



台糖公司臺中廠區 商業區招商計畫



報告單位 

台灣糖業股份有限公司中彰區處

106年 08 月 18 日



簡報大綱



一、前言

二、基地概述

一、前言

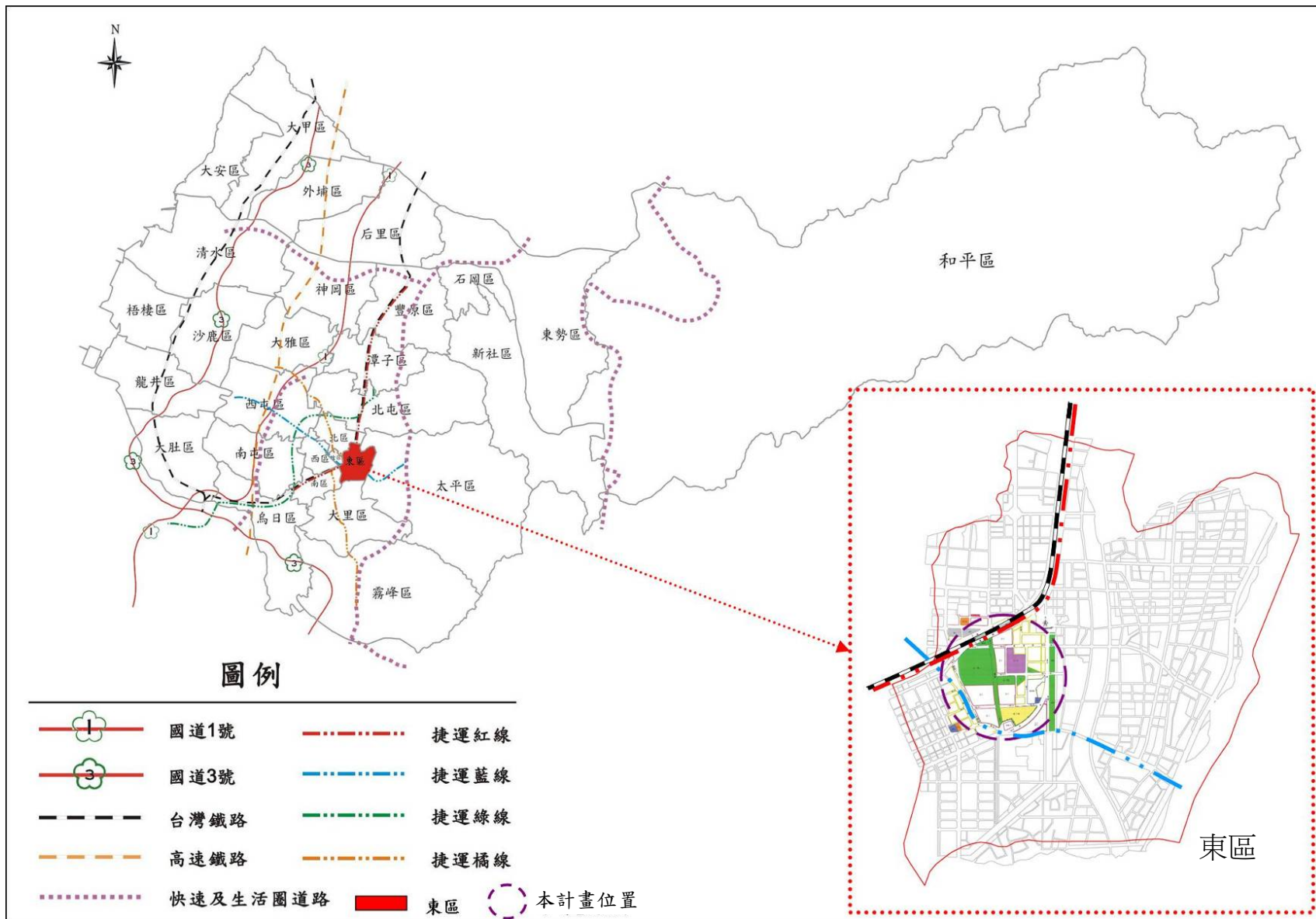
- 2016年臺中車站特區600億重大建設全部到位，包括臺中都會區鐵路高架捷運化、臺中新火車站、國際級「李方集團艾美酒店」、南山人壽斥資18億打造的「陽光廣場」與「勝利廣場」等重大建設，預計陸續完工啟用。(中時電子報)





