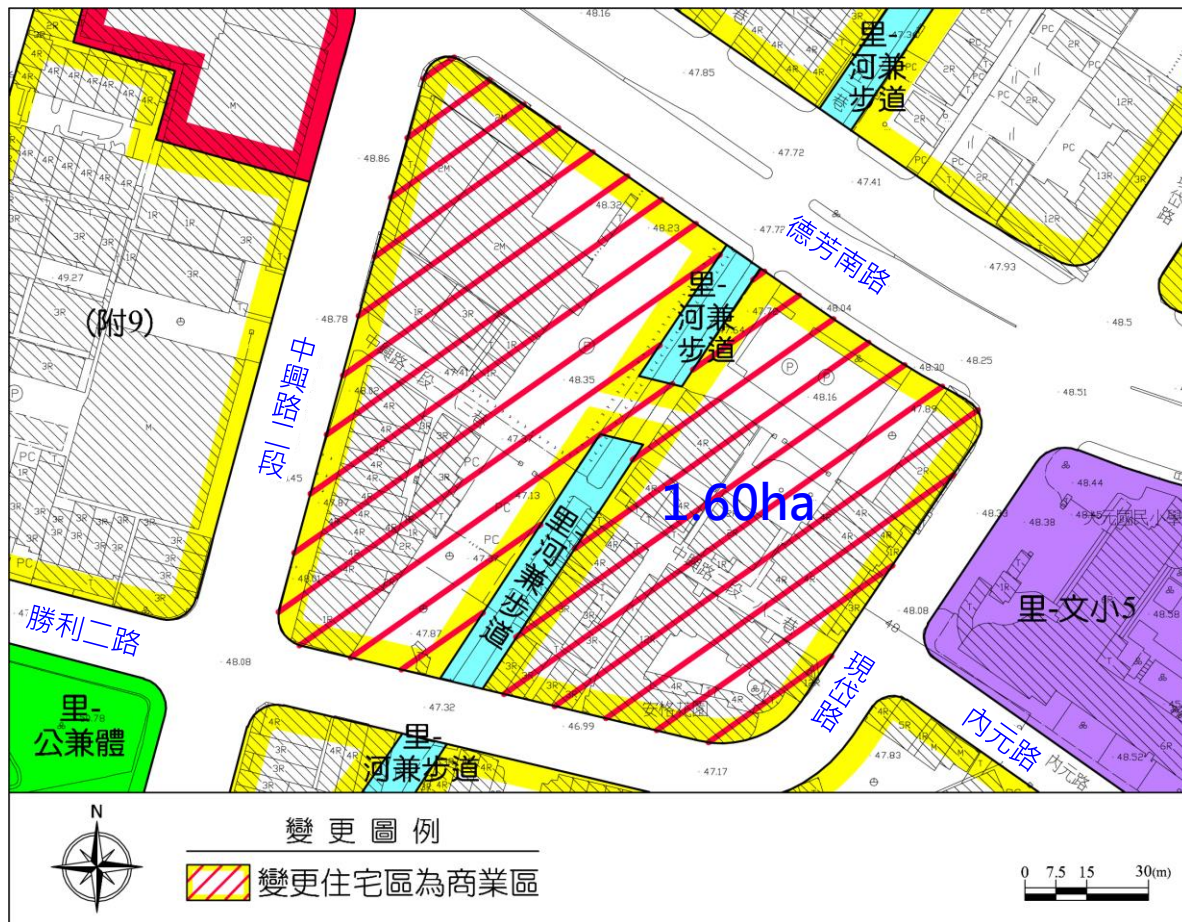
依水利署劃定之「大里溪河川區域線」及92.12.26經濟部及內政部有關河川及區域排水流經都市計畫區之使用分區劃定原則，調整「里-40M-8」道路兼堤防用地(現況開闢為環中東路及74號快速道路)之用地名稱。

原計畫	新計畫
道路兼堤防用地 (6.74公頃)	道路用地 (6.64公頃)
	河川區兼供道路使用 (0.10公頃)



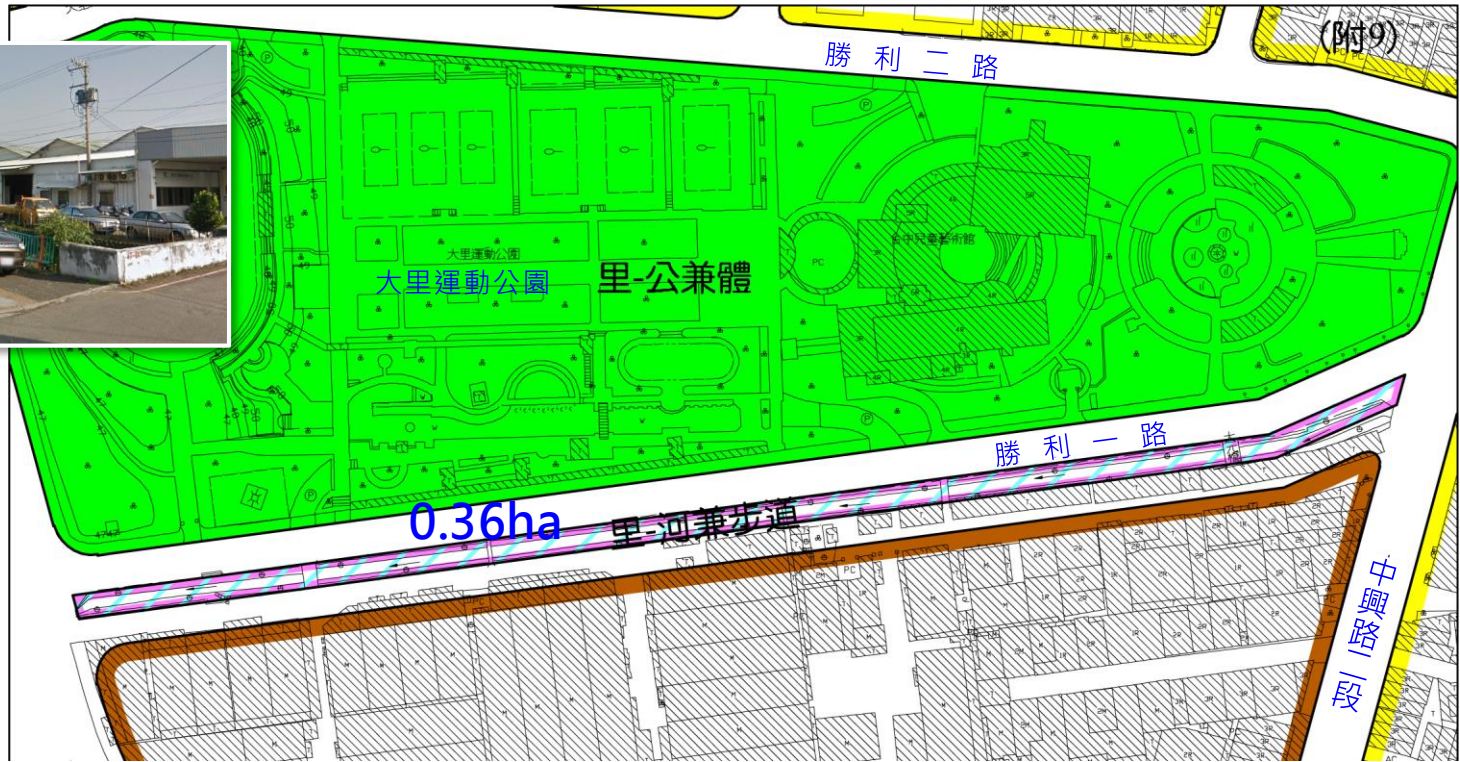
變6案：計畫圖面訂正

- 107年4月19日發布實施「臺中市大平霧地區都市計畫主要計畫圖」誤將德芳南路、中興路、現岱路所圍街廓，由原計畫商業區繪製為住宅區，經查屬於圖面誤繕，故配合訂正，不影響民眾權益。



變7案：「里-30M-2」道路配合中興排水明渠保留調整

「里-30M-2」計畫道路(部分開闢為勝利一路)，配合中興排水現況明渠形式，**變更部份道路用地為8公尺「河道用地兼供人行步道使用」**，延續整體藍帶系統規劃。



變更圖例



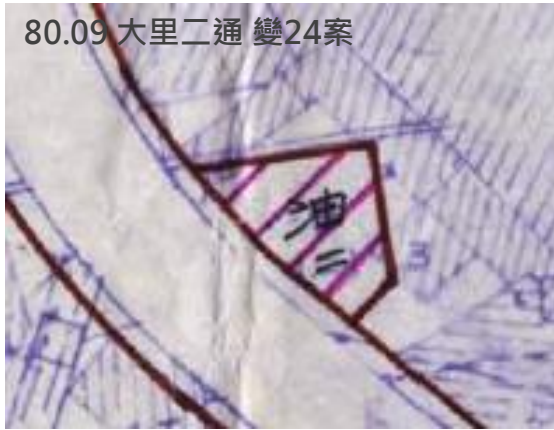
變更道路用地為河道用地兼供人行步道使用

0 15 30 60(m)

