

臺中市議會第3屆第2次定期會

109年公告土地現值及
公告地價作業暨市有土地標
售使用及推動跨區重劃進度
專案報告



臺中市政府
TAICHUNG CITY GOVERNMENT

臺中市政府地政局

報告人：局長 吳存金

中華民國 108 年 10 月

【目 錄】

壹、 109 年公告土地現值及公告地價作業說明	1
一、 公告土地現值及公告地價調整依據及辦理情形	1
(一) 調整依據	1
(二) 各縣市 108 年公告土地現值調整情形	2
(三) 各縣市 107 年公告地價調整情形	3
(四) 內政部政策目標	4
二、 公告土地現值調整內容及影響	5
(一) 本市現況分析	5
(二) 公告土地現值調整影響層面	7
三、 公告地價調整內容及影響	9
(一) 本市現況分析	9
(二) 公告地價調整影響層面	13
四、 109 年公告土地現值及公告地價作業說明	14
五、 小結	16
貳、 市有土地標售使用說明	17
一、 財政局	17
二、 重劃抵費地標售	18
(一) 標售依據	18

(二) 辦理績效.....	18
(三) 預計標售及效益.....	18
三、 區段徵收配餘地標售	20
(一) 標售依據.....	20
(二) 辦理績效.....	20
(三) 標售效益.....	22
參、 推動跨區重劃進度說明	23

【圖目錄】

圖 1	地價評議流程圖.....	2
圖 2	各縣市 108 年公告土地現值調整情形.....	3
圖 3	各縣市 107 年公告地價調整情形.....	3
圖 4	108 年各直轄市公告土地現值占市價百分比.....	5
圖 5	本市各行政區 108 年公告土地現值占市價百分比情形圖 ...	6
圖 6	各直轄市 105 年公告地價占市價百分比情形圖.....	9
圖 7	各直轄市 107 年公告地價占市價百分比情形圖.....	10
圖 8	本市各行政區 105 年公告地價占市價百分比情形圖.....	11
圖 9	本市各行政區 107 年公告地價占市價百分比情形圖.....	12
圖 10	變更計畫內容示意圖.....	27

【表 目 錄】

表 1	公告土地現值及公告地價差異比較表	1
表 2	109 年公告土地現值及公告地價作業期程表	14
表 3	市有非公用土地標售情形表	17
表 4	臺中市政府地政局市地重劃抵費地尚未處分土地清冊	19
表 5	臺中市政府地政局區段徵收配餘地尚未處分土地清冊	21

壹、109 年公告土地現值及公告地價作業說明

一、公告土地現值及公告地價調整依據及辦理情形

(一)調整依據

依據平均地權條例第 14 條規定，每 2 年重新規定地價一次，並依同法第 15 條規定公告之，以作為課徵地價稅稅基依據；另依同法第 46 條規定，土地現值於每年 1 月 1 日公告，作為土地移轉及設定典權時，申報土地移轉現值參考。二者差異說明如表 1：

表 1 公告土地現值及公告地價差異比較表

差異	公告土地現值	公告地價
公告時間	<ol style="list-style-type: none"> 1、每年 1 月 1 日公告。 2、適用期間：至該年 12 月 31 日止。 	<ol style="list-style-type: none"> 1、每 2 年重新公告 1 次，最近一次公告地價日期為 107 年 1 月 1 日。 2、適用期間：自公告日起 2 年。 3、下次公告地價日期為 109 年 1 月 1 日。
用途	<ol style="list-style-type: none"> 1、課徵土地增值稅，計算土地漲價總數額之基礎。 2、國民年金及中低收入戶社會補助計算基準。 3、老年農民福利津貼計算基準。 4、容積移轉計算基準。 	<ol style="list-style-type: none"> 1、課徵地價稅稅基。 2、公有及國營事業土地出租、標租及使用費計算基準。 3、BOT 地租計算基準。
政策目的	<ol style="list-style-type: none"> 1、用以課徵土地增值稅，屬機會稅。 2、應趨近於市價，達成漲價歸公之平均地權政策目的。 	<ol style="list-style-type: none"> 1、用以課徵地價稅，屬持有稅。 2、應就地方財政需要、社會經濟狀況及民眾納稅負擔能力綜合考量。

公告土地現值及公告地價，係由直轄市或縣（市）主管機關調查最近 1 年之土地買賣價格，依據調查結果劃分地價區段並估計區段地價後，提交地價評議委員會（下稱地評會）評議通過之地價。評議流程如下：

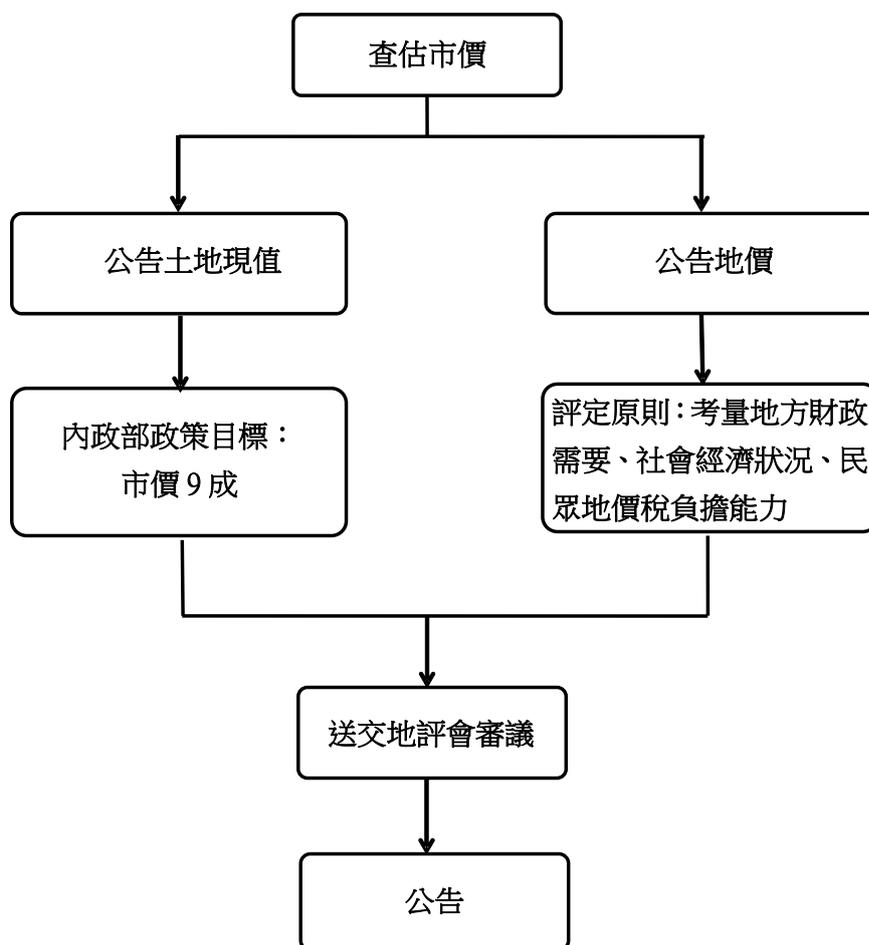


圖 1 地價評議流程圖

(二)各縣市 108 年公告土地現值調整情形

108 年全國公告土地現值平均漲幅為 0.46%，六都公告土地現值漲跌互現，桃園市下跌 1.02%，跌幅最深，連江縣漲幅 3.46%，為全國之冠，本市 108 年公告土地現值調幅為 0.96%（如圖 2）。

