

擬定臺中市信義街周邊街廓更新地區  
都市更新計畫書

辦理機關：臺中市政府  
中華民國 115 年 5 月

| 臺中市都市更新計畫審核摘要表          |                         |   |
|-------------------------|-------------------------|---|
| 項目                      | 說明                      |   |
| 都市更新計畫名稱                | 擬定臺中市信義街周邊街廓更新地區都市更新計畫案 |   |
| 訂定都市更新計畫法令依據            | 都市更新條例第 5 條、第 6 條及第 9 條 |   |
| 訂定都市更新計畫機關              | 臺中市政府                   |   |
| 訂定都市更新計畫之機關名稱或土地權利關係人姓名 | 臺中市政府                   |   |
| 本案公開展覽之起訖日期             | 公開展覽                    | - |
|                         | 公開說明會                   | - |
| 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                      | - |

公開展覽資料僅供參考

## 摘要

一、案名：擬定臺中市信義街周邊街廓更新地區都市更新計畫書

二、申請人：臺中市政府

三、辦理機關：臺中市政府

四、計畫範圍與面積

本計畫範圍為臺中市東區東以大勇街、西以台中路、南以忠孝路、北以復興路四段為界所為之區域，總面積約 18.04 公頃。

五、法令依據

依據都市更新條例第 5 條、第 6 條及第 9 條規定辦理。

## 目錄

|                                                                       |      |
|-----------------------------------------------------------------------|------|
| 第壹章、辦理緣起與目的.....                                                      | 1-1  |
| 一、計畫緣起及目的 .....                                                       | 1-1  |
| 二、法令依據 .....                                                          | 1-2  |
| 第貳章、更新地區範圍與面積.....                                                    | 2-1  |
| 第參章、更新地區發展現況.....                                                     | 3-1  |
| 一、都市計畫及相關計畫 .....                                                     | 3-1  |
| 二、交通系統 .....                                                          | 3-7  |
| 三、建築物使用現況 .....                                                       | 3-15 |
| 四、公共設施 .....                                                          | 3-22 |
| 五、土地及建築物權屬概況 .....                                                    | 3-27 |
| 六、原有社會、經濟關係 .....                                                     | 3-31 |
| 七、人文特色及整體景觀 .....                                                     | 3-33 |
| 第肆章、基本目標與策略.....                                                      | 4-1  |
| 一、都市再生發展定位目標 .....                                                    | 4-1  |
| 二、發展構想及願景 .....                                                       | 4-1  |
| 第伍章、實質再發展概要.....                                                      | 5-1  |
| 一、土地利用計畫構想 .....                                                      | 5-1  |
| 二、公共設施改善計畫構想 .....                                                    | 5-4  |
| 三、交通運輸系統構想 .....                                                      | 5-7  |
| 四、防災、救災空間構想 .....                                                     | 5-8  |
| 五、都市設計構想 .....                                                        | 5-10 |
| 第陸章、劃定更新地區之必要性與預期效益.....                                              | 6-1  |
| 一、必要性 .....                                                           | 6-1  |
| 二、預期效益 .....                                                          | 6-1  |
| 第柒章、後續办理流程.....                                                       | 7-1  |
| 一、劃定更新地區 .....                                                        | 7-1  |
| 二、劃定更新單元及推動步驟 .....                                                   | 7-1  |
| 第捌章、其他應表明事項.....                                                      | 8-1  |
| 一、本計畫範圍之都市更新事業計畫經本市都市更新及爭議處理審議會通過者，得從其決議及其計畫內容規定辦理。 .....             | 8-1  |
| 二、本計畫表列數字僅供對照參考使用，其形狀大小及位置應依規定範圍圖所示，並以都市計畫樁位點實地測量結果及地籍謄本登記面積為準。 ..... | 8-1  |
| 三、本計畫未規定事項，悉依都市計畫暨相關法令規定辦理。 .....                                     | 8-1  |

## 圖目錄

|                                   |      |
|-----------------------------------|------|
| 圖 2-2-1 更新地區位置示意圖 .....           | 2-1  |
| 圖 2-2-2 擬定臺中市信義街周邊街廓更新地區範圍圖 ..... | 2-3  |
| 圖 3-1-1 整體定位與策略目標概念圖 .....        | 3-1  |
| 圖 3-1-2 都市活化再生構想示意圖 .....         | 3-2  |
| 圖 3-1-3 本計畫土地使用分區圖 .....          | 3-3  |
| 圖 3-2-1 本計畫周邊道路系統圖 .....          | 3-7  |
| 圖 3-2-2 本計畫範圍道路系統圖 .....          | 3-9  |
| 圖 3-2-3 人行步道位置圖 .....             | 3-10 |
| 圖 3-2-4 未開闢道路位置圖 .....            | 3-12 |
| 圖 3-2-5 本計畫周邊大眾運輸圖 .....          | 3-14 |
| 圖 3-3-1 本計畫範圍建築物型態現況圖 .....       | 3-16 |
| 圖 3-3-2 本計畫範圍建築物結構現況圖 .....       | 3-17 |
| 圖 3-3-3 本計畫範圍建築物樓層現況圖 .....       | 3-19 |
| 圖 3-3-4 本計畫範圍建築物屋齡分布圖 .....       | 3-21 |
| 圖 3-4-1 本計畫周邊公共設施現況圖 .....        | 3-23 |
| 圖 3-4-2 人均綠地面積分析示意圖 .....         | 3-24 |
| 圖 3-5-1 本計畫範圍土地權屬分布圖 .....        | 3-28 |
| 圖 3-5-2 本計畫範圍建築物權屬分布圖 .....       | 3-30 |
| 圖 3-7-1 本計畫人文特色及整體景觀資源分布圖 .....   | 3-38 |
| 圖 4-1-1 發展願景及構想圖 .....            | 4-3  |
| 圖 5-1-1 土地利用計畫構想圖 .....           | 5-3  |
| 圖 5-1-2 土地利用計畫整體空間構想圖 .....       | 5-4  |
| 圖 5-2-1 公共開放空間構想圖 .....           | 5-6  |
| 圖 5-2-2 交通運輸與公共設施改善計畫整體構想圖 .....  | 5-7  |
| 圖 5-4-1 防災避難場所及路線示意圖 .....        | 5-9  |
| 圖 5-4-2 臺中市東區防災避難場所示意圖 .....      | 5-10 |
| 圖 5-5-1 都市設計構想示意圖 .....           | 5-13 |
| 圖 6-1-1 劃定更新地區商業串聯預期效益示意圖 .....   | 6-2  |
| 圖 6-1-2 劃定更新地區公設串聯預期效益示意圖 .....   | 6-3  |
| 圖 7-2-1 劃定應實施更新地區之流程圖 .....       | 7-4  |

## 表目錄

|                                                                             |      |
|-----------------------------------------------------------------------------|------|
| 表 3-1-1 本計畫土地使用分區彙整表 .....                                                  | 3-2  |
| 表 3-1-2 「變更臺中市都市計畫（舊有市區及一至五期市地重劃地區）細部計畫（第三次通盤檢討）（第一階段）案」土地使用分區管制要點摘要表 ..... | 3-3  |
| 表 3-1-3 臺中市東區相關都市發展及再生計畫彙整表 .....                                           | 3-5  |
| 表 3-2-1 本計畫範圍主要聯絡道路彙整表 .....                                                | 3-8  |
| 表 3-2-2 本計畫範圍次要聯絡道路彙整表 .....                                                | 3-8  |
| 表 3-2-3 行經本計畫範圍站客運班次表 .....                                                 | 3-13 |
| 表 3-2-4 本計畫範圍周遭 YouBike 站點表 .....                                           | 3-13 |
| 表 3-3-1 本計畫範圍之建築物型態統計表 .....                                                | 3-15 |
| 表 3-3-2 本計畫範圍之建築物結構現況統計表 .....                                              | 3-17 |
| 表 3-3-3 本計畫範圍建築物樓層現況統計表 .....                                               | 3-18 |
| 表 3-3-4 本計畫範圍建築物屋齡現況統計表 .....                                               | 3-20 |
| 表 3-4-1 本計畫周邊公共設施彙整表 .....                                                  | 3-22 |
| 表 3-4-2 本計畫基地停車設施彙整表 .....                                                  | 3-25 |
| 表 3-4-3 本計畫周邊一公里停車設施彙整表 .....                                               | 3-25 |
| 表 3-5-1 本計畫公有土地權屬分析表 .....                                                  | 3-27 |
| 表 3-5-2 本計畫建築物權屬分析表 .....                                                   | 3-29 |
| 表 3-6-1 臺中市東區人口結構統計表 .....                                                  | 3-31 |
| 表 3-6-2 民國 99、104、109 年臺中市東區第一級產業數量彙整表 .....                                | 3-31 |
| 表 3-6-3 民國 100、105、110 年臺中市東區第二、三級產業數量彙整表 .....                             | 3-32 |
| 表 3-7-1 古蹟資源彙整表 .....                                                       | 3-33 |
| 表 3-7-3 景點資源彙整表 .....                                                       | 3-36 |

## 第壹章、辦理緣起與目的

### 一、計畫緣起及目的

行政院核定之「都市更新發展計畫 112-115 年」中，為解決都市化對於舊市區的影響，提升土地利用及公共利益，並依「臺中大車站計畫及綠空鐵道軸線計畫」之規劃，配合臺鐵臺中站高架化縫合原有都市紋理以及平衡區域發展之政策目標，期待透過都市更新方式加速老舊市區再發展，改善都市機能、重塑都市空間環境品質，提升城市競爭力。

依據「變更臺中市都市計畫（舊有市區及一至五期市地重劃地區）細部計畫（第三次通盤檢討）（第一階段）案」計畫內容，臺鐵臺中站地區周邊地區雖有多項重大建設，但多為點狀發展，尚難串聯整合並發揮引導區域整體發展及加速周邊地區更新之效益。並依據「臺中市舊市區都市更新地區計畫」，目前臺中市已劃定台中酒廠地區更新地區、臺中車站附近地區更新地區、新庄仔地區更新地區、石頭攤仔地區更新地區、東勢仔地區更新地區、大湖地區更新地區、第二市場地區更新地區、忠孝國小更新區、中華路夜市地區更新區等 9 大更新地區，而本計畫範圍位於臺中車站附近地區更新地區、新庄仔地區更新地區及台中酒廠地區更新地區之間。

本計畫位址鄰近臺鐵臺中站應配合周邊重大建設契機（如：城南之心、20 號倉庫群、文化部文化資產園區、帝國製糖廠、臺糖生態園區、三井 LaLaport），並承接臺鐵臺中站及綠空鐵道計畫之發展目標，落實南站生活圈、南站商圈之定位。惟因區內建築物屋齡大多已逾 30 年，且多非為防火結構、不符耐震需求，具安全隱憂，部分建築物亦未設置電梯，不符合高齡化社會之住宅機能需求。

基此，依據「都市更新條例」第 6 條規定，研擬劃定「臺中市信義街周邊街廓更新地區」，以縫補臺中舊市區現有更新地區，並擬定都市更新計畫，指導都市更新事業之執行。透過 TOD 發展概念帶動地區整體再發展，創造商業十字軸，串聯臺鐵臺中站南北站之商業區。且配合大智路打通，串接南北站之機能，並連結綠空廊道，形塑機能與綠意兼具的城市空間，帶動臺鐵臺中站地區之商業與區域均衡發展，形成台中大車站商業環，提升土地利用及促進都市景觀再生，完善大車站都市空間再生，並帶動周邊都市更新。

## 二、法令依據

### (一) 都市更新條例第 5 條

直轄市、縣（市）主管機關應就都市之發展狀況、居民意願、原有社會、經濟關係、人文特色及整體景觀，進行全面調查及評估，並視實際情況劃定更新地區、訂定或變更都市更新計畫。

### (二) 都市更新條例第 6 條第 3、4 款

有下列各款情形之一者，直轄市、縣（市）主管機關得優先劃定為更新地區：

1. 建築物竊陋且非防火構造或鄰棟間隔不足，有妨害公共安全之虞。
2. 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。
3. 建築物未符合都市應有之機能。
4. 建築物未能與重大建設配合。
5. 具有歷史、文化、藝術、紀念價值，亟須辦理保存維護。
6. 居住環境惡劣，足以妨害公共衛生或社會治安。

### (三) 都市更新條例第 9 條

更新地區之劃定或變更及都市更新計畫之訂定或變更，未涉及都市計畫之擬定或變更者，準用都市計畫法有關細部計畫規定程序辦理；其涉及都市計畫主要計畫或細部計畫之擬定或變更者，依都市計畫法規定程序辦理，主要計畫或細部計畫得一併辦理擬定或變更。

公開展覽草案僅供參考

## 第貳章、更新地區範圍與面積

本計畫範圍位於臺中市東區臺鐵臺中站南側，東以大勇街、西以台中路、南以忠孝路、北以復興路四段為界所圍之區域，總面積 18.04 公頃。

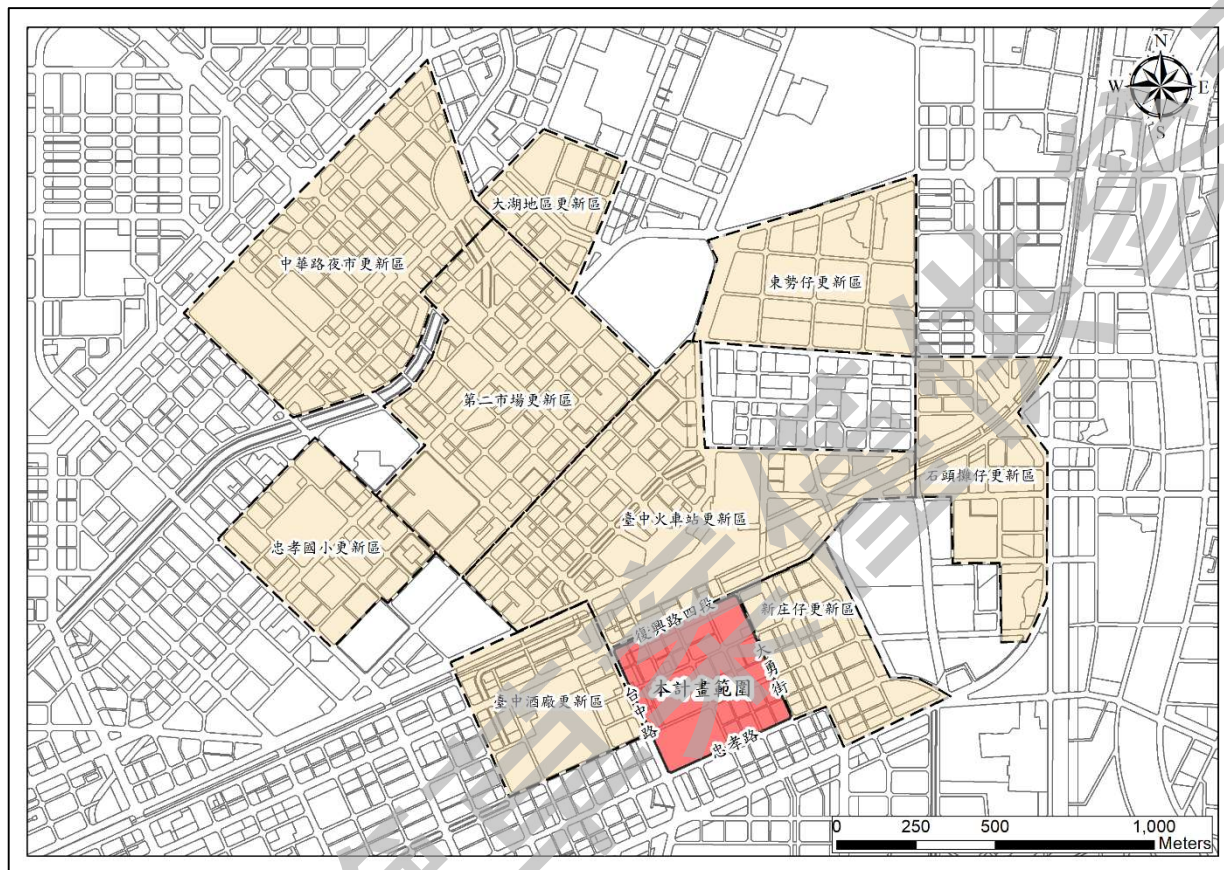


圖 2-2-1 更新地區位置示意圖

圖片來源：台中市舊市區都市更新地區劃定案，本計畫繪製。

公開展覽草案僅供參考

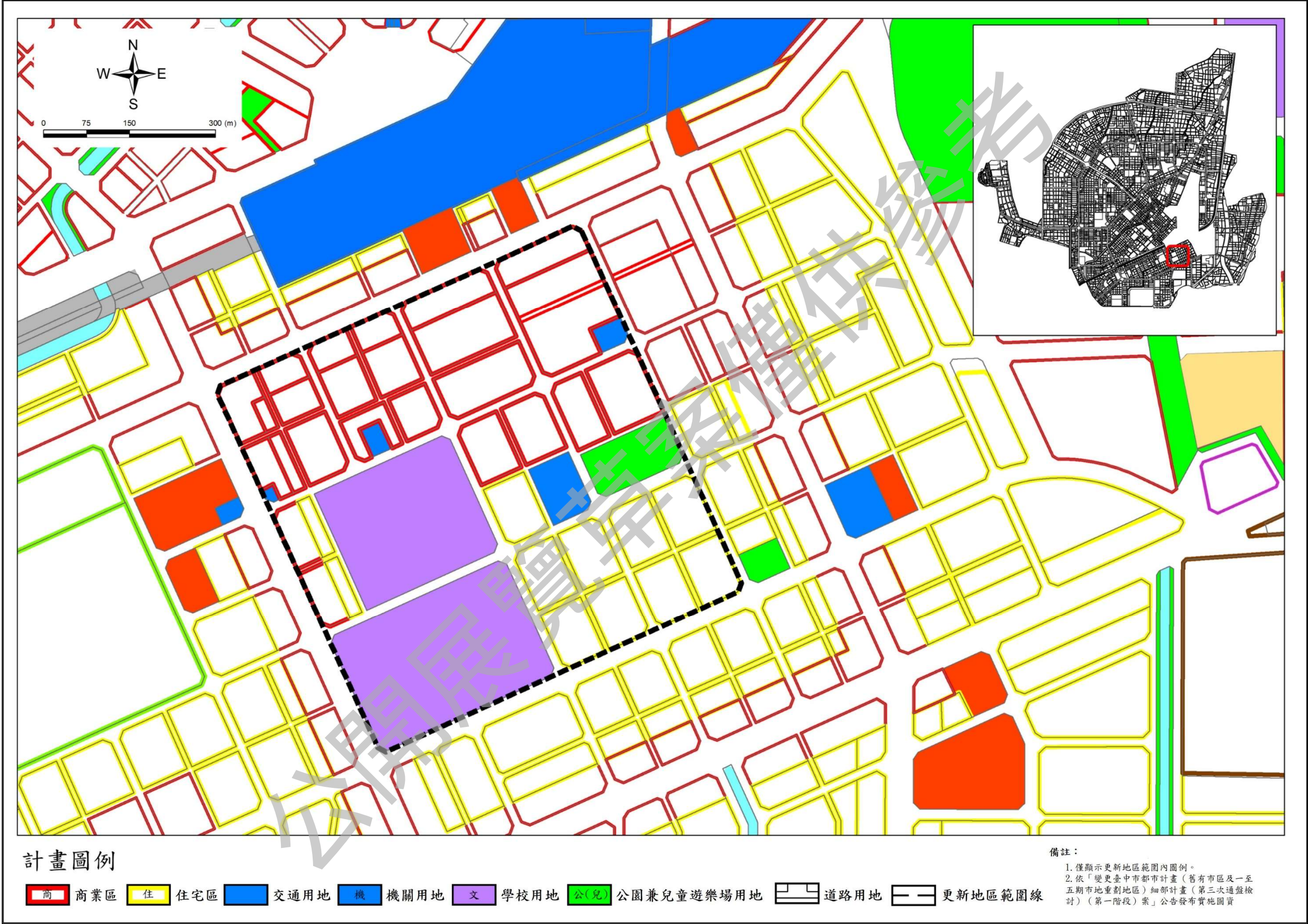


圖 2-2-2 擬定臺中市信義街周邊街廓更新地區範圍圖

## 第參章、更新地區發展現況

### 一、都市計畫及相關計畫

#### (一) 都市計畫情形

##### 1. 「變更臺中市都市計畫（舊有市區及一至五期市地重劃地區）」

本計畫範圍位屬臺中市都市計畫（舊有市區及一至五期市地重劃地區），依據「變更臺中市都市計畫（舊有市區及一至五期市地重劃地區）細部計畫（第三次通盤檢討）（第一階段）案」（以下簡稱細部計畫），其願景為「活力之城」，提供因應氣候變遷之影響並型塑舊有市區環境特色，冀望營造「活力、文化、生態城」。

| 願景                  | 定位                                                                                                          | 策略目標                                                                                                                                        |
|---------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Living City<br>活力之城 | <b>Activity活力</b><br>中台灣核心生活場域<br><br><b>Culture文化</b><br>區域整合的文化價值<br><br><b>Ecological生態</b><br>氣候變遷的宣示決心 | † 交通轉運的門戶意象<br>† 活力再生的舊城商街<br>† 特色質感的宜居家園<br><br>† 文化傳承的歷史場域<br>† 新舊交織的文創中樞<br>† 多元文化的特色街區<br><br>† 水綠交織的生活場域<br>† 保水降溫的都市基盤<br>† 低碳人本的綠色交通 |

圖 3-1-1 整體定位與策略目標概念圖

圖片來源：「變更臺中市都市計畫（舊有市區及一至五期市地重劃地區）細部計畫（第三次通盤檢討）（第一階段）案」。

本計畫範圍於臺中車站及第三市場周邊優先整建或維護更新地區內，已有更新之需求，惟本計畫範圍物平均屋齡老舊，建築物屋齡 30 年以上占比約 62.95%，故建議本計畫範圍劃設為更新地區，增加都市更新重建契機，以利地區再生。

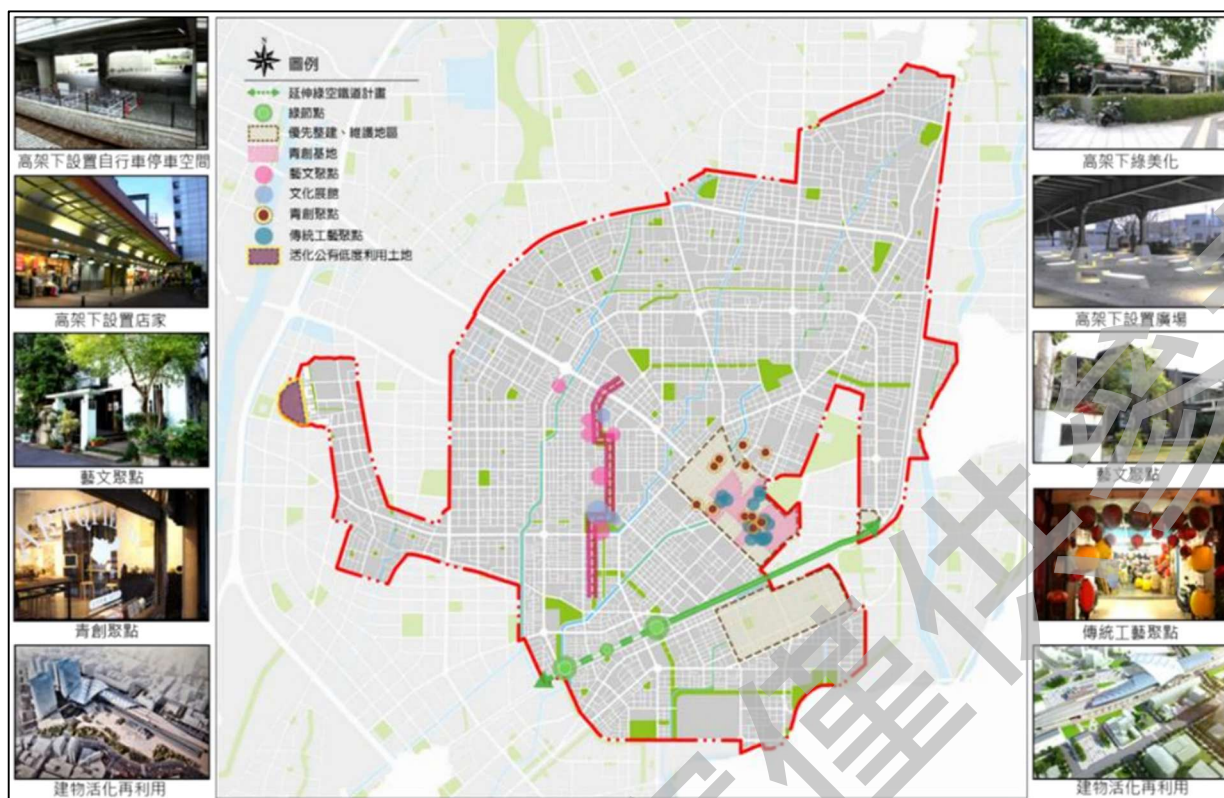


圖 3-1-2 都市活化再生構想示意圖

圖片來源：「變更臺中市都市計畫（舊有市區及一至五期市地重劃地區）細部計畫（第三次通盤檢討）（第一階段）案」。

## 2. 土地使用分區

本計畫範圍內第一種商業區面積占比最大，高達5.06公頃，約28.05%；其次為學校用地面積4.87公頃，比例約占26.98%；再者為第二種住宅區面積2.89公頃，比例約占16.04%。

