

檔 號：

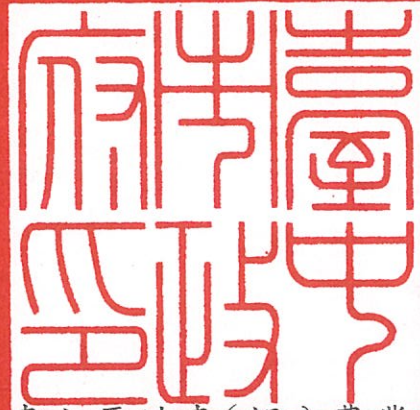
保存年限：

臺中市政府 公告

發文日期：中華民國103年10月27日

發文字號：府授都計字第1030211969號

附件：



主旨：發布實施「變更臺中市都市計畫主要計畫(部分農業區為零星工業區)(配合天源義記機械股份有限公司擴廠)案」計畫書、圖，並自 103 年 11 月 1 日零時起生效。

依據：

一、都市計畫法第21條及第28條。

二、內政部103年10月13日台內營字1030308267號函。

公告事項：

一、公告地點：本府公告欄（新市政大樓），本府都市發展局公告欄及本市南屯區公所公告欄。

二、公告內容：旨案比例尺一千分之一計畫圖及計畫書各乙份。

市長胡志強

本案依分層負責規定授權主管局長決行

變更臺中市都市計畫主要計畫（部
分農業區為零星工業區）（配合天源
義記機械股份有限公司擴廠）書

變 更 機 關 ： 臺 中 市 政 府

申請單位：天源義記機械股份有限公司

中 華 民 國 103 年 6 月

變 更 都 市 計 畫 審 核 摘 要 表

項 目	說 明	
都 市 計 畫 名 稱	變更臺中市都市計畫主要計畫（部分農業區為零星工業區）（配合天源義記機械股份有限公司擴廠）	
變 更 都 市 計 畫 法 令 依 據	都市計畫法第 27 條第 1 項第 3 款	
變 更 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	天源義記機械股份有限公司	
本 案 公 開 展 覽 之 起 訖 日 期	公 開 展 覽	自民國 99 年 8 月 23 日起至民國 99 年 9 月 21 日止，共計 30 天。（刊登民國 99 年 8 月 23 日台灣新生報 12 版、民國 99 年 8 月 24 日台灣新生報 15 版、民國 99 年 8 月 25 日台灣新生報 14 版。
	公 開 說 明 會	民國 99 年 9 月 1 日上午 10 時 0 分假南屯區公所舉行。
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民國 99 年 10 月 21 日第二四八次會議 臺中市都市計畫委員會民國 99 年 12 月 10 日第二四九次會議 臺中市都市計畫委員會民國 101 年 5 月 7 日第 12 次會議審議通過
	部 級	內政部都市計畫委員會民國 101 年 8 月 21 日第 786 次會議審議通過

目錄

壹、緒論.....	1
貳、變更位置.....	2
參、現行臺中市都市計畫概要	6
肆、發展背景分析	13
伍、發展現況說明	22
陸、擴廠計畫概要	28
柒、變更內容.....	41
捌、實施進度及經費	46
附件	
附件一、天源義記機械股份有限公司工廠登記證、營利事業登記證、公司變更登記表	
附件二、地籍圖謄本	
附件三、土地登記簿謄本	
附件四、土地變更使用同意書	
附件五、經濟部工業局擴建核准函	
附件六、內政部同意變更函	
附件七、非位於重要水庫集水區暨自來水水源、水質、水量保護區、軍事禁限建範圍及其他法令規定禁止使用之土地證明文件	
附件八、本案免實施環境影響評估及非屬山坡地文件	
附件九、水汙染防治許可證	
附件十、農田水利會同意搭排文件	
附件十一、切結書	
附件十二、協議書	
附件十三、土壤污染檢測資料同意備查文件	
附件十四、各級都市計畫委員會決議	

圖目錄

圖 1	天源義記機械股份有限公司位置圖.....	3
圖 2	本案變更位置圖.....	4
圖 3	本案變更範圍示意圖.....	5
圖 4	臺中市現行都市計畫示意圖.....	12
圖 5	臺中市地理位置示意圖.....	13
圖 6	臺中市歷年人口成長趨勢示意圖.....	16
圖 7	本案土地使用現況套繪都市計畫圖.....	25
圖 8	天源義記機械股份有限公司及申請變更之毗鄰土地地籍圖...	26
圖 9	本案周邊道路系統示意圖.....	27
圖 10	天源義記機械股份有限公司鏈條之現有製造部門機具產能統計圖.....	28
圖 11	天源義記機械股份有限公司鏈條之現有製造部門人力產能統計圖.....	29
圖 12	擴廠前廠內配置圖.....	33
圖 13	擴廠後廠內配置圖.....	34
圖 14	擴廠前事業廢水處理程序圖.....	37
圖 15	擴廠前廠區生產製程配置示意圖.....	39
圖 16	擴廠後廠區生產製程配置示意圖.....	39
圖 17	變更臺中市都市計畫主要計畫（部分農業區為零星工業區） （配合天源義記機械股份有限公司擴廠）變更內容示意圖.	42

表目錄

表 1	變更範圍土地清冊一覽表	2
表 2	臺中市都市計畫主要計畫（不包括大坑風景區）土地使用面積明細表	9
表 3	臺中市歷年人口成長統計表	16
表 4	臺中市各區歷年總人口數統計表	17
表 5	臺市各級產業人口成長比較表	19
表 6	臺中市公司登記現有家數統計表	20
表 7	臺中市工商及服務業就業員工人數統計表	21
表 8	天源義記機械股份有限公司土地權屬表	23
表 9	申請變更土地權屬表	23
表 10	本案變更內容綜理表	41
表 11	變更臺中市都市計畫主要計畫（部分農業區為零星工業區） （配合天源義記機械股份有限公司擴廠）變更前後土地使用面積對照表	43

壹、緒論

一、變更緣由

為提昇生產力，擴大廠區土地，申請人「天源義記機械股份有限公司」基於廠區內土地使用空間已達飽和狀態，已無工業區可供擴建，經取得毗鄰土地 990、991、992 地號等三筆土地所有權人同意後，向經濟部提出擴廠計畫，申請擴廠。經經濟部民國 98 年 10 月 1 日經授工字第 09820414370 號函(詳附件五)認定符合「附加產值高之投資事業」之標準，並經內政部民國 98 年 12 月 29 日內授營都字第 0980812762 號函(詳附件六)同意本案依「都市計畫法第 27 條第 1 項第 3 款」之規定，辦理個案變更都市計畫。

二、法令依據

依都市計畫法第 27 條第 1 項第 3 款辦理。

貳、變更位置

一、變更位置

天源義記機械股份有限公司位於五權西路三段(詳圖 1)
屬都市計畫零星工業區。

申請變更之毗鄰土地位於該工業區之南側，現為農業區。(詳圖 2)

二、變更範圍

本變更範圍為臺中市都市計畫區內之農業區，包括臺中市南屯區寶山段 990、991、992 地號等 3 筆土地，計畫面積為 0.2283 公頃(詳表 1 及圖 3)。

表 1 變更範圍土地清冊一覽表

鄉鎮市	地段	地號	地目	面積 (m ²)	持分 比率	持分面積 (m ²)	所有權人
臺中市	寶山段	990	田	765	1/1	765	蔣仲燾
		991		734	1/1	734	蔣煜
		992		784	1/1	784	蔣崇

