

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) 書

公開展覽資料
僅供參考

臺中市政府

中華民國一一一年一月

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（配合大新福德祠遷移）案
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 機關名稱或土地權 利關係人姓名	無
本 案 公 開 展 覽 之 起 迄 日 期	公 展 開 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、法令依據	3
參、變更位置及範圍	3
肆、現行都市計畫概要	6
伍、現況分析	13
陸、變更計畫內容	15
柒、事業及財務計畫	20

附件

附件一、個案（逕為）變更核准函文

附件二、土地登記簿謄本及地籍圖謄本

附件三、大新福德祠需求面積、預定位置圖相關文件

表目錄

表1、現行細部計畫土地使用面積表	10
表2、變更範圍土地清冊表	14
表3、變更內容綜理表	16
表4、變更前後土地使用面積對照表	17

圖目錄

圖1、臺中市大里地區都市計畫細部計畫示意圖.....	4
圖2、變更範圍示意圖	5
圖3、變更範圍土地及周邊現況情形示意圖.....	13
圖4、土地權屬分布示意圖	14
圖5、變更計畫內容示意圖	19

壹、計畫緣起

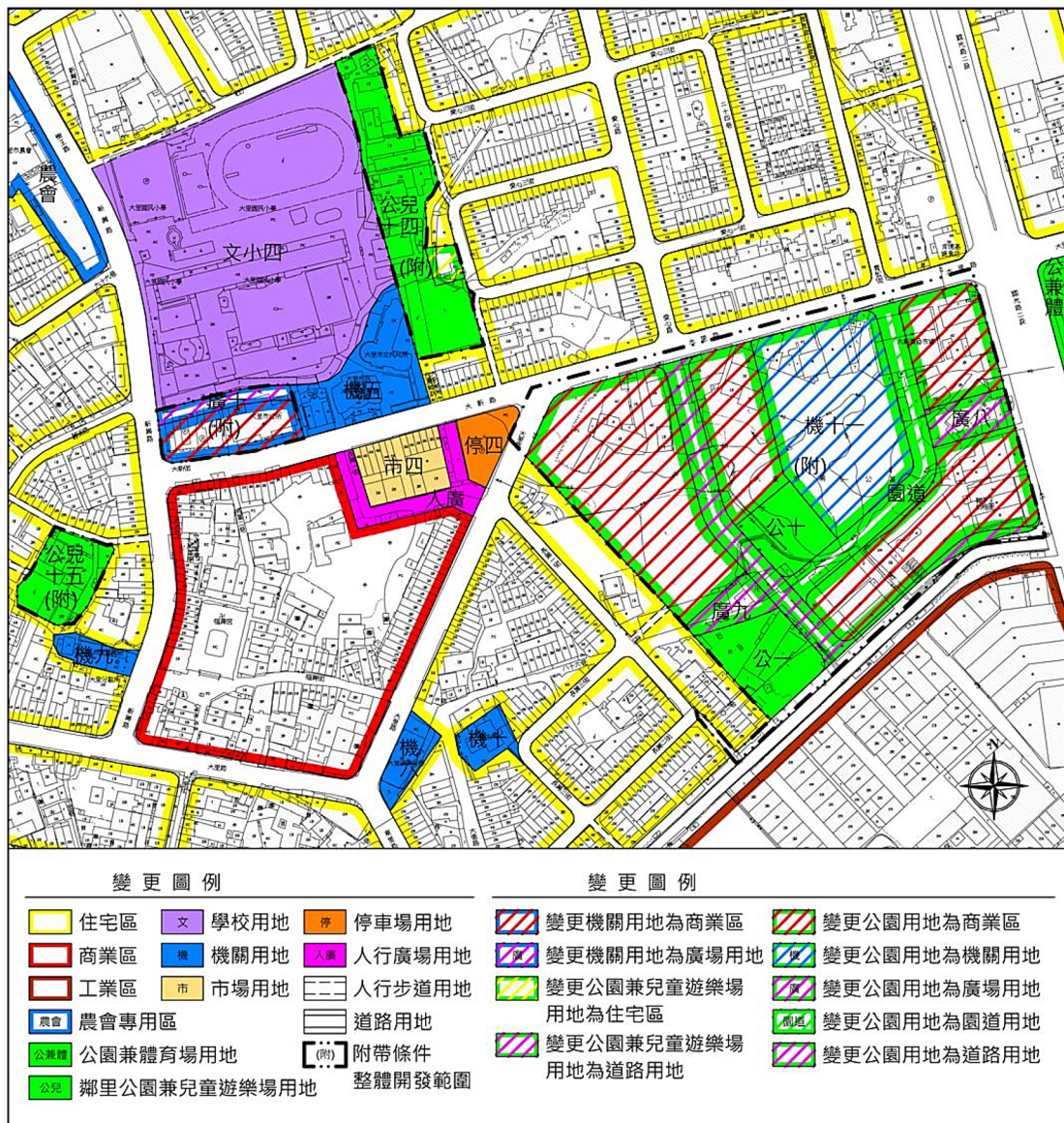
大里都市計畫區內之公園用地（公一）日治時期為大里杙郊外墓地，於民國 62 年擬定都市計畫將墓地連同周邊土地劃設為公園用地，面積廣達 5.24 公頃，但因遲未徵收開闢，現況多做為臨時性之使用或部分土地處於閒置狀態，低度利用亦導致市中心區土地浪費情形。另大里都市計畫區內行政機關如區公所、戶政事務所、地政事務所、衛生所...等現況存在辦公環境品質欠佳、停車空間不足與區位分散致使民眾洽公不便，及大里區公所等建築物因民國 88 年 921 地震造成建築結構受損等課題。

