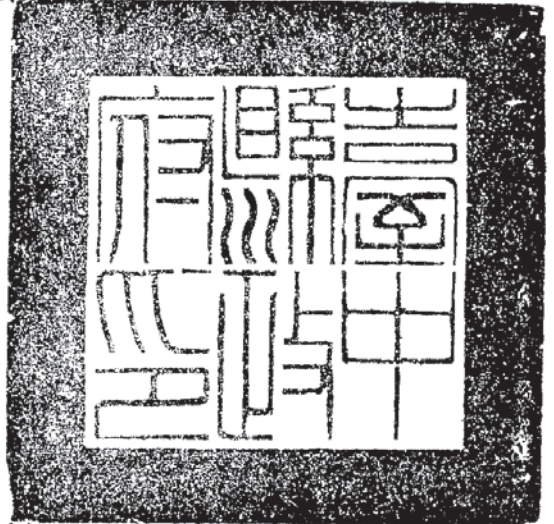


檔 號：

保存年限：

## 臺中縣政府 公告

發文日期：中華民國97年1月8日  
發文字號：府建城字第09700072533號  
附件：



主旨：大里市立新段1965等267筆地號農村社區土地重劃開發案，業經本縣非都市土地使用分區及使用地變更審議小組96年5月9日第7屆第1次會、96年7月12日專案小組會議及96年8月30日第7屆第2次會議審議通過，並依區域計畫法第15條之1規定許可在案，特予公告。

依據：非都市土地使用管制規則第20條規定。

公告事項：

- 一、自民國97年1月10日起至97年2月8日止，計30日。
- 二、公告地點：本府建設局、大里市公所。
- 三、開發許可內容：大里市立新段1965等267筆地號(詳細筆數以開發計畫書內容為準)農村社區土地重劃開發案，面積計8.7449公頃，變更土地使用分區為「鄉村區」，使用地為「乙種建築用地、特定目的事業用地、遊憩用地、交通用地、水利用地」，詳見「台中縣大里市立新自辦農村社區土地重劃開發案」計畫書(定稿本)。
- 四、「台中縣大里市立新自辦農村社區土地重劃開發案」計畫書(定稿本)請逕洽本府建設局及大里市公所。

縣長 黃仲生

發文方式：郵寄

檔 號：

保存年限：

## 臺中縣政府 函

地址：420台中縣豐原市陽明街三六號

受文者：(城鄉課41)

發文日期：中華民國97年1月8日

發文字號：府建城字第09700072532號

速別：普通件

密等及解密條件或保密期限：普通

附件：見主旨

主旨：檢送聯成工程顧問有限公司申請大里市立新段1965等267筆地號土地農村社區土地重劃開發案開發計畫書定稿本1份及公告5份，請公告週知，請查照。

說明：依據非都市土地使用管制規則第20條規定辦理。

正本：臺中縣大里市公所

副本：臺中縣環保局、本府工務局、地政局、交通旅遊局、建設局局長室、(城鄉課59)、(城鄉課41)、(城鄉課50)(以上均含計畫書及公告乙份)、內政部(營建署、地政司)、聯成工程顧問有限公司(台中市美村路2段186號11樓之2)(以上均含公告乙份)

縣長 黃仲生

台中縣大里市立新自辦農村社區土地重劃

開發計畫書圖(定稿本)



申請單位：大里市立新自辦農村社區土地重劃籌備會

規劃單位：聯成工程顧問公司

中華民國九十六年十二月

## (六) 台中縣大里市立新農村社區土地使用管制要點及建築管理計畫

台中縣大里市立新農村社區(以下簡稱本社區)內除延續原有聚落型態少有變動，為促進住宅及環境更新，以自辦農村社區土地重劃方式，並以集村整體規畫興建之機會，促成整體環境的提昇之目的；基於上述目的配合本社區之規劃及整體開發，為促進住宅及環境更新，期以農村住宅改建之機會促成整體環境的提昇，特制定本計畫內之土地使用分區管制要點及建築管理計畫，對於不同使用編定土地之土地，在容許使用活動類別及使用強度上加以管制，直接達到本計畫人口密度控制，提升居住之環境品質，本計畫之土地使用管制與建築管理計畫，基於上述目的配合計畫之規劃訂定並據以實行。