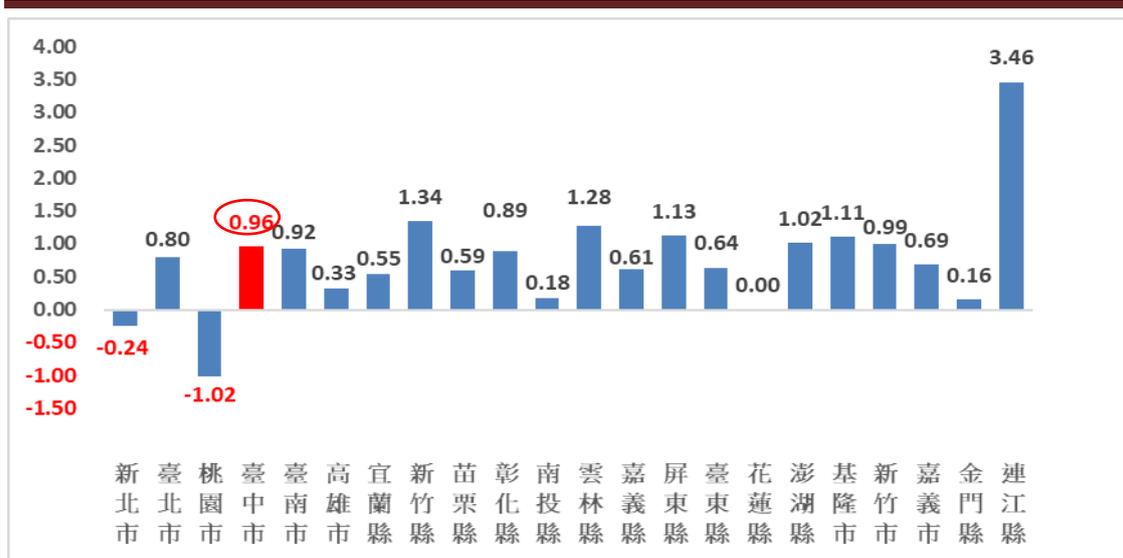


圖 2 各縣市 108 年公告土地現值調整情形

(三)各縣市 107 年公告地價調整情形

房地產景氣自 105 年觸頂，隨即微幅修正，致部份地方政府公告地價亦同步修正。107 年全國公告地價平均跌幅為 3.63%，六都公告地價平均跌幅為 3.06%，全國近半數縣市公告地價下跌，宜蘭縣公告地價跌幅更高達 42.41%，為全國之冠。本市 107 年公告地價跌幅為 6.36%，為六都之冠(如圖 3)。

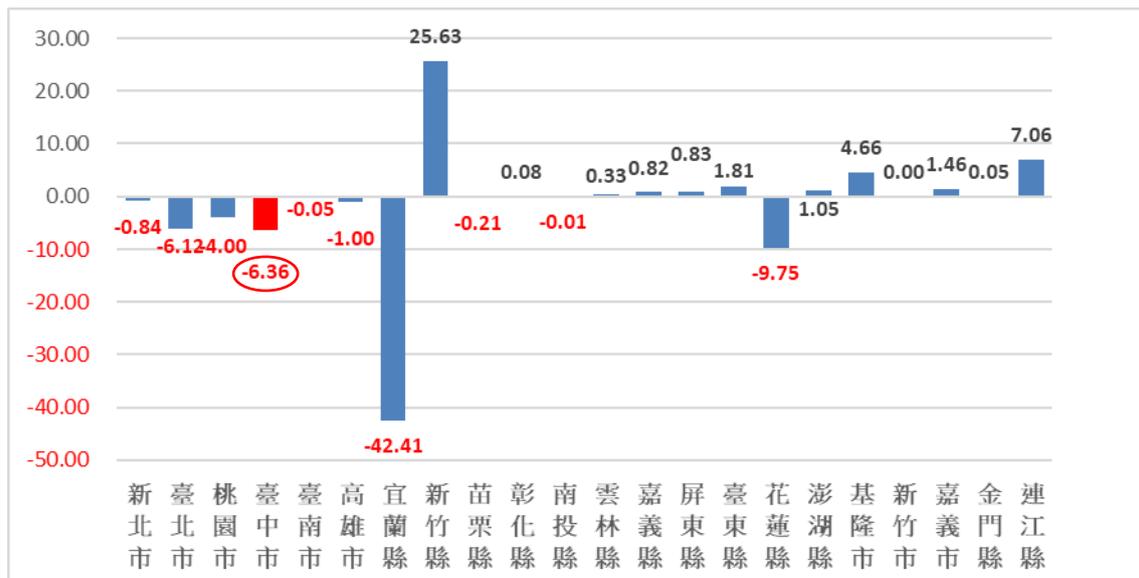


圖 3 各縣市 107 年公告地價調整情形

(四)內政部政策目標

1.公告土地現值

依內政部 108 年 6 月 27 日召開「研商辦理 109 年重新規定地價及公告土地現值作業會議」決議，請各直轄市、縣(市)政府檢視目前公告土地現值區段地價占一般正常交易價格百分比，逐步調整各地價區段間公告土地現值與一般正常交易價格百分比不一之情形；另已達 9 成以上之直轄市、縣(市)，109 年公告土地現值調整幅度應反應一般正常交易價格變動情形。

查本市 105 年已達內政部訂定公告土地現值占一般正常交易價格百分比達 9 成以上之政策目標，而本市 109 年一般正常交易價格變動幅度為-1.02%（估計值），依前開會議決議，本市 109 年公告土地現值調整幅度應以微幅下跌為目標。

2.公告地價

依內政部 108 年 6 月 27 日召開「研商辦理 109 年重新規定地價及公告土地現值作業會議」決議，請各直轄市、縣(市)政府檢視目前公告地價區段地價占一般正常交易價格百分比，逐步調整各地價區段間公告地價與一般正常交易價格百分比不一之情形；另各直轄市、縣(市)政府 109 年公告地價調整幅度應反應一般正常交易價格變動情形，由地價及標準地價評議委員會參考當年土地現值表、地方財政需要、社會經濟狀況及民眾地價稅負擔能力等因素辦理評定。

本市 108 及 109 年一般正常交易價格變動幅度分別為 0.94%、-1.02%（估計值），2 年合計一般正常交易價格下跌 0.08%。依前開會議決議，本市 109 年公告地價調整幅度應以持平或微幅下跌為目標。

二、公告土地現值調整內容及影響

(一)本市現況分析

1. 公告土地現值占市價百分比

(1) 108 年評定結果：

因公告土地現值係作為課徵土地增值稅及核定不動產價值之參考依據，本市已於 105 年達成內政部公告土地現值達市價 9 成之政策目標，108 年公告土地現值占市價百分比為 90.30%(如圖 4)。

