

擬定臺中市豐原地區都市計畫（配合東 龍工業股份有限公司擴廠）細部計畫書

擬定機關：臺中市政府

中 華 民 國 111 年 1 月

臺中市擬定都市計畫審核摘要表		
項 目	說 明	
都 市 計 畫 名 稱	擬定臺中市豐原地區都市計畫(配合東龍工業股份有限公司擴廠) 細部計畫案	
擬定都市計畫 法 令 依 據	一、都市計畫工業區毗鄰土地變更處理原則 二、都市計畫法第 24 條	
擬 定 都 市 計 畫 機 關	臺中市政府	
申 請 擬 定 都 市 計 畫 之 機 關 名 稱 或 土 地 權 利 關 係 人	東龍工業股份有限公司	
本 案 公 開 展 覽 起 迄 日 期	公開展覽	自 108 年 8 月 26 日至 108 年 9 月 24 日止，計 30 天，刊登於 108 年 8 月 26 日台灣新生報第 12 版、108 年 8 月 27 日台灣新生報第 13 版、108 年 8 月 28 日台灣新生報第 13 版。
	公開說明	108 年 9 月 9 日上午 10 時整假豐原區公所第 4-2 會議室舉行
人 民 團 體 對 本 案 之 反 映 意 見	無	
本 案 提 交 各 級 都 市 計 畫 委 員 會 審 核 結 果	市 級	109 年 5 月 26 日臺中市都市計畫委員會第 112 次會議審議修正通過。

目 錄

壹、計畫緣起	1
貳、變更法令依據	2
參、計畫位置及範圍	3
肆、現行計畫概述	9
伍、發展現況分析	16
陸、公共設施需求檢討	18
柒、規劃原則及構想	19
捌、實質計畫內容	24
玖、事業及財務計畫	32
拾、回饋計畫	32
附件一：原核准擴建計畫之主要計畫發布實施函文	
附件二：原核准擴建計畫之細部計畫發布實施函文	
附件三：原核准擴建計畫之協議書	
附件四：經濟部認定屬「附加產值高之投資事業」同意變更原核准擴建計畫函文	
附件五：地籍圖、土地登記謄本	
附件六：「都市計畫工業區毗鄰土地變更處理原則」檢核表	
附件七：建築線指示圖	
附件八：環境敏感區函詢公文及說明	
附件九：公司登記相關證明文件	
附件十：免實施環境影響評估函文	
附件十一：協議書	

圖 目 錄

圖一 擬定高速公路豐原交流道附近特定區計畫(原部分農業區變更為零星工業區)細部計畫示意圖	3
圖二 計畫位置示意圖	4
圖三 變更細部計畫範圍示意圖	7
圖四 基地現況套繪地籍圖	8
圖五 變更高速公路豐原交流道附近特定區計畫(部分農業區為零星工業區)案變更內容示意圖	11
圖六 變更臺中市豐潭雅神都市計畫(部分農業區為零星工業區)(配合東龍工業股份有限公司擴廠)變更內容明細圖	13
圖七 土地使用現況說明圖	17
圖八 變更內容示意圖	22
圖九 細部計畫內容示意圖	23
圖十 現況交通系統示意圖	27
圖十一 防災規劃示意圖	28
圖十二 綠地用地景觀計畫示意圖	30

表 目 錄

表一	細部計畫範圍土地清冊	6
表二	「變更高速公路豐原交流道附近特定區計畫(部分農業區為零星工業區)案」變更內容明細表	10
表三	變更臺中市豐潭雅神都市計畫主要計畫(部分農業區為零星工業區)(配合東龍工業股份有限公司擴廠)變更內容明細表	12
表四	原擬定高速公路豐原交流道附近特定區計畫(原部分農業區變更為零星工業區)細部計畫土地使用面積分配表	14
表五	公共設施用地需求面積檢核表	18
表六	土地使用面積表	20
表七	變更內容明細表	20
表八	計畫造林樹種效益評估表	29
表九	事業及財務計畫表	32

壹、計畫緣起

本計畫之原廠範圍位於臺中市豐原地區都市計畫細部計畫內(原高速公路豐原交流道附近特定區計畫)，於民國 94 年間為配合東龍工業股份有限公司(以下簡稱為東龍公司)業務擴展需求，原核准擴建案依「都市計畫工業區毗鄰土地變更處理原則」之規定，以原廠範圍申請毗鄰土地辦理都市計畫變更；並經原臺中縣政府分別於 96 年 1 月 19 日府建城字第 09600132832 號函發布實施「變更高速公路豐原交流道附近特定區計畫(部分農業區為零星工業區)」案(詳附件一)，與 96 年 4 月 16 日府建城字第 09600766022 號函發布實施「擬定高速公路豐原交流道附近特定區計畫(原部分農業區變更為零星工業區)細部計畫」在案(詳附件二)。

上開主要計畫中，東龍公司與原臺中縣政府簽訂之協議書(詳附件三)第 3 條第 1 項第 1 款之規定：「依『都市計畫工業區毗鄰土地變更處理原則』規定計算應捐贈『作為公共設施或其他必要性服務設施』使用之土地面積為 1,951 m²，占變更總面積之 30.01%」(劃設位置詳圖一)。

因原核准擴建計畫劃設之公共設施位於廠房密集處，如拆除營運中之廠房，實影響東龍公司生產經營至鉅。故為解決原核准擴建計畫無法落實公共設施建設執行之問題，基於整體規劃考量，納入新增變更範圍土地，作為設置公共設施需達變更總面積之 30%以上使用，並可免損及零星工業區內既有建築物之結構安全；故依循相關法令之規定辦理「變更臺中市豐潭雅神地區都市計畫(部分農業區為零星工業區)(配合東龍工業股份有限公司擴廠)」案之都市計畫主要計畫變更。

是以本案主要計畫之變更總計畫範圍為原核准擴建範圍及新增變更範圍，業已取得經濟部認定屬「附加產值高之投資事業」同意變更原核准擴建計畫(98 年 12 月 7 日經授工字第 09820418520 號函、101 年 3 月 8 日經授工字第 10120404100 號函；附件四)；為落實變更總計畫範圍全部公共設施之建設，需辦理「擬定臺中市豐原地區都市計畫(配合東龍工業股份有限公司擴廠)細部計畫」之變更，包含擴大計畫範圍之新擬定內容及原核准計畫之部分分區調整，以利後續工程之推進。

另查臺中市政府 108 年 11 月 14 日發布實施「擬定臺中市豐原地區都市計畫細部計畫案」登載案關綠地用地面積為 0.1995 公頃與 94 年 4 月 16 日發布實施「擬定高速公路豐原交流道附近特定區計畫(原部分農業區變更為零星工業區)細部計畫案」之原綠地用地面積 0.1951 公頃不符，經查係 108 年發布之豐原地區細部計畫案依 104 年 3 月 10 日發布實施「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)案」辦理都市計畫圖重置作業後之圖面重新量測所致，爰本次變更書圖配合修正為「擬定臺中市豐原地區都市計畫細部計畫案」所載之面積(豐交-細綠面積為 0.1995 公頃)。

