

臺中市中山地政事務所

99 年度自行研究發展報告



城市競爭力與都市土地開發

《區段徵收及市地重劃》之研究分析



研究單位：臺中市中山地政事務所

研究者：詹玉鳳

中華民國 99 年 8 月 30 日

目 錄

壹、研究動機與目的	1
貳、研究方法	1
參、研究內容	2
第一節 城市競爭力之意涵	2
第二節 大臺中整體開發條件	3
第三節 土地開發方式	3
一、區段徵收	4
(一) 區段徵收概述	4
(二) 全國區段徵收辦理情形	5
(三) 臺中縣、市區段徵收成果統計	6
(四) 臺中市區段徵收主要成果	7
(五) 臺中縣區段徵收主要成果	11
二、市地重劃	14
(一) 市地重劃概述	14
(二) 臺中市市地重劃成果	19

(三) 臺中縣、市地重劃主要成果	25
第四節 市地重劃與區段徵收之比較分析	27
肆、研究建議與結論	28
第一節 研究建議	28
第二節 研究結論	30
伍、參考文獻	31

內容摘要

自 2010 年 12 月 25 日起，台中縣、市將合併升格為直轄市，定名「台中市」。合併後的台中市是中部 5 縣市的經濟、文化與消費重心，面積約為 2,214 平方公里、人口總數達 262 萬餘人，面積及人口數都超過北、高兩個直轄市。臺中縣、市合併改制直轄市後，能有效整合原台中縣之臺中港、清泉崗機場、高鐵、第一、三、四、六號高速公路、臺鐵山海線…等，及原臺中市之大都會歌劇院、國立美術館、自然科學博物館、世貿中心、洲際棒球場等，及優質之工商業與發達之都市機能，並配合中部科學園區的開發及兩岸通航，將發展成擁有國際性海、空港之大都會。

台中縣全縣面積 205564.90 公頃，都市土地總面積 333.18 平方公尺，佔全縣面積之 16.24%，但土地使用發展主要集中在「金三角--台中港核心區、豐原核心區、烏日大里核心區」，許多公共設施因土地徵收、政府財政狀況等因素而無法開闢。故臺中縣土地如何借鏡台中市市地重劃之豐碩成果與豐富經驗，以取得公共設施用地，及整體開發，即為當務課題。

臺中縣、市合併改制直轄市後，依地理環境、產業分布、交通網絡及人文生態之條件，透過都市計畫做整體通盤檢討，重新規劃住宅區、商業區、農業區及行政區等，除可發展區域特色，擴大都市規模，提高土地利用效益外，並可拉近城鄉差距，提升居民生活水平，促進土地增值，增加居民財富及政府稅收，達到大規模經濟的效益，來提升城市競爭力。

本研究透析面臨縣市合併蛻變中之台中城市，省思如何藉由都市土地開發方式--區段徵收及土地重劃--調整步伐，邁向大台中新紀元，更具全球競爭力。

壹、研究動機與目的

由於世界經濟全球化，城市則是全球資本（人流、物流、資金、資訊流）與市場連結的空間基礎點，城市間的競爭隨全球城市互動日益頻繁而白熱化，大臺中如何在這股全球化趨勢中爭取生存空間，將是在廿一世紀城市經營中所面臨的重要課題與挑戰。

全球化為地區發展帶來最大的衝擊應是地區發展條件的透明化，使地區必須面對比過去更廣大的市場競爭挑戰，產業經濟的發展亦受全球發展步調的牽動，許多地區因產業結構的變遷而喪失既存的優勢條件，在全球城市的競爭發展中，面臨發展的困境與生存的危機。廿一世紀全球化發展對城市的轉型是危機也是契機，那一城市能在全球競爭的洪流中找到最合宜的發展定位與做好最佳的調適，便能取得全球的競爭優勢。因此，未來大台中勢必須竭其所能地營造地區發展利基，方能在日益複雜的城市競爭環境中找到發展空間。

本研究旨在從政府土地開發主要方式--區段徵收、市地重劃--的角度，來探討分析縣市合併後之大台中在面對全球化經濟與城市競爭的情況下，如何以公權力主導權，運用土地開發方式在城市發展上，充分發揮城市差異性特色，提升城市全球競爭力。

貳、研究方法與過程

（一）研究方法

本項研究所採行之研究方式如下：

1. 文獻回顧、資料蒐集：

為探討前述問題，本研究先蒐集台灣官方資料、市地重劃及區段徵收相關文獻與理論，以作為台中縣市合併改制直轄市後未來研擬機制設計之參酌。

2. 比較分析、歸納演繹：

比較、分析有關市地重劃與區段徵收各階段實施差異，並探討其發展趨勢。再歸納相關開發模式，研提大台中地區之土地開發建議。

（二）研究過程

為促進都市土地有計畫之再開發利用，復甦都市機能，改善居住環境，增進公共利益，透過都市土地開發主要方式--地重劃與區段徵收--之理論及發展過程，以瞭解城市之優勢與劣勢，發展自身之競爭策略。

參、研究內容

第一節 城市競爭力之意涵

未來地方將被賦予更多自主權以面對全球城市競爭時代的來臨，能夠承受環境變動與彈性迅速的制定空間使用政策，在市場上形成低替代性的競爭差異，並且能將差異轉換及累積為實質價值，將使得城市更具有競爭力。

欲創造、行銷有特色的城市，便須先探討城市競爭力各層面的意涵。城市競爭力意涵與衡量方式並非一成不變，視其研究主題及研究內容而有不同定義，運用上宜根據探討的議題來賦予適當之內涵及衡量方式。

何謂「城市競爭力」？各學者賦予不同之意涵：

1. Kresl (1995)：都市競爭力不僅是經濟的成長，而是在經濟發展的過程中，能創造出令人滿意的特質。
2. Lever (1999)：指城市製造財貨與勞務，並分配於廣大區域、國家與國際市場的等級能力，同時增加實質收入、改善民眾生活品質，並以永續經營方式促進發展。
3. Lever & Turok(1999)：指都市可生產出適合區域、國家或國際市場的產品或服務，同時增加實質所得、提高市民生活品質及永續不斷地成長。
4. Begg (1999)：都市競爭力即是指都市經濟績效 (urban performance) 以及保持市場佔有率。
5. Iain Deas ,Benito Giordano (2001)：將都市競爭力概念化的說明，包括城市資產 (經濟環境、政策與機制環境、實質環境、社會環境) 與競爭績效 (企業運作績效、區域發展績效)。

每個經濟體都有不同的產業結構，因此城市競爭優勢是一種相對的概念，城市間整體發展的條件，包含城市裡的硬體及軟體環境，而城市競爭力則是城市整體發展條件差異的表現結果。充分發揮城市競爭優勢才能累積競爭力，整體競爭力則為各種競爭優勢的總體呈現。