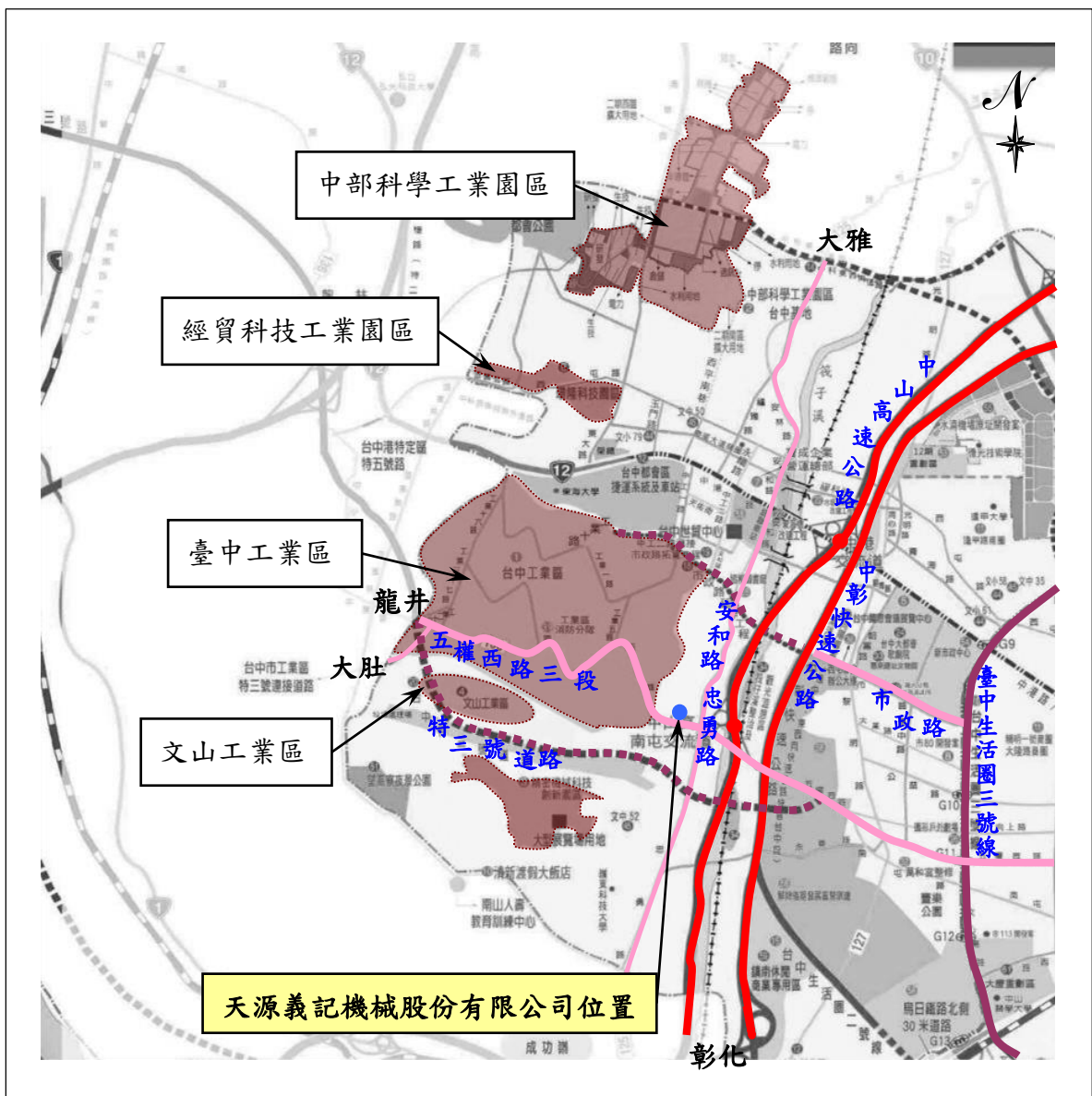


圖 1 天源義記機械股份有限公司位置圖

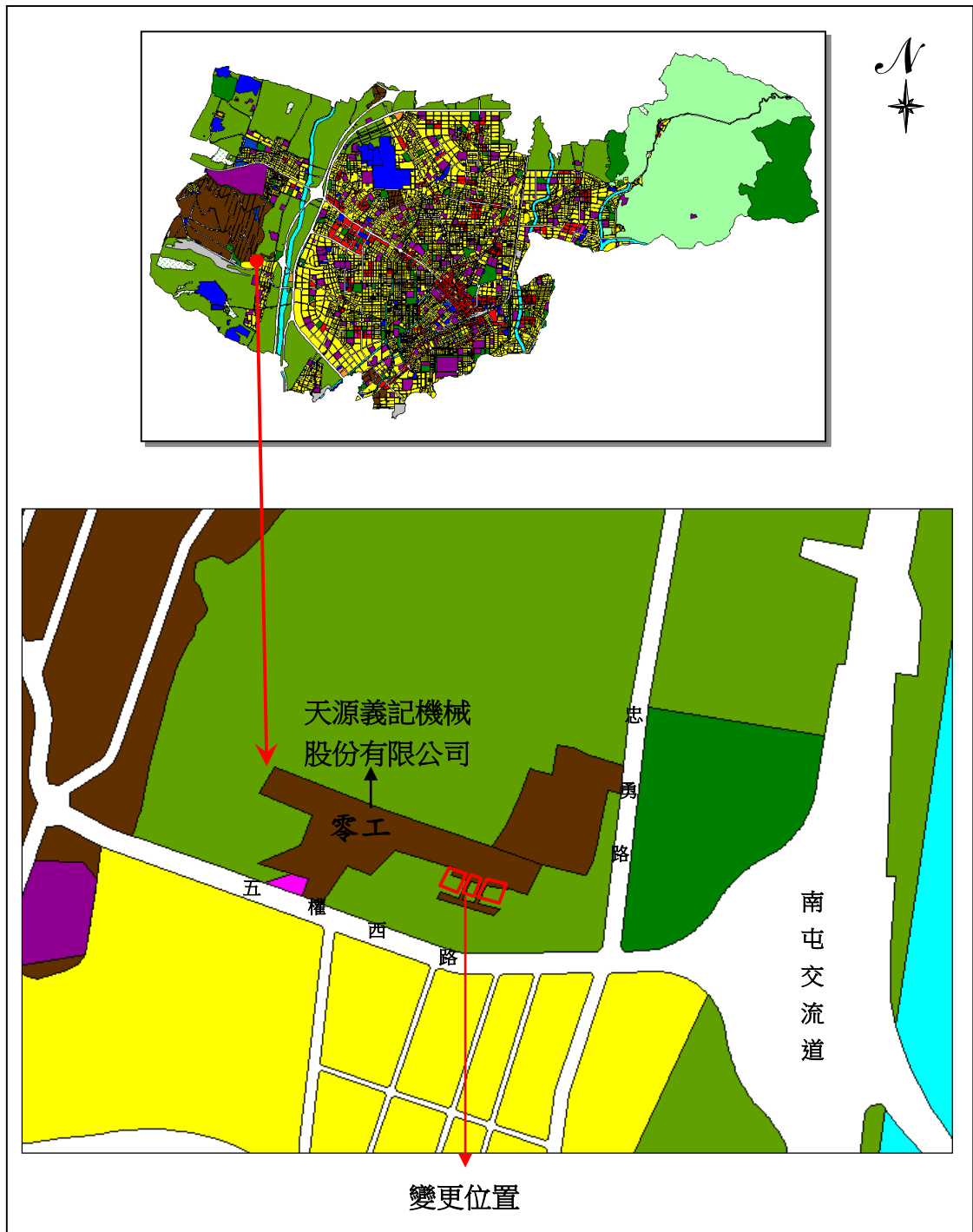


圖 2 本案變更位置圖

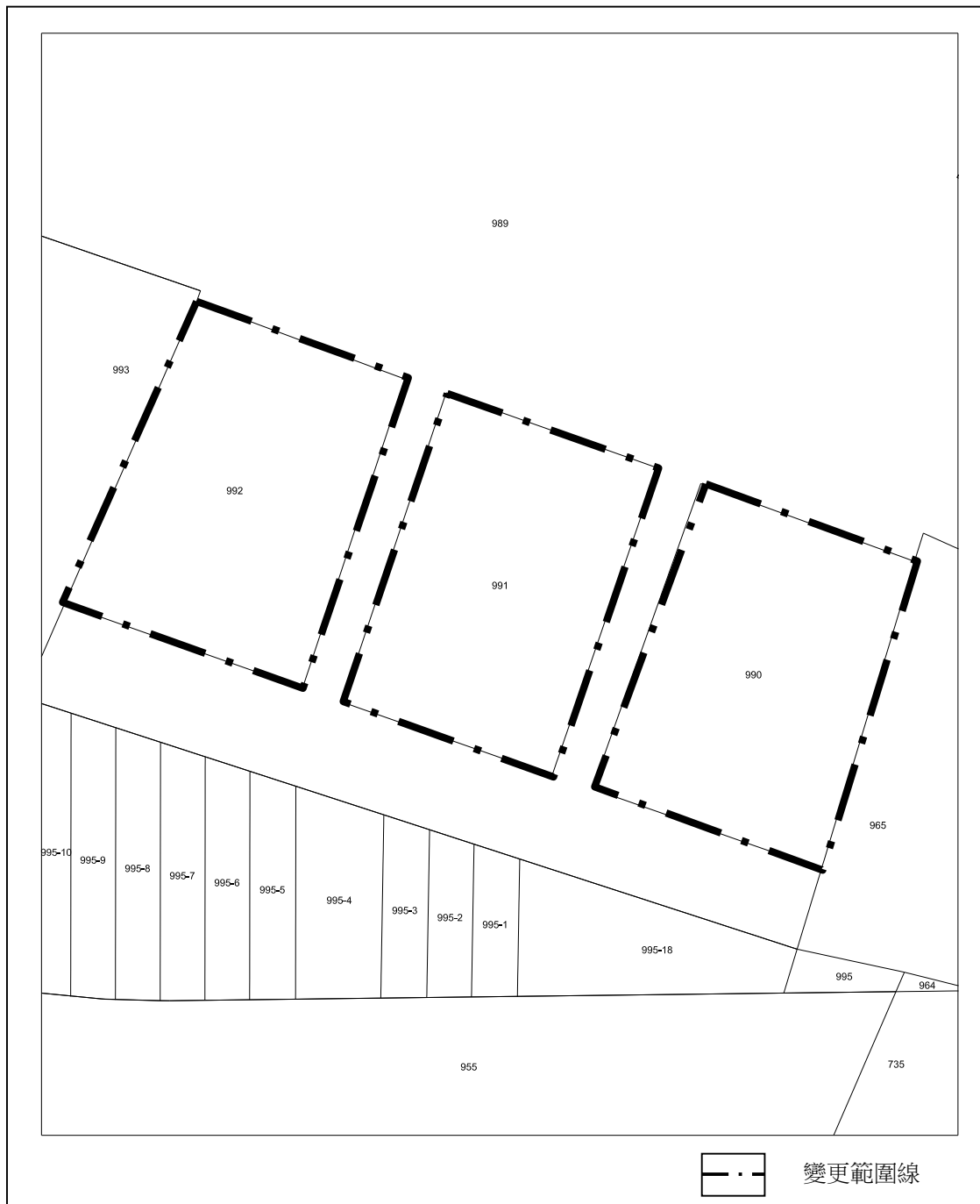


圖 3 本案變更範圍示意圖

參、現行臺中市都市計畫概要

一、發布實施經過

臺中市都市計畫於民國 45 年 11 月 1 日發布實施，民國 64 年 5 月發布實施臺中市第一期擴大都市計畫，民國 66 年 1 月發布實施臺中市第二、三、四期擴大都市計畫，其後辦理過三次通盤檢討，一次公共設施保留地專案通盤檢討，現刻正辦理第三次通盤檢討案作業，其中第一階段變更臺中市都市計畫主要計畫(不包括大坑風景區)(第三次通盤檢討)(有關計畫圖、第十二期重劃區、部分體二用地、後期發展區部分)案業已於民國 93 年 6 月 15 日發布實施在案。

二、計畫範圍與面積

位於臺灣中部的臺中盆地中央，地勢背山面海，範圍東至旱溪及大里溪與太平市為界(不包括大坑風景區)，西鄰臺中縣之沙鹿鎮、龍井鄉、大肚鄉，南毗臺中縣烏日鄉、大里市，北接臺中縣潭子鄉、大雅鄉，面積共計 12,567.5923 公頃。(詳表 2 及圖 4)

