

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）書

臺中市政府

中華民國 109 年 7 月

臺中市變更都市計畫審核摘要表

項 目	說 明	
都市計畫名稱	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	
變更都市計畫法令依據	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	
變更都市計畫機關	臺中市政府	
自擬細部計畫或申請變更都市計畫之機關名稱或土地權利關係人姓名	無	
本案公開展覽之起訖日期	公 告	
	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	
	內 政 部	

目錄

第壹章 緒論	1-1
第一節 計畫緣起.....	1-1
第二節 法令依據與通盤檢討範圍.....	1-2
第三節 計畫圖修正.....	1-3
第貳章 現行都市計畫概要	2-1
第一節 計畫實施歷程.....	2-1
第二節 現行都市計畫概述.....	2-4
第三節 上位及相關計畫.....	2-25
第參章 發展現況分析	3-1
第一節 自然與人文環境.....	3-1
第二節 社會經濟環境.....	3-9
第三節 土地使用現況.....	3-16
第四節 公共設施開闢情形.....	3-21
第五節 土地權屬分析.....	3-25
第六節 交通運輸系統.....	3-26
第肆章 發展預測分析	4-1
第一節 計畫年期與計畫人口.....	4-1
第二節 用地需求推估.....	4-2
第伍章 課題分析及對策研擬	5-1
第陸章 整體發展構想	6-1
第一節 發展定位.....	6-1
第二節 空間發展構想.....	6-4
第柒章 實質計畫檢討	7-1
第一節 檢討變更原則.....	7-1
第二節 變更計畫綜理.....	7-4
第捌章 檢討後計畫	8-1
第一節 計畫範圍與面積.....	8-1
第二節 計畫年期與人口.....	8-1
第三節 土地使用計畫.....	8-1
第四節 公共設施計畫.....	8-5
第五節 交通系統計畫.....	8-7

第六節 都市防災計畫.....	8-10
第九章 實施進度及經費	9-1
第一節 分期分區發展計畫.....	9-1
第二節 實施進度及經費.....	9-3
第三節 附帶條件規定事項.....	9-5
附錄	
附錄一 現行計畫圖修正說明	
附錄二 臺中市大平霧地區都市計畫主要計畫（大里地區）通盤檢討後公共設施用地明細表	
附錄三 臺中市大平霧地區都市計畫主要計畫（大里地區）原道路編號明細表	
附錄四 臺中市大平霧地區都市計畫主要計畫（大里地區）道路編號修正對照表	
附錄五 原大里都市計畫住宅區變更為商業區回饋要點	
附錄六 109 年 4 月 29 日事業單位協調會會議紀錄	

圖目錄

圖 2-1	臺中市大平霧地區都市計畫主要計畫示意圖	2-10
圖 2-2	臺中市大平霧地區都市計畫主要計畫（大里地區）（不含擴大大里）示意圖	2-12
圖 2-3	臺中市大里地區都市計畫細部計畫示意圖	2-14
圖 2-4	附帶條件開發地區範圍及辦理情形示意圖	2-18
圖 2-5	得依「大里都市計畫住宅區變更為商業區回饋要點」申請變更區位示意圖	2-23
圖 2-6	依「大里都市計畫住宅區變更為商業區回饋要點」申請變更街廓之建築退縮示意圖	2-24
圖 2-7	大里、太平、霧峰都市計畫工業區檢討方向及區位分布示意圖	2-27
圖 2-8	重大建設計畫分布示意圖	2-31
圖 3-1	大里區地形與水系分布示意圖	3-1
圖 3-2	災害潛勢地區分布示意圖	3-2
圖 3-3	淹水災害警戒值 24 小時 300mm 分布圖	3-3
圖 3-4	淹水災害警戒值 24 小時 450mm 分布圖	3-3
圖 3-5	歷史建築「臺中支局葉菸草再乾燥場建築群」地籍套繪圖	3-6
圖 3-6	文化資產及受保護樹木位置示意圖	3-8
圖 3-7	臺中市及大里區人口成長率趨勢圖	3-9
圖 3-8	大里區 99 年底人口金字塔圖	3-10
圖 3-9	大里區 108 年底人口金字塔圖	3-10
圖 3-10	工業區發展現況示意圖	3-17
圖 3-11	土地使用現況示意圖	3-20
圖 3-12	計畫範圍整體開發地區位置示意圖	3-21
圖 3-13	公共設施開闢情形示意圖	3-23
圖 3-14	道路用地開闢情形示意圖	3-24
圖 3-15	計畫範圍土地權屬分布示意圖	3-25
圖 3-16	交通系統路線圖	3-29
圖 5-1	旱溪排水區段徵收範圍及公共設施比例變化示意圖	5-1
圖 5-2	區段徵收範圍權屬及現況作為公共設施位置示意圖	5-2
圖 5-3	區段徵收範圍歷程圖	5-2
圖 5-4	土地使用與區段徵收範圍調整建議方案示意圖	5-4
圖 5-5	第一種住宅區建照申請區位示意圖	5-5
圖 5-6	人行步道用地及人行廣場分布位置示意圖	5-7

圖 5-7	藍帶系統現況課題示意圖	5-8
圖 5-8	大里菸葉廠現況課題與土地權屬示意圖	5-9
圖 5-9	大里菸葉廠修復及再利用計畫空間機能圖	5-10
圖 5-10	里-25M-137 道路修正方案示意圖	5-11
圖 5-11	原大里都市計畫範圍細部計畫細分區模擬示意圖	5-14
圖 6-1	臺中市大平霧地區都市計畫發展願景定位示意圖	6-1
圖 6-2	整體願景示意圖	6-2
圖 6-3	大平霧地區整體規劃構想示意圖	6-5
圖 6-4	大里地區空間發展構想示意圖	6-6
圖 7-1	變更位置示意圖	7-16
圖 7-2	變 2 案變更內容示意圖	7-17
圖 7-3	變 3 案	7-17
圖 7-4	變 3 案變更內容示意區段徵收範圍示意圖	7-18
圖 7-5	變 4 案變更內容示意圖	7-19
圖 7-6	變 5 案變更內容示意圖	7-20
圖 7-7	變 6 案變更內容示意圖	7-21
圖 7-8	變 7 案變更內容示意圖	7-21
圖 7-9	變 8 案變更內容示意圖	7-22
圖 7-10	變 9 案變更內容示意圖	7-22
圖 7-11	變 13 案變更內容示意圖	7-23
圖 7-12	變 14 案變更內容示意圖	7-24
圖 7-13	變 15 案變更內容示意圖	7-25
圖 7-14	變 16 案變更內容示意圖	7-25
圖 8-1	檢討後「臺中市大平霧地區都市計畫主要計畫（大里地區）」示意圖	8-4
圖 8-2	交通系統計畫示意圖	8-9
圖 8-3	都市防災計畫示意圖	8-13
圖 9-1	分期分區發展示意圖	9-2
圖 9-2	附帶條件分布示意圖	9-9
附圖 1	現行計畫圖誤差情形分布位置示意圖	附-4
附圖 2	得依「原大里都市計畫住宅區變更為商業區回饋要點」申請變更區位 示意圖	附-25
附圖 3	依「原大里都市計畫住宅區變更為商業區回饋要點」申請變更街廓之 建築退縮示意圖	附-26

表目錄

表 2-1	臺中市大平霧地區都市計畫（大里地區）都市計畫發布實施歷程一覽表	2-1
表 2-2	臺中市大平霧地區都市計畫主要計畫土地使用面積分配表	2-8
表 2-3	臺中市大平霧地區都市計畫主要計畫（大里地區）土地使用面積分配表	2-11
表 2-4	臺中市大里地區都市計畫細部計畫土地使用面積分配表	2-13
表 2-4	附帶條件開發規定及辦理情形彙整表	2-16
表 2-5	上位計畫綜整表	2-25
表 2-6	重大建設計畫綜整表	2-28
表 3-1	計畫區河川、區域排水及溝渠一覽表	3-2
表 3-2	計畫範圍受保護樹木表	3-4
表 3-3	文化資產綜理表	3-5
表 3-4	臺中支局葉煙草再乾燥場建築群歷史建築清冊	3-6
表 3-5	潛在文化資源綜理表	3-7
表 3-6	臺中市及大里區近十年人口成長統計表	3-9
表 3-7	大里區人口結構統計表	3-10
表 3-8	臺中市各級產業產值	3-11
表 3-9	臺中市各級產業從業人口統計表	3-11
表 3-10	大里區農產品面積及產量	3-12
表 3-11	臺中市及大里區工商及服務業普查場所單位經營概況	3-12
表 3-12	民國 100 年及 105 年臺中市及大里區工商及服務業普查場所單位	3-13
表 3-13	民國 100 年及 105 年臺中市及大里區工商及服務業普查從業員工	3-14
表 3-14	民國 100 年及 105 年大里區工商及服務業普查全年生產總額	3-15
表 3-15	土地使用現況面積表	3-19
表 3-16	公共設施用地開闢情形彙整表	3-22
表 4-1	計畫範圍目標年人口預測一覽表	4-1
表 4-2	未開闢住宅區及商業區可容納人口數	4-1
表 4-3	住宅用地供需檢討表	4-2
表 4-4	商業區供需檢討表	4-2
表 4-5	公共設施用地面積供需檢討表	4-4
表 5-1	整體開發獎勵容積相關案例比較表	5-5
表 5-2	人行廣場相關解釋函一覽表	5-6

表 5-3	現行計畫與擬定中計畫道路編號方式一覽表	5-12
表 5-4	道路編號修正方式說明表	5-13
表 5-5	原大里都市計畫範圍細部計畫細分區檢討構想一覽表	5-13
表 7-1	變更內容明細表	7-4
表 7-2	個案變更面積增減統計表	7-26
表 8-1	檢討後「臺中市大平霧地區都市計畫主要計畫（大里地區）」面積表	8-3
表 8-2	避難場所與設施彙整表	8-11
表 9-1	變更大平霧都市計畫主要計畫（大里地區）（第一次通盤檢討）實施進度及經費表	9-4
表 9-2	附帶條件開發規定及辦理情形彙整表	9-5
附表 1	計畫圖誤差案件修正彙整表	附-1

第壹章 緒論

第一節 計畫緣起

大里起源於清代河港貿易所形成的市集，但因區位緊鄰臺中市核心，且有省道台 3 線行經，成為南投縣城鎮人口進入臺中市之門戶，隨著臺中市快速都市化的過程，光復後的大里鄉成為臺中市最重要的衛星城市，工商業迅速發展，外來人口不斷聚集，並於 82 年升格為臺中縣大里市。

99 年縣市合併升格直轄市之後改制為大里區，102 年底台 74 線省道「臺中環線」通車，與大臺中發展脈動更加緊密連結，107 年底經濟部臺中軟體園區啟用，更為地區引入產業發展新活力；但因其區位條件優勢，導致原有大里、大里草湖地區、擴大大里草湖地區等都市計畫發展飽和。為因應未來發展需要，市府刻正積極辦理擴大大里都市計畫案，期盼能增加發展腹地以舒緩目前既有都市計畫區發展壓力；但同時在本市區計畫指導之下，大里夏田及塗城兩處產業園區將透過新訂及擴大都市計畫方式提供產業用地需求，可預期未來將在政府主導的產業投資政策下，帶動另一波區域發展動能。

而大里、太平、霧峰等行政轄區屬於 107 年擬定完成之「臺中市大平霧地區都市計畫主要計畫」範圍，主要計畫再依照各轄區範圍劃分為大里地區、太平地區及霧峰地區等 3 處細部計畫，107 年擬定之主要計畫內容係整併原大里、太平、霧峰行政區內既有都市計畫，並未就都市計畫內容進行實質檢討，而大里地區範圍內所包含原大里、原大里（草湖地區）、原擴大大里（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。

本次通盤檢討為建立完整都市計畫管理機制，擬就簡化土地使用管制、更正書圖不符、完整串連空間體系、消弭都市計畫邊界問題、土地使用與公共設施機能配合未來發展預為轉型、提升人本環境與都市防災等面向進行實質檢討變更。

第二節 法令依據與通盤檢討範圍

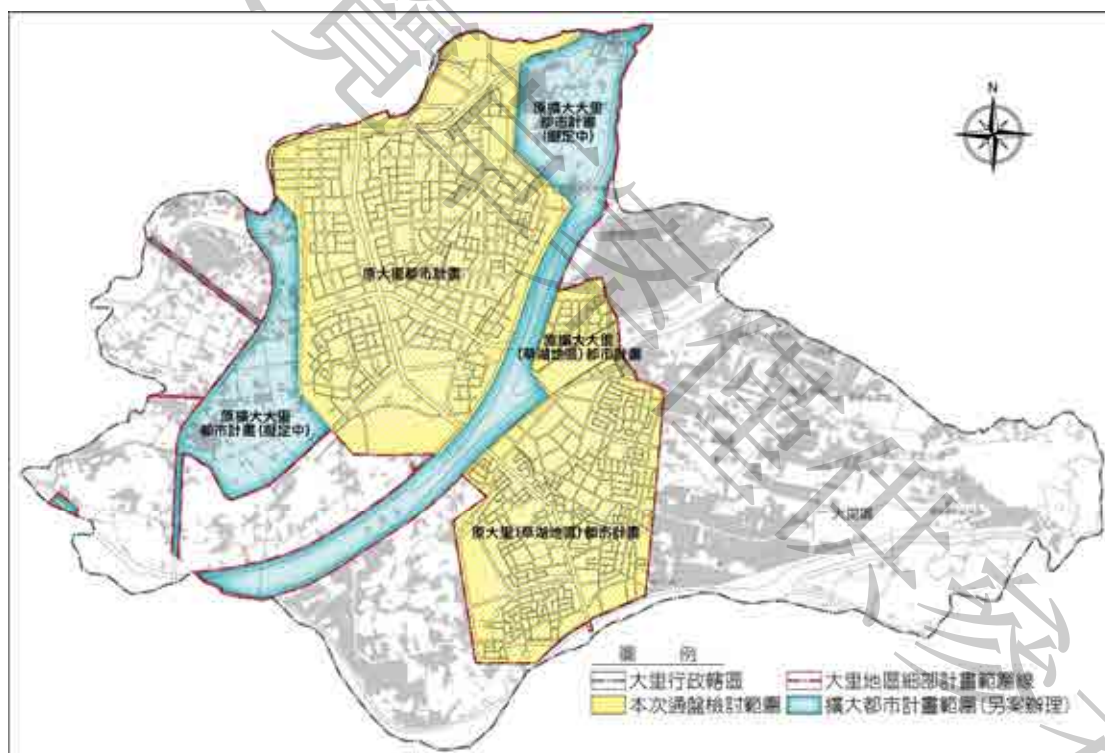
一、法令依據

(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。

二、通盤檢討範圍

現行「臺中市大平霧地區都市計畫主要計畫」計畫面積為 3,159.00 公頃，屬大里行政轄區部分之面積約 1,356 公頃，而臺中市政府刻正另案辦理「擬定臺中市大平霧地區都市計畫（原擴大大里）主要計畫」作業，本次通盤檢討範圍包括原大里都市計畫、原大里（草湖地區）都市計畫及原擴大大里（草湖地區）都市計畫之範圍，依修正後計畫圖重新量取計畫面積為 956.80 公頃，如圖 1-1 所示。



第三節 計畫圖修正

一、數值地形圖補測

計畫區因都市發展變遷快速，部分地區現行都市計畫基本圖與現況發展不符，所呈資訊已不敷本次通盤檢討所需，故進行數值地形圖測量作業，補測範圍包含原擴大大里（草湖地區）之都市發展用地以及大里軟體產業專用區及周邊公共設施用地，測量面積約 40 公頃。地形圖補測範圍請詳圖 1-2。

二、現行計畫圖修正

經查現行計畫圖面共計 13 處計畫圖與發展現況或樁位、地籍不符之情形，經查核歷次檢討變更計畫圖，並套疊地籍資料、建物開發情形、土地權屬情形等，經邀集相關單位共同研商，針對圖面繪製誤差情形進行修正，並配合計畫圖修正結果重新量取面積，作為通盤檢討基礎，以提高計畫面積之正確性，現行計畫圖修正情形詳附錄一說明。

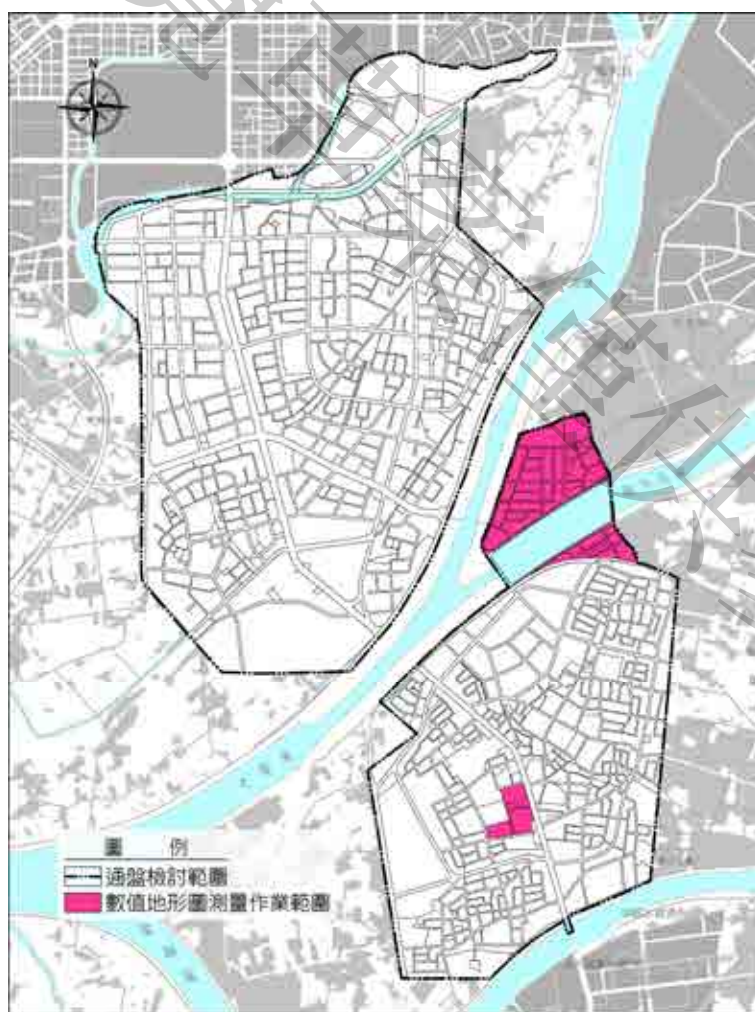


圖 1-2 地形圖補測範圍示意圖

第貳章 現行都市計畫概要

第一節 計畫實施歷程

本次通盤檢討範圍包含原大里都市計畫、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，為強化區域治理，臺中市政府積極辦理都市計畫整併及主要計畫與細部計畫分離作業，故於 107 年 4 月發布實施擬定臺中市大平霧地區都市計畫主要計畫及擬定臺中市大里地區、太平地區及霧峰地區都市計畫細部計畫，其中大里地區包含前述既有 3 處都市計畫及辦理中之「擬定臺中市大平霧地區都市計畫（原擴大大里）主要計畫」。本計畫於 107 年 4 月計畫範圍整併案發布實施後，於 107 年 10 月因配合大里區聯合行政中心周邊地區整體開發案，及 108 年 5 月大忠段 3 筆住宅區土地變更為商業區案，共計發布實施 2 處個案變更計畫，有關計畫範圍內都市計畫之發布實施歷程彙整如下表 2-1 所示。

表 2-1 臺中市大平霧地區都市計畫（大里地區）都市計畫發布實施歷程一覽表

計畫區	計畫名稱	發布實施日期與文號
原大里 都市計畫	核定大里都市計畫	臺中縣政府 62.11.30
	變更大里都市計畫（第一次通盤檢討）案	臺中縣政府 74.09.10 府建都字第 162822 號
	變更大里都市計畫（第二次通盤檢討）案	臺中縣政府 80.08.24 府工都字第 163038 號
	變更大里都市計畫（部分工業區為電路鐵塔用地）案	臺中縣政府 81.12.28 八一府工都字第 276093 號
	擬定大里都市計畫（部分「機四」機關用地變更為住宅區）細部計畫案	臺中縣政府 84.11.27 府工都字第 287499 號
	變更大里都市計畫（部分停車場兼廣場用地為商業區、部分商業區為停車場兼廣場用地及修正市地重劃範圍）案	臺中縣政府 85.06.24 八五府工都字第 144215 號
	變更大里都市計畫（部分「廣三」廣場用地為機關用地）案	臺中縣政府 85.12.26 八五府工都字第 325505 號
	擴大及變更大里都市計畫主要計畫（第三次通盤檢討）案其中變更內容綜理表第十六案（臺中生活圈四號線部分）案	臺中縣政府 88.10.13 府工都字第 270023 號
	變更大里都市計畫（第三次通盤檢討）案	臺中縣政府 91.01.10 府建城字第 09037351503 號
	變更大里都市計畫（部分綠地【綠三】為天線鐵塔專用區）案	臺中縣政府 93.07.21 府建城字第 0930183912-3 號
	變更大里都市計畫【部分公園用地（公三）、部分綠地（綠三）為天線鐵塔專用區及天	臺中縣政府 94.11.21 府建城字第 09403118642 號

計畫區	計畫名稱	發布實施日期與文號
原大里 都市計畫	線鐵塔專用區為綠地】案	
	變更大里都市計畫（部分工業區為道路用地）案	臺中縣政府 98.06.16 府建城字第 09801754983 號
	變更大里都市計畫主要計畫（第四次通盤檢討）案（第一階段）	臺中市政府 103.07.09 府授都計字第 1030123326 號
	擬定大里都市計畫細部計畫（土地使用分區管制要點）案	臺中市政府 103.07.16 府授都計字第 10301233261 號
	變更大里都市計畫細部計畫（土地使用分區管制要點（配合都市計畫法臺中市施行自治條例制訂））專案通盤檢討案	臺中市政府 104.07.22 府授都計字第 1040156066 號
	變更大里都市計畫（部分「機四」機關用地變更為住宅區）細部計畫（土地使用分區管制要點（配合都市計畫法臺中市施行自治條例制訂））專案通盤檢討案	臺中市政府 104.07.22 府授都計字第 1040156066 號
	變更大里都市計畫主要計畫（第四次通盤檢討）（臺中市大里區大忠段 215、216、217 地號等三筆土地住宅區變更為商業區）案	臺中市政府 104.11.11 府授都計字第 1040239291 號
	變更大里都市計畫主要計畫（第四次通盤檢討）案（第二階段）	臺中市政府 106.06.28 府授都計字第 1060128832 號
	變更大里都市計畫主要計畫（部分溝渠用地為河川區及河道用地）案	臺中市政府 107.02.13 府授都計字第 1070026943 號
	變更大里都市計畫主要計畫（配合大里區聯合行政中心周邊地區整體開發）案	臺中市政府 107.10.08 府授都計字第 1070235877 號
原大里 (草湖地區) 都市計畫	變更大里都市計畫細部計畫（土地使用分區管制要點）（配合大里區聯合行政中心周邊地區整體開發）案	臺中市政府 107.10.08 府授都計字第 1070235877 號
	擬定大里草湖、塗城鄉街計畫案	臺中縣政府 70.05.07 府建城 68198 號
	變更大里（草湖地區）都市計畫（第一次通盤檢討）案	臺中縣政府 82.04.10 府工都字第 52692 號
	變更大里（草湖地區）都市計畫（部分住宅區為公園用地、社教用地，部分機關用地為住宅區、廣場用地、綠地、道路用地）（配合九二一震災災後重建）案	臺中縣政府 91.08.26 府建城字第 09121567903 號
	變更大里（草湖地區）都市計畫（不包括擴大都市計畫地區）（第二次通盤檢討）案	臺中縣政府 92.01.20 府建城字第 09201676903 號
	變更大里（草湖地區）都市計畫【修訂部分住宅區（供安置九二一震災受災戶使用）土地使用分區管制要點】案	臺中縣政府 93.06.07 府建城字第 0930143984-3 號
	變更大里（草湖地區）都市計畫（配合臺中軟體園區設置計畫）案	臺中市政府 101.04.24 府授都計字第 1010060476 號

計畫區	計畫名稱	發布實施日期與文號
原大里 (草湖地區) 都市計畫	擬定大里(草湖地區)都市計畫(軟體產業專用區)細部計畫案	臺中市政府 101.04.25 府授都計字第 10100604761 號
	變更大里(草湖地區)都市計畫(不包括擴大都市計畫地區)(第三次通盤檢討)案	臺中市政府 102.12.24 府授都字第 1020246406 號
	擬定大里(草湖地區)都市計畫(不包括擴大都市計畫地區)細部計畫(土地使用分區管制要點)案	臺中市政府 103.02.10 府授都字第 1020015895 號
	變更大里(草湖地區)都市計畫(解除住宅區「註2」規定)案	臺中市政府 104.07.08 府授都字第 1040141393 號
	變更大里(草湖地區)都市計畫細部計畫(修訂土地使用分區管制要點第四點)案	臺中市政府 104.07.11 府授都字第 104013931 號
	變更大里(草湖地區)都市計畫(不包括擴大都市計畫地區)細部計畫(土地使用分區管制要點(配合都市計畫法臺中市施行自治條例制訂))專案通盤檢討案	臺中市政府 104.07.22 府授都計字第 1040156066 號
原擴大大里 (草湖地區) 都市計畫	擴大大里(草湖地區)都市計畫案	臺中縣政府 86.10.06 府工都字第 257774 號
	擬定擴大大里(草湖地區)都市計畫細部計畫配合變更主要計畫案	臺中縣政府 89.01.12 八九府工都字第 12514 號
	擬定擴大大里(草湖地區)都市計畫細部計畫案	臺中縣政府 89.02.01 府工都字第 32898 號
	變更擴大大里(草湖地區)都市計畫(河川區為河道用地)案	臺中縣政府 91.09.09 府建城字第 09124209003 號
	變更擴大大里(草湖地區)都市計畫細部計畫(土地使用分區管制要點(配合都市計畫法臺中市施行自治條例制訂))專案通盤檢討案	臺中市政府 104.07.22 府授都計字第 1040156066 號
臺中市 大平霧地區 都市計畫 (大里地區)	擬定臺中市大平霧地區都市計畫主要計畫	臺中市政府 107.4.19 府授都計字第 1070079951 號
	擬定臺中市大里地區都市計畫細部計畫案	臺中市政府 107.04.19 府授都計字第 10700799511 號
	變更臺中市大平霧地區都市計畫主要計畫(臺中市大里區大忠段 72、73、89 地號等三筆土地住宅區變更為商業區)案	臺中市政府 108.05.03 府授都計字第 1080086596 號

註：原大里都市計畫及原大里(草湖地區)都市計畫分別於 103 年 7 月及 103 年 2 月通盤檢討程序辦理主要計畫與細部計畫拆離作業，另案擬定細部計畫土地使用分區管制要點。

第二節 現行都市計畫概述

「臺中市大平霧地區都市計畫主要計畫」範圍涉及大里區、太平區及霧峰區，本次通盤檢討係針對大里地區進行檢討（不包含擬定中原擴大大里範圍），有關現行臺中市大平霧地區都市計畫主要計畫內容請詳表 2-2 及圖 2-1，有關本次通盤檢討範圍（大里地區）之計畫內容說明如下，其面積分配表及示意圖請詳表 2-3 及圖 2-2。

一、計畫年期：115 年。

二、計畫人口：152,400 人。

三、土地使用計畫：詳表 2-2、表 2-3 及圖 2-1。

（一）住宅區

住宅區面積為 501.11 公頃，占計畫範圍總面積 52.37%。

（二）住宅區（註 4）

住宅區（註 4）供安置九二一震災受災戶使用，面積為 0.29 公頃，占計畫範圍總面積 0.03%。

（三）商業區

商業區面積為 35.08 公頃，占計畫範圍總面積 3.67%。

（四）工業區

工業區面積為 49.79 公頃，占計畫範圍總面積 5.20%。

（五）乙種工業區

乙種工業區面積為 48.69 公頃，占計畫範圍總面積 5.09%。

（六）農會專用區

農會專用區面積為 0.58 公頃，占計畫範圍總面積 0.06%。

（七）天線鐵塔專用區

天線鐵塔專用區面積為 0.02 公頃，占計畫範圍總面積 0.002%。

(八) 宗教專用區

宗教專用區面積為 0.30 公頃，占計畫範圍總面積 0.03%。

(九) 軟體產業專用區

軟體產業專用區面積為 4.96 公頃，占計畫範圍總面積 0.52%。

(十) 河川區

河川區面積為 8.46 公頃，占計畫範圍總面積 0.88%。

(十一) 河川區兼供道路使用

河川區兼供道路使用面積為 2.57 公頃，占計畫範圍總面積 0.27%。

(十二) 農業區

農業區面積為 34.55 公頃，占計畫範圍總面積 3.61%。

四、公共設施計畫

公共設施包含學校、機關、公園、兒童遊樂場等 23 種用地，面積合計 270.40 公頃，約占計畫總面積 28.26%。

(一) 機關用地

劃設機關用地 17 處，面積 5.92 公頃。

(二) 學校用地

劃設學校用地 20 處，面積共 55.63 公頃，其中文小、國小用地 10 處，面積 23.11 公頃；文中、國中用地 6 處，面積 19.23 公頃；文高、高中職用地 4 處，面積 13.29 公頃。

(三) 社教用地

劃設社教用地 5 處，面積 0.62 公頃。

(四) 市場用地

劃設市場用地 13 處，面積 3.19 公頃。

(五) 公園用地

劃設公園用地 16 處，面積 20.87 公頃。

(六) 公園兼體育場用地

劃設公園兼體育場用地 1 處，面積 6.31 公頃。

(七) 鄰里公園兼兒童遊樂場用地

劃設鄰里公園兼兒童遊樂場用地 4 處，面積 1.21 公頃。

(八) 公園兼兒童遊樂場用地

劃設公園兼兒童遊樂場用地 2 處，面積 0.87 公頃。

(九) 綠地用地

劃設綠地用地 10 處，面積 1.87 公頃。

(十) 園道用地

劃設園道用地 2 處，面積 0.85 公頃。

(十一) 廣場用地

劃設廣場用地 5 處，面積 0.78 公頃。

(十二) 廣場兼停車場用地

劃設廣場兼停車場用地 2 處，面積 0.93 公頃。

(十三) 停車場用地

劃設停車場用地 15 處，面積 3.21 公頃。

(十四) 加油站用地

劃設加油站用地 5 處，面積 0.59 公頃。

(十五) 污水處理廠用地

劃設污水處理廠用地 1 處，面積 0.52 公頃。

(十六) 水溝用地

劃設水溝用地面積 0.03 公頃。

(十七) 溝渠用地

劃設溝渠用地面積 0.09 公頃。

(十八) 河道用地

劃設河道用地面積 0.84 公頃。

(十九) 河道用地兼供人行步道使用

劃設河道用地兼供人行步道使用面積 0.73 公頃。

(二十) 河道用地（兼供綠化步道使用）

劃設河道用地（兼供綠化步道使用）面積 18.86 公頃。

(二十一) 電路鐵塔用地

劃設電路鐵塔用地 1 處，面積 0.01 公頃。

(二十二) 道路兼堤防用地

劃設道路兼堤防用地面積 6.74 公頃。

(二十三) 道路用地

劃設道路用地面積 139.73 公頃。

表 2-2 臺中市大平霧地區都市計畫主要計畫土地使用面積分配表

項目		計畫面積 (公頃)	占計畫面 積比例 (%)	占都市發展用 地面積比例 (%)	
土地 使用 分區	住宅區	1,093.68	39.63	48.76	
	住宅區（註 4）	0.29	0.01	0.01	
	商業區	84.93	3.08	3.79	
	工業區	49.70	1.80	2.22	
	乙種工業區	263.88	9.56	11.76	
	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	0.12	0.15	
	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	151.87	5.50	-	
	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		2,022.33	73.27	67.20
	公共 設施 用地	機關用地		26.80	0.97
學 校 用 地		文小、國小用地	53.31	1.93	2.38
		文中、國中用地	32.78	1.19	1.46
		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	5.19	0.19	0.23
		小計	111.40	4.04	4.97
社教用地		6.40	0.23	0.29	
市場用地		7.47	0.27	0.33	
公園用地		61.46	2.23	2.74	
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		1.15	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	
綠地用地		10.04	0.36	0.45	
園道用地		0.85	0.03	0.04	
廣場用地		0.78	0.03	0.03	
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	

項目	計畫面積 (公頃)	占計畫面 積比例 (%)	占都市發展用 地面積比例 (%)
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	0.85	0.03	0.04
河道用地	107.27	3.89	4.78
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	330.58	11.98	14.74
合計	737.69	26.73	32.80
都市發展用地面積	2,242.99	81.27	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.表內面積依 107 年 4 月 19 日「臺中市大平霧地區都市計畫主要計畫書」，彙整後續個案變更案件增減面積，實際面積應依核定計畫圖實地分割測量面積為準。
- 2.都市發展用地不含河川區、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 係指供安置九二一震災受災戶使用。

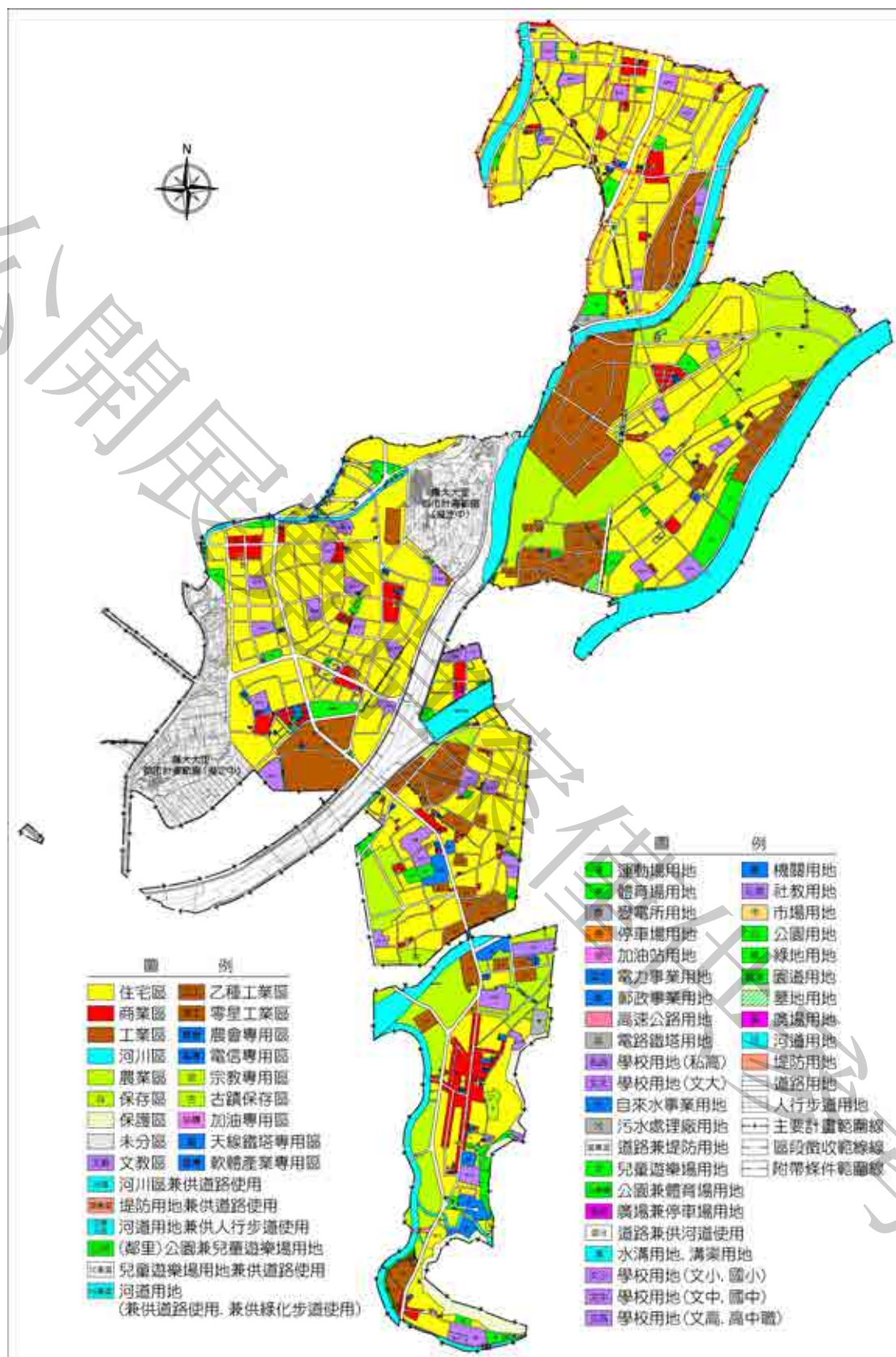


圖 2-1 臺中市大平霧地區都市計畫主要計畫示意圖

表 2-3 臺中市大平霧地區都市計畫主要計畫（大里地區）土地使用面積分配表

項目		面積 (公頃)	比例 (%)	占都市發展用地 面積比例 (%)
土地 使用 分區	住宅區	501.11	52.37	54.99
	住宅區（註 4）	0.29	0.03	0.03
	商業區	35.08	3.67	3.85
	工業區	49.79	5.20	5.46
	乙種工業區	48.69	5.09	5.34
	農會專用區	0.58	0.06	0.06
	天線鐵塔專用區	0.02	0.002	0.00
	宗教專用區	0.30	0.03	0.03
	軟體產業專用區	4.96	0.52	0.54
	河川區	8.46	0.88	-
	河川區兼供道路使用	2.57	0.27	-
	農業區	34.55	3.61	-
	小計	686.40	71.74	70.30
	機關用地	5.92	0.62	0.65
公共 設施 用地	學校用地			
	文小、國小用地	23.11	2.42	2.54
	文中、國中用地	19.23	2.01	2.11
	文高、高中職用地	13.29	1.39	1.46
	小計	55.63	5.81	6.11
	社教用地	0.62	0.06	0.07
	市場用地	3.19	0.33	0.35
	公園用地	20.87	2.18	2.29
	公園兼體育場用地	6.31	0.66	0.69
	鄰里公園兼兒童遊樂場用地	1.21	0.13	0.13
	公園兼兒童遊樂場用地	0.87	0.09	0.10
	綠地用地	1.87	0.20	0.21
	園道用地	0.85	0.09	0.09
	廣場用地	0.78	0.08	0.09
	廣場兼停車場用地	0.93	0.10	0.10
	停車場用地	3.21	0.34	0.35
	加油站用地	0.59	0.06	0.06
	污水處理廠用地	0.52	0.05	0.06
	水溝用地	0.03	0.00	0.00
	溝渠用地	0.09	0.01	0.10
	河道用地	0.84	0.09	0.09
	河道用地兼供人行步道使用	0.73	0.08	0.08
	河道用地（兼供綠化步道使用）	18.86	1.97	2.06
	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	139.73	14.60	15.33
	小計	270.40	28.26	29.70
都市發展用地面積		911.22	95.24	100.00
計畫總面積（不含擴大大里範圍）		956.80	100.00	-

註：1.表內面積依 107 年 4 月 19 日發布實施「擬定臺中市大平霧地區都市計畫主要計畫」，並納入原計畫漏列變更案件及後續個案變更計畫內容，並依修正後計畫圖重新量取。

2.表內面積僅供參考，實際面積應依據核定圖實地分割測量面積為準。

3.註 4 係指供安置九二一震災受災戶使用。

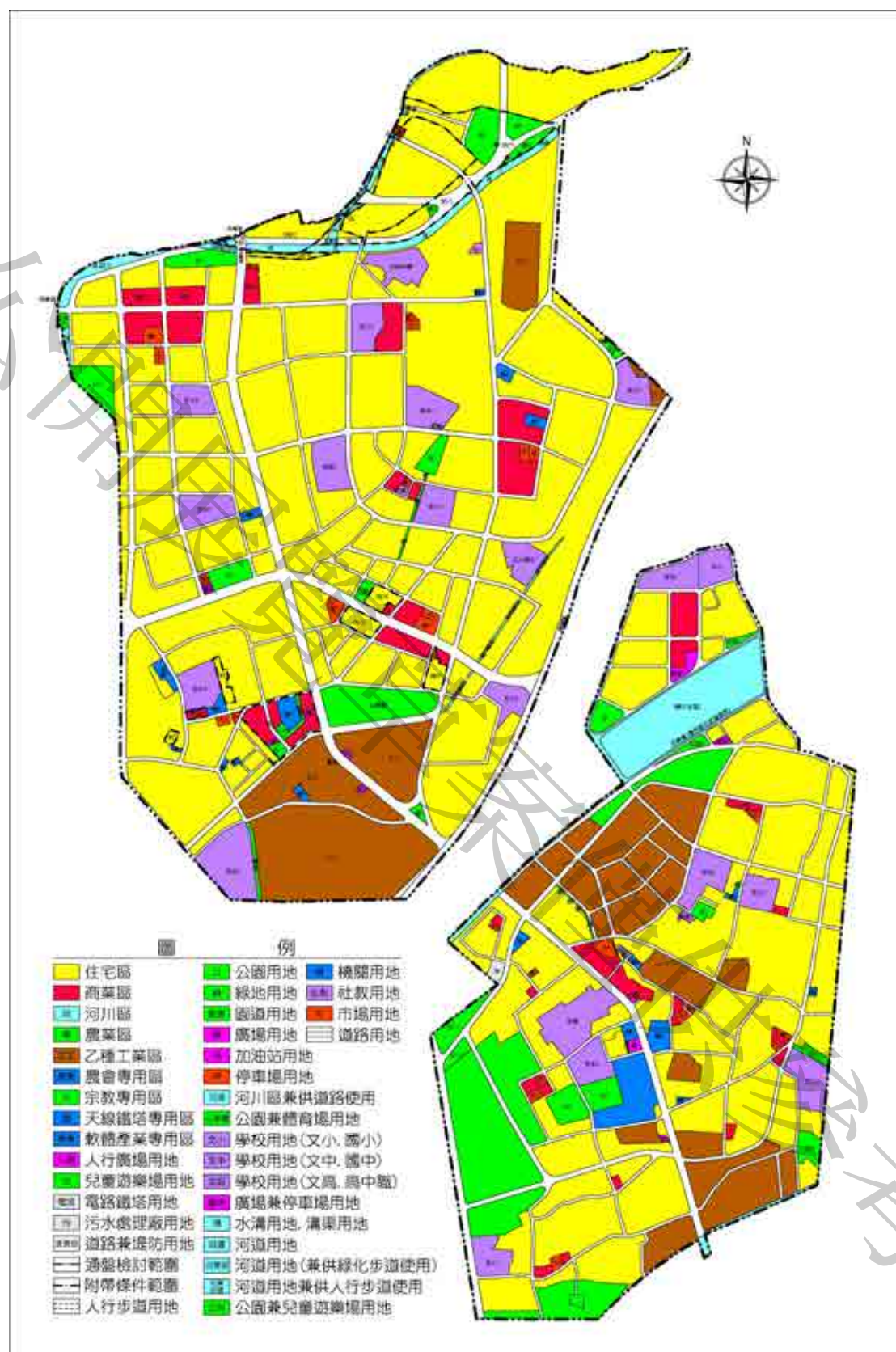


圖 2-2 臺中市大平霧地區都市計畫主要計畫（大里地區）（不含擴大大里）示意圖

表 2-4 臺中市大里地區都市計畫細部計畫土地使用面積分配表

項目		現行計畫 面積（公頃）	占總面積 比例（%）	占都市發展用地 面積比例（%）	
土地 使用 分區	住宅區	427.68	44.70	46.93	
	住宅區（住一）	5.08	0.53	0.56	
	住宅區（住二）	11.42	1.19	1.25	
	住宅區（註 4）	0.29	0.03	0.03	
	商業區	33.57	3.51	3.68	
	工業區	49.71	5.20	5.46	
	乙種工業區	47.95	5.01	5.26	
	農會專用區	0.58	0.06	0.06	
	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	4.14	0.43	0.45	
	河川區	8.46	0.88	-	
	河川區兼供道路使用	2.57	0.27	-	
	農業區	34.55	3.61	-	
	小計	626.32	65.46	63.73	
公共 設施 用地	機關用地	5.92	0.62	0.65	
	學校 用地	文小、國小用地	23.11	2.42	2.54
		文中、國中用地	19.23	2.01	2.11
		文高、高中職用地	13.29	1.39	1.46
		小計	55.63	5.81	6.11
	市場用地	3.19	0.33	0.35	
	公園用地	21.88	2.29	2.40	
	公園兼體育場用地	6.31	0.66	0.69	
	鄰里公園兼兒童遊樂場用地	6.20	0.65	0.68	
	兒童遊樂場用地	3.42	0.36	0.38	
	公園兼兒童遊樂場用地	0.87	0.09	0.10	
	綠地用地	1.87	0.20	0.21	
	廣場用地	1.35	0.14	0.15	
	人行廣場用地	1.51	0.16	0.17	
	廣場兼停車場用地	1.07	0.11	0.12	
	停車場用地	3.21	0.34	0.35	
	加油站用地	0.59	0.06	0.06	
	社教用地	0.62	0.06	0.07	
	溝渠用地	0.09	0.01	0.01	
	水溝用地	0.03	0.00	0.00	
	園道用地	0.85	0.09	0.09	
	電路鐵塔用地	0.01	0.00	0.00	
	污水處理廠用地	0.52	0.05	0.06	
	道路用地	188.17	19.67	20.65	
	道路兼堤防用地	6.74	0.70	0.74	
	河道用地	0.84	0.09	0.09	
	河道用地兼供人行步道使用	0.73	0.08	0.08	
	河道用地（兼供綠化步道使用）	18.86	1.97	2.07	
	小計	330.48	34.54	36.27	

項目	現行計畫面積 (公頃)	占總面積比例 (%)	占都市發展用地面積比例 (%)
都市發展用地面積	911.22	95.24	100.00
計畫總面積 (不含擴大里範圍)	956.80	100.00	-

註：1.表內面積係依 107 年 4 月 19 日「擬定臺中市大里地區都市計畫細部計畫」計畫圖，並納入原計畫漏列變更案件及後續個案變更計畫內容，並依修正後計畫圖重新量取。
2.表內面積僅供參考，實際面積應依據核定圖實地分割測量面積為準。
3.都市發展用地面積不包含河川區、河川區兼供道路使用及農業區。
4.註 4 係指供安置九二一震災受災戶使用。

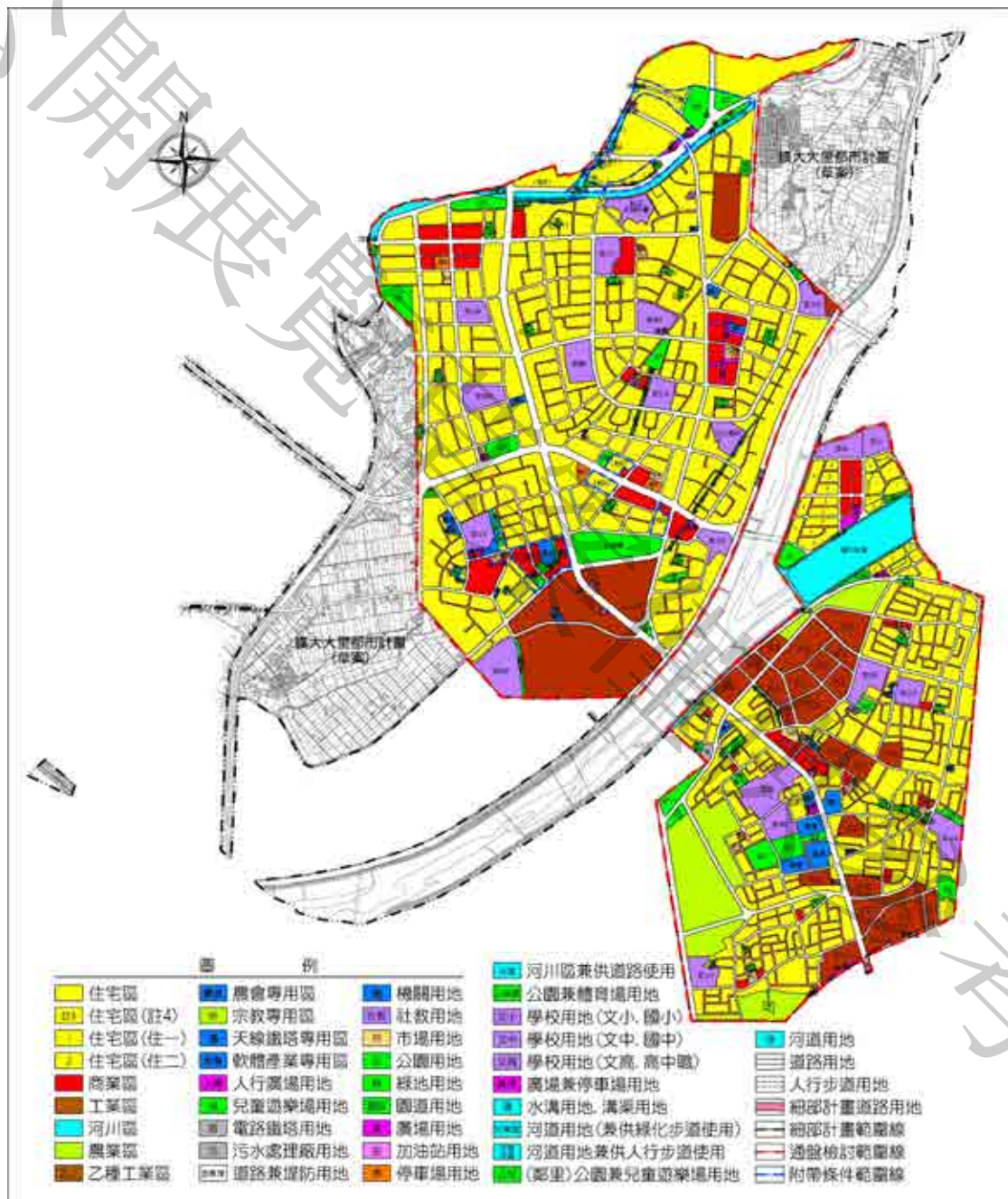


圖 2-3 臺中市大里地區都市計畫細部計畫示意圖

資料來源：擬定臺中市大里地區都市計畫細部計畫案，彙整歷次個案變更內容。

五、附帶條件內容及辦理情形

現行計畫訂定之附帶條件開發規定共計 4 處，說明如下：

(一) 附 7

位於計畫範圍北側南門橋至日新橋之旱溪兩側之「附 7」整體地區為變更大里都市計畫第二次通盤檢討針對旱溪舊河道行水區及周邊公共設施變更為住宅區及公共設施用地，並指定以區段徵收方式整體開發，惟因公共設施比例過高，自民國 80 年指定以來仍未開發。

