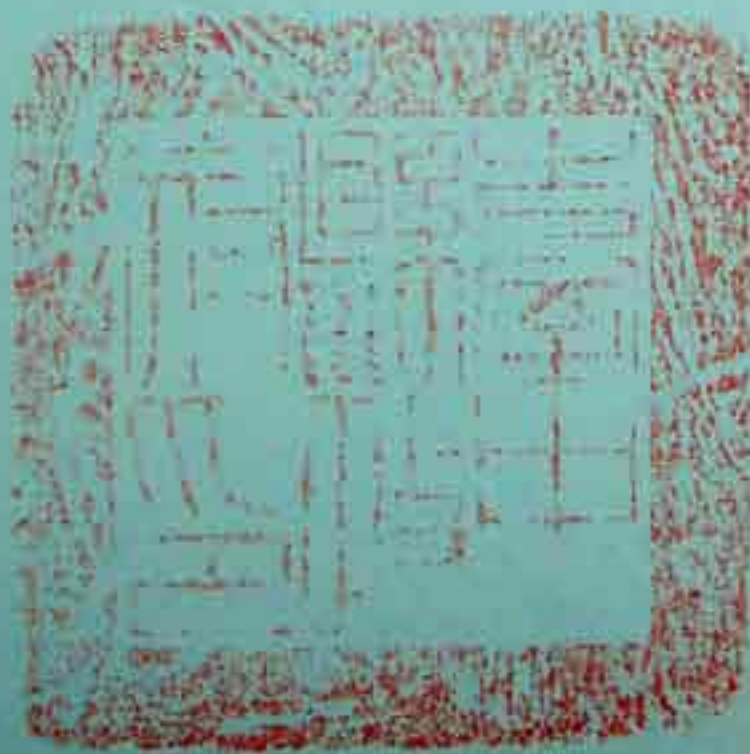


核定本

擬定高速公路豐原交流道附近特定區計畫
(原部分農業區變更為零星工業區)

細部計畫書



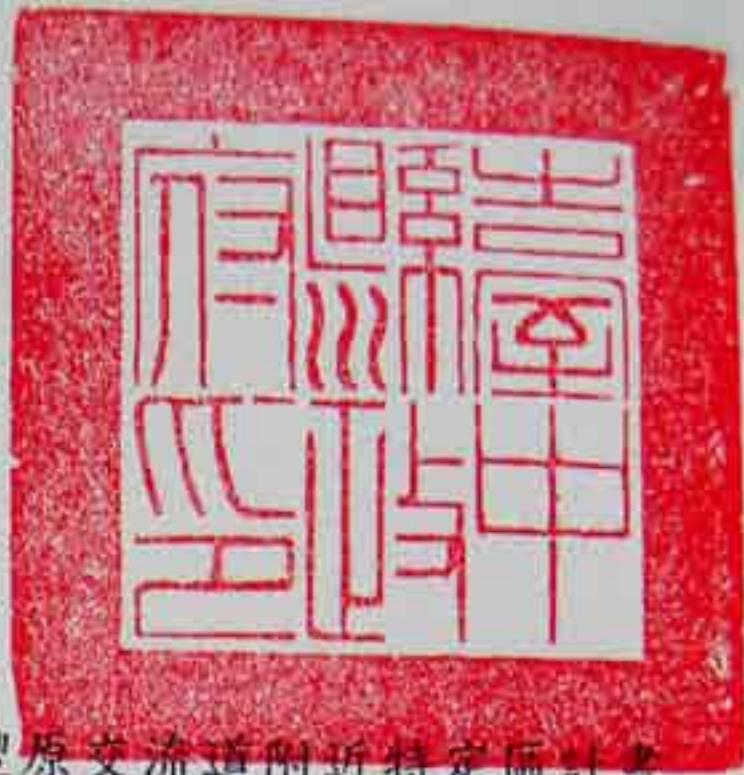
擬定機關：臺中縣政府

中華民國 96 年 3 月

WdLhE 卅

臺中縣政府 公告

發文日期：中華民國96年4月16日
發文字號：府建城字第09600766022號
附件：詳公告事項一



主旨：核定及發布實施「擬定高速公路豐原交流道附近特定區計畫
(原部分農業區變更為零星工業區)細部計畫案」，請查照。

依據：都市計畫法第21及23條。

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。
- 四、有關污染防治計畫書及依「都市計畫工業區檢討變更審議規範」第5條規定應協議事項，業經該東龍工業股份有限公司與本府完成簽訂協議書部分，均已納入主要計畫書規定事項，應確實依法執行辦理。

