

臺中市議會第4屆第3次定期會

臺中市標售市地重劃抵費地、捷運聯合開發住宅
加劇房地價上漲爭議、國土功能分區分類及使用
地劃設情形暨各都市計畫主要及細部計畫新訂、
擴大、合併及通盤檢討辦理情形

專案報告



臺中市政府

TAICHUNG CITY GOVERNMENT

報告人

臺中市政府地政局 局長 吳存金

臺中市政府都市發展局 局長 李正偉

臺中市政府交通局 局長 葉昭甫

中華民國 113 年 4 月

目錄

壹、 臺中市標售市地重劃抵費地、捷運聯合開發住宅加劇房地價上漲爭議	4
一、市地重劃抵費地	4
(一)法令依據	4
(二)市府標售抵費地目的	4
(三)標售情形說明	4
(四)結語	5
二、捷運聯合開發住宅	6
(一)前言	6
(二)捷運綠線 G8 站市府配回之不動產標售(租)底價訂定程序	7
(三)市府標售捷運聯開宅目的	8
(四)辦理進度說明	8
(五)結語	9
貳、 國土功能分區分類及使用地劃設情形	10
一、臺中市國土計畫概述	10
(一)國土計畫作業 3 階段	10

(二) 計畫範圍及面積	10
二、國土功能分區圖及使用地土地清冊(圖)之概述	11
(一) 繪製說明	11
(二) 國土功能分區圖繪製結果	11
三、辦理進度	13
(一) 目前辦理情形	13
(二) 後續預定進度及推動情形	15
參、各都市計畫主要及細部計畫新訂、擴大、合併及通盤檢討辦理情形	17
一、都市計畫整併	17
(一) 大平霧都市計畫	20
(二) 豐潭雅神都市計畫	20
(三) 日大都市計畫	20
二、新訂或擴大都市計畫	21
(一) 都市計畫審議階段	21
(二) 都市計畫規劃階段	21
三、都市計畫通盤檢討辦理情形	22

圖目錄

圖 1 臺中捷運綠線土地開發場站規劃圖	7
圖 2 文華高中站(G8)土地開發大樓	8
圖 3 臺中市國土計畫範圍示意圖	11
圖 4 臺中市國土功能分區劃設成果示意圖	13
圖 5 臺中市都市計畫示意圖	19
圖 6 臺中市都市計畫通盤檢討辦理情形示意圖	23

表目錄

表 1 臺中市國土功能分區處數及面積統計表	12
表 2 人民陳情案件樣態表	14
表 3 臺中市都市計畫整併前後對照表	17

壹、臺中市標售市地重劃抵費地、捷運聯合開發住宅 加劇房地價上漲爭議

一、市地重劃抵費地

(一) 法令依據

依據平均地權條例施行細則第 84 條規定，本條例第 60 條第 1 項所稱以重劃區內未建築土地折價抵付，指以重劃區內未建築土地按評定重劃後地價折價抵付。前項折價抵付之土地（簡稱抵費地），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，應訂底價公開標售、標租或招標設定地上權。經公開標售而無人得標時，得於不影響重劃區財務計畫之原則下，予以降低底價再行公開標售，或採標租或招標設定地上權。前項抵費地處理所得價款，除抵付重劃負擔總費用外，剩餘留供重劃區內增加建設、管理、維護之費用及撥充實施平均地權基金；不足由實施平均地權基金貼補之。

(二) 市府標售抵費地目的

因市地重劃屬自償性的開發方式，投入之開發費用均由本府借貸支應，透過抵費地公開標售償還開發成本及貸款利息，且抵費地為各街廓重劃分配後剩餘之土地，公開標售後有利整體開發及利用；抵費地之處分收入依規定皆優先償付開發費用，以減輕債務利息負擔，如有盈餘亦留供重劃區內增添建設、管理、維護之費用及撥充臺中市實施平均地權基金，挹注市政建設及市府財源使用。

(三) 標售情形說明

以 113 年 3 月 7 日標售第 13 期市地重劃區及第 14 期市地重劃區抵費地為例，其市地重劃計畫書均於 98 年即報奉內政部核定實

施，財務計畫載明由土地所有權人折價抵付重劃負擔之抵費地出售款償還。故依據平均地權條例施行細則第 84 條規定及奉核准實施之重劃計畫書所載辦理抵費地公開標售，以償還開發費用。

