

變更臺中市都市計畫 (福安里附近)細部計畫 (第四次通盤檢討)案

公告徵求意見座談會

114.08.06



擬定機關 | 臺中市政府

時間	項目
13:00~13:30	會議簽到
13:30~13:40 10分鐘	主席致詞 來賓介紹
13:40~14:00 20分鐘	簡報說明
14:00~15:00 60分鐘	意見交流
15:00~	賦歸

■ 主旨 「變更臺中市都市計畫（福安里附近）細部計畫（第四次通盤檢討）案」

自114年7月28日起辦理通盤檢討前公告徵求意見30天。

■ 依據

- 一、都市計畫法第26條。
- 二、都市計畫定期通盤檢討實施辦法第44條。

■ 公告事項

- 一、公告內容：比例尺三千分之一「變更臺中市都市計畫（福安里附近）細部計畫（第四次通盤檢討）案」公告範圍示意圖。
- 二、公告期間：自114年7月28日起30天。
- 三、座談會時間及地點：114年8月6日下午13時30分於本市西屯區福安里兒童暨老人活動中心（臺中市西屯區永福路26號）舉辦座談會。
- 四、公告地點（公告欄）：本府（臺灣大道市政大樓）（不含附件，範圍圖置於本府都市發展局城鄉計畫科提供閱覽）、本府都市發展局及本市西屯區公所。
- 五、任何公民或團體對於本案如有意見，得於公告期間內以書面載明姓名（單位）、聯絡地址及建議事項、變更位置理由、地籍圖說等資料一式3份，向本府都市發展局提出意見，俾供通盤檢討之參考。

簡報大綱

- 1 緒論
- 2 現況分析
- 3 初步課題構想
- 4 意見表達

1 緒論

- 一、計畫緣起與範圍
- 二、現行計畫概要
- 三、上位及相關計畫

1 計畫緣起與範圍

■ 計畫緣起

- ✓ 福安里地區於**105年**完成第三次通盤檢討
- ✓ 捷運藍線核定、中科二期擴建帶來新動能
- ✓ 需因應**2050**淨零排放路徑政策

如何持續擔負民生後援基地，並確保生活環境品質及兼顧永續淨零目標

劃入都市土地前農村地景



容積管制前搶建潮



一通前住宅區發展率達**57%**



中科帶動住商發展



住商發展率均達**9成**



66年1月
納入都市計畫

80年4月
細部計畫擬定

91年7月
細部計畫一通

98年2月
細部計畫二通

105年12月
細部計畫三通



1 計畫緣起與範圍

■ 計畫範圍

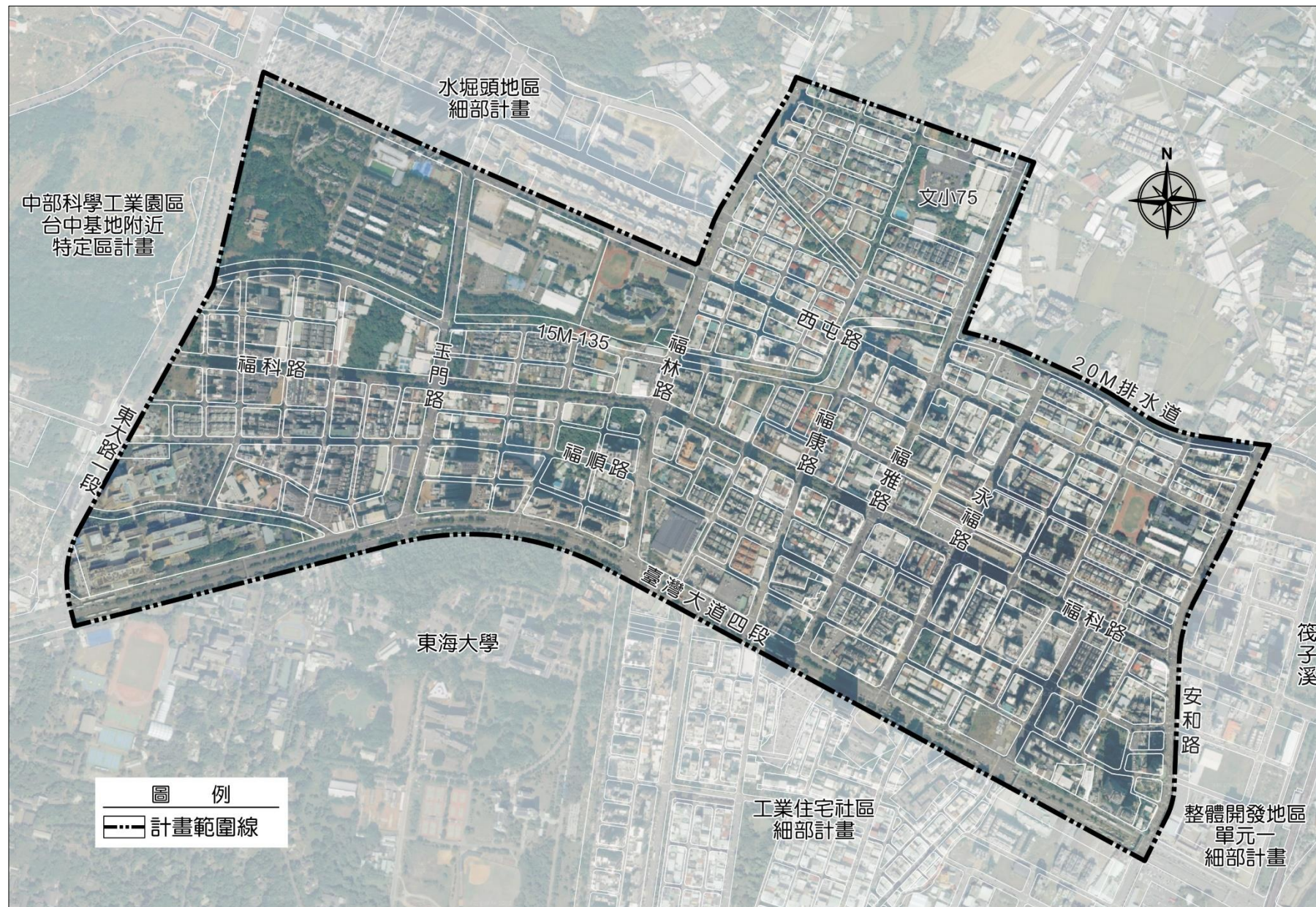
東 安和路

西 東大路

南 臺灣大道

北 西屯路及20公尺排水道

計畫面積：**198.49**公頃

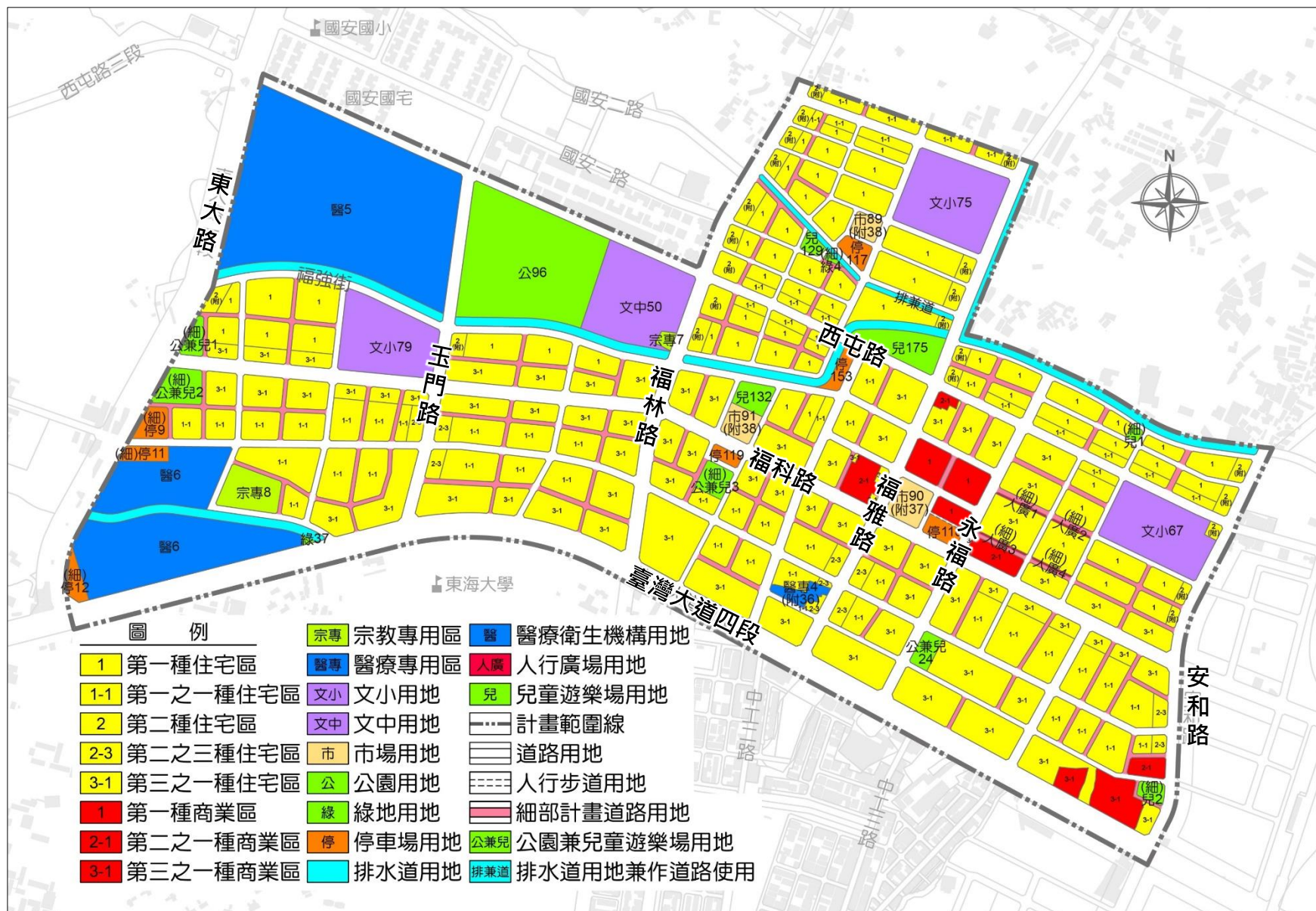


■ 細部計畫概要

- 計畫面積: **198.49**公頃
- 計畫年期: **115**年
- 計畫人口: **35,000**人

第三次通盤檢討後細部計畫變更面積增減表

項目		現行面積(ha)	比例(%)
住宅區	住1	21.08	10.62
	住1-1	21.69	10.93
	住2	3.32	1.67
	住2-3	1.56	0.79
	住3-1	34.60	17.43
	小計	82.25	41.44
商業區	商1	1.40	0.71
	商2-1	1.41	0.71
	商3-1	1.11	0.55
	小計	3.92	1.97
醫療專用區		0.31	0.16
宗教專用區		1.01	0.51
小計		87.50	44.08
公共設施用地		111.00	55.92
合計		198.49	100.00



臺中市都市計畫（福安里附近）細部計畫現行計畫示意圖

■ 土地使用分區管制要點



土地使用
項目與強度

住宅區+商業區

- 住1：禁止非住宅使用，但得為幼稚園、托兒所
- 住1-1：限制工業、大型商場（店）及大型飲食店
- 住2：限制工業、大型商場（店）及大型飲食店
- 商2-1：申請基地3F以下限作商業使用。

項目	住宅區					商業區		
	1	1-1	2	2-3	3-1	1	2-1	3-1
建蔽率(%)	50		60		55	70		
容積率(%)	140		220		280	280	350	420



獎勵措施

公益性設施、老舊建物重建、空地綠美化

- 公益性設施：得增加所提供之樓地板面積
不超基地面積乘以容積率之10%
- 老舊建物重建：住/商分區依規模大小
獎勵基準容積之15~20%
- 空地綠美化：尚未開發建築之基地，連續3年
法定容積率加上最高5%之容積率



開發管理

全區不得做為容積移轉接受基地

- 前次通盤檢討訂
- 為維護整體生活品質及公共設施服務水準



指定留設開放空間或騎樓、無遮簷人行道示意圖

■ 上位計畫



110年
臺中市政府

■ 臺中市國土計畫

- 住宅發展：都市更新、加速危老重建
- 交通運輸：捷運藍線，完善整體軌道路網



107年
臺中市政府

■ 主要計畫第四次通盤檢討

- 大肚山科技走廊-產業支援生活區
- TOD生活次核心、低碳大眾運輸弓形軸帶
- 場站周邊立體化，低樓層(商業+公共服務)

