

# 臺中市清水海風產業園區 委託申請設置案

## 第2場 地方說明會



台中市政府經濟發展局

112. 03.04



# 「臺中市清水海風產業園區委託申請設置案」 第2場 地方說明會

時間	時程	議程內容	說明
09: 30-10: 00	30分鐘	報到	
10: 00-10: 10	10分鐘	主席致詞	
10: 10-10: 20	10分鐘	簡報說明	
10: 20-11: 00	40分鐘	意見陳述	每次3分鐘
11: 00-11: 30	30分鐘	綜合回應	
11: 30	會議結束		

# 簡報大綱

- 01 前次意見調查結果
- 02 本計畫目前辦理進度
- 03 區段徵收辦理簡述
- 04 第2次問卷/意願調查
- 05 意見表達及後續辦理



# 1 前次意見調查結果-辦理情形

## 問卷調查 辦理時間

111年3~4月

## 調查對象/ 目的

- 對象：潛在廠商  
目的：初步了解周邊、擇定產業別之廠商進駐園區意願
- 對象：土地所有權人  
目的：初步了解土地所有權人參與園區開發之意願

## 問卷調查

## - 篩選原則 -

未登工廠、臨時登記工廠

大甲、清水、外埔、后里、沙鹿、神岡、大雅、潭子、豐原，鄰近9個行政區為限

已登記工廠

清水、神岡，以2個地區為限

臺中市潛在投資廠商用地需求統計表

未登記工廠	臨登工廠	已登記工廠	(登記情形不明)	臺中潭雅神 廠商協進會 名單
天勤精機	高富機具廠	盛鈺精機	新萊應材科技	德大機械
得興金屬	華煜科技	葉興機械	聯拓企業	丸榮機械
逸豪精密	勝鑫鋼鐵公司	辰威應用材料	玉豐海洋科儀	祥合機械
合盛精密	承鋒智慧	維昶機具廠	宏銓金屬	台榮機械
永裕實化	富宇工業	百大機械	永弘源精密機械	準力機械
福神通風機械	楊崎機械	立承精密	立督科技	瑞崑自動化
...	...	...	...	...
<b>29家</b>	<b>131家</b>	<b>284家</b>	<b>36家</b>	<b>213家</b>

693家廠商

## 區內廠商



## 臺中市潛在投資廠商用地需求統計

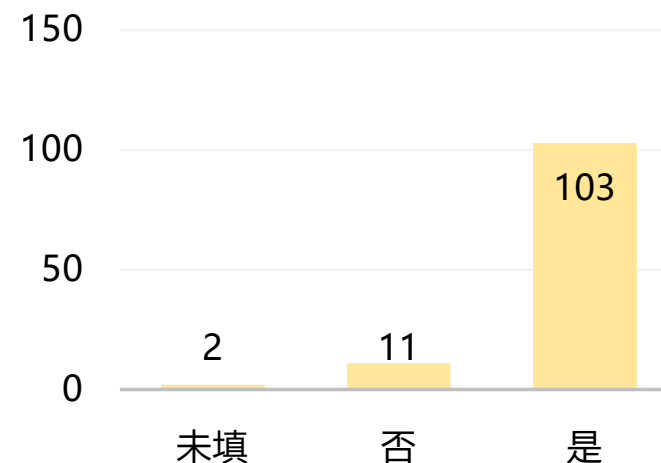
篩選基地周邊區域  
未登+臨登+合法工廠 + 潭雅神廠商名單

693家廠商(問卷)+區內廠商(訪談)

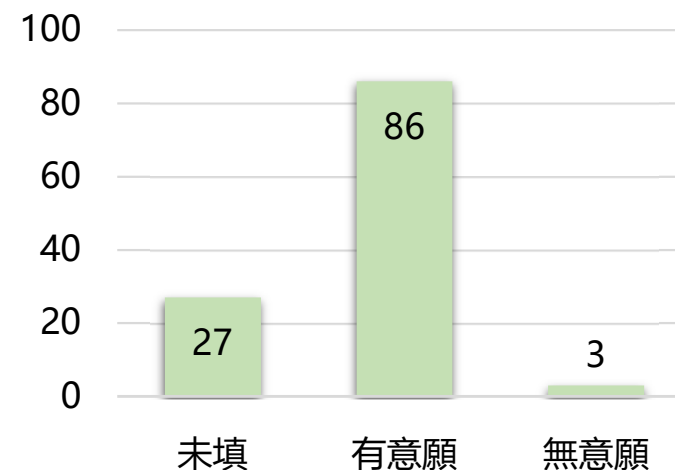
### ➤ 問卷回收情形

- 回收問卷：電子40份、紙本76份，共**116份**  
回收率約16.74%
- 有意願進駐廠商-需求土地面積：約157,500坪  
-預計設廠面積：約124,400坪
- 有設廠需求廠商建築形態多以**低樓層型態**為主

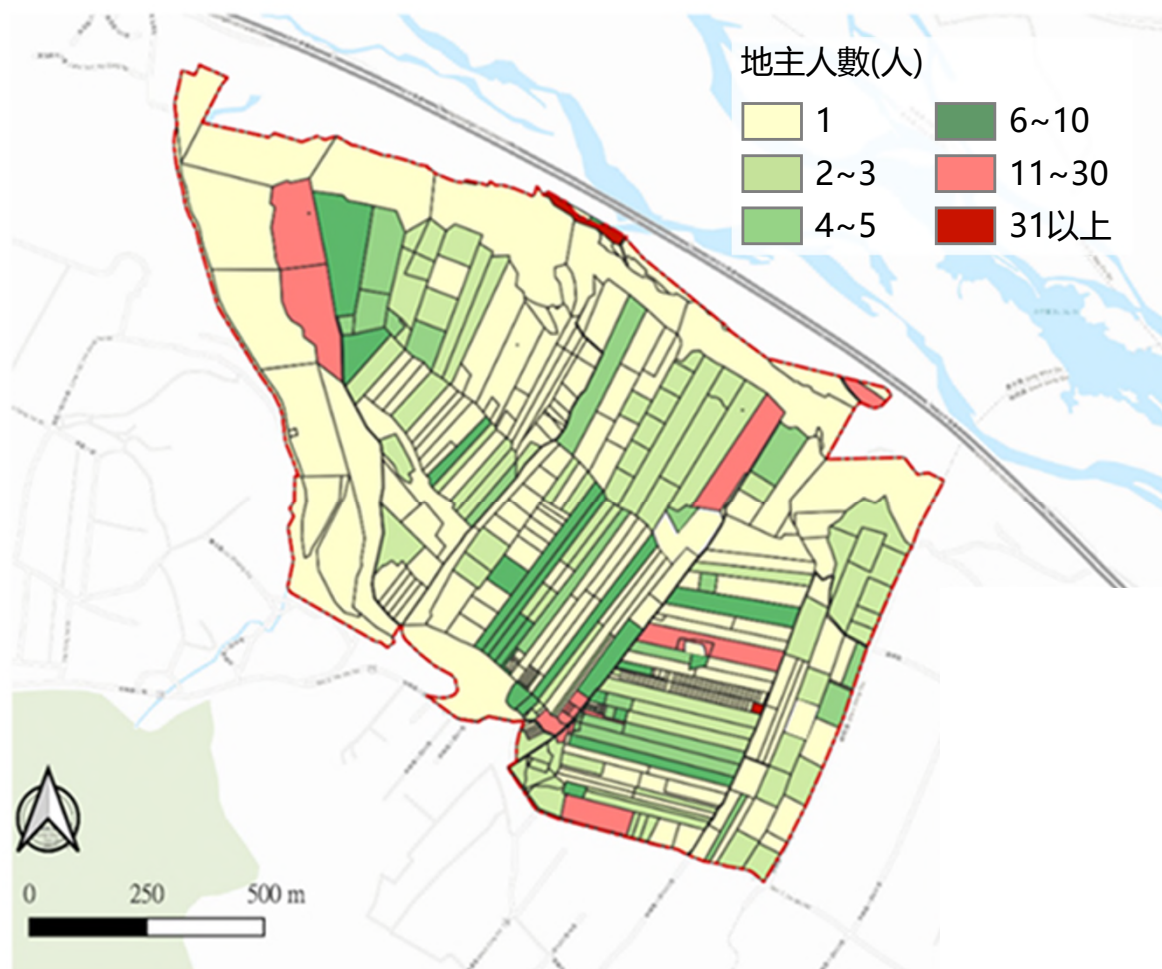
是否有「用地需求辦理設廠計畫」



是否有進駐「清水海風產業園區」意願



- 依據臺中市政府提供土地謄本地籍資料
- 計畫範圍內共534筆地號，515位土地所有權人。其中**私有土地有479筆土地**，計有**511位土地所有權人**，本次地主意願調查對象針對範圍內之私有土地所有權人進行調查。
- 問卷回收情形
  - 回收期間：111年3月~4月初
  - 共發516份問卷，回收問卷：電子40份、紙本110份，共**150份**，回收率約29.07%。

