

臺中市議會第 2 屆第 8 次定期會

臺中港特定區開發延宕公設保留地停滯 專案報告



臺中市政府都市發展局

報告人：局長 王俊傑

中華民國 107 年 8 月

【目 錄】

一、臺中港特定區計畫發展背景.....	3
二、公共設施劃設及開闢情形.....	5
三、公共設施用地專案通盤檢討原則.....	6
四、變更計畫草案及跨區整體開發.....	7
五、檢討效益	8
六、辦理進度與展望	11

一、臺中港特定區計畫發展背景

(一) 計畫歷程

為配合臺中港開闢及因應區域發展之需要，故於 61 年 1 月公布實施「臺中港特定區計畫」，目前共計辦理完成 3 次通盤檢討作業，並於 80 年 10 月辦理「第一期公共設施保留地專案通盤檢討」。

104 年完成第三次通盤檢討後，另配合清水眷村文化園區之劃設，於 105 年 12 月發布實施「變更臺中港特定區計畫（配合臺中清水眷村文化園區）」案。

表 1 臺中港特定區計畫發布實施歷程概要表

編號	計畫名稱	發布實施日期文號
1	內政部核定沙鹿都市計畫	44.04 府潭建土字第 30496 號
2	內政部核定清水都市計畫	44.04 府潭建土字第 30496 號
3	內政部核定梧棲都市計畫	44.04 府建土字第 34085 號
4	臺中港特定區計畫	61.01.01
5	變更臺中港特定區都市計畫（龍井鄉部分）案	71.07.13 七一府建都字第 100478 號
6	變更臺中港特定區計畫（不含龍井鄉部分）（通盤檢討）案	75.02.18 府建都字第 21552 號
7	變更臺中港特定區計畫（第一期公共設施保留地專案通盤檢討）案	80.10.07 八十府工都字第 191409 號
8	變更臺中港特定區計畫（第二次通盤檢討）案	87.05.25 八七府工都字第 122369 號
9	變更臺中港（第三次通盤檢討-有關計畫圖重製、油庫專用區及部分公墓用地恢復原分區）案	100.02.11 府授都計字第 1000016611 號
10	變更臺中港特定區計畫（第三次通盤檢討）（變更綜理表第 7 案有關南山區截水溝用地變更部分）案	103.3.6 府授都計字第 1030034835 號 (103.3.11 生效)
11	變更臺中港特定區計畫（第三次通盤檢討）（第一階段）（經內政部都市計畫委員會第 831 次會議審決部分）案	103.12.4 府授都計字第 1030245575 號
12	變更臺中港特定區計畫（第三次通盤檢討）（第二階段）案	104.6.29 府授都計字第 1040132886 號
13	變更臺中港特定區計畫（第三次通盤檢討）（第三階段）案	104.9.2 府授都計字第 1040191992 號
14	變更臺中港特定區計畫（配合臺中清水眷村文化園區）案	105.12.15 府授都計字第 10502647741 號

(二) 計畫範圍

臺中港特定區全區為計畫範圍，其周界北以大甲溪南岸為界，南至大肚溪北岸，東倚大肚山，部分地區以原臺中市為界，西側至海灣海峽止；南北長約 17 公里、東西寬約 13 公里。

