

拾、政府劃設都市計畫特定專用區開發情形

都市計畫係指在一定地區內有關都市生活之經濟、交通、衛生、保安、國防、文教、康樂等重要設施，作有計畫之發展，並對土地使用作合理之規劃，爰都市計畫擬定機關應依都市計畫法第 26 條之規定，依據發展情況，並參考人民建議作必要之變更，每 3 年內或 5 年內確實辦理定期通盤檢討。惟在實務執行上，都市計畫為避免重大災害之發生、適應國防或經濟發展需要，或配合中央或地方興建重大設施，而有迅行變更之必要時，各擬定機關始依都市計畫法第 27 條規定，以個案方式辦理變更都市計畫，以避

免零星開發對都市整體發展造成負面影響。至於各擬定機關辦理個案變更都市計畫，多依都市計畫法第 32 條及都市計畫法臺灣省施行細則第 14 條等規定，視實際情況，將土地使用分區調整劃設為特定專用區，依據 110 年營建統計年報列載，全國臺北市等 22 市縣，計有 421 處都市計畫區，總面積為 48 萬 5,831 公頃，其中屬於特定專用區面積計有 1 萬 9,895 公頃（表 1）。茲將政府劃設都市計畫特定專用區推動情形及審計機關重要審核意見，說明如次：

表 1 110 年營建統計年報全國都市計畫特定專用區情形

單位：處、公頃

項次	市縣別	都市計畫區	都市計畫區面積	特定專用區面積
合計		421	485,831	19,895.35
1	臺北市	1	27,180	238.63
2	新北市	46	124,335	3,655.06
3	桃園市	33	36,217	2,752.00
4	臺中市	25	53,878	7,456.96
5	臺南市	41	52,667	1,162.05
6	高雄市	31	42,279	1,136.36
7	基隆市	1	7,740	276.96
8	宜蘭縣	21	7,653	237.55
9	新竹縣	16	5,495	278.00
10	新竹市	1	4,626	418.75
11	苗栗縣	20	7,595	225.22
12	彰化縣	31	13,352	138.43
13	南投縣	20	12,544	125.77
14	雲林縣	25	9,781	141.35
15	嘉義縣	28	16,916	208.95
16	嘉義市	3	6,076	62.63
17	屏東縣	30	16,509	40.41
18	花蓮縣	19	12,323	209.05
19	臺東縣	17	8,847	56.00
20	澎湖縣	6	1,079	19.93
21	金門縣	1	15,536	1,035.34
22	連江縣	5	3,203	19.95

資料來源：整理自 110 年營建統計年報。

一、都市計畫特定專用區推動情形

(一) 都市計畫特定專用區開發概況研析

按「特定專用區」係基於特定目的需要而劃設之使用分區，其類型及樣態繁多，經整理全國各式特定專用區類別，計有園區事業專用區、產業專用區、港埠專用區、工商綜合專用區等 401 種。鑑於監察院前就屬私人申請提案之「大湖工商綜合專用區」，於核准變更後，申請單位未依核定之開發計畫期程實施開發建設，有關機關亦未依法檢討辦理撤銷原開發許可，並辦理變更回復原使用分區等情，於 92 年 8 月 20 日公告糾正；另就農業委員會推動之臺南市安平遠洋漁港之「港埠專用區」，興建完成後卻未達預期效益，相關設施閒置多年或低度利用等情，於 98 年 7 月 9 日公告糾正。為瞭解各都市計畫擬定機關為順應經濟發展需要，或配合中央、地方興建重大設施之需要等因素，將土地使用分區變更調整為特定專用區，其後續開發情形有無對都市整體發展造成負面影響，經整理全國類同上開特定專用區經核定多年久未開發之計畫案件計 17 案，區分為三種態樣：1. 政府特許民間申請設置案件仍未辦理開發者，計有桃園泰豐工商綜合專用區等 4 案及桃園長庚醫療專用區等 4 案；2. 機關辦理特定專用區之開發成效未如預期者，計有新北市淡海新市鎮特定區計畫之產業專用區等 3 案；3. 機關持續推動特定專用區尚未完成者，計有臺北市華光特定專用區等 6 案。

(二) 都市計畫特定專用區開發辦理情形

1. 政府特許民間申請設置案件仍未辦理開發情形

政府特許申請設置案件屬工商綜合專用區部分，計有泰鑫建設股份有限公司及泰豐輪胎股份有限公司申請之桃園泰豐工商綜合專用區、陳林阿時等三人申請之臺中遠東工商綜合專用區、金保發股份有限公司申請之臺南麻豆工商綜合專用區、泰偉電子股份有限公司申請之金門泰偉工商綜合專用區等 4 案，總開發面積計有 24.98 公頃，規劃投入開發總成本 218 億 8,100 萬元。截至 111 年底止，該 4 案均未完成開發（表 2、圖 1）；屬醫療專用區部分，計有桃園長庚醫院、臺中福安

醫院、新北東華醫院、彰化名人醫院等 4 案，總開發面積計有 56.44 公頃，規劃投入開發總成本 62 億 1,000 萬元（新北東華及彰化名人醫院之都市計畫書未列載規劃投入開發成本）。截至 111 年底止，該 4 案均未完成開發（表 3、圖 2）。

