

臺中市議會第2屆第5次定期會

文山工業區開發案目前進度
專案報告



臺中市政府

TAICHUNG CITY GOVERNMENT

臺中市政府經濟發展局

報告人：局長 呂曜志

中華民國 106 年 5 月 4 日

【目 錄】

一、計畫緣起.....	【1】
二、計畫區區位及概況.....	【1】
三、相關規劃辦理歷程.....	【3】
四、本園區開發未來可能遭遇之困難.....	【4】
五、結語.....	【5】

一、計畫緣起

臺中市因居臺灣地理中心位置，為南北聯通重要交通樞紐，帶動產業活絡並凝聚厚實產業能量，伴隨中部科學工業園區、精密機械科技創新園區設置、高速鐵路通車、新市政中心開發等都市建設相繼投入，臺中市產業發展重心逐漸由東向西蔓延，並形成大肚山台地科技工業發展軸帶，後續因應縣市合併後空間機能分工，大肚山科技走廊將肩負大臺中地區重要產業發展區位角色。

本計畫區原屬早期臺中工業區第四期規劃範圍，並經臺中市政府於85年1月13日八四府工都字第175774 號函公告實施「變更臺中市都市計畫（部分農業區為工業區、住宅區、機關、公園、廢棄物處理廠、污水處理廠、綠地及道路用地）案」變更原農業區為工業區及其他必要性設施用地，同時附帶條件另行擬定細部計畫(含配置適當之公共設施用地及以區段徵收方式開發)。

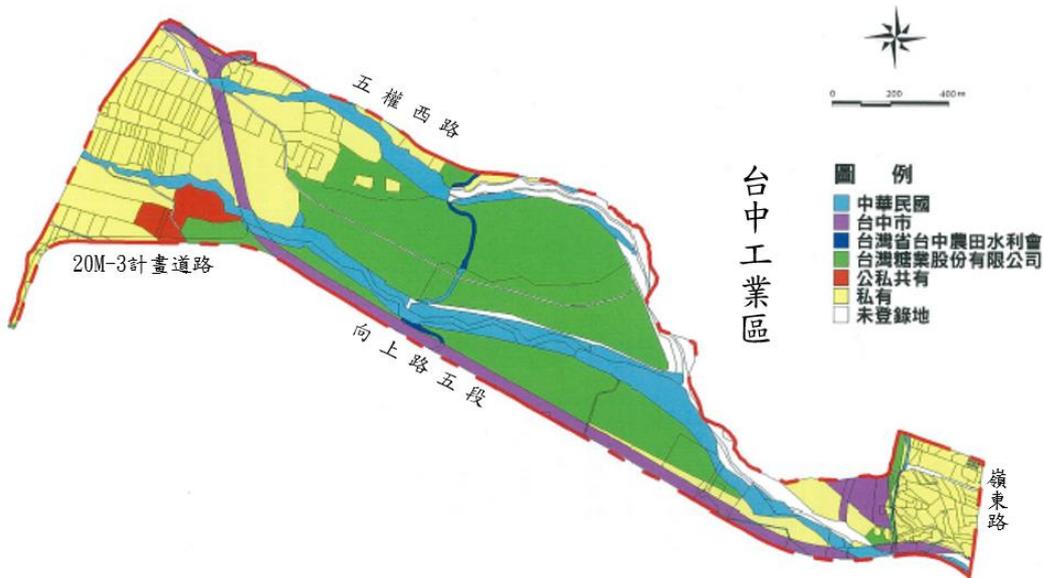
二、計畫區區位及概況

本計畫區位於臺中市主要計畫範圍內之西方，計畫範圍北以本市臺中工業區第二、三期工業區及五權西路(原南屯路)為界，南至20M-3 計畫道路與特三號道路，東至嶺東路，西至主要計畫範圍界，原計畫面積為218.48 公頃，經93至96年間辦理及分階段發布實施之「變更臺中市都市計畫主要計畫(不包括大坑風景區)(第三次通盤檢討案)」所進行之都市計畫圖重製並重新丈量後，本計畫面積調整為193.1325 公頃，後續並依重製後都市計畫圖測定範圍作為本計畫規劃範圍。

