

臺中市擬定都市計畫審核摘要表

項 目	說 明	
都 市 計 畫 名 稱	擬定臺中市大雅地區都市計畫（配合宗柏企業有限公司擴廠）細部計畫案	
擬定都市計畫法令依據	都市計畫法第24條 都市計畫工業區毗鄰土地變更處理原則	
擬定都市計畫機關	臺中市政府	
自擬細部計畫或申請變更都市計畫之機關名稱或土地關係人姓名	宗柏企業有限公司	
本案公開展覽之起訖日期	公 開 展 覽	公 開 說 明 會
	公 開 說 明 會	
人 民 團 體 對 本 案 之 反 映 意 見		
本案提交各級都市計畫委員會審核結果	市	級

擬定臺中市大雅地區都市計畫 (配合宗柏企業有限公司擴廠)細部計畫案

【目錄】

第一章 緒論.....	1
一、計畫緣起.....	1
二、法令依據.....	2
三、變更位置、範圍及面積.....	3
第二章 都市計畫概要.....	7
一、上位及相關計畫.....	7
二、現行細部計畫概述.....	8
第三章 發展現況分析.....	12
一、自然環境現況.....	12
二、環境敏感與發展限制內容.....	13
第四章 基地現況分析.....	18
一、土地使用現況.....	18
二、土地權屬現況.....	23
三、公共設施現況.....	24
四、交通系統現況.....	24
第五章 擴廠計畫概要.....	26
一、擴廠目的.....	26
二、擴廠用地.....	27
三、擴廠配置說明.....	28
四、污染防治說明.....	32
五、擴廠必要性與需求性.....	33
六、交通系統計畫.....	36
七、基地之低碳設計說明.....	44
第六章 實質計畫內容.....	49
一、計畫內容.....	49
二、都市防災計畫.....	52
三、土地使用分區管制要點.....	53
第七章 實施進度及經費.....	56
第八章 回饋計畫.....	57

附件一、經濟部擴建核准函(經濟部106年9月30日經授工字第10620424560號函).....	1-1
附件二、工廠相關登記證明文件.....	2-1
附件三、土地登記簿謄本.....	3-1
附件四、地籍圖謄本.....	4-1
附件五、土地使用分區證明.....	5-1
附件六、土地變更使用同意書.....	6-1
附件七、非位於重要水庫集水區暨自來水水源、水質、水量保護區、軍事禁限建範圍、環境影響評估及其他法令規定禁止使用之土地證明文件.....	7-1
附件八、原核定之擴廠計畫書內容摘要.....	8-1
附件九、交通系統計畫.....	9-1

公展草案，僅供參考

圖目錄

圖 1 計畫位置示意圖	4
圖 2 計畫區位示意圖	5
圖 3 計畫範圍土地權屬示意圖	6
圖 4 現行都市計畫示意圖	11
圖 5 本計畫區地形地勢示意圖	12
圖 6 現況地形套繪都市計畫示意圖	19
圖 7 現況照片圖	20
圖 8 生活廢水排放路徑圖	22
圖 9 本案周邊道路系統圖	24
圖 10 細部計畫範圍示意圖	25
圖 11 擴廠前後建築物配置圖	31
圖 12 擴廠後產品製造流程圖	34
圖 13 進出貨動線圖	35
圖 14 基地交通影響評估範圍	36
圖 15 基地周邊土地使用分區	37
圖 16 基地周邊主、次要道路示意圖	38
圖 17 路段旅行速率調查範圍	39
圖 18 施工車輛進離場動線圖	43
圖 19 基地綠化配置圖	48
圖 20 主要計畫變更內容示意圖	50
圖 21 細部計畫都市計畫示意圖	51
圖 22 廠區災害疏散動線示意圖	54
圖 23 區域緊急醫療服務據點示意圖	55

表目錄

表 1 重測前後土地清冊一覽表	1
表 2 變更範圍土地清冊一覽表.....	3
表 3 現行臺中市大雅地區都市計畫細部計畫土地使用面積表	9
表 4 環境敏感區位查詢結果一覽表	14
表 5 宗柏企業有限公司土地權屬表	23
表 6 計畫範圍土地權屬表	23
表 7 擴廠前後建築面積計算表	28
表 8 現況道路服務水準分析	39
表 9 目標年基地開發後路段服務水準分析	40
表 10 運具分配率及承載率	41
表 11 尖峰時段現況基地周邊停車供需彙整	41
表 12 台中市 103 年-107 年汽機車年成長率統計表	41
表 13 主要計畫變更內容綜理表	50
表 14 「擬定臺中市大雅地區都市計畫（部分農業區為零星工業區） （配合宗柏企業有限公司擴廠）細部計畫」案變更前後土地 使用面積對照表	51
表 15 事業及財務計畫表	56

第一章 緒論

一、計畫緣起

申請單位「宗柏企業有限公司」致力於生產【液態人造奶油】，營業項目為(1)果醬之買賣業務；(2)奶水、煉乳、奶粉、奶油(泡沫飾白霜)(食品用)之加工買賣業務；(3)代理前各項產品之進出口貿易業務。

基於廠區內土地使用空間已達飽和狀態(約占原廠區土地之60.46%)，已無工業區可供擴建，為提高生產力，擴大廠區土地，經取得毗鄰土地大雅區員寶段1011、1012、1013、1014地號等四筆土地，向經濟部提出擴廠計畫申請擴廠。本案業經經濟部106年9月30日經授工字第10620424560號函(詳附件一)認定符合「附加產值高之投資事業」之標準後，爰依都市計畫法第27條第1項第3款規定及都市計畫工業區毗鄰土地變更處理原則辦理變更都市計畫。

本案申請地號業經臺中市雅潭地政事務所於106年10月3日進行地籍圖重測作業，變更前後之地段、地號及面積如表1所示。

表1重測前後土地清冊一覽表

	重測前地號	使用編定	地籍面積 (m ²)	重測後地號	地籍面積 (m ²)	面積增減 (m ²)
1	大雅區 166-3	都市計畫農業區	2,857.00	大雅區 1014	2834.82	-22.18
2	166-11	都市計畫農業區	149.00	1011	149.00	0.00
3	166-22	都市計畫農業區	1,113.00	1012	1111.45	-1.55
4	166-33	都市計畫農業區	143.00	1013	153.42	+10.42
合計(一)			4,262.00		4,248.69	-13.31
5	員寶段 166-6	都市計畫零星工業區	433.00	1009	433.02	+0.02
6	166-30	都市計畫零星工業區	267.00	1010	266.99	-0.01
合計(二)			700.00		700.01	+0.01
總計			4,962.00		4948.70	-13.3

二、法令依據

(一)依「都市計畫工業區毗鄰土地變更處理原則」辦理。

本原則適用對象，以原都市計畫工業區毗鄰土地確無工業區可供擴建，且其申請變更為工業區之用途，應與原有廠地相關，並符合下列情形之一：

1.經經濟部認定屬附加產值高或創造相當就業人口之投資事業者。

宗柏企業有限公司擬擴建廠房生產液態人造奶油，預估未來年產值達新臺幣1.5億元，業經經濟部106年9月30日經授工字第10620424560號函同意在案，後續辦理程序即依該處理原則第5點規定：「經徵得同意或審查核准後，內政部同意依都市計畫法第27條第1項第3款規定辦理都市計畫變更」。

(二)依「都市計畫法第27條第1項第3款」辦理。

都市計畫經發布實施後，遇有左列情事之一時，當地直轄市、縣(市)(局)政府或鄉、鎮、縣轄市公所，應視實際情況迅行變更。

3.為適應國防或經濟發展之需要時。

宗柏企業有限公司擴建計畫經經濟部認定為「附加產值高之投資事業」，故符合都市計畫法第27條第1項第3款為適應經濟發展之需要所辦理之個案變更。

(三)依「都市計畫法第24條」辦理。

土地權利關係人為促進其土地利用，得配合當地分區發展計畫，自行擬定或變更細部計畫，並應附具事業及財務計畫，申請當地直轄市、縣(市)(局)政府或鄉、鎮、縣轄市公所依前條規定辦理。

三、變更位置、範圍及面積

(一)變更位置

宗柏企業有限公司現廠址位於臺中市大雅區西村路15號(詳圖1)屬都市計畫零星工業區。

申請變更之土地毗鄰該工業區之西側，現為農業區。
(詳圖1)

(二)變更範圍及面積

本變更範圍為大雅都市計畫區內之農業區，包括臺中市大雅區員寶段1011、1012、1013、1014地號等四筆土地，變更面積為4,248.69平方公尺(詳表2及圖2)。

另依據「都市計畫工業區毗鄰土地變更處理原則」第3點第1款規定：「申請人每次申請變更之土地總面積不得超過五公頃及原有廠地面積之一點五倍，並自領得使用執照之日起三年後，始得再依本原則規定申請變更。但經經濟部同意者，不在此限。」，本案申請變更之土地總面積共計4,248.69平方公尺，超過原廠地面積190.01平方公尺之1.5倍，業經經濟部106年9月30日經授工字第10620424560號函同意。

表2 變更範圍土地清冊一覽表

地段	地號	使用分區	謄本面積(m ²)	申請面積(m ²)	所有權人
臺中市 大雅區 員寶段	1011	農業區	149.00	149.00	林克輝、許凱玲
	1012		1,111.45	1,111.45	林坤德、林坤鍵
	1013		153.42	153.42	林坤德、林坤鍵
	1014		2,834.82	2,834.82	林坤德、林坤鍵
小計			4,248.69	4,248.69	

