

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) 案

【公開展覽說明會】

辦理單位：臺中市政府

規劃單位：龍邑工程顧問股份有限公司



大綱

01 計畫緣起

02 基地概述

03 規劃構想

04 變更計畫內容

05 實施進度與經費

06 意見表達方式

01

計畫緣起

- 1 本次說明會緣起
- 2 計畫背景
- 3 法令依據

辦理目的



公開展覽說明會為**民眾參與**都市計畫方式之一，是民眾反應意見的重要管道，公民或團體所提出之意見，皆納入都市計畫委員會討論。

辦理依據

都市計畫法**第19條**。





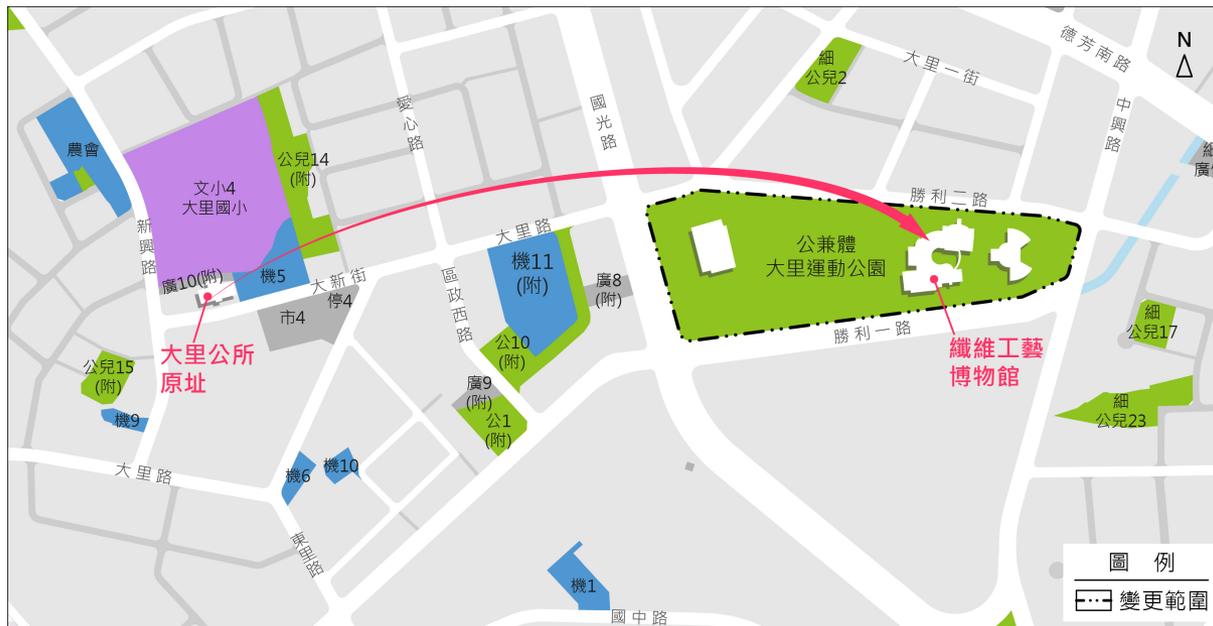
合署辦公提升空間使用效率、且延長使用期限

- 纖維博物館屬大里核心區位，交通便利且與可大里運動公園共用地下停車場
- 合署辦公提升既有纖維博物館空間使用效率



明確「公園兼體育場用地」使用規定

- 配合政策延長使用期限，應變更纖維博物館原核准使用執照以符實際使用
- 配合未來使用需求辦理整建工程，涉及變更建築使用執照





臺中市政府

113.12.6府授市民地字
第1130353929號函。

都市計畫法

第27條第1項第4款。

都市計畫經發布實施後，遇有左列情事之一時，當地直轄市、縣（市、局）政府或鄉、鎮、縣轄市公所，應視實際情況迅行變更：

- 一. 因戰爭、地震、水災、風災、火災或其他重大事變遭受損壞時。
- 二. 為避免重大災害之發生時。
- 三. 為適應國防或經濟發展之需要時。
- 四. 為配合中央或縣（市）興建之重大設施時。

