

擬定潭子都市計畫(原『兒四』兒童遊樂場用地變更為住宅區)

中華民國九十一年四月

台中縣潭子鄉公所

台中縣潭子鄉擬定都市計畫審核摘要表			
項		目	
都市計畫名稱	擬定潭子都市計畫(原『兒四』兒童遊樂場用地變更為住宅區) 細部計畫案		
擬定都市計畫法令依據	都市計畫法第二十四條		
擬定都市計畫機關	台中縣潭子鄉公所		
自擬細部計畫或申請變更都市計畫之機關名稱或土地關係人姓名	江錦陸		
本案公開展覽起訖日期	公開展覽：自民國八十九年十二月三十日至九十年一月三十日止計三十天 刊登聯合報 90.01.03 (55版)、太平洋日報 90.01.19 (19版)、90.01.21 (10版) 公開說明會：民國九十年一月十八日上午十時假潭子鄉公所舉行		
人民團體對本案之反映意見	詳人民陳情意見綜理表		
本案提交各級都市計畫委員會審核結果	鄉級	台中縣潭子鄉都市計畫委員會八十七年十二月三十日第十七屆第三次會議審議通過。	
	縣級	台中縣都市計畫委員會九十年三月二十六日第二十八屆第一次會議審議修正通過。	
	部級	內政部都市計畫委員會九十一年二月十九日第五二七次會議審議修正通過。	

第壹章 緒論

第一節 計畫緣起及法令依據

一、計畫緣起

本細部計畫區原為潭子都市計畫(兒四)公共設施保留地，民國七十八年間經潭子都市計畫(第一期公共設施保留地專案通盤檢討)附帶條件變更為住宅區，其附帶條件：應另行擬定細部計畫(含配設適當之公共設施用地與擬具具體公平合理之事業及財務計畫)，並俟細部計畫完成法定程序發布實施後始得發照建築，同時提供百分之四〇公共設施用地，遂擬定本細部計畫。

二、法令依據

本次擬定兒四細部計畫乃依據潭子都市計畫(第一期公共設施保留地專案通盤檢討)附帶條件變更為住宅區而辦理，其附帶條件為：「應另行擬定細部計畫(含配置適當之公共設施用地與擬具具體公平合理之事業及財務計畫)，並俟細部計畫完成法定程序發布實施後始得發照建築」。因此，為促進土地利用，依據「都市計畫法」第二十四條擬定細部計畫，而細部計畫之辦理程序及細部計畫書圖應表明之事項則依「都市計畫法」第二十二、二十三條及「都市計畫書圖製作規則」第十三、十四條之規定事項辦理。

第二節 細部計畫範圍及面積

本細部計畫區為潭子都市計畫原兒四公共設施保留地，位於潭子都市計畫鐵路用地(縱貫鐵路)東側、四號道路南面，公三用地之西北角。細部計畫區北臨尚未開闢之八公尺計畫道路，南為八公尺囊底式道路及四公尺人行步道，東臨八公尺計畫道路，西為住宅區。

本細部計畫區計畫面積〇·六二九九公頃。細部計畫區位置請參見圖一一一，細部計畫範圍請參見圖一一二。

第貳章 主要計畫概述

第一節 發布實施經過

潭子都市計畫(鄉街計畫)於民國六十二年七月六日公告實施迄今已二十年，其間曾辦理「潭子都市計畫(第二次通盤檢討)」，次年四月一日發布實施；民國七十七年辦理「第一期公共設施保留地專案通盤檢討」，次年五月二十四日發布實施。

