

擬定臺中港特定區計畫【乙種工業區
(供仕興機械工業股份有限公司使用)】細部計畫書

臺中市政府

民國 114 年 7 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	擬定臺中港特定區計畫【乙種工業區（供仕興機械工業股份有限公司使用）】細部計畫案	
變 更 都 市 計 畫 法 令 依 據	都市計畫法第 17 條及第 24 條	
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	仕興機械工業股份有限公司	
本 案 公 開 展 覽 之 起 訖 日 期	公 開 展 覽	自民國 109 年 5 月 20 日起 30 天。(刊登於民國 109 年 5 月 20 日台灣新生報、民國 109 年 5 月 21 日台灣新生報、民國 109 年 5 月 22 日台灣新生報)
	公 開 說 明 會	民國 109 年 5 月 29 日下午 2 時 30 分假仕興機械工業股份有限公司清水廠一樓餐廳(臺中市清水區吳厝一街 96 號)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	臺中市都市計畫委員會 111 年 7 月 22 日第 134 次會議審議修正後通過。

目錄

第一章 緒論	1
一、計畫緣起	1
二、法令依據	2
三、區位範圍及面積	2
第二章 現行計畫概要	7
一、主要計畫概要	7
二、細部計畫概要	7
第三章 基地現況分析	8
一、自然環境現況	8
二、社會經濟	13
三、營運現況	19
四、交通系統	24
第四章 實質發展計畫	28
一、計畫範圍與面積	28
二、計畫年期與人口	28
三、土地使用及公共設施計畫	28
四、基地配置原則	31
五、交通系統計畫	37
六、都市防災計畫	46
七、土地使用分區管制要點	50
第五章 事業及財務計畫	51
一、開發方式	51
二、財務計畫	51
三、回饋措施	52
四、預期效益	54

附件：

附件一	公告特定地區及臨時工廠登記相關證明文件.....	56
附件二	主管機關同意辦理都市計畫相關函文.....	72
附件三	依據「都市計畫農業區變更使用審議規範」辦理情形說明.....	78
附件四	地籍圖謄本、土地登記謄本及使用分區證明.....	91
附件五	土地使用及變更同意書.....	103
附件六	各主管機關函復公文.....	105
附件七	公開展覽前座談會會議紀錄.....	133
附件八	現況測量圖.....	138
附件九	建築線指示圖.....	140
附件十	承諾書.....	142
附件十一	回饋協議書.....	145
附件十二	臺中市都市計畫委員會第 134 次會議紀錄.....	174

圖目錄

圖 1	計畫區位圖.....	4
圖 2	計畫範圍現況圖.....	5
圖 3	計畫範圍套繪地籍圖.....	6
圖 4	坡度分析圖.....	9
圖 5	申請範圍周邊土地使用現況圖.....	23
圖 6	周邊交通系統示意圖.....	25
圖 7	土地使用計畫示意圖.....	30
圖 8	建物配置圖.....	36
圖 9	交通動線系統示意圖.....	44
圖 10	停車位示意圖.....	45
圖 11	防災規劃示意圖.....	48
圖 12	周遭消防設施示意圖.....	49
圖 13	回饋措施範圍示意圖.....	53

表目錄

表 1	計畫範圍土地清冊	3
表 2	坡度面積分析表	8
表 3	相關法規之規定禁止及限制開發地區查詢結果彙整表	11
表 4	臺中市與清水區近五年人口成長分析表	13
表 5	臺中市與清水區近五年人口結構分析表	14
表 6	110 年中部區域與臺中市產業結構分析表	15
表 7	110 年中部區域與臺中市勞動力人口分析表	16
表 8	110 年中部區域與臺中市勞動力指標分析表	16
表 9	臺中市工商及服務業場所單位生產總額前 5 大中行業之經營概況表	18
表 10	公司資料表	19
表 11	主要產品一覽表	20
表 12	基地周遭重要道路平日尖峰小時道路服務水準表 01	26
表 13	基地周遭重要道路平日尖峰小時道路服務水準表 02	27
表 14	本計畫區內土地使用計畫面積表	29
表 15	廠房及附屬建築設施使用面積表	32
表 16	未來之道路平日尖峰小時道路服務水準表 01	39
表 17	未來之道路平日尖峰小時道路服務水準表 02	41
表 18	經費概估表	51

第一章 緒論

一、計畫緣起

仕興機械工業股份有限公司（以下簡稱本公司）成立於民國 69 年，經營迄今幾近 40 年，目前已有四座專業生產廠房，本計畫生產廠房位於臺中市清水區吳厝里為本公司清水廠，主要生產先進木工機械，包括帶鋸機、砂布機、集塵機及空氣清淨機等專業之產品設備；其營運情形部分，近年來的年度營業額已達新台幣 7 億元以上，基於本公司事業主體已達一定規模，實有其社會責任落實永續經營理念，除能帶動相關產業以廣發展活絡經濟外，亦可確保所雇用員工之就業機會。因此，擬依據相關法令規定，予以辦理既有辦公室、生產廠房及其土地合法使用作業程序。

本計畫業已依據「工廠管理輔導法」第三十三條第三項規定，依序按「特定地區劃定處理原則」規定辦理劃定特定地區申請作業，並於 101 年 6 月 1 日由經濟部輔導公告為特定地區（經授中字第 10130001750 號函）（詳參附件一）；嗣後，再按「未登記工廠補辦臨時工廠登記辦法」規定辦理臨時工廠登記作業，並於 107 年 11 月 29 日符合環保、消防、水利及水土保持等相關核准文件後，取得臺中市政府臨時工廠登記（府授經工字第 1070803123 號函）（詳參附件一）。

又依據「特定地區劃定處理原則」第七點規定：「特定地區經公告後，範圍內土地之全部或一部得依區域計畫法、都市計畫法或產業創新條例等相關規定，辦理使用分區或使用地變更作業」，本計畫申請範圍坐落於臺中港特定區計畫之農業區；爰此，為能促使土地合法化使用，需依據「都市計畫農業區變更使用審議規範」之相關規定，申請變更都市計畫使用分區。本計畫業經經濟部 108 年 7 月 31 日經授工字第 10820419971 號函（詳參附件二），認定本計畫符合「都市計畫農業區變更使用審議規範」

第十二點第二項不受申請面積不得小於五公頃之限制規定；另外，並經臺中市政府 108 年 12 月 9 日府授經工字第 1080296384 號函（詳參附件二），准予同意依據「都市計畫法」第 27 條第 1 項第 3 款「為適應經濟發展之需要」規定，俾利辦理後續都市計畫變更作業程序。

二、法令依據

都市計畫法第 17 條及 24 條。

三、區位範圍及面積

本計畫申請範圍行政轄區隸屬臺中市清水區，都市計畫坐落於「臺中港特定區計畫」範圍內，土地使用分區為農業區，聯外道路以南側吳厝一街為主，往東可銜接南北向之和睦路二段，透過和睦路二段往北可通往同區楊厝里及海風里，透過和睦路二段往南可通往臺中國際機場。

本計畫申請土地為臺中市清水區楊厝段 1216、1217、1372、1373 及 1376（部分）等五筆地號土地，謄本面積合計為 24,427.00 平方公尺（地籍圖謄本、土地登記謄本及分區證明詳參附件四），土地權屬為私有土地（土地使用及變更同意書詳參附件五）；惟依據「都市計畫農業區變更使用審議規範」第十三點規定略以：「申請變更使用之土地形狀應完整連接，連接部分最小寬度不得少於三十公尺...」，因同段 1376 地號北側部分土地最小連接寬度約三公呎，未符合前開規定，故基於申請變更使用範圍完整性考量，部分土地則無納入本計畫變更範圍內，使用面積合計為 24,263.44 平方公尺。其計畫範圍土地清冊如表 1 所示，計畫區位如圖 1 所示，計畫範圍現況圖如圖 2 所示，計畫範圍套繪地籍圖如圖 3 所示。

表1 計畫範圍土地清冊

縣市	鄉鎮市區	地段	地號	使用分區	謄本面積 (m ²)	使用面積 (m ²)	土地 所有權人
臺中	清水	楊厝	1216	農業區	2,649.80	2,649.80	
臺中	清水	楊厝	1217	農業區	458.51	458.51	
臺中	清水	楊厝	1372	農業區	5,659.78	5,659.78	
臺中	清水	楊厝	1373	農業區	11,584.89	11,584.89	
臺中	清水	楊厝	1376	農業區	4,074.02	3,910.46	
合計					24,427.00	24,263.44	

圖1 計畫區位圖



圖2 計畫範圍現況圖

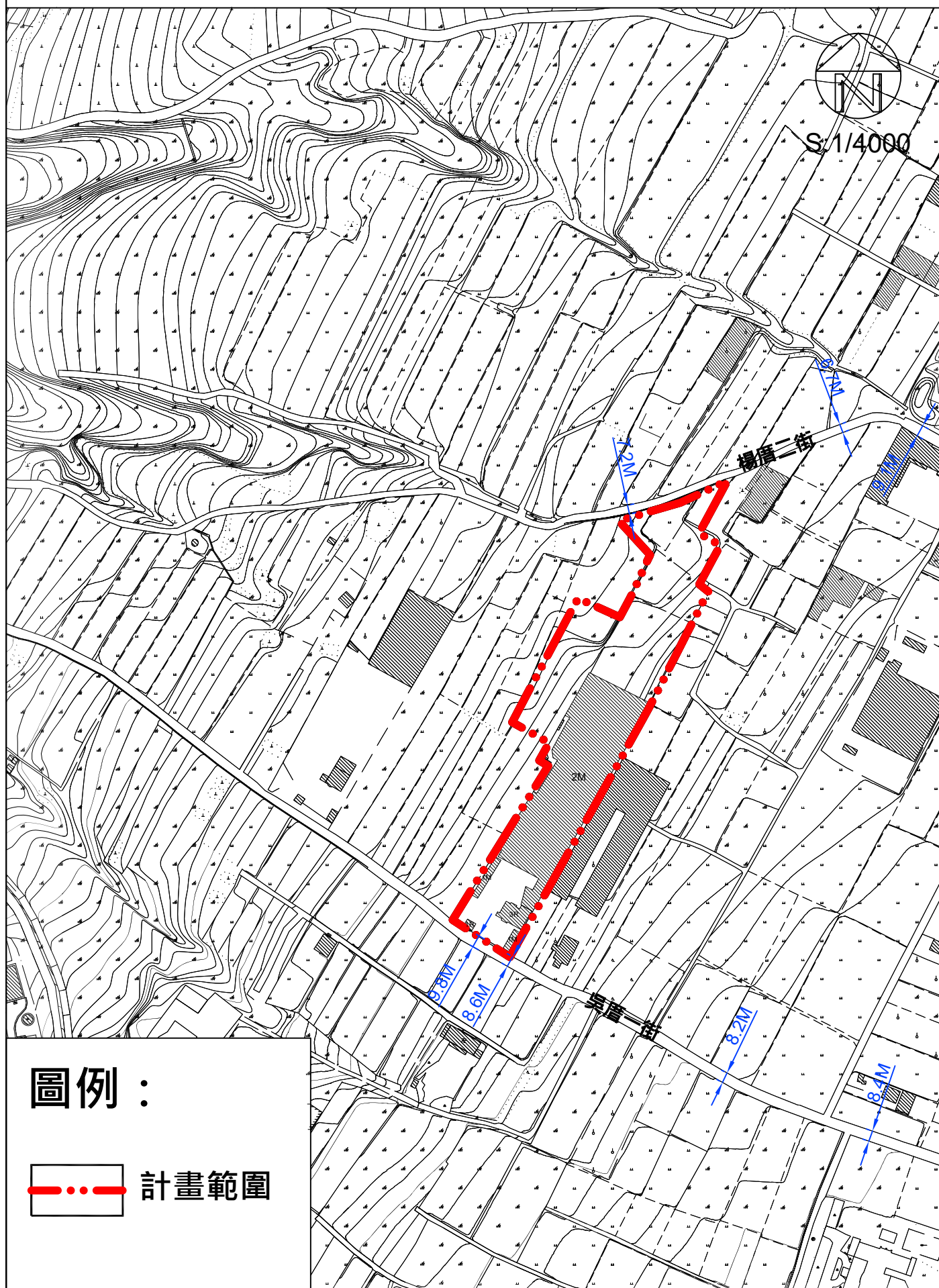
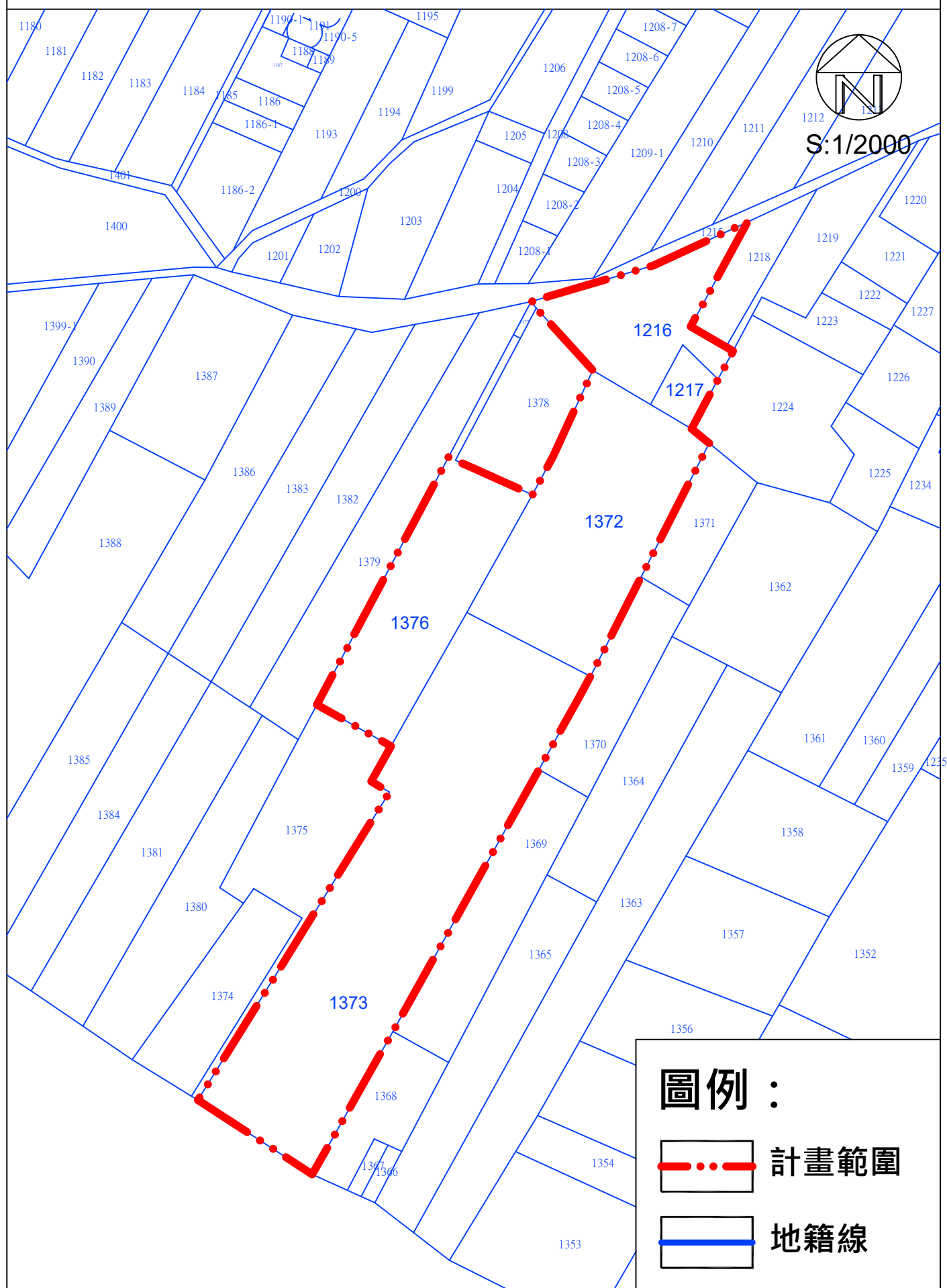


圖3 計畫範圍套繪地籍圖



第二章 現行計畫概要

一、主要計畫概要

本計畫依循「變更臺中港特定區計畫(部分農業區為乙種工業區)案」辦理擬定細部計畫，有關主要計畫相關指導內容說明如下：

- (一) 計畫年期為 115 年
- (二) 計畫人口為 70 人
- (三) 土地使用計畫為乙種工業區

二、細部計畫概要

本細部計畫內容係依據主要計畫做為指導原則，並按都市計畫法第 22 條規定內容，予以及在細部計畫書及細部計畫圖表明相關事項，包括計畫地區範圍、居住密度及容納人口、土地使用分區管制、事業及財務計畫、道路系統、地區性之公共設施用地及其他，除前揭規定事項外，其餘計畫內容皆與主要計畫相同。

第三章 基地現況分析

一、自然環境現況

(一) 地形與地勢

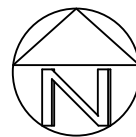
本計畫申請範圍位於大肚臺地北側，其大肚臺地整體地形呈現北高南低走勢，平均高程介於 200~300 公尺之間，北側緊鄰大甲溪河畔與后里臺地相望，南側緊鄰大肚溪河畔與彰化平原及八卦臺地相望，西側呈急斜陡峭地形，並緊鄰清水海岸平原，而東側地形則較為平緩，並緊鄰筏子溪。而本計畫地勢由東側向西側逐漸降低，現況高程介於 190~200 公尺之間，整體而言地勢平緩。

有關本計畫區內坡度分級部分，依據「水土保持技術規範」第二十三條規定予以分級；計算方式係採用前開技術規範第二十五條規定以坵塊法計算，將計畫範圍劃分成二十五公尺乘以二十五公尺之方格，並依實測地形圖進行原地形之坡度分析；經計算後結果，本計畫區大多位於二級坡範圍內，並佔總面積 70.90%，全區平均坡度約為 6.88%。

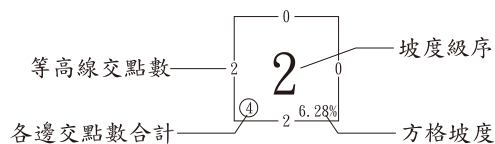
表2 坡度面積分析表

級坡	坡度 (S%)	面積 (m ²)	百分比 (%)
一級坡	$S \leq 5$	6,627.48	27.13
二級坡	$5 \leq S < 15$	17,318.27	70.90
三級坡	$15 \leq S < 30$	481.25	1.97
四級坡	$30 \leq S < 40$	-	-
五級坡	$40 \leq S < 55$	-	-
六級坡	$55 \leq S < 100$	-	-
七級坡	$S > 100$	-	-
合計		24,427.00	100.00
平均坡度=6.88%			

圖4 坡度分析圖



S:1/2000



圖例：

 計畫範圍

（二）氣候

本計畫所屬行政轄區之清水區位於臺灣臺中市西側，大甲溪河畔南側，氣候屬亞熱帶氣候，特徵為夏季溫暖多雨，冬季則少雨，平均溫度及濕度均高，因受限地形影響，東北季風強而雨量少。

依據交通部中央氣象局 106 年觀測年報統計資料顯示，鄰近本計畫之梧棲氣象站，於氣溫部分，106 年平均氣溫為 23.6 度，較氣候平均值 23.0 度高 0.6 度。其中 9 月平均氣溫 29.1 度，較氣候平均值 27.4 度高 1.7 度；12 月平均氣溫 17.6 度，較氣候平均值 17.7 度低 0.1 度，為本年度與氣候值差異最明顯之月份。另外；雨量部分，106 年雨量為 955.5 毫米，較氣候平均值 1347.7 毫米少 392.2 毫米。其中 6 月總雨量 443.4 毫米，較氣候平均值 219.1 毫米多 224.3 毫米；8 月總雨量 39.6 毫米，較氣候平均值 211.5 毫米少 171.9 毫米，為本年度與氣候值差異最明顯之月份。

（三）環境敏感地區查詢

依據「都市計畫農業區變更使用審議規範」第十五點規定說明略以：

「依本規範申請變更使用之土地，不得位於下列地區...（一）重要水庫集水區...（二）相關主管機關依法劃定或相關法規規定禁止開發之土地」。

本計畫業已依據前開規定函詢相關主管機關，其函覆結果申請範圍內無相關法規規定禁止開發之土地，詳如表 3 所示。

表3 相關法規之規定禁止及限制開發地區查詢結果彙整表

查詢項目	查詢結果	查詢機關及文號	頁碼
一、依水利法及臺灣省水庫蓄水使用管理辦法公告之水庫蓄水範圍	☐ 是 ☒ 否	1. 經濟部水利署 108.05.24 經水工字第 10851054520 號	P.106 P.108
二、依水利法及淡水河洪水平原管制辦法公告之防洪區	☐ 是 ☒ 否	2. 臺中市政府水利局 108.05.22 中市水管字第 1080037629 號	
三、依水利法劃設之河道或行水區	☐ 是 ☒ 否		
四、依文化資產保存法劃定之古蹟保存區	☐ 是 ☒ 否	臺中市文化資產處 108.05.20 中市文資遺字第 1080004225 號	P.110
五、依文化資產保存法指定之生態保育區、自然保留區	☐ 是 ☒ 否	臺中市政府農業局 108.05.15 中市農林字第 1080016344 號	P.111
六、依野生動物保育法之野生動物保護區	☐ 是 ☒ 否		
七、依國家安全法施行細則劃定公告之下列地區： (一)海岸管制區之禁建區 (二)山地管制區之禁建區 (三)重要軍事設施管制區之禁建區	☐ 是 ☒ 否	1. 海洋委員會海巡署中部分署 108.05.16 中署巡字第 1080004085 號 2. 臺中市政府警察局 103.03.17 中市警保字第 1030026926 號 3. 第五作戰區指揮部 108.07.12 陸十軍作字第 108000770 號	P.112 P.113 P.114
八、依電信法及衛星微波通信放射電波範圍禁止及限制建築辦法劃定之禁止建築地區	☐ 是 ☒ 否	國家通訊傳播委員會 108.05.15 通傳資源決字第 10800252870 號	P.116
九、位屬依民用航空法及航空站、飛行場、助航設備四周禁止限制建築物及其他障	☐ 是 ☒ 否	交通部民用航空局 108.05.17 系統字第 1081701801 號	P.117

查詢項目	查詢結果	查詢機關及文號	頁碼
礙物高度管理辦法劃定之禁止建築地區			
十、依公路法及公路兩側公私有建物廣告物禁建限建辦法劃定之禁建地區	☐ 是 ☒ 否	臺中市政府都市發展局 108.05.14 中市都企字第 1080079622 號	P.118
十一、依大眾捷運法及大眾捷運系統兩側公私有建築物與廣告物禁止及限制建築辦法劃定之禁建地區	☐ 是 ☒ 否	臺中市政府交通局 108.05.15 中市交捷工字第 1080022813 號	P.119
十二、依原子能法施行細則劃定之禁建區	☐ 是 ☒ 否	行政院原子能委員會 108.05.16 會核字第 1080005749 號	P.121
十三、依行政院核定之臺灣沿海地區自然環境保護計畫劃設之自然保護區	☐ 是 ☒ 否	內政部 106.05.23 內授營綜字第 1060807714 號	P.122
十四、其他	☐ 是 ☒ 否	無	

備註：表內各主管機關函復公文如附件六所示。

二、社會經濟

(一) 人口分析

1. 人口成長

有關全臺中市與本計畫隸屬清水區之人口成長部分，依據臺中市政府民政局統計資料顯示，107-109 年全臺中市總人口數呈正成長趨勢，110-111 年全臺中市總人口數呈負成長趨勢，107-111 年清水區總人口數則呈正成長趨勢；其中，全臺中市近五年平均成長率為 0.16%，本計畫隸屬清水區相較急趨，達 0.54% 之正成長率。其人口成長分析如表 4 所示。

表4 臺中市與清水區近五年人口成長分析表

年度	臺中市		清水區	
	總人口數 (人)	成長率 (%)	總人口數 (人)	成長率 (%)
107	2,803,894	0.60	86,862	0.51
108	2,815,261	0.40	87,587	0.83
109	2,820,787	0.19	88,009	0.48
110	2,813,490	-0.25	88,366	0.40
111	2,809,728	-0.14	88,895	0.65
平均成長率 (%)	-	0.16	-	0.54

資料來源：臺中市政府民政局。

2. 人口結構

有關全臺中市與本計畫隸屬清水區之人口年齡結構部分，依據臺中市政府民政局統計資料顯示，近五年全臺中市與清水區，於 0 至 14 歲間之幼年人數呈現逐年遞減趨勢；於 15 至 64 歲間之青壯年人口數部分，臺中市呈逐年遞減趨勢，清水區呈微幅增加趨勢；於 65 歲以上之老年人口數部分，臺中市與清水區皆呈現逐年增加趨勢。

針對扶養比分析部分，其定義係指依賴人口對有工作能力人口的比率，亦即幼年人口及高齡人口對青壯年人口之比率；並用指數來表示即每 100 個有工作能力人口應扶養多少個依賴人口；其中，幼年人口扶養比(扶幼比)係指工作年齡人口對幼齡人口之負擔數，計算方式為： $(0 \text{ 至 } 14 \text{ 歲人口數}) / (15 \text{ 至 } 64 \text{ 歲人口數}) * 100$ ；另外，高齡人口扶養比(扶老比)係指工作年齡人口對高齡人口之負擔數，計算方式為： $(65 \text{ 歲以上人口數}) / (15 \text{ 至 } 64 \text{ 歲人口數}) * 100$ 。

經計算分析結果，全臺中市與清水區於扶幼比部分，因受人口少子化因素呈逐年減少趨勢，惟扶老比部分則因人口老化因素呈現逐年增加趨勢，以致於扶養比亦逐年增加，顯見工作年齡人口現在雖足夠，未來仍有不足之情形，因此應提供良好之工作機會以穩定經濟發展，進而減少未來工作年齡人口的負擔。其人口結構分析如表 5 所示。

表5 臺中市與清水區近五年人口結構分析表

年度	行政區別	年齡結構			扶養比		
		0-14 歲 人數	15-64 歲 人數	65 歲以上 人數	扶幼比 (A/B)	扶老比 (C/B)	合計 (D+E)
		(A)	(B)	(C)	(D)	(E)	
107	臺中市	405,496	2,057,546	340,852	19.71	16.57	36.28
	清水區	12,034	62,432	12,396	19.28	19.86	39.14
108	臺中市	400,574	2,052,438	362,249	19.52	17.65	37.17
	清水區	11,882	62,632	13,073	18.97	20.87	39.84
109	臺中市	394,806	2,041,377	384,604	19.34	18.84	38.18
	清水區	11,676	62,694	13,639	18.62	21.75	40.37
110	臺中市	386,597	2,021,944	404,949	19.12	20.03	39.15
	清水區	11,478	62,669	14,219	18.32	22.69	41.01
111	臺中市	379,644	2,008,100	421,984	18.91	21.01	39.92
	清水區	11,396	62,940	14,559	18.11	23.13	41.24

資料來源：臺中市政府民政局。

(二) 產業發展

1. 產業結構分析

有關產業結構分析部分，依據行政院主計總處 110 年人力資源調查統計年報資料，予以分析中部區域（包括臺中市、苗栗縣、彰化縣、南投縣、雲林縣）與臺中市於各產業別之就業人口數與比例；其結果顯示，中部區域與臺中市產業別以二級與三級產業為主；其中，臺中市二級產業人口數為 525 千人，三級產業人口數為 823 千人，分別占總就業人口數之 37.80% 及 59.25%，合計為 97.05%；另外與中部區域人口數比較，二級產業人口數占中部區域人口數 1,122 千人之 46.79%，三級產業人口數占中部區域人口數 1,498 千人之 54.94%。

綜上，顯示台中市為中部區域二級與三級產業之主要發展區域，原因歸咎劃設相關產業園區及建構便利交通系統，塑造優質產業發展條件，促進經濟蓬勃發展。其產業結構分析如表 6 所示。

表6 110 年中部區域與臺中市產業結構分析表

產業別	中部區域	臺中市		
	人數 (千人)	人數 (千人)	比例 (%)	占中部區域比例 (%)
一級產業	235	41	2.95	17.45
二級產業	1,122	525	37.80	46.79
三級產業	1,498	823	59.25	54.94
合計	2,855	1,389	100.00	

資料來源：行政院主計總處 110 年人力資源調查統計年報。

2. 勞動力分析

有關勞動力分析部分，依據行政院主計總處 110 年人力資源調查統計年報資料，將中部區域（包括臺中市、苗栗縣、彰化縣、南

投縣、雲林縣)與臺中市就 15 歲以上民間人口、勞動力人口及非勞動力人口等項目比較分析；其結果顯示，臺中市於 110 年就 15 歲以上民間人口、勞動力人口及非勞動力人口等項目，分別占中部區域比例之 48.18%、48.67%及 47.45%，顯見中部區域將近一半左右之勞動力人口就業工作地區坐落在臺中市。其勞動力人口分析如表 7 所示。

另外，就勞動力指標分析部分，就勞動力人口、就業者及失業者等項目進行比較分析；其結果顯示，中部區域與臺中市勞動力人口分別占 15 歲以上民間人口之 59.50%及 60.10%，就業者均占勞動力人口之 96.10%，失業者均占勞動力人口之 3.90%。顯見中部區域與臺中市均提供良好之工作環境與機會，以利經濟永續發展。其勞動力指標分析如表 8 所示。

表7 110 年中部區域與臺中市勞動力人口分析表

地區別	15 歲以上民間人口 (千人)	勞動力人口 (千人)			非勞動力人口 (千人)
		合計	就業	失業	
中部區域	4,994	2,971	2,855	116	2,023
臺中市	2,406	1,446	1,389	57	960
臺中市占中部區域比例 (%)	48.18	48.67	48.65	49.14	47.45

資料來源：行政院主計總處 110 年人力資源調查統計年報。

表8 110 年中部區域與臺中市勞動力指標分析表

地區別	勞動力人口	就業者		失業者
	占 15 歲以上民間人口比率 (%)	占 15 歲以上民間人口比率 (%)	占勞動力人口比率 (%)	占勞動力人口比率 (%)
中部區域	59.50	57.20	96.10	3.90
臺中市	60.10	57.70	96.10	3.90

資料來源：行政院主計總處 110 年人力資源調查統計年報。

3. 行業別分析

有關行業別分析部分，依據臺中市 105 年工業及服務業普查摘要分析資料，臺中市按全年生產總額排序，前五大行業別依序為電子零組件製造業、機械設備製造業、批發業、金屬製品製造業及零售業，詳細年底場所單位數、年底從業員工人數及全年生產總額說明如下以及表 9 所示：

- (1) 電子零組件製造業：年底場所單位數為 413 家，較 100 年減少 6.14%；年底從業員工人數 51,958 人，較 100 年增加 1.75%；生產總額 414,786 百萬元，占全國該業之 10.17%。
- (2) 機械設備製造業：年底場所單位數為 6,850 家，較 100 年增加 0.66%；年底從業員工人數 87,812 人，較 100 年增加 11.37%；生產總額 350,093 百萬元，占全國該業之 35.63%。
- (3) 批發業：年底場所單位數為 35,017 家，較 100 年增加 15.91%；年底從業員工人數 163,237 人，較 100 年增加 23.13%；生產總額 297,905 百萬元，占全國該業之 14.32%。
- (4) 金屬製品製造業：年底場所單位數為 10,577 家，較 100 年增加 5.60%；年底從業員工人數 83,042 人，較 100 年增加 12.47%；生產總額 278,509 百萬元，占全國該業之 22.32%。
- (5) 零售業：年底場所單位數為 36,716 家，較 100 年增加 2.07%；年底從業員工人數 110,379 人，較 100 年增加 9.74%；生產總額 167,416 百萬元，占全國該業之 14.45%。

綜上，本計畫工廠之行業類別為機械設備製造業，亦為臺中市前五大行業別，依據前開普查資料統計，除貢獻 35%之全年生產總額外，並創造 11%之就業機會，係為臺中市重要的產業發展重心。

表9 臺中市工商及服務業場所單位生產總額前 5 大中行業之經營概況表

行業別	年底場所單位數		年底從業員工人數		全年生產總額	
	(家)	與 100 年 底比較 (%)	(人)	與 100 年 底比較 (%)	(百萬元)	占全國 比率(%)
電子零組 件製造業	413	-6.14	51,985	1.75	414,786	10.17
機械設備 製造業	6,850	0.66	87,812	11.37	350,093	35.63
批發業	35,017	15.91	163,237	23.13	297,905	14.32
金屬製品 製造業	10,577	5.60	83,042	12.47	278,509	22.32
零售業	36,716	2.07	110,379	9.74	167,416	14.45

資料來源：臺中市 105 年工業及服務業普查摘要分析。

三、營運現況

(一) 公司資料

表10 公司資料表

公司登記			
資本總額	79,000,000 元	實收資本總額	79,000,000 元
核准設立日期	69 年 9 月 20 日	代表人姓名	劉明煌
所營事業資料	B01010 機械設備製造業		
	CB01030 污染防治設備製造業		
	CB01990 其他機械製造業		
	H703100 不動產租賃業		
	F401010 國際貿易業		
	ZZ99999 除許可業務外，得經營法令非禁止或限制之業務		
臨時工廠登記			
工廠登記編號	T6-601833	登記核准日期	107 年 11 月 29 日
產業類別	29 機械設備製造業	主要產品	291 金屬加工用機械設備（重型砂布帶機） 292 其他專用機械設備（木工布鋸機、自動刨木機、鋸骨機及攪肉機） 293 通用機械設備（集塵機系列、工業空氣清淨機、集塵機及空氣清淨機設備）
廠地面積	24,427 平方公尺	建築物及廠房合計面積	11,862.55 平方公尺

備註：詳細公司資料如附件一所示，臨時工廠登記證如附件一所示。

（二）經營理念

本公司係以「OAV」為經營理念，相關說明如下：

1. 宏觀 (Overall)：體認時勢、符合潮流、掌握企業優生之道。
2. 優質 (Advance)：步步落實、累積歷練、發揮團隊管理效益。
3. 穩健 (Vigor)：精實專業、追求卓越、成就永續經營理念。

（三）產品項目

本公司主要產品為金屬加工用機械設備 (重型砂布帶機)、其他專用機械設備 (木工布鋸機、自動刨木機、鋸骨機及攪肉機) 及通用機械設備 (集塵機系列、工業空氣清淨機、集塵機及空氣清淨機設備)，就功能分類成裁板機、封邊機、帶鋸機及集塵機，詳如表 11 所示。

表11 主要產品一覽表

	
裁板機	封邊機

	
帶鋸機	集塵機

（四）產品原料及製造過程

1. 產品原物

本公司主要產品原料包含：馬達、板金、金屬製品、木製材料、成型塑膠類、過濾網等，並均為向各個服務廠商所訂購，本廠無製造相關原料零組件。

2. 產品製造流程

本公司係將相關原物料進行組裝作業，其組裝順序說明如下：

- (1) 配件組裝：依作業指導書將零配件與機身組立。
- (2) 傳動機構組裝：馬達、傳動零配件、上下輪、鋸帶等傳動機組裝。
- (3) 電控組裝及配線：電源開關、配線、觸動開關等組立。
- (4) 上下門蓋組裝：安裝上下門蓋及觸動開關。
- (5) 貼標標示：張貼各種說明指示標籤。
- (6) 通電測試：實際通電運轉並記錄。
- (7) 平衡測試：檢測平衡狀態並記錄。
- (8) 零配件組立：根據需求不同，組立選配功能配件。
- (9) 整機測試：工程師進行整機測試。
- (10) 外觀清潔：檢查外觀清理油漬並進行物料防鏽處理。
- (11) 裝箱：裝訂木箱入庫。

（五）土地使用現況

1. 申請範圍

本計畫申請範圍建築物及廠房為既有建物，共計七棟，相關高度及樓地板面積說明如下：

- (1) 作業廠房二樓高，樓地板面積合計為 10,140.632 平方公尺。
- (2) 辦公室三樓高，樓地板面積合計 1,259.552 平方公尺。
- (3) 機車棚二樓高，樓地板面積合計 178.606 平方公尺。
- (4) 警衛室一樓高，樓地板面積 38.18 平方公尺。
- (5) 倉庫一樓高，樓地板面積 186.208 平方公尺。
- (6) 機房一樓高，樓地板面積 21.187 平方公尺。
- (7) 消防機房一樓高，樓地板面積 38.18 平方公尺。

綜上，總計建築物及廠房面積為 11,862.55 平方公尺，該廠區主要為組裝工廠，各式零組件均外包其他廠商，並等到零組件進料後才進行組裝作業，故廠區內無生產零組件之機械設備。另外，申請範圍南側使用現況為作業廠房卸貨區及出貨區使用，並為本公司主要進出口，而西側及北側則維持農業使用。

2. 周邊土地使用現況

周邊土地使用現況部分，毗鄰本計畫申請範圍土地北側，土地使用現況為一般道路使用(楊厝二街)，相鄰部分為旱田及果園使用；毗鄰土地南側，土地使用現況為一般道路使用 (吳厝一街)，相鄰部分為旱田使用；毗鄰土地西側，土地使用現況部分為旱田及果園使用；毗鄰土地東側，土地使用現況部分為製造業及旱田使用。

