

臺中市議會第3屆第3次定期會

因應都市變化、臺商回流大臺中
國土規劃及都市計畫重新檢視
專案報告



報告人：

臺中市政府都市發展局：局長 黃文彬

臺中市政府經濟發展局：局長 張峯源

中華民國 109 年 5 月 8 日

【目錄】

前言	1
壹、臺中市國土計畫緣起與進度	1
貳、臺商回流概況及因應作為	1
參、臺中市國土計畫展望與目標	4
肆、都市發展現況與需求預測	6
伍、未來城鄉發展布局及因應策略	9
陸、結語	11

前言

配合「國土計畫法」施行，本府刻正辦理「臺中市國土計畫」擬定作業，透過檢視全市整體自然、社會及經濟變化，以及因應全球化挑戰(城市競爭力)與台商回流等課題，以提前布局及訂定相關因應策略，以適時引導城鄉發展、健全投資環境，並促使大臺中空間與土地利用更為明確，逐步落實國土永續發展。

壹、臺中市國土計畫緣起與進度

國土計畫法 105 年 5 月 1 日施行，內政部於 107 年 4 月 30 日公告實施「全國國土計畫」，上開計畫施行後 3 年內，直轄市、縣(市)政府應公告實施「直轄市、縣(市)國土計畫」(即 110 年 4 月 30 日前)。

配合國土計畫法規定期程，本府著手進行「臺中市國土計畫」擬定，勾勒至民國 125 年大臺中發展藍圖，落實地方國土治理，解決重大空間課題，以強化國土保全與防災、維護全市重要農地、持續驅動產業發展能量、積極引導農工分離、改善鄉村地區生活環境等，引導土地利用朝向「適地適用」，臺中逐步邁向「宜居首都」之發展願景。

「臺中市國土計畫」(草案)自 108 年 9 月 12 日起公開展覽 30 日，召開 22 場公聽會與 2 場座談會，業經 109 年 3 月 16 日「臺中市國土計畫審議會」審議通過，並於 109 年 3 月 20 日報請內政部續審，俟通過後公告實施。

貳、臺商回流概況及因應作為

一、臺商回流概要及情形

經濟部因應美中貿易戰衝擊，於去(108)年 1 月起推出「歡迎臺商回臺投資行動方案」，市府為掌握此波回流良機，使投資人了解臺中投資環境、優勢、投資相關政策、最新訊息，率先六都於 108 年 2 月 2 日於投資臺中網站成立「臺商專區」為，以投資單一服務窗口方式，整合臺商返鄉投資相關資訊，提供一站式服務，鼓勵更多臺商安心投資臺中。

截至 109 年 4 月 20 日為止，據經濟部統計已核准 37 家臺商回流臺中案件，申請投資額高達新臺幣 1,293 億元，包括高科技光學、自行車、運動器材、機械、化學材料、航太及傳統製造產業等，預計投資計畫可在未來 3 年內陸續落實。

二、吸引臺商回臺相關作為

市府針對臺商回流及招商引資作整體思考及因應作為，依市長「前店、後廠、自由港」之臺中富市三經濟發展策略，秉持「輕稅簡政」精神積極建構良好投資環境、提供投資優惠方案，適度減輕地價稅，減輕企業負擔。

招商引資首要輔導企業投資臺中，市府已成立招商單一窗口及招商工作小組，定期訪廠盤點企業投資待解決案件，協助廠商及有意願回流投資之臺商排除投資障礙，將資金引進臺中，帶動就業與地方發展，連帶回饋地方產生稅收，形成良好循環。