表 2 111 年底政府特許民間申請設置工商綜合專用區仍未辦理開發案件情形

單位：公頃、新臺幣億元

市縣別	申請案件	都市計畫案名	發布實施日期	變更面積	開發期程	規劃投入開發總成本(註1)	目前開發情形
合計				24.98		218.81	
桃園市	桃園泰豐工商綜合專用區	擬定中壢平鎮都市計畫(原住宅區變更為工商綜合專用區及生態綠地)細部計畫案	88.12.20	10.25	86-93年	105.70	第1期逾開發期程17年仍未開發。
臺中市	臺中遠東工商綜合專用區	擬定臺中市都市計畫(原農業區變更為工商綜合專用區、生態綠地)細部計畫書	88.10.22	5.18	88-90年	58.80	逾開發期程20年仍未開發。
臺南市	臺南麻豆工商綜合專用區	擬定高速公路麻豆交流道附近特定區計畫(原部分甲種工業區、農業區為工商綜合專用區、生態綠地)細部計畫案	93.10.29	1.58	93-96年	4.31	計畫檢討回復原使用分區逾6年,尚在作業中。
金門縣	金門泰偉工商綜合專用區	變更金門特定區計畫(部分農業區、保護區及機關用地為工商綜合專用區)	103.02.12	7.97	103-109年	50.00	逾開發期程近1年2個月始申請展延,迄未開發。

註：1. 規劃投入開發總成本包含土地成本、工程開發成本、行政管理成本、利息費用等。

2. 資料來源：整理自臺中市政府等機關建置之都市計畫地理資訊查詢平台。

圖 1 111 年底政府特許民間申請設置工商綜合專用區仍未辦理開發案件位置



資料來源：整理自臺中市政府等機關建置之都市計畫地理資訊查詢平台。

表 3 111 年底政府特許民間申請設置醫療專用區仍未辦理開發案件情形

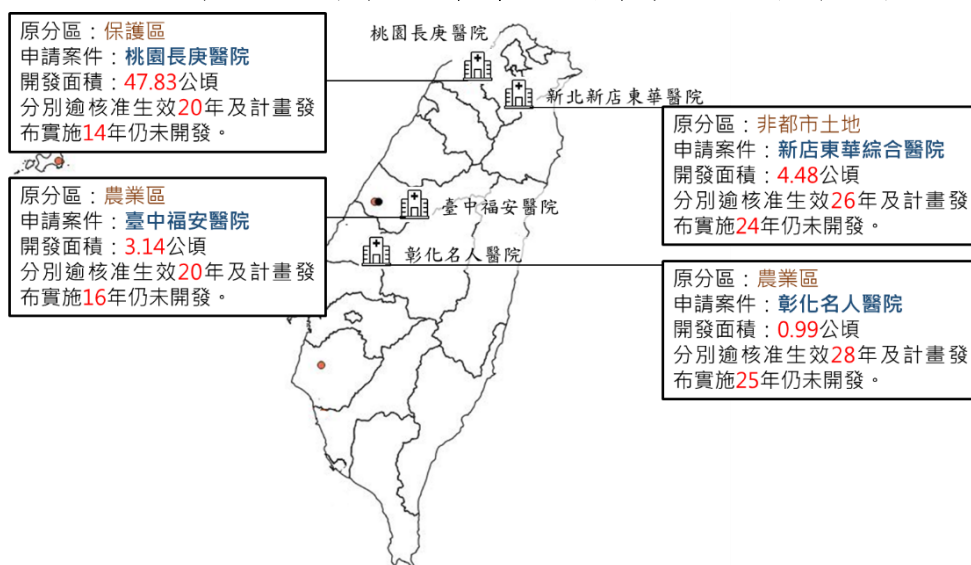
單位：公頃、新臺幣億元

市縣別	申請案件	前衛生署核准日期	都市計畫案名	發布實施日期	變更面積	規劃投入開發總成本(註1)	目前開發情形
合計					56.44	62.10	
桃園市	桃園長庚醫院	90.04.25	變更林口特定區計畫(部分保護區為第一種醫療專用區、第二種醫療專用區、第三種醫療專用區、公園用地、綠地、道路用地、停車場用地)書	95.12.21	47.83	59.10	逾核准生效20年及計畫發布實施14年仍未開發。
臺中市	財團法人福安醫院	88.10.15 (廢止) 90.03.29 (核准老人長照機構)	變更臺中市都市計畫【部分農業區為醫療專用區(供福安醫院及附設長期照護中心使用)】案說明書	94.03.28	3.14	3.00	逾核准生效20年及計畫發布實施16年仍未開發。
新北市	東華綜合醫院籌備處	84.02.16 (廢止)	擬定新店安坑地區主要計畫書	86.09.04	4.48	計畫書未列載	逾核准生效26年及計畫發布實施24年仍未開發。
彰化縣	彰化名人醫院	82.09.23	變更永靖都市計畫(部分農業區為醫療專用區)案	85.02.05	0.99	計畫書未列載	逾核准生效28年及計畫發布實施25年仍未開發。

註：1. 規劃投入開發總成本包含土地成本、工程開發成本等。

2. 資料來源：整理自臺中市政府等機關建置之都市計畫地理資訊查詢平台。

圖 2 111 年底政府特許民間申請設置醫療專用區仍未辦理開發位置



資料來源：整理自臺中市政府等機關建置之都市計畫地理資訊查詢平台。

2. 機關辦理特定專用區之開發成效未如預期情形

機關辦理都市計畫特定專用區案件之開發成效未如預期部分，計有新北市淡海新市鎮特定區計畫之產業專用區、臺南市安平漁港之港埠專用區及宜蘭縣新竹科學園區宜蘭園區之園區事業專用區等 3 案，特定專用區總面積為 161.3 公頃，規劃投入開發總成本 215 億 4,700 萬元。截至 111 年底止，該 3 案仍有尚未開闢、未完成招商或土地出租率偏低等情（表 4）。