- ❖ 台糖臺中廠區位於臺中車站東南方，經臺中市政府辦理區段徵收開發及都市計畫變更為商業區土地面積約8.88公頃，台糖公司領回約7.7公頃，分屬第2-1種商業區及第3-1種商業區，建蔽率70%，容積率350%及420%。
- ❖ 本基地除單一地主之優勢外，周遭興建辦理之重大交通建設及開發計畫，更是一大利多，另本基地內有廣大湖泊公園及寬闊綠園道，為市區極稀有精華土地。

臺灣中部 東區新明珠



鄰近重大建設開發計畫

交通建設

- 都會區 **鐵路高架捷運化** (105.10.16第一階段通車)
- 鐵路高架化 **都市縫合** 計畫
- 都會區 **捷運路網**

土地開發

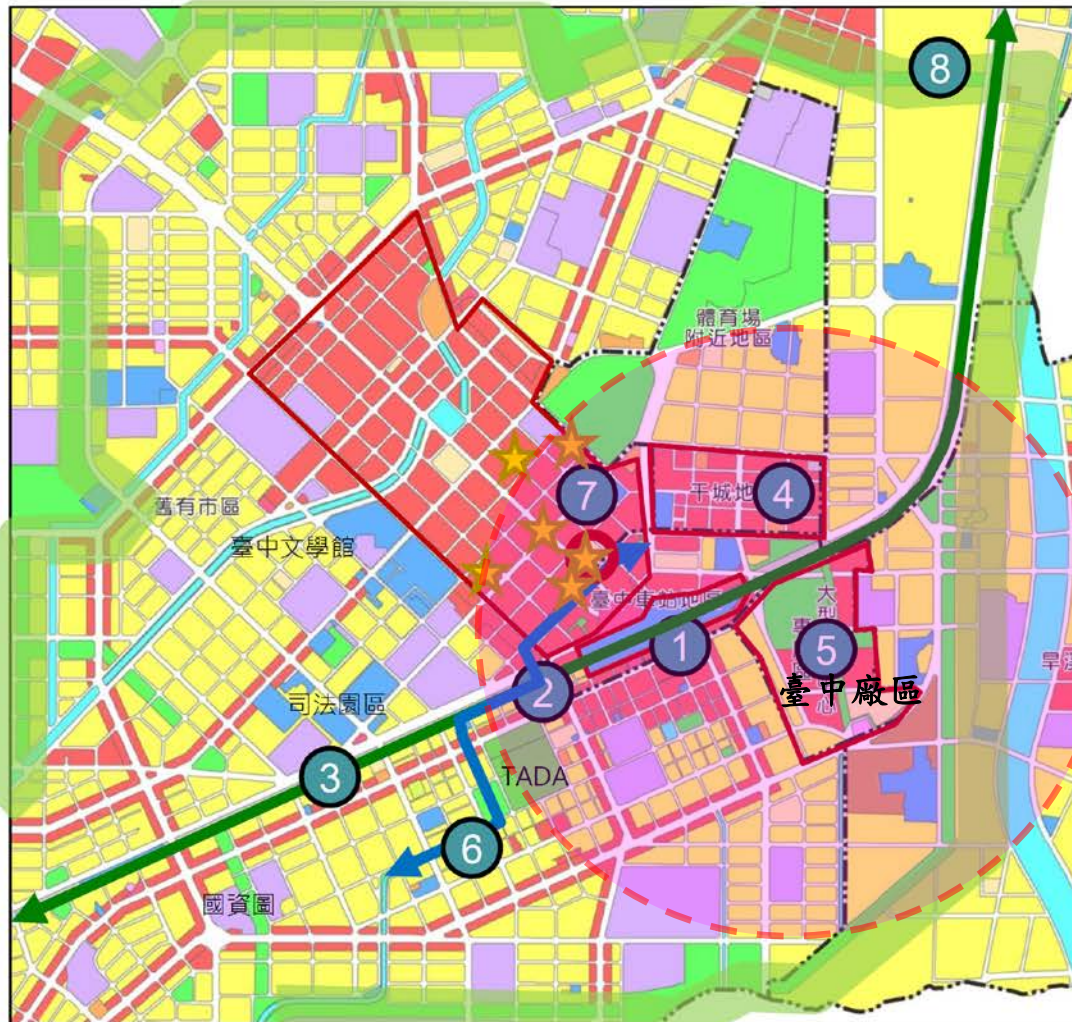
- **干城商業區** 開發計畫
- **體二用地** 都市更新計畫
- 臺中車站 **聯合開發** 計畫