- (一)為落實市長經濟政策，首要排除投資障礙、加速招商引資，市府招商工作小組之「投資障礙排除會議」已成為成熟機制，扮演投資人推手角色，專案追蹤列管至投資程序完成，從去(108)年9月至109年4月共召開5次會議、安排實地考察，協助推動22家廠商、帶動近30億元投資案，投資一條龍的服務備受業界好評。
- (二)因應台商回流，廠商尋求用地建廠使用，本府依產業創新條例及都市計畫法等規定，積極辦理太平產業園區(14.37公頃，已於107年3月完成土地出售)、潭子聚興產業園區(14.76公頃，已於109年2月完成市管土地(12坵塊)抽籤作業)、神岡豐洲科技工業園區二期(55.86公頃，已於109年1月完成設置公告)、大里夏田產業園區設置案(面積：188.01公頃，預計於110年12月底完成設置公告)、擴大神岡都市計畫產業園區(面積：143.96公頃，預計於112年12月底完成設置公告)及精密機械科技創新園區三期(面積：26公頃，預計112年12月底完成設置公告)等6處園區開發案，合計開發面積約442.96公頃。
- (三)依據「臺中市區域計畫」規劃中之烏日溪南(既定政策，50公頃)及新訂大里塗城都市計畫(產業型，35.81公頃)等，後續依都市計畫法及相關法令等規定，委託規劃單位辦理都市計畫整體規劃案，預計於110年12月底前完成都市計畫審定，總計開發面積約85.81公頃。
- (四)另為配合內政部於107年4月30日公告「全國國土計畫」之指導內容涉及產業部門空間發展策略，於「臺中市國土計畫(草案)」將台中港特定區農業區西側農業區(原為港埠專用區，因稅賦問題先調整為農業區，面積約

291.68 公頃)及烏日溪南產業發展特定區(原 96 年內政部核定新訂都市計畫，面積約 498.82 公頃)，規劃為城鄉發展區，以作為二級產業用地儲備用地，後續將依都市計畫法既相關規定辦理，提供廠商進駐使用。

- (五)臺中市政府 109 年 3 月 5 日公告即日起可受理臺中市「工業區更新立體化發展方案」申請，目前推動都市型工業區之立體化方案，都市型工業區範圍內土地所有權人，只要符合經濟部提出的「工業區更新立體化發展方案」，可透過容積獎勵讓原本建築物「長高」，或是拆除建物後用新的容積率重建。廠商於今年(109)12月31日前提出申請，提供免收取審查費用獎勵推動立體化方案，未來廠商只要新增投資(不含土地價款)超過每公頃 4.5 億元，平均每公頃再增加投資 1,000 萬元，可增加法定容積 1%，上限 15%。如投入再生能源發電或提升能源使用效率，符合一定條件後，可再增加容積，上限 5%。此外，廠商也可捐贈產業空間或繳納回饋金，再申請增加容積，上限為法定容積 30%。簡單來說，只要多投資、多節能，就可以讓廠房「長高」、「變新」。
- (六)且因新冠疫情引發全球供應鏈斷鏈疑慮，加上中國大陸勞動成本增加，將促使許多台商紛紛重新思考產線布局，市府興建精科二期標準廠房，可緩解企業廠房需求，帶動產業聚落發展，標準廠房基地面積 1.65 公頃，為地上 6 層、地下一層立體式綠建築，其蘊含透氣呼吸工程巧思，榮獲公共工程金質獎，提供 39 個標準廠房單元，每個單元約 180 到 451 坪，其已於 109 年 3 月 19 日取得使用執照，可讓接受輔導的中小企業、協力廠商，及未登記的廠商有機會進駐。標準廠房全部單元廠商進駐後，預計可帶來就業機會約 450 人，投資額約 18 億元，配套整體精密園區支援服務、住宅以及完善之公共服務設施，進而發展成為大肚山「科技走廊」之創智中樞。

參、臺中市國土計畫展望與目標

地方行政版圖自 103 年呈現「六都」新格局，行政區劃對於我國國土規劃與區域發展產生重大改變。就本市而言，縣市合併後，已成為人口超過 280 萬人臺灣第二大城，面積超過 2,200 平方公里的大都會，亦屬中部區域核心。

因應行政轄區及都市層級之改變，為解決都市整體空間結構混亂、蔓延以及區域發展不均衡等課題，透過推動「臺中市國土計畫」，突破以往受限於各小區都市計畫檢討，由轄內整體陸、海域及都會區域宏觀視野，進行空間發展布局與策略規劃，以縫合不同都市計畫間競合問題，並消彌都市與非都市土地發展失衡，重建都市空間秩序、促使城鄉集約發展，俾利人口、資源(公共建設投入)與產業活動合理分派，以及尋求與周邊縣(市)多元合作與整合互補，達到宜居且具競爭力之城市區域。