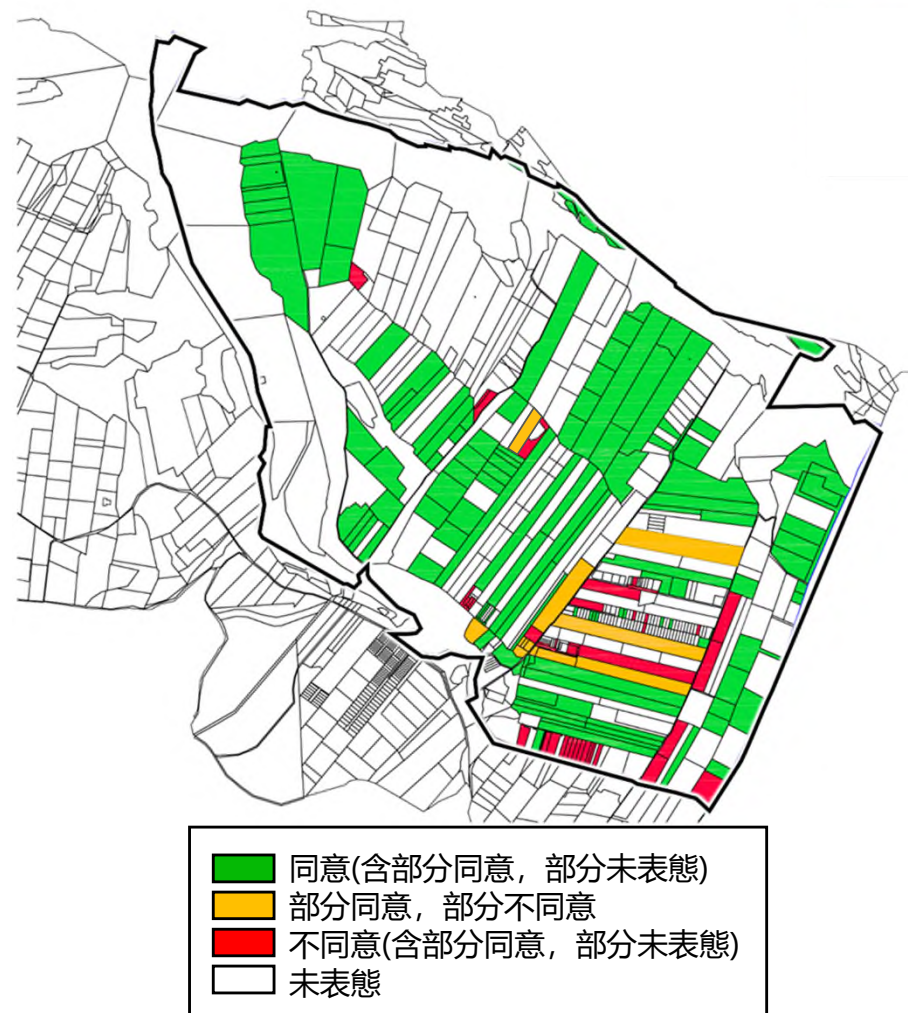


# 前次意見調查結果-地主開發意願

## ➤ 問卷統計分析

土地參與開發意願，願意約占20.16%，不願意約占4.5%，未填約占1.37%。

項目	次數	百分比
未填	7	1.37%
A.願意參與開發	103	20.16%
B.願意參與開發，但部分希望現地保留 (僅適用持有多筆土地地主)	17	3.33%
C.不願意參與開發，希望現地保留	23	4.50%
未回收	361	70.65%
總計	511	100.00%

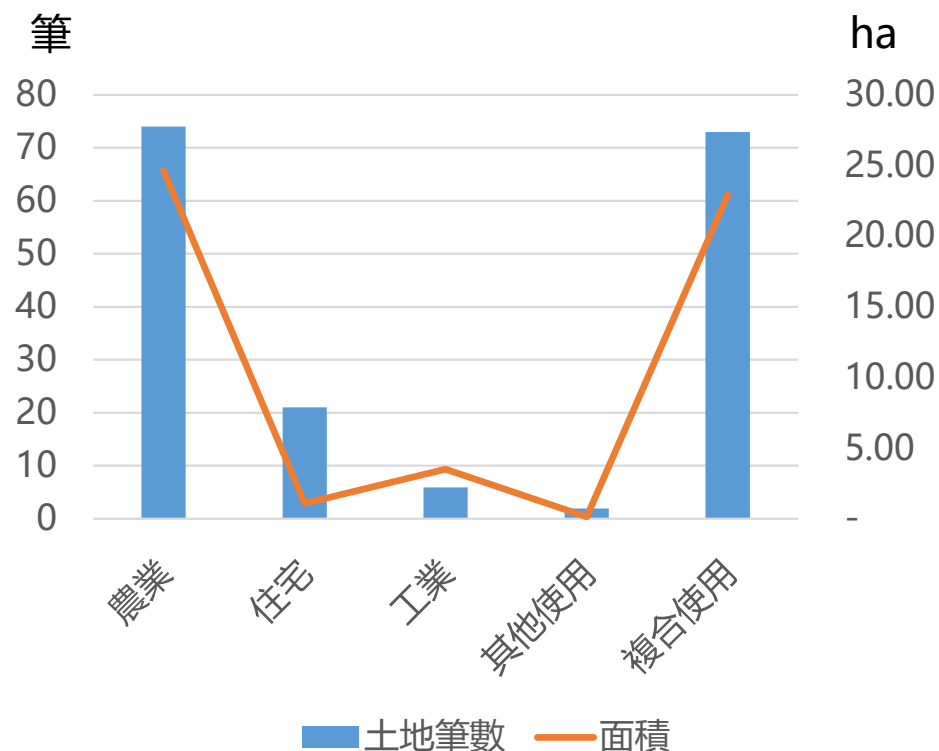




# 前次意見調查結果-土地現況使用情形

## ➤ 土地現況使用

回覆之土地所有權人表示現況使用以**農業**、**複合使用**為多，其次為主宅使用。

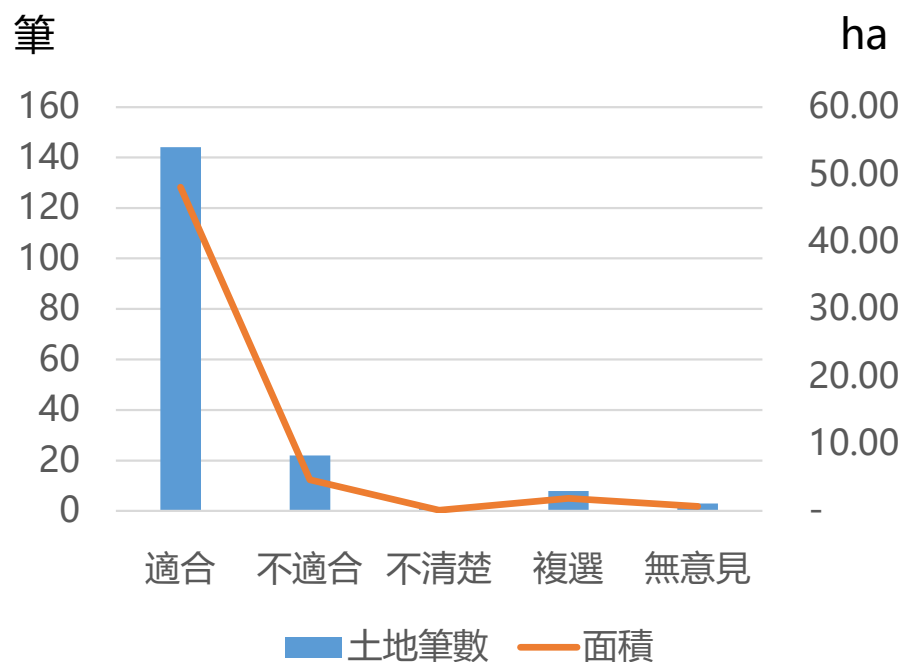


	土地筆數		面積	
	筆	%	ha	%
農業	74	15.45	24.66	23.22
住宅	21	4.38	1.11	1.04
工業	6	1.25	3.53	3.32
其他使用	2	0.42	0.15	0.14
複合使用	73	15.24	22.92	21.58
總回收	176	36.74	52.38	49.31
未回收	303	63.26	53.85	50.69
私有土地	479	100.00	106.23	100.00

