

變更潭子都市計畫（第四次通盤檢討）
（第四階段）書

臺中市政府
中華民國 108 年 3 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（第四次通盤檢討）（第四階段）案	
變更都市計畫法令依據	都市計畫法第 26 條	
變更都市計畫機關	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	第一次：自民國 103 年 2 月 7 日起 30 天（刊登於蘋果日報 103 年 2 月 8 日 J2 版、103 年 2 月 9 日 J2 版、103 年 2 月 10 日 J5 版） 再公展：自民國 105 年 4 月 1 日起 30 天（刊登於台灣新生報 105 年 4 月 1 日 13 全國版廣告、105 年 4 月 2 日 11 全國版廣告、105 年 4 月 3 日 10 全國版廣告）
	公開說明會	第一次：民國 103 年 2 月 25 日上午 10 點於潭子區公所四樓會議室 再公展：民國 105 年 4 月 20 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	詳人民陳情意見綜理表	
本案提交各級都市計畫委員會審核結果	市 級	1.臺中市都市計畫委員會民國 103 年 8 月 14 日第 36 次會審議 2.臺中市都市計畫委員會民國 103 年 9 月 19 日第 37 次會審議通過
	內 政 部	內政部都市計畫委員會民國 105 年 1 月 26 日第 868 次會審議通過 內政部都市計畫委員會民國 105 年 12 月 13 日第 890 次會審議通過

【 目 錄 】

第壹章 緒論

第一節 前言.....	1-1
第二節 法令依據.....	1-9
第三節 通盤檢討範圍.....	1-9

第貳章 現行都市計畫概要

第一節 都市計畫發布實施經過.....	2-1
第二節 現行都市計畫概要.....	2-3
第三節 土地使用分區管制要點.....	2-14

第參章 變更計畫內容

第一節 變更事項.....	3-1
第二節 變更計畫綜理.....	3-2

第肆章 檢討後計畫

第一節 計畫範圍及面積.....	4-1
第二節 計畫年期、計畫人口與密度.....	4-1
第三節 土地使用計畫.....	4-1
第四節 公共設施計畫.....	4-5
第五節 交通系統計畫.....	4-9
第六節 都市防災計畫.....	4-12

第伍章 實施進度與經費

第一節 分區發展優先次序.....	5-1
第二節 實施經費與財務計畫.....	5-4

第陸章 其他表明事項

【 附 件 】

附件一 本案變更回饋協議書簽訂辦理情形相關函文

【 附 錄 】

附錄一 內政部都市計畫委員會105年1月26日第868次會議紀錄【變更潭子都市計畫（第四次通盤檢討）案】

附錄二 內政部都市計畫委員會105年12月13日第890次會議紀錄【「變更潭子都市計畫（第四次通盤檢討）案」再提會討論案】

【圖目錄】

圖1-1	潭子都市計畫區位關係示意圖	1-10
圖1-2	潭子都市計畫行政區域套繪示意圖	1-10
圖1-3	潭子都市計畫與鄰近都市計畫區位關係示意圖	1-11
圖1-4	潭子都市計畫通盤檢討範圍示意圖	1-12
圖2-1	現行潭子都市計畫示意圖	2-13
圖3-1	變更計畫位置示意圖	3-4
圖3-2	變1案變更計畫內容示意圖	3-5
圖3-3	變2案變更計畫內容示意圖	3-6
圖4-1	變更潭子都市計畫（第四次通盤檢討）（第四階段）土地使 用計畫示意圖	4-4
圖4-2	潭子都市計畫防災避難系統示意圖	4-18
圖5-1	分期分區發展計畫示意圖	5-3

【表 目 錄】

表1-1	變更潭子都市計畫（第四次通盤檢討）（第一階段）變更內容明細表.....	1-3
表1-2	變更潭子都市計畫（第四次通盤檢討）（第二階段）變更內容明細表.....	1-6
表1-3	變更潭子都市計畫（第四次通盤檢討）（第三階段）變更內容明細表.....	1-8
表2-1	潭子都市計畫歷次通盤檢討或個案變更一覽表.....	2-1
表2-2	現行潭子都市計畫土地使用面積統計表.....	2-9
表2-3	現行潭子都市計畫公共設施用地明細表.....	2-10
表2-4	現行潭子都市計畫計畫道路編號表.....	2-12
表3-1	變更潭子都市計畫（第四次通盤檢討）（第四階段）變更內容明細表.....	3-2
表3-2	個案變更面積增減統計表.....	3-3
表4-1	變更潭子都市計畫（第四次通盤檢討）（第四階段）土地使用計畫面積對照表.....	4-3
表4-2	變更潭子都市計畫（第四次通盤檢討）（第四階段）公共設施用地明細表.....	4-7
表4-3	變更潭子都市計畫（第四次通盤檢討）（第四階段）計畫道路編號一覽表.....	4-11
表4-4	潭子都市計畫區內防災系統指定表.....	4-17
表5-1	變更潭子都市計畫（第四次通盤檢討）（第四階段）尚未完成附帶條件整體開發地區彙整表.....	5-2
表5-2	變更潭子都市計畫（第四次通盤檢討）（第四階段）事業及財務計畫表.....	5-5

第壹章 緒論

第一節 前言

潭子都市計畫於 62 年 7 月公布實施，65 年 3 月辦理第一次通盤檢討，其後又於 74 年 4 月、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 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；另為符合發展現況，指定工業區為乙種工業區等變更內容。

潭子都市計畫距離前次通盤檢討迄今已超過 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，爰依都市計畫法相關規定辦理通盤檢討作業，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。

本案經提內政部都市計畫委員會 105 年 1 月 26 日第 868 次會議審查通過，依照前開會議決議（略以）：「本檢討案變更計畫內容，如超過公開展覽變更內容範圍部分，請依都市計畫法第 19 條規定，再行辦理公開展覽及說明會，公開展覽期間無任何公民或團體陳情意見或與變更案無直接關係者，則報由內政部逕予核定，免再提會審議；公開展覽期間公民或團體提出陳情意見與本變更案有直接關係者，則再提會討論。」，因此自民國 105 年 4 月 1 日起 30 天再行辦理部分變更案件之公開展覽及說明會。

然為配合市政推動之需要，先行就已審定且無需再行辦理公開展覽變更案件及再行辦理公開展覽期間無收獲任何公民或團體陳情意見之變更案件，依前開會議「本次檢討案如經本會審定後，有關計畫內容臺中市政府得視實際需要，分階段報請本部核定後，依法公告發布實施。」之決議，分階段報請內政部核定，並據以公告發布實施。第一階段核定案件共計 11 案（詳參表 1-1），業經臺中市政府 106 年 2 月 7 日府授都企字第 1060011603 號公告發布實施在案。

其他再公展期間收獲公民或團體陳情意見之變更案件，經再提內政都市計畫委員會 105 年 12 月 13 日第 890 次會議審查後，除因涉及尚需與土地所有權人簽訂協議書（報部審議編號第 6-1 及 6-3 案、第 10 案、第 15 案）、或需檢具經臺中市工業主管機關核定之遷廠計畫書（報部審議編號第 15 案）、或需檢具經臺中市市地重劃主管機關審核通過之市地重劃計畫書（報部審議編號第 16 案）外，其餘報部審議編號第 6-2 案、第 13 案、逕向本部陳情意見第 1 案等共計 3 案（詳參表 1-2），則將依前開會議之決議內容，納入第二階段計畫書圖報請內政部逕予核定，並經臺中市政府 106 年 9 月 7 日府授都企字第 1060189205 號公告發布實施在案。

前開「報部審議編號第 16 案」有關市地重劃計畫書業經本府 107 年 8 月 21 日府授地劃一字第 1070201610 號函示略以「二、旨揭重劃區重劃計畫書經本府於 107 年 7 月 24 日召開本市市地重劃委員會 107 年第 3 次會議決議-本案原則同意辦理，修正後通過在案。三、本案重劃會已依前開會議決議事項修正完竣，檢送該修正後重劃計畫書 1 份，請貴局續辦重劃區所在都市計畫案發布實施事宜。」，爰此，依內政部都市計畫委員會 105 年 1 月 26 日第 868 次會及 105 年 12 月 13 日第 890 次會之決議內容，納入第三階段計畫書圖報請內政部逕予核定（詳參表 1-3），並經臺中市政府 107 年 10 月 15 日府授都企字第 1070237441 號公告發布實施在案。

另涉及尚需與土地所有權人簽訂協議書（報部審議編號第 6-1 及 6-3 案）之兩案，雖財政部國有財產署中區分署 108 年 2 月 27 日台財產中改字第 10850002420 號函同意以國有土地之面積抵充應回饋之土地面積，然因變更範圍私有土地所有權人無期限內法與本府簽訂協議書（參附件一），爰依內政部都市計畫委員會 105 年 1 月 26 日第 868 次會及 105 年 12 月 13 日第 890 次會之決議內容略以「...應繳納之代金，請簽訂協議書，納入計畫書，再報由本部核定，如無法簽訂協議書，則變更道路用地為綠地用地。」，納入本案第四階段計畫書圖報請內政部逕予核定。

表 1-1 變更潭子都市計畫（第四次通盤檢討）（第一階段）變更內容明細表

編號	報部編號	公展編號	位置	變更內容		變更理由	備註
				原計畫	新計畫		
1	1	1	計畫年期	民國 100 年	民國 115 年	原計畫年期民國 100 年已屆滿，依循「擬定臺中市區域計畫」（草案）指導，將本計畫年期調整為民國 115 年。	
2	3	3	福林路北端與中山路口	鐵路用地 0.08 公頃	鐵路用地兼供道路使用 0.08 公頃	為配合「臺中都會區鐵路高架捷運化計畫」完成後之發展縫合，變更部分鐵路用地為鐵路用地兼供道路使用，以利區域整體交通動線。	道路截角應依臺中市通案性規定辦理。
3	4	4	民生路南側與福林路間	住宅區 0.05 公頃 農業區 0.02 公頃	道路用地 0.07 公頃	1.福林路（潭子都計區 25 公尺內環道）業已開闢完成，然北側鄰里單元並無道路銜接以供通行。 2.考量區域整體交通動線，故變更部分住宅區及農業區為道路用地，以延伸民生路（路寬 12 公尺）銜接福林路。	道路截角應依臺中市通案性規定辦理。
4	5	8	潭雅神自行車道	鐵路用地 0.97 公頃	園道用地（得兼供自行車專用道及其附屬設施使用） 0.97 公頃	1.潭雅神綠園道為臺中市重要的自行車觀光遊憩車道，可貫穿潭子區、神岡區與大雅區，全長約 12 公里。 2.為符使用現況及增加其未來之使用彈性，變更鐵路用地為園道用地（得兼供自行車專用道及其附屬設施使用）。	應於土地使用分區管制要點增訂「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」。
5	7	10	中山路東側、縱貫鐵路西側及潭子街所夾住宅區街廓之 4 公尺人行步道	人行步道用地 0.01 公頃	住宅區 0.01 公頃	1.本住宅區街廓自 62 年都市計畫發布即劃設 4 公尺人行步道，因無樁位資料可供套繪，故於 94 年三通辦理都市計畫圖重製時，該人行步道用地位置展繪錯誤，其後雅潭地政事務所逕為分割成潭北段 689、689-1、689-2 地號（其中 689-1 地號為 4 米人行步道用地）。 2.前述 3 筆土地之建物位於 4 米人行步道，且該建物於 81 年興建完成並有合法使用執照及保存登記。 3.考量本街廓北側已有既成巷道（潭秀巷）可銜接東側道路、4 米人行步道展繪錯誤等，故予廢除。	本案屬都市計畫圖重製展繪與原核定都市計畫不符合而需調整變更，建議得免回饋。

