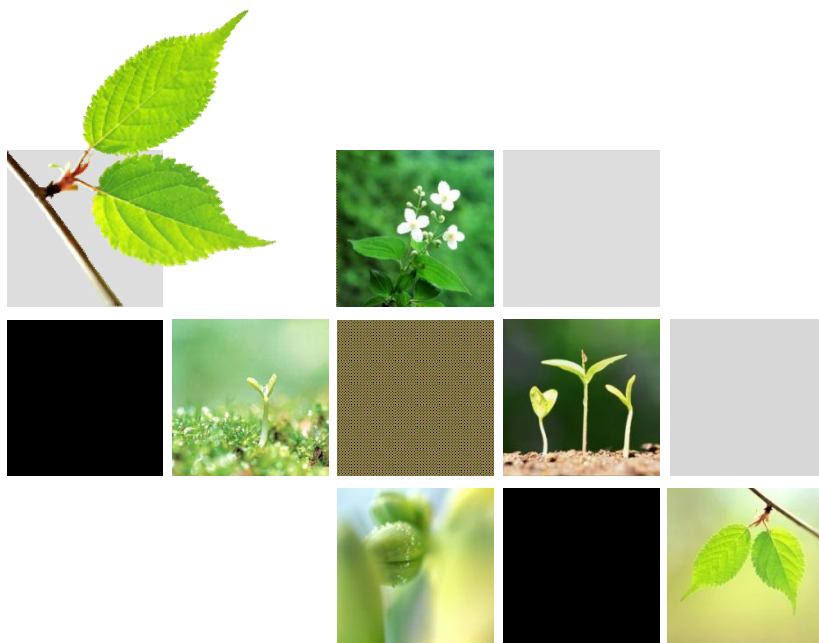


# 臺中市清水產業園區一期開發計畫



## 可行性規劃報告 暨徵收土地之公益性及必要性公聽會



主辦單位：臺中市政府經發局  
委託單位：亞新工程顧問股份有限公司  
簡報人：林佳容

中華民國104年3月19日



亞新工程顧問股份有限公司  
MOH AND ASSOCIATES, INC.

MAA GROUP

尚未簽到之地主，請前往簽到處簽名，  
並請留下聯絡電話及地址。  
(若有認識而未到的地主，亦請協助  
通知或告知聯絡方式。)

1. 辦理依據
  2. 開發內容概要
  3. 公益性、必要性、適當性、合法性說明
  4. 陳述意見及回應
-



# 1. 辦理依據

## • 產業創新條例第33條

- 中央主管機關、直轄市、縣（市）主管機關於依第一項提具可行性規劃報告前，應舉行公聽會，聽取土地所有權人及利害關係人之意見；各該主管機關應作成完整紀錄，供相關主管機關審查之參考。

## • 土地徵收條例第10條

- 需用土地人於事業計畫報請目的事業主管機關許可前，應舉行公聽會，聽取土地所有權人及利害關係人之意見。

## • 土地徵收條例施行細則第10條

- 需用土地人依本條例第十條第二項規定舉行公聽會，應至少舉行二場(略以)。

## • 申請徵收前需用土地人舉行公聽會與給予所有權人陳述意見機會作業要點

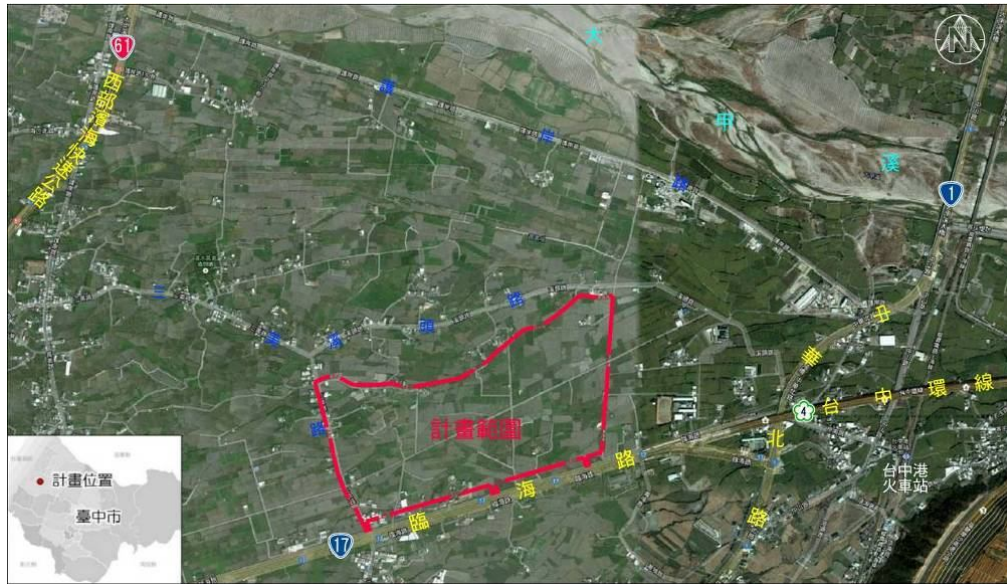
- 對於土地所有權人及利害關係人之意見，應作明確之回應及處理。
- 應留下陳述意見者之住址，俾寄送公聽會紀錄。
- 所有權人以言詞陳述意見者，需用土地人應作成書面，經向所有權人確認內容無誤後，由陳述人簽名或蓋章。



## 2.開發內容概要

# 計畫緣起與目的

為配合自由經濟示範區劃設及因應臺商回流之產業用地需求，同時輔導未登記工廠合法化進入本園區設廠，故依「**產業創新條例**」等相關規定申請開發產業園區，以利提升轄內土地資源利用效益及整體產業競爭力。