# 前次意見調查結果-是否適合設置產業園區

## ➤ 是否適合設置產業園區

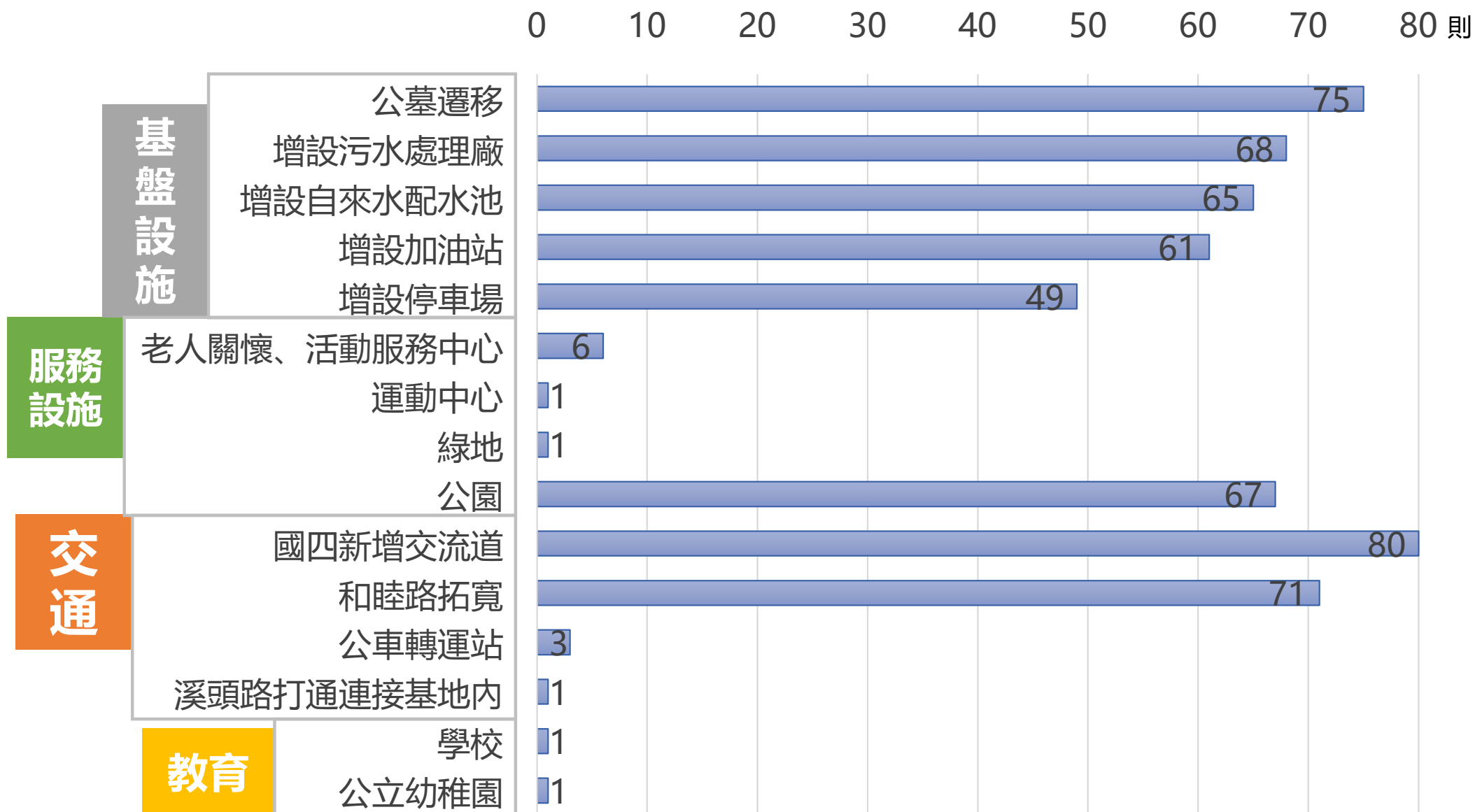
回覆之土地所有權人認為**適合**居多。



	土地筆數		面積	
	筆	%	ha	%
適合	144	30.06	48.08	45.26
不適合	22	4.59	4.65	4.38
不清楚	1	0.21	0.10	0.10
複選	8	1.67	1.89	1.78
無意見	3	0.63	0.71	0.67
總回收	178	37.16	55.44	52.19
未回收	301	62.84	50.79	47.81
私有土地	479	100.00	106.23	100.00

# 前次意見調查結果-地主關注之改善公共設施項目

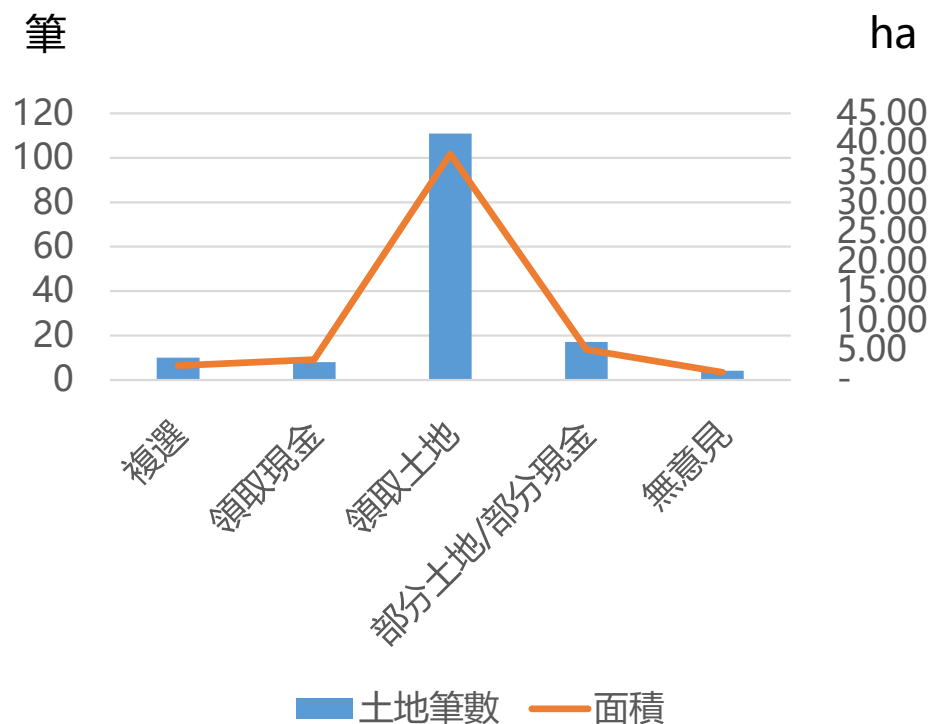
➤ 查結果大部分皆希望改善地區的**基盤設施**以及**交通問題**。



# 前次意見調查結果-地主偏好補償方式

## ➤ 偏好補償方式

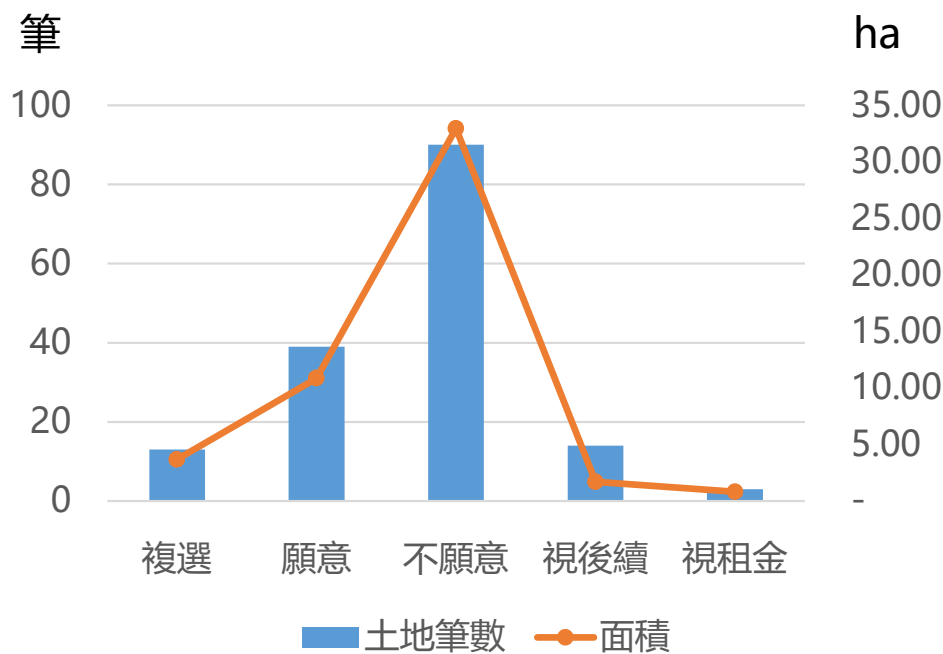
回覆之土地所有權人大多數偏好**領取土地**。



	土地筆數		面積	
	筆	%	ha	%
複選	10	2.09	2.39	2.25
領取現金	8	1.67	3.41	3.21
領取土地	111	23.17	38.16	35.92
部分土地/部分現金	17	3.55	5.08	4.79
無意見	4	0.84	1.27	1.20
總回收	150	31.32	50.32	47.37
未回收	329	68.68	55.91	52.63
私有土地	479	100.00	106.23	100.00

## ➤ 回租市府代管意願

回覆之土地所有權人大多**不願意**回租土地予市府代管。



	土地筆數		面積	
	筆	%	ha	%
複選	13	2.71	3.67	3.46
願意	39	8.14	10.86	10.22
不願意	90	18.79	32.98	31.05
視後續	14	2.92	1.68	1.58
視租金	3	0.63	0.80	0.75
總回收	159	33.19	49.99	47.06
未回收	320	66.81	56.24	52.94
私有土地	479	100.00	106.23	100.00

# 1 前次意願調查結果-歸納

## 開發意願調查

### 地方轉型方向

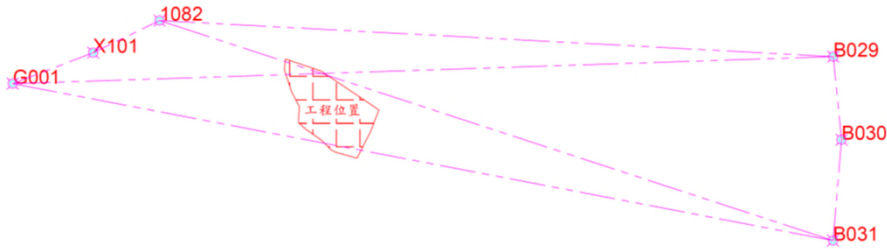
- 是否適合設置產業園區-**適合**>不適合
- 改善公共設施-增設**基盤設施、交通改善**