1.舊聚落建築【即位屬土地使用計畫圖(一)街廓編號12、13、14、15、19內之本計畫核定前編定為乙種建築用地；詳申請書三、申請用地變更之土地清冊】

(1)依據「非都市土地使用管制規則」第9條規定辦理，乙種建築用地：建蔽率百分之六十。容積率百分之二百四十。

2.鄉村區乙種建築用地【非屬舊聚落建築，即本計畫重劃後變更編定為鄉村區乙種建築用地者】

(1)建蔽率60%、容積率200%。

(2)經指定應退縮管制者(範圍詳圖2-3-10)：

a.鄰接8公尺計畫道路建築者，應自道路境界線退縮6公尺以上，其中自道路境界線退縮1.5公尺部份作為人行步道使用，其餘4.5公尺為前院使用。

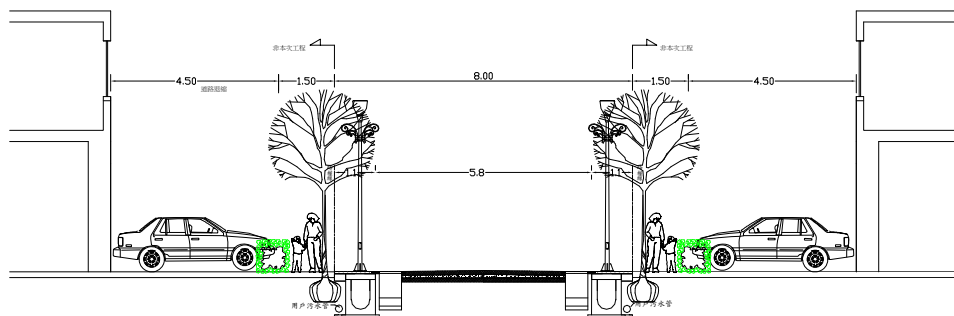


圖 2-3-7 8 公尺計畫道路退縮示意圖

b.鄰接10公尺計畫道路建築，應自道路境界線退縮1.5公尺，退縮部份作為人行步道使用。

c.鄰接7公尺計畫道路者、臨立新一街之街廓編號12、13、

14 及街廓編號 16、17、18，其建築時，應自道路境界線退縮 1.5 公尺。

d.鄰接甲堤路之 6 公尺計畫道路建築，應自道路境界線退縮 1.5 公尺。

e.以上退縮部份，除由地主自行負擔外，並可計入法定空地面積計算。

(3) 每戶應附設至少一輛停車位。

3.乙種建築物之高度不得超過 30 公尺。

4.乙種建築基地內之法定空地

空地應栽植花、草、樹木予以綠化，其綠化面積達法定空地面積之二分之一以上。

5.乙種建築用地依據「非都市土地開發審議作業規範--附表一、各種使用地容許項目及許可使用」規定辦理。

6.公共設施用地：滯洪設施、污水處理廠、社區中心、停車場等用地，其邊臨計畫道路部份，應退縮 2m 建築，該退縮部分，除供公眾通行使用外，建築基地內法定空地，應再留設二分之一以上種植花草樹木，予以綠美化。