有鑑於此，考量公一用地係位處舊市區中心區位，配合臺三線國光路之良好交通條件，臺中市政府乃推動公一用地之都市計畫變更及市地重劃評估作業，在兼顧地主權益與公共利益前提下，回應地方都市機能需求，透過空間定位的轉型予以活化，導入整體開發塑造舊市區之都市再生核心，新設置聯合行政中心及整合周邊地區辦理整體開發以滿足地方行政整合需求，提升公共服務效能，成為大里舊市區再生之策略點，並進一步合理引導大里都市計畫區的區域平衡發展，於107年10月5日府授都字第107020235877號函發布實施「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」(詳圖1、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)案變更內容示意圖)，為臺中市公辦重劃之第15期大里杙市地重劃(內政部107年10月18日內授中辦地字第1070062047號函核定重劃計畫書)。

本案大新福德祠約於民國二十年即已於現址奉祀，迄今已有近百年歷史，為附近地區之信仰中心，坐落於大里區公所舊址南側，並於民國61年時改建為新廟，然民國62年發布都市計畫，廟址上之土地規劃為道路用地(大新街)，臺中市第15期重劃計畫發布後，因大新街為重劃區重要聯外交通要徑，需配合興闢本段道路，當地居民、里長及多位民意代表陳請，基於尊重地方信仰及避免衍生後續

工程推動問題，經臺中市政府、大里區公所、大里區新里里以及大新福德祠管理委員會協調，配合重大市政建設，以現址東北側之機關用地(里-機5)部分土地作為福德祠遷移用地。

爰此，依據都市計畫法第27條第1項第4款規定辦理(詳附件一)，期透過都市計畫變更程序，將部份「機關用地(里-機5)」變更為「宗教專用區(里-宗)」，配合主要計畫變更並規範開發強度。



資料來源：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年10月發布實施。

圖1、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)案變更內容示意圖

貳、法令依據

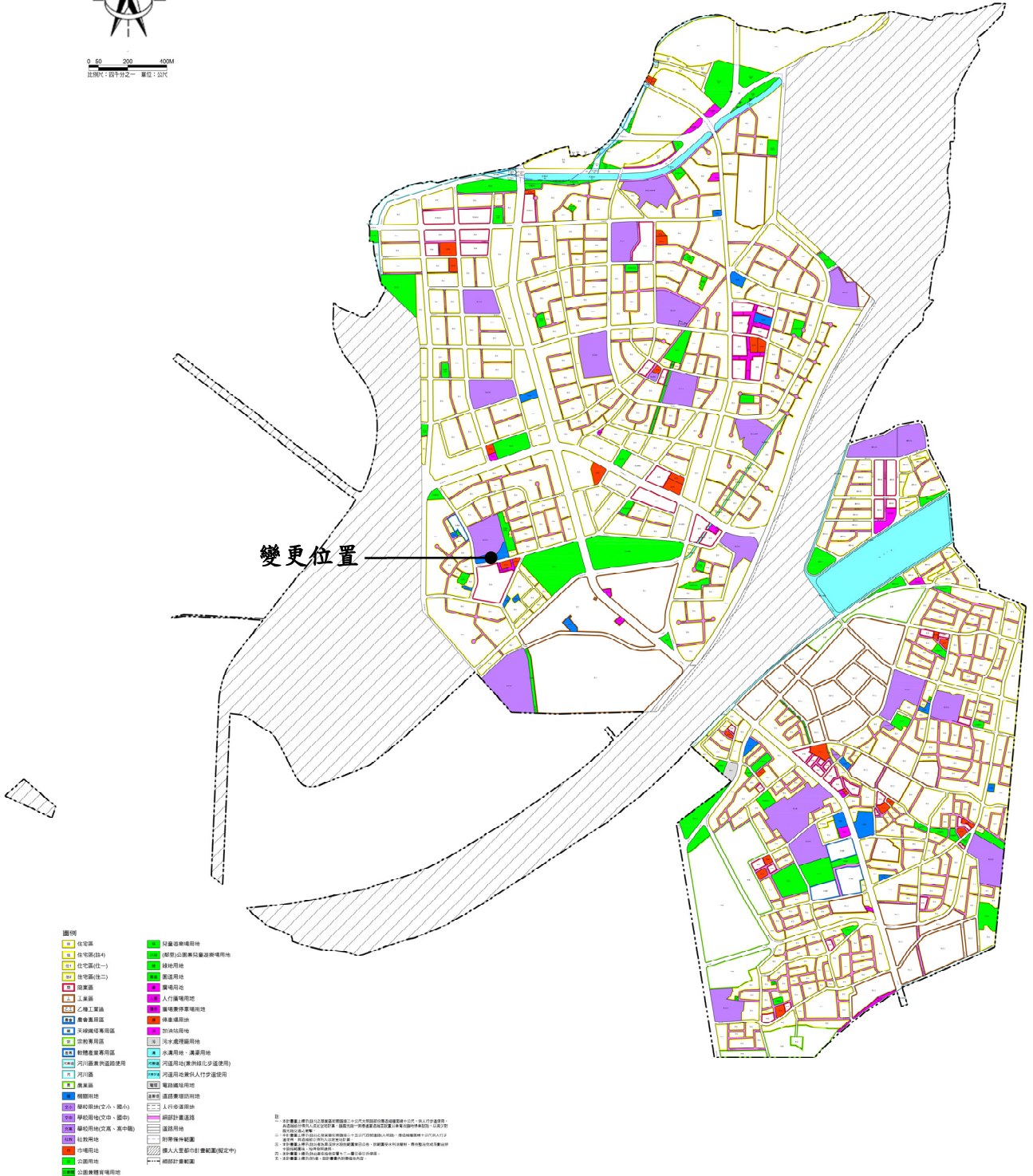
都市計畫法第27條第1項第4款。

參、變更位置及範圍

本案變更位置現行都市計畫屬機關用地（里-機5），南側臨大里區大新街，位臺中市立圖書館大里大新分館及大里區公所舊址之間，現況為廣場使用，面積合計約0.013公頃，周邊土地為商業區、機關用地、道路用地，詳圖2、變更位置示意圖及圖3、變更範圍示意圖。

