

陸、細部計畫及其圖說

一、相關都市計畫

本更新單元所在計畫地區為民國（下同）104年07月22日府授都計字第1040156066號函發布實施之「變更臺中市大里（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定）〕專案通盤檢討」範圍內。詳p.6-5，圖6-1-變、都市計畫位置圖

表6-1-變、相關計畫修訂名稱及日期一覽表

編號	計畫名稱	發布公告日期與函號	內容摘要
1	重新核定大里草湖塗城一帶鄉街計畫案	70年05月07日府建城68198號	配合地方未來發展趨勢，劃設住宅區、商業區及工業區等使用分區。
2	變更大里(草湖地區)都市計畫(第一次通盤檢討)案	82年04月10日八二府工都字第52692號	訂定土地使用分區管制：住宅區建蔽率60%、容積率180%。
3	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)	92年01月20日府建城字第0920176903號	土地使用分區管制，住宅區：建蔽率60%，容積率180%。
4	變更大里(草湖地區)都市地畫(不包括擴大都市計畫地區)(第三次通盤檢討)	102年12月24日府授都計字第1020246406號	土地使用分區管制：住宅區建蔽率60%、容積率180%。
5	擬定臺中市大里(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	103年02月05日府授都計字第1030015895號	土地使用分區管制：住宅區建蔽率60%、容積率180%。
6	變更臺中市大里(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定)〕專案通盤檢討	104年07月22日府授都計字第1040156066號	土地使用分區管制：住宅區建蔽率60%、容積率180%。

二、土地使用說明

(一) 土地使用分區

本更新單元屬臺中市政府104年07月22日公告之「變更臺中市大里（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定）〕專案通盤檢討」範圍內，436地號等2筆土地（面積3,037.46m<sup>2</sup>）皆屬於住宅區，依「大里都市計畫（土地使用分區管制要點）」之規定其建蔽率為60%，容積率為180%。詳p.6-7，圖6-2-變、更新單元土地使用分區圖（S：1/500）

(二) 土地使用分區管制要點（104年07月22日公告）

- 依據「變更臺中市大里（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定）〕專案通盤檢討」所訂定之土地使用分區管制要點內容：
  - 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。
  - 住宅區、商業區及工業區之使用依都市計畫法臺中市施行自治條例相關規定管制。
  - 本計畫區內各種土地使用分區之建蔽率、容積率、上限容積率及高度比等規定詳如下表：

表6-2-變、土地使用分區管制規定

項目	建蔽率	容積率	上限容積率	高度比
住宅區	60%	180%	270%	1.5
住宅區(供安置九二一震災受災戶)	60%	300%	450%	1.5
住宅區(供安置九二一震災受災戶使用及與受災社區辦理用地交換)	60%	450%	670%	1.5
商業區	80%	320%	480%	—
乙種工業區	70%	210%	310%	—
宗教專用區	60%	160%	—	—

(4) 高度比：建築物高度比係指建築物各部分高度與自各該部分起量至面前道路對側道路境界線之最小水平距離之比。建築物不計建築高度者及不計建築面積之陽臺、屋簷、雨遮等。得不受建築物高度比之限制。建築基地鄰接或面前道路對側有公園、綠地、廣場、河川、體育場、兒童遊樂場、綠帶、計畫水溝、平面式停車場、行水區、湖泊、水堰或其他類似空地者，其建築物高度比之計算，得將該等寬度計入。

(5) 本計畫區內各項公共設施用地之建蔽率與容積率等規定詳如下表：

表6-3-變、公共設施用地管制規定

公共設施項目		建蔽率	容積率
機關用地		50%	250%
社教用地		50%	250%
學校用地	高中	50%	200%
	國中	50%	150%
	國小	50%	150%
市場用地		60%	240%
停車場用地	平面	10%	20%
	立體	80%	400%
加油站用地		40%	120%
汙水處理廠用地		40%	200%

