

## 臺中市區域計畫委員會第 2 次會議紀錄

時間：104 年 5 月 13 日（星期三）下午 2 時整

地點：本府臺灣大道市政中心文心樓 801 會議室

主席：林主任委員佳龍

記錄：林彥廷

出席單位及人員：（略，詳後簽到簿）

### 壹、報告事項

案由：有關「全國區域計畫」修正案重點說明

決定：洽悉。

### 貳、討論事項

案由：審議「擬定臺中市區域計畫」案

決議：請依出席委員及相關機關提供之意見（詳附錄）歸納分類，研提補充修正資料，再提會討論。

參、臨時動議：無。

肆、散會（下午 5 時整）

## 附錄、討論事項區域計畫委員會委員及有關機關發言摘要

### (一) 林主任委員佳龍

1. 都市計畫工業區閒置，應會同經濟發展局針對其閒置原因進行盤點及分類，進而提出相對應之處理對策。
2. 清水產業園區於環境條件上不適合開發，但以鄰近雙港區位、倉儲物流、康健體驗等產業發展之需求而言，仍需要部份產業用地，未來經濟發展局應透過更明確的規範降低開發後的汙染疑慮，避免影響下游高美濕地以及大甲溪周邊之優良農地。
3. 台糖土地開發為產業園區後，將以租代售為主，避免因土地私有產權複雜，以及養地待價而估，而產生閒置工業區。
4. 應就 3 個副都心機能特性，提出鞏固之發展策略。

### (二) 呂委員曜志

1. 都市計畫工業區廠商進駐意願不高，應再就公共設施不足、地價過高、土地私有且產權複雜等閒置原因歸類區分面積。
2. 臺中市 52 處公告特定地區，目前繼續輔導合法化者，計 41 處，因此為輔導特定地區內工廠合法化，使用之應維護農地面積應減少。
3. 潭子聚興園區列為新訂擴大都市計畫及設施型分區變更區位，重複計算，使用之應維護農地面積應減少。
4. 清水產業園區，鄰近雙港，且屬自行車零組件產業群聚地區，第一期部分確有開發之必要性，相關環境影響疑慮，將以廠商進駐條件控管，規範引進研發、物流等產業，後期部分則持保留態度。
5. 經查目前只有嘉義縣透過課徵空地稅，防止工業用地因養地投資，而造成土地閒置問題，未來是否要以臺中市自治條例辦理，仍有研議空間。
6. 私有閒置工業用地，可以專案處理，透過類似公辦都更方式，

開發後政府可取得部分土地，並設定只租不售之條件，將閒置工業用地做有效利用。

### (三) 王委員俊傑

1. 推算目前有 1 萬 8 千多家違規工廠，臺中市是否有足夠產業用地可容納，以及即使有產業用地，違規工廠是否有意願進駐，另 4.3 萬公頃應維護農地總量管制似乎也過於剛性，這些都是處理違規工廠應務實面對的問題並提出具體對策。

### (四) 劉委員曜華

1. 未來產業用地市府應透過租賃之方式供應，避免投機者將產業用地當成商品販賣，造成地價上漲，影響廠商進駐意願，導致產業用地閒置。
2. 全國區域計畫應提出公有、公營土地利用之引導及策略，如台糖、台鐵、國防部等，臺中市境內公有土地約佔 65%，私有土地佔 35%，可就公有土地利用策略，提出應該做、不應該做的部分，其中設施型分區之劃設應優先以公有土地為原則。

### (五) 楊委員敏芝

1. 清水產業園區應按照全國區域計畫環境敏感地區之條件檢討，該園區位於大甲溪畔、鄰近高美濕地，第一種農業用地比例高達 90% 以上，係屬應避免開發區位，且檢討周邊產業用地使用率，如臺中港特定區關二關三仍有產業用地，應俟周邊產業用地完成開發滿駐後，也才有評估開發與否之空間。
2. 設施型分區之使用機能非僅限住宅或產業，可思考將台糖土地中有許多具有保存價值者，指定作文化景觀維護、保存使用。
3. 請補充分析違章工廠占用農地面積，以及檢討在台鐵高架捷運化後，都會生活圈範圍是否已涵蓋豐原區。

