

臺中市議會第4屆第4次定期會

大里聯合行政中心興建計畫  
未定爭議暨各區聯合行政中  
心(烏日、梧棲、后里、大甲)  
規劃進度專案報告



臺中市政府民政局

報告人：局長 吳世瑋

中華民國 113 年 10 月 11 日

## 目錄

|                            |    |
|----------------------------|----|
| 壹、前言.....                  | 1  |
| 貳、大里區聯合行政中心興建計畫 .....      | 1  |
| 一、背景說明： .....              | 1  |
| 二、辦理進度： .....              | 2  |
| 三、持續整合地方意見並進行後續興建規劃： ..... | 4  |
| 參、烏日區聯合行政中心 .....          | 5  |
| 一、背景說明： .....              | 5  |
| 二、辦理進度： .....              | 5  |
| 肆、梧棲區聯合行政中心 .....          | 6  |
| 一、背景說明: .....              | 6  |
| 二、辦理進度: .....              | 6  |
| 伍、后里區聯合行政中心 .....          | 8  |
| 一、背景說明: .....              | 8  |
| 二、辦理進度： .....              | 8  |
| 陸、大甲區聯合行政中心 .....          | 10 |
| 一、背景說明: .....              | 10 |
| 二、辦理進度: .....              | 10 |
| 柒、結語.....                  | 11 |

## 壹、前言

市府組織編制計有 28 個區公所，各區公所受理市民辦理社會福利案件及跨區服務之民政、原住民、社政、役政類等業務，與市民生活息息相關。

鑑於部分區公所行政中心建築物日益老舊，市府依據各建物狀況及地方需求逐步規劃辦理聯合行政中心興建，以提供市民良好洽公環境。

## 貳、大里區聯合行政中心興建計畫

### 一、背景說明：

本市大里區轄內之行政機關有大里區公所、大里戶政事務所、大里地政事務所、地方稅務局大屯分局等機關，然而該等機關之辦公環境品質欠佳、停車空間不足且區位分散，再加上 88 年 921 地震造成建築物結構受損，除有民眾洽公不便外尚有建築物安全上疑慮。

另配合本市第 15 期市地重劃案推動，大里區公所將於重劃後之「機 11」土地規劃興建大里聯合行政中心，期透過機關合署辦公模式，滿足地方行政整合需求，並提供民眾更優質之洽公環境，提升本市公共服務效能。

大里區公所為配合本市第 15 期市地重劃工程施工需要，已於 110 年 3 月起暫時搬遷至本市纖維工藝博物館 3 樓辦公，原址辦公廳舍已拆除。

為回應地方建議並達最佳開發方案，市府辦理多種興建規劃方案之可行性分析。

## 二、辦理進度：

因地方對於興建規劃方案意見多元，致無法聚焦整合，茲將歷年之各類規劃辦理情形概述如下：

### (一) 109 年、110 年及 112 年興建規劃方案如下表：

| 年度  | 興建經費          | 興建樓層                                 | 總面積      |
|-----|---------------|--------------------------------------|----------|
| 109 | 9 億元          | 地下 2 樓(部分開挖格)地上 5 樓                  | 7,605 坪  |
| 110 | 13 億 9,300 萬元 | 地下 2 樓(全面開挖)地上 7 樓                   | 10,159 坪 |
| 112 | 16 億 2,000 萬元 | 地下 2 樓(全面開挖，327 個停車格、402 個機車格)地上 5 樓 | 8,981 坪  |

### (二) 聯合開發規劃方案：

#### 1. 大里區聯合行政中心興建工程聯合開發可行性評估 (BOT)：開發經費全數由廠商支出；契約年限 50 年

- (1) 方案 1：開發經費約 35 億元，興建地下 3 樓至地上 12 樓，其中 7 層樓為辦公廳舍(含公托；共 6,269 坪)，其他樓層為商業空間，容積率 389%，符合多目標規定，但機關每年須支付 3,641 萬元租金(50 年租金，約 18 億 2,050 萬元)。
- (2) 方案 2：開發經費約 43 億元，興建地下 4 樓至地上 14 樓，其中 7 層樓為辦公廳舍(含公托；共 6,269 坪)，其他樓層為商業空間，容積率 462%超出多目標 1/2 面積比例規定，但停車場空間之 24 小時使用率須達 60%以上，否則仍須繳納租金。