2.騎樓與建物退縮規定：

為塑造良好都市景觀及完整之人行系統，本計畫區除劃設廣場、兒童遊樂場及公園外，本計畫區內各種土地使用分區及公共設施用地之退縮建築規定如下：

- (1) 住宅區及商業區，凡面臨7公尺（含7公尺）以上計畫道路之建築基地，應設置騎樓或無遮簷人行道。凡面臨未達7公尺計畫道路，以及面臨現有巷道（含重劃增設道路）之建築基地，應由建築線（溝濱後）退縮0.5公尺建築。
- (2) 工業區基地應自建築線退縮4公尺作為無遮簷人行道，退縮部分得記入法定空地。

(3) 因基地地形特殊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。

3.停車空間：本計畫區建築附設停車空間設置標準依建築技術規則之規定。

4.景觀及綠化原則：

建築基地內之實設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栽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，致實設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已綠化總二氧化碳固定量及二氧化碳固定量基準值做檢討。實設空地面積每滿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。

5.為促進都市更新及獎勵舊市區之整體再開發，住宅區及商業區之建築基地，得依下列規定辦理整體開發：

- (1) 為一完整之既有街廓且將毗鄰之現有巷道或私設道路納入規劃合併考慮，經臺中市政府都市設計審議委員會審議同意者。
- (2) 基地臨接寬度8公尺以上之計畫道路，其連續臨接長度在20公尺以上或達週界總長度六分之一以上，且面積達1,000平方公尺以上者。

6.以整體開發方式留設之公共設施用地不得計入法定空地，其使用項目限定作為綠地、停車場或廣場，並應直接面臨道路供公眾使用，不得設置圍籬及障礙物。

為鼓勵設置公益性設施，除經劃設為都市更新單元之地區，另依都市更新條例規定辦理外，訂定下列獎勵措施；其建築物提供部分樓地板面積供下列使用，得增加所提供之樓地板面積。但以不超過基地面積乘以該基地容積率之10%為限。

- (1) 私人捐獻或設置圖書館、博物館、藝術中心、兒童、青少年、勞工、老人等活動中心，景觀公共設施等供公眾使用；其集中留設之樓地板面積在100平方公尺以上，並經主管機關核准設立公益性基金管理營運者，或准用公益性基金管理認定者。
- (2) 建築物留設空間與天橋或地下道連接供公眾使用，經道路主管機關核准者。
- (3) 應以該公益性團體為起造人，並設置獨立進出口，以供通行，並於建築物入口處設置標示牌，敘明供社區公眾使用。

7.為維護景觀並將加強綠化，有關景觀與綠化應依左列規定辦理：

- (1) 同一棟建築物之電視天線應設置共同天線。
- (2) 公園、綠地內所留設之人行步道，其鋪面應以植草磚或透水性材質之地磚鋪設。
- (3) 污水處理廠於面臨計畫道路部分應自道路境界線起留設寬度五公尺之隔離綠帶，其留設部分得計入法定空地。

8.本計畫區內應提送都市設計審議範圍：

- (1) 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。
- (2) 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。

- (3) 新建建築樓層高度超過12層，或住宅區新建之建築基地面積超過6,000平方公尺，商業區新建之建築基地面積超過3,000平方公尺者，或新建總樓地板面積超過30,000平方公尺者。
- (4) 新開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。
- (5) 實施容積管制前已申請或領有建造執照，在建造執照有效期限內，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、開放空間、人車通行系統、交通運輸系統、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、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。

### 三、更新地區劃定

本變更案更新計畫係依內政部營建署89年3月20日研商「都市更新條例施行細則第二項規定執行疑義」會議記錄結論：

- (一) 按「更新單元：係指更新地區內可單獨實施都市更新事業之分區」，為都市更新條例第3條第3款所明定。是以，實施者依都市更新條例施行細則第3條第2項規定自行劃定更新單元時，於其所擬具或變更之都市更新計畫中所劃分之各個分區，如經評估後可單獨實施都市更新事業者，可視為更新單元。該都市更新計畫完成法定程序後，實施者依限完成計畫中規定應優先辦理分區之都市更新事業，無需完成其經劃分之其他各個分區之都市更新事業。
- (二) 為有效縮短以都市更新方式辦理震災集合式住宅重建之時程，建議直轄市、縣（市）主管機關得參考下列原則，就集合式住宅所在之建築基地範圍，依

