



臺中市政府經濟發展局  
TAICHUNG CITY GOVERNMENT  
ECONOMIC DEVELOPMENT BUREAU

創新 服務 活力  
Innovation Service Dynamics

# 擴大神岡都市計畫 產業園區委託申請設置案

## 【可行性規劃公聽會】

### 簡報 大綱

- 壹、會議辦理依據
- 貳、計畫簡介
- 參、可行性規劃說明

臺中市政府經濟發展局  
規劃單位：長豐工程顧問股份有限公司  
110年3月18日



## 會議辦理依據

## ❖ 依「產業創新條例」第33條第4項規定辦理

- 中央主管機關、直轄市、縣(市)主管機關、公民營事業或與辦產業人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、公民營事業或與辦產業人應作成完整紀錄，供相關主管機關審查之參考。

	時間	說明	所有權人
場次一	08:30 - 09:00	與會者簽到	編號1 ~編號162 (162位)
	09:00 - 09:10	主持人致詞	
	09:10 - 09:30	簡報說明	
	09:30 - 10:30	意見表達/回應說明	
場次轉換			
場次二	10:30 - 11:00	與會者簽到	編號163 ~編號324 (162位)
	11:00 - 11:10	主持人致詞	
	11:10 - 11:30	簡報說明	
	11:30 - 12:30	意見表達/回應說明	
中午休息			
場次三	13:00 - 13:30	與會者簽到	編號325 ~編號487 (163位)
	13:30 - 13:40	主持人致詞	
	13:40 - 14:00	簡報說明	
	14:00 - 15:00	意見表達/回應說明	
場次轉換			
場次四	15:00 - 15:30	與會者簽到	編號488 ~編號650 (163位)
	15:30 - 15:40	主持人致詞	
	15:40 - 16:00	簡報說明	
	16:00 - 17:00	意見表達/回應說明	

### 【防疫須知】

- 私有土地所有權人共計**650位**，因應新冠肺炎疫情，本次公聽會分為**四場次**進行。
- 進入本會議集會地點，請全程配戴口罩，並請配合量測體溫。
- 若有出現發燒、咳嗽或急性呼吸道症狀等，應儘速就醫後在家休養，避免參加集會活動。



# 貳

## 計畫簡介

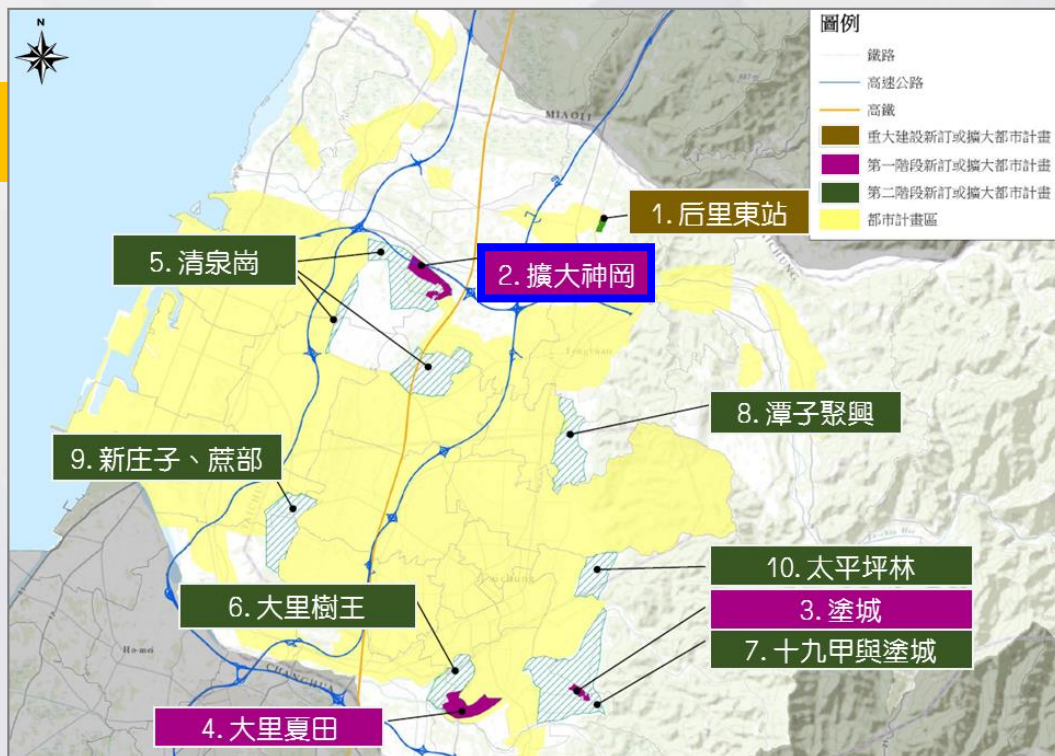
- 一、計畫緣起與目的
- 二、計畫位置與範圍

## ❖ 計畫緣起

- **臺中市區域計畫(107.01)**指認具產業發展潛力、未登記工廠群聚之「**擴大神岡都市計畫(產業型)**」。
- 為**前瞻基礎建設計畫**補助設置之平價產業園區。
- 依「**產業創新條例**」、「**都市計畫法**」、「**環境影響評估法**」等相關規定辦理**擴大神岡都市計畫產業園區**。

