

臺中市議會第3屆第6次定期會

惠中路台灣大道文高17用地
是否興建市府第二辦公大樓
專案報告



臺中市政府

TAICHUNG CITY GOVERNMENT

臺中市政府秘書處

報告人：處長 顏迺倫

中華民國110年10月20日

惠中路台灣大道文高17用地是否興建市府第二辦公大樓專案報告

【目錄】

壹、文高17用地計畫緣起.....	1
一、解決市政業務辦公空間不足問題.....	1
二、預期未來將有辦公空間需求.....	1
貳、文高17用地取得及工程規劃情形.....	1
一、本府與興大附農協商過程.....	1
二、建築規劃設計與施工規劃情形.....	1
參、施政經費運用考量及用地開發需求.....	4
一、工程經費龐大恐排擠重大施政計畫.....	4
二、優先以本府既有辦公廳舍調配利用，暫時紓解辦公空間擁擠情形.....	4
肆、現況說明與因應對策.....	4
一、文高17用地與興大附農合作開發利用.....	4
二、循既有體制進行調配，以達公有建築活化目標.....	6

惠中路台灣大道文高17用地是否興建市府第二辦公大樓專案報告

壹、文高 17 用地計畫緣起

一、解決市政業務辦公空間不足問題

本府自縣市合併後，各局處於臺中州廳、臺灣大道市政大樓及陽明市政大樓等地區辦公，因應組織擴編及升格，為解決本府市政大樓辦公空間需求，提供洽公民眾快速、便捷之服務，105 年評估後擇定鄰近本府臺灣大道市政大樓之文高 17 用地，規劃為本市第二市政中心辦公大樓新建地點。

二、預期未來將有辦公空間需求

本府升格直轄市後設有 28 個所屬一級機關，轄管土地面積約 2,215 km²，經統計當(105)年設籍本市人口約 274 萬人，逐年增長的人口數伴隨市府業務成長，本府人力在六都中較為嚴重吃緊。

縣市合併後，面對日趨專業與多元服務需求以滿足市民期望，勢必增加為民服務人力，因應辦公空間不足，經評估考量後擇定文高 17 做為新建市府第二辦公大樓用地。

貳、文高 17 用地取得及工程規劃情形

一、本府與興大附農協商過程

鄰近臺灣大道市政大樓之文高 17 用地(圖 1)，原作為中興大學附屬臺中高級農業學校(下稱興大附農)第二校區及實習農場使用，為確保師生權益及校務運作，前經林前副市長陵三及黃前秘書長景茂邀集府內一、二級機關與興大附農召開 4 次協商會議，合議保留行政及教學大樓，部分土地(約 2.05 公頃)變更為機關用地，並由本府與興大附農採合作開發模式。

二、建築規劃設計與施工規劃情形

依據本府與興大附農協商會議，秘書處負責籌措所需先期規劃經費及用地取得作業後再由都市發展局辦理工程施作。文高 17 機關用地約 20,523 m²土地面積(其中公有土地 18,897 m²、私有土地 1,626 m²)，採機關用地以建蔽率 40%容積率 400%予以規劃，預估可興建 92,506 m²樓地板

表 1、第二市政中心辦公大樓工程費用概算(108 年規劃時估算費用)

項目	單位	數量	單價(元)	合計(億元)
規劃費用	式	1	7,000,000	0.07
設計監造費用	式	1	175,880,775	1.76
專案管理費	式	1	84,856,141	0.85
私有地取得費用	m ²	1,626	246,003	4.00
公有地取得費用	m ²	18,897	68,794	13.00
工程建造費用	式	1	3,911,263,084	39.11
總計				58.79

表 2、第二市政中心辦公大樓工程費用概算(110 年估算費用)

項目	單位	數量	單價(元)	合計(億元)
規劃費用	式	1	8,127,000	0.08
設計監造費用	式	1	204,197,579	2.04
專案管理費	式	1	98,517,980	0.99
私有地取得費用	m ²	1,626	240,837	3.92
公有地取得費用	m ²	18,897	67,349	12.73
工程建造費用	式	1	4,540,976,440	45.41
總計				65.17

參、施政經費運用考量及用地開發需求

一、工程經費龐大恐排擠重大施政計畫

本案108年估算新建工程經費為58.79億元(110年工程經費經估算更高達65.17億元)，囿於市府財源有限、舉債空間不多，經評估本案勢必嚴重排擠重大且急迫性施政經費。

二、優先以本府既有辦公廳舍調配利用，暫時紓解辦公空間擁擠情形

文高17用地興建市府第二辦公大樓案，經綜整本府相關機關意見，考量興建工程預算經費龐大，財政資源將以民生相關建設及社會福利措施為優先；另臺中州廳修復整建作業完工後仍保留辦公廳舍辦公功能，可緩解辦公空間不足情形，以推動經濟活絡地方，讓各地官署帶動區域發展，提高地方認同感。

目前先由辦公廳舍調配利用來紓解辦公空間擁擠情形，爰本案俟市政經費餘裕再行辦理。

肆、現況說明與因應對策

一、文高17用地與興大附農合作開發利用

108年12月10日本府秘書長與興大附農、農業局、教育局等機關協調有關文高17用地在尚未興建市政大樓第二辦公大樓之過渡期間，為活化該筆土地使用，108年12月24日及109年2月27日本府邀集興大附農召開「本市文高17市政二辦機關用地(西屯區惠來厝段313、789地號)興闢路外停車場後續評估」會議，興大附農同意以收益淨利各50%比例分攤出租予本府交通局負責闢建臨時性平面停車場，日後規劃自營收費管理方式執行，預計110年12月開工、111年6月完工，並提供汽車停車格約326席。

