

擴大后里都市計畫 (后里車站東側地區) (草案)

【辦理公開展覽前公告徵求意見座談會】

—簡報大綱—

- 壹・計畫背景
- 貳・地區發展概況
- 參・規劃構想及流程
- 肆・公告徵求意見相關資訊



壹

計畫背景

- 一、辦理緣起
- 二、計畫範圍

◆ 辦理緣起

契機

2018臺中世界花卉博覽會
花馬道及天空步道

花博場館(森林園區、馬場園區)及其
相關建設，增加地區觀光動能，帶動
后里再發展契機。

大臺中山手線上彩紅線
后里泰安舊山線復駛

縱貫線、山手線及舊山線，交會於后
里火車站，三鐵共構進行式。

臺中市區域計畫(107.1.19)

指認后里東站為擴大都市計畫地區。

現況

車站周邊發展飽和、公共設施不足、後站公有土地閒置低度利用。



❖ 計畫目的

辦理擴大都市計畫，承續花博重大建設機會，打造后里車站為觀光發展腹地及TOD都市發展模式節點。

目的 願景

- 補充原有都市計畫不足之公共設施。
- 結合舊山線及山手線，實踐大眾運輸導向理念，引導車站東側地區適質適性之發展。
- 保育與開發兼容並蓄地整合土地資源，引導後站地區都市及觀光休閒產業有序地成長，提升地區發展活力。
- 促進閒置或低度利用之公有地參與開發，活化土地。