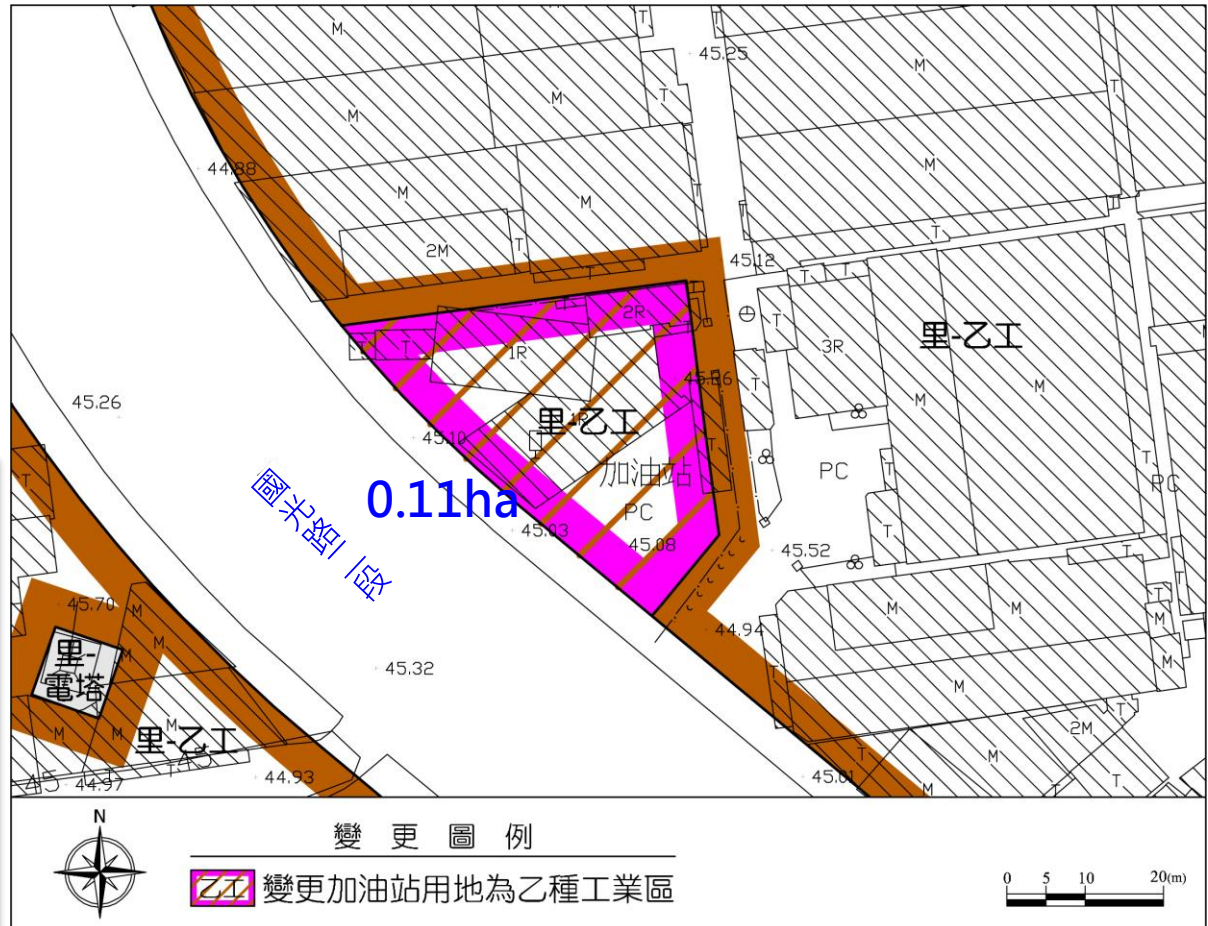
變8案：「里-油2」用地恢復為乙種工業區

- 「里-油2」用地於民國62年擬定時劃設為工業區，民國80年「變更大里都市計畫(第二次通盤檢討)」為配合實際需要，由工業區變更為**加油站用地**，現況為中油公司金達站使用。
- 考量乙種工業區可容許作加油站使用，且鄰近尚有其他已開闢之加油站可提供服務，故參酌業者經營意願**恢復為工業區**。

80.09 大里二通 變24案



中油公司金達站

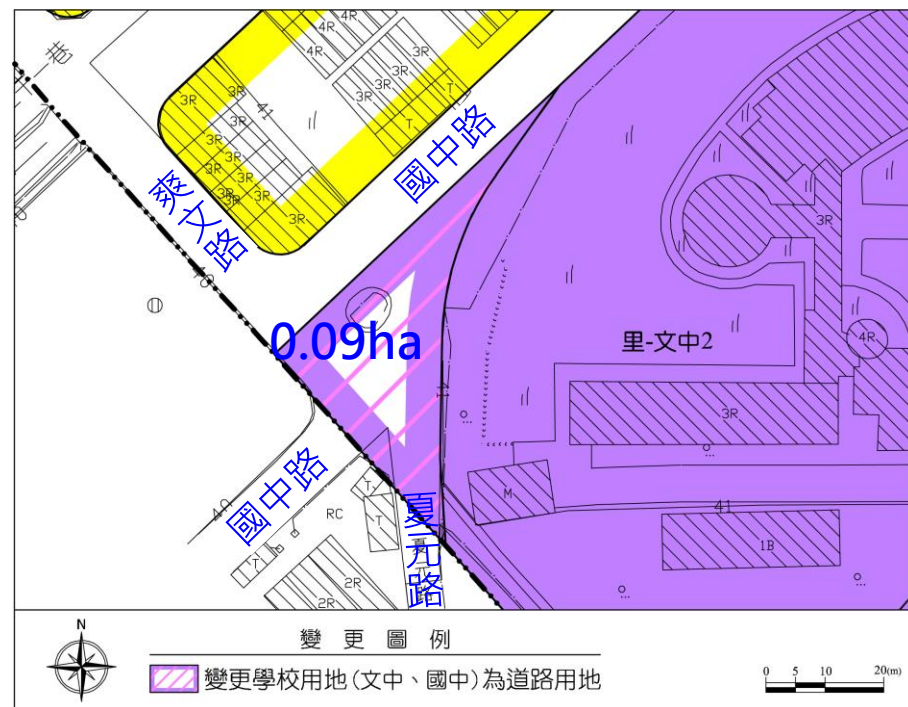
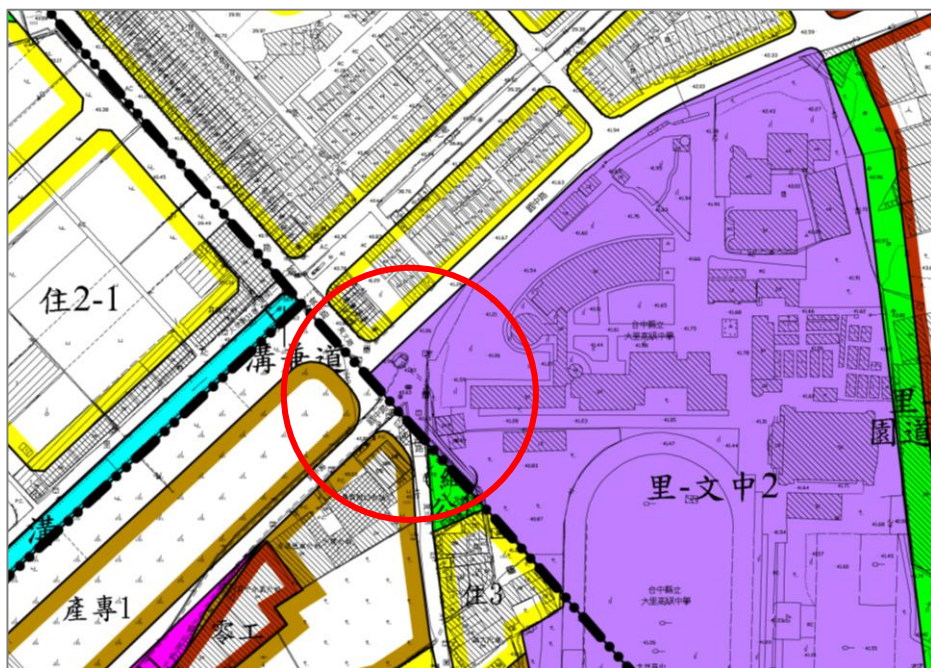


變9案：「里-文中2」用地西北側變更為道路用地

- 「里-文中2」用地現況大部分已開闢為臺中市立大里高中，校地西北側尚有部分用地未開闢，現況作為爽文路、國中路與夏元路交會處之道路使用，且經查仍有部分私人土地尚未取得。
- 配合鄰近規劃中大里夏田產業園區與原擴大大里地區都市計畫，故**依使用現況及未來交通系統銜接需要**，變更部分學校用地為道路用地。



現況為道路使用

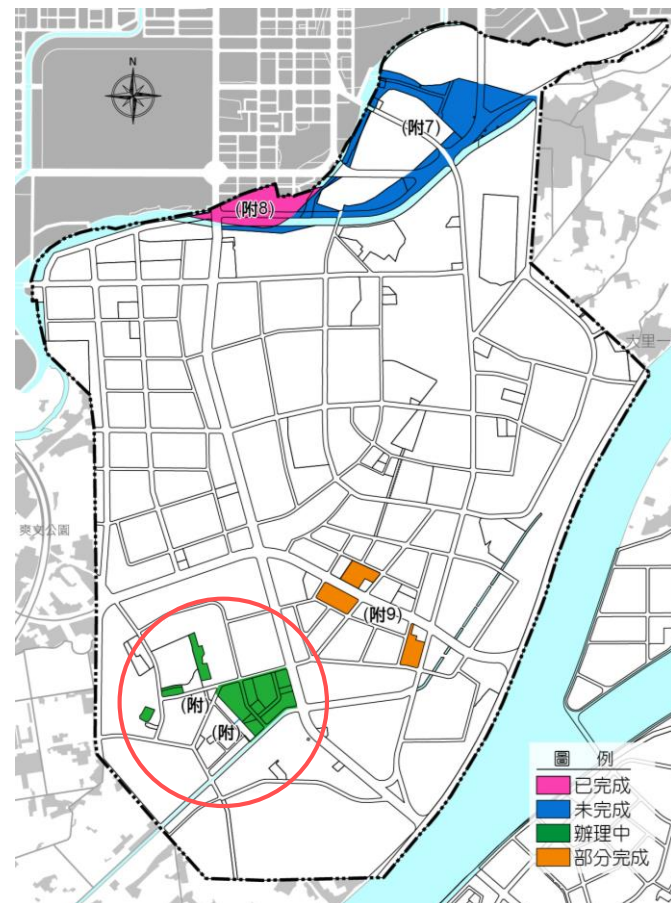


與周邊規劃中道路系統銜接情形（草案僅供參考）

變10案：修正大里聯合行政中心周邊地區 整體開發附帶條件規定(附16)

- 大里聯合行政中心周邊地區整體開發之現行計畫附帶條件規定中**有關都市計畫發布實施之程序均已辦理完成**，故配合刪除部分規定以簡化內容。

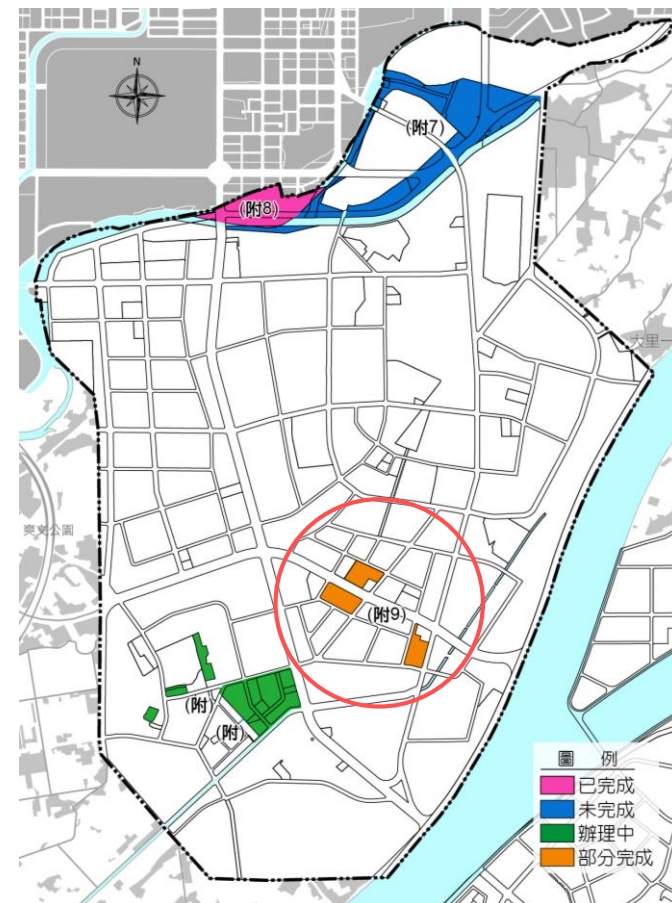
原計畫	新計畫
附帶條件： 1.以市地重劃方式進行開發，開發後土地所有權人領回之可建築用地以50%為上限。 2.請於臺中市都市計畫委員會審定細部計畫後，依平均地權條例相關規定，先行擬具市地重劃計畫書，送經市地重劃主管機關審核通過後，再檢具變更主要計畫書、圖報由內政部逕予核定後實施；如無法於委員會審議通過紀錄文到3年內擬具市地重劃計畫書，送經市地重劃主管機關審核通過者，請臺中市政府於期限屆滿前敘明理由，重新提會審議延長上開開發期程。 3.委員會審議通過紀錄文到3年內未能依照前項意見辦理者，仍應維持原土地使用分區或公共設施地，惟如有繼續開發之必要應重新依都市計畫法定程序辦理檢討變更	附帶條件： 以市地重劃方式進行開發，開發後土地所有權人領回之可建築用地以50%為上限。