都市更新條例第7條第1項第1款規定逕行逕為劃定為更新地區，並指定為更新單元。詳p.附錄-4，附錄參、內政部營建署解釋函

- 1.非屬鄉（鎮、市）重建綱要計畫之地區：其因九二一震災受損之集合式住宅戶數超過四十戶長（含四十戶）者，由直轄市、縣（市）主管機關逕依受災戶之申請辦理；戶數未達四十戶者，由直轄市、縣（市）主管機關於受理受災戶申請時，應視該集合式住宅之實際情形及住戶辦理重建之意願審慎考量後辦理。
- 2.依行政院頒「災後重建計畫工作綱領」擬定鄉（鎮、市）重建綱要計畫之地區，得比照前開原則辦理。
- 3.經劃定為更新地區者，其重建綱要計畫尚未依法報核者，應妥予納入各該計畫中；重建綱要計畫已經報核者，應於修正或變更該計畫時，予以納入，資應整體重建之考量。

（三）因九二一震災受損之集合住宅戶數超過四十戶者，就集合住宅之建築基地範圍，劃定為都市更新地區，並指定為都市更新單元。本變更案總戶數193戶，依法得指定為都市更新單元。

（四）辦理緣起與目的

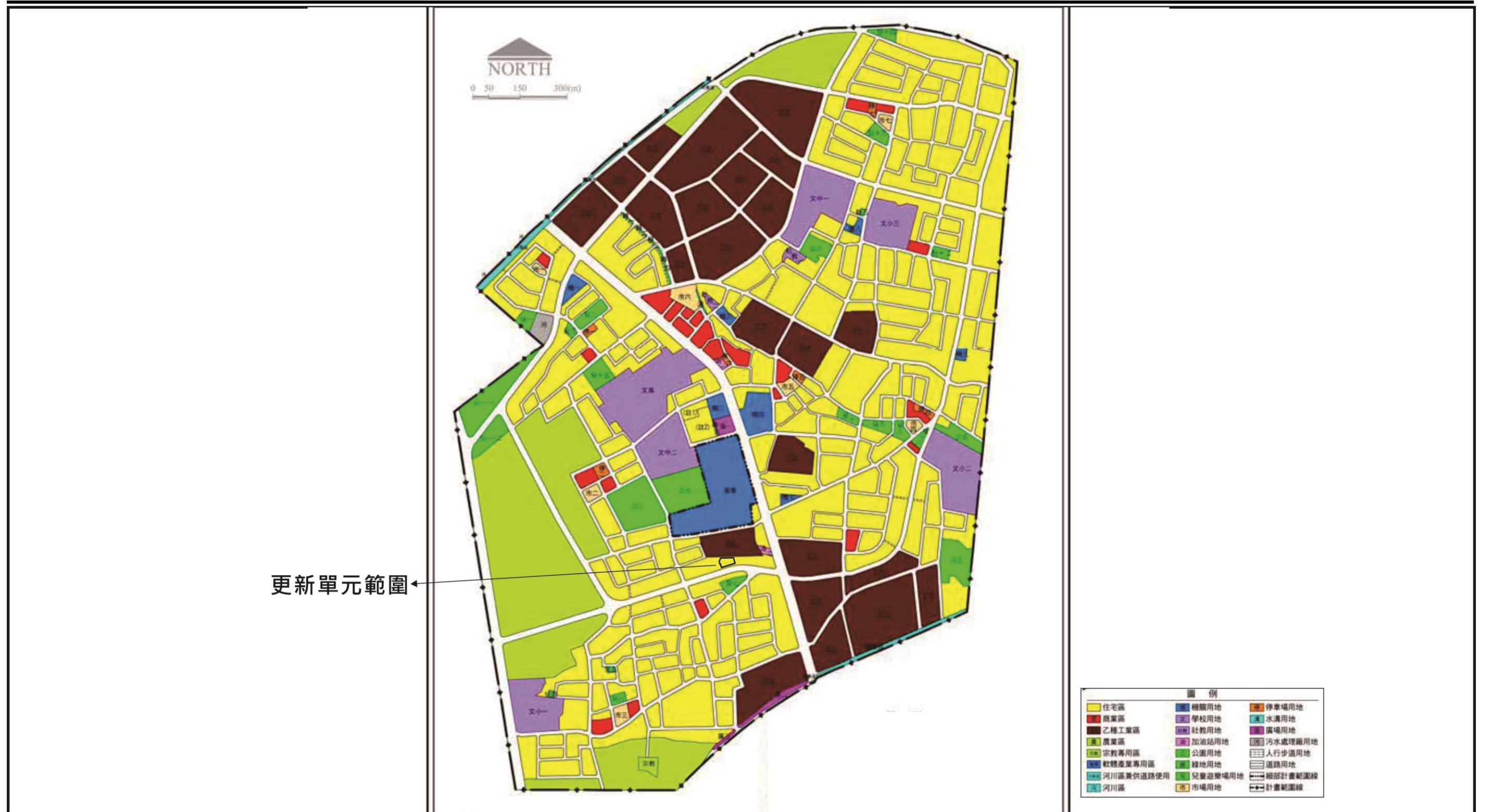
- 1.原案「臺中縣大里市中興國宅」坐落於臺中市大里區東湖段436地號等1筆土地，南臨20m中山路，其餘三面以地籍線為界。更新單元內之合法建築物因九二一大地震嚴重毀損，判定全倒建築物，於89年6月全數拆除完畢。災後居民於民國89年申請籌組更新會，並於90年核准立案，極力辦理重建。然而部分受災居民已領取現金補償、透過其他縣市提供國宅優惠方案等途徑購置房屋，因此參與重建災民漸減少。經過更新會努力結果，於91年7月通過臨門方案門檻，成為臨門家族第18號成員，並於91年5月27日起事業計畫及權利變換計畫發布實施。但於施工期間因工程品質及工程計價問題等