本細部計畫之辦理乃依據民國七十八年五月二十四日發布實施之潭子都市計畫(第一期公共設施保留地專案通盤檢討)，該案變更內容暨附帶條件詳見表二—一。

表二—一 潭子都市計畫（第一期公共設施保留地專案通盤檢討）變更內容
明細表

編 號	位 置	變更內容		變更理由	附帶條件或其他說明
		原計畫	新計畫		
壹	兒一 ○·五三公頃	兒童遊樂場	住宅區	同一鄰里單元內有兩處兒童遊樂場及一處替代性作用之體育場所用地，依檢討原則可變為其他分區。	一、附帶條件： 1. 應另行擬定細部計畫（含配置適當之公共設施用地與擬具具體公平合理之事業及財務計畫），並俟細部計畫完成法定程序發布實施後使得發照建築。 2. 兒（六）提供公共之設施得包括社區活動中心。 3. 提供百分之四十為公共設施用地。 二、變更內容綜理表第一案。
	兒二 ○·六四公頃	兒童遊樂場	住宅區	變更理由同上。	
	兒四 ○·五八公頃	兒童遊樂場	住宅區	東側鄰限定已重劃方式開發之「公三」預定地，及同一鄰里單元內有兩處性質相同用地。依檢討原則可變為其他分區。	
	兒六 ○·五八公頃	兒童遊樂場	住宅區	該用地內社區活動中心及托兒所已興建完成，且同一鄰里單元內另有一處限定以重劃方式開發之兒童遊樂場，依檢討原則可變為其他分區。	

資料來源：潭子都市計畫（第一期公共設施保留地專案通盤檢討）

表二—一 潭子都市計畫（第一期公共設施保留地專案通盤檢討）變更內容明細表

表二—一 潭子都市計畫(第一期公共設施保留地專案通盤檢討)變更內容明細表(續表)

編號	位置	變更內容		變更理由	附帶條件或其他說明
		原計畫	新計畫		
壹	公園一(部份) 一·四九公頃	公園用地	住宅區	本用地內已興建完成 縣立游泳池，另潭子都 市計畫區內有二處限 定以重劃方式取得之 公園用地，因此除以興 建縣立游泳池部份得 留為公園用地外，餘依 檢討原則可變更為其 他分區。	
貳	國中依用地北側 ○·○八二公頃	國中用地	住宅區	潭子段二三五、一七 三、一七四、一七五地 號土地現為學校用 地，現有潭子國中已做 好圍牆隔離，不妨礙到 學校使用且房屋密集 徵收困難。	一、以現有學校圍牆為界，以外部份 變更為住宅區。 二、變更內容綜理表第八案。

表二——潭子都市計畫（第一期公共設施保留地專案通盤檢討）變更內容明細表（續表）

編號	位置	變更內容		變更理由	附帶條件或其他說明
		原計畫	新計畫		
參	文高用地北側綠地 一·四九公頃	綠地	文教區	計畫人口在十五萬人以下，依檢討原則可變更為其他分區，因位於高壓電下，變為住宅區不宜，且所鄰接之高中用地面積稍嫌不足，故變更為文教區以配合之。	人民團體陳情意見綜理表第十四案。
肆	市場一（部份） ○·○○三公頃	市場用地	住宅區	在本用地內東緣土地上有三間民眾所有之合法建築物，該等建築物在本用地規劃前即曾以先行規劃為住宅區，未免民眾合法權益遭損，將該以有三間建築物之土地面積約三十平方公尺變更為住宅區。	逾公開展覽期限人民團體陳情意見綜理表第三案。

第二節 計畫範圍、計畫年期與計畫人口

本計畫區位於台中縣潭子鄉，以縱貫鐵路潭子火車站為中心，範圍東以旱溪為界，西至葫蘆墩圳四張犁支線，南接台中市北屯區，北與豐原市為界；面積五五六·二四公頃。以民國八十七年為計畫目標年。

潭子都市計畫人口依區內人口成長趨勢，並考慮當地地形環境及今後可能發展趨勢等因素，訂為四五、〇〇〇人，每公頃約為三一五人【計畫人口÷(住宅區+商業區面積)】。

第三節 土地使用計畫

一、住宅區

沿縱貫鐵路兩旁劃設，主要分佈於計畫區南面縱貫鐵路兩側潭陽、瓦寮及甘蔗村等區，少部分散佈於計畫區北面之栗林村，總面積為一三五·二七一二公頃。

二、商業區

共劃設五處，市鎮商業區設於潭子國小南面中山路旁，主要鄰里商業區則分佈於潭子街附近，潭子國中南側、栗林村及瓦寮村，面積合計七·六三公頃。

三、工業區

依據現有工業用地之分佈，主要工業區沿中山路西側佈設，除台中加工出口區予保留外，並於其北側、栗林村及計畫區南側民興紡織廠一帶均設工業區，面積合計為一一五·七四公頃。