(二) 附 8

位於國光路與旱溪交會處東側之「附 8」指定應以市地重劃方式開發，目前已依附帶條件規定辦理「國光自辦市地重劃」開發完成。

(三) 附 9

位於德芳南路與中興路及大里路交會處之「附 9」住宅區街廓，為變更大里都市計畫第四次通盤檢討指定得依「大里都市計畫住宅區變更為商業區回饋要點」變更為商業區之範圍，目前已有 2 處申請變更案件發布實施。

(四) 附

位於大里路、國光路與大里區公所附近之未編號附帶條件地區，原為公 1 用地與周邊公共設施用地，配合大里區聯合行政中心周邊地區整體開發需要，現已納入「臺中市第 15 期大里杙市地重劃區」辦理中。

各附帶條件開發規定及辦理情形彙整如表 2-5 與圖 2-4 所示。

表 2-5 附帶條件開發規定及辦理情形彙整表

附帶條件編號	位置	變更內容		附帶條件規定內容	辦理情形	備註
		原計畫	新計畫			
附 7	計畫區北側，南門橋至日新橋之旱溪兩側地區	住宅區 (0.20 公頃)	河川區 (0.20 公頃)	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。 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。	未完成	80.09.01 大里都市計畫（第二次通盤檢討）第 16 案
		行水區 (14.30 公頃)	公園用地 (1.06 公頃) 道路用地 (4.99 公頃) 住宅區 (2.10 公頃) 公園及兒童遊樂場用地 (2.11 公頃) 河川區 (3.81 公頃) 廣場用地 (0.24 公頃)			
		公園 (0.71 公頃)	道路用地 (0.23 公頃) 住宅用地 (0.48 公頃)			
		公園及兒童遊樂場用地 (1.02 公頃)	道路用地 (0.16 公頃) 住宅用地 (0.78 公頃) 停車場用地 (0.18 公頃)			
		道路用地 (0.56 公頃)	公園用地 (0.28 公頃) 住宅用地 (0.28 公頃)			
附 8	旱溪及其北側	未設定區	住宅區 (2.33 公頃) 河川區 (1.29 公頃) 公園及兒童遊樂場用地 (0.02 公頃) 道路用地 (1.21 公頃)	應以市地重劃方式開發。	已完成	80.09.01 大里都市計畫（第二次通盤檢討）第 14 案
附 9	德芳南路、中興路口附近住宅區街廓	住宅區 (3.70 公頃)	商業區 (3.70 公頃)	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。	已有 2 處申請變更案發布實施。	103.07.09 大里都市計畫（第四次通盤檢討）案第一階段第 20 案

附帶條件編號	位置	變更內容		附帶條件規定內容	辦理情形	備註
		原計畫	新計畫			
附	原公一與 周邊公共 設施	鄰里公園兼兒童遊樂場用地 (0.97 公頃) 公園用地 (5.24 公頃) 機關用地 (0.34 公頃) 道路用地 (0.41 公頃)	鄰里公園兼兒童遊樂場用地 (0.92 公頃) 住宅區 (0.05 公頃) 商業區 (2.99 公頃) 公園用地 (0.53 公頃) 機關用地 (0.99 公頃) 廣場用地 (0.33 公頃) 園道用地 (0.34 公頃) 道路用地 (0.81 公頃)	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。	辦理中	107.10.08 變更大里都市計畫主要計畫（配合大里區聯合行政中心周邊地區整體開發）案暨變更大里都市計畫細部計畫（土地使用分區管制要點）（配合大里區聯合行政中心周邊地區整體開發案）

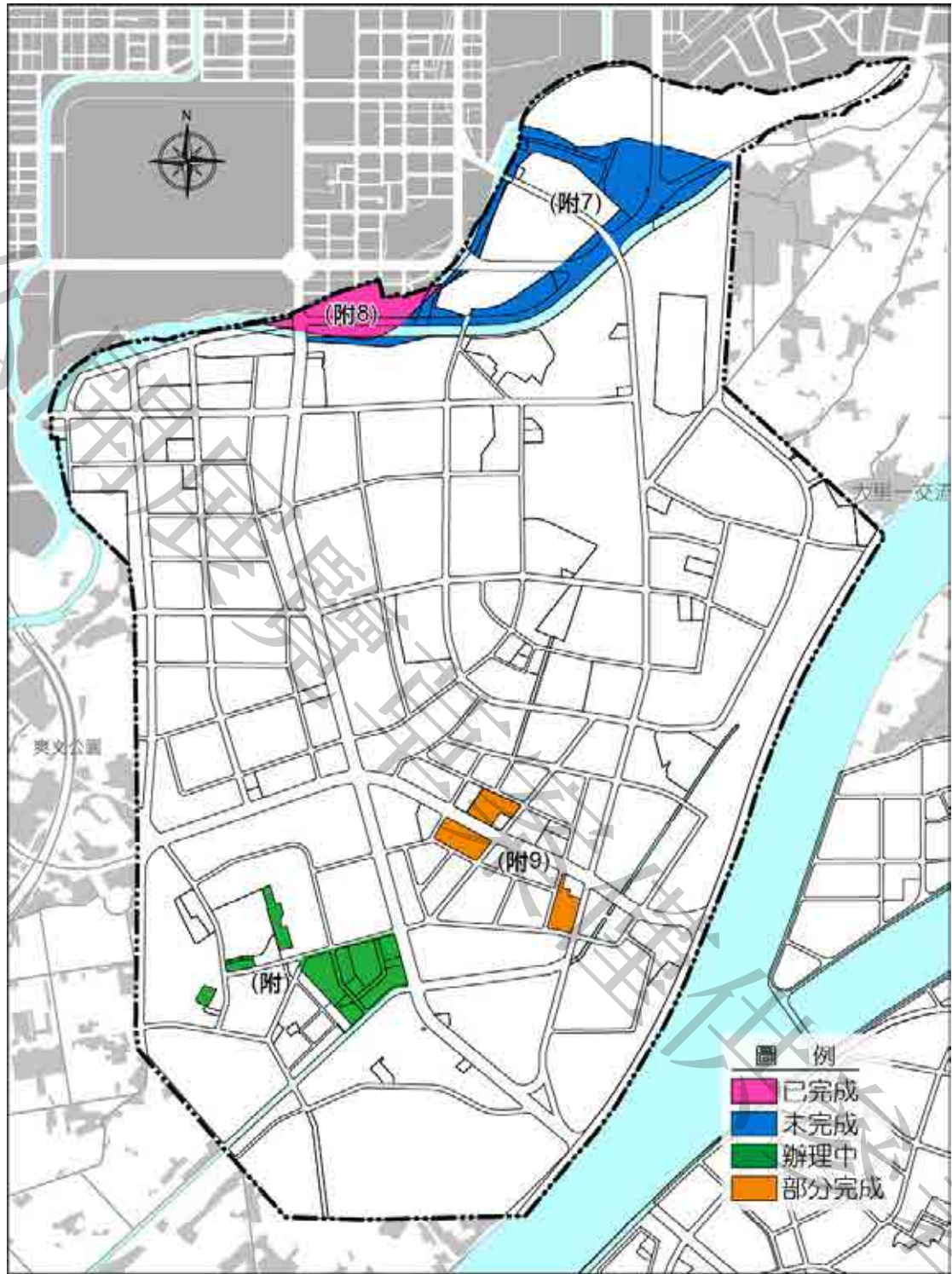


圖 2-4 附帶條件開發地區範圍及辦理情形示意圖

六、大里都市計畫住宅區變更為商業區回饋要點

壹、變更原則

- 一、在法定總量管制前提下，允許申請變更為商業區之面積以 3.70 公頃為上限。
- 二、考量交通條件、公共設施供給及具商業發展潛力區位等原則，凡基地符合前開原則之區位者（詳圖 2-5），得依本要點向地方政府提出住宅區變更為商業區案件。

貳、應備書圖文件

- 三、申請人應依都市計畫法暨都市計畫書圖製作規則之規定製作變更都市計畫書圖。
- 四、變更都市計畫書至少應表明下列項目：
 - （一）基地概述：包括基地位置、範圍、規模、現況等之說明，及針對基地鄰近環境進行綜合分析。
 - （二）土地權屬：除分析土地權屬內容外，並應檢附變更基地之土地清冊、土地登記簿謄本、地籍圖謄本（比例尺 1/1000）、都市計畫土地使用分區證明書等。
 - （三）法令依據。
 - （四）變更理由。
 - （五）變更計畫：敘明變更內容與使用機能、回饋規定等項目。
 - （六）開發計畫：敘明建築內容、引進產業內容、實施進度、經費來源等項目。
 - （七）土地變更同意書及自願回饋切結書。
 1. 申請人應提出變更基地範圍全體私有土地所有權人之「土地變更同意書」，同意變更住宅區為商業區，納入都市計畫書，以利查核。
 2. 變更基地範圍全體私有土地所有權人應承諾依「大里都市計畫住宅區變更為商業區回饋要點」規定辦理回饋，提出「自願回饋切結書」，納入都市計畫書，以利查核。
 - （八）申請人應檢附「交通衝擊分析報告書」，作為都市計畫書之附件。
 - （九）變更都市計畫書內應載明依法發布實施後，土地所有權人如未依核准之開發計畫期程實施開發建設，或於完成回饋前有土地移轉行為

者，地方政府得依都市計畫法第 27 條規定將其土地變更恢復為住宅區，且已繳交之回饋代金或土地均不予發還。

(十) 其他應加表明之事項。

五、變更都市計畫書除用文字、圖表說明外，應附比例尺 1/1000 都市計畫變更圖，其範圍至少應包括鄰近街廓、必要性公共設施及主要聯絡道路等。

參、基地條件

六、申請基地應完整連接，連接部分最小寬度不得少於二十公尺。

七、申請基地應鄰接寬度至少達 12 公尺以上之已開闢計畫道路，但自願退縮併面前計畫道路寬度達 12 公尺以上者不在此限(該自願退縮部分仍應納為申請基地一併計算回饋)。

八、同一街廓內尚未完成變更住宅區為商業區者，得就該街廓內剩餘部份一次申請變更為商業區，其基地規模免受第六、七點規定限制。

肆、變更回饋

九、申請變更為商業區之回饋基本條件如下表所列：

開發方式	申請規模	回饋方式	回饋比例	審核程序	備註
建築物用途變更	同棟建築物之同層及該層至地面一層均供商業使用	繳納代金	10%	申請變更使用執照經審查通過、於核發使用執照前，需會地方政府都市計畫單位(以下簡稱都計單位)核計回饋金金額，並於繳納回饋金及會都計單位立冊登記後，始得發給使用執照。	如供特種零售業(煤氣、瓦斯、煤油等燃料、礦油業、爆竹煙火)、娛樂健身服務業(歌廳、夜總會、俱樂部、撞球房、兒童樂園、視聽歌唱業、電動玩具店)、餐飲業(300 平方公尺以上)或特定服務業使用者，則應經同棟建築物全部區分所有權人同意始得變更建築使用。
基地新建、增建	應達 1,000 平方公尺以上之非完整街廓者	繳納代金	10%	1.於申請建造執照前另需送都市設計審議委員會審核。 2.於核發使用執照前，需會都計單位核計回饋金金額，並於繳納回饋金及會都計單位立	

開發方式	申請規模	回饋方式	回饋比例	審核程序	備註
				冊登記後，始得發給使用執照。	
街廓整體開發	1 個完整街廓者	捐獻公共設施土地	--	1. 另行擬定細部計畫(得併主要計畫個案變更)，依都市計畫程序辦理。 2. 於申請建造執照前另需送都市設計審議委員會審核。	1. 為獎勵街廓整體開發，得於擬定細部計畫時，依最大基準容積再酌予增加樓地板面積。 2. 捐獻之公共設施土地應規劃為停車場、廣場或綠地，且需面臨八公尺以上計畫道路。 3. 前項捐獻之公共設施土地不得以整體開發範圍內公有土地抵充或優先指配。

十、回饋金之計算公式如下：

(一) 建築物用途變更，須繳納之代金為：

應繳代金 = (申請基地面積 × 10%) × [申請變更樓地板面積 / (該基地面積 × 法定容積率)] × (繳交當年之當地平均公告土地現值 × 1.4)

(二) 基地依容許容積新建、增建，須繳納之代金為：

應繳代金 = (申請基地面積 × 10%) × (繳交當年之當地平均公告土地現值 × 1.4)

十一、已依本要點辦理完成建築物用途變更者，如該建築基地申請新建、增建時，仍應依第十點之基地新建、增建繳納代金公式計算繳納回饋代金。

十二、以繳納代金方式辦理回饋者，其代金之繳納應於核准使用執照或變更使用執照前繳入地方政府都市發展建設基金，專供都市發展與建設之用。

十三、基地新建、增建以繳納代金方式辦理回饋者，申請人得以變更後之等值商業區土地抵繳應納代金，其應捐獻商業區土地面積計算方式如下：

捐獻商業區土地面積 = 申請基地面積 × 回饋比例

該抵繳土地面積最小規模應為不低於 300 平方公尺之可建築用地，且應面臨八公尺以上計畫道路；該抵繳之商業區土地應整地完成，於核准使用執照前捐獻予地方政府，登記為地方政府所有。地方政府應就該抵繳商業區土地進行標售，所得土地價款納入第十二點地方政府都市發展建設基金。

十四、以街廓整體開發者應以捐獻土地方式辦理回饋，並由申請人開發完成，於細部計畫核定發布前無償登記為地方政府所有。

十五、依本要點實施回饋案件，應依申請樓地板面積每 100 平方公尺設置一部停車位數計算停車空間（未達整數時，其零數應設置一部）。倘其他法令另有更為嚴格規定者，適用其規定。如僅為建築物用途變更且無法留設足數停車空間者，得就其不足部分改以自願捐獻代金方式折算繳納，其代金計算得由地方政府另訂之。

十六、為塑造良好都市景觀、完整人行系統、法定空間集中留設與植栽綠化空間，依本要點申請變更為商業區之建築基地，應依下列規定辦理：

（一）臨 40M-143、20M-2 計畫道路之建築基地，應自道路境界線至少退縮 6 公尺建築，其餘建築基地均應自道路境界線退縮 5 公尺以上建築，其退縮部分距道路境界線 4 公尺部分應作為無遮簷人行道，供人行步道或綠化使用，退縮部分得計入法定空地。

（二）臨 40M-143、20M-2 兩側之建築基地指定留設街角開放空間（詳圖 2-6），其於街角設置任一邊最小寬度 12 公尺以上且兩邊寬度比不得小於三分之二之無頂蓋廣場式開放空間，留設之最小面積為 150 平方公尺以上，未設置圍籬且供公眾使用，並得設置必要之街道傢俱者，得增加興建樓地板面積以不超過依本款留設之街角開放空間面積乘以基準容積之 80% 為限，所留設之街角開放空間得計入法定空地計算。惟依前開規定留設之街角開放空間等應集中留設，不得與依相關規定留設之開放空間重複計算。

（三）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，且法定空地面積每滿 64 平方公尺應至少植喬木一棵，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。

（四）應予綠化之法定空地，其不透水鋪面所佔面積應在二分之一以下。

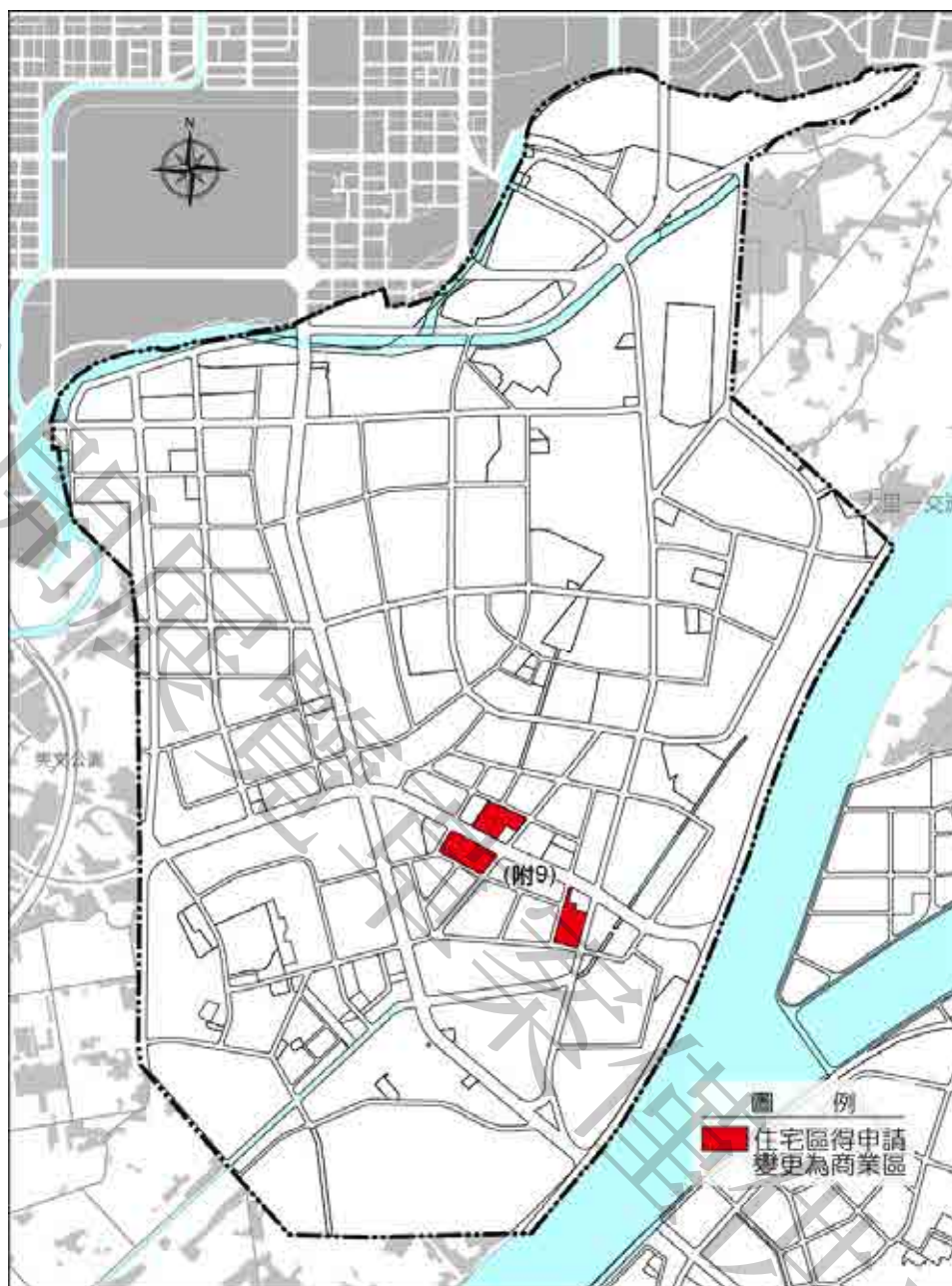


圖 2-5 得依「大里都市計畫住宅區變更為商業區回饋要點」申請變更區位示意圖



圖 2-6 依「大里都市計畫住宅區變更為商業區回饋要點」申請變更街廓之建築退縮示意圖

第三節 上位及相關計畫

本節彙整與本計畫有關之上位計畫與重大建設計畫，以掌握上位計畫對於計畫範圍之指導，以及相關建設、交通與產業等計畫對於發展可能產生的影響。

一、上位計畫

與本計畫相關之上位計畫內容彙整如表 2-6。

表 2-6 上位計畫綜整表

項次	計畫名稱	內容摘要	關聯性說明
1	全國國土計畫 (內政部, 107 年)	其理念為「因應氣候變遷，確保國土安全，保育自然環境與人文資產，促進資源與產業合理配置，強化國土整合管理機制，並復育環境敏感與國土破壞地區，追求國家永續發展」。 目標則為「安全」、「有序」、「和諧」，其子目標有維護農地總量，提升農地生產效益；配合國家整體產業發展政策，整合產業發展空間規劃；擬定都會區域及特定區域計畫，均衡城鄉發展等。	本計畫作業過程中，應呼應國土永續發展之「安全、有序及和諧」總目標，落實上位計畫之指導方針，於周邊重大建設所帶來之有利機會下，重新定義與整合計畫範圍之發展定位，且對於具災害潛勢影響、發展需求、資源保育之區域，進行土地使用之規劃與檢討，以完善計畫範圍整體發展機能。
2	臺中市國土計畫 (草案)(臺中市政府, 109 年)	為發展臺中市成為世界級城市，定位本市為中部區域核心，發展中臺都會帶；在「富市台中-宜居首都 (HOME · PLUS)」之願景下提出「生活、生產、生態、生機」四生一體之城市目標，朝向幸福宜居城、智慧機械之都、韌性共生城、健康活力城鄉發展，並制定中部都會核心、山城核心、雙港核心組構的城鄉發展模式建構臺中市國土。	本計畫位屬「中部都會核心區」之轉運產創策略區，其定位為轉運門戶、創產基地。因應高鐵城際交通轉運機能並結合傳統產業轉變，促進產業升級、加值創新，並結合影視文創基地擴展創新產業轉型發展。大里溪亦為八大風廊之一，調節都是溫度同時創造水綠河岸休憩空間。
3	臺中市區域計畫 (臺中市政府, 107 年)	臺中市合併後成為一個人口超過 270 萬人，土地面積 221,489.68 公頃的大都會，從整體區域發展的角度重新定位並規劃空間架構與發展總量。未來發展願景為「臺灣之心」，對內定位為「文化生活與產業中樞」，對外定位為「亞太新門戶」。整體空間發展策略將大平霧地區納入臺中都心進行整體規劃，為八大策略分區之一。	依循區域計畫之指導，本計畫位於臺中都會主核心之大平霧都市計畫，以產業發展基地及優質都會生活圈為發展定位，策略發展分區中將大里定位為大平霧地方中心，發展水與綠優質居住機能，並將軟體科學園區做為創新產業基地。

項次	計畫名稱	內容摘要	關聯性說明
4	變更臺中市都市計畫(公共設施用地專案通盤檢討)案(草案)(臺中市政府，106年)	內政部為妥善解決公共設施保留地久未取得之問題，研擬以多元化自償性方式處理協助地方政府取得公共設施保留地。目地係檢討變更不必要之公共設施保留地，並為檢討後仍有開闢需求之公共設施用地具體研擬事業及財務計畫，已保障土地所有權人權益。	公開展覽草案針對原大里都市計畫共提出 14 個變更案件，劃設 1 處整體開發區；原大里(草湖地區)都市計畫共提出 30 個變更案件，劃設 2 處整體開發地區。原擴大大里(草湖地區)則無公共設施保留地問題，檢討後仍有需求之公共設施用地可透過跨區市地重劃開發取得，並保障私有地主權益。
5	臺中市太平霧地區都市計畫主要計畫(臺中市政府，107年)	依循上位計畫之指導結合交通基礎建設，成為大臺中新都市計畫，藉由大臺中多核都心的發展以及臺中舊都心再生，以結構性的方式啟動臺中市都市再生契機。整體空間發展概念係以大平霧地區個別都市計畫範圍間之整合為優先，其次藉由與周邊地區銜接互動，進而帶動地區發展。	空間機能分區中大里以都市再生為目標，結合周邊都會區與中軟園區整體發展，邁向科技新聚落與現代化城市。
6	臺中市都市發展暨都市計畫工業區檢討策略(臺中市政府，108年)	為因應臺中市未來產業空間調整，依循上位政策及相關計畫指導，針對臺中市轄區內都市計畫工業區提出建議檢討方向及轉型變更機制與策略。	1.大里地區產業轉型再生地區：依臺中市區域計畫指導大里菸廠(5.40公頃)應配合文資法令檢討為合適分區，朝向文化產業專用區形式，引入文創、商業機能，促進土地活化利用。 2.原大里(草湖)都市計畫區內乙種工業區街廓(乙工008~009, 2.86公頃、乙工013~015, 1.23公頃)住商使用率較高或為商業密集地區，已不適維持工業使用，應予檢討變更為容許商業行為之產業專用區。

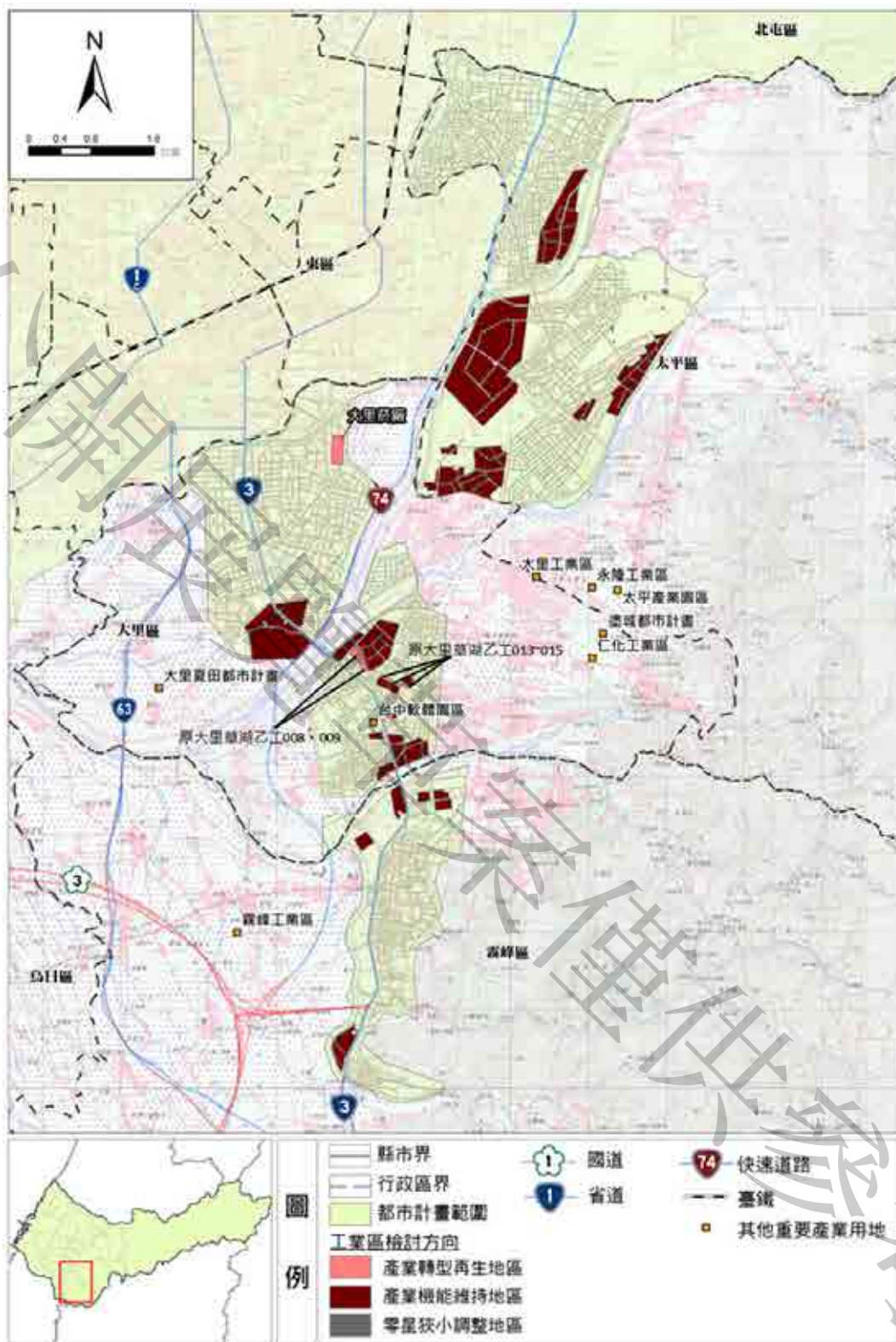


圖 2-7 大里、太平、霧峰都市計畫工業區檢討方向及區位分布示意圖

資料來源：臺中市都市發展暨都市計畫工業區檢討策略（臺中市政府，108 年）

二、重大建設計畫

與本計畫有關之重大建設計畫彙整如表 2-7。

表 2-7 重大建設計畫綜整表

類型	計畫名稱	計畫內容	關聯分析
交通建設	機場捷運計畫（捷運橘線）；大平霧捷運（臺中市政府，規劃中）	捷運橘線分為機場段、市區段及屯區段，自臺中國際機場起，沿中清路經大雅市區、水湳經貿園區至臺中車站後，續往大里、霧峰，串連市區及屯區，連結港市交通。 大平霧捷運規劃自捷運綠線大慶站由文心南路往南至大里、太平再轉至北屯銜接綠線 G1 站形成環狀路網，兩條捷運線目前刻正辦理可行性研究。	機場捷運途經大里聯合行政中心、臺中軟體園區等重要節點，並呈南北向，大平霧捷運則為東西向穿越大里地區。未來捷運場站周邊導向 TOD 模式發展，周邊土地使用應配合場站提出因應發展策略。
	台 74 線增設匝道（臺中市政府，108 年）	為減少太平、大里至霧峰地區進出台 74 線之繞行距離，已規劃新增三處匝道，包括新增六順橋南入匝道、十九甲地區北出匝道及於大里溪南地區新增一組完整進出的大里霧峰草湖匝道，以改善屯區之交通，提供更便捷的交通運輸服務，建構完善的生活圈道路系統。目前三處匝道皆獲中央核定，預計 113 年前完工。	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，並藉由中山路延伸道路聯接台 74 線及台 74 橋下平面道路延伸，擴大務範圍至霧峰區；十九甲北出匝道可服務往返大里十九甲地區及大里工業區的民眾，縮短台 74 線至市區之繞行距離，改善環中東路壅塞情況；六順橋南入匝道可服務太平地區與東區的民眾，並且改善周邊道路交通壅塞現象。
地方建設	大里光正段社會住宅（臺中市政府，建設中）	大里光正段社會住宅基地位於大里區仁化路與健民路交叉口，第一期計 201 戶，已於 107 年底完工；第二期刻正進行規劃設計作業。	位於計畫東側，可提供就業人口居住需求及社會福利設施，進而衍生相關生活型商業需求。
	大里區聯合行政中心周邊地區整體開發（臺中市政府，107 年）	大里區面積最大的公共設施保留地「公一」公園用地，配合聯合行政中心設置需求與周邊公共設施辦理跨區市地重劃，並配合內政部「都市計畫公共設施保留地檢討變更作業原則」，以都市計畫變更促動地區再發展。	未來興建聯合行政中心將提升大里服務機能及生活品質。並期透過空間轉型活化，導入整體開發塑造舊市區之都市再生核心，進一步引導區域平衡發展。
	大里國民運動中心（臺中市政府，建設中）	原為既有田徑場，因場地老舊，配合教育部體育署政策，規劃為國民運動中心，已於 107 年 3 月開工，預計於 109 年底完工。	位於計畫範圍中心之公園兼體育場用地內西側，融入周邊社區環境，配合戶外場地提供休閒空間，作為社區

類型	計畫名稱	計畫內容	關聯分析
產業建設			型運動中心。
	大里草湖防災公園(臺中市政府，109年)	設置防災型滯洪池以有效減緩淹水情形，公園面積約 0.7 公頃，滯洪量約 1.25 萬立方公尺。並利用「海綿城市」概念設置 LID 設施增加蓄水空間，宣傳與水共存概念，打造水利環境教育園區。於 108 年開工，109 年年中完成，有效解決淹水問題與提供休憩運動場所，並提升周邊環境景觀。	位於計畫範圍西南側，建設完成後解決淹水問題，保護面積約 41 公頃，提升計畫範圍防災能力，同時亦提供周邊休憩機能。
	擴大大里都市計畫(草案) (臺中市政府，108年)	原配合「大里溪整治工程」用地需要，以區段徵收取得土地，後因市價徵收問題改以市地重劃方式辦理然超過開發期程，需重啟擴大大里都市計畫程序。經行政院於 107 年 8 月認定為國家重大建設採區段徵收開發。目前「擬定臺中市大平霧地區都市計畫(原擴大大里)主要計畫案」暨「擬定臺中市擴大大里地區都市計畫細部計畫案」刻正進行都市計畫審議程序。	擴大大里都市計畫範圍已納入現行大里地區都市計畫細部計畫範圍，俟開發完成後可連結夏田產業園區與大里舊市區，提供完整的住商發展用地。
	臺中軟體園區設置計畫(經濟部加工出口區管理處，100年)	位於大里(草湖地區)都市計畫軟體專用區，原為菸酒公賣局菸酒試驗場土地，面積 4.96 公頃，於 102 年開發完成。以資訊服務產業、數位內容產業、雲端產業及華文電子商務產業為優先引進產業為核心，開發完成後可提供約 5,000 人之就業機會，創造 150 億元年產值。此外，透過軟體園區之設置，成為北、南兩大軟體園區之連接埠，形塑西部之創意產業走廊。	依循上位計畫將軟體科學園區做為創新產業基地，並期望注入文創元素，帶動大里地區週邊經濟活動轉型及發展，邁向科技新聚落與現代化城市。
	新訂大里塗城都市計畫(產業型) (臺中市政府，執行中)	循臺中市區域計畫內容，整備臺中市至 115 年欲發展及輔導未登記工廠之產業發展腹地外，未來產業發展方向以「智慧機械」及「先進環保製程」為主軸。規劃原則為將道路系統串接周邊工業區，並配置支援型產業於基地邊緣，擴大服務範圍，輔以複合機能之公共設施。	藉由縫合都市及產業園區空間，促進完整上下游產業鏈發展，提升大塗城地區整體產業的服務機能及生活品質。
	大里夏田產業園區(草案) (臺中市政府，	大里區夏田里現況因未登記工廠、聚落與農地混雜，致農地遭受污染，依臺中市區域計畫規劃新訂大里樹王都市計畫(產業	該園區提供產業發展用地，並整合原大里都市計畫之工業區、軟體產業園區之發展腹地，進而帶動中臺灣成

類型	計畫名稱	計畫內容	關聯分析
	108 年)	型),設置「大里夏田產業園區」,期結合臺中軟體園區發展,引導在地手工具、金屬製造等環保節能產業之創新,達成農地保護、創新產業群聚發展並重之目標。目前「擬定擴大臺中市大平霧地區都市計畫(大里夏田產業園區)主要計畫案」及「擬定擴大臺中市大里地區都市計畫(大里夏田產業園區)細部計畫案」刻正進行都市計畫審議程序。	為智慧機械之都,同時促使大里地區產業升級並增加就業機會。未來大里地區計畫範圍將包含大里夏田產業園區。
水利建設	台中縣大里溪下游及草湖溪等河段支流排水規劃(經濟部水利署,97年)	因93年敏督利颱風造成大里溪水位高漲,下游無法及時排出造成地區淹水,因而列入檢討治理計畫,研提綜合治水對策。計畫涵蓋大里溪下游及草湖溪支流排水,行政區橫跨大里、烏日及霧峰等地。整體發展定位為營造環境共生與水循環之實質環境,建構藍綠帶空間,同時擁有防洪、保水與親水的生態城市,創造都市環境永續發展。	中興段排水為臺中市管區域排水,上游位於計畫範圍大里地區南側,排水南側緊鄰工業區。針對大里溪支流排水整體發展定位及方向,朝向親水、休閒、生態與都會觀光遊憩發展。
	旱溪排水系統-柳川、土庫溪、下橋子頭、綠川及大智排水治理計畫(經濟部水利署,98年)	計畫包含柳川排水、土庫溪排水、下橋子頭排水、綠川排水及大智排水,均為旱溪排水之右岸支流,訂定相關治理計畫原則、排水治理工程及相關管理維護措施。	計畫範圍北側位於大智排水集水區內,由經濟部水利署第三河川局管理。與旱溪排水交會之區域為區段徵收範圍地區,目前都市發展率相較其他地區低。
	旱溪排水整治計畫(大康橋計畫)(經濟部水利署,107年)	中央管區排-旱溪排水康橋計畫(國光橋至積善橋)於101年完成後,兩岸遊憩空間、休閒綠地及藍綠帶增加,獲得廣大迴響,推動大康橋計畫,將原康橋計畫營造範圍由國光橋上游延伸至六順橋,下游延伸至中投公路。預計109年底前截流處理水質,並美化沿岸近20公頃之景觀。	位於計畫北側,緊鄰原康橋計畫國光橋,國光橋至鷺村橋108年核發預算,規劃設計中;鷺村橋至日新橋預計於108年底開工執行辦理;日新橋至六順路則待水利署編列預算即視都市發展計畫辦理用地取得。
	「流域綜合治理計畫」逕流分擔與出流管制試辦操作-以大里溪流域為例(經濟部水利署,108年)	為因應氣候變遷帶來之淹水威脅、財產損失,及都市發展減少水道容洪能力,經濟部水利署推動流域綜合治理計畫,應將流域內土地分擔蓄洪責任,且以公有土地優先實施,讓流域內土地分擔蓄保水責任,增加入滲、減少逕流,提升大里溪地區的「防洪保護基準」,避免加劇下游溢淹危害。	該計畫擬訂9處逕流分擔地區,計畫範圍內共2處為未滿足50年重現期地區保護基準,須進行逕流分擔地區,預計分別以學校用地里-文中1與里-文中2分擔逕流。

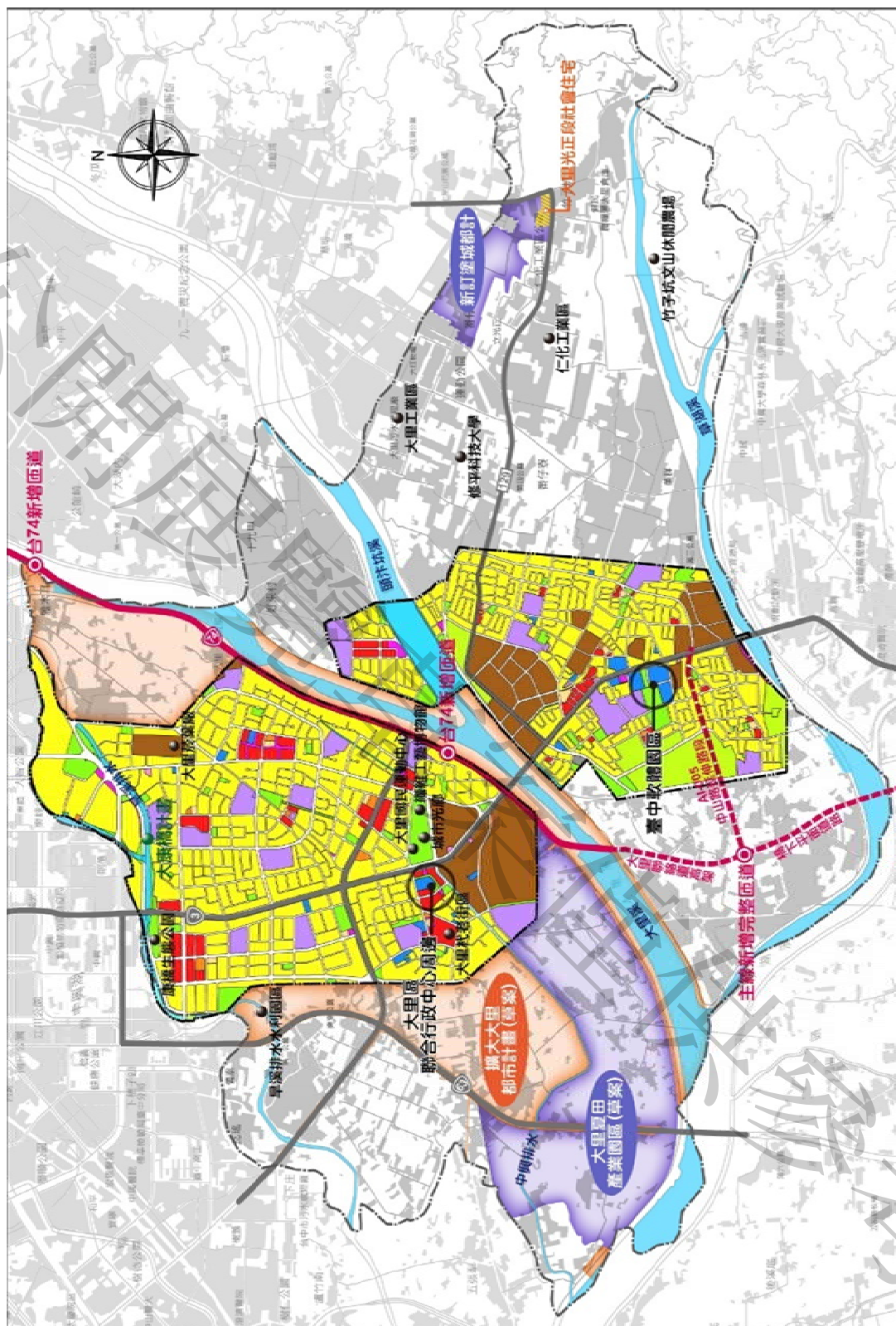


圖 2-8 重大建設計畫分布示意圖

第參章 發展現況分析

第一節 自然與人文環境

一、地形地勢

大里區位於臺中盆地之東南側、草湖溪北岸與旱溪南岸之間，中央有大里溪貫穿，將之分為南、北兩區域。區內地勢平坦，東部因受霧峰山地影響，地形為東高而西南低，海平面高度界於海拔 40 至 50 公尺之間。

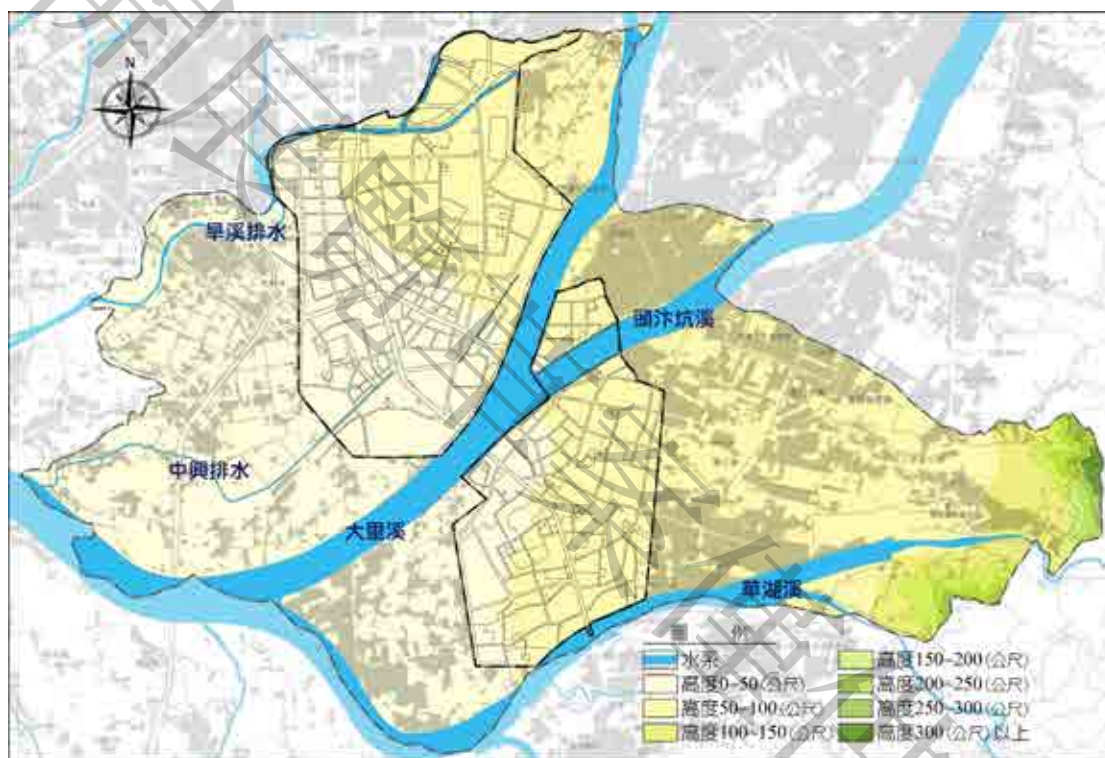


圖 3-1 大里區地形與水系分布示意圖

二、水系及現況景觀

大里區境內河川均發源自太平山區，全區溪流屬烏溪水系，包括：大里溪、頭汴坑溪、草湖溪及旱溪排水、中興排水等，主要河川排水目前皆已整治完成，其中計畫範圍內國光路以西之旱溪排水配合「大康橋計畫」已有綠美化及親水設施闢建，其餘河川排水仍維持以防洪排水功能為主，且大里溪北岸更成為台 74 高架快速道路路廊，水岸景觀與親水環境有待改善。

表 3-1 計畫區河川、區域排水及溝渠一覽表

河川溝渠	主要功能	說明
大里溪	排水防洪	為烏溪支流，屬中央管（第三河川局）河川。以東北向西南穿越分隔大里區，屬於城市中心藍帶。
頭汴坑溪	排水防洪	為大里溪支流，屬中央管（第三河川局）河川。以東北向西南穿越分隔大里區，屬於城市中心藍帶。
草湖溪	排水防洪	為大里溪支流，屬中央管（第三河川局）河川。其位於大里區南側與霧峰區之交界，水量尚屬穩定。
旱溪排水	區域排水	又名舊旱溪，其位於大里區北側與臺中市交界處，屬中央管（第三河川局）之區域排水。
中興排水	灌排兩用 區域排水	為早期的大里溪舊河道，主要做為周遭的農田灌溉之用，近年來大里區發展迅速，中興大排則成為灌排兩用的區域排水。

三、災害史及災害潛勢地區

計畫範圍外東側約 2 公里處有車籠埔斷層經過，88 年 921 大地震造成計畫範圍內現岱路及上興街大樓、學校校舍、房屋倒塌，全倒計有 2,917 棟，半倒 4,518 棟，受災情形嚴重。

根據國家災害防救科技中心災害潛勢地圖查詢，大里溪及頭汴坑溪以北部分地區屬地下水補注地質敏感區，全區皆屬土壤液化低潛勢地區，而當淹水災害警戒值 24 小時降雨量達 450mm 時，全區淹水深度可能為 0 至 0.5 公尺。