其申請範圍及周邊土地使用現況如圖 5 所示。

圖5 申請範圍周邊土地使用現況圖



A.組裝工廠



E.旱田使用



B.辦公室



F.楊厝二街



C.吳厝一街



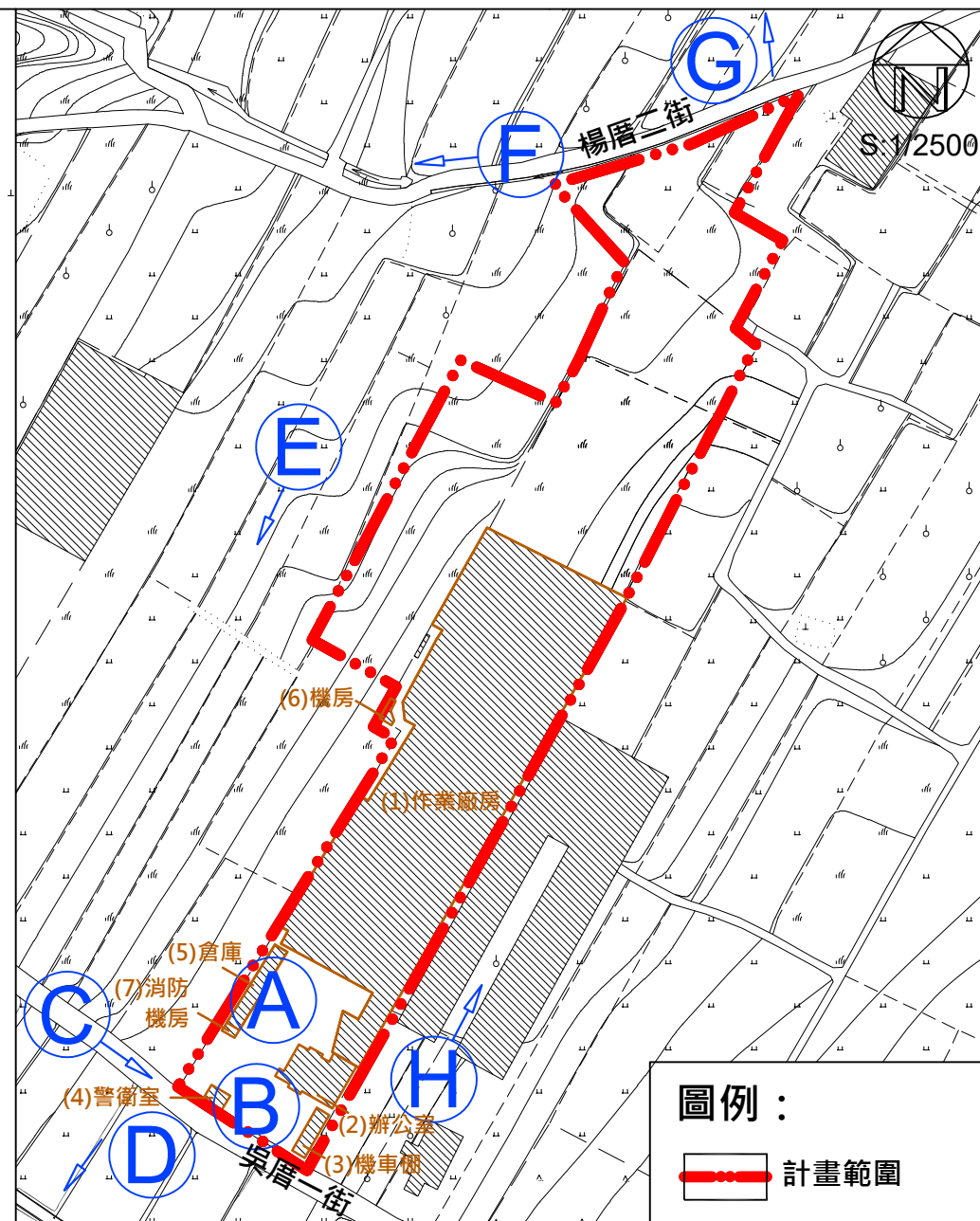
G.旱田及果園使用



D.旱田使用



H.製造業使用



四、交通系統

(一) 周邊道路系統現況

本計畫周邊道路系統依據功能可區分成聯外道路、主要道路及區內道路三個類別，相關說明如下：

1. 聯外道路-中清路六段及七段

本計畫經由東側和睦路三段往南約四公里距離可銜接至此聯外道路，透過該路段往西可通往國道三號沙鹿交流道，以及沙鹿區與清水區；往東可通往中部科學工業園區以及大雅區與國道一號中清交流道。該道路寬度為 50 公尺，其中六段部分採中央分隔島分隔，為雙向車道並配置二個快車道及一個慢車道；另外七段部分則採中央分隔島分隔，為雙向車道並配置三個快車道及一個慢車道；道路兩側均未實施停車管制。

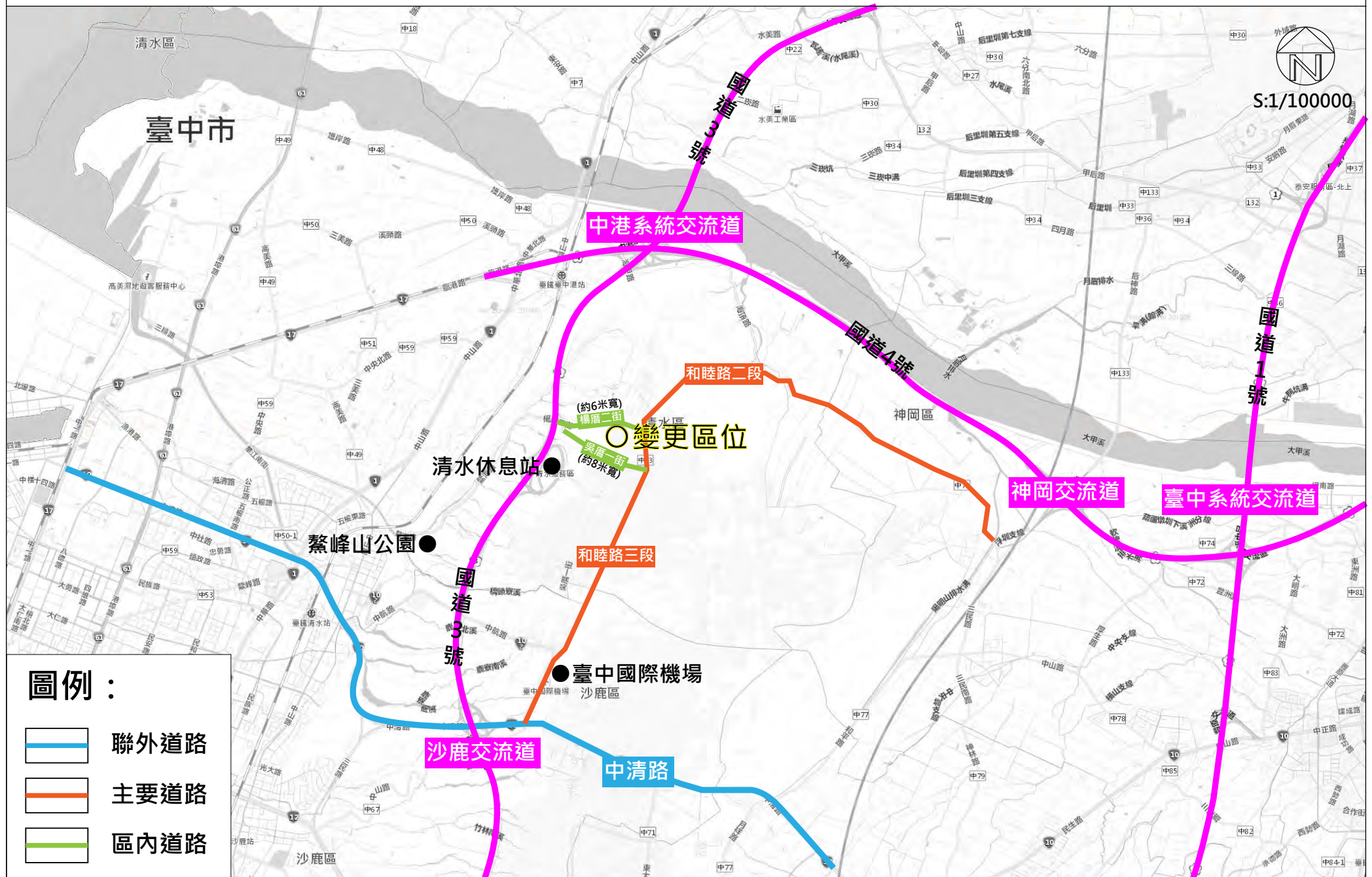
2. 主要道路-和睦路二段及三段

本計畫往東距離約八百公尺可先銜接至此主要道路，透過該路段往北可通往清水區楊厝里及海風里；往南可通往臺中國際機場及主要聯外道路中清路六段及七段。該道路寬度約 12 公尺，採中央標線分隔，雙向各配置一車道，道路兩側未實施停車管制。

3. 區內道路-吳厝一街

本計畫現況南側東西向之既成道路，道路旁設有側溝，並為本公司主要對外聯繫之道路；現況與辦理變更後，均將維持既有道路之人車通行使用，因此不會影響鄰近農田排水及道路系統。該道路寬度約 8 公尺，採無標線分隔之雙向通行路型，道路兩側未實施停車管制。其周邊交通系統如圖 6 所示。

圖6 周邊交通系統示意圖



(二) 道路服務水準分析

為瞭解本計畫區附近之道路交通實際現況，業已委託環保署認證合格之檢測公司，進行計畫區附近之聯外道路進行 24 小時交通量調查。其調查結果由表 12 內容可知平常日和睦路三段平常日尖峰時段流量為 166~431PCU/小時，道路服務水準為 C 級；吳厝一街平常日尖峰時段流量為 21~33PCU/小時，道路服務水準為 A 級；楊厝二街平常日尖峰時段流量為 8~16PCU/小時，道路服務水準為 A 級。平常日本基地周邊道路晨峰時段為 07:00~08:00，昏峰時段為 17:00~18:00。

由於和睦路三段/吳厝一街路口、和睦路三段/楊厝二街路口皆為非號誌化路口，故引用交通部運輸研究所「2011 年臺灣公路容量手冊」中第 14 章非號誌交叉路口分析內容及路口服務水準評估指標推估該路口之服務水準。其調查結果由表 13 內容可知和睦路三段/吳厝一街路口、和睦路三段/楊厝二街路口平常日晨昏峰時段路口服務水準均為 A 級。

表12 基地周遭重要道路平日尖峰小時道路服務水準表 01

路名	方向	車道數	C	晨峰			昏峰		
				V	V/C	LOS	V	V/C	LOS
和睦路 三段	往北	1	2,400	318	0.28	C	431	0.25	C
	往南	1		353			166		
吳厝一街	往東	1	1,497	21	0.03	A	28	0.03	A
	往西	1		33			24		
楊厝二街	往東	1	1,497	16	0.02	A	16	0.02	A
	往西	1		12			8		

資料來源：本計畫調查彙整（調查時間：110 年 7 月）。

表13 基地周遭重要道路平日尖峰小時道路服務水準表 02

路口			時段	流動方向		V	C	LOS
和睦路三段 3 4 吳厝一街 2 和睦路三段			晨峰	幹道	2 左轉	22	1,494	A
				支道	3 右轉	6	1,336	A
					3 左轉	11		
				昏峰	幹道	2 左轉	6	1,710
			支道		3 右轉	7	1,349	A
				3 左轉	22			
和睦路三段 3 4 楊厝二街 1 2 和睦路三段			晨峰	幹道	2 左轉	12	1,488	A
					4 右轉	16		
				支道	1 右轉	16	1,268	A
					3 左轉	12		
			昏峰	幹道	2 左轉	28	1,680	A
					4 右轉	8		
				支道	1 右轉	16	1,368	A
					3 左轉	8		

資料來源：本計畫調查彙整 (調查時間：110 年 7 月)。

第四章 實質發展計畫

一、計畫範圍與面積

本計畫位於臺中港特定區計畫東側大肚山上，計畫範圍包括臺中市清水區楊厝段 1216、1217、1372、1373 及 1376(部分) 等五筆地號土地，計畫面積合計為 2.4263 公頃 (24,263.44 平方公尺)。

二、計畫年期與人口

本計畫年期依據臺中市國土計畫之指導，以民國 125 年為計畫目標年；另外，因本細部計畫範圍主要供仕興機械工業股份有限公司作組裝機械使用，目前就業人口約 70 人，未來土地及建物合法化後預估再增聘 20 人就業員工，故計畫人口訂定為 90 人。

三、土地使用及公共設施計畫

本計畫係配合本公司行政院核定之「輔導未登記工廠合法經營方案」政策，辦理土地合法化作業，依循主要計畫指導內容，擬定土地使用分區及公共設施用地，相關說明如下：

(一) 乙種工業區

主要提供本公司生產先進木工機械設備與必要附屬辦公室使用，以及其他經目的事業主管機關核准使用，劃設面積為 16,983.72 平方公尺，占總面積約 70.00%，符合其規定。

(二) 公共設施用地

依據審議規範第三十四點規定說明略以：「...申請變更為工業區者，其公共設施及公用設備用地及代用地之面積合計不得低於申請變更使

用總面積之百分之三十」；故本計畫劃設綠地用地，劃設面積為 7,279.72 平方公尺，占總面積約 30.00%，符合其規定。

本計畫於北側範圍劃設綠地用地，主要作為計畫區與周邊農業區之隔離及緩衝空間使用，並兼顧環境綠美化功能，劃設面積為 7,279.72 平方公尺，占總面積約 30.00%，符合其規定。

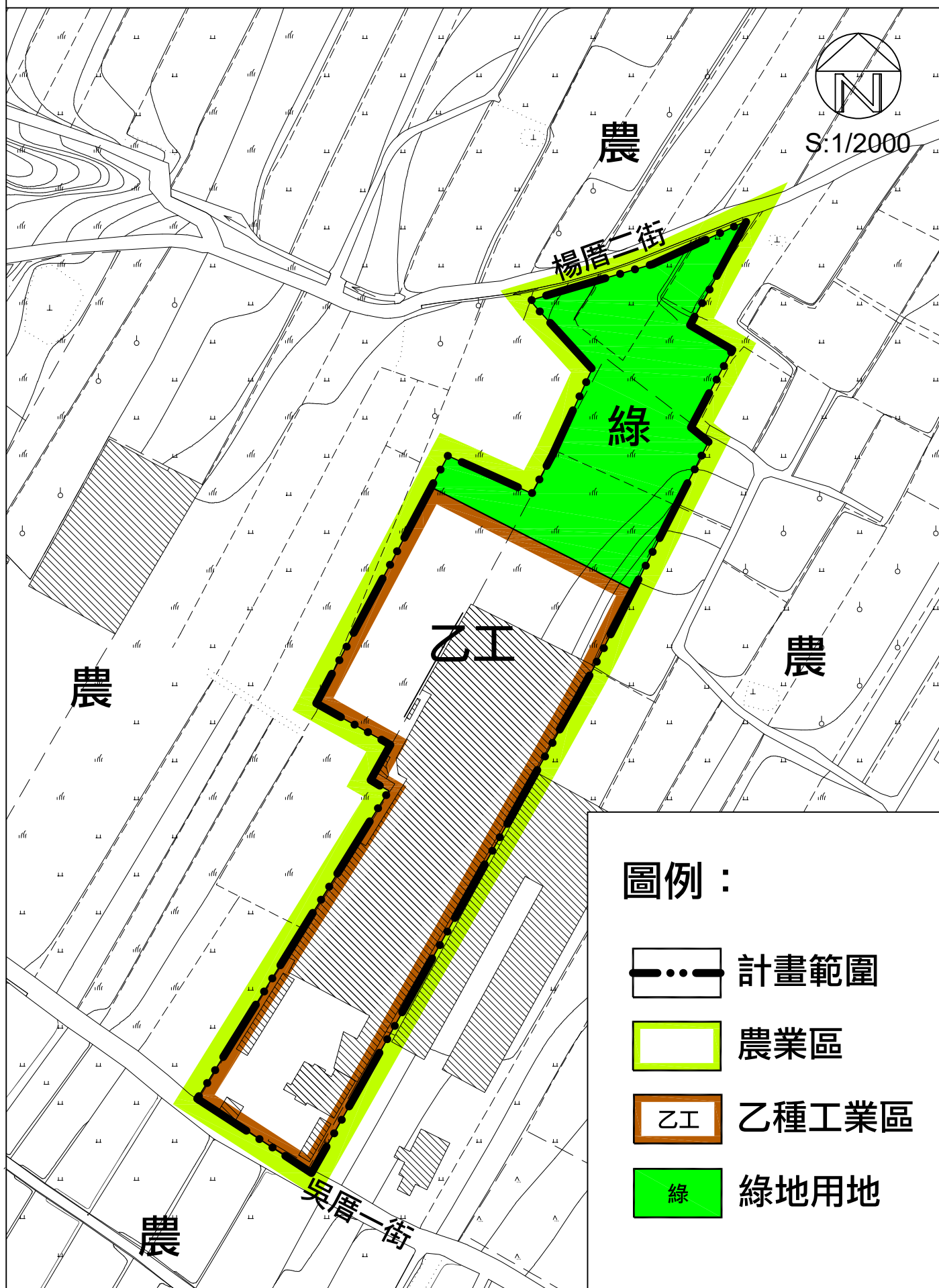
其本計畫區內土地使用計畫表如表 14 及圖 7 所示。

表14 本計畫區內土地使用計畫面積表

土地使用項目		面積 (m ²)	比例 (%)
土地使用分區	乙種工業區	16,983.72	70.00
公共設施用地	綠地用地	7,279.72	30.00
總計		24,263.44	100.00

備註：表內面積應以依據核定圖實地分割測量面積為準。

圖7 土地使用計畫示意圖



四、基地配置原則

（一）開發限制

1. 本計畫位於列管重要軍事設施管制區限建範圍，海拔高度 198 公尺，建築高度 11 公尺，符合「重要軍事設施管制作業規定」；若後續有加蓋屋舍（含天線及水塔等）導致建物增高情形，應重新辦理審查。
2. 本計畫土地位於公告山坡地範圍，區內排水已依核定之水土保持計畫辦理，於計畫區內設置完善排水系統，以防止地表逕流於計畫區內四處漫流，並且再增設沉砂滯洪池設施，降低洪峰流量及發揮延遲洪峰到達時間之功能。
3. 本計畫因周邊範圍均為都市計畫農業區，故除面臨具隔離功能之海、湖、河等公共水域，或山林、公園等永久性公共綠地、空地者外，應設置隔離設施（可為通路、水路、空地、廣場、平面停車場、開放球場、蓄水池及滯洪池等非建築之開放性設施）或退縮建築，其距離須在十公尺以上。
4. 可供建築基地應就地質安全無虞可乘載之位置集中配置，使法定空地可集中留設，以發揮最大保育、休憩及防災功能。

（二）建築配置與動線設計

本計畫現況為既有之工廠及其附屬辦公室，故基地配置與動線設計部分，係配合既有工廠之建築配置與現況地形予以規劃：

1. 建築配置

本計畫現有建物包括廠房（A 棟）、辦公室（B 棟）、機車棚（C 棟）、警衛室（D 棟）、倉庫（E 棟）、機房（F 棟）及消防機房（G 棟）等附屬建築設施。

配合未來土地使用計畫及相關退縮等規定，擬將機車棚(C 棟)
及警衛室 (D 棟) 予以拆除。

其廠房及附屬建築設施使用面積如表 15 所示，建物配置如圖 8
所示。

表15 廠房及附屬建築設施使用面積表

編號	建物用途	樓層	建物面積 (m ²)	樓地板面積 (m ²)
A 棟	廠房	1F	8,114.366	8,114.366
		2F	-	2,026.266
	合計		8,114.366	10,140.632
B 棟	辦公室	1F	319.525	319.525
		2F	-	319.525
		3F	-	319.525
		B1F	-	300.977
	合計		319.525	1,259.552
C 棟	機車棚	1F	89.303	89.303
		2F	-	89.303
	合計		89.303	178.606
D 棟	警衛室	1F	38.180	38.180
	合計		38.180	38.180
E 棟	倉庫	1F	186.208	186.208
	合計		186.208	186.208
F 棟	機房	1F	21.187	21.187
	合計		21.187	21.187
G 棟	消防機房	1F	38.180	38.180
	合計		38.180	38.180
總計			8,806.949	11,862.545

註：表內面積應以建築執照數據為準。

2. 動線設計

本計畫車行動線設計上，將維持原有人車通行之交通系統，以計畫區南側吳厝一街作為主要出入口，避免再增設其他車輛出入口，造成對周邊環境之交通衝擊。

（三）公共設施

本計畫公共設施規劃部分，因規劃內容係屬細部計畫層級，其劃設類型及區位部分，將予以集中劃設以符合公益性、合理性及必要性；其中，範圍北側部分土地部分，基於使用現況闊葉林及旱田使用，故細部計畫擬劃設為綠地用地維持從來使用。

（四）公用設備

1. 本計畫範圍內所劃設公用設備包括：沉砂滯洪池、排水溝及集水井、垃圾儲存設施、預鑄式污水處理槽、電力、電信及消防設施等，並且已配合現況地形地勢及建物量體予以配置。
2. 公共管線部分應以地下化為原則，若管線暴露於主要道路上，應加以美化處理。
3. 消防設施之設置標準已依照消防法及內政部訂定之各類場所消防安全設備標準規定辦理。

（五）環境保護設施

1. 廢氣：本公司本廠所屬之產業類別機械設備製造業，非屬行政院環境保護署公告應申請設置操作之固定污染源產業類別，且於製造過程中無產生廢氣，故無空氣污染問題。
2. 廢水：本公司本廠為組裝工廠，於製造過程中無產生製程廢水，主要污水來源僅有雨水及員工之生活污水，已在範圍內設置兩座預鑄式生活污水處理槽，兩座可處理之污水量約 9CMD，可負荷本廠每日污水量 4.23CMD，並將處理槽之污水再排放到第二儲貯槽（容量約 54CMD），予以處理至符合放流水標準後，主要作為環境綠化澆灌或灑水再生使用，其餘才排放至北側道路側溝，因此不致於對鄰近農業設施造成污染。
3. 廢棄物：本公司本廠為組裝工廠，於製造過程中無產生廢棄物，僅有一般生活廢棄物，已於廠房內設置垃圾分類桶，資源回收類委託資源回收業者回收利用；不可回收之一般廢棄物則委託合格清除處理機構定期清運，故不會對鄰近農業設施造成污染。

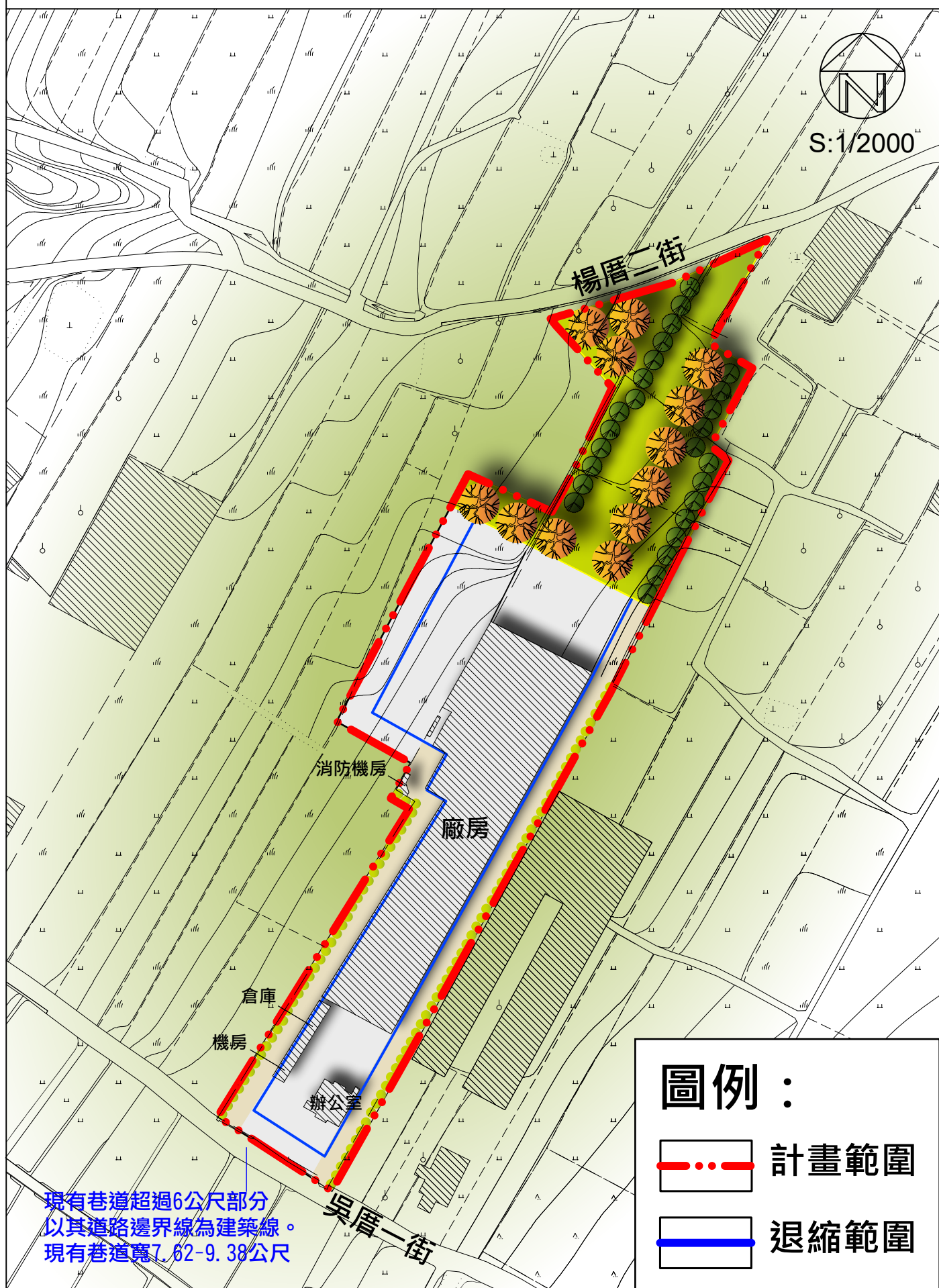
（六）綠化植栽及景觀計畫

計畫範圍位於大肚山北側之山坡地範圍，地勢由東北側向西南側遞減，廠地範圍內地形稍為平坦，視覺景觀廣闊，惟因與和睦路三段之主要交通動線尚有一段距離，且周邊除部分東側及部分北側現況有工廠外，其餘大多以果樹為主。因此，鄰近地區於和睦路三段主要交通動線之通行車輛或人行徒步者，於視覺角度上均不會察覺到本計畫區內廠房，故對於周邊環境視覺景觀無明顯之影響。

綜上，為能將對於周邊環境視覺景觀所造成之衝擊減少至最小化，爰研擬以下之綠化植栽及景觀計畫：

1. 植栽計畫應配合地形地勢進行整體規劃，以形塑和諧之天際線。
2. 植栽種類選擇以當地原生樹種或適應當地植生環境，且易移植生長快速之優先。
3. 植栽種類應具備水土保持、防風、耐旱、深根及改善土壤環境等功能。
4. 綠地用地設施工程所需之植材與建材勘選，以適應當地植生環境及就近取材為優先，並易於後續之管理維護。

圖8 建物配置示意圖



五、交通系統計畫

(一) 道路系統規劃

1. 聯外道路

本計畫以範圍南側(寬度約 8 公尺)之既成道路吳厝一街為主要聯外道路，往東距離約八百公尺可連接和睦路三段(寬度約 12 公尺)，透過此道路往北可通往清水區楊厝里及海風里，往南則可通往臺中國際機場及主要聯外道路中清路六段及七段(寬度約 50 公尺)，聯外交通系統十分便利。

2. 區內步道

本計畫區內步道以人車分離為配置原則，步道寬度為 1.5 公尺，主要沿著生產廠房周邊予以劃設，並銜接範圍內相關建築設施、停車場及聯外道路。

3. 未來交通衝擊分析

因應土地及建物合法化後擬再增聘 20 名就業員工，故未來將新增 20 輛汽車或 20 輛機車之交通量，汽車之當量值為 1、機車之當量值為 0.5，故本計畫以最大值進行估算，以新增 20 輛汽車進行未來交通衝擊分析，於和睦路三段、吳厝一街、楊厝二街之晨峰與昏峰各新增 20 輛汽車之交通量進行變更後之分析。

有關大貨車部分，本公司於擴展業務量後之大貨車總數共 6 輛，因本計畫係針對尖峰時段(晨峰：7:00-8:00、昏峰：17:00-18:00)進行分析，本公司之大貨車僅於離峰時段(9:00-16:00)出勤，故並無針對大貨車進行交通衝擊分析。

和睦路三段變更前晨峰往北之交通量為 318，往南之交通量為 353，總交通量為 671，道路服務水準為 C 級；變更後晨峰往北之交通量為 328，往南之交通量為 363，總交通量為 691，道路服務水準於變更後仍維持為 C 級。變更前昏峰往北之交通量為 431，往南之交通量為 166，總交通量為 597，道路服務水準為 C 級；變更後昏峰往北之交通量為 441，往南之交通量為 176，總交通量為 617，道路服務水準於變更後仍維持為 C 級。

綜上所述，和睦路三段未來晨昏峰之道路服務水準於變更後仍維持 C 級。

晨峰 V/C 值計算公式： $[(318+10) + (353+10)] / \text{容量 } 2,400 \approx 0.29$

昏峰 V/C 值計算公式： $[(431+10) + (166+10)] / \text{容量 } 2,400 \approx 0.26$

吳厝一街變更前晨峰往東之交通量為 21，往西之交通量為 33，總交通量為 54，道路服務水準為 A 級；變更後晨峰往東之交通量為 31，往西之交通量為 43，總交通量為 74，道路服務水準於變更後仍維持為 A 級。變更前昏峰往東之交通量為 28，往西之交通量為 24，總交通量為 52，道路服務水準為 A 級；變更後昏峰往東之交通量為 38，往西之交通量為 34，總交通量為 72，道路服務水準於變更後仍維持為 A 級。

綜上所述，吳厝一街未來晨昏峰之道路服務水準於變更後仍維持 A 級。

晨峰 V/C 值計算公式： $[(21+10) + (33+10)] / \text{容量 } 1,497 \approx 0.05$

昏峰 V/C 值計算公式： $[(28+10) + (24+10)] / \text{容量 } 1,497 \approx 0.05$

楊厝二街變更前晨峰往東之交通量為 16，往西之交通量為 12，總交通量為 28，道路服務水準為 A 級；變更後晨峰往東之交通量為 36，往西之交通量為 12，總交通量為 48，道路服務水準於變更後仍維持為 A 級。變更前昏峰往東之交通量為 16，往西之交通量為 8，

總交通量為 24，道路服務水準為 A 級；變更後昏峰往東之交通量為 36，往西之交通量為 8，總交通量為 44，道路服務水準於變更後仍維持為 A 級。

綜上所述，楊厝二街未來晨昏峰之道路服務水準於變更後仍維持 A 級。

晨峰 V/C 值計算公式： $[(16+20) + 12] / \text{容量 } 1,497 \approx 0.03$

昏峰 V/C 值計算公式： $[(16+20) + 8] / \text{容量 } 1,497 \approx 0.03$

和睦路三段、吳厝一街、楊厝二街未來之道路平日尖峰小時道路服務水準如表 16 所示。

表16 未來之道路平日尖峰小時道路服務水準表 01

路名	方向	車道數	C	晨峰			昏峰		
				V	V/C	LOS	V	V/C	LOS
和睦路 三段	往北	1	2,400	328	0.29	C	441	0.26	C
	往南	1		363			176		
吳厝一街	往東	1	1,497	31	0.05	A	38	0.05	A
	往西	1		43			34		
楊厝二街	往東	1	1,497	36	0.03	A	36	0.03	A
	往西	1		12			8		

和睦路三段/吳厝一街路口、和睦路三段/楊厝二街路口未來之路口服務水準部分，其預估增加值係依據現況流量之比例作計算，推估其變更後將增加之交通容量：

和睦路三段/吳厝一街路口變更前晨峰幹道之交通量為 22，道路服務水準為 A 級，支道之交通量為 17，道路服務水準為 A 級；變更後晨峰幹道之交通量為 33，道路服務水準仍為 A 級，支道之交通量為 26，道路服務水準仍為 A 級。變更前昏峰幹道之交通量為 6，道路服務水準為 A 級，支道之交通量為 29，道路服務水準為 A 級；變更後昏峰幹道之交通量為 9，道路服務水準仍為 A 級，支道之交通量為 46，道路服務水準仍為 A 級。

和睦路三段/楊厝二街路口變更前晨峰幹道之交通量為 28，道路服務水準為 A 級，支道之交通量為 28，道路服務水準為 A 級；變更後晨峰幹道之交通量為 38，道路服務水準仍為 A 級，支道之交通量為 38，道路服務水準仍為 A 級。變更前昏峰幹道之交通量為 36，道路服務水準為 A 級，支道之交通量為 24，道路服務水準為 A 級；變更後昏峰幹道之交通量為 48，道路服務水準仍為 A 級，支道之交通量為 32，道路服務水準仍為 A 級。

其分析結果如表 17 內容所示，可知和睦路三段/吳厝一街路口、和睦路三段/楊厝二街路口未來變更後之平常日晨昏峰時段路口服務水準均維持為 A 級。

綜上所述，本計畫未來增聘員工後之道路服務水準仍維持原道路服務之水平，故於變更後於周邊道路系統部分並無影響。

表17 未來之道路平日尖峰小時道路服務水準表 02

路口			時段	流動方向		V	C	V/C	LOS
3 吳厝一街 2 和睦路三段	4		晨峰	幹道	2 左轉	33	1,494	0.02	A
				支道	3 右轉	9	1,336	0.02	A
					3 左轉	17			
			昏峰	幹道	2 左轉	9	1,710	0.01	A
				支道	3 右轉	11	1,349	0.03	A
					3 左轉	35			
3 楊厝二街 1 和睦路三段	4		晨峰	幹道	2 左轉	16	1,488	0.03	A
					4 右轉	22			
				支道	1 右轉	22	1,268	0.03	A
					3 左轉	16			
			昏峰	幹道	2 左轉	37	1,680	0.03	A
					4 右轉	11			
				支道	1 右轉	21	1,368	0.02	A
					3 左轉	11			

(二) 停車空間規劃

1. 停車需求估算

本計畫範圍內主要停車需求包括本公司員工通勤用之自用小汽車與機車，以及運送貨物之大貨車；目前本公司本廠區員工數為 70 人，其中 24 位員工以自用小汽車代步，46 位員工以機車代步；另外，本公司有 4 輛大貨車，不定時停放約 2 輛。

經估算本計畫區停車需求為 4 輛大貨車停車位、24 輛自用小汽車停車位及 46 輛機車停車位。

2. 停車空間供給

本計畫已在範圍南側設置 5 輛大貨車之裝卸位，並設置可供 28 輛自用小汽車停放之停車位；另外，在範圍東南側設置機車停車位，共可提供 46 輛機車停放。

所有車輛進出均以範圍南側大門為進出口，除了機車設有專用進出口外，其餘大貨車及自用小汽車均要以大門口進出，並設由警衛室統一管制。

3. 停車供需檢討

經由前開停車需求估算及停車空間供給檢討後，本計畫現況已設置 5 輛大貨車停車位，28 輛自用小汽車停車位，以及 46 輛機車停車位，已可以符合本公司目前停車需求：4 輛大貨車停車位、24 輛自用小汽車停車位及 46 輛機車停車位；此外，因應土地及建物合法化後擬再增聘 20 名就業員工，故將增加 20 輛自用小汽車或 20 輛機車停放之需求，並考量未來擴展業務狀態，本計畫區未來之停車需求總計為 6 輛大貨車停車位、44 輛自用小汽車停車位及 46 輛機車停車位；本計畫區擬在北側範圍內新增 4 輛大貨車停車位，以

及 20 輛自用小汽車停車位，故未來之停車空間供給總計為 9 輛大貨車停車位、48 輛自用小汽車停車位及 46 輛機車停車位，機車停車位部分，現況規劃為 2 層樓式停車場，未來將作停車格面積之調整，以符合本計畫之機車停車空間需求，整體而言，本計畫區未來之停車空間供給符合廠區內之需求，無不足之情事，未來將因應員工實際通勤方式，作出汽機車停車空間劃設之調整。