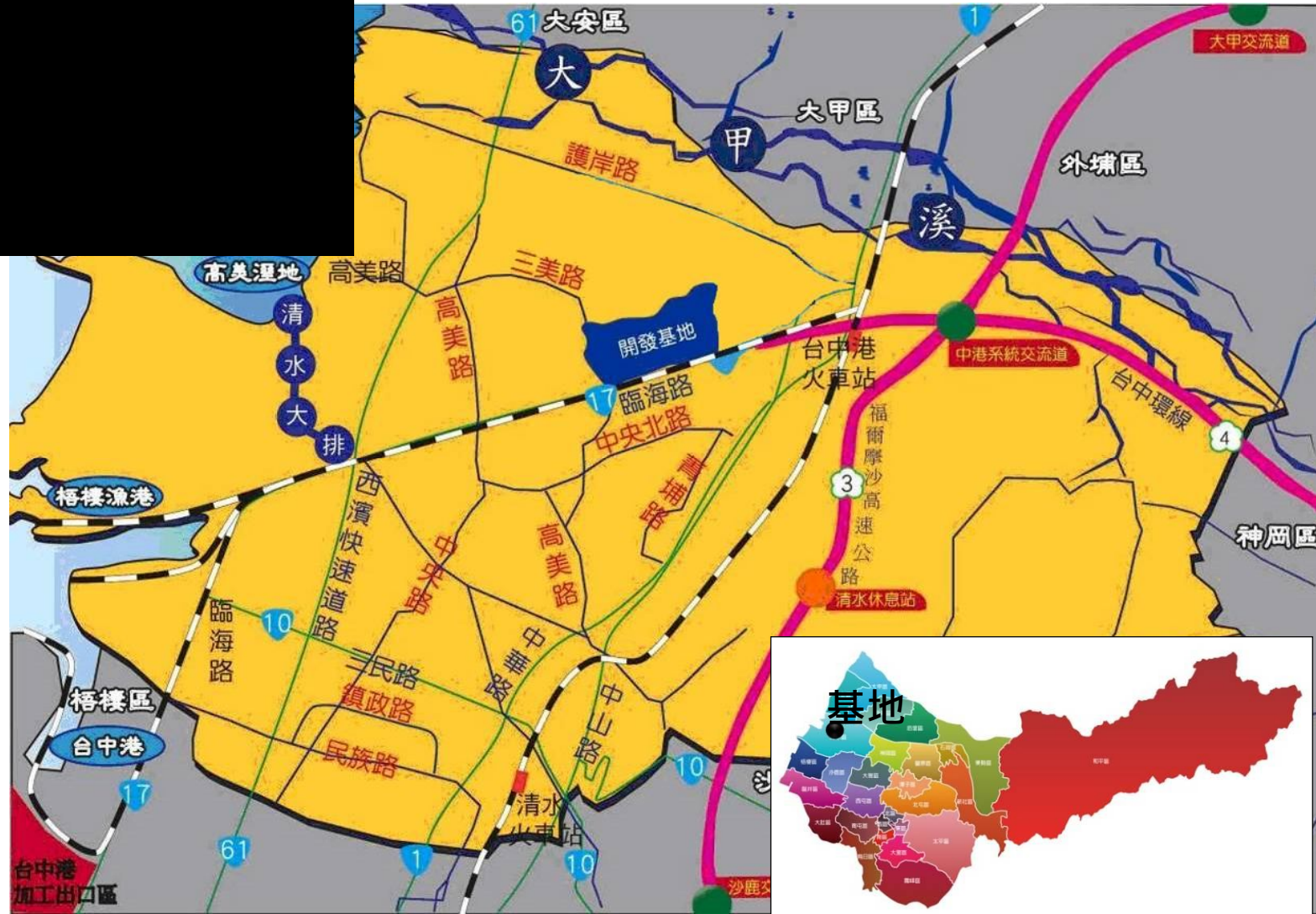
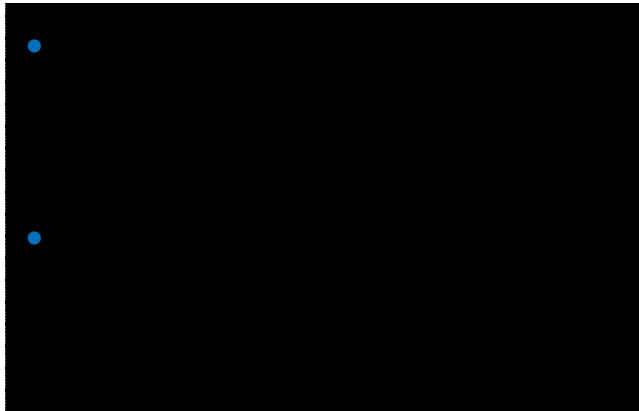


•基地範圍：約81.6公頃

- 東：既有農路
- 西：三美路
- 北：高美圳(舊莊支線)
- 南：臺17線(臨港路)



