

變更潭子都市計畫細部計畫（土地使用分區管制要點）
（配合第四次通盤檢討）書

臺中市政府

中華民國 106 年 7 月

臺中市變更都市計畫審核摘要表

項 目	說 明	
都市計畫名稱	變更潭子都市計畫細部計畫（土地使用分區管制要點）（配合第四次通盤檢討）案	
擬定都市計畫法令依據	都市計畫法第 23 條、第 26 條	
擬定都市計畫機關	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	無	
本案公開展覽之起迄日期	公 告	自民國 101 年 10 月 19 日起 30 天（刊登於臺灣時報 101 年 10 月 19 日第 22 版、101 年 10 月 20 日第 23 版、101 年 10 月 21 日第 21 版）
	公 開 展 覽	自民國 103 年 4 月 8 日起 30 天（刊登於蘋果日報 103 年 4 月 10 日 J5 版、105 年 4 月 11 日 J6 版、105 年 4 月 12 日 J4 版）
	公開說明會	103 年 4 月 29 日上午 10 點於潭子區公所四樓會議室
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 106 年 6 月 30 日第 71 次會議通過

【 目 錄 】

第壹章 緒論

第一節 計畫緣由.....	1
第二節 法令依據.....	2

第貳章 潭子都市計畫概要

第一節 計畫範圍及面積.....	3
第二節 計畫年期、計畫人口與密度.....	3
第三節 土地使用計畫.....	3
第四節 公共設施計畫.....	7
第五節 交通系統計畫.....	11
第六節 都市防災計畫.....	14
第七節 生態都市發展策略.....	21
第八節 實施進度與經費.....	28

第參章 變更計畫內容

第一節 現行土地使用分區管制要點.....	34
第二節 變更計畫修訂重點.....	41
第三節 變更計畫內容.....	43

第肆章 檢討後土地使用分區管制要點

附錄一 7處另行擬定細部計畫區之土地使用分區管制要點

附錄二 臺中市都市計畫委員會民國106年6月30日第71次會議紀錄

【圖目錄】

圖1	變更潭子都市計畫(第四次通盤檢討)(第一階段)土地使用計畫示意圖.....	6
圖2	潭子都市計畫防災避難系統示意圖.....	20
圖3	潭子都市計畫自然景觀區段分布示意圖.....	22
圖4	分期分區發展計畫示意圖.....	30
圖5	潭子都市計畫已完成另行擬定細部計畫地區分布示意圖.....	42

【表目錄】

表1	變更潭子都市計畫(第四次通盤檢討)(第一階段)土地使用計畫面積表.....	5
表2	變更潭子都市計畫(第四次通盤檢討)(第一階段)公共設施用地明細表.....	9
表3	變更潭子都市計畫(第四次通盤檢討)(第一階段)計畫道路編號一覽表.....	13
表4	潭子都市計畫區內防災系統指定表.....	19
表5	變更潭子都市計畫(第四次通盤檢討)(第一階段)尚未完成附帶條件整體開發地區彙整表.....	29
表6	變更潭子都市計畫(第四次通盤檢討)(第一階段)事業及財務計畫表.....	32
表7	潭子都市計畫土地使用分區管制要點修訂歷程一覽表.....	34
表8	潭子都市計畫已完成另行擬定細部計畫地區彙整表.....	41

第壹章 緒論

第一節 計畫緣由

都市計畫係針對一地區土地利用與開發建設所作之發展計畫，而地區之發展為一動態的過程，不論是在人口組成、社會發展、產業經濟以及土地使用等各方面都會隨時間而變遷，因此在計畫公布實施數年後，便會產生原有計畫內容已不符合社會實際發展需求，或有窒礙難行之處，而導致土地資源之不當開發、妨礙都市發展，故計畫內容必須因應時勢演變做適當之修正。因而《都市計畫法》第 26 條規定「都市計畫經發布實施後，不得隨時任意變更。但擬定計畫之機關每 3 年內或 5 年內至少應通盤檢討一次，依據發展情況並參考人民建議作必要之變更。對於非必要之公共設用地，應予撤銷並變更其使用。」，故通盤檢討的目的便是在修正原有計畫與實際現況需求的差距，使計畫能解決各個階段所面臨的問題，隨時匡正都市發展方向，以發揮計畫應有之功能。

潭子都市計畫於民國 62 年 7 月公布實施，民國 65 年 3 月辦理第一次通盤檢討，其後又於民國 74 年 4 月及民國 78 年 10 月分別辦理第二次通盤檢討及第一期公共設施保留地專案通盤檢討，第三次通盤檢討則於民國 94 年 3 月完成，該次通盤檢討重點係為因應都市計畫圖老舊，藉由法定程序更新計畫圖面資料，並配合加工出口區使用需求，調整工業區為加工出口專用區，以及為符合發展現況，指定工業區為乙種工業區等變更內容。於第三次通盤檢討發布實施迄今共辦理 3 次個案變更。

本計畫區距離前次通盤檢討至今已超過 5 年，於縣市合併後，整體都市空間結構重組議題，以及近來都市計畫通盤檢討趨勢轉變之因應等，皆將影響地方發展及土地使用規劃配置。爰此，臺中市政府於 101 年 10 月遂依都市計畫法第 26 條規定辦理「變更潭子都市計畫（第四次通盤檢討）案」，以因應都市空間結構變遷所衍生的現況實施發展需求，並配合近年來所頒行之上位指導計畫及相關計畫之執行，以及對地方人民團體意見做一彙整考量，俾提供未來都市發展長期指導性規劃藍圖。

再者，為因應民國 91 年 5 月 15 日總統令公布修正之都市計畫法第 23 條條文已明定由直轄市、縣（市）政府核定實施細部計畫，及民國 99 年 12 月 25 日臺中縣、市合併升格為直轄市後，本計畫區之計畫性質已自鄉街計畫提升為市鎮計畫，因此，擬依前項規定將第四次通盤檢討涉及「土地使用分區管制要點」部分，納入細部計畫內容進行規範，並由臺中市政府本於職權，自行核定發布實施，以落實計畫管理。

本案於辦理期間，為落實地方自治並完備都市計畫法之法制體系，臺中市政府依據都市計畫法第 85 條規定訂定「都市計畫法臺中市施行自治條例」，並於民國 103 年 2 月 6 日公布施行。另由於轄區內各都市計畫土地使用分區管制要點之訂定依據多為「都市計畫法臺灣省施行細則（以下簡稱施行細則）」，該施行細則內容與新制定之「都市計畫法臺中市施行自治條例（以下簡稱自治條例）」多所差異，造成執行都市計畫之法源依據、部分土地使用管理規定之不同，故特辦理臺中市轄區內各都市計畫土地使用分區管制要點專案通盤檢討，以避免土地使用管制因改制升格及法規變動而衍生之執行問題。本計畫區「擬定潭子都市計畫細部計畫（土地使用分區管制要點）（配合都市計畫法臺中市施行自治條例制定）案」於民國 104 年 7 月 24 日府授都計字第 1040156949G 號函公告發布實施。

此外，「變更潭子都市計畫（第四次通盤檢討）案」則業經內政部都市計畫委員會民國 105 年 1 月 26 日第 868 次、民國 105 年 12 月 13 日第 890 次會審議通過，且於民國 106 年 2 月 7 日府授都企字第 1060011603 號公告發布實施「變更潭子都市計畫（第四次通盤檢討）（第一階段）案」在案。

茲因「變更潭子都市計畫（第四次通盤檢討）（第一階段）案」對於土地使用分區管制要點有增列指導性之規定，因此，爰再辦理「變更潭子都市計畫細部計畫（土地使用分區管制要點）（配合第四次通盤檢討）案」，配合上位計畫之指導規定，增修訂現行土地使用分區管制要點之規定內容。

第二節 法令依據

- 一、都市計畫法第 23 條
- 二、都市計畫法第 26 條

第貳章 潭子都市計畫概要

第一節 計畫範圍及面積

本計畫區以縱貫鐵路潭子火車站為中心，其範圍東以旱溪為界，西至葫蘆墩圳四張犁支線，南接臺中市北屯區，北鄰豐原區界，行政區包括栗林、潭北、潭秀、潭陽、嘉仁、甘蔗、福仁等里，計畫面積為 566.54 公頃。

第二節 計畫年期、計畫人口與密度

一、計畫年期

計畫年期為民國 115 年。

二、計畫人口與密度

計畫人口為 50,000 人，居住淨密度每公頃約為 340 人。

第三節 土地使用計畫

一、住宅區

住宅區沿中山路兩旁劃設，主要分布於雅潭路南側及中山路西側、中山路、仁愛路、福貴路、環中路所夾範圍及計畫區東北側之栗林里、弘文中學附近地區，面積 135.82 公頃，佔都市發展用地面積 34.98%。

二、商業區

商業區共劃設 5 處，分別為潭子街附近、潭子國小南側、潭子國中南側、栗林里、福仁里，其中潭子國小南側為區域商業中心，其餘屬鄰里性商業中心。面積 8.27 公頃，佔都市發展用地面積 2.12%。

三、乙種工業區

除栗林及潭秀等 2 處乙種工業區外，其餘主要沿中山路西側及鐵路東側佈設，面積 75.89 公頃，佔都市發展用地面積 19.50%。

四、零星工業區

零星工業區劃設 2 處，面積 0.11 公頃，佔都市發展用地面積 0.03%。

五、加工出口專用區

加工出口專用區劃設 1 處，面積 26.30 公頃，佔都市發展用地面積 6.76%。

六、加油站專用區

加油站專用區劃設 1 處，面積 0.09 公頃，佔都市發展用地面積 0.02%。

七、電信專用區

電信專用區劃設 1 處，面積 0.21 公頃，佔都市發展用地面積 0.05%。

八、宗教專用區

宗教專用區劃設 1 處，面積 0.12 公頃，佔都市發展用地面積 0.03%。

九、保存區

保存區劃設 1 處，面積 0.30 公頃，佔都市發展用地面積 0.08%。

十、文教區

文教區劃設 1 處，面積 3.91 公頃，佔都市發展用地面積 1%。

十一、農業區

位於都市發展用地之外圍，面積 174.35 公頃，佔計畫區總面積 30.77%。

十二、河川區

配合旱溪河川區域範圍劃設河川區，面積 2.93 公頃，佔計畫區總面積 0.52%。

有關本計畫區土地使用計畫面積統計及計畫內容詳參表 1 及圖 1。

表 1 變更潭子都市計畫（第四次通盤檢討）（第一階段）土地使用計畫面積表

項目		計畫面積 (公頃)	佔計畫區總面積 百分比(%)	佔都市發展用地面積 百分比(%)	備註
土地 使用 分區	住宅區	135.82	23.97	34.89	
	商業區	8.27	1.46	2.12	
	乙種工業區	75.89	13.40	19.50	
	零星工業區	0.11	0.02	0.03	
	農業區	174.35	30.77	--	
	文教區	3.91	0.69	1.00	
	河川區	2.93	0.52	--	
	加工出口專用區	26.30	4.64	6.76	
	加油站專用區	0.09	0.02	0.02	
	電信專用區	0.21	0.04	0.05	
	宗教專用區	0.12	0.02	0.03	
	保存區	0.30	0.05	0.08	
	小計	428.30	75.60	--	
	公共 設施 用地	學校用地	18.25	3.22	4.69
機關用地		1.38	0.24	0.35	
停車場用地		0.69	0.12	0.18	
市場用地		1.70	0.30	0.44	
公園用地		3.52	0.62	0.90	
鄰里公園兼兒童遊樂場用地		1.24	0.22	0.32	
兒童遊樂場用地		1.02	0.18	0.26	
綠地用地		0.83	0.15	0.21	
體育場用地		2.87	0.51	0.74	
倉庫用地		2.61	0.46	0.67	
變電所用地		0.41	0.07	0.11	
郵政事業用地		0.20	0.04	0.05	
電信用地		0.42	0.07	0.11	
自來水事業用地		0.06	0.01	0.02	
污水處理廠用地		5.40	0.95	1.39	
溝渠用地		0.06	0.01	0.02	
廣場用地		1.01	0.18	0.26	
人行廣場用地		0.00	0.00	0.00	
道路廣場用地		81.15	14.32	20.85	
人行步道用地		0.19	0.03	0.05	
鐵路用地兼供道路使用		1.69	0.30	0.43	
鐵路用地		9.03	1.59	2.32	
高速公路用地		0.66	0.12	0.17	
園道用地（得兼供自行車專用道及其附屬設施使用）		0.97	0.17	0.25	
車站用地		2.88	0.51	0.74	
小計		138.24	24.40	35.51	
合計		566.54	100.00	--	
都市發展用地面積		389.26	--	100.00	

資料來源：變更潭子都市計畫（第四次通盤檢討）（第一階段）書。

註：1.所列計畫面積包括各另擬細部計畫區之面積。

2.表內面積僅供參考，實際面積應以地籍分割測量面積為準。

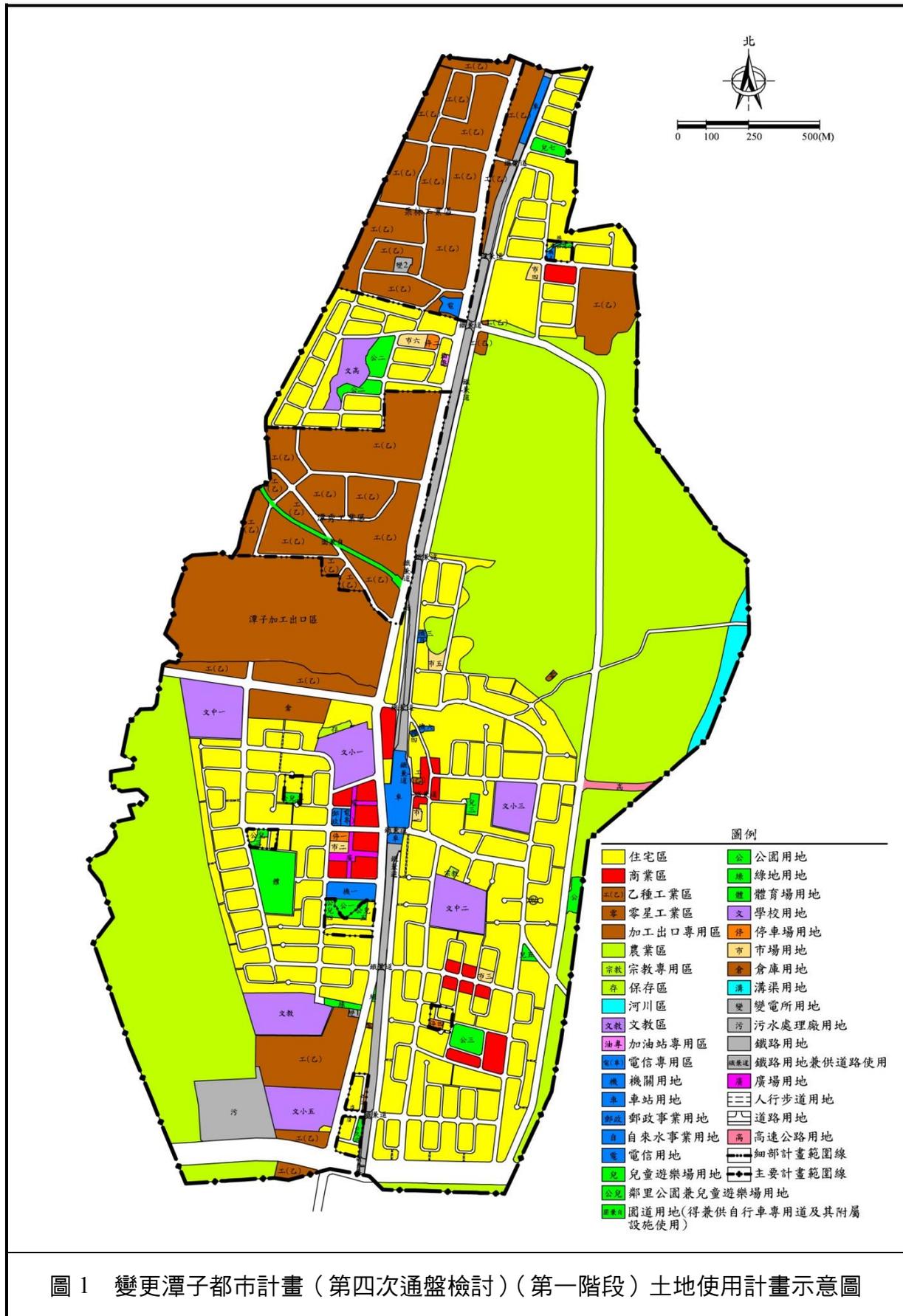


圖 1 變更潭子都市計畫（第四次通盤檢討）（第一階段）土地使用計畫示意圖

第四節 公共設施計畫

一、機關用地

劃設機關用地 5 處，面積共計 1.38 公頃，佔都市發展用地面積 0.35%。

二、學校用地

劃設學校用地 6 處，面積共計 18.25 公頃，佔都市發展用地面積 4.69%。其中國小用地 3 處，面積 8.93 公頃；國中用地 2 處，面積 7.21 公頃；文高用地 1 處，面積 2.11 公頃。

三、停車場用地

劃設停車場用地 4 處，面積共計 0.69 公頃，佔都市發展用地面積 0.18%。

四、市場用地

劃設市場用地 6 處，面積共計 1.70 公頃，佔都市發展用地面積 0.44%。

五、公園用地

劃設公園用地 4 處，面積共計 3.52 公頃，佔都市發展用地面積 0.90%。

六、鄰里公園兼兒童遊樂場用地

劃設鄰里公園兼兒童遊樂場用地 6 處，面積共計 1.24 公頃，佔都市發展用地面積 0.32%。

七、兒童遊樂場用地

劃設兒童遊樂場用地 3 處，面積共計 1.02 公頃，佔都市發展用地面積 0.26%。

八、體育場用地

劃設體育場用地 1 處，面積為 2.87 公頃，佔都市發展用地面積 0.74%。

九、綠地用地

綠地用地面積 0.83 公頃，佔都市發展用地面積 0.21%。

十、倉庫用地

劃設倉庫用地 1 處，面積計 2.61 公頃，佔都市發展用地面積 0.67%。

十一、變電所用地

劃設變電所用地 2 處，面積共計 0.41 公頃，佔都市發展用地面積 0.11%。

十二、郵政事業用地

劃設郵政事業用地 1 處，面積 0.20 公頃，佔都市發展用地面積 0.05%。

十三、電信用地

劃設電信用地 1 處，面積 0.42 公頃，佔都市發展用地面積 0.11%。

十四、自來水事業用地

劃設自來水事業用地 1 處，面積 0.06 公頃，佔都市發展用地面積 0.02%。

十五、污水處理廠用地

劃設污水處理廠用地 1 處，面積 5.40 公頃，佔都市發展用地面積 1.39%。

十六、溝渠用地

劃設溝渠用地 1 處，面積 0.06 公頃，佔都市發展用地面積 0.02%。

十七、廣場用地

劃設廣場用地 3 處，面積共計 1.01 公頃，佔都市發展用地面積 0.26%。

十八、車站用地

劃設車站用地 2 處，面積共計 2.88 公頃，佔都市發展用地面積 0.74%。

有關本計畫區各項公共設施用地之面積及明細，請參見表 2。

表 2 變更潭子都市計畫（第四次通盤檢討）（第一階段）公共設施用地明細表

項目及編號		面積(公頃)	位置	備註
機關用地	機一	1.04	公一用地北側	潭子區公所
	機三	0.07	自來水事業用地北側	
	機四	0.05	潭子火車站北側	郵局、電信局
	機五	0.12	市四東北側	栗林活動中心
	機六	0.10	機四東側	潭北派出所(新增)
	小計	1.38		
學校用地	文小一	3.11	1 號道路西側，8 號道路北側，6 號道路東北側	潭子國小
	文小三	2.36	9 號道路東側，11 號道路南側	潭陽國小
	文小五	3.46	1 號道路西側，計畫區西南側	僑忠國小
	文中一	3.96	2 號道路南側，3 號道路西側	潭秀國中
	文中二	3.25	9 號道路東側，保存區南側	潭子國中
	文高	2.11	19 號道路南側，公二西側，20 號道路北側	弘文中學
	小計	18.25		
市場用地	市一	0.14	火車站東南側	
	市二	0.26	6 號道路東側，停一南側	
	市三	0.23	4 號道路北側，9 號道路西側	
	市四	0.27	15 號道路南側，16 號道路西側	
	市五	0.36	機三用地東南側	
	市六	0.44	19 號道路南側，停二用地西側	
	小計	1.70		
停車場用地	停一	0.23	6 號道路東側，3 號道路南側，市一用地北側	
	停二	0.22	19 號道路南側，市六用地東側	
	停三	0.09	1 號道路東側，13 號道路北側，縱貫鐵路西側	
	停四	0.15	公三西側	
	小計	0.69		
公園用地	公一	0.43	6 號道路東側，機一用地南側	
	公二	1.59	19 號道路南側，弘文中學東側	
	公三	0.97	12 號道路北側	
	公四	0.53	福貴路東側，潭興路北側	(新增)
	小計	3.52		

