

# I02.潭子火車站更新地區

區位

範圍

整體發展構想

優先更新地區土地權屬

優先更新地區使用現況

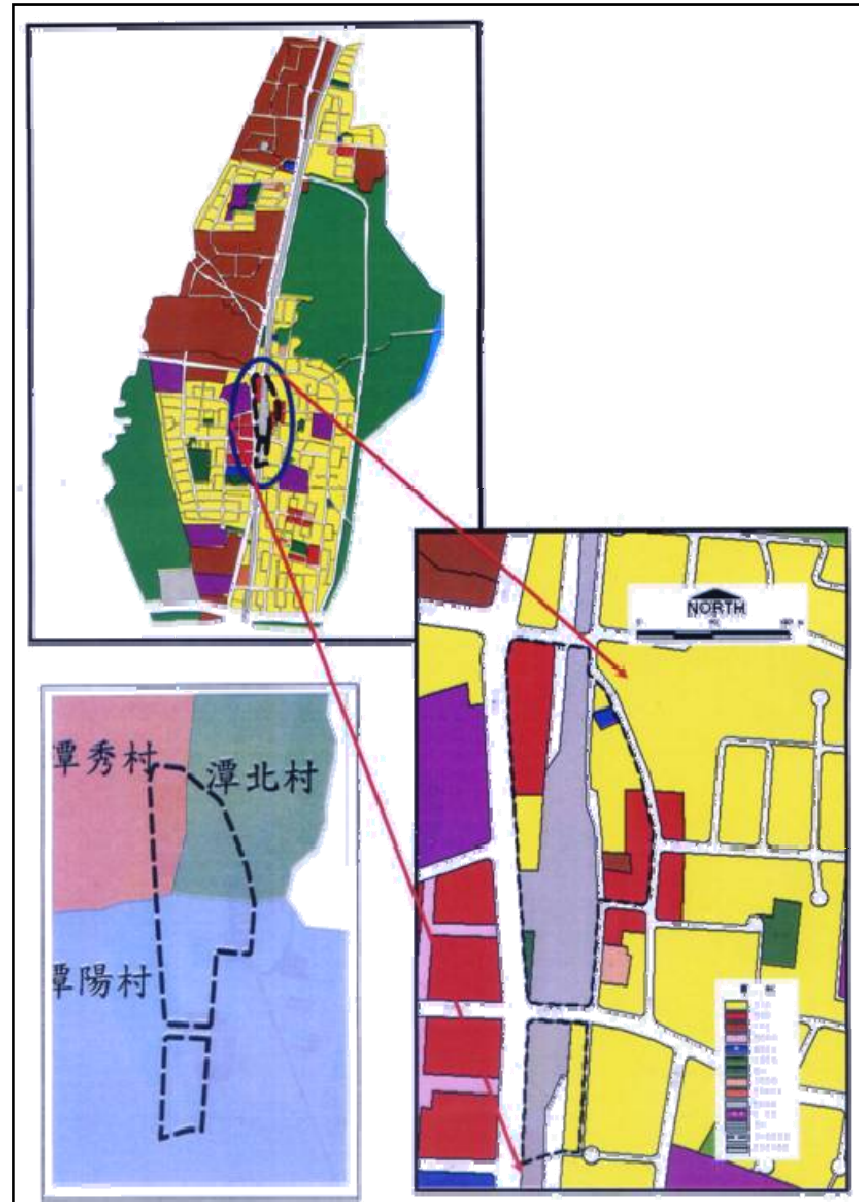
優先更新地區開發策略

經費預估

## I02.潭子火車站更新地區

### 區位

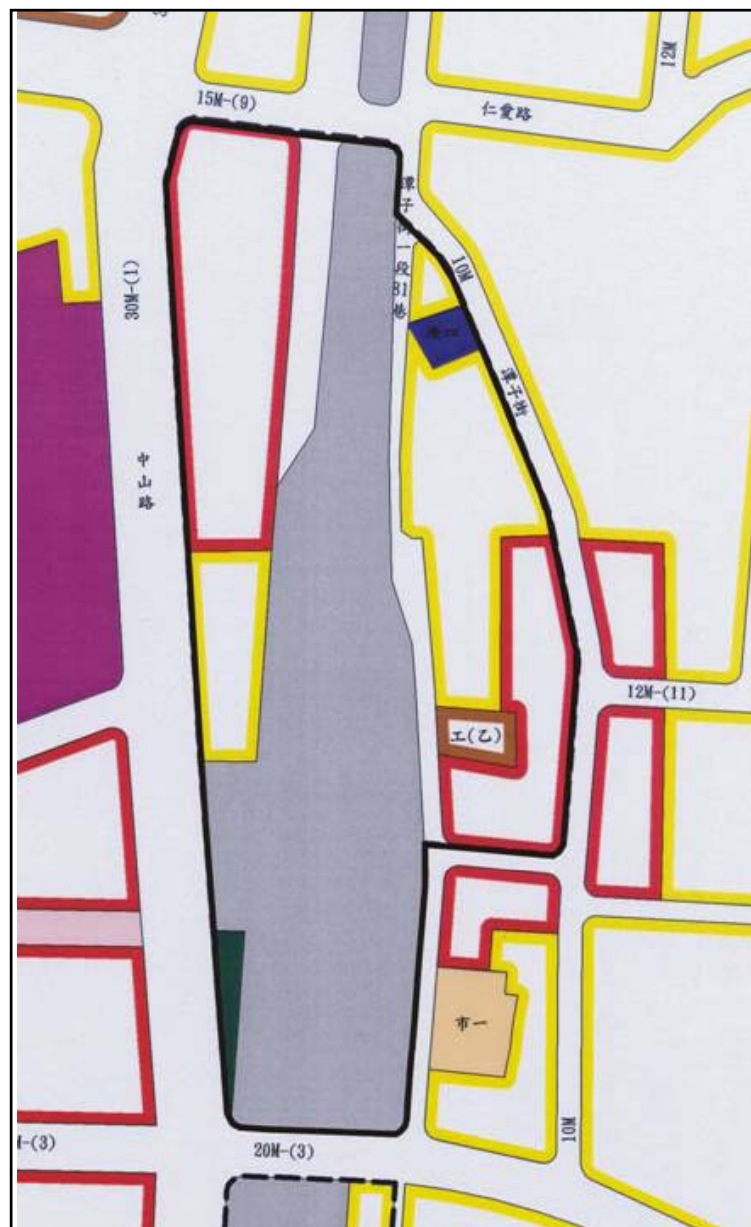
- 本更新地區位於潭子都市計畫區中心，以潭子車站為中心，為縱貫鐵路以南、北向所貫穿
- 範圍北至仁愛路三段，南至潭子街二段241巷，東側為潭子街及潭子街一段31巷，西側為省道中山路