- 提升交通樞紐重要性
- 消弭鐵路造成空間隔閡
- **串聯** 體二用地、干城商業區、臺中車站區及本計畫區之『**黃金軸線**』，為有廣度的公共設施、有深度的都市發展、市中心繁華再現。



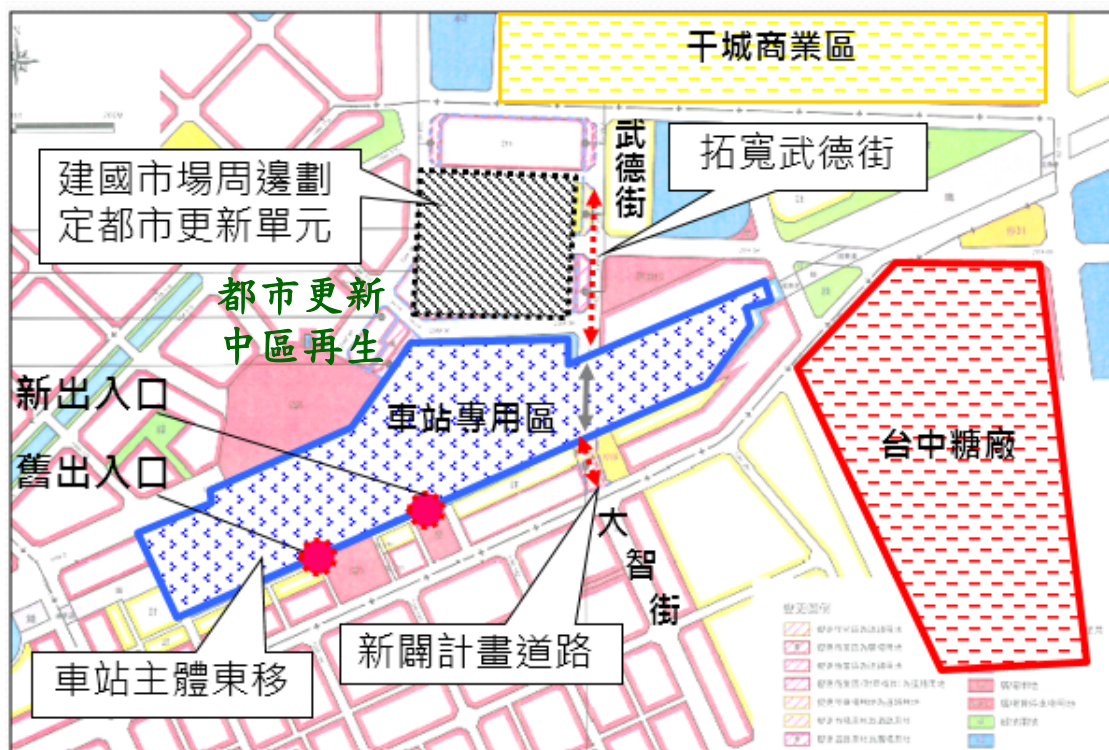
鄰近重大建設開發計畫

- 配合鐵路高架捷運化，干城商業區結合本公司臺中廠區，串聯完善的公共建設及都市發展，加速創造東區土地投資開發商機。



- ①臺中火車站區開發
- ②綠空鐵道軸線計畫
- ③鐵路高架騰空綠廊
- ④干城商業區
- ⑤臺糖生態湖
- ⑥綠川環境營造計畫
- ⑦東協廣場
- ⑧文化城中城計畫
- ⑨舊城區都市更新輔導計畫★

- 臺中車站東移，舊站將以鐵道文化園區方式規劃，留設大面積廣場，搭配客運站形成交通核心，透過鐵路屏障之解除，進行整體性規劃，以提高土地利用效能。

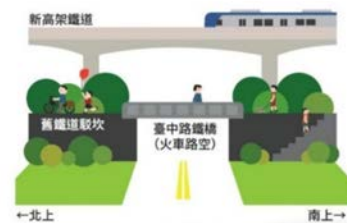


資料來源：「變更台中市都市計畫主要計畫(不包括大坑風景區)(配合台中都會區鐵路高架化計畫-台中車站地區)」



