

臺中市議會第3屆第1次定期會

體二用地解編或替代方案規劃、農地搭建鐵皮屋如何規範、臺中新規劃開發產業園區（潭子聚興、神岡豐洲科技園區二期及大里夏田產業園區、大里神岡都市計畫產業園區、新訂大里塗城都市計畫（產業型）、新訂烏日（溪南）產業型特定區、精密機械科技創新園區三期工程）、臺中市各都市計畫區內「公共設施用地專案檢討案」執行、鐵路高架化後都市縫合計畫及後續工作推動、清泉崗機場周邊門戶地區土地規劃及整體開發案進度

專案報告



臺中市政府都市發展局

報告人：局長 黃文彬

中華民國 108 年 4 月 23 日

目 錄

壹、體二用地解編或替代方案規劃.....	1-1
貳、農地搭建鐵皮屋如何規範.....	2-1
參、臺中新規劃開發產業園區（潭子聚興、神岡豐洲科技園區二期及大里夏田產業園區、大神岡都市計畫產業園區、新訂大里塗城都市計畫(產業型)、新訂烏日(溪南)產業型特定區、精密機械科技創新園區三期工程)	3-1
肆、臺中市各都市計畫區內「公共設施用地專案檢討案」執行..	4-1
伍、鐵路高架化後都市縫合計畫及後續工作推動.....	5-1
陸、清泉崗機場周邊門戶地區土地規劃及整體開發案進度.....	6-1

體二用地解編或替代方案規劃
專案報告

目 錄

壹、發展背景.....	1-1
貳、發展課題.....	1-4
參、都市計畫變更歷程.....	1-6
肆、主要計畫第四次通盤檢討變更方案.....	1-9
伍、辦理進度與效益.....	1-13

壹、發展背景

一、發展現況

體二用地位於雙十路二段、力行路、進德北路及精武路所圍街廓範圍內，計畫面積 25.10 公頃，橫跨臺中市北區及東區範圍。

現況主要作為台灣體育運動大學（包含校舍及游泳池、體育館、田徑場、棒球場等體育設施），並有文英館及放送局等藝文設施（亦為本市登錄之歷史建築），東、南側則為既有建物密集之聚落。

二、土地權屬

體二用地土地權屬以公有土地為主，其中更以臺灣體育運動大學管理土地所佔比例最高，私有土地僅佔約 18.96%。

表 1 體二用地土地權屬統計表

所有權人(管理者)		面積(公頃)	比例(%)
公有土地	台灣體育運動大學	13.32	53.07
	財政部國有財產署	1.23	4.90
	體育處	5.06	20.16
	文資處	0.42	1.24
	建設局	0.31	4.90
私人土地(含水利地)		4.76	18.96
合計		25.10	100.00

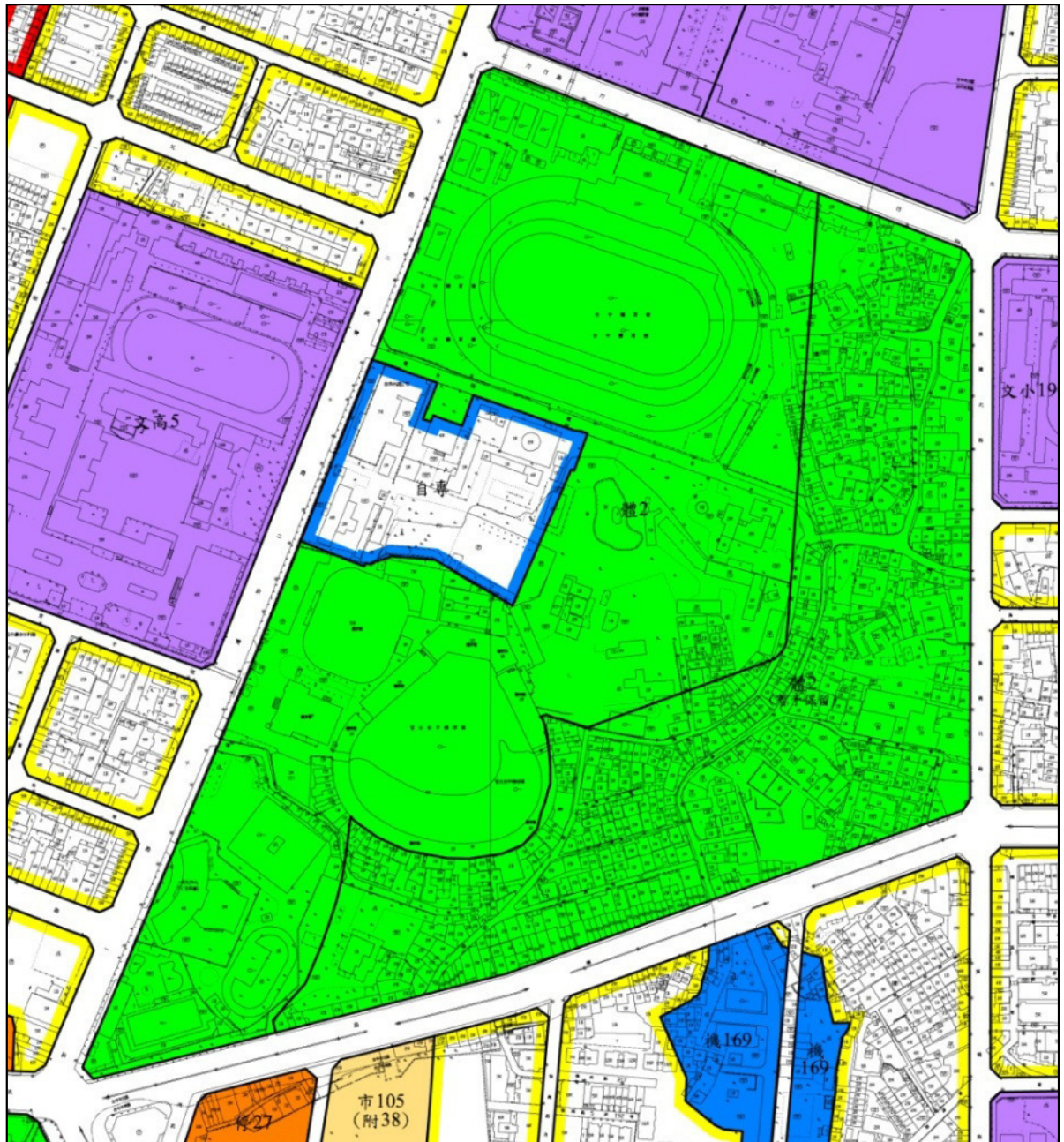


圖 1 體二用地現行計畫示意圖



圖 2 體二用地航照圖(拍攝時間：104 年)

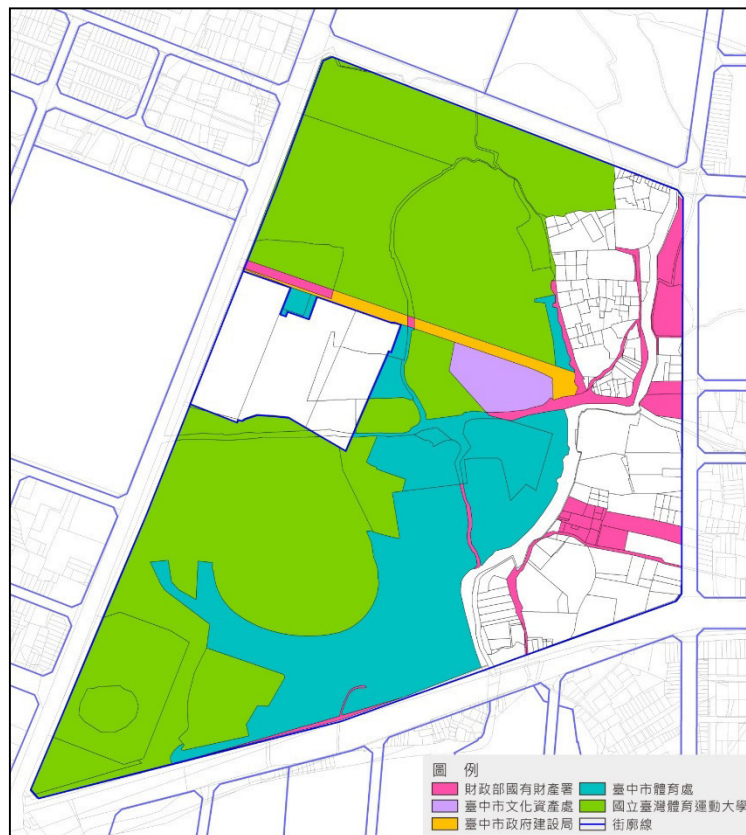


圖 3 體二土地權屬分布示意圖

貳、發展課題

一、 主要計畫街廓缺乏內部通路，恐造成裏地開發困難。

本案主要計畫考量現有建物密集，為避免影響私有建築、土地財產與居住權益，故依照現有既成道路劃分街廓，惟主要計畫劃設街廓規模均大於 1 公頃，恐因產權複雜及缺乏出入通路等問題，造成裏地難以利用問題。

其中位於進德北路 43 巷西側與台灣體育運動大學之間住宅區街廓面積達 1.72 公頃，且街廓內地籍情形相較於其他街廓更為零碎細分，為提昇整體土地利用效益，避免造成沿街面土地個別開發改建後，街廓內部土地未能臨接建築線而難以開發利用，後續細部計畫應有積極引導措施。

二、 合法房屋認定標準有待明確規範，避免衍生回饋認定問題。

依照內政部都委會第 919 次會議紀錄「有關體育場用地變更為住宅區部分，建議依下列各點辦理：(1)應由臺中市政府依法定程序另行擬定細部計畫；有關市府建議變更範圍內倘屬於都市計畫發布實施前既有合法建築坐落之土地，為維護其既有建築權益，擬參酌「臺中市公共設施保留地專案通盤檢討原則」得免予回饋 1 節，原則尊重市府意見辦理。(2)非屬前開情形者，請臺中市政府於擬定細部計畫時應訂定適當之回饋規定，以符公平、一致之原則。」

未來住宅區建築基地申請開發是否應辦理回饋，需依照該建築基地是否屬「都市計畫發布實施前既有合法建築坐落土地」之認定結果辦理，為避免產生日後執行疑義及公平性問題，應於細部計畫內明訂合法建築認定標準。

三、 主要計畫道路寬度受限，如何研訂適切之建築退縮規定。

主要計畫劃設道路寬度因受限於現況建物密集及考量維護私有產權，內部計畫道路之路幅寬度均為 10 公尺以下，「道兼排」用地係參酌地籍範圍劃設，除進德北路 43 巷部分劃設為 8 公尺等寬度之路幅，於精武路 186 巷部分，寬度介於 6 至 12 公尺之間，難以塑造日後良好建築及街道風貌。

四、細計通檢與另擬細計範圍整合之執行問題。

依據內政部都委會決議事項，體育場用地變更為住宅區部分(面積 4.45 公頃)需依法定程序另行擬定細部計畫，且主要計畫之變更案應俟細部計畫審定後，檢具變更主要計畫書、圖報由內政部核定後實施。

另行擬定細部計畫之範圍與細部計畫通盤檢討之範圍並未一致，後續擬定體二細部計畫與既有體育場附近地區細部計畫通盤檢討作業應如何併同辦理，日後進行法定程序應朝向減化行政作業及體二整體規劃之目標辦理。

五、臺體大校地不完整且缺乏長期校園規劃。

體二用地面積 25.10 公頃，其中臺灣體育運動大學校地面積共計 13.32 公頃，約佔體二用地面積 53.07%，其校園規劃利用對於體育場用地及計畫區之發展佔有關鍵影響，該校於主要計畫第四次通盤檢討期間雖提出陳情建議變更為文大用地，惟考量該校土地範圍未能完整連接，變更後恐造成部分土地未能臨接建築線以及周邊土地難以利用問題，經內政部審議後決議暫維持原計畫。

另因該校範圍邊界部分緊鄰市有土地遭佔用之窳陋民宅建築，對於校園出入通行、防災均造成隱憂，後續辦理細部計畫時，應邀請臺灣體育運動大學共同研商，配合該

校長期校園規劃構想，對於主要計畫檢討後仍保留作為體育場用地部分研擬相關配套及管制措施。

六、自來水公司改建案恐影響

體二用地為日治時期臺中市水源地，並於此處設立自來水供水設施，目前區內仍保留有上水塔、第二集水井以及水質化驗所（現況作為水源地文化休閒中心使用）等供水相關設施，惟 99 年台灣自來水公司透過主要計畫個案變更劃設 2 公頃自來水專用區，並於 105 年辦理「台灣自來水股份有限公司辦公園區興建工程」都市設計審議，擬於自來水專用區內興建地上 11 層地下 4 層之新辦公大樓，該量體設計恐將造成整體水源地歷史場域景觀風貌之破壞，針對水源地後續發展應結合自來水博物館園區之整體定位方向，應提出相關建議與規範。

參、都市計畫變更歷程

一、主要計畫擬定及第一、二次通盤檢討變更歷程

體二用地於 45 年公告「臺中市都市計畫」劃設為公 1 用地，於 75 年第一次通盤檢討變更為體二用地，80 年第一期公共設施保留地專案通盤檢討擬變更東南側部分為住宅區，惟經內政部都委會第 340 次會議決議「暫予保留、另案辦理」，84 年第二次通盤檢討，體二用地東南側仍維持原計畫「體育場用地（暫予保留）」。

二、主要計畫第三次通盤檢討指定為都市更新地區

93 年第三次通盤檢討擬變更東南側部分為住宅區，經內政部都委會 572 次會議決議：「為妥善解決本案「體二」用地公私有土地上現有住戶安置問題，改善當地環境品質及健全臺中市都市整體發展，市府擬議將『體二』用地指

定為『都市更新地區』，以『都市更新條例』規定方式整體開發，本案原則同意變更，惟為求計畫具體可行，並避免衍生都市計畫法第十七條第二項但書規定是否核發建照等執行疑義，建議請市府另案依左列各點辦理後，再行報部核定發布實施。(一) 擬變更為住宅區面積範圍，應配合將來擬定都市更新事業計畫，以實際住宅安置樓地板面積詳實劃設之。(二) 請市府依都市更新條例規定程序，整合當地現有住戶參加意願及相關意見，妥為擬具都市更新事業計畫草案，提該市都市更新審議委員會審議通過後，再行將本變更部分報本部核定，都市計畫變更內容，如無需調整本案原報部審議之內容者，建議免再提會討論，報由本部逕予核定，如未能擬具都市計畫更新事業計畫草案經該市都市更新審議委員會審議通過者，應再提會討論。」

三、配合都市更新需要變更主要計畫及擬定細部計畫（屬草案性質，未發布實施）

96 年為配合本府當時體二用地都市更新計畫之推動方向改依「都市更新條例」第 9 條規定公開甄選民間實施者辦理開發，為使招商條件足以吸引實施者，故配合辦理「變更台中市都市計畫主要計畫(部分體二用地) 案」及「擬定台中市都市計畫(部分體二用地) 細部計畫案」。

其中，變更主要計畫案經提請 96 年 12 月 11 日內政部都市計畫委員會第 672 次會議審議，決議如下「一、照案通過。二、為避免本案發布實施後，都市更新事業計畫未能即時配合擬定，土地所有權人可能因變更後住宅區或公共設施用地之使用強度與允許使用項目不同，影響其參與更新之意願，增加都市更新實施者整合之困難，本案應俟實施者擬具都市更新事業計畫草案，提報台中市都市更新

審議委員會審議通過後，再報由內政部逕予核定，免再提會討論。」擬定細部計畫案配合都市更新事業計畫劃設部分區域為「第五種住宅區」，經 96 年 10 月 18 日台中市都市計畫委員會第 222 次會議審議通過，惟因都市更新招商未果，故變更主要計畫及擬定細部計畫草案均未發布實施，爰該「第五種住宅區」並無法定效力。

表 2 體二用地都市計畫變更歷程表

時間	計畫歷程	辦理情形
45.10.1	台中市舊市區主要計畫	劃設為公 1 用地
75.2.22	第一次通盤檢討	變更為體二用地
80.9.17	第一期公設保留地專案通盤檢討	1. 東、南側體育場用地擬變更為住宅區 2. 內政部都委會 340 次會議決議：暫予保留、另案辦理
93.6.15	第三次通盤檢討	1. 擬變更體育場用地（暫予保留）為住宅區 2. 內政部都委會 572 次會議決議：原則同意以「都市更新條例」規定方式整體開發
95.5.8	體二用地都市更新地區劃定案	劃定都市更新地區
96.10.18 96.12.11	配合都市更新辦理需要變更主要計畫及擬定細部計畫（ <u>屬草案性質，未發布實施</u> ）	1. 擬定細部計畫案經 96 年 10 月 18 日台中市都市計畫委員會第 222 次會議審議通過，未發布實施 2. 變更主要計畫案經 96 年 12 月 11 日內政部都市計畫委員會第 672 次會議審議通過，未發布實施

時間	計畫歷程	辦理情形
99.10.8	自來水事業專用區 個案變更	變更自來水用地0.68公頃及體二用地 1.32公頃為自來水事業專用區

肆、主要計畫第四次通盤檢討變更方案

「變更臺中市都市計畫主要計畫（第四次通盤檢討）案」因體二用地都市更新長期推動困難，且市都委會審議期間經地主陳情（逾66案）：「私有土地限制開發許久，陳情撤銷體二用地」，為維護私有土地所有權人權益，故本府以「重現水源地歷史風華」為願景（詳圖4），研議變更方案，以促進土地利用。

本案經106年3月31日本市都市計畫委員會第68次會議及106年9月22日第74次會議審議通過，並經內政部都市計畫委員會專案小組於106年11月30日至現場會勘及召開專案小組會議討論獲致具體共識，經提請107年3月27日內政部都市計畫委員會第919次會議決議照專案小組意見修正通過，都市計畫變更內容如下：

一、維護合法建築權益，變更為住宅區並免予回饋

為維護合法建築居住權益及都市發展紋理，體二用地東側私有土地區塊附帶條件變更為住宅區，附帶條件規定如下：「應另行擬定細部計畫，訂定合理之土地使用管制及回饋規定。」，且後續擬定細部計畫時，範圍內倘屬於都市計畫發布實施前既有合法建築坐落之土地，為維護其既有建築權益得免予回饋。

二、運用公有土地規劃鄰里性公共設施

為維護地區生活環境品質，故利用範圍內適當公有土地變更為綠地、廣場、廣場兼停車場及公園兼兒童遊樂場等鄰里性公共設施用地；並利用面積完整且臨接主要道路之國有土地劃設社會福利設施用地，以供設置社會住宅等使用。

三、 參酌現況規劃計畫道路

為利出入通行及指定建築，電台街依開闢現況變更為 10 公尺計畫道路，並參酌既成道路分布情形，以農田水利會及公有土地劃設出入道路，道路下方作為排水使用部分，劃設為道路用地兼作排水道使用。

四、 為維護歷史建築風貌，依本府文化資產處建議擴大登錄歷史建築臺中放送局範圍變更為社教用地。

五、 體大範圍及周邊土地維持原計畫

另針對體二用地範圍內部分市有土地遭私人長期使用部分，考量臺灣體育運動大學及周邊土地利用之完整性，為利後續執行之順利，將俟本府釐清土地權利義務相關事項後，再循法定程序辦理變更都市計畫事宜，目前暫時維持原計畫（體育場用地）。

