

「擬定擴大臺中市豐潭雅神地區都市計畫(神岡產業園區)」

公開展覽前公告徵求意見座談會會議紀錄

壹、時間：114 年 9 月 25 日（星期四）第一場：上午 10 時

貳、地點：臺中市神岡區公所 3 樓禮堂

參、主持人：林副局長敏棋

記錄：王韻慈

肆、出席單位及人員：詳如簽到表

伍、規劃單位簡報：(略)

陸、與會者發言概要(依據發言順序)

一、張育豪里長

1. 屯子腳斷層範圍不宜公開。
2. 屯子腳斷層帶建議應納入並以劃設公共設施為主。
3. 地區周邊排水設施應檢討並妥善施作。

二、張先生

1. 新庄里交通方便、土地適宜開發。
2. 現今荔枝已無耕種效益，不宜續作農業使用。
3. 建議加速本計畫區開發、引商回流投資。
4. 建議住、商、工劃設分開，並強化道路，加強住宅區規劃。

三、王先生

1. 本開發是否有強制性，是否要簽訂同意書？
2. 希望原地保留建物(特登工廠及住家)。

四、翁先生

1. 希望說明會能到當地辦理(如社區活動中心)。
2. 斷層帶如剔除範圍，現況有建物，後續欲改建，該如何處

理？

五、蕭隆澤議員

1. 主計畫區斷層帶範圍地段建議要明確、公開資訊。
2. 斷層區劃分開發區內外，現有地籍(建物)被部分切割，該如何處理？
3. 建議地震斷層帶能再妥為規劃。

六、林小姐

1. 本計畫區環評是否已通過？
2. 後續使用是否有行業限制？
3. 特定目的事業用地是否能原地保留？

七、張先生

1. 意願調查啟動時間太晚。
2. 屯子腳斷層影響不大，為何要剔除？
3. 建議剔除範圍兩側 150 米太大，可劃作公共設施。

八、游先生

1. 本計畫後續開發期程以及相關流程為何？
2. 區段徵收配回比例為多少？
3. 建議納入土石崩滑範圍。

九、王先生

斷層帶內範圍，如屬非建地，其未來使用將無進一步發展可能性。

十、王先生

1. 未來劃設公共設施是否會影響既有聚落密集區？
2. 現況甲種建築用地是否能規劃住宅區？建議應強化住商等

分區規劃。

十一、翁先生

現況工廠使用如涉及農牧用地、建築用地該如何處理?希望能強化地主意見諮詢。

十二、張小姐

在地民眾意見是否需要全部同意才能進行開發?

十三、柯先生

斷層帶寬度是否能縮小?建議斷層帶範圍內現有合法建物維持現況，其餘農業用地則納入開發，規劃為公共設施。

十四、綜合回應

1. 臺中市區域計畫因產業發展潛力與未登記工廠群聚，指認本案辦理擴大都市計畫，故指認之範圍為後續都市計畫範圍，而產業園區設置須妥善考量環境限制因素遴選開發範圍，本市國土計畫經 114 年 8 月 5 日內政部國審會召開大會審議結果，將活動斷層地質敏感區、保安林範圍及山崩地滑地質敏感區剔除劃設城 2-3 範圍。
2. 有關活動斷層地質敏感區納入產業園區範圍意見，建議仍應持續彙整收集民眾相關意見，再行提送國土計畫委員會審議後確認範圍，再配合調整規劃方案。
3. 屯子腳活動斷層地質敏感區於 107 年 12 月公告，公告前現有合法建地、建物，即已完成開發計畫之案件依不溯及既往原則行開發建設。
4. 有關斷層帶影響範圍納入開發劃設為公共設施建議，規劃方案仍須考量整體區段徵收之財務情形，避免因公共設施面積比例過高，致影響整體土地所有權人相關權益。

