

**變更臺中市大里地區都市計畫細部計畫
(公園兼體育場用地土地使用分區管制要點)書**

公開展覽草案僅供參考

臺中市政府
中華民國 114 年 3 月

變更臺中市大里地區都市計畫細部計畫（公園兼體育場用地土地使用分區管制要點）書

臺中市政府

公開展覽草案僅供參考

臺中市變更都市計畫審核摘要表

項 目	說 明	
都市計畫名稱	變更臺中市大里地區都市計畫細部計畫(公園兼體育場用地土地使用分區管制要點)書	
變更都市計畫法令依據	都市計畫法第 27 條第 1 項第 4 款	
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關係人姓名	臺中市政府	
本案公開展覽之起訖日期	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	

【目 錄】

壹、計畫緣起	1
貳、現行都市計畫及相關法令	4
參、發展現況分析	31
肆、初步規劃構想	39
伍、變更計畫內容	43
陸、事業及財務計畫	46

附件一：同意辦理都市計畫個案變更核准函

附件二：地籍謄本

公開展覽草案僅供參考

【圖目錄】

圖 1	大里區公所短期使用遷移區位示意圖	2
圖 2	變更範圍示意圖	3
圖 3	公園兼體育場用地都市計畫變更歷程示意圖	4
圖 4	臺中市大平霧地區都市計畫主要計畫示意圖	8
圖 5	現行細部計畫示意圖	12
圖 6	大里範圍建築基地退縮參考示意圖	14
圖 7	大里範圍指定建築退縮留設位置示意圖	15
圖 8	「大里區聯合行政中心周邊地區整體開發區」計畫範圍示意圖	19
圖 9	指定留設開放空間及建築退縮規定示意圖	20
圖 10	開挖率與基地面積對照圖	21
圖 11	變更範圍土地使用現況示意圖	31
圖 12	變更範圍土地權屬示意圖	34
圖 13	變更範圍建照分布示意圖	36
圖 14	變更範圍周邊公共設施分布示意圖	37
圖 15	變更範圍交通系統分布示意圖	38
圖 16	推動理念示意圖	40
圖 17	整體規劃構想示意圖	41
圖 18	公園兼體育場用地使用管制規定構想示意圖	42
圖 19	公園兼體育場用地範圍示意圖	45

【表 目 錄】

表 1 臺中市大平霧地區都市計畫主要計畫發布實施歷程一覽表	5
表 2 臺中市大平霧地區都市計畫主要計畫土地使用面積表	6
表 3 臺中市大里地區都市計畫細部計畫發布實施歷程一覽表.....	9
表 4 臺中市大里地區都市計畫細部計畫土地使用面積表	10
表 5 立體多目標使用項目及准許條件附表彙整表	26
表 6 平面多目標使用項目及准許條件附表彙整表	29
表 7 都市計畫法臺中市施行自治條例公園及體育場所相關管制規定	30
表 8 土地權屬明細表	34
表 9 變更內建築建照明細表	35
表 10 本基地現況開發強度綜理表	36
表 11 公園用地及體育場用地之使用比例及管制規範表	42
表 12 變更內容明細表	44
表 13 事業及財務計畫表	46

壹、計畫緣起

一、計畫緣起

原大里區公所座落於臺中市大里區大新街與新興路口，因建物老舊部分辦公廳舍已達使用年限，且經歷 921 地震後建物耐震能力堪慮，復因大里區相關行政機關區位分散造成民眾洽公不便，故配合民國 107 年 10 月 5 日臺中市政府發布實施「變更大里都市計畫主要計畫（配合大里聯合行政中心周邊地區整體開發）案」，將部分「公一」公園用地變更為機關用地，並透過第 15 期大里市地重劃取得大里聯合行政中心所需用地，惟近年受國際基本金屬、鐵礦砂等原物料價格大幅上漲，影響營造建材物資價格，機具租金、工資等服務費用亦因疫情後缺工而有成長，造成實際興建工程費用大幅提高，目前仍未發包興建。

然配合市地重劃工程，原大里區公所廳舍已拆除完畢，並於民國 110 年由舊址暫時搬遷至位於國光路東側「公園兼體育場用地」範圍內纖維工藝博物館 3 樓辦公至今，纖維博物館位於大里區轄區核心位置，鄰近台 3 線、中興路、德芳路等交通要道，交通區位便利，又可與大里運動公園共用其地下停車場，且合署辦公亦能提升設施利用效率，充分利用建築空間，具有公益性。

大里區公所使用公園兼體育場用地作機關辦公處所原屬臨時使用，但配合政策實際執行需要，使用期限延長，應在建築管理層面變更纖維工藝博物館原核准使用執照以符實際使用，另因應未來使用需求，大里區公所預計於 114 年整建纖維工藝博物館部分空間以擴大辦公環境，爰涉及變更建築使用執照，且因公園兼體育場用地多目標使用未明確定義樓地板使用比例，需透過都市計畫訂定明確使用管制規定，故本案需透過細部計畫個案變更程序，修訂土地使用分區管制要點方式，明確規範「公園兼體育場用地」之使用規定，以避免後續執行疑義。本案依臺中市政府 113 年 12 月 6 日府授民地字第 1130353929 號

三、變更位置及範圍

本案基地係以臺中市大平霧地區都市計畫(大里地區)之「公園兼體育場用地」為範圍,東鄰中興路二段(里-20M-2),北以勝利二路(里-15M-218)為界,南側為勝利一路(里-30M-142A),西接省道臺3線國光路二段(里-40M-3),基地面積約6.3065公頃。

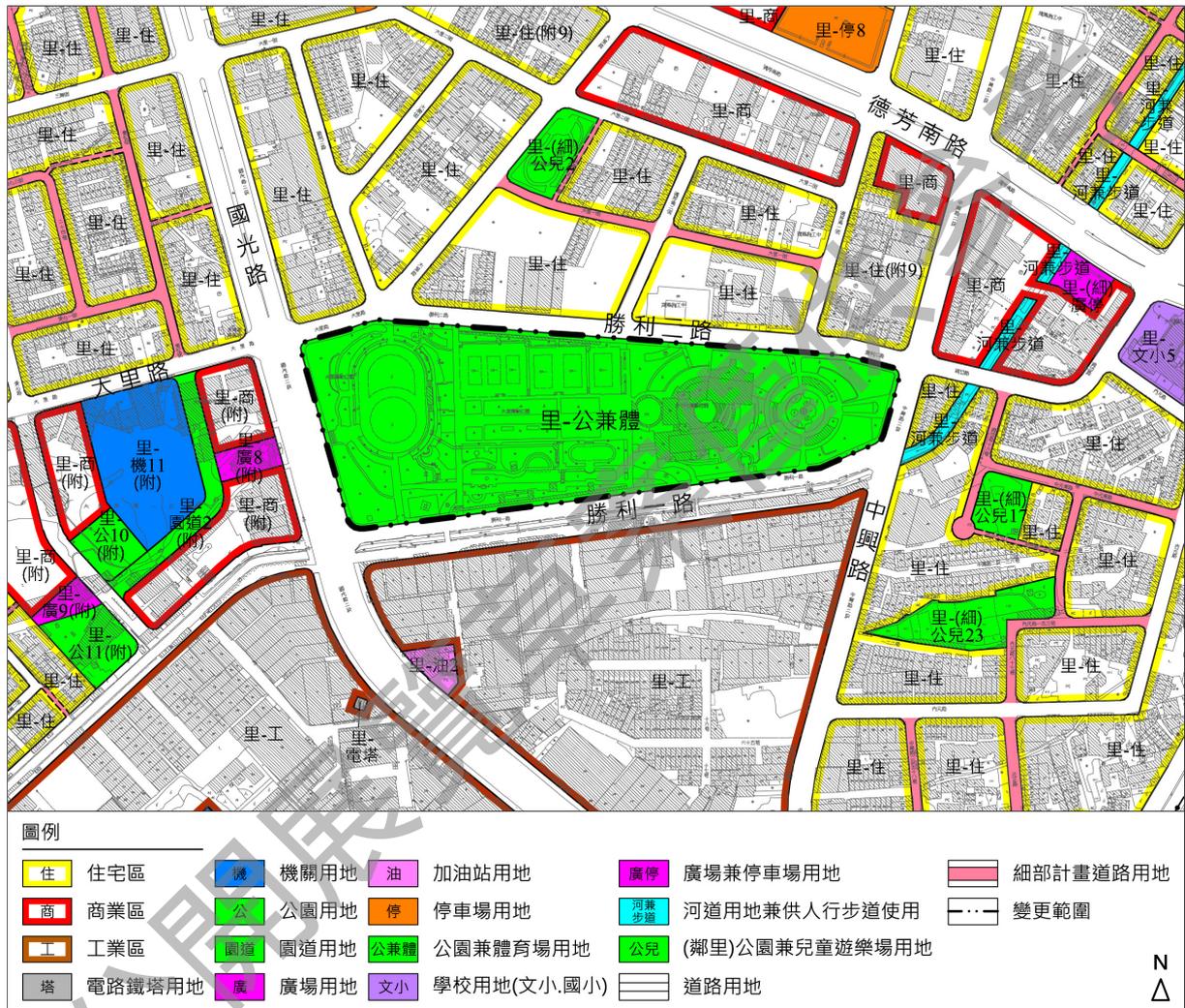


圖 2 變更範圍示意圖

貳、現行都市計畫及相關法令

一、都市計畫內容概要

(一) 都市計畫歷程

本基地於 62 年擬定大里都市計畫時係為農業區，其後歷經第一、二次通盤檢討，於 80 年變更為公園兼體育場用地，並附帶條件規定納入第一鄰里以市地重劃方式開發；本基地已納入大里(二)公辦市地重劃(原臺中縣第 9 期)範圍，於 82 至 86 年辦理完成市地重劃，107 年辦理大里、太平、霧峰都市計畫區整併作業，擬訂「臺中市大平霧地區都市主要計畫」，並辦理主、細計分離作業。

62 年擬定都市計畫	74 年第一次通盤檢討	80 年第二次通盤檢討
		
劃設為農業區	變更為廣場用地	變更為公園兼體育場用地 並規定以市地重劃方式開發

圖 3 公園兼體育場用地都市計畫變更歷程示意圖

(二) 現行計畫內容

變更位置為「臺中市大平霧地區都市計畫主要計畫」內「公園兼體育場用地(里-公兼體)」，面積 6.31 公頃，現況已開闢。

二、臺中市大平霧地區都市計畫主要計畫

(一) 計畫歷程

本案公園兼體育場用地原位於大里都市計畫區，因應大里、太平、霧峰等行政區都市計畫區整併作業，將原大里都市計畫區整併，辦理擬定「臺中

市大平霧地區都市計畫主要計畫」，業於 107 年 4 月 19 日發布實施，並編號為「里-公兼體」，計畫發布實施後有關大里地區歷次變更情形如下，另「臺中市大平霧地區都市計畫主要計畫（大里地區）」刻正辦理第一次通盤檢討作業中。

表 1 臺中市大平霧地區都市計畫主要計畫發布實施歷程一覽表

計畫名稱	發布實施日期文號
臺中市大平霧地區都市計畫主要計畫	臺中市政府 107.04.19 府授都計字第 1070079951 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 107.10.05 府授都計字第 1070235877 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 108.05.02 府授都計字第 1080086596 號
變更臺中市大平霧地區都市計畫主要計畫（機關用地為農會專用區）（配合中華民國農會總部改建計畫）案	臺中市政府 111.01.12 府授都計字第 1100345917 號
變更臺中市大平霧地區都市計畫主要計畫（部分機關用地為宗教專用區）（配合大新福德祠遷移）案	臺中市政府 111.10.19 府授都計字第 11102706161 號

（二）計畫範圍及面積

大平霧地區都市計畫計畫範圍包括大里（含擴大）、大里（草湖地區）、擴大大里（草湖地區）都市計畫、太平、太平（新光地區）都市計畫以及霧峰都市計畫共 6 處都市計畫區，整併後計畫面積為 3,159.00 公頃（含刻正擬定之擴大大里都市計畫）。

（三）計畫年期與計畫人口

配合臺中市區域計畫之指導，主要計畫以民國 115 年為計畫目標年，計畫人口為 344,400 人（不含擴大大里都市計畫 35,000 人）。

（四）土地使用及公共設施計畫

劃設住宅區、商業區以及工業區等 19 類土地使用分區，面積合計 2,015.55 公頃，佔計畫總面積約 73.03%。公共設施用地包含機關、學校、社教用地等 42 種用地，合計面積達 744.47 公頃，佔計畫總面積 26.97%。