第二節 大臺中整體發展條件

自 2010 年 12 月 25 日起，臺中縣、市將合併升格為直轄市，定名為「台中市」。合併後的台中市是中部 5 縣市的經濟、文化與消費重心，面積約為 2,214 平方公里、人口總數達 262 萬餘人，面積及人口數都超過北、高兩個直轄市。臺中縣、市合併改制直轄市後，能有效整合原臺中縣之臺中港、清泉崗機場、高鐵、第一、三、四、六號高速公路、臺鐵山海線…等，及原臺中市之大都會歌劇院、國立美術館、自然科學博物館、世貿中心、洲際棒球場等，及優質之工商業與發達之都市機能，並配合中部科學園區的開發及兩岸通航，將發展成擁有國際性海、空港之大都會。

臺中縣全縣面積 205564.90 公頃，都市土地總面積 333.18 平方公尺，佔全縣面積之 16.24%，土地使用發展主要集中在「金三角--台中港核心區、豐原核心區、烏日大里核心區」，但許多公共設施因土地徵收、政府財政狀況等因素而無法開闢。故臺中縣土地如何借鏡台中市地重劃之豐碩成果與豐富經驗，以取得公共設施用地，及整體開發，即為當務課題。

都市發展與成長有其生命週期，因此都市發展到某一階段，即逐漸會產生落後與衰敗之情形，台中火車站所在的台中市中區，原本繁華一時，但現在愈趨沒落，為了重振中區，市府積極推動中心商業區都市更新，企圖讓都市機能起死回生。

臺中縣、市合併改制直轄市後，依地理環境、產業分布、交通網絡及人文生態之條件，透過都市計畫做整體通盤檢討，重新規劃住宅區、商業區、農業區及行政區等，除可發展區域特色，擴大都市規模，提高土地利用效益外，並可拉近城鄉差距，提升居民生活水平，促進土地增值，增加居民財富及政府稅收，達到大規模經濟的效益，來提升城市競爭力。

第三節 土地開發方式

「土地利用」即是在土地上施以勞力、資本，對土地有計劃性、合理、充分、有效之使用。亦即土地利用應含括土地開發與土地保育二種層面。

公部門一般採用區段徵收、市地重劃、都市更新、撥用及一般徵收等方式來開發土地，提高土地利用價值。整體性促進土地開發利用最有效的手段就是土地重劃及區段徵收。大臺中地區宜採取城鄉併重的原則，積極推動土地開發事業，並加強已經開發地區的維護及強化建設作為。

本研究透析面臨縣市合併蛻變中之台中城市，省思如何藉由市地重劃及區段徵收等主要都市土地開發方式調整步伐，邁向大台中新紀元，更具全球競爭力。

一、區段徵收

(一) 區段徵收概述

1. 區段徵收之意義：

區段徵收係政府因實施國家經濟政策、開發新市區、社會公共利益或特定目的事業等之需要，依法將一定區域內之私有土地全部徵收，重新加以規劃、整理、開發，興建必要之公共設施後，一部份由土地所有權人按一定比例領回或優先買回，一部份由政府讓售予國宅或其他需地機關建設使用，剩餘土地則公開標售以償還開發成本之綜合性土地改良事業。故區段徵收不啻是促進都市建設整體發展、取得各項用地、建立土地儲備制度，與市地重劃一樣，是一種綜合性的土地開發措施。

2. 區段徵收範圍之選訂原則：

- (1) 區段徵收辦理要件，必須為已發布實施都市計畫，並規定以區段徵收方式開發地區，或新訂都市計畫地區，或農業區、保護區變更為住宅區、商業區等建築用地的地區。
- (2) 選定之範圍，應按預定開發的目的及計畫概要，依當地地勢、地形、天然環境、使用現況、交通系統等實際需要而劃定。
- (3) 選定的範圍應力求完整，既成社區、聚落、或建物密集地區，於規劃都市計畫時，盡量以不納入區段徵收整體開發範圍為原則，如有必要納入時，在不影響都市計畫規劃的前提下，儘量予以保留。
- (4) 選定之區段徵收區，其抵價地之面積為最高以全徵收區面積之

百分之五十為原則。

3. 私有土地有二種補償方式：

(1) 領取現金補償：

按照徵收當期的公告土地現值補償地價，必要時得加成補償但加成最高以不超過百分之四十為限。並可於開發完成後，按原徵收地價加計公共設施費用優先買回土地。

(2) 不領取現金補償：

應在徵收公告期間內，以書面申請發給開發後的可建築用地〔即抵價地〕。領回抵價地之比例，依現行法令規定係以徵收私有土地總面積百分之五十為原則，最少不得低於百分之四十。

(資料來源：<http://www.ytland.gov.tw/>)

(二) 全國區段徵收辦理情形

台北市華江地區(第一期)是台灣第一個區段徵收區，於民國58年公告徵收，接續辦理者為61年基隆市安樂社區；71年台中縣東勢特一號道路及74年嘉義縣治遷建、新竹縣治遷建等4區，依當時之法令規定，原土地所有權人優先買回土地面積最高以3公畝(約90坪)為限，且區段徵收補償費較市價偏低，不易為土地所有權人所接受，故其辦理績效不及市地重劃，再加上區段徵收所需經費龐大，籌措不易，致地方政府大都裹足不前。

民國75年6月29日修正後平均地權條例規定，區段徵收範圍內原土地所有權人對其應領補償地價，得自行選擇全部領取現金補償或全部申請領回抵價地，而領取現金補償者將來還可以再申請優先買回土地，對土地所有權人合法權益更有保障，以致能獲得大多數民眾認同，加以可帶動地方整體建設發展，地方政府乃相繼開辦。

民國89年1月26日修正後平均地權條例第55條之2及同年2月2日公布施行之土地徵收條例，刪除領取現金補償者得再申請優先買回土地之規定，以鼓勵地主直接選擇領回抵價地，減少政府機關籌措大筆現金補償之困擾，並增訂土地所有權人應領之地價補償可以依個人意願選擇全部或部分領取現金補償或領回抵價地，增加土地所有

權人選擇彈性，另規範政府所取得之剩餘可建築土地，除公開標售外，亦可採標租或設定地上權等多樣化方式處理，以配合市場需要，有利開發成本之回收。

截至 98 年 12 月底止，全國已辦理完成區段徵收地區計 86 區，總面積約 7,288 公頃，提供可建築用地面積約 3,917 公頃，取得道路、溝渠等公共設施用地約 3,371 公頃，節省政府建設費用約 2,639 億元。全國目前正在辦理中之區段徵收總計 14 區，總面積 834 公頃，預計可取得道路、溝渠等公共設施用地計 369 公頃，可建築用地面積 465 公頃，節省政府建設經費共計 474 億元。

(三) 台中縣、市區段徵收成果統計表(截至 98 年 12 月底止)

