

變更臺中市潭子地區都市計畫
細部計畫(第一次通盤檢討)書

臺 中 市 政 府

中 華 民 國 一 一 〇 年 九 月

臺中市都市計畫審核摘要表

項 目	說 明	
都 市 計 畫 名 稱	變更臺中市潭子地區都市計畫細部計畫(第一次通盤檢討)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權利關係人姓名	無	
本 案 公 開 展 覽 之 起 訖 日 期	公告徵求 意見	自 109 年 8 月 3 日起 30 天。 刊登於 109 年 8 月 3 日、8 月 4 日、8 月 5 日 臺灣民生報第 7 版。
	座 談 會	1. 109 年 8 月 13 日上午 10 時整假臺中市神岡區公所 2 樓會議室舉行。 2. 109 年 8 月 13 日下午 2 時 30 分假臺中市大雅區公所 4 樓禮堂舉行。 3. 109 年 8 月 14 日上午 10 時整假臺中市潭子區長青館 1 樓舉行。
	公開展覽	
	公開展覽 說明會	
人 民 團 體 對 本 案 之 反 映 意 見		
本 案 提 交 各 級 都 市 計 畫 委 員 會 審 核 結 果	市 級	

變更臺中市潭子地區都市計畫細部計畫（第一次通盤檢討）書

一
一〇
年九月

目 錄

第一章 緒論

- 壹、計畫緣起與目的..... 1-1
- 貳、辦理依據..... 1-1
- 參、計畫位置與範圍..... 1-1

第二章 現行計畫概要

- 壹、都市計畫辦理歷程..... 2-1
- 貳、現行計畫概述..... 2-5

第三章 上位及相關計畫

- 壹、上位計畫..... 3-1
- 貳、相關重大建設計畫..... 3-23
- 參、鄰近都市計畫概述..... 3-37

第四章 發展現況分析

- 壹、自然環境現況..... 4-1
- 貳、社會經濟環境現況..... 4-15
- 參、土地使用現況分析..... 4-26
- 肆、公共設施現況分析..... 4-27
- 伍、交通運輸現況分析..... 4-32
- 陸、地權地價..... 4-35

第五章 發展預測與檢討分析

- 壹、計畫人口分析預測..... 5-1
- 貳、土地使用分區檢討..... 5-4
- 參、公共設施檢討..... 5-9
- 肆、交通系統檢討..... 5-16

第六章 發展課題與對策

- 壹、豐潭雅神地區發展定位..... 1
- 貳、潭子地區發展願景..... 2

第七章 變更計畫

- 壹、檢討變更原則..... 7-1
- 貳、變更內容..... 7-2

第八章 檢討後之計畫

壹、計畫範圍與面積	8-1
貳、計畫年期及計畫人口	8-1
參、土地使用計畫	8-1
肆、公共設施計畫	8-6
伍、交通運輸系統計畫	8-12
陸、都市防災計畫	8-16
柒、土地使用分區管制原則	8-19

第九章 事業及財務計畫

壹、實施經費	9-1
貳、事業計畫	9-1
參、財務計畫	9-1

圖目錄

圖 1-1	計畫範圍示意圖	1-2
圖 2-1	擬定臺中市潭子地區都市計畫細部計畫土地使用計畫示意圖	2-10
圖 2-2	臺中市潭子地區都市計畫細部計畫土地使用管制適用範圍示意圖	2-18
圖 2-3	臺中市潭子地區都市計畫細部計畫土地使用管制適用範圍示意圖 (續)	2-19
圖 2-4	潭子區都市計畫尚未辦理完成附帶條件地區位置示意圖	2-29
圖 3-1	臺中市空間發展構想示意圖	3-5
圖 3-2	臺中市八大策略發展分區示意圖	3-5
圖 3-3	臺中市三大核心六大策略分區劃設示意圖	3-8
圖 3-4	臺中市 3-6-9 空間構想示意圖	3-8
圖 3-5	大臺中二四六-智慧環行中都架構示意圖	3-9
圖 3-6	大臺中軌道路網計畫示意圖	3-9
圖 3-7	大臺中空間發展軸帶示意圖	3-11
圖 3-8	都市計畫種類分布示意圖	3-11
圖 3-9	臺中市產業空間結構圖	3-16
圖 3-10	臺中市優勢產業軸帶分布示意圖	3-19
圖 3-11	臺中市都市計畫工業區檢討方向示意圖	3-20
圖 3-12	工業區變更替代策略示意圖	3-21
圖 3-13	潭心計畫範圍示意圖	3-23
圖 3-14	臺中都會區鐵路高架捷運化工程範圍示意圖	3-24
圖 3-15	臺中市捷運綠線場站位置示意圖	3-25
圖 3-16	山城鐵路周邊空間發展機能構想示意圖	3-27
圖 3-17	土地混合使用規劃原則示意圖	3-28
圖 3-18	國道 4 號臺中環線豐原潭子段工程範圍示意圖	3-29
圖 3-19	臺中市都市更新先期規劃潭子區空間定位概念示意圖	3-31
圖 3-20	都市更新地區候選區位示意圖	3-32
圖 3-21	潭子聚興產業園區位示意圖	3-33
圖 3-22	臺中市自行車四環線計畫圖	3-34
圖 4-1	本計畫區套繪地形坡度分布示意圖	4-4
圖 4-2	本計畫區套繪地質分布示意圖	4-5
圖 4-3	本計畫區套繪地質地下水分布示意圖	4-5
圖 4-4	本計畫區河川區域排水設施分布示意圖	4-6
圖 4-5	本計畫區圳道分布示意圖	4-7
圖 4-6	本計畫區古蹟及歷史建築分布示意圖	4-8
圖 4-7	本計畫區疑似考古遺址分佈示意圖	4-9
圖 4-8	本計畫區受保護樹木分布示意圖	4-10

圖 4-9	本計畫區淹水潛勢及斷層地質敏感區示意圖	4-11
圖 4-10	本計畫區第一級環境敏感地區分布示意圖	4-13
圖 4-11	本計畫區第二級環境敏感地區分布示意圖	4-14
圖 4-12	潭子區人口成長折線示意圖	4-16
圖 4-13	臺中市 105 年產業結構概況圖	4-19
圖 4-14	本計畫區公共設施用地開闢情形示意圖	4-30
圖 4-15	本計畫區交通系統現況示意圖	4-34
圖 4-16	潭子細部計畫區土地權屬分布示意圖	4-37
圖 4-17	潭子細部計畫大型閒置公有地土地示意圖	4-37
圖 4-18	潭子細部計畫區土地公告現值分布示意圖	4-38
圖 5-1	豐原、潭子、大雅、神岡都市計畫工業區檢討策略示意圖	5-8
圖 5-2	本計畫區公園用地及鄰里公園兼兒童遊樂場用地閭鄰單位檢討示 意圖	5-12
圖 5-3	本計畫區區內、區外道路系統示意圖	5-16
圖 6-1	本計畫區空間發展定位	6-1
圖 6-2	潭子地區空間發展構想	6-2
圖 7-1	變更臺中市潭子地區都市計畫細部計畫(第一次通盤檢討)變更位 置示意圖	7-4
圖 7-2	人行步道變更區位示意圖	7-5
圖 8-1	潭子都市計畫防災避難系統示意圖	8-18

表目錄

表 2-1	原高速公路豐原交流道附近特定區計畫(第三次通盤檢討)(第二階段)後歷次都市計畫變更綜理表	2-2
表 2-2	臺中市豐潭雅神地區都市計畫主要計畫歷次都市計畫變更綜理表 ...	2-3
表 2-3	本計畫區內原細部計畫發布實施歷程綜整表	2-4
表 2-4	擬定臺中市潭子地區都市計畫細部計畫土地使用面積表	2-8
表 2-5	擬定臺中市潭子地區都市計畫細部計畫公共設施用地明細表	2-14
表 2-6	臺中市潭子地區都市計畫細部計畫涵蓋之土地使用管制計畫一覽表	2-20
表 2-7	潭子區都市計畫尚未辦理完成附帶條件地區彙整表	2-29
表 3-1	修正全國區域計畫國土空間結構表	3-3
表 3-2	上位及相關計畫綜理表	3-34
表 4-1	空氣品質測站(豐原站)空氣品質不良日數百分率月報表	4-1
表 4-2	潭子區 108 年氣溫資訊一覽表	4-2
表 4-3	潭子區 108 年降雨量資訊一覽表	4-2
表 4-4	潭子區 108 年風速風向資料表	4-3
表 4-5	本計畫區中央管、直轄市管區域排水系統綜整表	4-6
表 4-6	近 15 年潭子區颱風災害歷史事件表	4-11
表 4-7	潭子區易淹水及近 3 年重大淹水地區表	4-12
表 4-8	潭子區土石流警戒基準值明細表	4-12
表 4-9	民國 107 年臺中市全區人口數量統計表	4-15
表 4-10	潭子區近十年人口概況表	4-16
表 4-11	潭子區近十年社會及自然增加率表	4-17
表 4-12	潭子區人口年齡結構、扶養比及老化指數概況表	4-17
表 4-13	本計畫區人口數與人口成長率彙整表	4-18
表 4-14	本計畫區人口現況與達成率一覽表	4-18
表 4-15	中部區域各縣市 105 年總體經濟概況及就業結構統計表	4-19
表 4-16	民國 99-104 年臺中市農林漁牧業家數統計表	4-20
表 4-17	民國 100-105 年臺中市工商及服務業從業員工數統計表	4-21
表 4-18	民國 100-105 年臺中市工商及服務業全年生產總額統計表	4-22
表 4-19	民國 104 年潭子區一級產業家戶數統計表	4-22
表 4-20	潭子區工商及服務業從業員工數統計表	4-23
表 4-21	潭子區工商及服務業生產總額統計表	4-24
表 4-22	民國 105 年豐潭雅神地區工業及服務業優勢產業分析表	4-25
表 4-23	豐原、潭子、大雅及神岡區製造業優勢行業別分析表	4-25
表 4-24	潭子區土地使用現況面積統計表	4-26
表 4-25	本計畫區公共設施用地開闢情形表	4-27

表 4-26	臺中市都市計畫公共設施用地專案通盤檢討(草案)處理策略一覽表	4-31
表 4-27	本計畫區主要幹道幾何概況綜理表	4-32
表 4-28	本計畫區主要幹道現況尖峰交通量與服務水準分析表	4-33
表 4-29	本計畫區土地權屬統計表	4-35
表 4-30	土地公告現值統計表	4-38
表 5-1	潭子地區都市計畫人口推估表	5-1
表 5-2	臺中市公共設施用地專案通盤檢討(草案)民國 115 年計畫人口	5-2
表 5-3	臺中市國土計畫民國 125 年計畫人口分派	5-3
表 5-4	現行都市計畫可容納人口總量推估	5-3
表 5-5	潭子都市計畫住宅區供需分析表	5-4
表 5-6	潭子都市計畫商業區依計畫人口規模檢討分析表	5-5
表 5-7	潭子都市計畫商業區依占都市發展用地總面積比例之檢討分析表	5-5
表 5-8	臺中市產業用地供需檢討分析表	5-6
表 5-9	本計畫區文小用地需求檢核表	5-9
表 5-10	本計畫區文中用地需求檢核表	5-10
表 5-11	本計畫區公園用地及鄰里公園兼兒童遊樂場用地閭鄰單位檢討表	5-11
表 5-12	本計畫區五項開放空間公共設施需求檢核表	5-13
表 5-13	中彰投苗區域公私立公墓設施概況綜整表	5-13
表 5-14	中彰投苗區域公私立骨灰骸存放設施概況綜整表	5-13
表 5-15	本計畫區公立公墓設施概況綜整表	5-14
表 5-16	本計畫區公立堂塔設施概況綜整表	5-14
表 5-17	本計畫區公共設施用地面積檢討分析表	5-14
表 7-1	變更內容明細表	7-3
表 7-2	本次通盤檢討變更面積增減統計表	7-6
表 7-3	變更臺中市潭子地區都市計畫細部計畫(第一次通盤檢討) 土地使用分區管制修訂前後條文對照表	7-8
表 8-1	變更潭子地區細部計畫(第一次通盤檢討)變更後土地使用面積表	8-4
表 8-2	變更潭子地區細部計畫(第一次通盤檢討)公共設施用地明細表	8-9
表 8-3	變更潭子地區細部計畫(第一次通盤檢討)細部計畫計畫道路編號 明細表	8-14
表 9-1	變更潭子地區都市計畫(第一次通盤檢討)事業及財務計畫表	9-2

第一章 緒論

壹、計畫緣起與目的

臺中區域計畫及國土計畫之擘劃下，「豐潭雅神」地區為全市整體區域治理分區之「豐原山城」策略區，為目前全整合後重要核心之一，105年啟動辦理地區5處都市計畫整併規劃案，「臺中市豐潭雅神地區都市計畫主要計畫案」於108年11月14日公告發布實施(108年11月15日生效)，「擬定臺中市豐原地區都市計畫細部計畫案」、「擬定臺中市潭子地區都市計畫細部計畫案」、「擬定臺中市大雅地區都市計畫細部計畫案」以及「擬定臺中市神岡地區都市計畫細部計畫案」於108年11月14日公告發布實施(108年11月16日生效)，完成突破小區以宏寬尺度治理之第一階段整併計畫，續需以豐原、潭子、大雅、神岡之空間區位考量整體都市功能體系，依整合後分工並進發展目標，以進一步審視地區需求調整實質計畫內容為目標。

「豐潭雅神」地區範圍內，豐原發展政治、經濟、文化歷史悠久，隨花博打造水岸花都新景點更添地區魅力，周邊潭子、大雅、神岡地區則伴隨包括原加工出口區、中科園區發展，以及豐洲、神岡等產業園區與交通建設陸續投入，為符現況發展，落實都市計畫執行及管理，實有順應地區需求，接續地區都市計畫整併架構後辦理地區實質通盤檢討之必要性。希冀從都會區域角度、從交通網絡連結情形，與跨越行政區的都會生活方式，重新審視都市計畫架構及內容，聚集整體發展能量，作為驅動豐潭雅神地區支援大臺中地區持續向外、向上擴展推進動能。

貳、辦理依據

都市計畫法第26條。

參、計畫位置與範圍

本計畫範圍東以旱溪為界，北鄰擬定臺中市(豐原地區)都市計畫細部計畫，西界擬定臺中市(大雅地區)都市計畫細部計畫，南迄潭子區與北屯區行政界，計畫面積1,421.5793公頃。

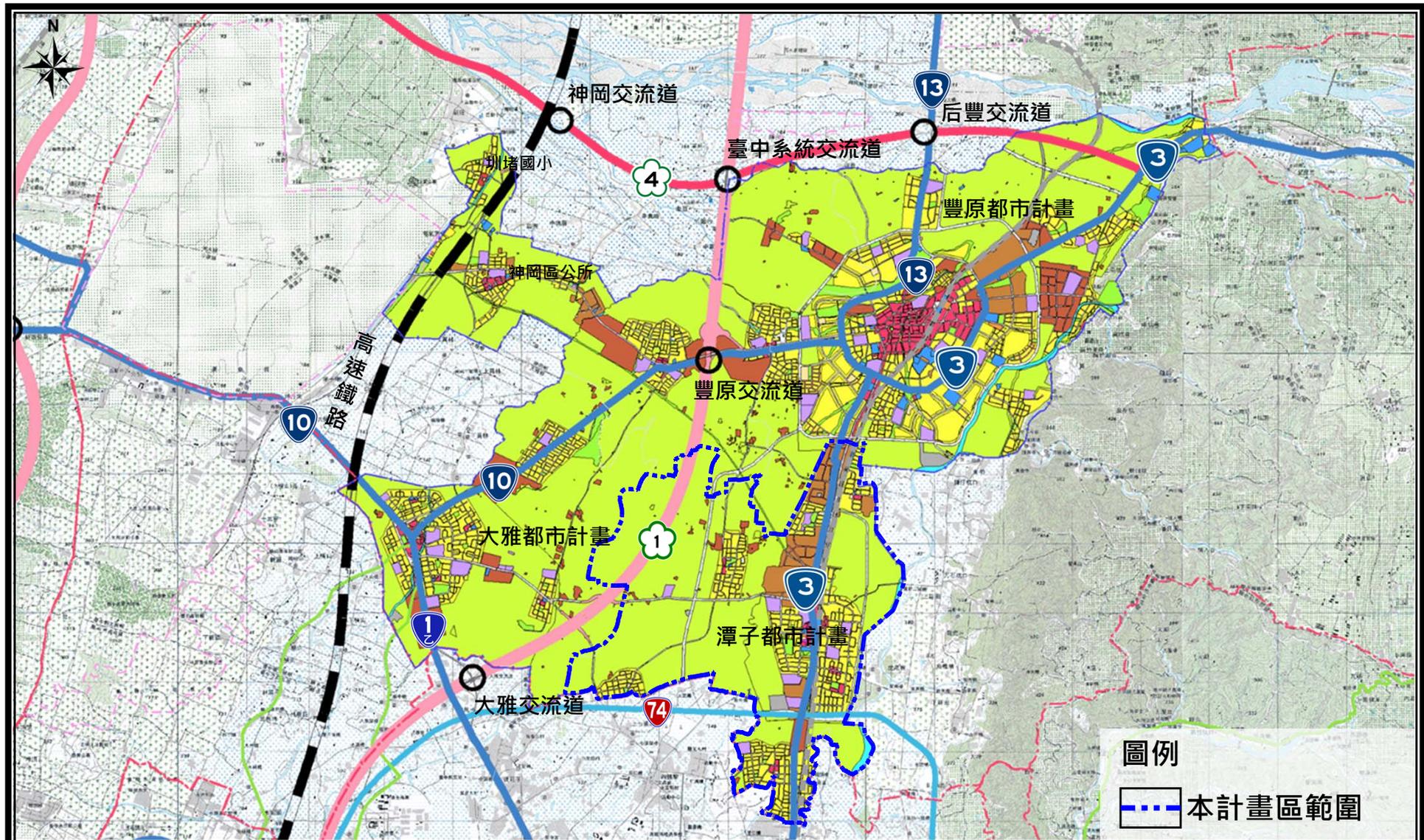


圖1-1 計畫範圍示意圖

第二章 現行計畫概要

壹、都市計畫辦理歷程

臺中市豐潭雅神地區都市計畫係整併原豐原都市計畫、潭子都市計畫、大雅都市計畫、神岡都市計畫以及豐原交流道附近特定區計畫等 5 處都市計畫(彙整時間至 107 年 9 月)，「臺中市豐潭雅神地區都市計畫主要計畫案」於 108 年 11 月 14 日公告發布實施(108 年 11 月 15 日生效)，「擬定臺中市豐原地區都市計畫細部計畫案」、「擬定臺中市潭子地區都市計畫細部計畫案」、「擬定臺中市大雅地區都市計畫細部計畫案」以及「擬定臺中市神岡地區都市計畫細部計畫案」於 108 年 11 月 14 日公告發布實施(108 年 11 月 16 日生效)，其中本計畫區內主要計畫包含原「潭子都市計畫」及原「高速公路豐原交流道附近特定區計畫」，整併前、後都市計畫概述如下：

一、主要計畫

(一)原潭子都市計畫

潭子都市計畫於民國 62 年 7 月公布實施，並分別於民國 65 年、74、94 年辦理第一次、第二次、及第三次通盤檢討(含都市計畫圖重製)，另民國 78 年辦理第一期公共設施保留地專案通盤檢討，現行計畫為民國 106 年 9 月 7 日公告實施之變更潭子都市計畫(第四次通盤檢討)(第二階段)。

(二)原豐原交流道附近特定區計畫

高速公路豐原交流道附近特定區計畫自民國 66 年 8 月 12 日擬定都市計畫發布實施以來，歷經民國 75、89、104 年辦理第一次通盤檢討、第二次通盤檢討、第三次通盤檢討(第一階段)及第三次通盤檢討(第二階段)，並於民國 104 年 3 月 11 日公布施行擬定高速公路豐原交流道附近特定區計畫細部計畫(土地使用分區管制要點)。變更高速公路豐原交流道附近特定區計畫(第三次通盤檢討)(第二階段)於民國 104 年 6 月 29 日公告實施，其後辦理過 1 次個案變更。

表 2-1 原高速公路豐原交流道附近特定區計畫(第三次通盤檢討)(第二階段)後歷次都市計畫變更綜理表

編號	計畫名稱	公告文號	公告日期
1	變更高速公路豐原交流道附近特定區計畫(部分農業區為體育場用地及道路用地、部分墓地用地為體育場用地、道路用地及綠地用地)	府授都企字第 10302007442 號	103.10.17
2	變更高速公路豐原交流道附近特定區計畫(第三次通盤檢討)(第一階段)案	府授都企字第 10400211331 號	104.03.10
3	變更高速公路豐原交流道附近特定區計畫(第三次通盤檢討)(第二階段)案	府授都企字第 10401352541 號	104.06.29
4	變更高速公路豐原交流道附近特定區計畫(郵政事業土地專案通盤檢討)案	府授都計字第 1070054823 號	107.03.20
5	變更高速公路豐原交流道附近特定區計畫(第三次通盤檢討)(第三階段)案	府授都企字第 1070241368 號	107.10.15
6	變更高速公路豐原交流道附近特定區計畫(配合國道 1 號增設銜接台 74 線系統交流道工程)案	府授都企字第 1080256774 號	108.11.07

註：變更高速公路豐原交流道附近特定區計畫(第三次通盤檢討)(第一階段)案之計畫面積未包含編號 1 個案變更面積。

資料來源：臺中市都市計畫書圖查詢系統及本計畫整理，統計時間至 108 年 11 月。

(三)豐潭雅神地區都市計畫

臺中市豐潭雅神地區都市計畫係整併豐原、潭子、大雅及神岡地區之都市計畫為「臺中市豐潭雅神地區都市計畫主要計畫」並以行政區為界，拆分為「擬定臺中市豐原地區都市計畫細部計畫」、「擬定臺中市潭子地區都市計畫細部計畫」、「擬定臺中市大雅地區都市計畫細部計畫」、「擬定臺中市神岡地區都市計畫細部計畫」4 處細部計畫。其主要計畫於 108 年 11 月 14 日公告發布實施(108 年 11 月 15 日生效)，其後發布實施 10 個都市計畫變更案。

表 2-2 臺中市豐潭雅神地區都市計畫主要計畫歷次都市計畫變更綜理表

編號	計畫名稱	公告文號	公告日期
1	變更潭子都市計畫(第四次通盤檢討)(第三階段)案	府授都企字第 1070237441 號	107.10.15
2	變更高速公路豐原交流道附近特定區計畫(第三次通盤檢討)(第三階段)案	府授都企字第 1070241368 號	107.10.15
3	變更潭子都市計畫(第四次通盤檢討)(第四階段)案	府授都企字第 1080085183 號	108.05.07
4	變更大雅主要計畫(配合國道 1 號增設銜接台 74 線系統交流道工程)案	府授都企字第 10802485721 號	108.10.31
5	變更高速公路豐原交流道附近特定區計畫(配合國道 1 號增設銜接台 74 線系統交流道工程)案	府授都企字第 1080256774 號	108.11.07
6	臺中市豐潭雅神地區都市計畫主要計畫案	府授都計字第 1080264255 號	108.11.14
7	變更臺中市豐潭雅神地區都市計畫主要計畫(豐原都市計畫-第三次通盤檢討)(第一階段)案	府授都企字第 1090096211 號	109.05.15
8	變更臺中市豐潭雅神地區都市計畫主要計畫(部分農業區為道路用地)案	府授都企字第 10902536101 號	109.10.29
9	變更臺中市豐潭雅神地區都市計畫主要計畫(豐原都市計畫-第三次通盤檢討)(第二階段)案	府授都企字第 1090266628 號	109.11.11
10	變更臺中市豐潭雅神地區都市計畫主要計畫(部分農業區為乙種工業區)(配合銀泰科技股份有限公司擴廠)案	府授都企字第 1100033249 號	110.03.08

註：臺中市豐潭雅神地區都市計畫主要計畫案之計畫面積未包含編號 1-5 之個案變更面積。(統計至 107 年 9 月)
資料來源：臺中市都市計畫書圖查詢系統及本計畫整理，統計時間至 110 年 8 月。

二、細部計畫

潭子都市計畫自民國 62 年 7 月擬定後，曾配合工業區規劃、第一期公共設施保留地檢討及通盤檢討保留案辦理變更，另現行計畫已擬定 7 處細部計畫；而高速公路豐原交流道附近特定區計畫自民國 66 年 8 月擬定後，配合個案變更另擬 3 處細部計畫，其中 1 處細部計畫位於潭子行政轄區內，且為符合都市計畫法修改後，應分別擬定主要計畫與細部計畫之規定，於民國 104 年 3 月發布實施「擬定高速公路豐原交流道附近特定區計畫細部計畫(土地使用分區管制要點)」。

另為因應民國 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」，於民國 104 年發布實施轄區內各都市計畫(含細部計畫)土地使用分區管制要點專案通盤檢討並針對尚未完成主要、細部計畫分離者，另案擬定細部計畫(土地使用分區管制要點)，潭子地區相關計畫綜整如下表。

表 2-3 本計畫區內原細部計畫發布實施歷程綜整表

編號	計畫名稱	發布實施日期文號
1	擬定潭子都市計畫工業區細部計畫案	71.05.24 府建都字第 73860 號
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	83.02.04 府工都字第 021836 號
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	85.04.24 府工都字第 89039 號
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	89.09.02 府建城字第 226554 號
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	89.11.24 府建城字第 321271 號
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	91.08.20 府建城字第 09121681402 號
7	高速公路豐原交流道附近特定區計畫(原部分農業區變更為零星工業區及綠地)細部計畫(砂品)	97.05.27 府建城字第 09701446432 號
8	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	100.07.19 府授都計字第 1000126610 號
9	擬定高速公路豐原交流道附近特定區計畫細部計畫(土地使用分區管制要點)	104.3.11 府授都企字第 10400535641 號
10	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	104.07.22 府授都計字第 1040156066 號
11	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	104.07.24 府授都計字第 1040156949G 號
12	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	106.08.4 府授都企字第 1060160945 號
13	變更潭子都市計畫工業區細部計畫(第二次通盤檢討)案	106.12.4 府授都企字第 1060261319 號

資料來源：變更潭子都市計畫(第四次通盤檢討)(第一階段)案、變更高速公路豐原交流道附近特定區計畫(第三次通盤檢討)(第二階段)，本計畫整理。

註：彙整時間至 107 年 9 月止。

貳、現行計畫概述

潭子地區細部計畫範圍配合「變更臺中市豐潭雅神地區都市計畫主要計畫(潭子、大雅、神岡及部分豐原地區)(第一次通盤檢討)案」檢討調整計畫面積為 1,422.8964 公頃，土地使用分區面積約 1,198.1647 公頃，公共設施用地面積約 224.7317 公頃，詳表 2-4、表 2-5 及圖 2-1 所示。

(一)土地使用計畫

1. 住宅區

劃設住宅區共劃設 248.2957 公頃，佔細部計畫都市發展用地面積 40.97%。其中：

(1)第一之一種住宅區

第一之一種住宅區 109.2542 公頃，佔細部計畫都市發展用地面積 18.02%。

(2)第一之一種住宅區(附)

第一之一種住宅區 0.2574 公頃，佔細部計畫都市發展用地面積 0.04%。

(3)第一之二種住宅區

第一之二種住宅區 135.5054 公頃，佔細部計畫都市發展用地面積 22.36%。

(4)第一之二種住宅區(附)

第一之二種住宅區 0.0032 公頃，佔細部計畫都市發展用地面積 0.00%。

(5)第一之二種住宅區(註)

第一之二種住宅區 0.7601 公頃，佔細部計畫都市發展用地面積 0.13%。

(6)第二種住宅區

第二種住宅區 1.5066 公頃，佔細部計畫都市發展用地面積 0.25%。

(7)第三種住宅區

第三種住宅區 1.0088 公頃，佔細部計畫都市發展用地面積 0.17%。

2. 商業區

劃設商業區共劃設 10.7399 公頃，佔細部計畫都市發展用地面積 1.77%。

其中：

(1) 第一之一種商業區

第一之一種商業區 2.5286 公頃，佔細部計畫都市發展用地面積 0.42%。

(2) 第一之二種商業區

第一之二種商業區 8.2113 公頃，佔細部計畫都市發展用地面積 1.35%。

3. 乙種工業區

劃設乙種工業區面積 82.9003 公頃，佔細部計畫都市發展用地面積 13.68%。

4. 零星工業區

劃設零星工業區面積 10.3570 公頃，佔細部計畫都市發展用地面積 1.71%。

5. 加工出口專用區

劃設加工出口專用區 1 處，面積 26.2931 公頃，佔細部計畫都市發展用地面積 4.34%。

6. 電信專用區

劃設電信專用區 1 處，面積 0.2050 公頃，佔細部計畫都市發展用地面積 0.03%。

7. 古蹟保存區

劃設古蹟保存區 2 處，面積 0.9166 頃，佔細部計畫都市發展用地面積 0.15%。

8. 保存區

劃設保存區 2 處，面積 0.4214 公頃，佔細部計畫都市發展用地面積 0.07%。

9. 宗教專用區

宗教專用區 3 處，面積 0.4876 公頃，佔細部計畫都市發展用地面積 0.08%。

10. 加油站專用區

劃設加油站專用區 1 處，面積 0.0937 公頃，佔細部計畫都市發展用地面積 0.02%。

11. 第三類型郵政專用區

劃設第三類型郵政專用區 1 處，面積 0.2040 公頃，佔細部計畫都市發展用地面積 0.03%。

12. 河川區

劃設河川區面積合計 9.1552 公頃，佔細部計畫面積 0.64%。

13. 河川區兼供道路使用

劃設河川區兼供道路使用面積合計 0.8408 公頃，佔細部計畫面積 0.06%。

14. 農業區

劃設農業區面積 806.7620 公頃，佔細部計畫面積 56.70%。

項目	面積(公頃)	歷次個案變更增減面積(公頃)			本次通盤檢討主要計畫變更面積(公頃)											主計變更後現行計畫									
		編號 1	編號 3	編號 8	變更 3	變更 4	變更 12	變更 13	變更 15	變更 16	變更 20	變更 21	變更 26	變更 36	小計	計畫面積 (公頃)	佔總面積 比例(%)	佔都市發展用 地面積比例(%)							
綠地用地	0.5996	-0.3100	+0.0400													0.3296	0.02	0.05							
體育場用地	2.8700															2.8700	0.20	0.47							
倉庫用地	2.6145															2.6145	0.18	0.43							
變電所用地	0.8653															0.8653	0.06	0.14							
電信用地	0.4175															0.4175	0.03	0.07							
自來水事業用地	0.5906															0.5906	0.04	0.10							
污水處理場用地	5.4028															5.4028	0.38	0.89							
溝渠用地	0.0625															0.0625	0.00	0.01							
廣場用地	1.0241															1.0933	0.08	0.18							
廣場兼停車場用地	0.1320															0.1320	0.01	0.02							
廣場兼供道路用地	-															0.0000	0.00	0.00							
車站用地	2.8774															-0.1947	2.6827	0.19	0.44						
鐵路用地	13.0348															-2.8125	-0.0689	-0.0065	-2.8879	10.1469	0.71	1.67			
鐵路用地兼供道路使用	1.8904															-0.8093	+0.0689	-0.0818	-0.8222	1.0682	0.08	0.18			
鐵路用地兼供園道使用	-															+3.7413		+0.0009	+3.7422	3.7422	0.26	0.62			
高速公路用地	15.6116																			15.6116	1.10	2.58			
自行車專用道用地	0.9414																			-0.9414	-0.9414	0.0000	0.00	0.00	
園道用地(得兼供自行車專用道及其附屬設施使用)	0.9722																			+0.9414	+0.9414	1.9136	0.13	0.32	
園道用地	-	+0.8098																				0.8098	0.06	0.13	
河道用地	0.8073																					0.8073	0.06	0.13	
河道用地兼供道路使用	0.0011																					0.0011	0.00	0.00	
電路鐵塔用地																						+0.0108	0.0108	0.00	0.00
道路用地(附)																							0.0000	0.00	0.00
道路用地	135.1332	+0.3896	-0.0337	+0.0358		+0.0329			+0.0720	-0.0655	+1.9390					-0.0382				+1.9402	137.4651	9.67	22.69		
合計	221.7632	+1.0795	+0.0063	+0.0000	+0.0000	+0.0329	+0.0108	+0.4817	-0.0032	-0.0009	+1.9390	+0.0000	-0.1210	+0.0000	+2.3393	225.2241	15.83	37.15							
都市發展用地面積	603.9006				+0.0000	+0.0647	+0.0108	+0.4817	+0.0000	+0.0000	+1.6448	+0.0000	+0.0000	+0.0000	+2.2020	606.1384	-	100.00							
計畫面積總計	1421.5793	+0.0000	+0.0000	+0.0000	+1.2421	+0.0750	+0.0000	+1.3171	1422.8964	100.00	-														

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

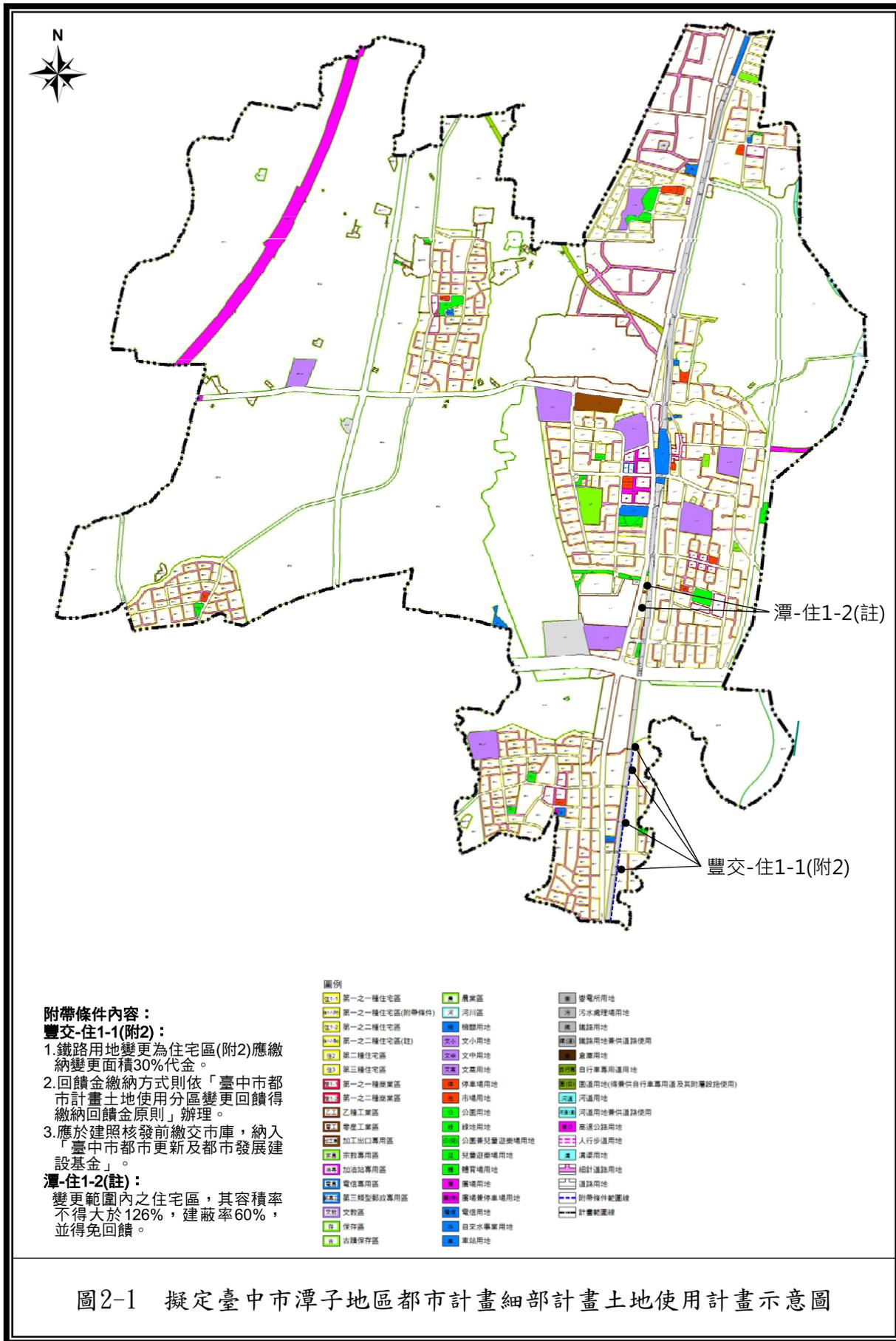
2. 都市發展用地面積不包含河川區、河川區兼供道路使用、農業區等之面積。

3. 道路用地面積包含人行步道用地。

4. 包含原豐原交流道特定區計畫面積約 855.0393 公頃。

5. 編號 1「變更潭子都市計畫(第四次通盤檢討)(第三階段)案」原係變更第一之二種住宅區(附)及道路用地(附)，惟附帶條件已完成，爰上表面積加計於第一之二種住宅區及道路用地。

資料來源：擬定臺中市潭子地區都市計畫細部計畫案、表 2-6 編號 1、編號 3 都市計畫書及本計畫整理。



附帶條件內容：

豐交-住1-1(附2)：

1. 鐵路用地變更為住宅區(附2)應繳納變更面積30%代金。
2. 回饋金繳納方式則依「臺中市都市計畫土地使用分區變更回饋得繳納回饋金原則」辦理。
3. 應於建照核發前繳交市庫，納入「臺中市都市更新及都市發展建設基金」。

潭-住1-2(註)：

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。

圖例

第一種住宅區	商業區	變電所用地
第一種住宅區(附帶條件)	河川區	污水處理場用地
第二種住宅區	機關用地	鐵路用地
第一種住宅區(註)	文小用地	鐵路用地兼供道路使用
第二種住宅區	文中用地	倉庫用地
第三種住宅區	文專用地	自行車專用道用地
第一種商業區	停車場用地	公園用地(得兼供自行車專用道及其附屬設施使用)
第二種商業區	市場用地	河道用地
乙種工業區	公園用地	河道用地兼供道路使用
零星工業區	綠地用地	高速公路用地
加工出口專用區	公園兼兒童遊樂場用地	人行步道用地
宗教專用區	兒童遊樂場用地	溝渠用地
加油站專用區	體育場用地	設計道路用地
電信專用區	廣場用地	道路用地
第三類型郵政專用區	廣場兼停車場用地	附帶條件範圍線
文教區	電信用地	計畫範圍線
保存區	日本水專用地	
古蹟保存區	車站用地	

圖2-1 擬定臺中市潭子地區都市計畫細部計畫土地使用計畫示意圖

(二)公共設施計畫

1. 機關用地

劃設機關用地 9 處，面積共計 2.2429 公頃，佔都市發展用地面積 0.37%。

2. 學校用地

劃設學校用地 8 處，面積共計 23.2028 公頃，佔都市發展用地面積 3.83%。其中文小用地 5 處，面積 13.8859 公頃，文中用地 2 處，面積 7.2114 公頃，文高用地 1 處，面積 2.1055 公頃。

3. 停車場用地

劃設停車場用地 4 處，面積共計 0.6951 公頃，佔都市發展用地面積 0.11%。

4. 市場用地

劃設市場用地 9 處，面積共計 2.3366 公頃，佔都市發展用地面積 0.39%。

5. 公園用地

劃設公園用地 5 處，面積共計 3.7183 公頃，佔都市發展用地面積 0.61%。

6. 公園兼兒童遊樂場用地

劃設公園兼兒童遊樂場用地 11 處，面積共計 3.1719 公頃，佔都市發展用地面積 0.52%。

7. 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，面積共計 0.1901 公頃，佔都市發展用地面積 0.03%。

8. 兒童遊樂場用地

劃設兒童遊樂場用地 3 處，面積共計 1.0290 公頃，佔都市發展用地面積 0.17%。

9. 綠地用地

劃設綠地用地，面積共計 0.3296 公頃，佔都市發展用地面積 0.05%。

10. 體育場用地

劃設體育場用地 1 處，面積共計 2.8700 公頃，佔都市發展用地面積 0.47%。

11. 倉庫用地

劃設倉庫用地 1 處，面積共計 2.6145 公頃，佔都市發展用地面積 0.43%。

12. 變電所用地

劃設變電所用地 3 處，面積共計 0.8653 公頃，佔都市發展用地面積 0.14%。

13. 電信用地

劃設電信用地 1 處，面積共計 0.4175 公頃，佔都市發展用地面積 0.07%。

14. 自來水事業用地

劃設自來水事業用地 3 處，面積共計 0.5906 公頃，佔都市發展用地面積 0.10%。

15. 污水處理場用地

劃設污水處理場用地 1 處，面積 5.4028 公頃，佔都市發展用地面積 0.89%。

16. 溝渠用地

劃設溝渠用地 1 處，面積 0.0625 公頃，佔都市發展用地面積 0.01%。

17. 廣場用地

劃設廣場用地 5 處，面積共計 1.0933 公頃，佔都市發展用地面積 0.18%。

18. 廣場兼停車場用地

劃設廣場兼停車場用地 1 處，面積共計 0.1320 公頃，佔都市發展用地面積 0.02%。

19. 車站用地

劃設車站用地 2 處，面積 2.6827 公頃，佔都市發展用地面積 0.44%。

20. 鐵路用地

劃設鐵路用地，面積 10.1469 公頃，佔都市發展用地面積 1.67%。

21. 鐵路用地兼供道路使用

劃設鐵路用地兼供道路使用，面積 1.0682 公頃，佔都市發展用地面積 0.18%。

22. 鐵路用地兼供園道使用

劃設鐵路用地兼供園道使用，面積 3.7422 公頃，佔都市發展用地面積 0.62%。

23. 高速公路用地

劃設高速公路用地，面積 15.6116 公頃，佔都市發展用地面積 2.58%。

24. 園道用地(得兼供自行車專用道及其附屬設施使用)

劃設園道用地(得兼供自行車專用道及其附屬設施使用)1 處，面積 1.9136 公頃，佔都市發展用地面積 0.32%。

25. 園道用地

劃設園道用地(附)1 處，面積 0.8098 公頃，佔都市發展用地面積 0.13%。

26. 河道用地

劃設河道用地，面積 0.8073 公頃，佔都市發展用地面積 0.13%。

27. 河道用地兼供道路使用

劃設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 0.00%。

28. 電路鐵塔用地

劃設電路鐵塔用地 1 處，面積 0.0108 公頃，佔都市發展用地面積 0.00%。

29. 道路用地

劃設道路用地，面積 137.4651 公頃，佔都市發展用地面積 22.69%。

表 2-5 擬定臺中市潭子地區都市計畫細部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	潭-機 1	1.0392	潭-公 1 用地北側	
	潭-機 3	0.0790	自來水事業用地北側	
	潭-機 4	0.0503	潭子火車站北側	郵局、電信局
	潭-細機 5	0.1164	潭-市 4 東北側	栗林活動中心
	潭-機 6	0.0989	潭-機 4 東側	
	潭-機 7	0.2780	豐交-零工 139 東北側	
	豐交-機 3-1	0.2236	豐交-次 3-6 號道路南側，豐交-廣(停)3-1 東側	
	豐交-機 3-3	0.2104	豐交-幹 1 號道路東側，豐交-次 3-1 號道路北側	
	豐交-機 5	0.1471	豐交-公(兒)5-1 南側	供大豐、東寶鄰里使用
	小計	2.2429	-	-
學校 用地	潭-文小 1	3.1090	潭-1 號道路西側，潭-8 號道路北側，潭-6 號道路東北側	潭子國小
	潭-文小 3	2.3590	潭-9 號道路西側，潭-11 號道路南側	潭陽國小
	潭-文小 5	3.4657	潭-1 號道路西側，潭-停 3 西側	僑忠國小
	豐交-文小 3	2.8356	豐交-次 3-2 號道路西北側	頭家國小
	豐交-文小 5	2.1166	豐交-幹 3 號道路北側	東寶國小
	潭-文中 1	3.9640	潭-2 號道路南側，潭-3 號道路西側	潭秀國中
	潭-文中 2	3.2474	潭-9 號道路東側，宗專區南側	潭子國中
	潭-文高	2.1055	潭-19 號道路南側，潭-公 2 西側，潭-20 號道路北側	弘文中學
	小計	23.2028	-	
市場 用地	潭-市 1	0.1446	潭子火車站東南側	
	潭-市 2	0.2648	潭-6 號道路東側，潭-停 1 南側	
	潭-市 3	0.2263	潭-4 號道路北側，潭-9 號道路西側	
	潭-市 4	0.2682	潭-15 號道路南側，潭-25 號道路西側	
	潭-市 5	0.3553	潭-機 3 用地東南側	
	潭-市 6	0.4441	潭-19 號道路南側，潭-停 2 用地西側	
	豐交-市 3	0.2248	豐交-機 3-1 北側，豐交-次 3-6 號道路北側	
	豐交-市 5-1	0.1820	豐交-公(兒)5-1 北側，豐交-次 5-2 號道路南側	
	豐交-市 5-2	0.2265	豐交-主 2 號道路西側，豐交-次 5-3 號道路北側	
	小計	2.3366	-	

項目及編號		面積 (公頃)	位置	備註
停車場用地	潭-停 1	0.2294	潭-6 號道路東側，潭-3 號道路南側，潭-市 2 用地北側	
	潭-停 2	0.2193	潭-19 號道路南側，潭-市 6 用地東側	
	潭-停 3	0.0933	潭-1 號道路東側，潭-13 號道路北側，縱貫鐵路西側	
	潭-細停 4	0.1531	潭-公 3 西側	
	小計	0.6951	-	
公園用地	潭-公 1	0.4285	潭-6 號道路東側，潭-機 1 用地南側	
	潭-公 2	1.5923	潭-19 號道路南側，潭-文高東側	
	潭-公 3	0.9685	潭-12 號道路北側	
	潭-公 4	0.5253	潭-環道東側，潭-10 號北側	
	潭-公 5	0.2037	豐交-零工 139 東北側	
	小計	3.7183	-	
公園兼兒童遊樂場用地	潭-細公(兒)1	0.0713	潭-機 4 東北側	
	潭-細公(兒)2	0.2121	潭-文小 1 西南側	
	潭-細公(兒)3	0.2126	潭-體育場用地北側	
	潭-細公(兒)4	0.2779	潭-公 1 西側	
	潭-細公(兒)5	0.2687	潭-公 1 東側	
	潭-公(兒)6	0.1917	潭-13 號道路南側，縱貫鐵路西側	
	豐交-細公(兒)3-1	0.2940	豐交-次 3-8 號道路東側，豐交-次 3-4 號道路北側	
	豐交-細公(兒)3-2	0.2343	豐交-次 3-2 號道路東側	
	豐交-細公(兒)3-5	0.2241	特定區西側，豐交-次 3-1 號道路東側	
	豐交-公(兒)5-1	0.8728	豐交-次 5-1 號道路西側，豐交-次 5-2 號道路南側	
	豐交-細公(兒)5-2	0.3124	豐交-次 5-3 號道路南側，豐交-主 2 號道路西側	
小計	3.1719			
公園兼供滯洪池使用		0.1901	潭-文小 5 北側	
兒童遊樂場用地	潭-細兒 3	0.2995	潭-文小 3 西側	
	潭-細兒 5	0.1993	潭-9 號道路與潭-10 道路交接處	
	潭-兒 7	0.5302	計畫區北側	
	小計	1.0290	-	
綠地用地	潭-綠	0.0661	潭-細停 4 西北側、潭-機 3 西北側	
	潭-細綠	0.0435	潭-變 1 北側、潭-細機 5 北側、自來水事業用地北側、潭-停 4 西側	
	豐交-綠	0.1332	豐交-零工 84 北側	
	豐交-細綠	0.0868	豐交-零工 84 西側	