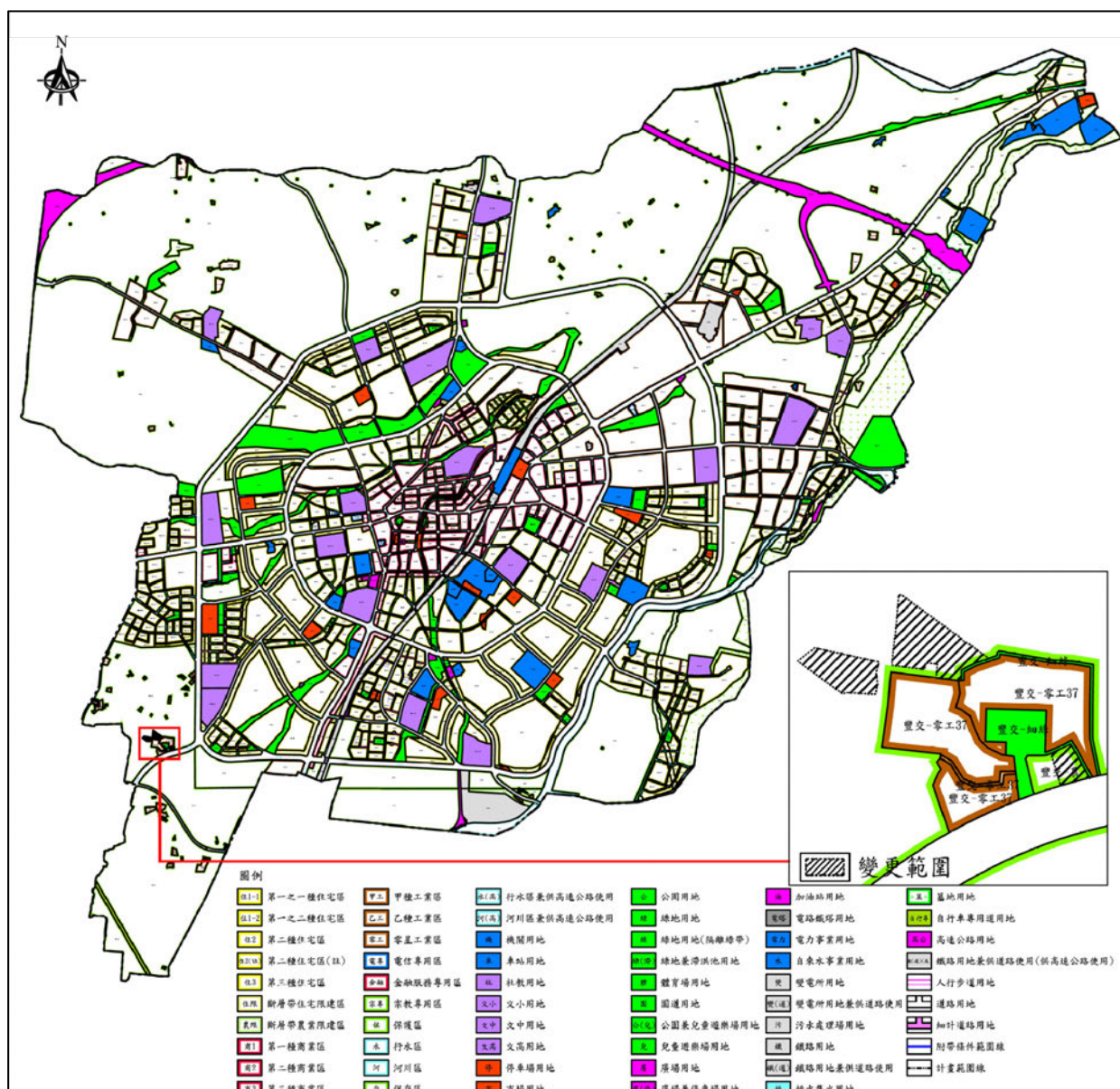
貳、變更法令依據

- 一、依「都市計畫工業區毗鄰土地變更處理原則」辦理。
- 二、依「都市計畫法」第 24 條之規定：「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。」

參、計畫位置及範圍

一、計畫位置

本次變更細部計畫位於「臺中市豐原地區都市計畫細部計畫」之東南側，豐交-幹4號計畫道路(寬36M)北側零星工業區之東南、西北二側(詳圖二)，面積約為1.0228公頃。



圖二 計畫位置示意圖

二、計畫範圍及土地權屬

本次變更範圍土地座落豐原區車路墘段車路墘小段 112、112-54、112-55、115-1、115-2、115-3、116-9、116-18、112-63、114、114-5、116-7 地號等 12 筆以及豐原區豐社段 954-4、954-14 地號等 2 筆土地，面積 10,227.79 m²(詳圖三，其地籍圖、土地登記謄本詳附件五)。

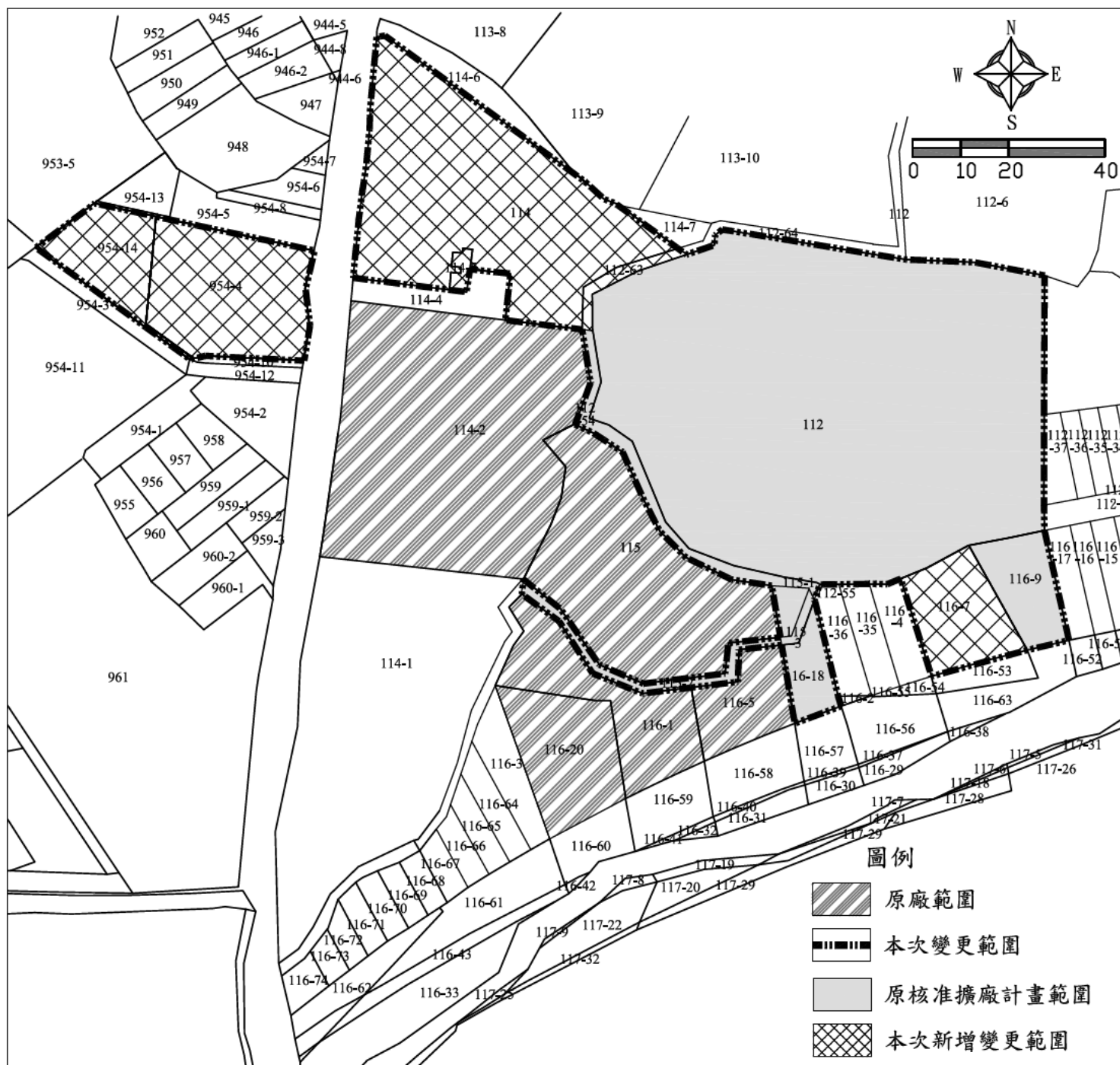
依「都市計畫工業區毗鄰土地變更處理原則」：「申請變更之土地，必須與原有工業區廠地相毗鄰，地形完整銜接，且無破壞水土保持之虞，以利整體規劃、開發。但為合併計算寬度不超過十公尺之都市計畫道路用地、既成道路或水路分隔，且可與原廠地合併供一生產單元完整使用者，不在此限。」本次變更範圍除豐社段 954-4、954-14 地號兩筆土地未與原有工業區廠地相毗鄰，其餘土地均與原有工業區廠地相毗鄰。惟豐社段 954-4、954-14 地號兩筆土地與原廠以現有巷道相隔(現有巷道證明詳參附件七建築線指示圖)，故依臺中市建築管理自治條例該道路其係屬供公眾通行，具有公用地役關係之巷道，該道路之寬度約為 7~8M 寬不等 (詳計畫書圖四所示)，不超過 10M，且上述土地係作為公共設施用地(綠地)使用，不影響原廠生產單元之完整性，故符合規定。