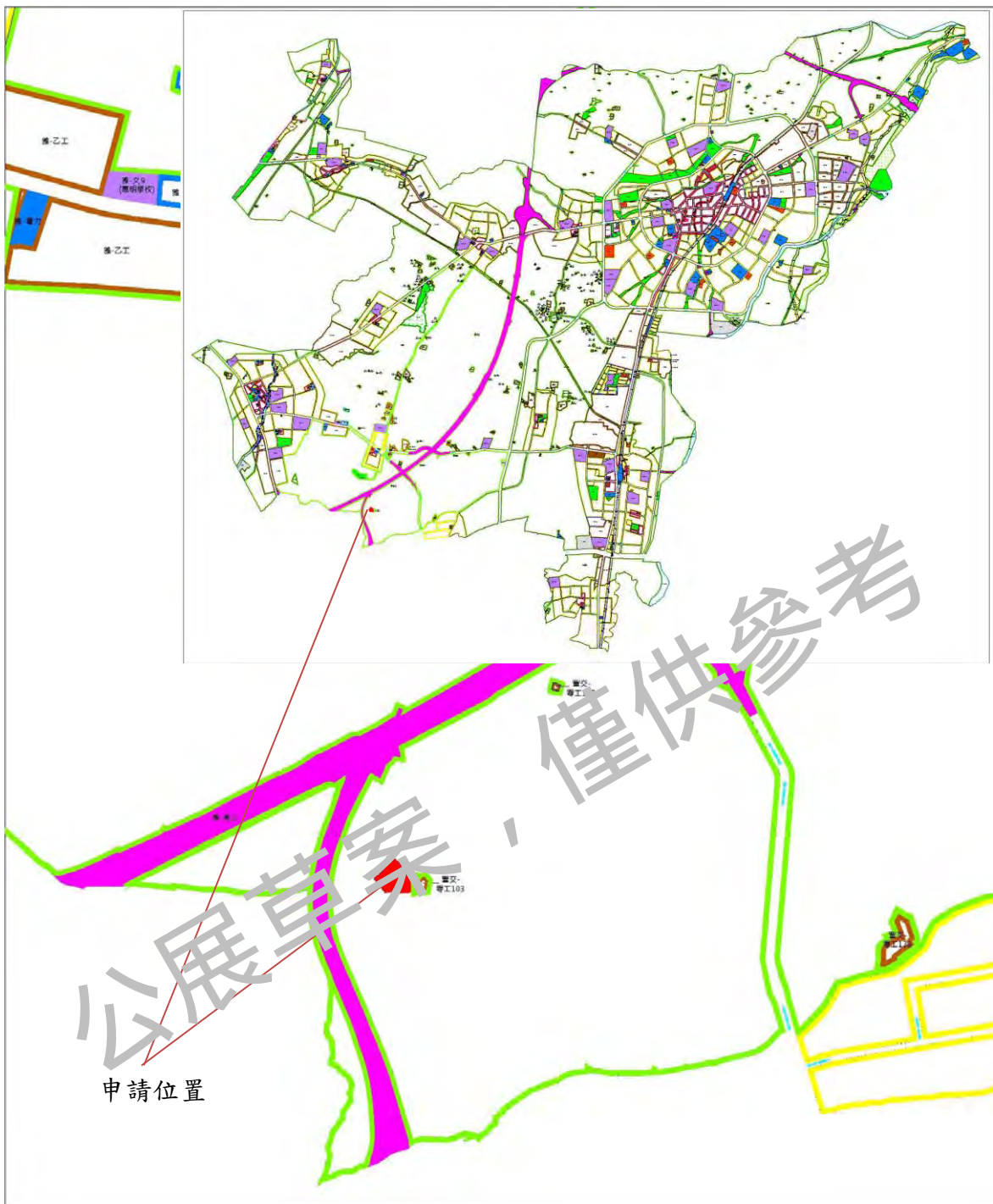


圖 1 計畫位置示意圖



圖2計畫區位示意圖

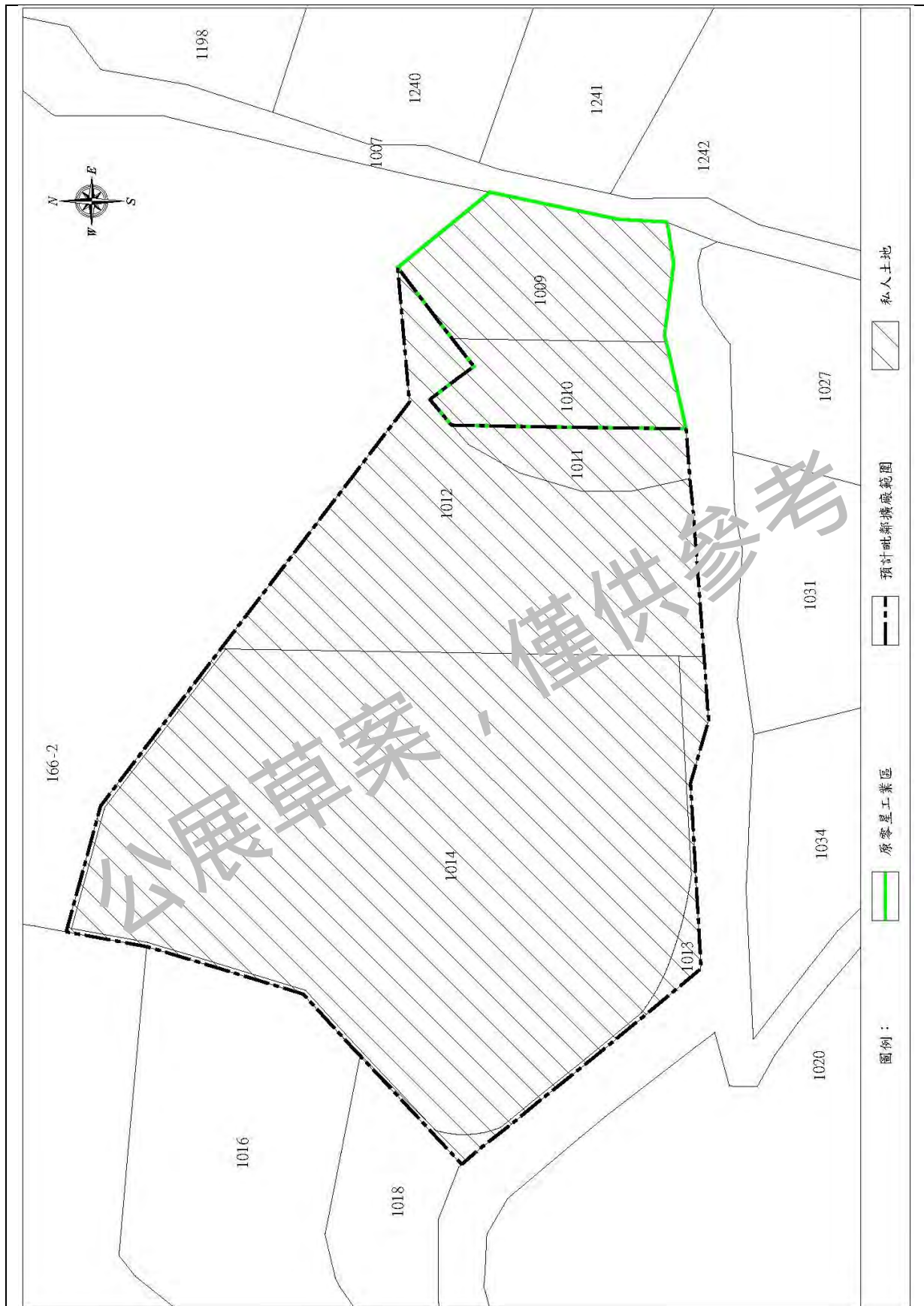


圖3計畫範圍土地權屬示意圖

第二章 都市計畫概要

一、上位及相關計畫

(一)發布實施經過

「高速公路豐原交流道附近特定區計畫」於民國66年8月12日公告發布實施，至民國75年6月完成第一次通盤檢討，且於民國89年3月完成第二次通盤檢討，104年3月「變更高速公路豐原交流道附近特定區計畫(第三次通盤檢討)(第一階段)案」發布實施，107年8月「變更高速公路豐原交流道附近特定區計畫(第三次通盤檢討)(第三階段)案」發布實施，108年11月「臺中市豐潭雅神地區都市計畫主要計畫案」發布實施。

二、現行細部計畫概述

(一)計畫範圍與面積

擬定臺中市大雅地區都市計畫細部計畫範圍東臨南門支線、雅潭路三段412巷、民族路一段與擬定臺中市潭子地區都市計畫細部計畫範圍相連，西至中清南路西側約0.5公里處，南緊鄰臺中市清路交流道附近乙種工業區細部計畫區、員寶庄圳支線與台中市北屯區相接，北至四張圳支線、大雅區第七公墓、中山路667巷為界與擬定臺中市神岡地區都市計畫細部計畫範圍相連；計畫面積1,141.5645公頃。
(詳表3及圖4)

(二)計畫年期及人口

計畫年期為民國115年；計畫人口為82,000人。

(三)土地使用計畫

土地使用計畫區規劃為住宅區、商業區、乙種工業區、零星工業區、宗教專用區、加油站專用區、社會福利事業專用區、電信專用區、河川區、行水區及農業區等10種分區，面積共計994.5720公頃。

(五)公共設施計畫

規劃有機關用地、社教用地、學校用地、市場用地、公園用地、綠地用地、公園兼兒童遊樂場用地、體育場用地、廣場用地、廣場兼停車場用地、停車場用地、自來水事業用地、社會福利設施用地、墓地用地、電路鐵塔用地、高速鐵路用地、高速公路用地、電力事業用地、污水處理場用地、道路用地等20種公共設施，面積共計146.9925公頃。

表3現行臺中市大雅地區都市計畫細部計畫土地使用面積表

項目			面積 (公頃)	佔都市發展用地 面積百分比(%)	估計畫總面積 百分比(%)	
土地 使用 分區	住宅區	第一種住宅區	33.0124	8.36	2.89	
		第二種住宅區	第二種住宅區	120.4257	30.49	10.55
			第二種住宅區(附)	0.1659	0.04	0.01
			第二種住宅區(註)	0.6547	0.17	0.06
			小計	121.2463	30.70	10.62
		第三種住宅區	0.2258	0.06	0.02	
		第四種住宅區	0.0980	0.02	0.01	
		小計	154.5825	39.14	13.54	
	商業區	第一種商業區	0.9137	0.23	0.08	
		第二種商業區	第二種商業區	9.4576	2.39	0.83
			第二種商業區(附)	0.5598	0.14	0.05
			第二種商業區(註)	0.0953	0.02	0.01
			小計	10.1127	2.56	0.89
	小計	11.0264	2.79	0.97		
	工業區	乙種工業區	乙種工業區	68.3513	17.30	5.99
			乙種工業區(註)	0.1659	0.04	0.01
			小計	68.5130	17.35	6.00
		零星工業區	零星工業區	10.9714	2.78	0.96
			零星工業區(附)	0.2487	0.06	0.02
			小計	11.2201	2.84	0.98
小計		79.7331	20.19	6.98		
宗教專用區	1.0961	0.28	0.10			
加油站專用區	0.2464	0.06	0.02			
社會福利事業專用區	0.9953	0.25	0.09			
電信專用區	0.3216	0.08	0.03			
農業區	741.9608	-	65.00			
行水區	4.3024	-	0.38			
河川區	0.3074	-	0.03			
合計	994.5720	62.79	87.12			
公共 設施 用地	機關用地		1.8306	0.46	0.16	
	社教用地(附)		0.0598	0.02	0.01	
	學校 用地	文小用地	11.5246	2.92	1.01	
		文中用地	7.0103	1.77	0.61	
		文高用地	5.2414	1.33	0.46	
		文中小用地(供惠明學校使用)	0.6071	0.15	0.05	
小計	24.3834	6.17	2.14			

市場用地		1.2047	0.30	0.11
公園用地		5.2436	1.33	0.46
綠地用地		1.0520	0.27	0.09
公園兼兒童遊樂場用地		3.7619	0.95	0.33
體育場用地		3.3766	0.85	0.30
廣場用地(附)		0.0308	0.01	0.00
廣場兼停車場用地(附)		0.0274	0.01	0.00
停車場 用地	停車場用地	1.0346	0.26	0.09
	停車場用地(附)	0.2381	0.06	0.02
	小計	1.2727	0.32	0.11
自來水事業用地		0.1407	0.04	0.01
社會福利設施用地		0.1411	0.04	0.01
墓地用地		10.2756	2.60	0.90
電路鐵塔用地		0.0453	0.01	0.01
高速鐵路用地		0.4774	0.12	0.04
高速公路用地		17.6410	4.47	1.55
電力事業用地		0.4983	0.13	0.04
污水處理場用地		3.1168	0.54	0.19
道路用地(附)		0.0299	0.01	0.00
道路用地		73.3849	18.58	6.43
合計		146.9925	37.21	12.88
都市發展用地面積		394.9939	100.00	34.60
計畫面積總計		1,141.5645	-	100.00

資料來源：擬定臺中市大肚地區都市計畫細部計畫書，民國108年9月。

註1：實際面積應以依據核定計畫圖分割測量面積為準。

註2：都市發展用地面積不包含農業區、行水區及河川區等之面積。

註3：道路用地面積包含人行步道用地。

註4：包含豐原交流道特定位計畫面積約563.1086公頃。

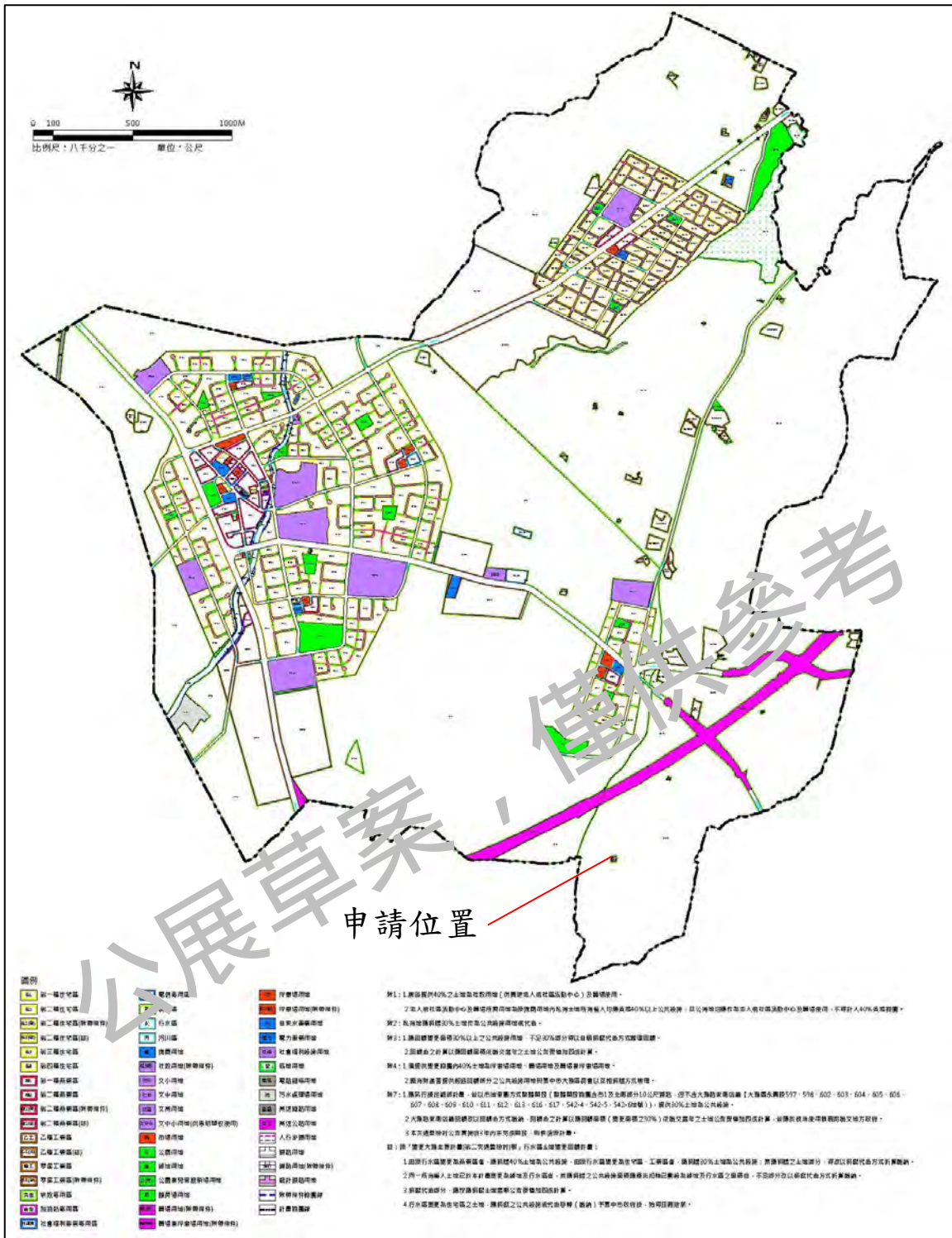


圖4擬定臺中市大雅地區都市計畫細部計畫土地使用計畫圖

第三章 發展現況分析

一、自然環境現況

(一)地形地勢

大雅區位於臺中盆地西北方，地勢由西向東南傾斜，西部鄰接大肚山臺地，詳見圖5。



圖5本計畫區地形地勢示意圖

(二)地質

大雅區地質東側以沖積層為主，西北側為紅土臺地堆積，西南側為頭嵙山層；另東側有第一類活動斷層穿越，包括中央地調所已公告活動斷層敏感區之車籠埔斷層及三義斷層、與西北側屯子腳斷層。

(三)水文

大雅區南側有筏子溪流經，屬烏溪水系，其發源地為中央山脈合歡山，支流包括筏子溪、大里溪水系、貓羅溪、北港溪及眉溪。

二、環境敏感與發展限制內容

本計畫依據「都市計畫工業區毗鄰土地變更處理原則」及都市計畫農業區變更使用審議規範」規定，辦理相關環境敏感區查詢作業，經向各主管機關函詢結果，得知變更範圍所處位置除地下水補注地質敏感區外，其餘皆未屬環境敏感區位發展限制區內，本案土地位屬第二級敏感地區-地質敏感區(地下水補注地質敏感區)範圍內，目前已委託專業技師進行地下水補注調查報告書之撰寫及送審，詳表4所示。

依「都市計畫工業區毗鄰土地變更處理原則」第四點規定：「(三)重要水庫集水區暨自來水水源、水質、水量保護區、軍事禁限建範圍及其他法令規定禁止使用之土地，不得申請變更。」本案經經濟部水利署「經水事字第10031000750號函」、台灣省自來水股份有限公司第四區管理處「台水四操字第1050023031號函」、第五作戰區指揮部「陸十軍作字第1050014918號函」(詳附件七)證明未位於前述規定之環境敏感地區。