項目及編號		面積 (公頃)	位置	備註
	小計	0.3296	-	
體育 場地	潭-體	2.8700	潭-5 號道路東側，潭-3 號道路南側	
倉庫 用地	潭-倉	2.6145	潭-文中 1 東側	
變電 所 用地	潭-變 1	0.1084	潭-1 號道路西側，乙種工業區北側	
	潭-細變 2	0.3039	栗林工業區內	
	豐交-變	0.4530	豐交-幹 4 號道路西側，豐交-幹 3 號道 路南側	
	小計	0.8653	-	
溝渠 用地	潭-細溝	0.0625	潭-細機 5 北側，潭-15 號道路北側	
污水 處理 場地	潭-污	5.4028	潭-文小 5 西側	
自來 水事 業 用地	潭-水	0.0558	縱貫鐵路東側，潭-市 5 用地西北側	
	豐交-水 2	0.0073	豐交-幹 3 號道路北側，豐交-零工 145 西側	
	豐交-水 3	0.5275	潭-污西側	
	小計	0.5906	-	
電信 用地	潭-細電信	0.4175	栗林工業區內(潭-1 號道路西側)	
廣場 用地	潭-細廣 1	0.0297	潭-文小 5 東側	
	潭-細廣 2	0.3270	潭-文小 1 南側	
	潭-細廣 3	0.6518	潭-細廣 2 南側	
	潭-細廣	0.0156	潭-市 5 西南側	
	潭-細廣	0.0692	潭-公 3 東側、潭-機 4 西北側	
	小計	1.0933	-	
廣場 兼停 車場 用地	豐交-廣(停)3-1	0.1320	豐交-次 3-6 號道路南側，豐交-機 3-1 西側	
車站 用地	潭-車 1	2.0765	潭-市 1 西側	
	潭-車 2	0.6062	潭-兒 7 西側	
	小計	2.6827	-	
高速 公路 用地	豐交-高	15.6116	計畫區西側	

項目及編號	面積 (公頃)	位置	備註
園道用地(得兼供自行車專用道及其附屬設施使用)	1.9136	加工出口區北側	
園道用地	0.8098	潭-變 1 北側	
鐵路用地	10.1469	計畫區西側	
鐵路用地兼供道路使用	1.0682	-	
鐵路用地兼供園道使用	3.7422	-	
河道用地	0.8073	-	
河道用地兼供道路使用	0.0011	-	
電路鐵塔用地	0.0108		
道路用地	137.4651	-	

註：表列面積應以依據核定圖實地分割測量面積為準。

(三)土地使用分區管制要點

為促使本計畫之土地用作合理之利用，誘導都市作有秩序之發展，並管制土地及建築之使用與情況，使之不致妨礙公眾之衛生、安全、便利、經濟與舒適，期使計畫區內所劃定之住宅區、商業區、其他使用分區及公共設施用地等之使用種類及程度皆得以合理管制，以達成實施都市計畫之目標。

考量原各都市計畫地區現有管制內容差異及區域特性，本計畫土地使用分區管制要點，係依據臺中市政府 104 年 3 月 11 日府授都企字第 10400535641 號函公告發布實施之「擬定高速公路豐原交流道附近特定區計畫細部計畫(土地使用分區管制要點)案」、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」、106 年 8 月 4 日府授都企字第 1060160945 號函公告發布實施之「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」、以及 106 年 12 月 4 日府授都企字第 1060261319 號函公告發布實施之「變更潭子都市計畫工業區細部計畫(第二次通盤檢討)案」所彙整，並明確界定其土地使用分區管制適用範圍，以避免整合規範或異動對民眾權益造成損失或執行上之疑義，並利於後續查閱執行。

其中，配合 107 年 1 月 26 日公告修正之「臺中市都市設計審議規範」，以及臺中市都市計畫委員會通案性決議內容，本次統一修正包括應提送都市設計審議範圍回歸本市都市設計審議規範進行管制、景觀及綠化原則中「實設空地」用語改為「法定空地」、刪除老舊建物重建容積獎勵，以及土

管要點之法源依據，以符實際執行需求。另依據內政部都市計畫委員會 107 年 9 月 11 日第 930 次會議決議：「…有關原 5 處計畫整併後容積移轉部分，僅得於個別細部計畫依法定程序發布實施後，於該個別細部計畫範圍內辦理容積移轉…」，爰本計畫將容積移轉範圍相關規定納入各細部計畫土地使用分區管制內容規範。

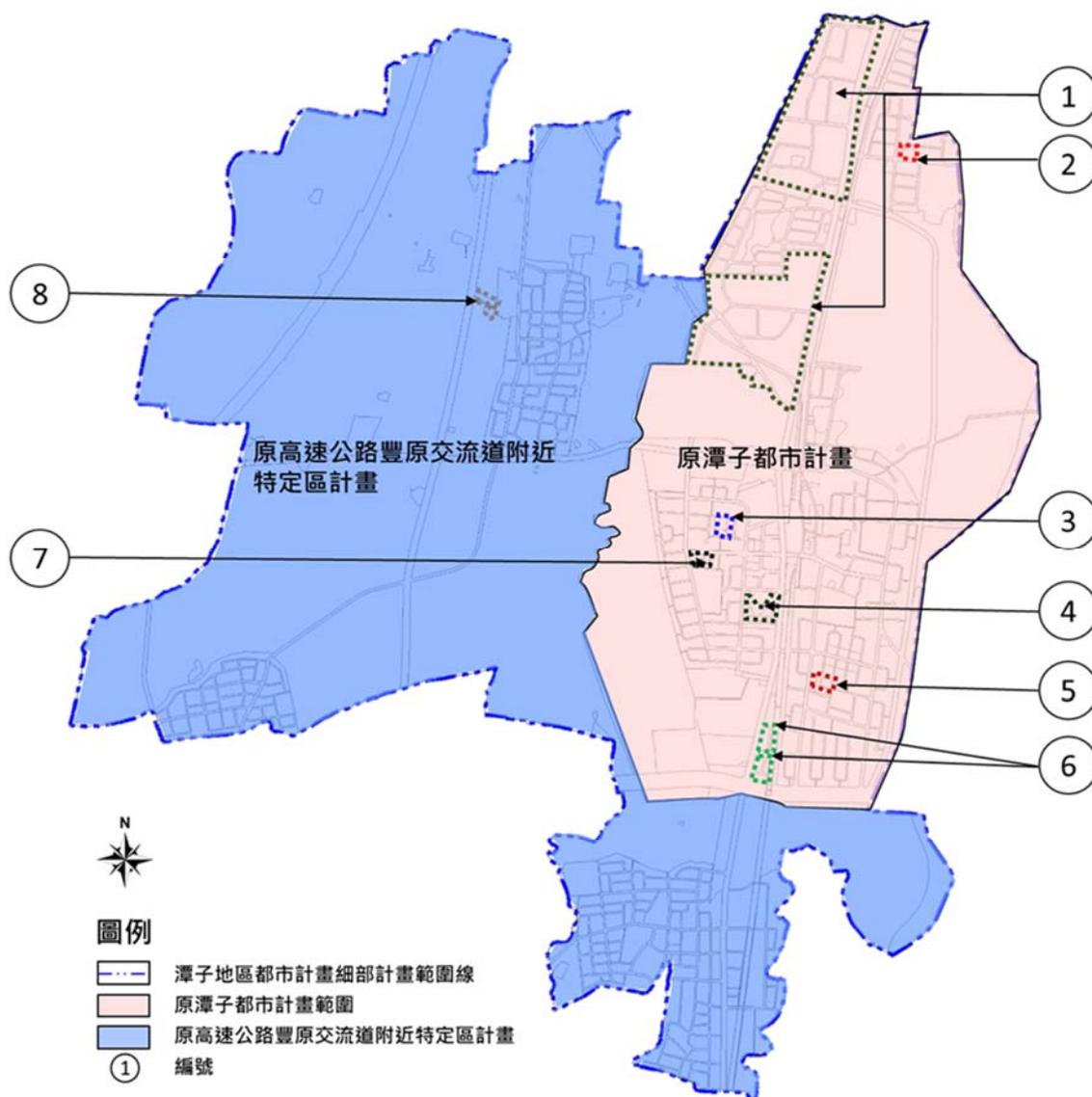


圖 2-2 臺中市潭子地區都市計畫細部計畫土地使用管制適用範圍示意圖



圖 2-3 臺中市潭子地區都市計畫細部計畫土地使用管制適用範圍示意圖(續)

表 2-6 臺中市潭子地區都市計畫細部計畫涵蓋之土地使用管制計畫一覽表

現行土管計畫名稱	發布實施時間
擬定高速公路豐原交流道附近特定區計畫細部計畫(土地使用分區管制要點)案	民國 104 年 3 月 11 日
變更潭子都市計畫(原「兒六」兒童遊樂場變更為住宅區)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	民國 104 年 7 月 22 日
變更潭子都市計畫(原「兒一」兒童遊樂場用地變更為住宅區)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	民國 104 年 7 月 22 日
變更潭子都市計畫(潭興路、勝利路與體育場用地所圍部分地區)細部計畫〔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	民國 104 年 7 月 22 日
變更潭子都市計畫(原部分公一公園用地變更為住宅區)細部計畫〔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	民國 104 年 7 月 22 日
變更潭子都市計畫(原「兒四」兒童遊樂場用地變更為住宅區)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	民國 104 年 7 月 22 日
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〔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	民國 104 年 7 月 22 日
變更高速公路豐原交流道附近特定區計畫(原部分農業區變更為零星工業區及綠地)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(矽品)案	民國 104 年 7 月 22 日
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	民國 106 年 8 月 4 日
變更潭子都市計畫工業區細部計畫(第二次通盤檢討)案	民國 106 年 12 月 4 日
變更潭子都市計畫計畫(郵政事業土地專案通盤檢討)案	民國 107 年 3 月 20 日

擬定臺中市潭子地區都市計畫細部計畫之土地使用分區管制要點如下：

1、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。

2、土地使用強度規定

(1)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
第一之一種住宅區	60	180	1. 屬原高速公路豐原交流道附近特定區計畫範圍者。 2. 建築基地面臨接 15 公尺以上計畫道路(含 15 公尺)縱深 30 公尺以內,不得大於 200%; 其他住宅區不得大於 180%。

項目	建蔽率(%)	容積率(%)	備註
第一之二種住宅區	60	180	建蔽率不大於 50%時，容積率得調整為不大於 200%。
第二種住宅區	60	200	
第三種住宅區	50	200	
第一之一種商業區	80	240	
第一之二種商業區	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	栗林及潭秀工業區內其建築物之高度比不得超過 1.5。
零星工業區	70	210	
零星工業區(供汙水處理場使用)	60	120	與鄰近之農業區應以與環境協調之綠籬加強區隔，以減緩環境衝擊
古蹟保存區	60	160	
宗教專用區(豐交-宗專 1、豐交-宗專 5)	60	160	
宗教專用區(潭-宗專)	40	160	
保存區(豐交-存)	60	160	
保存區(潭-存)	40	120	
加油站專用區	40	120	
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	

(2)本計畫區內各項公共設施用地之建蔽率、容積率不得大於下表規定：

項目	建蔽率(%)	容積率(%)	備註
機關用地	50	250	
學校用地	文中、文小用地	50	150
	文高	50	200
市場用地(豐交-市 3、豐交-市 5-1、豐交-市 5-2)	60	240	
市場用地(潭-市 1、潭-市 2、潭-市 3、潭-市 4、潭-市 5、潭-市 6)	80	240	
停車場用地	平面	10	20
	立體	80	800
	潭-停 4	80	400
自來水事業用地(豐交-自)	50	250	
自來水事業用地(潭-自)	50	240	
郵政事業用地	50	240	

項目	建蔽率 (%)	容積率(%)	備註
變電所用地	50	250	
污水處理場用地	30	60	
車站用地	40	200	高架月台不計入容積
倉庫用地	70	210	
電信用地	50	250	

3、土地及建築物之使用規定

(1)乙種工業區及零星工業區之使用如下：

- A.乙種工業區之使用依都市計畫法臺中市施行自治條例乙種工業區規定管制。
- B.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件七；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。
- C.乙種工業區(栗林及潭秀工業區內)者用語定義如下：
- (A)基地線：建築基地之界線。
- (b)前面基地線：基地臨接計畫道路之基地線。
臨接二條以上計畫道路者，由建築基地申請人任選一側為前面基地線。
- (C)前院：沿前面基地線之庭院。
其他臨接計畫道路之基地線，另有設置騎樓或退縮規定者，從其規定，無規定者，比照前院深度退縮。
- (D)建築物高度比：建築物各部分高度與自各該部分起量至臨接道路對側道路境界線之最小水平距離之比。但臨接二條以上道路者，得任選一條檢討。
建築物不計建築物高度者及不計建築面積之陽台、屋簷、雨遮等，得不受建築物高度比之限制。
建築基地臨接或臨接道路對側有公園、綠地、廣場、河川、體育場、兒童遊樂場、綠帶、計畫水溝、平面式停車場、行水區、湖泊、水堰或其他類似空地者，其建築物高度比之計算，得將該等寬度計入。

(2)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。

(3)自行車專用道用地僅供人行、自行車通行。但經本府主管機關審查後得

作為自行車休憩、租賃及小型飲食店(樓地板面積 300 m²以下)之使用。

- (4)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)潭-細公(兒)3 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。
- (6)潭-停 3、潭-細公(兒)6 用地公共設施用地多目標使用限非營利性公共設施使用。
- (7)第三類型郵政專用區為促進郵政事業之發展而劃定(建蔽率不得大於 50%，容積率不得大於 240%)，得為下列之使用：
 - A.經營郵政事業所需設施及郵政必要附屬設施。
 - B.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。
- (8)電信用地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 4 款規定辦理。

4、騎樓與建築退縮規定

- (1)屬原高速公路豐原交流道附近特定區計畫範圍者各種土地使用分區及公共設施用地之退縮建築規定如下：
 - A.第一之一種住宅區及第一之一種商業區，凡面臨 7 公尺(含 7 公尺)以上計畫道路之建築基地，應設置騎樓或無遮簷人行道。凡面臨未達 7 公尺計畫道路，以及面臨現有巷道(含重劃增設道路)之建築基地，應由建築線(溝濱後)退縮 0.5 公尺建築。
 - B.豐交-宗專 1、豐交-宗專 5 為符合「臺中市都市計畫宗教專用區劃設檢討變更處理原則」第 4 條第 1 項規定，需由面前臨接道路自對面道路境界線自行退縮 6 公尺以上。
 - C.豐交-零工 84 之建築基地與毗鄰農業區鄰接部分，應自基地界線退縮 1.5 公尺建築。
 - D.自來水事業用地及機關用地應自基地境界線至少退縮 4 公尺建築，如有設置圍牆之必要者，圍牆應自基地境界線至少退縮 2 公尺；退縮部

分得計入法定空地，並應妥予植栽綠化。

E.變電所用地應自道路境界線至少退縮 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 3 公尺。建築物與鄰地應自基地境界線至少退縮 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。

F.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，應自計畫道路退縮 4 公尺為無遮簷人行道。凡面臨未達 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。

(2)屬原潭子都市計畫區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、公園兼兒童遊樂場及公園外，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：

A.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。

B.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。

C.第三種住宅區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。

D.原「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」之住宅區應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)；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。

- E.乙種工業區基地(不包含栗林及潭秀工業區)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。
- F.乙種工業區(栗林及潭秀工業區內)者
- (A)與住宅區直接鄰接部份申請建築時，應自乙種工業區境界線退縮 6 公尺；建築物基地最低前院深度及深度比各為 6 公尺及 0.3。(最低前院深度比：建築物前院深度與建築物正面高度之比。)
 - (B)建築基地臨接現有巷道部分，應自建築線再退縮 1 公尺建築，退縮部分供通行使用，並得計入法定空地。
- G.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：
- (A)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。
 - (B)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。
- H.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。
- I.污水處理場申請建築時，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。
- J.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：
- (A)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。
 - (B)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。
- K.原「潭子都市計畫(原「兒四」兒童遊樂場用地變更為住宅區)細部計畫」之住宅區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；停車場用地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。

5、本計畫區內停車空間留設規定如下：

(1)屬原高速公路豐原交流道附近特定區計畫範圍者，停車空間留設依建築技術規則建築設計施工編第 59 條規定辦理。

(2)屬原潭子都市計畫範圍者停車空間規定如下：

A.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。

分區或用地	總樓地板面積(m2)	停車設置標準	
		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	--	

B.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。

C.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。

D.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。

E.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。

F.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。

G.原「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」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。

H.原「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」、「潭子都市計畫(原「兒四」兒童遊樂場用地變更為住宅區)細部計畫」之住宅區建築樓地板在 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。

I.原「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」之住宅區建築樓地板面積在 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。

6、本計畫區內綠化及植栽相關規定如下：

(1)本計畫區內(除豐交-零工 84 外)建築基地內之法定空地扣除依相關法令規定無法綠化之面積後應留設二分之一以上種植花草樹木予以綠化；但因設置無遮簷人行道、裝卸位、車道及現有道路，致法定空地未達應種植花草樹木面積者，則僅限實設空地須種植花草樹木，並依建築技術規則建築設計施工編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。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)豐交-零工 84 內綠地之綠化植栽樹種選擇應儘量種植喬木為原則，以達綠化之效。

(3)屬原潭子都市計畫範圍者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：

1.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。

2.公園、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%。

7、本計畫區內應提送都市設計審議範圍依「臺中市都市設計審議規範」規定辦理。

8、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；建築物提供部分樓地板面積供下列使用者，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。

9、為鼓勵工業興辦人無償捐贈本細部計畫範圍(栗林及潭秀工業區)內之計畫道路用地，得依下列容積獎勵規定增加本細部計畫工業區建築基地容積，惟不得超過建築基地法定容積之 20%。

建築基地增加之容積=無償捐贈之計畫道路土地面積×(無償捐贈土地當期之公告土地現值／建築基地當期之公告土地現值)×210%(建築基地之容積率)

10、本計畫區申請容積移轉，以移轉至本細部計畫範圍內之其他可建築用地為限。

11、本要點未規定事項，適用其他法令之規定。

(四)附帶條件地區檢討

潭子區都市計畫尚未辦理完成之附帶條件地區共計 1 處，詳表 2-7。

表 2-7 潭子區都市計畫尚未辦理完成附帶條件地區彙整表

新編號	變更年期及編號	變更位置	變更內容		附帶條件內容	辦理情形
			原計畫(公頃)	新計畫(公頃)		
豐交附 2	104.3 豐交三通一階 (變 22 案)	縱貫鐵路東側	鐵路用地 (0.3804)	農業區 (0.1221)	1. 鐵路用地變更為住宅區(附 2) 應繳納變更面積 30%代金。 2. 回饋金繳納方式則依「臺中市都市計畫土地使用分區變更回饋得繳納回饋金原則」辦理，詳附件八。 3. 應於建照核發前繳交市庫，納入「臺中市都市更新及都市發展建設基金」。	附 2(0.2583 公頃)：尚未依附帶條件辦理。
				住宅區(附 2) (0.2583)		
						

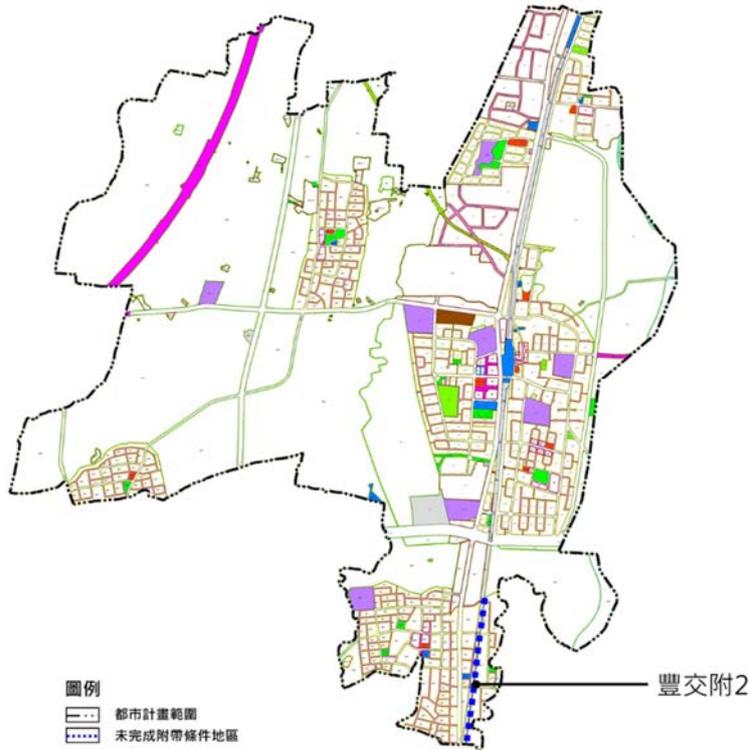


圖 2-4 潭子區都市計畫尚未辦理完成附帶條件地區位置示意圖

第三章 上位及相關計畫

壹、上位計畫

一、全國國土計畫(內政部營建署，民國 107 年)

(一)計畫概述

全國國土計畫係針對臺灣管轄之陸域及海域所訂定引導國土資源保育及利用的空間發展計畫，屬全國性位階，在追求國家永續發展願景下，就全國尺度研訂具有目標性、政策性及整體性之空間發展及土地使用指導原則。

1. 臺中市為中部之區域中心，以帶動國內發展動能與競爭力為主要目的，具有多樣性的都市產業與服務功能，足以作為周邊區域之生活及就業活動核心。
2. 產業用地：經濟部於 101 年前開發之產業用地完全利用之前提下，推估至 125 年新增產業用地需求為 3,311 公頃。臺中、彰化地區之精密機械黃金廊帶為智慧機械發展核心，為因應未來發展需求，應核實評估人口及產業發展之發展情形，訂定未來發展總量，並應結合都市發展規劃，提供產業發展腹地與示範場域；推動智慧機械國際展覽場域，拓銷全球市場。
3. 農地總量：需求總量為 74 萬公頃至 81 萬公頃，中部地區為重要糧食生產基地，應積極提供糧食生產之農地面積數量及品質，並提供適當資源挹注；另各縣市應依據農地資源條件，針對都市計畫農業區提出發展定位。
4. 人口總量：至民國 125 年為 2,310 萬人，各直轄市、縣(市)應考量重大建設、住宅供給、產業經濟吸引及環境容受力等因素，訂定未來各縣市計畫人口。
5. 既有都市計畫地區應遵循城鄉發展優先順序，優先使用閒置、低度利用土地，且盡量不增加住商型都市發展用地為主要策略，並以既有發展地區其周邊地區為優先發展範圍。
6. 未登記工廠土地使用指導事項：直轄市、縣(市)政府應掌握未登記工廠資訊，積極輔導轉型或遷廠，進行未登記工廠分級分類輔導。土地開發方式依循都市計畫檢討、變更或新訂擴大都市計畫或依本法使用許可程序辦理為原則，不符所屬國土功能分區分類者，依法完成檢討變更後始得為之。

7. 基於保育利用及管理之需要，依據土地資源特性，劃分為國土保育地區、海洋資源地區、農業發展地區及城鄉發展地區，都市計畫地區以劃設為城鄉發展地區為原則。

(二)對本計畫之指導

依全國國土計畫指導，中部區域應著重於促進產業發展、糧食安全與生態觀光和諧發展，並藉由完善的交通路網、厚實的產業基礎、豐富的文化及創新的科技，向國際化邁進，其中臺中地區將定位為人本、永續、經貿的文化首都。

本計畫區於臺中地區的定位以及國土功能分區的劃設依據下，後續將劃設為城鄉發展地區，並以集約發展及成長管理為原則，優先使用閒置、低度利用土地；豐交地區之農工混合帶如經評估值得輔導，則應進行整體規劃並依專案輔導合法化方案辦理，避免產業用地持續侵蝕優良農地。

二、修正全國區域計畫(內政部營建署，民國 106 年)

(一)計畫概述

該計畫承續「國土空間發展策略計畫」精神，作為全國土地資源利用之上位指導，以策略性空間規劃作為直轄市、縣(市)區域計畫之指導，以國土資源保育觀點全面落實土地使用管理之政策型計畫。各直轄市、縣(市)區域計畫應依據該計畫土地使用計畫基本架構之指導，進行實質土地規劃，使土地有秩序發展，配合研擬環境資源及計畫發展總量、土地使用基本原則等，並針對土地使用計畫規劃提出下列原則：

1. 落實因地制宜之土地使用管制理想。
2. 落實自然資源保育及農地總量管控與轉型策略。
3. 按土地資源特性，區分為災害敏感、生態敏感、文化景觀敏感、資源利用敏感及其他等 5 類共 61 項，並依敏感程度區分為 2 級。
4. 未來城鄉發展應優先使用既有都市計畫地區，透過辦理都市更新、開發都市整體發展地區或政策引導等方式，避免土地資源浪費與過度耗用，以落實集約城市理念，促進城鄉永續發展。

(二)對本計畫之指導

「全國區域計畫」為配合國土計畫法架構，轉型為政策計畫，並於民國 102 年 10 月公告實施，因區域性產業發展及農地等內容尚未納入前開計畫，內政部爰依行政院民國 102 年 9 月 9 日院臺建字第 1020054408 號函示意見

辦理全國區域計畫修正作業，並於民國 106 年 5 月公告實施。中央主管機關應於施行後二年內公告實施全國國土計畫，後續將依全國國土計畫內容指導。

表 3-1 修正全國區域計畫國土空間結構表

發展策略	指導內容
自然資源保育及農業	1.全國農地需求總量目標值為 74-81 萬公頃。 2.臺中市宜維護之農地資源面積約為 4.63 萬公頃。
人口與住宅、城鄉發展、運輸	1.依據國家發展委員會 105 年「105 年至 150 年中華民國人口推計」結果，以 115 年計畫人口 2,372 萬人作為臺灣人口預測之基礎，分派至臺中市人口總量為 272 萬人。 2.推算之人口與住宅總量與分派量等數據係「參考性」內容，地方政府可依「上位區域計畫之指導」、「配合國家重要建設及產業經濟政策需求」、「配合環境資源保育及永續發展」酌予調整。
產業、觀光遊憩、重要公共設施	1.依 101 年都市及區域發展統計彙編資料，我國產業整體使用面積為 56,662 公頃，推估至 109 年產業用地需求約為 58,873 公頃，其中中部地區 109 年推估面積約 25,135 公頃。 2.產業區位選址條件，除不得位於限制發展地區外，將增訂須位於「申請新訂或擴大都市計畫範圍」或「得申請設施型使用分區變更區位」。
地方發展定位及構想、土地使用及環境敏感區	1.按土地資源特性劃設環境敏感地區，區分為災害敏感、生態敏感、文化景觀敏感、資源利用敏感及其他等 5 類共 61 項。 2.賦予地方土地使用管制自主權，視實際需要另訂管制規定，惟仍應符合中央擬訂區域計畫及各使用分區劃定規定。

資料來源：修正全國區域計畫，民國 106 年。

三、臺中市區域計畫(臺中市政府，民國 107 年)

(一)計畫概述

1. 空間結構布局：依據社經發展及地理區位之考量，未來空間結構布局可大致分為：
 - (1) 中部區域核心：原臺中市及屯區。
 - (2) 雙海空經貿港：臺中港與臺中國際機場。
 - (3) 兩條科技產業走廊：科技產業走廊與屯區產業增值創新走廊。
 - (4) 三大副都心：后里豐原舊城區、海線梧棲、沙鹿、龍井及清水等海港新市鎮及烏日交通轉運特區。
 - (5) 四條山海軸帶：臺三線之淺山休閒農業軸帶、臺八線之深度山林溫泉體驗軸帶、大甲大安之農業前花園高美濕地軸帶、大肚溪口生態旅遊軸帶。

並於 5 大空間發展構想下劃設八大策略發展分區，包括后里豐原潭子大雅神岡策略區、東勢新社石岡策略區、和平策略區、大甲大安外埔策略區、清水梧棲沙鹿龍井策略區、大肚烏日策略區、大里太平霧峰策略區、

原臺中市策略區，本計畫潭子、大雅及神岡區係屬后里豐原潭子大雅神岡策略區。

2. 都市計畫整併原則之建議：

- (1) 應考量現有都市計畫區分布，基於都市規劃合理性、行政區域、範圍完整性、地區發展脈絡、社經情形與生活互動特性等因素進行計畫整併，並得視實際情形將零星(10公頃以內)之都市計畫外土地納入之。
- (2) 應整體考量地區未來發展需求與相關計畫介面之整合。
- (3) 以天然明顯之地形地物或不同空間發展屬性作為計畫之交界處。
- (4) 整併後應將自然地景、生態棲地、大眾運輸等因素納入規劃考量，並適度進行公園綠地、河川等藍綠空間之串連。

3. 人口推估：后里豐原潭子大雅神岡策略區至民國 115 年人口為 51.39 萬人，其中豐原、潭子、大雅及神岡區人口預估總量為 45.64 萬人。

4. 空間發展策略-豐原山城副都心(后里豐原潭子大雅神岡策略區)

- (1) 豐原葫蘆圳掀蓋，重現「水漾、水聲、水清」三水豐華，並以此建立豐原串聯觀光旅遊，提升市民遊憩、生活品質。
- (2) 豐原台鐵鐵路高架化後，善用鐵路高架化後下方空間，增加停車、自行車道、接駁站、綠地等空間。
- (3) 辦理老舊市區與工業區之更新與再生。
- (4) 建構觀光遊憩特色產業廊帶。

5. 用地需求檢討：

- (1) 都市計畫工業區：至民國 115 年二級產業用地約需 1,360 公頃。
- (2) 農業用地總量：不得低於「103 年度農地資源分類分級檢核及作業機制建立計畫」指導之 4.63 萬公頃。
- (3) 都市計畫工業區不適宜繼續做工業使用者、毗鄰重大產業或建設者或所在區位已影響整體都市空間結構的發展、出入道路未臻完善、區內非工業使用率較高、閒置土地及街廓面積未達有效經濟規模等，未來宜視需要變更使用分區；另配合中央六大新興產業發展政策及產業 4.0 發展方向，鼓勵工業區轉型升級。
- (4) 配合規劃中之產業園區劃設之設施型分區包括：潭子聚興產業園區、神岡豐洲科技工業園區二期及太平產業園區。

6. 新訂或擴大都市計畫：擴大神岡都市計畫、新訂大里夏田都市計畫、新訂塗城都市計畫、擴大后里都市計畫(后里車站)。



資料來源：臺中市區域計畫，民國 107 年。

圖 3-1 臺中市空間發展構想示意圖



資料來源：臺中市區域計畫，民國 107 年。

圖 3-2 臺中市八大策略發展分區示意圖

(二)對本計畫之指導

本計畫係屬豐原山城副都心、葫蘆墩水岸花都生活區之策略發展分區。其中亦對各都市計畫區提出土地使用相關原則，另有關都市計畫整併原則、人口、土地使用、交通發展及產業發展之指導，將納入本計畫辦理之參考。

1. 豐交農工混合帶：朝產業基地發展，優先轉型已遭破壞之農地，規劃、引導產業用地區位，避免產業用地侵蝕優良農地。
2. 神岡、大雅：朝向清泉崗倉儲物流支援、科技工業支援基地發展，提供清泉崗及中科生活性服務與居住空間
3. 潭子：維持主要產業零組件生產基地之發展定位，配合國道 4 號豐潭段建設，並以非都市土地開發許可機制引導聚興發展。
4. 豐原：以行政中心發展為主軸，並納入既有特色產業如漆器、木工等文化，打造水岸花都特有文化。

四、臺中市國土計畫(臺中市政府，民國 110 年 4 月)

(一)計畫概述

1. 空間整體發展構想：係朝向「生活、生產、生態、生機」四生一體之城市目標，且於區域核心城市定位下，未來空間整體發展構想朝向三大核心、六大策略區、九大資源系發展。
 - (1)三大核心：中部都會核心(以原市轄為主)、山城核心(豐原地區副行政中心為首)及雙港核心(海線清水、沙鹿、梧棲與大肚地區為主要發展核心)。
 - (2)六大策略區：都會時尚策略區(原市轄)、轉運產創策略區(烏日、大里、太平、霧峰)、水岸花都策略區(后里、豐原、潭子、大雅、神岡)、保育樂活策略區(新社、東勢、石岡、和平)、雙港門戶策略區(大肚、清水、沙鹿、梧棲、龍井)以及樂農休憩策略區(大甲、大安、外埔)。
 - (3)九大資源系：山系：大肚山、頭嵙山、雪山，水系：大安溪、大甲溪、烏溪，生態系：自然棲地、生態廊道、濱海資源。
2. 人口推估：水岸花都策略區至民國 125 年人口為 53.47 萬人，其中豐原、潭子、大雅及神岡區推估人口總量為 47.46 萬人。
3. 發展策略區-水岸花都策略區

配合后里花卉產業以及豐原河岸掀蓋計畫，建議朝向水岸花都結合生態與發展，另以中科后里基地為主要核心，發展生技創研、綠能科技，並推動潭子聚興產業園區、豐洲科技工業園區二期、神岡產業園區等，打造物流、科技拔尖轉型計畫。

4. 用地需求：

(1) 農業用地：依據農委會「108 年農地資源空間規劃總顧問指導計畫」及市府農業局「108 年度配合國土計畫推動農地資源空間規劃計畫」及國土計畫法農業發展地區劃設原則，農業發展地區面積約為 61,020 公頃，宜維護農地面積約為 4.01 萬公頃。

(2) 產業用地：至民國 125 年產業用地需求約為 2,281.19 公頃，可分為新增產業用地約 682.00 公頃及輔導未登記工廠合法化用地需求約為 1,658.13 公頃。

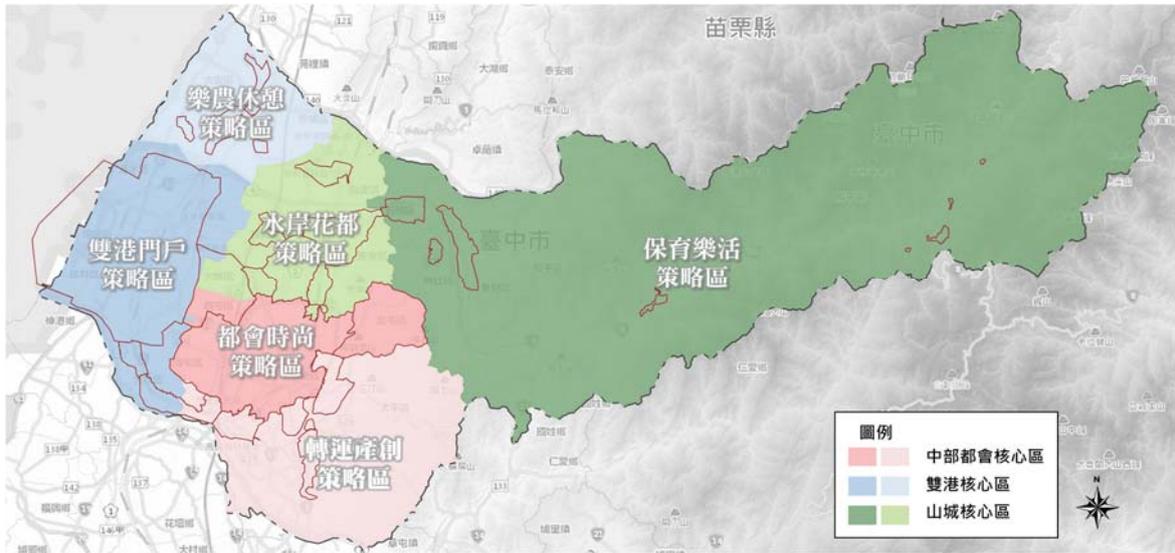
5. 新訂或擴大都市計畫：指認 11 處短期 5 年內有具體發展需求區位(擴大后里主要計畫(后里車站東側地區)、擴大后里主要計畫(森林園區)、新訂臺中國際機場發展計畫、擬定臺中市大平霧地區都市計畫(原擴大大里)主要計畫案、太平坪林、新庄子蔗廊、擴大臺中市大平霧地區都市計畫(大里夏田產業園區)、新訂大里塗城都市計畫、新訂烏日溪南都市計畫、擴大神岡都市計畫、變更臺中港特定區(配合臺中國際機場門戶及周邊產業專區整體開發))。

6. 交通運輸部門：臺中市大眾運輸系統架構係以軌道運輸系統為主(大血管)、公車系統為輔(小血管)、自行車與人行系統(微血管)作為最後一哩路，完善交通運輸路網，朝向縮短城鄉差距以達均衡城市發展。其中，為打造無縫接軌大臺中，係公共運輸路網層級為軌道為主、公路運輸為輔之架構，以高鐵、臺鐵為城際骨幹，臺鐵、捷運為都會幹線，接駁公車、市區公車等作為集散支網，其發展期程規劃如下：

(1) 短期為捷運綠線通車、強化公車路網整合，兼顧城鄉交通服務，以及推動 iBike 倍增計畫，提升交通可及性。

(2) 中期積極爭取機場捷運藍線、山海環線、大平霧捷運、捷運綠線延伸，並打造轉運中心提供客運轉乘服務。

(3) 長期規劃豐科軸線、科工軸線等積極推動軌道運輸建設，架構大眾運輸主動脈，提供大量快捷之骨幹運輸服務。



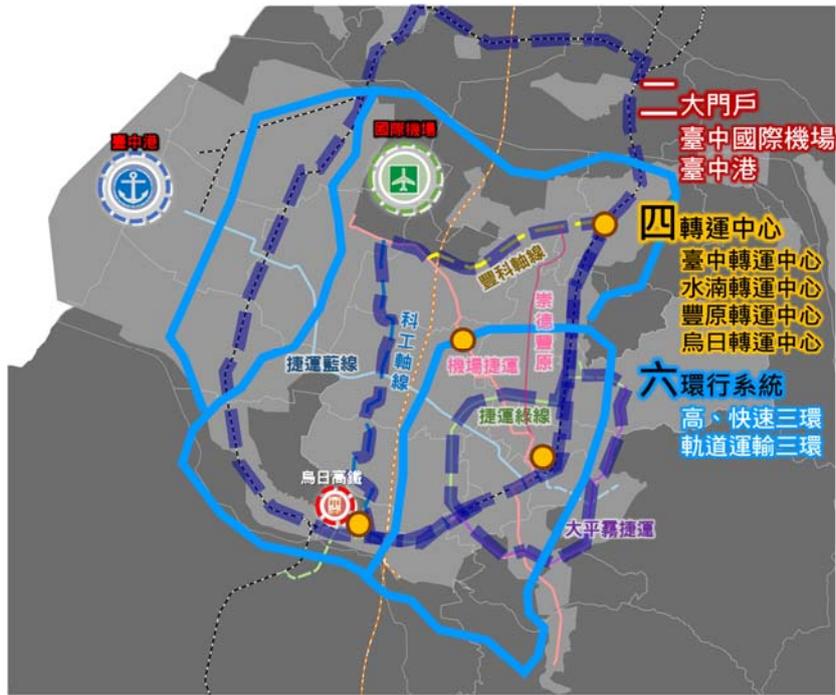
資料來源：臺中市國土計畫，民國 110 年 4 月。

圖 3-3 臺中市三大核心六大策略分區劃設示意圖



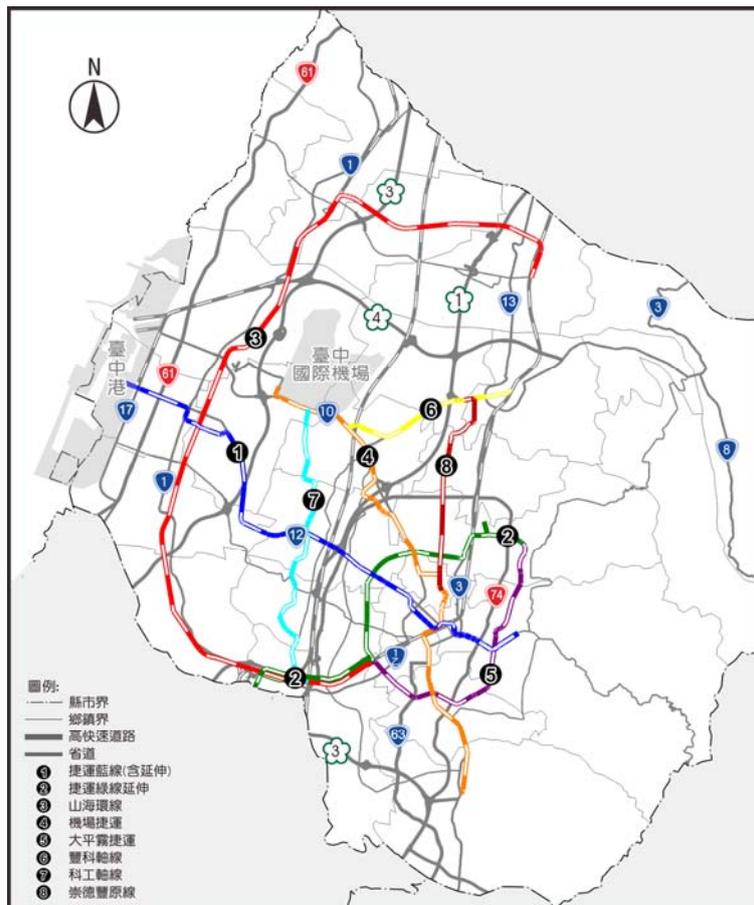
資料來源：臺中市國土計畫，民國 110 年 4 月。

圖 3-4 臺中市 3-6-9 空間構想示意圖



資料來源：臺中市國土計畫，民國 110 年 4 月。

圖 3-5 大臺中二四六-智慧環行中都架構示意圖



資料來源：臺中市國土計畫，民國 110 年 4 月。

圖 3-6 大臺中軌道路網計畫示意圖

(二)對本計畫之指導

本計畫係屬水岸花都策略區，配合后里花卉產業以及豐原河岸掀蓋計畫，建議朝向水岸花都結合生態與發展，並推動潭子聚興產業園區、豐洲科技工業園區二期、神岡產業園區等，打造物流、科技拔尖轉型計畫。

其中對各行政區提出相關人口、土地使用、交通發展及產業發展之指導，亦提出住宅、產業發展、交通運輸及公共設施之部門計畫，如本計畫範圍相關之交通捷運路線係為「豐科軸線」、「崇德豐原線」及「科工軸線」，豐科軸線規劃串聯豐原、神岡及大雅地區；崇德豐原線規劃串聯豐原與臺中市區，並與機場捷運、捷運綠線及豐科軸線銜接轉乘；科工軸線則規劃銜接中部科學園區、臺中工業區及精密機械園區，將納入本計畫辦理之參考。

五、大臺中都市計畫發展策略通盤檢討規劃案(臺中市政府，民國 102 年)

(一)計畫概述

1. 發展願景：亞太新門戶

發展定位包含結合土地使用與交通運輸的「低碳城市」、陸海空立體化發展的「完全城市」及以市民為主體增進人本價值的「幸福城市」。

2. 空間發展策略：指認六大發展軸帶為海洋貿易發展軸、大肚山都會能量圈、大甲溪北糧倉發展帶、臺中都會發展核心、東部觀光遊憩群、高山生態發展帶。

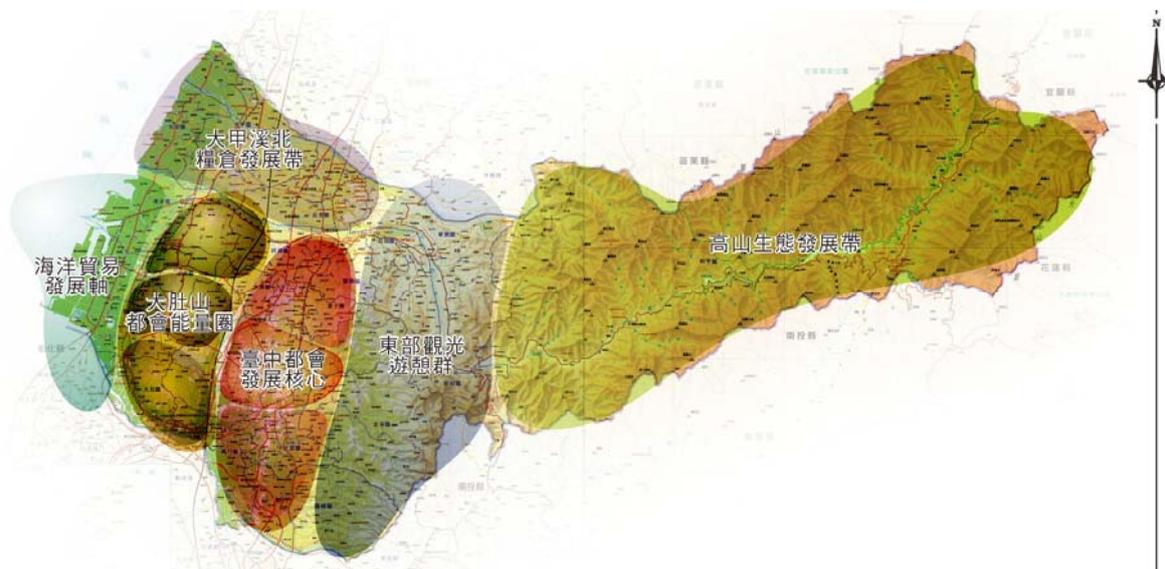
3. 都市計畫整合：將原本 30 處都市計畫整合為 6 處市鎮計畫(臺中都會樞紐都市計畫、甲安埔都市計畫、后豐潭雅神都市計畫、東新都市計畫、大平霧都市計畫及日大都市計畫)與 4 處特定區計畫(梨谷大山水風景特定區計畫、臺中港特定區計畫、中科特定區計畫及清泉崗航空城特定區計畫)。

4. 未登記工廠管制與輔導：依循「工廠管理輔導法」，建立未登記工廠輔導機制；調整農業區容許使用及設置產業發展儲備地區。

5. 產業政策與用地現況之檢討整合：以彌補產業鏈缺口為方向，檢討現行整體產業策略，擬定長期產業發展方向。

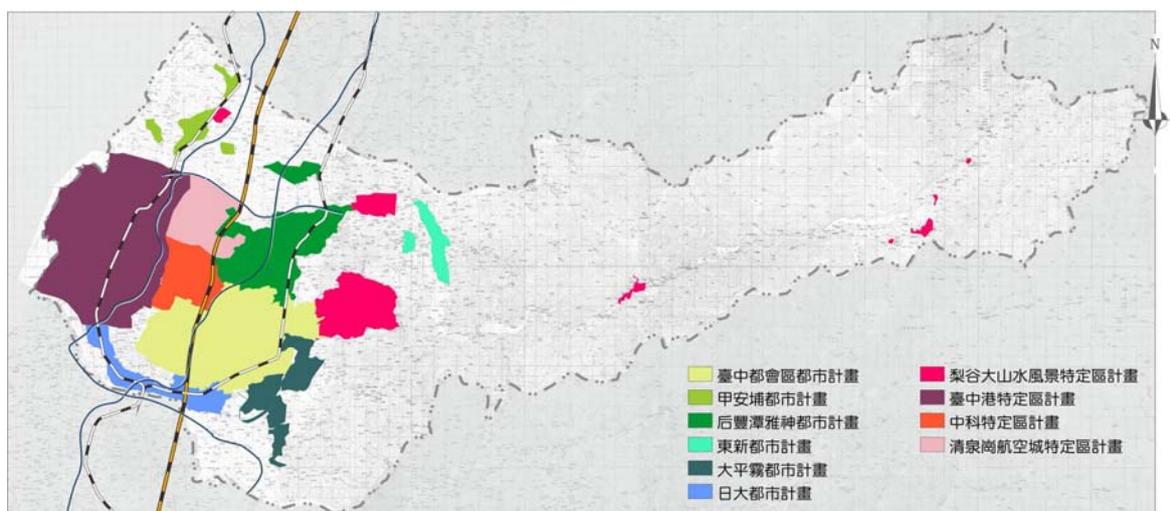
6. 區域均衡發展：產業政策引導及大型建設引入，帶動衍生需求，強化各生活中心產業發展基礎。

7. 靈活且彈性的土地使用計畫：根據都市發展趨勢與壓力，檢討農業區變更區位。



資料來源：大臺中都市計畫發展策略通盤檢討規劃案，民國 102 年。

圖 3-7 大臺中空間發展軸帶示意圖



資料來源：大臺中都市計畫發展策略通盤檢討規劃案，民國 102 年。

圖 3-8 都市計畫種類分布示意圖

(二)對本計畫之指導

本計畫位於臺中都市發展核心空間發展軸帶，著重於生產環境混合使用及核心都市與衛星都市整體發展，亦藉由合併后里、豐原、潭子、大雅、神岡各區都市計畫，發展成為葫蘆墩生活圈，蛻變成為葫蘆墩生活圈中心都市。另於未登記工廠處理提出發展策略，建立未登記工廠輔導機制與增設產業園區、都市計畫工業區專案通盤檢討及土地管理指導原則。

六、變更臺中市都市計畫(公共設施用地專案通盤檢討)案(草案)(臺中市政府，民國 106 年)

(一)計畫概述

臺中市政府為解決公共設施用地經劃設保留而長期未取得之問題，以維人民之權益，辦理各都市計畫區公共設施用地專案通盤檢討作業，其中檢討範圍包含臺中市轄區內 32 處主要計畫區及其範圍內之細部計畫區。

計畫檢討內容包含計畫年期、計畫人口、公共設施、變更及回饋原則及跨區市地重劃辦理原則等。

(二)對本計畫之指導

依「變更臺中市都市計畫(公共設施用地專案通盤檢討)案(草案)」指導，提出本計畫都市計畫區之計畫人口、土地使用分區、公共設施用地、開發方式及財務計畫等計畫內容，將納入本計畫辦理之參考。