三、計畫年期

計畫目標年為民國 115 年。

四、計畫人口與密度

計畫人口為 1,300,000 人，居住密度每公頃約 340 人。

五、土地使用分區計畫

依土地使用特性及地區需求劃設住宅區、新市政中心專用區、商業區、工業區、大型購物中心專用區、倉儲批發專用區、工商綜合專用區、航空事業專用區、電信事業專用區、農會專用區、加油站專用區、保存區、文教區、農業區、保護區、河川區等土地使用分區。

六、公共設施計畫

為維護都市環境品質與滿足居民生活及休憩等需要，劃設各項必要公共設施，包括文小用地、文中用地、文高用地、文大用地、機關用地、公園用地、兒童遊樂場用地、公園兼兒童遊樂場用地、綠地、綠帶、生態綠地、體育場用地、公園兼體育場用地、園道用地、市場用地、加油站用地、廣場用地、停車場用地、污水處理場用地、垃圾處理場用地、廢棄物處理場用地、屠宰場用地、殯儀館用地、火葬場用地、機場用地、民用航空站用地、車站用地、電路鐵塔用地、消防用地、郵政事業用地、變電所用地、電信事業用地、電信用地、電力用地、自來水事業用地、社教機構用地、醫療衛生機構用地、道路用地、鐵路用地、交通用地、上下水道用地、排水道用地、公墓用地、高速公路用地等用地。

七、交通系統計畫

（一）高速公路

中山高速公路在臺中市區長約 10 公里，由北而南依序設有中清交流道、中港交流道及南屯交流道等三處出口，是都市計畫區內南北運輸的大動脈，高速公路面積共計 118.3480 公頃。

（二）道路

都市計畫區內劃設輻射狀聯外道路、環狀道路及市區聯絡道路。輻射狀聯外道路共計 17 條，可聯絡沙鹿、臺中港、大雅、豐原、潭子、大坑、太平、大里、南投、烏日、彰化及龍井…等地區；環狀道路分為大、小內環道、中環道及外環道；市區聯絡道路共計 28 條。計畫區內道路用地面積共計 1,921.8505 公頃。

表 2 臺中市都市計畫主要計畫（不包括大坑風景區）土地使用面積明細表

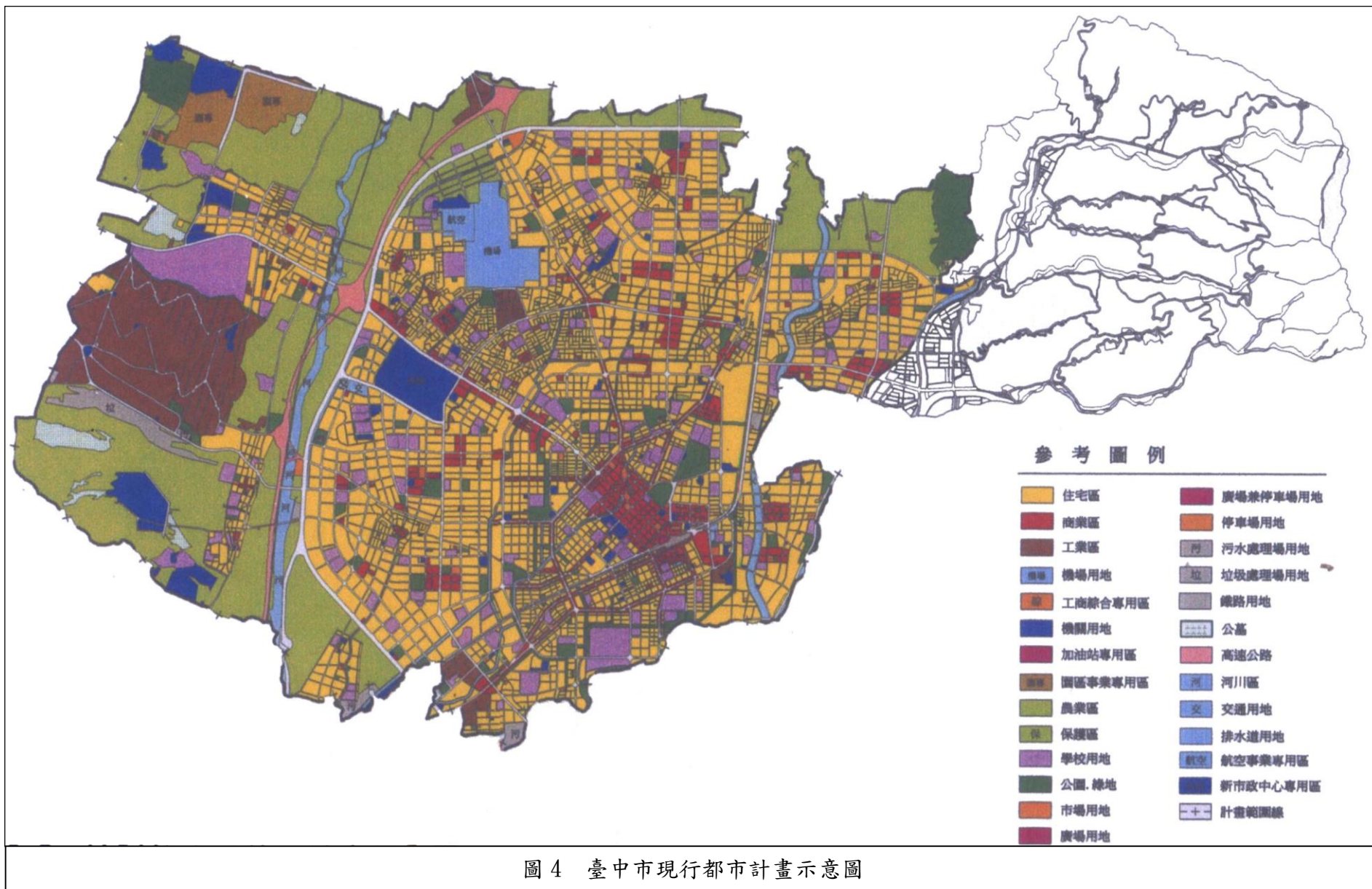
項目		面積 (公頃)	佔計畫面積 百分比(%)	佔都市發展用地 百分比(%)
住宅區		3931.0997	31.28	41.54
新市政中心專用區		108.1073	0.86	1.14
商業區		501.0309	3.99	5.29
工業區	甲種工業區	28.4430	0.23	0.30
	乙種工業區	624.0635	4.97	6.59
	零星工業區	8.1900	0.07	0.09
	小計	660.6965	5.27	6.98
大型購物中心專用區	專用區一	9.2967	0.07	0.10
	專用區二	1.8696	0.01	0.02
	專用區三	2.5367	0.02	0.03
	小計	13.7030	0.10	0.15
倉儲批發專用區		1.1771	0.01	0.01
工商綜合專用區		3.6343	0.03	0.04
園區事業專用區		176.0200	1.40	1.86
航空事業專用區		29.8874	0.24	0.32
電信事業專用區		0.3971	0.00	0.00
農會專用區		0.2384	0.00	0.00
加油站專用區		0.3891	0.00	0.00
保存區		4.6235	0.04	0.05
文教區		65.3601	0.52	0.69
文小用地		213.7075	1.70	2.26
文中用地		172.3729	1.37	1.82
文高用地		71.2243	0.57	0.75
文大用地		245.8902	1.96	2.60
機關用地		245.1138	1.95	2.59
公園用地		371.5429	2.96	3.93
兒童遊樂場用地		34.7916	0.28	0.37
公園兼兒童遊樂場用地		19.6830	0.16	0.21
綠地、綠帶		38.2608	0.30	0.40
生態綠地		1.5575	0.01	0.02
體育場用地		48.1210	0.38	0.51
公園兼體育場用地		6.5166	0.05	0.07

項目		面積 (公頃)	估計畫面積 百分比(%)	佔都市發展用地 百分比(%)
園道用地		58.8673	0.47	0.62
市場用地		47.1286	0.38	0.50
加油站用地		7.2845	0.06	0.08
停車場	廣場兼停車場用地	29.9954	0.24	0.32
	停車場用地	26.9739	0.21	0.29
	小計	56.9693	0.45	0.61
廣場用地		4.5596	0.04	0.05
污水處理場用地		31.7908	0.25	0.34
垃圾處理場用地		71.0539	0.57	0.75
廢棄物處理場用地		2.1029	0.02	0.02
屠宰場用地		4.8049	0.04	0.05
殯儀館用地		1.8502	0.01	0.02
火葬場用地		1.1909	0.01	0.01
機場用地		146.8366	1.17	1.55
民用航空站用地		0.8271	0.01	0.01
車站用地		1.1012	0.01	0.01
電路鐵塔用地		0.0151	0.00	0.00
消防用地		0.2787	0.00	0.00
郵政事業用地		4.5858	0.04	0.05
變更所用地		8.4453	0.07	0.09
電信事業用地		1.2922	0.01	0.01
電信用地		10.1025	0.08	0.11
電力用地		12.8884	0.10	0.14
自來水事業用地		1.5354	0.01	0.02
社教機構用地		24.2928	0.19	0.26
醫療衛生機構用地		27.5508	0.22	0.29
道路用地	道路用地	1916.8670	15.25	20.26
	道路用地兼作鐵路使用	2.1403	0.02	0.02
	道路用地兼作鐵路及河川使用	0.0878	0.00	0.00
	道路用地兼作河川使用	2.7554	0.02	0.03
	小計	1921.8505	15.29	20.31

項目		面積 (公頃)	估計畫面積 百分比(%)	佔都市發展用地 百分比(%)
鐵路用地	鐵路用地	38.8602	0.31	0.41
	鐵路用地兼作社教 機構使用	0.4077	0.00	0.00
	鐵路用地兼作道路 使用	0.0600	0.00	0.00
	鐵路用地兼作河川 使用	3.8555	0.03	0.04
	小計	43.1834	0.34	0.45
交通用地		5.5005	0.04	0.06
上下水道用地		0.1244	0.00	0.00
農業區		2563.9579	20.40	—
保護區		4.1023	0.03	—
排水道用地		190.5598	1.52	—
公墓用地		94.9638	0.76	—
河川區	河川區	132.4426	1.05	—
	河川區兼作道路用 使用	0.0578	0.00	—
	小計	132.5004	1.05	—
高速公路	高速公路用地	115.6102	0.92	—
	高速公路用地兼作 鐵路使用	2.7378	0.02	—
	小計	118.3480	0.94	—
合計		12567.5923	100.00	100.00