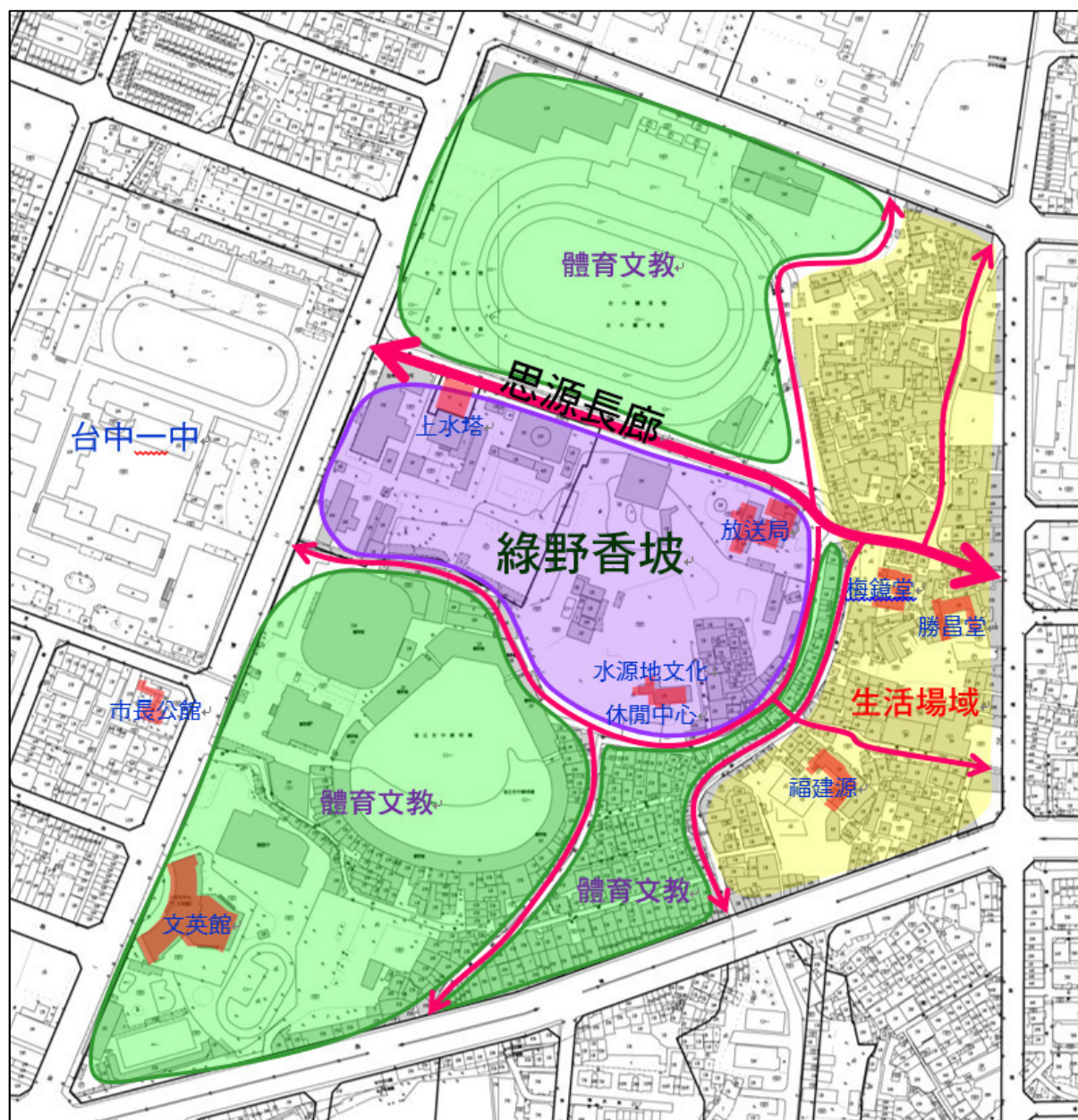


圖 4 體二用地願景示意圖

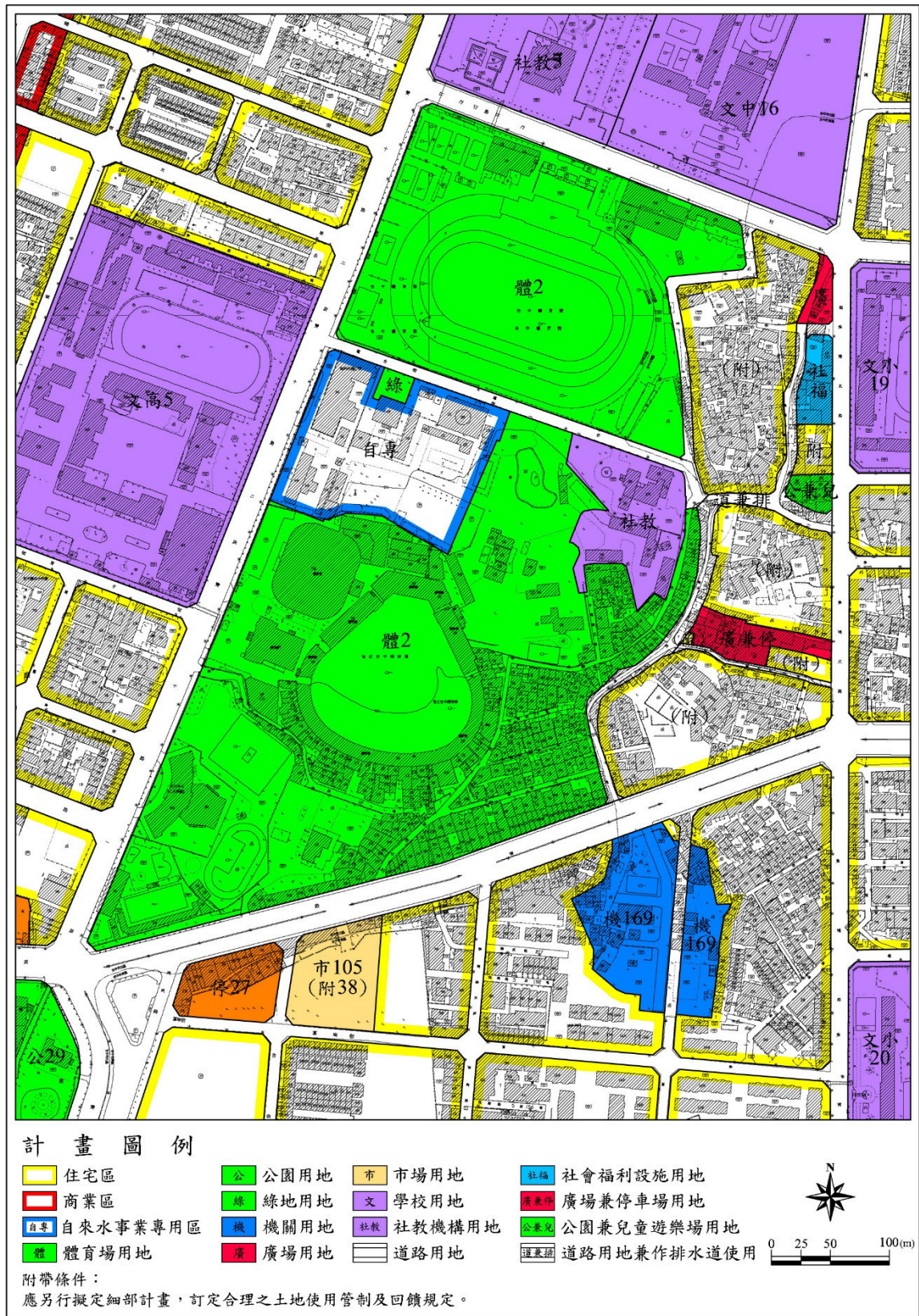


圖 5 內政部都委會第 919 次會議通過方案示意圖

表 3 體二用地變更後計畫面積

變更後分區及用地	面積（公頃）	比例（%）
住宅區 附帶條件：應另行擬定細部計畫，訂定合理之土地使用管制及回饋規定。	4.45	17.73
體育場用地	17.67	70.40
社教機構用地	0.95	3.78
公園兼兒童遊樂場用地	0.10	0.40
廣場用地	0.11	0.44
廣場兼停車場用地	0.30	1.19
社會福利設施用地	0.20	0.80
綠地用地	0.07	0.28
道路用地	0.66	2.63
道路用地兼作排水道使用	0.59	2.35
合計	25.10	100.00

伍、辦理進度及效益

一、辦理進度

體二用地都市計畫變更方案業經 107 年 3 月 27 日內政部都市計畫委員會第 919 次會議審議通過。本局已於 107 年 9 月 26 日啟動辦理都市計畫擬定作業，108 年 2 月 13 日辦理公告徵求意見，108 年 3 月 6 日召開公告徵求意見座談會。

本局預計 108 年中辦理都市計畫草案公開展覽，將逐一清查變更範圍內土地所有權人，以掛號方式通知所有權人參與公開展覽說明會，且公開展覽及說明會資訊並將透過網路、登報及宣傳單等方式，達廣泛週知之效。

二、草案規劃原則

（一）土地使用分區

考量體二用地變更為住宅區係為解決公共設施保留地

問題，並保障私有土地所有權人合法建築使用權益，並非以住宅開發為目的，其土地開發管理方式有別一般住宅區土地，另因目前「舊有市區及一至五期市地重劃地區細部計畫」已劃設有甲類至丙類住宅區，故將住宅區劃設為「丁類住宅區」，並依照其基地條件及建物合法性之差異，訂定差別管制規定。

（二）合法房屋認定基準

依原臺灣省政府 67 年 7 月 7 日府建四字第 55146 號函略以，建築法修正公布前，其都市計畫發布時間在 54 年 5 月 11 日以前者，都市計畫區內合法建築物非供公眾使用者，得憑相關證明文件證明其係完成在 54 年 5 月 11 日以前之合法建築，准予接水、接電或申請營業登記。本計畫區屬 45 年 11 月 1 日發布實施之臺中市都市計畫範圍，依原臺灣省政府 67 年 7 月 7 日府建四字第 55146 號函規定應以 54 年 5 月 11 日為合法建築之認定時間。

另依內政部 89 年 4 月 24 日台 89 內營字第 8904763 號函略以，實施建築管理前已建造完成之合法建築物，可檢附下列證明文件之一據以認定之：1. 建造執照、2. 建物登記證明、3. 未實施建築管理地區建築物完工證明書、4. 載有該建築物資料之土地使用現況、5. 完納稅捐證明、6. 繳納自來水費或電費證明、7. 戶口遷入證明、8. 地形圖、都市計畫現況圖、都市計畫禁建圖、航照圖或政府機關測繪地圖。

故有關本計畫區內實施建築管理前合法建築坐落土地，應由當事人檢據內政部 89 年 4 月 24 日台 89 內營字第 8904763 號函規定 8 種文件之一，證明其土地為 54 年 5 月 11 日以前完成之合法建築坐落土地。

三、辦理效益

體二用地為本市歷史最悠久之大型公共設施保留地之一，然因其特殊歷史發展脈絡，難以比照一般公共設施保留地採整體開發方式辦理，而透過本次檢討變更預期可達到效益如下：

- (一) 解編公共設施保留地，維護私有土地所有權人權益。
- (二) 利用公有土地及水利會土地規劃公共設施及道路系統，確保當地居住品質。
- (三) 維護都市發展脈絡，建構歷史場域。
- (四) 加速窳陋地區改建，改善環境品質與都市防災機能。
- (五) 建構長期發展願景，促使都市計畫與土地使用相符。

農地搭建鐵皮屋如何規範
專案報告

目 錄

壹、	前言.....	2-1
貳、	農地之範圍.....	2-1
參、	相關法規分析.....	2-1
肆、	中央農地行動方案概述.....	2-3
伍、	本府配合執行措施.....	2-4
陸、	結語.....	2-7

壹、前言

依行政院農委會盤查，農地上各類型違規使用態樣中，以工廠類型為大宗，建築多為鋼構鐵皮構造，嚴重影響農業生產，或污染環境，鑒此農委會研擬「保護農地-拆除農地上違規工廠行動方案」，將農地違規行為分類訂定處理原則，經行政院 106 年 10 月 13 日核定，函頒各地方政府配合執行，都市發展局就涉及違章建築部分，依建築法、違章建築處理辦法等相關規定，配合本府各目的事業主管機關辦理查報及拆除作業。

貳、農地之範圍

農業用地係指供農業發展條例第三條第十款第一目至第三目使用之土地，其範圍如下：

- (一) 依區域計畫法劃定為特定農業區、一般農業區、山坡地保育區及森林區之農牧用地。
- (二) 依區域計畫法劃定為各種使用分區內所編定之林業用地、養殖用地、水利用地、生態保護用地、國土保安用地及供農路使用之土地，或上開分區內暫未依法編定用地別之土地。
- (三) 區域計畫法劃定為特定農業區、一般農業區、山坡地保育區、森林區以外分區內所編定之農牧用地。
- (四) 依都市計畫法劃定為農業區、保護區內之土地。

參、相關法規分析

農地違規做工廠使用，涉及農地容許使用許可、工廠管理、區域計畫、都市計畫、環保及建築管理等相關法令，重點內容及主管機關臚列如下。

法令規定	重點內容	主管機關
------	------	------

法令規定	重點內容	主管機關
農業發展條例第69條 申請農業用地作農業設施容許使用審查辦法第32條、第33條	➤ 農業用地違反「區域計畫法」或「都市計畫法」土地使用管制規定者，應依「區域計畫法」或「都市計畫法」規定處理。 ➤ 農業設施未依計畫內容使用者，原核定機關得廢止其許可，並通知區域計畫或都市計畫主管機關依相關規定處理。	中央：農委會 (地方：農業局)
工廠管理輔導法	➤ 工廠認定、管理及輔導。 ➤ 停工、處罰鍰、斷水斷電：未登記（違章）工廠應令其停工並限期完成工廠登記，屆期未完成登記，得處以罰鍰；屆期仍不遵行者，得按次連續處罰至停工為止，必要時得執行停止供電、供水。	中央：經濟部 (地方：經發局)
「區域計畫法」第21條、第22條	➤ 違反土地使用管制規定者，由該管直轄市、縣(市)政府處6萬元以上30萬元以下罰鍰，並限期恢復原狀，可按次處罰。 ➤ 未恢復原狀：停止供水、供電、封閉、強制拆除，其費用由土地或地上物所有人、使用人或管理人負。	中央：內政部 (地方：地政局)
「都市計畫法」第79條	裁處規定與區域計畫法相同；管理執行則由都市計畫主管機關主政裁罰。	中央：內政部 (地方：都發局)
建築法第96條之1第1項 違章建築處理辦法第3、4條	➤ 依建築法強制拆除之建築物不予補償，其拆除費用由建物所有人負擔。 ➤ 違章建築之查報及拆除，由直轄市、縣(市)主管建築機關執行之。	中央：內政部 (地方：都發局)
廢棄物清理法第11條、第28條、第46條、第50條、第52條、第55條、第71條	➤ 未依規定清除、處理一般或事業廢棄物，依規定處罰鍰。非法棄置涉刑責規範者，移送法辦。 ➤ 主管機關得命事業或土地所有人、管理人或使用人等限期清除。屆期得代為清除、處理，並向其求償清理、改善及衍生之必要費用。	中央：環保署 (地方：環保局)

肆、中央農地行動方案概述

一、執行對象：

依行政院核定之保護農地方案，係以 105 年 5 月 20 日以後農地上之下列違規案件為執行對象：

- (一) **第一類屬施工中之違規案件：**依勘查當時情形，確屬施工中之違規案件。
- (二) **第二類屬已完工(含增建)之違規案件：**經目的事業主管機關確認具工廠性質者，列為優先處理對象。

二、處理原則：

(一) 第一類屬施工中之違規案件：

依勘查當時情形，確屬施工中之違規案件，不論何種類型構造，命行為人勒令停工，並限 30 日內自行恢復原狀，如未恢復原狀，除得移送檢察機關調查外，由直轄市、縣(市)政府建管單位執行拆除作業。

(二) 第二類屬已完工(含增建)之違規工廠案件：

依「區域計畫法」、「都市計畫法」、「建築法」、「工廠管理輔導法」等相關規定處以罰鍰，且命行為人應於 30 日內自行恢復原狀，如未恢復原狀，則處以斷水斷電及再次罰鍰，並再命行為人於 30 日內自行恢復原狀，行為人仍未恢復原狀者，除得移送檢察機關調查外，並由直轄市、縣(市)政府強制拆除。

三、配套措施：

- (一)由農委會督導當地農田水利會全面**禁止搭排**。
- (二)由經濟部督導台電、自來水公司針對違規案件確認其接電、接水之使用與原申請目的不相符者，**禁止接(供)電、接(供)**

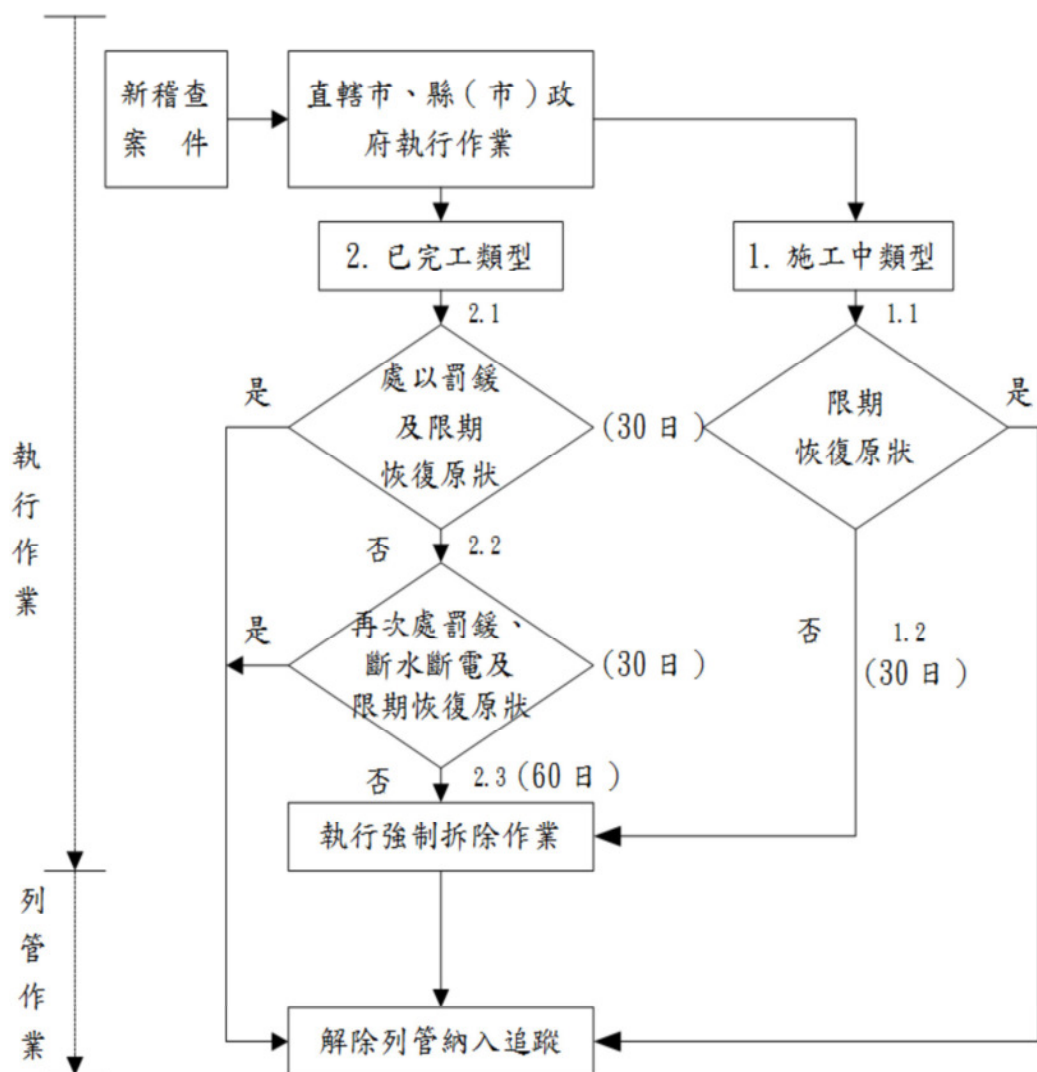
水。

四、經納入本方案之案件者，其終局即為拆除至恢復原狀，故無涉給予申請補照合法化等問題。

伍、本府配合執行措施

依據行政院 106 年 10 月 13 日核定之「保護農地-拆除農地上違規工廠動方案」，本府已於 106 年 11 月 29 日召開跨局處會議，並決議以本府農業局為對中央專案小組之窗口，由本府各權責機關依下列執行流程、權責分工及相關措施配合執行。

一、執行流程：



二、 權責分工：

(一) 第一類屬施工中之違規案件：處理分工如下表。

執行單位	作業流程
都發局	一、 依勘查當時情形，確屬施工中違規案件。
	二、 屬施工中違章建築，立即函發勒令停工(並現場張貼)。
	一、 函發違章建築認定通知書(送達違建人)。
	二、 限期違建行為人於 30 日內自行拆除恢復原狀。
	函發拆除時間通知單(並現場張貼)。
	執行強制拆除(過程現場拍照)。
	辦理違章建築拆除後之結案，並副知環保局拆除違規建物後廢棄物之查處。
環保局	執行未依規定處理拆除違規建物後廢棄物之查處作業。

(二) 第二類屬都市計畫農地上已完工之違規案件：處理分工如下表。

執行單位	作業流程
經發局	進行違規工廠之認定或協助中央認定或中央逕予認定。
都發局	於 14 日內完成第一次處分行為人罰鍰。
	限期行為人於 30 日內自行拆除恢復原狀。
經發局	於第一次裁罰限期改善日期屆滿後複查。
都發局	經發局複查後進行第二次處分行為人罰鍰。
	限行為人於 30 日內自行拆除恢復原狀。
經發局、都發局	由經發局專簽斷水斷電，都發局配合執行。
農業局	一、 經裁罰 2 次且未於上開 30 日內自行拆除恢復原狀者，由農業局即專簽強制拆除標的及範圍，並主政帶隊。
	二、 召開拆除前協調會議。
都發局	一、 辦理函發違章建築認定通知書(送達違建人)，限期違建人自行拆除恢復原狀，函發違章建築拆除時間通知單(並現場張貼)。
	二、 配合完成違章建築強制拆除作業。
	三、 辦理違章建築拆除後之結案，並副知環保局拆除廢棄物之查處。
環保局	執行未依規定處理拆除違規建物後廢棄物之查處作業。

(三) 第二類屬非都市農地上已完工之違規案件：處理分工如下表。

執行單位	作業流程
經發局	進行違規工廠之認定或協助中央認定或中央逕予認定。
地政局	於 14 日內完成第一次處分行為人罰鍰。
	限期行為人於 30 日內自行拆除恢復原狀。
經發局	於第一次裁罰限期改善日期屆滿後複查。
地政局	經發局複查後進行第二次處分行為人罰鍰。
	限行為人於 30 日內自行拆除恢復原狀。
經發局、都發局	由經發局專簽斷水斷電，都發局配合執行。
農業局	一、經裁罰 2 次且未於上開 30 日內自行拆除恢復原狀者，由農業局即專簽強制拆除標的及範圍，並主政帶隊。
	二、召開拆除前協調會議。
都發局	一、違章建築之認定並函發違章建築認定通知書(送達違建人)，限期違建人自行拆除恢復原狀，函發違章建築拆除時間通知單(並現場張貼)。
	二、配合完成違章建築強制拆除作業。
	三、辦理違章建築拆除後之結案，並副知環保局拆除違規建物後廢棄物之查處。
環保局	執行未依規定處理拆除違規建物後廢棄物之查處作業。

三、配合措施：

(一) 遏止新增方面：

1. 屬第一類農地施工中違規行為者(如擅自整地建造等)：依上開作業流程及分工，勒令停工，限期拆除改善，未改善者優先強制拆除。
2. 屬第二類農地已完工之違規工廠者：本府已訂定「臺中市農業用地新增未登記工廠強制拆除作業程序」明確各機關分工，強化執行機制，經目的事業主管機關(本府經濟發

展局)稽查取締，認有拆除必要者，配合執行強制拆除。

(二)落實違規裁罰方面：

1. 依上開行動方案，農地違規使用行為，經主管機關確認違反各目的事業法令者，由裁罰機關依規落實裁罰。
2. 本府已擬定「臺中市涉及違反各目的事業主管法規之違章建築裁處權責分工及執行計畫」，由各機關落實裁罰；如工廠違建，違反土地使用管制規定者，非都市土地依區域計畫法第 21 條規定裁罰，都市土地依都市計畫法第 79 條規定裁罰。

(三)加強輔導方面：

1. 簡化申請程序：本府經濟發展局已訂定「臺中市政府輔導申請臨時工廠登記作業要點」，對既存違章工廠之輔導簡化相關程序，秉持「輔導登記、要求改善、嚴格稽查」之原則輔導合法。
2. 提供產業用地：考慮地方產業需要，除積極開闢工業區，提供合法工業用地外，並透過區域計畫手段，通盤檢討升格後臺中市農地保存及產業用地需求，以求經濟環保兼顧。
3. 輔導過程加強稽查：在輔導與合法化的過程中，將要求業者負起公共安全和環保責任，在兼顧法、理、情的原則下，做好聯合稽查，嚴格把關不容業者存有僥倖心態。