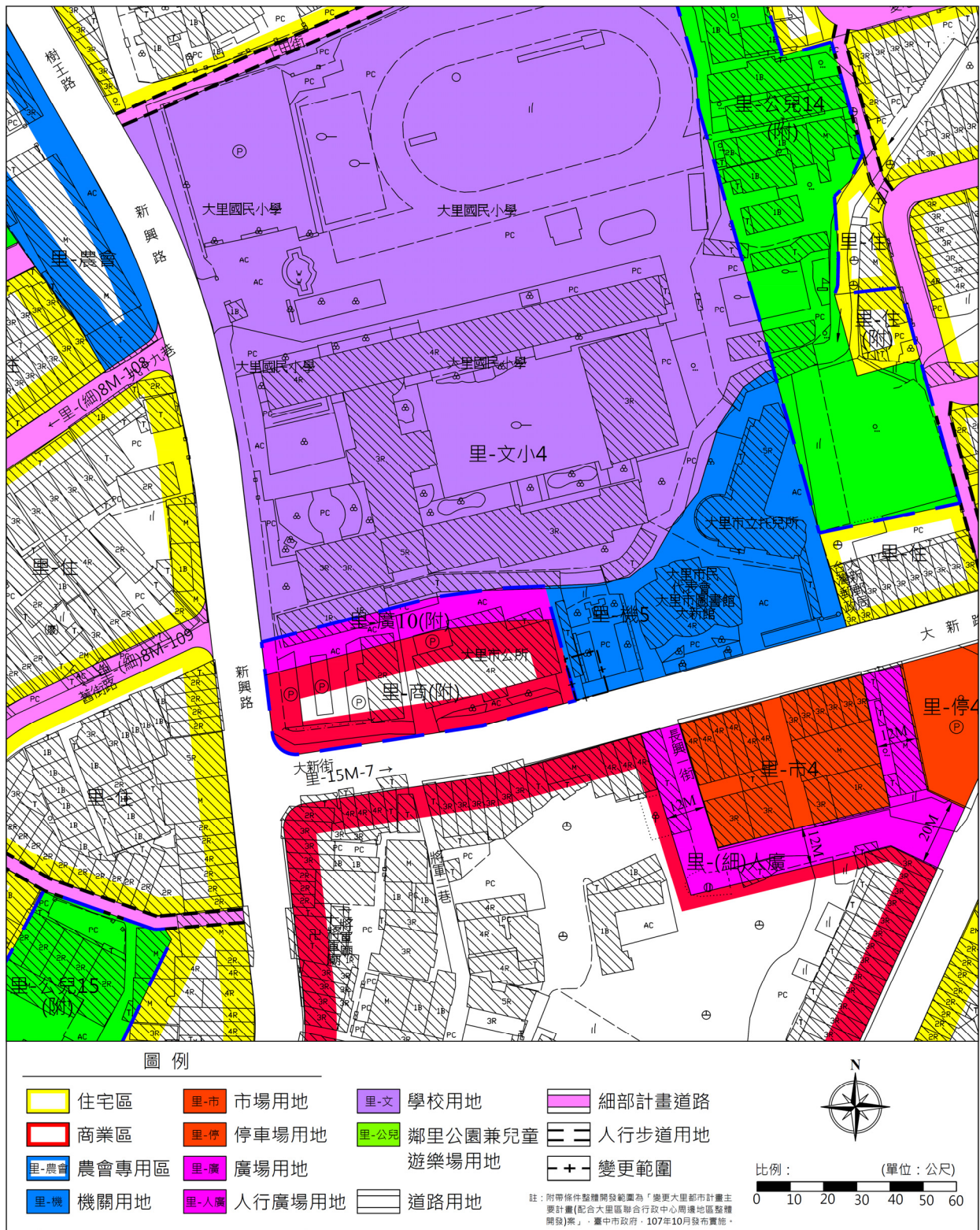
公開展覽資料
僅供參考

擬定臺中市大里地區都市計畫細部計畫示意圖



資料來源：擬定臺中市大里地區都市計畫細部計畫，臺中市政府，107年4月發布實施。

圖2、變更位置示意圖



資料來源：1. 擬定臺中市大里地區都市計畫細部計畫，臺中市政府，107年4月發布實施。
2. 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年10月發布實施。

圖3、變更範圍示意圖

肆、現行都市計畫概要

一、概要說明

原臺中縣都市計畫合併升格後應以全市角度調和各都市計畫區間之縫合，其中由大里、太平、霧峰等行政區所構成之「大平霧地區」，為全市整體區域治理分區規劃中屬整合後重要核心之一，透過都市計畫區整合，將原臺中市發展核心擴大至大里、太平、霧峰地區，遂制訂「臺中市大平霧地區都市計畫主要計畫」。

依循主要計畫的指導原則，針對大里地區現行都市計畫範圍，辦理細部計畫之擬定，規劃土地使用並進行土地使用分區管制，落實計畫區土地使用管理，依107年4月19日府授都計字第10700799511號函發布實施「擬定臺中市大里地區都市計畫細部計畫」在案。

二、計畫範圍及面積

細部計畫範圍北至南區、東至太平區與瑞城國小東側，南至草湖溪北側，西至草湖國小西側與爽文路，計畫面積為1,355.93公頃（含擴大大里都市計畫）。

三、計畫年期與計畫人口

計畫年期為民國115年，計畫人口為152,400人（不含擴大大里都市計畫）。

四、土地使用計畫

土地使用計畫規劃為住宅區、住宅區（住一）、住宅區（住二）、住宅區（註4：供安置九二一震災受災戶使用）、商業區、工業區、乙種工業區、農會專用區、天線鐵塔專用區、宗教專用區、軟體產業專用區、河川區兼供道路使用、河川區、農業區等，面積共計為620.51公頃。

五、公共設施計畫

公共設施計畫規劃為機關用地、學校用地（文小、文中、文高）、社教用地、市場用地、公園用地、公園兼體育場用地、兒童遊樂場用地、公園兼兒童遊樂場用地、鄰里公園兼兒童遊樂場用地、綠地用地、園道用地、廣場用地、人行廣場用