註：表內面積應以依據核定圖實際測量分割面積為準。

資料來源：變更臺中市都市計畫主要計畫（不包括大坑風景區）（第三次通盤檢討）（有關計畫圖、第十二期重劃區、部分體二用地、後期發展區部分）書



（二）地形、地勢

臺中市橫跨三個不同地形區：東為頭嵙山地所盤節，山容奇突，形成東邊屏蔽；中為臺中盆地由北而南緩斜；西為大肚台地，從市區向西緩緩上升。全市最低點即在南屯區中和里南端筏仔溪岸，海拔約 30 公尺。南屯區之地勢由東向西逐漸隆起，區內最高點約在海拔 250 公尺左右。

（三）地質結構

臺中市之地質分布與地形區間有極為密切的關係，其分布呈有規則南北帶狀之分布。本區地質構造為沖積層，為本市分佈最廣之地層，與臺中盆地地形區一致，係由現有河流沖積所成，皆由礫、砂或黏土所組成。本區土壤屬大雅系土壤，為紅壤類；以成土因子來看，係磚紅壤化土壤之發育程度較淺者，故可稱為幼年紅壤。但其表土層型態與性狀，已因稻作及人為灌溉、蓄水或施肥、耕耘 至有若干改變，惟底土則仍呈現紅壤之特徵。本系土壤包括大雅細砂質壤土、大雅黏質壤土及大雅砂質黏壤土三種，惟前兩種皆在本市轄區外，僅有大雅砂質黏壤土在本市轄區內且佔居廣大面積。其型態 0 至 18 公分處為褐色，夾有黃色斑點之黏砂質黏壤，團塊構造，乾燥後頗堅硬，內部透水良好，富於有機質；深度 18 至 28 公分呈黃褐色，具有紅色斑點，質地較黏而密質，富含有機質；28 至 100 公分處呈紅棕至紅色，色澤均一、黏質質地、堅硬、水份不易流通、缺有機質。

（四）氣候

臺中市屬於亞熱帶氣候，氣溫及濕度均高，夏季多雨、冬季乾旱，近年來氣溫升高，雨季變短，降雨量相對下降，98 年平均氣溫 23.35℃，而雨量集中在有颱風月份 6 至 9 月，全年雨量在 2,100 公釐左右。風向則主要受季風影響，因受大肚山台地之屏障，年平均最大風速在每秒 14.13 公尺左右，年平均濕度 70～85%，除 5、10 月未超過 70%。年日照數為 2,035 小時。

二、人口分析

（一）臺中市人口成長

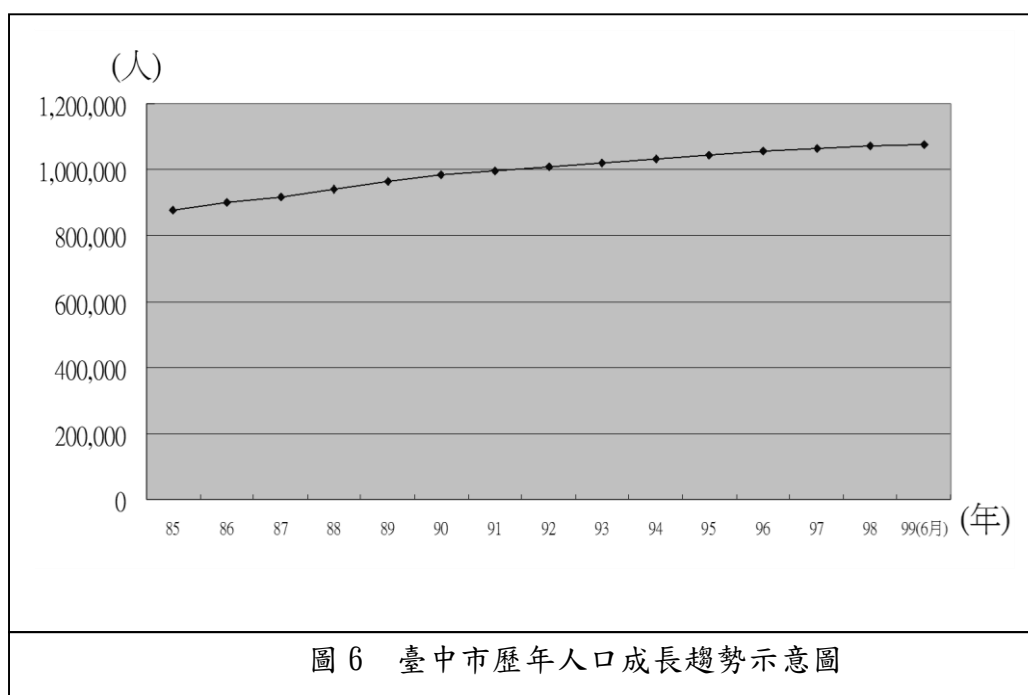
民國 85 年底臺中市人口已達 876,384 人，至民國 99 年 6 月底人口數增加至 1,078,023 人，15 年間增加 20 萬人，其平均人口成長率為 1.57%。

就自然增加人口數而言，民國 98 年全年臺中市增加 3,485 人；再以社會增加人口數分析，在同時期增加 4,022 人。由臺中市歷年社會增加人口數多於自然增加人口數之資料顯示，臺中市是一個吸引外來人口不斷移入之適居都市。

表 3 臺中市歷年人口成長統計表

年底	總人口數			總增加		自然增加		社會增加	
	男性 (人)	女性 (人)	合計 (人)	人數 (人)	成長率 (%)	人數 (人)	成長率 (%)	人數 (人)	成長率 (%)
85	436,454	439,930	876,384	23,163	2.71	10,069	1.18	13,094	1.53
86	448,268	453,693	901,961	25,577	2.92	10,390	1.19	15,187	1.73
87	455,442	462,346	917,788	15,827	1.75	7,742	0.85	8,085	0.90
88	465,881	474,708	940,589	22,801	2.48	8,808	0.96	13,993	1.52
89	477,183	488,607	965,790	25,201	2.68	9,378	1.00	15,823	1.68
90	485,307	498,387	983,694	17,904	1.85	7,443	0.77	10,461	1.08
91	491,069	505,637	996,706	13,012	1.32	6,735	0.68	6,277	0.64
92	496,950	512,437	1,009,387	12,681	1.27	5,301	0.53	7,380	0.74
93	502,013	519,279	1,021,292	11,905	1.18	4,640	0.46	7,265	0.72
94	506,945	525,833	1,032,778	11,486	1.12	4,284	0.42	7,202	0.70
95	511,644	532,748	1,044,392	11,614	1.12	4,283	0.41	7,331	0.71
96	516,052	539,846	1,055,898	11,506	1.10	4,341	0.42	7,165	0.69
97	520,274	545,854	1,066,128	10,230	0.96	3,910	0.37	6,320	0.60
98	522,676	550,959	1,073,635	7,507	0.70	3,485	0.33	4,022	0.38
99 (6月)	524,332	553,691	1,078,023	4,388	0.41	116	0.01	-89	-0.01

資料來源：臺中市統計要覽、臺中市政府主計處



(二) 臺中市各行政區人口成長

近年來中區人口成長呈現負成長狀態，東區、西區及北區人口成長亦顯疲態，南區則維持穩定正成長，而西屯區、南屯區及北屯區等三個屯區人口則呈現快速成長狀態。至民國 99 年 6 月為止，北屯區人口達 245,396 人，佔全市人口 22.76% 居第一位，西屯區人口亦達 205,104 人，佔全市人口 19.03% 居次。(詳表 4)

表 4 臺中市各區歷年總人口數統計表

年底	中區	東區	西區	南區	北區	西屯區	南屯區	北屯區	臺中市
85	26,815	70,808	109,576	84,030	145,115	148,426	96,765	194,849	876,384
86	25,554	70,737	110,061	88,032	146,634	156,957	103,579	200,407	901,961
87	24,700	70,104	109,966	91,182	145,067	161,594	109,853	205,322	917,788
88	23,557	70,277	111,197	95,450	146,265	166,736	116,666	210,441	940,589
89	23,096	70,575	112,650	98,779	148,037	173,071	123,287	216,295	965,790
90	23,420	70,662	113,768	100,747	148,225	177,288	127,769	221,815	983,694
91	23,556	70,146	114,883	103,189	148,367	181,513	132,001	223,071	996,706
92	23,535	70,342	115,561	104,911	147,928	184,926	135,899	226,285	1,009,387
93	23,762	70,529	116,401	105,943	147,249	188,656	138,674	230,078	1,021,292
94	24,062	72,374	116,676	107,272	146,787	192,996	139,808	232,803	1,032,778
95	23,527	73,091	116,156	109,243	146,665	195,444	143,597	236,669	1,044,392
96	24,010	73,748	116,812	110,358	147,469	197,900	145,983	239,618	1,055,898
97	23,603	74,072	117,325	111,878	147,721	201,333	148,206	241,990	1,066,128
98	23,228	73,891	117,390	112,722	147,529	203,680	150,884	244,311	1,073,635
99 (6月)	22,989	73,828	117,537	112,979	147,739	205,104	152,451	245,396	1,078,023

資料來源：臺中市統計要覽、臺中市政府主計處

三、產業活動

(一) 產業人口

由於本市為消費型都市化之城市，98 年一級產業就業人數約 4,000 人，占就業總人數的 0.84%，較上年之 0.63%增加 0.21%；二級產業就業人數約 134,000，占就業總人數 28.21%，較上年之 29.26%，減少 1.05%；三級產業就業人口數約 337,000，占就業總人口數 70.95%，較上年之 70.11%增加 0.84%。

隨經濟持續發展，國內產業結構逐步轉型。近十二年來，一級產業人口占就業總人數不及 1%，且大抵上有逐年減少之勢，至 98 年僅占就業總人數 0.84%。二級產業就業人口亦由 87 年 28.16%增至 98 年之 28.21%。服務業隨金融及電信市場漸次開放，物流、資訊服務等產業快速成長，本市三級產業從業人數占就業總人數自 87 年之 70.26%，增至 98 年 70.95%。(詳表 5)