## **(六) 經濟部工業局**

1. 本部研議之產業用地政策革新方案已於 104 年 1 月奉行政院核定，主要分為活化既有土地及增設適性用地兩大主軸執行，有關產業用地供給的方針建議照本方案之原則辦理。
2. 未來新設產業園區設置兩大原則為明確產業需求及鄰近無適當產業用地。依本次會議調查資料，貴府於都市計畫工業區內尚有約 888 公頃可供利用，建議未來新設產業園區應加強說明既有產業土地利用情形之說明。
3. 依本次會議資料 P. 58 圖示，其中臺中工業區精機基地周邊短期維持產業發展使用，長期則建議轉型為生態產業園區。經查本區已核定設置之園區有貴府開發之臺中精密機械園區第 1、2 期，另尚有民營事業自行報編之富安產業園區正在審查中。如本區未來確實規劃轉型為生態產業園區，則現行由貴府支持開發之富安產業園區之引進產業類別是否須按生態產業擬訂，另已有廠商生產營運之臺中精密機械園區第 1、2 期又期如何轉型，建議釐清說明。

## **(七) 內政部營建署綜合計畫組 林組長秉勳**

1. 清水產業園區如擬劃為設施型分區變更區位，應依全國區域計畫指導進行客觀分析，含檢核環境敏感地、成長管理之水資源條件、或者其他鄰近工業區是否有閒置產業用地等條件，作為審議參據。
2. 都市計畫區內有 800 餘公頃之閒置工業用地，應先盤查無法進行開發利用之癥結點，如果仍有劃設產業用地之需求，應就產業發展做整體性論述。
3. 在確保糧食安全之政策目標下，應先確定應維護農地，再依照臺中市產業發展需求，布局未來產業發展。
4. 目前刻正辦理烏溪、大里河流域特定區域計畫，或是中彰跨域治理所涉之臺中都會區域計畫，係由中央擬定，如果臺中市政

府有意見或需求可向營建署反應，以納供規劃考量。

### (八) 謝委員靜琪

1. 應釐清應維護農地總量是否與現況相符，因為農委會資料庫往往與現況有所出入，因此農業局應掌握較接近實際現況的農地剩餘總量，否則目前留下來之總量只是數字，並非現況農地可以維護之總量。
2. 使用應維護農地面積最多者為新訂擴大都市計畫，因此未來新訂擴大都市計畫應整體思考引進使用機能，不宜再作住宅使用，且臺中住宅有供過於求問題，建議以產業發展為主。
3. 設施型分區劃設應以環境景觀維護、觀光遊憩發展為主，盡量避免劃設住宅類型之設施型分區。
4. 目前閒置工業用地之問題應透過稅務手段處理，才能有效讓閒置土地釋出，規劃手段處理效果有限。

### (九) 王委員小璘

1. 臺中定位為亞太地區門戶，應補強與亞太地區關係之相關圖面。
2. 生態結構具有連續性，應從中部區域角度檢討分析臺中市之生態結構。另可從人均綠地面積指標，提出促進均衡發展策略。
3. 目前資料之臺中園道系統有缺漏，請將臺中園道系統完整納入。
4. 臺中公園的望月亭為光復後建築，而在大北門的望月樓才是清朝光緒期間建築，請修正。
5. 有關簡報 P. 62 高齡友善城市，應補充公園綠地、交通等具體作為。

## (十) 王委員大立

1. 區域計畫應考量都市計畫區與非都市土地之連結性，建議以生活圈理念作為中層的空間結構，指導都市與非都市土地之空間發展關係。

## (十一) 楊委員龍士

1. 違規工廠輔導合法化，應先就群聚規模、汙染程度分類，屬大規模、高汙染者，可循設施型分區途徑辦理；小規模、低汙染者，可輔導違章工廠轉型作有機農業、植物工廠及農業產銷相關設施使用。
2. 建議可透過區域計畫規範公有土地配合政府政策租用產業用地。
3. 海空雙港周邊地區應以物流倉儲為主，發展花卉產銷、農產產銷等使用。烏日高鐵則以人流、金流等使用為主。

## (十二) 張委員淑君

1. 請盤點山手線場站周邊公有土地，並提出發展策略。
2. 都市計畫區內 800 餘公頃閒置工業用地，應就其閒置原因進行盤點及分類，並搭配稅制等配套措施才能面對處理。

## (十三) 黃委員景茂

1. 全國區域計畫指認臺中市 115 年人口為 272 萬人，今年臺中市人口已有 273 萬人，全國區域計畫應重新檢討臺中市人口分派。
2. 臺中都會區域計畫內容，可作為中彰投區域治理之指導。
3. 和平原住民自治區之當地居民需求，與上游汙染、濫墾濫伐等課題間如何調合，可納入土地使用管制研議。
4. 設施型分區變更區位之劃設，應將符合條件者納入，以利通過後續區域計畫委員會審議。

