

核定本

變更高速公路豐原交流道附近特定區計畫
(部分農業區為零星工業區)書

4 3:37PM



台中縣政府

中華民國九十五年十一月

檔 號：

保存年限：

臺中縣政府 公告

發文日期：中華民國96年1月19日
發文字號：府建城字第09600132832號
附件：詳公告事項一



主旨：發布實施「變更高速公路豐原交流道附近特定區計畫（部
農業區為零星工業區）」案，請查照。

依據：

- 一、都市計畫法第21條。
- 二、內政部96年1月8日台內營字第0950205080號函。

公告事項：

- 一、公告內容：詳計畫書圖。
- 二、本變更案自發布日起實施。
- 三、公布圖說地點：臺中縣豐原市公所及本府建設局。

縣長 黃仲生

3:37PM

目 錄

第一章	計畫緣起.....	1
第二章	法令依據.....	2
第三章	現行都市計畫概述.....	3
第四章	變更位置與範圍.....	10
第五章	變更理由.....	15
第六章	變更內容.....	16
第七章	事業及財務計畫.....	20
第八章	擬定細部計畫指導原則.....	21

附件 1 東龍工業股份有限公司執照、工廠登記證、營利事業登記證

附件 2 地籍套繪圖、土地清冊、土地登記簿謄本

附件 3 土地使用同意書

附件 4 經濟部工業局擴建核准函

附件 5 經濟部工業局核准擴建計畫書件

附件 6 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 7 土地使用分區證明

↑ 附件 8 切結書

附件 9 國有基地租賃契約書

附件 10 人民團體陳情意見綜理表

附件 11 歷次台中縣都市計畫委員會會議記錄

附件 12 環境局保護局函示本案可免實施環境影響評估公文

附件 13 內政部都市計畫委員會中華民國 95 年 1 月 24 日第 626 次
會會議紀錄

附件 14 協議書

圖目錄

- 圖一 現行變更高速公路豐原交流道附近特定區計畫示意圖.. 5
- 圖二 變更高速公路豐原交流道路附近特定區(部分農業區為零星工業區)變更位置示意圖..... 11
- 圖三 變更高速公路豐原交流道路附近特定區(部分農業區為零星工業區)變更範圍地籍套繪示意圖..... 12
- 圖四 變更高速公路豐原交流道路附近特定區計畫(部分農業區為零星工業區)現況測量圖..... 13
- 圖五 變更高速公路豐原交流道路附近特定區計畫(部分農業區為零星工業區)變更內容示意圖..... 17

表目錄

表一	變更高速公路豐原交流道附近特定區計畫(第二次通盤檢討) 土地使用面積統計表.....	6
表二	高速公路豐原交流道附近特定區計畫(第二次通盤檢討)公共 設施用地明細表.....	8
表三	申請變更範圍土地清冊.....	14
表四	計畫範圍內土地使用現況面積表.....	14
表五	變更高速公路豐原交流道附近特定區計畫(部份農業區為零星 工業區)變更內容明細表.....	18
表六	變更高速公路豐原交流道路附近特定區(部分農業區為零星工 業區)變更前後土地使用面積對照表.....	19
表七	開發費用成本一覽表.....	20

第一章 計畫緣起

我國自民國 41 年實施經建計畫以來，工業發展一直為我國經濟發展的主力，政府對工業用地之編定與開發，對我國工業發展之影響極為重大。工業區的開發不僅提供土地給工業發展，解決土地取得困難，避免工業生產活動干擾其他土地使用的運作，並可透過適當的規劃、設計、建設、開發與管理，提供一個具有高度附加價值的生產空間，促進產業的生產效率與競爭能力。