變11案：修訂住變商附帶條件(附9)規定

- 依108.1.29內政部都委會第939次會議決議：查「大里都市計畫住宅區變更為商業區回饋要點」共劃定 3.70 公頃得申請變更住宅區為商業區，為促進未申請住宅區加速提出申請，避免零星變更影響土地有效利用，請臺中市政府將上開原則之落日條款事宜，納入下次通盤檢討妥為考量訂定。」
- 為配合內政部都委會決議事項，故修訂附帶條件，增訂適用年限規定如下：「本要點經本次通盤檢討發布實施後5年內廢止。」

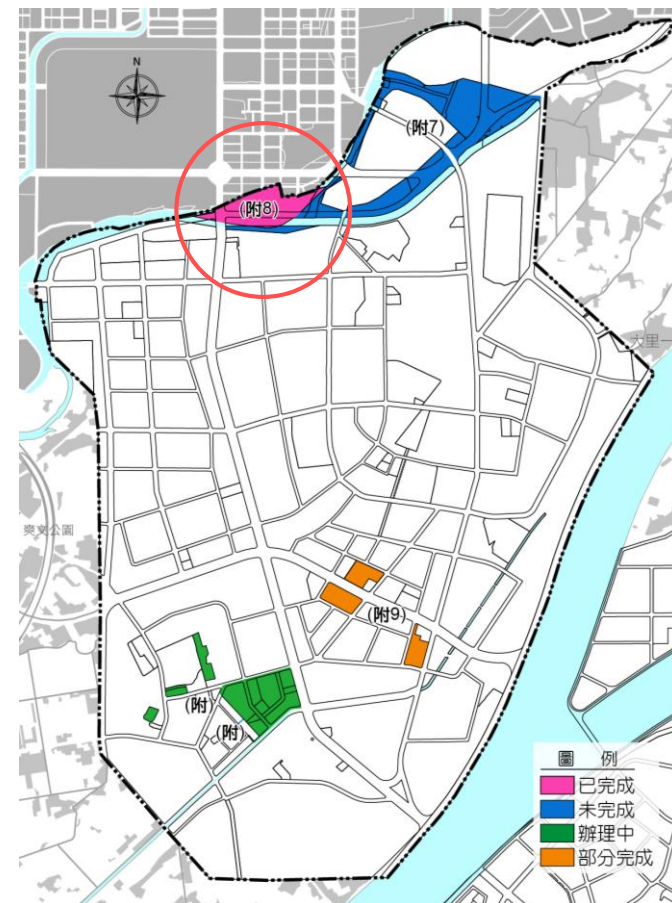
原計畫	新計畫
附帶條件： 應依「大里都市計畫住宅區變更為商業區回饋要點」辦理回饋否則仍維持住宅區之土地使用分區管制。	附帶條件： 1.應依「原大里都市計畫住宅區變更為商業區回饋要點」辦理回饋，否則仍維持住宅區之土地使用分區管制。 <u>2.本要點經本次通盤檢討發布實施後5年內廢止。</u>



變12案：刪除「旱溪及其北側附帶條件地區(附8)」附帶條件規定

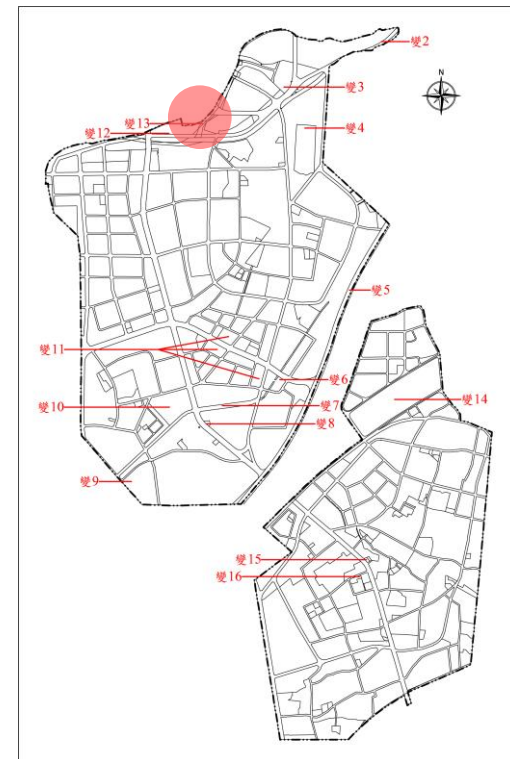
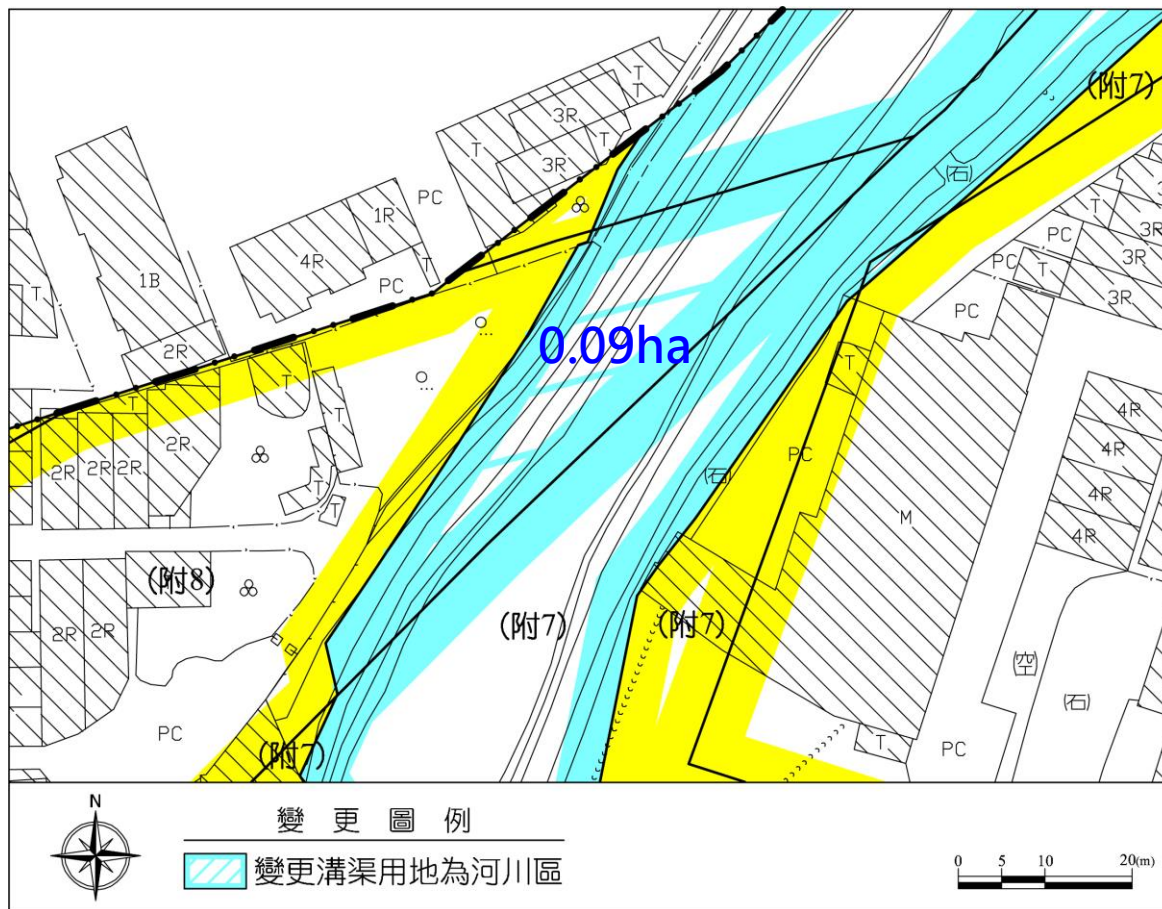
- 「旱溪及其北側附帶條件地區(附8)」係於80.8.24「變更大里都市計畫（第二次通盤檢討）案」訂定附帶條件指定應以市地重劃方式開發，因**市地重劃作業已辦理完成**，故刪除附帶條件開發規定。

原計畫	新計畫
原計畫附帶條件： 應以市地重劃方式開發	刪除附帶條件規定



變13案：大智排水範圍內部分溝渠用地 變更為河川區

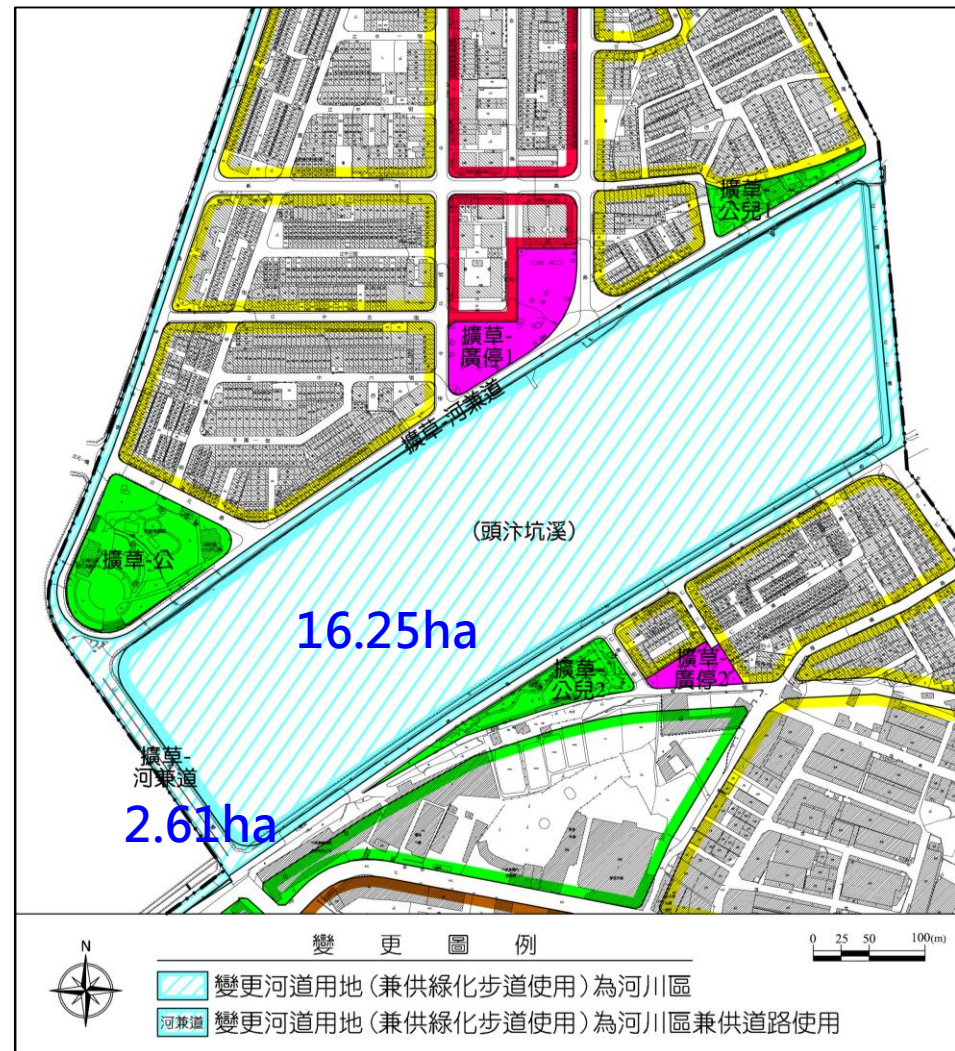
- 依92.12.26經濟部及內政部有關河川及區域排水流經都市計畫區之使用分區劃定原則，變更大智排水範圍內溝渠用地名稱為河川區，變更範圍為公有土地，不影響民眾權益。