#### (十四) 臺中市政府水利局(書面意見)

1. 簡報第 15 頁(都市洪患—淹水潛勢地區),處理都市內水洪患問題,主要方案除改善排水系統外,可採用滯蓄洪池、閘門、抽水站及截流分洪水道等設施,LID 低衝擊開發技術為輔助設施對於減洪效果有限。

#### (十五) 營建署(書面意見)

- 一、本案從城鄉結構、產業發展、環境保育及交通發展等面向歸納出 7 大核心議題(中心衰敗都市蔓延、雙港發展困境、未登記工廠農地侵蝕、流域治理、中部轉運樞紐大眾運輸不足、濕地保育、大肚山保育),以作為本次臺中市區域計畫規劃重點方式,本署支持該作法;然因海域業已納入區域計畫實施範圍,故建議將臺中市於「海岸海域」面向當前面臨問題列入核心議題,俾計畫內容更為完整。
- 二、又本案以「海線雙港副都心」、「豐原山城副都心」、「烏彰高鐵副都心」及「臺中都會主核心」分別提出區域機能、交通、產業及土地使用之發展策略,對於後續空間發展及土地使用具有指導作用,本署亦支持該作法,並建議就下列各點再行檢視或補充:
  - (一)經查該 1 核心或 3 副都心均提出整併都市計畫及落實 TOD 等策略,該作法是否得以處理或回應前開議題(例如所提「城鄉結構:部分都市計畫人口達成率過低或過高問題」或「城鄉結構:部分區域人均綠地不足」、「產業發展:未登記工廠侵蝕農地、產業用地往外圍擴張、都市計畫工業區閒置」等),建議應再檢視,並進一步提出更具體作法(例如:明確規定整併都市計畫或新訂都市計畫之公園綠地比例等)。
  - (二)又對於非都市土地之指導較為不足,建議應予補充。
  - (三)建議將策略轉化為土地使用管制策略及後續土地使用分區檢討變更原則。
- 三、本次會議簡報提出「環境保育」、「都市發展」、「產業發展」、「觀

光遊憩」、「運輸發展」、「公共設施」及「災害防救」等7大部門：

- (一) 其中「環境保育」部門與區域計畫法第7條所列「區域性環境保護設施計畫」性質是否一致，又貴府所提較法定部門計畫增列「都市發展」及「災害防救」等二項部門，就「災害防救」該議題提出「海綿城市、與水共生」之構想，符合當前環境發展趨勢需求，惟考量本案係屬法定計畫，故仍建議補充說明新增必要性。
- (二) 又為使後續部門計畫確能落實執行，建議依照「全國區域計畫修正案(草案)」研擬架構，各部門計畫均提出「發展目標及願景、發展預測、課題分析、空間發展策略及空間發展構想」等5項內容，並補充「應辦事項及主辦機關(單位)」，以利後續推動。
- (三) 另區域性部門計畫內容偏重於都市計畫區(例如：災害防救、公共設施等部門，均提出都市計畫區之作法)，對於非都市土地之指導性較為不足，建議應予補充。
- (四) 本部辦理中之「全國區域計畫修正案(草案)」業已納入區域性部門計畫，該相關內容並經本部區域計畫委員會專案小組討論原則同意，故建議補充納入本計畫，例如區域性公共設施(水資源設施、能源設施等，均請納入本計畫)。

#### 四、簡報內容「土地使用計畫」1節：

- (一) 未來擬增訂8處新訂及擴大都市計畫區位，面積共計約7,017公頃，因本案就現況分析提出「城鄉結構：部分都市計畫人口達成率過低或過高問題」之問題，故是否有新訂或擴大都市計畫之必要性應加以補強論述，並就各該計畫區是否涉及優良農地、環境敏感地等事項加以分析及說明。
- (二) 此外，就所列得申請設施型使用分區1節，建議就大里幸福工業區(日新段)及太平萬福段二處補充說明其劃設條件(環境資源、成長管理、開發性質)之實際情形，以具體說明其劃設合理性。

## 五、就討論議題部分：

### (一) 簡報內容討論議題一調和產業與農業使用衝突：

1. 本次檢討剔除新訂或擴大都市計畫及得申請設施型使用分區變更區位等方式以符合全國區域計畫規定之維護保留農地面積，本署支持該作法。
2. 惟因新訂或擴大都市計畫或特定地區範圍均有可能包含農 1、農 2 及農 4，該 3 類農地均屬應保留農地，是以，請補充說明各該農地釋出轉用之必要性及合理性。
3. 另都市計畫農業區如屬農 1、農 2 及農 4 者，均應避免變更轉用，請將相關都市計畫逐一羅列，以利後續都市計畫通盤檢討時配合辦理。