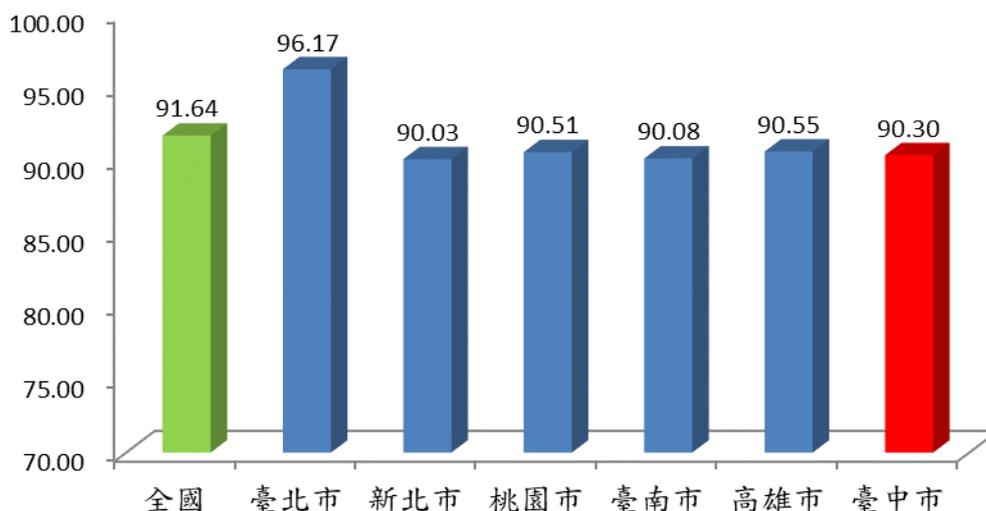


圖 4 108 年各直轄市公告土地現值占市價百分比

(2) 109 年研擬情形：

查本市 108 年公告土地現值占市價百分比為 90.30%，本市 109 年公告土地現值調整目標擬仍以維持占市價 9 成為目標。

2. 各行政區公告土地現值占市價百分比

(1) 108 年評定結果：

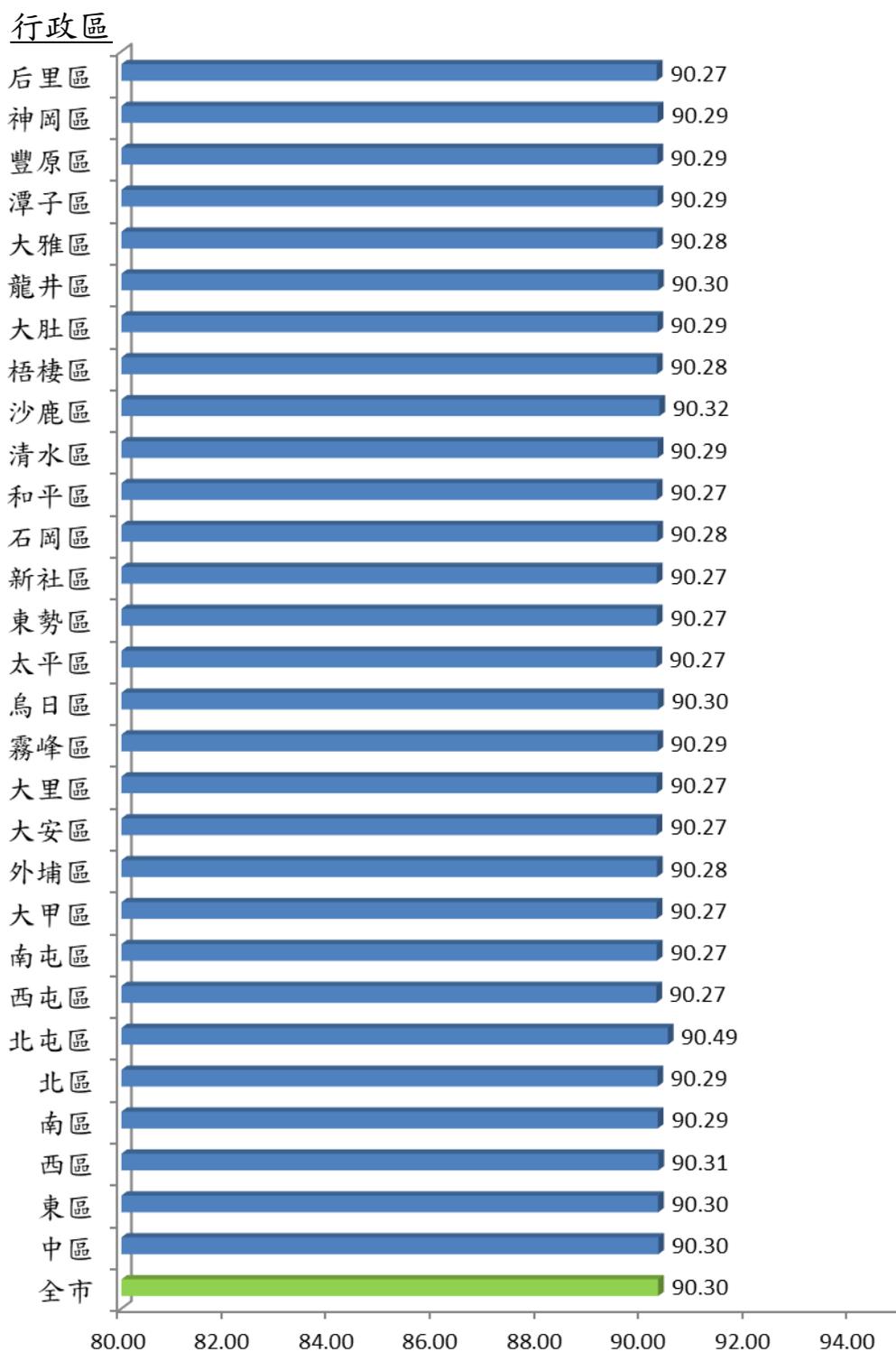


圖 5 本市各行政區 108 年公告土地現值占市價百分比情形圖

(2) 109 年研擬情形：

109 年各行政區公告土地現值占市價百分比擬賡續均衡調整，讓區域間稅賦負擔更趨公平。

(二)公告土地現值調整影響層面

1. 土地增值稅屬機會稅，一般民眾影響有限

查土地增值稅係屬機會稅，僅於土地所有權移轉時予以課徵。當公告土地現值增加時，土地漲價總數額（稅基）增加，土地增值稅相對增加。惟土地所有權若無移轉，則不發生前開稅賦問題，故公告土地現值調整對一般大眾影響有限。

2. 增值稅不一定轉嫁買受人

稅賦轉嫁情形視雙方議價能力而定。當市場景氣較佳時，屬賣方市場，賣方具議價優勢，則稅賦轉嫁不動產價格比例高；當市場景氣衰退時，屬買方市場，買方具議價優勢，則稅賦轉嫁不動產比例低。是以，公告土地現值縱予調升，土地增值稅不一定會轉嫁買受人而推升不動產價格，需視市場狀況及議價能力而定。

3. 漲價歸公，留在地方，推動市政建設

自 105 年 1 月 1 日起，不動產交易所得稅（房地合一稅）正式施行。前開所得稅係於實際交易價格扣除取得成本及土地漲價總數額（買入與賣出之公告土地現值差額）後，依實際交易所得課徵，屬國稅。土地增值稅係依前述土地漲價總數額課徵，屬地方稅。當公告土地現值接近市價調整後，可擴充土地漲價總數額，使土地增值稅之稅基增加，將不動產交易稅賦藉由土地增值稅留在地方政府，有助本府推行各項社會福利與市政建設。

