

擬定臺中市潭子地區都市計畫(配合金龍
俊科技股份有限公司擴廠)細部計畫書

公開展覽草案僅供參考

擬定機關：臺中市政府

中華民國 115 年 6 月

臺中市擬定都市計畫審核摘要表

項目	說明	
都市計畫名稱	擬定臺中市潭子地區都市計畫(配合金龍俊科技股份有限公司擴廠)細部計畫案	
擬定都市計畫 法令依據	都市計畫法第 24 條	
自擬細部計畫或申請 變更都市計畫之機關 名稱或土地權利關係 人	金龍俊科技股份有限公司	
本案公開展覽之 起迄日期	公開 展覽	
	公開 說明會	
人民團體對本案之反 映意見		
本案提交各級都市計 畫委員會審核結果	市級	

目 錄

第一章 緒論	1
第一節 計畫緣起	1
第二節 法令依據	2
第三節 計畫位置及範圍	2
第二章 現行計畫概要	5
第一節 臺中市豐潭雅神地區都市計畫主要計畫	5
第二節 細部計畫與主要計畫之關係	11
第三章 發展現況分析	13
第一節 自然環境	13
第二節 社會經濟環境分析	15
第四節 土地使用現況	19
第五節 交通系統現況	21
第四章 擴廠計畫概要	22
第五章 規劃目標及原則	27
第六章 實質發展計畫	28
第一節 計畫範圍與面積	28
第二節 計畫年期	28
第三節 土地使用及公共設施計畫	28
第四節 交通系統計畫	30
第五節 都市防災計畫	31
第六節 土地使用分區管制計畫	33
第七章 事業及財務計畫	34
第一節 開發方式	34
第二節 財務計畫	34

附件

- 附件一 經濟部擴建核准函及臺中市政府經濟發展局函文
- 附件二 經濟部商工登記公示資料及變更登記表
- 附件三 工廠登記文件
- 附件四 地籍圖及土地登記謄本
- 附件五 土地使用分區證明
- 附件六 土地使用變更同意書
- 附件七 環境敏感地區查詢結果證明文件
- 附件八 「都市計畫工業區毗鄰土地變更處理原則」檢核表

圖 目 錄

圖 1 本細部計畫位置示意圖	3
圖 2 本細部計畫範圍示意圖	4
圖 3 臺中市豐潭雅神地區都市計畫土地使用計畫示意圖	10
圖 4 變更臺中市豐潭雅神地區都市計畫主要計畫（部分農業區為零星工業區）（配合金龍俊科技股份有限公司擴廠）案計畫內容示意圖 ...	12
圖 5 地質分析示意圖	14
圖 6 斷層帶位置示意圖	14
圖 7 本細部計畫區現況航照圖	19
圖 8 土地使用現況照片	20
圖 9 本細部計畫區周邊交通系統示意圖	21
圖 10 本計畫區周邊工業區土地使用情形示意圖	24
圖 11 擴廠後廠區配置示意圖	26
圖 12 細部計畫內容示意圖	29
圖 13 交通系統計畫動線示意圖	30
圖 14 都市防災計畫動線示意圖	32

表 目 錄

表 1 本計畫範圍土地清冊	2
表 2 都市計畫發布實施經過一覽表	5
表 3 臺中市豐潭雅神地區都市計畫土地使用計畫面積表	7
表 4 變更臺中市豐潭雅神地區都市計畫主要計畫（部分農業區為零星工業區）（配合金龍俊科技股份有限公司擴廠）案變更內容明細表 ...	11
表 5 豐原、潭子、大雅及神岡區歷年人口統計表	15
表 6 潭子區各級產業從業人數統計表	17
表 7 潭子區工商及服務業場所單位統計表	18
表 8 現況廠區建築物使用及面積一覽表	25
表 9 擴廠區建築物使用及面積一覽表	25
表 10 土地使用計畫面積表	28
表 11 實施進度及經費表	34

第一章 緒論

第一節 計畫緣起

金龍俊科技股份有限公司創立於 1982 年，是 PTC 加熱技術的先鋒，致力於創新並研發高效能 PTC 加熱器，提供客製化方案以滿足各行各業的需求。金龍俊科技公司成功為多家知名企業提供加熱解決方案，幫助他們在市場中取得成功，更是韓國三星連續九年來的指定供應廠商，受到三星嚴格的品質認可。其他的主要客戶有：韓國 Simax、台灣上市公司正文、合勤、神準...等。今因原廠區所屬零星工業區土地已充分利用，然因金龍俊科技公司產能需求增加，故於毗鄰農業區土地臨時興建廠房使用中，惟為因應政府「創新經濟·智慧國家」政策，厚植產業軟實力、優化產業結構，金龍俊科技公司期望依循合法程序興建廠房並取得執照，增進土地利用效能，並規劃更加完善的空間，以擴展作為廠房、倉儲及員工休憩空間使用，以達研發創新、智能生產、幸福企業之使命，使企業得以永續經營，提升國內外產業競爭力，增進國家整體經濟發展，並創造當地就業機會促進地方發展，並且也同時希望能為員工創造良好的工作環境及休憩空間，以提升工作效率品質，強化產業競爭要素，為企業創造更好的績效。

本案依「都市計畫工業區毗鄰土地變更處理原則」第五點第

(一)款規定，提具擴建計畫書予經濟部審查，業經經濟部 113 年 12 月 9 日經授產字第 11351021760 號函核准擴建計畫（詳附件一），爰依都市計畫法第 27 條第 1 項第 3 款規定，申請辦理都市計畫變更，同時為有效落實計畫發展管制並促進土地利用，遂依都市計畫法第 24 條規定，配合辦理擬定本細部計畫。

第二節 法令依據

- 一、「都市計畫工業區毗鄰土地變更處理原則」辦理。
- 二、都市計畫法第 24 條之規定：「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 計畫位置及範圍

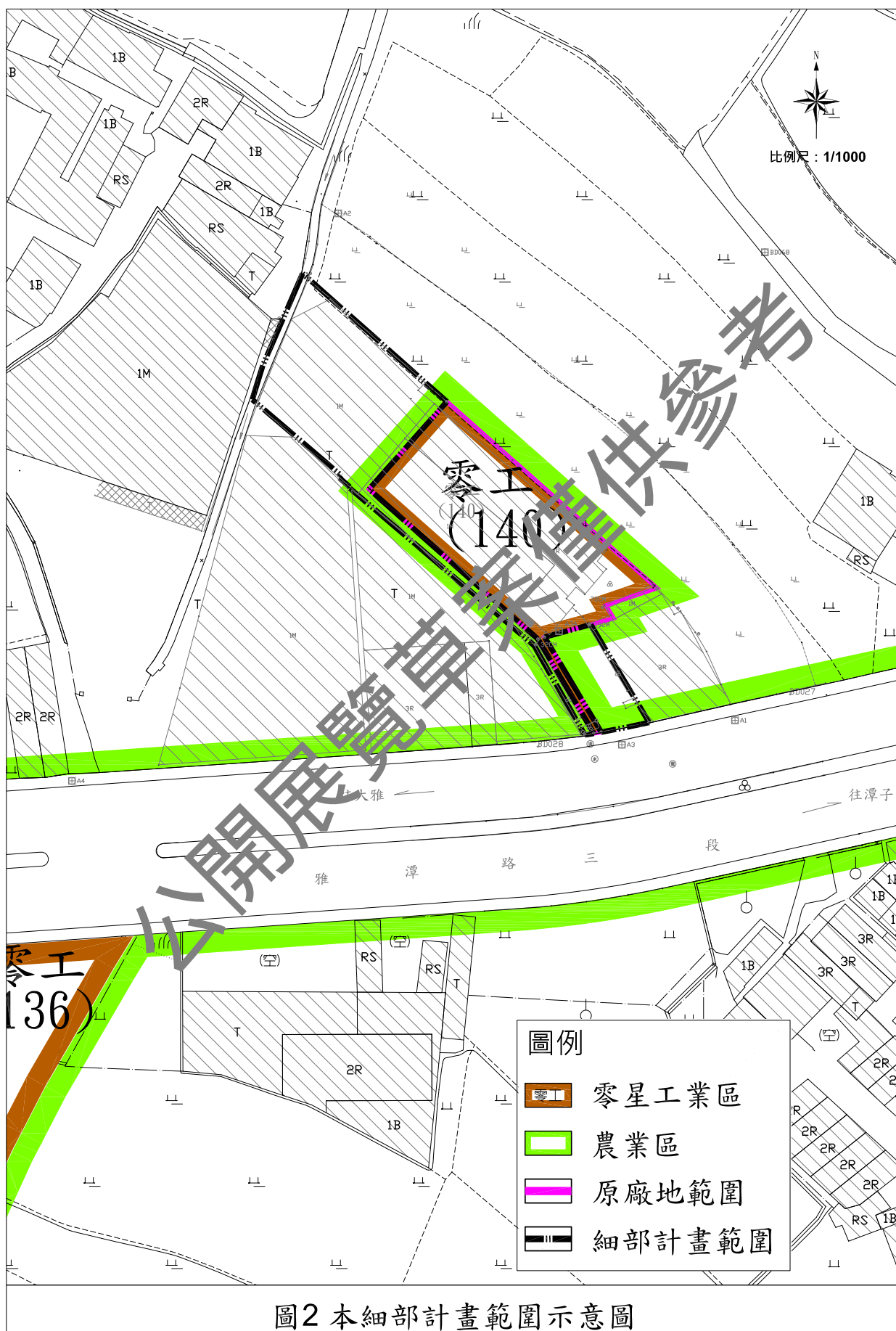
本計畫區位屬臺中市豐潭雅神地區都市計畫之農業區，計畫範圍包含潭子區東寶三段 261、262 及 264 地號等 3 筆土地，總面積共計約 993.89 平方公尺（0.0994 公頃）（詳表 1、圖 1、2 及附件四、五）。