## ❖ 計畫目的

- 建構永續經營產業園區。
- 提供合法工廠擴建、外商投資及新興產業發展等用地需求。
- 增加就業人口、推動產業發展。



【臺中市區域計畫指認新訂擴大都市計畫區位】

## ❖ 位於豐潭雅神地區都市計畫西側神岡區非都市土地

本計畫區參考區域計畫劃定四至範圍如後：

- 北：以溪頭路北側農牧用地，再納其廠房所占之地籍為界，並扣除山崩與地滑地質敏感區之範圍。
- 南：以和睦路一段、成功路及中平路等道路為界。
- 東：以陽明山排水溝為界。
- 西：至和睦路960巷。
- 都市計畫範圍面積約**170.79**公頃。產業園區範圍面積約**143.00**公頃。

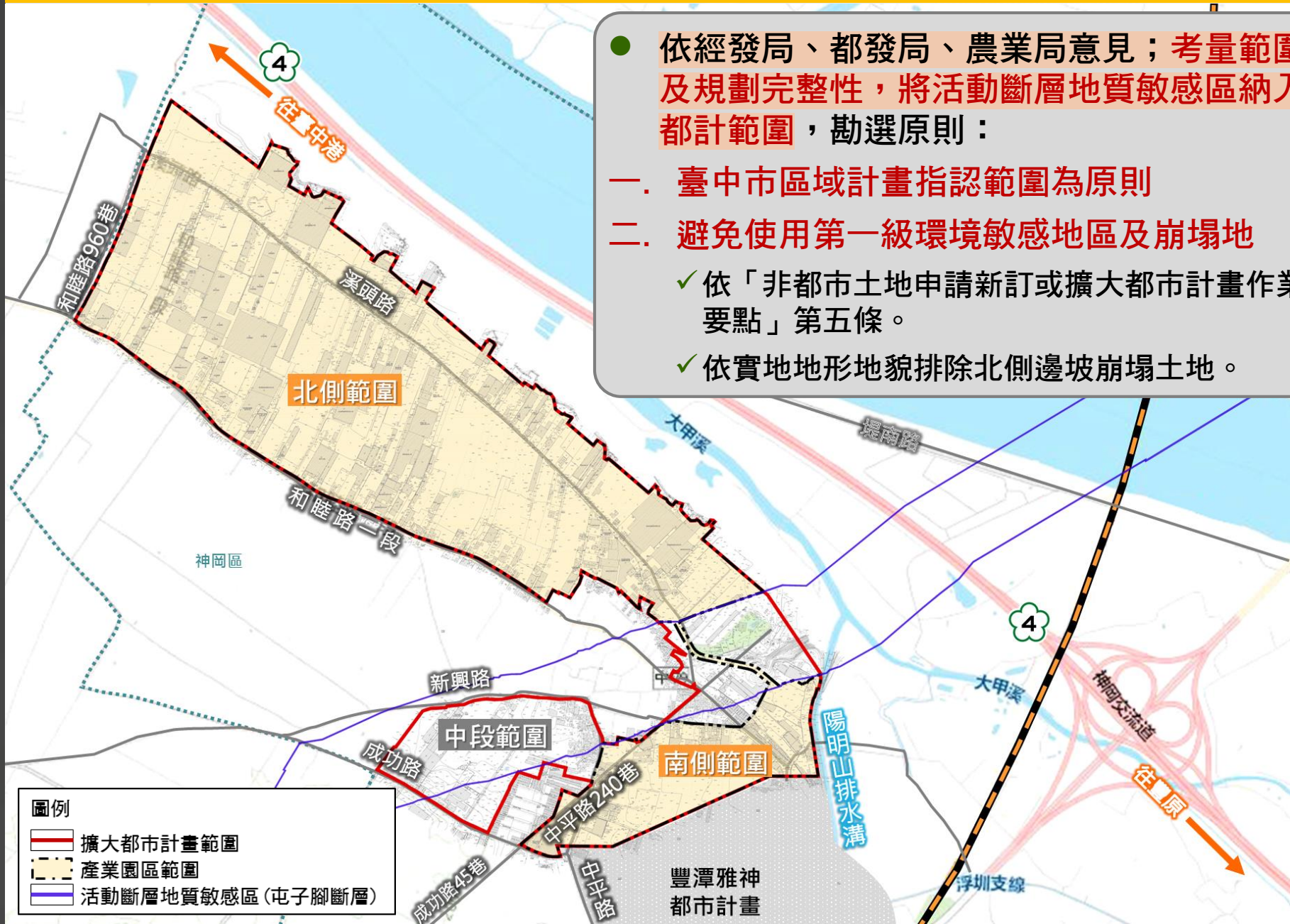




## 可行性規劃說明

- 一、擴大都計及產業園區範圍勘選
- 二、基地環境分析
- 三、產業分析及引進類別
- 四、產業園區規劃
- 五、開發執行計畫

# ❖ 擴大都市計畫範圍：北側、中段及南側範圍 170.79公頃



- 依經發局、都發局、農業局意見；考量範圍及規劃完整性，將活動斷層地質敏感區納入都計範圍，勘選原則：
  - 一. 臺中市區域計畫指認範圍為原則
  - 二. 避免使用第一級環境敏感地區及崩場地
    - ✓ 依「非都市土地申請新訂或擴大都市計畫作業要點」第五條。
    - ✓ 依實地地形地貌排除北側邊坡崩塌土地。

圖例

- 擴大都市計畫範圍
- - - 產業園區範圍
- 活動斷層地質敏感區(屯子腳斷層)

豐潭雅神  
都市計畫



# ❖ 產業園區範圍：北側及南側範圍

143.00公頃



## ❖ 土地適宜性：避免第一級環境敏感地區

- 依「非都市土地申請新訂或擴大都市計畫作業要點」第5點規定，辦理新訂或擴大都市計畫應避免開發第一級環境敏感地區之土地。
- 本計畫區部分範圍涉及優良農地(約1.04公頃)，已辦理變更中，其餘無涉及相關敏感區

第一級環境敏感地區空間示意圖



### 優良農地 (特定農業區之農牧用地)

本園區範圍內特定農業區，由本市地政局提送特定農業區及一般農業區檢討變更案，內政部業已同意變更為一般農業區，現正辦理核備作業。

### 森林區、保安林

本園區範圍已排除區域計畫劃定之森林區及保安林。

## ❖ 土地適宜性：第二級環境敏感地區

- 本計畫區涉及**優良農田以外農業用地**(約100.73公頃)、**地下水補注地質敏感區**(約131.25公頃)、**公路兩側禁建限建地區**(約1.88公頃)以及**重要軍事設施管制區**(全區)等。

第二級環境敏感地區空間示意圖



### 優良農田以外之農業用地

提送**農業用地變更使用說明書**予農業主管機關(行政院農委會)審查。

### 地下水補注地質敏感區

1. **基地地質調查及地質安全評估**依規定辦理區域調查及細部調查。
2. 建議**污水零排放或專管排放**處理；廢棄物則由進駐廠商承諾，依據**廢棄物清理法**規定處理。