4. 列冊有案之中、低收入戶身分不受影響

查現行社會福利制度係以公告土地現值計算財產總額，以界定是否符合中、低收入戶認定標準。依現行規定，列冊有案之中、低收入戶其土地及房屋未增加者，不因公告土地現值調升而受影響。另本局於每年函送該年公告土地現值調整情形供社會局參考，以利社會局於調整中、低收入戶財產總額認定標準時參採。故公告土地現值調整雖可能讓中、低收入戶原有不動產價值增加，然如其土地及房屋數量未增者，仍可保有原有身分，且社會局每年參照公告土地現值調整情形適時調整中、低收入戶財產總額認定標準，不致因公告土地現值調整而影響中、低收入戶資格。

三、公告地價調整內容及影響

(一)本市現況分析

1. 公告地價占市價百分比

(1) 105 年評定結果：

105 年本市公告地價漲幅為 38.25%，漲幅雖為 6 都之冠，惟漲幅並未達內政部政策目標 43.51%（即 103 公告土地現值漲幅 24.43%、104 公告土地現值漲幅 11.06% 及 105 年公告土地現值漲幅 8.02% 之總計），且調整後本市 105 年公告地價占市價百分比僅 14.61%，仍於直轄市中敬陪末座（全國倒數第 5 名）（如圖 6）。

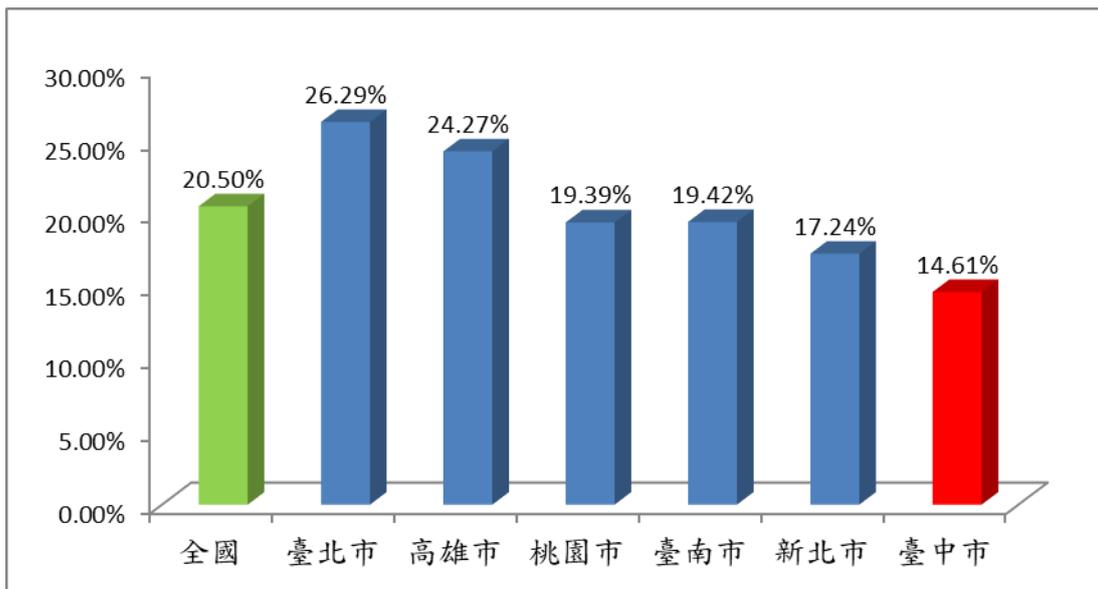


圖 6 各直轄市 105 年公告地價占市價百分比情形圖

(2) 107 年評定結果：

107 年本市公告地價跌幅為 6.36%，跌幅為 6 都之冠，惟幅度並未達內政部政策目標 0.77%（即 106 市價漲幅 2.04%、107 市價跌幅 1.27% 之總計），且調整後，本市 107 年公告地價占市價百分比僅 13.58%，仍於直轄市中敬陪末座（全國倒