縣長黃仲生

目 錄

第壹章	緒論	1
第一節	計畫緣起	1
第二節	法令依據	1
第三節	細部計畫位置與範圍	2
第貳章	主要計畫概述	5
第一節	發布實施經過	5
第二節	計畫範圍、計畫年期及計畫人口	5
第三節	土地使用計畫	5
第四節	公共設施計畫	8
第五節	交通系統計畫	10
第六節	細部計畫與主要計畫之關係	11
第參章	發展現況分析	12
第肆章	計畫原則與規劃構想	14
第一節	計畫原則	14
第二節	規劃構想	14
第伍章	實質發展計畫	15
第一節	計畫位置與範圍	15
第二節	居住密度及容納人口	15
第三節	計畫年期	15
第四節	土地使用計畫	15
第五節	公共設施計畫	17
第六節	土地使用分區管制要點	17
第七節	防治污染計畫	17
第陸章	事業及財務計畫	18
第一節	開發主體	18
第二節	開發方式	18
第三節	開發時程	18
第四節	開發經費來源	18

- 附件 1 東龍工業股份有限公司公司執照、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 切結書
- 附件 8 國有基地租賃契約書
- 附件 9 歷次台中縣都市計畫委員會會議記錄
- 附件 10 環境局保護局函示本案可免實施環境影響評估公文
- 附件 11 協議書

圖目錄

- 圖一 擬定高速公路豐原交流道附近特定區計畫(原部分農業區變更
為零星工業區)細部計畫位置示意圖..... 3
- 圖二 擬定高速公路豐原交流道附近特定區計畫(原部分農業區變更
為零星工業區)細部計畫範圍地籍套繪示意圖..... 4
- 圖三 現行變更高速公路豐原交流道附近特定區計畫示意圖.. 7
- 圖四 細部計畫範圍土地使用現況示意圖..... 13
- 圖五 擬定高速公路豐原交流道附近特定區計畫(原部分農業區變更
為零星工業區)細部計畫示意圖..... 16

表 目 錄

表一	細部計畫範圍土地清冊.....	2
表二	現行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)土地使用統計表.....	6
表三	現行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)公共設施用地明細表.....	9
表四	細部計畫範圍土地使用現況面積表.....	12
表五	擬定高速公路豐原交流道附近特定區計畫(原部分農業區變更為零星工業區)細部計畫土地使用面積分配表.....	15
表六	開發費用成本一覽表.....	18
表七	事業及財務計畫表.....	19

11
3:42PM

第壹章 緒論

第一節 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。

東龍工業股份有限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，進一步提升生產能力，是當前首要課題。因此提出擴廠計畫，並申請將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。

本案之擴廠計畫已依據「都市計畫工業區毗鄰土地變更處理原則」檢送擴廠計畫書向經濟部工業局提出擴廠申請，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。為落實主要計畫之精神，合理發展本地區並促進土地利用，遂擬定本細部計畫。

為落實主要計畫之精神，合理發展本地區並促進土地利用，遂擬定本細部計畫。

第二節 法令依據

都市計畫工業區毗鄰土地變更處理原則

都市計畫法第 24 條

第 24 條 土地權利關係人為促進其土地利用，得配合當地分區發展計畫，自行擬定或變更細部計畫，並應附具事業及財務計畫，申請當地直轄市、縣（市）（局）政府或鄉、鎮、縣轄市公所依前條規定辦理。

第三節 細部計畫位置與範圍

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

表一 細部計畫範圍土地清冊

鄉鎮	地段	小段	地號	使用分區	面積(m ²)	所有權人
豐原市	車路墘段	車路墘小段	112	農業區	5627.00	陳張碧娥
豐原市	車路墘段	車路墘小段	112-54	農業區	198.00	中華民國
豐原市	車路墘段	車路墘小段	115-1	農業區	58.00	陳張碧娥
豐原市	車路墘段	車路墘小段	115-2	農業區	136.00	東龍工業股份有限公司
豐原市	車路墘段	車路墘小段	115-3	農業區	21.00	中華民國
豐原市	車路墘段	車路墘小段	116-9	農業區	293.00	陳張碧娥
豐原市	車路墘段	車路墘小段	116-18	農業區	168.00	陳張碧娥
合計					6501.00 (m ²)	

圖一 擬定高速公路豐原交流道附近特定區計畫(原部分農業區為變更零星工業區)細部計畫位置示意圖

圖二 擬定高速公路豐原交流道附近特定區計畫(原部分農業區變更為零星工業區)細部計畫範圍地籍套繪示意圖

第貳章 主要計畫概述

第一節 發布實施經過

高速公路豐原交流道附近特定區計畫於民國 66 年 8 月 12 日發布實施後，曾於民國 75 年 6 月 17 日發布實施第一次通盤檢討，其間曾辦理過三次個案變更，現行計畫為民國 89 年 3 月公告實施之「高速公路豐原交流道附近特定區計畫(第二次通盤檢討)」。