表 5 臺中市各級產業人口成長比較表

項目	一級產業		二級產業		三級產業		總計	
	產業人口 (千人)	比例 (%)	產業人口 (千人)	比例 (%)	產業人口 (千人)	比例 (%)	產業人口 (千人)	比例 (%)
87 年	6	1.58	107	28.16	267	70.26	380	100.00
88 年	7	1.80	110	28.28	272	69.92	389	100.00
89 年	5	1.24	111	27.61	286	71.14	402	100.00
90 年	3	0.75	109	27.11	290	72.14	402	100.00
91 年	4	1.00	110	27.57	285	71.43	399	100.00
92 年	5	1.20	111	26.68	300	72.12	416	100.00
93 年	5	1.15	115	26.50	314	72.35	434	100.00
94 年	3	0.68	124	27.93	317	71.40	444	100.00
95 年	2	0.44	127	27.97	325	71.59	454	100.00
96 年	3	0.64	132	28.27	332	71.09	467	100.00
97 年	3	0.63	139	29.26	333	70.11	475	100.00
98 年	4	0.84	134	28.21	337	70.95	475	100.00

資料來源：臺中市政府主計處統計要覽

(二) 產業家數

1. 臺中市工商企業經營概況

99 年 5 月臺中市公司登記家數為 38,423 家，較 98 年底增加 460 家，增加 1.21%；若就長期趨勢觀察：90 年底登記數為 37,436 家，迄至 99 年 5 月為止，共增加 987 家，增加 2.64%。(詳表 6)

表 6 臺中市公司登記現有家數統計表

(家)

年		90	91	92	93	94	95	96	97	98	99 (5月)
工業	礦業及土石採取業	51	121	127	133	152	136	119	114	126	135
	製造業	7,861	8,712	8,636	8,598	8,505	8,229	8,901	8,233	8,173	8,285
	電力及燃氣供應業	93	60	62	62	59	66	43	45	52	55
	用水供應及污染整治業							157	146	151	152
	營造業	2,881	6,642	6,648	6,658	6,619	6,318	5,636	5,335	5,401	5,520
小計		10,886	15,535	15,473	15,451	15,335	14,749	14,856	13,873	13,903	14,147
服務業	批發及零售業	18,261	12,076	12,217	12,364	12,331	12,260	9,596	8,734	8,638	8,732
	住宿及餐飲業		585	568	545	505	493	407	373	372	388
	運輸及倉儲業	771	693	697	732	750	1,514	687	639	635	645
	資訊及通訊傳播業		693	697	732	750	1,514	1,542	1,424	1,460	1,480
	金融及保險業	6,427	676	753	880	961	949	1,809	1,722	1,750	1,773
	不動產及租賃業		1,936	1,949	2,024	2,067	1,937	2,340	2,107	2,053	2,101
	專業科學及技術服務業	-	4,967	4,999	5,046	5,051	4,865	3,290	3,093	3,204	3,322
	教育服務業	-	2	4	7	8	12	21	17	16	16
	醫療保健及社會福利服務業	-	-	-	-	-	2	4	5	5	6
	藝術、娛樂及休閒服務業	-	336	343	316	329	362	115	117	148	160
	其他服務業	-	1,226	1,344	1,520	1,720	1,647	845	821	867	900
	支援服務業	-	-	-	-	-	-	904	875	886	920
	公共行政及國防；強制性社會安全	1,091	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	未分類			186	1,002	2,003	2,946	4,063	3,838	3,887	4,026
小計		26,550	22,683	23,876	25,437	26,668	28,104	25,398	23,814	24,060	24,276
合計		37,436	38,218	39,349	40,888	42,003	42,853	40,254	37,687	37,963	38,423

資料來源：1. 經濟部統計處

2. 臺中市政府主計處

2. 臺中市工商及服務業從業員工人數

98 年底臺中市工商業從業員工人數為 471,000 人，10 年來增加 158,000 人，成長率為 50.48%。按 98 年底從業員工人數分配結構觀察，服務業部門仍然是吸納就業人口主要部門，從業員工人數 337,000 人，占全體從業員工人數之 71.55%，高於工業部門之 134,000 人，占全體從業員工人數之 28.45%。(詳表 7)

表 7 臺中市工商及服務業就業員工人數統計表

(千人)

		89	90	91	92	93	94	95	96	97	98
工 業	礦業及土石採取業	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	製造業	81	80	83	82	85	92	94	99	106	100
	水電燃氣業	1	2	1	2	2	2	2	3	4	4
	營造業	28	27	26	26	28	31	31	30	30	30
小 計		110	109	110	110	115	125	127	132	140	134
服 務 業	批發及零售業	130	130	96	96	101	102	105	110	106	103
	住宿及餐飲業			28	33	33	33	35	36	34	34
	運輸及倉儲業	16	18	18	15	18	18	17	14	13	12
	資訊及通訊傳播業								10	13	13
	金融及保險業	24	24	18	18	24	24	22	22	23	22
	不動產及租賃業			6	7	8	8	8	7	8	9
	工商服務業	21	20	-	-	-	-	-	-	-	-
	專業科學及技術服務業	-	-	16	17	18	21	22	21	18	20
	教育服務業	-	-	33	36	34	36	37	38	40	38
	醫療保健及社會福利服務業	-	-	18	18	19	20	21	22	23	23
	藝術、娛樂及休閒服務業	-	-	8	8	7	7	8	5	4	5
	其他服務業	-	-	31	35	33	32	35	25	25	28
	支援服務業	-	-	-	-	-	-	-	11	11	13
	公共行政及國防；強制性社會安全	12	12	13	17	19	16	14	13	14	17
小計		203	204	285	300	314	317	324	334	332	337
合計		313	313	395	410	429	442	451	466	472	471

資料來源：1. 行政院主計處人力資源調查統計年報

2. 臺中市政府主計處

伍、發展現況說明

一、土地使用現況

本案及周邊土地使用現況說明如下：（詳圖 7）

1. 天源義記機械股份有限公司所屬土地為都市計畫零星工業區，區內土地皆已作工業廠房及相關設施使用。
2. 申請變更之毗鄰土地屬農業區，與原有工業區廠地相毗鄰，地形完整銜接。現況為草地及一鐵棚。
3. 周邊土地除一處零星工業區及加油站用地之外，其餘為農業區。零星工業區原為利益得有限公司，目前廠房尚在，但無營業使用。加油站用地現已使用中；農業區大部分為農業使用，臨五權西路及忠勇路部份為建築或臨時建築使用。

二、土地權屬現況

天源義記機械股份有限公司所屬土地為寶山段 989、996 等地號，權屬為天源義記機械股份有限公司所有。(詳表 8)申請變更之毗鄰土地為寶山段 990、991、992 等地號，面積共計 0.2283 公頃，權屬為蔣仲燾、蔣煜、蔣棠所有，同意土地使用變更。(詳表 9，圖 8)

表 8 天源義記機械股份有限公司土地權屬表

縣市	市鄉鎮	地段	地號	使用分區	面積(M ²)	所有權人
臺中市	南屯區	寶山段	989	工業區	14,085	天源義記機械股份有限公司
臺中市	南屯區	寶山段	996	工業區	28,541	天源義記機械股份有限公司
合 計					42,626	

註：土地權利證明文件詳附件三

表 9 申請變更土地權屬表

縣市	市鄉鎮	地段	地號	使用分區	面積(M ²)	所有權人
臺中市	南屯區	寶山段	990	農業區	765	蔣仲燾
臺中市	南屯區	寶山段	991	農業區	734	蔣煜
臺中市	南屯區	寶山段	992	農業區	784	蔣崇
合 計					2,283	

註：土地權利證明文件及土地使用變更同意書詳附件三

三、環境敏感地區

依「都市計畫工業區毗鄰土地變更處理原則」第四點規定：

「(三)重要水庫集水區暨自來水水源、水質、水量保護區、軍事禁限建範圍及其他法令規定禁止使用之土地，不得申請變更。」
 本案經台灣省自來水股份有限公司第四區管理處「台水四工字第 0980020444 號函」、內政部警政署「警署保字第 0980161375 號函」、臺中市政府「府都計字第 0980279840 號函」及第五作戰區指揮部「陸十軍作字第 0980009857 號函」(詳附件七)，証明未於前述規定之環境敏感地區。

四、公共設施現況

計畫區西側有一加油站用地，東側有一處公園兼體育場用地外，其餘週邊皆無任何公共設施，且公園兼體育場尚未開闢。

五、交通系統現況

本計畫區位於南屯區北側，現有之主要聯外道路為五權西路三段，向東可通往中山高速公路南屯交流道及中彰快速公路，可通往彰化，向西連接特三號道路，可通往龍井鄉及大肚鄉；往北可連接安和路經臺中港路三段，向東通往臺中港交流道，往北可通往大雅鄉。聯外交通相當便捷（詳圖 9）。





圖8 天源義記機械股份有限公司及申請變更之毗鄰土地地籍圖



圖 9 本案周邊道路系統示意圖

陸、擴廠計畫概要

天源義記機械股份有限公司為全台最大鏈條製造廠，經常開發改進提升鏈條品質水準，1980 年獲經濟部評鑑品管甲等，與國際知名品牌並駕齊驅，產品行銷全球各地；2003 年經濟部業界開發產業技術計劃，目標圓滿達成，發表 4 篇論文獲得 2 項專利；2005 年通過美國石油協會(API)7F 產品認證；除台灣原廠外，在泰國及中國大陸也設廠，目前是全球排名第五大、兩岸排名第一鏈條製造商。

