

# 「擬定擴大大里都市計畫（大里夏田產業園區）案」（草案）

## 辦理公開展覽前公告徵求意見 座談會

### 會議紀錄

一、日期：107年6月9日（星期六）上午10時

二、地點：臺中市立大里高級中學中正堂（臺中市大里區國中路365號）

三、主持人：臺中市政府經濟發展局 李副局長逸安

四、出（列）席單位及人員：詳如簽到簿

記錄：陳明晏

五、會議報告事項：（略）

六、與會者發言概要：

#### （一）何欣純 委員（賴助理代理）

大里夏田產業園區為市府重大建設計畫，惟本案開發涉及為數眾多的權利關係人，因此為了保障眾人權益，後續本案相關規劃內容及執行進度應儘量揭露週知，會議資訊也應公開供民眾查詢；此外民眾對本案若有相關疑問或意見，歡迎於會上提出，市府亦將錄案積極處理。

#### （二）張芬郁 議員

1. 今日會議係依照內政部函示規定，須在都市計畫草案辦理公開展覽前公告徵求意見及召開座談會，主要目的在於週知民眾本案大里夏田產業園區即將啟動都市計畫擬定作業程序。
2. 此外本會亦為在地居民、土地所有權人和相關公民團體等另外提供規劃先期的意見發表管道，因此各位如有對本案想表達的想法，歡迎在公告期間儘量向市府提出。

#### （三）張滄沂 議員

本案前於107年1月20日辦理大里夏田產業園區區段徵收公聽會，已收到許多相當寶貴的民眾陳情意見，包括土地所有權人申請原地保留以及既有建物、廠房拆遷安置等意見，請市府務必於後續都市計畫草案擬定時納入考量、妥適處理，並將處理情形與相關資訊公開透明化。

#### (四)蘇柏興 議員(張特助代理)

本案尚處公告徵求意見階段，各方倘有想表達的想法或陳述意見，歡迎在會上或另於會後提供予市府，市府將廣納各方意見錄案處理，並期許本次座談會與未來大里夏田產業園區案能夠推動順利。

#### (五)李天生 議員

1. 本案推動緣起係基於引導夏田地區污染農地轉型、輔導未登記工廠進駐納管，以及配合智慧機械產業政策等考量，市府遂推動設置大里夏田產業園區，以促進大里產業升級，創造利多帶動周邊地區發展。
2. 本案現為規劃草案階段，未來仍需辦理開發可行性評估等作業，民眾對本案有任何的發表意見，皆可向市府提出。

#### (六)林碧秀 議員

1. 本案從前次區段徵收公聽會到今日的都市計畫公開展覽前座談會，期間民眾的表達意見，市府均應該謹慎、妥善的處理，各方的溝通協調乃至於共識凝聚，將對本案推動產生至關重要影響。
2. 此外本次座談會市府將把相關事項公告於相關局處網路平台上，亦提供市府及規劃單位窗口之聯絡方式，期將資訊公平、公開、公正最大化，讓民眾便於查閱。

#### (七)夏田里胡金鍊 里長

請主辦單位公開週知前次區段徵收公聽會民眾意見的回應情形。另外，拆遷補償的費用應該合理計算，並考量民眾未來異地購屋的需求。

#### (八)與會民眾

1. 林先生：本人所有之土地於先前開闢中投公路時已被徵收一次，現辦理區段徵收又要再回饋公共設施用地，能否酌情考量提高配回比例。
2. 林先生：市政府是否有取締未登記工廠之相關措施？民眾領回產業專用區後，除稅賦增加，還需擔心無人承購、承租的風險。
3. 陳女士：希望主辦單位能於下次公聽會前，先將區段徵收土地稅賦相關資訊先提供予民眾，以利會議交流。

4. 林女士：能否公開本案先前所辦理之意願調查，市政府是否真的要開發本案？本案土地徵收補償價格是如何決定？市政府是否經過試算，民眾領到補償費後能否到外地生存？計畫範圍內夏田路銜接福田橋，附近土地已於當初道路開闢時被徵收過一次，本次區段徵收能否納入考量？
5. 蔡先生：本案地方民眾有持贊成，也有持反對意見，倘若市政府決定要開發，想要維持務農的民眾能否選擇不參加？
6. 陳女士：本人已於前次區段徵收公聽會提出意見，請主辦單位公開意見處理進度與情形。
7. 林先生：本案區段徵收針對農建地是否有相對應之處理原則？另，農水路甫經立委爭取經費建設完成，計畫配置應考量相關紋理，避免不必要的拆除，浪費資源。

#### (九)規劃單位

1. 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。
2. 依據平均地權條例相關規定，原土地所有權人參加區段徵收，無論是領取現金補償或是申請領回抵價地，皆可免徵土地增值稅；申請領回抵價地者，於領回抵價地後第一次移轉時，亦可減徵土地增值稅40%；又區段徵收完成後，地價稅尚可減半徵收2年，地主享有土地稅賦減免之優惠。
3. 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。
4. 臺中市區域計畫業於107年1月19日公告發布實施，未來針對未登記工廠之空間區位發展將遵循其指導；另臺中市政府亦於106年4月11日發布「臺中市未登記工廠輔導及清理程序」，以作為未登記工廠稽查、輔導、矯正及清理等作業之執行依據。
5. 依推估臺中市至民國115年之二級產業用地需求規模將達1,360公頃，

有相當需求，未來臺中市政府經濟發展局將配合未登記工廠輔導及清理計畫，透過招商方式輔導本區周邊未登記工廠合法進駐大里夏田產業園區，以獲取土地利用效益之最佳化。

6. 本案於後續區段徵收作業階段，將針對民眾參與開發和農耕等意願部分詳予調查，若仍有農耕意願者將配合土地使用配置規劃，保留適度且合理的土地供農民續為耕作。
7. 本案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。

