

臺中市議會第4屆第4次定期會

臺中市肉品市場改造計畫成果專案報告



臺中市政府農業局
臺中市政府財政局
臺中市政府建設局
臺中市政府文化局
臺中市政府都市發展局

報告人：局長 張敬昌
局長 游麗玲
局長 陳大田
局長 陳佳君
局長 李正偉

中華民國 113 年 10 月 8 日

目錄

壹、 前言	1
貳、 肉品市場轉型藍圖、成果及效益	2
一、 商業區－商場與冷鏈物流中心	2
二、 公園－豬事圓滿公園與拍賣館藝文中心	3
三、 住宅區－社會住宅	5
參、 結語	8

壹、前言

本市為解決臺中市肉品市場活體毛豬運輸異味、噪音及廢水污染等問題，自 109 年起推動「臺中市肉品市場原址轉型活化」政策，用原址改造方式取代遷建，不僅從根本解決問題，更賦予創新價值。該肉品市場自 110 年起解除毛豬拍賣及屠宰業務，依都市計畫土地使用分區分為商業區、公園用地及住宅區進行開發，其中商業區規劃為商場與肉品冷鏈物流中心，將透過肉品冷鏈系統持續供應臺中地區優質生鮮肉品，公園用地結合歷史元素新闢為「豬事圓滿公園」，住宅區則於本（113）年 9 月辦理「豬事圓滿好宅」社會住宅動土典禮，透過多元化開發轉型活化策略，整合周邊資源打造宜居環境，帶動地區發展。



圖 1、臺中市肉品市場空照圖

貳、肉品市場轉型藍圖、成果及效益

一、商業區－商場與冷鏈物流中心

（一）商場：

土地使用分區為第三種商業區（建蔽率 70%、容積率 420%），業已完成設定地上權處分程序，將俟地上物拆除後騰空點交財政局接管，辦理後續開發利用。

目前已完成地上權權利金估價作業，並委託顧問公司撰寫招標文件審查通過在案，地上權人除應依都市計畫及土地使用分區管制規定規劃商場利用外，並應融入肉品主題意象，設置「以肉品為主題的超級市場」或「販售肉品的美食商場」。

分別訂於 113 年 10 月 18 日及 21 日在本府及臺北市辦理 2 場招商說明會，以廣為宣傳及吸引潛在廠商投資，預計於 113 年底前公告招商。於完成招商後，可引進民間投資金額約 40 億元，增加地方就業機會，活絡地區經濟發展、永續經營市有財產及美化市容景觀等效益。

（二）冷鏈物流中心：

自 110 年臺中市肉品市場停止毛豬拍賣與屠宰 2 項主要業務並撤除相關設備後，已大幅降低鄰近區域的環境影響，未來冷鏈物流中心的成立，讓肉品市場未來即使不再進行活體拍賣、繫留及屠宰等作業，也能保有肉品市場主要批發業務，發揮調節肉品供應量以維持價格平穩的重要功能，亦能藉由屠體評級制度的導入帶動產業的升級，降低承銷人分辨屠體肉質、肥瘦組成的門檻，同時發展冷鏈倉儲及結合招標設定地上權商場，進一步整合民眾飲食及生活需求，使國產豬肉從屠宰場、拍賣場、分切場，再經運輸至超級市場、一般市場、賣場等消費端，以全程不中斷的冷鏈系統，幫助肉

品延長保鮮、減少耗損，提升可售率，為消費者把關食品衛生安全，讓市民可以享受新鮮美味的肉品。

相關執行計畫由農業部於 112 年 6 月 29 核定補助，並於同年完成工程勞務委託技術服務發包，再於本(113)年度提送相關資料至農業部辦理該部 114~117 年度中程計畫之「政府公共工程計畫與經費審議」中，總經費 8 億 7,024 萬元，預計於 114 年進行工程招標，116 年完工。

