

擬定潭子火車站周邊地區 都市更新計畫案



規劃單位：逢甲大學城鄉發展研究中心

簡報大綱

- 本案進度
- 發展現況分析
- 課題與對策
- 實質再發展構想
- 更新單元之劃定

本案進度

▼ 本案辦理進度

- 95.02.14 簽約
- 95.02.17 與縣府工作內容討論會議
- 95.02.23 營建署現勘本更新地區
- 95.02.27 赴營建署簡報
- 95.04.07 本更新地區居民意願調查
- 95.04.13 提交都市更新計畫書
- 95.04.25 更新地區通過都委會審查
- 95.05.04 赴營建署簡報

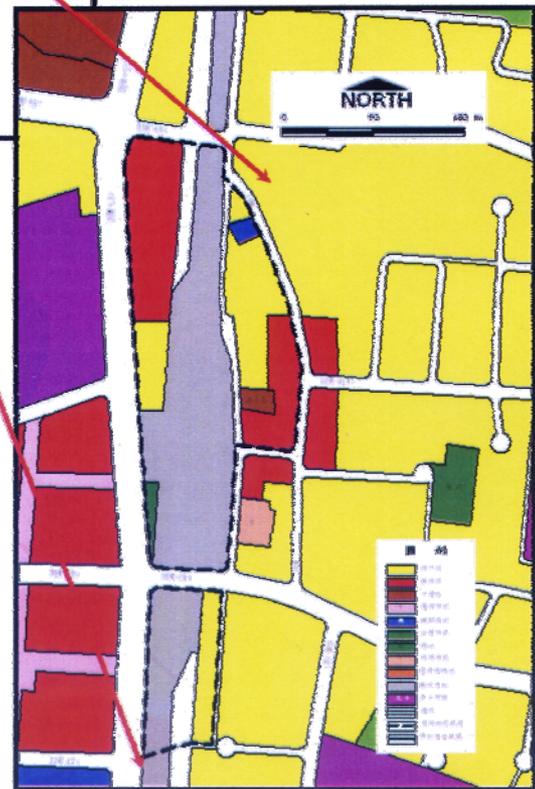
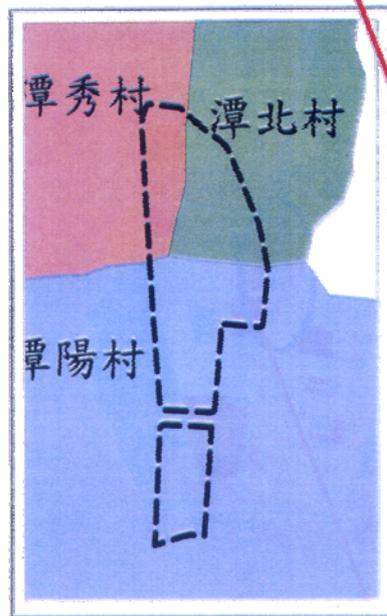
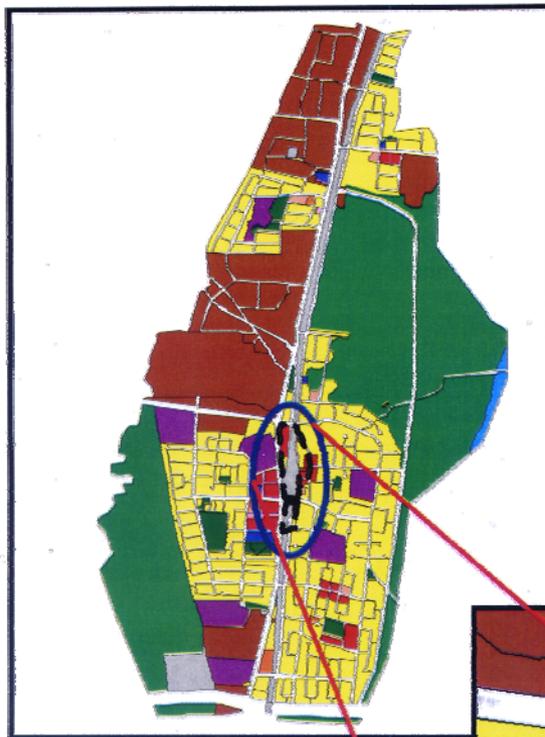
▼ 後續工作

- 95.05.10 舉辦地方意見領袖座談會
- 舉辦居民說明會及公聽會
- 都市更新事業計畫之先期規劃及可行性評估
- 權利變換計畫之先期規劃及可行性評估
- 研擬公開甄選實施者投標須知相關內容

發展現況分析

▼範圍面積

- 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
- 行政範圍包括潭秀村、潭北村及潭陽村，面積約6.29公頃



- 本更新地區現行都市計畫係94.03.23發布實施之「變更潭子都市計畫（第三次通盤檢討）案」
- 土地使用計畫面積如下表所示

項目		面積（公頃）	百分比（%）
使用分區	商業區	1.31	20.83
	住宅區	1.22	19.40
	乙種工業區	0.07	1.11
	小計	2.60	41.34
公共設施	機關用地	0.05	0.79
	綠地用地	0.06	0.95
	鐵路用地	3.00	47.69
	道路用地	0.58	9.22
	小計	3.69	58.66
合計		6.29	100.00

● 人口分析

- 95年2月人口約632人、193戶
- 自91年至95年2月的人口數呈些微減少、戶數略微增加

● 本更新地區產業特性

- 主要產業為商業、部分工業
- 中山路側，多為餐飲店、機車行、電器行、不動產仲介公司、汽車買賣行及數家診所
- 潭子街側，以精品服飾店、小吃店、藥局及機車行等商店為主



