

臺中市議會第3屆第6次定期會

臺中市產業園區
政策檢討與策進
專案報告



臺中市政府

TAICHUNG CITY GOVERNMENT

臺中市政府經濟發展局

報告人：局長 張峯源

中華民國 110 年 10 月 20 日

【目 錄】

一、前言.....	【1】
二、臺中市產業用地供需概述.....	【2】
三、臺中市產業園區政策檢討.....	【5】
四、產業園區面臨課題.....	【11】
五、臺中市產業園區策進方案.....	【12】
六、結語.....	【13】

一、前言

為打造臺中市朝富強城市邁進，提出「前店、後廠、自由港」之「臺中富市三」經濟發展策略，以優良產業「後廠」根基，搭配「前店」興建臺中國際會展中心行銷在地產業接軌國際，並透過整體大臺中門戶概念，結合臺中國際機場、臺中港及臺中高鐵站三大優勢，使臺中成為重要的國際門戶，吸引優質廠商持續進駐、增加觀光人潮，進而帶動中臺灣地區整體經濟發展。

臺中市報編之工業用地種類，包括編定工業區、經濟部加工出口處及科學園區等，已完成開闢共計 15 處總面積約 2,186.49 公頃，經調查統計前開已編定之工業區使用率已臻飽和，顯見全市廠商產業用地需求迫切。

臺中市產業用地之規劃，市府先就「臺中市國土計畫」上位計畫之指導原則下，進行相關法規檢視適法性，另就基地之區位、土地性質、天然環境等條件逐一評估，藉以規劃城鄉發展地區，推動產業園區規劃或新訂都市計畫等政策，並以多元策進方式提供產業用地供臺中市轄內業者進駐使用，滿足產業對於產業用地之需求，促進經濟發展。

為因應短期內地方產業需地急切之情勢，市府已辦理太平產業園區(14.37 公頃)及潭子聚興產業園區(14.76 公頃)皆完成產業用地出售，另積極辦理神岡豐洲科技工業園區二期(55.86 公頃)、大里夏田產業園區(面積：188.01 公頃)、擴大神岡都市計畫產業園區(面積：143 公頃)、精密機械科技創新園區三期(面積：25.60 公頃)及清水海風產業園區(面積約 151.13 公頃)等 5 處園區規劃案；另中長期階段，依「臺中市國土計畫」規劃之塗城周邊產業園區、變更臺中港特定區(配合臺中國際機場門戶及周邊產業專區整體開發)等區位，辦理都市計畫之規劃，以作為二級產業用地儲備用地。

二、臺中市產業用地供需概述

(一) 產業用地供給現況

臺中市產業用地如前言所述之外，另外包括臺中市非都市土地丁種建築用地面積約 844.60 公頃，扣除部分位屬編定工業區範圍內之面積 359.75 公頃後，其餘丁種建築用地面積約 484.85 公頃，其使用情形與現況編定大致相符，多已開發利用。