### 公路兩側禁建限建地區

依相關法令屬禁止設置樹立廣告之範圍。

### 重要軍事設施管制區

依相關法令申請使用管制區範圍內之土地。

### 公告活動斷層地質敏感區

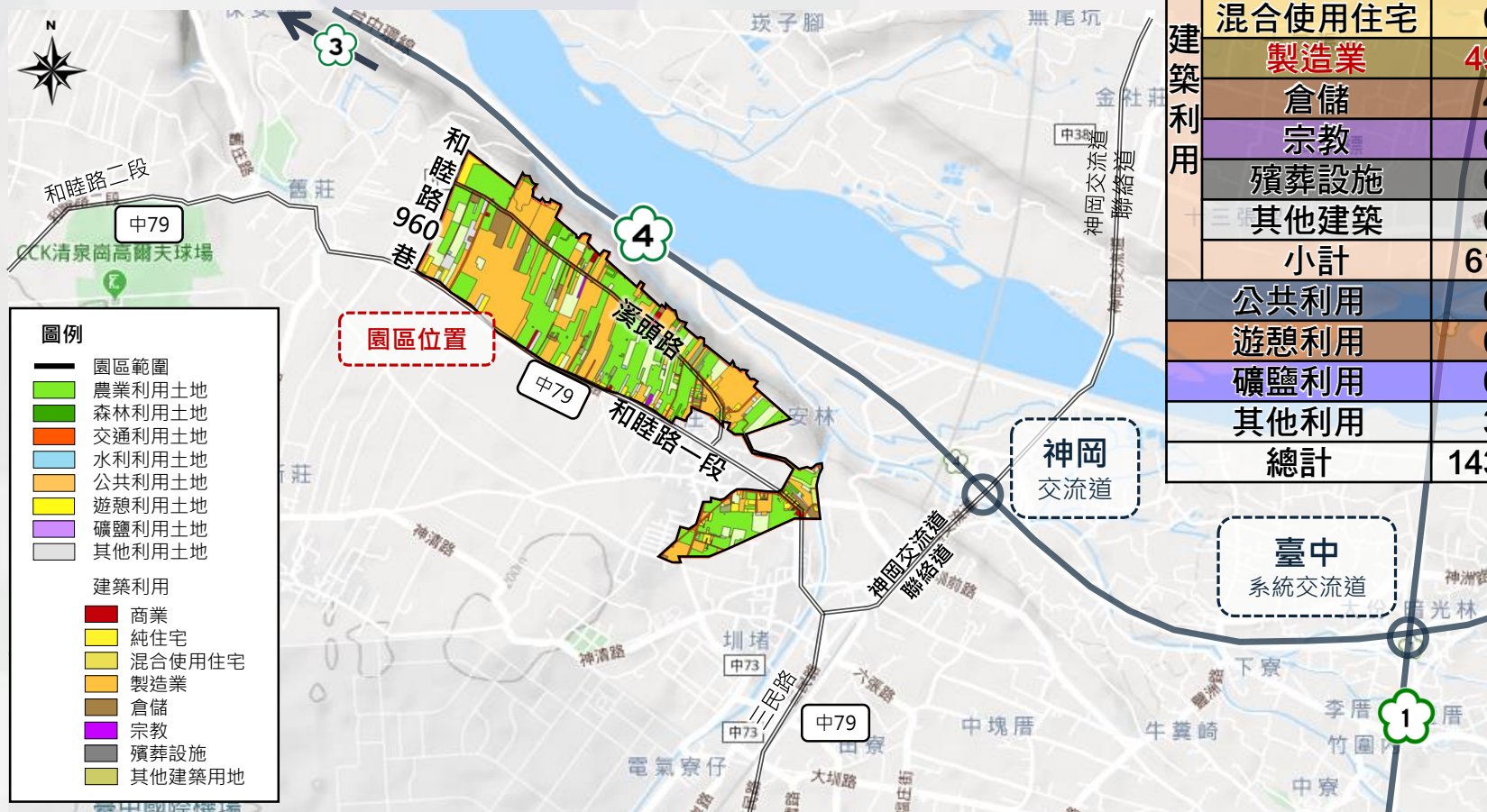
涉及屯子腳斷層活動斷層地質敏感區(107.12.25公告)約0.63公頃僅做為通路。

## 交通系統概況

- 高速公路：國1、國3、國4
- 平面道路：中79、神岡交流道聯絡道、溪頭路

## 土地使用現況

- 農業(旱田)利用佔48.56%，約67.43公頃。
- 建築製造業佔34.40%，約49.19公頃。



使用類別	面積 (公頃)	比例 (%)
農業利用	69.43	48.56
森林利用	1.85	1.30
交通利用	5.28	3.69
水利利用	0.12	0.08
建築利用		
商業	1.05	0.74
純住宅	6.07	4.24
混合使用住宅	0.08	0.06
製造業	49.19	34.40
倉儲	4.86	3.40
宗教	0.38	0.27
殯葬設施	0.04	0.02
其他建築	0.09	0.06
小計	61.76	43.19
公共利用	0.05	0.03
遊憩利用	0.09	0.07
礦鹽利用	0.82	0.58
其他利用	3.59	2.51
總計	143.00	100.00