爭議，導致工程停擺延宕至今無法興建完成。而原核定後取得建造執照亦因展期屆滿失效。

- 2.鄰地麟閣社區同為九二一震災判定為全倒建築物，因社區整合困難，同意參與重建居民比例低，故採取減棟減戶措施，分割出433-2地號，嗣後由九二一震災基金會價購，欲與中興國宅合併為完整方正之基地，以解決續建之難題。
- 3.九二一基金會於階段性任務完成後，於民國97年解散清算，並將剩餘財產移轉予財團法人賑災基金會。
- 4.為解決中興國宅續建問題，與財團法人賑災基金會召開多次會議討論，業經105年4月30日第三屆第二次會員大會議決，同意納入九二一賑災基金會所屬東湖段433-2地號，擴大更新單元範圍，並透過內政部營建署協助並召開個案輔導會議。亦於105年11月11日臺中市105年度第6次都市更新及爭議處理審議會臨時動議，同意納入鄰地（東湖段433-2地號）擴大更新範圍，以辦理變更都市更新事業計畫暨權利變換計畫案。

（五）劃定更新地區範圍

本變更案位於大里市東湖段436地號等2筆土地，面積為3,037.46m<sup>2</sup>，皆為私人所有，其所有權人為52人。南臨20公尺中山路，其餘三面臨地籍線為界。



更新單元範圍

圖例		
住宅區	機關用地	停車場用地
商業區	學校用地	水溝用地
乙種工業區	社教用地	廣場用地
農業區	加油站用地	污水處理廠用地
宗教專用區	公園用地	人行步道路用地
軟體產業專用區	綠地用地	道路用地
河川區兼供道路使用	兒童遊樂場用地	細部計畫範圍線
河川區	市場用地	計畫範圍線

圖	例	及	說	明	指北
 <p>更新單元位置</p>					

圖6-1-變、都市計畫位置圖

(原核定版無都市計畫位置圖)