七、產業發展綱領(行政院，民國 100 年)

(一)計畫概述

1. 整體願景：

- (1)提升國際經貿地位，成為「全球創新中心、亞太營運樞紐、台商營運總部」，布局全球。
- (2)轉型多元產業結構，善盡國際環保節能責任與提升產業附加價值。
- (3)促進區域均衡發展，扶持中小企業並創造多元就業機會，實現樂活台灣。

2. 發展目標：

- (1)農業國內生產需維持一定規模，保障糧食安全與供需平衡，打造高度競爭力的優質農業；同時為達產業永續與國際布局發展，我國農業將朝「衛生安全的健康農業」、「科技領先的卓越農業」及「安適休閒的樂活農業」等方向發展。
- (2)工業附加價值在維持穩定成長下，以質的成長代替量的成長，以促進產業低碳化與能資源使用效率；同時在提升產業附加價值與國際競爭力下，未來將朝向「全球資源整合者」、「產業技術領導者」以及「軟性經濟創意者」發展。

- (3)服務業附加價值需加速成長，並創造優質就業機會；同時在提升國民生活品質與國際競爭力下，將朝「健全產業化環境」、「提升科技化與國際化能力」、「促進創新創意與美學文化加值」等方向發展。

(二)對本計畫之指導

1. 農業發展策略：結合農業科技與資訊化，落實農業永續經營之施政理念；將引導農業成為現代化的綠色生態與休閒服務業。
2. 工業發展策略：以多元創新，提高各要素生產報酬率，以期在資源稟賦限制下，促進經濟永續成長。
3. 服務業發展策略：以健全產業發展之法規與環境，並積極強化服務業在國際競爭之關鍵能耐，以擴大我國服務產業之國內外發展基盤。

八、經濟部 2020 產業發展策略(經濟部，民國 100 年)

(一)計畫概述

該發展策略主要產業範疇包括製造業、製造業相關技術服務業及經濟部主管之服務業，其發展願景為「創新經濟、樂活台灣」，對於產業發展施政重點如下：

1. 提升產業軟實力：優化產業結構，推動創新設計。
2. 擴大投資消費力：促進國內投資，增加民間消費力。
3. 形塑資源綠實力：順應綠色成長模式，善盡國際責任。
4. 布局全球拓商機：參與全球經濟整合，提升國際競爭優勢。
5. 創業發展增就業：調整產業與人力結構，以創造就業機會。
6. 打造環境好樂活：追求產業發展對國民生活品質的提升。

另產業推動主軸如下：

1. 傳統產業全面升級：針對傳統產業除了在既有產值下讓品質提升，更應透過科技加值與美學加值，如：ICT 應用、技術的創新、高品質產品的開發及營運模式的改善、發展自主品牌，並改善生產環境…等軟實力，協助傳統產業在質與量上全面升級。
2. 新興產業加速推動：新興產業除了要透過跨領域發展以提高產值外，可朝人才培訓、技術創新、營運管理等方向來加值，讓新興產業的產能更加擴大。

3. 製造業服務化；服務業科技化、國際化:服務業則是要運用資源系統化、服務創新化等策略，以達到國際化，出口倍增。

(二)對本計畫之指導

於經濟部 2020 產業發展策略指導下，未來產業發展主軸朝向傳統產業全面升級、新興產業加速推動、製造業服務化、服務業科技化國際化等方向，對各項產業之發展重點可配合本計畫之產業空間布局作為未來之產業發展重點，各產業之發展重點如後：

1. 金屬機械工業：電動車輛、精密機械、智慧型自動化、高附加價值金屬材料及再生能源設備。
2. 資訊電子工業：雲端運算、智慧生活科技、節能照明、綠色顯示、智慧手持裝置、高值化智慧電子及光電材料。
3. 化學工業：生技、高值石化及資源化產品製造。
4. 民生工業：優值機能食品、高科技紡織及水再生利用。

九、五加二產業創新計畫(經濟部，民國 105 年)

(一)計畫概述

為加速臺灣產業轉型升級，政府打造以「創新、就業、分配」為核心價值，追求永續發展的經濟新模式，並透過「連結未來、連結全球、連結在地」三大策略，激發產業創新風氣與能量。提出「智慧機械」、「亞洲矽谷」、「綠能科技」、「生醫產業」、「國防產業」、「新農業」及「循環經濟」等 5+2 產業創新計畫，在政府政策引導下，以我國高階人才、技術為基底、產業創新群聚網絡、系統整合量能，結合國際團隊及地方政府之投入，進而連結全球創新能量，強化臺灣產業的國際競爭力，作為驅動台灣下世代產業成長的核心，為經濟成長注入新動能。

(二)對本計畫之指導

中部區域以臺中市原有精密機械產業群落為基礎，具有進一步發展為智慧機械產業之都的潛能，主要發展願景包括「智機產業化」、「產業智機化」，著重於前瞻製造需求之國防技術應用、智慧服務型機器人、精密醫療器械加工、半導體先進製程等，建立關鍵資源平台，並拓展全球市場布局。

十、產業用地政策革新方案(經濟部，民國 104 年)

(一)計畫概述

1. 目標：為滿足廠商取得設廠用地需求，預計每年成功媒合 70 公頃土地，每年新增 200 公頃用地。
2. 策略：為促進既有產業用地有效率之利用及規劃設置新園區以增加產業用地之提供，並包括兩大主軸與十項具體作法。

(1)活化既有土地

- A.提高閒置土地持有成本
- B.增加短期買賣土地交易成本
- C.運用金融工具控管土地使用
- D.閒置土地回收機制
- E.避免工業用地流失
- F.強化土地清查及媒合機制

(2)增設適地性用地

- A.政府單位開發新園區
- B.推動民間自行申請設置園區
- C.建立產業用地儲備制度
- D.研議產業園區新開發模式

(二)對本計畫之指導

依據經濟部產業用地發展需求，未來新產業園區設置應配合產業空間規劃原則及總量，以政策引導產業發展，考量產業群聚規劃適地產業區位，優先利用閒置國公有土地，或透過新訂擴大都市計畫劃定產業預地發展區等策略，取得產業發展儲備用地，並研議多元可行開發模式、租售策略，以有效利用產業用地、均衡區域發展。

十一、臺中市產業發展策略計畫(臺中市政府，民國 105 年)

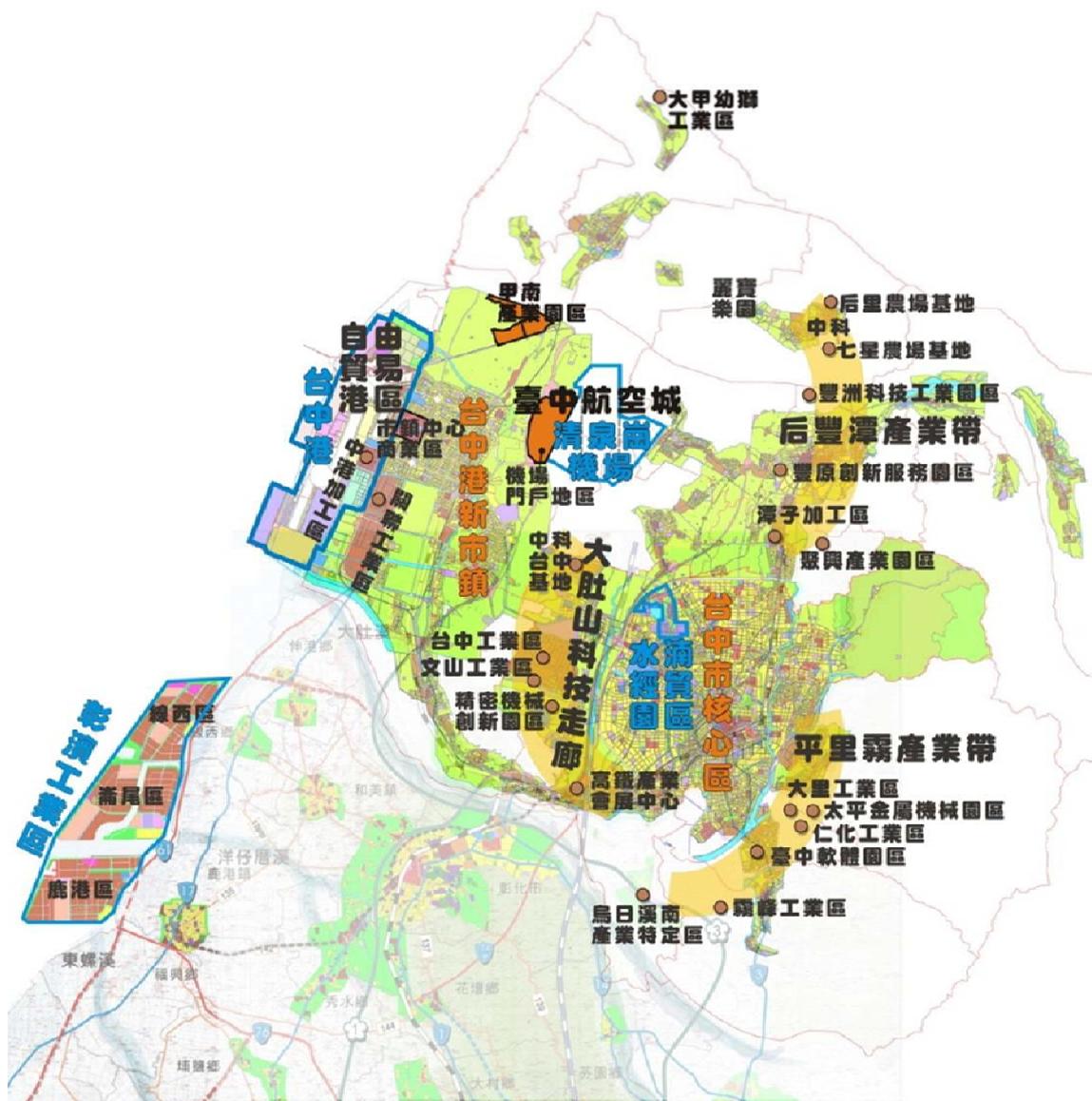
(一)計畫概述

臺中市為中部區域經濟發展中心，為工業重鎮與推動產成長之要樞紐，因應全球產業發展趨勢，推動產業發展，打造有利國際投資之環境。

1. 重點推動產業：以臺中市成為全球重要的精密機械之都為目標，作為臺灣智慧生產的驅動核心，推動生產力 4.0 輔導機制、智慧工廠、智慧農業、

醫材，同時推動創新產業政策，提供產業基地或工作空間及設計開發設備支援。

2. 主力產業空間發展區位：空間結構呈現三縱兩橫，其中三縱之左邊為濱海工業運籌產業廊帶，中央為大肚山科技走廊，右邊為傳統機械產業廊帶；兩橫的北邊為海空聯運物流廊帶，南邊為陸運物流廊帶。各自交會於臺中港、烏日、清泉崗、豐原及霧峰等五個具有特色的產業策略發展區。



資料來源：臺中市產業發展策略計畫，民國 105 年。

圖 3-9 臺中市產業空間結構圖

(二)對本計畫之指導

本計畫區位屬北邊副都心，且后豐潭雅神區域之產業機能將發展水岸花都、花博觀光基地、人文宗教風光特色，可發展生技產業並促進傳產升級，提供創客空間或 Living Lab 角色，並結合成為具備創新動能及人文內涵之副都心。

十二、臺中市工業區整體開發政策(臺中市政府，民國 105 年)

(一)計畫概述

臺中市工業發展以傳統機械機具製造業起步，逐步升級為精密機械科技，尤其工具機產業具有世界領導優勢，空間區位以中科后里園區、中科臺中園區、臺中工業區、臺中精機科技園區、豐洲科技工業園區及臺中加工出口區等，完整串連產業鏈，構築成大臺中產業走廊，並善用臺中港及臺中國際機場「雙港」之優勢，成為臺灣創新產業廊帶進出亞太地區之門戶，有助提升臺灣智慧機械水準與國際接軌。

隨著產業迅速發展，各類工廠數量迅速成長，境內有眾多廠商卻因工業用地之區位、價格及數量等因素違規使用農業用地，因此造成農地及環境之污染情況極為嚴重，甚至影響公共安全。該計畫配合中央主管機關之產業輔導及環境保護政策，並吸納產業界及公民團體等各方之建議，以兼顧產業發展及環境永續兩者之平衡為原則，致力研擬對策並積極執行，檢討產業用地供需，兼顧農地保留、環境保護及土地利用等原則，制定產業用地提供策略，型塑優質之產業發展環境，以推動產業升級與提升產品之國際競爭力。

考量臺中市產業用地供給面臨之課題，並兼顧保留優良農地、保護自然環境及活化土地利用之原則，配合「產業用地政策革新方案」之策略主軸，研擬臺中市之工業區開發政策方向如下：

1. 落實執行輔導及清理未登記工廠相關計畫措施。
2. 強化工業用地資訊平臺並促進供需媒合。
3. 提升現有都市計畫工業區之土地使用效益。
4. 積極推動臺中市政府規劃設置中之產業園區。
5. 協助公民營事業或興辦產業人申請設置工業園區。
6. 輔導及協助興辦產業人依法擴展用地。
7. 新訂擴大都市計畫(產業型)。

(二)對本計畫之指導

本計畫區內之未登記工廠群聚密集者，屬工業區整體開發政策指定之未登記工廠優先處理範圍，經土地取得、產業環境、交通運輸及自然環境等適宜性分析，指認計畫區有發展為產業園區之潛力，並依相關規定與辦法輔導本計畫區農業區未登記工廠轉型。

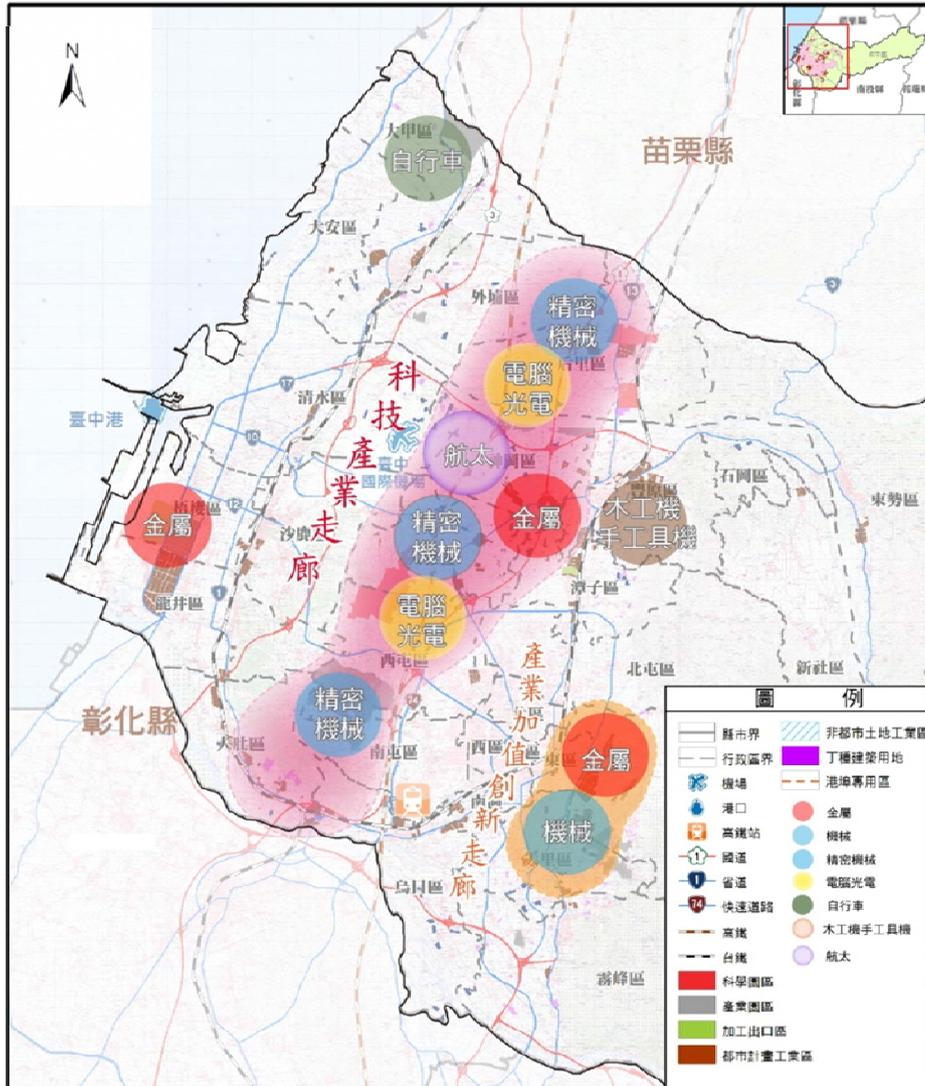
十三、臺中市都市發展暨都市計畫工業區檢討策略(臺中市政府，民國108年)

(一)計畫概述

為針對臺中市轄區內都市計畫工業區提出建議檢討方向及轉型變更機制與策略，以補充臺中市區域計畫之產業空間結構及脈絡，並正確引導工業區檢討、避免零星或個別工業區變更影響產業用地供需。本策略分析臺中市產業發展情形、都市計畫工業區土地使用現況及區位、產業用地供需概況等因素，以研議全市工業區願景定位、發展策略與變更原則，建立有序之工業區土地使用。其說明如下：

1. 產業空間佈局及發展策略

- (1)臺中市產業軸帶：臺中市為臺灣中部區域製造業的核心，區域內具備包括工具機、手工具、光電、航太、自行車及機械等產業聚落，未來亦能強化光電產業之發展。



資料來源：臺中市都市發展暨都市計畫工業區檢討策略，民國 108 年。

圖 3-10 臺中市優勢產業軸帶分布示意圖

(2) 產業用地發展策略：

A. 產業用地發展順序

- (A) 既定政策之供給量以及既有都市計畫工業區提供之工業用地。
- (B) 受嚴重侵擾都市計畫農業區檢討後可提供之產業用地量。
- (C) 新訂或擴大都市計畫以及設施型分區可提供之產業用地量。

B. 都市計畫工業區發展策略

- (A) 建議維持工業使用地區：以保留產業生產用地為目標，作為臺中市未來工業發展之核心。
- (B) 建議得轉型或變更為其他都市發展用地地區：以改善都市機能及環境為目標，並促進土地轉型及活化。
- (C) 建議得解編變更為農業區或保護區：以降低環境污染衝擊為目標，打

造一生態友善地區。

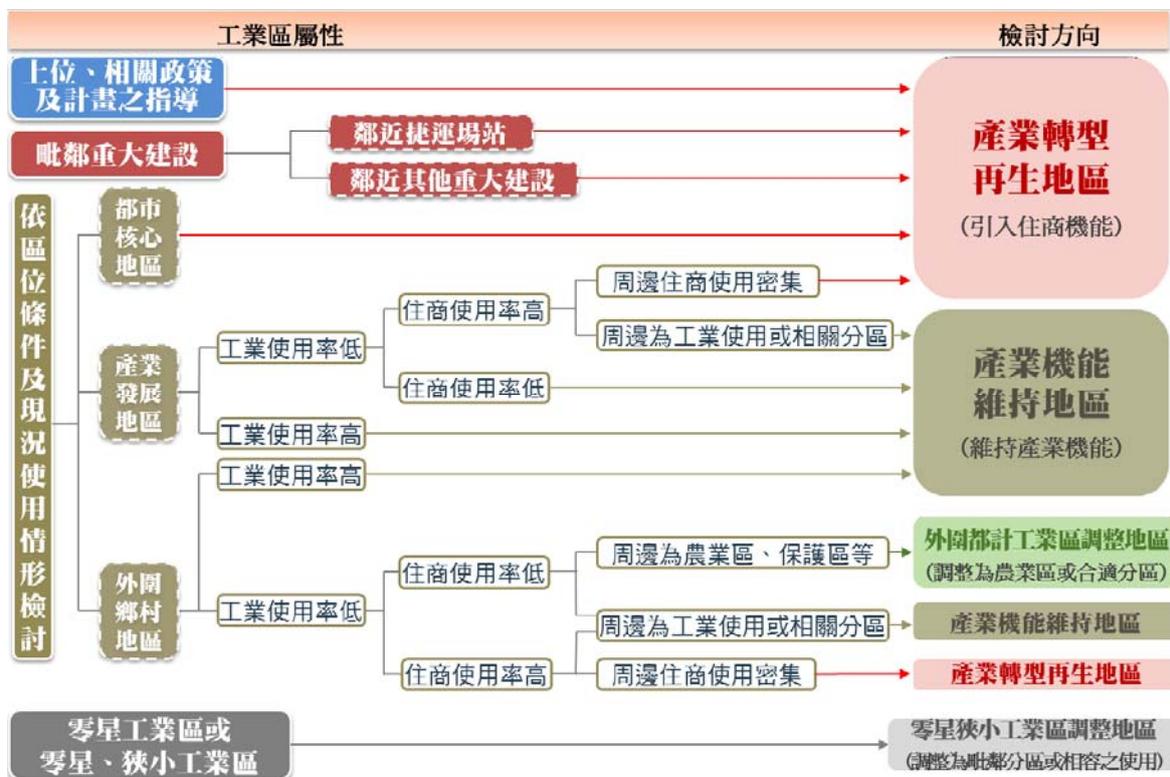
C.都市計畫農業區經檢討後適宜變更為產業用地發展策略：部分農業區現況已為未登記及臨時登記工廠違規使用，其中以豐原、潭子、大雅、神岡、烏日、太平等地區之都市計畫農業區尤為嚴重。

D.既定政策及新訂或擴大都市計畫產業用地發展策略：作為臺中市未來產業升級之儲備用地及引導未登記工廠進駐及引導未登記工廠進駐共有三處，分別為擴大神岡都市計畫、大里夏田都市計畫以及塗城都市計畫。

E.設施型使用分區發展策略：目標為打造智慧機械示範園區及容納未登記工廠進駐，分別為豐洲科技工業園區(二期)、潭子聚興產業園區以及太平產業園區。

2. 都市計畫工業區檢討變更綜合分析：

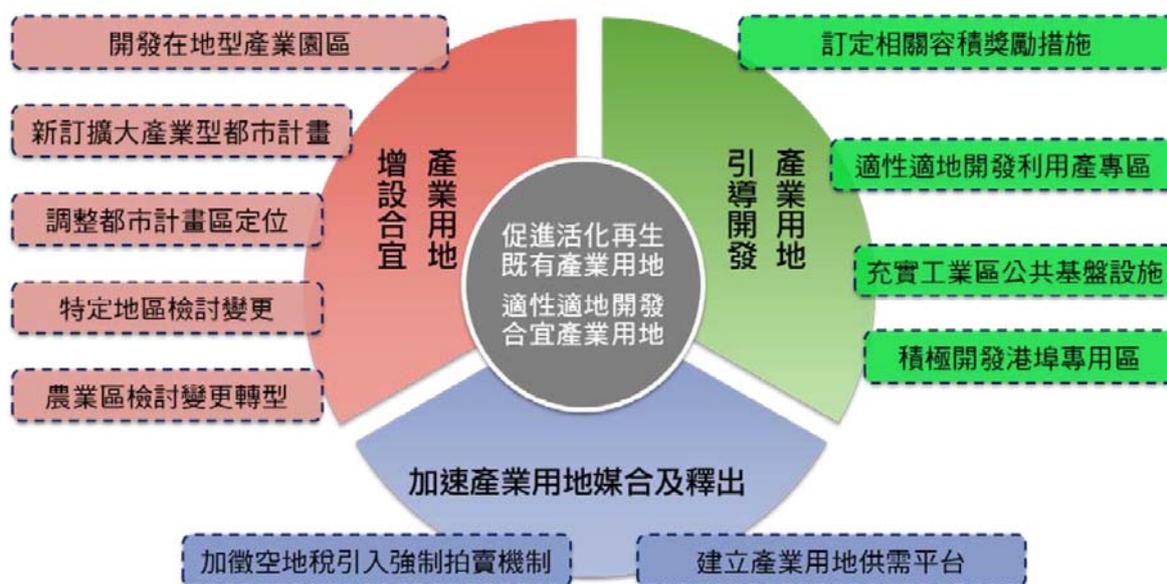
(1)工業區檢討定位目標及轉型策略：依循上位計畫或政策之指導外，亦將重大建設整體都市機能發展因素納入分析考量，並配合區位條件、現況使用及周邊發展等因素，針對都市計畫工業區提出檢討變更原則及發展定位。



資料來源：臺中市都市發展暨都市計畫工業區檢討策略，民國 108 年。

圖 3-11 臺中市都市計畫工業區檢討方向示意圖

- (2)都市計畫工業區檢討方向及內容：參照「臺中市區域計畫」將臺中市劃分為八大策略分區，分別敘明各策略分區內工業區之定位及未來發展方向。
- (3)工業區個別開發指導原則：依循各都市計畫區得申請工業區變更之定位及方向，訂定區域性及小區域的整體規劃目標。
- (4)變更工業區替代策略：以「促進活化再生既有產業用地」、「適性、適地開發合宜產業用地」為策略目標並研提「媒合及釋出產業用地」、「引導開發產業用地」、「增設合宜產業用地」三大面向替代策略，藉以因應未來產業用地之需求。



資料來源：臺中市都市發展暨都市計畫工業區檢討策略，民國 108 年。

圖 3-12 工業區變更替代策略示意圖

(二)對本計畫之指導

本計畫區都市計畫工業區檢討方向及內容中屬后里、豐原、潭子、大雅、神岡策略區，應以轉型變更為仍有生產機能之產業專用區為檢討方向，另建議位於臺鐵捷運高架場站 500 公尺內工業區則可研議考量 TOD 發展模式，適當提高土地使用密度或強度，創造多樣化土地使用型態。

十四、工業區更新立體化發展方案(經濟部，民國 108 年)

(一)計畫概述

為提供產業發展所需空間，新設園區方式恐緩不濟急，以提升容積率方式強化產業用地使用效率，納入產業面向容積獎勵機制，因應創新產業發展之時效需求。

為加速推動都市地區及非都市地區之工業區立體化廠房發展，扶植更多高值潛力企業，獎勵產業自我投資創新研發、工安環保改善及設備汰舊換新等，其適用範圍如下：

1. 都市計畫工業區：政府編定開發工業區、科學園區及一般工業區。
2. 非都市計畫工業區：具「整體開發」性質，以依計畫管制開發為工業區者為限。

工業區更新立體化發展方案之目標為：

1. 藉由容積獎勵方式，強化產業用地使用效能，並提供創新產業發展所需空間。
2. 鼓勵民間加速投資，促進產業升級轉型並提升國內投資動能。

(二)對本計畫之指導

依工業區更新立體化發展方案之指導，都市計畫工業區可申請容積獎勵(新增投資與能源管理)，且為避免容積獎勵助長工業用地炒作之情形，提供相關管制措施，以落實土地利用與政策獎勵之公平正義原則，將納入本計畫辦理之參考。

十五、工廠管理輔導法(民國 108 年增修)

(一)計畫概述

「工廠管理輔導法」第 28-5 條：低污染之既有未登記工廠，應於本法中華民國 108 年 6 月 27 日修正之條文施行之日起 2 年內，自行或於直轄市、縣(市)主管機關通知後，申請納管，並於修正施行之日起 3 年內，提出工廠改善計畫。依核定之工廠改善計畫完成改善者，得向直轄市、縣(市)主管機關申請特定工廠登記，不適用第 15 條第 2 款及第 3 款規定。未於本法中華民國 108 年 6 月 27 日修正之條文施行之日起 10 年內，依前項規定取得特定工廠登記者，其工廠改善計畫之核定自期限屆滿之日起失其效力。

為促進工業發展、健全工廠管理及輔導，且全面接管未登記工廠群聚問題，針對 105 年 5 月 19 日前屬低污染工廠則訂定輔導期限，輔導轉型、遷廠或關廠；且低污染工廠應於一定期限內，提出工廠改善計畫輔導改善，並定期實施稽查；未申請納管者，應依法停止供電、供水及拆除。

工廠管理輔導法修法通過後 10 年內需取得特定工廠登記，20 年內需完成整體合法化程序。而完成工廠改善、特定工廠登記以及土地變更等程序者，得就地合法。

(二)對本計畫之指導

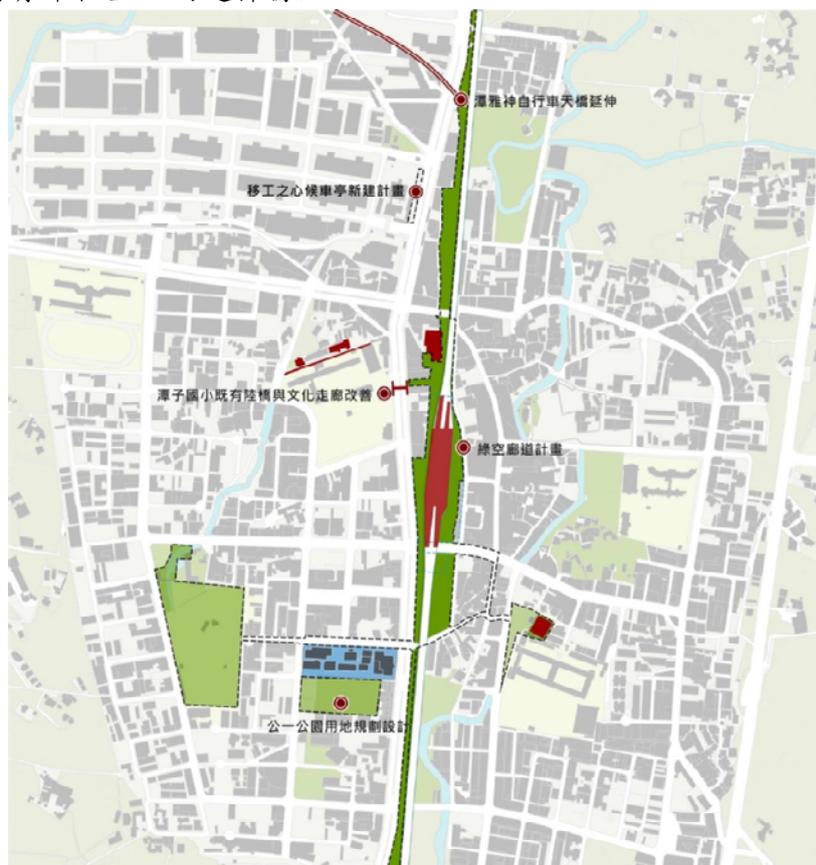
依據工廠管理輔導法之指導，本計畫未來需考量都市計畫產業發展及農業區未登記工廠現況進行規劃，並予以協助輔導既有之未登記工廠。相關管理及輔導計畫將納入本計畫辦理之參考。

貳、相關重大建設計畫

一、城鎮之心工程計畫-潭心計畫(臺中市政府，民國 106 年)

(一)計畫概述

鐵路高架化除原鐵道路廊騰空帶來的連續綠地，搭配潭子區公所搬遷帶來短時間閒置及其前方公園調整的機會，均有機會大幅提升居住核心區開放空間的質與量，成為翻轉潭子核心區空間風貌的最大利基。藉此計畫給予潭子新的空間治理思維，以創新、創意之規劃設計理念，翻轉不明顯城鎮意象，使其成為一個宜居、人本及具在地特質的魅力小鎮，創造更多停留的可能性，成為青年輕生活的選擇據點。



資料來源：臺中市政府，民國 106 年。

圖 3-13 潭心計畫範圍示意圖

(二)對本計畫之指導

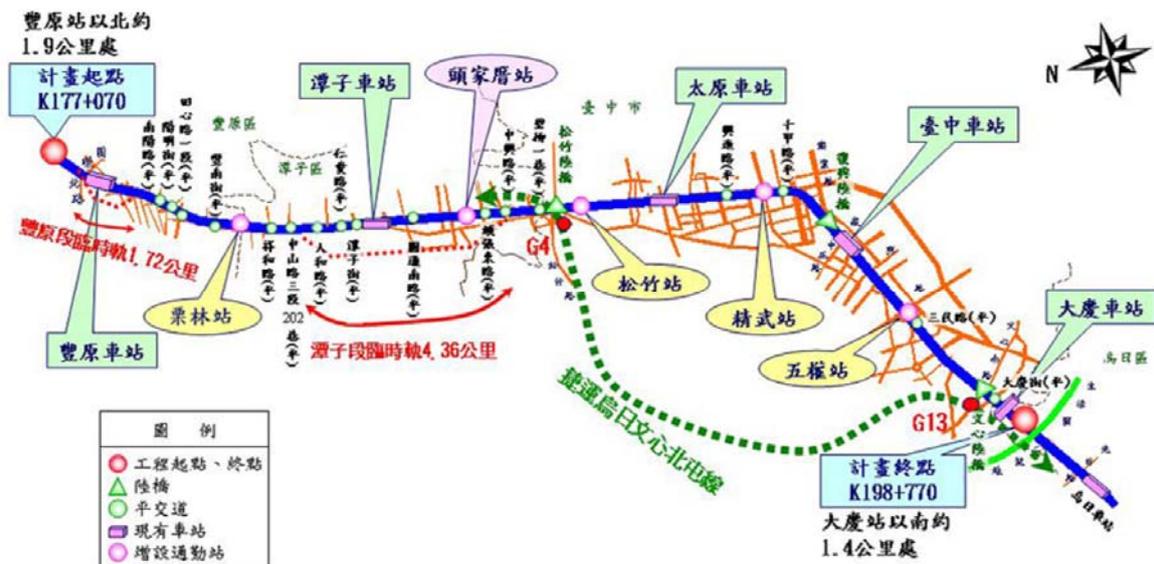
鐵道綠廊、公一公園及相關設施設置完成，將提供大面積綠地及自行車空間，有效提升潭子區人均綠地面積，明顯提升東西兩側生活品質。7.2 公里的鐵道綠廊創造的帶狀式景觀將加速啟動周邊建築物產生正面翻轉的動能；並將提升城區(原臺中市中心、豐原市中心)與潭子之間的流通頻率，增加民眾休閒在潭子停留、休閒、消費的可能性。新設的潭子車站廣場與商業區大道，勢必帶動潭子車站周邊商業繁榮與街道紋理特色。

二、臺中都會區鐵路高架捷運化計畫(交通部，民國 107 年)

(一)計畫概述

因應臺鐵轉型及臺中、豐原車站地區都市更新發展、消除鐵路對市區之阻隔、疏解日益嚴重的都市交通、整合都會區運輸系統，經納入行政院新十大建設之臺鐵捷運化項下辦理，計畫範圍北起臺中市豐原站以北 1.9 公里，南迄大慶站以南 1.4 公里，將現有鐵路改建為高架，全長 21.7 公里。其內容說明如下：

1. 改建豐原、潭子、太原、臺中、大慶等 5 座現有車站。
2. 新建栗林、頭家厝、松竹、精武、五權等 5 座高架通勤車站。其中松竹、大慶站與臺中捷運線 G4、G13 站預留轉乘機制。
3. 臺中舊站已列為國定古蹟，將予原地保留；站區設置車站站體、交通廣場、停車場、交通轉運中心、綠地等公共設施。



資料來源：交通部鐵道局。

圖 3-14 臺中都會區鐵路高架捷運化工程範圍示意圖

(二)對本計畫之指導

於鐵路高架捷運化計畫完成後，可提供都會區快鐵之便捷交通，消除本計畫區內鐵路沿線兩側地區發展之阻礙，改善平交道所造成之交通問題以及改善市容景觀，均衡都市發展，並有助於本計畫區內與大臺中都市計畫區之連結。

三、捷運綠線(行政院，民國 104 年)

(一)計畫概述

路線東起自臺中市北屯區松竹路二號橋附近，以高架型式沿松竹路西行，沿北屯路至文心路四段路口前右轉文心路，經文心南路由中山醫學大學後方轉到建國路，並跨越環中路高架橋及穿越中彰快速道路後，沿鐵路北側跨越筏子溪進入高鐵臺中站區，全長約 16.71 公里，預計 109 年 12 月 19 日通車營運。



資料來源：臺中市政府捷運工程處。

圖 3-15 臺中市捷運綠線場站位置示意圖

(三)對本計畫之指導

捷運綠線位於本計畫區之南側，係連接高鐵臺中站至臺中市副都心之運輸系統，透過便捷的交通路網，可提供民眾通勤、通學需求外，更可帶動整體道路系統之串聯、大臺中地區觀光發展，整體提高大眾運輸之承載率與運量。

四、臺中市谷關風景特定區暨山城鐵路周邊土地整體規劃案(臺中市政府，民國 108 年)

(一)計畫概述

因應臺中市都會區鐵路高架捷運化，豐原、潭子地區將會釋放地面空間以促成鐵路兩側土地使用之串聯，未來車站附近發展將以大眾運輸導向發展之模式考量。

1. 空間發展機能與構想

初步規劃地區特色廊帶，並將其劃為一軸三區，搭配全市景觀計畫，改善高架橋下空間，達成藍、綠帶串聯之生態軸帶，達到鐵路車站樞紐重要地位，並據以劃設說明如下。

- (1) 產業增值生活區：潭子區為臺中市工業重鎮，配合鐵路高架化工程、栗林工業區、潭秀工業區及臺中加工出口區再發展，活化車站周邊土地資源，重塑加工出口區的活力，營造生產及生活居住安適的區域。
- (2) 活力商業核心區：豐原區為臺中 3 副都心之一，區內規劃三環機能分區以奠定副都心發展根基，配合鐵路高架化工程、葫蘆墩圳親水空間營造、豐原區安康段社會住宅等周邊建設，加強改善市中心公共基礎設施品質，拓展商業發展腹地。
- (3) 田園樂活遊憩區：后里區為鄉村田園樂活小鎮，花卉產業發展實力雄厚，配合 2018 臺中世界花卉博覽會等建設之投入，以及地方特有季節性之花卉觀光資源，后里車站宜以后里新驛核心區為發展目標。



資料來源：臺中市谷關風景特定區暨山城鐵路周邊土地整體規劃案，民國 108 年。

圖 3-16 山城鐵路周邊空間發展機能構想示意圖

2. 車站周邊土地使用規劃

車站半徑 300 公尺以內建物使用型態以高密度立體混合使用為主，如住商大樓、多目標立體轉運停車場、綜合商業大樓等使用；車站半徑 300~500 公尺範圍內以中密度使用如一般住宅、地區型商業為主，並透過劃設增額容積實施地區，給予較高容積率。

車站半徑 500 公尺以外則以低密度使用如獨棟建築、連棟式住宅、大型社區住宅與鄰里型商業區域為主，容積率則依土地使用分區管制及「臺中市實施都市計畫容積移轉審查許可條件及作業要點」規定辦理。



資料來源：臺中市谷關風景特定區暨山城鐵路周邊土地整體規劃案，民國 108 年。

圖 3-17 土地混合使用規劃原則示意圖

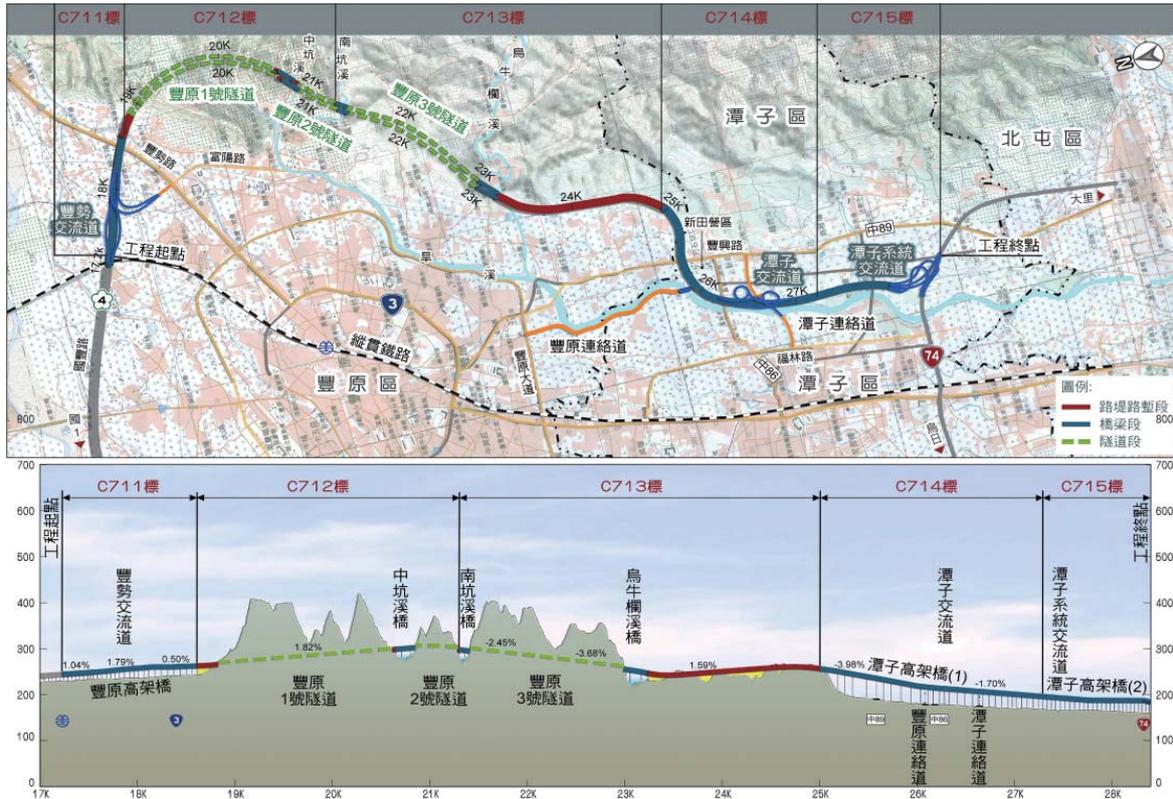
(二)對本計畫之指導

於臺中市都會區鐵路高架捷運化後，藉由「臺中市谷關風景特定區暨山城鐵路周邊土地整體規劃案」對於潭子、豐原及后里區之空間發展機能與構想及車站周邊土地使用規劃等相關指導，提供本計畫未來於潭子區之空間發展、車站與鐵路沿線規劃構想以及土地混合使用規劃原則之指導。

五、國道 4 號臺中環線豐原潭子段計畫(交通部，民國 103 年)

(一)計畫概述

該計畫已於民國 103 年獲行政院核定通過，計畫路線利用臺中環線既有路廊高架通過豐原市農業區及第六公墓後，往南以隧道穿過豐原東南側山區，出隧道後跨越烏牛欄溪續往南延丘陵地轉西南，經過新田靶場北側再跨越中 89 鄉道、新田營區西北緣南行，終點於潭子聚興地區銜接台 74 線，全長約 10.9 公里。本計畫豐原端起點設置豐勢交流道連接台 3 線，於潭子新田地區設置潭子交流道及連絡道，東西向連接豐興路(中 89)及福林路(潭子外環道)、北向銜接豐原大道，終點以系統交流道連接台 74 線快速道路。



資料來源：交通部，民國 103 年。

圖 3-18 國道 4 號臺中環線豐原潭子段工程範圍示意圖

(二)對本計畫之指導

豐原區與潭子區將串聯銜接台 74 線，使國道 3 號、4 號、台 74 線形成環狀高(快)速道路之路網，構成臺中都會區完整之高快速公路網，紓解國道 1 號豐原大雅段尖峰時段壅塞情形，並可有效改善豐原與臺中市區間主要幹道交通服務水準，提供大臺中地區便捷之交通服務，帶動都會區全面發展。

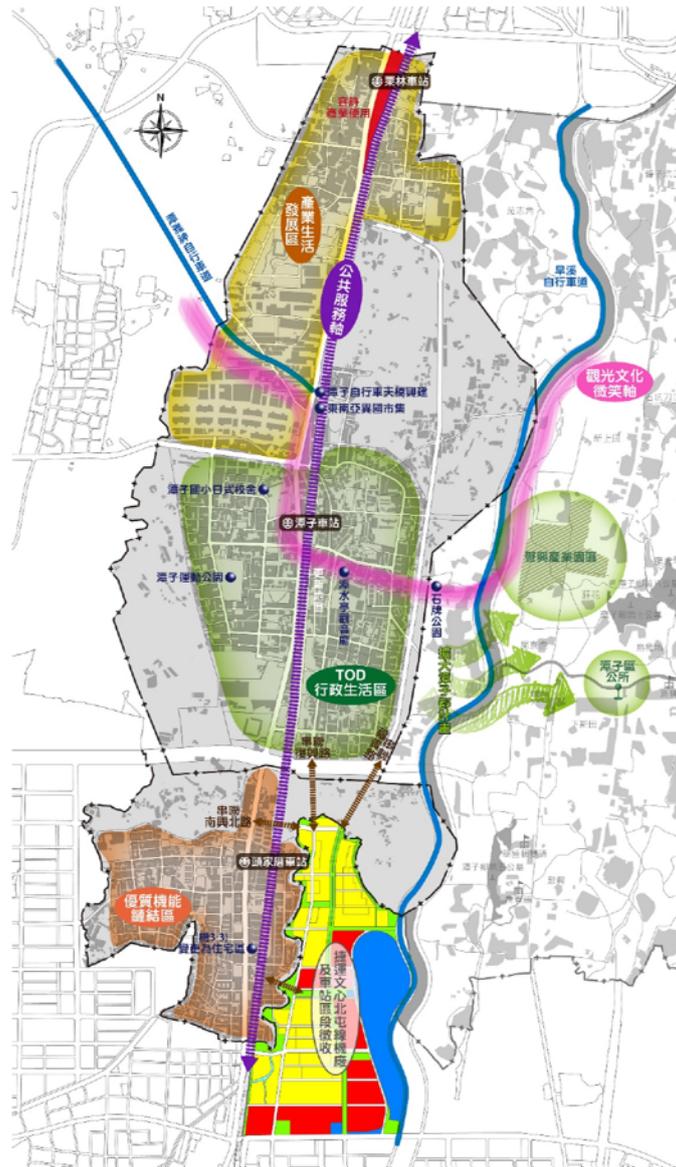
六、臺中市都市更新先期規劃(潭子、后里等區)委託技術服務案(草案)(臺中市政府，民國 108 年)

(一)計畫概述

自民國 50~60 年陸續發布都市計畫以來，市區逐漸面臨老舊更新問題，然而市中心區活化與再生，應以永續都市發展為目標，滿足提供完備的都市生活環境、延續在地文化特色及振興經濟發展等要素，促使市中心區永續發展。

1. 空間發展定位

- (1)發展願景：以「潭道·革新-優質人本生活場域」為都市更新發展願景，回應未來都市高度發展壓力與區域產業之需求，藉以達成宜居產業支援衛星城市之都市發展總目標。
- (2)發展定位：整體空間定位劃分為「3區2軸」，朝向「產業生活發展區」、「TOD行政生活區」、「優質機能鏈結區」、「公共服務軸」及「觀光文化微笑軸」等空間主題區塊發展。亦期望於「生活」、「產業」、「觀光」之間相輔相成，故提出「宜居生活環境」、「產業多元再生」、「綠色觀光遊憩」等三大空間發展原則。
 - A.宜居生活環境：透過老舊市區更新再生，將原環境窳陋、都市安全有疑慮之地區，予以重建、整建或維護，改善既有之居住環境品質。
 - B.產業多元再生：原低度利用土地或行政移轉機能之公有土地標的，應思考其區位、在地特色，引入合宜之產業型態，促進土地有效利用，進而活化整體經濟、產業發展。
 - C.綠色觀光遊憩：利用潭子區現有之觀光景點資源，配合整體都市生活、景觀環境之改善，透過自行車道、人行步道及鐵路橋下空間等軸帶規劃，打造點、線、面結合之觀光遊憩系統。



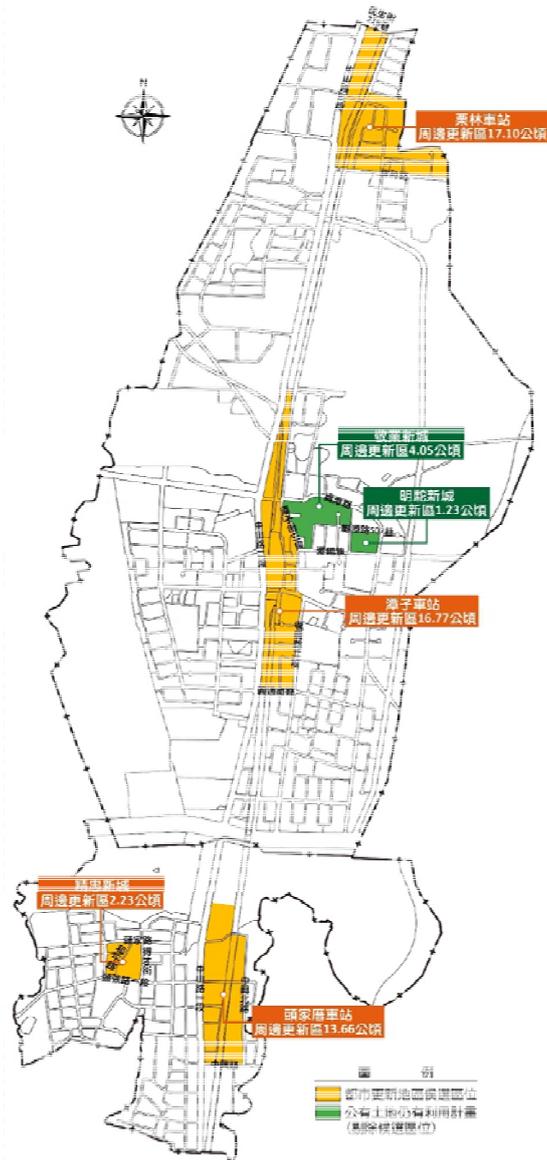
資料來源：臺中市都市更新先期規劃(潭子、后里等區)委託技術服務案(草案)，民國 108 年。