四、農業區

為維持計畫區農業生產功能並使計畫區集中發展，及為本鄉未來發展預留發展空間，將都市發展用地外圍劃設為農業區，面積一七七·七一公頃。

潭子都市計畫示意圖請參見圖二—一，計畫面積表請參見表二—二。

表二—二 潭子都市計畫面積表（第一期公共設施保留地專案通盤檢討）

表二—二 潭子都市計畫面積表(第一期公共設施保留地專案通盤檢討)

土地使用項目		通盤檢討後面積			
		面積 (公頃)	估計畫區面積 百分比(%)	佔都市發展用地 面積百分比(%)	
土地 使用 項目	住宅區	135.2712	24.32	35.74	
	商業區	7.63	1.37	2.02	
	工業區	115.74	20.81	30.58	
	零星工業區	0.16	0.03	0.04	
	保存區	0.11	0.02	0.03	
	農業區	177.71	31.95	-----	
	合計	436.6212	78.50	68.40	
公 共 設 施 用 地	學 校	國小	9.23	1.66	2.44
		國中	7.0218	1.26	1.86
		高中	1.16	0.21	0.31
		小計	17.4118	3.13	4.60
	文教區	4.31	0.77	1.14	
	機關	1.62	0.29	0.43	
	市場	1.837	0.33	0.49	
	加油站	0.12	0.02	0.03	
	兒童遊樂場	1.04	0.19	0.27	
	停車場	1.34	0.24	0.35	
	倉庫	2.57	0.46	0.68	
	公園	3.29	0.59	0.87	
	綠地	0.24	0.04	0.06	
	鐵路用地	12.45	2.24	3.29	
	道路廣場	68.96	12.40	18.22	
	人行步道	0.81	0.15	0.21	
	人行廣場	0.87	0.16	0.23	
	體育場	2.64	0.47	0.70	
	變電所	0.11	0.02	0.03	
	合計	119.6188	21.50	31.60	
都市發展用地		378.53	68.05	100.00	
面積總計		556.24	100.00		

資料來源：潭子都市計畫面積表(第一期公共設施保留地專案通盤檢討)

註：表內面積應以依據核定圖實地分割測量面積為準

一、聯外道路

①豐原－潭子－台中

即現有縱貫公路(中心路)，為通往豐原、台中之主要聯外道路，其中北端計畫區界至二號道路路段，路寬為卅二公尺，自二號道路以南至計畫區南界路段，路寬為卅公尺。

②潭子－台中港(中清路)

於潭子加工出口區南側，糧食局倉庫北邊，劃設寬卅公尺之聯外幹道，為通往大雅、台中港區之主要幹道。

二、區內道路

以縱貫公路及潭子加工區南側通往大雅地區之道路為基幹，並配合土地使用計畫及發展現況，分別配設環狀道路、主要、次要及出入道路等，連接各使用區，另為方便行人通行酌設人行步道，分佈全區。

三、鐵路

縱貫鐵路南北貫穿本計畫區，將計畫區分割為東西兩部，依據台中區域計畫指導，配合今後公眾運輸系統建立之需要，就現有鐵路予以拓寬，保留鐵路用地寬度為五〇公尺。

第四節 公共設施計畫

一、機關用地

機關用地共設四處，分別配置於市鎮中心及其南側、市五西北側及市二北側，面積合計為一六二公頃，分別為：

- ①機一(鄉公所、衛生所、警察分駐所)一·〇二公頃。
- ②機二(農會)〇·四一公頃。
- ③機三(自來水廠)〇·一三公頃。
- ④機四(電信局、郵局)〇·〇六公頃。