❖ 法令依據

依「都市計畫草案辦理公開展覽前應注意事項」第2點，辦理座談會

廣詢民眾意見，作為後續都市計畫擬定參考。

後續將依「非都市土地申請新訂或擴大都市計畫作業要點」及「都市計畫法」等相關辦法，辦理擴大都市計畫法定程序。

❖ 計畫範圍及面積

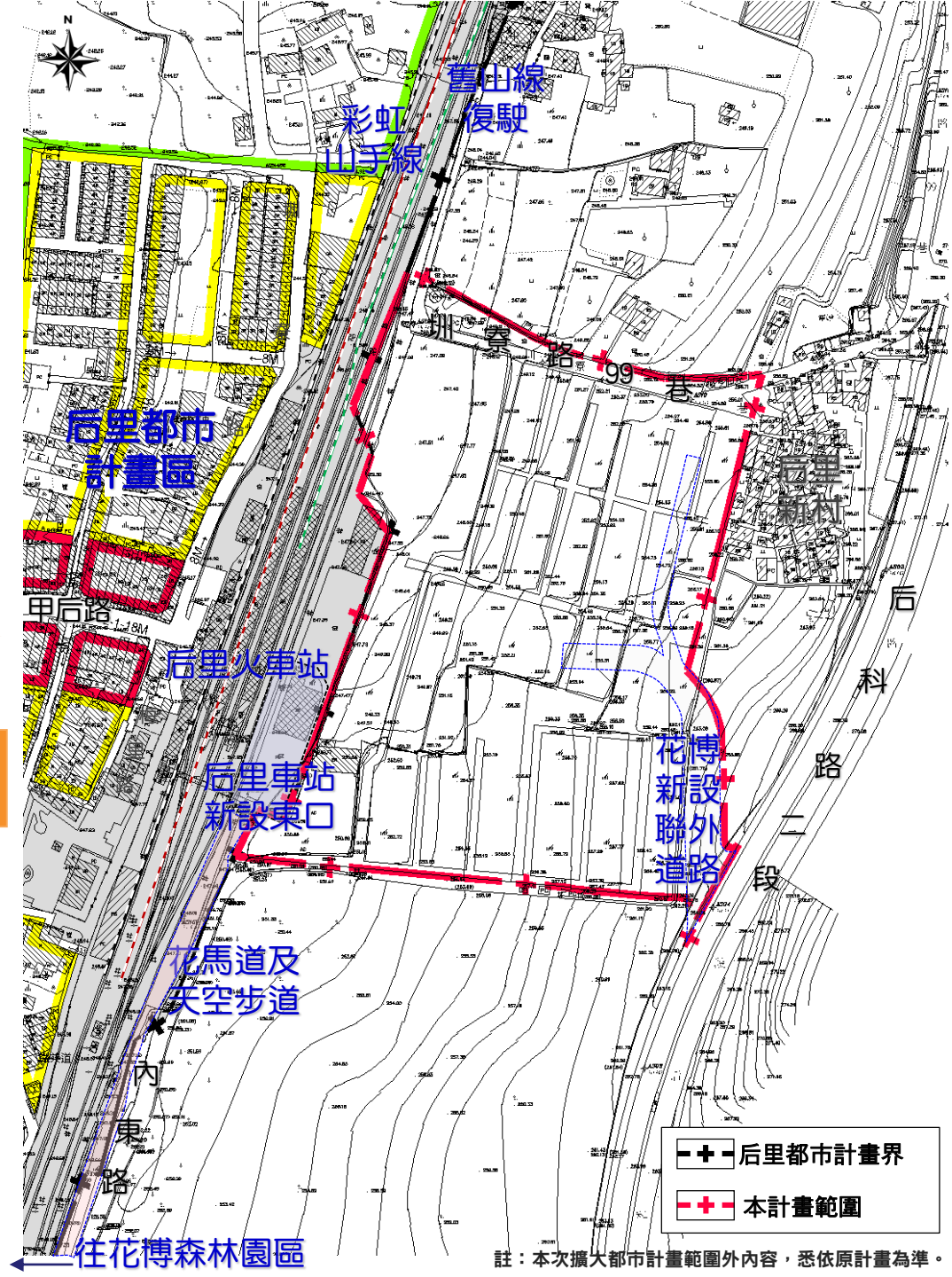
北界 圳寮路99巷。

南界 非密集林之土地。

西界 后里都市計畫區。

東界 非密集聚落土地、
新設聯外道路及后科路二段。

計畫面積：5.86公頃



—+— 后里都市計畫界
-+- 本計畫範圍

註：本次擴大都市計畫範圍外內容，悉依原計畫為準。

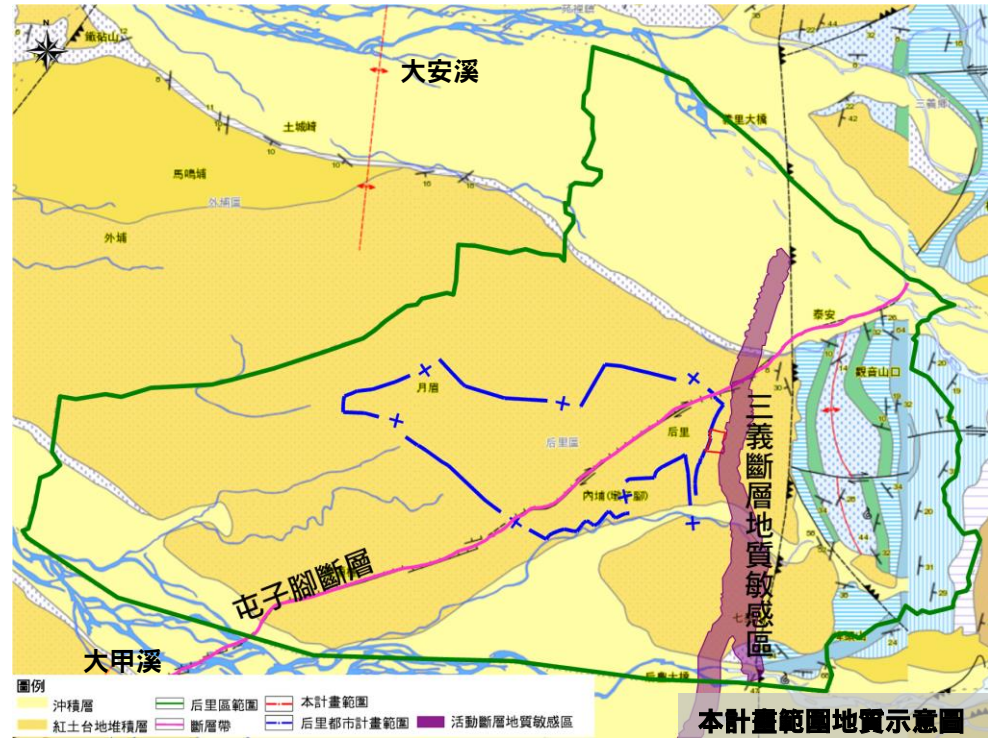