東龍公司目前由於人力資源、硬體設備及現有空間已達飽和狀態，要有所進展及成長，惟有藉由因應現況而作調整，進一步提昇生產能力，是當前首要課題。因此提出擴建計畫，並申請將車路墘段車路墘小段 112、112-54、115-1、115-2、115-3、116-9 及 116-18 地號等七筆土地變更使用分區為零星工業區，使毗鄰土地（地號 112、112-54、115-1、115-2、115-3、116-9 及 116-18）與原設備用地（地號 14-2、115、116-1、116-5 及 116-20）相連接，以增加用地空間，充分利用人力資源，促進產業進步與升級。

本案之擴建計畫已依據「都市計畫工業區毗鄰土地變更處理原則」檢送擴建計畫書向經濟部工業局提出擴建申請，並已經經濟部民國 92 年 11 月 21 日經授工字第 09221016460 號函同意擴建。本案可視為配合國家經濟建設之重大建設計畫，擬依都市計畫法第 27 條第 1 項第 3 款規定辦理個案變更都市計畫。

第二章 法令依據

一、都市計畫工業區毗鄰土地變更處理原則。

二、都市計畫法第 27 條第 1 項第 3 款。

第 27 條 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，應視實際情況進行變更：

- 一、因戰爭、地震、水災、風災、火災或其他重大事變遭受損壞時。
- 二、為避免重大災害之發生時。
- 三、為適應國防或經濟發展之需要時。
- 四、為配合中央、直轄市或縣（市）興建之重大設施時。

前項都市計畫之變更，內政部或縣（市）（局）政府得指定各該原擬定之機關限期為之，必要時並得逕為變更。

第三章 現行都市計畫概述

一、計畫範圍與面積

本特定區跨越豐原市、潭子鄉、神岡鄉、大雅鄉等四市鄉之一部分；東接豐原及潭子都市計畫界，西鄰大雅都市計畫界，南迄台中市界，北至灌溉溝渠，計畫面積 2,277.34 公頃。

二、計畫年期

以民國 100 年為計畫目標年。

三、計畫人口及密度

計畫人口為 100,000 人，居住密度每公頃約 410 人。

四、土地使用計畫

1. 住宅區

以現有集居地區為基礎，並配合集居規模，劃設五個住宅鄰里單元，住宅區面積為 242.77 公頃。

2. 商業區

共劃設鄰里性商業區 5 處，面積合計 6.86 公頃。

3. 乙種工業區

劃設乙種工業區 6 處，面積合計 112.56 公頃。

4. 零星工業區

劃設零星工業區 163 處，面積合計 30.10 公頃。

5. 保存區

劃設保存區 2 處，面積合計 0.90 公頃。

6. 古蹟保存區

劃設古蹟保存區 3 處，面積 2.65 公頃。

7. 宗教專用區

劃設宗教專用區 1 處，面積 0.15 公頃。

8. 河川區

劃設河川區 1 處，面積 7.43 公頃。

9. 農業區

都市發展用地外圍劃設為農業區，面積 1,644.59 公頃。

五、公共設施計畫

1. 機關

共劃設機關九處，機 2-2 為派出所使用，機 2-3 為社區活動中心及托兒所使用；機 3-1 指定供派出所及鄰里中心使用，機 3-2 為自來水公司使用，機 3-3 指定供派出所使用，其餘機關用地指定供鄰里使用，面積共計 2.03 公頃。

2. 自來水事業用地

劃設自來水事業用地 1 處，供省自來水公司使用，面積 0.14 公頃。

3. 學校

(1) 國小

劃設國小用地五處，其中文小(一)為岸裡國小使用；文小(二)為社口國小使用；文小(三)尚未開闢；文小(四)為上楓國小使用；文小(五)為東寶國小使用，面積合計 12.22 公頃。

