

臺中市政府 公告

中華民國 105 年 03 月 08 日府授都計字第 1050039445 號

主旨：公告公開展覽「變更霧峰都市計畫(部分農業區為乙種工業區)(配合新歷芳企業股份有限公司擴廠)案」書、圖，請週知。

依據：都市計畫法第 19 條規定辦理。

公告事項：

- 一、 公開展覽日期：自中華民國 105 年 03 月 16 日起至 105 年 04 月 14 日止，計 30 天。
- 二、 公開展覽地點：分別於本府及霧峰區公所展覽 30 天，並訂於 105 年 03 月 23 日下午 2 時，假臺中市霧峰區里長聯合服務中心 2 樓會議室舉辦說明會。
- 三、 任何公民或團體對於本案，如有意見得於公開展覽期間內以書面載明姓名或名稱及地址，並檢附繪有建議內容之相關位置圖向本府提出。

計畫內容概述

一、計畫緣起

新歷芳企業股份有限公司產品「醫藥級硬空膠囊」，產能受限於原廠區之生產空間規模，已不敷供應現今醫藥與保健食品市場，另行政院衛生署公告本產業須符合國際 GMP 標準 (PIC/S GMP)，為滿足生物科技之產業與國內學名藥廣大市場需求，擬擴大產能投資興建。

因原廠房不敷使用，而有利用毗鄰土地作為擴建廠房使用及停車空間之需求，故報請經濟部並經中華民國 101 年 3 月 1 日經授工字第 10120403160 號函核准擴廠在案，由於其毗鄰之土地係屬都市計畫之農業區，為符合都市計畫之土地使用分區，擬依都市計畫法第 27 條第 1 項第 3 款及「都市計畫工業區毗鄰土地變更處理原則」辦理都市計畫變更為乙種工業區。

二、法令依據

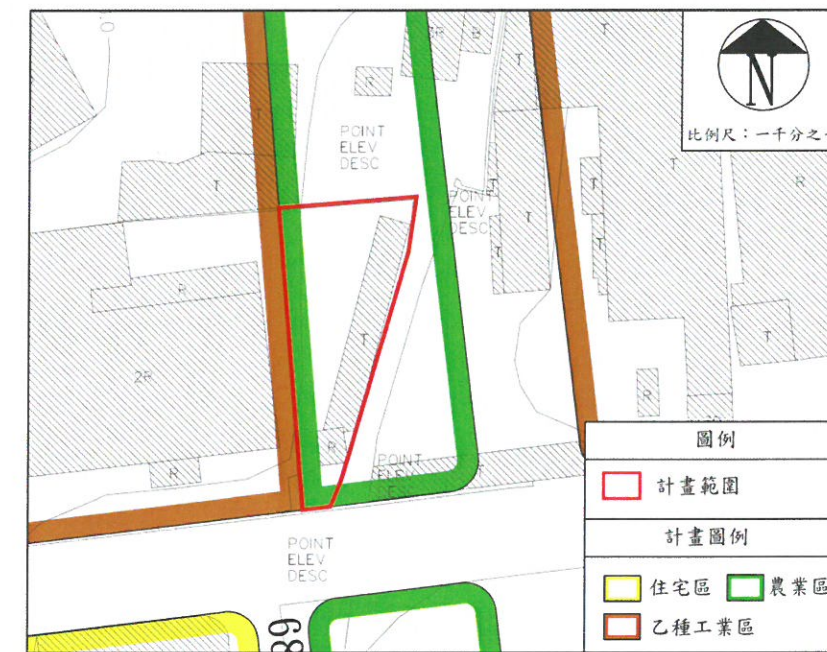
- (一) 都市計畫法第 27 條第一項第三款。
- (二) 都市計畫工業區毗鄰土地變更處理原則第 2 點第 1 款。

三、變更位置、範圍與面積

本案計畫區位於臺中市霧峰區中正段 1-1 地號；計畫範圍南臨吉峰路，北、東臨都市計畫農業區，西臨原廠區；本案計畫區為霧峰都市計畫之「農業區」，面積為 0.10 公頃。

四、變更計畫內容

本計畫擬變更農業區為乙種工業區，變更面積為 0.10 公頃，其變更計畫內容，如表一說明。



圖一 變更範圍及位置示意圖

表一 變更內容明細表

位置	變更內容				變更理由	備註
	原計畫	面積 (公頃)	新計畫	面積 (公頃)		
位於 5-18M 道路與 68-10M 道路交叉口北側農業區	農業區	0.10	乙種工業區	0.10	1. 新歷芳企業股份有限公司產品「醫藥級硬空膠囊」，其產能受限於原廠區之生產空間規模，已不敷供應現今醫藥與保健食品市場，擬擴大產能投資興建，並利用毗鄰之土地透過都市計畫變更程序變更，作為擴建廠房及廠區停車空間之用。 2. 依經濟部中華民國 101 年 03 月 1 日經授工字第 10120403160 號函認定屬「都市計畫工業區毗鄰土地變更處理原則」第 2 點第(1)款之「附加產值高之投資事業」，得依都市計畫法相關規定，辦理都市計畫變更。	1. 變更範圍為臺中市霧峰區中正段 1-1 地號。 2. 應至少劃設變更都市計畫土地總面積百分之三十之土地作為公共設施用地，並捐贈予臺中市政府，或經臺中市政府認定無法捐贈且同意得改以代金方式繳納。