5. 本案區段徵收配回抵價地之比例以整體平均 50% 為原則，而個人領回土地比例多寡則應視選擇分配街廓地價之高低而定。一般而言，選擇較低單價者，配回土地比例較高；而選擇較高單價者，配回土地比例則相對較低。
6. 依土地徵收條例規定，土地徵收補償費包括地價補償費、地上物補償費（建物、農作）等項目，又地價補償費係按徵收當期之市價計算，而市價則由市府地政主管機關提交地價評議委員會評定之。
7. 區段徵收範圍內不妨礙都市計畫事業及區段徵收計畫之既成建物基地（包含依建築法領有使用執照之建築物、依法完成建物所有權第一次登記之建築物、實施建築管理前興建完成之建築物等），且既成建物座落之基地已提出申請發給抵價地者，得申請按原位置保留分配土地。後續有意申請保留或原位置配回之所有權人，請協助填寫書面意見單，告知地段地號及聯絡方式，以納入本案規劃參考。
8. 本產業園區目前尚屬都市計畫公告範圍階段，相關環評作業及都市計畫規劃作業尚未進行，本次辦理說明會除公告初步規劃辦理範圍外，主要希望能凝聚及確認辦理產業園區開發之意願及共識，因本計畫後續將以區段徵收方式辦理整體開發，依據現行執行原則，應先取得整體土地所有權人 6 成的問卷回覆，回收問卷中須達 7 成以上同意開發，本案係得續行後續相關程序，爰還是希望所有權人能針對開發意願明確表達，以加速案件推進。
9. 有關區內特登及納管的工廠，如已完成特定目的事業用地變更，後續規劃將以剔除開發範圍、原地保留為原則，尚未完成合法工廠登記用地變更工廠，如有相關保留需要，

請協助填寫書面意見單，在不影響公共設施前提下，將納入本案規劃研議。

10. 本案後續土地使用配置規劃擬檢視地區現況使用紋理，並廣納各方陳情意見予以參酌，後續於都市計畫草案公開展覽及說明會階段，將就民眾意見處理情形一併說明，屆時再請各方不吝給予指教。
11. 本次公聽會相關資料，會後將於臺中市經濟發展局網站成立專區，上傳簡報資料與相關圖面供民眾參考。
12. 本次會議屬都市計畫規劃階段之座談會，說明初步規劃範圍並聽取地區關係人意見，本案將依相關建議納入後續規劃參考。後續依規定續行辦理之都市計畫、環境影響評估、區段徵收等法定程序辦理說明會、公聽會，將再行通知所有權人以掌握本案進度與規劃內容。

柒、會議結論：

本次會議係依據內政部 107 年 1 月 22 日函頒布「都市計畫草案辦理公開展覽前應行注意事項」規定，辦理公開展覽前公告徵求意見及舉辦座談會，以聽取地方民眾、公民團體意見，作為後續都市計畫草案擬定之參考。為期本計畫草案規劃之周延，後續都市計畫草案完成並進行公開展覽說明會前，將再另已信函通知計畫範圍內的土地所有權人。倘若個案有特殊情形，亦歡迎土地所有權人向本局承辦人員或規劃單位諮詢。

捌、散會：中午 11 時 45 分

附件：座談會現場紀錄





「擬定擴大臺中市豐潭雅神地區都市計畫(神岡產業園區)」

公開展覽前公告徵求意見座談會會議紀錄

壹、時間：114 年 9 月 25 日（星期四）第二場：下午 2 時

貳、地點：臺中市神岡區公所 3 樓禮堂

參、主持人：林副局長敏棋

記錄：王韻慈

肆、出席單位及人員：詳如簽到表

伍、規劃單位簡報：(略)

陸、與會者發言概要(依據發言順序)

一、陳先生

目前現況使用已臨路，是否能保留現有建物？

二、阮先生

申請建物原地保留條件及所需資料及申請程序為何？

三、劉先生

農作物補償是否有相關標準？

四、王先生

目前現有工廠原已取得臨登，現已轉向取得特登，後續該如何處理？

五、黃先生

國土保安用地是否能納入規劃？

六、自來水公司

2 處配水預定地及加壓站使用用地，未來將規劃為何種分區？

七、林先生

1. 農舍是否能申請保留？

2. 保留後建物(住宅)後續是否也要繳交相關產業園區管理費用？

八、紀先生

計畫區外農作使用區域未來是否規劃後會預留道路以供農作使用通行？

九、陳先生

1. 已取得特登工廠土地規劃為何，以及工廠建物將如何處理？
2. 區段徵收是否具可行性？

十、藍小姐

座談會範圍內地主才收到通知，範圍外地主是否能表達意見？

十一、王先生

請問未來土地及開發分擔比例是否可採 4、6 分？

十二、張小姐

提供意見是否僅侷限於計畫區內土地所有權人？

十三、綜合回應

1. 臺中市區域計畫因產業發展潛力與未登記工廠群聚，指認本案辦理擴大都市計畫，故指認之範圍為後續都市計畫範圍，而產業園區設置須妥善考量環境限制因素遴選開發範圍，本市國土計畫經 114 年 8 月 5 日內政部國審會召開大會審議結果，將活動斷層地質敏感區、保安林範圍及山崩地滑地質敏感區剔除劃設城 2-3 範圍。
2. 本案區段徵收配回抵價地之比例以整體平均 50% 為原則，而個人領回土地比例多寡則應視選擇分配街廓地價之高低而定。一般而言，選擇較低單價者，配回土地比例較高；