數第 6 名) (如圖 7)。

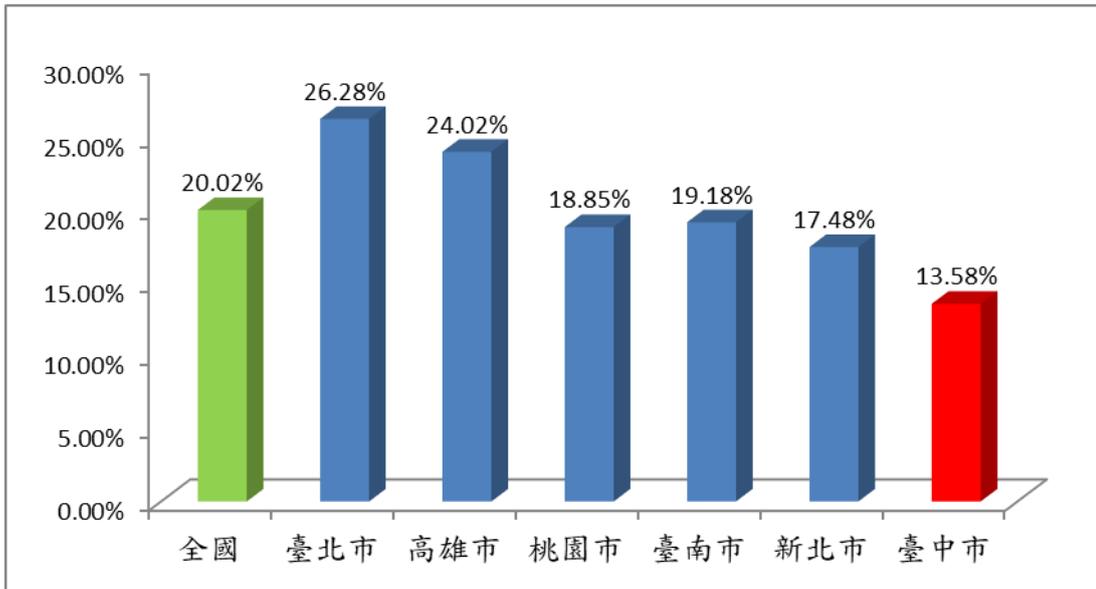


圖 7 各直轄市 107 年公告地價占市價百分比情形圖

(3) 109 年研擬情形：

109 年公告地價占市價百分比，將考量市價變動情形，積極辦理調整方案之研擬，以落實盧市長「輕稅簡政」之政策目標並兼顧地方施政需要與人民稅賦負擔。

2. 本市各行政區公告地價占市價百分比

(1) 105 年評定結果：

105 年公告地價調整已相對改善各行政區間不均衡狀態，讓各行政區間稅賦負擔趨於公平 (如圖 8)。

行政區

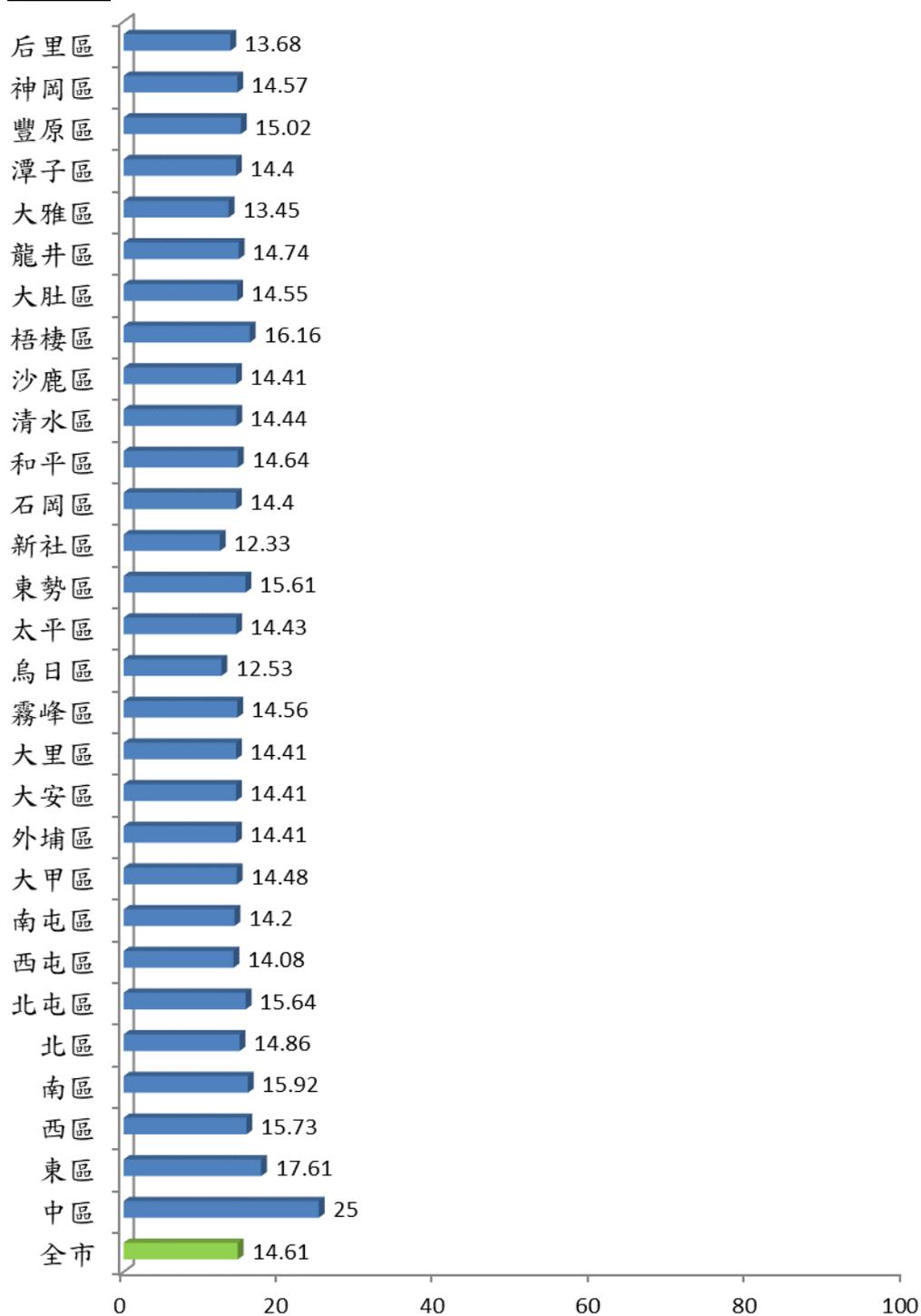


圖 8 本市各行政區 105 年公告地價占市價百分比情形圖

(2) 107 年評定結果：

107 年公告地價賡續改善各行政區間不均衡狀態（如圖 9）。

行政區

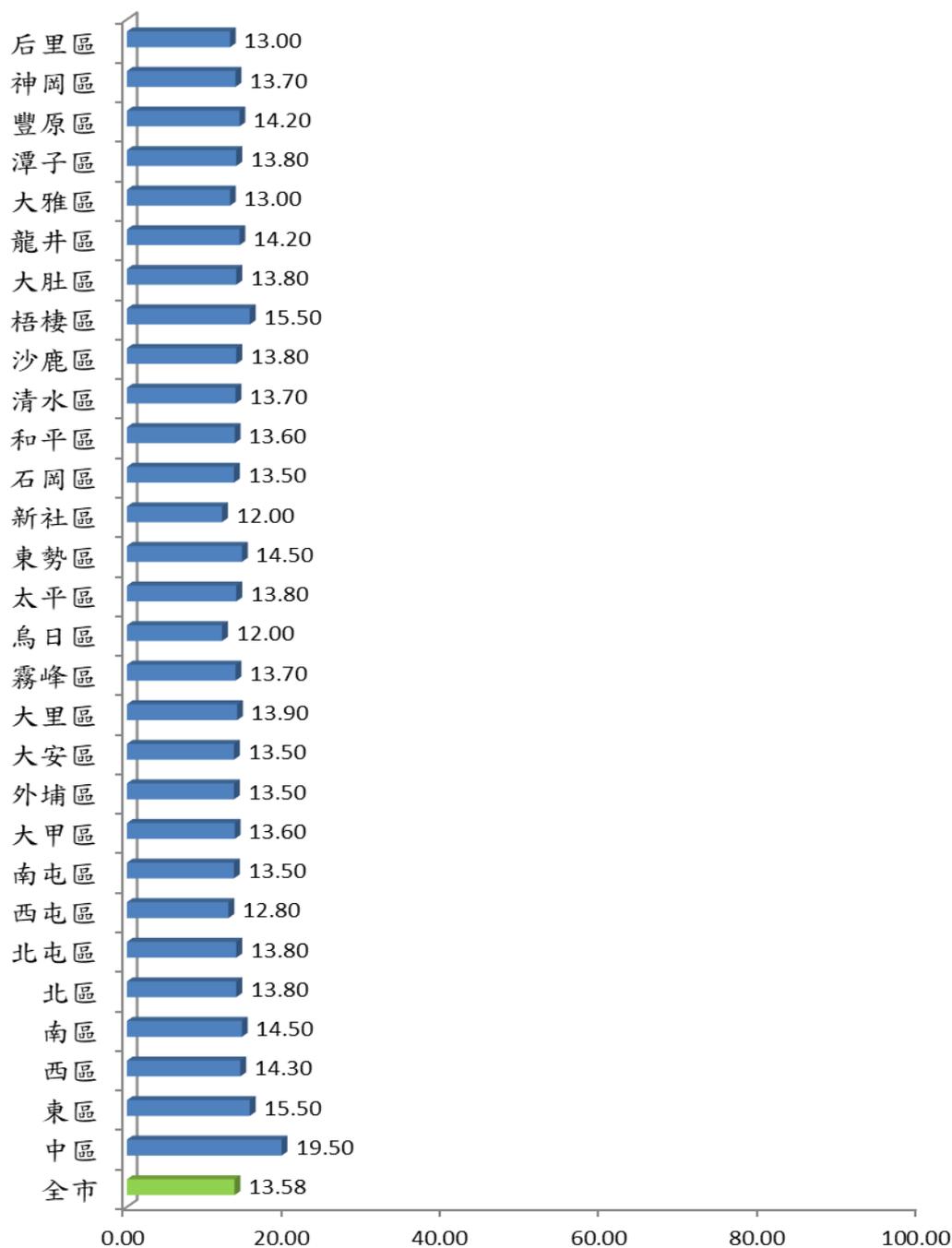


圖 9 本市各行政區 107 年公告地價占市價百分比情形圖

(3) 109 年研擬情形：

109 年各行政區公告地價占市價百分比擬賡續均衡調整，讓區域間稅賦負擔更趨公平。

(二)公告地價調整影響層面

1. 國有土地租金

國有出租基地租金，依行政院核示係按土地申報地價年息百分之五計算（公有土地申報地價等於公告地價），而各直轄市、縣（市）有及國營事業出租基地之租金，亦多比照國有土地計收，故當公告地價調降，將使公有土地承租人應繳付租金減少。