● 公共設施用地分析

- 機關用地一處，位於潭子街，現供郵局使用
- 綠地一處，位於中山路近潭興路口，尚未開闢使用
- 道路用地部分開闢使用，鐵路用地均已開闢



● 交通現況分析



1 鐵路平交道



2 潭子街



3 潭子街一段81巷



4 中山路



5 火車站前道路



6 未開闢之計畫道路

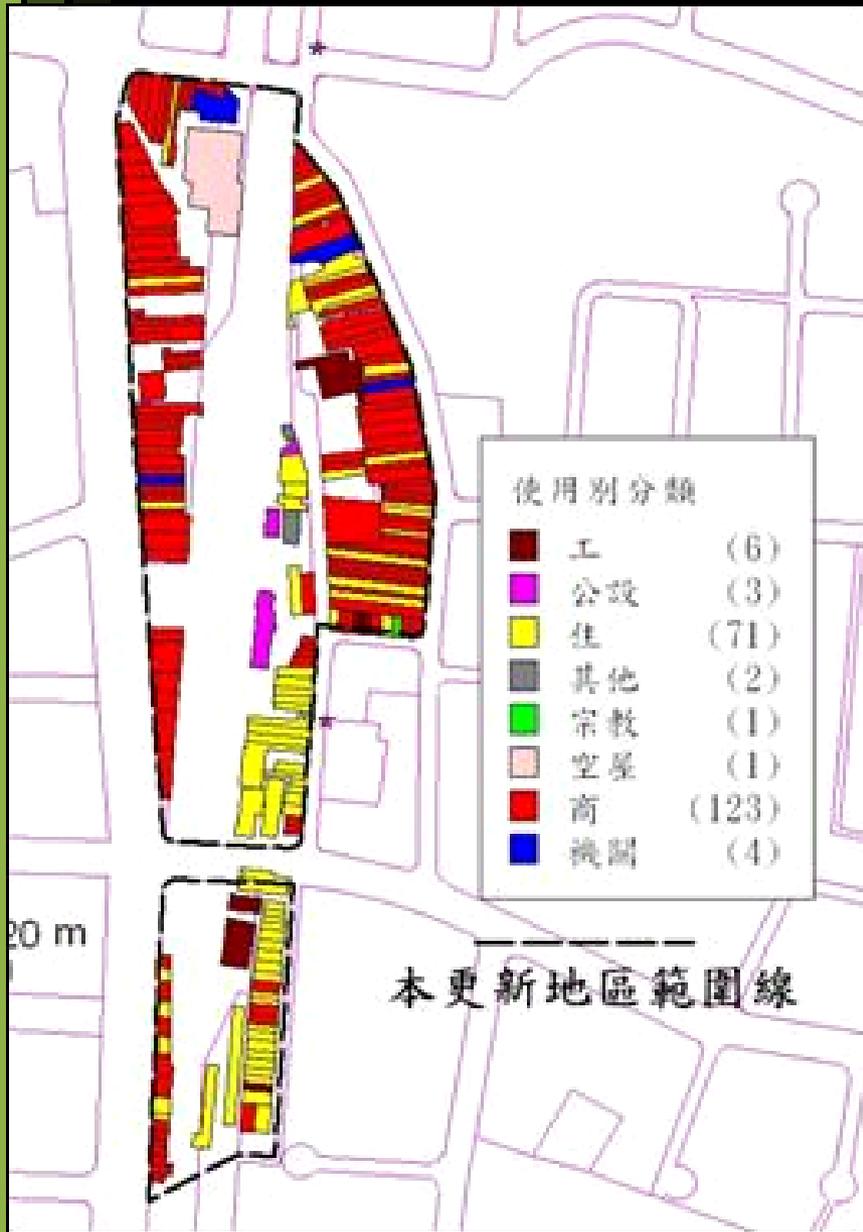
▼ 實質環境分析

● 土地及建物使用現況

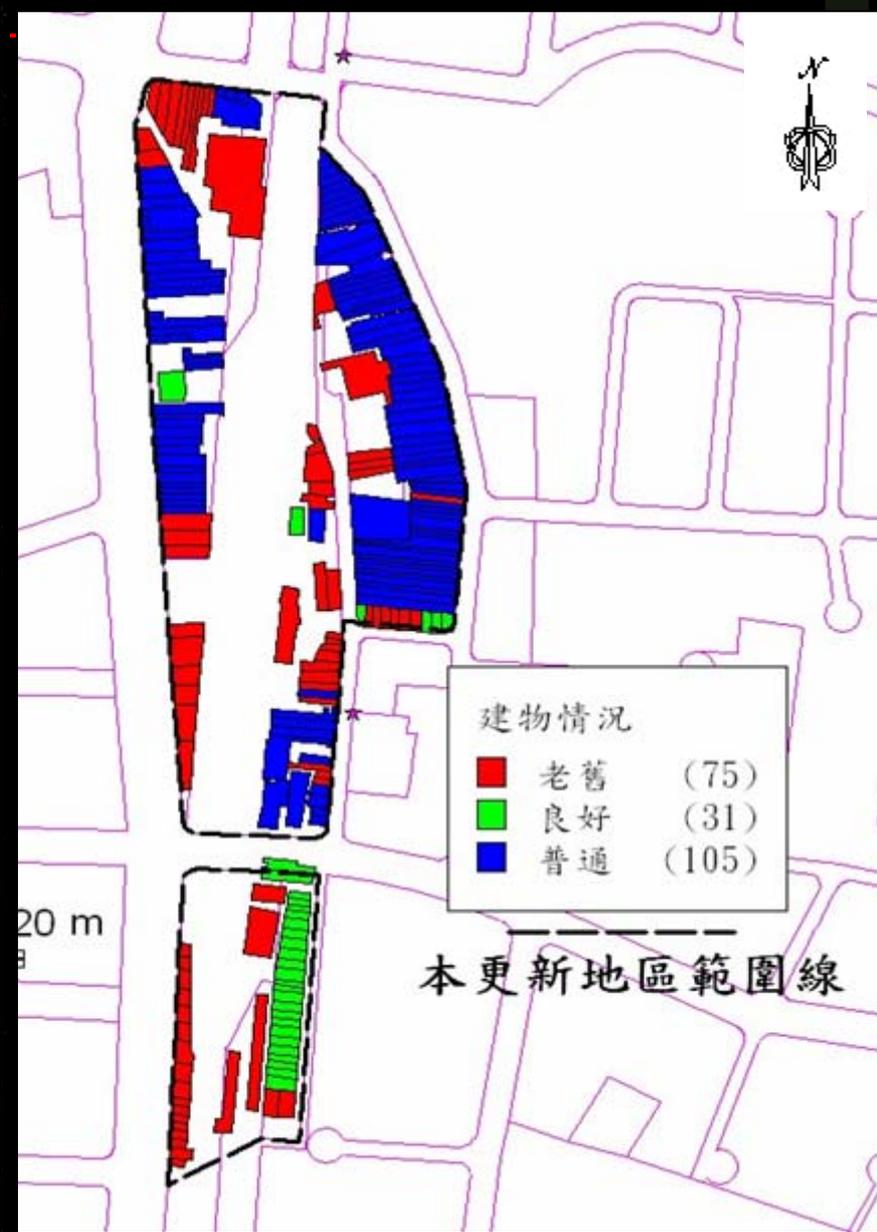
- 中山路側建物樓層高度約介3至5樓間，情況大致良好
- 潭子街側建築物樓層高度多為3至4樓，建物情況大致良好
- 火車站前及潭子街一段81巷道路二側，為本更新地區較為窳陋處



▼實質環境分析



土地使用現況示意圖



建築物狀況示意圖

▼實質環境分析

●土地權屬分析

- 所有權面積以國有最多，佔**50.73%**，多數為鐵路用地
- 其次為私人所有，佔**38.79%**
- 其餘土地分屬中華郵政、中華電信、潭子鄉農會所有

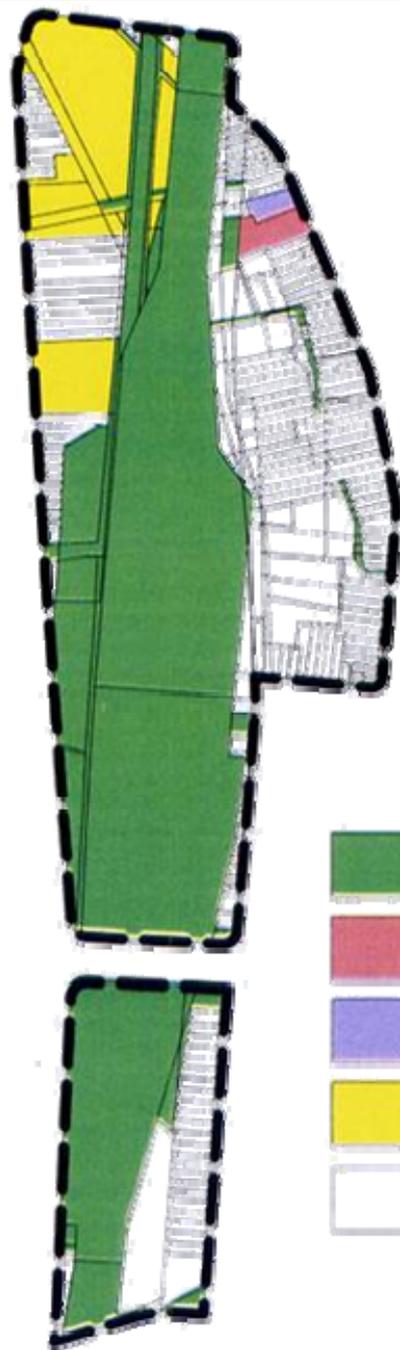
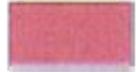


