

內政部區域計畫委員會審議臺中市潭子區「潭子聚興產業園區開發計畫」第2次專案小組會議紀錄

時間：105年10月6日（星期四）上午9時30分

地點：本部營建署6樓601會議室

主持人：周委員嫦娥

出席人員：詳后附簽到簿

記錄：林煥軒

壹、審查意見：

一、有關開發必要性及區位、範圍合理性部分：

（一）第 1 次專案小組會議審查意見一（一）、一（六）

有關本案鄰近之都市計畫工業區無法利用之原因，請申請人補充下列事項：

1. 本案涉及未登記工廠清理及閒置都市計畫工業區再利用政策等事項，請補充本案與上開整體性政策之關聯性。
2. 請申請人補充說明將本區域未登記工廠群聚在單一園區，而不能化為較小面積區塊分別納入不同都市計畫工業區之必要性。
3. 有關選擇特定農業區為開發基地部分，查本案基地周圍尚有學校、住宅及未登記工廠等使用，請申請人依據行政院農業委員會所訂農地等級，補充區位周邊農地資源的分布情形，並就區位合理性再行檢討。
4. 有關鄰近本園區之經經濟部劃定之 20 處輔導未登

記工廠特定地區，經申請人說明其區位分布零散，夾雜民房、農舍、道路水利用地或其他公共設施，故難劃設為產業園區，爰請說明該 20 處特定地區後續之處置利用方式。

(二) **第 1 次專案小組會議審查意見一(四)**，查申請人已補充本案係配合臺中市區域計畫(草案)定位，並依本部區域計畫委員會第 366 次會議附帶決議，提出臺中市工業區開發政策及未登記工廠清理計畫；又經補充臺中市神岡豐洲第 1 期開發計畫之執行情形及成效納入計畫書，惟請申請人再補充說明下列事項：

- 1.說明本案開發後避免廠商閒置、屯地炒作之管理及監督機制，以及原違規使用之區位、面積及後續恢復農業使用之追蹤管理機制，並補充神岡豐洲一期產業園區針對上開事項之做法及執行成效，納入臺中市工業區開發政策及未登記工廠清理計畫載明。
- 2.請申請人再檢討補充未登記工廠清理計畫內容，如加強處罰、定期回報機制、分期分區清理等做法。
- 3.有關園區管理服務設施部分，請申請人補充說明其運作模式，係採自行設置或委託公民營企業營運管理？又管理基金之來源及管理機制為何？

(三) **第 1 次專案小組會議審查意見一(五)**，經申請人說明考量園區開發條件與限制、公平性及部分未登記工廠無意願進駐等因素，故開發後未登記工廠引

進比例為 70%，並以 80%為目標，惟考量本園區面積不大，為符效益並確實達成輔導未登記工廠合法化之目標，請申請人考量將未登記工廠進駐比例提升至 100%之可行性；另有關又針對不符合本案引進條件之高耗水、高污染性未登記工廠輔導轉型機制，經申請人說明將與市政府環保局合作取締及輔導其廢污水處理，同意確認，並請納入計畫書載明。

二、第 1 次專案小組會議審查意見二～六及本次會議議程問題二～六，有關交通運輸、地質、土地使用計畫及整地排水計畫及其他部分，因本次會議議程尚未討論完畢，將召開延續會議續審，並請申請人參考委員及機關發言意見（如附錄）修正後，於下次延續會議提出討論。

因下次會議係屬延續會議性質，距本次會議時程不宜過久，爰請申請人依上述審查意見於 1 個月內補充修正，並將相關資料送本部營建署後，提專案小組會議討論。

貳、臨時動議：無。

參、散會（上午 12 時 5 分）。

附錄、委員及機關發言重點摘要紀錄

壹、有關開發必要性及區位、範圍合理性部分：

◎委員 1

一、申請人說明本區之未登記工廠無法於鄰近都市計畫工業區進駐之原因，並舉潭子都市計畫工業區 2.3 公頃為例，那對於其他 25.7 公頃、豐原都市計畫工業區 35.56 公頃之的狀況是否一樣？又經說明未登記工廠的面積都在 500 平方公尺左右，那是否真的無法進駐？是否有必要將所有未登記工廠完全整合在一個區塊上，或可個別進駐不同區塊？