(3) **政府自辦方案**：興建經費至少約 20 億 3,000 萬元，興建地下 2 樓至地上 7 樓(共 6,269 坪)。

(4) **小結**：考量大里區域目前對於吸引外來旅客之誘因及需求不大，投資不確定因素高，廠商參與投資誘因不足，故整體而言政府自辦優於民間參與。

## 2. 大里聯合行政中心 BOT 替選方案及都市計畫變更可行性分析(有償 BTO+BOT)：

(1) BTO 及 BOT 定義：

① **BTO**：由民間機構投資興建完成後，政府取得所有權(無償或有償)，並由該民間機構營運；營運期間屆滿後，營運權歸還政府。

② **BOT**：民間機構投資新建並為營運，營運期間屆滿後，移轉該建設之所有權予政府。

(2) 開發經費約 36.75 億元(市府需出資 11 億元)。

(3) 容積率 420%，本業面積 6,269 坪、附屬設施之停車場 5,835 坪及商業空間 6,269 坪，商業坪效每坪 1 萬 5,000 元。

(4) **小結**：簽約期共 50 年，廠商需至營運後第 22 年起方能開始回收，整體效益不高。

## 3. 大里區聯合行政中心廳舍分建可行性分析：

(1) 大里區之周邊土地價值每坪約 20-49 萬元；預售屋平均每坪 42.5 萬元。

(2) 建蔽率 50%、容積率 250%方式進行開發，共負比(土地所有權人平均共同負擔比率)約 64.9%(即市府可得房屋之比率僅 35.1%)。

(3) 小結：需重新辦理都市計畫變更作業，期程約 3-4 年以上，加上大里區房價較低回收效益有限，後續可分回之持分比例低，容易遭受到合理性質疑。

### 三、持續整合地方意見並進行後續興建規劃方案：

(一) 地方意見多元發展，尚待整合：市府曾於 109 年、110 年及 112 年以規劃聯合行政中心興建自建方案，惟各界對於興建方案各有不同規劃建議，致使規劃方案無法凝聚共識，尚須嚴謹整合，以研訂最有利及最有共識的地方發展興建規劃。

(二) 聯合開發方案成本高且回收期長，廠商投資意願不高：大里區人口數名列本市前三名，惟該區域之發展型態與西屯區、北區及西區等商業發展仍有相當差距，土地價值及租金行情尚無法與相關區域比擬，致使招商、經營的不確定風險高，故不利於聯合開發方案之進行。

(三) 當前工作重點：市府將於 114 年「機 11」土地正式點交大里區公所後，積極與地方協商溝通大里聯合行政中心興建規劃方案，待取得各界具體共識後，再於 115 年度編列經費辦理興建設計規劃。



圖一：第 15 期市地重劃案「機 11」土地區位圖

## 參、烏日區聯合行政中心

### 一、背景說明：

烏日區公所於 65 年因編制擴大而辦公廳舍不敷使用，續另擇地新建現址辦公廳舍，其包含前棟及後棟，前棟辦公室為 67 年興建，後棟辦公室為 71 年興建，均為鋼筋混凝土建物，使用年限為 60 年。

烏日區公所前於 95 年辦理廳舍建築物耐震詳細評估，評估結果為建議修復以維持建築物之耐久性及使用性，復於 103 年 12 月完成辦公廳舍耐震能力補強工程。

### 二、辦理進度：

經評估因建物尚未達使用年限，且已辦理結構耐震補強工程，可維持公共安全無虞，提供民眾安心洽公環境，並為增進使用效能，將持續辦理相關設備改善工程，未來市府將視建物狀況及辦公空間使用量等考量滾動檢討並列入整體規劃評估。