縣市別	區數	抵價地比例(%)	辦理面積(公頃)			土地分配面積(公頃)		開發總費用(千元)	節省政府建設經費(千元)
			合計	公有土地	私有土地	可建築土地	公共設施用地		
台中縣	5		451.431997	134.528677	316.903320	212.098525	239.333472	33,697,286	18,137,781
東勢特一號道		50.3	5.634600	0.047300	5.587300	3.756400	1.878200	—	—
烏日河川浮覆地		40	20.660000	14.670000	5.990000	9.320000	11.340000	852,944	576,658
高鐵台中車站		40	200.324600	31.336200	168.988400	121.654600	78.670000	17,958,650	9,711,050
擴大大里		42.01	28.540600	2.265500	26.275100	14.109800	14.430800	1,514,011	977,989

草湖 地區									
太平 新光 地區		42	196.272197	86.209677	110.062520	63.257725	133.014472	13,371,681	6,872,084
台 中 市	3		245.012100	103.538100	141.474000	99.416700	145.595400	7,935,786	5,470,474
西屯 區國 安段		50	26.120000	0.513700	25.606300	17.000000	9.120000	221,246	428,180
振興 路以 南地 區		50	18.907200	7.206800	11.700400	7.647000	11.260200	1,622,636	16,394
鄰 子 地 區		50	199.984900	95.817600	104.167300	74.769700	125.215200	6,091,904	4,125,900

(四) 臺中市區段徵收主要成果

1. 西屯區國安段地區區段徵收

(1) 徵收目的：

台中市西屯區國安段地區係台中市第一個辦理區段徵收地區，其辦理目的為開發新社區以安置中低收入家庭，特依據「興建中低收入住宅方案」，選定該區辦理區段徵收，以取得較為低廉建築用地，用以興建合於中低收入家庭負擔能力之住宅。

(2) 徵收範圍：

東至都市計畫號道路，西至都市計畫號道路，南至西屯路，北與林厝段為界。

(3) 徵收面積：

26.158207 公頃。

(4) 開發效益：

該區規畫整理後並興建國安國宅社區，戶數計 2196 戶，充分照顧中低收入家庭。

2.振興路以南區段徵收

為配合前台灣省水利處辦理大里溪治理計劃，取得旱溪下游自東門橋 170 公尺以下至縣市界改道用地。

(1) 徵收範圍：

本區段徵收公共工程位於臺中市東南區旱溪旁，緊臨縣市界，北至建德街，南至六順橋縣市界，東臨十甲東路，西接東門路（緊臨江南大樓）。

(2) 徵收面積：

約為 19 餘公頃，開發使政府取得可建築用地為 2.8022 公頃。

(3) 開發效益：

- ①依都市計畫規劃 9 條計畫道路面積 4.3246 公頃，配合擴大內需台中生活圈四號線，有效解決旱溪東、西路交通擁塞並促進地方繁榮再造。
- ②區內舊有灌溉渠道，改埋設於道路下灌排兩用下水道箱涵，以維持下游大里市農田灌溉用水。

- ③於面寬 12 米以上道路兩側人行道下設置管線共同電纜溝，溝內包含電力、電信、自來水、瓦斯、有線、號誌等相關民生用管線，有效利用道路空間，改善都市景觀，便利往後管線維護，減少道路重複開挖養護費用，提高沿線房地產價值。
- ④跨越旱溪連街十甲東路、東門路，跨距 110 米、寬 19 米之『東昇橋』，係台中市首座鋼結構拱橋，且經網路市民票選命名，橋上加設景觀平台，具備景觀休閒功能，提昇市民生活品質，係臺中市新地標及休閒觀光據點。

3. 鄺子地區區段徵收

(1) 徵收範圍：

坐落台中市北屯區，範圍包括建和段、青田段、大觀段、大仁段、大興段等土地，分屬兩個都市計畫：

① 台中市都市計畫：

東與台中市大坑風景地區都市計畫區相銜接，南至台中市都市計畫南界，西側為台中市（軍功及水景里地區）細部計畫區，以編號四之二十六之三十公尺計畫道路西側境界線為界，北以編號五之二十計畫道路（東山路）南側境界線為界。

② 台中市（大坑風景地區）都市計畫：

西與台中市都市計畫相鄰接，東與編號 005 之計畫道路東側境界線為界，南至台中市（大坑風景地區）都市計畫南界，北至東山路為界。

其中「名城貴族別墅區」、「老人醫院」、「殘障復健醫院」、「中台醫護技術學院對面之司機新村」、「鄺子巷既成社區」等五區，係屬風景區、機關用地、住宅區、其都市計畫並未變更，仍保持原來之使用，未列入本區段徵收範圍。

(2) 徵收面積：

共計 200.51 公頃，其中私有土地計有 104.17 公頃。

(3) 工程特色：「花言橋語」新家園

- ①是台中市北屯區面積最大、休閒設施最完善的公園，且最大特色是區內綠美化工程，樹種採以原生樹種及保留或移植原區內樹齡較老之樹木，成功移植十棵百年老榕樹於園區內。
- ②地政處主導之「花海計畫」：區內工程完工整地後於所有空地上遍撒波斯菊與百日草種籽，形成一片花海景觀。
- ③本區工程內四座橋樑均採景觀造型設計。
- ④沿大坑溪及鄘子溪設置觀光自行車道。
- ⑤本區住宅區臨 15 公尺以上道路均埋設共同管道，並選擇適當地點採透視方式施作。
- ⑥配合老人醫院及復健醫院於附近區域規劃適宜老人活動之標(號)誌及相關設施。

(4) 預期效益：

- ①配合大里溪水系整治，徹底杜絕水患問題。
- ②開闢近 125 公頃完善之公共設施，提供近 75 公頃之超優質住宅群，均衡台中市東西區域的發展。
- ③配合生活圈道路興闢，提供完整路網。
- ④配合處理違章建築，美化市容瞻觀，改善都市生活環境。
- ⑤地籍重新整理，健全地籍管理。
- ⑥提高土地利用價值，增加土地所有權人之財富。

(五) 台中縣區段徵收主要成果

1. 高鐵台中車站地區區段徵收

(1) 區段徵收目的：

本開發地區為高速鐵路沿線第三大站，其服務人口涵蓋範圍達大甲、台中港、豐原、台中市、彰化、埔里及南投等地區。為了配合高速鐵路台中（烏日）車站設置興建，開發車站地區為新社區，並顧及公共交通需要及促進土地合理利用，臺中縣政府府與內政部合作辦理本案區段徵收。

(2) 開發範圍：

烏日車站地區位於「高速公路王田交流道特定區計畫」範圍內，開發範圍涵蓋烏日鄉三和村及榮泉村，其計畫區界北側、東側、南側與王田交流道特定區之北側、東側、南側計畫範圍界線相同，西側至中山高速公路王田交流道匝道為界。

(3) 區段徵收面積：203.18 公頃。

(4) 預計開發效益：

- ①提供車站用地、住商分區及產業專用區等公共工程之設施基礎。
- ②建設為中部地區主要交通轉運樞紐，發揮為中台灣通衢都會之最大效益。
- ③整合車站地區與周邊城鄉之發展，使本開發區成為大台中發展新核心。
- ④提供大型物流園區發展的便捷交通服務，促進大台中地區為科技產業重鎮。
- ⑤創造高品質生活及產業發展的新環境。