表 4 111 年底機關辦理特定專用區之開發成效未如預期案件情形

單位：公頃、新臺幣億元

市縣別	申請人	都市計畫案名	發布實施日期	土地使用分區	特定專用區面積	開發方式	規劃投入開發總成本（註 1）	目前開發情形
合計					161.30		215.47	
新北市	內政部	變更淡海新市鎮特定區主要計畫	102.11.18	產業專用區	101.73	區段徵收	207.67	第二期尚未開闢
臺南市	農業委員會漁業署	變更臺南市安平港歷史風貌園區特定區計畫（配合漁業署安平漁港遊艇泊區 BOT 招商計畫）	106.08.22	港埠專用區	24.76	促進民間參與公共建設	0.80	未完成招商
宜蘭縣	新竹科學園區管理局	變更宜蘭縣政中心地區都市計畫、變更宜蘭市都市計畫（新竹科學工業園區宜蘭園區宜蘭城南基地）	96.11.22	園區事業專用區	34.81	採出租由廠商自行興建	7.00	土地出租率迄 111 年 12 月底止，為 44.38 %

註：1. 規劃投入開發總成本包含區段徵收作業費（以區段徵收方式開發）、土地成本、工程開發成本等。

2. 資料來源：整理自新北市政府等機關建置之都市計畫地理資訊查詢平台。

3. 機關持續推動特定專用區尚未完成情形

機關持續推動都市計畫特定專用區案件尚未完成部分，計有臺北市華光特定專用區、新北市淡水都市計畫之文化創意產業特定專用區、臺中市精密機械科技創新園區二期之產業專用區、臺南科技工業區之電信事業專用區、高雄市旗津之特定觀光發展專用區、新竹縣竹北之特色產業專用區等 6 案，特定專用區總面積為 15.43 公頃，規劃投入開發總成本 29 億 4,400 萬元。截至 111 年底止，該 6 案仍有未完

成招商、未完成興建或未完成處分等情事（表5）。

表5 111年底機關持續推動特定專用區尚未完成案件情形

單位：公頃、新臺幣億元

市縣別	申請人	都市計畫案名	發布實施日期	土地使用分區	特定專用區面積	開發方式	規劃投入開發總成本（註1）	目前開發情形
合計					15.43		29.44	
臺北市	臺北市政府	變更臺北市華光社區暨周邊地區住宅區及變電所用地土地為特定專用區、公園用地及道路用地主要計畫	105.12.13	特定專用區	5.46	設定地上權	0.04	未完成招商
新北市	新北市政府	變更淡水都市計畫（海濱遊憩區為文化創意產業特定專用區、保護區、綠地用地及道路用地）	100.05.02	文化創意產業特定專用區	3.41	促進民間參與公共建設	0.08	未完成興建
臺中市	臺中市政府	擬定臺中市都市計畫（配合精密機械科技創新園區二期部分）細部計畫	99.08.03	產業專用區	1.48	公開出售方式處分	23.31	未完成處分
臺南市	經濟部	擬定臺南科技工業區（東區部分）細部計畫案	87.09.10	電信事業專用區	2.17	公開出售方式處分	5.48	未完成處分
高雄市	高雄市政府	變更高雄市主要計畫（旗津區）部分住宅區、公園用地及機關用地為特定觀光發展專用區案	103.12.27	特定觀光發展專用區	2.06	設定地上權等	計畫書未列載	未完成招商
新竹縣	新竹縣竹北市公所	變更竹北（含斗崙地區）都市計畫	104.10.06	特色產業專用區	0.85	市地重劃	0.53	未完成招商

註：1. 規劃投入開發總成本包含市地重劃作業費（以市地重劃方式開發）、土地成本、工程開發成本等。

2. 資料來源：整理自臺北市政府等機關建置之都市計畫地理資訊查詢平台。

二、審計機關重要審核意見

(一) 有關政府特許民間申請設置案件仍未辦理開發部分

政府特許農業區、保護區等低強度使用土地得迅行變更為工商綜合專用區及醫療專用區等高強度使用分區，有助促進產業升級及醫療資源均衡發展，惟部分設置案件經特許後卻長期間置久未開發，亟待研謀改善，以達變更為特定專用區之劃設目的；依都市計畫法第 32 條規定，都市計畫得視實際情況，劃定特定專用區；都市計畫法臺灣省施行細則第 14 條規定，都市計畫範圍內土地得視實際發展情形，劃定各種使用區，必要時得劃定特定專用區；臺北市土地使用分區管制自治條例第 4 條規定，特定專用區為特定目的而劃定之分區等。綜據上開都市計畫法規，政府於都市計畫範圍內，得視實際發展情形或基於特定目的等需要，劃設特定專用區。經查各級政府都市計畫特定專用區開發執行情形，核有：1. 經濟部推薦之工商綜合區設置案件，經地方政府核定後迄未辦理開發且逾法定開發期限，已違反所訂具結保證依核准之開發計畫實施等協議，惟未積極輔導監督管理，肇致財庫稅收、地區產值及民眾就業機會等效益不如預期；2. 衛生福利部許可申請之醫院設置案件，部分經都市計畫變更醫療專用區後多年迄未推動開發，醫療資源未能有效發揮，復未妥為積極輔導監督管理及評估廢止許可，排擠其他醫療機構申請設置；3. 內政部就部分工商綜合區設置案件於核定後迄未辦理開發且逾法定開發期限，致特許土地由低強度變更為高強度利用卻空置情事，遲未促請地方政府依法檢討辦理變更回復原使用分區；另對於變更為醫療專用區設置案件，未就完成開發建設或變更回復原使用分區期限等訂定相關作業規定，管控機制未盡周妥，致部分案件逾核定都市計畫變更多年未能開發等情事，經函請行政院督促查明妥適處理。據復：1. 經濟部已函各市縣政府落實調查目前個案之申請程序，有關未完成開發程序之個案，如其有續予開發之意願，則將視個案實際狀況，促請轄管之市縣政府配合工商綜合開發案推動政策，並追蹤列管以協助完成各階段行政處理作業以順利開發；如已無開發意願則依程序撤銷推薦，已逾開發時程之個案，亦將視實際狀況會同用地主管機關及轄管之市縣政府研辦；2. 前行政院衛生署核准設置醫院等申請案件，逾核定日期