臺中  
系統交流道

神岡  
交流道

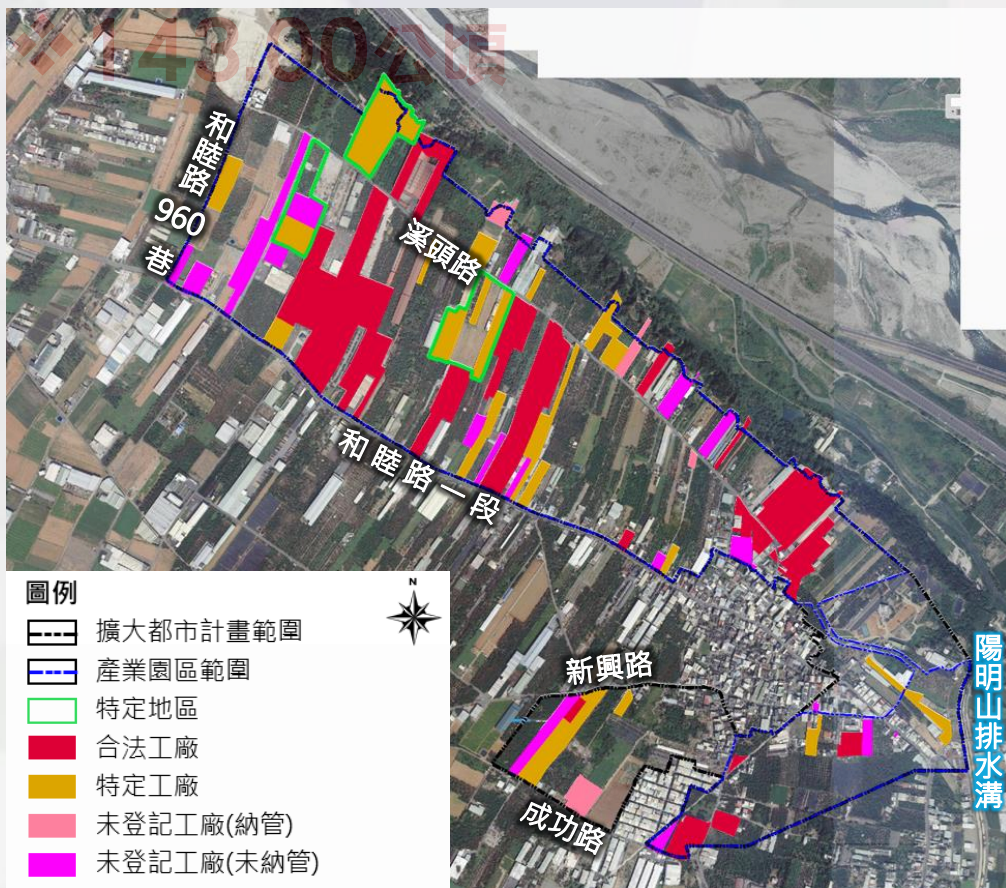
園區位置

圖例

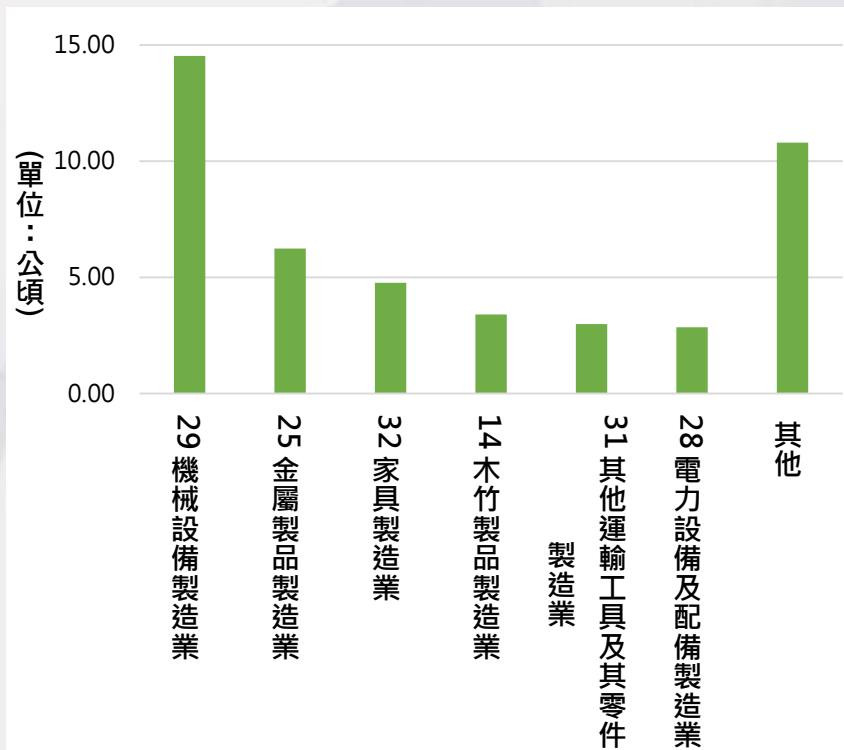
- 園區範圍
  - 農業利用土地
  - 森林利用土地
  - 交通利用土地
  - 水利利用土地
  - 公共利用土地
  - 遊憩利用土地
  - 礦鹽利用土地
  - 其他利用土地
- 建築利用
- 商業
  - 純住宅
  - 混合使用住宅
  - 製造業
  - 倉儲
  - 宗教
  - 殯葬設施
  - 其他建築用地

## ❖ 計畫區產業發展概況

- 本計畫區現況工廠家數有76家，包含合法工廠27家、特定登記工廠24家、未登記工廠(已納管)5家及未登記(未納管)工廠20家，3處特定地區。
- 本計畫區現況設廠面積約45.56公頃。



主要產業別(依現況設廠面積)



## ◆ 引進產業類別建議



### 現有產業安置

合法工廠、特定登記工廠、未登記工廠(申請納管)