為合理評估各宗標售抵費地之土地底價，本次抵費地標售底價係委託專業不動產估價師事務所辦理市價查估，並經本市地價及標準地價評議委員會預審小組會議及本市市地重劃委員會會議審議通過。

113 年 3 月 7 日標售結果溢價僅約 7%，顯示此次經專業不動產估價師事務所查估之標售底價符合市場價格；經統計分析，第 13 期市地重劃區計標脫 24 筆土地，溢價比約 103.57%，售出土地單價與周邊土地實價登錄行情相比，得標單價占相同土地使用分區實價登錄市價比約介於 73.42%至 111.22%，平均約為 92.24%；第 14 期市地重劃區計標脫 24 筆土地，溢價比約 110.61%，得標單價占相同土地使用分區實價登錄市價比約介於 64.74%至 95.38%，平均約為 83.51%。

以此次售出最高價的第 13 期市地重劃區南屯區昌明段土地為例，該土地為第一之三種住宅區，標售底價為每平方公尺約為 292,000 元，得標單價為 302,200 元，實價登錄單價約為 299,915 元，經計算得標價溢價比約為 103.49%，得標單價占實價登錄單價比約為 100.76%。

(四) 結語

第 13 期市地重劃區及第 14 期市地重劃區抵費地係因該 2 區均已開發完成，為償還開發費用及減輕貸款利息壓力，首次依平均地權條例施行細則第 84 條規定及市地重劃計畫書所載辦理抵費地公開標售，與全國作法一致。

另土地價格除了受市場供給及需求之影響外，同時也會因區位

條件、交通條件、公共建設、土地面積、臨路寬度、鄰地合併開發、預期心理等因素，影響土地價格之高低。但從本次標售結果及統計來看，投標者沒有過度追價，並無外界所稱標售底價高於市場行情 2 成，亦無加劇房地價上漲之情形。

二、捷運聯合開發住宅

(一) 前言

臺中捷運烏日文心北屯線(捷運綠線)於 110 年 4 月 25 日正式通車，為提升捷運周遭土地使用強度與加強捷運建設自償性經費挹注，沿線規劃計有四維國小站(G5)、文心崇德站(G6)、文華高中站(G8)、文心櫻花站(G8a)、市政府站(G9-1、G9-2)及南屯站(G11)，共 6 站 7 處土地開發場站，本府交通局將持續辦理土地開發作業。

承上，文華高中站(G8)土地開發場站由單一地主世義貿易股份有限公司申請優先投資，並由冠德建設股份有限公司興建地下 5 層地上 28 層之商業住宅大樓，經權益分配及地主優先承購後，本府分回 37 戶不動產及 37 停車格，冠德建設股份有限公司業於 110 年 11 月 3 日交屋予本府。



圖 1 臺中捷運綠線土地開發場站規劃圖

(二) 捷運綠線 G8 站市府配回之不動產標售(租)底價訂定程序

市府持有之 37 戶房屋、37 格車位，後續依「臺中市大眾捷運系統土地開發公有不動產租售作業要點」規定，由本府交通局委託專業估價師事務所進行估價作業，考量不動產坐落地段、面積、區位、樓層、屋齡、建築構造、市場發展潛力及鄰近地區不動產市價等因素，由三家不動產估價師出具估價報告作為參考，並於 111 年 10 月經臺中市市有財產審議委員會第 3 次會議審議決議各戶底價，每戶底價均採 3 家估價結果之中位數，再簽報市府核定公有不動產標售底價。



圖 2 文華高中站(G8)土地開發大樓

(三) 市府標售捷運聯開宅目的

各縣市在推動捷運建設時，中央皆訂定捷運路線依自償性決定補助比率並要求地方政府成立軌道建設發展基金，始得核定捷運建設計畫，而捷運土地開發是其中一項自償性建設。由於捷運建設興建成本龐大，政府為求永續發展，必須償還原開發所支付的成本，減輕舉債負擔，故將捷運建設取得之房產依「臺中市大眾捷運系統土地開發公有不動產租售作業要點」第四點及第七點規定以公開標售(租)方式辦理處分，標售所得價款將優先償還捷運線建設所支付之債務成本，如有盈餘，會挹注臺中市軌道建設發展基金專款專用，作為下一條捷運建設的財源，期望儘早完成捷運藍線費用籌措，早日動工、儘速通車。