陸、結語

依行政院農委會盤查，目前農地最大宗之違規型態為工廠類，與產業用地、經濟、環保、消防及建築等法規息息相關，涉及地方執行

面及中央法令政策層面，急需地方與中央共同努力解決。

目前中央經濟部正研擬修正「工廠管理輔導法」以「全面納管、就地輔導、合法經營」為目標，配合「不新設、不污染、不危及公安」之輔導原則，期望經濟與環境兼顧，解決當前農地違規使用問題；本府各機關於修法前，持續配合農委會現行農地行動方案積極執行，未來修法通過後亦將配合中央相關措施辦理。

臺中新規劃開發產業園區

(潭子聚興、神岡豐洲科技園區二期及大里夏田產業園區、擴大神岡都市計畫產業園區、新訂大里塗城都市計畫(產業型)、新訂烏日(溪南)產業型特定區、精密機械科技創新園區三期工程)

專案報告

目 錄

壹、臺中市工業發展分析.....	3-1
一、前言.....	3-1
二、臺中市工業區使用現況.....	3-3
三、區域計畫針對工業發展之政策指導.....	3-7
貳、新規劃開發產業園區簡介及辦理概況.....	3-11
一、潭子聚興產業園區.....	3-11
二、神岡豐洲科技園區二期.....	3-12
三、大里夏田產業園區.....	3-14
四、擴大神岡都市計畫產業園區.....	3-15
五、新訂大里塗城都市計畫(產業型).....	3-16
六、新訂烏日(溪南)產業型特定區.....	3-17
七、精密機械科技創新園區三期.....	3-19
參、結語.....	3-21

壹、臺中市工業發展分析

一、前言

臺中市工業區目前主要分布於西屯、南屯區(如臺中工業區、精密科技創新園區一、二期及中科)、山海屯(如神岡豐洲科技工業區、關連工業區及大里工業區等)，其主要產業類別為機械製造業、金屬製品產業、光學產業及其他相關傳統產業等。工業區的分類包括科學園區、編定工業區、都市計畫工業區以及民間申請設立之工業區等(詳圖 1 臺中市工業用地位置示意圖)。

107 年 1 月 19 日公告實施臺中市區域計畫對於本市產業發展政策已有明確指導，依據臺中市擬定區域計畫內容，推估 115 年臺中市產業用地需求約 1,360 公頃，未來將利用既有計畫(包括烏日溪南及清泉崗計畫)、既有的都市計畫工業區、妥善利用都計受侵擾嚴重農地以及透過新訂或擴大都市計畫方式新規劃產業園區等，滿足臺中市對於工業土地之需求。

目前本市產業發展策略，(1)將配合海空雙港計畫內容：以加速關連工業區整體開發，優先興闢主要道路及公共設施，吸引產業進駐；另發展清泉崗門戶計畫，以補足清泉崗機場周邊之物流、倉儲等機能。(2)輔導未登記工廠合法化：未登記工廠推估約計 18,000 家，主要分布於潭雅神、太平、大里及烏日等地區，故本府經濟發展局依產業創新條例及其施行細則等相關規定，刻正積極推動產業園區之規劃開發，完成後並將提供予鄰近基地以取得臨時工廠登記之廠商優先申請進駐。(3)賡續針對本市策略性新興產業，並以智慧機械、國防航太、光電產業、物流及康健體檢設備等產業為核心，依發展定位、產業聚落及交通運輸等條件，評估劃設產業專區，以結合上、下游與平行的關聯產業，提升產業競爭力及整體區域經濟發展。

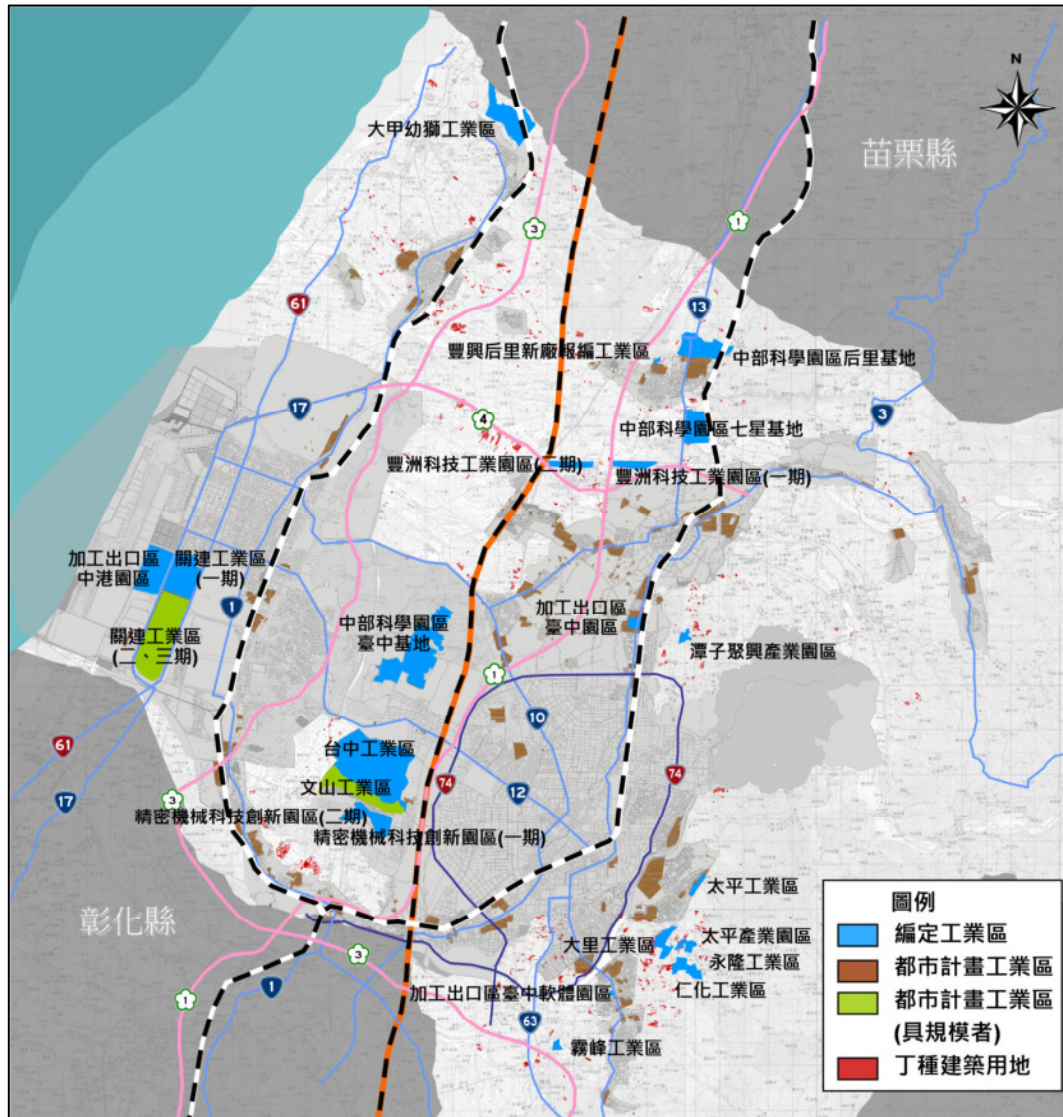


圖 1 臺中市工業用地位置示意圖

二、臺中市工業區使用現況

臺中市現況產業用地供給可分為：政府主導管理之科學園區、編定工業區、加工出口區、都市計畫工業區、非都市土地丁種建築用地。

（一） 科學園區

科技部所管轄之中部科學園區共有二座園區。臺中園區位於臺中市西屯區與大雅區之間的大肚台地上。后里園區則由后里基地及七星基地共同組成，分別位於后里都市計畫區南北二側。科學園區主要產業類型皆為光電、精密機械、半導體等高科技產業，其面積總計約為 721 公頃，使用率接近 100%。（詳表 1）

（二） 臺中市編定工業區

臺中市目前由政府開發主導的編定工業區共有 9 處，主要產業多為機械設備製造業、金屬製品製造業，其面積總計約為 1,278.42 公頃，使用率接近 100%（不含規劃中產業園區）。（詳表 1）

除了上開 9 處園區外，為因應需求目前已在規劃開發之工業園區計有 6 處，永隆工業區（開發中）、豐興后里新廠報編工業區（開發中）、太平產業園區（開發中）、豐洲科技工業區（二期）（規劃中）、潭子聚興產業園區（已核定尚未開發）及磯鑫工業區（已核定）等工業區，完成後預計可提供 107.55 公頃之工業區土地。（詳表 2）

（三） 加工出口區

經濟部加工出口區管理處目前在臺中市境內共設置 3 處加工出口區，分別為臺中加工出口區、中港加工出口區、臺

中軟體園區。臺中及中港加工出口區主要產業為金屬製品及設備製造業、電子零組件製造業、面板關聯產業等。臺中軟體園區則以資訊服務產業、數位內容產業等新興產業為主，其園區面積總計為 208.36 公頃，使用率約為 100%。(詳表 1)

(四) 都市計畫工業區

臺中市境內有 19 處都市計畫區劃設有工業區，合計面積約為 2,598.41 公頃，其使用率約為 78.58%，尚可提供使用之面積約 542 公頃。(詳表 3)

(五) 非都市土地丁種建築用地

臺中市境內非都市土地丁種建築用地面積約為 484.85 公頃，由於丁種建築用地編定是以既有工業使用進行編定，使用率為 100%。

(六) 小結

從上述臺中市現況產業用地使用情形可知，目前本市之工業用地使用率幾乎為 100%，依區域計畫發布實施內容，本市對於工業土地之需求至 115 年工業用地需求共約 1360 公頃，是以，確有擴增產業園區之需求。

表 1 臺中市工業用地使用現況彙整表

類型	名稱	園區面積 (公頃)	主要產業	使用率 (%)	土地使用計畫	法源 依據
科學 園區	臺中園區	466.00	奈米精密機械、奈米材料、生物技術、通訊、光電及積體電路、綠能產業	100.00	都市計畫園區事業專用區	科學 園區 設置 管理 條例
	后里園區 (后里基地及七星基地)	255.00	奈米精密機械、奈米材料、生物技術、通訊、光電及積體電路、綠能等產業	93.76	非都市土地工業區 都市計畫園區事業專用區	
	小計	721.00	--	97.79	--	--
產業 園區	大里工業區	77.22	機械設備製造、金屬製品製造、塑膠製品製造、基本金屬製造業	100.00	非都市土地工業區、丁種建築用地	獎 勵 投 資 條 例

類型	名稱	園區面積 (公頃)	主要產業	使用率 (%)	土地使用計畫	法源 依據
	大甲幼獅工業區	218.47	機械設備製造業、金屬製品製造業、塑膠製品製造業、金屬基本工業、化學製品製造業、食品及飲料製造業、電腦通信及視聽電子產品製造業、紡織業	100.00	非都市土地工業區、丁種建築用地	
	臺中工業區	580.00	機械設備製造業、金屬製品製造業、塑膠製品製造業、食品及飲料製造業、紡織業、電子及光學製品製造業	100.00	都市計畫工業區	
	關連工業區(一期)	142.98	機械設備製造業、金屬製品製造業、塑膠製品製造業、食品及飲料製造業、紡織業、運輸業	100.00	都市計畫工業區	
	精密機械科技創新園區(一期)	124.78	機械設備製造業、金屬製品製造業、精密製造業、光學、醫療器材製造業	100.00	都市計畫工業區	促進產升 進業級 條例
	精密機械科技創新園區(二期)	36.92	金屬製品製造業、機械設備製造業	100.00 註5	都市計畫工業區	
	豐洲科技工業區(一期)	47.63	金屬製品製造業、機械設備製造業	100.00	非都市土地工業區、丁種建築用地	
	仁化工業區	29.67	塑膠製品製造、金屬製品製造、機械設備製造業	100.00	非都市土地工業區、丁種建築用地	
	霧峰工業區	20.75	金屬製品製造業、食品製造業	100.00	非都市土地工業區、丁種建築用地	
	小計	1,278.42	--	--	--	--
加工出口區	中港加工出口區	177.28	面板關聯產業、金屬及機械製造業	100.00	都市計畫港埠專用區	加工出口區 設置理 條例
	臺中加工出口區	26.12	電子零組件製造業、光學製品業、金屬製品製造業	100.00	都市計畫加工出口專用區	
	臺中軟體園區	4.96	資訊服務產業、數位內容產業、雲端產業及華文電子商務產業	100.00	都市計畫軟體產業專用區	
	小計	208.36	--	--	--	--
	非都市土地丁種建築用地	484.85	--	--	丁種建築用地	--

資料來源：臺中市區域計畫(臺中市政府，107年1月)、臺中市工業區整體開發政策(臺中市政府經濟發展局，105年)、都市及區域發展統計彙編(國家發展委員會，105年)、工業發展年報(經濟部，105年)暨「臺中市都市發展暨都市計畫工業區檢討策略」案彙整自各都市計畫書。

表 2 臺中市規劃開發中之編定工業區一覽表

名稱	園區面積 (公頃)	主要產業	使用率 (%)	土地使用分區	法源 依據
永隆工業區	5.27	利徠實業股份有限公司 自辦自用	開發中	非都市土地工業 區、丁種建築用地	促進產 業升級 條例
豐興后里新廠 報編工業區	8.23	豐興鋼鐵股份有限公司 自辦自用	開發中	非都市土地工業 區、丁種建築用地	
豐洲科技工業 區(二期)	55.68	精密機械、光電、生化與 航太等科技產業	規劃中	非都市土地特定農 業區	產業創 新條例
潭子聚興產業 園區	14.76	電子零組件製造業、金屬 製品製造業	已核定	非都市土地特定農 業區	
太平產業園區	14.37	低污染、低耗水產業，如 金屬製品、電力機械設備 產業	開發中	非都市土地一般農 業區	
磯鑫工業區	9.24	磯鑫工業股份有限公司 自辦自用	已核定	一般農業區、農業用 地。	
小計	107.55	--	--	--	--

資料來源：臺中市區域計畫(臺中市政府，107年1月)、臺中市工業區整體開發政策(臺中市政府經濟發展局，105年)、都市及區域發展統計彙編(國家發展委員會，105年)、工業發展年報(經濟部，105年)暨「臺中市都市發展暨都市計畫工業區檢討策略」案彙整自各都市計畫書。

表 3 臺中市都市計畫工業區劃設及使用情形彙整表

都市計畫區名稱	主要計畫書所載面積 (公頃)	使用率(%)	可供開發面積註 (公頃)
臺中港特定區計畫	657.04	69.91	190.83
臺中市都市計畫	737.20	80.55	134.92
臺中市大平霧地區 都市計畫	314.02	91.43	26.84
大甲都市計畫	90.58	59.88	36.93
大甲(日南)都市計 畫	4.13	99.36	0.03
大安都市計畫	4.48	74.28	1.16
烏日都市計畫	49.03	89.43	5.24
大肚都市計畫	53.93	81.32	10.10
高速公路王田交流 道特定區計畫	109.49	83.88	17.68
東勢都市計畫	38.32	29.20	27.14
石岡水壩特定區計 畫	6.61	81.08	1.23
新社都市計畫	13.94	44.47	7.72
后里都市計畫	77.27	72.56	21.21
豐原都市計畫	154.03	85.00	22.59
潭子都市計畫	76.00	80.30	14.97
高速公路豐原交流 道特定區計畫	142.32	86.97	18.54
神岡都市計畫	19.23	90.41	1.83
大雅都市計畫	37.47	91.86	3.04

都市計畫區名稱	主要計畫書所載面積 (公頃)	使用率(%)	可供開發面積 ^註 (公頃)
中部科學工業園區 臺中基地附近特定 區計畫	13.32	100.00	0.00
合計/平均	2,598.41	78.58	542.00

註：可供開發面積：農業使用、林地使用、水利使用及閒置使用等非都市發展使用面積之加總。
資料來源：臺中市區域計畫（臺中市政府，107年1月）、各都市計畫書暨「臺中市都市發展暨都市計畫工業區檢討策略」案調查彙整。

三、區域計畫針對工業發展之政策指導

(一)臺中市工業布局策略

臺中市主要之產業發展軸帶係以臺中精密機械園區、臺中工業區、中部科學園區（臺中及后里基地）串聯而成的「科技產業走廊」；以大里工業區、大里軟體園區、永隆工業區、仁化工業區、太平及大里都市計畫工業區再往北銜接至潭子加工出口區、潭子栗林工業區一帶為主的「產業加值創新走廊」，在此二條走廊周邊亦分布大量相關產業鏈上下游廠商，尤其以豐原、潭子、大雅、神岡、大里、太平及霧峰一帶數量最多。（詳圖2）

依據經濟部「智慧機械產業推動方案」，為加速我國智慧機械產業發展，將以過去精密機械推動成果及我國資通訊科技能量為基礎，導入相關智慧技術，建構臺灣智慧機械產業新生態體系。在「連結在地」推動策略方面，利用臺中地區機械產業群聚優勢，以臺中市為核心，串連彰化、雲林、嘉義等地區，透過整合中央與地方資源，建構智慧機械產業平臺，有效結合臺灣都市發展規劃，提供產業發展腹地與示範場域。打造中臺灣成為全球智慧機械之都。



圖 2 臺中市產業政策布局示意圖

(二)臺中市工業用地供需分析

本府依區域計畫法規定，擬定「臺中市區域計畫」，作為全市性基本藍圖和政策指導，預測人口與產業總量，提出適宜的全市性城鄉發展模式與空間發展策略。「臺中市區域計畫」經內政部 106 年 12 月 29 日核定，並經本府於 107 年 1 月 19 日公告實施，計畫年期依循全國區域計畫之指導為 115 年，並作為未來發展預測依據，依預測本市工業用地供需情形說明如下。

有關本市工業用地需求分析部分，係考量「修正全國區域計畫」之產業用地分派量、配合行政院核定之「智慧機械產業推動方案」提供智慧機械產業發展腹地與示範場域、輔導未登記工廠與臨時工廠遷移所需之產業用地需求及因應合法工廠擴廠、外商投資智慧機械、航太產業及新興產業需求等，至 115 年工業用地需求共約 1360 公頃。

而在本市工業用地供給分析部分，依據「修正全國區域計畫」產業為主之都市計畫指導原則進行檢討，係考量區域計畫擬定前辦理中之既定政策所能提供之產業用地量(如烏日溪南新訂或擴大都市計畫)、既有都市計畫工業區提供之產業用地量、受嚴重侵擾都市計畫農業區檢討後可提供之產業用地量及新訂或擴大都市計畫及設施型分區可提供之產業用地量。

依據區域計畫上述指導，推估未來至 115 年產業用地合計供給 1362.29 公頃，包含臺中市既定政策劃設提供之產業用地 93.7 公頃、既有都市計畫工業區提供之工業用地 687.14 公頃、受嚴重侵擾都市計畫農業區檢討後可提供之產業用地量 107.91 公頃、新增設施型分區 84.81 公頃(包含太平產業園區、潭子聚興產業園區、神岡豐洲科技工業園區二期，詳圖 3)及新訂或擴大都市計畫 388.73 公頃(包含新訂大里塗城都市計畫、新訂大里夏田都市計畫、擴大神岡都市計畫，詳圖 4)，並規劃新開發產業園區，以滿足未來產業發展及未登記工廠輔導需求。(詳表 4)

表 4 臺中市產業用地供給表

類型	面積（公頃）
既定政策劃設提供之產業用地	93.70
既有都市計畫工業區提供之工業用地	687.14
受嚴重侵擾都市計畫農業區檢討後可提供之產業用地量	107.91
設施型分區計畫	84.81
新訂或擴大都市計畫	388.73
小計	1362.29