土地權屬部分，公有土地面積約42.2969 公頃、台糖土地面積約44.8375公頃、台糖公司與其他私人共有面積計23.0483公頃、台中農田水利會土地面積約0.8743公頃、其他私有土地面積約61.7964公頃、公私共有3.8045公頃及未登錄地16.47456公頃。



文山工業區位置圖



土地所有權分佈示意圖

土地權屬統計表

土地權屬	面積(公頃)	百分比(%)
公有土地	42.2969	21.90
台糖	44.8375	23.22
台糖與其他私人共有	23.0483	11.93
台中農田水利會	0.8743	0.45
其他私有	61.7964	32.00
公私共有	3.8045	1.97
未登錄地	16.47456	8.53
合 計	193.1325	100

三、 相關規劃辦理歷程

(一)100年9月29日臺中市都市計畫(寶山里及文山里地區工業區)細部計畫，經本市都委會第8次會議審議通過，並於同年11月8日發布實施，101年11月30日本府地政局為因應土地徵收改按市價徵收補償，辦理文山工業區區段徵收財務可行性評估，結果為不可行，爰此，為維護土地所有權人權益並了解地主開發意願，擬先做地主意願調查後再作決定，是本局於102年9月函發問卷調查予地主，依回收意願調查表統計結果，其中多數地主同意繼續開發，但要求改依市地重劃辦理，爰本局於102年12月31日簽奉核准移請地政局辦理市地重劃。

- (二)103年2月18日地政局以市地重劃方式辦理財務評估，結論為地主負擔比例過重。為謀求解決本工業區土地開發問題，本局曾於103年3月提議先就國有土地及台糖土地，依產業創新條例相關規定辦理產業園區設置規劃，以求突破，惟同年7月18日提本市區段徵收委員會103年第1次會議報告案，經主席裁示本工業區土地以市地重劃方式辦理，後續交由都發局辦理都市計畫變更相關事宜。
- (三)惟因以市地重劃方式需辦理主要計畫變更，故由地政局先行辦理意願調查，該局於104年4月7日寄送調查表予各土地所有權人，依調查表回收結果，仍採區段徵收開發，但以分期分區方式辦理，剔除右側嶺東路旁之區域，擬以面積約166.15公頃為第一期開發範圍，其應辦理之工作項目先由都發局辦理都市計畫變更作業後，再由本局辦理環境影響說明書、用水計畫及水土保持計畫等作業，後由地政局執行區段徵收作業。
- (四)都發局於105年1月完成文山工業區都市計畫變更案之招標，於同年2月2日召開工作計畫書審查，並於同年5月13日期中審查及9月7日期末報告修正後通過，是於同年10月6日由規劃單位檢送都市計畫公開展覽草案內容，惟經評估未來仍可能涉及主要計畫調整內容，與原委辦細部計畫變更工作事項不合，於106年3月8日終止勞務採購契約。

四、本園區開發未來可能遭遇之困難

- (一)地主意見分歧：依本府地政局於104年5月文山工業區土地所有權人意願調查報告，私有土地所有權人超過1,200人，而回收之有效問卷296份中，不願參加區段徵收計畫人數占56.76%，其所持分面積占27.49%，上述反對私有地主所持分面積之占比遠低於反對人數之占比，主要因素應是台糖公司贊成本案所致。如剔除台糖土地因素，反對本區段徵收案之私有地主人數比例業已過半，未來私有地主意見整合是一大課題。

(二)環境生態保育問題：本市大肚山東麓已開發中部科學園區、臺中工業區一、二、三期及精密園區一、二期，故再開發文山工業區已遭相關環團質疑破壞大肚台地之森林綠地、生態環境，增加未來環境影響評估通過的困難度。

五、結語

因地方民意分歧，為落實產業輔導政策、提升經濟發展及土地使用效益，後續仍會持續再廣納各方意見，擬定文山工業區後續發展定位與策略，以達到該基地土地最佳使用效益。