項目及編號		面積(公頃)	位置	備註
鄰里公園兼兒童遊樂場用地	公兒一	0.07	機四東北側	
	公兒二	0.21	文小一西南側	
	公兒三	0.21	體育場北側	
	公兒四	0.28	公一西側	
	公兒五	0.27	公一東側	
	公兒六	0.20	13 號道路南側，縱貫鐵路西側	
	小計	1.24		
兒童遊樂場用地	兒三	0.30	文小三東側	
	兒五	0.19	9 號道路與 10 號道路交接處	
	兒七	0.53	計畫區北側	
	小計	1.02		
綠地用地		0.83		
體育場用地		2.87	5 號道路東側，3 號道路南側	
倉庫用地		2.61	文中一東側	
變電所用地	變 1	0.11	1 號道路西側，乙種工業區北側	
	變 2	0.30	栗林工業區內	
	小計	0.41		
溝渠用地		0.06	機五北側，15 號道路北側	
污水處理廠用地		5.40	文小五西側	
自來水事業用地		0.06	縱貫鐵路東側，市五用地西北側	
郵政事業用地		0.20	電信專用區西側	
電信用地		0.42	栗林工業區內（中山路西側）	
廣場用地	廣 1	0.03	文小五東側	
	廣 2	0.33	文小 1 南側	(新增) 原為人行廣場用地
	廣 3	0.65	廣 2 南側	
	小計	1.01		
車站用地	站 1	2.20	市一西側	
	站 2	0.68	兒七西側	
	小計	2.88		

資料來源：變更潭子都市計畫（第四次通盤檢討）（第一階段）書。

註：1.表內面積僅供參考，實際面積應以地籍分割測量面積為準。

2.所列公共設施用地包括各另擬細部計畫區所劃設之公共設施用地。

第五節 交通系統計畫

一、鐵路用地

以現有縱貫鐵路沿線劃設為鐵路用地，面積 9.03 公頃，佔都市發展用地面積 2.32%。

二、鐵路用地兼供道路使用

配合鐵路高架化計畫之平面道路縫合劃設為鐵路用地兼供道路使用，面積 1.69 公頃，佔都市發展用地面積 0.43%。

三、道路廣場用地

（一）聯外道路

1. 中山路（1 號道路；臺 3 線）

即現有中山路（1 號道路），為通往豐原、臺中之主要聯外幹道，其中北端計畫界至雅潭路（2 號道路）路段計畫寬度 32 公尺，自雅潭路（2 號道路）以南至南端計畫界線計畫寬度 30 公尺。

2. 雅潭路（2 號道路）

於潭子加工出口區南側劃設計畫寬度 30 公尺之聯外幹道（2 號道路；雅潭路），為通往大雅、臺中港區之主要幹道。

3. 環中路（臺 74 線；臺中生活圈二號道路）

於計畫區南側劃設臺中生活圈二號線，計畫寬度 80 公尺。

4. 潭興路（10 號道路）

潭興路（中 86-1），計畫寬度 15 公尺，為通往北屯區之主要幹道。

（二）主要道路

1. 勝利路（3 號及 5 號道路）：計畫寬度分為 20 及 15 公尺，可銜接雅潭路及中山路。

2. 圓通南路（4 號道路）：計畫寬度 15 公尺，可銜接勝利路及中山路。

3. 光陽路、新興路、大新路（9 號道路）：計畫寬度 15 公尺，可銜接中山路、潭興路及環中路。

4.福貴路（25 公尺環道）：計畫寬度 25 公尺，北端可銜接現中山路，南端可銜接中山路。

（三）次要道路

次要道路劃設寬度為 8 至 12 公尺，主要功能為各鄰里單元以及商業中心與主要道路系統間之銜接道路。

（四）出入道路

出入道路計畫寬度為 4 至 8 公尺，以銜接主、次要道路及作為住宅區與商業區對外聯絡之道路。

（五）道路廣場用地面積共計 81.15 公頃，佔都市發展用地面積 20.85%。

四、高速公路用地

為國道 4 號豐原潭子段潭子聯絡道之部分路段，面積 0.66 公頃，佔都市發展用地面積 0.17%。

五、園道用地（得兼供自行車專用道及其附屬設施使用）

以現有潭雅神自行車道劃設為園道用地（得兼供自行車專用道及其附屬設施使用），面積 0.97 公頃，佔都市發展用地面積 0.25%。

有關本計畫區計畫道路編號，請參見表 3。

表 3 變更潭子都市計畫（第四次通盤檢討）（第一階段）計畫道路編號一覽表

編號	寬度(公尺)	長度(公尺)	起	迄	備	註
1	32	2,330	計畫區北界至 2 號道路		中山路	
	30	3,200	2 號道路至計畫區南界			
2	30	750	計畫區西界至 1 號道路		雅潭路	
3	20	1,550	北起 2 號道路，東至 9 號道路		勝利路	
4	15	1,080	西起 5 號道路，東至 9 號道路		圓通南路	
5	15	480	北起 3 號道路，南至 4 號道路		勝利路	
6	15	1,160	西起 3 號道路，南至農業區		興華路	
7	15	180	西起 6 號道路，東至 1 號道路			
8	15	150	西起 6 號道路，東至 1 號道路			
9	15	3,690	西起 1 號道路，北至 3 號道路		光陽路	
10	15	270	西起 9 號道路，東至 25 米環道		潭興路	
11	12	360	西起潭子街，東至 25 米環道			
12	12	330	西起 9 號道路，東至 9 號道路		合作街	
13	22	540	西起 1 號道路，東至 9 號道路		大新路	
14	15	360	計畫區西界至 1 號道路			
15	15	550	西起 1 號道路，東至計畫區東界		祥和路	
16	12	1,100	北起 15 號道路，北至 15 號道路		民生街（含新增路段）	
17	22	130	北起 9 號道路，南至 25 米環道			
18	15	130	北起 9 號道路，南至 25 米環道			
19	12	800	東起 1 號道路，南至潭秀工業區北側			
20	12	780	西起 19 號道路，東至 19 號道路			
環道	25	3,890	西起計畫區南側 1 號道路，北至縱貫鐵路		福貴路	
	80	1,240	計畫區南側		臺中生活圈二號道路	

資料來源：變更潭子都市計畫（第四次通盤檢討）（第一階段）書。

註：1.鐵路用地東側道路用地，因寬度不一，未予編號。

2.未註明住宅區出入道路寬度為 4 或 8 公尺。

3.未註明人行步道寬度為四公尺。

4.囊底路迴轉直徑為 20 公尺。

5.表內道路長度僅供參考，應以依據核定圖實地測釘之樁距為準。

第六節 都市防災計畫

都市災害主要包括火災、水災、風災、地震等自然與因都市設施因上列情形所引起的災害，如爆炸等，以及因人為疏失或蓄意行為所引起之都市設施的破壞與都市居民生命、財產安全的威脅，因此，都市防災計畫與措施日顯重要。

一、主要災害類型

（一）水（颱風、洪氾）災

計畫區東側緊鄰旱溪，由於臺灣地區地形陡峭、山高水急，導致河川均甚為短促，因此過去每遇豪大雨，河川容易氾濫，對人民生命財產威脅甚大，因此，經濟部水利署於民國 96 年 11 月整治工程竣工後，已無洪水氾濫情事發生，除可保障民眾生命財產安全促進地方繁榮，兩側堤防外施設之景觀道路，設有自行車道，供為公眾休憩使用。

（二）地震災害

臺灣地區位於環太平洋地震帶，地震災害頻傳，於歷經 921 地震後，更應著重於預警系統設置、避難路線規劃及避難空間留設等，以確保居民生命財產安全。

（三）火災

計畫區內既有聚落發展甚早且密集，惟普遍都市基盤設施或維生設施均不甚完備，故為提昇各既有聚落之災變因應能力，應落實土地使用分區管制相關規定及妥為規劃防火間隔，以減低災害影響程度。

（四）危險物災害

目前本計畫區所劃設之工業區使用率已達 72.39%，且住、工使用情況甚為普遍，並有朝向農業區蔓延之態勢，其潛藏之工業災害或工業材料、事業廢棄物運送等，都可能對當地居民或環境帶來立即性或慢性之危害。

二、都市防災因應措施

都市防災規劃是全面性的，需由各方面之配合方能健全其工作，而計畫之執行亦應包括防災相關法規之制定、防災組織體系之建構及防災應變措施之配合，其相關因應措施如下：

（一）維生系統規劃

1.重要維生管線

規劃都市水源、下水道、電力等維生管線之共構系統，降低其破壞機率，並應布設於主要逃生路徑周邊，確保災害發生時之正常運作。

2.給水系統

- (1)管路布設應避免潛在地質災害地區，若確有必要，應採用多節、柔性接頭連接之管道。
- (2)管線埋設以地下管線為原則，山坡地帶應特別避免地面管線。
- (3)給水管下水道的水平距離應留設至少 3 公尺以上，但給水管應高於污水下水道。
- (4)消防用水應有專用管網及水源。
- (5)貯水塔設施應採防震設計，並避免設置於潛在地質災害地區及建築物密集地區。

3.電力系統

- (1)輸送線路應予地下化。
- (2)變電設施儘量設置於防火區劃邊緣。
- (3)建立勘查系統，以於發生問題時，檢查輸送或儲存設施。
- (4)公共建築物及避難場所應具備緊急電源。

4.電訊系統

- (1)輸送線路應予以地下化。
- (2)通訊中心及儲放供給設備之建築物應採防震設計。
- (3)應考量區域隔離措施，避免被破壞區域影響其他區域之正常運作。

5.瓦斯系統

- (1)輸送線路應予以地下化。
- (2)應設置偵測、漏氣及緊急切斷系統，自動化組織規劃改以人工操作替代。
- (3)輸送線路應與電力線路保持至少 3 公尺以上的距離。

6.警報與通報系統

建議運用資訊通信系統組織監控中心，管制各種能源管線（電力、電信、瓦斯、水利等），配合地方行政體系之救災中心運作，形成統一完善之預警預報系統。

（二）震災防護計畫

- 1.配合鄰近地區消防機關與救援體系，如醫院等建立防震措施計畫與資源應用。
- 2.建立區內防震避難與疏散系統，並加強維生系統管線之耐震設計。
- 3.強化公共建築及設備之安全性，包括加強聯外道路橋樑的安全檢測與補強，並於道路街角豎立防災避難路徑和場所的告示牌，另加強學校、機關建物、人行陸橋的安全檢測和補強。

（三）其他配合措施

1.控制都市發展密度與規模

於敏感地區或大規模開發時，應進行土地適宜性分析，並加速區內都市更新、提昇舊有社區聚落及窳陋地區之公共設施供給。

2.建構完善都市基盤設施

規劃良好之道路系統及、上下水道系統與分屬各事業單位之都市基礎設施（備），如電力電信設備、瓦斯管線、自來水管線等應妥為整合或隔離，加強耐震設計，考慮災後復健之維修，以確保災變發生時，其功能仍持續發揮，不致擴大災害程度。

3.防災資源準備整備

各式防救災資源之數量、放置地點應列表控管並定期清查維護，備妥緊急應變支援廠商人力、機具設備資料，以機動因應緊急之搶險、搶修工作。

4.防災教育、講習、訓練及宣導

每年均定期或不定期辦理相關災害防救教育訓練或講習，強化防災、預警報系統功能及操作訓練，另利用媒體、網路及文宣加強宣導防災相關措施。

5.防災據點指定

確立緊急醫療、物資支援、指揮救援、避難收容等場所及防救災避難路線之建立。

三、都市計畫防災體系

綜合以上分析，建立本都市計畫之都市防災系統如下：

（一）緊急避難場所

- 1.以本計畫區內公園、兒童遊樂場、鄰里公園兼兒童遊樂場、體育場、停車場、廣場、綠地等開放空間為主要規劃對象。

2. 周邊道路應有防災功能，並防止落下物擊傷避難人員。
3. 應設置適當消防設備與避難設施，並備有可搬運之抽水幫浦、大型滅火器及儲放空間，同時，設置資訊傳遞及廣播設備，引導人群避難。

（二）緊急收容場所

指定區內之機關用地及學校用地為緊急收容場所，其目的在於提供災後城市復建完成前臨時庇護場所。而各避難收容場所在機能上，應具有災民臨時收容、醫療緊急救護、區域物資及飲水之轉運發放、醫療及生活必需品的儲備等功能，並且在防災生活圈中應具有正確資訊之傳達、供應必要生活設施、自主消防能力、擁有完善且供庇護的設施等功能之場所。

（三）防災救難據點

1. 醫療據點

醫療據點包括臨時醫療場所及長期收容場所，前者為發揮機動醫療設施急救功效，因此仍指定前述避難收容場所為之，長期收容場所仍應以附設有病床之醫院為對象，惟本計畫區內並無相關醫療據點，故收容及醫療照護仍須仰賴周邊行政轄區之大型醫院支援，包含慈濟醫院臺中分院、署立豐原醫院、中國醫藥學院豐原分院、臺中榮民總醫院及澄清醫院中港院區等。

2. 指揮、警消據點

以潭子區公所為指揮救災中心，統籌各責任區救災指揮任務，發揮防災組織體系之緊急救難功能；警察據點設置之主要目的是為進行情報資訊蒐集及災後秩序維持。

目前於本計畫區內設有潭子分駐所、潭北派出所及消防局第一大隊潭子分隊；計畫區南側亦有頭家派出所、消防局第一大隊頭家厝分隊，以上各警消據點之動員均能在五分鐘內抵達計畫區內各角落，充分保障居民之生活安全。

（四）緊急疏散動線

指定本計畫區內部分現有道路路寬 15 公尺以上之道路為緊急疏散動線，並考慮可延續通達各區域之主要輔助性道路（限路寬 15 公尺以上）為第一層級之緊急疏散動線，寬闊的道路除作為緊急疏散道路外，亦為救災人員及裝備進出之重要通道。

（五）火災延燒防止帶

利用帶狀開放空間，如鐵路、河川、農業區及計畫寬度 20 公尺以上道路等為區隔作為火災延燒防止帶，以防止火災之蔓延。

（六）其他防災規劃

- 1.計畫區內之公園、兒童遊樂場、綠地、廣場、停車場及學校用地等設定為本計畫之避難、收容及延燒防止空間，其周邊應保持暢通，並減少永久性障礙物之設置，以維持其開放性，並隨時作為臨時防災據點之用。
- 2.公園等開放空間之綠覆率應在 60% 以上，如因附屬設施之需求需開挖地下層者，其覆土深度亦應維持二公尺以上。
- 3.廣場用地鋪面應以使用植草磚或具透水性之地磚為原則。
- 4.分屬各事業單位之都市基礎設施（備），如電氣、瓦斯、電信設備等，應依其運作效能妥為整合或隔離，並加強耐震設計及考量易於災後復健維修計畫之設計。
- 5.具污染性廢棄物、化學藥品、瓦斯及油罐車等危險物品運輸，應限制其進入社區之聯絡道路，以避免災害發生波及居民生命財產安全。

有關本計畫區之防災系統指定及防災避難系統示意圖，詳參表 4 及圖 2。

表 4 潭子都市計畫區內防災系統指定表

項目	指定設施	備註		
		計畫面積(公頃)	開關情形	使用現況
緊急避難場所	公 一	0.43	已開闢	栗林公園
	公 二	1.59	未開闢	
	公 三	0.97	已開闢	福仁環保公園
	公 四	0.53	已開闢	石牌公園
	公 兒 一	0.07	已開闢	
	公 兒 二	0.21	已開闢	
	公 兒 三	0.21	已開闢	
	公 兒 四	0.28	已開闢	
	公 兒 五	0.27	已開闢	
	公 兒 六	0.20	已開闢	
	兒 三	0.30	未開闢	
	兒 五	0.19	未開闢	
	兒 七	0.53	已開闢	
	體育場用地	2.87	已開闢	潭子區運動公園
	廣 一	0.03	未開闢	
	廣 二	0.33	已開闢	
	廣 三	0.65	已開闢	
	停 一	0.23	已開闢	
	停 二	0.22	未開闢	
	停 三	0.09	已開闢	
停 四	0.15	已開闢		
緊急收容場所	文 小 一	3.11	已開闢	潭子國小
	文 小 三	2.36	已開闢	潭陽國小
	文 小 五	3.46	已開闢	僑忠國小
	文 中 一	3.96	已開闢	潭秀國中
	文 中 二	3.25	已開闢	潭子國中
	機 五	0.12	已開闢	栗林活動中心
	機 六	0.10	已開闢	潭北派出所
防災救難據點	機 一	1.04	已開闢	潭子區公所、分駐所、消防分隊
緊急疏散動線	計畫寬度 15 公尺以上之道路或通達各區域之主要輔助性道路（限路寬 15 公尺以上）			
火災延燒防止帶	鐵路、河川、農業區及計畫寬度 20 公尺以上道路			