多年迄未辦理開發，亦未積極輔導監督管理及評估廢止許可等事項，部分個案已納入該地區都市計畫通盤檢討，以促使申請人加速開發，衛生福利部將持續責請各地方政府衛生局輔導轄區內醫院病床未完成開設者，及醫院經許可設立後未興建完成者，確實依醫院設立或擴充許可辦法規定辦理；3. 內政部於該部都市計畫委員會於審議類似案件時，將落實要求各都市計畫擬定機關將興辦事業計畫之辦理期程納入各都市計畫書及協議書內妥予敘明，俾限期開發，並於計畫書載明如違反協議書規定事項，應依都市計畫法定程序於一定期限內將其土地變更回復為原使用分區或其他適當分區，避免土地變更後產生閒置情形。

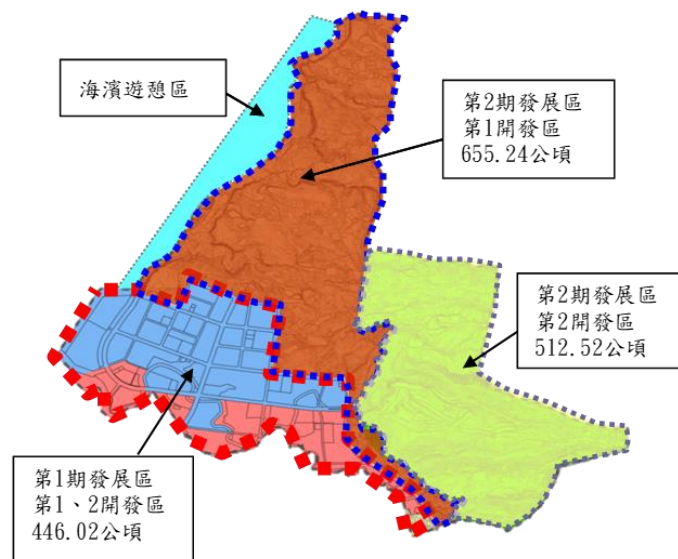
(二) 有關機關辦理特定專用區之開發成效未如預期部分

1. 新北市淡海新市鎮特定區計畫之產業專用區

營建署為透過大量供應住宅，平抑北部房價，加快開發淡海新市鎮，研提「修訂淡海新市鎮開發執行計畫」，惟整體開發計畫執行進度嚴重延宕，亟待檢討改善，以促進地方發展；內政部營建署為透過大量供應住宅，平抑北部房價，加快開發淡海新市鎮，經研提「修訂淡海新市鎮開發執行計畫」，由內政部呈報行政院於 102 年 4 月 8 日核定，修訂計畫分期分區為 2 期發展區 4 區開發區，計畫年期由 103 年延長至 125 年，開發面積由 1,756.31 公頃調整為 1,613.78 公頃。第 1 期發展區第 1、2 開發區為原已開發區，

第 2 期發展區第 1、2 開發區分別採區段徵收及多元開發方式辦理，並優先辦理第 2 期發展區第 1 開發區（下稱本開發區）開發作業，預計 102 年底完成環境影響評估作業，105 年底完成區段徵收工程細部設計，108 年底完成區段徵收工程，113 年底完成土地處

圖 3 111 年底淡海新市鎮開發計畫分期分區範圍示意圖



資料來源：整理自營建署提供資料。

分，開發土地面積 655.24 公頃（圖 3），政府 109 年可取得土地面積 150.83 公頃，包括產業專用區 63.12 公頃等。經查內政部營建署辦理本開發區開發作業執行情形，核有：(1) 計畫之執行與工程進度持續落後，未依中央政府附屬單位預算執行要點第 34 點規定檢討提出改進意見，預算執行成效欠佳；內政部亦未督促營建署提出有效改善措施，顯未發揮督導考核功能；(2) 對於開發主體由新北市政府主政之移交接管內容及期程迄無具體共識，致整體開發作業持續處於停滯狀態，嚴重影響開發期程，已無法依核定計畫完成配地作業，達成解決房價高漲之目標，及設置產業專用區帶動新市鎮發展之效益等情事，經函請內政部查明妥適處理。據復：(1) 已加強檢討本開發區預算執行情形，對預算執行率未達 9 成者，將適時提報營建建設基金管理會檢討採取有效對策，期能提升預算執行率；(2) 後續將視人口與產業發展情況，適時檢討分期分區開發，並協助辦理淡海新市鎮都市計畫通盤檢討作業等，以推動開發工作，促進地方發展。

