



擬定臺中市信義街周邊街廓更新地區都市更新計畫

公開展覽說明會

時間：115年8月14日（五）10:00

CONTENTS

1

計畫緣起及法規依據

2

基地資料

3

劃定目標與策略

4

實質再發展概要

5

後續執行流程

更新地區、更新單元、事業計畫不是同一件事

更新地區

政府依法劃定的
政策範圍

哪裡需要更新？

更新單元

實際推動更新的
執行基地

哪裡先做得動？

都市更新 事業計畫

實施者提出的開發
與權利分配方案

怎麼建、怎麼分、怎麼履約？

於都市更新地區內，仍保有多元開發修繕之選擇

建築法規申請

危老重建

都市更新地區

都市更新
(公辦、自辦、民辦)

建築法規

也可依據「建築法」等其他相關法規規定，依一般建築程序申請新建、改建、增建或整建維護。

都市更新（公辦、自辦、民辦）

依據「都市更新條例」規定辦理，包含公辦都更、自辦都更及民辦都更，適合大面積整合土地，提升整體公共環境及生活品質。

危老重建

符合危老條件者，可依「都市危險及老舊建築物加速重建條例」規定申請重建。

	已劃定更新地區	未劃定更新地區
法規	都市更新條例、 臺中市都市更新自治條例、臺中市都市更新單元劃定基準	都市更新條例、 臺中市都市更新自治條例、臺中市都市更新單元劃定基準
時程獎勵	事業計畫於以下時間前報核 1.113/5/14，10% 2.118/5/14，5%	事業計畫於以下時間前報核 1.113/5/14，7% 2.118/5/14，3.5%
同意比例	迅行劃定：50% 優先劃定：75% 策略性地區：75%	80%



