

臺中市議會第2屆第3次定期會

豐原區豐富專案原規劃執行進度
專案報告



臺中市政府

TAICHUNG CITY GOVERNMENT

臺中市政府

報告人：都市發展局長 王俊傑

中華民國 105 年 5 月 3 日

【目 錄】

壹、計畫緣起	1
貳、計畫位置與範圍	1
參、推動歷程	
一、府內各機關分工與辦理情形	2
二、都市計畫變更進度	2
肆、都市計畫內容	
一、都市計畫變更內容	3
二、發展願景	3
三、主要引入機能	6
伍、豐富專案再定位	7
一、第一期開發構想-豐富生物資訊及生技創研專區	8
二、第二期開發構想-豐富生技實驗室	9
陸、營區文化資產調查	9
柒、後續推動策略	
一、配合調整豐富專案都市計畫細部計畫內容	11
二、二期擴充腹地都市計畫配合事項	11
三、預訂工作項目與期程	12
捌、結語	12

壹、計畫緣起

臺中縣市合併後，為促進豐原地區發展，期待配合地區經濟發展需求，透過重新開發大型公有土地，導入新都市機能，強化豐原發展定位。陸軍豐原營區（臺中區聯合甲型保修廠）座落於豐原大道與中正路交叉路口，為豐原之主要門戶地區，長期以來一直呈現封閉且低度利用狀態，不僅限制與阻礙豐原都市整體發展，且造成都市活動與景觀的斷層。對照周邊高密度的建築分布，以及頻繁的交通旅次，實已不適宜續作軍事基地使用。

為促進豐原地區之發展，本府於確認國防部釋出土地之意願後，隨即展開都市計畫之規劃與檢討。進一步藉由本府大臺中 123 豐原副都心整體發展規劃，及本計畫區地理區位及交通運輸條件帶來之優勢，將本計畫區定位為帶動豐原發展之門戶新核心區，並在此發展願景之指導以及期望平衡區域發展考量下，導入合宜且有助整體發展之土地使用及新興產業，重新賦予都市新活力，創造地區發展特色，以提高都市土地利用價值，帶動豐原及周邊區域繁榮發展，達均衡大臺中地區發展之效。

貳、計畫位置與範圍

豐富專案位於豐原區中正路與豐原大道交叉路口，其範圍為豐原營區（陸軍臺中區聯合甲型保修廠）面積約 5.12 公頃及其周邊部分農業區面積約 0.39 公頃，合計約 5.51 公頃；其中公有土地佔 92.75%，私有土地佔 7.25%。

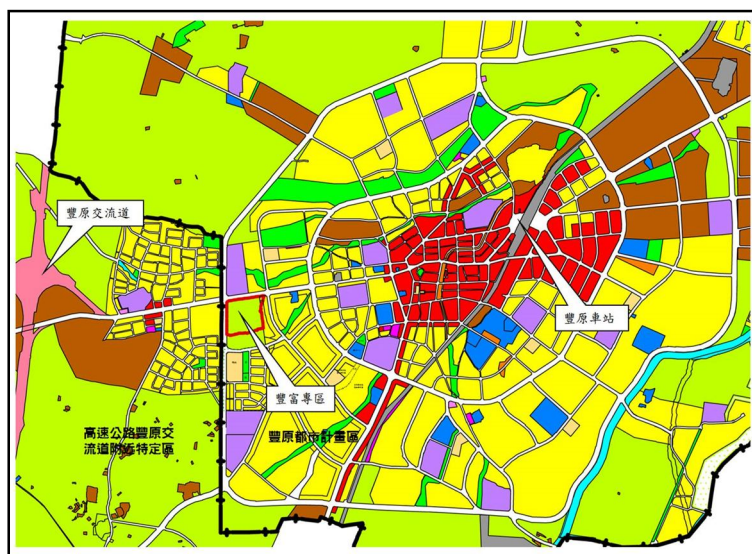


圖1 地理位置示意圖

參、推動歷程

一、府內各機關分工與辦理情形

為推動豐富專案，針對都市計畫變更、營區代拆代建、區段徵收及後續招商規劃，分別由本府都發局、建設局、地政局、經發局分工併行作業，以加速推動開發。其中本府建設局與國防部簽訂代建營區作業並立即進行代建工作，已於 105 年 3 月完工；地政局預訂於 105~107 年完成區段徵收作業；經濟發展局於 105 年起規劃招商，107~109 年完成招商及開發作業。