表一 細部計畫範圍土地清冊

編號	鄉鎮	地段	小段	地號	使用分區	謄本登記面積(m ²)	本次使用面積(m ²)	所有權人	備註
1	豐原區	車路墘	車路墘	112	零星工業區	5,627.00	5,627.00	陳■■■■、陳■■■■	為原擴建範圍，已發布實施「擬定高速公路豐原交流道附近特定區計畫(原部分農業區變更為零星工業區)細部計畫」在案 ^{註2} ；本次將配合變更後總面積之整體規劃，併同辦理變更原細部計畫。
2	豐原區	車路墘	車路墘	112-54	零星工業區	197.00	197.00 ^{註1}	東龍工業股份有限公司	
3	豐原區	車路墘	車路墘	112-55	零星工業區	1.00	1.00 ^{註1}	東龍工業股份有限公司	
4	豐原區	車路墘	車路墘	115-1	零星工業區	58.00	58.00	陳■■■■	
5	豐原區	車路墘	車路墘	115-2	零星工業區	136.00	136.00	東龍工業股份有限公司	
6	豐原區	車路墘	車路墘	115-3	零星工業區	21.00	21.00	東龍工業股份有限公司	
7	豐原區	車路墘	車路墘	116-9	零星工業區	293.00	293.00	陳■■■■	
8	豐原區	車路墘	車路墘	116-18	零星工業區	168.00	168.00	陳■■■■	
小計						6,501.00	6,501.00		
9	豐原區	車路墘	車路墘	112-63	農業區	63.00	63.00	陳■■■■、陳■■■■等2人	依「變更臺中市豐潭雅神地區都市計畫(部分農業區為零星工業區)(配合東龍工業股份有限公司擴廠)案」變更臺中市豐原地區都市計畫細部計畫。
10	豐原區	車路墘	車路墘	114	農業區	2,023.00	2,023.00	陳■■■■、陳■■■■等2人	
11	豐原區	車路墘	車路墘	114-5	農業區	31.00	31.00	陳■■■■、陳■■■■等2人	
12	豐原區	車路墘	車路墘	116-7	農業區	417.00	417.00	陳■■■■	
13	豐原區	豐社段	-	954-4	農業區	826.12	826.12	陳■■■■、陳■■■■等2人	
14	豐原區	豐社段	-	954-14	農業區	366.67	366.67	陳■■■■、陳■■■■等2人	
小計						3,726.79	3,726.79		
合計						10,227.79	10,227.79		

註1：原豐原區車路墘段車路墘小段 112-54 地號面積為 198 m²，於民國 95 年 11 月 17 日因買賣辦理分割登記面積為 197 m²；另增加豐原區車路墘段車路墘小段 112-55 地號，面積為 1 m²。

註2：原核准擴建範圍業經原臺中縣政府分別於 96 年 1 月 19 日府建城字第 09600132832 號函發布實施「變更高速公路豐原交流道附近特定區計畫(部分農業區為零星工業區)」案；與 96 年 4 月 16 日府建城字第 09600766022 號函發布實施「擬定高速公路豐原交流道附近特定區計畫(原部分農業區變更為零星工業區)細部計畫」在案(詳附件一、二)。



圖三 細部計畫範圍示意圖

肆、現行計畫概述

一、細部計畫與主要計畫之關係

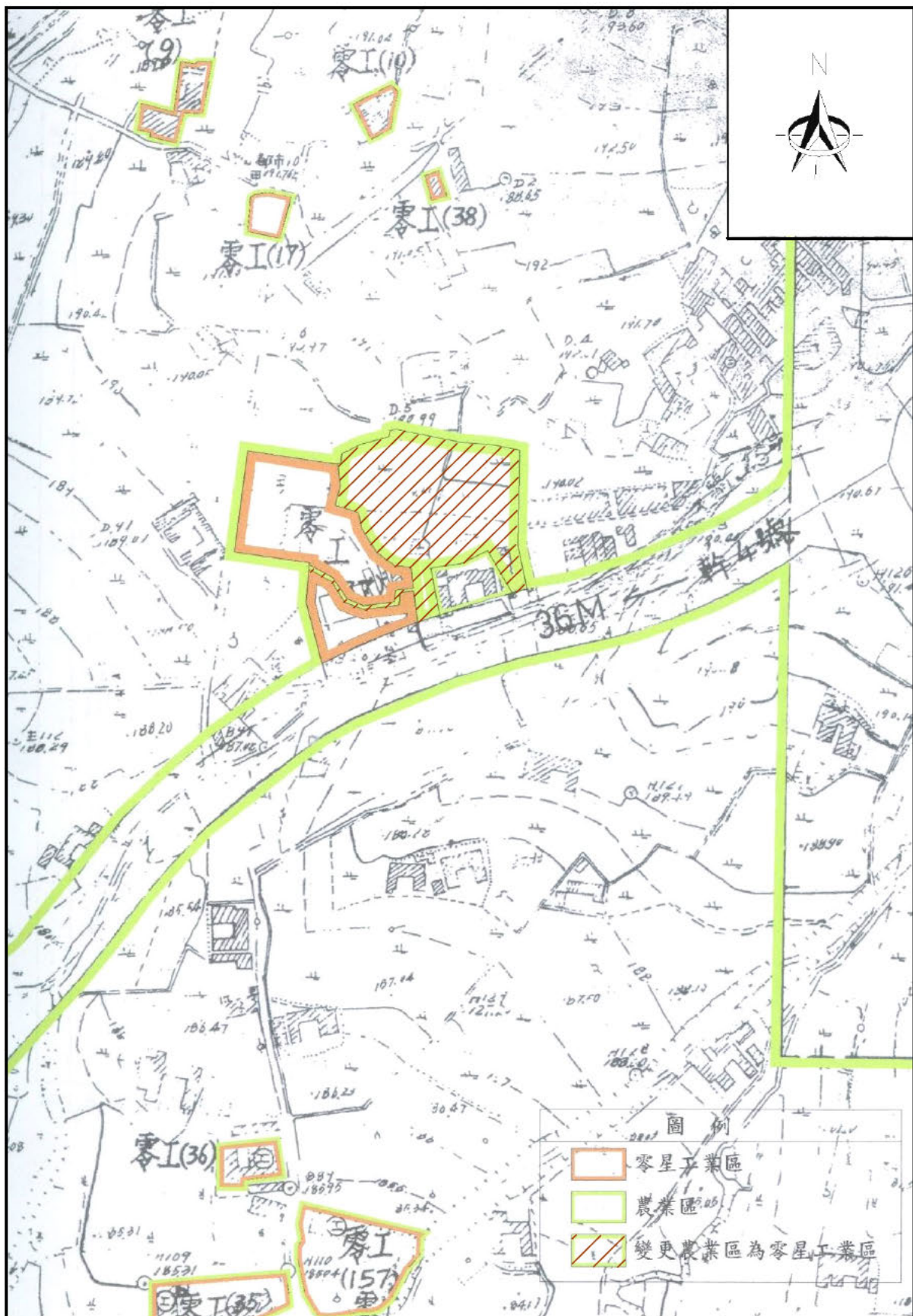
本細部計畫區之主要計畫為「變更高速公路豐原交流道附近特定區計畫(部分農業區為零星工業區)」案及「變更臺中市豐潭雅神地區都市計畫(部分農業區為零星工業區)(配合東龍工業股份有限公司擴廠)」，說明如下：

- (一)「變更高速公路豐原交流道附近特定區計畫(部分農業區為零星工業區)」案，計畫面積 0.6501 公頃(以下簡稱為原核准擴建計畫)，係於民國 94 年間，為配合東龍公司業務擴展需求，以原廠範圍(豐交-零工 37)申請毗鄰土地辦理都市計畫變更(詳表二、圖四)。其後，承該主要計畫之指導原則，業由原臺中縣政府於 96 年 4 月 16 日發布實施「擬定高速公路豐原交流道附近特定區計畫(原部分農業區變更為零星工業區)細部計畫」在案(詳附件二)。
- (二)「變更臺中市豐潭雅神地區都市計畫(部分農業區為零星工業區)(配合東龍工業股份有限公司擴廠)」案，計畫面積 0.3727 公頃(以下簡稱為新增變更範圍)，係為解決原核准擴建計畫無法落實公共設施建設執行之問題，納入新增變更範圍土地，作為設置公共設施等使用(詳表三、圖五)。