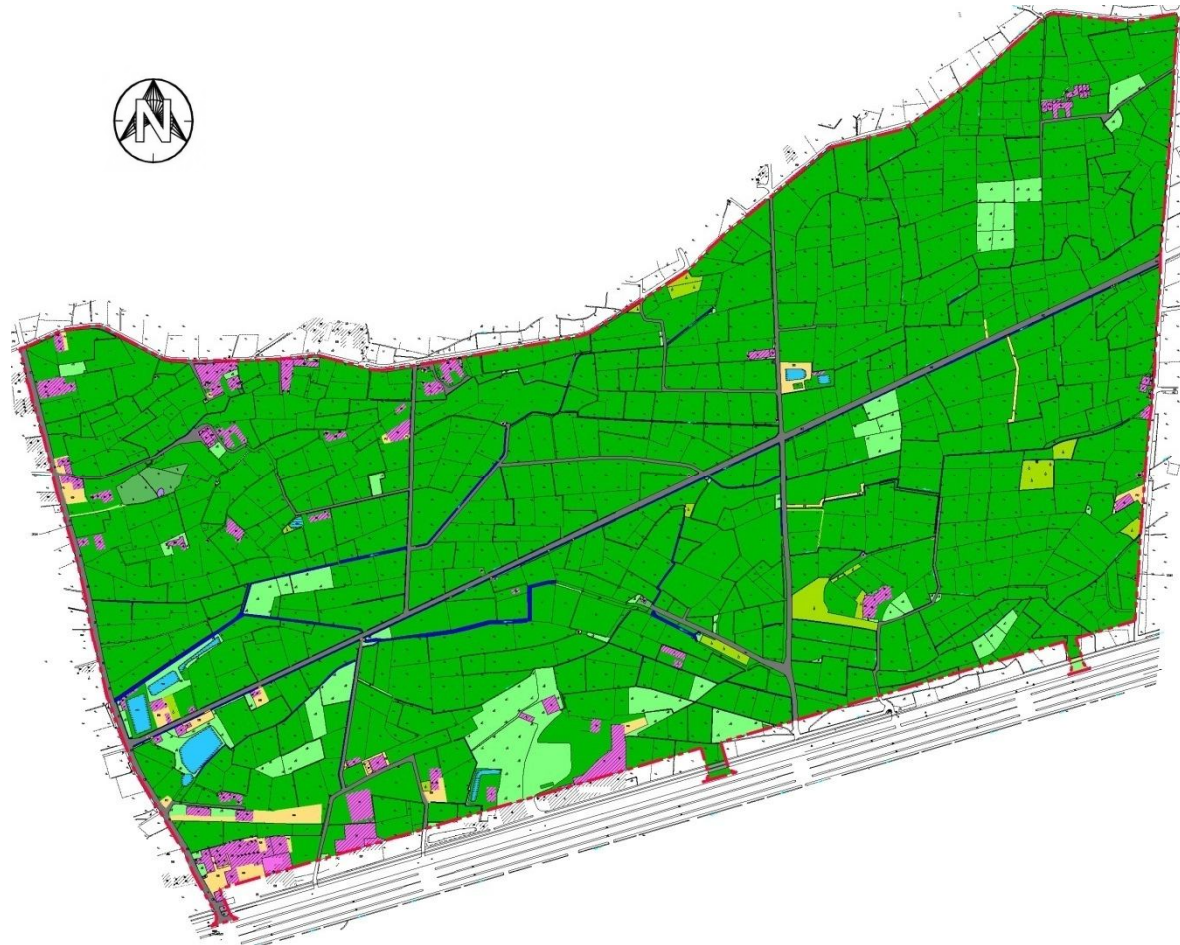
# 基地區位




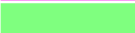










# 土地使用現況

- 以**農業使用(農田、果園)**為主，基地南側臨海路旁及北側有零星建築。

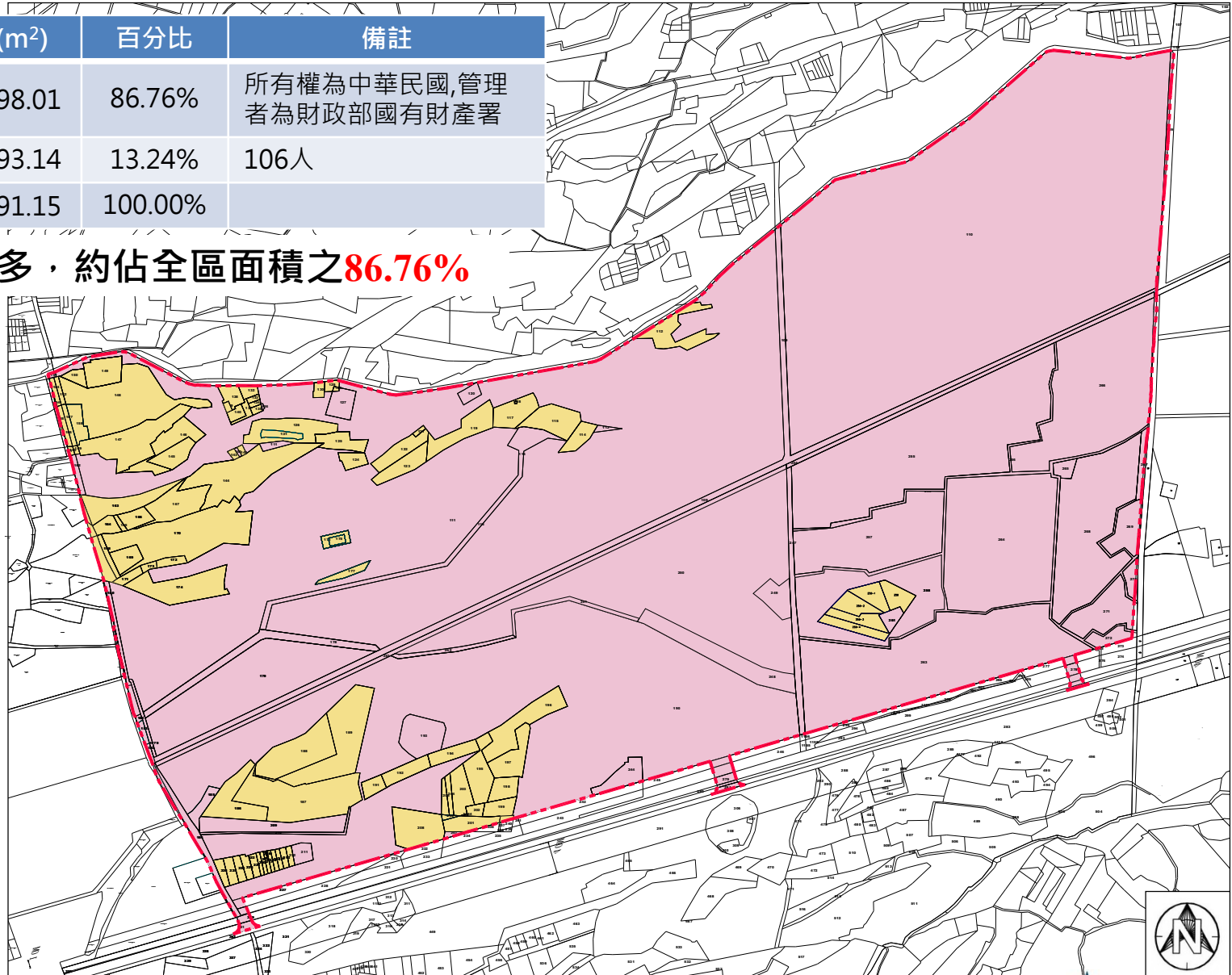


使用項目	圖示	面積(m <sup>2</sup> )	百分比
水池		4,336.36	0.53%
水泥鋪面、空地		7,827.18	0.96%
建物、臨時屋		21,349.34	2.62%
草地、花園		43,964.76	5.39%
排水、灌溉溝渠		13,797.38	1.69%
道路		29,060.52	3.56%
墓地		67.32	0.01%
鐵道		4,644.93	0.57%
農田、果園		688,609.12	84.36%
樹木、竹林		2,636.61	0.32%
合計		816,291.15	100.00%

# 土地權屬

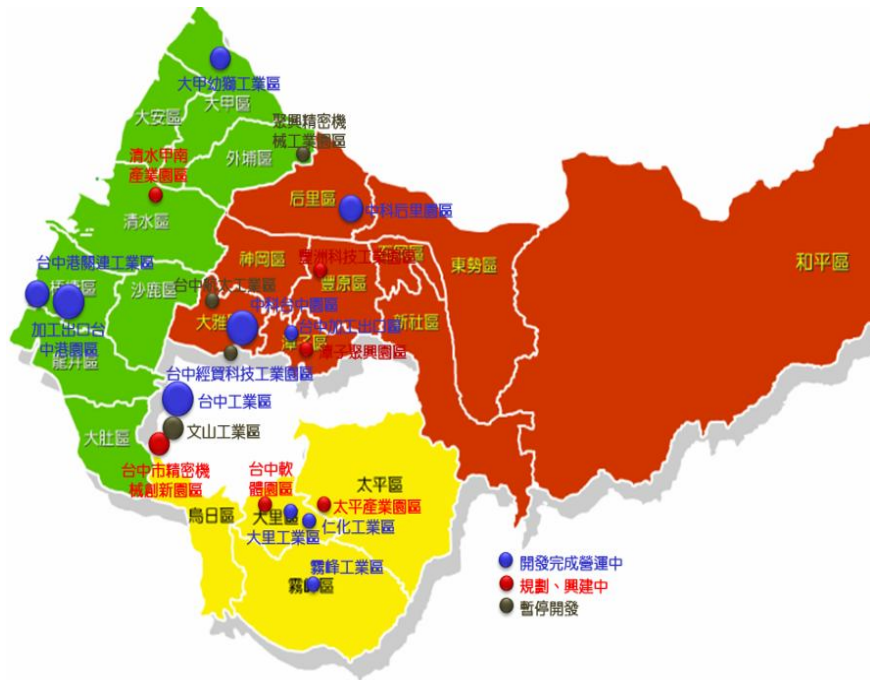
權屬	筆數	面積(m <sup>2</sup> )	百分比	備註
公有	69	708,198.01	86.76%	所有權為中華民國,管理者為財政部國有財產署
私有	104	108,093.14	13.24%	106人
總計	173	816,291.15	100.00%	

- 以**國有地**居多，約佔全區面積之**86.76%**



# 台中地區工業區分佈

- 台中市工業區開發自66年迄今，相關用地多已不敷使用；本園區之開發將可滿足產業發展用地需求，帶動經濟成長及地方發展。



大台中地區工業區開發情形示意圖



大台中地區工業區分佈示意圖