2. 臺南市安平漁港之港埠專用區

漁業署為活化安平漁港遠洋泊區土地，辦理安平漁港遊艇管理中心等 BOT 前置規劃工作，惟未及時確認民間參與範圍及許可年限，致延宕後續招商作業，亦未依變更都市計畫之附帶條件完成公共設施用地產權移轉作業，致暫停促參程序，亟待研謀改善，以促進開發效益：農業委員會（下稱農委會）漁業署（下稱漁業署）為推動臺南安平漁港遠洋泊區轉型為遊艇設施服務區，自 99 年起辦理「安平漁港整體規劃設計工作」、「安平漁港遊艇管理中心等 BOT 前置規劃工作」等採購案，並於 108 年 11 月 11 日完成招商文件。因遠洋泊區轉型為遊艇設施服務區，未能符合既有都市計畫土地使用分區管制規定，經臺南市政府配合於 106 年間辦理都市計畫個案變更事宜。惟漁業署未依上開變更都市計畫之附帶條件，完成公共設施用地產權移轉予臺南市政府，致暫停所有促參程序，影響計畫推動。經查執行情形，核有：(1) 數次指示規劃廠商調整民間參與範圍及許可年限，惟遲至 107 年 4 月始確認定案，致招商文件歷經 6 年 11 個月始完成，且距臺南市政府公告實施變更都市計畫已 2 年 2 個月，延宕後續招商作業；(2) 未於臺南市政府公告實施變更都市

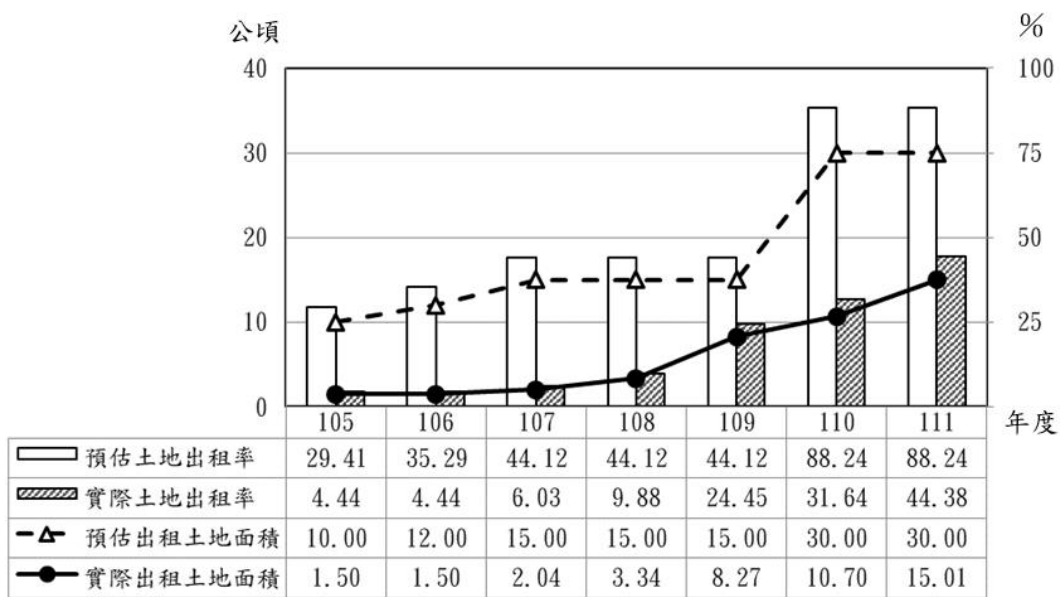
計畫後，及時通知土地管理機關農業委員會林務局（下稱林務局）辦理公共設施用地產權移轉予臺南市政府；又未妥為管控及追蹤林務局辦理土地產權移轉進度，肇致全案距臺南市政府公告實施變更都市計畫已 4 年 6 個月，仍因未能完成變更都市計畫附帶條件而無法辦理後續開發作業，影響整體計畫之推動等情事，經函請農委會督促查明妥適處理。據復：(1) 爾後漁業署將依促進民間參與公共建設等相關法令規定，及早確認民間參與範圍及許可年限等關鍵項目，並新訂「行政院農業委員會漁業署辦理促參案件推動事宜確認表」，強化促參案評估規劃作業流程，以避免類案再次發生；(2) 林務局已將該筆公共設施用地交予財政部國有財產署完成移轉作業等改善措施。

3. 宜蘭縣新竹科學園區宜蘭園區之園區事業專用區

竹科管理局已完成宜蘭科學園區開發，惟因產、學、研之群聚效應遲未形成，且耗時辦理環境影響評估審議結論變更爭取產業量產以吸引廠商進駐，成效依舊不彰，園區長期處於低度利用狀態，亟待研謀改善，以促進開發效益：新竹科學工業園區管理局（下稱竹科管理局）為因應高科技廠商用地需求日益殷切，潛在投資案亦不斷增加，並配合政府綠色矽島之目標，推動通訊知識服務產業發展，經層報行政院於 94 年 5 月 16 日核定「新竹科學工業園區宜蘭基地籌設計畫」，原計畫開發城南、中興及紅柴林等 3 座基地，嗣因紅柴林及中興等 2 座基地因土地取得困難等因素，先後於 96 及 102 年間修正取消開發，僅開發城南基地。該基地土地面積 70.80 公頃，預計可供廠商租地建廠面積為 33.82 公頃，及創造 1 萬 3 千人就業機會等效益，前經本部查核結果，核有該基地自 97 年 12 月取得開發用地後，迄無廠商進駐，規劃建置國際客服中心、帳務中心與金融資料處理中心等均未辦理，經函請國家科學及技術委員會督促檢討改善，據復竹科管理局將積極進行招商，並表示未來強化產、學、研能量後，當可促成群聚誘因吸引廠商進駐等。案經追蹤執行情形，核有：(1) 園區招商成效不佳，前經本部督促改善後，竹科管理局仍未能善盡計畫開發主辦機關責任，積極依照所提改善措施確實推動產業聚落策略，並落實強化園區產、學、研量能等工作，迨虛耗 6 年期程，遲至 106 年始推動學、研機構支援產業發展，肇致鉅資開發之園區，土地出租率長期偏低（圖 4），未能達成