檔 號：
保存年限：

臺中市政府 函

地址：407610臺中市西屯區臺灣大道三段
99號
承辦人：錢信凱
電話：04-22289111#29217
電子信箱：trance016@taichung.gov.tw

受文者：臺中市大里區公所

發文日期：中華民國113年12月6日
發文字號：府授市民地字第1130353929號
類別：普通件
密等及解密條件或保密期限：
附件：如說明一

主旨：有關本市大里區公所申請「變更大里區都市計畫細部計畫（增訂公園兼體育場用地土地使用分區管制要點）」案，詳如說明，請查照。

說明：

- 一、依據本府113年11月26日第AA1130031410號簽辦理（附件）。
- 二、旨案變更符合內政部93年1月7日內授營都字第092009111號函示都市計畫法第27條第1項第4款「為配合中央、直轄市或縣（市）興建之重大設施時」之原則，同意辦理個案變更。

正本：臺中市政府都市發展局
副本：臺中市大里區公所、本府民政局



秘書室 收文:113/12/06



02

基地概述

- 1 計畫範圍 & 現行都市計畫
- 2 相關管制規定
- 3 土地權屬
- 4 使用現況
- 5 現況建築容積
- 6 周邊發展條件



都市計畫公共設施用地多目標使用辦法

第3條

【立體多目標】

用地類別	使用項目
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。 五、社會教育機構及文化機構。 六、集會所、民眾活動中心。
體育場用地	八、集會所、 民眾活動中心 。 十一、 公共使用 。

【平面多目標】

用地類別	使用項目
公園用地	一、社會教育機構及 文化機構 。 四、集會所、 民眾活動中心 。
體育場用地	看臺下作下列使用： 一、 公共使用 。 四、集會所、 民眾活動中心 。

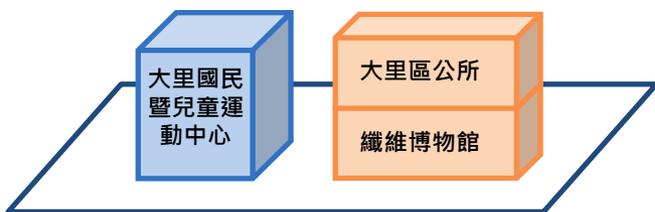
註：1.公共使用之使用項目同社區安全設施、**公務機關辦公室**、社會教育機構及**文化機構**之使用類別。
2.立體多目標作前述非體育設施使用時，不得超過**總容積樓地板面積三分之一**。

