

「變更臺中市大平霧地區都市計畫主要計畫（機關用地為農會專用區）（配合中華民國農會總部改建計畫）案」暨「變更臺中市大里地區都市計畫細部計畫（配合中華民國農會總部改建計畫）案」

【公開展覽說明會－會議紀錄】

一、開會時間：109年5月13日（星期三）上午10時整

二、開會地點：中華民國農會3樓會議室

三、主持人：呂股長逸山

紀錄：陳東興

四、出席單位及人員：詳簽到簿

五、規劃單位簡報：略

六、與會人員發言摘要（依發言次序）

（一）中華民國農會張總幹事

各位與會來賓，大家好，很感謝大家來參與本次中華民國農會辦理都市計畫變更的說明會，早期臺灣省農會是在目前的總統府（日治時期為總督府），民國46年時政府政策指示部分單位須南遷，所以臺灣省政府遷至南投，臺灣省議會遷至霧峰，而臺灣省農會遷移至大里，自民國47年起臺灣省農會之發展即與大里地區之發展息息相關，當時大里地區之人口大約為1萬餘人，當時省農會遷移下來之人口即有500餘人，省農會當時即以購買土地之方式，買下本次變更案範圍之土地作為辦公室使用，應該是辦理都市計畫之承辦人員（單位），因省農會、省府及議會之搬遷事因，將省農會誤以為是公務機關，而將土地編定機關用地。另當時省農會搬遷時在鄰近較偏離大里市中心區域也買了一塊地作為宿舍使用（供搬遷至此地工作的500餘名員工居住使用），被編定為住宅區，以當時買地之單價，變更基地（機關用地）是宿舍區（住宅區）的2倍，該兩者之使用反而是單價低之宿舍區（住宅區）較不受限，若以當時幣值換算，本基地價值應該算是商業區，卻反而使用上因為被誤編定為機關用地，導致基地使用有所限制；本案變更之原因主要是因為建築物已逾60年，除原有建築物使用強度低，且因農會不是公務機關，無法申請改建或重建，造成農會相當大的困擾，在這期間，其實全國農會之代表、理監事，曾經多次建議本會總部是否遷移至本會所有之其他土地，包括成功嶺、文心南路、雲林、彰化

及臺北，尤其臺北有新建一棟辦公大樓，但是我們也了解，包括大里的耆老、里長、議員們都知道從以前臺灣省農會到目前改制為全國農會（中華民國農會），大里的發展與農會其實是生命共同體，所以全國農會是期待可以在這個基地上興建一棟大樓，作為全國 302 家農會的指揮中心，在大樓完工後，也可以將臺灣農會 120 年的發展及歷史，在此地展示與陳列，讓農民或以及對於想了解或想探討農會歷史的民眾，可以在這個地區充足獲得農會的歷史及資訊。

希望本次的都市計畫變更案可以得到各位大里地區居民的認同與支持，目前全國農會也已發包請建築團隊，在建物量體以及使用性質上，可以按地方的需求，提供多元化之用途，對大里地區之發展貢獻一份力量。

目前本都計案變更的容積率與建蔽率係與原來這個基地的規定相同，並未請求再提高，也願意在基地面臨十字路口的位置，因為交通較為複雜，如果因此須利用本基地之土地內縮（可作為法定空地），來增加通透感，維護交通安全。此外目前估算日後興建大樓之法定停車位約 90 格，而目前設計亦增量設置，可達約 170 格，可有效協助解決附近地區現有停車位不足之問題。另外也希望大樓興建完成後，可以有部分樓層作為商業使用，供農民及附近居民使用，帶動地方的整體發展，讓全國農會可以對地方發展提供一大助力。

在此誠摯邀請與歡迎各位來賓，對於這棟大樓在後續的興建、使用與發展，有那些方面需要特別注意或發展方向，我們將聽取與會來賓寶貴的意見，將各位的建議列為本棟大樓規劃設計之方向，謝謝。

（二）段議員緯宇

各位與會來賓，大家早安，大家好，有三件請求，請農會這邊協助：1.東榮路停車場之開發，因為目前規劃的停車位開發數量過低，因此尚未獲同意進行開發，請農會增加停車位數量，但不反對採收費機制，本就應由使用者付費，且建置停車場也是需要成本及維護費用。2.本次大樓改建除了帶動全省農會之經營以外，也可以提供農產品的銷售與展示，建議將低樓層提供商業使用，高樓層部分作為辦公使用，如此可帶動我們內新地區附近商業區（市中心）的發展與地方繁榮。3.高樓層大樓興建成本雖較高，但請農會盡量提高容積來興建高樓層大樓，從作為大里地區議員之觀點，臺 74 線臨原臺中市區都是高樓大廈，讓大里地區與原臺中市的發展同步，讓過去因臺中縣、市城鄉發展的差距，可因中華民國農會大樓開發案，藉此帶動大里地區市中心發展，也作為大里地區複合商業開發辦公大樓的範例，讓大型商業行為開發商（如 COSTCO），看見大里地區的開發價值，其實大里地區的人口數目前是臺中市各區排名第 2，僅次於北屯區，而人口密度為第 1，因此大里地區是具有商業開發潛力的。在此也以十二萬分的謝