資料來源：變更潭子都市計畫（第四次通盤檢討）（第一階段）書。

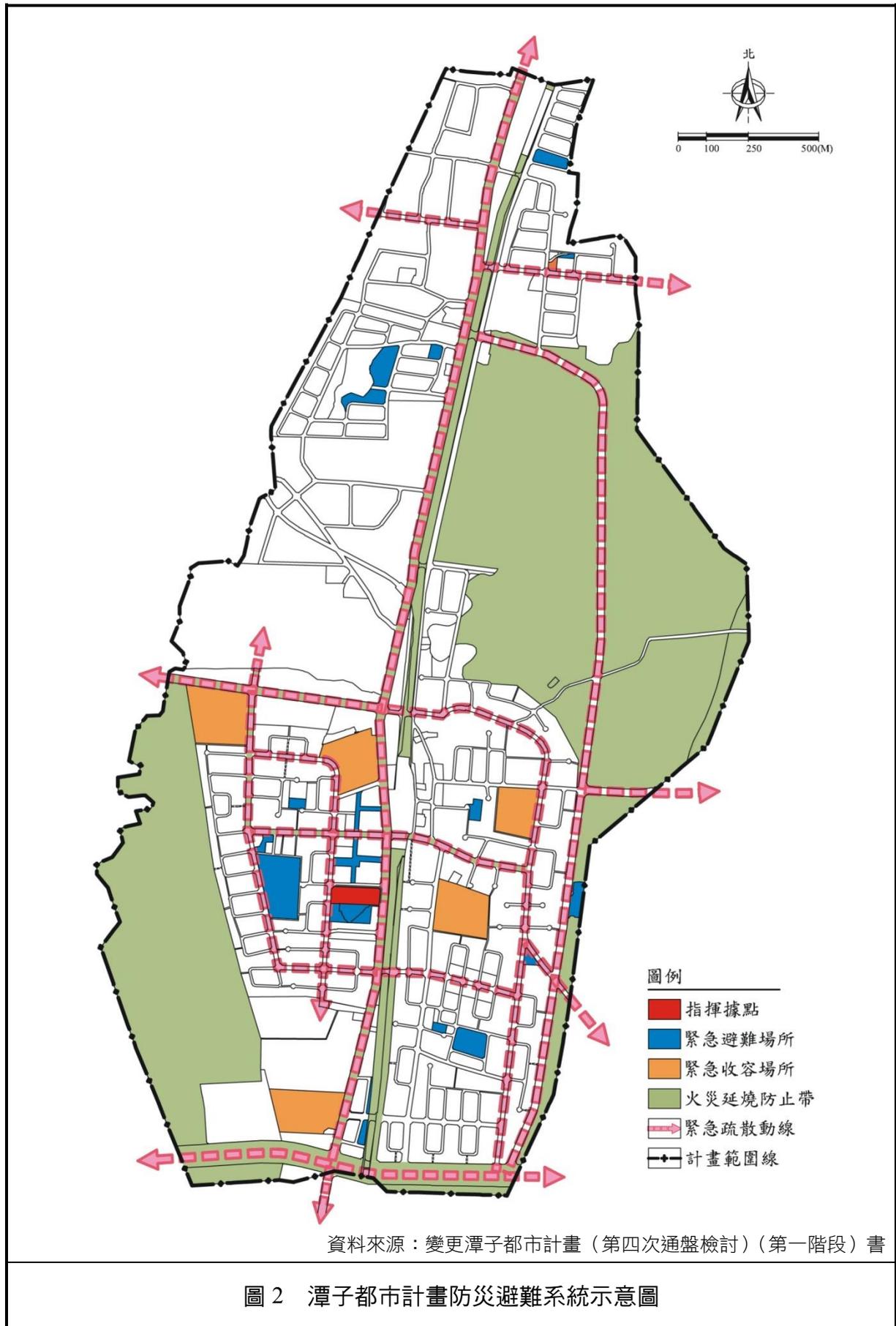


圖 2 潭子都市計畫防災避難系統示意圖

第七節 生態都市發展策略

一、自然及景觀資源之管理維護策略或計畫

（一）自然及景觀資源

本計畫區為臺中盆地平原地區之一部分，其地勢由東北向西南傾斜，標高約介於 190 至 150 公尺間，除了因應交通動線而形成的都市發展軸帶外，自然及景觀資源因各地區之地形地勢或土地使用現況不同，而各地區產生不同之景觀氛圍，計畫區自東而西可概分為旱溪水岸區段、農業生產區段、都市發展區段、農業發展區段等（詳參圖 3），茲就旱溪水岸區段、農業生產區段之自然及景觀資源說明如下：

1. 旱溪水岸區段

旱溪源於豐原區東方的公老坪山區，南行至潭子區後，部分河段位於本計畫區東側，其後續經北屯區、北區、東區注入大里溪。河川整治及堤防外施設之道路於 96 年 11 月完工，設有自行車道、涼亭、座椅、觀景臺、植栽綠美化等，景緻優美近可賞溪、賞鳥，遠可眺望大坑山區，為臺中市散步、騎自行車等休閒遊憩的知名場所之一。



旱溪水岸景緻

2. 農業生產區段

本計畫區之農業區主要分布於福貴路南側、縱貫鐵路東側、仁愛路北側所夾區塊及計畫區西南側，早期農業區多以稻作為主，近年引進馬鈴薯栽植，且由於栽種技術不斷改進，潭子所生產的馬鈴薯除面積不斷擴大外，其品質居中部之冠，口感水嫩軟Q如梨，為本計畫區獨有的特色農產。

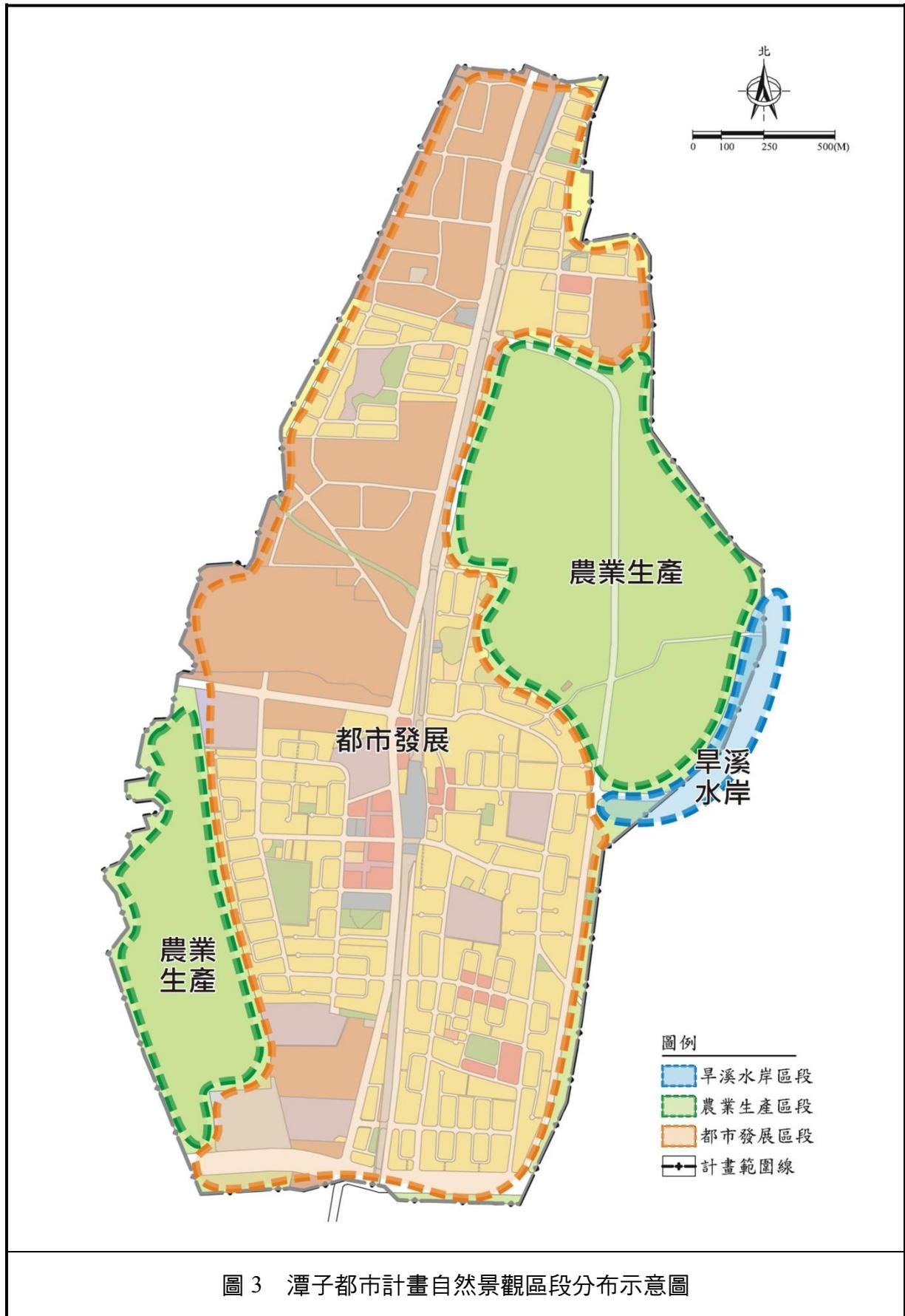


農業生產區景緻

（二）管理維護策略

1. 旱溪水岸區段

- (1) 仁愛路跨越旱溪之嘉興橋為進入本區主要橋樑，建議藉由夜間照明設計強化進入本計畫區之視覺意象；橋樑造型設計，可就周遭地形、地貌及水體等自然條件及環境整體考量，強化當地風土特色。



- (2)早溪河川區範圍內應嚴格管制違規採取砂石、種植農作物或興建設施物等情形，且應加強現有綠美化空間之管理，以維護景觀視覺穿透性及休閒遊憩空間之品質。

2.農業生產區段

未來於此地區設置農業產銷設施或休閒農場時應加強建築型式及外觀設計，以塑造相融性之地景風貌。

- (1)為搭配田園景色，建物色彩以中高明度、中低彩度之暖色系為主。
- (2)休閒農場附屬設施如圍牆、涼亭、溫室及遊戲設施等，應需搭配整體環境一併納入考量。
- (3)建築量體高度以中低樓層為主，以減少對地景景觀破壞。

二、公共設施用地及其他開放空間之水與綠網絡發展策略或計畫

（一）超過實際需求之學校用地釋出活化再利用

計畫區學齡人口逐年減少，且在少子化的發展趨勢下，學校用地之劃設面積已經超過實際需求，例如僑忠國小、潭子國中尚有部分用地未開闢使用，未來應在最適校地規模下，提供部分空間作為公園、兒童遊樂場、綠地等綠化空間或雨水貯留設施使用，以賦予土地彈性利用並提升都市公共設施服務品質與滯洪保水能力。

（二）公共空間介面綠化

藉由機關、學校等公共設施周邊圍牆的降低及拆除，並改以低矮綠籬、樹林或是穿透式設計來替代，可提升視覺穿透率、減少治安死角、改善景觀及圍牆外違規停車等問題，亦可增加使用者的實際活動範圍。

圍牆拆除或降低後，可利用退縮空間及街角留設廣場，配合照明設計、座椅及公共藝術等休憩設施之設置，並配合人行步道、通學步道、自行車道等通行空間改善，提供人性化之公共空間。



公共空間人行介面改善，提升視覺穿透率，增加實際活動範圍

（三）鼓勵社區綠化促進綠色網絡蔓延

參考日本「綠纖維都市」以及臺南市「好望角計畫」構想，鼓勵地主將閒置的私有空地綠美化，透過空地、空屋改造為綠地、簡易運動場或停車場，可改善都市環境衛生及美化市容觀瞻，並促進都市土地充分利用；並可結合社區營造，鼓勵社區參與維護，每年定期舉辦競賽與評比表揚，強化社區公共意識的凝聚。

另外鼓勵建築物立體綠化，透過屋頂、強面及陽臺露臺綠化等方式降低建築物強面溫度，改善熱島效應與淨化空氣。



鼓勵建築物立體綠化，促進綠色網絡蔓延

三、都市發展歷史之空間紋理、名勝、古蹟及具有紀念性或藝術價值應予保存建築之風貌發展策略或計畫

潭子區有 2 處市定古蹟，分別為潭子農會穀倉（潭秀段 895 地號等 10 筆土地）及摘星山莊（大埔段大埔厝小段 34 地號等 5 筆土地；位於高速公路豐原交流道附近特定區計畫範圍），歷史建築為潭子國小日式校舍（工區段 631 地號等 16 筆土地）。有關計畫區內市定古蹟潭子農會穀倉及歷史建築潭子國小日式校舍之風貌保存發展策略如下：

（一）市定古蹟：潭子農會穀倉

1. 土地影響保存範圍

臺中市政府 100 年 3 月 17 日府授文資字第 1000041281 號函公告指定，保存範圍：潭秀段 895、896、897、898、899、903、903-3、913、916、936 地號等 10 筆土地部分範圍，面積合計 2,537.60 平方公尺

2. 都市計畫配合事項

本市定古蹟位於臺中都會區鐵路高架捷運化計畫-潭子段臨時軌工程用地上（部分範圍依臺中縣政府 98 年 9 月 30 日府建城字第 09802936793 號函，變更為鐵路用地兼供道路使用），三分之一建築於 100 年 7 月底「解體」，讓出空間準備施作鐵路高架化工程。但歷史古蹟並未灰飛煙滅，穀倉牆面一塊塊被小心拆解，構件全被編號保存，未來鐵路高架工程完成，再一片片就地原貌「合

體」復舊。爰此，建議於臺中都會區鐵路高架捷運化計畫興建完成後，再依其保存範圍另案辦理都市計畫變更，以永續保存潭子重要的文化資產。

3.保存策略

- (1)原位於火車站西北側，因進出道路狹窄，無法突顯其區位，故於完成鐵路高架化後，透過設計歷史圖象之特殊鋪面，提高空間轉換之意象語彙，改善原出入通行道路並創造較舒適之步行環境。
- (2)穀倉應與潭子火車站整體規劃，車站周邊建物外觀、立面、質感等應有相融性，以簡潔明亮之色彩為主，塑造活動場所氣息，以提供民眾休閒遊憩空間、促進觀光發展及塑造地方特殊風貌。
- (3)搭配自行車道遊憩系統，穀倉前廣場空間可配合遊客休息、等待等需求設置休憩設施，穀倉內部則可提供景點導覽、旅遊諮詢服務或展演活動空間使用。

（二）歷史建築：潭子國小日式校舍

1.歷史建築保存範圍：

臺中市政府 101 年 12 月 25 日府授文資字第 1010229597 號函公告修正歷史建築（潭子國小日式校舍）保存範圍，工區段 631、682、701-1、702、703、705、706-1、715-1、716、718、718-1、719、720、748-2 及 687 地號等 15 筆土地（631、718、719、748-等 4 筆地號以現有街道邊界為限）；建築面積 1,258.61 平方公尺，土地影響保存範圍 32,667 平方公尺

2.都市計畫配合事項

本歷史建築登錄保存區範圍函蓋全部潭子國小，而歷史建築本體為位於國小西北側 5 棟日式木造瓦頂連棟宿舍（建築面積：1,258.61 平方公尺）。因潭子國小與歷史建築座落之地尚未分割，故保存區劃設範圍以不影響學校教學使用為原則（即公告範圍及學校北側現有街道邊界為限），以利文化資產保存並兼顧學校教學需求。

3.保存策略

- (1)透過設計歷史圖象之特殊鋪面，提高空間轉換之意象語彙，以創造較舒適之步行環境。
- (2)應可提供部分空間做為學校或社區之休憩空間。
- (3)部分校舍建議可委由社區發展協會代為管理，除可供為社區集會場所外，並可藉由社區力量，對於歷史建築空間永續經營及管理維護。



潭子農會穀倉



潭子國小日式校舍

四、大眾運輸導向、人本交通環境及綠色運輸之都市發展模式土地使用配置策略或計畫

（一）大眾運輸導向

本次檢討範圍內大眾運輸場站設施計有潭子及栗林兩座臺鐵通勤車站，車站周邊劃設之土地使用分區以住宅區、商業區及住宅區、工業區為主，考量本次通盤檢討並未調整計畫人口，故建議維持原計畫土地使用性質與強度。

（二）人本交通環境

本次通盤檢討建議透過土地使用分區管制要點之修訂，增訂建築基地設置騎樓與建築退縮規定，以確保計畫區內行人通行之安全。另中心商業區（潭子區公所北側）內已劃設廣場用地，可紓緩商業行為衍生之停車需求並發揮人行徒步空間之設置效益。

（三）綠色運輸

本計畫區現有潭雅神綠園道、旱溪等 2 處自行車道，未來可望透過鐵路高架化之橋體下方空間及新闢道路（福貴路）做一串連銜接，以發揮藍綠帶空間相互串連之效益。

五、都市水資源及其他各種資源之再利用土地使用發展策略或計畫

（一）水資源

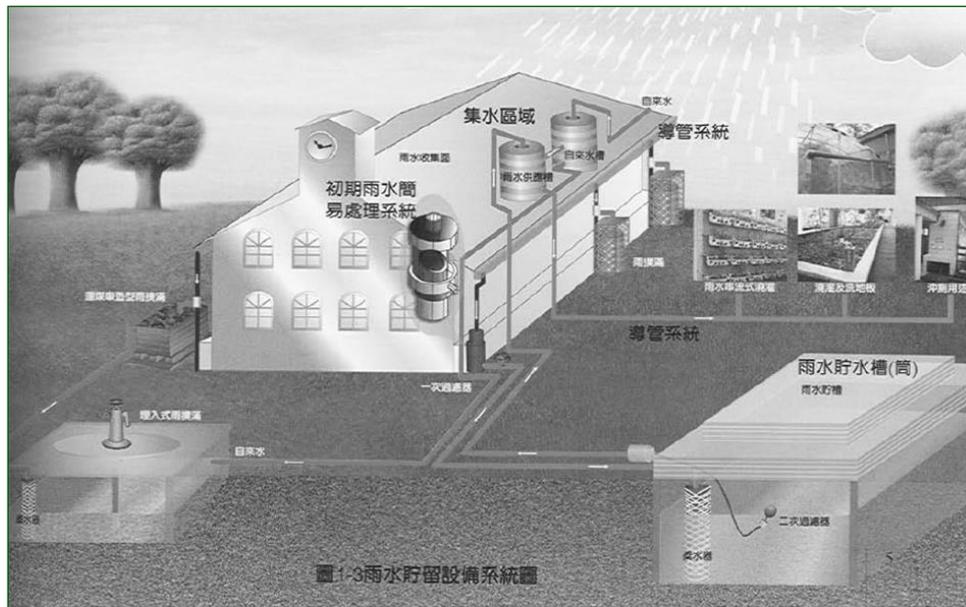
1. 灌溉用水

本計畫區灌溉水源主要係截取自旱溪，再由葫蘆墩圳之四張犁支線與北屯支線兩大幹線供輸整個灌區，灌溉系統尚稱完善，枯水期於臺中農田水利會用水調配下已無缺水之虞。

2. 雨水再利用

依建築技術規則規定，建築物雨水或生活雜排水回收再利用系統係指將雨水或生活雜排水貯集、過濾、再利用之設計，其適用範圍為總樓地板面積達一萬平方公尺以上之新建建築物。

考量小規模建築基地個別設置效益有限，故建議後續優先推動校園及公有建築作為示範點，利用屋頂作為雨水收集面積，再把雨水適當處理與貯存，設置二元供水系統（即自來水及雨水分別使用之管線），將雨水作為雜用水，如沖廁所、澆灌、補充空調用水或景觀池及生態池之補充水源等。



雨水貯留設備系統示意圖

資料來源：經濟部水利署節約用水資訊網（<http://www.wcis.itri.org.tw/>）

（二）其他資源之再利用

計畫區內目前可利用的再生能源主要為太陽能發電，後續建議在不影響計畫區整體視覺景觀條件下，可透過經費補助等方式鼓勵太陽能光電設施的設置。

第八節 實施進度與經費

一、分區發展優先次序

依都市計畫法第 17 條規定「第 15 條第 1 項第 9 款所定之實施進度，應就其計畫地區範圍預計之發展趨勢及地方財力，訂定分區發展優先次序。第 1 期發展地區應於主要計畫發布實施後，最多 2 年完成細部計畫；並於細部計畫發布後，最多 5 年完成公共設施。其他地區應於第 1 期發展地區開始進行後，次第訂定細部計畫建設之。未發布細部計畫地區，應限制其建築使用及變更地形。但主要計畫發布已逾 2 年以上，而能確定建築線或主要公共設施已照主要計畫興建完成者，得依有關建築法令之規定，由主管建築機關指定建築線，核發建築執照。」

（一）實施範圍

實施分期分區發展之範圍包括住宅區、商業區、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、宗教專用區、保存區及公共設施用地等都市發展用地。