# 台中市現有工業區用地使用率



- 台中市各工業區及產業園區等工業用地之使用率多已達100%。

工業區名稱	開發狀況	面積(公頃)	使用率	主要產業
台中工業區	第一期：66年 第二期：70年 第三期：76年	580.05	100%	機械設備、金屬製品、塑膠製品、其他製品、食品飲料等
台中市精密機械科技創新園區	95年	124.79	100%	金屬製品、機械設備、電力機械器材製造修配、運輸工具製造修配、精密、光學、醫療器材及鐘錶製造業
台中市精密機械科技創新園區二期	99年編定 101年預售 102年移交	36.92	100%	機械設備、電力設備、金屬製品、運輸工具及其零件、批發業等
大里工業區(太平、大里)	84年	77.21	100%	金屬製品、塑膠製品、汽車及其零件、基本金屬等
大甲幼獅工業區	67年	218.47	100%	金屬製品、機械設備、其他運輸工具、紡織、塑膠製品等
中部科學工業園區台中園區	92年	413.00	100%	光電、精密機械、半導體產業
中部科學工業園區后里園區	95年	255.00	93.76%	光電、精密機械、半導體產業
經濟部加工出口區台中園區	60年	26.12	100%	電子零組件、電腦、電子產品及光學製品、其他製造、電力設備、機械設備等
經濟部加工出口區中港園區	86年	177.00	99.43%	化學材料、金屬製品、電子零組件、塑膠製品、批發業等
神岡豐洲工業區	第一期：99年	47.64	100%	機械設備、金屬製品、電力設備、基本金屬、塑膠製品、汽車及其零件、其他運輸工具、產業用機械設備維修及安裝業等
台中港關連園區	69年	142.83	100%	塑膠製品、食品、金屬製品、機械設備、紡織等
霧峰工業區	93年開發	20.75	100%	金屬製品、食品等
仁化工業區	98年開發	29.67	100%	塑膠製品、金屬製品、機械設備等

