



喬山健康科技股份有限公司



擴建計畫環境影響說明書

環境影響差異分析報告

環境影響評估審查委員會

審查簡報

開發單位：喬山健康科技股份有限公司

環評單位：浩宇工程顧問股份有限公司



簡 報 大 綱



本次變更內容重點摘要



環評委員會前書面意見回覆



本次變更內容重點摘要

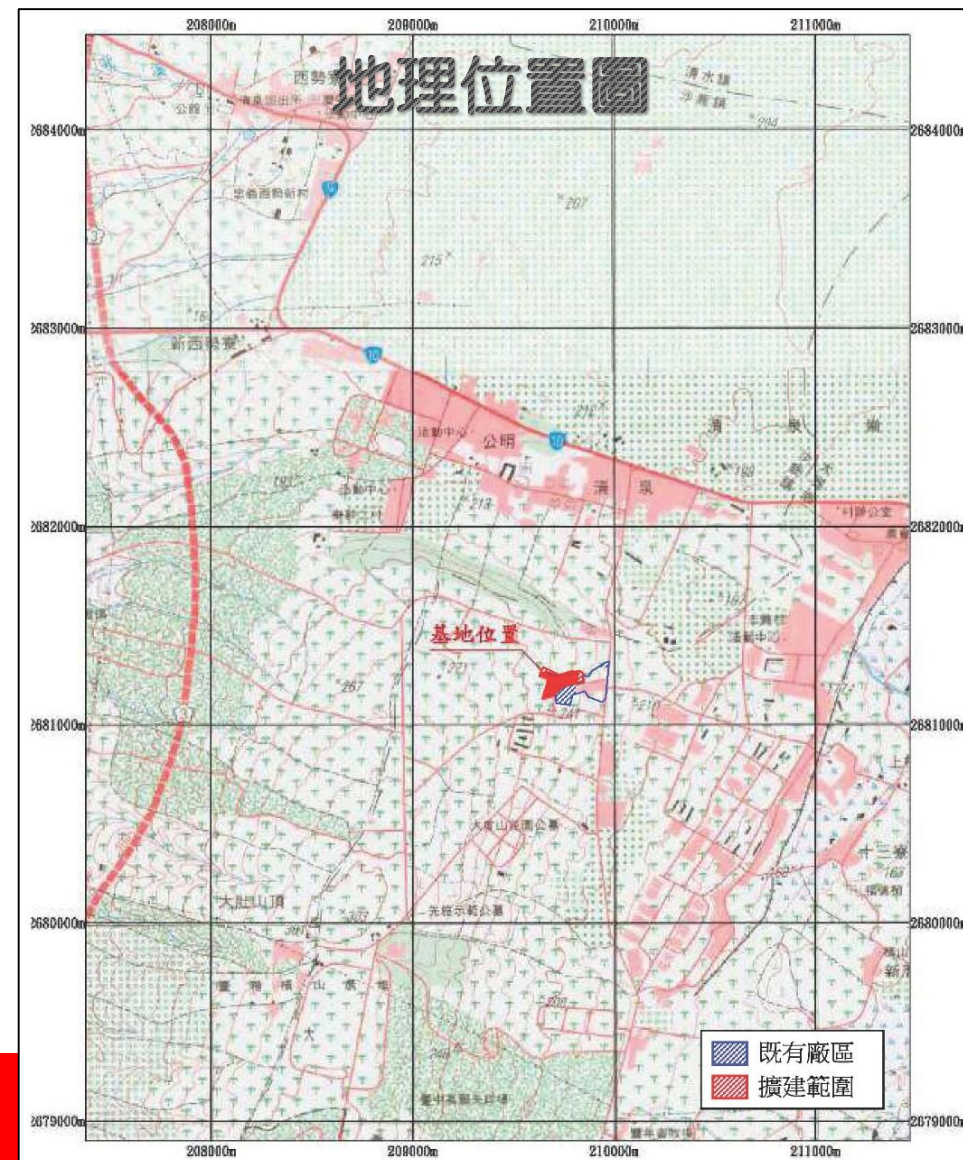
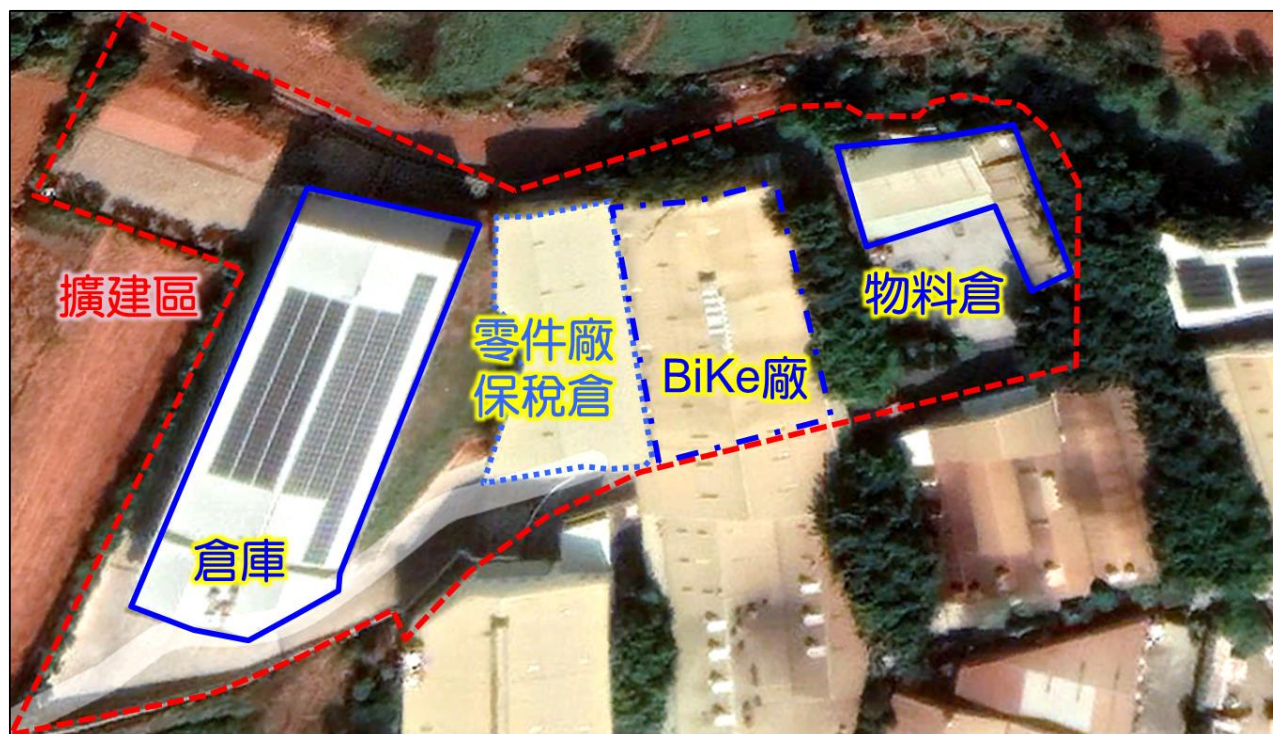