表4環境敏感區位查詢結果一覽表

1、第一級環境敏感地區

分類	查詢項目	查詢結果及限制內容	查核單位或相關單位文號	主管機關(單位)
天然災害敏感	1. 是否位屬特定水土保持區?	<input type="checkbox"/> 是 <input checked="" type="checkbox"/> 否 限制內容:	105.10.31 中市水坡字第 1050080200 號函	臺中市政府水利局
	2. 是否位屬河川區域?	<input type="checkbox"/> 是 <input checked="" type="checkbox"/> 否 限制內容:	106.02.21 水三管字第 10650017360 號函 105.10.31 中市水管字第 1050079760 號函	經濟部水利署第三河川局 臺中市政府水利局
	3. 是否位屬洪氾區一級管制區及洪水平原一級管制區?	<input type="checkbox"/> 是 <input checked="" type="checkbox"/> 否 限制內容:	105.10.31 中市水管 1050079760 號函	臺中市政府水利局
	4. 是否位屬區域排水設施範圍?	<input type="checkbox"/> 是 <input checked="" type="checkbox"/> 否 限制內容:	106.02.21 水三管字第 10650017360 號函 105.10.31 中市水管 1050079760 號函	經濟部水利署第三河川局 臺中市政府水利局
	5. 是否位屬活動斷層兩側一定範圍?	<input type="checkbox"/> 是 <input checked="" type="checkbox"/> 否 限制內容:	依據內政部營建署 104 年 1 月 6 日公布最新敏感區域公文第一級環境敏感地區(註 5)免予查詢	
生態敏感	6. 是否位屬國家公園區內之特別景觀區、生態保護區?	<input type="checkbox"/> 是 <input checked="" type="checkbox"/> 否 限制內容:	依據內政部營建署 104 年 1 月 6 日公布最新敏感區域公文第一級環境敏感地區(註 6)免予查詢	
	7. 是否位屬自然保留區?	<input type="checkbox"/> 是 <input checked="" type="checkbox"/> 否 限制內容:	依據內政部營建署 104 年 1 月 6 日公布最新敏感區域公文第一級環境敏感地區(註 7)免予查詢	
	8. 是否位屬野生動物保護區?	<input type="checkbox"/> 是 <input checked="" type="checkbox"/> 否 限制內容:	依據內政部營建署 104 年 1 月 6 日公布最新敏感區域公文第一級環境敏感地區(註 8)免予查詢	
	9. 是否位屬野生動物重要棲息環境?	<input type="checkbox"/> 是 <input checked="" type="checkbox"/> 否 限制內容:	依據內政部營建署 104 年 1 月 6 日公布最新敏感區域公文第一級環境敏感地區(註 9)免予查詢	
	10. 是否位屬自然保護區?	<input type="checkbox"/> 是 <input checked="" type="checkbox"/> 否 限制內容:	依據內政部營建署 104 年 1 月 6 日公布最新敏感區域公文第一級環境敏感地區(註 10)免予查詢	
	11. 是否位屬沿海自然保護區?	<input type="checkbox"/> 是 <input checked="" type="checkbox"/> 否 限制內容:	依據內政部營建署 104 年 1 月 6 日公布最新敏感區域公文第一級環境敏感地區(註 11)免予查詢	
	12. 是否位屬國際級重要濕地或國家級重要濕地核心保護區、生態復育區?	<input type="checkbox"/> 是 <input checked="" type="checkbox"/> 否 限制內容:	依據內政部 104 年 3 月 26 日內授營濕字第 10408036571 號函免予查詢	
文化景	13. 是否位屬古蹟保存	<input type="checkbox"/> 是 <input checked="" type="checkbox"/> 否	105.11.01 局授文資	臺中市政府文

觀敏感	區？	限制內容：	遺字第 1050024681 號函	化局
	14. 是否位屬遺址？	<input type="checkbox"/> 是 <input checked="" type="checkbox"/> 否 限制內容：	105.11.01 局授文資遺字第 1050024681 號函	臺中市政府文化局
	15. 是否位屬重要聚落保存區？	<input type="checkbox"/> 是 <input checked="" type="checkbox"/> 否 限制內容：	105.11.01 局授文資遺字第 1050024681 號函	臺中市政府文化局
	16. 是否位屬國家公園內之史蹟保存區？	<input type="checkbox"/> 是 <input checked="" type="checkbox"/> 否 限制內容：	依據內政部 103 年 6 月 24 日內授營園字第 1030806890 號函免予查詢	
資源生產敏感	17. 是否位屬飲用水水源水質保護區或飲用水取水口一定距離內之地區？	<input type="checkbox"/> 是 <input checked="" type="checkbox"/> 否 限制內容：	依據內政部營建署 104 年 1 月 6 日公布最新敏感區域公文第一級環境敏感地區(註 14)免予查詢	
	18. 是否位屬重要水庫集水區？(供家用或公共給水)	<input type="checkbox"/> 是 <input checked="" type="checkbox"/> 否 限制內容：	依據內政部營建署 104 年 1 月 6 日公布最新敏感區域公文第一級環境敏感地區(註 15)免予查詢	
	19. 是否位屬水庫蓄水範圍？	<input type="checkbox"/> 是 <input checked="" type="checkbox"/> 否 限制內容：	依據內政部營建署 104 年 1 月 6 日公布最新敏感區域公文第一級環境敏感地區(註 16)免予查詢	
	20. 是否位屬森林(國有林事業區、保安林等森林地區)	<input type="checkbox"/> 是 <input checked="" type="checkbox"/> 否 限制內容：	依據內政部營建署 104 年 1 月 6 日公布最新敏感區域公文第一級環境敏感地區(註 17)免予查詢	
	21. 是否位屬森林(區域計畫劃定之森林區)？	<input type="checkbox"/> 是 <input checked="" type="checkbox"/> 否 限制內容：	依據內政部營建署 104 年 1 月 6 日公布最新敏感區域公文第一級環境敏感地區(註 17)免予查詢	
	22. 是否位屬森林(大學院校實驗林地及林業試驗林地等森林地區)？	<input type="checkbox"/> 是 <input checked="" type="checkbox"/> 否 限制內容：	依據內政部營建署 104 年 1 月 6 日公布最新敏感區域公文第一級環境敏感地區(註 18 註 19)免予查詢	
	23. 是否位屬溫泉露頭及其一定範圍？	<input type="checkbox"/> 是 <input checked="" type="checkbox"/> 否 限制內容：	105.10.31 中市水管字第 1050079764 號函	臺中市政府水利局
	24. 是否位屬水產動植物繁殖保育區？	<input type="checkbox"/> 是 <input checked="" type="checkbox"/> 否 限制內容：	105.10.31 中市漁行字第 1050005427 號函	臺中市海岸資源漁業發展所

表 4 環境敏感區位查詢結果一覽表(續)

2、第二級環境敏感地區

分類	查詢項目	查詢結果及限制內容	查核單位或相關單位文號	主管機關(單位)
天然災害敏感	1. 是否位屬地質敏感區(活動斷層、山崩與地滑、土石流)?	<input type="checkbox"/> 是 <input checked="" type="checkbox"/> 否 限制內容:		
	2. 是否位屬洪氾區二級管制區及洪水平原二級管制區?	<input type="checkbox"/> 是 <input checked="" type="checkbox"/> 否 限制內容:	105.10.31 中市水管字第 1050079760 號函	臺中市政府水利局
	3. 是否位屬海堤區域?	<input type="checkbox"/> 是 <input checked="" type="checkbox"/> 否 限制內容:	106.02.21 水三管字第 10650017360 號函	經濟部水利署第三河川局
	4. 是否位屬嚴重地層下陷地區?	<input type="checkbox"/> 是 <input checked="" type="checkbox"/> 否 限制內容:	依據內政部營建署 104 年 1 月 6 日公布最新敏感區域公文第二級環境敏感地區(註 4)免予查詢	
	5. 是否位屬山坡地?	<input type="checkbox"/> 是 <input checked="" type="checkbox"/> 否 限制內容:	105.10.31 中市水坡字第 1050080200 號函	臺中市政府水利局
	6. 是否位屬土石流潛勢溪流?	<input type="checkbox"/> 是 <input checked="" type="checkbox"/> 否 限制內容:		
生態敏感	7. 是否位屬沿海一般保護區?	<input type="checkbox"/> 是 <input checked="" type="checkbox"/> 否 限制內容:	依據內政部營建署 104 年 1 月 6 日公布最新敏感區域公文第二級環境敏感地區(註 6)免予查詢	
	8. 是否位屬海域區?	<input type="checkbox"/> 是 <input checked="" type="checkbox"/> 否 限制內容:	依據內政部營建署 104 年 1 月 6 日公布最新敏感區域公文第二級環境敏感地區(註 7)免予查詢	
	9. 是否位屬國家級重要濕地核心保護區、生態復育區以外分區或地方級重要濕地核心保護區、生態復育區?	<input type="checkbox"/> 是 <input checked="" type="checkbox"/> 否 限制內容:	依據內政部 104 年 3 月 26 日內授營濕字第 10408036571 號函免予查詢	
文化景觀敏感	10. 是否位屬歷史建築?	<input type="checkbox"/> 是 <input checked="" type="checkbox"/> 否 限制內容:	105.11.01 局授文資遺字第 1050024681 號函	臺中市政府文化局
	11. 是否位屬聚落保存區?	<input type="checkbox"/> 是 <input checked="" type="checkbox"/> 否 限制內容:	105.11.01 局授文資遺字第 1050024681 號函	臺中市政府文化局
	12. 是否位屬文化景觀保存區?	<input type="checkbox"/> 是 <input checked="" type="checkbox"/> 否 限制內容:	105.11.01 局授文資遺字第 1050024681 號函	臺中市政府文化局
	13. 是否位屬地質敏感區(地質遺跡)?	<input type="checkbox"/> 是 <input checked="" type="checkbox"/> 否 限制內容:		
	14. 是否位屬國家公園內之一般管制區及遊憩區?	<input type="checkbox"/> 是 <input checked="" type="checkbox"/> 否 限制內容:	依據內政部 103 年 6 月 24 日內授營園字第 1030806890 號函免於查詢	
資源生產敏感	15. 是否位屬水庫集水區(非供家用或公共給水)?	<input type="checkbox"/> 是 <input checked="" type="checkbox"/> 否 限制內容:	依據內政部營建署 104 年 1 月 6 日公布最新敏感區域公文第二級環境敏感地區(註 8)免予查詢	
	16. 是否位屬自來水水	<input type="checkbox"/> 是 <input checked="" type="checkbox"/> 否	105.11.01 台水四操字	臺灣自來水股