### 參與開發條件

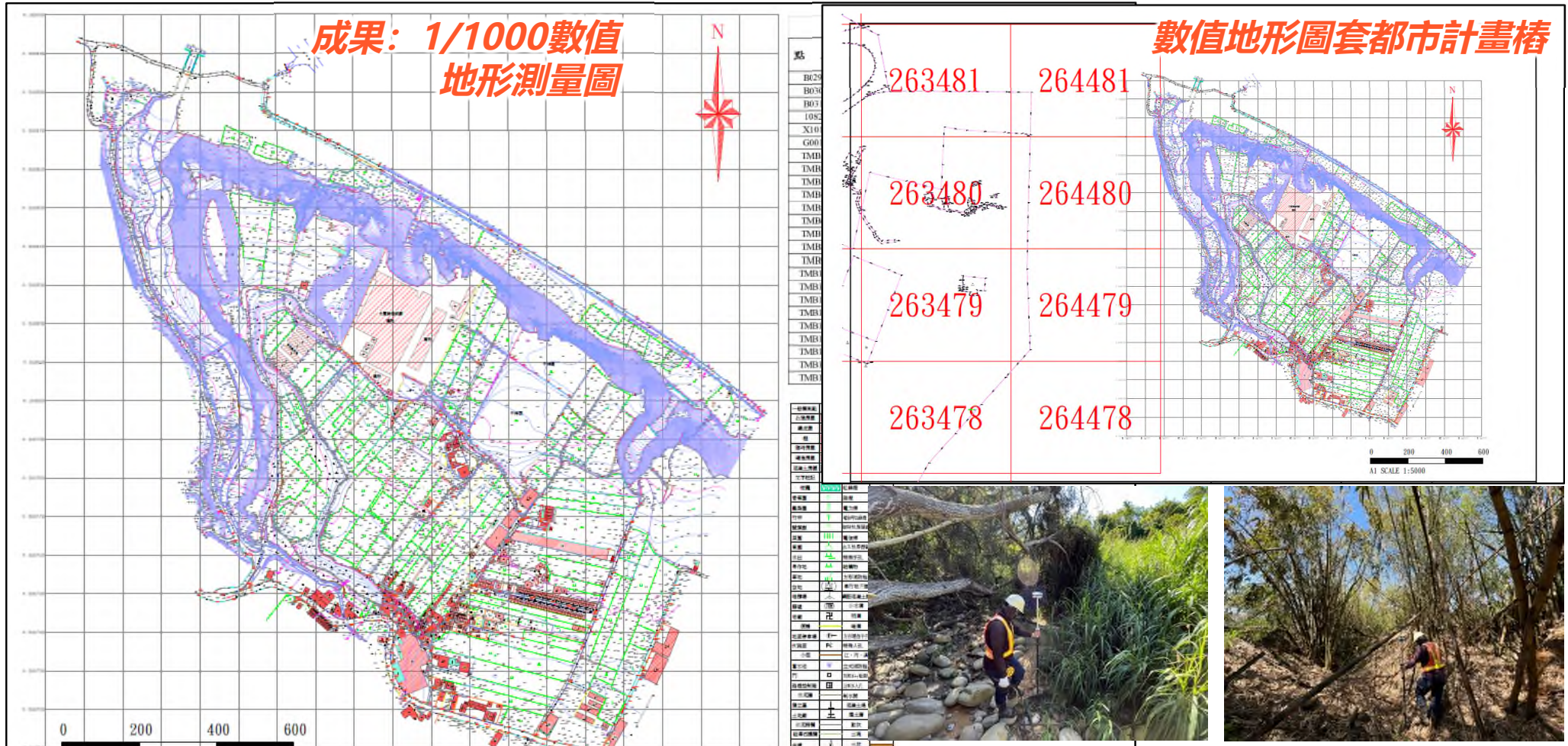
- 地主意願：未表態>**同意**>不同意
- 偏好補償方式：**領回土地**>領回現金
- 回租市府：**不願意**

# 本計畫目前辦理進度-測量

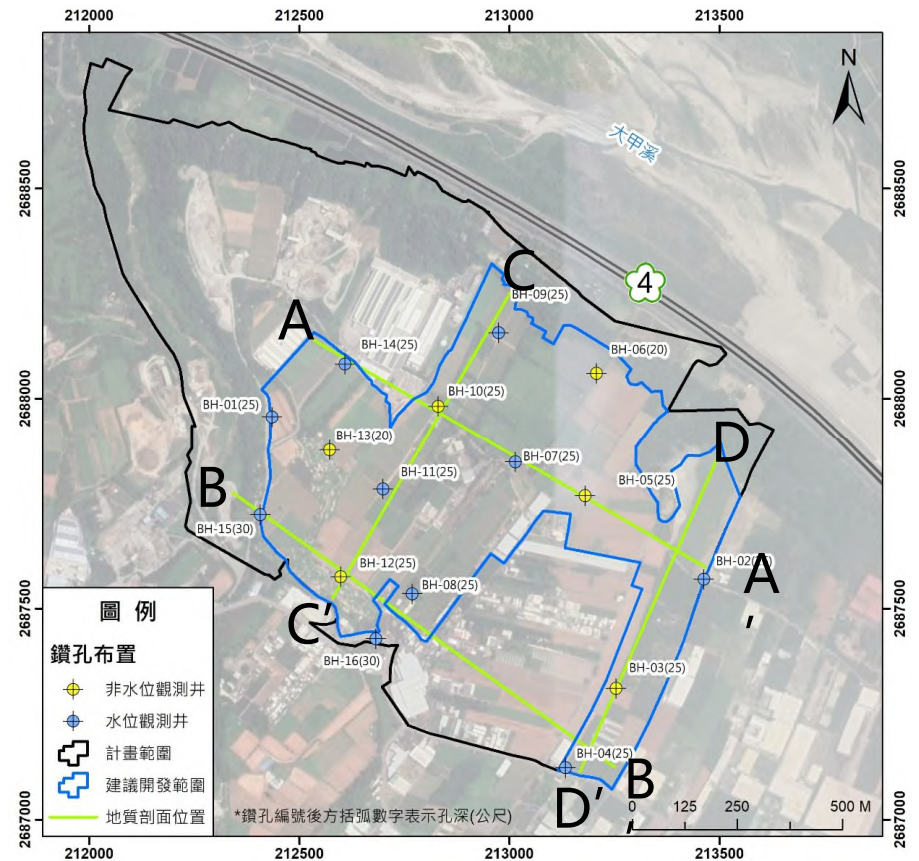
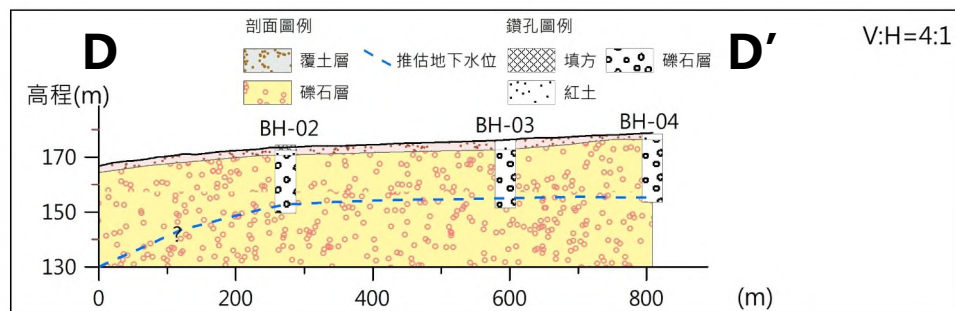
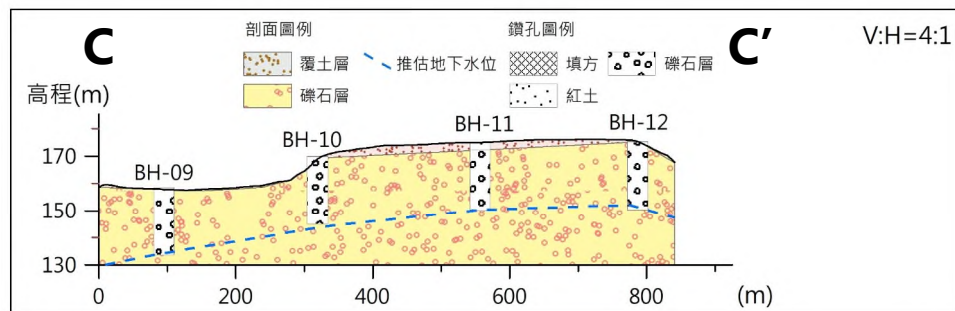
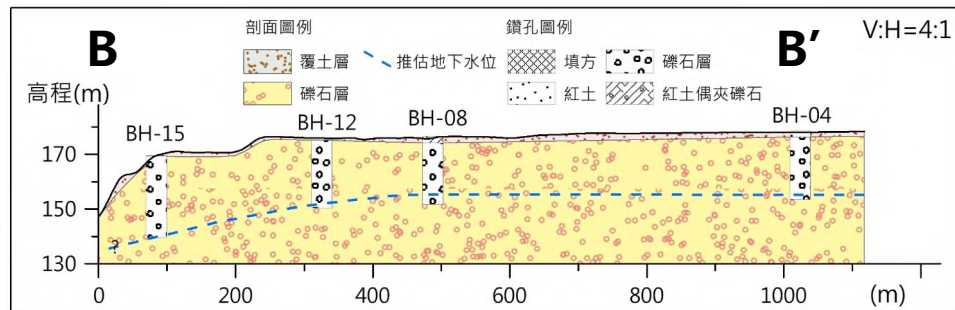
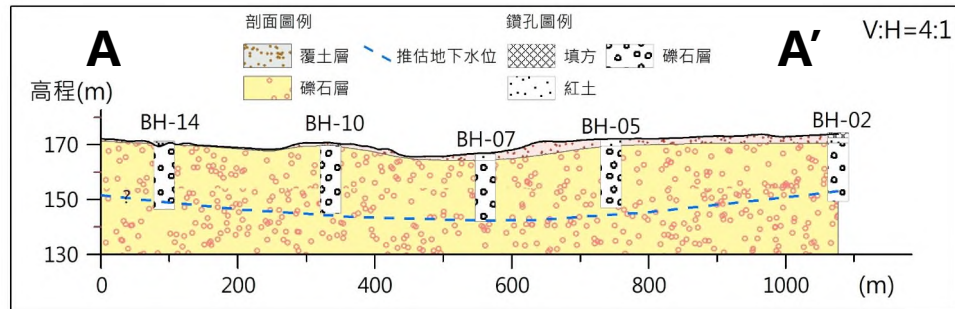
## 控制系統