二、學校用地

本計畫區學校用地面積合計為一七·四一公頃，分述如下：

①國民小學

共劃設文小用地三處，文小一(潭子國小)面積三·三七公頃；文小三(兒三旁)面積二·四一公頃；文小五(僑忠國小)面積三·四五公頃；國小面積合計為九·二三公頃。

②國民中學

區內劃設有二處國中用地，文中一(潭子國中)面積三·八四公頃；文中二(糧食局倉庫西側)面積三·一九公頃；國中面積合計為七·〇三公頃。

③高級中學

區內劃設有一處高中用地(私立弘文家工職校)，面積一·一六公頃。

三、市場用地

市本計畫區計畫設零售市場六處，得作多目標使用，面積合計為一·八三七〇公頃。分別為：

- ①市一：(市鎮中心旁)〇·二六七公頃。
- ②市二：(現有市場)〇·一〇公頃。
- ③市三：(潭子國中南面)〇·二二公頃。
- ④市四：(計畫區北面，中山路東側)〇·二七公頃。
- ⑤市五：(戶政事務所之北面)〇·五四公頃。
- ⑥市六：(私立弘文家工職校東側)〇·四四公頃。

四、公園用地

本計畫區劃設公園三處，面積合計為三·二九公頃。分別為：

- ①公一：(商業中心南側中山路西側)〇·五〇公頃。
- ②公二：(原農業區變更)一·七七公頃。
- ③公三：(原文小四變更)一·〇二公頃。

五、兒童遊樂場用地

本計畫區劃設兒童遊樂場用地三處，面積合計為一·〇四公頃。分別為：

- ①兒三：(文小三西側)〇·二六公頃。
- ②兒五：(文中二東南側)〇·二〇公頃。

③兒七：(計畫區北側，住宅區南側) ○· 五八公頃。

六、綠地

本計畫區劃設綠地一處，面積○· 二四公頃。

七、其他公共設施

①加油站用地

計畫區內有一處加油站用地，位於計畫區北面，中山路西側，面積為○· 一二公頃。

②停車場用地

計畫區內共劃設停車場三處，合計面積一· 三四公頃。分別為：

①停一：(市一北側) ○· 二三公頃。

②停二：(私立弘文家工職校東側) ○· 二二公頃。

③停三：(文小五東側中山路旁) ○· 八九公頃。

③變電所

計畫區內有變電所一處，位於高中東側之工業區內，面積○· 一一公頃。

潭子都市計畫公共設施明細請參見表二—三。

表二—三 潭子都市計畫（第一期公共設施保留地專案通盤檢討）公共設施
明細表

表二—三 潭子都市計畫(第一期公共設施保留地專案通盤檢討) 公共設
施面積明細表

項目	公共設施編號	面積(公頃)	備註
機	機一	1.02	公所、衛生所、分駐所
	機二	0.41	農會
	機三	0.13	自來水廠
	機四	0.06	電信局、郵局
	小計	1.62	
	文小(一)	3.37	潭子國小
	文小(三)	2.41	兒三旁
	文小(五)	3.45	僑忠國小
	文中(一)	3.84	潭子國中
	文中(二)	3.19	糧食局倉庫西側
	高中	1.16	私立弘文家工職校
	小計	17.42	
	市(一)	0.267	市鎮中心旁
	市(二)	0.1	現有市場
	市(三)	0.22	潭子國中南面
	市(四)	0.27	計畫區北面，中山路東側
	市(五)	0.54	戶政事務所之北面
	市(六)	0.44	私立弘文家工職校東側
	小計	1.837	
	關	公一	0.5
公二		1.77	原農業區變更
公三		1.02	原文小四變更
小計		3.29	
兒一		0.26	文小三西側
兒五		0.2	文中二東南面
兒七		0.58	計畫區北面，住宅區南側
小計		1.04	
綠地	0.24		
加油站	油	0.12	計畫區北面，中山路西側
停車場	停一	0.23	市一北側
	停二	0.22	私立弘文家工職校東側
	停三	0.89	文小五東側中山路旁
	小計	1.34	
變電所		0.11	私立弘文家工職校東側東側之工業區內
總計		27.017	

資料來源：潭子都市計畫面積表(第一期公共設施保留地專案通盤檢討)

註：表內面積應以依據核定圖實地分割測量面積為準

第五節 道路系統計畫

本計畫區之道路系統分為聯外道路、區內道路及鐵路三方面，其計畫內容如下：(請參見表二—四)