其本計畫交通動線系統如圖 9、停車位規劃如圖 10 所示。

圖9 交通動線系統示意圖

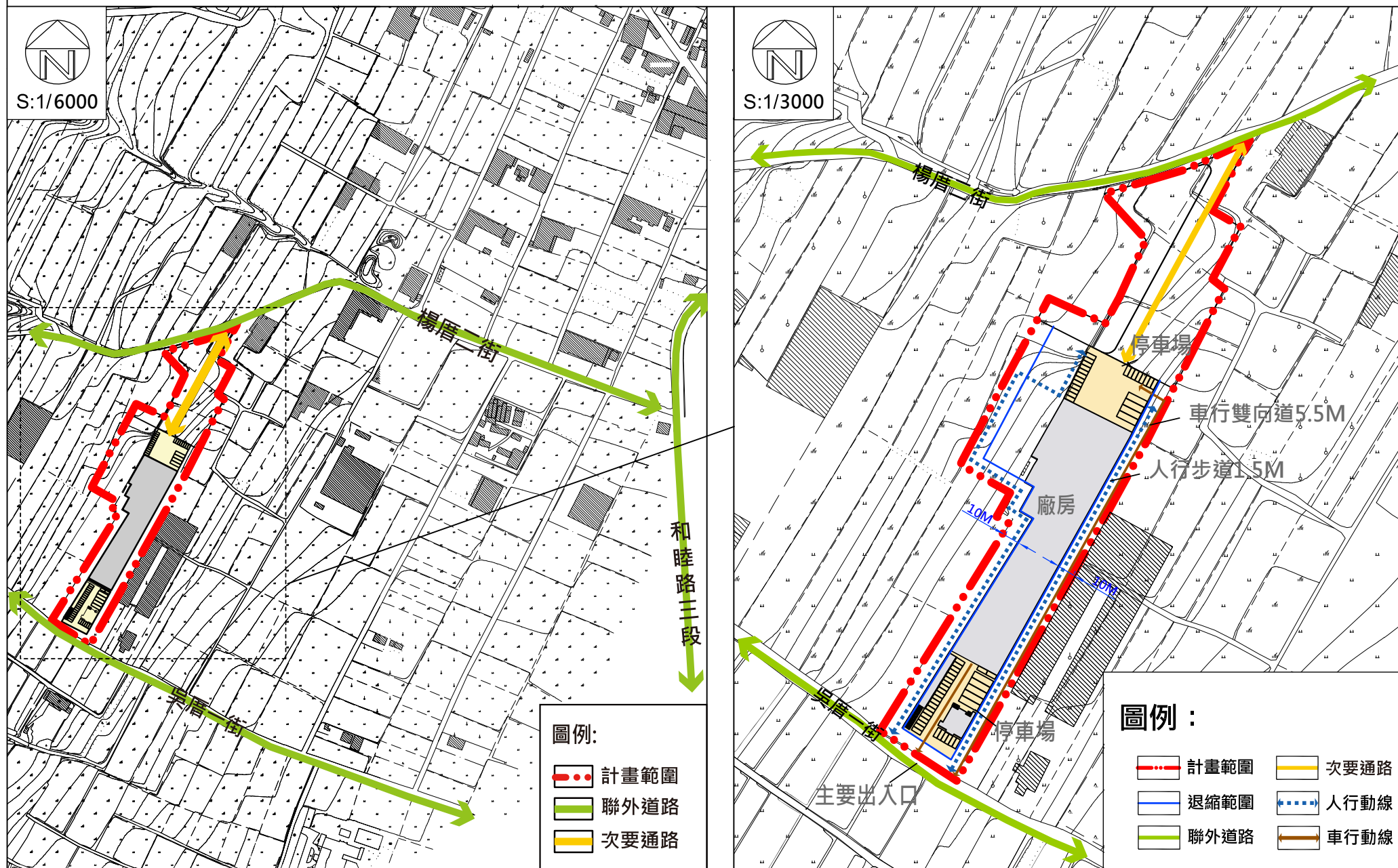
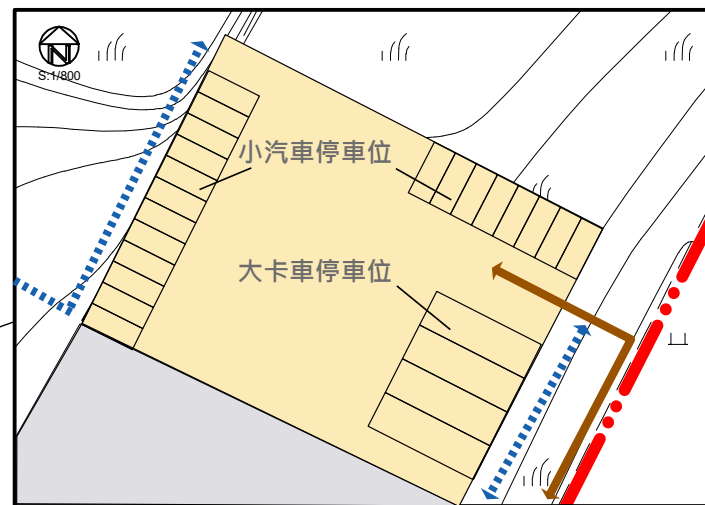
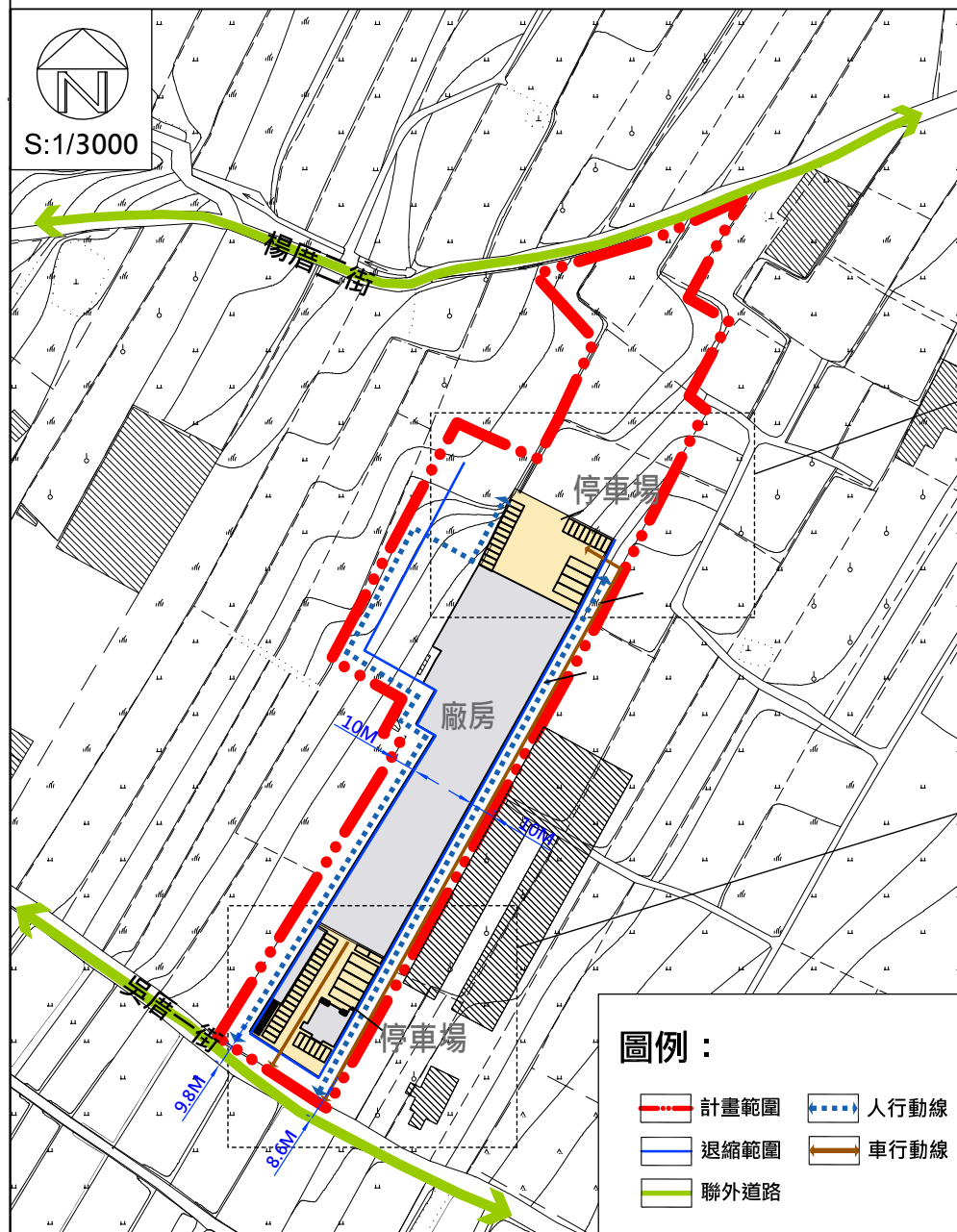
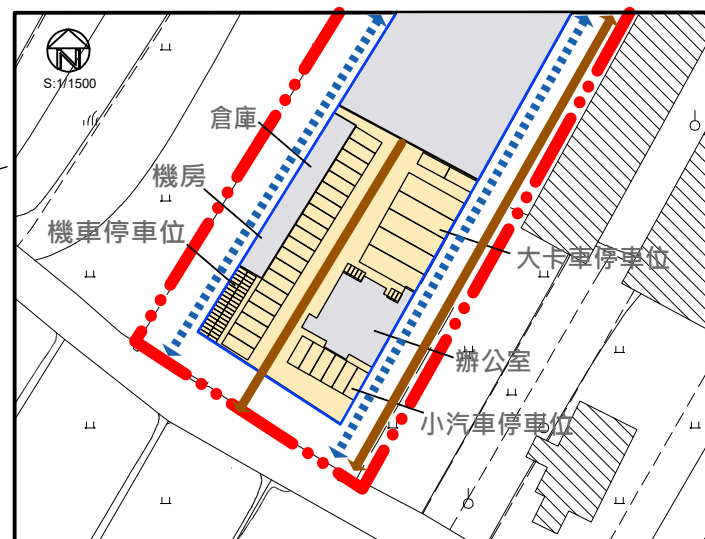


圖10 停車位示意圖



北側:
小汽車停車位共20輛
大貨車停車位共4輛



南側:
機車停車位共46輛
小汽車停車位共28輛
大貨車停車位共5輛

六、都市防災計畫

（一）防災設施與避難場所

1. 防救災指揮中心

以計畫範圍南側的辦公室作為防災指揮中心，協助統籌災害救援及預警工作。

2. 臨時避難場所

指定計畫範圍南側停車場作為臨時避難場所，應減少永久性障礙物之設置，維持其開放性，並提供足夠且分散的容納空間。

（二）防救災與避難動線

1. 防救災救援動線

以計畫範圍南側寬度約 8 公尺之東西向吳厝一街為主要防災救援動線，應隨時保持暢通，作為災害發生時消防車輛及運送物資之使用。另外範圍北側綠地用地區域內劃設寬度 8 公尺之區內通路，銜接東西向楊厝二街之次要防災救援動線。

2. 緊急避難路線及逃生方向

以計畫範圍東西兩側區內步道為緊急避難路線，可連接主要防災救援動線，當災害發生時，可將人員疏散至公共開放空間或周圍空曠地區。

（三）防火規劃

1. 建築物防火區隔

建築物內部之防火區劃，未來於補請領建造執照時，應依建築技術規則之相關規定設計施作。

2. 火災延燒防止地帶

利用道路系統結合開放空間系統（含綠地及建築基地退縮帶）作為火災延燒防止地帶，以達防止火災延燒隔離功用，避免災害擴大，以維護公共安全。

其本計畫防災規劃如圖 11 所示、其周遭消防設施如圖 12 所示。

圖11 防災規劃示意圖

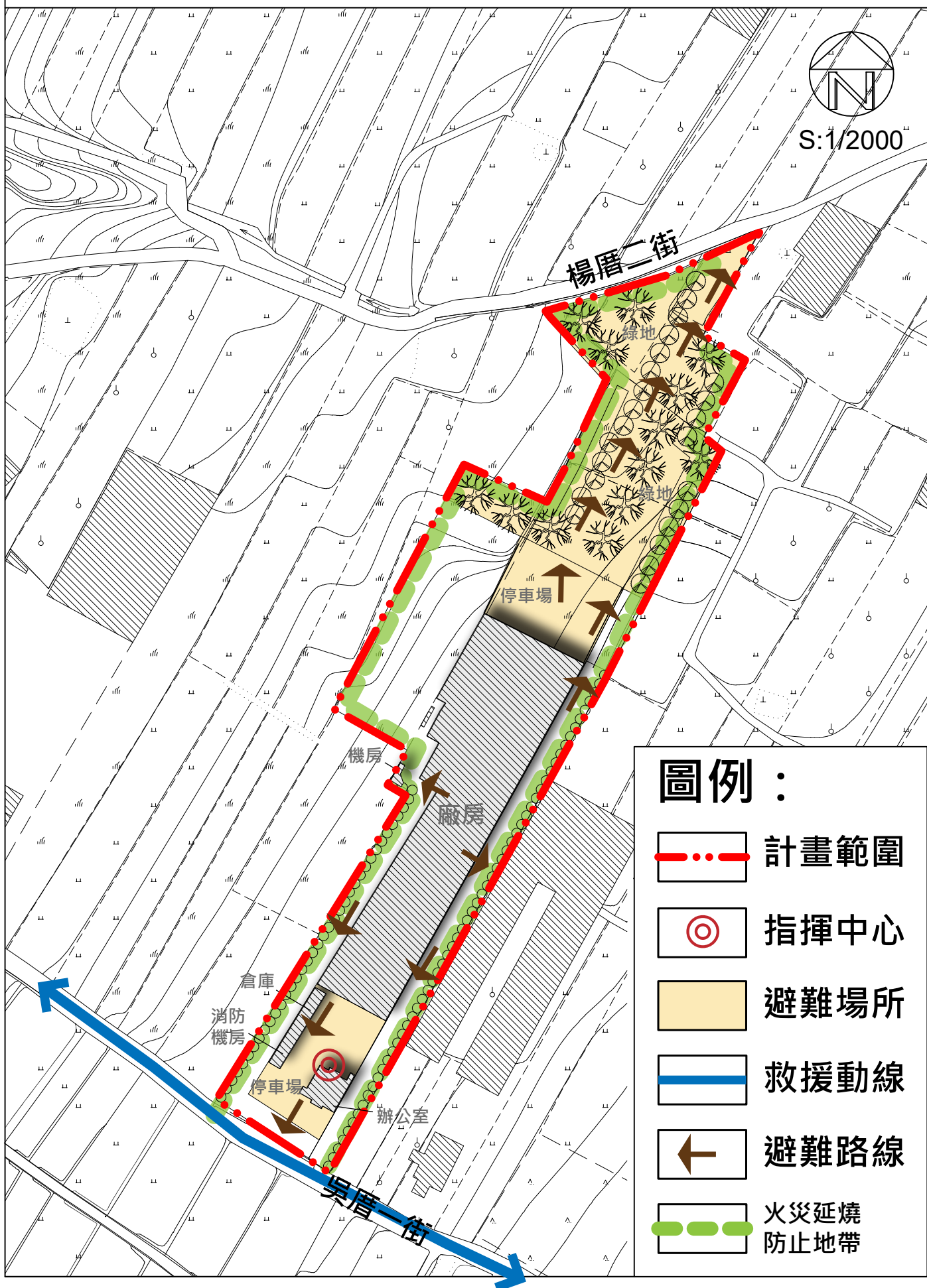


圖12 周遭消防設施示意圖



七、土地使用分區管制要點

本計畫之土地使用分區管制要點列如下：

- (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) 乙種工業區依都市計畫法臺中市施行自治條例相關規定管制，其建蔽率不得大於 70%，容積率不得大於 210%。
- (三) 建築基地內之實設空地扣除依相關法令規定無法綠化之面積後應留設二分之一以上種植花草樹木予以綠化；但因設置無遮簷人行道、裝卸位、車道及現有道路，致實設空地未達應種植花草樹木面積者，則僅限實設空地須種植花草樹木，並依建築技術規則建築設計施工編綠建築基準之建築基地綠化規定以綠化總二氧化碳固定量及二氧化碳固定量基準值做檢討。實設空地面積每滿 64 平方公尺應至少植喬木 1 棵，其綠化工程應納入建築設計圖說於請領建造執照時一併核定之，覆土深度草皮應至少 30 公分、灌木應至少 60 公分、喬木應至少 120 公分。
- (四) 本計畫區範圍毗鄰農業區部分，應自計畫範圍線退縮 10 公尺建築（綠地用地及現況道路寬度均得以計入），退縮建築部分應植栽綠化，不得設置圍牆，但得計入法定空地。
- (五) 本計畫區之建築基地應依「都市計畫農業區變更使用審議規範」第 27 點規定提送都市設計審議委員會審議。
- (六) 本計畫區不適用建築技術規則與其他有關容積獎勵相關法規之規定。
- (七) 本要點未規定事項，依其他相關法令規定辦理。

第五章 事業及財務計畫

一、開發方式

本計畫現況為取得臨時工廠登記證之既有工廠其實施進度為都市計畫發布實施前已完成部分區內公共設施及必要性服務等工程之施作，目前，亦由仕興公司負責管理維護作業。嗣後，捐贈土地之回饋期程，應於本計畫發布實施後並由申請人仕興公司自行依法申請雜項執照以興關公共設施，經市政府查驗合格後，完成捐贈土地之移轉登記作業。

二、財務計畫

本計畫預估投入經費以申請變更範圍之開發經費為主，包括水土保持工程費用、環保設備費用、環境監測費用及公共設施用地開闢費用，總計約 960 萬元，其經費來源由仕興機械工業股份有限公司自行籌措，相關說明如表 18 所示。

表18 經費概估表

項目	開發經費			備註
	單位	數量	金額 (萬元)	
水土保持工程費用	式	1	185	包括沉砂滯洪池、排水溝及集水井
環保設備費用	式	1	11	包括垃圾儲存設施與清運費用
	式	1	5	預鑄式污水處理槽維護費用
環境監測費用	式	1	29	包括空氣、噪音、地下水及交通量
公共設施開闢費用	公頃	0.73	730	綠地用地
總計			960	

註：表內費用得視仕興機械工業股份有限公司財務狀況及開發當時實際需求酌予調整。

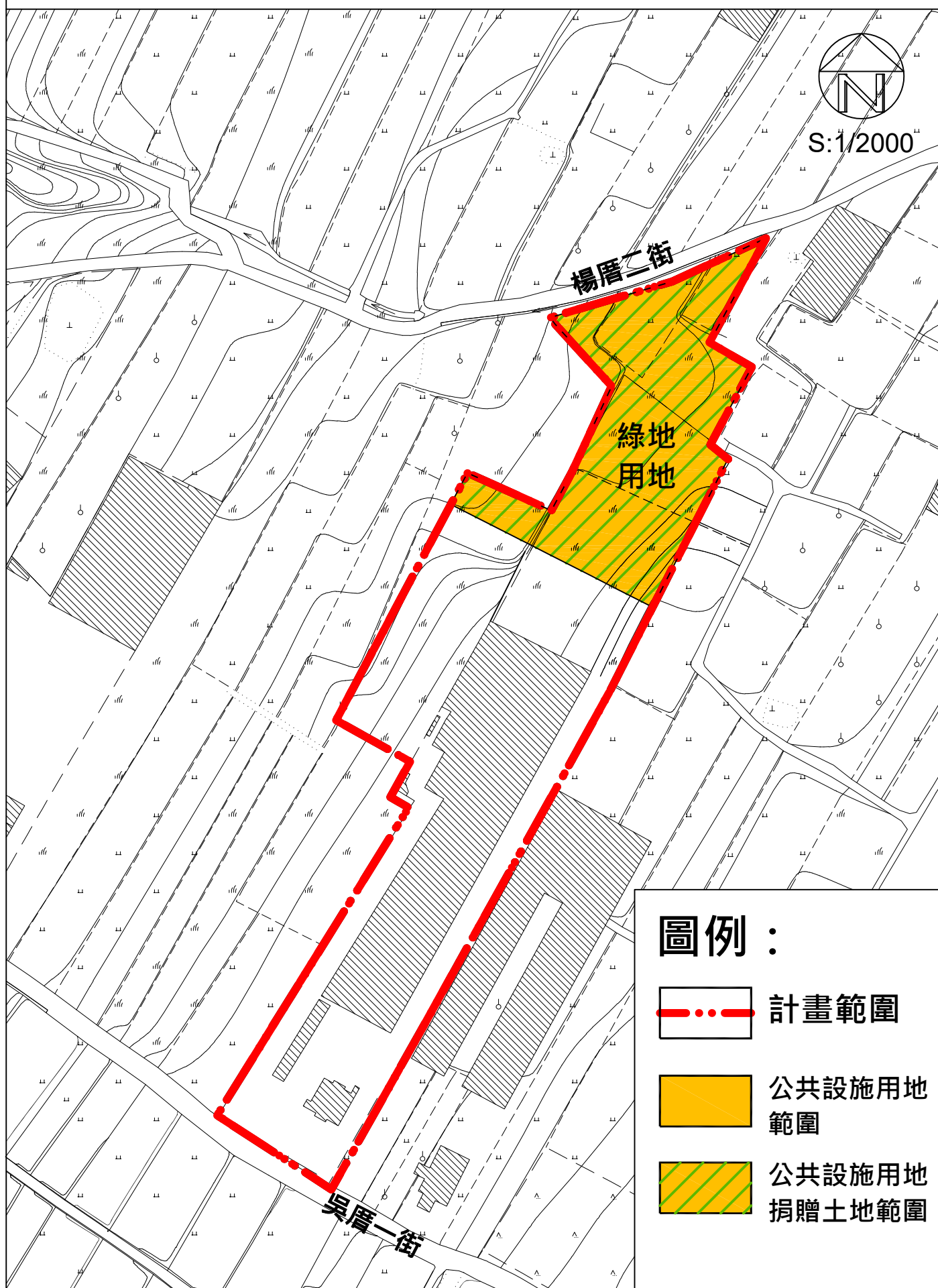
三、回饋措施

本計畫回饋措施部分，依據審議規範第三十二點規定說明：「依本規範申請變更使用，應規劃提供變更使用範圍內及全部或局部都市計畫地區使用之公共設施及公用設備」；又依據第三十三點規定說明略以：「應依第三十二點規定劃設而未能在變更使用範圍內劃設提供之公共設施及公用設備，應提供完整可建築土地予直轄市或縣(市)政府作為設置之代用地，或經都市計畫委員會同意後，得改捐贈代金方式折算捐贈...捐贈代金之數額 = 三家以上專業估價者查估變更後全部可建築土地之價格(取最高價計算) × 變更後應捐贈可建築土地面積 / 變更後全部可建築土地面積」。

因此，本計畫申請總面積為 24,263.44 平方公尺，應無償捐贈 7,279.03 (24,263.44*30%) 平方公尺以上公共設施用地予臺中市政府。本計畫於範圍北側劃設面積 7,279.72 平方公尺之綠地用地，擬無償捐贈予臺中市政府，並由仕興公司自行興闢與維護管理。

其本計畫回饋措施如圖 13 所示。

圖13 回饋措施範圍示意圖



四、預期效益

（一）配合相關發展政策

1. 經濟部「太陽光電 2 年推動計畫」

本公司配合經濟部能源局之「太陽光電 2 年推動計畫」，預計後續於既有廠房補辦建築執照與新建廠房申請建築執照時，於廠房屋頂規劃設置一定比例太陽能光電板；其中，本公司規劃設置約 4,000 平方公尺，預計模組採用高效能，約可設置 533kWp 之太陽能光電板，每年發電量約 649,727 度，並可減少 359,948 公斤之二氧化碳排放量，相當於 32,872 棵樹每年的固碳量。

2. 勞動部「雙軌訓練旗艦計畫」

本公司所配合勞動部之「雙軌訓練旗艦計畫」，係為促進青少年就業，以及培訓契合企業需求之優質專業技術人力，自民國 92 年與教育部合作，引進德國「雙軌制」(Dual System)職業訓練模式，推動「台德菁英計畫」，並以德國雙軌制訓練制度為基礎，發展本土化之雙軌訓練制度。其中，本公司於 108 年提供國立勤益科技大學五名機械工程系之人員進行產學合作，培育優秀技術人員並顧及其生活，未來畢業亦可直接就業。

（二）未來營運發展計畫

本公司於民國 69 年起因應全球化木工機械之市場需求，開始從事生產專業且先進的木工機械設備，如推台鋸、貼邊機、鑽孔機、帶鋸機與集塵設備等，所生產製造之機械設備以外銷為主，暢銷海外六十餘國，一百多個經銷商。因公司生產過程均依據嚴格的品管系統 ISO 9001；2008 & ERP 和 EIS 的內部管理系統來生產和組裝，以至於產品能符合全世界可式客戶之製造需求，為客戶提供高效率之機械設備。此外，本

公司亦持續追求卓越的技術與優良的品質及服務，所研發設計的「MAX370A 貼邊機」，並於今年榮獲有如木工機械類奧斯卡獎之稱「台灣木工機械設計暨優良產品競賽」的優良設計獎，該機械設備為全功能的封邊機器，包含有預銑，自動上膠，前後修邊，上下修邊，導圓角和圓刮以及拋光功能。此機打破業界的設計思維，有導圓角功能的機器不再需要占地很大的空間，小而美的機器也可以達到產能大，操作穩定和方便調整，此機器非常適合裝潢業及小型工廠生產所使用。除此之外，未來將再不斷研發更具智慧、多功能、安全及高品質的木工機械設備。

目前本公司營運狀況穩定，資產總額已達四億五千萬元，近五年營業收入總額平均約六億八千萬元，並且公司聘用超過七十名員工，對地方清水區就業率亦有極大幫助。嗣後依據「都市計畫法」及其「都市計畫農業區變更使用審議規範」變更後規劃擬投入約三千萬元用於公共設施設置、環境改善及優化生產線與研發經費，進而增加產能與技術創新，預計未來需增聘二十名之就業員工及研發人員，以建置其研發生產線，並提升地方產業就業率。估計於建置完成三年後營業收入總額部分可望再提升二成至約八億元，除了能增加公司總收益外，對於地方政府之稅收亦有貢獻。

附件一 公告特定地區及臨時工廠登記 相關證明文件

一、公告特定地區



行政院公報資訊網-每日即時刊登行政院及所屬各機關公布之法令規章等資訊

經濟部公告

中華民國101年6月1日
經授中字第10130001750號

主 旨：公告臺中市清水區楊厝段1216、1217、1372、1373及1376地號等5筆土地，面積2,4427公頃（24,427平方公尺）為特定地區，輔導期間至中華民國106年6月2日止。

依 據：工廠管理輔導法第33條第3項。

公告事項：本特定地區範圍如附表及附圖。

部 長 施顏祥 公出
政務次長 林聖忠 代行

附表

仕興機械工業股份有限公司提案建議劃設特定地區範圍圖

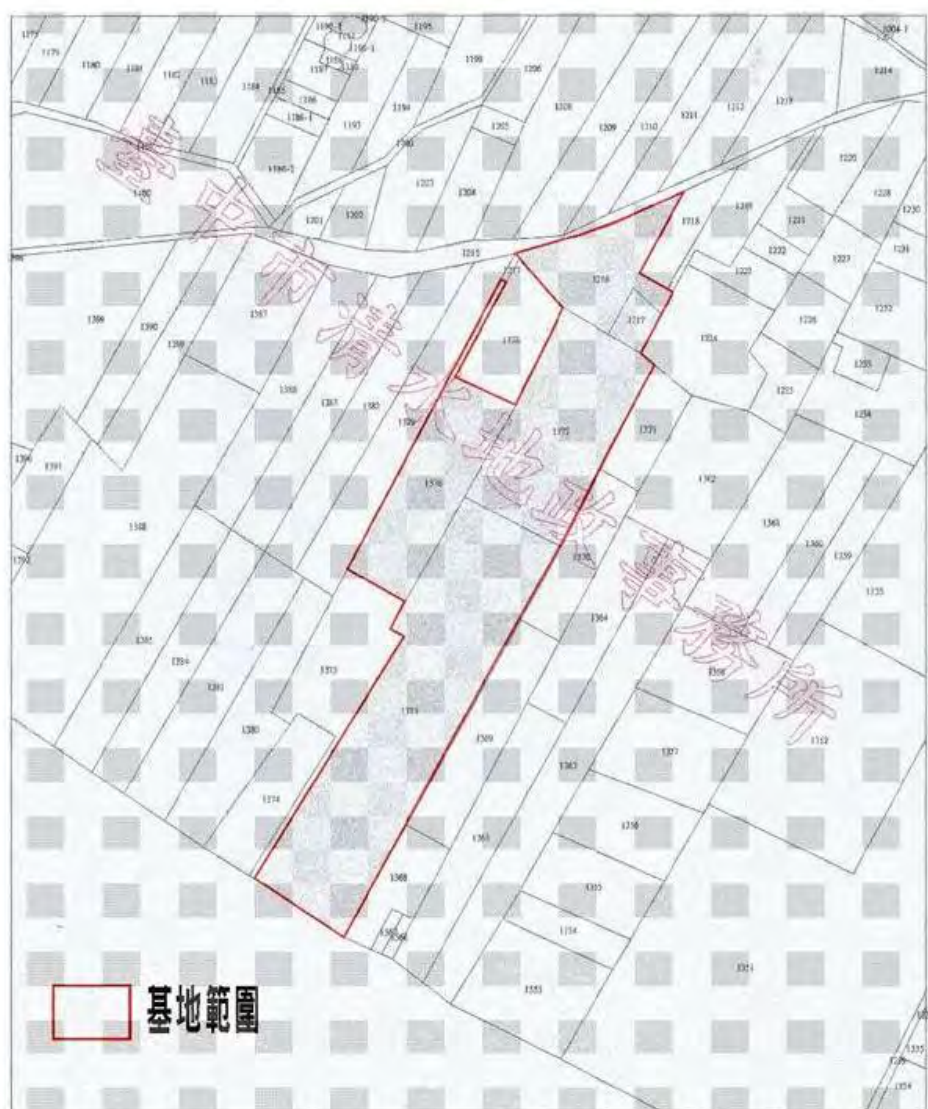
筆數	縣（市）	鄉鎮市	地段	地號	使用分區	編定類別	面積 m^2	使用面積 m^2
1	臺中市	清水區	楊厝段	1216	農業區	台中港 特定區計畫	2,649.80	2,649.80
2	臺中市	清水區	楊厝段	1217	農業區	台中港 特定區計畫	458.51	458.51
3	臺中市	清水區	楊厝段	1372	農業區	台中港 特定區計畫	5,659.78	5,659.78
4	臺中市	清水區	楊厝段	1373	農業區	台中港 特定區計畫	11,584.89	11,584.89
5	臺中市	清水區	楊厝段	1376	農業區	台中港 特定區計畫	4,074.02	4,074.02
面積合計							24427.00	24427.00

附錄：地籍圖及土地登記謄本。

備註：土地使用同意詳六、土地所有權人意願調查結果。

附圖

仕興機械工業股份有限公司
提案建議劃設特定地區範圍圖



二、臨時工廠登記證

正本

檔 號：
保存年限：

臺中市政府 函

機關地址：407臺中市西屯區臺灣大道三段99號
承辦人：林婉君
聯絡電話：04-22289111分機31255
傳 真：04-22218292

裝

436

臺中市清水區吳厝里東山路65號

受文者：仕興機械工業股份有限公司清水廠

發文日期：中華民國107年11月29日

發文字號：府授經工字第1070803123號

速別：普通件

密等及解密條件或保密期限：非密件

附件：



主旨：貴公司申請補辦臨時工廠登記乙案，經查符合規定，核予臨時工廠登記編號：T6-601833，請查照。

說明：

- 一、依據貴公司107年11月8日申請書及本府經濟發展局107年11月23日繳費通知函暨未登記工廠補辦臨時工廠登記辦法辦理。
- 二、核定臨時工廠登記事項：
 - (一)廠名：仕興機械工業股份有限公司清水廠。
 - (二)廠址：臺中市清水區吳厝里東山路65號。
 - (三)座落地號：清水區楊厝段1372、1373、1376、1216、1217地號。
 - (四)組織型態：股份有限公司；負責人：劉明煌。
 - (五)使用電力容量、熱能：130馬力、0瓩；用水量：129.6立方公尺／日。
 - (六)產業類別：29機械設備製造業。
 - (七)主要產品：291金屬加工用機械設備(重型砂布帶機)、292其他專用機械設備(木工布鋸機、自動刨木機、鋸骨機及攪肉機)、293通用機械設備(集塵機系列、工業空氣清淨機、集塵機及空氣清淨機配備)。
 - (八)土地使用分區及用地類別：農業區。
 - (九)廠地面積：24427平方公尺，廠房面積：10602.998平方公尺。

訂

線

裝



訂

線

尺，建築物面積：1259.552平方公尺，建築物及廠房面積合計：11862.55平方公尺。

- 三、隨文檢附107年11月26日甲字第040515號回饋金收據及規費單號：工1072385登記費收據各乙紙，請查收。
- 四、臨時工廠登記證明文件之有效期間，自核准登記日起至109年6月2日止，並自屆滿之次日起失其效力。經核發臨時工廠登記證明文件之工廠，於取得土地及建築物合法使用證明文件前，不得為下列事項：1、變更隸屬之事業主體。2、如以獨資為事業主體之工廠，變更事業主體或工廠負責人。但因繼承者，不在此限。3、增加生產設備之使用電力容量、熱能。4、增加廠地、廠房及建築物面積。5、增加或變更產業類別及主要產品，但減少產業類別及主要產品項目不在此限。6、將工廠土地及建築物全部或一部轉供他人設廠。經補辦臨時登記之工廠，於臨時工廠登記失效前，不適用區域計畫法第21條第1項、都市計畫法第79條有關違反土地或建築物之使用及建築法第86條第1款、第91條第1項第1款處罰之規定。
- 五、附款：
- (一)100年1月14日起，工廠製造、加工或使用危險物品達管制量以上者，如未依其他法令規定投保公共意外責任保險，應依「工廠危險物品投保公共意外責任保險辦法」之規定，投保公共意外責任保險。
- (二)工廠製造、加工或使用危險物品達管制量以上，應於次日起10日內，依「工廠危險物品申報辦法」申報危險物品
(<http://gcis.nat.gov.tw/fdas/fda/dangLogin.jsp>)。
- (三)廠地範圍內或臨接區域倘有水路、溝渠等排水設施、堤防或屬排水設施範圍土地應保留供公用，且不得影響水流及排水設施功能。
- (四)工廠如有廢水或廢棄物產生應依水污染防治法及廢棄物清理法之相關規定辦理；如有涉及土壤及地下水污染整治法規，應檢具土壤污染檢測資料報請本府環境保護局備查；並請遵照空氣污染防制法及噪音管制法等規定辦理。
- (五)廠地範圍內之都市計畫道路用地或公共設施保留地，經地方



政府通知開闢公共設施並限期拆除回復原狀時，應自行無條件拆除，並不得請求補償或賠償。

- (六)為鼓勵我國產業推動節能減碳，朝向產業綠化與建立綠色產業，促進產業永續發展，經濟部工業局依據「行政院智慧綠建築推動方案」規定，訂定綠色工廠標章推動作業要點，相關資訊可上經濟部工業局綠色工廠標章資訊網 (<http://greenfactory.ftis.org.tw/content/masterpage/Index.aspx>) 查詢。
- (七)若所屬建築物有新、增、改建及變更使用等情形者，可透過本府地方稅務局網站 (<http://www.tax.taichung.gov.tw>) 線上申辦房屋稅籍及使用情形變更等申報事宜，以避免遭補徵房屋稅籍處以罰鍰。
- (八)本案依申請單位檢附申請書件進行判定，經查係為97年3月14日前既有未登記工廠，且屬低污染事業範圍，核定範圍內廠房及建築物面積係依據申請單位檢附資料進行判定；如檢附書件有隱匿或虛偽不實，致影響本案判別產生差異，應由申請單位負相關責任，並將依行政程序法第117條、第119條暨工廠管理輔導法第24條撤銷臨時工廠登記。

六、注意事項：

- (一)請於1個月內加入工業同業公會或工業會為會員，否則依工業團體法第59條之規定處理。
- (二)應請確實注意，不得妨礙附近居民之安寧與衛生等；產銷及包裝商品時，請依商品標示法暨相關標示基準之規定標示。
- (三)工廠校正每年約6、7月舉行，由工廠營運暨校正調查員親至工廠訪查，請惠予配合辦理填報調查資料表。
- (四)所屬建築物如有涉及公共安全檢查，則請依規向本府都市發展局申報。
- (五)請依「勞工安全衛生法」及相關規定，設置勞工安全衛生組織及人員辦理勞工安全衛生事宜；如有相關問題請逕洽行政院勞動部職業安全衛生署。
- (六)貴廠若涉及製造、儲存、使用或處理公共危險物品及可燃性高壓氣體，請依公共危險物品及可燃性高壓氣體設置標準暨

臺中
縫騎

裝



訂

線

安全管理辦法，先提送直轄市、縣（市）消防機關檢查合格，並將相關合格證明文件提送主管機關備查。

（七）如涉及環保、建築、消防、工安等，應依相關法規辦理。

七、如不服本處分者，應於本處分書送達之次日起30日檢具訴願書正、副本（均含附件）與本處分書影本送交本府，經由本府向經濟部提起訴願。

八、隨文檢附申報房屋稅籍相關書件資料供參，如有涉及前揭規定請依規辦理。

正本：仕興機械工業股份有限公司清水廠（臺中市清水區吳厝里東山路65號）

副本：經濟部中部辦公室、臺中市政府消防局（含書件）、臺中市政府環境保護局（含書件）、臺中市政府水利局（坡地管理科）、臺中市政府水利局（水利管理科）、臺中市政府都市發展局、臺中市政府地政局、臺中市政府農業局、臺中市政府地方稅務局沙鹿分局、臺中市政府經濟發展局（工業科）（含書件）

市長 林佳龍

本案依分層負責規定授權業務主管決行

三、水土保持完工證明書

正 本

發文方式：郵寄

檔 號：

保存年限：

臺中市政府水利局 函

地址：42007臺中市豐原區陽明街36號

承辦人：張文瑄

電話：04-22289111#53512

電子信箱：tesuia23@taichung.gov.tw

臺中市清水區吳厝里吳厝一街96號

受文者：仕興機械工業股份有限公司

發文日期：中華民國107年11月8日

發文字號：中市水坡字第1070087670號

速別：普通件

密等及解密條件或保密期限：

附件：如主旨

主旨：檢送「臺中市清水區楊厝段1216地號等5筆土地「仕興機械工業股份有限公司清水廠」臨時工廠登記水土保持計畫（第一次變更）」水土保持完工證明書1份，詳如說明，請查照。

說明：

- 一、依據貴公司107年10月2日祥興字第107100201號函及本局107年10月30日水土保持完工檢查紀錄表、貴公司107年11月1日改善照片辦理。
- 二、本案經本局派員實施檢查，尚符原核定水土保持計畫，惟未抽驗、隱蔽或工程品質部分，應由貴公司及承辦監造技師負責。
- 三、另請貴公司持續維護各項水土保持設施，若定期複檢查有毀損水土保持之處理與維護設施之情形，將依水土保持法第33條第3項規定移送司法偵辦。

正本：仕興機械工業股份有限公司

副本：聚祥水土保持技師事務所、臺中市政府經濟發展局、本局坡地管理科

局長周廷彰

水土保持完工證明書

107 中市水坡完字第 053 號

一、水土保持書件	名稱	「臺中市清水區楊厝段 1216 地號等 5 筆土地」仕興機械工業股份有限公司清水廠臨時工廠登記申請案水土保持計畫(第一次變更) ■水土保持計畫(加填三、四、五項) □簡易水土保持申報書
	核定日期及字號	106 年 7 月 24 日中市水坡字第 1060055915 號
	實施地點及土地標示	臺中市清水區楊厝段 1216、1217、1372、1373、1376 地號等 5 筆土地
	開工日期	106 年 7 月 26 日
	完工日期	107 年 10 月 1 日
二、水土保持義務人	姓名或名稱	仕興機械工業股份有限公司清水廠(負責人 劉明達先生)
	身分證或營利事業統一編號	65018830
	住居所或營業所	臺中市清水區美時里美時一街 96 號
三、承辦技師	姓名	陳厚文
	執業機構名稱	聚祥水土保持技師事務所
	執業機構地址	臺中市西區忠明南路 237 號 12 樓之 2
	執業執照字號	技執字第 002894 號
	營利事業統一編號	39796174
	電話	04-23022965
四、承辦監造技師	姓名	陳厚文
	執業機構名稱	聚祥水土保持技師事務所
	執業機構地址	臺中市西區忠明南路 237 號 12 樓之 2
	執業執照字號	技執字第 002894 號
	營利事業統一編號	39796174
五、水土保持施工許可證日期 文號	106 年 8 月 28 日 106 水坡字第 048 號	
	(機關首長)	局長周廷彰

中華民國 107 年 11 月 8 日

四、環境影響評估審查通過函

正 本

發文方式：紙本傳遞

檔 號：

保存年限：

臺中市政府環境保護局 公告

發文日期：中華民國106年6月2日
發文字號：中市環綜字第10600571402號
附件：



主旨：公告修正「仕興機械工業股份有限公司環境影響說明書」
審查結論。

依據：依據環境影響評估法第7條規定及「臺中市政府環境影響
評估審查委員會第43次會議紀錄」辦理。

公告事項：

一、本案經綜合考量環境影響評估審查委員、專家學者、各方
意見及開發單位之答覆，就本案生活環境、自然環境、社
會環境及經濟、文化、生態等可能影響之程度及範圍，經
本專業判斷，認定已無環境影響評估法第8條及施行細則
第19條所列各款情形之虞，環境影響說明書已足以提供審
查判斷所需資訊，無須進入第二階段環境影響評估，評述
理由如下：

(一)本案開發行為可能影響範圍之各種相關計畫包括國土綜
合開發計畫、臺灣中部區域計畫（第二次通盤檢討）、
臺中市綜合發展計畫、臺中都會區大眾捷運系統建設計
畫、中部科學工業園區第二期發展區擴建計畫，本計畫
並與周圍之相關計畫無顯著不利之衝突且不相容。