資料來源：臺中市區域計畫（臺中市政府，107 年 1 月）

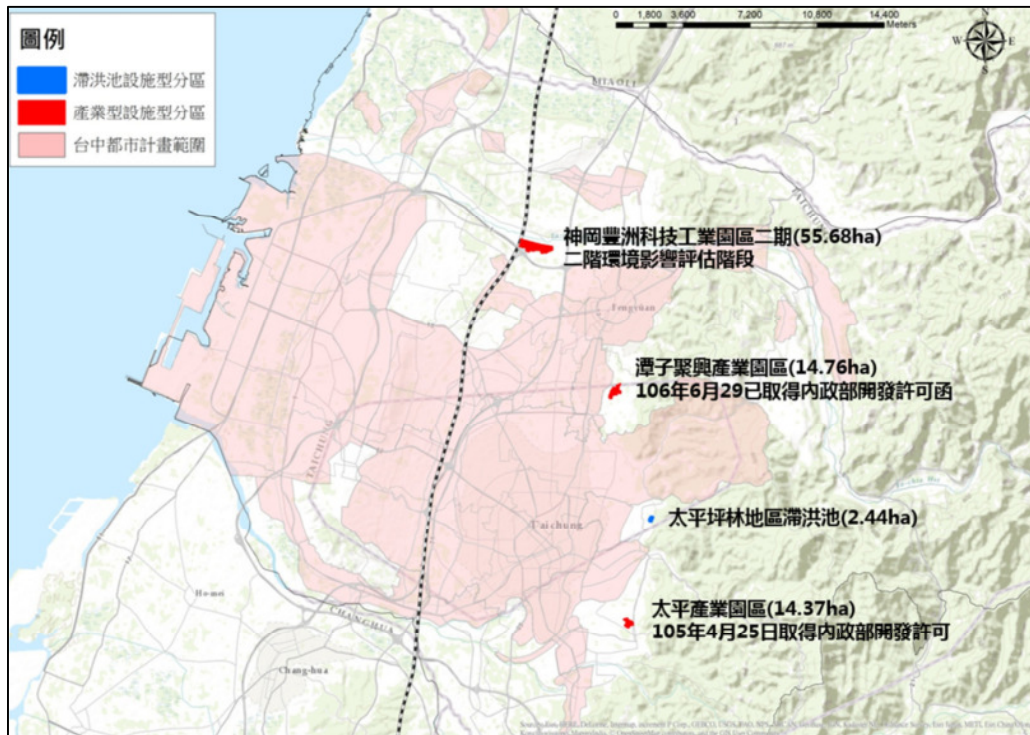


圖 3 設施型分區劃設區位示意圖

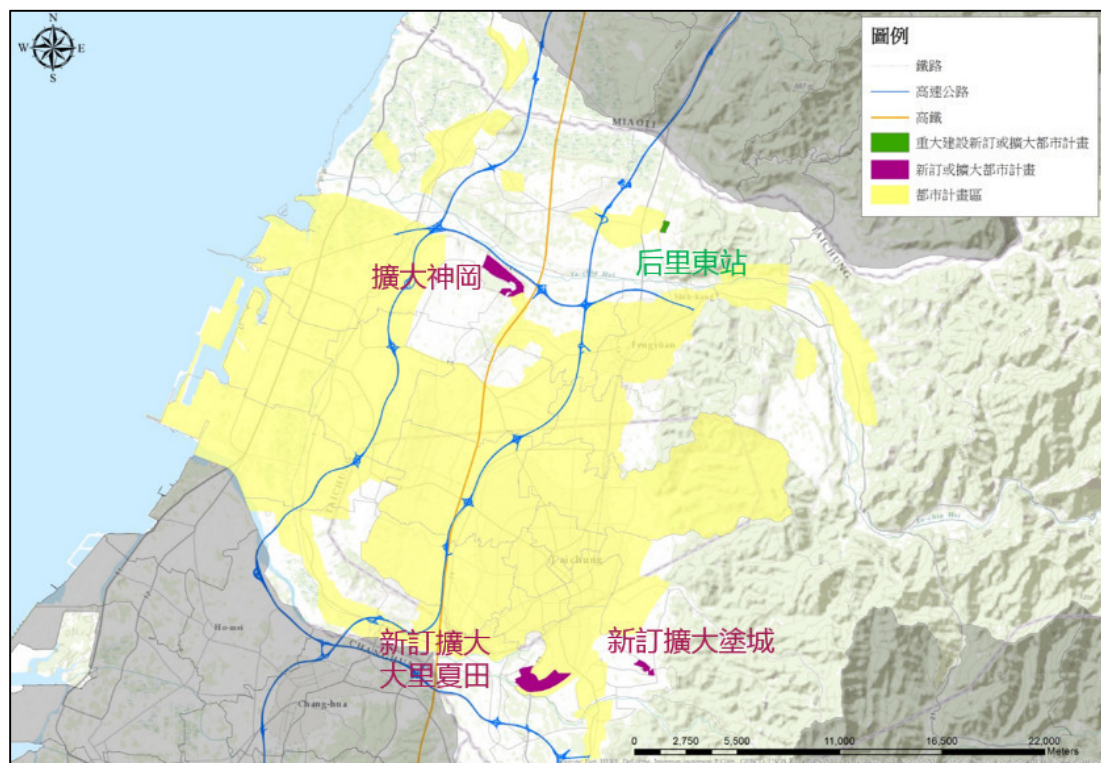


圖 4 新訂或擴大都市計畫分布示意圖

貳、新規劃開發產業園區簡介及辦理概況

有關本市新規劃開發產業園區，除精密機械科技創新園區三期工程外，已於本市區域計畫指導，包括潭子聚興、神岡豐洲科技園區二期及大里夏田產業園區、擴大神岡都市計畫產業園區、新訂大里塗城都市計畫（產業型）及新訂烏日（溪南）產業型特定區，主要係由本府經濟發展局持續推動中，涉及都市計畫變更及非都市土地開發許可變更者，由本局配合辦理，以下針對各產業園區簡要說明如下：

一、潭子聚興產業園區

（一）區位及面積

基地位於本市潭子區之非都市土地，東臨豐興路二段、南近潭興路一段、西臨旱溪、北近仁愛路一段範圍內。計畫面積 14.76 公頃。

（二）規劃目的

定位為臺中市「主要產業零組件生產基地」，主要產業為精密機械及工具機產業零組件，並輔導未登記工廠進駐，依內政部區域計畫委員會決議 100%供未登記工廠設廠。

（三）辦理情形

1、環境影響評估作業

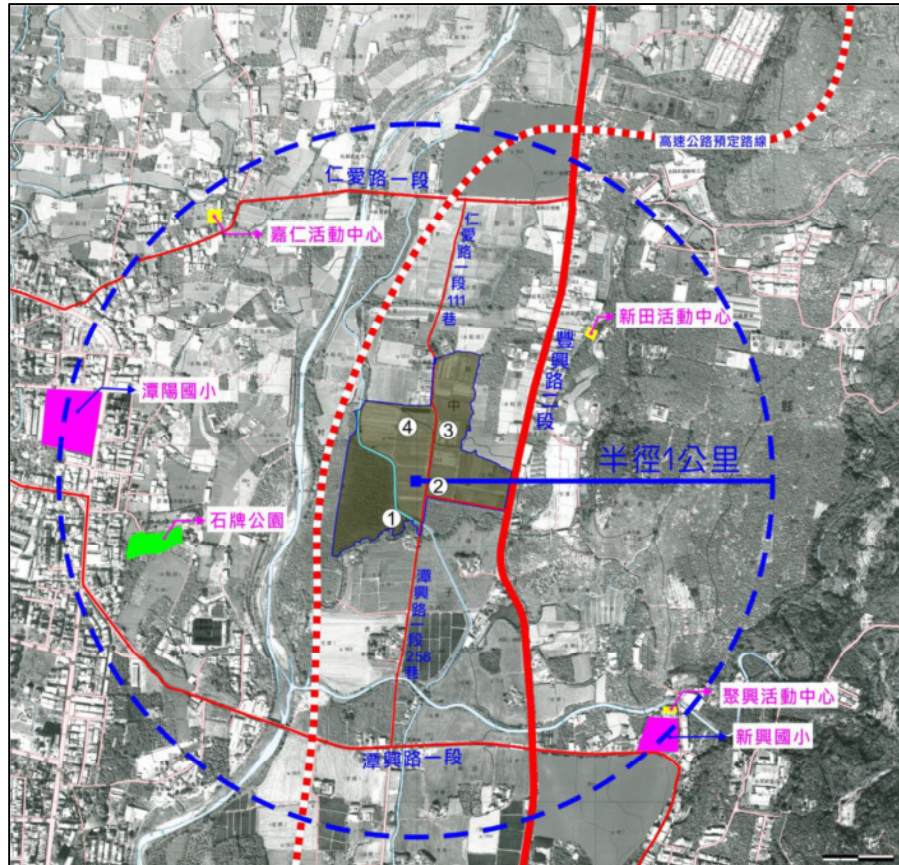
本案業於 103 年 10 月 24 日經本市環境影響評估審查委員會決議通過，環保局並於 103 年 10 月 31 日公告本案環說書審查結論。

2、用地變更作業(開發計畫)

106 年 6 月 29 日取得內政部開發許可。

3、辦理期程

本園區業於 106 年 7 月 11 日完成設置公告，現仍與台糖公司協調土地提供事宜。預計 108 年下半年



土地取得作業完成及產業用地預登記。另同步辦理聯外道路拓寬工程作業中。

圖 5 潭子聚興產業園區位置示意圖

二、神岡豐洲科技園區二期

(一)區位及面積

基地位於臺中市神岡區北側之非都市土地，北鄰大甲溪豐洲堤防，基地南側緊臨國道 4 號神岡交流道，西臨高速鐵路，東界與國道 1 號相距 1 公里，與神岡豐洲科技工業園區一期車程約 3-5 分鐘，經國道至臺中市區僅需 20 分鐘。本計畫案整體規劃面積為 55.86 公頃，土地權屬皆為公有地。

(二)規劃目的

配合中央推動「智慧機械創新產業」政策，並輔導周邊符合園區引進產業類別之中、小型未登記工廠進駐，提供 30 %供未登記工廠使用。可容納 100 家廠商，預計總投資額 155 億元，就業人口數引進 5,920 人。

(三)辦理情形

1、環境影響評估作業

行政院環境保護署業於 107 年 11 月 12 日同意「神岡豐洲科技工業園區二期環境影響評估報告書」。

2、用地變更作業(開發計畫)

非都市土地變更作業目前由本市區域計畫委員會審議中，預訂於上半年完成審議作業，並後續辦理用地變更及取得作業。

3、辦理期程

預計 108 年 6 月公告設置，108 年下半年土地取得作業完成及產業用地預登記。

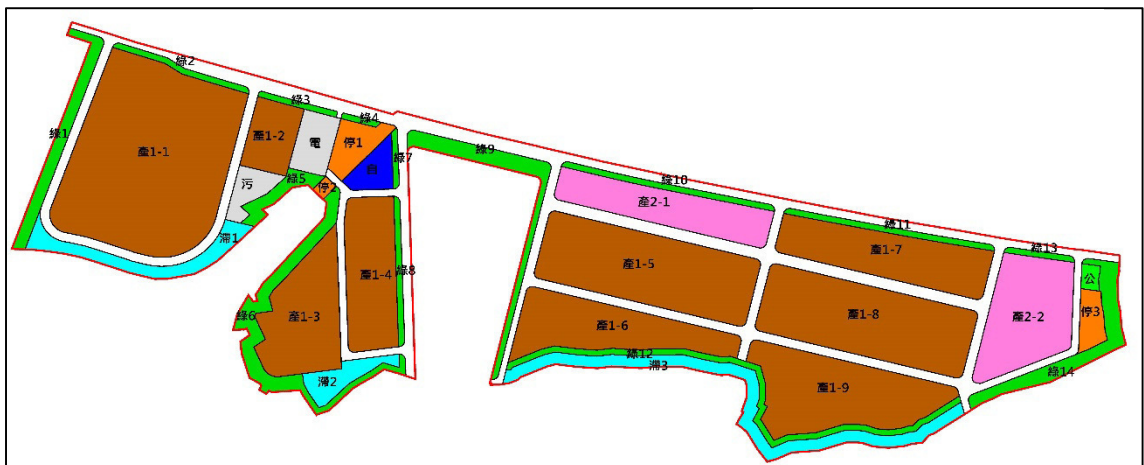


圖 6 神岡豐洲科技工業園區二期土地使用計畫示意參考圖

三、大里夏田產業園區

(一)區位及面積

基地位於臺中市大里區西境偏南之夏田里、頂厝子及詹厝園等聚落，東側與臺 74 快官霧峰線相鄰，南側為環河路一段與大里溪相隔，區內並有台 63 線中投公路貫穿其中。新訂都市計畫面積約 212.24 公頃。

(二)規劃目的

經檢討區內合法工廠、周邊列管未登記工廠與臨時登記工廠之產業用地需求及未來吸納新增產業用地需求後，爰將本計畫區轉型開發為產業園區。引進產業為金屬製品製造業、電力設備製造業、機械設備製造業、其他製造業與產業用機械設備維修及安裝業。

本園區將可緩解轄區內產業用地不足問題，輔導未登記工廠合法化，並促成區內手工具、金屬製造環保節能產業與周邊產業聚落形成產業連結；透過整體規劃方式配置完善交通及公共設施，提升原有住宅區生活品質，兼顧降低農地破壞及加強環境保護。

(三)辦理情形

本府經濟發展局已完成都市計畫規劃作業，由本局辦理都市計畫法定作業中，業於 108 年 3 月 4 日公告「擬定擴大臺中市大平霧地區都市計畫（大里夏田產業園區）主要計畫案」暨「擬定擴大臺中市大里地區都市計畫（大里夏田產業園區）細部計畫案」，自 108 年 3 月 11 日起公開展覽 30 天，並已於 108 年 3 月 23 日舉辦說明會，以廣徵民意，原則將採區段徵收方式辦理開發。

預定 109 年 8 月二階環評審查通過、109 年 11 月完成新訂都市計畫發布，110 年 12 月底完成設置公告。

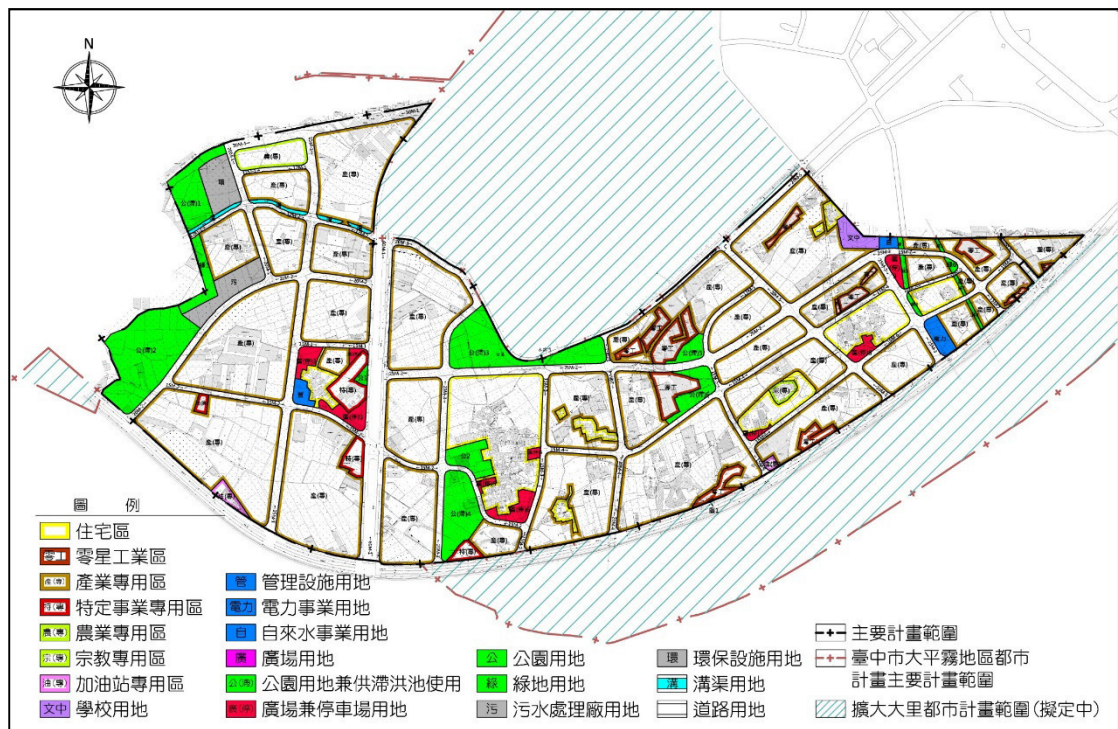


圖 7 大里夏田產業園區都市計畫公開展覽主要計畫示意圖

四、擴大神岡都市計畫產業園區

(一)區位及面積

基地位於神岡區以溪頭路北側農牧用地為界、南至和睦路一段、成功路及中平路、東至陽明山排水溝、西至和睦路 960 巷範圍，申請範圍含神岡區新庄子段及圳堵段土地，約 184.08 公頃。

(二)規劃目的

屬區域計畫指認產業型都市計畫區位，配合國機國造、智慧機械產業發展導向，引入相關產業；將輔導未登記工廠遷入。

(三)辦理情形

目前於規劃設置階段，由經發局辦理規劃作業中，預訂於 108 年辦理都市計畫法定作業程序，預計 111 年都市計畫發布實施，113 年完成產業園區申請設置。



圖 8 擴大神岡都市計畫產業園區區位示意圖

五、新訂大里塗城都市計畫(產業型)

(一)區位及面積

本案基地位於臺中市大里區大里工業區東側之非都市土地，仁化路與光興路附近，約 35.81 公頃。

(二)規劃目的

屬區域計畫指認產業型都市計畫區位，且因位處「產業加值創新走廊」之重要節點，本案未來產業發展方向以「智慧機械」及「先進環保製程」為主軸。

(三)辦理情形

目前於規劃設置階段，由經發局辦理規劃作業中，預計於 108 年完成規劃作業，預計 111 年完成都市計畫程序。

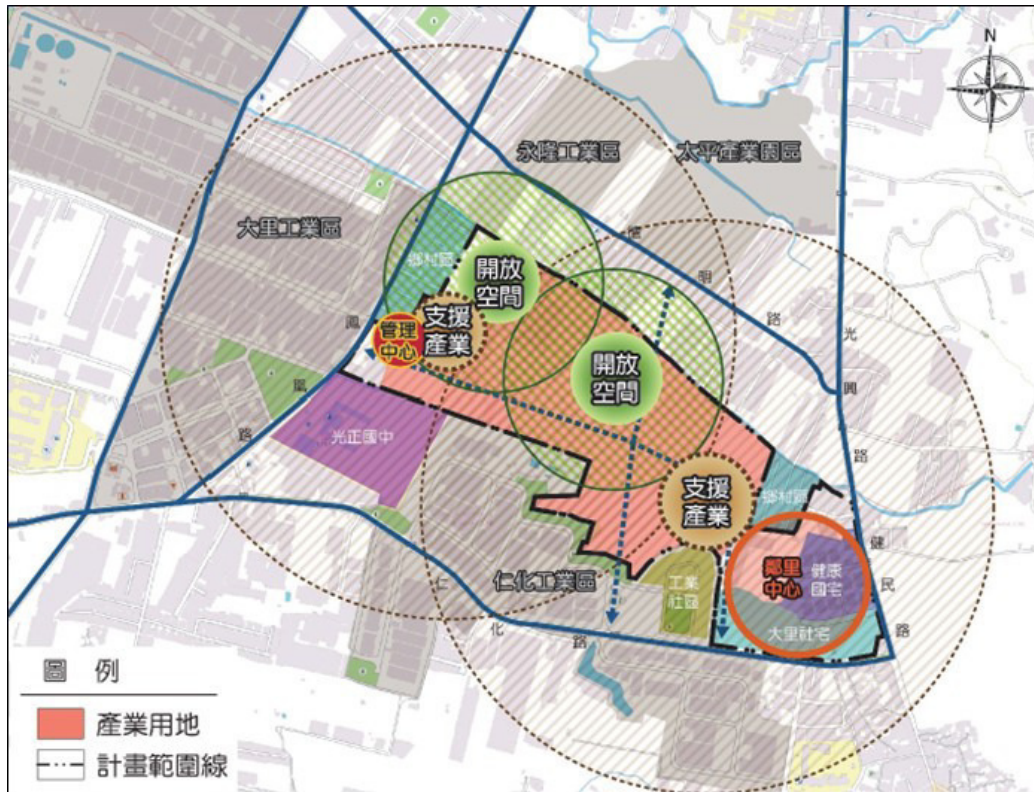


圖 9 新訂大里塗城都市計畫規劃構想示意圖

六、新訂烏日（溪南）產業型特定區計畫

（一）區位及面積

本案基地位於烏日區，國道三號烏日交流道附近地區，內政部 96 年 6 月 29 日原則同意新訂烏日(溪南)產業發展特定區計畫 499.86 公頃，考量實際推動情形並依循本市區域計畫指導，以原範圍內 53.7 公頃分期分區先行推動。

（二）規劃目的

運用三鐵共構之優勢，配合副都心計畫提供合宜之產業發展區，協助老舊工廠轉型，並解決及輔導範圍內之未登記工廠。

（三）辦理情形

原新訂烏日(溪南)產業發展特定區計畫案，前經本局辦理都市計畫擬定及審議程序，因土地所有權人數及面積過半反對、九成以上屬辦竣農地重劃之特定農業區等因素，業經本府 100 年 9 月 7 日第 7 次都市計畫委員會決議撤銷本案，爰都市計畫程序終止，後重新研擬在原核准範圍內以小規模辦理開發。

本案 107 年度經發局重啟擬定烏日(溪南)產業發展特定區計畫規劃作業，未來將擇選 53 公頃優先辦理都市計畫擬定作業，預計 111 年完成都市計畫發布實施。

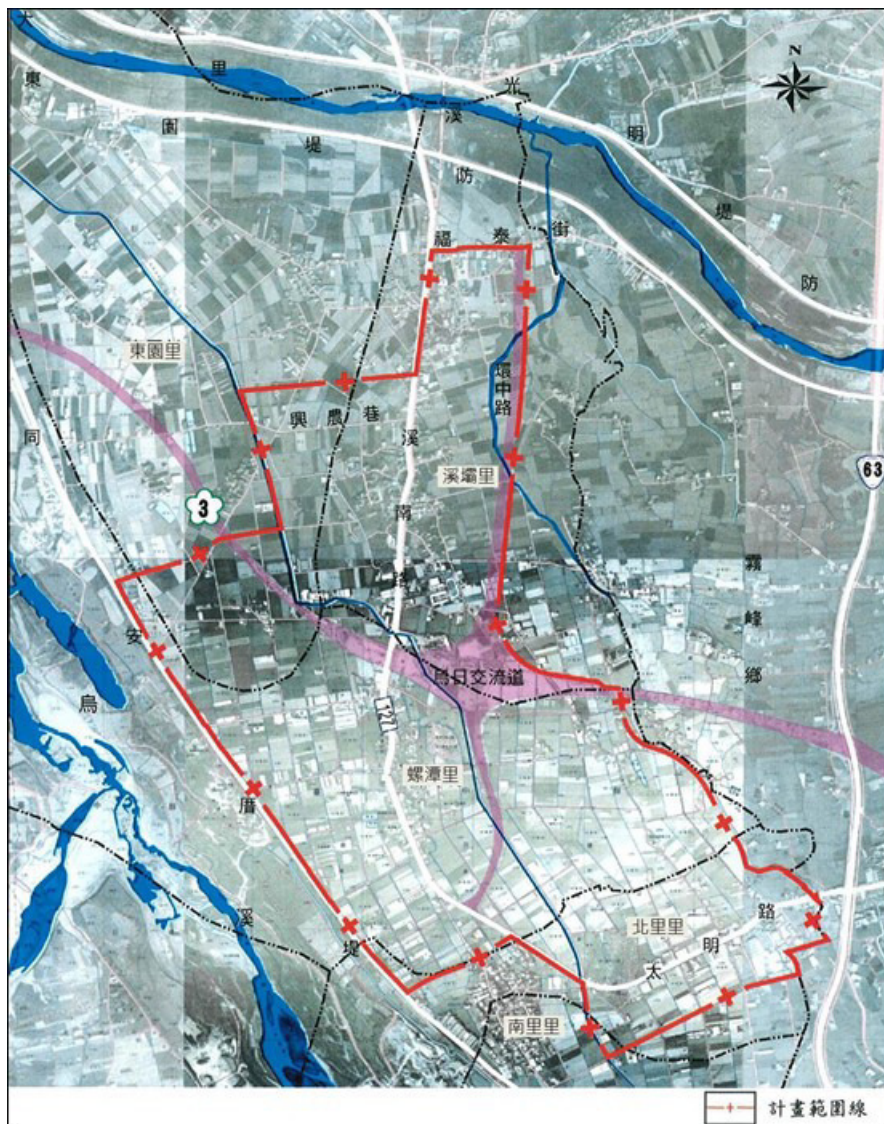


圖 10 新訂烏日(溪南)產業發展特定區計畫範圍示意圖

七、精密機械科技創新園區三期

(一)區位及面積

規劃位於臺中市南屯區精密園區一期西側，約 18 公頃。

(二)辦理情形

有鑑於臺中地區為國內機械業之重要生產基地，且中部科學工業園區臺中基地設置於臺中後，已為臺中地區之整體產業發展結構轉型因子。本府為因應中科臺中基地所引發之產業群聚效應，配合國家推動「2020 產業發展策略」，朝傳統產業全面升級、新興產業加速推動、製造業服務化及服務業國際化科技化等三大主軸，推動產業發展，以促進產業結構調整及優化。