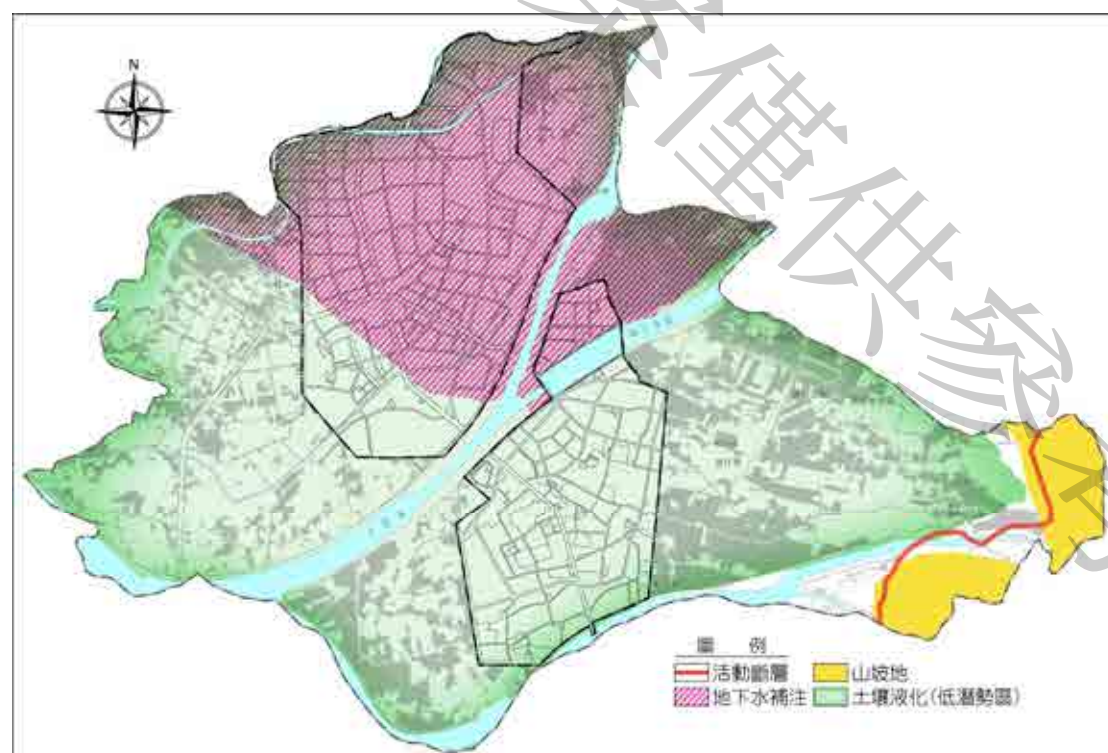


圖 3-2 災害潛勢地區分布示意圖

資料來源：國家災害防救科技中心災害潛勢地圖網站，108 年。

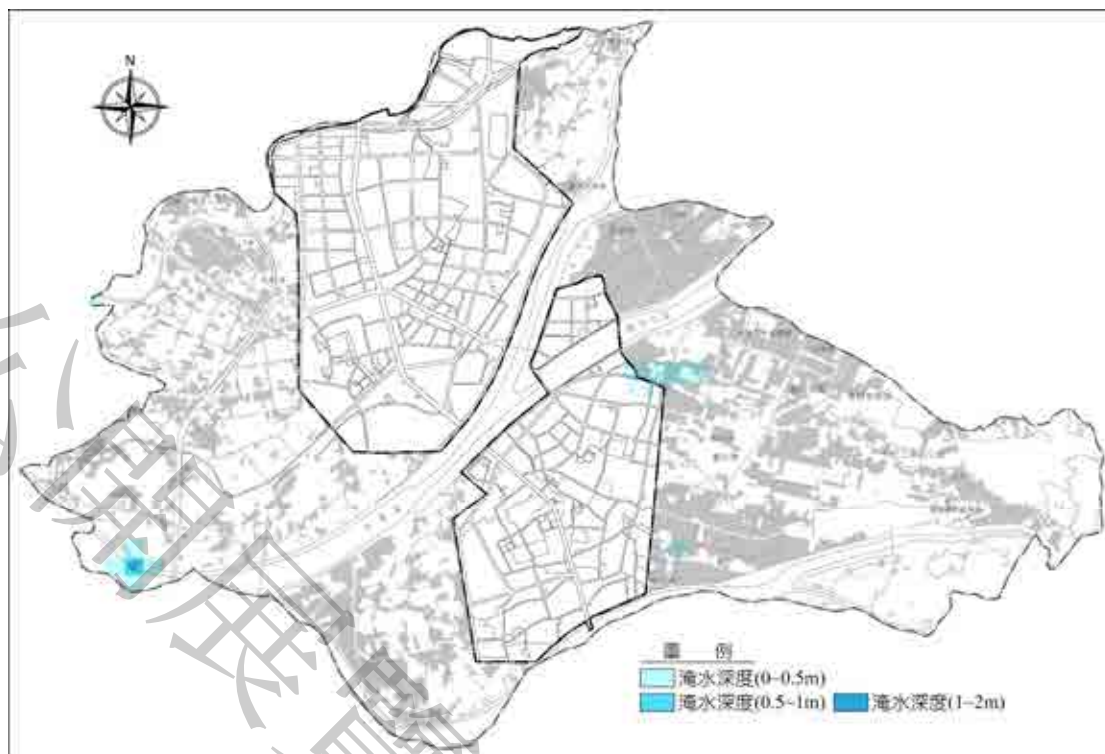


圖 3-3 淹水災害警戒值 24 小時 300mm 分布圖

資料來源：國家災害防救科技中心災害潛勢地圖網站，108 年。

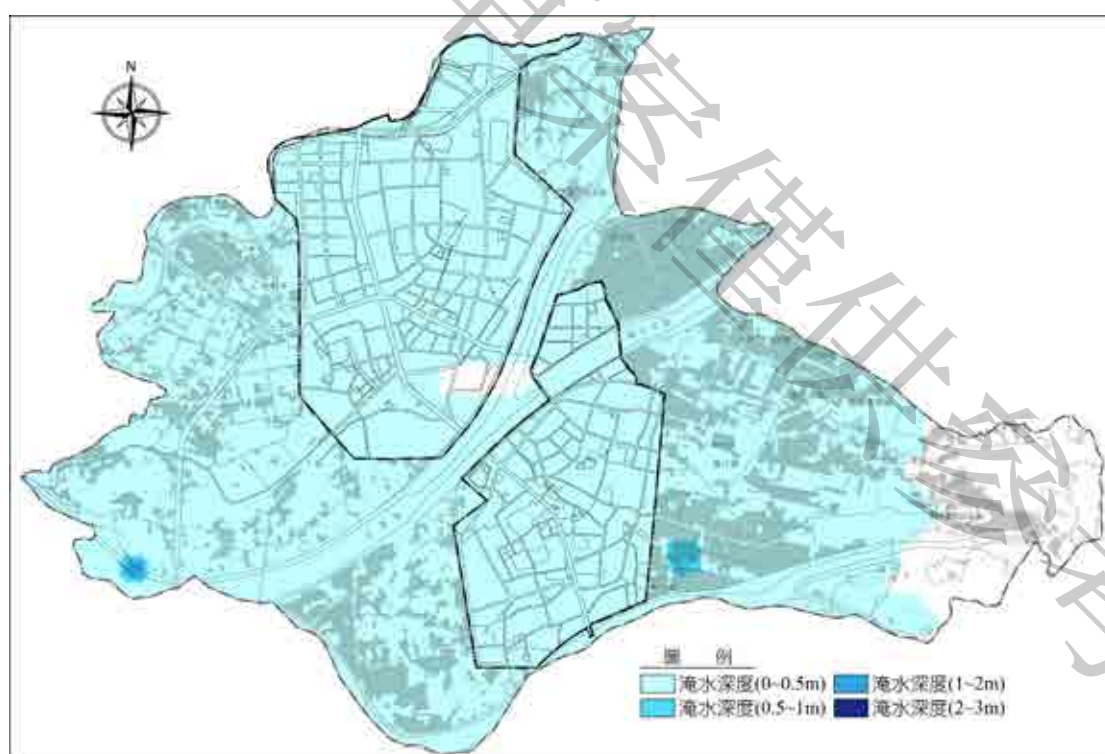


圖 3-4 淹水災害警戒值 24 小時 450mm 分布圖

資料來源：國家災害防救科技中心災害潛勢地圖網站，108 年。

四、珍貴老樹

本計畫範圍共有 16 棵經市府公告列管之受保護樹木，其中 10 棵位於原大里都市計畫範圍，6 棵位於原大里（草湖地區）都市計畫範圍，樹種含括茄苳、榕樹、樟樹、苦楝、九芎等，其所在位置詳表 3-2 及圖 3-6。

表 3-2 計畫範圍受保護樹木表

區域	樹木編號	樹種	地段	地號	樹齡 (年)	樹高 (m)	胸圍 (m)	樹冠投影 面積 (m ²)
大里	2802001	茄苳	大衛段	28	90	15.30	3.80	261.30
	2802002	樟樹	大里段	1342	90	14.20	2.37	348.10
	2802003	樟樹	大里段	1340	90	15.20	2.41	295.00
	2802004	榕樹	大衛段	1017	200	9.50	5.81	148.50
	2825001	榕樹	福興段	354	220	14.30	3.43	311.50
	2825002	茄苳	福興段	452	100	11.60	2.48	153.10
	2825003	茄苳	福興段	462	750	9.80	2.74	70.66
	2825004	榕樹	福興段	484-1	32	5.12	2.53	56.13
	2825005	樟樹	舊街段	388-1	95	14.50	2.59	175.80
	2825006	茄苳	舊街段	400	155	8.80	2.01	41.73
大里 草湖	2806001	緬梔	向學段	1374	70	6.20	1.42	72.83
	2812001	茄苳	大峰段	283	150	14.20	4.10	86.83
	2815001	苦楝	東湖段	308-16	60	13.00	3.42	255.90
	2815002	九芎	東湖段	318	60	8.60	2.23	167.90
	2817001	榕樹	成功段	78	100	11.12	5.10	33.50
	2817002	樟樹	成功段	112	50	9.00	2.25	308.00

資料來源：臺中市受保護樹公告清單；本案彙整

五、文化資產

計畫範圍內公告登錄歷史建築包含「臺中支局葉煙草再乾燥場建築群」及「大里杙保正集會所」。

「臺中支局葉煙草再乾燥場」為全台五大「葉煙草再乾燥廠」中唯一至 106 年底仍維持營運生產之單位，其指定為歷史建築之建物有康樂室（原辦公廳）、大禮堂（原員工食堂）、辦公室（原汽罐室）、鍋爐室及澡堂、7 號桶菸倉庫、複薰工場（原再乾燥場）、原製材工廠、原警員待勤室、1 號 2 號倉庫、理髮室/洗衣室、青菸倉庫、外銷菸葉檢查廠、修理室、5 號 6 號桶材及桶菸倉庫、9 號桶菸倉庫、8 號桶菸倉庫與配電室，總面積約為 16,173 平方公尺。現況部分作為法務部行政執行署台中分署與中央健保署之倉儲空間，其餘部分規劃作為「考古遺址儲存空間」以及「文化資產銀行」，臺中市文化資產處已於 108 年底完成「臺中支局葉煙草再乾燥場建築群」修復及再利用計畫，其中針對各棟歷史建築皆有再利用之規劃。

「大里杙保正集會所」原為日據時期集會場所，光復後提供戶政事務所使用，後為大新社區活動中心，88 年配合大里杙老街風貌再造計畫，整建作為大里杙文化館使用，陳列展覽大理相關史料文物，不定期規劃特展，面積為 240.08 平方公尺。

其他潛在文化資源包含鹹菜巷、慶源堂；宗教建築有新興宮、福興宮、七將軍廟等寺廟、大里基督長老教會教堂等，如表 3-5 與圖 3-6 所示。

表 3-3 文化資產綜理表

文化資產	種類	面積 (m ²)	現況	公告日期及文號
臺中支局葉煙草再乾燥場建築群	歷史建築	土地：52,189 建築：16,173	部分為法務部行政執行署台中分署、中央健保署之倉儲空間；其餘部分規劃作為「考古遺址儲存空間」以及「文化資產銀行」。	105.10.07 府授文資古字第 10502015091 號 108.11.19 府授文資古字第 10802702381 號 重新變更登錄歷史建築與定著土地範圍
大里杙保正集會所	歷史建築	240.08	大里杙文化館	102.10.22 府授文資一字第 1020199650 號

資料來源：臺中市文化資產處官方網站

表 3-4 臺中支局葉煙草再乾燥場建築群歷史建築清冊

編號	歷史建築名稱	面積 (m ²)
1	康樂室 (原辦公廳) (LA-41)	475
2	大禮堂 (原員工食堂) (LB)	489
3	辦公室 (原汽罐室) (PF-31)	106
4	鍋爐室及澡堂 (含煙囪) (PD-46)	425
5	複薰工場 (PC)	2,349
6	7 號桶菸倉庫 (PD-44)	1,203
7	原製材工廠 (SC)	848
8	原警員待勤室 (SH)	40
9	1 號 2 號倉庫 (PB)	4,860
10	理髮室/洗衣室 (LE)	125
11	青菸倉庫 (PA)	1,732
12	外銷菸葉檢查場 (SG)	250
13	修理室 (SB)	340
14	5 號 6 號桶材及桶菸倉庫 (PD-54)	1,269
15	9 號桶菸倉庫 (PD-53)	852
16	8 號桶菸倉庫 (PD-45)	686
17	配電室 (SA)	124
總面積		16,173

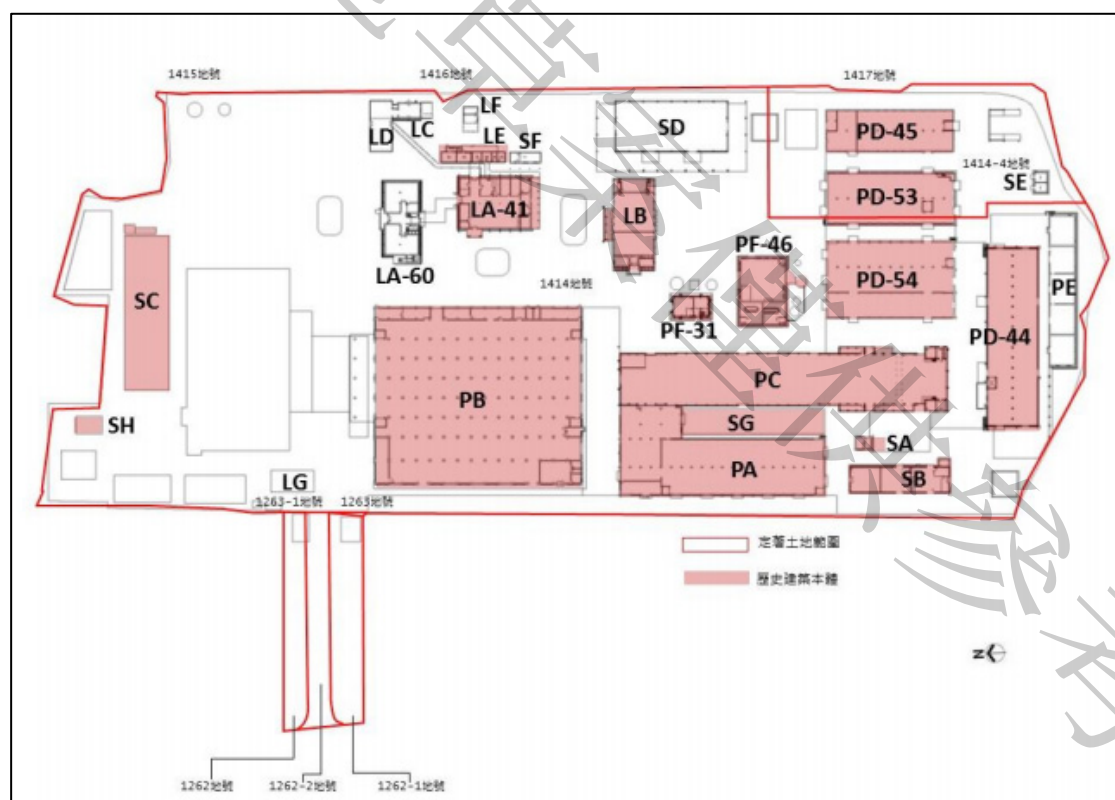


圖 3-5 歷史建築「臺中支局葉菸草再乾燥場建築群」地籍套繪圖

資料來源：臺中市文化資產處官方網站

表 3-5 潛在文化資源綜理表

名稱	位置	說明	圖片
鹹菜巷	大里杙老街內 (將軍二巷)	光復後的土地改革,當時佃農可以擁有土地,於是農民便在冬季稻作收割完畢後繼續種植可醃漬的芥菜,當時隨處可見醃製芥菜所需的木製大木桶,塑造出獨特的聚落景觀。	
慶源堂	大里杙老街內	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。	
福興宮	新里里大里路 364 號	創建於清嘉慶 16 年(西元 1811 年),至今已近約 200 年歷史,廟宇建築古色古香,主祀天上聖母。	
七將軍廟 (忠義祠)	新里里新興路 26 號	創建於清同治 9 年(西元 1870 年),廟中供奉義民爺。每年以農曆七月五日例祭,終年演戲不停為全省之冠。	
新興宮	東昇里 新仁路二段 162 號	創建於清嘉慶 20 年(西元 1815 年),於 60 年改建,主祀天上聖母,香火鼎盛,信眾頗多。	
大里基督長老教會	上田街 116 號	位於大里國小北側。本會設教於 1899 年 12 月 25 日,迄今將近有 120 年歷史。	

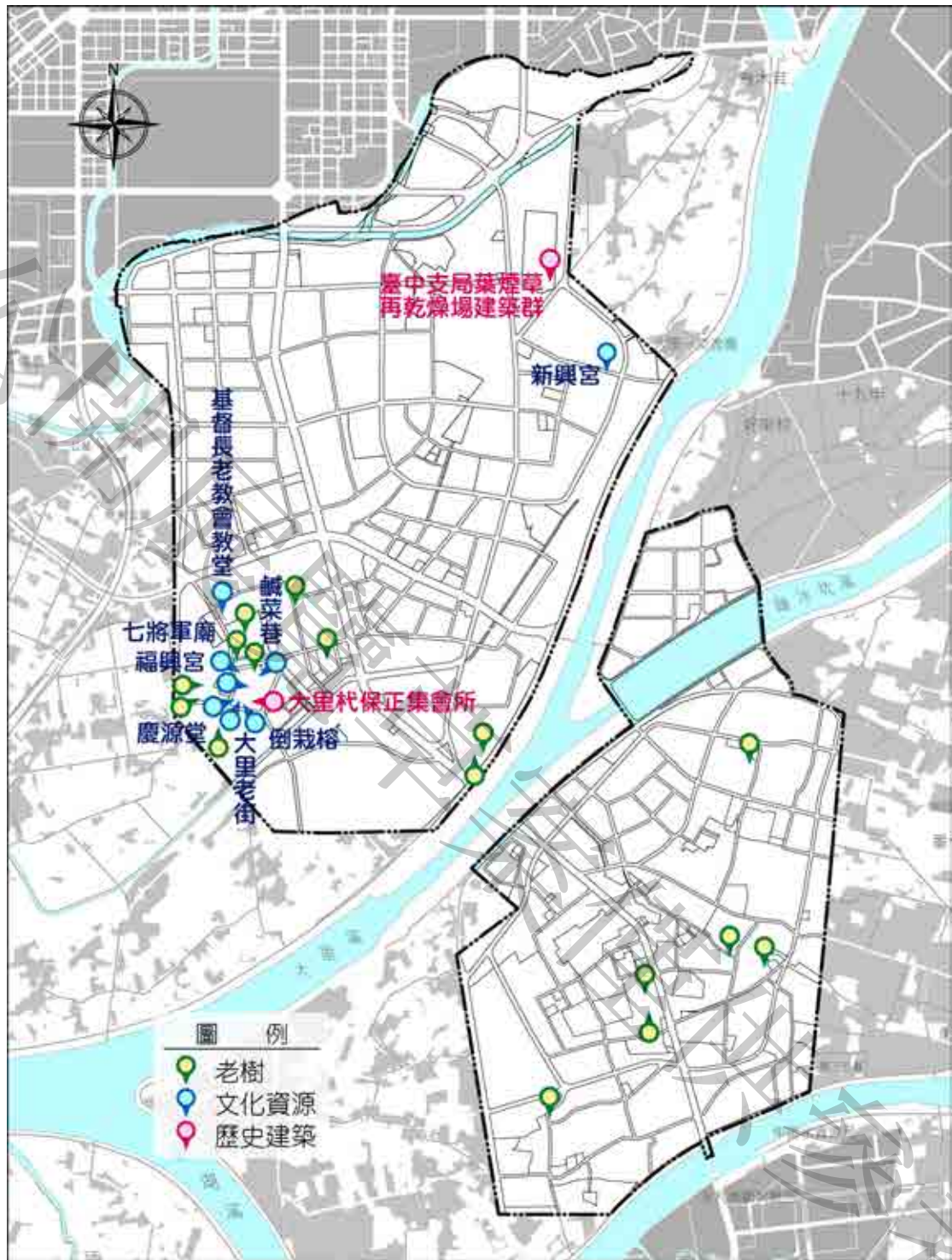


圖 3-6 文化資產及受保護樹木位置示意圖

第二節 社會經濟環境

一、人口

(一) 人口概況

大里區民國 108 年底人口數為 212,711 人，近十年內增加約 1.5 萬人，平均成長率為 0.82%，人口密度為每平方公里約有 7,345 人。臺中市與大里區人口皆為正成長，民國 99 年至 105 年間大里區成長率高於臺中市，近 3 年則略低於臺中市，截至 109 年 7 月底持續成長中。

表 3-6 臺中市及大里區近十年人口成長統計表

民國（年）	臺中市		大里區	
	人口數（人）	成長率	人口數（人）	成長率
99	2,648,419	0.48%	197,716	0.85%
100	2,664,394	0.60%	200,588	1.45%
101	2,684,893	0.77%	203,239	1.32%
102	2,701,661	0.62%	204,846	0.79%
103	2,719,835	0.67%	206,318	0.72%
104	2,744,445	0.90%	208,406	1.01%
105	2,767,239	0.83%	210,285	0.90%
106	2,787,070	0.72%	211,492	0.57%
107	2,803,894	0.60%	212,104	0.29%
108	2,815,261	0.41%	212,711	0.29%
總平均	-	0.66%	-	0.82%

資料來源：內政部戶政司全球資訊網-人口統計資料，取自：<https://www.ris.gov.tw/app/portal/346>。

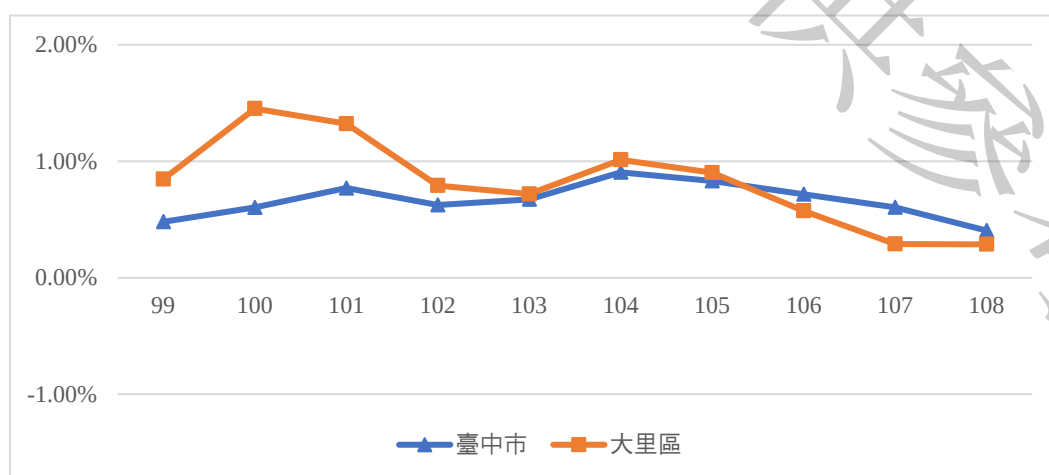


圖 3-7 臺中市及大里區人口成長率趨勢圖

資料來源：臺中市政府民政局-人口統計管理平台，取自：
<http://demographics.taichung.gov.tw/Demographic/Web/Demographic.aspx>。

(二) 人口結構

計畫範圍內高齡人口比例占 11.13%，屬於聯合國世界衛生組織所定義之高齡化社會，扶養比及老化指數分別為 35.32%與 74.30%，65 歲以上人口較十年前多約一倍，老化指數增加快速，但相較於臺中市全市幼年人口及壯年人口比例皆較多，故大里區成屬於人口組成相對年輕之地區。

表 3-7 大里區人口結構統計表

民國 (年)	臺中市 (%)					大里區 (%)				
	0-14 歲	14-64 歲	65 歲 以上	扶養 比	老化 指數	0-14 歲	14-64 歲	65 歲 以上	扶養 比	老化 指數
99	17.23	74.09	8.69	24.98	50.41	17.97	75.90	6.13	31.76	34.11
100	16.56	74.61	8.93	34.03	53.28	17.41	76.25	6.33	31.13	36.36
101	16.06	74.88	9.06	33.54	56.40	16.95	76.44	6.64	30.86	39.17
102	15.73	74.89	9.39	33.53	59.70	15.73	74.89	9.39	30.94	42.25
103	15.35	74.86	9.79	33.58	63.82	16.26	76.25	7.49	31.15	46.08
104	14.98	74.73	10.29	33.82	68.65	15.86	76.08	8.06	31.44	50.86
105	14.79	74.30	10.91	34.59	73.78	15.66	75.57	8.77	32.32	55.98
106	14.48	74.15	12.37	36.70	85.44	15.44	74.49	10.07	34.24	65.27
107	14.46	72.35	13.18	38.21	91.16	15.22	74.18	10.60	34.80	69.68
108	14.23	72.90	12.87	37.17	90.43	14.98	73.90	11.13	35.32	74.30

資料來源：內政部戶政司全球資訊網-人口統計資料，取自：<https://www.ris.gov.tw/app/portal/346>。

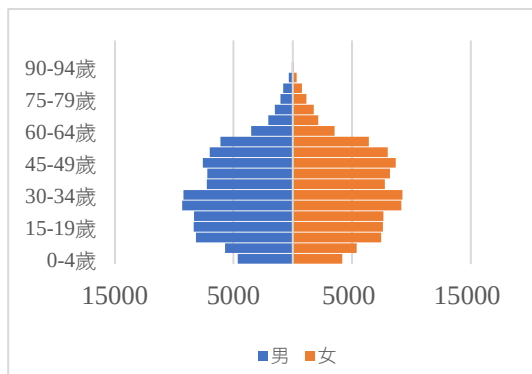


圖 3-8 大里區 99 年底人口金字塔圖

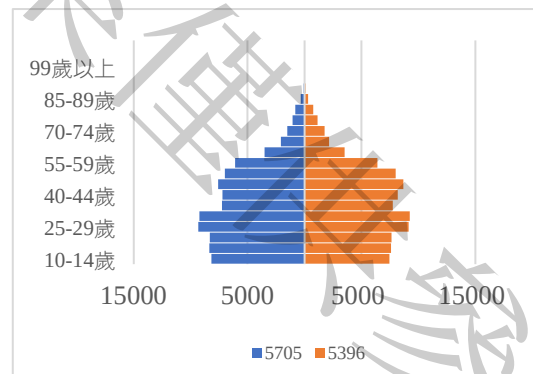


圖 3-9 大里區 108 年底人口金字塔圖

(三) 都市計畫地區人口達成率

大里區民國 108 年底人口為 212,711 人，依都市計畫範圍內各里人口數並按面積比例推算，108 年底計畫範圍內人口約 148,917 人，都市計畫目標年之計畫人口為 152,400 人(不含擴大大里都市計畫)，計畫人口達成率約 97.71%，已趨飽和。

二、產業

(一) 產業發展概況

1. 產業產值

臺中市近十年各級產業皆呈正成長，農林漁牧業與工業所占比例雖略為下降，但產值各成長 73.58%與 71.74%；而服務業近十年所占比例微幅上升，產值也成長 5.20%。

表 3-8 臺中市各級產業產值

單位：億元

產業別	農林漁牧業		工業		服務業	
民國	產值	比例	產值	比例	產值	比例
95	191.64	0.90%	14,209.70	66.58%	6,942.34	32.53%
100	280.51	0.90%	21,335.47	68.57%	9,496.83	30.52%
105	332.64	0.89%	24,319.06	64.89%	12,823.37	34.22%
成長率	73.58%		71.74%		5.20%	

資料來源：中華民國統計資訊網-縣市重要統計指標-農林漁牧業產值

2. 產業人口

臺中市近十年農林漁牧人口與服務業人口比例略為增加，工業人口稍降，107 年底農林漁牧人口約 43,000 人；工業人口約 507,000 人，服務業人口約 757,000 人，工業與服務業人口占臺中市產業人口共 96.77%。

表 3-9 臺中市各級產業從業人口統計表

民國 (年)	農林漁牧業		工業		服務業	
	人口數 (千人)	比例	人口數 (千人)	比例	人口數 (千人)	比例
97	34	2.85%	494	41.48%	663	55.67%
98	37	3.13%	474	40.03%	673	56.84%
99	42	3.47%	474	39.11%	696	57.43%
100	44	3.55%	505	40.79%	689	55.65%
101	45	3.56%	513	40.55%	707	55.89%
102	39	3.06%	512	40.13%	725	56.82%
103	40	3.11%	520	40.44%	726	56.45%
104	42	3.23%	513	39.43%	746	57.34%
105	44	3.36%	507	38.76%	757	57.87%
106	38	2.91%	509	38.91%	761	58.18%
107	43	3.25%	523	39.47%	759	57.28%
近十年平均成長率	2.79%		0.61%		1.37%	

資料來源：臺中市政府主計處人力資源調查統計

(二) 一級產業

大里區於日據時期以菸草種植聞名，至今全臺中市僅有大平霧地區種植，106 年大里區產量為全市第一，產量約 12.36 公噸，另甕菜及食用玉蜀黍之產量亦為全市第一，產量分別為 1,421.55 公噸與 386.18 公噸。

表 3-10 大里區農產品面積及產量

作物	面積（公頃）	產量（公噸）	全市排名
菸草	5.29	12.36	1
食用玉蜀黍	63.12	386.18	1
甕菜	94.79	1,421.55	1
龍眼	30.59	321.2	3
其他蔬菜	103.94	1,126.21	4
荔枝	63.69	382.14	5

資料來源：臺中市政府農業局-106 年農林漁牧統計年報

(三) 二、三級產業

根據 105 年工商及服務業普查初步結果統計，臺中市 105 年底場所單位數共 187,799 家，大里區占臺中市 7.44%，於全市中排名第 3；臺中市 105 年底從業員工人數約 119.42 萬人，大里區占全市 6.43%，排名第 4；而臺中市全年生產總額為 3.71 兆元，大里區占全市 5.43%，約 2,018.49 億元，排名相較民國 100 年工商及服務業普查之第 6 上升至第 4 名。

表 3-11 臺中市及大里區工商及服務業普查場所單位經營概況

行政區	場所單位數（家）		從業員工人數（人）		生產總額（億元）	
	105 年	較 100 年成長	105 年	較 100 年成長	105 年	較 100 年成長
臺中市	187,799	20,533	1,194,181	186,476	3,714,243	667,156
占全市比例	100%	12.28%	100%	18.51%	100%	21.9%
大里區	13,960	1,476	76,784	12,648	206,019	51,284
占全市比例	7.44%	11.81%	6.43%	19.72%	5.5%	34.1%
大里區於全市排名	3	-	4	-	4	6

資料來源：民國 100 年工商及服務業普查初步結果統計；民國 105 年工商及服務業普查初步結果統計

1.場所單位數成長概況

根據統計大里區工業及服務業場所單位比例約為 1 比 2，工業場所單位數為 4,949 家，服務業為 9,011 家。製造業為工業部門中占比最大，共有 3,548 家，占全部 25.42%，服務業部門中則以「批發及零售業」最多共 4,919 家，比例為 35.24%。

工業部門中相較民國 100 年工商及服務業普查，以「礦業及土石採取業」衰退最多，由 4 家僅剩 1 家營業；而「金融及保險業、強制性社會安全」則為成長最多之業別，由 68 家增加至 162 家，成長率 138.24%。大里區工業部門平均成長率略低於臺中市全區，而服務業部門則略高。

表 3-12 民國 100 年及 105 年臺中市及大里區工商及服務業普查場所單位

單位：家

行業別		臺中市			大里區			
		100 年	105 年	成長率	100 年	105 年	比例	成長率
工業	礦業及土石採取業	40	34	-15.00%	4	1	0.01%	-75.00%
	製造業	32,754	33,386	1.93%	3,467	3,548	25.42%	2.34%
	電力及燃氣供應業	45	93	106.67%	2	3	0.02%	50.00%
	用水供應及污染整治業	675	775	14.81%	70	71	0.51%	1.43%
	營建工程業	11,484	14,657	27.63%	1,051	1,326	9.50%	26.17%
	小計	44,998	48,945	8.77%	4,594	4,949	35.45%	7.73%
商業及服務業	批發及零售業	66,161	71,733	8.42%	4,442	4,919	35.24%	10.74%
	運輸及倉儲業	4,306	4,624	7.39%	310	320	2.29%	3.23%
	住宿及餐飲業	13,724	17,968	30.92%	778	1,094	7.84%	40.62%
	出版、影音製作、傳播及資訊服務業	1,523	2,144	40.77%	144	101	0.72%	-29.86%
	金融及保險業、強制性社會安全	2,589	3,358	29.70%	68	162	1.16%	138.24%
	不動產業	3,014	4,375	45.16%	186	246	1.76%	32.26%
	專業、科學及技術服務業	6,580	7,632	15.99%	327	370	2.65%	13.15%
	支援服務業	2,961	3,554	20.03%	171	186	1.33%	8.77%
	教育業	2,986	3,550	18.89%	218	264	1.89%	21.10%
	醫療保健及社會工作服務業	4,250	4,021	-5.39%	279	260	1.86%	-6.81%
	藝術、娛樂及休閒服務業	1,768	2,113	19.51%	121	136	0.97%	12.40%
	其他服務業	12,324	13,695	11.12%	854	953	6.83%	11.59%
	小計	122,186	138,767	13.57%	7,898	9,011	64.55%	14.09%
合計		167,184	187,712	12.28%	12,492	13,960	100.00%	11.75%

資料來源：民國 100 年工商及服務業普查初步結果統計；民國 105 年工商及服務業普查初步結果統計
註：「-」表示無數值；「(D)」表示不陳示數值以保護個別資料。

2.從業員工數成長概況

大里區工業部門從業員工數略高於服務業部門，工業部門為 41,938 人，以「製造業」為最多人共 36,198 人，占全市比例 47.17%；服務業部門為 34,795 人，以「批發及零售業」為最多，約 16,620 人。近五年從業員工成長率以「支援服務業」、「出版、影音製作、傳播及資通訊服務業」、「住宿及餐飲業」成長率最高，「支援服務業」成長率高達 110.32%，從業員工數由 910 人增加至 1,919 人。

表 3-13 民國 100 年及 105 年臺中市及大里區工商及服務業普查從業員工

單位：人

行業別		臺中市			大里區			
		100 年	105 年	成長率	100 年	105 年	比例	成長率
工業	礦業及土石採取業	305	273	-10.49%	19	(D)	-	-
	製造業	409,186	450,613	10.12%	32,777	36,198	47.17%	10.44%
	電力及燃氣供應業	3,219	3,723	15.66%	(D)	(D)	-	-
	用水供應及污染整治業	3,382	4,487	32.67%	(D)	301	-	-
	營建工程業	62,380	69,356	11.18%	4,689	5,439	7.09%	15.99%
	小計	478,472	528,452	10.45%	37,485	41,938	54.65%	11.88%
商業及服務業	批發及零售業	232,924	273,616	17.47%	13,302	16,620	21.66%	24.94%
	運輸及倉儲業	29,864	36,166	21.10%	1,264	1,134	1.48%	-10.28%
	住宿及餐飲業	50,242	81,300	61.82%	2,268	4,151	5.41%	83.02%
	出版、影音製作、傳播及資通訊服務業	13,201	17,336	31.32%	311	623	0.81%	100.32%
	金融及保險業、強制性社會安全	35,400	37,575	6.14%	695	1,266	1.65%	82.16%
	不動產業	13,600	18,428	35.50%	1,202	918	1.20%	-23.63%
	專業、科學及技術服務業	25,632	33,796	31.85%	895	1,095	1.43%	22.35%
	支援服務業	35,103	48,817	39.07%	910	1,919	2.50%	110.88%
	教育業	14,386	24,189	68.14%	900	1,494	1.95%	66.00%
	醫療保健及社會工作服務業	51,115	53,361	4.39%	2,988	2,975	3.88%	-0.44%
	藝術、娛樂及休閒服務業	8,451	9,651	14.20%	386	479	0.62%	24.09%
	其他服務業	21,230	30,547	43.89%	1,338	2,121	2.76%	58.52%
	小計	531,148	664,782	25.16%	26,459	34,795	45.35%	31.51%
合計		1,009,620	1,193,234	18.19%	63,944	76,733	100.00%	20.00%

資料來源：民國 100 年工商及服務業普查初步結果統計；民國 105 年工商及服務業普查初步結果統計
 註：「-」表示無數值；「(D)」表示不陳示數值以保護個別資料。

3.全年生產總額

大里區工業部門 105 年全年生產總額占工商及服務業全體生產總額七成，其中以製造業占比最大，約 61.75%，全年生產總額約 1,242 億元；服務業中以批發及零售業占比較大，全年生產總額約 212 億元。與 100 年全年生產總額相較，「金融及保險業、強制性社會安全」為成長率高達 314.51%，其次為「住宿及餐飲業」與「支援服務業」，成長率皆超過 100.00%。

表 3-14 民國 100 年及 105 年大里區工商及服務業普查全年生產總額

單位：百萬元

行業別		大里區				
		100 年	比例	105 年	比例	成長率
工業	礦業及土石採取業	(D)	-	(D)	-	-
	製造業	95,964	64.17%	124,212	61.75%	29.44%
	電力及燃氣供應業	(D)	-	(D)	-	-
	用水供應及污染整治業	1,119	0.75%	1,222	0.61%	9.23%
	營建工程業	10,918	7.30%	17,794	8.85%	62.98%
	小計	108,000	72.22%	143,229	71.20%	32.62%
商業及服務業	批發及零售業	17,970	12.02%	21,162	10.52%	17.77%
	運輸及倉儲業	2,194	1.47%	2,499	1.24%	13.90%
	住宿及餐飲業	2,860	1.91%	6,940	3.45%	142.65%
	出版、影音製作、傳播及資通訊服務業	4,432	2.96%	2,406	1.20%	-45.72%
	金融及保險業、強制性社會安全	1,352	0.90%	5,604	2.79%	314.51%
	不動產業	2,173	1.45%	3,589	1.78%	65.19%
	專業、科學及技術服務業	1,411	0.94%	2,206	1.10%	56.32%
	支援服務業	943	0.63%	1,895	0.94%	100.94%
	教育業	847	0.57%	1,669	0.83%	97.10%
	醫療保健及社會工作服務業	4,376	2.93%	5,397	2.68%	23.33%
	藝術、娛樂及休閒服務業	648	0.43%	667	0.33%	2.88%
	其他服務業	2,332	1.56%	3,899	1.94%	67.18%
	小計	41,538	27.78%	57,933	28.80%	39.47%
	合計	149,538	100.00%	201,162	100.00%	34.52%

資料來源：民國 100 年工商及服務業普查初步結果統計；民國 105 年工商及服務業普查初步結果統計
註：「-」表示無數值；「(D)」表示不陳示數值以保護個別資料。

第三節 土地使用現況

大里地區之發展主要沿台 3 線（國光路、中興路）兩側最為密集，整體發展率達 85.34%，各土地使用分區之發展概況說明如下：

一、住宅區

住宅區主要計畫面積為 501.11 公頃，扣除細部計畫道路及公共設施，以細部計畫面積 427.68 公頃計算其整體發展率已達 94.13%，大里溪北側（原大里）住宅型態以 3、4 樓連棟透天厝為主，集合住宅大樓則集中於德芳南路、國光路德芳路；大里溪南側（原大里草湖地區）住宅型態以 3、4 樓連棟透天厝為主，集合住宅大樓則集中於中興路、東南路兩側及成功路、中興路、仁化路一帶，住宅區發展率約 91.62%；住宅區（註 4）為供安置九二一震災受災戶使用，目前發展率亦達 90.75%；十九甲一帶（原擴大大里草湖地區）第一種住宅區發展率約 98.71%，第二種住宅區發展率約 95.43%，現況住宅區則分為立中街以西及自立路以東，立中街以西住宅型態多以新建 3、4 樓連棟透天厝為主，自立路以東因係屬早期發展聚落，未納入區段徵收開發範圍，故其建物較為老舊。

二、商業區

商業區主要計畫面積為 35.08 公頃，扣除細部計畫道路及公共設施，以細部計畫面積 33.57 公頃計算其整體發展率約 95.00%，多為住商混合使用。部分商業區現況作為住宅使用，以住宅大樓形式配合一樓商業空間為主。商業使用主要沿中興路、大明路、益民路、塗城路、仁化路與成功路等兩側呈帶狀式密集分布。

三、工業區

工業區多以汽車展售、維修廠、金屬製造業為主；乙種工業區則以汽車修配、金屬製造及塑膠業為主，然工業區內住宅及商業使用比例亦高。以下依區域詳述其使用現況：

（一）原大里菸葉廠工業區

面積為 5.41 公頃，現況北側為住宅與商業使用，約占 6.23%；南側為機關與原菸葉製造相關廠房，機關約占 5.15%，廠房約占 87.39%，其餘為道路與空地。

（二）內新國小東北側工業區

面積約 0.70 公頃，緊鄰內新國小東北側。北側空地作為停車空間，東側為廠房、商業使用與空地。

(三) 大里溪北側工業區

面積約 43.71 公頃，整體發展率約 94.65%，其中工業使用占 52.55%，住宅與商業使用占 26.64%，尚有少部分農業使用，約占總面積 1.59%。現況內部依靠既有巷道出入，建物緊密相鄰。

(四) 頭汴坑溪南側乙種工業區

面積約 25.55 公頃，整體發展率約 92.48%，住商使用比例高，約占 41.67%，區內工業比例相對較低，占 41.30%，區內仍有部分農地使用，約占總面積 3.52%。

(五) 草湖中興路東側乙種工業區

面積約 6.51 公頃，整體發展率約 97.17%，因緊鄰住宅區與商業區，住商使用約占總面積 26%，工業使用約占 47.81%，計畫道路尚未開闢，西側有一大面積公園綠地，約 0.64 公頃，占總面積 9.88%。

(六) 草湖溪北側乙種工業區

面積約 16.00 公頃，發展率較低，約 87.09%，現況仍有多處空地，面積約 2.06 公頃，占總面積 12.89%。工業使用比例約為 63.50%，住商使用比例約 19.15%。



圖 3-10 工業區發展現況示意圖

四、農業區

頭汴坑溪南側農業區因緊鄰乙種工業區，現況鄰道路兩側多為住商、工業使用及加油站，中央則為空地與農業使用。計畫範圍西南側大部分雖仍作農業使用，但緊鄰道路兩側亦有許多未登記工廠。

五、農會專用區

位於計畫範圍西側，現況為大里區農會、大里區農會生鮮超市與私人診所使用。

六、宗教專用區

位於計畫範圍南側農業區內，現況為草湖太子宮。

七、軟體產業園區

軟體產業園區現況均已開發完成。內部有多為商辦大樓，供廠商進駐營運使用，建物圍繞之廣場空間形塑出 Dali Art 藝術廣場及文創聚落。園區北側為鼎新電腦總部大樓；西南側為網銀國際公司之研發中心；東南側為文創數位・3D 示範基地，基地面積約 1.68 公頃，樓高 13 層，內部有商業空間、國際會議廳、展覽館、雲端研發辦公室等；南側為 S1 智匯中心，基地面積約 0.6 公頃，樓高 12 層，有商業空間、國際會議廳、商務辦公室等。

表 3-15 土地使用現況面積表

土地使用現況類別		面積（公頃）	比例（%）
建築利用土地	商業	59.74	6.24
	純住宅	263.16	27.50
	混合使用住宅	87.30	9.12
	製造業	70.31	7.35
	倉儲	18.07	1.89
	宗教	4.31	0.45
	殯葬	1.58	0.17
	其他建築	11.05	1.16
	小計	515.52	53.88
公共利用土地	機關	4.05	0.42
	學校	56.43	5.90
	醫療保健	2.26	0.24
	社會福利設施	2.16	0.23
	公用設備	1.80	0.19
	環保設施	1.58	0.16
	小計	68.27	7.13
農業利用土地		40.51	4.23
森林利用土地		6.99	0.73
交通利用土地		225.22	23.54
水利利用土地		19.62	2.05
遊憩利用土地		35.93	3.76
其他利用土地		44.73	4.68
合計		956.80	100.00

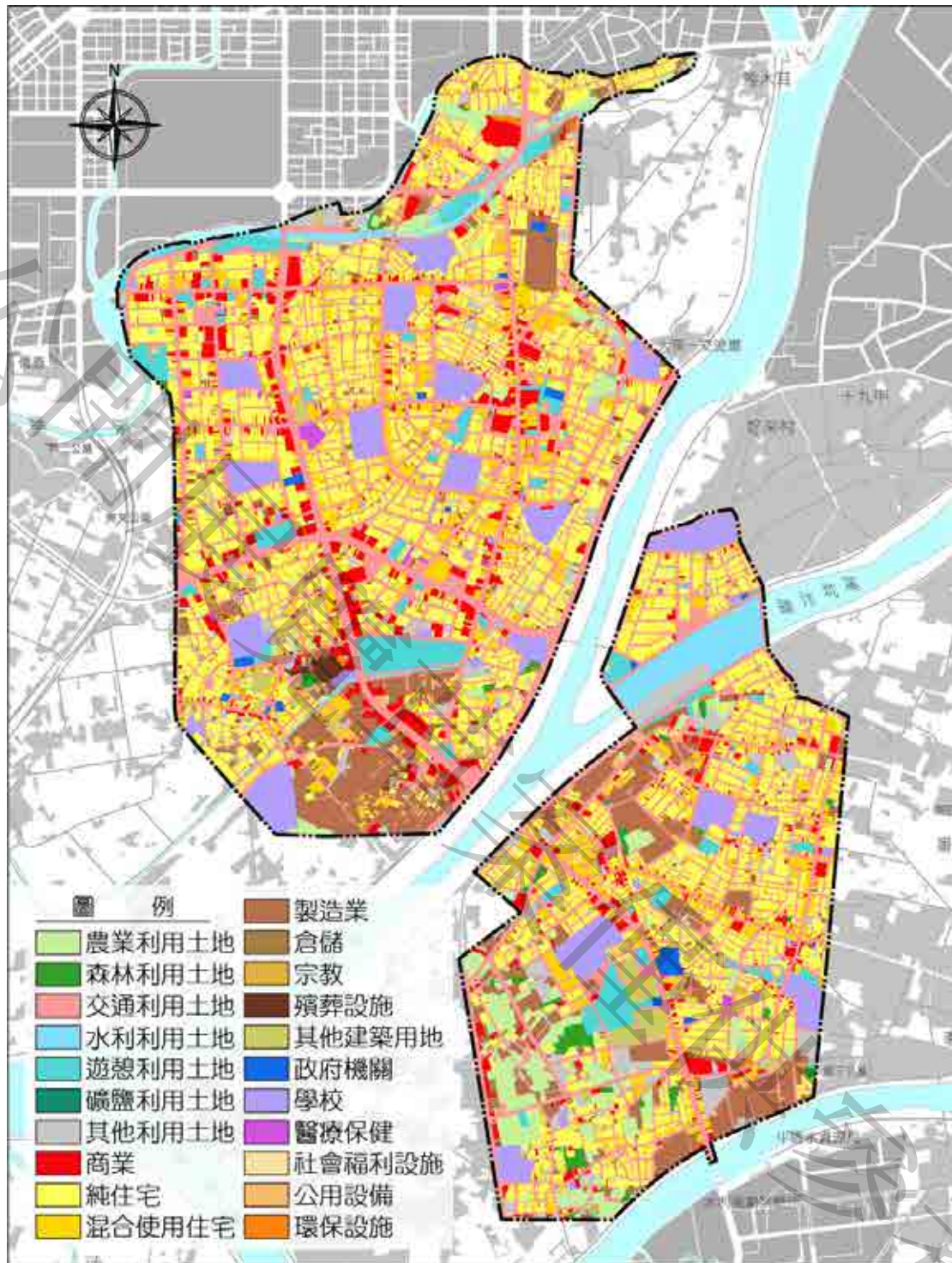


圖 3-11 土地使用現況示意圖

資料來源：106 年國土利用調查圖資

第四節 公共設施開闢情形

一、整體開發地區辦理情形

計畫範圍內共有 7 處透過市地重劃及區段徵收整體開發地區，其中原大里都市計畫範圍內之大里一、二、三期、國光自辦市地重劃、原擴大大里（草湖地區）區段徵收範圍皆已辦理完成，大里杙市地重劃（臺中市第十五期）刻正由地政局辦理中，預計於 110 年分配土地，目前僅計畫範圍北側「附 7」區段徵收範圍因公共設施比例過高開發困難，故尚未辦理相關作業。