(二)本案環境影響說明書已依「空氣品質」、「噪音及振
動」、「水文及水質」、「地形、地質及土壤」、「廢
棄物」、「生態環境」、「交通運輸」、「景觀及遊

憩」、「社會經濟」、「歷史文化古蹟」等環境項目，進行調查、預測、分析或評定，並就可能影響項目提出預防及減輕對策，經評估後本案對環境影響資源或環境特性並無顯著不利之影響。

(三)本案依據「動物生態評估技術規範」及「植物生態評估技術規範」進行生態調查，調查項目包含陸域植物生態、陸域動物生態及水域生態，調查共記錄1種珍貴稀有保育類野生動物為八哥，1種其他應予保育之野生動物為紅尾伯勞等。

(四)本案針對空氣品質、噪音振動、水質、地質及地形、廢棄物、生態及景觀遊憩等環境項目進行評估，評估結果均屬無影響或可忽略影響。且將依規定確實執行各項環境保護措施，以降低本開發案對鄰近居民之影響。本案另擬定各環境項目相關減輕對策，無使當地環境顯著逾越環境品質標準或超過當地涵容能力之情形。

(五)依據臺中市政府原住民事務委員會中市原經字第1030001108號，本計畫非位於原住民保留地，故對少數民族之傳統生活方式，應無顯著不利之影響。另外，本計畫於103年6月6日進行環境影響評估公開說明會，民眾對於本計畫之開發持正面意見，故對當地眾多居民之遷移、權益無顯著不利之影響。

(六)本計畫屬於低污染工廠開發，開發行為未運作「健康風險評估技術規範」定義之危害性化學物質，經評估後本案對國家健康或安全，無顯著不利之影響。

(七)其餘審查過程未納入環境影響說明書內容之各方主張及證據經審酌後，與本專業判斷結果不生影響，毋庸逐一論述。

二、本案有條件通過環境影響評估審查並請開發單位依下列事項及環境影響說明書所載之內容及審查結論，切實執行：

- (一)本案開發行為，後續不得有擴廠行為。
- (二)綠地部分應維持農業用途。
- (三)配合本市區域計畫法完成後，開發單位應提出遷廠期程規劃。



五、公司登記事項表

共 4 頁第 1 頁

(公司印章)		(代表公司負責人印章)		股份有限公司變更登記表	
變更 時間 打		變更 時間 打		變更預查編號	
				公司統一編號	5 5 9 1 8 8 5 6
				公司聯絡電話	(04) 2 6 2 0 - 1 1 8 8
				僑外投資事業	是 ☐ 否 ☒ 公開發行 ☐ 是 ☒ 否 ☐
				陸資	是 ☐ 否 ☒
				閉鎖性股份有限公司股東人數	_____ 人
				原名稱	_____ 股份有限公司

印章請用油性印泥蓋章，並勿超出框格。

一、公司名稱(變更後)	仕興機械工業股份有限公司		
二、(郵遞區號)公司所在地 (含鄉鎮市區村里)	(4 2 9) 台中市神岡區神州里大洲路 86 號		
三、代表公司負責人	劉明煌	四、每股金額(阿拉伯數字)	10,000 元
五、資本總額(阿拉伯數字)	79,000,000 元		
六、實收資本總額(阿拉伯數字)	79,000,000 元		
七、股份總數	7,900 股	八、已發行股份總數	1. 普通股 7,900 股 2. 特別股 _____ 股
九、董事人數任期	3 人自 105 年 4 月 26 日至 108 年 4 月 25 日 (含獨立董事 _____ 人)		
十、 ☐ 監察人人數任期 或 ☐ 審計委員會	1 人自 105 年 4 月 26 日至 108 年 4 月 25 日 本公司設置審計委員會由全體獨立董事組成替代監察人		
十一、公司章程修正(訂定)日期	107 年 9 月 4 日		

※變更登記
日期文號

107.9.17 府授經商字第 1070746749 號

※
檔號

公務記載蓋章欄	

- (一)申請表一式二份，於核辦後一份存核辦單位，一份送還申請公司收執。
 (二)為配合電腦作業，請打字或電腦以黑色列印填寫清楚，數字部份請採用阿拉伯數字，並請勿折疊、挖補、浮貼或塗改。
 (三)※各欄如變更登記日期文號、檔號等，申請人請勿填寫。
 (四)違反公司法代作資金導致公司資本不實，公司負責人最高可處五年以下有期徒刑。
 (五)為配合郵政作業，請於所在地加填郵遞區號。
 (六)第十欄位請依公司章程內容，於「監察人人數任期」前註記■，並填寫人數任期；或於「審計委員會」前註記■，監察人之人數任期免填。
 (七)閉鎖性股份有限公司應填列股東人數，非以現金出資者應填列章程載明之核給股款與抵充金額(信用、勞務出資僅適用閉鎖性股份有限公司)。

商 1302 - 1 網

1040902 公告

仕興機械工業

股份有限公司變更登記表

變更事項 十二、本次股本增加明細 (股本若為9、10、11、12之併購者，請加填第十四欄)	資產增加	1. 現金	元	
		2. 財產	股、元	
		3. 技術	股、元	
		4. 股份交換	元	
		5. 認股權憑證轉換股份	元	
	權益科目調整	6. 資本公積	元	
		7. 法定盈餘公積	元	
		8. 股息及紅利	元	
	併購	9. 合併	元	
		10. 分割受讓	元	
		11. 股份轉換	元	
		12. 收購	元	
	其他	13. 債權抵繳股款	元	
		14. 公司債轉換股份	元	
		15. 信用	股、元	
		16. 勞務	股、元	
		元		
十三、本次股本減少明細	1. 彌補虧損	元	2. 退還股款	元
	3. 註銷庫藏股	元	4. 合併銷除股份	元
	5. 分割減資	元	6. 收回特別股	元
			元	
			元	
十四、被併購公司資料明細				
併購種類	併購基準日	被併購公司		
		統一編號	公司名稱	
	年 月 日			
	年 月 日			

有續頁請打 ☒ V無續頁請打 ☐

公務記載蓋章欄

仕興機械工業

股份有限公司變更登記表

變更 事項 打	所 營 事 業		
	編號	代 碼	營 業 項 目 說 明
	1	CB01010	機械設備製造業。
	2	CB01030	污染防治設備製造業。
	3	CB01990	其他機械製造業。
	4	H703100	不動產租賃業。
	5	F401010	國際貿易業。
	6	ZZ99999	除許可業務外，得經營法令非禁止或限制之業務。

變更 事項 打	董事、監察人 或 其他負責人 名單				
	編號	職 稱	姓名(或法人名稱)	身分證號(或法人統一編號)	持有股份(股)
			(郵遞區號) 住 所 或 居 所 (或 法 人 所 在 地)		
	01	董事長			
	02	董 事			
	03	董 事			
	04	監察人			

有續頁請打 ☒ V無續頁請打 ☐

公務記載蓋章欄



仕興機械工業

股份有限公司變更登記表

經 理 人 名 單			
變更 時請 打✓	編號	姓 名	到職日期(年月日)
		(郵遞區號) 住 所 或 居 所	
	01		
	02		
	03		
	04		

有續頁請打✓ ☐

無續頁請打✓ ☒

公務記載蓋章欄	
---------	---

商 1302 - 4 網

附件二 主管機關同意辦理都市計畫相關函文

一、面積不受五公頃限制規定函

副本

檔 號：
保存年限：

經濟部 函

機關地址：106臺北市信義路三段41-3號
聯絡人：曾美婷
聯絡電話：02-2754-1255 分機2563
電子郵件：mttseng@moeaidb.gov.tw
傳真：02-2325-5455



436

台中市清水區吳厝里東山路65號

受文者：仕興機械工業股份有限公司

發文日期：中華民國108年7月31日

發文字號：經授工字第10820419971號

速別：普通件

密等及解密條件或保密期限：

附件：興辦事業計畫書1份

主旨：有關仕興機械工業股份有限公司申請特定區土地(臺中市清水區楊厝段1216、1217、1372、1373、1376地號)不受「市計畫農業區變更使用審議規範」第12點第1項面積限制一案，請查照。

說明：

- 一、復貴府108年7月5日府授經工字第1080157881號函。
- 二、本案為臨時工廠登記，申請範圍於臺中市清水區楊厝段隸屬於臺中港特定區計畫之農業區，計畫變更為零星工業區，變更後擬作為原使用，先予敘明。
- 三、仕興機械工業股份有限公司成立於民國69年，資本額新臺幣7,900萬元，公司主要為木工機械生產，產業類別為29機械設備製造業，主要生產圓鋸機、帶鋸機、推台鋸、集塵機、砂布機、砂盤機和封邊機等電動木工機械系列產品和零件之製造生產、銷售與服務。
- 四、該公司致力於生產及研發木工機械，99%的機器銷售海外60餘國，產品遍及全世界，為客戶提供高效率之生產技術設備。因應全球化木工機械市場之需求，進而持續提升產業競爭力，提供更多就業機會，有效增加該地區之勞動人口及收入，該

用地確有產業需求，爰本部同意該公司興辦事業計畫之申請。
五、隨文檢還仕興機械工業股份有限公司興辦事業計畫書1份。

正本：臺中市政府

副本：仕興機械工業股份有限公司、經濟部中部辦公室

部長 沈榮津



二、都市計畫個案變更核准函

正 本

發文方式：郵寄

檔 號：

保存年限：

臺中市政府 函

436

臺中市清水區吳厝一街96號

地址：40701臺中市西屯區臺灣大道3段
99號(惠中樓)5樓

承辦人：蔡忠憲

電話：04-22289111~31233

電子信箱：m16133@taichung.gov.tw

受文者：仕興機械工業股份有限公司

發文日期：中華民國108年12月9日

發文字號：府授經工字第1080296384號

速別：普通件

密等及解密條件或保密期限：

附件：

主旨：有關貴公司位於本市清水區楊厝段1216、1217、1372、1373及1376等5筆地號土地(面積：2.426344公頃)，擬依都市計畫法第27條第1項第3款經濟發展需要之迅行變更一案，詳如說明，請查照。

說明：

- 一、復貴公司108年8月13日仕務字第1080813001號、108年10月22日仕務字第1081022001號函。
- 二、依據「特定地區劃定處理原則」第7點規定：「特定地區經公告後，範圍內土地之全部或一部得依區域計畫法、都市計畫法或產業創新條例等相關規定，辦理使用分區或使用地變更作業。」及都市計畫法第27條第1項規定：「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：……三、為適應國防或經濟發展之需要時。……」，合先敘明。
- 三、旨揭土地經經濟部101年6月1日經授中字第10130001750號公告為特定地區及108年7月31日經授工字第10820419971號函認定不受「都市計畫區變更使用審議規範」第12點面積限制，並經本府核准臨時時工廠登記(編號：T6-601833)在案，併予敘明。

四、貴公司主要生產專業且先進之木工機械設備，如推台鋸、貼邊機、鑽孔機、帶鋸機與集塵設備等，所生產之木工機械銷售海外60餘國，產品遍及全世界，本案申請變更面積2.426344公頃，預計投資新臺幣3,000萬元、增加20位員工、投入研究發展經費1,000萬元，以增進產品研發及生產製造能力，年產值由新臺幣6億8,000元增加至8億元(每公頃年產值新臺幣3億2,971萬元)，未來合法化後可就地擴增產能並提供當地民眾充足的就業機會，除可深化技術發展，更可有效增加勞動人口及收入，尚符合適應經濟發展之需要，並且積極配合經濟部政策劃定特定地區及辦理臨時工廠登記相關程序，為工廠管理輔導法輔導合法化廠商，亦為本府積極輔導對象，爰旨案尚符合都市計畫法第27條第1項第3款經濟發展需要之迅行變更。

五、後續請依「都市計畫農業區變更使用審議規範」檢核並依「都市計畫書圖製作要點」製作變更計畫書圖至本府都市發展局辦理變更都市計畫法程序，並依下列事項辦理：

- (一)請檢核是否符合「都市計畫農業區變更使用審議規範」第14點規定：「申請變更使用之土地應臨接或設置八公尺以上之聯外道路，且該聯外道路須有足夠容量可容該開發所產生之交通需求。」，未來請檢附道路主管機關認定有臨接8公尺以上之道路證明文件，並請確實評估聯外道路是否有足夠容量可容納開發所產生之交通需求之評估。
- (二)空軍防空砲兵第一四一群回函是否位於重要軍事管制區之禁限建範圍部分，僅說明非該部重要軍事設施限建管制區範圍，是否涉及其他重要軍事設施禁限建管制區，請洽相關設管單位辦理。本案是否涉及其他重要軍事設施禁限建管制區，未來應請申請人檢附相關文件釐清。
- (三)本案為臨時工廠登記，非屬合法工廠，建議申請變更為

零星工業區修正為變更為乙種工業區。

- (四)依「都市計畫草案辦理公開展覽前應行注意事項」第4點規定：「申請變更都市計畫者於申請都市計畫主管機關同意依都市計畫法第二十七條第一項第三款或第四款辦理迅行變更前，應舉行座談會，並將舉行座談會之會議情形、出席會議相關公民或團體陳述意見之處理情形相關文件，併送都市計畫擬定機關辦理審議之參考。」有關座談會應於向都市計畫主管機關申請同意迅行變更都市計畫前，由興辦事業機關舉辦座談會，並將座談會民眾意見妥適處理後，再行辦理都市計畫變更。



正本：仕興機械工業股份有限公司

副本：臺中市政府都市發展局、臺中市政府經濟發展局

市長 盧秀燕

本案依分層負責規定授權主管局長決行

附件三 依據「都市計畫農業區變更使用審議規範」辦理情形說明

依據「都市計畫農業區變更使用審議規範」辦理情形說明對照表

條文內容	適用及處理情形說明
壹、總則	
一、本規範依都市計畫法第二十七條之一第二項訂定之。	敬悉。
二、都市計畫農業區變更使用，除另訂有變更用途之使用區審議規範或處理原則者，從其規定外，依本規範之規定辦理。	遵照辦理。
二之一、都市計畫農業區變更使用，有下列情事之一者，得由各級都市計畫委員會就實際情形審決之，不適用本規範全部或一部之規定。 (一) 變更範圍內現有聚落建築密集者。 (二) 因計畫書圖不符、發照錯誤、地形修測、計畫圖重製或基地畸零狹小，配合都市整體發展而變更者。 (三) 經目的事業主管機關同意興辦教育、文化、社會福利、醫療照顧服務、寺廟宗教、公用設施或公益設施等事業需要而變更者。 (四) 各級政府整體開發而變更者。	本計畫非屬左列規定之情事。
三、申請人依本規範申請變更使用，應檢具土地使用同意書及變更都市計畫書圖(含建築計畫及環境調查分析報告)送請直轄市或縣(市)政府於查核相關書圖文件無誤後，依都市計畫法第二十七條規定辦理都市計畫變更，其申辦程序如附圖。申請人擬舉辦之事業，依規定須經各該目的事業主管機關核准者，應先徵得各該目的事業主管機關同意後辦理。	1.遵照辦理。 2.本計畫業依左列規定檢具土地使用同意書(詳附件五第103頁)、變更都市計畫書圖，並檢附目的事業主管機關(臺中市政府經濟發展局)個案變更同意函(詳附件二第75~77頁)，依規提送臺中市政府都市發展局辦理後續法定程序。
四、辦理都市計畫變更之機關依第三點及第十二點至第十九點基地條件相關規定查核計畫書圖及相關文件無誤，並經認定符合都市計畫法第二十七條規定後，應即依法辦理公開展覽及舉行說明會，並於完成公開展覽後一個月內提該管都市計畫委員會審議。直轄市、縣(市)都市計畫委員會審議通過後，直轄市、縣(市)政府應於三個月內依都市計畫法第十九條規定將其審議結果，連同都市計畫書圖及相關文件報請內政部核定。 各級都市計畫委員會審議都市計畫變更案件，應確實依各級都	遵照辦理。

條文內容	適用及處理情形說明
市計畫委員會組織規程第十條規定，允許與案情有關之公民或團體代表列席聽取案情說明，並表達意見。	
五、依本規範申請變更使用時，其依法須辦理環境影響評估及實施水土保持之處理與維護者，都市計畫變更之審議、環境影響評估及水土保持計畫之審查，得採平行作業方式辦理。但依法須辦理環境影響評估者，於各該都市計畫變更案報請核定时，必須檢具環保主管機關審查通過之環境影響說明書或環境影響評估報告書。	1.依據「開發行為應實施環境影響評估細目及範圍認定標準」第三條第一項第三款第八目規定，本案開發基地面積位於山坡地，且面積超過一公頃，應實施環境影響評估；並已於106年6月2日取得臺中市政府環境保護局審查通過後核准臨時工廠登記證（詳參附件一第65~67頁）。 2.依據「水土保持法」第十二條規定應擬具水土保持計畫；並已於107年11月8日取得臺中市政府水利局水土保持完工證明書後核准臨時工廠登記證（詳參附件一第63~64頁）。
六、申請人於都市計畫變更案經核定機關都市計畫委員會審議通過後，應即與當地直轄市或縣（市）政府簽訂協議書。都市計畫核定機關於申請人完成協議書簽訂後，應即予核定或轉報備案，層交直轄市、縣（市）政府依法發布實施，以及依規定核發開發許可。	1.遵照辦理。 2.本計畫將於都市計畫核定前，與臺中市政府完成協議書簽訂程序。
七、申請人於取得開發許可後，應先依規定申領雜項執照，並於完成雜項工程及興闢完成公共設施，經直轄市或縣（市）政府查驗合格，辦理移交予該管政府並完成自願捐贈土地之移轉登記及現金之提供後，始得依法申領建造執照。 前項現金之提供，如因情形特殊，經申請人與當地直轄市、縣（市）政府協議，報經該管都市計畫委員會同意者，得以分期方式繳納，並納入都市計畫書規定。	遵照辦理。依第三十二點及第三十四點規定，本計畫須劃設30%以上之公共設施及公用設備及代用地，其中公共設施用地應興闢完成後捐贈予臺中市政府。
八、依本規範規定辦理都市計畫變更，其辦理機關為各該都市計畫原擬定機關。但都市計畫原擬定機關為鄉（鎮、市）公所者，由	1.遵照辦理。 2.本計畫所屬之臺中港特定區

條文內容	適用及處理情形說明
縣政府辦理；申請變更範圍跨越省(市)境或縣(市)境者，由申請範圍較大之直轄市或縣(市)政府主辦之。	計畫，擬定機關為臺中市政府，故本申請案都市計畫變更辦理機關，依左列規定應為臺中市政府。
九、依本規範規定辦理都市計畫變更，其細部計畫得一併辦理擬定。	本計畫一併辦理細部計畫之擬定。
十、辦理都市計畫變更之機關受理依本規範申請變更使用案件時，若發現計畫書圖及相關文件不符(全)者，應一次限期申請人補正(件)。申請人無正當理由逾期不補正(件)者，應將其申請案退回，並副知上級主管機關。	申請人將依左列規定辦理。
十一、依本規範申請變更使用，涉及環境影響評估及水土保持者，應依環境影響評估及水土保持有關規定辦理。	1.依據「開發行為應實施環境影響評估細目及範圍認定標準」第三條第一項第三款第八目規定，本案開發基地面積位於山坡地，且面積超過一公頃，應實施環境影響評估；並已於106年6月2日取得臺中市政府環境保護局審查通過後核准臨時工廠登記證(詳參附件一第65~67頁)。 2.依據「水土保持法」第十二條規定應擬具水土保持計畫；並已於107年11月8日取得臺中市政府水利局水土保持完工證明書後核准臨時工廠登記證(詳參附件一第63~64頁)。
貳、基地條件	
十二、都市計畫農業區申請變更使用之土地區位，應以鄰近已發展地區或規劃為發展區者優先，且土地面積應符合下列規定： (一)直轄市計畫、省轄市計畫及縣轄市計畫地區：不得小於三公頃。	本計畫業經經濟部108年7月31日經授工字第10820419971號函(詳參附件二第73~74頁)認定本計畫符合「都市計畫農業

條文內容	適用及處理情形說明
(二) 鄉街計畫、鎮計畫及特定區計畫地區：不得小於五公頃。申請人擬興辦之事業計畫經中央主管機關同意或申請變更土地四周因下列情形致無法擴展者，得不受前項面積規定之限制： (一) 為河川、湖泊或山崖等自然地形阻隔者。 (二) 為八公尺以上之既成或計畫道路或其他人為重大設施阻隔者。 (三) 為已發展或規劃為發展區所包圍者。	區變更使用審議規範」第十二點第二項不受申請面積不得小於五公頃之限制規定。
十三、申請變更使用之土地形狀應完整連接，連接部分最小寬度不得少於三十公尺。但為既成道路或都市計畫道路分隔者，視同完整連接。	本計畫申請土地形狀為完整連接，符合左列規定。
十四、申請變更使用之土地應臨接或設置八公尺以上之聯外道路，且該聯外道路須有足夠容量可容納該開發所產生之交通需求。	本計畫南側有一條東西向寬八公尺以上之既有道路，向東可銜接至和睦路二段之主要聯外道路，往南可通往臺中國際機場及中清路，符合左列規定(詳參計畫書第 24~27 頁及第 37~45 頁)。
十五、依本規範申請變更使用之土地，不得位於下列地區： (一) 重要水庫集水區：凡現有、興建中、規劃完成且核定，做為供民生用水者或集水區面積大於五十平方公里之水庫或離槽水庫者為重要水庫；其集水區範圍依各水庫治理機關認定之管理範圍為標準，或大壩(含離槽水庫)上游全流域面積。 (二) 相關主管機關依法劃定或相關法規規定禁止開發之土地(詳如附表)。	依據經濟部水利署 108 年 5 月 24 日經水工字第 10851054520 號函復本計畫申請範圍非位於任何之水庫集水區內(詳參附件六第 106~107 頁)。
十六、申請變更使用之土地，如位於自來水水質水量保護區之範圍者，應依自來水法之規定管制。基地污水排放之承受水體如未能達到環境保護主管機關公告該水體分類之水質標準或河川水體之容納污染量已超過主管機關依該水體之涵容能力所定之管制總量者或經水利主管機關認為對河防安全堪虞者，不得開發。 前項土地所在之自來水水質水量保護區，如已依法公告飲用	依據台灣自來水股份有限公司第四區管理處 103 年 2 月 12 日台水四操字第 130002379 號函復本計畫申請範圍非位於自來水水源水質水量保護區範圍(詳參附件六第 131~132 頁)。

條文內容	適用及處理情形說明
水水源水質保護區或飲用水取水口一定距離內之地區者，並應依飲用水管理條例相關規定辦理；如尚未依法公告飲用水水源水質保護區或飲用水取水口一定距離之地區者，並應符合下列規定。但在水源水質水量保護區劃定公告前已實施都市計畫地區者，或基於國家社會經濟發展需要且無污染貽害水源、水質與水量行為之虞，經提出廢水三級處理及其他工程技術改善措施，並經飲用水水源水質保護區及自來水水質水量保護區主管機關審查同意後，送經各級都市計畫委員會審查通過者，不在此限。 (一) 距離豐水期水體岸邊水平距離一千公尺之範圍，區內禁止水土保持以外之一切開發整地行為。 (二) 取水口上游半徑一公里內集水區及下游半徑四百公尺，區內禁止水土保持以外之一切開發整地行為。 (三) 距離豐水期水體岸邊水平距離一千公尺以外之水源保護區，其開發管制應依自來水法之規定管制。	
十七、第十六點水岸緩衝區所指河川及水體之認定基準如下： (一) 河川：指河川（溪流）之主流、支流，及支流上一級之支流；至支流上一級之支流之認定方式，以內政部出版之二萬五千分之一之經建版地形圖上有標示河（溪）名，且級序應為“2”（包含2）以上者。 (二) 水體： 1. 河川已築有堤防者，以堤防為準。 2. 未築堤防，而已依水利法第八十二條公告有水道治理計畫線或堤防預定線者，以公告線為準，水道治理計畫線及堤防預定線皆已公告者，以堤防預定線為準。 3. 未築堤防且未公告水道治理計畫線或堤防預定線者，以該溪流五年洪水頻率所到之處為準。	本計畫申請範圍非位於左列規定之範圍。
十八、申請變更使用之土地，若位於自來水淨水廠取水口上游豐水期水體岸邊水平距離一千公尺以內，且尚無銜接至淨水廠取水口下游之專用污水下水道系統者，應暫停受理都市計畫之變更。但提出上述系統之設置計畫，且已解決該系統所經地區之土地問題者，不在此限，其設置計畫並應優先施工完成。	依據台灣自來水股份有限公司第四區管理處 103 年 2 月 12 日台水四操字第 130002379 號函復本計畫申請範圍非位於自來水淨水廠取水口上游範圍(詳參

條文內容	適用及處理情形說明
前項土地如位於自來水水質水量保護區，依第十六點規定辦理。	附件六第 131~132 頁)。
十九、申請變更使用之土地，若位於依法劃定之海岸(域)管制區、山地管制區、重要軍事設施管制區或要塞堡壘地帶之範圍者，其開發除應依主管機關公告之管制事項管制外，於辦理變更審議時並應先徵詢主管機關之意見。	海洋委員會海巡署中部分署 108.05.16 中署巡字第 1080004085 號函、臺中市政府警察局 103.03.17 中市警保字第 1030026926 號函、第五作戰區指揮部 108.07.12 陸十軍作字第 108000770 號函復本案非位於左列各項管制區範圍(詳參附件六第 112~115 頁)。
參、土地使用與公共設施計畫	
二十、申請變更使用之土地位於山坡地者，除應符合山坡地建築管理辦法規定外，其使用限制如下： (一) 坵塊圖上之平均坡度在百分之四十以上之地區，其面積之百分之八十以上土地應維持原始地貌，不得開發利用，其餘土地得規劃作道路、公園及綠地等設施使用。 (二) 坵塊圖上之平均坡度在百分之三十以上未逾四十之地區，以作為開放性之公共設施使用為限，不得建築使用。	遵照辦理，依坡度分析結果，本計畫申請範圍無平均坡度 40% 以上地區及 30%~40% 地區(詳參計畫書第 8~9 頁)。
二十一、申請變更使用的土地如位於山坡地，應順應地形地勢規劃，避免大規模整地。整地後每宗建築基地最大高差不得超過十二公尺，且每三公尺應設置駁坎，並須臨接建築線，其臨接長度不得小於六公尺。	遵照辦理，本計畫之整地工程以維持原有地形為主，僅於適當處設置排水系統及沈砂滯洪設施，故原則上無大規模整地行為，符合左列規定。
二十二、申請變更使用範圍內之原有水路、農路功能應儘量予以維持，如必須變更原有水路、農路，應以對地形、地貌及毗鄰農業區之農業生產環境影響最小之方式合理規劃。	本計畫申請範圍內無變更原有水路、農路，符合左列規定。
二十二之一、申請變更使用之土地開發後，包含基地之各級集水區應以二十五年發生一次暴雨產生對外排放逕流量總和，不得超出開發前之逕流量總和，並應以一百年發生一次暴雨強度之計算標準提供滯洪設施，以阻絕因基地開發增加之逕流量。有關逕流係數之採用，得參考行政院農業委員會	本計畫申請範圍因位於山坡地範圍，故業已依據「水土保持法」第十二條規定應擬具水土保持計畫；並已於 107 年 11 月 8 日取得臺中市政府水利局水土保

條文內容	適用及處理情形說明
訂頒之水土保持技術規範，並取上限值計算。 前項逕流量之計算，應經依法登記開業之相關專業技師簽證。但由政府相關專業機關提供，並由機關內依法取得相當類科技師證書者為之者，不在此限。 第一項滯洪設施面積之計算標準，山坡地開發案件，如水土保持法相關規定另有規定者，從其規定。	持完工證明書（詳參附件一第 63~64 頁）。
二十三、申請變更使用範圍內未申請開發之土地，應維持其出入功能。	本計畫申請範圍內無未申請開發之土地，符合左列規定。
二十四、可供建築基地應就地質承載安全無虞之地區儘量集中配置，並使基地法定空地儘量集中留設並與開放空間相聯貫，以發揮最大保育、休憩與防災功能。	遵照辦理，已於第四章實質發展計畫之四、基地配置原則乙節，載明範圍可供建築基地應集中配置，使法定空地集中留設（詳參計畫書第 31 頁）。
二十五、申請變更使用範圍內應規劃設置足夠之防災避難場所、設施、消防救災路線、火災延燒防止地帶。	遵照辦理，已於第四章實質發展計畫之六、都市防災計畫乙節，載明規劃之防災避難場所、設施、消防救災路線、火災延燒防止地帶等內容（詳參計畫書第 46~49 頁）。
二十六、申請變更使用範圍毗鄰外側土地，除面臨具隔離功能之海、湖、河等公共水域，或山林、公園等永久性公共綠地、空地者外，應設置隔離綠地或退縮建築，其距離須在十公尺以上。	本計畫將依規定於邊界留設十公尺以上之隔離綠帶或設施，以符合左列規定。
二十七、依本規範申請變更使用應先進行都市設計，並納入都市計畫書規定。 前項都市設計之內容須視實際需要，表明下列事項： （一）公共開放空間系統配置與管制事項。 （二）人行空間或步道系統動線配置事項。 （三）交通運輸系統配置及管制事項。 （四）建築量體、公共設施及公用設備之配置、高度、造型、色彩與風格等管制事項。	本計畫使用現況為既存之未登記工廠，已納入第四章實質發展計畫之四、基地配置原則乙節予以載明（詳參計畫書第 31~36 頁），惟後續如須辦理都市設計審議，將於申請雜項執照前辦理。

條文內容	適用及處理情形說明
(五) 環境保護設施配置與管制事項。 (六) 綠化植栽及景觀計畫。	
二十八、公共管線應以地下化為原則，若管線暴露於公共主要道路線上時，應加以美化處理。	遵照辦理，已於第四章實質發展計畫之四、基地配置原則乙節，載明左列規定事項(詳參計畫書第 33 頁)。
二十九、申請變更使用範圍內應依消防法設置消防設施。	遵照辦理，已於第四章實質發展計畫之四、基地配置原則乙節，載明左列規定事項(詳參計畫書第 33 頁)。
三十、依本規範變更為住宅社區使用時，得規劃部分土地作為社區性商業使用，其面積不得超過申請變更使用土地總面積之百分之十。	本計畫非變更為住宅社區使用，故不適用左列之規定。
三十一、依本規範申請變更使用範圍內之建築基地，應於計畫書內載明不得適用建築技術規則及其他有關容積獎勵相關法規之規定。	遵照辦理，已於第四章實質發展計畫之七、土地使用分區管制要點乙節，載明左列規定事項(詳參計畫書第 50 頁)。
三十二、依本規範申請變更使用，應規劃提供變更使用範圍內及全部或局部都市計畫地區使用之公共設施及公用設備。	1. 遵照辦理。 2. 本計畫於北側範圍劃設綠地用地，主要作為計畫區與周邊農業區之隔離及緩衝空間使用，並兼顧環境綠美化功能，劃設面積為 7,279.72 平方公尺，占總面積約 30.00%。(詳參計畫書第 28~30 頁)。
三十三、應依第三十二點規定劃設而未能在變更使用範圍內劃設提供之公共設施及公用設備，應提供完整可建築土地予直轄市或縣(市)政府作為設置之代用地，或經都市計畫委員會同意後，得改捐贈代金方式折算捐贈。 前項捐贈代金之數額，由直轄市、縣(市)主管機關委託三家以上專業估價者按變更後土地使用分區查估後，依下列公式計算之，並得以分期方式捐贈；其所需費用，由申	遵照辦理，本計畫將於範圍北側部分劃設面積 7,279.72 平方公尺之綠地用地，擬無償捐贈予臺中市政府，並由仕興公司自行興闢與維護管理。(詳參計畫書第 52~53 頁)。

條文內容	適用及處理情形說明
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可建築土地之價格 (取最高價計算) × 變更後應捐贈可建築土地面積 / 變更後全部可建築土地面積	
三十四、依前二點劃設及提供之公共設施及公用設備用地及代用地，其面積合計不得低於申請變更使用總面積之百分之四十，其中代用地面積不得低於百分之五。但申請變更為工業區者，其公共設施及公用設備用地及代用地之面積合計不得低於申請變更使用總面積之百分之三十。	本計畫須回饋提供公共設施及公用設備用地及代用地之面積比例須達總面積之 30%，本計畫劃設綠地用地，劃設面積為 7,279.72 平方公尺，占總面積約 30.00%，符合左列規定(詳參計畫書第 30 頁)。
三十五、依本規範申請變更使用範圍內所劃設之公共設施及公用設備用地，如擬依都市計畫公共設施用地多目標使用辦法作多目標使用時，以供作非營業性之公共使用者為限，其項目並應在計畫書中敘明。	本計畫所劃設公共設施用地無規劃作多目標使用，故不適用左列之規定。
三十六、變更使用範圍內依規定設置之公園、綠地、廣場、兒童遊樂場等面積合計不得低於申請變更使用總面積之百分之十。	遵照辦理，本計畫所劃設綠地用地面積為 7,279.72 平方公尺，占總面積約 30.00%，符合左列規定 (詳參計畫書第 30 頁)。
三十七、變更使用範圍內之主要道路應採人車分離之原則劃設人行步道，且步道寬度不得小於一·五公尺。	遵照辦理，已於第四章實質發展計畫之五、交通系統計畫乙節，載明左列規定事項(詳參計畫書第 37 頁)。
三十八、變更使用範圍內除每一住宅單元 (住戶) 至少應設置一路外汽車停車位外，並應按範圍內居住規模或服務人口車輛預估數之百分之二十設置足夠之公共停車場。	本計畫無規劃做為住宅使用之土地，故不適用左列之規定。
三十九、依本規範申請變更使用範圍內之建築基地，其原始地形在坵塊圖上之平均坡度達百分之十五以上者，除本規範另有規定外，其建蔽率不得超過百分之四十，平均容積率不得超過百分之一百；其餘建築基地之建蔽率不得超過百分之五十，平均容積率不得超過百分之二百。但所提供之公共設施及公用設備用地及代用地超過本規範所定最低比例	本計畫申請範圍依據「水土保持技術規範」第二十三條規定予以分級；計算方式係採用前開技術規範第二十五條規定以坵塊法計算，將計畫範圍劃分成二十五公尺乘以二十五公尺之方格，並

條文內容	適用及處理情形說明
者，得酌予提高其平均容積率；其提高部分不得超過上述所訂平均容積率上限之百分之二十。	依實測地形圖進行原地形之坡度分析；經計算後結果，本計畫區大多位於二級坡範圍內，並佔總面積 70.90%，全區平均坡度約為 6.88%(詳參計畫書第 8~9 頁)，故不適用左列之規定。
肆、附帶條件	
四十、申請變更使用範圍內規劃做為商業使用之土地，應提供三家以上專業估價者查估變更後商業使用土地價格（取最高價計算）之百分之五金額，其中二分之一撥中央農業主管機關供農業建設；二分之一撥供直轄市或縣（市）政府從事地方、鄉村建設及辦理農地使用管制經費。	本計畫無規劃做為商業使用之土地，故不適用左列之規定。
四十一、申請變更使用範圍內之道路、學校、公園、綠地、廣場、兒童遊樂場、停車場等公共設施用地，應捐贈予當地直轄市、縣（市）政府。	本計畫劃設綠地用地，劃設面積為 7,279.72 平方公尺，占總面積約 30.00%，擬無償捐贈予臺中市政府，並由仕興公司自行興闢與維護管理。（詳參計畫書第 52~53 頁）。
四十二、代用地及前二點捐贈之土地及提供之現金，應於變更都市計畫核定或備案機關都市計畫委員會審議通過後與直轄市或縣（市）政府簽訂協議書。	遵照辦理，本計畫經各級都市計畫委員會審議通過後，將依左列規定與臺中市政府簽訂協議書。
四十二之一、申請人同意確實依本規範所定附帶條件及許可條件辦理者，得採自辦市地重劃方式開發，其提供之公共設施用地比率並應單獨計列，不含開發範圍內以原公有道路、溝渠、河川及未登記地辦理抵充之部分。	本計畫非以市地重劃方式開發，故不適用左列之規定。
四十三、依本規範申請變更使用如為住宅社區者，應檢具社區經營管理計畫，其內容如附件。	本計畫非申請變更為住宅社區使用，故不適用左列之規定。
四十四、協議書應載明下列事項： （一）具結保證依核准之都市計畫實施進度及事業財務計畫開發建設辦理，其變更為住宅社區使用者，並切結依核准之社區經營管理計畫實施。	遵照辦理，本計畫依第四十二點規定，與臺中市政府簽訂協議書時，將依左列規定事項載明之。

條文內容	適用及處理情形說明
(二) 自願捐贈之公共設施用地及代用地座落、面積及現金金額。 (三) 違反前二款規定之效力。	
四十五、第四十四點第三款所定之效力包括： (一) 廢止開發許可並公告之。 (二) 限期依都市計畫法定程序，將土地變更為原使用分區或其他適當分區。 (三) 已完成所有權移轉登記之公共設施用地、代用地及提供之現金不予發還。	遵照辦理，本計畫將依左列條文規定，於協議書中載明之。
四十六、申請變更使用範圍內若無公共下水道系統可供接用，或雖有公共下水道系統接用，其設置容量無法收集處理因開發所產生之污水量者，應依下水道法規定設置專用下水道系統及管理組織，並應採用雨水與污水分流方式處理，其經處理之污水應符合放流水排放標準。若排入原灌溉設施者，應經管理機構同意及主管機關核准。	本計畫範圍內工廠為組裝工廠，於製造過程中無產生製程廢水，主要污水來源僅有雨水及員工之生活污水，已在範圍內設置兩座預鑄式生活污水處理槽，兩座可處理之污水量約 9CMD，可負荷本廠每日污水量 4.23CMD，並將處理槽之污水再排放到第二儲貯槽(容量約 54CMD)，予以處理至符合放流水標準後，主要作為環境綠化澆灌或灑水再生使用。
四十七、申請人應擬具有關廢棄物處理、清運、收集及設置地點等計畫，該計畫應經環保主管機關同意。	本計畫已於環境影響說明書中予以載明左列規定，並已於 106 年 6 月 2 日取得臺中市政府環境保護局審查通過後核准臨時工廠登記證(詳參附件一第 65~67 頁)
四十八、申請人應檢附相關事業(電力、電信、自來水)主管機構之明確同意供應文件。但各該機構不能提供供應服務，而由申請人自行處理，並經各該主管機構同意者，不在此限。	本計畫為取得臨時工廠登記之既有建物，現況已有提供電力、電信及自來水等服務。
四十九、(本點刪除)	-
伍、附則	