(四) 辦理進度說明

市府持有之文華高中土地開發案 37 戶不動產及 37 停車格，業於 112 年 5 月簽奉核可以標售方式辦理處分，分批於 112 年公開標售 14 戶並已完成交屋，現於 113 年持續辦理公開標售 12 戶作業中；另依據「臺中市大眾捷運系統土地開發公有不動產租售作業要點」

第四點規定，於標售前短期活化資產，先將小坪數之戶別共 11 戶暫時性租予市府作為首長宿舍。

(五) 結語

文華高中站土地開發案 112 年第一次標售之銷貨收入為 3.74 億，平均溢價率約為 9%，與原三家不動產估價師估算之價格差異尚屬合理，且捷運共構住宅在臺中不動產市場上具獨特性及稀有性。另依據內政部統計之臺中市 112 年建物所有權買賣移轉登記計有 4 萬 7,693 棟數，本府 112 年至 113 年僅標售 26 戶捷運共構宅，尚不至於影響臺中市整體不動產市場。

貳、國土功能分區分類及使用地劃設情形

一、臺中市國土計畫概述

(一) 國土計畫作業 3 階段

1. 第一階段：107 年內政部公告實施「全國國土計畫」分為國土保育地區、農業發展地區、城鄉發展地區及海洋資源地區 4 大功能分區並細分為 19 種分類。
2. 第二階段：本府都發局依「全國國土計畫」指導研擬「臺中市國土計畫」及模擬本市國土功能分區圖，各局處(如經發局、農業局、原民會等)並依此規劃並檢討劃設作業，嗣經都發局統籌於 110 年 4 月公告實施。
3. 第三階段：本府地政局按前 2 階段作業成果進行彙整，依期程更新圖資，並召開「機關邊界疑義研商會議」配合調整邊界，並於各行政區舉辦 30 場次公聽會，廣納民眾意見。

(二) 計畫範圍及面積

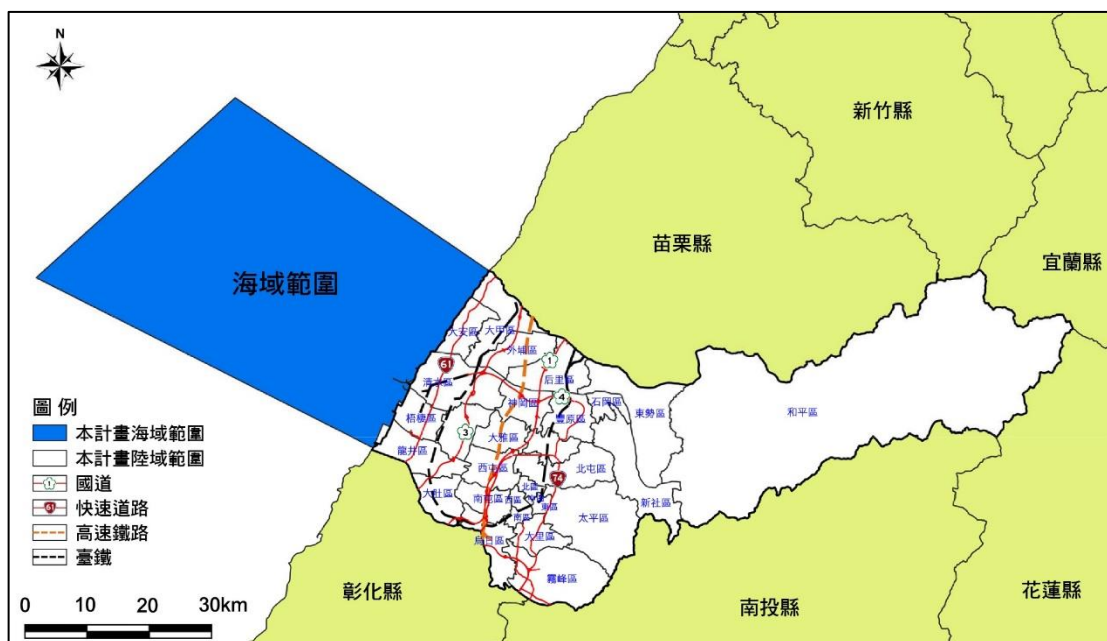
臺中市國土計畫範圍包括臺中市海域及陸域，總面積約 388,778 公頃，包含 29 處行政轄區如圖 3。