圖二：烏日區公所建物外觀

## 肆、梧棲區聯合行政中心

### 一、背景說明：

(一) 梧棲區公所廳舍(行政樓、民政樓)前於 111 年及 112 年分別進行耐震詳評，評估結果均須進行耐震補強，且緊臨市場，整體腹地狹小，無洽公停車位，易造成交通混亂，亟需遷建；並建議於梧棲區市鎮南段 90、91 地號(機關用地【機(市)二用地】，座落於臺中港特定區(市鎮中心)市地重劃區範圍內)興建梧棲區聯合行政中心。

(二) 梧棲區公所廳舍係於民國 70 年初興建，尚未達耐用年限(使用年限為 60 年)，且地方對於相關選址位置亦有不同意見，為回應地方建議並妥善規劃以達開發最佳效益，故由梧棲區公所先行辦理「臺中市梧棲區聯合行政中心興建工程可行性評估暨先期規劃委託技術服務案」，提出具體使用分析(說明擬合署辦公機關目前辦公廳舍現況、交通機能及停車空間現況說明，及合署之必要性、遷建效益)與舊廳舍後續使用規劃(應如何填補遷移後舊市區空洞化的問題)，以利後續討論，凝聚地方共識。

### 二、辦理進度：

「臺中市梧棲區聯合行政中心興建工程可行性評估暨先期規劃委託技術服務案」，廠商刻正修正期末報告，俟可行性評估報告完成後，續由梧棲區公所與里長溝通，尊重地方民意，取得共識。



圖三：梧棲區公所行政大樓外觀



圖四：梧棲區公所民政大樓外觀

## 伍、后里區聯合行政中心

### 一、背景說明：

后里區公所廳舍興建於 1934 年，完整保留日治庄役場建築，並於 2001 年指定為市定古蹟，為保留古蹟建築原貌，現有廳舍尚無法再進行擴充及重建，故存有既有內部空間狹小不敷使用及停車空間不足等問題；為提供民眾更安全、舒適的洽公環境，目前公所已提出四方案規劃方向，併同考量后里整體區位及交通等未來發展，計劃重建后里區聯合行政中心。