貳

地區發展概況

- 一、自然環境資源
- 二、社會經濟概況
- 三、觀光遊憩資源
- 四、交通運輸現況
- 五、土地使用現況
- 六、地權概況
- 七、環境敏感地區

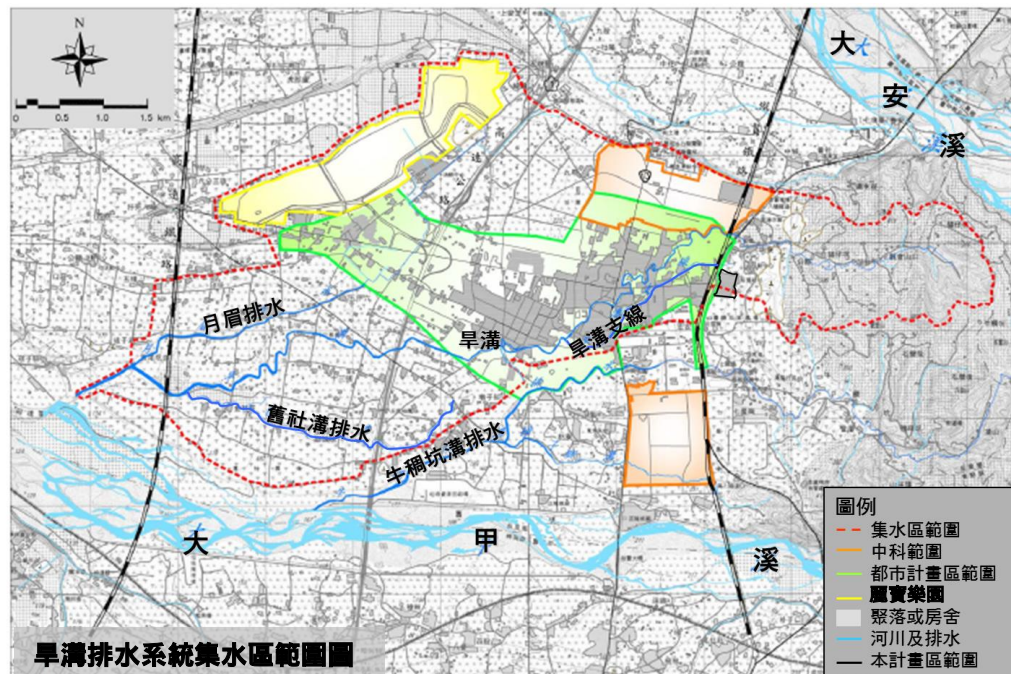
❖ 地形地勢與地質

- 位於大安溪與大甲溪之間屬紅土臺地堆積層的后里臺地，地勢由東向西漸降，地形尚稱平坦。



❖ 水文水系

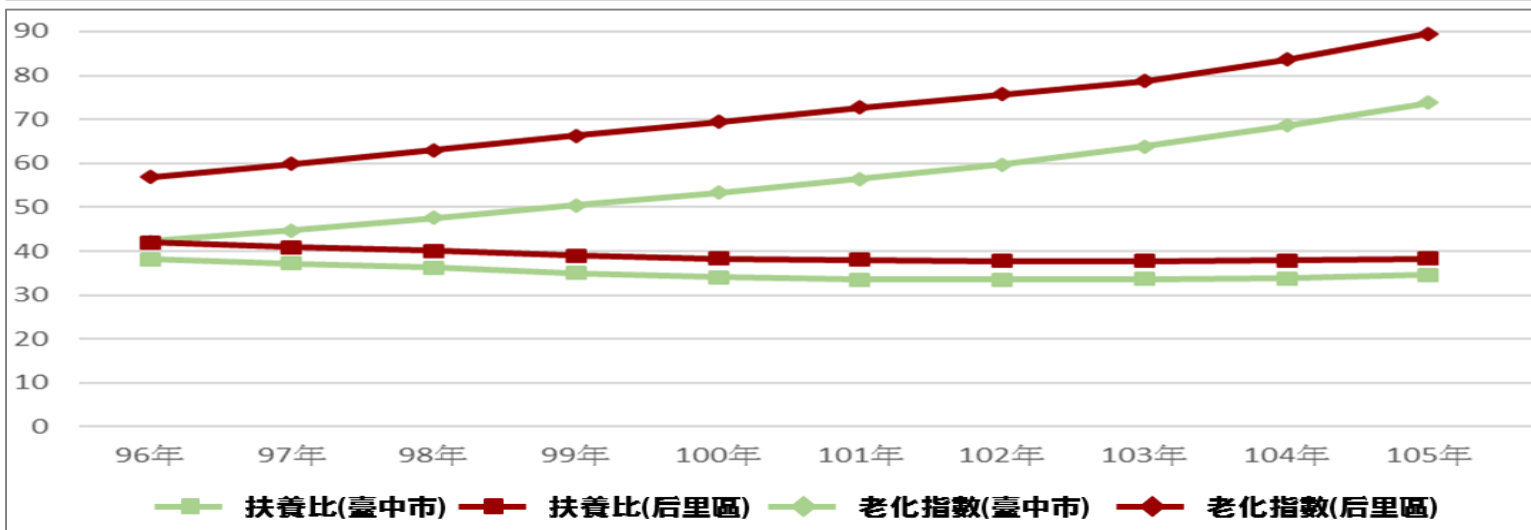
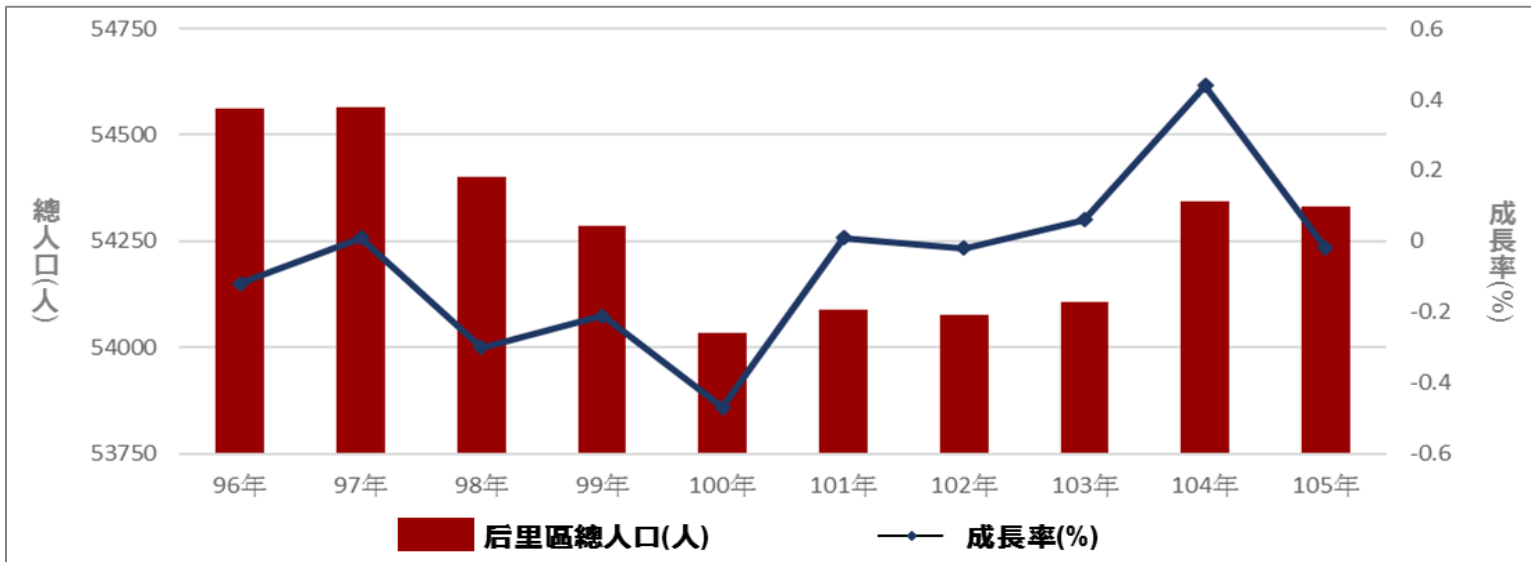
- 位於大甲溪流域範圍。
- 屬旱溝排水集水區範圍；臺中市管區域排水-旱溝排水由東北向西南流經。