1. 陸域

陸域部分北與苗栗縣相接，南與彰化縣、南投縣相鄰，東邊和平區部分則與新竹縣、宜蘭縣及花蓮縣相鄰，面積約 221,490 公頃，其中都市土地面積約 53,560 公頃（占全市陸域 24.18%），刻正辦理新訂都市計畫面積及非都市土地面積合計約 167,930 公頃（占全市陸域 75.82%）。

2. 海域

海域部分依內政部 108 年訂定之「直轄市、縣市海域管轄範圍」，面積約 167,288 公頃。



資料來源：臺中市國土計畫(110年4月)。

圖 3 臺中市國土計畫範圍示意圖

二、國土功能分區圖及使用地土地清冊(圖)之概述

(一) 繪製說明

依據全國國土計畫、本市國土計畫、國土功能分區及分類與國土管理署「國土功能分區及其分類與使用地劃設作業手冊」規定國土功能分區之劃設參考指標、劃設方法、劃設順序進行劃設，並依循臺中市國土計畫之指導。

(二) 國土功能分區圖繪製結果

本市國土功能分區及其分類圖劃設詳述如下，國土功能分區圖處數及面積統計如表 1、圖 4 所示。

表 1 臺中市國土功能分區處數及面積統計表

分區	分類	處數	面積 (公頃)	比例 (%)
國土保育地區	第一類		48,543.00	12.48
	第二類		16,951.11	4.36
	第三類		42,673.47	10.97
	第四類		1,209.90	0.31
	小計		109,377.48	28.13
海洋資源地區	第一類之一		9,304.92	2.39
	第一類之二		19,588.69	5.04
	第一類之三		-	-
	第二類		91,423.42	23.51
	第三類		42,654.44	10.97
	小計		162,971.47	41.91
農業發展地區	第一類		7,386.50	1.90
	第二類		9,913.05	2.55
	第三類		38,449.42	9.89
	第四類	148	1,458.53	0.38
	第五類		4,101.10	1.05
	小計	148	61,308.60	15.77
城鄉發展地區	第一類	20	48,578.79	12.49
	第二類之一	89	3,424.58	0.88
	第二類之二	41	1,313.47	0.34
	第二類之三	10	1,884.41	0.48
	第三類		-	-
	小計	160	55,201.25	14.20
總計		308	388,858.79	100.00

註：國土功能分區分類面積係依圖面劃設範圍並以 GIS 量取計算。

資料來源：本案彙整。

疑義

內政部研擬「國土計畫土地使用管制規則」(草案)因尚未定案，且目的事業機關法令(如農業發展條例、農業用地興建農舍辦法等)未能即時配合修正，以致民眾對於未來國土計畫土地使用無所適從。

(3) 民眾期待增加可建築用地或產業用地範圍

民眾擔心劃入農業發展地區將限制土地未來發展，期待劃為城 1、城 2-1 或農 4，並期待政府劃設產業用地，以期帶動地方發展。

表 2 人民陳情案件樣態表

樣態	案數
1. 未表示意見	2
2. 無涉及國土計畫	18
3. 未涉及國土功能分區劃設陳情事項	10
4. 屬國土計畫土地使用管制規則陳情事項	20
5. 涉及通案性劃設原則	109
合計	159

3. 臺中市國土計畫審議會階段

(1) 召開臺中市國土計畫審議會

112 年 7 月 5 日召開臺中市國土計畫審議會報告有關繪製作業之作業方式及後續審議進度安排。

(2) 專案小組

第 1 次專案小組：112 年 11 月 20 日召開，處理國土功能分區通案性議題及人民陳情案件處理原則。

第 2 次專案小組：112 年 2 月 5 日召開，邀請陳情人列席說明，以審慎處理民眾陳述意見。

第 3 次專案小組：訂於 113 年 4 月 3 日召開，討論原民部落國土功能分區劃設成果。

第 4 次專案小組：討論各式國土議題及人民陳情案件，並由各機關代表出席與會說明涉及其業務權責部分，後續俟專案小組會議及本市國土計畫審議會結果，續行報內政部國土計畫審議委員會審議。

(二) 後續預定進度及推動情形

本案尚有農業發展地區第 4 類（原住民聚落）劃設、159 餘件陳情意見，目前本市人民反映事項，尚須提請後續本市國土計畫審議會審議，並依國土計畫法之規定，後續仍應經內政部國審會審議及核定，將依序陳報內政部審議。另就上述本市人民反映事項分 2 個層面對策因應，分述如下：