圖 3-19 臺中市都市更新先期規劃潭子區空間定位概念示意圖

2. 都市更新地區範圍指認

初步勘選 6 處具有都市更新潛在條件之地區，分別為「栗林車站周邊更新地區」、「潭子車站周邊更新地區」、「頭家厝車站周邊更新地區」、「精忠新城周邊更新地區」、「明駝新城周邊更新地區」及「敬業新城周邊更新地區」。

惟「明駝新城周邊更新地區」、「敬業新城周邊更新地區」2 處管有土地已核列為職務宿舍使用，考量公有土地管理機關仍有利用計畫，建議剔除都市更新候選區位。經剔除「明駝新城周邊更新地區」、「敬業新城周邊更新地區」2 處地區後，潭子地區納入都市更新地區評估之後選區位合計為 4 處。



資料來源：臺中市都市更新先期規劃(潭子、后里等區)委託技術服務案(草案)，民國 108 年。

圖 3-20 都市更新地區候選區位示意圖

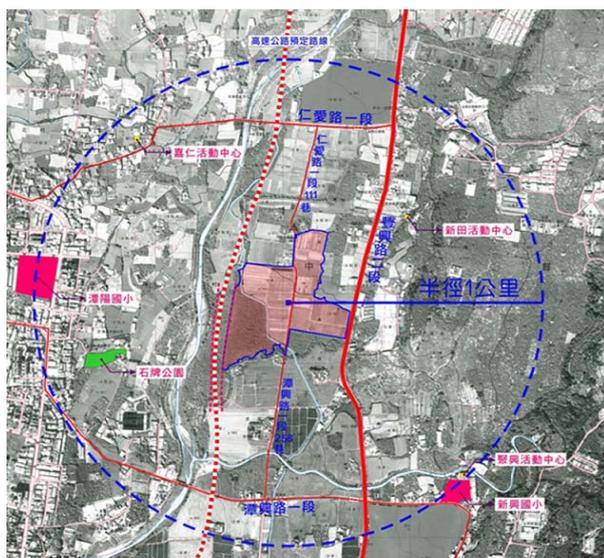
(二)對本計畫之指導

依據「臺中市都市更新先期規劃(潭子、后里等區)委託技術服務案(草案)」之都市更新地區範圍指認，本計畫區之潭子區內有「栗林車站周邊更新地區」、 「潭子車站周邊更新地區」、「頭家厝車站周邊更新地區」及「精忠新城周邊更新地區」共計四處，期望能達到永續都市發展之目標，其都市更新地區範圍指認將納入本計畫之參考。

八、潭子聚興產業園區(臺中市政府，民國 106 年)

(一)計畫概述

臺中市政府為促進轄內土地資源之有效利用，並輔導未登記工廠合法化及傳統產業轉型，復為加速臺中市整體產業發展，提供就業機會及帶動地方繁榮，爰積極推動「潭子聚興產業園區」之開發工作，並公開甄選公民營事業辦理申請設置、規劃、開發、租售及管理業務。園區內預計可容納 30 家廠商，預計總投資額 40.5 億元，就業人口數引進 903 人。



資料來源：臺中市政府，民國 106 年。

圖 3-21 潭子聚興產業園區位示意圖

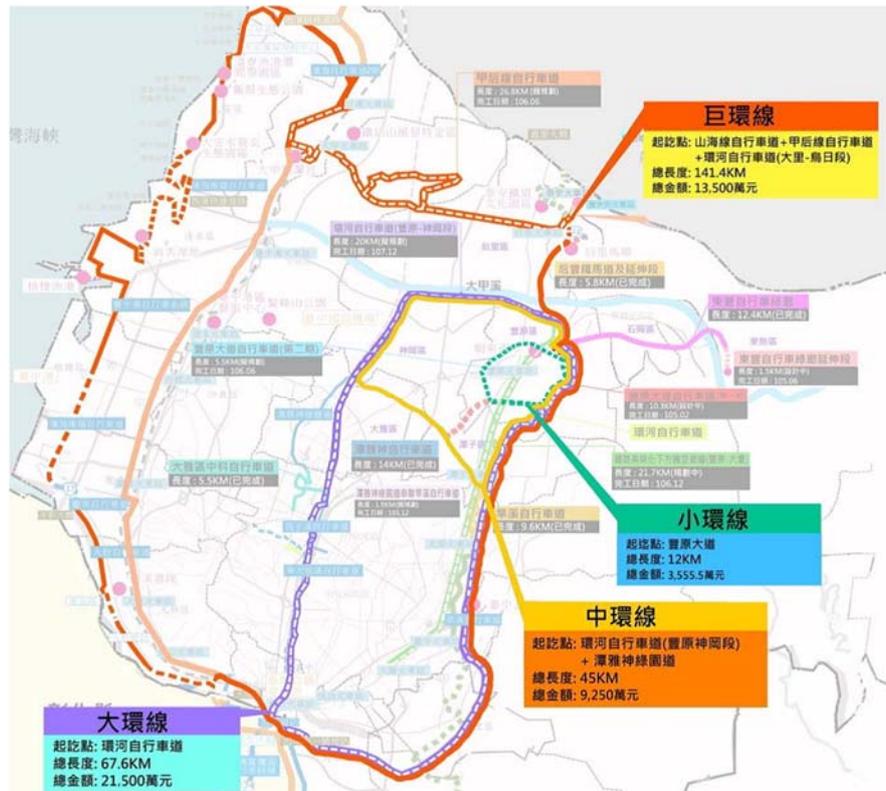
(二)對本計畫之指導

潭子聚興產業園區位於本計畫區外之東南側，期以開發具有完備公共設施及妥善管理之產業園區，吸納鄰近符合產業發展政策之未登記工廠，提供其合法經營及擴展事業之機會。

九、大臺中環城自行車道(四環線)(臺中市政府)

(一)計畫概述

在既有之自行車道基礎，優先串聯安全路網，形塑「城中城翡翠環線」，預計讓 iBike 站從點、連成線、構成面。同時推動自行車四環線計畫(大臺中環城自行車道)，巨環線主要由山海線、甲后線及環河自行車道大里到烏日段所構成，大環線為環河自行車道，中環線則包括環河自行車道豐原神岡段及潭雅神綠園道，小環線為豐原大道。



資料來源：臺中市政府。

圖 3-22 臺中市自行車四環線計畫圖

(二)對本計畫之指導

自行車四環線之小環線及中環線之起訖點及環形路線皆位於豐原、潭子、大雅、神岡地區，除了能提供觀光及休閒運動外，有助於本計畫區與其他自行車道之連結，以及帶動大臺中地區觀光發展，此計畫所提之自行車道路線將納入本計畫辦理之參考。

表 3-2 上位及相關計畫綜理表

類別	計畫名稱	對本計畫之指導
國土及區域計畫	全國國土計畫	豐交地區之農工混合帶如經評估值得輔導，則應進行整體規劃並依專案輔導合法化方案辦理，避免產業用地持續侵蝕優良農地。
	修正全國區域計畫	對於自然資源保育及農業；人口與住宅、城鄉發展、運輸；產業、觀光遊憩、重要公共設施；地方發展定位及構想、土地使用及環境敏感區等發展策略提出指導。
	臺中市區域計畫	本計畫係屬豐原山城副都心、葫蘆墩水岸花都生活區之策略發展分區。其中亦對各都市計畫區提出土地使用相關原則，另有關都市計畫整併原則、人口、土地使用、交通發展及產業發展之指導。

類別	計畫名稱	對本計畫之指導
	臺中市國土計畫	本計畫係屬水岸花都策略區，配合后里花卉產業以及豐原河岸掀蓋計畫，建議朝向水岸花都結合生態與發展，並推動潭子聚興產業園區、豐洲科技工業園區二期、神岡產業園區等，打造物流、科技拔尖轉型計畫。另與本計畫範圍相關之捷運路線為「豐科軸線」及「科工軸線」，豐科軸線規劃串聯豐原、神岡及大雅地區；科工軸線則規劃銜接中部科學園區、臺中工業區及精密機械園區。
產業發展	產業發展綱領	<p>1.農業發展策略：結合科技與資訊化，落實農業永續經營之施政理念；引導為現代化的綠色生態與休閒服務業。</p> <p>2.工業發展策略：以多元創新，提高各要素生產報酬率，以期在資源稟賦限制下，促進經濟永續成長。</p> <p>3.服務業發展策略：以健全產業發展之法規與環境，並積極強化服務業在國際競爭之關鍵能耐，以擴大我國服務產業之國內外發展基盤。</p>
	經濟部 2020 產業發展策略	於經濟部 2020 產業發展策略指導下，未來產業發展主軸朝向傳統產業全面升級、新興產業加速推動、製造業服務化、服務業科技化國際化等方向，對各項產業之發展重點可配合本計畫之產業空間布局作為未來之產業發展重點。
	五加二產業創新計畫	中部區域以臺中市原有精密機械產業群落為基礎，具有進一步發展為智慧機械產業之都的潛能，主要發展願景包括「智機產業化」、「產業智機化」，著重於前瞻製造需求之國防技術應用、智慧服務型機器人、精密醫療器械加工、半導體先進製程等。
	產業用地政策革新方案	未來新產業園區設置應配合產業空間規劃原則及總量，以政策引導產業發展，考量產業群聚規劃適地產業區位，優先利用閒置國公有土地，或透過新訂擴大都市計畫劃定產業預地發展區等策略，取得產業發展儲備用地，並研議多元可行開發模式、租售策略，以有效利用產業用地、均衡區域發展。
	臺中市產業發展策略計畫	本計畫區位屬北邊副都心，且后豐潭雅神區域之產業機能將發展水岸花都、花博觀光基地、人文宗教風光特色，可發展生技產業並促進傳產升級，提供創客空間或 Living Lab 角色，並結合為具備創新動能及人文內涵之副都心。
	臺中市工業區整體開發政策	本計畫區內之未登記工廠群聚密集者，屬工業區整體開發政策指定之未登記工廠優先處理範圍，經土地取得、產業環境、交通運輸及自然環境等適宜性分析，指認計畫區有發展為產業園區之潛力，並依相關規定與辦法輔導本計畫區農業區未登記工廠轉型。
	臺中市都市發展暨都市計畫工業區檢討策略	本計畫區都市計畫工業區應以轉型變更為仍有生產機能之產業專用區為檢討方向，另建議位於臺鐵捷運高架場站 500 公尺內工業區則可研議考量 TOD 發展模式，適當提高土地使用密度或強度，創造多樣化土地使用型態。
	工業區更新立體化發展方案	依此方案之指導，都市計畫工業區可申請容積獎勵(新增投資與能源管理)，且為避免容積獎勵助長工業用地炒作之情形，提供相關管制措施，以落實土地利用與政策獎勵之公平正義原則，將納入本計畫辦理之參考。

類別	計畫名稱	對本計畫之指導
	工廠管理輔導法	依據工廠管理輔導法之指導，本計畫未來需考量都市計畫產業發展及農業區未登記工廠現況進行規劃，並予以協助輔導既有之未登記工廠。相關管理及輔導計畫將納入本計畫辦理之參考。
	潭子聚興產業園區	潭子聚興產業園區位於本計畫區外之東南側，期以開發具有完備公共設施及妥善管理之產業園區，吸納鄰近符合產業發展政策之未登記工廠，提供其合法經營及擴展事業之機會。
地區空間發展	大臺中都市計畫發展策略通盤檢討規劃案	本計畫位於臺中都市發展核心空間發展軸帶，著重於生產環境混合使用及核心都市與衛星都市整體發展，亦藉由合併后里、豐原、潭子、大雅、神岡各區都市計畫，發展成為葫蘆墩生活圈，蛻變成爲葫蘆墩生活圈中心都市。
	變更臺中市都市計畫(公共設施用地專案通盤檢討)案(草案)	依此計畫之指導，提出本計畫都市計畫區之計畫人口、土地使用分區、公共設施用地、開發方式及財務計畫等計畫內容，將納入本計畫辦理之參考。
	城鎮之心工程計畫-潭子計畫	鐵道綠廊、公一及相關設施完成後，提供大面積綠地及自行車空間，且鐵道綠廊 7.2 公里創造帶狀式景觀將啟動周邊建築物產生正面翻轉的動能，並提升城區與潭子間的流通頻率；新設潭子車站廣場與商業區大道，將帶動潭子車站周邊商業繁榮與街道紋理特色。
	臺中市都市更新先期規劃(潭子、后里等區)委託技術服務案(草案)	依據此規劃案之都市更新地區範圍指認，本計畫區之潭子區內有「栗林車站」、「潭子車站」、「頭家厝車站」及「精忠新城」周邊更新地區共計四處，期望能達到永續都市發展之目標，其都市更新地區範圍指認將納入本計畫之參考。
交通建設	臺中都會區鐵路高架捷運化計畫	於鐵路高架捷運化計畫完成後，可提供都會區快鐵之便捷交通，消除本計畫區內鐵路沿線兩側地區發展之阻礙，改善平交道所造成之交通問題以及改善市容景觀，均衡都市發展，並有助於本計畫區內與大臺中都市計畫區之連結。
	捷運綠線	捷運綠線位於本計畫區之南側，係連接高鐵臺中站至臺中市副都心之運輸系統，透過便捷的交通路網，可提供民眾通勤、通學需求外，更可帶動整體道路系統之串聯、大臺中地區觀光發展，整體提高大眾運輸之承載率與運量。
	臺中市谷關風景特定區暨山城鐵路周邊土地整體規劃案	對於潭子、豐原及后里區之空間發展機能與構想及車站周邊土地使用規劃等相關指導，提供本計畫未來於潭子區之空間發展、車站與鐵路沿線規劃構想以及土地混合使用規劃原則之指導。
	國道 4 號臺中環線豐原潭子段計畫	豐原區與潭子區將串聯銜接台 74 線，使國道 3 號、4 號、台 74 線形成環狀高(快)速道路之路網，紓解國道 1 號豐原大雅段尖峰時段壅塞情形，並可有效改善豐原與臺中市區間主要幹道交通服務水準。
	北屯區松竹路往北延伸至雅潭路工程	通車後有效連接松竹路至大雅區、神岡區、潭子區之道路，提升道路服務水準，強化都市運輸機能。
	大臺中環城自行車道(四環線)	自行車四環線之小環線及中環線之起訖點及環形路線皆位於豐潭雅神地區，除了能提供觀光及休閒運動外，有助於本計畫區與其他自行車道之連結，以及帶動大臺中地區觀光發展，其自行車道路線將納入本計畫辦理之參考。

資料來源：本計畫整理。

參、鄰近都市計畫概述

豐潭雅神地區都市計畫鄰近石岡水壩特定區計畫、中部科學工業園區臺中基地附近特定區計畫以及臺中市都市計畫等都市計畫。

一、石岡水壩特定區計畫

(一)計畫範圍及面積

範圍東以新豐冷凍股份有限公司以東約 300 公尺處及東勢大排為界，南至食水崙溪以南之山坡，西至豐原、石岡區界，北至石城北側之山脊線。計畫面積為 754.44 公頃。

(二)計畫年期、計畫人口

計畫年期為民國 115 年，計畫人口為 10,300 人。

(三)土地使用計畫

劃設住宅區、商業區、乙種工業區、零星工業區、加油站專用區、電信專用區、宗教專用區、保存區、農業區、保護區以及河川區等 11 種土地使用分區，合計面積 695.8604 公頃，約占計畫區面積 92.24%。各種土地使用分區中，以農業區劃設面積 285.2462 公頃最廣，約占計畫區總面積 37.81%，住宅區劃設面積 42.5223 公頃，僅占計畫區面積 5.64%，商業區劃設面積 3.25 公頃，約占計畫區面積 0.43%。

(四)公共設施計畫

劃設機關用地、社教機構用地、學校用地、公園用地、自來水事業用地、綠地用地、停車場用地、郵政用地、批發市場用地、污水處理廠用地以及道路用地等 11 種公共設施用地，約占計畫區總面積 7.76%，其中又以道路用地劃設面積 23.34 公頃最高。

二、中部科學工業園區臺中基地附近特定區計畫

(一)計畫範圍及面積

範圍北至中部國際機場南側台 10 號省道（包括台 10 號省道）；東至國道 1 號、大雅都市計畫區及中清路乙種工業區界；西至臺中港特定區計畫區界；南至西屯區福安里附近細部計畫區、水堀頭細部計畫區及西屯路以北之農業區，以及中港路、東大路。計畫面積為 2,969.15 公頃。

(二)計畫年期、計畫人口

計畫年期為民國 121 年，計畫人口為 90,000 人。

(三)土地使用計畫

劃設住宅區、零星工業區、園區事業專用區、工商綜合專用區、文教區、社會福利專用區、醫療專用區、電信專用區、原住民文化專用區、航空事業專用區、殯葬專用區、河川區、河川區兼供道路使用、農業區等 14 種土地使用分區，合計面積 2,402.82 公頃，約占計畫區面積 80.93%。

(四)公共設施計畫

劃設文高用地、文中用地、文小用地、社教用地、公園用地、公園兼兒童遊樂場用地、兒童遊樂場用地、生態綠地、綠地等 28 種公共設施用地類別，合計面積 566.33 公頃，約占計畫區總面積 19.07%，其中又以道路用地劃設面積 216.81 公頃最高。

三、臺中市都市計畫

(一)計畫範圍及面積

範圍包括臺中市區、北區、東區、南區、西區、南屯區之全部及部分西屯區、部分北屯區。計畫面積為 11,392.69 公頃。

(二)計畫年期、計畫人口

計畫年期為民國 115 年，計畫人口為 1,300,000 人。

(三)土地使用計畫

劃設住宅區、商業區、新市政中心專用區、工業區、農業區…等 37 種土地使用分區，合計面積 7,367.15 公頃，約占計畫區面積 64.67%。各種土地使用分區中，以住宅區劃設面積 4,009.74 公頃最廣，約占計畫區總面積 35.20%，商業區劃設面積 546.28 公頃，僅占計畫區面積 4.80%，農業區劃設面積 1,343.91 公頃，約占計畫區面積 11.80%。

(四)公共設施計畫

劃設學校用地、機關用地、市場用地、公園用地、廣場用地、停車場用地、道路用地…等 68 種公共設施用地類別，合計面積 4,025.54 公頃，約占計畫區總面積 35.33%，其中又以道路用地劃設面積 1,929.75 公頃最高。

第四章 發展現況分析

壹、自然環境現況

一、自然資源及景觀

(一)氣候

1. 空氣品質

空氣品質指標為依據行政院環境保護署空氣品質監測資料，將當日空氣中臭氧(O₃)、細懸浮微粒(PM_{2.5})、懸浮微粒(PM₁₀)、一氧化碳(CO)、二氧化硫(SO₂)及二氧化氮(NO₂)濃度等數值，以其對人體健康的影響程度，分別換算出不同污染物之副指標值，再以當日各副指標之最大值為該測站當日之空氣品質指標值(AQI)，AQI 值大於 100 即不利於敏感族群健康。

潭子區參據空氣品質監測站(豐原站)所蒐集空氣品質資訊，以 AQI 值大於 100 之空氣品質不良日數比率高於 30%為標準，潭子區空氣品質不良日數主要集中於春季(4 月)、秋季(9、10 月)。

表 4-1 空氣品質測站(豐原站)空氣品質不良日數百分率月報表

年度	冬季			春季			夏季			秋季		
	12 月	1 月	2 月	3 月	4 月	5 月	6 月	7 月	8 月	9 月	10 月	11 月
108 年	0.0	3.2	3.6	19.4	16.7	6.5	6.7	3.2	9.7	13.3	32.3	10.0
107 年	6.5	6.5	3.6	19.4	36.7	9.7	20.0	9.7	0.0	6.7	19.4	16.7
106 年	3.2	9.7	14.3	9.7	30.0	12.9	0.0	6.5	9.7	33.3	16.1	10.0

註：不良日數百分率=當月空氣品質不良累計日數/當月日數 * 100%。

資料來源：行政院環境保護署，空氣品質監測網，民國 108 年。

2. 氣溫與雨量

潭子區平均溫度為攝氏 24.3 度，最高溫度出現於 7 月，高達攝氏 37.8 度，最低溫度出現於 1 月，約攝氏 11 度。潭子區 108 年降雨日平均降雨量約 9.5 公釐，降雨量於 5 月為最多，詳表 4-2、表 4-3。

3. 風速風向

潭子區秋、冬季月份盛行北風、東北風及西北風；春、夏季月份盛行北風、西風、西北風、西南風。風向風速為影響都市通風環境之重要因子，未來應留意空氣品質不良月份及夏季平均最高溫月份之通風環境建

構，其中潭子區之空氣品質不良月份主要集中於4月、9月、10月，夏季平均最高溫月份為7月，盛行風向分別為東北風、西北風及西南風，未來通風廊道之建構應以西北東南向、東北西南向為主，詳表4-4。

表 4-2 潭子區 108 年氣溫資訊一覽表

月份	平均氣溫(°C)	最高氣溫(°C)	最低氣溫(°C)
1月	18.6	29.8	11.0
2月	19.9	30.2	13.7
3月	20.7	32.6	11.6
4月	24.6	33.5	16.2
5月	25.3	34.2	18.1
6月	28.5	36.3	22.6
7月	29.7	37.8	23.3
8月	28.6	35.5	24.1
9月	27.8	35.0	22.0
10月	25.9	34.7	20.0
11月	22.5	31.1	16.5
12月	18.9	29.0	12.0
平均	24.3	33.3	17.6

資料來源：中央氣象局觀測資料查詢(<https://e-service.cwb.gov.tw/HistoryDataQuery/index.jsp>)。

表 4-3 潭子區 108 年降雨量資訊一覽表

月份	降雨量(公釐)	降雨日平均降雨量(公釐/日)
1	19	4
2	14.5	2
3	201.5	13
4	143	11
5	529.5	19
6	506	17
7	122.5	16
8	948	20
9	44.5	6
10	14	2
11	0	0
12	95	4
平均	219.8	9.5

資料來源：中央氣象局觀測資料查詢(<https://e-service.cwb.gov.tw/HistoryDataQuery/index.jsp>)。

表 4-4 潭子區 108 年風速風向資料表

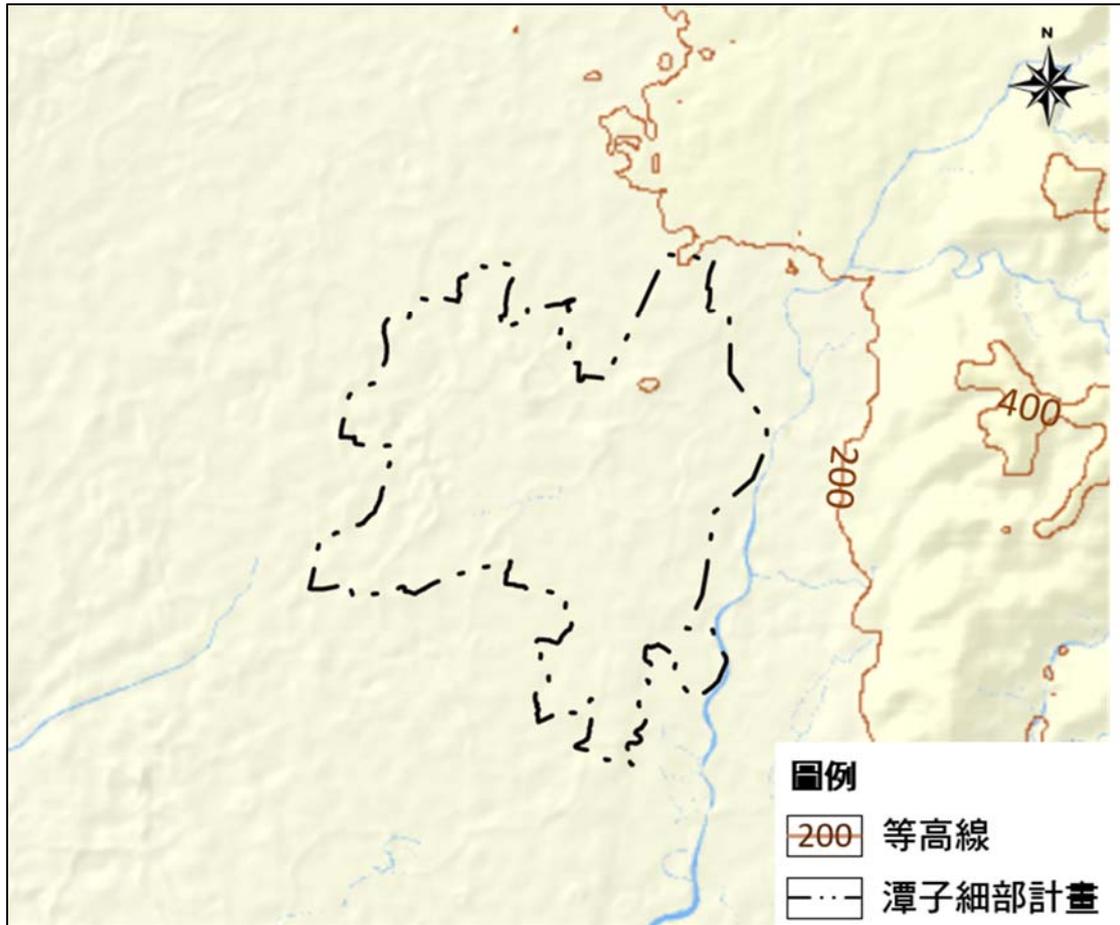
月份	風速(m/s)	最大陣風風向(度)	
冬季	12 月	0.5	東北風(41)
	1 月	0.6	東北風(30)
	2 月	0.6	北風(344)
春季	3 月	0.5	東北風(38)
	4 月	0.5	西南風(217)
	5 月	0.5	北風(19)
夏季	6 月	0.3	西風(265)
	7 月	0.4	西北風(291)
	8 月	0.3	東北風(70)
秋季	9 月	0.5	東北風(70)
	10 月	0.5	西北風(331)
	11 月	0.6	東北風(52)
-	平均	0.5	-

資料來源：中央氣象局觀測資料查詢(<https://e-service.cwb.gov.tw/HistoryDataQuery/index.jsp>)。

(二)地形與地質

1. 地形地勢

潭子區地處台中盆地東北側，故潭子區全境平均高程約 100 公尺，東側有雪山山脈地勢較高，平均高程約 200 公尺，整體地勢由東北向西南傾斜，詳圖 4-1。

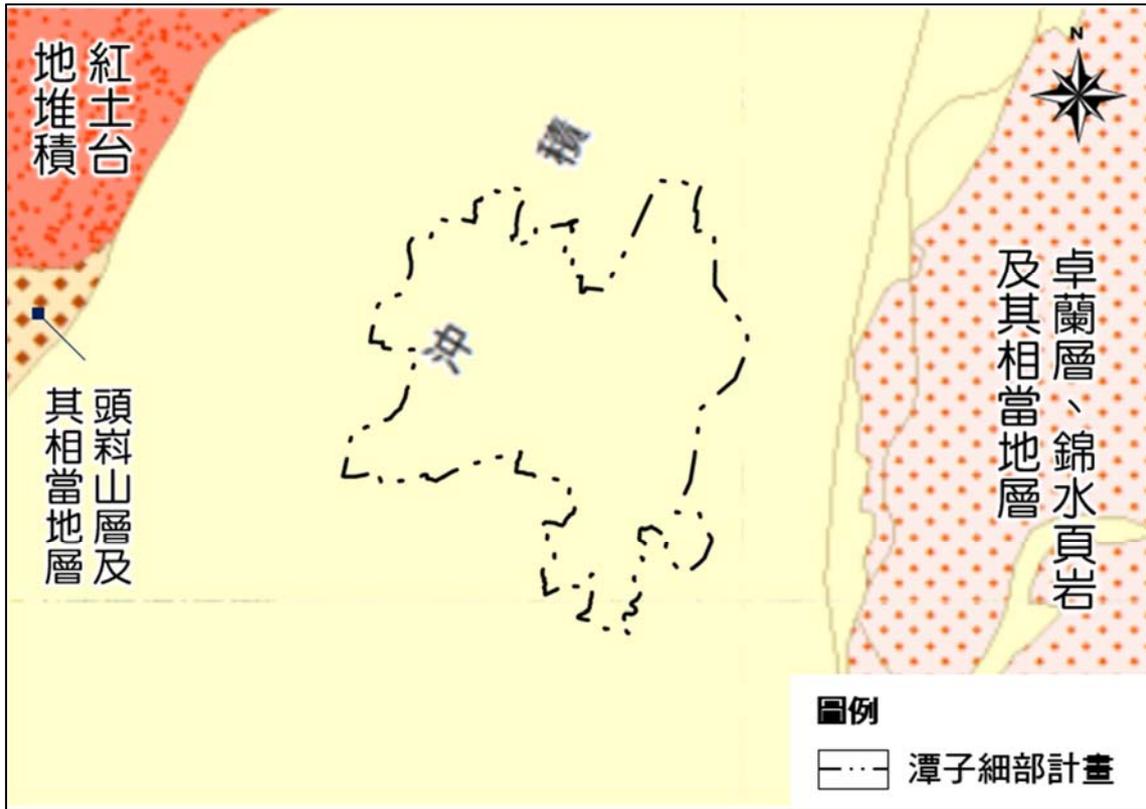


資料來源：經濟部國土資訊系統(<http://ngis.moea.gov.tw/>)。

圖 4-1 本計畫區套繪地形坡度分布示意圖

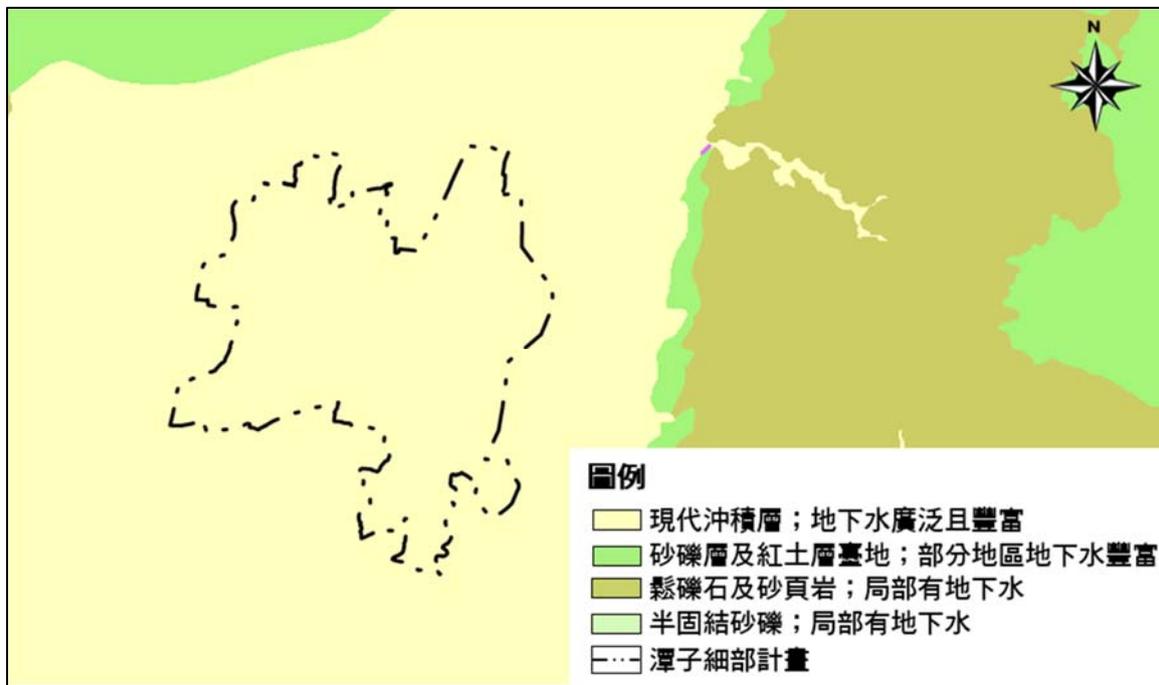
2. 地質、土壤及地下水含量

潭子區地質組成主要以現代沖積層為主，以礫石及少量黏土組成，地下水廣泛且豐富；東側則以卓蘭層為主，其組成成分為鬆礫石及砂頁岩，局部有地下水；西側有部分有砂礫層及紅土層組成之紅土台地堆積層，部分地下水豐富，詳圖 4-2、圖 4-3。



資料來源：經濟部國土資訊系統(<http://ngis.moea.gov.tw/>)。

圖 4-2 本計畫區套繪地質分布示意圖



資料來源：經濟部中央地質調查所(<http://www.moeacgs.gov.tw/>)。

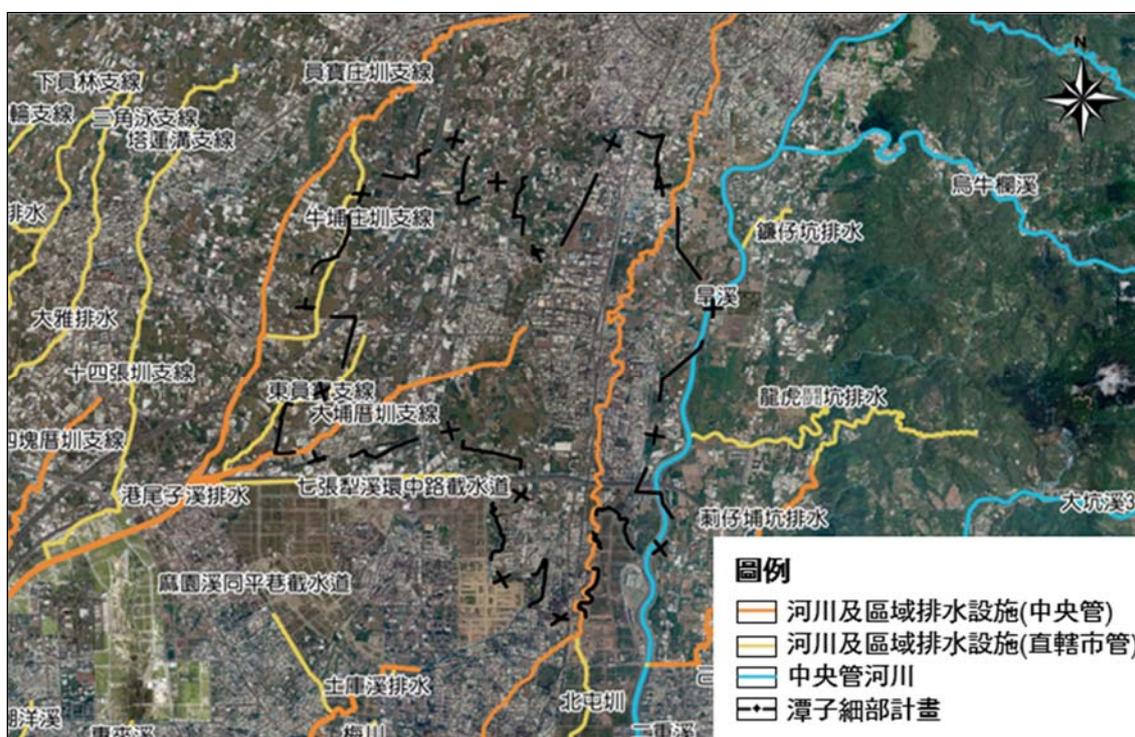
圖 4-3 本計畫區套繪地質地下水分布示意圖

(三)水文

本計畫區西側有旱溪(中央管河川)由東北向西南流經，屬烏溪水系，發源地為中央山脈合歡山，為大里溪之支流，至今提供農田灌溉、民生用水及工業用水。

本計畫區之排水路隸屬於中央管之區域排水系統有大埔厝圳支線及柳川排水共 2 條排水系統，皆由水利署第三河川局管轄。隸屬於臺中市管轄之區域排水有牛埔庄圳支線及東員寶支線共 2 條排水系統，詳圖 4-4。

本計畫區之灌排水圳分布甚廣，擁有歷史悠久之葫蘆墩圳、八寶圳、西汴、下埤等幹渠圳道流經匯集，興鑿時期可追溯自清朝，良田灌溉造就地方富庶豐饒，潭子區屬於灌排水圳灌區，詳圖 4-5。



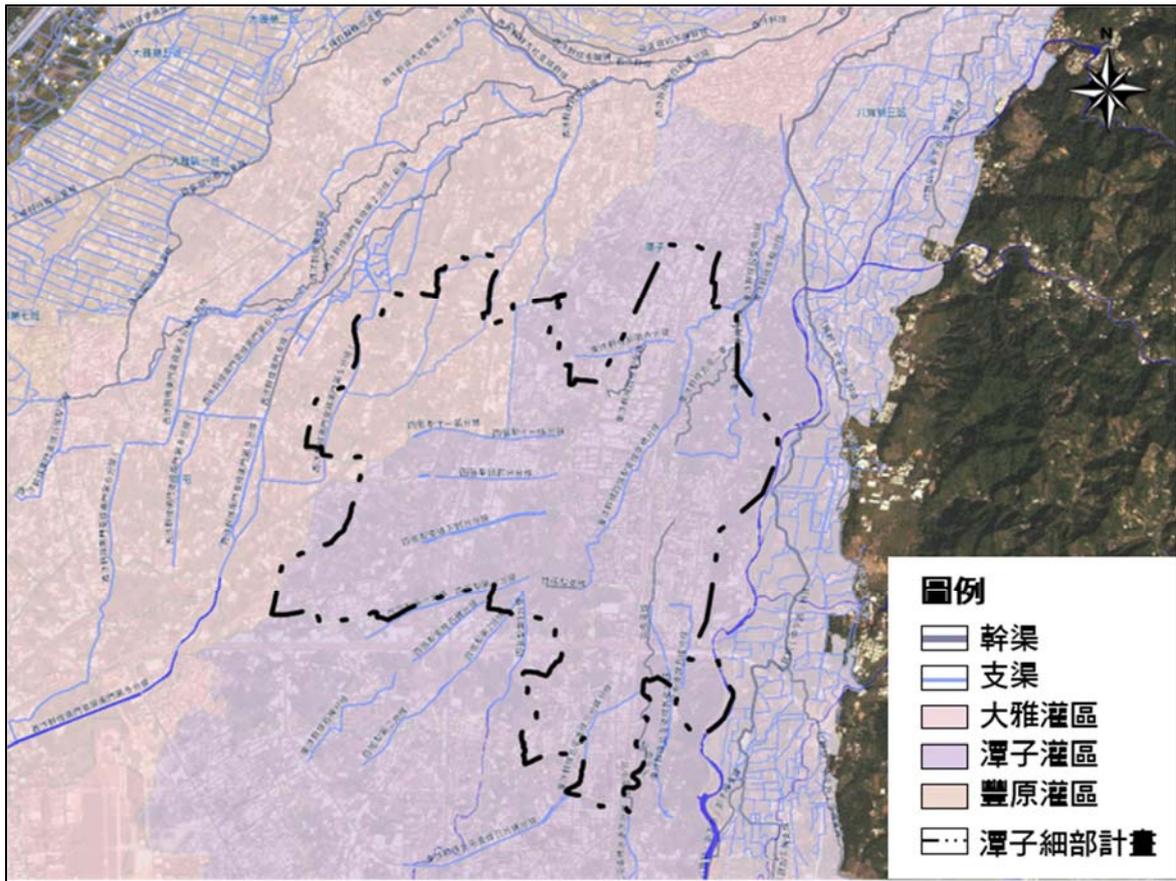
資料來源：區域排水資料流通站點(<https://data-wrawrpi.opendata.arcgis.com/>)，經濟部水利署；本計畫繪製。

圖 4-4 本計畫區河川區域排水設施分布示意圖

表 4-5 本計畫區中央管、直轄市管區域排水系統綜整表

主管機關	排水路名稱	排水出口	權責起點	權責終點
中央	柳川排水	旱溪排水	與旱溪排水匯流處	石岡壩南幹渠水閘分水
中央	大埔厝圳支線	港尾子溪排水	與港尾子溪匯流處	雅潭路雅潭橋
直轄市	牛埔庄圳支線	員寶庄圳排水	與員寶庄圳排水匯流口	元寶橋上游
直轄市	東員寶支線	大埔厝圳排水	與大埔厝圳排水匯流口	雅潭橋下游

資料來源：經濟部水利署，本計畫整理。



資料來源：自然環境資料庫(<https://ngis.wra.gov.tw/NgisGIS/>)，營建署環境保護署；本計畫繪製。

圖 4-5 本計畫區圳道分布示意圖

(三)古蹟、歷史建築及文化景觀

1. 古蹟、歷史建築及文化景觀

本計畫區涵蓋 2 處市定古蹟，多座落於豐原台 3 線之間，包括摘星山莊於清治時期起建，及潭子農會穀倉於日治時期建造，未來與神岡區筱雲山莊、社口林宅共同結合休閒文化園區，展現清朝時期人文薈萃外，並可知農林設施對地方發展之影響。

2. 歷史建築

本計畫區包含 1 處歷史建築，為潭子國小日式宿舍，現已修復規劃作為當地學校蝴蝶生態教室及多功能教室等空間，可洞悉日治時期的政策對潭子區人文環境之影響。



資料來源：臺中市政府文化資產處。本計畫繪製。

圖 4-6 本計畫區古蹟及歷史建築分布示意圖

3 歷史建築

依據文化資產保存法，考古遺址指蘊藏過去人類生活遺物、遺跡，而具有歷史、美學、民族學或人類學價值之場域。其中考古遺址之提報列冊追蹤乃至公告指定程序可分為疑似考古遺址、列冊考古遺址及指定遺址，疑似考古遺址為已得知考古遺址地點，待評估調查及公告其地號範圍，列冊遺址屬經主管機關公告地號範圍者，指定考古遺址為主管機關公告其地號範圍並進一步給予市定、縣定或國定遺址等三級身分者。

本計畫區疑似考古遺址計 2 處，分別位於計畫區北側及南側臨近環中路一段，前開疑似考古遺址如經主管機關公告為指定考古遺址，得依「考古遺址土地容積移轉辦法」申請容積移轉。

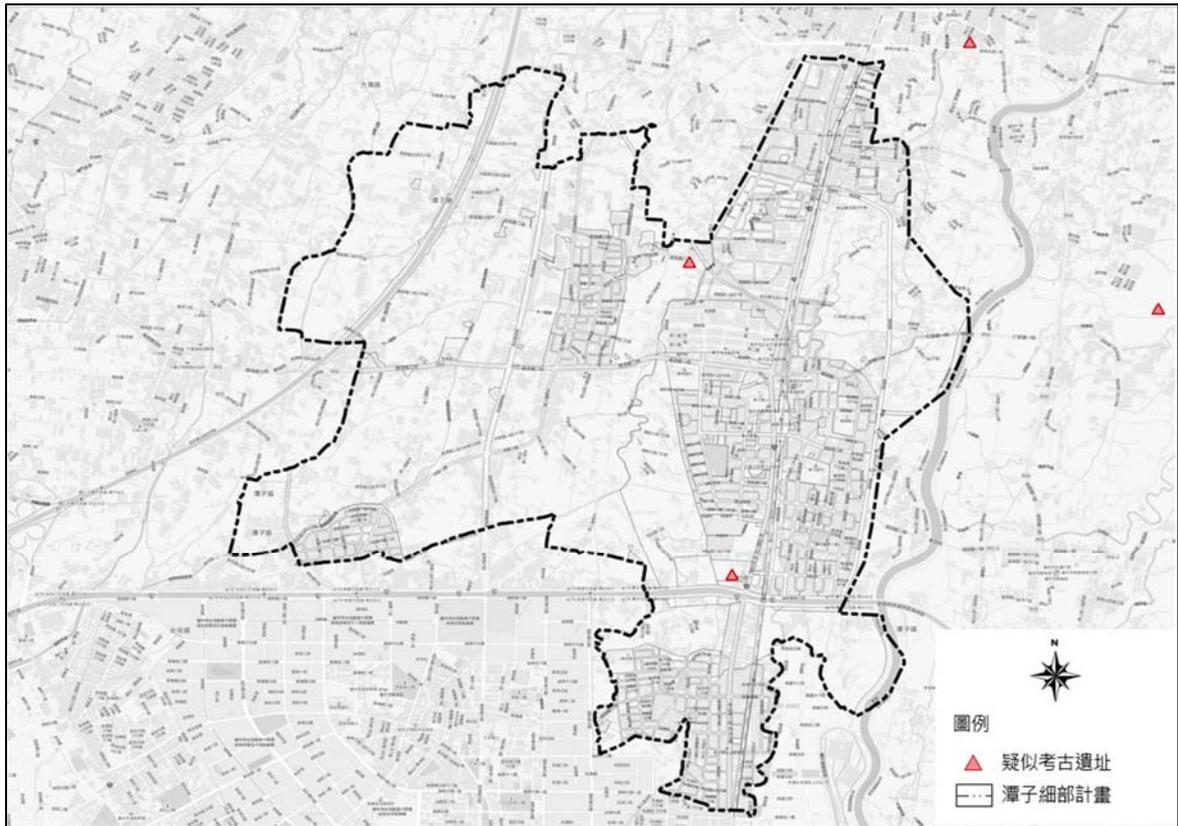


圖 4-7 本計畫區疑似考古遺址分佈示意圖

(四)老樹

依據臺中市樹木保護自治條例，受保護樹木乃依樹齡、樹幹離地高度、樹胸高直徑、樹胸圍或其他珍稀或具生態、生物、地理及區域人文歷史、文化代表性之樹木、群體樹林、綠籬及蔓藤為標準。

臺中市農業局提報之臺中市受保護樹木公告清單(107.03.23)，豐潭雅神地區共計 149 棵老樹，以榕樹、茄冬、樟樹、芒果為主，另尚有九芎、木麻黃、玉蘭花、朴樹、黃連木、楓香、榔榆、臺灣檫、鳳凰木、緬梔等樹種，為避免都市建成環境產生負面影響，未來應加強規劃相關維護、保護策略。

本計畫區共計 42 棵，包括九芎 1 棵、木麻黃 1 棵、朴樹 1 棵、榔榆 1 棵、臺灣檫 1 棵、鳳凰木 1 棵、芒果 2 棵、茄苳 2 棵、荔枝 2 棵、龍眼 3 棵、樟樹 5 棵、榕樹 22 棵，分布於住宅區、商業區、農業區、學校用地、綠地用地、鄰里公園兼兒童遊樂場用地。

