



「變更中部科學工業園區台中基地附近特定區計畫(配合台中園區擴建二期)」案及「擬定中部科學工業園區台中基地附近特定區計畫(配合台中園區擴建二期)細部計畫」案

公開展覽說明會

簡報大綱



壹、計畫背景

貳、發展現況

參、本次變更規劃內容

肆、需用土地人一般徵收作業說明事項

伍、陳情意見表達方式

壹 >> 計畫背景-辦理緣起

激發中科創新轉型
鞏固半導體世界競爭力
增強中部地區科技走廊動能

【籌設計畫】

111
1.22

行政院核定

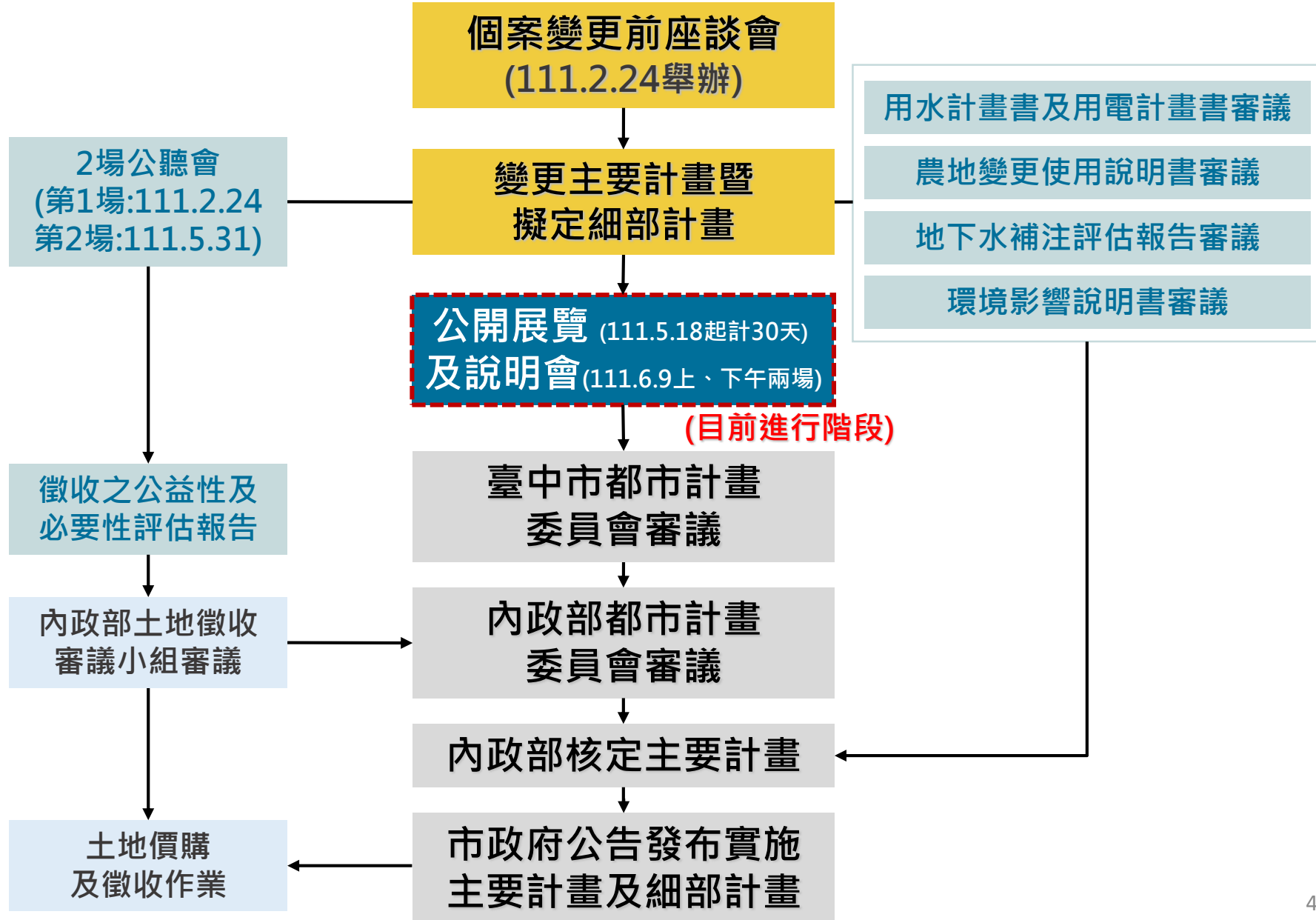
111
2.24

都市計畫座談會

111
6.9

公開展覽說明會

壹 >> 計畫背景-辦理流程



壹 >> 計畫背景-法令依據

個案變更核准函

檔 號：
保存年限：

內政部 函

機關地址：105404臺北市松山區八德路2段
342號(營建署)
聯絡人：賴晨峰
聯絡電話：02-87712618
電子郵件：wei328@cpami.gov.tw
傳真：02-87712624

受文者：如行文單位

發文日期：中華民國111年3月11日
發文字號：內投營都字第1110804628號
送別：普通件
密等及解密條件或保密期限：
附件：如說明一

主旨：有關科技部函為所屬中部科學園區管理局辦理「台中園區擴建二期籌設計畫工程」用地取得所需，擬依都市計畫法第27條第1項第4款規定，申請辦理個案「變更中部科學工業園區台中基地附近特定區計畫（配合台中園區擴建二期）案」1案，請查照。

說明：

- 一、依據科技部111年3月9日部投中建字第1110005598號函辦理，並檢附前開號函及變更都市計畫申請書等資料各1份。
- 二、案准科技部上開號函及變更都市計畫申請書（略以）：「……，本案擴建二期對於我國半導體產業發展及增加整體產業國際競爭力具有相當重要之關鍵因素，確為配合中央興建之重大設施，且為爭取計畫執行時效，實有進行先行變更之必要性及急迫性，……」、「……，科技部中部科學園區管理局（以下簡稱中科管理局）提出『台中園區擴建二期先期可行性評估報告（先導計畫）』並獲行政院110年9月16日函示政策支持。後續循園區擴建籌設程序，經行政院於111年1月22日院臺科字第1100041624號函核定『台中園區擴建二期籌設計畫』在案，……」到部，爰本案同意依旨揭條款規定辦理個案變更都市計畫，並請貴府協助依法定程序辦理。
- 三、另依旨案變更計畫申請書，本案擬變更範圍涉及取得私有土地，查科技部中部科學園區管理局於111年2月24日下午2時整於該局行政大樓後方戶外圓形廣場辦理「『台中園區擴建二期計畫』用地取得第一場公聽會暨『變更中部科學工業園區台中基地附近特定區計畫（配合台中園區擴建二期）』都市計畫座談會」公開展覽前座談會，尚符合本部頒都市計畫草案辦理公開展覽前應行注意事項規定，後續請依本部102年12月25日台內營字第1020813229號函修正頒布「依都市計畫法第二十七條規定辦理之變更都市計畫草案以一般徵收方式取得用地應行注意事項」規定續處。

正本：臺中市政府
副本：科技部、科技部中部科學園區管理局、本部營建署都市計畫組

主要計畫法令依據

- ✓ 都市計畫法第27條第1項第4款：為配合中央、直轄市或縣（市）興建之重大設施時
- ✓ 同意辦理個案變更文號：內政部111年3月 11日內授營都字第1110804628號函

