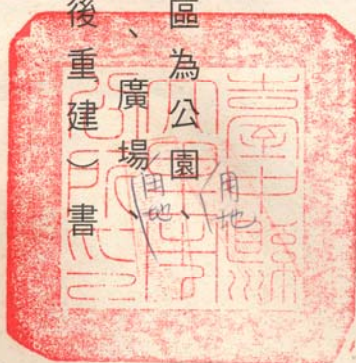


中華民國九十一年七月

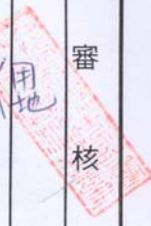


變更大里(草湖地區)都市計畫(部分住宅區為公園、廣場)
社教用地, 部分機關用地為住宅區、
綠地及道路用地) (配合九二一震災災後重建)書



台中縣大里市公所

台中縣大里市 變更都市計畫 審核結果	說明 變更大里(草湖地區)都市計畫(部分住宅區為公園、社教用地，部分機關用地為住宅區、廣場、綠地及道路用地)案 九二一震災重建暫行條例第十六條 內政部民國八十九年八月七日台八九內營字第八九〇八九五六號函 大里市公所 無 公開展覽 民國九十年元月八日起至九十年元月廿三日止(刊登於民國九十年元月六日台灣日報第廿九版、元月七日中國時報第六十一版、元月十六日太平洋日報第十六版) 民國九十一年六月廿四日起至九十一年七月九日止(刊登於民國九十一年六月廿日中國時報第五十五版、六月廿一日中國時報第五十八版、六月廿二日中國時報第五十三版) 民國九十年元月十五日上午十時於大里市太子宮東湖里活動中心 民國九十一年七月二日上午十時於大里市太子宮東湖里活動中心
變更都市計畫名稱	變更大里(草湖地區)都市計畫(部分住宅區為公園、社教用地，部分機關用地為住宅區、廣場、綠地及道路用地)案
變更都市計畫法令依據	九二一震災重建暫行條例第十六條 內政部民國八十九年八月七日台八九內營字第八九〇八九五六號函
變更都市計畫機關	大里市公所
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	無
本案公開展覽起迄日期	公開展覽 民國九十年元月八日起至九十年元月廿三日止(刊登於民國九十年元月六日台灣日報第廿九版、元月七日中國時報第六十一版、元月十六日太平洋日報第十六版) 民國九十一年六月廿四日起至九十一年七月九日止(刊登於民國九十一年六月廿日中國時報第五十五版、六月廿一日中國時報第五十八版、六月廿二日中國時報第五十三版)
人民團體對本案之反映意見	無
本案提交各級都市計畫委員會	各級都委會 內政部、台中縣、大里市都市計畫委員會民國九十一年三月十九日審議 內政部都市計畫委員會民國九十一年四月十六日審議
審核結果	聯席審議



一、緣起

九二一大地震為台灣地區帶來百年來最大災難，大里市災情亦十分慘重，其損害情形多數分佈於都市計畫區內，尤以草湖地區都市計畫區內災情最為嚴重，其中包括青年高中、草湖國小、塗城國小等校舍嚴重毀損，以及以台中金巴黎社區、中興國宅等十二棟集合住宅大樓倒塌所造成的生命財產損傷最為慘重，對於都市整體發展均帶來難以回復的傷痕。

位於草湖地區都市計畫區內的台中金巴黎社區為九二一震災中傷亡人數最嚴重的社區大樓，該基地已不適宜再進行社區重建，因此大里市公所擬將該社區原址規劃為震災紀念公園以及殘障收容中心使用，原社區住戶則另擇地進行安置，早日解決受災地點之處置，並藉以提昇鄰近地區公共設施服務水準。

此外，針對九二一震災受災戶安置問題，如何以計畫執行角度配合提供災民安置土地，亦是都市計畫配合檢討變更的考量重點。位於省道台三線（中興路）西側「機六」機關用地（面積一〇·九三公頃）目前係提供作為台灣省菸酒公賣局菸類試驗所使用，由於其具有地理區位上之優勢、腹地廣大、屬公有土地，有利於配合規劃利用，再加上公賣局逐漸朝向改制公司化及轉變經營型態，故大里市公所遂積極推動變更部分「機六」機關用地為住宅區及公共設施用地，以提供作為震災受災戶安置土地。