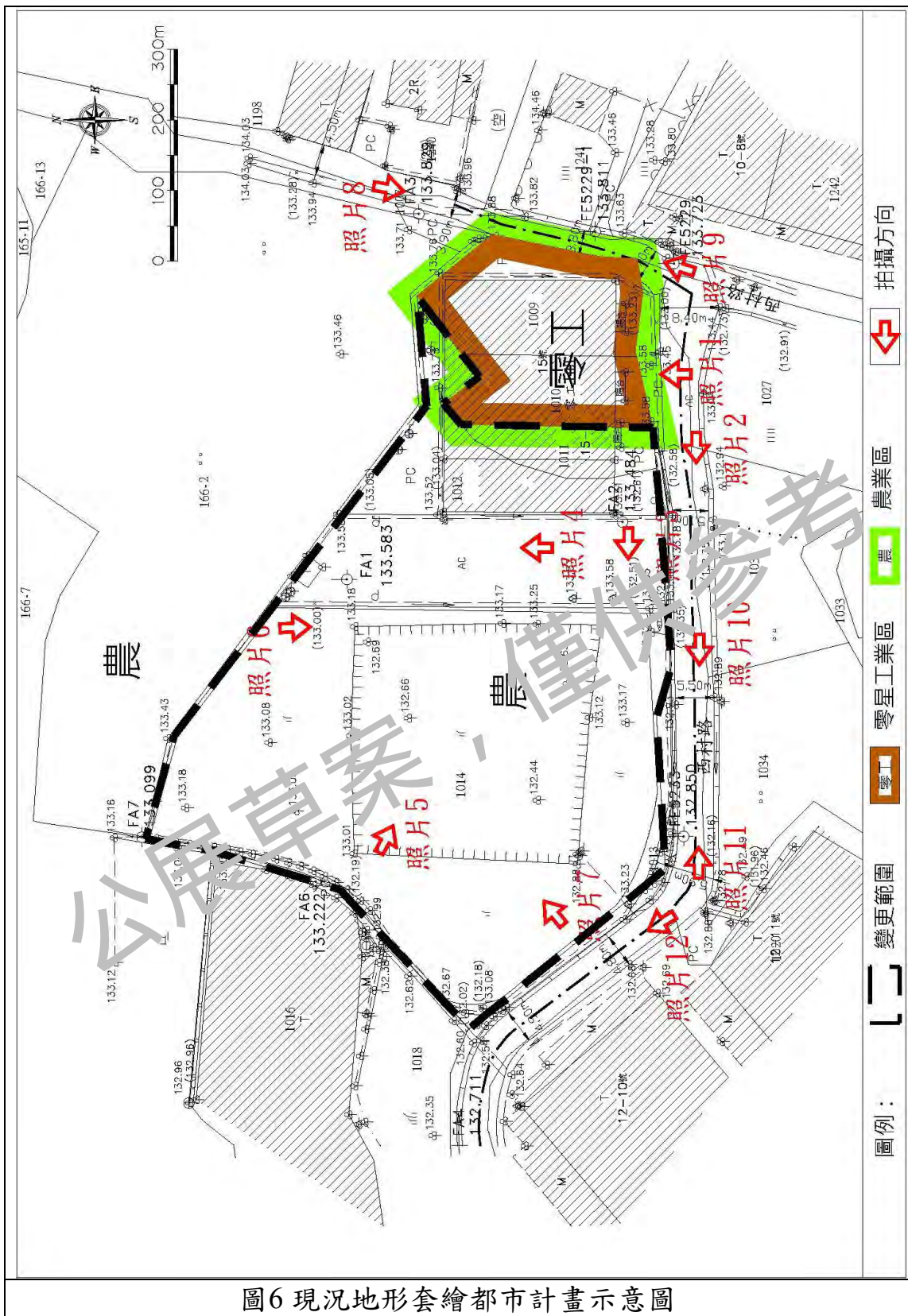
	質水量保護區？	限制內容：	第 1050023031 號函	份有限公司第四區管理處
	17. 是否位屬優良農地？	<input type="checkbox"/> 是 <input checked="" type="checkbox"/> 否 限制內容：	105.11.01 中市農地字第 1050038795 號函	臺中市政府農業局
	18. 是否位屬礦區(場)、礦業保留區、地下礦坑分布地區？	<input type="checkbox"/> 是 <input checked="" type="checkbox"/> 否 限制內容：	依據內政部營建署 104 年 1 月 6 日公布最新敏感區域公文第二級環境敏感地區(註 9)免予查詢	
	19. 是否位屬地質敏感區(地下水補注)？	<input checked="" type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否 限制內容：		
	20. 是否位屬人工魚礁區及保護礁區？	<input type="checkbox"/> 是 <input checked="" type="checkbox"/> 否 限制內容：	105.10.31 中市漁行字第 1050005427 號函	臺中市海岸資源漁業發展所
其他	21. 是否位屬氣象法之禁止或限制建築地區？	<input type="checkbox"/> 是 <input checked="" type="checkbox"/> 否 限制內容：	依據內政部營建署 104 年 1 月 6 日公布最新敏感區域公文第二級環境敏感地區(註 10)免予查詢	
	22. 是否位屬電信法之禁止或限制建築地區？	<input type="checkbox"/> 是 <input checked="" type="checkbox"/> 否 限制內容：	依據內政部營建署 104 年 1 月 6 日公布最新敏感區域公文第二級環境敏感地區(註 11)免予查詢	
	23. 是否位屬民用航空法之禁止或限制建築地區或高度管制範圍？	<input type="checkbox"/> 是 <input checked="" type="checkbox"/> 否 限制內容：	依據內政部營建署 104 年 1 月 6 日公布最新敏感區域公文第二級環境敏感地區(註 12)免予查詢	
	24. 是否位屬航空噪音防制區？	<input type="checkbox"/> 是 <input checked="" type="checkbox"/> 否 限制內容：	105.10.31 中市環空字第 1050120835 號函	臺中市政府環境保護局
	25. 是否位屬核子反應器設施周圍之禁制區及低密度人口區？	<input type="checkbox"/> 是 <input checked="" type="checkbox"/> 否 限制內容：	依據內政部營建署 104 年 1 月 6 日公布最新敏感區域公文第二級環境敏感地區(註 13)免予查詢	
	26. 是否位屬公路兩側禁建限建地區？	<input type="checkbox"/> 是 <input checked="" type="checkbox"/> 否 限制內容：	105.10.28 中市都企字第 1050184644 號函	臺中市政府都市發展局
	27. 是否位屬大眾捷運系統兩側禁建限建地區？	<input type="checkbox"/> 是 <input checked="" type="checkbox"/> 否 限制內容：	105.11.03 中市交捷工字第 1050053567 號函	臺中市政府交通局
	28. 是否位屬高速鐵路兩側限建地區？	<input type="checkbox"/> 是 <input checked="" type="checkbox"/> 否 限制內容：	105.10.27 高鐵二字第 1050015687 號函	交通部高速鐵路工程局
	29. 是否位屬海岸管制區、山地管制區、重要軍事設施管制區之禁建、限建地區？	<input type="checkbox"/> 是 <input checked="" type="checkbox"/> 否 限制內容：	105.11.28 陸十軍作字第 1050014918 號函	第五作戰區指揮部
	30. 是否位屬要塞堡壘地帶？	<input type="checkbox"/> 是 <input checked="" type="checkbox"/> 否 限制內容：	105.11.28 陸十軍作字第 1050014918 號函	第五作戰區指揮部

第四章 基地現況分析

一、土地使用現況

本案及周邊土地使用現況說明如下：（詳圖6）

- (一)宗柏企業有限公司所屬土地為都市計畫零星工業區，區內土地皆已作工業廠房及相關設施使用。
- (二)計畫位置之毗鄰土地屬農業區，與原有工業區廠地相毗鄰，地形完整銜接。現況為草地及早作地。
- (三)周邊土地皆為農業區。農業區大部分為農業使用。
- (四)本案申請變更之毗鄰土地屬農業區，現況為草地、鐵皮屋及早作地，農地上之既有鐵皮屋為違反農業區土地使用分區管制規定，未來都市計畫個案變更核定發布實施後建築執照取得動工前將依建築相關法令辦理。
- (五)本工廠之生活廢水經污水處理設施將廢水處理至可排放標準，依規定排放至路邊區域排水溝(詳圖8)，日前已取得大雅區公所之搭排同意函(附件七、雅區公建字第1080028328號函)。



來源：民國108年9月「臺中市豐潭雅神地區都市計畫主要計畫」案



照片 1



照片 2



照片 3



照片 4



照片 5



照片 6



照片 7



照片 8

圖 7 現況照片圖



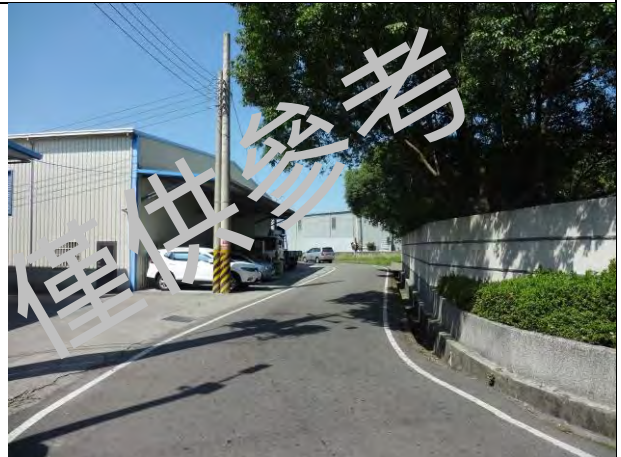
照片 9



照片 10



照片 11



照片 12

圖 7 現況照片圖(續)

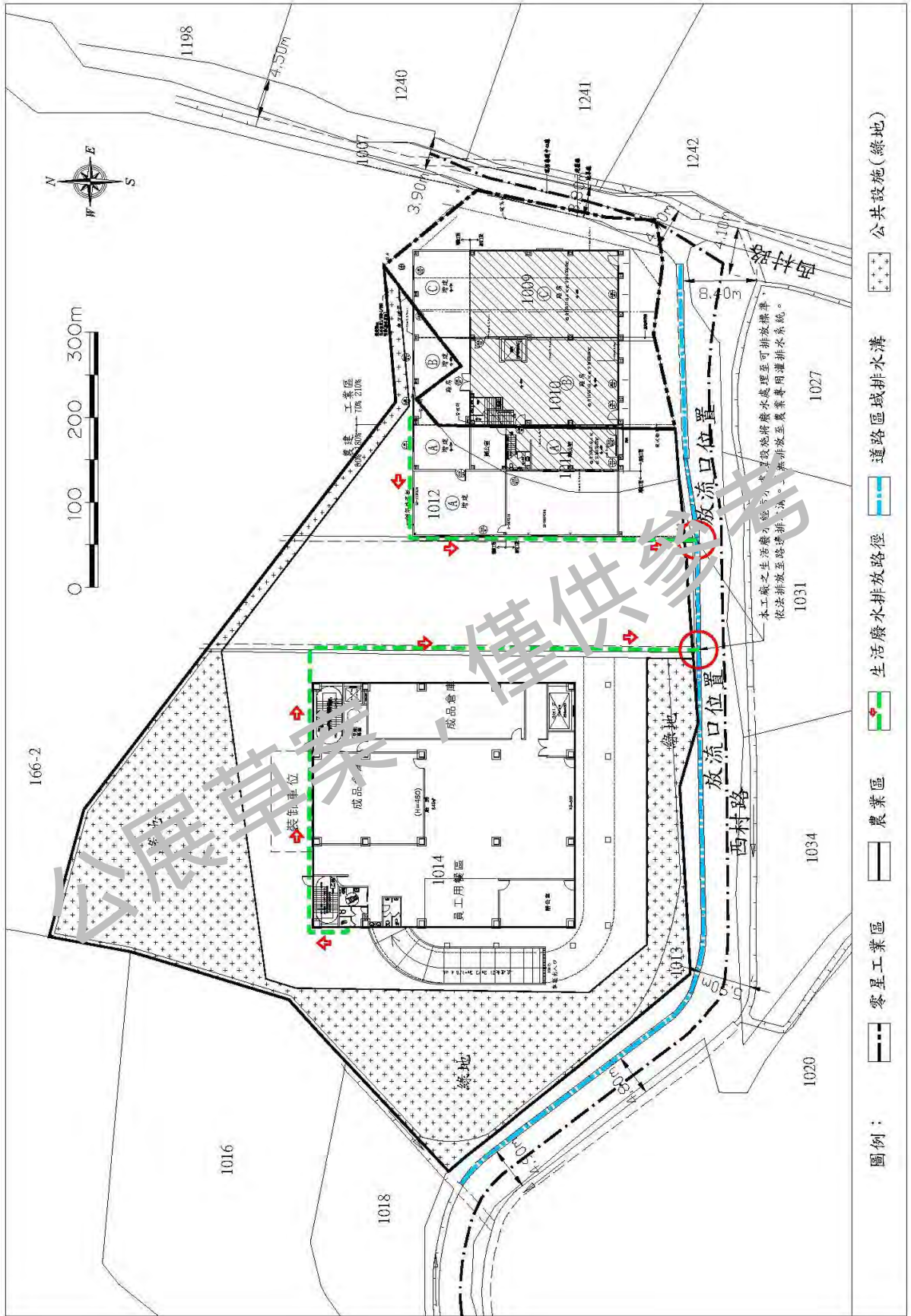


圖 8 生活廢水排放路徑圖

二、土地權屬現況

宗柏企業有限公司原零星工業區土地為大雅區員寶段1009、1010地號等2筆土地，土地所有權為林克輝、許凱玲所有(詳表5)。申請變更之毗鄰土地為大雅區員寶段1011地號(所有權人林克輝、許凱玲)、1012、1013、1014地號(所有權人林坤德及林坤鍵)等4筆土地，面積共計約0.424869公頃，上述所有權人皆同意土地由農業區變更為零星工業區。(詳表6，圖2及附件六)

表5宗柏企業有限公司土地權屬表

縣市	市鄉鎮	地段	地號	使用分區	面積(M ²)	所有權人
臺中市	大雅區	員寶段	1009	零星工業區	433.02	林克輝、許凱玲
臺中市	大雅區	員寶段	1010	零星工業區	266.99	林克輝、許凱玲
合 計					700.01	

註：土地權利證明文件詳附件三

表6計畫範圍土地權屬表

縣市	市鄉鎮	地段	地號	使用分區	面積(M ²)	所有權人
臺中市	大雅區	員寶段	1011	農業區	149.00	林克輝、許凱玲
臺中市	大雅區	員寶段	1012	農業區	1,111.45	林坤德、林坤鍵
臺中市	大雅區	員寶段	1013	農業區	153.42	林坤德、林坤鍵
臺中市	大雅區	員寶段	1014	農業區	2,834.82	林坤德、林坤鍵
合 計					4,248.69	

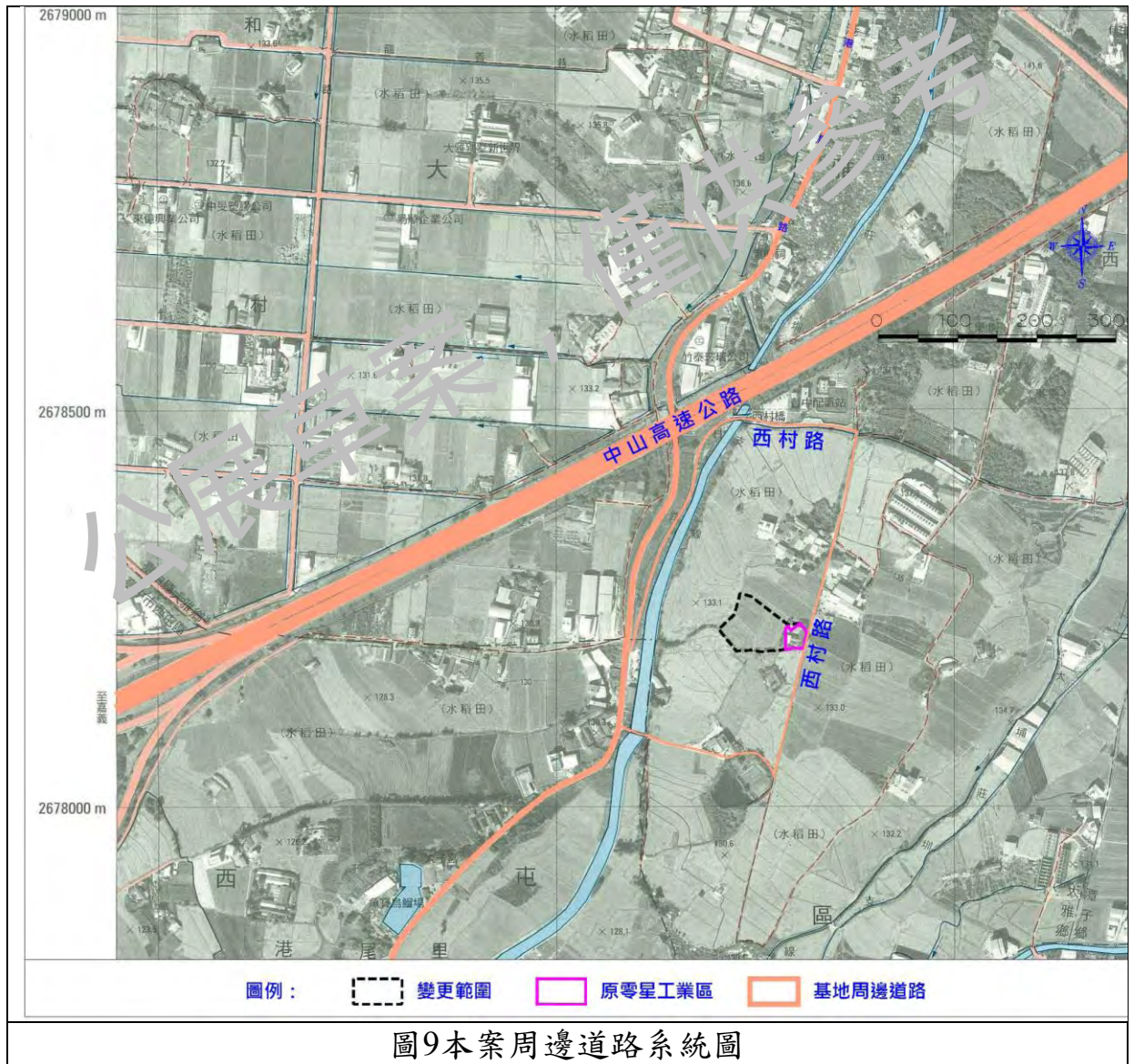
註：土地權利證明文件及土地使用變更同意書詳附件三、四

三、公共設施現況

計畫範圍周邊皆無任何公共設施。

四、交通系統現況

計畫範圍位於大雅區東南側，現有之主要聯外道路為西村路，向東可通往潭子區，向西連接大雅(中清)交流道可至中山高速公路；往北可連接雅潭路至大雅區市區，向南經環中路可至水湳經貿生態園區。聯外交通相當便捷（詳圖9）。