細部計畫法令依據

- ✓ 都市計畫法第17、22條

公展及說明會公告

臺中市政府 公告

發文日期：中華民國111年5月12日
發文字號：府授都企字第1110100757號
附件：如公告事項一



主旨：公開展覽「變更中部科學工業園區台中基地附近特定區計畫（配合台中園區擴建二期）案」及「擬定中部科學工業園區台中基地附近特定區計畫（配合台中園區擴建二期）細部計畫案」，自111年5月18日起公開展覽30天。

依據：都市計畫法第19條、第23條及第28條。

公告事項：

- 一、公告圖說：計畫書、圖各1份。
- 二、公告地點：本府公告欄（臺灣大道市政大樓，不含附件）、本府都市發展局公告欄、本府都市發展局山城服務中心公告欄、本市西屯區公所及大雅區公所公告欄。
- 三、公開展覽期間：自111年5月18日起30天。
- 四、公開說明會時間與地點：
 - (一)111年6月9日（星期四）上午9時30分假科技部中部科學園區管理局行政大樓101會議室（地址：臺中市西屯區中科路2號1樓）。
 - (二)111年6月9日（星期四）下午2時假大雅區橫山社區活動中心1樓（地址：臺中市大雅區振興路228號）。

壹 >> 計畫背景-計畫位置與範圍

■ 位於中科台中園區西側

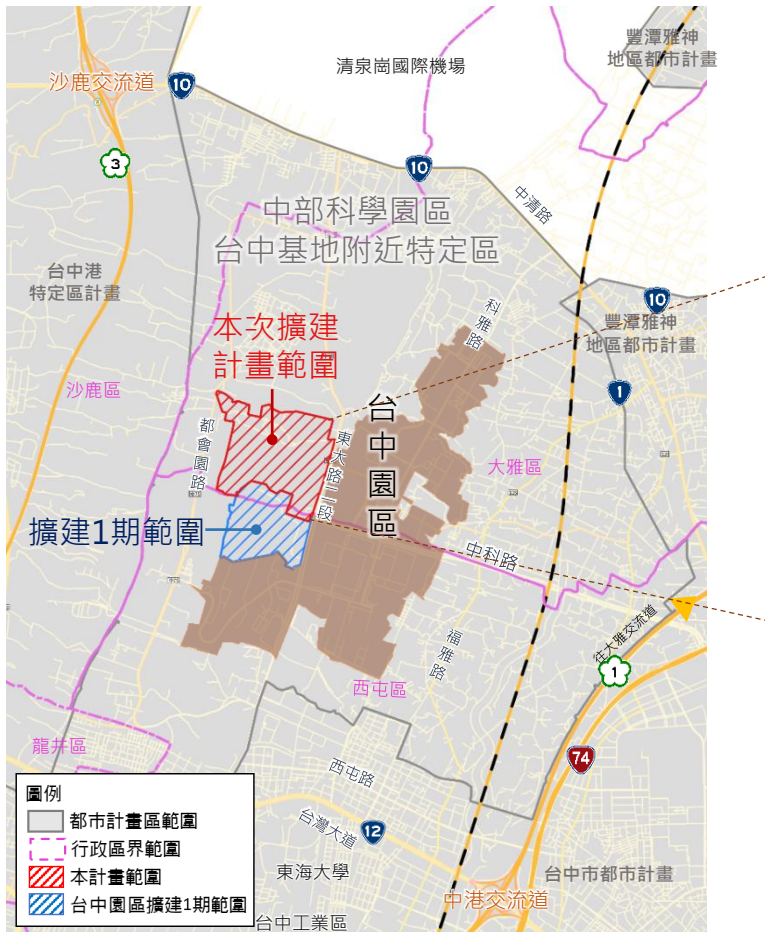
東：隔東大路二段與既有台中園區為鄰

西：臨機16、機18及都會園路

南：臨既有台中園區擴建一期及都會公園

北：以天然地形、地物為界

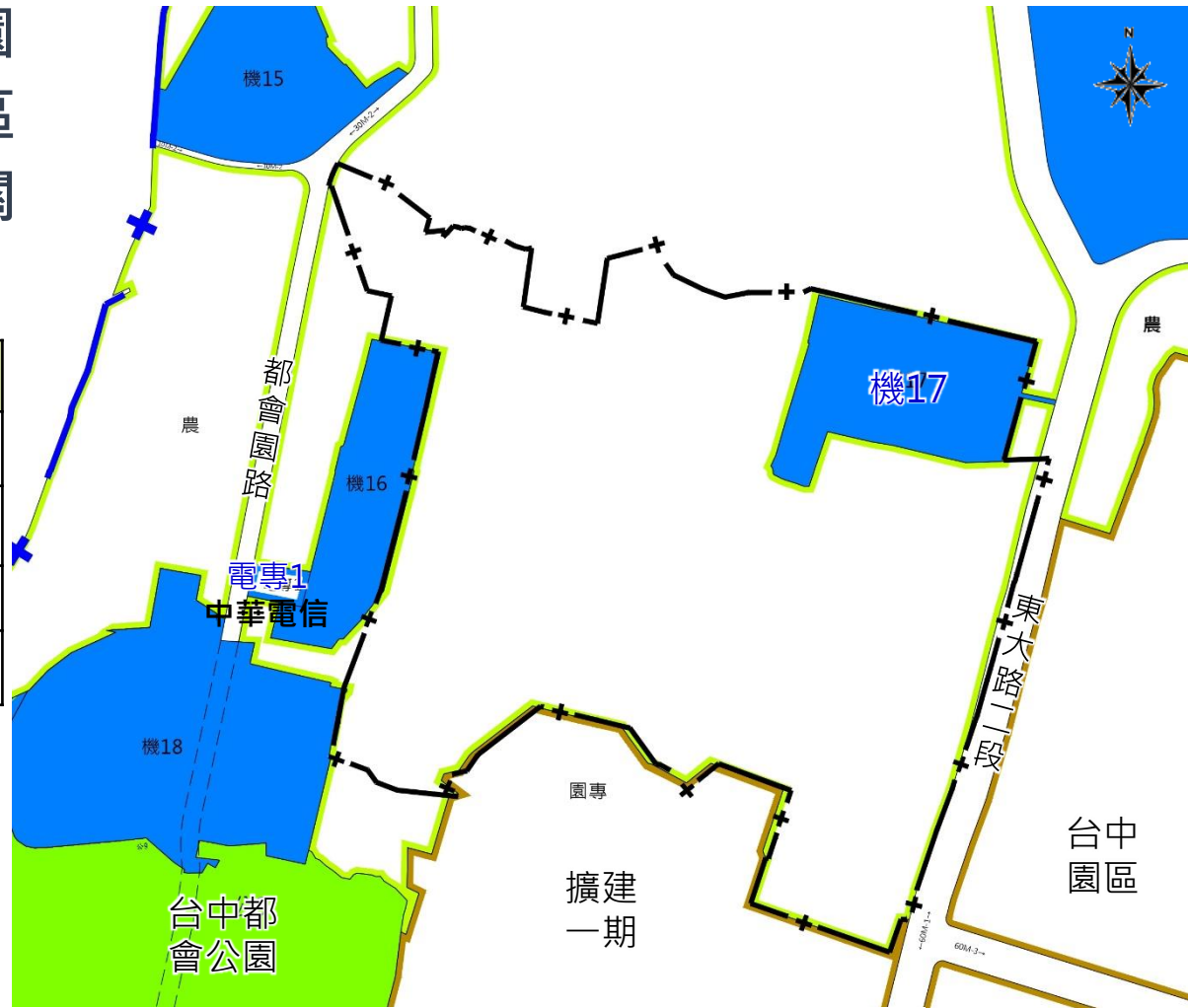
■ 以台中高爾夫球場、機17用地現況使用中範圍為主，以及聯外路網聯通至東大路及都會園路所需之最小必要範圍，計畫面積約為94.62公頃