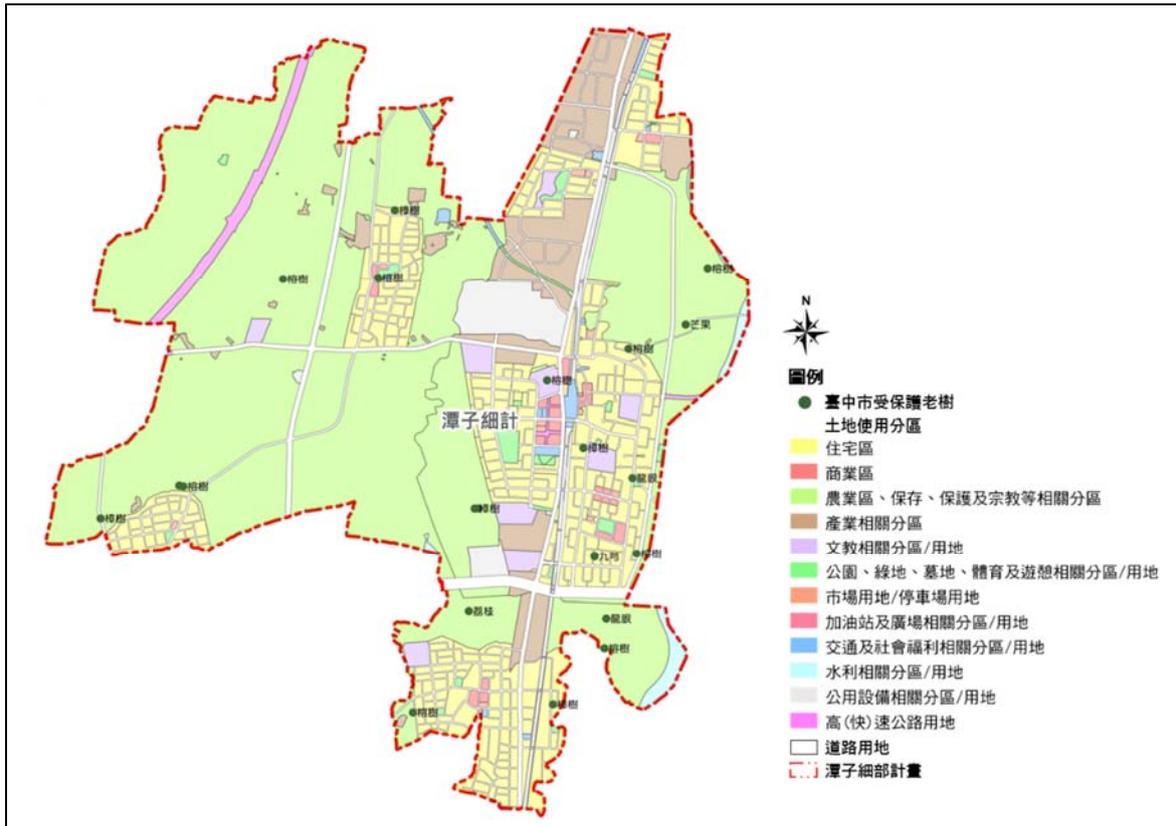


圖 4-8 本計畫區受保護樹木分布示意圖

二、災害潛勢與歷史災害

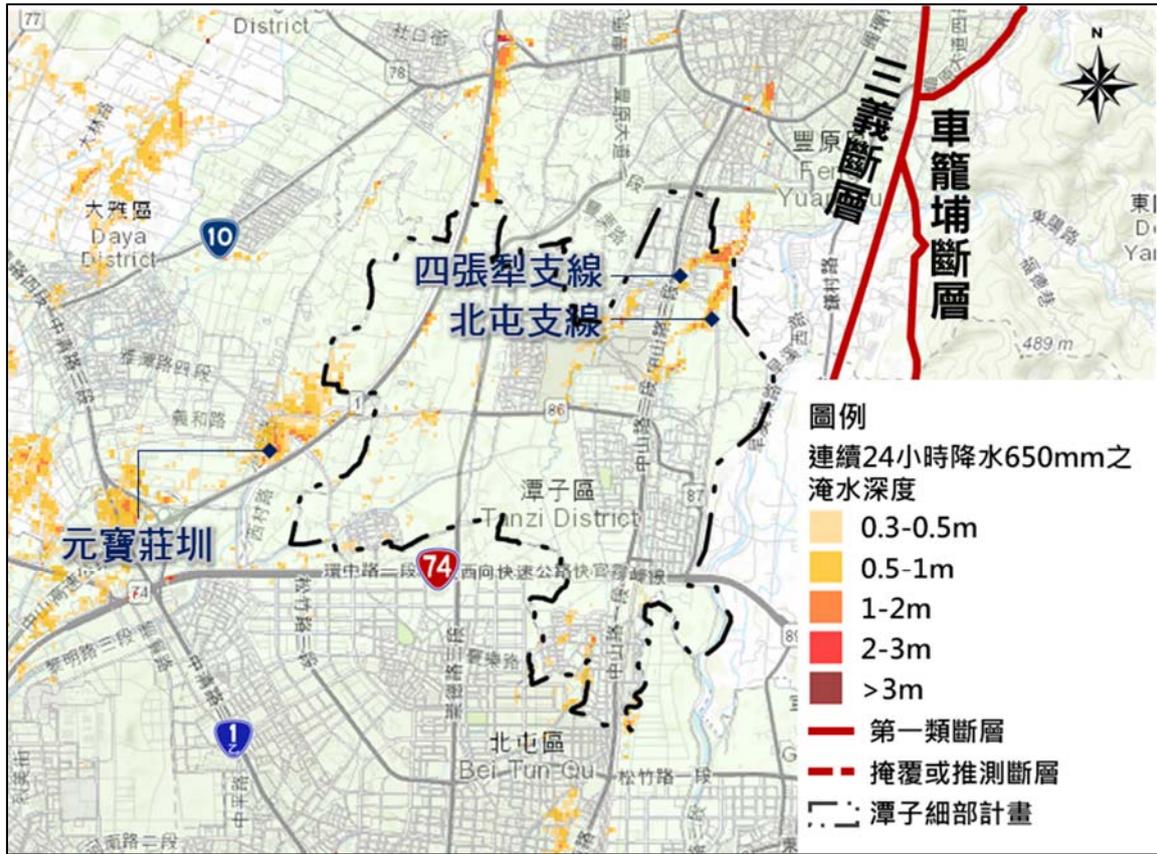
(一)災害潛勢地區

1. 水災

按經濟部水利署水利規劃試驗所公布之第三代淹水潛勢圖顯示，若連續 24 小時降水 650 毫米時，本計畫區內東側的四張犁支線與北屯支線之淹水情形較為嚴重，此類地區應特別著重內外水防洪工程、低衝擊開發、海綿城市等規劃思維。

2. 震災

本計畫區外東側有三義斷層及車籠埔斷層通過，車籠埔斷層呈南北走向，經豐原區及潭子區，為第一類活動斷層，係長約 80 公里之逆衝斷層，曾於 1999 年錯動造成集集地震(九二一地震)；三義斷層為第一類活動斷層，位於潭子區東側、車籠埔斷層西側。



資料來源：區域排水整合型查詢系統，經濟部水利署水利規劃試驗所；臺灣活動斷層觀測系統及便民查詢服務網站，經濟部中央地質調查所；本計畫繪製。

圖 4-9 本計畫區淹水潛勢及斷層地質敏感區示意圖

(二)歷史災害

1. 颱風災害

依據「108 年度臺中市地區災害防救計畫」，臺中市過往水患成因，主要為區域排水不良造成地表積水，以及颱風豪雨期間溪水漲升造成內水排出不易所致。潭子區近 15 年颱風災害屬性多以淹水為主，造成房屋倒塌，阻塞排水系統，瞬間豪雨易造成土石塌坊，影響車輛及行人通行；未來應依各級淹水潛勢區域之可能受災情況，分配救災資源。

表 4-6 近 15 年潭子區颱風災害歷史事件表

時間事件	災害屬性	發生地點	災害概要
101.06.20 泰利颱風	淹水	潭興路一段 258 巷 5-1 號	潭子慈濟對面空屋倒塌導致阻塞排水造成淹水
104.09.29 杜鵑颱風	房屋淹水	豐興路二段 117 號	該處隔壁土屋倒塌已堵住水溝，造成水淹進家中
106.07.28	淹水	大豐路二段 122 巷(雅豐街至大豐路)	因瞬間雨勢過大，導致河川束縮，使道路溢堤，淹水深約 20 公分

時間事件	災害屬性	發生地點	災害概要
尼莎事件	道路毀損	龍興巷	因瞬間雨勢過大，導致道路多處土石崩塌嚴重，影響人、車通行
108.05.20 豪雨事件	淹水	雅豐街 226 巷、子街一段 6 巷	道路淹水

資料來源：土石流防災資訊網、中央氣象局、108 年度臺中市地區災害防救計畫；本計畫整理。

表 4-7 潭子區易淹水及近 3 年重大淹水地區表

行政區	位置
潭子區 大豐里	大豐路 2 段 122 巷至潭富路 2 段 157 巷大豐路活動中心周邊、雅豐街

資料來源：臺中市水災危險潛勢地區保全計畫，109 年，臺中市政府水利局；本計畫整理。

2. 山坡地災害

坡地災害大多伴隨颱風豪雨，發生於地勢陡峭、地質脆弱、河流短促湍急之高山及丘陵地區，容易發生崩塌及土石流災害，造成道路、橋梁及維生系統毀損。依據「108 年度臺中市地區災害防救計畫」，潭子區計有 1 條高潛勢土石流潛勢溪流，鄰近中 89 線道路，應特別重視坡地災害可能產生之影響與衝擊，詳表 4-8。

表 4-8 潭子區土石流警戒基準值明細表

行政區	警戒區村里 (土石流潛勢溪流總數)	土石流潛勢溪流數(條)	危險等級	土石流警戒累積雨量(mm)
潭子區	聚興里	1	高潛勢	550

資料來源：108 年度臺中市地區災害防救計畫；本計畫整理。

三、環境敏感地區

(一)第一級環境敏感類型

1. 災害敏感類型：河川、排水及活動斷層。

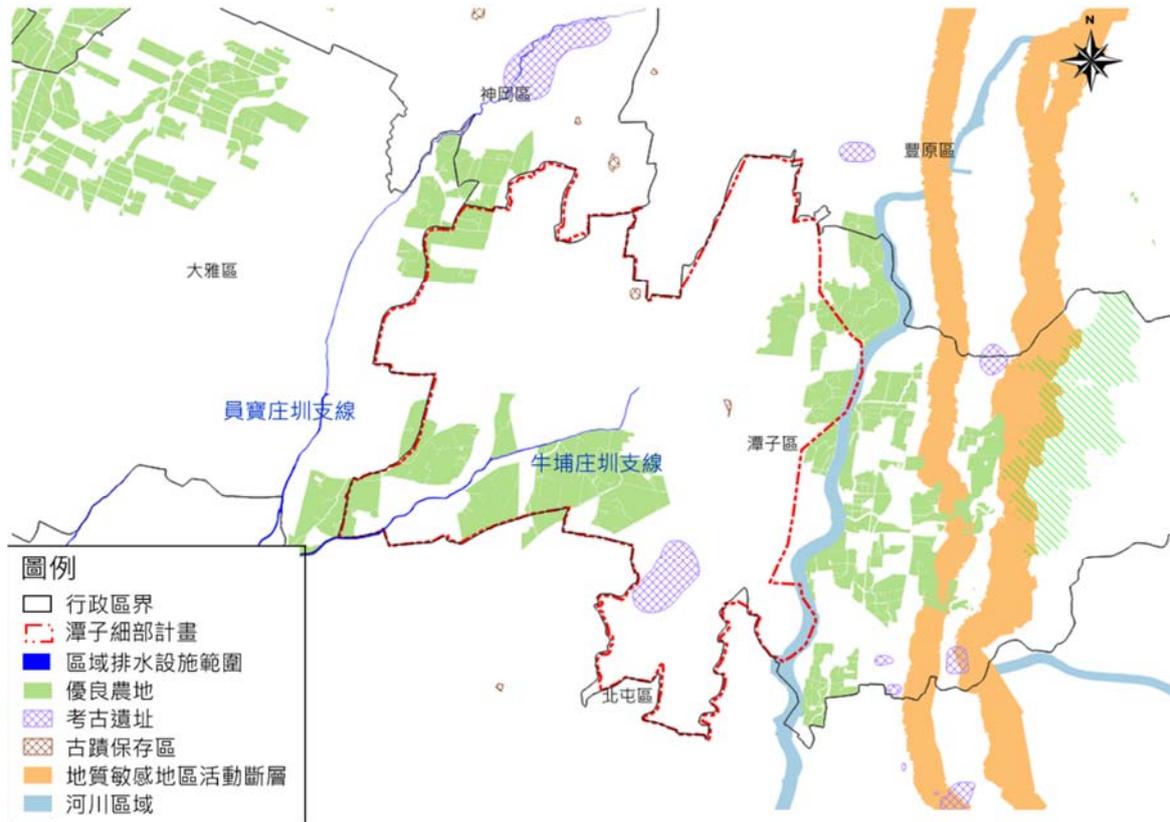
本計畫區涉及旱溪河川區域以及牛埔庄圳支線及東員寶支線等排水設施，計畫區外東側有車籠埔、三義斷層行經。

2. 文化景觀敏感類型：考古遺址及古蹟保存區。

本計畫區共計 1 處考古遺址，為頭家厝遺址。古蹟保存區共計 2 處，分別為農會穀倉、摘星山莊。

3. 資源利用敏感類型：優良農地。

本計畫區優良農地分布於西南側、東北側，部分分布於西北角。



資料來源：內政部營建署；本計畫套繪。

圖 4-10 本計畫區第一級環境敏感地區分布示意圖

(二) 第二級環境敏感類型

1. 災害敏感類型：活動斷層及山坡地。

本計畫區外東側涉及地質敏感區(活動斷層)及山坡地。

2. 文化景觀敏感類型：歷史建築。

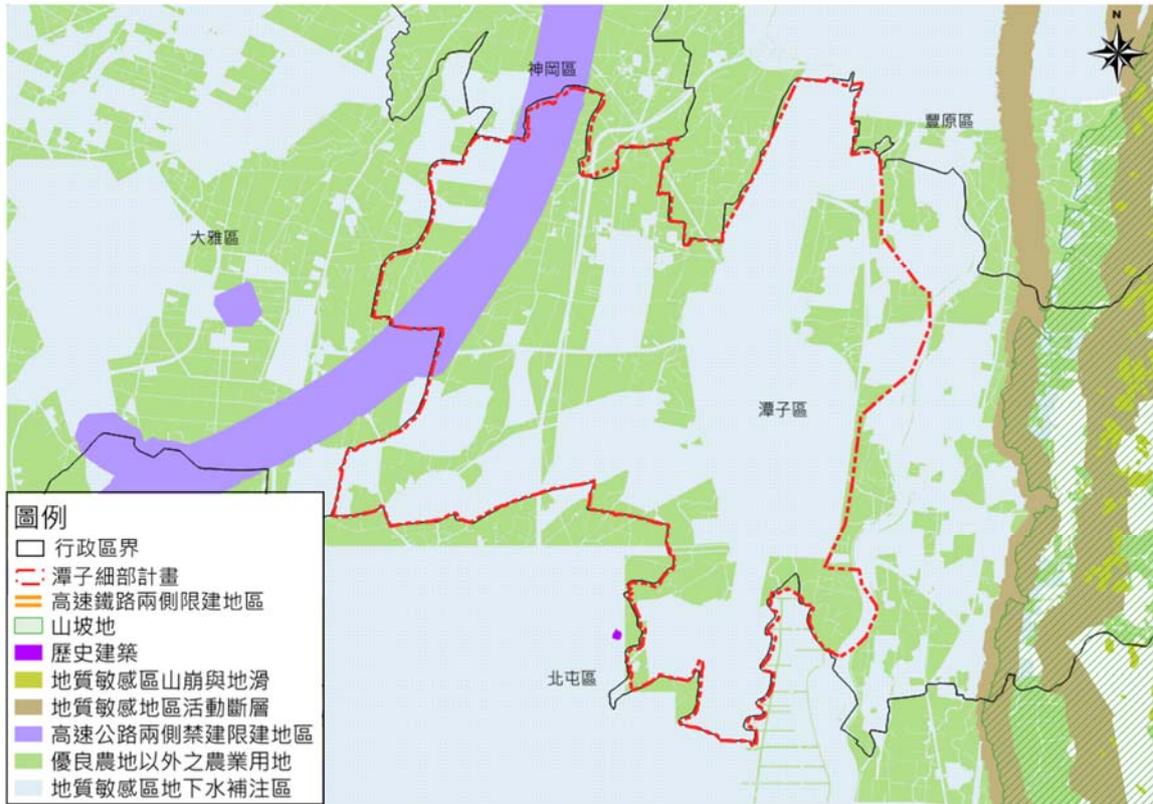
本計畫區內有一處歷史建築，為潭子國小日式宿舍。

3. 資源利用敏感類型：地下水補注區為主。

地質敏感區地下水補注區遍布本計畫區，地下水資源豐富，亦有優良農地以外之農業用地分布於各處。

4. 其他：高鐵限建、國道禁限建地區。

本計畫區西北側涉及高速公路兩側禁建限建地區。



資料來源：內政部營建署；本計畫套繪。

圖 4-11 本計畫區第二級環境敏感地區分布示意圖

貳、社會經濟環境現況

一、人口分析

本計畫綜整豐原、潭子、大雅、神岡地區行政區 98 年至 107 年之人口統計資料以分析臺中市、豐潭雅神行政區及潭子區人口數、成長情形與人口結構。

(一)人口概況

豐原區民國 107 年底現況人口數約 108,952 人，占臺中市總人口 3.89%，於臺中市 29 個行政區中排名第 10。

表 4-9 民國 107 年臺中市全區人口數量統計表

地區	民國 107 年人口數	人口數佔臺中市比例(%)	排名
臺中市	2,803,894	—	—
中區	18,514	0.66	27
東區	76,175	2.72	16
南區	125,874	4.49	8
西區	115,698	4.13	9
北區	147,557	5.26	7
西屯區	228,630	8.15	2
南屯區	170,618	6.09	5
北屯區	279,297	9.96	1
豐原區	167,025	5.96	6
東勢區	50,256	1.79	23
大甲區	77,625	2.77	15
清水區	86,862	3.10	13
沙鹿區	94,079	3.36	12
梧棲區	58,218	2.08	20
后里區	54,775	1.95	22
神岡區	65,711	2.34	18
潭子區	108,952	3.89	10
大雅區	95,815	3.42	11
新社區	24,576	0.88	25
石岡區	14,956	0.53	28
外埔區	32,230	1.15	24
大安區	19,267	0.69	26
烏日區	75,372	2.69	17
大肚區	57,324	2.04	21
龍井區	77,998	2.78	14

地區	民國 107 年人口數	人口數佔臺中市比例(%)	排名
霧峰區	65,619	2.34	19
太平區	191,752	6.84	4
大里區	212,104	7.56	3
和平區	11,015	0.39	29

資料來源：臺中市政府民政局人口統計管理平臺，本計畫整理。

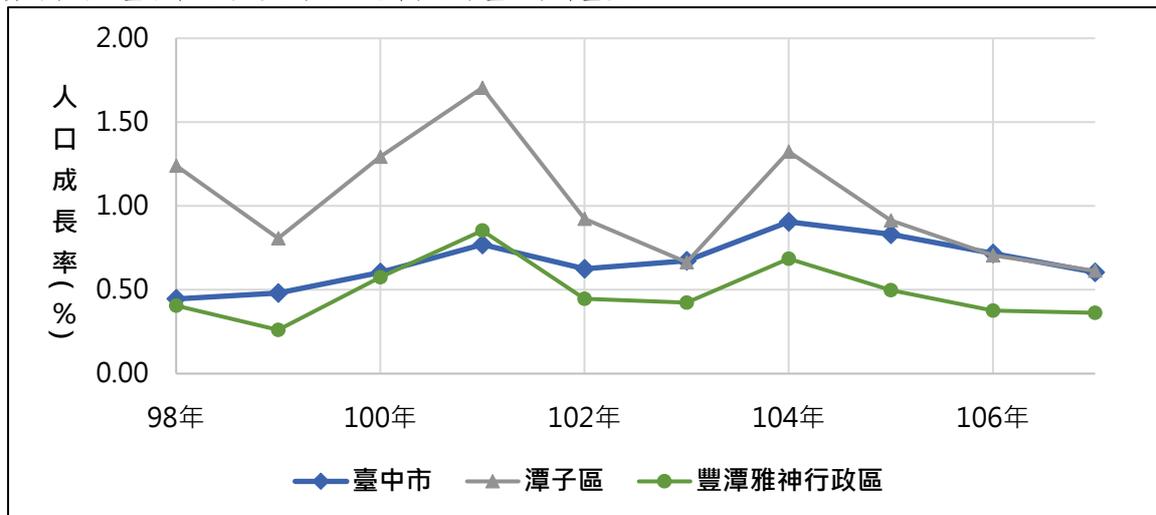
(二)人口成長情況

潭子區人口數於民國 98 年底為 99,677 人，至民國 107 年底成長為 108,952 人，近十年增加 9,275 人，平均成長率為 1.02%，人口成長情形優於豐潭雅神行政區與臺中市整體，為引導地區人口成長之重點區域。

表 4-10 潭子區近十年人口概況表

民國	臺中市		豐潭雅神行政區		潭子區	
	人口數(人)	成長率(%)	人口數(人)	成長率(%)	人口數(人)	成長率(%)
98 年	2,635,761	0.45	418,403	0.40	99,677	1.24
99 年	2,648,419	0.48	419,492	0.26	100,481	0.81
100 年	2,664,394	0.60	421,902	0.57	101,781	1.29
101 年	2,684,893	0.77	425,502	0.85	103,516	1.70
102 年	2,701,661	0.62	427,399	0.45	104,471	0.92
103 年	2,719,835	0.67	429,207	0.42	105,165	0.66
104 年	2,744,445	0.90	432,145	0.68	106,557	1.32
105 年	2,767,239	0.83	434,292	0.50	107,530	0.91
106 年	2,787,070	0.72	435,923	0.38	108,288	0.70
107 年	2,803,894	0.60	437,503	0.36	108,952	0.61
近十年平均成長率(%)	0.67		0.49		1.02	

資料來源：臺中市政府民政局人口統計管理平臺，本計畫整理。



資料來源：臺中市政府民政局人口統計管理平臺，本計畫整理。

圖 4-12 潭子區人口成長折線示意圖

(三)自然增加率及社會增加率

潭子區因緊鄰北屯區，隨原臺中市人口擴張發展，自然增加率優於豐潭雅神行政區與臺中市之成長趨勢，社會增加率優於豐潭雅神其餘行政區，人口遷入吸引力帶動地區發展。

表 4-11 潭子區近十年社會及自然增加率表

民國	臺中市		豐潭雅神行政區		潭子區	
	社會增加率 (%)	自然增加率 (%)	社會增加率 (%)	自然增加率 (%)	社會增加率 (%)	自然增加率 (%)
98 年	1.10	3.34	-0.29	3.83	3.07	4.05
99 年	0.09	1.96	0.00	2.21	1.37	3.12
100 年	2.58	3.42	2.23	3.48	8.30	4.47
101 年	2.68	4.96	2.98	5.48	10.83	5.93
102 年	2.72	3.49	0.81	3.62	4.55	4.59
103 年	2.92	3.76	0.60	3.62	2.16	4.44
104 年	5.23	3.73	3.39	3.41	9.08	3.98
105 年	5.08	3.16	1.62	3.32	5.06	3.99
106 年	4.45	2.67	0.94	2.80	3.68	3.32
107 年	4.02	1.98	1.45	2.16	3.41	2.68

資料來源：臺中市政府民政局人口統計管理平臺，本計畫整理。

(四)人口結構

在人口結構方面，潭子區近十年幼年人口減少、老年人口增加，老化指數與扶養比例皆持續上升，但因潭子區壯年人口仍維持成長趨勢，地區老化情況與扶養負擔未如豐潭雅神行政區與臺中市整體嚴重。

表 4-12 潭子區人口年齡結構、扶養比及老化指數概況表

民國	臺中市		豐潭雅神行政區		潭子區				
	老化指數	扶養比	老化指數	扶養比	0-14 歲	15-64 歲	65 歲以上	老化指數	扶養比
98 年	47.5	36.2	45.4	36.3	17,804	74,688	7,185	40.4	33.5
99 年	50.4	35.0	48.3	35.0	17,151	75,964	7,366	42.9	32.3
100 年	53.3	34.0	50.9	34.0	16,748	77,486	7,547	45.1	31.4
101 年	56.4	33.5	53.8	33.6	16,594	79,039	7,883	47.5	31.0
102 年	59.7	33.5	57.1	33.4	16,359	79,792	8,320	50.9	30.9
103 年	63.8	33.6	61.3	33.4	16,021	80,338	8,806	55.0	30.9
104 年	68.6	33.8	66.0	33.5	15,750	81,382	9,425	59.8	30.9
105 年	73.8	34.6	71.2	34.1	15,645	81,702	10,183	65.1	31.6
106 年	78.7	35.4	76.4	34.8	15,464	81,945	10,879	70.4	32.1
107 年	84.1	36.3	81.7	35.7	15,336	81,966	11,650	76.0	32.9

資料來源：臺中市政府民政局人口統計管理平臺，本計畫整理。

註：1. 扶養率(%)=(0-14 歲人口數+65 歲以上人口數)/15-64 歲人口數×100%。

2. 老化指數=(65 歲以上人口數)/(0-14 歲人口數)×100%。

(五)都市計畫區人口

本計畫區民國 98 年底人口數為 85,131 人、民國 107 年為 93,309 人，近十年成長率 9.61%，高於豐潭雅神地區都市計畫成長率之 4.88%，人口持續穩定成長。都市計畫目標人口為 96,000 人，計畫人口達成率約 97.20%。

表 4-13 本計畫區人口數與人口成長率彙整表

年度	潭子都市計畫	豐潭雅神地區都市計畫
98 年	85,131	319,094
99 年	85,897	320,174
100 年	87,078	322,287
101 年	88,689	325,224
102 年	89,476	326,693
103 年	90,150	328,390
104 年	91,342	330,714
105 年	92,270	332,494
106 年	92,949	333,794
107 年	93,309	334,663
近十年人口成長率(%)	9.61	4.88

資料來源：國土資訊系統社會經濟資料服務平台，本計畫整理。

表 4-14 本計畫區人口現況與達成率一覽表

計畫年期	現況人口(人)	計畫人口(人)	達成率(%)
125	93,309	96,000	97.20

資料來源：國土資訊系統社會經濟資料服務平台，本計畫整理。

二、產業分析

本章節綜整臺中市一、二、三級產業結構概況與本計畫之地區產業現況以分析近年產業變化趨勢與豐潭雅神地區之優勢產業。此外並盤點鄰近工業區之開闢情形與未登記工廠現況以釐清產業用地開發及私有廠房之分布、使用狀況。

(一)臺中市整體產業概況

1. 臺中市產業結構

據行政院主計總處人力資源調查統計年報，105 年臺中市就業人口總數為 131 萬人，其中二、三級產業就業人口分別為 51 萬與 76 萬人，共占臺中市 96.64%。一級產業就業人口僅 4 萬人占比為 3.36%。自 100 年至 105 年僅三級產業就業人口持續增長(成長率約 4%)，一、二級產業就業人口皆呈減少趨勢。

105 年農業統計年報、工商及服務業普查報告，臺中市一、二、三級產業總產值約 3.7 兆，其中二、三級產業產值分別約為 2.4 兆與 1.3 兆，共占臺中市產值之 99.11%，且自 100 年起皆呈現增加之趨勢，三級產業成長率高達 41.29%。



資料來源：105 年農業統計年報、105 年工商及服務業普查報告、行政院主計總處人力資源調查統計年報

圖 4-13 臺中市 105 年產業結構概況圖

二、三級產業不僅為台中市主要發展產業，亦為中部區域產業發展重心。自中部區域整體工商及服務業統計，臺中市二、三級生產總額為 3.7 兆元，從業員工約 1,200 千人，分別占中部區域之 55%、60%，且 100 年至 105 年之成長率皆為中部之冠。

表 4-15 中部區域各縣市 105 年總體經濟概況及就業結構統計表

縣市別	105 年總產值			105 年從業員工		
	億元	占中部區域百分比(%)	100-105 年成長率 (%)	千人	占中部區域百分比(%)	100-105 年成長率 (%)
臺中市	37,469.83	54.94	24.24	1,193	59.89	18.41
苗栗縣	5,709.71	8.37	-2.95	157	7.89	9.79
彰化縣	10,399.62	15.25	1.06	385	19.30	10.39
南投縣	2,677.37	3.93	16.97	105	5.29	8.47
雲林縣	11,948.80	17.52	-19.51	152	7.63	12.80
合計	68,205.32	100.00	7.47	1,992	100.00	15.09

資料來源：105 年工商及服務業普查報告，本計畫整理。

2. 臺中市農林漁牧業經營概況

依據民國 104 年農林漁牧業普查之家戶數資料，臺中市一級產業家數以從事農牧業生產為主，共 66,875 家，占全市農林漁牧業家數之 91.78%。與民國 99 年統計資料比較，農牧業家數增加 1,477 家，成長幅度為 2.26%。而農業種植項目以稻作、荔枝、梨、龍眼、柑桔類為主。

表 4-16 民國 99-104 年臺中市農林漁牧業家數統計表

產業別	99 年家數		104 年家數		99-104 年成長率(%)
	家	比例(%)	家	比例(%)	
農牧業	65,398	91.95	66,875	91.78	2.26
農事及畜牧服務業	154	0.22	124	0.17	-19.48
林業	4,876	6.86	5,158	7.08	5.78
漁業	699	0.98	709	0.97	1.43
總計	71,127	100.00	72,866	100.00	2.44

資料來源：99 年、104 年農林漁牧業普查報告，本計畫整理。

3. 臺中市工商及服務業經營概況

(1) 從業員工人數

依據工業及服務業普查統計資料，民國 105 年臺中市工業及服務業場所單位從業員工數為 1,193,234 人，其中二級工業從業員工數為 528,452 人，占全市二、三級產業從業員工數之 44.29%，服務業 664,782 人，占全市二、三級產業從業員工數之 55.71%，其中又以工業之製造業從業員工數最多，45 萬製造業從業員工即占全市之 37.76%其次為服務業之批發及零售業，從業員工數約 27 萬人，占全市從業員工數之 22.93%。

另與民國 100 年統計資料比較，臺中市工業及服務業從業員工數呈成長趨勢，5 年增加約 185,529 人、增加率為 18.41%，其中以教育業、住宿及餐飲業之成長率增幅最大，分別為 68.25%、60.00%。而製造業、批發及零售業之從業員工數量亦逐年成長，民國 100 年至 105 年分別增加 43,687 人、40,459 人，為從業員工數增加最多之產業別。

表 4-17 民國 100-105 年臺中市工商及服務業從業員工數統計表

產業別		100 年從業員工數		105 年從業員工數		100-105 年 成長率(%)
		人	比例 (%)	人	比例 (%)	
工業	礦業及土石採取業	303	0.03	273	0.02	-9.90
	製造業	406,926	40.38	450,613	37.76	10.74
	電力及燃氣供應業	3,278	0.33	3,723	0.31	13.58
	用水供應及污染整治業	3,429	0.34	4,487	0.38	30.85
	營造業	62,008	6.15	69,356	5.81	11.85
小計		475,944	47.23	528,452	44.29	11.03
服務業	批發及零售業	233,157	23.14	273,616	22.93	17.35
	運輸及倉儲業	29,830	2.96	36,166	3.03	21.24
	住宿及餐飲業	50,814	5.04	81,300	6.81	60.00
	資訊及通訊傳播業	13,804	1.37	17,336	1.45	25.59
	金融及保險業、強制性社會安全	34,704	3.44	37,575	3.15	8.27
	不動產業	13,626	1.35	18,428	1.54	35.24
	專業科學及技術服務業	25,705	2.55	33,796	2.83	31.48
	支援服務業	35,247	3.50	48,817	4.09	38.50
	教育服務業	14,377	1.43	24,189	2.03	68.25
	醫療保健及社會工作服務業	50,703	5.03	53,361	4.47	5.24
	藝術、娛樂及休閒服務業	8,423	0.84	9,651	0.81	14.58
其他服務業	21,371	2.12	30,547	2.56	42.94	
小計		531,761	52.77	664,782	55.71	25.02
總計		1,007,705	100.00	1,193,234	100.00	18.41

資料來源：100 年、105 年工商及服務業普查報告，本計畫整理。

(2) 生產總額

民國 105 年臺中市工業及服務業生產總額總計達 37,469 億元，工業達 24,029 億元、占全市生產總額 64.13%，服務業達 13,441 億元占全市之 35.87%。各產業別生產總額以工業之製造業 20,749 億元居首，占全市 55.38%；其次為服務業之批發及零售業，生產總額為 4,653 億元，占全市之 12.42%。

另與民國 100 年統計資料比較，臺中市工業及服務業生產總額呈成長趨勢，5 年增加約 7,311 億元，增加率為 24.24%，其中以住宿及餐飲業、教育業之成長幅度較為明顯，分別成長 102.49%、82.28%。而以製造業、批發及零售業增加之生產總額最高，分別增加 2,655 億元與 1,169 億元。

表 4-18 民國 100-105 年臺中市工商及服務業全年生產總額統計表

產業別		100 年全年生產總額		105 年全年生產總額		100-105 年 成長率(%)
		百萬	比例 (%)	百萬	比例 (%)	
工業	礦業及土石採取業	1,549	0.05	2,523	0.07	62.87
	製造業	1,809,442	60.00	2,074,972	55.38	14.67
	電力及燃氣供應業	57,154	1.90	71,032	1.90	24.28
	用水供應及污染整治業	12,433	0.41	20,092	0.54	61.60
	營造業	180,873	6.00	234,241	6.25	29.51
小計		2,061,452	68.35	2,402,862	64.13	16.65
服務業	批發及零售業	348,395	11.55	465,320	12.42	33.56
	運輸及倉儲業	71,697	2.38	93,479	2.49	30.38
	住宿及餐飲業	68,249	2.26	138,200	3.69	102.49
	資訊及通訊傳播業	52,312	1.73	66,955	1.79	27.99
	金融及保險業、強制性社會安全	144,636	4.80	170,177	4.54	17.66
	不動產業	46,360	1.54	82,675	2.21	78.33
	專業科學及技術服務業	47,140	1.56	64,995	1.73	37.88
	支援服務業	30,779	1.02	50,860	1.36	65.25
	教育服務業	14,692	0.49	26,780	0.71	82.28
	醫療保健及社會工作服務業	87,850	2.91	115,777	3.09	31.79
	藝術、娛樂及休閒服務業	10,237	0.34	13,472	0.36	31.60
其他服務業	32,050	1.06	55,431	1.48	72.95	
小計		954,398	31.65	1,344,121	35.87	40.83
總計		3,015,850	100.00	3,746,983	100.00	24.24

資料來源：100 年、105 年工商及服務業普查報告，本計畫整理。

(二)潭子區產業現況

1. 一級產業概況

依據民國 104 年農林漁牧業普查之家戶數資料，潭子區之一級產業以農牧業為主，戶數佔全區一級產業家戶數之 95.86%，特色農產為綠竹筍。

表 4-19 民國 104 年潭子區一級產業家戶數統計表

項目	戶數(家)	比例(%)
農牧業	2,015	95.86
農事及畜牧服務業	5	0.24
林業	78	3.71
漁業	4	0.19
總計	2,102	100.00

資料來源：民國 104 年農林漁牧業普查。

2. 二、三級產業概況

(1) 從業員工概況

民國 105 年從業員工資料顯示潭子區員工從事工業部門之製造業為主，占工商及服務業總從業員工之 68.02%，其次為批發及零售部門，占總從業員工 13.02%。惟自民國 100 年至 105 年，潭子區從業員工總數減少近 7 千人，其中製造業員工數減少約八成。

表 4-20 潭子區工商及服務業從業員工數統計表

行業別	100 年		105 年		成長率 (%)	行政區排名
	從業員工數(人)	比例 (%)	從業員工數(人)	比例 (%)		
工業部門	礦業及土石採取業	(D)	—	(D)	—	—
	製造業	49,302	77.66	38,537	68.02	-21.83
	電力及煤氣供應業	(D)	—	(D)	—	—
	用水供應及污染整治業	(D)	—	111	0.20	—
	營造業	1,591	2.51	2,108	3.72	32.50
	小計	50,893	80.17	40,756	71.93	-19.92
服務業部門	批發及零售業	6,145	9.68	7,375	13.02	20.02
	運輸及倉儲業	798	1.26	722	1.27	-9.52
	住宿及餐飲業	957	1.51	1,713	3.02	79.00
	金融、保險業及強制性社會安全	101	0.16	113	0.20	11.88
	資訊及通訊傳播業	453	0.71	540	0.95	19.21
	不動產業	244	0.38	312	0.55	27.87
	專業、科學及技術服務業	354	0.56	353	0.62	-0.28
	支援服務業	420	0.66	926	1.63	120.48
	教育服務業	423	0.67	639	1.13	51.06
	醫療保健及社會工作服務業	1,830	2.88	2,136	3.77	16.72
	藝術、娛樂及休閒服務業	178	0.28	221	0.39	24.16
	其他服務業	685	1.08	853	1.51	24.53
小計	12,588	19.83	15,903	28.07	26.33	
總計	63,481	100.00	56,659	100.00	-10.75	—

資料來源：100 年、105 年工商及服務業普查報告，本計畫整理。

註：1. 「—」表示無數值。

2. (D) 表示不陳示數值以保護個別資料。

(2) 生產總額概況

民國 105 年生產總額資料顯示，潭子區二、三級產業以工業部門製造業為主，占總生產總額之 79.66%。惟至 105 年，製造業生產總額大幅減少，連帶影響潭子區二、三級產業產值。

表 4-21 潭子區工商及服務業生產總額統計表

行業別	100 年		105 年		成長率 (%)	行政區 排名	
	生產總額 (百萬)	比例(%)	生產總額 (百萬)	比例 (%)			
工業部門	礦業及土石採取業	(D)	—	(D)	—	—	
	製造業	178,159,781	88.57	132,479,464	79.66	-25.64	4
	電力及煤氣供應業	(D)	—	(D)	—	—	—
	用水供應及污染整治業	(D)	—	339,535	0.20	—	18
	營造業	3,310,633	1.65	5,774,877	3.47	74.43	14
	小計	181,470,414	90.21	138,593,876	83.34	-23.63	—
服務業部門	批發及零售業	8,712,762	4.33	11,443,813	6.88	31.35	14
	運輸及倉儲業	1,258,118	0.63	1,335,303	0.80	6.13	20
	住宿及餐飲業	1,193,101	0.59	2,290,230	1.38	91.96	17
	金融、保險業及強制性社會安全	280,391	0.14	485,809	0.29	73.26	16
	資訊及通訊傳播業	1,693,719	0.84	2,108,344	1.27	24.48	15
	不動產業	753,725	0.37	1,433,737	0.86	90.22	11
	專業、科學及技術服務業	528,484	0.26	577,818	0.35	9.34	18
	支援服務業	356,811	0.18	868,354	0.52	143.37	13
	教育服務業	405,869	0.20	619,410	0.37	52.61	16
	醫療保健及社會工作服務業	3,125,357	1.55	4,809,368	2.89	53.88	11
	藝術、娛樂及休閒服務業	185,982	0.09	281,466	0.17	51.34	16
	其他服務業	1,192,653	0.59	1,457,335	0.88	22.19	15
	小計	19,686,972	9.79	27,710,987	16.66	40.76	—
總計	201,157,386	100.00	150,291,139	100.00	-17.33	—	

資料來源：100 年、105 年工商及服務業普查報告，本計畫整理。

註：1. 「—」表示無數值。

2. (D) 表示不陳示數值以保護個別資料。

3. 潭子區優勢產業

本計畫以臺中市各行政區各產業(大行業)之場所單位數為基礎資料，計算其區位商數以進行優勢產業分析。區位商數數值若符合以下二原則者，為該行政區之優勢產業。本計畫綜整豐潭雅神地區之結果如下表所示。

(1)105 年該行政區該產業場所單位數之區位商數大於 1。

(2)105 年該行政區該產業場所單位數之區位商數大於該產業全市平均值者。

潭子區以製造業為工業部門之優勢產業。另由製造業場所單位數進行區位商數分析，潭子區因潭子加工出口區之設置，以電子零組件製造業(全

市第2)、電腦、電子產品及光學製品製造業(全市第2)為核心製造業類別。

表 4-22 民國 105 年豐潭雅神地區工業及服務業優勢產業分析表

產業別		豐原區	潭子區	大雅區	神岡區
工業部門	礦業及土石採取業		◎		
	製造業	◎	◎	◎	◎
	電力及燃氣供應業				◎
	用水供應及污染整治業				
服務業部門	營造業		◎	◎	
	批發及零售業				
	運輸及倉儲業				
	住宿及餐飲業				
	資訊及通訊傳播業				
	金融及保險業、強制性社會安全				
	不動產業				
	專業科學及技術服務業				
	支援服務業				
	教育服務業	◎			
	醫療保健及社會工作服務業	◎			
	藝術、娛樂及休閒服務業				
其他服務業	◎				

資料來源：105 年工商及服務業普查報告，本計畫整理。

表 4-23 豐原、潭子、大雅及神岡區製造業優勢行業別分析表

製造業中行業別	家數占各區百分比%				區位商數			
	豐原區	潭子區	大雅區	神岡區	豐原區	潭子區	大雅區	神岡區
食品及飼品製造業	6.36	2.61	3.86	5.33	0.67	0.51	0.71	0.65
飲料、菸草製造業	5.97	1.49	4.48	4.48	0.63	0.29	0.82	0.55
紡織業	4.84	1.76	1.76	2.86	0.51	0.34	0.32	0.35
成衣及服飾品製造業	4.66	2.80	3.11	1.86	0.49	0.55	0.57	0.23
皮革、毛皮及其製品製造業	14.84	3.36	6.89	10.95	1.56	0.66	1.26	1.34
木竹製品製造業	16.42	5.67	9.16	16.72	1.72	1.11	1.67	2.04
紙漿、紙及紙製品製造業	7.55	4.40	3.77	8.02	0.79	0.86	0.69	0.98
印刷及資料儲存媒體複製業	6.27	2.92	3.98	3.54	0.66	0.57	0.73	0.43
石油及煤製品製造業	-	4.76	-	-	-	0.93	-	-
化學原材料、肥料、氮化合物、	6.94	0.69	5.56	3.82	0.73	0.14	1.02	0.47
其他化學製品製造業	9.28	2.84	3.35	7.73	0.97	0.55	0.61	0.95
藥品及醫用化學製品製造業	4.55	3.03	4.55	-	0.48	0.59	0.83	-
橡膠製品製造業	9.03	7.69	4.35	10.37	0.95	1.50	0.79	1.27

製造業中行業別	家數占各區百分比%				區位商數			
	豐原區	潭子區	大雅區	神岡區	豐原區	潭子區	大雅區	神岡區
塑膠製品製造業	10.02	3.09	4.99	6.19	1.05	0.60	0.91	0.76
非金屬礦物製品製造業	4.68	3.58	5.23	5.23	0.49	0.70	0.96	0.64
基本金屬製造業	9.11	4.90	6.86	9.50	0.96	0.96	1.25	1.16
金屬製品製造業	8.75	5.29	5.30	8.49	0.92	1.03	0.97	1.04
電子零組件製造業	4.12	11.14	9.93	3.15	0.43	2.17	1.81	0.39
電腦、電子產品及光學製品製造業	5.04	9.57	8.31	7.56	0.53	1.87	1.52	0.92
電力設備及配備製造業	16.61	7.69	6.91	11.45	1.74	1.50	1.26	1.40
機械設備製造業	12.50	6.80	5.77	8.53	1.31	1.33	1.05	1.04
汽車及其零件製造業	3.85	1.84	4.18	3.68	0.40	0.36	0.76	0.45
其他運輸工具及其零件製造業	6.93	4.41	5.16	8.69	0.73	0.86	0.94	1.06
家具製造業	11.76	4.11	8.07	24.22	1.23	0.80	1.48	2.96
其他製造業	9.09	5.90	6.61	9.68	0.95	1.15	1.21	1.18
產業用機械設備維修及安裝業	5.18	3.83	4.04	3.83	0.54	0.75	0.74	0.47

資料來源：105年工商及服務業普查報告，本計畫整理。

註：智慧機械相關製造業包含「金屬製品製造業」、「電腦、電子產品及光學製品製造業」、「電力設備及配備製造業」、「機械設備製造業」、「產業用機械設備維修及安裝業」等中行業。

參、土地使用現況分析

依民國 105 年 5 月下旬所調查本計畫區發展情形，檢視住、工、商發展情形，住宅區發展率 83.24%、工業區發展率 89.66%、商業區發展率 96.32%，各分區發展率皆逾 8 成，商業區更超過 9 成，詳表 2-14。

本計畫區因產業鏈結完整、道路系統完備、生活機能完善，且計畫區內工業區使用趨近飽和，因此都市計畫內農業區工業使用沿既成道路發展，亦有大量住宅使用，尤以原高速公路豐原交流道附近特定區計畫範圍內之農業區較顯著，本計畫區農業區現況為工業使用者約佔農業區總面積 11.49%，其行業別以機械設備製造業為主，次之為金屬製品製造業、基本金屬及家具製造業。

表 4-24 潭子區土地使用現況面積統計表

都市計畫區	人口達成率(%)	土地使用分區		
		住宅區發展率(%)	工業區發展率(%)	商業區發展率(%)
本計畫區	96.63	83.24	89.66	96.32

註：本次調查時間為民國 105 年 5 月下旬，本計畫整理。

肆、公共設施現況分析

一、公共設施開闢情形

本計畫區內公共設施之現況開闢及土地權屬情形，共計 33 處已開闢且取得，但仍有 27 處尚未完全開闢或取得，其中屬已開闢、權屬未完全取得者共計 22 處，部分開闢者共計 8 處。

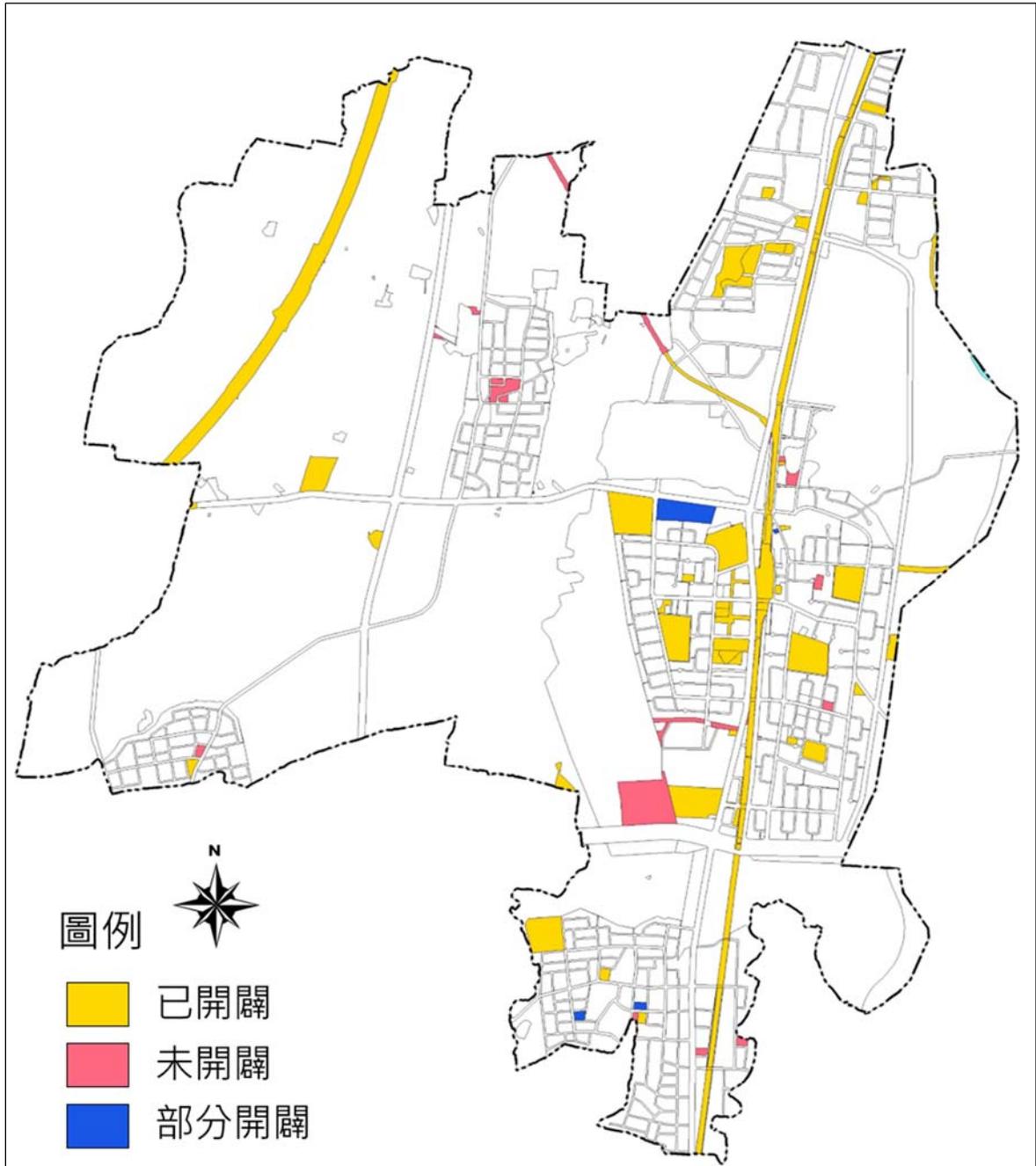
表 4-25 本計畫區公共設施用地開闢情形表

項目	公設編號	面積(公頃)	取得情形	開闢情形
機關用地	潭-機 1	1.0392	部分私有	已開闢
	潭-機 3	0.0790	私有	未開闢
	潭-機 4	0.0503	私有	部分開闢
	潭-細機 5	0.1164	公有	已開闢
	潭-機 6	0.0989	公有	已開闢
	潭-機 7	0.2780	公有	未開闢
	豐交-機 3-1	0.2236	部分私有	已開闢
	豐交-機 3-3	0.2104	私有	未開闢
	豐交-機 5	0.1471	私有	未開闢
學校用地	潭-文小 1	3.1090	公有	已開闢
	潭-文小 3	2.3590	公有	已開闢
	潭-文小 5	3.4657	公有	已開闢
	豐交-文小 3	2.8356	公有	已開闢
	豐交-文小 5	2.1166	部分私有	已開闢
	潭-文中 1	3.9640	公有	已開闢
	潭-文中 2	3.2474	公有	已開闢
	潭-文高	2.1055	私有	已開闢
公園用地	潭-公 1	0.4285	公有	已開闢
	潭-公 2	1.5923	公有	已開闢
	潭-公 3	0.9685	公有	已開闢
	潭-公 4	0.5253	公有	已開闢
	潭-公 5	0.2037	公有	未開闢
公園兼兒童遊樂場用地	潭-細公(兒)1	0.0713	部分私有	已開闢
	潭-細公(兒)2	0.2121	公有	已開闢
	潭-細公(兒)3	0.2126	公有	已開闢
	潭-細公(兒)4	0.2779	公有	已開闢
	潭-細公(兒)5	0.2687	公有	已開闢
	潭-公(兒)6	0.1917	公有	已開闢