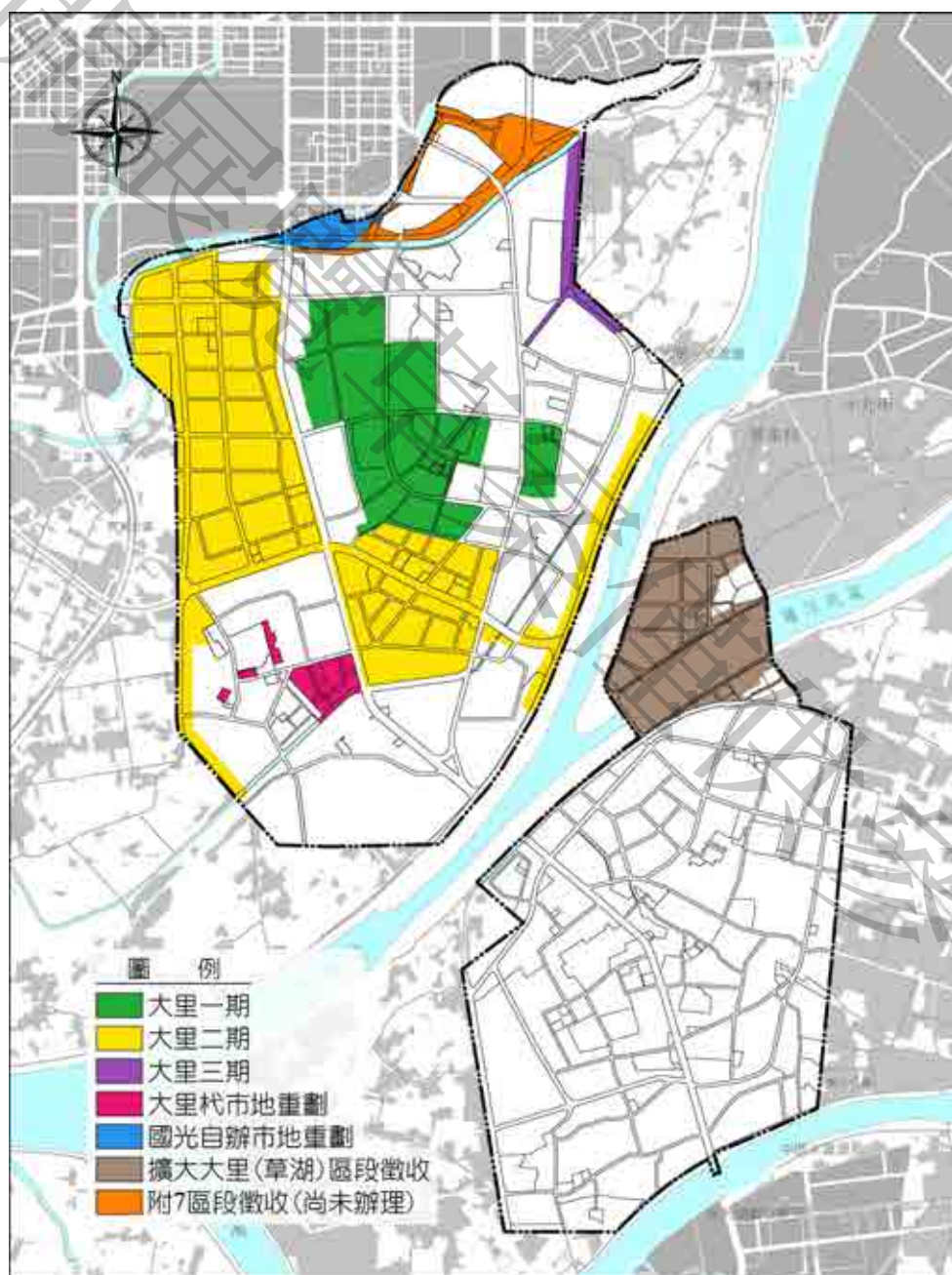


圖 3-12 計畫範圍整體開發地區位置示意圖

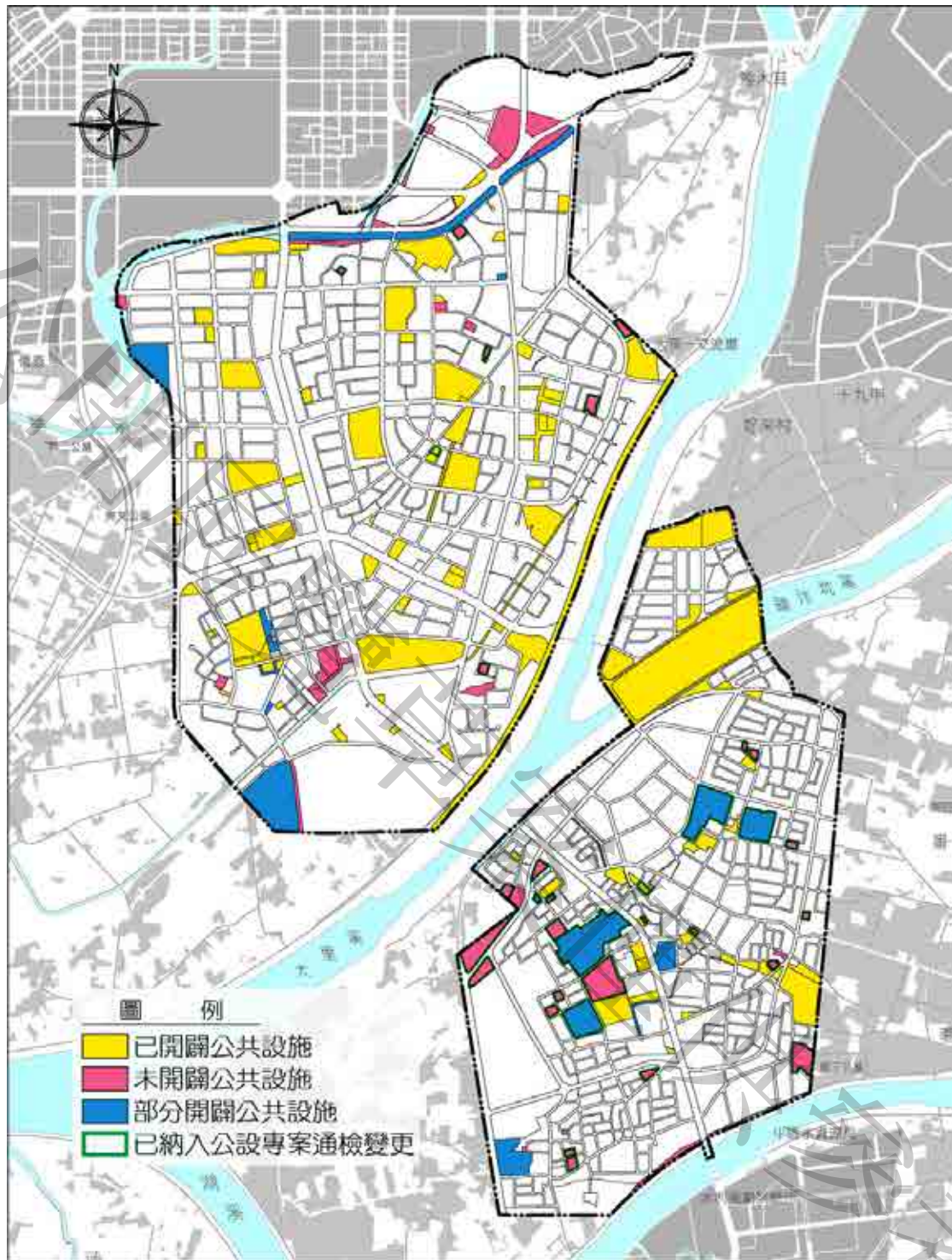
二、公共設施用地開闢情形

計畫範圍內公共設施用地開闢情形分析納入細部計畫公共設施用地，以呈現實際開闢率，詳表 3-16、圖 3-13 與圖 3-14 所示。

表 3-16 公共設施用地開闢情形彙整表

項目	計畫內容		開闢情形		開闢率 (%)
	處數 (處)	面積 (公頃)	處數 (處)	面積 (公頃)	
機關用地	18	5.92	17	5.80	97.80
學校用地	20	55.63	19	53.13	95.51
市場用地	13	3.19	8	2.13	66.77
公園用地	19	21.88	14	18.40	84.11
公園 兼體育場用地	1	6.31	1	6.33	100.00
鄰里公園兼兒 童遊樂場用地	24	6.20	10	2.91	39.27
公園兼兒童遊 樂場用地	2	0.87	2	0.87	100.00
兒童遊樂場 用地	15	3.42	8	1.91	55.85
廣場用地	11	2.14	4	0.82	38.47
人行廣場用地	1	1.51	1	1.51	100.00
綠地用地	10	1.87	9	1.04	55.61
園道用地	2	0.85	1	0.34	40.24
停車場用地	15	3.24	8	2.44	76.01
廣場兼 停車場用地	3	1.05	3	1.07	100.00
加油站用地	5	0.58	5	0.59	100.00
社教用地	5	0.62	4	0.60	96.77
污水處理廠 用地	1	0.52	0	0.00	0.00
電路鐵塔用地	1	0.01	1	0.01	100.00

註：表內開闢情形含已開闢及部分開闢用地。



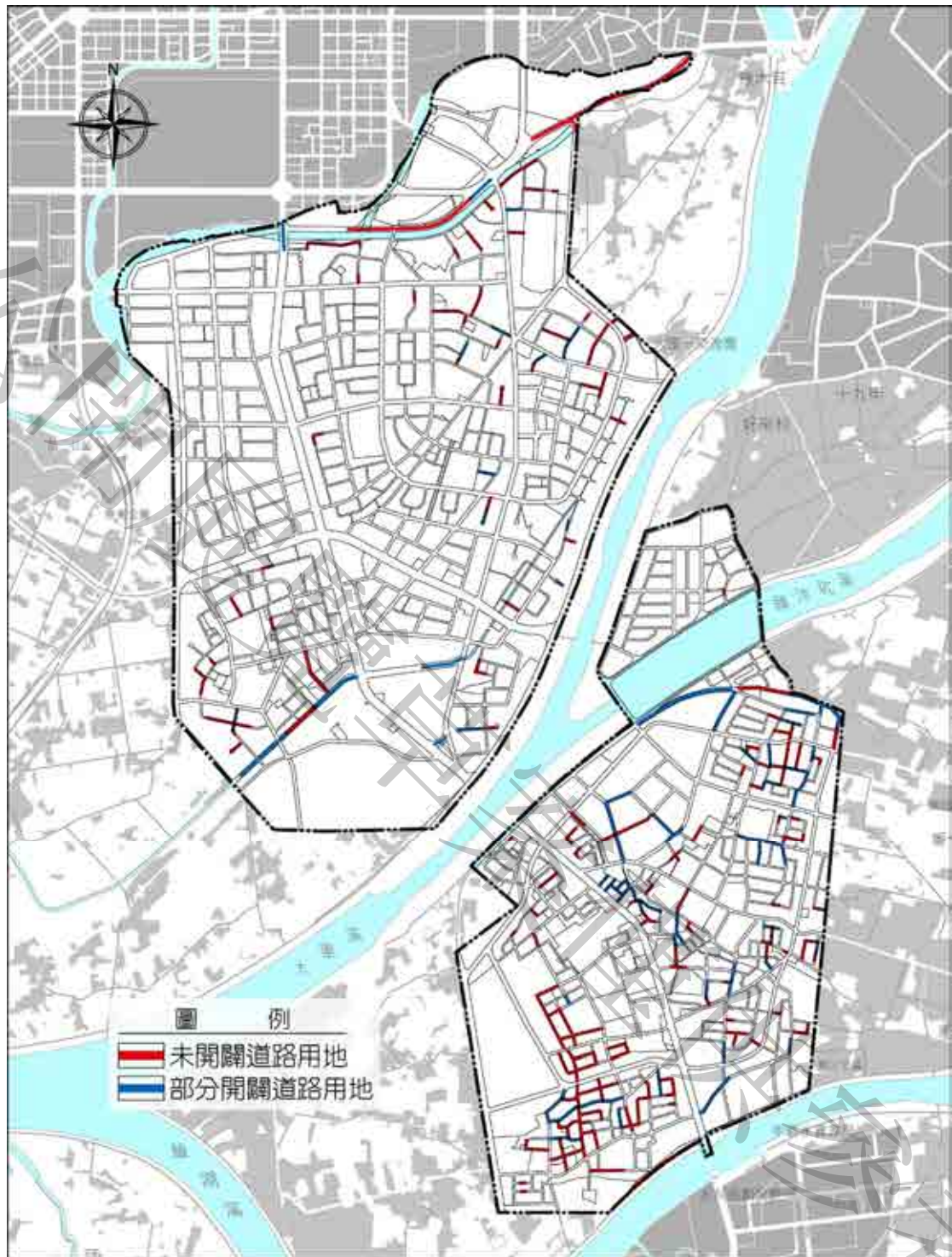


圖 3-14 道路用地開闢情形示意圖

第五節 土地權屬分析

計畫範圍內以私有土地為主，占計畫面積 69.27%，主要分布於住宅區、商業區等，公有土地面積占計畫面積 29.93%，主要分布於公共設施用地，主要管理機關包括財政部國有財產署、經濟部水利署、臺中市政府等。

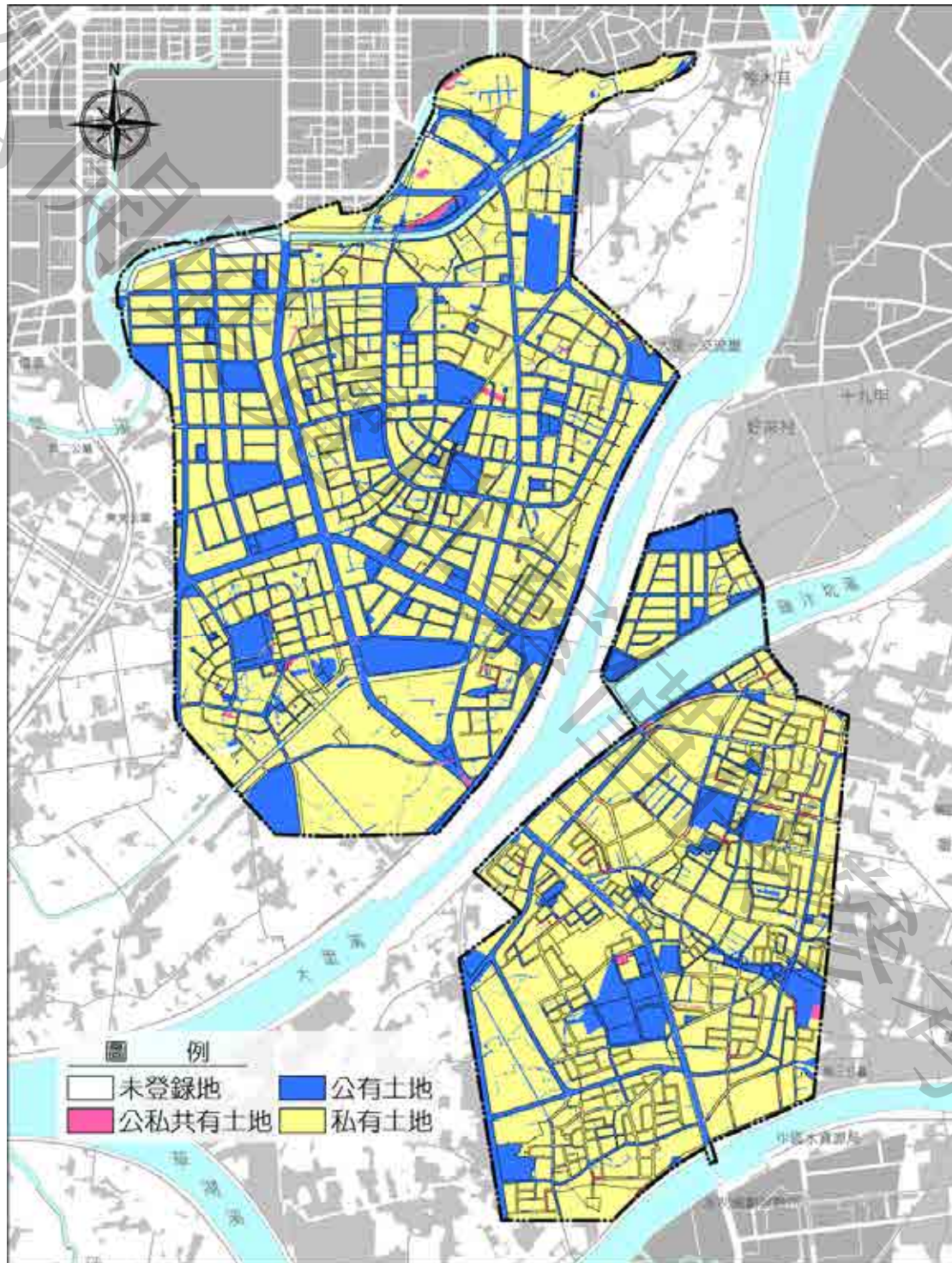


圖 3-15 計畫範圍土地權屬分布示意圖

第六節 交通運輸系統

茲就主要聯外道路及地區性聯絡道路分述如下：

一、聯外道路

- (一) 里-40M-3 (國光路)：為省道台 3 線之一部分，南北貫穿計畫範圍，北可通往臺中市區，南至南投中興新村，計畫寬度為 40 公尺。
- (二) 里-20M-2 (中興路)：南北貫穿計畫範圍，為霧峰區與臺中市區主要聯絡幹道，與 3 號道路於計畫範圍南端大里橋附近相接，計畫寬度為 20 公尺。
- (三) 里-40M-143 (德芳路、德芳南路)：為生活圈三號道路之一部分，為區內主要東西向聯絡幹道，往西經中投公路 (省道台 63 線) 與文心南路銜接進入臺中市區，計畫寬度為 40 公尺。
- (四) 里-30M-136 (大智路)：往北可通往臺中市區，計畫寬度 30 公尺。
- (五) 里-25M-137 (環河路)：旱溪北岸之園林道路，可由臺中市南區通往太平區，計畫寬度為 25 公尺。
- (六) 里-40M-8 (環中東路)：為生活圈四號道路之一部分，計畫寬度為 40 公尺。另該道路因位於大里溪河川區域範圍內，故該段道路劃設為道路兼堤防用地。
- (七) 草-A-I-001 (中興路)：省道台 3 線之一部分，為主要南北向聯外道路，往北可達臺中市區，往南可抵南投，計畫寬度為 32 公尺。
- (八) 草-A-I-003 (大峰路)：為計畫範圍西側之外環道路，省道台 3 線重要替代道路，有效減少城際之間交通量對市區道路產生衝擊，計畫寬度為 32 公尺。
- (九) 草-A-I-002 (仁化路)：即縣道 129，為計畫範圍東西向重要聯外道路，往東可至大里及仁化工業區，往西可與大峰路銜接，計畫寬度為 15~20 公尺。
- (十) 擴草-15M-02 (甲堤南路)：原為大里溪堤岸道路。與擴草-12M-01、擴草-12M-08 (立仁路、立仁橋及善化路) 及擴草-15M-13 等道路形成環狀系統，往北行可通太平區，往西接新仁路 (中 102)，再接中興路可往臺中市區或霧峰區；往東南行亦可經仁化路或塗城路接中興路，聯外交通便捷，計畫寬度為 15 公尺。

- (十一) 擴草-12M-08 (立新街、立仁四路、善化路)：北段為原 8 公尺之立仁路，計畫拓寬為 12 公尺，並向北延伸至擴草-12M-01。本計畫道路包含原 8 公尺之立仁橋，計畫拓寬為 12 公尺。南段為原善化路，亦拓寬為 12 公尺。全段形成本區南來北往之主要聯外道路。
- (十二) 擴草-15M-13 (立元路)：原為頭汴坑溪堤岸道路，貫穿本區之中央，向西跨越大里溪銜接大里都市計畫範圍內 40 公尺之德芳南路，為西向聯絡臺中市區之主要道路，計畫寬度為 15 公尺。
- (十三) 擴草-20M-16 (立善橋)：為跨越頭汴坑溪之橋樑，可分擔立仁橋之交通負荷，計畫寬度為 20 公尺。

二、主要道路

- (一) 里-20M-1 (益民路)：為大里區主要環狀道路，計畫寬度 20 公尺。
- (二) 里-15M-7 (大里路)：呈東北-西南走勢穿過本計畫區，往西經瓦瑤子通往烏日區五張犁，計畫寬度為 15 公尺。
- (三) 里-25M-129A (爽文路)：為計畫範圍南北向聯絡道路，計畫寬度為 25 公尺。
- (四) 里-20M-5 (東榮路)：為計畫範圍東西向聯絡道路，計畫寬度為 20 公尺。
- (五) 里-25M-4A (大明路)：為計畫範圍東西向聯絡道路，計畫寬度為 25 公尺。
- (六) 草-B-II-001 (成功路)：為計畫範圍東側聯絡各鄰里單元之主要南北向道路，計畫寬度為 15 公尺。
- (七) 草-B-II-003 (至善路)：東至計畫範圍東界、西接仁化路，計畫寬度 15 公尺。
- (八) 草-A-II-001 (東南路)：東接省道台三線、西接大峰路，計畫寬度 12 公尺。
- (九) 草-B-II-014 (塗城路)：為瑞城、塗城地區主要社區聯絡道路，計畫寬度 12 公尺。
- (十) 擴草-15M-05 (新甲路)：為計畫範圍內東西向主要道路，計畫寬度 15 公尺。
- (十一) 擴草-15M-06 (自立路)：為計畫範圍內南北向主要道路，計畫寬度 15 公尺。

三、次要及出入道路

區內道路用地除前述聯外道路及主要道路外，為便利各社區對外聯繫及出入通行，規劃 8~12 公尺之次要道路及出入道路，並酌設 4 公尺之人行步道，藉以串連聯外及主要道路，構成一完整的交通路網。

四、園道用地

於里-文中 2 東側劃設 1 條 15 公尺園道用地，銜接國中路以紓解學校學生接送交通之需求。

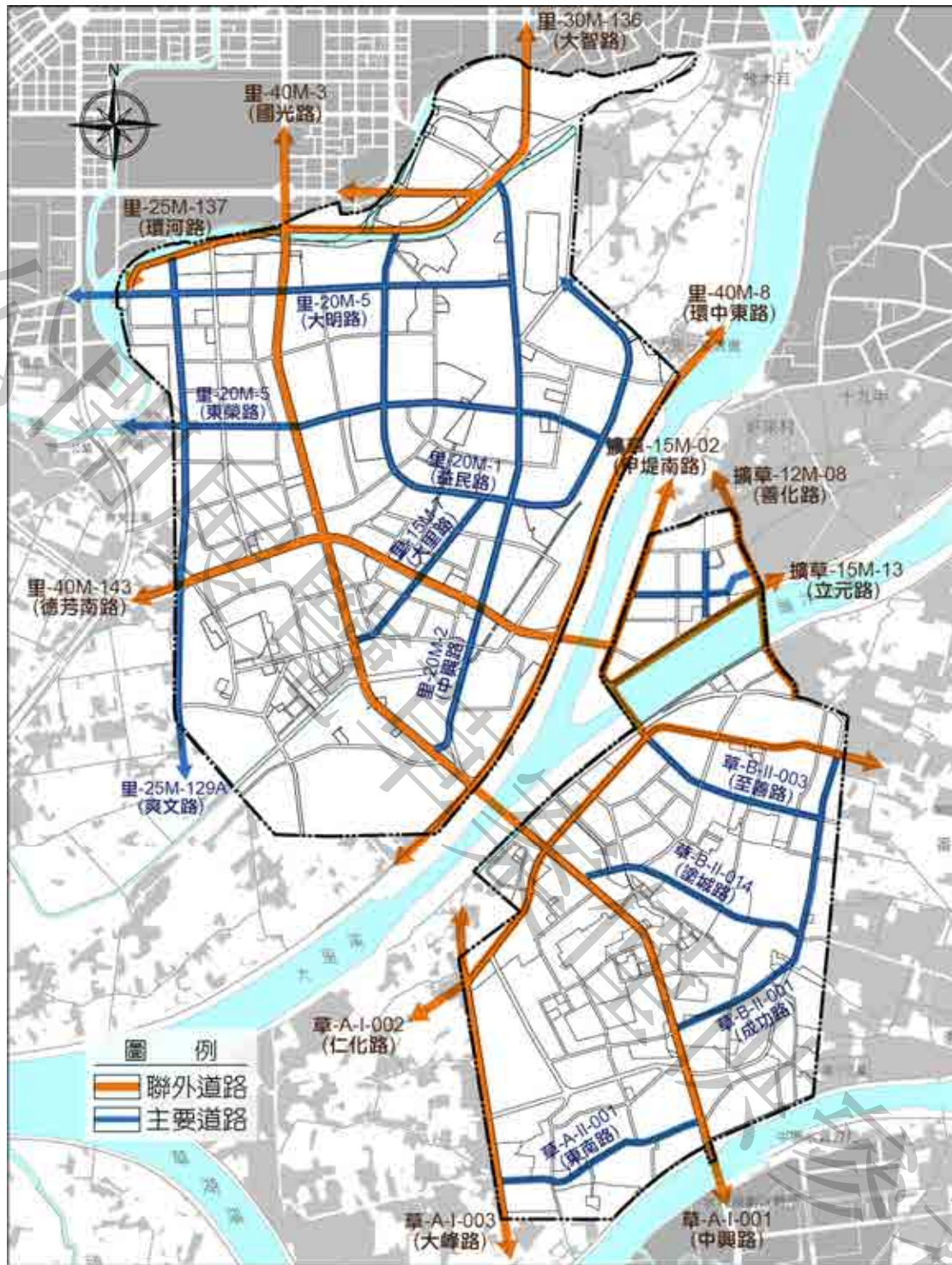


圖 3-16 交通系統路線圖

第肆章 發展預測分析

第一節 計畫年期與計畫人口

一、計畫年期

現行計畫年期為民國 115 年，為配合全國國土計畫及臺中市國土計畫（草案），計畫年期調整為民國 125 年。

二、計畫人口

計畫範圍內現行計畫人口為 152,400 人，依 108 年底人口統計資料估算計畫範圍內現況人口數為 148,917 人，根據計畫範圍近 10 年人口資料以迴歸模式進行預測，預估計畫目標年 125 年計畫範圍人口數約介於 154,121 至 171,747 人間，取相關係數（ R^2 ）較高者為 154,482 人，趨近現行計畫人口數。

依 106 年國土利用調查住宅區及商業區之未開闢面積，以基準容積率推估可容納人口數約 7,819 人，加計現況人口後之人口數為 156,736 人，與現行計畫人口數相近，因此計畫人口建議仍維持 152,400 人。

表 4-1 計畫範圍目標年人口預測一覽表

模式種類	乘冪	對數	線性
數學模型	$y=136,657x^{0.0372}$	$y=5,329.3\ln(x)+136,556$	$y=1,262.4x+137,662$
相關係數	$R^2=0.9835$	$R^2=0.9814$	$R^2=0.9394$
民國 125 年 預估人口數	154,482 人	154,121 人	171,747 人

表 4-2 未開闢住宅區及商業區可容納人口數

使用分區		基準容積率 (%)	未開闢面積 (公頃)	可容納人口 (人)
住宅區	住宅區	180%	20.67	7,440
	住一	120%	0.07	16
	住二	200%	0.33	134
	住宅區（註 4）	300%	0.03	16
商業區		320%	0.89	213
合計			21.98	7,819

註：1.原大里都市計畫土地使用分區管制要點針對住宅區、商業區臨接 15 公尺以上計畫道路縱深 30 公尺以內訂有差別容積規定，惟表內可容納人口數僅以基準容積 180%計算。

2.商業區可供居住容積以商業區容積率扣除 200%後之容積計算之。

3.每人享有樓地板面積以 50 平方公尺推估。

第二節 用地需求推估

計畫範圍用地需求推估係以現行細部計畫土地使用分區及公共設施用地面積推估，以符實際發展情形。

一、住宅區

以計畫人口數及每人所需樓地板面積 50 平方公尺計算，共需居住樓地板面積約 762 公頃，現行計畫面積可提供 839.91 公頃，可滿足居住需求。另依臺中市區域計畫推估居住用地供需，大里、太平、霧峰住宅用地供給總量充足。

表 4-3 住宅用地供需檢討表

使用分區		建蔽率	容積率	計畫面積 (公頃)	可供居住樓地板 面積 (公頃)
住宅區	住宅區	60%	180%	427.68	769.82
	住一	60%	120%	5.08	6.10
	住二	60%	200%	11.42	22.84
	住宅區 (註 4)	60%	300%	0.29	0.87
商業區		80%	320%	33.57	40.28
合計				478.04	839.91

註：1.原大里都市計畫土地使用分區管制要點針對住宅區臨接 15 公尺以上計畫道路縱深 30 公尺以內容積率可達 240%，商業區可達 480%，本次用地需求推估配合原大里（草湖地區）、原擴大大里（草湖地區）之住宅區規定僅以 180%計算。

2.商業區可供居住容積以商業區容積率扣除 200%後之容積計算之。

二、商業區

大里地區計畫人口約 15.24 萬人，依「都市計畫定期通盤檢討實施辦法」有關商業區之檢討基準，商業區總面積依計畫人口規模檢討後共可劃設 77.32 公頃，現行計畫商業區面積僅 33.57 公頃，尚有約 43.75 公頃之劃設空間。

商業區總面積占都市發展用地總面積之比例，次區域中心、地方中心、都會區衛星市鎮及一般市鎮不得超過 10%，大里現行細部計畫商業區僅占 3.68%。

表 4-4 商業區供需檢討表

項目類型	檢討標準	現行計畫 面積 (公頃)	需求 面積 (公頃)	超過或 不足面積 (公頃)
商業區	1.3 萬人口以下者，商業區面積以每千人不得超出 0.45 公頃為準。 2.逾 3 萬至 10 萬人口者，超出 3 萬人口部分，商業區面積以每千人不得超出 0.50 公頃為準。	33.57	77.32	-43.75

項目類型	檢討標準	現行計畫 面積 (公頃)	需求 面積 (公頃)	超過或 不足面積 (公頃)
	3.逾 10 萬至 20 萬人口者，超出 10 萬人口部分，商業區面積以每千人不得超出 0.55 公頃為準。 4.次區域中心、地方中心、都會區衛星市鎮及一般市鎮不得超過都市發展用地總面積之 10%。			

三、公共設施用地

依目標年計畫人口數 152,400 人，並依「都市計畫法」、「都市計畫定期通盤檢討實施辦法」及「國民中小學設備基準」等法令規定，針對國小、國中、停車場及公園、兒童遊樂場、綠地、廣場、體育場等五項開放性公共設施等，訂有面積檢討標準，茲依照相關規定檢討劃設面積，如下表 4-5 所示。

(一) 公園及兒童遊樂場用地

依「都市計畫法第 45 條」規定，公園、體育場所、綠地、廣場及兒童遊樂場用地不得低於計畫範圍總面積之 10%，計畫範圍面積為 956.80 公頃，故公園、體育場所、綠地、廣場及兒童遊樂場用地合計面積不得低於 95.68 公頃。現行計畫共劃設 43.19 公頃，尚不足 52.49 公頃。

依「都市計畫定期通盤檢討實施辦法」第 17 條略以：「通盤檢討後之公園、綠地、廣場、體育場所、兒童遊樂場用地計畫面積，不得低於通盤檢討前計畫劃設之面積。但情形特殊經都市計畫委員會審議通過者，不在此限。」另依內政部訂定「情形特殊」7 項審議原則，計畫區內目前已完成「康橋計畫」且正辦理第二期計畫，大里國民運動中心現正興建中，其公園兼體育場用地亦有社區活動中心供社區民眾活動使用，故符合其第 2 項「都市計畫河川區闢建有河濱親水公園，已兼具公園用地之休閒遊憩功能。」及第 4 項「都市計畫已開闢學校用地，校園設施提供社區民眾活動使用，以及其他公共設施用地政府設立運動中心，兼具體育場所用地之運動遊憩功能。」之情形。

(二) 學校用地

依照「都市計畫定期通盤檢討實施辦法」第 19 條規定，國民中小學用地之檢討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 8 條之 1 授權訂定之規定檢討學校用地之需求。

1.國小、文小用地

根據國民中小學設備基準，都市計畫區內國民小學每生所需面積為 13.8 平方公尺。依國家發展委員會人口推估查詢系統與教育部統計處推估，至民國 123 年國小人口數約占總人口 4.32%，再推計至目標年國小學齡人口數為 6,588 人，故文小用地需求面積為 9.09 公頃。現行計畫共劃設國小、文小用地面積 23.11 公頃，超過需求面積 14.02 公頃。

2.國中、文中用地

根據國民中小學設備基準，都市計畫區內國民中學每生所需面積為 16.7 平方公尺。依國家發展委員會人口推估查詢系統與教育部統計處推估，至民國 123 年中學人口數約占總人口 2.25%，再推計至目標年中學學齡人口數為 3,428 人，故文小用地需求面積為 5.72 公頃。現行計畫共劃設國中、文中用地面積 19.23 公頃，超過需求面積 13.51 公頃。

(三) 停車場用地

依「都市計畫定期通盤檢討實施辦法」第 22 條規定，停車場用地面積不得低於計畫範圍內車輛預估數 20%之停車需求，若以大里區 108 年統計每人 0.374 輛之小客車持有率與每輛 25 平方公尺空間需求，配合計畫人口 152,400 人計算，則約需提供 28.51 公頃停車空間（11,403 輛），現行計畫劃設停車場用地面積未達法定檢討標準。

表 4-5 公共設施用地面積供需檢討表

項目類型		檢討標準	現行計畫面積 (公頃)	需求面積 (公頃)	超過或 不足面積 (公頃)
學校用地	文小、 國小用地	1.應會同主管教育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。	23.11	9.09	+14.02
	文中、 國中用地	2.都市計畫區內國民小學每生 13.8 平方公尺，國民中學每生所需面積為 16.7 平方公尺。	19.23	5.72	+13.51
	文高（職）	由教育主管機關研訂整體配置計畫及需求面積。	13.29	-	-

項目類型		檢討標準	現行計畫面積 (公頃)	需求面積 (公頃)	超過或 不足面積 (公頃)
遊憩設施用地	公園用地	1.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； 2.社區公園每一計畫處所最少設置 1 處，人口在 10 萬人以上之計畫處所最小面積不得小於 4 公頃為原則，在 1 萬人以下，且其外圍為空曠之山林或農田得免設置。	21.88	-	-
	鄰里公園兼兒童遊樂場用地	按閭鄰單位設置，每處最小面積不得小於 0.1 公頃為原則。	6.20	-	-
	公園兼兒童遊樂場用地	按閭鄰單位設置，每處最小面積不得小於 0.1 公頃為原則。	0.87	-	-
	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。	3.42	-	-
	綠地用地	綠地按自然地形或其設置目的需要檢討之。	1.87	-	-
	廣場用地 (含廣場兼停車場用地、人行廣場用地 1/2 面積)	按實際需要檢討之。	2.64	-	-
	公園兼體育場用地	應考量實際需要設置，其面積之二分之一，可併入公園面積計算。	6.31	-	-
	公園、體育場所、綠地、廣場及兒童遊樂場 (五項公共設施)	1.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%。 2.通盤檢討後之計畫面積，不得低於通盤檢討前計畫劃設之面積。但情形特殊經都市計畫委員會審議通過者，不在此限。 3.內政部已訂定都市計畫定期通盤檢討實施辦法第 17 條第	43.19	95.68	-52.49

項目類型		檢討標準	現行計畫面積 (公頃)	需求面積 (公頃)	超過或 不足面積 (公頃)
		2 項但書「情形特殊」審議原則。			
停車場用地 (含廣場兼停車場用地 1/2 面積)		應依各都市計畫地區之社會經濟發展、交通運輸狀況、車輛持有率預測、該地區建物停車空間供需情況及土地使用種類檢討規劃之，並不得低於計畫區內車輛預估數 20%之停車需求。但考量城鄉發展特性、大眾運輸建設、多元方式提供停車空間或其他特殊情形，經都市計畫委員會審議通過者，不在此限。	3.75	28.51	-24.76
市場用地		零售市場用地應依據該地區之發展情形，予以檢討。已設立之市場足敷需求者，應將其餘尚未設立之市場用地檢討變更。	3.19	-	-
機關用地		按實際需要檢討之。	5.92	-	-
社教用地		按實際需要檢討之。	0.62	-	-
加油站用地		已民營化之公用事業機構，其設施用地應配合實際需求，予以檢討變更。	0.59	-	-
電路鐵塔用地		按實際需要檢討之。	0.01	-	-

註：1.本表不含溝渠、河道、園道、道路等系統性用地。

2.表內面積應以核定圖實地分割測量面積為準。

第五章 課題分析及對策研擬

課題一 旱溪排水區段徵收範圍於公設負擔比例過高，遲未能推動開發

1. 現行計畫公共設施比例過高，欠缺財務可行性之考量

計畫範圍北側國光路以東、旱溪以北之範圍，於 62 年擬定大里都市計畫時原屬臺中市都市計畫範圍，74 年辦理大里都市計畫第一次通盤檢討始劃入大里都市計畫範圍，並將原臺中市都市計畫之未設定區變更為住宅區、行水區、鄰里公園兼兒童遊樂場、公園、道路等用地；80 年辦理第二次通盤檢討時，配合旱溪河川整治及外環道路佈設需要，將原計畫內容重新劃分為住宅區、河川區、公園、公園兼兒童遊樂場、廣場、道路、停車場等用地，並訂定附帶條件規定：「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。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。」該次通盤檢討因應計畫人口數由 7 萬 2 千人調整為 11 萬人，及內政部修訂定期通盤檢討實施辦法之檢討標準，為補充公共設施用地，當時區段徵收範圍內之公共設施面積比例約達開發面積 85%，至今仍無法辦理開發。

配合經濟部水利署第三河川局辦理臺中地區旱溪排水治理計畫所需，為加速整治期程，107 年 2 月已透過個案變更程序將其排水整治範圍劃出區段徵收範圍，並改以一般徵收方式取得。調整後區段徵收範圍內公共設施負擔比例雖降至約 81%，然其比例仍過高。



圖 5-1 旱溪排水區段徵收範圍及公共設施比例變化示意圖

2. 附帶條件規定有關土地分配比例部分與法令相牴觸

依照現行附帶條件第 2 點規定「私有地配得住宅區面積比例以不超過 40% 為原則。」惟依照土地徵收條例第 39 條規定「抵價地總面積，以徵收總面積 50% 為原則。因情況特殊，經上級主管機關核准者，不在此限。但不得少於 40%。」現行都市計畫以附帶條件規定限制區段徵收之土地分配比例，除與法令規定有所不符，並將造成開發作業執行困難。

3.區段徵收區範圍合理性待檢討

現行計畫之區段徵收範圍內公有土地面積約占 60%，依照財政部訂頒「各級政府機關互相撥用公有不動產之有償與無償劃分原則」規定，公有土地撥用作為公園、綠地、道路用地等使用應以無償為原則；倘納入區段徵收整體開發作業，依照土地徵收條例第 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」，故將提高整體開發成本或參與抵價地之分配，降低整體財務可行性。

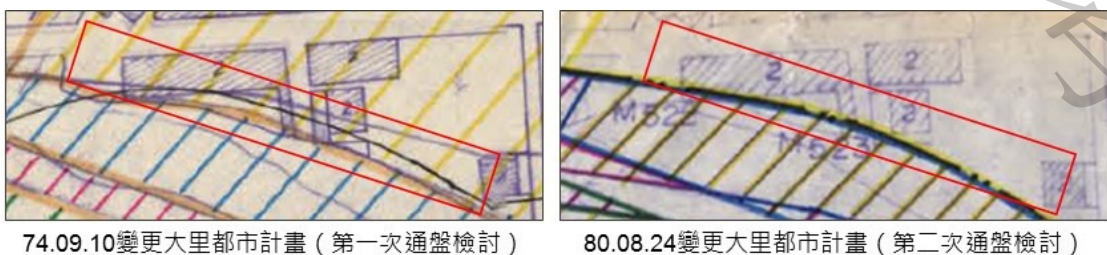
參酌土地使用現況，公共設施用地雖未經區段徵收整體開發作業，惟現況多處公園用地、綠地及道路用地已開闢完成，亦無需納入區段徵收整體開發範圍，故應針對開發範圍進行整體檢討。



圖 5-2 區段徵收範圍權屬及現況作為公共設施位置示意圖

4.區段徵收區範圍正確性待釐清更正

74 年大里都市計畫第一次通盤檢討將原屬臺中市都市計畫範圍納入大里都市計畫管制，依計畫圖之變更範圍係將既有合法建築座落土地由未設定區變更為住宅區，其南側則由未設定區變更為行水區，惟 80 年第二次通盤檢討時，因計畫圖轉繪誤繕，誤將北側部分合法建物劃入行水區變更為住宅區之範圍，並指定應辦理區段徵收整體開發，致影響民眾居住權益。



74.09.10 變更大里都市計畫 (第一次通盤檢討)

80.08.24 變更大里都市計畫 (第二次通盤檢討)

圖 5-3 區段徵收範圍歷程圖

對策：調整區段徵收土地使用計畫及開發範圍，提高整體開發可行性

1.考量公私有土地權屬分布，調整區段徵收整體開發範圍

範圍內因公有土地眾多，故針對公共設施用地範圍內產權為公有或現況已開闢作為公共設施使用部分，建議剔除於區段徵收範圍，後續由目的事業主管機關辦理用地撥用及工程開闢，以提高區段徵收財務可行性；並依照原計畫規劃意旨，訂正區段徵收範圍，以維護既有合法建築之使用權益。

2.依內政部訂頒「都市計畫整體開發地區處理方案」降低公共設施用地負擔

都市計畫書附帶規定應辦理整體開發之土地，原屬非建築用地變更為建築用地或低使用價值土地變更為高使用價值之土地，應依規定辦理整體開發，始符合都市計畫實施之公平原則及其基本精神。惟因都市計畫相關法令規定亦未盡周延，反而產生限制土地開發利用及公共設施保留地未能有效取得之問題，依照內政部訂頒「都市計畫整體開發地區處理方案」之指導，因共同負擔偏高致整體開發發生困難者，得適度檢討降低公共設施用地、其他負擔之比例、提高土地使用強度等方式，以提高財務計畫之自償性。

3.參酌公設用地專案通盤檢討精神，積極透過整體開發開闢必要之公園綠地

依照內政部訂頒「都市計畫公共設施保留地檢討變更作業原則」精神，檢討後仍保留為公共設施用地之土地，應評估可行之整體開發範圍，以加速公共設施開闢。

另依內政部於 105 年 11 月 30 日召開「研訂都市計畫定期通盤檢討實施辦法第 17 條第 2 項但書『情形特殊』審議原則」會議，針對前開但書列舉 7 項『情形特殊』審議原則，得不受通盤檢討後五項公共設施用地計畫面積不得低於通盤檢討前計畫劃設面積之限制。

大里都市計畫除周邊河川區開闢有河濱親水公園、自行車道等設施可補充開放性公共設施面積外，透過本次通盤檢討提升區段徵收整體開發可行性，檢討後可實際取得公園綠地之面積將較通盤檢討前增加，符合其特殊情形規定，故應針對區段徵收範圍內之公園綠地劃設適宜性進行檢討，積極透過整體開發開闢必要之公園綠地。

4.為塑造良好生活環境，促進都市縫合，進行土地使用調整

區段徵收範圍位於臺中市都市計畫、原大里都市計畫及擴大大里都市計畫交界處，具有都市縫合之重要區位，應於整體開發財務可行之前提下，塑造良好生活環境，土地使用調整方向如下：

- (1) 保留重要道路及水岸空間景觀綠帶之完整性。
- (2) 考量土地利用完整性調整使用分區，並增設必要出入道路。
- (3) 配合周邊道路銜接與路線順平進行調整。



圖 5-4 土地使用與區段徵收範圍調整建議方案示意圖

課題二 原擴大大里（草湖地區）第一種住宅區再開發容積獎勵規定執行成效不彰

原擴大大里（草湖地區）都市計畫於 86 年完成擬定，該計畫針對區內原屬非都市土地鄉村區之既成建物密集範圍，劃設為第一種住宅區，並訂有「基地臨接寬度 8 公尺以上計畫道路，且面積達 1,000 平方公尺以上者」得申請整體開發提高容積率之規定，惟於該計畫發布實施後之建照申請規模以小型基地居多，僅一處面積達 1,000 平方公尺以上。原計畫為促進既成建物密集範圍辦理整體開發之立意良善，惟其申請門檻過高致整合不易，地區環境品質亦難以提升。

對策：修訂整體開發申請門檻，促進地方整合推動環境改善

為促進既有聚落之環境改善，參考各地區相關案例，針對已發展區開發管理要點，整理相關計畫之執行規定、鄰接路寬、須提供最小公共設施之比例，比較其基準容積與獎勵後容積之成長幅度等項目，彙整如下表 5-1 所示。

依「都市危險及老舊建築物加速重建條例」之規定，為鼓勵老舊建物重建，並無最小基地規模之限制，其重建後之容積率得增為原基準容積之 1.3 倍；另參酌鄰近擴大大里地區、大里夏田產業園區與高鐵門戶地區之基地規模均為 500 平方公尺，故建議將申請整體開發之基地規模由 1,000 平方公尺調降至 500 平方公尺，以利土地所有權人整合申請，加速都市環境品質、防災機能之完善。



圖 5-5 第一種住宅區建照申請區位示意圖

資料來源：建築物地籍套繪查詢網站，臺中市政府，108 年 3 月瀏覽

表 5-1 整體開發獎勵容積相關案例比較表

地區	臨接路寬	基地規模	公設比例	基準容積	獎勵後容積	成長倍數	容積上限
擴大大里草湖	8M 計畫道路	1,000 m ²	20%	120%	195%	1.6	-
中部科學園區	計畫道路或自行留設 8M 通路	1,500 m ²	20%	甲、乙建 180%	293%	1.6	獎勵後容積視為法定容積，非都市更新：法定容積之 1.2 倍；都市更新：法定容積之 1.5 倍
				丙建 120%	195%		
大里夏田產業園區	計畫道路或自行留設 8M 通路	500 m ²	20%	甲、乙建 150%	244%	1.6	基準容積之 1.2 倍
高鐵門戶地區	-	500 m ²	-	150%	180%	1.2	
擴大大里	-	500 m ²	-	150%	180%	1.2	

註：獎勵後容積係以至少應留設之公設比例試算。

課題三 人行步道及人行廣場用地需因應實際使用需求檢討變更

大里地區都市計畫劃設多處 4 公尺人行步道用地及寬度 10 公尺～20 公尺之人行廣場用地，除現況無法有效管制車輛進出外，人行步道及人行廣場僅供人行使用之計畫性質與建築基地應設置停車空間之規定亦產生衝突，造成兩側建築基地申請建築時需另依「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」繳納停車空間代金，未能符合實際使用需要，引發民怨。

表 5-2 人行廣場相關解釋函一覽表

人行廣場相關解釋函	日期與文號
查都市計畫法規對於「人行廣場」一詞雖無明確定義，惟其土地使用應依各該都市計畫之規定。本案建築基地臨接人行廣場，依該都市計畫書如無禁止作為道路使用之規定者，得視為上開建築技術規則所稱之道路，以便該基地依法申請建築使用。	66.06.04 台內營字第 738610 號
都市計畫人行廣場，前經本部 66.06.04 台內營字第 739610 號函釋得視為建築技術規則所稱之道路，在不妨礙該都市計畫供公眾人行情形下，得作為停車空間汽車出入車道使用。	79.06.18 台內營字第 794628 號
至於人行廣場用地及人行步道用地得否供緊臨建築基地之停車場作汽車通道出入使用乙節，查上述二種用地，既經指定供行人使用，自不得供緊臨建築基地之停車場作汽車出入使用。	88.08.10 台內營字第 8874133 號
都市計畫「人行廣場」若有明文指定供人行使用，即應依本部 88 年 8 月 10 日台內營字第 8874133 號函規定，不得供緊鄰建築基地之汽、機車車道出入使用。	94.03.03 內 授 營 建 管 字 第 0940003149 號

對策：全盤考量系統性公共設施

為符合實際使用需求，本案人行步道用地應依「臺中市都市計畫人行步道用地檢討變更處理原則」規定，考量人行步道之開闢現況、公共開放空間系統之完整性及相鄰建築基地交通動線等因素妥予檢討變更。

人行廣場用地依開闢現況及實際需求檢討，經檢討後如無專供人行使用之必要，則依內政部 94 年 3 月 3 日內授營建管字第 0940003149 號之函釋內容調整變更為廣場用地。針對維持人行廣場之用地，則於實質計畫中加強敘明指定供人行使用，不得供緊鄰建築基地之汽、機車車道出入使用。