貳 >> 發展現況-土地使用分區

■ 屬於「中部科學工業園區台中基地附近特定區計畫」之農業區、機關用地與道路用地

使用分區	面積(公頃)	百分比(%)
農業區	85.26	90.11
機關用地	8.83	9.33
道路用地	0.53	0.56
合計	94.62	100.00



計畫圖例

- 農業區
- 機關用地
- 中部科學工業園區台中基地附近特定區計畫範圍
- 園區事業專用區
- 公園用地
- 本計畫範圍
- 電信專用區
- 道路用地

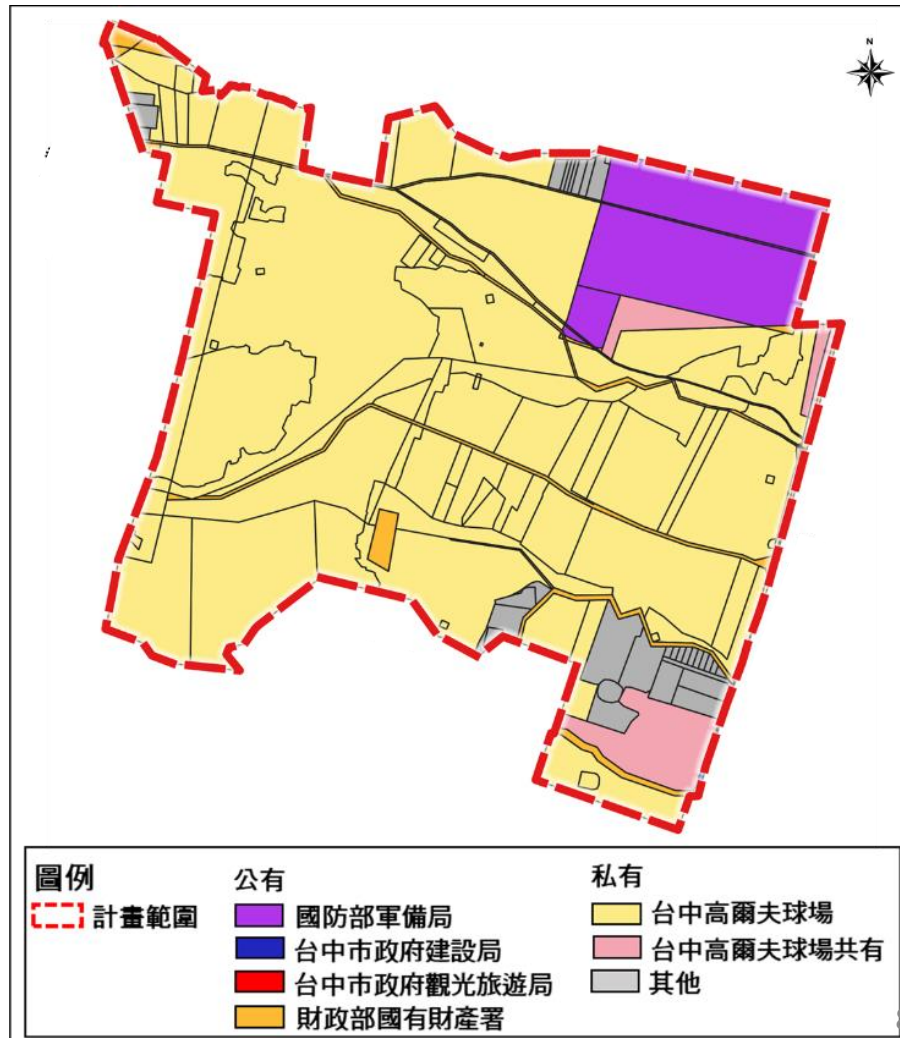
貳 >> 發展現況-土地使用現況與權屬

使用現況

以遊憩使用(台中高球場)為主，其次為國防部軍事設施

土地權屬

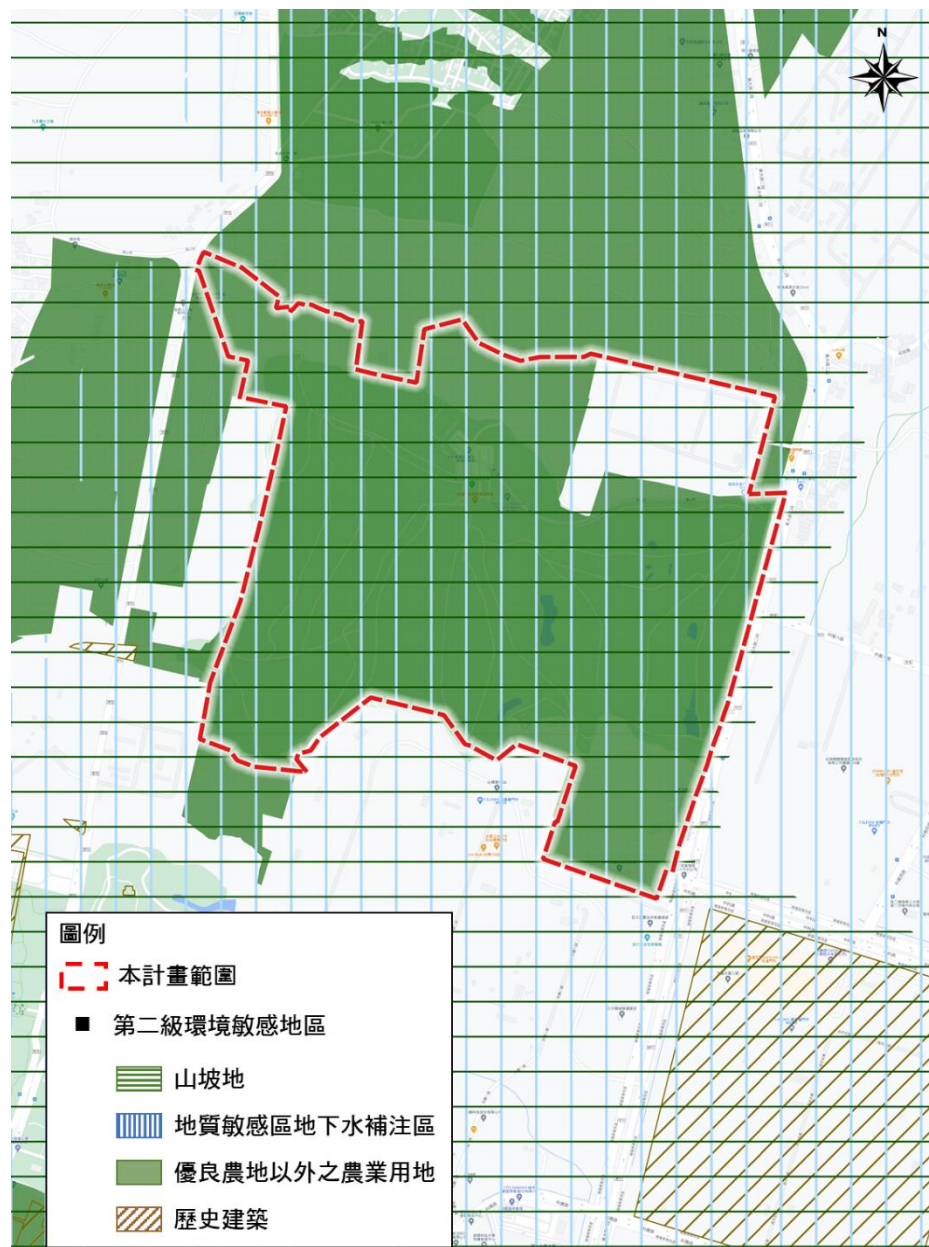
公有地12.16公頃(12.85%)；私有地82.46公頃(87.15%)