表 1 本計畫範圍土地清冊

鄉鎮市	地段	地號	土地登記 謄本面積 (m ²)	權利 範圍	土地所有權人	使用 分區	備 註
潭子區	東寶三段	261	86.71	1/1	楊[REDACTED]	農業 區	
潭子區	東寶三段	262	85.43	1/1	楊[REDACTED]		
潭子區	東寶三段	264	821.75	1/1	巫[REDACTED]		
合計			993.89				



圖 1 本細部計畫位置示意圖



第二章 現行計畫概要

第一節 臺中市豐潭雅神地區都市計畫主要計畫

一、都市計畫發布實施經過

臺中市豐潭雅神都市計畫係配合本市都市發展政策綱領與空間發展構想，透過整併豐原、潭子、大雅及神岡地區之都市計畫為「臺中市豐潭雅神都市計畫主要計畫」，更符合「全市」之發展需求，讓整體都市機能佈局及管理更具彈性，「臺中市豐潭雅神都市計畫 主要計畫案」於 108 年 11 月 14 日發布實施，彙整都市計畫歷次變更案如表 2。

表 2 都市計畫發布實施經過一覽表

編號	計畫名稱	發布日期	發布實施文號
1	臺中市豐潭雅神地區都市計畫主要計畫案	108 年 11 月 14 日	府授都計字第 1080264255 號
2	變更臺中市豐潭雅神地區都市計畫主要計畫（部分農業區為道路用地）案	109 年 10 月 29 日	府授都企字第 10902536101 號
3	變更臺中市豐潭雅神地區都市計畫主要計畫（部分農業區為乙種工業區）（配合鉅泰科技股份有限公司擴廠）案	110 年 03 月 08 日	府授都企字第 1100033249 號
4	變更臺中市豐潭雅神地區都市計畫主要計畫（部分農業區為零星工業區）（配合東龍工業股份有限公司擴廠）案	111 年 01 月 21 日	府授都企字第 1110005854 號
5	變更臺中市豐潭雅神地區都市計畫主要計畫（配合東勢-豐原生活圈快速道路工程）案	111 年 11 月 03 日	府授都企字第 1110282979 號
6	變更臺中市豐潭雅神地區都市計畫主要計畫（部分農業區為零星工業區）（鼎聖機械股份有限公司擴廠）案	113 年 05 月 02 日	府授都企字第 1130093172 號

資料來源：本計畫彙整。

二、現行計畫內容概要

(一) 計畫範圍與面積

計畫範圍北至大甲溪南岸附近、自神岡區圳堵國小向北約 400 公尺處為界，東至豐原區與石岡區行政界及旱溪為界，西至中清南路西側約 0.5 公里及神岡區公所向西約 900 公尺處，南迄潭子區與北屯區行政界、大雅區與西屯區行政界，計畫面積 6,055.2588 公頃。

(二) 計畫年期、計畫人口

計畫年期為民國 115 年，計畫人口為 405,500 人。

(三) 土地使用計畫

規劃有住宅區、商業區、甲種工業區、乙種工業區、零星工業區、加工出口專用區、加油站專用區、電信專用區、文教區、社會福利事業專用區、古蹟保存區、宗教專用區、金融服務專用區、郵政專用區、保存區、保護區、行水區、行水區兼供高速公路使用、河川區、河川區兼供高速公路使用及農業區等分區，面積共計 5,173.0044 公頃。

(四) 公共設施計畫

規劃有機關、學校、市場、停車場、公園、公園兼兒童遊樂場、兒童遊樂場、綠地、綠地兼滯洪池、廣場、廣場兼供道路、廣場兼停車場、社教用地、社會福利設施、體育場、車站、電力事業、自來水事業、污水處理場、加油站、倉庫、變電所、變電所用地（兼供道路使用）、電路鐵塔、墓地、自行車專用道、園道、綠園道、高速鐵路、鐵路用地、鐵路用地兼供道路使用、道路用地兼供自行車專用道使用、河道、河道用地兼供道路使用、高速公路及道路等用地，面積共計 882.2544 公頃。

表 3 臺中市豐潭雅神地區都市計畫土地使用計畫面積表

項目		面積（公頃）	佔都市發展用地 面積比例（%）	佔總面積比例 （%）
土地 使用 分區	住宅區	1,141.8298	43.47%	18.86%
	住宅區（附）	0.5097	0.02%	0.01%
	住宅區（註）	1.5397	0.06%	0.03%
	住宅區（再發展區）	2.0118	0.08%	0.03%
	斷層帶住宅限建區	6.0866	0.23%	0.10%
	商業區	112.1927	4.27%	1.85%
	商業區（附）	0.6449	0.02%	0.01%
	商業區（註）	0.0953	0.00%	0.00%
	工業區	甲種工業區	62.0818	2.36%
		乙種工業區	337.4592	12.85%
		乙種工業區（註）	0.1607	0.00%
		零星工業區	36.0896	1.37%
		零星工業區（附）	0.2487	0.01%
		小計	436.0400	16.60%
	加工出口專用區	26.3046	1.00%	0.43%
	加油站專用區	0.5154	0.02%	0.01%
	電信專用區	1.6667	0.06%	0.03%
	文教區	4.0414	0.15%	0.07%
	社會福利事業專用區	0.9953	0.04%	0.02%
	古蹟保存區	3.1071	0.12%	0.05%
	宗教專用區	2.9355	0.11%	0.05%
	金融服務專用區	1.9588	0.07%	0.03%
	第一類型郵政專用區	0.1790	0.01%	0.00%
	第三類型郵政專用區	0.2040	0.01%	0.00%
	保存區	1.6717	0.06%	0.03%
	保護區	36.2846	--	0.60%
	行水區	27.7667	--	0.46%
	行水區兼供高速公路使用	0.0497	--	0.00%
	河川區	21.6653	--	0.36%
	河川區兼供高速公路使用	0.0961	--	0.00%
	斷層帶農業限建區	7.8932	--	0.13%
	農業區	3,334.6958	--	55.07%
	合計	5,173.0044	66.41	85.43%
公共 設施 用地	機關用地	34.8730	1.33%	0.58%
	學校 用地	文小用地	63.9945	2.44%
		文中用地	41.6094	1.58%
		文高用地	20.6117	0.78%
		文中小用地	0.6071	0.02%
		小計	126.8227	4.83%