園區開發預期效益；(2)為改善宜蘭園區因環評結論限制不得量產所陷入之招商困境，已歷經 10 年餘進行招商及滾動調整引進產業類別與辦理環評結論變更等作業，逐步爭取部分產業可量產及新增產業類別進駐，惟園區招商問題尚未有效改善，仍處低度利用狀態，且偏離原核定籌設計畫通訊知識服務園區之定位，成效不彰等情事，經函請國家科學及技術委員會督促研謀改善。據復：(1)竹科管理局已研訂宜蘭園區分年土地出租率目標，113 年度為 50%，115 年度為 70%，117 年度為 90%，積極辦理各項招商業務，將持續強化產學研能量，型塑群聚效應，以吸引高科技廠商前往投資；(2)園區內原有通訊知識產業、數位創意產業仍將持續推動，另開放原研發產業類別得以量產，新增產業類別及園區開放量產部分經重辦環評於 109 年 1 月 15 日審查通過，園區將朝向綠色與智慧園區規劃與執行，使園區產業達到低耗能耗水、低污染排放、高資源利用率等效益目標。

圖 4 宜蘭園區出租土地面積及土地出租率



註：1. 預估出租土地面積係依行政院 102 年 2 月核定宜蘭園區籌設計畫書修訂本。

2. 資料來源：整理自竹科管理局提供資料與國家科學及技術委員會網站資料。

(三) 有關機關持續推動特定專用區尚未完成部分

1. 臺北市華光特定專用區

華光特定專用區國有土地，自 103 年中旬完成老舊建物騰空，目前除作為中繼市場使用，其餘大面積精華國有土地閒置迄今，且開發方向亦與原都市計畫劃設

原意未符，亟待檢討上開特定專用區開發規劃，研謀具體可行方案並積極推動，以發揮國有土地運用效益：臺北市華光特定專用區（下稱華光特區）位處中正紀念堂東南側，經法務部於 103 年 6 月完成原華光社區地上物拆除排占及住戶安置工作，續經臺北市政府認定華光特區之政策目標（按：華光特區依行政院 96 年 7 月 4 日第 3048 次會議院長提示，未來臺北市華光社區將打造為金融管理及數位通訊中心等，及該院 102 年 10 月 9 日政務會談紀錄，原則同意財政部採整體規劃、分期分區方式開發華光特區土地，財政部並於 102 年 11 月 4 日提出「臺北市華光特區開發規劃構想」，提出本特區土地多元發展彈性之規劃，採國有土地辦理招標設定地上權方式辦理開發等），符合都市計畫法第 27 條第 1 項第 4 款（為配合中央興建之重大設施時）規定，而迅行辦理華光特區都市計畫變更，臺北市政府並分別於 105 年 12 月 12 日、106 年 1 月 9 日發布實施華光特定專用區之主要計畫及細部計畫，將華光特區由住宅區等變更為特定專用區。經查華光特區國有土地，自 103 年中旬完成老舊建物騰空，目前除作為中繼市場使用，其餘大面積精華國有土地閒置迄今，且其原劃設目的係作為金融管理中心，經行政院同意財政部 102 年 11 月 4 日所提「臺北市華光特區開發規劃構想」，採國有土地辦理招標設定地上權方式開發等，並依都市計畫程序辦理公開展覽、民眾參與，及各級都市計畫委員會審定公告實施後，行政院始另輾轉調整決策，決定華光特區改規劃作為辦公廳舍使用，已與原都市計畫劃設原意未符（圖 5），經函請內政部督促都市計畫主辦機關檢討改善。【詳總決算審核報告第 2 冊丙、柒、內政部主管項下重要審核意見（十二）】

