

臺中市議會第4屆第5次定期會

臺中市各都市計畫通盤檢討
及公共設施保留地解編進度
專案報告



臺中市政府

TAICHUNG CITY GOVERNMENT

報告人

臺中市政府都市發展局 局長 李正偉
臺中市政府地政局 局長 曾國鈞

中華民國 114 年 4 月 11 日

目 錄

壹、臺中市各都市計畫概況及通盤檢討	1
一、主要計畫	1
(一) 主要計畫整併進度	1
(二) 主要計畫通盤檢討辦理進度	2
二、細部計畫	6
(一) 細部計畫通盤檢討辦理進度	6
(二) 土地使用分區管制要點專案通盤檢討	6
貳、都市計畫公共設施保留地專案通盤檢討	7
一、辦理緣起	7
二、變更內容	7
(一) 計畫範圍	7
(二) 公共設施用地盤點	7
(三) 變更內容概要	8
三、辦理進度	8
(一) 公開展覽及說明會	8
(二) 本市都委會審議	8
(三) 內政部都委會審議	9
(四) 內政部審竣及發布實施案件	9
四、公設通盤檢討細部計畫擬定及市地重劃可行性評估作業	11
(一) 辦理目的	11
(二) 擬定細部計畫及跨區整體開發範圍	12
(三) 辦理進度	14
五、公共設施保留地規劃以市地重劃開發可行性評估意見辦理進度	14
(一) 目前辦理情形	14
(二) 後續預定進度	15
參、結語	16
一、提升都市發展適切性、確保土地使用符合發展趨勢	16
二、減少計畫執行與管理疑義、提高行政決策效率	16
三、解決公共設施保留地問題、落實受益者負擔之公平原則	16

圖 目 錄

圖 1	臺中市各主要計畫通盤檢討辦理情形示意圖	3
圖 2	本市公共設施通檢案办理流程示意圖	10
圖 3	本市公共設施專案通盤檢討 9 大專案進度示意圖	10
圖 4	擬定細部計畫及跨區整體開發範圍界定示意圖	12

表 目 錄

表 1	臺中市各都市計畫通盤檢討情形一覽表	4
表 2	本市公共設施專案通盤檢討 9 大專案整開區彙整表	13

壹、臺中市各都市計畫概況及通盤檢討

臺中市土地面積約為 221,490 公頃，轄內包含 29 處行政區，原劃設 32 處主要計畫區，經整併後目前為 18 處(含 7 處特定區計畫)，計畫面積合計約 53,121 公頃，約占全市轄區土地面積之 23.98%。以下分就主要計畫、細部計畫說明通盤檢討辦理進度。

一、主要計畫

(一) 主要計畫整併進度

本市近年已完成 3 處都市計畫整併地區，分述如下：

1. 「臺中市大平霧地區都市計畫主要計畫」於 107 年 4 月 19 日公告發布實施，位於臺中市東南側，隨著城市發展與結構變遷，原有模式已不敷需求，「臺中市國土計畫」建議本區朝向創新產業轉型升級發展。透過都市計畫整合，強化基礎建設與生活機能，打造高品質的宜居環境。整併範圍包括大里、霧峰、太平等行政區之 6 處都市計畫區。
2. 「臺中市豐潭雅神地區都市計畫主要計畫」於 108 年 11 月 14 日公告發布實施，其於「臺中市國土計畫」空間發展構想，指認為「水岸花都策略區」，並定位為臺中市的山城核心。透過整併與宏觀治理，促進都市縫合與區域整體發展。整併範圍包括豐原、潭子、大雅、神岡等行政區之 5 處都市計畫區。
3. 「烏日大肚地區都市計畫主要計畫」於 112 年 8 月 18 日公告發布實施，其於「臺中市國土計畫」的空間發展構想，高鐵地區為中臺灣運輸樞紐，烏日地區屬中部都會核心之一，擔任都會消費與經貿支援腹地，大