涉及行政區包括梧棲區全部、清水區、沙鹿區、龍井區大部分及大肚區一小部分，以及行政院核定之臺中港港區範圍，計畫面積為 19,668.69 公頃。

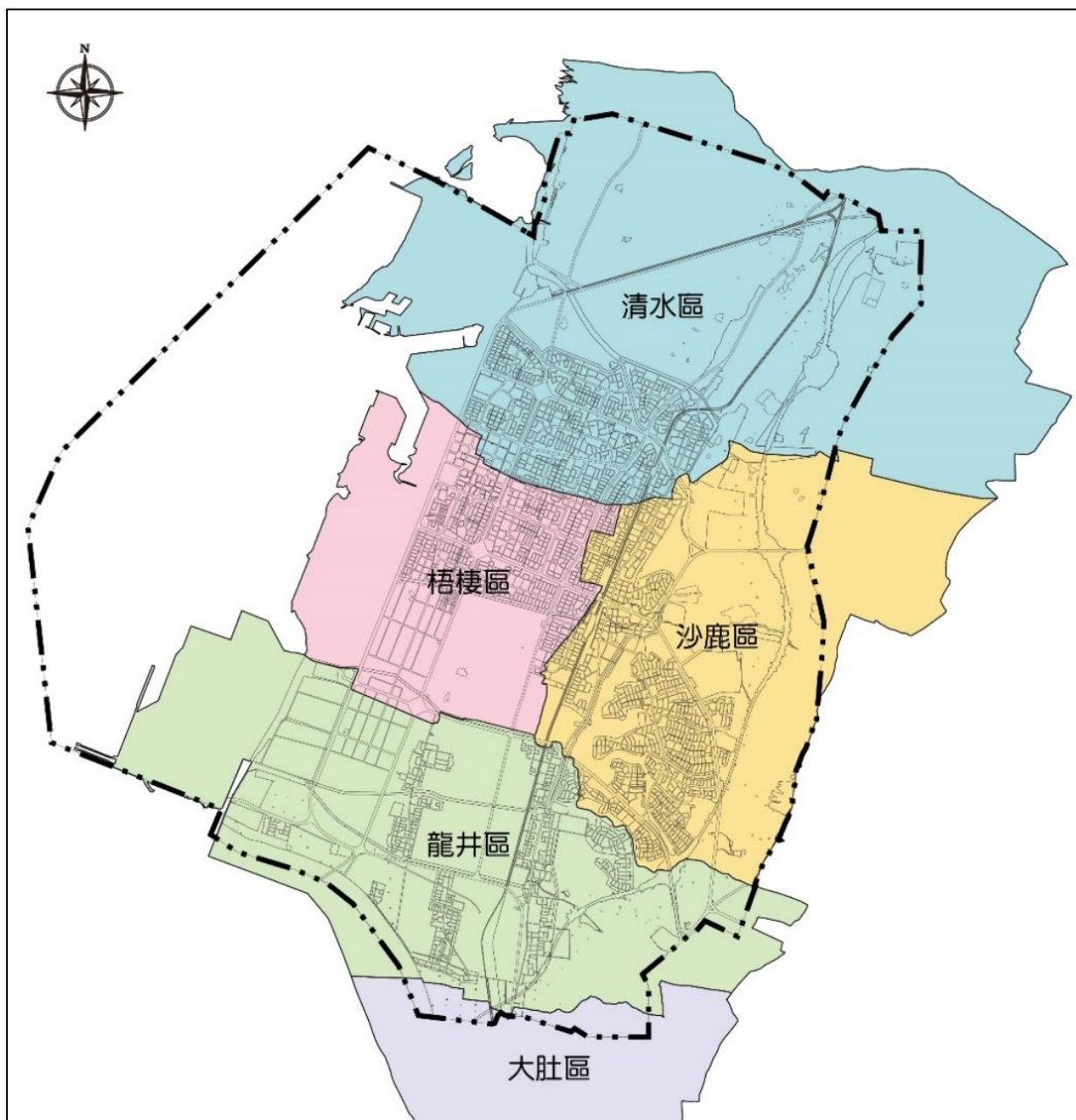


圖 1 臺中港特定區計畫範圍示意圖

二、公共設施劃設及開闢情形

(一) 現行計畫公設面積與分布

臺中港特定區計畫共劃設學校用地、機關用地、市場用地、公園用地、人行廣場用地、停車場用地、道路用地等 40 種公共設施用地類別，合計面積 2,634.09 公頃。

各類型公共設施用地以道路用地劃設面積 1,439.97 公頃為最高，約佔全部公共設施用地面積 54.67%；其次為公園用地，約佔全部公共設施用地面積 4.11%。

表 2 現行計畫公共設施用地處數及面積統計表

單位：處、公頃、%

公共設施用地項目		主要計畫		細部計畫		合計		
		處數	面積	處數	面積	處數	面積	比例
1	機關用地	76	66.36			76	66.36	2.52%
2	電信事業用地	1	0.04			1	0.04	0.00%
3	自來水事業用地	17	9.48			17	9.48	0.36%
4	郵政事業用地	4	0.84			4	0.84	0.03%
5	變電所用地	12	21.33			12	21.33	0.81%
6	軍事機關用地	2	15.47			2	15.47	0.59%
7	文（小）用地	31	62.96			31	62.96	2.39%
8	文（中）用地	12	42.25			12	42.25	1.60%
9	文（九）用地	29	69.11			29	69.11	2.62%
10	文（高）用地	15	49.92			15	49.92	1.90%
11	文（職）用地	2	6.02			2	6.02	0.23%
12	公園用地	50	108.26	1	0.09	51	108.35	4.11%
13	市鎮公園用地	2	69.3			2	69.3	2.63%
14	都會公園用地	1	21.79			1	21.79	0.83%
15	兒童遊樂場用地	19	6.32	1	0.72	20	7.04	0.27%
16	鄰里公園用地兼供兒童遊樂場使用	2	0.65			2	0.65	0.02%
17	體育場用地	21	50.3			21	50.3	1.91%
18	綠地用地		89.21		0.4		89.61	3.40%
19	停車場用地	22	7.36	6	3.82	28	11.18	0.42%
20	廣場兼停車場用地	1	0.09	1	0.82	2	0.91	0.03%
21	市場用地	38	24.89			38	24.89	0.94%
22	加油站用地	5	0.59			5	0.59	0.02%
23	抽水站用地	1	0.26			1	0.26	0.01%
24	電路鐵塔用地		5.59				5.59	0.21%