項目	面積（公頃）	佔都市發展用地 面積比例（%）	佔總面積比例 （%）
批發市場用地	1.1650	0.04%	0.02%
市場用地	12.3493	0.47%	0.20%
停車場用地	6.2106	0.24%	0.10%
停車場用地(附)	0.1795	0.01%	0.00%
公園用地	66.5218	2.53%	1.10%
公園兼兒童遊樂場用地	2.2020	0.08%	0.04%
兒童遊樂場用地	0.5302	0.02%	0.01%
綠地用地	23.4899	0.89%	0.39%
綠地兼滯洪池用地	0.1733	0.01%	0.00%
廣場用地	1.0600	0.04%	0.02%
廣場用地(附)	0.0308	0.00%	0.00%
廣場兼供道路用地	0.0419	0.00%	0.00%
廣場兼停車場用地	2.8839	0.11%	0.05%
廣場兼停車場用地(附)	0.0274	0.00%	0.00%
社教用地	0.1516	0.01%	0.00%
社教用地(附)	0.0598	0.00%	0.00%
社會福利設施用地	0.1411	0.01%	0.00%
體育場用地	6.8282	0.26%	0.11%
車站用地	4.9574	0.19%	0.08%
電力事業用地	0.8457	0.03%	0.01%
自來水事業用地	9.8217	0.37%	0.16%
污水處理場用地	15.6040	0.59%	0.26%
加油站用地	0.7496	0.03%	0.01%
倉庫用地	2.6145	0.10%	0.04%
變電所用地	4.3628	0.17%	0.07%
變電所用地(兼供道路使用)	0.1888	0.01%	0.00%
電路鐵塔用地	0.5101	0.02%	0.01%
墓地用地	14.3849	0.55%	0.24%
自行車專用道用地	8.5790	0.33%	0.14%
園道用地(得兼供自行車專用道及其附屬設施使用)	0.9722	0.04%	0.02%
綠園道用地	3.8470	0.15%	0.06%
高速鐵路用地	7.6388	0.29%	0.13%
鐵路用地	35.8942	1.37%	0.59%
鐵路用地兼供道路使用	3.0543	0.12%	0.05%
鐵路用地兼供道路用地(供高速公路使用)	0.1468	0.01%	0.00%
道路用地兼供自行車專用道使用	0.0827	0.00%	0.00%
園道用地	0.5289	0.02%	0.01%

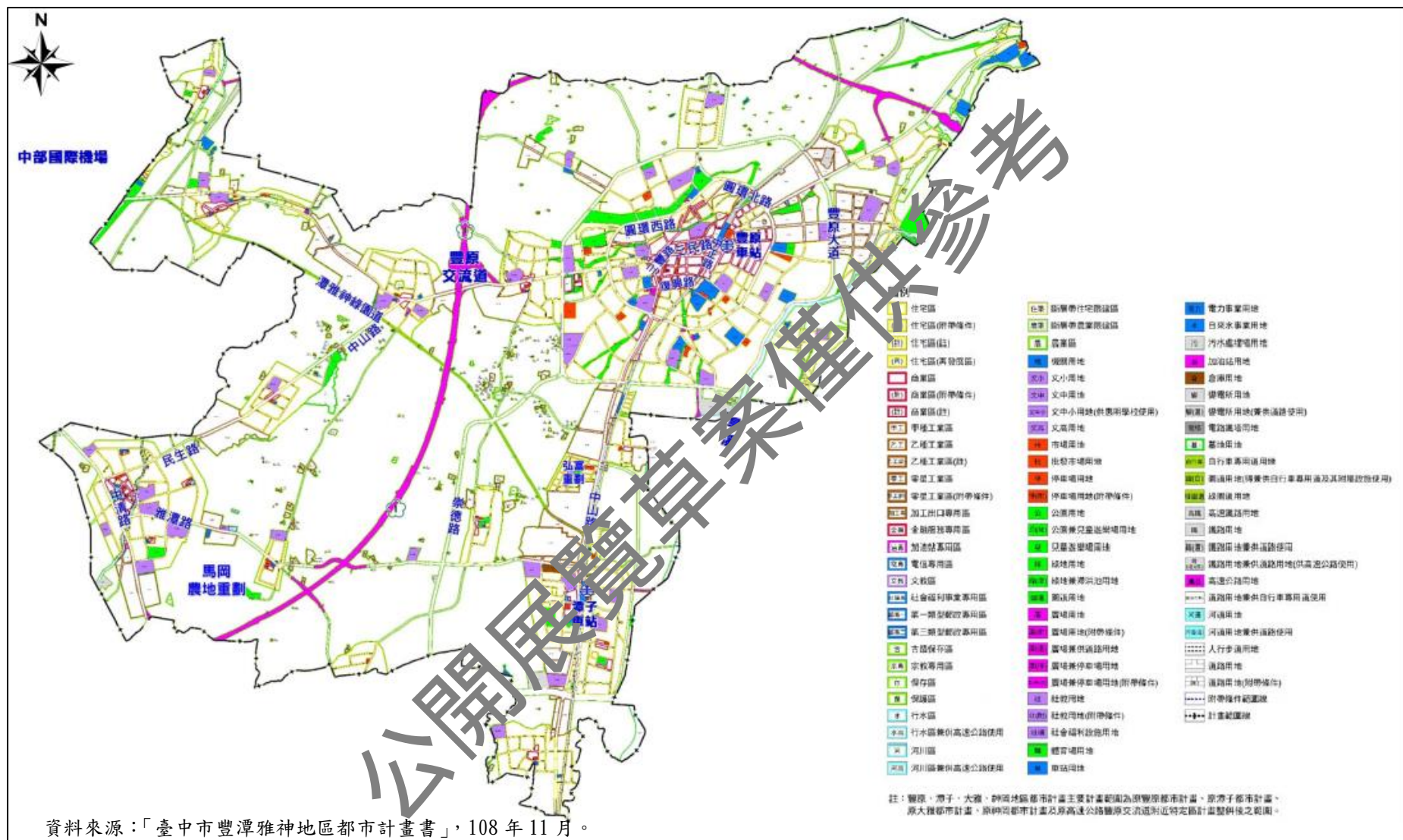
項目		面積（公頃）	佔都市發展用地 面積比例（%）	佔總面積比例 （%）
	河道用地	0.8073	0.03%	0.01%
	河道用地兼供道路使用	0.0011	0.00%	0.00%
	高速公路用地	77.8689	2.96%	1.29%
	道路用地(附)	0.0034	0.00%	0.00%
	道路用地	403.0483	15.34%	6.66%
	合計	882.2544	33.59%	14.57%
都市發展用地		2,626.8074	100.00%	--
總計畫面積		6,055.2588	--	100.00%

註：1. 表內面積係依數值圖檔重新丈量，實際面積應以依據核定圖實地分割測量面積為準。

2. 都市發展用地面積不包含保護區、行水區、行水區兼供高速公路使用、河川區、河川區兼供高速公路使用、斷層帶農業限建區、農業區等之面積。

3. 道路用地面積包含人行步道用地。

資料來源：「臺中市豐潭雅神地區都市計畫書」，108 年 11 月。



第二節 細部計畫與主要計畫之關係

本細部計畫之主要計畫為「變更臺中市豐潭雅神地區都市計畫主要計畫(部分農業區為零星工業區)(配合金龍俊科技股份有限公司擴廠)案」，計畫面積 993.89 平方公尺 (0.0994 公頃)，依「都市計畫法」及「都市計畫工業區毗鄰土地變更處理原則」規定，規劃設置公共設施用地。

表 4 變更臺中市豐潭雅神地區都市計畫主要計畫 (部分農業區為零星工業區) (配合金龍俊科技股份有限公司擴廠) 案變更內容明細表

變更位置	變更內容		變更理由	備註
	原計畫 (公頃)	新計畫 (公頃)		
臺中市豐潭雅神地區都市計畫主要計畫之零星工業區 140 (潭子區東寶三段 261、262 及 264 地號等 3 筆土地)	農業區 (0.0994)	零星工業區 (0.0994)	一、經經濟部 113 年 12 月 9 日經授產字第 1251021760 號函認定符合「都市計畫工業區毗鄰土地變更處理原則」屬附加產值高之投資事業，核准金龍俊科技股份有限公司擴建計畫書。 二、本案原廠區零星工業區土地已充分利用，因金龍俊科技股份有限公司產能需求增加及為因應政府「創新經濟·智慧國家」政策，厚植產業軟實力、優化產業結構，期望依循合法程序興建廠房並取得執照，增進土地利用效能，並規劃更加完善的空間，以擴展作為廠房、倉儲及員工休憩空間使用，以達研發創新、智能生產、幸福企業之使命，使企業得以永續經營，提升國內外產業競爭力，創造當地就業機會促進地方發展，並同時替員工創造良好的工作環境及休憩空間，以提升工作效率品質，強化產業競爭要素，為企業創造更好的績效。	