條文內容	適用及處理情形說明
五十、申請人違反協議書規定事項，當地直轄市、縣(市)政府得廢止其開發許可，並即由原都市計畫變更機關依協議書或都市計畫書內載明之期限，依都市計畫法定程序將其土地變更回復為原使用分區或其他適當分區，其已完成移轉登記之自願捐贈土地及已提供之現金不予發還。	本計畫如有違反協議書規定事項，依左列規定辦理。
五十一、基地內夾雜零星或狹小公有土地或未登錄土地，基於整體規劃開發及水土保持需要，應先依規定取得同意合併開發證明書。	本計畫申請範圍內無夾雜零星或狹小公有土地或未登錄土地。
五十二、本規範規定事項，如直轄市、縣(市)政府於自治條例或各該主要計畫通盤檢討書另有規定者，或其屬配合國家重大建設者，得經內政部都市計畫委員會就實際情形審決之，不適用本規範全部或一部之規定。若仍有未規定事項，仍以內政部都市計畫委員會之決議為準。	遵照辦理。

附件四 地籍圖謄本、土地登記謄本及 使用分區證明

地籍圖謄本

清水電謄字第087528號

土地坐落：臺中市清水區楊厝段1216,1217,1372,1373,1376地號共5筆

本謄本與地籍圖所載相符（實地界址以複丈鑑界結果為準）

北



資料管轄機關：臺中市清水地政事務所

本謄本核發機關：臺中市清水地政事務所

中華民國 110年06月10日08時19分

主任：吳志偉

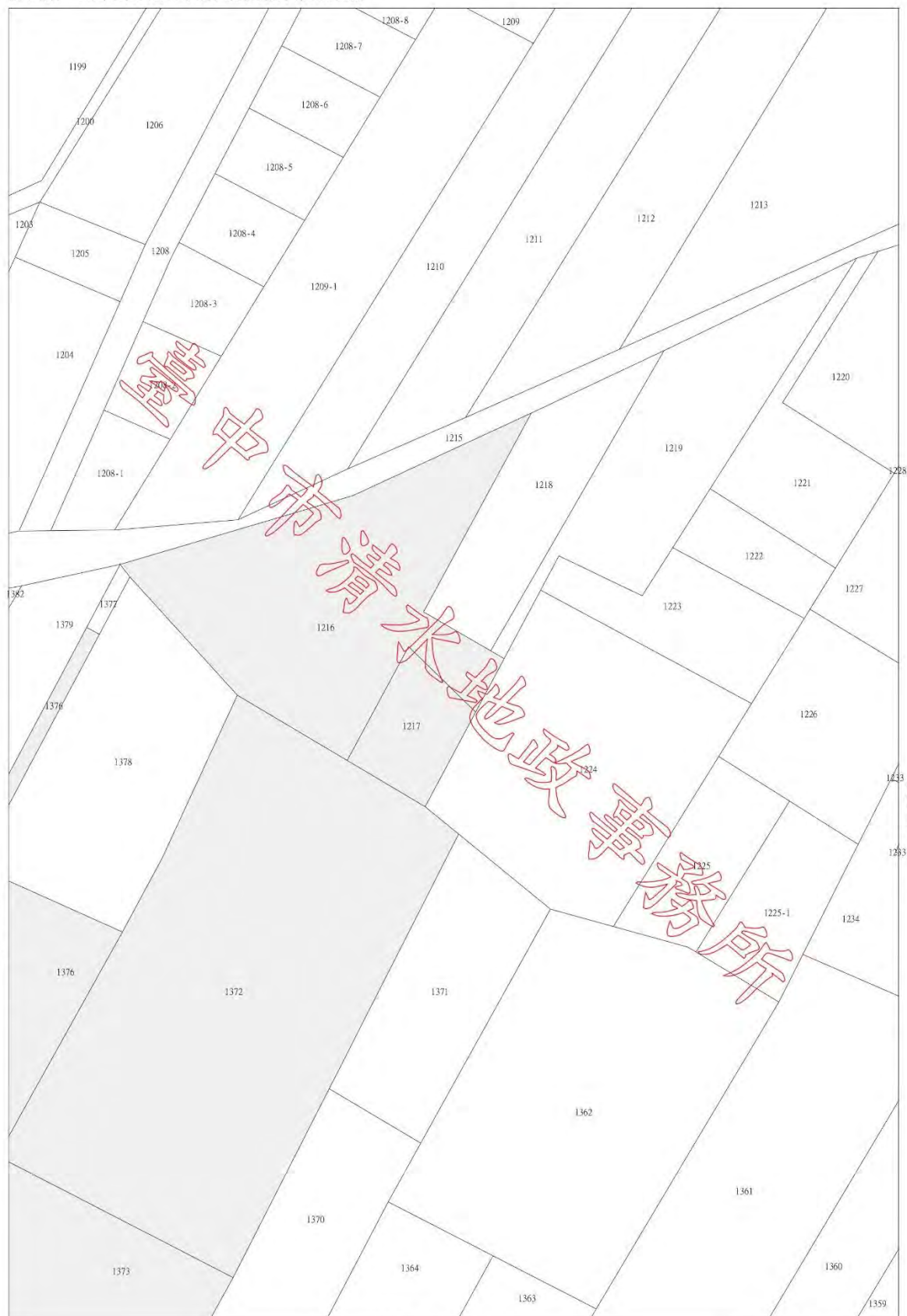


地籍圖謄本如附件共4頁，接續圖如下：



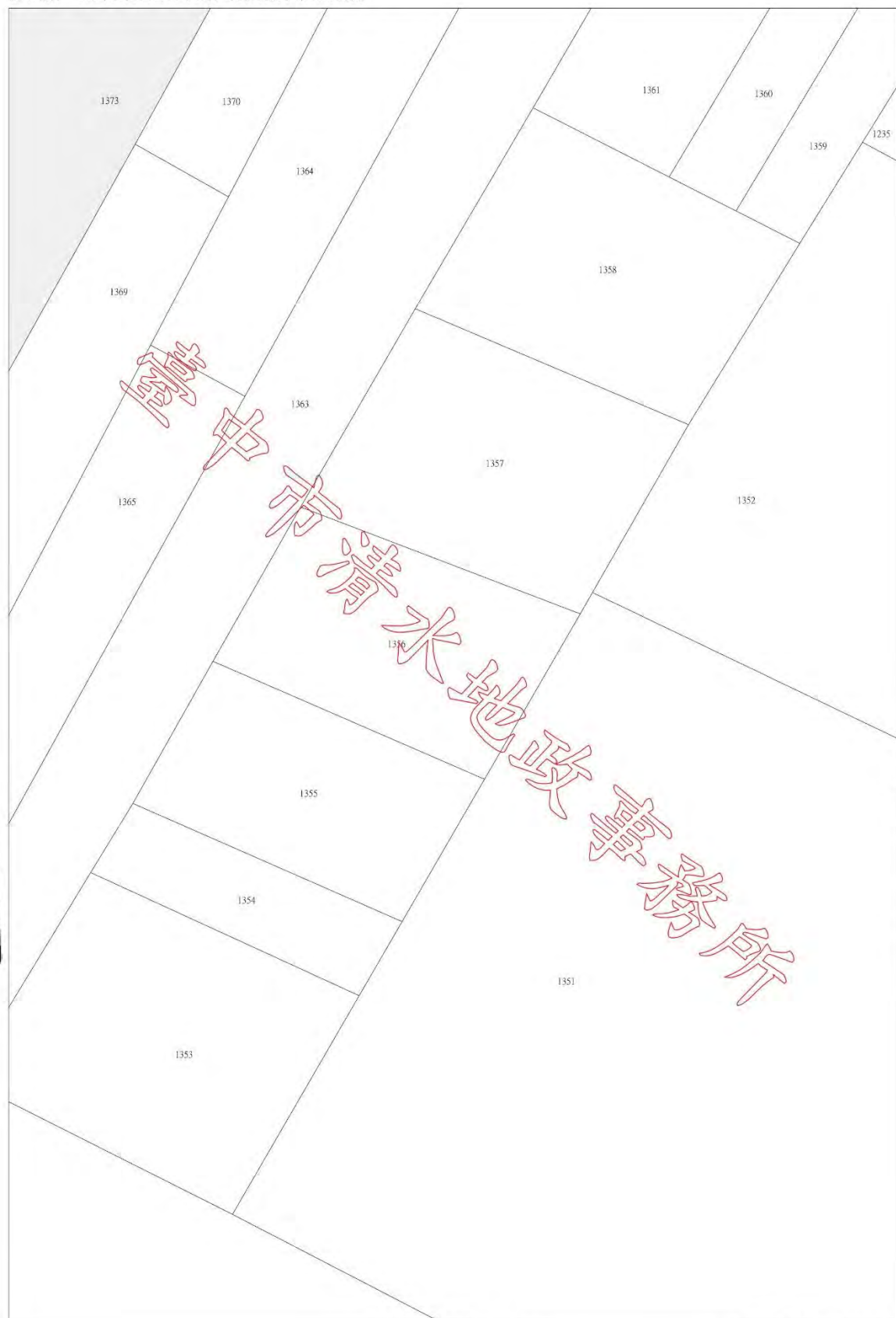
49

本謄本係網路申領之電子謄本，由旭晨開發股份有限公司自行列印
謄本種類碼：4B246WPRBFB，可至：<https://ep.land.nat.gov.tw> 查驗本謄本之正確性
惟為考量檔案傳輸中心之資料負荷度，線上有效查驗期限為三個月。



比例尺：1/1000

原比例尺：1/500





90



03

比例尺：1/1000

原比例尺：1/500



不動產登記

54

土地登記第一類謄本（土地標示及所有權部）

清水區楊厝段 1216-0000地號



列印時間：民國109年03月06日14時46分

頁次：1

本謄本係網路申領之電子謄本，由蔡凱任自行列印
謄本種類碼：SM2GXC8BLJN，可至<https://ep.land.nat.gov.tw>查驗本謄本之正確性
清水地政事務所 主 任 吳吉森
清水電謄字第030076號
資料管轄機關：臺中市清水地政事務所 謄本核發機關：臺中市清水地政事務所

***** 土地標示部 *****

登記日期：民國097年12月18日 登記原因：地籍圖重測
面 積：****2,649.80平方公尺
使用分區：（空白） 使用地類別：（空白）
民國109年01月 公告土地現值：****2,600元／平方公尺
地上建物建號：（空白）
其他登記事項：重測前：楊厝寮段楊厝寮小段0423-0000地號

***** 土地所有權部 *****

（0001）登記次序：0005
登記日期：民國094年09月29日 登記原因：買賣
原因發生日期：民國094年08月31日
所有權人： 出生日期：
統一編號：
住 址：
權利範圍：全部 *****1分之1*****
權狀字號：094清字第034870號
當期申報地價：109年01月*****176.0元／平方公尺
前次移轉現值或原規定地價：
089年01月 *****2,400.0元／平方公尺
歷次取得權利範圍：全部*****1分之1*****
相關他項權利登記次序：0003-000
其他登記事項：（空白）

本謄本僅係 土地標示及所有權部 節本，詳細權利狀態請參閱全部謄本
〈 本謄本列印完畢 〉

- ※注意：一、本電子謄本係依電子簽章法規定產製，其所產製為密文檔與地政事務所核發紙張謄本具有同等效用。
- 二、若經列印成紙本已為解密之明文資料，僅供閱覽。本電子謄本要具文書證明效力，應上網至 <https://ep.land.nat.gov.tw> 網站查詢，以上傳電子謄本密文檔案，或輸入已解密之明文地政電子謄本第一頁的謄本種類碼，查驗謄本之完整性，以免被竄改，惟本謄本查驗期限為三個月。
- 三、本謄本之處理及利用，申請人應注意依個人資料保護法第5條、第19條、第20條及第29條規定辦理。
- 四、前次移轉現值資料，於課徵土地增值稅時，仍應以稅捐稽徵機關核算者為依據。



9

土地登記第一類謄本（土地標示及所有權部）

清水區楊厝段 1217-0000地號



列印時間：民國109年03月06日14時46分

頁次：1

本謄本係網路申領之電子謄本，由蔡凱任自行列印
謄本種類碼：SM2GXC8BLJN，可至<https://ep.land.nat.gov.tw>查驗本謄本之正確性
清水地政事務所 主任 吳吉森
清水電謄字第030076號
資料管轄機關：臺中市清水地政事務所 謄本核發機關：臺中市清水地政事務所

***** 土地標示部 *****

登記日期：民國097年12月18日 登記原因：地籍圖重測
面積：*****458.51平方公尺
使用分區：（空白） 使用地類別：（空白）
民國109年01月公告土地現值：****2,600元／平方公尺
地上建物建號：（空白）
其他登記事項：重測前：楊厝寮段楊厝寮小段0423-0001地號

***** 土地所有權部 *****

（0001）登記次序：0002
登記日期：民國094年12月08日 登記原因：買賣
原因發生日期：民國094年11月22日
所有權人：
統一編號： 出生日期：
住址：
權利範圍：全部 *****1分之1*****
權狀字號：094清字第042661號
當期申報地價：109年01月*****176.0元／平方公尺
前次移轉現值或原規定地價：
089年01月 ****2,400.0元／平方公尺
歷次取得權利範圍：全部 *****1分之1*****
其他登記事項：（空白）

本謄本僅係 土地標示及所有權部 節本，詳細權利狀態請參閱全部謄本
〈本謄本列印完畢〉

- ※注意：一、本電子謄本係依電子簽章法規定產製，其所產製為一密文檔與地政事務所核發紙張謄本具有同等效用。
- 二、若經列印成紙本已為解密之明文資料，僅供閱覽。本電子謄本要具文書證明效力，應上網至 <https://ep.land.nat.gov.tw> 網站查驗，以上傳電子謄本密文檔案，或輸入已解密之明文地政電子謄本第一頁的謄本種類碼，查驗謄本之完整性，以免被竄改，惟本謄本查驗期限為三個月。
- 三、本謄本之處理及利用，申請人應注意依個人資料保護法第5條、第19條、第20條及第29條規定辦理。
- 四、前次移轉現值資料，於課徵土地增值稅時，仍應以稅捐稽徵機關核算者為依據。



GD



9E

土地登記第一類謄本（土地標示及所有權部）

清水區楊厝段 1372-0000地號



列印時間：民國109年03月06日14時46分

頁次：1

本謄本係網路申領之電子謄本，由蔡凱任自行列印
謄本種類碼：SM2GXC8BLJN，可至<https://ep.land.nat.gov.tw>查驗本謄本之正確性
清水地政事務所 主任 吳吉森
清水電謄字第030076號
資料管轄機關：臺中市清水地政事務所 謄本核發機關：臺中市清水地政事務所

***** 土地標示部 *****

登記日期：民國097年12月18日 登記原因：地籍圖重測
面積：****5,659.78平方公尺
使用分區：（空白） 使用地類別：（空白）
民國109年01月公告土地現值：****2,600元／平方公尺
地上建物建號：（空白）
其他登記事項：重測前：楊厝寮段楊厝寮小段0416-0000地號

***** 土地所有權部 *****

（0001）登記次序：0002
登記日期：民國089年04月27日 登記原因：買賣
原因發生日期：民國089年04月13日
所有權人： 出生日期： 0.0.0
統一編號：
住址：
權利範圍：全部 *****1分之1*****
權狀字號：089清字第009071號
當期申報地價：109年01月*****176.0元／平方公尺
前次移轉現值或原規定地價：
089年04月 *****2,400.0元／平方公尺
歷次取得權利範圍：全部 *****1分之1*****
相關他項權利登記次序：0002-001 0003-001
其他登記事項：（空白）



F8



本謄本僅係 土地標示及所有權部 節本，詳細權利狀態請參閱全部謄本
〈本謄本列印完畢〉

- ※注意：一、本電子謄本係依電子簽章法規定產製，其所產製為密文檔與地政事務所核發紙張謄本具有同等效用。
- 二、若經列印成紙本已為解密之明文資料，僅供閱覽。本電子謄本要具文書證明效力，應上網至 <https://ep.land.nat.gov.tw> 網站查詢，以上傳電子謄本密文檔案，或輸入已解密之明文地政電子謄本第一頁的謄本種類碼，查驗謄本之完整性，以免被竄改，惟本謄本查驗期限為三個月。
- 三、本謄本之處理及利用，申請人應注意依個人資料保護法第5條、第19條、第20條及第29條規定辦理。
- 四、前次移轉現值資料，於課徵土地增值稅時，仍應以稅捐稽徵機關核算者為依據。

土地登記第一類謄本（土地標示及所有權部）

清水區楊厝段 1373-0000地號

列印時間：民國109年03月06日14時46分

頁次：1



本謄本係網路申領之電子謄本，由蔡凱任自行列印
謄本種類碼：SM2GXC8BLJN，可至<https://ep.land.nat.gov.tw>查驗本謄本之正確性
清水地政事務所 主任 吳吉森
清水電謄字第030076號
資料管轄機關：臺中市清水地政事務所 謄本核發機關：臺中市清水地政事務所

***** 土地標示部 *****

登記日期：民國097年12月18日 登記原因：地籍圖重測
面積：***11,584.89平方公尺
使用分區：（空白） 使用地類別：（空白）
民國109年01月公告土地現值：****2,600元／平方公尺
地上建物建號：楊厝段 00095-000
其他登記事項：重測前：楊厝寮段楊厝寮小段0417-0000地號

***** 土地所有權部 *****

（0001）登記次序：0002
登記日期：民國092年10月02日 登記原因：買賣
原因發生日期：民國092年09月08日
所有權人： 出生日期： 0.0.0
統一編號：
住址：
權利範圍：全部 *****1分之1*****
權狀字號：092清字第026333號
當期申報地價：109年01月*****176.0元／平方公尺
前次移轉現值或原規定地價：
092年09月 *****1,700.0元／平方公尺
歷次取得權利範圍：全部*****1分之1*****
相關他項權利登記次序：0002-000
其他登記事項：（空白）



本謄本僅係 土地標示及所有權部 節本，詳細權利狀態請參閱全部謄本
〈 本謄本列印完畢 〉

- ※注意：一、本電子謄本係依電子簽章法規定產製，其所產製為密文檔與地政事務所核發紙張謄本具有同等效用。
- 二、若經列印成紙本已為解密之明文資料，僅供閱覽。本電子謄本要具文書證明效力，應上網至 <https://ep.land.nat.gov.tw> 網站查詢，以上傳電子謄本密文檔案，或輸入已解密之明文地政電子謄本第一頁的謄本種類碼，查驗謄本之完整性，以免被竄改，惟本謄本查驗期限為三個月。
- 三、本謄本之處理及利用，申請人應注意依個人資料保護法第5條、第19條、第20條及第29條規定辦理。
- 四、前次移轉現值資料，於課徵土地增值稅時，仍應以稅捐稽徵機關核算者為依據。

土地登記第一類謄本（土地標示及所有權部）

清水區楊厝段 1376-0000地號



列印時間：民國109年03月06日14時46分

頁次：1

本謄本係網路申領之電子謄本，由蔡凱任自行列印
謄本種類碼：SM2GXC8BLJN，可至<https://ep.land.nat.gov.tw>查驗本謄本之正確性
清水地政事務所 主 任 吳吉森
清水電謄字第030076號
資料管轄機關：臺中市清水地政事務所 謄本核發機關：臺中市清水地政事務所

***** 土地標示部 *****

登記日期：民國097年12月18日 登記原因：地籍圖重測
面 積：****4,074.02平方公尺
使用分區：（空白） 使用地類別：（空白）
民國109年01月公告土地現值：****2,600元／平方公尺
地上建物建號：（空白）
其他登記事項：分割自：418地號
重測前：楊厝寮段楊厝寮小段0418-0002地號

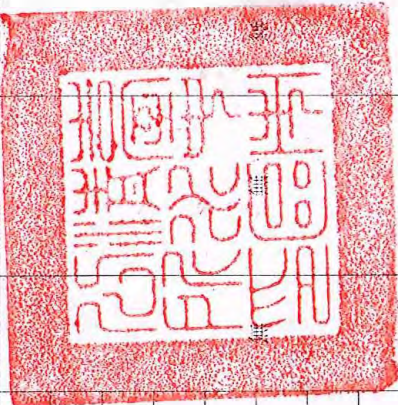
***** 土地所有權部 *****

（0001）登記次序：0035
登記日期：民國100年01月07日 登記原因：買賣
原因發生日期：民國099年12月20日
所有權人： 出生日期：
統一編號：
住 址：
權利範圍：全部 *****1分之1*****
權狀字號：100清字第000867號
當期中報地價：109年01月*****176.0元／平方公尺
前次移轉現值或原規定地價：
097年07月 *****1,800.0元／平方公尺
歷次取得權利範圍：全部 *****1分之1*****
相關他項權利登記次序：0004-000
其他登記事項：（空白）

清水地政事務所

本謄本僅係 土地標示及所有權部 節本，詳細權利狀態請參閱全部謄本
〈本謄本列印完畢〉

- ※注意：一、本電子謄本係依電子簽章法規定產製，其所產製為 密文檔與地政事務所核發紙張謄本具有同等效用。
- 二、若經列印成紙本已為解密之明文資料，僅供閱覽。本電子謄本要具文書證明效力，應上網至 <https://ep.land.nat.gov.tw> 網站查驗，以上傳電子謄本密文檔案，或輸入已解密之明文地政電子謄本第一頁的謄本種類碼，查驗謄本之完整性，以免被竄改，惟本謄本查驗期限為三個月。
- 三、本謄本之處理及利用，申請人應注意依個人資料保護法第5條、第19條、第20條及第29條規定辦理。
- 四、前次移轉現值資料，於課徵土地增值稅時，仍應以稅捐稽徵機關核算者為依據。

臺中市清水區都市計畫土地使用分區（或公共設施用地）證明書						文號	中華民國 108 年 6 月 19 日 府授清區建字第 1080013919 號	
申請人	錢柏融 女士/先生							
鄉鎮市區	段別	小段	地號	都市計畫案名 （發布實施日期）	土地使用分區 （或公共設施用地）	整體開發方式	計畫書中特別土地使用規定 有關公共設施負擔比例之規定 其他規定	備註
清水區	楊厝段		1216	台中港特定區計畫 (61 年 1 月 1 日)	農業區			計 5 筆
清水區	楊厝段		1217		農業區			
清水區	楊厝段		1372		農業區			
清水區	楊厝段		1373		農業區			
清水區	楊厝段		1376		農業區			
	以下空白							

說明：一、本所核發之都市計畫土地使用分區（或公共設施用地）證明書係依據已公告實施之都市計畫圖及地籍套繪圖核對僅供參考，若作實施之依據應依現況指示建築線為準。

二、本證明書係就申請地號查核都市計畫土地使用分區（或公共設施用地）及計畫說明書中之特殊使用規定，如以市地重劃方式整體開發，公共設施負擔比例之規定……等予以查列。至計畫書中其他土地用途管制之規定，如使用類別、使用性質、建蔽率、容積率、高度、前後院、側院及開發限制等之限制規定，請逕洽都市計畫主管機關查詢。

三、本證明書有效期間八個月，證明書核發後有關土地位置、地號或都市計畫內容如經依法公告變更，應以公告變更者為準，不再另行通知。

四、本證明書係依據地政事務所核發之地籍圖謄本為準。

備註：本證明書係依據地政事務所核發之地籍圖謄本為準。

區長 蔡慶生

本案依分層負責規定授權承辦人員執行

附件五 土地使用及變更同意書

土地使用及都市計畫變更同意書

茲有「仕興機械工業股份有限公司」擬於下列土地依據都市計畫法及相關規定，辦理都市計畫變更主要計畫及擬定細部計畫作業，業經其所有權人同意辦理變更相關事宜，特立此同意書為憑。

標示及使用範圍如下：

縣市	鄉鎮市區	地段	地號	使用分區	謄本面積 (m ²)	土地所有權人
臺中	清水	楊厝	1216	農業區	2,649.80	
臺中	清水	楊厝	1217	農業區	458.51	
臺中	清水	楊厝	1372	農業區	5,659.78	
臺中	清水	楊厝	1373	農業區	11,584.89	
臺中	清水	楊厝	1376	農業區	4,074.02	

土地所有權人姓名	國民身分證統一編號	住址

中 華 民 國 108. 年 6 月 21 日

附件六 各主管機關函復公文

正本

檔 號：
保存年限：

經濟部水利署 函

機關地址：臺中市南屯區黎明路2段501號
聯絡人：許智揚
聯絡電話：04-22501250 #313
電子信箱：a650350@wra.gov.tw
傳 真：04-22501615

403

臺中市西區忠明南路42號10樓

受文者：振揚工程顧問股份有限公司

發文日期：中華民國108年5月24日

發文字號：經水工字第10851054520號

速別：普通件

密等及解密條件或保密期限：

附件：

主旨：有關函詢「臺中市清水區楊厝段1216、1217、1372、1373、1376地號等5筆土地」環境敏感地區案，復如說明，請查照。

說明：

- 一、復貴公司108年5月13日振揚字第108051301號函。
- 二、依所附圖籍資料，經查該位址：
 - (一)非位於中央管河川區域內；是否位於市管河川區域內，請逕洽臺中市政府水利單位查詢。
 - (二)非位於中央管區域排水設施範圍內；是否位於市管排水設施範圍內，請逕洽臺中市政府水利單位查詢。
 - (三)非位於經濟部公告之水庫蓄水範圍內。
 - (四)該地區中央管河川本署未劃定公告防洪區(洪氾區)；如另查詢是否位於市管河川洪氾區，請逕洽臺中市政府查詢。
- 三、土地開發利用案面積達2公頃以上，且有符合「出流管制計畫書與規劃書審核監督及免辦認定辦法」第2條及第3條規定者，請義務人依經濟部108年2月19日經水字第10804600510號令訂定之「出流管制計畫書與規劃書審核監督及免辦認定辦法」、「出流管制計畫書與規劃書審查收費標準」，及經濟部108年2月14日經水字第

10804600500號公告訂定之「出流管制計畫書與
規劃書檢核基準及洪峰流量計算方法」，提出
出流管制規劃書及出流管制計畫書向目的事業
主管機關申請，由目的事業主管機關轉送該土
地所在地之直轄市、縣(市)主管機關核定(土地
開發利用如屬中央機關興辦者，其出流管制規
劃書及出流管制計畫書，由目的事業主管機關
轉送中央主管機關核定)



正本：振揚工程顧問股份有限公司

副本：

署長 賴建信



正 本

發文方式：郵寄

檔 號：

保存年限：

臺中市政府水利局 函

403

臺中市西屯區忠明南路42號10樓

地址：42007臺中市豐原區陽明街36號

承辦人：黃騰賢

電話：04-22289111 #53303

電子信箱：cherman938@taichung.gov.tw

受文者：振揚工程顧問股份有限公司

發文日期：中華民國108年5月22日

發文字號：中市水管字第1080037629號

速別：普通件

密等及解密條件或保密期限：

附件：

主旨：有關貴公司函詢本市清水區清水區楊厝段1216、1217、1372、1373、1376地號等5筆土地，是否位屬水庫蓄水範圍、防洪區、河道或行水區，復如說明，請查照。

說明：

一、復貴公司108年5月13日振揚字第108051302號函。

二、依據貴公司提供之資料比對，旨揭地號土地：

(一)非位屬公告之市管河川區域及區域排水設施範圍內，惟現況尚有供公眾使用之排水設施，應先予以保留使用，且不得束縮其通水斷面。

(二)是否位屬防洪區及行水區，本局尚未劃定其一定範圍。

(三)另是否屬水庫蓄水範圍請逕洽經濟部水利署中區水資源局。

三、上開結果係依貴公司提供資料作為審查依據，實際仍以地政單位現場鑑界為準。

正本：振揚工程顧問股份有限公司

副本：本局水利管理科

局長 范世億

本案依分層負責規定授權主管科長決行

正 本

發文方式：郵寄

檔 號：

保存年限：

臺中市文化資產處 函

40361

臺中市西區忠明南路42號10樓

地址：40247臺中市復興路3段362號R10

承辦人：李品寬

電話：0422290280#511

電子信箱：puppee@taichung.gov.tw

受文者：振揚工程顧問股份有限公司

發文日期：中華民國108年5月20日

發文字號：中市文資遺字第1080004225號

速別：普通件

密等及解密條件或保密期限：

附件：

主旨：有關貴公司函詢本市「清水區楊厝段1216、1217、1372、1373、1376地號」等5筆土地，復如說明，請查照。

說明：

- 一、復貴公司108年5月13日振揚字第108051303號函。
- 二、旨揭地號土地經查未屬依文化資產保存法公告之古蹟、歷史建築、紀念建築、聚落建築群、考古遺址、史蹟及文化景觀範圍內，亦非列冊追蹤或普查在案之潛力點，於日後營建工程或其他開發行為進行中，請依「文化資產保存法」第33、57及77條等規定，如有發見具古蹟、歷史建築、紀念建築及聚落建築群價值之建造物、疑似考古遺址或古物價值者時，應即停止工程或開發行為之進行，並報本處處理。

正本：振揚工程顧問股份有限公司

副本：本處遺址傳藝課

處長李智富

正 本

發文方式：郵寄

檔 號：

保存年限：

臺中市政府農業局 函

403

臺中市西區忠明南路42號10樓

地址：42007臺中市豐原區陽明街36號

承辦人：陳信榕

電話：04-22289111~56211

電子信箱：m39214@taichung.gov.tw

受文者：振揚工程顧問股份有限公司

發文日期：中華民國108年5月15日

發文字號：中市農林字第1080016344號

速別：普通件

密等及解密條件或保密期限：

附件：

主旨：貴公司函詢本市清水區楊厝段1216、1217、1372、1373及1376地號等5筆土地是否位於生態保育區、自然保留區及野生動物保護區等區位案，詳如說明，請查照。

說明：

- 一、復貴公司108年5月23日振揚字第108051304號函。
- 二、經查旨揭土地非位於生態保育區、自然保留區及野生動物保護區等區位。
- 三、另內政部營建署已成立環境敏感地區單一窗口查詢平台（網址為<http://60.248.163.236/>），透過收費方式提供單一窗口服務，可縮短個別查詢、公文往返時效及不便，建議善加利用。

正本：振揚工程顧問股份有限公司

副本：本局林務自然保育科

局長 蔡 精 強

本案依分層負責規定授權主管科長決行

正本

海洋委員會海巡署中部分署 函

機關地址：43650臺中市清水區中社路900號

聯絡人：陳聰勇

聯絡電話：04-25682639分機

傳 真：04-26583459

e-mail：tychen@cga.gov.tw

403

臺中市西區忠明南路42號10樓

受文者：振揚工程顧問股份有限公司

發文日期：中華民國108年5月16日

發文字號：中署巡字第1080004085號

速別：普通件

密等及解密條件或保密期限：

附件：

主旨：貴公司查詢座落於臺中市清水區楊厝段1216、1217、1372、1373及1376地號等5筆土地，經審查非屬依國家安全法施行細則所劃定公告之海岸管制區之禁建、限建範圍，請查照。

說明：復貴公司108年5月3日振揚字第108051305號函。

正本：振揚工程顧問股份有限公司

副本：本分署巡防科

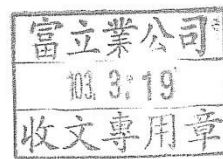
分署長扶大桂

發文方式：郵寄

臺中市政府警察局 函

檔 號：

保存年限：



地址：40708臺中市西屯區文心路2段588號

承辦人：警務正鍾煜秀

電話：自動(04)23274224；警用742-2052

傳真：自動(04)23273948；警用742-2053

電子信箱：0257ga@tcpb.gov.tw

407
臺中市西屯區福中二街16巷17號

受文者：富立業工程顧問股份有限公司

發文日期：中華民國103年3月17日

發文字號：中市警保字第1030026926號

速別：普通件

密等及解密條件或保密期限：

附件：

裝

主旨：貴公司申請查明本市清水區楊厝段1216地號等5筆土地是否屬山地管制區案，復如說明，請 查照

說明：

- 一、復 貴公司103年3月13日（103）富字第031301-04號函。
- 二、旨揭清水區楊厝段1216、1217、1372、1373、1376地號等5筆土地，非屬國家安全法施行細則第33條、34條、第五章（第36條至43條）及第48條等劃定公告之山地管制區。
- 三、至於該土地是否屬依國家安全法施行細則公告劃定之重要軍事設施管制之禁（限）建區；或依要塞堡壘地帶法第3條公告之要塞堡壘地帶，其認定非屬本局權責。

訂

正本：富立業工程顧問股份有限公司

副本：本局保安科

線

代理局長 邱豐光 公假
副局長 鍾國文 代行

本案依分層負責規定授權業務主管決行

檔 號：

保存年限：

第五作戰區指揮部 函

地址：臺中新社郵政90774號信箱

聯絡方式：吳定勳 04-25814625#
532106

受文者：振揚工程顧問股份有限公司

發文日期：中華民國 108 年 07 月 12 日

發文字號：陸十軍作字第1080007770號

速別：

密等及解密條件或保密期限：

附件：

主旨：復貴公司查詢「臺中市清水區楊厝段1216、1217、1372、1373及1376地號」等5筆土地案，請查照。

說明：

- 一、依據貴公司108年6月10日振揚字第108061001號函辦理。
- 二、本部審查意見：案址屬列管重要軍事設施管制區限建範圍，海拔高度198公尺，建物高度11公尺，未超過管制標準，符合「重要軍事設施管制作業規定」，請確依申建位置、高度及相關法令辦理；另如有加蓋屋舍(含天線、水塔等)導致建物增高情事，應重新辦理申建審查。
- 三、請業者確依下列事項：
 - (一) 確依申請位置及建高辦理，若擅自變更，將函請地方主管建築機關，依建築法令限期拆除。
 - (二) 建物不得使用反光率大於25%之反光、折射材料及影響夜間飛航視線之燈光。
 - (三) 施工期間機具(含吊車)不得超出申建高度10公尺；航空障礙燈之數量、顏色、燈光強度及照射角度等均應符合相關法規標準，以維飛行安全。
- 四、審查作業僅依「海岸、山地及重要軍事設施管制區與禁限建範圍劃定公告及管制作業規定」及來文提供之相關書面

資料執行審查作業，如有錯誤或變更致影響本案禁限建管制區範圍審查，則由申請單位提案再審。

正本：振揚工程顧問股份有限公司(40361臺中市西屯區忠明南路42號10樓)

副本：

兼指揮官 王興禮
陸軍中將

正本

檔 號：
保存年限：

國家通訊傳播委員會 函

機關地址：10052 臺北市中正區仁愛路1段50號
傳 真：02-23433857
聯 絡 人：鄭鈞鴻 02-3343-8447
電子郵件：chengsf@ncc.gov.tw

403

臺中市西區忠明南路 42 號 10 樓

受文者：振揚工程顧問股份有限公司

發文日期：中華民國 108 年 5 月 15 日

發文字號：通傳資源決字第 10800252870 號

速別：普通件

密等及解密條件或保密期限：

附件：

主旨：貴公司函詢之臺中市清水區楊厝段1216地號等5筆土地，並未位於電信法第34條第1項規定實施禁、限建之範圍內，請查照。

說明：

- 一、復貴公司 108 年 5 月 13 日振揚字第 108051308 號函。
- 二、關於來函所提「衛星及微波通信放射電波範圍禁止及限制建築辦法」已於 89 年 10 月 23 日由交通部與內政部以交郵發字第 8956 號及台 89 內營字第 8984693 號令會銜發布廢止，現行有關衛星及微波通信放射電波範圍內禁、限建之規定，係依電信法第 34 條第 1 項辦理。
- 三、依本會 97 年 10 月 13 日通傳資字第 09700353440 號公告，劃定陽明山衛星電臺周邊禁限建範圍為臺北市陽明山地區（士林區、北投區）。

正本

檔 號：
保存年限：

交通部民用航空局 函

403

臺中市西區忠明南路42號10樓

受文者：振揚工程顧問股份有限公司

機關地址：台北市敦化北路340號

傳真：(02)2349-6122

聯絡人：邢仁杰

聯絡電話：(02)2349-6155

電子郵件：jchsing@mail.caa.gov.tw

發文日期：中華民國108年5月17日

發文字號：系統字第1081701801號

速別：普通件

密等及解密條件或保密期限：

附件：

主旨：有關貴公司查詢臺中市清水區楊厝段1216、1217、1372、1373、1376地號等5筆土地，是否位於禁止或限制建築地區1案，復如說明，請查照。

說明：

- 一、復貴公司108年5月13日振揚字第108051309號函。
- 二、查本案場址非位於依「民用航空法」、「航空站飛行場助航設備四周禁止限制建築物及其他障礙物高度管理辦法」及「航空站飛行場及助航設備四周禁止或限制燈光照射角度管理辦法」劃定之禁止或限制建築地區或高度管制範圍內。本場址爾後若有地上物興建計畫者，請提供建物高度及基地高程等資料，俾利本局評估儀航程序。
- 三、本案場址是否影響軍事管制區，請洽詢相關軍事機構辦理。

正本：振揚工程顧問股份有限公司

副本：

局長 林國顯

正 本

發文方式：郵寄

檔 號：

保存年限：

臺中市政府都市發展局 函

地址：403臺中市西區民權路99號
承辦人：戴佩良
電話：22289111#65119
電子信箱：f34105@taichung.gov.tw

台中市西區忠明南路42號10樓

受文者：振揚工程顧問股份有限公司

發文日期：中華民國108年5月14日
發文字號：中市都企字第1080079622號
速別：普通件
密等及解密條件或保密期限：
附件：

主旨：有關貴公司查詢本市清水區楊厝段1216、1217、1372、1373、1376地號等5筆土地，是否位屬「公路法」第59條及「公路兩側公私有建築物與廣告物禁建限建辦法」劃定之禁建、限建地區一案，復如說明，請查照。

說明：

- 一、復貴公司108年5月13日振揚字第108051310號函。
- 二、依貴公司上開號函所附書件，查旨揭地號土地非屬「公路法」第59條及「公路兩側公私有建築物與廣告物禁建限建辦法」第4條第2項規定劃設之禁限建範圍。
- 三、另內政部營建署已成立環境敏感地區單一窗口查詢平台（網址為<http://60.248.163.236/>），透過收費方式提供單一窗口服務，縮短各別查詢所需時間及改善公文之不便，建請善加利用。

正本：振揚工程顧問股份有限公司
副本：本局綜合企劃科

局長 黃文彬

正 本

發文方式：郵寄

檔 號：

保存年限：

臺中市政府交通局 函

403
台中市西區忠明南路42號10樓

地址：40341臺中市西區民權路101號
承辦人：張光中
電話：04-22289111~61681
電子信箱：ckc0928@taichung.gov.tw

受文者：振揚工程顧問股份有限公司

發文日期：中華民國108年5月15日
發文字號：中市交捷工字第1080022813號
速別：普通件
密等及解密條件或保密期限：
附件：

主旨：有關貴公司查詢本市清水區楊厝段1216、1217、1372、1373及1376地號等5筆土地，是否位於依「大眾捷運法」第45條第2項及「大眾捷運系統兩側禁限建辦法」規定之禁建、限建地區1案，復如說明，請查照。