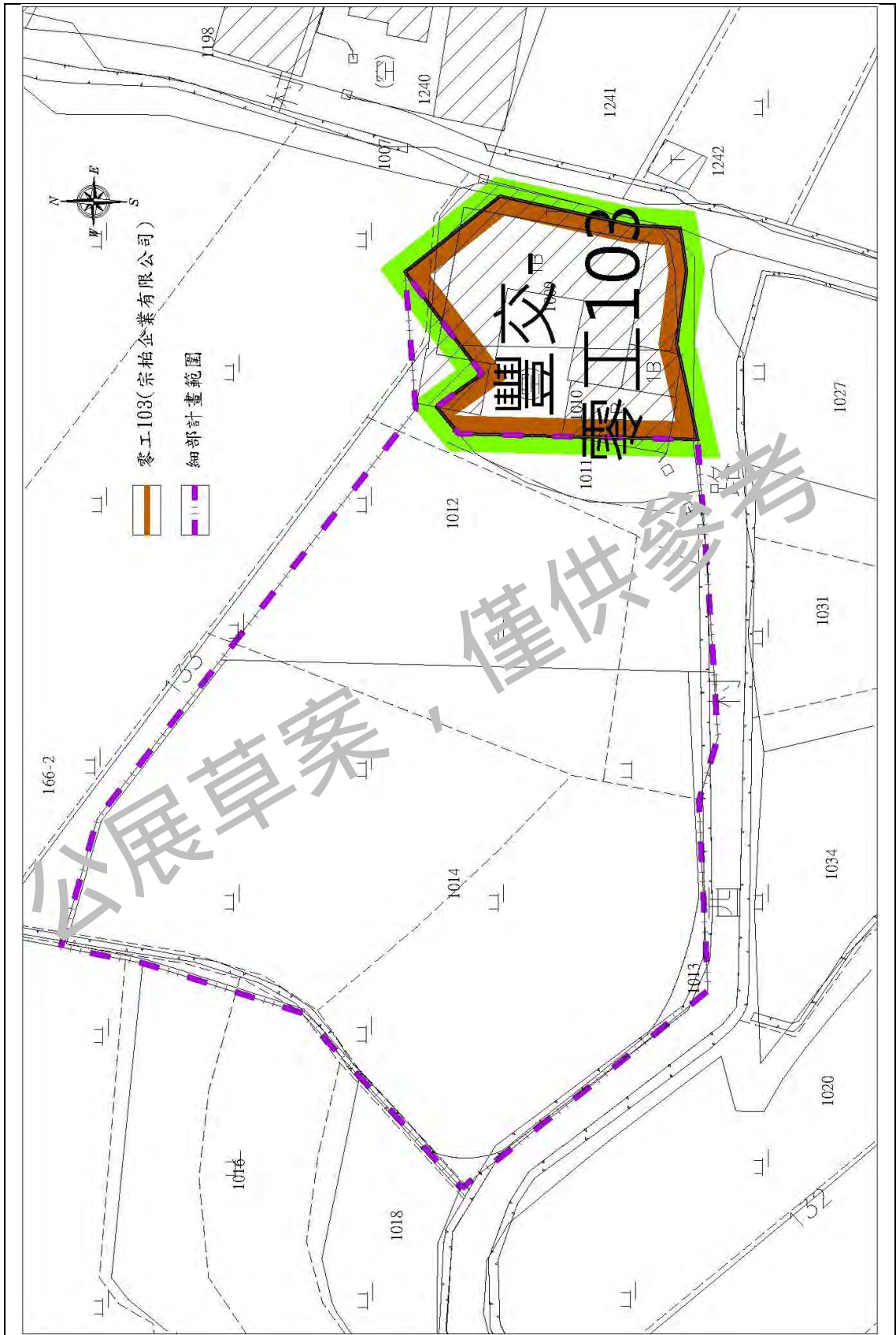


圖10細部計畫範圍示意圖

第五章 擴廠計畫概要

宗柏企業有限公司成立迄今已38年，所營產業類別為食品製造業，主要生產液態人造奶油；營業項目為(1)果醬之買賣業務；(2)奶水、煉乳、奶粉、奶油(泡沫飾白霜)(食品用)之加工買賣業務；(3)代理前各項產品之進出口貿易業務。

依經濟部106年9月30日經授工字第10620424560號函認定同意之「宗柏企業有限公司都市計畫毗鄰土地變更編定為零星工業區擴建計畫書」摘要如下：

一、擴廠目的

計畫範圍土地大雅區員寶段1011地號等4筆土地，其中1011、1012地號目前現地為部分鐵皮屋，主要作為倉庫、堆置半成品及成品、零件使用，設備已不符合未來工廠需求，因國外訂單需求量增加，且產品創新需提供研發、生產、製造廠房，符合最新生產技術嚴格要求，且新建廠房要符合建築技術規則、消防機電各項設施標準完成設廠。原廠區已不敷使用，未來保留原廠區鐵皮屋進行建築物加強使照合法化程序並興建新廠房，作為研發、製造，故本次提出之擴廠前員工人數6人、年產量60萬瓶及年產值2,000萬為原零星工業區既有廠房之人數及產量。擴廠後之人數30人、年產量300萬瓶及年產值1億5,000萬即為變更核定後新增之員工人數及產值。

二、擴廠用地

(一)擴建理由

本公司因國外訂單需求量增加，且產品創新需提供研發、生產、製造廠房，符合最新生產技術嚴格要求，且新建廠房要符合建築技術規則、消防機電各項設施標準完成設廠。原廠區已不敷使用，未來保留原廠區鐵皮屋進行建築物加強補照合法化程序並興建新廠房，作為研發、製造。

(二)原有廠地

原有工廠位於臺中市大雅區員寶段1009、1010地號等2筆土地，面積為700.01平方公尺。

(三)毗鄰土地情形

本公司廠房所在基地為臺中市都市計畫零星工業區，周圍毗鄰土地皆為農業區。

(四)新增廠地與土地取得

新增毗鄰土地位於原有廠地之西側，為臺中市大雅區員寶段1011、1012、1013、1014地號等四筆土地，面積共計4,248.69平方公尺；其土地所有權人為大雅區員寶段1011地號(所有權人林克輝、許凱玲)、1012、1013、1014地號(所有權人林坤德及林坤鍵)所有。(其餘內容詳附件八 原核定之擴廠計畫書摘要)

三、擴廠配置說明

(一)土地及建築物配置

本計畫原廠建築面積共423.24平方公尺，擴廠後建築面積總計為1,629.85平方公尺，總樓地板面積為7,632.4平方公尺。預計將原廠生產廠房緊鄰擴建一棟4層樓廠房及新建廠房地下1層及地上6層樓建築物，面積如下表7，擴廠前後建物配置圖如圖11，於廠區中央配置出入通道有效作為區內研發、生產、製造、成品包裝到出貨之流暢生產通路。且符合臺中市豐潭雅神地區都市計畫案土地使用分區管制要點中「零星工業區建蔽率不得大於70%，容積率不得大於210%之規定」，本案規劃建蔽率為44.63%，容積率為209.01%。

表 7 擴廠前後建築面積計算表

基地座落	臺中市大雅區員寶段1009、1010、1011、1012、1013、1014地號		
原零工建地地號	1009、1010	申請增加毗鄰地號	1011、1012、1013、1014
原零工建地面積	700.01 m ²	申請增加毗鄰面積	4,248.69 m ² (包含公共設施用地面積1,297m ²)

表 7 擴廠前後建築面積計算表(續)

零工建地原建物				
使用用途	樓層	建築面積(m ²)	總樓地板面積(m ²)	備註
店舖、廠房、停車空間	1F	423.24	1,171.44	67.08+178.08+178.08
廠房、員工宿舍	2F	423.24		67.08+178.08+178.08
廠房	3F	313.24		47.77+134.97+130.5
樓梯間	RF	11.72		
小計(一)			1,171.44	
擴廠前建蔽率：423.24/700.01*100%=60.46<70%...OK				
擴廠前容積率：1711.44/700.01*100%=167.35<210%...OK				

表 7 擴廠前後建築面積計算表(續 1)

零工建地新增建物				
使用用途	樓層	建築面積 (m ²)	總樓地板面 積(m ²)	備註
廠房	1F	361.37	1,460.01	(23.5*7.5+5.2*10.6)+[(10*6.5)*2]
廠房	2F	185.12		(5.2*10.6)+[(10*6.5)*2]
廠房	3F	278.63		(5.2*10.6)+(6.44*6.86+10*6.5)+ (6.44*7.66+10*6.5)
廠房	4F	592.2		(5.2*23.5)+[(10*23.5)*2]
樓梯間	RF	42.69		4.26*7.08+1.05*2.53+3.365*2.935
小計(二)			1,460.01	
毗鄰地新增建物				
使用用途	樓層	建築面積 (m ²)	總樓地板面 積(m ²)	備註
廠房	B1F	1001.6	6282.41	27.95*33.95+(22.615+22.68)* 2.275/2
	1F	840		30*28
	2F	840		30*28
	3F	840		30*28
	4F	840		30*28
	5F	840		30*28
	6F	840		30*28
	R1F	118.68		(6.275+8.7)*7.925
R2F	122.13	8.475*6.275+7.925*8.7		
小計(三)		6282.41	6282.41	
小計(一)+(二)+(三)		8913.86	8913.86	
建築面積總計：178.68+178.08+72.32+65+65+231.37+840=1629.85				
建築容積總計：491.73+486.66+197.29+474.18+479.33+463.81+5040=7632.4				
擴廠後建蔽率：1629.85/(700.01+4248.69-1297)*100%=44.63< 70%...OK				
擴廠後容積率：7632.4/(700.01+4248.69-1297)*100%=209.01< 210%...OK				
公共設施面積：1297/4248.69*100%=30.5 > 30%...OK				

(二)公共設施配置

本案計畫為提供公共設施用地，包括綠地面積1,297平方公尺，佔申請總面積之30.5%，如圖11。

考量本案所劃設之公共設施位於零星工業區內且無臨路，周圍土地皆為農業區，且大多為工廠無住宅，本案所設置之公共設施用地除主要提供給本工廠員工使用外，部分開放給附近居民使用，但因面臨道路僅4~6公尺，對外可及性及公益性不大，故所劃設之公共設施用地擬不捐贈產權，並改以市價計算代金捐贈。本案公共設施未來將改以繳交代金方式回饋，擴廠後設置之綠地自行管理維護不需移轉給臺中市政府。代金繳納完成後始得發布實施，依「都市計畫工業區毗鄰土地變更處理原則」第4點第2款規定「前款公共設施用地應無償捐贈予直轄市、縣（市）政府或鄉（鎮、市）公所，無法全部捐贈者，經都市計畫委員會同意得就無法捐贈部分改以捐贈代金；且於捐贈土地或代金後，其餘變更後之工業區土地始得申請核發使用執照。但因情形特殊，得採分期方式捐贈；其所劃設之公共設施用地，於都市計畫使用分區仍為工業區」。