主辦機關	辦理事項	辦理情形
都發局	變更都市計畫	103 年 10 月內政部都委會審議通過，刻正辦理細部計畫審議
建設局	營區代拆代建作業	103 年 5 月新田營區施工，105 年 3 月完工、預計 105 年 9 月完成驗收，106 年初遷出原營區。
地政局	區段徵收作業	101 年經市議會同意編列「豐富專案」區段徵收作業基金，105 年開始辦理區段徵收作業，預計 107 年底完成區段徵收
經發局	招商規劃及推動作業	102 年 2 月完成可行性評估及招商先期規劃，105 年起持續辦理先期招商作業。

二、都市計畫變更進度

豐富專案自 100 年 9 月國防部同意釋出甲保廠後，臺中市政府開始進行都市計畫變更程序，辦理歷程如下表：

辦理時程	辦理項目
101 年 3 月 26 日~101 年 4 月 24 日	都市計畫變更草案公開展覽
101 年 5 月 16 日~102 年 2 月 26 日	本市都委會專案小組審議
102 年 3 月 29 日	本市都委會第 18 次會議審議通過
102 年 6 月 25 日~102 年 11 月 19 日	內政部都委會專案小組審議
103 年 2 月 13 日~103 年 6 月 4 日	內政部土地徵收審議小組審議通過區段徵收土地公益性及必要性評估報告

辦理時程	辦理項目
103 年 10 月 28 日	內政部都市計畫委員會第 838 次會議通過，應補辦公開展覽及說明會
103 年 11 月 28 日~103 年 12 月 28 日	辦理都市計畫再公开展覽，再公展期間無人民或團體陳情案
104 年 5 月 22 日	本府函報請內政部審定都市計畫主要計畫
104 年 7 月 1 日~105 年 3 月 17 日	本市都委會專案小組重新審議細部計畫，配合產業重定位及文化資產保存等議題調整土地使用分區管制要點部分條文
105 年 4 月 29 日	本市都委會第 55 次會議審議

肆、都市計畫內容

一、都市計畫變更內容

本計畫區現行都市計畫為農業區，依據內政部都委會第 838 次會議審議通過之都市計畫草案，變更為金融服務專用區及商業區，並劃設體育場、綠地、綠地兼滯洪池、園道及道路等公共設施用地，變更後計畫詳圖 2。

二、發展願景

本計畫區將營造一個小而美、新型態的產業園區，以金融服務及資訊服務產業為核心，並規劃支援性之地區型商業區，同時導入體育運動設施，保留營區既有樹木資源，除了打造豐原地區嶄新的門戶意象外，更是融合生活、生產、生態多元功能的新活動節點。

其中金融服務專用區將以園區方式以完整街廓進行規劃，未來將引入金融服務及資訊服務產業等機能，區內個別機能所需之空間特性有所差異，期待透過開放空間的串連，提供正式與非正式的交流、討論環境，營造激發創意的都市場域，並利用原國軍營區植栽茂盛之特點，營造公園意象。商業區則提供支援服務機能，並補充豐原地區西側商業用地之不足，發展多樣性商業機能。

計畫區規劃中央園道，作為產業空間與地區性商業之介面，並且串聯園區開放空間系統及各項設施，打造悠閒產業服務大街，提升就業環境品質，並增加廠商進駐意願。細部計畫圖詳圖 3、園區規劃配置構想詳圖 4。