1. 中央層面

涉及中央政策及法令部分，將持續於適當會議向中央反應及爭取。

(1) 加速未來國土計畫土地管制草案的立法程序。

(2) 儘速推動各目的事業主管機關配合國土計畫推動修正目的事業法之作業程序。

(3) 完備相關配套措施。

2. 地方政府層面

尚有待本府各局處共同研商，以謀提出具體解決方案，以供前開專案小組會議討論，並嗣審議結果，持續推動相關作業。

- (1) 涉及未來本市農業發展政策：目前由農業局主政「配合國土計畫推動農地資源空間規劃計畫」之農業發展地區劃設成果予以檢討中。
- (2) 涉及本市未來發展用地之規劃：按都發局發布之「臺中市國土計畫」發布之短期未來發展地區(城鄉發展地區第2類之3)，未來將以新訂、擴大都市計畫等方式辦理，惟部分民眾認為可供居住、產業或公共設施用地按現有劃設國土功能分區圖(草案)成果仍顯不足，對於空間配置仍有疑慮，目前已由本府都發局、經發局、農業局、原民會研討中。
- (3) 俟審議結果，本府地政局再配合更新相關圖資等。

參、各都市計畫主要及細部計畫新訂、擴大、合併及通盤檢討辦理情形

因應行政轄區及都市層級之改變，配合產業型態轉型、重大交通及都會區捷運路網等整體環境條件改變，亟需打破行政界線，從都會區域角度、交通網絡連結情形，與跨越行政區的都會生活方式，重新審視都市計畫架構。市府以 110 年 4 月公告實施「臺中市國土計畫」，作為臺中市土地空間規劃之最高指導計畫，並實踐成長管理。

一、都市計畫整併

依循全國國土計畫之永續發展目標與四生環境規劃，臺中再躍進朝向幸福宜居城、智慧機械之都、韌性共生城、健康活力城鄉之目標，依據各區土地使用情形及計畫管理架構，針對其都市計畫區辦理整併作業。

原臺中市都市計畫區總計 32 處，經整併後目前都市計畫區總計 18 處，包括 7 處特定區計畫、11 處市鎮計畫。

表 3 臺中市都市計畫整併前後對照表

整併前都市計畫		整併後都市計畫	
編號	計畫案名	編號	計畫案名
1	臺中市都市計畫	1	臺中市都市計畫
2	臺中市大坑風景特定區計畫	2	臺中市大坑風景特定區計畫
3	中部科學工業園區臺中基地附近特定區計畫	3	中部科學工業園區臺中基地附近特定區計畫
4	大里都市計畫	4	大平霧都市計畫 107 年 4 月 19 日公告發布實施
5	大里(草湖地區)都市計畫		
6	擴大大里(草湖地區)都市計畫		

臺中市標售市地重劃抵費地、捷運聯合開發住宅加劇房地價上漲爭議、國土功能分區分類及使用地劃設情形暨各都市計畫主要及細部計畫新訂、擴大、合併及通盤檢討辦理情形專案報告

整併前都市計畫		整併後都市計畫	
編號	計畫案名	編號	計畫案名
7	太平都市計畫		
8	太平(新光地區)都市計畫		
9	霧峰都市計畫		
10	烏日都市計畫	5	臺中市烏日大肚地區都市計畫 112年8月11日公告發布實施
11	大肚都市計畫		
12	王田交流道附近特定區計畫		
13	臺中港特定區計畫	6	臺中港特定區計畫
14	大甲都市計畫	7	大甲都市計畫
15	大甲(日南地區)都市計畫	8	大甲(日南地區)都市計畫
16	鐵砧山風景特定區計畫	9	鐵砧山風景特定區計畫
17	大安都市計畫	10	大安都市計畫
18	外埔都市計畫	11	外埔都市計畫
19	后里都市計畫	12	后里都市計畫
20	豐原都市計畫	13	豐潭雅神都市計畫 108年11月14日公告發布實施
21	潭子都市計畫		
22	大雅都市計畫		
23	神岡都市計畫		
24	豐原交流道附近特定區計畫		
25	東勢都市計畫	14	東勢都市計畫
26	新社都市計畫	15	新社都市計畫
27	石岡水壩特定區計畫	16	石岡水壩特定區計畫
28	谷關風景特定區計畫	17	谷關風景特定區計畫