基於震災災民安置及受災地點之重建均具有時間上之急迫性，為爭取時效，擬將上開涉及都市計畫變更之土地使用分區及用地，依據「九二一震災重建暫行條例」第十六規定簡化都市計畫審議程序，以期有效縮短都市計畫審議的行政作業時間"加速安置九二一震災災民以及針對受創嚴重的社區土地權益問題能夠早日獲得解決。

二、法令依據

(一)「九二一震災重建暫行條例」第十六條。

(二)內政部民國八十九年八月七日台八九內營字第八九〇八九五六號函（詳附件）。

三、變更位置與範圍

本次個案變更計兩處，現分別說明於下：

(一)「變一」案係位於成功國中(文中)南側之住宅區街廓內，其土地座落於武德段地號三七四之土地，於震災前屬台中金巴黎社區之座落位址。

(二)「變二」案係位於「機六」(菸類試驗所)與「機二」(社區活動中心)機關用地範圍內，其土地座落於東湖段，目前土地權屬均為中華民國所有，管理者為台灣省菸酒公賣局。

圖一為變更位置示意圖，圖二為變更範圍地籍套繪示意圖。

四、變更理由

(一) 基於台中金巴黎社區於九二一震災申受創嚴重，原地重建困難，故擬將該受災社區所在地點之部分土地變更為公園用地，除可早日解決受災戶相關土地權益問題，並可提升鄰近地區公共設施服務品質。

(二) 配合台中縣政府社會局籌設身心障礙收容所之興建計畫，以提升並照顧弱勢族群之服務層面，故變更部分住宅區為社教用地(供社會福利機構使用)。

(三) 配合台灣省菸酒公賣局菸類試驗所改制公司化及經營型態轉變，擬變更部分機關用地為住宅區，以提供安置九二一震災受災戶之居住需求;此外，為改善主要道路節點都市景觀意象及提供住宅區良好公共設施服務品質，變更部分機關用地為綠地、廣場及道路用地。

五、變更計畫內容

變更計畫內容主要係依據台中金巴黎社區所在基地範圍內之住宅區部分，變更爲公園及社教用地；以及變更部分機關用地爲住宅區"廣場用地、綠地及道路用地等"茲分述於下：

- (一)變更部分住宅區爲公園用地(面積 0 . 五二公頃)及社教用地(面積 0 . 二二公頃)，供社會福利機構使用。
- (二)變更部分機關用地(菸類試驗所)爲住宅區(住三，供安置九二一震災受災戶使用)(面積一·0 三公頃)、廣場用地(面積 0 . 二五公頃)、綠地(面積 0 . 二公頃)及道路用地(面積 0 . 二一 0 公頃)。
- (三)變更部分機關用地(社區活動中心)爲廣場用地(面積 0 . 0 五公頃)。

圖三及圖四爲變更計畫示意圖。

表一爲變更內容明細表、表二爲變更前後土地使用面積對照表。

表一 變更內容明細表

號 編		位 置		變 更 內 容		變 更 理 由		備 註			
一		成功國中 南側住宅 區(台中金 巴黎社區)		住宅區 (〇・七四公頃)		公園用地 (〇・五二公頃) 社教用地(供社會福利機構使用) (〇・二二公頃)		1. 配合菸類試驗所(機六)經營型態轉型，擬藉由一般徵收方式或依據「九二一震災重建暫行條例」第三十六條規定，與「機六」機關用地內所劃設之住宅區辦理用地交換，而將原受災地點劃設為震災紀念公園及社會福利性質之社教用地，以解決該社區重建及災民安置問題。 2. 配合台中縣政府社會局籌設身心障礙收容所之興建計畫，於變更範圍內劃設一處社教用地。		變更範圍土地座落武德段地號374。	
二		台灣省菸 酒公賣局 菸類試驗 所(機 六)、機二 及用地		機關用地(菸類試驗所) (一・六〇公頃)		住宅區(住三，供安置九二一震災受災戶使用) (一・〇三公頃) 廣場用地 (〇・二五公頃) 綠地 (〇・〇二公頃) 道路用地 (〇・三〇公頃) 廣場用地 (〇・〇五公頃)		1. 劃設住宅區(住三)供安置九二一震災受災戶之居住需求。 2. 為改善主要道路節點都市景觀意象及提供住宅區良好公共設施服務品質，變更部分機關用地為綠地、廣場及道路用寬度之人行 步。		計畫道路於將來開闢時應於二側妥予闢設適當寬度之人行步。	