第二節 計畫範圍、計畫年期及計畫人口

一、計畫範圍及面積

本特定區跨越豐原市、潭子鄉、神岡鄉及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 2277.34 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。

第三節 土地使用計畫

一、住宅區

以現有集居地區為基礎，並配合集居規模，劃設為五個住宅鄰里單元，住宅區面積為 242.77 公頃。

二、商業區

共劃設鄰里性商業區五處，面積合計 6.86 公頃。

三、乙種工業區

劃設乙種工業區六處，面積合計 112.56 公頃。

四、零星工業區

劃設零星工業區一六三處，面積合計 30.10 公頃。

五、保存區

劃設保存區二處，面積合計 0.90 公頃。

六、古蹟保存區

劃設古蹟保存區三處，面積 2.65 公頃。

七、宗教專用區

劃設宗教專用區一處，面積 0.15 公頃。

八、河川區

劃設河川區一處，面積 7.43 公頃。

九、農業區

都市發展用地外圍劃設為農業區，面積 1644.59 公頃。

表二 現行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)土地使用統計表

項 目		面積(公頃)	佔計畫面積百分比(%)	備註
土地 使用 分區	住 宅 區	242.77	10.66	
	商 業 區	6.86	0.30	
	零 星 工 業 區	30.10	1.32	
	乙 種 工 業 區	112.56	4.94	
	農 業 區	1644.59	72.21	
	保 存 區	0.90	0.04	
	古 蹟 保 存 區	2.65	0.12	
	宗 教 專 用 區	0.15	0.01	
	河 川 區	7.43	0.33	
公 共 設 施 用 地	機 關	2.03	0.09	
	學 校	16.04	0.70	
	鄰 里 公 園	1.13	0.05	
	鄰 里 公 園 兼 兒 童 遊 樂 場	4.99	0.22	
	市 場	1.26	0.06	
	廣 場 兼 停 車 場	1.11	0.05	
	加 油 站	0.17	0.01	
	綠 地	0.31	0.01	
	自 來 水 事 業 用 地	0.14	0.01	
	廣 場 兼 供 道 路	0.05	0.01	
	墓 地	14.05	0.61	
	高 速 公 路	53.91	2.36	
	道 路	126.75	5.56	
	鐵 路	7.42	0.32	
電 路 鐵 塔 用 地	0.01	0.01		
合 計		2277.34	100.00	

註：表內面積應以依據核定圖實地分割測量面積為準。

第四節 公共設施計畫

一、機關

共劃設機關用地九處，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。

二、自來水事業用地

劃設自來水事業用地一處，供省自來水公司使用，面積 0.14 公頃。

三、學校

(一) 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(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。

(二) 國中

劃設國中用地一處，供現有之神岡國中使用，面積 3.82 公頃。

四、鄰里公園

劃設鄰里公園一處，面積 1.13 公頃。

五、鄰里公園兼兒童遊樂場

劃設鄰里公園兼兒童遊樂場十四處，面積合計 4.99 公頃。

六、市場

劃設市場六處，面積合計 1.26 公頃。

七、廣場兼停車場

劃設廣場兼停車場三處，面積合計 1.07 公頃。

八、加油站

劃設加油站用地一處，面積 0.17 公頃。

九、綠地

劃設綠地五處，面積合計 0.31 公頃。

十、墓地

劃設墓地一處，面積 14.05 公頃。

十一、電路鐵塔用地

劃設電路鐵塔用地一處，面積 0.01 公頃。

十二、廣場兼供道路

劃設廣場兼供道路一處，面積 0.05 公頃。

表三 (續一)

項目	編號	面積 (公頃)	位置	備註
市場	市 1	0.19	主 2 號道路西側，機 1 北側	
	市 2	0.24	主 1 號道路北側，機 2-1 北側	
	市 3	0.23	機 3-1 北側，次 3-6 號道路北側	
	市 4	0.17	幹 2 號道路西側，次 4-4 號道路北側	
	市 5-1	0.20	公兒 5-1 北側，次 5-2 號道路北側	
	市 5-2	0.23	主 2 號道路西側，次 5-3 號道路北側	
	小計	1.26		
廣場兼停車場	廣停 1-1	0.27	機 1 西側	
	廣停 2-1	0.36	主 4 號道路西側	
	廣停 3-1	0.44	次 3-2 號道路北側，機 3-1 號西側	
	小計	1.07		
加油站		0.17	文小 1 西側，幹 2 號道路北側	
綠地		0.31		
自來水事業用地		0.14	幹 2 號道路東側，零工 121 北側	
墓地		41.05	幹 2 號道路南側	
電路鐵塔用地		0.01	零工 122 西側	