■ 相關計畫



交通規劃

■ 配合捷運藍線個案變更(部都委會審議中)

- 區內設置3站點 (B10、B11、B12)
- 刻正辦理工程發包作業，預計123年完工通車



周邊計畫區

■ 中科特定區一通 (市都委會審議中)
■ 中科特定區擴建二期 (113年發布實施)

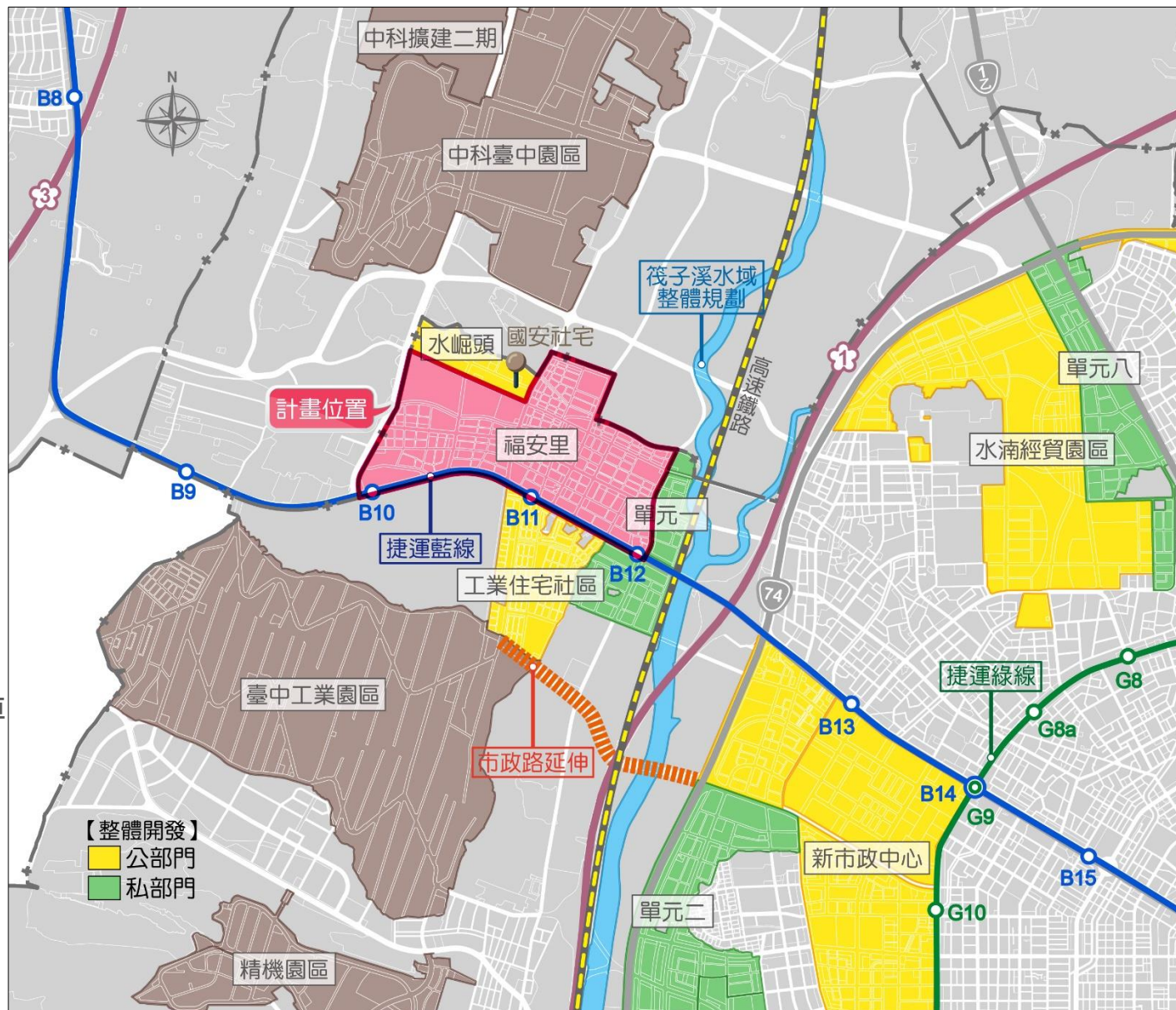
- 預計引進4,500就業人口



公共設施

■ 全市性公設專案通盤檢討(部都委會審議中)

- 整體開發地區十：7處公共設施檢討+ 2處個案變更(公96、文小67)



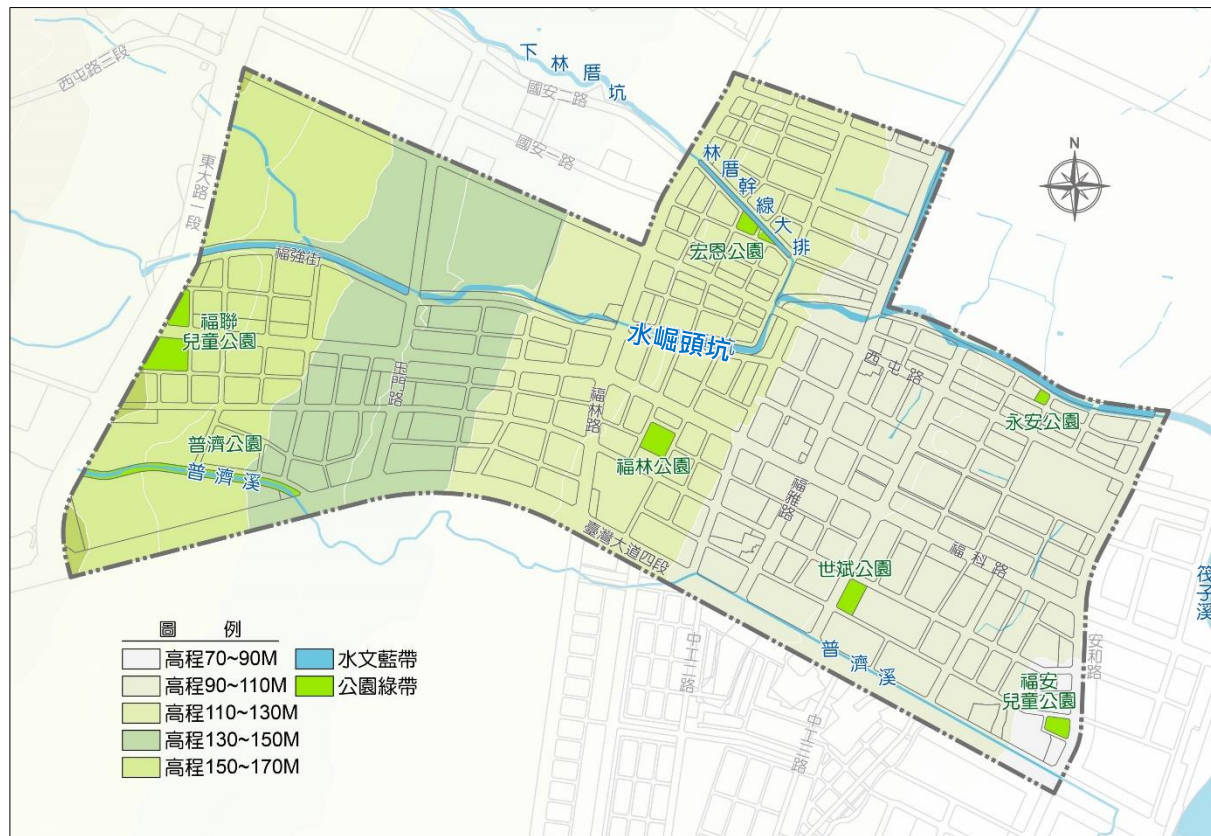
周邊重大建設及都市計畫區示意圖

2 現況分析

- 一、自然環境
- 二、社會經濟
- 三、實質發展現況

■ 地形及藍綠帶系統

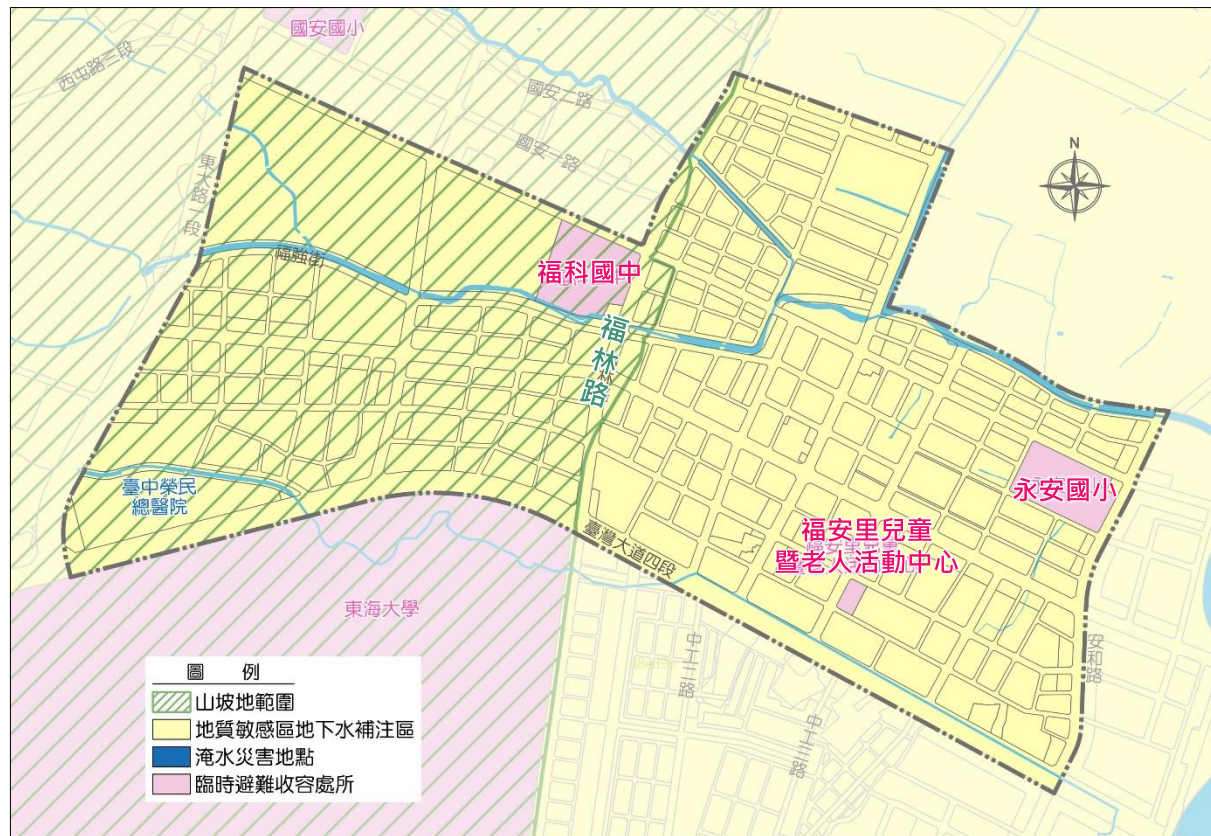
- 地勢西高東低
- 水堀頭坑 (計畫區主要藍帶)
普濟溪、林厝幹線大排



地形及藍綠帶系統示意圖

■ 環境敏感地及災害潛勢

- 全區皆屬地下水補注地質敏感區範圍
- 福林路以西為水土保持法公告之山坡地範圍
- 3處臨時避難收容處所 (福科國中、永安國小、福安活動中心)