肚地區則屬雙港核心。透過核心整合與分工發展，聚集整體發展動能。整併範圍包括烏日、大肚等行政區之3處都市計畫區。

(二) 主要計畫通盤檢討辦理進度

全市目前辦理通盤檢討之主要計畫，皆併同細部計畫一併辦理，計11個主要計畫區，說明如下：

- 1.內政部都委會審議階段：大平霧地區都市計畫（大里地區）、谷關風景特定區計畫、大坑風景特定區計畫。
- 2.臺中市都委會審議階段：中部科學工業園區台中基地附近特定區計畫、豐潭雅神地區都市計畫（潭子、大雅、神岡及部分豐原地區）、大平霧地區都市計畫(太平地區)。
- 3.規劃研究階段：台中港特定區計畫、大甲都市計畫、大安都市計畫、外埔都市計畫、后里都市計畫、豐潭雅神地區（豐原地區）、烏日大肚地區都市計畫。

詳圖1 臺中市各主要計畫通盤檢討辦理情形示意圖。

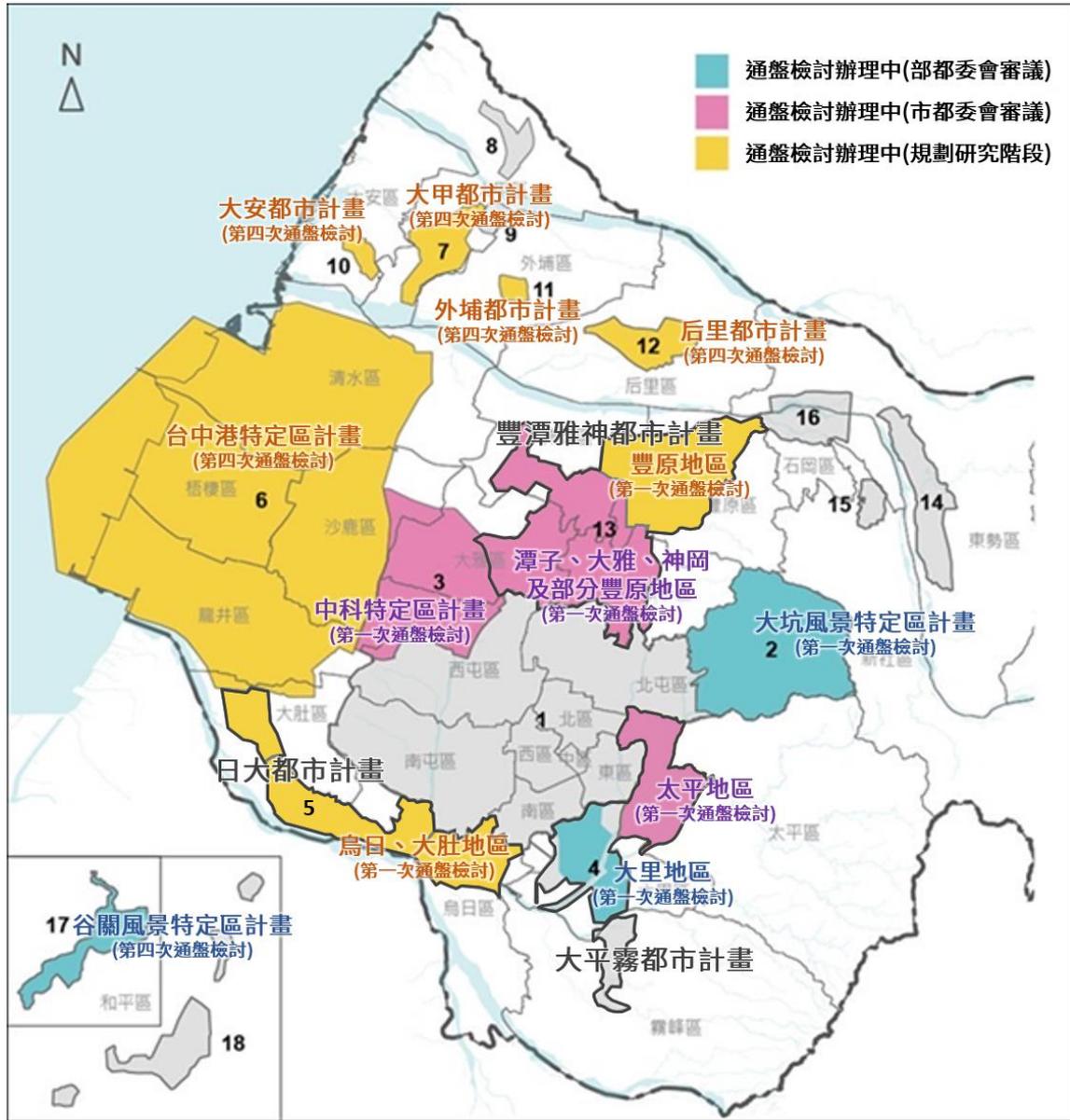


圖 1 臺中市各主要計畫通盤檢討辦理情形示意圖

表 1 臺中市各都市計畫通盤檢討情形一覽表

編號	都市計畫區名稱	面積 (公頃)	最新通盤檢討情形	細部 計畫 (處)	細部計畫 通盤檢討情形	
1	臺中市都市計畫	11,337.04	第 4 次通盤檢討第 7 階段，112 年 5 月 29 日公告發布實施。	52	辦理中共 5 案 1.舊有市區及一至五期市地重劃地區，第 3 次通盤檢討審議中 2.廊子地區，第 1 次通盤檢討審議中 3.新市政中心專用區，第 5 次通盤檢討規劃中 4.福安里附近，第 4 次通盤檢討規劃中 5.寶山里及文山里，第 1 次通盤檢討規劃中	