註：表內面積僅供參考，實際面積以實地分割測量面積為準。

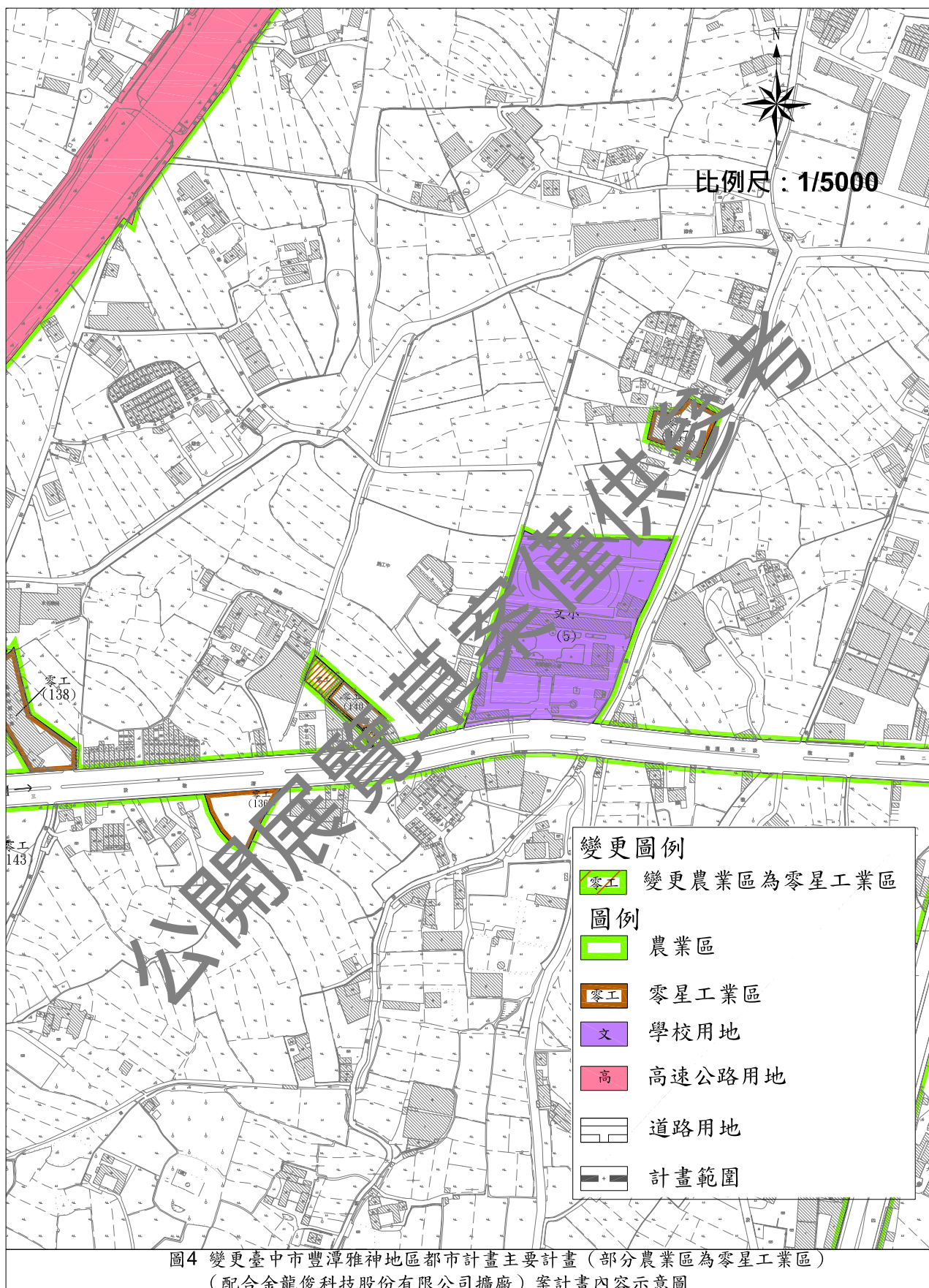


圖4 變更臺中市豐潭雅神地區都市計畫主要計畫（部分農業區為零星工業區）
（配合金龍俊科技股份有限公司擴廠）案計畫內容示意圖

第三章 發展現況分析

第一節 自然環境

一、地形地質

潭子區位於臺中盆地東北側，地勢由東北向西南傾斜，除聚興山外其他地區多屬平地（詳圖 5）。地質東側以卓蘭層為主，夾帶部分紅土臺地堆積，西側為沖積層；另東側有第一類活動斷層穿越，包括中央地調所已公告活動斷層敏感區之車籠埔斷層及三義斷層。（詳圖 6）

二、水文

潭子區境內有大里溪由東北流向南側，屬烏溪水系，其發源地為中央山脈合歡山，支流包括筏子溪、大里溪水系、貓羅溪、北港溪及眉溪。

三、氣候

潭子區位屬臺灣中部地區，屬亞熱帶季風氣候，年平均溫度約攝氏 22 度左右，年雨量約 1,500 公釐至 2,000 公釐間，集中於四月至七月間。



圖 5 地質分析示意圖

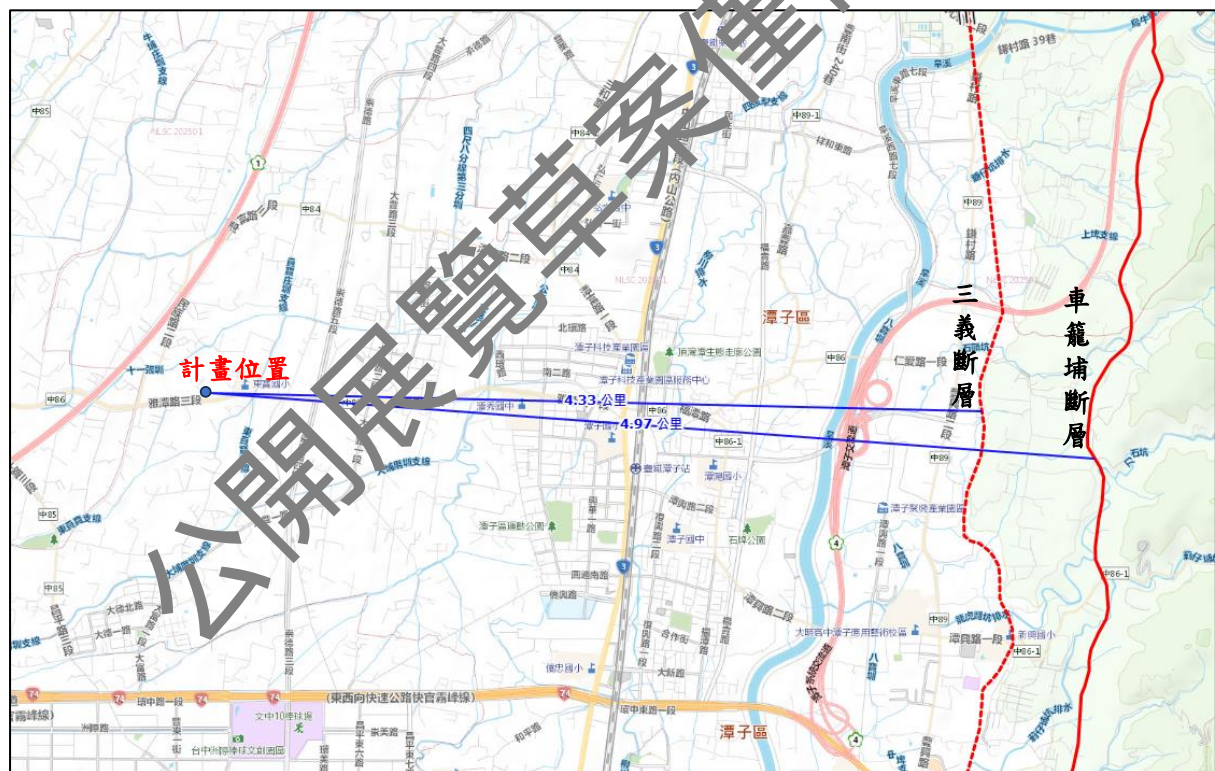


圖 6 斷層帶位置示意圖

第二節 社會經濟環境分析

一、人口概況

本案變更範圍位於臺中市豐潭雅神地區都市計畫主要計畫，因其計畫範圍包含豐原、潭子、大雅及神岡區等 4 個行政區，故針對此四區進行人口分析。

四行政區近 10 年人口僅潭子及大雅區呈正成長，年平均成長率分別為 0.35% 及 0.34%，其中本計畫區所在之潭子區人口成長趨勢高於四行政區人口總數之年平均成長率 0.08%。（詳表 5）

表 5 豐原、潭子、大雅及神岡區歷年人口統計表

年別	行政區人口數(人)				
	豐原區	潭子區	大雅區	神岡區	總計
104 年	166,749	106,557	98,661	65,178	432,145
105 年	166,778	107,530	94,788	65,496	434,292
106 年	166,879	108,289	95,203	65,553	435,923
107 年	167,025	108,952	95,815	65,711	437,503
108 年	166,875	109,324	95,772	65,679	437,650
109 年	166,053	109,309	95,693	65,529	436,584
110 年	164,726	109,270	95,521	64,841	434,358
111 年	163,476	108,639	95,275	64,308	431,698
112 年	163,543	108,979	95,708	64,362	432,997
113 年	163,052	109,417	95,216	64,001	431,686
年平均成長率	-0.25%	0.35%	0.34%	-0.08%	0.08%