本府分別於 94 年 6 月 27 日公告發布實施「擬定臺中市都市計畫(精密機械科技創新園區部分)細部計畫」、99 年 8 月 3 日公告發布實施「擬定臺中市都市計畫(精密機械科技創新園區二期部分)細部計畫」，現因且潛存用地需求之廠商無法由精機一期與精機二期之開發取得設廠所需土地，加上為縮小地方優勢產業之用地供需差距，以滿足地方產業發展需求，並強化本市工業生產環境，本府經濟發展局預計於 109 年度辦理先期研究計畫(精密機械科技創新園區三期)，勘選合適土地辦理工業區編定程序及都市計畫變更程序。

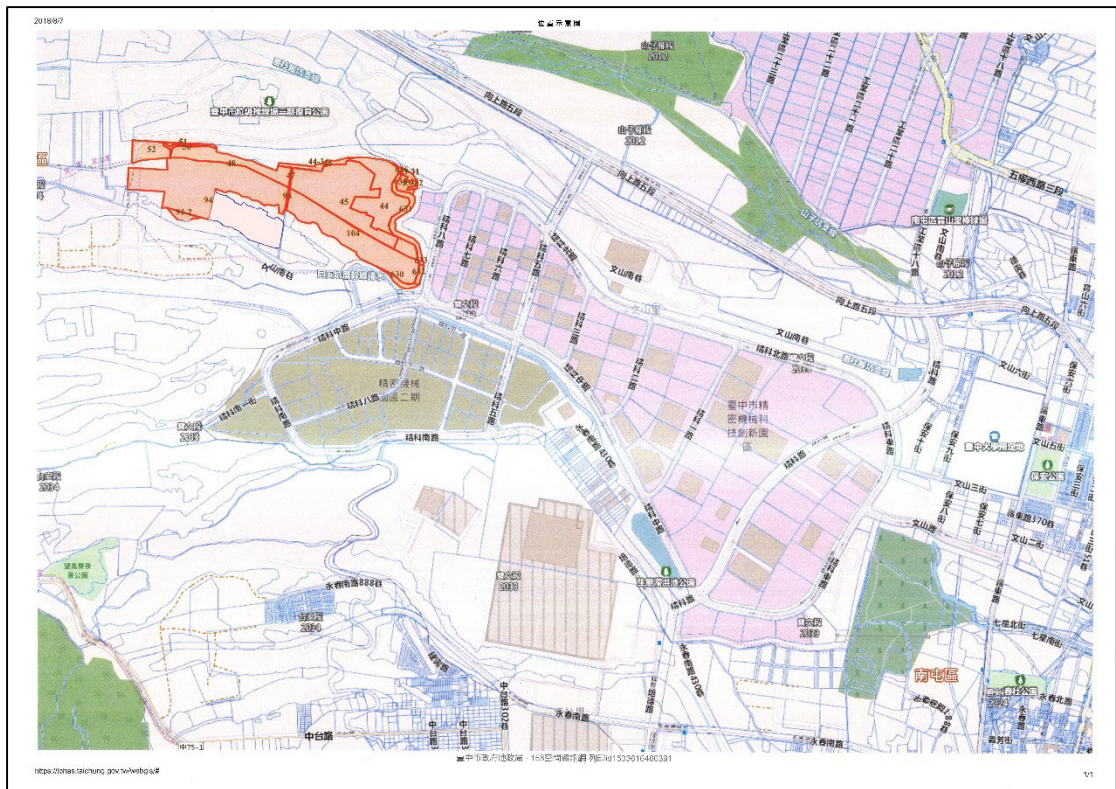


圖 11 精密機械科技創新園區三期

參、結語

依 107 年 1 月 19 日公告實施「臺中市區域計畫」，臺中市至民國 115 年產業用地需求為 1,360 公頃，本府新規劃開發相關產業園區用地，以滿足產業發展需求，並會加速開發，提高使用率，進而提升土地價值，以促進政府、地主及工業發展等三贏局面。

依據臺中市政府經濟發展局辦理之「106 年度臺中市合法工廠及未登記工廠專案輔導計畫」，截至 107 年 6 月底已完成 8,590 家未登記工廠清查作業，考量臺中市未來仍有持續輔導未登記工廠合法化之用地需求及新增產業用地需求。本府將依 105 年 5 月 1 日起施行「國土計畫法」及 107 年 4 月 30 日公告實施「全國國土計畫」之指導，研擬「臺中市國土計畫」，將計畫年期訂定為民國 125 年，評估新增工業用地需求及向中央爭取規劃新的產業園區用地。

未來新規劃產業區位，將會考量都市計畫內低度利用既有工業用地、規劃中產業園區(如精密園區三期)、受嚴重侵擾農業用地(如都市計畫農業區、經濟部公告特定區、非都市計畫農業用地經產業主關機關建議劃設為登記工廠範圍)，作為大臺中產業之儲備用地。

另對於本市公民營事業或興辦事業人依據產業創新條例提出申請設置產業園區，本府將給予最大行政協助，以提供諮詢及意見，協助其完成設置產業園區。

臺中市各都市計畫區內「公共
設施用地專案檢討案」執行
專案報告

目 錄

壹、都市計畫專案通盤檢討辦理緣起·····	4-1
貳、變更內容·····	4-2
參、辦理情形·····	4-6
肆、檢討成果與效益·····	4-7
附錄、都市計畫公共設施保留地檢討變更作業原則·····	4-9

壹、都市計畫專案通盤檢討辦理緣起

都市計畫公共設施用地係根據人口、土地使用、交通及產業分布，並預測未來 25 年都市發展需要，選擇適當地點預先劃設供道路、公園、綠地、廣場、學校、機關及體育場等公共使用之土地。為落實都市計畫實施之受益者負擔之公平原則及其基本精神，行政院民國 81 年已有函釋「新訂、擴大都市計畫或農業區、保護區變更為可建築用地，一律採區段徵收方式辦理」。

惟 81 年以前發布實施之都市計畫，大多未於都市計畫書表明財務計畫或附帶規定公共設施用地採區段徵收或市地重劃方式辦理之取得方式，致公共設施保留地之取得及興闢需透過一般徵收方式辦理。統計全國尚未取得公共設施保留地約 2 萬餘公頃，所需徵購費用計約 7 兆餘元，實非政府財政所能負擔，遂影響人民財產權之行使並形成政府巨大之潛藏債務。

監察院於 102 年 5 月 9 日通過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」。內政部為妥善解決公共設施用地經劃設保留而久未取得之問題，檢討變更不必要之公共設施保留地，爰於 102 年 11 月 29 日擬具「都市計畫公共設施保留地檢討變更作業原則」(請詳附錄)，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。

貳、變更內容

一、計畫範圍及面積

計畫範圍共包含臺中市 32 處都市計畫區及範圍內之細部計畫區，計畫面積 53,486.87 公頃。其中，「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 3 年內擬定完成之計畫，另「擴大大里（草湖地區）都市計畫」範圍內並無公共設施保留地問題，故不納入檢討範疇。

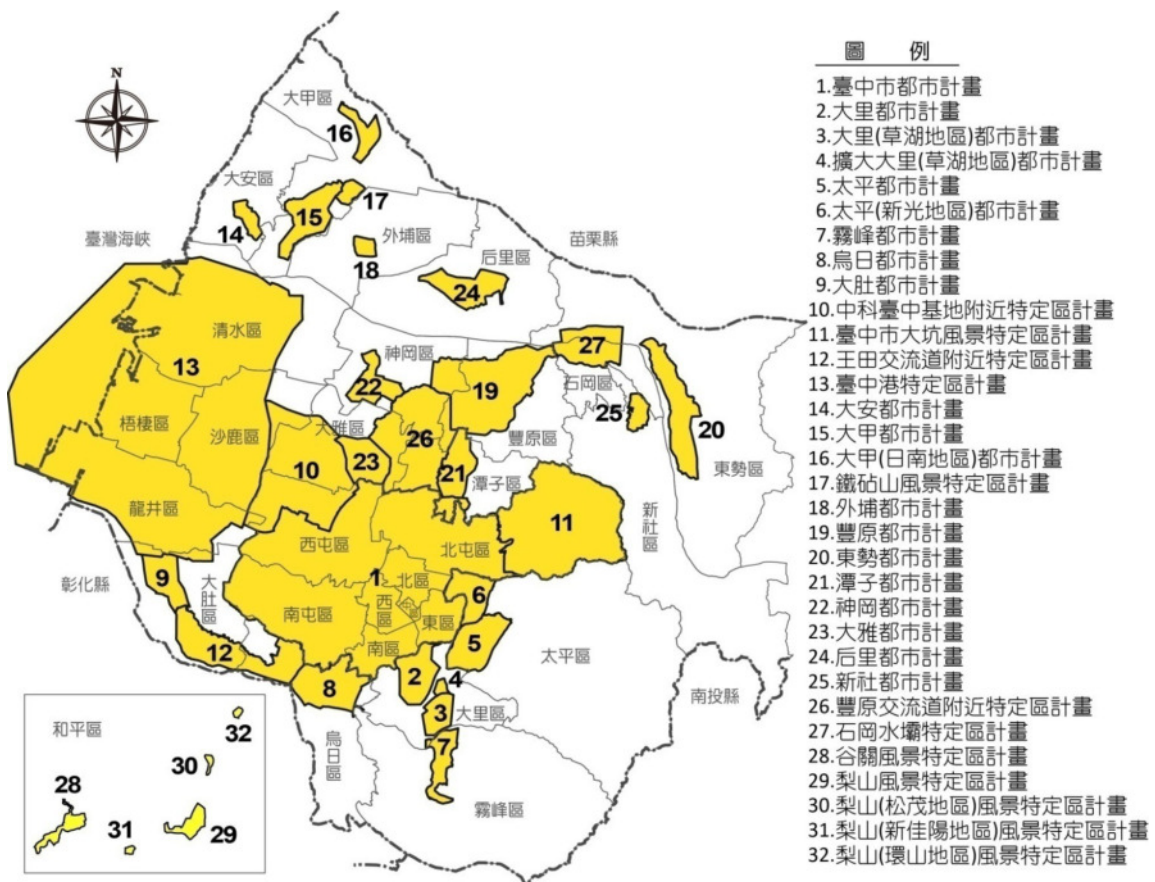


圖 1 通盤檢討範圍示意圖

二、公共設施盤點

本市都市計畫公共設施用地劃設面積合計約 12,355 公頃，屬於塊狀性公共設施合計 2,962 處；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、 變更計畫及案件統計

本次通盤檢討共提出 605 個變更案件，為利於後續審議，依計畫區位合併為「臺中市都市計畫」、「大里、大里（草湖地區）、太平、太平（新光地區）、霧峰都市計畫」（簡稱大平霧）、「烏日、大肚都市計畫、高速公路王田交流道附近特定區計畫」（簡稱日大）、「臺中港特定區計畫」、「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」（簡稱甲安埔）、「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」（簡稱潭雅神豐交）、「豐原、后里都市計畫」（簡稱豐后）、「東勢、新社都市計畫、石岡水壩特定區計畫」（簡稱東新石）、「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）」（簡稱梨谷）等 9 冊計畫書圖。

四、 變更內容概要

（一）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。

本次檢討針對目標年（民國 115 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。

（二）公共設施用地檢討處理樣態

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彙整為 13 種樣態，詳如下表說明：

樣態分類		處理情形說明	備註
跨區整體開發	樣態一	附帶條件變更為可建築用地，另行擬定細部計畫，規劃必要之鄰里性公共設施用地，納入跨區市地重劃整體開發。	公共設施解編，因變更規模大於1公頃，需另行擬定細部計畫，以市地重劃方式整體開發。
	樣態二	變更為可建築用地、公共設施，納入跨區市地重劃整體開發。	公共設施解編，以市地重劃方式整體開發。
	樣態三	維持公共設施用地，納入跨區市地重劃整體開發。	公共設施用地以市地重劃方式整體開發取得（公有土地準用市地重劃實施辦法第31條第4項規定，除符合有償撥用原則外，其餘應原面積、原位置保留）。
主管機關開闢	樣態四	維持原計畫，請主管單位編列經費取得土地。	土地未取得、現況未開闢，難以納入整體開發者。
	樣態五	維持原計畫，請主管單位編列經費進行設施開闢。	土地多屬公有但尚未開闢者。
	樣態六	維持原計畫，請主管單位編列經費取得部分未取得之土地。	現況已開闢或大部分開闢，尚有部分土地未取得，未取得土地難以納入整體開發者。
多元方式開發	樣態七	維持原計畫，請主管單位向公營單位或公法人租用開闢。	未取得之土地多為公營單位或水利會所有者。
	樣態八	維持原計畫，依原計畫附帶條件或整體開發規定辦理。	已訂有附帶條件或整體開發規定應提供公共設施者。
	樣態九	維持原計畫，鼓勵土地所有權人申請多目標使用；或訂定附帶條件	適用於臺中市都市計畫及臺中港特定區計畫以外之市場用地、停

樣態分類		處理情形說明	備註
		開發規定，由土地所有權人自行整合申請變更使用。	車場用地。
個別變更	樣態十	恢復原分區或變更為相同性質分區或用地，免予回饋。	規模小於1公頃之公共設施經檢討已無需求，予以恢復原分區；或依現況實際使用變更為相同性質分區者。
	樣態十一	併鄰地分區變更為農業區、保護區，免予回饋。	公共設施經檢討已無需求，且缺乏開發效益者。
	樣態十二	附帶條件變更為可建築用地，以繳交代金方式回饋。	公共設施用地內未開闢使用部分經檢討已無需求，且無法納入整體開發者。
	樣態十三	依辦理中之定期通檢、專案通檢或個案變更計畫草案內容辦理。	已納入辦理中通盤檢討、專案通盤檢討或個案變更計畫者，依該案內容辦理。

參、辦理情形

一、公開展覽及說明會辦理情形

(一) 公開展覽期間：自 106 年 9 月 1 日起 45 天。

(二) 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、專案小組聽取簡報情形

本案經本市都委會林委員宗敏、林委員宜欣、巫委員哲緯、黃委員宗喜、楊委員賀雯、李前委員謁政、張前委員治祥、黃前委員志耀、董前委員建宏、蘇前委員睿弼等 9 人共計組成 9 組專案小組，各專案小組聽取簡報情形如下：

計畫區	專案小組成員	專案小組聽取簡報情形
臺中市	蘇睿弼（召集人）、黃志耀、楊賀雯、張治祥、李謁政	107.12.12 召開第 10 次專案小組會議，已討論完竣，獲致具體建議。
大平霧	李謁政（召集人）、林宗敏、巫哲緯、林宜欣、張治祥	107.12.19 召開第 9 次專案小組會議，已討論完竣，獲致具體建議。
日大	巫哲緯（召集人）、黃志耀、楊賀雯、林宗敏、張治祥	107.12.17 召開第 5 次專案小組會議，已討論完竣，獲致具體建議。
台中港	林宗敏（召集人）、楊賀雯、黃志耀、巫哲緯、張治祥	107.12.28 召開第 8 次專案小組會議，已討論完竣，獲致具體建議。
甲安埔	黃志耀（召集人）、黃宗喜、巫哲緯、蘇睿弼、張治祥	107.10.31 召開第 5 次專案小組會議，已討論完竣，獲致具體建議。
潭雅神豐交	林宗敏（召集人）、巫哲緯、黃志耀、黃宗喜、張治祥	108.03.29 召開第 4 次專案小組會議，預計 108.4.18 續召開第 5 次專案小組會議。

豐后	巫哲緯（召集人）、林宗敏、林宜欣、董建宏、張治祥	108.04.11 召開第4次專案小組會議，已討論完竣，獲致具體建議。
東新石	林宗敏（召集人）、黃志耀、李謁政、林宜欣、巫哲緯	107.12.27 召開第4次專案小組會議，已討論完竣，獲致具體建議。
梨谷	巫哲緯（召集人）、林宗敏、黃志耀、林宜欣、黃宗喜	107.09.28 召開第3次專案小組會議，已討論完竣，獲致具體建議。

肆、檢討成果與效益

一、 公共設施用地面積增減情形

本次檢討後公共設施用地面積減少 346.62 公頃，依公共設施用地性質分析，學校用地檢討變更後共減少 200.26 公頃最多。

二、 整體開發地區劃設情形

本次檢討共計劃設 60 處整體開發地區，整體開發面積合計 359.20 公頃，透過跨區市地重劃方式辦理整體開發，預估可取得約 139 公頃公共設施用地（含應另行擬定細部計畫增設之公設用地）。

三、 私有公設保留地檢討情形

本次檢討範疇內私有公設保留地總面積 470.67 公頃，透過跨區市地重劃及個別變更等方式，合計共可解決 424 公頃私有公共設施保留地問題，約占本次檢討範疇私有公設保留地面積 90%。

四、 整體檢討效益

- （一）共可節省用地取得費用約 1,365 億元，檢討後尚有約 46 公頃私有公共設施用地待主管機關取得，徵收經費約需 111 億元。

(二) 檢討後除可減輕政府財政負擔，並透過整體開發開闢必要公共設施用地、保障人民財產權、促進土地活化利用及擴大社會福利設施供給。

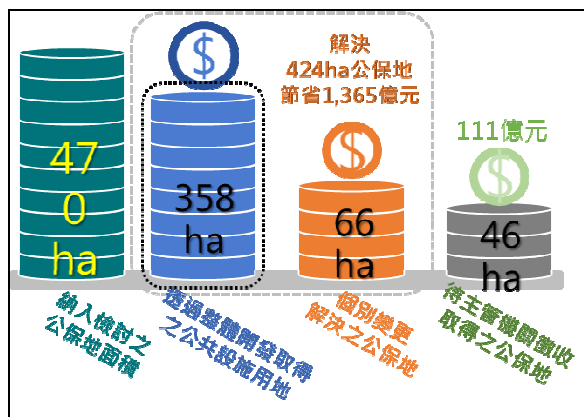


圖 2 公共設施用地解編之效益

附錄、都市計畫公共設施保留地檢討變更作業原則

■ 附錄 都市計畫公共設施保留地檢討變更作業原則 ■

都市計畫公共設施保留地檢討變更作業原則

內政部 102.11.29 台內營字第 10203489291 號函

壹、前言

一、背景說明

為落實都市計畫實施之受益者負擔之公平原則及其基本精神，行政院 81 年已有函釋「新訂、擴大都市計畫或農業區、保護區變更為可建築用地，一律採區段徵收方式辦理」。是以，在 81 年以後辦理之新訂、擴大都市計畫或農業區、保護區變更為可建築用地之都市計畫案件，均已依上開院函核示採區段徵收方式整體開發，由全體土地所有權人共同負擔區內公共設施之取得及開闢費用。惟在此之前已發布實施之都市計畫，大多未於都市計畫書表明財務計畫或附帶規定公共設施用地採區段徵收或市地重劃方式辦理之取得方式，致公共設施保留地之取得及興闢需透過一般徵收方式辦理，其費用全由政府負擔。統計全國尚未取得公共設施保留地約 2 萬餘公頃，所需徵購費用計約 7 兆餘元，實非政府財政所能負擔，並造成政府巨大之潛藏債務。

監察院 101 年 12 月 18 日針對都市計畫公共設施保留地約詢本部，其中有關所提「逾數十年不取得又不主動辦理解編之公共設施保留地問題，究應如何解決」問題，本部李部長承諾將依據人口結構改變所造成的社會變遷，對不再需要的學校、市場、停車場、機關用地等公共設施保留地，訂定辦法予以解編。此外，監察院於本（102）年 5 月 9 日審議通過糾正本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」，理由及事實略以：「...都市計畫編定公共設施用地，最長應於 25 年內完成，逾 25 年仍未取得開發之公共設施用地，理應限期檢討，對不必要的部分應儘速解編，如逾 3、40 年仍不取得使用，更表示已無公共設施用地保留之必要。...長久以來，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，內政部及各級地方政府實有嚴重怠失。」。

附 1

二、依據

為妥善解決公共設施用地經劃設保留而久未取得之問題，本部於 90 年報奉行政院核定「都市計畫公共設施保留地問題處理方案」，並經 99 年修正該方案，研擬以多元化自償性方式處理協助地方政府取得公共設施保留地。為再進一步落實該方案之處理措施「三、檢討變更不必要之公共設施保留地」，以積極協助地方政府辦理都市計畫公共設施保留地之檢討變更事宜，爰擬具「都市計畫公共設施保留地檢討變更作業原則」。

本部為訂定本作業原則，俾作為各該都市計畫擬定機關積極辦理檢討都市計畫公共設施保留地作業之參據，歷經召開 1 次座談會、3 次工作小組會議及 2 次相關部會及地方政府研商會議討論獲致共識與結論，並依據會商結論彙整修正完成作業原則。

貳、面臨課題

- 一、都市計畫範圍內之各項土地使用分區及公共設施用地之劃設，與計畫人口數息息相關。近年來臺灣地區人口成長，雖已呈現出遞減之趨勢，惟調降計畫人口數恐將影響部分土地使用分區之劃設，將連帶影響民眾之居住財產、權益等，各都市計畫擬定機關往往囿於上述因素考量，於都市計畫辦理通盤檢討時，仍維持原規劃容納人口方式檢討，而不予調降計畫人口，以致無法據以核實檢討公共設施用地之實際需求。
- 二、各類型公共設施提供之服務範圍，依其設施種類、面積而有不同，惟現行採個別都市計畫檢討公共設施用地方式，尚難予以整體考量，尤以服務範圍為區域型之大型公共設施用地（如大型體育場館），將造成各計畫區公共設施用地重覆留設或開闢後閒置之情形。此外，面臨人口結構朝向高齡少子女化現象，都市計畫公共設施亦有因應社會發展轉型調整使用型態之課題。