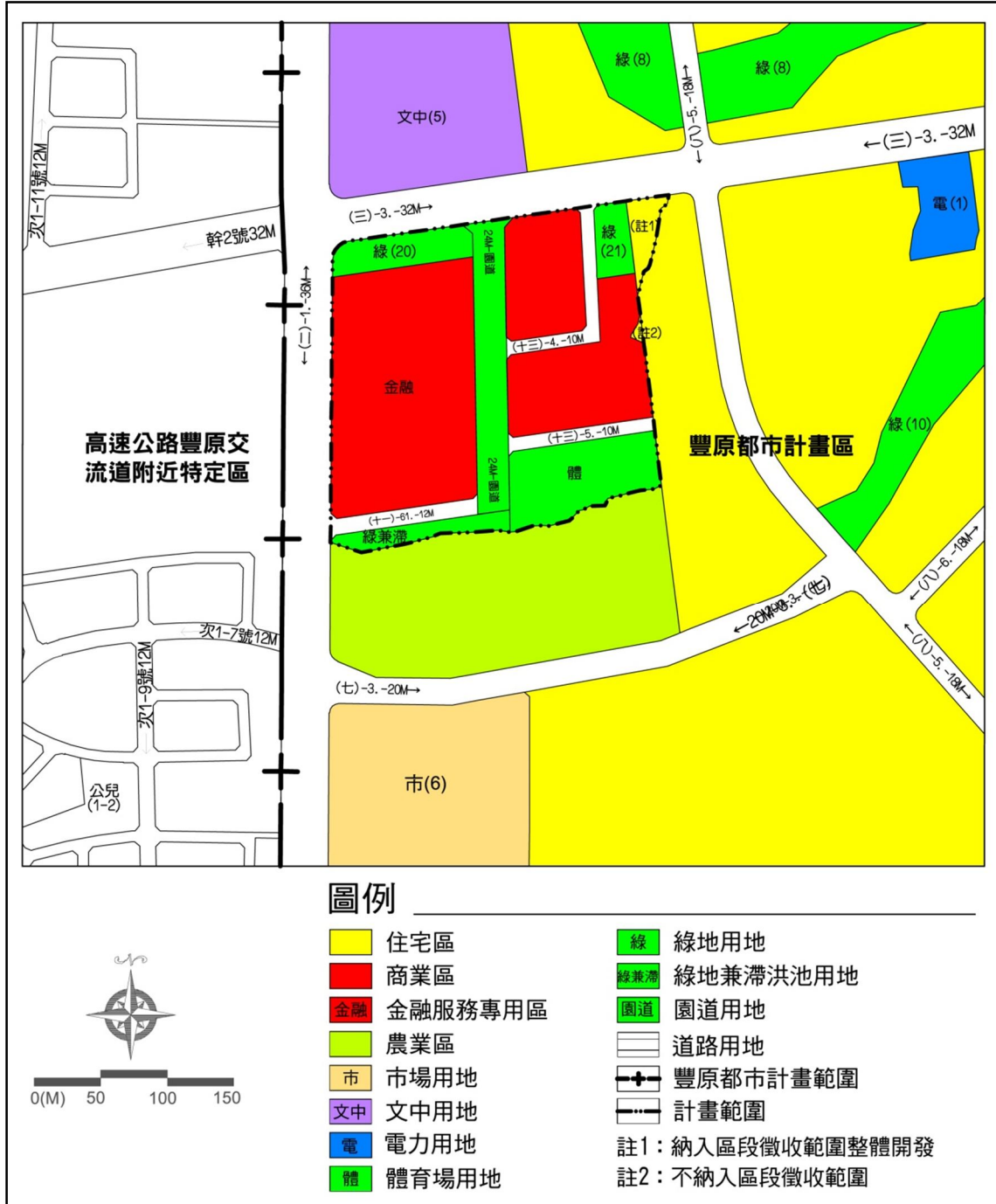


圖2 主要計畫變更後計畫示意圖（部都委會審定方案）

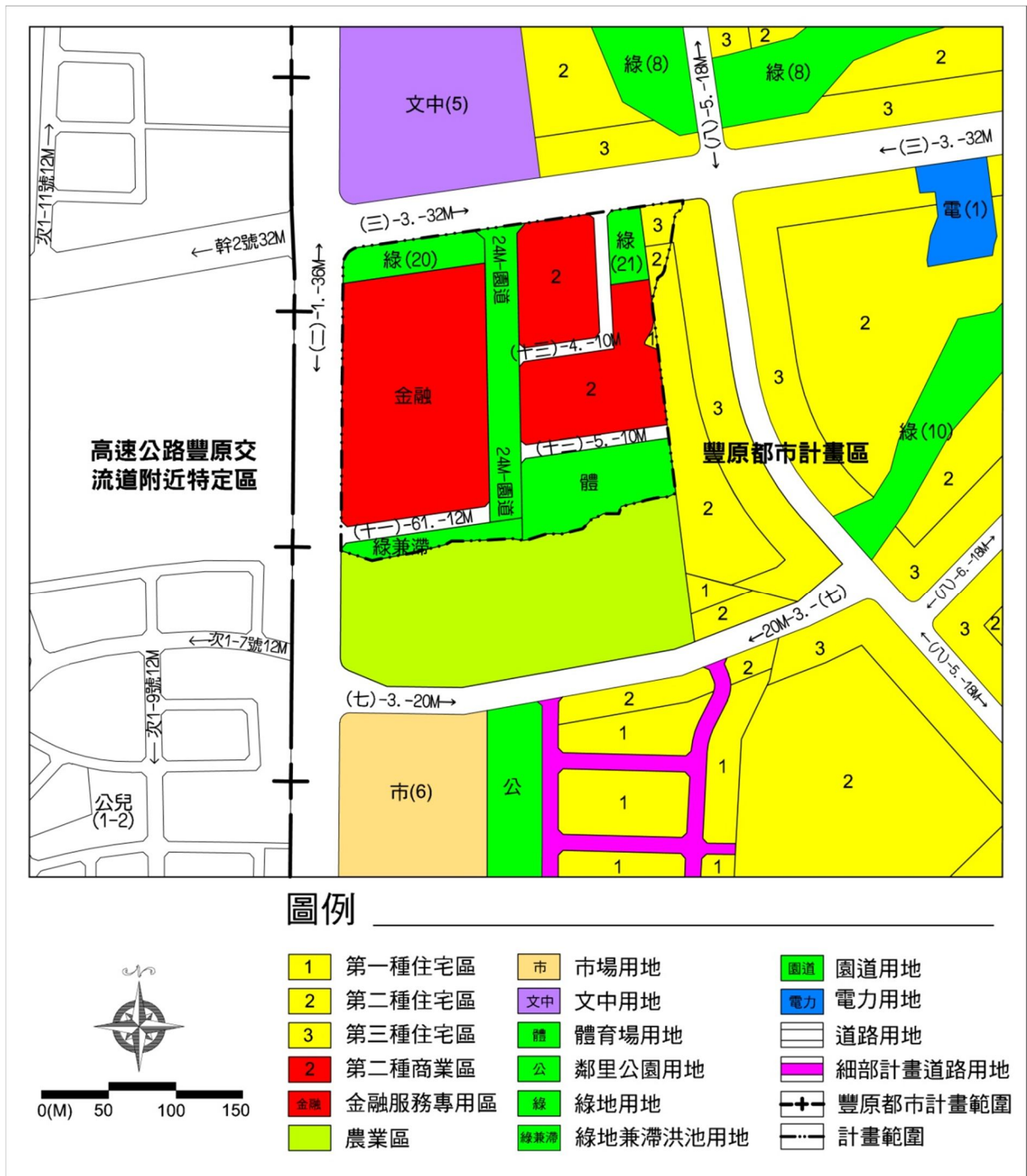


圖3 細部計畫示意圖（依部都委會審定內容修正方案）



圖4 園區規劃配置構想示意圖

三、主要引入機能

(一) 產業服務園區

- 面積：1.96 公頃
- 都市計畫規劃：金融服務專用區
- 引入機能：供資訊服務產業、金融及保險業、教育研究等相關之辦公、研發設計、行銷、服務、批發、零售、訓練與住宿之使用為主，以及關聯之創投、法律服務、貿易、顧問、技術服務業等使用，並得設置餐飲、一般零售、日常服務及旅館等附屬商業設施。

(二) 支援服務商業區

- 面積：1.34 公頃
- 都市計畫規劃：商業區
- 引入機能：產業服務園區相關支援性服務業，如辦公、零售、餐飲、日常服務業等，並可為豐原西側地區提供大面積商業空間，設置大型商場(店)、量販店。