1

計畫緣起

1-1 計畫緣起及目的

1-2 擬定更新計畫之法規依據

1-1 計畫緣起及目的

都市再生

- 「臺中市舊市區都市更新地區計畫」，**台中9大更新地區**
- 後站**缺乏更新地區版圖
- 串聯商業軸帶，促成前後站都市均衡發展

解決都市化對於舊市區

提升土地利用及公共利益

臺中大車站計畫

綠空鐵道軸線計畫

配合**臺中火車站高架化**縫合原有都市紋理

平衡區域發展之政策目標



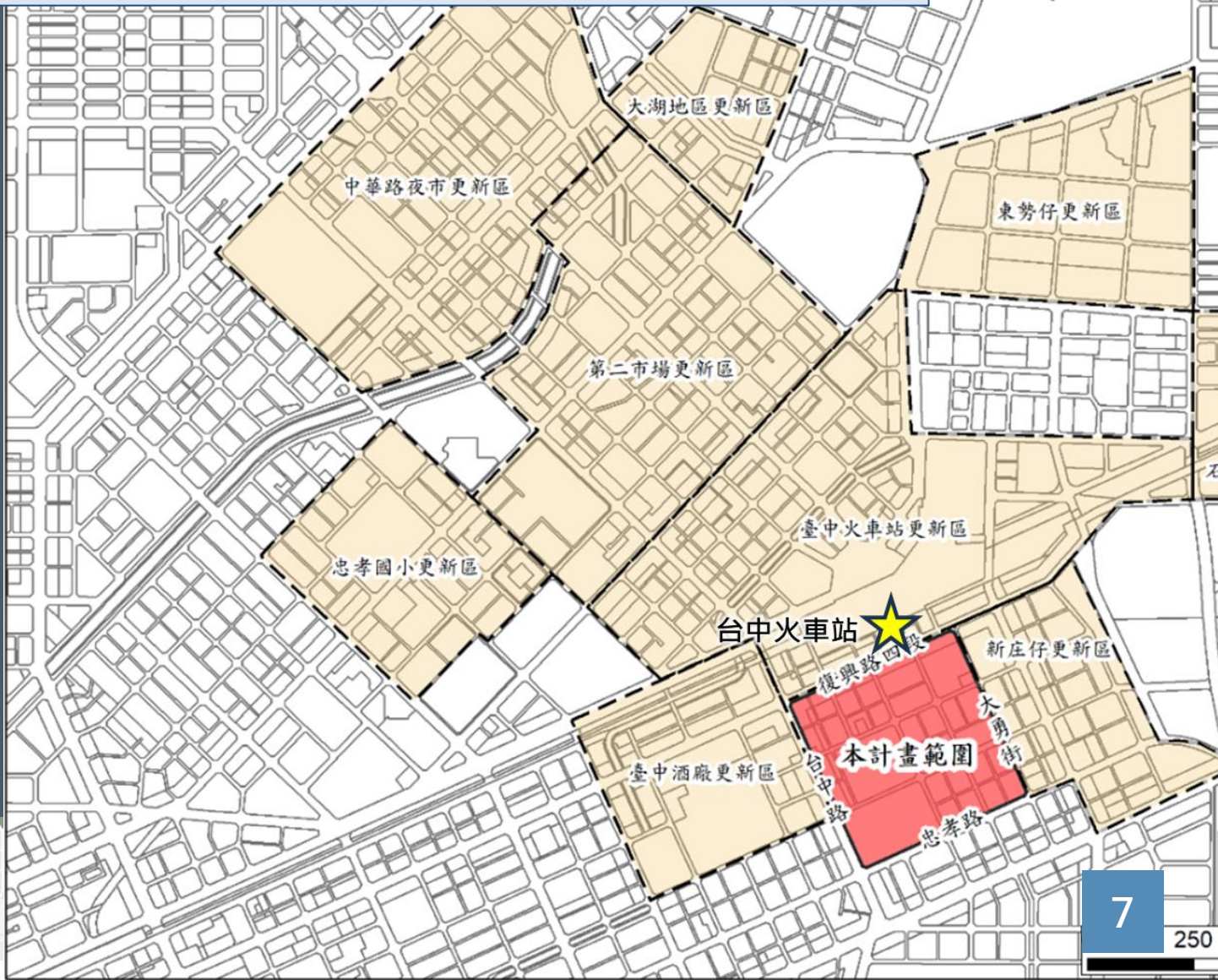
都市更新



- ✓ 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

行政院 **核定**

都市更新發展計畫112-115年



1-2 擬定更新計畫之法規依據

都市更新條例第6條

有下列各款情形之一者，直轄市、縣（市）主管機關得**優先劃定**或變更為更新地區並訂定或變更都市更新計畫：

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。**

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。**

都市更新計畫應表明下列事項，作為擬訂都市更新事業計畫之指導：

- 一、更新地區範圍。
- 二、基本目標與策略。
- 三、實質再發展概要：
 - （一）土地利用計畫構想。
 - （二）公共設施改善計畫構想。
 - （三）交通運輸系統構想。
 - （四）防災、救災空間構想。
- 四、其他應表明事項。