表 2 臺中市大平霧地區都市計畫主要計畫土地使用面積表

項目		計畫面積 (公頃)	佔計畫面積 比例 (%)	佔都市發展用地 面積比例 (%)	備註	
土地 使用 分區	住宅區	1,094.15	39.64	48.69		
	住宅區(註 4)	0.29	0.01	0.01		
	商業區	81.45	2.95	3.63		
	工業區	49.70	1.80	2.21		
	乙種工業區	263.78	9.56	11.74		
	零星工業區	0.54	0.02	0.02		
	文教區	0.53	0.02	0.02		
	農會專用區	0.91	0.03	0.04		
	電信專用區	1.48	0.05	0.07		
	天線鐵塔專用區	0.02	0.00	0.00		
	宗教專用區	2.71	0.10	0.12		
	古蹟保存區	3.43	0.13	0.16		
	軟體產業專用區	4.96	0.18	0.22		
	加油站專用區	0.14	0.01	0.01		
	河川區兼供道路使用	10.36	0.38	--		
	河川區	148.10	5.37	--		
	農業區	322.99	11.70	--		
	保護區	29.61	1.07	--		
	保存區	0.32	0.01	0.01		
	未分區	0.08	0.00	--		
合計	2,015.55	73.03	66.95			
公共 設施 用地	機關用地	25.25	0.91	1.12		
	學校 用地	文小、國小用地	53.31	1.93	2.37	
		文中、國中用地	33.68	1.22	1.50	
		文高、高中職用地	19.23	0.70	0.86	
		私高用地	0.89	0.03	0.04	
		文大用地	5.19	0.19	0.23	
		小計	112.30	4.07	5.00	
	社教用地	6.40	0.23	0.29		
	市場用地	7.47	0.27	0.33		
	公園用地	66.17	2.40	2.95		
	公園兼體育場用地	6.31	0.23	0.28		
	兒童遊樂場用地	1.53	0.06	0.07		
	公園兼兒童遊樂場用地	3.28	0.12	0.15		
	鄰里公園兼兒童遊樂場用地	1.20	0.04	0.05		
	兒童遊樂場用地兼供道路使用	0.01	0.00	0.00		
運動場用地	4.71	0.17	0.21			
體育場用地	4.81	0.17	0.21			
綠地用地	10.01	0.36	0.45			

項目	計畫面積 (公頃)	佔計畫面積 比例(%)	佔都市發展用地 面積比例(%)	備註
園道用地	0.51	0.02	0.02	
廣場用地	0.45	0.02	0.02	
廣場兼停車場用地	1.18	0.04	0.05	
停車場用地	7.69	0.28	0.34	
加油站用地	1.05	0.04	0.05	
自來水事業用地	0.74	0.03	0.03	
污水處理廠用地	3.49	0.13	0.16	
變電所用地	4.30	0.16	0.19	
墓地用地	1.90	0.07	--	
水溝用地	0.02	0.00	0.00	
溝渠用地	5.46	0.20	0.24	
河道用地	106.43	3.85	4.74	
河道用地兼供道路使用	0.05	0.00	0.00	
河道用地兼供人行步道使用	0.72	0.03	0.03	
河道用地(兼供綠化步道使用)	19.32	0.70	0.86	
堤防用地	1.56	0.06	0.07	
堤防用地兼供道路使用	0.02	0.00	0.00	
電力事業用地	0.70	0.02	0.03	
郵政事業用地	0.14	0.01	0.01	
電路鐵塔用地	0.04	0.00	0.00	
人行步道用地	1.52	0.05	0.07	
高速公路用地	0.74	0.03	0.03	
道路兼供河道使用	0.07	0.00	0.00	
道路兼堤防用地	6.74	0.24	0.30	
道路用地	330.18	11.96	14.70	
合計	744.47	26.97	33.05	
都市發展用地面積	2,246.98	--	100.00	
計畫總面積	2,760.02	100.00	--	
計畫總面積(含擴大大里都市計畫 398.98公頃)	3159.00	--	--	

註：表內面積應依核定圖實地分割測量為準。

資料來源：臺中市大平霧地區都市計畫主要計畫案，107年，臺中市政府。

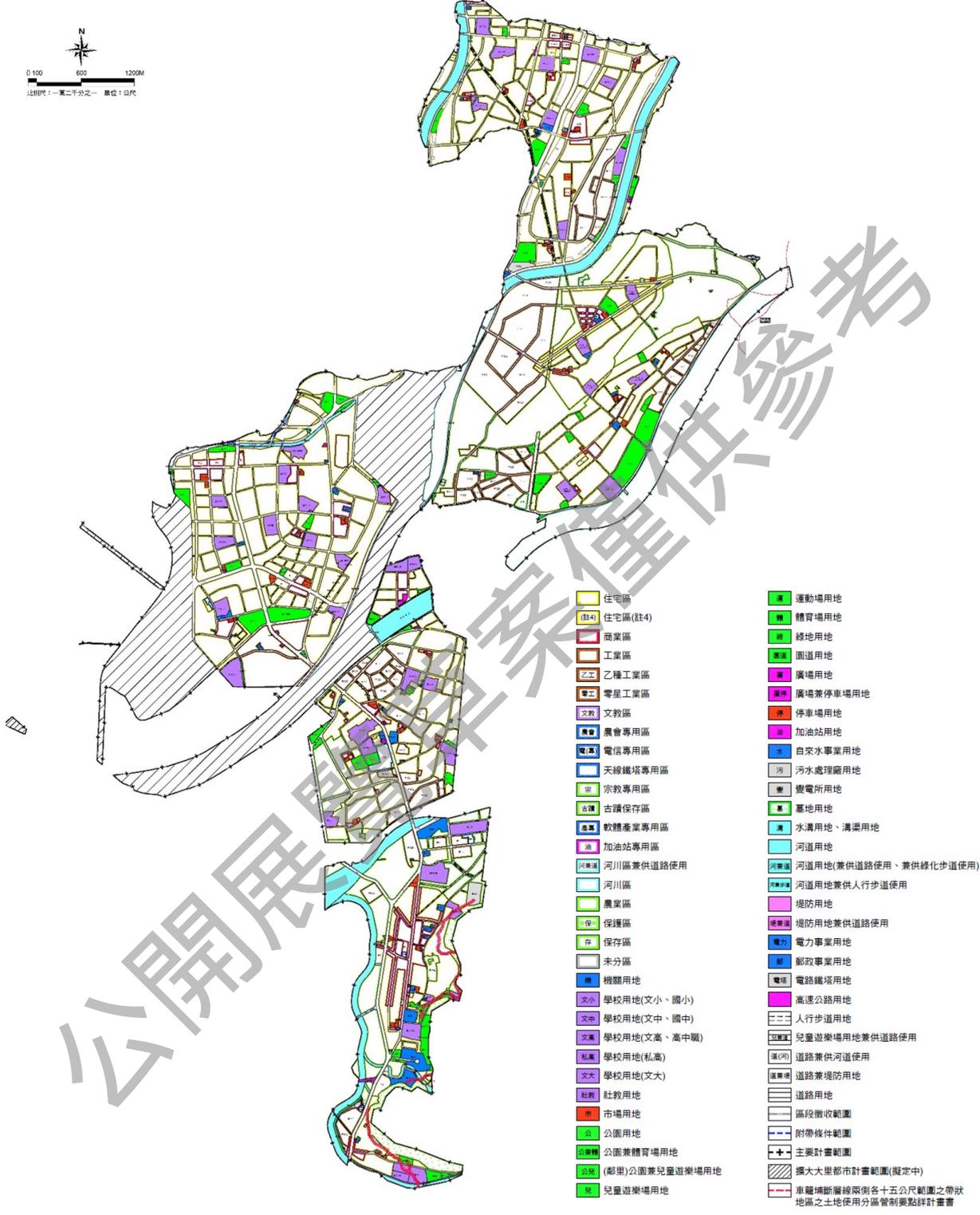


圖 4 臺中市大平霧地區都市計畫主要計畫示意圖

資料來源：臺中市大平霧地區都市計畫主要計畫案，107 年，臺中市政府

三、臺中市大里地區都市計畫細部計畫

(一) 計畫歷程

原大里地區都市計畫於民國 62 年 11 月公布實施，於民國 74 年 9 月辦理第一次通盤檢討，其後又於民國 80 年 8 月、91 年 1 月及 103 年 7 月、106 年 6 月分別辦理第二次通盤檢討、第三次通盤檢討、第四次通盤檢討（第一階段）及第四次通盤檢討（第二階段），並因應都市實際發展需求，辦理多次個案變更。後續臺中市政府為加強區域治理，遂辦理大里、太平、霧峰等行政區內都市計畫整併及主要計畫與細部計畫分離作業，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」，並發布大里地區、太平地區及霧峰地區都市計畫細部計畫。

「大里地區都市計畫細部計畫」自合併通檢發布實施後，於 107 年 10 月配合大里區聯合行政中心周邊地區整體開發案、111 年中華民國農會總部改建計畫及配合大新福德祠遷移，共計發布實施 3 處個案變更計畫，目前辦理大里地區都市計畫第一次通盤檢討法定作業中。

表 3 臺中市大里地區都市計畫細部計畫發布實施歷程一覽表

計畫名稱	公告文號
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 107.10.05 府授都計字第 1070235877 號
變更臺中市大里地區都市計畫細部計畫（配合中華民國農會總部改建計畫）案	臺中市政府 111.01.12 府授都計字第 11003459171 號
變更臺中市大里地區都市計畫細部計畫（配合大新福德祠遷移）案	臺中市政府 111.10.19 府授都計字第 11102706161 號

資料來源：本計畫彙整。

(二) 計畫範圍及面積

依循主要計畫之指導，「大里地區都市計畫細部計畫」範圍涵蓋「原大里(含擴大)都市計畫」、「原大里(草湖地區)都市計畫」、「原擴大大里(草湖地區)都市計畫」，其中「擴大大里都市計畫」刻正由臺中市政府另案辦理中，為強化計畫範圍之完整，先保留其都市計畫範圍，待實質內容審定發布後再予以整併，整併後(含擴大大里)計畫總面積為 1,355.93 公頃。

(三) 計畫年期與計畫人口

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

(四) 土地使用及公共設施計畫

現行計畫共劃設住宅區、商業區及工業區等 11 種分區，面積共計 620.51 公頃，占計畫總面積 64.84%，另劃設機關用地、學校用地及市場用地等 24 種公共設施用地，面積合計 336.44 公頃，占計畫總面積 35.16%，詳見下表。

表 4 臺中市大里地區都市計畫細部計畫土地使用面積表

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	431.12	45.05%	47.11%
	住宅區(住一)	5.05	0.53%	0.55%
	住宅區(住二)	11.41	1.19%	1.25%
	住宅區(註4)	0.29	0.03%	0.03%
	商業區	28.18	2.95%	3.08%
	工業區	49.70	5.19%	5.43%
	乙種工業區	47.94	5.01%	5.24%
	農會專用區	0.58	0.06%	0.07%
	天線鐵塔專用區	0.02	0.00%	0.00%
	宗教專用區	0.30	0.03%	0.03%
	軟體產業專用區	4.13	0.43%	0.45%
	河川區兼供道路使用	2.53	0.27%	--
	河川區	4.71	0.49%	--
	農業區	34.55	3.61%	--
合計	620.51	64.84%	63.24%	