第11條

- 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。

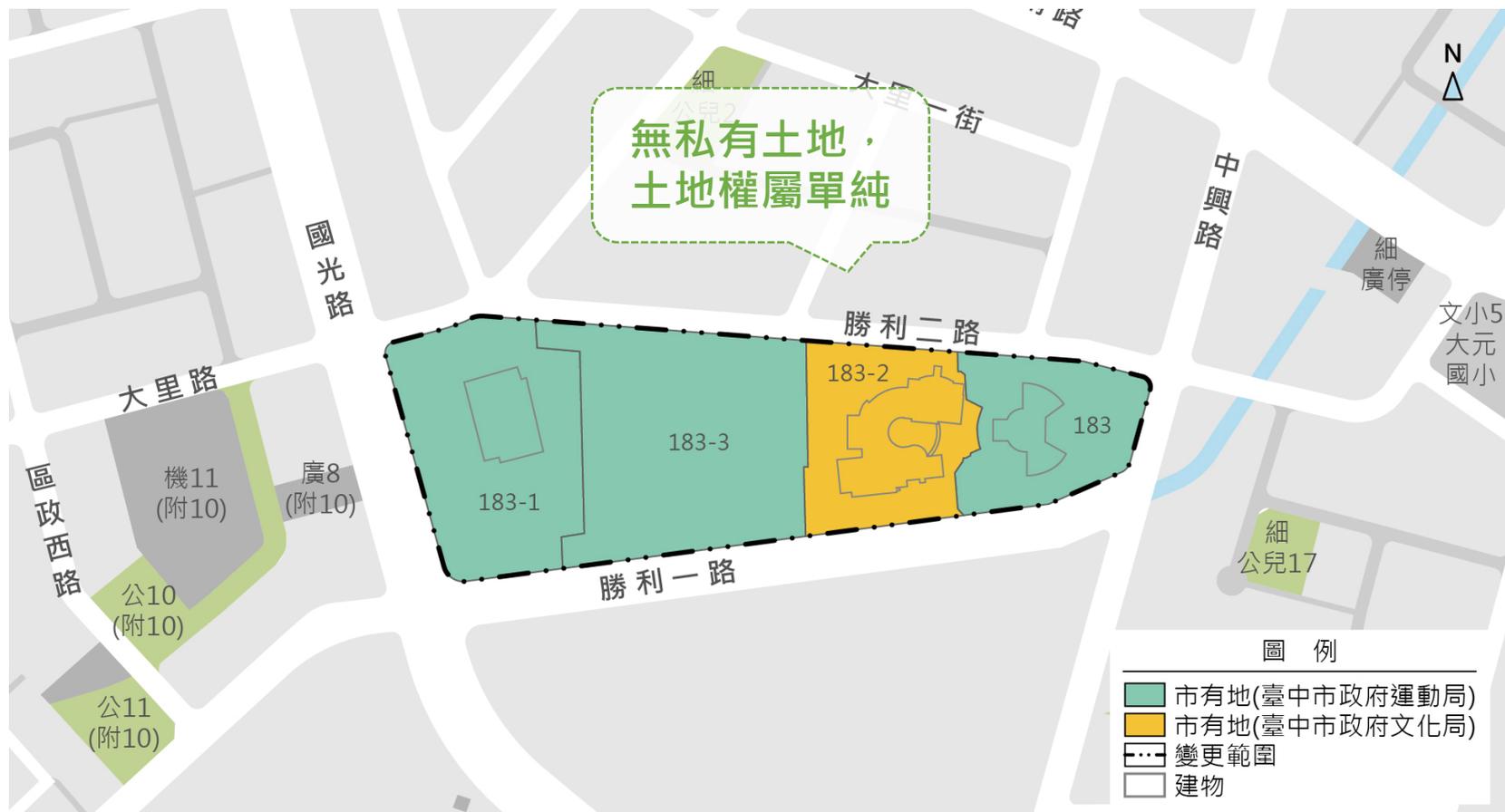


以「**公園用地**」申請
平面 / 立體多目標使用



土地取得

- 4筆土地皆為臺中市有土地
- 183-2地號由臺中市政府文化局管理；183、183-1、183-3由臺中市政府運動局管理





1. 大里國民暨兒童運動中心



2. 國光里活動中心



3. 活動中心前廣場



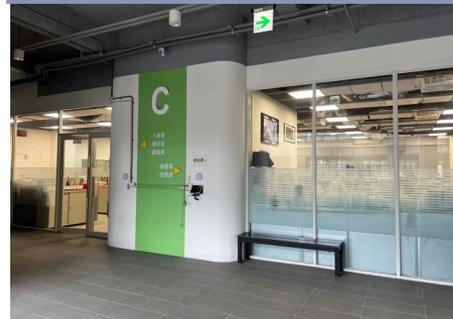
4-1. 纖維博物館大里區公所(入口)



4-2. 入口大廳



4-3. 區公所辦公區(3F)





開發強度

- 以公園用地檢核，現況尚符合允建強度
- 設計建蔽率合計約 **11.46% < 15%**
- 設計容積率合計約 **32.71% < 45%**



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	2,262.31	12.72%	7,184.62	40.39%
	A廁所、B看台			666.64	
	纖維博物館	3813.6	12,272.96		
	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	10.96%	501.95
小計		4963.22		13441.55	
合計	63,065	7,225.53	11.46%	20,626.17	32.71%