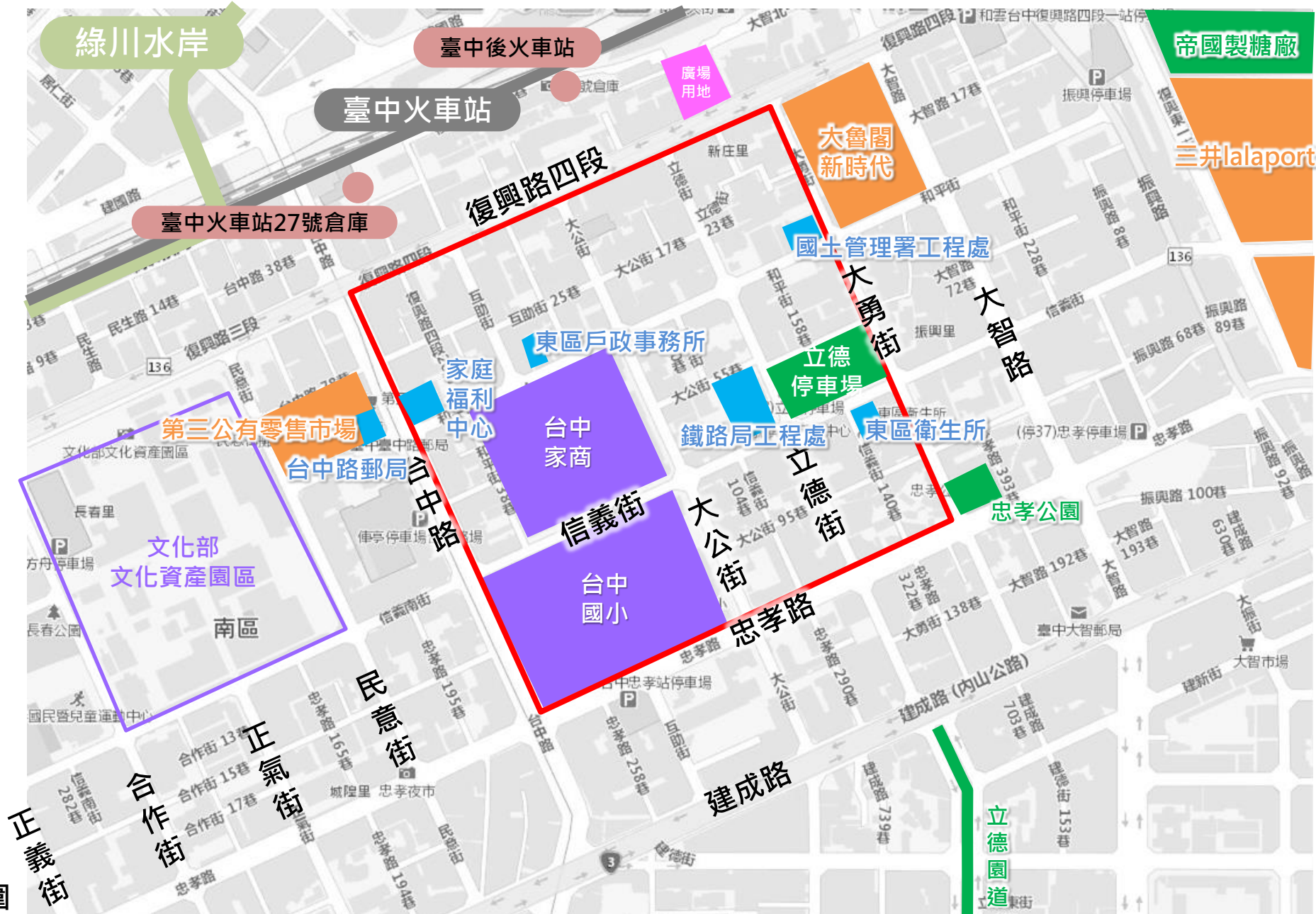


基地資料

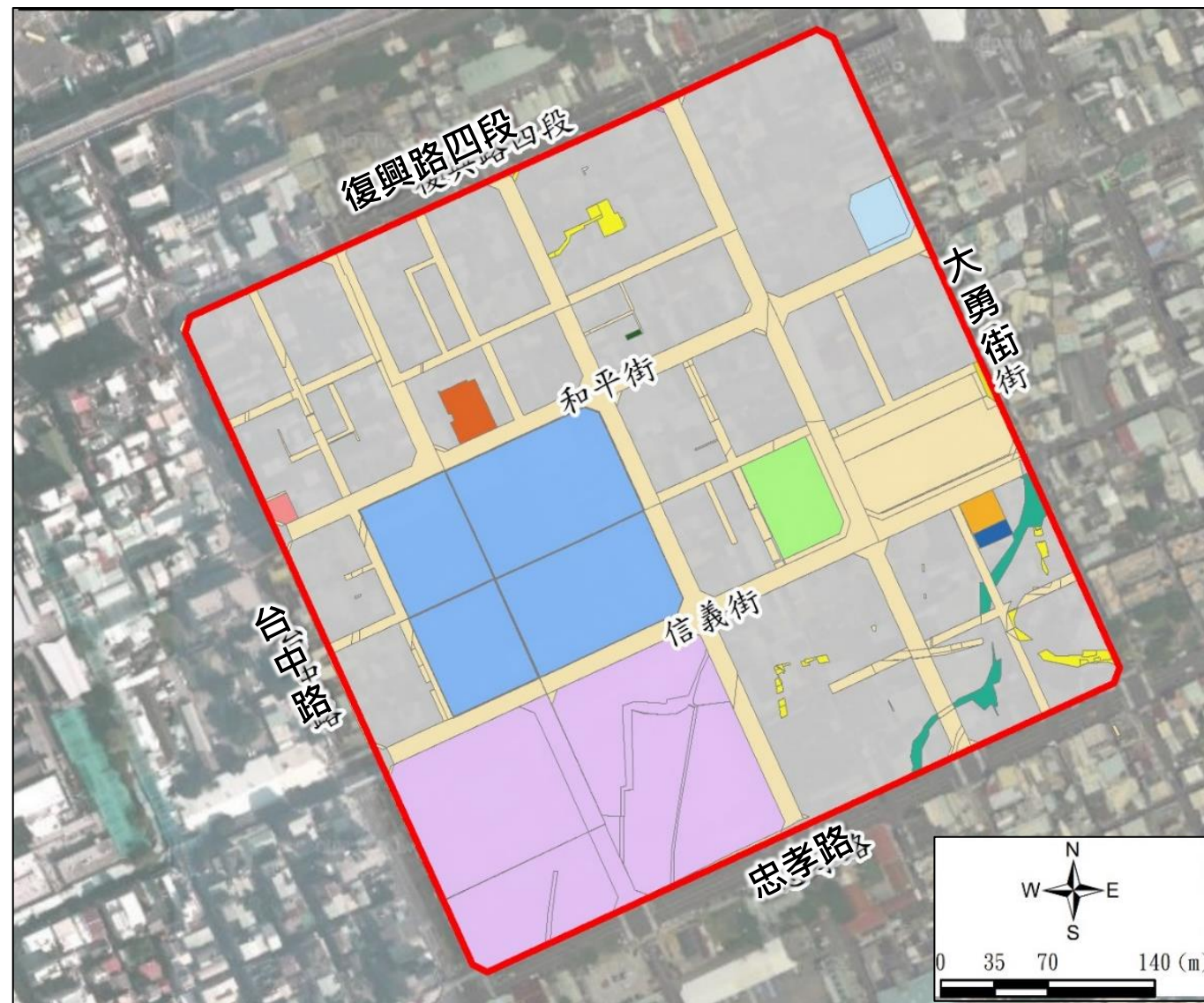
2-1 更新地區範圍及基礎資料

2-2 更新地區發展現況

■ 鄰近點位：臺中車站、文化部文化資產園區、帝國製糖廠臺中營業所、立德園道(城南之心)、20號倉庫群、三井LaLaport、大魯閣新時代購物中心



2-1 基礎資料 信義街周邊街廓地權、地用