貳 >> 發展現況-環境敏感地區

環敏 地區

- 未涉及第一級環境敏感地區
- 涉及第二級環境敏感地區
 - ✓ 山坡地
 - ✓ 地質敏感區地下水補注區
 - ✓ 優良農地以外之農業用地
 - ✓ 航空噪音防制區
 - ✓ 重要軍事設施管制區之禁建、限建區



貳 >> 發展現況-交通系統現況

■ 道路系統

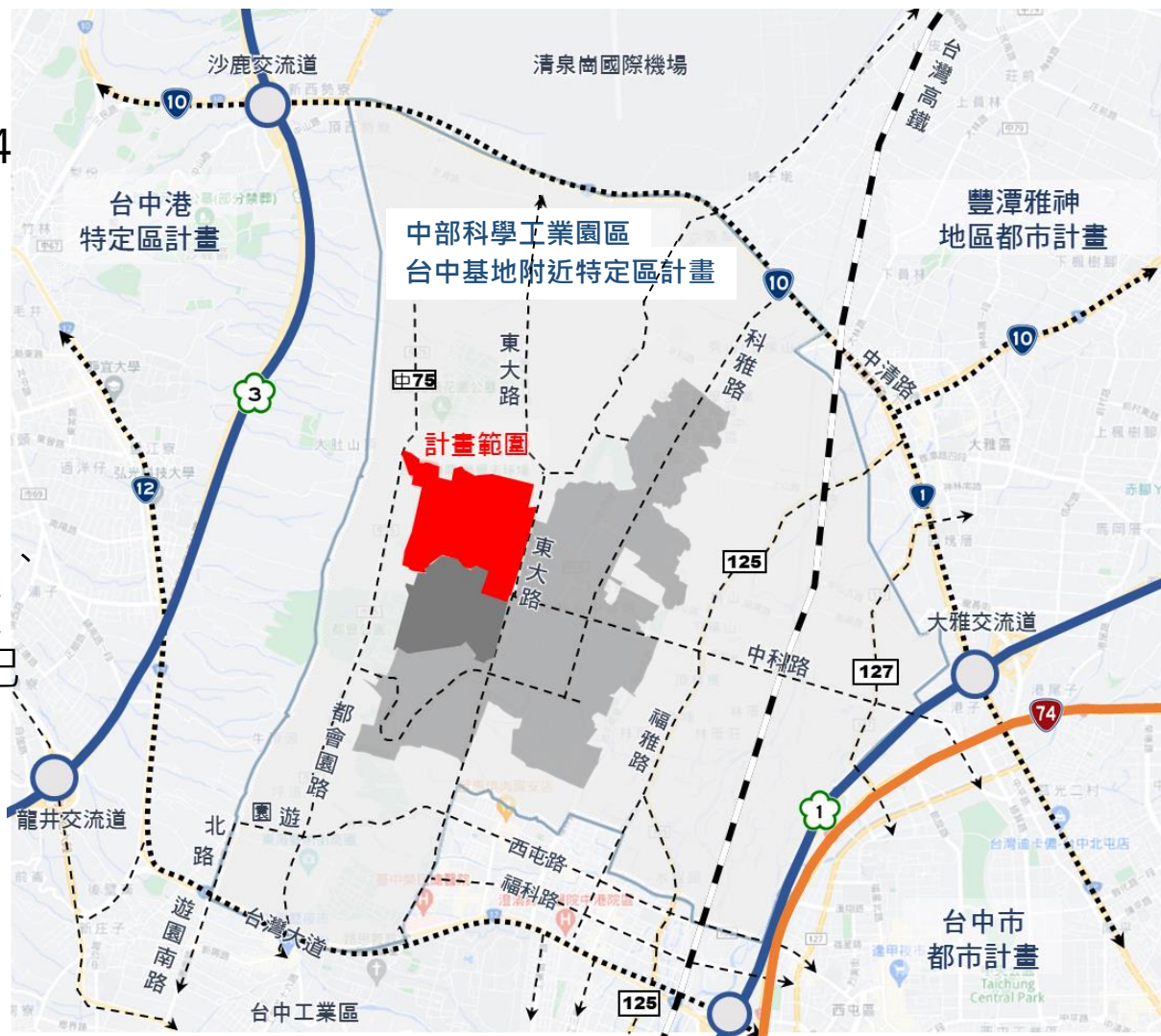
- **主要道路**：國道1號、台74線、台10線、台12線
- **次要道路**：都會園路、中科路、科雅路、東大路、西屯路及福雅路