圖 例

	中華民國
	中華郵政股份有限公司
	中華電信股份有限公司
	臺中縣潭子鄉農會
	其他私人所有

居民意願調查

- 本更新地區約為101戶，本次居民意願問卷總計回收62戶
- 受訪居民認為目前居住地區最嚴重之問題為停車位不夠（佔29.4%），次為缺乏公園綠地等公共設施、周邊環境髒亂品質低、鐵路阻隔影響發展、缺乏消防安全措施、建物老舊
- 81%居民認為有辦理都市更新之必要性
- 66.7%居民表示有願意配合鐵路高架化進行都市更新



課題與對策

- 鐵路高架化後，釋出之土地及橋下空間再利用課題
- 鐵路阻隔影響都市發展，需妥適規劃
- 公共設施及開放空間有待充實
- 停車空間不足，有待充實



- 部分地區建築物呈老舊窳陋現象，尚待改善
- 臨時建築物多，影響環境品質
- 防救災網絡不健全，亟需強化
- 居民意見不易整合
- 土地權利人之權利處理課題





- 經建會有關「台中都會區鐵路高架捷運化計畫」之結論：...有關潭子車站地區之規劃，應調增騰空土地之商業空間及面積，調減公共設施用地之比例方向規劃...
- 潭子三通案，以「產業發展支援基地」作為潭子鄉之發展定位
- 本更新地區位於潭子鄉之核心地區，期望未來推動本更新計畫後，能有效引導周邊地區發展，進而帶動潭子鄉之整體再向上提昇