二、都市計畫工業區因為價格太高、公共設施沒開闢等因素，所以進駐意願不高，惟精密機械、金屬製品產業已經是目前臺中市最具優勢、獲利率較高的產業，如果連他們都無法進駐，那市府是否有思考過目前 600 多公頃閒置都市計畫工業區，應引進何種產業才能克服上述問題？還是就只能閒置？

三、申請人說明工廠進駐園區後，原來使用的農地將有後續監督管理機制，那對於廠商進駐園區後是否亦有相應的監督管理機制以避免設廠後閒置的情形？購地合約裡是否有相關控制手段，於土地閒置的時候可以原價購回或其他方式收回土地，以避免廠商屯地炒作意圖大於生產意圖？因為廠商進駐時必是用比較低的價格購地，之後轉手時會有更高的獲利，且相關產業用地供不應求，能進駐的廠商都是有優勢可以抬高價格者。

四、計畫書針對園區之管理單位部分，敘述較為模糊，究係

要自行設置或委託公民營企業營運管理，應有定論。因為其營運模式有很大的不同，又基金的部分其來源為何？潛在廠商進駐意願調查並沒有調查其願付價格區間，未來園區開發後開出的價格是否在他們的願付區間內，而影響其購地意願？財務計畫部分，目前只針對成本計算，對整個運作、獲利模式及財務平衡等並沒有說明。

五、申請人說明，具投資意願廠商中，未登記工廠佔 76.74 %是依據需求面積所算出來，但是沒有問他們願付價格區間，所稱 1 坪 16 萬是廠商填問卷時就知道了嗎，如果不是，未來他們知道價格時會不會需求面積就縮小了？

六、申請人說明建廠階段會有追蹤監督機制以防止閒置情形，但那僅是在建廠階段，並非生產階段，如果建廠後長時間都沒有進行生產，就以依產業創新條例開發之產業園區而言，是十分不恰當的，爰是否有進一步杜絕廠商屯地的機制？又有關管理單位、財務試算及基金部分，仍請補充說明。

七、是否考量以設定地上權方式提供產業用地，以杜絕廠商炒作投機？

◎委員 2

一、臺中區域計畫對於本案相關產業之政策為何，其用地需求、相關措施要如何解決？應有整體性規劃。

二、考量目前產業用地供不應求的情形，針對閒置土地如何使用的問題，應有更明確政策。

三、原來違規使用的農地區位及面積？會有多少農地是會被

恢復使用的？

四、恢復農業使用部分，希望可以補充區位及面積，以了解其可能的成效。

五、鄰近 20 處輔導未登記工廠合法化之特定地區的處理計畫如何？

◎委員 3

一、未登記工廠的處理，簡報及相關資料顯示未來進駐的未登記工廠佔 76.74%，既然已有如此精確之數據，那是哪些廠商？他們的區位在那裡？會不會遷走後周圍還是有違規工廠，農地亦無法恢復，反而又浪費了新的用地。神岡豐洲的未登記工廠比例為 37.81%，其恢復農地面積有多少？可否做為本案之參照。

二、經申請人說明，本案基地周圍有學校、住宅及未登記工廠，建議申請人依據農委會所訂農地等級，補充區位周邊農地資源的分佈情形。

◎委員 4

申請人應加強說明使用這塊土地之必要性、急迫性等，並配合臺中市產業政策一併說明鄰近都市計畫工業區不能利用的原因及面臨的困難。

◎委員 5

一、本計畫主要目標是處理未登記工廠問題，如果園區不能 100%皆以未登記工廠進駐，其必要性會被質疑。

二、依簡報第 19 頁需求意願，未登記工廠所佔比例為 76.74%，惟依計畫書中半年前的調查結果，則表明需求面積遠超過供給面積。為何現在變成只有 76.74%？

三、依簡報第 15 頁，潭子區有未登記工廠 117 家，計畫書 100 年的調查資料卻有 746 家，數據為何落差甚大？本案具進駐意願之調查樣本母體是 117 家或 746 家？