參、計畫目標

- 一、檢討變更不必要之公共設施保留地，促使有限之土地資源合理利用，發揮效能，並減少民怨。
- 二、透過政府公辦整體開發方式取得興闢仍有需要之公共設施用地，以提升都市居民生活環境品質，並減輕政府取得公共設施保留地之財務負擔。

肆、公共設施用地檢討構想

一、維護公共設施用地服務品質

- (一) 水、電、瓦斯、垃圾及污水處理等屬於公共維生系統設施用地，應維持應有之服務品質。
- (二) 消防救災設施、滯洪設施、防災道路等屬於都市防災系統設施用地，應配合都市防災規劃需要，維持防災體系功能。
- (三) 為維護環境品質，增進都市景觀風貌，檢討後之都市計畫遊憩型與開放空間型之公共設施用地(公園、綠地、廣場、體育場所及兒童遊樂用地等 5 項都市計畫法第 45 條規定應予劃設之項目)應不低於檢討前之服務水準。

二、因應高齡少子女化社會發展需要

因應人口結構朝向高齡少子女化之影響，有關超過未來需求之公共設施用地應考量檢討調整，並優先考量高齡化社會發展之社會福利設施需求，以因應未來實際發展需要。

三、核實檢討總人口成長需求

- (一) 人口成長未如預期之都市計畫區，應依發展趨勢核實調降計畫人口，並依檢討後人口重新檢核公共設施用地需求，檢討變更不必要之公共設施用地。核實調降計畫人口，影響住宅區及商業區發展部分，考量既有權益保障，在無具體補償機制之前，原則上計畫人口檢核應與既有住宅區、商業區之檢討脫鉤處理。
- (二) 未來各都市計畫區之人口推計，應以全國區域計畫之人口總量及分派各直轄市、縣(市)之人口數為基礎，參酌近 10 年人口變遷趨勢，核實推計。

四、以生活圈模式檢討公共設施用地

全國區域計畫已按都市機能、人口規模等原則，將都市劃分為主要核心、次要核心、地方核心及一般市鎮等 4 個層級，可參考全國區域計畫之都市計畫階層與公用及公共設施參考表，以都市階層之生活圈概念聯合周邊都市計畫區整體檢討發展強度及公共設施投資。

- (一) 重要交通節點地區、重大建設投資地區、公共設施完備之整體開發地區，應強化公共設施規劃與建設，加強人口及產業引進措施。
- (二) 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。

伍、公共設施用地檢討變更原則

各項公共設施用地檢討變更原則如下，並應由辦理檢討機關依據都市計畫定期通盤檢討實施辦法第 45 條規定，分別協調各使用機關或管理機關（檢核表如附表一）

一、機關用地及其他公民營事業用地

- (一) 未徵收之機關用地，除該指定用途機關仍有具體事業財務計畫及預算者外，其餘均檢討變更為其他適當分區或用地。
- (二) 現有使用中之機關用地應按每人合理辦公空間檢討，屬閒置或低度利用者應多目標使用以活化機能，並考量優先騰出部分空間提供其他單位進駐使用；空間不足或新成立之機關單位應優先利用現有閒置廳舍。
- (三) 未取得之公用事業用地，如已無取得計畫或使用需求者，應予以檢討變更。

二、學校用地

- (一) 中小學用地部分：
 - 1. 應會同主管教育行政機關核實依據學齡人口數占總人口數之比例或出生率之人口發展趨勢，推計計畫目標年學童人數，參照國民教育法第 8 條之 1 授權訂定之規定檢討學校用地之需求。
 - 2. 檢討原則：
 - (1) 依教育部「國民中小學設備基準」規定，以半徑不超過 1.5 公里，通學時間半小時內為原則估算服務範圍。
 - (2) 服務範圍內現有國民中小學校面積已超過或達教育部訂頒國民中小學設備基準之國中、國小每人樓地板面積服務水準時，服務範圍內之學校用地應依實際需求予以檢討變更。其中未徵收學校用地、已徵收未開闢學校用地，除教育主管機關有具體之開發財務計畫，經各級都市計畫委員會審議同意後維持

原學校用地，否則應檢討變更為其他適當分區或用地。

(3)配合高齡少子女化趨勢及 12 年國教政策，學校用地之調整應優先採垂直整併方式檢討(如國中小用地、國高中用地)。

(二)高中職及大專院校用地部分：

未徵收及已徵收未開闢之高中(職)用地、大專院校用地均應檢討變更為其他適當分區或用地。如因教育政策之配置需求而需保留時，應由教育主管機關及各需地學校提出具體之開發財務計畫，經各級都市計畫委員會審議同意後始得保留。

三、市場用地

(一)未開闢之私有市場用地應評估鄰近地區市場需求，以 BOT 或多目標使用方式，鼓勵私人投資興辦；無實際需求者(發布實施已逾 25 年仍未開闢者優先辦理)應以檢討變更為其他適當分區或用地為原則。

(二)已開闢之私有市場用地得配合舊市區再發展政策，優先劃定為都市更新地區，辦理都市更新。

四、體育場用地

體育場係區域性公共設施，應將全直轄市、縣(市)轄內各都市計畫區納入整體考量分析其區位分布及服務範圍人口規模；服務範圍具重疊性者，應考量投資效益，取消較不具效益之公共設施；服務範圍內有規模相近之學校運動設施可替代其功能者，應考量檢討變更。

五、停車場用地

(一)未徵收之停車場用地應依各該地區都市發展情形，核實檢討其實際停車需求，如無取得計畫或使用需求者，應予以檢討變更。

(二)停車需求較高區位應優先利用現有公共設施用地以多目標使用方式設置停車場，以及透過各土地使用分區使用管制規定，要求開發者規劃設置足夠之停車空間，以滿足因土地開發所衍生之停車需求。

(三)現有已開闢之停車場如屬閒置或低度利用者，應以多目標使用及都市更新方式活化機能，或考量釋出空間變更為其它使用。

六、河道用地

- (一) 河川及區域排水流經都市計畫區之使用分區劃定原則應依據經濟部、本部 92 年 12 月 26 日經水字第 09202616140 號、台內營字第 0920091568 號會銜函及經濟部 93 年 1 月 13 日經授水字第 09720207480 號函規定辦理：地理形勢自然形成之河川及因而依水利法公告之行水區土地流經都市計畫區者，予以劃定為使用分區，名稱統一為「河川區」，其範圍境界線由水利主管機關依大法官會議釋字第 326 號解釋之精神認定；至原非河道經都市計畫之設置始成為河道之公共設施用地，則予以劃定為「河道用地」。區域排水比照上開認定原則劃設之。
- (二) 至河川及區域排水流經都市計畫區之使用分區認定作業程序依經濟部 97 年 9 月 26 日經授水字第 09720207480 號函辦理。
- (三) 另區域排水外其他各類排水流經都市計畫區之使用分區劃定原則，應依本部 93 年 5 月 20 日內授營都字第 09300006944 號函辦理。

七、公園、綠地、廣場、兒童遊戲場

未徵收之公園、綠地、廣場、兒童遊戲場用地，應依照各該都市計畫地區之特性及人口集居、使用需求及都市發展情形，核實檢討之。例如：風景特定區計畫外圍已有空曠之山林或農地者，即可核實檢討其現況人口集居情形及使用需求，予以檢討變更。

八、港埠用地

配合港埠主管機關之商（漁）港整體建設計畫檢討之。

九、鐵路用地、車站用地或交通用地

配合交通主管機關之整體建設計畫檢討之。

十、社教機構用地

配合社會教育目的事業主管機關之整體建設計畫檢討之。

十一、殯儀館、火葬場、公墓用地

- (一) 殯儀館用地：依據該設施之供需分布、人口集居、交通便利及都市發展情形，核

實檢討之。

- (二) 火化場用地：考量該設施供給明顯不足，用地最為難覓，須充裕時間取得計畫、編列預算及開發期程，除納入殯葬設施專用區整體開發外，不予檢討變更。
- (三) 公墓用地：配合殯葬管理主管機關之整體建設檢討之，如無取得計畫或使用需求者，應予檢討變更。

十二、垃圾處理場、污水處理廠用地

垃圾處理場、廢棄物回收、清除、處理設施、污水處理廠用地，配合環境保護及污水處理主管機關之整體建設計畫檢討之。

十三、道路用地

- (一) 道路系統之檢討調整應配合交通主管機關之交通建設計畫及預算，調整後應不影響交通系統之完整性。
- (二) 計畫道路之縮小或撤銷應以無具體事業及財務計畫且不影響建築線之指定者優先處理。
- (三) 整體開發地區周邊之道路用地，應配合整體開發地區道路系統及開發分配建築基地情形，例如部分配回較大建築基地地區，周邊地區之計畫道路如無留設必要者，應予檢討變更。

十四、其他公共設施

配合各該公共設施目的事業主管機關之整體建設計畫、各該都市計畫地區之特性、使用需求及都市發展情形，核實檢討之。

陸、配套措施

一、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：

- (一) 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

■ 附錄 都市計畫公共設施保留地檢討變更作業原則 ■

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。

(二) 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。

(三) 加強利用公有土地：

1. 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。

2. 已開闢之公共設施用地，原則上不予納入檢討，但如同樣經檢討確已無再作公共設施需要者，應檢討變更為其他之公共設施用地或適宜之使用分區，併入經檢討撤銷不必要之公共設施保留地部分，併同納入辦理跨區整體開發，以提高開發財務之可行性。

(四) 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，並廣續依行政院核定之「都市計畫公共設施保留地問題處理方案」解決對策，如容積移轉、公私有土地交換、推動都市更新...等予以取得。

二、為利後續之推動執行，各地方政府應由直轄市、縣（市）副首長擔任召集人，召集府內之都市計畫、城鄉、地政、教育、財政及各用地事業主管單位等組成跨局（處）之推動工作小組，以利工進。

三、本部應督促各地方政府都市計畫主管機關，主動積極協調各公共設施土地使用機關或管理機關，將其用地需求情形納入通盤檢討案予以檢討，供都市計畫委員會參考審議；並會同各公共設施用地之中央相關部會主管機關，積極督促地方之主管機關辦理各該公共設施用地之需求檢討事宜，必要時應負責協調辦理，以加速檢討及審議作業時程。（各公共設施用地之中央及地方主管機關如附件二）

柒、作業流程

本處理原則奉行政院核定後，由本部依據都市計畫定期通盤檢討實施辦法第 14 條第 4 款規定，指示各直轄市、縣（市）政府應即辦理都市計畫公共設施用地專案通盤檢討，並依據同辦法第 42 條後段規定，有關都市計畫通盤檢討應由鄉（鎮、市）公所辦理者，改由縣政府依上開規定辦理之，以爭時效。檢討作業流程如附件三，並應列管各計畫案之辦理進度，秉持滾動式檢討原則，於 2 至 4 年完成專案通盤檢討作業：

一、辦理通盤檢討前之公告徵求意見及協調各使用及管理機關

本部及各直轄市、縣（市）政府應於一個月內，依據都市計畫定期通盤檢討實施辦法第 44 條規定，將通盤檢討範圍及有關書件公告於各該直轄市、縣（市）政府及鄉（鎮、市）公所公告三十天，並將公告之日期及地點登報周知，俾公民或團體於公告期間，向辦理機關提出意見，供作通盤檢討之參考。並應依同辦法第 45 條規定分別協調各使用機關或管理機關。

二、辦理專案通盤檢討草案之公開展覽及舉辦說明會

本部（部訂特定區計畫）及各直轄市、縣（市）政府應於辦理完成公告徵求意見後 12 個月內提出各該都市計畫區公共設施用地專案通盤檢討草案，並依據都市計畫法第 19 條規定辦理公開展覽、舉辦說明會。辦理都市計畫公開展覽事宜時，應依相關規定辦理公告通知（含通知）、會同相關機關（單位）辦理說明會等事宜，以加強落實民眾參與。

三、本部及各直轄市、縣（市）政府應於辦理完成公開展覽及舉辦說明會後，將專案通盤檢討草案及公開展覽期間之公民或團體陳情意見送請各直轄市、縣（市）都市計畫委員會及內政部都市計畫委員會審議，並循序報請內政部核定後，交由各直轄市、縣（市）政府公告發在實施。

捌、其他配合事項

- 一、為協助各直轄市、縣（市）政府加速辦理公共設施用地專案通盤檢討，本部得視各都市計畫區規模及未徵收公共設施保留地面積，依各直轄市、縣（市）政府財力等級，補助各直轄市、縣（市）政府辦理，及其所需經費由本部中央都市更新基金支應。
- 二、各直轄市、縣（市）政府應按月確實填報各都市計畫專案通盤檢討執行進度管考表，於每月 5 日前以電子郵件傳送最新執行進度供本部營建署彙辦，必要時召開執行進度檢討會議。
- 三、年度督導考核評鑑成效不佳者，除將執行情形函請直轄市、縣（市）首長加強督促外，並將列入爾後審核本部其他補助項目（如城鎮風貌型單整體計畫）之參考。

附表一 ○○都市計畫公共設施用地檢討協調各使用機關或管理機關檢核表

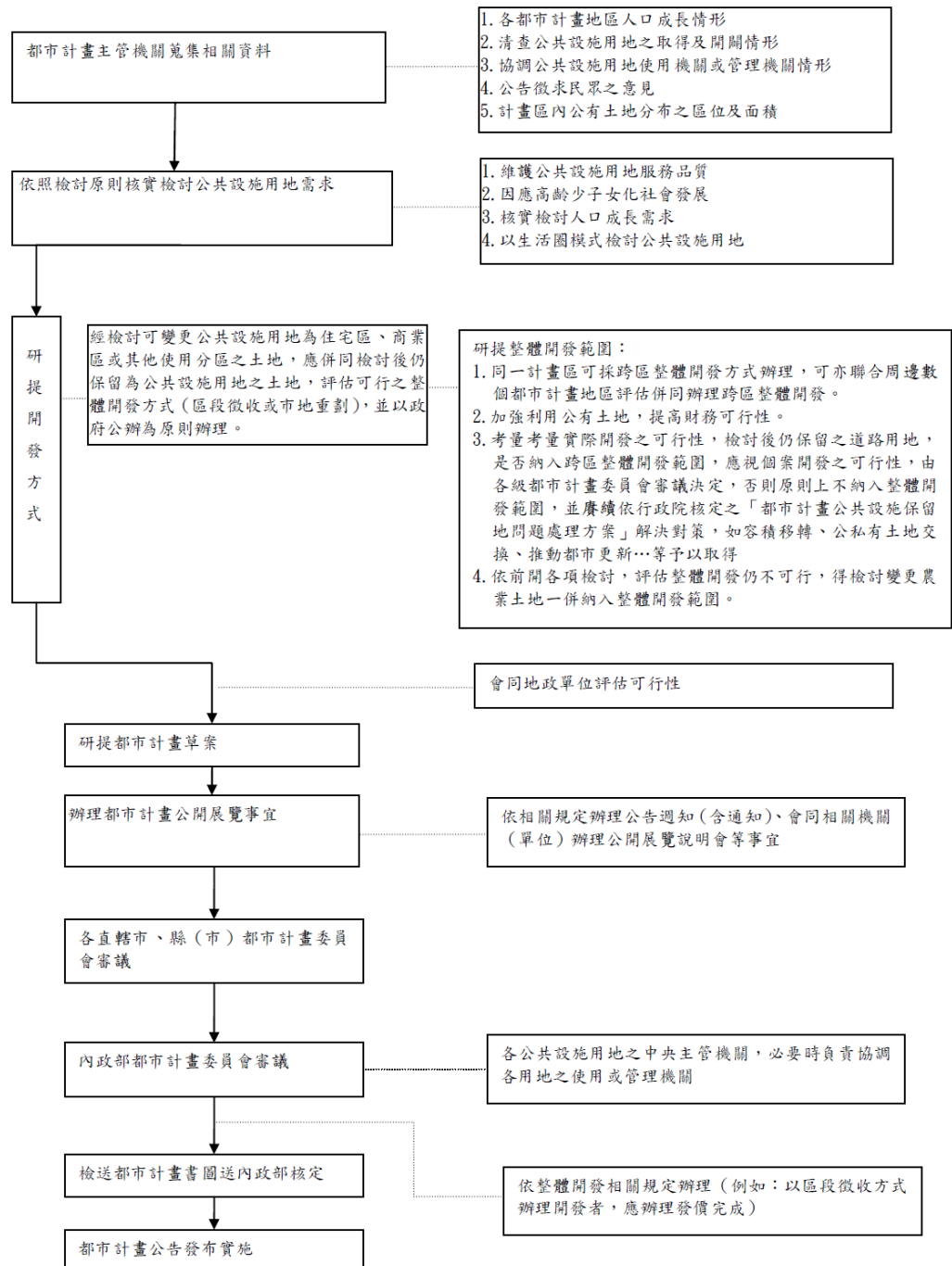
用地類別 ¹		使用機關或管理機關	目前取得及開闢使用情形	使用機關或管理機關檢討需求情形
機關用地	機一	○○○○	☐ 全部取得 ☐ 已開闢 ☐ 部分開闢 ☐ 全部未開闢 ☐ 部分取得 ☐ 已開闢 ☐ 部分開闢 ☐ 未開闢 ☐ 部分未取得 ☐ 全部未取得	☐ 仍有使用需求(維持原計畫) ☐ 無使用需求(檢討變更) ☐ 取得部分仍有使用需求(維持原計畫) ☐ 無使用需求(檢討變更) ☐ 未取得部分仍有使用需求(維持原計畫) ----取得之事業及財務計畫 ☐ 有 ☐ 無 ☐ 無使用需求(檢討變更) ☐ 仍有使用需求(維持原計畫) ----取得之事業及財務計畫 ☐ 有 ☐ 無 ☐ 無使用需求(檢討變更)
	機二	...	...	...
學校用地	文小一	教育局(處) (○○學校)	☐ 全部取得 ☐ 已開闢 ☐ 部分開闢 ☐ 全部未開闢 ☐ 部分取得 ☐ 已開闢 ☐ 部分開闢 ☐ 未開闢 ☐ 部分未取得 ☐ 全部未取得	☐ 仍有使用需求(維持原計畫) ☐ 無使用需求(檢討變更) ☐ 取得部分仍有使用需求(維持原計畫) ☐ 無使用需求(檢討變更) ☐ 未取得部分仍有使用需求(維持原計畫) ----取得之事業及財務計畫 ☐ 有 ☐ 無 ☐ 無使用需求(檢討變更) ☐ 仍有使用需求(維持原計畫) ----取得之事業及財務計畫 ☐ 有 ☐ 無 ☐ 無使用需求(檢討變更)

註 1：應按都市計畫設置之全部公共設施用地予以明列。

附件二 各公共設施用地之中央及地方主管機關

公共設施用地類別	地方主管機關	中央主管機關
學校用地(中小學校及高中用地) 體育場用地	各地方政府教育局(處)	教育部
學校用地(高中及大專以上學校用地)		教育部
公營事業用地 河道用地 市場用地	各地方府水利局(處) 各地方政府經濟發展局(處) 或產業發展局(處)	經濟部
停車場用地 道路用地 鐵路用地 交通用地 車站用地 港埠用地	各地方政府交通局(處)	交通部
醫院用地 社會福利設施用地	各地方政府社會局(處)	衛福部
社教機構用地	各地方政府社教主管機關(教育或文化主管機關)	教育部或文化部
殯儀館用地 火葬場用地 公墓用地	各地方政府民政局	內政部
機關用地(供軍事設施使用)		國防部
垃圾焚化場用地 廢棄物回收、清除、處理設施、污水處理廠用地	各地方政府環境保護局	行政院環境保護署
其他	依都市計畫指定目的之使用機關或管理機關	各該目的事業之中央主管機關

附件三 都市計畫公共設施用地檢討流程



鐵路高架化後都市縫合計畫
及後續工作推動
專案報告

目 錄

壹、都市計畫通盤檢討及個案變更緣起·····	5-1
貳、都市計畫檢討變更位置·····	5-3
參、都市縫合預期效益及後續推動構想·····	5-5
肆、後續分工·····	5-10

壹、都市計畫通盤檢討及個案變更緣起

一、緣起

鐵路運輸系統是重要的交通聯絡系統，帶動了經濟發展，但也間接區隔了臺中市之都市發展，造成都市的「邊界效應」，衍生都市紋理阻隔、都市發展不均及交通聯絡阻礙等課題。為解決上述問題，行政院邀集相關單位研商「臺中都會區鐵路高架捷運化計畫」之可行性，並於民國 95 年 1 月 12 日列入新十大建設計畫後完成綜合規劃報告之審定。其主要目的係將原阻隔臺中市東、西活動串聯性之鐵道以高架化方式重新改造，消弭 25 處因鐵道平交道穿越所造成之空間限制，減少鐵路兩側都市發展的屏障，並配合臺鐵捷運化增設通勤車站。

為維持鐵路兩側地區道路整體性與提升道路系統可及性，另配合「臺中市鐵路高架化後都市縫合計畫研究案」，於橫交道路新增路口與恢復平面道路之規劃。

二、臺中市、豐原、潭子都市計畫及豐原交流道特定區計畫

本府陸續透過豐原、潭子都市計畫、豐原交流道附近特定區計畫及刻正辦理之臺中市都市計畫主要計畫(第四次)通盤檢討作業(如下表)，配合臺中都會區鐵路高架捷運化工程辦理都市計畫變更，後續將原鐵軌拆除，並將該空間作為一連續帶狀開放土地空間，藉以引導閒置空間轉型及都市機能縫合。

其中「變更臺中市都市計畫主要計畫(第四次通盤檢討)」案變 40、41 案前於 107 年 10 月 17 日發布實施，主要考量以下重點方向調整變更：

(一)縫合原鐵道兩側土地，增進可及性及利用價值

本案檢視臺中都會區鐵路高架捷運化計畫於本計畫區內留設之 33 處橫交路口，考量部分路口間距超過 500 公尺不利都市縫合發展，增設 5 處橫交路口，以減少鐵路屏柵，增

進兩側土地之可及性與利用價值。

(二)妥善運用鐵路高架化後之閒置空間，與計畫區內藍綠帶系統串連，創造低碳休閒廊帶

將鐵路高架化後騰空之鐵路用地加註以保持開放使用為原則，並妥予綠美化，以串連都市藍綠帶系統，藉以創造低碳休閒廊帶並結合串連東光園道、綠川、復興園道、民興公園、文林公園、柳川與忠明園道等藍綠帶系統。