編號	報部編號	公展編號	位置	變更內容		變更理由	備註
				原計畫	新計畫		
6	8	11	潭子國小北側日式校舍	住宅區 0.06 公頃 學校用地 0.24 公頃	保存區 0.30 公頃	1.依臺中市政府 101 年 12 月 25 日府授文資字第 1010229597 號函公告登錄潭子國小日式校舍為歷史建築。 2.依前項公告保存範圍並避免保存範圍影響學校教學使用，以學校北側現有街道邊界為限，將部分住宅區、學校用地變更為保存區，以永續保存文化資產。	主管機關意見函文詳附件一。
7	9	12	潭子街 3 段(潭北派出所)	住宅區 0.10 公頃	機關用地(機 6) 0.10 公頃	配合土地權屬範圍(潭秀段 401 地號；國有地，管理機關：臺中市政府警察局)將臺中市政府警察局豐原分局潭北派出所使用範圍變更為機關用地，以符現況。	主管機關意見函文詳附件二。
8	11	14	石碑公園	農業區 0.53 公頃	公園用地 0.53 公頃	1.石碑公園面積約 2 公頃，跨都市及非都市土地，其係於 80 年配合萬人植樹活動，將原有墳墓遷葬後所設置之公園。 2.位處都市土地部分，依公有地權屬範圍變更為公園用地，以符現況。	變更範圍為石碑段 93、94(以上部分)、95、96-1(以上全部)地號及潭興段 178(部分)、184(全部)地號。
9	12	15	原 8 公尺囊底道路變更為住宅區整體開發地區(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： 至少應提供 30% 土地供作公共設施用地，或繳交變更完成發布實施後 30% 之代金(以當期土地公告現值加 4 成計算)。	住宅區 0.06 公頃 附帶條件： 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。	1.配合本次通盤檢討有關繳納回饋代金規定內容，修訂原附帶條件文字用語，以利執行。 2.為管控開發期程，增訂辦理期限規定，以作為依「都市計畫整體開發地區處理方案」解決對策--『恢復原來使用分區』之執行依據。	原三通變更範圍誤植為潭子段，應更正為潭興段 344-1、345、346 地號等 3 筆土地。

編號	報部編號	公展編號	位置	變更內容		變更理由	備註
				原計畫	新計畫		
10	14	17	計畫區內 39 處 4 公尺人行步道	人行步道用地 0.91 公頃	道路用地 0.91 公頃	1. 人行步道用地依內政部營建署函示不得通行車輛，因此面臨人行步道之建築基地申請建築執照時，雖擬留設停車空間，但礙於臨接之人行步道無法供車輛通行使用，因而需依「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」繳納停車空間代金，造成土地所有權人額外負擔。 2. 為解決面臨人行步道之建築基地需依規定留設停車空間之執行疑義，故依「臺中市都市計畫人行步道用地檢討變更處理原則」第三點規定，將計畫區內部分人行步道用地變更為道路用地。	1. 人行步道用地檢討變更檢核情形，詳參附件三。 2. 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。
			計畫東北側 2 處人行步道用地及住宅區(栗林重劃區內)	人行步道用地 0.04 公頃 住宅區 0.04 公頃	道路用地 0.08 公頃		
11	逕人 8 案		機 1 機關用地 2 處 人行廣場用地	人行廣場用地 0.98 公頃	廣場用地 0.98 公頃	1 依內政部 94 年 3 月 3 日內授營建管字第 0940003149 號函略以：都市計畫「人行廣場」若有明文指定供人行使用，即應依本部 88 年 8 月 10 日臺內營字第 884133 號函規定，不得供緊臨建築基地之汽、機車車道出入使用。另內政部 79 年 6 月 18 日臺內營字第 794628 號函略以：在不妨礙該都市計畫供公眾人行情形下，都市計畫「人行廣場」得作為停車空間汽車出入車道使用。 2. 為解決臨接人行廣場建築基地留設停車空間之車輛出入問題，並避免後續執行疑義，變更人行廣場用地為廣場用地。	逕向部陳情意見第 8 案。

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.表內面積應以實地分割測量面積為準。

2.表內「公展編號」係指公開展覽草案之編號；「報部編號」係指提送內政部都市計畫委員會審議之編號；「編號」係指本案第一階段報請核定發布實施之編號。

表 1-2 變更潭子都市計畫（第四次通盤檢討）（第二階段）變更內容明細表

編號	報部編號	公展編號	位置	變更內容		變更理由	備註
				原計畫	新計畫		
1	6-2	9	市五南側 8 公尺囊底道路	住宅區 0.0029 公頃 道路用地 0.02 公頃	道路用地 0.0029 公頃 廣場用地 0.02 公頃	1.計畫區於 74 年二通時，除車站部分及以現有縱貫鐵路中心線兩側各 13 公尺寬保留為鐵路用地外，其餘變更為道路用地。 2.位於前開道路用地東側 3 處 8 公尺囊底道路，因僅相差 5 公尺內即可銜接該道路，因此配合 103 年「臺中都會區鐵路高架捷運化計畫」完成後之整體交通路網規劃，調整囊底道路之路線規劃，以銜接該計畫道路。	
2	13	16	原停 3 停車場用地北側整體開發地區（原 74 年二通變更內容明細表第 7 案部分地區）	住宅區 0.75 公頃 附帶條件： 應以市地重劃方式開發。	住宅區（註） 0.75 公頃	1.計畫區南側中山路、鐵路用地所夾區域於 74 年二通時由農業區變更為住宅區，並規範「以市地重劃方式」辦理開發；惟因原停 3 停車場用地北側區域既有房建物密集，實難辦理市地重劃，故於 94 年三通時調整應以市地重劃方式開發之範圍及其土地使用計畫內容。 2.原停 3 停車場用地及其南側經前項調整後，現正辦理市地重劃作業。原停 3 停車場用地北側區域雖經依 96 年 3 月 27 日內政部都委會 655 次會決議得改採代金方式辦理開發，但因受限需由原潭子鄉公所訂定相關回饋辦法及需與土地所有權人簽訂協議書，因而未完成變更程序。 3.變更範圍房建物密集，參採「都市計畫整體開發地區處理方案」，降低容積率後解除整體開發限制。 【原住宅區容積率 180%，本案變更範圍住宅區調降至 126%〔180%*(1-30%)〕】。	變更範圍內之住宅區，其容積率不得大於 126%，建蔽率 60%，並得免回饋。
3	逕 1 案	--	文小 5 學校用地（僑忠國小）東北側零星工業區及住宅區	住宅區 0.04 公頃 零星工業區 0.04 公頃	零星工業區 0.04 公頃 住宅區 0.04 公頃	1.該零星工業區係於 74 年 4 月辦理第二次通盤檢討時劃設，重測前為瓦瑤子段 220-7、219-1、220-9 地號；重測後為聖宮段 1247、1248、1249 地號。 2.因 94 年 3 月辦理第三次通盤檢討時，重製展繪錯誤，致核發土地使用分區證明確有疑義。 3.應依原規劃旨意，訂正都市計畫圖。	1.逕向部陳情意見第 1 案。 2.本案屬都市計畫圖重製展繪與原核定都市計畫不符合而需調整變更，建議得免回饋。 3.變更零星工

編號	報部編號	公展編號	位置	變更內容		變更理由	備註
				原計畫	新計畫		
							業區為住宅區部分，併變更內容明細表第 2 案辦理。

資料來源：變更潭子都市計畫（第四次通盤檢討）（第二階段）書。

註：1.表內面積應以實地分割測量面積為準。

2.表內「公展編號」係指公開展覽草案之編號；「報部編號」係指提送內政部都市計畫委員會審議之編號；「編號」係指本案第二階段報請核定發布實施之編號。

表 1-3 變更潭子都市計畫（第四次通盤檢討）（第三階段）變更內容明細表

編號	報部編號	公展編號	位置	變更內容		變更理由	備註
				原計畫	新計畫		
1	16	人13案、人17案、人22案	文教區及其周邊綠地、4米道路	文教區 3.91 公頃	住宅區 2.83 公頃 公園用地兼供滯洪池使用 0.19 公頃 園道用地 0.50 公頃 道路用地 0.39 公頃	1.經依本府教育局 103 年 5 月 28 日中市教秘字第 1030041390 號函示略以：「本文教區面積 3.91 公頃（幾乎為私人地），經本局評估無設校、社教館、體育場館等需求」，故已無留設之必要。 2.為利取得及開闢周邊綠地、道路用地，故將其納入整體開發地區範圍；另因本計畫區東西向道路不足，故變更綠地為園道用地，俾供中山路與計畫區西側農業區道之銜接。	1.整體開發地區範圍應含括文教區東側綠地及其東、南側 4 公尺道路用地。 2.市地重劃計畫書相關核准文件，詳參附件一。
				綠地用地 0.31 公頃	園道用地 0.31 公頃		
				道路用地 0.0002 公頃	公園用地兼供滯洪池使用 0.0002 公頃		
					附帶條件： 1.應以市地重劃方式開發。 2.本案土地使用分區管制要點應依「潭子都市計畫細部計畫（土地使用分區管制要點）」之規定辦理，以為執行依據。		

資料來源：變更潭子都市計畫（第四次通盤檢討）（第三階段）書。

註：1.表內面積應以實地分割測量面積為準。

2.表內「公展編號」係指公開展覽草案之編號；「報部編號」係指提送內政部都市計畫委員會審議之編號；「編號」係指本案第三階段報請核定發布實施之編號。

第二節 法令依據

《都市計畫法》第 26 條

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三年內或五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。