# 規劃引進產業



## 市場需求

全球經貿架構下，以機械設備及金屬較具發展性之製造業為主

## 中央產業政策

自由經濟示範區之發展契機及發展綠色產業政策

## 地方發展

綠色永續生產機制，發展綠色能源產業，營造科技產業優勢

引進產業別	排除產業別	預計面積(公頃)
食品製造業	屠宰業、肉品製造業、食用油脂製造業、動物飼料配製業、味精(麩胺酸鈉)、高鮮味精、其他胺基酸及酵母粉	1.00
飲料製造業	--	1.00
金屬製品	金屬熱處理業、金屬表面處理業	9.73
電腦、電子產品及光學製品製造業	--	2.54
電力設備製造業	電池製造業、電燈泡及燈管製造業	2.54
機械設備製造業	化工機械設備製造業、電子及半導體生產用機械設備製造業	9.73
汽車及其零件製造業	--	7.30
其他運輸工具及其零件製造業	航空器之製造及維修等(未分類其他運輸工具及其零件製造業所列細項)	2.54
其他製造業-醫療器材及用品製造業	--	2.54
批發業	農產原料及活動物批發業、燃料及相關產品批發業、其他專賣批發業；不含零售業	4.86
運輸及倉儲業	水上運輸輔助業、航空運輸輔助業	4.86
<b>產業用地(一)小計</b>		<b>48.65</b>

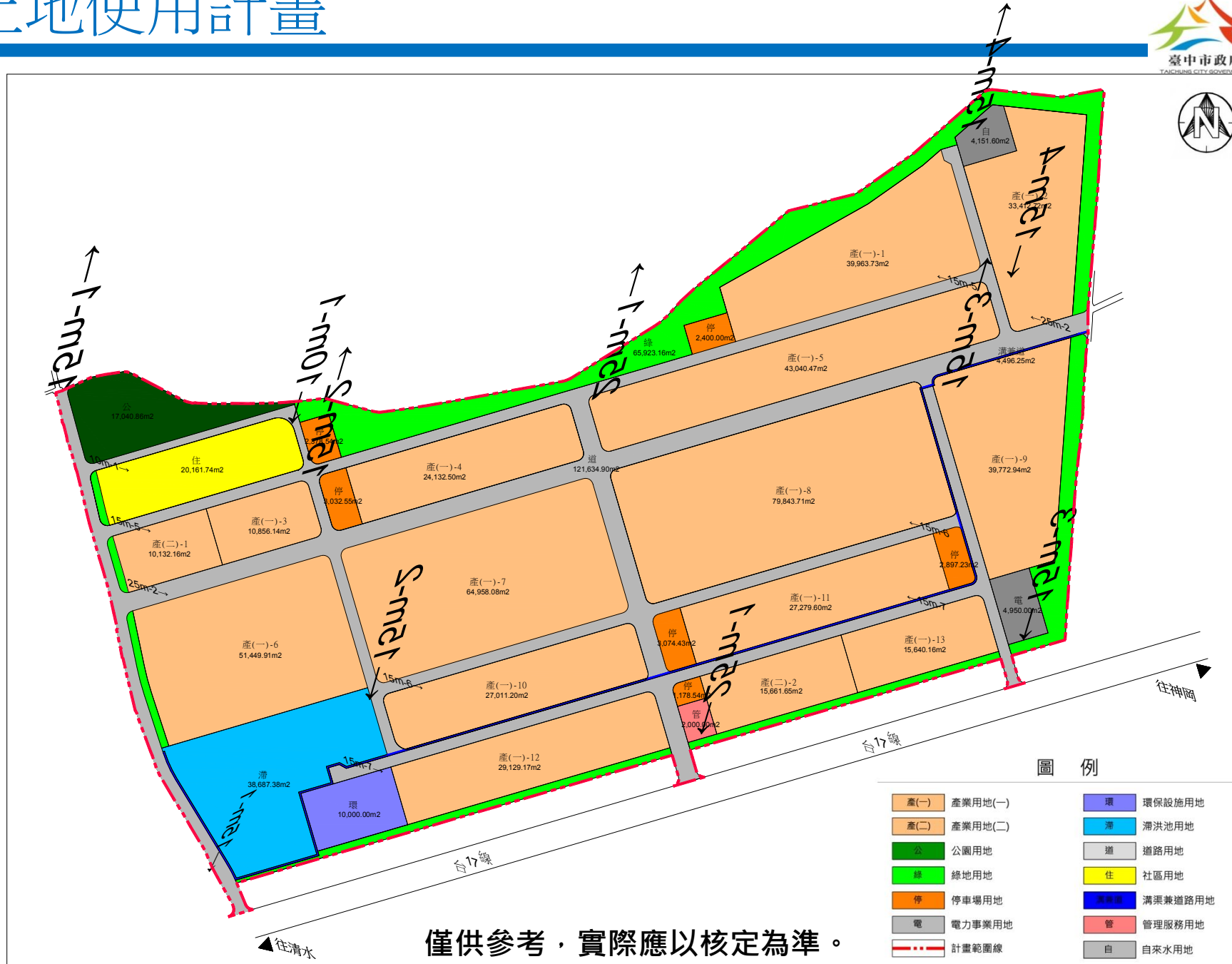
# 土地使用計畫



項目		面積(m <sup>2</sup> )	百分比	規劃內容檢核
產業用地	產業用地(一)小計	486,490.13	59.60%	產業用地所占面積，不得低於全區土地總面積之60%；另產業用地(二)土地所占面積，不得超過產業用地全部面積之30%。
	產業用地(二)小計	25,793.82	3.16%	
	<b>產業用地合計</b>	<b>512,283.95</b>	<b>62.76%</b>	
社區用地	住宅社區	20,161.74	2.47%	社區用地所占面積，不得超過全區土地總面積面積之10%。
	<b>社區用地合計</b>	<b>20,161.74</b>	<b>2.47%</b>	
公共設施用地	公園用地	17,040.86	2.09%	公共設施用地面積，不得低於全區土地總面積之30%；另公園、綠地使用土地之合計面積，應占全區土地總面積之10%以上。
	綠地用地	65,923.16	8.08%	
	停車場用地	14,961.28	1.83%	
	環保設施用地	10,000.00	1.23%	
	滯洪池用地	38,687.38	4.74%	
	道路用地	121,634.90	14.90%	
	溝渠用地	4,496.25	0.55%	
	溝渠兼道路用地	2,000.00	0.25%	
	管理服務用地	4,151.63	0.51%	
	自來水用地	4,950.00	0.61%	
	電力事業用地	17,040.86	2.09%	
	<b>公共設施用地合計</b>	<b>283,845.46</b>	<b>34.77%</b>	
總計		<b>816,291.15</b>	<b>100.00%</b>	