02 周邊發展條件



公園綠地

- 德芳兒童公園
- 大新兒童公園

文化教育

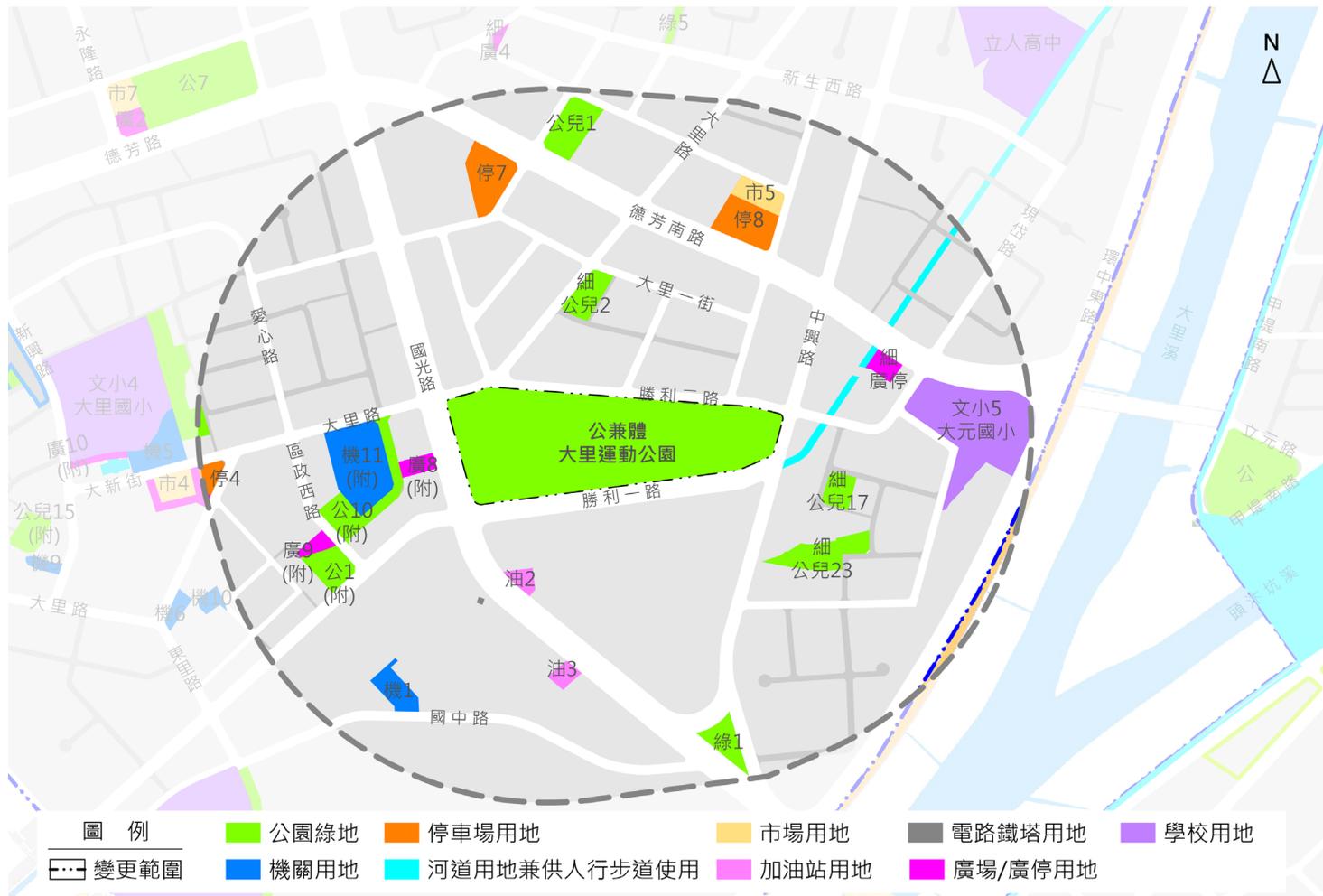
- 大元國小

交通路網

- 聯外道路：國光路一段、德芳南路
- 主要道路：大里路、中興路二段

其他

- 尚未開闢：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



03

規劃構想

- 1 規劃原則
- 2 整體規劃構想



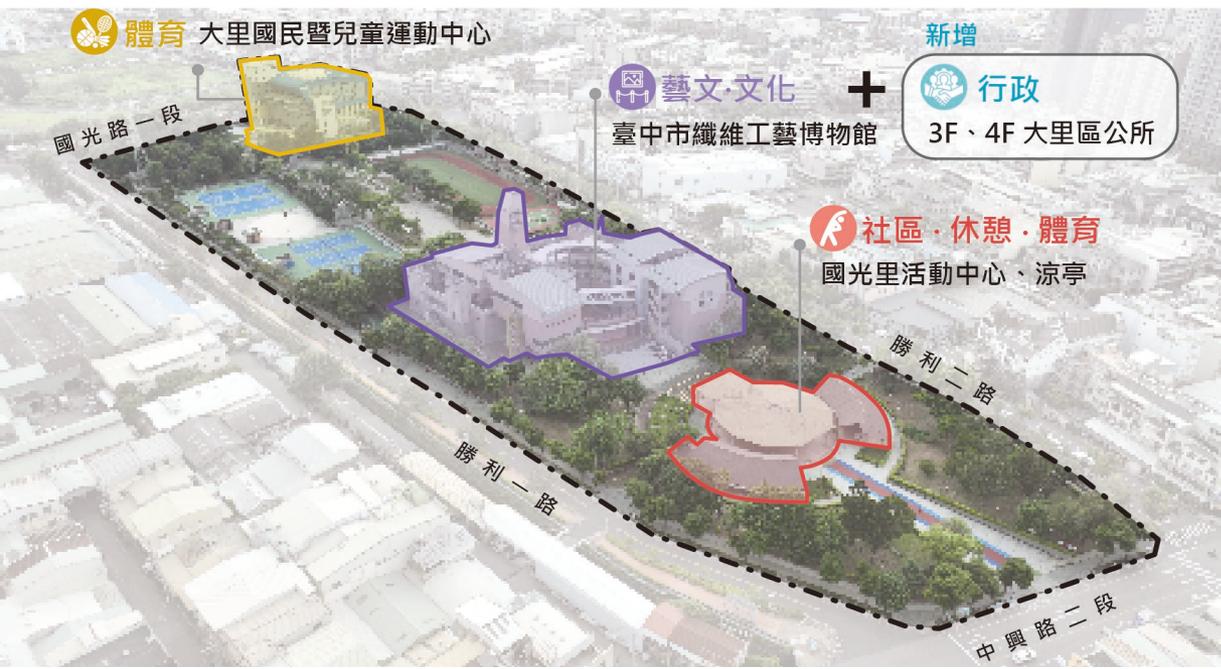
多元都市計畫解決方案



明確性：因應大里區公所短期使用需要，明確兼作範圍

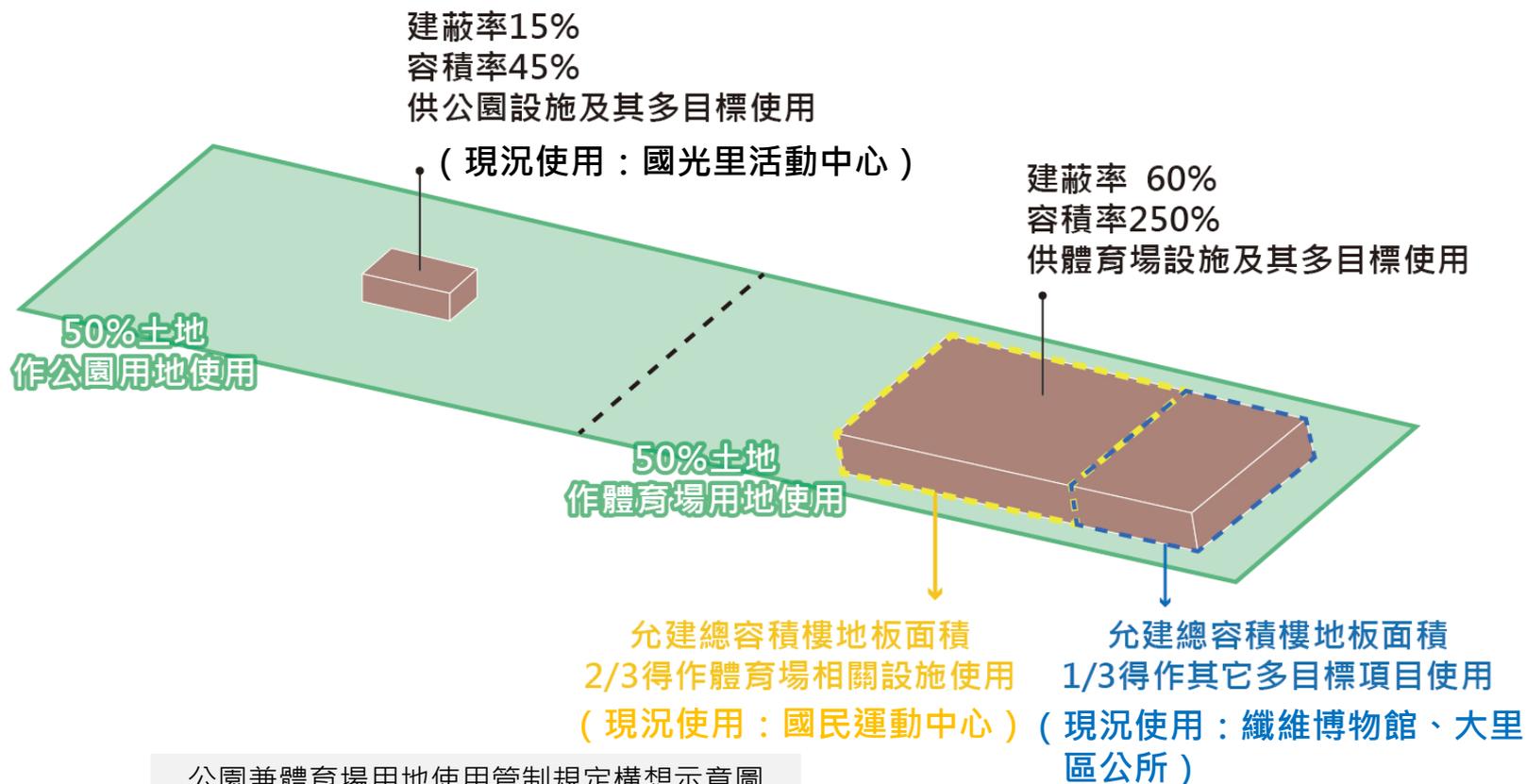
合法性：參酌相關法令意旨，訂定符合法規之內容

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





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。



公園兼體育場用地使用管制規定構想示意圖

04

變更計畫內容

- 1 變更理由
- 2 變更內容



公益性



合署辦公，提升
原建築空間使用
效率



共用地下停車場
(大里運動公園)



區位核心、交通
便利



必要性



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