公共設施用地項目		主要計畫		細部計畫		合計		
		處數	面積	處數	面積	處數	面積	比例
25	污水處理場	1	21.02			1	21.02	0.80%
26	垃圾處理場用地	1	7.77			1	7.77	0.29%
27	環保用地	1	4.75			1	4.75	0.18%
28	河道用地		236.67				236.67	8.98%
29	海提用地		3.49				3.49	0.13%
30	道路用地		1,372.24		67.73		1,439.97	54.67%
31	園道用地		12.5				12.5	0.47%
32	人行廣場用地		17.34				17.34	0.66%
33	車站用地		5.41				5.41	0.21%
34	鐵路用地		100.25				100.25	3.81%
35	燈塔用地		0.68				0.68	0.03%
36	遊憩服務用地		0.35				0.35	0.01%
37	公墓用地		48.23				48.23	1.83%
38	溝渠用地		1.09		0		1.09	0.04%
39	污水加壓站用地			1	0.18	1	0.18	0.01%
40	水溝用地				0.15		0.15	0.01%
合計		366	2560.18	10	73.91	376	2634.09	100.0%

註：1. 各項公共設施用地之處數及面積統計，已併計其具兼用性質之用地類別。

2. 公共設施處數欄位標示為「-」者，屬於系統性公共設施故不計算處數。

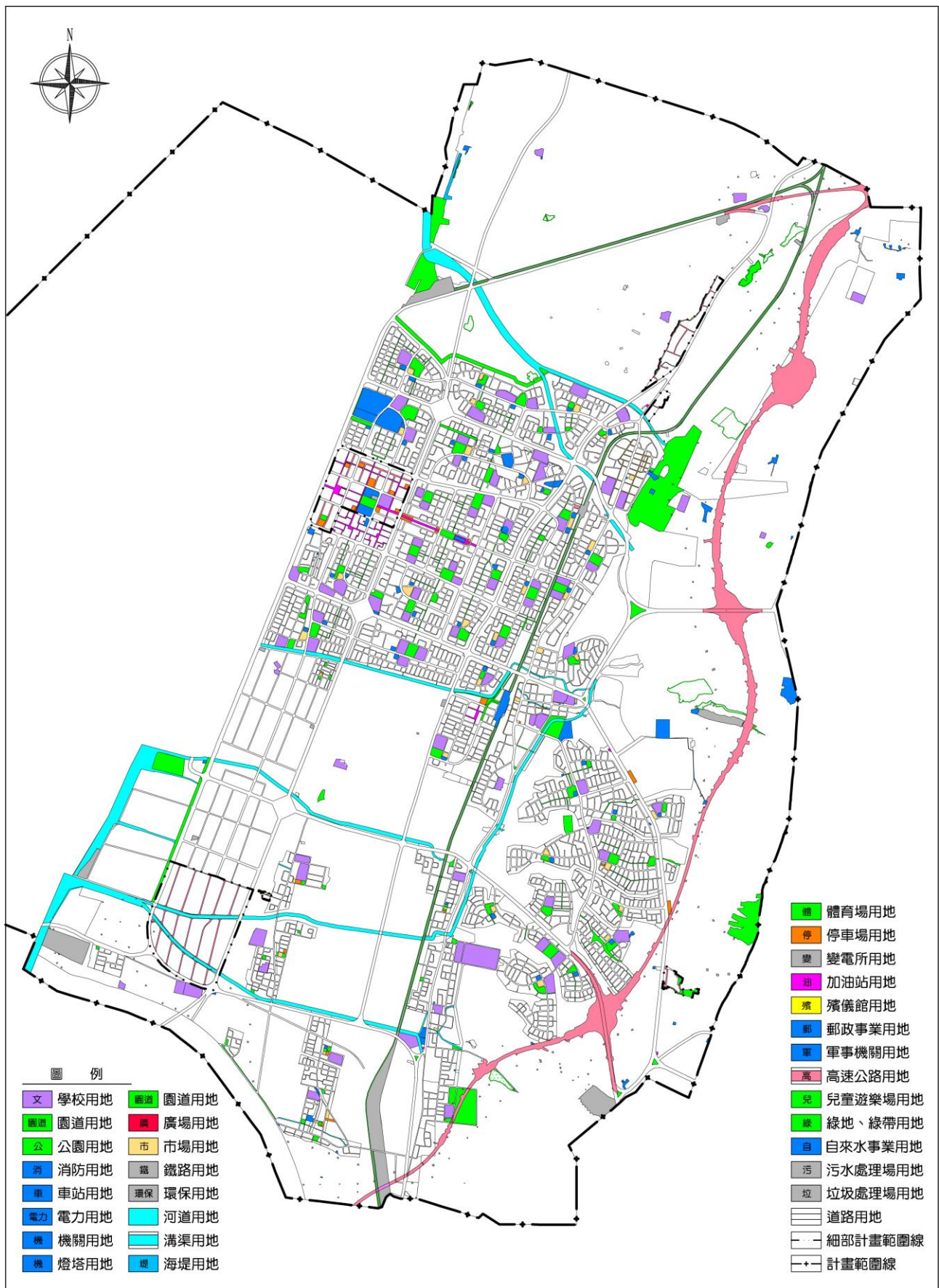


圖 2 公共設施用地分布示意圖

(二) 公設開闢情形

現行計畫劃設之塊狀公共設施用地共計 376 處，扣除現行計畫已訂有附帶條件開發規定之市場用地計 38 處，臺中港特定區計畫範圍內納入本次專案通盤檢討之塊狀公共設施用地共計 338 處，總面積 651.02 公頃。

其中現況已開闢完成之設施共計 156 處，面積 364.1 公頃，約佔檢討塊狀公設總面積 55.93%；尚未開闢之設施共計 150 處，面積 224.93 公頃，約佔檢討塊狀公設總面積 34.55%；部分開闢利用之設施共計 32 處，面積約 61.95 公頃，約佔檢討塊狀公設總面積 9.52%。依照公共設施開闢現況，將已開闢及部分開闢用地面積加總計算公共設施開闢率，則臺中港特定區計畫整體開闢率已達 65.45%。