表 3-1-1 本計畫土地使用分區彙整表

| 土地分區   |            | 面積（公頃） | 百分比（%） | 建蔽率（%） | 容積率（%） |
|--------|------------|--------|--------|--------|--------|
| 使用分區   | 第一種商業區     | 5.06   | 28.05  | 70     | 280    |
|        | 第二種商業區     | 1.40   | 7.78   | 70     | 350    |
|        | 第二種住宅區     | 2.89   | 16.04  | 60     | 220    |
| 公共設施用地 | 機關用地       | 0.19   | 1.08   | 60     | 250    |
|        | 學校用地       | 4.87   | 26.98  | 50     | 250    |
|        | 交通用地       | 0.30   | 1.67   | 40     | 200    |
|        | 公園兼兒童遊樂場用地 | 0.51   | 2.82   | 15     | 40     |
|        | 道路用地       | 2.81   | 15.59  | -      | -      |
| 總計     |            | 18.04  | 100    | 100    | -      |

資料來源：本計畫彙整。

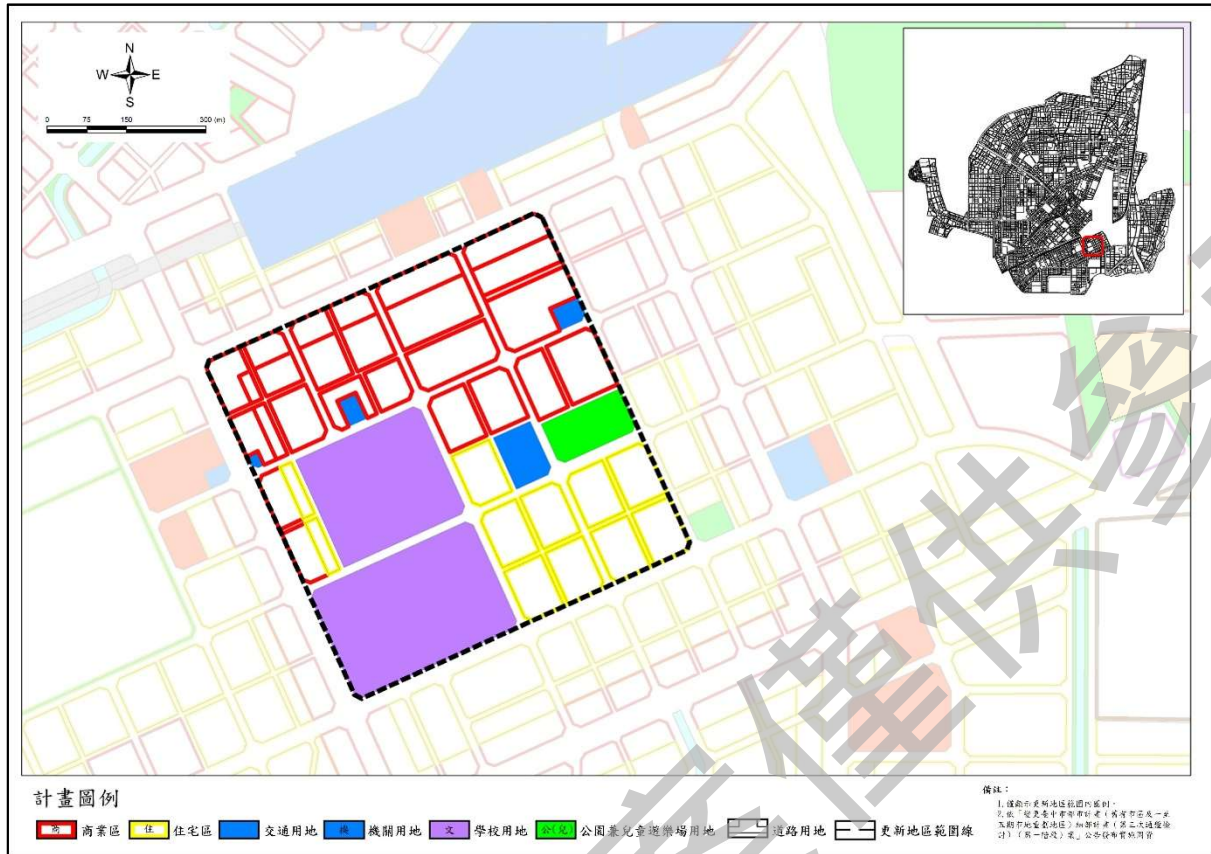


圖 3-1-3 本計畫土地使用分區圖

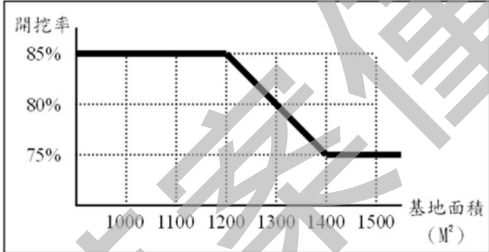
圖片來源：本計畫繪製。

### 3. 土地使用分區管制要點

依據細部計畫之內容與本計畫相關要點摘要如下。

表 3-1-2 「變更臺中市都市計畫（舊有市區及一至五期市地重劃地區）細部計畫（第三次通盤檢討）（第一階段）案」土地使用分區管制要點摘要表

| 類別      | 內容                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |
|---------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 土地使用    | <ol style="list-style-type: none"> <li>1. 第二種住宅區除不得為工業、大型商場（店）及飲食店之使用外，餘依都市計畫法臺中市施行自治條例住宅區相關規定管制。</li> <li>2. 第一、二、三、四種商業區依都市計畫法臺中市施行自治條例商業區相關規定管制。</li> <li>3. 公園兼兒童遊樂場用地之「公兒 30」用地，得以供地下停車場之使用，其開挖率如經都市設計審議委員會審議通過後得酌予調整，惟其調整後之開挖面積不得高於 85%。</li> </ol>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |
| 景觀及公共空間 | <ol style="list-style-type: none"> <li>1. 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；其建築物提供部分樓地板面積供下列使用，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： <ol style="list-style-type: none"> <li>(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。</li> <li>(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。</li> </ol> </li> <li>2. 騎樓與建築退縮規定： <ol style="list-style-type: none"> <li>(1) 除住五（調）外之住宅區及商業區，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。</li> <li>(2) 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</li> </ol> </li> </ol> |

| 類別     | 內容                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |       |                 |          |  |    |           |        |          |    |       |            |       |       |            |       |       |      |      |      |        |          |    |            |            |       |            |       |      |      |
|--------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------|-----------------|----------|--|----|-----------|--------|----------|----|-------|------------|-------|-------|------------|-------|-------|------|------|------|--------|----------|----|------------|------------|-------|------------|-------|------|------|
|        | <p>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>(3) 因基地地形特殊致無法依規定留設騎樓或退縮建築，且無妨礙市容觀瞻、消防車輛出入及公共交通，或因都市景觀需要，經臺中市政府都市設計審議委員會審議通過，若屬都市更新單元地區經臺中市政府都市更新及爭議處理審議會審議通過者，依其決議辦理。</p> <p>3. 景觀及綠化原則：</p> <p>(1) 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>(2) 應予綠化之開放空間、庭院及空地，其不透水鋪面所占面積應在二分之一以下，但屋頂、室內及地下開放空間不在此限。</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |       |                 |          |  |    |           |        |          |    |       |            |       |       |            |       |       |      |      |      |        |          |    |            |            |       |            |       |      |      |
| 建築與色彩  | <p>1. 為提升建築基地保水性，建築基地開挖地下室應依下列規定辦理：</p> <p>(1) 住宅區之開挖率不得超過基地面積 75%，其他使用分區及公共設施用地開挖率不得超過建蔽率加 15%，且最高不得超過基地面積之 85%。</p> <p>(2) 基地面積小於 1,400 平方公尺者，得依「開挖率與基地面積對照圖」，酌予擴大開挖規模，以使其停車位數符合經濟效益。</p> <div></div> <p>開挖率與基地面積對照圖</p> <p>(3) 基地條件特殊或地下室設計困難，經都市設計審議委員會審議通過後得酌予調整，惟其調整後之地下各層樓平均開挖率不得高於 85%，單層不得高於 90%。</p> <p>2. 建築管理相關規定</p> <p>(1) 本計畫區內建築物使用，除本要點發布前已取得建築執照者，得依原領建築執照繼續使用外，其餘應依本要點及有關法令之規定辦理。</p> <p>(2) 因九二一震災已依都市更新相關法令申請重建者，得依建築技術規則相關規定檢討停車空間，不受本要點第 10 點建築退縮規定、第 11 點停車空間、第 12 點景觀及綠化原則及第 16 點應提送都市設計審議等規定限制。</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |       |                 |          |  |    |           |        |          |    |       |            |       |       |            |       |       |      |      |      |        |          |    |            |            |       |            |       |      |      |
| 交通與停車  | <p>1. 停車空間</p> <p>(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 條所列之第一類建築物用途，其樓地板面積 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。</p> <table><tr><th rowspan="2">建築物用途</th><th rowspan="2">總樓地板面積 (FA)(m²)</th><th colspan="2">停車空間設置標準</th></tr><tr><th>汽車</th><th>機車 (或自行車)</th></tr><tr><td rowspan="4">第一類建築物</td><td>0&lt;FA≤200</td><td>免設</td><td>設 1 輛</td></tr><tr><td>200&lt;FA≤300</td><td>設 1 輛</td><td>設 2 輛</td></tr><tr><td>300&lt;FA≤400</td><td>設 2 輛</td><td>設 3 輛</td></tr><tr><td>以下類推</td><td>以下類推</td><td>以下類推</td></tr><tr><td rowspan="4">第二類建築物</td><td>0&lt;FA≤225</td><td>免設</td><td rowspan="4">每戶設 1 輛為原則</td></tr><tr><td>225&lt;FA≤375</td><td>設 1 輛</td></tr><tr><td>375&lt;FA≤525</td><td>設 2 輛</td></tr><tr><td>以下類推</td><td>以下類推</td></tr></table> <p>註：同一幢建築物內供二類以上用途使用者，其設置標準分別依表列規定計算附設之，唯其免設部分應擇一適用，其中一類未達該設置標準時，應將各類樓地板面積合併計算依較高標準附設之。</p> <p>(2) 為引導大眾運輸導向發展，位於捷運或鐵路各車站出入口半徑 200 公尺範圍內之建築</p> | 建築物用途 | 總樓地板面積 (FA)(m²) | 停車空間設置標準 |  | 汽車 | 機車 (或自行車) | 第一類建築物 | 0<FA≤200 | 免設 | 設 1 輛 | 200<FA≤300 | 設 1 輛 | 設 2 輛 | 300<FA≤400 | 設 2 輛 | 設 3 輛 | 以下類推 | 以下類推 | 以下類推 | 第二類建築物 | 0<FA≤225 | 免設 | 每戶設 1 輛為原則 | 225<FA≤375 | 設 1 輛 | 375<FA≤525 | 設 2 輛 | 以下類推 | 以下類推 |
| 建築物用途  | 總樓地板面積 (FA)(m²)                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |       |                 | 停車空間設置標準 |  |    |           |        |          |    |       |            |       |       |            |       |       |      |      |      |        |          |    |            |            |       |            |       |      |      |
|        |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          | 汽車    | 機車 (或自行車)       |          |  |    |           |        |          |    |       |            |       |       |            |       |       |      |      |      |        |          |    |            |            |       |            |       |      |      |
| 第一類建築物 | 0<FA≤200                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 | 免設    | 設 1 輛           |          |  |    |           |        |          |    |       |            |       |       |            |       |       |      |      |      |        |          |    |            |            |       |            |       |      |      |
|        | 200<FA≤300                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               | 設 1 輛 | 設 2 輛           |          |  |    |           |        |          |    |       |            |       |       |            |       |       |      |      |      |        |          |    |            |            |       |            |       |      |      |
|        | 300<FA≤400                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               | 設 2 輛 | 設 3 輛           |          |  |    |           |        |          |    |       |            |       |       |            |       |       |      |      |      |        |          |    |            |            |       |            |       |      |      |
|        | 以下類推                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     | 以下類推  | 以下類推            |          |  |    |           |        |          |    |       |            |       |       |            |       |       |      |      |      |        |          |    |            |            |       |            |       |      |      |
| 第二類建築物 | 0<FA≤225                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 | 免設    | 每戶設 1 輛為原則      |          |  |    |           |        |          |    |       |            |       |       |            |       |       |      |      |      |        |          |    |            |            |       |            |       |      |      |
|        | 225<FA≤375                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               | 設 1 輛 |                 |          |  |    |           |        |          |    |       |            |       |       |            |       |       |      |      |      |        |          |    |            |            |       |            |       |      |      |
|        | 375<FA≤525                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               | 設 2 輛 |                 |          |  |    |           |        |          |    |       |            |       |       |            |       |       |      |      |      |        |          |    |            |            |       |            |       |      |      |
|        | 以下類推                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     | 以下類推  |                 |          |  |    |           |        |          |    |       |            |       |       |            |       |       |      |      |      |        |          |    |            |            |       |            |       |      |      |

| 類別          | 內容                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |             |      |       |          |       |          |       |          |             |      |       |          |       |          |       |          |
|-------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------|------|-------|----------|-------|----------|-------|----------|-------------|------|-------|----------|-------|----------|-------|----------|
|             | <p>基地經臺中市政府都市設計審議委員會審議通過後得減少小汽車停車位之提供或設置，將該空間改作為供公眾使用之機車及自行車停車位之用，並設置獨立出入口由申請者負責管理維護。</p> <p>(3) 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>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |             |      |       |          |       |          |       |          |             |      |       |          |       |          |       |          |
| 其他          | <p>1. 為提升都市開放空間、增加建築基地綠化、透水性與保水性，建築基地符合下列規定，得增加樓地板面積。但以不超過基準容積之 5% 為限：</p> <p>(1) 建築基地自行降低建蔽率得依下表增加樓地板面積。</p> <table border="1"> <tr> <th>法定建蔽率—設計建蔽率</th><th>獎勵額度</th></tr> <tr> <td>≥ 10%</td><td>基準容積之 1%</td></tr> <tr> <td>≥ 15%</td><td>基準容積之 2%</td></tr> <tr> <td>≥ 20%</td><td>基準容積之 3%</td></tr> </table> <p>(2) 建築基地自行降低開挖率得依下表增加樓地板面積。</p> <table border="1"> <tr> <th>基準開挖率—實際開挖率</th><th>獎勵額度</th></tr> <tr> <td>≥ 10%</td><td>基準容積之 1%</td></tr> <tr> <td>≥ 15%</td><td>基準容積之 2%</td></tr> <tr> <td>≥ 20%</td><td>基準容積之 3%</td></tr> </table> | 法定建蔽率—設計建蔽率 | 獎勵額度 | ≥ 10% | 基準容積之 1% | ≥ 15% | 基準容積之 2% | ≥ 20% | 基準容積之 3% | 基準開挖率—實際開挖率 | 獎勵額度 | ≥ 10% | 基準容積之 1% | ≥ 15% | 基準容積之 2% | ≥ 20% | 基準容積之 3% |
| 法定建蔽率—設計建蔽率 | 獎勵額度                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |             |      |       |          |       |          |       |          |             |      |       |          |       |          |       |          |
| ≥ 10%       | 基準容積之 1%                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |             |      |       |          |       |          |       |          |             |      |       |          |       |          |       |          |
| ≥ 15%       | 基準容積之 2%                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |             |      |       |          |       |          |       |          |             |      |       |          |       |          |       |          |
| ≥ 20%       | 基準容積之 3%                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |             |      |       |          |       |          |       |          |             |      |       |          |       |          |       |          |
| 基準開挖率—實際開挖率 | 獎勵額度                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |             |      |       |          |       |          |       |          |             |      |       |          |       |          |       |          |
| ≥ 10%       | 基準容積之 1%                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |             |      |       |          |       |          |       |          |             |      |       |          |       |          |       |          |
| ≥ 15%       | 基準容積之 2%                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |             |      |       |          |       |          |       |          |             |      |       |          |       |          |       |          |
| ≥ 20%       | 基準容積之 3%                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |             |      |       |          |       |          |       |          |             |      |       |          |       |          |       |          |

資料來源：「變更臺中市都市計畫（舊有市區及一至五期市地重劃地區）細部計畫（第三次通盤檢討）（第一階段）案」，發布實施日期民國 112 年 7 月 27 日，本計畫彙整。

## (二) 相關計畫

茲將本計畫周邊相關重大建設計畫彙整如下：

表 3-1-3 臺中市東區相關都市發展及再生計畫彙整表

| 類型   | 計畫                                     | 預期目標                                                                                                                                                                                                                                                                               | 關聯分析                                                                                                                                                                                                                                 |
|------|----------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 交通系統 | 臺中大車站計畫（109 年至 115 年）                  | <p>1. 以「共站分流」概念，重新定位舊城區新核心，透過立體連通平臺及人本交通廊道系統擴大公共運輸核心地區，以紓緩站前交通負荷，並引導人潮分流至周邊據點，串聯文化、商業、綠帶及開放空間。</p> <p>2. 以臺中新車站為核心，利用便利交通系統、生活機能及人潮等優勢，引入創新創意新產業以活絡中區。</p> <p>3. 保留舊鐵道文化並結合綠川水岸廊道，以「線」串聯帶動各個「點」發展，創造人潮滲流，整合南北站空間，串連北段銜接干城商業地區、臺糖湖濱生態園區，南段則配合臺中車站古蹟活化運用、舊倉庫群及綠空歷史元素，提供舊城區發展的動能。</p> | <p>1. 結合捷運系統整體規劃：臺鐵臺中站作為大眾運輸中心樞紐，將「捷運藍線」及「機場捷運線」之捷運設施增加納入計畫，劃設興建停車場之基地及轉運空間，由交通局整體考量車站周邊交通轉運動線，未來將帶來大量活動人潮。</p> <p>2. 規劃立體連通設施將人潮分流至周邊地區：以交通運輸場站共站與立體連通平臺效益，重新規劃火車站周邊立體連通設施，透過大平臺、天橋、廊道及綠空軸線等立體連通設施將人潮分流至綠川、舊城區、干城商業地區及臺糖湖濱生態園區。</p> |
|      | 臺中都會區鐵路高架捷運化計畫（95 年至 109 年）            | 計畫北起原臺中市豐原車站以北 1,495 公尺，南至臺中市大慶車站以南 1,395 公尺，全長 21.19 公里，為臺中都會區重要交通運輸路廊，採高架化方式興建，改建豐原、潭子、太原、臺中、大慶五處既有車站，新設栗林、頭家厝、松竹、精武、五權五處高架通勤車站。                                                                                                                                                 | 透過聯絡高鐵、增設通勤車站、消除平交道提供臺中都會區快鐵之便捷交通，消除鐵路沿線兩側地區發展之阻礙，並改善市容景觀、提升環境生活品質，增加都市土地利用價值，提高經濟效益。                                                                                                                                                |
|      | 臺中大車站計畫—立體停車場暨轉運中心興建案工程案（111 年至 114 年） | 配合鐵路高架化後臺鐵臺中站周邊整體發展，因應鐵路高架及建國市場遷建後，市有土地與周邊國有土地亟待整合活化運用，結合立體停車場暨轉運中心之建築物，研擬北接干城，南接大車站之人本交通廊道系統，並進行客運及公車動線分流，以利紓緩站前交通。                                                                                                                                                               | 為舒緩臺鐵臺中站站前的交通動線，提升市區公車到達鐵路轉乘時的方便性，引導轉乘人潮分流至火車站周邊據點，活化利用市有土地與周邊國有土地，未來將會串聯文化、商業、火車站綠帶及開放空間，替未來臺中捷運藍線、橘線及未來商業大樓進駐預                                                                                                                     |

| 類型   | 計畫                      | 預期目標                                                                                                                                                                               | 關聯分析                                                                                                                                                                             |
|------|-------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|      |                         |                                                                                                                                                                                    | 留空間，提供友善又安全的交通環境。                                                                                                                                                                |
|      | 捷運藍線                    | 捷運藍線為臺中市第二條捷運，東至新建國市場，西至臺中港，沿著臺灣大道串聯沙鹿火車站、市政府及臺鐵臺中站，沿途經過各大醫院、學校、觀光景點、政經中心。該線段沿臺灣大道串聯山海屯區，與捷運綠線形成十字軸線之捷運路網，形塑臺鐵山線、海線車站轉乘便利性，吸引汽機車等私人運具轉移，有效舒緩臺灣大道壅塞問題，帶動大臺中地區均衡發展。                  | 未來捷運藍線通車後，可有效縮短由沙鹿車站到市中心的旅行時間，活絡產業發展，大幅提升沿線土地開發與經濟效益，成為臺中都會區東西向的捷運骨幹與臺中城市發展指標性的象徵。                                                                                               |
|      | 機場捷運橘線                  | 機場捷運橘線之興建滿足臺中都會區運輸需求，緩解中清路、國光路及中興路交通負擔，提供民眾快速往來臺中國際機場、市中心和屯區之運輸服務，並與烏日文心北屯線、捷運藍線、臺鐵交會，輔以公車系統，達成「交通任意門」串聯臺中各角落之目標。                                                                  | 橫跨雙港副都心、臺中都心及大里霧峰屯區等三大區域，並串聯沿線文教、產業、醫療、觀光、行政及居住消費核心。透過臺中海空雙港發展地區之結合，可大幅提升臺中港、臺中國際機場聯內及聯外交通便捷性，全面提升區域整體運輸效能。                                                                      |
| 文化古蹟 | 綠空鐵道軸線計畫<br>(107年至109年) | 透過橋下空間、舊鐵道及周邊環境之空間縫合，串聯並活化北側帝國糖廠與南側演武場至日式宿舍群之沿線文化景觀資源，做為城中城地區再生之觸媒。<br>1. 串接臺中市城市起源，翻轉舊城區的綠色軸線。<br>2. 透過都市空間縫合之思考角度，整合周邊區域土地，促進土地合理利用。<br>3. 交通路網的改善與整合。<br>4. 周邊景觀環境改造與公共設施品質之提升。 | 以綠川兩側沿岸為中心，打造臺中市「文化城中城」，串連鐵路高架沿線廊道、各亮點場域及策略核心地區等空間，營造親水、近水、綠色、文化的多元化城市美術館與綠色博物館。其中綠色+鐵道遺產+綠川為主體，經臺中市東區糖廠、舊酒廠，延伸至西區刑務所演武場之間的舊鐵道作為發展軸線，完善人本漫遊步道與自行車動線，強化橫向連結可能性，提供足量活動節點，促進人潮自然滲流。 |
|      | 臺中車站鐵道文化園區興建營運移轉案       | 透過計畫翻轉都市發展軸線，除促進臺中市未來都市縫合外，更助於商業活動及地區再發展。<br>1. 古蹟與文化資產保存再利用。<br>2. 促進鐵道文化情感之延續與推廣。<br>3. 引進民間資金及企業經營模式。<br>4. 創造車站周邊商圈再發展的機會。<br>5. 鐵道相關文化創意群聚及發展。<br>6. 形塑臺中車站新的地景意象。            | 藉由該區商業帶動並挹注鐵道文化藝術的發展，呈現出結合商業與文化的嶄新模式，活化臺中舊城區。另配合「綠空鐵道軸線計畫」、「臺中帝國糖廠湖濱生態區」、「帝國製糖廠臺中營業所」、「臺中文資園區（舊臺中酒廠）」、「刑務所」、「綠川」等周邊景點，提供市民一個充滿歷史懷舊、濃郁人文色彩，百年車站風華再現的休閒場所，形成文創觀光圈。                 |