整併前都市計畫		整併後都市計畫	
編號	計畫案名	編號	計畫案名
29	梨山風景特定區計畫	18	梨山風景特定區計畫
30	梨山(新佳陽地區)風景特定區計畫		
31	梨山(松茂地區)風景特定區計畫		
32	梨山(環山地區)風景特定區計畫		

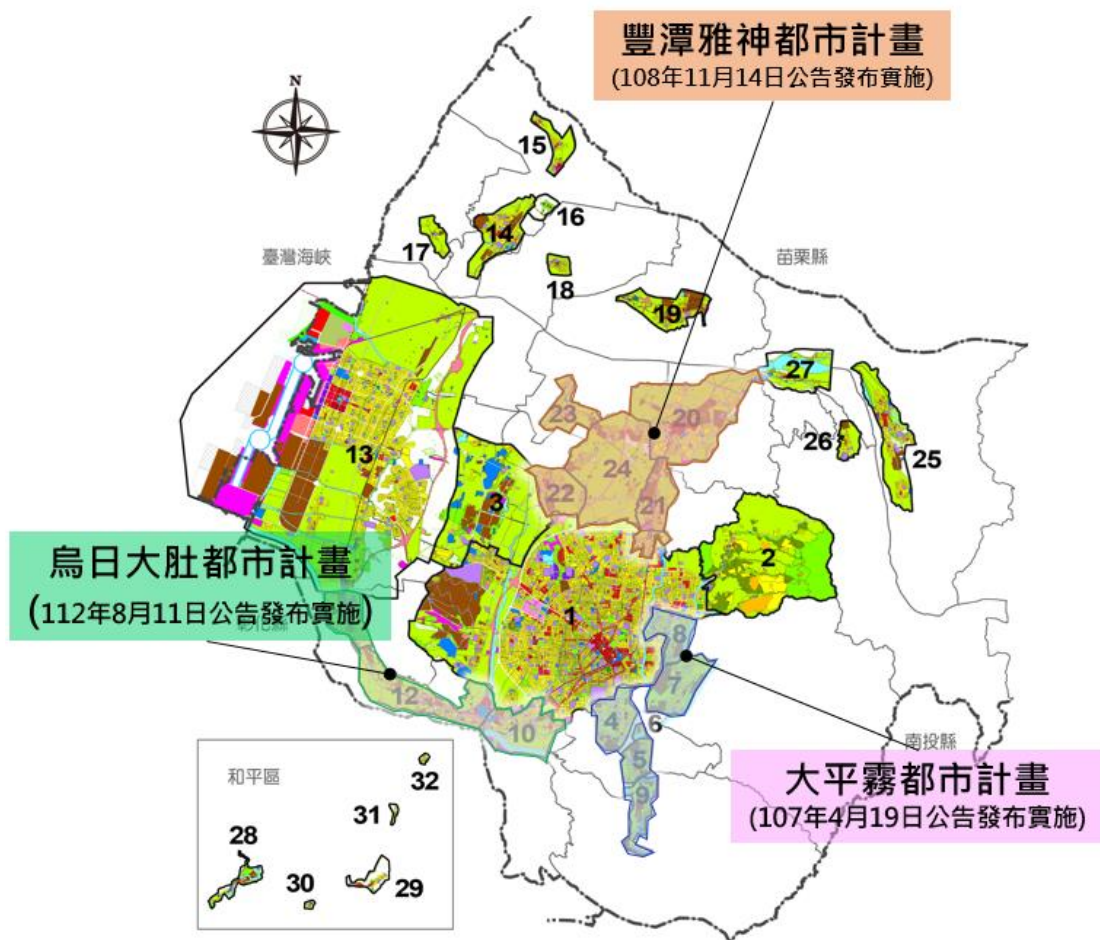


圖 5 臺中市都市計畫示意圖

(一) 大平霧都市計畫

範圍包括臺中市大里區、太平區及霧峰區內之 6 處都市計畫區，位於臺中都會東南側，過去雖各自發展，然而伴隨都市成長漫延與都市結構轉變，原有之發展模式已不符現在需求，透過都市計畫整併，注入新的發展活力，以建構都市基盤建設完整、生活空間完善、活動機能完備之理想生活環境，塑造高品質之都會居住生活腹地。