變14案：頭汴坑溪河道用地變更為河川區 及河川區兼供道路使用

依92.12.26經濟部及內政部有關河川及區域排水流經都市計畫區之使用分區劃定原則，將頭汴坑溪範圍內「河道用地(兼供綠化步道使用)」變更為「河川區」及「河川區兼供道路使用」，變更範圍為公有土地，不影響民眾權益。

原計畫	新計畫
河道用地(兼供綠化步道使用) (18.86公頃)	河川區 (16.25公頃)
	河川區兼供道路使用 (2.61公頃)

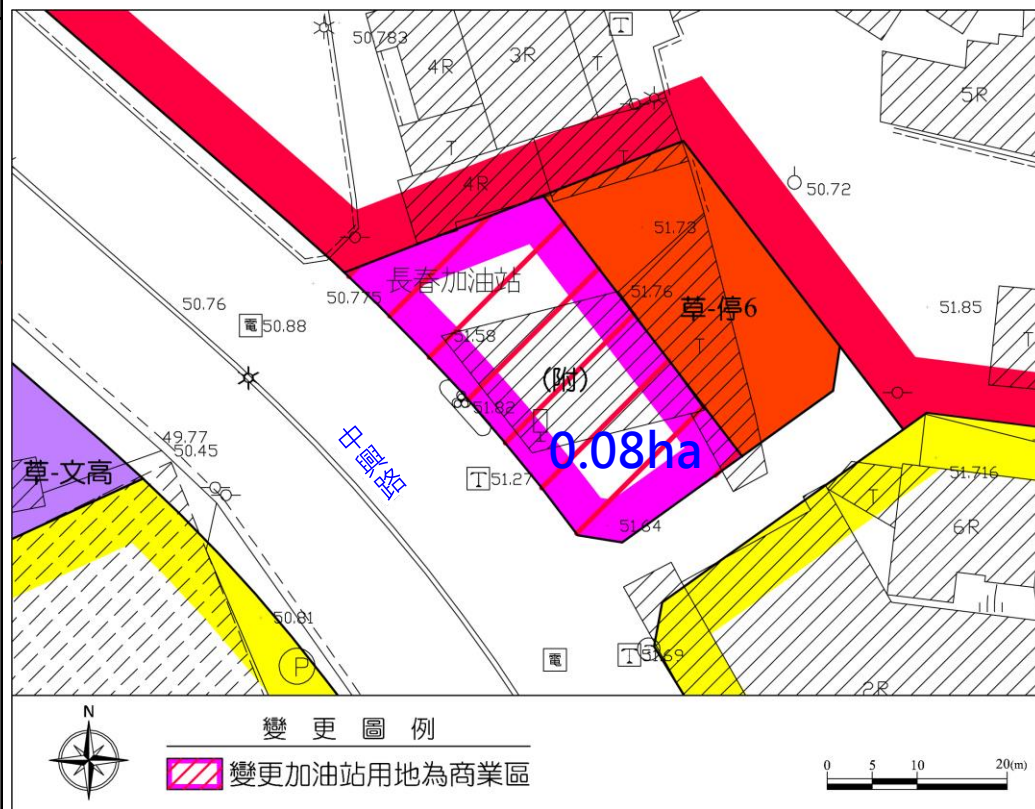


變15案：「草-油1」用地變更為商業區

- 「草-油1」加油站用地(現況為速邁樂加油站)因土地所有權人說明加油站屬於鄰里嫌惡設施，且鄰近有其他加油站可提供服務，**為促進土地有效利用，故變更為商業區**。
- 公共設施變更為可建築土地應依「臺中市都市計畫土地使用變更回饋審議原則」辦理回饋，故訂定附帶條件規定。

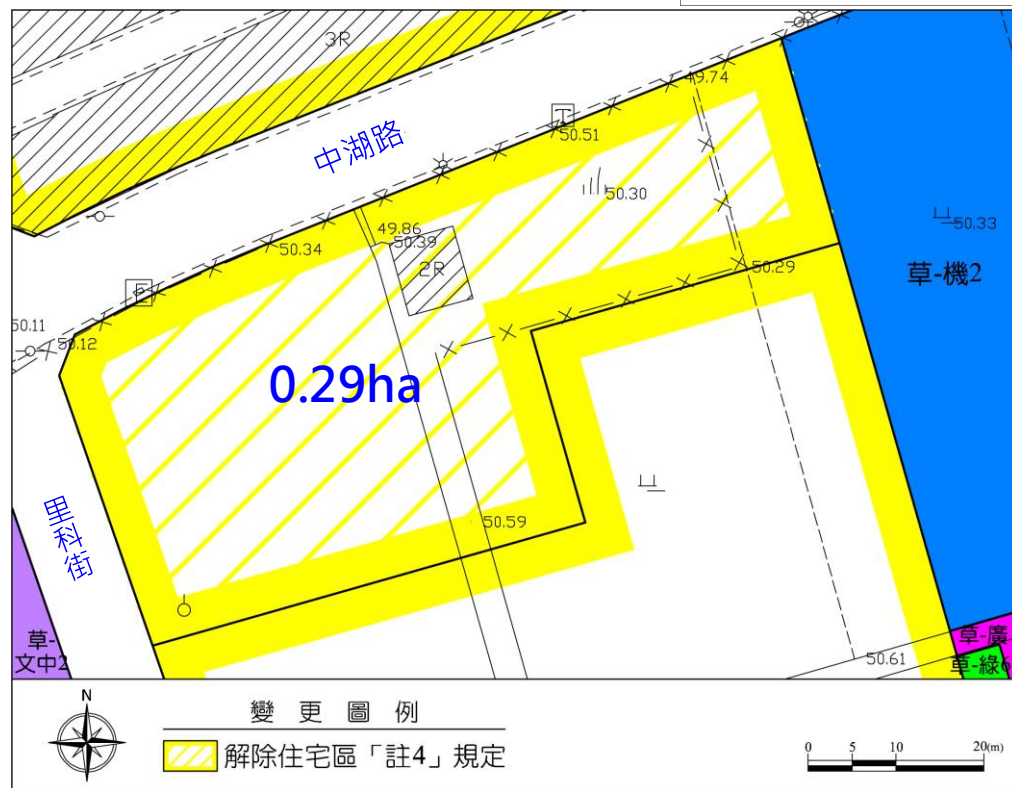
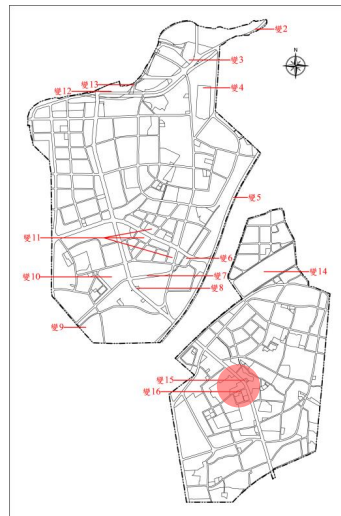


原計畫	新計畫
加油站用地 (0.08公頃)	商業區 (0.08公頃) 附帶條件： 1.應回饋變更面積40%之代金回饋；回饋金=變更面積×40%×回饋當時土地市價 2.土地市價之查估方式依「臺中市都市計畫土地使用變更回饋審議原則」規定辦理。 3.變更為商業區部分，依大里(草湖)範圍商業區管制。 4.本案變更範圍內全部私有土地所有權人應就回饋內容與本府簽訂協議書，並納入計畫書規定；如未能簽訂協議書則維持原計畫。



變16案：住宅區(註4)刪除附註規定

- 位於軟體產業專用區北側，住宅區（註4）係「供安置九二一震災受災戶使用」。
- 因「九二一震災重建暫行條例」已於95年廢止，註記事項依內政部函示早已解除列管，為維護土地所有權人權益及提升土地利用價值，故刪除註4附註事項，比照一般住宅區使用管制。