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

資料來源：擬定臺中市大里地區都市計畫細部計畫案，107年，臺中市政府

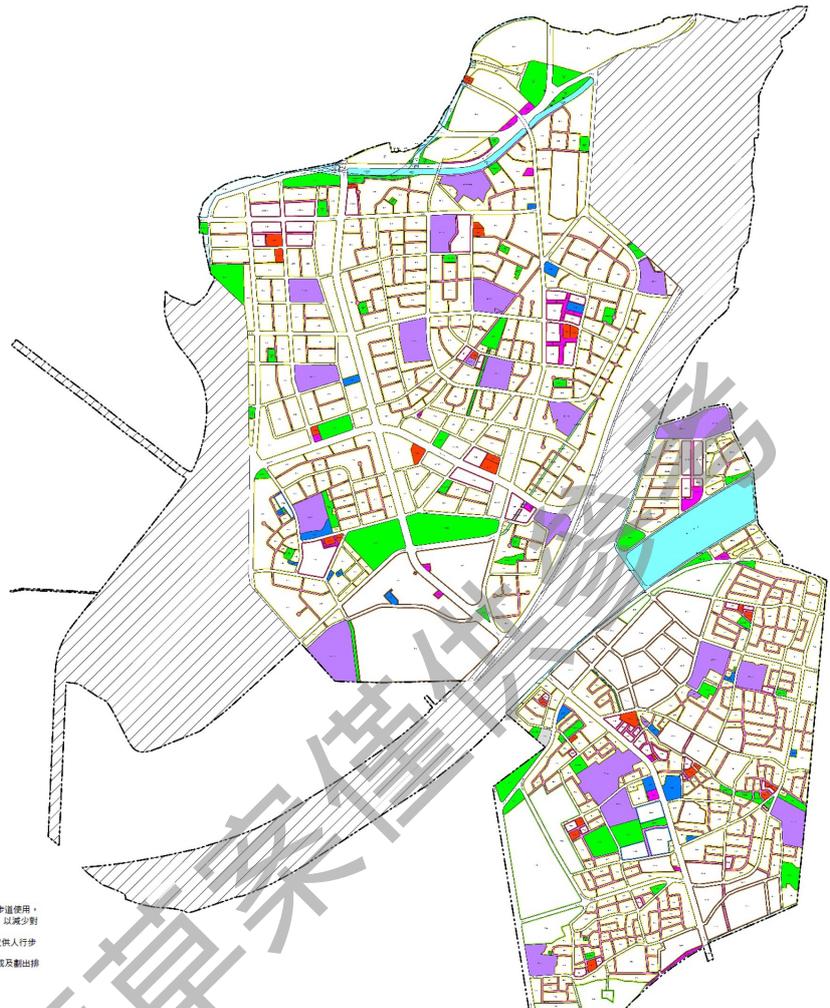
註：1.表內面積僅供參考，實際面積應依據核定圖實地分割測量為準。

2.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。



圖例

住宅區	兒童遊樂場用地
住宅區(註4)	公園(鄰里)公園兼兒童遊樂場用地
住宅區(住一)	綠地用地
住宅區(住二)	園道用地
商業區	廣場用地
工業區	人行廣場用地
乙種工業區	廣場兼停車場用地
農會專用區	停車場用地
天線鐵塔專用區	加油站用地
宗教專用區	污水處理廠用地
軟體產業專用區	水溝用地、溝渠用地
河川區兼供道路使用	河道用地(兼供綠化步道使用)
河川區	河道用地兼供人行步道使用
農業區	電路鐵塔用地
機關用地	道路兼防用地
學校用地(文小、國小)	人行步道用地
學校用地(文中、國中)	細部計畫道路
學校用地(文高、高中職)	道路用地
社教用地	附帶條件範圍
市場用地	擴大大都市計畫範圍(擬定中)
公園用地	細部計畫範圍
公園兼體育場用地	



- 註：
- 一、本計畫圖上標示(註1)之商業區附屬道路二十公尺大明路部分應退縮面積十公尺，供人行步道使用，其退縮部分得列入法定空地計算，臨路光頭一側應適當設置公車亭及臨時停車場，以減少對鄰近住宅之影響。
 - 二、本計畫圖上標示(註2)之商業區附屬道路二十五公尺四號道路(大明路)，應退縮面積十公尺供人行步道使用，其退縮部分得列入法定空地計算。
 - 三、本計畫圖上標示(註3)之河道兼供綠化步道使用範圍業已公告，該範圍受水利法管制，需俟整治完成及劃出排水設施範圍後，始得發照建築。
 - 四、本計畫圖上標示(註4)應係提供安置九二一震災區用戶使用。
 - 五、本計畫圖上標示(註5)之細部計畫範圍內附帶條件內容。

圖 5 現行細部計畫示意圖

資料來源：擬定臺中市大里地區都市計畫細部計畫案，107年，台中市政府

(五) 土地使用分區管制要點

土地管制要點係依 107 年 4 月發布實施「擬定臺中市大里地區都市計畫細部計畫案」，彙整 1.1 大里範圍內容如下：

- 一、本要點依都市計畫法第 32 條及都市計畫法臺中市施行自治條例第 49 條規定訂定之。
- 二、本計畫區內各種土地使用分區內建築物之建蔽率及容積率不得超過下列規定：

使用分區	建蔽率 (%)	容積率 (%)		上限容積率 (%)
住宅區	60	臨接未達 15 公尺計畫道路	180	270
		臨接 15 公尺以上計畫道路 縱深 30 公尺以內	240	360
商業區	80	臨接人行廣場或未達 15 公尺計畫道路	320	480
		臨接 15 公尺以上計畫道路 縱深 30 公尺以內	480	720
乙種工業區	70	210		--
農會專用區	40	180		--

註：上限容積率，即加上各種獎勵容積與容積移轉後之上限容積率；辦理都市更新者，不受此限。

- 三、乙種工業區申請設置公共服務設施及公用事業設施，其使用細目、使用面積、使用條件及管理維護事項之核准條件如附表；申請作業程序及應備書件，依「臺中市都市計畫甲種乙種工業區土地申請設置公共服務設施及公用事業設施總量管制作業要點」規定辦理。
- 四、農會專用區限定為農會及相關設施使用。
- 五、本計畫區內各項公共設施用地之建蔽率與容積率不得大於下表規定：

公共設施種類	建蔽率 (%)	容積率 (%)	備註
機關用地	50	250	一樓如全部開放作停車使用時，其容積率可提高為 300%。
社教用地	60	250	
學校用地	50	250	
市場用地	60	240	

六、退縮建築規定

- (一) 本次通盤檢討發布實施後，經辦理區段徵收、市地重劃之地區，及面積 1,000 平方公尺以上基地或原為低使用強度變更為高使用強度地區，其退縮建築應依下表規定辦理：

分區及用地別	退縮建築規定	備註
住宅區及商業區	自道路境界線至少退縮 4 公尺建築。	退縮建築之空地應植栽綠化，不得設置圍牆，但得計入法定空地。
公共設施用地	自道路境界線至少退縮 4 公尺，如有設置圍牆之必要者，圍牆應自道路境界線至少退縮 2 公尺。	退縮建築之空地應植栽綠化，但得計入法定空地。

- (二) 前項規定以外地區，其退縮建築應依「建築技術規則」等相關法令辦理。
- (三) 油 1 加油站用地臨道路境界線部分應退縮 4 公尺建築，其餘應自基地境界線退縮 2 公尺建築；前開退縮部分應妥予植栽綠化，並得計入法定空地。
- (四) 因基地地形特殊致無法依規定留設騎樓或退縮建築，且無妨礙市容觀瞻、消防車輛出入及公共交通，或因都市景觀需要，經臺中市政府都市設計審議委員會審議通過，若屬都市更新單元地區經臺中市政府都市更新及爭議處理審議會審議通過者，依其決議辦理。

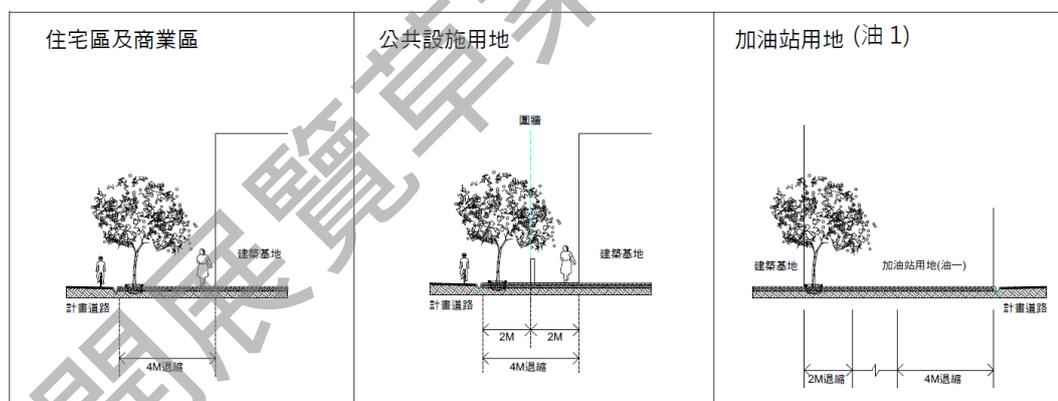


圖 6 大里範圍建築基地退縮參考示意圖

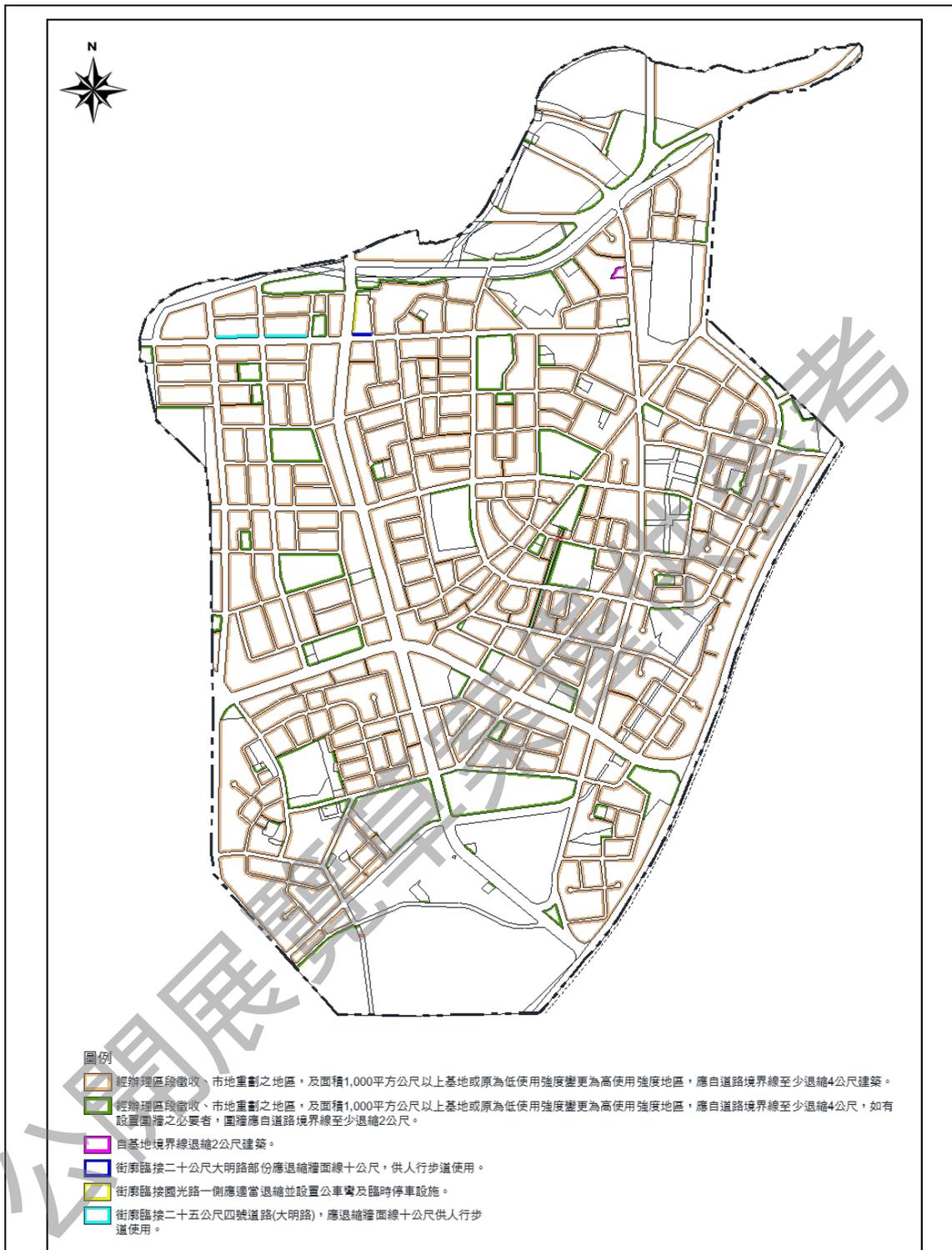


圖 7 大里範圍指定建築退縮留設位置示意圖

七、停車空間

停車空間留設則依建築技術規則建築設計施工編第 59 條規定辦理。

八、「公 6」公園用地內 660 平方公尺得容許供林太師公廟及福德祠使用。

九、建築基地內之法定空地扣除依相關法令規定無法綠化之面積後應留設二分之一以上種植花草樹木予以綠化；但因設置無遮簷人行道、裝卸位、車道及現有道路，致法定空地未達應種植花草樹木面積者，則僅限實設空地須種植花草樹木，並依建築技術規則建築設計施工編錄建築基準之建築基地綠化規定以綠化總二氧化碳固定量及二氧化碳固定量基準值做檢討。法定空地面積每滿 64 平方公尺應至少植喬木 1 棵，其綠化工程應納入建築設計圖說於請領建造執照時一併核定之，覆土深度草皮應至少 30 公分、灌木應至少 60 公分、喬木應至少 120 公分。