依經濟部經授工字第 09820414370 號函核准同意之「天源義記機械股份有限公司毗鄰都市土地擴廠計畫書」，申請人所提之擴廠計畫摘要如下：

一、擴廠目的

(一)製造瓶頸突破

1. 為達到每月 14 萬公斤之產量，檢視鏈條之現有各部門機具產能

(圖 10)，除初級加工部門外，其餘部門尚需增購機器設備。

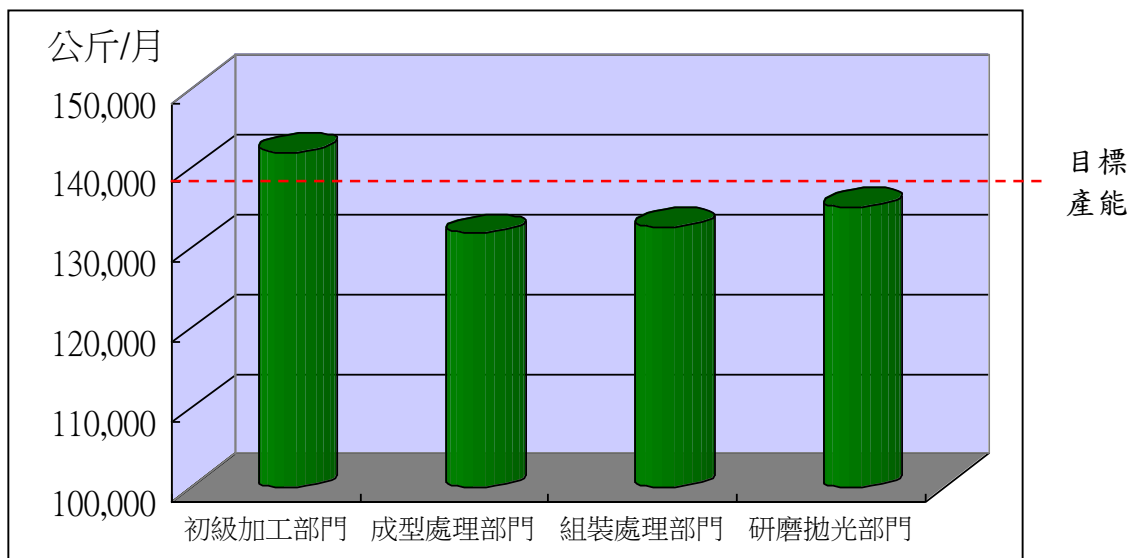


圖 10 天源義記機械股份有限公司鏈條之現有製造部門機具產能統計圖

2. 成型處理部門及組裝處理部門，尚需操作人員(圖 11)，因此，需增加人力資源。

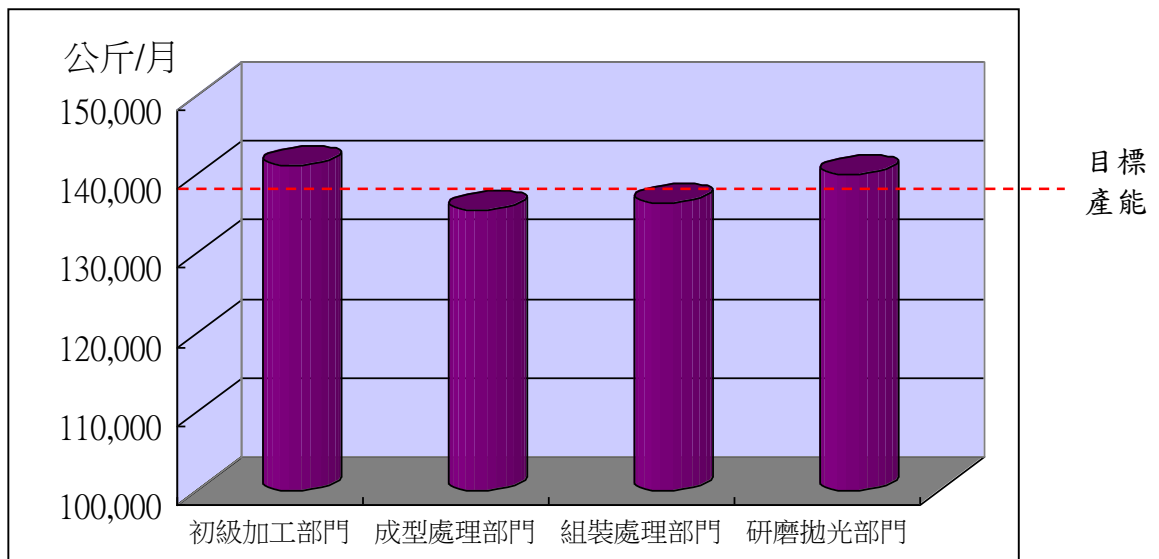


圖 11 天源義記機械股份有限公司鏈條之現有製造部門人力產能統計圖

(二)提昇產品品質

為提昇產品精確度，需增購磨床機器設備。

(三)預估增設設備及人力

1. 預估增設設備

為增加產量，增購 5 台車床、5 台沖床、4 台銑床，6 台磨床，共計 20 台機器設備。

2. 預估增加人力

增購的 20 台機器都需人員操作，並需有組裝人員，因此需要增加人力 20 名機器操作員，及 10 名組裝人員，共計增加 30 名人力。

二、擴廠用地與工程

(一)擴建理由

本公司為增加生產量，提升產能，計畫將宿舍南邊庫房改建為廠房，擴增生產用地，並擴充廠地以供原生產原料貯存場使用。

廠區所毗鄰土地中，東側零星工業區原為「利益得有限公司」所有。在毗鄰土地無可供工業區土地可用之下，將毗鄰土地寶山段 990、991、992 地號等納入廠地，以供作原料貯存場使用。

(二)原有廠地

原有廠地位於臺中市南屯區寶山段 989、996 地號等二筆土地，面積為 42,626 平方公尺。

(三)毗鄰土地情形

本公司廠房所在基地為臺中市都市計畫零星工業區，周圍毗鄰土地有道路、加油站、農業區、東側毗鄰一處零星工業區(原為利益得有限公司所有)。

(四)新增廠地與土地取得

新增毗鄰土地位於原有廠地之南側，為臺中市南屯區寶山段 990、991、992 地號等三筆土地，面積共計 2,283 平方公尺；其土地所有權人為蔣仲燾、蔣煜、蔣棠等三人。

三、空間配置規劃

(一)原廠區配置

本廠區原配置有行政大樓、廠房、庫房、倉庫、原料貯存場、停車場、乾燥場、廢鐵場、配電室、污水處理廠等(詳圖 12)。

(二)擴廠後配置

1.原廠區配置

配合擴廠，除依下列兩項調整以外，其餘依原配置：(詳圖 12)

(1)庫房改建為廠房

將宿舍南邊之庫房改建為廠房，計畫增購 5 台車床、5 台沖床、4 台銑床及 6 台磨床機器，並配合調整佈設水電工程。(屬都市計畫法臺灣省施行細則第 21 條之工廠使用)

(2)原料貯存場改建為污水處理場

將廢鐵場西邊之原料貯存場改建，設置污水處理設施一座。(屬都市計畫法臺灣省施行細則第 21 條之環境保護設施使用)

2.新增廠地

(1)增設原料貯存場一處(屬都市計畫法臺灣省施行細則第 21 條之倉庫使用)

(2)增設隔離綠帶一處(屬都市計畫法臺灣省施行細則第 21 條之環境保護設施使用)

(三)公共設施

本案申請變更土地面積共計 2,283 平方公尺，依「都市計畫工業區毗鄰土地變更處理原則」之規定，提供 685M²(申請變更土地面積之 30%)為公共設施綠地作隔離綠帶(詳圖 13)。

(四)廠區停車空間

1.原廠區停車配置

廠區內現提供約 150 個機車停車位、16 個汽車停車位。

2.擴廠所增加之停車需求

預估擴廠後增加 30 個停車需求。

3.廠區停車需求解決方式

(1)增設停車空間約 50 個機車停車位。

(2)鼓勵員工騎自行車，增設 100 自行車車位。

(3)鼓勵員工共乘，或搭大眾運輸工具。

(4)設置公司通勤交通車。



圖12 擴廠前廠內配置圖



圖13 擴廠後廠內配置圖

四、預期效益

(一)增加產量及產能

預計增加鏈條產能至每月 14 萬公斤，年產量約 168 萬公斤，預計鏈條年產值約 546,000,000，而總生產額可達 740,432,000 元，總生產額較去 97 年增加了 105,184,000 元。

(二)增加就業機會

本計畫完成後，新增機器設備，增加產能，使產品品質提昇，為讓產品生產過程可以更順利，預計可增加 30 個就業機會，以創造更高的利潤。

(三)附加產值

本公司擴廠後預估年產值增加約 1 億 5 佰萬元；每年單位面積平均產值 14.9 仟元/ M²(民國 97 年)，於擴廠後每年單位面積產值可提昇為 16.5 仟元/ M²。

五、環境保護策略

(一)擴廠前

本公司於生產產品過程中，會產生部分污泥、生活垃圾、廢潤滑油、廢水、廢機油、廢鐵、廢鐵容器、廢紙及廢木材棧板等廢棄物，本工廠一直以來皆有長期配合之代清理處理廠商協助清理；為了維護環境，在廢棄物處理方面制定了「事業廢棄物清理計畫」，處理製造過程中產生之廢棄物。

工廠內部規劃有污水處理廠、廢棄物堆積場、廢鐵堆積場及乾燥床；原物料方面，未拆封者退回原供應廠，已拆封則依法辦理轉售或轉讓；對於廢水之處理，匯聚工廠內的綜合廢水(包括生活廢水)至污水處理廠處理，等水質達到可放流之標準，再將水放流至排水溝裡(詳圖 14)；而廢鐵及廢鐵容器則以廢鐵價格賣出；其餘廢棄物則委託代清理處理廠商協助清理。

目前本廠區所排放的廢水量為 1700 噸/月；原有污水處理設施面積 130M²，最大處理量為 7200 噸/月，足供使用。

(二)擴廠後

預估未來增加產能所增加之廢水量為 283 噸/月，為處理增加之廢水，計畫擴廠後再增設一套污水處理設備，其面積約 50M²，預估處理量為 3000 噸/月；所增加事業廢棄物則依原委外方式處理。