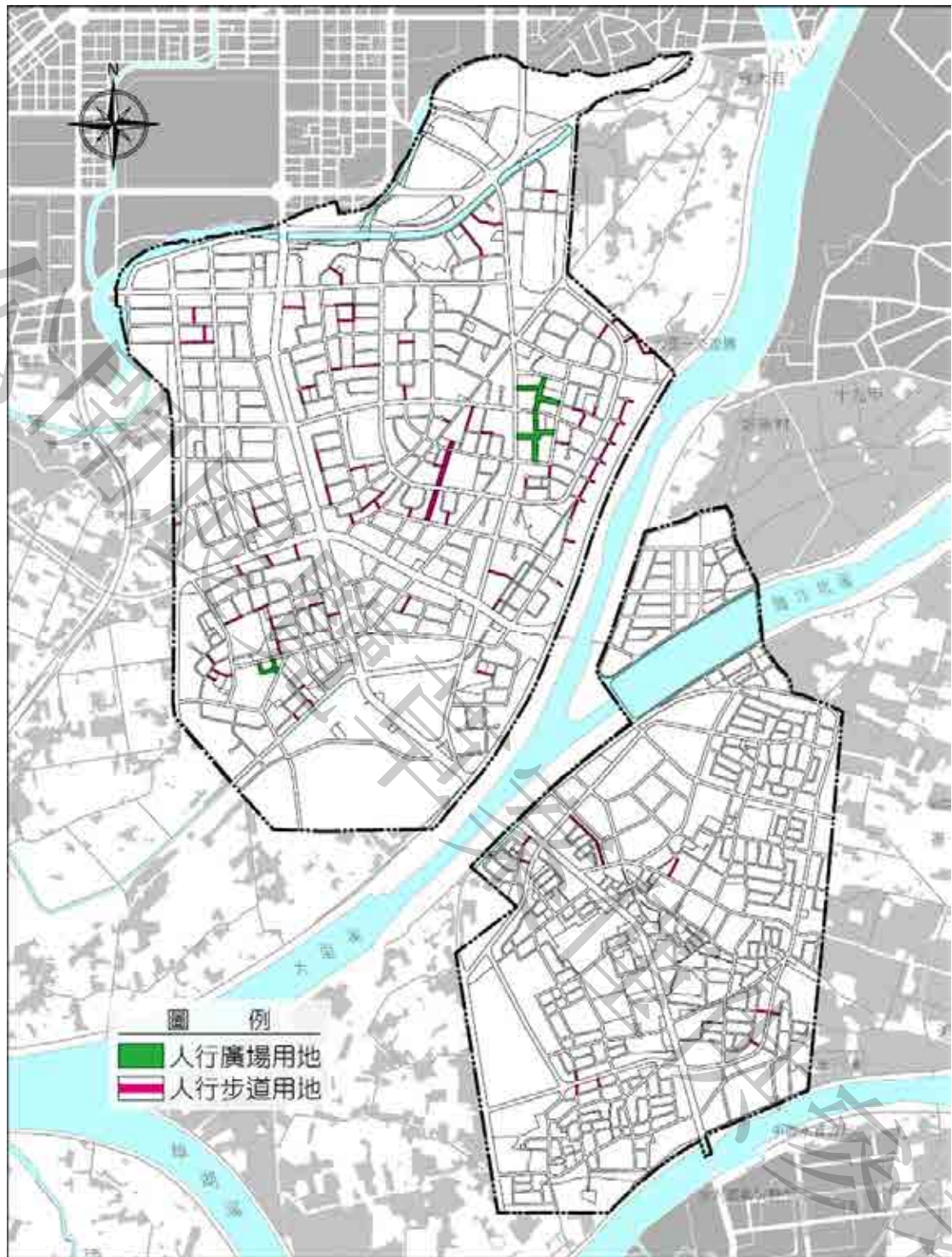


圖 5-6 人行步道用地及人行廣場分布位置示意圖

課題四 藍綠帶系統斷裂，未能發揮生態調節機能

旱溪排水近年推動排水整治及環境營造計畫，經濟部水利署第三河川局透過國光橋下游「康橋計畫」已塑造藍帶環境示範效果，惟其上游河道及兩側部分公設用地尚未開闢完成，以致景觀風貌未能連續。

另流經大里市區之中興排水缺乏相關水岸環境再造計畫，水圳周邊未留設良好調節空間，部分渠道加蓋，護岸為一般水泥型式，易造成瞬間暴雨地面逕流嚴重，淹水致災性較高。目前中興排水流經大里運動公園南側部分，現況劃設為30公尺之主要計畫道路，現況則維持4公尺明渠使用，並設置2公尺人行步道，其餘則作為車道使用，惟現行都市計畫劃設為道路用地，並未因應實際使用情形給予適切之使用分區定位，以致未來道路工程設計時水圳可能無法以明渠保留，而造成藍帶系統斷裂。

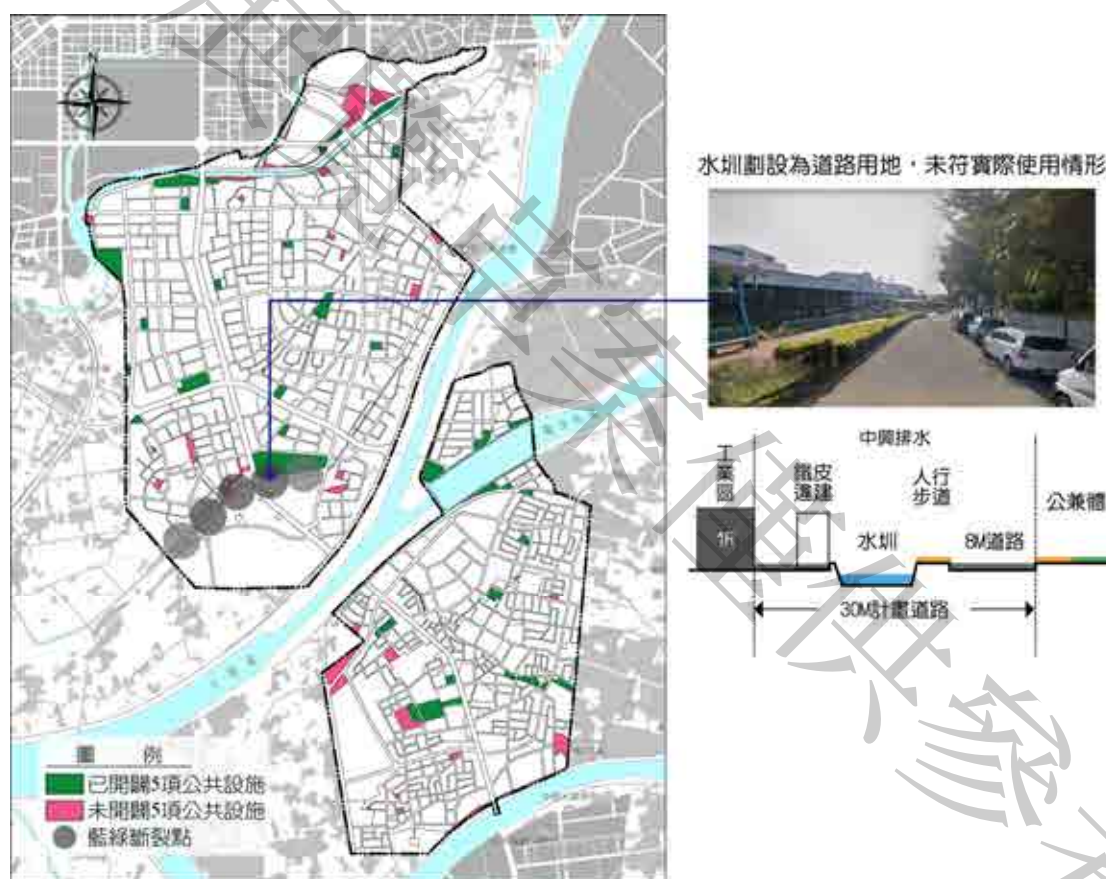


圖 5-7 藍帶系統現況課題示意圖

對策：配合水圳現況調整使用分區

為確保中興排水得以明渠保留，現況劃設為計畫道路部分，應調整使用分區以符合實際使用情形，完整串連藍帶系統。

課題五 大里菸葉廠歷史場域亟待修復再生

大里菸葉廠範圍內康樂室（原辦公廳）、大禮堂（原員工食堂）、辦公室（原汽罐室）、鍋爐間及浴室、桶菸倉庫、複薰工場（原再乾燥場）等建築本體，已於 105 年公告為歷史建築，並於 108 年底變更公告，新增歷史建築及變更定著土地範圍。且大里菸葉廠現況僅一條 8M 對外連通道路，造成再發展引入之機能、活動等受限制，交通動線有待改善。

依 108 年「臺中市都市發展暨都市計畫工業區檢討策略」之指導，大里菸葉廠工業區（5.40 公頃）應配合文資法令檢討為合適分區，朝向文化產業專用區形式，引入文創、商業機能，促進土地活化利用。

另北側私有土地部分現況建物密集，未來工業區轉型使用，應考量民眾權益問題。



圖 5-8 大里菸葉廠現況課題與土地權屬示意圖

對策：透過土地使用分區調整，促進大里菸葉廠棕地再生

1. 歷史建築「臺中支局葉菸草再乾燥場建築群」修復及再利用計畫

大里菸葉廠座落之工業區土地，因大部分屬於財政部國有財產署管理之土地，且保留日據到戰後臺中地區菸草產業發展之重要文化資產，文化資產主管機關於 108 年完成修復及再利用計畫，其發展定位為「菸業 vs 生活風格試驗場」，期望成為文化與產業遺產創生的培力與共享平台。針對各棟歷史建築亦規劃不同空間機能，包含展示空間、體驗空間、一般商店、餐廳、租用排練空間、資材銀行、研究空間、企業進駐空間、共享空間、展演空間等，與預計新建國稅局大屯稽徵所大樓與地下停車場。

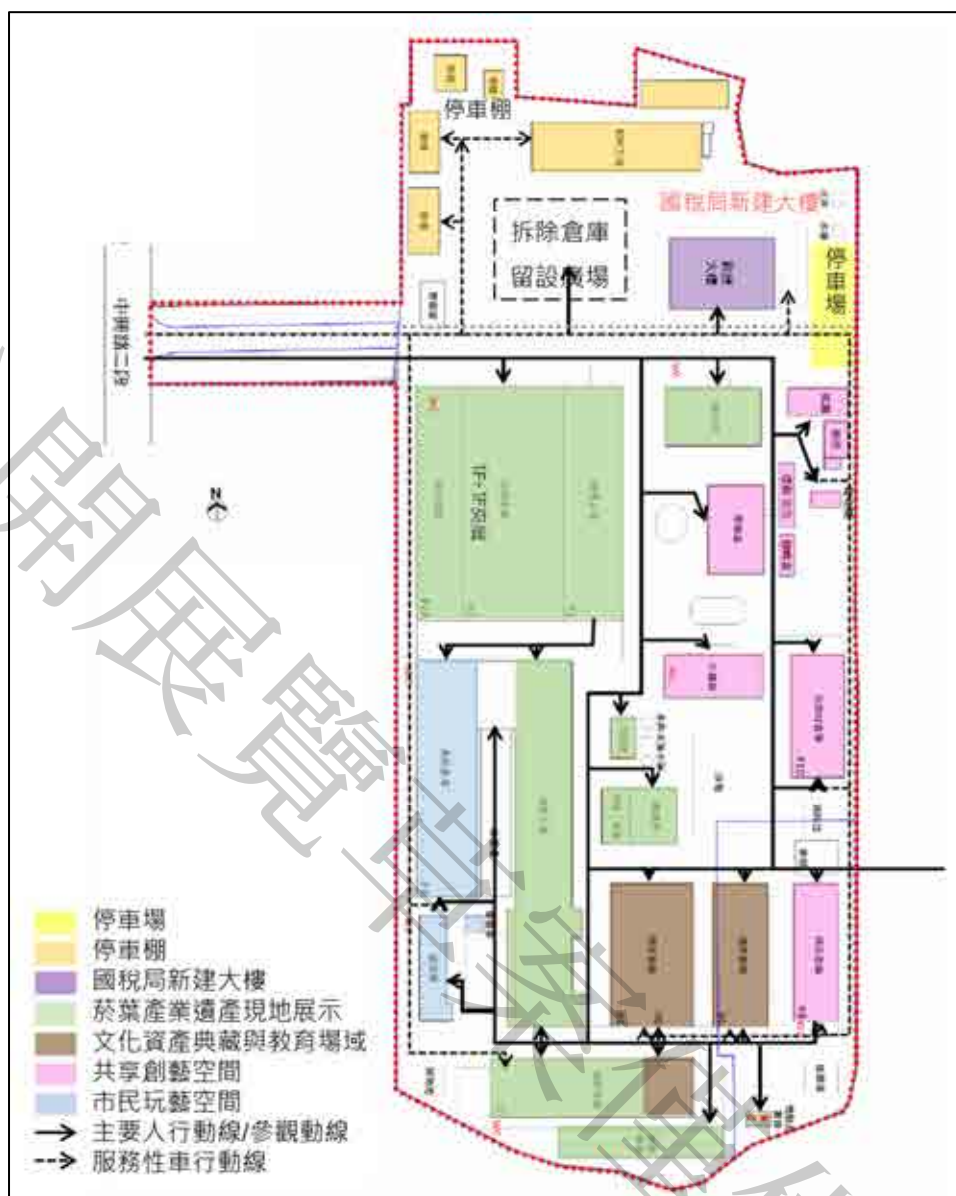


圖 5-9 大里菸葉廠修復及再利用計畫空間機能圖

資料來源：歷史建築「臺中支局中支局葉菸草再乾燥場建築群」修復及再利用計畫，108 年。

2. 本次通盤檢討建議

考量國稅局大屯稽徵所機關用地土地使用需求未能明確，致影響建蔽率、容積率、土地使用管制要點及都市設計內容，並涉及變更回饋方式，建議附帶條件變更為創意文化專用區，應另行擬定細部計畫，俟相關事項釐清後再研擬具體細部計畫管制規定。

針對對外交通動線之改善，應配合區內空間機能整體規劃，留設園區對外連通道路及停車空間，避免因土地使用機能調整而對於周邊居住環境品質與交通產生衝擊。而西側入口處因歷史建築定著土地範圍包含南北兩側應保留之椰林大道，建議變更為園道用地；並依公有土地及現況寬度留設聯外道路，變更住宅區為約 6 米寬之廣場用地，改善周邊出入交通及增設緊急救災、

消防動線。

工業區北側私有建物部分，因屬都市計畫發布實施前既有建築，為保障私有地主權益且避免影響未來工業區再發展時程，建議可透過附帶條件變更為住宅區，保障其權益。

課題六 計畫範圍與周邊道路系統應妥善銜接，避免影響區域路網完整性

原大里都市計畫範圍東北側之里-25M-137 號道路，係連接六順路與日新路，為沿旱溪往南區主要的聯外通廊，惟該計畫道路部分路段穿越既有建築密集區，且該處建物群為道路規劃前即已存在之合法建築，故迄今仍無法取得開闢，影響區域路網完整性。

對策：縫補計畫邊界之路網聯外動線，提供整體性的道路系統服務

配合規劃中「擬定臺中市大平霧地區都市計畫（原擴大大里）主要計畫案」調整里-25M-137 計畫道路線型，以避免拆遷合法建物造成民眾權益受損，降低未來道路用地取得開闢之困難度，並配合檢討兩側土地使用。



圖 5-10 里-25M-137 道路修正方案示意圖

課題七 現行計畫年期與上位計畫未能銜接

現行計畫之計畫年期依「臺中市區域計畫」指導，訂為民國 115 年，惟 107 年公布「全國國土計畫」及 108 年公開展覽「臺中市國土計畫」（草案），計畫年期則為民國 125 年，現行計畫年期與上位計畫之間未能銜接。

對策：遵循國土計畫指導，修正計畫年期

為訂定具前瞻性之發展構想與計畫指導，建議依循「全國國土計畫」及 108

年公開展覽「臺中市國土計畫」(草案)，將計畫年期調整為民國 125 年，以作為計畫目標訂定及發展預測之基礎。

課題八 為控管都市有序發展，應適度檢討住變商執行機制

依市府 103 年 7 月 9 日府授都計字第 1030123326 號公告發布實施之「大里都市計畫住宅區變更為商業區回饋要點」，共劃定 3.70 公頃住宅區得依附帶條件申請變更為商業區，惟迄今完成申請案件僅有 2 案，申請變更面積合計 0.49 公頃，執行進度僅 13.24%，成效仍有待提升。

對策：增訂住變商執行機制之適用年限

依內政部都市計畫委員會 108 年 1 月 29 日第 939 次會議報告案件決定略以：「...為促進未申請住宅區加速提出申請，且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之決議事項，故增訂適用年限規定，以加速開發。

課題九 整併後之主細計畫圖內容呈現方式未統一，不利查閱

依現行細部計畫所載內容，雖其已將原各區訂定的土地使用管制要點予以整合，然並未涉及實質整併，仍維持原各細部計畫範圍（大里、部分機 4、大里（草湖）、擴大大里（草湖）、軟體產業專用區）適用整併前使用管制之架構及規定，因而產生各區管制內容重複規範、事項重疊之情事。且現行計畫道路編號亦因原各細部計畫範圍以整併前道路編號，其方式呈現不一，毗鄰擬定中計畫亦有待配合調整。除編號格式須統一外，許多屬細部計畫道路皆因整併前為主要計畫而無對應編號。

表 5-3 現行計畫與擬定中計畫道路編號方式一覽表

計畫區	原編號方式	範例
大里	地區-(細)寬度-編號	里-(細)15M-1
草湖	地區-(細)地區-層級-編號	草-(細)A-II-01
擴大草湖	地區-(細)寬度-編號	擴草-(細)15M-001
擴大大里	(細)編號-寬度	(細) 1-15M
夏田產業園區	(細)寬度-編號	(細)15M-1

考量大里地區現已為一整體性的都市計畫範圍，相關土地使用管制與道路編號、層級等應有系統規範，故建議以現行土地使用管制內容為基礎，再細緻化訂定相應的整併原則，並調整道路相關格式與編號，以利都市計畫統一管理與機關作業執行。

對策：

1.道路編號統一格式及編號重新整理順編

清查應編號而未編號之細部計畫道路，統一道路編號格式與順序。主要

計畫以「地區-寬度-編號」方式編訂，細部計畫則以「地區-(細)寬度-編號」方式編訂，除調整格式外並依地區範圍重新順編道路順序，以利圖面判讀。

表 5-4 道路編號修正方式說明表

類型	新編號方式	範例
主要計畫道路	地區-寬度-編號	里-25M-1
細部計畫道路	地區-(細)寬度-編號	里-(細)8M-1

2.重新彙整土地使用分區管制要點內容

調整土地使用分區管制要點架構，將原各細部計畫範圍訂定之使用管制內容有系統的整合為一，屬用語定義、通案性規定或重複規範事項者予以整併；涉及區域特性或因地而異制定的個案性規定，則另編列於土管要點內，以避免整合規範或異動對民眾權益造成損失或執行上之疑義，利於都市計畫統一管理與機關作業執行。

3.原大里都市計畫依臨街條件之容積管制改以劃設細分區

原大里都市計畫土地使用管制係依照臨街條件及街廓縱深設定住宅區、商業區之容積級距，惟其相關規定僅限文字敘述，未能於計畫圖明確呈現土地使用分區強度的差異，故建議在維持現行使用強度管制的前提下，將原大里都市計畫範圍之住宅區、商業區再予拆分為細分區，並配合調整細部計畫相關內容，以利都市計畫圖面判讀，策略如下：

表 5-5 原大里都市計畫範圍細部計畫細分區檢討構想一覽表

原適用範圍	使用分區	建蔽率	容積率		整併後細分區
大里範圍	住宅區 (里-住)	60%	臨接未達 15M 計畫道路	180%	第一種住宅區 (里-1)
			臨接 15M 以上計畫道路 縱深 30M 以內	240%	第三種住宅區 (里-3)
	商業區 (里-商)	80%	臨接人廣或未達 15M 計畫道路	320%	第一種商業區 (里-1)
			臨接 15M 以上計畫道路 縱深 30M 以內	480%	第二種商業區 (里-2)
部分「機四」 機關用地變 更為住宅區 範圍	住宅區 (里-住)	60%	200%		第二種住宅區 (里-2)

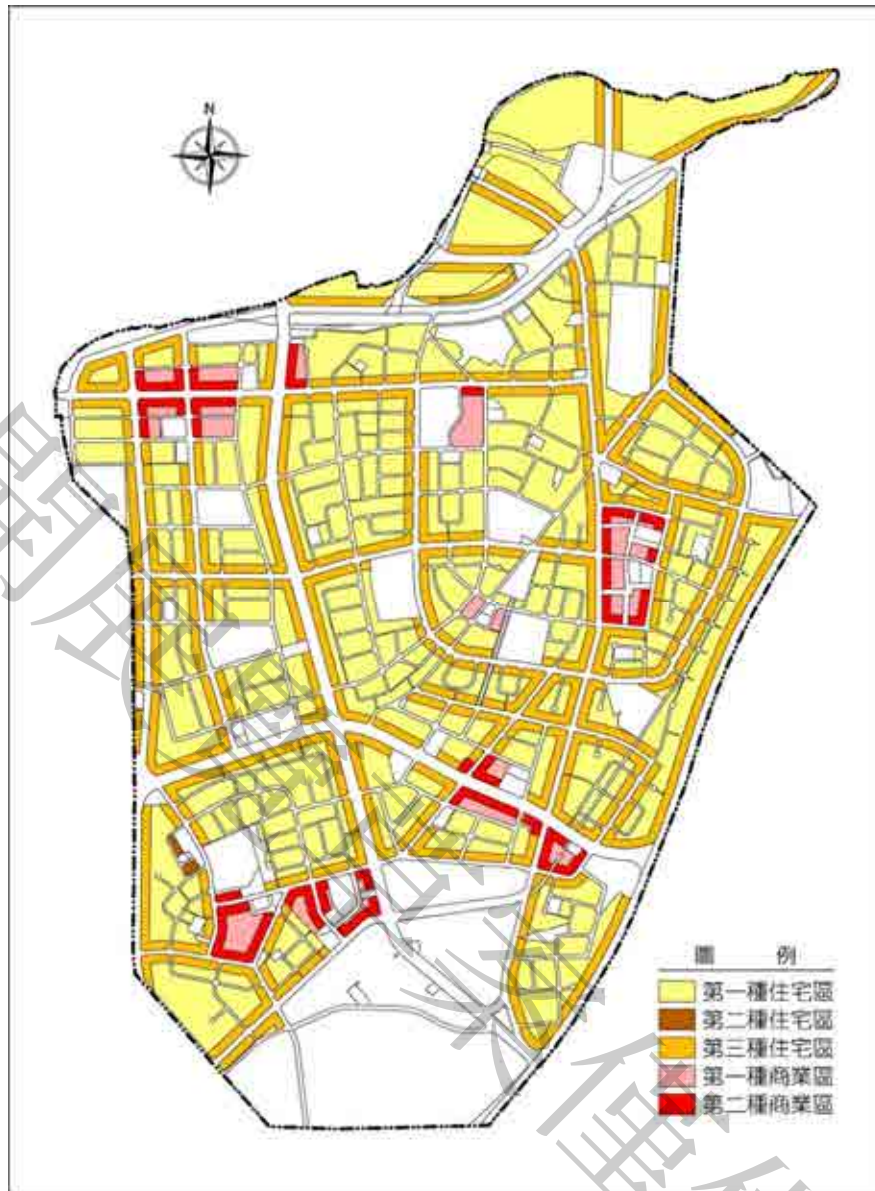


圖 5-11 原大里都市計畫範圍細部計畫細分區模擬示意圖

課題十 都市計畫圖與現況實際開闢情形不符問題

本次通盤檢討範圍涉及原大里都市計畫、原大里（草湖地區）都市計畫及原擴大大里（草湖地區）都市計畫之整併，計畫內容歷經多次通盤檢討、個案變更及計畫整併，部分計畫書圖與實際發展情形存有差異，恐造成計畫管理、土地使用分區證明核發、指定建築之疑義，並影響民眾權益。

對策：

於本次通盤檢討針對現況調查過程中發現之計畫書圖誤差部分，套合都市計畫與樁位成果及地籍分割、查核計畫歷程、建築線指定情形、現況開闢情形等，邀集相關業管單位召開研商會議確認處理方式，訂正現行計畫內容，避免造成後續都市計畫執行錯誤之問題。

第陸章 整體發展構想

第一節 發展定位

一、大平霧主要計畫發展定位

依「臺中市大平霧地區都市計畫主要計畫」訂定之發展願景定位為「旭日東升，迎向理想生活」，期望注入新的發展活力，以建構都市基盤建設完整、生活空間完善、活動機能完備之理想生活環境，塑造高品質之都會居住生活腹地。



圖 6-1 臺中市大平霧地區都市計畫發展願景定位示意圖

資料來源：臺中市大平霧地區都市計畫主要計畫，107 年。

二、本次通盤檢討發展願景

本次通盤檢討將大里地區之發展願景定位進一步為「**齡聚「里」進步式**」，大里自清朝時期為臺灣第六大街市，匯聚人口、產業、經濟等脈絡，隨著社會環境變遷，現為臺中都會核心之衛星城市，扮演產業、居住支援服務角色，儼然為大臺中持續成長、擴張之區域，應積極導入都市成長管理，邁向全齡、鄰里生活零距離之進步城市。



圖 6-2 整體願景示意圖

(一) 全齡服務

1. 公共設施升級再進化

大里區位屬臺中市之衛星城市，人口持續增長，藉由檢視公共設施開闢及使用情形，針對鄰里人口之使用需求，轉型部分公共設施，創造全齡共融之服務空間。

2. 地區生活加值再活化

大里因河流興起的聚落街市，由北至南共有五條河川流經，為使藍綠帶網絡系統得以整合，藉由重新定位與指導，促進生活環境品質改善；另為保留城市重要發展記憶，應優先改善傳統街區風貌及特色歷史空間，研擬相關保存與發展策略，使地區得以再生活化。

(二) 機能匯聚

1. 產業轉型驅動新能量

大里過去以傳統製造業生產為主，近期因經濟部臺中軟體園區進駐，逐漸轉型為創意科技產業，引入文創、展演、數位等新興服務，為帶動整體產業再成長，盤點既有使用率較低之工業區，藉由轉型利用，導入低污染、高端服務等，驅動大里產業新能量。

2. 新舊介面整合再縫合

大里因其產業、人口快速增加，導入相關重大建設，因應建設開發影響，辦理原都市計畫區整併與土地使用介面調整，惟仍有部分如整體開發地區介面處理、交通路網銜接等尚待重新檢討、整合，縫合地區提升空間品質。

(三) 都市管理

1. 都市安全提升再強化

因應氣候變遷引發的致災性影響，導入韌性、生態城市的規劃思維，配合土地使用的調整與管制，健全地區防救災系統，強化都市安全。

2. 新舊介面整合再縫合

配合全國國土計畫之指導，修訂計畫年期為民國 125 年。另為提升計畫之執行效力，針對相關回饋要點及土地使用分區管制要點應重新檢討予以整合，落實成長管理，引導都市有序發展。

第二節 空間發展構想

本次通盤檢討空間發展構想延續「臺中市大平霧地區都市計畫主要計畫」之發展架構，以藍綠帶系統之串連、道路系統銜接、大里地區文化、產業發展與當地公共設施提升，塑造宜居生活之核心都市。

一、空間銜接與互動

(一) 藍綠帶系統串連

藉由大里區現況交織之水系（大里溪、旱溪、草湖溪）強化地區水岸生態空間，轉化為開放空間主軸，並以大里都心運動公園、水文交織處之開放空間為核心綠肺，串聯地區開放空間綠軸與重要地標、地景，形成水綠共生之都會廊道，塑造城市意象，建構安全、樂活、健康城市。

(二) 道路系統銜接

以縣道 129 線與省道台 3 線串連大平霧地區與臺中都會區，促進地區間活動機能之互動，並透過聯外道路（台 74 線）銜接臺中都會區及聯絡國道 1 號與國道 3 號，以便捷的交通系統吸引活動人口。

(三) 縫合土地使用

配合辦理中擴大大里都市計畫與大里夏田產業園區，縫合原計畫區邊界，擴大範圍整體檢討土地使用機能，串連公共設施服務與產業發展地區，建構完整宜居生活環境。

二、空間機能分區

大里杙為早期發展聚落，近年大里地區與周邊都會區互動緊密，整體發展成熟，亦透過整體開發促進大里都市再生，大里杙與菸葉廠歷史氛圍帶動地區整體都市景觀風貌。周邊重大建設如夏田產業園區、塗城產業型都市計畫相繼投入，與大里工業區、計畫區內工業區相輔相成，而臺中軟體園區之進駐，其區內所規劃之機能與注入之文創元素，為地方發展帶來新風貌，邁向科技新聚落與現代化城市，與未來擴大大里地區之規劃共同提升整體生活品質。

三、完備基盤設施

全面性檢討公共設施與公用設備，補充原有不足之公共設施或公用設備，並整備計畫區內基盤設施，透過整體開發改善都市空間，建構宜居之生活環境。

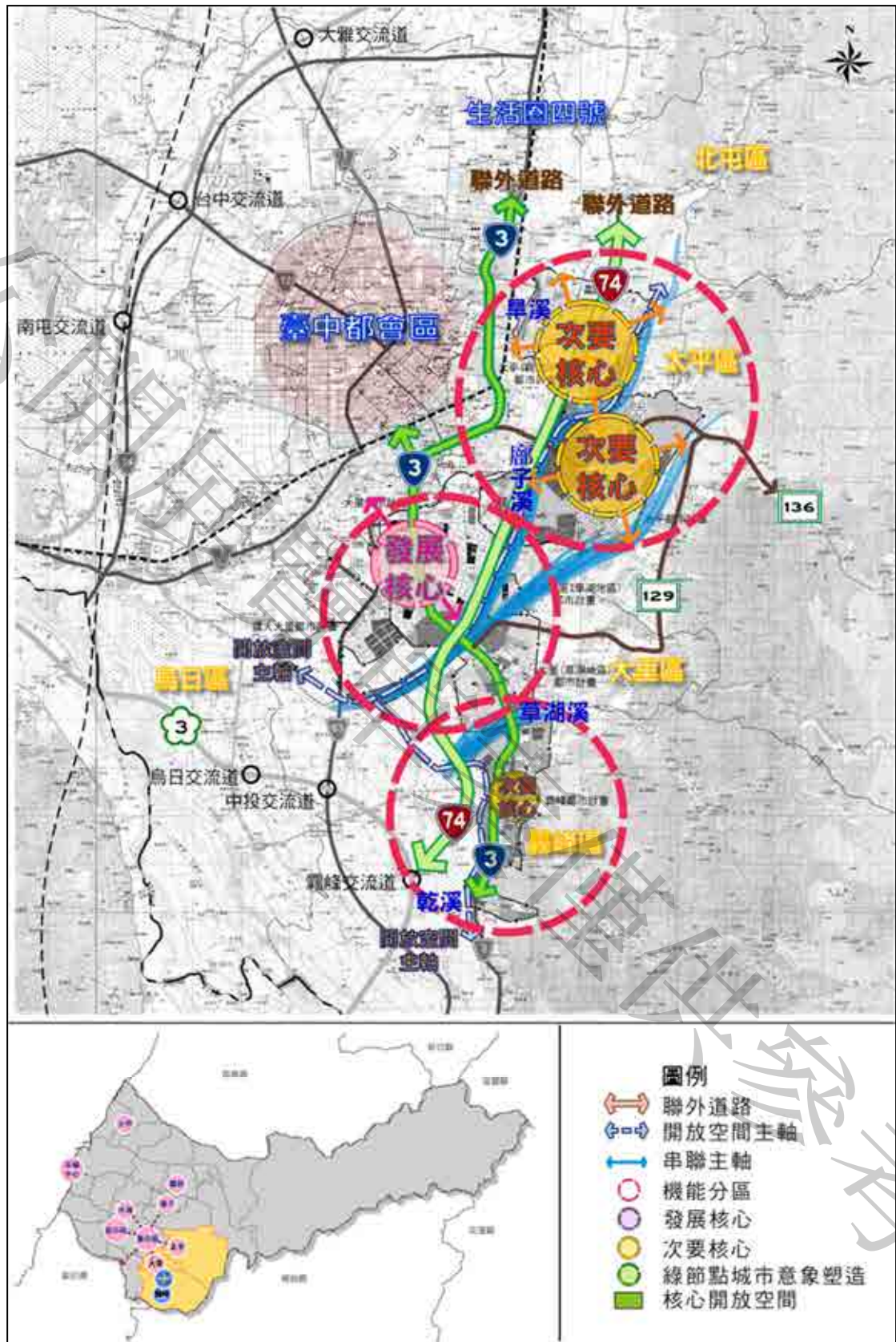


圖 6-3 大平霧地區整體規劃構想示意圖

資料來源：臺中市大里地區都市計畫細部計畫，107 年。

第柒章 實質計畫檢討

第一節 檢討變更原則

一、計畫年期

原計畫年期訂為民國 115 年，配合「全國國土計畫」及「臺中市國土計畫（草案）」之指導，將計畫年期調整為民國 125 年。

二、計畫人口

計畫人口係推估都市發展總量及檢討公共設施需求之重要指標，本次通盤檢討以民國 125 年為計畫目標年，依據歷年人口成長資料推估計畫目標年之計畫人口，建議維持現行計畫人口 152,400 人。

三、計畫書、圖訂正

現行計畫書、圖不符者，應依原規劃意旨訂正文字與圖面，都市計畫圖與發展現況有誤差者，應參酌都市計畫樁位、地籍、開闢現況及實際執行情形妥予調整之。

四、土地使用分區變更原則

（一）其他分區或用地變更為住宅區

本計畫所劃設住宅區面積已足敷計畫人口居住需求，除符合下列原則得進行檢討變更外，應避免大量增加非必要性之住宅區供給量。

- 1.現行計畫附帶條件開發規定，有窒礙難行之處導致長期無法建築之情形，得基於促進土地有效開發利用及考量公平原則，調整土地使用分區，解決土地長期無法開發建築之問題。
- 2.配合實際發展現況及產業政策指導，將不適合繼續作工業使用之工業區有條件變更為住宅區。
- 3.配合依都市計畫樁位、地籍、開闢現況調整道路系統而變更者。
- 4.配合計畫道路路型調整與鄰近都市計畫區範圍界線縫合需要而變更者。

（二）工業區變更為其他使用分區

- 1.應依內政部 108 年 9 月 2 日同意備查「臺中市都市發展暨都市計畫工業區檢討策略」指導檢討變更。

- 2.屬文化資產之工業區土地，應依文化資產保存法及文化主管機關擬定之修復及再利用計畫辦理。

五、公共設施用地變更原則

(一) 加油站用地變更

配合人民陳情意見，已無實際使用需求者，得有條件變更為適當分區。

(二) 學校用地變更

配合鄰近及現況實際使用情形變更為適當分區。

(三) 溝渠用地、河道用地變更

配合 92 年 12 月 26 日經濟部經水字第 09202616140 號及內政部台內營字第 0920091568 號會銜函之精神，並依水利主管機關公告之河川區域範圍線調整變更為適當分區。

(四) 其他公共設施用地變更

- 1.公共設施用地上合法房屋密集、開闢困難或閒置不用者，且經需地單位及主管機關同意，變更後仍具完整性且不影響其原有功能者，得有條件變更為適當土地使用分區。
- 2.公共設施用地因面積狹小、區位不佳或形狀畸零而不利整體使用者，為提升開闢利用效益，得併同鄰近土地使用分區整體調整。

(五) 交通系統變更原則

- 1.配合相關重大建設或鄰近計畫區道路系統銜接需要，配合增設道路用地。
- 2.為改善計畫道路路口錯位問題，得於不影響私有土地所有權人權益下調整路口規劃。

六、變更回饋原則

(一) 公共設施用地變更回饋依「臺中市都市計畫土地使用變更回饋審議原則」辦理。

(二) 土地使用分區變更回饋原則

- 1.住宅區變更為商業區應依「原大里都市計畫住宅區變更為商業區回饋要點」辦理。

- 2.其他土地使用分區變更為住宅區或商業區，得參酌原分區容許使用性質或其他相關案例情形訂定回饋比例，土地市價查估方式依「臺中市都市計畫土地使用變更回饋審議原則」規定辦理。

七、開發方式及附帶條件變更

- (一) 現行計畫附帶條件開發規定，有窒礙難行之處導致長期無法建築之情形，得基於促進土地有效開發利用及考量公平原則，修訂附帶條件規定，解決土地長期無法開發建築之問題。
- (二) 歷次變更計畫訂定之附帶條件規定，應配合中央及地方法令之修訂更正文字用語。
- (三) 配合附帶條件已完成之部分予以刪除或修正相關文字。

八、道路編號編訂原則

- (一) 依「地區-寬度-編號」(如里-25M-1)格式重新編訂道路編號。
- (二) 依原大里、原大里(草湖)、原擴大大里(草湖)地區範圍重新順編道路編號順序。

九、土地使用分區及公共設施用地名稱統一

- (一) 「工業區」名稱修正為「乙種工業區」
- (二) 「鄰里公園兼兒童遊樂場用地」名稱修正為「公園兼兒童遊樂場用地」

第二節 變更計畫綜理

綜合前述檢討分析，本次通盤檢討共提出 16 個變更案件，變更內容請詳表 7-1、圖 7-1 至圖 7-14。

表 7-1 變更內容明細表

編號	變更位置	變更內容		變更理由	備註
		原計畫	新計畫		
1	計畫年期	民國 115 年	民國 125 年	原計畫年期訂為民國 115 年，配合「全國國土計畫」及「臺中市國土計畫（草案）」之指導，將計畫年期調整為民國 125 年。	
2	里 25M-137 號道路	道路用地 (0.38 公頃)	住宅區 (0.38 公頃)	1.該計畫道路部分路段穿越合法建築密集區，且既有建物係於道路規劃前即已存在之合法建築。 2.為避免民眾權益受損，並降低未來道路用地取得開闢之困難度，同時配合與北側臺中市都市計畫路口銜接，故在不影響整體交通路網及民眾權益之前提下，將該道路路線往南酌予調整。 3.因應路型調整後，道路東側剩餘住宅區土地形狀狹長不利建築，且緊臨擴大大里都市計畫範圍內綠地用地與河川區，造成公共設施用地及藍綠帶系統無法完整延續，配合都市土地使用縫合，變更部分住宅區為綠地用地。 4.該計畫道路係民國 74 年大里都市計畫第一次通盤檢討時劃設，民國 80 年第二次通盤檢討時調整路型，惟既有建築物大部分於民國 70~71 年間完成建築，基於保障合法建築權益，故道路用地變更為住宅區部份免予回饋。	
		住宅區 (0.14 公頃)	道路用地 (0.08 公頃) 綠地用地 (0.06 公頃)		
3	附帶條件編號 7 地區(北側國光	住宅區 (0.01 公頃)	道路用地 (0.01 公頃)	1.民國 80 年大里都市計畫第二次通盤檢討時，劃定該區段徵收整體開發範圍，當時區段徵收範圍內之公共設施面積比例	
		綠地用地 (0.08 公頃)	住宅區 (0.08 公頃)		

編號	變更位置	變更內容		變更理由	備註
		原計畫	新計畫		
	路以東、旱溪以北區段徵收範圍)	道路用地 (0.03 公頃)	住宅區 (0.03 公頃)	約達開發面積 85%，造成開發財務不具可行性，至今仍無法辦理開發。 2.依內政部訂頒「都市計畫整體開發地區處理方案」，針對因共同負擔偏高致整體開發發生困難者，得適度檢討降低公共設施用地負擔。 3.該區段徵收範圍土地因長期低度利用影響都市發展，為縫合都市活動與機能，故於區段徵收開發可行之前提下調整公共設施與土地使用計畫，變更內容如下： (1)里-公 3 及里-公 4 用地除大智路、日新路交會處道路旁考量開放空間系統完整性維持公園用地，其餘變更為住宅區；另因應里-公 3 變更為住宅區出入通行需要，故延伸 12 公尺道路銜接大智路及增設 10 公尺出入道路。 (2)為提升道路通行便利性，並銜接區段徵收範圍外既成道路(喬城路 66 巷)，故拓寬 4 公尺道路為 8 公尺。 (3)配合整體路寬考量，南北向 12 公尺道路縮減為 10 公尺。 (4)為促進住宅區土地使用完整性，變更部分里-綠 2 用地為住宅區。 (5)依鄰近截角劃設情形，修正大智路與日新路口為圓弧截角，變更部分道路用地為綠地用地。 (6)考量里-綠 3 與大智路邊界未能順平，故變更部分道路	
		道路用地 (0.00 公頃) (2.68m ²)	公園用地 (0.00 公頃) (2.68m ²)		
		道路用地 (0.05 公頃)	公園用地 (剔除區段徵收範圍) (0.05 公頃)		
		道路用地 (0.03 公頃)	綠地用地 (0.03 公頃)		
		道路用地 (0.00 公頃) (43.01m ²)	綠地用地 (剔除區段徵收範圍) (0.00 公頃) (43.01m ²)		
		公園用地 (2.24 公頃)	住宅區 (2.24 公頃)		
		公園用地 (0.35 公頃)	道路用地 (0.35 公頃)		
		住宅區 (0.63 公頃)	住宅區 (剔除區段徵收範圍) (0.63 公頃)		
		河川區 (0.63 公頃)	河川區 (剔除區段徵收範圍) (0.63 公頃)		
		河川區兼供道路使用 (0.04 公頃)	河川區兼供道路使用 (剔除區段徵收範圍) (0.04 公頃)		
		公園用地 (0.73 公頃)	公園用地 (剔除區段徵收範圍) (0.73 公頃)		

編號	變更位置	變更內容		變更理由	備註
		原計畫	新計畫		
		綠地用地 (0.62 公頃)	綠地用地 (剔除區段徵收範圍) (0.62 公頃)	用地為綠地用地。 4.為提升區段徵收開發可行性，故針對不需透過區段徵收整體開發取得之土地剔除於區段徵收範圍外，調整原則如下： (1)因大里都市計畫第二次通盤檢討計畫圖誤繕，將北側合法建物坐落土地劃入區段徵收範圍部分予以剔除。 (2)公共設施用地範圍內產權已為公有之土地，予以剔除區段徵收範圍。 5.現行附帶條件部分內容造成開發困難或已無規定之必要，故配合修訂之，說明如下： (1)為加速旱溪排水整治期程，旱溪排水範圍已依 107 年 2 月 13 日府授都計字第 1070026943 號公告發布實施「變更大里都市計畫（部分溝渠用地為河川區及河道用地）」案，將工程整治範圍劃出區段徵收範圍，改以一般徵收方式取得，故刪除有關俟旱溪整治完成後使得據以執行之規定。 (2)為提高民眾接受度及開發可行性，有關區段徵收後土地分回比例，回歸土地徵收條例第 39 條規定，故刪除有關私有土地分回比例之規定。	
		道路用地 (3.74 公頃)	道路用地 (剔除區段徵收範圍) (3.74 公頃)		
		停車場用地 (0.11 公頃)	停車場用地 (剔除區段徵收範圍) (0.11 公頃)		
		天線鐵塔專用區 (0.02 公頃)	天線鐵塔專用區 (剔除區段徵收範圍) (0.02 公頃)		
		區段徵收範圍 (15.98 公頃) 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。 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。	區段徵收範圍 (9.41 公頃) 附帶條件： 需以區段徵收方式整體開發。		
4	大里菸葉廠工業區周	乙種工業區 (5.04 公頃)	創意文化專用區 (5.04 公頃)	1.該處工業區範圍內國有土地完整區塊原屬公賣局臺中菸葉廠使用，原菸酒公賣局於 106 年	

編號	變更位置	變更內容		變更理由	備註
		原計畫	新計畫		
	邊地區 (中興路以東、鐵路街以北、吉隆路以南、日新路以西)	乙種工業區 (0.36 公頃)	附帶條件： 應另行擬定細部計畫。 住宅區 (0.36 公頃) 附帶條件： 1.應繳納之回饋金 = 各該土地面積 × 10 % × 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.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。 4.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。	停止生產，並於 105 年 10 月 7 日依臺中市政府府授文資古字第 10502015091 號函公告「臺中支局葉菸煙草再乾燥建築群」歷史建築及其所定著土地範圍，且依臺中市政府 108 年 11 月 19 日府授文資古字第 10802702381 號函公告變更新增歷史建築及其所定著土地範圍，另臺中市政府文化局已完成其修復及再利用計畫，故配合後續再利用引入活動機能需求，變更為創意文化專用區，惟因涉及國稅局辦公廳舍需求，致整體容積率、建蔽率、公共設施規劃未能明確，故訂定附帶條件規定，指定後續應另行擬定細部計畫，以利開發建築管制。 2.該工業區北側私有土地部分，因現況建築物密集，且為住宅社區使用，經查民國 62 年擬定大里都市計畫圖屬都市計畫發布實施前即已存在之建築，惟為配合大里菸葉廠工業區街廓完整性考量而劃入工業區範圍，本次通盤檢討因大里菸葉廠變更為創意文化專用區，剩餘工業區已無劃設必要，為保障土地所有權人權益，故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，應於完成回饋規定後依住宅區規定使用。應繳納之回饋金參酌「產業園區用地變更規劃辦法」第 29 條規定，比照產業用地（一）變更為社區用地之回饋比例訂為 10%，並應依照回饋當時土地市價計算。惟為維護既有合法建築使用權益，經土地所有權人檢附合法建築證	

編號	變更位置	變更內容		變更理由	備註
		原計畫	新計畫		
				明文件者，得免予回饋。	
5	大里溪東側里-40M-8道路(環中東路)	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)	1.該道路兼堤防用地係為 80 年 8 月 24 日「變更大里都市計畫(第二次通盤檢討)案」為配合外環道路之劃設調整土地使用分區，並以重劃方式辦理。 2.考量該路段現況已開闢為環中東路使用，應依經濟部、內政部 92 年 12 月 26 日經水字第 09202616140 號及台內營字第 0920091568 號會銜函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檢討其用地名稱。 3.依 109 年 4 月 29 日事業單位協調會紀錄(如附件六)，依經濟部水利署第三河川局提供大里溪河川區域線電子檔，將涉及河川區域線內之土地變更為「河川區兼供道路使用」其餘變更為道路用地。	
6	德芳南路、中興路、現岱路所圍街廓	住宅區 (1.60 公頃)	商業區 (1.60 公頃)	107 年 4 月 19 日整併後大平霧地區都市計畫主要計畫將德芳南路、中興路、現岱路所圍街廓繪製為住宅區，惟經查整併前原大里都市計畫擬定及歷次通盤檢討計畫圖均繪製為商業區，查無相關變更歷程，屬現行計畫圖面誤繕，故依整併前計畫內容訂正為商業區。	
7	里-體 1 用地南側里-30M-2 道路	道路用地 (0.36 公頃)	河道用地兼供人行步道使用 (0.36 公頃)	1.中興排水流經大里運動公園南側部分，現行計畫劃設為 30 公尺之計畫道路，排水渠道仍維持約 4 公尺之明渠使用，且排水北側已設置步道空間使用，為配合排水現況及未來藍綠帶系統銜接需要檢討分區名稱。 2.為確保中興排水未來得以明渠形式保留，並考量中興排水於中興路以東劃設為「河道用地兼供人行步道使用」，故參酌排	

編號	變更位置	變更內容		變更理由	備註
		原計畫	新計畫		
				水分布範圍及人行道開闢情形，變更部分道路用地為 8 公尺河道用地兼供人行步道使用，以延續整體藍帶系統規劃。	
8	里-油 2 用地	加油站用地 (0.11 公頃)	乙種工業區 (0.11 公頃)	1.經查「里-油 2」用地於民國 62 年擬定時劃設為工業區，惟民國 80 年「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。 2.依「都市計畫定期通盤檢討實施辦法」第 29 條規定，已民營化之公用事業機構用地應配合實際需求，予以檢討變更。依照該加油站之經營業者「紳寶實業股份有限公司」陳情說明該處加油站用地已不適合作加油站使用，建議變更為工業區，恢復原計畫。 3.另依「都市計畫法臺中市施行自治條例」規定，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。	
9	里-文中 2 西北側	學校用地 (0.09 公頃)	道路用地 (0.09 公頃)	1.里-文中 2 用地現況大部分已開闢為臺中市立大里高中使用，惟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。 2.本府刻正辦理大里夏田產業園區與原擴大大里地區都市計畫擬定作業，里-文中 2 用地因區位緊臨上開擬定中之都市計畫，配合未來地區整體道路系統銜接需要，故參酌道路使用現況變更部分學校用地為道路用地。	

編號	變更位置	變更內容		變更理由	備註
		原計畫	新計畫		
10	大里聯合行政中心周邊地區整體開發附帶條件	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	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。	1.107 年 10 月 5 日已發布實施「變更大里都市計畫主要計畫（配合大里區聯合行政中心周邊地區整體開發）」案，其重劃計畫書已於 107 年 10 月 18 日經內政部依內授中辦地字第 1070062047 號函核定，並於 108 年 10 月辦理重劃工程發包作業。 2.經查該附帶條件規定有關都市計畫發布實施之程序均已辦理完成，故刪除附帶條件第 2 點及第 3 點規定。	

編號	變更位置	變更內容		變更理由	備註
		原計畫	新計畫		
		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。			
11	德芳南路、中興路口附近住宅區街廓附帶條件(附9)	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。2.本要點經本次通盤檢討發布	1.依108年1月29日內政部都委會第939次會報告案決定事項略以：查「大里都市計畫住宅區變更為商業區回饋要點」經臺中市政府於103年7月9日府授都計字第1030123326號函公告發布實施，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，且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。 2.為配合內政部都委會決議事項，故修訂附帶條件，增訂適	

編號	變更位置	變更內容		變更理由	備註
		原計畫	新計畫		
			實施後 5 年 內 廢止。	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。」 3.原大里都市計畫範圍已併入臺中市大平霧地區都市計畫主要計畫範圍，故配合修訂回饋要點名稱。	
12	旱溪及其北側附帶條件地區(附8)	附帶條件：應以市地重劃方式開發。	刪除附帶條件規定	1.80 年 8 月 24 日原大里都市計畫(第二次通盤檢討)第 14 案，以附帶條件指定應以市地重劃方式開發，將旱溪及其北側未設定區變更為住宅區、河川區、公園兼兒童遊樂場用地與道路用地。 2.該區於 96 年 7 月 19 日成立籌備會循自辦市地重劃作業程序開發，並於 108 年 3 月 22 日經本府同意臺中市大里區國光自辦市地重劃會辦理解散重劃會，重劃作業辦理完成。 3.考量市地重劃已辦理完成，爰刪除附帶條件開發規定。	
13	大智排水南側溝渠用地	溝渠用地(0.09 公頃)	河川區(0.09 公頃)	1.103 年 7 月 9 日「變更大里都市計畫主要計畫(第四次通盤檢討)(第一階段)」，配合經濟部、內政部會銜函之劃定原則予以檢討變更為「河川區」；惟其中部分流經市地重劃範圍內之治理計畫用地，基於市地重劃負擔合理性，故將其檢討變更為「溝渠用地」。 2.依 109 年 4 月 29 日事業單位協調會紀錄(如附件六)，考量該處市地重劃作業已完成，為符合 92 年 12 月 26 日經濟部經水字第 09202616140 號及內政部台內營字第 0920091568 號會銜函之精神，變更溝渠用地為河川區，變更後不涉及重劃相關事宜。	
14	頭汴坑	河道用地(兼	河川區	1.86 年 10 月 6 日發布實施「擴	