## I02.潭子火車站更新地區

### 範圍

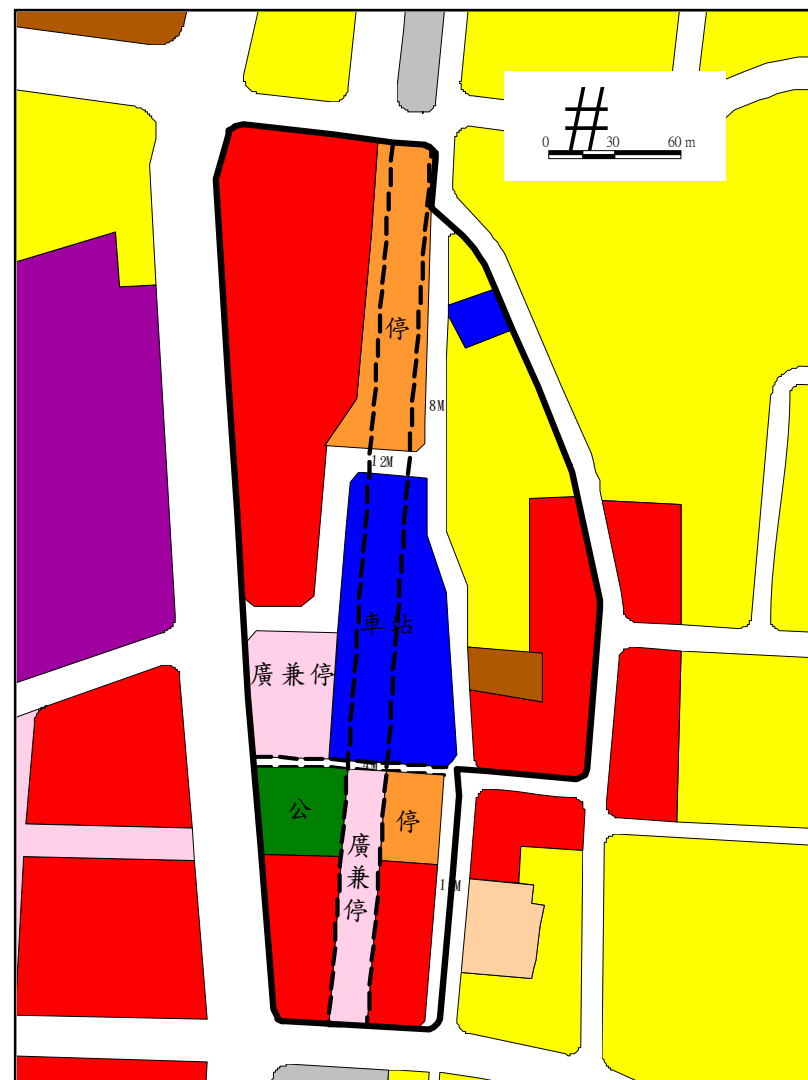
- 本單元位於潭子火車站周邊更新地區內，面積5.20公頃
- 由仁愛路、潭子街、潭子街一段31巷、潭興路二段與三段交接處及中山路所圍成街廓
- 都市計畫
  - 土地使用分區包括住宅區、商業區及乙工區，計2.25公頃
  - 公設用地包括鐵路、綠地、機關及道路，計2.95公頃，其中鐵路用地佔本單元面積45.86%