圖 5 臺北華光特區閒置國有土地之開發方向與原劃設原意未符



華光特區：原劃設為打造金融管理及數位通訊中心
目前開發方向改作為辦公廳舍

資料來源：整理自臺北市政府建置都市計畫整合查詢系統。

2. 新北市淡水都市計畫之文化創意產業特定專用區

推動淡水地區文化創意產業特定專用區土地招商案，串連文化及觀光能量，延伸觀光旅遊軸線，帶動地區產業發展，惟招商文件未闡明須引進文化創意產業，致民間機構投標提出之投資執行計畫書，所規劃之營運內容未含應引進之文化創意產業，亟待檢討妥處，以促進開發效益：新北市政府經濟發展局為串連淡水地區文化及觀光能量，延伸觀光旅遊軸線，帶動地區產業發展，與財政部國有財產署合作，利用合併新北市淡水區望高樓段 520-2 地號等 32 筆國有土地劃設之文化創意產業特定專用區（下稱文創專用區）及停車場用地，以設定地上權方式辦理「新北市淡水沙崙園區暨停車場用地招商案」；109 年 10 月 8 日招商結果，由南山人壽保險股份有限公司得標，111 年 1 月 15 日簽訂投資契約，契約存續期間至 160 年 2 月 21 日止，民間機構預計投資金額為 27 億 7,521 萬餘元。經查該局擬訂之招商文件，未闡明該文創專用區須引進符合「變更淡水都市計畫（海濱遊憩區為文化創意產業特定專用區、保護區、綠地用地及道路用地）」規定之視覺藝術產業、音樂及表演藝術產業、文化資產應用及展演設施產業、工藝產業及創意生活產業等 5 類文創產業，致民間機構投標提出之投資執行計畫書，僅規劃於文創專用區建置演藝廳及附屬設施（餐廳及商店）、星空舞台及戶外親水設施，且演藝廳將由民間機構自行運用舉辦演講服務其員工，星空舞台及戶外親水設施為開放民眾參觀之戶外空間，顯與上開都市計畫劃設文創專用區引進 5 類文創產業之目標未符（圖 6），經函請新北市政府檢討妥處。據復：將要求民間機構依文創專用區都

圖 6 新北市淡水沙崙園區暨停車場用地招商案基地概況



資料來源：整理自新北市淡水沙崙園區暨停車場用地招商案資料。

市計畫土地使用管制容許使用項目規定，申請後續都市設計審議及建築執照，另請民間機構於後續應提出之營運執行計畫書，規劃引進該 5 類文創產業及其經營管理方式，並持續督促民間機構落實執行營運執行計畫書內容，以達到都市計畫劃設文創專用區之目標。

3. 臺中市精密機械科技創新園區二期之產業專用區

精密機械園區二期產業專用區土地處分方式反覆未定，致耗費 1 年 7 個月餘仍決定採標售方式辦理，經多次標售無廠商投標，研擬改採地上權方式招商，已逾 3 年仍未完成專業顧問採購招標作業，致開發完成用地長期閒置未發揮效益，亟待研謀改善，以促進開發效益：臺中市政府為辦理臺中市精密機械科技創新園區二期（下稱精密機械園區二期）開發作業，於 96 年 8 月 17 日委託台灣土地開發股份有限公司辦理公共設施興建等開發作業及後續園區土地建物標售事宜，並於 99 年 8 月 3 日發布實施「擬定臺中市都市計畫（配合精密機械科技創新園區二期部分）細部計畫」案，計畫基地面積計 36.9177 公頃，設置產業專用區土地約 1.48 公頃，規劃供批發及零售業等支援性服務業使用，精密機械園區二期於 101 年 9 月 25 日動土，於 102 年 4 月起陸續交地供廠商建廠營運。經查執行情形，核有：臺中市政府經濟發展局於 103 年 5 月 30 日辦理產業專用區標售土地公告，復於 104 年 6 月 8 日簽准產業用地後續處理方式改採標租或出租方式辦理，又於 106 年 1 月 10 日恢復成原標售方式辦理，致精密機械園區二期產業專用區土地處分方式反覆未定，耗時 1 年 7 個月餘仍決定採標售方式辦理，續經多次標售仍無廠商投標，於 108 年 10 月改採設定地上權方式招商，截至 111 年底止仍未完成專業顧問採購招標作業，致開發完成用地長期閒置未發揮效益等情事，經函請臺中市政府檢討改善。據復：後續將編列預算委託廠商進行相關評估規劃，積極辦理相關招商作業。

4. 臺南科技工業區之電信事業專用區

經濟部依中華電信評估需求，於臺南科技工業區內劃設臺南市安南區科工段 296 地號等 4 筆土地約 2.17 公頃作為「電信事業專用區」，惟僅部分土地完成處分，其餘 3/4 面積約 1.63 公頃空置逾 20 年均無適當利用，亟待研議妥適處理方式，以提升土地利用效益：改制前臺南市政府（99 年 12 月 25 日與臺南縣政府合併改制為臺南市政府）配合經濟部申請設置臺南科技工業區之需求，於 84 年 5 月 19 日發布實施「變更臺南市主要計畫（部分低密度住宅區、農漁區、鹽田為工業

區)案」，復於87年9月10日發布實施「臺南科技工業區(東區部分)細部計畫案」，將經濟部經管之臺南市安南區科工段296、296-1、296-2、296-3地號等4筆土地劃設為電信用地，劃設面積計2.17公頃(按：99年10月變更為電信事業專用區)，並為配合科技工業區對一般語音通信及非語音通信部分之電信需求，由經濟部洽請中華電信股份有限公司(下稱中華電信公司)於該電信用地區內設置交換機房及其他必要設施，提供一處高品質、多樣化、高效率、穩定可靠的電信網路等，以服務計畫區內之用戶。上開4筆土地經經濟部委託之開發單位於90年4月公告出售，由中華電信公司依該工業區開發規模於90年8月完成其中科工段296地號土地(面積計0.54公頃)之申購事宜，並設有機房設施使用迄今。據農業委員會林務局農林航空測量所提供之各版次正射影像圖顯示，該電信事業專用區於91年即完成整地開發，惟經濟部工業局完成科工段296地號土地出售予中華電信公司後，卻未妥適評估剩餘3筆土地(面積計1.63公頃)後續是否仍需供電信使用，致空置逾20年均無適當利用(圖7)，經函請經濟部研謀改善。據復：有關臺南科技工業區「電信事業專用區」，經洽相關電信公司確認已無使用需求，且依臺南科技工業區廠商協進會所提建議，廠商確有迫切建廠之需求，本案「電信事業專用區」土地將變更為產業用地，已著手辦理相關都市計畫及環評變更作業事宜。