### 周邊未登記工廠

臺中市及豐潭雅神地區  
6項主要製造業



### 產業推動政策

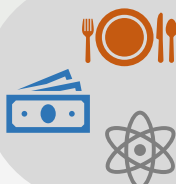


智慧機械、航太及倉儲  
物流產業



### 低污染低耗水

排除非低污染及低耗水  
之產業細業別



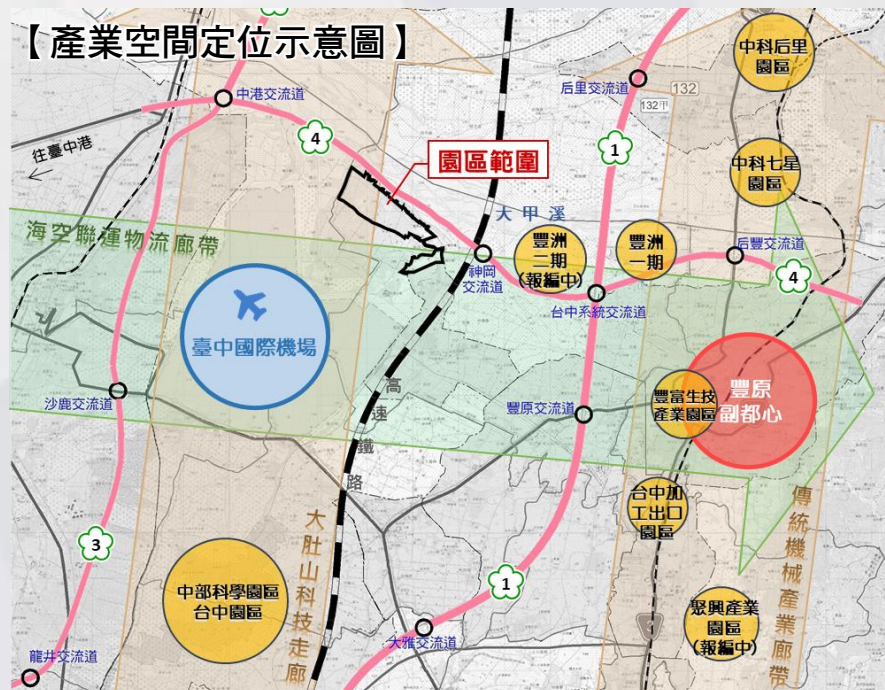
### 引入支援型產業

餐飲業、金融及保險業、  
科學及技術服務業等產業

## 18項

- 飲料製造業
- 紡織業
- 皮革、毛皮及其製品製造業
- 木竹製品製造業
- 紙漿、紙及紙製品製造業
- 其他化學製品製造業
- 塑膠製品製造業
- 非金屬礦物製品製造業
- 基本金屬製造業
- 金屬製品製造業
- 電力設備及配備製造業
- 機械設備製造業
- 汽車及其零件製造業
- 其他運輸工具及其零件製造業
- 家具製造業
- 其他製造業
- 產業用機械設備維修及安裝業
- 倉儲業