變臺中市大里地區都市計畫細部計畫
(第一次通盤檢討)案

二、細部計畫變更案件

變1案：調整計畫年期

配合全國國土計畫、臺中市國土計畫(草案)指導
調整計畫年期：

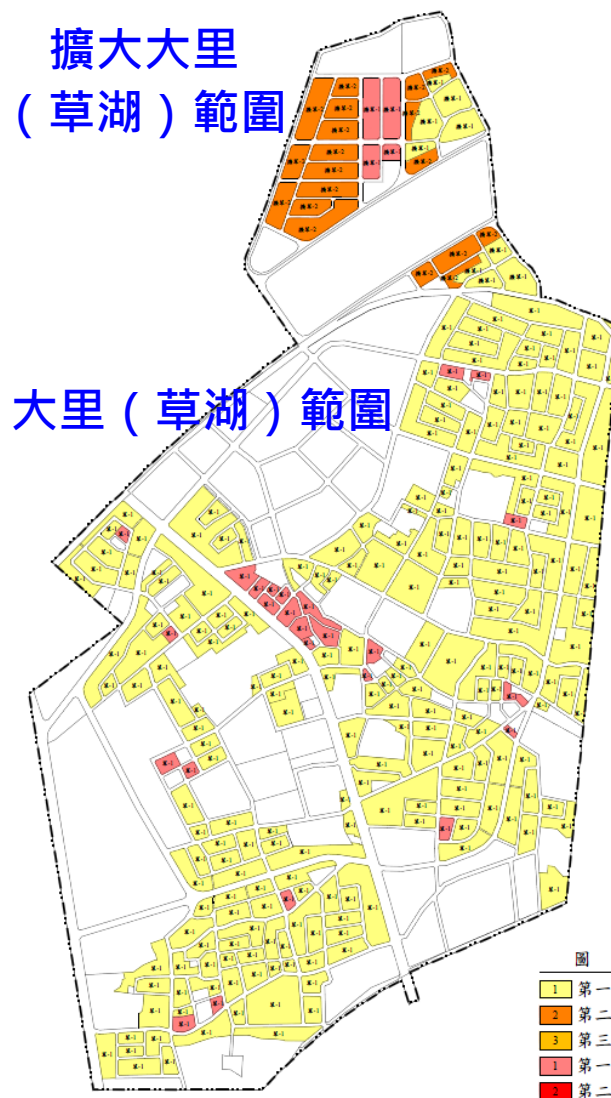
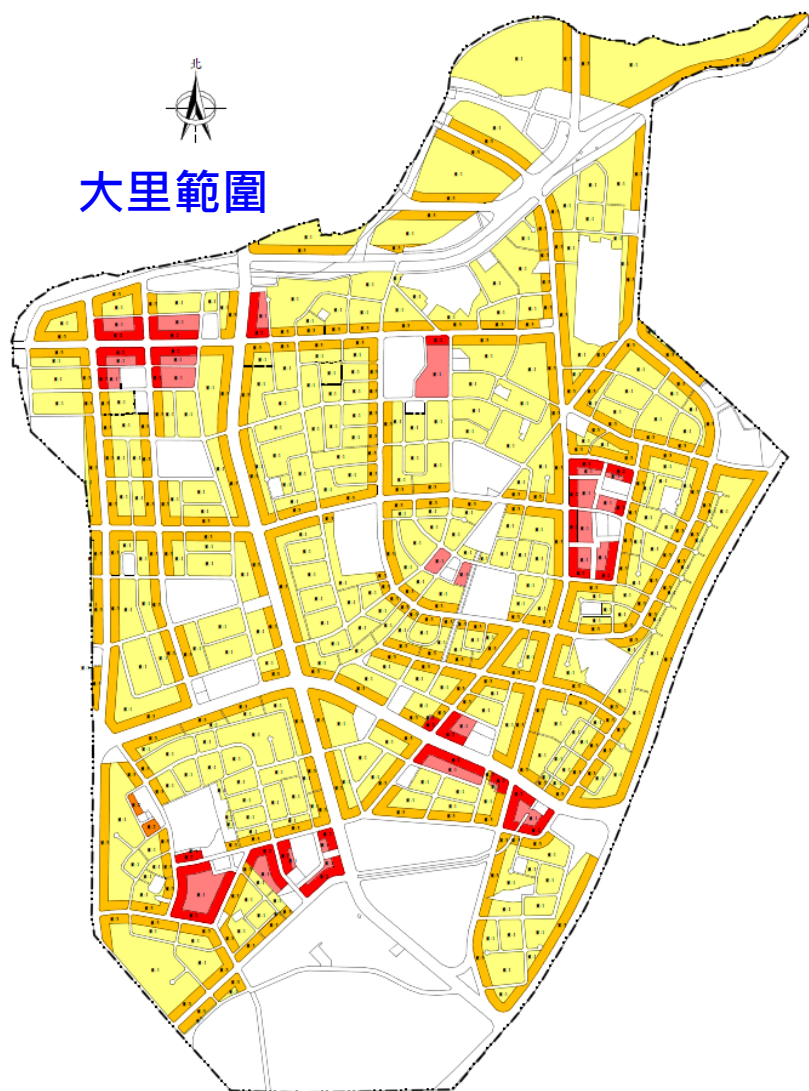
民國115年→民國**125**年

變2案：大里範圍土地使用細分區劃分

- 為利於土地使用分區管制要點整合及都市計畫行政管理，將原大里都市計畫範圍內住宅區、商業區依土地使用分區管制要點之開發強度規定劃分細分區。
- 配合細部計畫圖呈現方式一致性，將大里(草湖)範圍、擴大大里(草湖)範圍住宅區、商業區名稱併同調整。
- 劃分細分區及名稱調整後均不涉及開發強度改變，亦不影響民眾權益。

範圍	使用分區	建蔽率	容積率		劃分後細分區
原大里範圍	住宅區 (里-住)	60%	臨接未達15M計畫道路	180%	里-第一種住宅區
			臨接15M以上計畫道路 縱深30M以內	240%	里-第三種住宅區
	商業區 (里-商)	80%	臨接人廣或未達15M計畫道路	320%	里-第一種商業區
			臨接15M以上計畫道路 縱深30M以內	480%	里-第二種商業區
原機四變 更為住宅 區範圍	住宅區 (里-住)	60%	200%		里-第二種住宅區

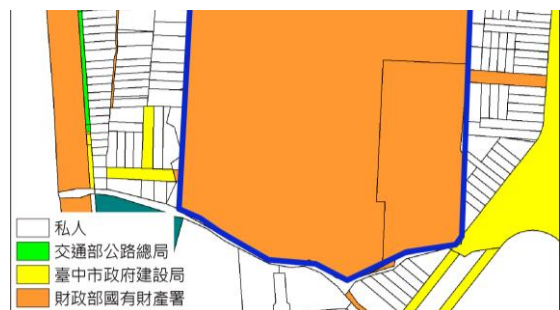
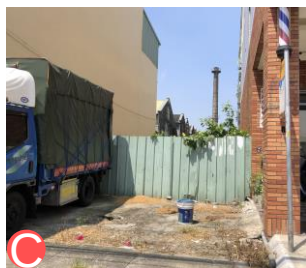
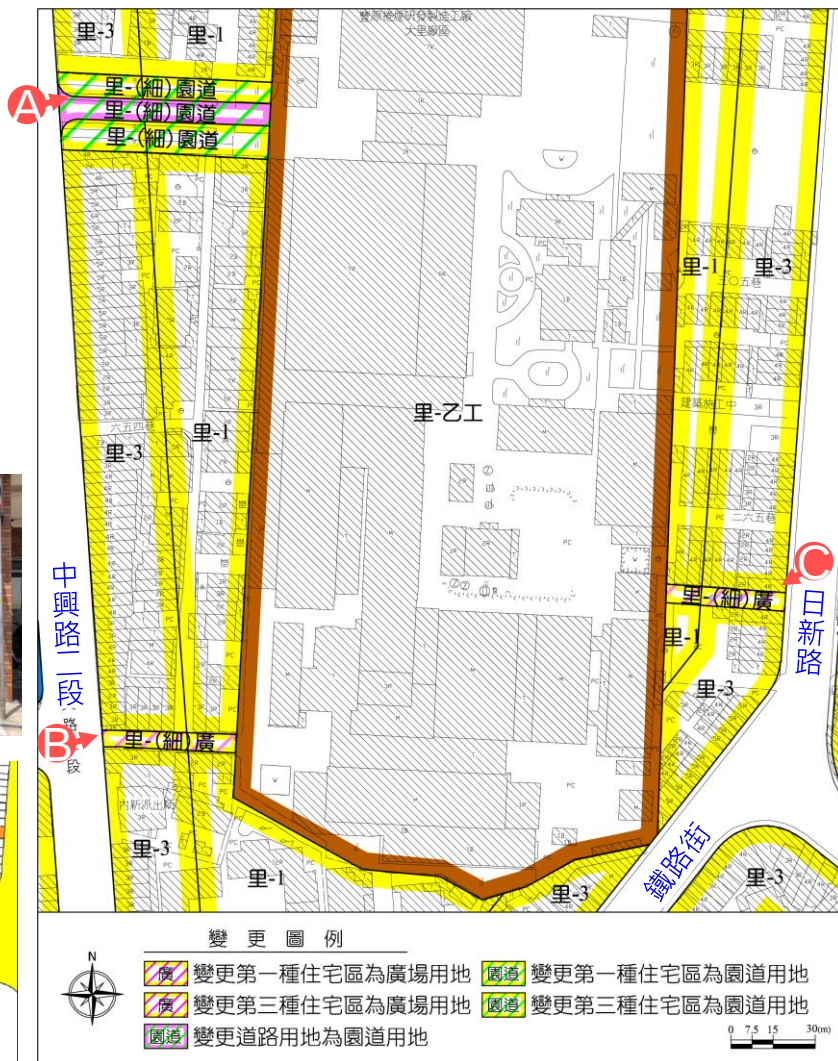
變2案：大里範圍土地使用細分區劃分



變4案：大里菸葉廠周邊增設園道及廣場用地

- 配合**主要計畫變4案**已列案變更大里菸葉廠乙種工業區為**創意文化專用區**。
- 為形塑未來創意文化專用區主要入口意象，並保留道路兩側植栽，故將**8米計畫道路及其兩側公有土地變更為園道用地**。
- **增設廣場用地**以提昇對外交通聯繫之功能，並可兼顧住宅區指定建築線之需求與防災避難功能。

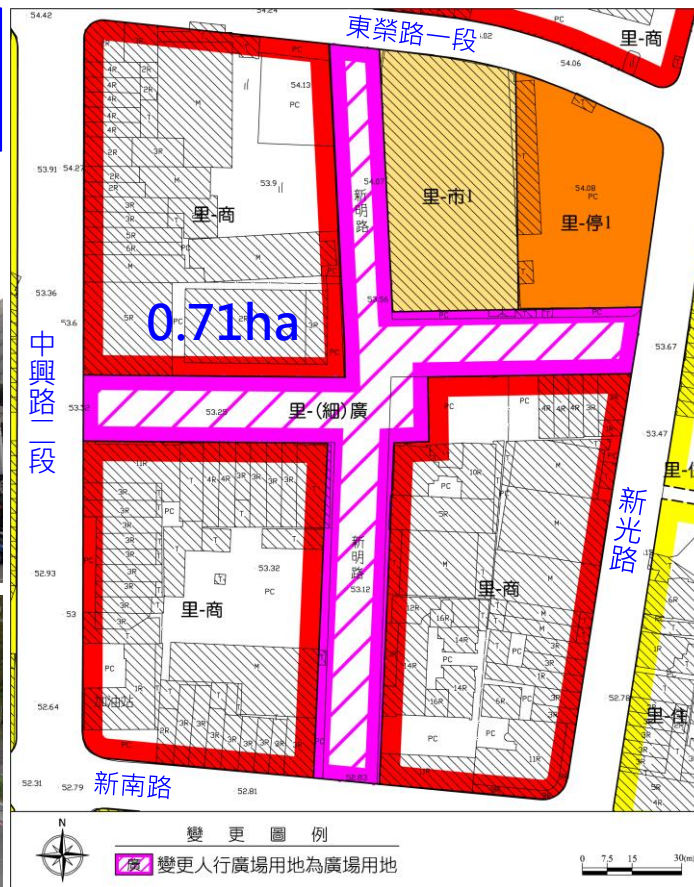
原計畫	新計畫
里-第一種住宅區 (0.09公頃)	園道用地 (0.15公頃)
里-第三種住宅區 (0.06公頃)	
道路用地 (0.06公頃)	園道用地 (0.06公頃)
里-第一種住宅區 (0.02公頃)	廣場用地 (0.06公頃)
里-第三種住宅區 (0.04公頃)	