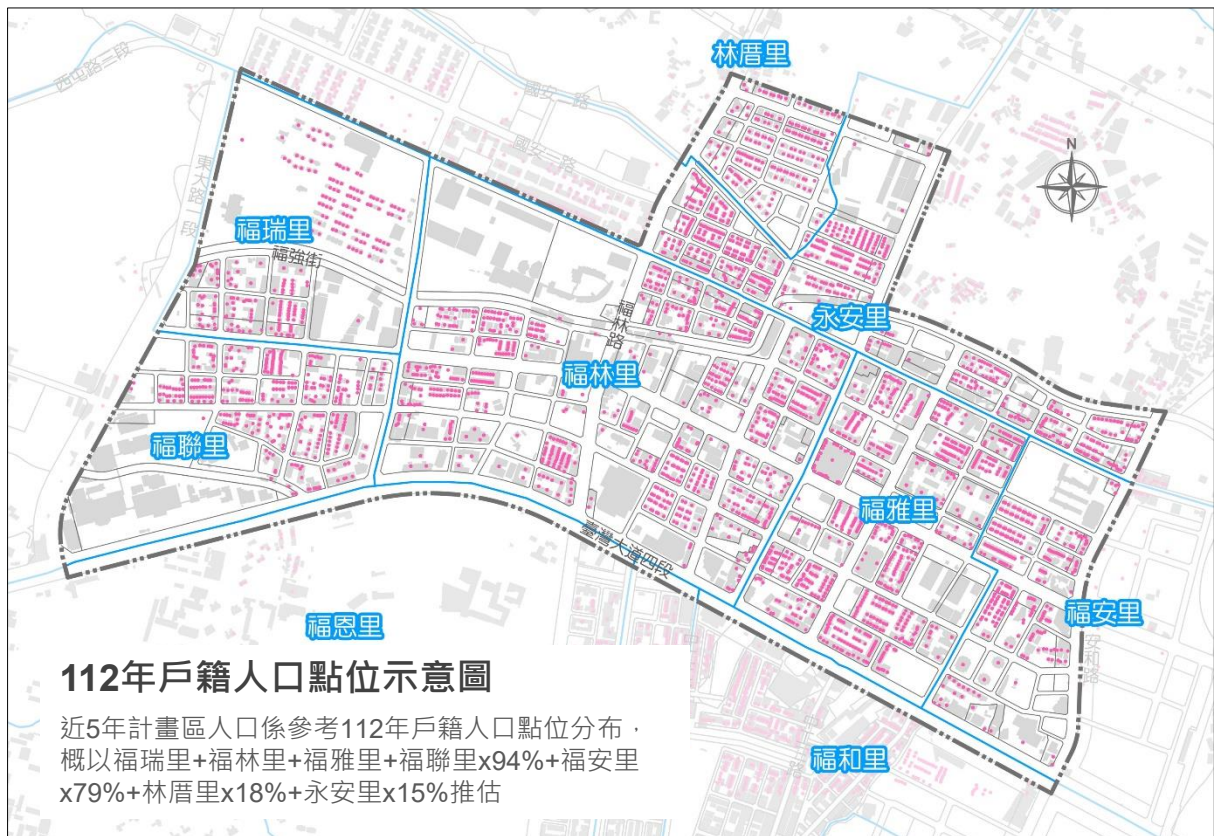
地質敏感區及山坡地範圍示意圖

■ 現況人口發展



109-113年
人口統計

113年戶籍人口約32,143人，近年正成長
計畫區受中科影響，外來人口遷入為主
人口老化情形較不嚴重、勞動力相對充足
 •青壯年71.22%、幼年比例18.11%、老年比例10.66%

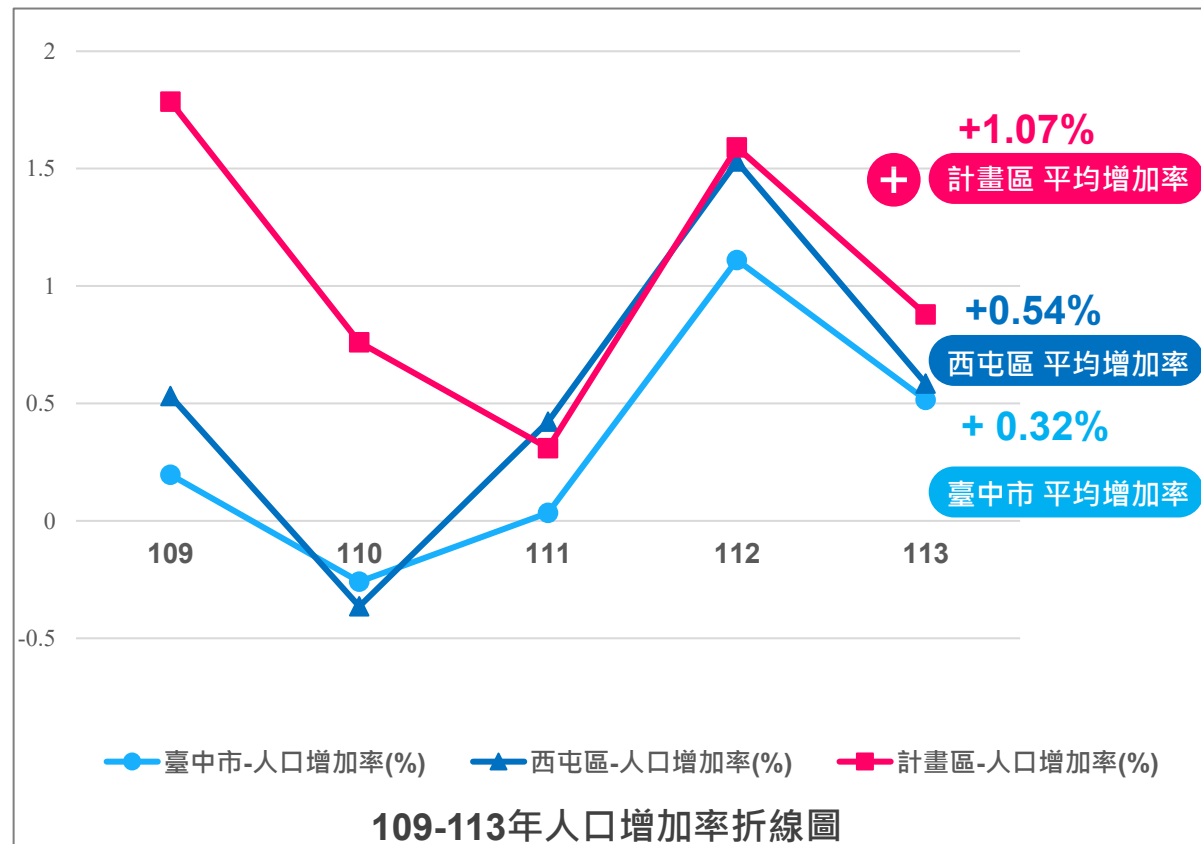


■ 中科園區就業情形



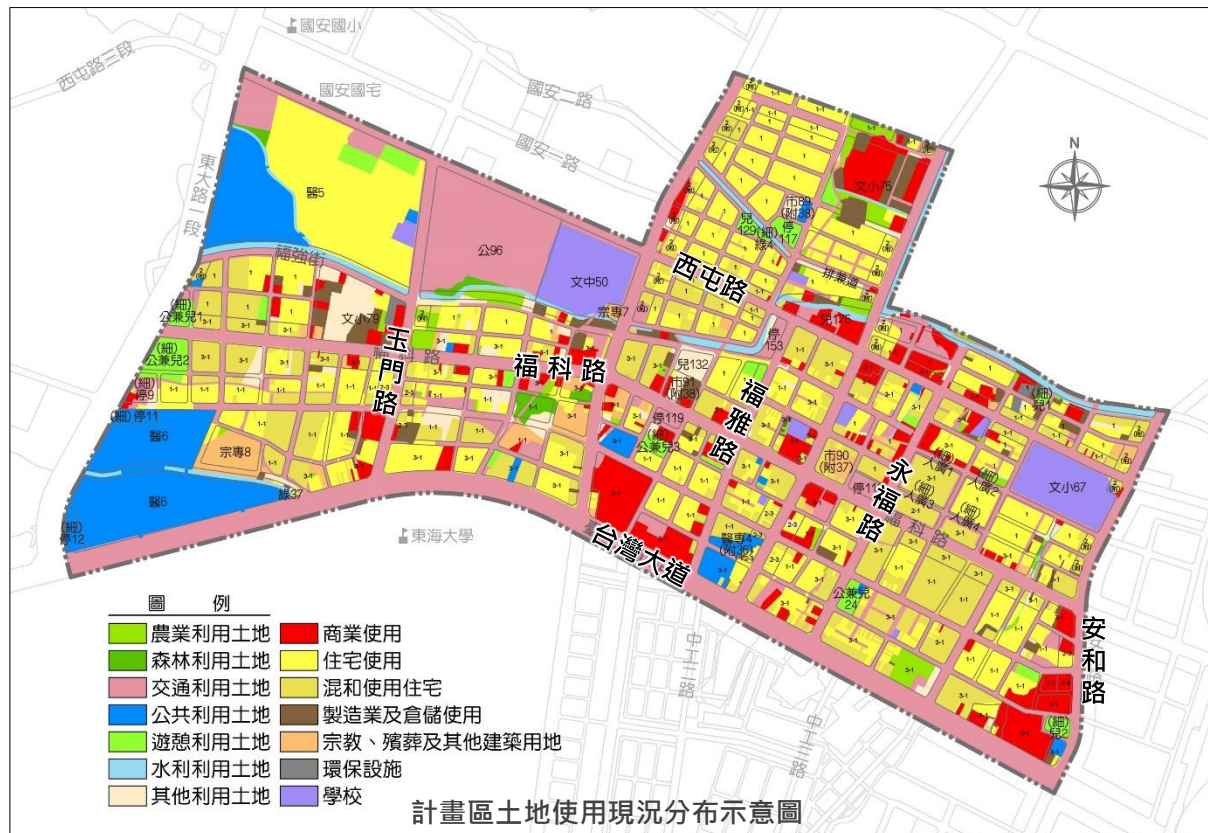
中科
產業發展

中科開發率100%，二期擴建將引進4,500就業人口
 •104-113從業人口，年平均成長率4.66%
 •中科現況：面積465.94公頃，從業人口約4萬人
 •中科二期：增設89.75公頃，預計引進就業人口約4,500人



■ 土地使用現況

- 整體發展率約 **95.10%**
- 住宅區 **95.33%**，未開發土地多在福科路以南
- 商業區 **100.00%**，分布於永福路及福雅路之間以及 臺灣大道與安和路口



資料來源：內政部地政司，113年12月，本案繪製。

■ 房地產交易情形

中古屋
交易均價

109年 **22.85** 萬元/坪
+30%
113年 **29.58** 萬元/坪

預售屋
交易均價

113年
65.28 萬/坪
46.6萬/坪~72.12萬/坪



資料來源：內政部不動產交易實價登錄系統資料，114年1月；本案繪製。

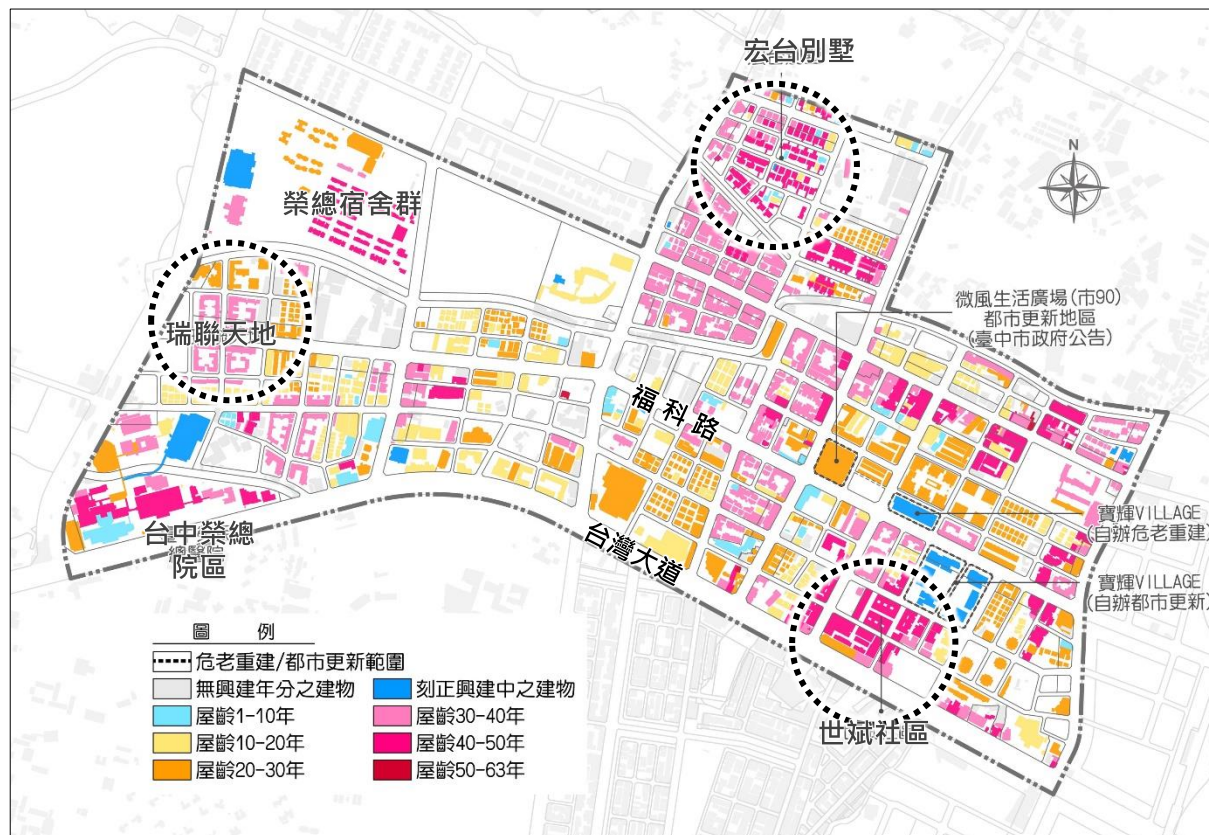
■ 建物使用現況



屋齡30年
以上建物

43.08% 屋齡30年以上建物

- 實施容積管制前興建之建物
- 分布於臺灣大道、福科路及西屯路，如宏台別墅、瑞聯天地社區、世斌社區、臺中榮民總醫院及宿舍



計畫區老舊建物屋齡分布示意圖

■ 建物樓層分布



主要型態

全區77.69% 透天建物(1~5F)