- 塑造具特色之都市意象
- 加強防災及公共開放空間系統
- 劃定都市更新單元
- 運用重建、整建及維護方式處理更新單元
- 公有土地優先參與都市更新
- 積極進入社區提供專業服務

實質再發展構想

● 空間規劃面之構想

- 都市更新結合火車站高架化，帶動地區發展
- 配合鐵路高架化，以空間規劃技巧連結火車站東西二側地區
- 研選較窳陋地區劃定都市更新單元
- 規劃配置必要之公共設施
- 強化都市防災系統，維護公共安全

● 都市更新執行構想

- 都市更新單元處理方式之劃分
- 同時使用重建、整建及維護更新方式，以維既有社區紋理
- 積極爭取中央政府補助，提高參與都市更新誘因
- 強化民眾參與機制，促進有效之溝通協

● 土地使用、公設及交通構想

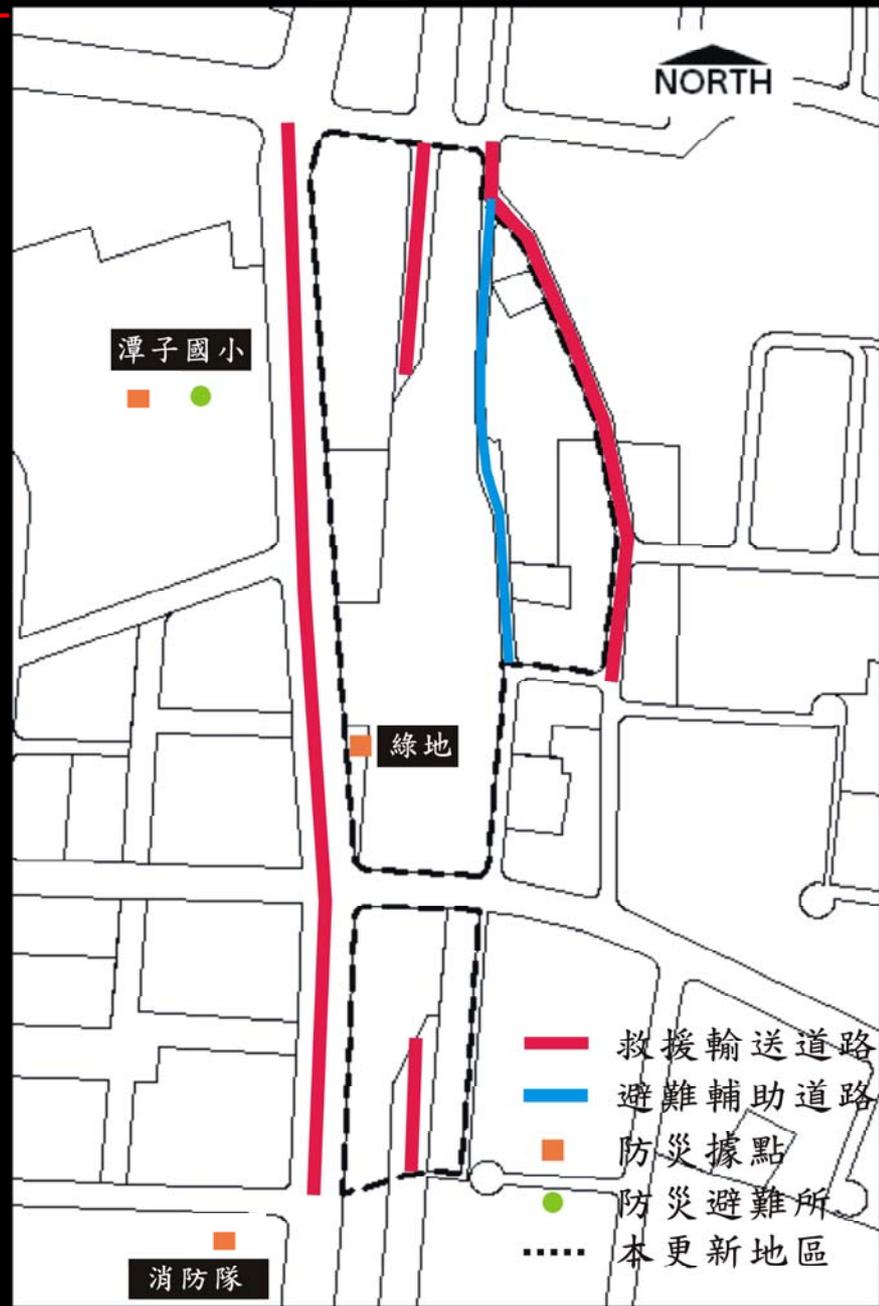
- 本計畫於劃定之更新單元，配合「台中都會區鐵路高架捷運化計畫」潭子站進行規劃
- 調整部分土地使用內容，配置適當之公共設施，一併調整道路系統，以求完善

● 都市設計及景觀構想

- 將本更新地區納入都市設計規範，形塑地區特色
- 潭子火車站站體輔以夜間照明作適當之焦點強化，增加都市夜間景觀之獨特性
- 線型開放空間：規範沿商業區及住宅區周邊應留設之人行步道系統，聯結區內之綠地公園
- 適度規劃本更新地區之廣場、公園等開放空間，以活化都市景觀