資料來源：本計畫彙整。

## 二、交通系統

### (一) 道路系統

本計畫位屬臺中市東區，臺中市市區主要聯外道路系統有國道 1 號、國道 3 號、台 74 線、台 1 乙線、台 3 線、台 12 線、台 63 線等，鄰近本基地之聯外道路有台 74 線、台 1 乙線、台 3 線、台 12 線、台 63 線。

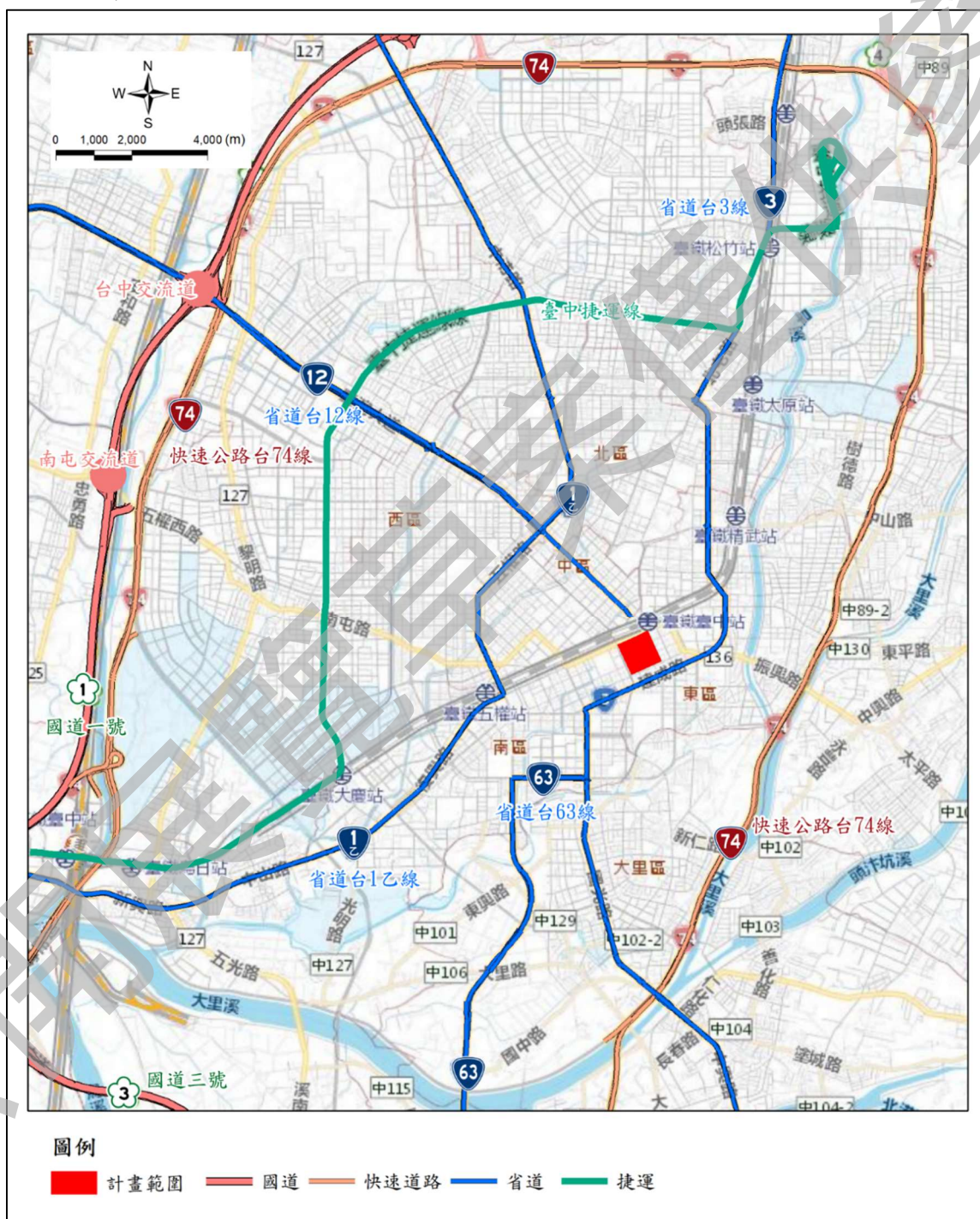


圖 3-2-1 本計畫周邊道路系統圖

圖片來源：本計畫繪製。

## 1. 主要聯絡道路

本計畫主要聯絡道路東西向為復興路四段、忠孝路，以及南北向為台中路、大勇街。

表 3-2-1 本計畫範圍主要聯絡道路彙整表

| 道路名稱  | 方位  | 路寬 (m) | 連接景點或地區                 |
|-------|-----|--------|-------------------------|
| 復興路四段 | 東西向 | 20     | 往東：新時代購物中心；往西：文化部文化資產園區 |
| 忠孝路   | 東西向 | 20     | 往東：三井 LaLaport；往西：臺中市南區 |
| 台中路   | 南北向 | 25     | 往北：臺鐵臺中站北站；往南：臺中市大里區    |
| 大勇街   | 南北向 | 10     | 往北：臺中市東區；往南：臺中市東區       |

資料來源：本計畫彙整。

## 2. 次要聯絡道路

本計畫次要聯絡道路東西向為和平街、信義街，以及南北向為立德街、大公街、互助街。

表 3-2-2 本計畫範圍次要聯絡道路彙整表

| 道路名稱 | 方位  | 路寬 (m) | 連接景點或地區                     |
|------|-----|--------|-----------------------------|
| 和平街  | 東西向 | 10     | 往東：臺中市東區；往西：文化部文化資產園區       |
| 信義街  | 東西向 | 10     | 往東：三井 LaLaport；往西：文化部文化資產園區 |
| 立德街  | 南北向 | 10     | 往北：臺中市東區；往南：臺中市大里區          |
| 大公街  | 南北向 | 10     | 往北：臺中市東區；往南：臺中市東區           |
| 互助街  | 南北向 | 10     | 往北：臺中市東區；往南：臺中市東區           |

資料來源：本計畫彙整。

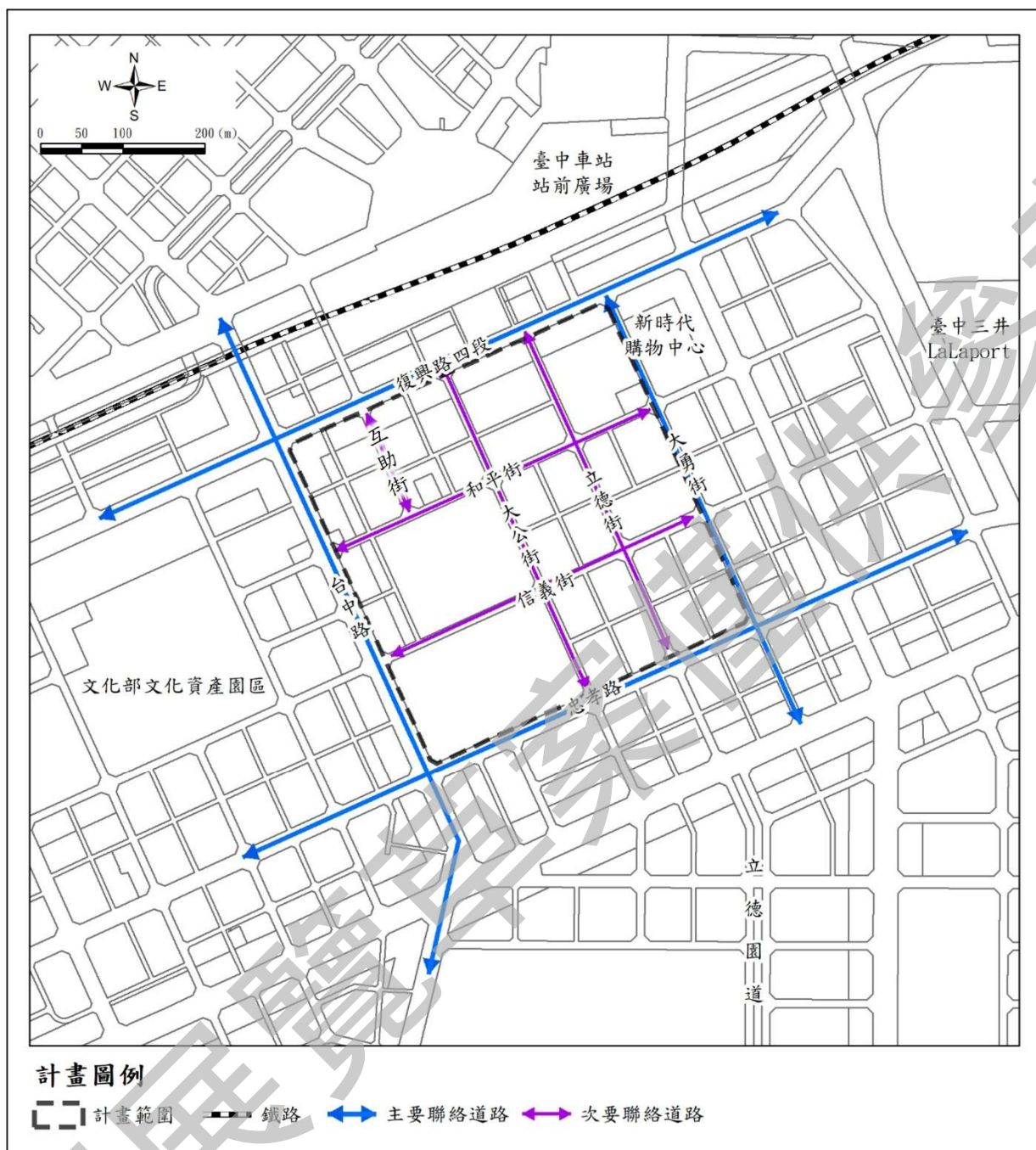


圖 3-2-2 本計畫範圍道路系統圖

圖片來源：本計畫繪製。

## (二) 人行步道系統

依據內政部國土管理署市區道路人行安全地理資訊系統及現況調查，本計畫範圍之人行步道多規劃於學校周圍道路，供通學使用，包含臺中家商周邊大公街、信義街及臺中國小周邊大公街、信義街、台中路、忠孝路，部分公有機關服務點位周邊道路亦有提供人行步道，如臺中市東區衛生所、交通部鐵道局中部工程處，整體人行空間連貫性不足，步行環境有待改善。

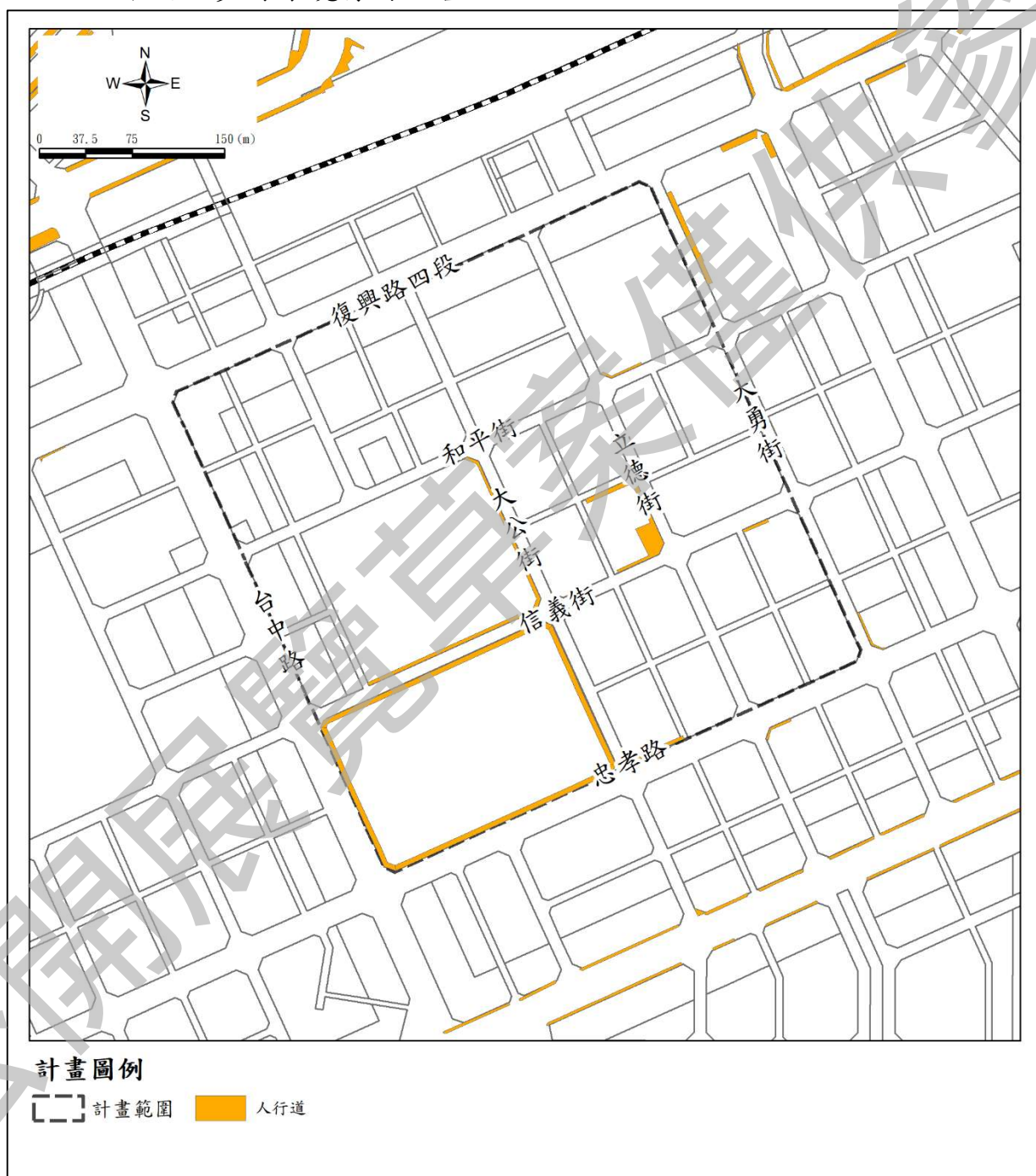


圖 3-2-3 人行步道位置圖

圖片來源：本計畫繪製。

### (三) 道路開闢情形

依據細部計畫之道路開闢情形，本計畫道路用地共計 2.81 公頃，未開闢面積約 0.04 公頃，道路已開闢率約 98.58%，僅信義街 104 巷之 5.45 公尺計畫道路遭民眾所占用，其土地所有權人為臺中市有，無需徵收。

考量信義街 104 巷道路連通性及地方居民需求，建議按原都市計畫保留道路，未來可由相關單位進行開闢或本計畫範圍劃定更新地區後，若鄰近建築物要進行都市更新，可將此道路納入更新單元範圍協助開闢道路，爭取都市更新容積獎勵。

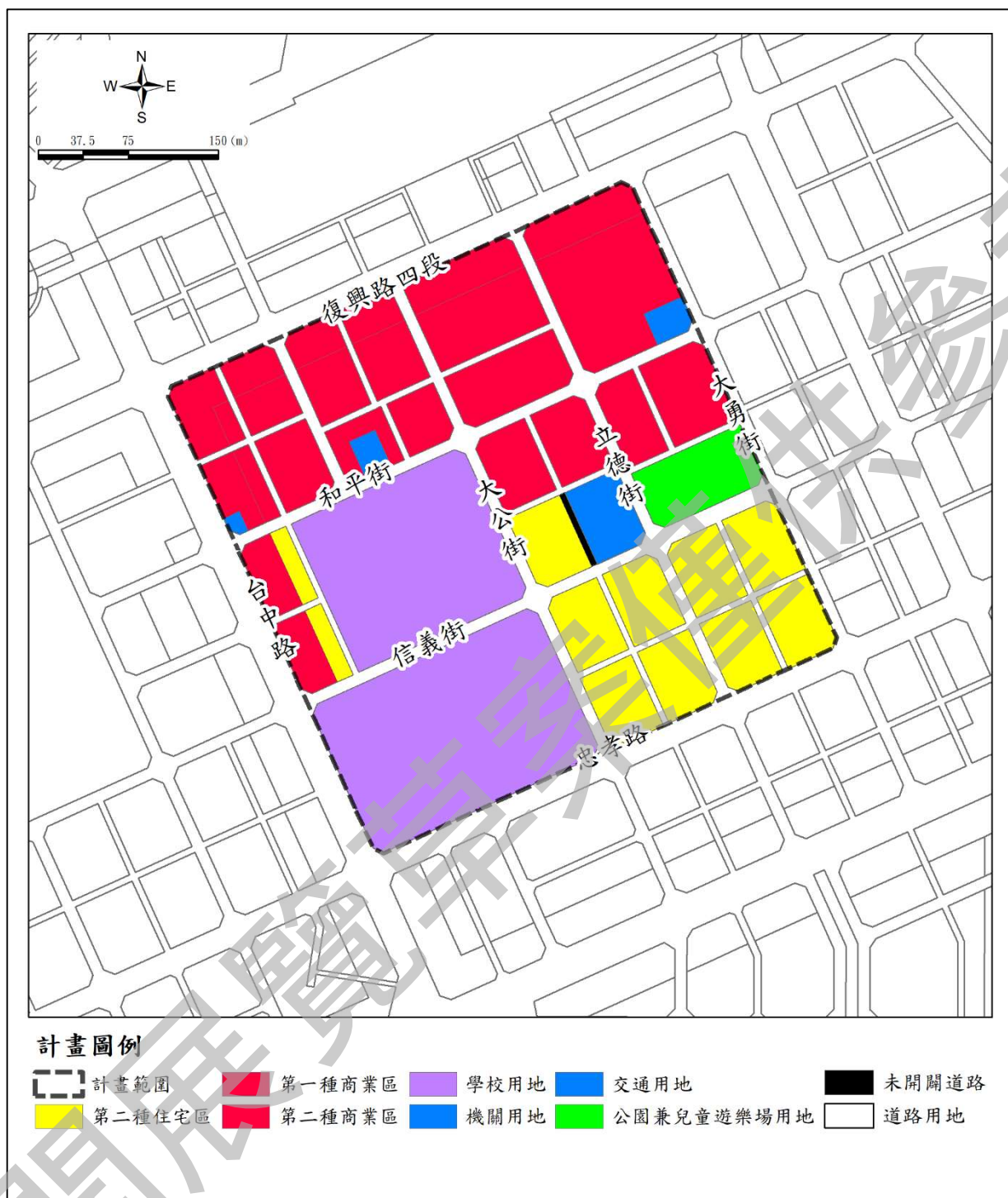


圖 3-2-4 未開闢道路位置圖

圖片來源：本計畫繪製。

#### (四) 大眾運輸系統

##### 1. 鐵路運輸：臺鐵臺中站

本計畫北側為臺鐵臺中站屬臺灣西部鐵路縱貫線之中心，依據細部計畫之分析，民國 105 年平均每日進出旅客人次總計約 5.4 萬

人次。

## 2. 市區公車及客運系統

本計畫鄰近範圍共有 4 處公車站點，其站名分別為臺中車站（復興路）、臺中家商、第三市場、臺中國小（忠孝路）。

表 3-2-3 行經本計畫範圍站客運班次表

| 站點        | 路線編號                                                 |
|-----------|------------------------------------------------------|
| 臺中車站（復興路） | 18、51、280、286、850                                    |
| 臺中家商      | 18、51、60、89、242、280、285、286、850                      |
| 第三市場      | 7、12、18、35、41、48、58、65、73、89、107、108、158、200、284、901 |
| 臺中國小（忠孝路） | 131、132                                              |

資料來源：臺中公車即時動態資訊。

## 3. 公共自行車（YouBike）

本計畫鄰近範圍共有 3 處 YouBike 站點，其站名分別為臺中車站（復興路東側出口）、臺中家商（大公街）、臺中國小（信義街）。

表 3-2-4 本計畫範圍周遭 YouBike 站點表

| 編號 | 站點            | 位置              |
|----|---------------|-----------------|
| 1  | 臺中車站（復興路東側出口） | 復興路四段 149 巷     |
| 2  | 臺中家商（大公街）     | 大公街 47 號（對側人行道） |
| 3  | 臺中國小（信義街）     | 信義街 45 號（對側人行道） |

資料來源：YouBike 微笑單車系統。

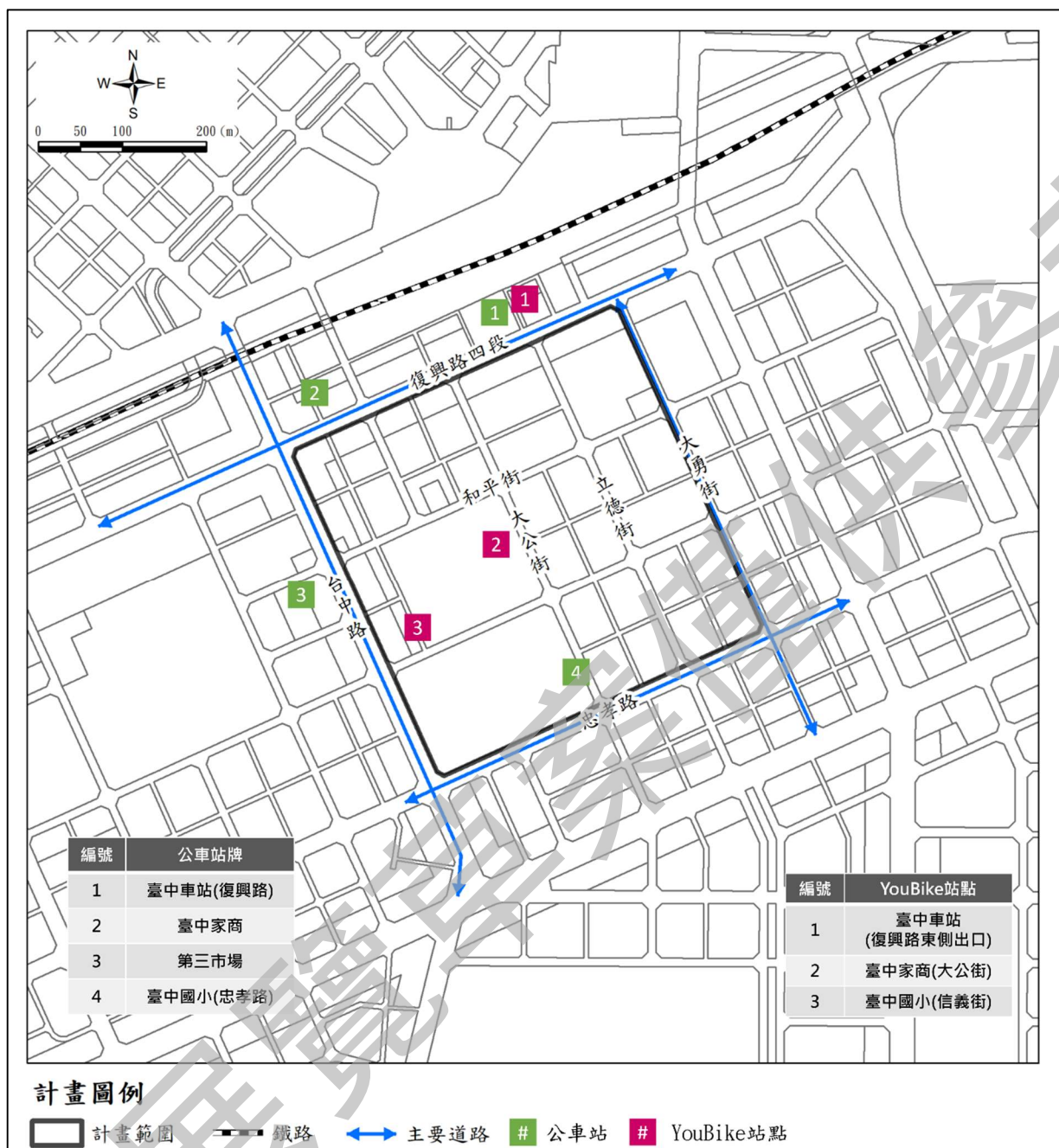


圖 3-2-5 本計畫周邊大眾運輸圖

圖片來源：本計畫繪製。

### 三、建築物使用現況

本計畫範圍於復興路四段之建築物以商業使用為主，提供餐飲、補習班、停車場等使用，但仍有部分閒置之地；和平街兩側以住宅為主，部分一樓空間做商家及機關使用；信義街兩側則以機關使用居多，包含學校、交通部鐵道局辦公大樓、公有停車場、東區衛生所等。