本計畫洞悉都市發展現況及預測未來發展需求，從全國、都會區域至地方角度，重新審視至目標年(民國 125 年)大臺中發展願景與目標，並勾勒出整體空間發展構想，以作為未來本市土地空間之最上位指導計畫。

一、中部區域發展定位－「區域核心都市/產經中都」

「全國國土計畫」指出中部區域之優勢產業以智慧機械、綠能科技產業、航太產業為主，並以中部地區之精密機械黃金廊帶為核心，打造智慧機械之都、建構關鍵智慧機械產業平臺，並結合都市發展規劃，提供產業發展腹地與示範場域，以推動智慧機械國際展覽場域拓銷全球市場。另建構中部航太產業相關園區為研發製造核心，並透過中南部大專院校尖端科技研發支援發展航太產業。

此外，中部地區為重要糧食生產基地與觀光發展重要區域，應結合苗栗山城、南投花園城市、雲林農業生技與彰化農工綠能產業，並整合臺中港、臺中國際機場、麥寮工業港、中科工業園區、彰濱工業區、臺中工業區、高鐵、臺鐵與高快速公路系統等建設分配以提升都會區域競爭力，且著重整體規劃城鄉均衡發展，以兼顧農業生產、觀光發展之需要，促進產業發展、糧食安全與生態觀光和諧發展。

本市於中部區域定位係屬區域核心都市，未來應強化區域內整體網絡結構、加強成長中心間運輸服務，藉由海空雙港、高鐵站、產業園區、文創智能、宜居城市等計畫發展出數個新的次區域核心，除強化各核心間之連結，並應積極尋求苗中彰雲投區域合作與治理。(如圖 1)



圖 2 城市發展目標示意圖

資料來源：109 年 3 月 16 日「臺中市國土計畫審議會」第 2 次會議簡報資料

肆、都市發展現況與需求預測

一、目標年人口總量

本市總人口截至 109 年 3 月止總計 2,816,667 人，基於近年人口自然增加、社會增加之穩定趨勢，以及相關產業政策扶植及居住環境持續改善下，本計畫以趨勢推估結果之平均值(301.31 萬人)，並參酌全國人口分派結果及臺中市區域計畫 115 年之計畫成長率(0.44%)，綜合考量後，訂定本市 125 年之計畫人口數為 300 萬人，在人口總量分派指導上，考量各行政區及都市計畫現況人口發展情形、空間政策與各區定位之下，分派至於都市計畫區為 242 萬人(約 8 成)，非都市土地為 58 萬人(約 2 成)，以供作未來住宅用地需求檢討依據。

二、產業發展需求總量

(一) 產業用地發展概況

本市產業用地包括編定工業區、經濟部加工出口處、科學園區、都市計畫工業區等，總面積約 3,887.35 公頃，整體使用率約達 85.05%，其中尚可供利用土地面積約 456.97 公頃，包括都市計畫工業區約 410.87 公頃、潭子聚興產業園區約 8.73 公頃、豐洲科技工業園區(二期)約

33.64 公頃、中部科學園區后里、七星基地約 3.73 公頃。
(分布區位如圖 3)