2	台中市大坑風景特定區計畫	3,543.83	第 1 次通盤檢討，刻於內政部都委會審議階段。	1	主計第 1 次通盤檢討規劃中(含主細拆離)	
3	中部科學工業園區台中基地附近特定區計畫	2,969.15	第 1 次通盤檢討，刻於臺中市都委會審議階段。	5	主細計第 1 次通盤檢討審議中	
4	臺中市大霧區都市計畫	大里地區	956.72	整併後第 1 次通盤檢討，刻於內政部都委會審議階段。	1	主細計第 1 次通盤檢討審議中
		太平地區	1,378.15	整併後第 1 次通盤檢討，刻於臺中市都委會審議階段。	1	主細計第 1 次通盤檢討審議中
		霧峰地區	424.92	整併後第 1 次通盤檢討第 3 階段，113 年 1 月 25 日公告發布實施。	1	
5	臺中市烏日大肚地區都市計畫	烏日地區	909.88	整併後第 1 次通盤檢討，刻於招標作業中。	1	
		大肚地區	1,357.16	整併後第 1 次通盤檢討，刻於招標作業中。	1	
		高鐵地區	436.81	整併後第 1 次通盤檢討，刻於招標作業中。	1	
6	台中港特定區計畫	19,668.69	第 4 次通盤檢討，刻於規劃研究階段。	6	辦理中共 2 案 1.主計第 4 次通盤檢討規劃中(含主細拆離) 2.關連工業區第三期第 1 次通盤檢討規劃中	
7	大甲都市計畫	711.62	1.重製檢討，108 年 2 月 25 日發布實施。 2.第 4 次通盤檢討，刻於規劃研究階段。	1	主計第 4 次通盤檢討規劃中(含主細拆離)	
8	大甲(日南地區)都市計畫	306.35	第 4 次通盤檢討，112 年 3 月 2 日公告發布實施。	1		
9	鐵砧山風景特定	138.16	第 3 次通盤檢討，111	1		