資料來源：臺中市政府民政局人口統計網要及本計畫整理。

二、產業發展現況

本計畫區位於臺中市豐潭雅神地區都市計畫區內，其位屬行政區為潭子區，故僅針對潭子區產業進行分析如下：

(一) 各級產業從業人數

1. 一級產業（農林漁牧業）

潭子區於民國 100 年一級產業從業人數為 9,600 人，民國 110 年為 7,425 人，10 年間減少 2,175 人，年平均增加率為-2.27%，整體呈現下降趨勢。民國 110 年一級產業從業人數占全區總從業人數比例為 11.72%，為本區從業人數最少之產業。

（詳表 6）

2. 二級產業

潭子區於民國 100 年二級產業從業人數為 50,893 人，民國 110 年 38,471 人，10 年間減少 12,422 人，年平均增加率為-2.44%，整體呈下降趨勢。民國 110 年二級產業從業人數占全區總從業人數比例為 60.70%，為本區總從業人數比例最高者，其中製造業從業人數為 36,051 人，占全區總從業人數比例為 56.89%，為神岡區從業人數比例最高者。（詳表 6）

3. 三級產業

潭子區於民國 100 年三級產業從業人數為 12,588 人，民國 110 年 17,478 人，10 年間增加 4,890 人，年平均增加率為 3.88%，整體呈上升趨勢。民國 110 年三級產業從業人數占全區總從業人數比例為 27.58%，為本區總從業人數比例次高者，其中批發及零售業從業人數為 7,865 人，占全區總從業人數比例為 12.41%，為神岡區從業人數比例次高者。（詳表 6）

表 6 潭子區各級產業從業人數統計表

項目		100 年		105 年		110 年	
		從業人數 (人)	百分比 (%)	從業人數 (人)	百分比 (%)	從業人數 (人)	百分比 (%)
一級產業		9,600	13.14%	8,425	12.94%	7,425	11.72%
二級產業	礦業及土石採取業	--	--	--	--	--	--
	製造業	49,302	67.46%	38,537	59.21%	36,051	56.89%
	電力及燃氣供應業	--	--	(D)	--	(D)	--
	用水供應及污染整治業	(D)	--	111	0.17%	(D)	--
	營造業	1,591	2.18%	2,108	3.24%	2,420	3.82%
	小計	50,893	69.64%	40,756	62.62%	38,471	60.70%
三級產業	批發及零售業	6,145	8.41%	7,375	11.33%	7,865	12.41%
	運輸及倉儲業	798	1.09%	722	1.11%	566	0.89%
	住宿及餐飲業	957	1.31%	1,713	2.58%	1,656	2.61%
	資訊及通訊傳播業	101	0.14%	143	0.22%	123	0.19%
	金融及保險業	453	0.62%	540	0.83%	616	0.97%
	不動產業	244	0.33%	312	0.48%	277	0.44%
	專業、科學及技術服務業	354	0.48%	353	0.54%	1,392	2.20%
	支援服務業	420	0.57%	926	1.42%	557	0.88%
	教育服務業	423	0.56%	639	0.98%	663	1.05%
	醫療保健及社會工作服務業	1,830	2.50%	2,136	3.28%	2,660	4.20%
	藝術、娛樂及休閒服務業	178	0.24%	221	0.34%	207	0.33%
	其他服務業	685	0.94%	853	1.31%	896	1.41%
	小計	12,588	17.22%	15,903	24.43%	17,478	27.58%
總計		73,081	100.00%	65,084	100.00%	63,374	100.00%

資料來源：民國 100 年、105 年及 110 年工商及服務業普查、民國 99 年、104 年及 109 年農林漁牧戶普查。

(二) 工商及服務業場所單位分析

依據行政院主計處民國 110 年工商及服務業普查統計結果，潭子區工商及服務業場所單位家數共計 7,039 家，其中二級產業為 2,556 家，占總家數比例為 36.31%，以製造業為主，計有 1,779 家，占總家數比例為 25.27%；三級產業為 4,483 家，以批發及零售業為主，計有 2,296 家，占總家數比例為 32.62%。自民國 100 年至 110 年，總場所單位家數共增加 1,579 家，年平均成長率達 2.89%，其中二級產業增加 490 家，年平均成長率達 2.37%，三級產業增加 1,089

家，年平均成長率達 3.21%，二、三級產業均呈正成長趨勢，顯示潭子區產業發展以二、三級產業為主。(詳表 7)

表 7 潭子區工商及服務業場所單位統計表

項目		100 年		105 年		110 年	
		單位數 (家)	百分比 (%)	單位數 (家)	百分比 (%)	單位數 (家)	百分比 (%)
二級產業	礦業及土石採取業	--	--	2	0.03	--	--
	製造業	1,649	30.20	1,711	27.43	1,779	25.27
	電力及燃氣供應業	2	0.04	4	0.06	2	0.03
	用水供應及污染整治業	27	0.49	34	0.55	31	0.44
	營造業	388	7.11	555	8.91	744	10.57
	小計	2,066	37.84	2,306	36.97	2,556	36.31
三級產業	批發及零售業	1,824	33.41	2,081	33.37	2,296	32.62
	運輸及倉儲業	130	2.38	157	2.20	159	2.26
	住宿及餐飲業	431	7.89	555	8.58	602	8.55
	資訊及通訊傳播業	34	0.62	41	0.66	48	0.68
	金融及保險業	50	0.92	59	0.95	90	1.28
	不動產業	67	1.23	100	1.60	144	2.05
	專業、科學及技術服務業	122	2.22	135	2.16	202	2.87
	支援服務業	161	3.39	101	1.62	115	1.63
	教育服務業	79	1.45	107	1.72	107	1.52
	醫療保健及社會工作服務業	120	2.20	109	1.75	129	1.83
	藝術、娛樂及休閒服務業	61	1.12	71	1.14	100	1.42
	其他服務業	400	7.33	455	7.30	491	6.98
	小計	3,394	62.16	3,931	63.03	4,483	63.69
總計		5,460	100.00	6,237	100.00	7,039	100.00

資料來源：民國 100 年、105 年及 110 年工商及服務業普查、民國 99 年、104 年及 109 年農林漁牧戶普查。

第四節 土地使用現況

金龍俊科技股份有限公司原廠地現作為廠房、行政辦公室、餐廳、宿舍及儲存區使用，廠區南側臨雅潭路三段，其餘臨接農業區。擴廠地現況為一層樓鋼構造之建築物，其中部分建物與原廠地建物相連接，目前作為倉儲及空地使用。(詳圖 7、8)