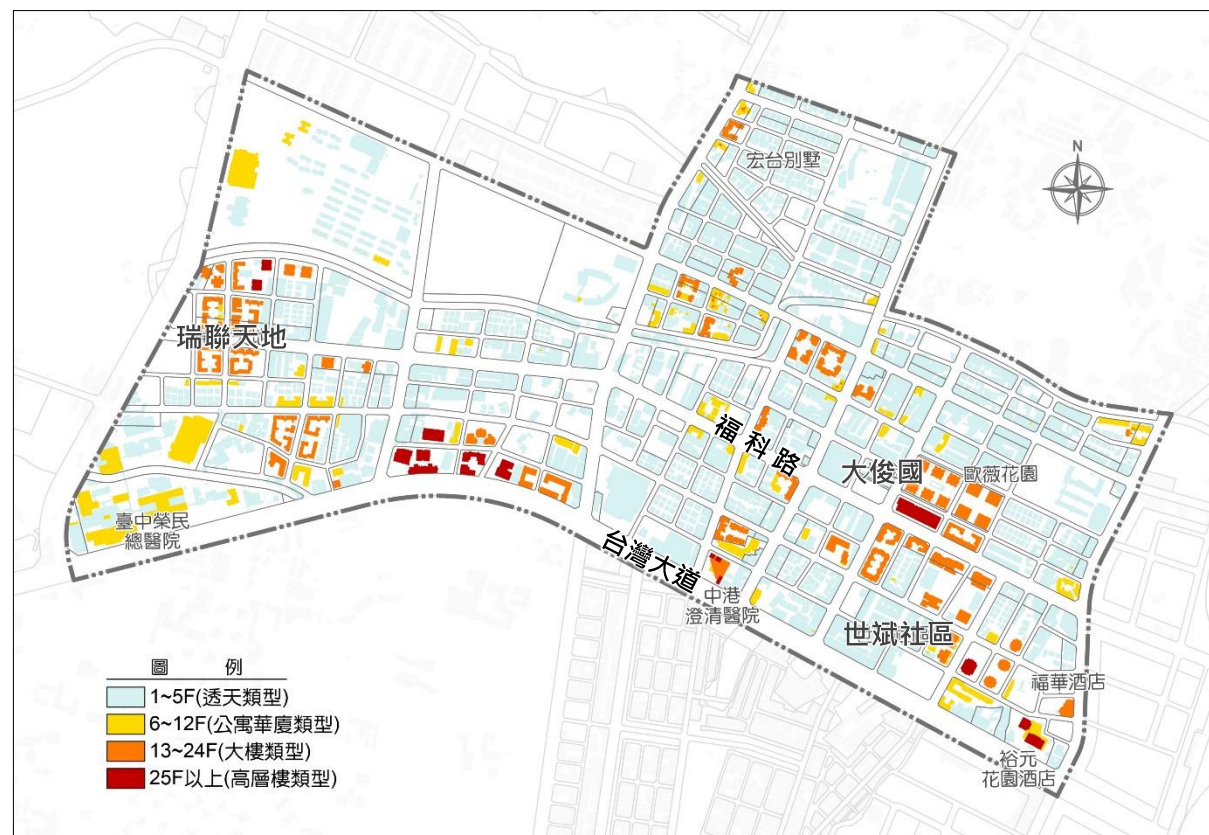
- 北側: 宏台別墅、西屯路沿線
- 南側: 世斌社區、國泰桂冠城堡



大樓+高層

13~24F大樓及部分25F以上高層樓建築

- 福科路及臺灣大道沿線的第3-1種住宅區
- 78~80年，實施容積管制前興建之高樓層集合住宅



計畫區建物樓層分布示意圖

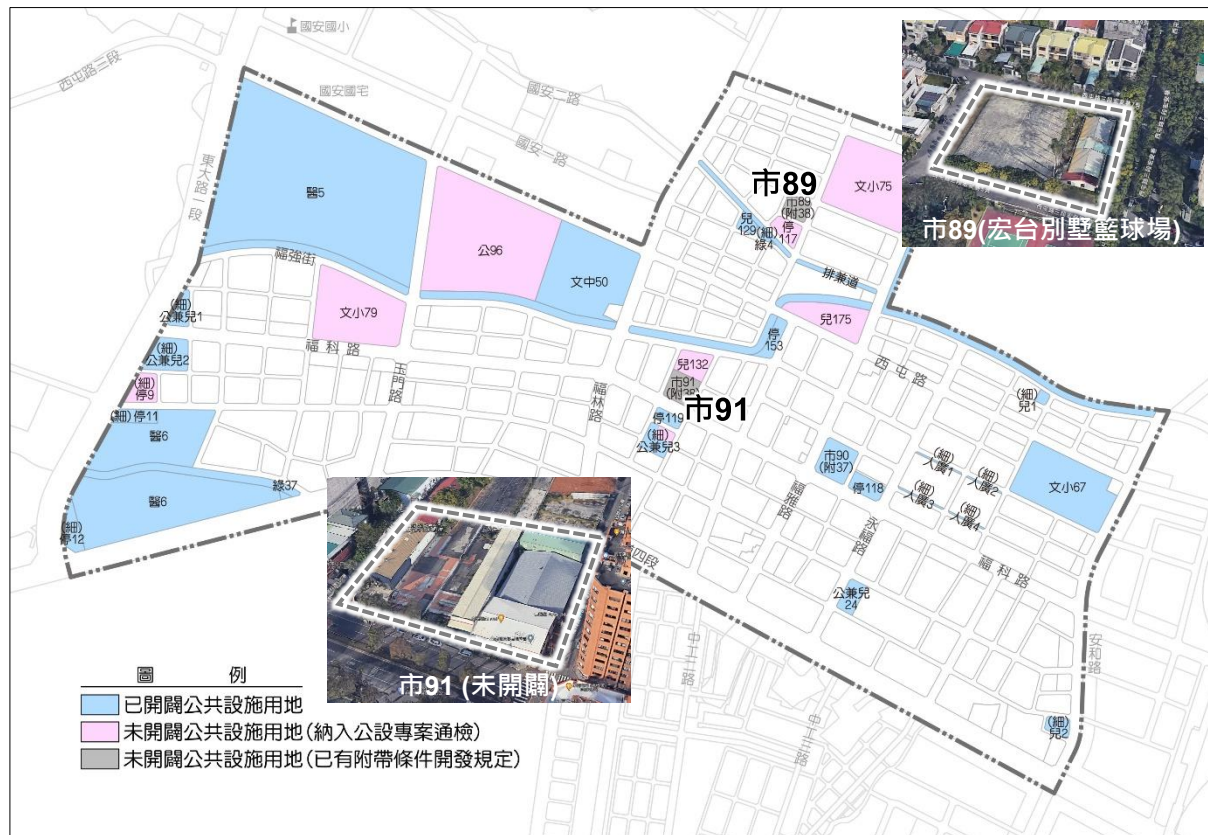
公共設施開闢情形



公共設施用地

塊狀公共設施開闢率**67.88%**，公設通檢辦理中

- 9處未開闢公共設施用地：文小75、文小79、公96、兒132、兒175、停117、細停9、市89、市91
- 市89、市91已訂附帶條件整合開發規定，其餘7處納入公設通檢



計畫區公共設施開闢情形示意圖

土地權屬

約 **51 %**

私有土地
(102.41ha)

包含**5.85%**台糖公司

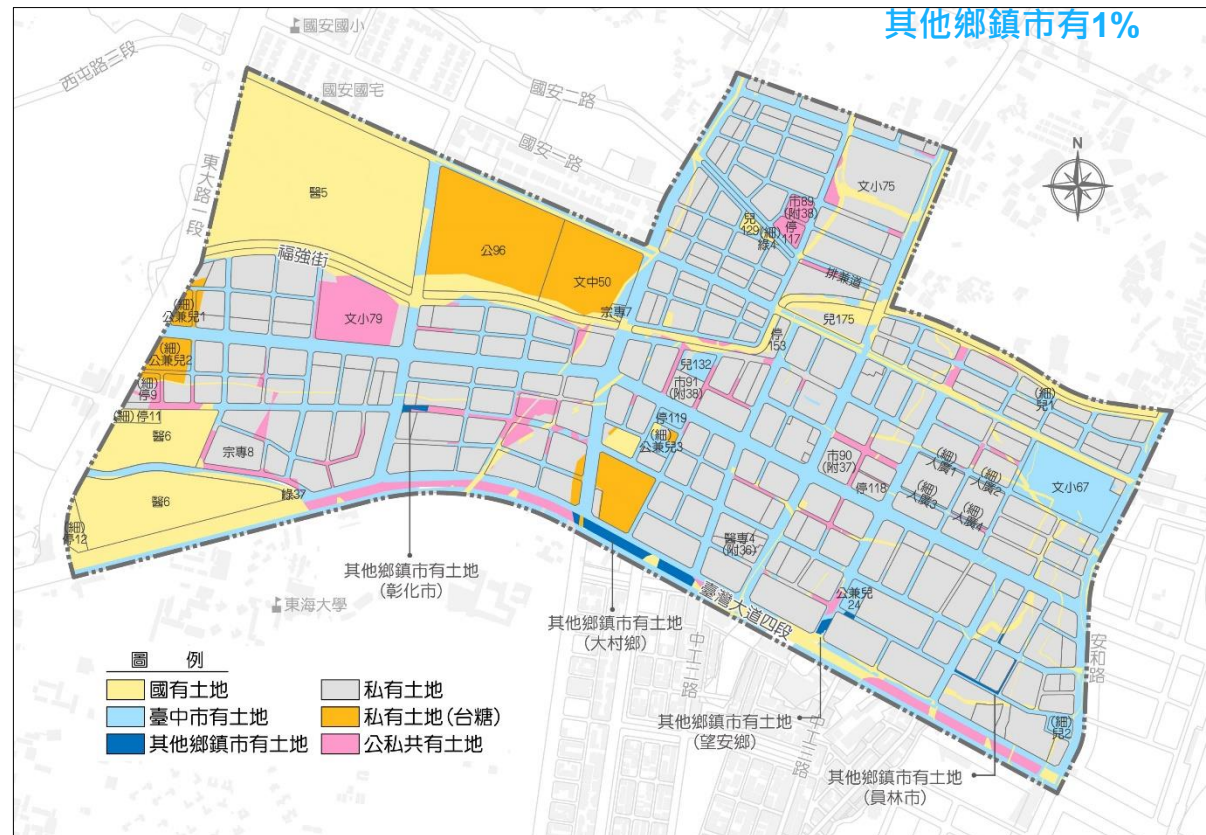
約 **5 %**

公私共有
(9.17ha)

約 **44 %**

公有土地
(86.91 ha)