壹

本次變更內容重點摘要

計畫區位及現況

- 本公司**座落**於臺中市大雅區，擴建區面積為 16,877.87 m²。交通系統是利用東側**東大路**，往北連接中清路、往南銜接中科路或臺灣大道

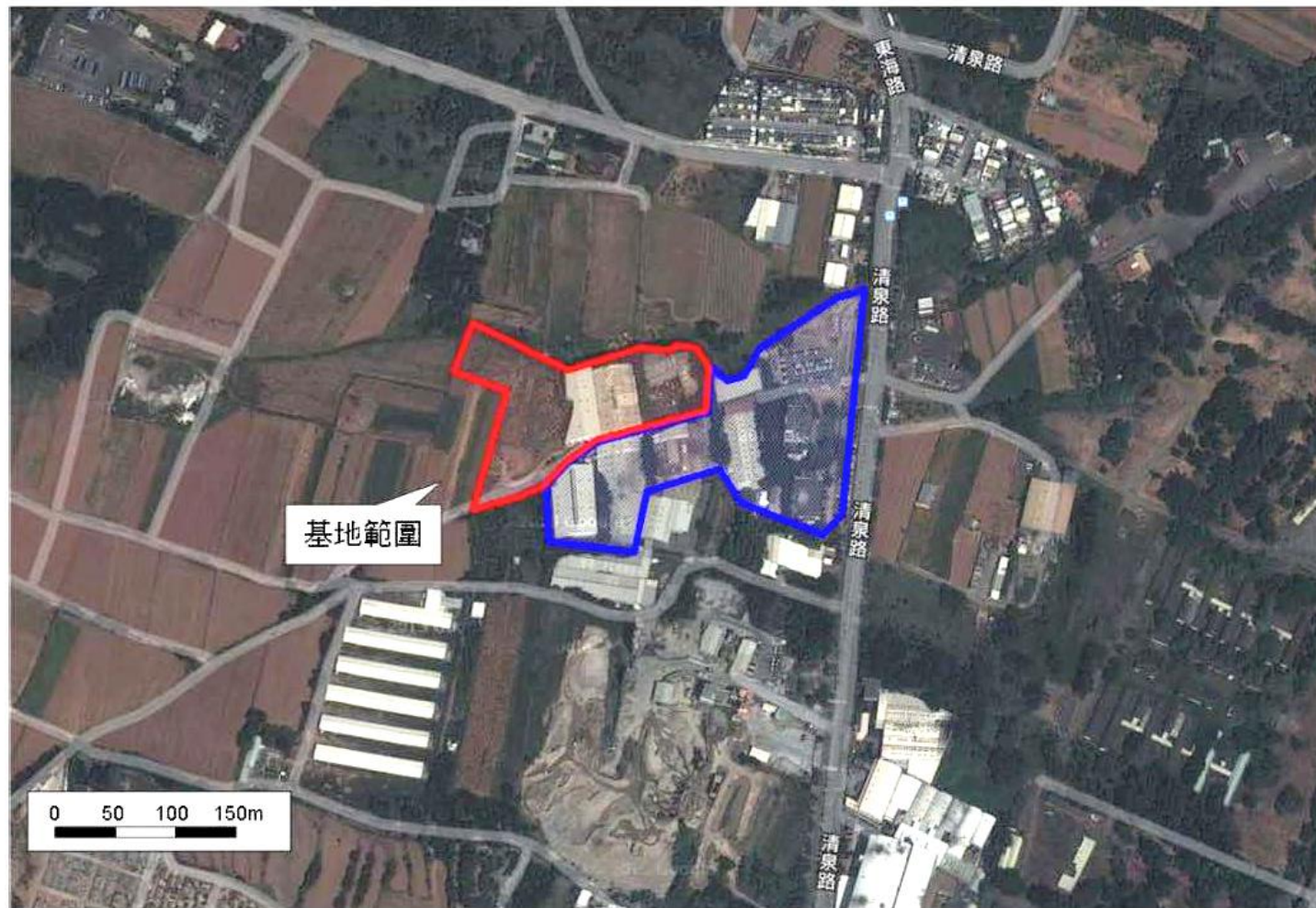


壹

本次變更內容重點摘要

原計畫辦理環評緣由

- 既有廠面積：27,416平方公尺
（環評法之前）
- 擴建區**面積**：16,349平方公尺
- 工廠**擴建**位於「**山坡地**、國家風景區或臺灣沿海地區自然環境保護計畫核定公告之一般保護區，申請開發或累積開發**1公頃以上**」