僅供參考，實際應以核定為準。

# 土地使用計畫



圖例

產(一)	產業用地(一)	環	環保設施用地
產(二)	產業用地(二)	滯	滯洪池用地
公	公園用地	道	道路用地
綠	綠地用地	住	社區用地
停	停車場用地	溝	溝渠兼道路用地
電	電力事業用地	管	管理服務用地
		自	自來水用地

僅供參考，實際應以核定為準。

# 計畫人口推估



• 預定引進產業別		• 預計引進比例	• 預計引進面積(公頃)	• 就業密度(人/公頃)	• 引進人口數
產業用地(一)	食品製造業	2.06%	1.00	52	52
	飲料製造業	2.06%	1.00	41	41
	金屬製品	20.00%	9.73	72	701
	電腦、電子產品及光學製品製造業	5.22%	2.54	205	521
	電力設備製造業	5.22%	2.54	53	135
	機械設備製造業	20.00%	9.73	117	1,138
	汽車及其零件製造業	15.00%	7.30	91	665
	其他運輸工具及其零件製造業	5.22%	2.54	114	289
	其他製造業-醫療器材及用品製造業	5.22%	2.54	80	203
	批發業	10.00%	4.86	99	482
	運輸及倉儲業	10.00%	4.86	37	181
產業用地(一)小計		100%	48.65	-	4,408
產業用地(二)	相關支援產業專用區	-	2.58	200	516
產業用地(一)+(二)		-	51.23	51.23	4,924
公共設施用地			0.2	上述引進人口數5%	247
• 合計					<b>• 5,171</b>

## 住宅區人口數推估

面積(m <sup>2</sup> )	建蔽率	容積率	容積樓地板面積	每人居住面積	推估人口
20,161.73	55%	200%	40,323.46	50	<b>807</b>

- 估計相關產業及住宅社區之使用將引進**5,978**人。



# 公用設備計畫

- 計畫用水量及用水時程

項目	108年	109年	110年	111年	112年
工業用水	338	676	1,014	1,352	1,690
民生用水	72	145	217	290	362
公共設施用水	19	26	32	32	32
合計	429	847	1,263	1,674	2,084

- 污水量依自來水用水量之85%估算，全區平均日污水量約1,900CMD；經收集匯入污水處理廠處理後，達國家放流水標準再放流至專用排水箱涵。

土地使用項目	面積(公頃)	污水量(CMD)
產業用地	51.23	1,495
社區用地	2.02	144
公共設施用地	28.38	34
地下滲入水	--	190
合計	81.63	≈1,900(污水處理廠設計進水量)

- 用電需求

土地使用項目	面積(公頃)	用電需求(kw)
產業用地	51.23	50,714
社區用地	2.02	1,010
公共設施用地	28.38	2,534
合計	81.63	54,258

# 排水系統規劃

- 滯洪池防洪保護標準達100年，以調節因基地開發增加之逕流量。
- 滯洪池設計容量70,758m<sup>3</sup>。
- 滯洪池最高水位不使基地排水滿管。



# 開發預定進度

- 1.申請設置階段：民國103年中～民國105年底。
- 2.甄選開發商階段：民國105年底～民國106年初。
- 3.土地取得階段：民國106年初～民國106年底。
- 4.設計施工階段：民國107年初～民國108年底。
- 5.土地租售階段：民國107年初～民國108年底。

民國109年營運

工項	任務名稱	民國103年		民國104年				民國105年				民國106年				民國107年				民國108年				民國109年					
		第3季	第4季	第1季	第2季	第3季	第4季	第1季	第2季	第3季	第4季	第1季	第2季	第3季	第4季	第1季	第2季	第3季	第4季	第1季	第2季	第3季	第4季	第1季	第2季	第3季	第4季		
一	申請設置階段																												
1.1	契約書簽訂日	(103.07.22)																											
1.2	初步規劃報告	製作																											
1.2	用水計畫書	報告製作		審查修正		核定																							
1.4	農地變更使用說明書	報告製作		審查修正		核定																							
1.5	排水計畫書	報告製作		審查修正		核定																							
1.6	環境影響說明書	報告製作		審查修正		核定																							
1.7	都市計畫變更申請	報告製作		審查修正		核定																							
1.8	可行性規畫報告	報告製作		審查修正		核定																							
二	甄選開發商階段																												
2.1	甄選受託開發廠商之招標文件製作	甄選受託開發廠商之招標																											
2.2	公告	公告																											
2.3	評選及簽約	評選及簽約																											
三	土地取得階段																												
3.1	地上物查估	地上物查估																											
3.2	協議價購	協議價購																											
3.3	報請徵收核准	報請徵收核准																											
3.4	公告徵收	公告徵收																											
3.5	發放補償費	發放補償費																											
3.6	囑託所有權轉移登記	囑託所有權轉移登記																											
四	設計施工階段																												
4.1	工程設計	工程設計																											
4.2	工程施工	工程施工																											
五	土地租售階段																												
5.1	土地租售作業要點之擬定	土地租售作業要點之擬定																											
5.2	預售	預售																											
5.3	銷售及點交	銷售及點交																											