(三) 體育設施

- 面積：0.58 公頃
- 都市計畫規劃：體育場用地
- 引入機能：整合游泳池、羽球場、籃球場之多功能運動中心。

伍、豐富專案再定位

臺灣以代工製造為基礎之產業結構已面臨瓶頸；而生技產業具有低污染、高效益、回收期長，且屬高智慧財產而商機無限之新興產業，符合區位環境發展特性；因應總統打造臺灣成為「亞太生技醫藥卓越研發中心」的目標，以及結合 2018 臺中世界花卉博覽會規劃「外埔農業產業園區」整合官方農業研究機構、農業大專院校之研究能量及本市精密機械及科技業者，打造具前瞻性之智慧科技生產園區，進一步藉由整合后里、石岡、新社等區之農產資源，促其相關產業之群聚結合，未來可做為豐原區發展生技產業之資源供給，是以豐富專案園區重新再定位，將以打造生技產業園區為主，結合地方特色，朝生產與產業、生活與休閒、生態與文化、生技與科技的「四生有幸」發展。在此目標下，豐富專案園區獨特的地理及交通環境便成為本府發展生技醫藥群聚產業之首選。

依據本府經濟發展局之規劃，生技產業園區將分二期開發，第一期利用本案（豐富專案）取得之產業用地，朝生物資訊及生技創研專區導向發展；第二期則以豐富專案北側文中 5 用地及南側農業區作為擴充腹地，朝生技實驗室推動（詳圖 5）。分述如下：



圖5 豐富生技園區分期分區發展構想圖

一、第一期開發構想-豐富生物資訊及生技創研專區

豐富生技園區第一期將利用豐富專案取得之 1.96 公頃金融服務專用區土地進行推動。囿於豐富園區一期腹地範圍，具相關容許使用限制，配合新興產業崛起，第一期將以生物資訊及生技創研專區導向發展，導入生物資訊、醫療管理、智慧醫療及生技產業創研中心等機能。

生物資訊是結合電腦科技與生物學的科技，負責蒐集與儲存大量的生物資料，透過科技的進步，利用生物資訊所提供的生物分子序列，如基因序列或蛋白質的胺基酸序列，及其結構訊息，能有效地縮小搜尋範圍，節省龐大的研發經費及時間；智慧醫療是將物聯網技術應用到醫療領域，從大量搜集資料(Data Mining) 開始，將資料處理分類後轉變成資訊(Information)，最後將資訊上傳至雲端，經由大數據分析而產生智慧(Intelligence)，這個智慧分析結果可以作為政府在醫療資源分配時的決策依據，從而達到更有效或更合理的醫療資源分配，提高民眾對醫療服務的滿意度。

創研部分的農委會農業試驗所、中興大學、中國醫藥大學、中山醫學大學及臺中榮總，已培養了中部許多生技人才及技術。規劃串聯產官學研之資源，研析草本中藥及預防醫學，發展生技創研專區。

二、第二期開發構想-豐富生技實驗室

配合豐原區的食品產業及后里區、石岡區、新社區的精緻農業發展農業生技產業，結合新社種苗場、霧峰農委會農業試驗所、中部相關大專院校，及配合 2018 臺中世界花卉博覽會，豐原、后里及外埔三大展場，導入花卉及相關生物科技技術，鼓勵生技醫藥研發；另藉由臺中市電子、光學、精密機械、生物醫學的技術能力發展醫療器材產業，結合臺中市深厚的生物科技人才（中興、中國醫、中山醫、弘光、中臺等）將第二期定位為生技實驗室。

（一）第二期擴充腹地

擬將豐富專案計畫範圍北側文中 5 用地(4.13 公頃)及南側農業區(2.68 公頃)，共計約 6.81 公頃範圍作為豐富專案二期擴充腹地。

（二）目標生技產業-醫療器材產業

醫療器材產業為跨領域技術整合產業，臺中市在電子、光學、精密機械、生物醫學的技術研發能量具有一定的優勢及規模，且有多家已異業投入醫療器材產業之企業，將是後續招商之主要目標對象。

陸、營區文化資產調查

豐富專案於 104 年 7 月 1 日及 104 年 11 月 6 日提送本市都委會專案小組審議時，專案小組委員建議再行確認國軍營區建築物是否具有文化資產價值。本府文化局遂於 104 年 12 月 24 日邀集文資委員會出席會勘，會勘結論指出國軍營區內建物編號 66 號廠房