□ 臺中市政府 公告

中華民國 105 年 03 月 08 日府授都計字第 1050039445 號

主旨：公告公開展覽「擬定霧峰都市計畫(部分農業區為乙種工業區)(配合新歷芳企業股份有限公司擴廠)細部計畫案」書、圖，請週知。

依據：都市計畫法第 19 條規定辦理。

公告事項：

- 一、 公開展覽日期：自中華民國 105 年 03 月 16 日起至 105 年 04 月 14 日止，計 30 天。
- 二、 公開展覽地點：分別於本府及霧峰區公所展覽 30 天，並訂於 105 年 03 月 23 日下午 2 時，假臺中市霧峰區里長聯合服務中心 2 樓會議室舉辦說明會。
- 三、 任何公民或團體對於本案，如有意見得於公開展覽期間內以書面載明姓名或名稱及地址，並檢附繪有建議內容之相關位置圖向本府提出。

□ 計畫內容概述

一、計畫緣起

新歷芳企業股份有限公司產品「醫藥級硬空膠囊」，其產能受限於原廠區之生產空間，已不敷供應現今醫藥與保健食品市場，另行政院衛生署公告本產業須符合國際 GMP 標準，為滿足生物科技之新興產業與國內學名藥廣大市場需求，擬擴大產能投資興建。

因原有廠房不敷使用，擬以毗鄰之土地作為擴建廠房及廠區停車空間之用，故報請經濟部並經中華民國 101 年 3 月 1 日經授工字第 10120403160 號函核准擴廠在案，由於毗鄰之土地係屬都市計畫之農業區，為符合都市計畫之土地使用分區，依「都市計畫區工業區毗鄰土地變更處理原則」辦理都市計畫變更為乙種工業區，並依前項處理原則第四條第(三)項規定，一併辦理擬定細部計畫及審議。

二、法令依據

- (一) 都市計畫法第 24 條
- (二) 都市計畫工業區毗鄰土地變更處理原則第四條

三、變更位置、範圍與面積

本計畫區位於臺中市霧峰區中正段 0001-0001 地號，計畫範圍南臨吉峰路，北、東臨都市計畫農業區，西臨原廠區。本計畫區為霧峰都市計畫之「農業區」，主要計畫擬變更為「乙種工業區」，面積為 0.10 公頃

四、規劃原則與構想

■ 規劃目標

- (一) 訂定公平合理之事業及財務計畫，以促進本案之開發與興闢。
- (二) 為促進本計畫區土地之合理使用，訂定土地使用分區管制要點。

■ 規劃構想

- (一) 除擴廠所需配置乙種工業區外，另依「都市計畫區工業區毗鄰土地變更處理原則」規定規劃配置計畫範圍總面積 30% 之土地作為公共設施用地，並考量停車需求，配置停車場用地。
- (二) 為達與農業區隔離緩衝效果，綠地用地劃設以緊臨農業區為原則。

■ 動線規劃

未來擴廠廠區出入口配合現有廠區之出入口規劃於吉峰路，故主要透過吉峰路(5-18M)之出、入口進出工廠，並連接至台三線通往大里及草屯。

■ 停車需求

目前原廠區西側劃設 40 格機車停車位，另汽車停車目前臨時停放於本計畫範圍內。新歷芳企業股份有限公司採三班輪班制，每個時段之汽車停放需求數輛約 6-8 輛自用小客車，另外，倉儲流通主要和貨運公司廠商配合，其以 3.5 噸貨車為主，貨車於廠區內停放僅於進出貨時段。未來配合擴建廠房之停車需求配置停車空間，預計可新增 8 格汽車停車位。