項目	公設編號	面積(公頃)	取得情形	開闢情形
	豐交-細公(兒)3-1	0.2940	公有	已開闢
	豐交-細公(兒)3-2	0.2343	私有	部分開闢
	豐交-細公(兒)3-5	0.2241	私有	未開闢
	豐交-公(兒)5-1	0.8728	部分公有	未開闢
	豐交-細公(兒)5-2	0.3124	部分私有	已開闢
公園用地兼供滯洪池使用	潭-公兼滯	0.1901	部分公有	未開闢
兒童遊樂場用地	潭-細兒3	0.2995	私有	未開闢
	潭-細兒5	0.1993	私有	未開闢
	潭-兒7	0.5302	公有	已開闢
綠地用地	潭-綠	0.0661	部分公有	未開闢
	潭-細綠	0.0435	部分公有	部分開闢
	豐交-綠	0.1332	部分公有	未開闢
	豐交-細綠	0.0868	部分公有	未開闢
體育館用地	潭-體	2.8700	部分私有	已開闢
市場用地	潭-市1	0.1446	部分私有	已開闢
	潭-市2	0.2648	私有	已開闢
	潭-市3	0.2263	私有	未開闢
	潭-市4	0.2682	私有	已開闢
	潭-市5	0.3553	部分公有	未開闢
	潭-市6	0.4441	公有	已開闢
	豐交-市3	0.2248	私有	部分開闢
	豐交-市5-1	0.182	部分公有	未開闢
	豐交-市5-2	0.2265	私有	未開闢
停車場用地	潭-停1	0.2294	公有	已開闢
	潭-停2	0.2193	公有	已開闢
	潭-停3	0.0933	公有	已開闢
	潭-細停4	0.1531	公有	已開闢
廣場用地	潭-細廣1	0.0297	公有	已開闢
	潭-細廣2	0.327	公有	已開闢
	潭-細廣3	0.6518	公有	已開闢
	潭-細廣	0.0156	私有	未開闢
	潭-細廣	0.0692	公有	已開闢
廣場兼停車場用地	豐交-廣(停)3-1	0.132	私有	未開闢
變電所用地	潭-變1	0.1084	私有	已開闢
	潭-細變2	0.3039	私有	已開闢
	豐交-變	0.453	私有	已開闢
自來水事業用地	潭-水	0.0558	部分公有	已開闢

項目	公設編號	面積(公頃)	取得情形	開闢情形
	豐交-水 2	0.0073	私有	已開闢
	豐交-水 3	0.5275	私有	已開闢
污水處理廠用地	潭-污	5.4028	部分公有	未開闢
電信用地	潭-細電信	0.4175	私有	已開闢
車站用地	潭-車 1	2.0765	公有	已開闢
	潭-車 2	0.6062	公有	已開闢
溝渠用地	潭-細溝	0.0625	部分公有	已開闢
倉庫用地	潭-倉	2.6145	部分公有	部分開闢
鐵路用地	潭-鐵	10.1469	公有	已開闢
鐵路用地兼供道路用地	潭-鐵(道)	1.0682	公有	已開闢
鐵路用地兼供園道使用	潭-鐵(園)	3.7422	部分私有	部分開闢
高速公路用地	豐交-高公	14.9558	公有	已開闢
	潭-高公	0.6553	部分公有	部分開闢
自行車專用道用地	豐交-自行專	0.9414	部分私有	未開闢
園道用地(得兼供自行車專用道及其附屬設施使用)	潭-園(自)	1.9136	部分公有	已開闢
道路用地	—	136.9727	部分公有	部分開闢
河道用地	潭-河道	0.8073	私有	已開闢
河道用地兼供道路使用	潭-河道(道)	0.0011	私有	已開闢
園道用地	潭-園道	0.8098	公有	未開闢
電路鐵塔用地	潭-電塔	0.0108	私有	已開闢

資料來源：擬定臺中市潭子地區都市計畫細部計畫書(核定版)、變更潭子都市計畫(第四次通盤檢討)(第三階段)案、變更高速公路豐原交流道附近特定區計畫(第三次通盤檢討)(第三階段)案、變更臺中市豐潭雅神地區都市計畫主要計畫(部分農業區為道路用地)案，民國 109 年，本計畫彙整。



資料來源：臺中市都市計畫公共設施用地專案通盤檢討(草案)，本計畫整理繪製。

圖 4-14 本計畫區公共設施用地開闢情形示意圖

二、公共設施用地專案通盤檢討辦理情形

臺中市都市計畫公共設施用地專案通盤檢討(草案)考量公共設施型態及現行都市計畫之開發規定，系統性公共設施用地(如道路、鐵路、高速公路…等)以及市場用地不納入檢討變更，本計畫區內未開闢或部分開闢公共設施建議處理方式可分成跨區市地重劃、編列預算、多元彈性(租用、維持附帶條件、自行整合另案辦理)、恢復分區或繳納代金、變更為專用區等方式。

表 4-26 臺中市都市計畫公共設施用地專案通盤檢討(草案)處理策略一覽表

處理方式	潭子
跨區市地重劃	兒 5、市 3
編列預算	機 1、文小 1、公兒 1、兒 3、市 1、污
多元彈性(租用、維持原附帶條件、自行整合另案辦理)	機 4、體
恢復分區或繳納代金	機 3
變更專用區	文高、倉

資料來源：臺中市都市計畫公共設施用地專案通盤檢討(草案)，本計畫整理。

伍、交通運輸現況分析

一、道路系統

(一)高快速公路系統

本地區周邊可供利用之高快速公路系統係為省道台 74 線臺中環線，台 74 臺中環線快速公路通過本計畫區南側，為聯絡太平、大里、霧峰與彰化地區之重要要道。台 74 線快速公路(臺中環線)係環繞臺中市區之快速公路系統，沿線雙向 6 車道配置，沿線串聯國道 3 號以及霧峰、大里、太平、北屯、西屯、南屯等地區。

(二)幹線道路系統

本計畫區係以崇德路以及省道台 3 線(中山路)往北向連結豐原區，南向連結臺中市區，並以中 86 向西連結大雅區，其中省道台 3 線串聯豐原與潭子市區，南、北向分別與臺中市區及石岡地區聯絡，另崇德路亦為往返臺中市區之重要幹道。

1. 豐原、潭子中山路(省道台 3 線)：屬省道台 3 線系統，道路寬 30 公尺，單向規劃 2 快車道、1 慢車道，為服務臺中-潭子-豐原運輸走廊最重要之交通幹道。
2. 崇德路：崇德路道路寬 36 公尺、雙向 4 車道規劃，北向銜接豐原西勢路通往豐原市區，南向則可聯絡臺中市區，為服務臺中-潭子-豐原運輸走廊之重要交通幹道之一。

表 4-27 本計畫區主要幹道幾何概況綜理表

道路		路寬(M)	車道數(單向)	分隔型式	人行設施
台 3	中山路(豐原、潭子)	30	2 快車道、1 慢車道	中央實體分隔	有
中 86	雅潭路(潭子、大雅)	30	2 快車道、1 慢車道	中央實體分隔	有
崇德路(神岡、潭子)		36	2	中央實體分隔	有

資料來源：本計畫整理。

表 4-28 本計畫區主要幹道現況尖峰交通量與服務水準分析表

道路	路段起迄	方向	容量 (PCU)	流量 (PCU)	V/C	服務水準
台 3	豐原-潭子	北向	4123	3042	0.74	C
		南向	4123	2987	0.72	C
中 86	大雅-潭子	東向	4123	1385	0.34	A
		西向	4123	1419	0.34	A
崇德路	神岡-北屯	北向	4123	1033	0.25	A
		南向	4123	1929	0.47	B

資料來源：1. 公路總局 107 年公路交通量調查統計表。

2. 臺中市政府交通局官網各行政區交通調查資料。

3. 臺中洲際棒球場甄選民間參與擴建整建暨營運案環境影響差異分析報告。

(三)主要道路系統

本計畫區主要道路系統包括潭子福潭路、福貴路、福林路、潭興路(中 86-1 線)以及嘉豐路(中 89-1 線)等。

二、綠色運輸系統

(一)軌道運輸系統

臺鐵為本計畫區最重要之軌道運輸系統，臺鐵臺中線路廊穿越計畫區東側，現況沿線設有栗林、潭子以及頭家厝等三站，其中潭子站為三等站，栗林與頭家厝二站則屬簡易站，皆以停靠區間車為主。

(二)市區公車系統

市區公車為臺鐵系統服務範圍所未及處之大眾運輸服務主力，現況由豐原客運、臺中客運、統聯客運、全航客運、豐榮客運、中台灣客運等客運公司提供服務。另崇德路以及台 3 線沿線則行駛有 700 以及 900 路之跳蛙式幹線公車，該兩路蛙跳式幹線公車非逐站停靠，僅於平日尖峰行駛、例假日及寒暑假停駛，以提升崇德路以及台 3 線兩路廊通勤尖峰時段公車系統之服務效率。

(三)自行車道系統

本計畫區現況有潭雅神綠園道，係利用舊有鐵道路廊改建而成之自行車專用道，其潭雅神綠園道路線東端起於潭子市區北側台 3 線路口，沿舊神岡線鐵道路廊經大雅、神岡迄於清泉崗，路線全長約 13 公里，且該自行車道屬休閒型自行車道系統。而鐵路高架化後騰空之廊帶空間亦將建構自行車專用道，可進一步串聯潭雅神綠園道等自行車道，將豐潭雅神地區既有自行車道網有效與臺中市區聯通，擴大整體服務範圍亦提升路網之通勤服務功能。



圖 4-15 本計畫區交通系統現況示意圖

陸、地權地價

一、土地權屬

(一)本計畫區範圍

潭子區細部計畫面積共 1,421.5793 公頃，其中以私有土地為計畫區內所佔比例最高者，面積約 1,161.1837 公頃，佔總面積約 81.68%；公有土地面積約 248.8092 公頃，佔總面積約 17.50%，詳表 4-29 及圖 4-16 所示。

(二)本計畫區大型閒置公有地檢討

考量國有財產法第 53 條規定 500 坪(即 1,650 平方公尺)公有土地不得標售，可能產生大型閒置公有地，經盤點位於住宅區、商業區及工業區之 500 坪以上之大型公有地開闢情形，潭子區細部計畫有 1 處 500 坪以上公有土地閒置或臨時性質土地使用(停車場及綠地)，後續應依其地區特性研擬公有土地活化策略，詳圖 4-17。

表 4-29 本計畫區土地權屬統計表

計畫區	權屬	管理機關	面積(公頃)	百分比(%)
潭子區細部計畫	公有土地	交通部公路總局	15.9308	1.12
		交通部臺灣區國道高速公路局	14.8556	1.05
		交通部臺灣鐵路管理局	17.1471	1.21
		員林鎮公所	0.3938	0.03
		財政部國有財產署	47.9899	3.38
		國防部政治作戰局	1.9256	0.14
		國防部軍備局	1.7237	0.12
		望安鄉公所	0.4114	0.03
		經濟部水利署	4.8407	0.34
		經濟部加工出口區管理處台中分處	0.0953	0.01
		經濟部加工出口區管理處臺中分處	26.0233	1.83
		臺中市文化資產處	0.9375	0.07
		臺中市立潭子國民中學	3.2519	0.23
		臺中市立潭秀國民中學	3.9635	0.28
		臺中市政府交通局	0.4146	0.03
		臺中市政府地政局	0.2060	0.01
		臺中市政府社會局	0.2172	0.02
		臺中市政府建設局	84.4803	5.94
臺中市政府消防局	0.1057	0.01		

計畫區	權屬	管理機關	面積(公頃)	百分比(%)	
		臺中市政府財政局	0.1031	0.01	
		臺中市政府經濟發展局	0.1379	0.01	
		臺中市政府農業局	0.0050	0.00	
		臺中市政府衛生局	0.0062	0.00	
		臺中市政府警察局豐原分局	0.2781	0.02	
		臺中市政府觀光旅遊局	0.0476	0.00	
		臺中市神岡區公所	0.0354	0.00	
		臺中市雅潭地政事務所	0.0775	0.01	
		臺中市潭子區公所	4.6002	0.32	
		臺中市潭子區戶政事務所	0.0384	0.00	
		臺中市潭子區東寶國民小學	2.2512	0.16	
		臺中市潭子區僑忠國民小學	3.5861	0.25	
		臺中市潭子區潭子國民小學	3.4598	0.24	
		臺中市潭子區潭陽國民小學	2.3585	0.17	
		臺中市潭子區頭家國民小學	2.9790	0.21	
		臺中市體育處	2.5318	0.18	
		臺灣臺中地方法院檢察署	1.3999	0.10	
		小計	248.8092	17.50	
			公私共有土地	4.8521	0.34
			私有土地	1,161.1837	81.68
		未登錄地	6.7343	0.47	
	總計	1421.5793	100.00		

資料來源：內政部營建署國土測繪中心，106年；本計畫整理。

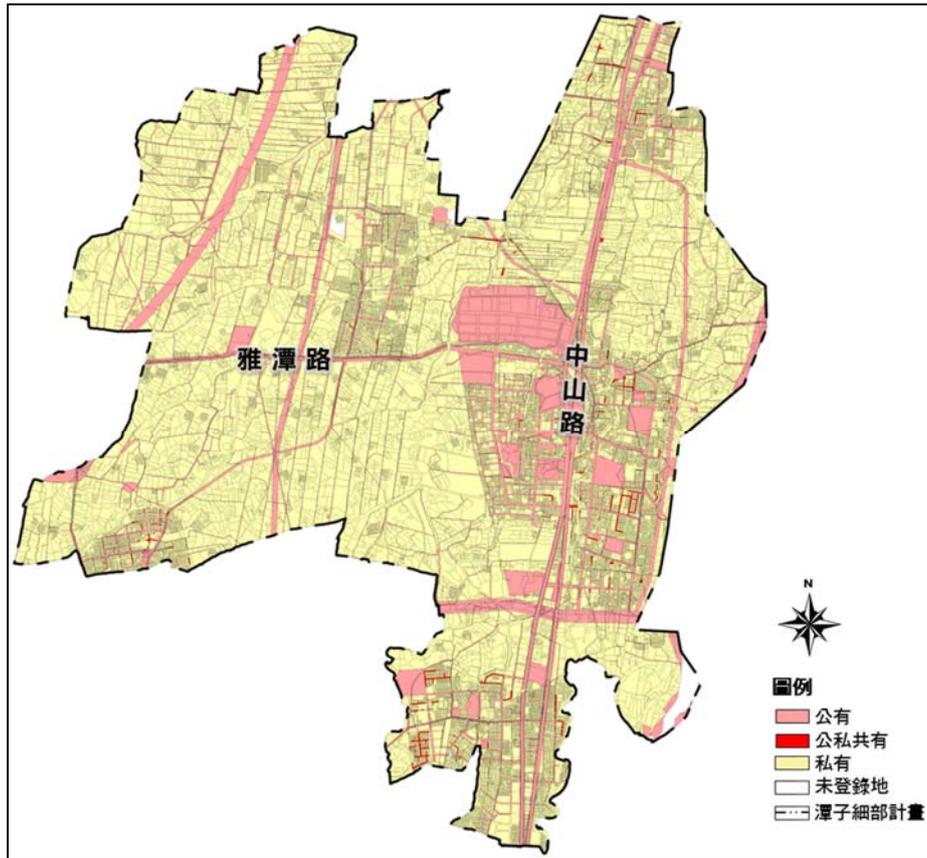


圖 4-16 潭子細部計畫區土地權屬分布示意圖



圖 4-17 潭子細部計畫大型閒置公有地土地示意圖

二、土地公告現值

潭子細部計畫區公告現值以每平方公尺 10,000~19,999 元為主，估計計畫區 43.24%，面積約為 614.64 公頃，分布於農業區。

潭子區細部計畫公告現值較高地區為每平方公尺 40,000-79,000 元，位於潭子火車站周邊住宅區、商業區及工業區，合計面積分別為 89.28 公頃，估計計畫區面積約 6.28%，詳表 4-30、圖 4-18。

表 4-30 土地公告現值統計表

地區/計畫區	公告現值範圍(元/m ²)	面積(公頃)	百分比
潭子區細部計畫	10,000 元/m ² 以下	255.57	17.98
	10,000~19,999 元/m ²	614.64	43.24
	20,000~29,999 元/m ²	224.74	15.81
	30,000~39,999 元/m ²	230.60	16.22
	40,000~79,999 元/m ²	89.28	6.28
	未登錄地	6.73	0.47
	總計		1,421.58

資料來源：內政部營建署國土測繪中心，106 年；本計畫整理。

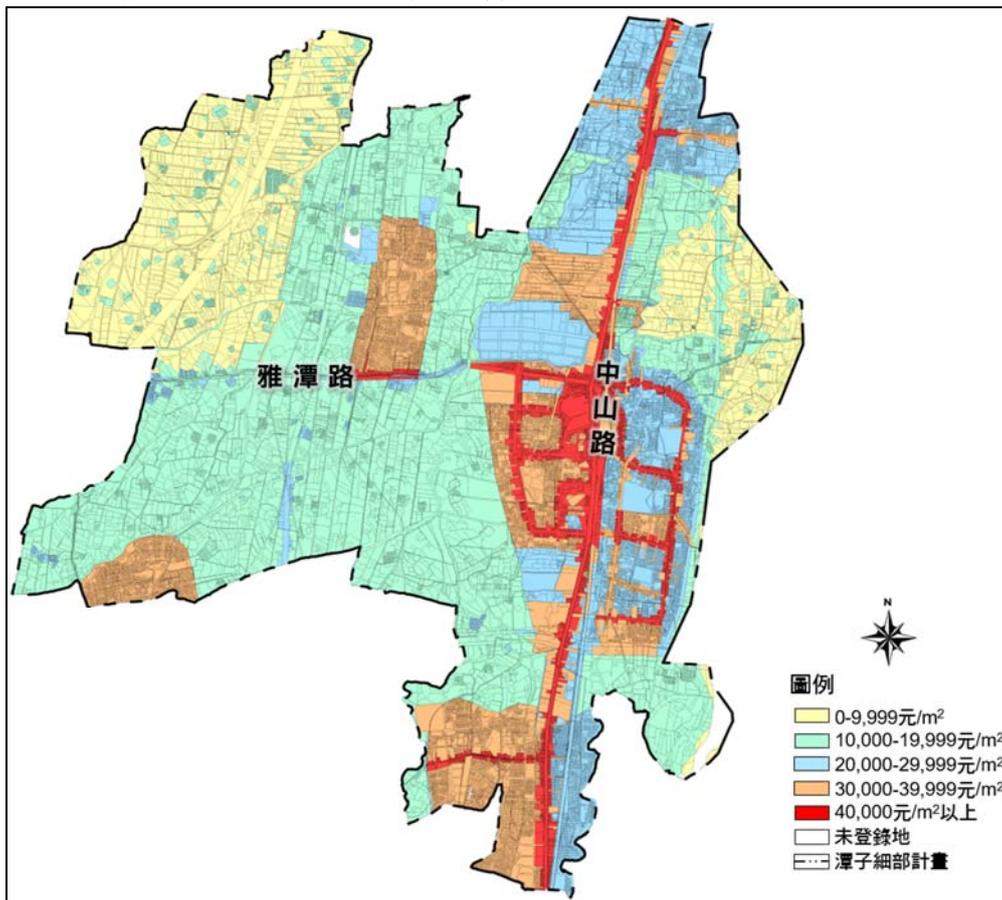


圖 4-18 潭子細部計畫區土地公告現值分布示意圖

第五章 發展預測與檢討分析

壹、計畫人口分析預測

一、人口預測

本計畫依循全國國土計畫及臺中市國土計畫之指導，以民國 125 年為本計畫之目標年，並以近十年(民國 98 年至民國 107 年)都市計畫範圍內各里人口數為基礎資料，採線性成長法、指數成長法、對數成長法、二次曲線成長法、乘冪成長法等 5 種模式運算。預測分析潭子地區都市計畫民國 125 年之人口預測估算值約介於 92,979 人至 113,979 人之間。

表 5-1 潭子地區都市計畫人口推估表

民國		潭子地區都市計畫人口(人)				
現況	98	85,131				
	99	85,897				
	100	87,078				
	101	88,689				
	102	89,476				
	103	90,150				
	104	91,342				
	105	92,270				
	106	92,949				
	107	93,309				
預測	預測模式	線性	指數	對數	二項式	乘冪
	108	94,880	95,023	93,040	94,079	93,090
	109	95,835	96,045	93,374	94,597	93,441
	110	96,790	97,078	93,682	95,042	93,764
	111	97,745	98,122	93,967	95,414	94,065
	112	98,700	99,178	94,232	95,714	94,346
	113	99,655	100,245	94,480	95,940	94,609
	114	100,610	101,323	94,713	96,094	94,857
	115	101,565	102,413	94,933	96,175	95,092
	116	102,520	103,515	95,140	96,183	95,314
	117	103,475	104,628	95,338	96,118	95,526
	118	104,429	105,754	95,525	95,981	95,727
119	105,384	106,892	95,704	95,770	95,920	

民國	潭子地區都市計畫人口(人)					
120	106,339	108,042	95,875	95,487	96,104	
121	107,294	109,204	96,038	95,131	96,281	
122	108,249	110,379	96,195	94,702	96,451	
123	109,204	111,566	96,346	94,201	96,614	
124	110,159	112,766	96,491	93,626	96,772	
125	111,114	113,979	96,631	92,979	96,924	

二、臺中市公共設施用地專案通盤檢討計畫人口

臺中市轄區內都市計畫公共設施用地專案通盤檢討案(草案)依內政部研訂之「都市計畫公共設施保留地檢討變更作業原則」，檢討總人口成長情形，未如預期之都市計畫區應依發展趨勢調降計畫人口，並依檢討後之計畫人口檢核公共設施用地之需求。故該計畫以96年至105年之人口變化趨勢推計目標年115年之人口成長情形，並參考「非都市土地新訂或擴大都市計畫作業要點」第五點有關都市發展趨勢要件中計畫人口應達80%之規定，針對目標年計畫人口達成率未達80%之都市計畫區，核實檢討下修計畫人口數。根據檢討結果，原豐原、潭子、大雅、神岡都市計畫與高速公路豐原交流道附近特定區計畫115年之計畫人口均維持原各計畫人口。

表 5-2 臺中市公共設施用地專案通盤檢討(草案)民國 115 年計畫人口

都市計畫區	目標年(民國 115 年)計畫人口(人)
豐原都市計畫	170,000
潭子都市計畫	50,000
大雅都市計畫	68,000
神岡都市計畫	17,000
高速公路豐原交流道附近特定區計畫	100,000
合計	405,000

資料來源：變更豐原、后里都市計畫(公共設施用地專案通盤檢討)書(草案)與變更潭子、大雅、神岡都市計畫、高速公路豐原交流道附近特定區計畫(公共設施用地專案通盤檢討)書(草案)。

三、國土計畫人口分派

依據臺中市國土計畫推估民國 125 年人口總量，訂定 300 萬人為計畫人口數，並分派都市計畫區 242 萬人集約管理。依其指導，后里、豐原、潭子、大雅與神岡地區分派至都市計畫區之人口數為 415,215 人，其中大雅區包含原大雅都市計畫與中部科學工業園區台中基地附近特定區計畫。經本計畫估算，自臺中市國土計畫分派至豐潭雅神地區之都市計畫人口總計約 370,266 人。

表 5-3 臺中市國土計畫民國 125 年計畫人口分派

臺中市國土計畫策略分區	行政區	民國 125 年分派至各行政區計畫人口(人)	民國 125 年分派至各行政區都市計畫人口數(人)	民國 125 年分派至豐潭雅神地區計畫人口(人)
后里、豐原、潭子、大雅、神岡策略區	豐原區	183,715	136,916	136,916
	后里區	60,101	30,883	-
	神岡區	72,101	67,923	67,923
	潭子區	116,271	87,303	87,303
	大雅區	102,510	92,190	78,124(註)
	小計	534,698	415,215	370,266

資料來源：臺中市國土計畫規畫技術報告(110年4月)

註：扣除「中部科學工業園區台中基地附近特定區計畫」所分派之人口。

四、可容納人口總量推估

參考臺中市國土計畫住宅供需推估方法檢核可容納人口總量，除住宅區外，假設商業區 50%之樓地板面積可供作居住使用。供居住總樓地板面積=住宅區面積×住宅區容積率+商業區面積×商業區容積率×50%，現行計畫可容納人口數=供居住總樓地板面積(平方公尺)÷60(平方公尺/人)。經計算潭子地區細部計畫可容納之人口總數為 76,622 人，未能容納潭子地區現行計畫人口 96,000 人。

表 5-4 現行都市計畫可容納人口總量推估

項目		豐原地區細部計畫	潭子地區細部計畫	大雅地區細部計畫	神岡地區細部計畫	豐潭雅神地區主要計畫
住宅區	現行計畫面積(公頃)	506.1511	248.2151	154.5633	118.5906	1147.9740
	容積率(%)	200%	180%	200%	180%	200%
商業區	現行計畫面積(公頃)	75.7593	10.7882	11.0264	7.0804	112.9329
	容積率(%)	320%	240%	340%	320%	320%
可供居住總樓地板面積(公頃)		1,133.52	459.73	327.87	224.79	2,476.64
居住水準(平方公尺/人)		60				
現行計畫可容納人數(人)		188,920	76,622	54,645	37,465	412,773

資料來源：本計畫整理

註：經臺中市國土計畫指導后里、豐原、潭子、大雅、神岡策略區居住水準為每人 60 平方公尺。

五、小結

潭子地區民國 125 年都市計畫人口預測值最低為 92,979 人，經「豐潭雅神」地區都市計畫整併規劃案分派細部計畫人口，現行潭子地區都市計畫人口為 96,000 人，目標年人口達成率約 96.85%，建議維持計畫人口 96,000 人。

貳、土地使用分區檢討

依據「都市計畫定期通盤檢討實施辦法」規定、本計畫區之計畫人口數及實際發展現況與需求等，分別對土地使用分區進行初步檢討。

一、住宅區

(一)現行計畫住宅區可容納人口分析

住宅區可容納人口=住宅區面積(平方公尺)×住宅區容積率÷居住水準(平方公尺/人)，潭子地區細部計畫劃設 248.2151 公頃之住宅區，以容積率 180%、居住水準每人 60 平方公尺計，現行計畫可容納 74,465 人。

(二)目標年住宅區供需分析

在目標年 125 年計畫人口 96,000 人發展需求之前提下，現行都市計畫住宅區完全開闢之情境可容納人口數為 74,465 人，尚有 21,535 之人口數未能滿足。依上述住宅區容積率 180%及居住水準 60 平方公尺/人推估，本計畫建議新增規劃住宅區面積至少 71.7849 公頃，以符未來發展需求。

表 5-5 潭子都市計畫住宅區供需分析表

項目	潭子都市計畫
現行都市計畫住宅區可容納人口總量(人)	74,465
目標年 125 年計畫人口(人)	96,000
現行都市計畫住宅區至目標年尚可容納之人口數(人)	(21,535)
尚可增劃設住宅區面積(公頃)	71.7849

註：表內括號部分為負值。

資料來源：本計畫整理

二、商業區

(一)依計畫人口規模檢討

本計畫區目標年之計畫人口數 96,000 人，依都市計畫定期通盤檢討實施辦法第 31 條「商業區依計畫人口規模」檢討規定，計畫人口 3 萬人以下，商業區以每千人不得超出 0.45 公頃；超出 3 萬人口部分，每千人不得超出 0.50 公頃；超出 10 萬人口部分，每千人不得超出 0.55 公頃。經估算後可劃設之商業區面積為 46.5000 公頃，扣除現行計畫商業區 10.7882 公頃，尚可再劃設商業區面積約 35.7118 公頃。

表 5-6 潭子都市計畫商業區依計畫人口規模檢討分析表

項目		潭子都市計畫	備註
計畫人口		96,000	
商業區檢討 規定級距	3 萬人以下	人數(人)	30,000
		商業區面積限制(公頃)	13.50
	3 萬人-10 萬人	人數(人)	66,000
		商業區面積限制(公頃)	33.00
	10 萬人以上	人數(人)	-
		商業區面積限制(公頃)	-
可劃設商業區面積(公頃)		46.5000	
現行都市計畫商業區面積(公頃)		10.7882	
尚可增劃設商業區面積(公頃)		35.7118	

資料來源：本計畫整理

(二)依商業區面積占都市發展用地總面積之比例檢討

依都市計畫定期通盤檢討實施辦法第 31 條「商業區占都市發展用地總面積之比例」檢討規定，地方中心之商業區面積不得超過都市發展用地總面積 10%，本計畫區都市發展用地面積為 603.9364 公頃，經估算後可劃設之商業區面積為 60.3936 公頃，扣除現行計畫商業區 10.7882 公頃，尚可再劃設商業區面積約 49.6054 公頃。

表 5-7 潭子都市計畫商業區依占都市發展用地總面積比例之檢討分析表

項目	潭子都市計畫	備註
都市發展用地總面積(公頃)	603.9364	
可劃設商業區面積(公頃)	60.3936	不得超過都市發展用地總面積之 10%
現行都市計畫商業區面積(公頃)	10.7882	
尚可增劃設商業區面積(公頃)	49.6054	

資料來源：本計畫整理

三、工業區

(一)產業用地供需檢討分析

依據臺中市國土計畫，臺中市至 125 年產業用地需求面積為 870 公頃，輔導未登記工廠合法化用地面積為 1,881 公頃，共計 2,751 公頃之用地需求。配合「臺中市都市發展暨都市計畫工業區檢討策略」檢討，既有閒置或低度利用都市計畫工業區之現況，可釋出供產業用地使用者為 188 公頃，釋出供輔導未登記工廠使用者為 222.87 公頃，合計為 410.87 公頃，無法滿足目標年 125 年所需之產業用地需求量。未來新增產業用地需求面積為 682 公頃，新增輔導未登記工廠需求面積為 1,658.13 公頃，合計為 2,340.13 公頃。未來

有關產業用地發展以利用既有工業區及審議開發中之產業園區提供之產業用地量、受嚴重侵擾都市計畫農業區檢討、新訂或擴大都市計畫以及其他新設產業園區等產業用地供給為原則。

表 5-8 臺中市產業用地供需檢討分析表

項目	產業用地	輔導未登記工廠合法化用地	合計
125 年需求面積(公頃)	870	1,881	2,754
既有閒置或低度利用都市計畫工業區可釋出面積(公頃)	188	222.87	410.87
新增用地面積(公頃)	682	1,658.13	2,340.13

資料來源：臺中市國土計畫

(二)本計畫工業區檢討原則

依據「臺中市都市發展暨都市計畫工業區檢討策略案」所訂都市計畫工業區發展策略，其考量空間發展定位、相關重大建設計畫、工業區區位條件及使用情形等因素提出 4 種工業區檢討樣態，包括產業轉型再生地區、產業機能維持地區、外圍都計工業區調整地區、零星狹小工業區調整地區，其中涉及本計畫區之檢討因素包括：

1. 配合都心、副都心整體規劃

依循豐原副都心整體規劃，豐原區內住宅區、商業區發展已飽和，中環區內工業區現況及周邊發展應配合需求轉型，可轉型為具潛力之產業專用區。

2. 毗鄰相關重大建設應重新檢視工業區發展定位

臺中捷運綠線、臺鐵高架捷運化為未來臺中市重要大眾運輸系統幹線，將串連臺中市核心地區交通網絡系統，沿線地區可考量以 TOD 發展模式，提高土地使用強度及價值，以以捷運場站 500 公尺內所涵蓋之工業區作為優先檢討變更地區，並應以強化商業或其他就業機能為主要發展方向，而予以檢討土地使用計畫。

3. 依都市計畫區位條件及現況使用情形酌予檢討

上位及相關計畫並未指認，且無毗鄰重大建設之工業區，配合都市計畫區機能、空間發展定位及使用現況予以檢討。

(1)都市計畫工業區整體發展區位條件

臺中市科技產業走廊北起中科后里基地途經中部科學園區、臺中工業區、精密機械科技創新園區等產業用地，南至大肚山東麓一帶，為臺中市工業發展主要軸帶；所涉及都市計畫區包括：后里、大雅、潭子、神岡、豐原、豐原交流道、王田交流道、烏日、大肚及筏子溪以東原臺中市都市計畫區。

(2)使用現況

考量工業區之臨路情形及住宅、工業、商業等使用集中程度、未來土地使用變遷發展等因素，得酌予檢討調整變更。

綜上述原則，提出本計畫區之工業區檢討態樣如后

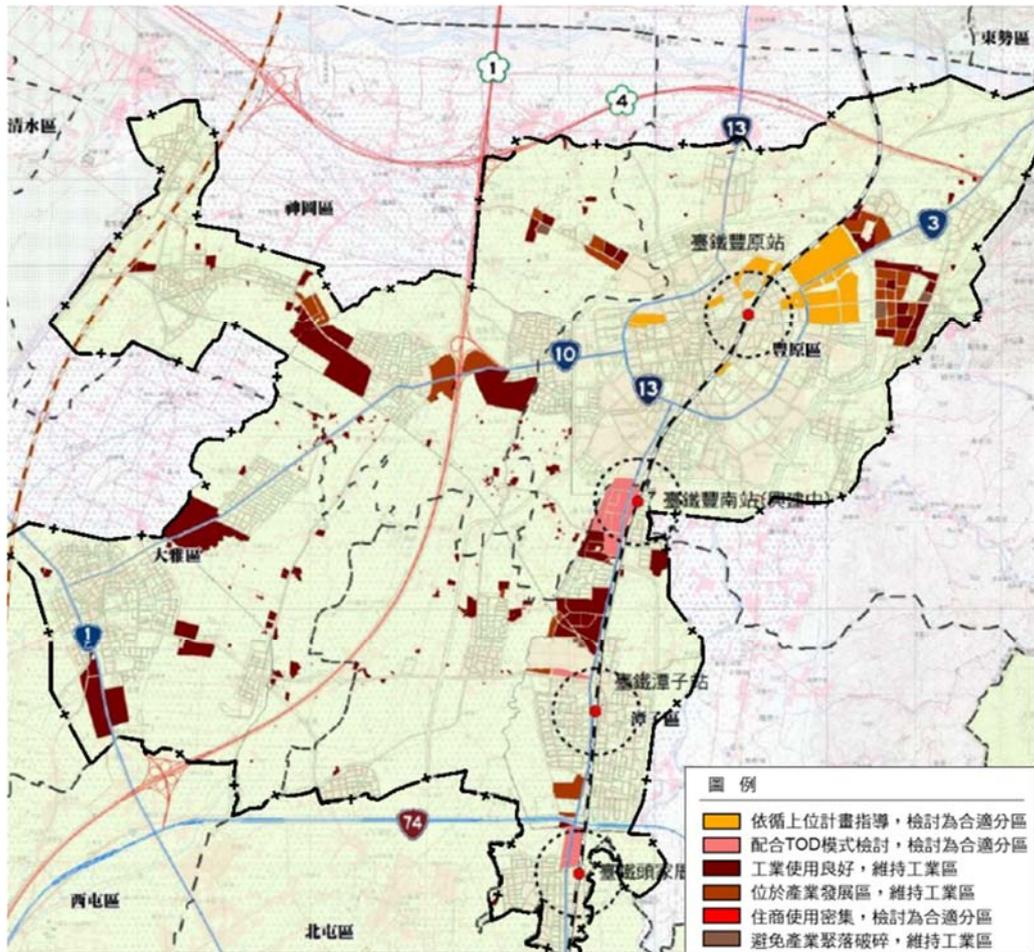
1. 產業轉型再生地區

建議將內環工業區檢討為住商分區，面積約為 19.95 公頃。另豐原副都心整體發展規劃亦建議應考量豐原區內住宅區、商業區發展已臻飽和，中環區內工業區應配合需求轉型，朝住商機能方向轉型或具潛力之產業用地；部分工業區街廓位於臺鐵捷運高架場站 500 公尺內，適宜導入 TOD 發展模式，部分位於潭子都市計畫區，面積約為 32.97 公頃，部分位於豐原都市計畫區面積約為 2.22 公頃，總計約 35.19 公頃。

2. 維持產業發展地區

除前開所敘及之都市計畫工業區外，其餘都市計畫工業區使用率較高，或其鄰接之土地使用分區為工業區或是其他都市發展分區，考量產業用地完整性後，仍建議維持工業區，維持產業機能。

豐潭雅神地區與中部科學園區、潭子加工出口區、豐洲科技工業園區等產業基地相互支援，為臺中市重要工業地帶，惟部分都市計畫工業區已轉作住商使用。透過「臺中市都市發展暨都市計畫工業區檢討策略成果報告(107年1月)」之檢討，部分都市計畫工業區依循上位計畫指導，或毗鄰臺鐵捷運高架場站，建議檢討轉型為住商機能及產業專用區，適度提高土地使用強度，創造多元土地使用型態。



資料來源：臺中市都市發展暨都市計畫工業區檢討策略成果報告，臺中市政府都市發展局(107年1月)。
 圖 5-1 豐原、潭子、大雅、神岡都市計畫工業區檢討策略示意圖

參、公共設施檢討

依據「都市計畫定期通盤檢討實施辦法」規定，本計畫區之計畫人口數及實際發展現況與需求，分別針對本計畫區公共設施用地進行檢討。

一、機關用地

依都市計畫定期通盤檢討實施辦法規定，機關用地按實際需要檢討。現行都市計畫劃設機關用地，潭子區共計 9 處，約 2.2429 公頃。其中已開闢者計 1.4781 公頃；部分開闢者分別計 0.0503 公頃；未開闢者計 0.7145 公頃，開闢率為 76.51%，尚有私有地未取得者計 1.7496 公頃。爰此，除配合機關協調會決議、實際發展現況、公共設施保留地檢討、未來實際發展需求及公民或團體陳情意見予以變更外，其餘維持現行計畫。

二、文小用地

依教育部「國民小學及國民中學設施設備基準(108.7.24)」檢討文小面積，分別以 1.「依班級數檢討」，12 班以下，都市計畫區內學校校地面積不得少於 2 公頃；13 班以上每增 1 班，都市計畫區內學校得增加 400 平方公尺。2.「依每生樓地板面積量檢討」，學校班級數 24 班以下，每生樓地板面積為 18 平方公尺；學校班級數 25 班以上，每生樓地板面積為 17 平方公尺。

現行潭子都市計畫計畫人口按 6-10 歲年齡比例推估目標年學生數及用地需求面積，依教育部規定檢討標準，故已足敷需求，計畫檢討項目及需求面積詳表 5-9。爰此，除配合機關協調會決議、實際發展現況及公民或團體陳情意見予以變更外，其餘維持現行計畫。

表 5-9 本計畫區文小用地需求檢核表

都市計畫		依班級數檢討	依每生樓地板面積檢討
潭子都市計畫	計畫面積 (公頃)	13.8859	
	需求面積 (公頃)	7.0438	6.8574
	供需檢核 (公頃)	+6.8421	+7.0285

三、文中用地

依教育部「國民中小學設備基準」檢討文中面積，分別以 1.「依班級數檢討」，12 班以下，都市計畫區內學校校地面積不得少於 2.5 公頃；13 班以上每增 1 班，都市計畫區內學校得增加 500 平方公尺。2.「依每生樓地板面積量檢討」，學校班級數 24 班以下，每生樓地板面積為 19 平方公尺；學校班級數 25

至 47 班，每生樓地板面積為 18 平方公尺；學校班級數 48 班以上，每生樓地板面積為 17 平方公尺。

現行潭子都市計畫劃設文中用地為 6.4761 公頃，計畫人口按 11-15 歲年齡比例推估目標年學生數及用地需求面積，依教育部規定檢討標準，本計畫區文中用地共計不足 1.2011 公頃，檢討項目及需求面積詳表 5-10。爰此，除配合機關協調會決議、實際發展現況及公民或團體陳情意見予以變更外，其餘維持現行計畫。

表 5-10 本計畫區文中用地需求檢核表

都市計畫		依班級數檢討	依每生樓地板面積檢討
潭子都市計畫	計畫面積 (公頃)	7.2114	
	需求面積 (公頃)	8.4125	6.6938
	供需檢核 (公頃)	-1.2011	+0.5176

四、文高用地

現行潭子都市計畫劃設文高用地 1 處，計畫面積為 2.1055 公頃，潭-文高已開闢使用。依定期通盤檢討辦法規定，文高用地由教育主管機關研訂整體配置計畫及需求面積，爰此，除配合使用現況需求調整及公民或團體陳情意見予以變更外，其餘維持現行計畫。

五、公園用地及鄰里公園兼兒童遊樂場用地

現行潭子都市計畫劃設公園用地計 5 處，約 3.7183 公頃；劃設鄰里公園兼兒童遊樂場用地計 11 處，約 3.1719 公頃。

依定期通盤檢討辦法(106.4.18)規定，兒童遊樂場按閭鄰單位設置，每處最小面積不得小於 0.1 公頃為原則；公園包括閭鄰公園及社區公園，且體育場所面積之二分之一可併入公園面積計算。閭鄰公園按閭鄰單位設置，每一計畫處所最小面積不得小於 0.5 公頃為原則；社區公園每一計畫處所最少設置一處，人口在十萬人口以上之計畫處所最小面積不得小於 4 公頃為原則。檢討如下：

(一)面積需求檢討

經檢討本計畫區內共計 14 個里，以每個里至少 0.6 公頃為原則，經檢討本計畫區內遊憩設施用地總需求面積為 8.4 公頃，現行計畫遊憩設施用地(公園用地+鄰里公園兼兒童遊樂場用地+二分之一體育場用地)面積為 8.3252 公頃，不足需求面積 0.0748 公頃，故規劃面積檢討不符合規定需求。

(二)閭鄰單位檢討

依里界為閭鄰單元檢討設置本計畫區內兒童遊樂場及閭鄰公園(詳圖 5-2 及表 5-11)，本計畫內共計 14 個里，其中嘉仁里、潭秀里、潭北里、頭家里、大富里、東寶里、家興里、頭家東里、家福里等 9 個里經檢討面積不足，其餘各里經檢討兒童遊樂場及閭鄰公園皆足敷需求。

(三)社區公園檢討

本計畫區之計畫人口於 107 年調查約 93,309 人，依定期通盤檢討辦法 (106.4.18)規定，人口在十萬人口以上之計畫處所最小面積不得小於 4 公頃。

表 5-11 本計畫區公園用地及鄰里公園兼兒童遊樂場用地閭鄰單位檢討表

都市計畫區	行政區	里名	遊憩設施用地面積(公頃)	不足或超過面積(公頃)
潭子都市計畫區	潭子區	栗林里	1.6636	1.0636
	潭子區	大豐里	0.8728	0.2728
	潭子區	嘉仁里	0.0000	-0.6000
	潭子區	潭秀里	0.0000	-0.6000
	潭子區	潭陽里	1.5004	0.9004
	潭子區	福仁里	1.1602	0.5602
	潭子區	潭北里	0.0000	-0.6000
	潭子區	甘蔗里	1.8597	1.2597
	潭子區	頭家里	0.2940	-0.3060
	潭子區	大富里	0.0000	-0.6000
	潭子區	東寶里	0.3124	-0.2876
	潭子區	家興里	0.0000	-0.6000
	潭子區	頭家東里	0.2241	-0.3759
	潭子區	家福里	0.2343	-0.3657
合計			8.1215	-0.2785

資料來源：本計畫整理。

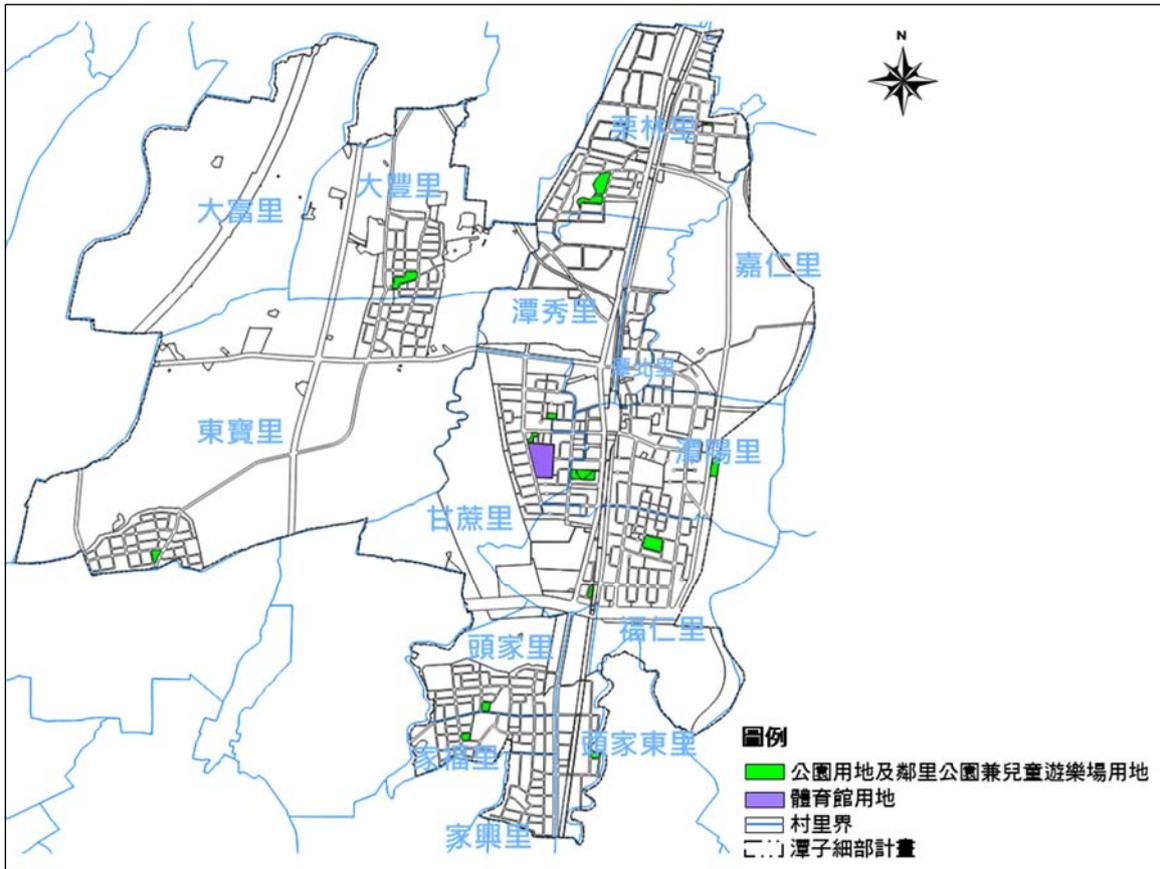


圖 5-2 本計畫區公園用地及鄰里公園兼兒童遊樂場用地閭鄰單位檢討示意圖

六、市場用地

現行潭子都市計畫劃設市場用地計 9 處。未開闢者包括潭市三用地、潭市五用地、豐交市五-1 用地、豐交市五-2 用地 4 處，部分開闢者計豐交市三用地 1 處，其餘 4 處現況皆已開闢。有關未開闢、部分開闢市場用地已納入公共設施專案通檢辦理，除配合機關協調會決議、公共設施保留地檢討、實際發展現況予以變更外，其餘維持現行計畫。