豐原甲保廠 66 號廠房外觀

其空間規劃、建物梁柱結構等可能具有文資價值。豐原甲保廠營區建築物興建年期如圖 6。

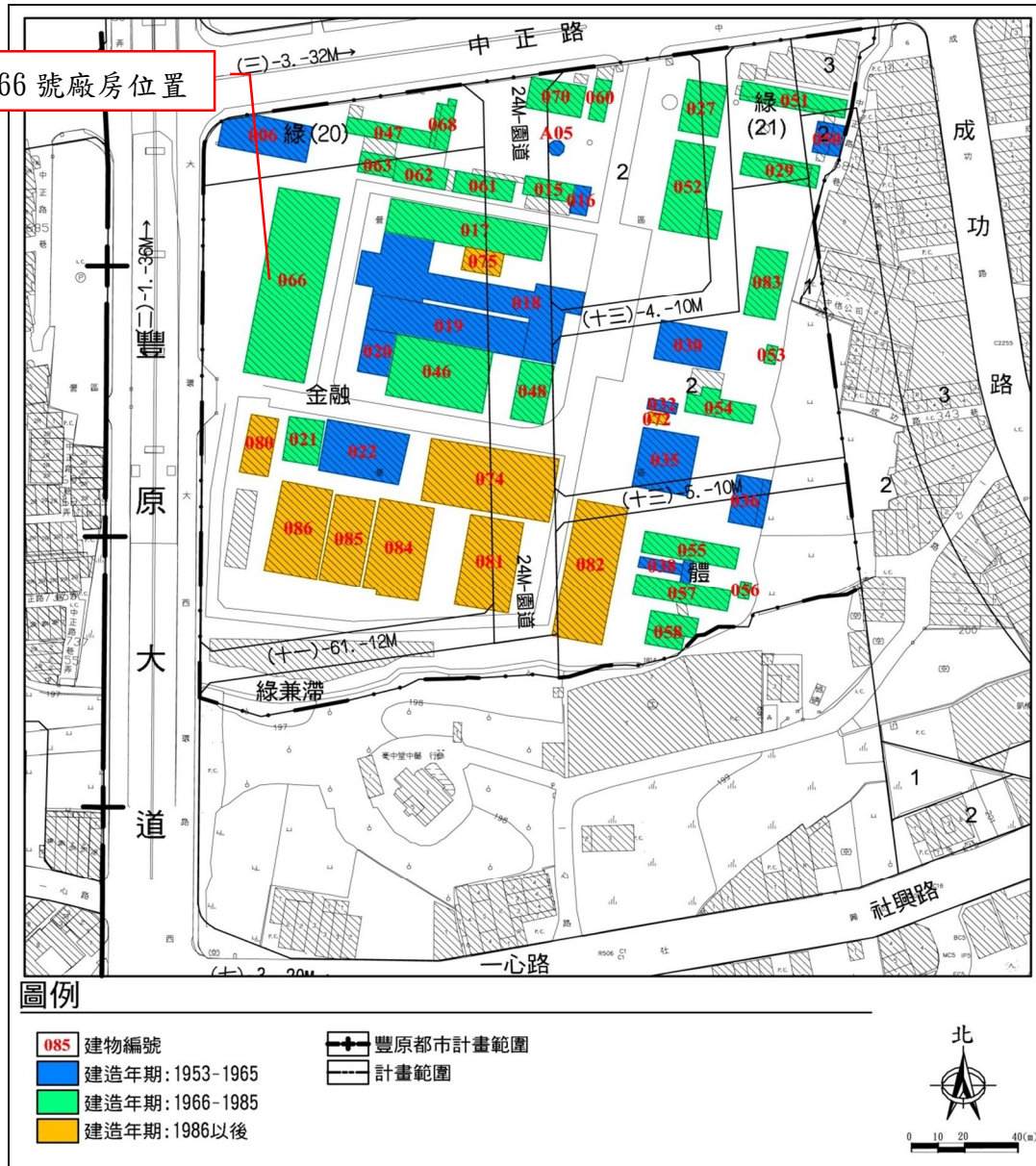


圖 6 豐原甲保廠營區建築物興建年期示意圖

柒、後續推動策略

一、配合調整豐富專案都市計畫細部計畫內容

本案主要計畫業經內政部都市計畫委員會審定，並經內政部土地徵收審議小組洽悉完成區段徵收公益性及必要性報告，因此本案細部計畫在主要計畫審定之架構下，因應經發局生技產業園區重新定位，以及甲保廠營區內 66 號廠房可能指定或登錄為文化資產，進行土地使用分區管制要點修正調整，主要修正方向如下，並訂於 105 年 4 月 29 日提請本市都市計畫委員會審議：