地、廣場兼停車場用地、停車場用地、加油站用地、污水處理廠用地、水溝用地、溝渠用地、河道用地兼供人行步道使用、河道用地（兼供綠化步道使用）、電路鐵塔用地、道路兼堤防用地、道路用地等，面積共計為336.44公頃。

六、土地使用分區管制要點

(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
		臨接15公尺以上計畫道路 縱深30公尺以內	320
商業區	80	臨接人行廣場或未達15公尺計畫道路	320
		臨接15公尺以上計畫道路 縱深30公尺以內	480
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

1. 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。

2. 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。
3. 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。
4. 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。
- (七) 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綠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。

(十) 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。
 - (4) 住宅區及商業區新建總樓地板面積超過30,000平方公尺。
4. 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。
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%：

1. 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%。
2. 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%。

3. 經全部土地所有權人同意。
 4. 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。
 5. 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。

表1、現行細部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 (%)	
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	--	
小計	620.51	64.84	63.24		
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	

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 (%)
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
小計	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	956.95	100	--
計畫總面積 (含擴大大里都市計畫公頃)	1,355.93	--	--

資料來源：擬定臺中市大里地區都市計畫細部計畫案，臺中市政府，107年4月發布實施。

註：1. 實際面積應依核定計畫圖實地分割測量面積為準。

2. 都市發展用地面積不包括河川區、河川區兼供道路使用、農業區。

3. 本表計畫面積包括計畫範圍縫合之調整、及「大里都市計畫（部份「機四」機關用地變更為住宅區）細部計畫」與「大里（草湖地區）都市計畫（軟體產業專用區）細部計畫」二處另行擬定細部計畫區加計後之面積。

4. 表內佔計畫面積比例及佔都市發展用地面積比例不包含「擴大大里都市計畫」（擬定中）面積。

擬定臺中市大里地區都市計畫細部計畫示意圖



變更位置

- | | | |
|----|--|--|
| 圖例 | <ul style="list-style-type: none"> 住宅區 住宅區(山前) 住宅區(低一) 住宅區(低二) 商業區 工業區 乙種工業區 農會專用區 宗教專用區 河川風景區 河川區 農林區 綠地 學校用地(小、高) 學校用地(中、高) 學校用地(次高、高) 社教用地 市場用地 | <ul style="list-style-type: none"> 兒童遊樂用地 體育(公園)專用遊樂用地 綠地用地 廣場用地 廣場用地 人行廣場用地 廣場專用區用地 停車場用地 加水站用地 公共設施用地 小港用地-溝渠用地 河濱用地(供休閒化步道使用) 河濱用地(供人行步道使用) 電線塔用地 通訊塔用地 人行步道用地 自行車道 道路用地 對稱綠地範圍 擴大都市計畫範圍(擬定中) |
|----|--|--|

1. 本計畫圖則係依據《都市計畫法》及《都市計畫細部計畫編制辦法》之規定編制，其內容如有與《都市計畫法》及《都市計畫細部計畫編制辦法》之規定不符者，應以《都市計畫法》及《都市計畫細部計畫編制辦法》之規定為準。
 2. 本計畫圖則係依據《都市計畫法》及《都市計畫細部計畫編制辦法》之規定編制，其內容如有與《都市計畫法》及《都市計畫細部計畫編制辦法》之規定不符者，應以《都市計畫法》及《都市計畫細部計畫編制辦法》之規定為準。
 3. 本計畫圖則係依據《都市計畫法》及《都市計畫細部計畫編制辦法》之規定編制，其內容如有與《都市計畫法》及《都市計畫細部計畫編制辦法》之規定不符者，應以《都市計畫法》及《都市計畫細部計畫編制辦法》之規定為準。
 4. 本計畫圖則係依據《都市計畫法》及《都市計畫細部計畫編制辦法》之規定編制，其內容如有與《都市計畫法》及《都市計畫細部計畫編制辦法》之規定不符者，應以《都市計畫法》及《都市計畫細部計畫編制辦法》之規定為準。

資料來源：擬定臺中市大里地區都市計畫細部計畫，臺中市政府，107年4月發布實施。

圖4、臺中市大里地區都市計畫細部計畫示意圖

伍、現況分析

一、土地使用現況

本案變更範圍屬臺中市大平霧地區都市計畫主要計畫之「機關用地（里-機5）」部分土地，現況土地使用為大里區公所舊址機車停車棚(區公所已遷址)以及市立圖書館旁廣場，北側為機關用地及大里國民小學，南側為大新街（里-15M-7計畫道路），東側為廣場及臺中市立圖書館大里大新分館，西側為大里區公所舊址。



圖5、變更範圍土地及周邊現況情形示意圖

二、土地權屬分析

本案變更範圍為臺中市大里區福興段465地號部分土地，變更面積約0.013公頃，土地所有權人為臺中市，管理者為臺中市大里區公所，其土地權屬及地籍位置詳表2、變更範圍土地清冊表及圖6、土地權屬分布示意圖所示；土地登記謄本及地籍圖謄本詳附件二。

表2、變更範圍土地清冊表

地段	地號	謄本面積 (m ²)	變更面積 (m ²)	所有權人	管理者	備註
福興段	465	402.71	130	臺中市	臺中市大里區公所	
合計		402.71	130			