台中車站新站示意圖

- 「綠空鐵道軸線計畫」串連糖廠園區與舊鐵道綠廊，西至刑務所園區，經臺中文創產業園區、20號倉庫及鐵道園區等景點，規劃舊鐵道進行綠化，形成俯瞰城市的綠色步行空間，帶動更豐富人文藝術氣息。



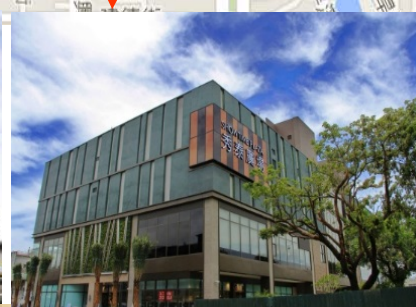
周邊大型商場開發案



李方艾美酒店



大魯閣新時代購物中心



showtime廣場



建國市場

- ◆李方艾美酒店 規劃228間客房及3個餐飲空間、大型宴會廳、健身房及會議廳等使用空間的國際連鎖飯店(預計107年開幕)。
- ◆大魯閣新時代購物中心 以運動娛樂、親子休閒及美食購物為主之購物中心，商業面積計2.65萬坪(營業中)。
- ◆showtime廣場 影城、餐飲、百貨、休閒娛樂、潮流時尚及逛街購物等商場，樓地板面積1.36萬坪(營業中)。
- ◆建國市場 市府興建地上4層樓建築(3~4樓為停車場)是目前臺中最大的傳統市場(105.9.20啟用，營業中)。