#### (十)臺中市政府經濟發展局李副局長逸安

1. 首先感謝各位與會貴賓及市民撥冗出席本次座談會，臺中市政府為加強都市計畫研擬規劃階段，落實民眾參與機制、廣詢民眾意見並進行地方意見交流，因此依據內政部頒發規定，在都市計畫草案研擬規劃階段前，舉辦本次座談會。
2. 本次座談會相關意見及公告徵求意見期間書面意見，將一併納入本計畫後續規劃參考，後續並依都市計畫法規定辦理相關法定程序。

#### 七、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，將以掛號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。

#### 八、散會：中午12時。

附件：座談會現場紀錄



# 「擬定擴大大里都市計畫（大里夏田產業園區）案」（草案）

辦理公開展覽前公告徵求意見

座 談 會

【各機關及相關單位簽到簿】

一、日期：107年6月9日(星期六)上午10時00分

二、地點：臺中市立大里高級中學中正堂

三、主持人：李逢安

四、簽到欄：

單位及職稱		姓名	單位職稱	姓名
立法委員	何立法委員 欣純		助理	賴文
市議員	張議員 芬郁	張芬郁	張議員 滄沂	張滄沂
	蘇議員 柏興	蘇柏興	李議員 天生	李天生
	段議員 緯宇		林議員 碧秀	林碧秀
里長	夏田里 里長	胡金鍊	大里里 里長	
	大元里 里長	林乾正		
機關單位			市議員 賴佳敏	賴湘怡
			經濟發展局	
	大里區公所	何子昇	"	
		林瑞桐	"	賴文
	都市發展局	賴俊凱	"	賴明輝
規劃單位	東昇工程 總經理	王三	龍邑工程 總經理	
	東昇工程 副總經理	張某	龍邑工程 經理	
	東昇工程		龍邑工程	
	東昇工程		龍邑工程	
	東昇工程			
其他單位				



# 「擬定擴大大里都市計畫 (大里夏田產業園區)案」(草案)

【辦理公開展覽前公告徵求意見座談會】

臺中市政府  
107.06.09

註：本案計畫名稱以經主管機關核定者為準

00

會議  
議程

- 1.報到
- 2.主席致詞
- 3.簡報說明
- 4.意見交流
- 5.散會

00

## 會議 規則

1. 為確保會議順利進行，及維持會場秩序特訂定本會議規則
2. 意見交流採填寫發言單並舉手發言，無發言單者請向簽到處工作人員索取
3. 發言者表達意見請簡明扼要，每人以五分鐘為限，但經主席同意後，得調整發言時間



### 辦理座談會緣由

4

107.01.22內政部台內營字第1070800103號函頒  
「都市計畫草案辦理公開展覽前應行注意事項」第2點

都市計畫擬定機關為辦理新訂或擴大都市計畫案件，應於申請書送內政部徵詢意見後，**於都市計畫擬定前，將新訂或擴大都市計畫範圍**及有關書件公告於各該直轄市、縣（市）政府及鄉（鎮、市）公所**公告三十天及舉行座談會**，並將公告徵求意見及舉行座談會之日期及地點刊登公報、新聞紙及網際網路；公民或團體得於公告期間，以書面載明姓名、地址，向都市計畫擬定機關提出意見，作為**擬定都市計畫之參考**

廣詢民眾意見 → 作為後續都市計畫擬定參考

後續仍依都市計畫法相關規定，辦理都市計畫草案公開展覽、說明會及提請都市計畫委員會審議之法定程序



## 公告事項

### 公告徵求意見期間

自107年5月15日 ~ 107年6月13日，共計30天

### 公告地點

#### 書面

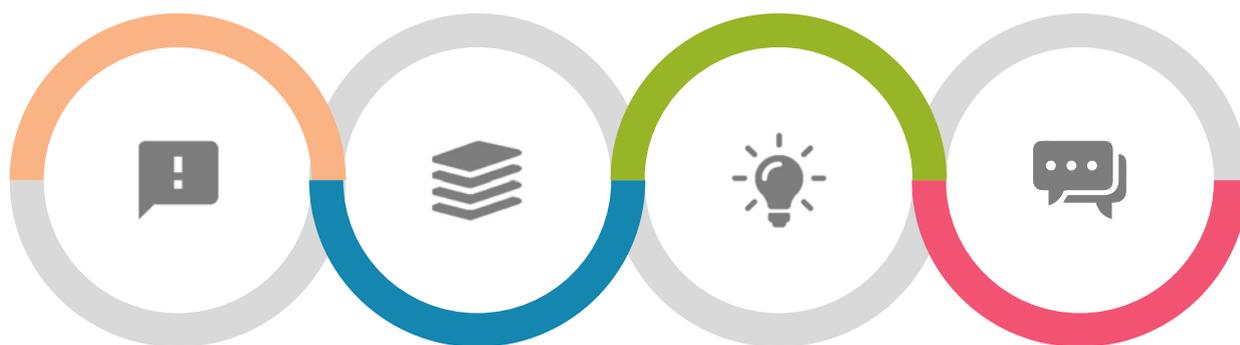
- 1.本府公告欄(臺灣大道市政大樓)
- 2.本府都市發展局公告欄
- 3.本市大里區公所

#### 網際網路

- 1.本府經濟發展局網站  
<http://www.economic.taichung.gov.tw/>
- 2.本府都市發展局網站  
<http://www.ud.taichung.gov.tw/>

### 意見提供方式

公告期間如有意見，以書面意見表，載明姓名(單位)、地址、建議事項、位置、理由及地籍圖說等資料向本府提出，作為擬定擬定都市計畫之參考



#### 計畫背景

- 計畫緣起
- 計畫範圍

#### 發展現況

- 自然環境資源
- 社會經濟概況
- 實質發展現況

#### 規劃構想

- 發展願景及定位
- 空間發展構想

#### 後續程序

- 後續辦理程序
- 意見表達方式

# 01

## 辦理緣起

01-1 計畫緣起

01-2 計畫範圍

01-3 辦理座談會緣由

01-4 公告事項



01-1

### 計畫緣起(1/2)

#### 產業發展議題

##### 合法產業用地



##### 大里區外圍農地



污染侵蝕情形嚴重

設置產業園區統一管理

#### 上位計畫指導

##### 臺中市區域計畫

(107.01.19公告發布實施)