六、依臺中市都市計畫委員會會議補充資料

(一) 全區擴廠期程

1. 內政部都市計畫委員會審議通過後一個月內簽訂協議書。
2. 內政部都市計畫委員會審議通過後六個月內，綠地規劃設計送市府建設局審核通過並興闢完成。
3. 公共設施(綠地)興闢完成及代金繳納後，由市府發布實施
4. 主要計畫及細部計畫發布實施後三年內完成擴廠軟硬體設施：

(1) 污水處理設施之增設

(2) 廠房之改建

(3) 機械設備購置

(4) 徵聘員工及訓練

(5) 貯存場之興闢

(二) 擴廠後廠區新配置可降低之污染程度

擴廠後之廠區配置係配合生產製程而調整，不僅可使搬運時間由每日平均需花 100 分鐘減少為 25 分鐘，減少了 75% 的時間，相對能源消耗及二氧化碳的排放也減少了 75%。

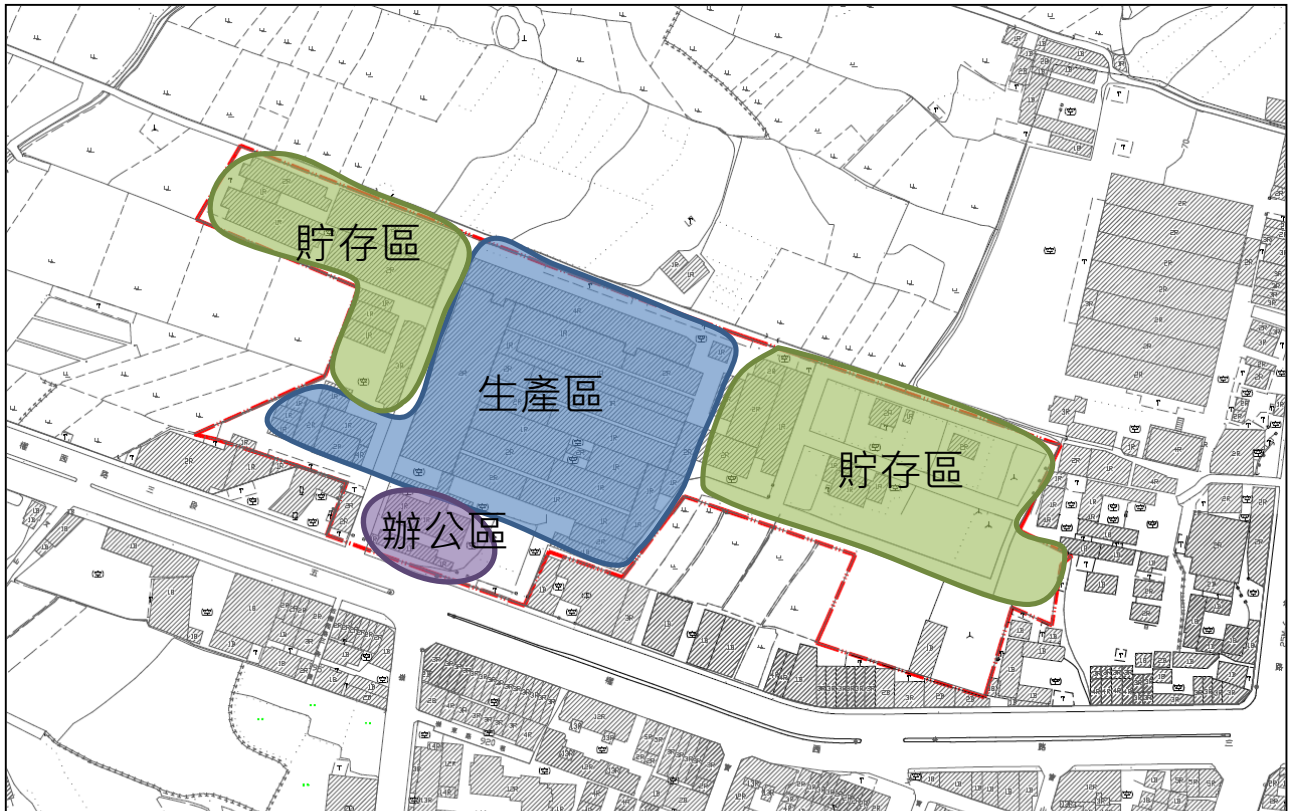


圖 15 擴廠前廠區生產製程配置示意圖

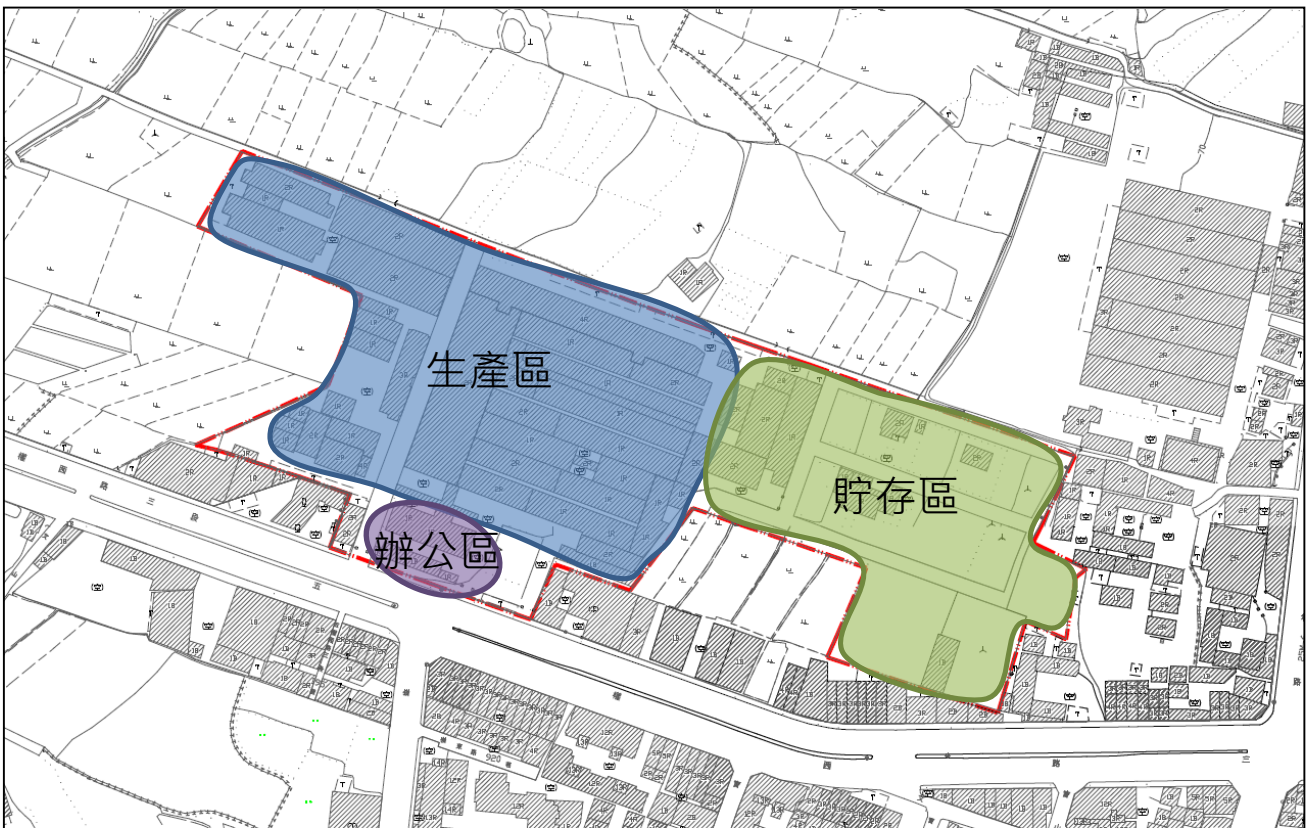


圖 16 擴廠後廠區生產製程配置示意圖

(三) 是否需進行環境影響評估、土壤及地下水檢測等事宜

1. 本案於民國 100 年 1 月 27 日函詢臺中市環境保護局是否需辦理環境影響評估，依據臺中市環境保護局中華民國 100 年 2 月 1 日中市環綜字第 1000007896 號函，本案無需實施環境影響評估。(詳附八)
2. 本公司於民國 101 年 3 月 27 日檢送土壤污染檢測資料予臺中市環境保護局審查，依據臺中市環境保護局中華民國 101 年 4 月 13 日中市環水字第 1010031047 號函，本案土壤污染檢測報告已由環保局及環保署審核通過及同意備查。(詳附件十三)

柒、變更內容

為配合天源義記機械股份有限公司擴廠，將原工業區內放置原料之倉庫改建為生產廠房及汙水處理廠，變更毗鄰土地 990、991、992 等地號農業區土地為零星工業區，變更範圍土地變更後作為原料貯存場及依規定應增設之隔離綠地。(詳表 10、表 11 及圖 17)

表 10 本案變更內容綜理表

編號	變更位置	變更內容		變更理由	備註
		原計畫 (公頃)	新計畫 (公頃)		
1	南屯區寶山段 990、991、992 等地號之土地。	農業區 (0.2283)	零星工業區 (0.2283)	(一)為配合天源義記機械股份有限公司擴廠，將原工業區內放置原料之倉庫改建為生產廠房及汙水處理廠，變更毗鄰土地 990、991、992 等地號農業區土地為零星工業區，變更範圍土地變更後作為原料貯存場及依規定應增設之隔離綠地。 (二)申請人擴廠計畫業經經濟部核准及內政部同意變更。(詳附件五、附件六) (三)申請變更之毗鄰土地已經所有權人同意，並出具土地使用變更同意書。(詳附件四)	變更部分應另行擬定細部計畫，配置變更面積之 30%之隔離綠地；公共設施之捐贈改以代金繳納，繳納後始得發布實施。