整體以商業使用居多，其次為住宅使用，且有機關使用零散分布於本計畫範圍內。

#### （一）建築物型態

本計畫範圍之建築物型態以透天數量最多，共 657 棟，占全區建築物總棟數 72.51%；其次為其他（鐵皮、平房、空地）型態，共 124 棟，占全區建築物總棟數 13.68%。

表 3-3-1 本計畫範圍之建築物型態統計表

| 建築物型態        | 數量（棟數） | 百分比（%） |
|--------------|--------|--------|
| 透天           | 657    | 72.51  |
| 公寓           | 45     | 4.96   |
| 電梯大樓         | 80     | 8.93   |
| 其他（鐵皮、平房、空地） | 124    | 13.68  |
| 總計           | 906    | 100.00 |

資料來源：本計畫以建築執照存根查詢系統、臺中市政府地政局 158 空間資訊網蒐集資訊，並配合民國 115 年 3 月現況調查更新資訊。

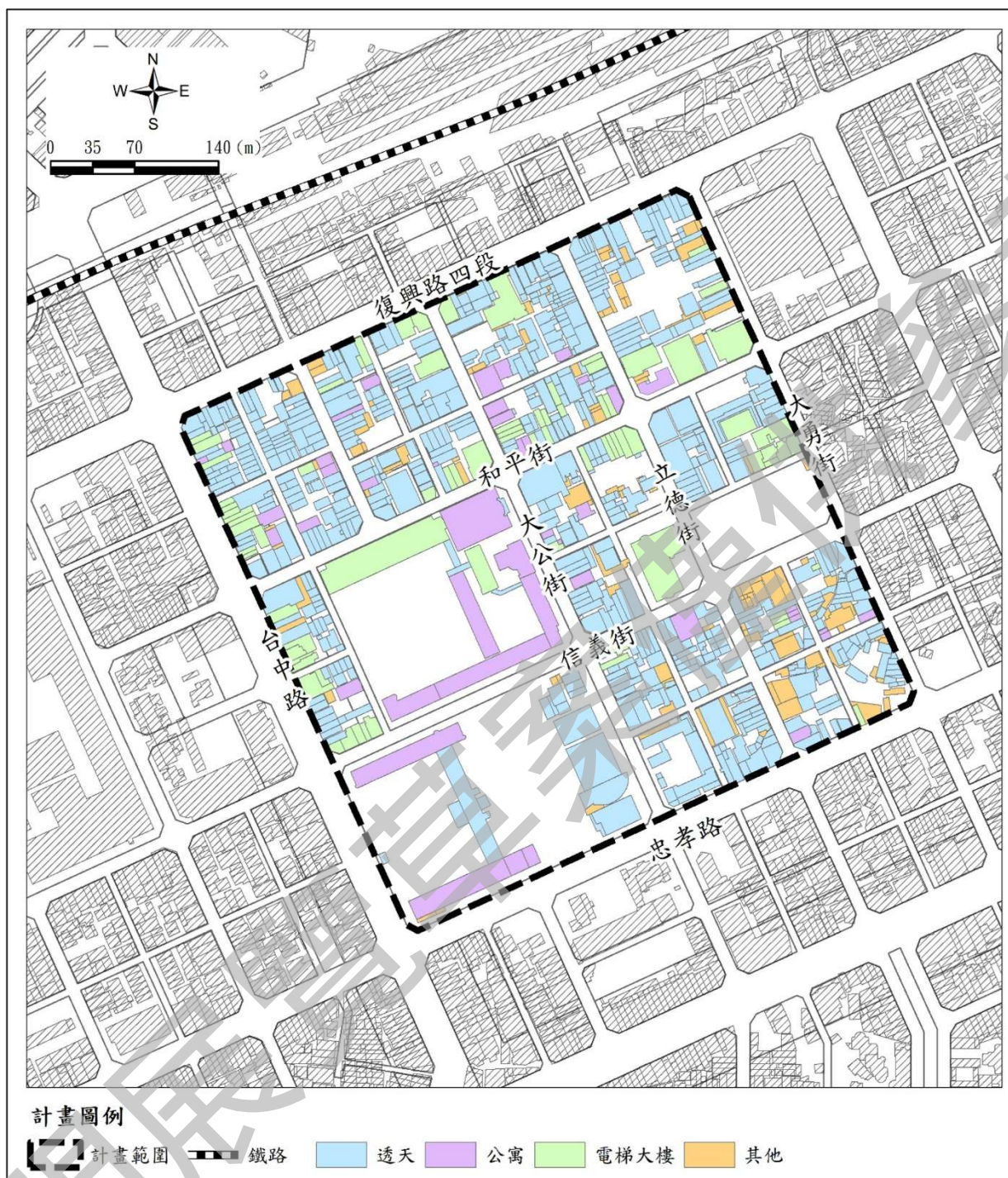


圖 3-3-1 本計畫範圍建築物型態現況圖

圖片來源：本計畫繪製。

## (二) 建築物結構

本計畫範圍之建築物結構以鋼筋混凝土為主，共有 573 棟，約占全區建築物總棟數 63.24%；其次為磚造結構，共 232 棟，約占全區建築物總棟數 25.60%。

表 3-3-2 本計畫範圍之建築物結構現況統計表

| 建築物結構 | 數量(棟數) | 百分比(%) |
|-------|--------|--------|
| 鋼筋混凝土 | 573    | 63.24  |
| 金屬造   | 101    | 11.14  |
| 磚造    | 232    | 25.60  |
| 總計    | 906    | 100.00 |

資料來源：本計畫以建築執照存根查詢系統、臺中市政府地政局 158 空間資訊網蒐集資訊，並配合民國 115 年 3 月現況調查更新資訊。

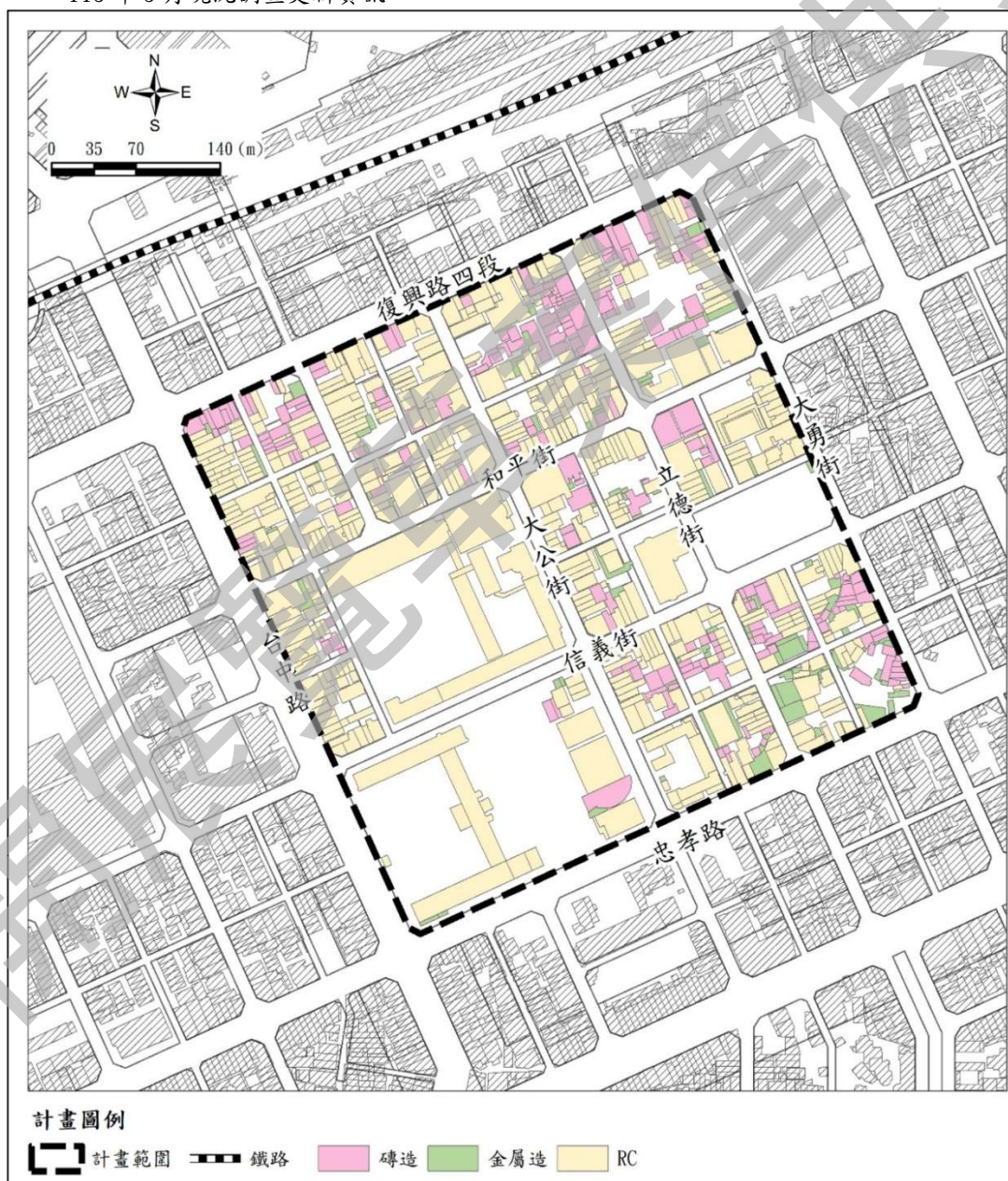


圖 3-3-2 本計畫範圍建築物結構現況圖

圖片來源：本計畫繪製

### (三) 建築物樓層

本計畫範圍之建築物以一樓層數量最多，共 234 棟，約占全區建築物總棟數 25.82%；其次為二樓層建築，共 207 棟，約占全區建築物總棟數 22.84%。此外 10 樓以上之高層建築物僅 13 棟，多分布於復興路四段與台中路兩側。

表 3-3-3 本計畫範圍建築物樓層現況統計表

| 樓層數 | 數量 (棟數) | 百分比 (%) |
|-----|---------|---------|
| 1   | 234     | 25.82   |
| 2   | 207     | 22.84   |
| 3   | 112     | 12.36   |
| 4   | 137     | 15.12   |
| 5   | 106     | 11.69   |
| 6   | 64      | 7.06    |
| 7   | 18      | 1.98    |
| 8   | 12      | 1.32    |
| 9   | 3       | 0.33    |
| 10  | 1       | 0.11    |
| 11  | 2       | 0.22    |
| 12  | 7       | 0.77    |
| 13  | 3       | 0.33    |
| 總計  | 906     | 100.00  |

資料來源：本計畫以建築執照存根查詢系統、臺中市政府地政局 158 空間資訊網蒐集資訊，並配合民國 115 年 3 月現況調查更新資訊。

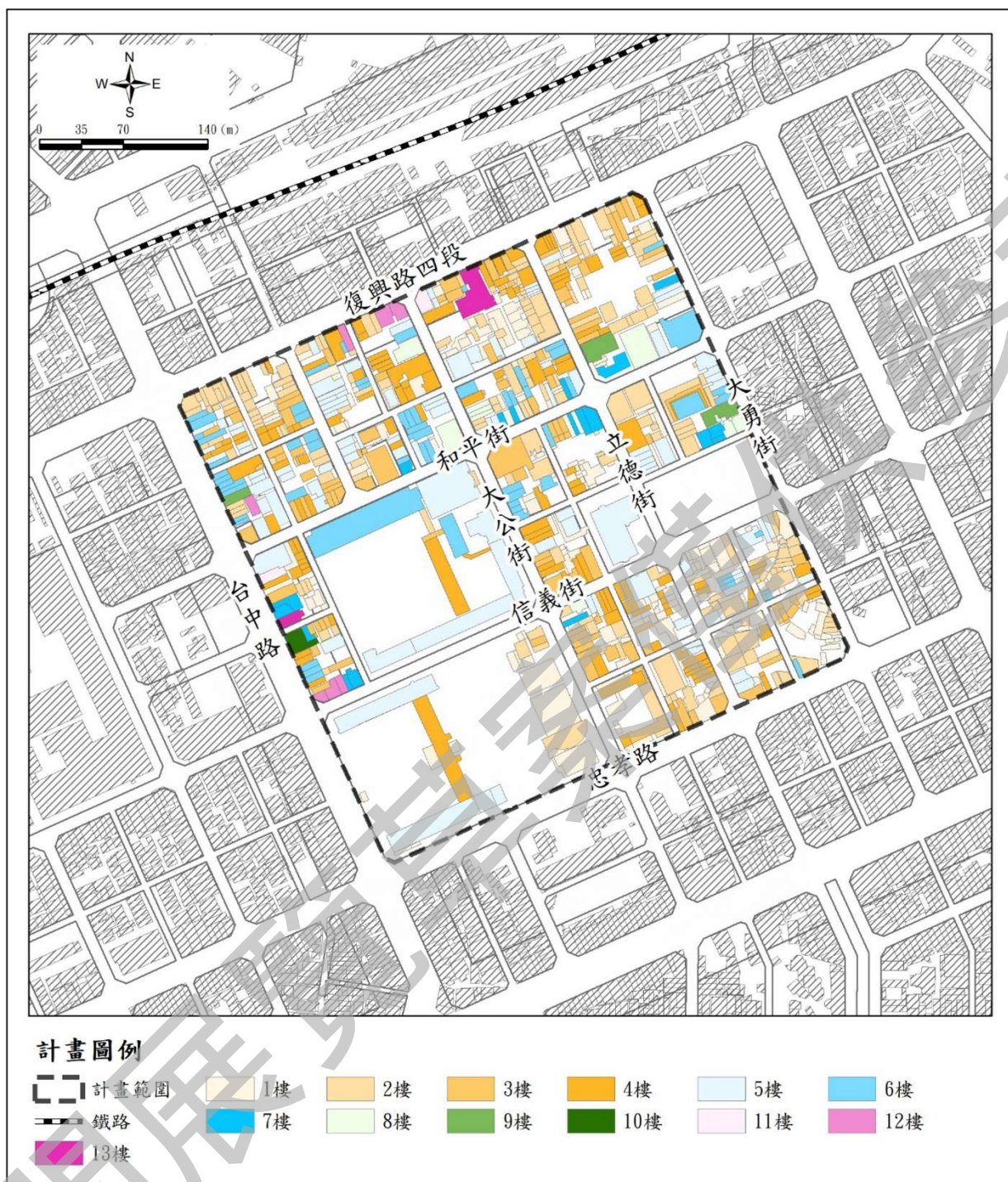


圖 3-3-3 本計畫範圍建築物樓層現況圖

圖片來源：本計畫繪製。

#### (四) 建築物屋齡

本計畫範圍建築物屋齡以 30 年到 40 年為主，共 114 棟，約占全區建築物總棟數 38.38%；其次為 40 年以上建築物，共 73 棟，約占全區建築物總棟數 24.57%。

表 3-3-4 本計畫範圍建築物屋齡現況統計表

| 建築物屋齡      | 數量(棟數) | 百分比(%) |
|------------|--------|--------|
| 20 年以下     | 60     | 20.20  |
| 20 年到 30 年 | 50     | 16.83  |
| 30 年到 40 年 | 114    | 38.38  |
| 40 年以上     | 73     | 24.57  |
| 總計         | 297    | 100    |

註：建築物資料依照有建築執照的合法建築為主，故違章建築物無採納。

資料來源：本計畫以建築執照存根查詢系統、臺中市政府地政局 158 空間資訊網蒐集資訊，並配合民國 115 年 3 月現況調查更新資訊。

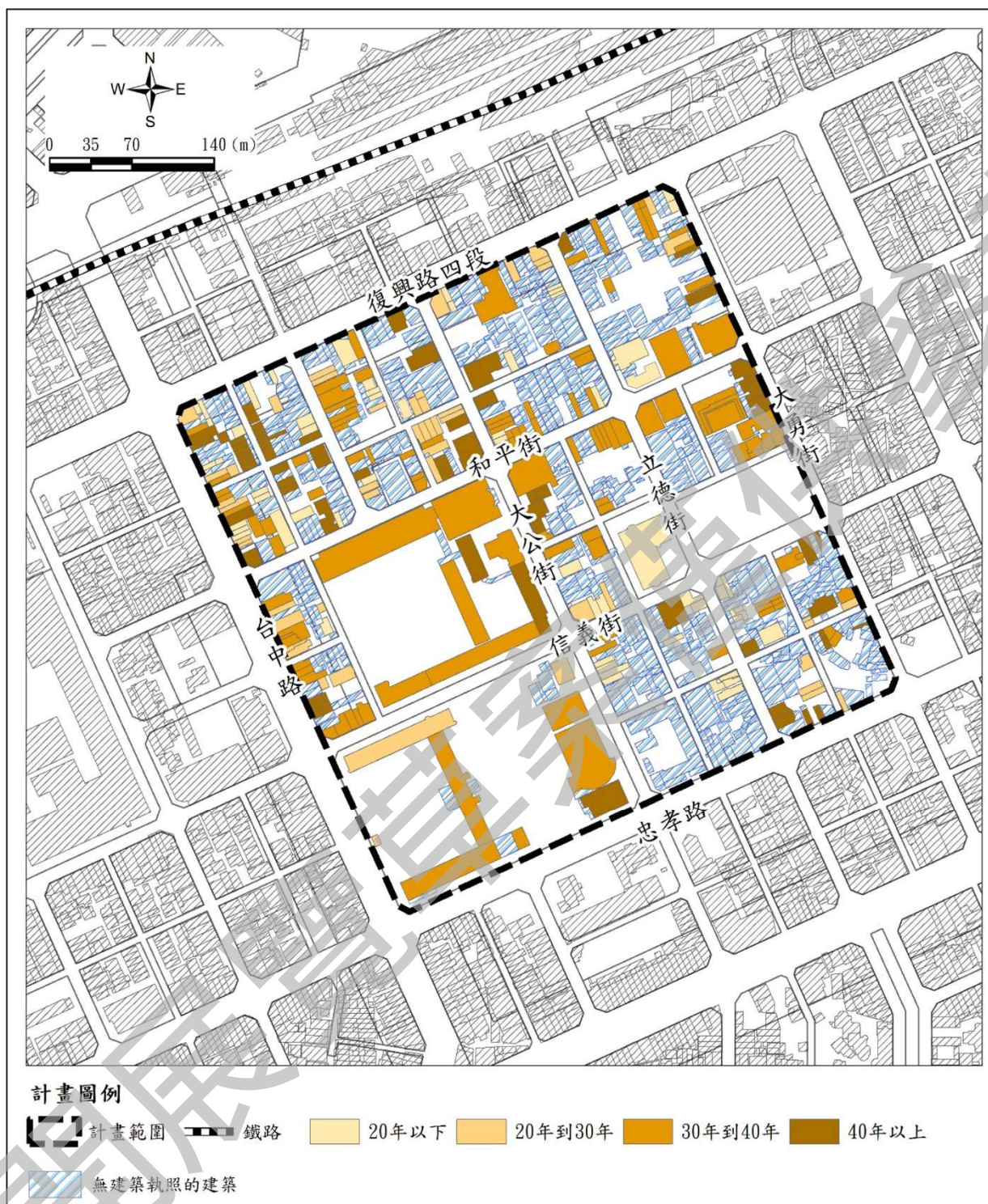


圖 3-3-4 本計畫範圍建築物屋齡分布圖

圖片來源：本計畫繪製。

綜上述，本計畫範圍建築物屋齡達 30 年以上占 62.95%，面臨 30 年以上老舊建築物待改善之問題，包含住宅老舊、建築物結構具安全隱憂，以及部分建築物亦未設置電梯不符合高齡化社會之住宅機能需求等，且老舊住宅設計多未融入宜居城市等設計概念，亟待以都市更新改善住宅生活空間。

## 四、公共設施

### (一) 公共設施分布及開闢情形

本計畫內有 7 處公共設施用地，如臺中市東區戶政事務所、臺中市東區家庭福利服務中心、國土管理署中區都市基礎工程分署及交通部鐵道局中部工程處，分布位置較為零散，但皆已開闢。

表 3-4-1 本計畫周邊公共設施彙整表

| 項目       | 計畫面積 (公頃) | 位置        | 備註                 |
|----------|-----------|-----------|--------------------|
| 機關用地     | 機 35      | 互助街、和平街街角 | 臺中市東區戶政事務所         |
|          | 機 36      | 台中路、和平街街角 | 臺中市東區家庭福利服務中心      |
|          | 機 128     | 大勇街、和平街街角 | 內政部國土管理署中區都市基礎工程分署 |
|          | 小計        | -         |                    |
| 學校       | 文小 23     | 忠孝路、台中路街角 | 臺中國小               |
|          | 文高 6      | 大公街、信義街街角 | 臺中家事商業高級中等學校       |
|          | 小計        | -         |                    |
| 公園兼兒童遊樂場 | 公兼兒       | 大勇街、信義街街角 | 立德停車場              |
| 交通       | 交 2       | 立德街、信義街街角 | 交通部鐵道局中部工程處        |