❖ 人口發展概況

□ 后里區106年底人口為54,482人。

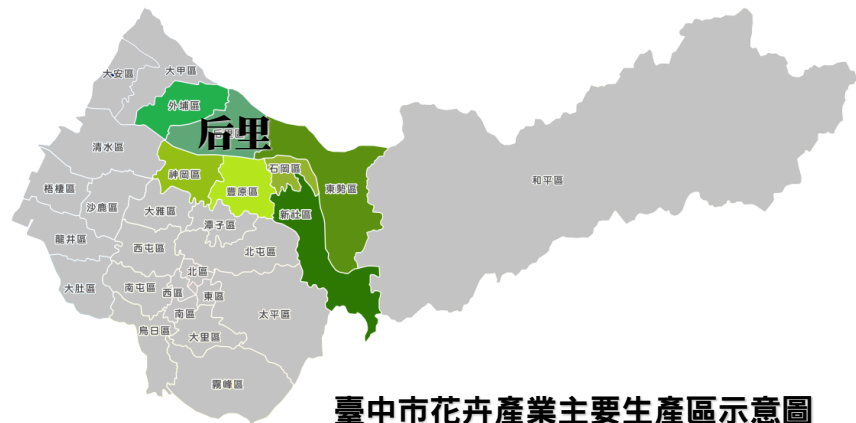
□ 后里區人口呈現少子化、高齡化趨勢。



❖ 產業發展概況

□ 一級產業

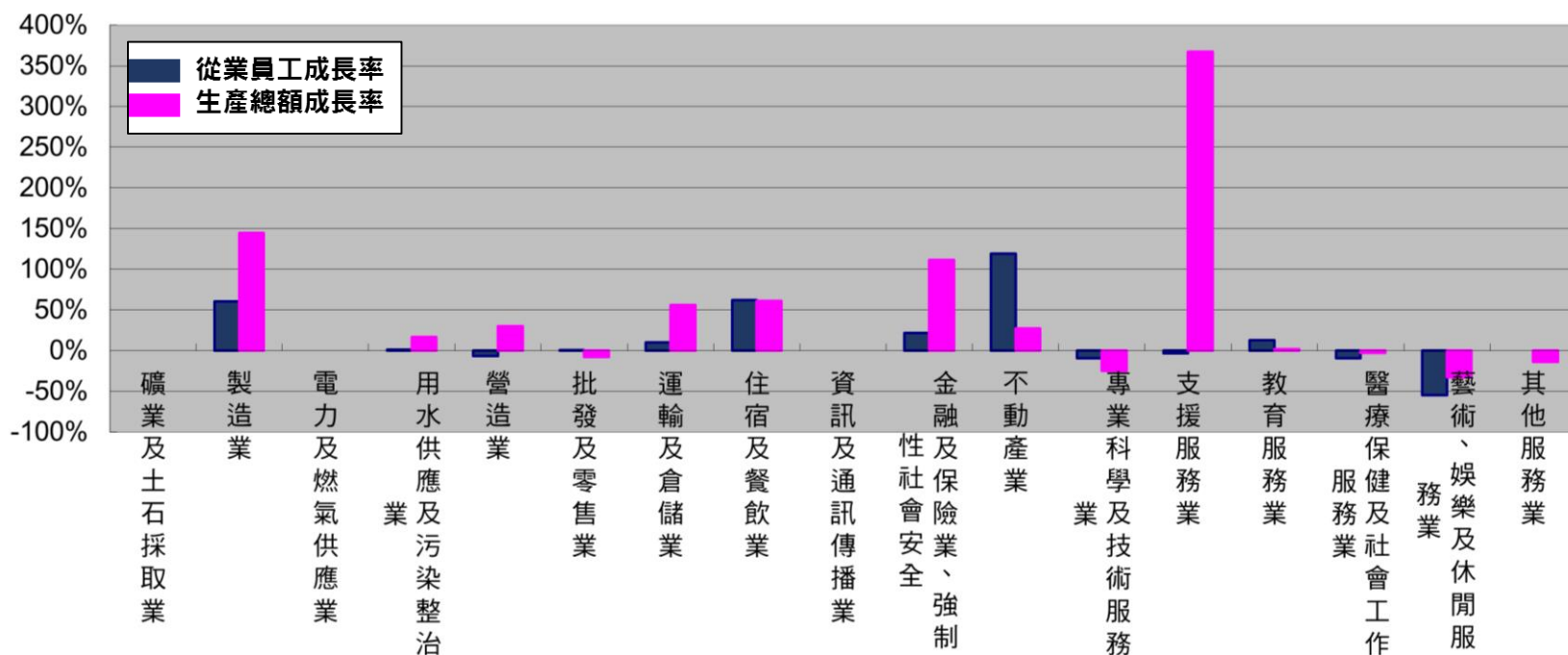
- 后里區農耕業以稻作、蔬果、及花卉種植為主。
- 后里為國內及臺中**花卉主要生產區**。
 - ◆ 花卉種植面積約446公頃，花卉收穫量約608萬打，占臺中市首位。
 - ◆ 生產百合、唐菖浦、火鶴花、文心蘭等切花居多。
- 與外埔、東勢及新社等鄰近地區相互連結，為臺中市重要之花卉生產、休閒、觀光廊帶。



❖ 產業發展概況

□ 整體產業概況

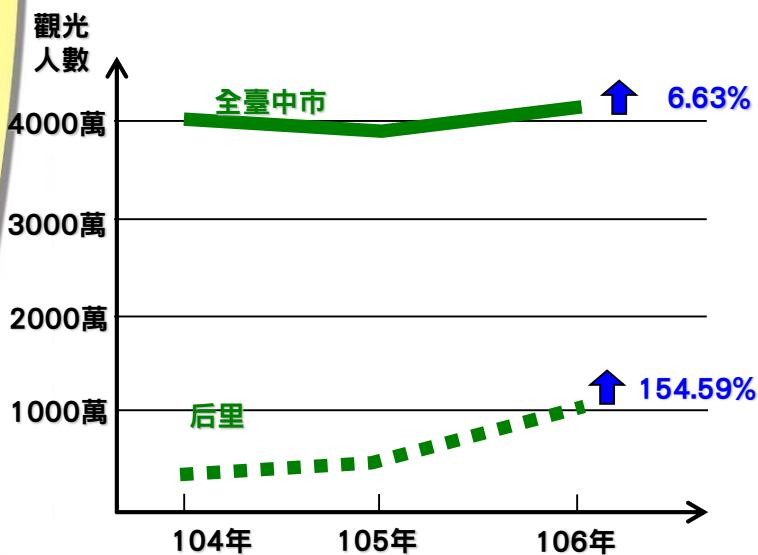
- 后里早期製造業以木器製品家具業、塑膠、鋼鐵業為主，管樂、打擊樂等樂器製造亦為全球知名，產量約占全球三分之一。
- 近年中部科學工業園區后里園區引入精密機械、光電、積體電路等科技產業，使后里由傳統製造業轉型朝科技產業發展。
- 后里區工商業從業員工及生產總額比例以二級產業為主，分別占工商業總體的71.46%及93.88%。
- 三級產業從業員工及生產總額比例則分別占工商業總體的28.36%及5.97%，其中又以批發及零售業為服務業發展主軸。