本基地現況航照圖

本次變更內容重點摘要

變更理由

- 公司已營運逾45年以上
- 擴建區部分廠房（物料倉）

功能性及安全性不足

廠房
重建
後模
擬示
意圖



變更項目

➤ 基本資料

土地權屬（地籍重測）

土地使用計畫（細部計畫）

➤ 擴建區整體規劃

建築物配置

停車空間

水土保持計畫

廢棄物處理計畫

綠化面積



本次變更內容重點摘要

建築物配置

- 考量廠房功能性及**安全性**疑慮
- 生產動線無調整，進貨→物料倉→焊接廠→塗裝廠（TM線、Bike線）→成品廠
- 將**物料倉**及BIKE廠中**零件廠、保稅倉**拆除重建



建築物配置

➤ 原有建物

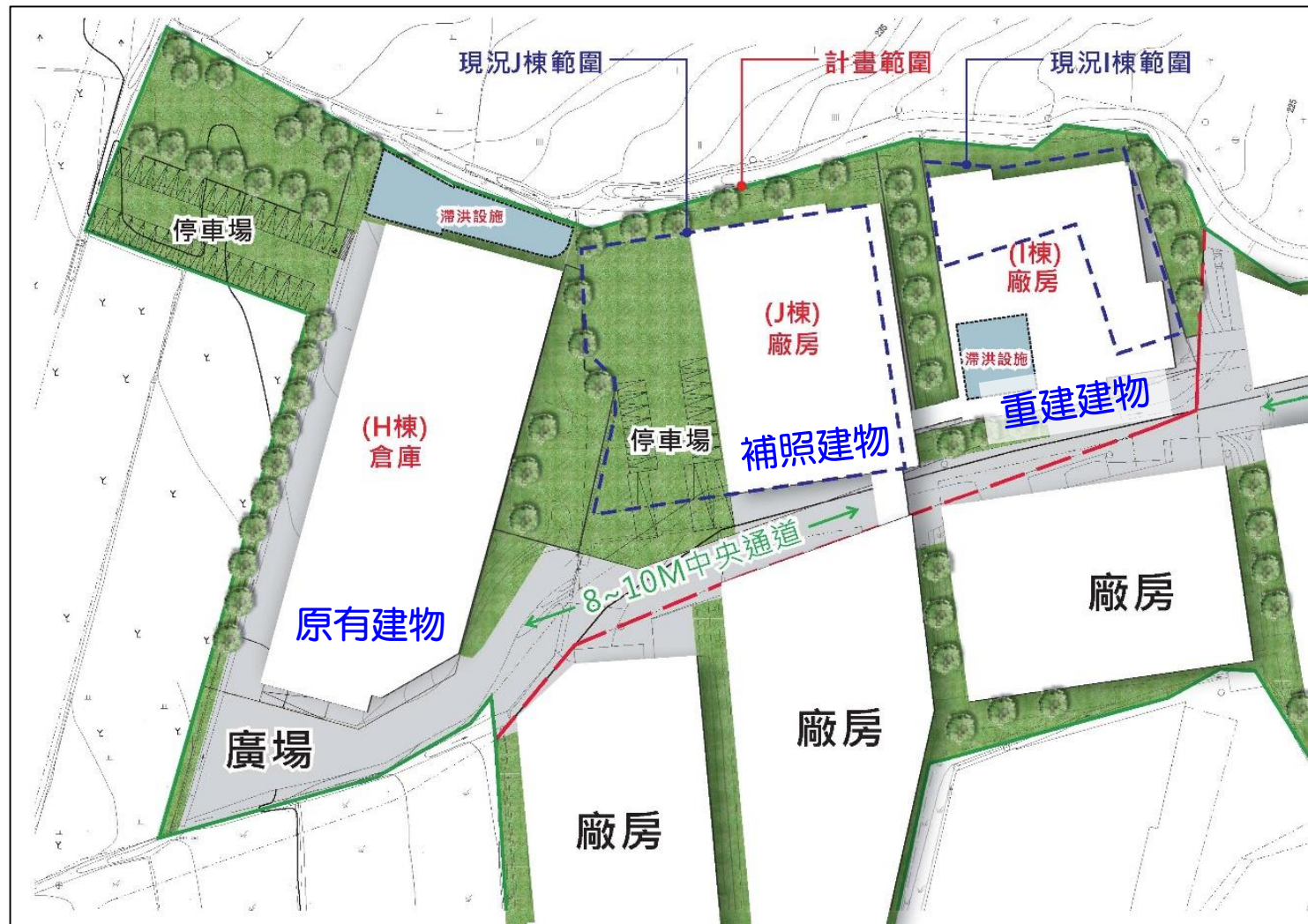
H棟（倉儲），即環境影響說明書時規劃建置之廠房

➤ 補照建物

J棟（Bike廠），拆除部分廠房後進行補照

➤ 重建建物

I棟（物料倉庫），既有廠房全數拆除重建並申請使照



建築物配置

- 建築面積 **減少** 27.82 平方公尺
- 樓地板面積 **增加** 2,195.48平方公尺
- 建蔽率及容積率**低於** 法令值70 %及210 % 規定

項目	廠區現況		變更後	
	建築面積 (m ²)	樓地板面 積 (m ²)	建築面積 (m ²)	樓地板面 積 (m ²)
原有建物 (H棟)	3,105.15	3,662.93	3,105.15	3,662.93
重建建物 (I棟)	1,100.00	1,150.00	1,808.72	7,399.60
補照建物 (J棟)	2,710.00	6,695.00	1,973.46	2,640.88
合計	6,915.15	11,507.93	6,887.33	13,703.41
建蔽率 (%)	61.25		57.36	
容積率 (%)	101.93		112.39	