十、本計畫區內應提送都市設計審議範圍

(一) 公有建築之審議依臺中市公有建築應送都市設計委員會審議要點規定辦理。

(二) 公用事業(包括電信局、航空站、大客車運輸業之轉運站、公私立大型醫院、文大及文教區等)建築申請案之總樓地板超過 10,000 平方公尺者。

(三) 新建建築達以下規模：

1. 新建建築樓層高度超過 12 層(不含 12 層)。

2. 住宅區新建之建築基地面積超過 6,000 平方公尺。

3. 商業區新建之建築基地面積超過 3,000 平方公尺者。

4. 住宅區及商業區新建總樓地板面積超過 30,000 平方公尺者。

(四) 新闢立體停車場基地面積 6,000 平方公尺以上者。但建築物附屬停車場者，不在此限。

(五) 實施容積管制前已申請或領有建造執照，在建造執照有效期間內，依建築技術規則建築設計施工編第 166 條之 1 第 2 項執照之申請案。

前項各款建築基地之建築基地規模、開放空間、人車通行系統、交通運輸系統、建築量體造型與色彩、景觀計畫、環境保護設施、防災空間、氣候調適與管理維護計畫等都市設計相關事項，應提送臺中市政府都市設計審議委員會審議，經審議通過後，始依法核發建照。

十一、為鼓勵都市老舊地區申辦獎勵老舊建物重建，屬商業區及住宅區之建築基地，其達都市設計審議規模者從其規定，符合下列條件得予以獎勵基準容積之 20%或 15%：

(一) 基地面積 500 平方公尺以上，30 年以上鋼筋混凝土造、預鑄混凝土造及鋼骨混凝土造合法建築物坐落之建築基地與其他土地上之

違章建築物投影面積合計達申請重建基地面積之二分之一，其中 30 年以上合法建築物坐落之建築基地應達前述面積總和之二分之一，得申請獎勵基準容積之 20%。

(二) 基地面積 500 平方公尺以上，土磚造、木造、磚造及石造合法建築物、20 年以上之加強磚造及鋼鐵造合法建築物坐落之建築基地與其他土地上之違章建築物投影面積合計達申請重建基地面積之二分之一，其中合法建築物坐落之建築基地應達前述面積總和之二分之一，得申請獎勵基準容積之 15%。

(三) 經全部土地所有權人同意。

(四) 建築配置時，應自基地退縮二側，包括基地後側及側面，側面得選擇一側並連通至道路，該退縮淨寬至少 1.5 公尺。

(五) 不得再申請建築技術規則所訂定開放空間獎勵。

十二、本計畫區申請容積移轉以移轉至「臺中市大里地區都市計畫細部計畫」範圍內之其他可建築用地建築為限。

十三、建築基地屬已發布細部計畫範圍內之土地，其土地及建築物之使用，悉依該細部計畫之規定辦理；其餘未規定事項或細部計畫未訂定土地使用分區管制要點之地區，應依本要點管制之。

十四、本要點未規定者，適用其他有關法令規定。

另彙整「擬定臺中市大里地區都市計畫細部計畫案」發布實施後歷次個案變更新增、調整條文如下：

1、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（107年10月發布實施）

一、本要點用語定義如下：

- （一）基地線：建築基地之界線。
- （二）前面基地線：基地臨接道路之基地線。
- （三）前院：沿前面基地線之庭院。
- （四）基準開挖面積：基地內以人工地盤最大可開挖之面積。
- （五）庇廊：建築物地面層外牆面至道路境界線間之空間，其上方有遮蔽物覆蓋者。

二、建築基地內之法定空地扣除依相關法令規定無法綠化之面積後應留設二分之一以上種植花草樹木予以綠化；但因設置無遮簷人行道、裝卸位、車道及現有道路，致法定空地未達應種植花草樹木面積者，則僅限實設空地須種植花草樹木，並依建築技術規則建築設計施工編錄建築基準之建築基地綠化規定以綠化總二氧化碳固定量及二氧化碳固定量基準值做檢討。法定空地面積每滿 64 平方公尺應至少植喬木 1 棵，其綠化工程應納入建築設計圖說於請領建造執照時一併核定之，覆土深度草皮應至少 30 公分、灌木應至少 60 公分、喬木應至少 120 公分。

三、為營造「大里區聯合行政中心周邊地區整體開發區」空間品質，除上述各點規定外，另針對「大里區聯合行政中心周邊地區整體開發區」規範下列管制事項，有關計畫範圍詳附圖 8：

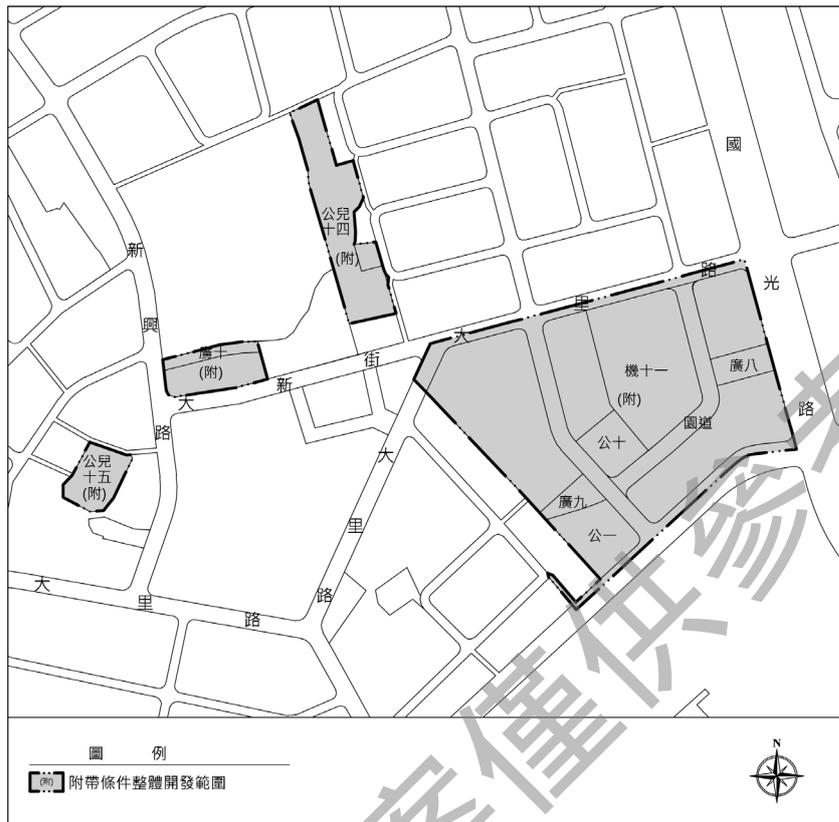


圖 8 「大里區聯合行政中心周邊地區整體開發區」計畫範圍示意圖

(一) 指定留設公共開放空間及建築退縮

1. 區內各種土地使用分區及公共設施用地內指定退縮建築或留設供公眾使用之帶狀式開放空間，包括沿街式開放空間及街廓內開放空間，其位置詳如附圖 9 所示。
2. 公共開放空間需相互連通，地面高程應順平且相接處必須平順，坡度不得大於 1 : 12，其鋪面必須使用防滑材質。其與人行道相接處，悉依前述規定辦理。
3. 建築基地依附圖 9 指定留設騎樓、庇廊或無遮簷人行步道者，不得設置圍牆、柵欄等障礙物，除設置街道家具及植栽綠美化設施外，以供行人通行為原則；但考量整體景觀與配置，經臺中市都市設計審議委員會審查通過後得留設前院。

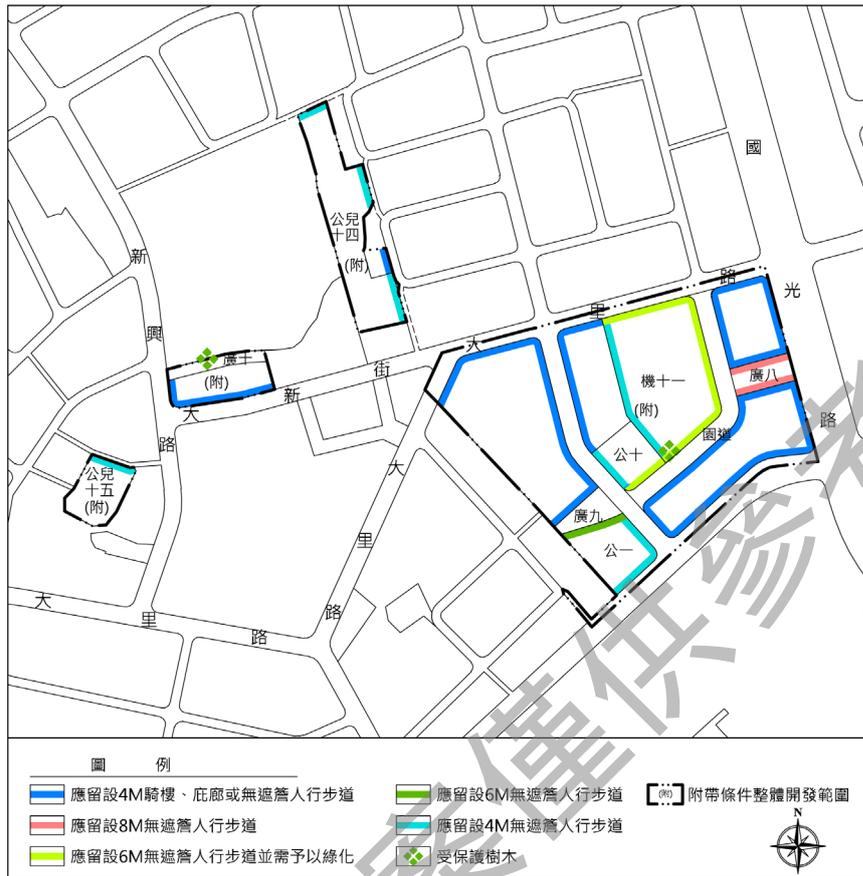


圖 9 指定留設開放空間及建築退縮規定示意圖

4. 指定留設之公共開放空間(含庇廊使用部分)得計入法定空地計算。
5. 為營造休閒園林道及行人友善街道空間，區內 15M-園道計畫道路除設置雙向各一線混合車道外，其餘空間西側臨公十、機十一用地部分應規劃 3 公尺公共開放空間，作為人行道及植栽綠帶使用。

(二) 基地透水面積及建築基地地下室開挖率

1. 區內公園用地與鄰里公園兼兒童遊樂場用地等除得依「都市計畫公共設施用地多目標使用辦法」第三條規定設置滯洪設施者外，不得申請其他多目標使用。此外，公園用地與鄰里公園兼兒童遊樂場用地之透水面積不得小於該用地面積 60%。
2. 為提升建築基地保水性，住宅區之基準開挖面積不得超過基地面積 75%，其他使用分區及公共設施用地不得超過建蔽率加 15%，且最高不得超過基地面積之 85%。

3. 建築基地開挖地下室不得大於基準開挖面積，惟基地面積小於 1,400 平方公尺者，得依「圖 10 開挖率與基地面積對照圖」，酌予擴大開挖規模，以使其停車位數符合經濟效益。

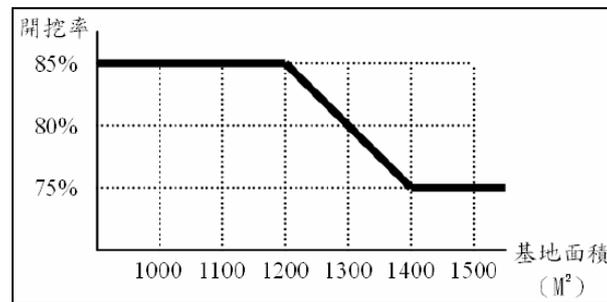


圖 10 開挖率與基地面積對照圖

4. 基地條件特殊或地下室設計困難，經都市設計審議委員會審議通過後得酌予調整，惟其調整後之地下各層樓平均開挖面積不得高於 85%，單層不得高於 90%。
5. 高層建築依建築技術規則辦理。
6. 建築基地開發之透水面積比例，應符合「地質敏感區基地地質調查及地質安全評估作業準則」之基準。

(三) 景觀綠美化

1. 綠建築：

- (1) 區內公共設施與公有建築適用「建築技術規則建築設計施工編」綠建築基準有關建築基地綠化、建築基地保水、建築物節約能源、建築物雨水及生活雜排水回收再利用等規定。
- (2) 依規定應辦理都市設計審議之建築，於辦理都市設計審議應符合綠建築 9 大評估指標至少 3 項以上指標。