后里區工商產業成長示意圖

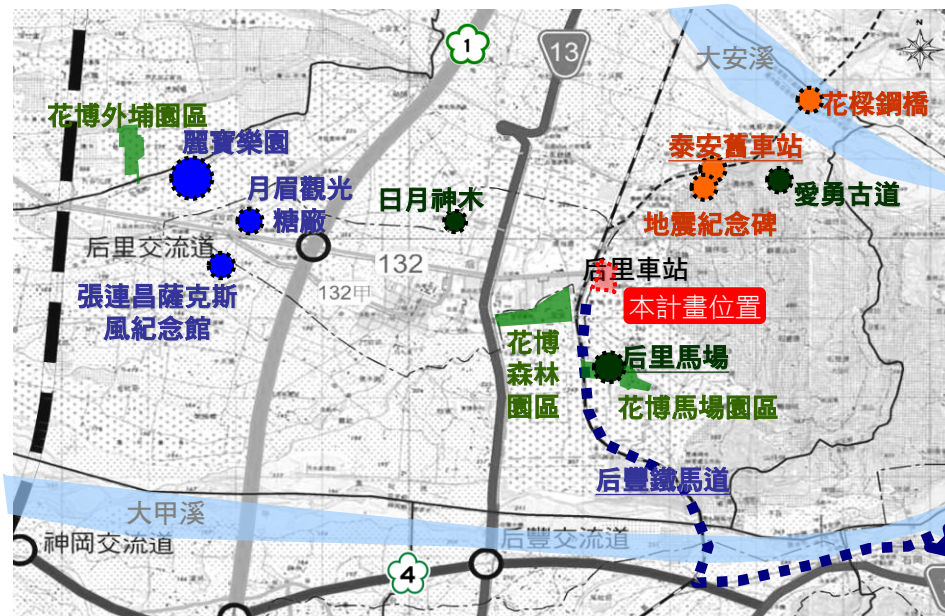
❖ 觀光遊憩產業概況

- 后里區 106年觀光遊客數約1,003萬人，近三年平均成長率達154.59%，較臺中市整體6.63%高。
- 后豐鐵馬道為國內頗具盛名之自行車道，由后里車站往南可連接后里馬場、花博森林及馬場園區；往北可通往泰安舊車站。



近3年臺中市觀光發展趨勢圖

資料來源：交通部觀光局，包括后里馬場、東豐自行車綠廊及后豐鐵馬道以及麗寶樂園等主要遊憩據點人數統計。



- | | | |
|----|---------|---------|
| 圖例 | ■ 本計畫範圍 | ● 人文景觀類 |
| | ● 生態景觀類 | ● 遊憩設施類 |