引導污染農地轉型

輔導未登工廠進駐

智慧機械產業政策

指定本案為產業型新訂或擴大都市計畫

非都市土地納入擴大都市計畫管理



依「產業創新條例」申請設置「大里夏田產業園區」

辦理目的

由於**產業用地不足導致未登記工廠問題存在已久**，短時間內無法全數清理並恢復農地農用，因此擬將本計畫區**轉型開發為產業園區**

1

可緩解轄區內產業用地不足問題，輔導未登記工廠合法化，並促成區內手工業、金屬製造環保節能產業與周邊產業聚落形成產業連結

2

可透過整體規劃方式配置完善交通及公共設施，提升原有住宅區生活品質，兼顧降低農地破壞及加強環境保護

法令依據

臺中市  
區域計畫

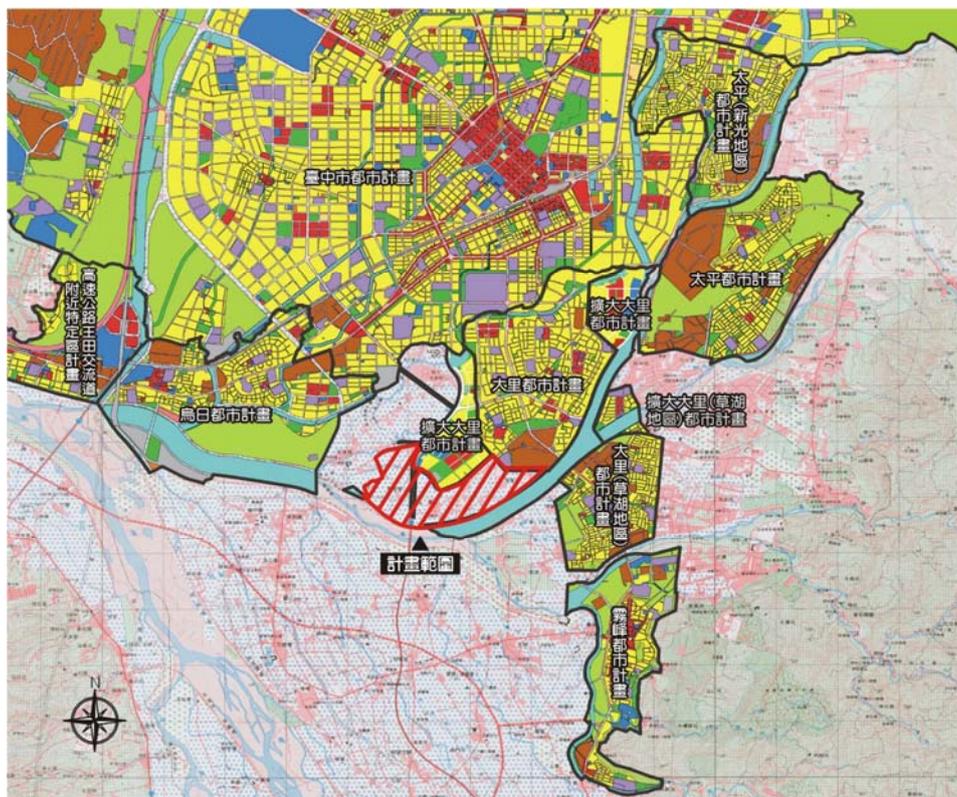


都市計畫法  
#10、#15



非都市土地  
申請新訂或  
擴大都市計畫  
作業要點  
#7-2

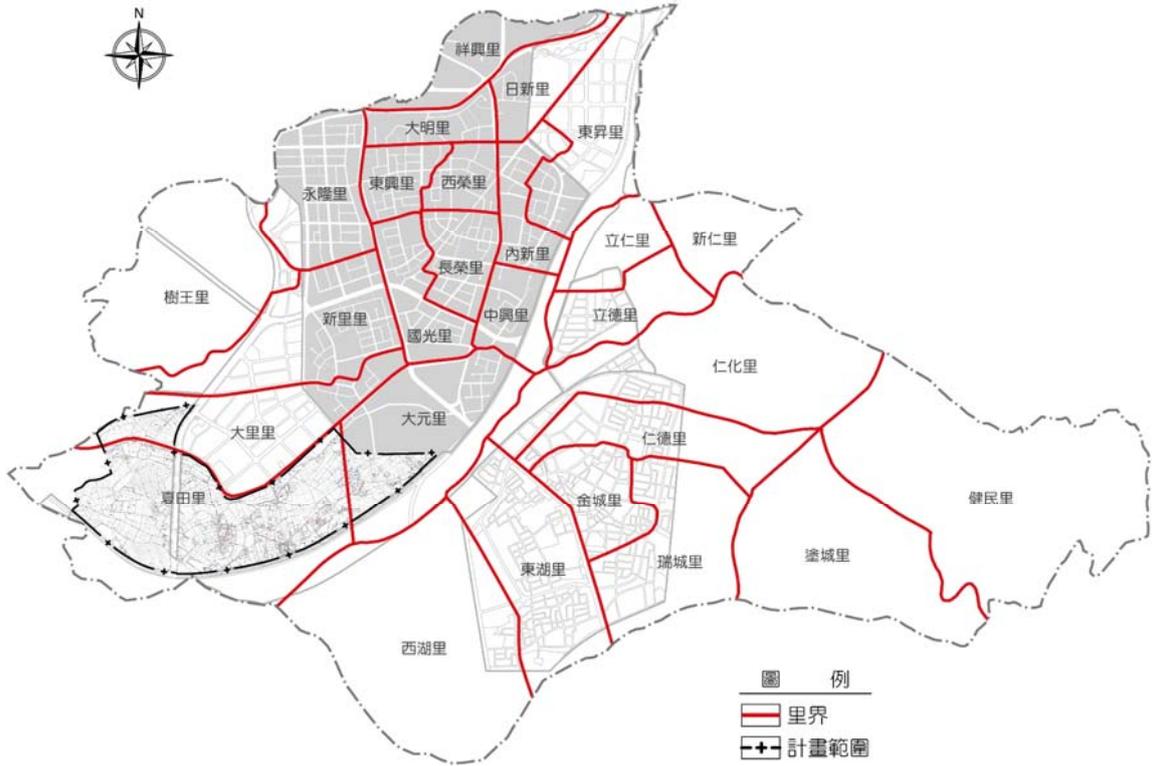