七、五項開放空間公共設施

依都市計畫法第 45 條之規定，公園、綠地、廣場、體育場所、兒童遊樂場用地，其占用土地總面積不得少於全部計畫面積 10%，本計畫區五項開放空間公共設施之需求面積計 142.1579 公頃。以公園用地、體育場用地、鄰里公園兼兒童遊樂場用地、綠地用地及廣場兼停車場用地之 1/2 計算，現行潭子都市計畫計 14.0548 公頃，尚不足 128.1031 公頃。

表 5-12 本計畫區五項開放空間公共設施需求檢核表

都市計畫		不得低於計畫區總面積 10%。
潭子都市計畫	計畫面積 (公頃)	14.0548
	需求面積 (公頃)	142.1579
	供需檢核 (公頃)	-128.1031

八、殯葬用地(殯葬設施供給)

(一)中彰投苗區域殯葬設施供給概況

考量臺中市殯葬設施可能有服務鄰近縣市之情形，本計畫分別以中彰投苗區域及臺中市為空間單元，分析現況殯葬設施供給概況，以作為本計畫公墓公園化及用地變更之執行參考。依 107 年內政部統計年報，中彰投苗地區尚可使用墓基數有 55,297 座，尚可使用骨灰骸櫃位量有 1,480,390 位，近 5 年年平均死亡數為 33,443 人；其中，臺中市尚可使用墓基數有 17,756 座，尚可使用骨灰骸櫃位量有 878,068 位，近 5 年年平均死亡數為 13,418 人，推估 10 年內中彰投苗地區乃至於臺中市殯葬設施供給尚足。

表 5-13 中彰投苗區域公私立公墓設施概況綜整表

行政區	近 5 年 平均 死亡數 (人/年)	經規劃啟用						未規劃 處數 (處)	合計 總處 數 (處)
		處數 (處)	總墓 基數 (座)	已使用 墓基數 (座)	尚可使用 墓基數 (座)	107 年 墓基使用 數(座)	現況 使用率 (%)		
臺中市	13,418	13	30,607	12,851	17,756	132	58.01	165	178
彰化縣	10,254	40	50,501	16,743	33,758	679	66.85	192	232
南投縣	4,843	11	3,884	1,334	2,550	22	65.65	196	207
苗栗縣	4,928	2	1,257	24	1,233	2	98.09	201	203
合計	33,443	66	86,249	30,952	55,297	835	64.11	754	820

資料來源：內政部統計年報(107)。

表 5-14 中彰投苗區域公私立骨灰骸存放設施概況綜整表

行政區	近 5 年 平均 死亡數 (人/年)	骨灰骸存放設施					
		座數 (處)	最大容量 (位)	已使用 櫃位量 (位)	尚可使用 櫃位量 (位)	107 年使用 櫃位量(位)	現況 使用率(%)
臺中市	13,418	42	1,227,427	349,359	878,068	16,861	28.46
彰化縣	10,254	57	642,806	457,481	185,325	16,651	71.17
南投縣	4,843	40	570,674	210,006	360,668	11,921	36.80
苗栗縣	4,928	12	147,897	91,568	56,329	7,672	61.91
合計	33,443	151	2,588,804	1,108,414	1,480,390	53,105	42.82

資料來源：內政部統計年報(107)。

(二)本計畫區所在 4 行政區殯葬設施供給概況

截至 109 年 3 月，本計畫區內尚使用中公立公墓設施有 1 處，現況使用率 22.37%，可使用墓基數有 6,966 座；公立堂塔共 2 處，現況使用率已達 89.52%，可使用櫃位數 4,054 位，配合臺中市國土計畫以民國 125 年為計畫年期，以近五年年平均死亡數 251 人推計，在不增加殯葬設施情況下，截至民國 125 年之殯葬設施存放單位為 4,267 位。其中本計畫區內計有 2 處公墓設施已配合禁葬並陸續遷葬，未來禁葬期滿可配合公墓公園化政策辦理變更作業，詳表 5-15。

表 5-15 本計畫區公立公墓設施概況綜整表

使用中公墓設施	總墓基數(座)	已使用數(座)	可使用數(座)	使用率(%)	本計畫區禁葬公墓設施(尚未遷葬墓基數/禁葬年份)
第 8 公墓	8,973	2,007	6,966	22.37	第 3 公墓(387/102 年) 第 4 公墓(128/102 年)

資料來源：臺中市生命禮儀管理處(109.03)。

表 5-16 本計畫區公立堂塔設施概況綜整表

堂塔名稱	總櫃位數(位)	已使用數(位)	未使用數(位)	使用率(%)
石牌納骨塔	2,616	2,611	5	99.81
生命紀念館	1,438	1,018	420	70.79
小計	4,054	3,629	425	89.52

資料來源：臺中市生命禮儀管理處(109.03)。

九、其他公共設施用地

本計畫區後續除配合實際發展現況、機關協調會決議及公民或團體陳情意見予以變更外，其餘維持現行計畫。

表 5-17 本計畫區公共設施用地面積檢討分析表

項目	檢討標準	備註
機關用地	依實際需要檢討之。	
學校用地	依據「國民中小學設備基準」之規定： 1.十二班以下，都市計畫區內學校校地面積不得少於二公頃；十三班以上每增一班，都市計畫區內學校得增加四百平方公尺。 2.學校班級數二十四班以下，每生樓地板面積為十八平方公尺；學校班級數二十五班以上，每生樓地板面積為十七平方公尺。	詳表 5-9

項目		檢討標準	備註
	文中用地	依據「國民中小學設備基準」之規定： 1.十二班以下，都市計畫區內學校校地面積不得少於二點五公頃；十三班以上每增一班，都市計畫區內學校得增加五百平方公尺。 2.學校班級數二十四班以下，每生樓地板面積為十九平方公尺；學校班級數二十五至四十七班，每生樓地板面積為十八平方公尺；學校班級數四十八班以上，每生樓地板面積為十七平方公尺。	詳表 5-10
	市場用地	市場用地應依據該地區之發展情形予以檢討，已設立之市場足數需求者，應將其餘尚未設立之市場用地檢討變更。	
遊憩設施用地	面積需求檢討	1.兒童遊樂場按閭鄰單位設置，每處最小面積不得小於 0.1 公頃為原則。 2.閭鄰公園每一計畫處所最小面積不得小於 0.5 公頃為原則。	遊憩設施用地=公園用地+鄰里公園兼兒童遊樂場用地+1/2 體育場用地。
	閭鄰單位檢討	兒童遊樂場按閭鄰單位設置，每處最小面積不得小於 0.1 公頃為原則；公園包括閭鄰公園及社區公園，且體育場所面積之二分之一可併入公園面積計算。閭鄰公園按閭鄰單位設置，每一計畫處所最小面積不得小於 0.5 公頃為原則	詳表 5-11
	社區公園檢討	每一計畫處所最少設置一處，人口在十萬人口以上之計畫處所最小面積不得小於 4 公頃為原則。	
	綠地用地	依實際需要檢討之。	
	公園、體育場所、綠地、廣場及兒童遊樂場用地	公園、體育場所、綠地、廣場及兒童遊樂場，應依計畫人口密度及自然環境，作有系統之布置，除具有特殊情形外，其佔用土地總面積不得少於全部計畫面積 10%。	詳表 5-12
	停車場用地	停車場用地面積應依各都市計畫地區之社會經濟發展、交通運輸狀況、車輛持有率預測、該地區建物停車空間供需情況及土地使用種類檢討規劃之，並不得低於計畫區內車輛預估數百分之二十之停車需求。但考量城鄉發展特性、大眾運輸建設、多元方式提供停車空間或其他特殊情形；另市場用地、機關用地、醫療用地、體育場所用地、遊憩設施用地，及商業區、特定專用區等停車需求較高之用地或使用分區，應依實際需要檢討留設停車空間。	
	廣場兼停車場用地	不低於計畫區內車輛預估數 20%之停車需求。	潭子區不足 16.4799 公頃，詳肆、交通系統檢討。
	其他公共設施用地	依實際需要檢討之。	

肆、交通系統檢討

一、區內、區外道路系統

計畫區內部聯絡都市道路系統多為南北走向，包括中山路(豐原、潭子)、崇德路(神岡、潭子)等，東西向計畫道路系統則主要係以雅潭路(大雅、潭子)為主，其他現有聯絡道路則多屬現有通行巷道，包括潭富路(潭子)等。

計畫區與外部連接之道路系統係為主要道路，且多為南北走向，包括中山路(潭子連接至豐原、北屯)、崇德路(潭子連接至豐原、北屯)等，東西走向之區外道路系統則係以環中東路(大雅、潭子、原市轄)為主。



圖 5-3 本計畫區區內、區外道路系統示意圖

二、既成道路檢討

配合本計畫清查既成道路分布情形，有關本計畫區內既成道路是否檢討變更為計畫道路之建議準則如下：

(一)依所涉及土地使用分區

考量使用區發展性質及迫切性，以住宅區、商業區之既成道路檢討為主。農業區、工業區及未辦理整體開發之地區，如有檢討變更需求，則納入其變更範圍之整體開發規劃處理，不列入既成道路檢討議題。

(二)依土地權屬判斷

依據都市計畫法第 42 條規定，公共設施用地應儘先利用適當之公有土地，且考量既成道路劃設為計畫道路後，須針對私有土地進行徵收作業，故依土地權屬為公有優先檢討之，其餘既成道路不納入計畫道路系統，未來視實際發展情形及需求另行變更使用。

(三)依既成道路劃定為計畫道路是否造成畸零土地

考量整體土地使用計畫機能完整性及相關土地所有權人權益，既成道路檢討後將造成土地畸零情形者，不予檢討。

(四)既成道路寬度是否大於等於 8 公尺

考量檢討變更後之通行安全性，既成道路寬度小於 8 公尺者，不予檢討。

(五)道路二端連通情形

考量車輛進出連通及迴轉可行性，既成道路寬度未達 9 公尺者，其二端應銜接計畫道路或其他依法可供通行之公共設施用地，且應不影響既有規劃道路系統，否則不予檢討。

(六)涉及其他公共設施用地

其範圍涉及其他公共設施用地，且該公共設施用地依法不可供通行者，應與各該公共設施用地主管機關協商確認配合納入既成道路檢討之可行性，據以檢討之。

(七)已辦理完竣整體開發

已辦理完成市地重劃或區段徵收之新增道路，考量其現況係屬公有土地，且現況已作為交通通行使用，故不論其道路二端是否連通、道路寬度是否大於等於 8 公尺，皆納入檢討變更。

就上述現有巷道檢討原則而言，本計畫共計有 9 處(潭-100、潭-105、潭-

109、潭-111、潭-112、潭-113、潭-114、潭-115、潭-151)現有巷道，惟經套繪現有巷道與周邊道路系統、現況之關係，及為避免影響現有建築物，後續將配合目的事業主管機關進行檢討。

三、停車空間檢討

依「都市計畫定期通盤檢討實施辦法(106.4.18)」規定，停車場用地面積應依各都市計畫地區之社會經濟發展、交通運輸狀況、車輛持有率預測、該地區建物停車空間供需情況及土地使用種類檢討規劃之，並不得低於計畫區內車輛預估數百分之二十之停車需求。參考民國 106 年臺中市每千人汽車持有率 328.4 輛，以潭子地區計畫人口數分別為 87,500 人進行推計，潭子地區應設停車場面積 17.2410 公頃，而潭子地區現行計畫供作停車使用面積約 0.7611 公頃(廣場兼停車場用地以其用地面積二分之一作停車使用估算)，不足 16.4799 公頃。

第六章 發展構想

壹、豐潭雅神地區發展定位

綜觀整個大臺中地區之都市空間結構可知豐潭雅神地區區位居關鍵核心區位，從立地條件觀之，豐潭雅神在交通優勢條件的加持下，透過鐵路及其騰空綠廊、國道(一號、四號)、國道四號環狀線、高鐵橋下道路等縱貫連橫系統有效縮短了通往各地的時間，鐵路新設車站更能帶動站區周邊 TOD 發展。從產業軸線來看，計畫區以中部科學園區及潭子加工出口區為發動引擎，藉由創新研發、未登工廠策略、產學合作等策略逐步引導產業鏈串聯與轉型，加上國際門戶機場自由港的推波助瀾下，計畫區內生活機能與發展潛力齊備。

在大臺中地區既有的都市分工角色與條件下，由豐原、潭子、大雅、神岡等行政區所構成之「豐潭雅神」地區，係屬未來臺中市之山城核心，並位於「水岸花都策略區」，呼應上位政策朝向水岸花都結合生態導向，發展生技創研、綠能科技及打造物流、科技拔尖轉型計畫等發展定位下，未來將以「打造兼具創新產業經濟及多元服務功能的智慧山城」為發展定位，因應區內各主、次核心發展條件，進一步導引各地區發展定位。

透過結合創產創生場域、產業加值基地、未登工廠策略地區、既有工業區發展成果，積極推動創新研發、產業轉型加值的建設，建構交通轉運節點 TOD 發展、永續人本環境、航太科技支援腹地、防災滯洪親水空間、都市美學策略、便利、安全的永續發展都市，以具體實踐智慧山城「創新產經、多元服務」之發展定位。



圖 6-1 本計畫區空間發展定位

貳、潭子地區發展願景

潭子地區則掌握既有加工出口區及與北屯地區發展串聯之區位發展，持續發展「產業增值都會新區」；潭子區公所遷址後周邊配合北側聚興產業園區及南側後續頭家厝地區農業區及捷運主機廠區段徵收地區之發展，透過已拓寬完成之潭興路，串聯現行潭子都市計畫核心發展區域，以新興生活發展區機能持續活絡周邊發展



圖 6-2 潭子地區空間發展構想

第七章 變更計畫

壹、檢討變更原則

一、計畫年期檢討變更原則

計畫年期應配合臺中市國土計畫指導予以調整本計畫目標年至 125 年。

二、土地使用分區變更原則

經檢討建議維持原計畫。

三、公共設施用地變更原則

經檢討建議維持原計畫。

四、交通系統變更原則

係配合周邊道路系統，健全道路交通系統，且計畫道路變更，以不影響可建地進出之通行權利及現有道路通行之功能。

(一)道路用地

配合已完成市地重劃配地地區，檢討調整道路用地。

(二)人行步道

1. 配合內政部 105 年 11 月 29 日台內營字第 1050079403 號函：「人行步道用地係規劃供人徒步使用之道路用地…不得作為停車空間車道出入通行使用」及「都市計畫『人行廣場』及『人行步道』性質類似…(略以)」，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予以檢討變更。

2. 人行步道之變更，不影響可建築基地進出之通行權益，或妨礙現有巷道通行之功能。

3. 依臺中市都市計畫人行步道用地檢討變更處理原則檢討變更。

(1)人行步道用地符合下列情形之一者，以維持既有人行徒步功能為原則，不變更為其他使用：

A.人行步道已開闢，且其鋪面設計專供人行使用者。

B.人行步道臨接學校、公園、綠地、河道用地或溝渠用地等設施或臨接非都市發展用地，已構成良善公共開放空間系統者。

C.人行步道劃設情形，已與其他人行步道用地構成至少三處臨接之系統動線。

(2)人行步道用地符合下列情形之一者，得變更為道路用地、廣場用地、其他適當用地或適當之土地使用分區：

- A.人行步道用地所在街廓最長邊之長度超過一百公尺，為利消防救災及防火區劃，得變更為道路用地或廣場用地。
- B.人行步道臨接之建築基地，確實無法以其他道路或廣場作為建築物附設停車空間之車輛出入通行使用者，得變更為道路用地、廣場用地或其他適當用地。
- C.為利土地整體規劃使用，得變更為適當之土地使用分區，經人行步道用地臨接之土地所有權人於各該都市計畫通盤檢討期間自行提出變更申請，並檢附人行步道用地兩側全部土地所有權人之同意文件，及承諾依規定辦理回饋，得經各級都市計畫委員會審議進行適當調整。

五、土地使用分區管制變更原則

- (一)配合相關法令、實際發展需求與執行之問題癥結等因素，調整變更部份土地使用分區管制要點，以利於執行。
- (二)配合海綿城市概念及低衝擊開發，新增綠建築、基地保水及雨水貯留等土地使用分區管制要點，以達基地保水防洪效用。
- (三)結合既有河川、水圳及配合縱貫鐵路高架化景觀設計，調整指定退縮空間綠化規定、指定主要道路留設並串聯自行車道，以塑造都市景觀綠帶。

貳、變更內容

本次通盤檢討配合土地使用分區及公共設施用地檢討、各單位意見及人民陳情意見、發展現況及計畫構想，提出通盤檢討變更案，其變更位置示意圖、變更內容明細表與變更面積增減表，詳見圖 7-1、表 7-1、表 7-2。

表 7-1 變更內容明細表

編號	位置	變更內容		變更理由	備註
		原計畫(公頃)	新計畫(公頃)		
1	調整目標年期	民國 115 年	民國 125 年	計畫年期依臺中市國土計畫指導予以調整本計畫目標年至 125 年。	
2	潭子區甘蔗崙市地重劃區	第一之二種住宅區(0.2389)	道路用地(0.1338)	1. 位於潭子區甘蔗崙市地重劃區內，且現況已開闢為道路使用(屬現有巷道)，權屬皆為公有土地。 2. 依據交通系統變更原則，將部分第一之二種住宅區變更為道路用地以及廣場用地兼供道路使用。 3. 依「臺中市都市計畫土地使用變更回饋審議原則」規定，係屬配合地籍分割資料而調整變更，爰免予回饋。	變更範圍：甘潭段 230 號、305-1 號、311-1 號、375 號、501 號
			廣場用地兼供道路使用(0.0795)		變更範圍：甘潭段 54 號、175-1 號、272 號 383 號
		廣場用地(0.0256)	變更範圍：甘潭段 443 號、443-2 號		
		道路用地(0.0029)	第一之二種住宅區(0.0029)		變更範圍：甘潭段 499 號
3	潭子區弘富自辦市地重劃區	第一之二種住宅區(0.1488)	廣場用地(0.1488)	1. 位於潭子區弘富自辦市地重劃區，且現況已開闢為道路使用(屬現有巷道)，權屬皆為公有土地。 2. 依據交通系統變更原則，將部分第一之二種住宅區變更為道路用地以及廣場用地兼供道路使用。	變更範圍：弘富段 4 號、295 號、324 號、353 號、車路墘段溝子墘小段 93 號
4	調整公共設施用地指定用途	機關用地(潭-細機五)(0.1164) 指定用途：栗林活動中心	機關用地(潭-細機五)(0.1164)	為提升公共設施多元使用彈性，刪除本計畫區內已開闢之機關用地指定用途	
5	人行步道	道路用地(人行步道用地)(0.3530)	道路用地(0.3530)	配合臺中市都市計畫人行步道用地檢討變更處理原則檢討變更。	共計 17 處。
6	土地使用分區管制要點	原土地使用分區管制要點	修訂土地使用分區管制要點		

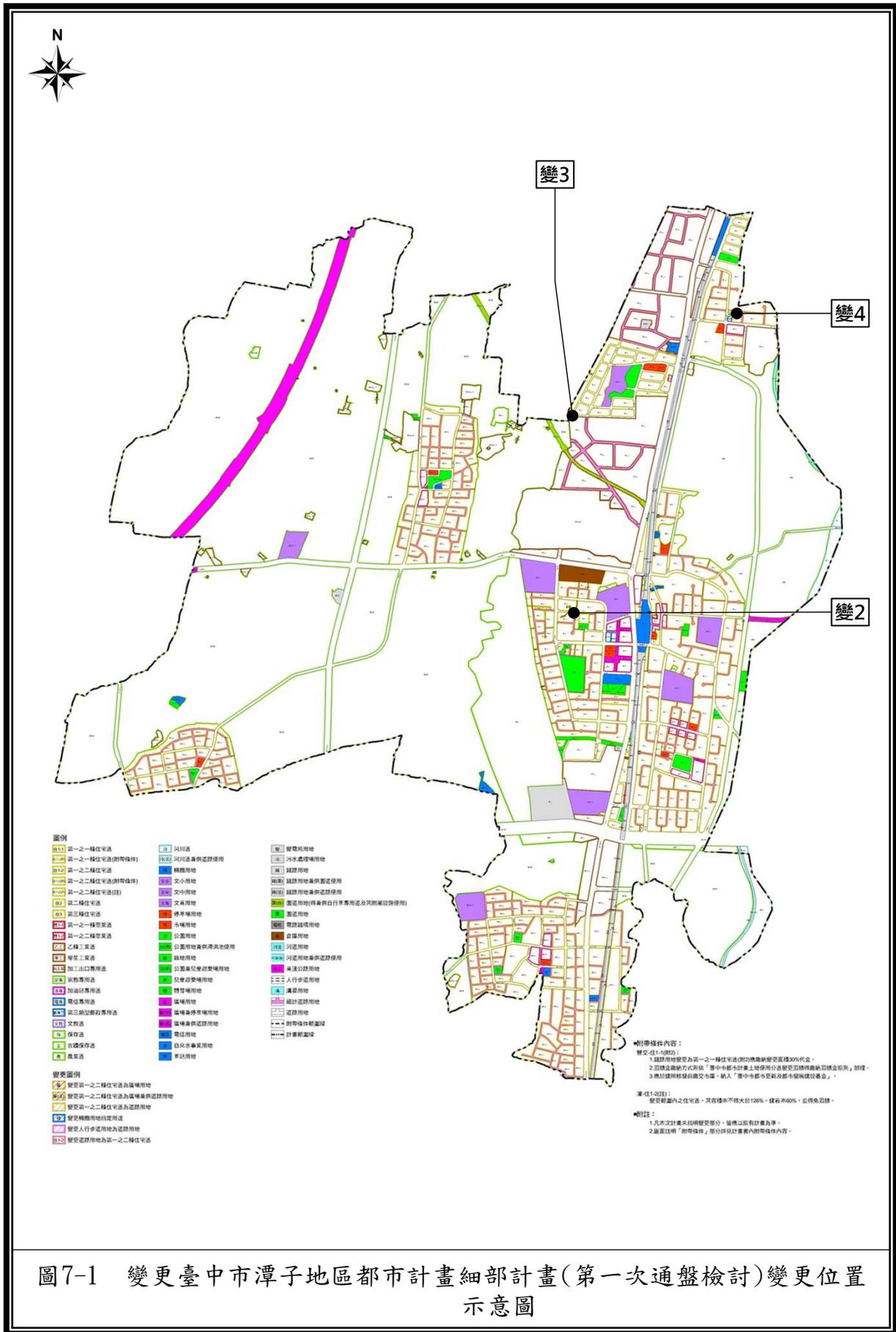


圖7-1 變更臺中市潭子地區都市計畫細部計畫(第一次通盤檢討)變更位置示意圖

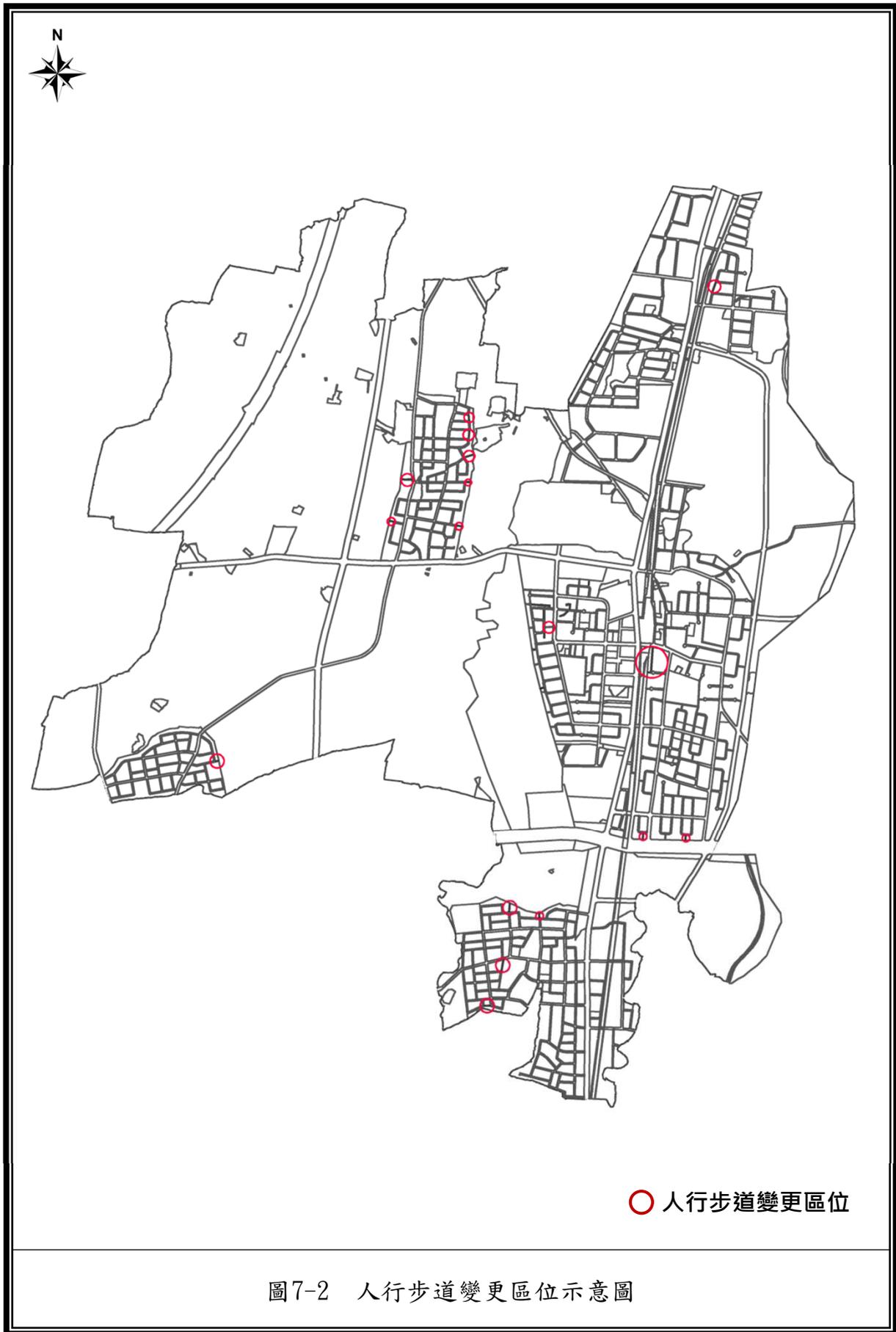


圖7-2 人行步道變更區位示意圖

表 7-2 本次通盤檢討變更面積增減統計表

項目		變 2	變 3	小計	
土地使用分區	住宅區	第一之一種住宅區			
		第一之一種住宅區(附)			
		第一之二種住宅區	-0.2360	-0.1488	-0.3848
		第一之二種住宅區(附)			
		第一之二種住宅區(註)			
		第二種住宅區			
		第三種住宅區			
	小計	-0.2360	-0.1488	-0.3848	
	商業區	第一之一種商業區			
		第一之二種商業區			
		小計	+0.0000	+0.0000	+0.0000
	工業區	乙種工業區			
		零星工業區			
	加工出口專用區				
	文教區				
	電信專用區				
	古蹟保存區				
	保存區				
	宗教專用區				
	加油站專用區				
	第三類型郵政專用區				
河川區					
河川區兼供道路使用					
農業區					
合計		-0.2360	-0.1488	-0.3848	
公共設施用地	機關用地				
	學校用地	文小用地			
		文中用地			
		文高用地			
		小計	+0.0000	+0.0000	+0.0000
	停車場用地				
	市場用地				
	公園用地				
	公園兼兒童遊樂場用地				
	公園用地兼供滯洪池使用				
	兒童遊樂場用地				
	綠地用地				
	體育場用地				
倉庫用地					
變電所用地					

項目		變 2	變 3	小計
	電信用地			
	自來水事業用地			
	污水處理場用地			
	溝渠用地			
	廣場用地	+0.0256	+0.1488	+0.1744
	廣場兼停車場用地			
	廣場兼供道路用地	+0.0795		+0.0795
	車站用地			
	鐵路用地			
	鐵路用地兼供道路使用			
	鐵路用地兼供園道使用			
	高速公路用地			
	自行車專用道用地			
	園道用地(得兼供自行車專用道及其附屬設施使用)			
	園道用地			
	河道用地			
	河道用地兼供道路使用			
	電路鐵塔用地			
	道路用地(附)			
	道路用地	+0.1309		+0.1309
	合計	+0.2360	+0.1488	+0.3848
計畫面積總計		+0.0000	+0.0000	+0.0000

表 7-3 變更臺中市潭子地區都市計畫細部計畫(第一次通盤檢討)土地使用分區管制修訂前後條文對照表

原條文				新條文				變更理由
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。				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。				未修訂。
二、土地使用強度規定 (一)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、土地使用強度規定 (一)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：				未修訂。
項目	建蔽率(%)	容積率(%)	備註	項目	建蔽率(%)	容積率(%)	備註	
第一之一種住宅區	60	180	1.屬原高速公路豐原交流道附近特定區計畫範圍者。 2.建築基地面臨接 15 公尺以上計畫道路(含 15 公尺)縱深 30 公尺以內，不得大於 200%；其他住宅區不得大於 180%。	第一之一種住宅區	60	180	1.屬原高速公路豐原交流道附近特定區計畫範圍者。 2.建築基地面臨接 15 公尺以上計畫道路(含 15 公尺)縱深 30 公尺以內，不得大於 200%；其他住宅區不得大於 180%。	
第一之二種住宅區	60	180	建蔽率不大於 50%時，容積率得調整為不大於 200%。	第一之二種住宅區	60	180	建蔽率不大於 50%時，容積率得調整為不大於 200%。	
第二種住宅區	60	200		第二種住宅區	60	200		
第三種住宅區	50	200		第三種住宅區	50	200		
第一之一種商業區	80	240		第一之一種商業區	80	240		
第一之二種商業區	80	240	建蔽率不大於 70%時，容積率得調整為不大於 280%。	第一之二種商業區	80	240	建蔽率不大於 70%時，容積率得調整為不大於 280%。	

原條文				新條文				變更理由
乙種工業區	70	210	粟林及潭秀工業區內其建築物之高度比不得超過1.5。	乙種工業區	70	210	粟林及潭秀工業區內其建築物之高度比不得超過1.5。	
零星工業區	70	210		零星工業區	70	210		
零星工業區(供污水處理場使用)	60	120	與鄰近之農業區應以與環境協調之綠籬加強區隔，以減緩環境衝擊	零星工業區(供污水處理場使用)	60	120	與鄰近之農業區應以與環境協調之綠籬加強區隔，以減緩環境衝擊	
古蹟保存區	60	160		古蹟保存區	60	160		
宗教專用區(豐交-宗專1、豐交-宗專5)	60	160		宗教專用區(豐交-宗專1、豐交-宗專5)	60	160		
宗教專用區(潭-宗專)	40	160		宗教專用區(潭-宗專)	40	160		
保存區(豐交-存)	60	160		保存區(豐交-存)	60	160		
保存區(潭-存)	40	120		保存區(潭-存)	40	120		
加油站專用區	40	120		加油站專用區	40	120		
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		
第三類型郵政專用區	50	240		第三類型郵政專用區	50	240		
(二)本計畫區內各項公共設施用地之建蔽率、容積率不得大於下表規定：				(二)本計畫區內各項公共設施用地之建蔽率、容積率不得大於下表規定：				
項目	建蔽率(%)	容積率(%)	備註	項目	建蔽率(%)	容積率(%)	備註	
機關用地	50	250		機關用地	50	250		

原條文					新條文					變更理由
學校 用地	文中、文小用地	50	150		學校 用地	文中、文小用地	50	150		
	文高	50	200			文高	50	200		
市場用地(豐交-市3、豐交-市5-1、豐交-市5-2)		60	240		市場用地(豐交-市3、豐交-市5-1、豐交-市5-2)		60	240		
市場用地(潭-市1、潭-市2、潭-市3、潭-市4、潭-市5、潭-市6)		80	240		市場用地(潭-市1、潭-市2、潭-市3、潭-市4、潭-市5、潭-市6)		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		
	潭-停4	80	400			潭-停4	80	400		
自來水事業用地(豐交-自)		50	250		自來水事業用地(豐交-自)		50	250		
自來水事業用地(潭-自)		50	240		自來水事業用地(潭-自)		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		
污水處理場用地		30	60		污水處理場用地		30	60		
車站用地		40	200	高架月台不計入容積	車站用地		40	200	高架月台不計入容積	
倉庫用地		70	210		倉庫用地		70	210		
電信用地		50	250		電信用地		50	250		
三、土地及建築物之使用規定 (一)乙種工業區及零星工業區之使用如下： 1. 乙種工業區之使用依都市計畫法臺中市施行自治條例乙種工業區規定管制。 2. 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					三、土地及建築物之使用規定 (一)乙種工業區及零星工業區之使用如下： 1. 乙種工業區之使用依都市計畫法臺中市施行自治條例乙種工業區規定管制。 2. 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件七；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					配合公共設施用地名稱調整酌予修正文字。

原條文	新條文	變更理由
<p>務設施及公用事業設施總量管制作業要點」規定辦理。</p> <p>3. 乙種工業區(栗林及潭秀工業區內)者用語定義如下：</p> <p>(1)基地線：建築基地之界線。</p> <p>(2)前面基地線：基地臨接計畫道路之基地線。</p> <p>臨接二條以上計畫道路者，由建築基地申請人任選一側為前面基地線。</p> <p>(3)前院：沿前面基地線之庭院。</p> <p>其他臨接計畫道路之基地線，另有設置騎樓或退縮規定者，從其規定，無規定者，比照前院深度退縮。</p> <p>(4)建築物高度比：建築物各部分高度與自各該部分起量至臨接道路對側道路境界線之最小水平距離之比。但臨接二條以上道路者，得任選一條檢討。</p> <p>建築物不計建築物高度者及不計建築面積之陽台、屋簷、雨遮等，得不受建築物高度比之限制。</p> <p>建築基地臨接或臨接道路對側有公園、綠地、廣場、河川、體育場、兒童遊樂場、綠帶、計畫水溝、平面式停車場、行水區、湖泊、水堰或其他類似空地者，其建築物高度比之計算，得將該等寬度計入。</p> <p>(二)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。</p> <p>(三)自行車專用道用地僅供人行、自行車通行，但經本府主管機關審查後得作為自行車休憩、租賃及小型飲食店(樓地板面積300㎡以下)之使用。</p> <p>(四)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。</p> <p>(五)潭-細公(兒)3 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。</p> <p>(六)潭-停3、潭-細公(兒)6 用地公共設施用地多目標使用限非營利性公共設施使用。</p>	<p>務設施及公用事業設施總量管制作業要點」規定辦理。</p> <p>3. 乙種工業區(栗林及潭秀工業區內)者用語定義如下：</p> <p>(1)基地線：建築基地之界線。</p> <p>(2)前面基地線：基地臨接計畫道路之基地線。</p> <p>臨接二條以上計畫道路者，由建築基地申請人任選一側為前面基地線。</p> <p>(3)前院：沿前面基地線之庭院。</p> <p>其他臨接計畫道路之基地線，另有設置騎樓或退縮規定者，從其規定，無規定者，比照前院深度退縮。</p> <p>(4)建築物高度比：建築物各部分高度與自各該部分起量至臨接道路對側道路境界線之最小水平距離之比。但臨接二條以上道路者，得任選一條檢討。</p> <p>建築物不計建築物高度者及不計建築面積之陽台、屋簷、雨遮等，得不受建築物高度比之限制。</p> <p>建築基地臨接或臨接道路對側有公園、綠地、廣場、河川、體育場、兒童遊樂場、綠帶、計畫水溝、平面式停車場、行水區、湖泊、水堰或其他類似空地者，其建築物高度比之計算，得將該等寬度計入。</p> <p>(二)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。</p> <p>(三)<u>園道用地(得兼供自行車專用道及其附屬設施使用)</u>僅供人行、自行車通行。但經本府主管機關審查後得作為自行車休憩、租賃、小型飲食店(樓地板面積300㎡以下)<u>及觀光遊憩設施之使用。</u></p> <p>(四)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。</p> <p>(五)潭-細公(兒)3 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。</p> <p>(六)潭-停3、潭-細公(兒)6 用地公共設施用地多目標使用限非營利性公共設施使用。</p>	

原條文	新條文	變更理由
<p>(七)第三類型郵政專用區為促進郵政事業之發展而劃定(建蔽率不得大於 50%，容積率不得大於 240%)，得為下列之使用：</p> <ol style="list-style-type: none"> 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。 <p>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。</p> <p>(八)電信用地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 4 款規定辦理。</p>	<p>(七)第三類型郵政專用區為促進郵政事業之發展而劃定(建蔽率不得大於 50%，容積率不得大於 240%)，得為下列之使用：</p> <ol style="list-style-type: none"> 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。 <p>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。</p> <p>(八)電信用地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 4 款規定辦理。</p>	
<p>四、騎樓與建築退縮規定</p> <p>(一)屬原高速公路豐原交流道附近特定區計畫範圍者各種土地使用分區及公共設施用地之退縮建築規定如下：</p> <ol style="list-style-type: none"> 1.第一之一種住宅區及第一之一種商業區，凡面臨 7 公尺(含 7 公尺)以上計畫道路之建築基地，應設置騎樓或無遮簷人行道。凡面臨未達 7 公尺計畫道路，以及面臨現有巷道(含重劃增設道路)之建築基地，應由建築線(溝濱後)退縮 0.5 公尺建築。 2.豐交-宗專 1、豐交-宗專 5 為符合「臺中市都市計畫宗教專用區劃設檢討變更處理原則」第 4 條第 1 項規定，需由面前臨接道路自對面道路境界線自行退縮 6 公尺以上。 3.豐交-零工 84 之建築基地與毗鄰農業區鄰接部分，應自基地界線退縮 1.5 公尺建築。 4.自來水事業用地及機關用地應自基地境界線至少退縮 4 公尺建築，如有設置圍牆之必要者，圍牆應自基地境界線至少退縮 2 公尺；退縮部分得計入法定空地，並應妥予植栽綠化。 5.變電所用地應自道路境界線至少退縮 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 3 公尺。建築物與鄰地應自基地境界線至少退縮 4 	<p>四、騎樓與建築退縮規定</p> <p>(一)屬原高速公路豐原交流道附近特定區計畫範圍者各種土地使用分區及公共設施用地之退縮建築規定如下：</p> <ol style="list-style-type: none"> 1.第一之一種住宅區及第一之一種商業區，凡面臨 7 公尺(含 7 公尺)以上計畫道路之建築基地，應設置騎樓或無遮簷人行道。凡面臨未達 7 公尺計畫道路，以及面臨現有巷道(含重劃增設道路)之建築基地，應由建築線(溝濱後)退縮 0.5 公尺建築。 2.豐交-宗專 1、豐交-宗專 5 為符合「臺中市都市計畫宗教專用區劃設檢討變更處理原則」第 4 條第 1 項規定，需由面前臨接道路自對面道路境界線自行退縮 6 公尺以上。 3.豐交-零工 84 之建築基地與毗鄰農業區鄰接部分，應自基地界線退縮 1.5 公尺建築。 4.自來水事業用地及機關用地應自基地境界線至少退縮 4 公尺建築，如有設置圍牆之必要者，圍牆應自基地境界線至少退縮 2 公尺；退縮部分得計入法定空地，並應妥予植栽綠化。 5.變電所用地應自道路境界線至少退縮 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 3 公尺。建築物與鄰地應自基地境界線至少退縮 4 	<p>考量自行車專用道用地屬開放性公共設施用地，為降低對該設施用地使用之影響，增訂退縮規定。</p>

原條文	新條文	變更理由
<p>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>6. 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，應自計畫道路退縮4公尺為無遮簷人行道。凡面臨未達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。</p> <p>(二)屬原潭子都市計畫區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、公園兼兒童遊樂場及公園外，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：</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 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。 2. 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。 3. 第三種住宅區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。 4. 原「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」之住宅區應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 	<p>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>6. 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，應自計畫道路退縮4公尺為無遮簷人行道。凡面臨未達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。</p> <p>(二)屬原潭子都市計畫區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、公園兼兒童遊樂場及公園外，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：</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 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。 2. 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。 3. 第三種住宅區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。 4. 原「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」之住宅區應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 	

原條文	新條文	變更理由
<p>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）；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。</p> <p>5. 乙種工業區基地(不包含栗林及潭秀工業區)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>6. 乙種工業區(栗林及潭秀工業區內)者</p> <p>(1)與住宅區直接鄰接部份申請建築時，應自乙種工業區境界線退縮 6 公尺；建築物基地最低前院深度及深度比各為 6 公尺及 0.3。(最低前院深度比：建築物前院深度與建築物正面高度之比。)</p> <p>(2)建築基地臨接現有巷道部分，應自建築線再退縮 1 公尺建築，退縮部分供通行使用，並得計入法定空地。</p> <p>7. 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：</p> <p>(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。</p> <p>(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>8. 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>9. 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>10. 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：</p>	<p>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）；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。</p> <p>5. 乙種工業區基地(不包含栗林及潭秀工業區)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>6. 乙種工業區(栗林及潭秀工業區內)者</p> <p>(1)與住宅區直接鄰接部份申請建築時，應自乙種工業區境界線退縮 6 公尺；建築物基地最低前院深度及深度比各為 6 公尺及 0.3。(最低前院深度比：建築物前院深度與建築物正面高度之比。)</p> <p>(2)建築基地臨接現有巷道部分，應自建築線再退縮 1 公尺建築，退縮部分供通行使用，並得計入法定空地。</p> <p>7. 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：</p> <p>(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。</p> <p>(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>8. 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>9. 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>10. 「變更潭子都市計畫(第四次通盤檢討)(第一階段)案」39 處人行步道變更為道路用地者及本計畫 39 處</p>	

原條文	新條文	變更理由
<p>(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。</p> <p>(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>11. 原「潭子都市計畫(原「兒四」兒童遊樂場用地變更為住宅區)細部計畫」之住宅區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；停車場用地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。</p>	<p><u>人行步道變更為道路用地者，為確保消防救災通道安全，其兩側建築基地應依下列規定退縮建築：</u></p> <p><u>(1)4 公尺道路用地兩側建築基地(或公共設施用地)應自計畫道路退縮 1 公尺建築，退縮之空間作為防災道路使用，並得計入法定空地。</u></p> <p><u>(2)4 公尺計畫道路兩側乙種工業區應自計畫道路退縮 2 公尺建築，退縮之空間作為防災道路使用，並得計入法定空地。</u></p>  <p>○ 人行步道變更區位</p> <p>附圖 1 人行步道變更區位示意圖</p>	

原條文	新條文	變更理由
	 <p data-bbox="958 989 1742 1066">附圖 2 變更潭子都市計畫(第四次通盤檢討)(第一階段)案人行步道變更區位示意圖</p> <p data-bbox="1048 1093 1751 1369">11. 原「潭子都市計畫(原「兒四」兒童遊樂場用地變更為住宅區)細部計畫」之住宅區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；停車場用地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。</p>	

原條文	新條文	變更理由
	<p>(三)乙種工業區、零星工業區及農業區鄰接園道用地(得兼供自行車專用道及其附屬設施使用)部分，應留設至少 5 公尺之隔離綠帶或設施，並得計入法定空地。</p>	
<p>五、本計畫區內停車空間留設規定如下：</p> <p>(一)屬原高速公路豐原交流道附近特定區計畫範圍者，停車空間留設依建築技術規則建築設計施工編第 59 條規定辦理。</p> <p>(二)屬原潭子都市計畫範圍者停車空間規定如下：</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 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。 2. 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。 3. 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。 4. 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。 5. 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>五、本計畫區內停車空間留設規定如下：</p> <p>(一)屬原高速公路豐原交流道附近特定區計畫範圍者，停車空間留設依建築技術規則建築設計施工編第 59 條規定辦理。</p> <p>(二)屬原潭子都市計畫範圍者停車空間規定如下：</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 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。 2. 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。 3. 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。 4. 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。 5. 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>未修訂。</p>

原條文	新條文	變更理由
<p>6. 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> <p>7. 原「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」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。</p> <p>8. 原「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」、「潭子都市計畫(原「兒四」兒童遊樂場用地變更為住宅區)細部計畫」之住宅區建築樓地板在 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。</p> <p>9. 原「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」之住宅區建築樓地板面積在 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。</p>	<p>6. 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> <p>7. 原「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」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。</p> <p>8. 原「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」、「潭子都市計畫(原「兒四」兒童遊樂場用地變更為住宅區)細部計畫」之住宅區建築樓地板在 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。</p> <p>9. 原「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」之住宅區建築樓地板面積在 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。</p>	
<p>六、本計畫區內綠化及植栽相關規定如下： (一)本計畫區內(除豐交-零工 84 外)建築基地內之法定空地扣除依相關法令規定無法綠化之面積後應留設二分之一以上種植花草樹木予以綠化；但因設置無遮簷人行道、裝卸位、車道及現有道路，致法定空地未達應種植花草樹木面積者，則僅限實設空地須種植花草樹木，並依建築技術規則建築設計施工編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。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>六、<u>景觀及綠化原則</u> (一)<u>建築基地內之綠化應依下列規定辦理：</u> 1. 本計畫區內(除豐交-零工 84 外)建築基地內之法定空地扣除依相關法令規定無法綠化之面積後應留設二分之一以上種植花草樹木予以綠化；但因設置無遮簷人行道、裝卸位、車道及現有道路，致法定空地未達應種植花草樹木面積者，則僅限實設空地須種植花草樹木，並依建築技術規則建築設計施工編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。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</p>	<p>1. 因應都市計畫管理整合接軌，故參考「變更臺中市豐原地區都市計畫細部計畫(配合豐原都市計畫第三次通盤檢討)(第一階段)」，修訂景觀及綠化原則。 2. 為增加建築基地透水率，增訂應實施綠化空間不透水鋪面比例之規範。增訂六、(一)3. 及 4. 規定，其餘為條次配合修正。</p>

原條文	新條文	變更理由
<p>(二)豐交-零工 84 內綠地之綠化植栽樹種選擇應儘量種植喬木為原則，以達綠化之效。</p> <p>(三)屬原潭子都市計畫範圍者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> <ol style="list-style-type: none"> 1. 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。 2. 公園、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>應至少 30 公分、灌木應至少 60 公分、喬木應至少 120 公分。</p> <ol style="list-style-type: none"> 2. 豐交-零工 84 內綠地之綠化植栽樹種選擇應儘量種植喬木為原則，以達綠化之效。 3. 應予綠化之開放空間、庭院及空地，其不透水鋪面所佔面積應在 1/2 以下，但屋頂、室內及地下開放空間不在此限。 4. 車站用地、鐵路用地及鐵路用地兼作道路使用等用地，因基地條件及鐵路高架橋體遮蔽等限制與停車場配置需要等因素，基地綠化面積得加計高架橋體投影下之綠化面積，達法定空地面積 1/2 以上應予綠化植栽。 <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、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>七、本計畫區內應提送都市設計審議範圍依「臺中市都市設計審議規範」規定辦理。</p>	<p>七、本計畫區內應提送都市設計審議範圍依「臺中市都市設計審議規範」規定辦理。</p>	<p>未修訂。</p>
<p>八、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；建築物提供部分樓地板面積供下列使用者，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：</p> <ol style="list-style-type: none"> (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。 	<p>八、<u>本計畫區容積獎勵規定</u></p> <p>(一)<u>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；建築物提供部分樓地板面積供下列使用者，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：</u></p> <ol style="list-style-type: none"> 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。 	<p>因氣候變遷、節能減碳政策及「臺中市發展低碳城市自治條例」之公告發布實施，鼓勵申請興建「綠建築」及參考「變更臺中市豐原地區都市計畫細部計畫(配合豐原都市計畫第三次通盤檢討)(第一階段)」土地使用分區管制要點，增訂綠建築之容積獎勵標準。</p>