四、簡報第 20 頁表格，都市計畫工業區尚未利用面積合計 70 餘公頃，依計畫書所示都市計畫工業區還可以供給的面積是 687 公頃，表示供給還很多，為什麼要選這個區位，其必要性及合理性為何？

五、針對計畫書所附未登記工廠清理計畫，提出以下幾個建議，或可做為未來其他縣市開發工業區之參考：

（一）清理計畫建議納入若未登記工廠位屬優良農地者，應有優先處理機制。

（二）應有分期分區清理計畫，訂出優先順序及理由，以解決污染或未登情形嚴重地區為先。

（三）有關罰則部分，應有更多手段，例如沒有取得臨登者直接斷水斷電、根據行政罰法第 18 條第 2 項提高罰鍰上限，或效法臺北市規定移轉時要提出無違規證明等。

（四）採取登管分離政策。

（五）可加入廠商進駐後一年回報機制，以免看不到後續執行情形，並作為未來相關個案審議參考。

◎委員 6

臺中市政府將本計畫能做的事說的太大，依申請人說明，目前市內推估有 1 萬多家未登記工廠，而本案所在的潭雅神地區就有 4000 多家，實際上想必遠遠不止。參考神岡豐洲一期計畫案，其面積 40 餘公頃，切了 72 個坵塊，共 72 家

廠商進駐，本案僅 14.76 公頃，至多進駐幾十家廠商，怎可能解決 4000 多家問題，計畫想解決的問題寫得太大，無法實際解決，建議應該要有所區分。又臺中市產業用地不足，為何不願進駐都市計畫工業區，其主因是成本問題，但是計畫書裡沒有針對這點分析。

◎委員 7

- 一、本案係定位在臺中市產業政策之下，欲達成兩個目的，一個解決未登記工廠問題，一是形成產業聚落，惟一處 14 公頃的基地如何形成產業聚落？計畫書裡也看不出有形成聚落的需求及必要性，又計畫書說明「已完成臨時工廠登記家數，潭雅神地區共計 340 家，佔總家數之 32.23%，顯示他們合法意願比較高」乙節，應不能這樣解讀，因為該地區總家數較多，臨登家數自然會比較多，並不代表其合法化意願比較高。
- 二、申請人說現有工業區過於零星、私人土地產權複雜等而難以開發園區，惟輔導未登記工廠為什麼一定要形成聚落呢？又本案現勘時說可進駐約 30 家，數量並不多，所以合理性要再好好思考，解決未登記工廠是不是只是一個附帶的目的？
- 三、如果要定位為解決未登記工廠問題，應就臺中市產業規劃及本基地開發必要性之連結加強說明。

◎委員 8

要求期限內恢復農用，有沒有具體績效或實際作法？不然以後還要開發這麼大面積的產業園區，實在擔心，會不會既有違規佔用還沒解決，又要用新的土地進行開發，應該加

強說明處理機制。

◎委員 9

市府有魄力要解決未登記工廠問題是很好，但我覺得很難，涉及到區位及成本等問題，要怎麼吸引廠商？園區開發能有多少效益，我並不樂觀，但是方向我是贊成的。又簡報第 9 頁，相關面積數據似有錯誤，請再檢討。

◎委員 10

未登記工廠問題假如沒有解決，因為其污染性高產業居多，對鄰近地區會有影響，個人是支持本案開發。但對於恢復農業使用部分個人比較保留，因為難度比較高，如果能解決污染問題，是我所樂見的。

◎臺中市政府（申請人）

- 一、臺中市目前有 2000 多家列管中未登記工廠，而實際數字絕對遠超過，本案當然不可能完全解決未登工廠問題，而只是其中一個方案。
- 二、現況都市計畫工業區閒置未利用，市府該如何處理的問題，查現在大概有 600 多公頃都市計畫工業區閒置土地，多集中在文山、關連等工業區，而文山工業區屬於大肚山產業廊帶，未來開發性質還會再調整，不見得會做產業園區，而關連工業區部分，其用地不能取得很大的原因是公設沒開闢，所以未來將開闢主要道路，希望透過這樣的方式，把閒置都市計畫工業區開發利用，而關連三期會以重劃方式處理，土地做重新分配使用，以達其使用效率；中興乙工的部分，公告重劃方式處理，當地違章工廠眾多，反對聲音大，都市計畫工業區很多都有