2. 地價稅

依據平均地權條例及土地稅法規定，已規定地價土地，應按申報地價（公告地價 80%~120%），依法徵收地價稅。故當公告地價調降後，民眾每年應繳付之地價稅將會減少，可減輕民眾稅負壓力。查公告地價調整是反映近 2 年來市價變動幅度，土地所有權人既受土地跌價損失，亦須適當減少持有成本，在財政可負擔前提下，減輕民眾負擔。另農業使用土地依現行規定係課徵田賦，而田賦依規停徵中，是以公告地價調整不會影響農業用地持有成本。惟農業用地若違規作非農用者，應依規課徵地價稅。

四、109 年公告土地現值及公告地價作業說明

本市各地政事務所依據平均地權條例及地價調查估計規則等相關規定，蒐集調查交易實例價格，繪製地價區段及估計區段地價，召開公開說明會，邀請立法委員、議員、里長等民意代表及社會大眾，說明最近 1 年土地市價查估情形及廣納各界意見，於彙整地價相關資訊及市民意見並作成報告後，提送地評會作為評議之參考，最終再提請地評會評定公告土地現值及公告地價，並於 109 年 1 月 1 日公告。相關作業期程如下表所示：

表 2 109 年公告土地現值及公告地價作業期程表

期程	作業內容	作業單位
107 年 9 月 2 日至 108 年 9 月 1 日	蒐集調查交易實例、勘查區段發展情形與繪製地價區段	各地政事務所
108 年 9 月 1 日至 108 年 11 月 15 日	估算一般正常交易價格及估計區段地價	各地政事務所
108 年 9 月 30 日 至 108 年 10 月 8 日	一、召開公開說明會說明最近 1 年市價查估情形及廣納市民意見。 二、各場次時間地點資訊如下： 9 月 30 日上午 中山地政事務所 9 月 30 日下午 大甲地政事務所 10 月 1 日上午 中興地政事務所 10 月 1 日下午 東勢地政事務所	各地政事務所

109 年公告土地現值及公告地價作業暨
市有土地標售使用及推動跨區重劃進度專案報告

	10 月 2 日上午 清水地政事務所 10 月 2 日下午 雅潭地政事務所 10 月 3 日下午 龍井地政事務所 10 月 4 日上午 中正地政事務所 10 月 4 日下午 豐原地政事務所 10 月 5 日上午 大里地政事務所 10 月 8 日下午 太平地政事務所	
108 年 10 月下旬	召開縣市毗鄰地價協調會	地政局
108 年 11 月中旬	向地價評議委員會簡報公告土地現值及公告地價作業情形	地政局
108 年 12 月中旬	召開本市地價及標準地價評議委員會評定 109 年公告土地現值及公告地價	地政局
109 年 1 月 1 日	公告	地政局

五、小結

本市各地政事務所甫完成 107 年 9 月 2 日至 108 年 9 月 1 日一般正常交易價格調查結果，除少數整體開發區外，市價大抵呈持平或微幅下跌狀態。109 年公告土地現值部分，調整情形應與一般正常交易價格變動幅度相當。至於公告地價部分，將參考當年土地現值表、前次公告地價、地方財政需要、社會經濟狀況及民眾地價稅負擔能力等因素，積極辦理調整方案之研擬，以落實盧市長「輕稅簡政」之政策目標並兼顧地方施政需要與人民稅賦負擔。

「平均地權」為我國土地政策最高指導原則，透過課徵土地稅方式達成「地利共享」之目標。近年都會區房價高漲，各界多有土地稅基「偏低」、不動產增值歸私，無法有效遏阻土地炒作等批評，故合理調整土地稅基確有其必要性。

公告土地現值及公告地價分別為土地增值稅與地價稅之稅基，該等稅收屬地方政府重要的財政收入。本府當持續以審慎的態度，如實調查不動產一般正常交易價格，衡酌社會經濟發展狀況及市民納稅負擔能力，訂定合理的公告土地現值及公告地價，促使土地有效利用，並達成稅賦公平、合理之目標。

貳、市有土地標售使用說明

一、財政局

市有非公用土地之處分及出售與民眾權益息息相關，土地法第 25 條明定：「直轄市或縣（市）政府對於其所管公有土地，非經該管區內民意機關同意，並經行政院核准，不得處分或設定負擔或為超過十年期間之租賃。」；另行政院 98 年 10 月 8 日第 3165 次會議院長提示 500 坪以上的國有土地不出售及 99 年 8 月 9 日財政部函釋(略以)，自 98 年 10 月起，500 坪以上之國有非公用土地即不再辦理標售，地方政府經管之土地請參據辦理。

本府(財政局)標售市有非公用土地向於受理民眾承購申請後續依財產處分規定辦理，經彙整盧市長自 107 年 12 月 25 日上任迄今，已公開標售 73 筆，標脫 62 筆土地，合計底價 3 億 2,252 萬元，標脫總金額 3 億 8,211 萬元，標脫率 84.93%，超出底價 5,959 萬元。除其中 1 筆面積 1,641 平方公尺遭占用，經占用人提出申購按現狀標售標脫外，其餘面積介於 1 至 815 平方公尺，經辦理公開標售由私人取得，可有效活化土地利用。

表 3 市有非公用土地標售情形表

項目	標售筆數	標脫筆數	標脫底價(萬元)	標脫總金額(萬元)	標脫率(%)	超出底價(萬元)
108 年	73	62	32,252	38,211	84.93	5,959

二、重劃抵費地標售

(一)標售依據

依據市地重劃實施辦法第 54 條及第 56 條規定，市地重劃區內之抵費地，於土地分配結果公告確定後，除得按底價讓售為社會住宅用地、公共事業用地或行政院專案核准所需用地外，應訂定底價辦理公開標售，並得於重劃負擔總費用已清償之原則下，辦理公開標租或招標設定地上權。標售所得價款應優先抵付重劃總費用，如有盈餘時，應以其半數撥充實施平均地權基金，半數作為增添該重劃區公共設施建設、管理、維護之費用。

(二)辦理績效

本局 108 年度至今並未辦理抵費地標售作業。

(三)預計標售及效益

本局預計 108 年底辦理豐原區南陽市地重劃區豐原區福陽段 35 地號等 1 筆抵費地公開標售，面積 514.28 平方公尺（如表 4）。另本市第 14 期市地重劃區目前正辦理土地分配作業中，預計 108 年底辦理土地分配公告，109 年 6 月至 12 月辦理抵費地公開標售，抵費地總面積估計約為 36.88 公頃。第 13 期市地重劃區目前正積極辦理工程施工中，預計 109 年底辦理土地分配公告，110 年 6 月至 110 年 12 月辦理抵費地公開標售，抵費地總面積估計約為 23.98 公頃。