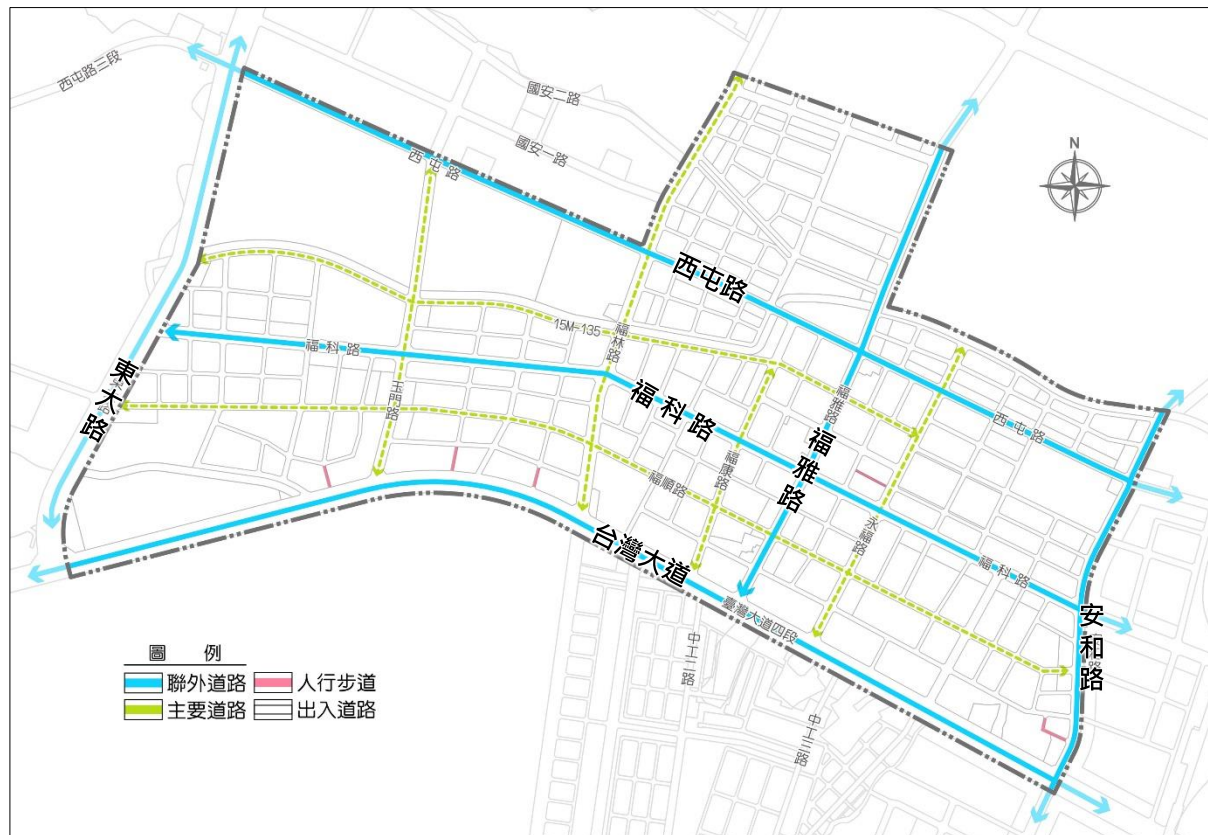
國有**20%**、台中市有**23%**
其他鄉鎮市有**1%**



計畫區土地權屬分布示意圖

■ 道路系統層級

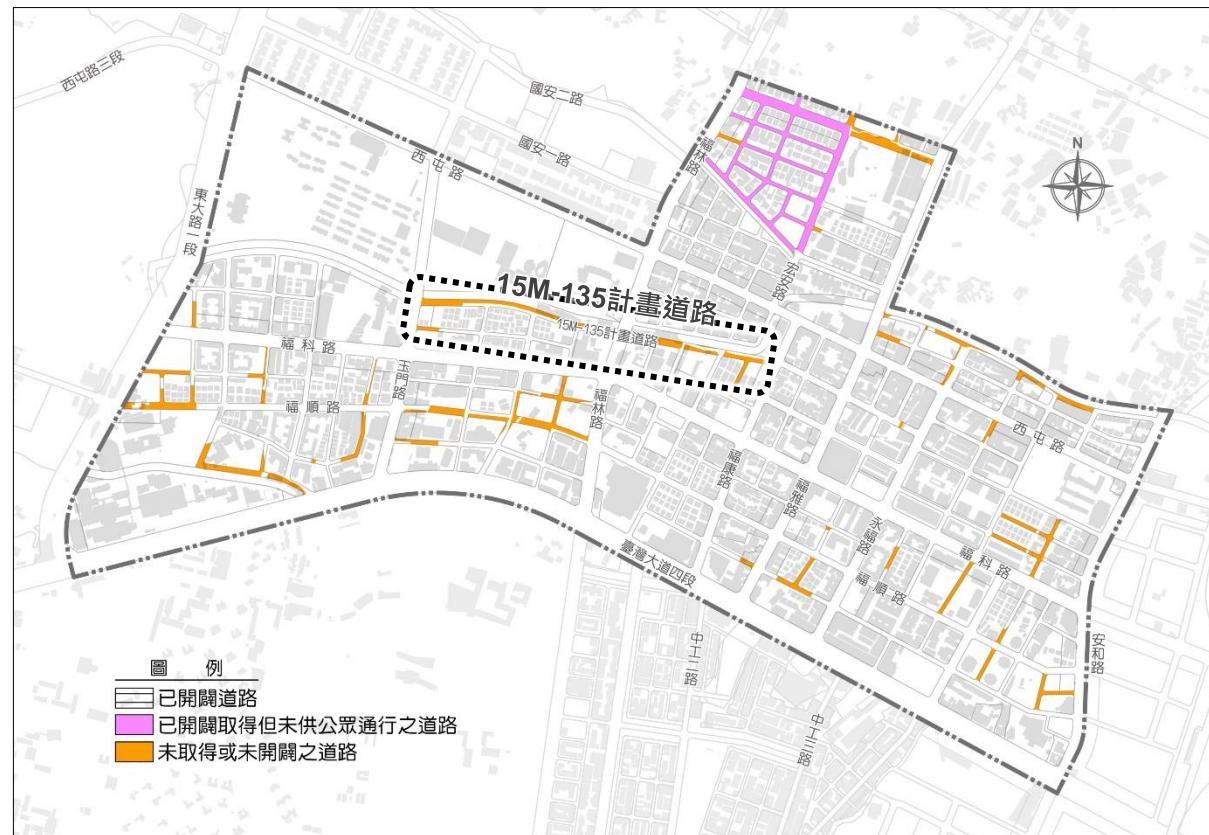
- **聯外道路**：臺灣大道、福科、西屯、東大、福雅、安和路，共6條
- **主要道路**：福林、玉門、永福、福康、福順、15M-135，共6條
- **鄰里出入道路**：主要為細部計畫劃設之12M以下道路，約50條
- **人行步道**：臺灣大道沿線，設5處人行步道用地



計畫區道路系統示意圖

■ 道路開闢情形

- 道路開闢率達**86.49%**
- 聯外道路(20M以上)皆已開闢完成
- 主要道路(15M以上)部分涉及私人土地尚未全線開闢
- 部分道路僅供私人社區使用