說明：

- 一、復貴公司108年5月13日振揚字第108051311號函。
- 二、旨揭地號土地，經查非屬「臺中都會區大眾捷運系統烏日文心北屯線」（綠線）之禁建、限建範圍。
- 三、另依「大眾捷運系統兩側禁建限建辦法」第4條略以：「大眾捷運系統路線經行政院核定後，…。捷運主管機關於參酌土地權利關係人之意見後，劃定禁建、限建範圍。」之規定，因目前臺中捷運後續（其他）路線尚未奉行政院核定，故無法確認其他後續路線（含綠線延伸線）禁建、限建範圍，故特予聲明。

正本：振揚工程顧問股份有限公司
副本：臺中市捷運工程處

局長葉昭甫

本案依分層負責規定授權主管課長決行

正本

檔號：

保存年限：

行政院原子能委員會 函

機關地址：新北市永和區成功路1段80號2樓

承辦人：張維元

聯絡電話：02-82317919分機2124

傳真：02-82317808

電子信箱：wychang@aec.gov.tw

臺中市西區忠明南路42號10樓

受文者：振揚工程顧問股份有限公司

發文日期：中華民國108年5月16日

發文字號：會核字第1080005749號

速別：普通件

密等及解密條件或保密期限：

附件：

主旨：所詢臺中市清水區楊厝段1216、1217、1372、1373、1376等5筆地號土地是否位於核子反應器設施管制法第4條劃定之禁制區及低密度人口區案，復如說明，請查照。

說明：

- 一、復貴公司108年5月13日振揚字第108051312號函。
- 二、本案不在核能電廠所在地之新北市或屏東縣，均非屬「禁制區及低密度人口區」範圍，得免予查詢，嗣後類似案件請援例辦理。

正本：振揚工程顧問股份有限公司

副本：臺中市政府、本會核能管制處

主任委員 謝曉星

副本

檔 號：

保存年限：

內政部 函

機關地址：10556臺北市八德路二段342號（營建署）

聯絡人：莊主民

聯絡電話：02-87712972

電子郵件：chumin@cpami.gov.tw

傳真：02-27772358

裝

受文者：綜合計畫組（三科）

發文日期：中華民國106年5月23日

發文字號：內授營綜字第1060807714號

速別：普通件

密等及解密條件或保密期限：普通

附件：如主旨

訂

主旨：為簡政便民及減少無謂公文往返，檢送本部營建署修正「臺灣沿海地區自然環境保護計畫所劃設之『自然保護區』所在行政區一覽表」及「臺灣沿海地區自然環境保護計畫所劃設之『一般保護區』所在行政區一覽表」，供貴單位辦理查詢參考，請查照。

說明：

線

- 一、為避免可確定非屬「臺灣沿海地區自然環境保護計畫」範圍之申請案件仍向本部營建署查詢，致申請機關（人）與受理機關間無謂公文往返，請貴單位辦理相關案件時，參考本函附件「臺灣沿海地區自然環境保護計畫所劃設之『自然保護區』所在行政區一覽表」及「臺灣沿海地區自然環境保護計畫所劃設之『一般保護區』所在行政區一覽表」，如非位於上開2表列鄉（鎮、市、區）之地段及其鄰接海域者，即非屬臺灣沿海地區自然環境保護計畫範圍，無須再函送本部營建署查詢。上開2表並



已上傳至本部營建署網站 (<http://www.cpami.gov.tw/>)

(首頁/營建署家族/營建業務/綜合計畫組/) 提供下載。

二、相關申請案件如位於上開2表列鄉(鎮、市、區)之地段及鄰接海域者，請申請機關(人)就基地位置套繪1/5000像片基本圖或1/25000地形圖(標示道路等重要標的名稱)送本部營建署查詢。

三、旨揭2表係將「墾丁沿海保護區計畫」中屏東縣滿州鄉所列地段「水濁段」作刪除；後續如有類似情形或行政轄區(含地段)等應修正事宜，本部將再另行函知，併予敘明。

四、本部105年10月13日內授營綜字第1050813949號函自即日起停止適用。

五、另本部營建署已成立環境敏感地區單一窗口查詢平台(網址為<http://60.248.163.236/>)，透過收費方式提供單一窗口服務，縮短各別查詢所需時間及改善公文往返之不便，建請善加利用。

正本：國防部、財政部國有財產署、行政院環境保護署、行政院農業委員會林務局、經濟部礦務局、6直轄市政府、臺灣省14縣(市)政府、連江縣政府、金門縣政府、中華民國都市計畫技師公會全國聯合會、中華民國土木技師公會全國聯合會、中華民國建築師公會全國聯合會、中華民國環境工程技師公會全國聯合會、中華民國地政士公會全國聯合會

副本：內政部地政司、內政部營建署城鄉發展分署、資訊室(請協助上網公告)、國家公園組、綜合計畫組(三科)(以上均含附件)

部長 葉俊榮

表 1：臺灣沿海地區自然環境保護計畫所劃設之「自然保護區」所在行政區一覽表

保護區計畫	縣市	鄉鎮市區	地段
淡水河口	臺北市	北投區	關渡段一小段
	新北市	淡水區	水仙段、海天段、海鷗段
		八里區	小八里坌段挖子尾小段、米倉段
北海岸沿海	新北市	石門區	頭圍段下員坑小段、頭圍段楓林小段
		萬里區	海洋段
		瑞芳區	南子吝段南子吝小段、南子吝段哩咾小段、草山段石梯坑小段、草山段苔苓嶺小段、鼻頭段
			下雙溪段下雙溪小段、下雙溪段坑子內小段、大石壁坑段、丹裡段內寮小段、丹裡段文秀坑小段、丹裡段尖山腳小段、丹裡段鹽寮小段、仁里段、仁和段、田寮洋段入桂小段、田寮洋段中心崙小段、田寮洋段卯澳小段、田寮洋段虎子山小段、田寮洋段挖子小段、田寮洋段菜菜小段、田寮洋段新社田寮小段、田寮洋段龜媽坑小段、田寮洋段荖寮小段、田寮洋段荖蘭小段、田寮洋段修修小段、枋腳段、社里段水返港小段、社里段舊社小段、長潭段、真美段、貢寮段貢寮小段、新港段、遠望坑段草嶺頂小段、遠望坑段遠望坑小段、撈洞段北勢坑小段、撈洞段南勢坑小段、撈洞段蚊仔坑小段、撈洞段撈洞小段、雞母嶺段巫里小段、雞母嶺段雞母嶺小段
東北角沿海 (註 1)	宜蘭縣	頭城鎮	大里段、大里簡段蕃寮小段、大溪段內大溪小段、大澳段、內大溪段、北勢坑段、北關段、外大溪段、外澳段、石城段、合興段、更新段、草嶺段、港口段、新梗枋段、溪頂段、福德段
		壯圍鄉	壯濱段、新南段
	宜蘭縣	宜蘭市	凱旋段
		五結鄉	錦翠段

蘇花海岸	宜蘭縣	蘇澳鎮	大南澳嶺段、東澳段、南溪段、朝陽段
	花蓮縣	南澳鄉	武塔段
	花蓮縣	秀林鄉	上崇德段、右岸山段、板下段、崇德段
花東沿海	花蓮縣	壽豐鄉	山嶺段、中坑段、牛山段、東明段
	臺東縣	豐濱鄉	大港口段、石門段、石梯段、秀山段、長虹段
	彰化縣	成功鎮	三仙段、玉港段、高台段、富民段、新都威段
彰雲嘉沿海	雲林縣	-	
	嘉義縣	-	
好美寮自然	嘉義縣	東石鄉	富安段、塹港新段、鰲鼓段
北門沿海	臺南市	布袋鎮	九江段、布鹽段、新民段、鯤港段
尖山沿海	屏東縣	北門區	蚵寮段、溪底寮段三寮灣小段
九棚沿海	屏東縣	車城鄉	田中段、保新段、海口段、新海口段、興安段
	屏東縣	滿州鄉	九棚段、水濁段、鼻頭段、攏仁屋段
墾丁沿海 (註2)	屏東縣	恆春鎮	大平頂段下大平頂小段、大平頂段、大光段、大潭段、大樹房段、山腳段、水泉段、出火段、後壁湖段、湖內段、鼻子頭段、墾丁段、機場段、龍泉水段、鵝鑾鼻段、鵝鑾鼻段二小段
		車城鄉	保新段、射埔段、射寮段
		滿州鄉	豬勝東段、九個厝段、九棚段、花海段、射麻裡段、港口段、新滿州段、滿州段、滿林段、鼻頭段、攏仁屋段、滙林段

註1：「東北角沿海保護區計畫」並未劃設實際範圍(含自然保護區及一般保護區)，對東北角地區之保護，係依都市計畫法及東北角海岸風景特定區計畫辦理，倘經查非屬「東北角海岸風景特定區計畫」範圍，自非「東北角沿海保護區計畫」範圍。是否位屬縣政府查詢。

註2：「墾丁沿海保護區計畫」並未劃設實際範圍(含自然保護區及一般保護區)，對墾丁地區之保護，係依國家公園法及墾丁國家公園計畫辦理，倘經查非屬「墾丁國家公園計畫」範圍，自非「墾丁沿海保護區計畫」範圍。是否位屬「墾丁國家公園計畫」範圍及相關土地使用管制規定，請逕洽墾丁國家公園管理處查詢。

表 2：臺灣沿海地區自然環境保護計畫所劃設之「一般保護區」所在行政區一覽表

保護區計畫	縣市	鄉鎮市區	地段
淡水河口	臺北市	北投區	八仙段二小段、豐年段一小段、豐年段三小段、豐年段四小段、關渡段一小段、關渡段二小段、關渡段三小段
		士林區	中州段、富安段一小段、富安段二小段、富安段三小段、溪洲段二小段、溪洲段三小段
	新北市	淡水區	中正段、天生段、水仙段、竹園段、沙崙段、紅毛城段、海天段、海鷗段、馬偕段、望高樓段、滬尾段、關渡段
		八里區	大八里盆段大崁腳小段、大八里盆段大堀湖小段、大八里盆段蛇子形小段、大崁段、大堀段、小八里盆段十三行小段、小八里盆段中小段、小八里盆段挖子尾小段、小八里盆段埤子頭小段、中山段、米倉段、埤頭段、頂罟段、臺北港段、龍米段
		五股區	成州段、成蘆段、更寮段洲子尾小段
		蘆洲區	保新段、復興段
北海岸沿海	新北市	三芝區	土地公埔段埔尾小段、後厝段北勢子小段、後厝段番子崙小段、後厝段陽住坑小段、新小基隆段大坑小段、新小基隆段埔頭坑小段、新小基隆段陳厝坑小段、新小基隆段新庄子小段、新小基隆段橫山小段、新小基隆段番社後小段、錫板段小坑子小段、錫板段山豬堀小段、錫板段南勢岡小段、錫板段海尾小段、錫板段蕃婆林小段、舊小基隆段八連溪小段、舊小基隆段山豬堀小段、舊小基隆段四棧橋小段、舊小基隆段茂興店小段、舊小基隆段埔頭小段、舊小基隆段舊庄小段
		金山區	中角段大水堀小段、中角段西勢湖小段、文化段、永興段、頂角段下六股小段、頂角段六股林口小段、頂角段牛埔子小段、頂角段半嶺子小段、頂角段曲尺坑子小段、頂角段倒照湖小段、頂角段頂六股小段、頂角段潭子內小段、萬西段、聖德段

東北角沿海 (註1)	新北市	石門區	下角段小坑小段、下角段五爪崙小段、下角段石門小段、下角段尖子鹿小段、下角段竹子湖小段、下角段坪林小段、下角段阿里磅小段、下角段阿里荖小段、下角段草埔尾小段、石門段石門小段、石門段石崩山小段、老梅段七股小段、老梅段九芎林小段、老梅段大丘田小段、老梅段公地小段、老梅段老崩山小段、老梅段豬槽潭小段、頭圍段八甲小段、頭圍段下員坑小段、頭圍段炭子腳小段、頭圍段楓林小段
		萬里區	下萬里加投段八斗子小段、下萬里加投段國聖埔小段、海洋段
		瑞芳區	南子吝段南子吝小段、南子吝段哩咾小段、草山段石梯坑小段、草山段苔岑嶺小段、鼻頭段
蘭陽海岸	宜蘭縣	貢寮區	下雙溪段下雙溪小段、下雙溪段坑子內小段、大石壁坑段、丹裡段內寮小段、丹裡段文秀坑小段、丹裡段尖山脚小段、丹裡段鹽寮小段、仁里段、仁和段、田寮洋段入桂小段、田寮洋段中心崙小段、田寮洋段卯澳小段、田寮洋段虎子山小段、田寮洋段挖子小段、田寮洋段菜菜小段、田寮洋段新社田寮小段、田寮洋段龜媽坑小段、田寮洋段荖寮小段、田寮洋段荖蘭小段、田寮洋段彬彬小段、枋脚段、社里段水返港小段、社里段舊社小段、長潭段、真美段、貢寮段貢寮小段、新港段、遠望坑段草嶺頂小段、遠望坑段遠望坑小段、枋洞段北勢坑小段、枋洞段南勢坑小段、枋洞段蚊子坑小段、枋洞段枋洞小段、雞母嶺段巫里小段、雞母嶺段雞母嶺小段
		頭城鎮	大里段、大里簡段蕃寮小段、大溪段內大溪小段、大澳段、內大溪段、北勢坑段、北關段、外大溪段、外澳段、石城段、合興段、更新段、草嶺段、港口段、新梗枋段、溪頂段、福德段
		頭城鎮	三抱竹段、下埔段、下新興段、中崙段、新打馬煙段、新竹安段、新崙段、新興一段
		礁溪鄉	玉田段、協民段、常興段、朝陽段、新塭段、實踐段
		壯圍鄉	大福一段、大福二段、中興段、五美段、壯志段、壯東段、壯濱一段、壯濱二段、壯濱三段、壯濱四段、壯濱五段、壯濱段、美城段、新社段、新南段、新福段
		宜蘭市	凱旋段
		五結鄉	三興段、大吉三段、大吉段、加新段、季新段、季寶段、錦草段、錦眾段

蘇花海岸	宜蘭縣	蘇澳鎮	大南澳嶺段、東澳一段、東澳段、南強段、南溪段、朝陽段、腦寮段
		南澳鄉	東岳段、武塔段、迴道段、熱噶勇段、澳花段
	花蓮縣	秀林鄉	克尼坡段、克來實段、克實山段、和平段、飛田盤山段、崇德段、愚堀段
		壽豐鄉	下芳寮段、下蕃薯寮段、山嶺段、中坑段、牛山段、北坑段、北坑頭段、東升段、東明段、芳寮段、南坑段、草竹坑段、番薯寮段、賀田段、鹽寮段
花東沿海	花蓮縣	豐濱鄉	丁仔漏段、三富段、大港口段、石門段、石梯段、秀山段、東興段、長虹段、宮下段、浴海段、新社段、新豐段、靜浦段、磯崎段、臨海段、豐仁段、豐義段、豐濱段
		成功鎮	三仙段、三民段、大濱段宜灣小段、大濱段重安小段、小馬東段、小馬段、小湊段、小港小段、小湊段石傘小段、小湊段美山小段、仙民段、加呼咄灣段、北都歷段、卡卡噶萬段、玉港段、成功段、吧咄飛伊喃段、沙泥灣段、沙阿汝灣段、和平北段、和平南段、坪頂段、忠仁段、忠勇段、忠智段、阿發呀蓋段、南都歷段、重安溪段、馬多阿呀噠段、高台段、崎發哈鞍段、都豐段、都羅呀仔段、富民段、開眼山段、新美山段、新都威段、新港段八達小段、新港段白連小段、新港段芝田小段、新港段新港小段、噶拉模奈段
	臺東縣	長濱鄉	八仙洞段、八桑灣段、三間屋段、三間段三間小段、三間段大來小段、三間溪段、大俱來段、大霸來段、中柄段、中濱段竹湖小段、中濱段掃別小段、巴咄鬧段、加走灣段、永福段、玉長段、田組段、石坑溪段、仰光段、吧斯噶旦段、東柄段、長光段、長濱段、城子埔段、城山段八桑安小段、城山段彭仔存小段、城山段僅那鹿角小段、拿阿德泛段、烏石鼻段、真柄段、真柄溪段、馬稼海段、提歐崗段、發鞋鞍北段、發鞋鞍南段、黃金橋段、塞塞雅段、新竹湖段、噶紫鞍段、寧埔段、寧埔段石寧埔小段、樟原段大峰峰小段、樟原段姑仔律小段、濱海段、利槽桿段、逆拉渥滋段

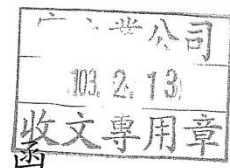
彰雲嘉沿海	彰化縣	東河鄉	七里段、八里芒段、大馬段、北八里段、北佳里段、北都蘭段、北源段、吉烏噶岸段、吉噶耶旦段、那界段、東河段、南八里段、南佳里段、南河段、馬拉道段、高原段、都蘭段、獅子山段、萬年段、達卡岸段、鳩力岸段、興昌段、興隆段、藍寶段
		卑南鄉	上原段、上源段、加路蘭段、富山段、富源段
		臺東市	石山段、石川段、合江段、富岡南段、富岡段
	雲林縣	芳苑鄉	王功段、永興段、芳山段、芳功段、芳街段、芳新段、芳崁段、新街段、福海段
		大城鄉	三塊厝段、美豐段、楓港段、臺西段
		麥寮鄉	中山段、六輕段、許厝寮段後安寮小段、許厝寮段許厝寮小段、新吉段、雷厝段、橋頭段、豐安段
	嘉義縣	台西鄉	台興段、新興段、溪頂段
		四湖鄉	三崙段、三條崙段、三條崙段溪崙小段、林厝寮段、建陽段、順天段、廣溝段、鍵子寮段、鍵港段
		口湖鄉	下崙段、下湖口段、牛尿港段、外傘頂段、崙港段、新港段
	嘉義縣	東石鄉	三塊厝段三家小段、三塊厝新段、山寮段、屯子頭段、屯子頭新段、東石段、型厝段、後埔段、洲仔段、洲仔段洲仔小段、栗子崙段、栗子崙段中洲小段、栗子崙段東崙小段、栗子崙段後埔小段、頂東石段黎明小段、頂厝子段頂厝小段、富安段、塹港新段、慈安段、新掌潭段、網寮段、鰲鼓段
好美寮自然	嘉義縣	布袋鎮	九江段、內田段、布鹽段、見龍段、東岑段、建興段、復興段、貴舍段半月小段、新民段、新生段、新南段、新厝段、新塹段好美小段、過溝新段、龍江段、鰲港段
北門沿海	臺南市	北門區	中樞段、永隆段、保吉段、保安段、蚵寮段、渡子頭段、溪底寮段二重港小段、溪底寮段三寮灣小段、舊埕段、雙春段、鯤江段

尖山沿海	屏東縣	車城鄉	水坑段、田中段、尖山段、保新段、射埔段、海口山段、海口段、新車城段、新海口段、興安段
九棚沿海	屏東縣	獅子鄉	古道段、郎菜段
		滿州鄉	九棚段、水濁段
墾丁沿海 (註2)	屏東縣	恆春鎮	大平頂段下大平頂小段、大平頂段上大平頂小段、大光段、大潭段、大樹房段、山脚段、水泉段、出火段、後壁湖段、湖內段、鼻子頭段、墾丁段、機場段、龍泉水段、鵝鑾段、鵝鑾鼻段、鵝鑾鼻段二小段
		車城鄉	保新段、射埔段、射寮段
		滿州鄉	豬勝東段、九個厝段、九棚段、花海段、射麻裡段、港口段、新滿州段、滿州段、滿林段、鼻子頭段、欖仁屋段、瀝林段

註1：「東北角沿海保護區計畫」並未劃設實際範圍（含自然保護區及一般保護區），對東北角地區之保護，係依都市計畫法及東北角海岸風景特定區計畫辦理，倘經查非屬「東北角海岸風景特定區計畫」範圍，自非「東北角沿海保護區計畫」範圍。是否位屬縣政府查詢。

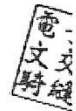
註2：「墾丁沿海保護區計畫」並未劃設實際範圍（含自然保護區及一般保護區），對墾丁地區之保護，係依國家公園法及墾丁國家公園計畫辦理，倘經查非屬「墾丁國家公園計畫」範圍，自非「墾丁沿海保護區計畫」範圍。是否位屬「墾丁國家公園計畫」範圍及相關土地使用管制規定，請逕洽墾丁國家公園管理處查詢。

檔 號：
保存年限：



台灣自來水股份有限公司第四區管理處

地址：臺中市北區雙十路2段2號
承辦人：廖國滋
電話：362
電子郵件：43819@mail.water.gov.tw
傳真：



受文者：富立業工程顧問股份有限公司

發文日期：中華民國103年02月12日
發文字號：台水四操字第1030002379號
速別：普通件
密等及解密條件或保密期限：
附件：

主旨：有關 貴公司函詢臺中市清水區楊厝段1216、1217、1372、1373、1376地號土地，是否位屬自來水水質水量保護區內及該基地範圍內排放廢（污）水之承受水體，自放流口以下至出海口前之整體流域範圍內是否有取用地面水之自來水取水口乙案，復請 查照。

說明：

- 一、復 貴公司103年2月6日（103）富字第020603-03號函。
- 二、經查該基地位置非位於經濟部公告之自來水水質水量保護區內。
- 三、次查該區排放廢（污）水之承受水體，自放流口以下至出海口前之整體流域範圍內本處目前暫無取水口之設置。
- 四、因 貴公司申請書僅檢附土地清冊、地理位置圖、區位地形圖，並無土地登記謄本、地籍圖謄本等相關資料，本處僅針對土地清冊地號查註，申查地號是否相符概由申請者自行負責；因地理位置圖無地號等相關資料，本處僅針對函附圖面標示之基地位置查註，所附之基地位置圖與申查地號是否相符概由申請者自行負責。



第1頁，共2頁

附錄1-7

正本：富立業工程顧問股份有限公司

副本：2014-02-12
15:40:15



訂

線



第2頁，共2頁

附錄1-8

附件七 公開展覽前座談會會議紀錄

變更台中港特定區計畫（部分農業區為乙種工業區）案 座談會會議記錄

壹、會議時間：108 年 12 月 24 日（星期二）上午 10 時 30 分

貳、會議地點：仕興機械工業股份有限公司清水廠一樓餐廳

參、會議主席：劉董事長明煌

肆、出席人員：詳后簽到表

伍、主席致詞：

感謝吳里長、曾里長及各位在地的鄉親參與本案座談會，在此跟各位問一聲早安，我們仕興公司搬遷至這裡已經二十多年，也成為了當地的居民之一，這二十多年來也因為有兩位里長及各位在地鄉親的支持與協助，才能讓我們仕興公司能順利的經營；本案為配合政府所推動的「輔導未登記工廠合法經營方案」，依據工廠管理輔導法辦理補辦臨時工廠登記，針對土地合法化作業部分，我們仕興公司也很用心一步一腳印按照相關規定來辦理作業，包括辦理這次的座談會部分也是，那接下來則由委託的規劃公司針對本案相關計畫內容進行詳細的簡報說明，在這邊也祝福在座的各位身體健康，闔家平安，謝謝。

陸、簡報內容：略

柒、意見：

一、清水區公所：

有關仕興公司配合政府輔導工廠合法化政策辦理相關作業，區公所表示全面支持，如有需要區公所協助地方，也請仕興公司不用客氣。

二、楊厝里里長：

因為仕興公司除了顧及地方產業發展外，也不斷辦理回饋措施給地方里民，如開闢道路、捐獻公益基金及定期舉辦捐血活動等，故贊成優秀的仕興公司繼續在此經營；若是在市政府都市計畫審議過程需要當地里民表示意見時，將與吳厝里配合聯署表示全力支持仕興公司就地合法化。

捌、臨時動議：無

玖、散會：上午 11 時

附件八 現況測量圖

N



申請位置示意圖

圖式	地物名稱	圖式	地物名稱
	雙向道路		永久水庫
	草地		湖泊/潭
	稻田		泥砂淤積
	森林		堤壩
	小溝渠		水閘
	菜地		水橋
	圍欄		管閘
	灌溉渠道		門
	AC 灌溉渠道		壩
	PC 灌溉渠道		車路橋
	電力桿		英國
	油桶		古
	雙邊線路		雙線林
	邊界線路		英國
	邊界線路		地籍線



地籍套繪圖

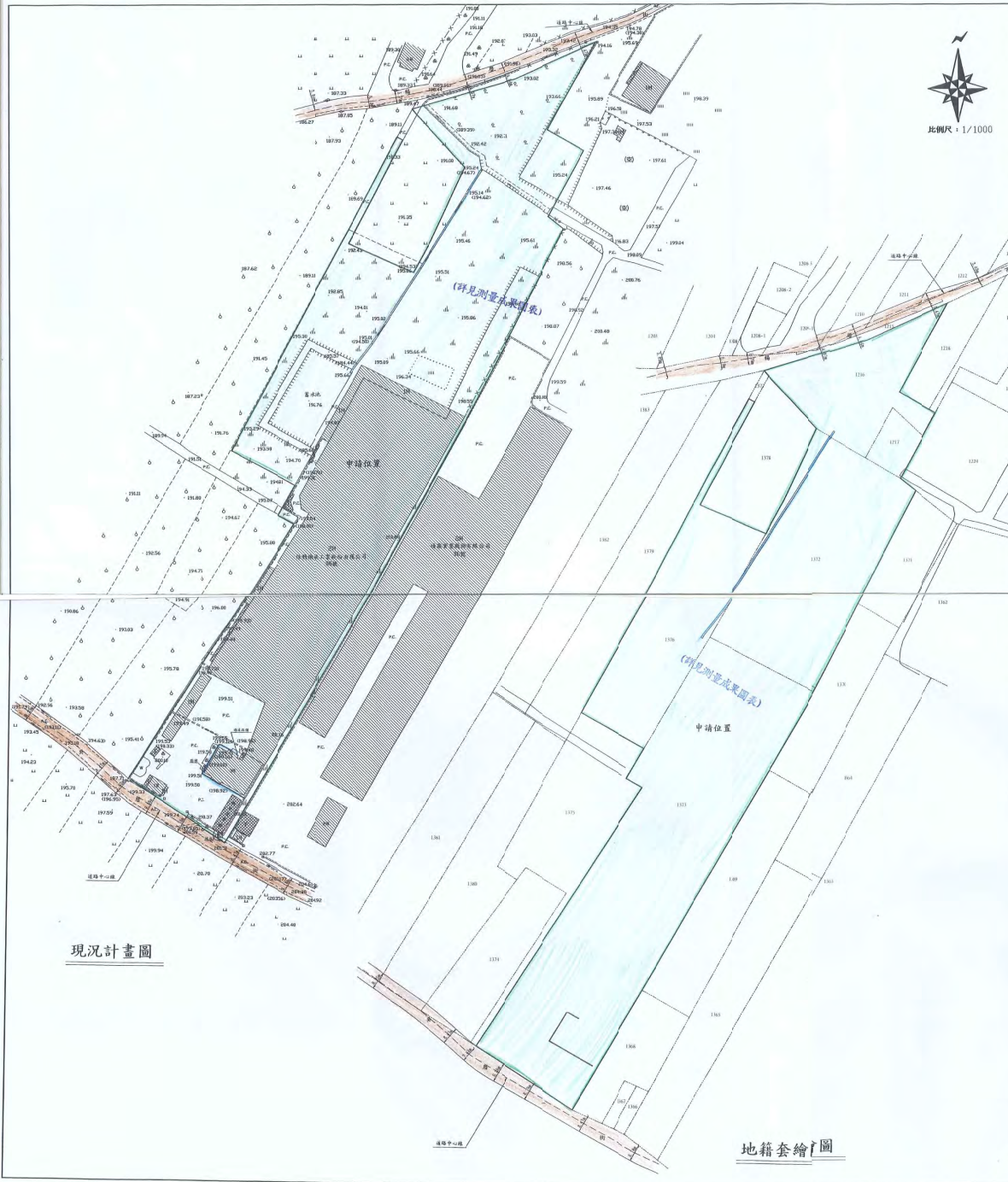


周渙文

土地座落：臺中市清水區楊厝段 1216, 1217, 1372, 1373, 1376 地號
備註：本圖之套繪地籍線僅供參考，實地界址以地政機關複丈鑑界為準

工程名稱	臺中市清水區楊厝段 1216, 1217, 1372, 1373, 1376 地號現況測量							日期	109年02月	東英測量工程有限公司 TEL: (04)23267627	圖號	1
比例尺	SCALE = 1:1000	測量	蔡念活	繪圖	張家瑜	審核	周渙文					1

附件九 建築線指示圖



北側尺：1/1000

建築線指示(定)申請書圖

申請人姓名	楊秀慧	住	台中市西區公館路267號11樓之7	電	0966-726175
建築師姓名及事務所名稱		址		開業證書等級字號	

申請基地	台中市
地址	清水區楊厝段 1216, 1217, 1372, 1373, 1376 地號

上開土地之建築線及路面高低不明，遵章檢同申請書圖二份(藍晒圖一份，透明圖一份)申請指示(定)此致

臺中市政府都市發展局

申請人：楊秀慧

(簽章)

建築師及事務所：

(簽章)

中華民國 109 年 02 月 15 日

位置圖
都市計畫圖
比例尺：



圖例

- 申請基地
- 計畫道路
- 現有巷道
- 現有房屋
- 分區界線
- 建築線
- 溝渠

建築線指示(定)紀錄事項

測量事項記載	都市計畫	一. 使用分區：
建築線各號樁編號		二. 發布實施日期文號：
位較計畫道路高 (M)		1. 主要計劃：
路面之高度低 (M)		2. 細部計劃：
建築線指示(定)注意事項		本核准案副本有效期間八個月
申請地點：台中市清水區楊厝段 1216、1217、1372、1373 及 1376 地號等 5 筆土地。		建築線應依現地測量標示為準
一、基地所屬之使用分區、建築年、容積率：		地籍套繪圖僅供參考，不作經界依據
1. 使用分區：農業區。		
2. 建築年及容積率：詳土管查詢規定。		
二、主要計畫及細部計畫發布實施日期、文號：		
1. 100.2.11 府授計字第 1000011611 號變更台中港特定區計畫(第三次通盤檢討)有關計畫圖重製、修繕事宜及現況分區計畫圖地籍圖分區。		
2. 106.11.23 府授計字第 1000248980 號變更台中港特定區計畫細部計畫(土地使用分區管制要點)(配合第三次通盤檢討)。		
三、辦理、勘驗及測量人員姓名及測量日期：		
詳土管查詢規定及本市建築管理自治條例第 17 條規定後置轉讓或無遺棄人行為：基地沿道路交叉口建築者，應依臺中市建築管理自治條例第 23 條規定辦理。		
四、都市計畫道路之地位、如附屬地位及測量成果圖及查驗資料。		
五、道路寬度、標高、測面線及邊線：		
(一)道路寬度：		
1. 申請基地前側路寬為 7.62-9.38 公尺寬現有巷道(路名：興隆一街)，現有巷道寬度詳如檢附之測量成果圖，並由測量員簽章負責，本案道路寬度大於 6 公尺部分以現況實地道路邊線為建築線；		
2. 申請基地前側路寬為 3.63-5.79 公尺寬現有巷道(路名：楊厝二街)，現有巷道寬度詳如檢附之測量成果圖，並由測量員簽章負責，本案道路寬度小於 6 公尺部分以現況實地道路中心線退縮 3 公尺為建築線；		
3. 基地內有溝渠，詳如檢附之測量成果圖，並由測量員簽章負責。		
(二)標高：依建築技術規則相關規定詳建築圖說辦理，請建築師簽章負責。		
(三)測面線：依土管查詢規定辦理。		
六、其他與建築許可有關之事項：		
(一)檢附(定)建築線有效期間自 109 年 2 月 15 日，如有效期限內若都市計畫變更時，應依最新計畫公告內容為準。		
(二)檢附(定)建築線依現地測量對稱標示為準。		
(三)地籍套繪圖僅供參考，不作經界依據。		
(四)本計畫書除送都市計畫局、請依本計畫土地用途分區管制要點規定辦理，並由建築師簽章負責。		
(五)申請人應於建築線指示(定)後，於 10 日內向臺中市建築管理自治條例第 23 條規定辦理，若無異議三個月內應即更正。		
(六)本案基地及鄰近地之現況由測量員簽章負責，檢附現況照片 7 張；與鄰近道路之現有現況，應於申請時，由測量員簽章負責。		
(七)本案計畫書除送都市計畫局、請依本計畫土地用途分區管制要點規定辦理，並由建築師簽章負責。		
(八)本案於 109 年 3 月 17 日中市府第 1090027832 號核准建築線。		
核准編號		

註 除有※各欄外，其餘均由申請人詳細填繪，並分別在透明圖及藍晒圖上簽章

內政部製定(表一)

附件十 承諾書

台灣台中地方法院所屬民間公證人鄭雲鵬事務所

事務所地址：臺中市豐原區育仁路 114 巷 12 號

公證書 本
一、請求人：



111 年度中院民公鵬字第 262 號

立書人 仕興機械工業股份有限公司 統一編號 55918856

台中市神岡區神洲里大洲路 86 號

法定代理人 民國 年 月 日生 身分證號

二、代理人：空欄

三、已為允許或同意之第三人、通譯或見證人：空欄。

四、請求公證之法律行為或私權事實：承諾書。

五、公證人實際體驗情形：

(一) 請求人對公證內容之陳述：請求人(或其代理人)提出如後附之承諾書，並陳述如承諾書之內容請求予以公證。

(二) 公證人闡明權行使之情形與請求人所為表示：公證人詢問當事人承諾書之內容及真意，並告以承諾書之法律上效果，當事人表示了解。

六、公證之本旨及依據法條：本公證人核對請求人及到場人身分證件、承諾書及其他證明文件，依請求人之陳述，將承諾書附綴於公證書之後作為附件，爰依公證法第貳條第壹項及第柒拾參條規定予以公證。

七、約定逕受強制執行者，其意旨：空欄

八、本公證書於民國 年 月 日在台灣台中地方法院所屬民間公證人鄭雲鵬事務所作成。

以上證書經下列在場人承認無誤簽名於後
請求人：

立書人：仕興機械工業股份有限公司 法定代理人：

台灣台中地方法院所屬民間公證人

鄭雲鵬



本公證書本於中華民國 年 月 日在台灣台中地方法院所屬民間公證人鄭雲鵬事務所照原本作成，交付與請求人收執

台灣台中地方法院所屬民間公證人鄭雲鵬事務所



承 諾 書

立承諾書人仕興機械工業股份有限公司(以下簡稱本公司),申請坐落於「臺中市清水區楊厝段 1216、1217、1372、1373 及 1376 等五筆地號土地」,辦理「變更臺中港特定區計畫(部分農業區為乙種工業區)」暨「擬定臺中港特定區計畫【乙種工業區(供仕興機械工業股份有限公司使用)】細部計畫」等都市計畫變更作業案,未來 貴府若進行「臺中國際機場園區規劃案」之都市計畫擬定作業以及區段徵收整體開發等作業時,本公司將全力配合發佈都市計畫核定內容辦理絕無異議,特立此承諾書為憑。

此致

臺中市政府

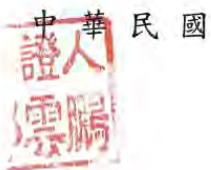


立承諾書人：仕興機械工業股份有限公司

負責人：劉明煌

公司(營利事業)統一編號：55918856

地址：臺中市清水區吳厝里吳厝一街 96 號



年 月 日

中華民國 壹壹 壹年 肆月 貳拾日

附件十一 回饋協議書

「變更台中港特定區計畫（部分農業區為乙種工業區）案暨擬定臺中港特定區計畫【乙種工業區】案暨擬定臺中港特定區計畫【乙種工業區（供仕興機械工業股份有限公司使用）】細部計畫案」

回饋協議書

甲方：臺中市政府

乙方：

丙方：仕興機械工業股份有限公司

中華民國 113 年 月 日

「變更台中港特定區計畫（部分農業區為乙種工業區）案暨擬定臺中港特定區計畫【乙種工業區（供仕興機械工業股份有限公司使用）】細部計畫案」

回饋協議書

條次	條文內容
立協當事人：臺中市政府（以下簡稱甲方） 仕興機械工業股份有限公司（以下簡稱丙方） 經雙方同意簽訂本協議書，協議條款如下：	（以下簡稱乙方）
第一條 簽訂及回饋依據	一、協議書依據臺中市都市計畫土地使回饋審議原則第2點、第3點及第5點規定，暨內政部都市計畫委員會113年2月27日第1051次會議（詳附件一）及臺中市都市計畫委員會111年7月22日第134次會議（詳附件二）決議辦理。本變更案應依據「都市計畫農業區變更使用地辦法」（詳附件三）核算回饋面積，採捐贈公共設施用地方式辦理。
第二條 標的	丙方申請坐落於臺中市清水區楊厝段1216、1217、1372、1372-1、1373、1376-1及1376-2地號等七筆土地（面積24,263.45平方公尺）（詳附件四），主要計畫由「農業區」變更為「乙種工業區」（詳附件五）；細部計畫由「農業區」變更為「乙種工業區及綠地用地」（詳附件六）。
第三條 回饋捐贈標的及用途	乙方應以本細部計畫案之綠地用地，面積7,279.72平方公尺，作為本案都市計畫變更應回饋捐贈之土地（詳附件六），並無償捐贈及移轉所有權予甲方。
第四條 捐贈公共設施用地之相關規定事項	一、捐贈土地之回饋期限，應於本計畫發布實施後由丙方自行依法申請建造執照前完成興闢公共設施，經甲方查驗合格後，完成捐贈土地之移轉所有權登記作業。 二、丙方應提送開闢工程書圖至本府建設局辦理圖說審查，並依前述審查同意之工程書圖作為工程申領開工及施工之依據。
第五條 公共設施用地之管理維護	乙方完成公共設施用地捐贈後，該地使用部分由丙方維護管理，並應依「臺中市公園道路綠地行道樹道路附屬設施維護管理辦法」申請。
第六條 違反協議書之處置	乙方、丙方如有違反本協議書之內容，經甲方限期改進而屆期未改善者，甲方得逕依相關法令規定辦理，除依法定程序檢討變更後原計畫書之分區外，已完竣所有權移轉登記之公共設施用地不予發還，乙方、丙方不得以任理由提出異議。
第七條 其他約定	一、協議書修正：本協議書如有未盡事宜，得經三方同意後以書面修正或補充之。 二、權利、義務轉讓之禁止：非經三方之書面同意，乙方、丙方不得將其權利、義務轉讓予第三人。如經三方書面同意乙方、丙方將其權利、義務轉讓予第三人時，第三人須再與甲方重新簽訂本協議書。 三、乙方捐贈土地予甲方所需之土地移轉稅費概由乙方負擔。