變更後

變更臺中市大里區東湖段436地號等2筆土地都市更新事業計畫案

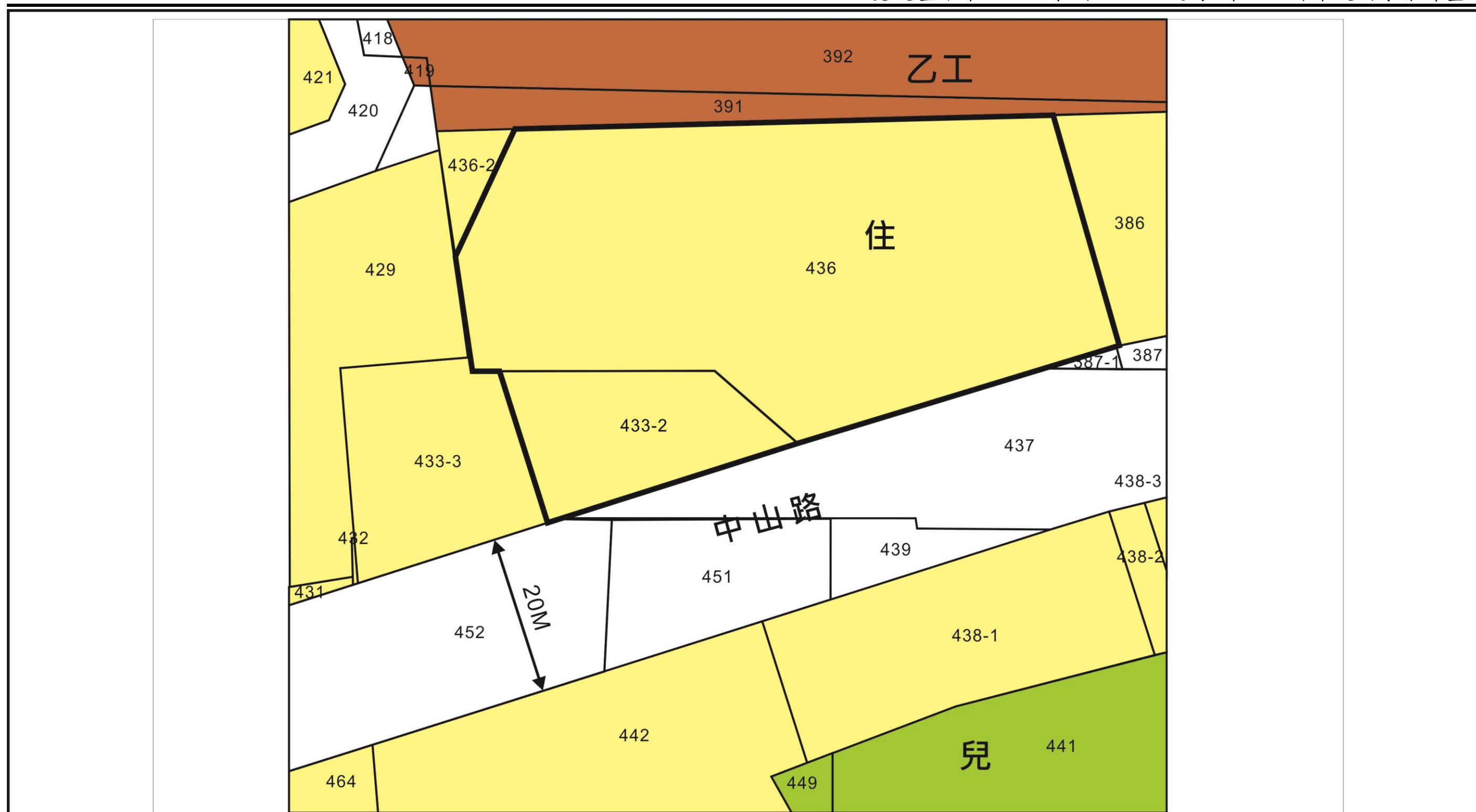


圖 例 及 說 明

指 北



更新單元範圍



住宅區



乙種工業區



兒童遊樂場用地



圖6-2-變、更新單元土地使用分區圖 (S: 1/500)



圖6-3、更新單元土地使用分區圖（原核定）