五、實質發展計畫

■ 計畫範圍及面積

本計畫區為霧峰都市計畫之「農業區」，主要計畫擬變更為「乙種工業區」，面積為 0.10 公頃，細部計畫以地籍面積 0.1018 公頃作其規劃配置。

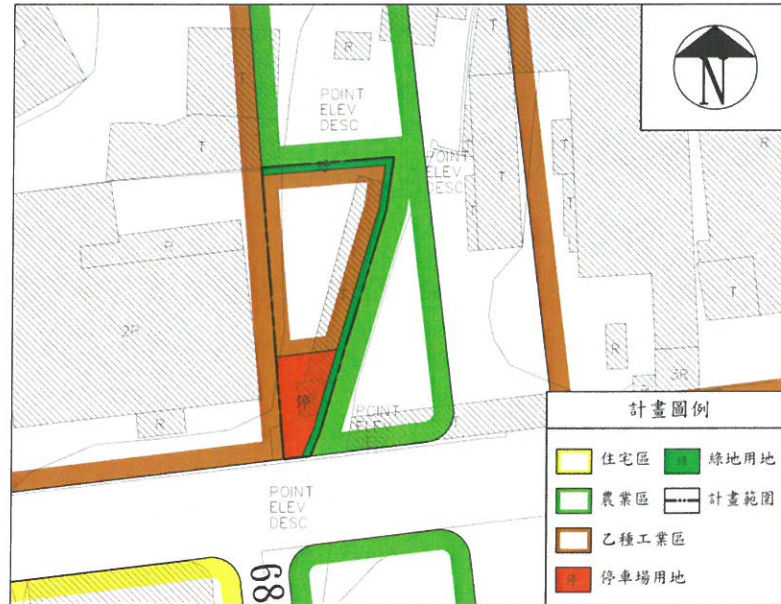
■ 計畫年期：民國 110 年。

■ 土地使用及公共設施計畫

- (一) 乙種工業區：劃設面積為 0.0712 公頃，佔計畫總面積 69.94%。
- (二) 綠地用地：於本計畫北側及東側鄰農業區部份劃設寬度 1.5 公尺之綠地用地，面積為 0.0132 公頃，佔計畫總面積 12.97%。
- (三) 停車場用地：臨吉峰路(5-18M)劃設停車場用地，面積為 0.0174 公頃，佔計畫總面積 17.09%。

表一 細部計畫內容明細表

項目	面積 (公頃)	百分比 (%)
乙種工業區	0.0712	69.94
公共設施	綠地用地	0.0132
	停車場用地	0.0174
	小計	0.0306
總計	0.1018	100.00



圖一 細部計畫內容示意圖

六、土地使用分區要點

- (一) 本要點依都市計畫法第 22 條及都市計畫法臺中市施行自治條例第 49 條規定訂定之。
- (二) 乙種工業區之建蔽率不得大於 60%，容積率不得大於 210%。
- (三) 乙種工業區建築基地內之法定空地應留設二分之一以上種植花草樹木予以綠化。
- (四) 本計畫區內土地及建築物之使用應依本要點之規定辦理，本要點未規定者，適用霧峰都市計畫之土地使用分區管制要點及其他有關法令規定。

五、回饋計畫

- (一) 依據「都市計畫工業區毗鄰土地變更處理原則」規定，應至少劃設變更都市計畫土地總面積百分之三十之土地作為公共設施用地，並應自行管理、維護。
- (二) 依「都市計畫工業區毗鄰土地變更處理原則」第四條規定，公共設施用地應無償捐贈予臺中市政府，經臺中市政府認定無法捐贈者且經臺中市政府同意，得改以變更後第一次公告土地現值加百分之四十折算繳交代金；且於捐贈土地或繳交代金後，其餘變更後之乙種工業區土地始得申請核發使用執照。但因情形特殊，得採分期方式繳納。
- (三) 依「臺中市都市計畫土地使用分區變更回饋得繳納回饋金原則」第二點：「依臺中市現行都市計畫各類土地使用分區變更回饋比例計算後，其應回饋之土地面積大於 1,000 平方公尺者，以回饋土地為原則；應回饋之土地面積小於 1,000 平方公尺者，得以折繳代金方式繳納。」規定，鑒於未來公共設施將由申請單位自行管理維護，並考量本計畫之公共設施面積僅 306 平方公尺，故依上述該原則回饋精神，擬以折算繳代金方式繳納。如經臺中市政府審議後同意以折算繳交代金方式辦理回饋，申請單位願依「都市計畫工業區毗鄰土地變更處理原則」規定以變更後第一次公告土地現值加百分之四十折算繳交代金，公共設施產權仍為申請單位所有，並於核定前與臺中市政府簽訂協議書，依協議書內容辦理回饋。

公民或團體對「變更霧峰都市計畫(部分農業區為乙種工業區)
(配合新歷芳企業股份有限公司擴廠)案」案意見表

編號	(免填)
陳情位置	一、土地標示：區 段 小段 地號 二、門牌號碼： 三、陳情人電話： (若欲列席都市計畫委員會請務必填寫聯絡電話)
陳情理由	
建議事項	
備註	

填表時請注意：

- 一、本意見不必另備文。
- 二、建議理由及事項請針對計畫範圍內盡量以簡要文字條列。
- 三、「編號欄」請免填。
- 四、可檢附建議修正意見圖及有關資料(例如：陳情地點都市計畫位置圖、現況照片、地籍圖謄本、土地登記簿謄本)，並得至公開展覽處參閱圖說或描繪出所需位置，必要時得要求部分影印(成本費自理)供用。
- 五、陳情意見可親送或寄至臺中市政府都市計畫發展局城鄉計畫科，地址：40341 臺中市西區民權路 99 號。

是否列席都市計畫委員會： 是 否

申請人或其代表： _____ 蓋章

連絡電話：

聯絡地址：

中 華 民 國 _____ 年 _____ 月 _____ 日