后里馬場



后豐鐵馬道

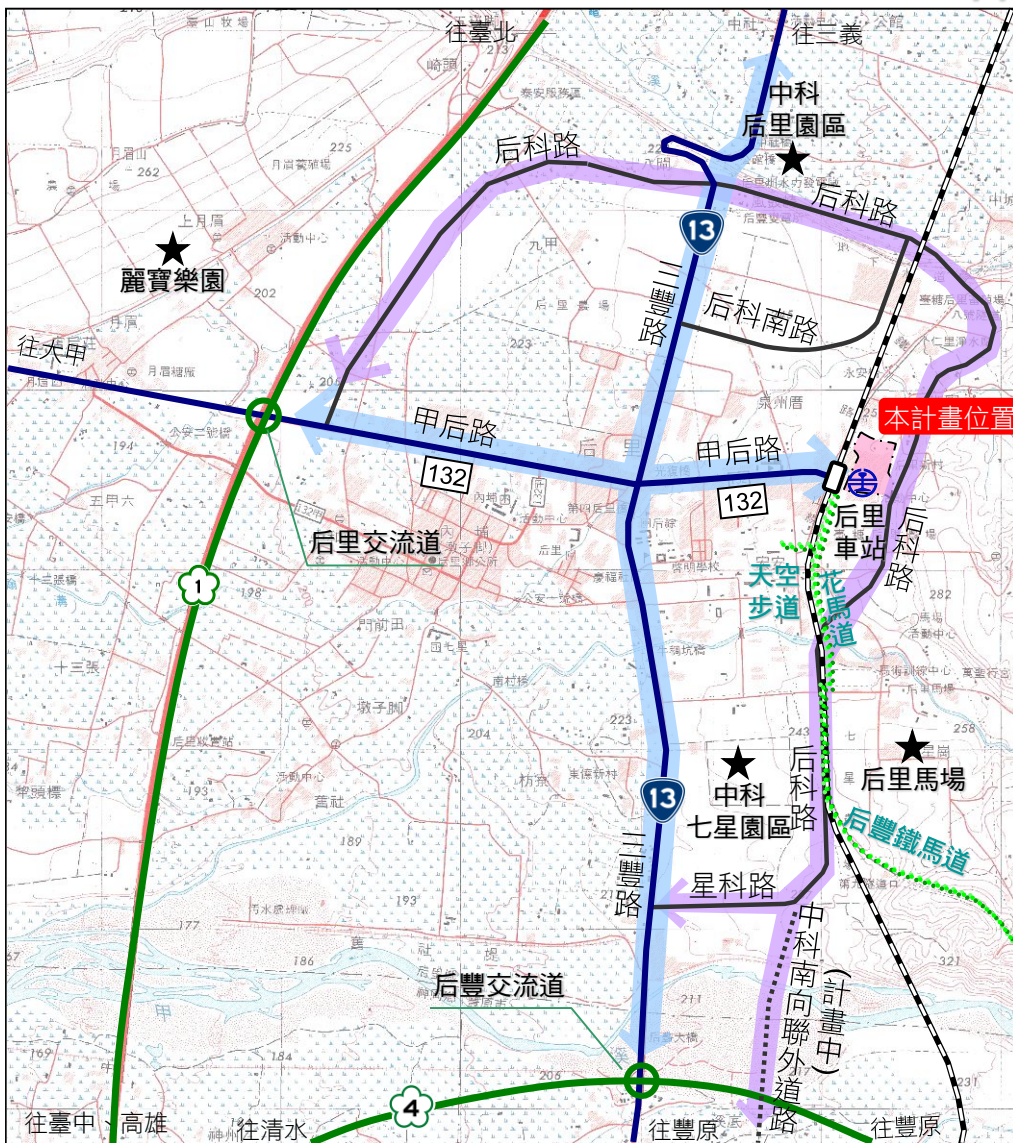
❖ 交通系統現況

□ 道路系統

- 臨主要橫、縱貫路廊甲后路、三豐路與外環系統后科路。

□ 大眾運輸系統

- 后里車站為主要樞紐，惟與公車轉乘機能不佳。
- 周邊有12條公車、國道客運以及科學園區接駁車路線提供服務。



- 路寬30M
- 2快1慢車道(單向)
- 中央實體分隔
- 無停車管制
- 有人行設施
- 服務水準A級



- 路寬10~18M
- 1快車道(單向)
- 中央標線分隔
- 無停車管制
- 無人行設施
- 服務水準A~C級



- 路寬25~30M
- 2快1慢車道(單向)
- 中央實體分隔
- 無停車管制
- 有人行設施



- 路寬20M
- 2快車道(單向)
- 中央標線分隔
- 禁止停車
- 有人行設施

❖ 現行土地使用分區及用地

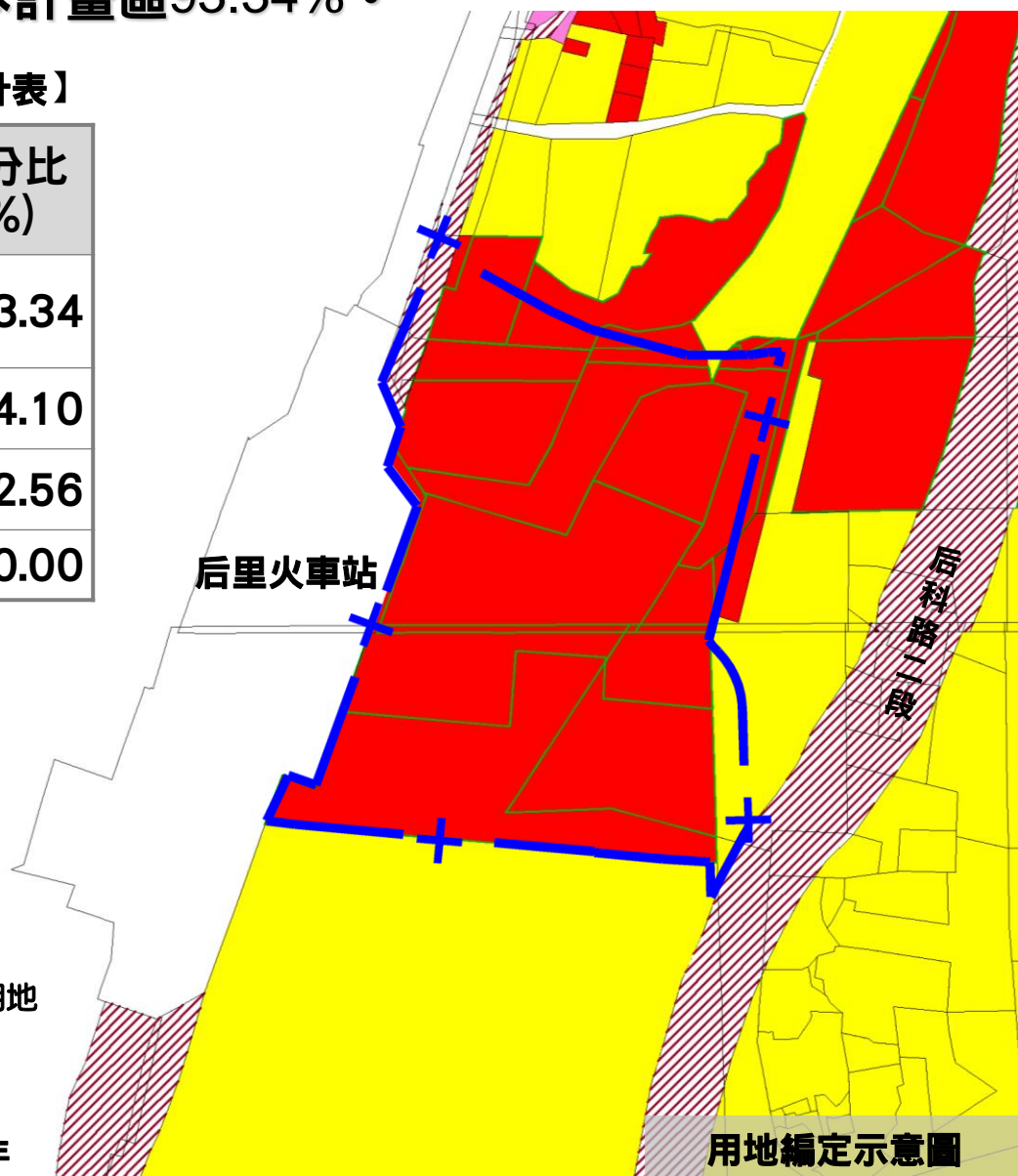
□ 本計畫區位於非都市土地，使用分區均為山坡地保育區，以特定目的事業用地為主，占本計畫區93.34%。

【非都市土地使用分區及用地編定統計表】

使用分區	用地編定	面積 (公頃)	百分比 (%)
山坡地保育區	特定目的事業用地	5.47	93.34
	農牧用地	0.24	4.10
	交通用地	0.15	2.56
合計		5.86	100.00