## I02.潭子火車站更新地區

### 整體發展構想

- 配合「台中都會區鐵路高架捷運化計畫」規劃內容劃設一12公尺計畫道路供區內之聯絡道路
- 單元內北側原鐵路用地劃設一處停車場用地
- 潭子街一段31巷拓寬為8公尺
- 區內劃設一4公尺人行步道以連接潭子街一段65巷與中山路
- 配合劃設一處廣停與公園用地
- 部分住宅區及部分鐵路用地變更為商業區

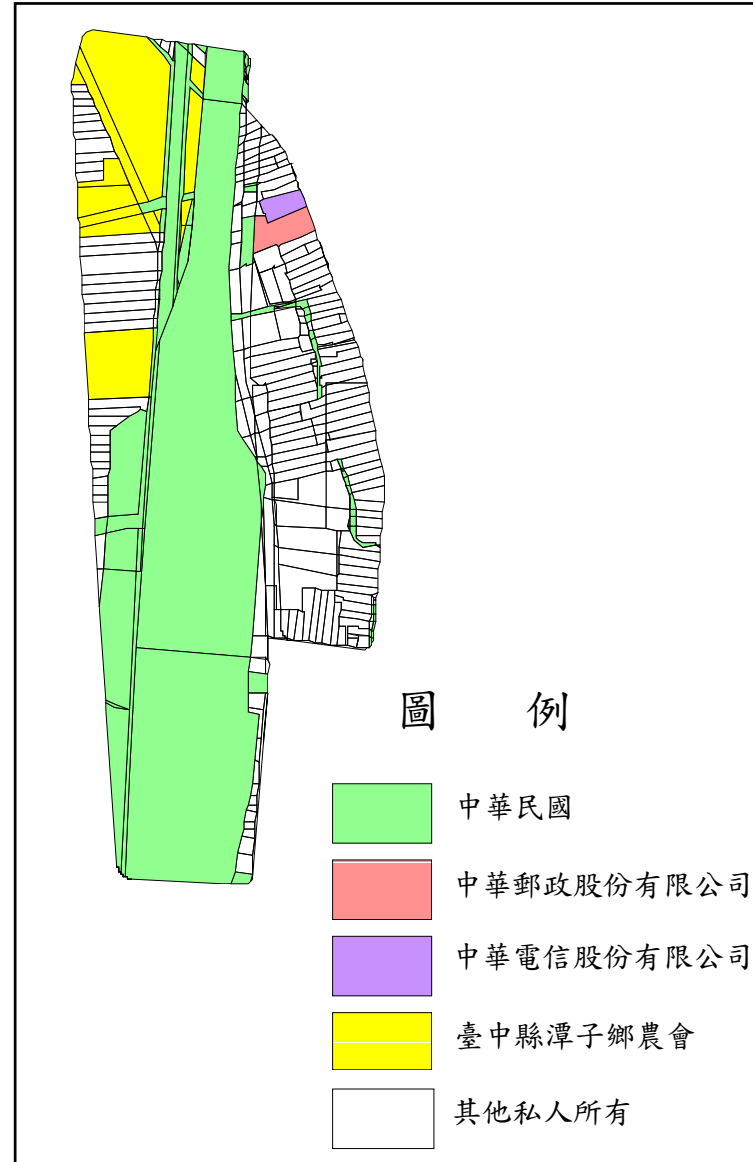


# I02.潭子火車站更新地區

優先更新地區  
土地權屬