潭子都市計畫自前次辦理第三次通盤檢討以來，已屆滿 5 年，符合都市計畫法第 26 條之規定，得再次辦理通盤檢討。

第三節 通盤檢討範圍

本案以現有的潭子都市計畫區為通盤檢討範圍，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。

有關本計畫區於臺中市轄區之區位關係詳參圖 1-1，計畫區之行政區域關係詳參圖 1-2，與鄰近都市計畫區之區位關係詳參圖 1-3，通盤檢討範圍詳參圖 1-4。

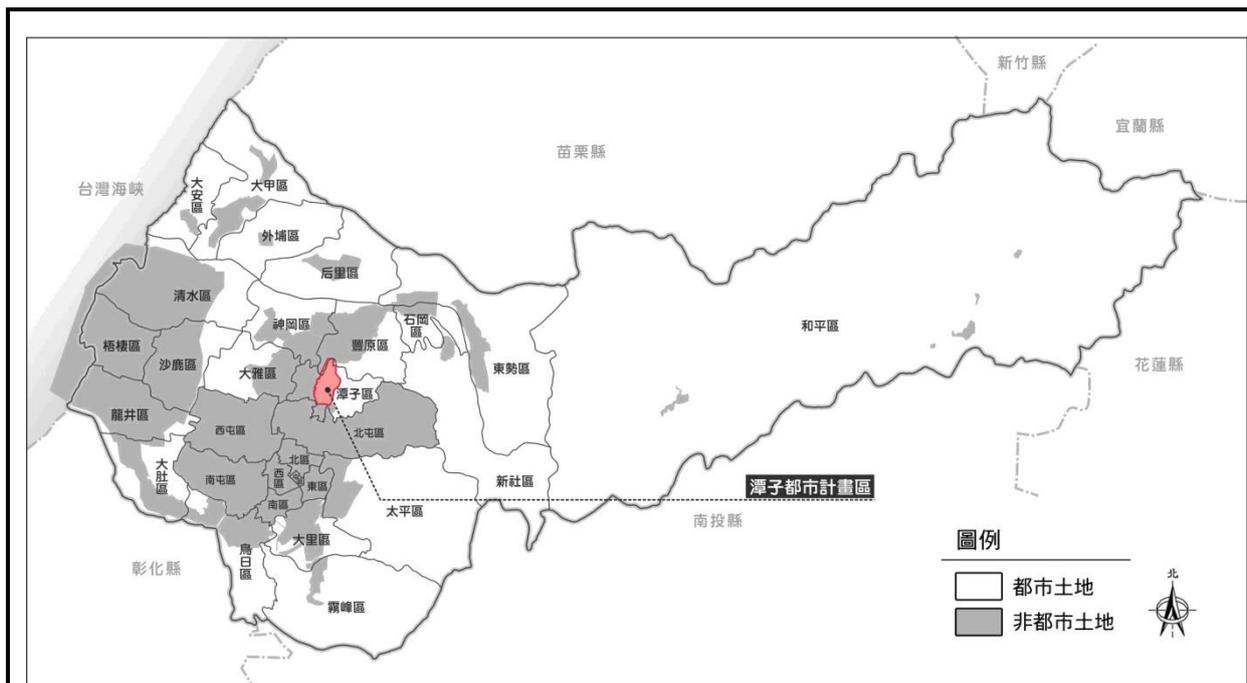
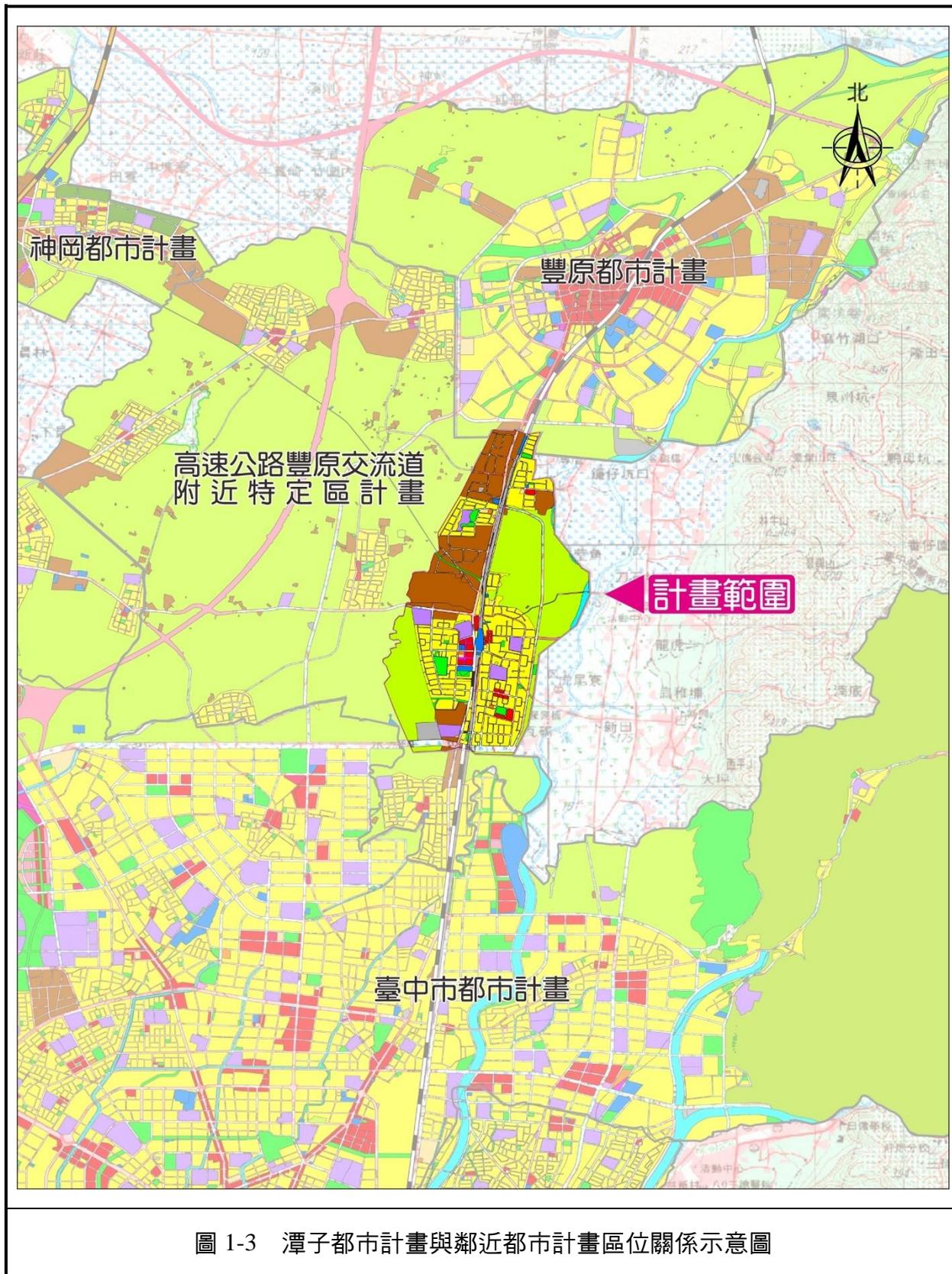


圖 1-1 潭子都市計畫區位關係示意圖



圖 1-2 潭子都市計畫行政區域套繪示意圖



第貳章 現行都市計畫概要

第一節 都市計畫發布實施經過

潭子都市計畫於 62 年 7 月公布實施，並分於 65 年 3 月、74 年 4 月及 78 年 10 月辦理第一次、第二次通盤檢討及第一期公共設施保留地專案通盤檢討；第三次通盤檢討則配合都市計畫圖重製，於 94 年 4 月公告實施。第四次通盤檢討之第一階段、第二階段及第三階段則分別於 106 年 2 月、106 年 9 月及 107 年 10 月公告發布實施。有關潭子都市計畫歷次通盤檢討或個案變更彙整如表 2-1 所示。

表 2-1 潭子都市計畫歷次通盤檢討或個案變更一覽表

編號	計畫名稱	發布實施日期文號
1	擬定潭子都市計畫案	臺中縣政府民國 62 年 7 月 6 日府孟建都字第 66644 號
2	變更潭子都市計畫（第一次通盤檢討）案	臺中縣政府民國 65 年 3 月 10 日府孟建都字第 28289 號
3	變更潭子都市計畫部分道路變更案	臺中縣政府民國 66 年 5 月 20 日府建都字第 63791 號
4	變更潭子部分都市計畫案	臺中縣政府民國 68 年 8 月 23 日府建都字第 118284 號
5	變更潭子都市計畫（住宅區為市場用地）案	臺中縣政府民國 70 年 1 月 12 日府建都字第 203952 號
6	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
7	變更潭子都市計畫（第二次通盤檢討）案	臺中縣政府民國 74 年 4 月 11 日府建都字第 54232 號
8	變更潭子都市計畫（住宅區、停車場、鐵路用地為道路用地）案	臺中縣政府民國 75 年 4 月 10 日府建都字第 54122 號
9	變更潭子都市計畫工業區細部計畫（第一次通盤檢討）案	臺中縣政府民國 75 年 5 月 20 日府建都字第 76355 號
10	變更潭子都市計畫（部分加油站用地為住宅區）案	臺中縣政府民國 76 年 11 月 30 日府建都字第 194564 號
11	變更潭子都市計畫（第一期公共設施保留地專案通盤檢討）案	臺中縣政府民國 78 年 10 月 7 日府工都字第 185925 號
12	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
13	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
14	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 日府建城都字第 226554 號