原條文	新條文	變更理由
	<p>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。</p> <p>(二)為鼓勵實施都市設計審議地區之建築基地進行綠建築設計，訂定下列獎勵措施：</p> <p>1.申請綠建築設計取得綠建築標章及通過綠建築分級評估黃金級以上者，給予基準容積6%之獎勵，取得鑽石級以上者，給予基準容積10%之獎勵。</p> <p>2.申請者應於都市設計審議通過後與臺中市政府簽訂協議書，保證於使用執照核發後2年內，取得綠建築標章；且申請使用執照時，應提供因綠建築所獎勵增加樓地板面積法定工程造價之5倍保證金。</p> <p>前項保證金退還依下列規定：</p> <p>1.依限取得該等級綠建築標章者，保證金無息退還。</p> <p>2.未依限取得黃金級以上綠建築標章者，保證金不予退還，納入臺中市都市更新及都市發展建設基金。</p> <p>3.依限取得黃金級以上但未達原申請等級者，保證金於扣除原申請等級與實際取得等級之獎勵容積差額之樓地板面積法定工程造價5倍之金額後無息退還。</p>	
<p>九、為鼓勵工業興辦人無償捐贈本細部計畫範圍(栗林及潭秀工業區)內之計畫道路用地，得依下列容積獎勵規定增加本細部計畫工業區建築基地容積，惟不得超過建築基地法定容積之20%。</p> <p>建築基地增加之容積=無償捐贈之計畫道路土地面積×(無償捐贈土地當期之公告土地現值/建築基地當期之公告土地現值)×210%(建築基地之容積率)。</p>	<p>九、為鼓勵工業興辦人無償捐贈本細部計畫範圍(栗林及潭秀工業區)內之計畫道路用地，得依下列容積獎勵規定增加本細部計畫工業區建築基地容積，惟不得超過建築基地法定容積之20%。</p> <p>建築基地增加之容積=無償捐贈之計畫道路土地面積×(無償捐贈土地當期之公告土地現值/建築基地當期之公告土地現值)×210%(建築基地之容積率)。</p>	未修訂。
<p>十、本計畫區申請容積移轉，以移轉至本細部計畫範圍內之其他可建築用地為限。</p>	<p>十、本計畫區申請容積移轉，以移轉至本細部計畫範圍內之其他可建築用地為限。</p>	未修訂。
<p>十一、本要點未規定事項，適用其他法令之規定。</p>	<p>十一、本要點未規定事項，適用其他法令之規定。</p>	未修訂。

第八章 檢討後之計畫

壹、計畫範圍與面積

臺中市潭子地區都市計畫細部計畫範圍東以旱溪為界，北鄰擬定臺中市豐原地區都市計畫細部計畫，西界擬定臺中市大雅地區都市計畫細部計畫，南潭子區與北屯區行政界；計畫面積 1,422.8964 公頃。

貳、計畫年期及計畫人口

計畫年期民國 125 年，潭子地區為 96,000 人。

參、土地使用計畫

一、住宅區

劃設住宅區共劃設 247.9109 公頃，佔細部計畫都市發展用地面積 40.90%。

其中：

(一)第一之一種住宅區

第一之一種住宅區 109.2564 公頃，佔細部計畫都市發展用地面積 18.02%。

(二)第一之一種住宅區(附)

第一之一種住宅區 0.2574 公頃，佔細部計畫都市發展用地面積 0.04%。

(三)第一之二種住宅區

第一之二種住宅區 135.1206 公頃，佔細部計畫都市發展用地面積 22.29%。

(四)第一之二種住宅區(附)

第一之二種住宅區 0.0032 公頃，佔細部計畫都市發展用地面積 0.00%。

(五)第一之二種住宅區(註)

第一之二種住宅區 0.7601 公頃，佔細部計畫都市發展用地面積 0.13%。

(六)第二種住宅區

第二種住宅區 1.5066 公頃，佔細部計畫都市發展用地面積 0.25%。

(七)第三種住宅區

第三種住宅區 1.0088 公頃，佔細部計畫都市發展用地面積 0.17%。

二、商業區

劃設商業區共劃設 10.7399 公頃，佔細部計畫都市發展用地面積 1.77%。

其中：

(一)第一之一種商業區

第一之一種商業區 2.5286 公頃，佔細部計畫都市發展用地面積 0.42%。

(二)第一之二種商業區

第一之二種商業區 8.2113 公頃，佔細部計畫都市發展用地面積 1.35%。

四、乙種工業區

劃設乙種工業區面積 82.9003 公頃，佔細部計畫都市發展用地面積 13.68%。

五、零星工業區

劃設零星工業區面積 10.3570 公頃，佔細部計畫都市發展用地面積 1.71%。

六、加工出口專用區

劃設加工出口專用區 1 處，面積 26.2931 公頃，佔細部計畫都市發展用地面積 4.34%。

七、電信專用區

劃設電信專用區 1 處，面積 0.2050 公頃，佔細部計畫都市發展用地面積 0.03%。

八、古蹟保存區

劃設古蹟保存區 2 處，面積 0.9166 頃，佔細部計畫都市發展用地面積 0.15%。

九、保存區

劃設保存區 2 處，面積 0.4214 公頃，佔細部計畫都市發展用地面積 0.07%。

十、宗教專用區

宗教專用區 3 處，面積 0.4876 公頃，佔細部計畫都市發展用地面積 0.08%。

十一、加油站專用區

劃設加油站專用區 1 處，面積 0.0937 公頃，佔細部計畫都市發展用地面積 0.02%。

十二、第三類型郵政專用區

劃設第三類型郵政專用區 1 處，面積 0.2040 公頃，佔細部計畫都市發展用地面積 0.03%。

十三、河川區

劃設河川區面積合計 9.1552 公頃，佔細部計畫面積 0.64%。

十四、河川區兼供道路使用

劃設河川區兼供道路使用面積合計 0.8408 公頃，佔細部計畫面積 0.06%。

十五、農業區

劃設農業區面積 806.7620 公頃，佔細部計畫面積 56.70%。

表 8-1 變更潭子地區細部計畫(第一次通盤檢討)變更後土地使用面積表

項目	現行計畫 面積(公頃)	本次通盤 檢討變更 面積 (公頃)	本次通盤檢討後				
			計畫面積 (公頃)	佔總面積 比例(%)	佔都市發展用地 面積比例(%)		
土地 使用 分區	第一之一種住宅區	109.2542		109.2542	7.68	18.02	
	第一之一種住宅區(附)	0.2574		0.2574	0.02	0.04	
	第一之二種住宅區	+135.5054	-0.3848	+135.1206	9.5	22.29	
	第一之二種住宅區(附)	+0.0032		+0.0032	0	0.00	
	第一之二種住宅區(註)	0.7601		0.7601	0.05	0.13	
	第二種住宅區	1.5066		1.5066	0.11	0.25	
	第三種住宅區	1.0088		1.0088	0.07	0.17	
	小計	248.2979	-0.3848	247.9131	17.42	40.90	
	商業區	第一之一種商業區	2.5286		2.5286	0.18	0.42
		第一之二種商業區	8.2113		8.2113	0.58	1.35
		小計	10.7399	+0.0000	10.7399	0.76	1.77
	工業區	乙種工業區	82.9003		82.9003	5.83	13.68
		零星工業區	10.3570		10.357	0.73	1.71
		加工出口專用區	26.2931		26.2931	1.85	4.34
		電信專用區	0.2050		0.2050	0.01	0.03
		古蹟保存區	0.9166		0.9166	0.06	0.15
		保存區	0.4214		0.4214	0.03	0.07
		宗教專用區	0.4876		0.4876	0.03	0.08
		加油站專用區	0.0937		0.0937	0.01	0.02
		第三類型郵政專用區	0.2040		0.2040	0.01	0.03
		河川區	9.1552		9.1552	0.64	-
河川區兼供道路使用		0.8408		0.8408	0.06	-	
農業區		807.2522		806.7620	56.70	-	
合計		1198.1647	-0.3848	1197.2875	84.15	62.78	
公共 設施 用地		機關用地	2.2429		2.2429	0.16	0.37
	學校 用地	文小用地	13.8859		13.8859	0.98	2.29
		文中用地	7.2114		7.2114	0.51	1.19
		文高用地	2.1055		2.1055	0.15	0.35
		小計	23.2028	+0.0000	23.2028	1.64	3.83
	停車場用地	0.6951		0.6951	0.05	0.11	
	市場用地	2.3366		2.3366	0.16	0.39	
	公園用地	3.7183		3.7183	0.26	0.61	
	公園兼兒童遊樂場用地	3.1719		3.1719	0.22	0.52	
	公園用地兼供滯洪池使用	0.1901		0.1901	0.01	0.03	
兒童遊樂場用地	1.0290		1.0290	0.07	0.17		

項目	現行計畫 面積(公頃)	本次通盤 檢討變更 面積 (公頃)	本次通盤檢討後		
			計畫面積 (公頃)	佔總面積 比例(%)	佔都市發展用地 面積比例(%)
綠地用地	0.3296		0.3296	0.02	0.05
體育場用地	2.8700		2.8700	0.20	0.47
倉庫用地	2.6145		2.6145	0.18	0.43
變電所用地	0.8653		0.8653	0.06	0.14
電信用地	0.4175		0.4175	0.03	0.07
自來水事業用地	0.5906		0.5906	0.04	0.10
污水處理場用地	5.4028		5.4028	0.38	0.89
溝渠用地	0.0625		0.0625	0.00	0.01
廣場用地	1.0933	+0.1744	1.2677	0.09	0.21
廣場兼停車場用地	0.1320		0.1320	0.01	0.02
廣場兼供道路用地	0.0000	+0.0795	0.0795	0.01	0.01
車站用地	2.6827		2.6827	0.19	0.44
鐵路用地	10.1469		10.1469	0.71	1.67
鐵路用地兼供道路使用	1.0682		1.0682	0.08	0.18
鐵路用地兼供園道使用	3.7422		3.7422	0.26	0.62
高速公路用地	15.6116		15.6116	1.10	2.58
園道用地(得兼供自行車 專用道及其附屬設施使 用)	1.9136		1.9136	0.13	0.32
園道用地	0.8098		0.8098	0.06	0.13
河道用地	0.8073		0.8073	0.06	0.13
河道用地兼供道路使用	0.0011		0.0011	0.00	0.00
電路鐵塔用地	0.0108		0.0108	0.00	0.00
道路用地	137.4651	+0.1309	137.5960	9.68	22.71
合計	224.7317	+0.3848	225.6089	15.86	37.22
都市發展用地面積	606.1384		606.1384	-	100.00
計畫面積總計	1422.8964	+0.0000	1422.8964	100.00	-

資料來源：本計畫整理。

肆、公共設施計畫

一、機關用地

劃設機關用地 9 處，面積共計 2.2429 公頃，佔都市發展用地面積 0.37%。

二、學校用地

劃設學校用地 8 處，面積共計 23.2028 公頃，佔都市發展用地面積 3.83%。
其中文小用地 5 處，面積 13.8859 公頃，文中用地 2 處，面積 7.2114 公頃，文
高用地 1 處，面積 2.1055 公頃。

三、停車場用地

劃設停車場用地 4 處，面積共計 0.6951 公頃，佔都市發展用地面積 0.11%。

四、市場用地

劃設市場用地 9 處，面積共計 2.3366 公頃，佔都市發展用地面積 0.39%。

五、公園用地

劃設公園用地 5 處，面積共計 3.7183 公頃，佔都市發展用地面積 0.61%。

六、公園兼兒童遊樂場用地

劃設公園兼兒童遊樂場用地 11 處，面積共計 3.1719 公頃，佔都市發展用
地面積 0.52%。

七、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，面積共計 0.1901 公頃，佔都市發展用
地面積 0.03%。

八、兒童遊樂場用地

劃設兒童遊樂場用地 3 處，面積共計 1.0290 公頃，佔都市發展用地面積
0.17%。

九、綠地用地

劃設綠地用地，面積共計 0.3296 公頃，佔都市發展用地面積 0.05%。

十、體育場用地

劃設體育場用地 1 處，面積共計 2.8700 公頃，佔都市發展用地面積 0.47%。

十一、倉庫用地

劃設倉庫用地 1 處，面積共計 2.6145 公頃，佔都市發展用地面積 0.43%。

十二、變電所用地

劃設變電所用地 3 處，面積共計 0.8653 公頃，佔都市發展用地面積 0.14%。

十三、電信用地

劃設電信用地 1 處，面積共計 0.4175 公頃，佔都市發展用地面積 0.07%。

十四、自來水事業用地

劃設自來水事業用地 3 處，面積共計 0.5906 公頃，佔都市發展用地面積 0.10%。

十五、污水處理場用地

劃設污水處理場用地 1 處，面積 5.4028 公頃，佔都市發展用地面積 0.89%。

十六、溝渠用地

劃設溝渠用地 1 處，面積 0.0625 公頃，佔都市發展用地面積 0.01%。

十七、廣場用地

劃設廣場用地 9 處，面積共計 1.2677 公頃，佔都市發展用地面積 0.21%。

十八、廣場兼停車場用地

劃設廣場兼停車場用地 1 處，面積共計 0.1320 公頃，佔都市發展用地面積 0.02%。

十九、廣場兼供道路用地

劃設廣場兼供道路用地，面積共計 0.0795 公頃，佔都市發展用地面積 0.01%。

二十、車站用地

劃設車站用地 2 處，面積 2.6827 公頃，佔都市發展用地面積 0.44%。

二十一、鐵路用地

劃設鐵路用地，面積 10.1469 公頃，佔都市發展用地面積 1.67%。

二十二、鐵路用地兼供道路使用

劃設鐵路用地兼供道路使用，面積 1.0682 公頃，佔都市發展用地面積 0.18%。

二十三、鐵路用地兼作園道使用

劃設鐵路用地兼作園道使用，面積 3.7422 公頃，佔都市發展用地面積 0.62%。

二十四、高速公路用地

劃設高速公路用地，面積 15.6116 公頃，佔都市發展用地面積 2.58%。

二十五、園道用地(得兼供自行車專用道及其附屬設施使用)

劃設園道用地(得兼供自行車專用道及其附屬設施使用)1 處，面積 1.9136 公頃，佔都市發展用地面積 0.32%。

二十六、園道用地

劃設園道用地 1 處，面積 0.8098 公頃，佔都市發展用地面積 0.13%。

二十七、河道用地

劃設河道用地，面積 0.8073 公頃，佔都市發展用地面積 0.13%。

二十八、河道用地兼供道路使用

劃設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 0.00%。

二十九、電路鐵塔用地

劃設電路鐵塔用地，面積 0.0108 公頃，佔都市發展用地面積 0.00%。

三十、道路用地

劃設道路用地，面積 137.5960 公頃，佔都市發展用地面積 22.72%。

表 8-2 變更潭子地區細部計畫(第一次通盤檢討)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	潭-機 1	1.0392	潭-公 1 用地北側	
	潭-機 3	0.0790	自來水事業用地北側	
	潭-機 4	0.0503	潭子火車站北側	郵局、電信局
	潭-細機 5	0.1164	潭-市 4 東北側	
	潭-機 6	0.0989	潭-機 4 東側	
	潭-機 7	0.2780	原潭子第四公墓	
	豐交-機 3-1	0.2236	豐交-次 3-6 號道路南側，豐交-廣(停)3-1 東側	
	豐交-機 3-3	0.2104	豐交-幹 1 號道路東側，豐交-次 3-1 號道路北側	
	豐交-機 5	0.1471	豐交-公(兒)5-1 南側	供大豐、東寶鄰里使用
學校用地	潭-文小 1	3.1090	潭-1 號道路西側，潭-8 號道路北側，潭-6 號道路東北側	潭子國小
	潭-文小 3	2.3590	潭-9 號道路西側，潭-11 號道路南側	潭陽國小
	潭-文小 5	3.4657	潭-1 號道路西側，潭-停 3 西側	僑忠國小
	豐交-文小 3	2.8356	豐交-次 3-2 號道路西北側	頭家國小
	豐交-文小 5	2.1166	豐交-幹 3 號道路北側	東寶國小
	潭-文中 1	3.9640	潭-2 號道路南側，潭-3 號道路西側	潭秀國中
	潭-文中 2	3.2474	潭-9 號道路東側，宗專區南側	潭子國中
潭-文高	2.1055	潭-19 號道路南側，潭-公 2 西側，潭-20 號道路北側	弘文中學	
市場用地	潭-市 1	0.1446	潭子火車站東南側	
	潭-市 2	0.2648	潭-6 號道路東側，潭-停 1 南側	
	潭-市 3	0.2263	潭-4 號道路北側，潭-9 號道路西側	
	潭-市 4	0.2682	潭-15 號道路南側，潭-25 號道路西側	
	潭-市 5	0.3553	潭-機 3 用地東南側	
	潭-市 6	0.4441	潭-19 號道路南側，潭-停 2 用地西側	
	豐交-市 3	0.2248	豐交-機 3-1 北側，豐交-次 3-6 號道路北側	
	豐交-市 5-1	0.1820	豐交-公(兒)5-1 北側，豐交-次 5-2 號道路南側	
豐交-市 5-2	0.2265	豐交-主 2 號道路西側，豐交-次 5-3 號道路北側		
停車場用地	潭-停 1	0.2294	潭-6 號道路東側，潭-3 號道路南側，潭-市 2 用地北側	
	潭-停 2	0.2193	潭-19 號道路南側，潭-市 6 用地東側	
	潭-停 3	0.0933	潭-1 號道路東側，潭-13 號道路北側，縱貫鐵路西側	
	潭-細停 4	0.1531	潭-公 3 西側	
公園用地	潭-公 1	0.4285	潭-6 號道路東側，潭-機 1 用地南側	
	潭-公 2	1.5923	潭-19 號道路南側，潭-文高東側	
	潭-公 3	0.9685	潭-12 號道路北側	
	潭-公 4	0.5253	潭-環道東側，潭-10 號北側	
	潭-公 5	0.2037	原潭子第四公墓	
	潭-細公(兒)1	0.0713	潭-機 4 東北側	

項目及編號		面積 (公頃)	位置	備註
公園兼兒童遊樂場用地	潭-細公(兒)2	0.2121	潭-文小 1 西南側	
	潭-細公(兒)3	0.2126	潭-體育場用地北側	
	潭-細公(兒)4	0.2779	潭-公 1 西側	
	潭-細公(兒)5	0.2687	潭-公 1 東側	
	潭-公(兒)6	0.1917	潭-13 號道路南側，縱貫鐵路西側	
	豐交-細公(兒)3-1	0.2940	豐交-次 3-8 號道路東側，豐交-次 3-4 號道路北側	
	豐交-細公(兒)3-2	0.2343	豐交-次 3-2 號道路東側	
	豐交-細公(兒)3-5	0.2241	特定區西側，豐交-次 3-1 號道路東側	
	豐交-公(兒)5-1	0.8728	豐交-次 5-1 號道路西側，豐交-次 5-2 號道路南側	
	豐交-細公(兒)5-2	0.3124	豐交-次 5-3 號道路南側，豐交-主 2 號道路西側	
公園兼供滯洪池使用	0.1901	潭-文小 5 北側		
兒童遊樂場用地	潭-細兒 3	0.2995	潭-文小 3 西側	
	潭-細兒 5	0.1993	潭-9 號道路與潭-10 道路交接處	
	潭-兒 7	0.5302	計畫區北側	
綠地用地	潭-綠	0.0661	潭-細停 4 西北側、潭-機 3 西北側	
	潭-細綠	0.0435	潭-變 1 北側、潭-細機 5 北側、自來水事業用地北側、潭-停 4 西側	
	豐交-綠	0.1332	豐交-零工 84 北側	
	豐交-細綠	0.0868	豐交-零工 84 西側	
體育場用地	潭-體	2.8700	潭-5 號道路東側，潭-3 號道路南側	
倉庫用地	潭-倉	2.6145	潭-文中 1 東側	
變電所用地	潭-變 1	0.1084	潭-1 號道路西側，乙種工業區北側	
	潭-細變 2	0.3039	栗林工業區內	
	豐交-變	0.4530	豐交-幹 4 號道路西側，豐交-幹 3 號道路南側	
溝渠用地	潭-細溝	0.0625	潭-細機 5 北側，潭-15 號道路北側	
污水處理場用地	潭-污	5.4028	潭-文小 5 西側	
自來水事業用地	潭-水	0.0558	縱貫鐵路東側，潭-市 5 用地西北側	
	豐交-水 2	0.0073	豐交-幹 3 號道路北側，豐交-零工 145 西側	
	豐交-水 3	0.5275	潭-污西側	
	小計	0.5906	-	
電信用地	潭-細電信	0.4175	栗林工業區內(潭-1 號道路西側)	
廣場用地	潭-細廣 1	0.0297	潭-文小 5 東側	
	潭-細廣 2	0.3270	潭-文小 1 南側	
	潭-細廣 3	0.6518	潭-細廣 2 南側	
	潭-細廣	0.0156	潭-市 5 西南側	
	潭-細廣	0.0692	潭-公 3 東側、潭-機 4 西北側	
	潭-細廣	0.0256	潭-細公(兒)3 西側	
	潭-細廣	0.0988	潭-細電信南側	
	潭-細廣	0.0236	潭-文高西側	

項目及編號		面積 (公頃)	位置	備註
	潭-細廣	0.0264	潭-19 號道路西南側	
廣場兼停車場用地	豐交-廣(停)3-1	0.1320	豐交-次 3-6 號道路南側，豐交-機 3-1 西側	
廣場兼供	道路用地	0.0795	-	
車站 用地	潭-車 1	2.0765	潭-市 1 西側	
	潭-車 2	0.6062	潭-兒 7 西側	
高速公路 用地	豐交-高	15.6116	計畫區西側	
園道用地		0.8098	潭 21 號道路西側，潭 6 號道路東側	
園道用地(得兼供自行車專用道及其附屬設施使用)		1.9136	加工出口區北側	
鐵路用地		10.1469	計畫區西側	
鐵路用地兼供道路使用		1.0682	-	
鐵路用地兼作園道使用		3.7422	-	
河道用地		0.8073	-	
河道用地兼供道路使用		0.0011	-	
電路鐵塔用地		0.0108	豐交-宗專 1 東北側	
道路用地		137.5960	-	

資料來源：本計畫整理。

伍、交通運輸系統計畫

一、軌道系統

臺鐵臺中線鐵路路廊南北向通過本計畫區東側，沿線配合臺鐵路廊劃設鐵路用地 13.0348 公頃，鐵路高架化之平面道路縫合處則劃設鐵路用地兼供道路使用 1.8904 公頃，共佔都市發展用地面積 2.47%；鐵路沿線則設有潭子車站及栗林車站，並配合劃設車站用地共 2.8774 公頃，佔都市發展用地面積 0.48%。

二、自行車道系統

配合潭雅神自行車道分別劃設自行車專用道用地及園道用地(得兼供自行車專用道及其附屬設施使用)，分別為 0.9414 公頃與 0.9722 公頃，共計佔都市發展用地面積 0.32%。

三、高速公路系統

國道 1 號路廊概呈南北向通過本計畫區西側，配合國道 1 號路廊劃設高速公路用地 15.6116 公頃，共佔都市發展用地面積 2.58%。

四、道路系統

本計畫區共劃設道路用地 135.1332 公頃，佔都市發展用地面積 22.37%，各道路系統依其機能劃分為幹線道路、主要道路、次要道路以及出入道路，分別說明如后。

(一)幹線道路

1. 雅潭路(潭-2 號/豐交-幹 3 號)

屬區道中 86 線，計畫寬度 30 公尺，東端起自潭子區中山路，西向銜接大雅區中清路，為聯絡潭子區與大雅區之主要幹道。

2. 環中路、環中東路(潭-21 號)

環中路與環中東路為臺中生活圈 2 號道路與 4 號道路，計畫寬度 80 公尺，環中路沿線串聯包括潭子區、北屯區、西屯區、南屯區、南區、烏日區乃至霧峰區，環中東路則由潭子區經北屯區、太平區、東區、大里區，迄於霧峰區，為臺中市區之主要外環道路系統，平面道路上方則建構台 74 線快速道路臺中環線。

(二)主要道路

1. 福貴路(潭-環道)：計畫寬度 25 公尺，潭子區東側外環道路。
2. 潭興路(福貴路以西路段)(潭-3 號)：計畫寬度 20 公尺，起迄點由潭子區福潭路至潭子區勝利路。
3. 潭興路(福貴路以東路段)(潭-10 號)：屬區道中 86-1 線，計畫寬度 15 公尺，自潭子福貴路東向通往潭子區公所周邊地區。
4. 勝利路(潭-3 號/潭-5 號)：計畫寬度 15~20 公尺，起迄點由雅潭路至潭子區中山路。
5. 圓通南路(潭-4 號)：計畫寬度 15 公尺，起迄點由潭子區中山路至潭子區勝利路。
6. 福潭路(潭-9 號/潭 18 號)：計畫寬度 15 公尺，臺鐵路廊東側潭子市區主要南北向道路，北端銜接雅潭路西向通往大雅區。
7. 豐栗路(潭-14 號)：計畫寬度 15 公尺，東端起於潭子區中山路，西迄計畫區界。

(三)主要道路

次要道路為計畫寬度 8 公尺以上非屬幹線道路與主要道路之道路系統，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

劃設計畫寬度 8 公尺以下之出入道路，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。

表 8-3 變更潭子地區細部計畫(第一次通盤檢討)細部計畫計畫道路編號明細表

道路編號	寬度(M)	長度(M)	起迄	備註
潭-1	32	2,330	計畫區北界至潭-2 號道路	潭子區中山路
潭-1	30	3,200	潭-2 號道路至豐交-幹 1 號	潭子區中山路
潭-2	30	750	豐交-幹 3 號至潭-1 號道路	潭子區雅潭路
潭-3	20	1,550	北起潭-2 號道路，東至潭-9 號道路	潭子區勝利路、潭興路
潭-4	15	1,080	西起潭-5 號道路，東至潭-9 號道路	潭子區圓通南路
潭-5	15	480	北起潭-3 號道路，南至潭-4 號道路	潭子區勝利路
潭-6	15	1160	西起潭-3 號道路，南至農業區	潭子區興華路
潭-7	15	180	西起潭-6 號道路，東至潭-1 號道路	
潭-8	15	150	西起潭-6 號道路，東至潭-1 號道路	
潭-9	15	3,690	西起潭-1 號道路，北至潭-3 號道路	潭子區福潭路
潭-10	15	270	西起潭-9 號道路，東至潭-環道	潭子區潭興路
潭-11	12	360	西起潭子街，東至潭-環道	
潭-12	12	330	西起潭-9 號道路，東至潭-9 號道路	潭子區合作街
潭-13	22	540	西起潭-1 號道路，東至潭-9 號道路	潭子區大新路
潭-14	15	360	計畫區西界至潭-1 號道路	潭子區豐栗路
潭-15	15	550	西起潭-1 號道路，東至計畫區東界	潭子區祥和路
潭-16	12	1,100	北起潭-15 號道路，西至潭-1 道路	潭子區民生街
潭-17	22	130	北起潭-9 號道路，南至潭-環道	
潭-18	15	130	北起潭-9 號道路，南至潭-環道	潭子區福潭路
潭-19	12	800	東起潭-1 號道路，南至潭秀工業區北側	
潭-20	12	780	西起潭-19 號道路，東至潭-19 號道路	
潭-21	80	1,240	計畫區東南側	臺中生活圈二、四號道路
潭-22	12	115	南至潭-19 號道路	
潭-23	12	280	北起潭-19 號道路，南至潭-20 號道路	
潭-24	12	265	東起潭-1 號道路，西至潭-文高	
潭-25	12	45	北起潭-16 號道路，南至潭-環道	
潭-26	12	630	北起鐵道用地東側道路，南至潭-9 號道路	
潭-27	20	65	北起加工出口專用區，南至潭-2 號道路	
潭-28	5~6	124	西起勝利九街，南至勝利十二街	勝利十二街 70 巷
潭-29	4	28	東起勝利九街，西至都市計畫農業區	勝利十二街 70 巷

道路編號	寬度 (M)	長度 (M)	起迄	備註
潭-30	6	66	北起勝利十二街，南至勝利九街 72巷	勝利十二街 87 巷
潭-31	6	86	西起勝利路，東至勝利十街	
潭-32	4	24	東起勝利九街，西至都市計畫農業區	勝利五街 43 巷
潭-環道	25	3,890	西起計畫區南側潭-1 號道路，北至縱貫鐵路	潭子區福貴路
豐交-幹 1 號	30	1,500	北至潭-1 號道路，南至計畫區界	潭子區中山路
豐交-幹 3 號	30	3,040	東自潭-2 號道路，西至計畫區界	潭子區雅潭路
豐交-幹 4 號	36	4,330	北至計畫區界，南至計畫區界	潭子區崇德路
豐交-主 2 號	15	5,940	北至計畫區界，南至計畫區界	潭子區大豐路
豐交-主 5 號	20~25	1,590	計畫區西南側	潭子區昌平路
豐交-次 3-1 號	12	790	豐交-幹 1 號至豐交-幹 1 號	潭子區中山路一段 308 巷
豐交-次 3-2 號	12	1,490	豐交-幹 2 號至豐交-次 3-3 號	潭子區頭家路、德福街、大通路
豐交-次 3-3 號	12	680	豐交-幹 2 號至豐交-次 3-2 號	潭子區得天街
豐交-次 3-4 號	12	920	豐交-幹 1 號至計畫區界	潭子區頭張路
豐交-次 3-5 號	12	250	豐交-次 3-2 號至豐交-次 3-4 號	潭子區頭張路一段 117 巷
豐交-次 3-6 號	12	250	豐交-次 3-3 號至豐交-次 3-5 號	潭子區天南街 37 巷、頭張路一段 117 巷 17 弄
豐交-次 3-7 號	12	200	豐交-次 3-2 號至豐交-次 3-4 號	
豐交-次 3-8 號	12	180	豐交-次 3-2 號至豐交-次 3-4 號	潭子區和平路
豐交-次 5-1 號	12	580	豐交-主 2 號至豐交-次 5-2 號	潭子區潭富路、大豐東街
豐交-次 5-2 號	12	730	豐交-主 2 號至豐交-次 5-1 號	潭子區潭富二街
豐交-次 5-3 號	12	460	豐交-主 2 號至豐交-主 5 號	潭子區大德一路
豐交-次 5-4 號	12	420	豐交-主 2 號至豐交-次 5-3 號	潭子區大德北路、大明二路

陸、都市防災計畫

本都市計畫之都市防災系統說明如后。

一、緊急避難場所

- (一)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。
- (二)周邊道路應有防災功能，並防止落下物擊傷避難人員。
- (三)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

(一)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。

(二)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

- (一)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。
- (二)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。
- (三)廣場用地鋪面應以使用植草磚或具透水性之地磚為原則。
- (四)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。
- (五)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。

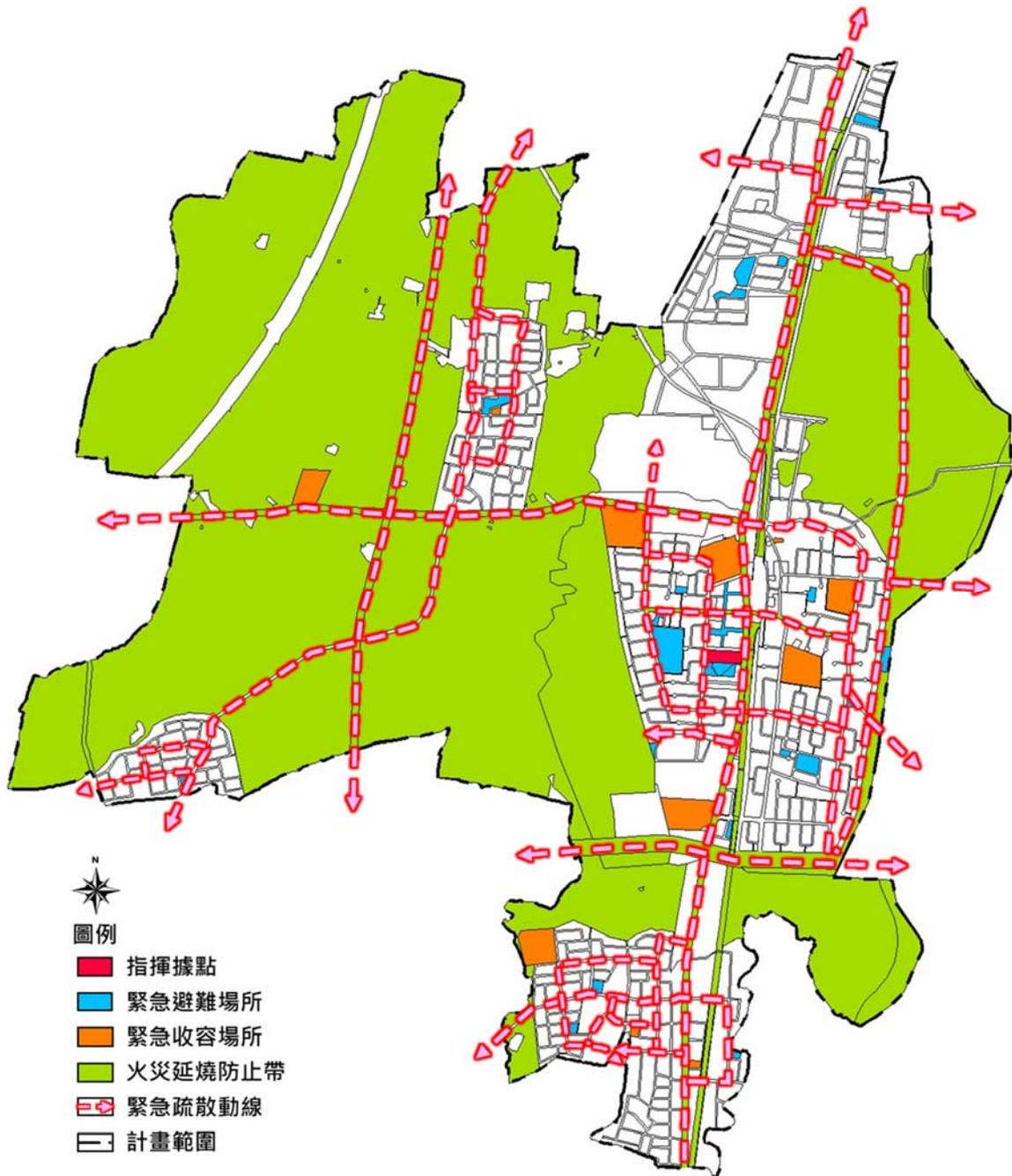


圖 8-1 潭子都市計畫防災避難系統示意圖

柒、土地使用分區管制原則

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、土地使用強度規定

(一)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
第一之一種住宅區	60	180	1.屬原高速公路豐原交流道附近特定區計畫範圍者。 2.建築基地面臨接 15 公尺以上計畫道路(含 15 公尺)縱深 30 公尺以內，不得大於 200%；其他住宅區不得大於 180%。
第一之二種住宅區	60	180	建蔽率不大於 50%時，容積率得調整為不大於 200%。
第二種住宅區	60	200	
第三種住宅區	50	200	
第一之一種商業區	80	240	
第一之二種商業區	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	栗林及潭秀工業區內其建築物之高度比不得超過 1.5。
零星工業區	70	210	
零星工業區(供污水處理場使用)	60	120	與鄰近之農業區應以與環境協調之綠籬加強區隔，以減緩環境衝擊
古蹟保存區	60	160	
宗教專用區(豐交-宗專 1、豐交-宗專 5)	60	160	
宗教專用區(潭-宗專)	40	160	
保存區(豐交-存)	60	160	
保存區(潭-存)	40	120	
加油站專用區	40	120	
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	

(二)本計畫區內各項公共設施用地之建蔽率、容積率不得大於下表規定：

項目	建蔽率(%)	容積率(%)	備註
機關用地	50	250	
學校用地	文中、文小用地	50	150
	文高	50	200
市場用地(豐交-市 3、豐交-市 5-1、豐交-市 5-2)	60	240	
市場用地(潭-市 1、潭-市 2、潭-市 3、潭-市 4、潭-市 5、潭-市 6)	80	240	
停車場用地	平面	10	20
	立體	80	800
	潭-停 4	80	400
自來水事業用地(豐交-自)	50	250	
自來水事業用地(潭-自)	50	240	
郵政事業用地	50	240	
變電所用地	50	250	
污水處理場用地	30	60	
車站用地	40	200	高架月台不計入容積
倉庫用地	70	210	
電信用地	50	250	

三、土地及建築物之使用規定

(一)乙種工業區及零星工業區之使用如下：

1. 乙種工業區之使用依都市計畫法臺中市施行自治條例乙種工業區規定管制。
2. 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件七；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。
3. 乙種工業區(栗林及潭秀工業區內)者用語定義如下：
 - (1)基地線：建築基地之界線。
 - (2)前面基地線：基地臨接計畫道路之基地線。
臨接二條以上計畫道路者，由建築基地申請人任選一側為前面基地線。
 - (3)前院：沿前面基地線之庭院。
其他臨接計畫道路之基地線，另有設置騎樓或退縮規定者，從其規定，無規定者，比照前院深度退縮。

(4)建築物高度比：建築物各部分高度與自各該部分起量至臨接道路對側道路境界線之最小水平距離之比。但臨接二條以上道路者，得任選一條檢討。

建築物不計建築物高度者及不計建築面積之陽台、屋簷、雨遮等，得不受建築物高度比之限制。

建築基地臨接或臨接道路對側有公園、綠地、廣場、河川、體育場、兒童遊樂場、綠帶、計畫水溝、平面式停車場、行水區、湖泊、水堰或其他類似空地者，其建築物高度比之計算，得將該等寬度計入。

(二)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。

(三)園道用地(得兼供自行車專用道及其附屬設施使用)僅供人行、自行車通行。但經本府主管機關審查後得作為自行車休憩、租賃、小型飲食店(樓地板面積 300 m²以下)及觀光遊憩設施之使用。

(四)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。

(五)潭-細公(兒)3 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。

(六)潭-停 3、潭-細公(兒)6 用地公共設施用地多目標使用限非營利性公共設施使用。

(七)第三類型郵政專用區為促進郵政事業之發展而劃定(建蔽率不得大於 50%，容積率不得大於 240%)，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。

(八)電信用地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 4 款規定辦理。

四、騎樓與建築退縮規定

(一)屬原高速公路豐原交流道附近特定區計畫範圍者各種土地使用分區及公共設施用地之退縮建築規定如下：

1. 第一之一種住宅區及第一之一種商業區，凡面臨 7 公尺(含 7 公尺)以上計畫道路之建築基地，應設置騎樓或無遮簷人行道。凡面臨未達 7 公尺計畫道路，以及面臨現有巷道(含重劃增設道路)之建築基地，應由建築線(溝濱後)退縮 0.5 公尺建築。
2. 豐交-宗專 1、豐交-宗專 5 為符合「臺中市都市計畫宗教專用區劃設檢討變更處理原則」第 4 條第 1 項規定，需由面前臨接道路自對面道路境界線自行退縮 6 公尺以上。
3. 豐交-零工 84 之建築基地與毗鄰農業區鄰接部分，應自基地界線退縮 1.5 公尺建築。
4. 自來水事業用地及機關用地應自基地境界線至少退縮 4 公尺建築，如有設置圍牆之必要者，圍牆應自基地境界線至少退縮 2 公尺；退縮部分得計入法定空地，並應妥予植栽綠化。
5. 變電所用地應自道路境界線至少退縮 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 3 公尺。建築物與鄰地應自基地境界線至少退縮 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。
6. 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，應自計畫道路退縮 4 公尺為無遮簷人行道。凡面臨未達 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。

(二)屬原潭子都市計畫區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、公園兼兒童遊樂場及公園外，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：

1. 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。

2. 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。
3. 第三種住宅區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。
4. 原「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」之住宅區應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）；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。
5. 乙種工業區基地（不包含栗林及潭秀工業區）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。
6. 乙種工業區（栗林及潭秀工業區內）者
 - (1) 與住宅區直接鄰接部份申請建築時，應自乙種工業區境界線退縮 6 公尺；建築物基地最低前院深度及深度比各為 6 公尺及 0.3。（最低前院深度比：建築物前院深度與建築物正面高度之比。）
 - (2) 建築基地臨接現有巷道部分，應自建築線再退縮 1 公尺建築，退縮部分供通行使用，並得計入法定空地。
7. 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。

8. 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。
9. 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。
10. 「變更潭子都市計畫(第四次通盤檢討)(第一階段)案」39 處人行步道變更為道路用地者及本計畫 39 處人行步道變更為道路用地者，為確保消防救災通道安全，其兩側建築基地應依下列規定退縮建築：
 - (1) 4 公尺道路用地兩側建築基地(或公共設施用地)應自計畫道路退縮 1 公尺建築，退縮之空間作為防災道路使用，並得計入法定空地。
 - (2) 4 公尺計畫道路兩側乙種工業區應自計畫道路退縮 2 公尺建築，退縮之空間作為防災道路使用，並得計入法定空地。



附圖 1 本計畫人行步道變更區位示意圖



附圖 2 變更潭子都市計畫(第四次通盤檢討)(第一階段)案人行步道變更區位示意圖

11. 原「潭子都市計畫(原「兒四」兒童遊樂場用地變更為住宅區)細部計畫」之住宅區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；停車場用地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。

(三)乙種工業區、零星工業區及農業區鄰接園道用地(得兼供自行車專用道及其附屬設施使用)部分，應留設至少 5 公尺之隔離綠帶或設施，並得計入法定空地。

五、本計畫區內停車空間留設規定如下：

- (一)屬原高速公路豐原交流道附近特定區計畫範圍者，停車空間留設依建築技術規則建築設計施工編第 59 條規定辦理。
- (二)屬原潭子都市計畫範圍者停車空間規定如下：

1. 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。
2. 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。
3. 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。
4. 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。
5. 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。
6. 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。
7. 原「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」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。
8. 原「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」、「潭子都市計畫(原「兒四」兒童遊樂場用地變更為住宅區)細部計畫」之住宅區建築樓地板在 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。

9. 原「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」之住宅區建築樓地板面積在 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。

六、景觀及綠化原則

(一)建築基地內之綠化應依下列規定辦理：

1. 本計畫區內(除豐交-零工 84 外)建築基地內之法定空地扣除依相關法令規定無法綠化之面積後應留設二分之一以上種植花草樹木予以綠化；但因設置無遮簷人行道、裝卸位、車道及現有道路，致法定空地未達應種植花草樹木面積者，則僅限實設空地須種植花草樹木，並依建築技術規則建築設計施工編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。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. 豐交-零工 84 內綠地之綠化植栽樹種選擇應儘量種植喬木為原則，以達綠化之效。
3. 應予綠化之開放空間、庭院及空地，其不透水鋪面所佔面積應在 1/2 以下，但屋頂、室內及地下開放空間不在此限。
4. 車站用地、鐵路用地及鐵路用地兼作道路使用等用地，因基地條件及鐵路高架橋體遮蔽等限制與停車場配置需要等因素，基地綠化面積得加計高架橋體投影下之綠化面積，達法定空地面積 1/2 以上應予綠化植栽。

(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、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%。

七、本計畫區內應提送都市設計審議範圍依「臺中市都市設計審議規範」規定辦理。

八、本計畫區容積獎勵規定

(一)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；建築物提供部分樓地板面積供下列使用者，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。

(二)為鼓勵實施都市設計審議地區之建築基地進行綠建築設計，訂定下列獎勵措施：

1. 申請綠建築設計取得綠建築標章及通過綠建築分級評估黃金級以上者，給予基準容積 6% 之獎勵，取得鑽石級以上者，給予基準容積 10% 之獎勵。
2. 申請者應於都市設計審議通過後與臺中市政府簽訂協議書，保證於使用執照核發後 2 年內，取得綠建築標章；且申請使用執照時，應提供因綠建築所獎勵增加樓地板面積法定工程造價之 5 倍保證金。

前項保證金退還依下列規定：

1. 依限取得該等級綠建築標章者，保證金無息退還。
2. 未依限取得黃金級以上綠建築標章者，保證金不予退還，納入臺中市都市更新及都市發展建設基金。
3. 依限取得黃金級以上但未達原申請等級者，保證金於扣除原申請等級與實際取得等級之獎勵容積差額之樓地板面積法定工程造價 5 倍之金額後無息退還。

九、為鼓勵工業興辦人無償捐贈本細部計畫範圍(栗林及潭秀工業區)內之計畫道路用地，得依下列容積獎勵規定增加本細部計畫工業區建築基地容積，惟不得超過建築基地法定容積之 20%。

建築基地增加之容積=無償捐贈之計畫道路土地面積×(無償捐贈土地當期之公告土地現值／建築基地當期之公告土地現值)×210%

(建築基地之容積率)。

十、本計畫區申請容積移轉，以移轉至本細部計畫範圍內之其他可建築用地為限。

十一、本要點未規定事項，適用其他法令之規定。

第八章 檢討後之計畫	1
壹、計畫範圍與面積	1
貳、計畫年期及計畫人口	1
參、土地使用計畫	1
肆、公共設施計畫	6
伍、交通運輸系統計畫	12
陸、都市防災計畫	16
柒、土地使用分區管制原則	19
圖 8-1 潭子都市計畫防災避難系統示意圖	18
表 8-1 變更潭子地區細部計畫(第一次通盤檢討)變更後土地使用面積表 ..	4
表 8-2 變更潭子地區細部計畫(第一次通盤檢討)公共設施用地明細表 ..	9
表 8-3 變更潭子地區細部計畫(第一次通盤檢討)細部計畫計畫道路編號明 細表	14

第九章 事業及財務計畫

壹、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。

貳、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。

參、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下表所示。

表 9-1 變更潭子地區都市計畫(第一次通盤檢討)事業及財務計畫表

公共設施項目		面積 (公頃)	土地取得方式					開發經費(萬元)				主辦 單位	預定完成期限	經費來源
			徵購	市地 重劃	區段 徵收	撥用	其他	土地徵 購費及 地上物 補償費	整地費	工程費	合計			
機關用地	潭-機三	0.0790	V						140	140	臺中市政府	依工程設計進度	市政府編列預算	
	豐交-機 3-3	0.2104	V				1,069	21	421	1,274	臺中市政府	依工程設計進度	市政府編列預算	
	豐交-機 5	0.1471	V				747	15	294	1,056	臺中市政府	依工程設計進度	市政府編列預算	
市場用地	潭-市三	0.2263	V				V		460	460	臺中市政府 或需地單位	依工程設計進度	市政府編列預算 或獎勵私人投資	
	潭-市五	0.3553	V				V		720	720	臺中市政府 或需地單位	依工程設計進度	市政府編列預算 或獎勵私人投資	
	潭-市六	0.4441		V					880	880	市地重劃會	依工程設計進度	土地所有權人共 同負擔	
	豐交-市 3	0.2248	V				571	11	169	751	臺中市政府	依工程設計進度	市政府編列預算	
	豐交-市 5-1	0.1820	V				925	18	273	1,216	臺中市政府	依工程設計進度	市政府編列預算	
	豐交-市 5-2	0.2265	V				1,151	23	340	1,514	臺中市政府	依工程設計進度	市政府編列預算	
公園兼兒童遊 樂場用地	豐交-公 (兒)5-1	0.8728	V				4,434	87	1,746	6,266	臺中市政府	依工程設計進度	市政府編列預算	
	豐交-細公 (兒)3-2	0.2343	V				1,190	24	469	1,683	臺中市政府	依工程設計進度	市政府編列預算	
	豐交-細公 (兒)3-5	0.2241	V				1,139	23	448	1,610	臺中市政府	依工程設計進度	市政府編列預算	
公園用地兼供 滯洪池使用	潭-公兼滯	0.1942		V					380	380	市地重劃會	依工程設計進度	土地所有權人共 同負擔	
兒童遊樂場用 地	潭-兒三	0.2995	V						600	600	臺中市政府	依工程設計進度	市政府編列預算	
	潭-兒五	0.1993	V						380	380	臺中市政府	依工程設計進度	市政府編列預算	
綠地用地	潭-綠	0.0974	V						195	195	臺中市政府	依工程設計進度	市政府編列預算	

公共設施項目	面積 (公頃)	土地取得方式					開發經費(萬元)				主辦 單位	預定完成期限	經費來源
		徵購	市地 重劃	區段 徵收	撥用	其他	土地徵 購費及 地上物 補償費	整地費	工程費	合計			
	潭-細綠	0.0052	V						10	10	臺中市政府	依工程設計進度	市政府編列預算
	豐交-綠	0.2200	V				1,118	22	330	1,470	臺中市政府	依工程設計進度	市政府編列預算
廣場用地	潭-廣四	0.0156	V						40	40	臺中市政府	依工程設計進度	市政府編列預算
廣場兼停車場 用地	豐交-廣 (停)3-1	0.1320	V				671	13	198	882	臺中市政府	依工程設計進度	市政府編列預算
污水處理場用地		5.4028	V						10,800	10,800	臺中市政府	依工程設計進度	市政府編列預算
高速公路用地	潭-高公	0.6553	V				731,100		1,934,000	265,100	交通部臺灣 區國道新建 工程局	民國 110 年	總經費 266.51 億元中，22%由國庫編列預算撥充基金，78%工程經費由國道公路建設管理基金支付
園道用地(得 兼供自行車專 用道及其附屬 設施使用)	潭-園(自)	0.9722		V					1,944	1,944	市地重劃會	依工程設計進度	土地所有權人共同負擔
道路用地		135.1332	V	V							臺中市政府 或市地重劃 會	依工程設計進度	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

註：1. 本表部分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。

變更臺中市潭子地區都市計畫
細部計畫(第一次通盤檢討)書

業務承辦 人員	
業務單位 主管	

臺 中 市 政 府
中 華 民 國 110 年 9 月