表 1 臺中市產業用地使用概況綜整表

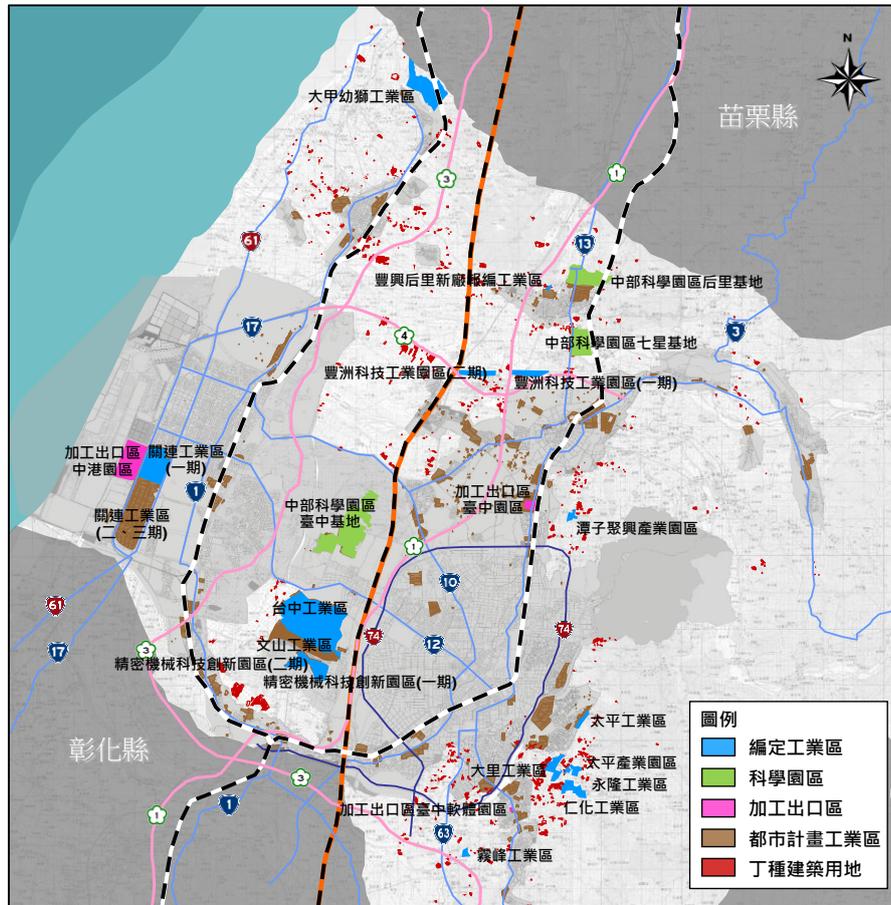
項目	名稱	計畫面積(公頃)	使用率(%)	可釋出產業用地面積(公頃)		備註
				供一般產業用地使用	供輔導未登記工廠使用	
都市計畫工業區 ^{註2}		1,645.18	67.06	188.00	222.87 ^{註3}	配合「臺中市都市發展暨都市計畫工業區檢討策略」檢討後之剩餘可利用工業區面積約為 410.87 公頃。
經濟部編定工業區	大里工業區	77.22	100.00	0.00	0.00	-
	大甲幼獅工業區	218.47	100.00	0.00	0.00	-
	關連工業區(一期)	142.98	100.00	0.00	0.00	-
	臺中工業區	580.00	100.00	0.00	0.00	-
地方政府編定工業區	豐洲科技工業園區(一期)	47.63	100.00	0.00	0.00	-
	精密機械科技創新園區(一期)	124.78	100.00	0.00	0.00	-
	精密機械科技創新園區(二期)	36.92	100.00	0.00	0.00	-
	潭子聚興產業園區	14.76	100.00	0.00	14.76	100%供輔導未登記工廠使用。
	太平產業園區	14.37	100.00	4.31	10.06	70%供輔導未登記工廠使用。
	豐洲科技工業園區(二期)	55.86	0.00	39.10	16.76	1.30%供輔導未登記工廠使用。 2.109 年 1 月 21 日臺中市政府公告設置。
經	加工出口區中港園區	177.28	100.00	0.00	0.00	-

項目	名稱	計畫面積 (公頃)	使用率 (%)	可釋出產業用地 面積(公頃)		備註
				供一般產業 用地使用	供輔導未 登記工廠 使用	
經濟部 加工 出口 處	加工出口區臺中園區	26.12	100.00	0.00	0.00	-
	加工出口區臺中軟體 園區	4.96	100.00	0.00	0.00	-
科技部 科學 園區	科學園區台中基地	466.00	100.00	0.00	0.00	-
	科學園區后里基地	255.00	98.54	0.00	0.00	科學園區剩餘土地 不計入可釋出產業 用地
	科學園區七星基地					
非都市土地丁種建築用地 <small>註4</small>	484.85	100.00	0.00	0.00		
合計 ^{註5}		4,372.38	87.15	231.41	264.45	