辦理擴大都市計畫法定程序



都市計畫區位示意圖



### 計畫範圍(2/3)

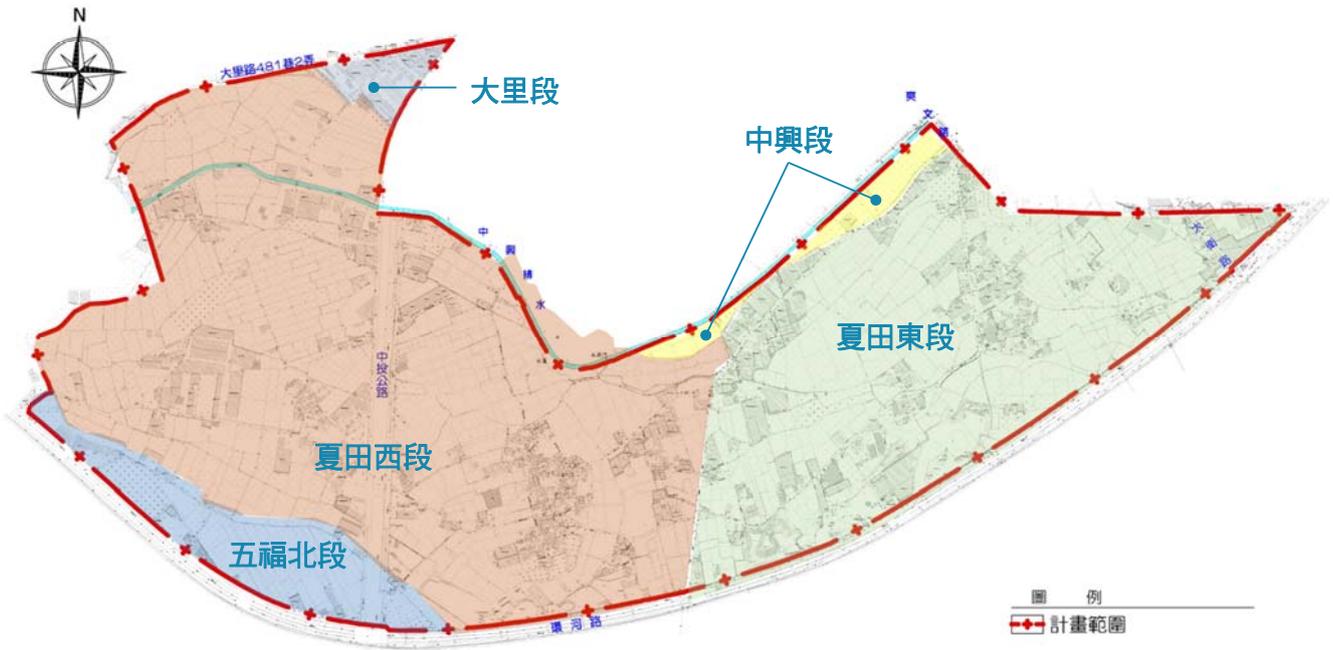


行政轄區劃分示意圖



### 計畫範圍(3/3)

⚠ 本案擴大都市計畫位置位於大里都市計畫西南隅，面積約211.9763公頃



# 02

## 發展現況

02-1 自然環境資源

02-2 社會經濟概況

02-3 實質發展現況

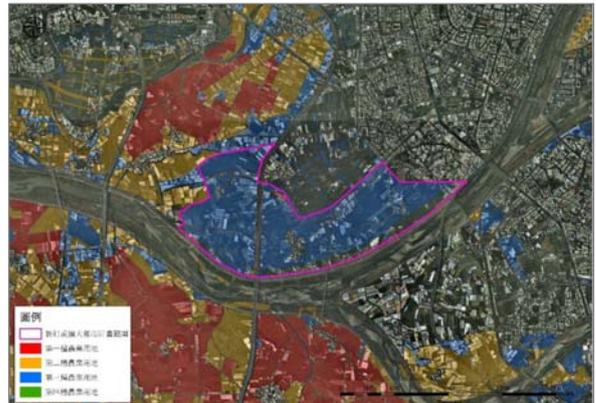


### 自然環境資源

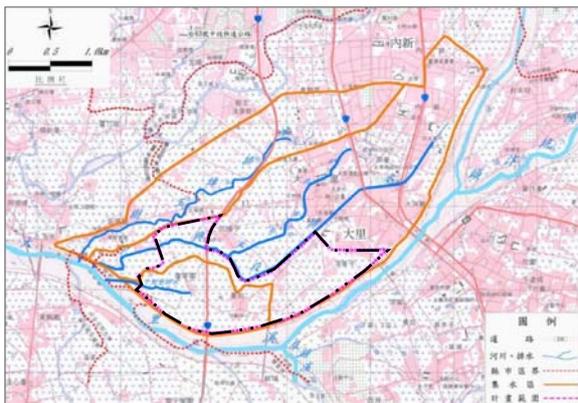
地形地勢



農地資源



水文系統



污染、整治場址

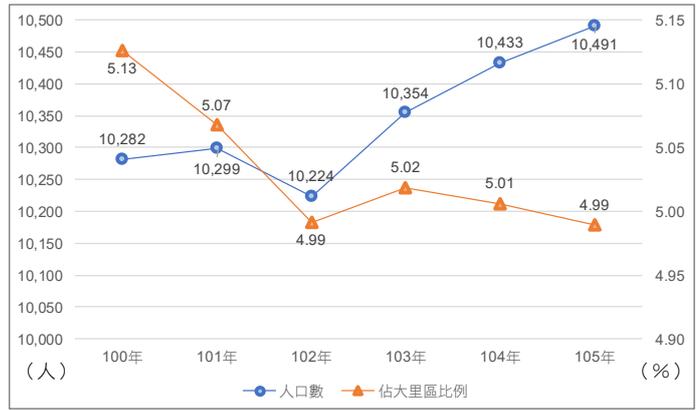
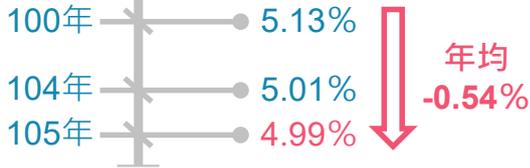