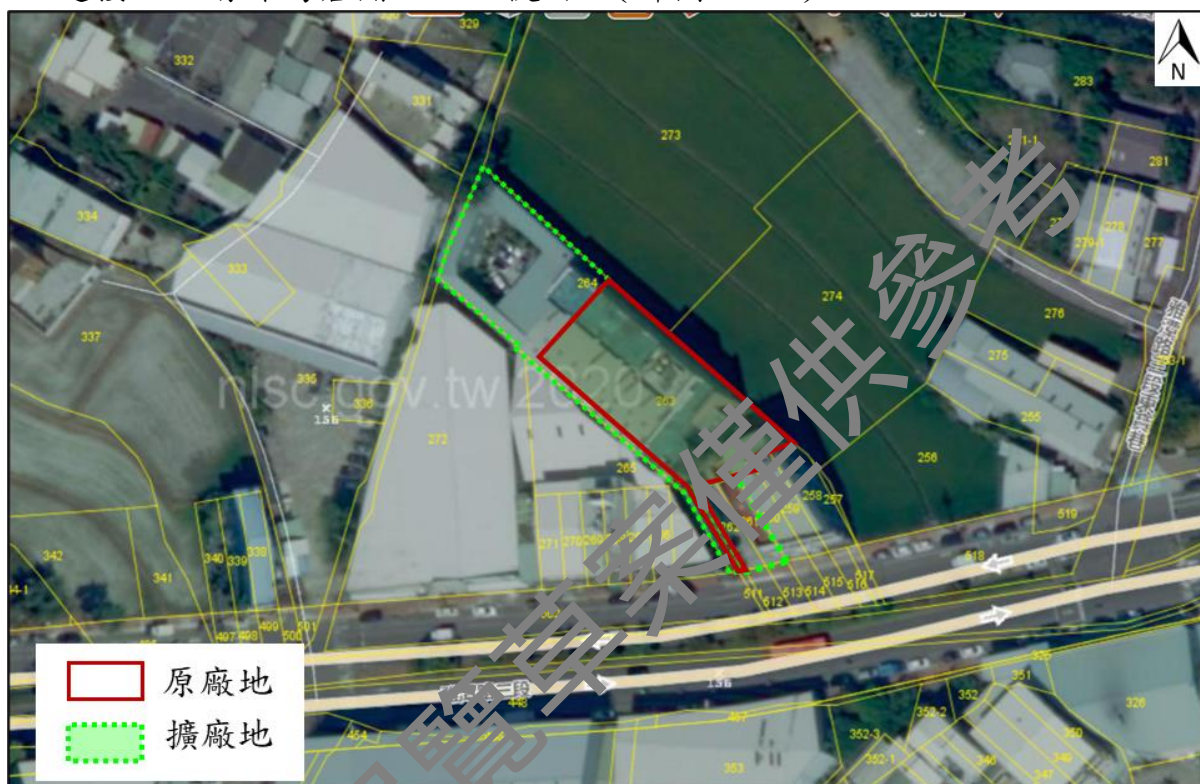


圖 7 本細部計畫區現況航照圖

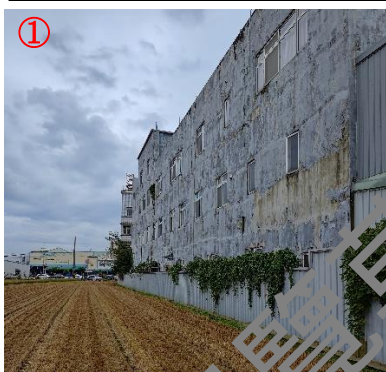
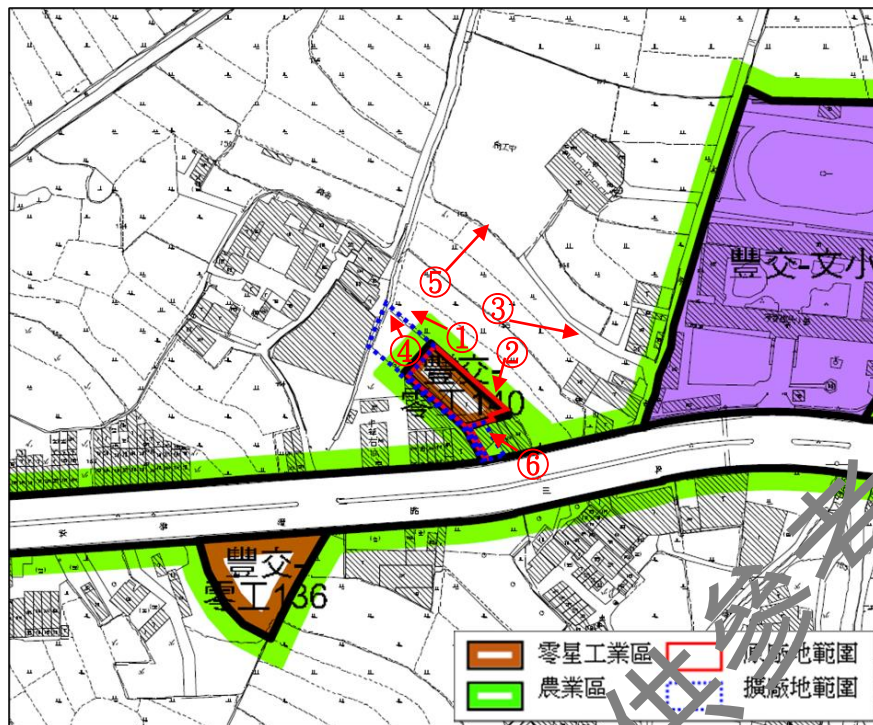


圖 8 土地使用現況照片

第五節 交通系統現況

本細部計畫區以南側之雅潭路三段為主要聯外道路，向東約 500 公尺可連接至崇德路，並可通往台 74 線崇德交流道，向西約 3.8 公里可連接至中清路三段，並可通往國道 1 號大雅交流道，對外交通便利。(詳圖 9)



圖 9 本細部計畫區周邊交通系統示意圖

第四章 擴廠計畫概要

一、公司簡介

金龍俊科技股份有限公司創立於 1982 年，是 PTC 加熱技術的先鋒，致力於創新並研發高效能 PTC 加熱器，提供客製化方案以滿足各行各業的需求，技術應用涵蓋家電、汽車、醫療設備等領域。

金龍俊科技以創新和品質為核心，致力於為全球客戶提供最先進的加熱解決方案；專業團隊擁有豐富的經驗與技術知識，確保每一個產品都符合需求的最高標準。

金龍俊科技自創業之初即專研於 PTC 電子陶瓷半導體發熱元件、組件之生產設計、開發，高難度五金零件設計、製造，並取得多國專利。由於秉持品質第一及不斷創新的理念，使公司的業務蒸蒸日上，並獲得客戶廣泛的支持與一致肯定。

金龍俊科技的 PTC 加熱技術金龍俊科技的 PTC 加熱器在多種應用場景中展現出色性能，包括家電、工業設備和汽車行業，並提供詳細的技術資料，幫助客戶選擇合適的解決方案。

金龍俊科技成功為多家知名企業提供加熱解決方案，幫助他們在市場中取得成功。金龍俊科技更是韓國三星（Samsung）連續九年來的指定供應廠商，受到三星嚴格的品質認可。其他的主要客戶有：韓國 Simax、台灣上市公司正文、合勤、神準...等等。

近年來金龍俊科技以豐富的製造經驗並配合市場的需求，成功地開發出各種高科技的遠紅外線產品及具醫療性的電位治療器與遠紅外線熱敷器。以上產品都通過國家衛生署 QMS 及 ISO9001:2016、ISO13485、ISO14001，另有 CE、VDE、CUL、TUV、GS 等安全認證。並致力於環境保護、社會責任和公司治理（ESG）。通過持續的環保措施、支持社會公益活動和

強化內部管理，確保公司在經濟、環境和社會方面的可持續發展。

二、增加毗鄰土地之原因及理由

（一）建構完善創新生產環境，促進產業永續智慧發展

本案原廠區零星工業區土地已充分利用，然因金龍俊科技股份有限公司產能需求增加，故於毗鄰農業區土地臨時興建廠房使用中，惟為因應政府「創新經濟·智慧國家」政策，厚植產業軟實力、優化產業結構，金龍俊科技股份有限公司期望依循合法程序興建廠房並取得執照，增進土地利用效能，並規劃更加完善的空間，以擴展作為廠房、倉儲及員工休憩空間使用，以達研發創新、智能生產、幸福企業之使命，使企業得以永續經營，提升國內外產業競爭力，增進國家整體經濟發展，並創造當地就業機會促進地方發展，並且也同時希望能替員工創造良好的工作環境及休憩空間，以提升工作效率品質，強化產業競爭要素，為企業創造更好的績效。

（二）原廠地空間不足，且鄰近工業區無可供擴廠使用之土地

金龍俊科技股份有限公司創立於 1982 年，是 PTC 加熱技術的先鋒，致力於創新並研發高效能 PTC 加熱器，提供客製化方案以滿足各行各業的需求。金龍俊科技公司成功為多家知名企業提供加熱解決方案，幫助他們在市場中取得成功，更是韓國三星連續九年來的指定供應廠商，受到三星嚴格的品質認可。其他的主要客戶有：韓國 Simax、台灣上市公司正文、合勤、神準...等等。惟原廠地空間不足，且周邊鄰近工業區已無土地可供擴廠使用（詳圖 10），故擬以原廠區西北側及東南側土地辦理擴廠，爰依「都市計畫工業區毗鄰土地變更處理原則」第五點第（一）款規定，提具擴建計

($900.90/1,716.84 \times 100 = 52.47\% < 70\%$) 及容積率

($4,827.13/1,716.84 \times 100 = 209.9\% < 210\%$) 等相關規定，廠區

建築物規劃配置內容詳表 8、9 及圖 11。

表 8 現況廠區建築物使用及面積一覽表

	土地總面積 (平方公尺)	建築物編號	建築物投影面積 (平方公尺)	建築物總面積 (平方公尺)
原廠地 (263 地號)	1,021.12 (零星工業區)	B 棟	323.70	323.70
		C 棟	72.58	72.58
		D 棟	474.11	474.11
擴廠地 (261、262、264 地號)	993.89 (農業區) 註：扣除 30% 捐贈土地面積後，零星工業區為 695.72 平方公尺)	E 棟	634.66	634.66
變更後零星工業區面積總計	1,716.84		1,505.05	1,505.05