除因應鐵路高架化作業配合交通部鐵路改建工程局辦理都市計畫變更外，另為配合鐵路兩側交通系統之改善及道路之連通，本府建設局也配合辦理相關都市計畫之檢討變更，以滿足地方通行之需求，並改善地區整體交通動線。

表 1 配合鐵路高架化都市計畫檢討變更情形

編號	都市計畫區	公告時間	案名
一	臺中市都市計畫	107.10.17	變更臺中市都市計畫主要計畫(第四次通盤檢討)(第一階段)變40、41案
二	豐原都市計畫	98.5.22	變更豐原都市計畫(配合臺中都會區鐵路高架捷運化計畫)
		102.9.25	變更豐原都市計畫(部分農業區為道路用地)案
三	潭子都市計畫	98.9.30	變更潭子都市計畫(配合臺中都會區鐵路高架捷運化計畫)
		107.7.12	變更潭子都市計畫(部分鐵路用地為鐵路用地兼供道路使用)(配合鐵路高架捷運化橫交道路縫合)案
四	高速公路豐原交流道附近特定區	98.4.28	變更高速公路豐原交流道附近特定區計畫(配合臺中都會區鐵路高架捷運

	計畫		化計畫)
--	----	--	------

貳、都市計畫檢討變更位置

變更區位包含臺中市豐原區、潭子區、北屯區、北區、東區、

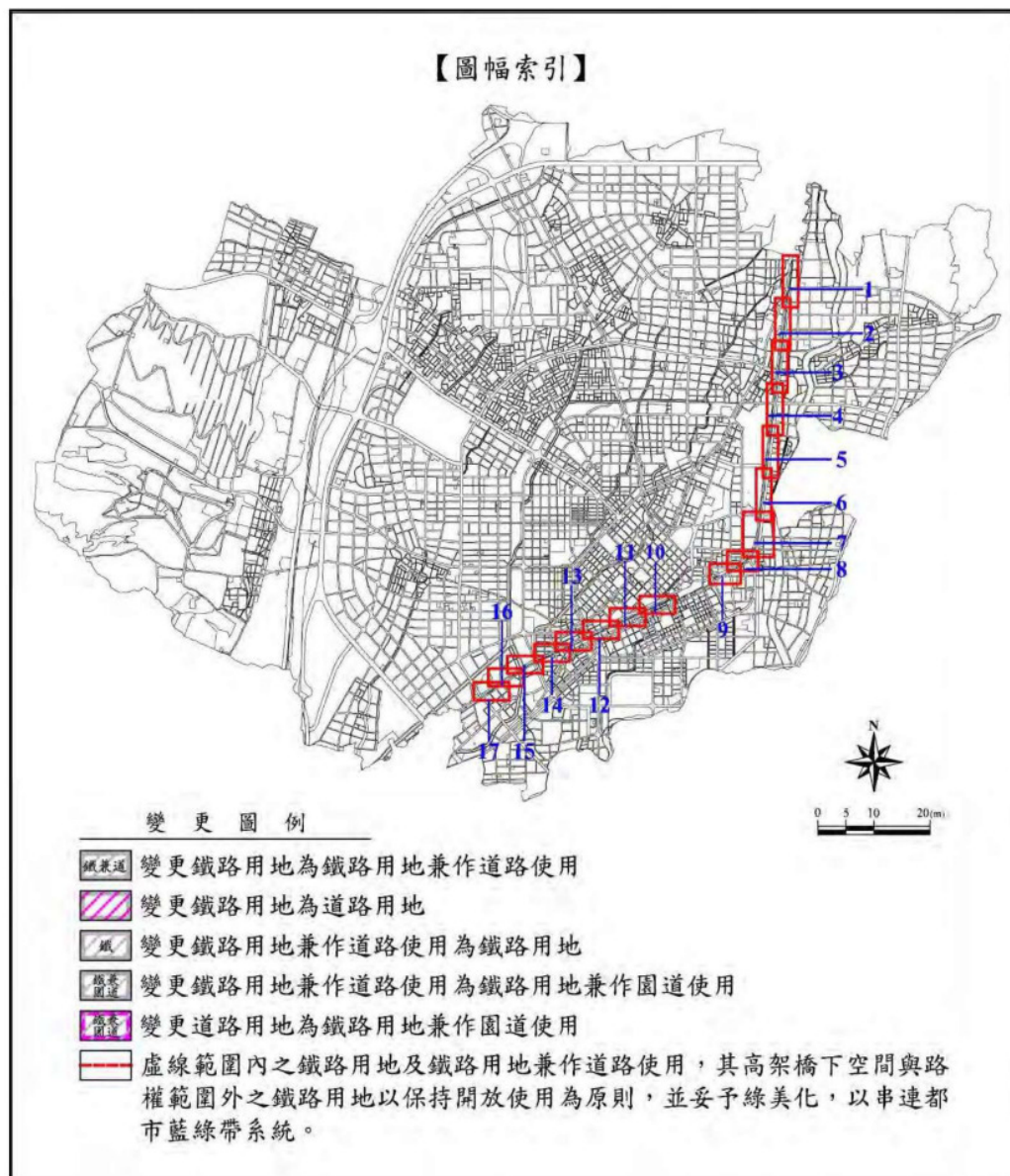


圖 1 臺中市都市計畫主要計畫變 40、41 案位置示意圖

中區、南區等 7 個區，自臺鐵豐原站以北 1.9 公里至大慶站以南 1.3 公里，總長約 21.7 公里，共計 17 處，如下圖所示。

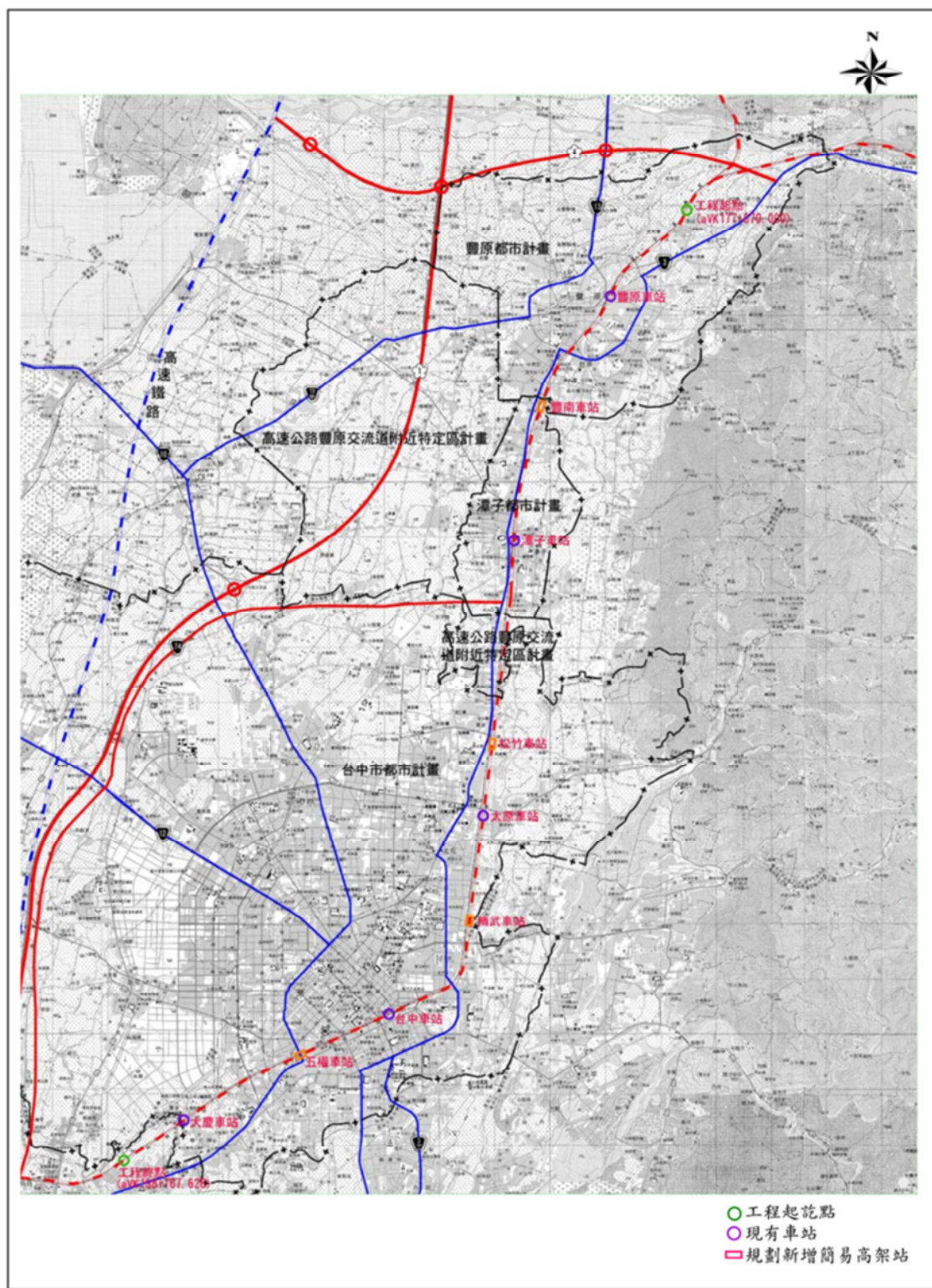


圖 2 豐原、潭子都市計畫及豐原交流道特定區計畫區位示意圖

參、都市縫合預期效益及後續推動構想

一、預期效益

本次變更內容配合綠空鐵道軸線計畫、臺中大車站計畫、綠空廊道綠美化計畫等與高架鐵路下層空間多目標使用設計相互整合，重新形塑鐵路周邊環境，除提供便民之大量停車空間，並將多段開放公共空間規劃為公園、自行車休息站、兒童遊戲區域、體健休憩景點設施及交誼活動廣場等，為民眾創造多元豐富之生活型態，滿足民眾生活需求之設施規劃與藍綠帶生態環境交相融合，進一步提升生活品質，打造交通觀光、休閒遊憩、人本綠色運輸與自行車運動串連等豐富特色魅力之城市景象。



圖 3 綠空廊道執行範圍示意圖

二、後續推動

(一) 綠空鐵道軸線計畫

綠空鐵道 1908(Taiwan Connection 1908)位於臺中市舊市(城)區，其計畫範圍以舊鐵道沿線為主軸，分為南北兩段；南段為國光路至互助街，北段為大智路至進德路。另中段車站專用區則為交通部臺灣鐵路管理局辦理之促進民間參與公共建設案。其範圍約 1.6 公里長之發展軸帶;設計範圍橫跨中區(綠川里)、東區(干城里、泉源里、新庄里)、西區(民生里、利民里)、南區(長春里、長榮里)等四區八里。

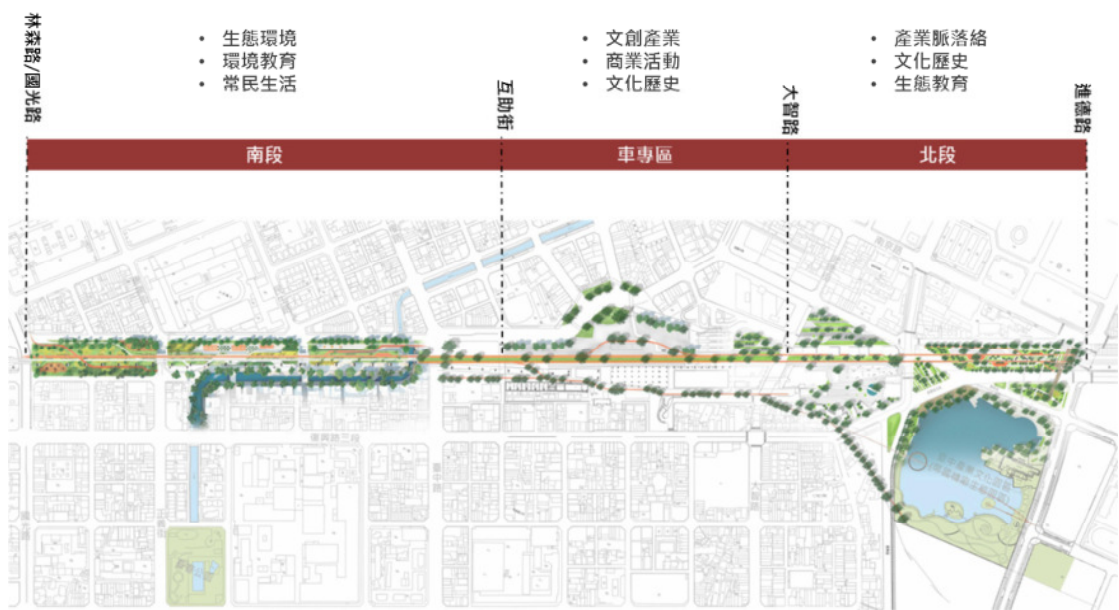


圖 4 計畫範圍示意圖

1. 綠空鐵道軸線計畫(南段)

工程於 107 年 1 月 31 日開工，預計完工日期為 108 年中。



圖 5 南段示意圖

2. 綠空鐵道軸線計畫(北段)

本案工作項目為雙十路至南京路人本道路改善及大智路至進德路舊鐵軌再利用之規劃設計，於 107 年 7 月 17 日完成決標，預計 108 年 5 月完成規劃設計，工程預計於 108 年 6 月分段發包，109 年底完工。



圖 6 北段示意圖

(二) 山城鐵路沿線整體規劃

配合鐵路高架捷運化後，以各車站為節點，自后里車站延伸至泰安，經豐原、栗林、潭子及頭家厝等車站，透過資源調查及整合山城鐵路周邊土地，分析歸類具有觀光遊憩型、區域生活型、商業聚集型及通勤型等車站特色，構成山城鐵路沿線土地整體規劃藍圖，未來更透過潭子大雅神岡地區都市計畫通盤檢討規劃變更。

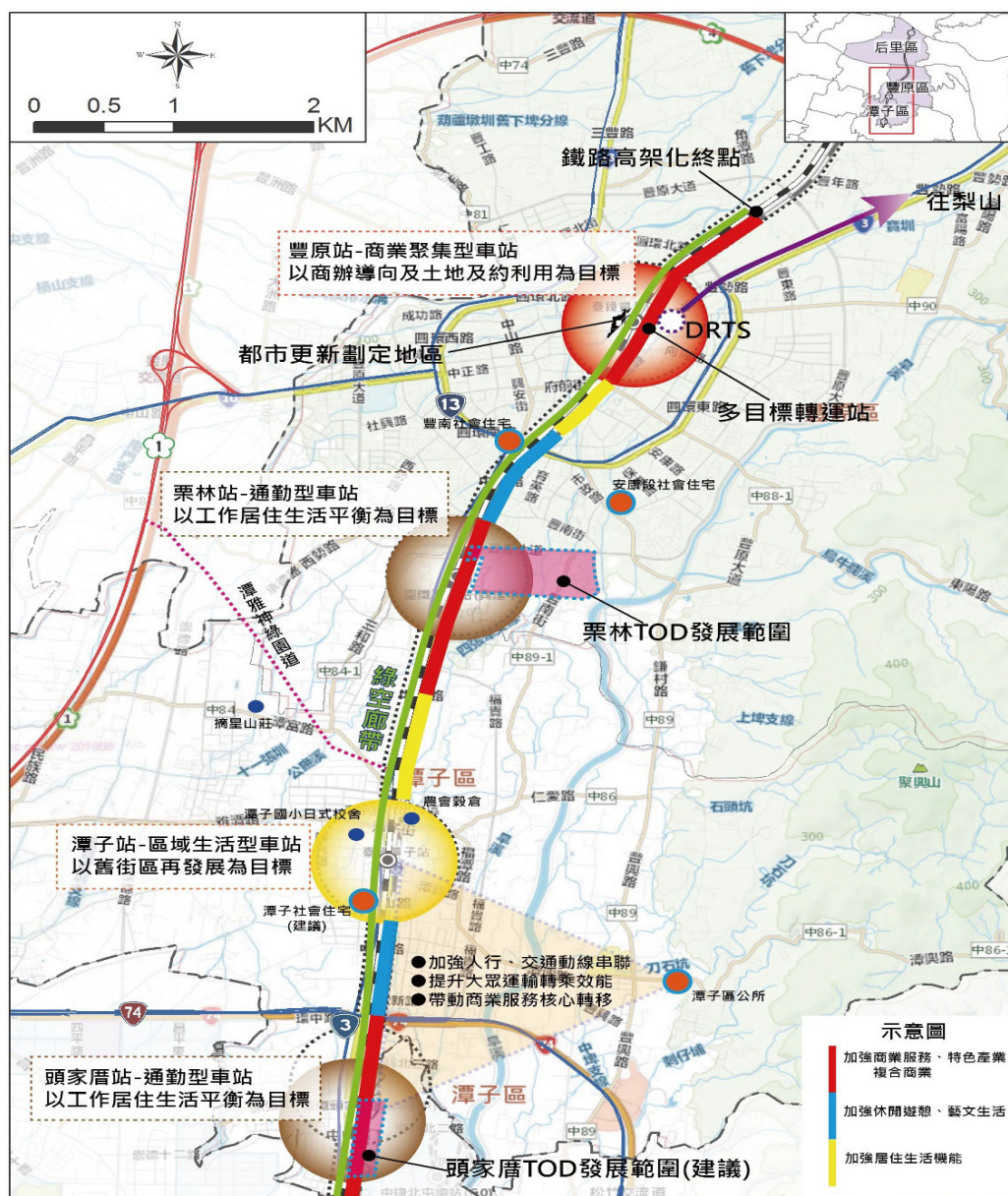


圖 7 山城鐵路沿線構想示意圖



圖 8 山城鐵路沿線構想示意圖

肆、後續分工

後續將由本府相關機關積極推動臺中大車站計畫(交通局、都發局)、綠空鐵道軸線計畫(都發局)及綠空廊道計畫(建設局)等(如下表)，藉由鐵路高架後縫合都市空間之整體規劃，整體串連鐵路沿線之大臺中都會區休憩藍綠景觀軸帶，整合沿線新站體、高架下廊道空間及核心地區綠空鐵道軸線，創造臺中都會區新興活動據點，重塑都會生活休憩型態。

表 2 府內各機關分工計畫

項目	主辦機關	計畫項目	計畫內容
鐵路高架化後大車站計畫	都發局 交通局 經發局	臺中大車站計畫	以車站專用區二樓戶外景觀平臺串聯交通轉運站及北側干城商業地區，南可由鐵道文化園區及舊倉庫群，以綠空鐵道軸線將人潮延伸至臺糖湖濱生態園區，進而帶動地區觀光及商業效益，以站區再發展帶動舊城區再生。
	都發局	綠空鐵道軸線計畫	因應臺中大車站計畫之整體開發及中區再生之城中城計畫，定位為「都市縫合綠廊」，整合前後站空間，創造人潮的滲流，串連北段銜接臺糖生態園區，南段銜接臺中州廳、臺中產業文創園區及刑務所官邸宿舍群。
鐵路高架化後道路打通及道路地下道填平	建設局	大智路打通工程	為服務新臺中車站及聯繫站區前後之重要動線，亦為市中心聯繫東區之重要道路，將有助於帶動東區發展，同時也為行政院核定「臺中都會區鐵路高架捷運化計畫」應配合辦理之事項。

項目	主辦機關	計畫項目	計畫內容
	交通局 (交通部 鐵道局) 建設局	鐵路高架 化沿線地 下道填平	1. 本市地下道填平作業，由建設局及交通部鐵道局辦理。 2. 建設局辦理 5 處(預計 108 年 5 月底前完成細設)，交通部鐵道局辦理 18 處(已完成)，總計 23 處，施作期程由建設局辦理控管。
鐵路高架 化後橋下 空間規劃 利用	建設局	綠空廊道 —鐵路高 架化騰空 廊帶簡易 綠美化計 畫	綠空廊道專案範圍包含臺中市南區、東區、中區、西區、北區、北屯區、潭子區、豐原區等分區，總長度 21.7 公里，係配合臺鐵執行之「臺中都會區鐵路高架捷運化計畫」，針對原有鐵道土地(騰空廊帶)進行活化，主要在於串聯臺中市內原有通勤及動線，形成通勤及運動廊帶。
	交通局 (鐵路局)	鐵路高架 化橋下空 間各路段 規劃	鐵路高架化後，平面舊有軌道將陸續拆除，為活化高架下方土地空間，目前由鐵路局整體規劃，用途包含公園、商場、停車場等設施。交通局已提供 iBike 站點、汽機車停車場需求、計程車排班區、大客車停車格位、公車停靠區等交通需求規劃予鐵路局，由該局規劃後送建設局依多目標使用辦理審查。

清泉崗機場周邊門戶地區土地
規劃及整體開發案進度
專案報告

目 錄

壹、變更緣起.....	6-1
貳、變更位置.....	6-2
參、發展定位.....	6-4
肆、主要計畫變更事項.....	6-5
伍、細部計畫土地使用計畫.....	6-8
陸、辦理進度.....	6-10

壹、變更緣起

臺中國際機場客運及貨運量逐年成長，除鄰近臺中港外，加工出口區中港園區、臺中港關連工業區、彰濱工業區、中科園區、臺中工業區、機械科技工業園區及潭子加工出口區等相關科技產業族群，後續應依循 98 年 1 月 23 日公告實施「國際機場園區發展條例」，推動自由經濟示範區及機場周邊相關設施，強化機場使用機能，帶動機場及周邊土地與產業繁榮發展，以發揮中部地區空海運輸優勢，確保臺中海空港口在亞太地區運籌發展樞紐地位，並連結東亞地區重要生產基地、經貿核心與海空港口及國內重要產業園區據點，形塑臺中成為區域運籌城市。

據此，未來應優先規劃臺中國際機場及其周邊腹地建構「臺中航空城」為發展願景，毗鄰機場土地則可引入相關產業並開發為「臺中國際機場門戶地區」，作為臺中航空城未來發展腹地，帶動中部區域產業發展，進而提昇國際競爭力，成為未來中部地區海線新地標。