(2) 國中

劃設國中用地 1 處，供現有之神岡國中使用，面積 3.82 公頃。

4. 鄰里公園

劃設鄰里 1 處，面積 1.13 公頃。

5. 鄰里公園兼兒童遊樂場

劃設鄰里公園兼兒童遊樂場 14 處，面積合計 4.99 公頃。

6. 市場

劃設市場 6 處，面積合計 1.26 公頃。

7. 廣場兼停車場

劃設廣場兼停車場 3 處，面積合計 1.07 公頃。

8. 加油站

劃設加油用地 1 處，面積 0.17 公頃。

9. 綠地

劃設綠地 5 處，面積 0.31 公頃。

10. 墓地

劃設墓地 1 處，面積 14.05 公頃。

11. 電路鐵塔用地

劃設電路鐵塔用地 1 處，面積 0.01 公頃。

12. 廣場兼供道路

劃設廣場兼供道路 1 處，面積 0.05 公頃。

六、交通運輸計畫

1. 高速公路

依高速公路界樁範圍劃設，面積五三·九一公頃。

2. 鐵路

依鐵路局規定所需寬度劃設，面積七·四七公頃。

3. 道路

(1) 幹線道路

劃設幹線道路 4，分別通往潭子、大雅、豐原、神岡、台中，計畫寬度為 36 公尺、32 公尺及 30 公尺。

(二) 主要道路

劃設五條主要道路，計畫寬度為 20 公尺、15 公尺及 12 公尺，分別通往神岡、豐原、台中及大雅。

(三) 次要道路及出入道路

在住宅鄰里中劃設次要道路及出入道路，計畫寬度為 20 公尺、12 公尺及 10 公尺及 8 公尺。

(四) 人行步道、行人專用道及廣場兼道路

劃設 4 公尺人行步道及於商業區間劃設 8 公尺寬之行人專用道。

第四章 變更位置與範圍

本案計畫區位於高速公路豐原交流道附近特定區計畫之東側，原為都市計畫範圍內西勢路北邊之農業區，現擬變更為零星工業區。鄰近地區之土地使用為農業區。

申請變更範圍包括台中縣豐原市車路墘段車路墘小段 112、112-54、115-1、115-2、115-3、116-9 及 116-18 地號等七筆土地，面積共計 0.6501 公頃。

變更範圍內土地屬於平坦地形，海拔高度約為 21.75 至 21.35 公尺之間，最大坡度約為 0.62%。

基地內之土地使用現況最主要為東龍工業股份有限公司所屬之工業廠房，面積為 4,623.26 平方公尺 (71.12%)；其次為空地，面積為 1,321.75 平方公尺 (20.33%)；再其次為花圃，面積為 525.01 平方公尺 (8.07%)；最後則為垃圾場，面積為 30.95 平方公尺 (0.48%)。

圖二 變更高速公路豐原交流道附近特定區計畫 (部分農業區為零星工業區)

變更位置示意圖

圖三 變更高速公路豐原交流道附近特定區計畫 (部分農業區為零星工業區)

圖四 變更範圍示意圖

圖五 變更高速公路豐原交流道附近特定區計畫 (部分農業區為零星工業區)

現況測量圖

表三 申請變更範圍土地清冊

表四 計畫範圍內土地使用現況面積表

第五章 變更理由

- 一、東龍公司目前由於人力資源、硬體設備及現有空間已達飽和狀態，要有所進展及成長，惟有藉由因應現況而作調整，進一步提昇生產能力，是當前首要課題。因此提出擴建計畫，並申請將車路墘段車路墘小段 112、112-54、115-1、115-2、115-3、116-9 及 116-18 地號等七筆土地變更使用分區為零星工業區，使毗鄰土地（地號 112、112-54、115-1、115-2、115-3、116-9 及 116-18）與原設備用地（地號 114-2、115、116-1、116-5 及 116-20）相連接，以增加用地空間，充分利用人力資源，促進產業進步與升級。
- 二、本計畫開發後對基地及附近所產生之影響可能帶來之經濟效益包括：提昇產業水準、促進地方繁榮、塑造良好都市意象、提昇公眾服務空間、嘉惠豐原都會區內的消費大眾、提高國民所得。
- 三、本案所需用地之權屬部份為中華民國所有，部份為陳張碧娥小姐所有，部份為東龍公司所有，除東龍公司自有土地外，已與公有土地之管理機關財政部國有財產局臺灣中區辦事處訂立國有基地租賃契約及私有土地所有權人之同意提供本案範圍內之所有土地由東龍公司辦理都市計畫變更（參見附件三及附件九）。因此，本案並無用地取得問題，故本變更案具相當之可行性。