計畫區道路開闢情形示意圖

3 實質發展現況

■ 大眾運輸系統



大眾運輸場站

捷運地下化**3**站、公車**35**站點、自行車**20**站點

- 捷運藍線B10、11站之出入口，位於計畫區內道路用地
- 公車路線主要設置聯外道路，其次玉門、福林及永福等主要道路



計畫區大眾運輸系統示意圖

資料來源：本案繪製。

■ 停車空間



路外停車場

5處公有停車場+各民營停車場，共3,672汽車車位

- 榮總北院區（醫5）、榮總附設（醫5、醫6）、榮總第一立停（細停12）、榮總第二立停（細停11）、福安停車場（停119）



路邊停車格

分布在聯外及主要道路，共1,104個汽車車位

- 聯外道路：福科路、西屯路、東大路、福雅路、安和路
- 主要道路：福林路、玉門路、永福路、福康路、福順路



計畫區停車空間分布示意圖

資料來源：臺中市政府交通網，114年1月；本案彙整。

3 初步課題構想

- 一、整體性課題
- 二、土地使用面向
- 三、公共設施面向
- 四、交通運輸面向
- 五、環境管理與都市防災面向

課題1 上位計畫指導與整體發展下計畫區定位需再檢討修正

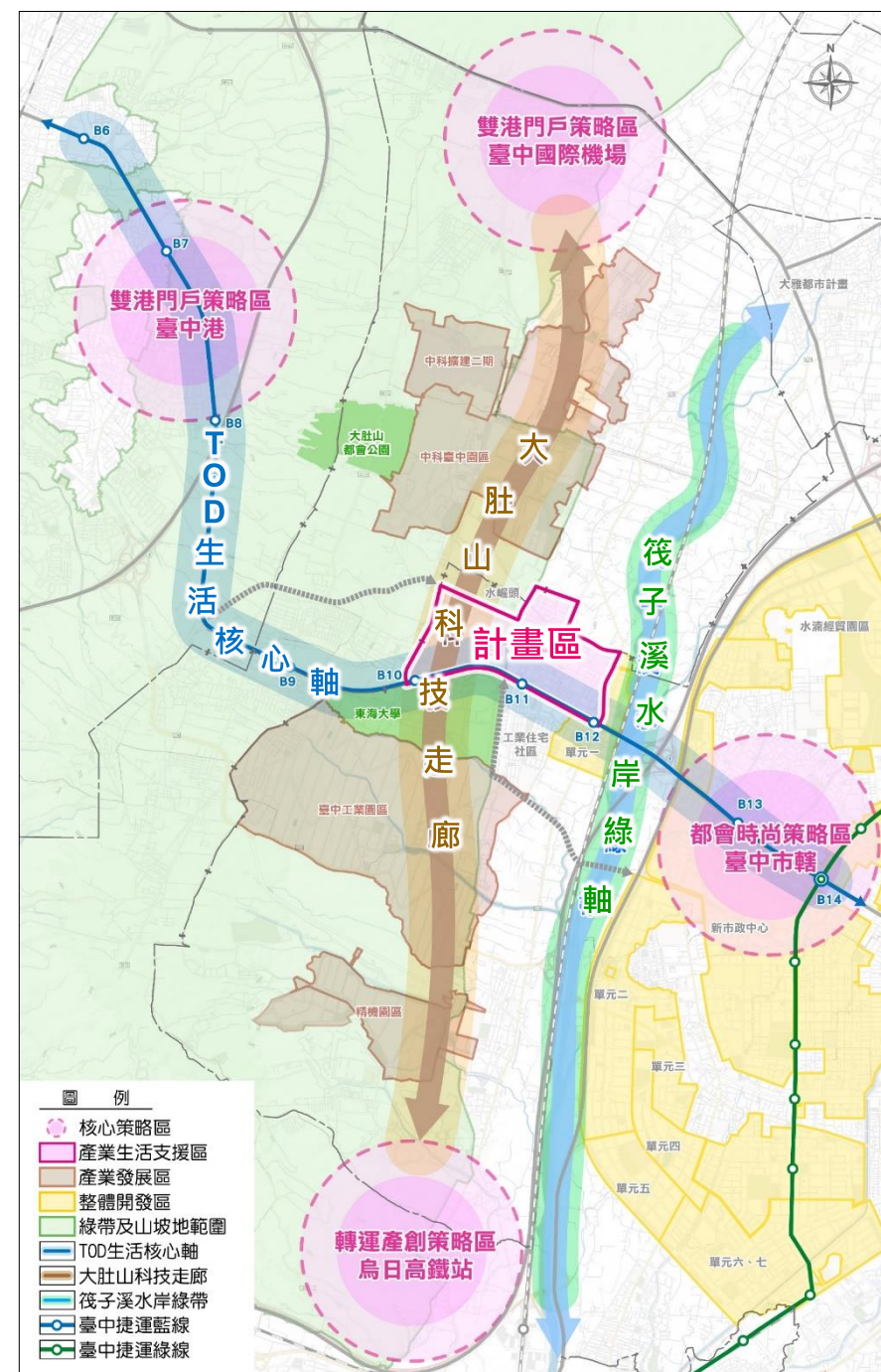
- 臺中市國土計畫之指導
- 臺中市主要計畫第四次通盤檢討之指導



- 都會時尚策略區
- 住宅-都更+危老重建
- 交通-未來捷運藍線

- 目標：永續適居城市
- 大肚山科技走廊
- 產業支援生活區
- TOD生活次核心

- 如何回應捷運藍線TOD發展趨勢
- 場站周邊建構與管制
- 實現大肚山科技走廊之產業支援生活區



上位計畫指導與整體發展課題示意圖

1 整體發展定位 - 大肚山科技走廊上的永續適居家園

構想 透過捷運藍線契機，落實TOD永續適居之發展願景



計畫區發展定位與目標示意圖

課題1 中科二期擴建計畫帶動周邊住宅需求

- 推估實際活動人口已超出計畫人口
- 預期中科二期引入活動人口，地區住宅需求增加



中科二期衍生人口及周邊住宅餘量示意圖

課題2 核定捷運藍線計畫，亟待預做TOD發展準備

- 場站周邊有待調整為適切TOD發展之體質



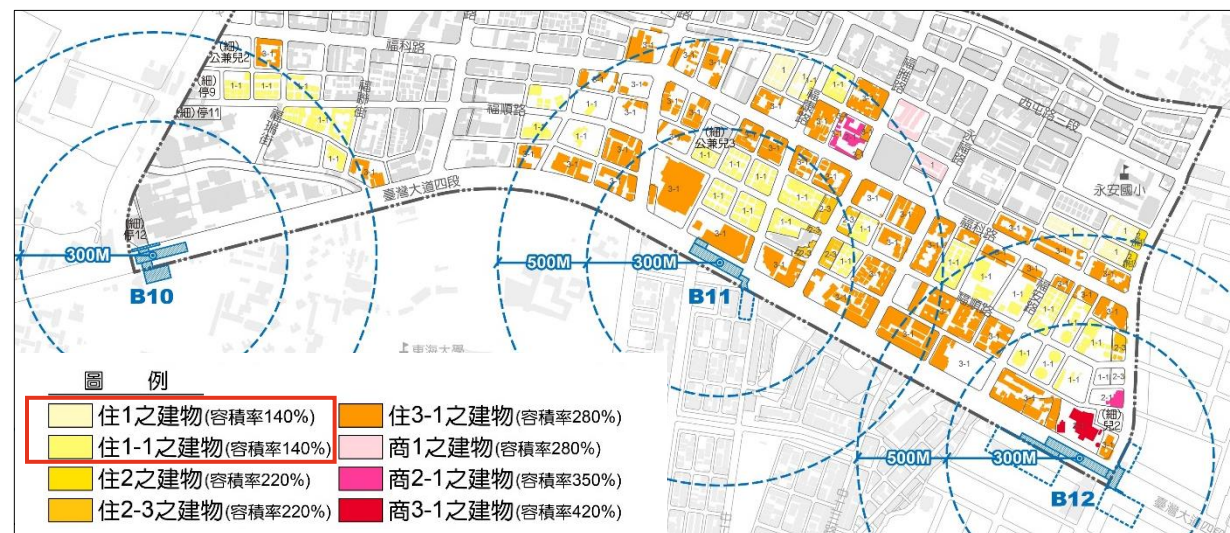
前次通檢
增訂土管要點#19



除住宅外，僅能作
幼兒園及托兒所



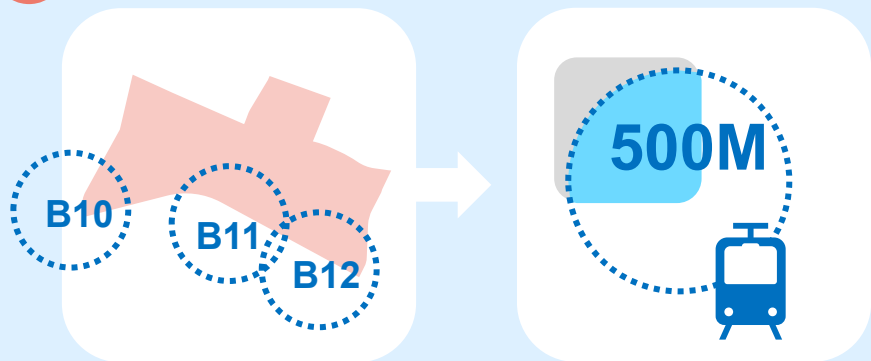
不得作為大型商場
及大型飲食店



計畫區周邊場站半徑500M範圍內土地使用強度示意圖

構想 TOD導向的土地使用管制 – 配合捷運藍線主要計畫案之指導原則

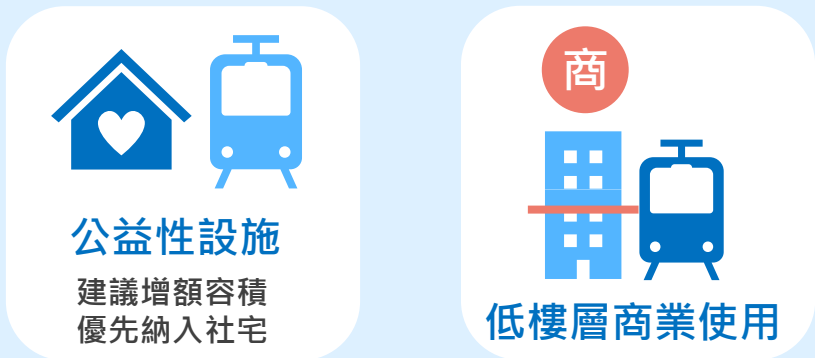
1 指認TOD發展區範圍



2 放寬容積移轉限制，提高場站周邊使用強度



3 增額容積機制，回饋公益性設施、混合使用



4 改善場站周邊步行環境，提高建築退縮寬度



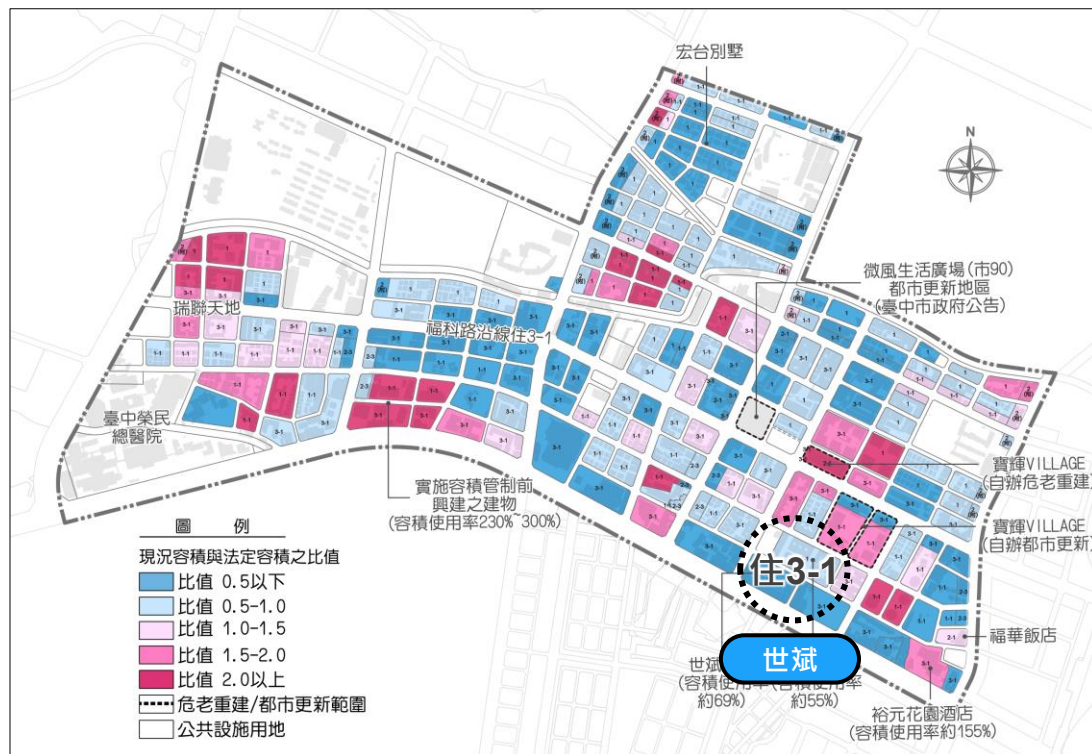
2 土地使用面向 (2/2)

課題3

部分建物屋齡老舊，且發展未達計畫管制強度，如何引導地區再發展 促進土地有效利用



- 約43%建物屋齡已屆30年以上
- 部分建物現況容積使用未達法定容積，土地未有效利用



計畫區建物容積使用分析示意圖

構想

配合政策檢討方向，輔導計畫區老舊建物更新或重建

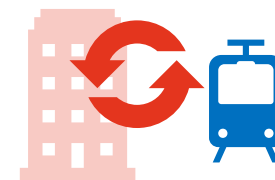
1 多元協助措施，加速辦理都更及危老



配合加速辦理
配合重大建設發展

- 透過重建獎勵及多元協助措施，加速辦理都市更新及危老建築改善
- 現行計畫訂定之全市性老舊建物重建獎勵
- 臺中市政府之都更危老輔導團

2 劃定策略性都市更新地區



劃定都更地區
勘選場站周邊老舊地區

- 都市更新條例#8，建議配合重大建設發展劃定策略性更新地區
- 盤點超過40年之老舊社區，位於捷運藍線500M範圍內，為TOD重要發展軸帶

註：實際內容應以臺中市政府核定之捷運藍線主要計畫內容為準。

課題1

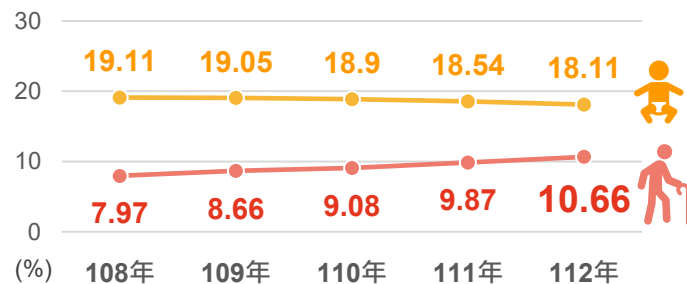
因應高齡化及就醫活動人口，
如何建構高齡友善環境

- 高齡人口比例逐年上升，
有待檢視高齡居住及公設等機能
- 計畫區醫院醫療服務量逐年上升

課題2

人口快速增長，公共設施服務
量能仍顯不足

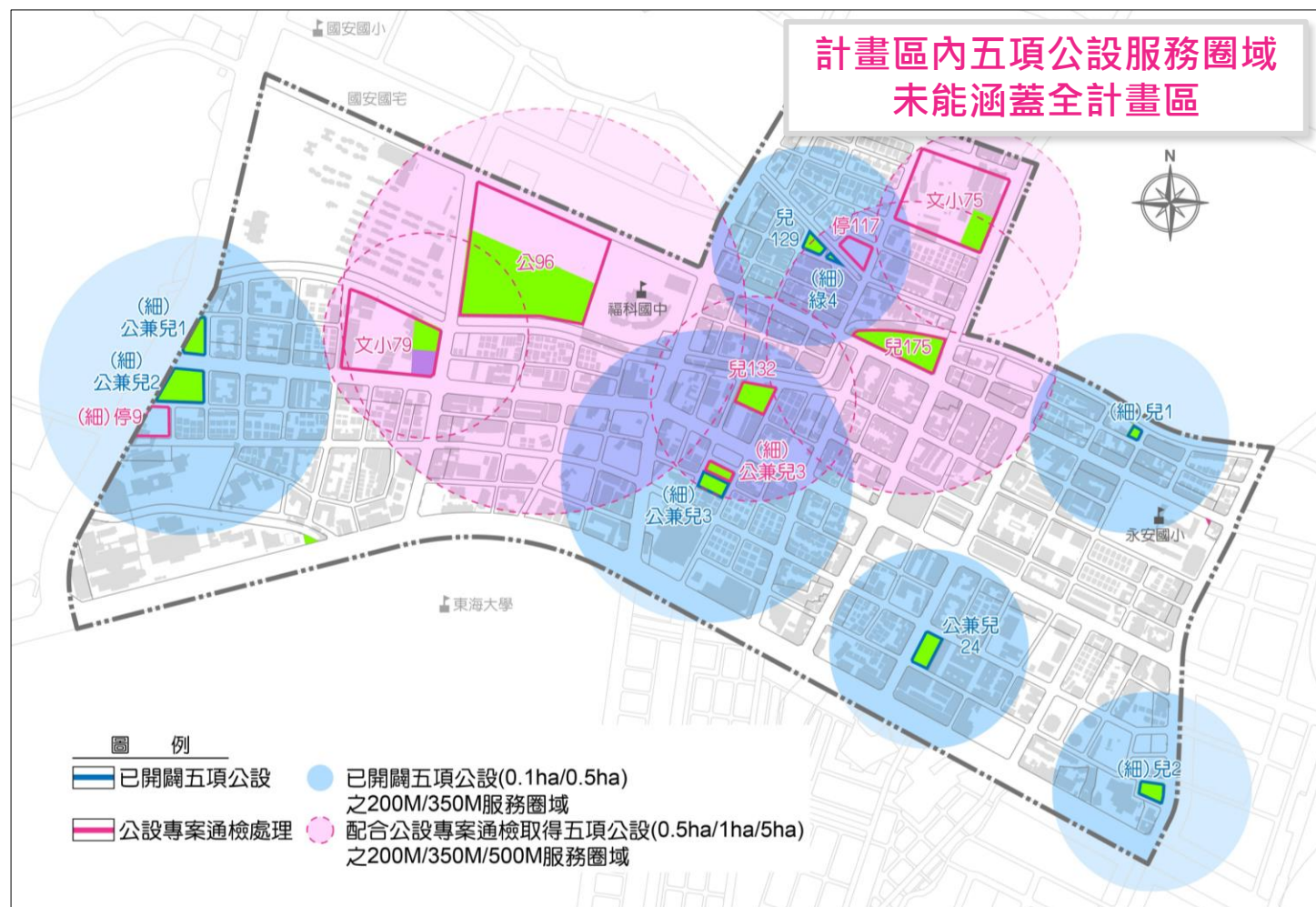
- 計畫區人均綠地面積，低於臺中市
主要計畫區平均值
- 配合公共設施通盤檢討解編，相關
配套有待提升