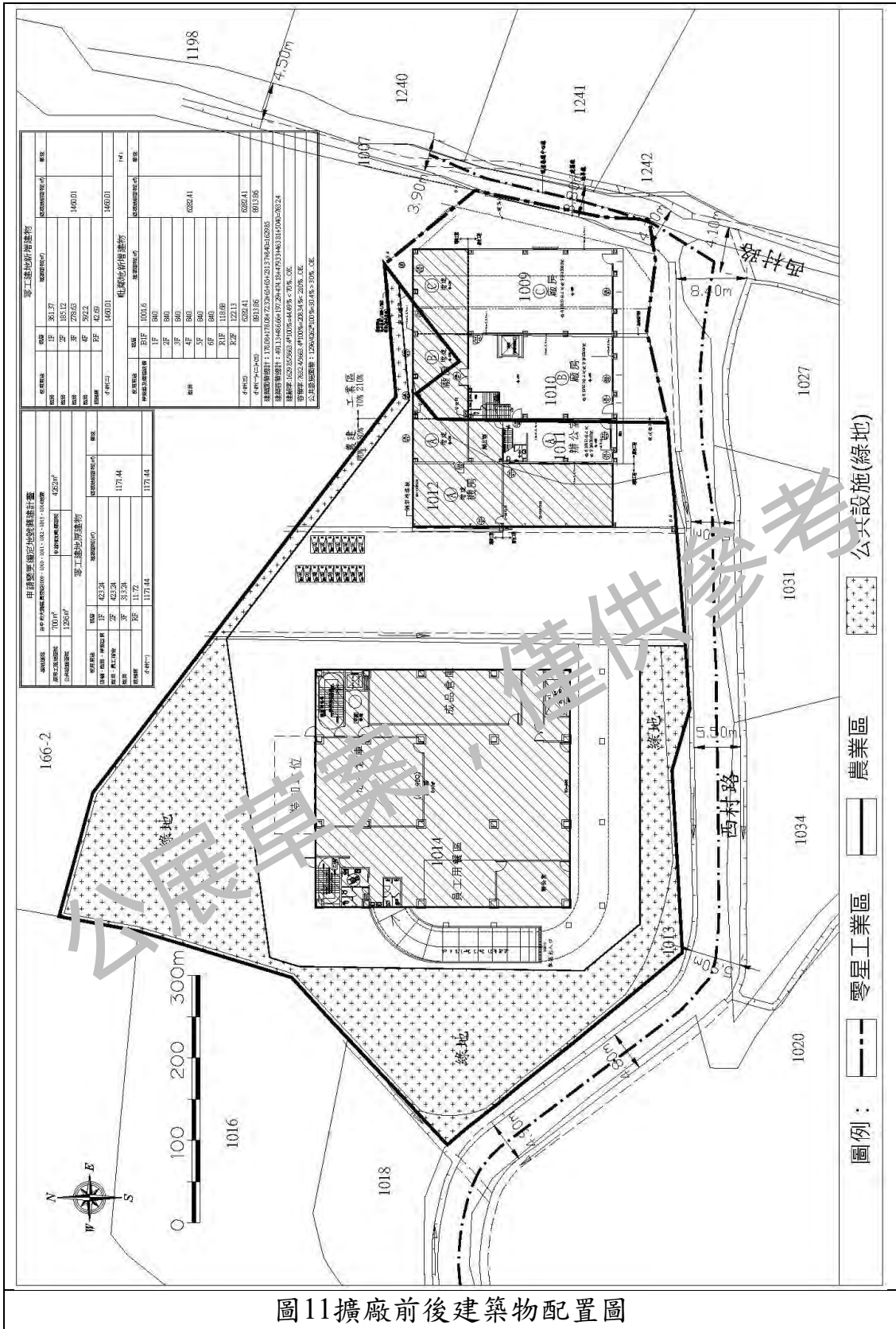


圖11擴廠前後建築物配置圖

四、污染防治說明

本公司屬【食品製造業】，而事業廢棄物主要分為一般垃圾及回收垃圾，一般垃圾則為生活垃圾等，交由日福環保有限公司清運；回收垃圾則每周由員工運至回收場回收。本公司無事業廢水，員工生活廢水量(每日)約1000公升(約1CMD)。擴廠前後相關污染防治項目分項詳述如下：

(一)事業廢油

本公司製程中之加工生產流程無產生事業廢油。

(二)空氣污染防制

本公司並無使用會造成空氣污染之機器設備及製程，故無空氣污染之疑慮。

(三)噪音防制

本計畫屬第四類管制區：供工業或交通使用為主，且需防止噪音影響附近住宅安寧之地區。本計畫擴廠後之主要生產設備為自動包裝機，採隔音設計，加工音量值皆低於70分貝，符合工廠噪音管制標準值以下，且夜間並無生產，不會產生噪音，往後如添購其他大型設備現場音量管制將依相關規定辦理。

(四)污水處理

本公司無事業廢水，員工生活廢水量(每日)約1000公升(約1CMD)。經污水處理設施將廢水處理至可排放標準後，依法排放至路邊排水溝，無排放至農業專用灌排水系統。

(五)事業及一般廢棄物處理

本公司事業廢棄物主要分為一般垃圾及回收垃圾，一般垃圾則為生活垃圾等，交由日福環保有限公司清運；回收垃圾則每周由員工運至回收場回收。

五、擴廠必要性與需求性

本公司擴廠前年產量為60萬瓶，年產值為2,000萬元；擴廠後年產量為300萬瓶，年產值為1億5,000萬元。擴廠前人員約為6人，擴廠後因產線設備增加預計毗鄰擴廠完成後增加員工數至30人。

為盡速恢復產能需求並提升產品品質，本次毗鄰擴廠計畫擬新增設備為高壓均質機2台、無菌冷卻機1台、自動充填鎖蓋機1台、充填包裝封口機1台、自動包裝機1台、理瓶機1台、貼標機2台、高溫短時間殺菌機1台、打印機2台、金屬檢測器1台、冰水機2台、空壓機1台及冷藏庫3座。且因生產動線與效能、進出貨動線、行政辦公室、停車空間等相關因素考量，需辦理毗鄰擴廠；且本公司屬低污染事業，相關污染防治皆依合法程序處理。

產品名稱	液態人造奶油			
適用包裝	1 pound			
	10mg			
符號說明	○操作 □檢驗 →運送 ◇暫存 ▽儲存			
製造工程				
流程記號	工程名稱	使用機具		
○	原物料進廠	-		
□	原料驗收	-		
□	物料驗收	-		
↓	原物料入庫	推車		
○	準備原料	磅秤		
○	混和	攪拌桶		
○	均質	高壓均質機		
◇	成品暫存	攪拌平衡桶		
○	殺菌	高溫短時間殺菌		
○	無菌冷卻	無菌冷卻機		
○	理瓶	理瓶		
○	充填	充填鎖蓋機/充填包裝封口機		
○	鎖蓋/封口	充填鎖蓋機/充填包裝封口機		
○	包裝	自動包裝機		
○	打印日期	打印機		
□	金屬檢測	金屬檢測器		
○	裝籃			
▽	冷藏入庫	冷藏庫		
□	產品檢驗			
↓	出貨	推車		
↓	送貨	冷藏車		

圖 12 擴廠後產品製造流程圖

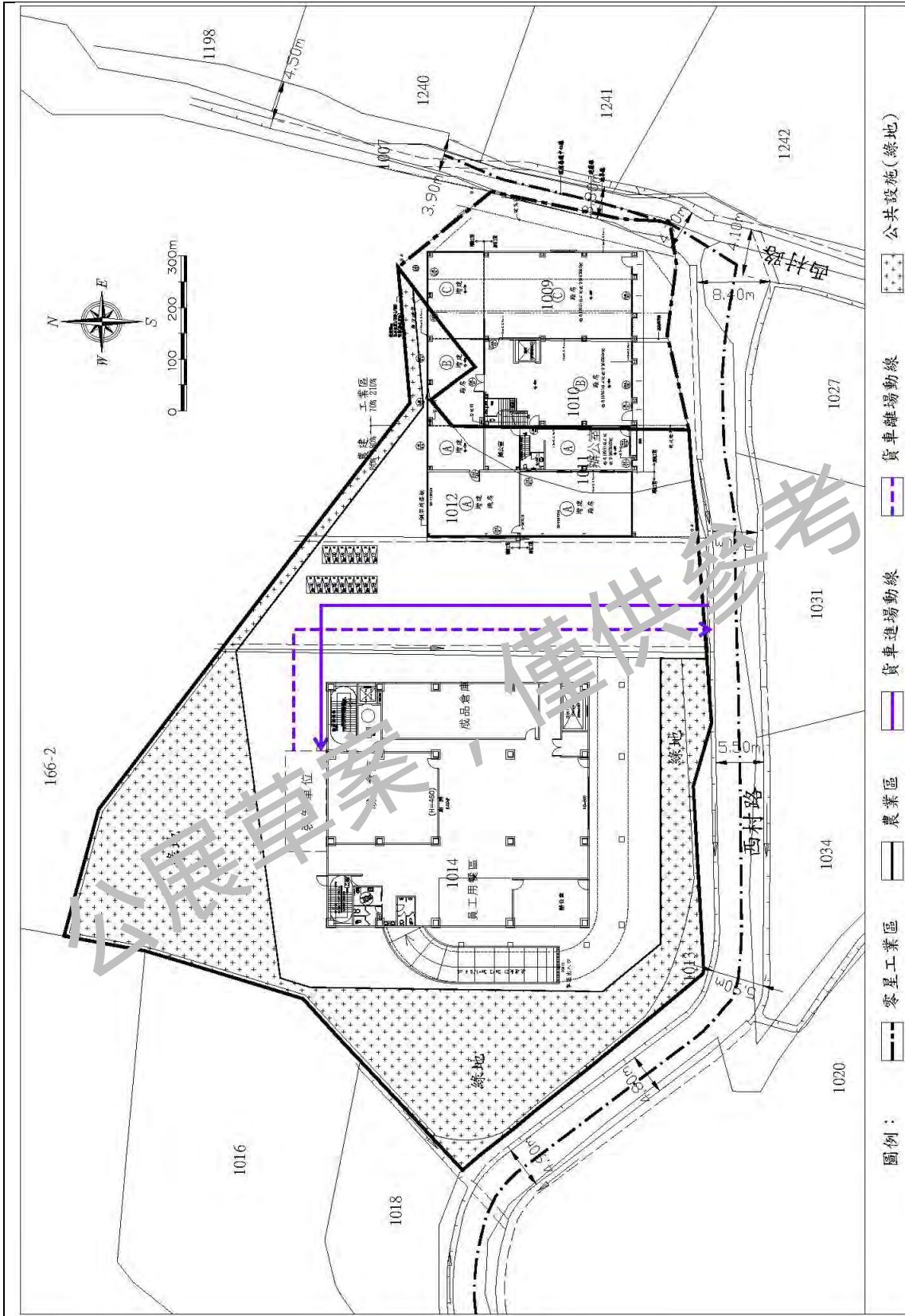


圖 13 進出貨動線圖

六、交通系統計畫

(一)評估範圍

圖14說明基地位於臺中市大雅區員寶段1009、1010、1011、1012、1013、1014共6筆地號，本計畫依規定劃設基地最外緣向外推500公尺半徑之圓，所涵蓋之區域做為基地開發交通影響評估範圍。

圖15說明基地土地使用分區為零星工業區（零工103）及農業區，基地周邊土地使用分區皆為農業區。



圖 14 基地交通影響評估範圍



圖 15 基地周邊土地使用分區

公展草案

(二)基地周邊道路動線分析

圖16說明基地週邊主要幹道有港尾路及同志巷。基地北側為神岡區；南側為北屯區；東側為潭子區；西側為西屯區。



圖 16 基地周邊主、次要道路示意圖

(三)道路服務水準評估

1. 路段服務水準分析

圖17說明路段旅行速率共計調查四段重要路段，調查路段為①港尾路（同志巷-龍善二街）、②龍善街（港尾路-信和路）、③同志巷（港尾路-環中一段）及④西村路（港尾路-昌平路三段）。調查路段旅行速率時間為108年3月13日（三）的上午尖峰時段07：00~09：00，以及下午尖峰時段17：00~19：00。

調查路段旅行速率，主要利用調查車 (Test Car)調查法，調查車在調查路段內以車流之正常速率來回行駛至少6次，分別由車內之調查員利用手錶或馬錶記錄調查車經過各路口

之里程、時刻及所有延滯時間與其延滯原因。



圖 17 路段旅行速率調查範圍

表 8 現況道路服務水準分析

道路名稱	道路起迄	時段	方向	旅行速率	服務水準	V	C	V/C	服務水準
港尾路	同志巷 — 龍善二街	晨峰	北向	37.1	A	142	700	0.20	A
			南向	37.1	A	305	700	0.44	B
		昏峰	北向	38.0	A	161	700	0.23	A
			南向	39.6	A	417	700	0.60	B
龍善街	港尾路 — 信和路	晨峰	東向	31.2	B	127	600	0.21	A
			西向	31.2	B	119	600	0.20	A
		昏峰	東向	33.6	B	256	600	0.43	B
			西向	33.3	B	75	600	0.13	A
同志巷	港尾路 — 環中路一段	晨峰	北向	31.8	B	18	600	0.03	A
			南向	29.9	C	185	600	0.31	A
		昏峰	北向	30.7	B	7	600	0.01	A
			南向	34.0	B	363	600	0.61	B
西村路	港尾路 — 昌平路三段	晨峰	北向	30.7	B	31	500	0.06	A
			南向	34.0	B	81	500	0.16	A
		昏峰	北向	32.1	B	61	500	0.12	A
			南向	28.2	C	66	500	0.13	A

表 9 目標年基地開發後路段服務水準分析

道路名稱	道路起迄	時段	方向	旅行速率	服務水準	V	C	V/C	服務水準
港尾路	同志巷 龍善二街	晨峰	北向	37.1	A	183	700	0.26	A
			南向	36.8	A	330	700	0.47	B
		昏峰	北向	38.0	A	176	700	0.25	A
			南向	36.7	A	474	700	0.68	C
龍善街	港尾路 信和路	晨峰	東向	31.2	B	155	600	0.26	A
			西向	31.2	B	139	600	0.23	A
		昏峰	東向	33.2	B	293	600	0.49	B
			西向	33.3	B	94	600	0.16	A
同志巷	港尾路 環中路一段	晨峰	北向	31.8	B	19	600	0.03	A
			南向	29.9	C	194	600	0.32	A
		昏峰	北向	30.7	B	8	600	0.01	A
			南向	32.3	B	379	600	0.63	C
西村路	港尾路 昌平路三段	晨峰	北向	30.7	B	33	500	0.07	A
			南向	34.0	B	83	500	0.17	A
		昏峰	北向	32.1	B	64	500	0.13	A
			南向	32.5	B	69	500	0.14	A

(四)現況停車供需分析

1.法定停車位檢討

本基地應設法定停車位依照建築技術規則停車相關規定辦理，本次實設汽車停車格位為20席，機車停車格位為16席。

2.停車需求分析

依照表10之運具分配率和承載率，分配廠房員工之使用運具，本基地本基地既有員工為6人，預計未來總員工數為30人，因此全區開發後員工30人之使用運具，預估最多將衍生20席（ $=30 \times 0.667 \div 1.0$ ）汽車停車需求、10席（ $=30 \times 0.333 \div 1.0$ ）機車需求。