資料來源：土地登記簿謄本。

註：實際面積應依核定計畫圖實地分割測量面積為準。

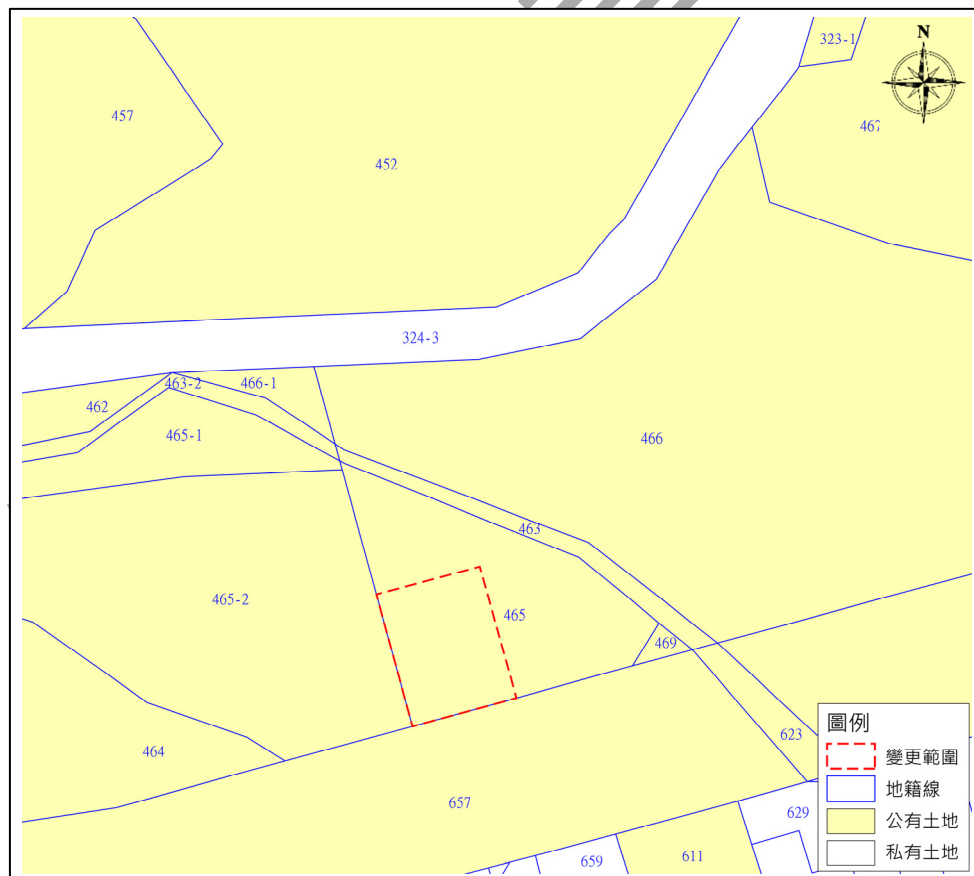


圖6、土地權屬分布示意圖

陸、變更計畫內容

一、變更理由

大新福德祠於都市計畫發布實施前即興建，都市計畫發布實施後，道路拓寬時因尊重地方信仰未遷移，致大新街於本路段道路路寬縮減，刻為配合臺中市第15期市地重劃開發，進行大新街道路全線15M之開闢，經臺中市市政府、大里區公所、大里區新里里以及大新福德祠管理委員會協調，配合重大市政建設，將福德祠遷移至臺中市立圖書館大里大新分館旁之機關用地(里-機5)部分土地，促進第15期市地重劃工程順利推動。

大新福德祠現況坐落於大里區公所舊址前之大新街(15M計畫道路)上，位道路用地範圍，遷移至臺中市立圖書館大里大新分館旁之機關用地(里-機5)，依臺中市大里區新里里辦公室108年11月7日(108)里區新里字第37號函檢附之福德祠預定位置圖，面積為130平方公尺(詳附件三)。

本案依循都市計畫法第27條第1項第4款規定，配合主要計畫辦理都市計畫個案變更，將部份「機關用地(里-機5)」(0.013公頃)變更為「宗教專用區(里-宗)」，變更內容詳表3變更內容綜理表、表4變更前後土地使用面積對照表、圖5變更計畫內容示意圖。

然現行細部計畫土地使用管制要點，並未規範宗教專用區，因此建議增列土地使用分區管制內容，以有效管制土地使用行為、強度以及臨路退縮規定，避免影響周邊土地使用現況。

二、變更內容

依循主要計畫之指導，配合變更「宗教專用區」，並於細部計畫增訂「宗教專用區」之土地使用管制要點。

本案除依原計畫規定外增訂下列事項：

- (一) 土地使用項目僅容許寺廟及其附屬建築物使用。
- (二) 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。

(三) 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。

(四) 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。

表3、變更內容綜理表

編號	位置	變更內容		變更理由
		原計畫面積 (公頃)	新計畫面積 (公頃)	
1	大里區大新街(里-15M-7)北側機關用地(里-機5)	機關用地 (3-機5) (0.01公頃)	宗教專用區 (里-宗) (0.01公頃)	<ol style="list-style-type: none"> 1. 大新福德祠於都市計畫發布實施前即興建，大新街(里-15M-7)本路段有15M縮減為7M之情形，為配合臺中市第15期市地重劃重大市政推動，完成大新街道路全線15M之開闢，經臺中市政府、大里區公所、大里區新里里以及大新福德祠管理委員會協調，將福德祠遷移至臺中市立圖書館大里大新分館旁之機關用地(里-機5)，完成大新街道路開闢作業，促進第15期市地重劃工程順利推動。 2. 依據都市計畫法第27條第1項第4款規定及配合主要計畫變更，將「機關用地(3-機5)」部分土地變更為「宗教專用區(里-宗)」。
2	土地使用分區管制要點	無規定	增訂宗教專用區之土地使用管制項目、強度及建築退縮規定	<ol style="list-style-type: none"> 1. 宗教專用區(里-宗)之土地使用項目僅容許寺廟及其附屬建築物使用。 2. 宗教專用區(里-宗)之建蔽率不得超過 60%，容積率不得超過 160%。 3. 宗教專用區(里-宗)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。

表4、變更前後土地使用面積對照表

(單位：公頃)