圖例

- 農牧用地
- 特定目的事業用地
- 交通用地
- 本計畫範圍

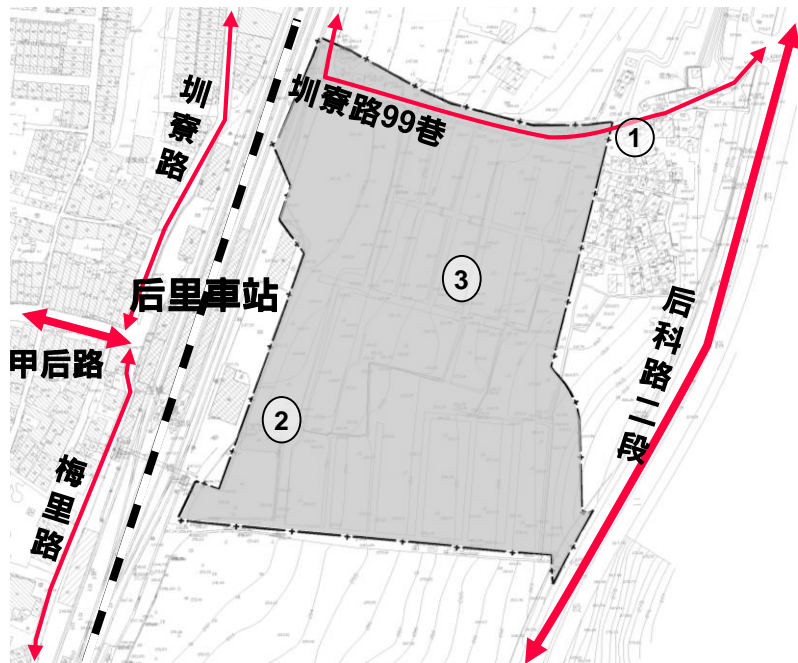


用地編定示意圖

資料來源：臺中市政府地政局，民國107年

❖ 土地使用現況

□ 現況以施工中為主，占本計畫區 92.49%。



【土地使用現況面積表】

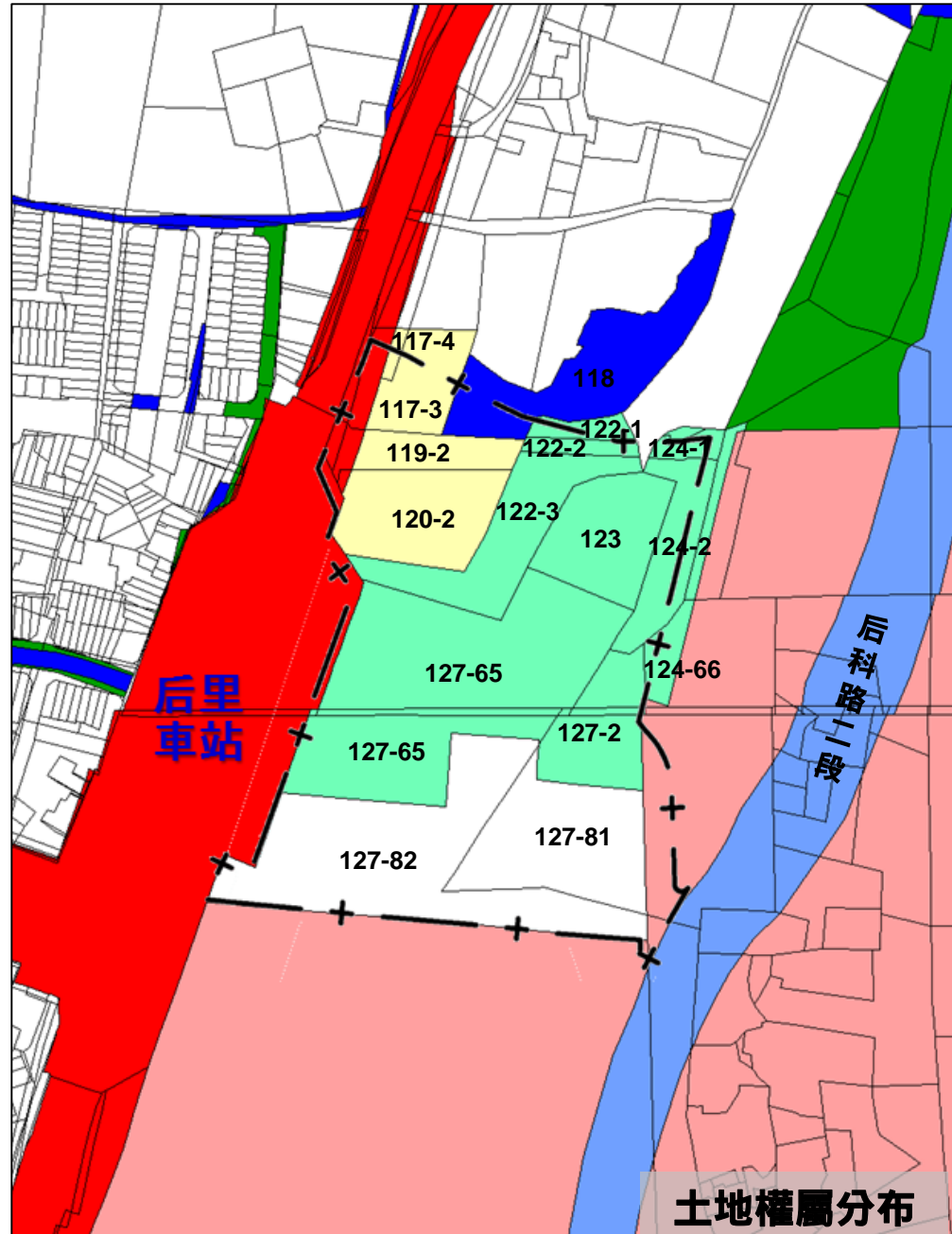
土地使用類別	面積(公頃)	百分比(%)
空地、雜林草地、施工中	5.42	92.49
交通使用	0.44	7.51
合計	5.86	100.00

❖ 土地權屬概況

- 本計畫區以公有地為主，占本計畫區67.83%，其中臺中市政府交通局管理土地面積最多，占本計畫區49.47%。
- 私有地占本計畫區32.17%，一般私有地主約10人，持有土地占本計畫區27.72%，臺糖持有土地占本計畫區4.45%。