而選擇較高單價者，配回土地比例則相對較低。

3. 針對開發後分配土地，因本案係屬依據產創條例開發園區，相關規定應配合中央法令規範辦理，有關後續民眾如遇配合問題，可再提出相關意見，屆時再行研商處理機制。
4. 非屬公告規劃範圍及地區民眾，如針對本案開發有相關意見，仍可填寫本次公告徵求意見陳情表單，皆會納入本案規劃參考。另有關開發意願調查表，則以範圍內地主為調查對象。
5. 區段徵收範圍內不妨礙都市計畫事業及區段徵收計畫之既成建物基地(包含依建築法領有使用執照之建築物、依法完成建物所有權第一次登記之建築物、實施建築管理前興建完成之建築物等)，且既成建物座落之基地已提出申請發給抵價地者，得申請按原位置保留分配土地。後續有意申請保留或原位置配回之所有權人，請協助填寫書面意見單，告知地段地號及聯絡方式，以納入本案規劃參考。
6. 本產業園區目前尚屬都市計畫公告範圍階段，相關環評作業及都市計畫規劃作業尚未進行，本次辦理說明會除公告初步規劃辦理範圍外，主要希望能凝聚及確認辦理產業園區開發之意願及共識，因本計畫後續將以區段徵收方式辦理整體開發，依據現行執行原則，應先取得整體土地所有權人 6 成的問卷回覆，回收問卷中須達 7 成以上同意開發，本案係得續行後續相關程序，爰還是希望所有權人能針對開發意願明確表達，以加速案件推進。
7. 有關區內特登及納管的工廠，如已完成特定目的事業用地變更，後續規劃將以剔除開發範圍、原地保留為原則，尚未完成合法工廠登記用地變更工廠，如有相關保留需要，

請協助填寫書面意見單，在不影響公共設施前提下，將納入本案規劃研議。

8. 本案後續土地使用配置規劃擬檢視地區現況使用紋理，並廣納各方陳情意見予以參酌，後續於都市計畫草案公開展覽及說明會階段，將就民眾意見處理情形一併說明，屆時再請各方不吝給予指教。
9. 本次公聽會相關資料，會後將於臺中市經濟發展局網站成立專區，上傳簡報資料與相關圖面供民眾參考。
10. 本次會議屬都市計畫規劃階段之座談會，說明初步規劃範圍並聽取地區關係人意見，本案將依相關建議納入後續規劃參考。後續依規定續行辦理之都市計畫、環境影響評估、區段徵收等法定程序辦理說明會、公聽會，將再行通知所有權人以掌握本案進度與規劃內容。

柒、會議結論：

本次會議係依據內政部 107 年 1 月 22 日函頒布「都市計畫草案辦理公開展覽前應行注意事項」規定，辦理公開展覽前公告徵求意見及舉辦座談會，以聽取地方民眾、公民團體意見，作為後續都市計畫草案擬定之參考。為期本計畫草案規劃之周延，後續都市計畫草案完成並進行公開展覽說明會前，將再另已信函通知計畫範圍內的土地所有權人。倘若個案有特殊情形，亦歡迎土地所有權人向本局承辦人員或規劃單位諮詢。

捌、散會：下午 4 時

附件：座談會現場紀錄



「擬定擴大臺中市豐潭雅神地區都市計畫(神岡產業園區)」

地方說明會會議紀錄

壹、時間：114 年 9 月 27 日（星期六）上午 10 時

貳、地點：臺中市神岡區新庄社區發展協會

參、主持人：潘科長守廉

記錄：王韻慈

肆、出席單位及人員：詳如簽到表

伍、規劃單位簡報：(略)

陸、會議紀錄(依據發言順序)

一、楊先生

1. 本人建物有一半於計畫範圍內，希望全部納入開發範圍。
2. 屯子腳斷層帶對開發並無疑慮，建議納入本計畫範圍。

二、張育豪里長

1. 屯子腳斷層帶範圍分布太廣。
2. 本計畫規劃以工業區為主，建議應加強住宅區規劃，讓新庄地區能有效發展。
3. 本計畫規劃建議劃設活動中心用地。
4. 建議保留計畫區內現有 3 座土地公廟，並增加其相關使用場所之腹地。
5. 道路、交通及排水設施應妥為規劃，並與當地討論。