資料來源：本計畫以國土測繪圖資服務雲蒐集資訊，並配合民國 112 年 10 月 2 日現況調查更新資訊。

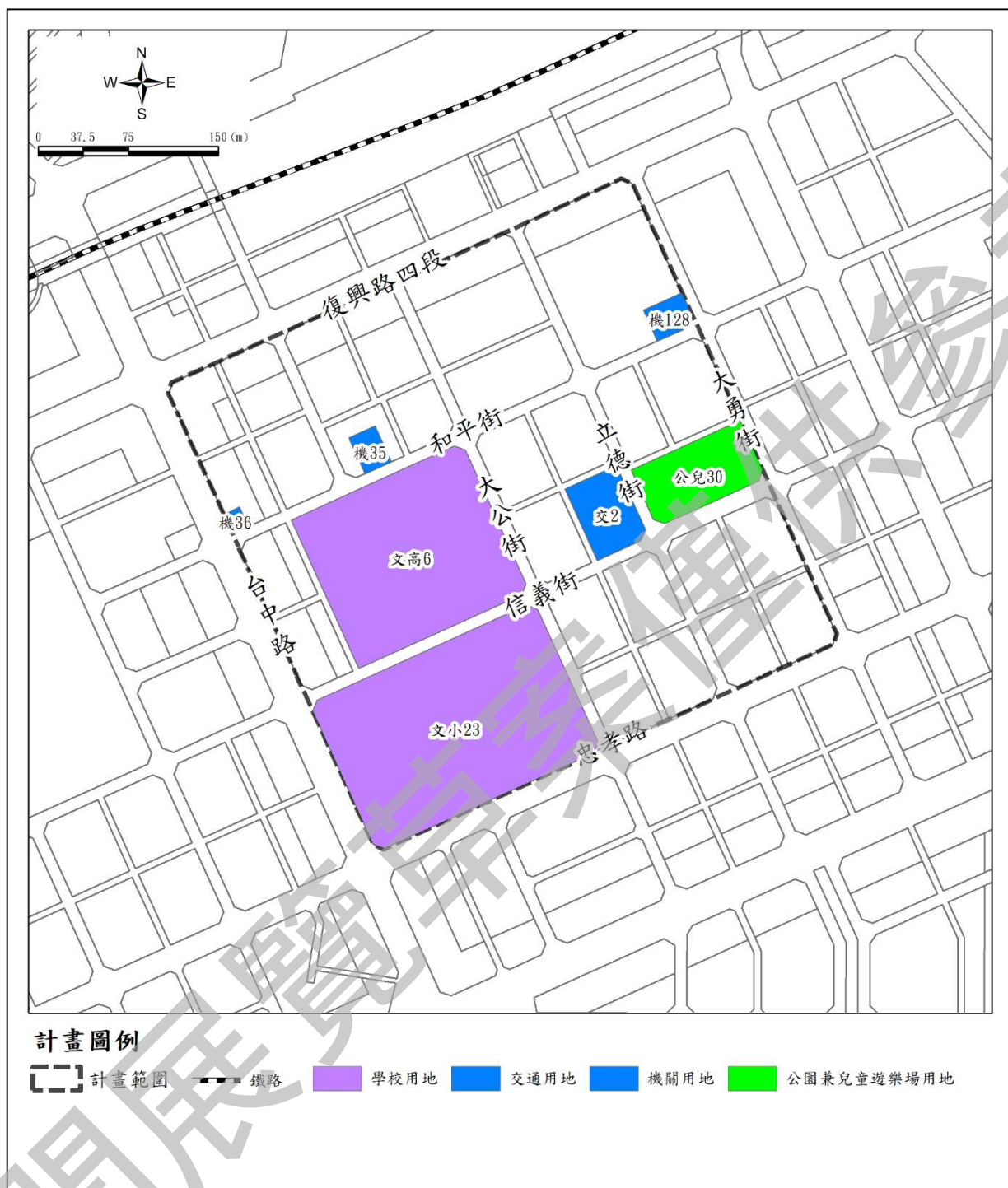


圖 3-4-1 本計畫周邊公共設施現況圖

圖片來源：本計畫繪製。

## (二) 人均綠地分析

依據細部計畫於民國 107 年度公園綠地分析，整體平均每人可使用公園綠地 2.05 平方公尺，而本計畫現況公園綠地供給每人小於 2 平方公尺以下。本計畫範圍內包含許多公有服務機關點位，且土地使用分區以住宅區、商業區為主，未來配合都市更新，將具創造公共設施空間之機會，考量提升區內綠化開放空間，建議公共設施優先朝公園綠地規劃。



圖 3-4-2 人均綠地面積分析示意圖

### (三) 停車場供需分析

依據臺中市政府交通局截至民國 114 年之統計資料顯示，本計畫範圍內現有汽車停車位合計 323 席、機車停車位 86 席，其中公兒 30（立德停車場）於 114 年 4 月啟用後，預計新增汽車停車位 208 席及機車停車位 7 席，大幅提升本計畫範圍內之停車供給量。另本計畫範圍周邊一公里範圍現有汽車停車位共計 9,318 席、機車停車位 11,664 席。綜上，本計畫範圍內及周邊地區之停車設施供給尚屬充足，亦應能回應計畫範圍周邊之停車需求。

表 3-4-2 本計畫基地停車設施彙整表

| 行政區 | 單位  | 停車場名稱    | 汽車車位 | 機車車位 |
|-----|-----|----------|------|------|
| 東區  | 交通局 | 立德地下停車場  | 208  | 7    |
| 東區  | 民營  | 上鎧復興停車場  | 36   | 0    |
| 東區  | 民營  | 台中互助街停車場 | 7    | 0    |
| 東區  | 交通局 | 路邊停車格    | 72   | 79   |
| 總計  |     |          | 323  | 86   |

資料來源：臺中市政府交通局，本計畫彙整。

表 3-4-3 本計畫周邊一公里停車設施彙整表

| 行政區 | 單位  | 停車場名稱               | 汽車車位  | 機車車位  |
|-----|-----|---------------------|-------|-------|
| 東區  | 交通局 | 立德地下停車場             | 208   | 309   |
| 東區  | 民營  | 嘟嘟房南京四街站停車場         | 63    | 0     |
| 東區  | 民營  | 自由二街站停車場            | 22    | 0     |
| 東區  | 民營  | Lala 停車場 ort(南館)停車場 | 503   | 3,495 |
| 東區  | 交通局 | 東峰公園附屬停車場           | 25    | 0     |
| 東區  | 民營  | 大魯閣新時代購物中心地下停車場     | 87    | 432   |
| 東區  | 民營  | Times 台中台中路停車場      | 19    | 0     |
| 東區  | 民營  | 上鎧復興停車場             | 36    | 0     |
| 東區  | 交通局 | 南京立體停車場             | 774   | 0     |
| 東區  | 民營  | 聯永台中三十九站停車場         | 22    | 0     |
| 東區  | 民營  | Times 台中和平街停車場      | 5     | 0     |
| 東區  | 民營  | 站前秀泰 SI 地下停車場       | 125   | 0     |
| 東區  | 民營  | 和雲台中復興路四段一站停車場      | 44    | 0     |
| 東區  | 交通局 | 忠孝停車場               | 42    | 0     |
| 東區  | 民營  | Lala 停車場 ort(北館)停車場 | 1,391 | 0     |
| 東區  | 民營  | 和雲台中三井湖濱站停車場        | 254   | 0     |
| 東區  | 交通局 | 舊建國市場臨時停車場          | 149   | 600   |
| 東區  | 交通局 | 大智北機車停車場            | 0     | 93    |
| 東區  | 民營  | 台中新民營業所停車場          | 108   | 736   |
| 東區  | 民營  | US 停車場 ACE 南山人壽停車場  | 73    | 336   |
| 東區  | 經發局 | 建國市場附屬停車場           | 802   | 0     |
| 東區  | 民營  | 大智北路停車場             | 49    | 0     |
| 東區  | 民營  | Times 台中振興路停車場      | 15    | 0     |
| 東區  | 民營  | 和雲台中復興南京停車場         | 100   | 0     |
| 東區  | 民營  | 台中練武營業所停車場          | 32    | 0     |
| 東區  | 民營  | 及泰台中復興二停車場          | 140   | 0     |
| 東區  | 民營  | 凱映振興路第一停車場          | 2     | 0     |
| 東區  | 民營  | 台中站前停車場             | 0     | 766   |
| 東區  | 民營  | 新長越忠孝路停車場           | 41    | 0     |
| 東區  | 民營  | 和雲台中復興路四段二站停車場      | 37    | 125   |
| 東區  | 民營  | 及泰台中復興停車場           | 122   | 0     |
| 東區  | 民營  | 台中互助街停車場            | 7     | 0     |

| 行政區 | 單位  | 停車場名稱              | 汽車車位  | 機車車位   |
|-----|-----|--------------------|-------|--------|
| 東區  | 民營  | 南京路停車場             | 40    | 0      |
| 南區  | 民營  | 方舟停車場              | 106   | 0      |
| 南區  | 運動局 | 長春國民暨兒童運動中心附設機車停車場 | 0     | 44     |
| 南區  | 民營  | 和停台中復興停車場          | 4     | 0      |
| 南區  | 民營  | 台中濟世站停車場           | 14    | 0      |
| 南區  | 交通局 | 城隍停車場              | 18    | 0      |
| 南區  | 民營  | 台中路營業所停車場          | 118   | 0      |
| 南區  | 交通局 | 復興停車場              | 9     | 0      |
| 南區  | 運動局 | 長春國民暨兒童運動中心附設汽車停車場 | 48    | 0      |
| 南區  | 交通局 | 忠孝機車停車場            | 0     | 73     |
| 南區  | 民營  | 台中正義站停車場           | 3     | 0      |
| 南區  | 民營  | 合作站停車場             | 5     | 0      |
| 南區  | 交通局 | 城隍機車停車場            | 0     | 104    |
| 南區  | 民營  | 宏達經營管理顧問有限公司正氣停車場  | 53    | 0      |
| 中區  | 民營  | Times 台中光復路停車場     | 5     | 0      |
| 中區  | 民營  | 惠涑有限公司站前停車場        | 67    | 64     |
| 中區  | 民營  | 財神地下停車場            | 104   | 0      |
| 中區  | 民營  | 旅幸福台中館停車場          | 34    | 0      |
| 中區  | 民營  | 瑞誼停車場              | 30    | 0      |
| 中區  | 民營  | Times 台中自由路停車場     | 65    | 0      |
| 中區  | 民營  | 臺中艾美酒店停車場          | 191   | 0      |
| 中區  | 民營  | Times 台中綠川東街停車場    | 12    | 0      |
| 中區  | 民營  | 台灣聯通第一廣場停車場        | 207   | 0      |
| 中區  | 民營  | 臺中車站建築物附設停車場       | 214   | 1,020  |
| 中區  | 交通局 | 自由一期立體停車場(B1F-6F)  | 290   | 180    |
| 中區  | 民營  | Times 台中綠川西街       | 13    | 0      |
| 西屯區 | 民營  | 北基世貿停車場            | 137   | 0      |
| 西區  | 民營  | 繼光停車場              | 4     | 0      |
| 西區  | 文資處 | 市府路停車場             | 39    | 0      |
| 西區  | 民營  | 台中民生路停車場           | 78    | 0      |
| 西區  | 民營  | 台中民生站停車場           | 78    | 0      |
| -   | 交通局 | 路外停車               | 2,035 | 3,287  |
| 總計  |     |                    | 9,318 | 11,664 |

資料來源：臺中市政府交通局，本計畫彙整。

## 五、土地及建築物權屬概況

### (一) 土地權屬

本計畫街廓範圍總計面積約 180,424.97 平方公尺，其中公有土地面積為 89,399.00 平方公尺，約占總面積 49.52%。

公有土地之管理單位包括臺中市立臺中家事商業高級中等學校、臺中市政府建設局、交通部鐵道局等機關。其中以臺中市政府建設局土地面積最大，多為計畫道路用地，總計約 35,478.00 平方公尺，約占總面積之 19.65%。

表 3-5-1 本計畫公有土地權屬分析表

| 類別   | 所有權人 | 管理單位               | 面積(公頃) | 百分比(%) |
|------|------|--------------------|--------|--------|
| 公有土地 | 中華民國 | 臺中市立臺中家事商業高級中等學校   | 2.08   | 11.53  |
|      | 中華民國 | 交通部鐵道局             | 0.26   | 1.43   |
|      | 中華民國 | 內政部國土管理署中區都市基礎工程分署 | 0.12   | 0.66   |
|      | 中華民國 | 財政部國有財產署           | 0.10   | 0.54   |
|      | 中華民國 | 臺中市政府社會局           | 0.02   | 0.13   |
|      | 中華民國 | 行政院農業部農田水利署        | 0.11   | 0.62   |
|      | 臺中市  | 臺中市政府建設局           | 3.55   | 19.65  |
|      | 臺中市  | 臺中市東區戶政事務所         | 0.08   | 0.43   |
|      | 臺中市  | 臺中市政府財政局           | 0.00   | 0.02   |
|      | 臺中市  | 臺中市停車管理處           | 0.01   | 0.06   |
|      | 臺中市  | 臺中市東區臺中國民小學        | 2.72   | 15.07  |
|      | 臺中市  | 臺中市政府衛生局           | 0.04   | 0.23   |
|      | 臺中市  | 臺中市東區區公所           | 0.02   | 0.12   |
|      | 彰化縣  | 彰化縣政府              | 0.00   | 0.01   |
|      | 小計   |                    | 9.11   | 50.48  |
| 私有土地 |      |                    | 8.93   | 49.52  |
| 總計   |      |                    | 18.04  | 100.00 |

資料來源：本計畫以國土測繪圖資服務雲蒐集資訊，並配合民國 115 年 3 月現況調查更新資訊。

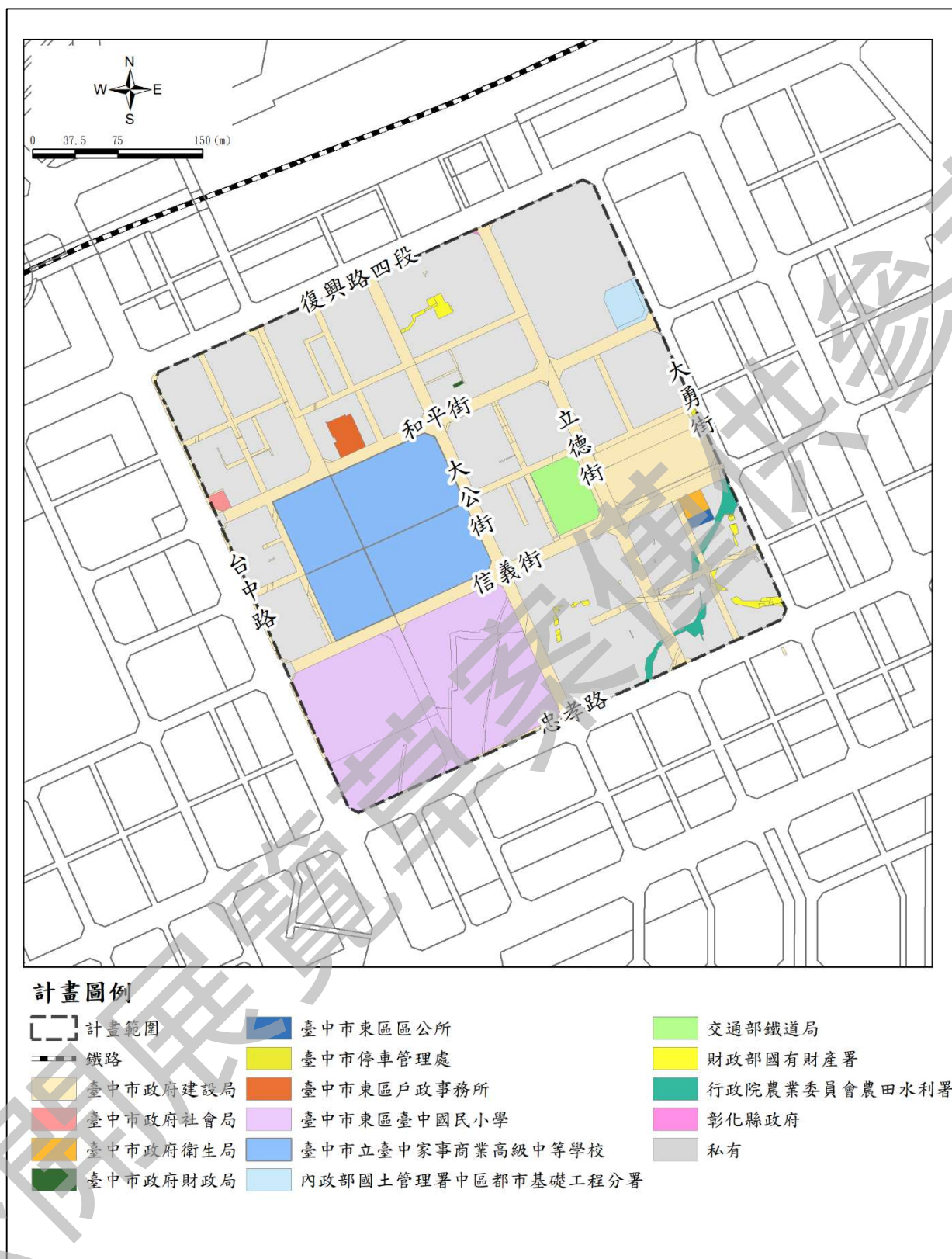


圖 3-5-1 本計畫範圍土地權屬分布圖

圖片來源：本計畫繪製。

## (二) 建築物權屬

本計畫範圍內建築物總面積共 9.15 公頃，公有建築物面積約 4.56 公頃，約占全區總建築物面積比例 49.83%；私有建築物面積約 4.59 公頃，約占全建築面積比例 50.16%。建築物權屬彙整表。

表 3-5-2 本計畫建築物權屬分析表

| 建築物權屬 | 面積 (公頃) | 百分比 (%) | 備註 |
|-------|---------|---------|----|
| 公有    | 4.56    | 49.83   |    |
| 私有    | 4.59    | 50.16   |    |
| 總計    | 9.15    | 100.00  |    |

註：建築物資料依照有建築執照的合法建築為主，故違章建築物無採納。

資料來源：本計畫以建築執照存根查詢系統、臺中市政府地政局 158 空間資訊網蒐集資訊，並配合民國 115 年 3 月現況調查更新資訊。

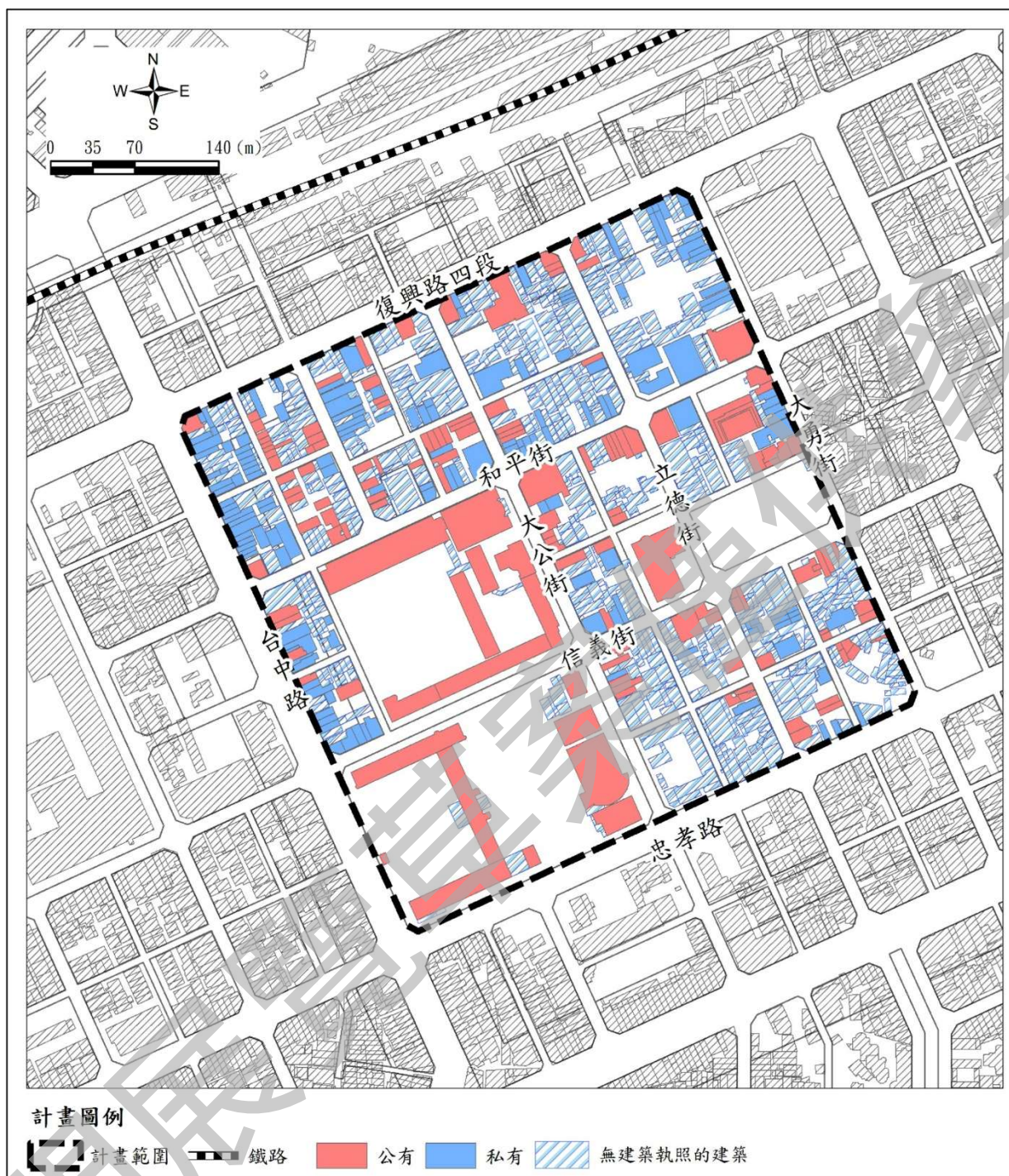


圖 3-5-2 本計畫範圍建築物權屬分布圖

圖片來源：本計畫繪製。

## 六、原有社會、經濟關係

### (一) 人口結構

依據臺中市政府民政局人口管理統計平臺之資料指出，民國 102 年至 113 年臺中市東區近十年幼年人口比例逐年下降，占總人口約 12.04%；青壯年人口比例亦有逐年下降趨勢，占總人口約 72.74%；老年人口比例則逐年攀升，占總人口達 15.26%。綜觀人口結構之資料，顯示臺中市東區已有人口高齡化之現象。

表 3-6-1 臺中市東區人口結構統計表

單位：人、%。

| 年份    | 全年齡    | (幼年) 0-14 歲 |       | (青壯年) 15-64 歲 |       | (老年) 65 歲以上 |       | 扶養比   |
|-------|--------|-------------|-------|---------------|-------|-------------|-------|-------|
|       | 人口數    | 人數          | 百分比   | 人數            | 百分比   | 人數          | 百分比   | 百分比   |
| 102 年 | 74,527 | 9,816       | 13.17 | 55,904        | 75.01 | 8,807       | 11.82 | 33.29 |
| 103 年 | 74,922 | 9,129       | 12.18 | 55,952        | 74.68 | 9,841       | 13.13 | 33.90 |
| 104 年 | 75,182 | 9,607       | 12.78 | 56,016        | 74.51 | 9,559       | 12.71 | 34.22 |
| 105 年 | 75,396 | 9,477       | 12.57 | 55,916        | 74.16 | 10,003      | 13.27 | 34.84 |
| 106 年 | 75,811 | 9,474       | 12.50 | 55,852        | 73.67 | 10,485      | 13.83 | 35.74 |
| 107 年 | 76,175 | 9,383       | 12.32 | 55,689        | 73.11 | 11,103      | 14.58 | 36.79 |
| 108 年 | 75,943 | 9,134       | 12.03 | 55,061        | 72.50 | 11,748      | 15.47 | 37.93 |
| 109 年 | 75,913 | 8,932       | 11.77 | 54,648        | 71.99 | 12,333      | 16.25 | 38.91 |
| 110 年 | 75,588 | 8,686       | 11.49 | 54,028        | 71.48 | 12,874      | 17.03 | 39.91 |
| 111 年 | 75,554 | 8,574       | 11.35 | 53,540        | 70.86 | 13,440      | 17.79 | 41.12 |
| 112 年 | 76,852 | 8,619       | 11.22 | 54,157        | 70.47 | 14,076      | 18.32 | 41.91 |
| 113 年 | 77,688 | 8,601       | 11.07 | 54,385        | 70    | 14,702      | 18.92 | 42.85 |
| 平均    | 75,796 | 9,119       | 12.04 | 55,096        | 72.70 | 11,581      | 15.26 | 37.62 |