壹

本次變更內容重點摘要

停車空間

變更前廠區停車空間示意圖



變更後廠區停車空間示意圖



壹

本次變更內容重點摘要

水土保持計畫

排水設施

➤ 配合建築規劃將**部分**既有設施**拆除**並新設

拆除設施

排水溝W11、W12

新設設施

排水溝W15、W16
涵管P3、集水井K1



變更前水土保持設施平面配置圖



變更後水土保持設施配置圖

水土保持計畫

挖填方量

➤ 土方來源包含水土保持工程及建築工程，賸餘土方1,270.84 m³，採**即挖即運**處理

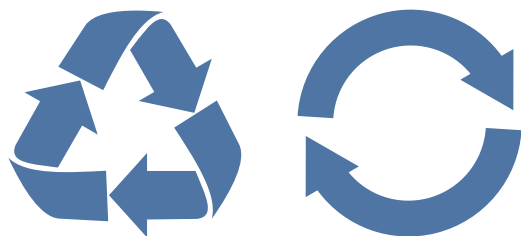
項目		變更前	變更後
挖方量 (m ³)	水保階段	3,105.88	5,547.37
	建築階段	2,451.00	2,609.87
	合計	5,556.88	8,157.24
填方量 (m ³)	水保階段	5,450.14	5,447.37
	建築階段	0.00	1,339.65
	合計	545.14	6,887.02
植生客土 (m ³)		106.74	0.00
餘方量 (m ³)		0.00	1,270.22
是否挖填平衡		是	否

廢棄物處理計畫

➤ 廢棄物來源包含

1. 施工人員垃圾
2. 廠房拆除工程
3. 廠房新建工程

項次	種類	數量	係數	產生量
變更前				
1	施工人員 垃圾	30人	每人每日垃圾產生量0.8公斤 (102年度)	24公斤
變更後				
1	施工人員 垃圾	30人	每人每日一般廢棄物產生量 1.1公斤 (109年度)	33公斤
2	廠房拆除 工程	3,650.58 平方公尺	鋼鐵造工廠單位產生量 0.610 m ³ /m ²	2,227 立方公尺
3	廠房新建 工程	7,413.85 平方公尺	鋼構造廠房單位產生量 0.106 m ³ /m ²	786 立方公尺