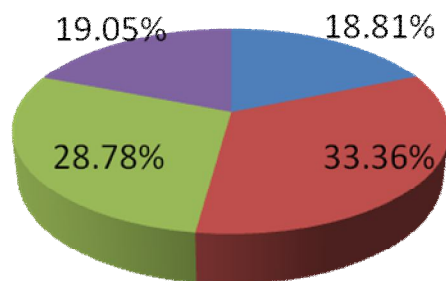
# 3. 公益性、必要性、適當性、合法性說明

# 公益性評估-社會因素評估

評估分析項目	影響說明
對人口多寡、年齡結構之影響	本案土地所有權人共計97人，計畫區範圍橫跨清水區高東里及國姓里，人口數約3,579人，年齡結構以21~60歲為主，計畫區內人口佔兩里總人口2.71%，對人口多寡及年齡結構影響甚小。

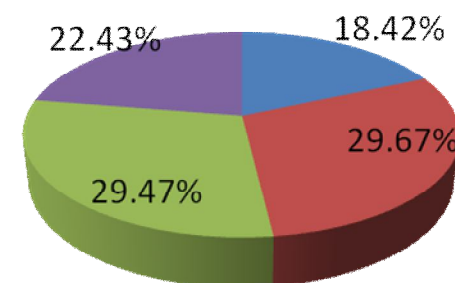
國姓里人口數2,509人

- 20歲以下(18.81%) ■ 20-40歲 (33.36%)
- 40-60歲 (28.78%) ■ 60歲以上(19.05%)



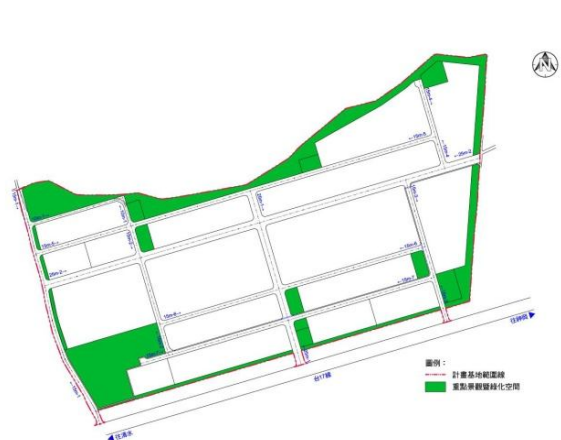
高東里人口數1,520人

- 20歲以下(18.42%) ■ 20-40歲 (29.67%)
- 40-60歲 (29.47%) ■ 60歲以上(22.43%)



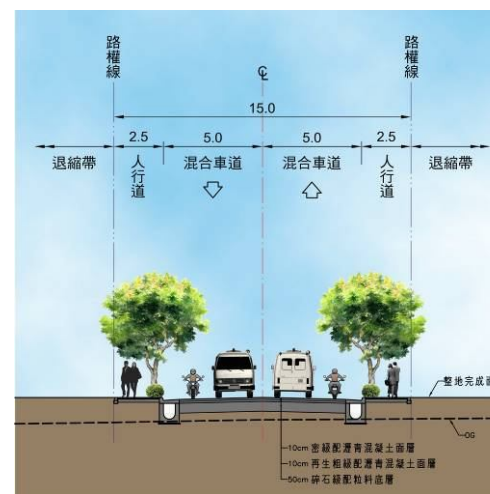
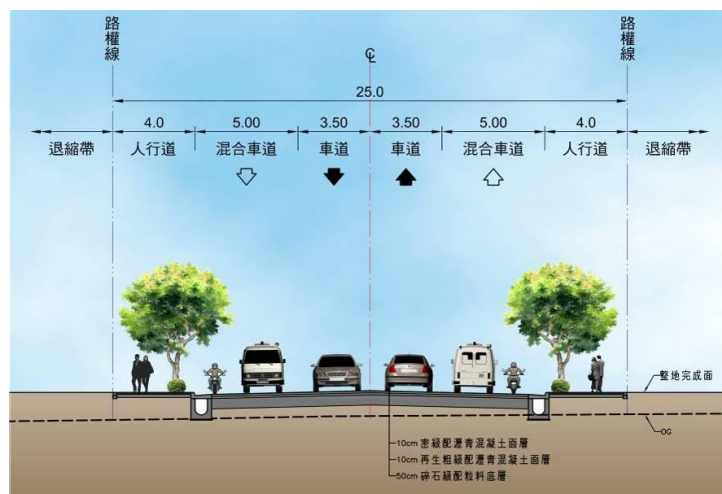
# 公益性評估-社會因素評估

評估分析項目	影響說明
對周圍社會現況之影響	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 計畫區周圍設置隔離設施，減少對週遭居民之影響，以維護其生活品質。</li> <li>• 考量下游農田灌溉需求，區內農田水利會第三號支線採改道方式辦理並維池水路之暢通。</li> <li>• 規劃二條15M寬及一條25M寬聯外道路，降低區內既有農路廢除後對附近居民產生之影響，並一併改善現況農路(約6M)狹小問題。</li> <li>• 增加就業機會、帶動地方商業活動、提升公共設施服務水準。</li> </ul>



# 公益性評估-社會因素評估

評估分析項目	影響說明
對弱勢族群生活型態之影響	<ul style="list-style-type: none"> <li>•本計畫區內無弱勢族群之養護或照護處所，生活型態以農業生產行為較多，對於弱勢族群影響較低。</li> <li>•計畫區開發後亦可增加區域就業機會，改善附近地區弱勢族群之經濟與生活狀況。</li> </ul>
對居民健康風險之影響	<ul style="list-style-type: none"> <li>•計畫區設置專用污水處理場，廢棄物委託合格業者處理，減少對附近居民之影響。</li> <li>•用水計畫、排水計畫、環境保護計畫、交通影響評估計畫及土地使用項目均依各法規主管機關核定之計畫內容據以執行。</li> </ul>