（二）劃分種類及原則

1. 已發展區

計畫區內現有聚落，其使用率達 80% 以上，或相關公共設施用地已興建完成地區。

2. 優先發展區

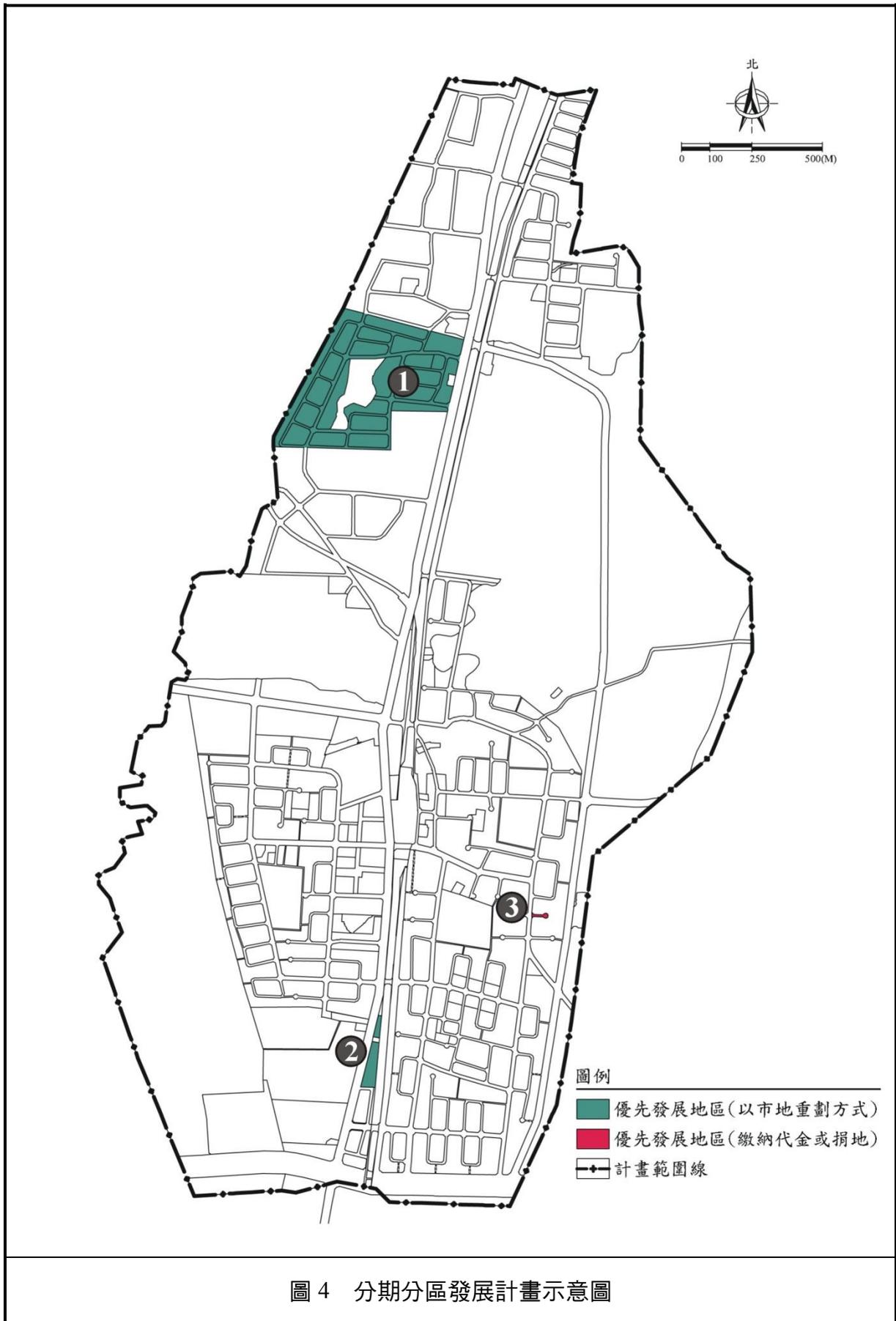
已發展區外，相關公共設施用地尚未完成之地區，包括開闢率偏低及附帶條件整體開發地區。

本計畫第四次通盤檢討前有 12 處（面積 34.87 公頃）整體開發地區，其中 3 處（面積 22.47 公頃）尚未完成整體開發【包含 1 處正辦理自辦市地重劃區，面積 21.66 公頃】。有關本計畫區尚未完成附帶條件整體開發地區彙整如表 5 所示；分期分區發展計畫圖示，詳參圖 4。

表 5 變更潭子都市計畫（第四次通盤檢討）（第一階段）尚未完成附帶條件整體開發地區彙整表

編號	變更年期	位置	變更內容		附帶條件內容	備註
			原計畫	新計畫		
1	74 年 4 月二通第 2 案	潭子加工區北側農業區	農業區 21.66 公頃	住宅區 13.33 公頃 市場用地（市六）0.44 公頃 停車場用地（停二）0.22 公頃 公園用地（公二）1.77 公頃 學校用地 1.10 公頃 道路用地 4.80 公頃	1.變更範圍之公共設施用地比率應為 35%。 2.變更範圍之土地應以市地重劃方式開發。	1.辦理市地重劃中 2.潭子區弘富自辦市地重劃區
2	原 74 年二通變更內容明細表第 7 案部分地區	原停 3 停車場用地北側整體開發地區	應以市地重劃方式開發 0.75 公頃		應以市地重劃方式開發。	附帶條件開發方式調整變更納入下階段辦理。
3	本次通檢變更內容明細表第 11 案	原 8 公尺囊底道路變更為住宅區整體開發地區（原 94 年三通變更內容明細表第 15 案）	住宅區 0.06 公頃 附帶條件	住宅區 0.06 公頃 修訂附帶條件內容	1.變更範圍內土地所有權人應回饋 30% 公共設施用地，其回饋方式得以應回饋之公共設施用地面積乘以該地當期公告現值加 40% 之折算代金方式抵充。 2.應繳納之代金，應於本案公告發布實施 5 年內繳納；如無法於前開期限繳納者，於下次通盤檢討恢復原土地使用分區或公共設施用地。	

資料來源：變更潭子都市計畫（第四次通盤檢討）（第一階段）書。



二、實施經費

（一）公部門籌辦

依都市計畫法第 77 條規定「地方政府及鄉、鎮、縣轄市公所為實施都市計畫所需經費，應以左列各款籌措之：①編列年度預算。②工程受益費之收入。③土地增值稅部分收入之提撥。④私人團體之捐獻。⑤中央或縣政府之補助。⑥其他辦理都市計畫事業之盈餘。⑦都市建設捐之收入。...」，故有關優先發展地區，都市計畫擬定機關得以前述方式籌措實施都市計畫所需經費。

（二）私部門籌辦

私部門籌辦者得依都市計畫法第 24 條規定「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。」辦理之，故有關實施都市計畫所需經費由其自行籌措。

三、事業計畫

依據都市計畫法第 48 條規定，都市計畫之開發方式包括徵收、區段徵收及市地重劃等 3 種方式，此三種開發方式得視各都市計畫地區之個別狀況採用之。

四、財務計畫

財務計畫之完善與否乃計畫執行之主要關鍵之一，故本次通盤檢討新劃設之公共設施用地及本計畫區尚未開闢之公共設施用地，依其優先發展順序及可能之開發方式，編列經費開闢，以引導地方有秩序之發展。本計畫之事業及財務計畫詳參表 6。

表 6 變更潭子都市計畫（第四次通盤檢討）（第一階段）事業及財務計畫表

公共設施項目		機關用地	市場用地			停車場用地	公園用地
		機三	市三	市五	市六	停二	公二
面積(公頃)		0.07	0.23	0.36	0.44	0.22	1.59
土地取得方式	一般徵收	√	√	√			
	市地重劃				√	√	√
	區段徵收						
	撥用						
	其他		√	√			
開發經費(萬元)	土地徵購費及地上物補償費						
	整地費						
	工程費	140	460	720	880	440	3,180
	合計	140	460	720	880	440	3,180
主辦單位		臺中市政府	臺中市政府 或需地單位	臺中市政府 或需地單位	市地重劃會	市地重劃會	市地重劃會
預定完成期限		依工程設計進度完成	依工程設計進度完成	依工程設計進度完成	依工程設計進度完成	依工程設計進度完成	依工程設計進度完成
經費來源		市政府編列預算	市政府編列預算或獎勵私人投資	市政府編列預算或獎勵私人投資	土地所有權人共同負擔	土地所有權人共同負擔	土地所有權人共同負擔
備註							

資料來源：變更潭子都市計畫（第四次通盤檢討）（第一階段）書。

註：1.本表僅列公共設施工程費，不含整地費、工程設計費、地價補償費、地上物補償費、行政作業費及路燈、管線等費用。

2.表列開發經費及預定完成期限僅供參考，得視主辦單位財政狀況調整之。

3.表內面積應依據徵收或開闢計畫實際面積為準。

表 6 變更潭子都市計畫（第四次通盤檢討）（第一階段）事業及財務計畫表（續表完）

公共設施項目		兒童遊樂場用地		綠地用地	車站用地	污水處理廠用地	道路用地
		兒三	兒五		站二		
面積(公頃)		0.30	0.19	0.83	0.68	5.40	11.98
土地取得方式	一般徵收	√	√	√		√	√
	市地重劃						√
	區段徵收						
	撥用				√		√
	其他						
開發經費(萬元)	土地徵購費及地上物補償費						
	整地費						
	工程費	600	380	1,660	1,360	10,800	23,960
	合計	600	380	1,660	1,360	10,800	23,960
主辦單位		臺中市政府	臺中市政府	臺中市政府	交通部鐵路改建工程局	臺中市政府	臺中市政府或市地重劃會
預定完成期限		依工程設計進度完成	依工程設計進度完成	依工程設計進度完成	依工程設計進度完成	依工程設計進度完成	依工程設計進度完成
經費來源		市政府編列預算	市政府編列預算	市政府編列預算	交通部編列預算	市政府編列預算	1.市政府編列預算 2.重劃區或整體開發地區範圍內，由土地所有權人共同負擔
備註							

資料來源：變更潭子都市計畫（第四次通盤檢討）（第一階段）書。

註：1.本表僅列公共設施工程費，不含整地費、工程設計費、地價補償費、地上物補償費、行政作業費及路燈、管線等費用。

2.表列開發經費及預定完成期限僅供參考，得視主辦單位財政狀況調整之。

3.表內面積應依據徵收或開闢計畫實際面積為準。

第參章 變更計畫內容

第一節 現行土地使用分區管制要點

一、修訂歷程

本計畫區之土地使用分區管制要點係緣於原臺中縣政府民國 94 年 3 月 23 日府建城字第 09400731963 號函發布實施「變更潭子都市計畫（第三次通盤檢討）案」制定管制內容，其後於民國 99 年 12 月 25 日臺中縣、市合併升格為直轄市後，因應民國 103 年 2 月 6 日公布施行之「都市計畫法臺中市施行自治條例」，辦理臺中市轄區內各都市計畫土地使用分區管制要點專案通盤檢討，本計畫區「擬定潭子都市計畫細部計畫（土地使用分區管制要點）（配合都市計畫法臺中市施行自治條例制定）案」於民國 104 年 7 月 24 日府授都計字第 1040156949G 號函公告發布實施。有關本計畫區之土地使用分區分區管制要點修訂歷程，詳參表 7。

表 7 潭子都市計畫土地使用分區管制要點修訂歷程一覽表

編號	計畫名稱	發布實施日期文號	修訂內容摘要
1	變更潭子都市計畫（第三次通盤檢討）案	臺中縣政府民國 94 年 3 月 23 日府建城字第 09400731963 號函	依「都市計畫法臺灣省施行細則」等有關規定，訂定土地使用分區管制要點
2	擬定潭子都市計畫細部計畫（土地使用分區管制要點）（配合都市計畫法臺中市施行自治條例制定）案	臺中市政府民國 104 年 7 月 24 日府授都計字第 1040156949G 號函	配合「都市計畫法臺中市施行自治條例」制定，辦理全市性土地使用分區管制要點專案通盤檢討

資料來源：臺中市政府都市發展局都市計畫書圖查詢系統。

二、現行土地使用分區管制要點規定內容

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、本計畫區內各種土地使用分區之建蔽率、容積率不得大於下表規定：

項目	建蔽率(%)	容積率(%)	備註
住宅區	60	180	建蔽率不大於 50%時，容積率得調整為不大於 200%。
商業區	80	240	建蔽率不大於 70%時，容積率得調整為不大於 280%。
乙種工業區	70	210	
零星工業區	70	210	
加油站專用區	40	120	
宗教專用區	40	160	
加工出口專用區	70	300	全區容積得採總量管制。
電信專用區	50	250	

三、電信專用區之土地使用項目悉依「都市計畫法臺中市施行自治條例」第 41 條第 1 項第 1 至 5 款規定辦理，惟第 5 款使用之樓地板面積，不得超過該電信專用區總樓地板面積之二分之一。

四、乙種工業區之使用依都市計畫法臺中市施行自治條例工業區相關規定管制。

乙種工業區申請設置公共服務設施及公用事業設施，其使用細目、使用面積、使用條件及管理維護事項之核准條件如附表；申請作業程序及應備書件，依「臺中市都市計畫甲種乙種工業區土地申請設置公共服務設施及公用事業設施總量管制作業要點」規定辦理。

五、本計畫區內各項公共設施用地之建蔽率與容積率不得大於下表規定：

項目	建蔽率(%)	容積率(%)	備註
機關用地	50	250	
學校用地	文中及文小	50	150
	高中(職)	50	200
市場用地	80	240	
停車場用地	平面	10	20
	立體	80	800
自來水事業用地	50	240	

項目	建蔽率(%)	容積率(%)	備註
郵政事業用地	50	240	
變電所用地	50	250	
污水處理廠用地	30	60	
車站用地	40	200	高架月臺不計入容積
倉庫用地	70	210	

六、為鼓勵設置公益性設施，除經劃設為都市更新單元之地區，另依都市更新條例規定辦理外，訂定下列獎勵措施；其建築物提供部分樓地板面積供下列使用，得增加所提供之樓地板面積，但以不超過基地面積乘以該基地容積率之 10%為限：

(一)私人捐獻或設置圖書館、博物館、藝術中心、兒童青少年、勞工、老人等活動中心、景觀公共設施等供公眾使用；其集中留設之樓地板面積在 100 平方公尺以上，並經目的事業主管機關核准設立公益性基金管理營運者外，申請建造執照時，前開公益性基金會應為公益性設施之起造人。

(二)建築物留設空間與天橋或地下道連接供公眾使用，經道路主管機關核准者。

七、本計畫區之退縮建築規定如下：

(一)於實施區段徵收或市地重劃但尚未分配土地之地區及 1,000 平方公尺以上基地由低使用強度變更為高強度使用之整體開發地區，其退縮建築應依下表規定辦理：

分區及用地別	退縮建築規定	備註
住宅區、商業區	自道路境界線至少退縮 5 公尺建築(如屬角地且兩面道路寬度不一時，應以較寬道路為退縮面，兩面道路寬度相同者，擇一退縮)。	退縮建築之空地應植栽綠化，不得設置圍籬，但得計入法定空地。
乙種工業區	自道路境界線至少退縮 5 公尺建築，如有設置圍牆之必要者，圍牆應自道路境界線至少退縮 2 公尺。	退縮建築之空地應植栽綠化，但得計入法定空地。
公共設施用地及公用事業設施	自道路境界線至少退縮 5 公尺建築，如有設置圍牆之必要者，圍牆應自道路境界線至少退縮 3 公尺。	退縮建築之空地應植栽綠化，但得計入法定空地。

(二)依據原臺中縣政府 97 年 7 月 24 日府建城字第 09701882043 號函發布實施之「變更潭子都市計畫第三次通盤檢討(暫予保留)再提會討論案(南側地區)案」指定以繳交回饋代金方式辦理開發之住宅區，其鄰接鐵路用地部分至少退縮 4 公尺建築；退縮建築之空地應植栽綠化，但得計入法定空地。

(三)變電所用地申請建築時，應自基地境界線至少退縮 10 公尺建築，如有設置圍牆之必要者，圍牆應自道路境界線至少退縮 5 公尺；並採屋內型設計，退縮

部分得計入法定空地並應妥為綠化及種植喬木。

(四)前項規定以外地區，其退縮建築應依「建築技術規則」等相關法令辦理。

(五)因基地地形特殊致無法依規定留設騎樓或退縮建築，且無妨礙市容觀瞻、消防車輛出入及公共交通，或因都市景觀需要，經臺中市政府都市設計審議委員會審議通過，若屬都市更新單元地區經臺中市政府都市更新及爭議處理審議會審議通過者，依其決議辦理。

八、停車空間

(一)住宅區、商業區之建築基地於申請建築時，其樓地板面積在 250 平方公尺(含)以下者，應留設 1 部停車空間，超過部分每 150 平方公尺及其零數應增設 1 部停車空間(如下表)。

(二)車站用地內作車站站體及相關附屬設施之樓地板面積超過 250 平方公尺部分，每 150 平方公尺設置 1 部停車空間。數量未達整數時，其零數應設置 1 部停車空間。機、腳踏車之停車格位，依汽車停車格位加乘 2 倍計算(如下表)。

分區或用地	總樓地板面積(m ²)	停車設置標準	
		汽車	機車(或自行車)
住宅區、商業區	1~250	設置 1 部	
	251~400	設置 2 部	
	401~550	設置 3 部	
	以下類推	--	
車站用地	1~250	免設置	
	251~400	設置 1 部	設置 2 部
	401~550	設置 2 部	設置 4 部
	以下類推	--	

(三)留設於地下層之法定機車(或自行車)停車空間得免計容積。

九、為維護景觀並加強綠化，有關景觀與綠化應依下列規定辦理：

(一)同一棟建築物之電視天線應設置共同天線。

(二)本計畫區之公共開放空間(包括公園、綠地、兒童遊樂場等)至少應留設二分之一種植花草樹木。

(三)污水處理廠用地於周界境界線至少應留設 10 公尺隔離綠帶。

十、本計畫區內應提送都市設計審議範圍：

(一)公有建築之審議依臺中市公有建築應送都市設計委員會審議要點規定辦理。

- (二)公用事業(包括電信局、航空站、大客車運輸業之轉運站、公私立大型醫院、文大及文教區等)建築申請案之總樓地板超過 10,000 平方公尺者。
- (三)新建建築樓層高度超過 12 層，或住宅區新建之建築基地面積超過 6,000 平方公尺，商業區新建之建築基地面積超過 3,000 平方公尺者，或新建總樓地板面積超過 30,000 平方公尺者。
- (四)新闢立體停車場基地面積 6,000 平方公尺以上者。但建築物附屬停車場者，不在此限。
- (五)實施容積管制前已申請或領有建造執照，在建造執照有效期間內，依建築技術規則建築設計施工編第 166 條之 1 第 2 項執照之申請案。

前項各款建築基地之建築基地規模、開放空間、人車通行系統、交通運輸系統、建築量體造型與色彩、景觀計畫、環境保護設施、防災空間、氣候調適與管理維護計畫等都市設計相關事項，應提送臺中市政府都市設計審議委員會審議，經審議通過後，始依法核發建照。

十一、為鼓勵都市老舊地區申辦獎勵老舊建物重建，屬商業區及住宅區之建築基地，其達都市設計審議規模者從其規定，符合下列條件得予以獎勵基準容積之 20% 或 15%：

- (一)基地面積 500 平方公尺以上，30 年以上鋼筋混凝土造、預鑄混凝土造及鋼骨混凝土造合法建築物坐落之建築基地與其他土地上之違章建築物投影面積合計達申請重建基地面積之二分之一，其中 30 年以上合法建築物坐落之建築基地應達前述面積總和二分之一，得申請獎勵基準容積之 20%。
- (二)基地面積 500 平方公尺以上，土磚造、木造、磚造及石造合法建築物、20 年以上之加強磚造及鋼鐵造合法建築物坐落之建築基地與其他土地上之違章建築物投影面積合計達申請重建基地面積之二分之一，其中合法建築物坐落之建築基地應達前述面積總和二分之一，得申請獎勵基準容積之 15%。
- (三)經全部土地所有權人同意。
- (四)建築配置時，應自基地退縮二側，包括基地後側及側面，側面得選擇一側並連通至道路，該退縮淨寬至少 1.5 公尺。
- (五)不得再申請建築技術規則所訂定開放空間獎勵。

十二、建築基地屬已發布細部計畫範圍內之土地，其土地及建築物之使用，悉依該細部計畫之規定辦理；其餘未規定事項或細部計畫未訂定土地使用分區管制要點之地區，應依本要點管制之。