●都市防災構想

- 規劃10公尺以上主要道路為救援輸送道路
- 避難輔助道路以8公尺以上計畫道路為主
- 以衛生所、消防單位及學校為防災據點
- 擬於劃定之單元規劃供避難之鄰里性公共開放空間及道路，以強化都市防災系統



更新單元之劃定



劃定原則

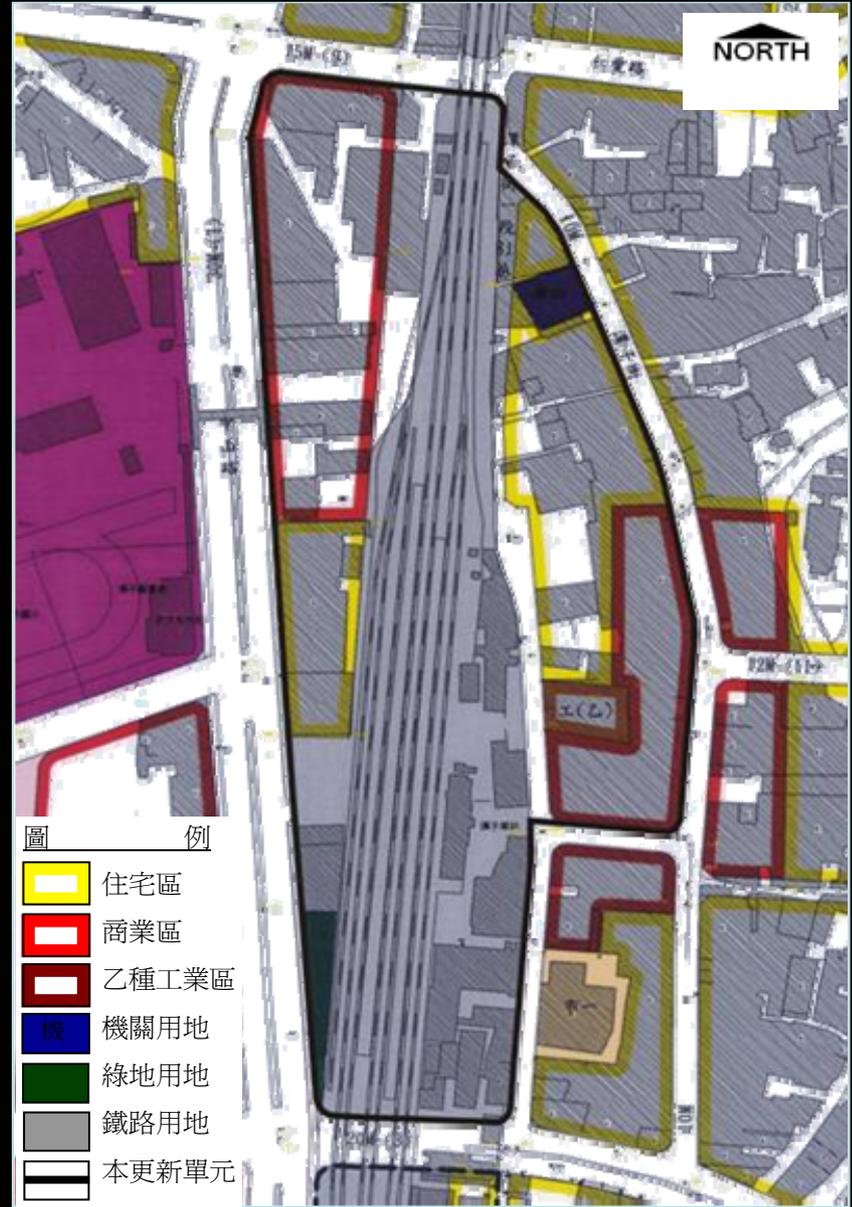
- 建築物窳陋且非防火構造或鄰棟間隔不足者
- 建築物因年代久遠有傾頹或朽壞之虞、建築物排列不良或道路彎曲狹小，足以妨害公共交通或公共安全者
- 居住環境惡劣，足以妨害公共衛生及社治安

劃定基準

- 本計畫都市更新單元，依「臺中縣都市更新單元劃定基準」劃定

建議劃定之單元

- 本計畫劃定「潭子火車站鄰近街廓更新單元」一處
 - 由中山路、仁愛路、潭子街及20M-(3)道路所圍地區
 - 面積約5.2公頃，土地計377筆，公有土地佔50.13%，私有土地佔49.87%
 - 潭子街一段81巷二側地區呈竅陋狀
 - 部分鐵路用地及綠地，現為私人佔用，情況破敗