編號	都市計畫區名稱		面積 (公頃)	最新通盤檢討情形	細部 計畫 (處)	細部計畫 通盤檢討情形
	區計畫			年6月21日公告發布實施。		
10	大安都市計畫		20.40	第5次通盤檢討，刻於規劃研究階段。	1	主計第5次通盤檢討規劃中(含主細拆離)
11	外埔都市計畫		124.17	第4次通盤檢討，刻於規劃研究階段。	1	主計第4次通盤檢討規劃中(含主細拆離)
12	后里都市計畫	后里地區	646.87	第4次通盤檢討，刻於規劃研究階段。	2	主計第4次通盤檢討規劃中(含主細拆離)
		森林園區	15.52	擬定計畫，110年1月20日公告發布實施。	1	
13	臺中市豐雅潭神區都市計畫	豐原地區	2,188.68	整併後第1次通盤檢討，刻於規劃研究階段。	3	主細計第1次通盤檢討規劃中
		潭子地區	1,421.58	整併後第1次通盤檢討，刻於臺中市都委會審議階段。	1	主細計第1次通盤檢討審議中
		大雅地區	1,141.56	整併後第1次通盤檢討，刻於臺中市都委會審議階段。	1	主細計第1次通盤檢討審議中
		神岡地區	1,129.84	整併後第1次通盤檢討，刻於臺中市都委會審議階段。	3	主細計第1次通盤檢討審議中
14	東勢主要計畫		997.10	第3次通盤檢討第1階段，108年2月15日公告發布實施。	1	
15	新社主要計畫		203.76	第4次通盤檢討，107年11月16日公告發布實施。	1	
16	石岡水壩特定區計畫		754.44	第4次通盤檢討，108年5月8日公告發布實施。	1	
17	谷關風景特定區計畫		147.90	第4次通盤檢討，刻於內政部都委會審議階段。	1	主計第4次通盤檢討審議中(含主細拆離)
18	梨山風景特定區計畫	梨山地區	138.57	第4次通盤檢討，110年4月30日公告發布實施。	1	
		新佳陽地區	14.62	第4次通盤檢討，110年4月30日公告發布實施。	1	
		松茂地區	21.32	第3次通盤檢討，101年9月27日公告發布實施。	1	
		環山地區	15.95	第4次通盤檢討，110年4月30日公告發布實施。	1	

註：面積參照最新發布實施或公開展覽之計畫面積，統計至114年3月。

二、細部計畫

臺中市轄區內計有 94 處細部計畫區，通檢中及規劃研究階段之細部計畫目前計有 20 處，進度說明如下：

(一) 細部計畫通盤檢討辦理進度

臺中市都委會審議階段計 9 案、規劃研究階段計 11 案。
詳表 1 臺中市各都市計畫通盤檢討情形一覽表。

(二) 土地使用分區管制要點專案通盤檢討

臺中市轄區內各都市計畫土地使用分區管制要點因各計畫擬定背景各異、各地區都市發展程度不一、管制內容繁雜不易查找、通案性管制規定用語存在差異等因素，造成實際執行疑義。為達簡政便民之目的，尚須全面清查彙整各計畫區管制要點訂定之規劃原意及執行內容，研訂全市通案性土地使用分區管制事項表，作為各細部計畫通案性規定之執行依據。查本案之公開展覽草案已依規自 114 年 4 月 1 日起公告公開展覽 30 日，並規劃於公開展覽期間內召開 2 場座談會。

貳、都市計畫公共設施保留地專案通盤檢討

一、辦理緣起

都市計畫公共設施用地根據人口、土地使用、交通和產業分布，預測未來 25 年需求，並選擇適當地點規劃道路、公園、學校等公共設施。監察院於 102 年 5 月 9 日糾正內政部及各級地方政府有關「各級都市計畫權責機關任令部分都市計畫公共設施保留地長達 3、40 年迄未取得，嚴重傷害憲法保障人民之生存權與財產權」。爰此，內政部遂提出「都市計畫公共設施保留地檢討變更作業原則」，採以跨區市地重劃方式辦理，並補助各地方政府辦理都市計畫公共設施用地專案通盤檢討。

二、變更內容

(一) 計畫範圍

計畫範圍共包含臺中市 16 處都市計畫區及範圍內之細部計畫區，另查因「中部科學工業園區臺中基地附近特定區計畫」及「臺中市大坑風景特定區計畫」係屬近期擬定完成之計畫，故不納入檢討範疇。

(二) 公共設施用地盤點

查本市都市計畫公共設施用地劃設面積合計約 12,355 公頃；私有公共設施保留地總面積合計 1,674.97 公頃，其中納入本次通盤檢討之私有公設保留地面積約 470.67 公頃。

(三) 變更內容概要

1. 計畫人口檢討

本市各都市計畫區計畫人口總數為 308.96 萬人，依照內政部訂定之檢討變更原則，應參酌近 10 年人口變遷趨勢與全國區域計畫之人口總量分派核實檢討(調降)計畫人口。本次檢討針對國土計畫之目標年(民國 125 年)計畫人口達成率未達 80%之計畫區進行計畫人口檢討，共調降霧峰、大肚、台中港、大甲、大甲(日南)、東勢、石岡水壩等 7 處計畫區，減少 22.12 萬人，檢討後計畫人口為 286.84 萬人。