表 9 擴廠區建築物使用及面積一覽表

	土地總面積 (平方公尺)	建築物編號	建築物投影面積 (平方公尺)	建築物總面積 (平方公尺)
變更後零星工業區面積總計	1,716.84	A 棟	900.90	4,827.13

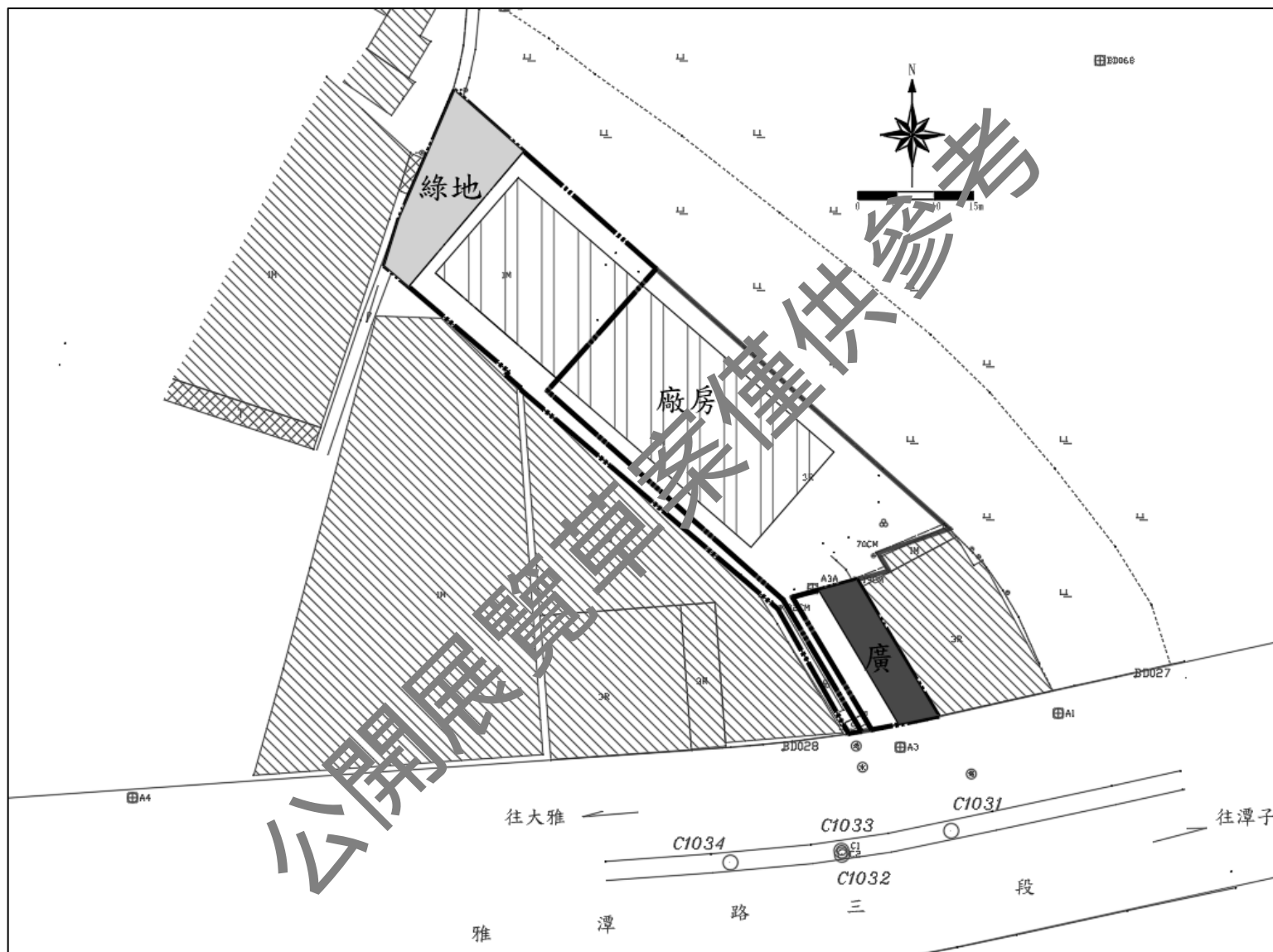


圖 11 擴廠後廠區配置示意圖

第五章 規劃目標及原則

一、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。

二、規劃原則

本案依「都市計畫工業區毗鄰土地變更處理原則」第 4 點規定，變更土地至少規劃 30% 為公共設施用地，因此，本細部計畫規劃原則如下：

- (一) 考量本計畫擴廠後生產效率需求，將作業廠房集中劃設，同時維護周邊農業生產環境之完整性，臨接農業區之基地應至少退縮 1.5 公尺建築。
- (二) 考量公共設施用地可及性、計畫區西北側現況樹木之保存及廠區對外通行需求，於計畫區臨雅潭路部分劃設廣場用地，以有效提供周邊居民或一般民眾休憩使用，另於西北側劃設部分綠地用地，作為隔離綠地及保存現況樹木使用。並設置告示牌公告供公眾使用，且不設置阻隔公眾通行之結構物。

第六章 實質發展計畫

第一節 計畫範圍與面積

本細部計畫範圍包含潭子區東寶三段 261、262 及 264 地號等 3 筆土地，總面積共計約 0.0994 公頃。

第二節 計畫年期

依循主要計畫之指導，計畫年期訂為民國 115 年。

第三節 土地使用及公共設施計畫

一、零星工業區

供金龍俊科技股份有限公司擴廠使用，計畫面積約 0.0696 公頃，占計畫總面積 70%。

二、綠地用地

規劃一處綠地用地，作為隔離綠地及保存現況樹木使用，計畫面積約 0.0195 公頃，占計畫總面積 19.63%。

三、廣場用地

規劃一處廣場用地，提供周邊居民或一般民眾休憩使用，計畫面積約 0.0103 公頃，占計畫總面積 10.37%。

表 10 土地使用計畫面積表

項目		面積(公頃)	比例(%)
土地使用 分區	零星工業區	0.0696	70.00%
	小計	0.0696	70.00%
公共設 施用地	綠地用地	0.0195	19.63%
	廣場用地	0.0103	10.37%
	小計	0.0298	30.00%
合計		0.0994	100.00%



第四節 交通系統計畫

本細部計畫區以南側之雅潭路三段為主要聯外道路，向東約 500 公尺可連接至崇德路，並可通往台 74 線崇德交流道，向西約 3.8 公里可連接至中清路三段，並可通往國道 1 號大雅交流道，對外交通便捷；區內則於建築物兩側分別留設寬 4.8 及 3 公尺之通路作為對外通行使用。(詳圖 13)