十三、本要點未規定事項，依其他有關規定辦理。

附表 臺中市都市計畫甲、乙種工業區土地設置公共服務設施及公用事業設施申請案件核准條件表

公共服務設施及公用事業設施		使用面積	使用細目	使用條件	管理維護事項
(一)	警察及消防機構	依各目的事業主管機關法令規定	警察局、消防機構	申請基地應臨接寬度八公尺以上計畫道路或現有巷道	依各目的事業主管機關法令規定
(二)	變電所、輸電線路鐵塔（連接站）及其管路。	依各目的事業主管機關法令規定	電力相關設施	1.申請基地應臨接寬度八公尺以上計畫道路或現有巷道。 2.應自基地境界線至少退縮十公尺以上建築，並採屋內型設計退縮部份應妥為綠美化並植栽喬木。 3.申請基地外緣與臨近住宅區（社區）公務機關、名勝古蹟、學校醫院、幼稚園、社會福利設施、加油站、危險物品儲藏區應在五十公尺以上。 4.應提請臺中市都市計畫委員會審議核可。	依各目的事業主管機關法令規定
(三)	自來水或下水道抽水站	依各目的事業主管機關法令規定	自來水：自來水處理場、加壓站、配水池、淨水場、配水設施	申請基地應臨接寬度八公尺以上計畫道路或現有巷道。	依各目的事業主管機關法令規定
(四)	自來水處理場（廠）或配水設施	依各目的事業主管機關法令規定	自來水處理場（廠）或配水設施	申請基地應臨接寬度八公尺以上計畫道路或現有巷道。	依各目的事業主管機關法令規定
(五)	煤氣、天然氣、加（整）壓站	依各目的事業主辦單位法令規定	煤氣、天然氣、加（整）壓站	1.申請基地應臨接寬度八公尺以上計畫道路或現有巷道。 2.申請基地外緣與臨近住宅區（社區）公務機關、名勝古蹟、學校醫院、幼稚園、社會福利設施、加油站、危險物品儲藏區應在五十公尺以上。	依各目的事業主管機關法令規定
(六)	加油站、液化石油氣汽車加氣站	依各目的事業主管機關法令規定	加油站、液化石油氣汽車加氣站	申請基地應臨接寬度十二公尺以上計畫道路或現有巷道。	依各目的事業主管機關法令規定
(七)	電信機房	依各目的事業主管機關法令規定	交換機、電池、配線架、傳輸設備	申請基地應臨接寬度八公尺以上計畫道路或現有巷道。	依各目的事業主管機關法令規定
(八)	廢棄物及廢（污）水處理設施或焚化爐	基地面積不得超過一萬平方公尺	廢棄物及廢污水處理設施或焚化爐	1.申請基地應臨接寬度八公尺以上計畫道路或現有巷道。 2.申請基地外緣與臨近住宅區（社區）公務機關、名勝古蹟、學校醫院、幼稚園、社會福利設施、危險物品儲藏區應在二百五十公尺以上。 3.應自基地境界線至少退縮五公尺以上建築，退縮部份應妥為美化且於基地周圍設置實體圍牆。但以既有合法廠房申請，不受本項限制。 4.應提請臺中市都市計畫委員會審議核可。	依各目的事業主管機關法令規定
(九)	土石方資源堆置處理場	依各目的事業主管機關法令規定	土石方資源堆置場及其附屬設施	依臺中市營建賸餘土石方管理自治條例規定辦理。	依各目的事業主管機關法令規定
(十)	醫療保健設施	使用土地總面積不得超過該工業區	1.醫療機構。 2.護理機構。	1.申請基地應臨接寬度八公尺以上道路 2.申請基地與煤氣、天然氣、加壓站至少應有五十公尺以上距離，與危險物品和高壓氣體儲藏	依各目的事業主管機關法令規定

公共服務設施及公用事業設施		使用面積	使用細目	使用條件	管理維護事項
		土地總面積百分之五		區至少應有三百公尺以上距離。	
(十一)	社會福利設施	依各目的事業主管機關法令規定	1.兒童及少年福利機構（托嬰中心、早期療育機構）、2.老人長期照顧機構（長期照護型、養護型及失智照顧型）、3.身心障礙福利機構。」	申請基地應臨接寬度八公尺以上計畫道路或現有巷道。	依各目的事業主管機關法令規定
(十二)	幼兒園或兒童照顧服務中心	依各目的事業主管機關法令規定	幼兒園、兒童照顧服務中心	申請基地應臨接寬度八公尺以上計畫道路或現有巷道。	依各目的事業主管機關法令規定
(十三)	郵局	依各目的事業主管機關法令規定	郵局	申請基地應臨接寬度八公尺以上計畫道路或現有巷道。	依各目的事業主管機關法令規定
(十四)	汽車駕駛訓練場	依各目的事業主管機關法令規定	汽車駕駛訓練場	申請基地應臨接寬度八公尺以上計畫道路或現有巷道。	依各目的事業主管機關法令規定
(十五)	客貨運站及其附屬設施	依各目的事業主管機關法令規定	客貨運站及其附屬設施	申請基地應臨接寬度十二公尺以上計畫道路或現有巷道。	依各目的事業主管機關法令規定
(十六)	宗教設施	建築物總樓地板面積不得超過五百平方公尺	宗教設施	1.申請基地應臨接寬度八公尺以上道路。 2.建蔽率為百分之六十。 3.需留設停車空間應依建築技術規則建築設計施工編第五十六條規定之設置標準停車空間加倍設置。	依各目的事業主管機關法令規定
(十七)	電業相關之維修及其服務處所	依各目的事業主管機關法令規定	電業相關之維修及其服務處所	申請基地應臨接寬度八公尺以上計畫道路或現有巷道。	依各目的事業主管機關法令規定
(十八)	再生能源發電設備及其輸變電相關設施	依各目的事業主管機關法令規定	再生能源發電設施、再生能源熱能設施、再生能源衍生燃料及其相關設施、再生能源輸送管線設施、其他再生能源相關設施	1.申請基地應臨接寬度八公尺以上計畫道路或現有巷道。 2.應自基地境界線至少退縮十公尺以上建築，並採屋內型設計退縮部份應妥為綠美化並植栽喬木。 3.申請基地外緣與臨近住宅區（社區）公務機關、名勝古蹟、學校醫院、幼稚園、社會福利設施、加油站、危險物品儲藏區應在五十公尺以上。 4.應提請臺中市都市計畫委員會審議核可。	依各目的事業主管機關法令規定
(十九)	其他經市政府審查核准之必要公共服務設施及公用事業	不另規定	由本府主管機關視性質個案審查	申請基地應臨接寬度八公尺以上道路。	依各目的事業主管機關法令規定

第二節 變更計畫修訂重點

一、適用範圍

本計畫區內包括 7 處另行擬定細部計畫區（詳參表 8 及圖 5），因該各區均依相關規定訂定土地使用分區管制要點，因此本案土地使用分區管制要點將不適用前列 7 處細部計畫區，其有關管制內容之修訂應經由各該細部計畫之通盤檢討或個案變更為之。（前開 7 處細部計畫區之土地使用分區管制要點內容，詳參附錄一）

表 8 潭子都市計畫已完成另行擬定細部計畫地區彙整表

編號	計畫名稱	發布實施日期文號	備註
1	擬定潭子都市計畫工業區細部計畫案	臺中縣政府民國 71 年 5 月 24 日府建都字第 73860 號函	配合「都市計畫法臺中市施行自治條例」制定，臺中市政府 104 年 7 月 22 日府授都計字第 1040156066 號函公告實施「臺中市轄區內各都市計畫（含細部計畫）土地使用分區管制要點（配合都市計畫法臺中市施行自治條例制定）專案通盤檢討案」。
2	擬定潭子都市計畫（原『兒六』兒童遊樂場變更為住宅區）細部計畫案	臺中縣政府民國 83 年 2 月 4 日府工都字第 021836 號函	
3	擬定潭子都市計畫（原『兒一』兒童遊樂場變更為住宅區）細部計畫案	臺中縣政府民國 85 年 4 月 24 日府工都字第 89039 號函	
4	擬定潭子都市計畫（潭興路、勝利路與體育場用地所圍部分地區）細部計畫案	臺中縣政府民國 89 年 9 月 2 日府建城字第 226554 號函	
5	擬定潭子都市計畫（原部分公一公園用地變更為住宅區）細部計畫案	臺中縣政府民國 89 年 11 月 24 日府建城字第 321271 號函	
6	擬定潭子都市計畫（原『兒四』兒童遊樂場變更為住宅區）細部計畫案	臺中縣政府民國 91 年 8 月 20 日府建城字第 09121681402 號函	
7	擬定「變更潭子都市計畫（第三次通盤檢討）（暫予保留）再提會討論案（南側地區）」細部計畫案	臺中市政府民國 100 年 7 月 19 日府授都計字第 1000126610 號函	

資料來源：臺中市政府都市發展局都市計畫書圖查詢系統。

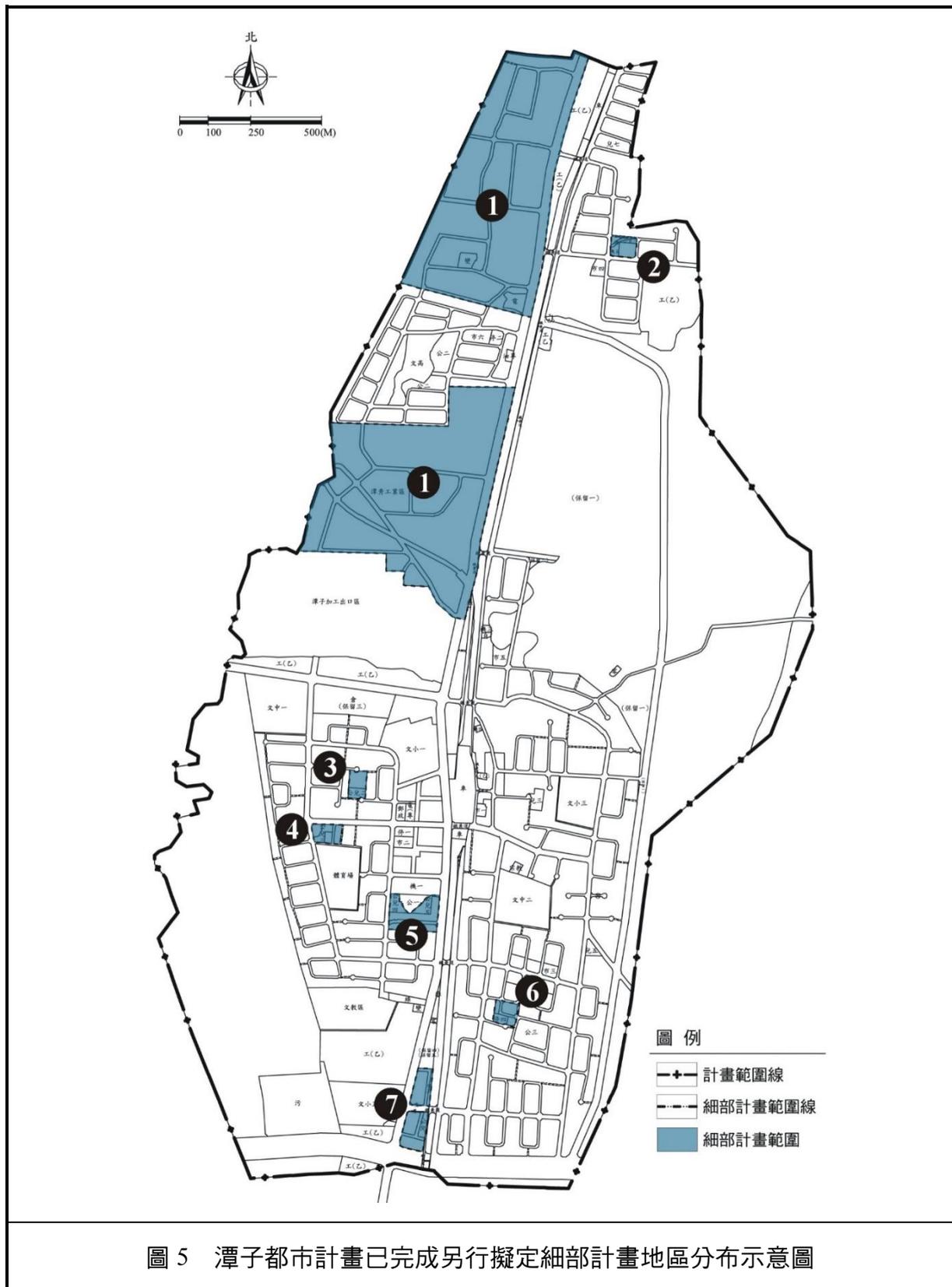
二、參酌臺中市舊市區或全市性相關統一管制規定予以調整

為因應臺中縣市合併，利於都市計畫管理整合接軌，故參考臺中市舊市區或全市性相關統一管制規定，進行條文內容增修訂，主要包括退縮建築、停車空間、景觀綠化原則及都市設計審查標準等事項。

三、依「變更潭子都市計畫（第四次通盤檢討）（第一階段）案」有關土地使用分區管制要點之指導，應增修訂土地使用分區管制要點規定

- （一）園道用地（得兼供自行車道使用及其附屬設施使用）除兼供自行車專用道之附屬設施使用部分外之路段，不得指定建築線。

(二) 人行步道變更為 4 公尺計畫道路用地，為確保消防救災通道安全，兩側建築基地（住宅區）應各退縮 1 公尺供道路使用，得計入法定空地；兩側建築基地（工業區）應各退縮 2 公尺供道路使用，得計入法定空地規定。



第三節 變更計畫內容

現行條文				修訂後條文				修訂說明
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。				一、本要點依都市計畫法第 22 條、第 32 條及都市計畫法臺中市施行自治條例第 49 條規定訂定之。				明訂法源依據。
二、本計畫區內各種土地使用分區之建蔽率、容積率不得大於下表規定：				二、本計畫區內各種土地使用分區之建蔽率、容積率不得大於下表規定：				除配合四通（一階）新增分區保存區增訂管制規定外，其餘同現行條文。
項目	建蔽率 (%)	容積率 (%)	備註	項目	建蔽率 (%)	容積率 (%)	備註	
住宅區	60	180	建蔽率不大於 50% 時，容積率得調整為不大於 200%。	住宅區	60	180	建蔽率不大於 50% 時，容積率得調整為不大於 200%。	
商業區	80	240	建蔽率不大於 70% 時，容積率得調整為不大於 280%。	商業區	80	240	建蔽率不大於 70% 時，容積率得調整為不大於 280%。	
乙種工業區	70	210		乙種工業區	70	210		
零星工業區	70	210		零星工業區	70	210		
加油站專用區	40	120		加油站專用區	40	120		
宗教專用區	40	160		宗教專用區	40	160		
加工出口專用區	70	300	全區容積得採總量管制。	加工出口專用區	70	300	全區容積得採總量管制。	
電信專用區	50	250		電信專用區	50	250		
				保存區	40	120		
三、電信專用區之土地使用項目悉依「都市計畫法臺中市施行自治條例」第 41 條第 1 項第 1 至 5 款規定辦理，惟第 5 款使用之樓地板面積，不得超過該電信專用區總樓地板面積之二分之一。				三、電信專用區之土地使用項目悉依「都市計畫法臺中市施行自治條例」第 41 條第 1 項第 1 至 5 款規定辦理。				精簡現行條文之用語。
四、乙種工業區之使用依都市計畫法臺中市施行自治條例工業區相關規定管制。 乙種工業區申請設置公共服務設施及公用事業設施，其使用細目、使用面積、使用條件及管理維護事項之核准條件如附表；申請作業程序及應備書件，依「臺中市都市計畫甲種乙種工業區土地申請設置公共服務設施及公用事業設施總量管制作業要點」規定辦理。				四、乙種工業區之使用依都市計畫法臺中市施行自治條例工業區相關規定管制。 乙種工業區申請設置公共服務設施及公用事業設施，其使用細目、使用面積、使用條件及管理維護事項之核准條件如附表；申請作業程序及應備書件，依「臺中市都市計畫甲種乙種工業區土地申請設置公共服務設施及公用事業設施總量管制作業要點」規定辦理。				同現行條文。
五、本計畫區內各項公共設施用地之建蔽率與容積率不得大於下表規定：				五、本計畫區內各項公共設施用地之建蔽率與容積率不得大於下表規定：				同現行條文。
項目	建蔽率 (%)	容積率 (%)	備註	項目	建蔽率 (%)	容積率 (%)	備註	
機關用地	50	250		機關用地	50	250		
學校用地	文中及文小	50	150	學校用地	文中及文小	50	150	
	高中（職）	50	200		高中（職）	50	200	
市場用地	80	240		市場用地	80	240		
停車場用地	平面	10	20	停車場用地	平面	10	20	
	立體	80	800		立體	80	800	

現行條文				修訂後條文				修訂說明									
自來水事業用地	50	240		自來水事業用地	50	240											
郵政事業用地	50	240		郵政事業用地	50	240											
變電所用地	50	250		變電所用地	50	250											
污水處理廠用地	30	60		污水處理廠用地	30	60											
車站用地	40	200	高架月臺不計入容積	車站用地	40	200	高架月臺不計入容積										
倉庫用地	70	210		倉庫用地	70	210											
				六、園道用地（得兼供自行車專用道及其附屬設施使用）除兼供自行車專用道之附屬設施使用部分外之路段，不得指定建築線。				配合四通（一階）新增分區園道用地（得兼供自行車專用道及其附屬設施使用）增訂管制規定。									
六、為鼓勵設置公益性設施，除經劃設為都市更新單元之地區，另依都市更新條例規定辦理外，訂定下列獎勵措施；其建築物提供部分樓地板面積供下列使用，得增加所提供之樓地板面積，但以不超過基地面積乘以該基地容積率之 10%為限： （一）私人捐獻或設置圖書館、博物館、藝術中心、兒童青少年、勞工、老人等活動中心、景觀公共設施等供公眾使用；其集中留設之樓地板面積在 100 平方公尺以上，並經目的事業主管機關核准設立公益性基金管理營運者外，申請建造執照時，前開公益性基金會應為公益性設施之起造人。 （二）建築物留設空間與天橋或地下道連接供公眾使用，經道路主管機關核准者。				七、為鼓勵設置公益性設施，除經劃設為都市更新單元之地區，另依都市更新條例規定辦理外，訂定下列獎勵措施；其建築物提供部分樓地板面積供下列使用，得增加所提供之樓地板面積，但以不超過基地面積乘以該基地容積率之 10%為限： （一）私人捐獻或設置圖書館、博物館、藝術中心、兒童、青少年、勞工、老人等活動中心、景觀公共設施等供公眾使用；其集中留設之樓地板面積在 100 平方公尺以上，並經目的事業主管機關核准設立公益性基金管理營運者外，申請建造執照時，前開公益性基金會應為公益性設施之起造人。 （二）建築物留設空間與天橋或地下道連接供公眾使用，經道路主管機關核准者。				除點次及部分用語外，其餘同現行條文。									
七、本計畫區之退縮建築規定如下： （一）於實施區段徵收或市地重劃但尚未分配土地之地區及 1,000 平方公尺以上基地由低使用強度變更為高強度使用之整體開發地區，其退縮建築應依下表規定辦理：				八、騎樓與建築退縮規定： 為塑造良好都市景觀及完整之人行系統，本計畫區除劃設廣場、兒童遊樂場、鄰里公園兼兒童遊樂場及公園外，本計畫區內除另有細部計畫規定者從其規定，其他各種土地使用分區及公共設施用地之退縮建築規定如下： （一）94 年 3 月 23 日後，以市地重劃或區段徵收方式辦理之整體開發地區，其住宅區、商業區應自建築線退縮 5 公尺建築，其中至少留設 2 公尺之無遮簷人行道，退縮部分得計入法定空地。如屬角地且兩面道路寬度不一時，應以較寬道路為退縮面，且另一臨接道路面亦應至少留設 2 公尺之無遮簷人行道；兩面道路寬度相同者，除擇一退縮外，另一臨接道路面亦應至少留設 2 公尺之無遮簷人行道。 （二）除前款外之住宅區、商業區、其他土地				1. 因應都市計畫管理整合接軌，故參考「變更臺中市都市計畫（舊有市區及一至五期市地重劃地區）細部計畫（第二次通盤檢討）案」有關舊市區相關管制內容，增訂計畫區內各種使用分區及公共設施用地之騎樓與建築退縮規定。 2. 配合潭子四通（一階）【部 868 次會決議】：有關本計畫區 39									
<table border="1"> <thead> <tr> <th>分區及用地別</th> <th>退縮建築規定</th> <th>備註</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>住宅區、商業區</td> <td>自道路境界線至少退縮 5 公尺建築（如屬角地且兩面道路寬度不一時，應以較寬道路為退縮面，兩面道路寬度相同者，擇一退縮）。</td> <td>退縮建築之空地應植栽綠化，不得設置圍籬，但得計入法定空地。</td> </tr> <tr> <td>乙種工業區</td> <td>自道路境界線至少退縮 5 公尺建築，如有設置圍牆之必要者，圍牆應自道路境界線至少退縮 2 公尺。</td> <td>退縮建築之空地應植栽綠化，但得計入法定空地。</td> </tr> </tbody> </table>				分區及用地別	退縮建築規定	備註	住宅區、商業區	自道路境界線至少退縮 5 公尺建築（如屬角地且兩面道路寬度不一時，應以較寬道路為退縮面，兩面道路寬度相同者，擇一退縮）。	退縮建築之空地應植栽綠化，不得設置圍籬，但得計入法定空地。	乙種工業區	自道路境界線至少退縮 5 公尺建築，如有設置圍牆之必要者，圍牆應自道路境界線至少退縮 2 公尺。	退縮建築之空地應植栽綠化，但得計入法定空地。					
分區及用地別	退縮建築規定	備註															
住宅區、商業區	自道路境界線至少退縮 5 公尺建築（如屬角地且兩面道路寬度不一時，應以較寬道路為退縮面，兩面道路寬度相同者，擇一退縮）。	退縮建築之空地應植栽綠化，不得設置圍籬，但得計入法定空地。															
乙種工業區	自道路境界線至少退縮 5 公尺建築，如有設置圍牆之必要者，圍牆應自道路境界線至少退縮 2 公尺。	退縮建築之空地應植栽綠化，但得計入法定空地。															