■ 大眾運輸系統

- **公車**：有45、69、77、79、98、161、352路等多線臺中市公車及多線園區巡迴巴士

■ 鐵路系統

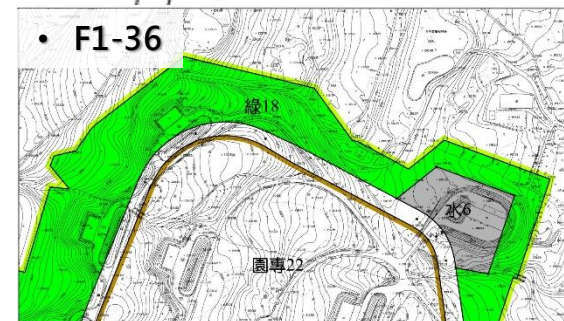
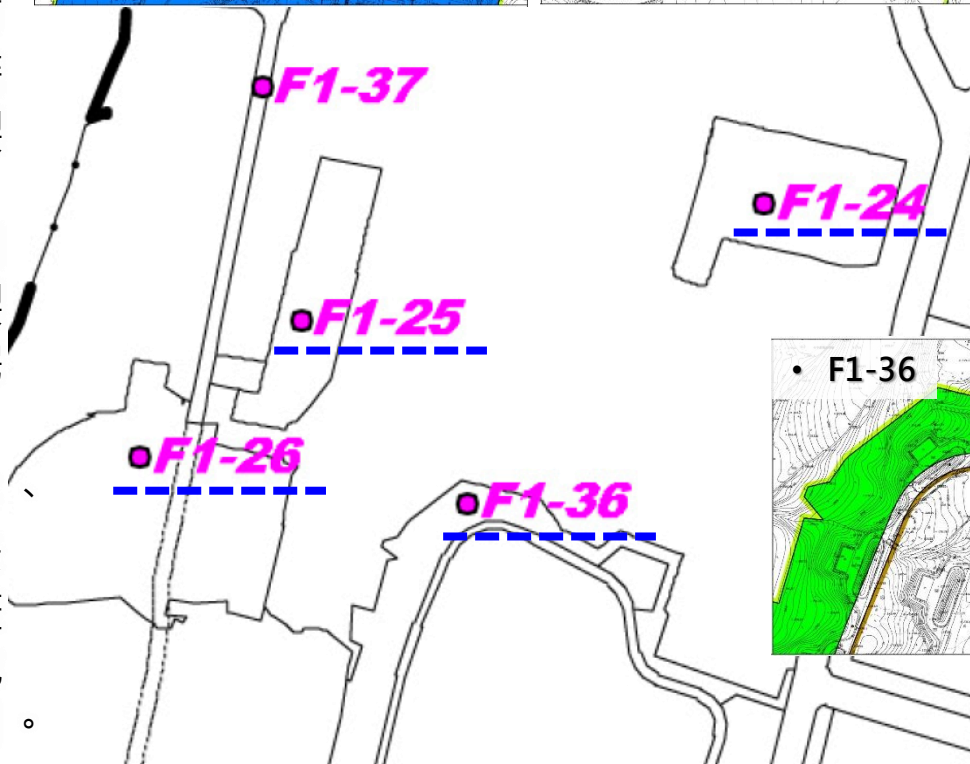
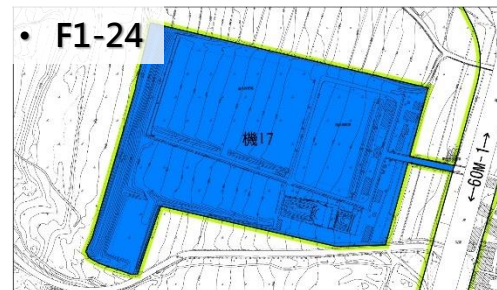
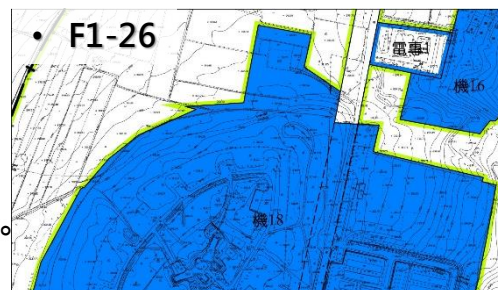
- **高鐵臺中站**：距離計畫區約14.5公里



參 >> 本次變更規劃內容-變更主計

■ 特定區通檢納本計畫一併變更理由

1. 考量臺中市政府刻正辦理之中科特定區第1次通檢作業時程無法配合本計畫開發時程
2. 為使本計畫邊界都市計畫樁位測定及地籍分割結果與通檢重製疑義決議內容一致，將通檢中與本計畫相關之都市計畫圖重製疑義案併納本計畫完成法定程序。
3. 依臺中市政府第2、5、6次重製疑義研商會決議，考量原都市計畫規劃意旨，故參酌地籍權屬調整用地範圍。



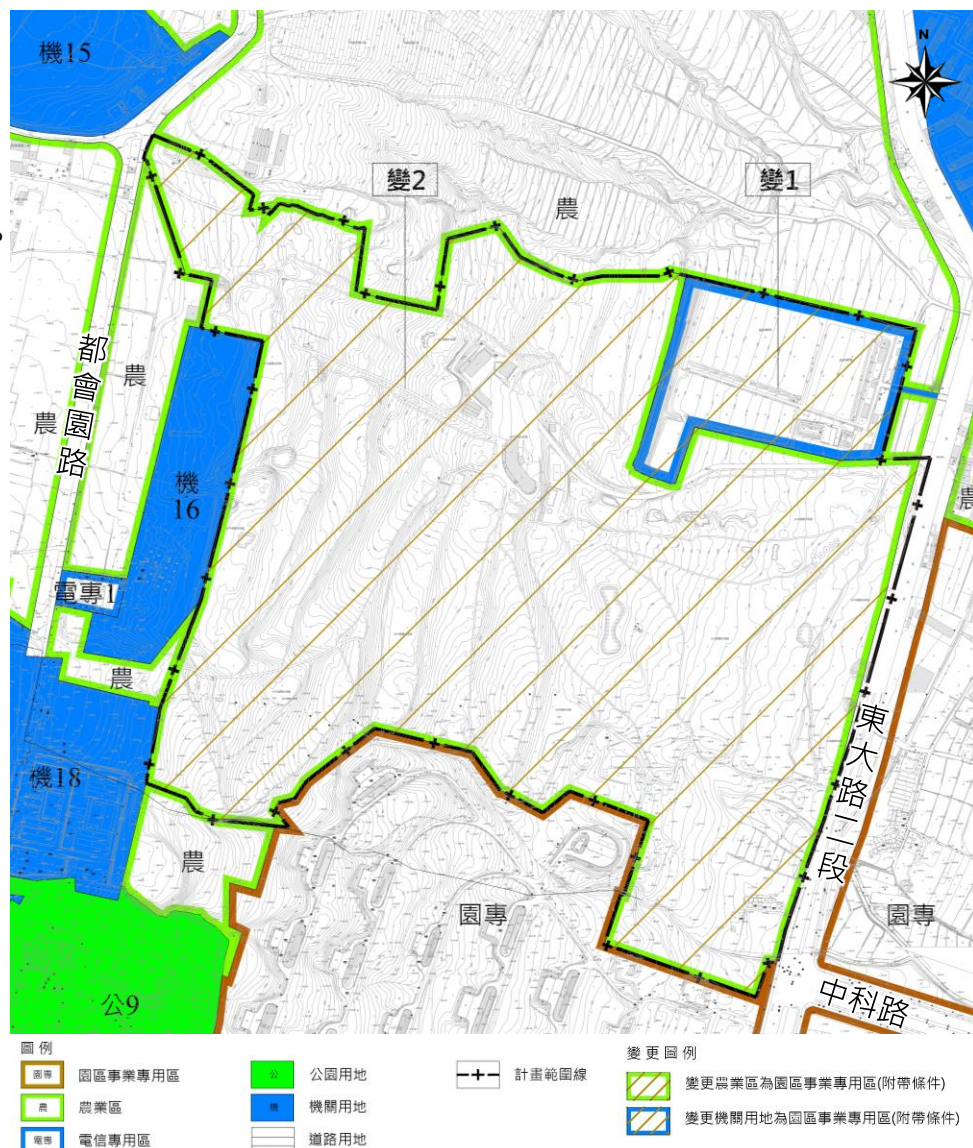
--- 重製疑義案

參 >> 本次變更規劃內容-變更主計

■ 台中園區擴建二期變更理由

1. 為產業數位轉型及研發創新樞紐之科技政策，以及臺中市國土計畫對中部區域產業科技走廊發展之規劃。
2. 依循行政院指導，盤點轄下園區營運及利用狀況，配合半導體科技產業需求，以產業形態多元化及長期發展需求角度規劃中科未來發展。
3. 依111年1月22日行政院核定籌設計畫。屬既有都市計畫區內土地，依據都市計畫法第27條第1項第4款申請辦理變更。