臺灣中部 東區新明珠



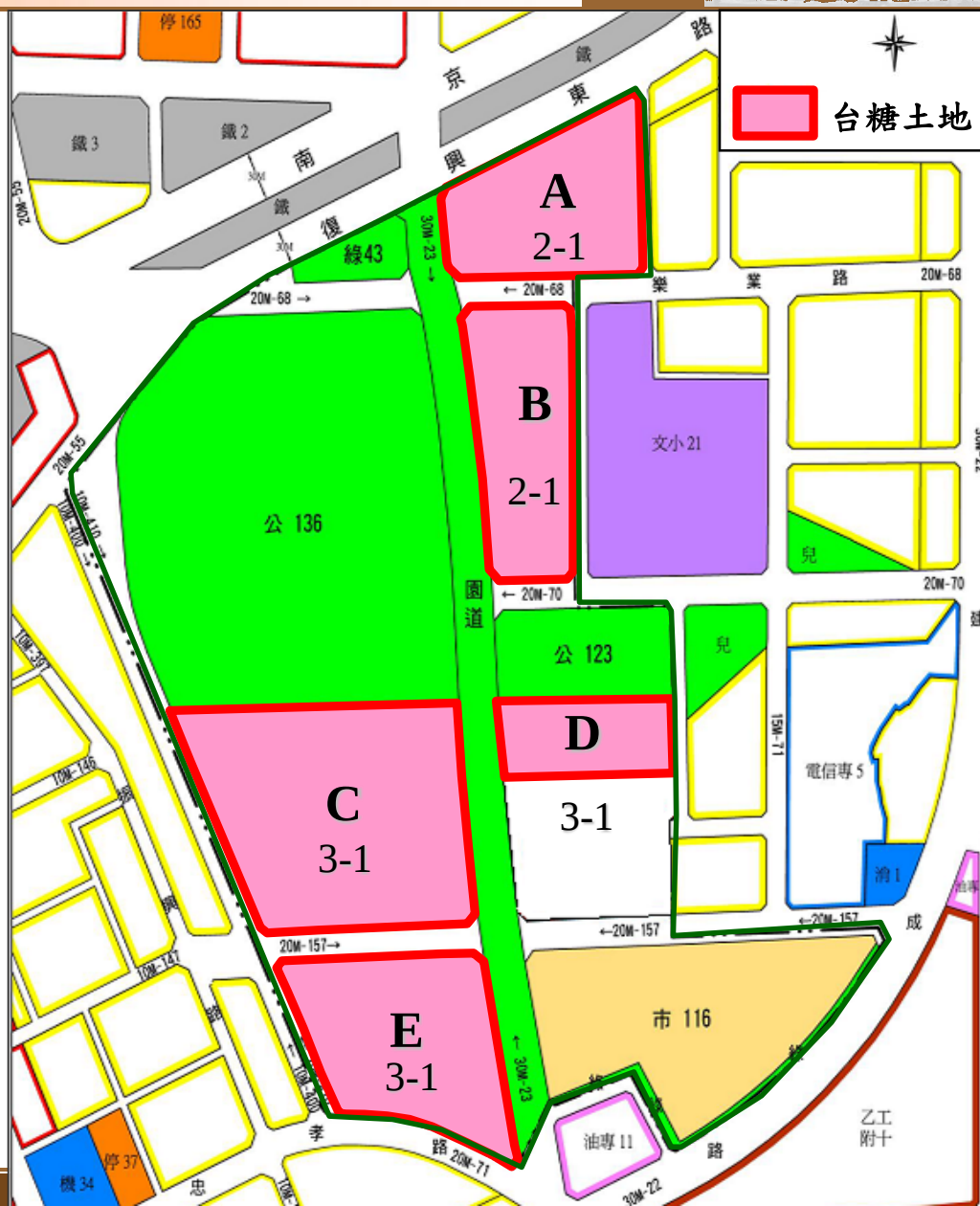
二、基地概述

(一)基本資料

- 臺中廠區區段徵收開發工程(總面積22.25公頃)，於105年3月2日竣工，本公司預定領回五處商業區土地(A、B、C、D、E)面積計約7.7公頃，分別為第2-1種及第3-1種商業區。

區塊	使用分區	面積(m ²)	建蔽率	容積率
A	2-1	13,522	70%	350%
B		13,172		
C	3-1	27,491	70%	420%
D		6,623		
E		16,178		