急迫性



辦公空間預計於
114年動工，都計
變更具急迫性



變更位置	變更內容		變更理由
	原計畫	新計畫	
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>	<ol style="list-style-type: none"> 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。 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。 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。

05

實施進度與經費

土地權屬

為臺中市所有之公有土地，故無土地取得費用。

實施進度

預計民國114年完成都市計畫變更作業後啟動建築規劃設計等相關作業

實施經費

無土地取得費用；工程費用預估約為4,500萬元。
相關經費來源由主管機關編列。

公共設施 種類	面積 (公頃)	開發經費			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。

06

意見表達方式

- 1 辦理程序
- 2 意見表達方式

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

公開展覽及說明會

公民或團體
陳情意見

臺中市都市計畫委員會審議

核定及發布實施





陳情內容應書面載明

任何公民或團體對本案如有相關意見，得於公開展覽期間內，以**書面**載明姓名（單位）、聯絡電話、地址、建議事項、變更理由及位置圖等，向臺中市政府提出陳情意見，俾供都市計畫委員會審議之參考。



陳情意見表索取

陳情意見表可向臺中市政府都市發展局或公開展覽說明會會場索取，亦可由您自行影印書寫。

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)案

公民或團體陳情意見表

編號	陳情位置	陳情理由	建議事項
(免填)	一、土地標示： 段 小段 地號 二、門牌號碼： 路 段 街 巷 弄 號 樓		

填表時請注意：

- 一、本意見表不必另備文。
- 二、建議理由及事項請針對計畫範圍內儘量以簡要文字條列。
- 三、「編號」欄請免填。
- 四、任何公民或團體對本案如有相關意見，得於公開展覽期間內，以書面載明姓名（單位）、聯絡地址及陳情位置、建議事項、變更理由、地籍圖說等資料 1 式 3 份，向本府都市發展局提出意見，俾供本案規劃作業之參考。
- 五、陳情意見可親送或寄至臺中市政府都市發展局城鄉計畫科，地址：臺中市西屯區文心路二段 588 號
電話：(04) 2228-9111 轉分機 65214。

是否列席都市計畫委員會 是 否

陳情人或團體代表： _____ 簽章

聯絡電話： _____

聯絡地址： _____

簡報結束 互動交流