三、江先生

1. 本計畫是否採區段徵收方式辦理？
2. 配合開發分配土地是否剩餘 50%比例？
3. 農地、建物保留是否要提出申請？該如何申請？
4. 為何地區須以劃設 60%產業用地為主？其他既有住宅、建

築需求後續該如何處理？

5. 住宅區是否也須繳交相關園區管理費用？
6. 土地後續未按規定時間開發將有何影響？
7. 開發管理基金將如何收取？

四、周永鴻議員

1. 感謝市府加開本場次說明會，鄉親要盡量提出意見。也建議持續加強說明及地方溝通，並應通知斷層帶範圍內地主。
2. 屯子腳斷層帶排除將讓地區發展無完整性，建議再行考量。
3. 建議加強地方活動中心之相關建設規劃。

五、林總幹事

1. 和睦路、溪頭路拓寬至陽明排水路，是否能擴大範圍往東側規劃？
2. 新庄地區建議增設外環道路。
3. 和睦路以南區域是否有開發計畫？
4. 計畫區內既有聚落和產業園區是否應分別開發？
5. 建議本計畫後續討論應區分屯子腳斷層帶、既有聚落、產業園區三部分進行規劃討論。

六、李先生

調查意願可透過里長廣發，以掌握所有在地鄉親意願。

七、張先生

屯子腳斷層帶建議應納入本計畫開發。

八、王先生

後續規劃時間排程應說明清楚，本計畫期程規劃為何？

九、王先生

和睦路是否往東延伸規劃，及周邊地區是否一併納入規劃？

十、阮先生

1. 區段徵收後是否建物、農作要全部拆除、清除？
2. 本計畫規劃產業園區是否能保留自用住宅？
3. 合法建物如何認定？
4. 本計畫開發前已有空污、噪音、交通等問題，是否能先行進行相關污染檢測？
5. 產業地區周邊範圍如現已經有污染影響，是否應納入本計畫一併考量？

十一、王小姐

1. 本計畫產業園區之定位？以及預計引入產業為何？
2. 說明會應加強辦理。

十二、張先生

1. 屯子腳斷層帶無影響，建議應納入開發。
2. 問卷調查應於確認明確規劃內容後再進行調查。
3. 新庄里應加強住宅區規劃。
4. 產業園區規定土地所有權人要於限期內開發不合理。
5. 規劃時程應定期與民眾溝通說明。

十三、宋先生

意見及處理情形建議公開，讓沒參加說明會的民眾也能清楚案件狀況。

十四、陳小姐

計畫程序及期程應讓民眾清楚了解。

十五、林執行長(徐瑄灃議員服務處)

1. 建議明確本計畫進度與規劃期程。
2. 本計畫區內特定工廠是否能配合計畫直接變為特定工廠專用區？

十六、羅永珍議員

1. 地區民眾同意開發比率高，屯子腳斷層帶範圍建議納入。
2. 新和宮是否可成立服務平台？
3. 溪頭路是否規劃延伸通路規劃至國道四號？
4. 建議本計畫規劃較大住宅區面積，並增加商業區規劃。
5. 在地土地公廟應規劃為宗教專用區。
6. 建議應加快辦理期程。

十七、綜合回應

1. 臺中市區域計畫因產業發展潛力與未登記工廠群聚，指認本案辦理擴大都市計畫，故指認之範圍為後續都市計畫範圍，而產業園區設置須妥善考量環境限制因素遴選開發範圍，本市國土計畫經 114 年 8 月 5 日內政部國審會召開大會審議結果，將活動斷層地質敏感區、保安林範圍及山崩地滑地質敏感區剔除劃設城 2-3 範圍。
2. 有關活動斷層地質敏感區納入產業園區範圍意見，建議仍應持續彙整收集民眾相關意見，再行提送國土計畫委員會審議後確認範圍，再配合調整規劃方案。
3. 有關斷層帶影響範圍納入開發劃設為公共設施建議，規劃方案仍須考量整體區段徵收之財務情形，避免因公共設施面積比例過高，致影響整體土地所有權人相關權益。
4. 本案區段徵收配回抵價地之比例以整體平均 50% 為原則，