第五章 變更理由

- 一、東龍公司目前由於人力資源、硬體設備及現有空間已達飽和狀態，要有所進展及成長，惟有藉由因應現況而作調整，進一步提昇生產能力，是當前首要課題。因此提出擴建計畫，並申請將車路墘段車路墘小段 112、112-54、115-1、115-2、115-3、116-9 及 116-18 地號等七筆土地變更使用分區為零星工業區，使毗鄰土地（地號 112、112-54、115-1、115-2、115-3、116-9 及 116-18）與原設備用地（地號 114-2、115、116-1、116-5 及 116-20）相連接，以增加用地空間，充分利用人力資源，促進產業進步與升級。
- 二、本計畫開發後對基地及附近所產生之影響可能帶來之經濟效益包括：提昇產業水準、促進地方繁榮、塑造良好都市意象、提昇公眾服務空間、嘉惠豐原都會區內的消費大眾、提高國民所得。
- 三、本案所需用地之權屬部份為中華民國所有，部份為陳張碧娥小姐所有，部份為東龍公司所有，除東龍公司自有土地外，已與公有土地之管理機關財政部國有財產局臺灣中區辦事處訂立國有基地租賃契約及私有土地所有權人之同意提供本案範圍內之所有土地由東龍公司辦理都市計畫變更(參見附件三及附件九)。因此，本案並無用地取得問題，故本變更案具相當之可行性。

第六章 變更內容

變更高速公路豐原交流道路附近特定區部分農業區為零星工業區，面積 0.6501 公頃。

圖五 變更高速公路豐原交流道附近特定區計畫（部分農業區為零星工業區）

變更內容示意圖

表五 變更高速公路豐原交流道附近特定區計畫（部分農業區為零星工業區）

變更內容明細表

表六 變更高速公路豐原交流道附近特定區計畫（部分農業區為零星工業區）

變更前後土地使用面積對照表

第七章 事業及財務計畫

一、開發主體

由東龍工業股份有限公司規劃、設計及開發。

二、開發方式

本計畫區土地所有權人中華民國財政部國有財產局及陳張碧娥已同意提供本案範圍內之所有土地由東龍工業股份有限公司辦理都市計畫變更，將由東龍工業股份有限公司自行開發。

三、開發時程

預計於土地使用變更完成後 5 年內完成建廠並開始營運。

四、開發經費來源

預計購置土地資金為新台幣 7,868 萬元，建築費用為新台幣 5,982 萬元，生產機器設備費用為新台幣 2,500 萬元，綠地植樹綠美化設施工程費用為新台幣 85 萬元，全部費共計新台幣 16,435 萬元，將由東龍工業股份有限公司自行籌措財源開發。

表七 開發費用成本一覽表

項目	金額(萬元)	備註
地取得費用	7,868	以每坪四萬元計算。
築費用	5,982	以每坪造價三萬元計算。
生產機器設備費用	2,500	
綠地植樹綠美化設施工程費用	85	
合計	16,435	

第八章 擬定細部計畫指導原則

- 一、細部計畫依據「都市計畫法」第 24 條及「都市計畫工業區毗鄰土地變更處理原則」規定辦理。
- 二、有關變更回饋部分依「都市計畫工業區毗鄰土地變更處理原則」規定辦理。
- 三、細部計畫劃設之公共設施用地依「都市計畫工業區毗鄰土地變更處理原則」規定，至少提供 30% 之公共設施比例作為公共設施或其他必要性服務設施，其中周邊隔離緩衝綠帶不得少於百分之十五。
- 四、基地臨接農業區部分，留設寬度 2 公尺以上之隔離綠帶。