計畫圖例

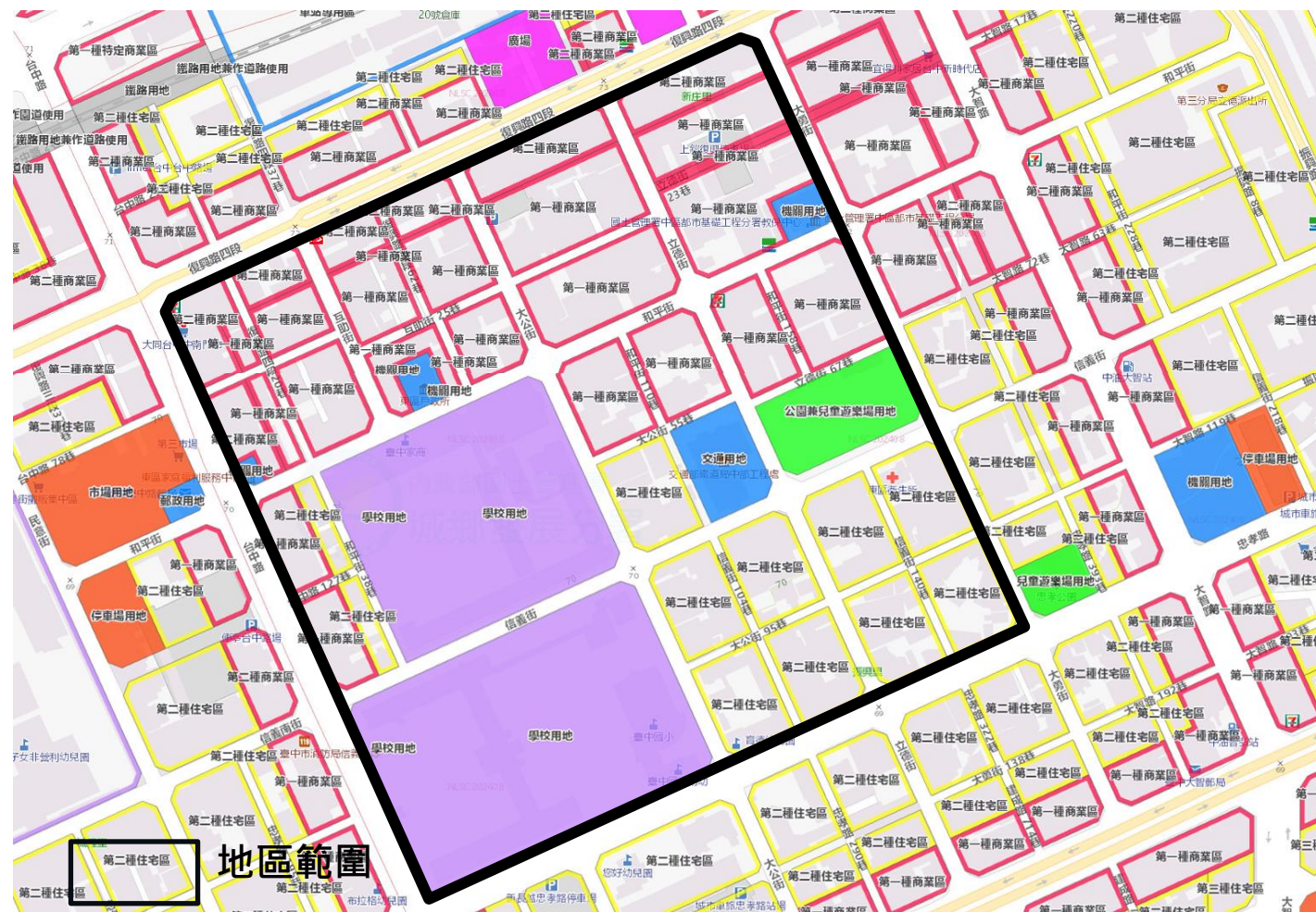
- 計畫範圍
- 臺中市政府建設局
- 臺中市政府社會局
- 臺中市政府衛生局
- 臺中市政府財政局
- 臺中市東區區公所
- 臺中市停車管理處
- 臺中市東區戶政事務所
- 臺中市東區臺中國小
- 交通部鐵道局
- 內政部國土管理署中區都市基礎工程分署
- 臺中市臺中家商
- 行政院農業部農田水利署
- 財政部國有財產署
- 彰化縣政府
- 私有