條次	條文內容
第八條 管轄法院	本協議書三方應依誠信原則確實履行，如有涉訟，應視事件性質，以臺灣臺中地方法院行政訴訟庭或臺中高等行政法院為第一審管轄法院。
第九條 執行	、乙、丙方如不履行本協議書相關義務時，同意接受甲方依行政程序法第 148 條規定，以本協議書為強制執行名義逕為執行。 、前條約定，業經臺中市市長依行政程序法第 148 條第 2 項規定認可。
第十條 協議書附件	、附件一：內政部都市計畫委員會 113 年 2 月 27 日第 1051 次會議紀錄(摘錄)。 、附件二：臺中市都市計畫委員會 111 年 7 月 22 日第 134 次會議紀錄(摘錄)。 、附件三：都市計畫農業區變更使用審議規範。 、附件四：地籍圖謄本及土地登記簿謄本。 、附件五：變更主要計畫內容(摘錄)。 、附件六：擬定細部計畫內容(摘錄)。 七、附件七：土地使用及都市計畫變更同意書。 八、附件八：自願回饋切結書。
第十一條 協議書份數	本協議書製作成正本乙式 9 份，由甲方執 4 份、乙方執 3 份、丙方執 2 份。
第十二條 個人資料保護法之適用	本協議書經簽訂後，甲方依個人資料保護法第 15 條第 1 款、第 2 款規定於都市計畫發布實施時，應將協議書併同輸入都市計畫書辦理發布實施，以為執行依據。

立協機關

甲 方：臺中市政府
地址：臺中市清水平區吳厝里吳厝一街 96 號
聯絡電話：(04)2228-9111

乙 方：[Redacted]
地址：[Redacted]
聯絡電話：[Redacted]

乙 方：[Redacted]
地址：[Redacted]
聯絡電話：[Redacted]

乙 方：[Redacted]
地址：[Redacted]
聯絡電話：[Redacted]

乙 方：[Redacted]
地址：[Redacted]
聯絡電話：[Redacted]

丙 方：仕興機械工業股份有限公司
地址：[Redacted]
聯絡電話：[Redacted]

市長 盧秀燕

簽章 [Redacted]

簽章 [Redacted]

簽章 [Redacted]

簽章 [Redacted]

簽章 [Redacted]

簽章 [Redacted]

簽章 [Redacted]

中華民國 年 月 日

網印日期 114.2.12

正 本

郵政特准掛號：特准掛號

備 註：
保存年限：

臺中市政府 函

地址：407610臺中市西屯區臺灣大道二段9

9號

承辦人：陳敏英

電話：04-22289111#65700

電子郵件：mumun0831@taichung.gov.tw

臺中市西屯區龍里路二段285

號14樓之3

受文者：旭晟開發股份有限公司

發文日期：中華民國113年3月21日

發文字號：府授都計字第1130068025號

類別：普通件

密等及解密條件或保密期限：

附件：如說明一

內政部都市計畫委員會第1051

附件

次會議紀錄

主旨：函轉「愛文台中港特定區計畫（部分農業區為乙種工業區）

案」內政部都市計畫委員會第1051次會議紀錄，請查照。

說明：

一、依據內政部113年3月13日內授國都字第1130802466號函辦理。

二、請依前揭號函所附會議紀錄決議修正及補充本案計畫書、圖，並檢附修正情形對照表，俾利後續報核事宜。

正本：住興機械工業股份有限公司、旭晟開發股份有限公司

副本：臺中市政府經濟發展局、臺中市政府環境保護局、本府都市發展局（城鄉計畫科）（均含附件）

市長 盧秀燕

本案依分層負責規定授權主管局長決行

第1頁，共1頁

第 9 案：臺中市政府函為「變更台中港特定區計畫（部分農業區為乙種工業區）案」。

說明：

一、本案業經臺中市都市計畫委員會111年7月22日第134次會議審決修正通過，並准臺中市政府111年10月6日府授都計字第1110261408號函檢附計畫書、圖報請核定等由到部。

二、法令依據：都市計畫法第27條第1項第3款。

三、變更計畫範圍：詳計畫圖示。

四、變更理由及內容：詳計畫書。

五、公民或團體所提意見：無。

六、本案因案情複雜，經簽奉核可，由本會古委員宜靈（召集人）、謝前委員翰琪、張前委員梅英、彭前委員光輝、邵委員珮君、巫前委員哲緯、王委員翠雲及曾委員珣芬組成專案小組，於111年11月3日、112年10月17日召開2次專案小組會議，獲致具體建議意見，案經臺中市政府112年12月25日府授都計字第1120378881號函送處理情形對照表及修正計畫書、圖到部，爰提會討論。

決議：本案除下列各點外，其餘准照臺中市政府112年12月25日府授都計字第1120378881號函送修正計畫書、圖通過，並退請該府依照修正計畫書、圖後，報由內政部逕予核定，免再提會討論。

一、鑒於本案為台中港特定區首宗依法辦理特定工廠輔導合法化之變更案件，考量區域交通系統動線、公共設施用地布建區位應有其一致性，請臺中市政府於後續計畫區

通盤檢討案內研提周邊產業用地合法化或特定工廠登記變更案件，整體規劃及配置構想，以利建構系統性公共設施並具環境改善周邊環境，作為後續申請案件規劃之參據。

二、考量本案開發現況仍為農業生產環境且多為開放性地景，故請市府參考現行都市設計審議涉及環境綠化之標準或規定，本案加強景觀及綠化之設計要求並納入協議書規定辦理，以作為未來工廠輔導合法化之示範案例。

三、本計畫書之變更機關為臺中市政府，有關計畫書內文係以「本公司……」起首部分，請修正為市府立場之相關說明或修正為申請單位全銜，以資妥適。

四、申請單位前於101年即依工輔法及特定地區劃定處理原則等相關規定，申請公告為特定地區並取得臨時工廠登記、特定工廠登記等，請納入計畫書補充本案申請合法使用之辦理歷程。

五、本案涉及變更回饋部分，請市府與土地所有權人簽訂協議書，納入計畫書規定；如未能簽訂協議書者，則維持原計畫。

六、計畫書請依下列各點修正

(一)計畫圖及計畫書內相關示意圖說（如第73頁等），請以基地附近最新測繪之地形圖繪製，以符實際。

(二)道路系統規劃、基地內動線及停車場動線規劃，請釐清車行動線及區內步道系統之實際規劃情形並修正相關示意圖，避免人車動線衝突。

- (三)請參考地區災害防救計畫之發布內容及執行方針，補充本計畫防災計畫之相關防救災動線及資源布建情形；另第 77 頁之防災規劃示意圖請補充基地內及周邊區域尺度之動線規劃，以資完備。
- (四)本案水保計畫既經審查通過，有關區內滯洪設施之配置情形以及是否影響區內人車動線，請補充說明。
- (五)計畫書內相關示意圖請依都市計畫書圖製作要點規定繪製，並應以 A4 規格雙面列印為原則，以利閱讀。

附件二 臺中市都市計畫委員會第 134 次會議紀錄

明燈
劉虎
劉
在
有限公司
明燈

檔 號：
保存年限：

臺中市政府 函

地址：407201 臺中市西屯區臺灣大道三段9號
承辦人：錢純倫
電話：042228911#65209
電子信箱：gina0206@hatchung.gov.tw

受文者：旭晟開發股份有限公司

發文日期：中華民國五十八年八月二日

發文字號：府授都計字第一一〇一八九四九號

逐列：普通科
密算及解密條件或保密期限：

附件：如主旨

主旨：檢送本府111年7月22日召開「臺中市都市計畫委員會第134次會議」紀錄1份，請查照。

[illegible]

副本：臺中（科）

市長 盧秀燕 副市長 黃榮國 代行政 請假

第1頁，共1頁

臺中市都市計畫委員會第134次會議紀錄

- 一、開會時間：111年7月22日(星期五)下午2時
- 二、開會地點：臺灣大道市政大樓惠中樓901會議室
- 三、主持人：黃主任委員國榮
- 四、出席委員：(詳會議簽到表)
- 五、列席單位及人員：(詳會議簽到表)
- 六、確認第133次會議紀錄及執行情形。

決定：准予確認。

七、討論審議案件：

第一案：「變更臺中市豐原狹狹地區都市計畫主要計畫（部分農業區為零星工業區）（配合鼎盛機械股份有限公司擴廠）案」及「擬定臺中市豐原狹狹地區都市計畫（配合鼎盛機械股份有限公司擴廠）細部計畫案」

見通過；

一、本案對既之廣場場邊道路用地，同意採捐贈方式；除依現由申請人自行管理、維護外，因前開公共設施屬屬囊底型應，應樹立公共設施空間告示牌，以利周邊地區知悉公共設施範圍並得充分利用，達到其公益性及社會效益。

二、上開公設設施用地與現有巷道未連通，申請人承說擬自原零星工業區內私有土地供作道路永久通行使用並自行維護管理，且於前開告示牌揭示相關內容。前開事項請申請人於本案主要計畫經內政部都市計畫委員會審議通過後，應與本府簽訂協議書，並納入計畫書辦理報核。

第二案：變更臺中市都市計畫（干城商業地區）細部計畫（修訂土地使用分區管制要點）案

議：本案除依下列各點意見修正外，其餘准照專案小組建議意見通過；

一一、為符合策略性產業發展周邊商業服務需求，土地使用分區管制要點第4點第2項刪除酒吧（麻）、飲酒店業

等兩項通過後，請業務機關詳予研議後，再行提會報告確認。

二、為配合計畫區內策略性產業申請制度之彈性，與產業類別別編定之定期修正檢討，刪除土地使用分區管制要點第4項「公有」一詞及策略性產業項目代碼。

三、考量建築業標準於使用執照核發後2年內取得，未能於建築執照行政程序中做有效控管，而建立以綠建築為基礎的申請標準，以鼓勵城市發展趨勢，並刪除主管要點第4項「點之獎勵規定，基地內申請興建之建築需取得綠建築標準章合格級以上，不再另予容積獎勵。

第三案：「變更臺中港特定區計畫（部分農業區為乙種工業區）案」暨「變更臺中港特定區計畫【乙種工業區（供仕興機械工業股份有限公司使用）】細部計畫案」再提會討論案

決議：本案除依下列意見修正外，其餘准照本次提會內容及專案小組建議意見通過：

一、考量公共設施用地留設之合理性、可及性及公益性，取消細部計畫道路用地之劃設，將原道路用地部分調整為綠地用地，以維護綠地用地之完整，惟後續仍應保留通路供消防救災使用。

二、案係依工廠管理輔導法規定辦理工廠、土地及建物合法化，須未登記工廠輔導合法化程序申請土地使使用分區變更，又目前本府辦理之「臺中國際機場園區規劃案」尚在願景規劃及整體規劃階段，且經申請人出具之法院公證書承諾未來「臺中國際機場園區規劃案」進行都市計畫擬定作業時，將全力配合發布都市計畫核定內容，並將該承諾書併入都市計畫書以利查考。

八、散會：下午4時30分

附件三 法規內容-都市計畫農業區變更使用審議規範

公發布日：民國86年02月17日

修正日期：民國 107 年 01 月 25 日

發文字號：台內警字第10608168號令

法規體系：國土管理

立法理由：都市計畫農業區變遷處理辦法審議規範第三十三點、第四十點修正總說明及對照表.pdf

圖表附件：附表、依本規範申請變更使用之土地不得位於下列地區，pdf

附件、社區經營管理十畫內容.pdf

附圖、都市計畫農業區變更使用辦理程序示意圖.pdf

總、地

- 三、申請人依本規範申請變更使用，應檢具土地使用同意書及變更都市計畫書圖（含建築計畫書及環境調查分析報告）送請直轄市或縣（市）政府於查核相關書圖文檔無異後，依都市計畫法第二十七條規定辦理都市計畫變更，其中申辦程序如附圖。申請人擬變辦之事業，依規定須經各該目的事業主管機關核准者，應先取得該目的事業主管機關同意後辦理。
- 四、辦理都市計畫變更之機關依第三點及第十二點至第十五點基地條件相關規定送交核計畫書圖及相關文件三點，並送經符合都市計畫法第二十七條規定後，應即依法辦理公開發覽及舉行說明會，並於完成公開展覽後一個月內設該管都市計畫委員會會議。直轄市、縣（市）都市計畫委員會會議通過後，直轄市、縣（市）政府應於三個月內依都市計畫法第五十九條規定將其審議結果，逕向都市計畫委員會相關文件報

五、依本規範申請變更使用時，其依法須辦理環境影響評估及實施水土保持之處理與維護者，都市計畫變更之審議、環境影響評估及水土保持計畫之審定，得採平行作業方式辦理。但依法須辦理環境影響評估者，於該都市計畫變更案報請核定時，必須檢具環保主管機關審查通過之環境影響初審報告或環境影響評估報告。

六、申請人於都市計畫變更案經核定機關都市計畫委員會審議通過後，應即與當地直轄市或縣（市）政府簽訂協議書。都市計畫核定機關於申請人完成協議書簽訂後，應即予核定或轉報專案，層交直轄市、縣（市）政府依法發布實施，以及依規定核發開發許可。

七、申請人於取得開發許可後，應先依規定申請辦理執照，並於完成建築工程及興建完成公共設施、經直轄市或縣（市）政府審驗合格、辦理移文予該管政府並完成自願捐贈土地之移轉登記及現金之提供後，始得依法律申領建築執照。

又因情形特殊，經市請人與當地直轄市、縣（市）政府協議，報經該管都市計畫委員會同意者，得以前期方式繳納，並納入都市計畫書規定。

八、依本規範規定辦理都市計畫變更，其辦理機關為各該都市計畫原擬定機關。但都市計畫原擬定機關為鄉（鎮、市）公所者，由縣政府辦理；申請變更範圍跨越省（市）境或縣（市）境者，由申請範圍較大之直轄市或縣（市）政府主辦之。

十九、依本規範規定辦理都市計畫變更，其都市計畫得變更一併辦理。

[illegible]

十一、依本規範申請變更使用，涉及環境影響評估及水土保持者，應依環境影響評估及水土保持有關規定辦理。

式、其特性

十二、都市計畫農業區申請變更使用之土地區位，應以鄰近已發展地區或規劃為發展區者優先，且土地面積應符合下列規定：

(一)直轄市計畫、省轄市計畫及縣轄市計畫地區：不得小於三公

(二) 鄉街計畫、鎮計畫及特定區計畫地區：不得小於五公頃。
申請人擬興辦之專業計畫經中央主管機關同意或申請變更土地四周
因下列情形致無法擴展者，得不受前項面積規定之限制：

- (一) 為河川、湖泊或山崖等自然地形阻隔者。
- (二) 為八公尺以上之既成或計畫道路或其他人為重大設施阻隔者。

(三) 為已發展或規劃為發展區所包圍者。

三十一、申請變更使用之土地形狀應完整連接，連接部分最小寬度不得少於

三十公尺，但為造成道路或都市計畫道路分隔者，視同完整連接。

十四、申請變更使用之土地應與鄰近或設置八公尺以上之聯外道路，且該聯外道路具有足夠容量可容納該開發所產生之交通需求。

十五、依本規範申請變更使用之土地，不得位於下列地區：

- (一) 重要水庫集水區：凡現有、興建中、規劃完成且核定，做為供水之重要水庫集水區，其集水範圍面積大於五平方公里之水庫或堰壩，其集水範圍應依各水庫集水區範圍圖及水庫集水區範圍圖認定之。
- (二) 重要水庫集水區：凡現有、興建中、規劃完成且核定，做為供水之重要水庫集水區，其集水範圍面積大於五平方公里之水庫或堰壩，其集水範圍應依各水庫集水區範圍圖及水庫集水區範圍圖認定之。

十六、申請變更使用之土地，如位於自來水水質水量保護區之範圍者，應依自來水法之規定管制。其位於自來水水質水量保護區之範圍者，應依自來水法之規定管制。其位於自來水水質水量保護區之範圍者，應依自來水法之規定管制。

十七、第十六點水質水量保護區所指河川及水體之認定基準如下：

(一) 河川：指河川(溪流)之主流、支流，及支流上一級之支流；至支流上一級之支流之認定方式，以內政部出版之「第五千分之一之經建地形圖」上有標示河(溪)名，且該河(溪)為「2」(包含2)以上者。

(二) 水體：

1. 河川已有堤防者，以堤防為準。
2. 未築堤防，而已依水利法第八十二條公告有水道治理計畫線或堤防預定線者，以公告線為準，水道治理計畫線及堤防預定線皆已公告者，以堤防預定線為準。
3. 未築堤防且未公告水道治理計畫線或堤防預定線者，以該溪流五年洪水頻率所到之處為準。

十八、申請變更使用之土地，若位於自來水淨水廠取水口上游豐水期水體岸邊水距一千公尺以內，且尚無直接至淨水廠取水口下游之專用污水下水道系統者，應暫停受理都市計畫之變更。但提出上述系統之設計計畫，且已解決該系統所經地區之土地高壓者，不在此限，其設置計畫並應優先施工完成。

前項土地如位於自來水水質水量保護區，依第十六點規定辦理。

十九、申請變更使用之土地，若位於依法劃定之海岸(域)管制區、山地管制區、重要風景設施管制區或重要風景地帶之範圍者，其開發除應依主管機關公告之管制事項外，於辦理變更審議時並應先徵詢主管機關之意見。

二十、申請變更使用之土地位於山坡地者，除應符合山坡地建築管理辦法規定外，其使用限制如下：

- (一) 山坡地上之平均坡度在百分之四十以上之地區，其面積之百分之八十以上土地應維持原始地勢，不得開發利用，其餘土地得填土作道路、公園及綠地等設施使用。
- (二) 山坡地上之平均坡度在百分之三十以上未滿四十之地區，以作為開放性之公共設施使用為限，不得建築使用。

二十一、申請變更使用之土地如位於山坡地，應順應地形地勢規劃，避免大規模整地。整地後每宗建築基地最大高度不得超過十二公尺，且每三公尺應設置斜坡，並須連接築線，其斜坡長度不得小於六公尺。

二十二、申請變更使用範圍內之原有水路、農路功能應予維持，如必須變更原有水路、農路，應以對地形、地貌及毗鄰農業之農產生產環境影響最小之方式合理規劃。

二十三之一、申請變更使用之土地開發後，包含基地之各級集水區，應以二十五分發生一次暴雨產生對外排放逕流量總和，不得超出開發前之逕流量總和，並應以一日發生一次暴雨強度之計算標準提供，以阻礙因基地開發增加之逕流量。有關逕流係數之採用，得參考行政院農業委員會訂頒之水土保持技術規範，並取上限值計算。

二十三之二、申請變更使用之土地開發後，應依法登記開發之相關專業技術師簽證，但由政府相關專業機關提供，並由機關內依法取得相當科技知識者為之者，不在此限。

二十三之三、申請變更使用之土地開發後，應依法登記開發之相關專業技術師簽證，但由政府相關專業機關提供，並由機關內依法取得相當科技知識者為之者，不在此限。

二十三之四、申請變更使用之土地開發後，應依法登記開發之相關專業技術師簽證，但由政府相關專業機關提供，並由機關內依法取得相當科技知識者為之者，不在此限。

二十三之五、申請變更使用之土地開發後，應依法登記開發之相關專業技術師簽證，但由政府相關專業機關提供，並由機關內依法取得相當科技知識者為之者，不在此限。

二十三之六、申請變更使用之土地開發後，應依法登記開發之相關專業技術師簽證，但由政府相關專業機關提供，並由機關內依法取得相當科技知識者為之者，不在此限。

二十三之七、申請變更使用之土地開發後，應依法登記開發之相關專業技術師簽證，但由政府相關專業機關提供，並由機關內依法取得相當科技知識者為之者，不在此限。

二十三之八、申請變更使用之土地開發後，應依法登記開發之相關專業技術師簽證，但由政府相關專業機關提供，並由機關內依法取得相當科技知識者為之者，不在此限。

二十三之九、申請變更使用之土地開發後，應依法登記開發之相關專業技術師簽證，但由政府相關專業機關提供，並由機關內依法取得相當科技知識者為之者，不在此限。

二十三之十、申請變更使用之土地開發後，應依法登記開發之相關專業技術師簽證，但由政府相關專業機關提供，並由機關內依法取得相當科技知識者為之者，不在此限。

二十三之十一、申請變更使用之土地開發後，應依法登記開發之相關專業技術師簽證，但由政府相關專業機關提供，並由機關內依法取得相當科技知識者為之者，不在此限。

二十三之十二、申請變更使用之土地開發後，應依法登記開發之相關專業技術師簽證，但由政府相關專業機關提供，並由機關內依法取得相當科技知識者為之者，不在此限。

二十三之十三、申請變更使用之土地開發後，應依法登記開發之相關專業技術師簽證，但由政府相關專業機關提供，並由機關內依法取得相當科技知識者為之者，不在此限。

二十三之十四、申請變更使用之土地開發後，應依法登記開發之相關專業技術師簽證，但由政府相關專業機關提供，並由機關內依法取得相當科技知識者為之者，不在此限。

二十三之十五、申請變更使用之土地開發後，應依法登記開發之相關專業技術師簽證，但由政府相關專業機關提供，並由機關內依法取得相當科技知識者為之者，不在此限。

二十三之十六、申請變更使用之土地開發後，應依法登記開發之相關專業技術師簽證，但由政府相關專業機關提供，並由機關內依法取得相當科技知識者為之者，不在此限。

二十三之十七、申請變更使用之土地開發後，應依法登記開發之相關專業技術師簽證，但由政府相關專業機關提供，並由機關內依法取得相當科技知識者為之者，不在此限。

二十三之十八、申請變更使用之土地開發後，應依法登記開發之相關專業技術師簽證，但由政府相關專業機關提供，並由機關內依法取得相當科技知識者為之者，不在此限。

二十三之十九、申請變更使用之土地開發後，應依法登記開發之相關專業技術師簽證，但由政府相關專業機關提供，並由機關內依法取得相當科技知識者為之者，不在此限。

二十三之二十、申請變更使用之土地開發後，應依法登記開發之相關專業技術師簽證，但由政府相關專業機關提供，並由機關內依法取得相當科技知識者為之者，不在此限。

- (二) 人行空間或步道系統動線配置事項。
(三) 交通運輸系統配置及管制事項。
(四) 建築量體、公共設施及公用設備之配置、高度、造型、色彩與風格等管制事項。
(五) 環境保護設施配置與管制事項。
(六) 綠化植栽及景觀計畫。

二十八、公共管線應以地下為原則，若管線暴露於公共主要道路線路上時，應加以美化處理。

二十九、申請變更使用範圍應依消防法設置消防設施。

三十、依本規範變更更為住宅或商業使用時，得規劃部分土地作為社區商業使用，其面積不得超過申請變更使用土地總面積之百分之十。

三十一、依本規範申請變更使用範圍內之建築基地，應於計畫書內載明不得適用建築技術規則其他有關容積獎勵相關法規之規定。

三十二、依本規範申請變更使用範圍，應規劃提供變更使用範圍內及全部或局部都市計畫地區使用之公共設施及公用設備。

三十三、應依第三十二點規定劃設而未能在變更使用範圍內劃設提供之公共設施及公用設備，應提供當地可建築土地予直轄市或縣(市)政府作為設置之代用地，或經都市計畫委員會同意後，得改捐贈代金方式折算捐贈。
前項捐贈代金之數額，由直轄市、縣(市)主管機關委託三家以上專業估價者按變更後土地使用分區查估後，依下列公式計算之，並得以分期方式捐贈，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可建築土地之價格(取最高價計算) × 變更後應捐贈可建築土地面積 / 變更後全部可建築土地面積

三十四、依前二點規定劃設及提供之公共設施及公用設備用地及代用地，其面積合計不得低於申請變更使用範圍內之百分之四十，其中代用地面積不得低於百分之五。但申請變更更為工業區者，其公共設施及公用設備用地及代用地之面積合計不得低於申請變更使用範圍內之百分之三十。

三十五、依本規範申請變更使用範圍內所劃設之公共設施及公用設備用地，如擬依都市計畫公共設施用地多目標使用辦法作多目標使用時，以供作非營業性之公共使用者為限，其項目並應在計畫書中敘明。

三十六、變更使用範圍內依規定設置之公園、綠地、廣場、兒童遊樂場等面積合計不得低於申請變更使用範圍內之百分之十。

三十七、變更使用範圍內之主要道路應採人車分離之原則劃設人行步道，且步道寬度不得小於一、五公尺。

三十八、變更使用範圍內除每一住宅單元(住戶)至少應設置一對外汽車停車位外，並應按範圍內居住規模或服務人口車輛預估數之百分之二十設置足夠之公共停車場。

三十九、依本規範申請變更使用範圍內之建築基地，其原始地形在丘陵範圍上之平均坡度達百分之十五以上者，除本規範另有規定外，其建築率不得超過百分之四十，平均容積率不得超過百分之二百；其餘建築基地之建築率不得超過百分之五十，平均容積率不得超過百分之二百。但所提供之公共設施及公用設備用地及代用地超過本規範所定最低比例者，得酌予提高其平均容積率；其最高部分不得超過上述所訂平均容積率上限之百分之二十。

肆、附帶條件

四十、申請變更使用範圍內規劃為商業使用之土地，應提供三家以上專業估價者查估變更後商業使用土地價格(取最高價計算)之百分之五金額，其中二分之一撥中央農業主管機關供農業建設；二分之一撥供直轄市或縣(市)政府從事地方、鄉村建設及辦理農地使用管理經費。

四十一、申請變更使用範圍內之道路、學校、公園、綠地、廣場、兒童遊樂場、停車場等公共設施用地，應捐贈予當地直轄市、縣(市)政府。

四十二、代用地及前二點捐贈之土地及提供之現金，應於變更都市計畫核定或備案後經都市計畫委員會審議通過後與直轄市或縣(市)政府簽訂協議書。

四十二之一、申請人同意確實依本規範所定附帶條件及許可條件辦理者，得採自辦土地重劃方式開發，其提供之公共設施用地比率並應單獨計列，不合劃設範圍內以原公有道路、溝渠、河川及未登記地辦理抵充之部分。

四十三、依本規範申請變更使用範圍內之住宅社區者，應檢具社區經營管理計畫，其內容如附件。

四十四、協議書應載明下列事項：

- (一) 具結保證依核准之都市計畫實施進度及事業財務計畫開發建設辦理，其變更後住宅社區使用者，並切結依核准之社區經營管理計畫實施。
- (二) 自願捐贈之公共設施用地及代用地墾落、面積及現金金額。
- (三) 違反前二款規定之效力。

四十五、第四十四點第三款所定之效力包括：

- (一) 原正開發許可並公告之。
- (二) 限期依都市計畫法定程序，將土地變更為原使用分區或其他適當分區。
- (三) 已完竣所有權轉移登記之公共設施用地、代用地及提供之現金不予發還。

四十六、申請變更使用範圍內若無公共下水道系統可供接用，或雖有公共下水道系統接用，其設置容量無法收集處理因開發所產生之污水量者，應依下水道法規定設置專用下水道系統及管理組織，並應採用雨水與污水分流方式處理，其經處理之污水應符合放流水排放標準。若排入原灌漑設施者，應經管理機構同意及主管機關核准。

四十七、申請人應擬具有關廢棄物處理、運送、收集及設置地點等計畫，該計畫應經環境保主管機關同意。

四十八、申請人應檢附相關事業（電力、電信、自來水）主管機構之明確同意供應文件，但各該機構不能提供供應服務，而由申請人自行處理，並經各該主管機構同意者，不在此限。

四十九、（本點刪除）

伍、附則

五十、申請人應依協議書規定事項，當地直轄市、縣（市）政府得廢止其開發許可，並即由原都市計畫委員會依協議書或都市計畫書內載明之期限，依都市計畫法定程序將其土地變更回復為原使用分區或其他適當分區，其已完竣之建築登記之自願捐贈土地及已提供之現金不予發還。

五十一、基地內夾雜零星或微小公有土地或未登錄土地，基於整體規劃開發及水土保持需要，應先依規定程序合併開發證明書。

五十二、本規範規定事項，如直轄市、縣（市）政府於自治條例或各該主要計畫通盤檢討書另有規定者，或其應配合國家重大建設者，得經內政部都市計畫委員會就實際情形審決之，不適用本規範全部或一節之規定。若仍有未規定事項，仍以內政部都市計畫委員會之決議為準。

資料來源：內政部主管法規引用系統

附件四 地籍圖、土地登記簿謄本

土地登記第一類謄本（土地標示及所有權部）
清水區楊厝段 1216-0000地號

列印時間：民國113年10月22日10時54分
中興地政事務所 主任 林建伸 本署依分層負責規定授權承辦人員核發
清水區謄字第000557號 列印人員：鄭婉君
資料管理機關：臺中市清水地政事務所 謄本後發機關：臺中市地政事務所

***** 土地標示部 *****
登記日期：民國097年12月18日 登記原因：地籍圖重測
面積分區：(空白) 公告土地現值：*****3,000元/平方公尺
使用分區：(空白) 公告土地現值：*****3,000元/平方公尺
其他登記事項：重測前：楊厝段楊厝厝小段0000地號
***** 土地所有權部 *****
(0001) 登記次序：0005
登記日期：民國094年08月31日 登記原因：買賣
原因發生日期：民國094年08月31日
所有權人：林建伸
所有權人：林建伸
所有權人：林建伸

***** 土地所有權部 *****
本謄本僅係土地標示及所有權部，詳細權利狀態請參閱全部謄本。
本謄本之權利及利用：由權利人依法依個人意願行使權利，第19條、第20條及第21條之規定，於權利人依法依個人意願行使權利時，仍應以稅務機關核實者為依據。
***** 土地所有權部 *****

土地登記第一類謄本（土地標示及所有權部）
清水區楊厝段 1217-0000地號

列印時間：民國113年10月22日10時54分
中興地政事務所 主任 林建伸 本署依分層負責規定授權承辦人員核發
清水區謄字第000557號 列印人員：鄭婉君
資料管理機關：臺中市清水地政事務所 謄本後發機關：臺中市地政事務所

***** 土地標示部 *****
登記日期：民國097年12月18日 登記原因：地籍圖重測
面積分區：(空白) 公告土地現值：*****3,000元/平方公尺
使用分區：(空白) 公告土地現值：*****3,000元/平方公尺
其他登記事項：重測前：楊厝段楊厝厝小段0001地號
***** 土地所有權部 *****
(0001) 登記次序：0007
登記日期：民國094年12月08日 登記原因：買賣
原因發生日期：民國094年12月08日
所有權人：林建伸
所有權人：林建伸
所有權人：林建伸

***** 土地所有權部 *****
本謄本僅係土地標示及所有權部，詳細權利狀態請參閱全部謄本。
本謄本之權利及利用：由權利人依法依個人意願行使權利，第19條、第20條及第21條之規定，於權利人依法依個人意願行使權利時，仍應以稅務機關核實者為依據。
***** 土地所有權部 *****

土地登記第一類謄本（土地標示及所有權部）
清水區楊厝段 1372-0000地號

列印時間：民國113年10月22日10時54分
頁次：1
中興地政事務所 主 任 林建仲 本案係依照分層負責規定授權承辦人員核發
清水區楊厝段第000357號 列印人員：賴婉君
資料管理機關：臺中市清水地政事務所 謄本核發機關：臺中市地政事務所

土地標示部

登記日期：民國113年10月16日
面積：*****
使用分區：(空白)
公告土地現值：*****3,000元/平方公尺
地籍圖建號：(空白)
其他登記事項：重測前，範圍與核對單小段0410-0000地號
區分即增加地號：1372-0001地號

土地所有權部

(0001) 登記次序：0003
登記日期：民國113年07月30日
原因發生日：民國113年05月28日
所有權人：*****
登記原因：買賣

權利範圍：全部
權利種類：113地字第031220號
為期申領地價：自113年01月13日至113年03月13日止，*****176.0元/平方公尺
前次移轉現值或原規定地價：*****3,000.0元/平方公尺
113年06月
應次取得權利範圍：全部*****分之
應次取得權利次序：*****分之
其他登記事項：(空白)

本謄本係土地標示及所有權部，詳細權利狀態請參閱全部謄本。
本謄本之權利及利用，申請人應注意依個人資料保護法第5條、第19條、第20條及第29條規定辦理。
前次移轉現值資料，於徵收土地增值稅時，仍應以稅務稽徵機關所查者為依據。

土地登記第一類謄本（土地標示及所有權部）
清水區楊厝段 1372-0001地號

列印時間：民國113年10月22日10時54分
頁次：1
中興地政事務所 主 任 林建仲 本案係依照分層負責規定授權承辦人員核發
清水區楊厝段第000357號 列印人員：賴婉君
資料管理機關：臺中市清水地政事務所 謄本核發機關：臺中市地政事務所

土地標示部

登記日期：民國113年10月16日
面積：*****
使用分區：(空白)
公告土地現值：*****3,000元/平方公尺
地籍圖建號：(空白)
其他登記事項：分劃自：1372-0000地號

土地所有權部

(0001) 登記次序：0003
登記日期：民國113年07月30日
原因發生日：民國113年06月28日
所有權人：*****
登記原因：買賣

權利範圍：全部
權利種類：113地字第031221號
為期申領地價：自113年01月13日至113年03月13日止，*****176.0元/平方公尺
前次移轉現值或原規定地價：*****3,000.0元/平方公尺
113年06月
應次取得權利範圍：全部*****分之
應次取得權利次序：*****分之
其他登記事項：(空白)

本謄本係土地標示及所有權部，詳細權利狀態請參閱全部謄本。
本謄本之權利及利用，申請人應注意依個人資料保護法第5條、第19條、第20條及第29條規定辦理。
前次移轉現值資料，於徵收土地增值稅時，仍應以稅務稽徵機關所查者為依據。

土地登記第一類謄本（土地標示及所有權部）
清水區楊厝段 1373-0000地號

列印時間：民國113年10月22日10時54分 頁次：1
中興地政事務所 主任 林建仲 本案係依照分層負責規定授權承辦人員核發
清水區楊厝字第000557號 列印人員：鄭婉君
資料管理機關：臺中市清水地政事務所 謄本核發機關：臺中市地政事務所

土地標示部

登記日期：民國09年10月18日
面積：*****581.89平方公尺
使用分區：(空白)
公告土地現值：*****3,000元/平方公尺
民國113年01月 公告土地現值：*****3,000元/平方公尺
地上建物建號：(空白)
其他登記事項：重測前，係屬臺中縣小段0417-0000地號

土地所有權部

(0001) 登記次序：0002
登記日期：民國09年10月02日
原因發生日期：民國09年09月08日
所有權人：(空白)
住 址：(空白)
權利範圍：全部*****176.07/平方公尺
權利範圍：129地字第0322號
前次移轉現值或前次地價：*****176.07/平方公尺
前次移轉現值或前次地價：*****176.07/平方公尺
歷次取得權利範圍：全部*****176.07/平方公尺
其他登記事項：(空白)

登記原因：買賣
出生日期：(空白)

本謄本僅係土地標示及所有權部，詳細權利狀態請參閱全部謄本
※注意：一、本謄本之處理及利用，申請人應注意個人資料保護法第5條、第19條、第20條及第29條規定辦理。
二、前次移轉現值資料，於徵收土地增值稅時，仍應以稅務機關核算者為依據。

土地登記第一類謄本（土地標示及所有權部）
清水區楊厝段 1376-0001地號

列印時間：民國113年10月22日10時54分 頁次：1
中興地政事務所 主任 林建仲 本案係依照分層負責規定授權承辦人員核發
清水區楊厝字第000557號 列印人員：鄭婉君
資料管理機關：臺中市清水地政事務所 謄本核發機關：臺中市地政事務所

土地標示部

登記日期：民國113年10月16日
面積：*****538.16平方公尺
使用分區：(空白)
公告土地現值：*****3,000元/平方公尺
民國113年01月 公告土地現值：*****3,000元/平方公尺
地上建物建號：(空白)
其他登記事項：分劃自：1376-0000地號

土地所有權部

(0001) 登記次序：0035
登記日期：民國100年01月07日
原因發生日期：民國09年12月20日
所有權人：(空白)
住 址：(空白)
權利範圍：全部*****176.07/平方公尺
權利範圍：113地字第031223號
前次移轉現值或前次地價：*****176.07/平方公尺
前次移轉現值或前次地價：*****176.07/平方公尺
歷次取得權利範圍：全部*****176.07/平方公尺
其他登記事項：(空白)

登記原因：買賣
出生日期：(空白)

本謄本僅係土地標示及所有權部，詳細權利狀態請參閱全部謄本
※注意：一、本謄本之處理及利用，申請人應注意個人資料保護法第5條、第19條、第20條及第29條規定辦理。
二、前次移轉現值資料，於徵收土地增值稅時，仍應以稅務機關核算者為依據。

土地登記第一類謄本（土地標示及所有權部）

清水區楊厝段 1376-0002地號

列印時間：民國113年10月22日10時54分

頁次：1

中興地政事務所 主 任 林建申 本案件依照分層負責規定授權承辦人員核發
清水區楊厝段000557號 列印人員：鄭麗君
資料審核機關：臺中市地政事務所 臺中市地政事務所