2. 建築基地景觀綠美化：

- (1) 建築基地內空地綠化悉依前述第十條規定辦理。
- (2) 全區應實施建築屋頂綠化，屋頂層扣除屋突等構造物之面積，其屋頂綠化之綠化比例至少應達三分之一以上。倘因屋頂設置再生能源設備，致使綠化面積比例未符本規定者，經都市設計審議通過者不在此限。
- (3) 為減緩都市熱島效應及補充不足之綠化空間，提升固碳效益，區內公有建築整體立面應採取立體綠化化設計。其中綠化面積計

算應參考「建築基地綠化設計技術規範」立體綠化規定，並應至少達建築立面之四分之一以上。

(4) 建築基地與公共設施用地應予綠化之開放空間、庭院及空地，其不透水鋪面所佔面積合計應在二分之一以下，但屋頂、室內及地下開放空間不在此限。

(四) 文化資產保存

1. 位於臺中市文化資產主管機關公告之文化遺址敏感地區者，均應進行開發場址以及可能受影響區域之文化資產調查，評估其受開發行為影響之程度，擬定可能之保護或減輕影響對策，並將其調查、評估結果報臺中市文化資產主管機關審查，並將審查結果供作都市設計審議之依據。
2. 營建工程或其他開發行為進行中，發現古物、遺址等文化資產時，應即停止工程或開發行為之進行，並報臺中市文化資產主管機關依「文化資產保存法」暨「遺址監管保護辦法」之規定辦理；其因而造成工期延誤之時間得不計入建造執照之申請期限。
3. 遺址出土之考古標本，得於現地規劃符合安全及保護條件之展示及存放空間，經臺中市文化資產主管機關指定後，其展示及存放空間得計入法定空地、開放空間或公益性設施。

(五) 老樹保存

1. 為保留區內珍貴之受保護樹木，街廓內應配合受保護樹木位置留設至少 50 平方公尺之開放空間為原則。惟經「臺中市樹木保護委員會」審議同意無需原地保留之受保護樹木者不在此限。
2. 建築基地及公共設施用地申請建築開發時，應檢附基地現況植栽調查與測量資料，至少包括樹種、位置、樹徑、樹冠等相關資料。

(六) 為保存大里杙古道歷史紋理意象，區內機十一、公十、廣八、廣九及園道等公共設施用地，工程設計應適度營造古道景觀意象(如鋪面、指示牌等)，並納入都市設計審議辦理。

(七) 為促進區內整體商業活動與使用，商業區建築物第一層至第三層樓不得作住宅使用。

十五、本要點未規定者，適用都市計畫法臺中市施行自治條例及相關規定。

2、變更臺中市大里地區都市計畫細部計畫（配合中華民國農會總部改建計畫）案（111年1月發布實施）

一、本計畫區內各種土地使用分區內建築物之建蔽率及容積率不得超過下列規定：

使用分區	建蔽率（%）	容積率（%）	上限容積率（%）
農會專用區（註）	50	250	--

註：上限容積率，即加上各種獎勵容積與容積移轉後之上限容積率；辦理都市更新者，不受此限。

二、農會專用區限定為農會及相關設施使用。

農會專用區（註）為農會事業經營發展，得為下列事業或場所使用：

（一）農會事業經營發展所需場所：

1. 供農會業務需要之辦公廳舍。
2. 農業推廣、訓練相關場所。
3. 農畜產品之運銷、倉儲之場所。
4. 農業生產資材之進出口、配售場所。
5. 農業倉庫及會員共同利用事業。
6. 會員金融事業，農業及農民保險事業。
7. 其他符合農會法規範，經主管機關特准辦理之事業或場所。

（二）農會事業經營發展必要附屬事業或場所：

1. 農畜產品批發、零售市場之場所。
2. 農業生產資材及會員生活用品之供銷之場所。
3. 農民農舍輔建服務業，農村合作及社會服務事業，農業災害之防治及救濟事業，農村文化、醫療衛生事業、福利及救濟事業。
4. 農地利用、農村副業及農村工業之倡導與輔導場所。
5. 農業旅遊及農村休閒事業與場所。
6. 代理公庫或政府之委託事項與場所。

（三）商業場所：包括一般批發業、一般零售業、商場、健身休閒服務業與餐飲業。

作前項第三款使用時，以都市計畫書載明得為該等使用者為限，其使用之樓地板面積，不得超過該農會專用區容積總樓地板面積二分之一使用限制。

三、退縮建築規定

(一) 本次通盤檢討發布實施後，經辦理區段徵收、市地重劃之地區，及面積 1,000 平方公尺以上基地或原為低使用強度變更為高使用強度地區，其退縮建築應依下表規定辦理：

分區及用地別	退縮建築規定	備註
農會專用區 (註)	除臨中興路二段乙側應自道路境界線至少退縮 10 公尺建築；德芳路一段及新仁路二段應自道路境界線至少退縮 6 公尺建築。	臨接道路側應至少設置 2 公尺人行步道，其餘退縮建築之空地，不得設置圍牆，但得計入法定空地。

四、本計畫區內應提送都市設計審議範圍

(一) 公有建築之審議依臺中市公有建築應送都市設計委員會審議要點規定辦理。

(二) 公用事業(包括電信局、航空站、大客車運輸業之轉運站、公私立大型醫院、文大及文教區等)建築申請案之總樓地板超過 10,000 平方公尺者。

(三) 新建建築達以下規模：

1. 新建建築樓層高度超過 12 層(不含 12 層)。
2. 住宅區新建之建築基地面積超過 6,000 平方公尺。
3. 商業區新建之建築基地面積超過 3,000 平方公尺者。
4. 住宅區及商業區新建總樓地板面積超過 30,000 平方公尺者。

(四) 新闢立體停車場基地面積 6,000 平方公尺以上者。但建築物附屬停車場者，不在此限。

(五) 實施容積管制前已申請或領有建造執照，在建造執照有效期間內，依建築技術規則建築設計施工編第 166 條之 1 第 2 項執照之申請案。

(六) 農會專用區(註)新建之建築基地。

前項各款建築基地之建築基地規模、開放空間、人車通行系統、交通運輸系統、建築量體造型與色彩、景觀計畫、環境保護設施、防災空間、氣候調適與管理維護計畫等都市設計相關事項，應提送臺中市政府都市設計審議委員會審議，經審議通過後，始依法核發建照。

第 1 項第 6 款建築基地其建築物應實施屋頂綠化，屋頂層扣除屋突等構造物之面積，其屋頂綠化之綠化比例至少應達 1/2 以上。倘因屋頂設

置再生能源設備，致使綠化面積比例未符本規定者，經都市設計審查通過者不在此限。另應送交通影響評估審查委員會，且應取得智慧建築及綠建築銀級以上標章。

3、變更臺中市大里地區都市計畫細部計畫（配合大新福德祠遷移）案 （111年10月發布實施）

增訂「宗教專用區」之土地使用管制要點如下：

- (1) 土地使用項目僅容許寺廟及其附屬建築物使用。
- (2) 引用「擬定臺中市大里地區都市計畫細部計畫書」大里（草湖）範圍土地使用分區管制要點之宗教專用區土地使用強度規定，建蔽率不得超過 60%，容積率不得超過 160%，低於原機關用地建蔽率不得超過 60%，容積率不得超過 250%之規定。
- (3) 考量現況沿街面開發空間之串聯，規定建築時應自道路境界線退縮 4 公尺，退縮建築之空地不得設置圍牆，得計入法定空地。
- (4) 其餘本計畫未指明變更部分及未規定事項依「都市計畫法臺中市施行自治條例」，並適用臺中市都市計畫宗教專用區劃設檢討變更處理原則辦理。

三、相關法令分析

(一) 都市計畫公共設施用地多目標使用辦法

本基地現行計畫為「公園兼體育場用地」，在「臺中市大里地區都市計畫細部計畫」內並未明定其容許使用項目，因此除作公園及體育場相關使用外，如有其他使用需求，應依據「都市計畫公共設施用地多目標使用辦法」申請核准。依「都市計畫公共設施用地多目標使用辦法」第 3 條規定，公園用地、體育場用地立體多目標及平面多目標使用項目及容許條件如下表，公園用地立體及平面多目標可作「文化機構」(纖維博物館)、「民眾活動中心」(國光里活動中心)，體育場用地平面及立體多目標可作「民眾活動中心」、「公務機關辦公室」以及「文化機構」，惟立體多目標作前述非體育設施使用時，不得超過總容積樓地板面積三分之一。

另依第 11 條規定「都市計畫書載明公共設施用地得兼作其他公共設施使用者，其申請作多目標使用，應以該公共設施用地類別准許之多目標使用項目為限，但都市計畫書同時載明兼作其他公共設施使用之面積、比例或標有界線者，得以該公共設施用地類別及兼作類別，分別准許作多目標使用。」

經上述規定檢核，都市計畫書並未載明兼作體育場用地之面積及比例，故無法依體育場用地之使用項目申請多目標使用，僅得以「公園用地」申請多目標使用，而大里區公所屬「公務機關辦公室」，目前非屬公園用地立體或平面多目標得使用之項目。

表 5 立體多目標使用項目及准許條件附表彙整表

用地類別	使用項目	准許條件	備註
公園用地	地下作下列使用： 一、停車場、電動汽機車充電站及電池交換站。	1.面臨寬度八公尺以上之道路，並設專用出入口及通道。 2.應有完善之通風、消防及安全設備。 3.除作第四項使用外，作各項使用應考量基地之雨水滲透，開挖面積與公園面積之比率合計不得超過百分之五十，覆土深度應在二公尺以上。 4.地下建築突出物之量體高度應配合公園之整體規劃設計 5.得兼作洗車業使用。	
	二、兒童遊樂設施、休閒運動	1.面積零點二公頃以上，並面臨二條道路，其中一條需寬度十公尺以上(如已規劃為單行	休閒運動設施：游泳池、溜冰場、保

用地類別	使用項目	准許條件	備註
	設施及其必需之附屬設施。	道系統，則得為八公尺以上)，另一條寬度六公尺以上，並設專用出入口。 2.應有完善之通風、消防及安全設備。 3.除作第四項使用外，作各項使用應考量基地之雨水滲透，開挖面積與公園面積之比率合計不得超過百分之五十，覆土深度應在二公尺以上。	齡球場、撞球場、舞蹈社、極限運動場、健身房(體適能中心)、桌球館、羽球場、排球場、籃球場、網球場、壁球場、技擊類運動場館及其他經中央主管機關會商中央目的事業主管機關認可之項目。
公園用地	三、天然氣整壓站及遮斷設施、電信設施、配電場所、變電所及其必要機電設施、資源回收站。	1.面積零點四公頃以上。 2.應有完善之通風、消防、安全設備、專用出入口及通道。 3.除作第四項使用外，作各項使用應考量基地之雨水滲透，開挖面積與公園面積之比率合計不得超過百分之五十，覆土深度應在二公尺以上。 4.地下建築突出物之量體高度應配合公園之整體規劃設計。 5.作天然氣整壓站及資源回收站使用時，應妥予規劃，並確實依環境保護及消防有關法令管理。	
	四、商場、超級市場。	1.面積零點四公頃以上，並面臨二條道路，其中一條需寬度十公尺以上，另一條寬度六公尺以上，並設專用出入口。 2.除經政府整體規劃設置者外，以該公園用地五百公尺範圍內未規劃商業區者為限，並應有完善之通風、消防及安全設備，且不得妨礙鄰近使用分區及影響附近地區交通。 3.作本項及其他各項使用時，面積未達一公頃者，開挖面積合計不得逾百分之七十；面積一公頃以上者，其超過一公頃部分開挖面積合計不得逾百分之六十；覆土深度應在二公尺以上。 4.不得逾地下二層樓。但其應設置之停車空間、變電室及防空避難設備，在地下二層樓以下者，不在此限。 5.使用容積樓地板面積不得超過總容積樓地板面積二分之一。其停車空間不得少於建築技術規則所定標準之二倍。 6.地下建築突出物之量體高度應配合公園之整體規劃設計。 7.商場使用限日常用品零售業、一般零售業(不包括汽車、機車、自行車修理)、日常服務業(不包括洗染)、飲食業、一般事務所及便利商店。	