資料來源：臺中市政府民政局人口管理統計平臺，民國 115 年 3 月整理。

### (二) 經濟產業發展

臺中市東區近十年以第三級產業所增加之產業家數最高，其中於第三級產業家數中以批發及零售業為大宗，統計至民國 110 年共 3,192 家。

#### 1. 一級產業

依據民國 99、104、109 年農林漁牧業普查資料顯示，近十年臺中市東區第一級產業數量逐年增加，統計至民國 109 年共 509 家。

表 3-6-2 民國 99、104、109 年臺中市東區第一級產業數量彙整表

單位：家。

| 行業別  |          | 年份      |          |          |
|------|----------|---------|----------|----------|
|      |          | 民國 99 年 | 民國 104 年 | 民國 109 年 |
| 一級產業 | 農牧業      | 253     | 375      | 418      |
|      | 農事及畜牧服務業 | -       | -        | -        |
|      | 漁業       | 1       | 5        | 7        |
|      | 林業       | 49      | 69       | 84       |
|      | 總計       | 303     | 449      | 509      |

資料來源：行政院主計處中華民國統計資訊網農林漁牧業普查（民國 99、104、109 年），民國 112 年 9 月整理。

## 2. 二、三級產業

依據民國 100、105、110 年工業及服務業普查資料顯示，近十年臺中市東區二級產業數量逐年攀升，統計至 110 年共 1,616 家；三級產業數量亦逐年攀升，統計至 110 年共 5,450 家。

表 3-6-3 民國 100、105、110 年臺中市東區第二、三級產業數量彙整表

單位：家。

| 行業別  |                   | 100 年 | 105 年 | 110 年 |
|------|-------------------|-------|-------|-------|
| 二級產業 | 礦業及土石採取業          | -     | -     | -     |
|      | 製造業               | 1,315 | 1,214 | 1,145 |
|      | 電器及燃氣供應業          | -     | -     | -     |
|      | 用水供應與汙染整治業        | 12    | 13    | 12    |
|      | 營建工程業             | 233   | 356   | 459   |
|      | 總計                | 1,560 | 1,583 | 1,616 |
| 三級產業 | 批發及零售業            | 3,116 | 2,872 | 3,192 |
|      | 運輸及倉儲業            | 119   | 139   | 194   |
|      | 住宿及餐飲業            | 375   | 549   | 616   |
|      | 出版、影音製作、傳播及資通訊服務業 | 35    | 44    | 60    |
|      | 金融及保險業、強制性社會安全    | 25    | 44    | 79    |
|      | 不動產業              | 61    | 88    | 145   |
|      | 專業、科學及技術服務業       | 176   | 191   | 231   |
|      | 支援服務業             | 75    | 92    | 128   |
|      | 教育業               | 82    | 104   | 104   |
|      | 醫療保健及社會工作服務業      | 139   | 114   | 139   |
|      | 藝術、娛樂及休閒服務業       | 59    | 77    | 93    |
|      | 其他服務業             | 414   | 471   | 469   |
|      | 總計                | 4,676 | 4,785 | 5,450 |

資料來源：行政院主計處中華民國統計資訊網工業及服務業普查（民國 100、105、110 年），民國 112 年 9 月整理。

## 七、人文特色及整體景觀

## (一) 歷史文化

## 1. 古蹟

本計畫範圍區內無古蹟，而周邊之古蹟包含臺中驛第一貨物倉庫群（新民街8、10號倉庫）、彰化銀行繼光街宿舍、臺中州廳、臺灣府儒考棚、臺中林氏宗祠，總計五處。

表 3-7-1 古蹟資源彙整表

| 名稱                     | 級別     | 種類   | 管理機關         | 簡介                                                                                                                           | 照片                                                                                    |
|------------------------|--------|------|--------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------|
| 臺中驛第一貨物倉庫群（新民街8、10號倉庫） | 直轄市定古蹟 | 其他設施 | 國營臺灣鐵路股份有限公司 | 又稱為新民街倉庫群，該倉庫是提供鐵道運輸貨物暫存之用，初代木造倉庫建於大正8年（1919），本標的則為昭和10-12年（1935-1937）改建之磚造及鐵筋混凝土造倉庫。戰後仍為臺鐵重要之倉儲空間。民國105年以其見證車站周邊產業發展，指定為古蹟。 |    |
| 彰化銀行繼光街宿舍              | 直轄市定古蹟 | 其他設施 | 彰化銀行         | 該建築為實業家山移定政於大正6年（1917）所興建之宅邸，建築為日式木造複層仿西式大型獨棟官舍宅院，規模宏大，構法細緻，建築用材及工法俱佳，具稀有性，表現日治時期重要文化風貌；且為臺灣金融歷史及發展之重要見證，與地方歷史、文化及人物均關係密切。   |  |
| 臺中州廳                   | 國定古蹟   | 衙署   | 臺中市政府        | 臺中州廳由總督府技士森山松之助仿歐洲巴洛克式華麗建築形式設計，為日治初期參採西方新古典主義建築風格之近代建築典範，戰後建築物作為臺中市政府辦公廳使用。                                                  |  |
| 臺灣府儒考棚                 | 直轄市定古蹟 | 其他設施 | 臺中市文化資產處     | 為清末臺灣升格建省後，於中部興建「臺灣省城」與舉行科舉考試之試院考棚，落成於清光緒18年（1892），1945年由於行政制度變革，產權分配紊亂，致使土地屬臺中市政府所有，建築物則歸彰化                                 |  |

| 名稱     | 級別     | 種類 | 管理機關       | 簡介                                                                                                                                       | 照片                                                                                  |
|--------|--------|----|------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------|
| 臺中林氏宗祠 | 直轄市定古蹟 | 祠堂 | 財團法人臺灣林氏宗廟 | 縣政府管理，實際則由民間佔有並付予縣府補償金以使用。<br>原創建於清嘉慶年間，初名「林祿公祠」，建於內新莊，林氏宗祠建築構造基本上以閩南傳統建築的營建方式為範疇，其中木構架部分，因係由漳籍名匠陳應彬師傳親自督造，力求造型美學與結構力學的完美組合，致成為本宗祠最具代表者。 |  |

資料來源：臺中市文化資產處網站之文化資產，民國 112 年 9 月整理。

## 2. 歷史建築物

本計畫範圍內並無列冊之歷史建築物，惟於未來更新單元劃定時，將針對具備歷史記憶與文化意涵之既有建物，依其歷史價值、建築特色及周邊街廓風貌，研訂相應之保存、再利用或發展原則，以兼顧文化資產保全與都市整體發展。

本計畫範圍內未包含歷史建築物，然周邊之歷史建築物共計 6 處。其中多以鐵道倉庫群為主，包含臺中驛第一倉庫群（新民街 11-17 號倉庫）、臺中驛第二倉庫群（20 號倉庫）、臺鐵臺中站附屬設施建築群 27 號倉庫；其他歷史建築物則包含臺中車站周圍防空壕及碉堡群、臺中後火車站、瑾園等。

表 3-7-2 歷史建築物資源彙整表

| 名稱                      | 種類   | 簡介                                                                                                                                                         | 照片                                                                                    |
|-------------------------|------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------|
| 臺中驛第一倉庫群（新民街 11-17 號倉庫） | 倉庫   | 俗稱之「新民街倉庫群」，包含市定古蹟新民街 8、10 號倉庫，以及歷史建築新民街 11-17 號倉庫群所組成，均屬日治時期臺中驛的「第一貨物倉庫」，興建於昭和 10-20 年間（1935-1945），位於鐵道之北側。戰後初期稱之為「北倉」，以與鐵道南側之「南倉」（第二貨物倉庫群）相對。            |  |
| 臺中車站周圍防空壕及碉堡群           | 軍事設施 | 歷史建築「臺中車站周圍防空壕及碉堡群」包含 5 號機槍堡、B 機槍堡、57 號防空掩體以及 64 號防空掩體等 4 座作戰工事。日軍為因應太平洋戰爭爆發後，防守臺灣中部地區部隊，第七十一師團所建置之防禦作戰工事。戰後，國軍接收日本軍隊遺留基地（如干城營區）與作戰工事，並在原有工事的基礎之下整建為現存的樣貌。 |  |

| 名稱                  | 種類 | 簡介                                                                                                                                                                                                                            | 照片                                                                                    |
|---------------------|----|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------|
| 臺中後火車站              | 車站 | 臺中後火車站創建於民國 38 年（1949），後於民國 53 年（1964）完成擴建。後火車站的興建不僅開啟了自 1950 年代後，東區復興路周邊商業發展動能，亦能銜接「帝國製糖廠臺中營業所暨附屬設施」、「臺中驛第二貨物倉庫群（20 號倉庫群）」、「公賣局第五酒廠舊區（舊稱：臺中專賣局）」等產業文資脈絡，是戰後臺鐵臺中站重要的鐵道文化資產。                                                   |    |
| 臺中驛第二倉庫群（20 號倉庫）    | 倉庫 | 「臺中驛第二貨物倉庫群（20 號倉庫群）」為編號 20~26 號之倉庫群，興建於第二代臺中驛落成後之大正 6-8 年（1917-1919）間，為日治時期臺灣倉庫株式會社臺中出張所所在地，肩負臺中驛站鐵道貨物運送倉儲功能。戰後以其位於鐵道南側站區而被稱為「南倉」，與北側站區之「北倉」相對。                                                                              |    |
| 臺鐵臺中站附屬設施建築群 27 號倉庫 | 倉庫 | 27 號倉庫位於歷史建築「臺中驛第二貨物倉庫群（20 號倉庫群）」鄰近，同屬日治時期臺中驛周邊之倉儲設施，但 27 號倉庫為獨立棟之建築。民國 105 年（2016）首次公告時未列文化資產保存，待經調查研究後，以其建築歷經不同時代之增改建，木屋架則屬原構，深具技術與時代之意義，且鄰近歷史建築 20 號倉庫群及綠空鐵道，再利用潛力高，亦見證區域及鐵道發展的歷史，值得保存並加以利用。                               |   |
| 瑾園                  | 宅第 | 「瑾園」為日治時期臺灣文化活動與社會活動相關人物林子瑾之故居，興建於明治 44 年（1911）。林子瑾於民國初年即取得中華民國國籍，漢學素養深厚，曾參與「櫟社」，並為「櫟社二十年題名碑」書石；亦為臺中林氏宗祠、臺中城隍廟、臺中一中等建築發起人之一，今大智路即以其字號為名。建築本體為紅磚造並覆蓋日本瓦作屋面，中央入口山牆泥飾主題細緻。該建築物為「櫟社」及「臺灣文社」等文化團體之活動場所，以及發行日治時期首份漢文刊物「臺灣文藝叢誌」之事務所。 |  |

資料來源：臺中市文化資產處網站之文化資產，民國 112 年 9 月整理。

## （二）景點資源

本計畫範圍周邊之景點資源以購物商場為多數，如：東協廣場、秀泰生活臺中站前店、大魯閣新時代、三井 LaLaport；其次為文化保存場域，如：綠空廊道、文化部文化資產園區、帝國製糖廠臺中營業所等。

表 3-7-3 景點資源彙整表

| 名稱         | 簡介                                                                                                                             | 照片                                                                                    |
|------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------|
| 東協廣場       | 東協廣場（舊稱第一廣場），位於臺鐵臺中站前商圈，內規劃有地下停車場、精品服飾用品店、美食街、電影院（第一影城）、KTV、電動遊樂場、撞球俱樂部、保齡球館、溜冰場、民歌西餐廳等等，多為青少年與移工休閒去處，現有「臺中小東南亞」之稱號。           |    |
| 綠川水岸廊道     | 綠川新盛橋以水質及防洪為優先考量，打破傳統水岸景觀整治方式，企圖營造為生態棲地、結合低衝擊開發的環境，打造臺鐵臺中站新生水岸門戶意象。                                                            |    |
| 綠空廊道       | 以舊鐵道改造的空中花園，保留鐵道文史遺產，串連鐵道文化園區、歷史古蹟及車站商圈等，從上空沿路漫步俯瞰綠川及舊鐵軌，多層次的景觀安排，步道沿途還佇立著許多雕刻長廊，紀錄百年來舊鐵路的許多回憶，獨特的在地景觀設計，榮獲國內外許多大獎的肯定。         |    |
| 文化部文化資產園區  | 前身為創立於 1916 年日治時期的民營「大正製酒株式會社」，1928 年成為當時全臺最大的釀酒工場。獲行政院文化建設委員會規劃為創意產業發展計畫中的五大創意文化園區之一，現作為臺灣文化創意產業推展基地，定位發展成臺灣建築、設計與藝術展演中心。     |   |
| 秀泰生活臺中站前店  | 秀泰生活臺中站前店以「藝術」的同音變體「藝廬」兩字為主軸，將娛樂與大眾藝術緊密結合，讓藝術不再只是僅限於少數人的美麗，經由全館的內部裝潢、戶外及室內隨處可見的趣味裝置藝術和藝文展演，打造全新的臺中東區娛樂雙城。                      |  |
| 帝國製糖廠臺中營業所 | 歷史建築帝國製糖廠臺中營業所興建於1935年，前身為日本帝國製糖株式會社之臺中工場營業空間，於2016年登錄為歷史建築。2019年重新開放，持續於帝糖策劃與推動產業文化展演、特色主題餐廳、ProLab 職人坊，傳承在地精神，也為帝糖注入新的元素與活力。 |  |
| 大魯閣新時代     | 大魯閣新時代定位為『運動休閒、生活風格』的提案者，強調以「運動娛樂、親子休閒、生活提案、美食購物」為主，同時引進國際獨家差異化創意主題，將成為臺中國際級購物中心新地標。                                           |  |

| 名稱             | 簡介                                                                                                         | 照片                                                                                  |
|----------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------|
| 三井<br>LaLaport | 位於臺中東區的三井集團旗下大型購物園區，集結購物、餐飲、娛樂等各大品牌進駐，提供一站式購物休憩體驗。周邊景點包含東區建國市場、帝國糖廠、湖濱生態園區及臺鐵臺中站，與周邊的大魯閣新時代、站前秀泰，形成新興百貨聚落。 |  |

資料來源：臺中觀光旅遊網之景點列表，民國 112 年 9 月整理。

### (三) 保護樹木調查

依據臺中市政府農業局之受保護樹木公告清單資料顯示，本計畫範圍內受保護樹木總計兩處，分別為臺中市東區花園四小段 1-8 地號之鳳凰木、臺中市東區立德四小段 1-60 地號之鳳凰木。



圖 3-7-1 本計畫人文特色及整體景觀資源分布圖

圖片來源：本計畫繪製。

## 第肆章、基本目標與策略

### 一、都市再生發展定位目標

適逢大車站計畫啟動與鐵路高架化，帶動臺中城市發展復興之契機，以臺鐵臺中站為中心，規劃立體連通平臺及廊道，分流人潮至北側綠川、舊城區、干城商業地區、鐵道文化園區及舊倉庫群，綠空鐵道軸線將人潮延伸至臺糖生態園區，縫合車站南北，串聯文化活動及據點，發展人車友善之以人为本城市，透過 TOD 大眾運輸導向發展，打造南站商業中心之經貿核心。

本計畫位於臺鐵臺中站南側，周邊商業區街廓具高度發展潛力與高度土地利用價值，且擁有充足計畫與建設，可串聯鄰近商業及生活資源，期望透過都市更新，促進老舊建築物重建、整建，型塑南站都市魅力景觀，帶動信義街周邊街廓的都市發展，完善都市再生量能及車站南北站均衡發展，並配合周邊皆已劃定為臺中市舊市區九大更新地區，共創大車站都市榮景，故擬定本計畫發展定位為「縫補臺中車站都更版圖，縫合後火車站都市紋理」。

### 二、發展構想及願景

臺鐵臺中站經「台中都會區鐵路高架捷運化計畫」已改建為高架車站，消除南、北站兩側地區之隔閡，同時帶動臺鐵臺中站周邊地區之經濟發展，重新開啟都市更新推動之契機。本計畫發展構想及願景如下：

#### （一）都市再生

本計畫範圍劃定更新地區後，可縫合車站南北站並平衡都市再生量能，配合臺中市舊市區九大更新地區，共創大車站都市榮景，完成臺鐵臺中站周邊更新地區最後一塊拼圖。

#### （二）型塑商業環

信義街周邊商業區於臺糖生態園區之地區開發後，已逐漸形成新的商業聚落，如秀泰影城、秀泰生活、三井 LaLaport、大魯閣新時代購物中心等，未來透過都市更新的契機，創造商業十字軸，串連南北站商業區，形成臺中大車站商業環。

#### （三）創造信義街景觀綠軸

透過都市更新整體發展，改善信義街道路寬幅、規範未來學校及沿街建物退縮，並搭配植栽景觀設計等設施，開拓街區景觀進而與綠

空廊道、文化部文化資產園區、三井 LaLaport 串連打造為信義街景觀綠軸，以建立友善人行系統。

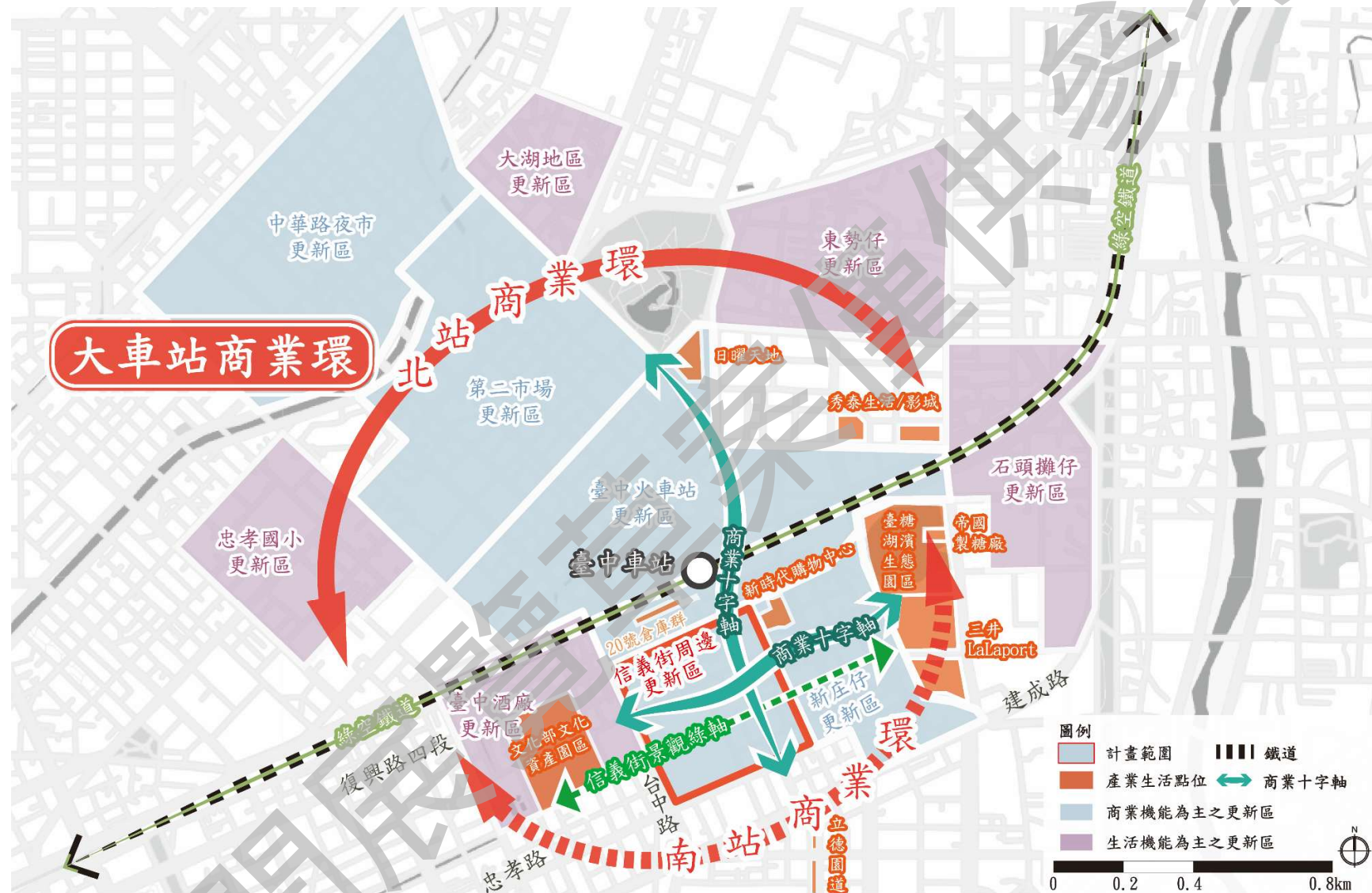


圖 4-1-1 發展願景及構想圖

圖片來源：本計畫繪製。

## 第五章、實質再發展概要

### 一、土地利用計畫構想

配合大車站地區之整體發展，本計畫定位為「南站商業新樞紐」，依循臺中市東區以第三級產業比例較高現況，可提供商業、居住及生活服務、行政服務等再發展機會，並導入 TOD 發展概念，縫補臺鐵臺中站更新地區版圖，串連文化部文化資產園區至臺糖生態園區、臺鐵臺中站站前廣場、立德園道之都市紋理及機能。

此外若未來本計畫內之公有土地，如臺中市東區戶政事務所、臺中市東區衛生所等公有土地，可配合相關政策或計畫，得依「都市更新條例」第 12 條之規定，以政府主導都市更新方式辦理都市更新，促進公共設施服務機能再生。

#### （一）第一排街廓：南站商業門戶

本計畫第一排街廓以大勇街、復興路四段、台中路、大公街 17 巷為範圍，因鄰近臺鐵臺中站更新地區及綠空鐵道軸線計畫，且作為臺中車站南站出口之門戶，建議配合細部計畫及其土地使用管制規定及發展至今之商業活動，辦理都市風貌改善。

鼓勵私有土地整合並劃定都市更新單元，以時程獎勵及建築退縮規定，促使商業區土地有效利用，提升南站商業門戶街區風貌與機能。

#### （二）第二排街廓：行政服務園區

本計畫第二排街廓以大勇街、大公街 17 巷、台中路、大公街、大公街 95 巷為範圍，配合土地使用分區，並結合公有機關未來更新後之公共空間，建構具備行政、辦公且友善行人之行政服務園區，以串聯公有機關點位提升行政服務機能。

#### （三）第三排街廓：宜居樂活城區

本計畫第三排街廓以大公街 95 巷、大勇街、忠孝路、大公街為範圍，土地使用分區為住宅區。劃定更新地區後，將帶動臺中車站南側發展，本計畫第三排街廓臨忠孝路及大勇街，沿街具商業性質，低樓層應以商業使用為主，更新後建築退縮提供友善人行路廊，並將都市更新後之效益延續至忠孝路南側街廓。

配合第三級產業發展，依住宅區允許之使用項目，提供沿街商業、通勤住宅，並配合高齡社會，建立全齡生活住宅空間之宜居樂活城。

此外，信義街可利用現有臺中國小、臺中家商之人行道，適度留設步道、自行車道系統、植栽綠帶或必要設施空間，提供人本友善空間，串聯至綠空廊道、文化部文化資產園區、臺糖生態園區、三井LaLaport，營造都市景觀綠廊。

#### （四）第四排街廓：全齡育才核心

本計畫第四排街廓以和平街、大公街、忠孝路、台中路為範圍，並以臺中家商、臺中國小為核心。考量高齡化、少子化現象已成趨勢，短期內臺中家商、臺中國小雖暫無都更需求，但長期仍需視未來社會環境發展而定。

若未來臺中家商、臺中國小進行都更，可符合土地使用管制規定，延續日治時期至今之教學機能，並配合高齡化社會，規劃為全齡教育中心或轉型做其他公共設施使用，以促進都市空間有效運用。