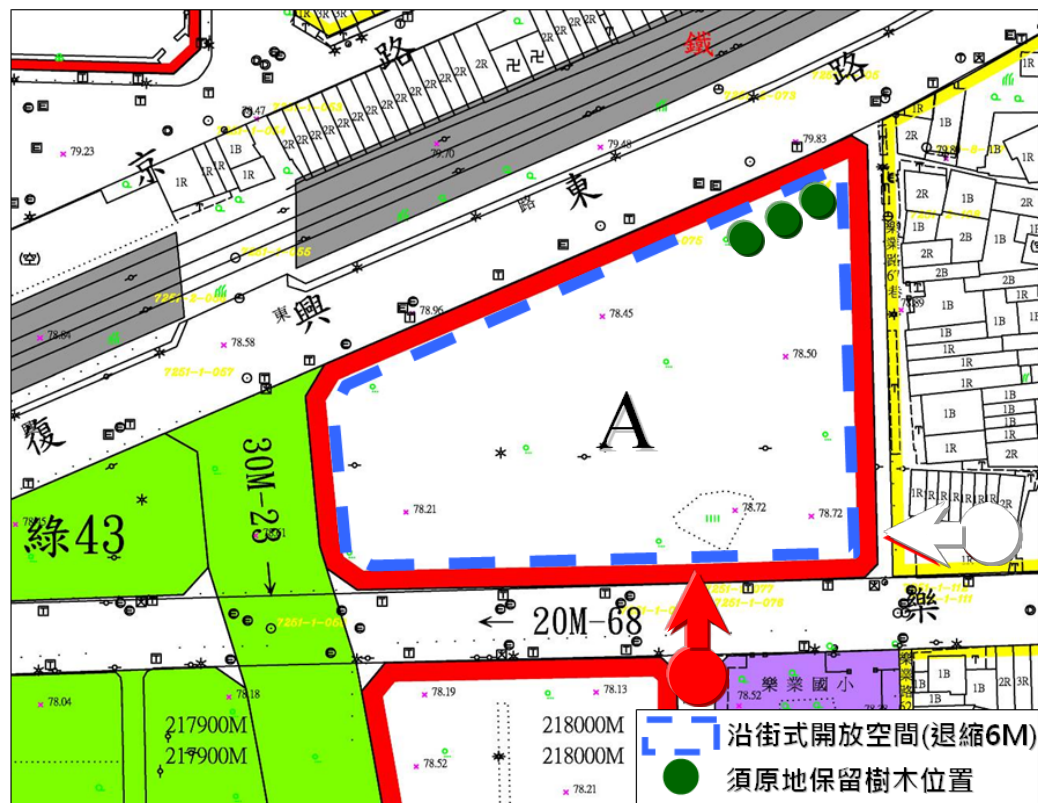
註：實際面積以地籍分割測量面積為準。



(二)現況相片



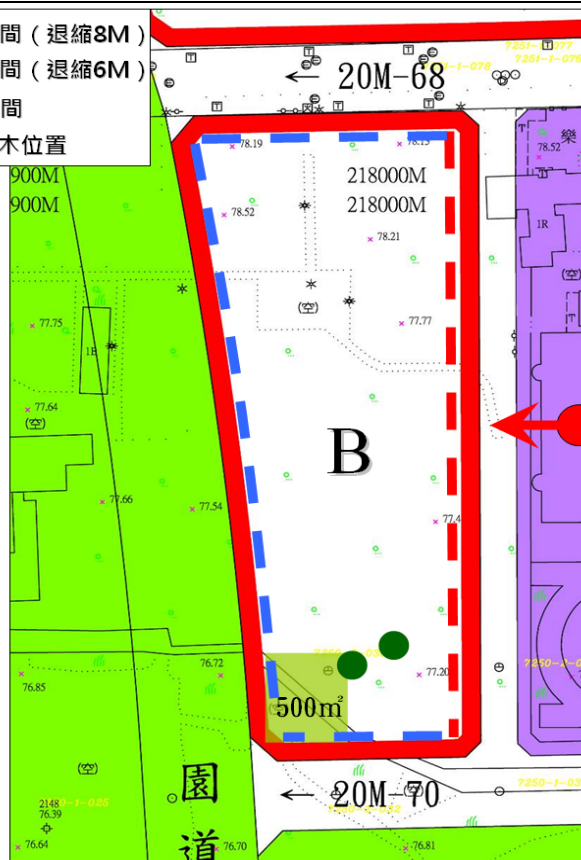
基地 A 區塊條件說明（面積：1.35 公頃）



1. 北臨 30M 道路（復興東路），西臨 30M 園道（進德路），南臨 20M 道路（樂業路）
2. 西側鄰近公共設施（綠地用地）
3. 緊鄰台中火車站，交通便捷性高