2. 大里（草湖）地區區段徵收

(1) 徵收目的：

為了有效開發利用地區土地資源，提供適切之公共設施，建立完善之交通網路。

(2) 徵收範圍：

東至立人路（立人橋），西至大里溪整治計畫範圍東側河堤，南連大里草湖都市計畫區，北與好來一街南側魚池為界。

(3) 徵收面積：計 29.68 公頃。

(4) 開發效益：

- ①取得大里市內新國小立新分校及立新國中用地，提供便利之就學環境。
- ②提供適切之公共設施及完善之交通網路，有效改善當地交通及景觀問題。計取得公園及停車場等公共設施用地計 3.09 公頃，道路部分計增設十米計畫道路 1 條及八米道路 11 條。
- ③計開發住宅區（二）用地面積 11.41 公頃，商業區用地 2.78 公頃，提供當地一個以居住為主，商業活動為輔之優質生活環境。
- ④本區剩餘可建築土地業經全數標售完竣，已開發建築之土地超過全區可建築土地 80%，且具各樣式建築商品，呈現大里新興地區之榮景。

3.太平（新光）地區區段徵收

(1) 徵收緣由：

為配合國家六年建設計畫中之重大水利建設「大里溪水系治理基本計畫」取得治理計畫工程所需用地，除部份已領取徵收補償並完成移轉登記予經濟部水利署外，其餘土地所有權人希望能以區段徵收方式配合辦理，加上大里溪經整治完成後，沿線部分土地已獲保護，可結合

因河川改道所產生之河川新生地作整體開發，以提高土地利用價值，並將北側部分現有低密度使用地區及東側原河川警界線內之農牧用地，一併納入都市計畫範圍內予以整體規劃，配合辦理「變更太平(新光地區)都市計畫(第二次通盤檢討)」及「變更太平(新光地區)都市計畫(第二次通盤檢討—擴大都市計畫範圍部分)」，並指定以區段徵收方式辦理開發。

(2) 徵收範圍：

位於太平市西北隅，行政區轄屬太平市新福里、新光里、新坪里、宜欣里、中山里及光華里，其範圍約略為：東至：廊子溪改道段原河川警戒線；西至：大里溪廢河道、旱溪與台中市都市計畫交界處，緊鄰台中市九期重劃區；南至：大里溪廢河道與廊子溪改道段匯流口附近；北至：台中市十期重劃區、廊子地區區段徵收區相鄰。

(3) 徵收面積：約為 196.27 公頃。

(4) 預計效益：

- ①利用區段徵收之方式，取得大里溪治理計畫工程所需用地，配合都市計畫規範完善之住宅用地及其他公共設施用地，以利大里溪整治工程進行。
- ②興闢特一、特二及特三等三條貫穿本計畫區南北交通之聯外道路，除健全交通網路外，更可快速而便捷的聯絡台中市交通系統，特一道路同時提供作為高架之生活圈四號道路興建用地，有助於本區及太平市之都市發展。
- ③其餘土地則由主管機關以標、讓售、有償撥用或標租、設定地上權等方式抵充開發經費，以達成區段徵收財務自償目標，對計畫區開發興建、財源之籌措及都市用地之供給，均有莫大之助益。
- ④結合大里溪經整治完成後沿線已獲保護之部分土地及因河川改道所產生之河川新生地作整體開發，提供適切之公共設施及建立完善之交通網路，提供河岸開放景觀，提高休閒生活品質，有效開發利用土地資源。
- ⑤現有北側低密度使用地區及東側原河川警界線內之農牧用地，一併納入都市計畫範圍內整體規劃開發成為以居住功能為主，商業活動為

輔之都市生活環境，增加可建築土地，推動住宅興建，以紓解都市中心高漲之房屋需求壓力。

二、市地重劃

(一) 市地重劃概述

1. 市地重劃之意涵

市地重劃係依照都市計畫規劃內容，將都市一定範圍內之土地，全部重新加以規劃整理，興辦各項公共設施，並於扣除法律規定應由參與重劃之土地所有權人共同負擔之公共設施用地及供抵繳工程費用、重劃事業費用、貸款利息等所需土地（抵費地）後，按原有土地相關位次辦理交換分合為形狀整齊之土地，重新分配土地所有權人的一種都市整體開發方式。經重劃後之各宗土地均直接臨路，且立即可供建築使用，為增進土地利用及都市建設發展甚有助益的一種綜合性土地改良事業。同時由於重劃區內的公共設施如道路、溝渠、兒童遊樂場、鄰里公園、廣場、綠地、國民小學、國民中學、停車場、零售市場等公共設施用地，都由土地所有權人依照受益比例共同負擔，所以是一種「受益者付費」的開發方式，而且市地重劃可平衡因都市計畫規劃使用分區（如有住宅區、商業區、公共設施用地等），所產生之不公平，所以亦是都市土地比較公平的土地開發方式。

市地重劃除由各級主管機關辦理外，亦可由土地所有權人自行組織重劃會辦理之。不論公辦或自辦市地重劃，對於公共設施用地的取得皆十分有效，對於可建築用地的供給，也有相當的正面意義，其有效緩和房地產的供需失調，同時也疏緩政府取得、興闢公共設施的財政壓力，亦可平衡都市計畫規劃所產生之不公平，使得都市的整體開發腳步更為健全、快速。

2. 市地重劃之舉辦方式

(1) 政府選定地區辦理：

政府為開發新設都市地區、新社區，以及舊都市地區為公共安全、公共衛生、公共交通或促進土地合理使用之需要者，得選擇或指定適當地區辦理市地重劃，但在重劃計畫書公告期間內，重劃區土地所有權人半數以上，而其所有土地面積超過重劃區土地總面

積半數者表示反對時，該管主管機關應予調處並參酌反對理由修訂重劃計畫書，重行報請核定，並依核定結果公告實施。

(2) 人民申請優先辦理：

土地所有權人為土地及早開發、儘速有效利用，於適當地區內之私有土地所有權人半數以上，而其所有土地面積超過區內私有土地總面積半數者之同意，得申請政府核准後優先實施市地重劃。

(3) 獎勵人民自行辦理：

依平均地權條例第五十八條規定，重劃區內私有土地所有權人半數以上，而其所有土地面積超過重劃區私有土地總面積半數以上者之同意，並經主管機關核准者，得由土地所有權人自行組織重劃會辦理市地重劃，其目的在運用民間資源及力量，擴大辦理市地重劃，加速促進都市土地開發利用。政府並予下列獎勵措施：

- ① 給予低利之重劃貸款。
- ② 免收或減收地籍整理規費及換發權利書狀費用。
- ③ 政府配合優先興建重劃區及其相關地區之公共設施。
- ④ 免徵或減徵地價稅。
- ⑤ 其他有助於市地重劃之推行事項。