全案業經 107 年 4 月 19 日公告發布實施，整併為「臺中市大平霧地區都市計畫主要計畫」。

(二) 豐潭雅神都市計畫

範圍包括豐原、潭子、大雅、神岡都市計畫及豐原交流道附近特定區計畫等 5 處都市計畫。於「臺中市國土計畫」空間整體發展構想中，為全市整體區域治理分區之「水岸花都策略區」，係屬臺中市之山城核心，透過整併並以宏觀尺度治理為都市縫合、區域整體之發展目標。

全案業經 108 年 11 月 14 日公告發布實施，整併為「臺中市豐潭雅神地區都市計畫主要計畫」。

(三) 日大都市計畫

範圍包括臺中市烏日區及大肚區內之 4 處都市計畫區，分別為烏日都市計畫、高速公路王田交流道附近特定區計畫（高速鐵路台中車站地區）、高速公路王田交流道附近特定區計畫（不包括高速鐵路台中車站地區）及大肚都市計畫，

於「臺中市國土計畫」空間整體發展構想中，烏日地區係屬中部都會核心內，扮演主要都會消費生活與經貿支援腹地之角色，大肚地區屬雙港核心，將各整合後之核心朝向分工並進發展，作為中臺灣向外擴張之發展動能，藉由此雙核心打造中部崛起臺灣新核心。

全案業經 112 年 8 月 11 日公告發布實施，整併為「臺中市烏

日大肚地區都市計畫主要計畫」。

二、新訂或擴大都市計畫

(一) 都市計畫審議階段

1. 擴大大里地區、大里夏田產業園區

「擴大大里地區」係配合國家建設六年計畫「大里溪整治工程」用地需要，並經行政院認定為國家重大建設，得採區段徵收開發，取得大里溪整治工程已使用之工程用地，提供都市及產業發展腹地，並完備大里地區聯外交通動線；「大里夏田產業園區」考量大里區既有產業發展特性，以強化地區競爭力，深化品牌價值，擴大既有群聚效應，發揮地方優勢。上開兩案皆由內政部都市計畫委員會審議。

2. 擴大后里-后里車站東側

為承續「2018 臺中世界花卉博覽會」契機，補足后里車站周邊不足之公共設施，並因應后里車站未來成為北臺中三鐵共站之交通門戶，以整合后里區既有地方特色資源與觀光休閒發展，依據本市區域計畫及國土計畫之指導，辦理「后里車站東側之擴大都市計畫」，重新展現后里地區發展活力。經 110 年 11 月 23 日內政部都委會第 1002 次會議審議通過，刻由本府地政局辦理先行區段徵收作業，後續將依規辦理都市計畫報核及發布實施作業。

(二) 都市計畫規劃階段

「臺中市國土計畫」指認太平區坪林地區及大肚、龍井區之新庄子、蔗廍地區為未來發展地區，透過辦理新訂或擴大都市計畫法

定程序，進行有秩序之管制：

1. 太平坪林地地區整體發展規劃-建構完善公共設施，打造坪林新生活

計畫面積約 300.95 公頃，目前已完成公告徵求意見，並針對農牧用地部分於 112 年 9 月進行農耕及產業意願調查，後續將持續廣納各界建議進行整體規劃，賡續辦理政策環評、用水計畫、都市計畫草案公開展覽及說明會等相關法定程序作業。

2. 新庄子蔗廊地區整體發展規劃-落實民眾參與機制，完善地區公共設施

計畫面積約 587 公頃，涉及龍井區、大肚區，本案於 112 年 10 月 4 日辦理公告徵求意見（自 10 月 6 日起 30 天），並於 10 月 19 日於龍井及大肚區各辦理 1 場座談會，另為更廣泛蒐集民眾意見，又於 112 年 12 月 27 日、28 日辦理 3 場地方共識營。本案因計畫範圍廣大，且範圍內聚落建物座落密集，及各零星狹小夾雜於各類使用地編定之可建築用地，目前屬規劃研究階段，賡續辦理政策環評、用水計畫、都市計畫草案公開展覽及說明會等相關法定程序作業。