編號	計畫名稱	發布實施日期文號
15	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
16	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
17	變更潭子都市計畫（部分住宅區、工業區、農業區為道路用地，部分鐵路用地為鐵路用地兼供道路使用）案	臺中縣政府民國 92 年 10 月 8 日府建城字第 09226581812 號
18	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
19	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	臺中縣政府民國 97 年 7 月 24 日府建城字第 09701882043 號
20	變更潭子都市計畫（配合臺中都會區鐵路高架捷運化計畫）案	臺中縣政府民國 98 年 9 月 30 日府建城字第 09802936793 號
21	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
22	變更潭子都市計畫（中華電信股份有限公司之用地專案通盤檢討）案	臺中市政府民國 101 年 2 月 13 日府授都計字第 1010018307 號
23	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	臺中市政府 104 年 7 月 22 日府授都計字第 1040156066 號
24	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
25	變更潭子都市計畫（部分農業區為高速公路用地）（配合國道 4 號豐原潭子段工程）案	臺中市政府民國 105 年 8 月 12 日府授都企字第 10501637521 號
26	變更潭子都市計畫（第四次通盤檢討）（第一階段）案	臺中市政府民國 106 年 2 月 7 日府授都企字第 1060011603 號
27	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	臺中市政府 106 年 8 月 4 日府授都企字第 1060160945 號
28	變更潭子都市計畫（第四次通盤檢討）（第二階段）案	臺中市政府 106 年 9 月 7 日府授都企字第 1060189205 號
29	變更潭子都市計畫（部分住宅區、乙種工業區及農業區為河道用地，部分道路用地為河道用地兼供道路使用）（配合潭子外圍截水道）案	臺中市政府 106 年 12 月 1 日府授都企字第 1060259329 號
30	變更潭子都市計畫工業區細部計畫（第二次通盤檢討）案	臺中市政府 106 年 12 月 4 日府授都企字第 1060261319 號
31	變更潭子都市計畫（郵政事業土地專案通盤檢討）（第一階段）案	臺中市政府 107 年 3 月 20 日府授都計字第 1070054823 號
32	變更潭子都市計畫（部分鐵路用地為鐵路用地兼供道路使用）（配合鐵路高架捷運化橫交道路縫合）案	臺中市政府 107 年 7 月 12 日府授都企字第 1070152571 號
33	變更潭子都市計畫（第四次通盤檢討）（第三階段）案	臺中市政府 107 年 10 月 15 日府授都企字第 1070237441 號

資料來源：臺中市政府都市發展局都市計畫書圖查詢系統。

第二節 現行都市計畫概要

一、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。

二、計畫年期

計畫年期為 115 年。

三、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。

四、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、福林路、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 138.63 公頃，佔都市發展用地面積 35.55%。

（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 75.83 公頃，佔都市發展用地面積 19.44%。

（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 6.74%。

(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) 第三類郵政專用區

第三類郵政專用區劃設 1 處，面積 0.20 公頃，佔都市發展用地面積 0.05%。

(九) 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%。

(十) 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%。

(十一) 農業區

位於都市發展用地之外圍，面積 173.62 公頃，佔計畫區總面積 30.65%。

(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%。

五、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 4.68%。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）公園用地兼供滯洪池使用

劃設公園用地兼供滯洪池使用 1 處，面積 0.19 公頃，佔都市發展用地面積 0.05%。

（七）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%。

（八）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%。

（九）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%。

（十）綠地用地

綠地用地面積 0.52 公頃，佔都市發展用地面積 0.13%。

（十一）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%。

（十二）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 1.38%。

(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 4 處，面積共計 1.03 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%。

(十九) 河道用地

為配合潭子外圍截水道劃設，面積 0.81 公頃，佔都市發展用地面積 0.21%。

(二十) 河道用地兼供道路使用

為配合潭子外圍截水道劃設，面積 0.0011 公頃，佔都市發展用地面積 0.0003%。

六、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 8.95 公頃，佔都市發展用地面積 2.30%。

(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 1.77 公頃，佔都市發展用地面積 0.45%。

(三) 道路廣場用地

1. 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。

2.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)福林路（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。

3.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。

4.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。

5.道路廣場用地面積共計 81.52 公頃，佔都市發展用地面積 20.90%。

(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

位於計畫區南側乙種工業區及變電所（變 1）之北側，面積 0.81 公頃，佔都市發展用地面積 0.21%。

(六) 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%。

有關現行潭子都市計畫之土地使用分區面積、公共設施明細、計畫道路編號及土地使用計畫示意圖詳如表 2-2、表 2-3、表 2-4 及圖 2-1 所示。

表 2-2 現行潭子都市計畫土地使用面積統計表

項目	四通二階計畫面積(公頃)	增減面積(公頃)				現行計畫			
		編號 29 (個變)	編號 31 (郵政專檢)	編號 32 (個變)	編號 33 (四通三階)	計畫面積 (公頃)	估計畫區總面 積百分比(%)	佔都市發展用地 面積百分比(%)	
土地 使用 分區	住宅區	135.82	-0.02		+2.83	138.63	24.47	35.55	
	商業區	8.27				8.27	1.46	2.12	
	乙種工業區	75.89	-0.06			75.83	13.38	19.44	
	零星工業區	0.11				0.11	0.02	0.03	
	農業區	174.35	-0.73			173.62	30.65	--	
	文教區	3.91			-3.91	0.00	0.00	0.00	
	河川區	2.93				2.93	0.52	--	
	加工出口專用區	26.30				26.30	4.64	6.74	
	加油站專用區	0.09				0.09	0.02	0.02	
	電信專用區	0.21				0.21	0.04	0.05	
	第三類型郵政專用區			+0.20		0.20	0.04	0.05	
	宗教專用區	0.12				0.12	0.02	0.03	
	保存區	0.30				0.30	0.05	0.08	
	小計	428.30	-0.81	+0.20		-1.08	426.61	75.30	--
公共 設施 用地	學校用地	18.25				18.25	3.22	4.68	
	機關用地	1.38				1.38	0.24	0.35	
	停車場用地	0.69				0.69	0.12	0.18	
	市場用地	1.70				1.70	0.30	0.44	
	公園用地	3.52				3.52	0.62	0.90	
	公園用地兼供滯洪池使用				+0.19	0.19	0.03	0.05	
	鄰里公園兼兒童遊樂場 用地	1.24				1.24	0.22	0.32	
	兒童遊樂場用地	1.02				1.02	0.18	0.26	
	綠地用地	0.83			-0.31	0.52	0.09	0.13	
	體育場用地	2.87				2.87	0.51	0.74	
	倉庫用地	2.61				2.61	0.46	0.67	
	變電所用地	0.41				0.41	0.07	0.11	
	郵政事業用地	0.20		-0.20		0.00	0.00	0.00	
	電信用地	0.42				0.42	0.07	0.11	
	自來水事業用地	0.06				0.06	0.01	0.02	
	污水處理廠用地	5.40				5.40	0.95	1.38	
	溝渠用地	0.06				0.06	0.01	0.02	
	廣場用地	1.03				1.03	0.18	0.26	
	道路廣場用地	81.13	-0.0011		+0.39	81.52	14.39	20.90	
	人行步道用地	0.19				0.19	0.03	0.05	
	鐵路用地兼供道路使用	1.69			+0.08	1.77	0.31	0.45	
	鐵路用地	9.03			-0.08	8.95	1.58	2.29	
	高速公路用地	0.66				0.66	0.12	0.17	
	園道用地				+0.81	0.81	0.14	0.21	
	園道用地（得兼供自行 車專用道及其附屬設施 使用）	0.97				0.97	0.17	0.25	
	車站用地	2.88				2.88	0.51	0.74	
	河道用地		+0.81			0.81	0.14	0.21	
	河道用地兼供道路使用		+0.0011			0.0011	0.00	0.0003	
	小計	138.24	+0.81	-0.20	0	+1.08	139.93	24.70	35.88
	合計	566.54					566.54	100.00	--
都市發展用地面積	389.26					389.99		100.00	

資料來源：變更潭子都市計畫（第四次通盤檢討）（第二階段）書及其後個案變更計畫書圖。

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。

表 2-3 現行潭子都市計畫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
	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	福林路東側，潭興路北側	
	小計	3.52		
公園用地 兼供滯洪 池使用	公兼滯	0.19	園道用地南側	
鄰里公園 兼兒童遊	公兒一	0.07	機四東北側	
	公兒二	0.21	文小一西南側	

項目及編號		面積(公頃)	位置	備註
樂場用地	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		0.52		
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	
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	原為人行廣場用地
	廣 3	0.65	廣 2 南側	原為人行廣場用地
	廣 4	0.02	市五南側 8 公尺道路與鐵路用地東側道路用地銜接處	
	小計	1.03		
車站用地	站 1	2.20	市一西側	
	站 2	0.68	兒七西側	
	小計	2.88		
河道用地		0.81	計畫區東側	
河道用地兼供道路使用	河道兼道	0.0011	計畫區東側（15 號道路東側）	

資料來源：變更潭子都市計畫（第四次通盤檢討）（第二階段）書及其後個案變更計畫書圖。

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。

表 2-4 現行潭子都市計畫計畫道路編號表

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	
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			
21	12	110	北起 6 號道路，南至乙種工業區		四通三階新增計畫道路	
環道	25	3,890	西起計畫區南側 1 號道路，北至縱貫鐵路		福林路	
	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）（第二階段）書及其後個案變更計畫書圖。