■ 地號：臺中市東區新庄段、大公段、福成段等多筆地號

■ 土地總面積：180,424.97 m²
(18.04公頃)

- 公有：91,025.97 m² (50.48%)
- 私有：89,399.00 m² (49.52%)

2-1 基礎資料 信義街周邊街廓地權、地用



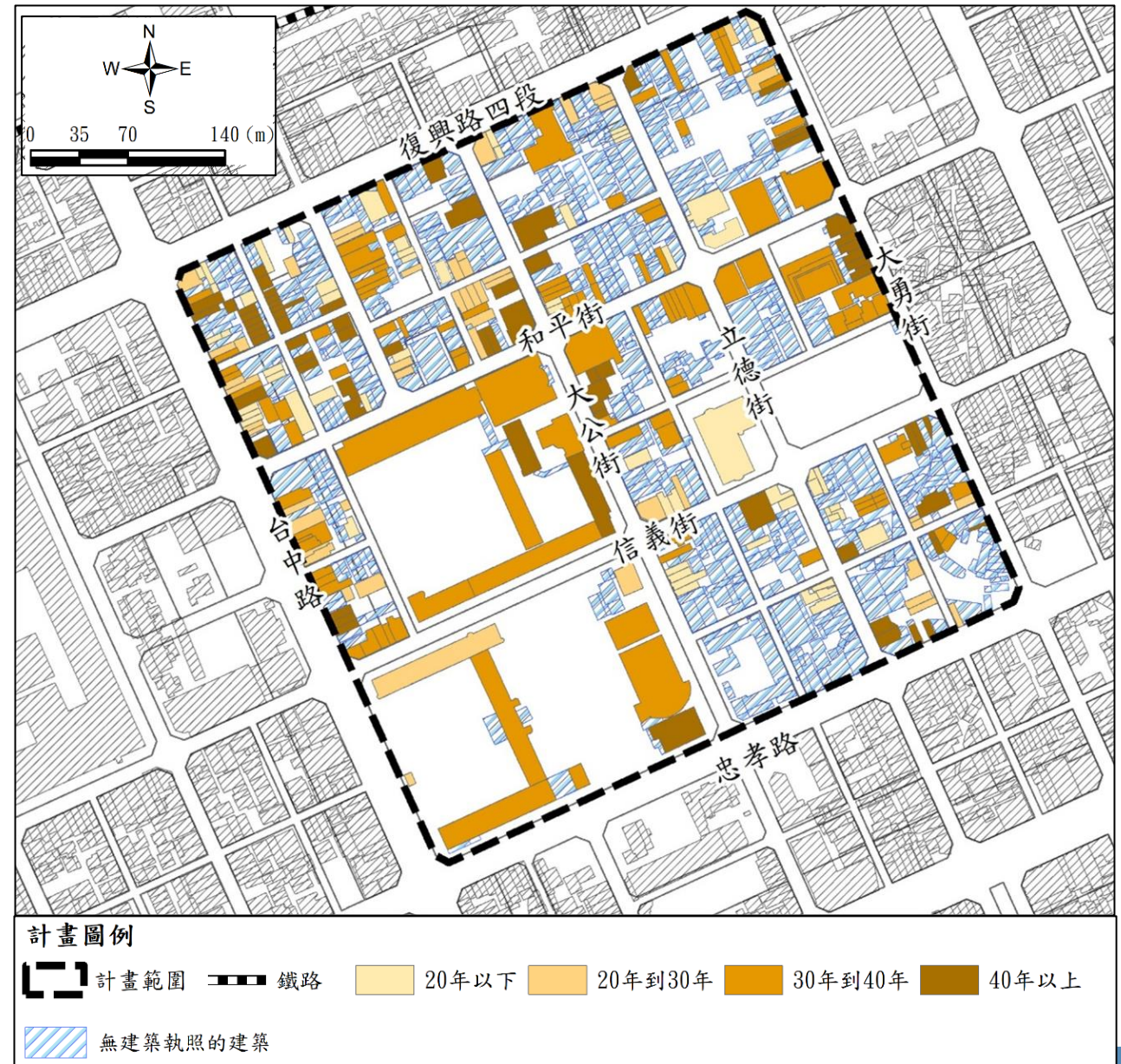
土地分區		面積 (m^2)	百分比 (%)
使用分區	第一種商業區	50,607.94	28.05
	第二種商業區	14,035.22	7.78
	第二種住宅區	28,940.21	16.04
公共設施用地	機關用地	1,940.64	1.08
	學校用地	48,679.94	26.98
	交通用地	3,013.11	1.67
	公園兼兒童遊樂場用地	5,082.33	2.82
	道路用地	28,125.58	15.59
	合計	180,424.97	100