3. 市地重劃之程序

(1) 選定重劃地區：

依實際情形選定重劃區後，由有關業務單位派員至現場勘查，劃定重劃範圍。

(2) 舉辦說明會及公告重劃計畫書：

召集區內土地業主，由主辦單位說明重劃意義、重劃範圍、重劃負擔概況等重要事項，交換意見藉以溝通，並參考重劃意願調查情形後，訂頒重劃計畫書。

(3) 重劃經費籌措：

- ① 平均地權基金借貸。
- ② 地方建設基金借貸。
- ③ 一般行庫借貸。

(4) 現況測量調查及拆除地上物補償：

繪製現況測量圖印製現況調查表，就土地使用情形、實地定著物資料均予填寫記載，作為土地分配及拆除地上物之補償依據。

(5) 地價調查及評議：

就重劃前各宗土地之位置、交通及利用情形斟酌重劃後土地利用相互比較，估算重劃前後地價，提經地價評議委員會評定後，做為計算公共用地負擔、土地交換分配及補償差額地價之標準。

(6) 工程規劃及施工：

依重劃計劃書所列工程項目進行規劃設計，重劃區內主要工程有道路、排水溝、鄰里公園、市場、停車場、廣場、綠化等工程、及公共事業機構配合之自來水、電力、電信、天然氣管線等。

(7) 土地分配設計及負擔計算：

業主重劃負擔為公共設施用地負擔、重劃費用負擔及貸款利息，並依其土地受益程度予以計算其負擔，如有未建築之土地則以未建築土地抵扣，如無未建築土地可以抵扣者以現金折算差額地價繳納。

(8) 召開土地分配公聽會：

土地分配草案完成後，將分配圖冊等資料陳列，通知土地業主到場閱覽，業主有疑問可當場溝通，有異議者並可以書面提出。

(9) 重劃成果公告：

就已完成土地分配草案，參酌土地權利人於公聽會所提意見再做合理之調整後，辦理正式公告，於公告期間如土地權利人仍有異議，仍可以書面提出，無異議部分，公告期滿即為確定，異議部分則再做研討並提市地重劃委員會研議。

(10) 土地點交及地籍整理：

分配成果確定後，作業單位於現場將土地點交土地權利人接受，並將分配資料檢送地政事務所辦理地籍登記及換發土地所有權狀。

(11) 抵費地標售：

抵費地標售係依照法令規定，採公開標售方式辦理。

(12) 重劃經費結算公告：

全期之重劃工作全部完成後，就全期之各項收支費用辦理結算並予以公告。

4. 市地重劃之負擔

(1) 重劃負擔之項目：

市地重劃之負擔分為公共設施用地負擔及抵費地負擔二種，係由重劃區內土地所有權人按其土地受益比例共同負擔：

①公共設施用地負擔：茲就重劃共同負擔之公共設施用地及非重劃共同負擔之公共設施用地及抵充公共設施用地之土地，分述如下：

a. 重劃共同負擔之公共設施用地，計有道路、溝渠、兒童遊樂場、廣場、鄰里公園、綠地、國民小學、國民中學、停車場、零售、市場等十項。

b. 非重劃共同負擔之公共設施用地，即未列為前項共同負擔之其他公共設施用地，係以公有土地指配，其不足時，再以抵費地指配，以抵費地指配者，由用地單位編列預算價購。

c. 抵充公共設施用地之土地：重劃區原公有道路、溝渠、河川等土地先行抵充重劃計畫中之公共設施用地，其不足者，由該地區土地所有權人按其土地受益比例共同負擔。

②抵費地負擔：即以重劃區內未建築土地折價抵付工程費用、重劃費用與貸款利息之土地負擔。

a. 工程費用，包括道路、橋樑、溝渠、鄰里公園、地下管道等公共工程之規劃設計費、施工費、材料費、工程管理費。

b. 重劃費用，包括地上物拆遷補償費、地籍整理費及辦理本重劃區必要之業務費。

c. 貸款利息。

5. 重劃負擔之標準

由於市地重劃辦理之方式，可分為政府主動辦理、政府被動辦理（亦即政府接受土地所有權人申請優先辦理者）及土地所有權人自行辦理三種。因此，其重劃負擔有所差異：

(1) 政府選定地區者：即由政府主動辦理者，該重劃區之每一土地所有權人實際負擔之公共設施用地及抵付工程費用、重劃費用與貸款利息之土地，其合計面積以不超過各該重劃區總面積百分之四十五為限。但經重劃區內私有土地所有權人半數以上且其所有土地面積超過區內私有土地總面積半數之同意者，不在此限。

- (2) 人民申請辦理者：應提供之公共設施用地，扣除抵充土地後之面積，不得低於重劃區總面積 15%。

6. 市地重劃之效益

市地重劃是一種有效促進土地經濟利用，與健全都市發展的綜合性土地改良事業，為開發新社區，加速完成都市建設及取得公共設施用地最有效手段之一。辦理市地重劃不但可開發廣大之建築用地，增進土地利用價值，並由政府無償取得公共設施用地，節省政府鉅額之用地徵購及工程建設費用，更可於重劃後取得之抵費地出售後所產生之盈餘款，用以增添重劃區內公共建設或支援地方建設；對於土地所有權人而言，亦可因重劃獲得完善之公共設施、便利之交通、土地方整臨路便利使用及土地價值增漲之實益。茲將其效益歸如下：

(1) 就社會整體層面而言

① 促進都市健全發展

重劃區土地係依都市計畫內容予以整體開發，經進行土地交換分合，並完成各項公共設施建設後，可形成良好之都市發展環境，促進土地經濟利用，奠定都市發展基礎

② 節省政府財政支出

重劃區內供公共使用之道路、溝渠、兒童遊樂場、鄰里公園、廣場、綠地、國民小學、國民中學、停車場、零售市場等十項用地，及工程費用、重劃費用等皆係由參加重劃土地所有權人，按其土地受益比例共同負擔，故政府可節省巨額購地及建設經費支出，有效減輕政府財政負擔。

③ 健全地籍管理

重劃後地籍重新整理，除可消除畸零地外，並可使土地經界明確消除糾紛，同時亦可減少共有土地權屬複雜之情形，有利地籍管理

④ 符合社會公平原則

都市土地以市地重劃辦理開發，基於「受益者負擔」之公平原則，由全體參加重劃之土地所有權人分擔公共設施用地及重劃費用，可避免犧牲公共設施保留地所有人之權益，亦可免除其他土地所有權人之不勞而獲。

(2) 就參加重劃之土地所有權人而言

① 地價增漲：

重劃區土地所有權人雖需提供土地興闢公共設施，並負擔重劃費用，但重劃完成後，區內公共設施完備，土地區劃井然有序，地價隨之上漲，土地所有權人可獲其增漲利益。

② 享受減稅利益

a. 減輕土地增值稅

重劃區土地所有權人提供之土地，主辦機關將發給重劃負擔總費用證明書，土地所有權人可以在重劃後第一次移轉計算土地漲價總數額時減除，並依減除後計算之土地增值稅額減徵百分之四十

b. 減免地價稅

市地重劃辦理期間，致無法耕作或不能為原來之使用而無收益者，其地價稅全免，重劃完成後，自完成之日起，其地價稅減半徵收二年。

c. 改善生活品質空間

市地重劃開發完成後，各項公共設施完備，原重劃前之雜亂現象均一掃而空，居民可享有優良之生活空間。

(資料來源：台北市政府地政處土地開發總隊、台中市政府網站)