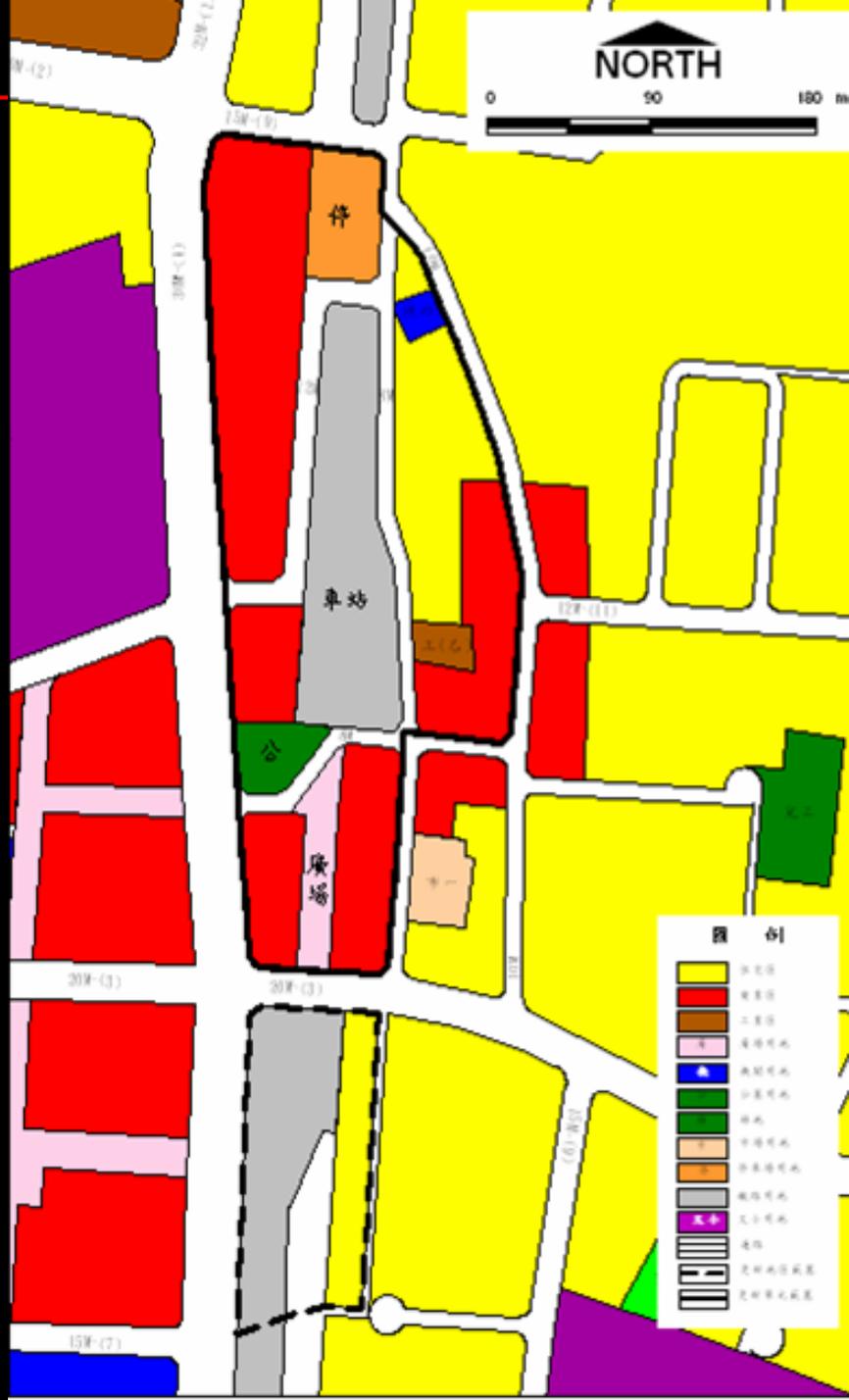


● 本單元施行都市更新之必要性

- 本更新單元配合鐵路高架化，可改善目前鐵路阻隔東西二側現象
- 鐵路用地二側建築物窳陋，且臨時建築物多，環境品質低落
- 防災系統不健全
- 缺乏足夠的停車空間