# 社會經濟概況(1/3)

## 人口成長

### 人口佔比

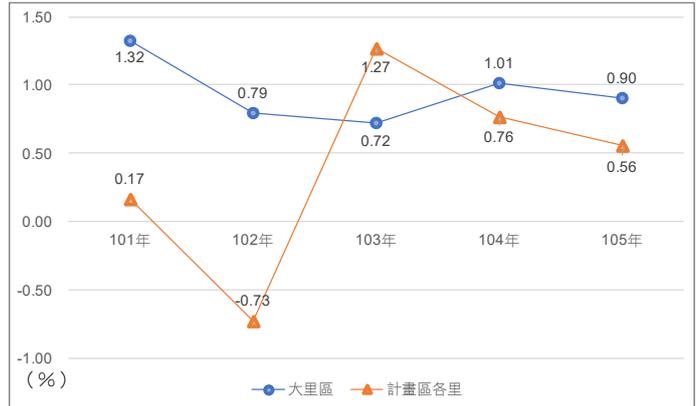


計畫區各里歷年人口成長統計圖

**!** 夏田里、大元里、大里里近年人口成長幅度不如大里區整體發展

目前非為大里區主要人口成長地區

年份	地區	扶養比(%)	老化指數(%)
100	大里區	31.14	36.38
	計畫區各里	29.76	59.22
105	大里區	32.32	55.98
	計畫區各里	31.73	80.50

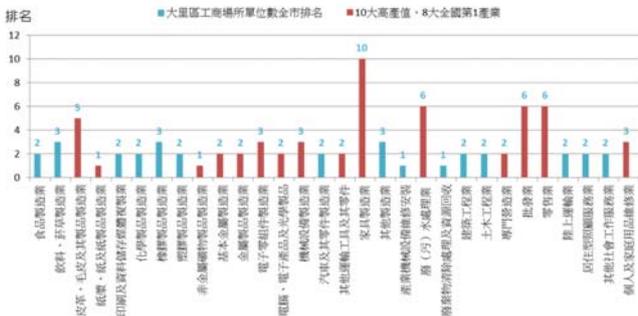


大里區及計畫區各里歷年人口成長趨勢圖

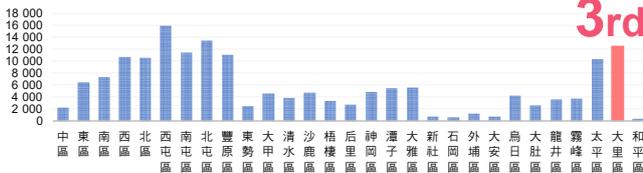


# 社會經濟概況(2/3)

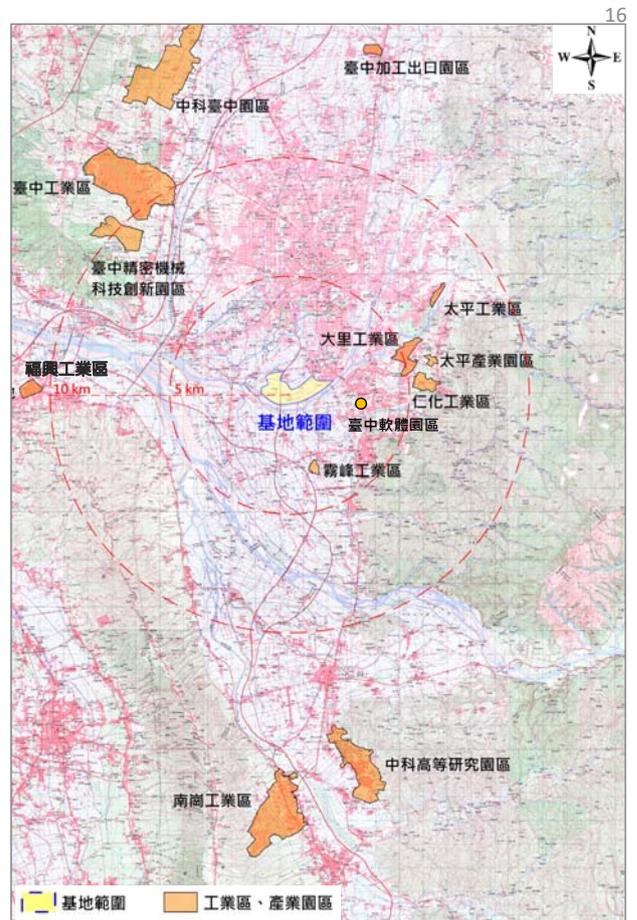
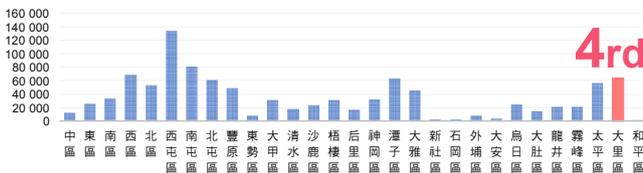
## 經濟活動(大里區產業結構)