而個人領回土地比例多寡則應視選擇分配街廓地價之高低而定。一般而言，選擇較低單價者，配回土地比例較高；而選擇較高單價者，配回土地比例則相對較低。

5. 依土地徵收條例規定，土地徵收補償費包括地價補償費、地上物補償費（建物、農作）等項目，又地價補償費係按徵收當期之市價計算，而市價則由市府地政主管機關提交地價評議委員會評定之。
6. 區段徵收範圍內不妨礙都市計畫事業及區段徵收計畫之既成建物基地（包含依建築法領有使用執照之建築物、依法完成建物所有權第一次登記之建築物、實施建築管理前興建完成之建築物等），且既成建物座落之基地已提出申請發給抵價地者，得申請按原位置保留分配土地。後續有意申請保留或原位置配回之所有權人，請協助填寫書面意見單，告知地段地號及聯絡方式，以納入本案規劃參考。
7. 本產業園區目前尚屬都市計畫公告範圍階段，相關環評作業及都市計畫規劃作業尚未進行，本次辦理說明會除公告初步規劃辦理範圍外，主要希望能凝聚及確認辦理產業園區開發之意願及共識，因本計畫後續將以區段徵收方式辦理整體開發，依據現行執行原則，應先取得整體土地所有權人 6 成的問卷回覆，回收問卷中須達 7 成以上同意開發，本案係得續行後續相關程序，爰還是希望所有權人能針對開發意願明確表達，以加速案件推進。
8. 非屬公告規劃範圍及地區民眾，如針對本案開發有相關意見，仍可填寫本次公告徵求意見陳情表單，皆會納入本案規劃參考。另有關開發意願調查表，則以範圍內地主為調查對象。

9. 針對開發後分配土地，因本案係屬依據產創條例開發園區，相關規定應配合中央法令規範辦理，有關後續民眾如遇配合問題，可再提出相關意見，屆時再行研商處理機制。
10. 有關區內特登及納管的工廠，如已完成特定目的事業用地變更，後續規劃將以剔除開發範圍、原地保留為原則，尚未完成合法工廠登記用地變更工廠，如有相關保留需要，請協助填寫書面意見單，在不影響公共設施前提下，將納入本案規劃研議。
11. 有關是否再行辦理地區說明會，將再配合地方需求評估辦理。
12. 本案後續土地使用配置及道路規劃擬檢視地區現況使用紋理，並廣納各方陳情意見予以參酌，後續於都市計畫草案公開展覽及說明會階段，將就民眾意見處理情形一併說明，屆時再請各方不吝給予指教。
13. 本次公聽會相關資料，會後將於臺中市經濟發展局網站成立專區，上傳簡報資料與相關圖面供民眾參考。
14. 本案將依相關建議納入後續規劃參考。後續依規定續行辦理之都市計畫、環境影響評估、區段徵收等法定程序辦理說明會、公聽會，將再行通知所有權人以掌握本案進度與規劃內容。

柒、會議結論：

本案已於 114 年 9 月 25 日依據內政部 107 年 1 月 22 日函頒布「都市計畫草案辦理公開展覽前應行注意事項」規定，辦理公開展覽前公告徵求意見及舉辦座談會，以聽取地方民眾、公民團體意見，作為後續都市計畫草案擬定之參考。本場係配合地方

需求辦理地方說明會。為期本計畫草案規劃之周延，後續都市計畫草案完成並進行公開展覽說明會前，將再另已信函通知計畫範圍內的土地所有權人。倘若個案有特殊情形，亦歡迎土地所有權人向本局承辦人員或規劃單位諮詢。

捌、散會：下午 12 時

附件、地方說明會現場紀錄









相關單位會後書面意見

一、本府建設局

有關「擬定擴大臺中市豐潭雅神地區都市計畫（神岡產業園區）」公開展覽前公告徵求意見座談會 1 案，倘將來完成都市計畫變更且本局經管土地有涉及移交接管權責機關情形，將配合依規研議辦理，請查照。

二、經濟部

1. 本次公告範圍 155.04 公頃，與前本部備查之 178.1641 公頃有所差異，本次僅公告計畫範圍尚無其他細部園區規劃，爰就計畫範圍調整一事無相關意見；提醒貴局倘續以產業創新條例申請設置產業園區，應依產業創新條例等相關法規辦理後續事宜，並俟計畫範圍確認後併同修正可規報告、環境影響說明等書件，且查本案相關法規書件多仍處送審階段，貴局後續應注意各相關法規書件內容一致性，再將相關書件併送本部辦理核定設置作業。
2. 有關未來開發方式擬參照「大里夏田產業園區」開發案，以區段徵收方式進行開發部分，將涉及「產業創新條例」及「土地徵收條例」法規競合疑義，考量產業創新條例已有明訂相關規定，請貴局釐清本案適用之法令及推動開發方式以降低及避免產生窒礙難行之處。