編號	變更位置	變更內容		變更理由	備註
		原計畫	新計畫		
	溪	供綠化步道使用) (18.86 公頃)	(16.25 公頃) 河川區兼供道路使用 (2.61 公頃)	大大里（草湖地區）都市計畫」頭汴坑溪係劃設為河川區。 2.91 年 9 月 9 日發布實施「變更擴大大里（草湖地區）都市計畫（河川區為河道用地）案」，因配合「大里溪治理計畫」所需之防護設施用地應規劃為公共設施用地，故變更為「河道用地」。 3.依 109 年 4 月 29 日事業單位協調會紀錄（如附件六），頭汴坑溪土地已全數為經濟部水利署第三河川局取得，為符合 92 年 12 月 26 日經濟部經水字第 09202616140 號及內政部台內營字第 0920091568 號會銜函之精神，故變更河道用地（兼供綠化步道使用）為河川區及河川區兼供道路使用。	
15	草-油 1 用地	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	1.草-油 1 用地為 82 年原大里（草湖地區）都市計畫第一次通盤檢討由停車場用地變更為加油站用地，現況已開闢為速邁樂加油站使用。因應土地所有權人陳情說明加油站屬於鄰里嫌惡設施，且鄰近尚有其他已開闢之加油站可提供服務，為消弭社區民怨，促進土地有效利用，故建議變更為商業區。 2.依「都市計畫定期通盤檢討實施辦法」第 29 條規定，已民營化之公用事業機構用地應配合實際需求，予以檢討變更。且依「都市計畫定期通盤檢討實施辦法」有關商業區之檢討基準，現行計畫商業區尚有劃設空間。 3.基於公平原則，公共設施用地變更為可建築土地依「臺中市都市計畫土地使用變更回饋審議原則」辦理，故訂定附帶條	

編號	變更位置	變更內容		變更理由	備註
		原計畫	新計畫		
			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。	件規定。本案因毗鄰大里(草湖)範圍商業區土地，基準容積率為 320%，依上開回饋原則規定之回饋比例為 40%；考量回饋後土地面積未達 1,000 平方公尺，故以繳納代金方式回饋，且應與本府簽訂協議書，否則維持原計畫。	
16	軟體產業專用區北側住宅區附註規定(註 4)	住宅區(註 4)(0.29 公頃) 註 4：供安置九二一震災受災戶使用	住宅區(0.29 公頃)	1.88 年九二一大地震，草湖地區嚴重受創，為解決受災戶之安置與金巴黎社區易地重建需求，由原臺灣省菸酒公賣局菸類試驗所提供部分機關用地供安置受災戶，並於 91 年 8 月 26 日發布實施「配合九二一震災災後重建」個案變更計畫，將部分機關用地變更為住宅區，以提供平價住宅及與受災地區進行易地作業，加速災民安置及解決無法原地重建的社區土地權益問題。 2.住宅區(註 4)範圍內東湖段 308-8、290、289、288-2 等地號土地，已由政府興建完成九二一震災受災戶安置住宅使用；東湖段 288 地號土地仍未開發建築使用，且土地為私人所有，因受現行計畫附註規定限制而影響土地利用。 3.依國有財產署台中分署 104 年 4 月 27 日台財產中處字第 10440009660 號函說明，住宅	

編號	變更位置	變更內容		變更理由	備註
		原計畫	新計畫		
				區（註 4：供安置九二一震災受災戶使用）依原屬內政報奉行政院九二一震災災後重建推動委員同意列管，專供新社區開發使用土地，嗣經內政部 95 年 3 月 31 日內授營土字第 0950801717 號函自 95 年 2 月 4 日止自動解除列管。且「九二一震災重建暫行條例」已於 95 年 2 月 4 日廢止，註記事項依內政部上述函示早已解除列管在案，為維護土地所有權人權益及提升土地利用價值，故取消註 4 附註事項，比照一般住宅區使用管制。	

註：表內面積應以實地分割測量面積為準。

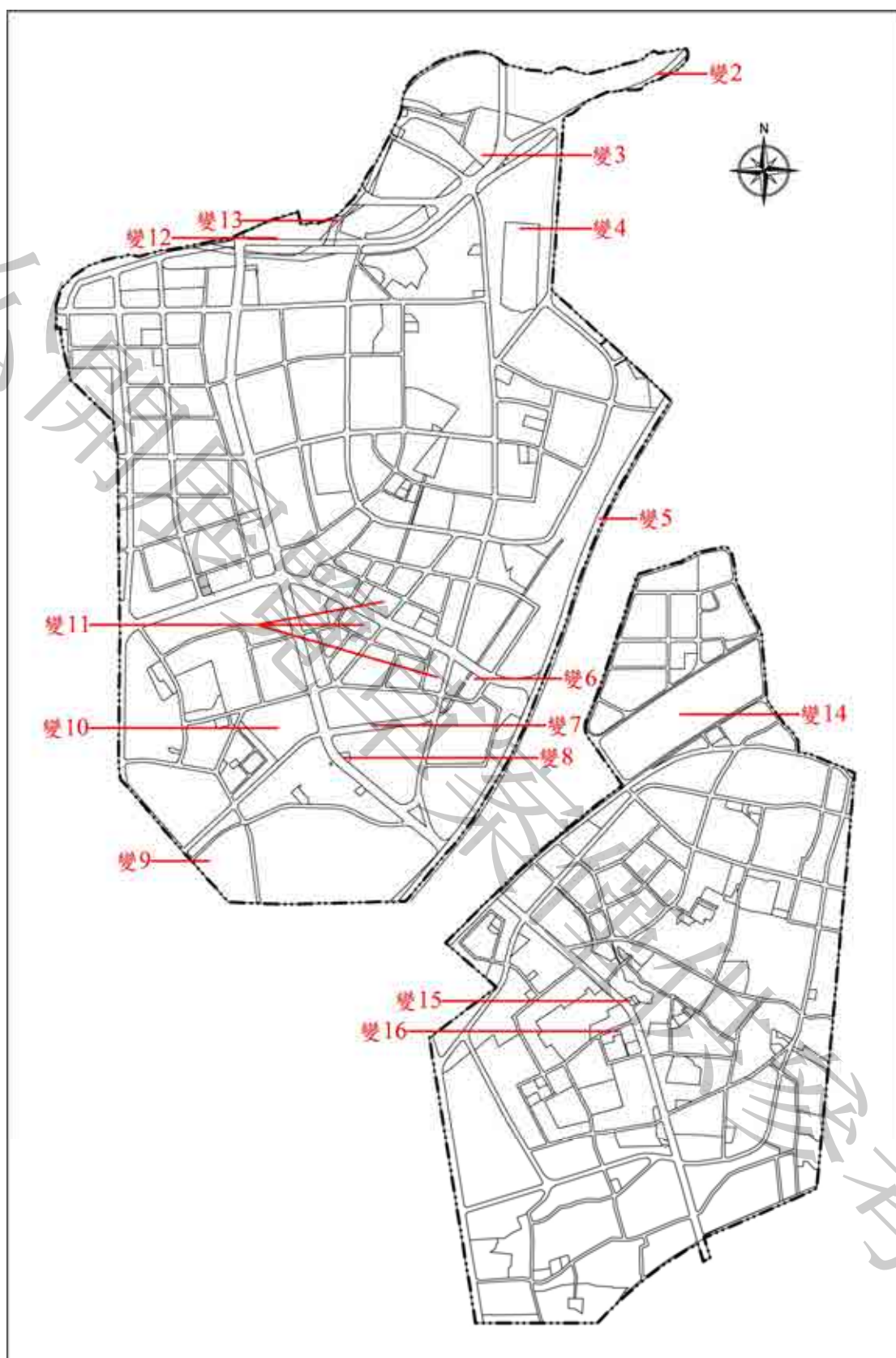


圖 7-1 變更位置示意圖

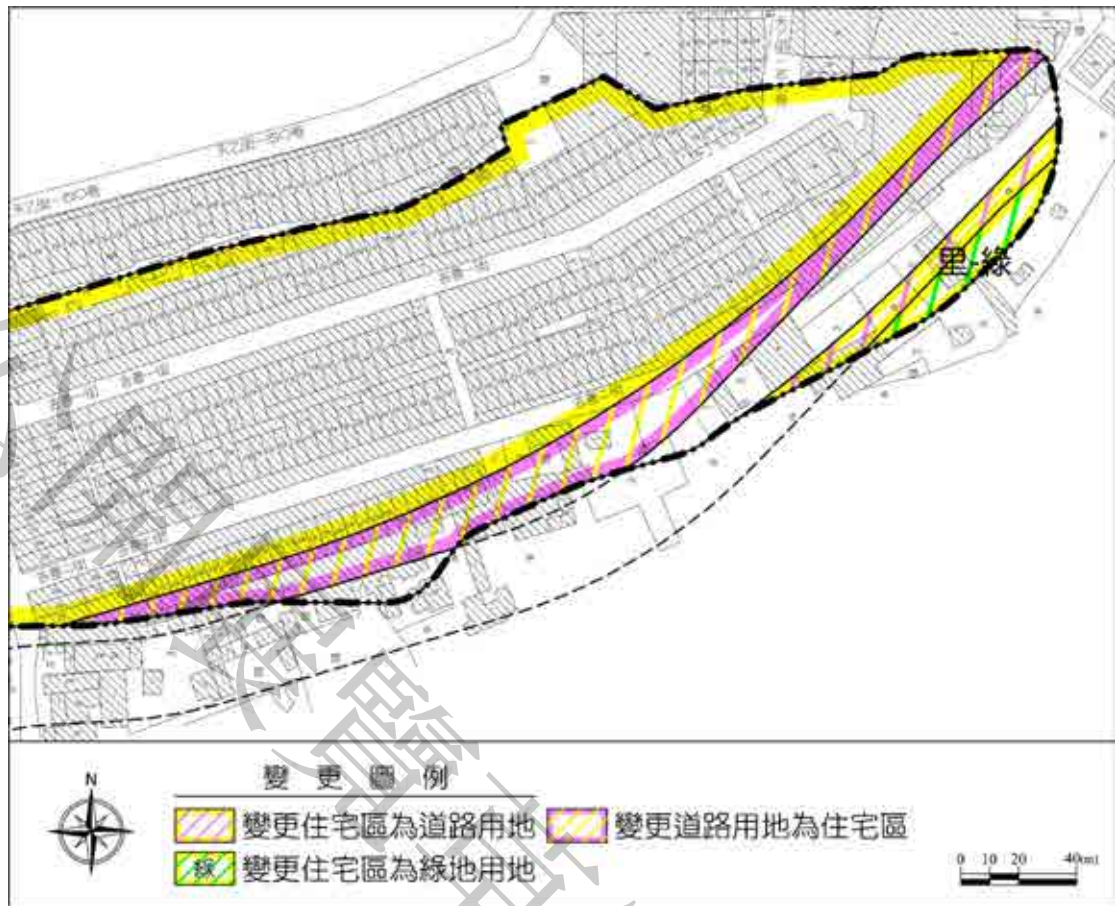


圖 7-2 變 2 案變更內容示意圖



圖 7-3 變 3 案區段徵收範圍示意圖

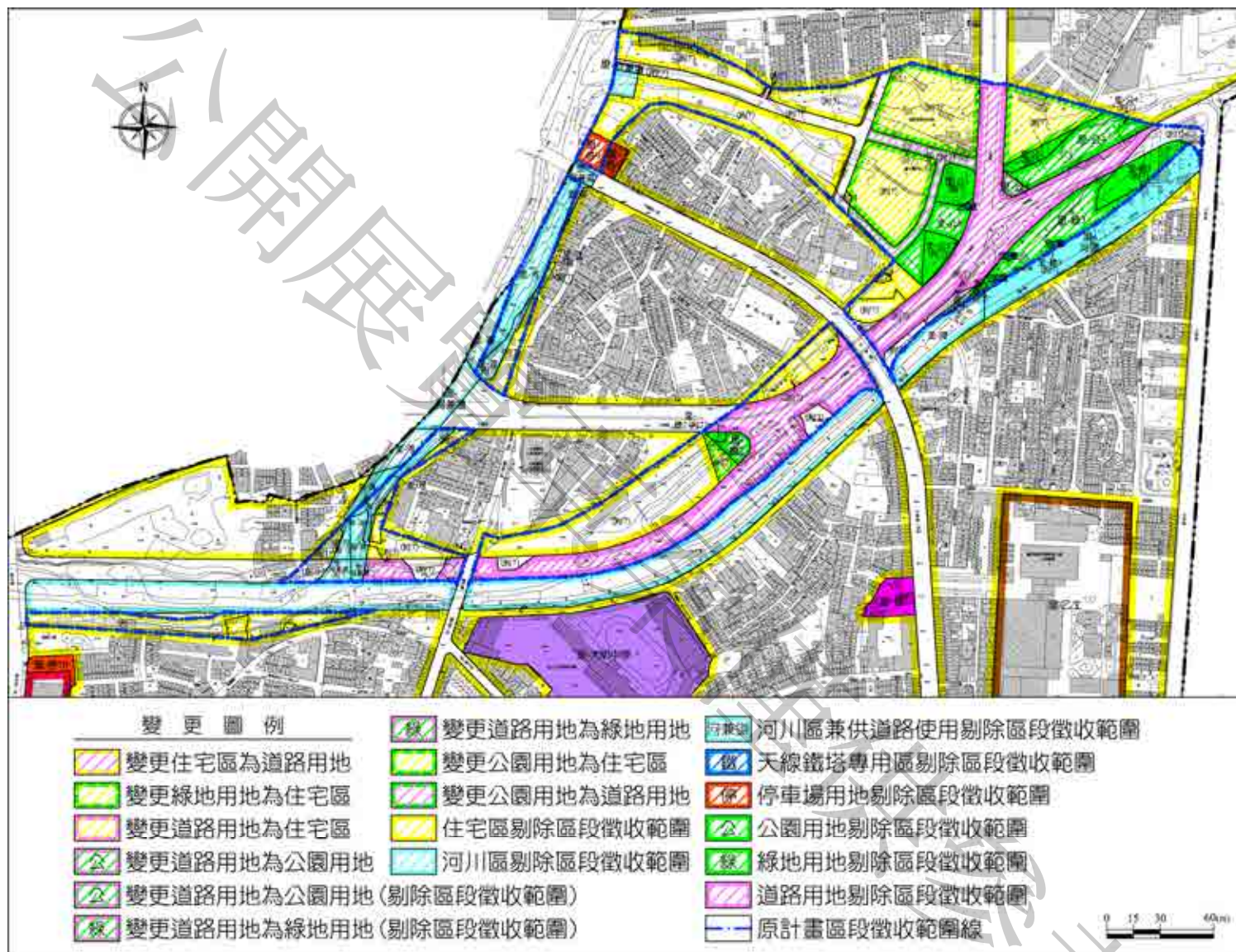


圖 7-4 變 3 案變更內容示意區段徵收範圍示意圖

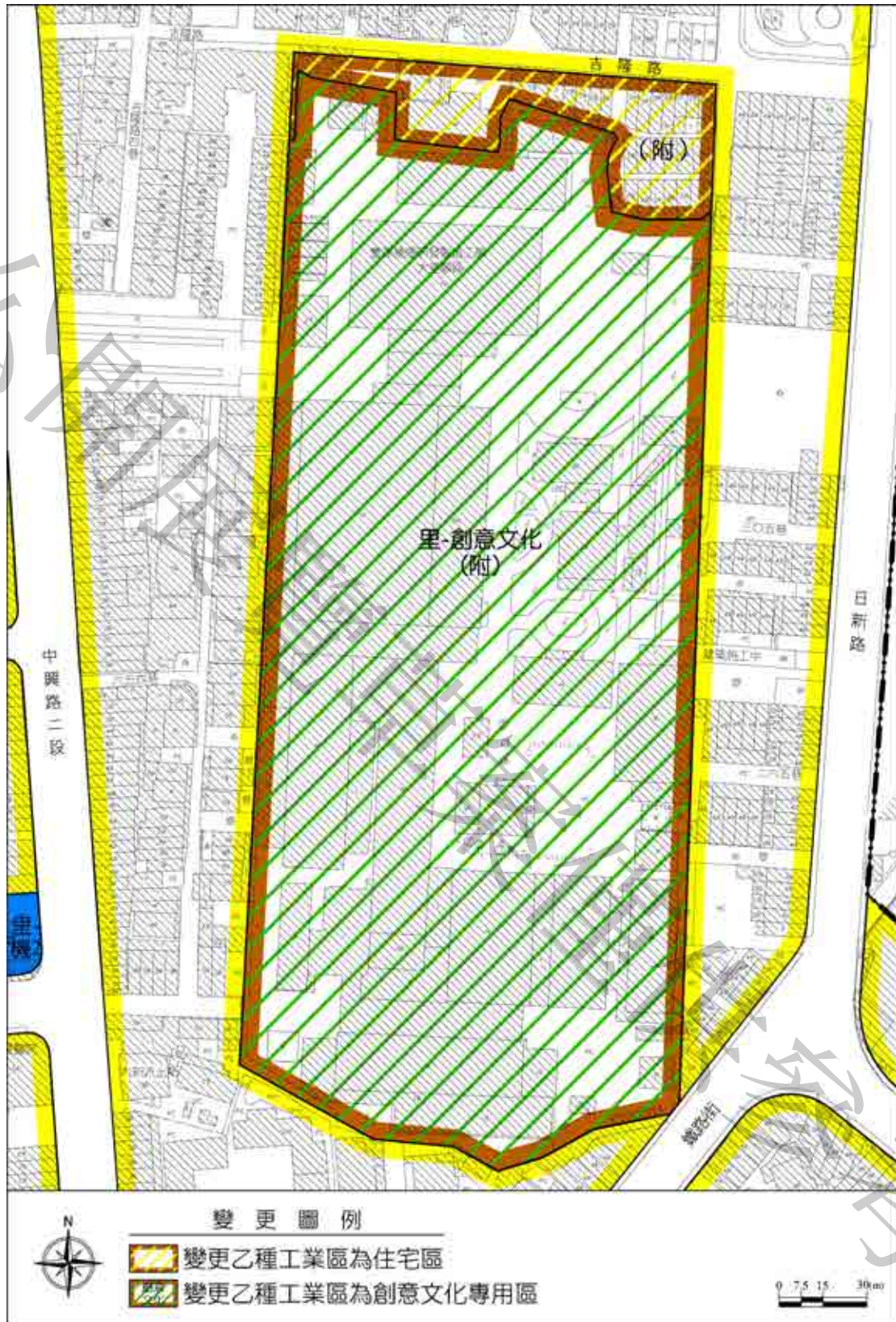


圖 7-5 變 4 案變更內容示意圖

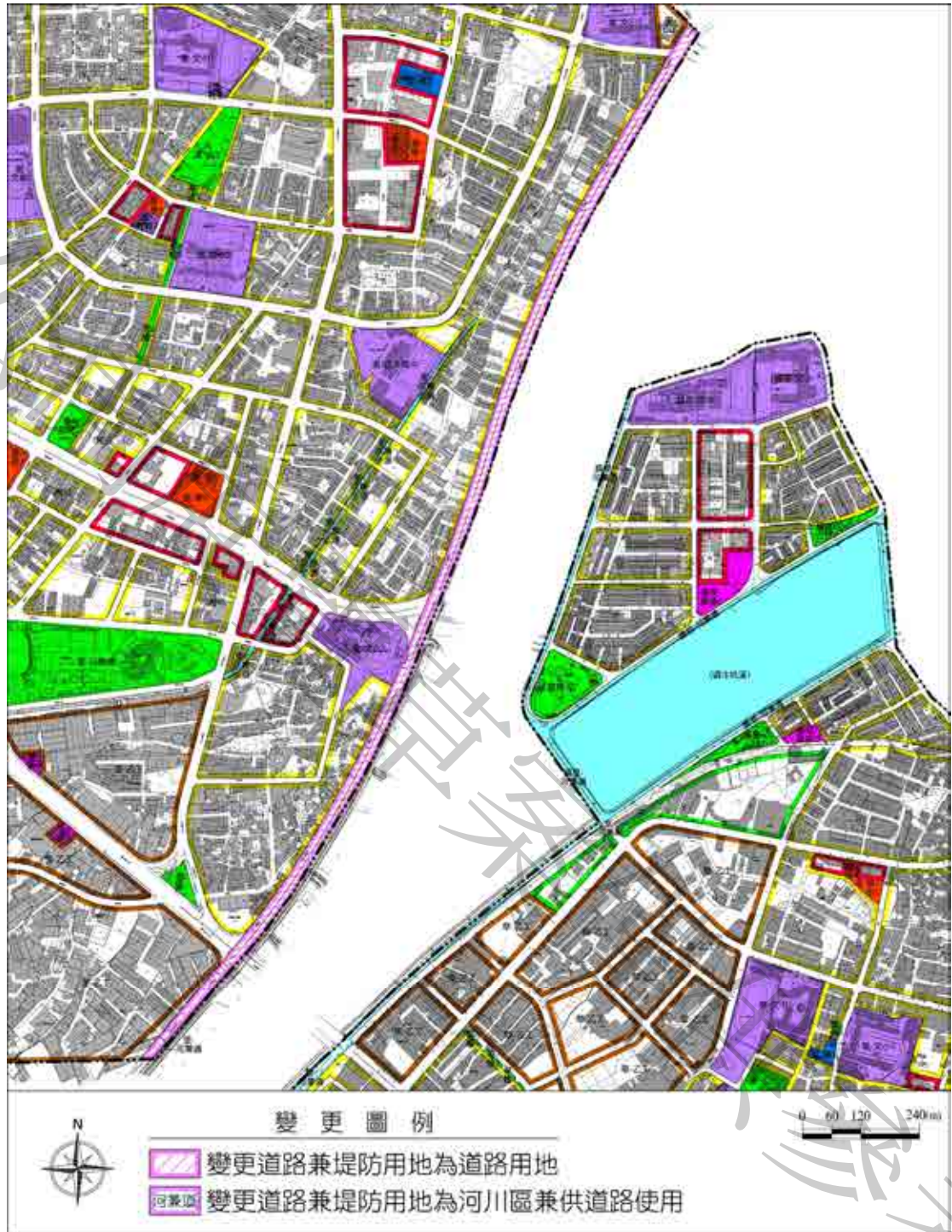


圖 7-6 變 5 案變更內容示意圖



圖 7-7 變 6 案變更內容示意圖



圖 7-8 變 7 案變更內容示意圖



圖 7-9 變 8 案變更內容示意圖



圖 7-10 變 9 案變更內容示意圖

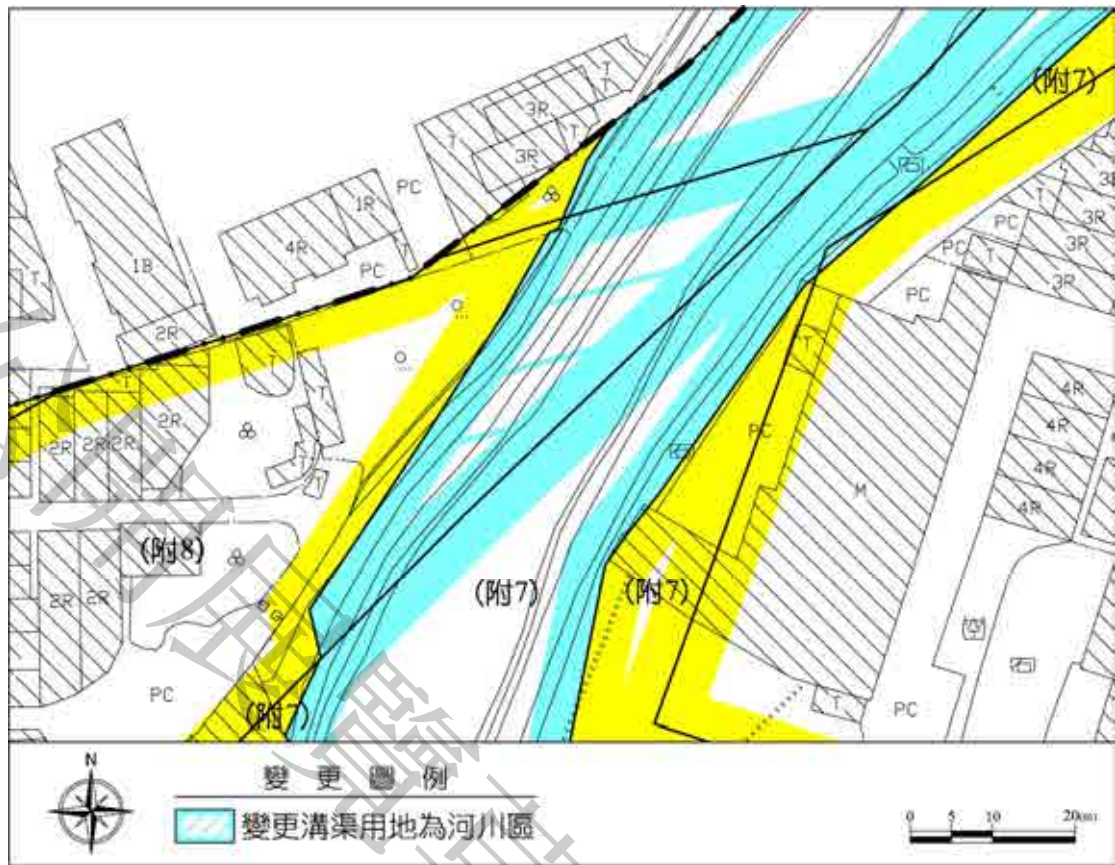


圖 7-11 變 13 案變更內容示意圖



圖 7-13 變 15 案變更內容示意圖

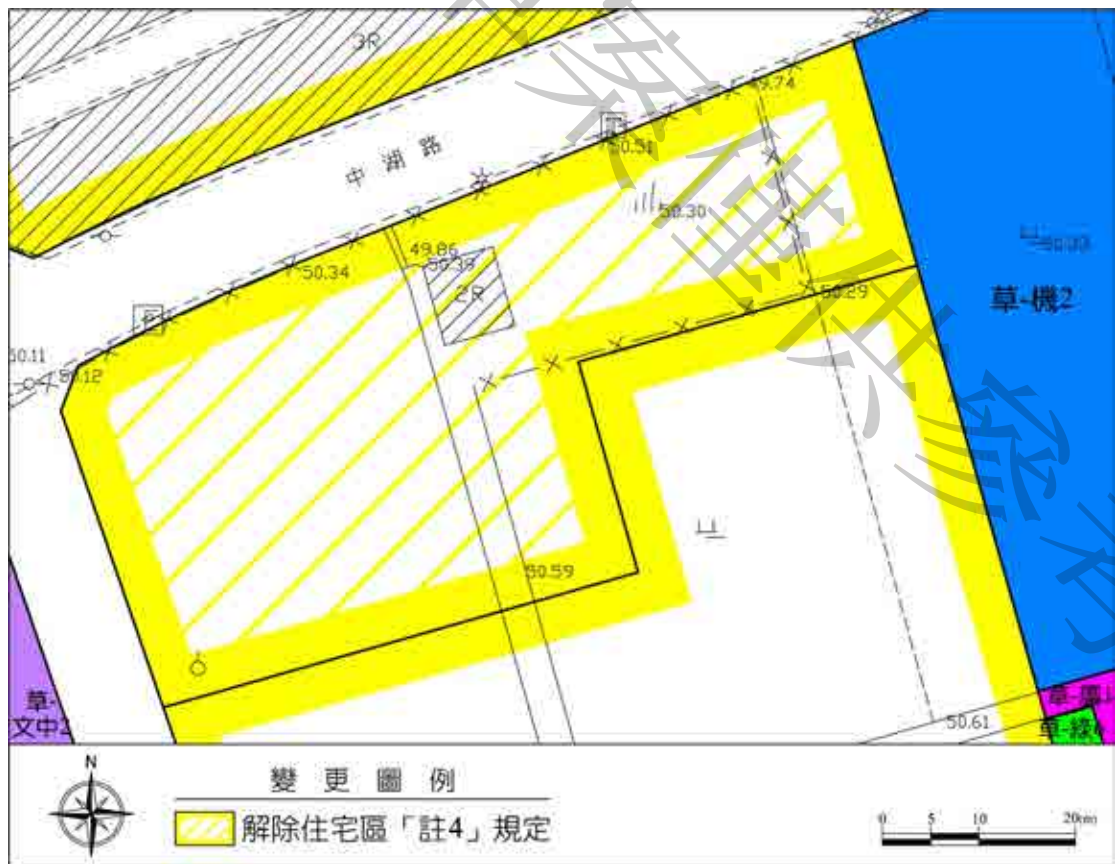


圖 7-14 變 16 案變更內容示意圖

表 7-2 個案變更面積增減統計表

使用項目 變更編號	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	合計
住宅區	變更計畫年期	+0.24	+2.34	+0.36		訂正計畫圖面				修正附帶條件內容	修正附帶條件內容	刪除附帶條件內容				+0.29	+3.23
住宅區（註 4）																-0.29	-0.29
商業區															+0.08		+0.08
乙種工業區				-5.40				+0.11									-5.29
河川區													+0.09	+16.25			+16.34
河川區兼供道路使用					+0.10									+2.61			+2.71
創意文化專用區				+5.04													+5.04
學校用地									-0.09								-0.09
公園用地			-2.54														-2.54
綠地用地		+0.06	-0.05														+0.01
加油站用地								-0.11							-0.08		-0.19
河道用地兼供人行步道使用							+0.36										+0.36
溝渠用地													-0.09				-0.09
道路用地		-0.3	+0.25		+6.64		-0.36		+0.09								+6.32
道路兼堤防用地					-6.74												-6.74
河道用地（兼供綠化步道使用）														-18.86			-18.86
合計		0.00	0.00	0.00	0.00		0.00	0.00	0.00				0.00	0.00	0.00	0.00	0.00

註：表內實際面積應依核定計畫圖實地分割測量面積為準。

第捌章 檢討後計畫

第一節 計畫範圍與面積

臺中市大平霧地區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，計畫面積 3,159.00 公頃。本次通盤檢討係針對大里地區範圍，且不包含辦理中「臺中市大平霧地區都市計畫（原擴大大里）主要計畫」範圍，計畫面積 956.80 公頃。

第二節 計畫年期與人口

一、計畫年期

計畫目標年為民國 125 年。

二、計畫人口

計畫人口為 152,400 人。

第三節 土地使用計畫

一、住宅區

住宅區面積為 504.34 公頃，占計畫總面積 52.71%。

二、商業區

商業區面積為 35.16 公頃，占計畫總面積 3.67%。

三、乙種工業區

乙種工業區面積為 93.19 公頃，占計畫總面積 9.74%。

四、農會專用區

農會專用區面積為 0.58 公頃，占計畫總面積 0.06%。

五、天線鐵塔專用區

天線鐵塔專用區面積為 0.02 公頃，占計畫總面積 0.002%。

六、宗教專用區

宗教專用區面積為 0.30 公頃，占計畫總面積 0.03%。

七、軟體產業專用區

軟體產業專用區面積為 4.96 公頃，占計畫總面積 0.52%。

八、河川區

河川區面積為 24.80 公頃，占計畫總面積 2.59%。

九、河川區兼供道路使用

河川區兼供道路使用面積為 5.28 公頃，占計畫總面積 0.55%。

十、農業區

農業區面積為 34.55 公頃，占計畫總面積 3.61%。

十一、創意文化專用區

創意文化專用區面積為 5.04 公頃，占計畫總面積 0.53%。

表 8-1 檢討後「臺中市大平霧地區都市計畫主要計畫（大里地區）」面積表

項目		現行計畫 面積 (公頃)	面積增減 (公頃)	通盤檢討後			
				計畫 面積 (公頃)	占計畫 面積 比例 (%)	占都市 發展 用地 面積 比例 (%)	
土地使用分區	住宅區	501.11	+3.23	504.34	52.71	56.53	
	住宅區（註 4）	0.29	-0.29	0.00	0.00	0.00	
	商業區	35.08	+0.08	35.16	3.67	3.94	
	乙種工業區	98.48	-5.29	93.19	9.74	10.45	
	農會專用區	0.58		0.58	0.06	0.07	
	天線鐵塔專用區	0.02		0.02	0.00	0.00	
	宗教專用區	0.30		0.30	0.03	0.03	
	軟體產業專用區	4.96		4.96	0.52	0.56	
	河川區	8.46	+16.34	24.80	2.59	-	
	河川區兼供道路使用	2.57	+2.71	5.28	0.55	-	
	農業區	34.55		34.55	3.61	-	
	創意文化專用區	-	+5.04	5.04	0.53	0.56	
	合計	686.40	+21.82	708.22	74.02	72.14	
公共設施用地	機關用地	5.92		5.92	0.62	0.66	
	學校用地	文小、國小用地	23.11		23.11	2.42	2.59
		文中、國中用地	19.23	-0.09	19.14	2.00	2.15
		文高、高中職用地	13.29		13.29	1.39	1.49
		小計	55.63	-0.09	55.54	5.80	6.23
	社教用地	0.62		0.62	0.06	0.07	
	市場用地	3.19		3.19	0.33	0.36	
	公園用地	20.87	-2.54	18.33	1.92	2.05	
	公園兼體育場用地	6.31		6.31	0.66	0.71	
	公園兼兒童遊樂場用地	2.08		2.08	0.22	0.23	
	綠地用地	1.87	+0.01	1.88	0.20	0.21	
	園道用地	0.85		0.85	0.09	0.10	
	廣場用地	0.78		0.78	0.08	0.09	
	廣場兼停車場用地	0.93		0.93	0.10	0.10	
	停車場用地	3.21		3.21	0.34	0.36	
	加油站用地	0.59	-0.19	0.40	0.04	0.04	
	污水處理廠用地	0.52		0.52	0.05	0.06	
	水溝用地	0.03		0.03	0.00	0.00	
	溝渠用地	0.09	-0.09	0.00	0.00	0.00	
	河道用地	0.84		0.84	0.09	0.09	
	河道用地兼供人行步道使用	0.73	+0.36	1.09	0.11	0.12	
	河道用地（兼供綠化步道使用）	18.86	-18.86	0.00	0.00	0.00	
	電路鐵塔用地	0.01		0.01	0.00	0.00	
	道路兼堤防用地	6.74	-6.74	0.00	0.00	0.00	
	道路用地	139.73	+6.32	146.05	15.28	16.37	
	合計	270.40	-21.82	248.58	25.98	27.86	
都市發展用地面積		911.22		892.17	93.25	100.00	
計畫總面積		956.80		956.80	100.00		

- 註：1.表內實際面積應依核定計畫圖實地分割測量面積為準。
 2.都市發展用地不含河川區、河川區兼供道路使用與農業區。
 3.註 4 係指供安置九二一震災受災戶使用。
 4.為配合檢討後土地使用分區及公共設施用地名稱統一，原計畫土地使用面積分配表（表 2-3）工業區面積均納入乙種工業區計算；鄰里公園兼兒童遊樂場用地面積均納入公園兼兒童遊樂場用地計算。

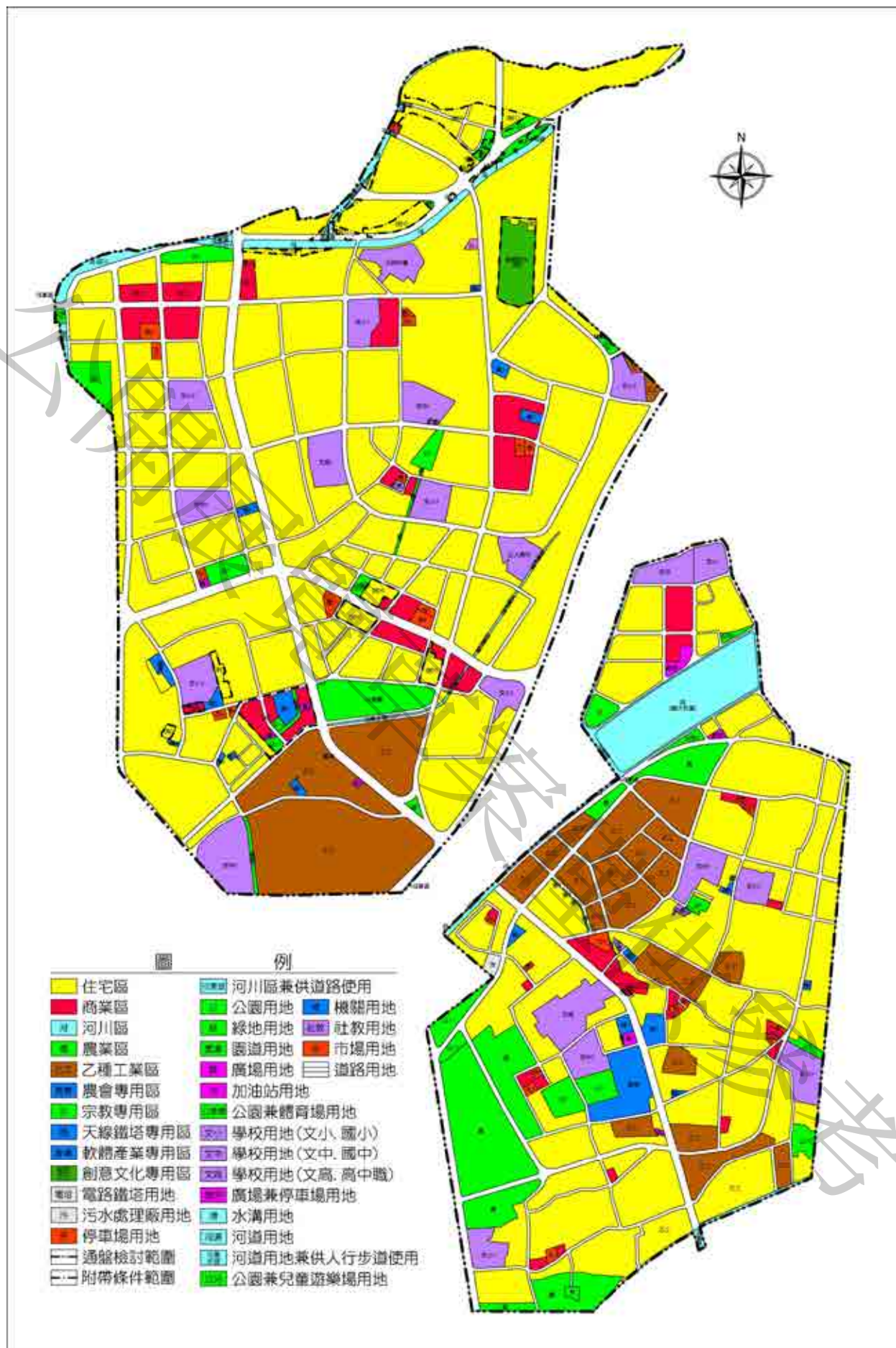


圖 8-1 檢討後「臺中市大平霧地區都市計畫主要計畫（大里地區）」示意圖

第四節 公共設施計畫

公共設施包含學校、機關、公園、公園兼兒童遊樂場等 22 種用地，面積合計 248.58 公頃，約占計畫總面積 25.98%。

一、機關用地

劃設機關用地 17 處，面積 5.92 公頃。

二、學校用地

劃設學校用地 20 處，面積共 55.54 公頃，其中文小、國小用地 10 處，面積 23.11 公頃；文中、國中用地 6 處，面積 19.14 公頃；文高、高中職用地 4 處，面積 13.29 公頃。

三、社教用地

劃設社教用地 5 處，面積 0.62 公頃。

四、市場用地

劃設市場用地 13 處，面積 3.19 公頃。

五、公園用地

劃設公園用地 16 處，面積 18.33 公頃。

六、公園兼體育場用地

劃設公園兼體育場用地 1 處，面積 6.31 公頃。

七、公園兼兒童遊樂場用地

劃設公園兼兒童遊樂場用地 5 處，面積 2.08 公頃。

八、綠地用地

劃設綠地用地 11 處，面積 1.88 公頃。

九、園道用地

劃設園道用地 2 處，面積 0.85 公頃。

十、廣場用地

劃設廣場用地 5 處，面積 0.78 公頃。

十一、廣場兼停車場用地

劃設廣場兼停車場 2 處，面積 0.93 公頃。

十二、停車場用地

劃設停車場用地 15 處，面積 3.21 公頃。

十三、加油站用地

劃設加油站用地 5 處，面積 0.40 公頃。

十四、污水處理廠用地

劃設污水處理廠用地 1 處，面積 0.52 公頃。

十五、水溝用地

劃設水溝用地 1 處，面積 0.03 公頃。

十六、河道用地

劃設河道用地，面積 0.84 公頃。

十七、河道用地兼供人行步道使用

劃設河道用地兼供人行步道使用，面積 1.09 公頃。

十八、電路鐵塔用地

劃設電路鐵塔用地 1 處，面積 0.01 公頃。

十九、道路用地

劃設道路用地，面積 146.05 公頃。

第五節 交通系統計畫

一、聯外道路

- (一) 里-40M-1 (國光路): 為省道台 3 線之一部分, 南北貫穿計畫範圍, 北可通往臺中市區, 南至南投中興新村, 計畫寬度為 40 公尺。
- (二) 里-40M-2 (環中東路): 為生活圈四號道路之一部分, 計畫寬度為 40 公尺。位於大里溪河川區域範圍內, 部分劃設為河川區兼供道路使用。
- (三) 里-40M-3 (德芳路、德芳南路): 為生活圈三號道路之一部分, 為區內主要東西向聯絡幹道, 往西經中投公路 (省道台 63 線) 與文心南路銜接進入臺中市區, 計畫寬度為 40 公尺。
- (四) 里-30M-1 (大智路): 往北可通往臺中市區, 計畫寬度 30 公尺。
- (五) 里-25M-1 (環河路): 旱溪北岸之園林道路, 可由臺中市南區通往太平區, 計畫寬度為 25 公尺。
- (六) 草-32M-1 (大峰路): 為計畫範圍西側之外環道路, 省道台 3 線重要替代道路, 有效減少城際間交通量對市區道路產生衝擊, 計畫寬度為 32 公尺。
- (七) 草-32M-2 (中興路): 省道台 3 線之一部分, 為主要南北向聯外道路, 往北可達臺中市區, 往南可抵南投, 計畫寬度為 32 公尺。
- (八) 擴草-20M-1 (立善橋): 為跨越頭汴坑溪之橋樑, 可分擔立仁橋之交通負荷, 計畫寬度 20 公尺。
- (九) 擴草-15M-2 (立元路): 原為頭汴坑溪堤岸道路, 貫穿擴大草湖地區之中央, 向西跨越大里溪銜接德芳南路, 計畫寬度 15 公尺。
- (十) 擴草-15M-3 (甲堤南路): 與擴草-12M-1、擴草-12M-5 (立仁路、立仁橋及善化路) 及擴草-15M-2 等道路形成環狀系統, 往北可通太平區, 往西接新仁路 (中 102), 再接中興路可往臺中市區或霧峰區; 往東南行亦可經仁化路或塗城路接中興路, 計畫寬度 15 公尺。
- (十一) 擴草-12M-5 (立新街、立仁四路、善化路): 為擴大草湖地區南來北往之主要聯外道路, 計畫寬度 12 公尺。

二、主要道路

- (一) 里-25M-2 (大明路)：為計畫範圍東西向聯絡道路，計畫寬度 25 公尺。
- (二) 里-25M-3 (爽文路)：為計畫範圍南北向聯絡道路，計畫寬度 25 公尺。
- (三) 里-20M-2 (中興路)：南北貫穿計畫範圍，為霧峰區與臺中市區主要聯絡幹道，與 3 號道路於計畫範圍南端大里橋附近相接，計畫寬度為 20 公尺。
- (四) 里-20M-3 (益民路)：為大里區主要環狀道路，計畫寬度 20 公尺。
- (五) 里-20M-4 (大明路)：為計畫範圍東西向聯絡道路，計畫寬度 20 公尺。
- (六) 里-20M-5 (東榮路)：為計畫範圍東西向聯絡道路，計畫寬度 20 公尺。
- (七) 里-15M-5 (大里路)：呈東北-西南走勢穿過計畫範圍，往西經瓦瑤子通往烏日區五張犁，計畫寬度 15 公尺。
- (八) 草-15M-2 (至善路)：東至計畫範圍東界、西接仁化路，計畫寬度 15 公尺。
- (九) 草-15M-5 (成功路)：為計畫範圍東側聯絡各鄰里單元之主要南北向道路，計畫寬度為 15 公尺。
- (十) 草-12M-10 (塗城路)：塗城地區主要社區聯絡道路，計畫寬度 12 公尺。
- (十一) 草-12M-15 (東南路)：東接省道台三線、西接大峰路，計畫寬度 12 公尺。
- (十二) 擴草-15M-1 (新甲路)：擴大草湖地區東西向主要道路，計畫寬度 15 公尺。
- (十三) 擴草-15M-4 (自立路)：為擴大草湖地區內南北向主要道路，計畫寬度 15 公尺。

三、次要及出入道路

區內道路用地除前述聯外道路及主要道路外，為便利各社區對外聯繫及出入通行，規劃 8~12 公尺之次要道路及出入道路，並酌設 4 公尺之人行步道，藉以串連聯外及主要道路，構成一完整交通路網。

四、園道用地

- (一) 里-園道 1：里-文中 2 東側，計畫寬度 15 公尺。
- (二) 里-園道 2：里-機 11 與里-公 10 東側，計畫寬度 15 公尺。

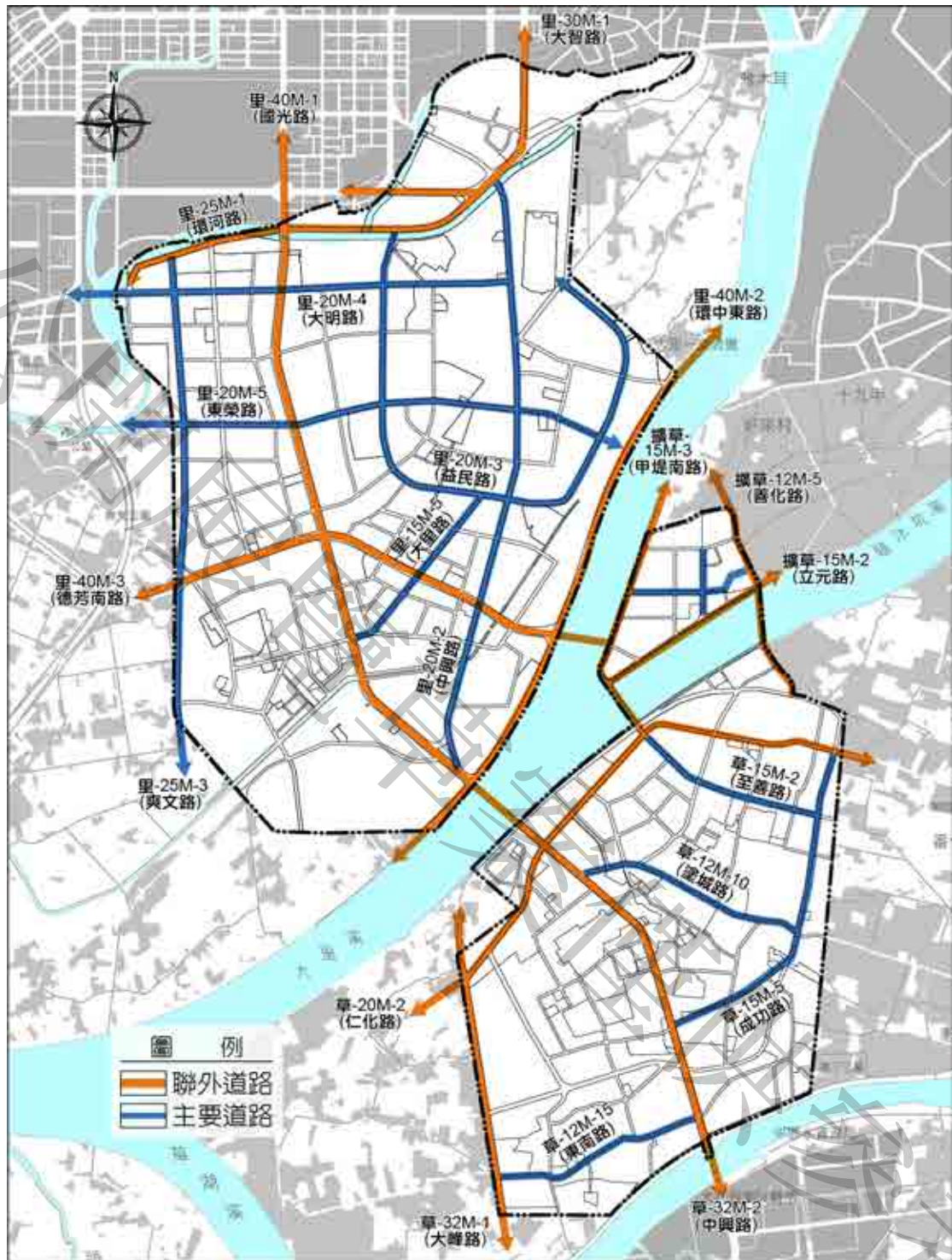


圖 8-2 交通系統計畫示意圖

第六節 都市防災計畫

都市災害主要包括火災、水災、風災、地震等自然與因都市設施因上列情形所引起的災害，如爆炸等，以及因人為疏失或蓄意行為所引起之都市設施的破壞與都市居民生命、財產安全的威脅，因此，都市防災計畫與措施日顯重要。