三、都市計畫通盤檢討辦理情形

臺中市轄區內共劃設 18 處主要計畫區，及 90 處細部計畫區（不含大坑地區）。都市發展局將考量地區發展、人口成長趨勢、產業經濟發展及土地使用情形妥善規劃，以促進土地合理使用為目標，辦理通盤檢討、變更或修正都市計畫，以滿足都市的實質需求與未來發展。18 處主要計畫區目前辦理通盤檢討為大平霧地區、豐潭雅神地區等 10 處；另細部計畫亦依規各別辦理通盤檢討。

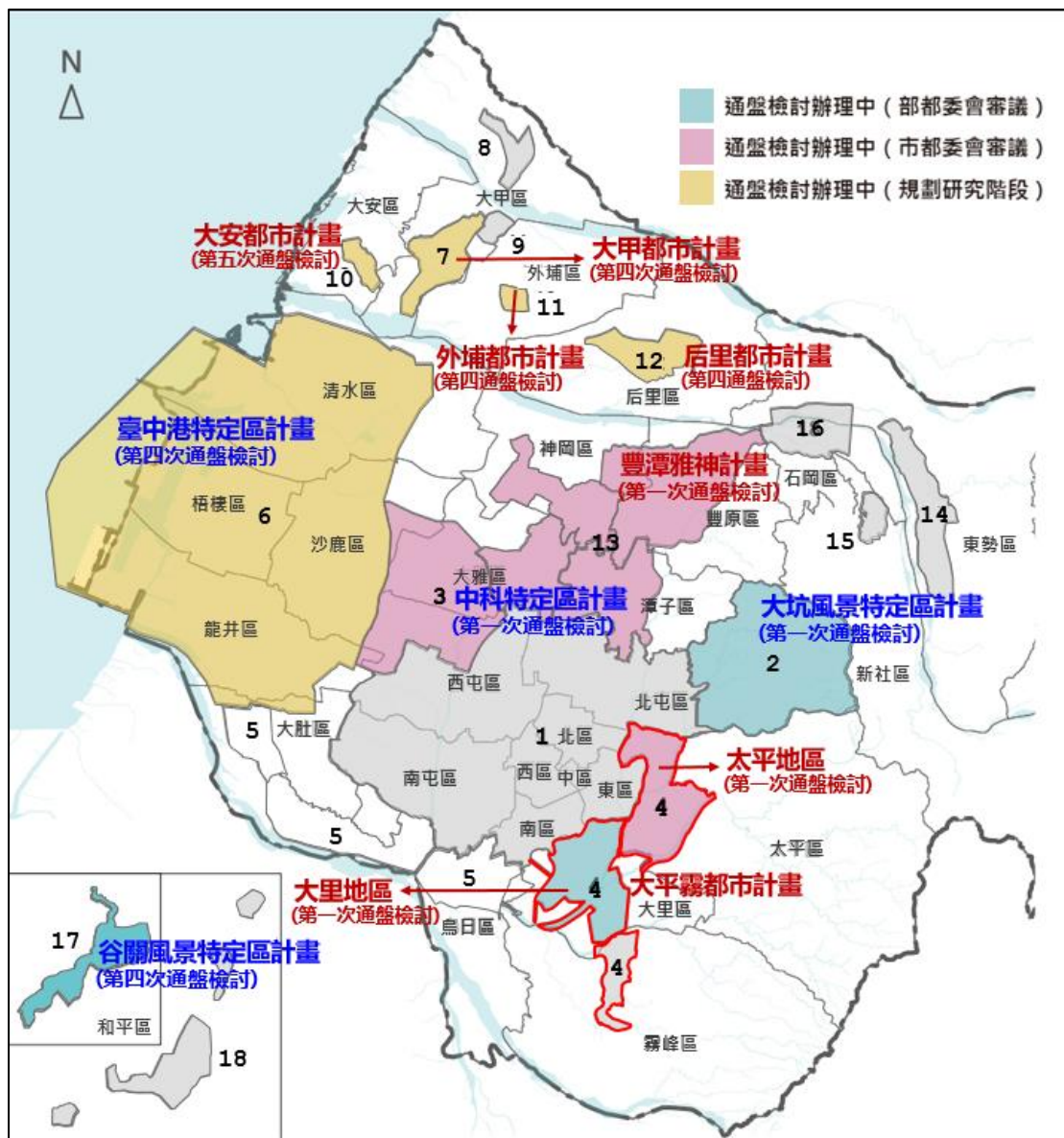


圖 6 臺中市都市計畫通盤檢討辦理情形示意圖