項目		現行計畫面積 (公頃)	變更增減 面積 (公頃)	變更後 計畫面積 (公頃)	估計計畫面積 比例(%)	佔都市發展 用地面積比 例(%)	
土地 使用 分區	住宅區	431.12		431.12	45.05	47.11	
	住宅區(住一)	5.05		5.05	0.53	0.55	
	住宅區(住二)	11.41		11.41	1.19	1.25	
	住宅區(註4)	0.29		0.29	0.03	0.03	
	商業區	28.18		28.18	2.95	3.08	
	工業區	49.70		49.70	5.19	5.43	
	乙種工業區	47.94		47.94	5.01	5.24	
	農會專用區	0.58		0.58	0.06	0.07	
	天線鐵塔專用區	0.02		0.02	0.00	0.00	
	宗教專用區	0.30	0.01	0.31	0.03	0.03	
	軟體產業專用區	4.13		4.13	0.43	0.45	
	河川區兼供道路使用	2.53		2.53	0.27	--	
	河川區	4.71		4.71	0.49	--	
	農業區	34.55		34.55	3.61	--	
小計	620.51		620.51	64.84	63.24		
公共 設施 用地	機關用地	5.28	-0.01	5.27	0.55	0.58	
	學校 用地	文小、國小用地	23.12		23.12	2.42	2.53
		文中、國中用地	19.22		19.22	2.01	2.10
		文高、高中職用 地	13.30		13.30	1.39	1.45
	社教用地	0.62		0.62	0.06	0.07	
	市場用地	3.19		3.19	0.33	0.35	
	公園用地	26.54		26.54	2.77	2.90	
	公園兼體育場用地	6.31		6.31	0.66	0.69	
	兒童遊樂場用地	3.40		3.40	0.36	0.37	
	公園兼兒童遊樂場用地	0.93		0.93	0.10	0.10	
	鄰里公園兼兒童遊樂場 用地	7.45		7.45	0.78	0.81	
	綠地用地	1.87		1.87	0.20	0.20	
	園道用地	0.51		0.51	0.05	0.06	
	廣場用地	1.81		1.81	0.19	0.20	
	人行廣場用地	1.51		1.51	0.16	0.17	
	廣場兼停車場用地	1.05		1.05	0.11	0.11	
	停車場用地	3.24		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		

項目	現行計畫面積 (公頃)	變更增減 面積 (公頃)	變更後 計畫面積 (公頃)	估計計畫面積 比例(%)	佔都市發展 用地面積比 例(%)
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
小計	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	956.95			100	--
計畫總面積 (含擴大大里都市計畫公頃)	1,355.93			--	--

註：1.實際面積應依核定計畫圖實地分割測量面積為準。

2.都市發展用地面積不包括河川區、河川區兼供道路使用、農業區。

3.本表計畫面積包括計畫範圍縫合之調整、及「大里都市計畫(部份「機四」機關用地變更為住宅區)細部計畫」與「大里(草湖地區)都市計畫(軟體產業專用區)細部計畫」二處另行擬定細部計畫區加計後之面積。