再者，臺中國際機場第二航廈於 102 年 4 月啟用作為國際航廈後，於 104 年國際客運量已達長期發展計畫啟動條件（國際客 153 萬人次/年>標準 150 萬人次/年），業於 105 年 8 月奉行政院核准對外宣傳名稱正式更名為「臺中國際機場」，且為周邊地區帶來急增交通需求，為加速辦理機場周邊土地開發及交通發展需求，本府亦於 102 年辦理「清泉崗機場門戶地區整體開發可行性評估規劃案」，並建議將緊鄰機場之臺 10 乙線（中航路一段）重新規劃調整，以合乎地區交通發展需求並勾勒國際機場門戶意象藍圖。

爰此，為打造臺中港和臺中國際機場成為國際級海空雙港，成為大臺中通往世界之門戶，並配合交通部民用航空局「臺中機場 2035 年整體規劃」規劃之臺中國際機場升級計畫，本案將以航空服務為核心，周邊增加支援航空服務及產業之專用區，俾利發揮國際航空便捷性及重要性，爰於 106 年 8 月 10 日起，依相關法令規定辦理機場周邊門戶

地區土地規劃及都市計畫變更作業。

貳、變更位置

本案變更位置位於臺中國際機場西側，行政區轄屬沙鹿區西勢里；變更計畫範圍東以中航路一段（臺 10 乙）、西以高速公路（國道三號）、北以中航路二段（臺 10 乙）、南以中清路（臺 10）為界，計畫面積合計為 121.80 公頃，詳圖 1、圖 2 所示。

計畫範圍內部分土地屬行政院農業委員會林務局公告劃定之土砂捍止保安林範圍，面積為 12.47 公頃，其中，有關保安林屬私有土地（面積計 8.05 公頃）與部分夾雜公有土地（0.27 公頃）及其所夾 4 筆部分土地（面積計 0.09 公頃），以及部分學校用地（面積為 0.62 公頃，現況為公館國小使用）與東南隅 60 公尺道路用地（面積為 1.49 公頃）部分，面積合計為 10.52 公頃，建議維持其現行都市計畫內容，不納入本次檢討變更。本次變更範圍面積合計為 111.28 公頃。

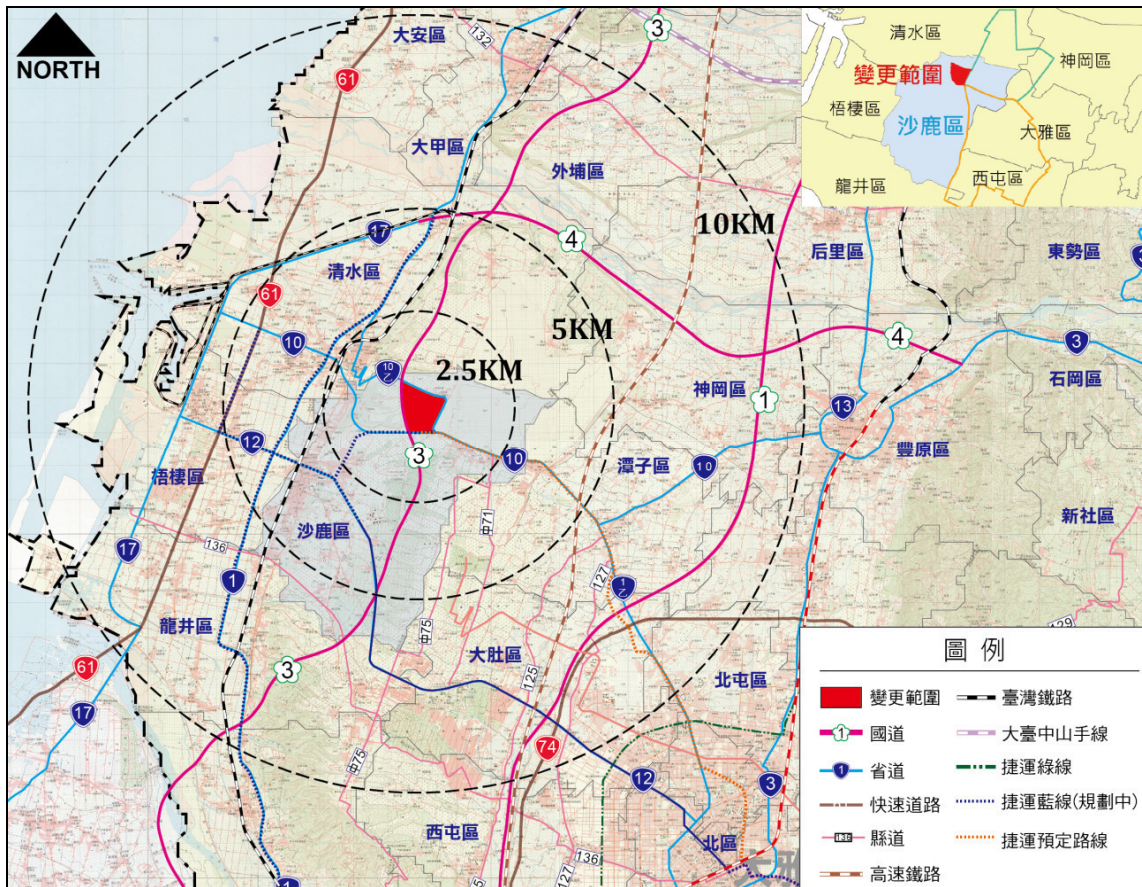


圖 1 地理位置示意圖



圖 2 變更範圍示意圖

參、發展定位

基於全球化的競爭角度，並從國土、區域、跨域及中臺灣空間特性，以永續發展為基礎，因應海空雙港之便利及中科產業軸帶及航太產業發展，並打造國際商務發展之門戶意象，提出「中臺灣空港門戶」為發展定位。

透過本計畫區周邊完善之交通路網建設使大臺中都會中心接軌國際門戶，另配合規劃中之捷運系統以利用軌道運輸串聯國際海港；產業發展上利用空間區位優勢，強化中部優勢產業及航太產業發展軸帶整合效應達到聚集經濟，亦透過繁榮之商業活動發展支援臺中國際國際機場門戶意象之建立；產業經濟發展同時兼顧國土保育，本著尊重自然紋理並將其融入於都市環境中，形塑具地方特色之優質地景藍綠景觀軸帶以成就本計畫區成為「中臺灣空港門戶」之發展定位。

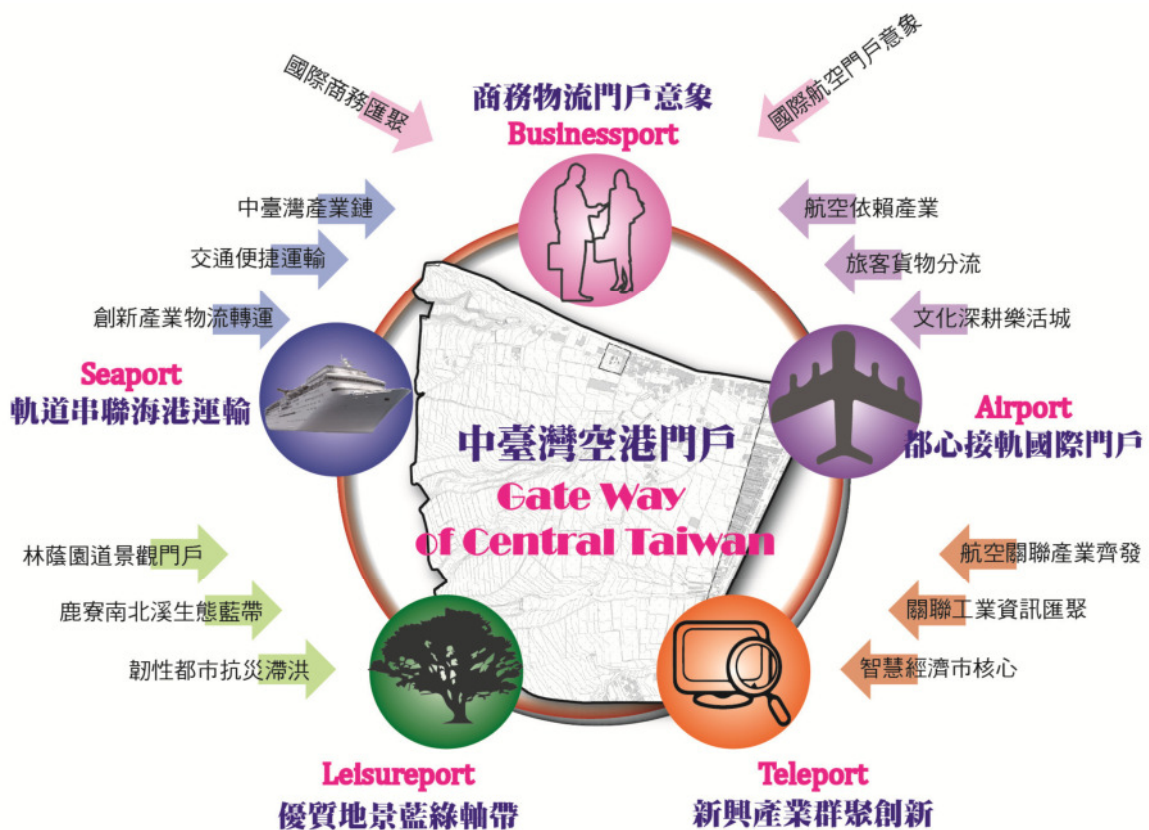


圖 3 發展定位概念示意圖

肆、主要計畫變更事項

本次檢討變更都市計畫內容及範圍，詳如下表 1 及圖 4。

表 1 變更內容綜理表

編號	位置	變更內容		變更理由
		原計畫	新計畫	
變 1	臺中國際機場西側，東以中航路一段(臺 10 乙)、西以高速公路(國道三號)、北以中航路二段(臺 10 乙)、南以中清路(臺 10)所圍農業區	農業區 (102.23 公頃)	航空專用區 (10.50 公頃) 產業專用區 (83.55 公頃) 道路用地 (4.03 公頃) 保護區 (4.15 公頃)	1.臺中國際機場第二航廈於 102 年 4 月啟用作為國際航廈後，於 104 年國際客運量已達長期發展計畫啟動條件(國際客 153 萬人次/年>標準 150 萬人次/年)，且立法院交通委員會業於 105 年 6 月 29 日考察臺中國際機場案，定調係配合海線雙港副都心進行機場門戶地區規劃，據以辦理都市計畫變更並研擬土地開發策略。 2.變更計畫範圍位屬臺中國際機場周邊核心發展區以及海線雙港副都心、中科產業發展地區之延伸腹地，因應民航局「臺中機場 2035 年整體規劃」刻正研議臺中國際機場升級計畫，並配合海線雙港副都心進行機場門戶地區規劃，本案發展主軸將以航空服務為核心，周邊酌予劃設支援航空專區及產業發展專區，以因應未來推動智慧機械、航太產業等相關產業發展使用，俾利發揮國際航空便捷性及產業群聚效應。
變 2	文小(七二)	學校用地 (0.02 公頃)	道路用地 (0.02 公頃) 註 1：學校用地東北角及東南角於細部計畫將配合計畫道路留設截角。	3.緊鄰機場之臺 10 乙線(中航路一段)，自機場於 102 年 4 月啟用第二航廈作為國際航廈後，聯外道路服務水準不足且沿路景觀意象雜亂，已不符國際機場未來發展之交通需求及國際門戶意象，亟需重新規劃調整並整合相關運輸系統及聯外道路系統規劃，藉以串連南側中科 60 公尺計畫道路，並配合規劃中捷運計畫建構大眾運輸系統服務，以達完善區域交通網路及軌道串聯海空港運輸服務。
變 3	公(七二)	公園用地 (0.60 公頃)	產業專用區 (0.60 公頃)	4.因應臺中國際機場 2035 年千萬人次之發展目標所帶來的人流及物流旅次增加，擬將中航路一段拓
變 4	中航路一段(臺 10 乙)沿線非都市土地	非都市土地 (8.43 公頃)	產業專用區 (4.63 公頃) 道路用地 (3.80 公頃)	

編號	位置	變更內容		變更理由
		原計畫	新計畫	
				寬為 100 公尺機場門戶大道，並完整串聯捷運系統用地及航空專用區，打造國際機場門戶整體意象，並透過地下廊道或空橋規劃消弭平面道路分隔東西兩側難以延續之斷面，提高整體交通樞紐的功能效率。 5.變更計畫範圍北側緊鄰臺 10 乙線(中航路二段)部分，依據交通部公路總局 105 年 4 月 1 日二工工字第 1050030357 號函示臺 10 乙線(中航路二段至中二高路段)之路基有效寬度為 12 公尺(不含邊溝)，用地寬度為 14 公尺(AC 路面 12 公尺，兩側邊溝各 1 公尺)，且跨越高速公路之路橋銜接寬度約為 14 公尺，故配合劃設為 14 公尺計畫道路，且其北界原則以公有地(交通部公路總局管轄土地)為劃設依據，並仍需考量計畫道路邊界順平及鄰接基地後續得以指定建築線為原則。 6.大臺中具備機械產業及航太零組件產業完整上下游供應鏈體系，法人及學校資源也很健全，臺中國際機場具備人流、物流、金流及資訊流的產業生態環境，以機場門戶的塑造，透過土地開發策略方案導引提升既有產業聚落，以利後續推動智慧機械及航太產業發展，創造在地人文、經濟及生活延續力。 7.考量區內保安林依地形及林務局相關會議所提意見仍有保留需要，不進行解編程序，僅將屬公有地部分變更為保護區，以利保安林之維護管理。

註：表內面積應以依據核定圖實地分割測量面積為準。

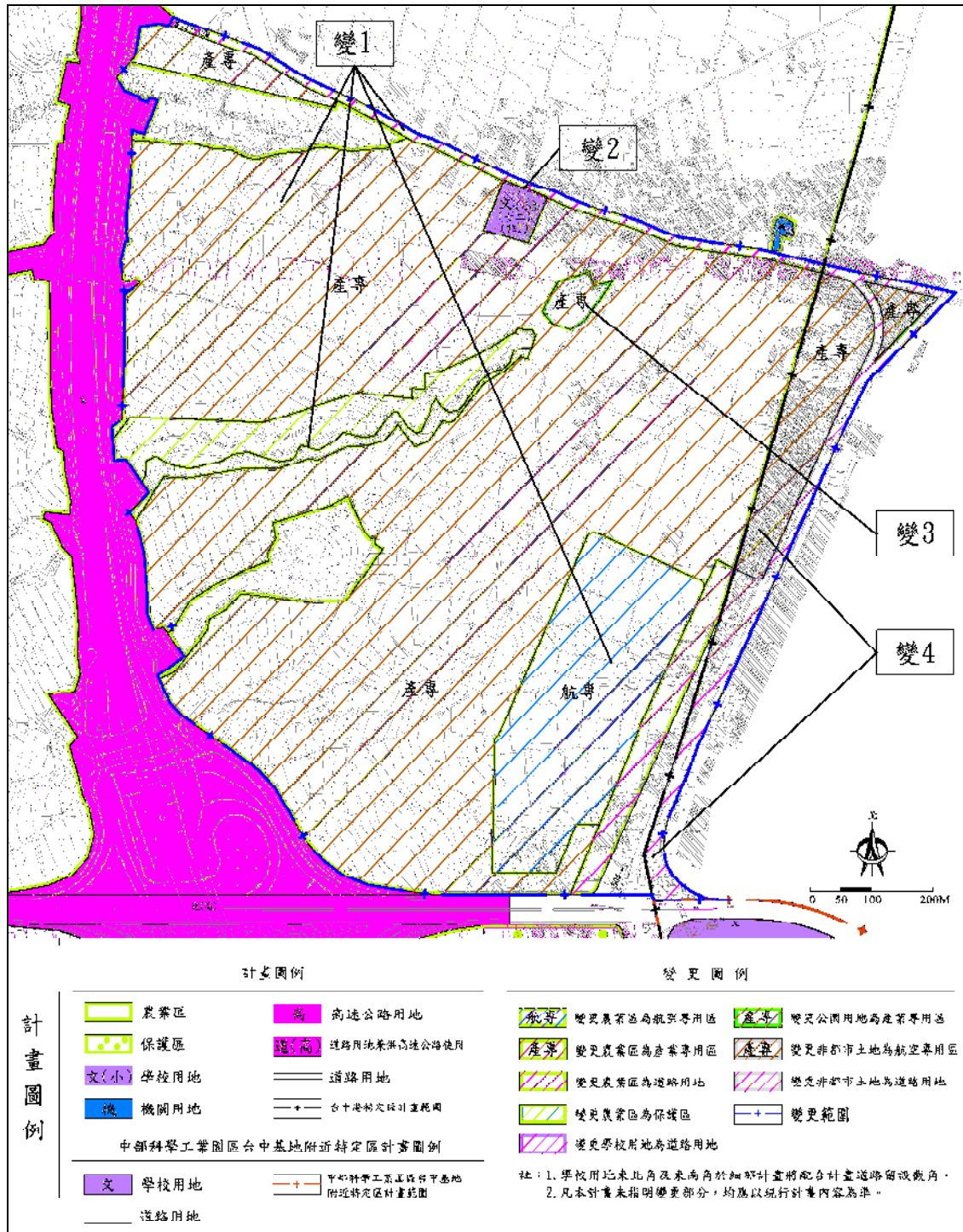


圖 4 變更計畫示意圖(臺中市都委會 107 年 8 月 31 日審竣版)

伍、細部計畫土地使用計畫

本次細計擬定計畫內容及土地使用分區劃定情形，如下表 2 及圖 5。

表 2 細部計畫土地使用計畫面積一覽表

項目				計畫內容		
				計畫面積 (公頃)	占都市發展用地 面積比(%)	占計畫 總面積比(%)
都市發展用地	土地 使用 分區	航空專用區		9.97	9.26	8.19
		產業 專用 區	第 1 種產專區	28.08	26.08	23.05
			第 2 種產專區	4.25	3.95	3.49
			第 3 種產專區	11.90	11.05	9.77
			第 3-1 種產專區	7.10	6.59	5.83
			第 3-2 種產專區	0.55	0.51	0.45
			小計	51.88	48.19	42.59
		合計		61.85	57.45	50.78
	公共 設施 用地	公園用地		15.62	14.51	12.82
		綠地用地		0.60	0.56	0.49
		學校用地		0.62	0.58	0.51
		捷運系統用地		0.77	0.72	0.63
		污水處理廠用地		0.74	0.69	0.61
		道路用地		27.45	25.50	22.54
		小計		45.80	42.55	37.60
	合計		107.65	100.00	88.38	
非都市 發展 用地	保護區		4.15	—	3.41	
	農業區		8.41	—	6.90	
	農業區（一）		1.59	—	1.30	
	合計		14.15	—	11.62	
總計				121.80	—	100.00

註：表內面積應以依據核定圖實地分割測量面積為準。



圖 5 細部計畫土地使用計畫示意圖(臺中市都委會 107 年 8 月 31 日審竣版)

陸、辦理進度

本案自 106 年 8 月 10 日起辦理公開展覽 30 日，106 年 10 月 13 日至 107 年 6 月 28 日期間召開 6 次本市都市計畫委員會專案小組會議，107 年 8 月 31 日提報本市都市計畫委員會第 86 次審議修正通過，107 年 11 月 23 日報請內政部營建署提該部都委會審議。

依 107 年 8 月 7 日行政院核定交通部民用航空局提報之「臺中機場 2035 年整體規劃(中部國際機場整體規劃及第一期發展計畫修訂計畫)」案，臺中國際機場未來可朝三個方向發展：(1) 作為臺灣低成本航空發展基地。(2) 作為國際航空運輸成長備援能量。(3) 作為中部地區航太關聯產業發展核心；另該計畫建議：(1) 部分航空運輸服務及關聯服務產業如自助登機保險銷售、市區免稅商店或銀行換匯服務等可於航專區內營運。(2) 航專區朝「多功能立體交通運輸轉運特定區」進行規劃。(3) 臺中捷運延伸至臺中國際機場(陽西區)。(4) 於國道三號清水休息站附近新增聯外道路。

臺中國際機場為中臺灣最重要的空港門戶，其周邊地區之整體規劃及開發與地方發展息息相關。惟行政院核定「臺中機場 2035 年整體規劃」之際，本府研擬之都市計畫變更案已辦竣草案公開展覽，並經本市都委會專案小組審竣，都市計畫之規劃內容尚有參照「臺中機場 2035 年整體規劃」進行再檢視及補充之必要。此外，交通部民航局將臺中國際機場定位為「臺灣低成本航空發展基地」，恐不符地方發展之期望，且廉航未必能有效帶動發展航太關聯產業，其航班、運量及航線也未必能滿足中臺灣整體商務消費與觀光發展之需求，甚至影響國際旅客至中臺灣進行觀光旅遊及消費之興致。

另該規劃案針對臺中國際機場未來發展之願景，係以年客運量達 1,000 萬人次規模，規劃於陽西區預留用地發展，惟考量臺中國際機場近年運量持續成長，107 年客運量已達 263 萬人次(達航廈容量 82%)，並考量本地區新興業群聚效應及成長趨勢，以及招商引資促進商務物流及帶動航空服務產業發展等因素，實有必要以「機場園區」概念通

盤思考機場與周邊區域之整體發展，依國內、外最新空運趨勢，再檢視及檢討都市規劃相關內容，以因應未來發展需求，並順利銜接中長期建設。

爰此，因應「臺中機場 2035 年整體規劃」之核定，並考量機場功能定位、未來發展潛力、地方產業發展需求及相關政策之執行，本府乃於 108 年 3 月 4 日函請內政部營建署暫緩排會審議，於本府妥予研議及補充相關內容後，將提請內政部都市計畫委員會審議。

為建構國際級都市的城市門戶意象，本案將以更宏觀、更高格局的方式，擘畫整體機場園區願景藍圖，強化本地區建築量體與周圍建築物之主從及和諧關係，融入都市美學理念及特色景觀設計，同時預留機場捷運系統用地及規劃適當立體式交通系統，以提高交通物流運輸系統之可及性及便捷性。在本市整體產業發展政策指導下，提供產業用地與空間，招商引資滿足地方產業發展需求，讓臺中國際機場門戶地區，能藉此契機串連臺中港及中部科學園區，並帶動周邊城鎮整體發展。因此，臺中機場園區願景藍圖對臺中市都市發展影響深遠重大，透過重新定位與策略規劃，提高發展格局，定能創造更強大的經濟發展動能，也為清泉崗計畫奠定百年發展宏圖大業！