第五節 交通系統計畫

一、高速公路

依高速公路界樁範圍劃設，面積 53.91 公頃。

二、鐵路

依鐵路局規定所需寬度劃設，面積 7.47 公頃。

三、道路

(一) 幹線道路

劃設幹線道路四條，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

劃設四公尺人行步道及於商業區間劃設 8 公尺寬之行人專用道。

第六節 細部計畫與主要計畫之關係

本細部計畫範圍與主要計畫完全一致，由於該主要計畫土地使用分區為零星工業區，故本細部計畫即依循主要計畫之指導原則。計畫內容除針對零星工業區依法規並配合實際使用情形再予以分區，及增訂土地使用分區管制要點外，其餘部分與主要計畫相同。

第參章 發展現況分析

本細部計畫區位於高速公路豐原交流道附近特定區計畫之東側，區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%)；再其次為花園，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%)。

一、土地使用現況

計畫區西側毗鄰東龍工業股份有限公司既有之工業廠房；鄰近地區之土地使用為農業區及零星工業區等使用

二、交通系統現況

南側面臨西勢路，可北往豐原、南通台中市。

三、公共設施現況

本細部計畫區北距第一鄰里(岸裡、社皮)中心約 1,200 公尺，第一鄰里有岸裡國小及四處公兒；南距第五鄰里(東寶)中心約 2,000 公尺，第五鄰里有東寶國及一處鄰里公園，東距豐原都市計畫約 400 公尺有合作國小及一處公園。

圖四 細部計畫範圍土地使用現況示意圖

表四 細部計畫範圍土地使用現況面積表

表四 細部計畫範圍土地使用現況面積表

土地使用現況	面積 (平方公尺)	百分比 (%)
廠房	4,623.75	71.12
空地	1,321.75	20.33
花園	525.01	8.07
垃圾場	30.98	0.48
合計	6501.00	100.00

第肆章 計畫原則與規劃構想

第一節 計畫原則

- 一、本細部計畫依據「都市計畫工業區毗鄰土地變更處理原則」及「都市計畫法第24條」規定辦理。
- 二、配合主要計畫之發展指導原則，促進本細部計畫區及鄰近地區之整體合理發展。
- 三、為落實環境保護及本細部計畫區內實際需要，劃設必要性服務設施及公共設施用地。
- 四、訂定土地使用分區管制要點，以維護工作環境品質。
- 五、訂定公平合理之事業及財務計畫，以落實公共設施用地之開發取得。
- 六、研擬具體可行之開發策略，提高細部計畫區內土地利用價值，加速本細部計畫區之建設開發。

第二節 規劃構想

- 一、公共設施配設之位置以考量鄰近都市計畫土地使用分區配置及居民、員工使用為原則。
- 二、配合本細部計畫區外圍之農業區，劃設寬度2公尺以上之綠地作為隔離緩衝綠帶。

第五章 實質發展計畫

第一節 計畫位置與範圍

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

第二節 居住密度及容納人口

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

第三節 計畫年期

配合開發時程及實際需要，以民國 97 年為計畫目標年。

第四節 土地使用計畫

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

圖五 擬定高速公路豐原交流道附近特定區計畫(原部分農業區變更為零星工業區)細部計畫圖

表五 擬定高速公路豐原交流道附近特定區計畫(原部分農業區變更為零星工業區)細部計畫土地使用面積分配表

表五 擬定高速公路豐原交流道附近特定區計畫(原部分農業區變更為零星工業區)細部計畫土地使用面積分配表

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

註：表內面積應以核定圖實地分割測量面積為準。

第五節 公共設施計畫

配合本細部計畫區實際需要，劃設隔離綠帶及綠地。隔離綠帶面積 0.0975 公頃，佔細部計畫區總面積之 15.00%，其中綠 1 係為保留基地周邊現況水路申暢通，兼供水溝設施使用；綠地面積 0.0976 公頃，佔細部計畫區總面積之 15.01%。公共設施用地總面積佔細部計畫區總面積之 30.01%。

第六節 土地使用分區管制要點

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

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

第三點：建築基地內之法定空地應留設二分之一以上種植花草樹木。

第四點：本要點未規定事項，適用其他法令之規定。

第七節 污染防治計畫

有關本計畫區之污染防治計畫，依臺中縣政府環境保護局規定辦理，詳見防治污染計畫書。(參見附件 11)

第陸章 事業及財務計畫

第一節 開發主體

由東龍工業股份有限公司規劃、設計及開發。

第二節 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。

第三節 開發時程

預計於土地使用變更完成後五年內完成建廠並開始營運。

第四節 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 1 億 6,435 萬元，將由東龍工業股份有限公司自行籌措財源開發。

表六 開發費用成本一覽表

項目	金額 (萬元)	備註
土地取得費用	7,868	以每坪四萬元計算。
建築費用	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	