(1) 社區中心用地

社區中心容許使用項目內容包括：鄉民代表會、里辦公室、設置托兒所、活動中心、農產品集散批發運銷設施、地方宗教民間信仰設施、文教、休閒及運動設施、及其他相關設施等。

(2) 污水處理廠用地

污水處理廠用地，部分用地亦可規劃作為資源回收站。

(3) 停車場用地

本計畫停車場規劃提供社區居民及外來訪客使用。

7.遊憩用地（綠地）

(1) 公共開放空間之綠化面積應達法定空地面積之三分之一以上。

(2) 未來可提供變電所及其必要機電設施、電信機房擺設空間。

8.道路用地設計標準

(1) 計畫區內 10 米計畫道路，單側應種植景觀植栽，其用地留設寬度不得低於 1 公尺。

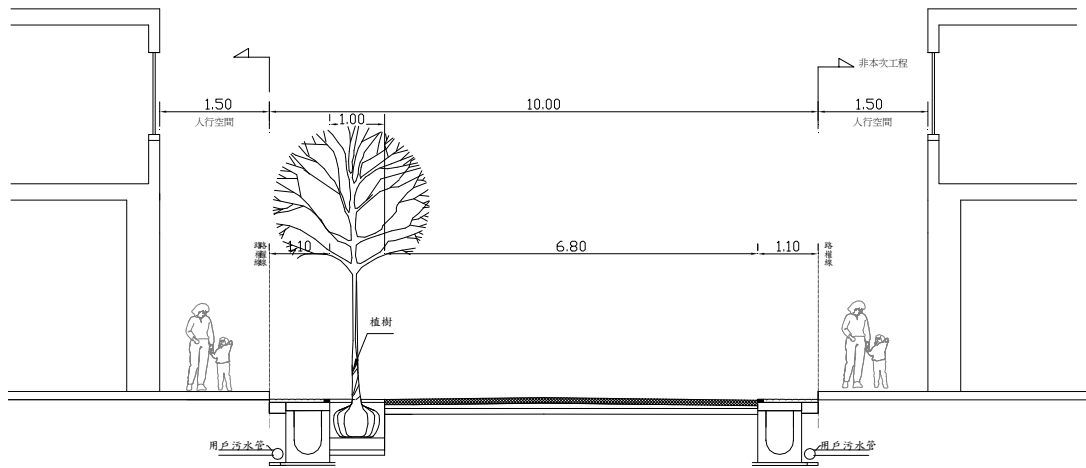


圖 2-3-8 10 米計畫道路剖面示意圖

(2) 本區鄰甲堤路之 6 公尺計畫道路劃設 1.5 公尺作為人行步道。

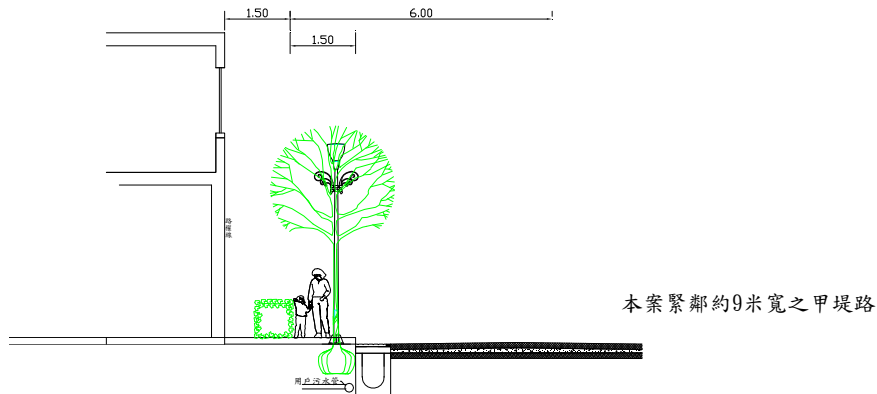


圖 2-3-9 臨甲堤路之 6 公尺計畫道路退縮示意圖

9. 本要點未規定事項，依其它法令規定辦理。

表 2-3-6 各種用地土地使用強度表

項 目		最高建蔽率 (%)	最高容積率 (%)
鄉 村 區	乙種建築用地	舊聚落	60
		----	60
		社區中心	60
	交通用地	道路	--
		停車場	--
	特定目的事業用地	污水處理廠	60
	水利用地	滯洪設施	--
遊憩用地	綠地	40	