表一 變更內容明細表

表二 變更前後土地使用面積對照表

表二 變更前後土地使用面積對照表

項 目	變 更 前		變 更 後		增 減 面 積 (ha)	
	計 畫 面 積 (ha)	百 分 比 (%)	計 畫 面 積 (ha)	百 分 比 (%)		
住 宅 區	119.48(122.37)	37.60	119.77 (123.40)	37.69	+0.29	
商 業 區	5.11(5.58)	1.61	5.11(5.58)	1.61		
工 業 區	47.94(46.16)	15.10	47.94(46.16)	15.10		
保 存 區	0.30(0.30)	0.09	0.30(0.30)	0.09		
農 業 區	34.64(38.82)	10.90	34.64(38.82)	10.90		
公 共 設 施 用 地	機 關 用 地	12.90(13.81)	4.06	11.25 (12.16)	3.54	-1.65
	學 校 用 地	15.60(15.85)	4.91	15.60(15.85)	4.91	
	公 園 用 地	6.08(6.09)	1.91	6.60 (6.61)	2.08	+0.52
	兒 童 遊 樂 場 用 地	3.40(3.53)	1.07	3.40(3.53)	1.07	
	市 場 用 地	1.67(1.64)	0.53	1.67(1.64)	0.53	
	綠 地	0.26(0.25)	0.08	0.28(0.27)	0.09	+0.02
	社 教 用 地	—	—	0.22	0.07	+0.22
	廣 場 用 地	—	—	0.30	0.09	+0.30
	停 車 場 用 地	0.90(0.91)	0.28	0.90(0.91)	0.28	
	加 油 站 用 地	0.17(0.17)	0.05	0.17(0.17)	0.05	
	污 水 處 理 廠 用 地	0.52(0.52)	0.16	0.52(0.52)	0.16	
	水 溝 用 地	0.02(0.03)	0.01	0.02(0.03)	0.01	
	道 路 用 地	68.76(62.05)	21.64	69.06(62.35)	21.73	+0.30
小 計	110.28(104.85)	34.70	109.99 (104.56)	34.61		
合 計	317.75 (318.08)	100.00	317.75 (318.08)	100.00		

註：1. 本表所列各項用地計畫面積，係由一千分之一都市計畫重製圖量取，並作為本次辦理個案變更之依據；而括號內數字係表現行大里（草湖地區）都市計畫（第一次通盤檢討）書所載之各項用地面積。

2. 表內面積僅供參考，實際面積應以地籍分割測量面積為準。

六、土地使用分區管制要點

- 一、第三種住宅區之建蔽率不得大於六〇%，容積率不得大於三〇〇%。
- 二、社教用地之建蔽率不得大於五〇%，容積率不得大於二五〇%。
- 三、第三種住宅區建築基地應自道路境界線起退縮五公尺指定牆面線，退縮建築之空地應植栽綠化，不得設置圍籬，但得計入法定空地。惟突出牆面線之陽台不得大於二公尺，且其下緣離地淨高不得小於三·五公尺。
- 四、第三種住宅區內建築樓地板面積在二五〇平方公尺(含)以下者，應留設一部停車空間，超過部分每一五〇平方公尺及其零數應增設一部停車空間。

七、事業及財務計畫

有關「變一案」變更範圍內之公園及社教用地擬藉由一般徵收方式或依據「九二一震災重建暫行條例」第三十六條規定，與「變二案」範圍內所劃設之住宅區(住三)辦理用地交換;另「變二案」變更範圍內之土地，包括住宅區(住三)、廣場用地、綠地及道路用地等，均以撥用方式取得。預估本案公共設施開闢所需經費約為新台幣九、三八〇萬元，詳見表三。

八、其他事項

- (一)「變一」及「變二」案擬變更事項均已納入「台中縣大里市災後重建綱要計畫」並提經台中縣重建推動委員會報告。
- (二)依據內政部營建署民國九十一年四月十八日營署企字第〇九一〇〇二一三八〇號函送之「九二一震災新社區(含平價住宅)開發執行計畫」中，預計本案之住宅區(住三)內擬興建之安置戶數包括一般住宅一百九十戶、平價住宅一百戶，合計二百九十戶;預估開發期程自民國九十一年五月一日起至九十四年十月三十日配售進駐為止。
- (三)「變二」案中之住宅區(住三)應依內政部「九二一地震重建區住宅政策與實施方案執行協調專案小組」會議審定本案基地住宅社區開發計畫辦理。
- (四)本案將來開發申請建築執照前，應由台中縣政府查核確認：有百分之七十以上之申購對象為九二一震災受災戶，並驗證其申購登記文件。