零星分佈、沒公設、必須拆遷房屋等問題，這不是短時間可以解決的，推估未來 10 年整個產業用地需求為 1300 餘公頃，亦遠超閒置都市計畫工業區之面積，將透過區域計畫新訂擴大都市計畫的方式，解決目前產業用地供不應求的狀況。

三、都市計畫工業區如神岡、大雅、潭子等，多為民國 60、70 年代就規劃了，時至今日有些工業區可能區位或條件上已經不再適合作工業使用，未來也會檢討調整，取消部分都市計畫工業區。

四、未登記工廠遷走後，規定應於 6 個月內恢復原用地農業使用，市府會要求廠商必須切結，才有資格辦理進駐、抽籤等事宜，至於廠商買地後會不會屯地投機，參考太平產業園區當初是與台糖協議價購及合作開發方式，當時每坪售價 16 萬左右，本案應該也差不多或許會再低一點，與市價相差不多，炒作空間不大，另外公告時會規定取得土地後一年內取得建照，四年內不得轉售等，如沒按規定使用，當然可以無息收回，杜絕閒置。

五、精密機械、工具機及五金等產業是臺中市的強項，主要集中在大里、太平、潭雅神地區，集中在這些地區的原因，主要是原臺中市內重劃案多，未登記工廠因此跑到原縣市交界的潭雅神地區。每一間未登記工廠都是產業鏈的一環，因此必須予以照顧，如果讓他們沒有場地發展，也會連帶影響上游的生產。

六、有關產業用地供過於求的部分，我們是蒐集所有工廠的進駐意願，其中屬未登記工廠部分，其合計面積需求遠

大於目前用地面積，亦即 76.74%是所有未登記工廠面積佔所有有意願進駐的廠商面積的比例，約為 300 餘公頃，應是表達不夠清楚造成委員誤解。

七、目前列管中未登記工廠為 2000 餘家，其中潭雅神地區有 177 家，而 746 家是包含未列管之所有 16000 多家未登記工廠中，潭雅神地區有 746 家；至於清理計畫要補強部分，會遵照委員意見辦理。

八、市府就未登記工廠問題的處理方針是蘿蔔和棍子並重，目的是希望讓他們感覺政府有想照顧其需求，不要讓他們覺得不被重視，雖然目前所設園區面積皆不大，但是市府有決心一步步去解決。

九、委員所建議園區 100%之產業用地皆應進駐未登記工廠的部分，會儘量朝此方向努力。

十、就目前所收到廠商的回應，每坪 15~16 萬的售地價格是可接受的，應不會發生到時候售地時需求變動的問題。

十一、未登記工廠遷走後，應於 6 個月內拆除或恢復農業使用，且必須切結才有資格進駐，針對農地違規部分，其實廠商違法在先，早就可以處罰了，如果廠商切結又不照做，就會強制執行公權力，廠商也無話可說，這是我們可以承諾的。如果已經鋪設水泥等確實無法恢復農業使用，可以要求作農業設施或溫室等使用。

十二、有關追蹤機制部分，現在公告出售時就會規定幾年內完成使用，完成使用就是要開始生產，所以會保證其生產開始才會發給工廠登記證；園區管理部分，會比

照神岡豐洲一期開發案，自行成立管理機構；基金的來源將由臺中市工業區開發基金及廠商購地費、管理維護費提撥而來，園區管理維護將由該基金支應。

十三、本園區將比照太平產業園區模式，有 20%的產業用地會以出租方式提供廠商，為何無法 100%皆以出租方式，因為園區的開發是由開發商開發完成後，由出售土地的收入來平衡其損益，與中科由政府融資再慢慢還清利息的方式不同。