圖7 臺南科技工業區電信事業專用區位置



資料來源：本部自行繪製，底圖套用臺灣通用電子地圖。

5. 高雄市旗津特定觀光發展專用區

辦理旗津渡假旅館開發案，透過研擬都市計畫變更增加土地使用項目，期提高投資誘因，惟仍未能順利招商，亟待檢視近年旗津觀光市場結構與利基變化情形，連結周邊觀光資源，配合都市計畫土地多元利用，妥謀配套措施及招商條件，以早日完成土地開發，促進土地有效利用及地區觀光發展：高雄市政府為因應旗津觀光發展，推廣觀光市場，規劃籌設優質觀光旅館，以強化地區觀光服務機能，吸引遊客到訪，於103年12月27日公告「變更高雄市主要計畫（旗津區）部分住宅區、公園用地及機關用地為特定觀光發展專用區案」都市計畫，將旗津醫院及旗津區公所舊址連同鄰近公有土地等區域變更為特定觀光發展專用區，面積2.06公頃（含綠地用地），預計依土地法第25條及國有財產法第47條之規定，以設定地上權、委託、合作或信託方式辦理整體開發，由高雄市政府觀光局（下稱觀光局）及財政部國有財產署（下稱國產署）共同簽訂合作契約，期間自105年3月起至108年3月21日止。觀光局爰規劃「旗津渡假旅館開發案」，採設定地上權方式招商，歷經105年至108年3月間4次公告招商均無投資者申請，國產署遂於108年9月17日召開「財政部國有財產署結合目的事業主管機關共同改良利用國有非公用不動產未完成招標案件機關協調會議」決議，倘第5次公開招商仍未順利標脫，請國產署南區分署研議停止與高雄市政府之合作關係。嗣經觀光局109年12月28日與國產署南區分署召開招商方向研商會議結論略以，辦理都市計畫個案變更，增加土地使用項目，以提高投資誘因，再辦理招商。觀光局嗣於110年4月簽經高雄市政府核准放寬該特定觀光發展專用區之土地使用管制規定，並辦理都市計畫變更作業，期以增加商業使用以利零售餐飲等多元觀光商業服務發展，同年5月向都市發展局申請「變更高雄市旗津區特定觀光發展專用區細部計畫（土地使用分區管制）案」，於111年4月獲高雄市都市計畫審議委員會審議通過後，賡續與國產署商討招商事宜。經查「旗津渡假旅館開發案」自105年4月第1次公告招商迄今（112年3月底止）近7年，未能順利招商，亟待檢視近年旗津觀光市場結構與利基變化情形，連結周邊觀光資源，配合都市計畫土地多元利用，妥謀相關配套措施

及招商條件，以早日完成土地開發，促進土地有效利用及地區觀光發展，經函請高雄市政府研謀改善。據復：國產署於 112 年 2 月邀集高雄市政府會商，惟招商條件未達成共識，目前雙方仍研議中。

6. 新竹縣竹北之特色產業專用區

於先期規劃未研擬具體可行之執行計畫，肇致市地重劃分回之土地未能有效利用，迄未達成變更都市計畫劃設特色產業專用區供文創市集使用之政策目標，亟待研謀改善，以促進土地有效利用及達成政策目標：新竹縣竹北市公所考量都市計畫發展之整體性，擬合併竹北（含斗崙地區）都市計畫區、擴大及變更竹北（斗崙地區）都市計畫區之全部範圍，辦理「竹北（含斗崙地區）都市計畫」第 4 次通盤檢討作業。其中竹北市光明六路與光明十一路交叉口附近之 2.2444 公頃土地（含文小用地 1.8878 公頃、公園用地 0.3426 公頃、綠地用地 0.0028 公頃、道路用地 0.0112 公頃），為配合新竹縣政府政策，劃設特色產業專用區供文創市集使用（0.8534 公頃），及劃設公園用地供公眾使用（0.8977 公頃），另考量私有地主變更意願，劃設第一種商業區供私有地主配回與作為抵費地（0.4933 公頃），以提高本案可行性。嗣該都市計畫變更主要計畫經內政部都市計畫委員會 103 年 6 月 10 日第 829 次會議審議通過（104 年 10 月 2 日發布實施）、細部計畫經新竹縣都市計畫委員會 104 年 2 月 9 日第 277 次會議審議通過（104 年 10 月 26 日發布實施）後，由新竹縣竹北市興崙自辦市地重劃區籌備會辦理市地重劃。查該市地重劃作業完成後，新竹縣政府於 107 年 5 月取得特色產業專用區（興崙段 851 地號土地）及公園用地（興崙段 852 地號土地），其中 852 地號土地開闢為新崙公園，於 107 年 10 月 26 日啟用，經查新竹縣政府自取得特色產業專用區土地迄 111 年底止，歷時 3 年 7 個月仍未研謀具體可行之執行計畫，肇致該筆土地未能有效利用，迄未達成前述變更都市計畫劃設特色產業專用區供文創市集使用之政策目標等情，經函請新竹縣政府研謀改善。據復：為利特色產業專用區全區整體規劃，配合地方產業及相關產業發展需求，經新竹縣都市計畫委員會同意調整容許使用項目及部分限制等，提高投資誘因促使土地有效利用，並邀集相關單位審慎評估及規劃，俾擬定短期活化措施及中長期之開發計畫。