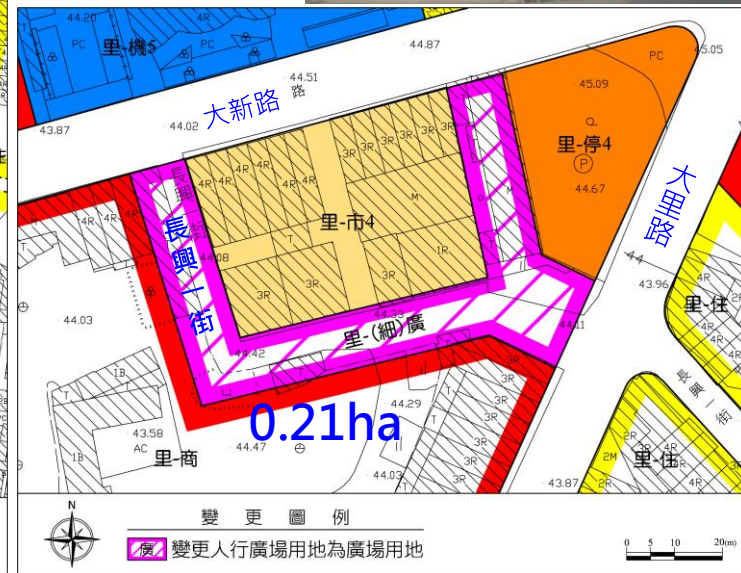
變5案：部分人行廣場用地變更為廣場用地

- 市1南側人行廣場用地現況已開闢為一般道路使用(新明路)。
- 市4周邊人行廣場用地現況部分開闢為一般道路使用(長興一街)，且周邊並無其他可銜接之人行步道系統規劃
- 考量現況使用及實際需要，故變更為廣場用地，以避免產生人行廣場用地是否供車輛通行之疑義。

市1南側
人行廣場



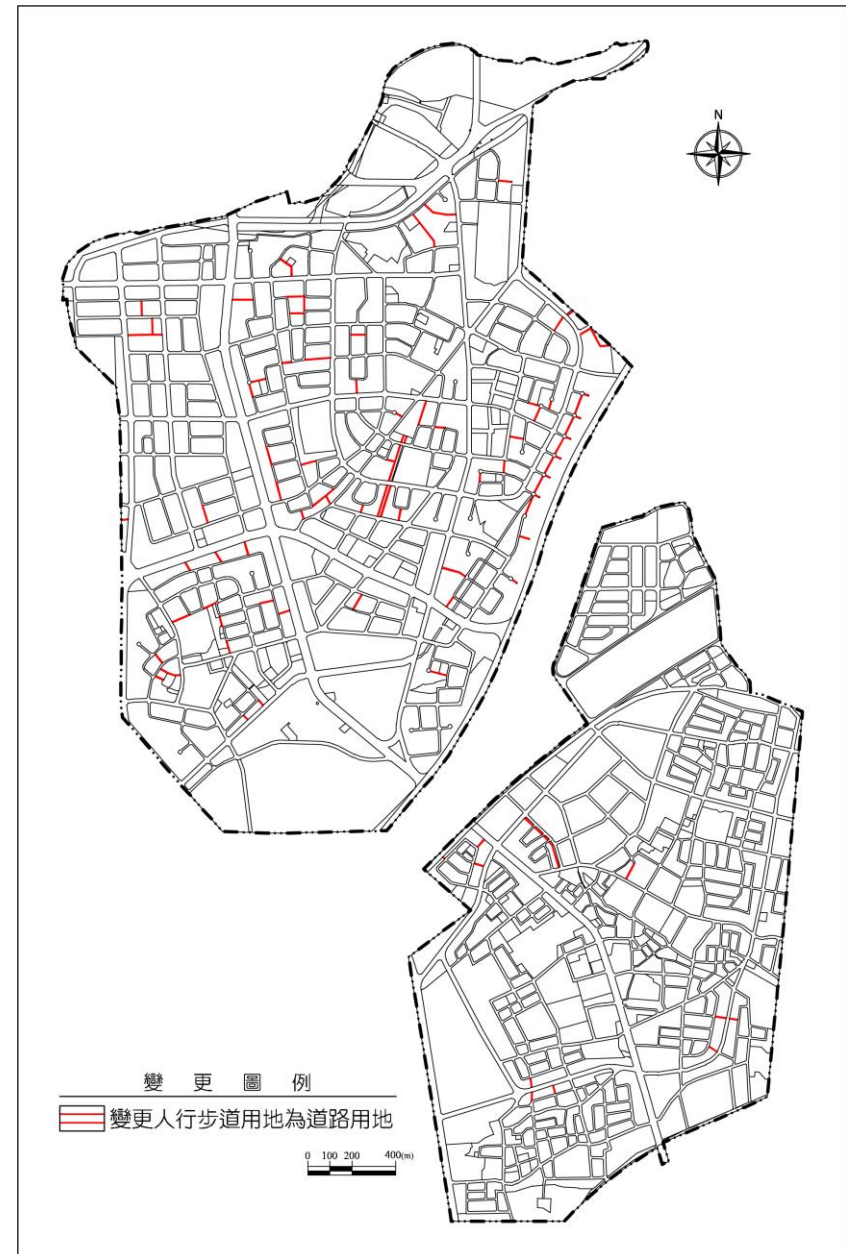
市4周邊
人行廣場



變6案：部分人行步道用地變更為道路用地

- 依「臺中市都市計畫人行步道用地檢討變更處理原則」檢討計畫範圍內共93條人行步道。
- 其中91條符合該處理原則第三條第一項及第二項情形，故變更為道路用地：
 - 1.人行步道用地所在街廓最長邊之長度超過 100 公尺，**為利消防救災及防火區劃**，得變更為道路用地或廣場用地。
 - 2.人行步道臨接之建築基地，確實**無法以其他道路或廣場作為建築物附設停車空間**之車輛出入通行。

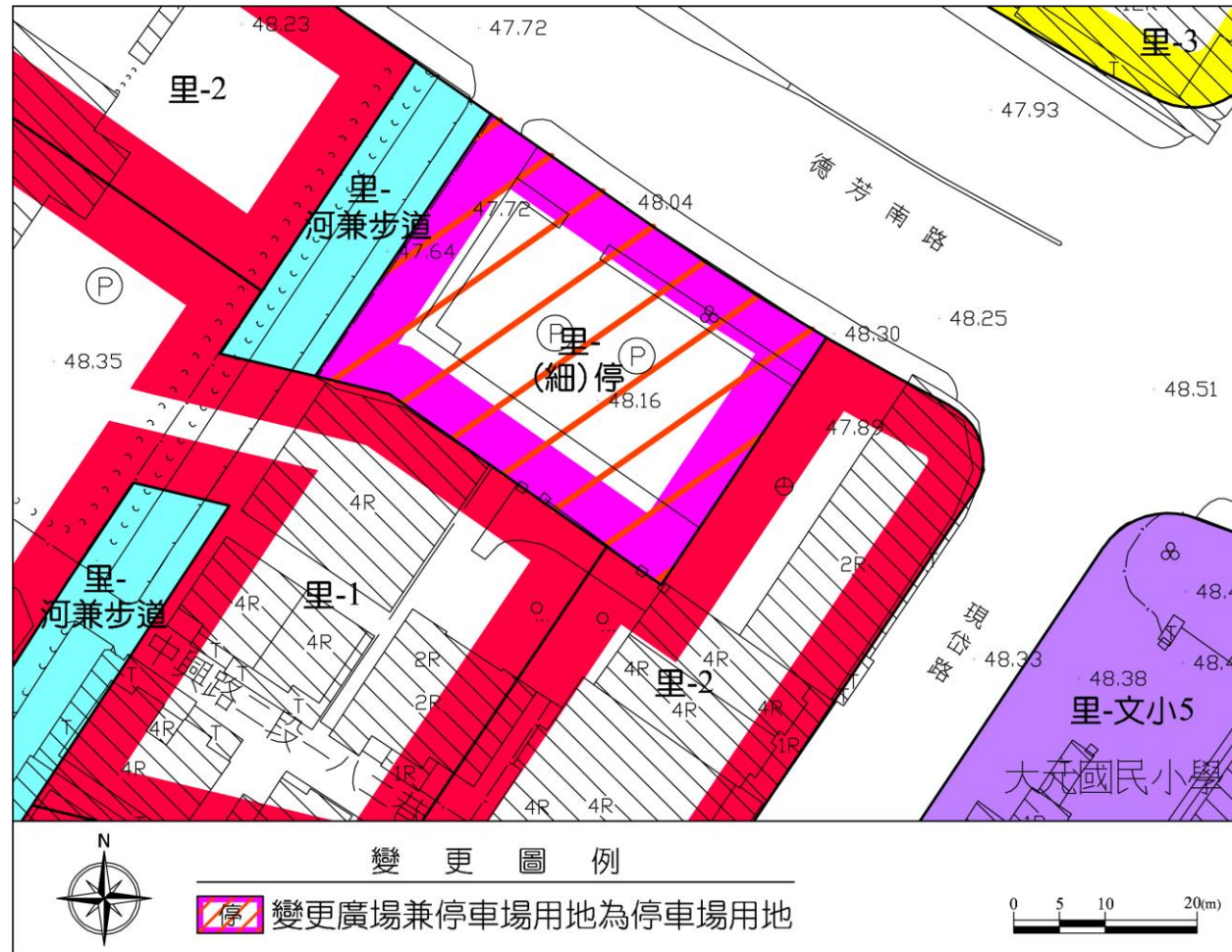
原計畫	新計畫
人行步道用地 (2.44公頃)	道路用地 (2.44公頃)



變7案：「里-(細)廣停」變更為停車場用地

- 配合交通局透過多目標立體化使用增設停車場空間，同時解決里長建議設置地方活動中心需要，故變更為停車場用地以利申請多目標興建立體停車場。

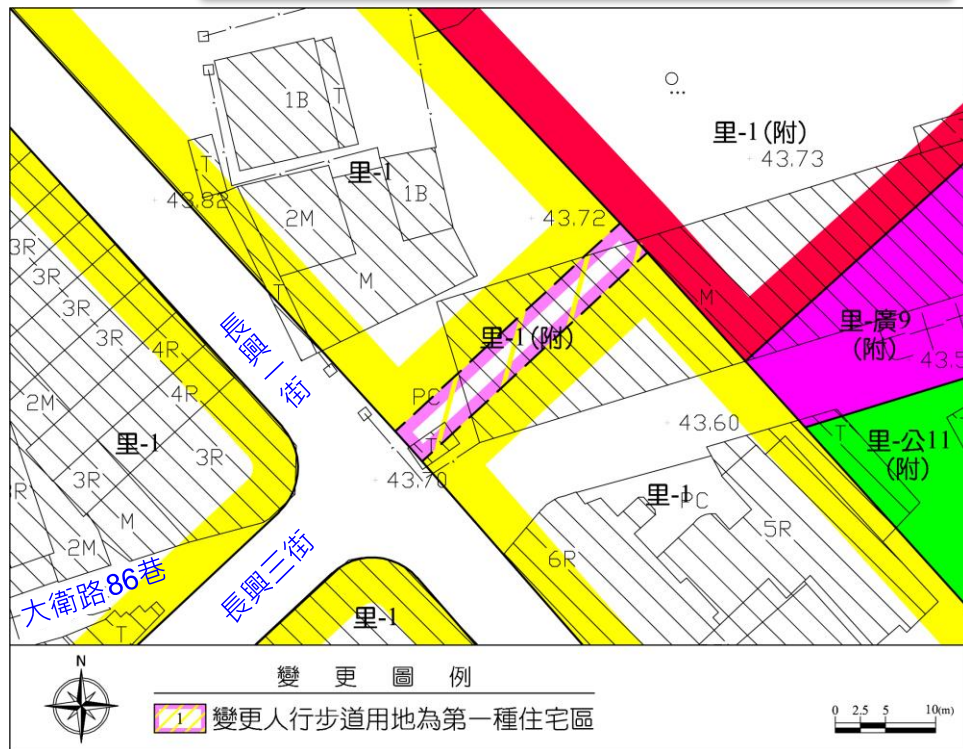
原計畫	新計畫
廣場兼停車場 用地 (0.14公頃)	停車場用地 (0.14公頃)