一、都市災害類型

都市災害類型種類繁多，可概分為自然災害與人為災害兩種類型。自然災害包含地震、水災、風災等；人為災害包含都市火災、公害污染等。

二、防災避難場所

（一）防救災中心

以大里區公所指定為臨時防救災指揮中心，統籌各責任區救災指揮任務，發揮防災組織體系之緊急救難功能。

（二）緊急避難場所

計畫區內之公園、公園兼體育場、公園兼兒童遊樂場等設施，因其公共開放空間較大且綠覆率高，故於災害發生時，可延緩災害之擴散，亦可提供作為緊急避難場所。故指定計畫區公園用地、公園兼體育場用地、公園兼兒童遊樂場用地為緊急避難場所。緊急避難場所平時其周邊應保持暢通，並減少永久性障礙物之設置，維持其開放性以備隨時作為緊急避難場所之用。

（三）避難收容場所

指定計畫區文小、國小用地、文中、國中用地、文高、高中職用地為避難收容場所，作為災後城市復建完成前居民之臨時庇護場所。而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。

三、火災防止延燒帶

利用帶狀開放空間，如河川、溝渠、綠帶及計畫寬度 20 公尺以上道路等為區隔作為火災延燒防止帶，以防止火災之蔓延。

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。因此指定區域醫院等級之仁愛醫療財團法人大里仁愛醫院與地區醫院等級之新菩提醫院與霧峰澄清醫院為臨時醫療場所，可供醫療資源緊急調度及長期支援使用。

五、警消據點

警消據點包含警察局與消防局，為災害緊急應變時通報、動員與收容安置之主力，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。目前於本計畫區內分別在省道台三線（國光路）與東榮路交叉口南側、中興路與大明路交叉口、中興路與成功路交叉口、立元路、新興路上分別設置國光、內新、成功十九甲派出所與大里分駐所；此外，於省道台3線（國光路）與東榮路交叉口南側設有消防局第三大隊及國光分隊，於大里路則設有大里分隊。

表 8-2 避難場所與設施彙整表

項目	指定設施	地點	
		開闢情形	備註
緊急避難場所	里-公 2	已開闢	大里公園
	里-公 3	未開闢	
	里-公 4	未開闢	
	里-公 5	已開闢	國光公園
	里-公 6	已開闢	環河公園
	里-公 7	已開闢	環保公園
	里-公 10	未開闢	
	里-公 11	未開闢	
	草-公 1-1	已開闢	大里草湖防災公園
	草-公 1-2	未開闢	
	草-公 2	未開闢	
	草-公 3	未開闢	
	草-公 5	已開闢	寺廟、大里區瑞城里社區活動中心、守望相助隊、九二一紀念公園
	草-公 6	已開闢	金城社區公園
	草-公 7	已開闢	大里東湖公園
	擴草-公	已開闢	十九甲健康公園
	里-公兼體	已開闢	大里運動公園
	里-公兒 1	已開闢	德芳兒童公園
	里-公兒 6	未開闢	
	里-公兒 8	未開闢	
	里-公兒 24	未開闢	

項目	指定設施	地點	
		開關情形	備註
避難收容場所	擴草-公兒 1	已開闢	立德公園、立新幼兒園、十九甲派出所
	擴草-公兒 2	已開闢	仁堤公園
	里-廣 2	已開闢	
	里-廣 8	未開闢	
	里-廣 9	未開闢	
	里-廣 10	未開闢	
	草-廣 1	已開闢	
	擴草-廣停 1	已開闢	立元停車場
	擴草-廣停 2	已開闢	私人停車場
	里-文小 1	已開闢	崇光國小
	里-文小 2	已開闢	內新國小
	里-文小 3	已開闢	益民國小
	里-文小 4	已開闢	大里國小
	里-文小 5	已開闢	大元國小
	里-文小 6	已開闢	永隆國小
	草-文小 1	部分開闢	大里區草湖國小
	草-文小 2	已開闢	大里區瑞城國小
	草-文小 3	部分開闢	大里區塗城國小
	擴草-文小	已開闢	立新國小
	里-文中 1	已開闢	光榮國中
	里-文中 2	已開闢	縣立大里高中
	里-文中 3	已開闢	爽文國中
	草-文中 1	部分開闢	成功國中
	草-文中 2	未開闢	
防災救難據點	擴草-文中	已開闢	立新國中
	里-文高 1	已開闢	國立中興大學附屬中學
	里-大明中學	已開闢	國立大里高中
	里-立人高中	已開闢	大明中學
	草-文高	已開闢	立人高中
	里-機 5	已開闢	大里區公所
	里-機 6	已開闢	大里消防分隊
	里-機 7	已開闢	兒童青少年福利服務中心
	里-機 8	已開闢	國光派出所、國光消防分隊
	里-機 10	已開闢	大里區衛生所
	草-機 7	已開闢	成功派出所
	仁愛醫院	已開闢	仁愛醫院
	菩提醫院	已開闢	菩提醫院
	內新派出所	已開闢	內新派出所
	大里分駐所	已開闢	大里分駐所
	十九甲派出所	已開闢	十九甲派出所

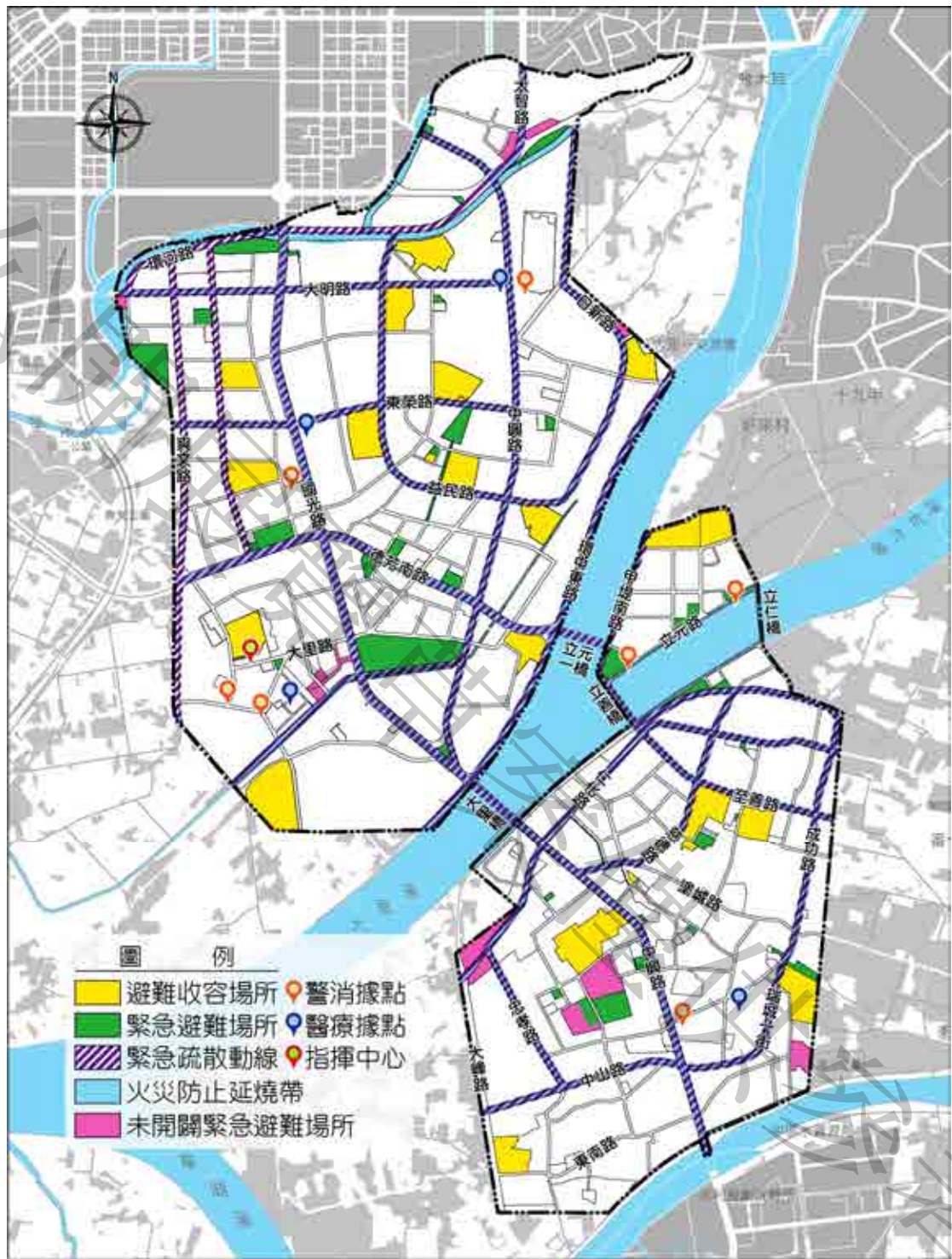


圖 8-3 都市防災計畫示意圖

第玖章 實施進度及經費

第一節 分期分區發展計畫

一、已發展區

本計畫已發展區為擬定計畫所劃設之都市發展用地，就相關公共設施已興建完成地區，且使用率達 80% 以上地區劃定之。

二、優先發展區

已發展區外，相關公共設施尚未完成之地區，依未來發展趨勢，選擇發展需求性較高及實施整體開發地區劃定之。其中整體開發地區開發時序由市政府視財務狀況，依相關規定優先進行開發作業。

本案之優先發展區包括旱溪排水附近之區段徵收整體開發區及第 15 期大里杙市地重劃地區。

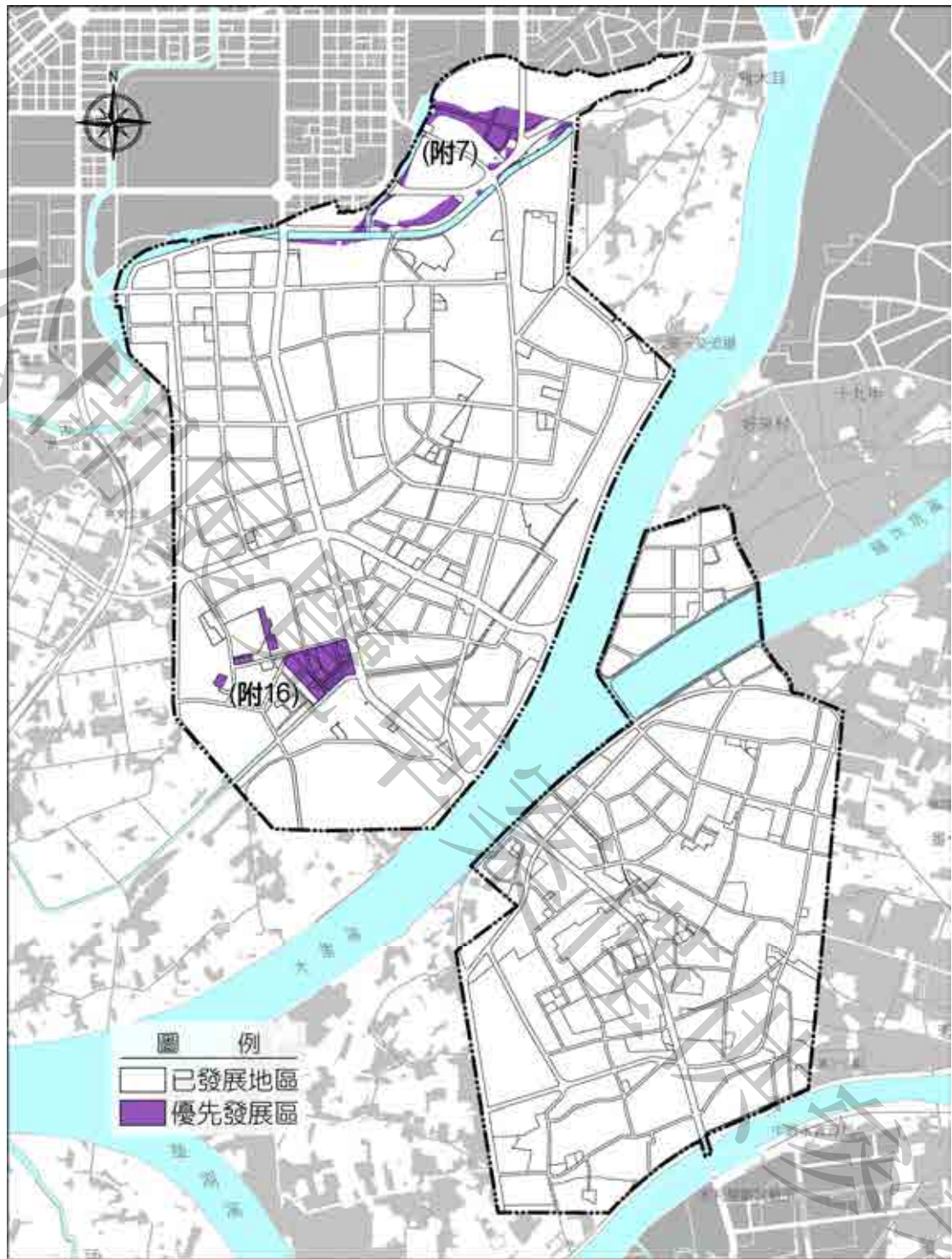


圖 9-1 分期分區發展示意圖

第二節 實施進度及經費

一、開發方式

都市計畫之開發方式包含徵收、區段徵收、市地重劃，得視各都市計畫地區之個別狀況採用不同之開發方式。另為符合公平正義且不增加政府財政壓力的原則，針對部分土地使用強度之變更，應依本計畫所載之相關規定辦理回饋。茲將相關開發計畫說明如下：

(一) 區段徵收區

本計畫於 80 年原大里都市計畫第二次通盤檢討時，將位於計畫區東北側南門橋至日新橋之旱溪排水兩側劃設為區段徵收區，面積約 19.73 公頃，107 年「變更大里都市計畫（部分溝渠用地為河川區及河道用地）」案調整區段徵收範圍刪為 15.98 公頃。本次通盤檢討後區段徵收範圍為 9.37 公頃，範圍內包括住宅區、公園用地、公園兼兒童遊樂場用地、綠地、停車場用地、溝渠用地及道路用地等。

(二) 市地重劃區

本計畫於 107 年變更大里都市計畫主要計畫（配合大里區聯合行政中心周邊地區整體開發）案，將原大里公一用地與周遭地區劃設為市地重劃區，以跨區整體開發方式辦理，面積約 6.96 公頃，範圍內包含住宅區、商業區、公園用地、鄰里公園兼兒童遊樂場用地、機關用地、廣場用地、園道用地及道路用地等。

二、財務計畫

本計畫除市地重劃區及區段徵收區內之公共設施用地係透過整體開發方式進行開闢外，其餘針對計畫區內尚未開闢之公共設施，大部分已納入臺中市政府刻正辦理中「變更臺中市大平霧地區都市計畫主要計畫（公共設施用地專案通盤檢討）案」檢討變更，針對檢討後仍有需求之公共設施用地，可透過跨區市地重劃或由土地所有權人自行整合開發辦理，故不納入本計畫估列開闢經費。其餘尚有部分公共設施用地檢討後仍有需要且未納入跨區市地重劃整體開發，應由目的事業主管機關以徵收、撥用或租用等其他方式取得（詳表 9-1），引導地方有秩序發展並提升生活環境品質。

表 9-1 變更大平霧都市計畫主要計畫（大里地區）（第一次通盤檢討）實施進度及經費表

公共設施 編號	計畫 面積 (公頃)	待取得土地					主辦單位	預定完成期限	經費來源
		取得方式			私有土 地面積 (公頃)	徵購 經費 (萬元)			
		一般 徵收	撥 用	其他 (租用)					
里-文中 2	5.60	✓		✓	0.06	3,032	需地單位	民國 125 年以前依 工程設計進度完成	由需地單位 編列預算
里-機 2	0.13	✓			0.02	2,246	需地單位	民國 125 年以前依 工程設計進度完成	由需地單位 編列預算
里-機 6	0.11	✓	✓		(17m ²)	150	需地單位	民國 125 年以前依 工程設計進度完成	由需地單位 編列預算
里-公 6	2.44		✓		—	—	需地單位	—	—
里-公兒 24	0.28	✓	✓		0.04	381	需地單位	民國 110 年以前依 工程設計進度完成	由需地單位 編列預算
里-社教 3	0.02			✓	0.02	—	需地單位	—	—
里-綠 1	0.27	✓			0.01	588	需地單位	民國 125 年以前依 工程設計進度完成	由需地單位 編列預算
里-綠 2	0.19	✓			0.03	1,059	需地單位	民國 125 年以前依 工程設計進度完成	由需地單位 編列預算
草-文小 1	2.25	✓			(11m ²)	35	需地單位	民國 125 年以前依 工程設計進度完成	由需地單位 編列預算
草-文小 2	3.14	✓			0.43	16,374	需地單位	民國 125 年以前依 工程設計進度完成	由需地單位 編列預算
草-機 4	1.14	✓			0.03	2,310	需地單位	民國 125 年以前依 工程設計進度完成	由需地單位 編列預算
草-機 7	0.13	✓			(8m ²)	42	需地單位	民國 125 年以前依 工程設計進度完成	由需地單位 編列預算
草-停 4	0.13	✓			0.08	3,909	需地單位	民國 125 年以前依 工程設計進度完成	由需地單位 編列預算
草-污 1	0.52	✓			0.52	19,146	需地單位	民國 125 年以前依 工程設計進度完成	由需地單位 編列預算

註：1.本表僅就未取得私有土地估列其土地徵購費用，不含該公共設施整地費、工程設計費、工程費、地上物補償費、行政作業費等。

2.表列土地徵購費，概以 109 年度土地公告現值加 4 成計算，實際費用應以徵收當年之市價為準。

3.表內公有土地應依「各級政府機關互相撥用公有不動產之有償與無償劃分原則」辦理。

4.表內取得方式為其他（租用）者，主辦單位亦得視實際需要改以一般徵收方式辦理。

5.表列預定完成期限僅供參考，得視主辦單位財政狀況調整之。

6.表內面積應依據徵收或開闢計畫實際面積為準。

第三節 附帶條件規定事項

通盤檢討後訂有附帶條件開發規定共計 6 處，各附帶條件開發規定及辦理情形彙整如表 9-2 與圖 9-2 所示。

表 9-2 附帶條件開發規定及辦理情形彙整表

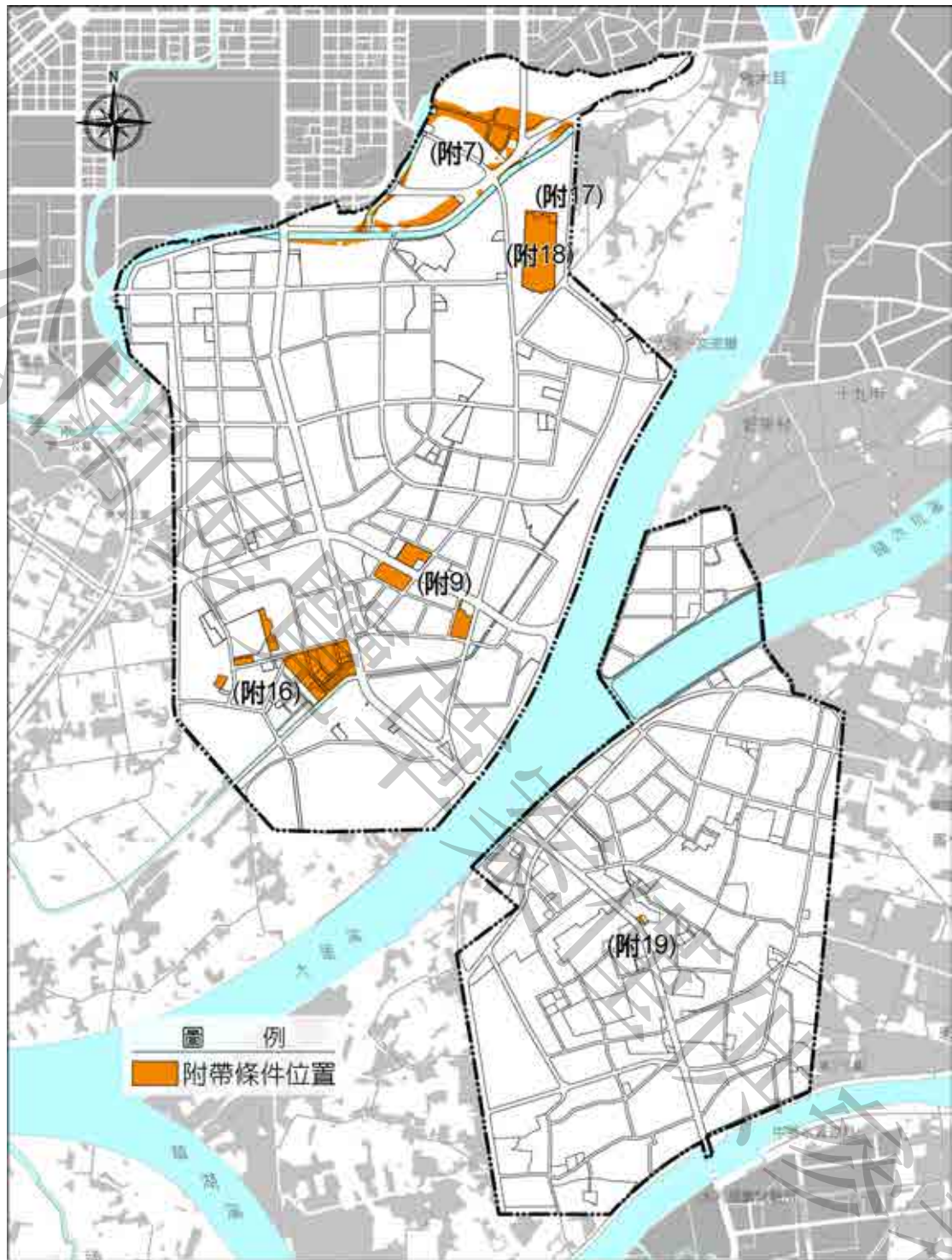
附帶條件編號	位置	變更內容		附帶條件規定內容	備註
		原計畫	新計畫		
附 7	計畫區北側，南門橋至日新橋之旱溪兩側地區	住宅區 (0.01 公頃)	道路用地 (0.01 公頃)	需以區段徵收方式開發。	80.09.01 大里都市計畫（第二次通盤檢討）第 16 案；本次通盤檢討第 3 案
		綠地用地 (0.08 公頃)	住宅區 (0.08 公頃)		
		道路用地 (0.03 公頃)	住宅區 (0.03 公頃)		
		道路用地 (0.00 公頃) (2.68m ²)	公園用地 (0.00 公頃) (2.68m ²)		
		道路用地 (0.05 公頃)	公園用地 (剔除區段徵收範圍) (0.05 公頃)		
		道路用地 (0.03 公頃)	綠地用地 (0.03 公頃)		
		道路用地 (0.00 公頃) (43.01m ²)	綠地用地 (剔除區段徵收範圍) (0.00 公頃) (43.01m ²)		
		公園用地 (2.24 公頃)	住宅區 (2.24 公頃)		
		公園用地 (0.35 公頃)	道路用地 (0.35 公頃)		
		住宅區 (0.63 公頃)	住宅區 (剔除區段徵收範圍) (0.63 公頃)		
		河川區 (0.63 公頃)	河川區 (剔除區段徵收範圍) (0.63 公頃)		
		河川區兼供道路使用	河川區兼供道路使用(剔		

附帶條件編號	位置	變更內容		附帶條件規定內容	備註
		原計畫	新計畫		
		(0.04 公頃)	除區段徵收範圍) (0.04 公頃)		
		公園用地 (0.73 公頃)	公園用地 (剔除區段徵收範圍) (0.73 公頃)		
		綠地用地 (0.62 公頃)	綠地用地 (剔除區段徵收範圍) (0.62 公頃)		
		道路用地 (3.74 公頃)	道路用地 (剔除區段徵收範圍) (3.74 公頃)		
		停車場用地 (0.11 公頃)	停車場用地 (剔除區段徵收範圍) (0.11 公頃)		
		天線鐵塔專用區 (0.02 公頃)	天線鐵塔專用區 (剔除區段徵收範圍) (0.02 公頃)		
		區段徵收範圍 (15.98 公頃) 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。 2.私有地配得住宅區面積比例以不超過40%為原	區段徵收範圍 (9.41 公頃) 附帶條件： 需以區段徵收方式整體開發。		

附帶條件編號	位置	變更內容		附帶條件規定內容	備註
		原計畫	新計畫		
		則。 3.需俟土地分配完竣後始得發照建築。			
附 9	德芳南路、中興路口附近住宅區街廓	住宅區 (3.70 公頃)	商業區 (3.70 公頃)	1.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。 2.本要點經本次通盤檢討發布實施後 5 年內廢止。	103.07.09 大里都市計畫（第四次通盤檢討）案第一階段第 20 案；本次通盤檢討第 11 案
附 16	原公一與周邊公共設施	公園兼兒童遊樂場用地 (0.97 公頃) 公園用地 (5.24 公頃) 機關用地 (0.34 公頃) 道路用地 (0.41 公頃)	公園兼兒童遊樂場用地 (0.92 公頃) 住宅區 (0.05 公頃) 商業區 (2.99 公頃) 公園用地 (0.53 公頃) 機關用地 (0.99 公頃) 廣場用地 (0.33 公頃) 園道用地 (0.34 公頃) 道路用地 (0.81 公頃)	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。	107.10.08 變更大里都市計畫主要計畫（配合大里區聯合行政中心周邊地區整體開發）案暨變更大里都市計畫細部計畫（土地使用分區管制要點）（配合大里區聯合行政中心周邊地區整體開發案）；本次通盤檢討主要計畫第 10 案
附 17	大里菸葉廠工業區周邊地區（中興路以東、鐵路街以北、吉隆路以南、日新路以西）	乙種工業區 (5.04 公頃)	創意文化專用區 (5.04 公頃)	應另行擬定細部計畫。	本次通盤檢討第 4 案
附 18	大里菸葉廠工業區周邊地區	乙種工業區 (0.36 公頃)	住宅區 (0.36 公頃)	1.應繳納之回饋金=各該土地面積×10%×回饋當時	本次通盤檢討第 4 案

附帶條件編號	位置	變更內容		附帶條件規定內容	備註
		原計畫	新計畫		
	(中興路以東、鐵路街以北、吉隆路以南、日新路以西)			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.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。 4.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。	
附 19	草-油 1 用地	加油站用地 (0.08 公頃)	商業區 (0.08 公頃)	1.應回饋變更面積40%之代金回饋； $\text{回饋金} = \text{變更面積} \times 40\% \times \text{回饋當時土地市價}$ 。 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。	本次通盤檢討第 15 案

註：表內面積應以實地分割測量面積為準。



附錄一 現行計畫圖面修正說明

附錄一 現行計畫圖面修正說明

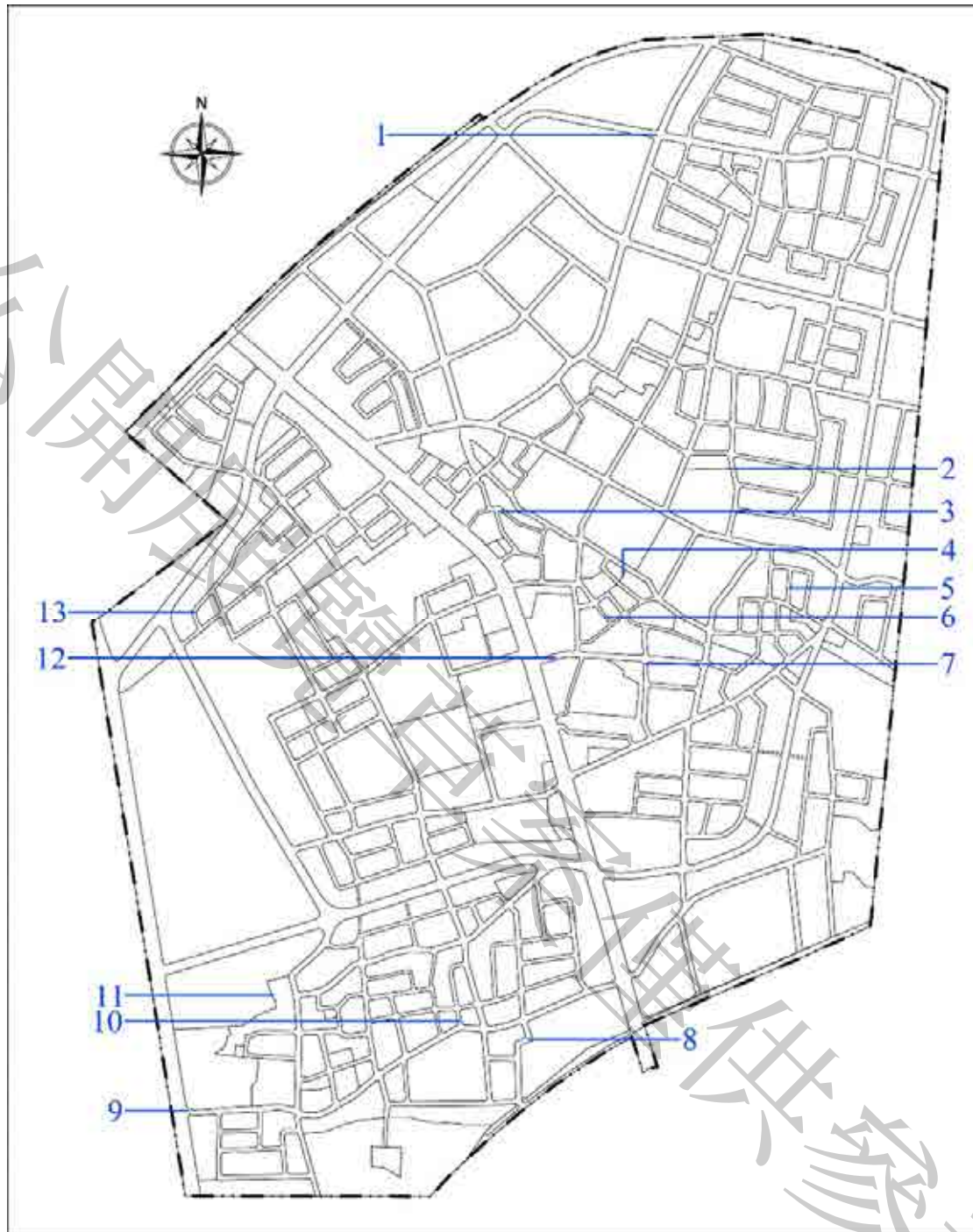
經查現行計畫圖面共計 13 處計畫圖與發展現況或樁位、地籍不符之情形，現行計畫面積正確性有待釐正，經查核歷次檢討變更計畫圖，並套疊地籍資料、建物開發情形、土地權屬情形等，經邀集相關單位共同研商，針對圖面繪製誤差情形進行修正，並配合計畫圖之修正，重新量取面積，作為現行計畫基礎，以提高計畫面積之正確性，依 109 年 3 月 26 日工作會議決議修正現行計畫圖，請詳附表 1 及附圖 1。

附表 1 計畫圖誤差案件修正彙整表

編號	位置	誤差情形	修正建議	決議
1	仁化路與慈德路口 15 公尺計畫道路(草-B-II-005)，位於樁位 C337、C74 及 C93 間	都市計畫圖與樁位成果不符，誤差約 2.4 公尺，樁位成果與地籍分割情形相符，現況未開闢。	經查該處道路於 82 年草湖一通時，B-II-058 道路由 10 公尺變更為 15 公尺以銜接南側 B-II-005 道路(15 公尺)，現況 B-II-005 道路已開闢完成，因樁位成果與地籍分割情形相符，且與開闢情形相符，為維護土地所有權人權益，故建議依樁位成果修正都市計畫圖。	同意規劃單位建議，依樁位成果修正都市計畫圖，惟展繪時請注意道路南段之樁位是否有折點。
2	向學路西側乙種工業區北側與住宅區範圍界，位於樁位 R146 及 R147 間	都市計畫圖為折線，樁位成果為直線，誤差約 0.9 公尺，現況已開闢，樁位成果與地籍分割情形相符，且北側住宅區已依地籍分割結果開發完成。	經查原擬定計畫圖乙種工業區與住宅區分界線繪製為直線，且無相關變更歷程，經套繪最新地籍資料，因樁位成果、地籍分割情形與現況開闢情形均為相符，故建議依樁位成果修正都市計畫圖。	同意規劃單位建議，依樁位成果修正都市計畫圖。
3	中興路一段 306 巷 1 弄(未編號 6 公尺道路)與中興路一段 298 巷 5 弄(未編號 8 公尺道路)交會處商業區截角，位於樁位 C490、C491、C492 及 C494 間	都市計畫圖與樁位成果不符，現況未開闢，樁位成果與地籍分割情形相符。	經查該處截角現況建築物係 65 年 1 月 19 日建築完成，70 年發布實施擬定擬定大里草湖、塗城鄉街計畫，考量原擬定計畫圖與現況建築情形較相符，故建議依照規劃原意，並維護土地所有權人權益，建議維持現行計畫圖。	依歷次變更計畫圖檢核結果，現行計畫圖較符合原規劃意旨，故同意規劃單位建議，維持現行計畫圖。
4	停 5 用地東側與住宅區範圍界，位於樁位 R140 及 R141 間	都市計畫圖與樁位成果不符，最大誤差約 1.7 公尺，樁位成果與地籍分割情形相符，停車場用地現況未開闢。	經查該案於 92 年草湖二通時列為變更案第 6 案，變更理由為依都市計畫圖重製之樁位疑義綜理表案類 B 編號 05 案，將 8 公尺計畫道路往右修正，並配合變更鄰近(停車場與住宅區)土地使用分區。惟 102 年三通未依二通變更結果繪製，考量本案已於二通重製時變更完成，故建議依二通變更內容訂正都市計畫	同意規劃單位建議，依第二次通盤檢討變更內容訂正都市計畫圖，停車場與住宅區之分區界線修正為 R140 連接 R141。 本案修正如涉及公共設施用地專案通盤檢討變更內容請一併修

編號	位置	誤差情形	修正建議	決議
			圖。	正。
5	塗城路 673 巷 3 弄(未編號 8 公尺計畫道路)，位於樁位 C519 及 C525 間	該處道路北側經查有 2 處相鄰道路中心樁，西側樁號為 C518 東側樁號為 C519，現行都市計畫與西側樁位成果相符，惟地籍分割與東側樁位相符，都市計畫與地籍分割最大誤差約 2.7 公尺，且現況道路東側已依照地籍分割結果申請建築。	經查 92 年草湖二通計畫圖重製檢討案並未將本案提列疑義案件，且考量都市計畫與樁位成果相符，惟經套繪最新地籍資料，樁位與地籍分割情形不符，故建議維持現行計畫圖，並配合地籍分割及現況開闢情形納入通盤檢討提案變更。	同意規劃單位建議，維持現行計畫圖並納入通盤檢討提案變更。
6	中興路一段大明巷 11 弄(未編號 6 公尺計畫道路)，位於樁位 C360 及 C504 間	都市計畫圖與樁位成果不符，最大誤差約 0.6 公尺，現況已開闢，樁位成果與地籍分割情形相符，且與開闢情形較相符。	經套繪最新地籍資料，因樁位成果、地籍分割情形與現況開闢情形相符，為維護土地所有權人權益，故建議依樁位成果修正都市計畫圖。	同意規劃單位建議，依樁位成果修正都市計畫圖。
7	長城街 29 巷及 40 巷 10 公尺計畫道路 (草-B-II-033 與草-B-II-032)，位於樁位 C263、C264、C509 及 C510 間	都市計畫圖與樁位成果不符，最大誤差約 1.6 公尺，現況已開闢，樁位成果與地籍分割情形相符，兩側建築基地已依照地籍分割結果申請建築。	經套繪最新地籍資料，因樁位成果與地籍分割情形相符，且現況開闢情形與樁位成果相符，建議依樁位成果修正都市計畫圖。	同意規劃單位建議，依樁位成果修正都市計畫圖，展繪時請注意樁號樁位連接之正確性 (C509 連接 C263、C510 連接 C264)。
8	東南路 73 巷 12 公尺計畫道路 (草-A-II-002)北側轉角處，位於樁位 C217、C237、C238 及 C239 間	都市計畫圖與樁位成果不符，現況已開闢，樁位成果與地籍分割情形相符，且與開闢情形較相符。	套繪最新地籍資料並查核建物發照情形，道路西側建物為 78 年建築完成，道路東側建物為領有 77 年建造執照之建築，因樁位成果、地籍分割情形與現況開闢情形相符，為維護土地所有權人權益，故建議依樁位成果修正都市計畫圖。	同意規劃單位建議，依樁位成果修正都市計畫圖。
9	大峰路 32 公尺道路 (草-A-I-003)與西湖路 12 公尺道路(草-A-II-001)交會處路口截角，位於樁位 C177 及 CN13 間	都市計畫圖未繪製道路截角，地籍已依照標準截角分割，道路用地已徵收取得，惟截角現況未開闢。	經查原擬定計畫圖該處路口有繪置道路截角，且地籍已分割且部分現況已開闢，故建議依樁位成果展繪標準截角，修正都市計畫圖。	同意規劃單位建議，依樁位成果修正都市計畫圖。
10	東南路 140 巷 (未編號 8 公尺道路)，位於樁	都市計畫圖與樁位成果不符，都市計畫圖道路寬度 6 公尺，	經查道路逕為分割時間點為 85 年，道路兩側建築則領有 77、78 及 80 年建造執照，套繪最新地籍資料，	同意規劃單位建議，依樁位成果修正都市計畫圖。

編號	位置	誤差情形	修正建議	決議
	位 C211 及 C643 間	樁位展繪寬度 8 公尺，地籍分割寬度 8 公尺，現況已開闢，樁位成果與地籍分割情形相符，兩側建築基地已依照地籍分割結果申請建築。	因樁位成果、地籍分割情形與現況開闢情形相符(用地部分未徵收)，且現況道路兩側均已建築完成，建議依樁位成果修正都市計畫圖。	
11	草湖路西側住宅區與農業區範圍界，位於樁位 C694、M4、M5、M6、M7、M8 及 M23 間	都市計畫圖與樁位成果不符，最大誤差約 5.8 公尺，樁位成果與地籍分割情形相符。	經查該案於 92 年草湖二通時列為都市計畫圖重製之樁位疑義綜理表案類 B 編號 01 案，住宅區與農業區部分範圍線樁位圖與計畫圖不符，且地籍已依樁位圖分割。當時決議地籍已分割部分，依地籍圖展繪；地籍未分割部分，則依都市計畫圖展繪。另查住宅區西北側建築領有 87 年建造執照，考量 92 年草湖二通計畫圖重製已有明確展繪依據，故建議維持現行計畫圖。	同意規劃單位建議，暫時維持現行計畫圖，並請業務單位調閱鄰近暨有建物之建築執照，釐清是否涉及合法建物權益問題。
12	中興路一段 272 巷 12 公尺計畫道路 (草-B-II-012)，位於樁位 C14、C260 及 C261 間	都市計畫圖道路寬度 10 公尺，樁位展繪寬度 12 公尺，地籍分割寬度 12 公尺，樁位成果與地籍分割情形相符，兩側建築基地部分已依照地籍分割結果申請建築。	經查原擬定計畫書(圖)標示為 12 公尺，且地籍分割為 12 公尺，兩側建築基地部分已開闢，故參酌原規劃意旨，建議依樁位成果修正都市計畫圖。	同意規劃單位建議，依樁位成果修正都市計畫圖。
13	長春路 178 巷 5 弄與長春路 200 巷(未編號 8 公尺道路)轉角處道路邊界，位於樁位 C580、C581 及 C586 間	都市計畫圖與樁位成果不符，現況已開闢，樁位成果與地籍分割情形相符，且兩側建築基地已依照地籍分割結果申請建築。	經查該案於 92 年草湖二通時列為都市計畫圖重製之樁位疑義綜理表案類 C 編號 07 案，公一公園用地東側位於樁位 C580 及 C586 間道路，計畫圖道路為 10 公尺道路，樁位圖為 8 公尺道路，地籍已分割為 8 公尺，其決議為依地籍圖展繪。經查道路兩側建築基地領有 91 年建造執照，考量該處轉角因樁位成果、地籍分割情形與現況開闢情形相符，為維護土地所有權人權益，故建議依樁位成果修正都市計畫圖。	同意規劃單位建議，依樁位成果修正都市計畫圖。



附圖 1 現行計畫圖誤差情形分布位置示意圖

附錄二 臺中市大平霧地區都市計畫主要計畫
(大里地區)通盤檢討後公共設施用地
明細表

附錄二 臺中市大平霧地區都市計畫主要計畫（大里地區）通盤檢討後
公共設施用地明細表

項目		面積 (公頃)	開闢情形	備註	
機關 用地	里-機 1	0.28	已開闢	臺灣電力公司大里服務所	
	里-機 2	0.13	部分開闢	臺中市政府地方稅務局大屯分局	
	里-機 3	0.43	已開闢	中華民國農會	
	里-機 5	0.42	已開闢	大里區公所、大里區圖書館大新分館、 大里托兒所、客家委員會	
	里-機 6	0.11	部分開闢	消防局第三大隊大里分隊	
	里-機 7	0.40	已開闢	兒童青少年福利服務中心	
	里-機 8	0.37	已開闢	警察局霧峰分局國光派出所、消防局第 三救災救護大隊	
	里-機 9	0.09	已開闢	大里區戶政事務所	
	里-機 10	0.10	已開闢	大里區衛生所	
	里-機 11	0.99	未開闢		
	里-(細)機 12	0.09	已開闢	大新活動中心	
	草-機 1	0.33	未開闢		
	草-機 2	0.42	已開闢	大里區圖書館	
	草-機 4	1.14	部分開闢	財政部印刷廠	
	草-機 5	0.18	已開闢	大里區金城社區活動中心	
	草-機 7	0.13	已開闢	警察局霧峰分局成功派出所	
	草-機 8	0.18	已開闢	大里區仁德里守望相助隊、仁德社區活 動中心	
	草-機 9	0.13	未開闢		
學校 用地	文 小 、 國 小 用 地	里-文小 1	2.47	已開闢	崇光國小
		里-文小 2	2.04	已開闢	內新國小
		里-文小 3	2.36	已開闢	益民國小
		里-文小 4	2.79	已開闢	大里國小
		里-文小 5	1.93	已開闢	大元國小
		里-文小 6	2.10	已開闢	永隆國小
		草-文小 1	2.25	部分開闢	大里區草湖國小
		草-文小 2	3.14	已開闢	大里區瑞城國小
		草-文小 3	2.03	部分開闢	大里區塗城國小
		擴草-文小	2.00	已開闢	立新國小
	文 中 、 國 中 用 地	里-文中 1	2.88	已開闢	光榮國中
		里-文中 2	5.51	部分開闢	臺中市立大里高級中學（變 9 案調整）
		里-文中 3	2.71	已開闢	爽文國中
		草-文中 1	3.04	部分開闢	成功國中
		草-文中 2	2.50	未開闢	
		擴草-文中	2.50	已開闢	立新國中
	文 高 、 高 中 職 用	里-文高 1	3.20	已開闢	國立中興大學附屬中學
		里-大明中學	2.75	已開闢	臺中市私立大明高級中學
		里-立人高中	2.21	已開闢	立人高級中學
草-文高		5.13	部分開闢	青年高中	

項目		面積 (公頃)	開闢情形	備註
	地			
市場 用地	里-市 1	0.30	已開闢	市場
	里-市 2	0.24	未開闢	
	里-市 4	0.22	已開闢	
	里-市 5	0.25	已開闢	
	里-市 6	0.30	已開闢	
	里-市 7	0.19	已開闢	德芳興市場
	草-市 1	0.10	已開闢	
	草-市 2	0.22	未開闢	
	草-市 3	0.27	未開闢	
	草-市 4	0.16	未開闢	
	草-市 5	0.22	已開闢	
	草-市 6	0.55	已開闢	興泰市場
	草-市 7	0.17	未開闢	
公園 用地	里-公 2	1.13	已開闢	大里公園、寺廟、大里區游泳池、網球場、臺中市大里區長榮里守望相助隊、停車場
	里-公 3	0.57	未開闢	(附 7 區段徵收範圍調整) -2.07
	里-公 4	0.59	未開闢	(附 7 區段徵收範圍調整) -0.48
	里-公 5	1.84	已開闢	二二八紀念廣場、停車場、網球場
	里-公 6	2.44	部分開闢	寺廟、壘球場、永隆里活動中心
	里-公 7	1.50	已開闢	環保公園(公七)
	里-(細)公 8	0.31	已開闢	進士公園
	里-(細)公 9	0.22	已開闢	國興公園
	里-公 10	0.21	未開闢	
	里-公 11	0.32	未開闢	
	草-公 1-1	1.73	已開闢	大里草湖防災公園
	草-公 1-2	0.67	未開闢	
	草-公 2	2.00	部分開闢	青年公園
	草-公 3	1.21	未開闢	
	草-公 5	0.55	已開闢	寺廟、大里區瑞城里社區活動中心、守望相助隊、九二一紀念公園
	草-公 6	0.52	已開闢	金城社區公園
	草-公 7	1.80	已開闢	大里東湖公園
	擴草-公	1.24	已開闢	十九甲健康公園
	草-(細)公 8	0.48	已開闢	公園、停車位
公園 兼體育 場用地	里-公兼體	6.31	已開闢	大里運動公園、地下停車場、國光里活動中心、臺中兒童藝術館、纖維工藝博物館、大里國民運動中心(施工中)
公園 兼兒童 遊樂場 用地	里-公兒 1	0.46	已開闢	百甲綠地德芳兒童公園
	里-(細)公兒 2	0.30	已開闢	大新兒童公園
	里-(細)公兒 3	0.43	已開闢	大明兒童公園
	里-(細)公兒 4	0.27	已開闢	永明公園
	里-(細)公兒 5	0.20	已開闢	爽文公園
	里-公兒 6	0.14	未開闢	
	里-(細)公兒 7	0.27	未開闢	

項目		面積 (公頃)	開闢情形	備註
	里-公兒 8	0.33	未開闢	
	里-(細)公兒 9	0.16	未開闢	
	里-(細)公兒 10	0.44	未開闢	
	里-(細)公兒 11	0.10	未開闢	
	里-(細)公兒 12	0.26	已開闢	東興里大德公園
	里-(細)公兒 13	0.28	已開闢	新忠公園
	里-(細)公兒 14	0.68	未開闢	
	里-(細)公兒 15	0.24	未開闢	
	里-(細)公兒 16	0.41	已開闢	日新公園
	里-(細)公兒 17	0.21	未開闢	
	里-(細)公兒 18	0.26	已開闢	東明公園
	里-(細)公兒 20	0.61	未開闢	
	里-(細)公兒 21	0.38	未開闢	
	里-(細)公兒 22	0.17	未開闢	
	里-(細)公兒 23	0.49	未開闢	
	里-公兒 24	0.28	未開闢	
	里-(細)公兒 25	0.04	已開闢	公園、兒童遊樂場
	擴草-公兒 1	0.34	已開闢	立德公園、立新幼兒園、霧峰分局十九甲派出所
	擴草-公兒 2	0.53	已開闢	仁堤公園
兒童遊樂場用地	草-(細)兒 1	0.28	未開闢	
	草-(細)兒 2	0.42	已開闢	長春兒童公園
	草-(細)兒 3	0.11	部分開闢	簡易綠地
	草-(細)兒 4	0.04	未開闢	
	草-(細)兒 5	0.05	未開闢	
	草-(細)兒 6	0.15	未開闢	
	草-(細)兒 7	0.25	未開闢	
	草-(細)兒 8	0.23	已開闢	成功兒童公園
	草-(細)兒 9	0.29	已開闢	成功兒童公園
	草-(細)兒 10	0.20	已開闢	成功兒童公園
	草-(細)兒 12	0.18	未開闢	
	草-(細)兒 13	0.28	已開闢	文化公園
	草-(細)兒 14	0.23	已開闢	仁慈公園
	草-(細)兒 15	0.56	未開闢	
	草-(細)兒 16	0.15	已開闢	簡易綠地、交通設施
綠地用地	里-綠 1	0.27	已開闢	分隔島、綠地
	里-綠 2	0.11	部分開闢	烏竹圍公園、停車場、河道 (附 7 區段徵收範圍調整) -0.08
	里-綠 3	0.86	未開闢	(附 7 區段徵收範圍調整) +0.03
	里-綠 5	0.36	已開闢	大里區長榮里綠園道
	草-綠 1	0.03	部分開闢	閒置空地
	草-綠 2	0.03	已開闢	簡易綠帶
	草-綠 3	0.02	已開闢	簡易綠帶
	草-綠 4	0.08	部分開闢	簡易綠帶
	草-綠 5	0.03	已開闢	簡易綠化廣場
	草-綠 6	0.03	已開闢	簡易綠帶