西屯區醫療服務量
佔全市13.35%



台中榮總-擴建
第三醫療大樓



構想 回饋公益性設施、引導公設多元使用

1 放寬場站周邊容移限制，回饋公益性設施



2 公共設施彈性使用、多目標及複合使用



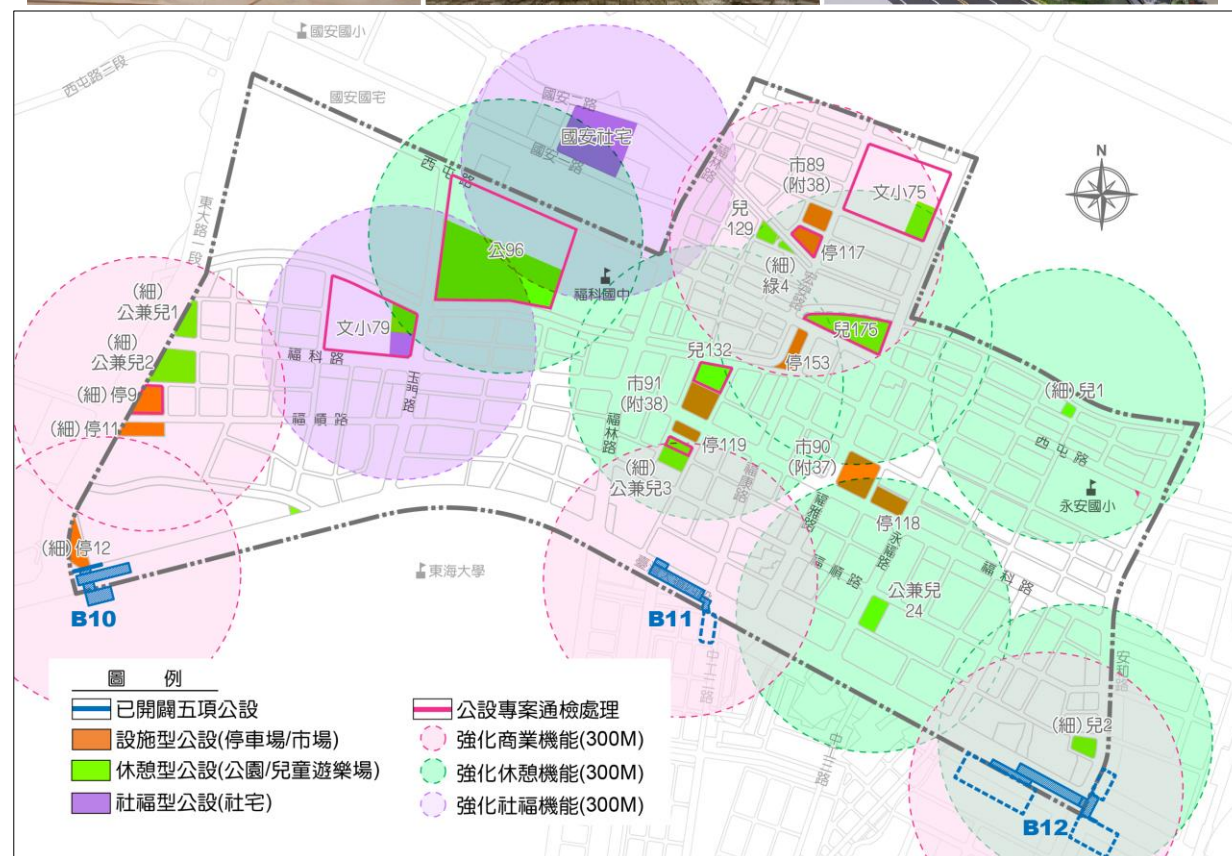
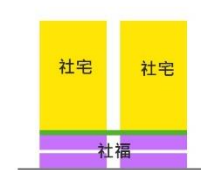
設施型公設-複合使用



休憩型公設-多元利用

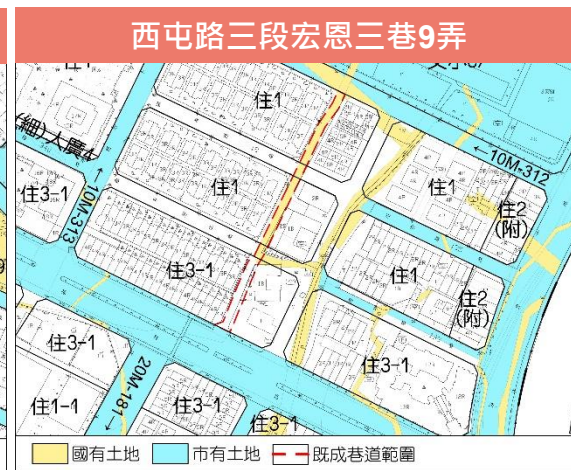


社福型公設-共好服務



課題1 計畫道路存廢、公益性尚待檢討

- 既成巷道與計畫道路範圍不符
- 已取得計畫道路，被私人占用未開放公共通行
- 未取得計畫道路，成為社區內部通道或開放空間



課題2 重大設施陸續興建，人本交通環境如何塑造

可符合TOD人本環境 ✓



B10站
(醫療衛生機構用地)

難符未來人流步行需求 ✗



B11、B12站
(住3-1)



B11、B12站
(部分住3-1、商3-1)