圖例

■	臺灣糖業股份有限公司
■	科技部新竹科學工業園區管理局
■	交通部臺灣鐵路管理局
■	財政部國有財產署
■	國防部政治作戰局
■	臺中市政府交通局
■	一般私有
 +	本計畫範圍



土地權屬分布

❖ 環境敏感地區

□ 本計畫區未涉及第一級環境敏感地區。

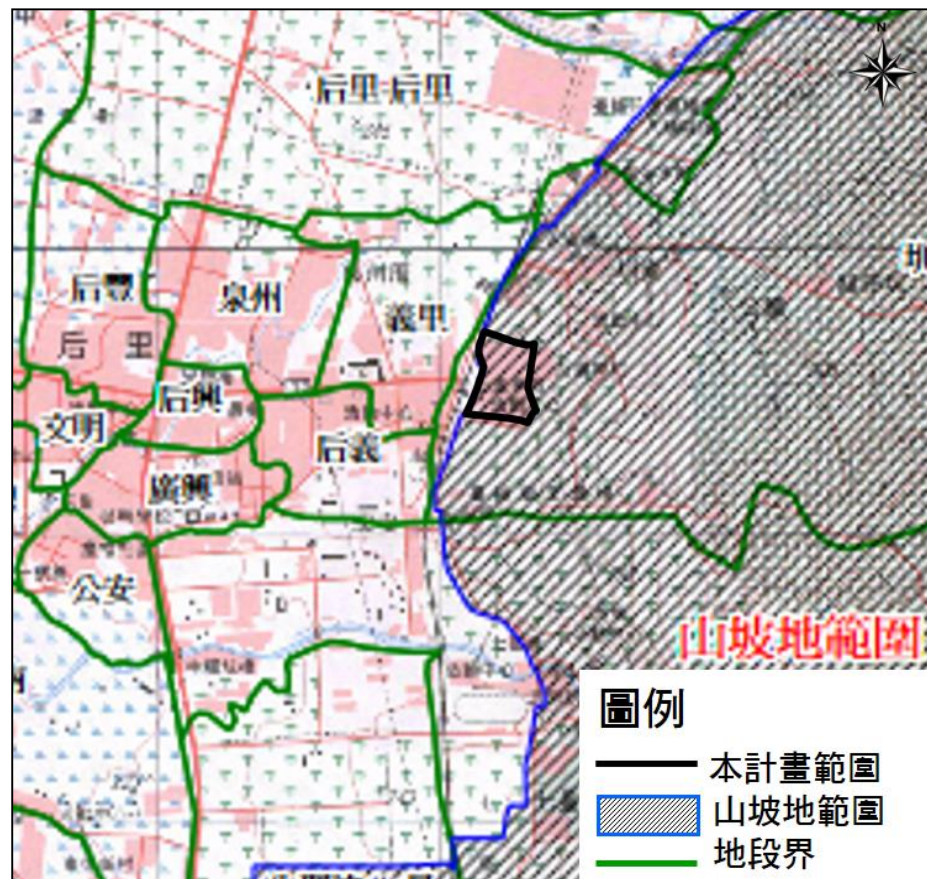
□ 本計畫區涉及第二級環境敏感地區：

- 三義活動斷層地質敏感區
- 山坡地

七、環境敏感地區



三義活動斷層地質敏感區分布示意圖



山坡地範圍示意圖



參

規劃構想及流程

- 一、**整體規劃構想**
- 二、**後續办理流程**

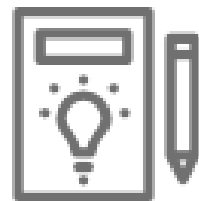
一、整體規劃構想

- 引入運動、觀光、休閒及商業服務，提升觀光動能
- 轉運站及觀光休閒雙核心發展，規劃公園兼滯洪池達到蓄綠滯洪。
- 依相關法規及行政規則，以區段徵收開發方式為原則。



二、後續办理流程

都市計畫草案擬定前
公告徵求意見30天及
舉辦座談會



預計辦理

都市計畫主要計畫及
細部計畫草案研擬



都市計畫主要計畫及
細部計畫草案公開展覽30天
及辦理說明會



主要計畫及細部計畫
提送各級都委會審議



都市計畫
核定發布實施



公告徵求意見時間

- 自107年2月21日起徵求意見，公告期間30天。

公告方式及地點

- 書面：本府公告欄（臺灣大道市政大樓）、本府都市發展局公告欄、本府都市發展局山城服務中心公告欄、本市后里區公所公告欄。
- 網路：本府都市發展局網
(<http://www.ud.taichung.gov.tw/>)。



意見提供方式

- 公告期間如有意見，以書面意見表，載明姓名(單位)、地址、建議事項、位置、理由及地籍圖說等資料向本府提出，作為擬定都市計畫之參考。

「擴大后里都市計畫(后里車站東側地區)案」(草案) 辦理公開展覽前 公告徵求意見 意見表

編號	建議位置	建議理由	建議事項
(免填)	一、土地標示： 區 段 小段 地號 二、門牌號碼： 路 段 街 巷 弄 號 樓		

意見表填寫注意事項：

- 一、惠請針對本案表示意見，並盡量簡要文字條列說明「建議事項」。
- 二、若涉及特定地號之建議，請檢附建議修正圖說及地籍圖謄本、土地登記謄本資料；本意見表及其附件請檢附3份供參辦，可採電腦打字或正楷字體填寫。
- 三、請到本府(都市發展局)或區公所公告徵求意見處描繪所需要位置或逕行上網下載相關資料，必要時得要求部分影印(成本費諒請自理)供用。
- 四、請郵寄或逕送：臺中市政府都市發展局綜合企劃科
(地址：420臺中市豐原區陽明街36號2樓山城服務中心)。
聯絡電話：04-22289111分機65107 傳真：04-25273651。

意見人或團體代表：

簽章

聯絡電話：

聯絡地址：



簡報結束 · 敬請指教