表二 「變更高速公路豐原交流道附近特定區計畫(部分農業區為零星工業區)案」變更內容明細表

編號	位置	變更內容		變更理由	備註
		原計畫	新計畫		
一	計畫區東側部分農業區 (豐原區車路墘段車路墘小段112、112-54、115-1、115-2、115-3、116-9、及116-18地號等7筆土地)	農業區 (0.6501公頃)	零星工業區 (0.6501公頃)	一、東龍公司目前由於人力資源、硬體設備及現有空間已達飽和狀態，要有所進展及成長，惟有藉由因應現況而作調整，進一步提昇生產能力，是當前首要課題。因此提出擴建計畫，並申請將車路墘段車路墘小段112、112-54、115-1、115-2、115-3、116-9、及116-18地號等七筆土地變更使用分區為零星工業區，使毗鄰土地(地號112、112-54、115-1、115-2、115-3、116-9、及116-18)與原設備用地(地號114-2、115、116-1、116-5、及116-20)相連接，以增加用地空間，充分利用人力資源，促進產業進步。 二、本計畫開發後對基地及附近所產生之影響可能帶來之經濟效益包括：提昇產業水準、促進地方繁榮、塑造良好都市意象、提昇公眾服務空間、嘉惠豐原都會區內之消費大眾、提高國民所得。 三、本案所需用地之權屬，部分為私人所有，部分為東龍公司所有，除東龍公司自有土地外，皆已取得私有土地所有權人之同意提供本案範圍內之所有土地由東龍公司辦理都市計畫變更。因此，本案並無用地取得問題，故本變更案具相當之可行性。	

資料來源：變更高速公路豐原交流道附近特定區計畫(部分農業區為零星工業區)案，96.1.19，P18。
 註：原 112-54 地號面積為 198 m²，於民國 95 年 11 月 17 日因買賣辦理分割登記面積為 197 m²；
 另增加 112-55 地號，面積為 1 m²。



圖五 變更高速公路豐原交流道附近特定區計畫(部分農業區為零星工業區)
案變更內容示意圖

資料來源：變更高速公路豐原交流道附近特定區計畫(部分農業區為零星工業區)書，96.1.19，P17

表三 變更臺中市豐潭雅神都市計畫主要計畫(部分農業區為零星工業區)(配合東龍工業股份有限公司擴廠)變更內容明細表

編號	位置	變更內容		變更理由	備註
		原計畫	新計畫		
1	豐交-零工37西、西北、東南側之農業區	農業區 (0.3727ha)	零星工業區 (0.3727ha)	1.因原核准擴建計畫劃設之公共設施位於廠房密集處，如拆除營運中之廠房，實影響東龍公司生產經營至鉅。 2.為解決上述之問題，基於整體規劃考量，並為免損及零星工業區內既有建築物之結構安全，納入本次變更範圍土地，以符合設置公共設施土地面積需達變更總面積之30%以上等使用。	本次變更範圍為豐原區車路墘段車路墘小段 112-63 、 114 、 114-5、116-7地號及豐社段954-4、954-14地號等6筆土地。 附帶條件： 申請人應自行擬定細部計畫，規劃變更面積之30%為公共設施用地作為回饋，應自行開發建設及維護管理，並無償捐贈予臺中市政府。

註：1.表內面積應以依據地籍實地分割測量面積為準。

2.凡本次變更未指明變更部份，均應以現行計畫為準。



圖六 變更臺中市豐潭雅神都市計畫(部分農業區為零星工業區)
(配合東龍工業股份有限公司擴廠)變更內容明細圖

二、原擬定細部計畫概述

原擬定細部計畫「擬定高速公路豐原交流道附近特定區計畫(原部分農業區變更為零星工業區)細部計畫」於 96 年 4 月 16 日經由原臺中縣政府府建城字第 09600766022 號函發布實施在案(其計畫圖詳圖一)，茲摘述其計畫部分重要內容如下。

(一) 計畫位置與範圍

本細部計畫區位於高速公路豐原交流道附近特定區計畫之東側，原為都市計畫範圍內西勢路北邊之農業區，現擬變更為零星工業區。鄰近地區之土地使用為農業區。細部計畫區範圍包括台中縣豐原區車路墘段車路墘小段 112、112-54、112-55、115-1、115-2、115-3、116-9 及 116-18 地號等 8 筆土地，面積共計 0.6501 公頃。

(二) 居住密度及容納人口

本細部計畫之主要計畫為變更部份農業區為零星工業區，本細部計畫無引進人口，故無居住密度。

(三) 計畫年期

配合開發時程及實際需要，以民國 97 年為計畫目標年。

(四) 土地使用計畫

本細部計畫區除劃設必要之公共設施用地外，其餘劃設為零星工業區，面積 0.4550 公頃，占細部計畫區總面積之 69.99%。(詳表四)

表四 原擬定高速公路豐原交流道附近特定區計畫（原部分農業區變更為零星工業區）細部計畫土地使用面積分配表

項目		面積(公頃)	百分比(%)
土地使用分區	零星工業區	0.4550	69.99
公共設施用地	綠地(隔離綠帶兼供水溝設施使用)	0.0975	15.00
	綠地(隔離綠帶)		
	綠地	0.0976	15.01
合計		0.6501	100.00

（五）公共設施計畫

配合本細部計畫區實際需要，劃設隔離綠帶及設施。隔離綠帶面積 0.0975 公頃，占細部計畫區總面積之 15%，其中綠 1 係為保留基地周邊現況之水路暢通，兼供水溝設施使用；綠地面積 0.0976 公頃，占細部計畫區總面積之 15.01%。公共設施用地面積占細部計畫區總面積之 30.01%。

（六）土地使用分區管制要點

第一點：本要點依據都市計畫法第 22 條及同法台灣省施行細則第 35 條之規定訂之。

第二點：零星工業區係為配合原登記有案，無污染性，具有相當規模且遷廠不易之合法性工廠劃定，其使用限制依都市計畫法台灣省施行細則第 21 條之規定管制之。其建蔽率不得超過 70%，容積率不得超過 210%。

第三點：建築基地內之法定空地應留設二分之一以上種植花草樹木。

第四點：本要點未規定事項，適用其他法定規定。

伍、發展現況分析

一、區內土地使用現況

計畫區內的土地使用現況約略可分述如下：

(一)原廠區東側－已作廠房等相關設施使用

本計畫區臨 36M 計畫道路之零星工業區，均已作為廠房等相關設施使用，現區內除留設內部道路、廣場、花圃、員工停車位外，其餘土地均作為營運中之廠房(為辦公室、成品倉儲、品管檢驗、成品組裝)使用，為東龍公司主要量能生產區(詳圖七)。

(二)原廠區北側－部分建物及空地使用

本計畫區西北側之零星工業區，其西側臨約 4m 現有巷道，北臨約 2.5m 私設通路，區內除建有 1 棟 2 層之建物外，大多為空地使用(詳圖四、圖七)。

(三)原廠區西側－空地使用

本計畫區西側之零星工業區，其東側臨約 7m 現有巷道，南臨約 2.5m 私設通路，區內現況為空地使用(詳圖四、圖七)。

二、周邊土地使用現況

本計畫區周邊之土地使用南側臨西勢路，東、北及西側以農業區為界，茲將周邊使用分述如下：

(一)計畫區南側－道路及人行步道使用

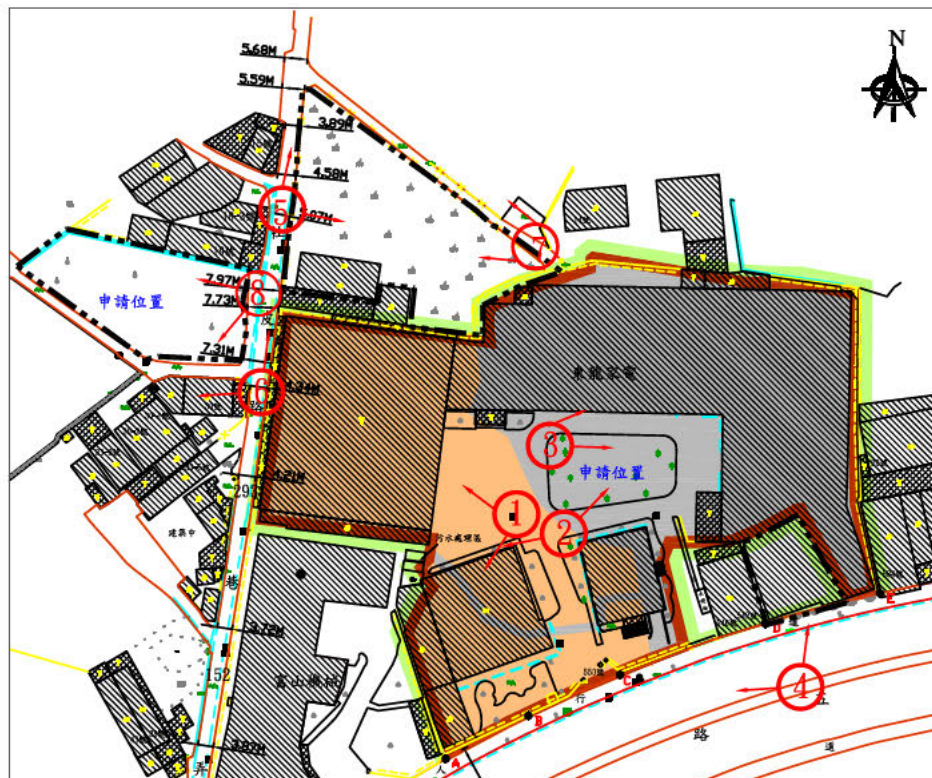
本計畫區南側臨道路用地(屬「臺中市豐潭雅神地區都市計畫」豐交-幹 4 號計畫道路，寬 36M)，該道路已開闢完成，並已於道路用地內兩側劃設 4M 寬之無遮簷人行步道(詳圖四、圖七)。