本次變更內容重點摘要

綠化面積

- 「建築技術規則建築設計施工編」
檢核，包含公共設施用地綠1至綠
4加上**草皮及停車場植草磚**

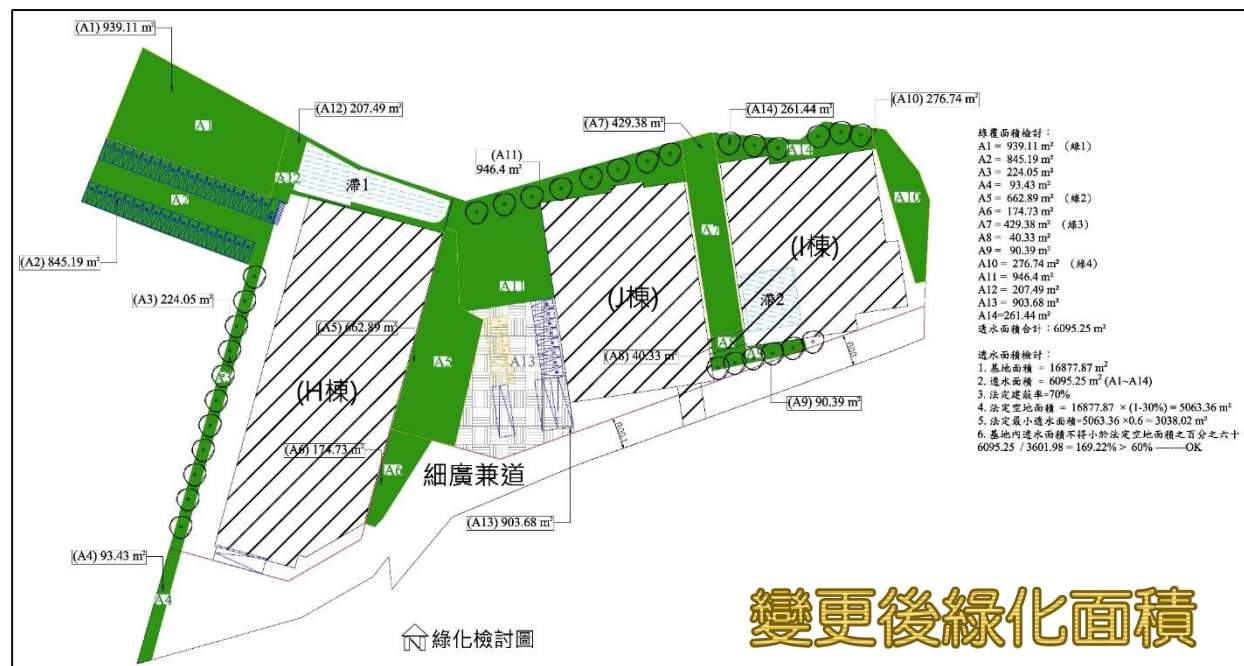
項目		變更前	變更後	備註
基地面積		16,349 平方公尺	16,877.87 平方公尺	—
法定空地		4,904.7 平方公尺	5,063.36 平方公尺	基地面積 x 30 %
綠地 面積	法令規定	2,452.35 平方公尺	2,531.68 平方公尺	法定空地 50 %以上
	自行劃設	5,980.23 平方公尺	6,095.25 平方公尺	—
是否符合法令		是	是	—

變更前		變更後		
區位	綠地面積 (m ²)	區位	綠地面積 (m ²)	備註
生態複層區	688.18	A01	939.11	細綠1
草坪區	5,292.05	A02	845.19	—
合計	5,980.23	A03	224.05	—
		A04	93.43	—
		A05	662.89	細綠2
		A06	174.73	—
		A07	429.38	細綠3
		A08	40.33	—
		A09	90.39	—
		A10	276.74	細綠4
		A11	946.40	—
		A12	207.49	—
		A13	903.68	—
		A14	261.44	—
		合計	6,095.25	—