(一)配合重新定位及產業需求修訂

考量產業需求變化快速，為增加招商可行性及使用彈性，金融服務專用區之容許使用細項增訂「經本府產業主管機關核准符合前開項目之策略性產業」之規定。

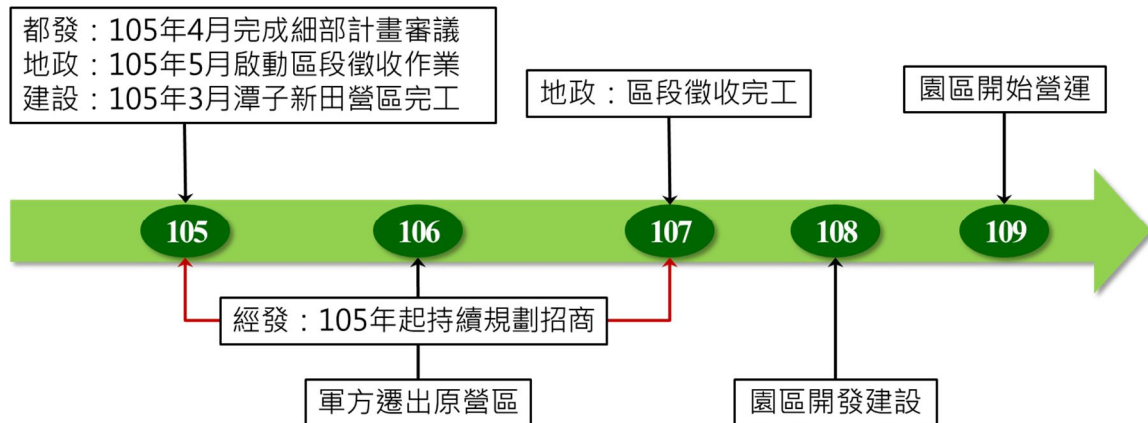
(二)配合潛在文化資產保存修訂

因應豐原甲保廠 66 號廠房後續可能指定或登錄為文化資產，配合修訂土管要點有關建蔽率、退縮建築及屋頂綠化相關規定，如有建築物依文化資產保存法指定或登錄為文化資產，建蔽率得酌予提高，且不受退縮建築、屋頂綠化規定之限制，並增訂文化資產修護再利用規定。

二、第二期擴充腹地都市計畫配合事項

考量未來發展腹地之需求，將豐富專案計畫範圍北側文中 5 用地及南側農業區(共計約 6.81 公頃)納入辦理中之豐原都市計畫第三次通盤檢討整體規劃，前開通盤檢討案刻於本市都市計畫委員會審議。

三、預訂工作項目與期程



捌、結語

陸軍豐原營區(臺中區聯合甲型保修廠)位處於重要的交通輻輳地區，為進入豐原市區之重要路口，具有扮演豐原區市政核心門戶之重要意象，加上周邊高密度的建築分布，以及頻繁的交通旅次，實已不適宜續作軍事基地使用。然礙於甲保廠之軍事使用性質及現行計畫農業區之土地使用限制，導致該區域土地長期以來一直呈現封閉且低度利用狀態，不僅限制與阻礙豐原都市整體發展，更造成都市活動、都市景觀的斷層。

本計畫區擁有優越之地理及交通條件，藉由本計畫之執行，將可充分促進土地利用、發揮土地價值，並可配合國家產業政策、本市產業發展願景及產業發展趨勢，進一步呼應本市大臺中 123 豐原副都心計畫中豐富專案所扮演門戶新核心之重要功能，導入具有發展潛力之新興產業，不僅替豐原區挹注新興產業動能，同時透過花博外埔、后里、石岡、新社等北臺中農產資源進行跨區產業整合，發揮促進大臺中地區整體產業與經濟發展之綜效。