2. 處理樣態

本次通盤檢討為利於整體檢討成果統計與呈現，將公共設施檢討處理情形，區分為跨區整體開發(3 種)、主管機關開闢(3 種)、多元方式開發(3 種)、個別變更(4 種)，共 13 種樣態。

三、辦理進度

(一) 公開展覽及說明會

1. 公開展覽期間：自 106 年 9 月 1 日起 45 天。

2. 公開說明會：自 106 年 9 月 8 日至 106 年 9 月 29 日於全市 29 區舉辦公開說明會。

(二) 本市都委會審議

案依生活圈範圍整合為 9 冊計畫書圖(9 大專案)進行都市計畫審議程序，並於 108 年本市都市計畫委員會第 92、93、95、98、100、101、102、103、104、106 及 107 次(共 11 次)會議審議通過。

(三) 內政部都委會審議

本府依本市都市計畫委員會上開會議紀錄修正 9 大專案計畫書圖後，於 108 年 11 月至 109 年 4 月間陸續將 9 大專案報請內政部審議，相關進度詳下圖 2、圖 3。

前開 9 大專案都市計畫書圖草案內容皆依歷次內政部都市計畫委員會專案小組意見修正完成，惟變更方案中，公共設施用地變更為可建築土地且面積大於 1 公頃者，依其附帶條件規定「應規劃必要之細部計畫公共設施，以跨區市地重劃方式辦理整體開發。」依內政部都委會專案小組建議，涉未來以跨區市地重劃方式辦理開發，應檢附本府地政局認可之市地重劃可行性評估相關證明文件。9 大專案除「變更谷關風景特定區計畫、梨山風景特定區計畫(梨山、新佳陽、松茂、環山地區)(公共設施用地專案通盤檢討)案」外，其餘 8 專案未審竣部分於 114 年 4 月初報內政部都市計畫委員會續審。

(四) 內政部審竣及發布實施案件

查「變更谷關風景特定區計畫、梨山風景特定區計畫(梨山、新佳陽、松茂、環山地區)(公共設施用地專案通盤檢討)案」，因變更內容未涉及整體開發，谷關風景特定區計畫已於 111 年 11 月 29 日發布實施；梨山風景特定區計畫亦經內政部審竣，俟變更回饋協議書簽訂完成後，將依規優先報請內政部核定後公告發布實施。

另「變更大甲、大甲(日南地區)、大安、外埔都市計畫、鐵砧山風景特定區計畫(公共設施用地專案通盤檢討)案」，因鐵砧山風景特定區計畫及大安都市計畫變更內容亦未涉及整體開發，亦分別於 113 年 7 月 5 日及 113 年 11 月 2 日發布實施。