(二) 臺中市市地重劃成果

1. 台中市公辦市地重劃辦理成果

重劃期別	重劃區名稱	重劃區範圍	重劃總面積(公頃)	開發效益
第一期	大智	東起大興街 西至立德街 南迄仁和路、建智街、建興街各一部份 北臨建德街	14.5283	1. 開闢道路、築造橋樑溝渠，促進交通便利。 2. 土地所有權人可取得適用之地。 3. 建築用地充足，解決房荒及人口過度集中。 4. 環境衛生易於維持，生活品質大為改善。
第二期	麻園頭	東起美村路 西至忠明南路 南迄向上路 北臨忠誠街	24.2614	1. 重劃後畸零、細小不適合建築之地，經由合併交換成為方正交通便利之土地。 2. 減少坵塊管理使用方便。 交通便利有利建築房屋及工商投資。
第三期	忠明	東起美村路 西至忠明南路 南迄忠誠街、公益路 北臨中港路	18.6491	1. 形成新商圈，創造就業機會。 2. 配合中港路的開發，利於整體規劃。 3. 整治區域排水，提昇生活水準。
第四期	中正、東山	東起遼寧路接北屯路 西至台中港路 南以忠明南路接青島路為界 北臨長安路接大連路	440.6556	配合大坑風景區之發展，對於都市整體成長助益頗大。
第五期	大墩	東起忠明南路 西至文心路 南以大墩西二街接大墩	228.3124	1. 因位居西區、西屯區、南屯區的交通要衝，土地利用價值大幅提昇，地價隨之上漲。

		三街接大墩一街 北臨大墩二十街、寧夏路		<ol style="list-style-type: none"> 2. 文心路的開闢與第四期道路系統貫通後，北屯區與南屯區交通距離縮短，往來更加便捷。 3. 重劃完成後之精明一街，在商家和居民刻意經營下，現已變成歐洲風味商店街。
第六期	干城	東起進德路 西至雙十路 南迄南京路 北臨自由路	19.4306	<ol style="list-style-type: none"> 1. 土地高度商業使用，改善台中市商業活動及商業區建設示範。 2. 解決國有、省有、軍方及私有土地交換利用問題。
第七期	惠來	東起文心路 西至環中路、河南路 南迄大墩四街 北臨台中港路	353.3983	<ol style="list-style-type: none"> 1. 重劃後畸零、細小不適合建築之地，經由合併交換成為方正交通便利之土地。 2. 交通便利，有利建築房屋及工商投資。 3. 土地採大街廓利用，重劃後成為台中市新都心最具發展潛力之地區。
第八期	豐樂	東起精誠南路 西至黎明路 南迄永順路、文心南路 北臨永春東路、南屯路	148.7966	<ol style="list-style-type: none"> 1. 因文心路、大墩路、東興路之延伸及區內主要幹道之開闢，改善南屯區舊街狹窄交通擁塞問題。 2. 大幅增加建築用地，並完成豐樂雕塑公園，提供市民優質居住環境及休憩之場所。
第九期	旱溪	東起六順路 西至旱溪東路 南以東英一街 北臨十甲路、精武路南側	120.3502	<ol style="list-style-type: none"> 1. 緊鄰第六期及台糖公司用地，原為工業區經開發後，成為優良之住宅區。 2. 大里溪整治浮覆地之開發，加強與台中縣之連繫，帶動地方繁榮。 3. 全區管線採地下化埋設，配合污水

				管分流，提昇生活品質。
第十期	軍功水景	東起景中路 西至早溪西路三段 南以太原北路、軍功路 北臨松竹路	221.2018	1. 早溪水道完工後，有效防治水患。 2. 提供東山國中及軍功國小因九二一毀損所需之建校用地。 3. 電力、電信、自來水瓦斯管線首次試辦共同管溝施工，並鋪設彩色柏油路面。
第十一期	四張犁	東起昌平東六路、崇德路二段 西至崇德十路接梅川東路五段 南迄大連路二段 北臨豐樂路、豐樂北二路	141.0193	1. 土庫溪整治後，導入梅川，減少水患。 2. 與四期重劃區及四張犁產生連結，帶動北屯發展。
第十二期	福星	環中路二段、台中港路二段、黎明路三段、福星路、西安街、文華路、漢翔路、福星北路所圍的區域	81.050215	自 98 年 11 月 2 日起實施
第十三期	大慶	a. 東以西川一路建築線為界、西至環中路及南屯溪為界、北至文心南七路道路中心線為界、南迄建國北路已開闢道路為界。 b. 於 99 年 7 月 10 日經內政部核定，調整十三期重劃區計畫範圍，變更範圍分為三部份：第	a. 229.5673 b. 2.2868	預計於 99 年 10 月辦理第 1 工區動工

		<p>一部份，民國 83 年建國北路(忠明南路至大慶街)闢建時，部分土地所有權人曾出具同意書，同意配合市府道路工程時先行使用，待將來此段地號列入重劃時，再參加土地分配。</p> <p>第二則是中山醫學大學與建國北路間夾雜部分既成道路，現況作為收費停車場，影響建國北路來往車輛的行進，所以為顧及來往車輛的交通安全，擬將前述土地變更為綠地，一併納入重劃範圍。</p> <p>第三部份，為考量 15M—99 計畫道路與環中路的銜接，擬將計畫區西南側縣市交界處土地納入重劃範圍。</p>		
第十四期	美和庄	<p>行政轄區屬於台中市北屯區，計畫區呈門字型，東側為潭子鄉之頭張地區、中間為台中市第 11 期重劃區及四張犁地區、西側為西屯水湍地區、北側為八十米環中路</p>	403.39	98 年 6 月 26 日發布實施