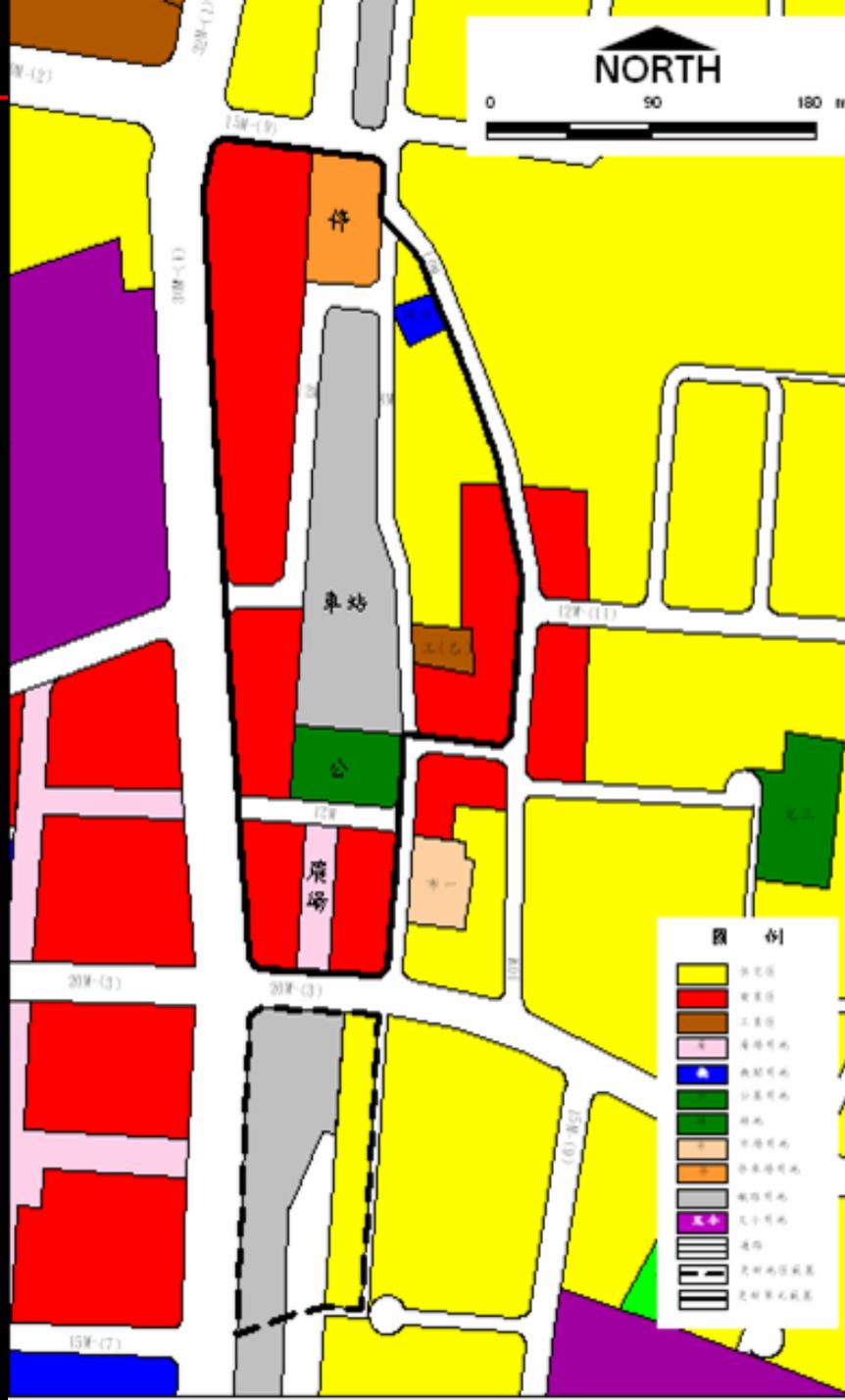
更新單元方案研擬「方案二」

- 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81巷拓寬為8公尺
- 考量潭子街與中山路之連貫交通，且為避免引入大量車流，劃設一S型8公尺道路
- 配合劃設一處廣場與公園
- 部分住宅區及部分鐵路用地變更為商業區



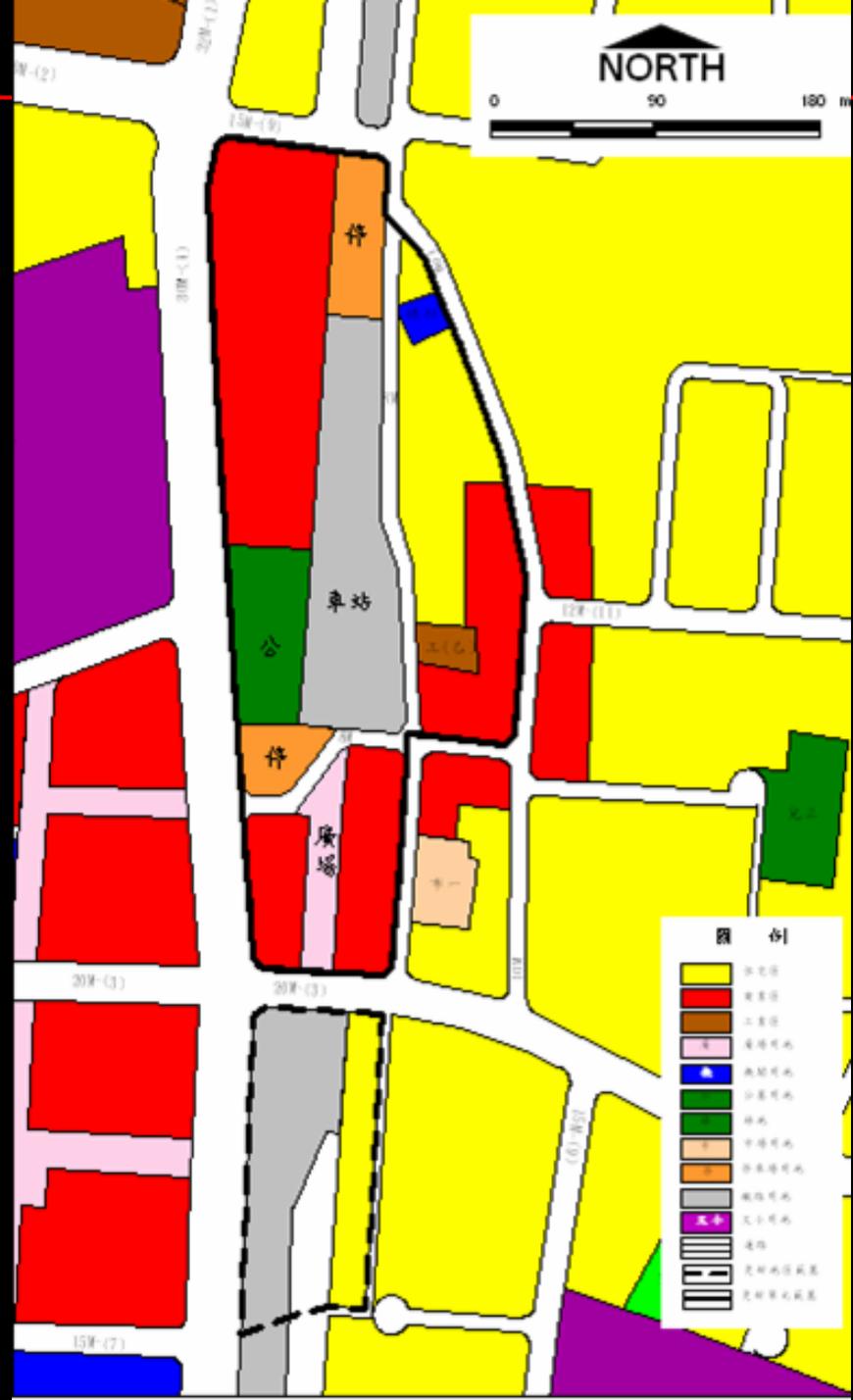
▼更新單元方案研擬「方案二」

- 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81巷拓寬為8公尺
- 區內劃設一8公尺道路以連接潭子街一段65巷與中山路
- 配合劃設一處廣場與公園用地
- 部分住宅區及部分鐵路用地變更為商業區