### 工商服務業 場所單位數(家)

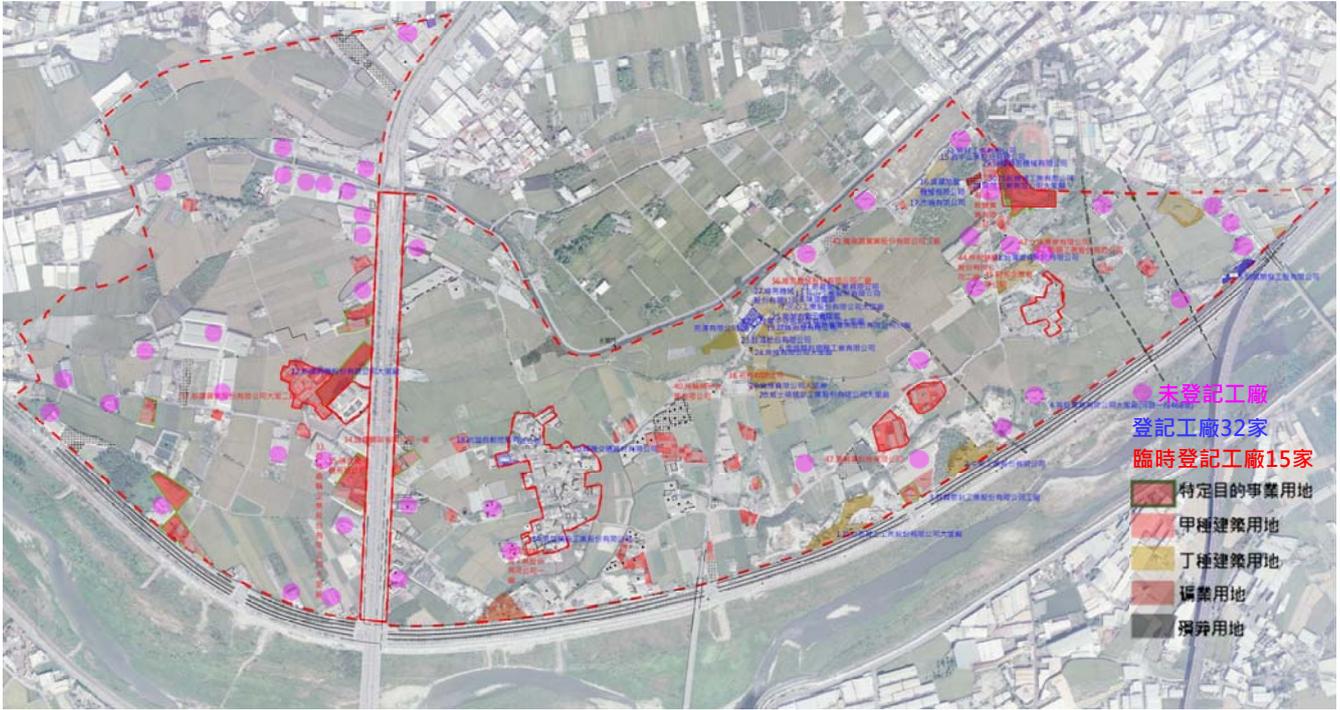


### 工商服務業 從業員工人數(人)



計畫區周邊地區工業區分布示意圖

經濟活動(計畫區內產業使用概況)



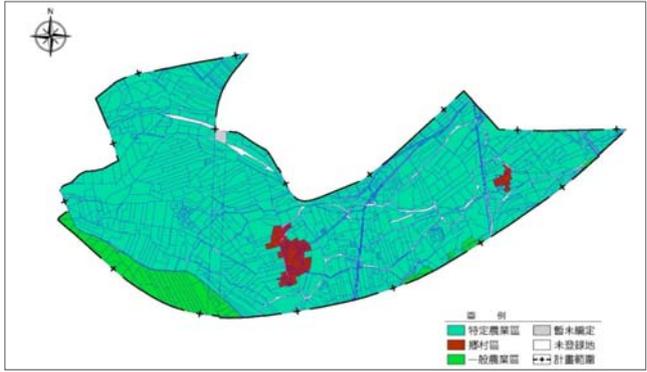
計畫區內已登記、臨時登記及未登記工廠分佈示意圖

土地使用現況

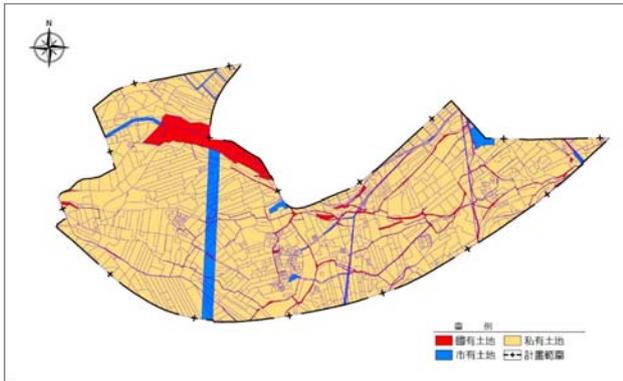


土地權屬及編定情形

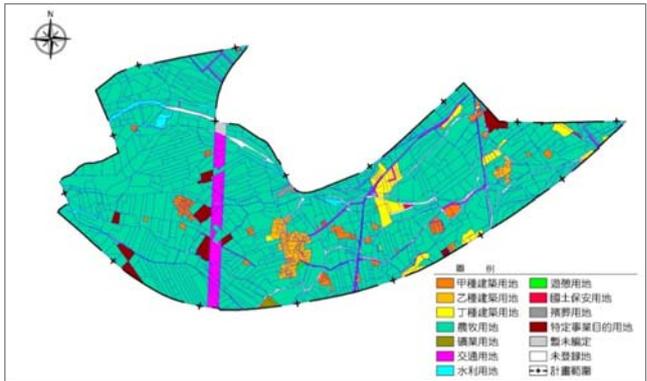
1. 計畫區位屬非都市土地，土地使用分區及編定以特定農業區、農牧用地為主
2. 地籍範圍包含大里段、夏田西段、夏田東段、中興段及五福北段等5個地段
3. 基地區內土地以私人土地居多