現行條文			修訂後條文	修訂說明
公共設施用地及公用事業設施	自道路境界線至少退縮 5 公尺建築，如有設置圍牆之必要者，圍牆應自道路境界線至少退縮 3 公尺。	退縮建築之空地應植栽綠化，但得計入法定空地。	<p>使用分區及公共設施用地，凡面臨 7 公尺（含 7 公尺）以上計畫道路之建築基地，應設置 4 公尺騎樓或無遮簷人行道。面臨未達 7 公尺計畫道路，以及面臨現有巷道之建築基地，應由建築線（溝濱後）退縮 0.5 公尺建築，退縮部分得計入法定空地。</p> <p>(三) 乙種工業區基地應自建築線退縮 4 公尺建築，退縮部分得計入法定空地並應妥為植栽綠化。</p> <p>(四) 新開闢學校用地申請建築執照時，面臨計畫道路部分應退縮建築，退縮部分得計入法定空地，並依下列規定辦理： 1. 應有 1 側退縮 10 公尺，供綠化、人行步道、停車及學生接送專用車道等使用。 2. 其他臨道路部分應退縮 4 公尺無遮簷人行道，供綠化及人行步道等使用。</p> <p>(五) 變電所用地申請建築時，應自基地境界線至少退縮 10 公尺建築，如有設置圍牆之必要者，圍牆應自道路境界線至少退縮 5 公尺；並採屋內型設計，退縮部分得計入法定空地並應妥為綠化及種植喬木。</p> <p>(六) 污水處理廠申請建築時，應自基地境界線至少退縮 10 公尺建築，如有設置圍牆之必要者，圍牆應自道路境界線至少退縮 5 公尺；退縮部分得計入法定空地並應妥為綠化及種植喬木。</p> <p>(七) 配合潭子四通（一階），計畫區 39 處人行步道變更為道路用地部分，為確保消防救災通道安全，增列： 1. 住宅區：本計畫區 4 公尺計畫道路 2 側建築基地應各退縮 1 公尺供道路使用，得計入法定空地。 2. 工業區：本計畫區 4 公尺計畫道路 2 側建築基地應各退縮 2 公尺供道路使用，得計入法定空地。</p>	<p>處人行步道變更為道路用地部分，為確保消防救災通道安全，增列相關退縮規定。</p>
<p>(二) 依據原臺中縣政府 97 年 7 月 24 日府建城字第 09701882043 號函發布實施之「變更潭子都市計畫第三次通盤檢討（暫予保留）再提會討論案（南側地區）案」指定以繳交回饋代金方式辦理開發之住宅區，其鄰接鐵路用地部分至少退縮 4 公尺建築；退縮建築之空地應植栽綠化，但得計入法定空地。</p> <p>(三) 變電所用地申請建築時，應自基地境界線至少退縮 10 公尺建築，如有設置圍牆之必要者，圍牆應自道路境界線至少退縮 5 公尺；並採屋內型設計，退縮部分得計入法定空地並應妥為綠化及種植喬木。</p> <p>(四) 前項規定以外地區，其退縮建築應依「建築技術規則」等相關法令辦理。</p> <p>(五) 因基地地形特殊致無法依規定留設騎樓或退縮建築，且無妨礙市容觀瞻、消防車輛出入及公共交通，或因都市景觀需要，經臺中市政府都市設計審議委員會審議通過，若屬都市更新單元地區經臺中市政府都市更新及爭議處理審議會審議通過者，依其決議辦理。</p>				
<p>八、停車空間</p> <p>(一) 住宅區、商業區之建築基地於申請建築時，其樓地板面積在 250 平方公尺(含)以下者，應留設 1 部停車空間，超過部分每 150 平方公尺及其零數應增設 1 部停車空間（如下表）。</p> <p>(二) 車站用地內作車站站體及相關附屬設施之樓地板面積超過 250 平方公尺部分，每 150 平方公尺設置 1 部停車空間。數量未達整數時，其零數應設置 1 部停車空間。機、腳踏車之停車格位，</p>			<p>九、停車空間：</p> <p>(一) 本計畫區建築物附設停車空間設置標準依建築技術規則設計施工編第 59 條所列第一類建築物用途，樓地板面積 150 平方公尺以下免設汽車停車位，但至少須設置 1 輛機車或自行車停車位，超過部分每 100 平方公尺設置 1 輛汽車與 1 輛機車或自行車停車位，其餘數部分超過 50 平方公尺應設置 1 輛汽車與 1 輛機車或自行車停車位；第二類建築物用途，樓地板面積 150 平方</p>	<p>因應都市計畫管理整合接軌，故參考「變更臺中市都市計畫(舊有市區及一至五期市地重劃地區)細部計畫(第二次通盤檢討)案」，增訂計畫區內各種使用分區及公共設施用地之停車空間規</p>

現行條文	修訂後條文	修訂說明																																																												
<p>依汽車停車格位加乘 2 倍計算(如下表)。</p> <p>(三)留設於地下層之法定機車(或自行車)停車空間得免計容積。</p> <table border="1" data-bbox="165 398 683 792"> <thead> <tr> <th rowspan="2">分區或用地</th> <th rowspan="2">總樓地板面積(m²)</th> <th colspan="2">停車設置標準</th> </tr> <tr> <th>汽車</th> <th>機車(或自行車)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td rowspan="4">住宅區、商業區</td> <td>1~250</td> <td>設置 1 部</td> <td></td> </tr> <tr> <td>251~400</td> <td>設置 2 部</td> <td></td> </tr> <tr> <td>401~550</td> <td>設置 3 部</td> <td></td> </tr> <tr> <td>以下類推</td> <td>--</td> <td></td> </tr> <tr> <td rowspan="4">車站用地</td> <td>1~250</td> <td>免設置</td> <td></td> </tr> <tr> <td>251~400</td> <td>設置 1 部</td> <td>設置 2 部</td> </tr> <tr> <td>401~550</td> <td>設置 2 部</td> <td>設置 4 部</td> </tr> <tr> <td>以下類推</td> <td>--</td> <td></td> </tr> </tbody> </table>	分區或用地	總樓地板面積(m ²)	停車設置標準		汽車	機車(或自行車)	住宅區、商業區	1~250	設置 1 部		251~400	設置 2 部		401~550	設置 3 部		以下類推	--		車站用地	1~250	免設置		251~400	設置 1 部	設置 2 部	401~550	設置 2 部	設置 4 部	以下類推	--		<p>公尺以下免設汽車停車位，超過部分每 150 平方公尺設置 1 輛汽車停車位，其餘數部分超過 75 平方公尺應設置 1 輛汽車停車位，機車或自行車停車位以每戶設置 1 輛為原則。</p> <table border="1" data-bbox="719 427 1236 813"> <thead> <tr> <th rowspan="2">總樓地板面積 (m²)</th> <th colspan="2">停車空間設置標準</th> </tr> <tr> <th>汽車</th> <th>機車或自行車</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td rowspan="4">第一類建築物</td> <td>1-200</td> <td>免設置</td> <td>1</td> </tr> <tr> <td>超過 200-300</td> <td>設 1 輛</td> <td>2</td> </tr> <tr> <td>超過 300-400</td> <td>設 2 輛</td> <td>3</td> </tr> <tr> <td>以下類推</td> <td>--</td> <td>--</td> </tr> <tr> <td rowspan="4">第二類建築物</td> <td>1-225</td> <td>免設置</td> <td rowspan="4">每戶設 1 輛為原則</td> </tr> <tr> <td>超過 225-375</td> <td>設 1 輛</td> </tr> <tr> <td>超過 375-525</td> <td>設 2 輛</td> </tr> <tr> <td>以下類推</td> <td>--</td> </tr> </tbody> </table> <p>(二)依前述規定計算建築物新建、增建及既有建築物應留設之汽車停車位在 5 輛以下無法設置者，得繳納代金，並依「臺中市建築物附建防空避難設備或停車空間繳納代金及管理使用自治條例」辦理。</p> <p>(三)乙種工業區建築基地內法定空地應留設二分之一以上作為停車場及裝卸貨物使用。</p> <p>(四)車站用地內作車站站體及相關附屬設施之樓地板面積超過 250 平方公尺部分，每 150 平方公尺設置一部停車空間。數量未達整數時，其餘數應設置一部停車空間。機車或自行車之停車格位，依汽車停車格位加乘 2 倍計算。</p> <p>(五)其餘依建築技術規則停車空間相關規定辦理，且應至少劃設與法定汽車停車位數相同之機車或自行車停車位。</p> <p>(六)機車或自行車停車位標準為每輛之長度不得小於 1.8 公尺、寬度不得小於 0.9 公尺，並得以每部 4 平方公尺核算免計入總樓地板面積，但應以應留設汽車停車格位之 2 倍為計算上限。</p>	總樓地板面積 (m ²)	停車空間設置標準		汽車	機車或自行車	第一類建築物	1-200	免設置	1	超過 200-300	設 1 輛	2	超過 300-400	設 2 輛	3	以下類推	--	--	第二類建築物	1-225	免設置	每戶設 1 輛為原則	超過 225-375	設 1 輛	超過 375-525	設 2 輛	以下類推	--	<p>定。一依建築物用途訂定停車空間規定。</p>
分區或用地			總樓地板面積(m ²)	停車設置標準																																																										
	汽車	機車(或自行車)																																																												
住宅區、商業區	1~250	設置 1 部																																																												
	251~400	設置 2 部																																																												
	401~550	設置 3 部																																																												
	以下類推	--																																																												
車站用地	1~250	免設置																																																												
	251~400	設置 1 部	設置 2 部																																																											
	401~550	設置 2 部	設置 4 部																																																											
	以下類推	--																																																												
總樓地板面積 (m ²)	停車空間設置標準																																																													
	汽車	機車或自行車																																																												
第一類建築物	1-200	免設置	1																																																											
	超過 200-300	設 1 輛	2																																																											
	超過 300-400	設 2 輛	3																																																											
	以下類推	--	--																																																											
第二類建築物	1-225	免設置	每戶設 1 輛為原則																																																											
	超過 225-375	設 1 輛																																																												
	超過 375-525	設 2 輛																																																												
	以下類推	--																																																												
<p>九、為維護景觀並加強綠化，有關景觀與綠化應依下列規定辦理：</p> <p>(一)同一棟建築物之電視天線應設置共同天線。</p> <p>(二)本計畫區之公共開放空間(包括公園、綠地、兒童遊樂場等)至少應留設二分之一種植花草樹木。</p> <p>(三)污水處理廠用地於周界境界線至少應留設 10 公尺隔離綠帶。</p>	<p>十、景觀及綠化原則：</p> <p>(一)建築基地內之法定空地應依下列規定辦理：</p> <p>1.面積 1/2 以上應栽植花、草、樹木予以綠化，且法定空地面積每滿 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 120 公分。</p>	<p>因應都市計畫管理整合接軌，故參考「變更臺中市都市計畫(舊有市區及一至五期市地重劃地區)細部計畫(第二次通盤檢討)案」，修訂景觀及綠化原則。</p>																																																												

現行條文	修訂後條文	修訂說明
	<p>2.應予綠化之開放空間、庭院及空地，其不透水鋪面所占面積應在 1/2 以下。</p> <p>3.因建築基地條件限制，其法定空地確無法綠化致不足規定者，其綠化面積檢討方式得依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檢討計算。</p> <p>(二)新開闢學校用地，其法定空地之透水面積比例不得小於 70%，且應避免設置不透水之運動場及跑道，操場除得依「都市計畫公共設施用地多目標使用辦法」第三條規定設置滯洪池外，不得設置地下室，惟情形特殊經臺中市政府都市設計審議委員會審議通過者不在此限。</p> <p>(三)公園、鄰里公園兼兒童遊樂場、兒童遊樂場及綠地等用地，其透水面積不得小於該用地面積 60%。</p>	
<p>十、本計畫區內應提送都市設計審議範圍：</p> <p>(一) 公有建築之審議依臺中市公有建築應送都市設計委員會審議要點規定辦理。</p> <p>(二) 公用事業(包括電信局、航空站、大客車運輸業之轉運站、公私立大型醫院、文大及文教區等)建築申請案之總樓地板超過 10,000 平方公尺者。</p> <p>(三) 新建建築樓層高度超過 12 層，或住宅區新建之建築基地面積超過 6,000 平方公尺，商業區新建之建築基地面積超過 3,000 平方公尺者，或新建總樓地板面積超過 30,000 平方公尺者。</p> <p>(四) 新闢立體停車場基地面積 6,000 平方公尺以上者。但建築物附屬停車場者，不在此限。</p> <p>(五) 實施容積管制前已申請或領有建造執照，在建造執照有效期間內，依建築技術規則建築設計施工編第 166 條之 1 第 2 項執照之申請案。</p> <p>前項各款建築基地之建築基地規模、開放空間、人車通行系統、交通運輸系統、建築量體造型與色彩、景觀計畫、環境保護設施、防災空間、氣候調適與管理維護計畫等都市設計相關事項，應提送臺中市政府都市設計審議委員會審議，經審議通過後，始依法核發建照。</p>	<p>十一、本計畫區內應提送都市設計審議範圍依「臺中市不含新市政中心都市設計審議規範」規定辦理。</p>	<p>目前應提送都市設計審議範圍係依 105 年 8 月 30 日修正之「臺中市不含新市政中心都市設計審議規範」規定辦理，惟為避免該審議規範配合都市發展需要進行修訂，致原規定內容無法適用，故簡化其文字用語，以茲適用。</p>
<p>十一、為鼓勵都市老舊地區申辦獎勵老舊建物重建，屬商業區及住宅區之建築基地，其</p>	<p>十二、為鼓勵都市老舊地區申辦獎勵老舊建物重建，屬商業區及住宅區之建築基地，其</p>	<p>除點次外，餘同現行條文。</p>

現行條文	修訂後條文	修訂說明
<p>達都市設計審議規模者從其規定，符合下列條件得予以獎勵基準容積之 20%或 15%：</p> <p>(一) 基地面積 500 平方公尺以上，30 年以上鋼筋混凝土造、預鑄混凝土造及鋼骨混凝土造合法建築物坐落之建築基地與其他土地上之違章建築物投影面積合計達申請重建基地面積之二分之一，其中 30 年以上合法建築物坐落之建築基地應達前述面積總和之二分之一，得申請獎勵基準容積之 20%。</p> <p>(二) 基地面積 500 平方公尺以上，土磚造、木造、磚造及石造合法建築物、20 年以上之加強磚造及鋼鐵造合法建築物坐落之建築基地與其他土地上之違章建築物投影面積合計達申請重建基地面積之二分之一，其中合法建築物坐落之建築基地應達前述面積總和之二分之一，得申請獎勵基準容積之 15%。</p> <p>(三) 經全部土地所有權人同意。</p> <p>(四) 建築配置時，應自基地退縮二側，包括基地後側及側面，側面得選擇一側並連通至道路，該退縮淨寬至少 1.5 公尺。</p> <p>(五) 不得再申請建築技術規則所訂定開放空間獎勵。</p>	<p>達都市設計審議規模者從其規定，符合下列條件得予以獎勵基準容積之 20%或 15%：</p> <p>(一) 基地面積 500 平方公尺以上，30 年以上鋼筋混凝土造、預鑄混凝土造及鋼骨混凝土造合法建築物坐落之建築基地與其他土地上之違章建築物投影面積合計達申請重建基地面積之二分之一，其中 30 年以上合法建築物坐落之建築基地應達前述面積總和之二分之一，得申請獎勵基準容積之 20%。</p> <p>(二) 基地面積 500 平方公尺以上，土磚造、木造、磚造及石造合法建築物、20 年以上之加強磚造及鋼鐵造合法建築物坐落之建築基地與其他土地上之違章建築物投影面積合計達申請重建基地面積之二分之一，其中合法建築物坐落之建築基地應達前述面積總和之二分之一，得申請獎勵基準容積之 15%。</p> <p>(三) 經全部土地所有權人同意。</p> <p>(四) 建築配置時，應自基地退縮二側，包括基地後側及側面，側面得選擇一側並連通至道路，該退縮淨寬至少 1.5 公尺。</p> <p>(五) 不得再申請建築技術規則所訂定開放空間獎勵。</p>	
<p>十二、建築基地屬已發布細部計畫範圍內之土地，其土地及建築物之使用，悉依該細部計畫之規定辦理；其餘未規定事項或細部計畫未訂定土地使用分區管制要點之地區，應依本要點管制之。</p>	<p>十三、建築基地屬已發布細部計畫範圍內之土地，其土地及建築物之使用，悉依該細部計畫之規定辦理；其餘未規定事項或細部計畫未訂定土地使用分區管制要點之地區，應依本要點管制之。</p>	<p>除點次外，餘同現行條文。</p>
<p>十三、本要點未規定事項，依其他有關規定辦理。</p>	<p>十四、本要點未規定事項適用都市計畫法臺中市施行自治條例及其他有關法令之規定辦理。</p>	<p>參照全市案例，統一用語。</p>

第肆章 檢討後土地使用分區管制要點

一、本要點依都市計畫法第 22 條、第 32 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、本計畫區內各種土地使用分區之建蔽率、容積率不得大於下表規定：

項目	建蔽率(%)	容積率(%)	備註
住宅區	60	180	建蔽率不大於 50%時，容積率得調整為不大於 200%。
商業區	80	240	建蔽率不大於 70%時，容積率得調整為不大於 280%。
乙種工業區	70	210	
零星工業區	70	210	
加油站專用區	40	120	
宗教專用區	40	160	
加工出口專用區	70	300	全區容積得採總量管制。
電信專用區	50	250	
保存區	40	120	

三、電信專用區之土地使用項目悉依「都市計畫法臺中市施行自治條例」第 41 條第 1 項第 1 至 5 款規定辦理。

四、乙種工業區之使用依都市計畫法臺中市施行自治條例工業區相關規定管制。

乙種工業區申請設置公共服務設施及公用事業設施，其使用細目、使用面積、使用條件及管理維護事項之核准條件如附表；申請作業程序及應備書件，依「臺中市都市計畫甲種乙種工業區土地申請設置公共服務設施及公用事業設施總量管制作業要點」規定辦理。