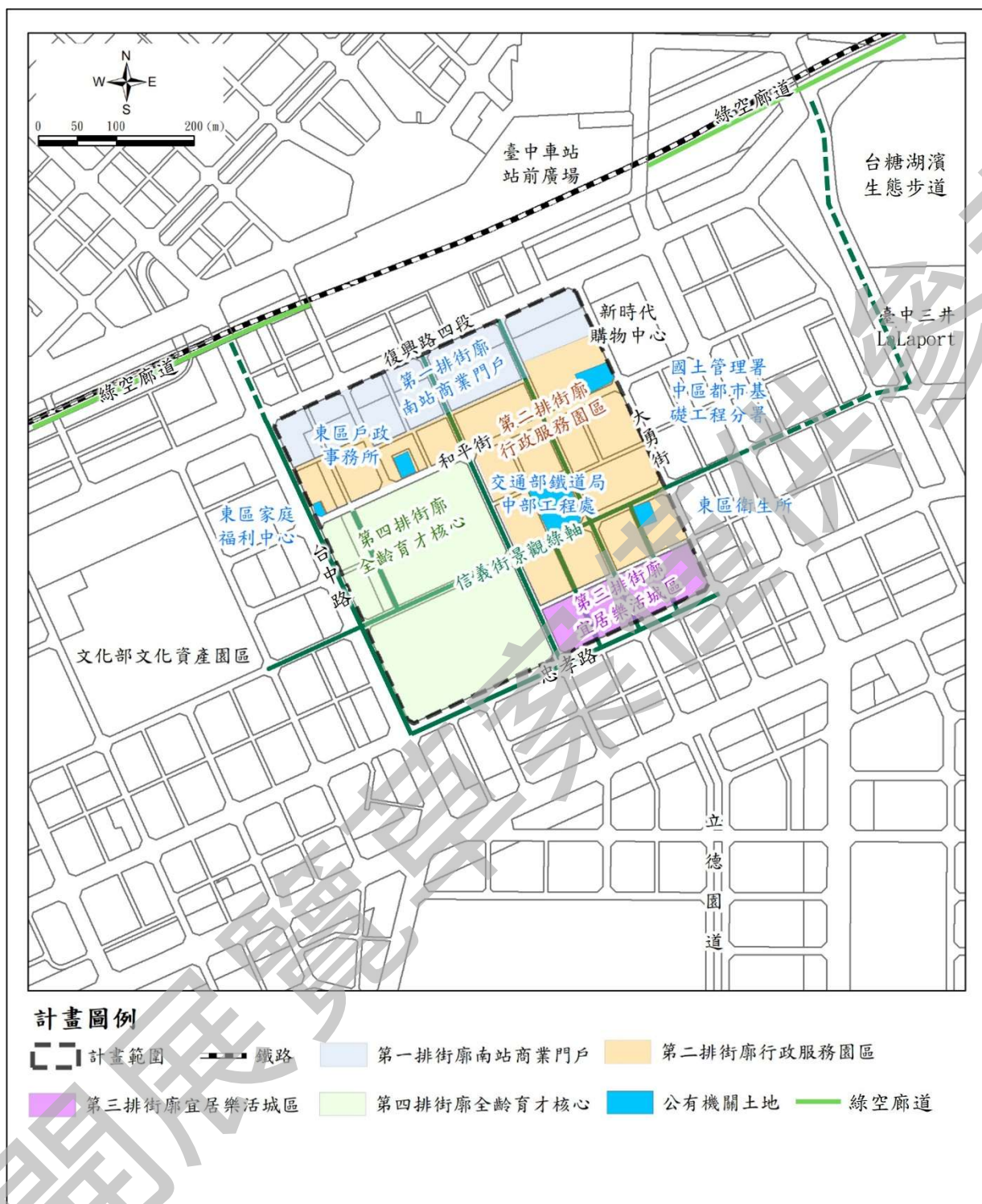


圖 5-1-1 土地利用計畫構想圖

圖片來源：本計畫繪製。

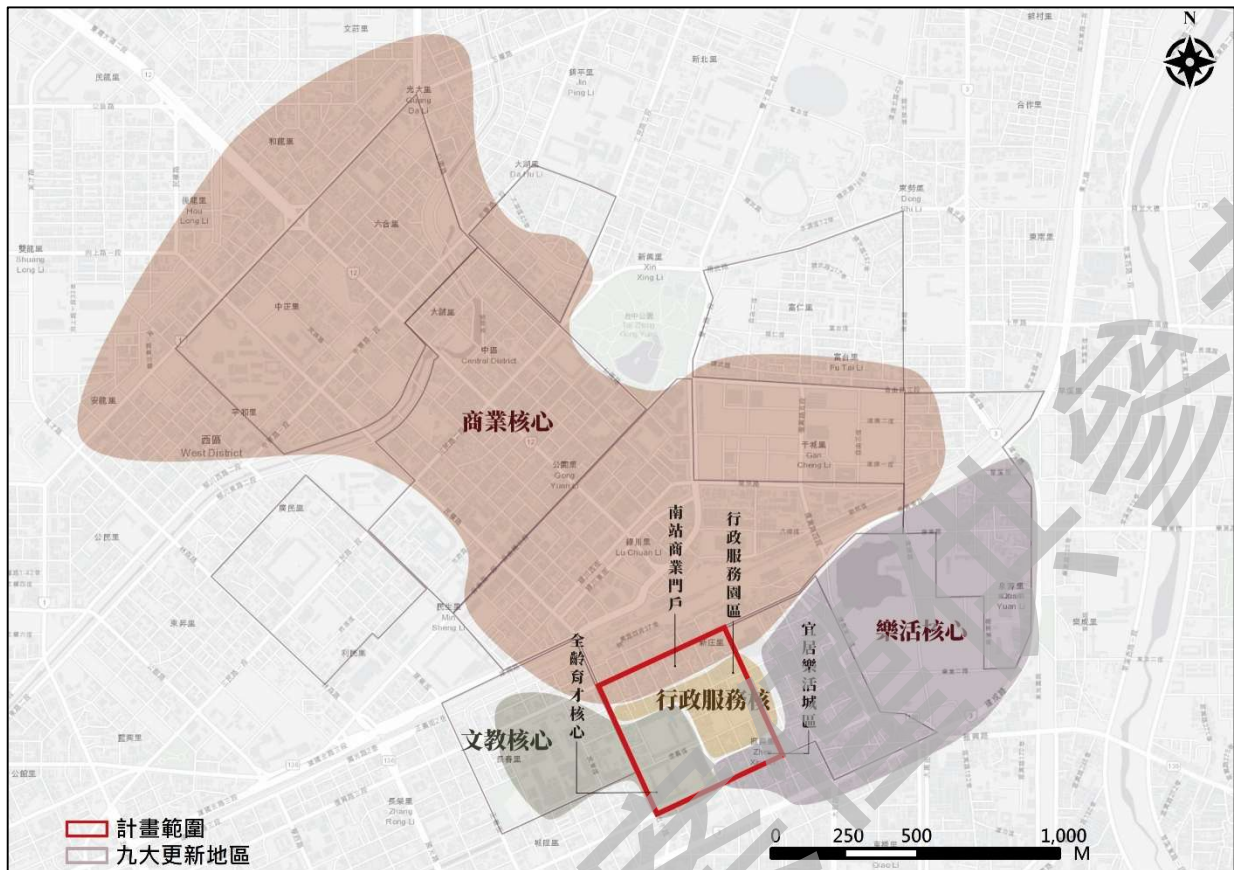


圖 5-1-2 土地利用計畫整體空間構想圖

圖片來源：本計畫繪製。

## 二、公共設施改善計畫構想

配合細部計畫指導內容及「臺中大車站計畫」、「綠空鐵道軸線計畫」之目標，未來都市更新事業計畫如涉及產權單純、都市計畫變更，除依相關規定辦理外，建議優先依本計畫範圍之發展定位及整體發展目標，提供公園綠地或自行車系統相關設施之公益回饋，以解決生活休閒開放空間缺稀之問題。

### (一) 公共開放空間

為串聯臺中大車站商業環、提供優良人行空間，並考量本計畫範圍土地條件（街廓大小、路寬）及定位（南站商業圈），依細部計畫之土地使用管制規定，住宅區及商業區面臨 7 公尺（含 7 公尺）以上計畫道路，應設置騎樓或無遮簷人行道；公共設施用地面臨 7 公尺（含 7 公尺）以上計畫道路之建築基地，退縮 4 公尺為無遮簷人行道面；臨未達 7 公尺計畫道路，以及面臨現有巷道（含重劃增設道路）之建築基地，退縮 0.5 公尺建築。

另信義街兩側街廓，為延續信義街兩側現有人行道並打造優質都會綠園道，建議退縮 4 公尺無遮簷人行道外，搭配植栽景觀計畫、街

道家具等設施創造兼具舒適人行空間及地方特色紋理之景觀軸帶，並沿台中路及信義街留設自行車通行動線，銜接既有綠空廊道系統，以完善整體綠軸網絡，進而達成信義街景觀綠軸之規劃目標。

藉由復興路四段、和平街、信義街、忠孝路等東西向道路，串聯文化部文化資產園區及三井 LaLaport，並藉台中路、立德街等南北向道路，串聯臺鐵臺中站及立德園道，增加交通便利性及引導都市發展，以利落實 TOD 發展理論。

## （二）公益設施及公共設施用地

考量本計畫範圍面臨公園綠地及公共設施缺稀之問題，期望透過容積獎勵等相關鼓勵措施，引導更新單元在都市機能再發展的同時，提升公共利益。

### 1. 公共設施用地

倘若未來本計畫之都市更新案屬於產權單純個案，建議優先以捐贈公園綠地或依本府相關機關需求項目之公共設施為主，以補足公益性。個案情況特殊者，得依審議結果辦理。

若更新單元範圍涉及信義街 104 巷(未開闢計畫道路)，應協助開闢計畫道路，並得依「都市更新容積獎勵辦法」第八條申請容積獎勵，其開闢之規劃草案、施作方式應於審議會前取得本府目的事業主管機關同意，並由本府各目的事業主管機關接管。

### 2. 社會福利設施或其他公益設施

依「都市更新容積獎勵辦法」第七條申請容積獎勵者，應符合「臺中市都市更新事業計畫申請經政府指定額外提供之公益設施建築容積獎勵作業要點」規定。

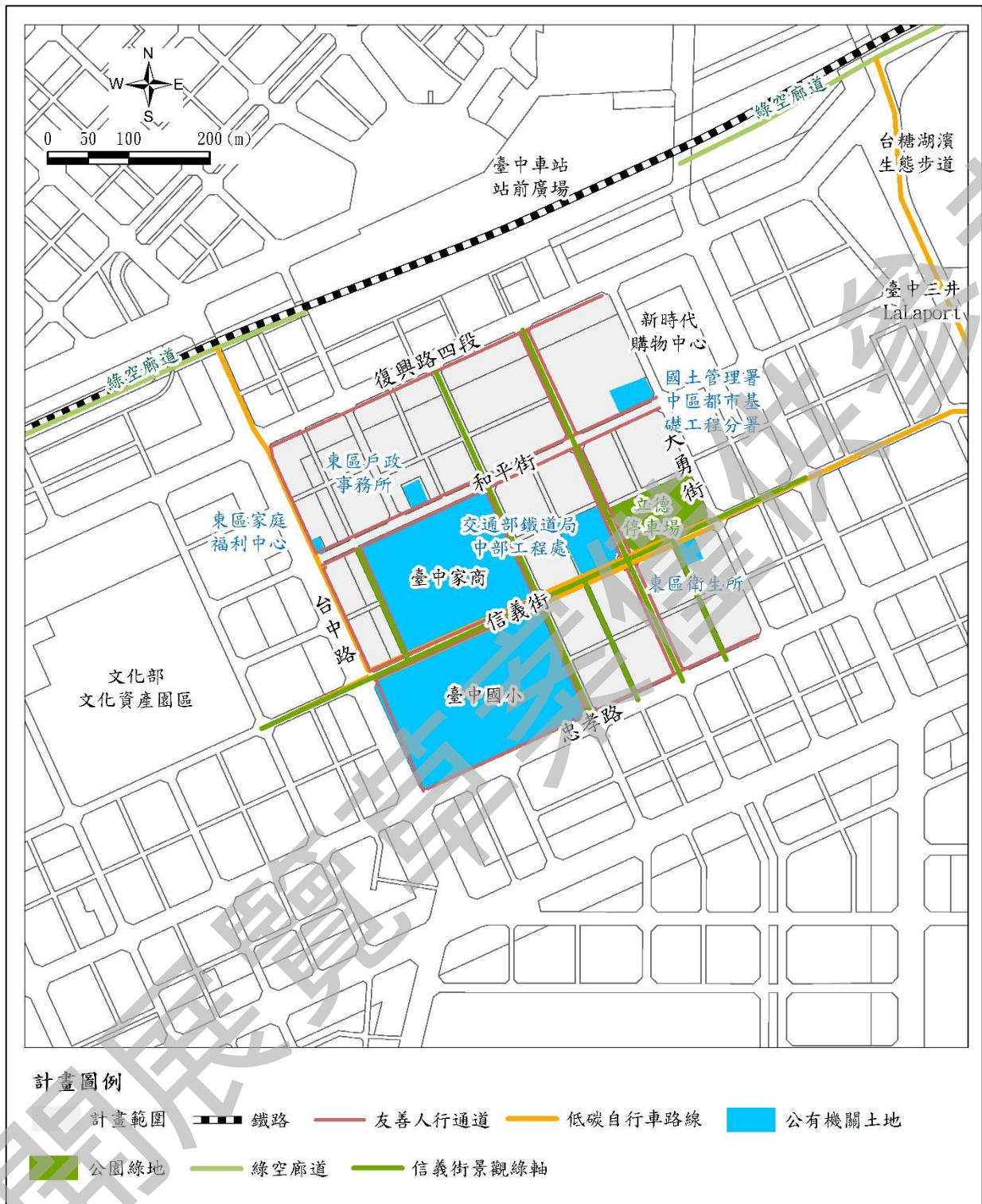


圖 5-2-1 公共開放空間構想圖

圖片來源：本計畫繪製。

### 三、交通運輸系統構想

本計畫交通系統規劃構想建議以既有區內道路系統為基礎，增加道路之連結性，形成區內完善的服務動線。同時規劃友善的步行環境，將本計畫區內部分道路退縮或利用既有人行道規劃為步行開放空間，道路退縮有利留設人行道及加大道路寬度，以建立友善人行空間及提升道路連貫性。

本計畫區內道路以十字軸為串連走向，東西向道路可串聯文化部文化資產園區至三井 LaLaport，南北向道路可串聯日曜天地、秀泰生活及影城、臺鐵臺中站至立德園道。藉由 TOD 發展概念承接並分流各商業區位之人潮，可兼顧商業活絡與發展紋理，達成「南站商業新樞紐」之願景。

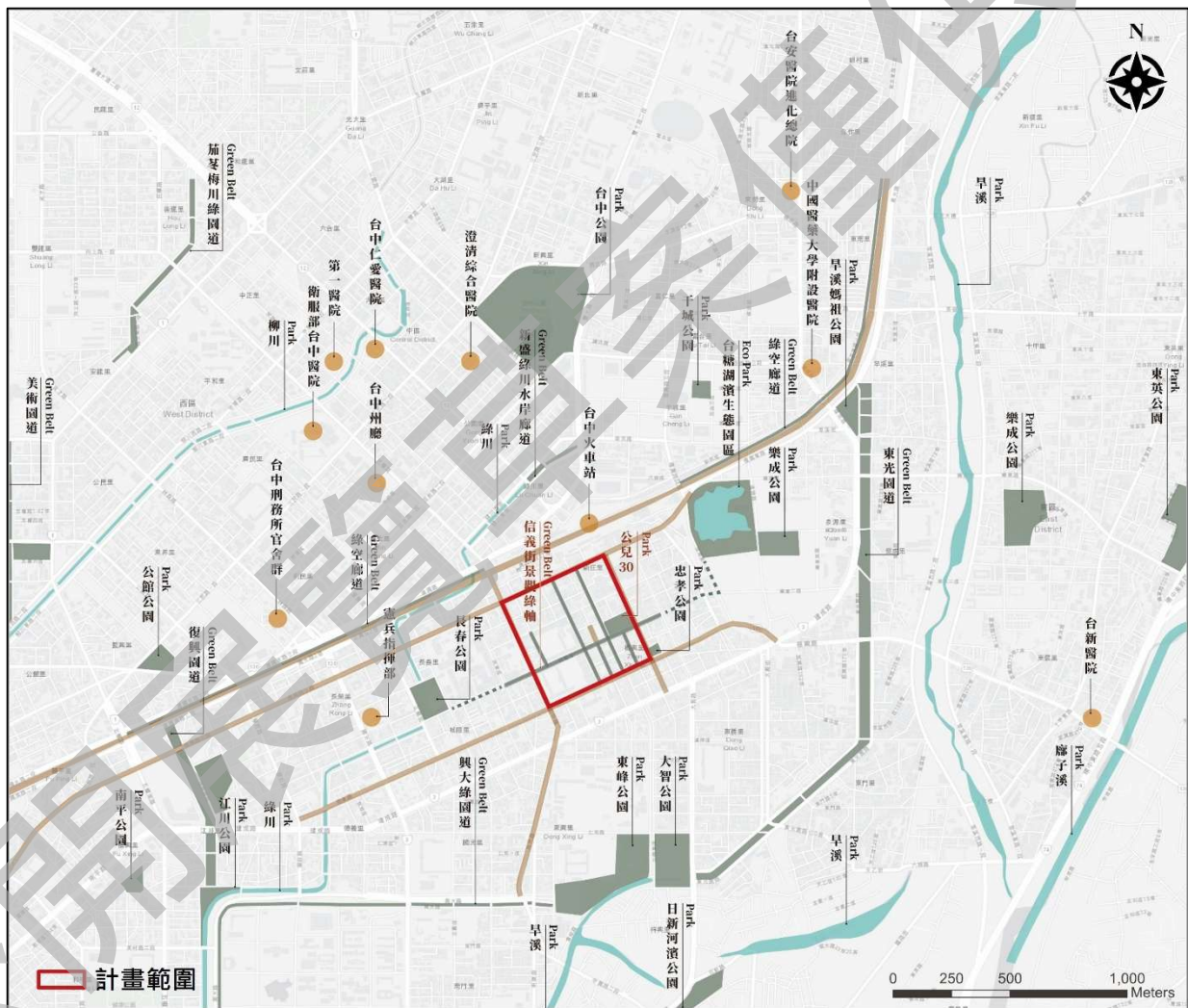


圖 5-2-2 交通運輸與公共設施改善計畫整體構想圖

圖片來源：本計畫繪製。

#### 四、防災、救災空間構想

為了完善本計畫範圍內災害預防、加強災害應變及災後復原之空間規劃，本計畫擬定防災規劃原則及防災計畫，說明如下。

##### (一) 防災規劃原則

1. 集中留設綠地及退縮開放空間，提供作為救災及逃生使用之疏散動線。
2. 留設公園綠地，規劃防災指揮場所，改善本計畫防災計畫。

##### (二) 防災計畫

本計畫防災計畫參照細部計畫之規範，說明如下。

##### 1. 防救災路線

###### (1) 救援輸送道路

以 15 公尺以上道路供救災、救助、救急、輸送等使用，使救災人、車迅速到達目的地，包含復興路四段、台中路、忠孝路。

###### (2) 避難道路

以 8-10 公尺以上道路為大量疏散逃生動線，達到迅速避難的目的，包含大勇街、立德街、大公街、和平街、信義街、互助街。

##### 2. 防災避難場所

###### (1) 臨時避難場所、防災據點

利用已開闢之公共設施用地(如：公兒三十)或建築物為臨時避難場所，災難發生時可有效建立救難及指揮據點。利用公共開放空間之特性，延緩災害之蔓延，亦提供居民立即避難之空間。

###### (2) 收容場所

提供災後都市重建完成前所需生活空間，可供安置災民之用，作為災後城市復建完成前的居民臨時庇護場所，如：臺中國

民小學、臺中市立臺中家事商業高級中學。



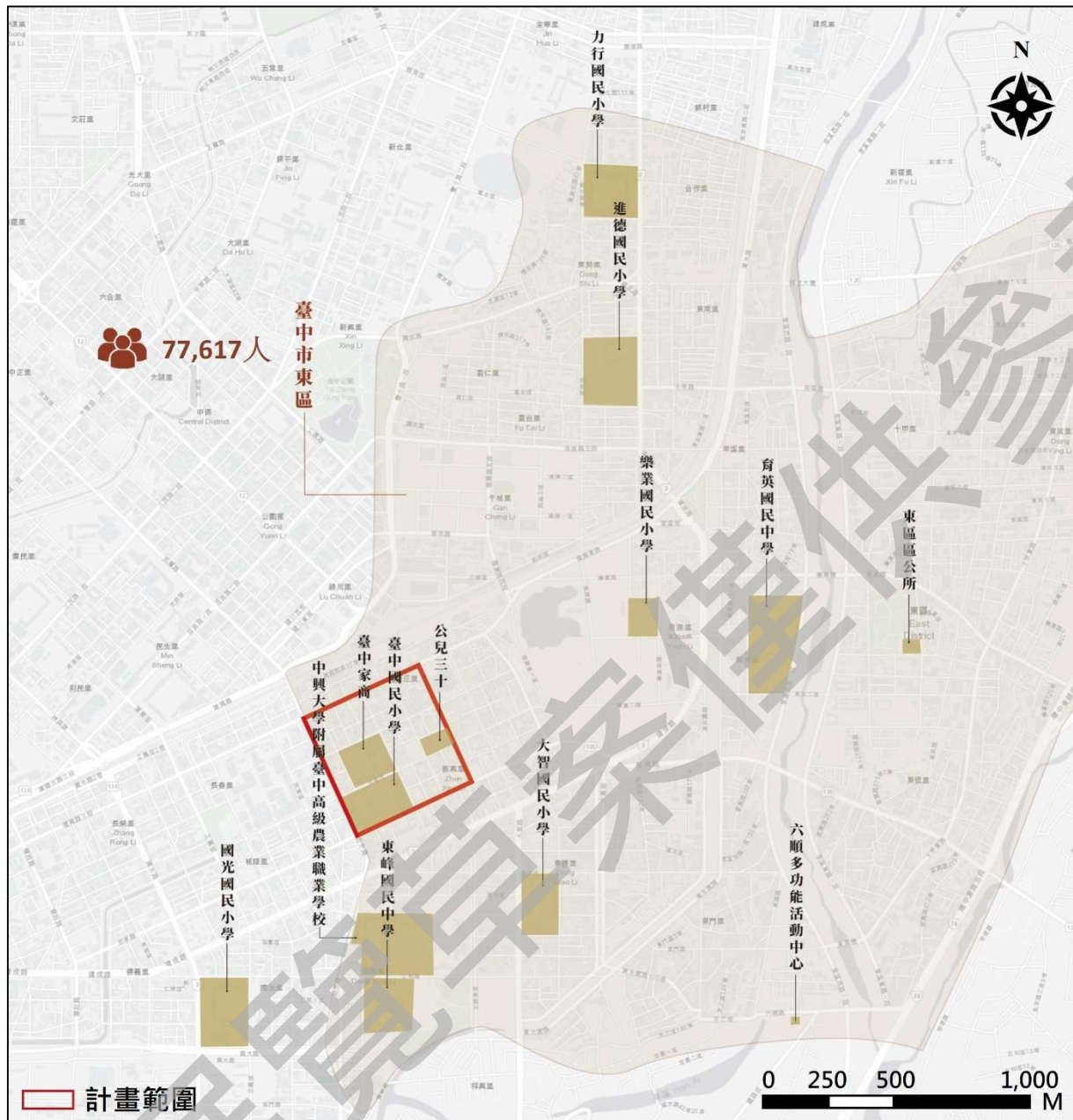


圖 5-4-2 臺中市東區防災避難場所示意圖

圖片來源：本計畫繪製。

## 五、都市設計構想

臺中市屬中部城市之區域核心都市，未來空間整體發展構想定位 3 大發展核心、6 個發展策略區、9 大環境軸，本計畫範圍位於臺中之心範圍內，另依「綠空鐵道軸線計畫」，以鐵道軸線及綠川水綠廊道串聯周邊商業文化區域，包含鐵道文化園區、自由中正商圈、干城計畫區、文化部文化資產園區以及三井 LaLaport。本計畫範圍位於車站南站，未來串聯臺鐵臺車站南北站之商業區（如：秀泰影城、秀泰生活、三井 LaLaport、大魯閣新時代等），具備商業及市政再發展之潛力。