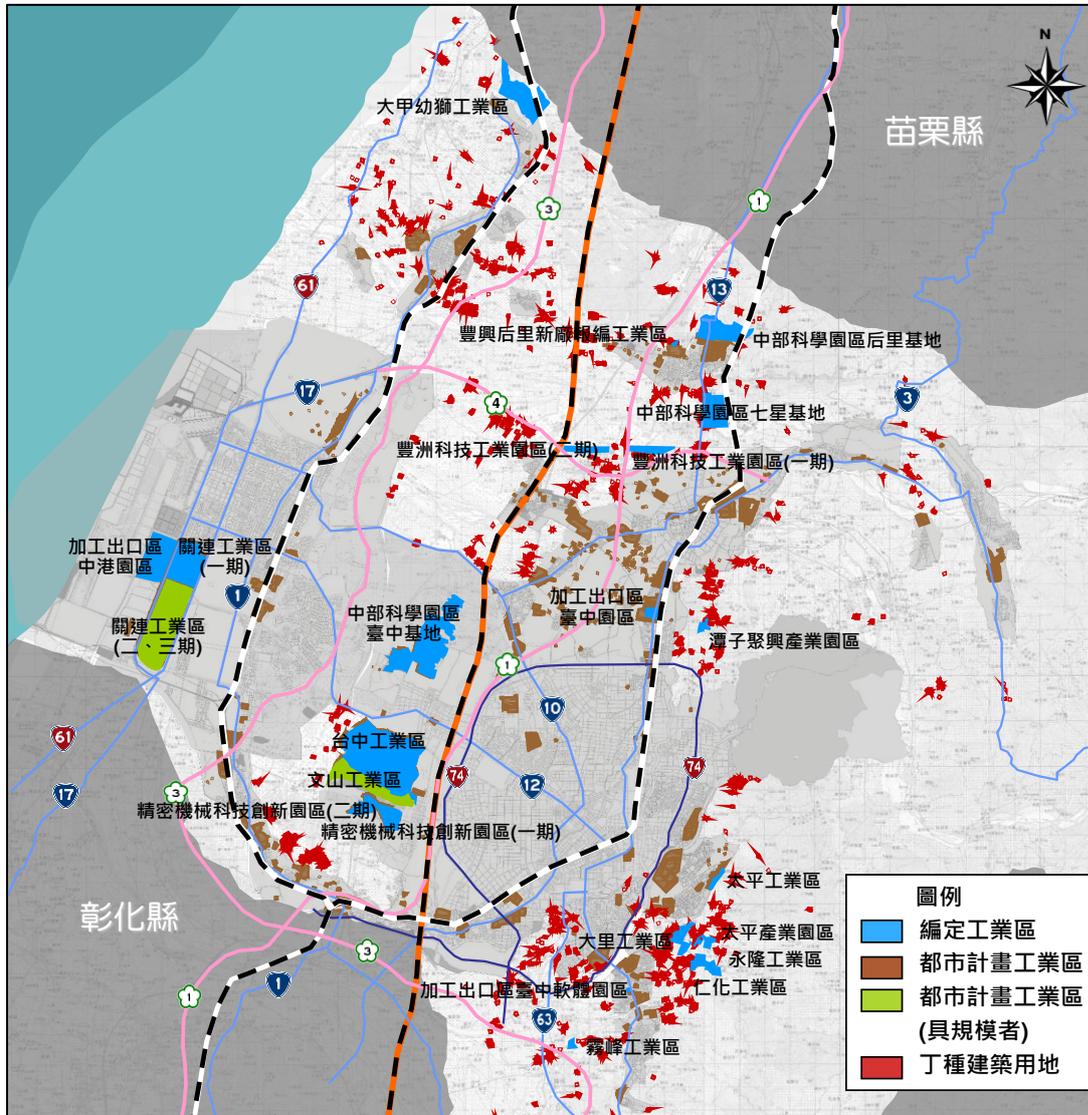


圖 3 臺中市現況產業用地區位分布示意圖

資料來源：109 年 3 月 20 日提送內政部審議「臺中市國土計畫」(草案)

(二)未來產業用地發展需求

為穩定產業用地供給及維繫產業成長動能，本計畫推估全市尚有 870 公頃產業用地需求，以作為推動產業政策(智慧機械、航太產業及新興產業)、因應合法工廠擴張、外商投資之儲備用地。另為有效處理未登記及臨時登記工廠所需，本計畫推估全市尚需用 1,822 公頃產業用地，提供輔導前述工廠使用。

1. 新增產業用地需求

本計畫以工商普查製造業從業員工數，以及製造業使用土地面積為基礎資料，推估全市 102~125 年產業用地需求總量為 870 公頃。

考量既有閒置或低度利用都市計畫工業區，以及刻正開發中及審議中之產業園區(包括太平、潭子聚興、大里夏田、大里塗城、擴大神岡等產業園區，以及神岡豐洲科技園區二期、機密機械科技創新園區三期。)，可提供約 474.54 公頃產業用地後，未來尚需新增用地需求約 395.46 公頃。

2. 輔導未登記工廠用地需求

本市未登記工廠總家數約計 18,000 家，為有效輔導未登記工廠，除依「工廠管理輔導法」輔導零星工廠合法化之外，針對群聚範圍規劃產業園區，期許約 5 成未登記工廠能輔導遷移至產業園區及既有工業用地，經本計畫推估輔導未登記工廠合法化用地需求總量約 1,822 公頃。