2-2 更新地區發展現況

- 本計畫範圍整體土地開發以服務業、兼商業使用住宅、純住宅使用為主，並有機關使用散落於本區。
- 建築物總計906棟，樓層以一樓低樓層最多，約有234棟，佔25.82%。
- 合法建築物總計297棟，其屋齡30年以上約有187棟，佔62.95%。



老舊建築現況示意圖





3

劃定目標與策略

3-1 劃定理由

3-2 劃定更新地區之效益

3-3 劃定範圍

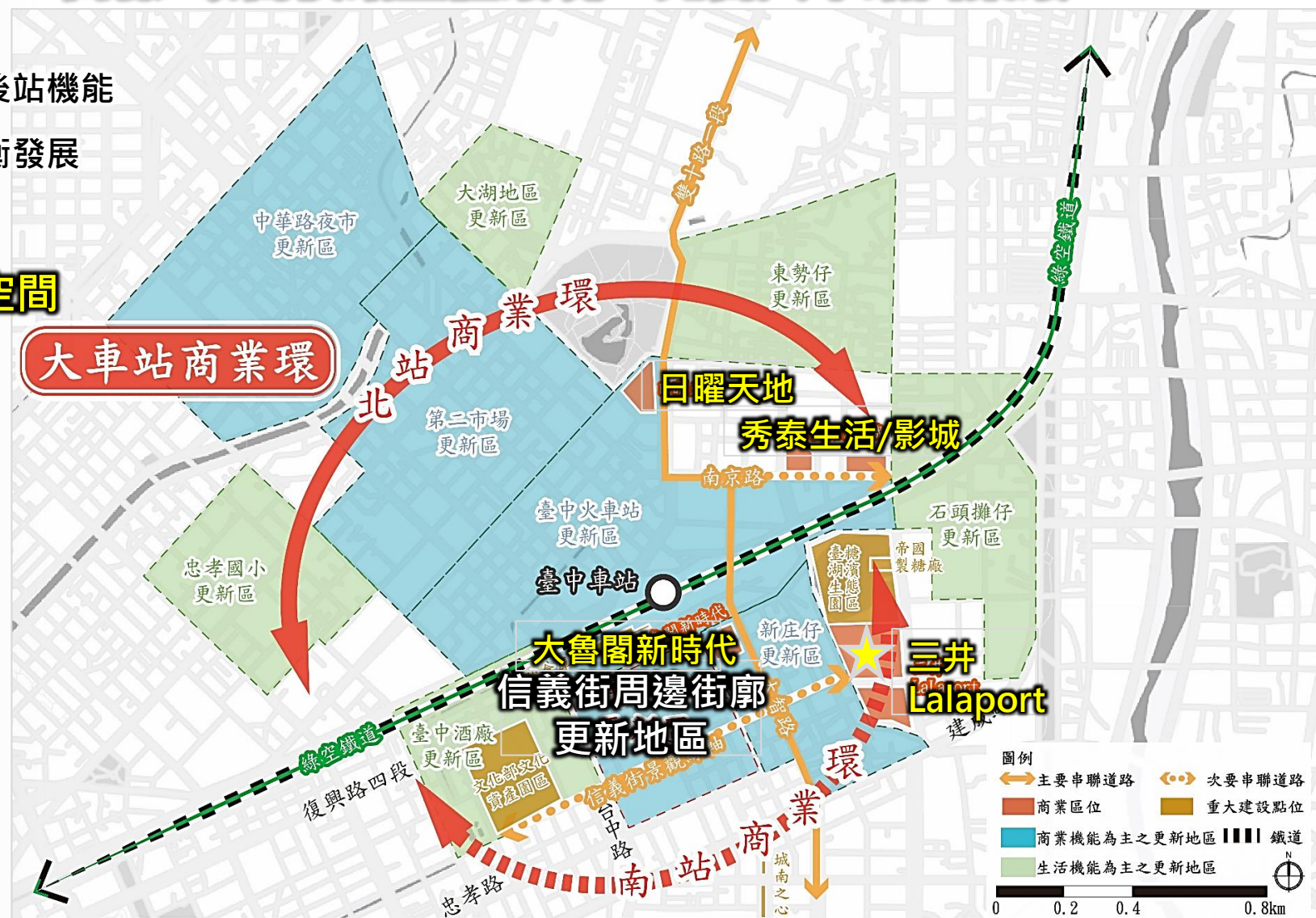
3-1 劃定理由

目標:改善後站整體環境，完善大車站商業環

- ✓ **前後站打通** - 配合大智路打通，提升前後站機能
- ✓ **前後站串聯** - 促進前後站商業、區域均衡發展
- ✓ **搭配綠空鐵道** - 打造綠色永續交通網絡
- **形塑城市機能及綠意兼具的城市空間**

! 現況問題

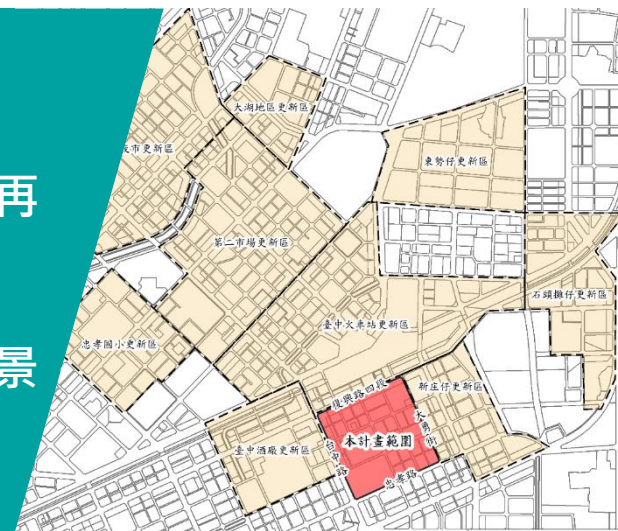
- 屋齡30年以上棟數占62.95%
- 非防火耐震結構占36.74%
- 無法配合周遭重大建設：大車站計畫、城南之心、三井Lalaport等