***** 土地標示部 *****

登記日期：民國113年10月16日 登記原因：分割

面 積：*****3,372.31平方公尺

使用分區：（空白） 使用地類別：（空白）

公告土地現值：*****3,000元/平方公尺

土地建物建號：（空白）

其他登記事項：分割自：1376-0000地號

***** 土地所有權部 *****

（0001）登記次序：0035

登記日期：民國100年01月07日

原因發生日期：民國99年12月20日

所有權人：*****

統一編號：*****

出生日期：*****

登記原因：買賣

權利範圍：全部*****1分之1*****

權利價值：*****176.0元/平方公尺

常價時點價值或原規定地價：*****

前次移轉價值或原規定地價：*****

應繳軍役權利價值：全部*****1分之1*****

應繳其他權利價值：全部*****0004-000

其他登記事項：（空白）

不贖本價值、土地標示及所有權部、詳細權利狀況、詳閱全部謄本

※注意：一、本謄本之處理及利用，申請人應注意個人資料保護法第18條、第19條、第20條及第28條規定辦理。

二、前次移轉價值資料，於該段土地價值稅時，仍應以稅務機關核實者為依據。

臺中市地政事務所謄本用紙

113.0A-380.8A9 第

地籍圖謄本

清水電器字第011739號

土地坐落：臺中市清水區楊厝段1376-1、1376-2、1372-1、1372、1373、1374、1375、1376、1377地號共7筆

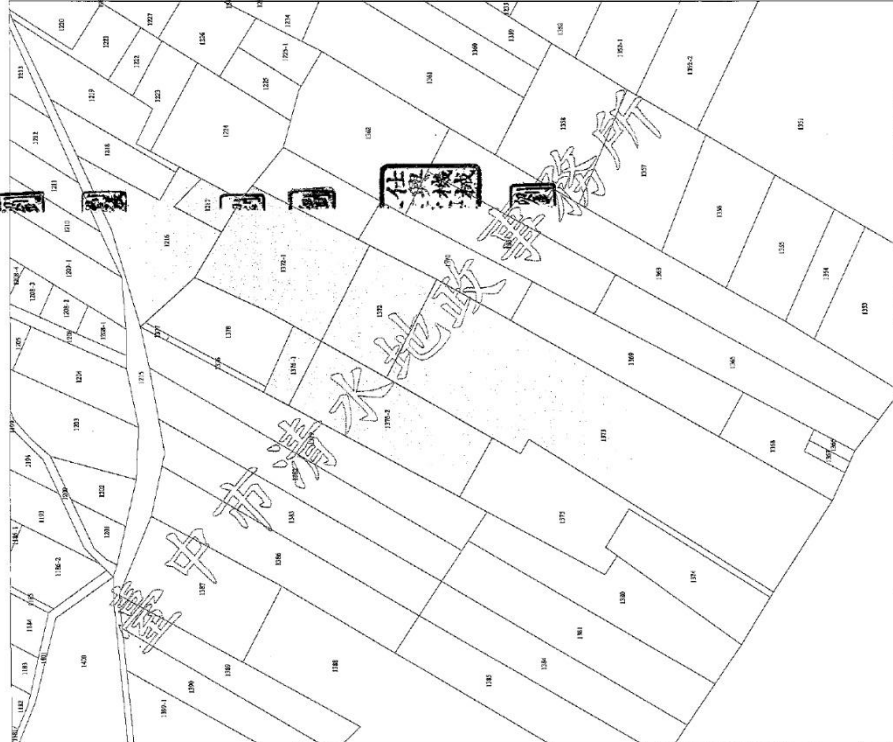
本謄本與地籍圖所載相符（與地籍圖以複丈圖界結果為準）

資料審核機關：臺中市地政事務所

本謄本審核機關：臺中市地政事務所

中華民國 114年01月21日14時58分

主 任：張金昇



原比例尺：1/500

比例尺：1/2000

本謄本與地籍圖所載相符，由地籍圖所載之圖形及圖說，經本所核對無誤，特此聲明。
本謄本與地籍圖所載相符，由地籍圖所載之圖形及圖說，經本所核對無誤，特此聲明。
本謄本與地籍圖所載相符，由地籍圖所載之圖形及圖說，經本所核對無誤，特此聲明。

變更台中港特定區計畫
 (部分農業區為乙種工業區)書















附件五 仕興詳要計畫(摘錄)







臺中市政府
 民國 113 年 5 月

第五章 實質計畫

一、土地使用計畫

(一) 變更理由

1. 合理性

依據「特定地區劃定處理原則」第七點規定：「特定地區經公告後，範圍內土地之全部或一部得依區域計畫法、都市計畫法或產業創新條例等相關規定，辦理使用分區或土地使用變更作業」，本計畫申請範圍坐落於臺中港特定區計畫之農業區；爰此，為促使土地合法化使用，需依據「都市計畫農業區變更使用審議規範」之相關規定，申請變更都市計畫使用分區。

本計畫業經經濟部 108 年 7 月 31 日經授工字第 10820419971 號函，認定本計畫符合「都市計畫農業區變更使用審議規範」第十一點第二項不受申請面積不得小於五公頃之限制規定；另外，並經臺中市政府 108 年 12 月 9 日府授經工字第 1080296384 號函，准予同意依據「都市計畫法」第 27 條第 1 項第 3 款「為適應經濟發展之需要」規定，辦理後續都市計畫變更作業程序；嗣後，業於 109 年 5 月 13 日府授都計字第 1090112897 號函辦理都市計畫公開展覽作業，為能依循前開相關主管機關之指導，實有其選定土地面積之合理性。

於使用分區方面，本計畫未來將適用「臺中市國土計畫」及相關規定，依據公開展覽資料顯示，本計畫範圍於國土功能分區方面，未來將劃設為「城鄉發展地區第一類」，依據「國土計畫法」規定，城鄉發展地區第一類主要係供較高強度之居住、產業或其他城鄉發展活動使用，本計畫未來國土功能分區正式劃設完成後，將遵從

城鄉發展地區之相關規定辦理；於使用性質方面，城鄉發展地區得作為製造業使用，故辦理變更為乙種工業區未來可銜接國土功能分區及其使用性質，實有其辦理變更之合理性。

2. 必要性

仕興公司經營至今已近 40 年，目前已有四座專業生產廠房，工廠資產總額已達 4 億元，年營業總額達 7 億元以上，屬中小型企業，並且公司聘僱約 70 名員工，為落實永續經營理念以確保所僱員工之就業機會，遵照行政院核定之「輔導未登記工廠合法經營方案」政策，辦理合法經營作業。

有關選定現有廠房位置作為申請位置，係考量仕興公司已在地深耕近 40 年，日本紫雲地周邊多為農業區，距離最近之工業區約為 7 公里，若須辦理遷廠，將產生過多之生產成本，進而影響公司營運及員工生計，且該區域之工業區多達使用飽和狀態，故無合適宜之工業區供仕興公司使用。

為形塑良好都市景觀意旨與公眾使用之便利，本計畫將依據「都市計畫農業區變更使用審議規範」相關規定，規劃提供適當公共設施及公用設備用地捐贈予臺中市政府，並由仕興公司負責管理及維護，除能提升本案公共設施品質外，亦可降低廠房對於周邊環境景觀之衝擊。

因此，為能確保公司員工生計及周邊公共設施服務水準，實有選定特定地區範圍內部分土地辦理變更之必要性。

3. 急迫性

本計畫之特登工廠於民國 69 年起因應全球化木工機械之市場需求，開始從事生產專業且先進的木工機械設備，如推台鋸、貼邊機、鑽孔機、導鋸機與集塵設備等，所生產製造之機械設備以外銷

為主，轉銷海外六十餘國，一百多個經銷商。目前本計畫之特登工廠資產總額已達四億五千萬元，近五年營業收入總額平均約六億八千萬，屬中小型企業，並且公司聘用超過七十名員工，對地方清水區就業率有極大幫助。

為按國內外大廠之訂單，擴大公司經營規模，以應及目前公司所聘用七十名員工之生計，仕康公司刻正依據「都市計畫法」及「都市計畫農業區變更使用審議規範」等規定申請農業區變更為乙種工業區，並陸續辦理補請建築執照等作業，於取得正式工廠登記證後，始符合國內外大廠之合作契約首要條件；工廠須位於合法區位並取得相關使用執照。

再者，於土地變更合法化後，仕康公司擬投入約三千萬元於公共設施設置、環境改善及優化生產線與研發經費，進而增加產能與技術創新，預計未來需增聘 20 名之就業員工及研發人員，以建置其研發生產線，並提升地方產業就業率，對於地方政府之稅收亦有貢獻，故本計畫辦理既有土地及生產廠房合法化實有其急迫性。

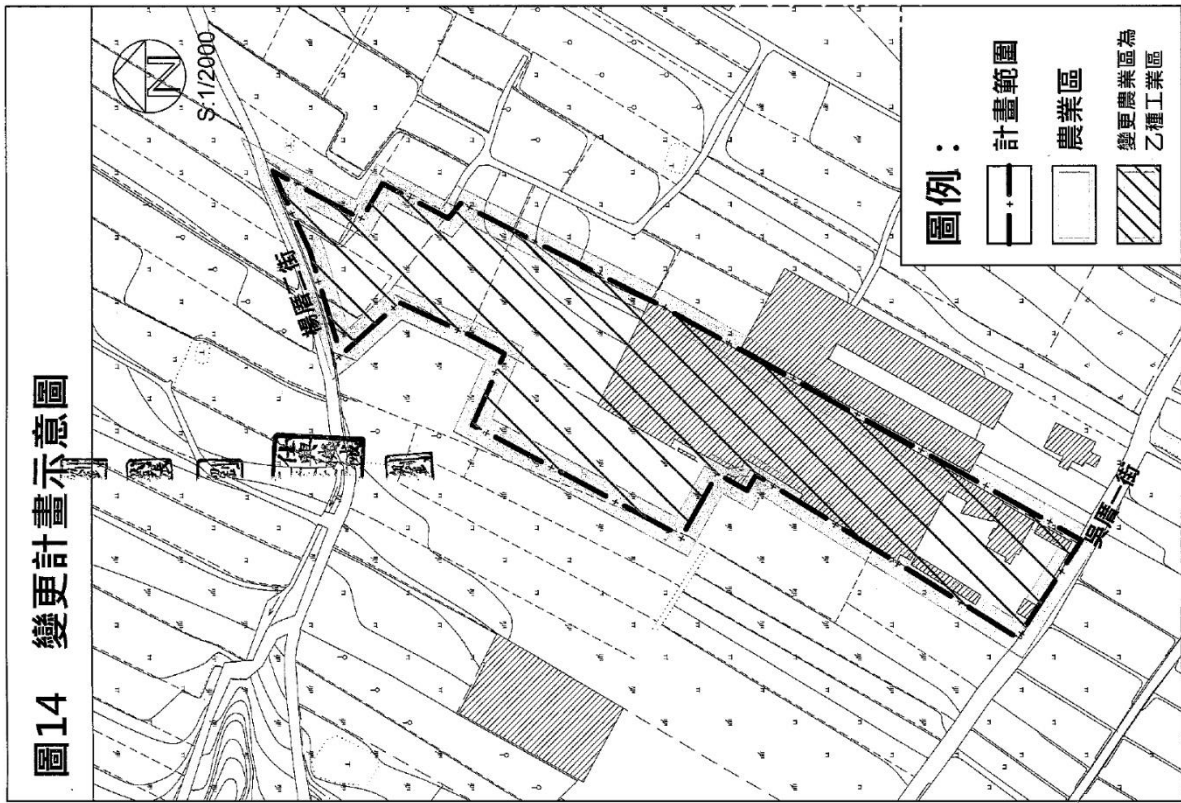
(二) 變更計畫內容

本計畫係配合仕康機械工業股份有限公司行政院核定之「輔導未登記工廠合法經營方案」政策，辦理土地合法化作業，擬將申請範圍內部分農業區變更為乙種工業區，總面積約 2.4263 公頃，其變更計畫內容如表 17，變更前後使用面積對照表 18，變更計畫如圖 14 所示。

表 17 變更計畫內容明細

位置	內容		變更理由
	原計畫	新計畫	
清水區楊厝段 1216、1217、1372、1373 及 1376 (部分) 等五筆地號土地	農業區 (2.4263 公頃)	乙種工業區 (2.4263 公頃)	1. 落實永續經營以確保員工就業機會；仕康機械工業股份有限公司經營至今已近 40 年，目前已有四座專業生產廠房，年營業總額達 7 億元以上，為落實永續經營理念以確保所僱用員工之就業機會，因遵照行政院核定之「輔導未登記工廠合法經營方案」政策，繼續辦理合法經營作業。 2. 促進土地及建物合法使用：本計畫業經經濟部 101 年 6 月 1 日經授中字第 10130001750 號公告為特定地區，嗣後並於 107 年 11 月 29 日符合環保、消防、水利及水土保持等相關核准文件後，取得臺中市府核發之臨時工廠登記證，並且又於 109 年 8 月 12 日配合「工廠管理輔導法」修法辦理換證作業取得臺中市府府科定工廠登記 (府授經工字第 1090802837 號函)，因此，按「特定地區劃定處理原則」第七點規定：「特定地區經公告後，範圍內土地之全部或一部得依區域計畫法、都市計畫法

圖14 變更計畫示意圖



60

位置	變更內容		變更理由
	原計畫	新計畫	
			或產業創新條例等相關規定，辦理使用分區或使用地變更作業」。爰此，依據「都市計畫農業區變更使用審議規範」，予以辦理都市計畫土地分區變更作業，促使土地及既有生產廠房合法使用。 3.兼顧農工發展合理規劃土地用途：本計畫需依據「都市計畫農業區變更使用審議規範」相關規定，應規劃提供適當公共設施及公用設備用地捐贈予臺中市政府，除能提升本案公共設施品質外，亦可降低廠房對於周邊環境景觀之衝擊。再者，仕興機械工業股份有限公司得以此深耕永續經營，延續工廠產能以穩定地方經濟發展。

註：表內面積應以依據核定圖說此分圖圖面為準。

55

五、實施進度及經費

(一) 實施進度

本計畫現況為取得特定工廠登記證之既有工廠其實施進度為都市計畫發布實施前已完成部分區內公共設施及必要性服務等工程之施作。目前，亦由仕興公司負責管理維護作業。嗣後，捐贈土地之回饋期程，應於本計畫發布實施後並由申請人仕興公司自行依法申請雜項執照以興闢公共設施，經市政府查驗合格後，完成捐贈土地之移轉登記作業。

(二) 經費概估

本計畫開發範圍內土地皆已取得，配合未來土地使用計畫及相關退縮等規定，擬將部分建築予以拆除，故經費包含廠房修建費用約新台幣 4,989 萬元及公共設施用地開闢費用約新台幣 728 萬元，全部費用共計約新台幣 5,717 萬元，其經費來源由仕興機械工業股份有限公司自行籌措，相關說明如表 22、23 所示。

表22 開發費用成本明細表

項目	金額 (萬元)	備註
1 廠房修建費用	4,989	拆除面積約 2,749.17 m ² 約為 831.62 坪 831.62*6 萬=4,989 萬元 (以每坪造價 6 萬元計算)。
2 綠地用地開闢費用	728	綠地用地面積為 7,279.03 m ² 7,279.03*1 千=729 萬元 (以每坪造價 1 千元計算)。
合計	5,717	

註：表內費用為現仕興機械工業股份有限公司財務狀況及開發當時實際需求酌予調整。

表23 實施進度及經費表

項目	面積 (m ²)	土地取得方式			開發經費 (萬元)		主辦單位	預計完成期限	經費來源
		市地價購	自地重劃	自有	廠房修建費用	綠地用地開闢費用			
乙種工業區	17,275.42			V	4,989	728	仕興機械工業股份有限公司	預計核准變更後 5 年完成	仕興機械工業股份有限公司自行籌措
合計	17,275.42					5,717			

註：表內費用為現仕興機械工業股份有限公司財務狀況及開發當時實際需求酌予調整。

六、回饋措施

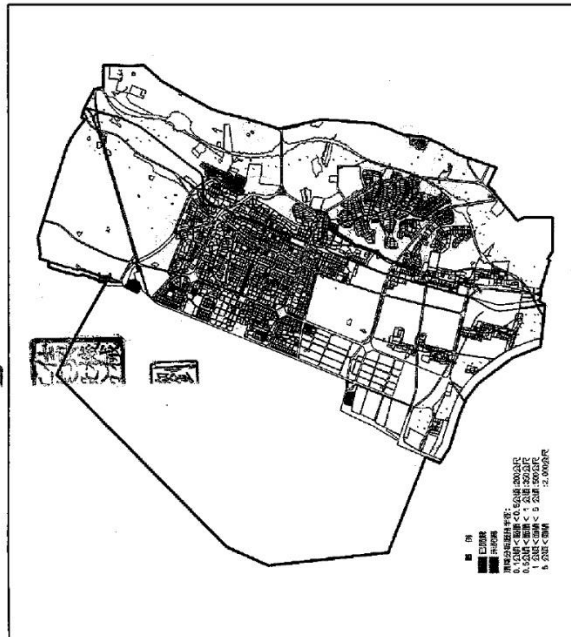
本計畫回饋措施部分，依據審議規範第三十二點規定說明：「依本規範申請變更使用，應規劃提供變更使用範圍內及全部或局部都市計畫地區使用之公共設施及公用設備」；又依據第三十三點規定說明略以：「應依第三十二點規定劃設而未能在變更使用範圍內劃設提供之公共設施及公用設備，應提供完整可建築土地予直轄市或縣(市)政府作為設置之代用地，或經都市計畫委員會同意後，得改捐贈代金方式折算捐贈...捐贈代金之數額 = 三家以上專業估價者查估變更後全部可建築土地之價格(取最高價計算) × 變更後應捐贈可建築土地面積 / 變更後全部可建築土地面積」。

因此，本計畫申請總面積為 24,263.44 平方公尺，應無償捐贈 7,279.03 (24,263.44 × 30%) 平方公尺以上公共設施用地予臺中市政府。本計畫於範圍北側劃設面積 7,279.72 平方公尺之綠地用地，占變更面積 30%，擬無償捐贈予臺中市政府，並由仕興公司自行開闢與維護管理，本計畫回饋措施如圖 21 所示。

有關公共設施用地劃設類型部分，依據臺中市政府 106 年 8 月發布實施之「變更台中港特定區計畫(公共設施用地專案通盤檢討)」內容，公園、體育場所、綠地、廣場及兒童遊樂場用地不得低於計畫區總面積之 10%，上開計畫都市發展用地面積為 5,450.90 公頃，故公園、體育場所、綠地、廣場及兒童遊樂場用地合計面積不得低於 545.09 公頃，惟現行上開計畫劃設面積僅 362.65 公頃，現況劃設面積仍未達所定之檢討標準面積，故本計畫於北側劃設綠地用地，主要作為綠化使用，並兼顧環境美化功能，將配置景觀綠帶、無固定休閒設施、步道等裝置，對周邊整體景觀有極大助益，且該設施將供周邊居民無償使用，故實有其劃設之公益性及公眾性；有關可及性部分，綠地用地與北側楊厝二街間夾雜國有土地，

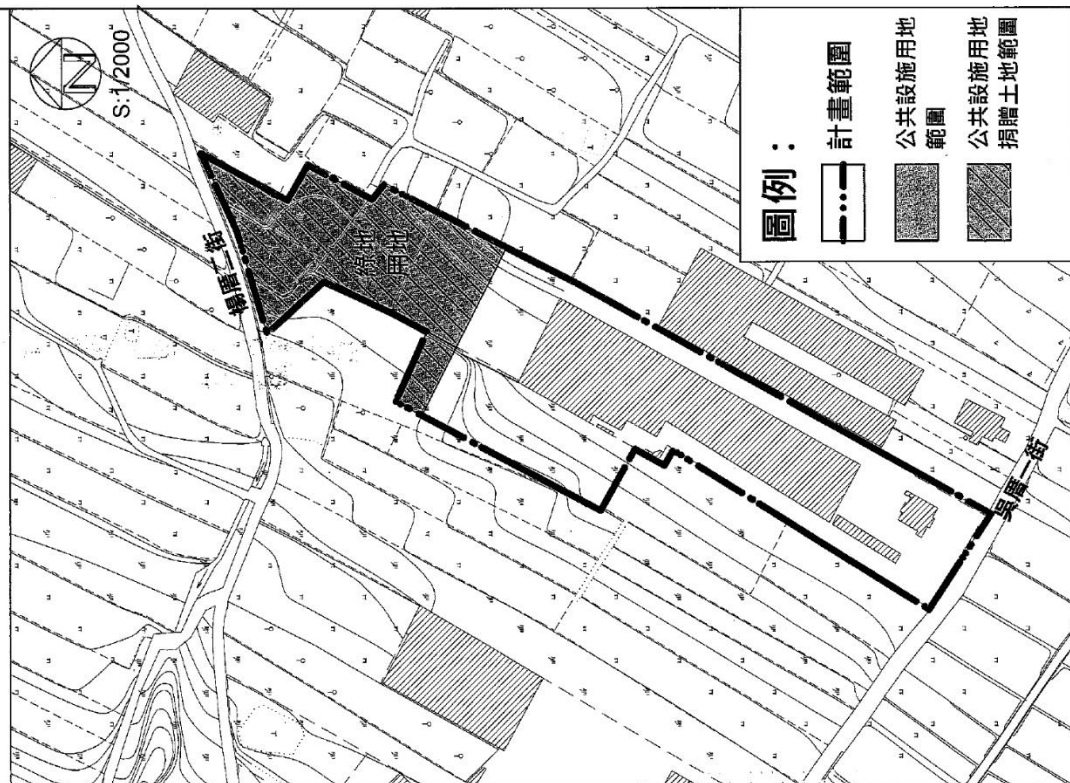
部分土地未完全連接，本計畫已提具相關資料向國有財產署申請通行同意，未來綠地用地將直接臨接楊厝二街，實有其可及性。

圖20 台中港特定區公園、綠地、廣場、體育場及兒童遊樂場用地劃設範圍示意圖



資料來源：變更台中港特定區計畫(公共設施用地專案通盤檢討)(公開展覽草案)，臺中市政府，106 年。

圖21 回饋措施範圍示意圖



84

附件六 仕興細部計畫(摘錄)



擬定台中港特定區計畫【乙種工業區
(供仕興機械工業股份有限公司使用)】細部計畫書

第四章 實質發展計畫

一、計畫範圍與面積

本計畫位於台中港特定區計畫東側大肚山上，計畫範圍包括臺中市清水區楊厝段 1216、1217、1372、1373 及 1376(部分)等五筆地號土地，計畫面積合計為 2.4263 公頃 (24,263.44 平方公尺)。

二、計畫年期與人口

本計畫年期依據臺中市國土計畫之指導，以民國 125 年為計畫目標年；另外，因本細部計畫範圍主要供仕興機械工業股份有限公司作組裝機械使用，目前就業人口約 70 人，未來土地及建物合法化後預估再增聘 20 人就業員工，故計畫人口訂定為 90 人。

三、土地使用及公共設施計畫

本計畫係配合本公司行政院核定之「輔導未登記工廠合法經營方案」政策，辦理土地合法化作業，依循主要計畫指導內容，擬定土地使用分區及公共設施用地，相關說明如下：

(一) 乙種工業區

主要提供本公司生產先進木工機械設備與必要附屬辦公室使用，以及其他經目的事業主管機關核准使用，劃設面積為 16,983.72 平方公尺，占總面積約 70.00%，符合其規定。

(二) 公共設施用地

依據都市計畫法第三十四點規定說明略以：「...申請變更為工業區者，其公共設施及公用設備用地及代用地之面積合計不得低於申請變更使

臺中市政府

民國 111 年 10 月

用總面積之百分之三(三)；故本計畫劃設綠地用地，劃設面積為 7,279.72 平方公尺，占總面積約 30.00%，符合其規定。

本計畫於北側範圍劃設綠地用地，主要作為計畫區與周邊農業區之隔離及緩衝空間使用，並兼顧環境綠美化功能，劃設面積為 7,279.72 平方公尺，占總面積約 30.00%，符合其規定。

其本計畫區內土地用途計畫表如表 14 及圖 7 所示。

表 14 本計畫區內土地用途計畫表

土地用途項目		面積 (m ²)	比例 (%)
土地用途分區	乙種工業區	16,983.72	70.00
公共設施用地	綠地用地	7,279.72	30.00
總計		24,263.44	100.00

備註：表內面積係以依據航空圖實地分割測量面積為準。

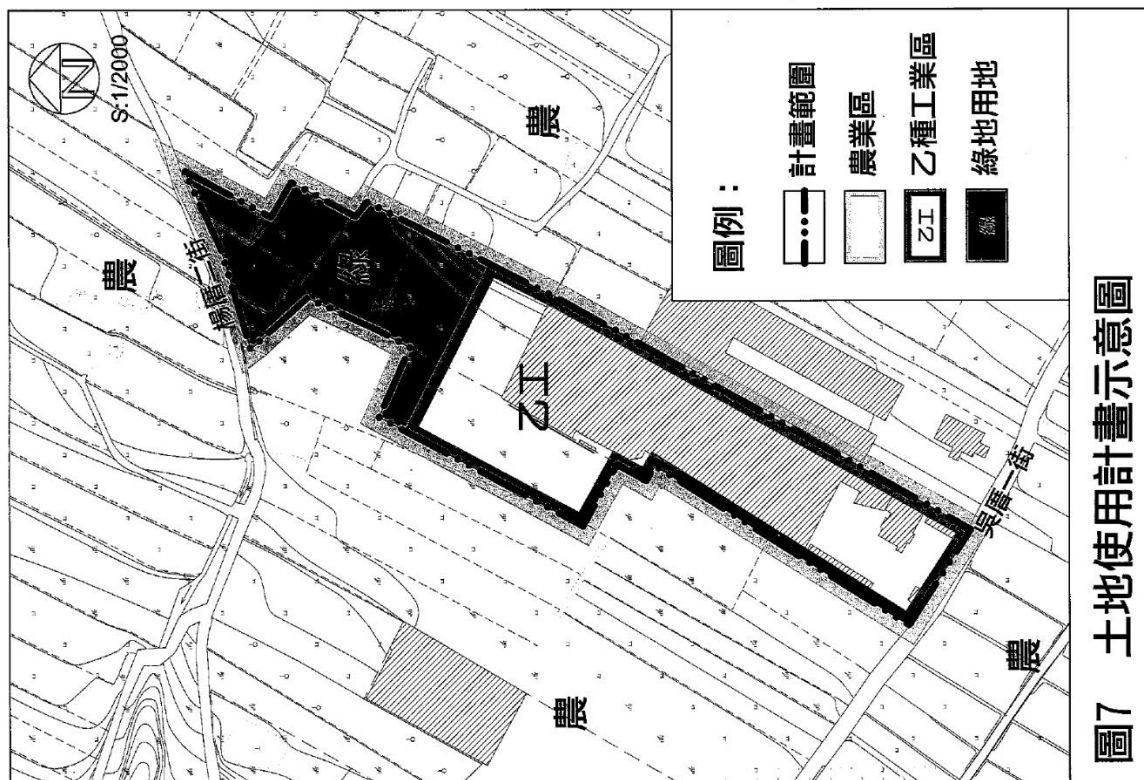


圖 7 土地使用計畫示意圖

第五章 事業及財務計畫

一、開發方式

本計畫現況為取得臨時工廠登記證之既有工廠其實施進度為都市計畫發布實施前已完成部分區內公共設施及必要性服務等工程之施作，目前，亦由仕興公司負責管理維護作業。嗣後，捐贈土地之回饋期程，應於本計畫發布實施後並由申請人仕興公司自行依法申請辦理執照以興辦公共設施，經市政府查驗合格後，完成捐贈土地之移轉登記作業。

二、財務計畫

本計畫項下投入經費以申請變更範圍之開發經費為主，包括水土保持工程費用、環保設備費用、環境監測費用及公共設施用地開闢費用，總計約 960 萬元，其經費來源由仕興機械工業股份有限公司自行籌措，相關說明如表 18 所示。

表18 經費概估表

項目	開發經費		備註
	單位	數量	金額 (萬元)
水土保持工程費用	式	1	185
環保設備費用	式	1	11
環境監測費用	式	1	5
公共設施開闢費用	公頃	0.73	730
總計			960

註：表內費用為仕興機械工業股份有限公司財務狀況及開發計畫時實際需求酌予調整。

三、回饋措施

本計畫回饋措施部分，依據審議規範第三十二點規定說明：「依本規範申請變更使用，應規劃提供變更使用範圍內及全部或局部都市計畫地區使用之公共設施及公用設備」；又依據第三十三點規定說明略以：「應依第三十二點規定劃設而未能於變更使用範圍內劃設提供之公共設施及公用設備，應提供完整可建築土地予直轄市或縣(市)政府作為設置之代用地，或經都市計畫委員會同意後，得改捐贈代金方式折算捐贈...捐贈代金之數額 = 三家以上專業估價者查估變更後全部可建築土地之價格(取最高價計算) × 變更後應捐贈可建築土地面積 / 變更後全部可建築土地面積」。

因此，本計畫申請總面積為 24,263.44 平方公尺，應無償捐贈 7,279.03 (24,263.44 × 30%) 平方公尺以上公共設施用地予臺中市政府。本計畫於範圍北側劃設面積 7,279.72 平方公尺之綠地用地，擬無償捐贈予臺中市政府，並由仕興公司自行興辦與維護管理。

其本計畫回饋措施如圖 13 所示。

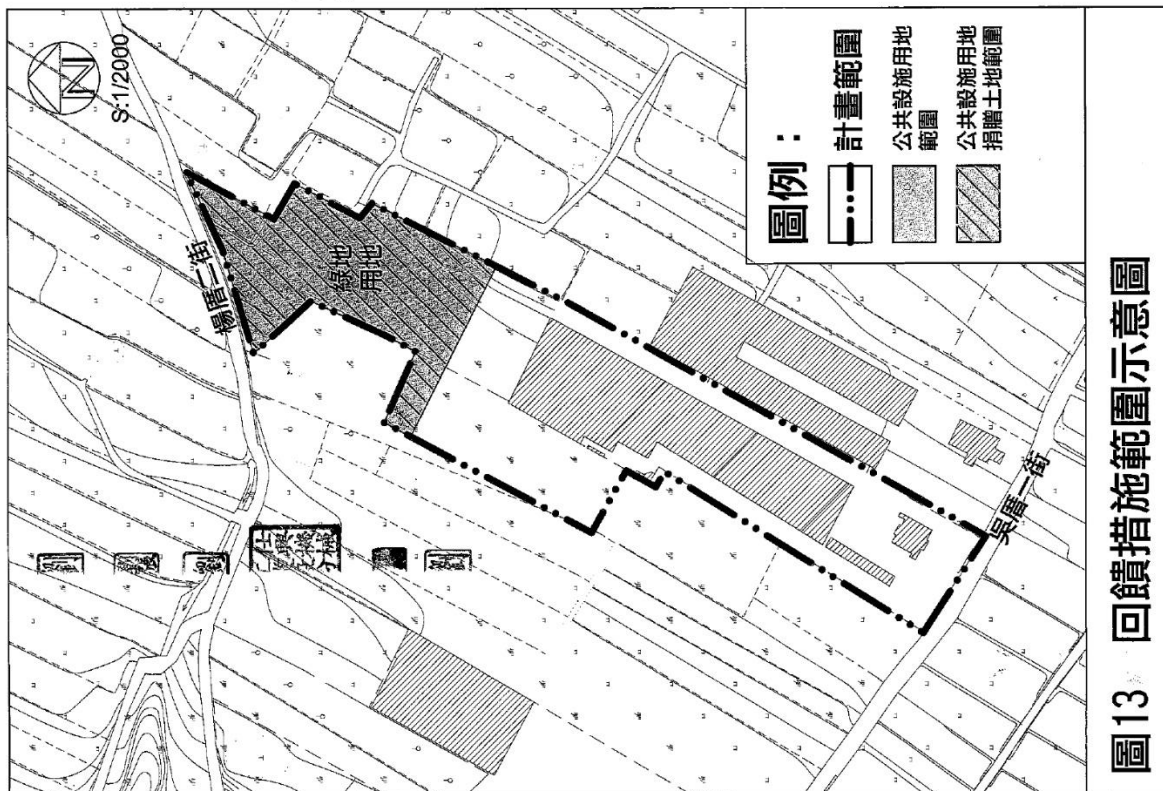


圖13 回饋措施範圍示意圖

附件七

土地使用者及都市計畫變更同意書

土地使用者及都市計畫變更同意書

茲有「仕興機械工業股份有限公司」擬於下列土地依據都市計畫法及相關規定，辦理都市計畫變更主要計畫及擬定細部計畫作業，業經其所有權人同意辦理變更相關事宜，特立此同意書為憑。

標示及使用範圍如下：

縣市	鄉鎮市區	地段	地號	使用分區	贈本面積 (m ²)	土地所有權人
臺中	清水	楊厝	1216	農業區	2,649.80	
臺中	清水	楊厝	1217	農業區	458.51	
臺中	清水	楊厝	1372	農業區	2,026.53	
臺中	清水	楊厝	1372-1	農業區	3,633.25	
臺中	清水	楊厝	1373	農業區	11,584.89	
臺中	清水	楊厝	1376-1	農業區	538.16	
臺中	清水	楊厝	1376-2	農業區	3,372.31	

土地所有權人姓名	國民身分證統一編號	住址

中華民國 年 月 日

附件八 自願回饋切結書

自願回饋切結書

立切結書人同意「仕興機械工業股份有限公司」所申請於臺中市清水區楊厝段 1216、1217、1372、1372-1、1373、1376-1 及 1376-2 等七筆地號土地，其都市計畫主要計畫由農業區變更為乙種工業區，細部計畫由農業區變更為乙種工業區及綠地用地乙案，依據「都市計畫農業區變更使用審議規範」辦理回饋30%土地作為公共設施用地，特立此切結書為憑。

立切結書人(土地所有權人)：

土地所有權人姓名	國民身分證統一編號	住址

中華民國 年 月 日

附件十二 臺中市都市計畫委員會第 134 次會議紀錄

正 本

檔 號：

保存年限：

臺中市政府 函

403

臺中市西區臺灣大道二段285號14樓
之3

地址：407201臺中市西屯區臺灣大道三段9
9號

承辦人：蘇婉瑜

電話：0422289111#65209

電子信箱：gina0206@taichung.gov.tw

受文者：旭晟開發股份有限公司

發文日期：中華民國111年8月2日

發文字號：府授都計字第1110198949號

速別：普通件

密等及解密條件或保密期限：

附件：如主旨

主旨：檢送本府111年7月22日召開「臺中市都市計畫委員會第134
次會議」紀錄1份，請查照。

正本：黃主任委員國榮、黃副主任委員崇典、黃委員文彬、吳委員存金、陳委員大田、
葉委員昭甫、范委員世億、張委員峯源、楊委員龍士、劉委員立偉、沈委員芷蓀
、黎委員淑婷、林委員榆芝、李委員麗雪、賴委員美蓉、謝委員政穎、宋委員文
沛、歐委員聖榮、張委員淑君、林委員宗敏、林委員欣怡、行政院農業委員會農
田水利署臺中管理處、臺中市政府交通局、臺中市政府消防局、臺中市政府農業
局、臺中市政府建設局、臺中市政府經濟發展局、臺中市政府環境保護局、臺中
市政府觀光旅遊局、臺中市政府文化局、臺中市政府住宅發展工程處、臺中市神
岡區公所、鼎聖機械股份有限公司、東三開發有限公司、城都國際開發規劃管理
顧問有限公司、仕興機械工業股份有限公司、旭晟開發股份有限公司

副本：臺中市政府都市發展局（建造管理科、都市更新工程科、綜合企劃科、城鄉計畫
科）

市長 盧秀燕 請假
副市長 黃國榮 代行

臺中市都市計畫委員會第 134 次會議紀錄

- 一、開會時間：111 年 7 月 22 日(星期五)下午 2 時
- 二、開會地點：臺灣大道市政大樓惠中樓 901 會議室
- 三、主持人：黃主任委員國榮 紀錄彙整：蘇婉瑜
- 四、出席委員：(詳會議簽到表)
- 五、列席單位及人員：(詳會議簽到表)
- 六、確認第 133 次會議紀錄及執行情形。

決定：准予確認。

七、討論審議案件：

第一案：「變更臺中市豐潭雅神地區都市計畫主要計畫(部分農業區為零星工業區)(配合鼎聖機械股份有限公司擴廠)案」及「擬定臺中市豐原地區都市計畫(配合鼎聖機械股份有限公司擴廠)細部計畫案」

決 議：本案除依下列各點意見修正外，其餘准照專案小組建議意見通過：

- 一、本案劃設之廣場兼道路用地，同意採捐贈方式；除依規由申請人自行管理、維護外，因前開公共設施屬囊底型態，應樹立公共設施空間告示牌，以利周邊地區知悉公共設施範圍並得充分利用，達到其公益性之具體效益。
- 二、上開公共設施用地與現有巷道未連通，申請人承諾以原零星工業區內私有土地供作道路永久通行使用並自行維護管理，且於前開告示牌揭示相關內容。前開事項請申請人於本案主要計畫經內政部都市計畫委員會審議通過後，應與本府簽訂協議書，並納入計畫書辦理報核。

第二案：變更臺中市都市計畫(千城商業地區)細部計畫(修訂土地使用分區管制要點)案

決 議：本案除依下列各點意見修正外，其餘准照專案小組建議意見通過：

- 一、為符合策略性產業發展周邊商業服務需求，土地使用分區管制要點第 4 點第 2 項刪除酒吧(廊)、飲酒店業

等兩項使用項目部分，請業務機關詳予研議後，再行提會報告確認。

- 二、為配合計畫區內策略性產業申請制度之彈性，與產業類別編定之定期修正檢討，刪除土地使用分區管制要點第4點第4項「公有」一詞及策略性產業項目代碼。
- 三、考量綠建築標章於使用執照核發後2年內取得，未能於建築執照行政程序中做有效控管，而建立以綠建築為基礎的永續都市已為全球城市發展趨勢，爰刪除土管要點第10點之獎勵規定，基地內申請興建之建築皆需取得綠建築標章合格級以上，不再另予容積獎勵。

第三案：「變更臺中港特定區計畫（部分農業區為乙種工業區）案」暨「擬定臺中港特定區計畫【乙種工業區（供仕興機械工業股份有限公司使用）】細部計畫案」再提會討論案

決議：本案除依下列意見修正外，其餘准照本次提會內容及專案小組建議意見通過：

- 一、考量公共設施用地留設之合理性、可及性及公益性，取消細部計畫道路用地之劃設，將原道路用地部分調整為綠地用地，以維護綠地用地之完整，惟後續仍應保留通路供防救災使用。
- 二、案係依工廠管理輔導法規定辦理工廠、土地及建物合法化，循未登記工廠輔導合法化程序申請土地使用分區變更，又目前本府辦理之「臺中國際機場園區規劃案」尚在願景擘劃及整體規劃階段，且經申請人出具之法院公證書承諾未來「臺中國際機場園區規劃案」進行都市計畫擬定作業時，將全力配合發布都市計畫核定內容，並將該承諾書併入都市計畫書以利查考。

八、散會：下午4時30分

都市計畫技師圖記頁

旭晟都市計畫技師事務所辦理之擬定臺中港特定區計畫【乙種工業區（供仕興機械工業股份有限公司使用）】細部計畫案，業經本技師依照既有之學理、準則、都市計畫相關法規，就各項數據理性預測與判斷其未來發展需要，並就現實條件與人民權益加以綜合考量，完成計畫書圖內容、相關會議紀錄等編制，且依規定製作工作底稿備查。惟都市計畫（或都市更新……等）須依都市計畫委員會（或都市更新及爭議處理審議會……等）完成審議並經主管機關核定後確定，所有內容應以最終審定為準。

都市計畫技師姓名：張仕欣	技師執業執照證號：技執字第009020號
技師公會名稱：臺灣省都市計畫技師公會	公會會員證號：臺都技師員字第 A0244號
技師執業機構名稱：旭晟都市計畫技師事務所	

技師圖記

技師簽章：

日 期：

業務承辦人員	
業務單位主管	