臺中港特定區範圍內 10 米以上道路用地早於民國 80 年期間辦理第一期公設保留地專案通盤檢討時已徵收取得，惟因周邊都市發展尚未成熟，故截至目前仍未開闢。後續俟主管機關逐年編列預算開闢。

表 3 塊狀公共設施用地開闢情形統計表

單位：處、公頃

公共設施用地項目	已開闢		部分開闢		未開闢		開闢率 (%)
	處數	面積	處數	面積	處數	面積	
機關用地	30	44.69	8	2.48	38	19.19	71.08%
電信事業用地					1	0.04	0.00%
自來水事業用地	13	7.97	1	0.77	3	0.74	92.19%
郵政事業用地	4	0.84					100.00%
變電所用地	10	20.4			2	0.93	95.64%
軍事機關用地	1	13.48			1	1.99	87.14%
文（小）用地	26	50.7	2	4.47	3	7.79	87.63%
文（中）用地	8	26.7	1	4.07	3	11.48	72.83%
文（九）用地			12	28.66	17	40.45	41.47%
文（高）用地	3	8.18			12	41.74	16.39%
文（職）用地	2	6.02					100.00%
公園用地	21	31.24	2	6.58	28	70.53	34.91%
市鎮公園用地	2	72.41					100.00%
都會公園用地	1	21.79					100.00%
兒童遊樂場用地	1	0.73	1	0.47	18	5.84	17.05%
鄰里公園用地兼供兒童遊樂場使用					2	0.65	0.00%
體育場用地	13	30.42	4	9.7	4	10.18	79.76%

公共設施用地項目	已開闢		部分開闢		未開闢		開闢率 (%)
	處數	面積	處數	面積	處數	面積	
停車場用地	12	5.75			16	5.43	51.43%
廣場兼停車場用地	2	0.91					100.00%
加油站用地	5	0.59					100.00%
抽水站用地	1	0.26					100.00%
污水處理場	1	21.02					100.00%
垃圾處理場用地					1	7.77	0.00%
環保用地			1	4.75			100.00%
污水加壓站用地					1	0.18	0.00%
合 計	156	364.1	32	61.95	150	224.93	65.45%