【產業空間定位示意圖】



# 四、產業園區規劃

## ❖ 整體規劃構想

### 生態

- ◆ 產業園區配置於屯子腳斷層西側、住宅社區配置於斷層東側。
- ◆ 公共設施多配置大甲溪側，住宅社區重鄰里空間。

### 防災

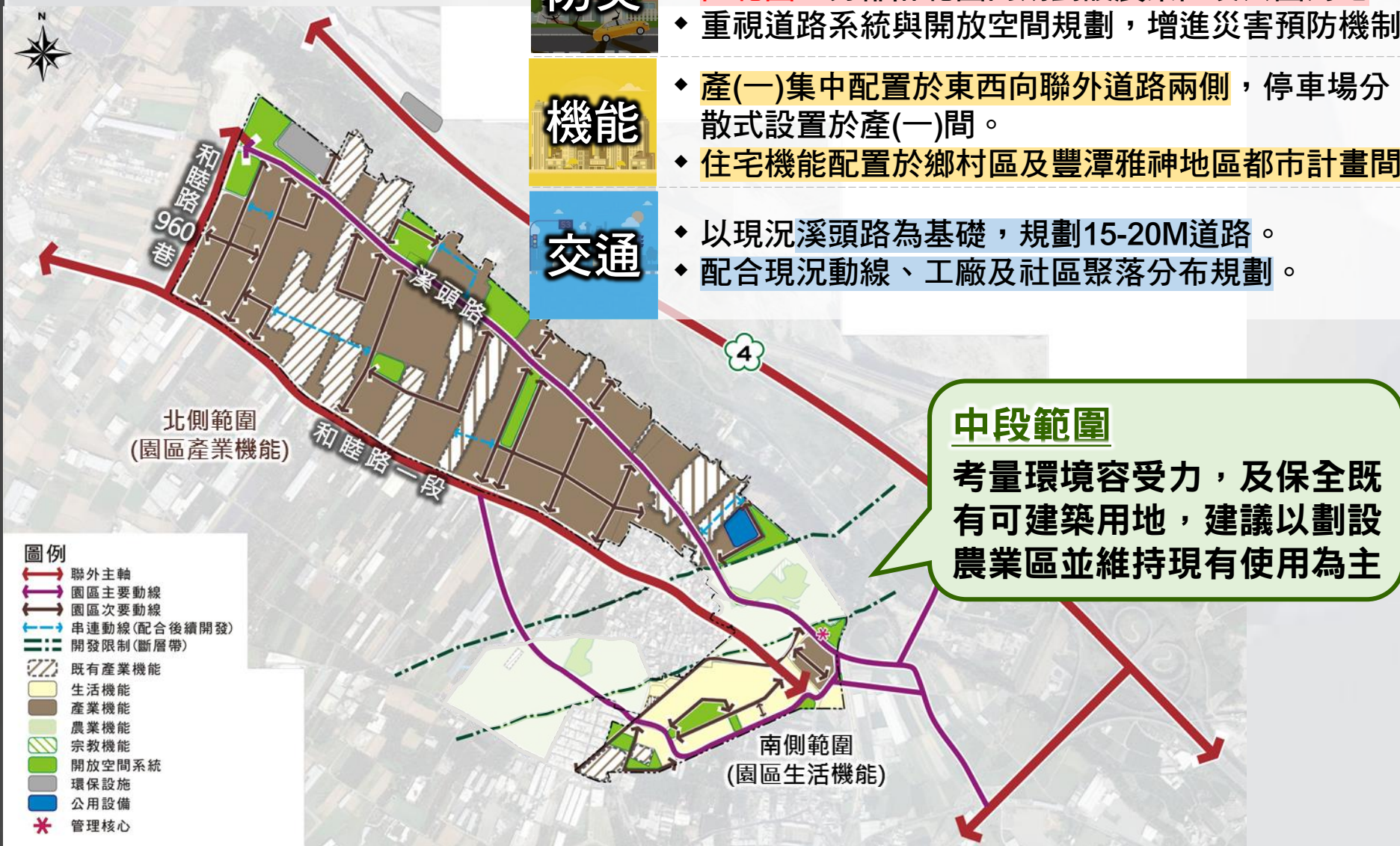
- ◆ 山崩地滑地質敏感區、活動斷層地質敏感區**排除園區範圍**，另都計範圍內則劃設農業區及公園用地。
- ◆ 重視道路系統與開放空間規劃，增進災害預防機制。