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。

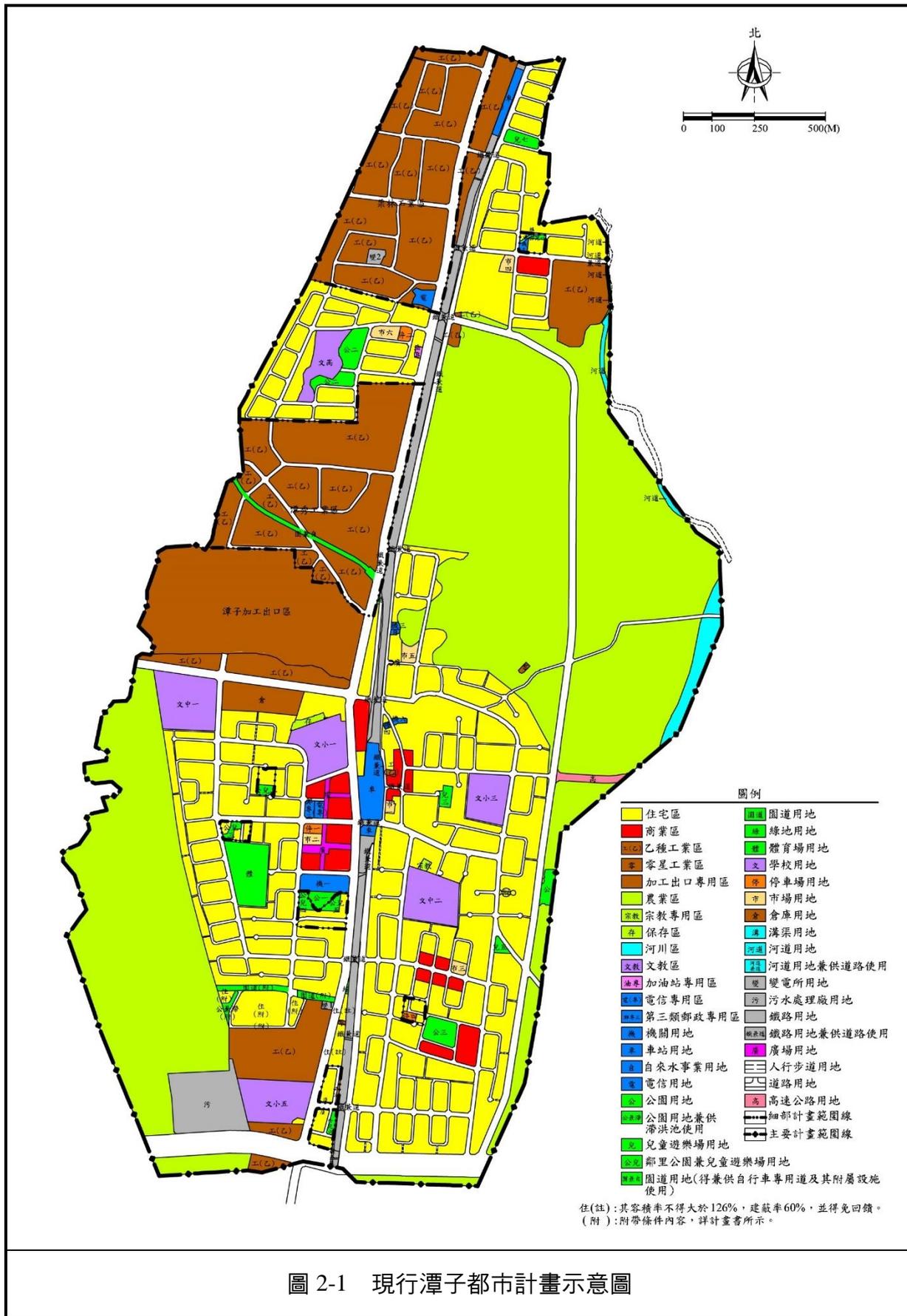


圖 2-1 現行潭子都市計畫示意圖

第三節 土地使用分區管制要點

本計畫區細部計畫土地使用分區管制要點摘錄自「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」（臺中市政府 106 年 8 月 4 日府授都企字第 1060160945 號公告實施）及「變更潭子都市計畫（郵政事業土地專案通盤檢討）（第一階段）案」（臺中市政府 107 年 3 月 20 日府授都計字第 1070054823 號公告實施），其內容如下：

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	
第三類型郵政專用區	50	240	為促進郵政事業之發展而劃定，得為下列之使用： 1. 經營郵政事業所需設施及郵政必要附屬設施。 2. 一般商業設施：包括金融保險業、一般批發業、一般零售業、運動服務業、餐飲業、一般商業辦公大樓之商業使用。 作前項第二款使用時，以都市計畫書載明得為該等使用者為限，其使用之樓地板面積，不得超過該郵政專用區容積總樓地板面積二分之一使用限制。
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	
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：

- 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。
- 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。
- 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土地總面積百分之五	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區至少應有三百公尺以上距離。	依各目的事業主管機關法令規定
(十一)	社會福利設施	依各目的事業主管機關	1.兒童及少年福利機構（托嬰中	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

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
		法令規定	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。」		
(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

第參章 變更計畫內容

第一節 變更事項

一、土地使用計畫

（一）住宅區

本次檢討變更部分住宅區為道路用地，變更後住宅區面積減少 0.01 公頃。

二、公共設施計畫

（一）綠地用地

本次檢討變更部分道路用地為綠地用地，變更後綠地用地面積增加 0.04 公頃。

三、交通系統計畫

（一）道路用地

本次檢討變更部分住宅區為道路用地；部分道路用地為綠地用地。變更後道路用地面積少 0.03 公頃。

第二節 變更計畫綜理

本次通盤檢討第四階段共提出 2 件變更案，個案之變更內容及變更位置示意詳參表 3-1 及圖 3-1；而個案變更面積增減之統計，詳參表 3-2。另個案變更內容及變更後之計畫示意圖，詳參圖 3-2 及圖 3-3。

表 3-1 變更潭子都市計畫（第四次通盤檢討）（第四階段）變更內容明細表

編號	報部編號	公展編號	位置	變更內容		變更理由	備註
				原計畫	新計畫		
1	6-1	9-1	1.自來水事業用地北側 8 公尺囊底道路	住宅區 0.0041 公頃 道路用地 0.02 公頃	道路用地 0.0041 公頃 綠地用地 0.02 公頃	1.計畫區於 74 年二通時，除車站部分及以現有縱貫鐵路中心線兩側各 13 公尺寬保留為鐵路用地外，其餘變更為道路用地。	本案變更回饋協議書簽訂之辦理情形，詳參附件一。
2	6-3	9-3	3.停四西側 8 公尺囊底道路	住宅區 0.0022 公頃 道路用地 0.02 公頃	道路用地 0.0022 公頃 綠地用地 0.02 公頃	2.位於前開道路用地東側 2 處 8 公尺囊底道路，因僅相差 5 公尺內即可銜接該道路，因此配合 103 年「臺中都會區鐵路高架捷運化計畫」完成後之整體交通路網規劃，調整囊底道路之路線規劃，以銜接該計畫道路。 3.所示 8 公尺囊底道路銜接鐵路用地東側道路用地圓弧道路部分，原係以繳納回饋代金方式變更為住宅區（國有土地部分得以個別變更範圍內之國有土地相互抵充），惟因於期限內並未接獲全部土地所有權人簽訂協議書共識意願，爰依內政部都市計畫委員會 105 年 1 月 26 日第 868 次會及 105 年 12 月 13 日第 890 次會決議變更道路用地為綠地用地。	

註：1.表內面積應以實地分割測量面積為準。

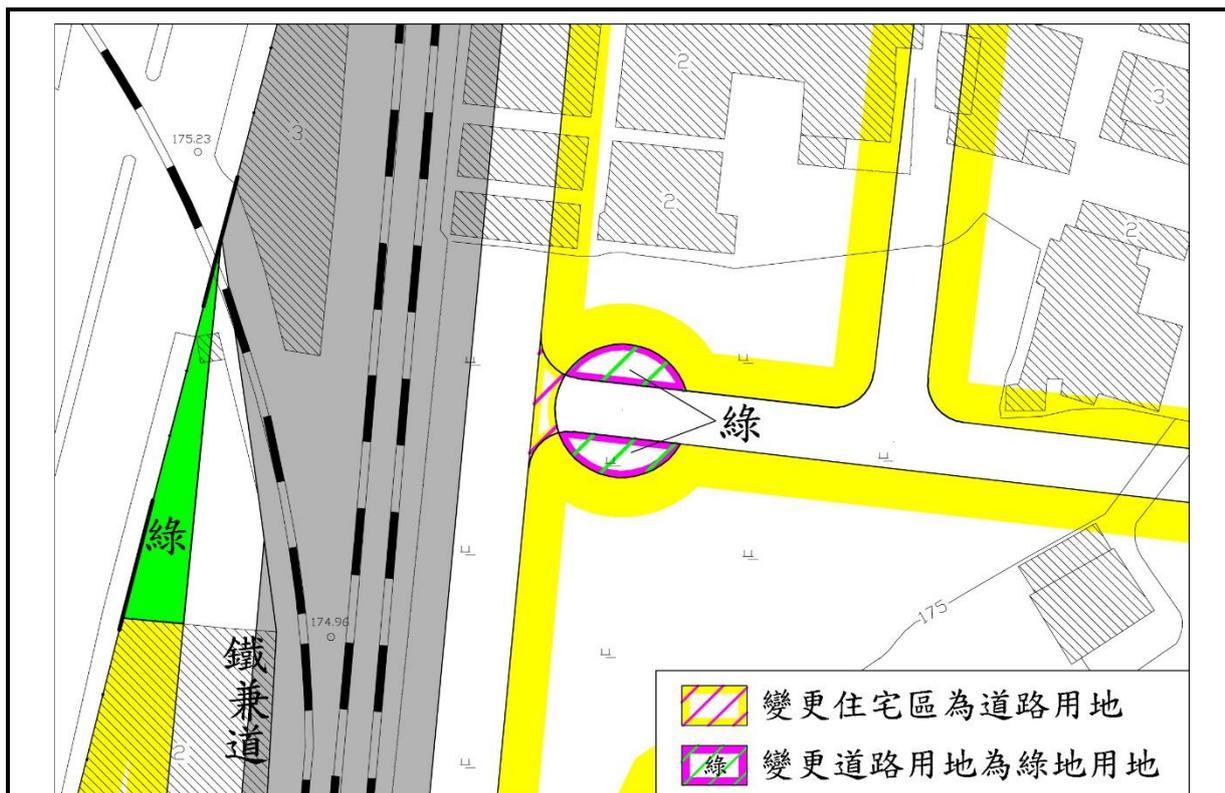
2.表內「公展編號」係指公開展覽草案之編號；「報部編號」係指提送內政部都市計畫委員會審議之編號；「編號」係指本案第四階段報請核定發布實施之編號。