資料來源：各工業區服務中心，臺中市國土計畫(臺中市政府，110年4月)。

註：1.表內面積皆已包含公共設施用地面積。

- 2.本表都市計畫工業區面積已扣除編定工業區重複計算部分；另都市計畫工業區可釋出產業用地面積約 542 公頃，惟配合「臺中市都市發展暨都市計畫工業區檢討策略」檢討後之剩餘可利用工業區面積約為 410.87 公頃。
- 3.依據 106 年國土利用調查成果，都市計畫農業區內群聚之未登記工廠約 522.75 公頃，加計公共設施用地面積，則輔導未登記工廠用地需求約 871.25 公頃，為避免過度開發，除都市計畫指認農業區，及本府經濟發展局研議產業園區外，都市計畫區內未登記工廠輔導面積仍不足約 222 公頃，爰指認都市計畫閒置、低度利用工業區得提供未登記工廠遷移輔導。
- 4.本表非都市土地丁種建築用地面積已扣除編定工業區重複計算部分。
- 5.可釋出產業用地面積之合計不含科學園區。



資料來源：臺中市國土計畫(臺中市政府，110年4月)

圖 1 臺中市工業用地位置分布示意圖

(二) 產業用地需求推估

依循全國國土計畫之指導，經濟部推估於民國 101 年以前開發的產業用地為完全利用之前提下，民國 102 至 125 年新增產業用地需求為 3,311 公頃(用地需求屬重大建設、輔導未登記工廠、科學工業園區以及倉儲物流則不在此管轄範疇內)。臺中市國土計畫依據營建署「直轄市、縣(市)國土計畫規劃手冊」(108 年 7 月)，參考二級產業用地需求總量推估方法(二)進行新增產業用地需求推估，以 90 年、95 年、100 年工商普查製造業從業員工人數，以及 90 年、95 年工商普查製造業使用土地面積為基礎資料，推估臺中市 102~125 年實際開發園區需求用地面積，加計 40% 公共設施用地後約為 870 公頃。另考量既有閒置或低度利用之都市

計畫工業區可提供一般產業用地使用面積約 188 公頃(詳表 1)，爰未來新增產業用地面積約 682 公頃。

表 2 臺中市產業用地需求面積推估表

年度	製造業從業員工人數 (人)A	製造業場所單位面積/ 從業員工(平方公尺/人)B	製造業土地使用面積(公頃) C=A×B
90	306,321	63.2017	1,936
95	371,273	63.0803	2,342
100	406,926	63.0092	2,564
101	413,458	62.9979	2,605
125	497,577	62.8375	3,127
102-125 年製造業土地使用面積增量			522
102-125 年產業用地需求(含 40% 公共設施用地)=870 公頃 ^{註 2}			

註：1.推估方式參酌營建署「直轄市、縣(市)國土計畫規劃手冊」(108 年 7 月)，二級產業用地需求總量推估方法(二)，公式如下：目標年二級產業用地需求總量=(特定年期二級產業場所單位使用土地面積/特定年期二級從業員工人數)×目標年二級及業人口推估總量。

2.統計資料參酌 90、95、100 年工商及服務業普查報告，採對數預測 125 年從業員工人數，以及 101 年、125 年每位員工場所單位使用土地面積，推估 102-125 年土地使用面積需求約 522 公頃，加計 40% 公共設施用地後約為 870 公頃。

另本市為有效輔導未登記工廠，除依「工廠管理輔導法」輔導零星工廠合法化之外，針對群聚範圍規劃產業園區或輔導至既有都市計畫工業區，爰參酌 108 年清查之比例，優先處理全市 55% 之未登記工廠，並參考臺中市區域計畫至 115 年輔導未登記工廠每家佔地約 0.19 公頃計算，推估輔導未登記工廠所需產業用地面積約 1,881 公頃。另依據臺中市國土計畫清查臺中市未登記工廠(群聚)面積約 1,138.73 公頃，加計 40% 公共設施用地後面積約 1,898 公頃。顯示用地需求 1,881 公頃尚符合臺中市未登記工廠群聚所需用地需求。又考量既有閒置或低度利用都市計畫工業區可供輔導未登記工廠部分約 222.87 公頃(表 1)，臺中市仍需新增約 1,658.13 公頃之輔導未登記工廠產業用地面積。

三、臺中市產業園區政策檢討

(一) 產業用地開發法源依據

1. 「產業創新條例」

產業園區開發無論開發主體為公部門或私部門，皆

係依據「產業創新條例」申請設置，且面積需達一定之規模(5公頃以上)，並擬具可行性規劃報告，並依都市計畫法或區域計畫法、環境影響評估法及其他相關法規提具書件，經各該法規主管機關核准後，由各級主管機關核定產業園區之設置。