4.表內估計計畫面積比例及佔都市發展用地面積比例不包含「擴大大里都市計畫」(擬定中)面積。

5.本案變更面積約為0.013公頃，配合原都市計畫通盤檢討案統計表格式，以0.01公頃統計，實際面積應依核定計畫圖實地分割測量面積為準。

6.凡本次未指明變更部分，均應以原計畫為準。

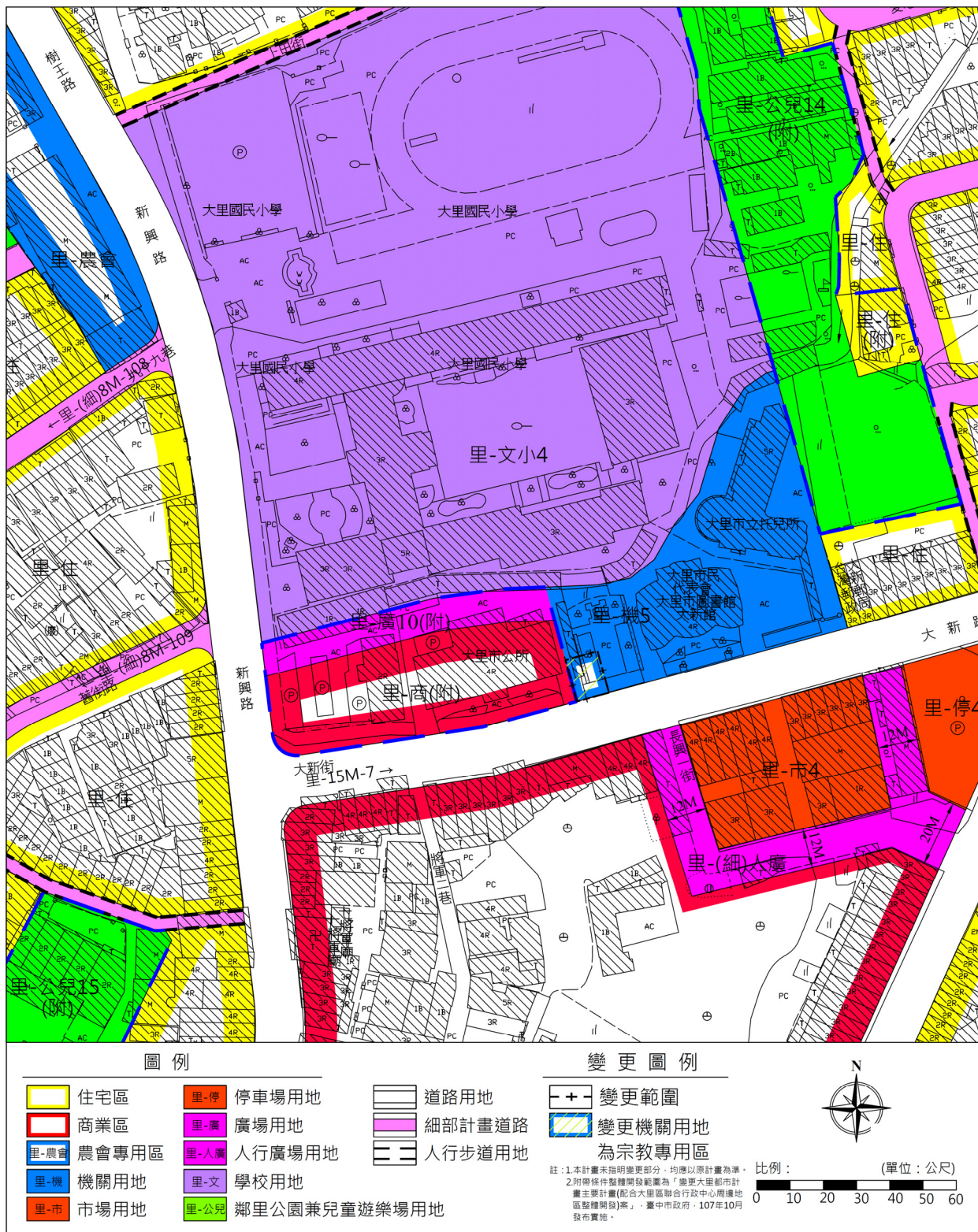


圖7、變更計畫內容示意圖

柒、事業及財務計畫

一、土地取得方式

本案變更為宗教專用區面積約為0.013公頃(約40坪)，依據臺中市市有財產管理自治條例第52條第1項規定：「非公用不動產出售範圍如下：一、都市計畫範圍內及非都市土地分區使用編定為可供建築使用之土地。二、經本府專案核准出售之非公用房地。三、其他依法令規定辦理出售之房地。」之規定，辦理公開標售，或依據臺中市市有財產管理自治條例第40條「非公用不動產之出租」相關規定辦理出租。

二、實施進度與經費

宗教專用區面積約為0.013公頃(約40坪)，土地取得及遷移經費由大新福德祠管理委員會自行籌措，並向臺中市政府申辦，預計於民國111年至112年間辦理。

附件一、個案（逕為）變更核准函文

臺中市政府 函

地址：40701臺中市西屯區臺灣大道三段99號

承辦人：科員 王明正

電話：04-22289111#29306

電子信箱：ming25@taichung.gov.tw

受文者：臺中市政府都市發展局

發文日期：中華民國110年11月23日

發文字號：府授民宗字第1100301148號

速別：普通件

密等及解密條件或保密期限：

附件：如說明一



主旨：有關本市大里區大新福德祠配合「第15期大里杙市地重劃區整體開發」遷移至大里區福興段465地號部分機關用地，申請變更為「宗教專用區」1案，如說明，請查照。

說明：

- 一、依據貴局110年11月11日中市都計字第1100228501號函暨本府108年12月20日021080029005號簽(如附件)辦理。
- 二、旨案福德祠拆遷尚符合為配合本府興建重大設施之需要辦理都市計畫變更，業經本府民政局簽奉府一層核定符合都市計畫法第27條第1項第4款規定，採個案變更方式辦理，先予敘明。
- 三、依「臺中市都市計畫土地使用變更回饋審議原則」第2點規定(略以)：「…都市計畫土地使用變更者，應回饋一定比例以上之公共設施用地、可建築土地或折繳代金，…」及第9點規定：「申請土地使用變更情形特殊者，得經市都委會同意不適用本原則部分規定。」。大新福德祠坐落於大里區公所舊址南側，為附近地區之信仰中心，於民國61年



重建，後因都市計畫發布，廟址之土地使用分區為道路用地，如未遷移，將使「第15期大里杙市地重劃區整體開發」道路縮減，造成交通瓶頸影響地方發展。故該祠之遷移係配合第15期大里杙市地重劃區整體開發所需，符合上開規定。

四、請貴局協助提案本市都委會，本案得免依回饋審議原則辦理回饋。

正本：臺中市政府都市發展局

副本：本府民政局



裝

訂

線



附件二、土地登記簿謄本及地籍圖謄本

土地登記第二類謄本（土地標示及所有權部）
大里區福興段 0465-0000地號



列印時間：民國110年04月22日09時08分

頁次：1

本謄本係網路申領之電子謄本，由東昇工程顧問有限公司自行列印
謄本種類碼：T6GLHCTC，可至<https://ep.land.nat.gov.tw>查驗本謄本之正確性
大里地政事務所 主任 陳紋速
大里電謄字第085731號
資料管轄機關：臺中市大里地政事務所 謄本核發機關：臺中市大里地政事務所

***** 土地標示部 *****

登記日期：民國108年09月24日 登記原因：逕為分割
面積：*****402.71平方公尺
使用分區：（空白） 使用地類別：（空白）
民國110年01月 公告土地現值：***42,700元/平方公尺
地上建物建號：共0棟
其他登記事項：因分割增加地號：354-153
（一般註記事項）放領公地
重測前：大里段0354-0011地號
因分割增加地號：0465-0001、0465-0002地號

本謄本未申請列印地上建物建號，詳細地上建物建號以登記機關登記為主

***** 土地所有權部 *****

（0001）登記次序：0002
登記日期：民國100年01月05日 登記原因：接管
原因發生日期：民國099年12月30日
所有權人：臺中市
統一編號：0006600000
住址：（空白）
管理者：臺中市大里區公所
統一編號：57300105
住址：臺中市大里區大新街36號
權利範圍：全部 *****1分之1*****
權狀字號：---（空白）字第-----號
當期申報地價：109年01月***5,500.0元/平方公尺
前次移轉現值或原規定地價：
066年10月 *****805.8元/平方公尺
歷次取得權利範圍：全部*****1分之1*****
其他登記事項：（一般註記事項）在未繳驗稅費完納或免納證明前不得分割移轉或設定他項權利之登記
申請免繕發權利書狀：公有土地權利登記

本謄本僅係 土地標示及所有權部 節本，詳細權利狀態請參閱全部謄本
〈 本謄本列印完畢 〉

- ※注意：一、本電子謄本係依電子簽章法規定產製，其所產製為一密文檔與地政事務所核發紙張謄本具有同等效用。
二、若經列印成紙本已為解密之明文資料，僅供閱覽。本電子謄本要具文書證明效力，應上網至 <https://ep.land.nat.gov.tw> 網站查驗，以上傳電子謄本密文檔案，或輸入已解密之明文地政電子謄本第一頁的謄本種類碼，查驗謄本之完整性，以免被竄改，惟本謄本查驗期限為三個月。
三、本謄本之處理及利用，申請人應注意依個人資料保護法第5條、第19條、第20條及第29條規定辦理。
四、前次移轉現值資料，於課徵土地增值稅時，仍應以稅捐稽徵機關核算者為依據。