(二)計畫區東、北側－聚落、空地分布

本計畫區東及北側均臨農業區，該區域內多為住宅使用，其餘為空地或部分農作分布(詳圖四、圖七)。

(二)計畫區西側－工廠、幼兒園、聚落

本計畫區西側臨農業區，該區域內緊鄰原廠區之西側為工廠使用，與西側道路相隔處為幼兒園，其餘多以住宅使用居多，並有空地或部分農作分布(詳圖四、圖七)。



圖例

	本次變更範圍		原核准擴建範圍		拍攝角度
	原廠區範圍		農業區		

圖七 土地使用現況說明圖

陸、公共設施需求檢討

依「都市計畫定期通盤檢討實施辦法」規定檢討，豐原地區都市計畫細部計畫區內之公園綠地按閭鄰公園按閭鄰單位設置，每一計畫處所最小面積不得小於 0.5 公頃為原則，目前計畫劃設 24 處之面積超過 0.5 公頃；鄰里公園兼兒童遊樂場按閭鄰單位設置，每處最小面積不得小於零點一公頃為原則，目前計畫劃設 11 處之面積均超過 0.1 公頃。停車空間至少應劃設 9.09 公頃，目前計畫劃設廣場兼停車場用地 6.11 公頃，不足 2.98 公頃(詳表五)。

另依都市計畫法第四十五條：「公園、體育場所、綠地、廣場及兒童遊樂場，應依計畫人口密度及自然環境，作有系統之布置，除具有特殊情形外，其佔用土地總面積不得少於全部計畫面積百分之十」。檢討本細部計畫內之公園、體育場所、綠地、廣場及兒童遊樂場均不及全部計畫面積百分之十，惟考量本案周遭土地使用主要為農業，西側區域部分為工廠及住宅使用(詳參圖七土地使用現況說明圖)，鄰近地區亦無規劃設置機關或其他公共設施，且鄰接之道路非屬計畫道路，僅為地方道路，故對於停車空間尚無明顯之需求。公共設施之劃設除符合本計畫整體規劃，應以基地附近居民之生活需求為優先考量，並彌補變更範圍附近地區不足之設施，故考量基地周邊使用現況，為住宅、工廠或農地使用為主，且本案係屬工廠使用，為減少對周邊環境之衝擊及視覺景觀影響，因此以開放性之綠地為公共設施優先考量，並藉由選擇樹種，以人工的方法形成植物群落，起到濾塵、隔音、淨化空氣，以減少污染的作用，以達到本案劃設綠地用地之公益性及必要性。

表五 公共設施用地需求面積檢核表

項目	檢討標準	計畫面積 (公頃)	需求面積 (公頃)	超過或不足 (公頃)
鄰里公園	閭鄰公園按閭鄰單位設置，每一計畫處所最小面積不得小於 0.5 公頃為原則	計畫區劃設公園用地面積多超過 0.5 公頃		
兒童遊樂場用地	閭鄰單位設置，每處最小面積不得小於 0.1 公頃為原則	計畫區劃設兒童遊樂場面積多超過 0.1 公頃		
停車場用地	1.不得低於計畫區內車輛預估數20%之停車需求。 2.超過十萬人口者，以不低於商業區面積之12%為準。	6.11	9.09	-2.98

註：1.廣場兼停車場用地以1/2面積計入停車場計畫面積。

柒、規劃原則及構想

一、計畫範圍及面積

變更範圍位於「臺中市豐原地區都市計畫細部計畫」之西南側，毗連豐交-零工(37)原廠區範圍北、西以及東側之零星工業區內(詳圖九)。計畫範圍包括豐原區車路墘段車路墘小段 112、112-54、112-55、115-1、115-2、115-3、116-9、116-18、112-63、114、114-5、116-7 地號等 12 筆以及豐社段 954-4、954-14 地號等 2 筆土地，面積合計約 1.0228 公頃。

二、計畫性質

本案係配合「變更臺中市豐潭雅神地區都市計畫(部分農業區變更為零星工業區)(配合東龍工業股份有限公司擴廠)」案，擬定細部計畫。

三、計畫年期

配合開發時程及實際需要，以本計畫發布實施後 3 年內完成擴建為其計畫目標年。

四、規劃原則

本計畫區之整體規劃，係依循「都市計畫工業區毗鄰土地變更處理原則」及「變更臺中市豐潭雅神地區都市計畫(部分農業區為零星工業區)(配合東龍工業股份有限公司擴廠)」的指導原則，其說明如下：

- (一)本案變更依據「都市計畫法第 24 條」及「都市計畫工業區毗鄰土地變更處理原則」之規定辦理。
- (二)應促進本細部計畫區及鄰近地區之整體合理發展。
- (三)符合本細部計畫內實際需要，並因應附近公共設施劃設情形及基地附近居民需求，劃設公共設施用地。
- (四)本案劃設之公共設施用地依「都市計畫工業區毗鄰土地變更處理原則」規定，至少提供本案總面積 30%之土地作為公共設施。
- (五)為形塑良好都市景觀意象與公眾使用之便利，綠地以集中劃設為原則。

(六)訂定公平合理之事業及財務計畫，以落實公共設施用地之開發取得。

五、土地使用計畫

本案配合實際擴建需求與主要計畫內容之規定，劃設零星工業區面積 0.7141 公頃，占計畫區總面積【原核准擴建面積(0.6501 公頃)及本次變更面積(0.3727 公頃)，共計為 1.0228 公頃】之 69.82%，其土地使用計畫詳參表六及圖九，另列變更內容綜理表如表七。

表六 土地使用面積表

項目		面積(公頃)	占總計畫面積百分比(%)	備註
零星工業區		0.7141	69.82	涉及「擬定臺中市豐原地區都市計畫細部計畫」案之變更，另列變更內容綜理表詳表七。
公共設施用地	綠地用地(細綠1)	0.1894	18.52	
	綠地用地(細綠2)	0.1193	11.66	
	小計	0.3087	30.18	
合計		1.0228	100.00	

註：1.表內面積應以依據地籍實地分割測量面積為準。

2.「都市計畫工業區毗鄰土地變更處理原則」應留設之公共設施面積為：(原核准擴建面積+本次變更面積)*30%=(0.6501+0.3727)*30%=0.3068<本計畫留設面積(0.1894+0.1193)=0.3087

表七 變更內容明細表

編號	位置	變更內容		變更理由	備註
		原計畫	新計畫		
1	位於「擬定臺中市豐原地區都市計畫細部計畫」案之東、北、南側區域及中間區域	綠地用地 (0.1995 公頃)	零星工業區 (0.1995 公頃)	1.因原核准擴建計畫劃設之公共設施位於廠房密集處，如拆除營運中之廠房，實影響東龍公司生產經營至鉅。 2.為解決原核准擴建計畫無法落實「應贈與地方政府之公共設施以自願捐贈代金方式折算後，其公共設施建設執行」之問題，基於整體規劃考量重新劃設公共設施用地，所設置公共設施位址與原擬定細部計畫不符之處，辦理細部計畫之變，調整更原核准計畫之部分分區，另於土地使用管制要點增訂相關管制規定。	

