

擴大臺中市豐潭雅神地區都市計畫（神岡產業園區）

序號	問題	答覆
1	目前計畫進度為何？ 後續還會有哪些程序？	本案目前為都市計畫公開展覽前公告徵求意見階段，後續將依規定續辦都市計畫、環境影響評估及區段徵收等法定程序。
2	整體開發期程約需多久？	實際期程將視都市計畫審議進度而定，且地方意見回復的比率及同意的比率，意願將，預期於都市計畫核定後，啟動區段徵收作業，整體開發時程約需數年，將持續與地方保持溝通。
3	未來是否還會再舉辦地方說明會？	1. 本案依法於 114 年 9 月 25 日辦理公開徵求意見座談會，另依地方需求於 114 年 9 月 27 日辦理地方說明會。 2. 後續各審議階段仍會辦理相關說明會，如都市計畫公開展覽說明會等；另倘地方對於本案規劃範圍及內容仍有疑義，亦可依地方需求及計畫進度，配合研議辦理。
4	本案是否採區段徵收辦理？	是，目前係規劃以區段徵收方式辦理整體開發作業，規劃產業用地、社區用地及道路、綠地、滯洪池、停車場等相關公共設施用地，並由土地所有權人配回配回產業用地，或領取現金，或部分配地部分領取現金，兼顧整體開發及地主權益。
5	區段徵收後的土地分配比例為多少？	依據土地徵收條例第 39 條規定，抵價地總面積，以徵收總面積百分之五十為原則。個人配回比例視選擇街廓單價高低而定，選擇單價低者配回比例較高，反之則較低。

6	土地徵收補償如何計算？建築改良物、農作改良物補償標準為何？	1. 依土地徵收條例第 30 條規定，被徵收之土地，應按照徵收當期之市價補償其地價。 2. 依土地徵收條例第 31 條規定，建築改良物之補償費，按徵收當時該建築改良物之重建價格估定之。農作改良物之補償費，於農作改良物被徵收時與其孳息成熟時期相距在一年以內者，按成熟時之孳息估定之；其逾一年者，按其種植及培育費用，並參酌現值估定之。建築改良物及農作改良物之補償費，由直轄市或縣（市）主管機關會同有關機關估定之； 3. 目前臺中市建築改良物係依「臺中市辦理公共工程拆遷建築改良物補償自治條例」規定查估補償，農作改良物則依據「臺中市辦理徵收土地農林作物、水產養殖物、畜禽類補償遷移費查估基準」規定查估補償。
7	現有合法建物是否能原地保留？	都市計畫範圍之合法建物（含領有使用執照、完成登記或建管前既存建物），倘不妨礙都市計畫及區段徵收作業進行下，得申請原位置保留，剷除於區段徵收範圍外，如有相關保留意見，可以書面方式載明地號及聯絡方式，以供規劃參考。
8	保留後住宅是否需繳交園區管理費？	都市計畫範圍內之合法保留住宅，原則將排除於區段徵收及園區報編範圍外，無需繳交一般公共設施維護費，園區管理費相關規定將配合中央產業園區設置法令訂定，後續再依規範公告。

9	已取得特定工廠登記之廠房，是否得保留？	原則上，於不妨礙都市計畫及區段徵收作業進行下，已取得特定工廠登記之廠房，得申請保留，排除於區段徵收範圍外。
10	尚未取得特定工廠登記者，既有工廠該如何辦理？	如尚未完成合法登記但有保留需求，建議盡速取得特定工廠登記，倘於都市計畫審定前仍未取得者(實際期限將依都市計畫審議通過內容為準)，原則將納入區段徵收範圍辦理整體開發作業，惟相關意見皆可填寫意見單，將於不影響公共設施前提下納入研議。
11	開發後預計引入哪些產業？	本案屬依「產業創新條例」開發之產業園區，將以符合環保與地方發展需求的製造產業為主，並配合都市發展定位調整。
12	屯子腳斷層是否影響開發？	依內政部 114 年 8 月 5 日本市國審會審議結果，活動斷層地質敏感區已剔除劃設範圍。如地方對於開發範圍有相關建議，皆可填寫意見單，再由市府協助彙整地方意見，再提送國土計畫委員會審議確認。
13	若斷層範圍內已有建物，未來如何處理？	107 年 12 月前既有合法建地或已開發完成案件，依不溯及既往原則處理，可維持現況。相關建築或使用行為仍依目前相關法令規定辦理及申請。
14	是否會辦理污染檢測與環評？	1. 依產業創新條例第 33 條規定，直轄市主管機關得依產業園區設置方針，勘選面積達一定規模之土地，擬具可行性規劃報告，並依都市計畫法或區域計畫法、環境影響評估法及其他相關法規提具書件，經各該法規主管機

		關核准後，由中央主管機關核定產業園區之設置。 2. 本案將依環境影響評估法等相關貴定辦理環境影響評估程序。
15	本案是否規劃住宅區？	1. 依產業創新條例第 39 條規定，產業園區得規劃社區用地，惟社區用地所占面積，不得超過全區土地總面積百分之十，故後續原則將依實際居住事實及具安置需求等條件，規劃適當社區用地，作為安置街廓以供安置計畫使用。 2. 另依產業園區各種用地用途及使用規範辦法第 4 條規定，為配合產業發展政策及整體營運需要，於園區內規劃產業用地（二），提供住宿及餐飲業、金融及保險業等支援產業使用，惟產業用地（二）土地所占面積，不得超過產業用地全部面積百分之三十，故除產業用地外，將視地區現況、需求及法令規定，適度配置住宅區及商業區，以兼顧生活機能及地區均衡發展。
16	現況甲種建築用地可否劃為住宅區？	將依都市計畫整體配置檢討，優先考量現況使用紋理及聚落完整性，再行分區規劃。
17	園區開發後的管理基金如何收取？	1. 依產業創條例第 53 條規定，各類費用之費率，由管理機構擬訂，屬直轄市、縣（市）主管機關、公民營事業開發者，應報直轄市、縣（市）主管機關核定。

		2. 管理基金將依中央主管機關規範辦理，用於園區公共設施維護及管理支出，細節將於後續規劃階段公布。
18	意願調查如何計算開發共識？	參酌本府地政局於前竹區段徵收開發案例，須取得整體土地所有權人六成問卷回覆，且回收問卷中七成以上同意開發，方得續行後續程序。請地主踴躍回覆意願，以利案件推進。