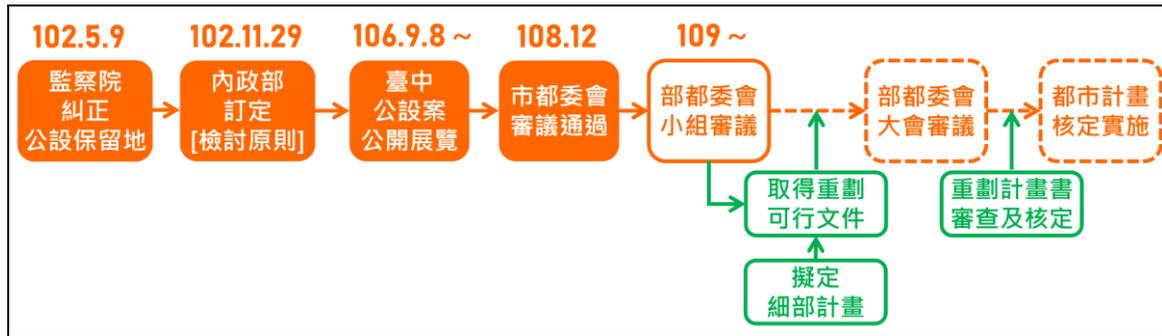


圖 2 本市公共設施通檢案辦理流程示意圖

九大專案名稱		都市計畫名稱	市都委通過	部小組審議	提部大會審議	部大會審決	發布實施
1.	變更谷關風景特定區計畫、梨山風景特定區計畫(梨山、新佳、松茂、環山地區(公共設施用地專案通盤檢討)	谷關				111.11.29	
		梨山		110.03.09(簽訂協議書中)			
2.	變更大甲、大甲(日南地區)、大安、外埔都市計畫、鐵砧山風景特定區計畫(公共設施用地專案通盤檢討)	鐵砧山				113.07.05	
		大安				113.11.23	
		大甲、大甲(日南地區)、外埔	109.07.15	◆			
3.	變更豐原、后里都市計畫(公共設施用地專案通盤檢討)	后里		109.06.24	◆		
4.	變更潭子、大雅、神岡都市計畫、高速公路豐原交流道附近特定區計畫(公共設施用地專案通盤檢討)	豐潭雅神地區		109.12.16	◆		
5.	變更東勢、新社都市計畫、石岡水壩特定區計畫(公共設施用地專案通盤檢討)	東勢、新社、石岡水壩		109.12.24	◆		
6.	變更太平、太平(新光地區)、大里、大里(草湖地區)、霧峰都市計畫(公共設施用地專案通盤檢討)	大平霧地區		109.06.23	◆		
7.	變更台中港特定區計畫(公共設施用地專案通盤檢討)	臺中港		109.06.08	◆		
8.	變更台中市都市計畫(公共設施用地專案通盤檢討)	臺中市(含烏日)		109.11.24	◆		
9.	變更烏日、大肚都市計畫、高速公路王田交流道附近特定區計畫(公共設施用地專案通盤檢討)	日大地區		109.12.07	◆		

註：「◆」涉及跨區市地重劃整體開發，應檢附臺中市政府地政局認可之市地重劃可行性評估相關證明文件，納入計畫書敘明。

圖 3 本市公共設施專案通盤檢討 9 大專案進度示意圖

四、公設通盤檢討細部計畫擬定及市地重劃可行性評估作業

(一) 辦理目的

遵循上開內政部都委會專案小組審查意見，涉及以市地重劃方式開發之變更案件，應檢附本府地政局認可之市地重劃可行性評估證明文件後再提會審議；依本府地政局意見，市地重劃可行性評估文件應具備權屬概況分析(含公、私有土地所有權人比例)、水理分析、合法建物及地上物拆遷補償費估算、市地重劃工程費用估算內容依據、重劃前後地價差異及土地所有權人意願調查等項目。

為確保跨區市地重劃整體開發具可行性，依內政部審議慣例，需依都市計畫法規定完成擬定細部計畫及核定重劃計畫書等法定程序，才得以併同主要計畫變更內容一併發布實施。本案辦理擬定細部計畫及市地重劃可行性評估作業，除完備公設通檢案之都市計畫法定程序，以確保後續市地重劃開發可行，以解決公共設施保留地問題。

(二) 擬定細部計畫及跨區整體開發範圍

本案經內政部都市計畫委員會專案小組修正方案，共規劃 65 處跨區市地重劃整體開發範圍，涉及 12 個都市計畫區(如圖 4)。依都市計畫法第 22 條規定，細部計畫應表明事業及財務計畫內容，考量公共設施用地之整體負擔比例，故本案以跨區市地重劃整體開發範圍作為擬定細部計畫範圍，並同步進行市地重劃可行性評估(詳表 2 本市公共設施專案通盤檢討 9 大專案整開區彙整表)。實際評估範圍仍依內政部都市計畫委員會審議結果辦理。