- 平面控制系統：  
TWD97為座標起算之依據。
- 高程控制系統：  
採用TWVD2001臺灣高程基準。



- 已於111/4/25提送測量成果及電子檔交予市府。
- 已於111/5/4驗收在案，測量成果於111/12/14獲市府原則同意。



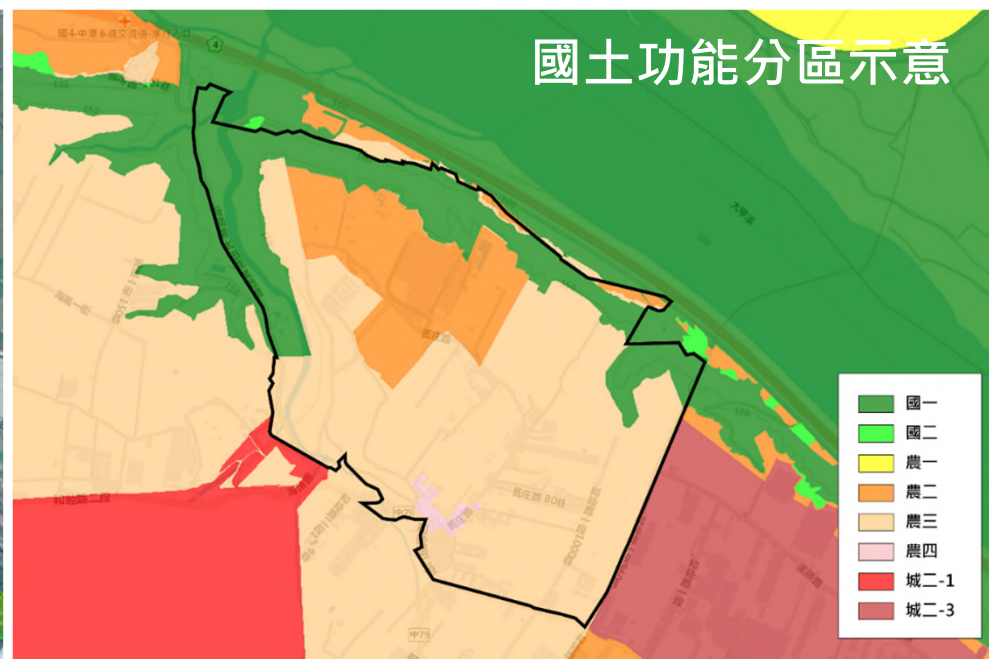
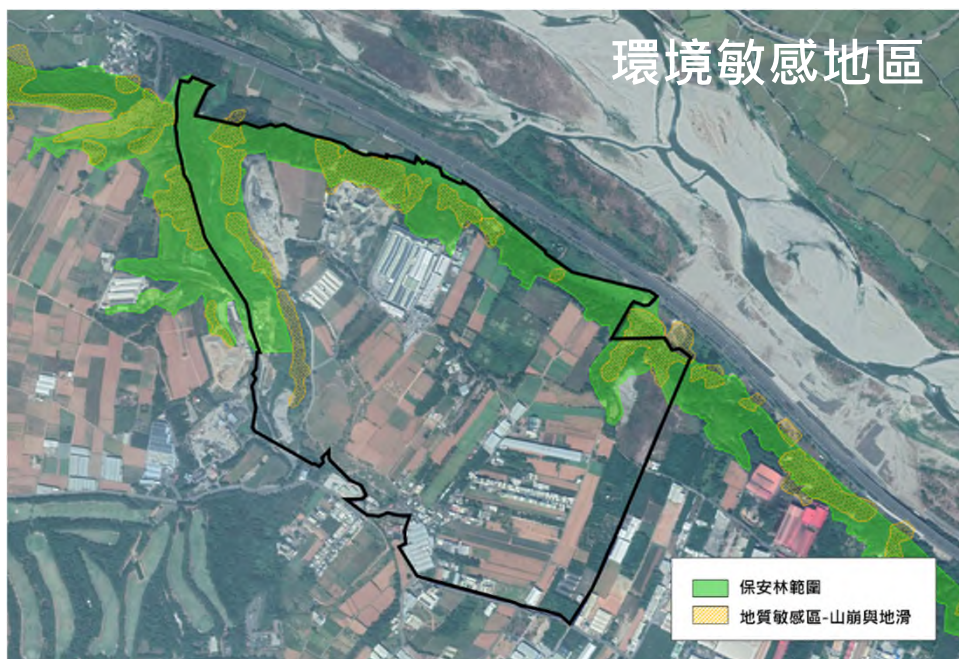
- **鑽孔佈置**：共16孔，每孔深度介於20~30公尺，總進尺深度為400公尺。
- **狀態**：計畫區地下30公尺範圍內分為2層，覆土層與礫石層；地下水位估計約在地表下20公尺以下。
- **初步評估**：地表下大多為礫石層，不易產生壓密沉陷，應無土壤液化之虞。



## 01

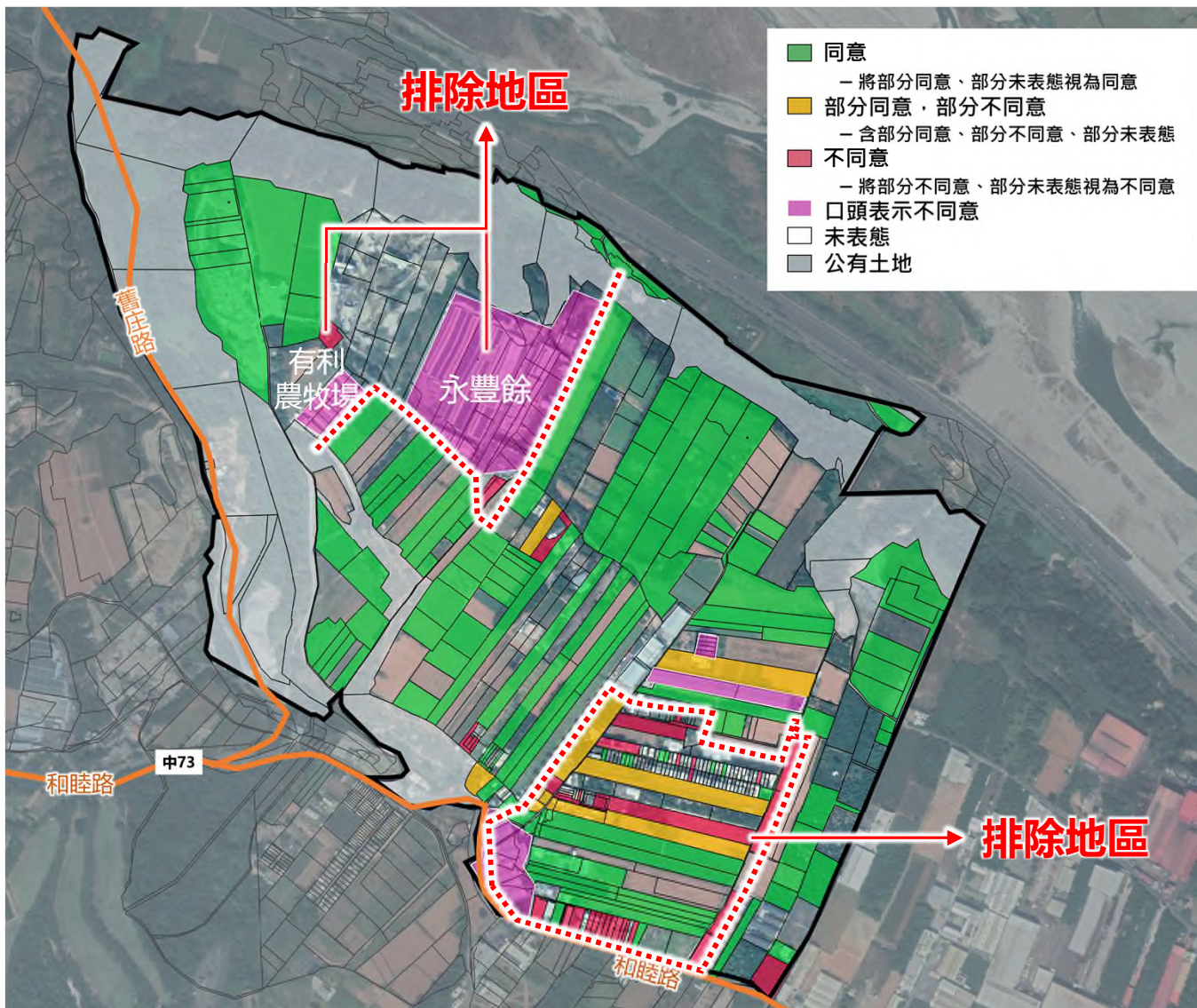
## 避開環境敏感地區

類型	環敏地區	處理原則	面積
保安林	一級環敏	依 <b>使用分區</b> <b>(森林區)</b> 界線排除	33.06ha
地質敏感-山崩與地滑	二級環敏		11.78ha