### 機能

- ◆ 產(一)集中配置於東西向聯外道路兩側，停車場分散式設置於產(一)間。
- ◆ 住宅機能配置於鄉村區及豐潭雅神地區都市計畫間。

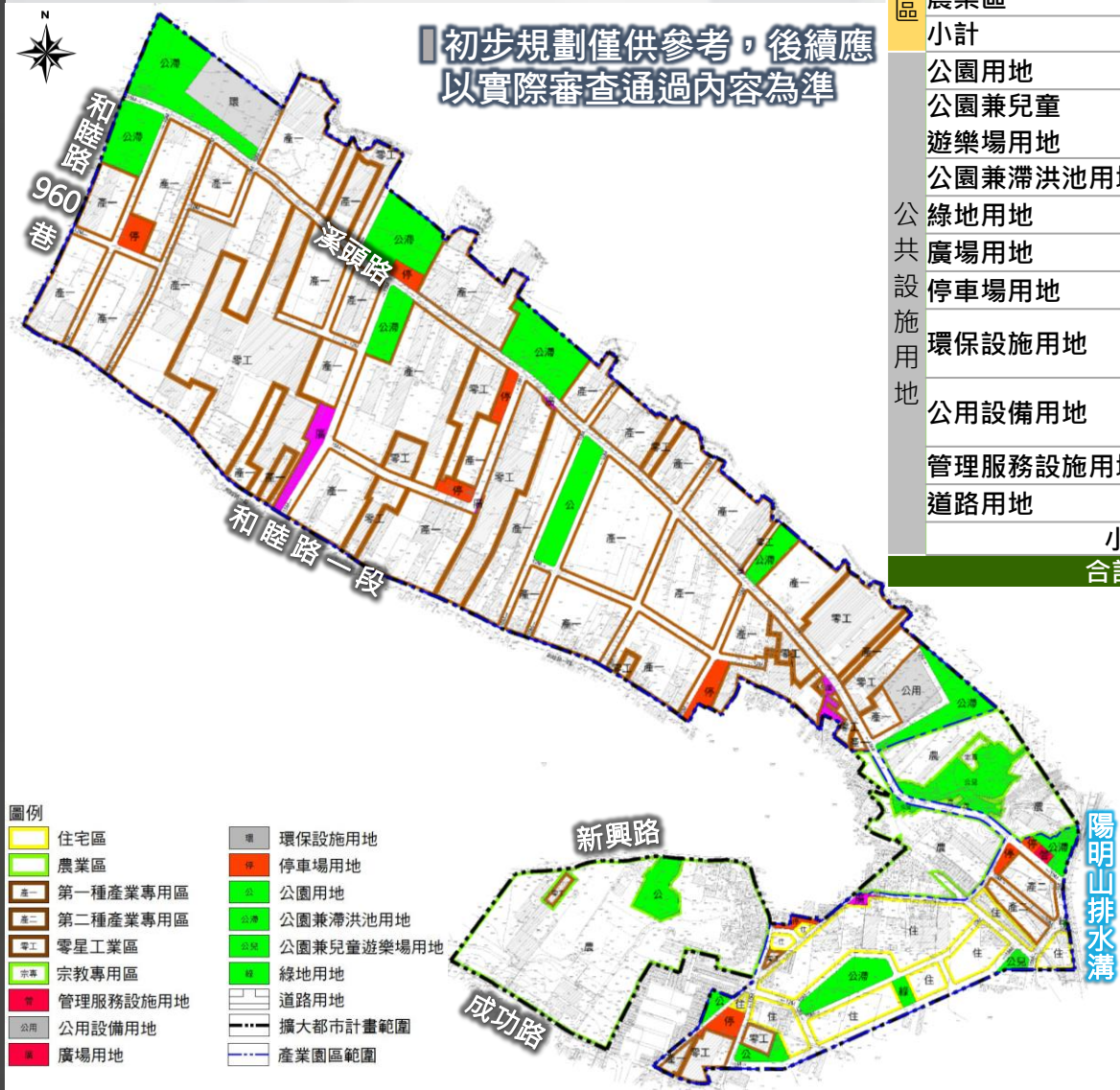
### 交通

- ◆ 以現況溪頭路為基礎，規劃15-20M道路。
- ◆ 配合現況動線、工廠及社區聚落分布規劃。



# 四、產業園區規劃

## 土地使用計畫



- 圖例
- 住宅區
  - 農業區
  - 第一種產業專用區
  - 第二種產業專用區
  - 零星工業區
  - 宗教專用區
  - 管理服務設施用地
  - 公用公用設備用地
  - 廣場用地
  - 環保設施用地
  - 停車場用地
  - 公園用地
  - 公園兼滯洪池用地
  - 公園兼兒童遊樂場用地
  - 綠地用地
  - 道路用地
  - 擴大都市計畫範圍
  - 產業園區範圍

項目	產創用地名稱	擴大都市計畫		產業園區		
		面積(公頃)	比例(%)	面積(公頃)	比例(%)	
土地使用分區	第一種產業專用區	71.73	42.00	71.73	50.16	
	第二種產業專用區	1.64	0.96	1.64	1.14	
	零星工業區	24.49	14.34	24.30	16.99	
	住宅區	9.82	5.75	9.82	6.87	
	宗教專用區	-	0.23	-	-	
	農業區	-	24.52	-	-	
	小計	132.43	77.54	107.49	75.17	
	公園用地	公園	2.78	1.63	1.94	1.36
	公園兼兒童遊樂場用地	兒童遊樂場	2.11	1.23	0.19	0.13
	公園兼滯洪池用地	滯洪池	12.22	7.16	12.22	8.55