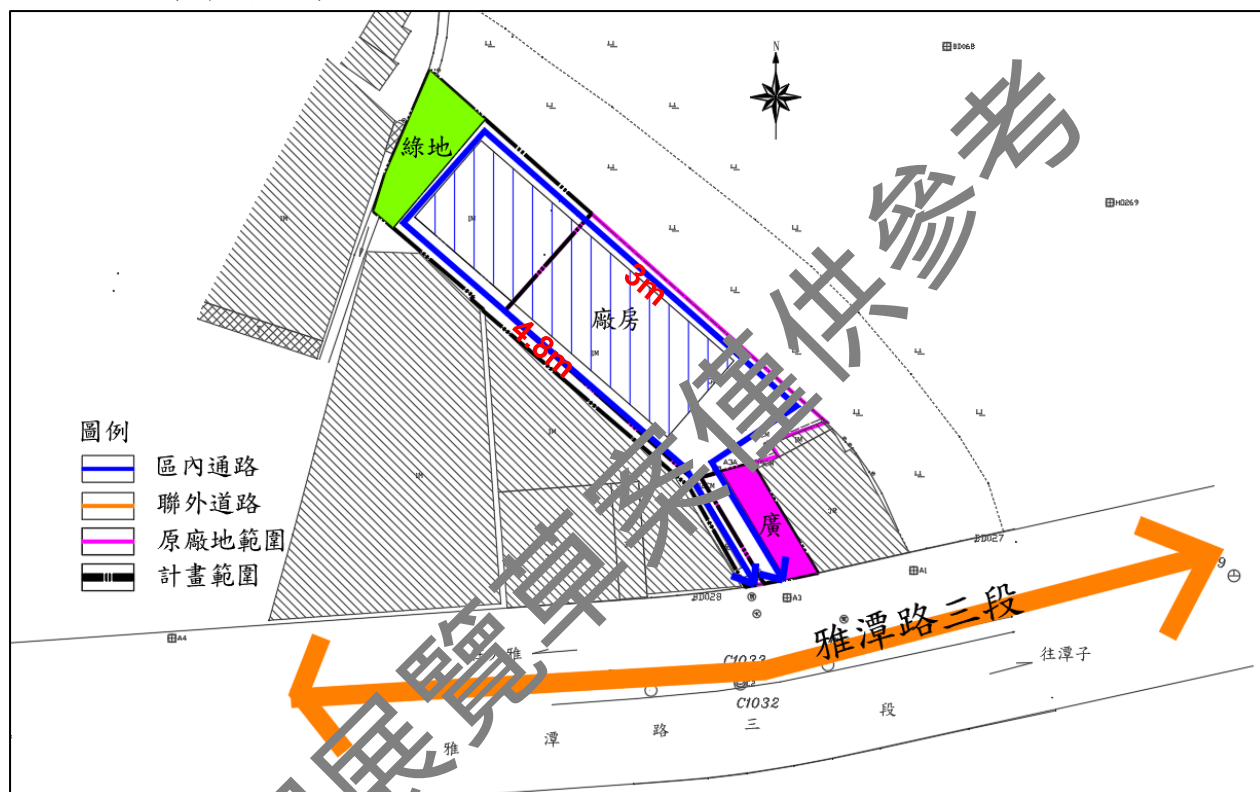


圖 13 交通系統計畫動線示意圖

第五節 都市防災計畫

一、災害防護類型

本案經向環境敏感地區單一窗口查詢平台查詢結果，本計畫區所處位置除位屬第2級環境敏感地區項目第23項之「地質敏感區（地下水補注）區」外，其餘皆無環境敏感區位發展限制，但為避免發生不可預期之災害，災害發生時，主要以計畫範圍內及週邊開放空間之空曠場地作為防救災避難場所避難設施。

（一）火災防護

火災發生時，則以建築物退縮建築所留設之開放空間及公共設施用地作為臨時避難場所，並以各種道路作為火災延燒防止地帶。

（二）地震防護

地震災害發生時，考量其可能產生房屋的倒塌，建議以計畫區附近之開放空間，如公園、兒童遊樂場等作為臨時避難場所，文小及文中用地為臨時收容場所，並加強維生系統管線之耐震設計。

二、防災避難系統

（一）防災避難空間

將計畫區內之綠地用地及鄰近開放空間等，規劃為防災避難空間，供作臨時性避難場所使用。

（二）防災避難路線

以計畫區南側之雅潭路三段（30M）及廠區內留設之4.8公尺寬通路規劃作為防災避難路線、消防緊急救災道路及輸送道路使用。

三、火災延燒防止地帶

將計畫區內之開放空間（綠地用地及法定空地）作為火災延燒防止地帶，以阻絕火勢蔓延。

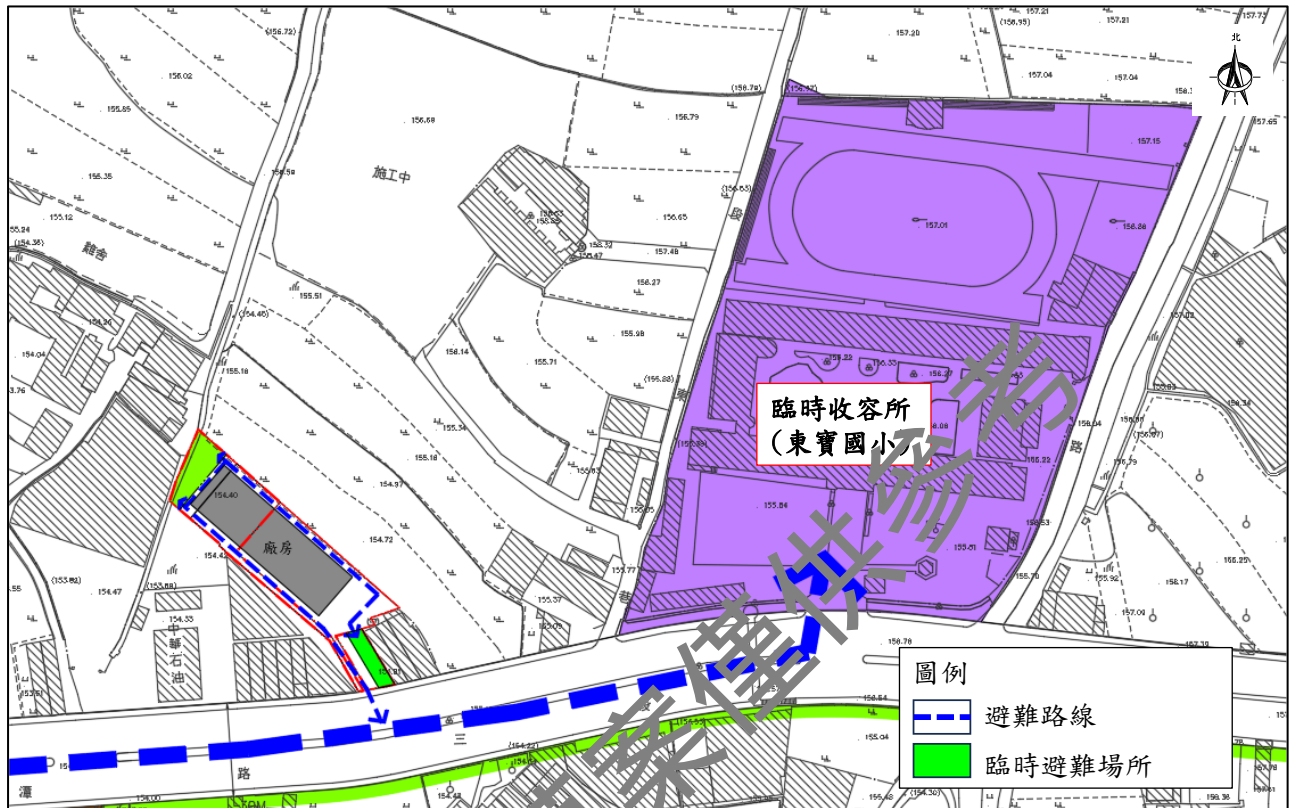


圖 14 都市防災計畫動線示意圖

第六節 土地使用分區管制計畫

- 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、零星工業區建蔽率不得超過 70%，容積率不得超過 210%。
- 三、零星工業區應自計畫道路退縮 4 公尺為無遮簷人行道。
- 四、建築基地內之法定空地扣除依相關法令規定無法綠化之面積後應留設二分之一以上種植花草樹木予以綠化；但因設置無遮簷人行道、裝卸位、車道及現有道路，致法定空地未達應種植花草樹木面積者，則僅限實設空地須種植花草樹木，並依建築技術規則建築設計施工編綠建築基準之建築基地綠化規定以綠化總二氧化碳固定量及二氧化碳固定量基準值做檢討。法定空地面積每滿 64 平方公尺應至少植喬木 1 棵，其綠化工程應納入建築設計圖說於請領建造執照時一併核定之，覆土深度草皮應至少 30 公分、灌木應至少 60 公分、喬木應至少 20 公分。
- 五、零星工業區內停車空間留設依建築技術規則建築設計施工編第 59 條規定辦理。
- 六、零星工業區面前道路之臨接長度，經臺中市政府審查同意者，免受建築技術規則第 119 條相關規定之限制。
- 七、本要點未規定事項，適用其他相關法令規定。

第七章 事業及財務計畫

第一節 開發方式

本計畫從規劃至開發，共分為二個階段，詳細內容如下說明。

一、規劃階段

第一階段為規劃階段，辦理都市計畫變更及細部計畫擬定程序，並依據「都市計畫工業區毗鄰土地變更處理原則」規範，進行土地變更、規劃作業。

二、開發階段

於都市計畫發布實施後 3 年內完成公共設施之興闢，並取得零星工業區建造執照。公共設施完成興闢後，無償捐贈予臺中市政府，並由申請人自行管理、維護。

第二節 財務計畫

本計畫範圍內土地業已取得，零星工業區之開發及公共設施之興闢費用預估約 263,396,000 元，將由金龍俊科技股份有限公司自行籌措財源開發。（詳表 11）

表 11 實施進度及經費表

項目	面積 (公頃)	土地取得方式				興建費用 (元)	主辦 單位	預定完成 期限	經費 來源
		一般徵收	撥用	無償捐贈	其他				
零星工業區	0.0696	--	--	--	✓	262,800,000	金龍俊科技股份有限公司	都市計畫發布實施後3年內取得建築執照。	金龍俊科技股份有限公司自行籌措。
綠地用地	0.0195	--	--	✓	--	390,000			
廣場用地	0.0103	--	--	✓	--	206,000			
合計	0.0994	--	--	--	--	263,396,000			

註：本表為概算結果，實際開發經費仍以開發當時之費用為準。