註：1.凡本次變更未指明變更部分，均應以現行計畫為準。

2.表內面積應以依據設計圖實地分割測量面積為準。

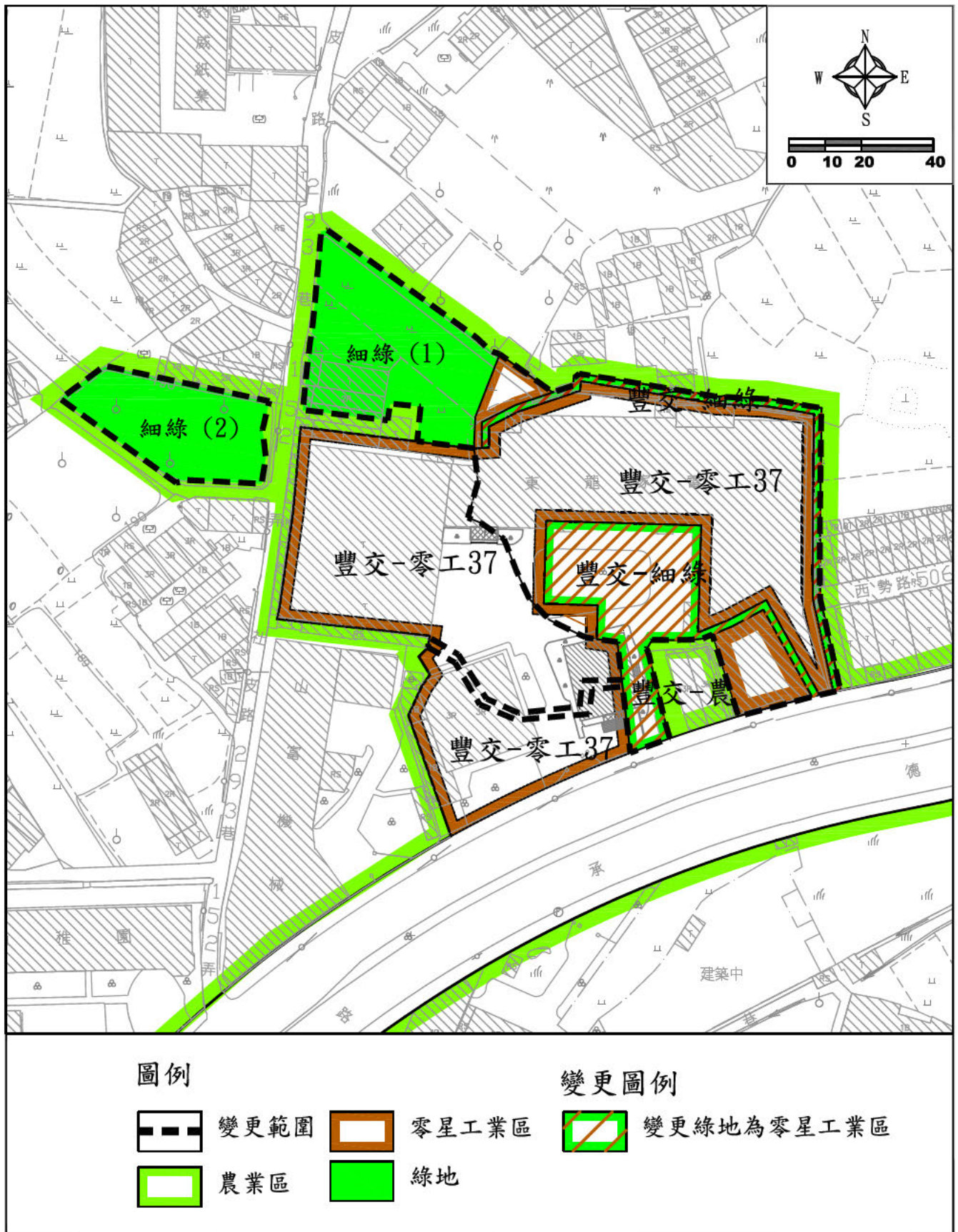
3.綠地用地面積經「擬定臺中市豐原地區都市計畫細部計畫案」(108.11.24)重新量測後與原核准擴建計畫(96.4.16)所劃設之面積不符，考量「變更高速公路豐原交流道附近特定區計畫(第三次通盤檢討)案」(104.3.10)曾辦理都市計畫圖重置作業，且經上開 108 年發布之細部計畫案重新量測在案，爰本次變更仍以臺中市豐原地區都市計畫細部計畫案所載之面積(豐交-細綠 0.1995 公頃)為依據。且原核准擴建計畫茲將公共設施用地(綠地用地)細分為綠地、綠地(隔離綠帶兼供水溝設施使用)及綠地(隔離綠帶)三者，惟於豐原地區都市計畫細部計畫案中整合為綠地用地，故本次變更據以辦理。

六、公共設施計畫

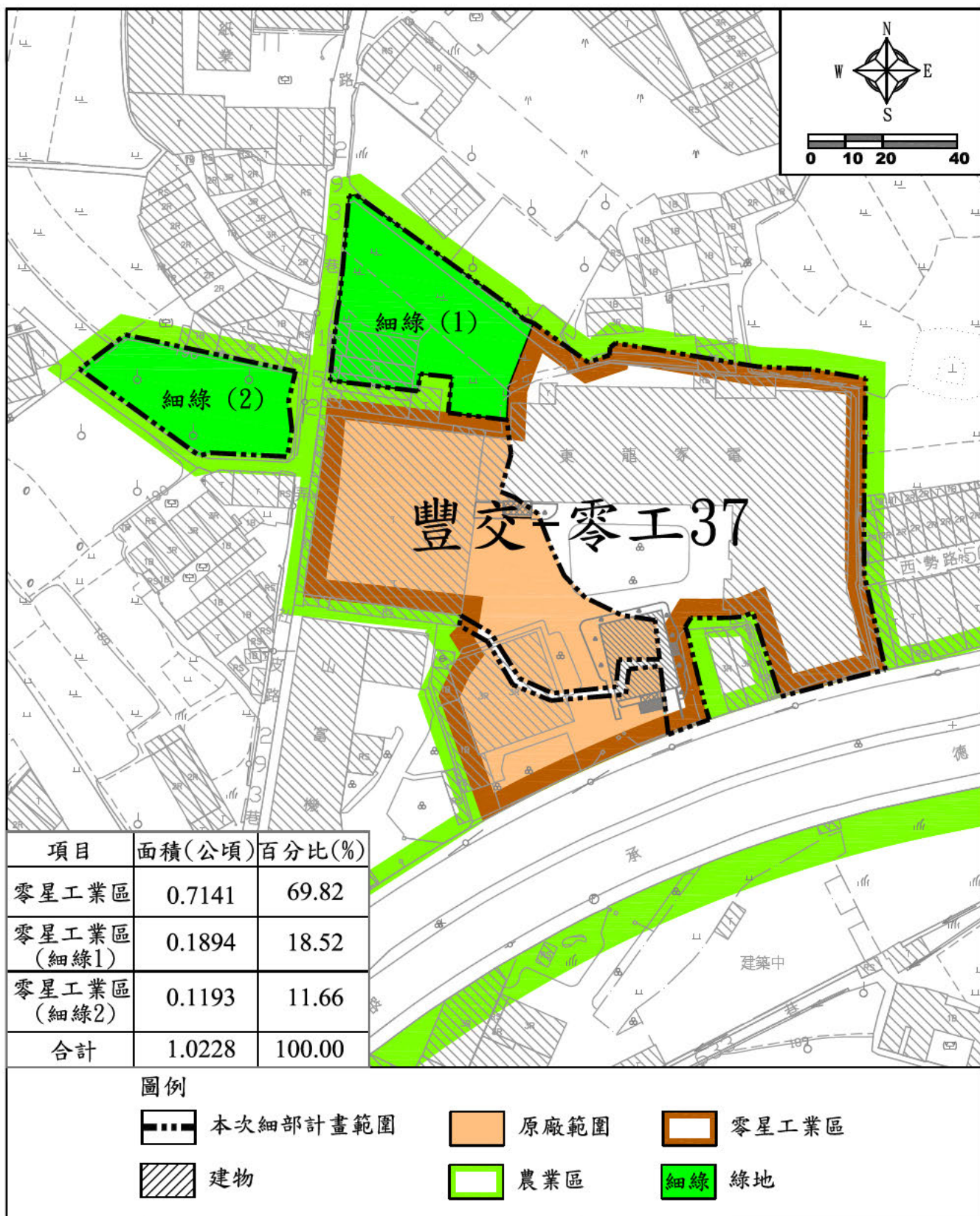
本案劃設公共設施用地，面積 0.3087 公頃，占計畫區總面積之 30.18%(詳表六)。其中綠地用地(細綠 1)，面積為 0.1894 公頃，占計畫區總面積之 18.52%；綠地用地(細綠 2)，面積 0.1193 公頃，占計畫區總面積之 11.66%，因位於本案之北及西側，利於配合鄰近地區之整體發展，形塑良好都市景觀意象與供公眾使用及維護周遭農業生產環境。前述公共設施將無償捐贈予臺中市政府。