表 3-2 個案變更面積增減統計表

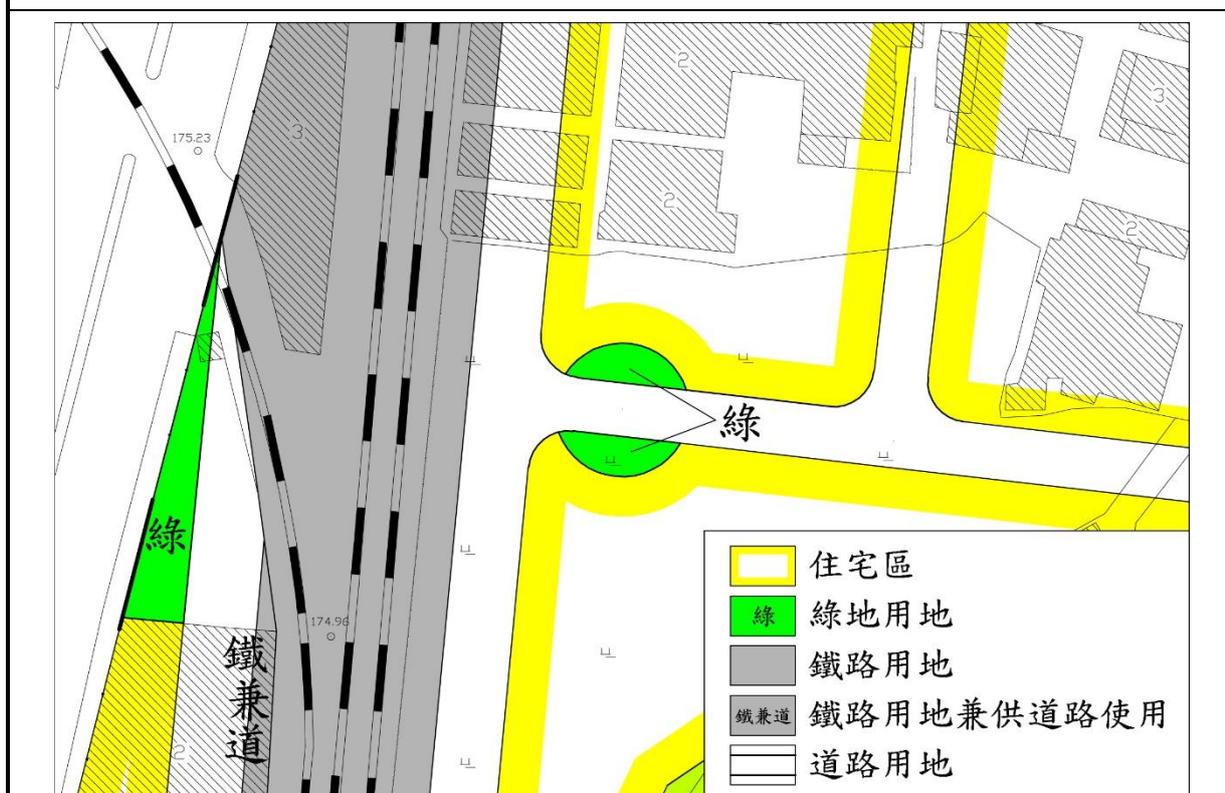
單位：公頃

項目		變 1 案	變 2 案	合計
土地使用分區	住宅區	-0.0041	-0.0022	-0.0063
公共設施用地	綠地用地	+0.02	+0.02	+0.04
	道路用地	-0.0159	-0.0178	-0.0337
	小計	+0.0041	-0.0022	-0.0063

註：表內面積應以實地分割測量面積為準。

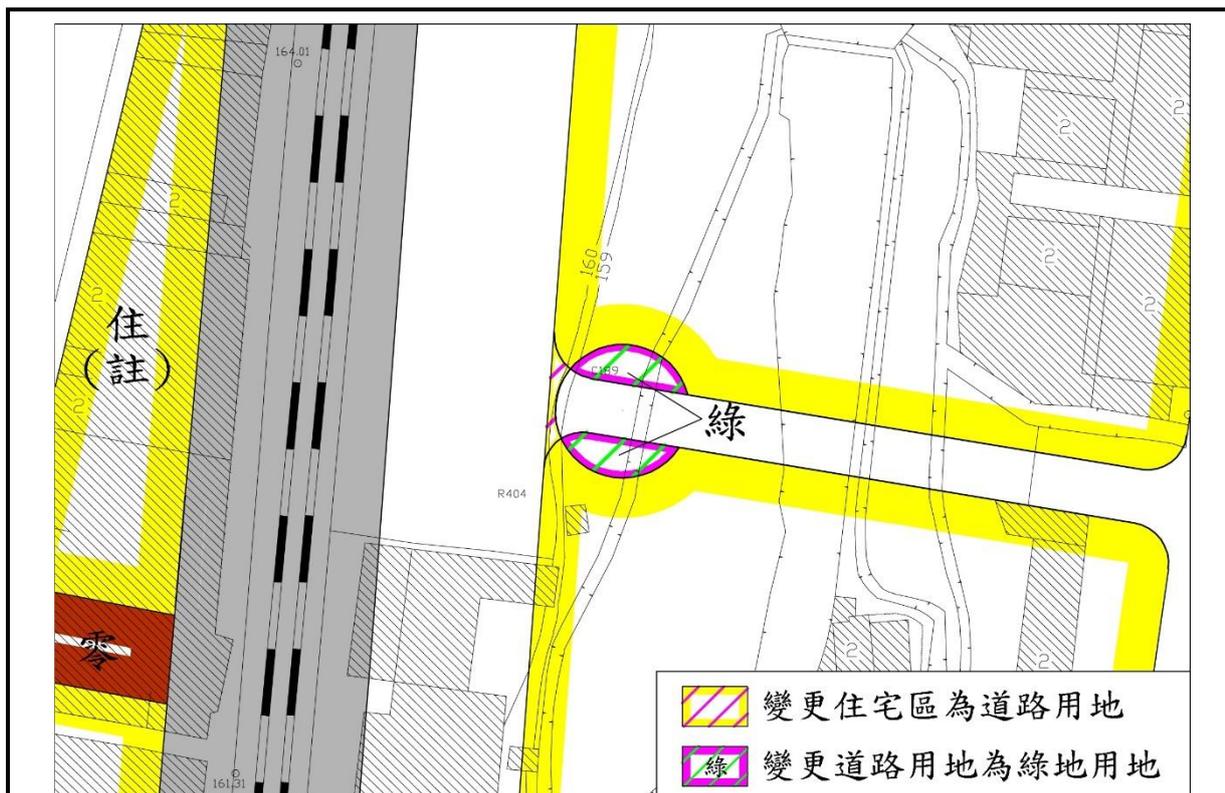


變更計畫示意圖

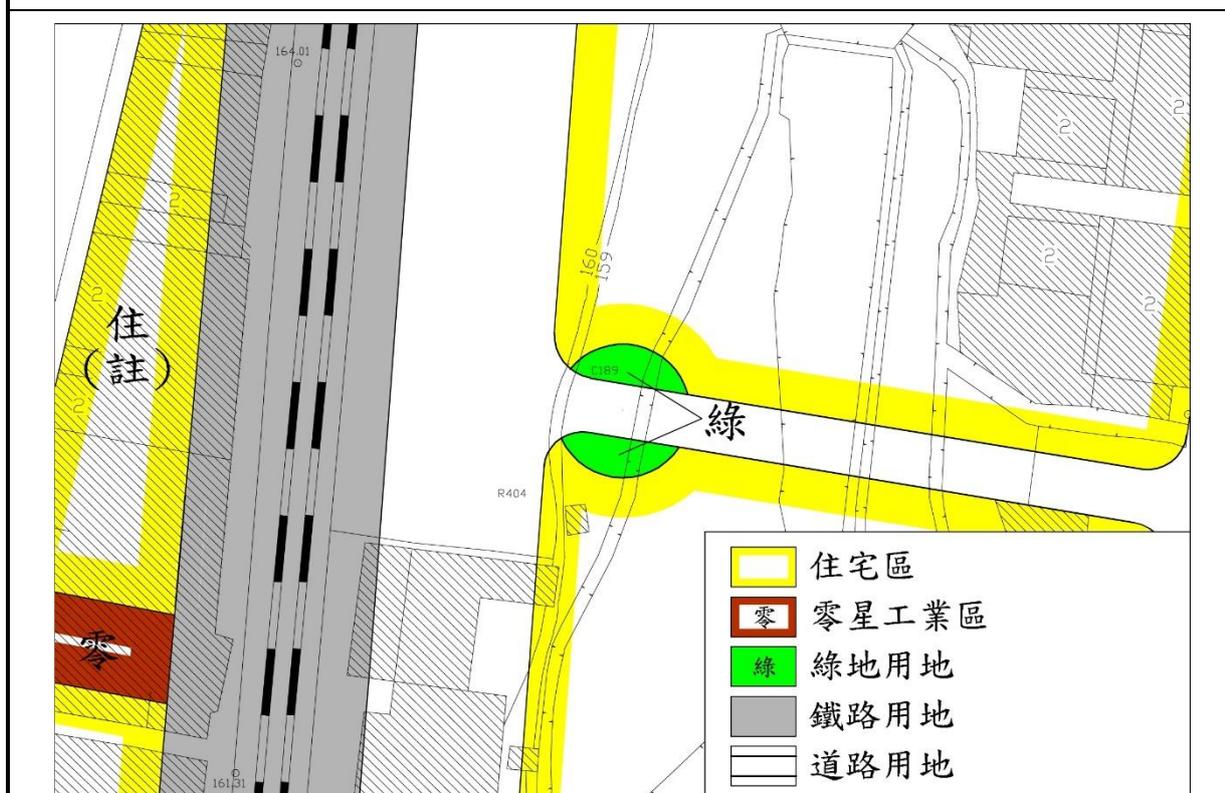


變更後計畫示意圖

圖 3-2 變 1 案變更計畫內容示意圖



變更計畫示意圖



變更後計畫示意圖

圖 3-3 變 2 案變更計畫內容示意圖

第肆章 檢討後計畫

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、中山路西側、及中山路、仁愛路、福林路、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 138.62 公頃，佔都市發展用地面積 35.54%。