編號	變更內容	
	原計畫(公頃)	新計畫(公頃)
變1	機關用地 (8.83)	園區事業專用區 (94.09) 附帶條件：
變2	農業區 (85.26)	應另行擬定細部計畫，並至少劃設30%公共設施用地



參 >> 本次變更規劃內容-防災計畫

■ 防災計畫

● 避難救災道路網

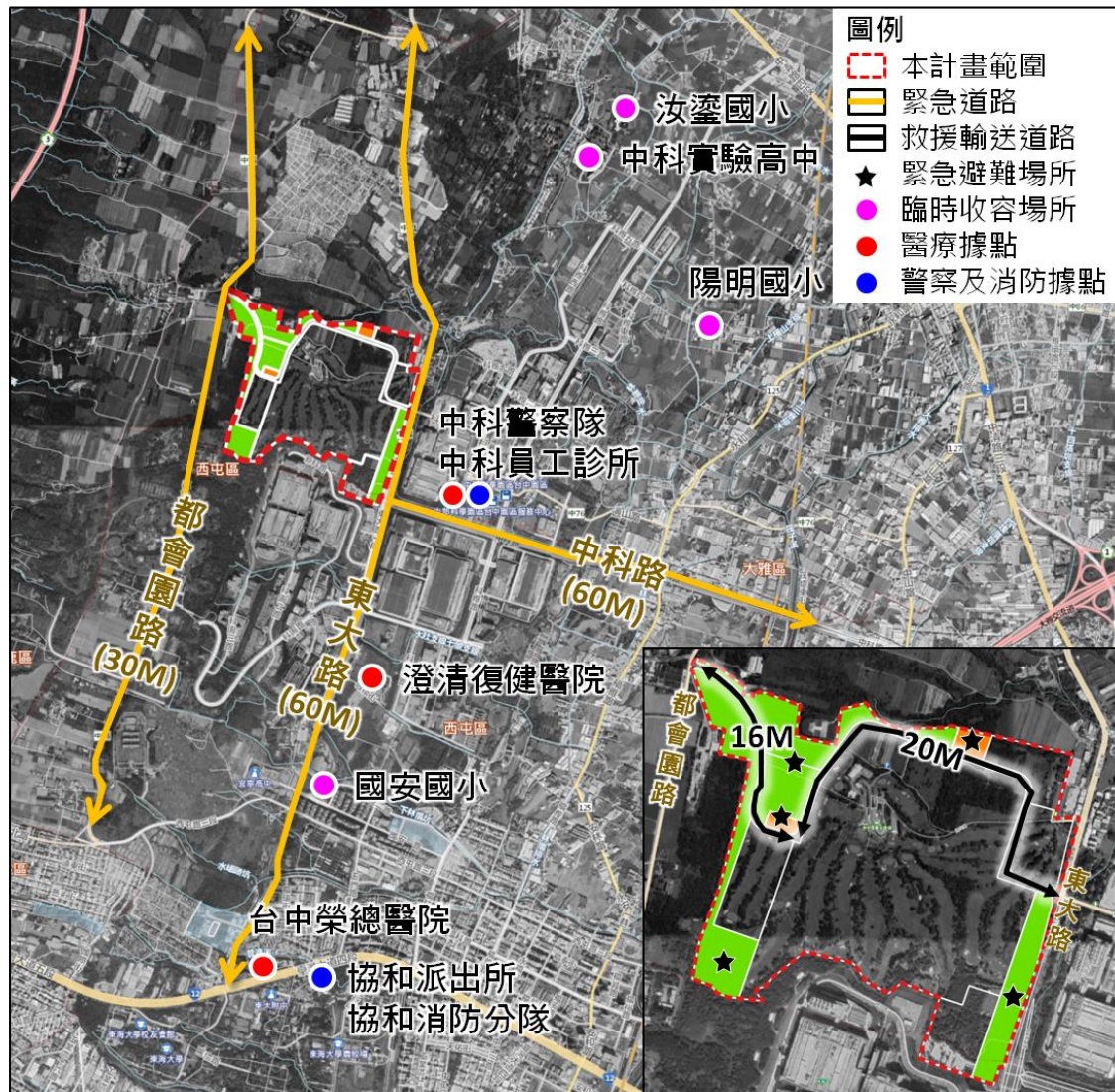
- | 緊急聯外道路:指定東大路、中科路、都會園路
- | 救援輸送道路:園區新設20公尺道路及16公尺道路

● 避難服務設施

- | 緊急避難所:公園、綠地、停車場用地
- | 臨時收容場所:中科實驗高中、汝塗、陽明及國安國小
- | 警察據點:中科警察隊、協和派出所
- | 消防據點:協和消防分隊
- | 醫療據點:中科員工診所、澄清復健醫院、台中榮總醫院

● 火災延燒防止帶

- | 園區新設20公尺道路及16公尺道路
- | 公園、綠地及停車場用地等開放空間



參 >> 本次變更規劃內容-土管要點

土地使用暨都市設計管制要點 大綱

- 一、土地使用分區
- 二、容許使用組別
- 三、土地使用強度管制
- 四、停車空間檢討
- 五、建築物退縮管制
- 六、建築高度管制
- 七、景觀綠化規定
- 八、車行出入口管制
- 九、公益性設施設置獎勵
- 十、其他

三、土地使用強度管制

土地使用分區及用地別		建蔽率(%)	容積率(%)
園區事業專用區		60	240
公共 設施 用地	停車場用地(科停12、13)	60	160
	公園用地及綠地	15	30
	自來水事業用地	60	160
	變電所用地	60	160
	環保設施用地	60	160

五、建築物退縮管制

退縮條件	退縮規定
臨 60 公尺計畫道路	至少退縮十公尺
臨16-20公尺計畫道路	至少退縮六公尺
非面臨道路側	至少退縮四公尺
計畫邊界之可建築用地 (停12、自7、園專24部分)	至少退縮十公尺
變電所用地臨道路側	至少退縮十公尺

新增說明:

- 1.~4.(略)
- 5.本計畫區內公園用地與園區專業專用區(園專24)間得於退縮範圍內預留私設道路供環保設施用地之進出使用。
- 6.園區事業專用區(園專25)指定路側至少退縮六公尺為原則，惟應考量台水隧道實際定位位置，並依中科管理局指定之退縮寬度辦理，如未來台水隧道遷移或廢止，則不受此限。
- 7.綠地(科綠21)應自本計畫區外機關用地(機18)邊界起50公尺為不得建築範圍。

參 >> 本次變更規劃內容-事業及財務計畫

■ 用地取得方式

- ✓ 土地屬公有土地者，以撥用方式取得
- ✓ 土地屬私有地者，以協議價購或徵收方式取得

■ 實施進度:預定為民國116年

■ 經費預估: 4,503,748萬元

肆 >> 需用土地人一般徵收作業說明事項

■ 事業開發目的及時程

✓ 參閱簡報P.1-2

■ 用地範圍及面積

✓ 參閱簡報P.6

■ 興辦事業計畫與徵收作業 法令依據

✓ 科學園區設置管理條例第1條

✓ 土地徵收條例第10條

✓ 土地徵收條例施行細則第10條

✓ 申請土地徵收注意事項

■ 興辦事業概況與相關圖籍

✓ 參閱簡報P.7-24

肆 >> 需用土地人一般徵收作業說明事項

■ 社會因素評估

影響人口之多寡、年齡結構

- 大雅區橫山里110年底人口數約5,192人(占全區人口數5.45%)；西屯區林厝里110年底人口數約4,311人(占全區人口數1.87%)。
- 需用土地範圍內主要現況為遊憩使用，對於現住人口及年齡結構影響有限。