市地重劃開發除可促進土地整體開發利用，帶動地方均衡發展，節省政府龐大公共設施用地徵收及公共工程建設經費支出，抵費地標售所得價款抵付開發費用之盈餘，半數將撥充本市實施平均地權基金，半數將挹注該重劃區基金，作

為後續公共設施建設、管理、維護之費用，可謂政府與民眾
雙贏之措施。

表 4 臺中市政府地政局市地重劃抵費地尚未處分土地清冊

開發區	編號	土地標示				
		行政區	地段	地號	面積(平方公尺)	備註
豐原區南陽市地重劃區	1	豐原區	福陽段	35	514.28	108年預計標售
	小計				514.28	
市地重劃抵費地合計					514.28	

三、區段徵收配餘地標售

(一)標售依據

依據土地徵收條例第 44 條、土地徵收條例施行細則第 56 條等規定，區段徵收範圍內土地，開發後剩餘可供建築土地，得予標售、標租或設定地上權，所得價金優先抵付開發總費用。

(二)辦理績效

本局今年辦理區段徵收配餘地標售作業，截至 108 年 9 月 30 日止，合計標售 15 筆土地，面積計 12.14 公頃，處分金額計 125 億 8,107 萬 1,663 元。108 年底前預計辦理捷運文心北屯線機場及車站區段徵收碧柳段 273、300 地號土地計 0.68 公頃、水湳機場原址區段徵收生態段 172 地號等 27 筆土地計 6.86 公頃區段徵收配餘地標售作業。109 年預計辦理水湳機場原址區段徵收生態段 57 地號等 23 筆土地計 6.57 公頃區段徵收配餘地標售作業(如表 5)。

109 年公告土地現值及公告地價作業暨
市有土地標售使用及推動跨區重劃進度專案報告

表 5 臺中市政府地政局區段徵收配餘地尚未處分土地清冊

開發區	編號	土地標示				備註	
		行政區	地段	地號	面積(平方公尺)		
捷運文心北屯線機廠 及車站區段徵收配餘 地	1	北屯區	碧柳段	279	2,836.93	108年預計標售	
	2	北屯區	碧柳段	300	4,000.00		
	小計				6,836.93		
水湳機場原址區段徵 收配餘地	3	西屯區	生態段	172	2,377.10	108年預計標售	
	4	西屯區	生態段	181	3,765.72		
	5	西屯區	生態段	185	643.54		
	6	西屯區	生態段	205	2,296.91		
	7	西屯區	生態段	208	1,158.39		
	8	西屯區	生態段	217	203.57		
	9	西屯區	生態段	223	960.67		
	10	西屯區	生態段	227	338.31		
	11	西屯區	生態段	228	754.19		
	12	西屯區	生態段	231	423.92		
	13	西屯區	生態段	239	2,133.43		
	14	西屯區	生態段	240	3,322.60		
	15	西屯區	生態段	245	504.08		
	16	西屯區	生態段	247	1,410.46		
	17	西屯區	生態段	251	525.69		
	18	西屯區	生態段	252	775.02		
	19	西屯區	生態段	258	1,552.54		
	20	西屯區	生態段	261	332.35		
	21	西屯區	逢大段	41	737.3		
	22	西屯區	廣明段	853	3,182.87		
	23	西屯區	廣明段	855	1,066.50		
	24	西屯區	創研段	2	4,383.20		
	25	西屯區	創研段	3	4,382.47		
	26	西屯區	創研段	6	7,922.47		
	27	西屯區	創研段	7	7,912.46		
	28	西屯區	文商段	79	8,500.02		
	29	西屯區	文商段	80	7,113.82		
	小計				68,679.60		
	30	西屯區	生態段	57	622.3		109年預計標售
	31	西屯區	生態段	60	1,092.02		
	32	西屯區	生態段	65	500.01		
	33	西屯區	生態段	91	1,116.99		
	34	西屯區	生態段	117	871.23		
	35	西屯區	生態段	135	735		
	36	西屯區	生態段	137	3,646.03		
	37	西屯區	生態段	138	2,132.78		
	38	西屯區	生態段	188	1,016.03		
	39	西屯區	生態段	198	370.21		
	40	西屯區	生態段	202	438.58		
	41	西屯區	生態段	210	2,392.28		
	42	西屯區	生態段	211	4,304.32		
	43	西屯區	生態段	212	2,014.65		
	44	西屯區	生態段	215	861.44		
	45	西屯區	文商段	18	8,714.90		
	46	西屯區	文商段	47	3,399.83		
	47	西屯區	文商段	50	1,570.65		
	48	西屯區	創研段	12	2,629.78		
	49	西屯區	創研段	15	1,667.29		
	50	西屯區	創研段	21	7,700.08		
	51	西屯區	逢大段	21	5,363.75		
	52	西屯區	逢大段	22	12,623.09		
	小計				65,783.24		
區段徵收配餘地合計				141,299.77			

(三)標售效益

區段徵收開發除可促進土地整體開發利用，帶動地方均衡發展，節省政府龐大公共設施用地徵收及公共工程建設經費支出，並可使得土地所有權人享有地價增漲，公共設施完善及居家環境品質提昇等多項效益，可謂公私互蒙其利，政府與民眾雙贏之措施。

參、推動跨區重劃進度說明

「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」即臺中市第 15 期市地重劃區，其中原公園用地（公一）於民國 62 年 11 月 30 日擬定之核定大里都市計畫時劃設，面積為 5.24 公頃，因徵收費用龐大遲未能取得開闢，其取得方式於歷次通盤檢討中均未能獲致具體可行方案。另位於機關用地（機五）之大里區公所，921 地震時其結構受損且現況使用空間不足，故在縣市合併前即有遷建之議。

為配合設置大里區聯合行政中心，同時解決公園用地（公一）長期未徵收問題，本府以公一用地為主，並納入原大里區公所位處之機五用地與其他公共設施保留地，辦理跨區市地重劃開發。本府都市發展局於 103 年 12 月 11 日簽訂契約委外辦理「大里都市計畫公園用地（公一）及附近地區開發方式及都市計畫變更規劃案」，並將聯合行政中心之議題納入規劃。擬劃設一處機關用地作為行政園區，經民政局協調，預計進駐機關以大里區公所、大里地政事務所、大里區戶政事務所、大里區衛生所、大里分駐所及交通隊為優先。

本案都市計畫變更內容如下：

一、配合大里區聯合行政中心設置需要，變更部分公園用地

為機關用地大里都市計畫區內大里區公所、大里地政事務所、大里區戶政事務所、大里區衛生所、警察局大里分駐所、地方稅務局大屯分局等行政機關現況廳舍老舊，且大里區公所已於 88 年 921 地震造成建築結構受損，其辦公、周邊停車空間及公共設施不足，且為專門處理大里地區交通事故而有交通分隊的增設需求，故亟需整合性公共服務之聯合行政中心以解決前述課題，考

量區位條件、實際發展需求、基地面積規模及跨區整體開發之共同負擔可行性等因素，配合重大建設需要適度調整公共設施用地使用性質，酌予將部分公一用地變更為機關用地，並透過整體開發取得其所需用地，俾提供大里地區方便民眾洽公、具行政效能的合署辦公廳舍。