2. 「工廠管理輔導法」

配合108年7月24日修正公布「工廠管理輔導法」，以輔導於105年5月19日前之既有屬低污染之未登記工廠，可向直轄市、縣(市)主管機關申請辦理特定工廠登記等作業，藉以輔導現有工廠儘速合法，工廠如有污染、危及公安，藉此透過輔導，改善設施，停止危害，讓產業安心拚經濟，土地得到保護，環境得以永續發展。(註：特定工廠登記之有效期限至本法修正之條文施行之日(109年3月20日)起二十年止。)

3. 「興辦工業人使用毗連非都市土地擴展計畫申請審查辦法」

產業園區外之興辦工業人因擴展工業或設置污染防治設備，原廠(合法工廠)土地已不敷使用，需使用毗連非都市土地時，可依「興辦工業人使用毗連非都市土地擴展計畫申請審查辦法」向直轄市、縣(市)主管機關申請擴廠，惟需符合相關條件，如：原廠屬低污染事業、申請變更編定總面積不得超過原廠土地總面積之一點五倍、原廠土地及申請變更編定土地總面積合計不得超過十公頃、規劃變更土地總面積百分之十之土地作為綠地。

4. 「工業區更新立體化方案」

為提供產業發展所需空間，以新設園區方式恐緩不濟急，爰著手研議由既有都市計畫工業區提升容積率方式強化產業用地使用效率，以因應創新產業發展之時效需求。其適用範圍及原則：都市計畫整體報編工業區、科

學園區、都市計畫工業區(容積最高以各該工業區法定容積 50%為上限)及非都市計畫整體報編工業區(容積最高以 400%為上限)。

5. 「國土計畫法」

110年4月28日公告實施「臺中市國土計畫」，如指認臺中市未來20年發展需求總量、區位，其中屬短期(5年內)需開發利用者得劃為城鄉發展地區第二類之三，以作為重大建設型之新訂或擴大都市計畫(如：擴大后里主要計畫(后里車站東側地區))，惟其劃設應避開國土保育地區第一類或現行區域計畫第一級環境敏感地區，若考量範圍完整性無法避免時，則應劃設為保護、保育類型或維持原來之使用等相關分區及用地。前開指定新訂或擴大都市計畫，後續依據都市計畫法暨相關規定辦理，於都市計畫法定程序作業中無需辦理環境影響評估，俟該都市計畫審定發布後，依各該土地開發規模是否符合「開發行為應實施環境影響評估細目及範圍認定標準」各別辦理環境影響評估。

(二) 產業園區開發條件及民間團體意見檢討

產業園區開發除依據產業創新條例暨相關規定，且面積需達一定規模外，仍需針對基地區位事先進行自然環境資料之收集與分析作業，避免文化景觀資源、生產性資源、環境生態、天然災害之影響，另收集分析土地使用現況、土地權屬、土地使用分區及編定、交通運輸現況及公共設施等社經資料，分析低度及未開發地區。另依據環境影響評估法需辦理公聽會，藉以聽取民眾意見，後續併入環境影響評估說明書內容檢討產業園區之規劃。

綜上，針對基地各別課題、條件、土地資源、產業用地需求等資料分析，並結合政府重大建設與上位相關計畫，研擬開發具體之發展定位等相關對策，規劃開發產業園區，尚

需兼顧地理環境、人民團體權益和意見及經濟發展需求之平衡。

(三) 市府規劃/開發產業用地

本府依據臺中市國土計畫指導原則，以都市計畫法或產業創新條例等方式，規劃未來產業發展地區，分別進行都市計畫及產業園區規劃開發。

市府已辦理太平產業園區(14.37 公頃)及潭子聚興產業園區(14.76 公頃)皆完成產業用地出售，另積極規劃辦理神岡豐洲科技工業園區二期(55.86 公頃)、大里夏田產業園區(面積:188.01 公頃)、擴大神岡都市計畫產業園區(面積:143 公頃)、精密機械科技創新園區三期(面積:25.6 公頃)及清水海風產業園區(面積約 151.13 公頃)等 5 處園區開發案；另依「臺中市國土計畫」規劃之擴大后里主要計畫(后里車站東側地區)、擴大后里主要計畫(森林園區)、新訂臺中國際機場發展計畫、擬定臺中市大平霧地區都市計畫(原擴大大里)主要計畫案及塗城周邊產業園區，總計規劃 187.08 公頃為城鄉發展地區。