## ●土地建物權屬

- 公有土地佔本單元面積**50.13%**
- 私有土地佔本單元面積**49.87%**
- 現有地上物計**105筆**，  
所有權人計**73人**



## 優先更新地區 使用現況

# I02.潭子火車站更新地區



## ● 土地使用現況

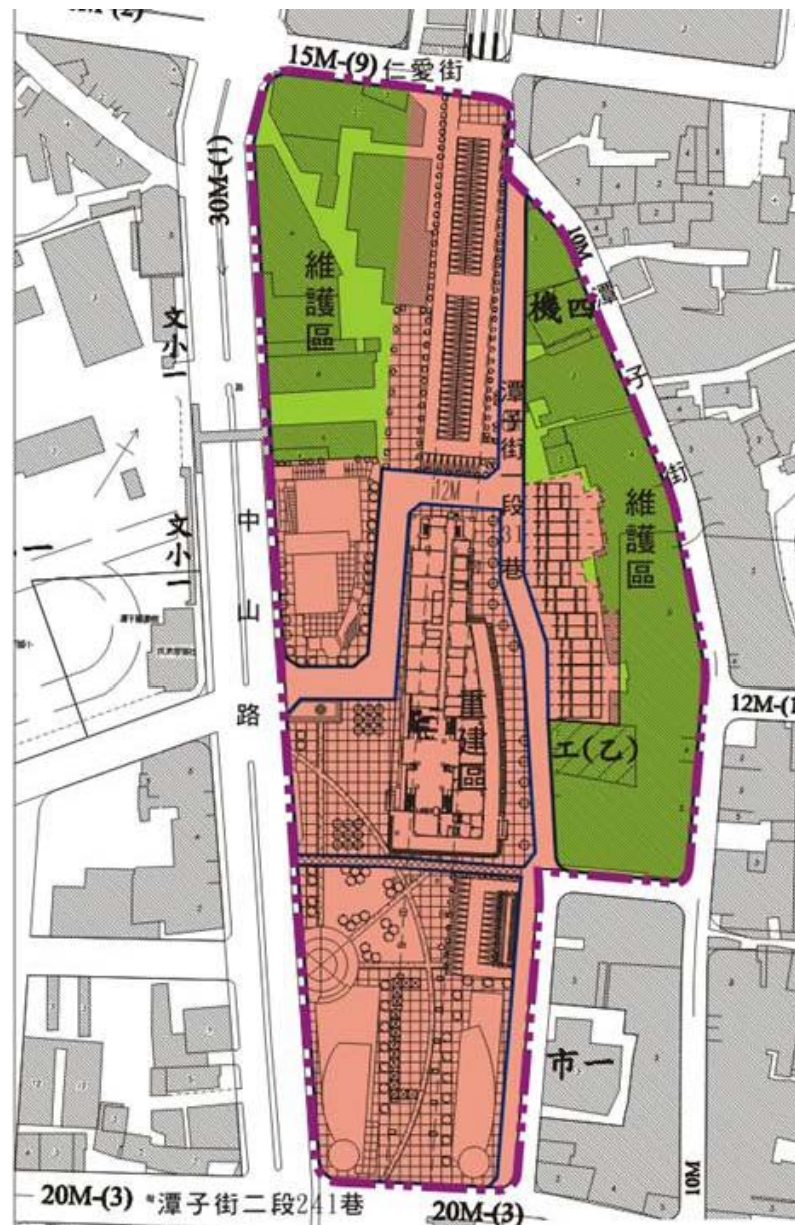
- 本單元土地  
用現況以鐵  
佔最大面積  
(36.76%)  
其次為商業  
用面積佔  
(29.20%)
- 其他包括住  
工業、公共  
施、宗教、  
關、空地等