改善居住環境、串聯商業生活資源、完善更新地區

1

- 1) 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**車站前後站均衡發展**。
- 2) 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**完善臺中火車站周邊更新地區**。



串聯商業十字軸、打造信義街景觀綠軸

2

- 1) 串聯秀泰影城、秀泰生活、三井LaLaport、大魯閣新時代購物中心等，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**。
- 2) 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**。

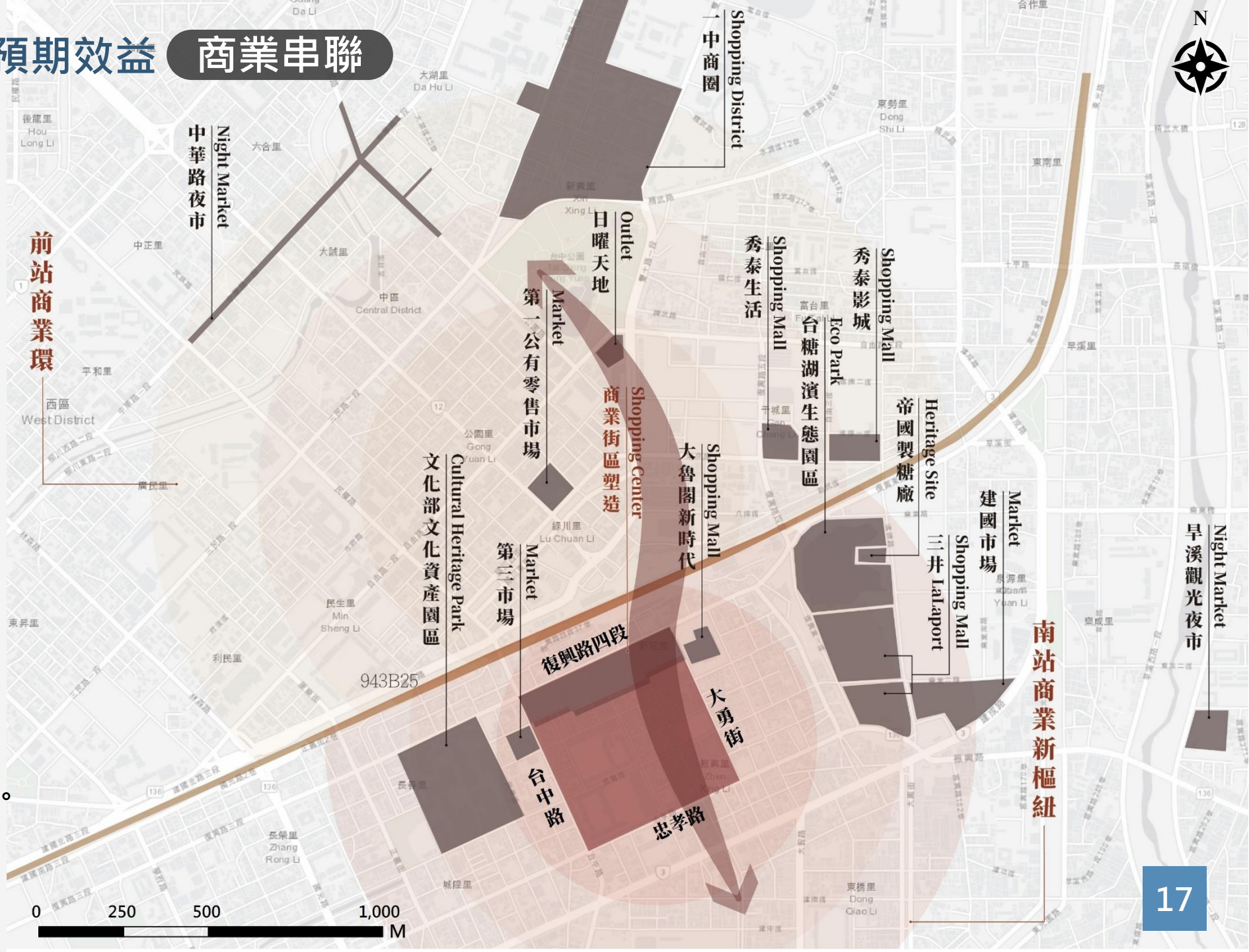


<https://www.vogue.com.tw/feature/content-46416>

3-2 劃定更新地區預期效益 商業串聯

1 打通前後站商業區並串聯
周邊購物中心，創造商業
軸帶，形成臺中大車站商
業環。

2 透過商業街區塑造，將形
成南站商業新樞紐，進而
帶動整體經濟效益與發展。



3-3 劃定範圍

■ 範圍：東以大勇街、西以台中路、南以忠孝路、北以復興路為界

■ 土地面積：180,424.97 (18.04公頃)