對周圍社會現況之影響

- 現況大部分屬遊憩使用(台中高爾夫球場之球道、建物及停車場等附屬設施)，並依行政院計畫核定內容盡量排除既成社區、建物密集地區，降低對既有聚落紋理及社會現況之影響。
- 預計可引進約4,500人就業人口，帶動區域經濟效益，刺激相關產業於當地投資設廠，衍生關聯產業就業人口，進而加速區域產業之繁榮。

對弱勢族群生活型態之影響

- 本案已依土地徵收條例第34-1條規定，於111年3-4月分別函詢土地所有權人戶籍所在地之直轄市、縣市政府，其回函結果，本計畫範圍內無低收入戶或中低收入戶人口，故對弱勢族群生活型態無影響。

對居民健康風險之影響程度

- 刻正依環評法相關規定辦理健康風險影響評估及環境影響說明書，後續將依環評委員審查結論承諾及事項辦理。

肆 >> 需用土地人一般徵收作業說明事項

■ 經濟因素評估

對稅收影響

- 本計畫係因應國家重點產業需求，強化科技發展動能及提供就業機會，包含對當地經濟活動、居民收入等，同時亦能刺激旅館、餐飲等文創服務及金融產業之發展，增加政府稅收。

對糧食安全影響

- 本計畫範圍土地使用現況以遊憩使用為主，農業使用僅為北側旱田，面積約6.95公頃，非主要糧食供給地區，故本計畫未來執行後應並不影響整體農糧安全。

造成增減就業或轉業人口

- 本計畫預計引入直接就業人口約4,500人。
- 園區公共工程施工階段、未來園區員工衍生消費及生活需求之商機，對地區之就業條件有正面之影響。

徵收費及各級政府配合興辦公共設施與政府財政支出及負擔情形

- 本計畫土地補償費及農作改良物補償費，將以科學園區作業基金編列相關費用，後續將依計畫覈實使用。

對農林漁牧產業鏈影響

- 本計畫為高爾夫球場為遊憩使用、軍事設施為靶場使用等，農業使用僅為零星旱作，不致影響既有農林漁牧產業鏈。

對土地利用完整性影響

- 本計畫以台中高爾夫球場、機17現況使用中範圍為主，以及聯外路網聯通至東大路及都會園路所需之最小必要範圍，對周邊土地利用完整性影響減至最低。
- 因緊鄰既有台中園區範圍，可承接既有科學園區之研發人才、技術、基盤設備等支援，且可共享公共設施資源。

肆 >> 需用土地人一般徵收作業說明事項

■ 文化、生態及永續發展因素評估

導致城鄉自然風貌改變

- 本計畫將加強透過公園綠地及退縮空間之植栽設計，提升景觀品質，作為廠房之視覺緩衝。
- 設施物量體及外觀融入當地環境，避免視覺衝擊。

導致文化古蹟改變

- 經查計畫範圍內未有依文資法公告之古蹟、歷史建築、紀念建築、聚落建築群、文化景觀、史蹟、考古遺跡、古物、傳統表演藝術、傳統工藝、民俗、口述歷史、傳統知識與實踐、保存技術及保存者。(未來應依環評作業實際查詢結果為準)

導致生活條件或模式發生改變

- 土地利用現況主要為高爾夫球場、軍事設施、以及私營停車場、公司行號，生活受影響人數有限。亦將提供一條東西向聯通東大路及都會園路之道路，對區域交通路網更為便利。
- 本次擴建使用私有土地，其現況地上物包括高爾夫球場、停車場、公司行號及部分旱地等，相關補償亦將依「土地徵收條例」第11條規定，先與私有地之土地所有權人以協議價購或徵收之方式取得。

對該地區生態環境之影響

- 本計畫刻正辦理環境影響評估作業，進行生態環境的調查、提出影響評估及提出減輕對策。
- 本計畫綠地公園及退縮空間，將透過專家指導重塑近自然生態環境、提供良好的生物棲息環境。

肆 >> 需用土地人一般徵收作業說明事項

■ 文化、生態及永續發展因素評估

對周邊居民或社會整體之影響

- 在「五加二」產業創新的基礎上，推動「六大核心戰略產業」，打造臺灣成為半導體先進製程、亞洲高階製造、綠能發展及高科技研發等中心，並建構完整供應鏈，促進高科技產業根留台灣，創造更多就業機會。
- 員工衍生之消費及生活需求，可望改善地方經濟狀況、創造地方經濟商機，對地區之就業條件應有正面之影響。
- 依法舉辦公聽會，蒐集民眾意見，滾動式檢討因應，降低對居民或社會整體的影響。

國家永續發展政策:行政院國家永續發展委員會永續發展政策綱領

- 考量環境承載、土地適宜性、生態生活休閒等原則，提出土地使用構想：
 - 於周界規劃公園用地、公園兼滯洪池用地及綠地，作為開放、滯洪與防災之空間，容納增加之逕流，增加防災調適功能。
 - 綠地公園將重塑近自然生態環境為目標。

永續指標:行政院國家永續發展委員會指標項目

- 污水處理：設置污水處理廠，並與台中園區既有污水廠量能提升後互相搭配支援。
- 生物多樣性：本計畫綠地公園及退縮空間，將透過專家指導重塑近自然生態環境、提供良好的生物棲息環境。
- 永續建築構想：
 - 儘可能自給自足所需的水與能源，因應環境整合各項系統，提高使用效率與舒適度。
 - 建立對環境友善的施工程序，減少廢棄物量、降低溫室氣體排放、提供舒適健康建築環境等優點。運用有效率的營運管理以延長建築各系統生命週期。

國土計畫

- 符合全國國土計畫「科學園區若有擴充需求以既有園區周邊適宜土地為優先」之原則。
- 本擴建計畫用地之國土功能分區為城鄉發展地區第一類，後續得依循相關程序辦理變更，符合臺中國土計畫之指導。

肆 >> 需用土地人一般徵收作業說明事項

必要性

■ 本計畫目的與預定取得私有土地合理關聯理由



■ 預定取得私有土地已達必要最小限度範圍理由

- ✓ 計畫引進半導體及上中下游產業以及其他科學事業之廠商，預估建廠用地至少需地約50公頃，加上必要公共設施，整體約80-100公頃左右方具發展規模。
- ✓ 考量園區事業專用區之細部計畫劃設須至少各30%公共設施用地，因此加計法定空地、公園綠地、道路、以及公用設備(環保設施用地、變電所用地、給水設施用地)所需土地皆為必要使用，故需用私有土地已達必要最小限度。

肆 >> 需用土地人一般徵收作業說明事項

必要性

■ 用地勘選有無其他可替代地區

1. 符合國土計畫指導

- 未來如有擴充科學工業園區用地之需求，除優先充分利用既有園區土地，並勘選周邊適宜土地
- 以公有或台糖土地等為優先考量，及考量地區居民意願，排除既成社區、聚落或建物密集地區為原則