表二—四 潭子都市計畫(第一期公共設施保留地專案通盤檢討)
道路編號表

編號	寬度	起迄點	位置
1	32	自計畫區北界至南界	由北邊計畫界線至二號道路路段
	30		由二號道路至南邊計畫界線路段
2	30	由一號道路至往大雅西界線	文中一及糧食局倉庫北側
3	20	由加工出口區至九號道路	由出口區東側跨越中山路往東區
4	15	由五號道路至九號道路	由五號道路經中山路至九號道路
5	15	由三號道路至四號道路	文中二西側
6	15	由三號道路至文高	
7	15	由一號道路至六號道路	公園北側
8	15	由一號道路至六號道路	文小一南側
9	15	由三號道路至一號道路	東區道路
10	15	由九號道路至聚興村	兒五北側
11	12	由九號道路至外環幹道	文小三北面原二號道路延伸至外環幹道
12	12	由九號道路至九號道路	文小四南邊
13	15	由九號道路至中山路	
14	15	由一號道路至西側計畫界	計畫區北面西側道路
15	15	由一號道路至東側計畫界	計畫區北面東側、市四北側
16	12	由一號道路至一五號道路	計畫區北面
17	15	由九號道路至外環幹道	計畫區南面
18	15	由九號道路至外環幹道	計畫區南面
19	12	由一號道路至計畫西側加工區	全德商工北側、西側
20	12	由一九號道路至一九號道路	全德商工東側、南側
環道1	25	由鐵路東側至一號道路	計畫區東面

資料來源：潭子都市計畫面積表(第一期公共設施保留地專案通盤檢討)

註一：鐵路用地變更為道路用地，因寬度不一，未予編號。

註二：未註明住宅區出入道路寬度為八公尺

註三：未註明人行步道寬度為四公尺

註四：囊底路迴轉直徑為二〇公尺

第參章 發展現況分析

本細部計畫鄰近地區大都以發展使用，北面臨八公尺計畫道路(復興路一段二〇二巷)；目前寬度僅一—三公尺，開闢後可通往十五公尺之復興路，其兩條聯外南北向之八公尺計畫道路(圓通南路九三巷與一五五巷)已開闢，且兩旁均已建築使用，多為二至四層之加強磚造建物，已住宅使用為主。南面為八公尺計畫囊底式道路與四公尺人行步道(復興路一段一四〇巷)，已局部開闢，其旁已建築使用。東側為已闢建之公三，然兩者間之八公尺計畫道路則尚未開闢。

本細部計畫區面積計〇·六二九九公頃，現況以空地為主(〇·五四四三公頃，八六·四一%)，次為菜園(〇·〇四二八公頃，六·七九%)，另有南北向及東西向交匯之溝渠，及少部分之道路使用。細部計畫區土地使用現況請參閱圖三—一與表三—一。細部計畫區發展現況照片圖請參見圖三—二~三—四。

表三一 細部計畫土地使用現況面積表

使用別	面積(公頃)	百分比(%)
菜園	〇・〇四二八	六・七九
道路使用	〇・〇〇一三	〇・二一
溝渠使用	〇・〇四一五	六・五九
空地	〇・五四四三	八六・四一
規劃區面積	〇・六二九九	一〇〇・〇〇

資料來源：本規劃調查計算

表三一 細部計畫區土地使用現況面積表

依據內政部營建署「台灣中部區域限制發展地區以及土地使用分區檢討」，潭子鄉限制發展因素有斷層、土石流危險區、崩塌地、山坡地保育區與森林區等，本細部計畫區未位於上述限制發展區中，請參見圖三－五。

第肆章 計畫目標與構想

第一節 計畫目標

為使計畫區規劃後能合理發展，其土地資源能經濟有效利用，乃擬定下列計畫目標，作為本細部計畫區規劃作業遵行之方針：

- 一、配合主要計畫之發展指導原則，促進本細部計畫區之合理發展。
- 二、促進本細部計畫區與鄰近既有社區發展之聯繫。
- 三、提供必要之公共設施用地，確保本細部計畫區之環境品質。
- 四、考量土地所有權人之意願，促進本細部計畫區之開發建設。