2. 臺中市自辦市地重劃成果

	重劃區名稱	總面積 (公頃)	提供建築用 地 面積(公頃)	無償取得公共 設施 用地面積(公 頃)	重劃總 負擔比 率%	成果公告期 滿日期
1	宏 台	6.474	4.134	2.34	58.62	71.01
2	勤 美	1.7351	1.2757	0.4594	27.28	71.12
3	松 竹	1.6866	1.2718	0.4148	24.93	71.12
4	松 茂	0.9397	0.7303	0.2094	29.35	73.11
5	崇 德	2.6396	1.9596	0.68	30.55	75.05
6	五 美	0.9	0.6368	0.2632	37.2	75.11.23
7	東 峰	2.5394	1.7897	0.7497	36.11	76.01.15
8	三 普	4.0813	2.9241	1.1572	39.29	76.04.19
9	長 江	2.681	1.7293	0.9517	47.37	77.03.13
10	興 祥	2.6099	1.9773	0.6326	33.69	78.10.05
11	宏 泰	8.6591	5.8601	2.799	36.45	73.12.30
12	天 興	1.7336	1.0876	0.646	48.44	77.01.21
13	上石碑	3.3997	2.5792	0.8205	41.91	77.05.12
14	衛 道	6.5472	4.9871	1.5601	46.08	75.11
15	福 陽	1.2092	0.9215	0.2877	29.2	74.11
16	復 興	0.9381	0.8125	0.1256	17.61	76.11.06
17	東勢子	1.4815	0.9376	0.5439	52.37	75.11
18	民 生	0.6078	0.3743	0.2335	38.42	77.04.02
19	田 心	1.0041	0.748	0.2561	36.89	77.01.21
20	樂 業	9.5678	5.9454	3.6224	39.57	79.09.03
21	保 安	2.844	1.947	0.897	40.44	79.12.24
22	寶 山	5.517891	4.027227	1.490664	37.76	80.10.25
23	中 港	0.413039	0.325032	0.088007	10.35	80.09.24
24	埔 興	0.898	0.5857	0.3123	33.58	81.09.05
25	錦 村	1.994602	0.97522	1.019382	49.8	84.06.22
26	東 海	1.26566	1.061805	0.203855	22.01	84.08.18

27	三 富	7.0211	4.960271	2.060829	36.34	85.01.09
28	國 安	2.062287	1.743514	0.318773	22.57	85.05.17
29	楓 樹	1.383554	1.043171	0.340383	34.66	87.02.20
30	文 山	4.769374	2.696704	2.07267	35.87	87.03.08
31	新 民	0.46523	0.239618	0.225612	48.58	88.08.06
32	同 榮	1.897964	1.356802	0.541162	38.46	89.12.21
33	福 安	4.121151	2.812637	1.308514	27.36	90.11.18
34	樹 德	2.8911	2.210394	0.680706	33.92	94.9.28
35	保 嘉	1.799265	1.256185	0.230380	29.20	97.1.10
36	新 都	65.6845	39.4462	26.2383	50	98.04.06

(三) 臺中縣、市地重劃主要成果

1. 台中港特定區市鎮中心市地重劃

(1) 重劃目的：

為配合台中港之規劃發展，自 92 年起開始籌辦，面積約 114.794 公頃，重劃可取得計 52.243 公頃公共設施用地(共有 9 項：學校、機關、公園、停車場、廣場兼停車場、變電所、道路、人行廣場、兒童遊樂場)，並儲備港區發展所需商業腹地。

(2) 重劃範圍：

西至臨港路，南至大仁路與大智路，東至西濱快速道路，北至計畫道路五號道路。

(3) 重劃面積：約 114.794 公頃。

(4) 開發效益：

- ①建設完善公共設施(用地面積約 51.66 公頃)，促進土地有效利用。

②提供約 60.6 公頃商業使用土地，匯集成地區性商業行政中心。

③配合日後三通及中部科學園區之建設，提供充足之港口商業腹地。

④配合台中港區各項建設發展，落實市鎮中心功能。

2. 豐原市南陽市地重劃區

(1) 重劃目的：

為解決豐原市朝陽段、新綠山段部分土地因九二一地震造成錯動，無法重建等問題。

(2) 重劃範圍：

包括朝陽段及新綠山段之部分土地，東至都市計畫五〇號道路中心線。西至綠帶西側都市計畫道路中心線。南至公園及兒童遊樂場邊界及朝陽段 557 地號。北至福陽國小南側都市計畫道路中心線。

(3) 重劃面積：約 6.419151 公頃。

(4) 開發效益：

①促進都市健全發展：

配合都市計畫內容予以整體開發建設，完成各項公共設施，環境美化，提升居住品質。

②加強地籍管理：

因九二一震災形成之地籍問題，藉由重劃後地籍重新整理，便於管理，減少土地經界糾紛，並可消除畸零地之問題；對原來產權複雜之共有土地，各共有人可藉辦理重劃之機會，協調分配為個別所有，以促進土地之利用。

③提升土地價值：

重劃區土地所有權人雖需提供土地負擔，但重劃辦理完成後，區內公共設施完備，土地分配井然有序，地價將隨之上漲。

(資料來源：<http://www.lda.taipei.gov.tw/>)

第四節 市地重劃與區段徵收比較分析

開發方式	市地重劃	區段徵收
性質	市地重劃是權利的交換分合，雖然土地面積減少，土地所有權人始終保有土地權利。	區段徵收則是將土地徵收為公有後重新分宗整理，再由原土地所有權人領回抵價地或優先買回土地。
適用地區	1. 市地重劃適用於無特定開發目的，且區內現有聚落及零星建地較多之地區 2. 已發佈都市計畫細部計畫地區	1. 區段徵收則較適合於有特定開發目的，需集中取得大面積開發目的用地，如大專院校等，且需區內現有建築物較少之地區。 2. 農業區、保護區變更為建築用地地區或新訂、擴大都市計畫地區。
主辦單位	允許民間自辦	由公部門主辦
公共設施負擔項目	道路、溝渠、鄰里公園、綠地、廣場、兒童遊樂場、國民小學、國民中學、停車場、零售市場	道路、溝渠、公園、綠地、廣場、兒童遊樂場、國民學校用地、停車場
分配土地方式	原位次分配為原則	政府可依開發目的，指定街廓供土地所有權人選擇，並依抽籤決定位置。
配回土地比例	市地重劃是原地土地扣除公設用地負擔及費用負擔，分回土地比例約為百分之五十至五十五。	區段徵收係以百分之五十為原則，最低不得少於百分之四十。
強制力不同	市地重劃之負擔如超過百分之四十五，依平均地權條例第六十條第三項規定需先做民意調查，須有區內私有土地所有權人半數以	區段徵收性質上屬徵收之一種，是政府公權力的強制實施，只要徵收計畫依程序報經行政院核定即可實施。

	上，且其所有土地面積亦需超過區內私有土地總面積半數之同意，始得辦理。	
政府財務負擔	市地重劃開發費用以標售抵費地價款抵付	區段徵收開發費用以標、讓售剩餘可建築土地抵付

肆、研究建議與結論

第一節 研究建議

當某一城市能帶給經濟個體最大之效用水準時,經濟個體就會選擇落腳在該城市；那一個城市能帶給經濟個體較大的滿足,該城市便具有相對的競爭優勢。台中縣市合併後，要如何提升城市競爭力？本研究建議以台中市為腹地中心，並以其周圍和各已完成之重大建設為副中心擘畫大臺中為國際型都市：