構想 落實引導大眾運輸使用、營造友善人行

1 未取得道路優先開闢，高差路段留設人行通路



未取得道路

建議市府
優先取得土地開闢



無法銜接路段

優先留設
人行通路為原則

2 場站周邊+臺灣大道沿線，擴大建築退縮+人行淨寬



友善步行環境

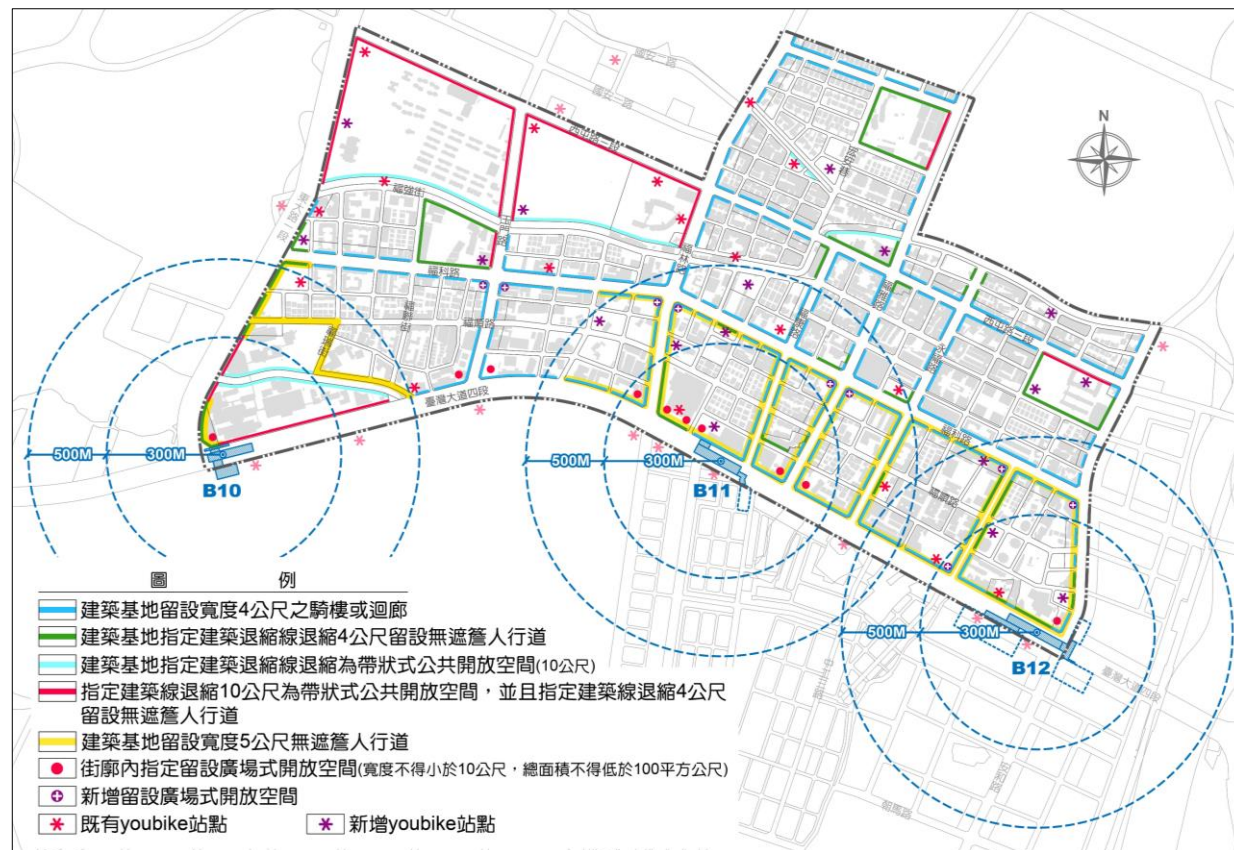
勘選行人友善區預
留YouBike站點



5M

無遮簷人行道

建議申請
增額容積基地



計畫區場站周邊建築退縮及指定留設開放空間位置建議示意圖

5 環境管理與都市防災面向

課題1 都市防救災系統尚存安全隱憂

- 道路系統因地形高程尚有斷裂點，淪為畸零空間影響防救災動線
- 計畫區部分老舊建物周邊道路狹小，影響地區防救災通行

課題2

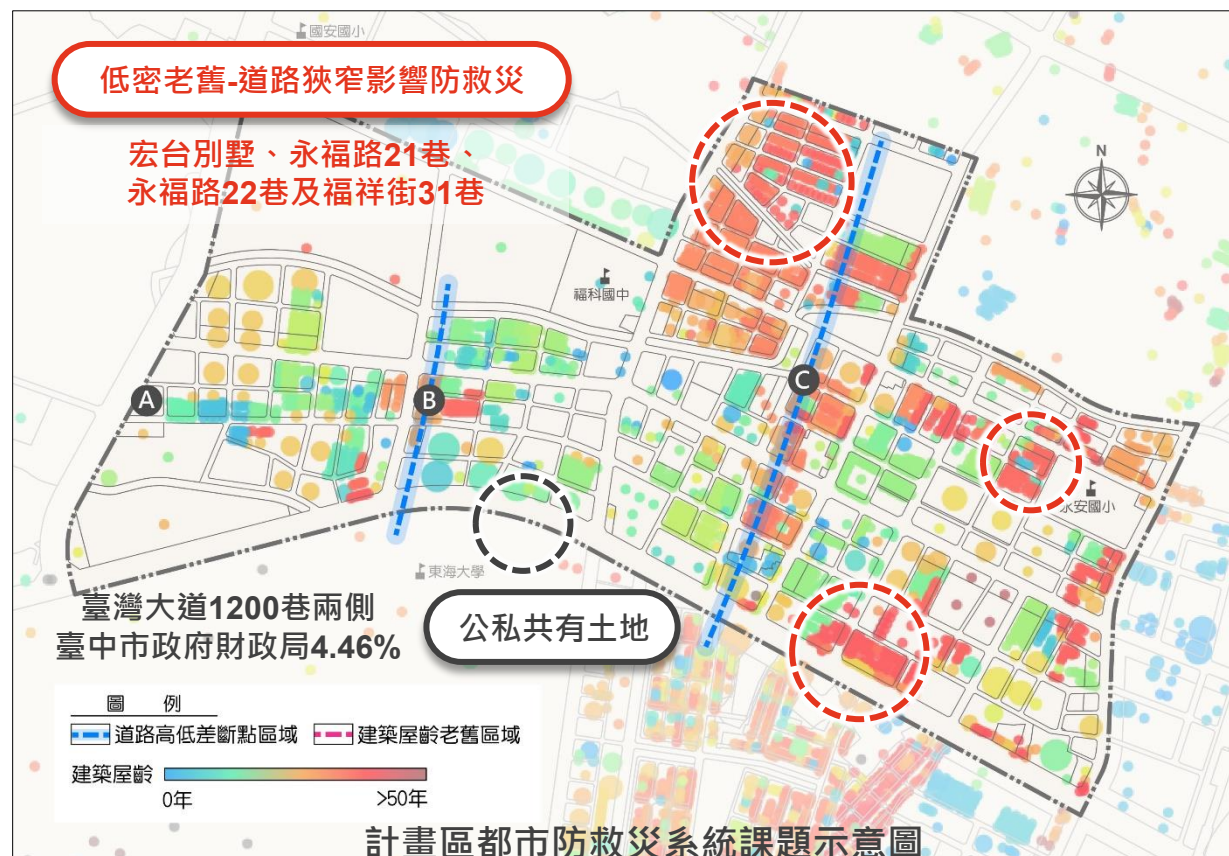
低度利用及缺乏管理土地影響都市環境景觀

- 藍綠帶系統缺乏整體規劃
- 閒置土地未有效利用且影響都市景觀

課題3

2050淨零碳排目標如何實踐於都市空間規劃

- 土地使用分區管制要點，尚待接軌淨零相關自治條例





透過捷運藍線，引導土地朝TOD緊湊發展

- 提高立體化及都更重建誘因
- 土地混合使用，低樓層商業及公益性設施
- 留設無遮簷人行道及街角廣場



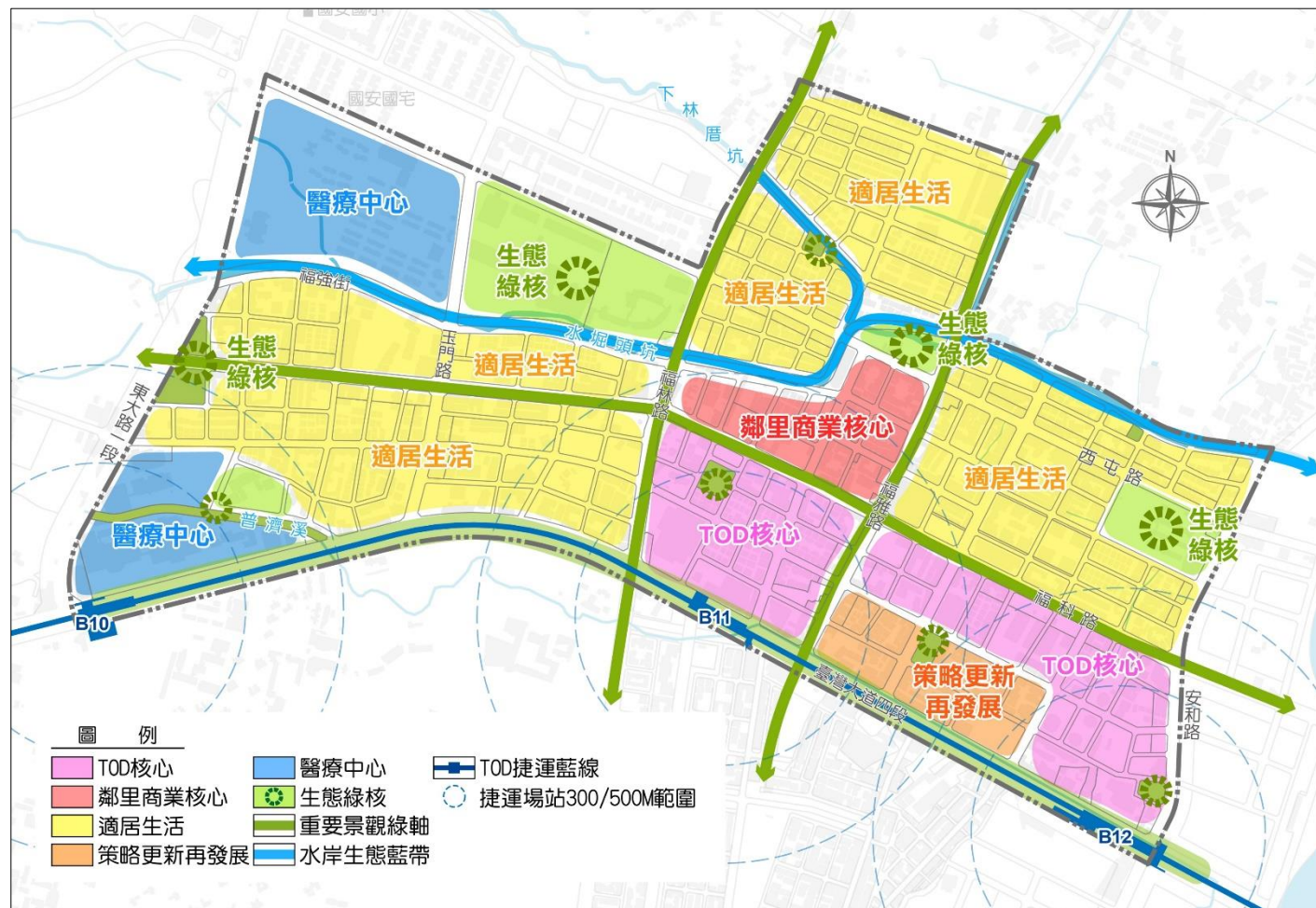
指認適居住宅地區，優先投入與活化公設

- 因應高齡化，健全各項軟硬體服務
- 輔導老舊建物更新及重建，完善住商機能
- 優先開闢重要公設，朝複合多元及社福使用



串聯重要藍帶綠地，營造永續淨零環境

- 鼓勵興建綠建築及近零碳建築
- 建構景觀藍帶綠網，畸零空間及街道公園化
- 優先暢通防救災動線，營造友善人本環境



計畫區分區定位與機能構想示意圖

4 意見表達

一、意見表達時機

二、意見表達方式

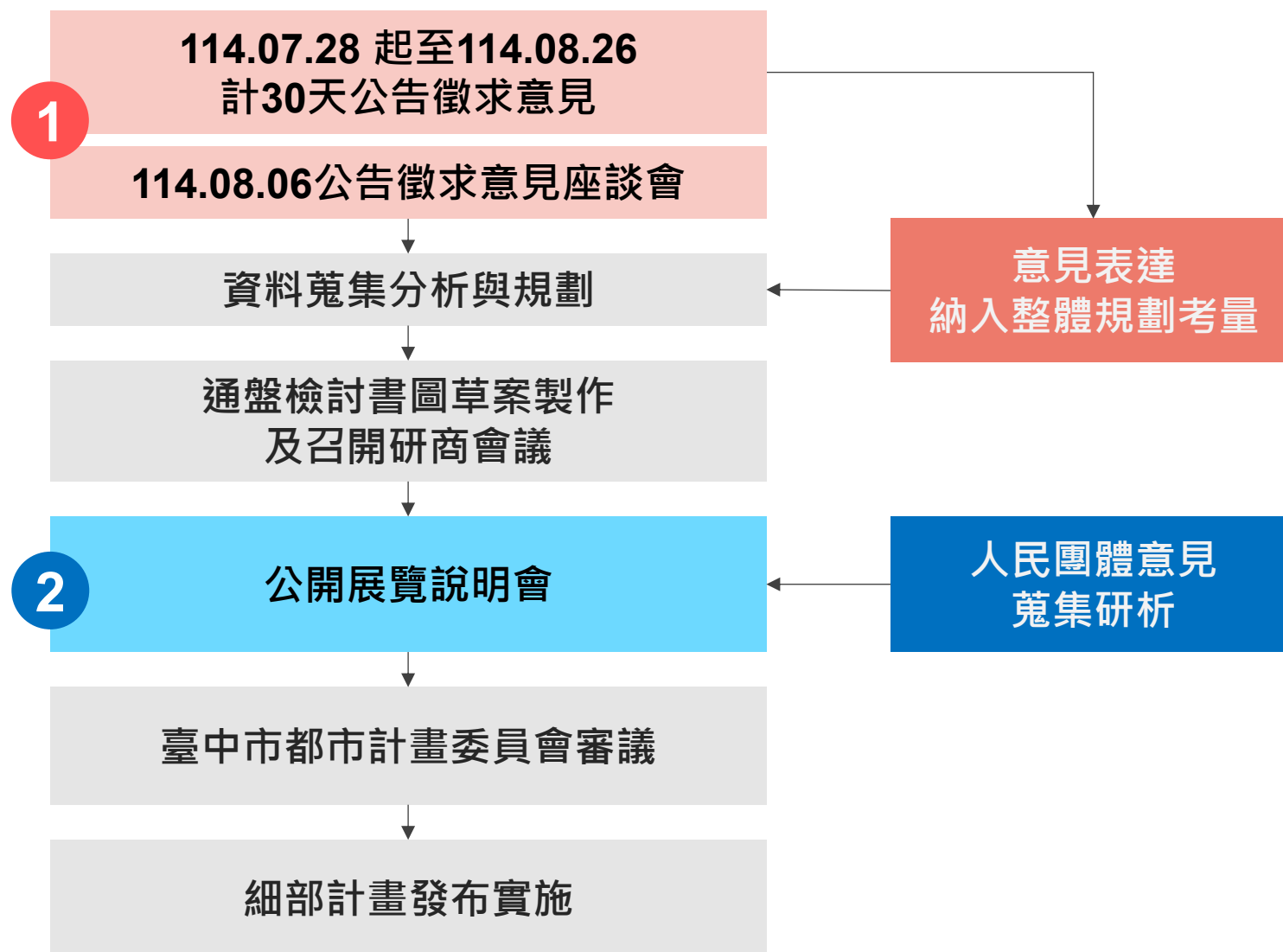
1 意見表達時機

■ 公告徵求意見階段

民眾可於**規劃期間提出意見**，
相關意見將納入通盤檢討規劃草案研析

■ 草案公開展覽階段

後續**通盤檢討書圖草案**公開展覽
階段將再舉行說明會，民眾可再
針對**草案內容提出意見**



2 意見表達方式

- 可電詢或親洽**臺中市政府都市發展局城鄉計畫科**
- 任何公民或團體對於本案如有意見，得於**公告期間 (114年7月28日起三十日)**內以書面載明姓名（單位）、聯絡地址及建議事項、變更位置理由、地籍圖說等資料一式**3**份，向本府都市發展局提出，俾供規劃之參考。
- **陳情意見表**可向本府都市發展局**城鄉計畫科**索取，亦可由您**自行影印**書寫。

變更臺中市都市計畫（福安里附近）細部計畫（第四次通盤檢討）案 公開徵求意見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： 段 小段 地號		
	二、門牌號碼： 路 段 街 巷 弄 號 樓		

填表時請注意：

- 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，得於公開徵求意見及公開展覽期間內，以書面載明姓名（單位）、聯絡地址及陳情位置、建議事項、變更理由、地籍圖說等資料 1 式 3 份，向本府都市發展局提出意見，俾供本案規劃作業之參考。
- 五、陳情意見可親送或寄至臺中市政府都市發展局城鄉計畫科，地址：臺中市西屯區文心路二段 588 號，電話：(04) 22289111 轉分機 65200。



本府都市發展局
網站 QRcode

陳情人或團體代表：

簽章

聯絡電話：

聯絡地址：



簡報結束 敬請指教