計畫區非都市土地使用分區示意圖



計畫區土地權屬分布示意圖

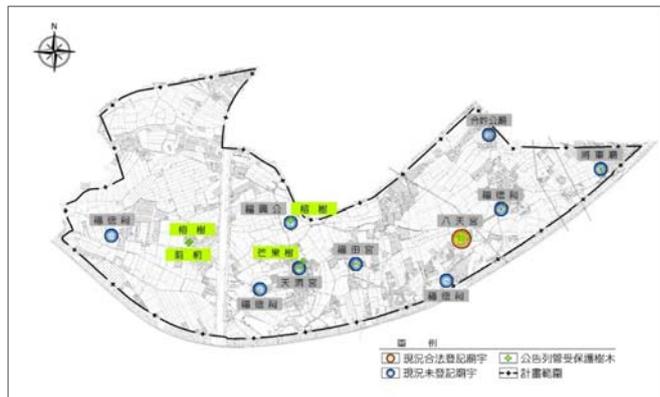


計畫區非都市土地使用地編定示意圖

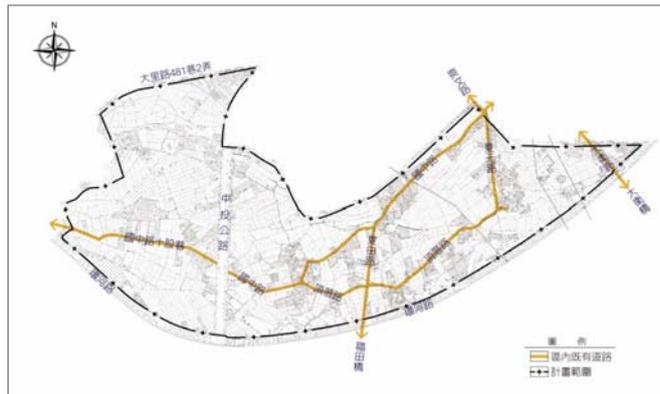
周邊公共設施、文化資源及交通系統



計畫區及周邊公共設施分佈示意圖



計畫區廟宇、珍貴老樹分佈示意圖



計畫區內現況道路系統示意圖

# 03

## 規劃 構想

03-1 發展願景及定位

03-2 空間發展構想



### 發展願景及定位



計畫區發展定位示意圖

#### 產業發展

- 結合周邊工業聚落。促動前瞻產業進駐
- 引導在地製造產業轉型永續發展。創新升級
- 提供產業發展用地。輔導未登工廠安置

#### 環境保護

- 管制生產環境。維護鄰近農地及生態
- 提升社區生活品質。強化安全防災機能



產業園區



商業及住宅區



產業園區





# 空間發展構想(1/2)

01



便捷交通動線系統。  
形塑綠色交通環境

02



佈設產業群聚走廊。  
串聯創新產業核心

03



尊重在地歷史脈絡。  
聚落生活空間再營造

04



結合藍綠帶系統。  
「生產、生態」共生



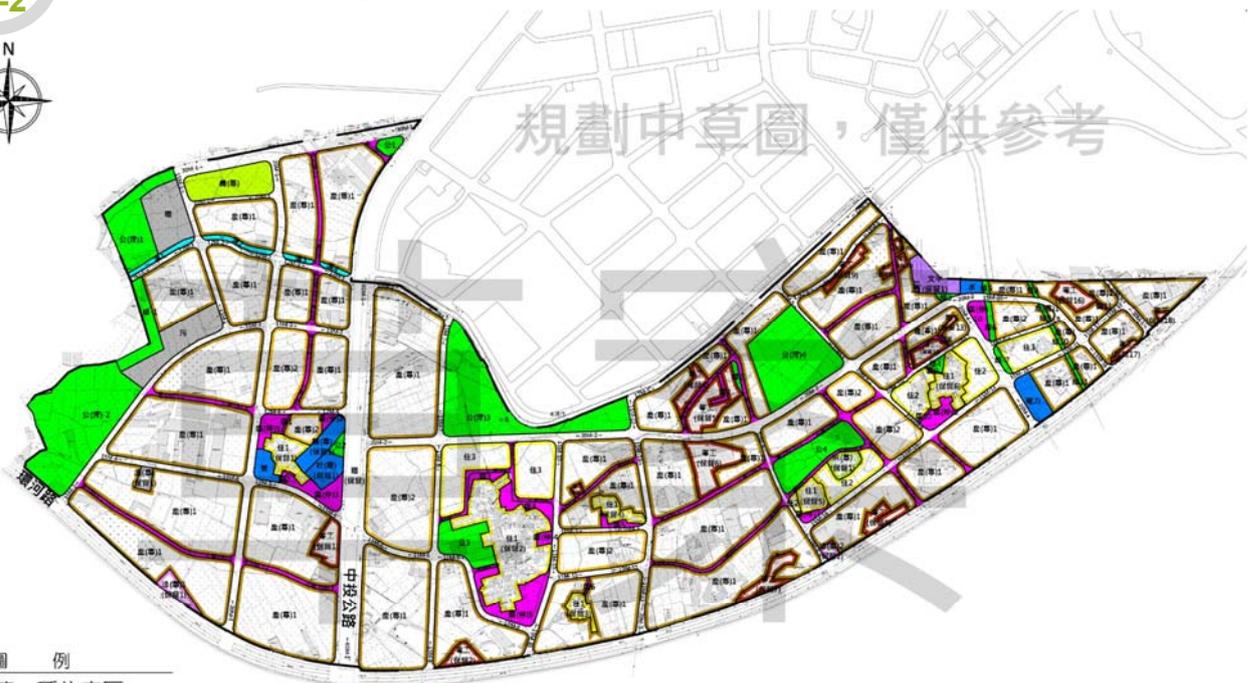
計畫區空間規劃構想示意圖



# 空間發展構想(2/2)



規劃中草圖，僅供參考



圖例

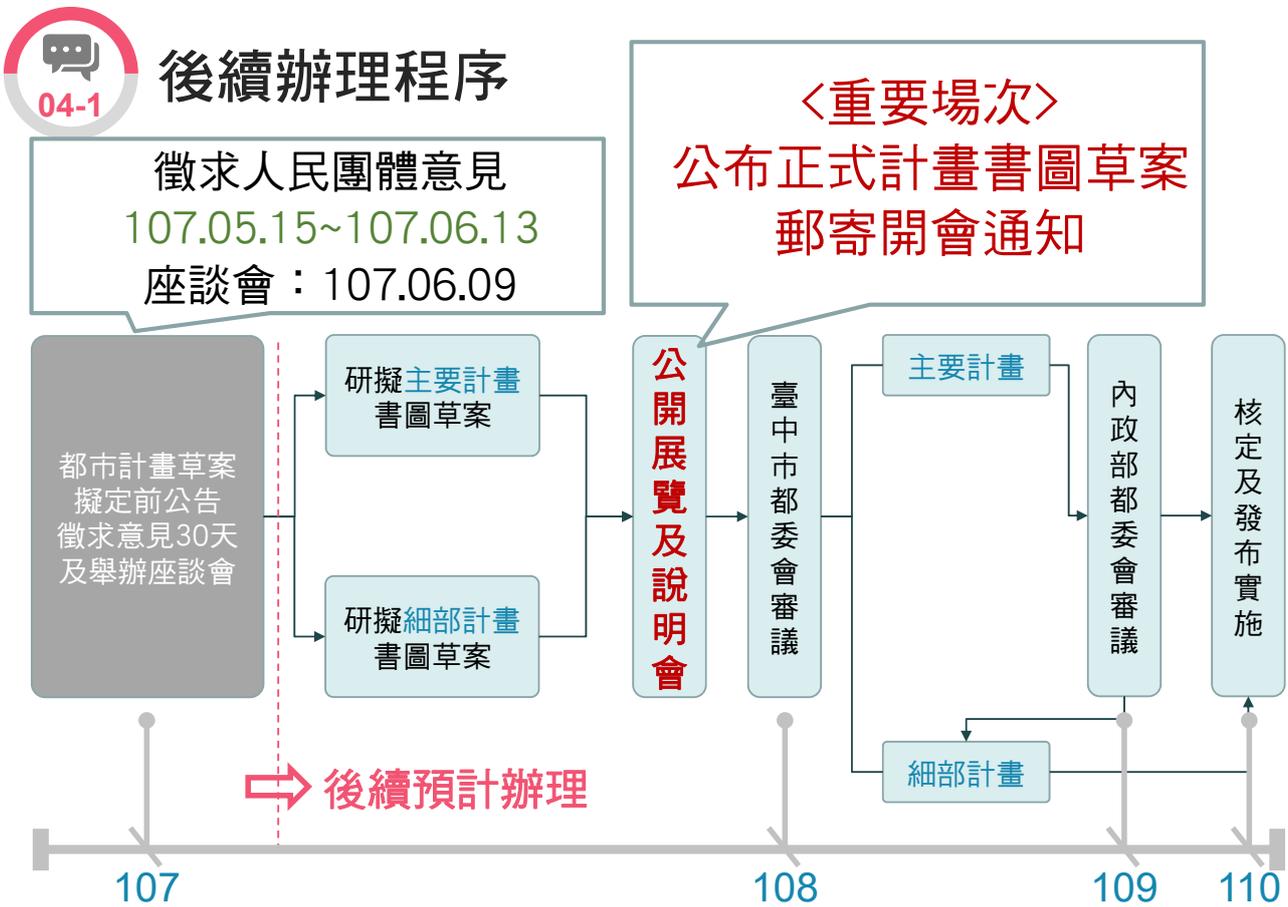
- |          |         |         |             |          |
|----------|---------|---------|-------------|----------|
| 第一種住宅區   | 社會福利專用區 | 學校用地    | 公園用地兼供滯洪池使用 | 環保設施用地   |
| 第二種住宅區   | 農業專用區   | 管理設施用地  | 綠地用地        | 溝渠用地     |
| 第三種住宅區   | 宗教專用區   | 電力事業用地  | 廣場用地        | 主要計畫道路用地 |
| 零星工業區    | 加油站專用區  | 自來水事業用地 | 廣場兼停車場用地    | 細部計畫道路用地 |