註：1. 各項公共設施用地之處數及面積統計，已併計其具兼用性質之用地類別。

2. 本表不含系統性公共設施用地（如道路、鐵路、高速公路、捷運系統、園道、河道、排水道、綠地綠帶用地等）與市場用地之統計。

3. 公共設施開闢率為已開闢面積及部分開闢面積加總佔塊狀公設總面積之比例。

資料來源：本計畫調查統計，調查期間：104 年 1 月至 104 年 5 月。

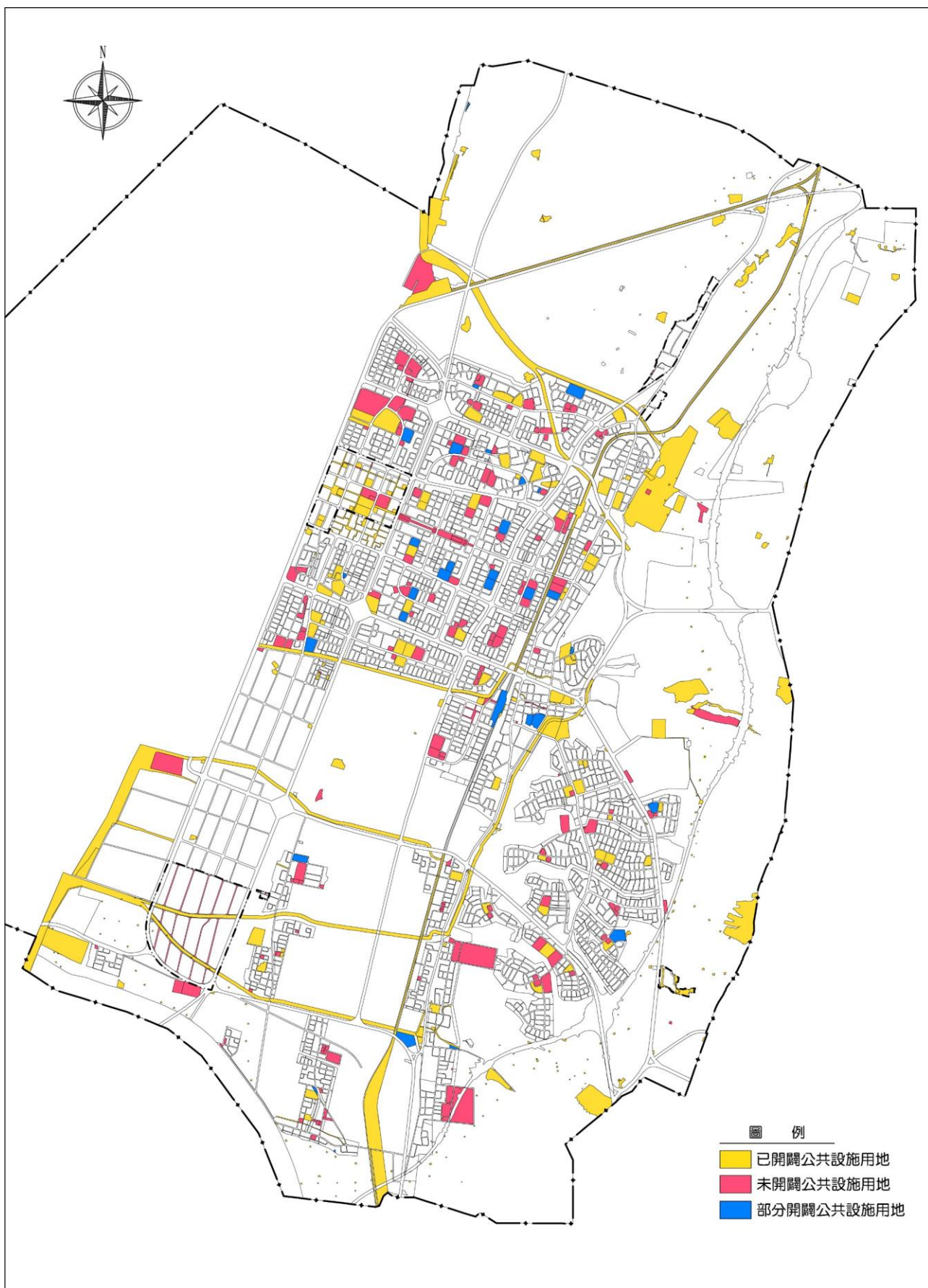


圖 3 公共設施開闢情形示意圖

三、公共設施用地專案通盤檢討原則

(一)內政部「都市計畫公共設施保留地檢討變更作業原則」(102 年 11 月 29 日)