在優先利用既有閒置或低度利用都市計畫工業區，以及開發、審議中產業園區，可提供約 610 公頃產業用地供輔導使用外，尚需新增用地需求約 1,212 公頃。

伍、未來城鄉發展布局及因應策略

本計畫推估臺中市未來 20 年發展需求總量，並檢視現有都市計畫區發展率之情形，為滿足都市成長以及因應產業發展所需，就未來城鄉整體發展布局及因應策略如下：

一、新訂或擴大都市計畫

本計畫短期指認 10 處新訂或擴大都市計畫區，中長期指認 2 處「未來發展地區」(指認 2 處)，以滿足住商與產業用地需求，並改善都市計畫周邊鄉村聚落生活環境品質(詳表 2、圖 4)。

另就目前本府針對台商回流及產業發展刻正推動高鐵及機場門戶計畫，說明如下：

(一) 高鐵門戶(內政部都市計畫委員會審議階段)

高鐵門戶屬重要交通輻輳及高鐵特定區之延伸腹地，縣市合併後成為整個臺中都會核心待縫合地區之一，地理區位條件優越。為創造區域層級服務新核心，因應未來發展需求，本府將其納為市府重大建設之一，依 108 年 3 月 19 日內政部都市計畫委員會第 813 次會議決議內容與都市計畫法第 27 條賡續辦理計畫變更。

(二) 機場門戶(內政部都市計畫委員會審議階段)

因應臺中航空站客運及貨運量逐年成長，為帶動中部區域產業發展，進而提昇國際競爭力，故配合交通部民航局「臺中機場 2035 年整體規劃」研議臺中國際機場升級計畫。本案以航空服務為核心，周邊增加支援航空服務及產業專區，俾利發揮國際航空便捷性及重要性，依相關法令辦理機場周邊門戶地區土地規劃及都市計畫變更作業。

表 2 本計畫指認未來發展地區綜整表

未來發展地區	編號	計畫名稱	面積(公頃)	辦理進度
5年內具體需求	重大建設型	1 擴大后里主要計畫(后里車站東側地區)	5.86	市都委會審議
		2 擴大后里主要計畫(森林園區)	15.52	市都委會審議
		3 新訂臺中國際機場發展計畫(因應臺中國際機場升級計畫並配合民航局「臺中機場 2035 年整體規劃」。)	550.00	部都委會審議
	生活型	4 太平坪林	279.49	預計 110 年規劃
		5 新庄子、蔗廂	523.37	預計 110 年規劃
		6 擬定臺中市大平霧地區都市計畫(原擴大大里)主要計畫案	398.98	市都委會審議
	產業型	7 擴大臺中市大平霧地區都市計畫(大里夏田產業園區)	168.84	市都委會審議
		8 新訂大里塗城都市計畫	35.81	規劃中
		9 新訂烏日溪南都市計畫	498.82	規劃中
		10 擴大神岡都市計畫	184.08	規劃中
20年內	產業型	1 支援關聯產業發展腹地	162.46	中長期規劃
		2 臺中國際機場發展計畫	233.00	中長期規劃

資料來源：109 年 3 月 20 日提送內政部審議「臺中市國土計畫」(草案)