貳、有關交通運輸部分

◎委員 2

一、區外有潭子交流道設置，申請人說交通量、動線及旅次分佈是以開闢後分析，惟簡報資料看不到如開闢時程，相關數據、方向及道路服務水準等分析。

二、運具分配之計算，小客車及機車運具比落差非常大，會影響到怎麼推算公共停車需求。

三、道路動線部分，為什麼要以東西向為主要聯絡道路，而不以距離高速公路較近之南北向道路為主要聯絡道路？

四、園區西側區外有無道路系統？

五、土地使用分區表將 0.34 公頃之停車場用地單列一項，而簡報中有二個停車場服務範圍示意圈，故停車場是劃設一處或二處？另停車計畫中推估的運具承載率係如何計算，應再補充說明；停車空間設置標準為何？與行人系統如何整合？

參、有關地質及地質敏感區地質調查及安全評估部分

◎委員 11

- 一、本計畫區位於地下水補注地質敏感區，依相關法規之透水率不得少於 60%，惟依所提之計算表顯示所採之透水率均有高估之情形，宜再檢討。
- 二、依該作業準則規定，應提出為降低開發行為對地下水補注水質及補注水量之影響，及為降低開發行為之影響所採取之因應措施成效評估等 22 項，亦未見有詳細合宜之說明，宜補充。
- 三、承諾之透水率，如何保持其透水狀態，且透水良好之條件，應詳加說明。

肆、有關土地使用部分

◎委員 7

未登記工廠裡有部分是污染性高的產業，依計畫書所示，本區以金屬製品製造業為主，若是上游產業應屬水污染較高的產業，不知本區產業是否為高水污染產業？如果跟水污染有很大關係，未來基地廢污水處理及監測等問題應該要加強。

◎作業單位（綜合計畫組張簡任技正順勝）

本案基地包括潭子區聚興段新興小段52地號部分土地，其部分使用及採如此切割方式之理由為何？是否係因國道 4 號之路權？園區東西向區內道路有無連通國道 4 號，應再補充說明。

內政部區域計畫委員會審議臺中市「潭子聚興產業園區」

開發計畫案第2次專案小組會議簽到簿

時 間：105 年 10 月 6 日(星期四)

地 點：營建署 601 會議室

主持人：周委員嫦娥

記 錄：林煥軒

出席人員	簽到處	代 理 人	
		職 稱	簽 到 處
周 委 員 嫦 娥	周嫦娥		
賴 委 員 宗 裕	賴宗裕		
張 委 員 學 聖	張學聖		
李 委 員 永 展	李永展		
曾 委 員 旭 正			
高 委 員 惠 雪			
祁 委 員 文 中		研究員	陳同安
劉 委 員 芸 真			
洪 委 員 淑 幸			
唐 委 員 嘉 光			

出席人員	簽到處	代理人	
		職稱	簽到處
行政院 農業委員會			
交通部運輸研究所	陳同岳		
經濟部	趙仁厚 趙士遠		
經濟部工業局	陳郁青		
經濟部 中央地質調查所			
臺中市政府			都發局 葛樹林
臺中市政府 經濟發展局	李逸子 鄭智德	梁淑文 何志祥	
臺中市政府 水利局	黃志源		
皆豪實業 股份有限公司	黃志源 洪榮隆		
	何從從		
	陳國華		

出席人員	簽到處	代理人	
		職稱	簽到處
胡 委 員 忠 一			
王 委 員 靚 琇			
游 委 員 繁 結	游繁結		
林 委 員 素 貞			
周 委 員 天 穎	周天穎		
賴 委 員 美 蓉	賴美蓉		
陳 委 員 秉 立	陳秉立		
黃 委 員 明 耀	黃明耀		
張 委 員 蓓 琪	張蓓琪		
張 委 員 容 瑛			
戴 委 員 秀 雄			
劉 委 員 玉 山	劉玉山		
蕭 委 員 再 安			

列 席 人 員	簽 到 處
綜 合 計 畫 組 林 組 長 秉 勳	
林 副 組 長 世 民	林世民
張 簡 任 技 正 順 勝	張順勝
朱 科 長 偉 廷	朱偉廷
綜 合 計 畫 組	朱偉廷, 張順勝, 林煥軒