用地類別	使用項目	准許條件	備註
公園用地	五、社會教育機構及文化機構。 六、集會所、民眾活動中心。 七、社會福利設施。	1.面臨寬度八公尺以上之道路，並設專用出入口及通道。 2.應有完善之通風、消防及安全設備。 3.除作第四項使用外，作各項使用應考量基地之雨水滲透，開挖面積與公園面積之比率合計不得超過百分之五十，覆土深度應在二公尺以上。 4.地下建築突出物之量體高度應配合公園之整體規劃設計。	1.社會教育機構及文化機構之使用同「零售市場用地」之使用類別。 2.社會福利設施：以托育資源中心、老人教育訓練場所、身心障礙者服務機構(場所)、早期療育、心理輔導或家庭諮詢機構為限。
體育場	一、電信設施、配電場所、變電所及其必要機電設施。 二、停車場、電動汽機車充電站及電池交換站。 三、商場。 四、資源回收站。 五、天然氣整壓站及遮斷設施。 六、倉庫。 七、廣告設施及服務。 八、集會所、民眾活動中心。 九、社會福利設施。 十、公共運輸之候車設施及調度站。 十一、公共使用。 十二、教保服務機構。	1.都市計畫體育(運動)場(所)、綜合運動場(所)用地。 2.面積零點四公頃以上。 3.面臨寬度十公尺以上道路，並設專用出入口、樓梯及通道，不足者應自建築線退縮補足十公尺寬度後建築，其退縮地不計入法定空地面積。但得計算建築容積。 4.應有完善之通風、消音、消防及安全設備。 5.作商場、倉庫使用者，應不得貯存具有危險性或有礙環境衛生之物品。商場經營以零售業及餐飲業為限。 6.應先徵得該管體育主管機關同意。 7.作資源回收站、天然氣整壓站使用時，應妥予規劃，並確實依環境保護及消防有關法令管理。 8.作第三項、第六項至第十一項使用時，不得超過總容積樓地板面積三分之一。	1.社會福利設施：以托嬰中心、托育資源中心、長期照顧服務機構、老人教育訓練場所、身心障礙者服務機構(場所)、早期療育、心理輔導或家庭諮詢機構、社會住宅為限。 2.公共使用同「零售市場用地」之使用項目第二項備註之社區安全設施、公務機關辦公室、社會教育機構及文化機構之使用類別。

資料來源：都市計畫公共設施用地多目標使用辦法附表；本案彙整。

表 6 平面多目標使用項目及准許條件附表彙整表

用地類別	使用項目	准許條件	備註
公園用地	<p>一、社會教育機構及文化機構。</p> <p>二、體育館。</p> <p>三、休閒運動設施。</p> <p>四、集會所、民眾活動中心。</p> <p>五、停車場、電動汽機車充電站及電池交換站。</p> <p>六、自來水、再生水、下水道系統相關設施、電信設施、資源回收站等所需之必要設施。</p> <p>七、警察分駐(派出)所、崗哨、憲兵或海岸巡防駐所、消防隊。</p> <p>八、兒童遊樂設施。</p>	<p>1.面積在五公頃以下者，其地面作各項使用之建築面積不得超過百分之十五；面積超過五公頃者，其超過部分不得超過百分之十二。</p> <p>2.應有整體性之計畫。</p> <p>3.應保留總面積二分之一以上之綠覆地。</p> <p>4.自來水、再生水、下水道系統相關設施所需之機電及附屬設施用地面積應在七百平方公尺以下，並應有完善之安全設備。</p> <p>5.作資源回收站使用時，應妥予規劃，並確實依環境保護有關法令管理。</p> <p>6.作第一項、第二項或第四項使用者，得附設教保服務機構、托嬰中心、老人教育訓練場所及社區式長期照顧服務機構使用。</p> <p>7.應考量基地之雨水滲透，開挖面積與公園面積之比率合計不得超過百分之五十，覆土深度應在二公尺以上。</p>	<p>1.休閒運動設施：公園用地立體多目標使用之使用類別、手球場、棒球場、壘球場、足球場、曲球場、滑草場、自由車場、高爾夫球場及其他經中央主管機關會商中央目的事業主管機關認可之項目。</p> <p>2.社會教育機構及文化機構之使用同「零售市場用地」之使用類別。</p> <p>3.社區式長期照顧服務機構：以日間照顧、家庭托顧為限。</p>
體育場	<p>一、看臺下作下列使用：</p> <p>(一)公共使用。</p> <p>(二)停車場、電動汽機車充電站及電池交換站。</p> <p>(三)倉庫。</p> <p>(四)集會所、民眾活動中心。</p> <p>(五)體育訓練中心。</p> <p>(六)電信設施、配電場所、變電所及其必要機電設施。</p> <p>(七)雨水貯留設施。</p> <p>(八)小型商店。</p> <p>(九)廣告設施及服務。</p> <p>(十)資源回收站。</p> <p>(十一)教保服務機構。</p> <p>(十二)社會福利設施。</p> <p>二、音樂廳臺。</p>	<p>1.都市計畫體育(運動)場(所)、綜合運動場(所)用地。</p> <p>2.作第二項之使用時，體育場所用地面積應在五公頃以上。</p> <p>3.作倉庫使用者，不得貯存具有危險性或有礙環境衛生之物品。</p> <p>4.應先徵得該管體育主管機關同意。</p> <p>5.廣告設施及其內容，依廣告相關法令管理。</p> <p>6.作資源回收站使用時，應妥予規劃，並確實依環境保護有關法令管理。</p>	<p>1.公共使用同「零售市場用地」之使用項目第二項備註之社區安全設施、公務機關辦公室、社會教育機構及文化機構之使用類別。</p> <p>2.社會福利設施：以托嬰中心、托育資源中心、長期照顧服務機構、老人教育訓練場所、身心障礙者服務機構(場所)、早期療育、心理輔導或家庭諮詢機構為限。</p>

資料來源：都市計畫公共設施用地多目標使用辦法附表；本案彙整。

(二) 都市計畫法臺中市施行自治條例

現行「臺中市大里地區都市計畫細部計畫」土地使用分區管制要點並無針對公園兼體育場用地訂定相關管制規定，故其使用應依「都市計畫法臺中市施行自治條例」第 51 條規定「公共設施用地建蔽率、容積率，依都市計畫書中所載規定；未載明者，不得超過附表二之規定。」內容摘錄如下表：

表 7 都市計畫法臺中市施行自治條例公園及體育場所相關管制規定

項目	建蔽率		容積率
公園	面積 5 公頃以下	15%	45%
	超過部分	12%	35%
體育場所	60%		250%

參、發展現況分析

一、土地使用現況分析

本基地位於大里區國光路一段、勝利二路、勝利一路及中興路二段所圍街廓，北側為舊大里市區，住宅及商業活動熱絡，西側與臺中市公辦第 15 期大里杙市地重劃區相鄰，南側為都市計畫工業區所在。基地範圍內有多項公共建設林立，包含大里國民暨兒童運動中心、大里運動公園（籃球場、網球場、操場）、臺中市纖維工藝博物館暨大里區公所及國光里活動中心等使用。



圖 11 變更範圍土地使用現況示意圖

(一) 大里運動公園、活動中心

本公園兼體育場用地於大里(二)市地重劃作業完成後，於85年即開闢大里運動公園，興建運動設施(跑道、球場)、公園綠化、景觀設施及地下停車場。其中東側2棟建築物，因國光里於91年大里行政區域調整劃分成立後未有活動中心供社區及里民使用，故將其修繕成為活動中心，於100年3月完成供社區民眾使用，同時亦將前方圓形水池填平，地坪加以磨石子施作，做為社區民眾活動場地，並於圓形廣場上方加設遮雨棚設施。



(二) 臺中市纖維工藝博物館(原兒童藝術館)

前臺中縣政府為達成「一局，三中心，多據點，廣結盟」之文化政策，於93年規劃興建「大里市藝文中心廣場-臺中兒童藝術館」，打造臺中第一座兒童藝術館，以推廣兒童藝術教育、加強文化交流及開發藝文資源；於95年依據促進民間參與公共建設法委外經營管理，契約期程為95年8月4日至105年5月3日合計9年10個月，因其經營效益不佳財務狀況顯著惡化，故於委託期間屆滿後營運權歸還政府。

臺中市政府文化局104年於原兒童藝術館成立「臺中市纖維工藝博物館籌備處」，並經文化部發函審認正式納入全國博物館名單之一，歷經閉館整修，於107年正式開館對外開放營運，是臺中市政府成立的第一座市有博物館，以臺中的編、結、織、染、繡為主題，結合工藝與藝術的博物館。



(三) 大里國民暨兒童運動中心

為配合配合教育部體育署政策，利用公園兼體育場用地西側田徑場空間規劃興建國民暨兒童運動中心，除可活絡舊有場館，亦融入周邊社區環境，規劃大眾休閒空間，逐步打造全方位且整體性的社區型運動中心，已於 110 年 10 月開放啟用。



二、土地權屬分析

基地範圍包含臺中市大里區大忠段 183、183-1、183-2、183-3 地號等 4 筆土地，皆為臺中市有土地，除大忠段 183-2 地號現由臺中市政府文化局管理，其餘 3 筆地號土地皆由臺中市政府運動局管理。

表 8 土地權屬明細表

地段 / 地號	面積 (平方公尺)	所有權人	管理者
大忠段 183 地號	10,350.98	臺中市	臺中市政府運動局
大忠段 183-1 地號	17,787.02	臺中市	臺中市政府運動局
大忠段 183-2 地號	12,548.45	臺中市	臺中市政府文化局
大忠段 183-3 地號	22,378.57	臺中市	臺中市政府運動局
合計	63,065.02	--	--

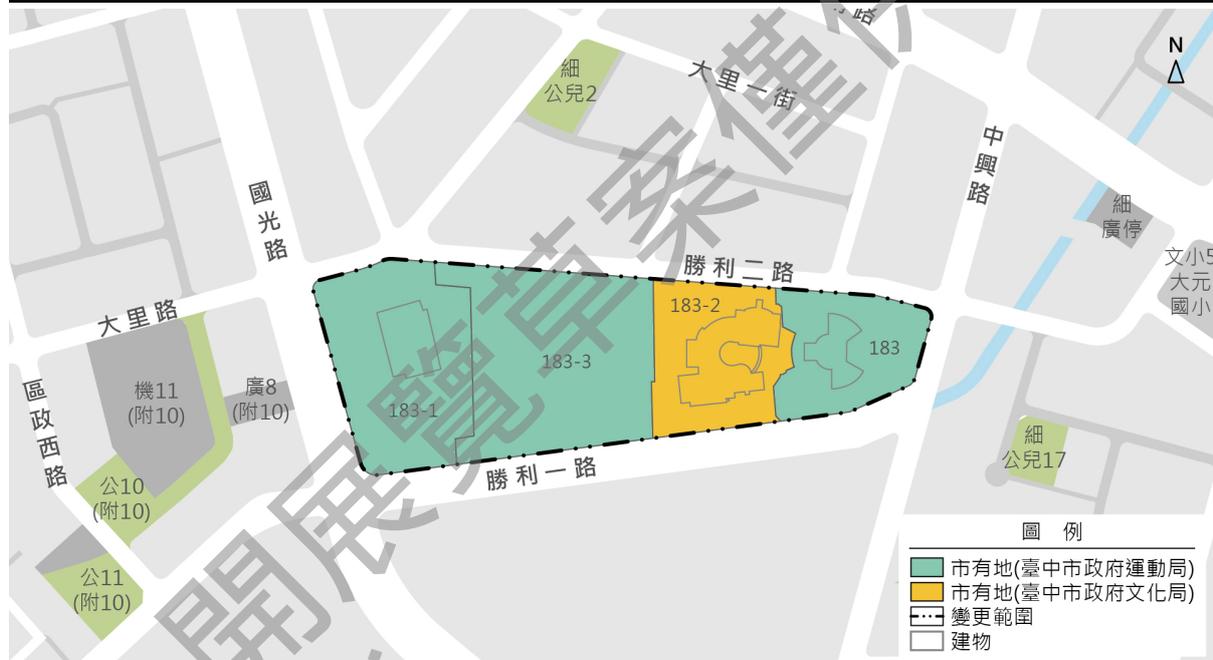


圖 12 變更範圍土地權屬示意圖

三、現況建築容積

依「臺中市建築管理系統」資料顯示，基地範圍內共領有 7 筆建築執照，其中大里運動公園地下停車場及其出入口、運動場看臺、福利社及販賣部（現況為國光里活動中心）為同一建照，於 85 年申請興建，101 年於圓形廣場上方增設遮雨棚設施；93 年申請新建兒童藝術館（現況為臺中市纖維工藝博物館及大里區公所），並於 106 年增設電梯設備；大里國民暨兒童運動中心於 107 年申請興建，並針對既有看台與廁所增建。