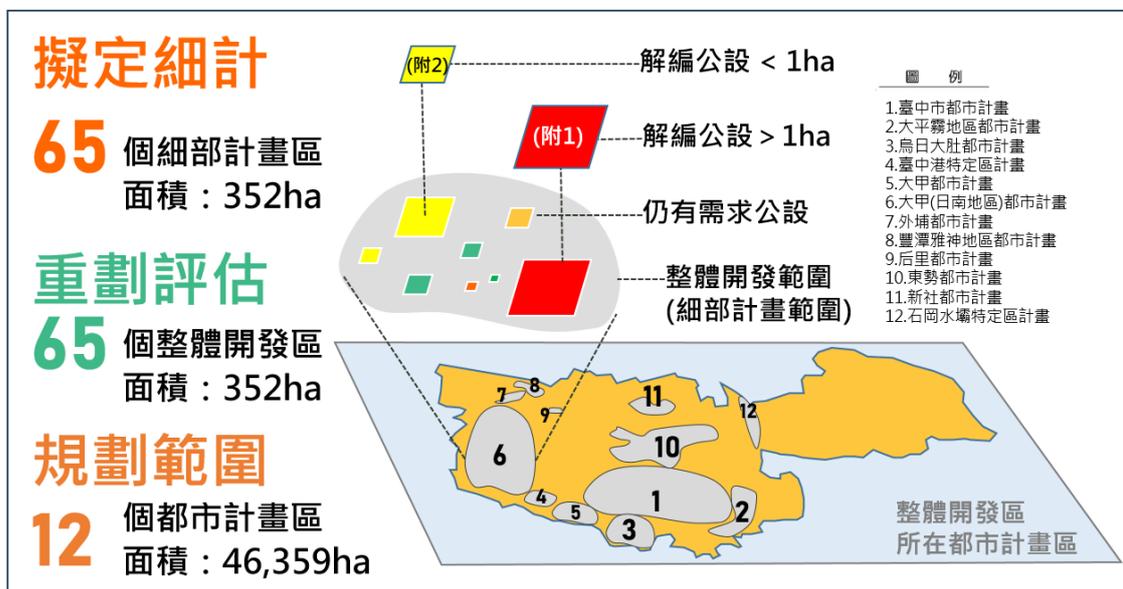


圖 4 擬定細部計畫及跨區整體開發範圍界定示意圖

表 2 本市公共設施專案通盤檢討 9 大專案整開區彙整表

九大專案名稱		都市計畫名稱	整開區處數	整開區面積 (公頃)
(一)	變更台中市都市計畫(公共設施用地專案通盤檢討)	臺中市 (含烏日)	11	85.24
(二)	變更太平、太平(新光地區)、大里、大里(草湖地區)、霧峰都市計畫(公共設施用地專案通盤檢討)	大平霧地區	8	24.91
(三)	變更烏日、大肚都市計畫、高速公路王田交流道附近特定區計畫(公共設施用地專案通盤檢討)	日大地區	2	15.70
(四)	變更大甲、大甲(日南地區)、大安、外埔都市計畫、鐵砧山風景特定區計畫(公共設施用地專案通盤檢討)	大甲	2	7.87
		大甲(日南地區)	3	3.98
		外埔	1	0.35
		大安	(無)	(無)
		鐵砧山	(無)	(無)
(五)	變更台中港特定區計畫(公共設施用地專案通盤檢討)	臺中港	15	157.05
(六)	變更豐原、后里都市計畫(公共設施用地專案通盤檢討)	后里	4	9.64
(七)	變更潭子、大雅、神岡都市計畫、高速公路豐原交流道附近特定區計畫(公共設施用地專案通盤檢討)	豐潭雅神地區 (豐原、 大雅、神岡、 潭子、豐原交 流道)	12	33.88
(八)	變更東勢、新社都市計畫、石岡水壩特定區計畫(公共設施用地專案通盤檢討)	東勢	4	11.43
		新社	1	0.41
		石岡水壩	2	1.77
(九)	變更谷關風景特定區計畫、梨山風景特定區計畫(梨山、新佳、松茂、環山地區(公共設施用地專案通盤檢討)	谷關	(無)	(無)
		梨山	(無)	(無)
合計			65	352.23

(三) 辦理進度

本府都市發展局於 111 年 3 月啟動「公設通盤檢討細部計畫擬定及市地重劃可行性評估規劃案」，自 111 年起邀集本府地政局、建設局、水利局、教育局、交通局等各主管機關召開數次會議確認整體開發區跨區市地重劃可行性評估規劃內容已於 112 年 10 月 16 日完成期末報告書審查會議，112 年 12 月 22 日至 113 年 11 月 18 日召開 12 次工作會議確認修正方案，全案已於 113 年 12 月 31 日依相關意見調整規劃內容，且於 114 年 1 月 13 日再函請本府地政局確認期末報告修正成果。