### (二) 簡報內容討論議題二應預留產業用地總量：

1. 本案自行推估至 110 年仍需增加 1,284 公頃，而經濟部工業局或「臺中市工業區整體發展計畫」又分別指明臺中市 109 年需增加 427 公頃或 125 年未來二級產業用地發展總量為 1,803.8 公頃，最終採納經濟部工業局建議面積，然本案現況分析提出「都市計畫工業區仍有 800 餘公頃工業區閒置」，是否表示現況產業發展與推估有所落差，何以需要再增加 427 公頃產業用地面積？又未來產業發展及土地使用採取策略為何？均應再補強論述。
2. 臺中市未登記工廠約 1 萬 8,000 多家，本計畫提出「輔導創新」之「流程」，最終方式是否宜採「移請農業主管機關評估及輔導原址朝向作精緻及立體農業之可行性」辦理？又土地使用規劃上是否有具體處理作法？建議應補充提出。

### (三) 簡報內容討論議題三設施型分區劃設檢討：本署尊重該相關規劃草案內容，惟仍請補充分析環境容受力分析（即環境資源劃設條件），就水資源、交通等面向分析之。

## 六、有關海岸地區部分：

### (一) 海岸管理法業於 104 年 2 月 4 日公布施行，計畫書中引述海岸

法（草案）部分之內容，請配合修正。另本署辦理全國區域計畫修正案，部分內容刻配合海岸管理法之政策酌予修正，俟研商確定後，請配合納入修正。

（二）有關海岸保護部分：本部曾於 98 至 103 年辦理「海岸復育及景觀改善示範計畫」之六年計畫，惟今年起已不再辦理該項補助，故簡報第 58 頁，提及「恢復自然海岸」亦可配合營建署推動之「海岸復育及景觀改善示範計畫」進行改善 1 節，請配合修正。

（三）有關海岸防護部分：

1. 依本署 104 年 1 月 20 日召開「『直轄市、縣（市）區域計畫』-海岸防護範圍之規劃作業說明會議」資料，臺中市轄範圍內有洪氾溢淹（高潛勢）之災害潛勢；有關海岸侵蝕部分，依本部 103 年 12 月 15 日行政院國土保育專案小組第 9 次會議資料，決議列管 13 處海岸侵淤熱點，包括貴管「臺中港及彰濱周邊海岸段（臺中港）」，請納入臺中市區域計畫之規劃並依前開會議結論辦理；並檢討分析海岸防護範圍。
2. 因本次會議討論議題，包括調和產業與農業使用衝突、預留產業用地總量及設施型分區劃設檢討，三項討論議題皆涉及土地使用計畫，爰請將前開劃設之「海岸防護範圍」，與土地使用相關計畫互相檢核（得申請設施型使用分區變更區位、未來申請新訂或擴大都市計畫範圍），以確保各土地使用規劃構想同時兼顧開發之安全性。

七、有關海域區部分：

（一）貴府配合全國區域計畫辦理海域區劃定及海域用地編定，業經本部以 104 年 1 月 27 日台內營字第 1040800188 號函核備在案，爰臺中市區域計畫請配合將海域區部分納入，並扣除「臺中港特定區計畫」屬海域部分，其相關圖面資料及統計數據，請洽貴府地政局提供修正。

（二）簡報第 29 頁臺中市海岸環境保護策略所提配合營建署推動之

「海岸復育及景觀改善示範計畫」進行改善部分，查「海岸復育及景觀改善示範計畫」僅辦理至 103 年止，目前已無該補助計畫。

#### 八、有關水庫集水區部分：

- (一) 配合全國區域計畫有關水庫集水區土地使用政策指導，直轄市、縣（市）政府即應於該層級區域計畫，就所轄範圍內之水庫集水區之土地使用進行規劃及檢討。本案規劃仍請就下列直轄市、縣（市）區域計畫應辦理事項檢核：1. 依據中央區域計畫之土地使用管理原則，辦理土地使用之規劃與檢討。2. 直轄市、縣（市）政府視治理需要，研訂土地使用管制建議。3. 直轄市、縣（市）政府視治理需要，研訂水庫集水區特定區域計畫之內容建議。4. 針對水庫集水區內既有都市計畫及非都市土地既有聚落，應優先檢討並研議規劃都市計畫及非都市土地既有聚落之污水下水道建設計畫。
- (二) 雖本次會議討論議題尚未及於水庫集水區部分，仍建請將前開水庫集水區之規劃內容列表整理，俾利後續檢核。