3.衍生停車供需分析

表11綜合上述計算結果，基地本期開發後汽車停車格位需供比0.65；機車停車格位需供比0.23。

表 10 運具分配率及承載率

	運具分配率 ¹	調整後運具分配率	運具承載率	運具 P.C.E. ²
汽車	32.2%	66.7%	1.0	1
機車	49.5%	33.3%	1.0	0.5
其他	18.3%	-	-	-

資料來源：1. 中華民國交通部「交通部統計處 105 年民眾日常使用運具狀況調查」；2. 「2011 台灣地區公路容量手冊」。

表 11 尖峰時段現況基地周邊停車供需彙整

車種	供給	需求				需供比
		路外	路邊合法	路邊違規	總計	
汽車	890	527	50	1	578	0.65
機車	342	42	35	1	78	0.23

4. 目標年基地開發前及開發後停車需供分析

表 12 根據行政院主計處資料，近五年台中市之汽車年成長率平均值為 1.89%，機車成長率平均值為 0.88%，以此成長率設定為評估目標年停車需供情形進行估算。

表 12 台中市 103 年-107 年汽機車年成長率統計表

年期	汽車(千輛)		機車(千輛)		總計 (PCU)	合計 年成長率
	登記數 ¹	年成長率	登記數 ¹	年成長率		
103 年	1,215	—	1,648	—	1839	—
104 年	1,043	2.70%	1,651	0.19%	1868	1.57%
105 年	1,061	1.72%	1,665	0.86%	1893	1.34%
106 年	1,079	1.74%	1,687	1.34%	1923	1.56%
107 年	1,094	1.40%	1,707	1.15%	1947	1.29%
平均	—	1.89%	—	0.88%	—	1.44%

資料來源：中華民國統計資訊網

(五) 改善對策與建議

1. 施工階段

為配合本工程施工，其衍生施工車輛進出勢必對周邊交通造成一定程度之影響，而本計畫將根據周邊道路交通狀況及考量本計畫施工需求，提出相關交通維持計畫，將其影響降至最低，本案承諾於基地施工前提送交通維持計畫。

(1)交通維持計畫研擬原則

- A.考量周邊交通情況，車輛進出避開交通尖峰時段。
- B.由「交通需求」及「交通安全」之觀點出發。
- C.交通維持策略擬定必須配合施工需要，達到「對交通影響最小」及「本工程施工遭遇阻礙最小」兩大目標。

(2)開挖或灌漿期間進出動線規劃

- A.本計畫產生之剩餘土石方預定運往政府合法立案之土石方資源回收場，惟目前值工程整備前建築設計階段，在未能取得建築執照前，實無法清楚確認土石方資源回收場位址，本案後續將依據建築興建計畫，在實際開工前，將依政府相關規定提出合法營建剩餘土石方處理計畫，屆時始能決定合法收容處理場所。
- B.施工車輛利用西村路進入或離開基地，減少施工車輛過多轉向影響交通安全，並對於基地出入口增設交通指揮人員維護道路順暢及安全，減輕對鄰近交通之衝擊。
- C.基地地下室開挖或樓層灌漿期間將有效控制運輸車輛抵達時間，禁止因等候時間過長而影響道路通行。另外，應盡量迴避住宅與商業集中之地區，減少廢氣與噪音之干擾。
- D.禁止於交通尖峰時間與假日進行運土相關作業為原則，但因灌漿作業有連續澆灌之必要性，故於離峰時間仍無法完成作業，若需利用交通尖峰時段進行作業時，應減少預拌混凝土之車次，減少因施工對交通所產生之衝擊與影響。
- E.在進出基地路口及動線設置明顯施工標誌、警示燈及交通錐等，且若建築工地須進行吊裝或澆置施工作業而需佔用道路時，應於作業前向交通局提出申請，並以書面方式向交通局、台中市警察局及轄區分局報備，方能施工。另外，作業時應派員進行交通疏導，以維護車輛與行人之交通安全。
- F.若基地周圍恰有新建工程展開時，施工雙方應進行洽談並調整運輸車輛之行駛時間，亦或改變原規劃運輸動線，選擇無運輸車輛重疊之路線，以減少交通衝擊。圖18為施工車輛進離場動線。
- G.本工程預計剩餘土方量約 $1,001.6\text{m}^3$ ，每天工作8小時（避開交通尖峰時段：上午7:00~9:00及下午5:00~7:00），土方運輸車輛每車次約載運 10m^3 ，預估每小時來回各約6車次，

每小時衍生之車輛數為12輛次，土方運送期間約3天。
 (運土車輛定義為載運基地剩餘土石方之車輛)。依運土車輛小客車當量(P.C.E)為3.0計算，運土車輛於尖峰時段衍生之交通量為36PCU，對周邊交通衝擊影響低。



圖 18 施工車輛進離場動線圖

2. 營運階段

本基地交通改善措施研擬內容，將針對車輛出入造成影響的地點著手，於尖峰時段及貨車進出時(9：30~10：30)派駐指揮人員引導停車場出入口車輛秩序進出，注意與過境車輛之衝突，保持出入口動線之順暢並維持人車秩序及維護交通安全。針對出入口及進出貨空間設置警示燈號及夜間加強照明，以警示人及車輛注意相對動線。

七、基地之低碳設計說明

(一)緣起

近年來產業發展，人類對於環境的衝擊日趨嚴重，全球面臨環境異化，地球資源逐漸匱乏。如何設計出低碳城市永續發展理念，建立具調適機能之低碳建築也儼然成為建築設計未來的趨勢。

本案基地開發將以低碳工法作為基石，以減少對自然環境造成傷害。

(二)設計目標

宗柏企業有限公司重視環保及環境品質，響應政府推動低碳城市政策，朝符合建築技術規則及相關規範規劃設計。

1. 本案基地綠化自然生態及低碳環境。
2. 本案透水率及基地保水設計。
3. 建築物綠能及節約能源設計。
4. 使用環保標章產品及綠建材。
5. 水資源循環再利用與雨水貯留設計。
6. 資源回收。
7. 綠能及節能設計。

(三)設計目標之低碳設計手法

1.基地綠化自然生態及低碳環境：

(1)低碳設計說明：

本案開發透過基地增加綠化種植植栽，補償建築開發過程產生的二氧化碳。

(2)本案之設計手法：

- a.在空地及庭院部分除必要之車道及人行步道採人工透水鋪面外，於地界邊形成綠帶植生及複層式的綠化手法，

基地空地種植大型喬木、灌木及草坪。

- b. 為使植栽能得到良好的生長空間，除留意植栽之間隔外，喬木種植於地下室未開挖範圍。
- c. 為加強二氧化碳之固定效果，於喬木下方需種植木本、草皮植生，以覆層式植栽作設計。
- d. 植生綠化檢討二氧化碳量，提升低碳環境。
- e. 植栽之選用原則，以生態多樣性及台灣原生樹種為主。

2. 透水率及基地保水：

(1) 低碳設計說明：

- a. 控制建築開挖率及增加透水率。
- b. 雨水回收與再利用，補償失去的保水功能。
- c. 說明地基保水及再利用的效果。

(2) 本案之設計手法：

- a. 僅建築面積開挖地下室，建設率(包含原建築)僅44.63%，控制開挖率，可增加雨水的直接滲入土層效果，增加植栽的綠地，屬於自然的保水設計。
- b. 通路增加透水鋪面設計，相當於裸露土地，可以增加透水面積。
- c. 加強貯留滲透設計，慢慢以自然滲透方式滲入土壤之內的方法，是一種兼具防洪功能的透水設計。

3. 建築物綠能及節約能源設計：

(1) 低碳設計說明：

針對工廠類建築物計算節能設計，並加強能措施。

(2) 本案之設計手法：

- a. 建築外殼設計15CM以上以達到良好的斷熱效果，外殼不透光部分之平均熱傳透率可低於標準值。
- b. 建物結構以鋼骨構造設計。

4.使用環保標章產品綠建材：

(1)低碳設計說明：

環保標章產品綠建材使用位置、使用數量、使用比例之說明及計算表。

(2)本案之設計手法：

- a.室內部分採用符合環保署綠建材標準，並領有“環保標章使用證書”之塗料裝修，不含重金屬成份及有害氣體。
- b.室內隔間採用輕質隔間減少載重，其材質皆使用低甲醛、無石棉、無污染之隔間材料。
- c.戶外地坪採用環保綠建材之鋪面或其他面材。

5.水資源循環再利用與雨水貯留設計：

(1)低碳設計說明：

- a.地下室筏基內設置雨水回收再利用系統，經處理後澆灌地面層綠化、庭園，達到雨水回收再利用。
- b.估算可用雨水不替代之清潔、公共戶外地坪清潔、洗車、園藝澆灌等用水量之比例，達到水資源再利用。
- c.施工期間抽取之地下水回收利用。

(2)本案之設計手法：

- a.將屋頂、地面層雨水收集後，經沉澱過濾槽，並匯集至地下室雨水回收池，利用揚水泵打至地面自動澆灌景觀綠化。
- b.施工期間若有抽取地下水時，可先用大型儲水塔再利用做為施工期間工地清潔、洗車及工區附近環境清潔或行道樹澆灌使用。

6.資源回收：

(1)低碳設計說明：

利用廠房資源回收空間集中留設分類，定期由資源回收廠商回收清運。

(2)本案之設計手法：

設置資源回收空間，於基地內通路旁方便清運動線。

7.綠能及節能設計：

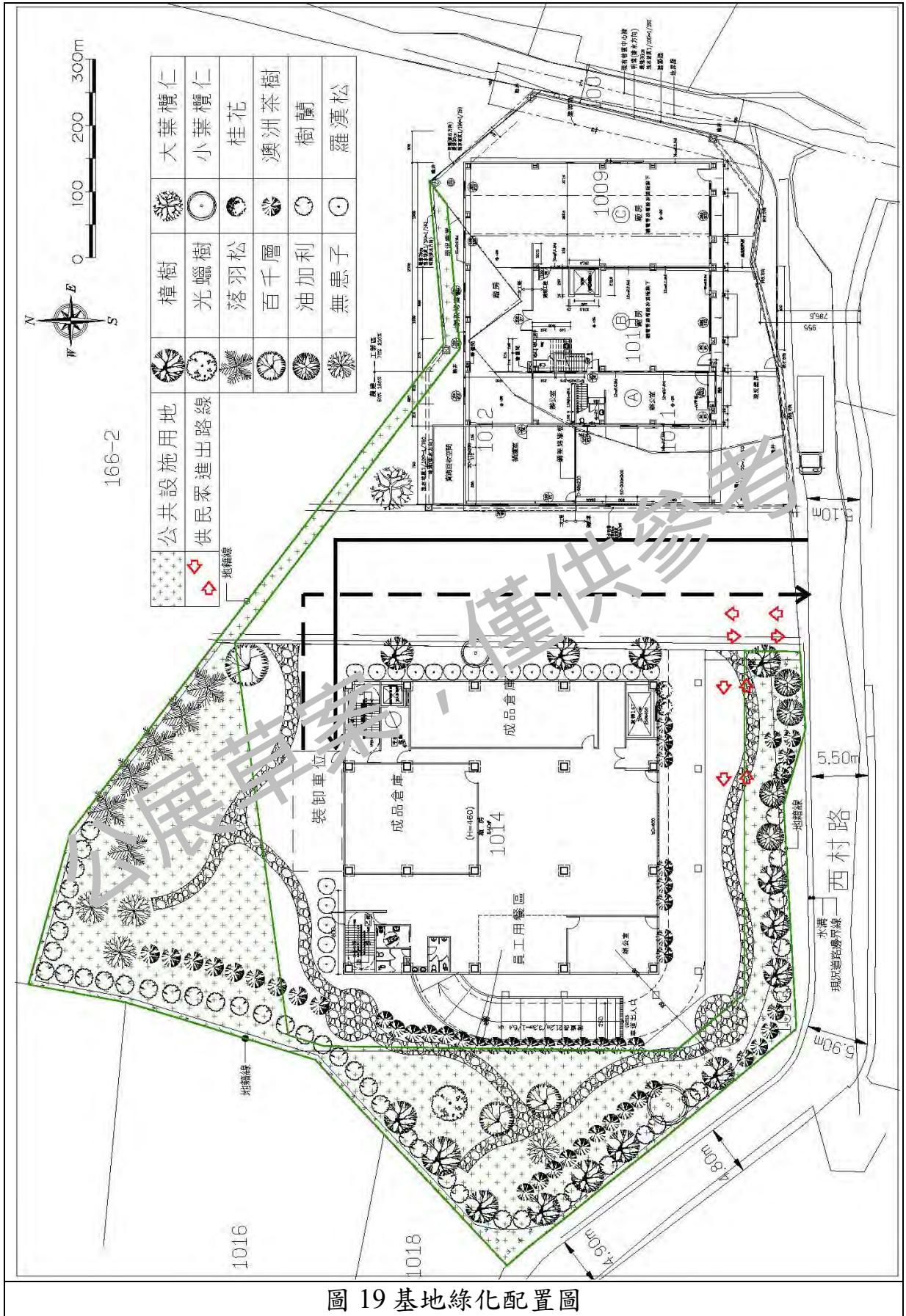
(1)低碳設計說明：

- a.提供地下室部分停車空間車位為充電綠能停車位。
- b.景觀庭園夜間照明採LED節能燈具。

(2)本案之設計手法：

- a.於地下一層設置充電綠能停車位。
- b.一樓景觀、夜間照明採節能LED燈具。

公展草案，僅供參考



第六章 實質計畫內容

一、計畫內容

本次申請毗鄰土地大雅區員寶段地號1011地號等4筆土地，其中1011、1012地號目前現地為部分鐵皮屋，主要作為倉庫、堆置半成品及成品、零件使用，設備已不符合未來擴廠需求，本次擴廠因國外訂單需求量增加，且產品創新需提供研發、生產、製造廠房，符合最新生產技術嚴格要求，且新建廠房要符合建築技術規則、消防機電各項設施標準完成設廠。

由於原廠區已不敷使用，未來保留原廠區鐵皮屋進行建築物加強補照合法化程序並興建新廠房，作為研發、製造，故本次提出之擴廠前員工人數6人、年產量60萬瓶及年產值2,000萬為原零星工業區既有廠房之人數及產量。擴廠後之人數30人、年產量300萬瓶及年產值1億5,000萬即為變更核定後新增之員工人數及產值。