原所規劃之公共設施因區內廠房位置之限制，故規劃於計畫區周邊及廠區中間區域，今因前述之問題致無法落實，今納入新增變更範圍土地解決公共設施之劃設區位，惟計畫區東、北側周邊原所規劃之隔離綠帶，本次變更仍以隔離設施(空地)留設，以符原規劃原則，避免對周邊環境之衝擊。

公共設施用地(綠 1)內既有建築物俟本案細部計畫公告發布實施後，綠地施設時由申請單位予以拆除。



圖八 變更內容示意圖



圖九 細部計畫內容示意圖

捌、實質計畫內容

一、公用設備計畫

(一) 供水系統

1. 用水量推估

(1) 生活用水

估計工業區從業員工每人每日用水量為 30 公升，每日就業人員為 35 人，計算平均日生活用水量如下：

$$35 \text{ 人} \times 30 \text{ L/人.日} \div 1000 \text{ L/M}^3 = 1.1 \text{ CMD}。$$

(2) 工業用水

本廠區合計廠地(含原擴建範圍及原廠)面積約為 1.5 公頃，參考經濟部水利署公告之單位用水量計算，推估用水量約 19.5CMD，因估計約 5%消耗外，其餘 95%為之用水量為回收使用，故平均日用水量約 1CMD。

(3) 其他用水

A.綠地澆灌用水：綠地澆灌用水需求，以平均日需水量每公頃 20 立方公尺估計，依公共設施綠地面積約 0.3 公頃計算，用水量約 6CMD。

B.廠房清潔用水：估計廠區內清潔工作所需用水量為 5 CMD。

合計其他用水之用水量為 11CMD。

2. 供水規劃

本計畫用水目前已取得自來水公司支援供水，供水無虞。

(二) 污水處理系統

1. 廢水流量

(1)廢水來源：本計畫主要提供為產品組裝廠使用，產生之污水主要為廁所、沐浴、盥洗等衛生用水，及其他清洗之生活廢水。

(2)廢水量：以用水量之 80%轉為污水計算，並考慮地下入滲量

為污水量之 10%計算。

A.員工 $1.1\text{CMD} \times 80\% \times 90\% = 0.8\text{CMD}$

B.廠區清潔工作產生污水量 $5\text{CMD} \times 80\% \times 90\% = 3.6\text{CMD}$ 。

C.合計全區污水量為 4.4CMD。

2.廢水處理方法

(1)廢水處理原則

A.採雨、污水分流系統以合乎經濟效益。

B.污水處理廠設置於廠區之西側區域，處理後之污水將設置中水系統全數回收使用、不對外排放。回收水未來將使用於計畫區內綠地澆灌、廁所沖洗等使用。

C.污水進入污水處理系統，先經初沉池靜置除去多餘的油脂，再經調整池均化水量、水質，池中設置污水泵將污水平均抽入接觸氧化池藉微生物作用，將廢水中溶解性有機物質予以有效去除，並藉沈澱置留脫落之污泥其上澄液流入消毒放流池。生物處理後之處理水仍殘餘大腸桿菌，加消毒劑以為殺菌之用。

D.沈澱池之廢棄污泥收集至污泥貯留池，並定期委託合格之清除業者清運。

(三)垃圾清運

1.垃圾量估計

估計員工每人每日產生 1.0 公斤的垃圾量，本廠引入就業人員為 35 人，工業區每日產生之垃圾量為 35 公斤。

2.廢棄物收集

本廠區內配合垃圾分類依垃圾性質分為一般垃圾及資源垃圾等二大類，因廠區為組裝廠，故無事業廢棄物。可資源回收之垃圾，如：紙類、塑膠類、橡膠類、玻璃類及金屬類等物，直接可回收利用，以達資源化、減量化之目標。

3.廢棄物處理

本計畫內之廢棄物均屬生活廢棄物，並無足以污染環境衛生之固體或液體之製程有害事業廢棄物，亦因廠區為組裝廠，故無其他製程廢棄物。廢棄物之垃圾收集以定點及分類為原則，以達到垃圾減量與資源回收的目標。垃圾分類採資源性與一般性兩部份分別收集，收集後之垃圾將先置放於垃圾集中站，垃圾集中站規劃於計畫區東南側廠區內。

一般垃圾及資源垃圾則收集於垃圾集中站，委託當代環保企業有限公司定期處理。

(四)停車空間規劃

1.法定停車空間檢討

計畫區建築物使用性質屬「建築技術規則」第 59 條之第四類建物用途（工廠、倉庫等），其停車空間設置規定為樓地板面積 500 m^2 以下免設，超過 500 m^2 部分，每 250 m^2 設置一輛小汽車停車空間。

計畫區內零星工業區之建蔽率為 70%，容積率為 210%，惟考量廠區實際作業情形，未來廠房均以興建二層樓為主，故其容積率僅以 140% 計算。按計畫區可供建築面積估算，總樓地板面積約為 9,997 m^2 ($7141 m^2 \times 140\% = 9,997 m^2$)，故應設置 38 輛小汽車停車空間 [$9,997 m^2 - 500 m^2 / 250 m^2 \div 38$ 輛]。

2.停車需求估算

計畫區開發內容為倉庫及組裝線廠房，預估作業人員約為 35 人，以現況廠區員工使用運具之情形，50% 使用機車（承載率 1.2 人/車）、40% 使用汽車（承載率 1.5 人/車）及 10% 搭乘大眾運輸予以估算，將衍生 15 輛機車及 10 輛汽車之停車需求。

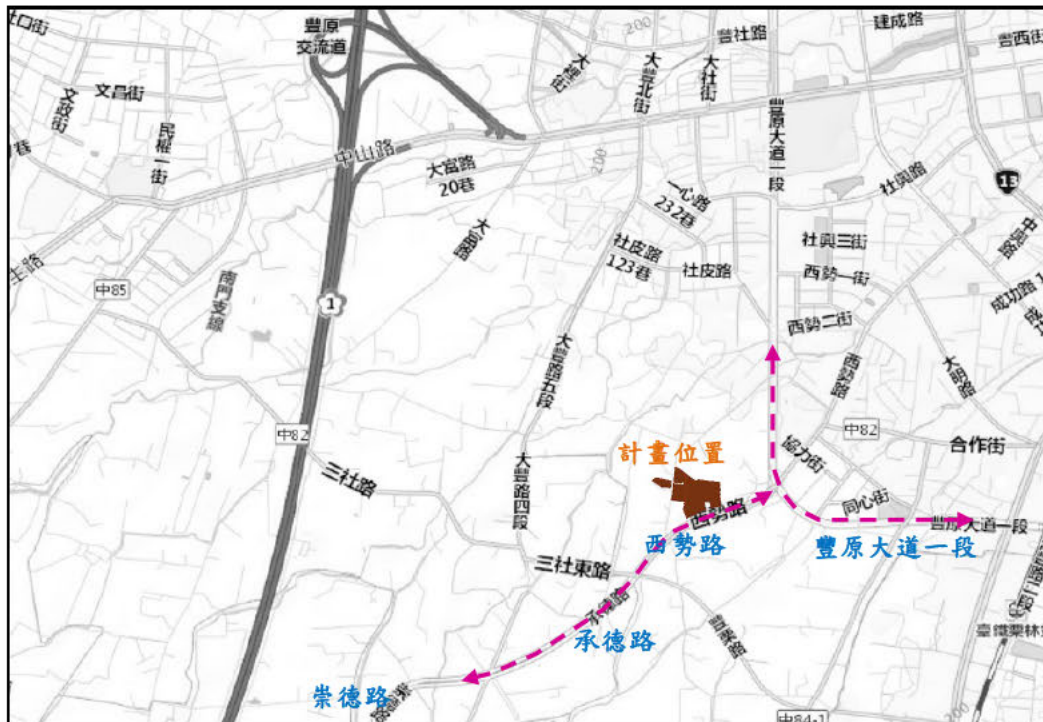
3.停車供需檢討

本次變更主要為增加公共設施用地，解決原擴建計畫中之公共設施，並無新增員工數，故其停車需求量已於原擴廠範圍內之法定空地留設，共劃設 38 輛汽車及 15 輛機車停車位，符合法定停車空間檢討規定及停車需求。

二、道路系統計畫

本次新增範圍內未增設計畫道路，計畫區仍以基地南側西勢路(幹4號，36M)為主要聯絡道路，向北約200公尺可聯接中81線(豐原大道)，並可通至國道1號之豐原交流道，往南290公尺聯接承德路、崇德路。