圖 2-2-10 退縮管制說明圖

資料來源:節錄報告書,實際內容應以核定本為準。

### (三) 道路佈設計畫

#### 1. 規劃原則

- (1) 配合聯外交通及基地土地之最佳利用模式配置公共設施。
- (2) 為維護居住之安寧，道路兩側皆設計人行步道或行道樹之種植。
- (3) 動線系統之規劃，以人車分離並與人行步道結合成為良好的住宅意象。
- (4) 道路設計考量無障礙生活空間，作為整體道路系統規劃基本原則。

#### 2. 規劃構想

##### (1) 主要交通動線

計畫區內規劃 10 公尺寬之主幹道，銜接區內之新舊社區。

##### (2) 次要交通動線

舊聚落中之交通路線以維持原有之動線規劃，並在東西向路線上規劃 5m~8m 路寬以避免造成舊社區中原有建築之拆除與更動，以維持基地內動線之便利。

配合主動線之規劃，計畫區內新建社區內規劃 6 公尺、7 公尺及 8 公尺之支幹道連至各個街廓，次動線有東西及南北向之分布。

##### (3) 停車容量配置

配合社區之車行動線，選擇主要道路旁設置停車場。

#### 3. 基地道路佈設

本基地實質發展以住宅建築使用為主，休閒為輔，故預定大型車僅通行編號 NO.1、NO.2 (10 米) 計畫道路，其餘區內道路為考量合乎建築法規規定亦以 5m、6m、7m 及 8m 路寬規劃，並規劃各社區道路聯接外圍計畫道路，使社區交通成為環狀網路連結，皆以可通行小汽車為主要設計依據。

本計畫於現有住宅區內利用既有道路維持 5m 或 6m，經與現場量測圖實際套繪結果可知，現有道路拓寬僅有少部分房屋拆除，對現有住戶影響程度小，附近居民之接受度高。

社區道路系統可分為三種等級，分別如下：

- (1) 編號 NO.1 寬度 10m 銜接立新一街，NO.2 (10 米) 接至編號 NO.15 之 6 米道路。
- (2) 編號 NO.3、編號 NO.4、編號 NO.5、編號 NO.6、編號 NO.7、編號 NO.8、編號 NO.9、編號 NO.10、編號 NO.11、編號 NO.12、編號 NO.13 規劃之路權寬為 8m；編號 NO.14 規劃之路權寬為 7m；編號 NO.15、編號 NO.16、編號 NO.17、編號 NO.18 規劃之路權寬為 6m，