註：表內面積應以依據核定圖實際測量分割面積為準。

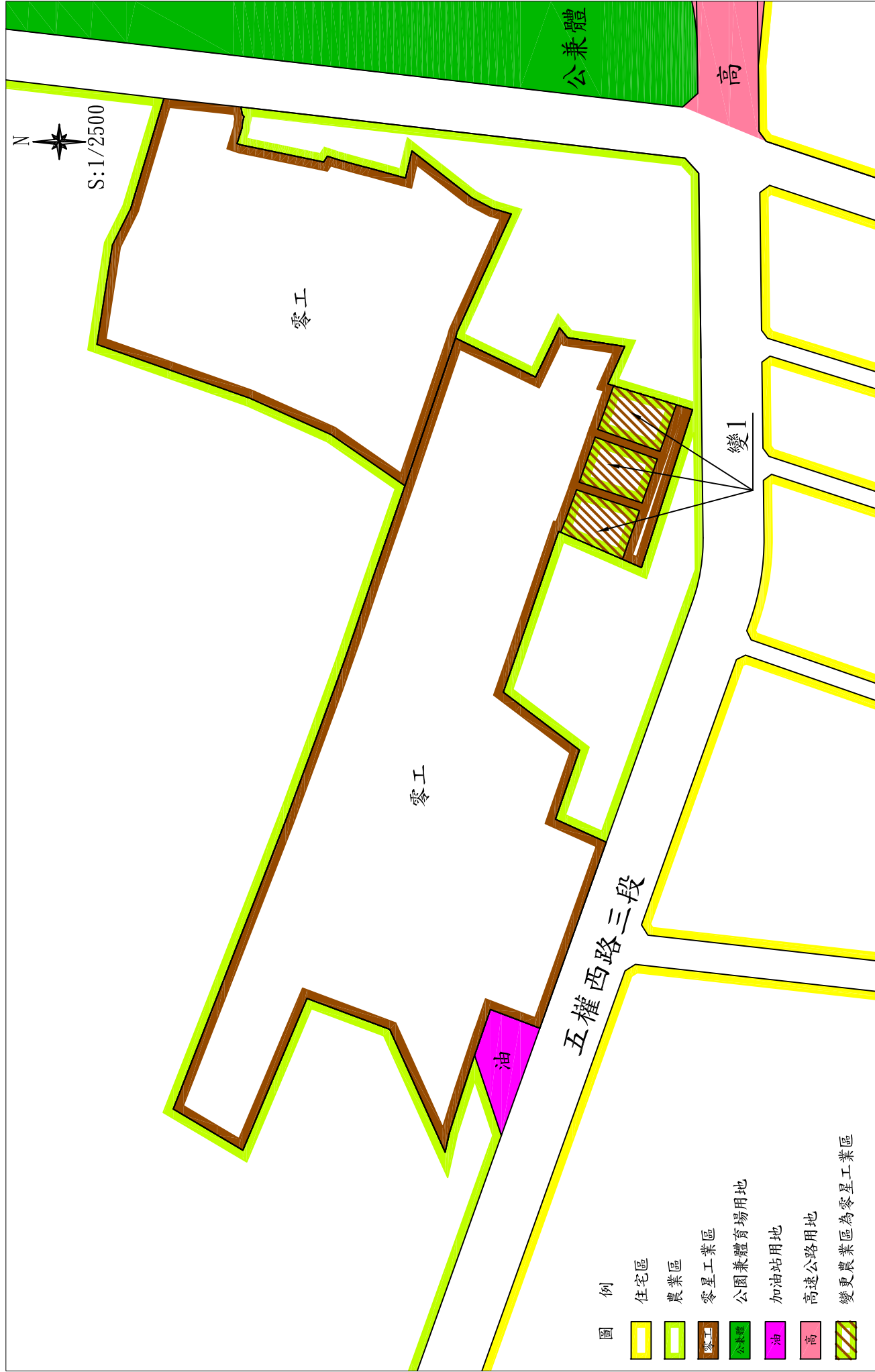


圖17 變更臺中市都市計畫主要計畫（部分農業區為零星工業區）（配合天源義記機械股份有限公司擴廠）變更內容示意圖

表 11 變更臺中市都市計畫主要計畫（部分農業區為零星工業區）
（配合天源義記機械股份有限公司擴廠）變更前後土地使用面積對照表

項目		現行都市 計畫面積 （公頃）	本案變更 增減面積 （公頃）	本案變更後	
				面積 （公頃）	百分比 （%）
住宅區		3931.0997	-	3931.0997	31.28
新市政中心專用區		108.1073	-	108.1073	0.86
商業區		501.0309	-	501.0309	3.99
工業區	甲種工業區	28.4430	-	28.4430	0.23
	乙種工業區	624.0635	-	624.0635	4.97
	零星工業區	8.1900	+0.2283	8.4183	0.07
	小計	660.6965	-	660.9248	5.26
大型購物 中心專用 區	專用區一	9.2967	-	9.2967	0.07
	專用區二	1.8696	-	1.8696	0.01
	專用區三	2.5367	-	2.5367	0.02
	小計	13.7030	-	13.7030	0.11
倉儲批發專用區		1.1771	-	1.1771	0.01
工商綜合專用區		3.6343	-	3.6343	0.03
園區事業專用區		176.0200	-	176.0200	1.40
航空事業專用區		29.8874	-	29.8874	0.24
電信事業專用區		0.3971	-	0.3971	0.00
農會專用區		0.2384	-	0.2384	0.00
加油站專用區		0.3891	-	0.3891	0.00
保存區		4.6235	-	4.6235	0.04
文教區		65.3601	-	65.3601	0.52
文小用地		213.7075	-	213.7075	1.70
文中用地		172.3729	-	172.3729	1.37
文高用地		71.2243	-	71.2243	0.57
文大用地		245.8902	-	245.8902	1.96
機關用地		245.1138	-	245.1138	1.95
公園用地		371.5429	-	371.5429	2.96
兒童遊樂場用地		34.7916	-	34.7916	0.28

項目		現行都市 計畫面積 (公頃)	本案變更 增減面積 (公頃)	本案變更後	
				面積 (公頃)	百分比 (%)
公園兼兒童遊樂場用地		19.6830	-	19.6830	0.16
綠地、綠帶		38.2608	-	38.2608	0.30
生態綠地		1.5575	-	1.5575	0.01
體育場用地		48.1210	-	48.1210	0.38
公園兼體育場用地		6.5166	-	6.5166	0.05
園道用地		58.8673	-	58.8673	0.47
市場用地		47.1286	-	47.1286	0.38
加油站用地		7.2845	-	7.2845	0.06
停車場	廣場兼停車場用地	29.9954	-	29.9954	0.24
	停車場用地	26.9739	-	26.9739	0.21
	小計	56.9693	-	56.9693	0.45
廣場用地		4.5596	-	4.5596	0.04
污水處理場用地		31.7908	-	31.7908	0.25
垃圾處理場用地		71.0539	-	71.0539	0.57
廢棄物處理場用地		2.1029	-	2.1029	0.02
屠宰場用地		4.8049	-	4.8049	0.04
殯儀館用地		1.8502	-	1.8502	0.01
火葬場用地		1.1909	-	1.1909	0.01
機場用地		146.8366	-	146.8366	1.17
民用航空站用地		0.8271	-	0.8271	0.01
車站用地		1.1012	-	1.1012	0.01
電路鐵塔用地		0.0151	-	0.0151	0.00
消防用地		0.2787	-	0.2787	0.00
郵政事業用地		4.5858	-	4.5858	0.04
變更所用地		8.4453	-	8.4453	0.07
電信事業用地		1.2922	-	1.2922	0.01
電信用地		10.1025	-	10.1025	0.08
電力用地		12.8884	-	12.8884	0.10
自來水事業用地		1.5354	-	1.5354	0.01
社教機構用地		24.2928	-	24.2928	0.19

項目		現行都市 計畫面積 (公頃)	本案變更 增減面積 (公頃)	本案變更後	
				面積 (公頃)	百分比 (%)
醫療衛生機構用地		27.5508	-	27.5508	0.22
道路 用地	道路用地	1916.8670	-	1916.8670	15.25
	道路用地兼作鐵路使用	2.1403	-	2.1403	0.02
	道路用地兼作鐵路及河川使 用	0.0878	-	0.0878	0.00
	道路用地兼作河川使用	2.7554	-	2.7554	0.02
	小計	1921.8505	-	1921.8505	15.29
鐵路 用地	鐵路用地	38.8602	-	38.8602	0.31
	鐵路用地兼作社教機構使用	0.4077	-	0.4077	0.00
	鐵路用地兼作道路使用	0.0600	-	0.0600	0.00
	鐵路用地兼作河川使用	3.8555	-	3.8555	0.03
	小計	43.1834	-	43.1834	0.34
交通用地		5.5005	-	5.5005	0.04
上下水道用地		0.1244	-	0.1244	0.00
農業區		2563.9579	-0.2283	2563.7296	20.40
保護區		4.1023	-	4.1023	0.03
排水道用地		190.5598	-	190.5598	1.52
公墓用地		94.9638	-	94.9638	0.76
河川區	河川區	132.4426	-	132.4426	1.05
	河川區兼作道路用使用	0.0578	-	0.0578	0.00
	小計	132.5004	-	132.5004	1.05
高速公路	高速公路用地	115.6102	-	115.6102	0.92
	高速公路用地兼作鐵路使 用	2.7378	-	2.7378	0.02
	小計	118.3480	-	118.3480	0.94
合計		12567.5923	-	12567.5923	100.00

註：表內面積應以核定圖實地分割測量面積為準。

捌、實施進度及經費

- 一、公共設施(綠地)之規劃設計內容應於本案發布實施前，送經市府建設局審核通過並興闢完成。其興闢及管理維護費用全部由申請人自行負擔。
- 二、公共設施之捐贈改以代金繳納，代金繳納完成後始得發布實施，代金繳納依「都市計畫工業區毗鄰土地變更處理原則」第 4 點第 2 款規定「前款公共設施用地應無償捐贈予地方政府，無法捐贈者經地方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；其所劃設之公共設施用地，於主要計畫使用分區仍為工業區。」但若內政部頒布土地市價徵收之相關規定，捐獻代金之數額，由三家以上專業估價者查估市價，取最高價計算之，其捐獻數額不得低於變更後第一次公告土地現值之一點四倍。
- 三、申請人應具結保證依核定計畫及擴建計畫期限內開發。(詳附件十一 切結書)
- 四、申請人應與臺中市政府簽訂協議書。(詳附件十二 協議書)