2. 以天然地形、地物、地籍完整性，力求衝擊最小化為原則

3. 本次取得土地範圍緊鄰既有台中園區，可增加台中園區產業用地之集中使用，結合周邊半導體產業達到聚集經濟及公共設施規模經濟

機5、機6、機7

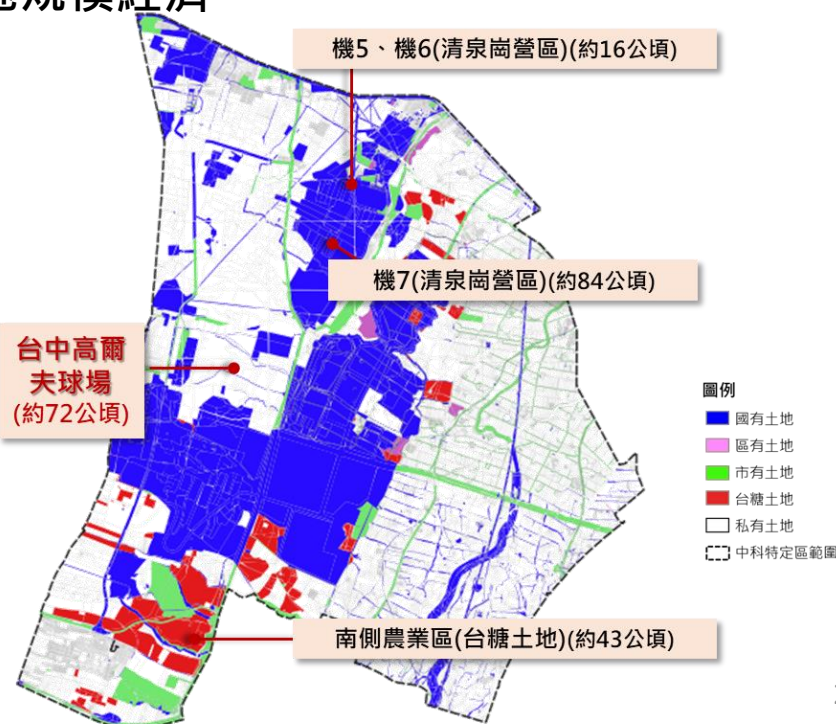
- 面積合計約100公頃
- 現況為國軍清泉崗營區使用中
- 不予評估

南側農業區台糖土地

- 面積約43公頃，惟土地零星不連貫
- 緊鄰既成發展區（緊鄰臺中榮民總醫院及東海藝術街社區）
- 不予評估

台中高爾夫球場

- 面積約72公頃，具發展規模
- 緊鄰台中園區及擴建一期範圍，可承接既有科學園區之研發人才、技術、基盤設備等支援
- 土地所有權屬相對單純
- 列為遴選用地



肆 >> 需用土地人一般徵收作業說明事項

必要性

■ 是否有其他取得方式

1. 捐贈：	私人捐贈雖係公有土地來源之一，如有土地所有權人具有意願主動提出，本局可配合完成相關程序。
2. 公私有土地交換	經管之土地均已作為科學園區設施使用，依相關法令規定及現實狀況，並無多餘土地可供交換。
3. 租用：	本計畫係屬台中科學園區之擴建，為配合工程及整體管理，並供廠商建廠需要，不宜採租用方式辦理。
4. 聯合開發：	聯開雖係公私合作共同進行開發建設方式之一，但本案所開發之事業專用區規模相對較小，且聯合開發之效益有限，較不可行。
5. 設定地上權：	本計畫係屬台中科學園區之擴建，為配合工程及整體管理，並供廠商建廠需要，不宜以設定地上權方式取得。

綜上，本園區私有土地之取得方式，經分析捐贈、公私有土地交換、租用、聯合開發、設定地上權等方式，因相關法令、園區開發特性及土地使用分區等條件限制，故以協議價購或徵收方式取得需用土地。

肆 >> 需用土地人一般徵收作業說明事項

適當與合理性

- 厚植中科既有主領產業發展，鞏固西部半導體廊帶分工態勢，因應主領產業擴建用地需求，激勵再創高峰
- 延續優質投資環境、人才集結、產業鏈結與聚集經濟，優先以台中園區相鄰地區勘選擴建基地
- 激發創新創業動能，以及綠色、永續技術及設備帶動園區轉型及產業多元化發展，領航中部地區「產業創新走廊」

合法性

- 依行政院所屬各機關中長程個案計畫編審要點規定辦理台中園區擴建二期籌設計畫，並獲行政院核定
- 依據都市計畫法、環境影響評估法等相關規定及程序，辦理相關申請及審查作業
- 依據科學園區設置管理條例第1條及第13條，以及土地徵收條例辦理用地取得

肆 >> 需用土地人一般徵收作業說明事項

■ 第一場公聽會回應及處理

✓ 陳述意見共計17案

- 與本計畫配套措施或影響相關，計7件
- 與徵收程序或補償價格相關，計8件
- 其它事項，計2件

✓ 會議紀錄公告周知

中部科學園區管理局111年3月30日中建字第1110007601B號公告周知，並已郵寄予陳述意見之土地所有權人及利害關係人

陳情編號	陳述意見
1	擔心交通、噪音及汙染
2	私有土地產權糾紛
3	建議周遭都市計畫地區配合本案，整體提升土地價值
4	關心徵收方式與價格
5-8	關心地上物拆遷補償
9	協助公園用地5之開闢
10	關心祖墳安置與老樹移植
11	不同意徵收，想以換地方式辦理
12-15	徵收範圍未包含西屯區永林段20、21及22地號，將造成土地無法進出
16	保留既成道路避免清雅段762-1、762-2、763及765地號等4筆土地形成袋地
17	殘餘土地已無法繼續供公司所登記之營業目的使用，建議一併徵收剩餘部分土地

伍 >> 陳情意見表達方式

■ 提供意見管道

- ✓ 可電詢或親洽臺中市政府都市發展局綜合企劃科。
- ✓ 任何公民或團體對本案如有意見，得於公開展覽期間以書面載明姓名、地址及聯絡方式等，向臺中市政府都市發展局或大雅區、西屯區區公所提出建議。
- ✓ 陳情意見表可向臺中市政府都市發展局綜合企劃科索取，亦可自行影印書寫。
- ✓ 公展計畫書圖可至下列網址下載
<https://www.ud.taichung.gov.tw/2056339/post>

「變更中部科學工業園區台中基地附近特定區計畫(配合台中園區擴建二期)案」暨「擬定中部科學工業園區台中基地附近特定區計畫(配合台中園區擴建二期)細部計畫案」意見表

編號	陳情位置	陳情理由	建議事項
(免填)	一、土地標示部： 臺中市 區 段 小段 地號 二、門牌號碼： 臺中市 區 路 段 街 巷 弄 號 樓		

填表時請注意：
一、本意見表不必另備文。
二、建議理由及事項請針對計畫範圍內，盡量以簡要文字條列。
三、「編號」欄請免填。
四、任何公民或團體得於公開展覽期間以書面計載姓名(單位)、聯絡地址及建議事項、變更位置理由、地籍圖說等資料1式3份，向本府都市發展局提出意見，俾供本市都市計畫委員會審議之參考。
五、陳情意見可親送或寄至臺中市政府都市發展局綜合企劃科，地址：台中市西屯區文心路二段588號。

是否出席都市計畫委員會 是 否
陳情人或團體代表： 是 否
聯絡地址：
聯絡電話：
中華民國 年 月

簡報結束 敬請指教