表 9 變更內建築建照明細表

地號	建照號碼	使照號碼	層棟/ 棟數	構造 種類	基地面積 (m ²)	總樓地板 面積(m ²)	使用 項目
183 地號	85 工建建字第 3623 號	85 工建使字第 3623 號	地上 1F 地下 2F / 6 棟	鋼筋混 凝土造	63,065.22	40,213.35	停車場 廁所
	85 工建建字第 3623 號	85 工建使字第 3623 號	地上 1F / 2 棟	鋼筋混 凝土造	63,065.02	304.94	福利社 販賣部 廁所
	85 工建建字第 3623 號	85 工建使字第 3623 號	地上 1F / 2 棟	鋼筋混 凝土造	63,065.02	47.46	看臺 廁所
	101 府授都建建 字第 02989 號	102 中都使字 第 00775 號	地上 1F	鋼骨造	63,065.02	666.64	涼亭
183-2 地號	93 府工建使字第 03676 號	107 中市都管 變使字第 00425 號	地上 6F 地下 1F / 1 棟	鋼筋混 凝土造	45,278.00	13,894.84	文教設施 場所 辦公室
	106 中都建字第 01622 號	107 中都使字 第 01981 號	地上 3F 地下 1F / 1 棟	鋼骨造	45,278.00	21.61	電梯間
183-1 地號	107 中都建字第 00115 號	110 中都使字 第 00083 號	地上 7F 地下 1F / 2 棟	鋼骨鋼 筋混凝 土造	17,787.02	11,339.88	室內體育 場所



圖 13 變更範圍建照分布示意圖

以公園用地檢視現況開發強度尚符合允建強度，設計建蔽率合計約 11.46% < 15%、設計容積率合計約 32.71% < 45%，現況開發強度彙整如下表。

表 10 本基地現況開發強度綜理表

項目	基地面積 (m ²)	建築面積 (m ²)	建蔽率(%)	容積樓地板面積(m ²)	容積率 (%)
法令規定 (以公園用地檢視)	63,065	9,068	5 公頃以下 15% · 超過 部分 12%	27,073	5 公頃以下 45% · 超過 部分 35%
現 況 使 用	國民暨兒童運動中心	17,787	2,262.31	7,184.62	40.39%
	A 廁所、B 看台				
	纖維博物館	3813.6	12272.96	29.68%	
	遮雨棚	648.66	666.64		
	梯間、看台、涼亭、廁所、福利社(國光里活動中心)等	45,278	500.96		501.95
	小計	4963.22	13441.55		
	合計	63,065	7,225.53	11.46%	20,626.17

註：本表現況建築面積、容積樓地板係依據臺中市政府建築執照存根查詢系統 107 中都使字第 01981 號、110 中都使字第 00083 號等資訊，實際仍需依核准之使用執照面積為準。

四、公共設施系統

變更範圍周邊 500 公尺範圍內之公共設施用地包含公園、鄰里公園兼兒童遊樂場、停車場、市場等用地，部分已開闢為大元國小、大新停車場、國光花市停車場、廣停八停車場、德芳兒童公園、大新兒童公園及臺電大里服務所等公共設施，周邊機能完善，除西側第十五期大里杙市地重劃區之機 11、廣 8、廣 9、公 10、公 11 用地以及東側公兒 17 用地尚未開闢，其餘皆已開闢。



圖 14 變更範圍周邊公共設施分布示意圖

五、交通系統

變更範圍周邊通系統完善，以國光路一段（40M）及德芳南路（40M）為聯外道路，國光路為省道台3線一部份，德芳南路為大里區內主要東西向道路，大里路（15M）及中興路二段（15M）為主要道路，其餘則為次要及出入道路。

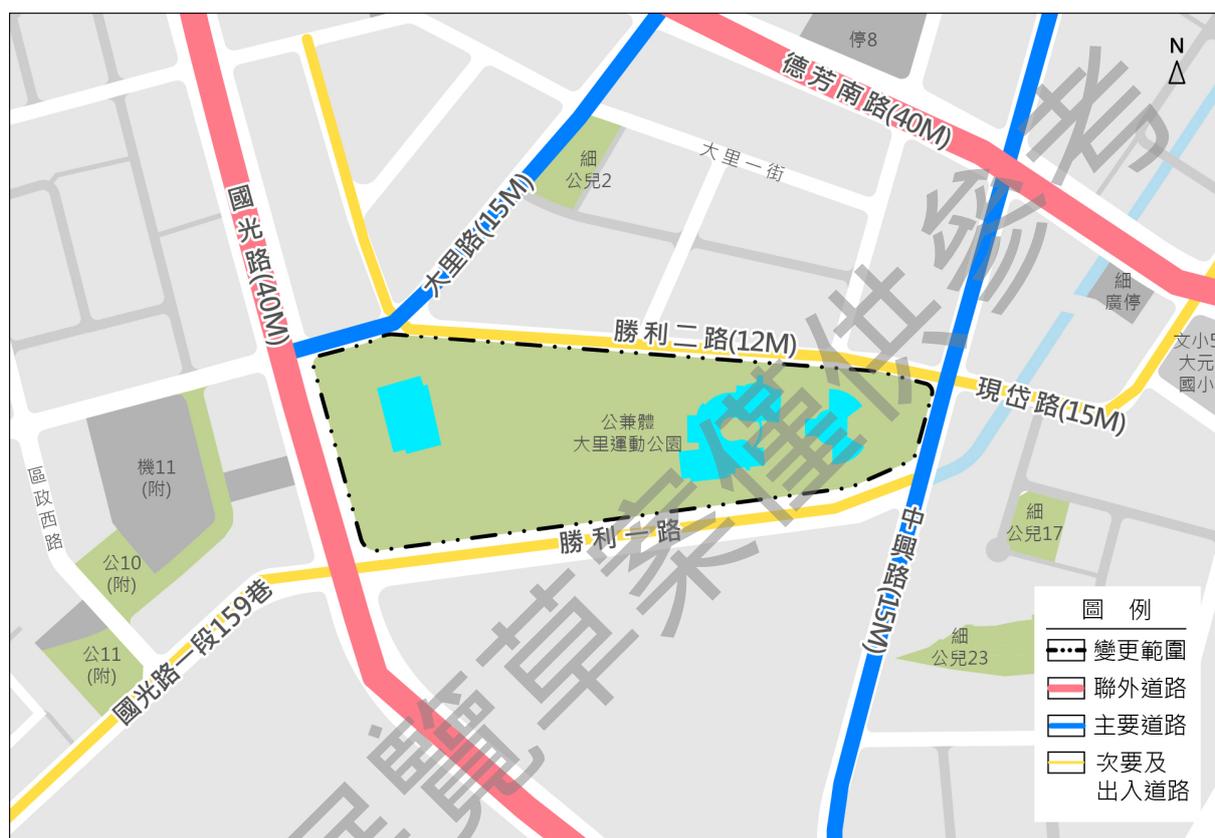


圖 15 變更範圍交通系統分布示意圖

肆、初步規劃構想

一、推動理念

(一) 明確性：因應大里區公所短期使用需要，明確兼作範圍

大里都市計畫區內之「公園兼體育場用地」面積廣大，為都市重要的公共空間，適宜多元整合使用。為利於大里區公所短期使用需要，應明確訂定公園用地及兼作體育場用地之使用管制，此外，本基地為「公園兼體育場用地」，依都市計畫意旨仍應以公園用地為主，因此本案都市計畫調整應確保提供明確性之規範，且兼作體育場用地之使用面積以不超過總面積 50% 為原則。

(二) 合法性：參酌相關法令意旨，訂定符合法規之內容

有關公園及體育場用地之使用強度，於指定兼作範圍或比例後，建議個別範圍之建蔽率及容積率仍應符合《都市計畫法臺中市施行自治條例》公園用地及體育場用地之規定。考量《都市計畫公共設施用地多目標使用辦法》對於體育場用地立體多目標作商場、民眾活動中心、社會福利設施、公務機關辦公室、社會教育機構及文化機構等使用時，規定不得超過總容積樓地板面積三分之一，係為確保土地使用及容積樓地板符合原規劃意旨及實際使用，故仍應參酌相關法令制定意旨，研訂符合實際之土地使用管制規範。

(三) 未來性：考量後續發展需求，保留基地整體規劃再利用之彈性

公共設施之規劃利用往往需配合都市發展需求與時俱進更新，而本基地開發使用強度已達允建強度八成以上，指定兼作範圍時亦應考量後續發展需求，保留基地整體規劃再利用之彈性。

多元都市計畫解決方案

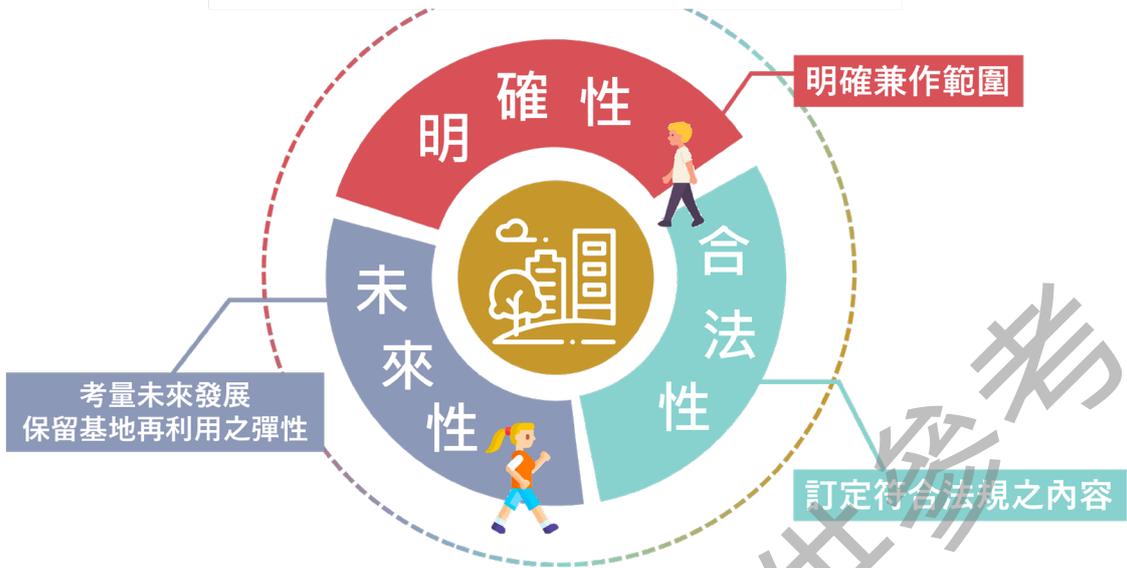


圖 16 推動理念示意圖

公開展覽草案僅供參考

二、整體規劃構想

「公園兼體育場用地」現況已供大里國民暨兒童運動中心、臺中市纖維博物館、大里運動公園及國光里社區活動中心使用，其位處大里主要住商核心區，區位適中且交通良好，大里運動公園亦設有地下停車場，考量纖維博物館現況仍有建築空間未充分利用，配合大里區公所遷建計畫短期使用需要及提升設施使用效率，爰規劃大里區公所合署辦公。

配合政策執行需要，纖維博物館與大里區公所合署辦公期程將延長，為提升民眾洽公品質及整備完善辦公環境，預計於 114 年編列經費辦理整修工程，為符土地使用管制相關規定，進行細部計畫土地使用管制要點之檢討，以利後續建築管理。

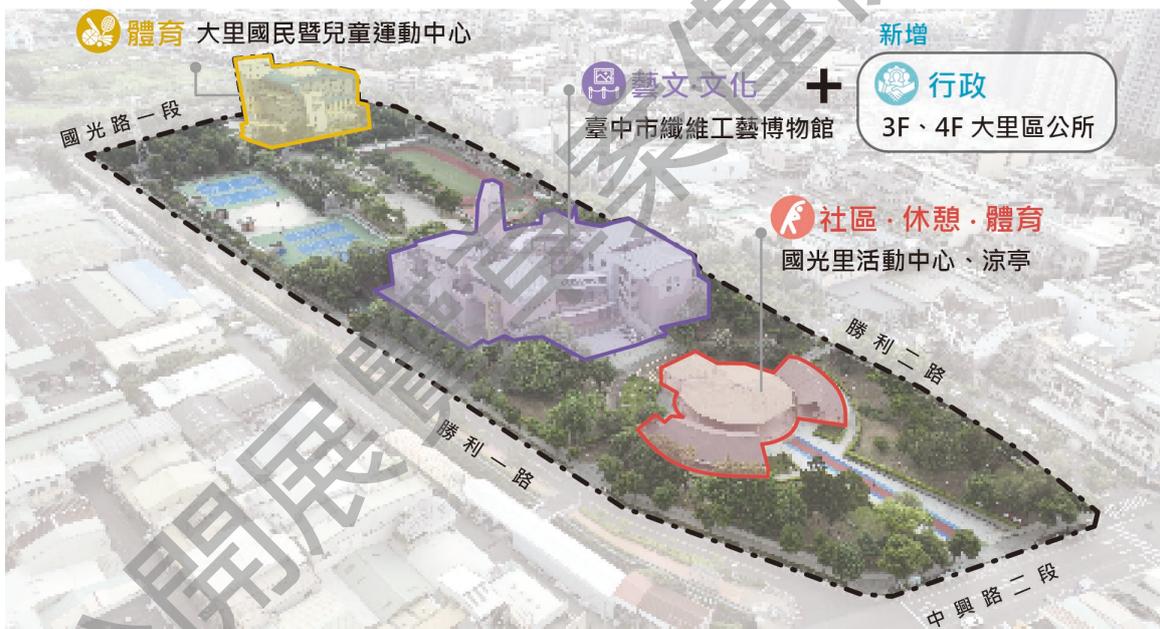


圖 17 整體規劃構想示意圖

依「公園兼體育場用地」屬公園用地及體育場用地之兼用，其現況使用情形，包括運動中心、博物館、行政機關、活動中心、停車場及公園設施等，未明確訂定公園用地及體育場用地之使用比例及各自管制規範，將造成使用管制疑義，爰參考現況建物容積樓地板使用情形，劃分 50%土地作為公園用地使用、50%土地作為體育場用地使用，並訂定各自多目標使用項目及比例規定，詳見表 11、圖 18。