地籍圖謄本

大里電謄字第085731號

土地坐落：臺中市大里區福興段465地號共1筆

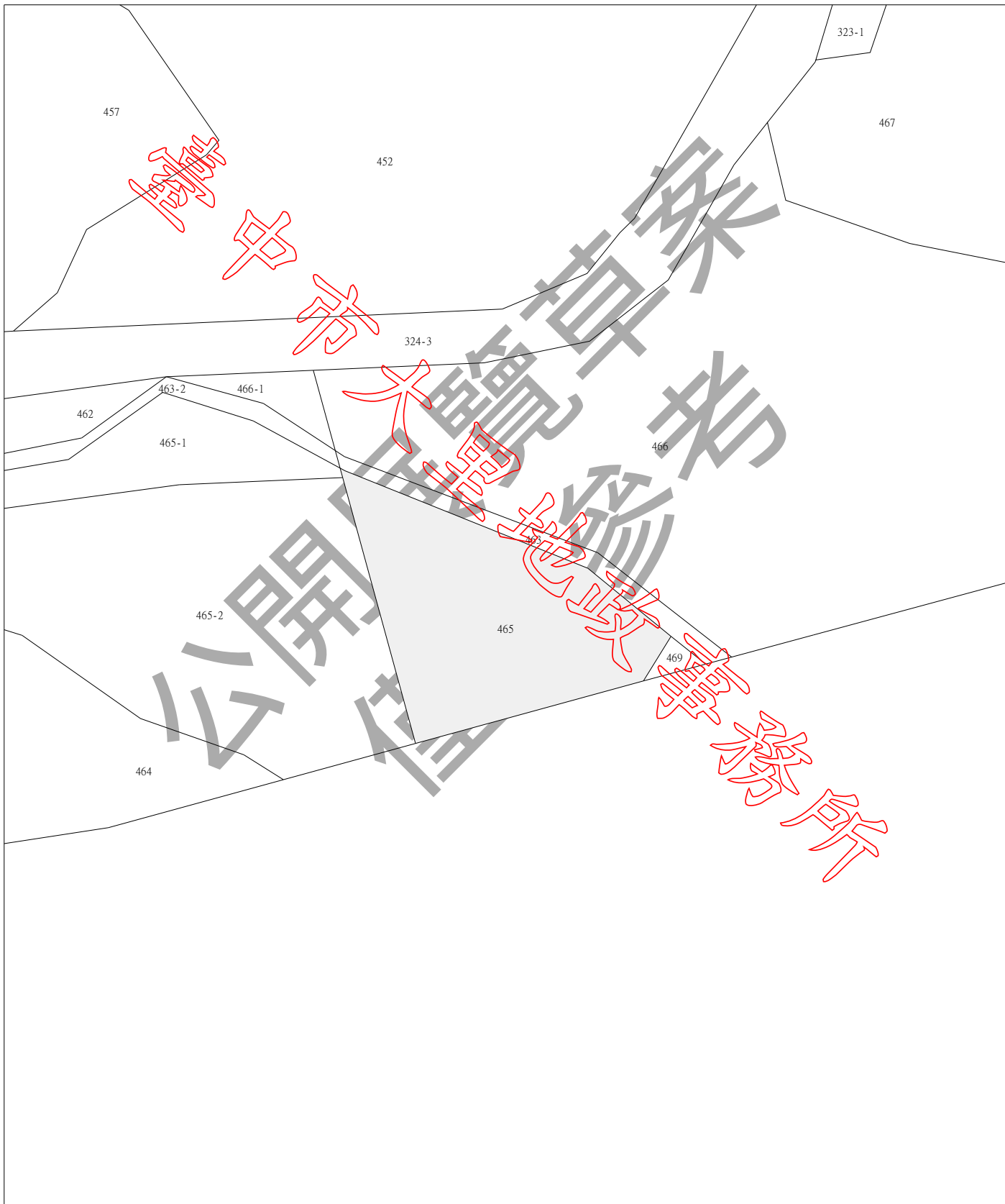


本謄本與地籍圖所載相符（實地界址以複丈鑑界結果為準）



資料管轄機關：臺中市大里地政事務所
本謄本核發機關：臺中市大里地政事務所
中華民國 110年04月22日09時08分

主任：陳紋速



比例尺：1/500

附件三、大新福德祠需求面積、預定位置圖相關文件

檔 號：
保存年限：

臺中市大里區新里里辦公處 函

機關地址：大里區愛心二街 56 之 1 號
電 話：04-24062910

受文者：大里區公所

發 文 日 期：中華民國 108 年 11 月 7 日
發 文 字 號：(108) 里區新里字第 37 號
速 別：普通件
密等及解密條件或保密期限：普通
附 件：

主旨：有關大里區第 15 期重劃案-大新福德祠因占用道路，請鈞所惠予函轉民政局同意撥用(機五)部分土地，提供給大新福德祠做為搬遷新建之用，以利重劃工程順利完成，請鑒核。

說明：

- 一、為使重劃案-商業區大新街道路部分能依照 15M 寬全線開闢完成，可以為地方帶來預期效益，同時也解決開闢大新街上各管線遷移及道路縮減交通等問題，請市府民政局能將(機五)變更並提撥部份土地給大新福德祠遷移此處以符地方期待。
- 二、檢附福德祠預定位置圖(詳如附件)。

正 本：大里區公所

副 本：新里里辦公處

里 長 何 世 琦



農建課 收文:108/11/07



AA1080035426 無附件

大里市立托

大里市民
代表會圖書館
大里新圖書館

都市計畫街廓

大新街

長興二街

福德祠
預定位置

大里國民小學

大里市公所

第15期市地重劃範圍

新興路



業務承辦人員	
業務單位主管	

擬定機關：臺中市政府
規劃單位：東昇工程顧問有限公司