上述產業園區從可行性規劃至完成設置到廠商進駐，所需時間至少 10 年，公有土地多位於農業發展區，現今社會氛圍日漸重視環境保護，大部分開發案皆須辦理環境影響評估，相關程序費日耗時；另如選定私人土地較多之區域進行開發，則面臨私地主開發意願左右土地取得之難易，如為符合私地主對用地徵收價格之期待，亦將面臨墊高開發成本致使影響財務可行性，故產業園區開發往往無法即時滿足產業用地需求。

表 3 臺中市政府規劃產業園區

編號	開發名稱	行政區	計畫面積(公頃)	備註
1	太平產業園區	太平區	14.37	已公告設置
2	潭子聚興產業園區	潭子區	14.76	已公告設置
3	神岡豐州科技工業園區二期	神岡區	55.86	已公告設置
4	大里夏田產業園區	大里區	188.01	規劃中
5	擴大神岡都市計畫產業園區	神岡區	143	規劃中
6	精密機械科技創新園區三期	南屯區	25.6	規劃中
7	清水海風產業園區	清水區	151.13	規劃中
總計			592.73	

表 4 臺中市政府規劃新訂或擴大都市計畫

編號	計畫名稱	計畫面積(公頃)	備註
1	擴大后里主要計畫(后里車站東側地區)	5.86	
2	擴大后里主要計畫(森林園區)	15.52	
3	新訂臺中國際機場發展計畫	840	
4	擬定臺中市大平霧地區都市計畫(原擴大大里)主要計畫案	398.98	
5	塗城周邊產業園區	35.81	

6	新訂烏日溪南都市計畫	498.82	
7	變更臺中港特定區(配合臺中國際機場門戶及周邊產業專區整體開發)	121.80	
總計		1916.79	

(四) 公民營事業規劃/開發

目前由政府開發之產業園區受限於用地區位選擇及土地取得等相關因素，無法及時提供產業用地，因此鼓勵公民營事業及產業興辦人自行依據產業創新條例暨相關規定，擬具可行性規劃報告，並依都市計畫法或區域計畫法、環境影響評估法及其他相關法規提具書件，經各該法規主管機關核准後，由各級主管機關核定設置產業園區，目前臺中市境內公民營事業及產業興辦人規劃設置產業園區共計有 9 案，其中已核定設置為 5 案，提具可行規劃報告計有 4 案，面積總計約 164.37 公頃。

相較市府開發之產業園區，民間團體在土地取得過程較能滿足地主之期待，前端意願整合較為容易，雖仍須面對環保等議題之挑戰，相較市府須遵循之法令限制(如政府採購法、相關補償規定等)較多，較可有效縮短開發期程。

表 5 公民營事業規劃/開發產業園區

編號	開發名稱	行政區	計畫面積(公頃)	備註
1	永隆工業區	太平區	5.28	已核定
2	仁化工業區	大里區	29.67	已核定
3	豐興鋼鐵(后里廠)	后里區	8.38	已核定
4	磯鑫工業區	神岡區	9.24	已核定

5	明傳產業園區	烏日區	10.23	已核定
6	清泉崗智慧產業園區	清水區	23.53	規劃中
7	清水科技產業園區	清水區	28.39	規劃中
8	台中東大產業園區	西屯區	29.46	規劃中
9	春安產業園區	南屯區	20.19	規劃中
總計			164.37	

(五) 輔導業者擴廠及合法化

臺中市轄內合法工廠業者(共計 32 家)因有擴廠需求，申請毗連非都市土地擴廠用地，總計約為 29.5 公頃，另有 2 家廠商(葉合佑實業有限公司、昆兆益精密股份有限公司)依工業區立體化方案申請容積獎勵；另本府受理轄內未登記工廠申辦特定工廠登記，截至 110 年 10 月 1 日止，共計受理 4,996 件(臨登轉特登+特登納管)，其申請納管共計 2,052 件(已核准共計 1,724 件)，申請廠地面積超過 439.6 公頃。