表 11 公園用地及體育場用地之使用比例及管制規範表

項目	作公園用地使用	作體育場用地使用	
土地面積(m ²)	31,550	31,550	
建蔽率(%)	15%	60%	
允建面積(m ²)	4,733	18,930	
現況已建築面積(m ²)	1,150	6,076	
未來可增建建築面積(m ²)	3,583	12,854	
容積率(%)	45%	250%	
允建總容積樓地板面積(m ²) 及使用項目	14,198	78,875	
		2/3 得作體育場相關設施使用：52,583	1/3 得作其他多目標項目使用：26,292
已建築容積樓地板面積(m ²) 及現況使用項目	1,169	19,458	
		體育場相關設施使用：7,185 (國民運動中心)	其他多目標項目使用：12,273 (纖維博物館、大里區公所)
未來可增建容積樓地板面積(m ²)	13,029	59,417	
		體育場相關設施使用：45,398	其他多目標項目使用：14,019

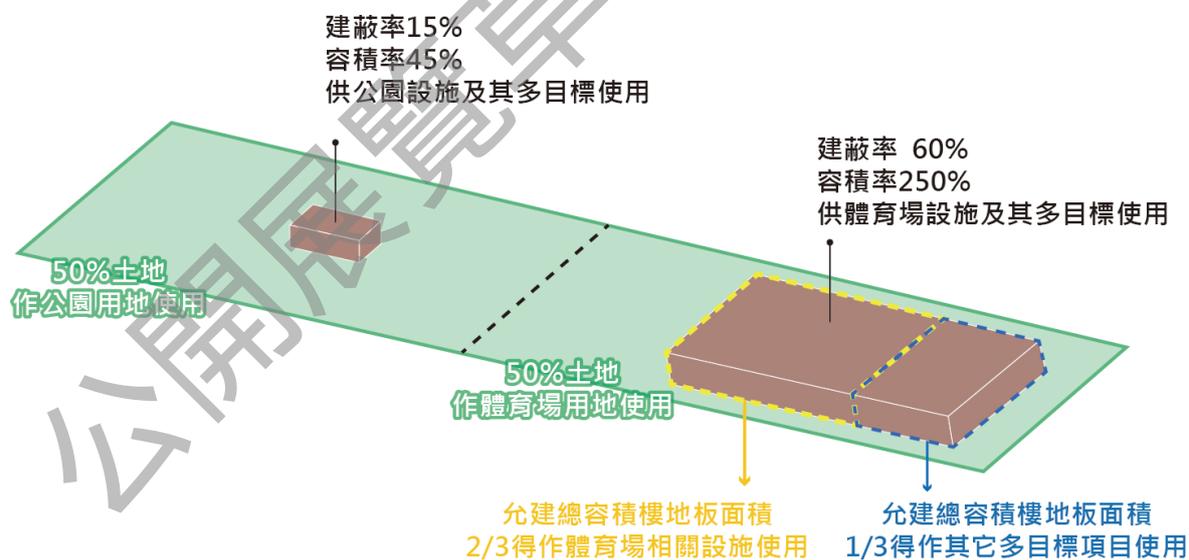


圖 18 公園兼體育場用地使用管制規定構想示意圖

伍、變更計畫內容

一、變更理由

(一) 公益性

大里區公所原建築因 15 期市地重劃拆除，目前暫與臺中纖維工藝博物館合署辦公，可提升原本建築空間使用效率，且本基地位於大里區轄區核心位置，鄰近台 3 線、中興路、德芳路等交通要道，又與大里運動公園共用地下停車場，可提供民眾近便、完善之服務，具有公益性。

(二) 必要性

1. 合署辦公時間延長，應落實建築實際使用符合土地使用規定

大里區公所使用公園兼體育場用地作機關辦公處所雖屬臨時使用，但配合政策實際執行需要，使用期限延長，應在建築管理層面變更纖維工藝博物館原核准使用執照以符實際使用，另因應未來使用需求，大里區公所預計整建纖維工藝博物館部分空間以擴大辦公環境，涉及變更建築使用執照，且因公園兼體育場用地多目標使用未明確定義樓地板使用比例，需透過都市計畫訂定明確使用管制規定，故本案需透過細部計畫個案變更程序，修訂土地使用分區管制要點方式，明確規範「公園兼體育場用地」之使用規定，以避免後續執行疑義，故有變更之必要性。

2. 辦公空間改善工程預計於 114 年動工，有辦理都市計畫變更之急迫性

大里區公所與纖維博物館目前合署辦公空間不盡符合民眾辦公所需，預計於 114 年辦理辦公空間裝修及相關設施改善工程，受限用地使用項目問題，影響工程預算執行，應儘快完成都市計畫變更，以提升整體辦公空間及洽公環境，故辦理時程有其急迫性。

二、變更內容

為維護民眾洽公之品質及權益，配合大里區公所合署辦公空間之整建工程推動進行，納入相關需求修訂土地使用分區管制要點方式，明確規範「公園兼體育場用地」之使用規定，以避免後續執行疑義，並確保各種容許使用項目不致產生競合關係。初步建議變更內容如下表。

表 12 變更內容明細表

編號	變更位置	變更內容		變更理由
		原條文	新條文	
1	土地使用分區管制要點	無	<p>公園兼體育場用地使用管制規定如下：</p> <p>(1)「公園兼體育場用地」得依「都市計畫公共設施用地多目標使用辦法」作多目標使用，倘作為體育場用地多目標使用時，以公園兼體育場用地計畫面積之 50% 為限，其中體育場用地使用部份之建蔽率不得大於 60%，容積率不得大於 250%。</p> <p>(2)「公園兼體育場用地」以體育場用地申請多目標使用時，得作商場、倉庫、廣告設施及服務、集會所、民眾活動中心、社會福利設施、公共運輸之候車設施及調度站、公共使用(含社區安全設施、公務機關辦公室、社會教育機構及文化機構等)使用，其容積樓地板面積合計不得超過體育場用地使用部份之允建總容積樓地板面積之三分之一。</p>	<p>1.大里區公所使用公園兼體育場用地作機關辦公處所雖屬臨時使用，但配合政策實際執行需要，使用期限延長，應在建築管理層面變更纖維工藝博物館原核准使用執照以符實際使用。</p> <p>2.考量未來使用需求，大里區公所預計整建纖維工藝博物館部分空間以擴大辦公環境，涉及變更建築使用執照，且因公園兼體育場用地多目標使用未明確定義樓地板使用比例，故透過修訂土地使用分區管制要點，明確規範「公園兼體育場用地」之使用規定，以避免後續執行疑義。</p> <p>3.大里區公所預計於 114 年辦理辦公空間裝修及相關設施改善等工程，為避免受用地使用項目影響後續工程預算執行，應儘快完成都市計畫變更，以提升整體辦公空間及洽公環境，故辦理時程有其急迫性。</p>

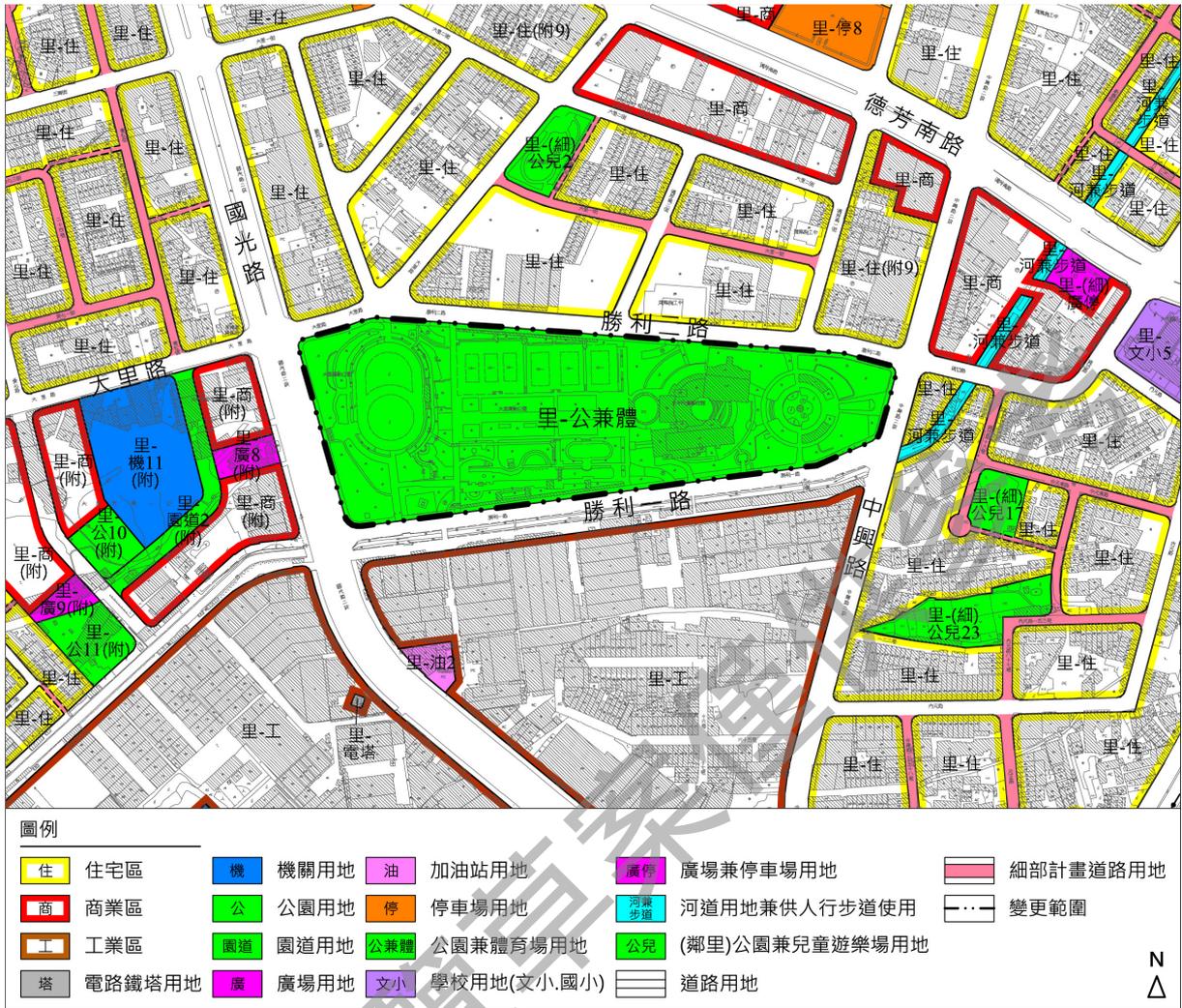


圖 19 公園兼體育場用地範圍示意圖

陸、事業及財務計畫

本案由大里區公所負責辦理都市計畫變更事宜，有關土地取得部分，公園兼體育場用地為臺中市市有土地，故無土地取得費用。大里區公所建築部分，目前大里區公所已完成進駐作業，後續配合公所實際使用需求辦理 4 樓空間整建，預計於民國 114 年完成都市計畫變更作業後啟動建築規劃設計及營建工程等相關作業。

表 13 事業及財務計畫表

公共設施項目	面積 (公頃)	開關經費(萬元)			主辦 單位	預定完成 期限	經費 來源
		直接 工程費	間接 工程費	合計			
公園兼體育場用地(大里區公所使用部分)	6.31	4,500 萬元	-	4,500 萬元	大里區公所	114 年	由機關編列預算辦理。

註：1.本表所列開關經費與期程得視實際狀況調整。

2.本表面積僅供參考，實際應以核定圖實地分割測量面積為準。

資料來源：大里區公所

業務承辦人員	
業務單位主管	

擬定機關：臺中市政府