前案因規劃內容涉及本府重大建設及各目的事業主管機關之需求調查及評估，部分地區發展需求已有轉型，公共設施需求亦與原先評估產生變化。議會期間亦有諸多議員要求配合地方發展需求重新檢討規劃內容及開發範圍，將一併納入本案研議，以縮減未來重劃作業執行時間，並提供符合地方需求之公共設施。後續將積極補充市地重劃可行性評估資料，提內政部都市計畫委員會審議或續提內政部都市計畫委員會專案小組討論，以妥適解決本市公共設施保留地問題。

五、公共設施保留地規劃以市地重劃開發可行性評估意見辦理進度

(一) 目前辦理情形

本府地政局鑑於本市第 13、14、15 期公辦市地重劃區於開發期間遭遇之種種困難，如第 13 期市地重劃區之範圍邊界不明確、街廓劃設合理性、排水計畫審查(現為出流管制計畫)、老樹保留、文化遺址；第 14 期市地重劃區中港社區保留、街廓深度太深、區外畸零地範圍調整、土庫溪明渠保留、歷史建築及土地公廟保留；第 15 期市地重劃區區外畸零地陳

情、大里國小游泳池保留、龍船埤水溝改道、計畫道路與現況道路不符等造成土地所有權人異議陳情並影響開發期程情事，尤以第 13、14 期市地重劃區需辦理都市計畫變更因應，致開發時程逾 10 年以上，故相關作業應於都市計畫規劃階段即審慎評估考量，以減少土地所有權人陳情異議，進而有效縮短辦理期程提升本府形象，增加施政滿意度。爰此本府地政局前綜整過往相關案例之審查意見，訂定「臺中市都市計畫規定以市地重劃方式辦理開發可行性評估審查表」，藉由該審查表於都市計畫規劃階段即予以審慎評估考量，並針對監察院糾正案要求增加公益性及必要性論述項目且落實審查討論，以保障土地所有權人相關權益，使後續市地重劃開發作業順遂。

(二) 後續預定進度

目前本府地政局針對本府都發局提供之「公設通盤檢討細部計畫擬定及市地重劃可行性評估規劃案」期末報告書再修正本(共 65 處整開區)內涉及前述審查表內各重要項目，例如「財務可行性」、「土地所有權人意願」、「合法建物或既成社區分布情形」及「既有灌溉溝渠、水路巷道及其因應方式」...等逐一進行檢視，因整體開發區數量多且範圍大，預計於 114 年 4、5 月間將審查相關意見提供予都發局續行都市計畫審議程序。

參、結語

本府依都市計畫法第 26 條規定，辦理都市計畫定期及專案通盤檢討，其效益以 3 大面向說明：

一、提升都市發展適切性、確保土地使用符合發展趨勢

透過都市計畫定期通盤檢討，得以地形圖重測掌握現況，並隨著人口變化、產業發展及社會需求變遷，優化土地使用效率，避免都市空間資源浪費，確保土地利用符合當前及未來發展趨勢。

二、減少計畫執行與管理疑義、提高行政決策效率

本市轄區內各土地使用分區管制要點專案通盤檢討，就各土管要點以化繁為簡、釐清疑義、因地制宜、保障權益的原則檢討，並預期將達成土管用語一致性，減少都市計畫管理執行疑義及便於民眾查詢及瞭解都市計畫土地使用相關規定。

三、解決公共設施保留地問題、落實受益者負擔之公平原則

本府未來依規將提送內政部都市計畫委員會審議中的都市計畫公共設施保留地專案通盤檢討案，將透過重新檢討計畫人口並釋出無需求之公共設施用地；再藉由擬定細部計畫，評估公共設施開闢需求，並預先未來開發之出流管制區位，創造韌性承洪的都市環境。

此外，透過現況調查、開發財務評估及地主意願調查等方式，評估跨區市地重劃的可行性，並將評估結果納入計畫回饋修正；發布實施後，將透過跨區市地重劃整體開發作業，實質開闢必要的公共設施，並分配可開發建築之土地，使土地開發利益由全部地主共享，以維護地主權益，同時兼顧開發公平性，解決長久以來公共設施保留地臨時使用、荒廢之課題，提升地區環境品質。