五、本計畫區內各項公共設施用地之建蔽率與容積率不得大於下表規定：

項目	建蔽率(%)	容積率(%)	備註
機關用地	50	250	
學校 用地	文中及文小	50	150
	高中（職）	50	200
市場用地	80	240	
停車場用地	平面	10	20
	立體	80	800
自來水事業用地	50	240	
郵政事業用地	50	240	
變電所用地	50	250	
污水處理廠用地	30	60	
車站用地	40	200	高架月臺不計入容積
倉庫用地	70	210	

六、園道用地（得兼供自行車專用道及其附屬設施使用）除兼供自行車專用道之附屬設施使用部分外之路段，不得指定建築線。

七、為鼓勵設置公益性設施，除經劃設為都市更新單元之地區，另依都市更新條例規定辦理外，訂定下列獎勵措施；其建築物提供部分樓地板面積供下列使用，得增加所提供之樓地板面積，但以不超過基地面積乘以該基地容積率之 10%為限：

（一）私人捐獻或設置圖書館、博物館、藝術中心、兒童、青少年、勞工、老人等活動中心、景觀公共設施等供公眾使用；其集中留設之樓地板面積在 100 平方公尺以上，並經目的事業主管機關核准設立公益性基金管理營運者外，申請建造執照時，前開公益性基金會應為公益性設施之起造人。

（二）建築物留設空間與天橋或地下道連接供公眾使用，經道路主管機關核准者。

八、騎樓與建築退縮規定：

為塑造良好都市景觀及完整之人行系統，本計畫區除劃設廣場、兒童遊樂場、鄰里公園兼兒童遊樂場及公園外，本計畫區內除另有細部計畫規定者從其規定，其他各種土地使用分區及公共設施用地之退縮建築規定如下：

（一）94 年 3 月 23 日後，以市地重劃或區段徵收方式辦理之整體開發地區，其住宅區、商業區應自建築線退縮 5 公尺建築，其中至少留設 2 公尺之無遮簷人行道，退縮部分得計入法定空地。如屬角地且兩面道路寬度不一時，應以較寬道路為退縮面，且另一臨接道路面亦應至少留設 2 公尺之無遮簷人行道；兩面道路寬度相同者，除擇一退縮外，另一臨接道路面亦應至少留設 2 公尺之無遮簷人行道。

（二）除前款外之住宅區、商業區、其他土地使用分區及公共設施用地，凡面臨 7 公尺（含 7 公尺）以上計畫道路之建築基地，應設置 4 公尺騎樓或無遮簷人行道。面臨未達 7 公尺計畫道路，以及面臨現有巷道之建築基地，應由建築線（溝濱後）退縮 0.5 公尺建築，退縮部分得計入法定空地。

（三）乙種工業區基地應自建築線退縮 4 公尺建築，退縮部分得計入法定空地並應妥為植栽綠化。

（四）新開闢學校用地申請建築執照時，面臨計畫道路部分應退縮建築，退縮部分得計入法定空地，並依下列規定辦理：1.應有 1 側退縮 10 公尺，供綠化、人行步道、停車及學生接送專用車道等使用。2.其他臨道路部分應退縮 4 公尺無遮簷人行道，供綠化及人行步道等使用。

- (五) 變電所用地申請建築時，應自基地境界線至少退縮 10 公尺建築，如有設置圍牆之必要者，圍牆應自道路境界線至少退縮 5 公尺；並採屋內型設計，退縮部分得計入法定空地並應妥為綠化及種植喬木。
- (六) 污水處理廠申請建築時，應自基地境界線至少退縮 10 公尺建築，如有設置圍牆之必要者，圍牆應自道路境界線至少退縮 5 公尺；退縮部分得計入法定空地並應妥為綠化及種植喬木。
- (七) 配合潭子四通（一階），計畫區 39 處人行步道變更為道路用地部分，為確保消防救災通道安全，增列：
- 1.住宅區：本計畫區 4 公尺計畫道路 2 側建築基地應各退縮 1 公尺供道路使用，得計入法定空地。
 - 2.工業區：本計畫區 4 公尺計畫道路 2 側建築基地應各退縮 2 公尺供道路使用，得計入法定空地。

九、停車空間：

- (一) 本計畫區建築物附設停車空間設置標準依建築技術規則設計施工編第 59 條所列第一類建築物用途，樓地板面積 150 平方公尺以下免設汽車停車位，但至少須設置 1 輛機車或自行車停車位，超過部分每 100 平方公尺設置 1 輛汽車與 1 輛機車或自行車停車位，其餘數部分超過 50 平方公尺應設置 1 輛汽車與 1 輛機車或自行車停車位；第二類建築物用途，樓地板面積 150 平方公尺以下免設汽車停車位，超過部分每 150 平方公尺設置 1 輛汽車停車位，其餘數部分超過 75 平方公尺應設置 1 輛汽車停車位，機車或自行車停車位以每戶設置 1 輛為原則。

總樓地板面積 (m ²)		停車空間設置標準	
		汽車	機車或自行車
第一類建築物	1-200	免設置	1
	超過 200-300	設 1 輛	2
	超過 300-400	設 2 輛	3
	以下類推	--	--
第二類建築物	1-225	免設置	每戶設 1 輛為原則
	超過 225-375	設 1 輛	
	超過 375-525	設 2 輛	
	以下類推	--	

- (二) 依前述規定計算建築物新建、增建及既有建築物應留設之汽車停車位在 5 輛以下無法設置者，得繳納代金，並依「臺中市建築物附建防空避難設備或停車空間繳納代金及管理使用自治條例」辦理。
- (三) 乙種工業區建築基地內法定空地應留設二分之一以上作為停車場及裝卸貨物使用。
- (四) 車站用地內作車站站體及相關附屬設施之樓地板面積超過 250 平方公尺部分，每 150 平方公尺設置一部停車空間。數量未達整數時，其餘數應設置一部停車空間。機車或自行車之停車格位，依汽車停車格位加乘 2 倍計算。
- (五) 其餘依建築技術規則停車空間相關規定辦理，且應至少劃設與法定汽車停車位數相同之機車或自行車停車位。
- (六) 機車或自行車停車位標準為每輛之長度不得小於 1.8 公尺、寬度不得小於 0.9 公尺，並得以每部 4 平方公尺核算免計入總樓地板面積，但應以應留設汽車停車格位之 2 倍為計算上限。

十、景觀及綠化原則：

- (一) 建築基地內之法定空地應依下列規定辦理：
 - 1.面積 1/2 以上應栽植花、草、樹木予以綠化，且法定空地面積每滿 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 120 公分。
 - 2.應予綠化之開放空間、庭院及空地，其不透水鋪面所占面積應在 1/2 以下。
 - 3.因建築基地條件限制，其法定空地確無法綠化致不足規定者，其綠化面積檢討方式得依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檢討計算。
- (二) 新開闢學校用地，其法定空地之透水面積比例不得小於 70%，且應避免設置不透水之運動場及跑道，操場除得依「都市計畫公共設施用地多目標使用辦法」第三條規定設置滯洪池外，不得設置地下室，惟情形特殊經臺中市政府都市設計審議委員會審議通過者不在此限。
- (三) 公園、鄰里公園兼兒童遊樂場、兒童遊樂場及綠地等用地，其透水面積不得小於該用地面積 60%。

- 十一、本計畫區內應提送都市設計審議範圍依「臺中市不含新市政中心都市設計審議規範」規定辦理。
- 十二、為鼓勵都市老舊地區申辦獎勵老舊建物重建，屬商業區及住宅區之建築基地，其達都市設計審議規模者從其規定，符合下列條件得予以獎勵基準容積之 20%或 15%：
- (一) 基地面積 500 平方公尺以上，30 年以上鋼筋混凝土造、預鑄混凝土造及鋼骨混凝土造合法建築物坐落之建築基地與其他土地上之違章建築物投影面積合計達申請重建基地面積之二分之一，其中 30 年以上合法建築物坐落之建築基地應達前述面積總和二分之一，得申請獎勵基準容積之 20%。
 - (二) 基地面積 500 平方公尺以上，土磚造、木造、磚造及石造合法建築物、20 年以上之加強磚造及鋼鐵造合法建築物坐落之建築基地與其他土地上之違章建築物投影面積合計達申請重建基地面積之二分之一，其中合法建築物坐落之建築基地應達前述面積總和二分之一，得申請獎勵基準容積之 15%。
 - (三) 經全部土地所有權人同意。
 - (四) 建築配置時，應自基地退縮二側，包括基地後側及側面，側面得選擇一側並連通至道路，該退縮淨寬至少 1.5 公尺。
 - (五) 不得再申請建築技術規則所訂定開放空間獎勵。
- 十三、建築基地屬已發布細部計畫範圍內之土地，其土地及建築物之使用，悉依該細部計畫之規定辦理；其餘未規定事項或細部計畫未訂定土地使用分區管制要點之地區，應依本要點管制之。
- 十四、本要點未規定事項適用都市計畫法臺中市施行自治條例及其他有關法令之規定辦理。

附表 臺中市都市計畫甲、乙種工業區土地設置公共服務設施及公用事業設施申請案件核准條件表

公共服務設施及公用事業設施		使用面積	使用細目	使用條件	管理維護事項
(一)	警察及消防機構	依各目的事業主管機關法令規定	警察局、消防機構	申請基地應臨接寬度八公尺以上計畫道路或現有巷道	依各目的事業主管機關法令規定
(二)	變電所、輸電線路鐵塔（連接站）及其管路。	依各目的事業主管機關法令規定	電力相關設施	1.申請基地應臨接寬度八公尺以上計畫道路或現有巷道。 2.應自基地境界線至少退縮十公尺以上建築，並採屋內型設計退縮部份應妥為綠美化並植栽喬木。 3.申請基地外緣與臨近住宅區（社區）公務機關、名勝古蹟、學校醫院、幼稚園、社會福利設施、加油站、危險物品儲藏區應在五十公尺以上。 4.應提請臺中市都市計畫委員會審議核可。	依各目的事業主管機關法令規定
(三)	自來水或下水道抽水站	依各目的事業主管機關法令規定	自來水：自來水處理場、加壓站、配水池、淨水場、配水設施	申請基地應臨接寬度八公尺以上計畫道路或現有巷道。	依各目的事業主管機關法令規定
(四)	自來水處理場（廠）或配水設施	依各目的事業主管機關法令規定	自來水處理場（廠）或配水設施	申請基地應臨接寬度八公尺以上計畫道路或現有巷道。	依各目的事業主管機關法令規定
(五)	煤氣、天然氣、加（整）壓站	依各目的事業主辦單位法令規定	煤氣、天然氣、加（整）壓站	1.申請基地應臨接寬度八公尺以上計畫道路或現有巷道。 2.申請基地外緣與臨近住宅區（社區）公務機關、名勝古蹟、學校醫院、幼稚園、社會福利設施、加油站、危險物品儲藏區應在五十公尺以上。	依各目的事業主管機關法令規定
(六)	加油站、液化石油氣汽車加氣站	依各目的事業主管機關法令規定	加油站、液化石油氣汽車加氣站	申請基地應臨接寬度十二公尺以上計畫道路或現有巷道。	依各目的事業主管機關法令規定
(七)	電信機房	依各目的事業主管機關法令規定	交換機、電池、配線架、傳輸設備	申請基地應臨接寬度八公尺以上計畫道路或現有巷道。	依各目的事業主管機關法令規定
(八)	廢棄物及廢（污）水處理設施或焚化爐	基地面積不得超過一萬平方公尺	廢棄物及廢污水處理設施或焚化爐	1.申請基地應臨接寬度八公尺以上計畫道路或現有巷道。 2.申請基地外緣與臨近住宅區（社區）公務機關、名勝古蹟、學校醫院、幼稚園、社會福利設施、危險物品儲藏區應在二百五十公尺以上。 3.應自基地境界線至少退縮五公尺以上建築，退縮部份應妥為美化且於基地周圍設置實體圍牆。但以既有合法廠房申請，不受本項限制。 4.應提請臺中市都市計畫委員會審議核可。	依各目的事業主管機關法令規定
(九)	土石方資源堆置處理場	依各目的事業主管機關法令規定	土石方資源堆置場及其附屬設施	依臺中市營建賸餘土石方管理自治條例規定辦理。	依各目的事業主管機關法令規定
(十)	醫療保健設施	使用土地總面積不得超過該工業區	1.醫療機構。 2.護理機構。	1.申請基地應臨接寬度八公尺以上道路 2.申請基地與煤氣、天然氣、加壓站至少應有五十公尺以上距離，與危險物品和高壓氣體儲藏	依各目的事業主管機關法令規定

公共服務設施及公用事業設施		使用面積	使用細目	使用條件	管理維護事項
		土地總面積百分之五		區至少應有三百公尺以上距離。	
(十一)	社會福利設施	依各目的事業主管機關法令規定	1.兒童及少年福利機構（托嬰中心、早期療育機構）、2.老人長期照顧機構（長期照護型、養護型及失智照顧型）、3.身心障礙福利機構。」	申請基地應臨接寬度八公尺以上計畫道路或現有巷道。	依各目的事業主管機關法令規定
(十二)	幼兒園或兒童照顧服務中心	依各目的事業主管機關法令規定	幼兒園、兒童照顧服務中心	申請基地應臨接寬度八公尺以上計畫道路或現有巷道。	依各目的事業主管機關法令規定
(十三)	郵局	依各目的事業主管機關法令規定	郵局	申請基地應臨接寬度八公尺以上計畫道路或現有巷道。	依各目的事業主管機關法令規定
(十四)	汽車駕駛訓練場	依各目的事業主管機關法令規定	汽車駕駛訓練場	申請基地應臨接寬度八公尺以上計畫道路或現有巷道。	依各目的事業主管機關法令規定
(十五)	客貨運站及其附屬設施	依各目的事業主管機關法令規定	客貨運站及其附屬設施	申請基地應臨接寬度十二公尺以上計畫道路或現有巷道。	依各目的事業主管機關法令規定
(十六)	宗教設施	建築物總樓地板面積不得超過五百平方公尺	宗教設施	1.申請基地應臨接寬度八公尺以上道路。 2.建蔽率為百分之六十。 3.需留設停車空間應依建築技術規則建築設計施工編第五十六條規定之設置標準停車空間加倍設置。	依各目的事業主管機關法令規定
(十七)	電業相關之維修及其服務處所	依各目的事業主管機關法令規定	電業相關之維修及其服務處所	申請基地應臨接寬度八公尺以上計畫道路或現有巷道。	依各目的事業主管機關法令規定
(十八)	再生能源發電設備及其輸變電相關設施	依各目的事業主管機關法令規定	再生能源發電設施、再生能源熱能設施、再生能源衍生燃料及其相關設施、再生能源輸送管線設施、其他再生能源相關設施	1.申請基地應臨接寬度八公尺以上計畫道路或現有巷道。 2.應自基地境界線至少退縮十公尺以上建築，並採屋內型設計退縮部份應妥為綠美化並植栽喬木。 3.申請基地外緣與臨近住宅區（社區）公務機關、名勝古蹟、學校醫院、幼稚園、社會福利設施、加油站、危險物品儲藏區應在五十公尺以上。 4.應提請臺中市都市計畫委員會審議核可。	依各目的事業主管機關法令規定
(十九)	其他經市政府審查核准之必要公共服務設施及公用事業	不另規定	由本府主管機關視性質個案審查	申請基地應臨接寬度八公尺以上道路。	依各目的事業主管機關法令規定

附錄一 7 處另行擬定細部計畫區之土地
使用分區管制要點

附錄一 7 處另行擬定細部計畫區之土地使用分區管制要點

潭子都市計畫區內包括7處細部計畫區，各細部計畫區之土地使用分區管制要點依104年7月22日府授都計字第1040156066號函公告發布實施之「臺中市轄區內各都市計畫（含細部計畫）土地使用分區管制要點（配合都市計畫法臺中市施行自治條例制定）專案通盤檢討案」，彙整如下。

壹、潭子都市計畫工業區細部計畫

(一)工業區之使用管制

本工業區內以供工業危害妨礙性較輕微之工廠使用為主，其土地及建築物之使用應依照都市計畫法臺中市施行自治條例之乙種工業區規定管制之。

本工業區申請設置公共服務設施及公用事業設施，其使用細目、使用面積、使用條件及管理維護事項之核准條件如附表；申請作業程序及應備書件，依「臺中市都市計畫甲種乙種工業區土地申請設置公共服務設施及公用事業設施總量管制作業要點」規定辦理。

(二)工業區之密度管制

原有之工業區密度管制規定過嚴且本工業區內之土地大部份屬於面積較小，影響民眾申請建築物，故於本次通盤檢討修訂如下：

- 1.工業區內之建蔽率，不得超過 70%，容積率不得超過 210%。
- 2.工業區建築物之高度比不得超過 1.5，但用途特殊之雜項工作物其高度比必須超過 1.5 方能達到使用目的時，經主管建築機關認為對交通、通風、採光、日照及安全無礙者，其高度比得超過 1.5。
- 3.工業區建築物基地最低前院深度比各為 6 公尺及 0.3。
- 4.工業區與住宅區直接鄰接部份申請建築時，應自工業區境界線退縮 6 公尺。

(三)本計畫區內應提送都市設計審議範圍：

- 1.公有建築之審議依臺中市公有建築應送都市設計委員會審議要點規定辦理。
- 2.公用事業(包括電信局、航空站、大客車運輸業之轉運站、公私立大型醫院、文大及文教區等)建築申請案之總樓地板超過 10,000 平方公尺者。
- 3.新建建築樓層高度超過 12 層，或住宅區新建之建築基地面積超過 6,000 平方公尺，商業區新建之建築基地面積超過 3,000 平方公尺者，或新建總樓地板面積超過

30,000 平方公尺者。

4.新闢立體停車場基地面積 6,000 平方公尺以上者。但建築物附屬停車場者，不在此限。

5.實施容積管制前已申請或領有建造執照，在建造執照有效期間內，依建築技術規則建築設計施工編第 166 條之 1 第 2 項執照之申請案。

前項各款建築基地之建築基地規模、開放空間、人車通行系統、交通運輸系統、建築量體造型與色彩、景觀計畫、環境保護設施、防災空間、氣候調適與管理維護計畫等都市設計相關事項，應提送臺中市政府都市設計審議委員會審議，經審議通過後，始依法核發建照。