| 第一種產業專用區 | 屠宰場專用區  | 公園用地    | 污水處理廠用地     | 細部計畫範圍   |
| 第二種產業專用區 |         |         |             |          |

# 04

## 後續程序

04-1 後續辦理程序

04-2 意見表達方式



⚠ 本預估時程僅供參考，未來應視實際作業進度酌予調整



## 意見表達方式

- 1.任何公民或團體對本案如有相關意見，得於公告期間內，以書面載明姓名（單位）、聯絡地址、建議事項、位置、理由及地籍圖說等資料1式3份，向本府提出意見，作為擬定都市計畫之參考
- 2.陳情意見表可向臺中市政府經濟發展局工業科、都市發展局城鄉計畫科及大里區公所索取，亦可由您自行影印書寫

「擬定擴大大里都市計畫（大里夏田產業園區）案」（草案） 辦理公開展覽前公告徵求意見 意見表			
編號	建議位置	建議理由	建議事項
(免填)	一、土地標示： 區 段 小段 地號		
	二、門牌號碼： 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儘量以簡要文字條列。  
 三、「編號」欄請免填。  
 四、任何公民或團體對本案如有相關意見，得於公告期間內，以書面載明姓名（單位）、聯絡地址、建議事項、位置、理由及地籍圖說等資料1式3份，向本府提出意見，作為擬定都市計畫之參考。  
 五、意見可親送或寄至臺中市政府經濟發展局工業科，地址：臺中市西屯區臺灣大道三段99號惠中樓5樓。

意見人或團體代表：  
聯絡電話：  
聯絡地址：

簽章

民國 107 年 月 日

< 可至座談會 簽到桌索取 >

## 各單位連絡方式

臺中市政府經濟發展局 工業科(主辦機關)

陳明晏 04-22289111 分機31258

規劃單位<東昇工程顧問有限公司>

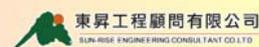
許純韶 04-22583936 分機 218



2018臺中世界花卉博覽會  
2018 TAICHUNG WORLD FLORA EXPOSITION  
聆聽花開的聲音  
后里 | 豐原 | 外埔 2018.11.3 - 2019.4.24

簡報結束

敬請支持本計畫及配合後續用地取得作業



臺中市政府經濟發展局

聽取土地所有權人及  
利害關係人陳述意見

〈分區提問〉