1.以生活圈模式檢討公共設施用地

公共設施應由生活圈觀點整體考量，分析分布區位及服務範圍人口規模，在服務範圍內有功能、規模相近之公共設施時，雖位於不同都市計畫區，仍應跨區檢討，取消功能重疊之公共設施用地。

同一計畫區可採跨區整體開發方式辦理，亦可考量聯合周邊數個都市計畫區評估併同辦理跨區整體開發。

2.辦理跨區整體開發

經檢討可變更公共設施用地為住宅區、商業區或其他使用分區之土地，應併同檢討後仍保留為公共設施用地之土地，評估可行之整體開發方式（區段徵收或市地重劃）及整體開發範圍。

3.開發主體及分回比例

以政府公辦方式辦理整體開發，並為落實受益者負擔之精神、公平負擔開發後之公共設施用地，跨區整體開發後土地所有權人領回之可建築用地以 50%為上限。實際開發後領回之抵價地比例或重劃負擔比例應依中央主管機關核定之比例為準。

4.加強利用公有土地：

已徵收未開闢之公共設施用地，如因社會經濟發展變遷，經檢討確實已無開闢需求者，應研議撤銷徵收一併納入辦理跨區整體開發。

5.道路等系統性公共設施不納入檢討：

考量實際開發之可行性，檢討後仍保留之道路用地，是否納入跨區整體開發範圍，應視個案開發之可行性，由各級都市計畫委員會審議決定，否則原則上不納入整體開發範圍。

(二)本案公共設施保留地檢討變更作業原則

1.以鄰里生活圈域（1.5 公里為原則）為範圍，在整體開發財務可行之前提下，將檢討後變更為可建築用地之土地，併同檢討後仍保留為公共設施用地之土地，共同劃定為同一個整體開發單元。

2.考量公設保留地地主長期使用受限多年，後續市地重劃地主分回比例部分以 55%為原則。

3.有關公園、綠地解編的衝擊，為求公平性，仍應做必要的解編，僅減少部

分公園、綠地而非全部變更為建地，並在整體開發區財務尚有餘裕之前提下，儘量保留（或局部保留）原計畫公園、綠地面積。

- 4.基於公地公用原則，檢討後公共設施用地範圍內國有土地先行辦理撥用，持續朝向將土地作為公園、綠地使用的方向努力，並爭取中央支持，提高開發可行性及民眾接受度。
- 5.公設用地週邊道路未開闢部分屬已徵收未開闢道路，後續由建設局配合市地重劃作業需要編列工程經費開闢。另未徵收、未開闢道路可透過容積移轉方式及編列經費陸續開闢。

四、變更計畫草案及跨區整體開發

(一) 變更案件內容

本次通盤檢討共提出 156 個變更案件，變更案件分佈情形以龍井區 51 案最多，清水區 43 案次之；變更案件中公設解編為可建築土地案件計 86 案，維持公共設施用地並納入跨區重劃開發取得案件計 50 案，個別變更案件計 19 案。

表 4 變更案依行政區統計表

變更範圍涉及之行政區	整開區(處數)	案件數(件數)
清水區	4	43
梧棲區	3	35
沙鹿區	3	32
龍井區	3	51
大肚區	0	0

註：部分變更案範圍跨兩行政區，故有重複計算。(大肚在臺中港特定區範圍內無公設用地)

表 5 變更案依變更案件類型統計表

變更案件類型		處數(件數)
計畫人口調降		1
整體 開發	公設解編為可建築土地	86
	維持公設用地納入跨區重劃	50
個別變更		19
合計		156

註：跨區重劃取得包含部份取得之處數。

(二) 變更後公共設施保留地及可建築用地面積增減情形

本次檢討變更後公共設施用地劃設面積減少 176.81 公頃，主要減少之公共設施項目包括學校用地 116.47 公頃、公園綠地等開放公共設施 39.98 公頃、機關及事業單位用地 15.16 公頃；土地使用分區以住宅區增加 127.10 公頃最多、農業區及保護區增加 43.98 公頃次之。