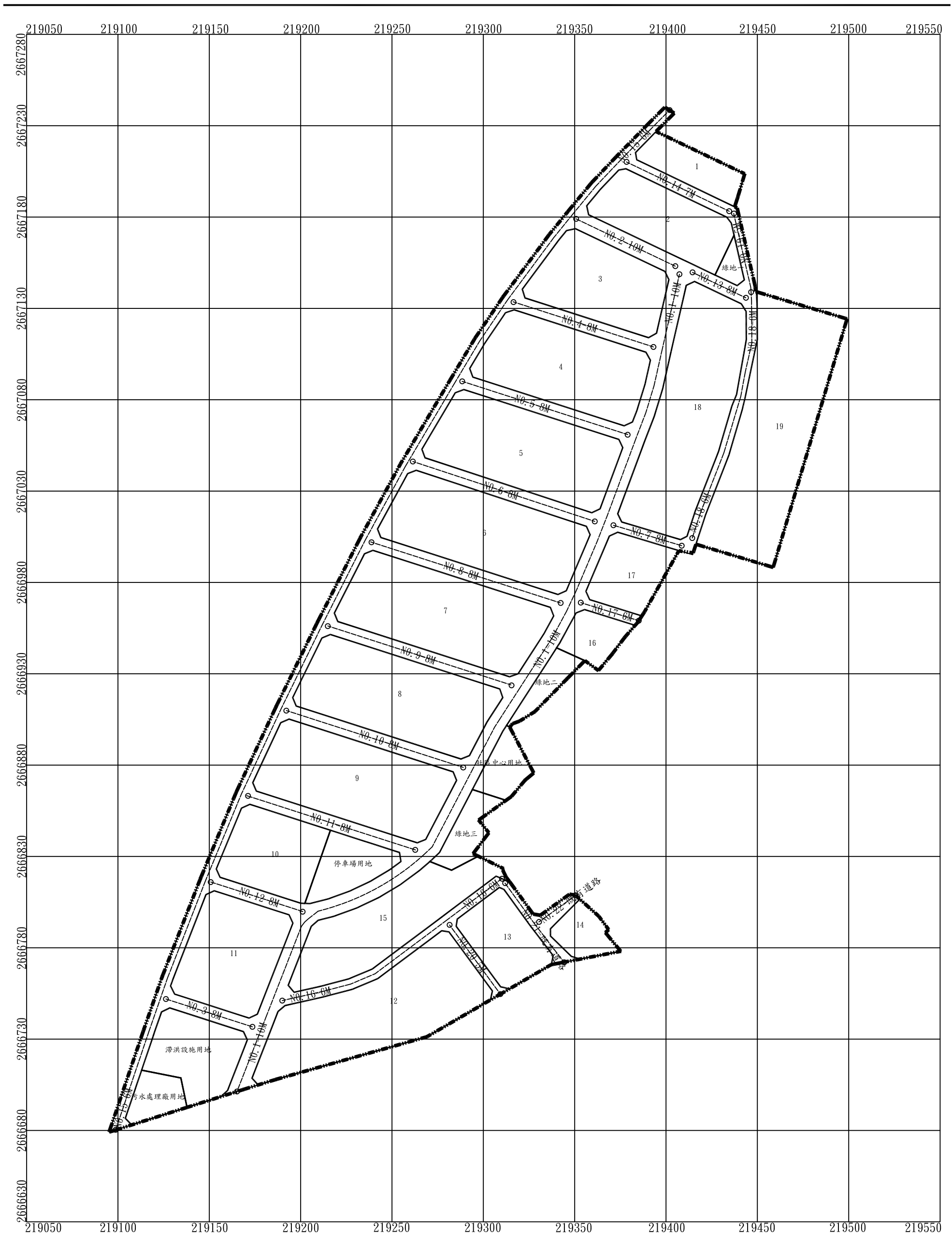
通往立新一街、甲堤路。

(3)維持既有社區之道路，其道路為編號 NO.19、編號 NO.20 路寬為 5-6m；編號 NO.21、編號 NO.22 維持既有道路。

另本計畫為保留舊社區之紋理，加以延伸至新社區中，並透過道路系統的連結與植栽系統的延伸規劃出計畫社區之整體性。

表2-3-15 道路編號暨面積表

分區編號	路段編號	寬度(m)	長度(m)	面積(m <sup>2</sup> )	小計(m <sup>2</sup> )	總計(m <sup>2</sup> )
一	NO.1	10	518.768	5189.45	5790.79	20349.76
	NO.2		60.134	601.34		
二	NO.3	8	56.515	452.12	7122.46	
	NO.4		80.700	645.60		
	NO.5		95.569	764.55		
	NO.6		104.851	838.81		
	NO.7		41.008	343.36		
	NO.8		109.163	888.30		
	NO.9		105.313	857.50		
	NO.10		101.727	828.82		
	NO.11		97.060	791.48		
	NO.12		52.848	437.78		
	NO.13		32.378	274.02		
三	NO.14	7	62.428	452.00	547.29	
四	NO.15	6	644.774	3883.64	5926.88	
	NO.16		144.676	883.06		
	NO.17		33.613	216.68		
	NO.18		139.750	853.50		
五	NO.19	5	44.138	235.69	962.35	
	NO.20		47.013	250.07		
	NO.21	既有道路	53.980	284.90		
	NO.22		25.339	141.70		