# 公益性評估-經濟因素評估



臺中市政府  
TAICHUNG CITY GOVERNMENT

評估分析項目	影響說明
對稅收影響	開發後可帶動傳統產業升級，提升地區公共空間服務條件並增加就業及居住人口，預計可增加政府營業稅、地價稅、土地增值稅等相關稅收。
對糧食安全影響	<ul style="list-style-type: none"><li>•區內農業區(81.38公頃)變更後，影響臺中港特定區內農業區面積(4,627.15公頃)約1.7%。</li><li>•區內農田耕作面積約66公頃，農糧署統計臺中市2013年耕地面積約50,313公頃，開發後約減少臺中市0.13%耕地面積。</li><li>•且本區非為特定農業區，亦非主要糧食作物生產區，故對糧食安全影響較小。</li></ul>
增減就業或轉業人口	<ul style="list-style-type: none"><li>•承租國有土地耕種者約169位，私有土地者為97位，將影響266位承租及私有土地人。</li><li>•然開發後計畫區將可增加就業人口約5,000人，住宅區可容納約800人。</li><li>•影響人口與增加就業人口之比值約為1：50。</li></ul>



# 公益性評估-經濟因素評估



評估分析項目	影響說明
徵收費用	<ul style="list-style-type: none"><li>•本計畫範圍所需之費用將依產業創新條例委託公民營事業籌措，或由本市工業區開發管理基金支應。</li></ul>
對農林漁牧產業鏈影響	<ul style="list-style-type: none"><li>•對林、漁、牧產業無影響。</li><li>•區內排水系統採雨污分流設計，污水經處理達排放標準後並採專管排放，與周圍農田灌排系統分流，不影響農田灌溉。</li><li>•本基地原有之農用灌排系統，將向農田水利會申請改道，不影響下游農田灌溉，亦不影響周遭環境。</li></ul>
對土地利用完整性影響	採棋盤式道路規劃，區內基地形狀設計方正，並以整筆地號使用，無造成畸零地。

# 公益性評估-文化及生態因素評估

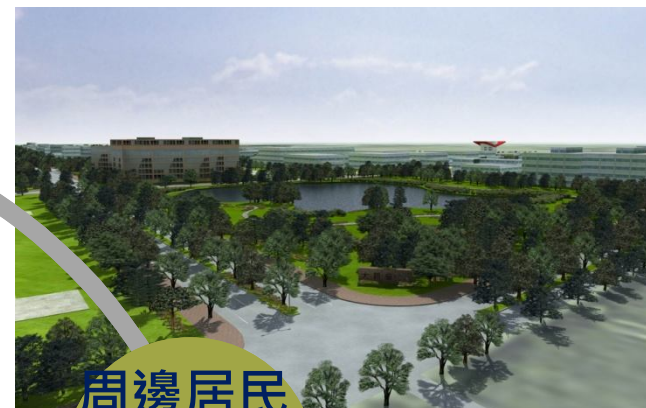


## 地區生態

設置隔離綠帶並採基地綠化方式減低環境影響。計畫區採污水經處理致放流標準後採專管旁放降低生態負荷。

## 自然風貌

設置隔離綠帶並指定退縮建築等規定，同時規劃滯洪池與帶狀綠網，降低對於自然環境之衝擊。



## 周邊居民社會整體

增加就業機會，振興經濟、增加政府稅收，並帶動地方繁榮之發展。

## 文化古蹟

計畫區內無歷史古蹟。



## 生活條件模式

經由計畫開發，提供該區域完善之公共設施，提升周邊生活環境條件。





## 1

### 計畫目的與徵收 合理性之關聯

- 計畫目的：
- 配合「台中雙港發展計畫」之發展，並加強台商返台投資意願，及輔導未登記工廠合法經營，扶植地方產業發展與創造在地就業機會。

- 與徵收合理性之關聯：
- 臺中市工業用地已漸趨於飽和，未來將無法輔扶植地方產業發展。
- 區內基地具完整性，且為非環境敏感地區。
- 計畫區交通位置便利，且可改善附近居民生活設施，提升生活便利性。

## 2

### 已達最小限度範圍

- 本案計畫區總面積為81.6公頃，主要為國有土地約70公頃，佔總面積86%，惟為維持基地完整性，徵收少數私有土地，達到最小使用限度範圍。
- 計畫區以臺17線、三美路、既有農路及舊莊支線等為邊界，界線範圍明顯。

## 3 有無可替代地區

- 本計畫依據「產業創新條例」及臺中市政府推動產業園區開發相關計畫，評估台中港區與清泉崗機場間交通動線，並衡量產業未來發展後規劃本位置。
- 計畫區總面積為81.6公頃，國有土地約70公頃佔總面積86%。
- 計畫區以臺17線、三美路、既有農路及舊莊支線等為邊界，界線範圍明確。

## 4 其他取得土地方式

- 考量產業用地屬性不適宜作區段徵收或市地重劃配回地主抵價地或抵費地，且土地權屬為公有地之比例高達86.76%，規劃後產業用地面積約為62.76%，公共設施用地約為34.77%，社區用地僅佔2.47%，適宜作配回之土地面積未能符合區段徵收或市地重劃之規定。
- 一般徵收具作業單純，期程易掌握，作業費用較低之性質，能符合工業區開發目標、產業發展及廠商設廠需求，是以，本案以採行一般徵收取得方式為原則。

## ➤ 適當性

- 本計畫區內國有土地佔約8成以上，於土地徵收時不易造成私有土地炒作情形。
- 採部份土地只租不賣，部份土地先租後售方式辦理，並限制租售方式，以減少土地炒作情事。

## ➤ 合法性

- 公聽會：土地徵收條例第10條第2項、申請徵收前需用土地人舉行公聽會與給予所有權人陳述意見機會作業要點。
- 用地取得事宜：土地徵收條例第3條第2項。



# 4. 陳述意見及回應

- 本次公聽會旨在聽取利害關係人及土地所有權人陳述意見，歡迎提供意見。
- 亦可留下書面意見（含提問人之姓名及聯絡地址），如本日現場無法立即明確回應，將於會後作成回應，並整理成會議記錄公告周知。
- 發言前請先報知土地地段號或住址及姓名。



---

會議結束  
敬請指教

---