變8案：部分人行步道用地變更為住宅區

- 該處人行步道用地變更後不致影響道路系統完整性、且現況有既成巷道可供通行而具交通之替代性、取消後亦不影響兩側建築基地指定建築權益，為促進土地有效利用，故參酌土地所有權人陳情意見，變更該人行步道用地為住宅區，並應依附帶條件規定回饋。

原計畫	新計畫
人行步道用地 (0.01公頃)	里-第一種住宅區 (0.01公頃) 附帶條件： 1.應回饋變更面積25%之代金回饋；回饋金 = 變更面積 × 25% × 回饋當時土地市價。 2.土地市價之查估方式依「臺中市都市計畫土地使用變更回饋審議原則」規定辦理。 3.變更為住宅區部分，依大里範圍第一種住宅區管制。 4.應檢附變更土地兩側全部土地所有權人之同意文件。 5.本案變更範圍內全部私有土地所有權人應就回饋內容與本府簽訂協議書，並納入計畫書規定；如未能簽訂協議書則維持原計畫。

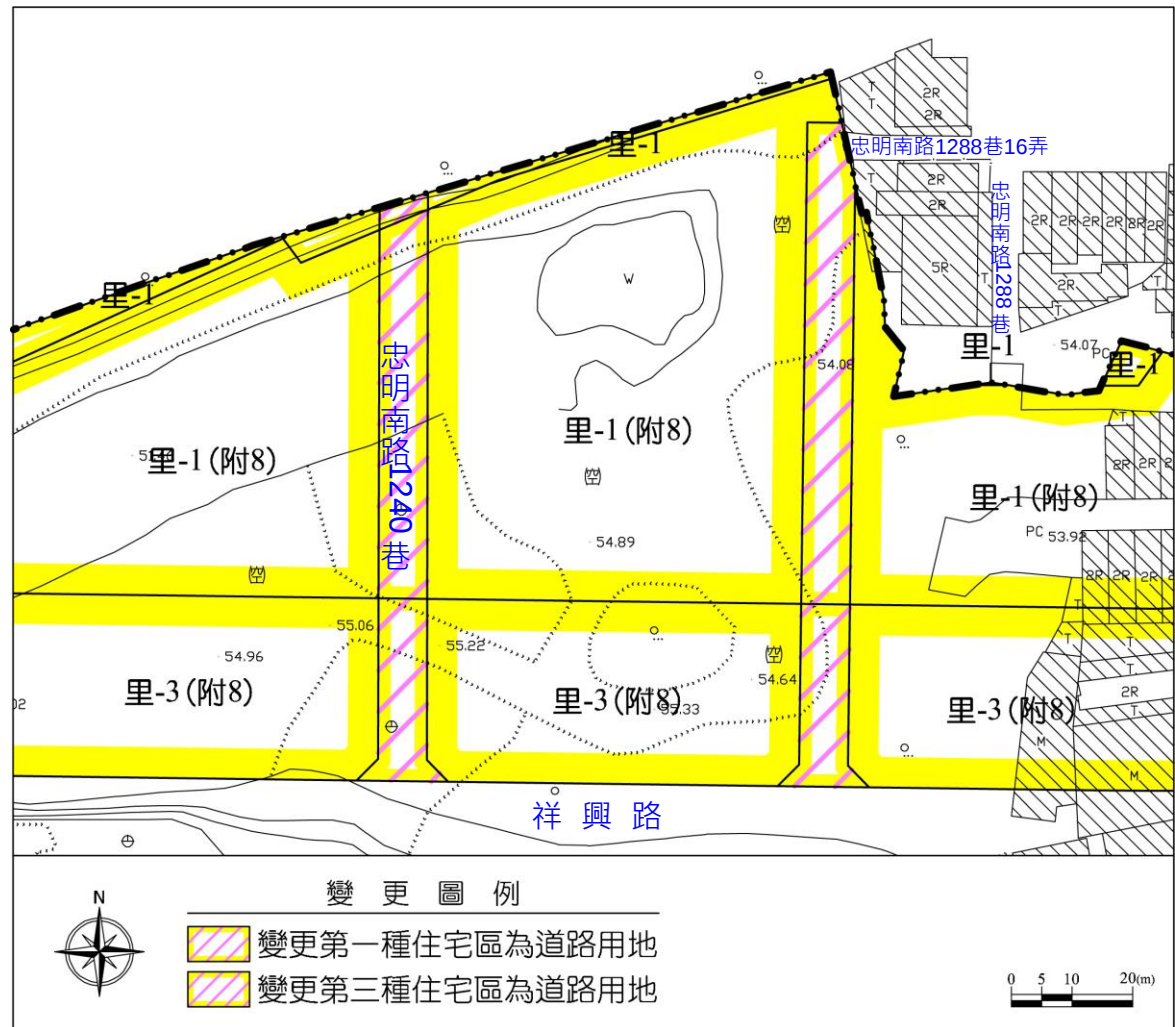


變9案：配合將市地重劃增設道路劃設為8公尺計畫道路

- 國光自辦市地重劃區已辦理完成，該重劃範圍內計有2處南北向8公尺增設道路，現況已開闢完成，土地為臺中市政府所有，故變更住宅區為細部計畫8米道路用地



原計畫	新計畫
里-第一種住宅區 (0.11公頃)	道路用地 (0.16公頃)
里-第三種住宅區 (0.05公頃)	



變10案：修正8公尺計畫道路圖面偏差

- 該處8公尺計畫道路現況部分開闢，惟**都市計畫與地籍分割、樁位不相符**。地籍已依東側樁位成果分割完成，且道路東側已依照地籍分割結果申請建築，故配合樁位、地籍分割及現況開闢情形修正。
- 本案因屬配合樁位及現況之圖面修正，不涉及實質變更，故道路用地**變更**為住宅區部份免予回饋。

原計畫	新計畫
住宅區 (0.01公頃)	道路用地 (0.01公頃)
道路用地 (0.01公頃)	住宅區 (0.01公頃)



變11案：修訂土地使用分區管制要點

- 現行土地使用分區管制要點，係依整併前原各區條文予以整合（共分為5區），故產生部份條文內容重複規範、管制事項重疊之情形。針對條文內容屬通案性規定者予以整併，涉及因地制宜之規定則依原都市計畫地區分別彙整編列，以利於都市計畫統一管理與機關作業執行。
- 修正大里(草湖)範圍**污水處理廠用地退縮規定**
- 調降原擴大大里(草湖地區)都市計畫之第一種住宅區**申請整體開發之基地規模由1,000平方公尺至500平方公尺，以加速更新開發。**
- 配合辦理中「臺中市轄區內各都市計畫土地使用分區管制要點專案通盤檢討」**通案性原則修訂相關條文內容。**



主要計畫變3案 & 細部計畫變3案

三、附7區段徵收調整

■ 區段徵收劃設歷程

- **74年 大里都市計畫一通**
將原屬台中市未設定區納入
大里都市計畫範圍
- **80年 大里都市計畫二通**
配合旱溪整治及外環道路劃
設區徵範圍：19.73公頃
公設比例：85%
- **107年 配合旱溪治理計畫**
調整後區徵範圍：15.98公頃
公設比例：81%

■ 土地使用計畫變更內容

【主要計畫 變3案】

- 里-公3、里-公4部分變更為住宅區提高開發可行性
- 住宅區增設出入道路
- 部分里-綠2變更為住宅區
- 路口及道路順平銜接調整

【細部計畫 變3案】

- 里-(細)公兒21及里-(細)廣5用地變更為住宅區
- 住宅區劃分細分區

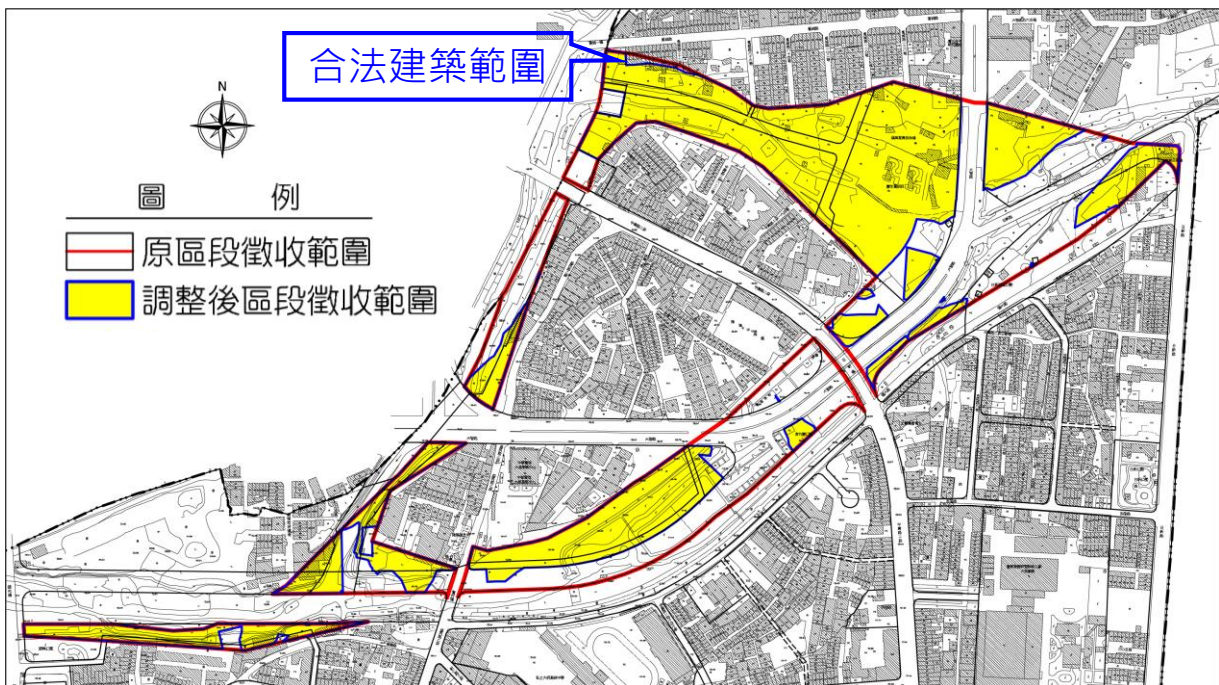


■ 區徵範圍及附帶條件調整

【主要計畫 變3案】

- 剔除北側（喬成路旁）合法建物坐落土地
- 剔除公共設施用地範圍內產權已為公有或未登錄之土地
- 修訂附帶條件內容

原計畫	新計畫
區段徵收範圍 (15.98公頃)	區段徵收範圍 (9.41公頃)
附帶條件：	附帶條件：
1.需以區段徵收方式開發，並俟旱溪整治完成後始得據以執行。	1.需以區段徵收方式整體開發。
2.私有地配得住宅區面積比例以不超過40%為原則。	
3.需俟土地分配完竣後始得發照建築。	