- 一、獎勵台中市中區、東區、南區之老舊市區，以都市更新方式重振往日繁華，進而成為其他地區之都市更新典範；臺中縣則宜借重台中市市地重劃之成功經驗，以市地重劃方式開發土地。
- 二、建立整體性的台中市都市更新整體計畫，並擬定臺中市都市更新分期分區執行方案。目前台中市推動自辦重劃相當熱絡成功，如能再建立公私部門合作都市更新土地開發機制則更臻完善。
- 三、土地開發應兼顧歷史、文化的保存與維護，土地開發不能只從商業的觀點來看，需要民眾的參與彼此相互尊重與體諒，公權力的監督以確保地主權益不受傷害，開發者不能以商業利益掛帥，還要具有社會責任。
- 四、台中港特定區市鎮中心目前已重劃完成，建議以實施區段徵收方式擴大台中港客、貨輪停泊、裝卸碼頭，以增加可容納之貨、客輪噸位和港口容量，以因應未來兩岸熱絡交流時之客輪、貨輪停泊需求。
- 五、積極規劃水湳經貿園區，形塑公園綠地、國際經貿園區、特色商店街等多元化之全亞洲最大的商務展覽館，以因應兩岸經濟發展及未來全球經濟發展之黃金十年。
- 六、烏日高鐵區段徵收附近土地配合實施土地重劃，拓展高鐵腹地：
 高鐵烏日站是全台灣交通的中心點，配合高速鐵路暨台中車站設置興

建，藉由土地利用之整體規劃與整合高鐵、台鐵、捷運軌道系統及便捷之聯外交通系統規劃，提供車站毗鄰都市及各主要據點順利透過轉乘系統使用高鐵，以統及便捷之聯外交通系統規劃，提供車站毗鄰都市及各主要據點順利透過轉乘系統使用高鐵，以吸引產業及人口進駐，增進地方繁榮，提供高品質生活空間帶，提高土地利用價值。擴大辦理烏日地區之市地重劃，讓烏日成為未來大台中地區之高鐵市，將公設用地規劃為機關用地及中央辦公用地，開發聯合辦公大樓，促進南北二地往來方便性及節省國家公帑。

七、發展清泉崗機場為真正的國際機場：

臺中清泉崗機場是一座位於沙鹿的軍民合用機場，為臺灣第三座擁有國際定期班機的機場。民用部分的管理及營運單位為台中航空站；軍用部份為空軍清泉崗基地，為全臺規模最大的空軍基地。它是台灣中部唯一的聯外國際機場，雖名為國際機場，但主要的客運服務仍以國內線為主，而國內線部份又以離島為主。

清泉崗機場發展潛力大，建議興建國際航廈、拓寬滑行跑道，以便大型客機降落，並完成機場附近土地開發完成後就能，興建大型購物商場來吸引觀光客，提高旅客服務量至 300 萬人次左右，讓台中清泉崗機場真正成為國際型機場。

八、推展大台中捷運用地配套規劃：

台中捷運並非地下化，係採高架中運量系統，故要特別著重各捷運站口之規劃。建議以下 3 點：

1. 在各捷運站口設立具特色之美麗景點，配合由公家出地、民間出資方式聯合開發特色建築，以帶動台中市觀光景點、推動民間休閒產業，推動動國際性之捷運文化。
2. 鼓勵各捷運站口及重要公設用地結合台中縣推行之兩馬運動，提供腳踏車、輕便環保車（如電動腳踏車）租借，推動腳踏車通行各站之間，由甲地租車、乙地還車可，以帶動鐵馬文化及落實交通減碳。並僱用弱勢族群來做維修、管理，以減少失業率，保障弱勢族群之工作權。
3. 為避免捷運高架化造成捷運沿線及各捷運站口噪音污染，宜加強隔音設計、美化隔音板，避免給人單調、冷冰冰之印象，而成為美麗之焦點。

九、開發大台中各具特色之夜市文化：

「夜市」是台灣的特殊文化，大多位於地方交通樞紐、廟會與市集處，夜市匯集各式台灣小吃、服飾、娛樂，有吃又有玩，不僅帶動該地區的發展，甚而擴展成『觀光夜市』，是被國際所認同之觀光景點。而目前台灣最大之觀光夜市--六合、士林夜市，欠缺便利之停車場及舒適之用餐環境，故可整頓台中之逢甲、一中商圈為全台觀光夜市典範，藉由政府出地、民間出資方式，建設為更優質且具特色之國際觀光夜市。

十、開發信義、和平區為原住民特色部落：

九族文化村是一座以台灣九族原住民為主題所打造的多元化樂園，吸引許多民眾前往遊賞，是一成功之原住民特色部落開發案例，故大台中亦可思考如何讓信義、和平鄉鎮成為大臺之休閒後花園。

第二節 研究結論

大臺中具有先天之優越條件，再輔以後天完善之土地開發及建設措施，絕對可以成為卓越之國際都市：

一、氣候舒適宜人：

平均溫度 24°C 至 28°C，是最適人類之居住環境，大臺中即具有此先天之優越條件。

二、完善便利交通網：

目前已有中山高速公路、福爾摩沙高速公路、中彰及中投快速道路、台一線省道及台中生活圈幹道相連接，可與未來之中部捷運交通系統及台鐵、高鐵共構完成，大台中將成為南來北往之交通樞紐。

三、全台最具特色之捷運站：

目前台中捷運高架化，雖有減少開發成本及建設時間之優點，但卻有造成附近商家噪音及妨礙景觀之缺點，但如能預先規劃將各捷運站口設置為各具特色之美麗觀光新景點，卻也不失其利基。

四、全台最優之港口：

兩岸三通直航，帶動台中港貨物裝卸量大幅成長，去年貨物裝卸與吞吐量達 8,920.5 萬噸，首度超越基隆港 6,999 萬噸，成為國內第二大國際商港。

台灣目前有超過 300 萬陸客及外國觀光客，大台中應急起直追新加坡、日本，成為亞洲港口之核心腹地。

五、具有最完善之導航機場設備：

與其單方面的整修桃園國際機場，不如同步整頓清泉崗機場，如能將清泉崗機場建設成國際觀光空港，國外旅客即無須經由高雄小港機場或桃園國際機場，而可直飛台中，再連結便利之大台中道路交通運輸網，將觀光客載運至全台各觀光景點，即可大幅提升大臺中之觀光產業發展。

伍、參考文獻

一、參考網站

1. 內政部土地重劃工程處網站
<http://www.lceb.gov.tw/chinese/home.jsp>
2. 台中縣政府網站
<http://www.taichung.gov.tw/index.asp>
3. 台中市政府網站
<http://www.tccg.gov.tw/>
4. 台中縣雅潭地政網站
<http://www.ytland.gov.tw/>
5. 台北市政府地政處土地開發總隊網站
<http://www.lda.taipei.gov.tw/>
6. 新竹市政府都市計劃局網站
<http://urban-one.hccg.gov.tw>

二、參考文獻

- 1.城市競爭優勢評量系統之研究（陳冠位，2002，國力成功大學都市計畫研究所博士論文，p. 3）
- 2.地區行銷與城市競爭力營造之研究（陳韋妘，2002，立德管理學院碩士論文，p. 6）