毗連擴廠尚存在擴展面積之限制及全國農地開放件數之總量管制；立體化方案則尚有容積獎勵上限規範，及產業使用特性之限制；特定工廠則須符合低污染事業及 105 年 5 月 19 日以前既存之條件限制，綜上，無論毗連擴廠、立體化方案或特定工廠納管皆有各該相關規範之限制。

四、 產業園區面臨課題

(一) 課題一：開發條件與民間團體意見。

對策：

產業園區開發除了考量地形、自然環境等因素外，仍須評估供水、供電、空氣品質、事業廢棄物處理等容受力，以及範

園內植物之衝擊，並符合環境保護可容許範圍內，共同研擬合適進駐產業類別，並持續與民間團體溝通，平衡環境衝擊及經發發展需求。

(二) 課題二：開發期程冗長。

對策：

1. 勘選基地以土地權屬單純(如公有土地、台糖土地)，並符合產業創新條例最小面積(5 公頃以上)進行園區規劃及開發，以滿足產業用地之需求，如太平產業園開發案。
2. 透過區段徵收方式(取得土地)辦理整體開發，開發完成後地主共同負擔依比例領回土地，使市府與地主共創雙贏，如大里夏田產業園區。

(三) 課題三：法令及產業特性之限制。

對策：

針對不合時宜法令，協助洽主管機關研擬修法之可行性，並輔導產業升級轉型，如「工廠管理輔導法」向經濟部中部辦公室函請放寬未登記工廠改善計畫之外部消防水源規範、因應 COVID-19 疫情放寬特定地區工廠興辦事業計畫之完成使用期限。

五、臺中市產業園區策進方案

本府依據 110 年 4 月 28 日公告實施「臺中市國土計畫」指導原則辦理產業用地之開發，進行以下策進方式，增進產業園區之推行：

- (一) 據以都市計畫法並結合產業創新條例積極規劃產業園區。
- (二) 透過區段徵收方式(取得土地)辦理整體開發，讓參與土地所有權人按其土地受益比例共同負擔，有效促進土地利用與經濟發展。
- (三) 計畫區內既有工廠若申請特定工廠登記，可申請原地保留，不影響工廠營運。

- (四) 後續將持續盤點閒置且具有一定規模之公有及台糖土地，就產業園區開發相關條件(排水、環境敏感、聯外交通等)進行評估可行性，以滾動檢討方式，納入「臺中市國土計畫」通盤檢討規劃作為城鄉發展地區(第二類之三)之二級產業儲備用地，達整體區域經濟發展。
- (五) 對於本市公民事業或興辦事業人依據產業創新條例申請設置產業園區或擴廠需求等事項，本府適時協助提供諮詢及建議，以助其完成產業園區之設置及擴廠規模。
- (六) 開發產業園區對於計畫範圍內之相關權益人或利害關係人，可透過多元管道進行橫向溝通取得共識，俾利產業園區妥善規劃。
- (七) 規範進駐產業類別(低污染事業為主)，另進駐廠商需建置太陽能光電等相關再生能源、廠房需符合綠建築相關規章，以達節能減碳之成效。
- (八) 產業園區規劃以增加綠覆率、鋪面透水性、提高用水回收率等措施，以降低環境之衝擊。

六、 結語

本府依「臺中市國土計畫」劃設功能分區及土地使用指導原則，持續盤點都市計畫工業區及經開發許可之地區，進行清查可釋出產業用地，另就規劃城鄉發展區第2類之3的區位，且考量限有資源(水、電)、環境衝擊(植物、廢棄物、空品)及相關權益或利害關係人等條件，透過多元管道進行溝通協調取得共識，並研擬可行方案規劃產業園區開發，後續盤點閒置且具有一定規模之公有及台糖土地，就產業園區開發法令規範適法性、相關條件(排水、環境敏感、聯外交通等)進行評估可行性，以滾動檢討方式，納入「臺中市國土計畫」通盤檢討，以作為未來大臺中產業之儲備產業用地，期達產業及環境平衡發展。