## 02

## 排除無法整體規劃之地區

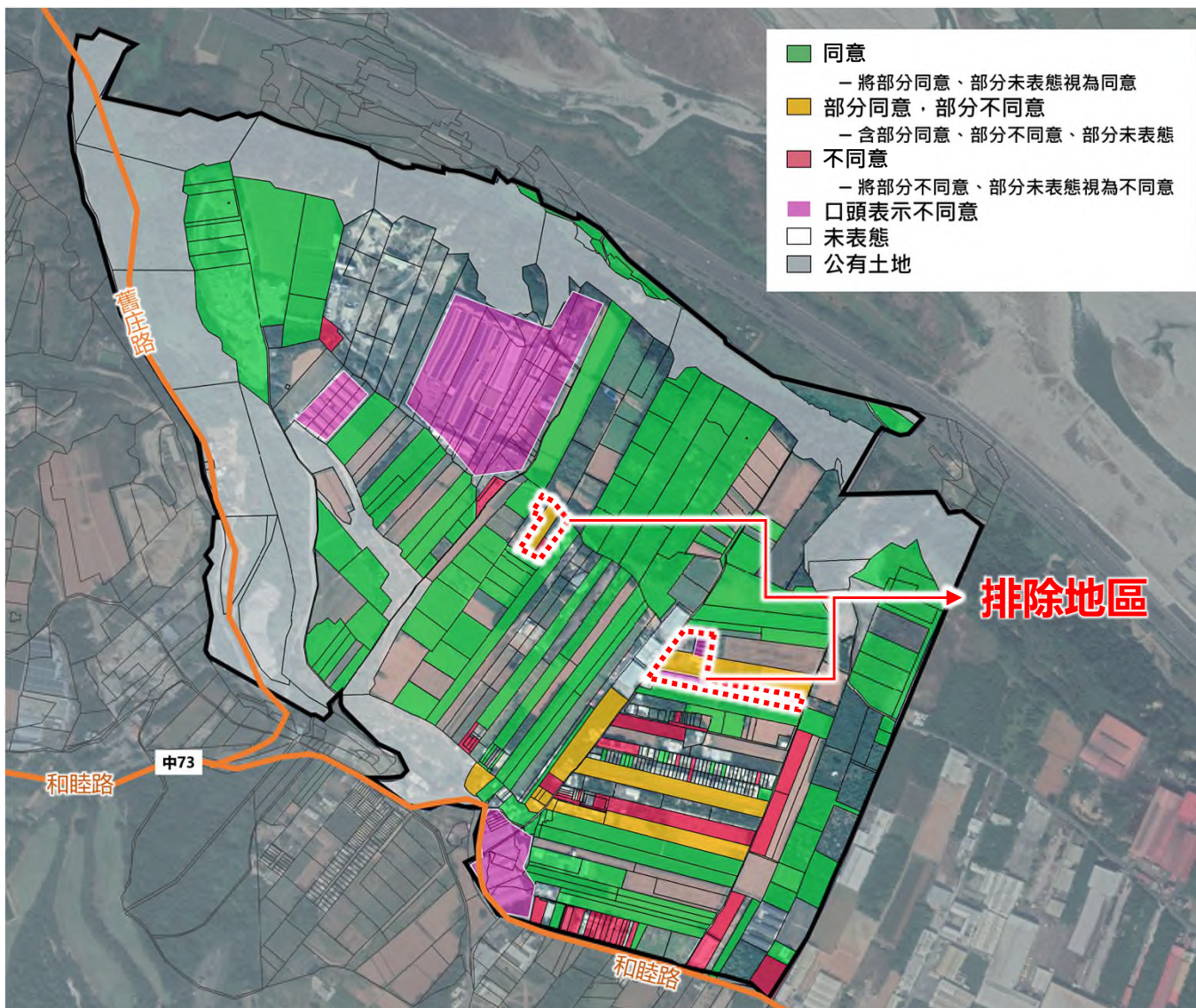


## 主要排除地區

1. 永豐餘、愛力霸製樂器、有利農牧場等既有工廠
2. 既有住宅社區及建築聚落

## 02

## 排除無法整體規劃之地區

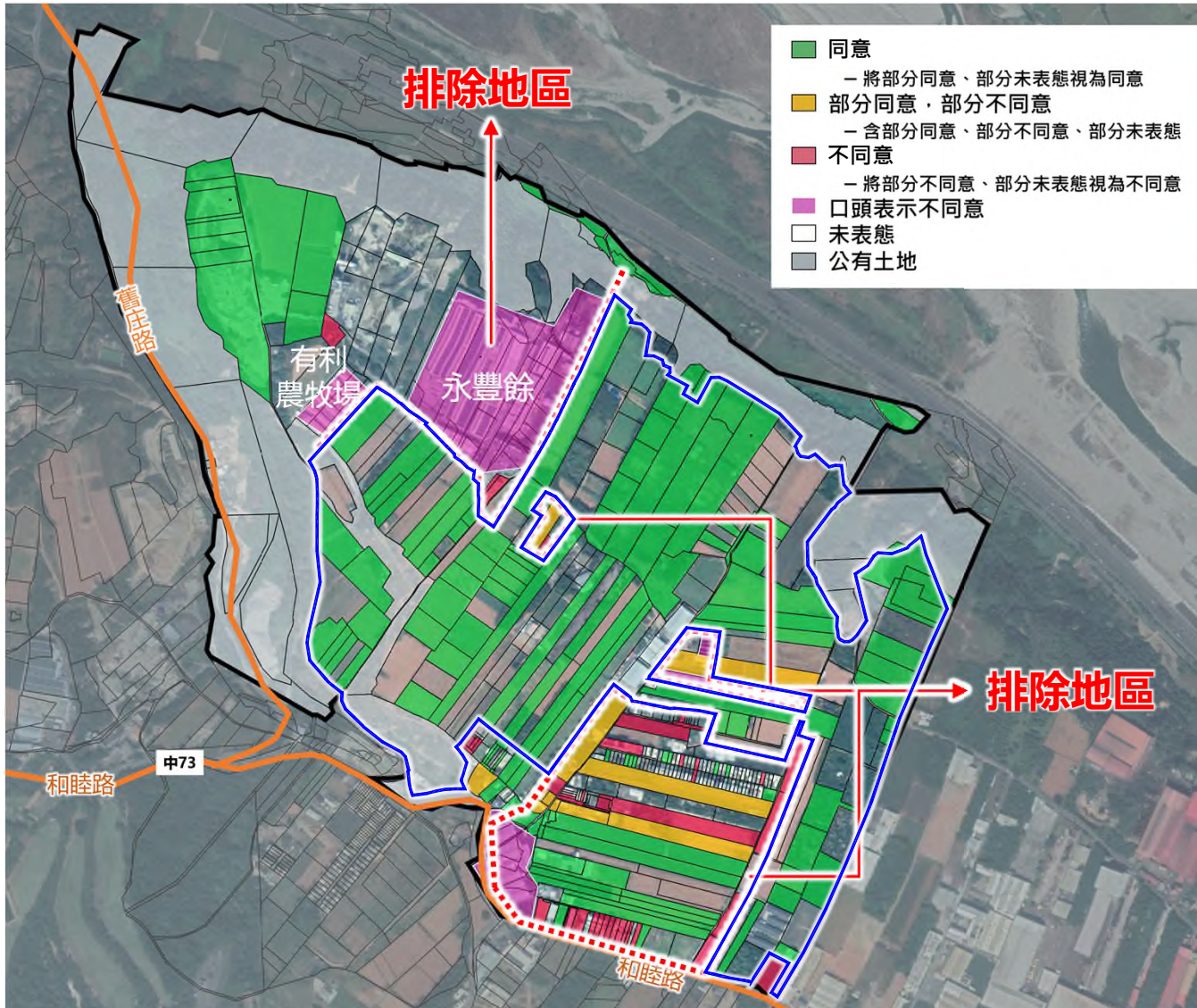


## 主要排除地區

## 3. 既有住宅社區及建築聚落

## 02

## 排除無法整體規劃之地區



## 主要排除地區

1. 永豐餘、愛力霸製樂器、有利農牧場等既有工廠
2. 既有住宅社區及建築聚落

**建議開發  
範圍約60餘公頃**

詳細納入土地，請  
翻閱現場土地清冊  
及大圖

- 以和睦路作為園區主、次入口
- 右側新闢道路銜接溪頭路
- 園區服務中心設置於和睦路與聖王宮處
- 其餘作為廠房用地，並配置停車場
- 協調清水第8公墓遷葬



## 第一階段

開發可行性  
評估  
(期中報告、  
期末報告)

## 第二階段

園區申設  
相關書件

開發計畫

水保計畫

可行性  
規劃

用水計畫

環境影響  
評估

地質安全  
評估

公益、必  
要性評估

農變計畫

## 第三階段

審查、通過後  
進行園區實質  
開發作業

## 協議價購

### 依土地徵收條例 第11條

第1項 需用土地人申請徵收土地或土地改良物前，應先與所有權人協議價購或以其他方式取得；

...