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 75.83 公頃，佔都市發展用地面積 19.44%。

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 6.74%。

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、第三類郵政專用區

第三類郵政專用區劃設 1 處，面積 0.20 公頃，佔都市發展用地面積 0.05%。

九、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%。

十、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%。

十一、農業區

位於都市發展用地之外圍，面積 173.62 公頃，佔計畫區總面積 30.65%。

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%。

有關本次通盤檢討第四階段變更前後計畫面積對照詳參表 4-1，變更後示意圖詳參圖 4-1。

表 4-1 變更潭子都市計畫（第四次通盤檢討）（第四階段）土地使用計畫面積對照表

項目	計畫面積 (公頃)	增減面積 (公頃)	第四次通盤檢討(第四階段)後			備註	
			計畫面積 (公頃)	估計畫區總面積 百分比(%)	佔都市發展用地 面積百分比(%)		
土地 使用 分區	住宅區	138.63	-0.01	138.62	24.47	35.54	
	商業區	8.27		8.27	1.46	2.12	
	乙種工業區	75.83		75.83	13.38	19.44	
	零星工業區	0.11		0.11	0.02	0.03	
	農業區	173.62		173.62	30.65	--	
	河川區	2.93		2.93	0.52	--	
	加工出口專用區	26.30		26.30	4.64	6.74	
	加油站專用區	0.09		0.09	0.02	0.02	
	電信專用區	0.21		0.21	0.04	0.05	
	第三類型郵政專用區			0.20	0.04	0.05	
	宗教專用區	0.12		0.12	0.02	0.03	
	保存區	0.30		0.30	0.05	0.08	
	小計	426.61	-0.01	426.60	75.30	--	
	公共 設施 用地	學校用地	18.25		18.25	3.22	4.68
機關用地		1.38		1.38	0.24	0.35	
停車場用地		0.69		0.69	0.12	0.18	
市場用地		1.70		1.70	0.30	0.44	
公園用地		3.52		3.52	0.62	0.90	
公園用地兼供滯洪池使用		0.19		0.19	0.03	0.05	
鄰里公園兼兒童遊樂場用地		1.24		1.24	0.22	0.32	
兒童遊樂場用地		1.02		1.02	0.18	0.26	
綠地用地		0.52	+0.04	0.56	0.10	0.14	
體育場用地		2.87		2.87	0.51	0.74	
倉庫用地		2.61		2.61	0.46	0.67	
變電所用地		0.41		0.41	0.07	0.11	
電信用地		0.42		0.42	0.07	0.11	
自來水事業用地		0.06		0.06	0.01	0.02	
污水處理廠用地		5.40		5.40	0.95	1.38	
溝渠用地		0.06		0.06	0.01	0.02	
廣場用地		1.03		1.03	0.18	0.26	
道路廣場用地		81.52	-0.03	81.49	14.38	20.90	
人行步道用地		0.19		0.19	0.03	0.05	
鐵路用地兼供道路使用		1.77		1.77	0.31	0.45	
鐵路用地		8.95		8.95	1.58	2.29	
高速公路用地		0.66		0.66	0.12	0.17	
園道用地		0.81		0.81	0.14	0.21	
園道用地(得兼供自行車專用 道及其附屬設施使用)		0.97		0.97	0.17	0.25	
車站用地	2.88		2.88	0.51	0.74		
河道用地	0.81		0.81	0.14	0.21		
河道用地兼供道路使用	0.0011		0.0011	0.0002	0.0003		
小計	139.93	+0.01	139.94	24.70	35.88		
合計	566.54		566.54	100.00	--		
都市發展用地面積	389.99		389.99		100.00		

註：表內面積僅供參考，實際面積應以地籍分割測量面積為準。

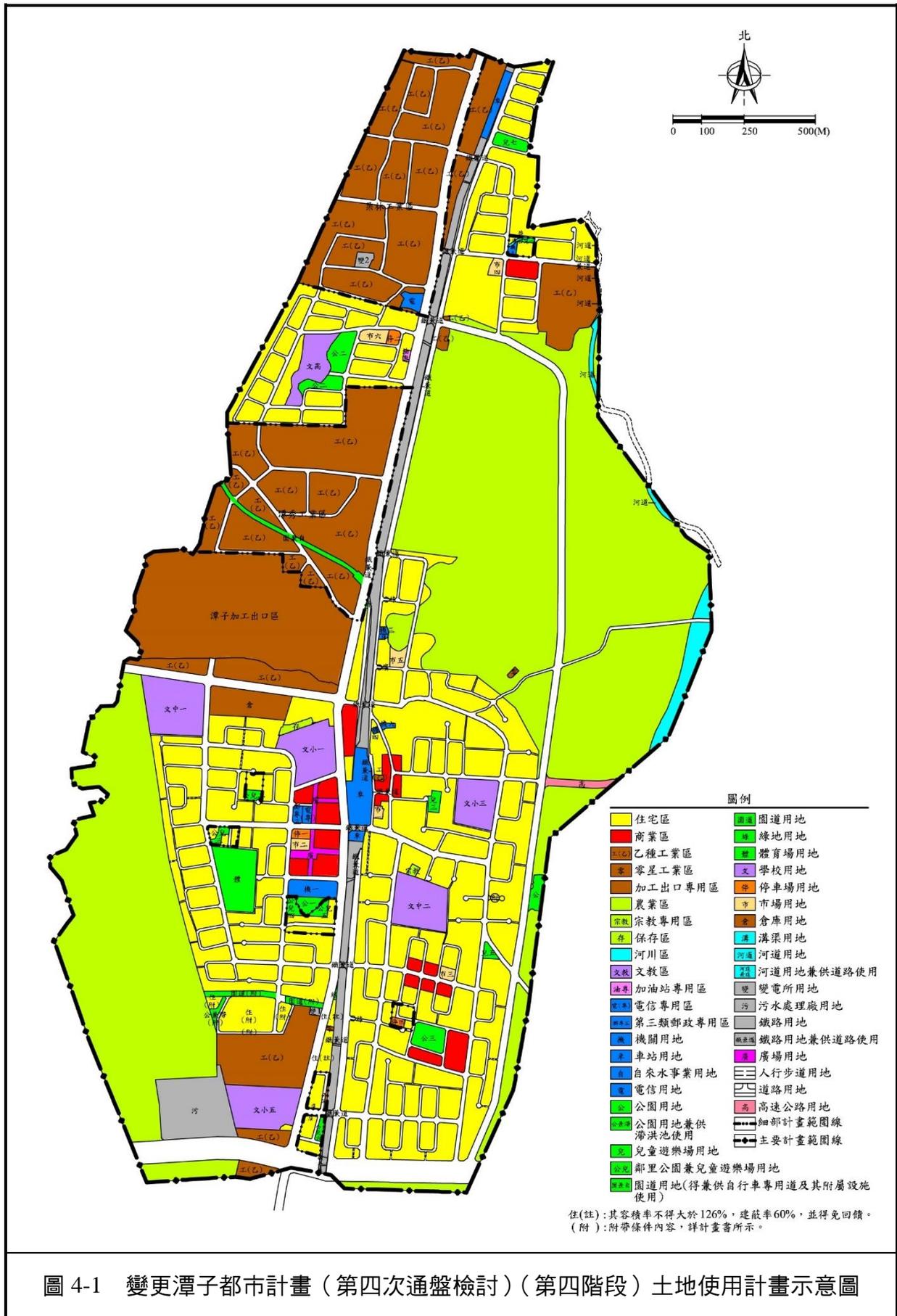


圖 4-1 變更潭子都市計畫（第四次通盤檢討）（第四階段）土地使用計畫示意圖

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 4.68%。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、公園用地兼供滯洪池使用

劃設公園用地兼供滯洪池使用 1 處，面積 0.19 公頃，佔都市發展用地面積 0.05%。

七、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%。

八、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%。

九、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%。

十、綠地用地

綠地用地面積 0.56 公頃，佔都市發展用地面積 0.14%。

十一、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%。

十二、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 1.38%。

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 4 處，面積共計 1.03 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%。

十九、河道用地

河道用地面積 0.81 公頃，佔都市發展用地面積 0.21%。

二十、河道用地兼供道路使用

河道用地兼供道路使用面積 0.0011 公頃，佔都市發展用地面積 0.0003%。

有關本次通盤檢討後各項公共設施用地之面積及明細，請參見表 4-2。

表 4-2 變更潭子都市計畫（第四次通盤檢討）（第四階段）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
	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	福林路東側，潭興路北側	
	小計	3.52		
公園用地兼供滯洪池使用	公兼滯	0.19	園道用地南側	
鄰里公園兼兒童遊	公兒一	0.07	機四東北側	
	公兒二	0.21	文小一西南側	

項目及編號		面積(公頃)	位置	備註
樂場用地	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		0.56		
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	
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	
	廣 3	0.65	廣 2 南側	
	廣 4	0.02	市五南側 8 公尺道路與鐵路用地東側道路用地銜接處	
	小計	1.03		
車站用地	站 1	2.20	市一西側	
	站 2	0.68	兒七西側	
	小計	2.88		
河道用地		0.81	計畫區東側	
河道用地兼供道路使用	河道兼道	0.0011	計畫區東側（15 號道路東側）	

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 8.95 公頃，佔都市發展用地面積 2.29 %。

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 1.77 公頃，佔都市發展用地面積 0.45 %。

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.福林路(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81.49公頃,佔都市發展用地面積20.90%。(計畫道路編號詳參表4-3)

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

位於計畫區南側乙種工業區及變電所(變1)之南側,面積0.81公頃,佔都市發展用地面積0.21%。

六、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%。

表 4-3 變更潭子都市計畫（第四次通盤檢討）（第四階段）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	
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			
21	12	110	北起 6 號道路，南至乙種工業區		三階新增計畫道路	
環道	25	3,890	西起計畫區南側 1 號道路，北至縱貫鐵路		福林路	
	80	1,240	計畫區南側		臺中生活圈二號道路	

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.囊底路迴轉直徑為 20 公尺。

4.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、公園用地兼供滯洪池使用、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

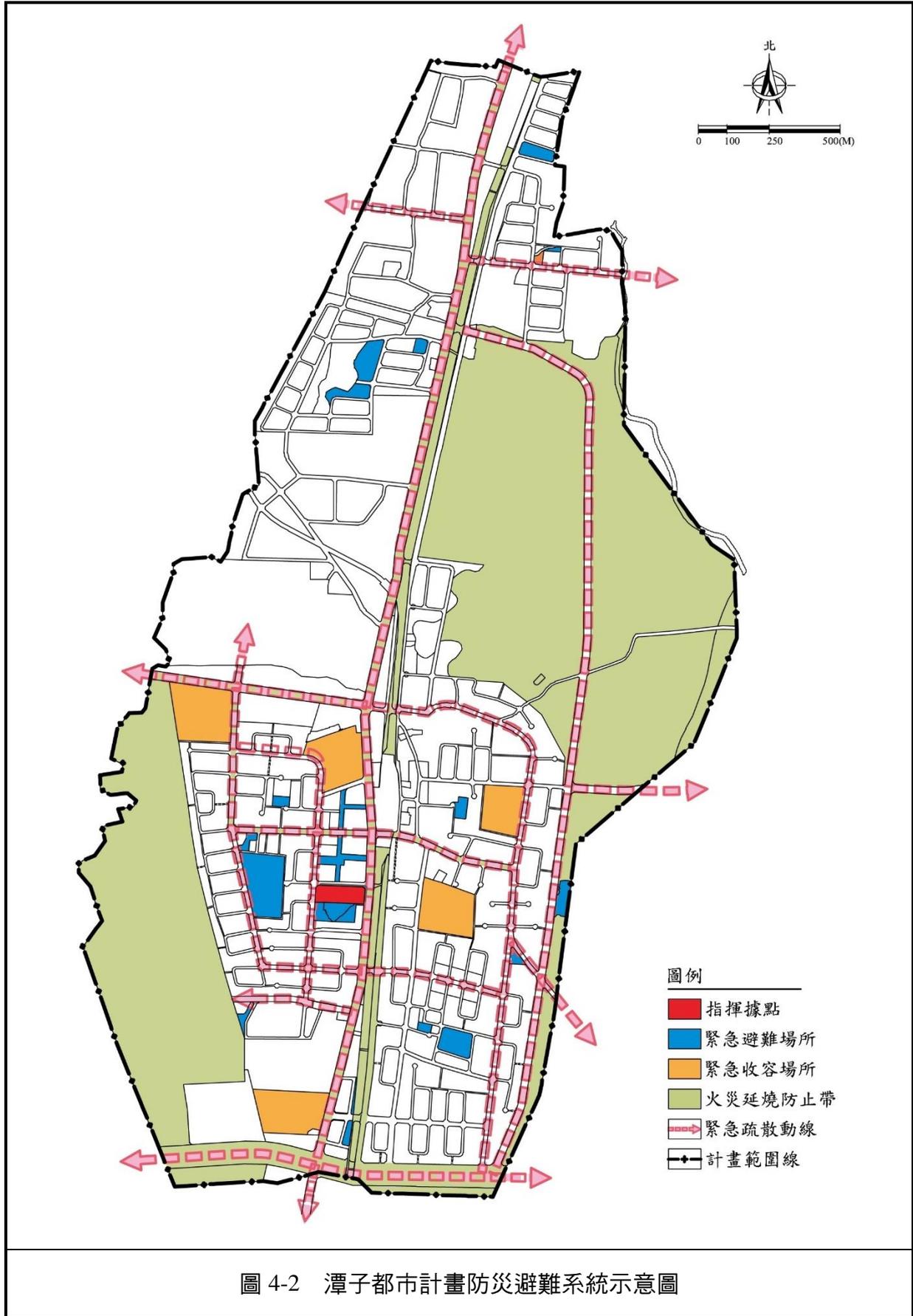
- 1.計畫區內之公園、公園用地兼供滯洪池使用、兒童遊樂場、綠地、廣場、停車場及學校用地等設定為本計畫之避難、收容及延燒防止空間，其周邊應保持暢通，並減少永久性障礙物之設置，以維持其開放性，並隨時作為臨時防災據點之用。
- 2.公園等開放空間之綠覆率應在 60% 以上，如因附屬設施之需求需開挖地下層者，其覆土深度亦應維持二公尺以上。
- 3.廣場用地鋪面應以使用植草磚或具透水性之地磚為原則。
- 4.分屬各事業單位之都市基礎設施（備），如電氣、瓦斯、電信設備等，應依其運作效能妥為整合或隔離，並加強耐震設計及考量易於災後復健維修計畫之設計。
- 5.具污染性廢棄物、化學藥品、瓦斯及油罐車等危險物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