壹

本次變更內容重點摘要

綠化面積





環評委員會前書面意見回覆



環評委員會前書面意見回覆

機關單位	確認修正意見	開發單位答覆說明
臺中市 政府都 市發展 局	經查第三、四章涉及擴廠前後變更土地範圍及土地使用計畫相關內容，依據本府110年04月30日府授都企字第1100096292號函公告發布實施「變更中部科學工業園區台中基地附近特定區計畫（部分農業區變更為零星工業區）（配合喬山健康科技股份有限公司擴廠）細部計畫」計畫內容，劃設公共設施用地應佔變更土地總面積30 %，與說明書P.3-2、P.4-5公共設施用地百分比（28.86 %）內容不相符，應請修正。	感謝指教，本次土地範圍及土地使用計畫變更內容，與核定之細部計畫一致，擷取摘要重點說明如下： 1.微幅調整廣場用地兼作道路使用 本計畫係配合廠區實際使用現況調整，並未改變細部計畫公共設施配置結構，且未減少細部計畫公共設施用地劃設面積及比例。 2.依據擴廠範圍地籍重測及逕為分割後面積，配合廣場用地兼作道路使用位置南移，將原105年發布實施細部計畫核定面積（16,349平方公尺），修正為16,878平方公尺，以利都市計畫管理。 3.根據核定之細部計畫面積表內容，零星工業區面積增加717平方公尺、公共設施用地則維持4,871平方公尺，合計擴廠範圍面積為16,878平方公尺。 4.申請變更法令依據不同 本計畫於105年申請變更依據為「都市計畫工業區毗鄰土地變更處理原則」，於108年申請變更法令為「都市計畫法」第27條第1項第3款。 5.本計畫係利用原廠區零星工業區土地，往南微幅調整「廣場用地兼作道路使用」位置。因此，不涉及都市計畫土地使用變更回饋。

環評委員會前書面意見回覆

項目		現行細部計畫面積 (地籍逕為分割後)	變更增減面積	變更後 細部計畫面積	
零星工業區		11,290	+668	11,958	
零星工業區（註）		--	+49	49	
小計		11,290	+717 ^(註2)	12,007	
公共 設施 用地	廣場用地兼作道路使用		2,563 ^(註3)	+0	2,563 ^(註3)
	綠地用 地	細綠1	939	--	939
		細綠2	663	--	663
		細綠3	429	--	429
		細綠4	277	--	277
小計		4,871 ^(註3)	+0	4,871 ^(註3)	
合計		16,161	+717	16,878	

註：1.零星工業區 (註) 應維持出入通道使用，以利與廣場用地兼作道路使用串連通行，且範圍內吊掛車架之防護網離地面淨高不得小於5.5公尺，並應作好安全防護措施。

2.變更增加之面積為原廠區零星工業區土地納入本細部計畫範圍之面積。

3.本計畫變更後均無減損「廣場用地兼作道路使用」面積以及原計畫公共設施用地之合計面積。

4.單位為平方公尺。

環評委員會前書面意見回覆

機關單位	確認稿書面意見	開發單位回覆說明
臺中市政府 交通局	依據廠商提供資料說明，擴建後員工人數約820人，廠內住宿及鄰近住宿員工約220人，其餘通勤員工50 %使用機車（承載率1.2人/車），40 %使用汽車（承載率15人/車）及10 %使用大眾運輸之比例估算，員工通勤使用運具約250輛機車及160輛汽車，目前既有停車格位及加上未來變更擴建廠區增加之車位，共計設置機車停車位261輛，汽車停車位270輛，裝卸停車位4輛。綜合以上數據，基地內停車供給尚可滿足員工最大停車需求，請喬山公司 落實停車秩序管理及停車需求內部化 。	遵照辦理。
行政院 農業委員會農 田水利署臺中 管理處	依本處前次審查意見及回覆說明對照表（P.16），廠區已取得環保主管機關核發之水污染排放許可證，惟自放流口以下20公里內有本處多處灌溉取水口，建請環保主管機關依灌溉用水水質標準加嚴許可，以 維下游農業生產安全 。	感謝指教，本次申請變更內容，並無涉及調整原環境影響說明書核定之污水量，因此， 並未增加承受水體負荷 。



簡 報 結 束

敬 請 指 教