(四)本計畫區內土地及建築物之使用應依本要點之規定辦理，本要點未規定者，適用潭子都市計畫之土地使用分區管制要點及其他有關法令規定。

附表 臺中市都市計畫甲、乙種工業區土地設置公共服務設施及公用事業設施申請案件核准條件表

公共服務設施及公用事業設施		使用面積	使用細目	使用條件	管理維護事項
(一)	警察及消防機構	依各目的事業主管機關法令規定	警察局、消防機構	申請基地應臨接寬度八公尺以上計畫道路或現有巷道	依各目的事業主管機關法令規定
(二)	變電所、輸電線路鐵塔(連接站)及其管路。	依各目的事業主管機關法令規定	電力相關設施	1.申請基地應臨接寬度八公尺以上計畫道路或現有巷道。 2.應自基地境界線至少退縮十公尺以上建築，並採屋內型設計退縮部份應妥為綠美化並植栽喬木。 3.申請基地外緣與臨近住宅區(社區)公務機關、名勝古蹟、學校醫院、幼稚園、社會福利設施、加油站、危險物品儲藏區應在五十公尺以上。 4.應提請臺中市都市計畫委員會審議核可。	依各目的事業主管機關法令規定
(三)	自來水或下水道抽水站	依各目的事業主管機關法令規定	自來水：自來水處理場、加壓站、配水池、淨水場、配水設施	申請基地應臨接寬度八公尺以上計畫道路或現有巷道。	依各目的事業主管機關法令規定
(四)	自來水處理場(廠)或配水設施	依各目的事業主管機關法令規定	自來水處理場(廠)或配水設施	申請基地應臨接寬度八公尺以上計畫道路或現有巷道。	依各目的事業主管機關法令規定
(五)	煤氣、天然氣、加(整)壓站	依各目的事業主辦單位法令規定	煤氣、天然氣、加(整)壓站	1.申請基地應臨接寬度八公尺以上計畫道路或現有巷道。 2.申請基地外緣與臨近住宅區(社區)公務機關、名勝古蹟、學校醫院、幼稚園、社會福利設施、加油站、危險物品儲藏區應在五十公尺以上。	依各目的事業主管機關法令規定
(六)	加油站、液化石油氣汽車加氣站	依各目的事業主管機關法令規定	加油站、液化石油氣汽車加氣站	申請基地應臨接寬度十二公尺以上計畫道路或現有巷道。	依各目的事業主管機關法令規定
(七)	電信機房	依各目的事業主管機關法令規定	交換機、電池、配線架、傳輸設備	申請基地應臨接寬度八公尺以上計畫道路或現有巷道。	依各目的事業主管機關法令規定
(八)	廢棄物及廢(污)水處理設施或焚化爐	基地面積不得超過一萬平方公尺	廢棄物及廢污水處理設施或焚化爐	1.申請基地應臨接寬度八公尺以上計畫道路或現有巷道。 2.申請基地外緣與臨近住宅區(社區)公務機關、名勝古蹟、學校醫院、幼稚園、社會福利設施、危險物品儲藏區應在二百五十公尺以上。 3.應自基地境界線至少退縮五公尺以上建築，退縮部份應妥為美化且於基地周圍設置實體圍牆。但以既有合法廠房申請，不受本項限制。 4.應提請臺中市都市計畫委員會審議核可。	依各目的事業主管機關法令規定
(九)	土石方資源堆置處理場	依各目的事業主管機關法令規定	土石方資源堆置場及其附屬設施	依臺中市營建賸餘土石方管理自治條例規定辦理。	依各目的事業主管機關法令規定
(十)	醫療保健設施	使用土地總面積不得超過該工業區	1.醫療機構。 2.護理機構。	1.申請基地應臨接寬度八公尺以上道路 2.申請基地與煤氣、天然氣、加壓站至少應有五十公尺以上距離，與危險物品和高壓氣體儲藏	依各目的事業主管機關法令規定

公共服務設施及公用事業設施		使用面積	使用細目	使用條件	管理維護事項
		土地總面積百分之五		區至少應有三百公尺以上距離。	
(十一)	社會福利設施	依各目的事業主管機關法令規定	1.兒童及少年福利機構(托嬰中心、早期療育機構)、2.老人長期照顧機構(長期照護型、養護型及失智照顧型)、3.身心障礙福利機構。」	申請基地應臨接寬度八公尺以上計畫道路或現有巷道。	依各目的事業主管機關法令規定
(十二)	幼兒園或兒童照顧服務中心	依各目的事業主管機關法令規定	幼兒園、兒童照顧服務中心	申請基地應臨接寬度八公尺以上計畫道路或現有巷道。	依各目的事業主管機關法令規定
(十三)	郵局	依各目的事業主管機關法令規定	郵局	申請基地應臨接寬度八公尺以上計畫道路或現有巷道。	依各目的事業主管機關法令規定
(十四)	汽車駕駛訓練場	依各目的事業主管機關法令規定	汽車駕駛訓練場	申請基地應臨接寬度八公尺以上計畫道路或現有巷道。	依各目的事業主管機關法令規定
(十五)	客貨運站及其附屬設施	依各目的事業主管機關法令規定	客貨運站及其附屬設施	申請基地應臨接寬度十二公尺以上計畫道路或現有巷道。	依各目的事業主管機關法令規定
(十六)	宗教設施	建築物總樓地板面積不得超過五百平方公尺	宗教設施	1.申請基地應臨接寬度八公尺以上道路。 2.建蔽率為百分之六十。 3.需留設停車空間應依建築技術規則建築設計施工編第五十六條規定之設置標準停車空間加倍設置。	依各目的事業主管機關法令規定
(十七)	電業相關之維修及其服務處所	依各目的事業主管機關法令規定	電業相關之維修及其服務處所	申請基地應臨接寬度八公尺以上計畫道路或現有巷道。	依各目的事業主管機關法令規定
(十八)	再生能源發電設備及其輸變電相關設施	依各目的事業主管機關法令規定	再生能源發電設施、再生能源熱能設施、再生能源衍生燃料及其相關設施、再生能源輸送管線設施、其他再生能源相關設施	1.申請基地應臨接寬度八公尺以上計畫道路或現有巷道。 2.應自基地境界線至少退縮十公尺以上建築，並採屋內型設計退縮部份應妥為綠美化並植栽喬木。 3.申請基地外緣與臨近住宅區(社區)公務機關、名勝古蹟、學校醫院、幼稚園、社會福利設施、加油站、危險物品儲藏區應在五十公尺以上。 4.應提請臺中市都市計畫委員會審議核可。	依各目的事業主管機關法令規定
(十九)	其他經市政府審查核准之必要公共服務設施及公用事業	不另規定	由本府主管機關視性質個案審查	申請基地應臨接寬度八公尺以上道路。	依各目的事業主管機關法令規定

貳、潭子都市計畫（原『兒六』兒童遊樂場變更為住宅區）細部計畫

(一)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)住宅區建蔽率不得大於 60%，容積率不得大於 200%。

(三)機關用地建蔽率不得大於 50%，容積率不得大於 250%。

(四)為鼓勵設置公益性設施，除經劃設為都市更新單元之地區，另依都市更新條例規定辦理外，訂定下列獎勵措施；其建築物提供部分樓地板面積供下列使用，得增加所提供之樓地板面積，但以不超過基地面積乘以該基地容積率之 10%為限：

1.私人捐獻或設置圖書館、博物館、藝術中心、兒童、青少年、勞工、老人等活動中心、景觀公共設施等供公眾使用；其集中留設之樓地板面積在 100 平方公尺以上，並經目的事業主管機關核准設立公益性基金管理營運者外，申請建造執照時，前開公益性基金會應為公益性設施之起造人。

2.建築物留設空間與天橋或地下道連接供公眾使用，經道路主管機關核准者。

(五)建築基地內之實設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，致實設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。實設空地面積每滿 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 120 公分。

(六)本計畫區內應提送都市設計審議範圍：

1.公有建築之審議依臺中市公有建築應送都市設計委員會審議要點規定辦理。

2.公用事業(包括電信局、航空站、大客車運輸業之轉運站、公私立大型醫院、文大及文教區等)建築申請案之總樓地板超過 10,000 平方公尺者。

3.新建建築樓層高度超過 12 層，或住宅區新建之建築基地面積超過 6,000 平方公尺，商業區新建之建築基地面積超過 3,000 平方公尺者，或新建總樓地板面積超過 30,000 平方公尺者。

4.新闢立體停車場基地面積 6,000 平方公尺以上者。但建築物附屬停車場者，不在此限。

5.實施容積管制前已申請或領有建造執照，在建造執照有效期間內，依建築技術規則建築設計施工編第 166 條之 1 第 2 項執照之申請案。

前項各款建築基地之建築基地規模、開放空間、人車通行系統、交通運輸系統、建築量體造型與色彩、景觀計畫、環境保護設施、防災空間、氣候調適與管理維護計畫等都市設計相關事項，應提送臺中市政府都市設計審議委員會審議，經審議通過後，始依法核發建照。

(七)本計畫區內土地及建築物之使用應依本要點之規定辦理，本要點未規定者，適用潭子都市計畫之土地使用分區管制要點及其他有關法令規定。

參、潭子都市計畫（原『兒一』兒童遊樂場變更為住宅區）細部計畫

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、住宅區之建蔽率不得大於 60%，容積率不得大於 200%。

三、建築基地內之實設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，致實設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錄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。實設空地面積每滿 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 120 公分。

四、為鼓勵設置公益性設施，除經劃設為都市更新單元之地區，另依都市更新條例規定辦理外，訂定下列獎勵措施；其建築物提供部分樓地板面積供下列使用，得增加所提供之樓地板面積，但以不超過基地面積乘以該基地容積率之 10%為限：

(一)私人捐獻或設置圖書館、博物館、藝術中心、兒童、青少年、勞工、老人等活動中心、景觀公共設施等供公眾使用；其集中留設之樓地板面積在 100 平方公尺以上，並經目的事業主管機關核准設立公益性基金管理營運者外，申請建造執照時，前開公益性基金會應為公益性設施之起造人。

(二)建築物留設空間與天橋或地下道連接供公眾使用，經道路主管機關核准者。

五、本計畫區內應提送都市設計審議範圍：

(一)公有建築之審議依臺中市公有建築應送都市設計委員會審議要點規定辦理。

(二)公用事業(包括電信局、航空站、大客車運輸業之轉運站、公私立大型醫院、文大及文教區等)建築申請案之總樓地板超過 10,000 平方公尺者。

(三)新建建築樓層高度超過 12 層，或住宅區新建之建築基地面積超過 6,000 平方公尺，商業區新建之建築基地面積超過 3,000 平方公尺者，或新建總樓地板面積超過 30,000 平方公尺者。

(四)新闢立體停車場基地面積 6,000 平方公尺以上者。但建築物附屬停車場者，不在此限。

(五)實施容積管制前已申請或領有建造執照，在建造執照有效期間內，依建築技術規則建築設計施工編第 166 條之 1 第 2 項執照之申請案。

前項各款建築基地之建築基地規模、開放空間、人車通行系統、交通運輸系統、建築量體造型與色彩、景觀計畫、環境保護設施、防災空間、氣候調適與管理維護計畫等都市設計相關事項，應提送臺中市政府都市設計審議委員會審議，經審議通過後，始依法核發建照。

六、本計畫區內土地及建築物之使用應依本要點之規定辦理，本要點未規定者，適用潭子都市計畫之土地使用分區管制要點及其他有關法令規定。

肆、潭子都市計畫（潭興路、勝利路與體育場用地所圍部分地區）細部計畫）

- 一、本要點依《都市計畫法臺中市施行自治條例》第 49 條規定訂定之。
- 二、住宅區以供建築住宅為主，其建蔽率不得超過 60%，容積率不得超過 200%；住宅區內建築樓地板面積未達 100 平方公尺者，應留設 1 部停車空間，如超過 100 平方公尺，則超過部分每超過 150 平方公尺應增設 1 部停車空間。
- 三、本細部計畫區公共設施用地不得依「都市計畫公共設施用地多目標使用辦法」作多目標使用。
- 四、建築基地內之實設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，致實設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。實設空地面積每滿 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 120 公分。

五、本計畫區內應提送都市設計審議範圍：

- (一)公有建築之審議依臺中市公有建築應送都市設計委員會審議要點規定辦理。
- (二)公用事業(包括電信局、航空站、大客車運輸業之轉運站、公私立大型醫院、文大及文教區等)建築申請案之總樓地板超過 10,000 平方公尺者。
- (三)新建建築樓層高度超過 12 層，或住宅區新建之建築基地面積超過 6,000 平方公尺，商業區新建之建築基地面積超過 3,000 平方公尺者，或新建總樓地板面積超過 30,000 平方公尺者。
- (四)新闢立體停車場基地面積 6,000 平方公尺以上者。但建築物附屬停車場者，不在此限。
- (五)實施容積管制前已申請或領有建造執照，在建造執照有效期間內，依建築技術規則建築設計施工編第 166 條之 1 第 2 項執照之申請案。

前項各款建築基地之建築基地規模、開放空間、人車通行系統、交通運輸系統、建築量體造型與色彩、景觀計畫、環境保護設施、防災空間、氣候調適與管理維護計畫等都市設計相關事項，應提送臺中市政府都市設計審議委員會審議，經審議通過後，始依法核發建照。

- 六、本計畫區內土地及建築物之使用應依本要點之規定辦理，本要點未規定者，適用潭子都市計畫之土地使用分區管制要點及其他有關法令規定。

伍、潭子都市計畫（原部分公一公園用地變更為住宅區）細部計畫

一、本要點依據《都市計畫法》第 32 條及都市計畫法臺中市施行自治條例第 49 條之規定訂定之。

二、住宅區以供建築住宅為主，其建蔽率不得超過 50%，容積率不得超過 200%。將來申請建築時，應自道路境界線至少退縮 5 公尺建築(如屬角地且兩面道路寬度不一時，應以較寬道路為退縮面，而兩面道路寬度相同者，擇一退縮)，臨接道路部分至少保留 2 公尺於重劃工程一併施工供人行使用，退縮部分得計入法定空地。建築樓地板面積在 100 平方公尺以下者，應留設 1 部停車空間，如超過 100 平方公尺，則超過部分每超過 150 平方公尺應增設 1 部停車空間。

三、為鼓勵設置公益性設施，除經劃設為都市更新單元之地區，另依都市更新條例規定辦理外，訂定下列獎勵措施；其建築物提供部分樓地板面積供下列使用，得增加所提供之樓地板面積，但以不超過基地面積乘以該基地容積率之 10%為限：

(一)私人捐獻或設置圖書館、博物館、藝術中心、兒童、青少年、勞工、老人等活動中心、景觀公共設施等供公眾使用；其集中留設之樓地板面積在 100 平方公尺以上，並經目的事業主管機關核准設立公益性基金管理營運者外，申請建造執照時，前開公益性基金會應為公益性設施之起造人。

(二)建築物留設空間與天橋或地下道連接供公眾使用，經道路主管機關核准者。

四、建築基地內之實設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，致實設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錄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。實設空地面積每滿 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 120 公分。

五、本計畫區內應提送都市設計審議範圍：

(一)公有建築之審議依臺中市公有建築應送都市設計委員會審議要點規定辦理。

(二)公用事業(包括電信局、航空站、大客車運輸業之轉運站、公私立大型醫院、文大及文教區等)建築申請案之總樓地板超過 10,000 平方公尺者。

(三)新建建築樓層高度超過 12 層，或住宅區新建之建築基地面積超過 6,000 平方公尺，商業區新建之建築基地面積超過 3,000 平方公尺者，或新建總樓地板面積超

過 30,000 平方公尺者。

(四)新闢立體停車場基地面積 6,000 平方公尺以上者。但建築物附屬停車場者，不在此限。

(五)實施容積管制前已申請或領有建造執照，在建造執照有效期間內，依建築技術規則建築設計施工編第 166 條之 1 第 2 項執照之申請案。

前項各款建築基地之建築基地規模、開放空間、人車通行系統、交通運輸系統、建築量體造型與色彩、景觀計畫、環境保護設施、防災空間、氣候調適與管理維護計畫等都市設計相關事項，應提送臺中市政府都市設計審議委員會審議，經審議通過後，始依法核發建照。

六、本計畫區內土地及建築物之使用應依本要點之規定辦理，本要點未規定者，適用潭子都市計畫之土地使用分區管制要點及其他有關法令規定。

陸、潭子都市計畫（原『兒四』兒童遊樂場變更為住宅區）細部計畫

第一點：本要點依據都市計畫法第 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。

第二點：住宅區以供建築住宅為主，其建蔽率不得大於 60%，容積率不得超過 200%。

第三點：為鼓勵設置公益性設施，除經劃設為都市更新單元之地區，另依都市更新條例規定辦理外，訂定下列獎勵措施；其建築物提供部分樓地板面積供下列使用，得增加所提供之樓地板面積，但以不超過基地面積乘以該基地容積率之 10%為限：

私人捐獻或設置圖書館、博物館、藝術中心、兒童、青少年、勞工、老人等活動中心、景觀公共設施等供公眾使用；其集中留設之樓地板面積在 100 平方公尺以上，並經目的事業主管機關核准設立公益性基金管理營運者外，申請建造執照時，前開公益性基金會應為公益性設施之起造人。

第四點：住宅區之建築基地於申請建築時，應自道路境界線至少退縮 5 公尺以上建築（如屬角地且兩面道路寬度不一時，應以較寬道路為退縮面，而兩面道路寬度相同時，則擇一退縮），退縮部分得計入法定空地。建築樓地板面積在 250 平方公尺（含）以下者，應留設 1 部停車空間，如超過 250 平方公尺者，則超過部分每 150 平方公尺及其零數應增設 1 部停車空間。

第五點：停車場用地之建蔽率不得大於 80%，容積率不得大於 400%；將來建築時，並應自道路境界線至少退縮 5 公尺以上建築，退縮部分得計入法定空地，如有設置圍牆之必要者，圍牆應自道路境界線至少退縮 3 公尺。

第六點：建築基地內之實設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，致實設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。實設空地面積每滿 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 120 公分。

第七點：本計畫區內應提送都市設計審議範圍：

（一）公有建築之審議依臺中市公有建築應送都市設計委員會審議要點規定辦理。

- (二)公用事業(包括電信局、航空站、大客車運輸業之轉運站、公私立大型醫院、文大及文教區等)建築申請案之總樓地板超過 10,000 平方公尺者。
- (三)新建建築樓層高度超過 12 層，或住宅區新建之建築基地面積超過 6,000 平方公尺，商業區新建之建築基地面積超過 3,000 平方公尺者，或新建總樓地板面積超過 30,000 平方公尺者。
- (四)新闢立體停車場基地面積 6,000 平方公尺以上者。但建築物附屬停車場者，不在此限。
- (五)實施容積管制前已申請或領有建造執照，在建造執照有效期間內，依建築技術規則建築設計施工編第 166 條之 1 第 2 項執照之申請案。

前項各款建築基地之建築基地規模、開放空間、人車通行系統、交通運輸系統、建築量體造型與色彩、景觀計畫、環境保護設施、防災空間、氣候調適與管理維護計畫等都市設計相關事項，應提送臺中市政府都市設計審議委員會審議，經審議通過後，始依法核發建照。

第八點：本計畫區內土地及建築物之使用應依本要點之規定辦理，本要點未規定者，適用潭子都市計畫之土地使用分區管制要點及其他有關法令規定。

柒、潭子都市計畫(第三次通盤檢討)(暫予保留)再提會討論案(南側地區)細部計畫

- 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、住宅區之建蔽率不得大於 60%，容積率不得大於百分之 180%，惟住宅區建蔽率不大於 50%時，容積率得調整為不得大於 200%。
- 三、本計畫住宅區之退縮建築規定如下：
 - (一)自道路境界線或廣場用地至少退縮 5 公尺建築（如屬角地且兩面道路寬度不一時，應以較寬道路為退縮面，兩面道路寬度相同者，擇一退縮；如屬角地且面臨道路及廣場用地者，亦應以較寬道路為退縮面）。
 - (二)退縮建築之空地應植栽綠化，不得設置圍籬，但得計入法定空地。
- 四、住宅區之建築基地於申請建築時，其樓地板在 250 平方公尺(含)以下者，應留設 1 部停車空間，超過部分每 150 平方公尺及其零數應增設 1 部停車空間。
- 五、計畫區內公共設施用地多目標使用限非營利性公共設施使用。
- 六、本計畫區內應提送都市設計審議範圍：
 - (一)公有建築之審議依臺中市公有建築應送都市設計委員會審議要點規定辦理。
 - (二)公用事業(包括電信局、航空站、大客車運輸業之轉運站、公私立大型醫院、文大及文教區等)建築申請案之總樓地板超過 10,000 平方公尺者。
 - (三)新建建築樓層高度超過 12 層，或住宅區新建之建築基地面積超過 6,000 平方公尺，商業區新建之建築基地面積超過 3,000 平方公尺者，或新建總樓地板面積超過 30,000 平方公尺者。
 - (四)新闢立體停車場基地面積 6,000 平方公尺以上者。但建築物附屬停車場者，不在此限。
 - (五)實施容積管制前已申請或領有建造執照，在建造執照有效期間內，依建築技術規則建築設計施工編第 166 條之 1 第 2 項執照之申請案。前項各款建築基地之建築基地規模、開放空間、人車通行系統、交通運輸系統、建築量體造型與色彩、景觀計畫、環境保護設施、防災空間、氣候調適與管理維護計畫等都市設計相關事項，應提送臺中市政府都市設計審議委員會審議，經審議通過後，始依法核發建照。
- 七、本計畫區內土地及建築物之使用應依本要點之規定辦理，本要點未規定者，適用潭子都市計畫之土地使用分區管制要點及其他有關法令規定。