二、公園－豬事圓滿公園與拍賣館藝文中心

(一) 豬事圓滿公園：

公園景觀設計與地方文化背景緊密連結，為全台首座以「豬」為主題的全齡化共融公園，設置入口意象、迎賓花園、老樹與地景體感區、小山豬主題遊戲區、共融遊戲場、多功能體健廣場、「豬」意象陽光公廁、親子廁所及無障礙廁所等多樣化設施。其中男女廁廁間比為 1：5、坐蹲比 3:2，不僅照顧到女性如廁的便利性，更考慮到無障礙族群使用需求，設有照護床、扶助扶手、求助鈴等，展現友善設施的用心。此外，為了應對夏季高溫，並落實「台中美樂地計畫 3.0」的政策精神，休憩造景不僅利用既有老樹空間，更設有多處遮陽設施，讓民眾在炎熱的夏季也能安心遊樂。

公園面積約 2 公頃，由建設局以分期、分區方式闢建，全案總經費為新臺幣 1 億 480 萬元，第一期工程於 111 年 10 月 7 日完工，工程造價約 4,064 萬元，第二期工程另於 113 年 9 月 19 日開放啟用，工程造價約 6,416 萬元。



圖 2、豬事圓滿公園全區空拍實景與建設成果照片

（二）拍賣館藝文中心：

保留原肉品市場拍賣館（樓地板面積 680 平方公尺），利用既有建築向心型空間特色，轉型為臺中市區難得的中小型表演空間（278 席），適合各類表演藝術演出；另新建豬藝品展示館（樓地板面積 580 平方公尺），導入展示/體驗/商品展售/餐飲等機能，並設有戶外廣場空間，可引入多元類型活動，活絡該區整體生活機能，體現豐富開放多元的城市精神，目前進行相關規劃中，預計於 114 年 3 月開工，115 年底前開館啟用。

三、住宅區－社會住宅

總經費 81 億 780 萬元，於 113 年 9 月 4 日開工動土，預計於 118 年底完工，基地面積 1 萬 2,538 平方公尺，樓地板面積 10 萬 3,790 平方公尺，總戶數 1,085 戶，停車數量計汽車位 864 輛，機車位 1,335 輛。

為推動本市興建社會住宅政策，滿足市民基本的居住需求，且兼顧適宜的生活品質，豬事圓滿好宅底層除了商業店鋪之外，也思考將資源分享給鄰里，成為公共建設的載體，依據周邊環境的需求，置入不同機能的共好空間，如幼兒園、托嬰中心、身障照護設施及小作所等，且全區環境採無障礙設計，以達成照顧 0~99 歲的照護目標。

另外本社會住宅亦特別重視 ESG，打造永續建築理念，除強調環境保護及節能減碳，更提高建物標準取得銀級綠建築標章；未來營運管理整合 BIM 建築資訊模型，建構 4D BIM 平台，以智慧管控及雲端管理，提高管理效率，大幅減低管理成本，以達社會住宅 ESG 永續建築指標。



圖 5、豬事圓滿好宅外觀模擬圖

表 1、臺中市肉品市場改造計畫預定表

土地使用分區	主政局處	總經費	期程	建設內容
商業區	財政局	引進民間投資 約 40 億元	113 年底 公告招商	商場
	農業局	8 億 7,024 萬元	112~116 年	肉品冷鏈 物流中心
公園用地	建設局	1 億 480 萬元	110~113 年	豬事圓滿 公園
	文化局	民間企業已 表達捐贈意願	113~115 年	拍賣館 藝文中心
住宅區	都市發展局	81 億 780 萬元	113~118 年	社會住宅

參、結語

臺中市肉品市場改造計畫為延續肉品市場歷史文化，並配合都市發展進行原址轉型活化，開發為結合商場、肉品冷鏈物流、主題公園、藝文中心、社會住宅等功能的多元化空間，各區域之功能與周邊環境以各種巧思相互結合，從而得以滿足食衣住行育樂等各面向需求，移除肉品市場過去對於周遭生活環境的負面影響，補足原先不完整的生活機能，同時帶動地方社會及經濟發展。

命名以「豬」事圓滿為概念，呼應肉品市場文化背景與歷史記憶，並象徵朝新時代邁進。其中豬事圓滿公園已於 113 年 9 月舉行完工典禮，豬事圓滿好宅亦於同月舉行動土典禮，未來仍將持續致力於提升當地整體社區、社會與環境的生活品質，打造友善共榮的生活環境，營造臺中市北區發展的嶄新風貌。