第一節 規劃原則與構想

依據主要計畫之指導、計畫目標與細部計畫區之環境，本細部計畫之規劃原則與構想如下：

- 一、考量地區發展需求，公共設施已配置道路及停車場用地為原則。
- 二、公共設施用地配置面積佔細部計畫區總面積百分之四〇為原則。
- 三、區內道路規劃以八公尺寬為原則，並能與區外道路相銜接。
- 四、配合計畫區南側外圍囊底式道路底之四公尺人行步道規劃為八公尺計畫道路，構成地區較完善之道路系統。
- 五、住宅街廓配置以有助於未來整體土地細分及建築為原則。

第五章 細部計畫

第一節 計畫範圍與面積

本細部計畫區為潭子都市計畫原兒四公共設施保留地，位於潭子都市計畫鐵路用地(縱貫鐵路)東側、四號道路南面，公三用地之西北角。細部計畫區北臨尚未開闢之八公尺計畫道路，南為八公尺囊底式道路及四公尺人行步道，東臨八公尺計畫道路，西為住宅區。經五百分之一地形圖套繪都市計畫樁位後，量得計畫區面積為〇·六二九九公頃。

第二節 計畫年期、計畫人口與密度

一、計畫年期

本細部計畫區原為潭子都市計畫(兒四)公共設施保留地，民國七十八年間經潭子都市計畫(第一期公共設施保留地專案通檢討)附帶條件變更為住宅區，其附帶條件：應另行擬定細部計畫(設適當之公共設施用地與擬具具體公平合理之事業及財務計畫)，並俟細部計畫完成法定程序發布實施後始得發照建築，同時提供百分之四〇公共設施用地。遂依據都市計畫法第二十四條之規定擬定本細部計畫。

本細部計畫區隸屬潭子都市計畫之一部份，故計畫年期亦應隨潭子都市計畫之計畫年期而調整。現有潭子都市計畫之計畫年期為民國八十七年。

二、計畫人口與密度

潭子都市計畫之計畫密度每公頃約三一五人【計畫人口÷(住宅區+商業區面積)】因本細部計畫區在潭子都市計畫屬住宅區，故本計畫區之計畫人口設定為一九八人(315 人/公頃×0.6299 公頃=198 人)。

第三節 實質計畫

一、土地使用計畫

本細部計畫區坵塊甚為方整，南北向約八一公尺；東西向約為八二公尺。除西側未臨計畫道路外，東側臨八公尺計畫道路，東南並隔八公尺計畫道路與公三用地相對。北側臨八公尺計畫道路，並有兩條垂直八公尺計畫道路(原通南路一五五巷與九三巷)可對外連接，南側臨八公尺囊底式道路及四公尺人行步道。

依據前述計畫目標、規劃原則與構想，為促使細部計畫區鄰近社區道路系統更為順暢，配置L型八公尺寬計畫道路，連接圓通南路一五五巷與公三間之八公尺計畫道路。配合計畫區南側外圍囊底式道路底之四

公尺人行步道規劃為八公尺計畫道路，構成地區較完善之道路系統。

基於計畫區東側鄰近已有一公園，且毗鄰商業區，附近均無規劃停車場用地，故於規劃區西南角配置停車場用地。

公共設施外之土地規劃為住宅區，住宅區街廓規劃以能使未來土地細分之建築基地深度在十五～二十公尺間，以利後續之土地分割作業與建築使用。

細部計畫整體規劃後之面積分配，住宅區為〇·三七七九公頃(佔五九·九九%)；停車場用地〇·一五三一公頃(佔二四·三一%)；道路用地〇·〇九八九公頃(佔一五·七〇%)，合計公共設施面積〇·二五二〇公頃(佔四〇·〇一%)。細部計畫住宅區及公共設施用地實際面積以未來地籍分割為準，但公共設施用地應佔規劃區面積之四〇·〇〇%為準。細部計畫土地使用配置計畫請參見圖五—一，計畫面積請參見表五—一。街廓尺寸標示請參見圖五—二，各部分面積標示請參見圖五—三。