第4項 第一項協議價購，應由需用土地人依**市價**與所有權人協議。

第5項 前項所稱市價，指市場正常交易價格。

協議不成

## 區段徵收

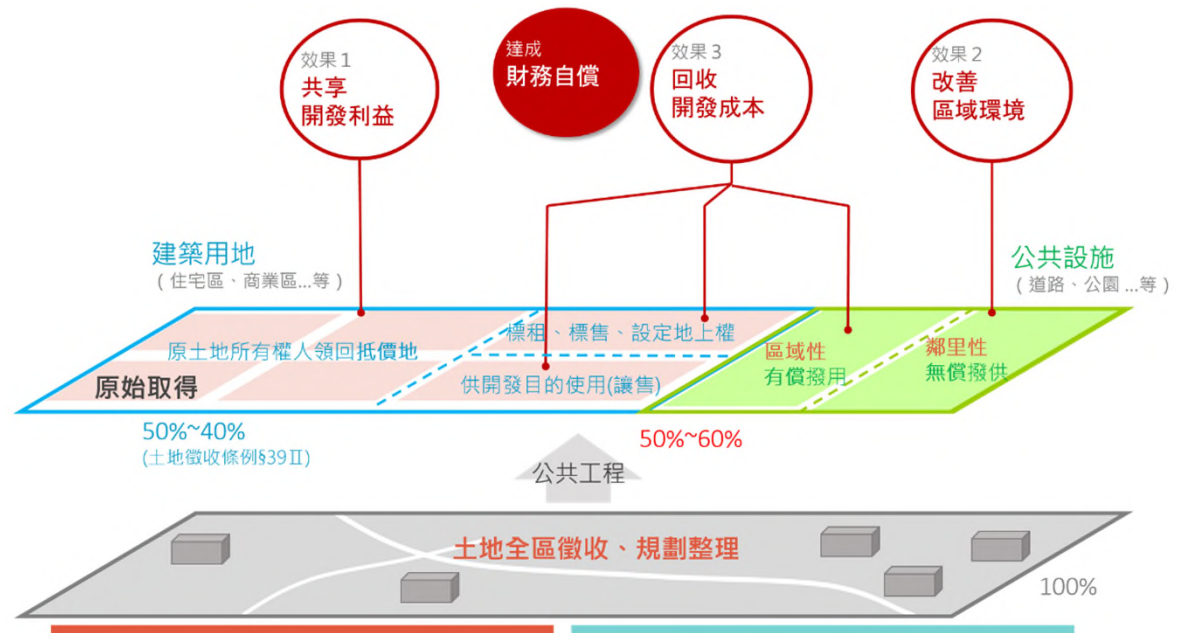
需用土地人擬具區段徵收計畫書申請徵收

## ➤開發方式：區段徵收 法令依據- 土地徵收條例 第4條

...

## 四、非都市土地實施 開發建設者。

...



## ➤分回抵價地比例：50%~40%

### 法令依據-土地徵收條例 第39條

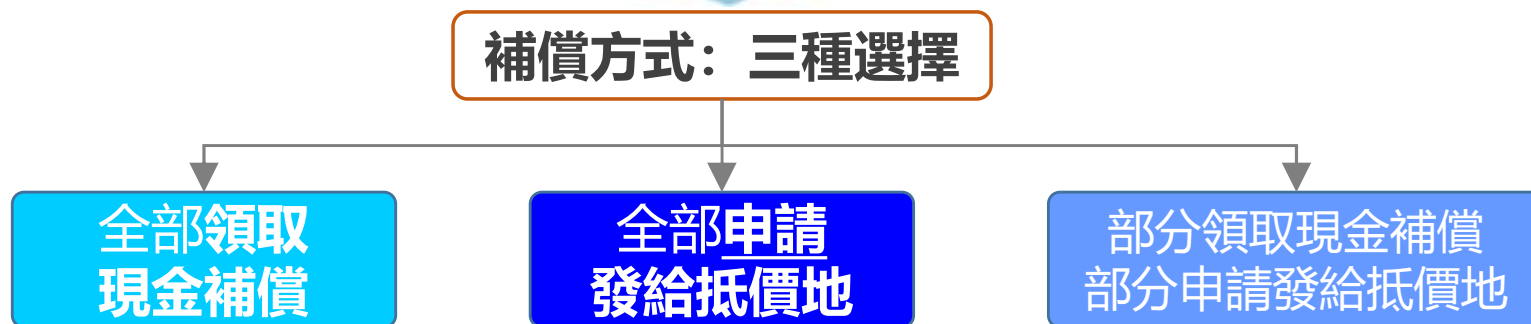
- 1.區段徵收土地時，應依第三十條規定補償其地價。除地價補償得經土地所有權人申請，以徵收後可供建築之抵價地折算抵付....
- 2.抵價地總面積，以徵收總面積百分之五十為原則。因情況特殊，經上級主管機關核准者，不在此限。但不得少於百分之四十。曾經農地重劃者，該重劃地區部分不得少於百分之四十五。



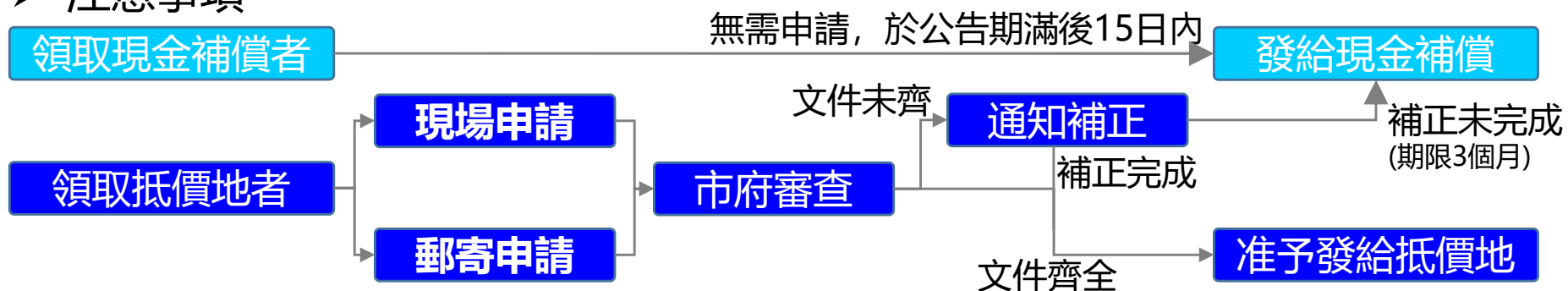
# 區段徵收辦理簡述-土地補償

## 法令依據

- 土地徵收條例 第30條 被徵收之土地，應按照徵收當期之市價補償其地價。
- 徵收市價將由不動產估價師依「土地徵收補償市價查估辦法」等相關規定查估，並提交本市地價評議委員會審議。