表 6 變更臺中港特定區計畫主要計畫（公共設施用地專案通盤檢討）前後土地使用面積增減表

項目		計畫面積 (公頃)	面積增減 (公頃)	檢討結果 (公頃)
土地 使用 分區	住 宅 區	2,192.83	+127.10	2,319.93
	商 業 區	145.62	+1.40	147.02
	工 業 區	654.29	+0.51	654.80
	農 業 區 保 護 區	7,179.46	+43.98	7,223.44
	文 教 區	3.43	+2.95	6.38
	其 他	6,933.42	+0.87	6,934.29
	合 計	17,109.05	176.81	17,285.86
公共 設施 用地	學 校	230.26	-116.47	113.79
	機 關 及 事 業 用 地	119.11	-15.16	103.95
	五 項 開 放 公 設	363.26	-39.98	323.28
	市 場	24.89	0.00	24.89
	停 車 場	7.36	-1.36	6.00
	污 水 廠	21.02	0.00	21.02
	墳 墓	48.23	0.00	48.23
	社 福	0.00	0.46	0.46
	道 路	1,385.37	-4.30	1,381.07
	加 油 站 及 其 他	360.14	0.00	360.14
	合 計	2,559.64	-176.81	2,382.83
總 計		19,668.69	0.00	19,668.69

（三）檢討後五項開放公設實際情形

本次檢討變更後五項開放公設共減少 39.98 公頃，其中恢復為農業區及保護區面積為 17.54 公頃，透過整體開發後可增加實際開闢 19.55 公頃，五項開放公設面積實際減少為 2.89 公頃，其每人平均五項開放公設面積將由檢討前之 7.08 平方公尺/人上升為 7.78 平方公尺/人。

(四) 整體開發地區劃設情形

臺中港特定區計畫(含主要計畫及細部計畫公共設施用地)共劃設 13 處跨區市地重劃整體開發地區，合計整體開發面積 169.28 公頃。

透過跨區市地重劃整體開發，土地所有權人可分回可建築土地總面積為 107.65 公頃；另可一併開闢公共設施用地面積 61.63 公頃（主要包括公園綠地等開放公設面積 19.55 公頃、學校用地 4.58 公頃、停車場用地 2.66 公頃、機關用地 0.56 公頃等...）。