## I02.潭子火車站更新地區

### 優先更新地區 開發策略

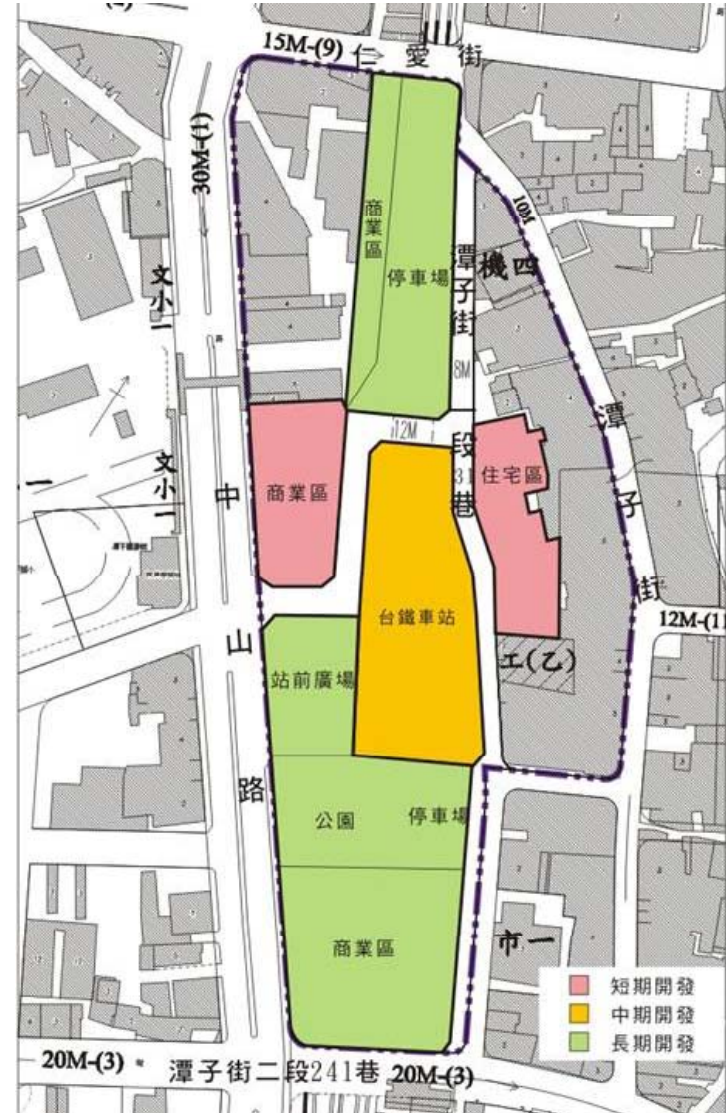
- 本單元擬以重建搭配維護等兩種方式辦理
- 沿潭子街周邊及中山路商業區北段，擬為維護區段
- 鐵路用地配合「台中都會區鐵路高架捷運化計畫」，全部劃為重建區段，潭子街一段31巷東側之住宅區，亦劃入重建區段



## I02.潭子火車站更新地區

### 優先更新地區 開發策略

- **短期開發**：以潭子街一段31巷東側之透天住宅，及中山路東側商業大樓的新建工程為主，並拓寬潭子街一段31巷
- **中期開發** 台中都會區鐵路高架捷運化計畫潭子火車站興建工程
- **長期開發** 開發「與變更都市計畫後成為商業區及公共設施用地之空間開發
- **中長期開發** 主導權在台鐵及國產局等，相關計畫執行與費用依各事業單位之規畫為主，不納入本案財務計畫





## I02.潭子火車站更新地區

### 經費預估

- **土地所有權人負擔**
  - 權利變換費用 45,609萬元(42.93%)
    - 包括 工程費用 37,222萬元
    - 權變費用 4,097萬元
    - 利息稅捐 4,290萬元
  - 負擔公共設施用地面積為1,029.97m<sup>2</sup> ( 10.38
- **價值說明**
  - 更新前土地權利價值 27,408萬元(均價10.2萬元/坪)
  - 更新後房地總值 合計106,229萬元
    - 包括 綜合商業大樓總銷金額計57,641萬元
    - 透天店舖總銷金額計26,250萬元
    - 商業區土地總銷金額計22,338萬元
- **總成本報酬率為 29.99%，總銷報酬率為22.78%**