## 注意事項



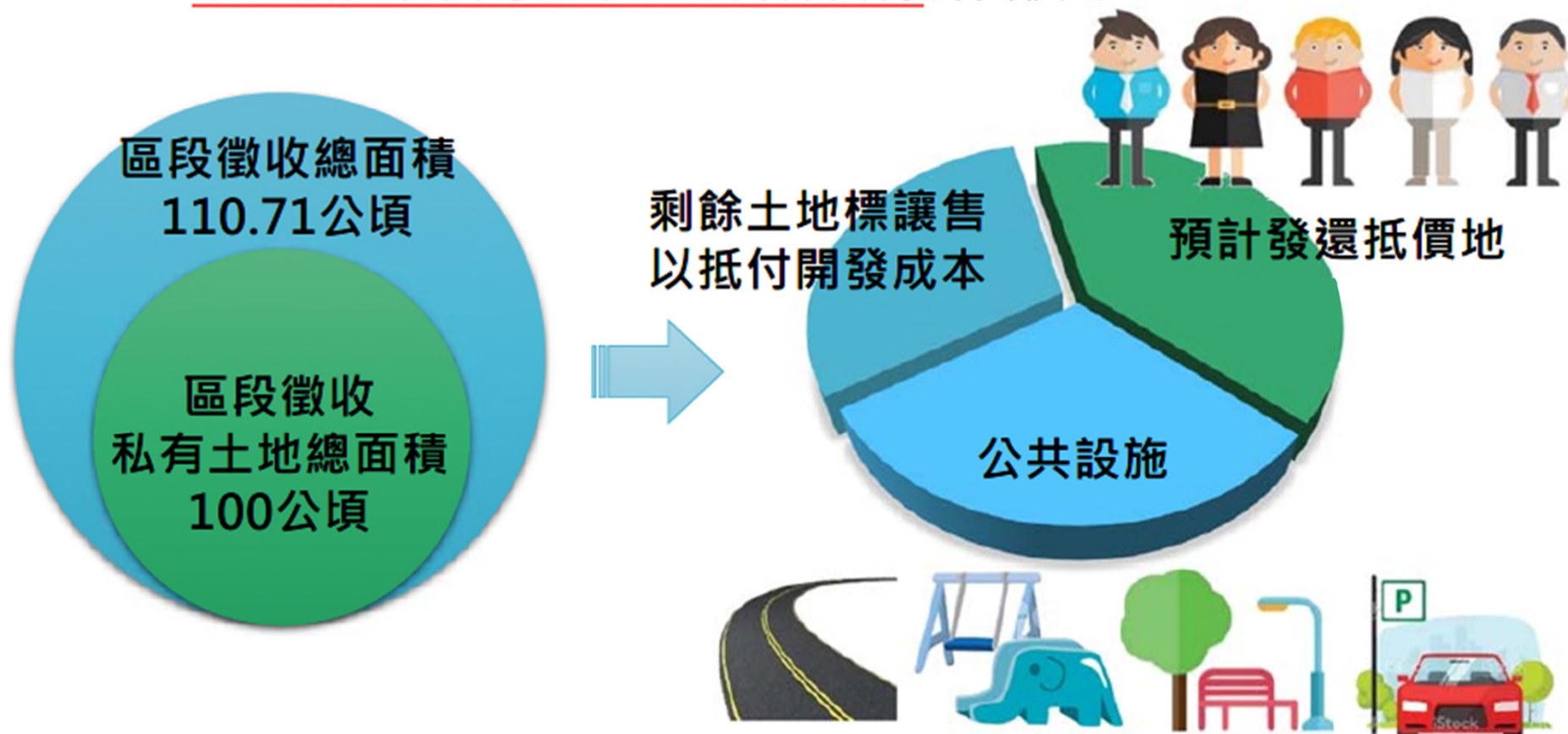
## ➤ 107年烏日前竹地區區段徵收案



## ➤ 107年烏日前竹地區區段徵收案

### 何謂抵價地？

- 對於區段徵收土地應發給之地價補償費，可以向臺中市政府申請以區段徵收後可建築土地折算抵付為抵價地。



## ➤ 107年烏日前竹地區區段徵收案

### 🌈 權利價值計算公式【土地徵收條例施行細則第50條】

原土地所有權人  
領回抵價地之 =  
權利價值

預計抵價地  
總地價

×  $\frac{\text{原土地所有權人申請領回  
抵價地之補償地價}}{\text{全區徵收土地  
補償總地價}}$

## ➤ 107年烏日前竹地區區段徵收案

### 權利價值計算方式範例【土地徵收條例施行細則第50條】

範例說明 (土地所有權人如何計算自己的權利價值)

- 假設評定之抵價地總地價為 **1,800,000,000**元
- 假設範圍內私有土地區段徵收補償地價總額為**1,500,000,000**元
- 陳○○申請領回抵價地之補償地價為**8,500,000**元
- 依上述計算公式，陳○○應領抵價地之權利價值為：

$$1,800,000,000 \times \frac{8,500,000}{1,500,000,000} = 10,200,000 \text{元}$$

# 第2次問卷/意願調查

- 前次問卷調查回收率僅約30%，希望能再多收集土地所有權人意見；
- **將於3/4(六)進行第2次開發意願調查，預計至3/24(五)止**
- 駐地工作站：聖王公廟(臺中市清水區和睦路二段35號) 賴先生 0965-658992  
駐地期間/時段：3/6(一)~3/24(五) 09:00~16:00

## 第一部分、開發意願調查

### 開發方式

- **是否知道本計畫將以區段徵收方式開發?**  
知道 / 不知道

### 參與開發條件

- **請問您是否願意參與開發? 若不願意原因為何?**  
願意 / 不願意; 維持現狀 / 分回土地太少 / 改用其它方式開發...等
- **持有土地現況為農業使用，未來參與整體開發後是否於區內仍有農耕需求?**  
有 (耕作面積多大) / 無

## 第二部分、個人資料

### 基本資料 聯絡資料

#### 身為何?

土地所有權人 / 承租戶 / 其他

#### 持有土地資料

地號 / 持分 / 持有時間

**持有之土地是否為現居地?** 現居/通訊地址

#### 姓名、聯絡電話

# 1. 電子問卷



利用手機掃描問卷上QR CODE  
即可線上填寫完畢 **僅需花費3分鐘**

# 2. 交付工作人員



直接交由說明會、駐地現場工作人員

# 3. 回郵



填寫完畢放入回郵信封寄回臺中市經  
發局、執行單位

# 4. 傳真



填寫完畢  
傳真至02-87611582

## 台中市海風里舊庄地區申請設置產業園區 土地所有權人參與開發意願調查

親愛的鄉親，您好：

本府初步勘選指認「擴大神岡都市計畫產業園區」西側，推動開發設置產業園區，帶動整體產業群聚發展。為了解土地所有權人及範圍內既有工廠之意見，本府特辦理「土地所有權人意願調查」，委託中興工程顧問股份有限公司團隊辦理研究調查作業中。

懇請您不吝撥冗填答，您寶貴的意見，將是本府推動本計畫的重要基礎與決策參考。當您問卷填寫完畢，請於112年3月18日前將問卷放入所附回郵信封寄回，或以傳真、電子郵件等方式回傳，或於說明會當日（112年3月4日）直接交予工作人員，或透過 QR CODE 填寫本電子問卷。若有任何疑問歡迎來電洽詢，非常感謝您的協助與配合！

敬祝 身體健康 闔家平安

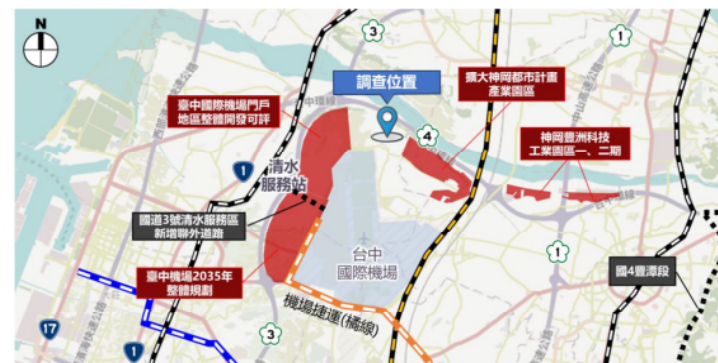
民國112年2月13日

電子問卷連結



委託機關：台中市政府經濟發展局  
執行單位：中興工程顧問股份有限公司  
富達國際開發股份有限公司  
聯絡人：朱品賓(0958-246368)  
賴世銀(0928-905777)

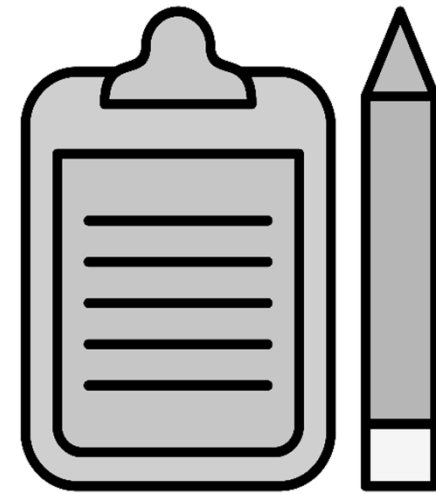
電子信箱：pinhuanz@gmail.com  
傳真：02-87611582



- 發言時請先行說明單位、名字，並協助填寫書面意見，俾免漏失您的重要意見
- 為了讓現場每位皆有發言機會，建議精簡發言時間，如有精闢見解，歡迎提供書面意見
- 本次會後，仍可提供書面意見單予臺中市政府經濟發展局，以供市府未來發展參考



**每次發言以3分鐘為限**



**填寫書面意見**



- 陳述意見人(包括言詞及書面意見), 請填寫陳述意見單, 並留下姓名、通訊地址及聯絡電話; 或由現場工作人員協助填寫, 經確認內容無誤後, 由陳述人簽名或蓋章; 其拒絕簽名或蓋章者, 應記明事由。

**提醒**

- 請您將陳述意見單:
  - 現場繳回
  - 112.3.24前 親送或郵送或傳真或email送達臺中市經濟發展局或執行單位

臺中市政府經濟發展局「臺中市清水海風產業園區委託申請設置案」  
第二場 地方說明會(112.3.4)

陳述人姓名	(必填)
聯絡電話	(請留手機、市話、電郵或其他方式)
聯絡地址	(必填)
土地所在地	區 段 地號, 共 筆土地 (必填)

注意事項

- 請於 112 年 3 月 11 日前(含)以親送、郵寄、E-mail 或傳真方式提供至臺中市政府經濟發展局(407610 臺中市西屯區臺灣大道三段 99 號 惠中樓 5 樓)。
- 聯絡窗口:
  - 委託單位  
臺中市政府經濟發展局: 林佑憶小姐, 電話: 04-22289111#31268, 傳真: 04-22218292, E-mail: dbo99507@taichung.gov.tw
  - 執行單位
    - (1) 中興工程顧問股份有限公司: 黃千倚小姐, 電話: 02-27698388#10638, 傳真: 02-87611582, E-mail: blinkbella@mail.sinotech.com.tw
    - (2) 富達國際開發股份有限公司: 朱品寰小姐, 電話: 0958-246368, E-mail: pinhuanz@gmail.com

意見內容

(如不敷填寫, 請翻面續填, 謝謝)

- 現行內容係屬初步規劃，後續仍需鄉親提供意見及支持，市府會參考鄉親意見，持續進行方案修正並至地方召開相關會議說明。