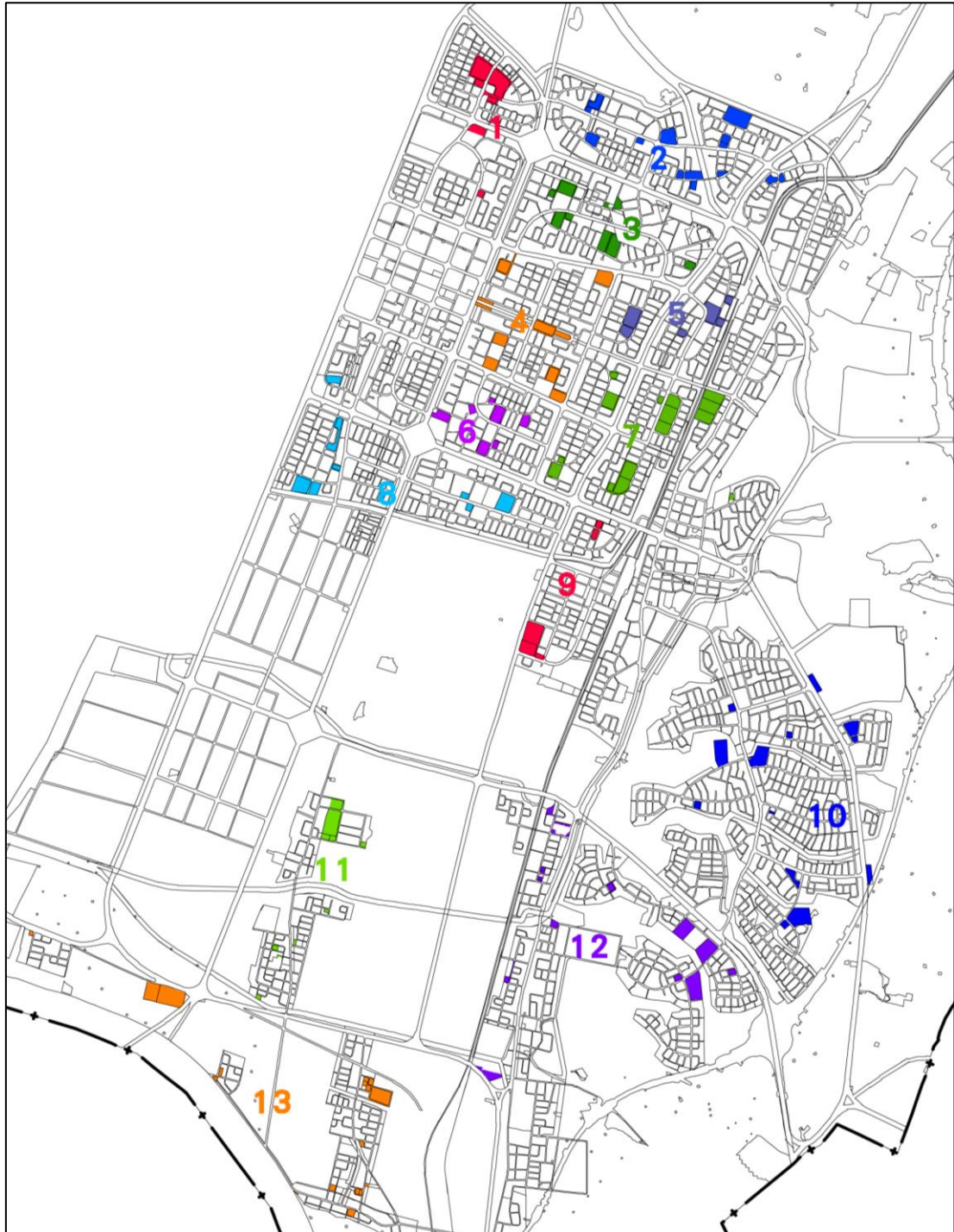


圖 4 整體開發區分布示意圖

五、檢討效益

(一) 解決公設保留地面積

臺中港特定區計畫範圍內私有公共設施保留地總面積 387.86 公頃，扣除現行計畫已訂定附帶條件整體開發規定之市場用地及系統性公共設施(如道路、鐵路、園道、河道、綠帶…等)之私有公共設施保留地 237.29 公頃，本次通盤檢討塊狀公共設施範圍內私有保留地面積 150.57 公頃，經檢討後已有具體處理方案之私有公共設施保留地面積達 144.77 公頃，本次檢討共可解決 96.15%私有公共設施保留地問題。

(二) 節省公設徵收費用面積

本次專案通盤檢討前，臺中港特定區計畫取得公共設施保留地所需經費總額約 171.77 億元(公告現值)，經本次檢討後仍待目的事業主管機關編列預算開闢費用概估約 4.83 億元，共節省市府土地徵收費用 166.94 億元(公告現值)。

(三) 其他效益

- 1.促進地用相符，加速公設開闢，提升環境品質。
- 2.保障土地所有權人權益，減少民怨。
- 3.促進土地有效利用，帶動經濟發展與財稅收入。
- 4.減輕政府開發公設財政負擔，提升施政效率。

六、辦理進度與展望

(一) 草案公開展覽

變更臺中港特定區計畫（公共設施用地專案通盤檢討）案，公開展覽期間自 106 年 9 月 1 日起 45 天，其相關說明會時間地點如下表：

表 7 公展說明會場次表

場次	行政區	時 間	地 點
1	清 水 區	106年9月14日 上午9時30分	清水區公所3樓農業館
2	梧 棲 區	106年9月14日 下午2時30分	梧棲區公所4樓禮堂
3	龍 井 區	106年9月15日 上午9時30分	龍井區公所5樓禮堂
4	沙 鹿 區	106年9月15日 下午2時30分	沙鹿區公所5樓禮堂
5	大 肚 區	106年9月18日 下午2時30分	大肚區公所5樓禮堂

(二) 人民陳情案件數統計

臺中港特定區計畫共計收到 70 件陳情案，併案後共計 48 件。依其陳情建議事項分為 11 類，其統計件數詳如下表：

表 8 陳情案件分類表

類 型		件 數
1	建議直接解編	8
2	建議以市價徵收	0
3	建議提高市地重劃分回比例	14
4	建議改以捐地或繳納代金方式回饋	0
5	建議改以市地重劃開發	2
6	建議調整重劃範圍	1
7	建議調整土地使用方案	14
8	建議調整市場用地開發方式	1
9	市地重劃作業建議	3
10	其他	3
11	非檢討範疇之陳情意見	8
合 計		52

註：部分人陳意見包含 2 種以上之類型。

(三) 市都委會審議情形

表 9 市都委會專案小組會議時程表

場次		時間	會議內容
1	市都委會專案小組第一次會議	106.11.22	臺中港特定區概要說明及整體性原則，公共設施保留地檢討情形等。
2	市都委會專案小組第二次會議	106.12.15	邀及陳情人說明陳情訴求，聽取人民意見。
3	市都委會專案小組第三次會議	107.04.02	變更案件審議。
4	市都委會專案小組第四次會議	107.06.14	變更案件審議。

(四) 本案因變更案件眾多且複雜，預計於年底前完成市都委會審議程序，提送內政部續行審議。本局將加速辦理，並結合雙港副都心發展以活化臺中港地區發展，帶動地區發展活力。

報告完畢，敬請指教。