本次變更主要為增加公共設施使用，非新建廠房設施，故無衍生引入人口，且未來廠區之聯外道路仍以原廠南側所臨之西勢路為主要出入口(詳圖十)，西勢路目前平日尖峰時間之路況良好，道路服務水準介於A-B之間，本次變更後之所衍生之交通量亦與現況相同，仍能維持現況之道路服務水準，故本次變更開發後對於周圍環境應無重大影響。



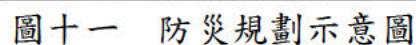
圖十 現況交通系統示意圖

三、防災規劃

本計畫之防災規劃包括火災延燒防止帶、救災疏散動線及臨時避難場所等之規劃，分別說明如下(詳圖十一防災規劃示意圖)：

- (一)火災延燒防止帶：為有效阻隔火災發生時之延燒，本細部計畫區以周邊之隔離綠帶及開放空間作為火災延燒防止帶。
- (二)救援疏散動線：以廠區主要出入動線作為本細部計畫區之救災

(三)臨時避難場所：以計畫區西側及西北側之綠地與法定空地等開放空間作為臨時避難場所。



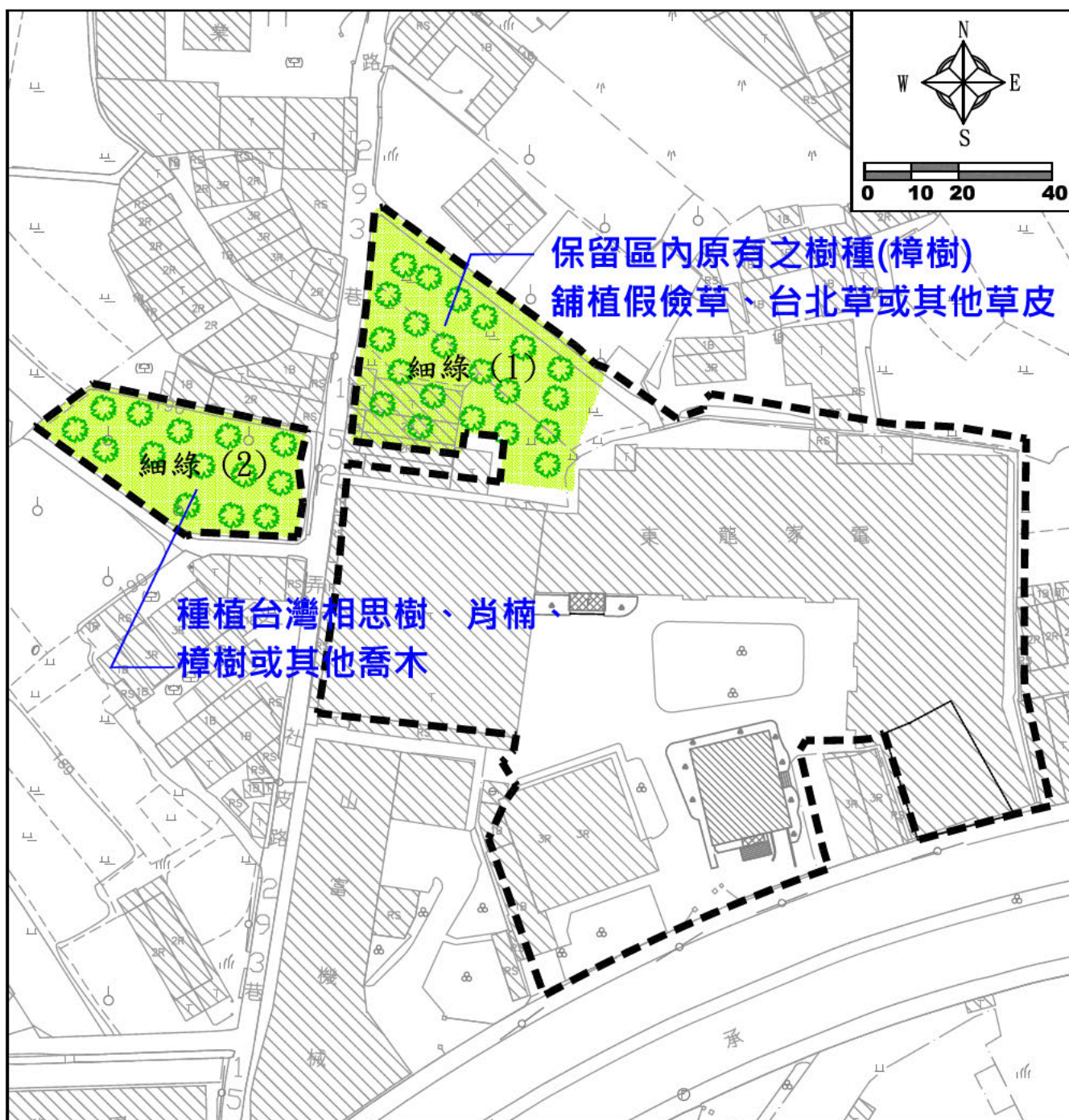
四、綠地用地景觀計畫

本案綠地用地面積 0.3087 公頃，其景觀計畫說明如下：

- (一) 本次變更範圍綠地用地由東龍工業股份有限公司自行開發建設及維護管理，並應自細部計畫發布實施日起三年內完成開發，開闢經費由東龍工業股份有限公司自行籌措。
- (二) 綠地用地範圍內不透水鋪面面積不得高於綠地用地面積之 50%，其餘範圍應種植假儉草、台北草或其他草皮。
- (三) 參考農委會林務局針對台灣常見造林樹種二氧化碳吸存潛力前五名的樹種分別為相思樹(380 公噸二氧化碳/公頃、光臘樹(345 公噸二氧化碳/公頃)、台灣欒(311 公噸二氧化碳/公頃)、肖楠(249 公噸二氧化碳/公頃)、樟樹(186 公噸二氧化碳/公頃)。本次變更範圍之綠地用地除綠 1 以區內原有之樹種(樟樹 19 棵，面積 0.1894 公頃)保留外，其餘將以種植台灣相思樹或台灣欒或其他喬木，並搭配種植小型灌木綠化，喬木覆蓋率不得低於綠地用地面積之 25%。依據各樹種之減碳能力推估本次變更範圍造林之效益評估如下表所示。

表八 計畫造林樹種效益評估表

栽種樹種	二氧化碳吸存潛力 (公噸二氧化碳/公頃)	計畫栽種面積估計 (公頃)	植林減碳效益 (二氧化碳吸存量)
樟樹	186	0.18	33 公噸
台灣相思樹	380	0.05	19 公噸
台灣欒	311	0.05	15 公噸



圖十二 綠地用地景觀計畫示意圖

五、土地使用分區管制要點

- 一、本要點依都市計畫法第 22 條及都市計畫法臺中市施行自治條例第 49 條規定訂定之。
- 二、基地東側、東北側及南側臨接農業區部分，應自計畫範圍退縮 1.5 公尺寬作為隔離綠帶或設施，以及西側綠地用地臨現有巷道處，應自建築線退縮 2 公尺作人行步道使用。
- 三、建築配置及檢討應以豐交-零工 37 全部範圍為檢討範圍(包括原核准及擴建範圍)，以確保廠區內法定空地之集中留設。
- 四、本要點未規定者，適用臺中市豐原地區都市計畫細部計畫之土地使用分區管制要點及其他有關法令規定。

玖、事業及財務計畫

本計畫開發經費由東龍公司自行籌措，預定於本計畫發布實施後三年內完成擴建。

表九 事業及財務計畫表

使用分區	面積(公頃)	土地取得方式						開闢經費(萬元)				主辦單位	預定完成期限 (會計年度)	經費來源
	計畫面積	徵購	市地重劃	獎勵投資	撥用	自有	其他	土地徵購費及地上物補償費	工程費	設備費	合計			
零星工業區	0.7141					✓	✓	8392	12,382	2,984	23,758	東龍工業股份有限公司	於本計畫發布實施後3年內完成擴建	自行籌措
綠地	0.3087						✓	4,627	600		5,227			
合計	1.0228							13,019	12,982	2,984	28,985			

註：表內面積應以依據地籍實地分割測量面積為準。

拾、回饋計畫

依「都市計畫工業區毗鄰土地變更處理原則」規定，本案提供0.3087公頃之土地作為公共設施用地，應無償贈與臺中市政府，其移轉登記所需之費用由申請人負擔，並由申請人自行開發建設及維護管理。

業務承辦人員	
業務單位主管	