惟本計畫範圍面臨建物屋齡超過 30 年且亟待改善，沿街建物立面及街廓景觀老舊且缺乏自明性，人行及車行動線混雜且空間狹小，不利於核心商業區之發展，未符合周邊臺鐵臺中站核心商業區之 TOD 計畫目標及發展定位，且難以連結「綠空鐵道軸線計畫」，延續周邊商業文化區域特色。

鑑此，本計畫以商業門戶塑造、宜居城市指導原則、人行開放空間、基地綠美化等四面向，改善都市街景、提升寧適性，創造利於商業發展及提升住宅品質之區域環境，以打造南站火車站新意象。

### （一）南站商業門戶塑造

為維持臺鐵臺中站南站周邊商業門戶街道美觀及整體景觀一致性，並樹立商業門戶特色，建議北側商業區土地臨接復興路四段、大公街 17 巷、大勇街及台中路之建築物外牆以單純、柔和穩定之色彩為設計原則，並納入整體區域特色元素。

### （二）宜居城市指導原則

配合臺中市宜居城市政策目標及解決建築物老舊、住宅安全等問題，並維持臺中市宜居建築及住宅品質之一致性，本計畫範圍內住宅區建議將綠帶引入建築及住宅社區，打造綠色宜居的幸福花園城市，並依「都市計畫法臺中市施行自治條例」第 50 條第 4 項及「臺中市鼓勵宜居建築設施設置及回饋辦法」規定，建議更新後建築物規劃提供多元立體之綠化空間、降低熱島效應及空氣汙染，打造優質休閒生活空間。

### （三）友善人行開放空間

配合臺鐵臺中站高架化，縫合原有都市紋理以及平衡區域發展之政策目標，打通原本火車站南北站隔閡，以 TOD 為導向提升現有商業區機能。惟本區建築發展密集、車潮人流眾多，缺乏通暢舒適之人行空間，亟需透過更新計畫及都市計畫等相關土地管制規定引導留設人行空間，提升人行空間品質。

為創造車站周邊地區舒適之人行道開放空間網路，本計畫範圍內建築基地除依相關都市計畫及土地使用管制規定留設人行空間者外，位於主要道路（復興路四段、和平街、信義街、忠孝路、台中路以及立德街）之建築基地及學校用地，建議考量基地周圍環境留設具延續性之人行步道或騎樓及自行車道空間，與鄰地順平銜接並開放公眾通行及休憩。

另沿信義街景觀綠軸之開放空間，建議增加綠蔭植栽、擴大街角

節點空間，並避免於該側設置車道出入口；地面層相關設備及通風設施，宜避開主要開放空間及人行動線，並儘量與建築物主體整併設置，透過遮蔽與景觀美化設計，以提升信義街景觀綠軸之空間品質及整體步行舒適度。此外亦形成連續綠帶軸線，有效串聯開放空間，包含綠空廊道、文化部文化資產園區與臺糖生態園區等。

上述友善人行開放空間得依「臺中市都市更新建築容積獎勵辦法」申請開放空間獎勵，以鼓勵重建建築基地留設優良人行步道開放空間，型塑南站都市魅力景觀。

#### （四）基地綠美化

配合「臺中大車站計畫」之綠空軸線計畫目標與周邊環境保持市容一致性及延續性，創造臺中市區大型且連續的都市綠帶，打造人行通廊，本計畫範圍內建築基地應遵循相關都市計畫及土地管制規定綠美化，依「臺中市都市設計審議規範」、「建築技術規則建築設計施工編綠建築基準」、「臺中市都市更新建築容積獎勵辦法」之規定，創造臺中市區大型且連續的都市綠帶。

圖 5-5-1 都市設計構想示意圖

## 第陸章、劃定更新地區之必要性與預期效益

### 一、必要性

本計畫範圍位於臺鐵臺中站南側並位屬「臺中市舊市區都市更新地區劃定案」臺中車站、新庄仔及台中酒廠等三處更新地區之間，因本計畫範圍為早期發展區，住宅建築物方面多數建築物屋齡已逾 30 年，建築物結構部分為非防火、非耐震，且未設置電梯，不符高齡化社會之住宅需求。人行道路方面現況人行道淨寬普遍不足、路徑不連續、路面不平整，且騎樓空間多被機車、店家所佔據，造成人行空間連貫性不足。行政單位服務方面區內有眾多公有服務機關點位，其位置分布零散，不便於民眾洽公。

本計畫應配合周邊重大建契機（如：文化部文化資產園區、帝國製糖廠、臺糖生態園區、三井 LaLaport），並縫補鄰近三處更新地區，故依據「都市更新條例」第 6 條第 3、4 款，建築物未符合都市應有之機能、建築物未能與重大建設配合，優先劃定「臺中市信義街周邊街廓更新地區」，並擬定都市更新計畫，縫補臺中舊市區現有更新地區，以促進該區域的都市再生。

### 二、預期效益

本計畫範圍位於臺鐵臺中站南側，周邊商業區街廓具高度發展潛力與高度土地利用價值，且擁有充足計畫與建設，可串聯鄰近商業及生活資源。期望透過都市更新，促進老舊建築物重建、整建，型塑南站都市魅力景觀，帶動信義街周邊街廓的都市發展，完善都市再生量能及車站南北站均衡發展，並配合周邊皆已劃定為臺中市舊市區九大更新地區，共創大車站都市榮景，完成臺鐵臺中站周邊更新地區最後一塊拼圖。

本計畫範圍周邊地區於臺糖生態園區、三井 LaLaport 開發後，已逐漸形成新的商業聚落。未來透過都市更新的契機，創造商業十字軸，串連南北站商業區，並搭配植栽景觀設計等設施，開拓街區景觀進而串連東西向文化部文化資產園區、三井 LaLaport，打造信義街景觀綠軸。

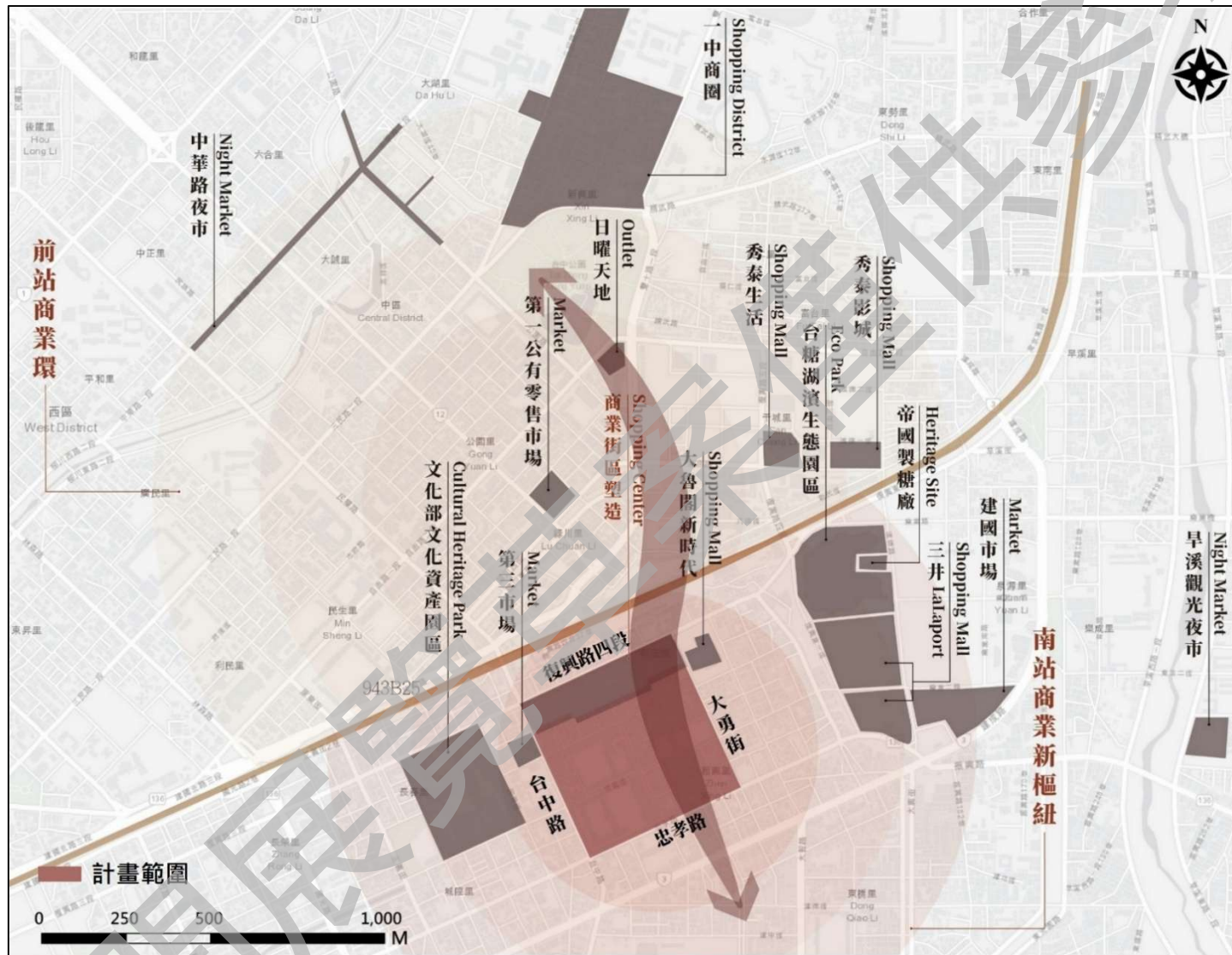


圖 6-1-1 劃定更新地區商業串聯預期效益示意圖

圖片來源：本計畫繪製。

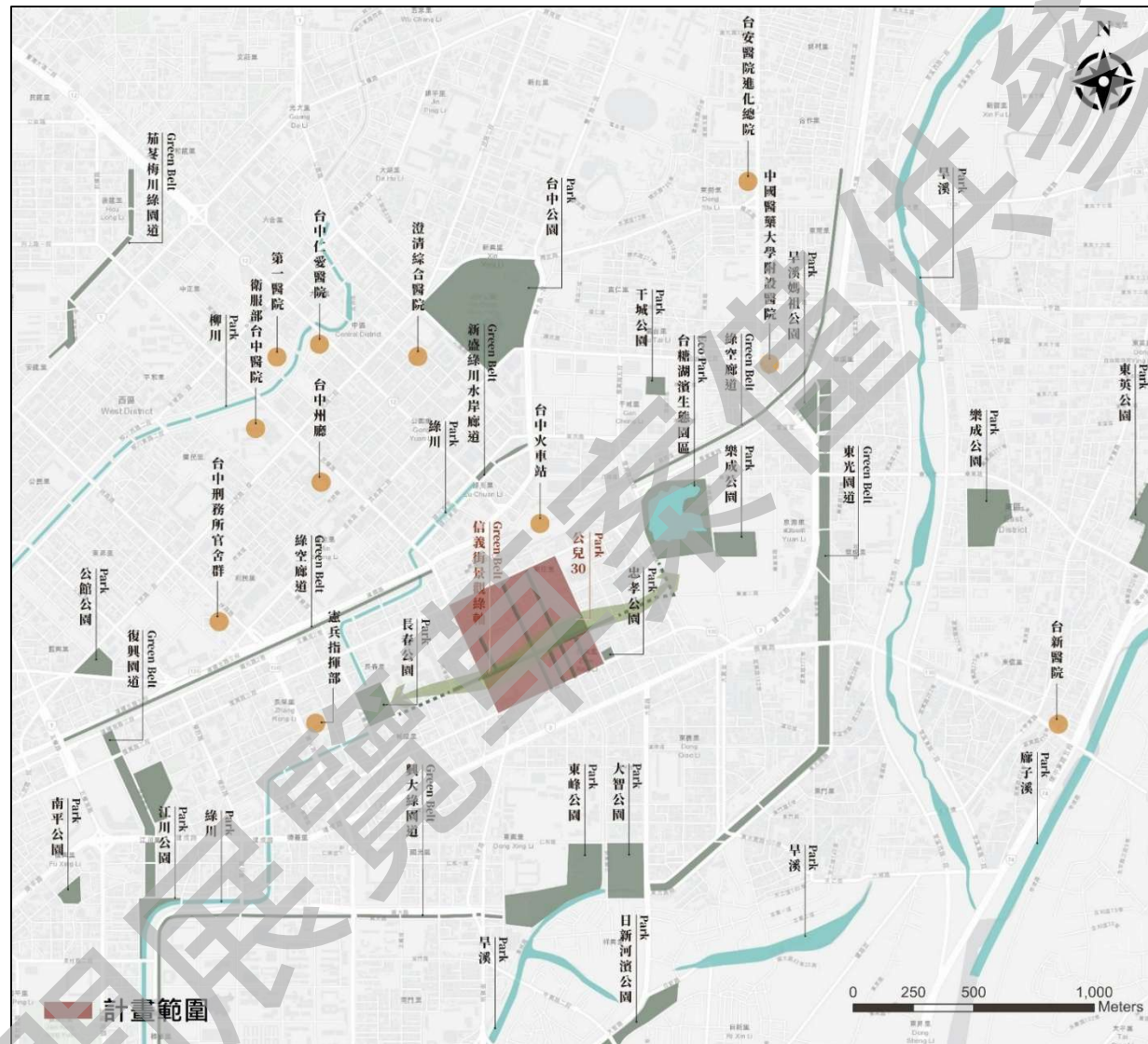


圖 6-1-2 劃定更新地區公設串聯預期效益示意圖

圖片來源：本計畫繪製。

## 第柒章、後續辦理流程

### 一、劃定更新地區

依據「都市更新條例」第 6 條規定，以優先劃定更新地區並訂定本都市更新計畫，並依據「都市更新條例」第 9 條規定，準用都市計畫法有關規定程序辦理。

### 二、劃定更新單元及推動步驟

#### （一）公辦都更

##### 1. 確認都更實施方式

依據「都市更新條例」第 12 條規定，經劃定應實施更新之地區，直轄市、縣（市）主管機關得自行實施或依據「都市更新條例施行細則」第 5 條規定，主管機關得委任所屬機關擔任主辦機關，辦理公開評選程序、議約、簽約、履約執行及其他有關事項。

由主管機關擔任實施者自行實施都市更新事業，其程序免依更新條例第 22 條辦理事業概要。

##### 2. 擬定都市更新事業計畫

核准事業概要後，依據「都市更新條例」第 32 及 36 條規定，配合核准之事業概要範圍及構想，製作都市更新事業計畫書，其內容依循本計畫之土地利用、公共設施改善、交通運輸、都市設計等上位計畫構想，再依相關規定程序辦理審議、公開展覽、聽證等事項，並經主管機關審議核定發布實施。

##### 3. 擬定權利變換計畫

都市更新事業計畫核定發布實施後，實施者應依「都市更新條例」第 48 條及「都市更新權利變換實施辦法」規定，擬具權利變換計畫，但必要時，權利變換計畫之擬訂報核得與都市更新事業計畫一併辦理，並依相關規定程序辦理審議、公開展覽、聽證等事項。

##### 4. 計畫執行

待權利變換計畫核定及發布實施後，即進入計畫執行階段，辦理公告通知、拆遷安置、開工施工及產權登記等事項，並依據「都

市更新條例」第 78 條規定，實施者應於都市更新事業計畫完成後六個月內，檢具竣工書圖、經會計師簽證之財務報告及更新成果報告備查。

## 5. 小結

未來信義街周邊街廓更新地區之公辦都更，期望改善第二排街廓行政服務園區、第四排街廓全齡育才核心之公有服務機關點位環境，串聯公有服務機關點位，提升民眾洽公效率，並優先回饋綠地或自行車道相關設施，解決生活休閒開放空間缺稀問題。

## (二) 民間都更

### 1. 確認都更實施方式

依據「都市更新條例」第 22 條規定，土地所有權人得自行組織都市更新會或委託都市更新事業機構實施都市更新事業，又依據「都市更新條例」第 28 條規定，都市更新會得依民法委任都市更新專門知識、經驗之機構統籌辦理。

### 2. 擬定都市更新事業概要

依據「都市更新條例」第 22 條、「都市更新條例施行細則」第 10 條規定，擬定事業概要，針對欲擬訂事業計畫之更新單元提出初步更新構想，並依相關規定檢討該更新單元劃定基準、取得事業概要同意書、舉辦公聽會、提出申請、辦理審議等事項，經審議會審議通過後公告核准。若達「都市更新條例」第 37 條規定者，得免擬具事業概要並逕行擬具都市更新事業計畫辦理。

### 3. 擬定都市更新事業計畫

核准事業概要後，依據「都市更新條例」第 32 及 36 條規定，配合核准之事業概要範圍及構想，製作都市更新事業計畫書，其內容依循本計畫之土地利用、公共設施改善、交通運輸、都市設計等上位計畫構想，再依相關規定程序辦理審議、公開展覽、聽證等事項，並經主管機關審議核定發布實施。

### 4. 擬定權利變換計畫（視個案情況辦理）

都市更新事業計畫核定發布實施後，視實際整合需求，可依據「都市更新條例」第 43 條規定，經全體土地及合法建築物所有權人同意者，得以協議合建或其他方式實施。或依據「都市更新條例」

第48條及「都市更新權利變換實施辦法」規定，實施者擬具權利變換計畫，但必要時，權利變換計畫之擬訂報核得與都市更新事業計畫一併辦理，並依相關規定程序辦理審議、公開展覽、聽證等事項。

## 5. 計畫執行

待權利變換計畫核定及發布實施後，即進入計畫執行階段，辦理公告通知、拆遷安置、開工施工及產權登記等事項，並依據「都市更新條例」第78條規定，實施者應於都市更新事業計畫完成後六個月內，檢具竣工書圖、經會計師簽證之財務報告及更新成果報告備查。

## 6. 區域發展潛力

配合大車站計畫、綠空鐵道軸線計畫、三井 LaLaport 商業活動熱絡，並且考量東區不動產活絡趨勢，鼓勵私有土地整合並劃定都市更新單元，促使臺鐵臺中站南站商業區土地有效利用，並串聯文化部文化資產園區、三井 LaLaport、臺鐵臺中站、綠空鐵道、立德園道，營造都市景觀綠廊。

## 7. 小結

未來信義街周邊街廓更新地區之民間都更，期望改善第一排街廓南站商業門戶之意象、第三排街廓宜居樂活城區之居住環境，並協助開闢未開闢道路，建立友善人行空間，促使商業區土地有效利用，並串聯文化部文化資產園區、三井 LaLaport、臺鐵臺中站、綠空鐵道、立德園道，營造都市景觀綠廊，創造利於商業發展及提升住宅品質之區域環境，實現「南站商業新樞紐」願景，創造商業十字軸，串連南北站商業區，形成臺中大車站商業環。

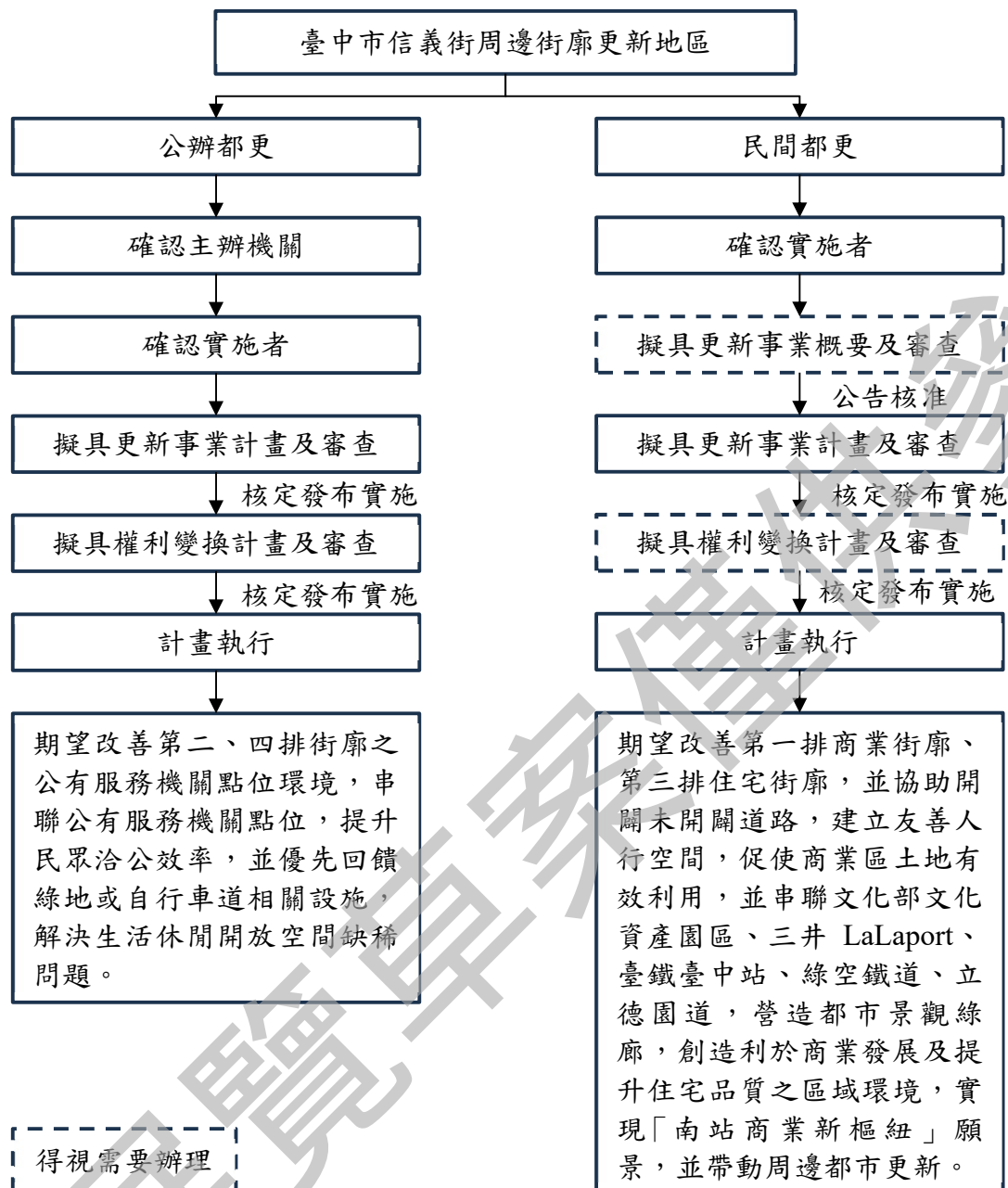


圖 7-2-1 劃定應實施更新地區之流程圖

## 第捌章、其他應表明事項

一、本計畫範圍之都市更新事業計畫經本市都市更新及爭議處理審議會通過者，得從其決議及其計畫內容規定辦理。

二、本計畫表列數字僅供對照參考使用，其形狀大小及位置應依規定範圍圖所示，並以都市計畫樁位點實地測量結果及地籍謄本登記面積為準。

三、本計畫未規定事項，悉依都市計畫暨相關法令規定辦理。

擬定臺中市信義街周邊街廓更新地區  
都市更新計畫書

|        |  |
|--------|--|
| 業務承辦人員 |  |
| 業務單位主管 |  |
| 承辦技師   |  |

擬定機關：臺中市政府

編定時間：115 年 5 月