圖號:2-3-12 圖名:道路系統計畫圖

圖例

基地範圍



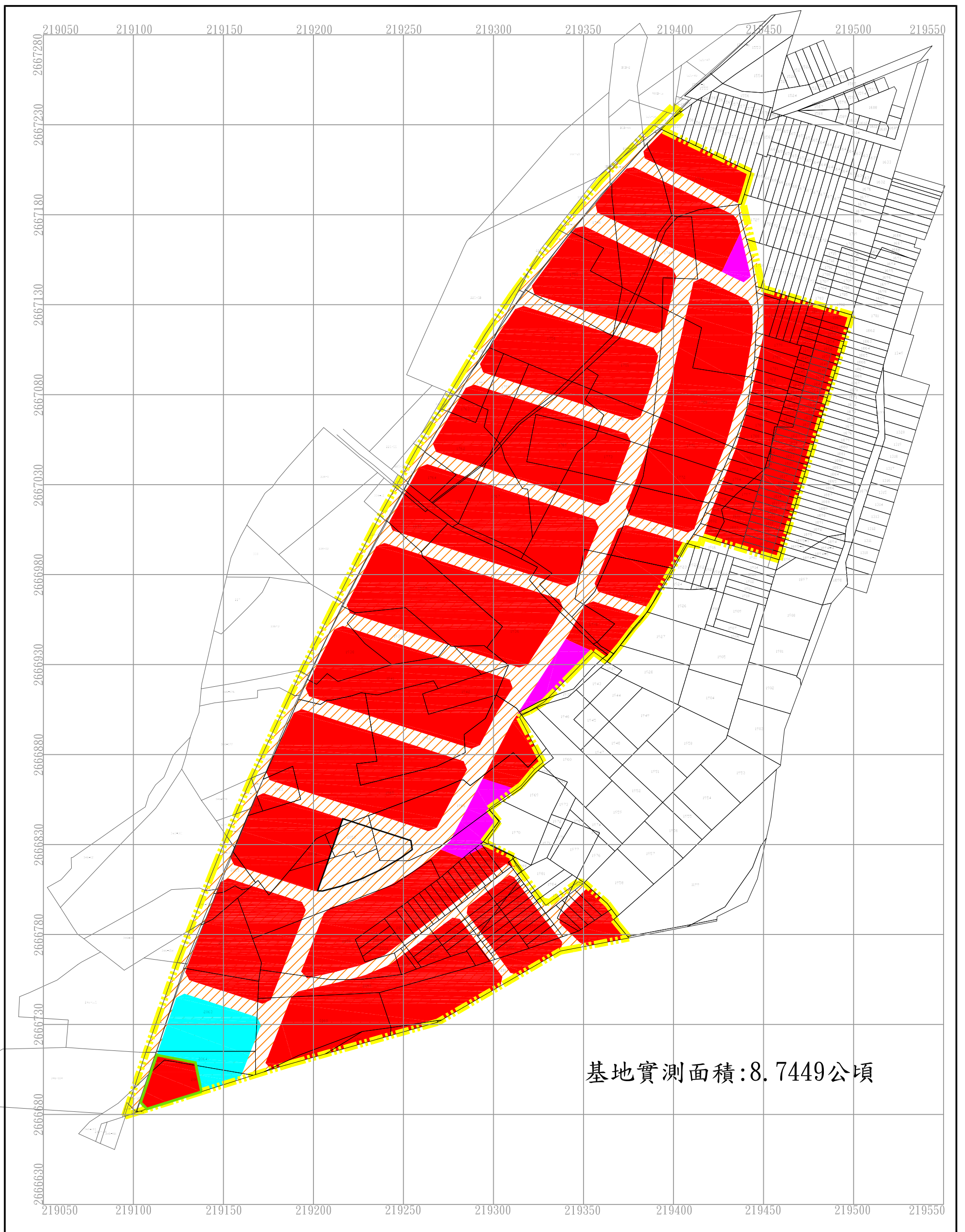









圖6 圖名:分區及用地變更編定計畫圖

圖例

- |   |  |
|---|--|
|  基地範圍   |  特定目的事業用地 |
|  鄉市區    |  交通用地     |
|  乙種建築用地 |  水利用地     |
|  遊憩用地   |  |



SCALE : 1/1000

資料來源:節錄報告書, 實際內容應以核定本為準。