更新單元方案研擬「方案二」

- 考量未來停車需求，於單元內北側原鐵路用地，及面臨中山路處各規劃一處停車場用地
- 潭子街一段81巷拓寬為8公尺
- 考量潭子街與中山路之連貫交通，且為避免引入大量車流，劃設一S型8公尺道路
- 並配合車站站區劃設一處廣場與公園用地
- 部分住宅區及部分鐵路用地變更為商業區



簡報結束 敬請指教



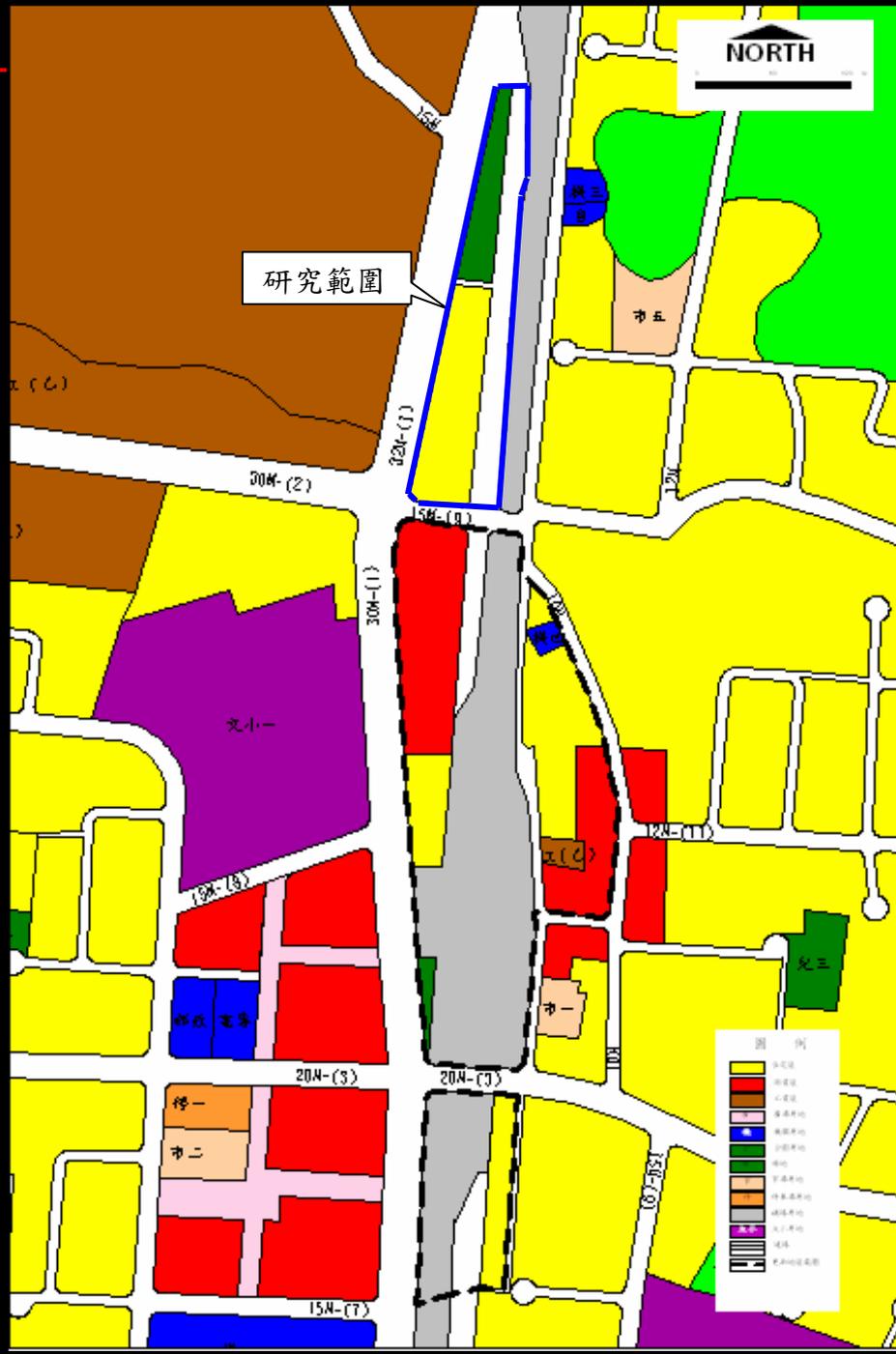
研究範圍說明

- 依本計畫95年3月10日舉辦之工作計畫書審查會議會議紀錄（臺中縣政府95年3月17日府建城字第0950071201號函）第五點：「請規劃單位將潭子火車站周邊更新地區北側範圍，向北延伸至舊廢鐵道（即潭雅神綠園道）以南之綠地用地、住宅區及上開二者以東之道路用地部分納入本案研究範圍。」

研究範圍說明

● 使用現況

- 位於仁愛路以北、中山路以東、鐵路用地以西之三角形區域
- 土地使用別包括住宅區、綠地用地及道路用地，面積計1.7473公頃



研究範圍說明

- 公設仍未開闢，多為臨時建築物佔用，住宅區以商業行為為多
- 多為1至4樓之加強磚造、鐵皮建物，沿中山路側情況良好，鐵路與住宅區間之建物稍顯老舊



● 本計畫建議

- 辦理更新之必要性與急迫性較低，可向中央爭取「創造台灣城鄉風貌示範計劃」經費，改善地區環境
- 亦可循「臺中縣都市更新單元劃定基準」第三點辦理都市更新