商 商業區

住 住宅區

交通用地

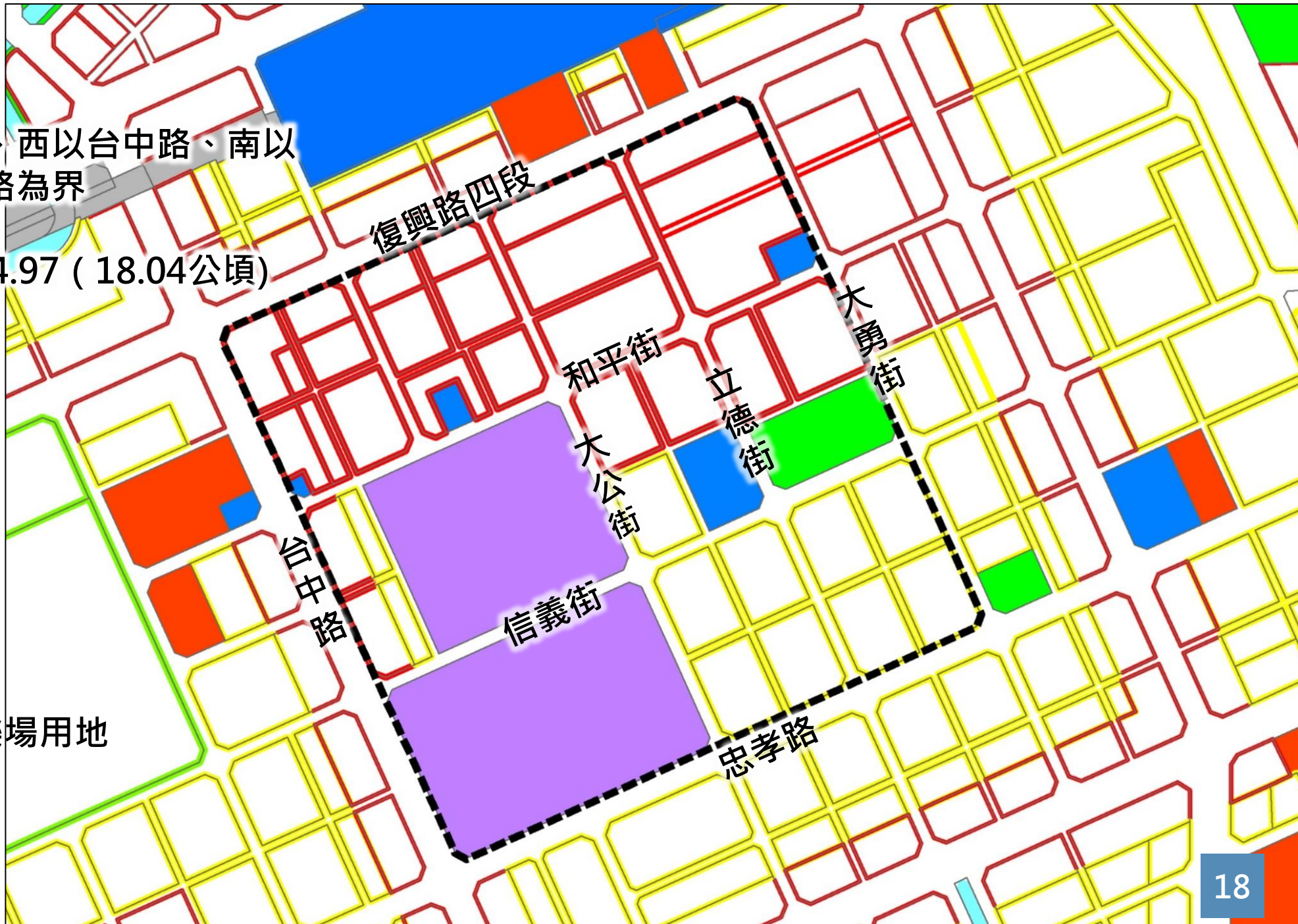
機 機關用地

文 學校用地

公(兒) 公園兼兒童遊樂場用地

道路用地

擬劃定範圍



4

實質再發展概要

4-1 土地利用計畫構想

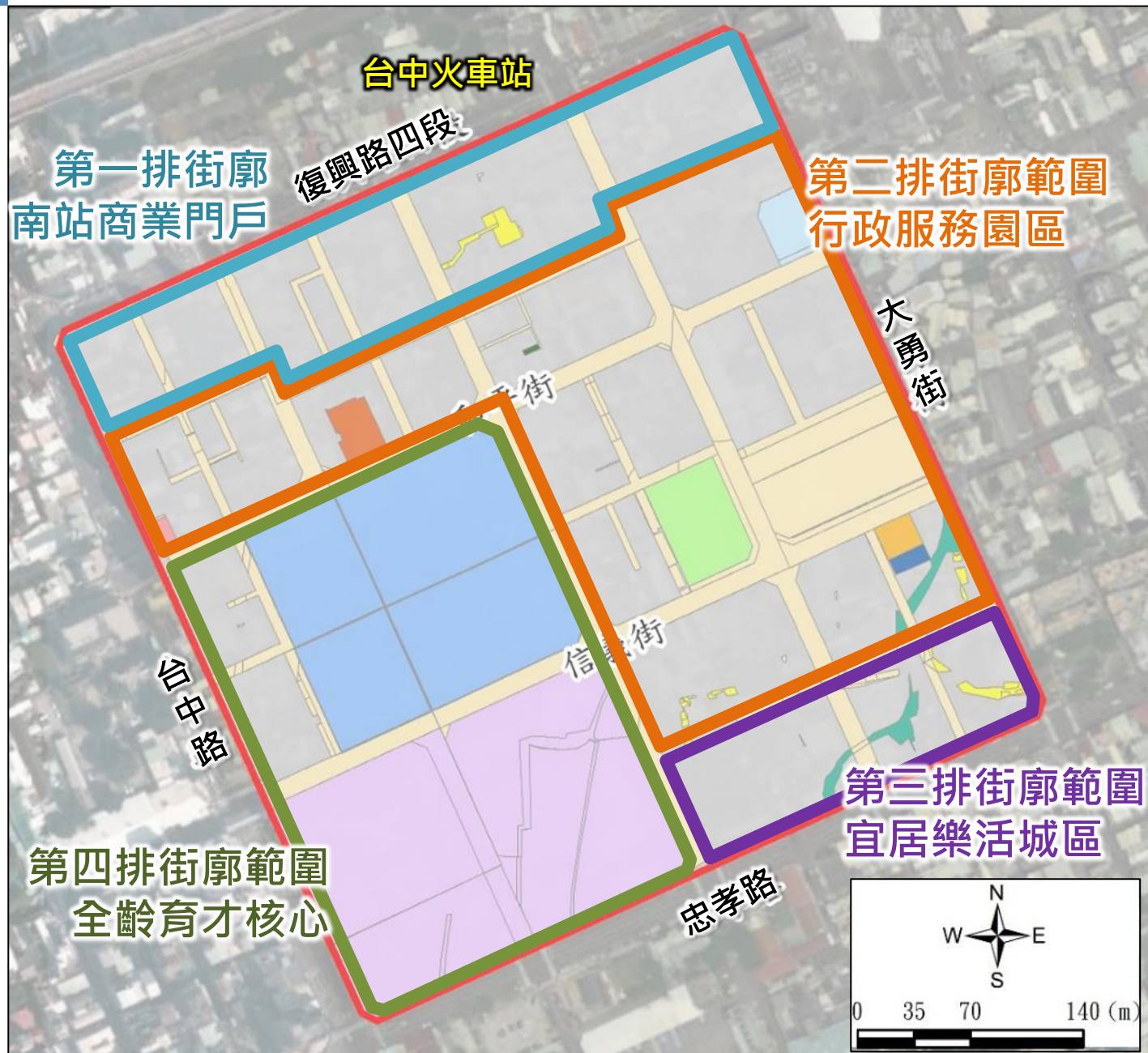
4-3 交通運輸系統構想

4-2 公共設施改善計畫構想

4-4 都市設計構想

4-1 土地利用計畫構想

落實「南站商業新樞紐」



老舊建物面臨結構安全隱憂(屋齡30年以上占62.95 %、非防火耐震結構占36.74%)，且不符高齡化之住宅需求。

➤ 可**透過重建、整建、維護等方式，改善住宅生活空間**，增進公共安全、地區防災效能。

公有機關服務點位較分散（如臺中市東區戶政事務所、衛生局、家福中心），影響民眾洽公效率。

➤ 藉由本計畫更新地區劃定，未來公有土地可配合相關計畫或政策，以都市更新**整合鄰近公有機關服務點位，集中服務民眾**，提升行政服務效率。

計畫圖例

計畫範圍	臺中市政府建設局	臺中市政府衛生局	臺中市東區區公所
臺中市政府社會局	臺中市政府財政局	臺中市停車管理處	
臺中市東區臺中國小	臺中市臺中家商	交通部鐵道局	
財政部國有財產署	彰化縣政府	私有	
臺中市東區戶政事務所	行政院農業部農田水利署		
內政部國土管理署中區都市基礎工程分署			

4-2 公共設施改善計畫構想



公園綠地不足（信義街周邊平均每人可使用綠地 $<2.05\text{m}^2$ 之細計規劃面積），影響都市機能。

- 建議後續辦理都更時，除依相關規定執行外，**應優先規劃公園綠地或自行車系統等公益性設施作為回饋**，以提升城市環境品質，增進公共福祉。

信義街104巷為未開闢計畫道路

- 建議後續辦理都更時，**應協助開闢計畫道路，並得依「都更容獎辦法」申請容積獎勵**。

4-3 交通運輸系統構想



人行空間連貫性不足（淨寬普遍不足、路面不平整、且多被占據），步行環境有待改善。

- 透過都市更新及土地管制引導，於臺中火車站周邊打造連續舒適的人行及開放空間網絡，串聯文化資產園區與生態園區，並依「臺中市都市更新建築容積獎勵辦法」申請開放空間獎勵，形塑南站地區具魅力的都市景觀。



1.商業街區塑造

延續台中車站商業門戶意象，商業街區建築以柔和色彩為設計原則

2. 宜居城市指導原則

依「臺中市鼓勵宜居建築
設施設置及回饋辦法」，
提供多元立體之綠化空間

3. 廊道與空間串連

打通前後站並串聯綠空廊道，形塑機能與綠意兼具的友善空間。

4.人行開放空間

**建議基地周圍留設人行步
道或騎樓及自行車道空間**

5.基地綠美化

依「臺中市都市更新建築容積獎勵辦法」等規定，
創造臺中市區大型且連續的都市綠帶

- 公民或團體得於公開展覽期間內，以書面載明姓名、單位、聯絡地址、陳情理由、建議事項及地籍圖說等資料向臺中市政府都市發展局提出意見。
- 本計畫公展草案內容、陳情意見表、掃描下方二維碼QR code即可連結至公告網頁。



本府都市發展局網站
QRcode

公告展覽期間：
115年07月29日～ 115年8月27日

擬定臺中市信義街周邊街廓更新地區都市更新計畫案			
公 民 或 團 體 陳 情 意 見 表			
編號	陳情位置	陳情理由	建議事項
(免填)	一、土地標示： 臺中市.....區.....段.....小段.....地號..... 二、門牌號碼： 臺中市.....區.....路.....街.....弄.....樓.....		

填表時注意：

- 一、本意見表不必另備文。
- 二、建議理由及事項請針對計畫範圍內儘量以簡要文字條列。
- 三、「編號」欄請免填。
- 四、任何公民或團體對本案如有相關意見，得以書面載明姓名（單位）、聯絡地址、陳情位置、陳情理由、建議事項及地籍圖說等資料1式3份，向臺中市政府都市發展局提出意見。
- 五、陳情意見可親送或寄至臺中市政府都市發展局都市更新工程科。
 地址：臺中市西屯區文心路二段588號。
 電話：(04) 22289111 轉 65500。

陳情人、團體：..... 簽章

聯絡電話：.....

聯絡地址：.....

中華民國.....年.....月.....日

簡報結束 敬請指教

THANK YOU