意，感謝農會願意繼續在此開發，帶動地方繁榮發展。

(三) 內新里林里長

感謝段議員及各位議員辦公處同仁的蒞臨指導，各位與會來賓大家好，全國農會張總幹事對地方的幫助是有目共睹的，在此感謝農會願意進行本開發案，可有效帶動地方發展，其實近年來一直有大型開發商（像家樂福、大潤發…）來接觸與詢問我，在內新里地區是否有土地，可供租用，來建置大型商場或休閒運動中心，目前既然農會有興建大樓的規劃，應該將大型賣場及健身休閒的使用都納進來，另外也希望可以提供一個讓附近7個里辦理活動使用的空間。

(四) 長榮里洪里長

大家好，本人對本開發案樂觀其成，確實附近是早期開發區，沒有大樓的開發案，希望農會興建大樓，可以帶動地方發展。

(五) 日新里顏里長

大家好，剛剛農會張總幹事一開始提到可能要遷離大里區時，當時我心中有很大的震撼，還好最後願意留下來開發，其實在過去，省農會是過去內新庄的地標，本地居民或是找路跟問路的外來客，只要一提到省農會大家都知道，我想建議的事項在剛剛議員及各位里長都有提及，這邊想再次強調的是本開發案對地方發展的重要性，希望大樓興建後可以有更多停車位及活動空間供里民使用，當然我們並不反對合理的收費。

(六) 中華民國農會張總幹事回覆

感謝議員及三位里長的指導與建議，本案開發為高樓層大樓，如果只可以做為一般辦公使用，或許將有幾個樓層閒置，沒有實際的使用，因此誠如諸位（議員及各位里長）的建議，如果可以讓商業使用性質的行業也能進駐，農會也樂意增加投入成本進行開發來帶動地方發展，另外目前各里來農會借用場所辦理活動，本會也都免費提供場所，日後新大樓興建後，會有很多間會議室包括有大禮堂，也會跟現在一樣，繼續提供場所給附近7個里來借用，都不是問題。

(七) 民眾

以後興建大樓，如果蓋越高，地基是不是會挖越深，會不會造成地層下陷？我們鄰近的房子會不會受到影響，或是如果農會興建時墊高會不會造成排水往我們舊房子這邊，造成我們這邊積水或排水不良的問題？

(八) 中華民國農會張總幹事回覆

整個大樓興建，在興建過程都會經過各項評估與規劃，也會經過

市府的核准才會進行。

(九) 段議員緯宇：(第二次發言)

這邊先對民眾疑慮作一個簡單的說明，我個人是土木背景的，施工期間對地下水層水量略有差異，應該是不會有地層下陷的問題，屆時通常會以連續壁的方式施作，興建時應該是對附近使用地下水的民眾會有影響，日後在施工期間，可請施工單位針對附近先進行調查，對於受影響的戶別，可考量幫這些住戶接管簡易自來水的方式來處理。

另外也請教主持人，這裡是大里地區第一期重劃範圍內，為何不將農會這個地區變更為商業區，既然要變更，建議直接變更為商業區，除可延續基地南側街廓（都市計畫為商業區）的使用性質與開發，亦可藉有本次開發帶動周遭經濟，促進地方繁榮與發展。

(十) 主持人回應：

感謝段議員為了地方繁榮與發展，提供這樣的建議。專用區有一個地方比較好的方式就是可以指定用途別，當然也包括商業使用，這部分請規劃團隊跟農會再討論需求與評估，只是如果改變到原來農會跟農委會申請內容以及內政部同意的都計法第 27 條個案變更事項，這樣可能需請農委會跟內政部溝通看看，視實際狀況進行討論。

另外各位鄉親或與會的來賓，如還有不同意見也可透過宣傳單上面的意見表另行提供，接下來也請規劃單位針對大家的意見作一個簡要的答覆與回應。

(十一) 規劃單位綜合回應：

感謝各位與會的建議，有一些疑慮，感謝農會總幹事及段議員已經先說明了，各位的意見我們這邊都已經紀錄了，綜合意見的重點是大家對於本區是大里的精華地區，希望農會應發展高經濟及高強度使用，藉以帶動附近地區繁榮與發展，有關這方面的建議，規劃單位會跟農會以及建築師團隊討論，如果提高使用強度，可能會需要提供回饋，包括總幹事提到的街角退縮、停車位以及公益性設施空間的提供，另外是否須提高容積率可以檢討，這邊會跟農會以及建築師團隊討論，或許不一定需要增加即可達到目標。

(十二) 段議員緯宇：(第三次發言)

今天是說明會，這邊作一個建議，在基地街廓南側隔達明路就是商業區，那如果農會專用區可以在這次變更為商業區，以後農會專用區旁邊的住宅區在下一次的檢討，應該也有機會變更為商業區，才不會因為只差一個路口，兩邊土地買賣的價格有很大的差異，我想鄉親應該都有這樣的期待，請列入紀錄。

七、主持人綜合回應：

感謝各位今天的參與，今天的發言與意見都會正式記錄起來，而針對大家的意見，如果需要民眾認為農會專用區在地方發展應該提供高強度的使用，將需要提供適度的回饋措施，請中華民國農會、農會委託的建築師團隊與規劃公司研議相關方案，業務單位也會協助，希望可以促成地方最大的利益，屆時本府會將意見跟方案一併送市委會及內政部都委會作為審議參考，如各位對本案還有其他相關意見者，得於公開展覽期間內以書面載明姓名（名稱）、聯絡地址及建議事項、變更位置理由、地籍圖說等資料一式3份，向本府都市發展局提出意見，俾供本市都市計畫委員會審議之參考。

八、散會（上午 11 時）

附件（會議照片）