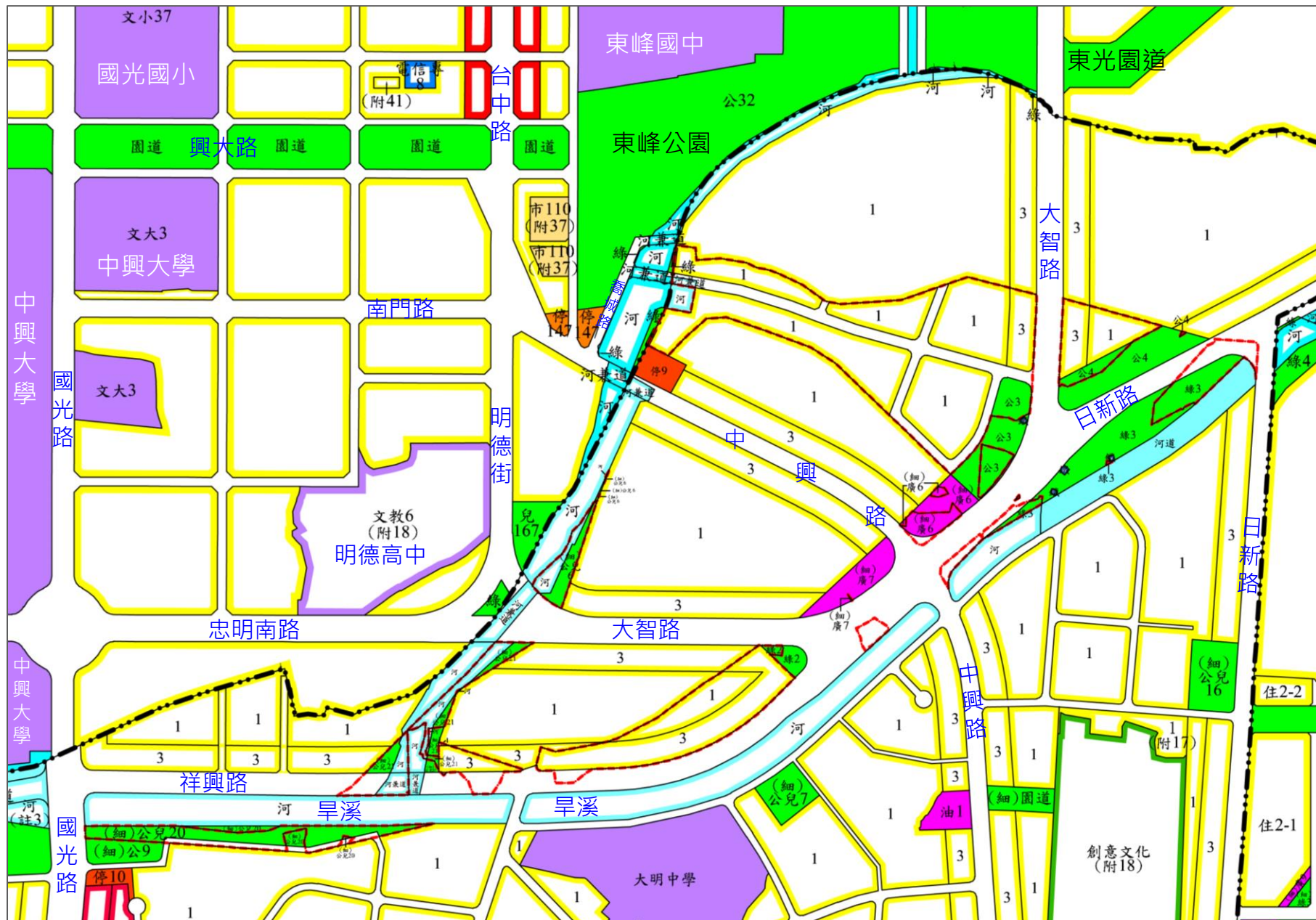


■ 附7區段徵收地區變更前後土地使用計畫

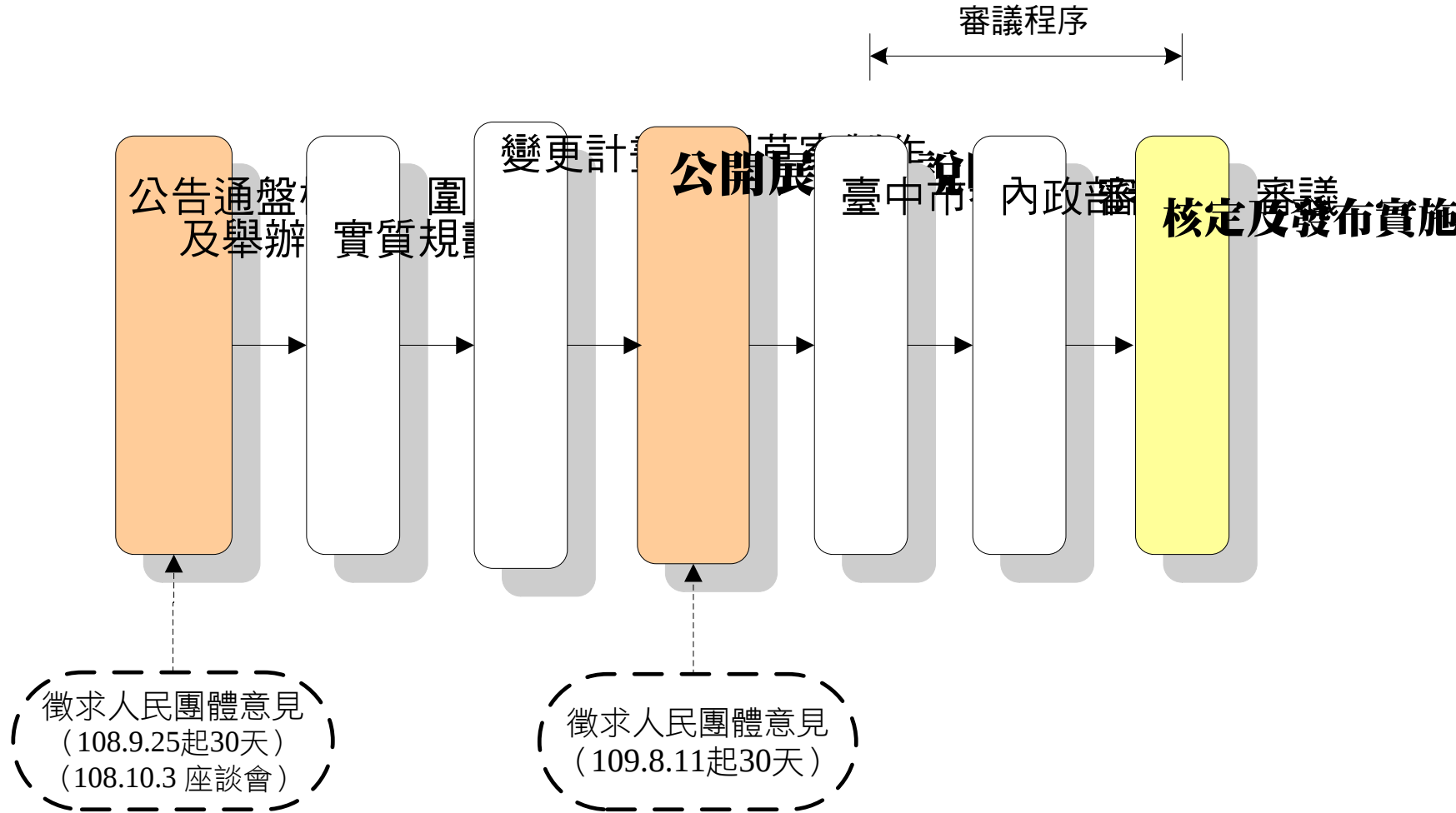
原計畫區段徵收方案		
項目	面積(公頃)	比例(%)
住 宅 區	3.00	18.77
河 川 區	0.97	6.07
綠 地	1.04	6.51
公 園	3.71	23.22
廣 場	0.87	5.44
公 兒	1.08	6.76
停 車 場	0.11	0.69
河 兼 道	0.13	0.81
道 路	5.07	31.73
合 計	15.98	100.00



變更後區段徵收方案		
項目	面積(公頃)	比例(%)
住 宅 區	5.74	61.00
河 川 區	0.34	3.61
綠 地	0.32	3.40
公 園	0.39	4.14
廣 場	0.15	1.59
公 兒	0.80	8.50
停 車 場	0.00	0.00
河 兼 道	0.09	0.96
道 路	1.58	16.79
合 計	9.41	100.00



辦理流程



意見表達方式

- 若您有任何疑問，可電詢或親洽臺中市政府都市發展局城鄉計畫科查對
- 任何公民或團體得於公開展覽期間以書面載明姓名（單位）、聯絡地址及建議事項、變更位置理由、地籍圖說等資料1式3份，向臺中市政府都市發展局提出意見，俾供臺中市都市計畫委員會審議之參考
- 陳情意見表可向臺中市政府都市發展局城鄉計畫科索取，亦可由您自行影印書寫

變更臺中市大平霧地區都市計畫主要計畫（大里地區）（第一次通盤檢討）案暨
變更臺中市大里地區都市計畫細部計畫（第一次通盤檢討）案 公開展覽草案

編號	陳情位置	陳情理由	建議事項
(免填)	一、土地標示：		
	段		
	小段		
	地號		
	二、門牌號碼：		
	路 段		
	街 巷		
	弄 號		
	樓		

填表時請注意：

- 一、本意見表不必另備文。
- 二、建議理由及事項請針對計畫範圍內儘量以簡要文字條列。
- 三、「編號」欄請免填。
- 四、任何公民或團體對本案如有相關意見，得於公開徵求意見及公開展覽期間內，以書面載明姓名（單位）、聯絡地址及陳情位置、建議事項、變更理由、地籍圖說等資料1式3份，向本府都市發展局提出意見，俾供本案規製作業之參考。
- 五、陳情意見可親送或寄至臺中市政府都市發展局城鄉計畫科，地址：臺中市西屯區文心路二段588號，電話：（04）2228-9111轉分機65201。

陳情人或團體代表：

簽章

聯絡電話：

聯絡地址：

民國 年 月 日

本案公告公开展覽網站

掃描QR Code (二維碼)

即可進入本府都發局官方網站下載計畫書、圖(草案)電子檔！

歡迎多加利用！



簡報結束 敬請指教