二、以跨區整體開發方式，推動公共設施保留地之開發

本案於 104 年 4 月 5 日召開研商會議啟動都市計畫變更及市地重劃評估作業，適逢內政部於 102 年 11 月 29 日台內營字第 10203489291 號函有關都市計畫公共設施保留地檢討變更作業原則，為避免相關都市計畫變更原則與公共設施專案通盤檢討相互競合，爰本案規劃階段已整合內政部頒布都市計畫公共設施保留地檢討變更作業原則，本案已將大里都市計畫區第 3 鄰里單元內公共設施保留地納入檢討範圍，將部分已具替代性之公共設施用地（公園用地、鄰里公園兼兒童遊樂場用地）變更為可建築用地，並透過跨區整體開發方式取得部分原計畫之公共設施保留地，以加速解決延宕多年用地無法取得開闢之公共設施保留地問題，並維護地主權益。

三、考量大里枕舊市區再發展需求、地區都市紋理、開放空間串連及公共服務需要，調整商業區及必要性服務設施之劃設

（一）為保留既有建築物之完整性，並符合地方實際使用需求，將現況新里里民集會所周邊定著土地，由鄰里公園兼兒童遊樂場用地變更為住宅區，以延續土地使用完整性；另為確保鄰里公園兼兒童遊樂場用地對外出入需求，變更部分鄰里公園兼兒童遊樂場用地為道路用地。

- (二) 大里都市計畫區商業發展集中於一、二期市地重劃區，為求商業機能平衡布局並活絡促動舊市區再發展，併同考量交通區位便利性及聯合行政中心區位，故配合整體開發集中劃設商業區，以營造舊市區活化再生核心，並提供大里杙舊市區消費、商辦及配套之服務設施。
- (三) 配合大里杙古路徑保留以及東側大里運動公園之軸線串連，劃設廣場用地，並沿軸線以綠色開放空間（公園用地）及 15 公尺園道用地加以形塑為綠帶系統；基於提升本計畫區內所劃設之商業區對外聯繫及防救災功能，劃設 15 公尺計畫道路，並變更部分公一用地為道路用地。
- (四) 公一南側部分未取得道路用地，考量中興排水仍具有農田排水功能，需予保留，且中興排水南側道路用地現已提供工業區出入使用，考量負擔開闢成本之公平性，爰僅以中興排水北側部分道路用地納入本計畫區，並由中興排水以北沿商業區劃設 5.5 公尺及 8 公尺通路，將部分公一用地變更為道路用地，以滿足本計畫區南側商業區對外通行需求。
- (五) 公一北側道路用地（大里路）部分仍為公共設施保留地，考量未來鄰大里路側商業區土地之指定建築線問題，以及避免後續樁位測釘作業執行疑義，故將 15M-7 大里路道路中心線以南、停四用地東側使用分區線以東之部分道路用地納入計畫範圍，一併以市地重劃方式開發，取得公共設施保留地。

- (六) 考量本計畫區南側計畫道路連通大里杙舊市區之需求，並避免中興排水以北沿線劃設之 5.5 公尺計畫道路於整體開發後形成無尾巷，造成道路系統斷裂，故將公一用地西南側未取得之 4 公尺人行步道用地納入本計畫區一併開闢。
- (七) 針對本計畫區北側鄰接文小四用地（大里國小）部分，考量珍貴老樹周邊需留設開放空間供其生長，以及避免商業活動干擾校園安寧需作適當區隔，故酌予變更為廣場用地。

本案都市計畫業於 108 年 10 月 5 日府授都計字第 1070235877 號公告發布實施，成為全國首例公共設施跨區市地重劃案。

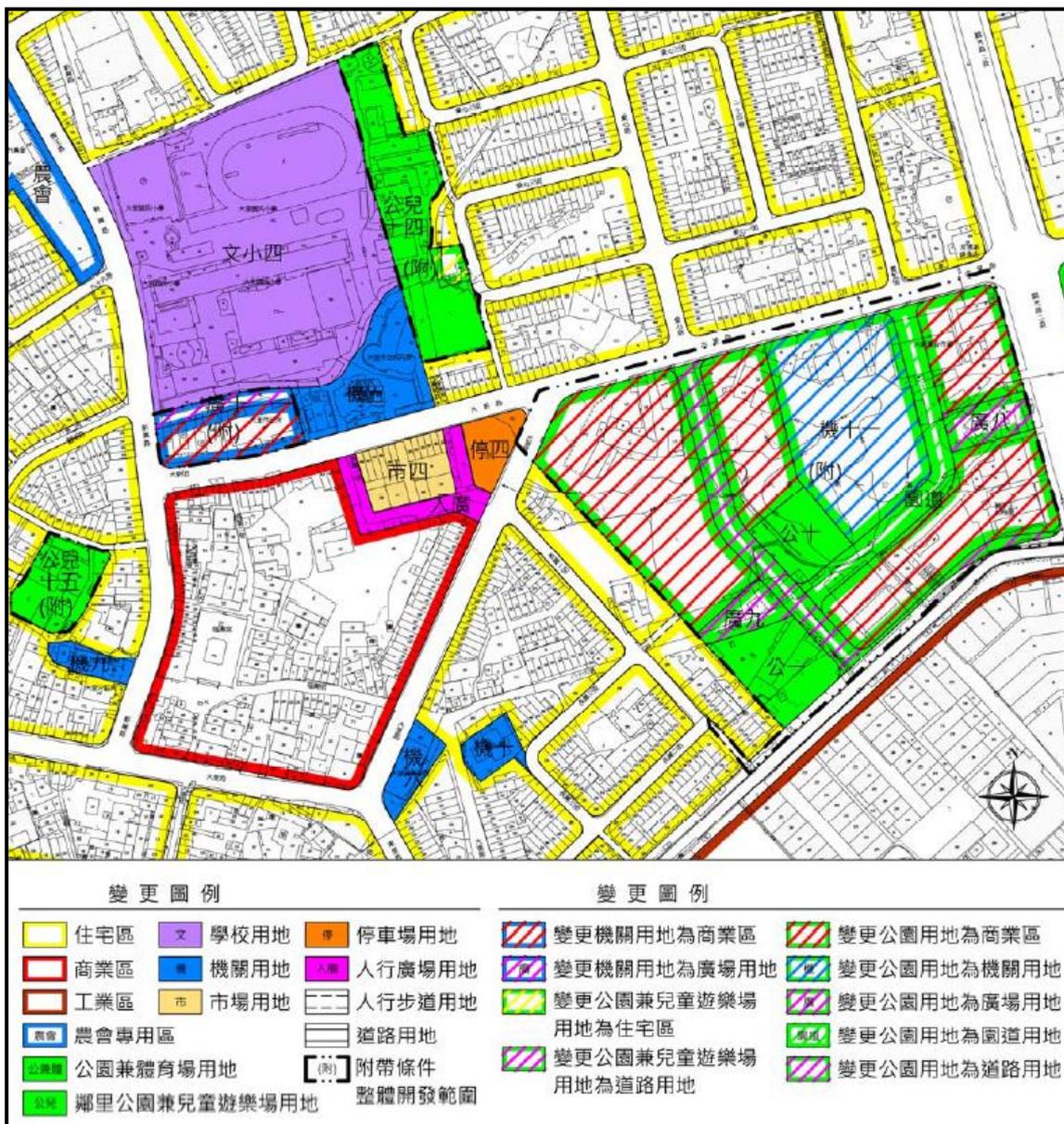


圖 10 變更計畫內容示意圖