變更毗鄰土地大雅區員寶段1011、1012、1013、1014地號等四筆農業區土地為零星工業區，變更範圍土地變更後作為廠房及依既定規劃30%公共設施用地作為隔離設施使用(詳表5、表6、圖10)。

表13主要計畫變更內容綜理表

變更位置	變更內容		變更理由	備註
	原計畫(公頃)	新計畫(公頃)		
大雅區員寶段地號1011、1012、1013、1014地號等四筆土地(位於零星工業區(103)西側)。	農業區 (0.424869)	零星工業區 (0.424869)	(一)配合宗柏企業有限公司擴廠，變更毗鄰土地1011地號等4筆地號農業區土地為零星工業區，變更範圍土地變更後作為新設廠房及依規定應設置綠地。 (二)因國外訂單需求量增加，且產品創新需提供研發、生產、製造廠房，符合最新生產技術嚴格要求，且新建廠房要符合建築技術規則、消防機電各項設施標準完成設廠。	(一)申請人擴廠計畫業經經濟部核准(附件一) (二)申請變更之毗鄰土地已經所有權人同意，並出具土地使用同意書。(詳附件六) (三)變更部分應另行擬定細部計畫，配置變更面積之30%之公共設施用地(綠地)；公共設施之捐贈改以代金繳納(須經都市計畫委員會同意)。

註：表內所載面積應以核定計畫圖實際分割面積為準。

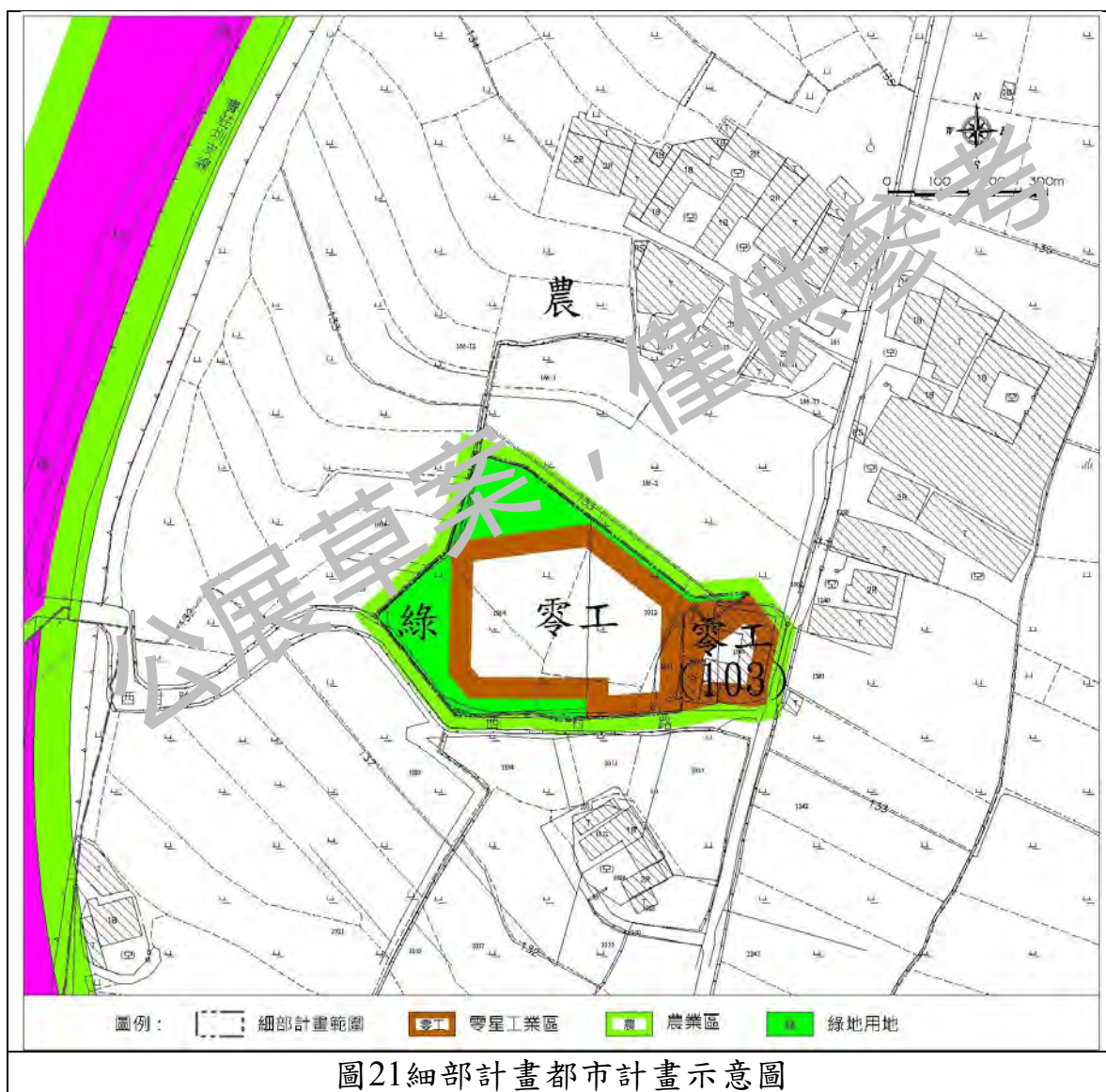


圖20主要計畫變更內容示意圖

表14 「擬定臺中市大雅地區都市計畫（部分農業區為零星工業區）（配合宗柏企業有限公司擴廠）細部計畫」案土地使用面積表

項目	面積 (公頃)	佔總面積百分比 (%)
零星工業區	0.295169	69.47
綠地用地	0.129700	30.53
合計	0.424869	100.00

註：表內面積應以核定圖實地分割測量面積為準。



二、都市防災計畫

擬具本案之防災規劃構想及防災避難計畫，說明如下：

(一) 防救災設施與避難場所規劃 (詳圖22)

1. 防救災指揮中心

防救災指揮中心以東側廠區之辦公廠區作為防救災指揮中心，協助統籌災害救援及處理災害相關工作。

2. 緊急避難場所

臨時避難場所之劃設，在於考量突發性之緊急事故，廠內工作人員暫時之避難空間之使用。本案計畫區內將綠地用地及停車場等開放性空間規劃作為臨時避難場所，為維持其開放性，並提供足夠且分散的容納空間，該開放空間應避免永久性障礙物之設置。

(二) 防救災與避難動線規劃

1. 疏散及逃生方向 (詳圖22)

建築物出入口配置均鄰接主要防救災動線，當災害發生時，可有效將廠內工作人員疏散至公共開放空間、周圍空曠地區。

2. 緊急避難路線

以計畫區南側西村路為緊急避難路線，連接至港尾路通往龍善二街，提高道路之聯外救援系統的串連性。本通道應隨時保持暢通，以作為災害發生時消防車輛及運送物資使用，同時作為救災、避難輸送緊急道路通道。

3. 醫療服務據點

臺中市計有21家中區域緊急醫療網所屬急救責任醫院，其中清泉醫院為距離計畫最近之區域醫院，可作為計畫區緊急醫療主要輸送據點，距計畫區約1.1公里。(詳圖23)

(三) 防火規劃

1. 建築物防火區劃

建築物內部之防火區劃，於未來開發時應依建築技術規則之相關規定設計施作。

2. 火災防燒延止地帶

將計畫區內之開放空間（包括供作道路與綠地使用部分及法定空地）作為火災延燒防止地帶，以阻絕火勢蔓延，維護公共安全。

三、土地使用分區管制要點

- (一) 依據臺中市大雅地區都市計畫細部計畫土地使用分區管制要點辦理。
- (二) 本要點未規定事項，適用其他相關法令之規定。

公展草案，僅供參考

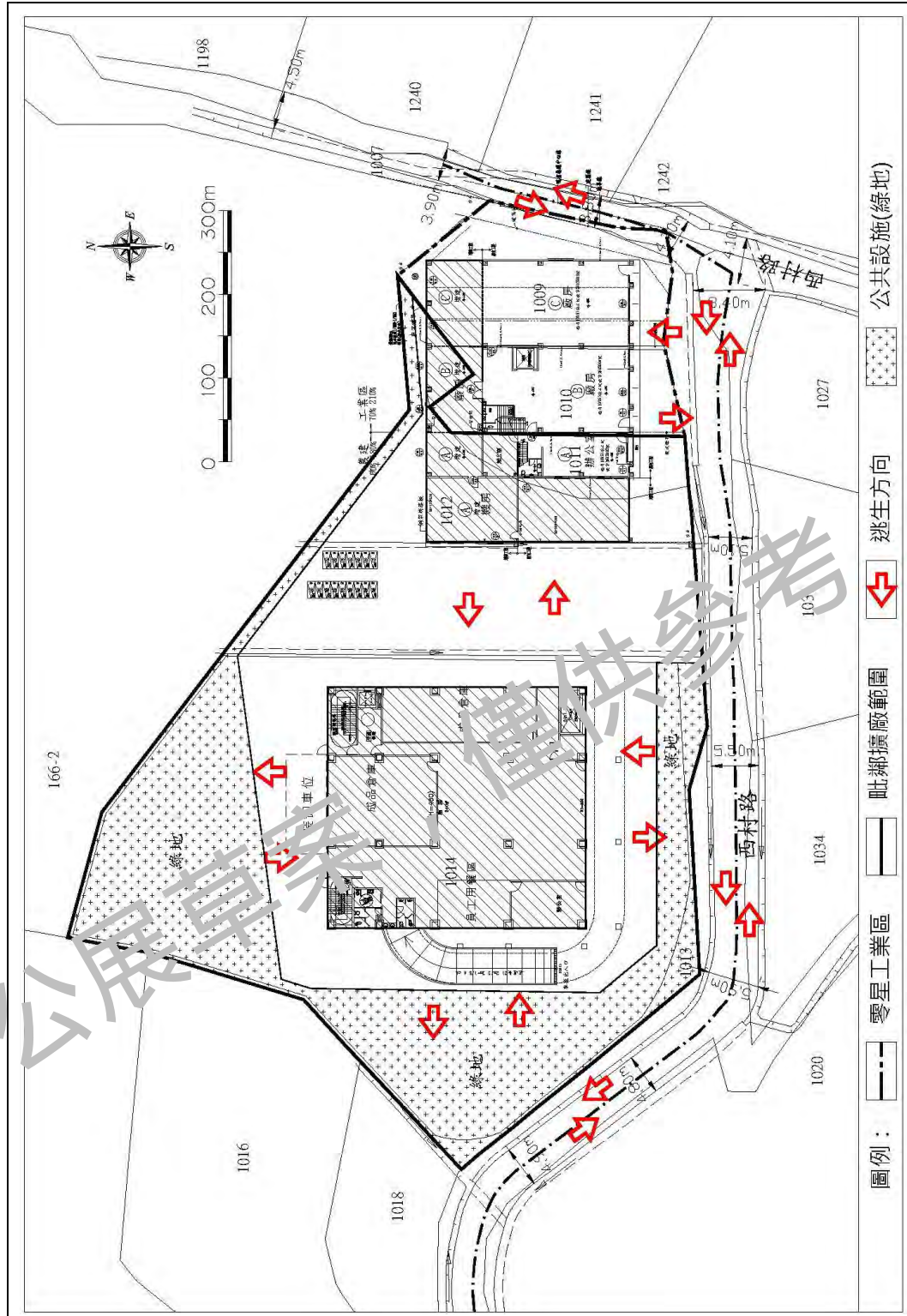


圖22廠區災害疏散動線示意圖



第七章 實施進度及經費

依「都市計畫工業區毗鄰土地變更處理原則」規定，公共設施(綠地)之規劃設計內容應於本案發布實施前，送經目的事業主管機關審核通過並興闢完成。其興闢及管理維護費用全部由申請人自行負擔。故本計畫以自行開發負擔方式進行開發，其土地為自行取得，開發土地經費詳如表15。

本案應自細部計畫發布實施日起五年內完成擴建，綠地應植栽綠化，以複層植栽方式種植草皮、灌木及喬木，以收隔音與綠美化之效益。綠地之規劃設計內容應於發布實施前，送經臺中市政府審核通過。

表15事業及財務計畫表

項目	面積 (公頃)	土地取得方式			開發經費(萬元)			主辦 單位	完成 期限	經費 來源	
		自行 取得	市地 重劃	其他	土地 徵購費	整地費	工程費				合計
零星 工業區	0.295169	✓				8.86	236	244.86	宗柏企 業有限 公司	細部計 畫發布 實施日 起五年 內完成 擴建	自行 籌措
綠地	0.1297	✓				3.9	104	107.9			
總計	0.424369							352.76			

- 註：1.本表所列之面積以都市計畫樁位成果為準。
2.概估單價:整地費 30 萬元/公頃、工程費 800 萬元/公頃。
3.表內所列經費係屬預估，實際費用應以辦理開發時為準。

第八章 回饋計畫

依據「都市計畫工業區毗鄰土地變更處理原則」規定，本變更案另行擬定細部計畫，並於細部計畫劃設變更範圍總面積30%之土地作為公共設施用地，公共設施之捐贈改以代金繳納，代金繳納完成後始得發布實施，代金繳納依「都市計畫工業區毗鄰土地變更處理原則」第4點第2款規定「前款公共設施用地應無償捐贈予直轄市、縣（市）政府或鄉（鎮、市）公所，無法全部捐贈者，經都市計畫委員會同意得就無法捐贈部分改以捐贈代金；且於捐贈土地或代金後，其餘變更後之工業區土地始得申請核發使用執照。但因情形特殊，得採分期方式捐贈；其所劃設之公共設施用地，於主要計畫使用分區仍為工業區」。

捐贈代金之數額，由直轄市、縣（市）政府委託三家以上專業估價者按變更後使用分區查估後，依下列公式計算之；其所需費用，由申請人負擔。

捐贈代金之數額 = 三家以上專業估價者查估變更後全部土地價格（取最高價計算）× 變更後無法捐贈公共設施用地面積 / 變更後全部土地面積

業務承辦人員	
業務單位主管	

公展草案，僅供參考