項目		面積 (公頃)	開闢情形	備註
	里-綠	0.06	未開闢	(變2案新增)+0.06
廣場 用地	里-廣2	0.15	已開闢	停車場
	里-(細)廣4	0.06	已開闢	巷道、綠帶
	里-(細)廣5	0.26	未開闢	
	里-(細)廣6	0.30	未開闢	
	里-(細)廣7	0.31	已開闢	綠地、遊憩設施
	里-廣8	0.13	未開闢	
	里-廣9	0.11	未開闢	
	里-廣10	0.09	未開闢	
	草-廣1	0.30	已開闢	停車場
	草-(細)廣2	0.34	未開闢	
	草-(細)廣3	0.08	未開闢	
廣場 兼停 車場 用地	擴草-廣停1	0.72	已開闢	立元停車場
	擴草-廣停2	0.21	已開闢	私人停車場
停車 場用 地	里-停1	0.26	已開闢	東榮停車場
	里-停2	0.14	已開闢	停車場
	里-停3	0.13	未開闢	
	里-停4	0.13	已開闢	大新停車場
	里-停6	0.58	已開闢	廣停六停車場
	里-停7	0.54	已開闢	國光花市停車場
	里-停8	0.51	已開闢	廣停八停車場
	里-停9	0.18	未開闢	
	里-停10	0.10	已開闢	仁興停車場
	草-停1	0.10	未開闢	
	草-停2	0.17	未開闢	
	草-停4	0.13	未開闢	
	草-停5	0.09	未開闢	
	草-停6	0.05	未開闢	
	草-停7	0.10	未開闢	
加油 站用 地	里-油1	0.20	已開闢	中油加油站
	里-油3	0.11	已開闢	山隆加油站
	草-油2	0.09	已開闢	中油加油站東湖站
社教 用地	里-社教1	0.08	已開闢	大里區西榮里活動中心
	里-社教2	0.17	已開闢	大里區圖書館、大里第一公有零售市場、 大里區體育會桌球委員會
	里-社教3	0.02	未開闢	
	草-社教1	0.22	已開闢	建築物興建工程
	草-社教2	0.13	已開闢	大里幼兒園金城分班
污水 處理 廠 用地	草-污	0.52	未開闢	
電路 鐵塔 用地	里-電塔	0.01	已開闢	電塔

項目		面積 (公頃)	開闢情形	備註
河道 用地 兼供 人行 步道 使用	里-河兼步道	1.09	已開闢	步道（變 7 案調整）
溝渠 用地	里-溝	0.09	部分開闢	人行步道、河道（變 13 案刪除）
水溝 用地	草-溝	0.03	已開闢	道路
園道 用地	里-園道 1	0.51	未開闢	
	里-園道 2	0.34	未開闢	
河道 用地	里-河道	0.84	部分開闢	-

註：表內面積僅供參考，實際面積應依據核定圖實地分割測量面積為準。

附錄三 臺中市大平霧地區都市計畫主要計畫
(大里地區)原道路編號明細表

附錄三 臺中市大平霧地區都市計畫主要計畫（大里地區）原道路編號明細表

編號	寬度 (m)	計畫長度 (m)	起迄	備註
里-40M-3	40	2,891	旱溪至大里橋	國光路(省道台 3 線)
里-30M-3	30	75	自里-20M-2 至里-40M-3	中興路
里-40M-8	40	2,411	自里-文小 2 東側至工業區東側	台 74 線(生活圈四號道路)
里-40M-143	40	1,923	自里-40M-8 至里-25M-129A	德芳路二段、德芳南路(生活圈三號道路)
里-30M-136	30	1,058	自計畫界至里-河兼道	大智路
里-30M-142A	30	478	自里-20M-2 至里-40M-3	勝利一路
里-25M-4A	25	737	自計畫界至里-40M-3	大明路
里-25M-129A	25	2,150	自里-25M-137 至里-10M-129B	爽文路
里-25M-137	25	2,972	自里-12M-128 至計畫界	中興路二段 747 巷、環河路
里-20M-1	20	4,172	自里-20M-2 至里-25M-137	日新路、益民路二段
里-20M-2	20	3,233	自南門橋至里-30M-3	中興路二段
里-20M-4B	20	441	自里-40M-3 至里-12M-61	大明路
里-20M-5	20	1,590	計畫界至里-20M-2	東榮路
里-20M-130	20	1,436	里-25M-137 至里-40M-143	永隆路
里-20M-135	20	345	自里-20M-2 至里-20M-1	鐵路街
里-20M-142B	20	780	自里-10M-129B 至里-40M-3	國光路一段 159 巷、大里街 7 巷
里-15M-6	15	698	自里-20M-2 至里-40M-8	新仁路二段
里-15M-7	15	1,454	自里-15M-9 至里-20M-1	大里路、大新街
里-15M-9	15	623	自里-40M-143 至里-15M-10	樹王路
里-15M-10	15	666	自里-25M-129A 至里-15M-7	大里路
里-15M-11	15	959	自里-15M-10 至里-40M-3	國中路
里-15M-23	15	223	自里-20M-2 至里-15M-24	達明路
里-15M-24	15	624	自里-15M-6 至里-20M-2	新光路
里-15M-41	15	1,450	自里-10M-141 至里-20M-2	現岱路、新生西路、新生路
里-15M-218	15	432	自里-15M-7 至里-20M-2	勝利二路
里-15M-227	15	345	自里-文中 2 東側	園道用地
里-15M-229	15	53	自里-文小 2 北側	頂庄巷
里-15M-230	15	222	自里-15M-7 至里-20M-142B	
里-15M-231	15	225	自里-機 11 東側	園道用地
里-12M-25	12	388	自里-20M-2 至里-20M-1	東榮路一段

編號	寬度 (m)	計畫長度 (m)	起迄	備註
里-12M-48	12	584	自里-15M-41 至里-20M-2	內元路
里-12M-61	12	241	自里-25M-137 至里-20M-1	益民路二段
里-12M-63	12	1,304	自里-20M-1 至里-40M-3	至聖路
里-12M-66	12	713	自里-40M-3 至里-12M-63	東明路
里-12M-72	12	619	自里-20M-5 至里-20M-2	新南路
里-12M-95	12	957	自里-20M-4B 至里-12M-63	永興路
里-12M-100	12	680	自里-15M-9 至里-40M-3 及里-15M-7	三興街、愛心路
里-12M-123	12	154	自里-15M-218 至里-12M-216	德芳南二街
里-12M-124	12	487	自里-15M-41 至里-15M-218	德芳南一街
里-12M-125	12	541	自里-12M-128 至里-12M-131	永隆七街
里-12M-126	12	417	自里-25M-129A 至里-40M-3	東明路
里-12M-127	12	360	自里-25M-129A 至里-12M-131	永隆五街
里-12M-128	12	225	自里-25M-4A 至里-（細）8M-149	環河路
里-12M-131	12	1,332	自里-（細）8M-144 至里-40M-143	永大街
里-12M-132	12	469	自計畫界至里-12M-131	永隆三街
里-12M-133	12	515	自計畫界至里-12M-131	永隆二街
里-12M-214	12	517	自里-10M-141 至里-12M-124	新芳路
里-12M-216	12	407	自里-12M-221 至里-12M-124	大里二街
里-12M-220	12	52	自里-10M-141 至里-40M-143	
里-12M-221	12	458	自里-15M-41 至里-40M-3	德芳南三街
里-12M-222	12	104	自里-12M-214 至里-15M-41	新生西路 181 巷
里-12M-223	12	154	自里-12M-216 至里-12M-226	大勝街
里-12M-225	12	276	自計畫界至里-公 3 西側	
里-12M-226	12	226	自里-15M-7 至里-12M-221	勝利二路
里-10M-60	10	215	自里-12M-61 至里-20M-1	新仁路三段
里-10M-129B	10	710	自里-25M-129A 至里-15M-11	國中路
里-10M-134	12	702	自里-12M-133 至里-40M-3	永隆一街
里-10M-141	10	315	自里-12M-220 至里-20M-	德芳路一段

編號	寬度 (m)	計畫長度 (m)	起迄	備註
			1	
里-8M-73	8	188	里-12M-63 至里-12M-72	西榮路 260 巷、 新南路 163 巷、 西榮路 301 巷
里-8M-111	8	386	自里-15M-10 至里-15M-11	長興一街、長興 二街
里-8M-112	8	147	自里-8M-111 至里-8M-111	長興三街
草-A-I-001	32	1,780	自大里橋至草湖橋	中興路一段
草-A-I-002	20	1,820	自草-A-I-001 與草-B-I-001 交叉口至草-A-I-001 與草- B-II-001 交口	仁化路、中山路
草-A-I-003	32	1,230	沿西側計畫界，自草-公 1-1 至南側農業區	大峰路
草-A-I-004	20	142	貫穿草-公 1、連接草-A-I- 003 及草-A-I-002	仁化路
草-A-I-005	20	350	自草-A-I-003 至草-A-I- 002	中山路
草-A-II-001	12	970	自草-A-I-001 至草-A-I- 003	東南路、西湖路
草-A-II-002	12	200	自草-A-II-001 至草-A-II- 032	東南路 73 巷
草-A-II-003	20	284	自草-B-II-008 至計畫界	北湖街
草-A-II-004	12	300	自草-A-I-002 至草-A-II- 001	公園街
草-A-II-005	12	650	自草-（細）兒 7 南側至草 -A-II-006	東湖路
草-A-II-006	12	440	自草-A-I-002 至草-A-II- 001	草湖路
草-A-II-007	12	150	自草-A-I-002 至草-A-II- 008	公園街
草-A-II-008	12	580	自草-A-I-001 至草-A-I- 002	泉水街
草-A-II-009	12	320	自草-A-II-008 至草-A-II- 010	公園街
草-A-II-010	12	670	自草-A-I-001 至草-A-II- 026	中湖路
草-A-II-011	12	740	自草-A-I-001 至草-公 2	長春路
草-A-II-012	12	190	自草-A-I-002 至草-A-II- 011	長春路 78 巷
草-A-II-015	10	190	銜接自草-A-II-006 至南側 農業區	草湖路
草-A-II-020	10	86	自草-A-II-001 至宗教專用 區北側 8M 計畫道路	東南路 207 巷
草-A-II-026	10	270	草-市 2 西側自草-A-II-008 至草-A-II-010	
草-A-II-030	10	650	草-A-I-002 西側之環狀道	垂統街、國寶街

編號	寬度 (m)	計畫長度 (m)	起迄	備註
			路	
草-A-II-032	7	370	自草湖橋沿草湖溪北側往西	草溪東路
草-A-II-038	10-12	266	自草-A-I-001 至草-A-II-010	里科街
草-B-I-001	20	660	自草-A-I-001 往東北銜接草-B-II-004	仁化路
草-B-II-001	10-15	2,460	自草-（細）兒 14 北側往東轉南銜接草-A-I-001	成功二路、瑞城一街
草-B-II-002	15	790	自草-A-I-001 至草-B-II-003	塗城路
草-B-II-003	15	990	自草-B-I-001 至東側計畫界	至善路
草-B-II-004	15	960	銜接草-B-I-001 至東側計畫界	仁化路
草-B-II-005	15	450	自草-B-II-003 至草-B-II-008	慈德路
草-B-II-006	15	380	自草-B-I-001 至草-B-II-002	慈善路
草-B-II-007	12	180	自草-B-II-009 往南至草-B-II-059	
草-B-II-008	20	1,210	自大里橋至草-B-II-001	仁慈街
草-B-II-009	12	520	自草-A-I-001 至草-公 3	中興路一段 26 巷
草-B-II-010	12	290	自草-B-II-001 至草-B-II-011	瑞城一街 210 巷
草-B-II-011	12	610	自草-停 4 東側至草-A-I-001	成功路
草-B-II-012	10-12	350	自草-機 4 南側至草-B-II-013	長城街
草-B-II-013	12	390	自草-B-II-011 至草-B-II-014	成功路 57 巷
草-B-II-014	12	950	自草-B-II-002 至東側計畫界	塗城路
草-B-II-015	12	510	自草-B-II-003 至草-B-II-014	文化街
草-B-II-016	12	130	自草-（細）兒 12 南側至草-B-II-001	向學一路
草-B-II-017	12	90	銜接草-B-II-016 至東側計畫界	向學一路
草-B-II-018	12	490	自草-B-II-004 至草-（細）兒 12 西側	仁愛路
草-B-II-019	12	260	自草-B-II-004 至草-B-II-003	文化街
草-B-II-020	12	190	自草-B-II-004 至草-B-II-001	仁愛路
草-B-II-021	12	320	自草-B-I-001 至草-B-II-	塗城路 928 巷

編號	寬度 (m)	計畫長度 (m)	起迄	備註
			002	
草-B-II-022	12	80	自草-B-II-021 至草-B-II-006	
草-B-II-023	12	350	自草-B-II-006 至草-B-II-028	仁禮街
草-B-II-024	12	280	自草-B-II-002 至草-B-II-025	塗城路 852 巷
草-B-II-025	12	360	自草-B-II-006 至草-B-II-003	四育街
草-B-II-026	12	120	自草-B-II-008 至草-B-I-001	仁義路
草-B-II-027	12	100	自草-B-II-008 至草-B-I-001	
草-B-II-028	12	230	自草-B-II-002 至草-B-II-025	四維街
草-B-II-029	10	620	自草-B-II-011 至草-B-II-059	美村街
草-B-II-034	10	230	自草-機 4 東側至草-B-II-036	萬壽街 52 巷
草-B-II-036	10	580	自草-機 5 南側至草-(細)兒 10 北側	金城街
草-B-II-037	10	150	自草-A-I-001 至草-機 5 西側	塗城路 923 巷、 中興路一段 306 巷
草-B-II-059	11-14	510	自草湖橋沿草湖溪北側往東	中興路一段 2 巷
草-B-II-063	10	230	位於草-文(中)1 南側， 自草-B-II-002 至草-(細)B-II-055	向上街
草-B-II-064	15	40	銜接自草-B-II-003 至草-B-II-008	仁慈街
擴草-12M-01	12	389	自大里溪堤岸道路至擴草-12M-08	立新一街
擴草-15M-02	15	598	自擴草-12M-01 至擴草-15M-13	甲堤南路(大里溪堤岸道路)
擴草-12M-03	12	430	自擴草-15M-02 至擴草-12M-08 (學校用地南側)	自強街
擴草-12M-04	12	378	自擴草-10M-03 至擴草-15M-13	立中街
擴草-15M-05	15	330	自大里溪堤岸道路至擴草-15M-06	
擴草-15M-06	15	312	自擴草-12M-03 至擴草-15M-13 (擴草-廣停 1 東側)	自立路
擴草-8M-07	8	95	自擴草-15M-06 至擴草-	立仁一路

編號	寬度 (m)	計畫長度 (m)	起迄	備註
			10M-10	
擴草-12M-08	12	935	自擴草-12M-01 至草-B-II-008 (含立仁橋)	立新街
擴草-10M-10	10	56	自擴草-8M-07 至擴草-15M-13 (擴草-公兒 1 西側)	立元路 107 巷
擴草-10M-11	10	238	自擴草-15M-02 至擴草-12M-04	立中五街
擴草-8M-12	8	116	自擴草-15M-17 至擴草-(細) 8M-12 (擴草-廣停 2 北側)	仁堤二街
擴草-15M-13	15	940	自擴草-15M-02 至擴草-12M-08 (頭汴坑溪北堤)	立元路
擴草-11M-14	11	73	自擴草-15M-17 至草-B-II-008 (擴草-廣停 2 西側)	仁堤一街
擴草-12M-15	12	176	自擴草-15M-02 至擴草-15M-13 (擴草-公北側)	立元路
擴草-20M-16	20	190	自擴草-15M-02 至擴草-15M-17	立善橋(汴坑溪橋樑)
擴草-15M-17	15	683	自擴草-20M-16 至善化路 (頭汴坑溪南岸道路)	
擴草-8M-18	8	140	自擴草-12M-03 (擴草-文小南側) 至擴草-15M-06	立信街、合信街
擴草-10M-19	10	199	自善化路至草-B-II-008	慈德路

**附錄四 臺中市大平霧地區都市計畫主要計畫
(大里地區)道路編號修正對照表**

附錄四 臺中市大平霧地區都市計畫主要計畫（大里地區）道路編號修正對照表

原編號	新格式	新編號	寬度 (m)	計畫長度 (m)	起迄	備註
里-40M-3	里-40M-3	里-40M-1	40	2,891	計畫界至里-40M-2	
里-30M-3	里-30M-3	里-30M-3	30	75	自里-40M-1 至里-20M-2	
里-40M-8	里-40M-8	里-40M-2	40	2,411	自里-文小 2 東側至計畫界	(變 5 案調整)； 不等寬
里-40M-143	里-40M-143	里-40M-3	40	1,923	自里-25M-3 至里-40M-2	
里-30M-136	里-30M-136	里-30M-1	30	1,058	自計畫界至河川區兼供道路使用	
里-30M-142A	里-30M-142A	里-30M-2	30	478	自里-40M-1 至里-20M-2	(變 7 案刪除)
里-25M-4A	里-25M-4A	里-25M-2	25	737	自計畫界至里-40M-1	
里-25M-129A	里-25M-129A	里-25M-3	25	2,150	自里-25M-1 至里-10M-4	
里-25M-137	里-25M-137	里-25M-1	25	2,976	自里-25M-2 至計畫界	(變 2 案調整)
里-20M-1	里-20M-1	里-20M-3	20	3,643	自里-20M-4 至里-25M-1	
里-20M-2	里-20M-2	里-20M-2	20	3,233	自計畫界至里-40M-1	
里-20M-4B	里-20M-4B	里-20M-4	20	1,059	自里-40M-1 至里-20M-2	
里-20M-5	里-20M-5	里-20M-5	20	1,590	計畫界至里-20M-2	
里-20M-130	里-20M-130	里-20M-1	20	1,436	里-25M-1 至里-40M-3	
里-20M-135	里-20M-135	里-20M-6	20	345	自里-20M-2 至里-20M-3	
里-20M-142B	里-20M-142B	里-20M-7	20	780	自里-10M-4 至里-40M-1	
里-15M-6	里-15M-6	里-15M-2	15	698	自里-20M-6 至里-40M-2	
里-15M-7	里-15M-7	里-15M-5	15	1,454	自里-15M-7 至里-20M-3	
里-15M-9	里-15M-9	里-15M-7	15	623	自里-40M-3 至里-15M-8	
里-15M-10	里-15M-10	里-15M-8	15	666	自里-25M-3 至里-15M-5	
里-15M-11	里-15M-11	里-15M-9	15	959	自里-15M-8 至里-40M-1	
里-15M-23	里-15M-23	里-15M-3	15	223	自里-20M-2 至里-15M-4	
里-15M-24	里-15M-24	里-15M-4	15	624	自里-15M-2 至里-20M-2	
里-15M-41	-	-	-	-	-	併入里-15M-6
里-15M-218	里-15M-218	里-15M-6	15	1,920	自里-10M-3 至里-15M-5	
里-15M-227	里-15M-227	里-15M-10	15	345	自里-15M-9 至計畫界	
里-15M-229	里-15M-229	里-15M-1	15	53	自里-20M-3 至計畫界	
里-15M-230	里-15M-230	里-15M-12	15	222	自里-15M-5 至里-20M-7	
里-15M-231	里-15M-231	里-15M-11	15	225	自里-15M-12 至里-15M-5	
里-12M-25	里-12M-25	里-12M-13	12	388	自里-20M-2 至里-20M-3	
里-12M-48	里-12M-48	里-12M-25	12	584	自里-15M-6 至里-20M-2	
里-12M-61	里-12M-61	里-12M-3	12	241	自里-25M-1 至里-20M-4	
里-12M-63	里-12M-63	里-12M-12	12	1,304	自里-20M-4 至里-40M-1	
里-12M-66	-	-	-	-	-	併入里-12M-6
里-12M-72	里-12M-72	里-12M-14	12	619	自里-20M-5 至里-20M-2	
里-12M-95	里-12M-95	里-12M-11	12	957	自里-20M-4 至里-12M-12	
里-12M-100	里-12M-100	里-12M-16	12	680	自里-15M-7 至里-15M-5	
里-12M-123	里-12M-123	里-12M-23	12	154	自里-12M-20 至里-15M-6	
里-12M-124	里-12M-124	里-12M-24	12	487	自里-15M-6 至里-15M-6	
里-12M-125	里-12M-125	里-12M-5	12	541	自里-12M-4 至里-12M-10	

原編號	新格式	新編號	寬度 (m)	計畫長度 (m)	起迄	備註
里-12M-126	里-12M-126	里-12M-6	12	1,189	自里-25M-3 至里-12M-12	
里-12M-127	里-12M-127	里-12M-7	12	360	自里-25M-3 至里-12M-10	
里-12M-128	里-12M-128	里-12M-4	12	225	自里-25M-2 至里-(細)8M-5	
里-12M-131	里-12M-131	里-12M-10	12	1,332	自里-(細)8M-1 至里-40M-3	
里-12M-132	里-12M-132	里-12M-8	12	469	自計畫界至里-12M-10	
里-12M-133	里-12M-133	里-12M-9	12	515	自計畫界至里-12M-10	
里-12M-214	里-12M-214	里-12M-19	12	517	自里-10M-3 至里-12M-24	
里-12M-216	里-12M-216	里-12M-20	12	407	自里-12M-17 至里-12M-24	
里-12M-220	里-12M-220	里-12M-15	12	52	自里-10M-3 至里-40M-3	
里-12M-221	里-12M-221	里-12M-17	12	701	自里-12M-16 至里-15M-6	
里-12M-222	里-12M-222	里-12M-18	12	104	自里-12M-19 至里-15M-6	
里-12M-223	里-12M-223	里-12M-22	12	154	自里-12M-21 至里-12M-20	
里-12M-225	里-12M-225	里-12M-1	12	437	自計畫界至里-30M-1	(變 3 案調整)
里-12M-226	里-12M-226	里-12M-21	12	226	自里-12M-17 至里-15M-5	
		里-12M-2	12	159	自住宅區至住宅區(里-公 3 西側)	(變 3 案刪除)
		里-12M-26	12	478	里-40M-1 至里 20M-2	(變 7 案新增)
里-10M-60	里-10M-60	里-10M-1	10	215	自里-12M-3 至里-20M-4	
里-10M-129B	里-10M-129B	里-10M-4	10	710	自里-25M-3 至里-15M-9	
里-10M-134	里-10M-134	里-10M-2	12	702	自里-12M-9 至里-40M-1	
里-10M-141	里-10M-141	里-10M-3	10	315	自里-12M-15 至里-20M-3	
		里-10M-5	10	159	自住宅區至住宅區(里-公 3 西側)	(變 3 案調整)
		里-10M-6	10	212	自里 12M-1 至里-10M-5	(變 3 案調整)
		里-10M-7	10	478	里-40M-1 至里 20M-2	(變 7 案新增)
里-8M-73	里-8M-73	里-8M-1	8	188	自里-12M-12 至里-12M-14	
里-8M-111	里-8M-111	里-8M-3	8	386	自里-15M-8 至里-15M-9	
里-8M-112	里-8M-112	里-8M-2	8	147	自里-8M-3 至里-8M-3	
草-A-I-001	草-32M-A-I-1	草-32M-2	32	1,847	自草-20M-1 至計畫界	
草-A-I-002	-	-	-	-	-	併入草-20M-2、草-20M-3、草-20M-4
草-A-I-003	草-32M-A-I-3	草-32M-1	32	1,223	沿計畫界，自草-公 1-1 至南側農業區	
草-A-I-004	-	-	-	-	-	併入草-20M-2
草-A-I-005	-	-	-	-	-	併入草-20M-4
草-A-II-001	-	-	-	-	-	併入草-12M-15
草-A-II-002	草-12M-A-II-2	草-12M-5	12	200	自草-12M-15 至草-7M-1	
草-A-II-003	草-20M-A-II-3	草-20M-1	20	1,519	自計畫界至草-15M-5	
草-A-II-004	-	-	-	-	-	併入草-12M-21
草-A-II-005	草-12M-A-II-5	草-12M-23	12	650	自草-12M-24 至草-20M-4	
草-A-II-006	草-12M-A-II-6	草-12M-24	12	440	自草-20M-4 至草-12M-15	
草-A-II-007	-	-	-	-	-	併入草-12M-21
草-A-II-008	草-12M-A-II-8	草-12M-22	12	580	自草-20M-3 至草-32M-2	
草-A-II-009	草-12M-A-II-9	草-12M-21	12	791	自草-12M-19 至草-12M-15	

原編號	新格式	新編號	寬度 (m)	計畫長度 (m)	起迄	備註
草-A-II-010	草-12M-A-II-10	草-12M-19	12	670	自草-10M-8 至草-32M-2	
草-A-II-011	草-12M-A-II-11	草-12M-18	12	740	自草-32M-2 至草-(細)10M-4	
草-A-II-012	草-12M-A-II-12	草-12M-17	12	190	自草-20M-2 至草-12M-18	
草-A-II-015	草-10M-A-II-15	草-10M-9	10	190	自草-12M-15 至計畫界	
		草-20M-2	20	1,437	自草-32M-1 至草-15M-2	部分草-A-I-002、草-A-I-004 與草-B-I-001 合併
		草-20M-3	20	831	自草-20M-2 至草-20M-4	部分草-A-I-002
		草-20M-4	20	947	自草-32M-1 至草-32M-2	部分草-A-I-002 與草-A-I-005 合併
草-A-II-026	草-10M-A-II-26	草-10M-8	10	270	自草-12M-19 至草-12M-22	
草-A-II-030	草-10M-A-II-30	草-10M-6	10	650	草-20M-2 西側之環狀道路	
草-A-II-032	草-7M-A-II-32	草-7M-1	7	370	自農業區至草-32M-2	
草-A-II-038	草-12M-A-II-38	草-12M-20	12	167	自草-10M-7 至草-32M-2	
	草-10M-A-II-38	草-10M-17	10	824	自草-12M-19 至草-12M-20	
草-B-I-001	-	-	-	-	-	併入草-20M-2
草-B-II-001	草-15M-B-II-1	草-15M-5	15	2,460	自草-20M-1 至草-32M-2	
草-B-II-002	草-15M-B-II-2	草-15M-4	15	1,232	自草-32M-2 至草-20M-1	
草-B-II-003	草-15M-B-II-3	草-15M-2	15	1,044	自草-20M-1 至計畫界	
草-B-II-004	草-15M-B-II-4	草-15M-1	15	960	自草-20M-2 至計畫界	
草-B-II-005	-	-	-	-	-	併入草-15M-4
草-B-II-006	草-15M-B-II-6	草-15M-3	15	380	自草-20M-2 至草-15M-4	
草-B-II-007	草-12M-B-II-7	草-12M-16	12	180	自草-12M-15 至草-10~14M-1	
草-B-II-008	-	-	-	-	-	併入草-20M-1
草-B-II-009	草-12M-B-II-9	草-12M-15	12	1,533	自草-32M-1 至草-10M-5	
草-B-II-010	草-12M-B-II-10	草-12M-14	12	290	自草-12M-13 至草-15M-5	
草-B-II-011	草-12M-B-II-11	草-12M-13	12	610	自草-32M-2 至草-15M-5	
草-B-II-012	草-12M-B-II-12	草-12M-11	10-12	350	自草-32M-2 至草-12M-12	
草-B-II-013	草-12M-B-II-13	草-12M-12	12	390	自草-12M-10 至草-12M-13	
草-B-II-014	草-12M-B-II-14	草-12M-10	12	950	自草-15M-4 至草-計畫界	
草-B-II-015	-	-	-	-	-	併入草-12M-8
草-B-II-016	-	-	-	-	-	併入草-12M-9
草-B-II-017	-	-	-	-	-	併入草-12M-9
草-B-II-018	草-12M-B-II-18	草-12M-9	12	924	自草-15M-5 至計畫界	
草-B-II-019	草-12M-B-II-19	草-12M-8	12	780	自草-15M-1 至草-12M-10	
草-B-II-020	-	-	-	-	-	併入草-12M-9
草-B-II-021	草-12M-B-II-21	草-12M-3	12	320	自草-20M-2 至草-15M-4	
草-B-II-022	-	-	-	-	-	併入草-12M-5
草-B-II-023	草-12M-B-II-23	草-12M-5	12	431	自草-12M-3 至草-12M-7	
草-B-II-024	草-12M-B-II-24	草-12M-6	12	280	自草-12M-4 至草-15M-4	
草-B-II-025	草-12M-B-II-25	草-12M-4	12	360	自草-15M-3 至草-15M-2	
草-B-II-026	草-12M-B-II-26	草-12M-1	12	120	自草-20M-1 至草-20M-2	
草-B-II-027	草-12M-B-II-27	草-12M-2	12	100	自草-20M-1 至草-20M-2	
草-B-II-028	草-12M-B-II-28	草-12M-7	12	230	自草-12M-4 至草-15M-4	

原編號	新格式	新編號	寬度 (m)	計畫長度 (m)	起迄	備註
草-B-II-029	草-12M-B-II-29	草-10M-5	10	620	自草-12M-13 至草-10~14M-1	
草-B-II-034	草-10M-B-II-34	草-10M-4	10	230	自草-10M-3 至草-12M-11	
草-B-II-036	草-10M-B-II-36	草-10M-3	10	580	自草-10M-2 至草-12M-12	
草-B-II-037	草-10M-B-II-37	草-10M-2	10	150	自草-32M-2 至草-(細)8M-75	
草-B-II-059	草-(細)10~14M-B-II-59	草-10~14M-1	10-14	510	自草湖橋沿草湖溪北側往東	
草-B-II-063	草-10M-B-II-063	草-10M-1	10	230	自草-15M-4 至草-(細)10M-22	
草-B-II-064	-	-	-	-	-	併入草-15M-2
		草-8M-1	8	56	自草-32M-2 至草-(細)8M-77	本次檢討新編
		草-8M-2	8	73	自草-10M-3 至草-(細)8M-78	本次檢討新編
		草-8M-3	8	63	自草-10M-10 至宗教專用區	本次檢討新編
擴草-12M-01	擴草-12M-1	擴草-12M-1	12	389	自擴草-15M-3 至擴草-12M-5	
擴草-15M-02	擴草-15M-2	擴草-15M-3	15	598	自擴草-12M-1 至擴草-15M-2	
擴草-12M-03	擴草-12M-3	擴草-12M-2	12	430	自擴草-15M-3 至擴草-12M-5	
擴草-12M-04	擴草-12M-4	擴草-12M-3	12	378	自擴草-12M-2 至擴草-15M-2	
擴草-15M-05	擴草-15M-5	擴草-15M-1	15	330	自擴草-15M-3 至擴草-15M-4	
擴草-15M-06	擴草-15M-6	擴草-15M-4	15	312	自擴草-12M-2 至擴草-15M-2	
擴草-8M-07	擴草-8M-7	擴草-8M-2	8	95	自擴草-15M-4 至擴草-(細)8M-9	
擴草-12M-08	擴草-12M-8	擴草-12M-5	12	935	自擴草-12M-1 至草-15M-5	
擴草-10M-10	擴草-10M-10	擴草-10M-2	10	56	自擴草-8M-2 至擴草-15M-2	
擴草-10M-11	擴草-10M-11	擴草-10M-1	10	238	自擴草-15M-3 至擴草-12M-3	
擴草-8M-12	擴草-8M-12	擴草-8M-3	8	116	自擴草-15M-5 至擴草-(細)8M-10	
擴草-15M-13	擴草-15M-13	擴草-15M-2	15	940	自擴草-20M-1 至擴草-12M-5	
擴草-11M-14	擴草-11M-14	擴草-11M-1	11	73	自擴草-15M-5 至草-20M-1	
擴草-12M-15	擴草-12M-15	擴草-12M-4	12	176	自擴草-15M-3 至擴草-15M-2	
擴草-20M-16	擴草-20M-16	擴草-20M-1	20	190	自擴草-15M-2 至擴草-15M-5	
擴草-15M-17	擴草-15M-17	擴草-15M-5	15	683	自擴草-20M-1 至擴草-12M-	

原編號	新格式	新編號	寬度 (m)	計畫長度 (m)	起迄	備註
					5	
擴草-8M-18	擴草-8M-18	擴草-8M-1	8	140	自擴草-15M-4 至擴草-12M-2	
擴草-10M-19	擴草-10M-19	擴草-10M-3	10	199	自草-15M-4 至擴草-12M-5	

註：1.新格式欄為原道路編號轉換統一格式之編號，新編號欄為道路重新調整順序後之編號。

2.同一路線有多個編號者予以整併為為同一道路編號。

3.起迄欄之說明為新編號道路之起迄位置。

附錄五 原大里都市計畫住宅區變更為商業區回饋要點

原大里都市計畫住宅區變更為商業區回饋要點

壹、變更原則

- 一、在法定總量管制前提下，允許申請變更為商業區之面積以 3.70 公頃為上限。
- 二、考量交通條件、公共設施供給及具商業發展潛力區位等原則，凡基地符合前開原則之區位者（詳附圖 2），得依本要點向地方政府提出住宅區變更為商業區案件。

貳、應備書圖文件

- 三、申請人應依都市計畫法暨都市計畫書圖製作規則之規定製作變更都市計畫書圖。
- 四、變更都市計畫書至少應表明下列項目：
 - （一）基地概述：包括基地位置、範圍、規模、現況等之說明，及針對基地鄰近環境進行綜合分析。
 - （二）土地權屬：除分析土地權屬內容外，並應檢附變更基地之土地清冊、土地登記簿謄本、地籍圖謄本（比例尺 1/1000）、都市計畫土地使用分區證明書等。
 - （三）法令依據。
 - （四）變更理由。
 - （五）變更計畫：敘明變更內容與使用機能、回饋規定等項目。
 - （六）開發計畫：敘明建築內容、引進產業內容、實施進度、經費來源等項目。
 - （七）土地變更同意書及自願回饋切結書。
 1. 申請人應提出變更基地範圍全體私有土地所有權人之「土地變更同意書」，同意變更住宅區為商業區，納入都市計畫書，以利查核。
 2. 變更基地範圍全體私有土地所有權人應承諾依「原大里都市計畫住宅區變更為商業區回饋要點」規定辦理回饋，提出「自願回饋切結書」，納入都市計畫書，以利查核。
 - （八）申請人應檢附「交通衝擊分析報告書」，作為都市計畫書之附件。
 - （九）變更都市計畫書內應載明依法發布實施後，土地所有權人如未依核准之開發計畫期程實施開發建設，或於完成回饋前有土地移轉行為

者，地方政府得依都市計畫法第 27 條規定將其土地變更恢復為住宅區，且已繳交之回饋代金或土地均不予發還。

(十) 其他應加表明之事項。

五、變更都市計畫書除用文字、圖表說明外，應附比例尺 1/1000 都市計畫變更圖，其範圍至少應包括鄰近街廓、必要性公共設施及主要聯絡道路等。

參、基地條件

六、申請基地應完整連接，連接部分最小寬度不得少於二十公尺。

七、申請基地應鄰接寬度至少達 12 公尺以上之已開闢計畫道路，但自願退縮併面前計畫道路寬度達 12 公尺以上者不在此限(該自願退縮部分仍應納為申請基地一併計算回饋)。

八、同一街廓內尚未完成變更住宅區為商業區者，得就該街廓內剩餘部份一次申請變更為商業區，其基地規模免受第六、七點規定限制。

肆、變更回饋

九、申請變更為商業區之回饋基本條件如下表所列：

開發方式	申請規模	回饋方式	回饋比例	審核程序	備註
建築物用途變更	同棟建築物之同層及該層至地面一層均供商業使用	繳納代金	10%	申請變更使用執照經審查通過、於核發使用執照前，需會地方政府都市計畫單位(以下簡稱都計單位)核計回饋金金額，並於繳納回饋金及會都計單位立冊登記後，始得發給使用執照。	如供特種零售業(煤氣、瓦斯、煤油等燃料、礦油業、爆竹煙火)、娛樂健身服務業(歌廳、夜總會、俱樂部、撞球房、兒童樂園、視聽歌唱業、電動玩具店)、餐飲業(300 平方公尺以上)或特定服務業使用者，則應經同棟建築物全部區分所有權人同意始得變更建築使用。
基地新建、增建	應達 1,000 平方公尺以上之非完整街廓者	繳納代金	10%	1.於申請建造執照前另需送都市設計審議委員會審核。 2.於核發使用執照前，需會都計單位核計回饋金金額，並於繳納回饋金及會都計單位立冊登記後，	

開發方式	申請規模	回饋方式	回饋比例	審核程序	備註
				始得發給使用執照。	
街廓整體開發	1 個完整街廓者	捐獻公共設施土地	-	1.另行擬定細部計畫（得併主要計畫個案變更），依都市計畫程序辦理。 2.於申請建造執照前另需送都市設計審議委員會審核。	1.為獎勵街廓整體開發，得於擬定細部計畫時，依最大基準容積再酌予增加樓地板面積。 2.捐獻之公共設施土地應規劃為停車場、廣場或綠地，且需面臨八公尺以上計畫道路。 3.前項捐獻之公共設施土地不得以整體開發範圍內公有土地抵充或優先指配。

十、回饋金之計算公式如下：

（一）建築物用途變更，須繳納之代金為：

應繳代金 = (申請基地面積 × 10%) × [申請變更樓地板面積 / (該基地面積 × 法定容積率)] × (繳交當年之當地平均公告土地現值 × 1.4)

（二）基地依容許容積新建、增建，須繳納之代金為：

應繳代金 = (申請基地面積 × 10%) × (繳交當年之當地平均公告土地現值 × 1.4)

十一、已依本要點辦理完成建築物用途變更者，如該建築基地申請新建、增建時，仍應依第十點之基地新建、增建繳納代金公式計算繳納回饋代金。

十二、以繳納代金方式辦理回饋者，其代金之繳納應於核准使用執照或變更使用執照前繳入地方政府都市發展建設基金，專供都市發展與建設之用。

十三、基地新建、增建以繳納代金方式辦理回饋者，申請人得以變更後之等值商業區土地抵繳應納代金，其應捐獻商業區土地面積計算方式如下：

捐獻商業區土地面積 = 申請基地面積 × 回饋比例

該抵繳土地面積最小規模應為不低於 300 平方公尺之可建築用地，且應面臨八公尺以上計畫道路；該抵繳之商業區土地應整地完成，於核准使用執照前捐獻予地方政府，登記為地方政府所有。地方政府應就該抵繳商業區土地進行標售，所得土地價款納入第十二點地方政府都市發展建設基金。

十四、以街廓整體開發者應以捐獻土地方式辦理回饋，並由申請人開發完成，於細部計畫核定發布前無償登記為地方政府所有。

十五、依本要點實施回饋案件，應依申請樓地板面積每 100 平方公尺設置一部停車位數計算停車空間（未達整數時，其零數應設置一部）。倘其他法令另有更為嚴格規定者，適用其規定。如僅為建築物用途變更且無法留設足數停車空間者，得就其不足部分改以自願捐獻代金方式折算繳納，其代金計算得由地方政府另訂之。

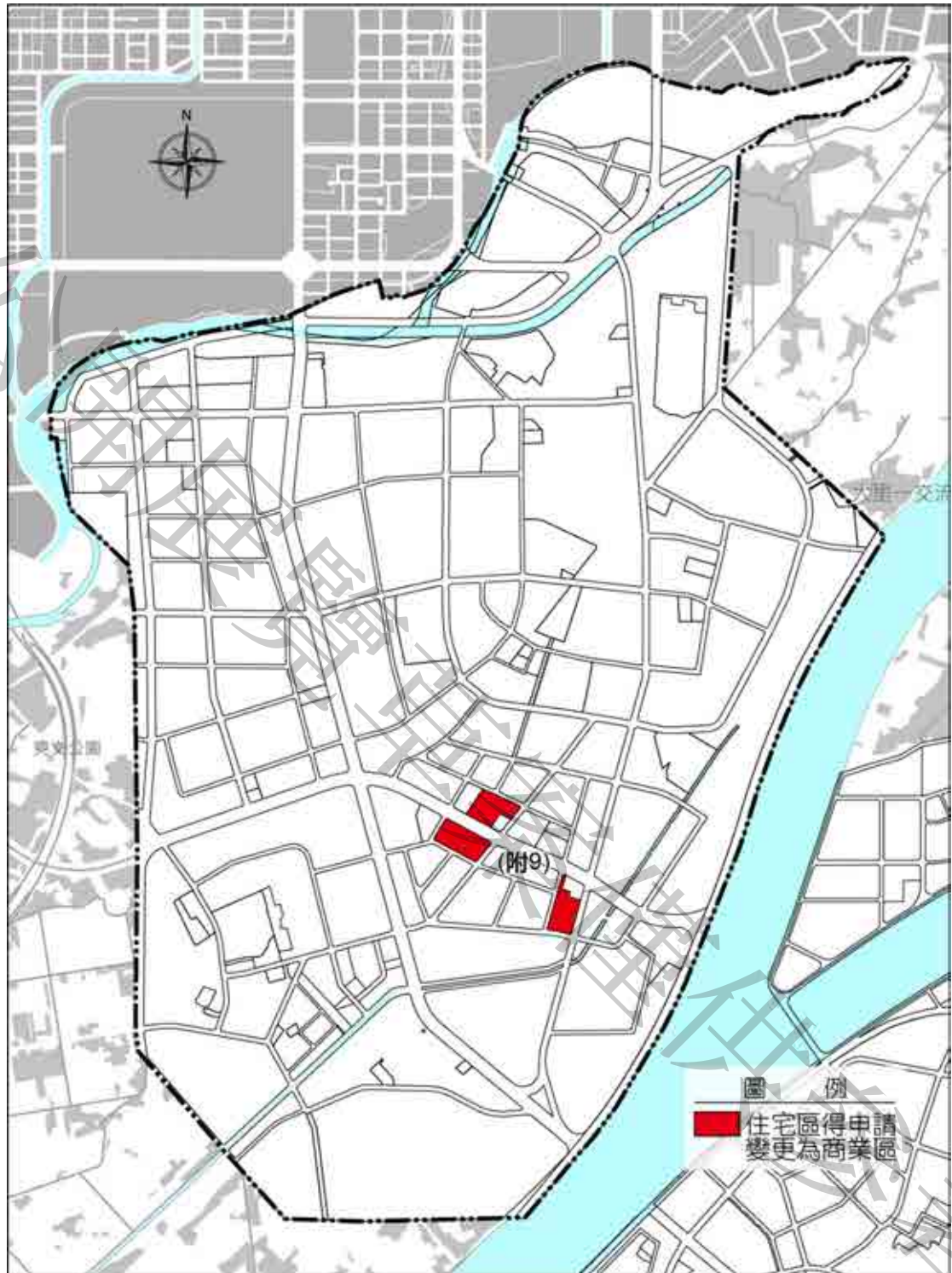
十六、為塑造良好都市景觀、完整人行系統、法定空間集中留設與植栽綠化空間，依本要點申請變更為商業區之建築基地，應依下列規定辦理：

（一）臨里-40M-3、里-20M-2 計畫道路之建築基地，應自道路境界線至少退縮 6 公尺建築，其餘建築基地均應自道路境界線退縮 5 公尺以上建築，其退縮部分距道路境界線 4 公尺部分應作為無遮簷人行道，供人行步道或綠化使用，退縮部分得計入法定空地。

（二）臨里-40M-3、里-20M-2 兩側之建築基地指定留設街角開放空間（詳附圖 3），其於街角設置任一邊最小寬度 12 公尺以上且兩邊寬度比不得小於三分之二之無頂蓋廣場式開放空間，留設之最小面積為 150 平方公尺以上，未設置圍籬且供公眾使用，並得設置必要之街道傢俱者，得增加興建樓地板面積以不超過依本款留設之街角開放空間面積乘以基準容積之 80% 為限，所留設之街角開放空間得計入法定空地計算。惟依前開規定留設之街角開放空間等應集中留設，不得與依相關規定留設之開放空間重複計算。

（三）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，且法定空地面積每滿 64 平方公尺應至少植喬木一棵，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。

（四）應予綠化之法定空地，其不透水鋪面所佔面積應在二分之一以下。



附圖 2 得依「原大里都市計畫住宅區變更為商業區回饋要點」申請變更區位示意圖



附圖 3 依「原大里都市計畫住宅區變更為商業區回饋要點」申請變更街廓之
建築退縮示意圖

附錄六 109 年 4 月 29 日事業單位協調會會議紀錄

附錄六 109 年 4 月 29 日中市都計字第 1090082948 號函事業單位協調會
會議紀錄

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
事業單位協調會會議紀錄

壹、時間：109 年 4 月 29 日（星期三）下午 2 時

貳、地點：都市發展局城鄉計畫科會議室

參、主持人：林專門委員憲谷

肆、出席單位及人員：詳後附簽到簿

記錄：林亭好

伍、規劃單位簡報（略）

陸、出席委員及與會單位意見

議題一：里-機 1 用地名稱調整及計畫區供電用地需求情形

（一）台灣電力股份有限公司意見

1. 該用地占地面積約 2,500 平方公尺，目前作為大里服務所與二次變電所正常營運供電中，根據內政部 85 年 4 月 8 日台內營字第 8572459 號函表示「台電公司仍係國營事業機關，就廣義而言應屬於政府機關。其繼續使用本案機關用地自仍符合公共設施用地使用管制之規定。」建議維持機關用地。

2. 計畫區內電力用地足敷使用，本公司目前亦無其他土地使用需求。

（二）決議

變更土地使用分區名稱為電力事業用地，以符實際使用情形，並維持原有之土地使用管制規定（建蔽率與容積率）。

議題二：草-污用地劃設需求及開闢計畫

（一）水利局意見

草-污用地目前尚有需求，縣市合併後本局針對全市污水下水道進行全面通盤檢討，未來該用地規劃作為福田水資源中心抽水站，負擔草湖地區生活污水處理並抽回至福田污水處理廠，相關建設計畫則須配合中央期程與經費。

（二）決議

維持現行計畫，建議依國土計畫計畫年期 125 年明訂污水處理廠開發計畫與期程。

議題三：本次通盤檢討草案中興排水部分渠段變更為「河道用地兼供人行步道使用」之妥適性

(一) 水利局意見

本局針對變更方案無意見。

(二) 臺中農田水利會（請假）

依臺中農田水利會 109 年 5 月 5 日中水財字第 1090651054 號函表示無意見。

(三) 決議

1. 原則同意該變更方案。
2. 請規劃單位考量研議有關北側河川用地兼供人行步道兩側建築未來改建時能否退縮至少 2 米建築，以留設風廊。並納入土地使用管制要點修訂。

議題四：計畫區內中央管河川及區域排水範圍內土地使用分區名稱是否有檢討需求

表 1 中央管河川及區域排水範圍名稱變更意見與決議情形

編號	河川排水	三河局/水利局意見	決議
1	大智排水	若對於整體開發地區共同負擔無影響，依 92 年兩部會銜函應將排水範圍內零星溝渠用地變更為河川區。	依水利局意見辦理，並敘明變更理由為重劃作業已完成，並未涉及重劃相關事宜。
2	旱溪排水	國光橋至日新橋土地大部分已取得，另河道用地預計下年度編列預算取得土地。建議依 105 年及 106 年經濟部認定函辦理，維持現行計畫。	依三河局意見辦理，維持原計畫。
3	頭汴坑溪	目前土地已全數為三河局徵收取得，大里溪整治工程亦完成。惟因 91 年變更為河道用地之計畫早於 92 年之兩部會銜函，建議變更河道用地為河川區，以符兩部會銜函精神。	依三河局意見辦理，變更河道用地為河川區。
4	大里溪 草湖溪	建議依 102 年經濟部認定函辦理，維持現行計畫。	依三河局意見辦理，維持原計畫。

議題五：原大里都市計畫範圍東側「道路兼堤防用地」名稱是否有檢討需求

(一) 經濟部水利署第三河川局意見

大里地區「道路兼堤防用地」建議依本局 109 年 2 月 14 日函送大里溪河川區域線電子檔，將河川區域線範圍之土地變更為「河川區兼供道路使用」。而南側草湖地區範圍堤防及護岸皆已施作完成，都市計畫無需調整。

(二) 建設局意見

道路地上物及設施由建設局管理，「河川區兼供道路使用」之用地則由第三河川局管理。

(二) 決議

依第三河川局意見辦理，涉及河川區域線內之土地變更為「河川區兼供道路使用」。惟考量河川區域線與現行已開闢道路之間部分仍有些微偏差，若未涉及私有土地及民眾權益情形，為維持計畫整體性，則無需調整，以避免零碎之分區變更。

柒、結論

請規劃單位依會議決議修正草案，以利公開展覽作業進行。

捌、散會：下午 3 時 30 分

業務承辦人員	
業務單位主管	