圖五：后里區公所建物外觀

### 二、辦理進度：

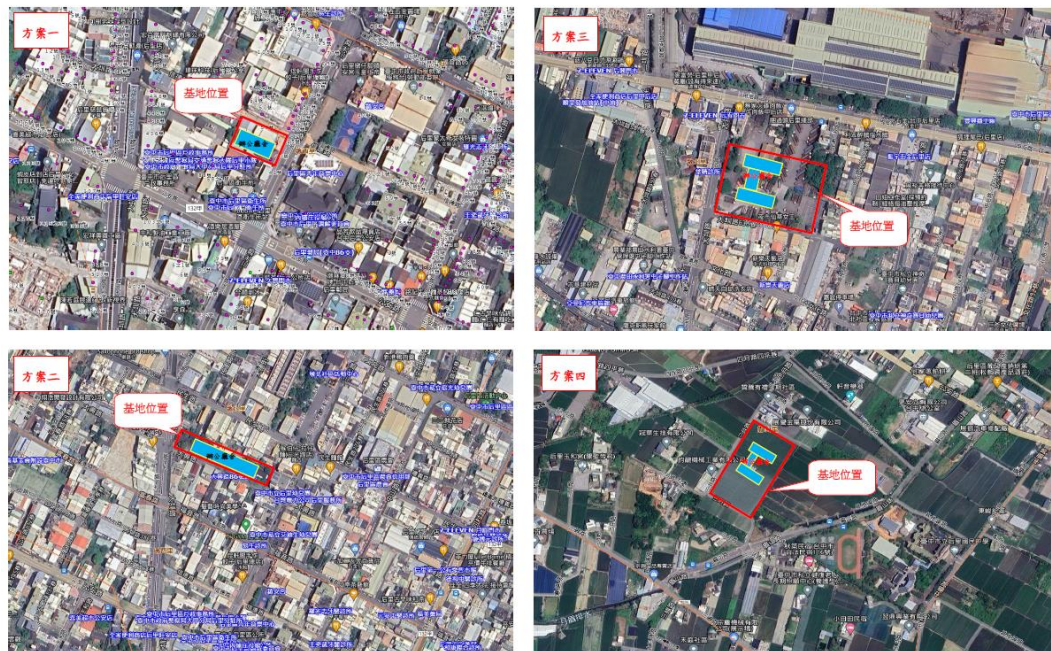
后里區公所初步評估未來聯合行政中心規劃四個方案摘述如下：

- (一)方案一：保留后里區公所辦公廳舍，於現為公所第二會議室及檔案庫房重建公所第二辦公廳舍(民富段 281、283、284 等 3 地號)，使用分區為機關用地，土地均為市有土地，規劃興建地上 5 層，總樓地板面積約 930 平方公尺，預估總工程經費為新臺幣(下同)6,242 萬 5,128 元。

(二)方案二：后里公所經營之宿舍用地(民富段 440、441 地號)，使用分區為住宅區，土地均為市有土地，規劃興建地下 2 層、地上 4 層，總樓地板面積約 10,170 平方公尺，預估總工程經費為 6 億 1,528 萬 6,000 元。

(三)方案三：后里區 3 號公園預定地(文化段 1117、1118、1119、1120、1121、1122、1123、1124、1125、1126、1127、1128 地號等 12 筆土地)，使用分區為公園用地，土地屬私人所有，規劃興建地下 1 層、地上 4 層，總樓地板面積約 6,960 平方公尺，預估總工程經費為 7 億 1,509 萬 6,500 元。

(四)方案四：台糖用地(眉山東段 806 地號)，使用分區為特定農業區農牧用地，土地屬台糖土地，規劃興建地下 1 層、地上 4 層，總樓地板面積約 8,520 平方公尺，預估總工程經費為 5 億 3,806 萬元。



圖六：初步評估未來聯合行政中心規劃四個方案區位圖

為讓行政辦公廳舍重建後見樹又見林，市府將針對上揭方案，綜整考量后里整體區域發展，評估規劃最佳方案，期能提

供民眾優良服務空間及洽公環境外，連同帶動地方繁榮，建立幸福宜居城市。

## 陸、大甲區聯合行政中心

### 一、背景說明：

大甲區公所廳舍建於民國 90 年，為鋼筋混凝土建物，使用年限 60 年，為提供民眾多元服務，現與戶政事務所聯合辦公；考量大甲車站周邊整體發展，市府曾於 107 年研議遷建大甲區聯合行政中心於機四用地，將地政事務所建物已達使用年限、警察局分局空間狹小等因素併同討論，規劃大甲區公所、戶政事務所、地政事務所及警察分局等 4 個機關合署辦公，以達便民洽公且帶動周邊土地活化利用。

### 二、辦理進度：

囿於原規劃機四用地位於大甲火車站附近，尚須克服土地權屬、開發面積不足及交通系統動線外，該用地範圍內有文武停車場(107 年完工)，倘聯合行政中心新建於此，大幅影響原停車空間之腹地，且現有大甲區公所廳舍尚未達建物使用年限，市府將持續追蹤檢討，並辦理相關修繕工程及更新設備，提供民眾良好洽公空間。



圖七：大甲區公所建物外觀

## 柒、結語

綜上，各區公所廳舍建築物情況不一，考量市政財源有限，後續各聯合行政中心興建規劃將就各辦公廳舍興建年份及建物狀況進行整體評估及排序，以發揮最大效益並帶動區域整體發展。