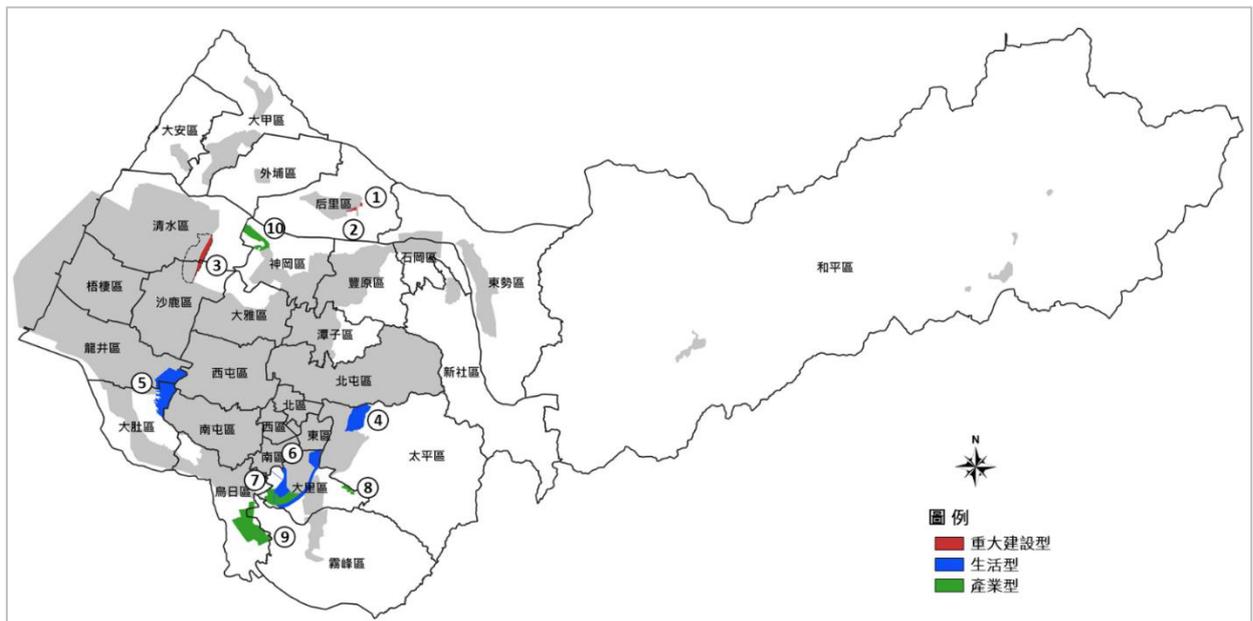


圖 4 臺中市新訂或擴大都市計畫區位分布示意圖

資料來源：109 年 3 月 20 日提送內政部審議「臺中市國土計畫」(草案)

二、都市計畫整併(縫合)

配合產業型態轉型、重大交通及都會區捷運路網等整體環境條件改變，空間規劃應需打破原有行政界線，重新審視都市計畫架構，縫合彼此計畫間之競合問題。本府刻正推動都市計畫區辦理整併作業，包括「臺中市大平霧地區都市計畫主要計畫」(107年4月19日發布實施)、「臺中市豐潭雅神地區都市計畫主要計畫案」(108年11月14日發布實施)、「臺中市烏日大肚地區都市計畫主要計畫案」(內政部都委會審議階段)都市計畫等案，將原臺中市都市計畫區總計32處，經整併後目前都市計畫區總計20處。

三、公共設施專案通盤檢討

考量公共設施保留地長達3、40年迄未取得，影響都市發展及土地所權人之使用權益，本府配合內政部補助辦理都市計畫公共設施用地專案通盤檢討，包括台中港特定區、甲安埔、日大、東新石、潭雅神、梨谷、豐原后里、臺中市、大平霧等9案，除大平霧都市計畫預計4月底前提報內政部審議外，其餘皆已提報內政部審議。

陸、 結語

臺中市幅員廣闊，其區位處臺灣南北交通中心，並擁有臺中港及臺中國際機場，便利高鐵及公路系統，陸海空聯運方便，足以肩負起將在地產業與世界連結的重大任務，成為臺灣中部重要對外門戶。本市為臺灣第二大都市且屬中部區域核心，近年伴隨工業發展及高快速公路、高鐵、科學園區、產業園區及文化、觀光等重大建設開發效益，工商發展成熟且中部都會發展根基逐漸穩固成型，改制為直轄市後，原縣市之資源得以互補與城鄉結構轉變，是為布局及推動臺中市空間永續發展之契機。

面對國內外瞬息萬變社會經濟環境變化(如全球化競爭、中美貿易與台商回流、高齡少子化等議題)、自然環境與天然災害等衝擊(如氣候變遷、都市熱島效應等問題)，國土計畫、都市計畫應要保有動態且兼具彈性之檢討機制，並共建全新規劃價值觀，以逐步打造低碳與循環經濟、生態與永續、海綿與韌性等城市發展模式，並應與周邊縣市合作朝向中台都會帶發展。