公共設施用地	綠地用地	綠地	0.20	0.20	0.14	
	廣場用地	廣場	0.96	0.56	0.96	0.67
	停車場用地	停車場	2.33	1.37	2.33	1.63
	環保設施用地	污水處理廠、廢棄物處理廠	1.88	1.10	1.88	1.31
	公用設備用地	自來水、電力事業使用	1.02	0.60	1.02	0.71
	管理服務設施用地	管理服務中心	0.09	0.05	0.09	0.06
	道路用地	道路	14.77	8.65	14.68	10.26
	小計		38.36	22.46	35.51	24.83
	合計		170.79	100.00	143.00	100.00



主要產業用地俯視



## ❖ 開發方式及進度

- 開發方式：區段徵收。
- 預定進度：預計**112年底**完成核定設置、**116年下旬**完成工程施作、**118年**廠商進駐生產。
- 產業用地處理原則：**20%只租不售**、**80%出售**。

工作項目	110年	111年	112年	113年	114年	115年	116年	117年	118年
產業園區核定設置	■								
土地取得作業		■							
招商行銷作業			■						
公共工程施作			■						
進駐廠商建廠、生產							■		

註：本表為預定進度，未來仍應以實際審議及作業時間為準。



臺中市政府經濟發展局  
TAICHUNG CITY GOVERNMENT  
ECONOMIC DEVELOPMENT BUREAU

創新  
Innovation

服務  
Service

活力  
Dynamics



# 簡報結束，敬請指教