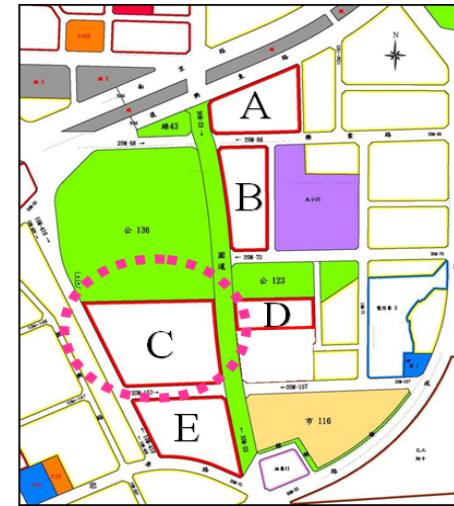
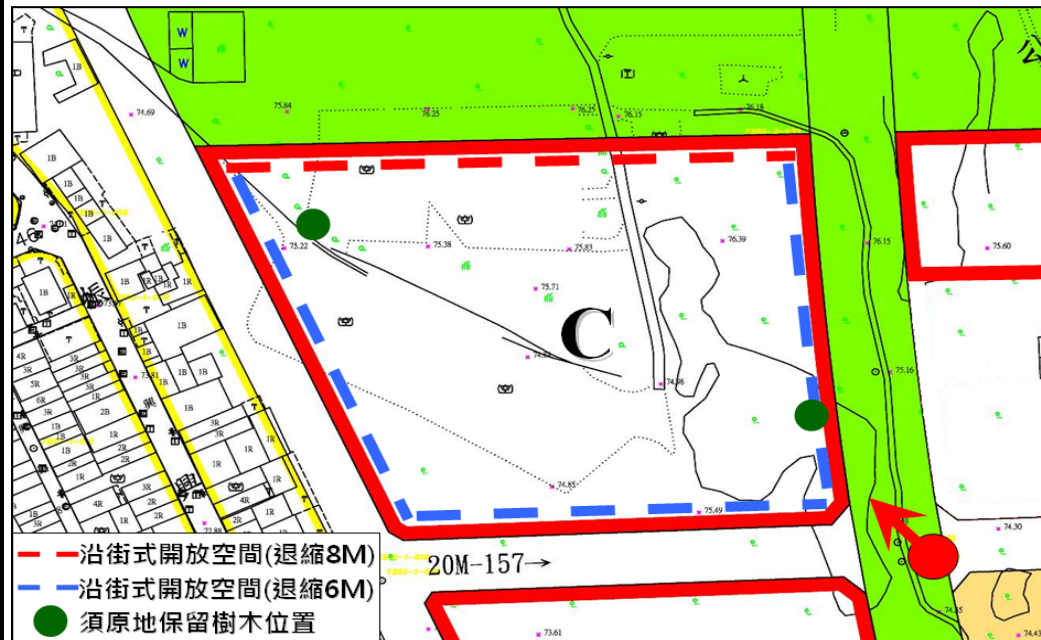
基地 B 區塊條件說明（面積：1.32 公頃）

- 沿街式開放空間（退縮8M）
- 沿街式開放空間（退縮6M）
- 廣場式開放空間
- 須原地保留樹木位置



- 1.北臨 20M 道路（樂業路），西臨 30M 園道(進德路)，南臨 20M 道路(樂業一路)
- 2.西側鄰近公共設施（公園用地），內有小型湖泊、舊有歷史建物
- 3.東側為學校用地，周邊交通便捷且生活環境佳