表 4-4 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)	開闢情形	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 兼 滯	0.19	未開闢	
	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	
	廣 四	0.02	未開闢	
	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：本計畫整理。



第五章 實施進度與經費

第一節 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、第三類郵政專用區、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

（一）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。

（二）優先發展區

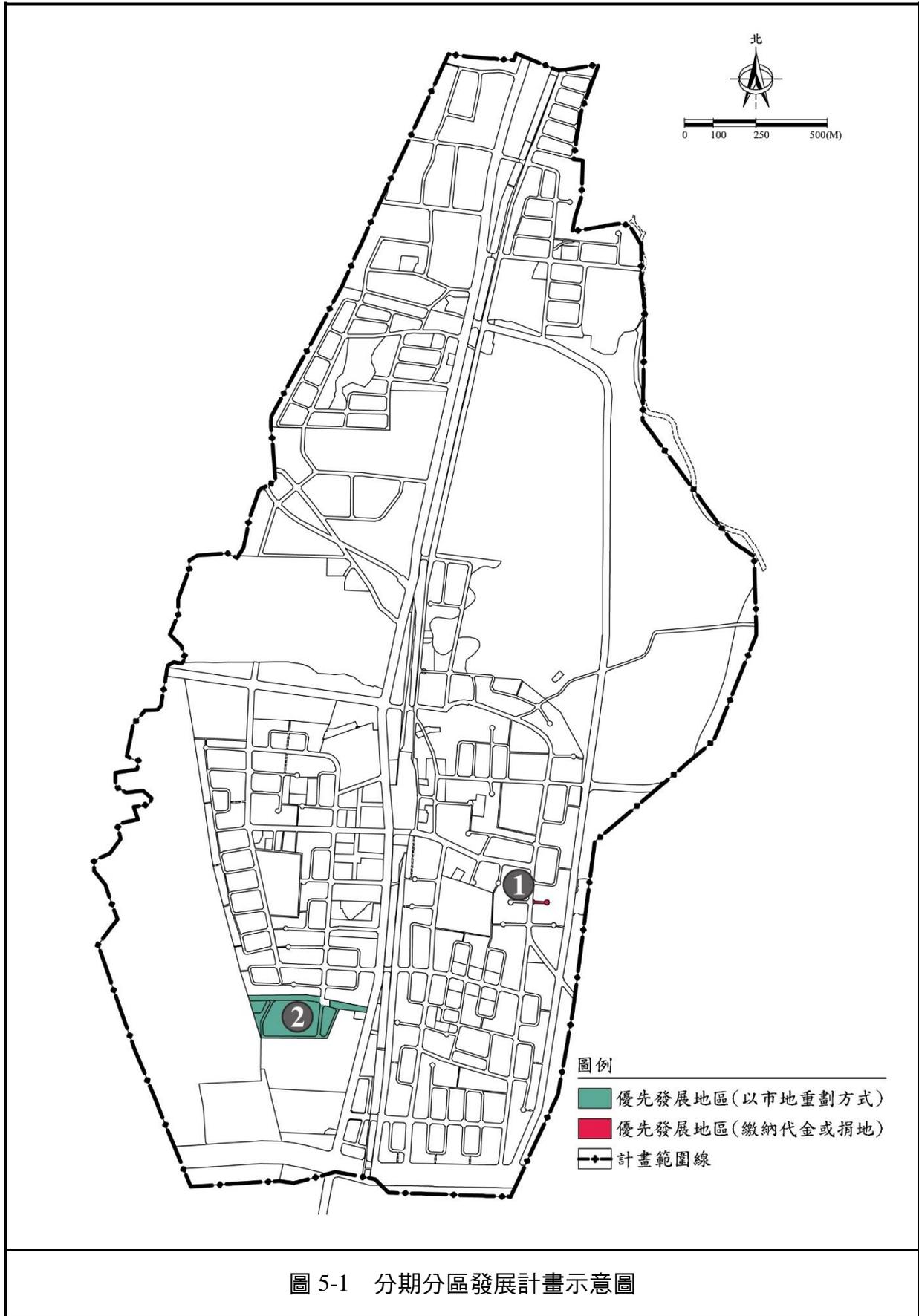
已發展區外，相關公共設施用地尚未完成之地區，包括開闢率偏低及附帶條件整體開發地區。

本計畫區於第四次通盤檢討第四階段前有 12 處整體開發地區（面積 38.47 公頃）；目前尚有 2 處尚未完成整體開發，其中 1 處需以捐贈土地或折算代金方式開發，面積 0.06 公頃，另 1 處需以市地重劃整體開發，面積 4.35 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 5-1 所示；分期分區發展計畫圖示，詳參圖 5-1。

表 5-1 變更潭子都市計畫（第四次通盤檢討）（第四階段）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	四通（一階）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。	
2	四通（三階）變更內容明細表第 1 案	文教區及其周邊綠地、4 米道路	文教區 3.91 公頃 綠地用地 0.31 公頃 道路用地 0.0002 公頃	住宅區 2.83 公頃 公園用地兼供滯洪池使用 0.19 公頃 園道用地 0.50 公頃 道路用地 0.39 公頃 園道用地 0.31 公頃 公園用地兼供滯洪池使用 0.0002 公頃	1.應以市地重劃方式開發。 2.本案土地使用分區管制要點應依「潭子都市計畫細部計畫（土地使用分區管制要點）」之規定辦理，以為執行依據。	整體開發地區範圍應合括文教區東側綠地及其東、南側 4 公尺道路用地，面積 4.35 公頃。

資料來源：本計畫整理。



第二節 實施經費與財務計畫

一、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。

二、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。

三、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 5-2。

表 5-2 變更潭子都市計畫（第四次通盤檢討）（第四階段）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	公園用地兼供滯洪池使用
		機三	市三	市五	市六	停二	公二	公兼滯
面積(公頃)		0.07	0.23	0.36	0.44	0.22	1.59	0.19
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	380
	合計	140	460	720	880	440	3,180	380
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	市地重劃會	
預定完成期限	依工程設計進度	依工程設計進度	依工程設計進度	依工程設計進度	依工程設計進度	依工程設計進度	依工程設計進度	
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	土地所有權人共同負擔	
備註								

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 5-2 變更潭子都市計畫(第四次通盤檢討)(第四階段)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	廣場用地	污水處理廠用地	園道用地	道路用地
		兒三	兒五		站二	廣四			
面積(公頃)		0.30	0.19	0.56	0.68	0.02	5.40	0.81	12.37
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	1,120	1,360	40	10,800	1,620	24,740
	合計	600	380	1,120	1,360	40	10,800	1,620	24,740
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	市地重劃會	臺中市政府或市地重劃會
預定完成期限		依工程設計進度	依工程設計進度	依工程設計進度	依工程設計進度	依工程設計進度	依工程設計進度	依工程設計進度	依工程設計進度
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	市政府編列預算	土地所有權人共同負擔	1.市政府編列預算 2.整體開發區由土地所有權人共同負擔
備註									

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。

第陸章 其他表明事項

本次通盤檢討業經內政部都市計畫委員會 105 年 1 月 26 日第 868 次、105 年 12 月 13 日第 890 次會議審查通過，本案因部分變更案件具急迫性或已無其他需辦事項，故依照前開紀錄「本次檢討案如經本會審定後，有關計畫內容臺中市政府得視實際需要，分階段報請本部核定後，依法公告發布實施。」之會議決議，先行報請核定後，依法發布實施，以為各項建設執行之依據。第一階段、第二階段及第三階段分別提列 11 件、3 件及 1 件變更案，業均已報請核定及發布實施；本案為第四階段，共提列 2 件變更案報請核定。而本次通盤檢討其他應表明事項如下：（詳參附件一）

- （一）報部審議編號第 10 案（道路用地及人行步道變更為住宅區，需簽訂協議書）之土地所有權人共識意願，於期限內並未接獲全部土地所有權人之共識意願文，爰依內政部都市計畫委員會 105 年 1 月 26 日第 868 次會及 105 年 12 月 13 日第 890 次會決議維持原計畫。
- （二）報部審議編號第 15 案（乙種工業區為商業區）之土地所有權人，本案協議書簽訂日起至 107 年 11 月 30 日前完成捐贈代金及檢具本府工業主管機關核定之遷廠計畫書之辦理情形，於期限內並未接獲函復，爰本案不列入旨案報核。