圖 2 文高 17 停車場範圍圖



圖 3 文高 17(惠來厝段 789 地號)停車場計畫圖

說明：停車格計109席（含行動不便車位2席、親子專用車位3席、低碳車位2席）

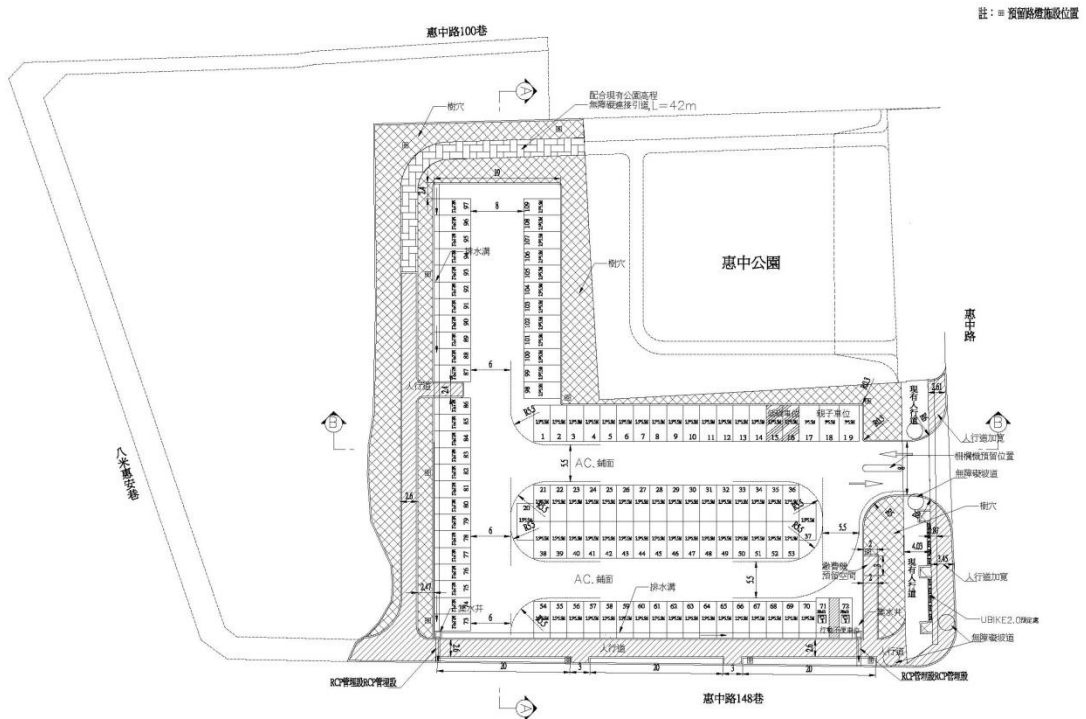
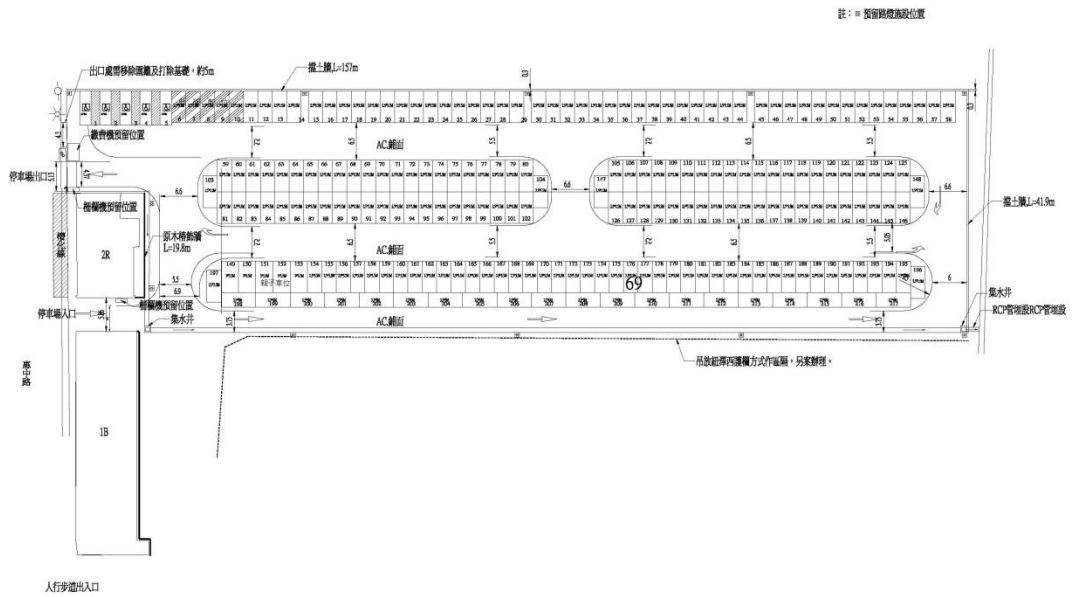


圖 4 文高 17(惠來厝段 313 地號)停車場計畫圖

說明：停車格計217席(含行動不便車位5席、親子專用車位5席、低碳車位5席)



二、循既有體制進行調配，以達公有建築活化目標

臺中縣市合併升格為直轄市後，原市(縣)政府大樓優先供本府一級機關進駐使用「臺灣大道市政大樓」及「陽明市政大樓」，在市府第二辦公大樓尚未新建之前，各局處如有辦公廳舍需求仍可依「臺中市政府所屬各機關學校提報公用房地需求作業要點」，由財政局管列之建物活化及調配專案會議進行調配，達到公產最佳利用。