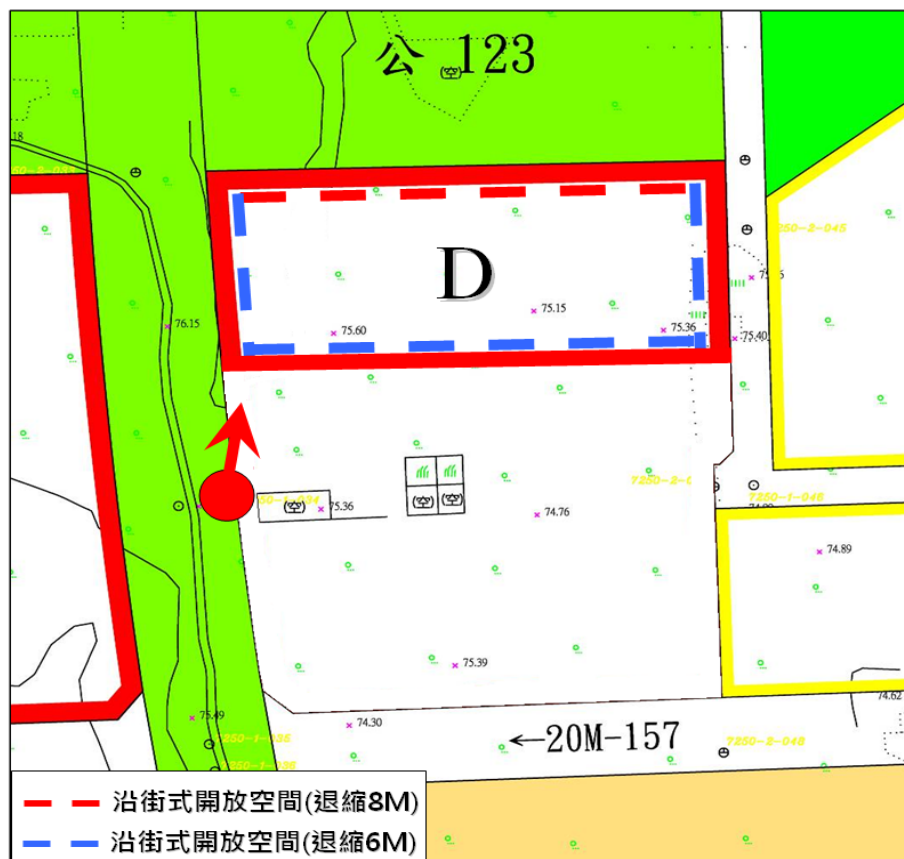
基地 C 區塊條件說明（面積：2.75 公頃）



1.北側鄰大型公園用地，西側為 20M 道路(復興東一街)，東側為 30M 園道(進德路)，南側為 20M 道路(樂業二路)

2.緊鄰公園及園道，擁有優質居住環境與生活空間

基地 D 區塊條件說明（面積：0.66 公頃）



- 1.北側鄰公園用地，西側為 30M 園道(進德路)
- 2.南側臨市府所有之抵費地



- 1.北側、西側、南側皆臨 20M 道路，東側臨 30M 園道(進德路)
- 2.位於基地最南側，右側鄰市場用地，周邊交通便捷

(三) 土地使用分區管制要點

分區	使用管制內容規定	建蔽率	容積率	最小基地規模 (m ²)
第二之一種商業區	1. 除不得為舞廳（場）、酒家、酒吧（廊）、飲酒店業特種咖啡茶室、浴室、性交易場所或其他類似營業場所之使用外，其餘依都市計畫法臺灣省施行細則商業區相關規定管制。 2. 各建築物商業設施之使用總樓地板面積不得少於 30%。	70%	350%	2,000
第三之一種商業區		70%	420%	4,000
建築基地之容積除不得適用增設停車場空間之相關容積獎勵外，其餘有關包含容積移轉、開放空間、提供公益性設施及綠建築之容積獎勵，不得大於該基地基準容積之 1.5 倍。				

(四) 都市設計審查規定

計畫區內所有建築基地設計案均應先提送「臺中市都市設計審查委員會」審查同意後，始准依法申請建照施工。



簡報結束
敬請指教

