

重劃土地在台中市所造成繁榮背後的隱憂

台中市是全台灣辦過最多期市地重劃的都市，從荒蕪到車水馬龍，我們見證它的轉型。

「台中市第一次都市計畫通盤檢討」之都市計畫發展藍圖草案，奠定了台中市發展雛型，從第一期至第十四期的公辦重劃區，以及第1單元至第14單元之自辦重劃區(6、7單元納入十三期重劃區；9、10、11單元納入十四期重劃區)，再佐以「水湳機場原址整體開發區」及「中部科學工業園區台中基地附近特定區計畫案」，擊劃出宜居、宜遊，多采多姿的台中市。

第一期市地重劃：「大智市地重劃」，面積約14公頃，於1965年12月張啟仲市長所策劃。

第二期市地重劃：「麻園頭市地重劃」，面積約24公頃，由林澄秋市長推動。

第三期市地重劃：「忠明市地重劃」，面積約18公頃，於1975年由陳端堂市長完成。

上述三期市地重劃都屬小規模，重劃工程主要是闢建道路，尚未帶入公共設施之概念。

第四期市地重劃：「中正、東山市地重劃」，面積達440公頃，由曾文坡市長所推動，於1980年完成。

台中市市地重劃中面積最大者屬第四期市地重劃，同時將公園、市場、綠地等公共設施納入規劃，而重劃後之道路面積達100公頃，其中並規劃一條60米寬的文心路，成為台中市的第一條超級大道，也是台中市道路開闢的新指標。惟重劃區內之公園、綠地等空間，屬

於小型的社區公園和綠地，空間範圍狹窄且分布零碎，是其缺點。

第五期市地重劃：「大墩市地重劃」，面積約 229 公頃，由林柏榕市長所完成。

第六期市地重劃：「干城市地重劃」，於 1987 年 2 月推動，完成於 1990 年 1 月。

第七期市地重劃：「惠來市地重劃」，面積達 353 公頃，張子源市長任內推動，直至林柏榕市長回任市長後的 1991 年始完成。惠來市地重劃納入完整的公共設施及綠地的配置。

第八期市地重劃：「豐樂市地重劃」，面積達 148 公頃，由張子源市長於 1988 年推動，至林柏榕市長回任市長後的 1992 年才完成。

第九期市地重劃：「早溪市地重劃」，面積 120 公頃，由林柏榕市長所推動，至 1994 年完成。

第十期市地重劃：「軍功、水景市地重劃」，面積 221 公頃，於 1993 年由林柏榕市長所推動，直至 2000 年張溫鷹市長上任後完成。

第十一期市地重劃：「四張犁市地重劃」，面積 141 公頃，由林柏榕市長所推動，並於 1997 年完成。

第十二期市地重劃：「同心市地重劃」，面積約 81 公頃，由胡志強市長推動，並於其任內完成。

台中市後期發展區由曾文波市長策劃，完成於 1986 年 2 月 20 日，旋於 2004 年 6 月 15 日胡志強市長任內變更為整體開發地區，共

劃分為第 1 至第 14 個單元區。

第十三期市地重劃：「單元 6、7 市地重劃」，面積約 227.34 公頃。

第十四期市地重劃：「單元 9、10、11 市地重劃」，面積約 403.3882 公頃。

第 1 單元：東-以筏子溪為界。

西-沿安和路、台中港路(台灣大道)及西屯區福安里為鄰。

南-望南屯區福中里、福安里、福和里及協和里(不含三級古蹟之張家祖廟)。

北-迄安和路與西屯路交叉口以北約 170 公尺處。

面積約 55.8213 公頃。

第 2 單元：東-由河南路道路中心線往南(30M-32)至黎明社區邊界之

永春東七路(25M-52)，沿 20M-109、15M-116、25M-31

號道路之道路中心線(益豐路)為界。

西-迄環中路(80M-1)。

南-至 20M-155 號道路之道路中心線。

北-臨市政路之道路中心線(60M-2)。

面積約 186.3273 公頃。

第 3 單元：東-沿永春東七路、6M 計畫溝渠至永春路。

西-由主要計畫道路(25M-31)沿特三號道路至 20M-100 計畫道路中心線為界。

南-迄永春東路道路中心線。

北-以主要計畫道路 15M-116 及 20M-109 道路中心線為範圍。

面積約 53.7908 公頃。

第 4 單元：東-以 20M-100 道路中心線至永春東路道路中心線 (25M-33) ，

再接黎明路道路中心線 (20M-102) 及永順路道路中心線 (20M-109) 止。

西-至益豐路道路中心線 (25M-31) 。

南-迄麻園頭溪。

北-臨特三號道路 30 公尺處之道路中心線。

面積約 62.67 公頃。

第 5 單元：東-以 25M-31 號道路至單元 4 為界。

西-臨環中路 (80M-1) 與規畫中之休閒專用區。

南-沿黎明路 (20M-102) 至單元 6 為止。

北-由 20M-155 號道路至單元 2 為鄰。

面積約 70.1827 公頃。

第 8 單元：東-起中清路道路境界線西側至市 114 西側止。

西-迄水湳機場原址。

南-至中平路道路中心線。

北-以環中路北側道路為界。

本範圍不含新平社區及機 94。

面積約 90.01 公頃。

第 12 單元：東-臨早溪西路三段 (15M-27) 內緣。

西-至縱貫鐵路東側 (40M-7) 內緣。

南-達 20M-4 號計畫道路、8M 計畫道路內緣及擴大住宅區界線。

北-以松竹路一段(30M-1)外緣為界。

本範圍不含「擬定台中市都市計畫(解除部分後期發展區開發限制-安置九二一震災受災戶)細部計畫區」

面積約 76.8989 公頃。

第 13 單元：以旱溪縱切為東西兩側

東側：

東-起 40M-8 號道路。

西-至旱溪東路。

南-臨台中市都市計畫範圍。

北-緣太原路三段至軍福九路止。

西側：

東-起旱溪西路。

西-至東光路。

南-迄天祥街。

北-由東光路 724 巷順東山路一段 140 巷至軍功路止。

面積約 102.34 公頃。

第 14 單元：以 20M-15 號道路銜接為東北側及西南側

東北側：

東-30M-4 號道路。

西-建和路(20M-16)。

南-20M-15 號道路。

北-東山路。

西南側：

東-起 20M-16 號道路。

西-至 40M-8 號道路中心線。

南-迄太原路(40M-1)。

北-20M-15 號道路

面積約 65.45 公頃。

綜觀上述台中市發展過程，窺知各屆市長經營台中市之方向，市地重劃在台中市走過 47 個年頭，留下歷史的見證，亦帶動台中市的繁榮景象，同時增加市庫收入，解決地方財政不足之窘境。然而，過度開發所造成供需失衡，土地資源閒置，及土地利用不良等問題，儼然成為繁榮背後的隱憂。

是以，政府若未能有效引導與管制市地重劃，易使都市發展兩極化，若非舊都市中心內部空洞化，農業區及天然綠帶過度開發，導致宜農土地不足及天災頻傳，便是都市過度集中，都市土地供不應求，造成土地過度炒作，帶動物價飆漲。

土地改良措施固是促進地方繁榮的手段之一，亦是增加市庫收入的快速方法，惟不能忽略土地一經變更即無法回復之特性，台中市市地重劃的優缺點足為各鄉鎮借鏡，其繁榮背後的隱憂，值得在位者多加省思。

謹識

民國 101 年 9 月 6 日

於立法院立委辦公室