

臺中市議會第3屆第8次定期會

市政府辦理市地重劃、區段徵收、
都市更新計畫內容進度專案報告

專案報告



臺中市政府

TAICHUNG CITY GOVERNMENT

報告人

臺中市政府地政局 局長 吳存金

臺中市政府都市發展局 局長 黃文彬

中華民國 111 年 8 月 3 日

目錄

壹、 公辦市地重劃	1
一、 本市辦理公辦市地重劃進度	2
(一) 第 13 期公辦市地重劃	2
(二) 第 14 期公辦市地重劃	4
(三) 第 15 期公辦市地重劃	5
二、 小結	6
貳、 區段徵收.....	8
一、 本市辦理區段徵收案進度	8
(一) 水湳機場原址區段徵收	8
(二) 豐富專案區段徵收.....	11
(三) 烏日前竹地區區段徵收	12
(四) 烏日九德地區區段徵收	14
二、 小結	15
參、 總結	17
肆、 都市更新計畫內容進度.....	18
一、 都市更新案件	18
二、 都市危險及老舊建築物重建案件.....	18
三、 公辦都更重建案	18
(一) 豐原火車站後站周邊地區公辦都市更新整體規劃暨招商案.....	18
(二) 原建國市場及附近地區都市更新事業招商計畫	20

圖目錄

圖 1 第 13 期公辦市地重劃區都市計畫圖	3
圖 2 第 14 期公辦市地重劃區都市計畫圖	5
圖 3 第 15 期公辦市地重劃區都市計畫圖	6
圖 4 水湳機場區段徵收範圍之重大建設位置示意圖	10
圖 5 水湳機場原址區段徵收都市計畫圖	11
圖 6 豐富專案區段徵收都市計畫圖	12
圖 7 烏日前竹地區區段徵收都市計畫圖	14
圖 8 烏日九德地區區段徵收都市計畫圖	15
圖 9 豐原公辦都更都市計畫圖	19
圖 10 豐原公辦都更範圍示意圖	20
圖 11 原建國市場公辦都更都市計畫圖	21
圖 12 原建國市場公辦都更規劃示意圖	21

表目錄

表 1 臺中市正辦理中之公辦市地重劃區	1
表 2 臺中市辦理中之公辦市地重劃區無償取得公共設施用 地面積	7
表 3 水湳經貿園區重大建設辦理情形表	10
表 4 臺中市區段徵收取得公共設施用地面積及進度	16

壹、公辦市地重劃

市地重劃係就已發布都市計畫細部計畫範圍內土地，將地界不整、畸零狹小或未面臨道路之土地，以交換分合方式，重新劃定其土地界址，以成為面臨道路之整齊宗地，同時闢建區內之公共設施，成為公共設施完善且可立即建築使用之地區，而重劃區內之公共設施用地及辦理重劃所需之工程費用、重劃費用及貸款利息，皆由土地所有權人按受益比例共同負擔，於扣除重劃負擔後，分配回建築用地之都市土地改良事業，不僅提昇市民生活品質、營造優質安全的生活空間，更藉由重劃開發方式無償取得公共設施用地，節省政府價購、徵收與開闢支出。

自民國 93 年起本市透過都市計畫將「原後期發展區」變更為「整體開發地區」之 14 個開發單元，且為了藉由市場機制導引土地開發、促進土地利用，並明載獎勵土地所有權人自行彙整開發意願，辦理市地重劃。其中，單元 6、7、9、10、11 因土地所有權人無意願以自辦方式辦理市地重劃，故分別整併納入第 13 期市地重劃區(單元 6、7)及第 14 期市地重劃區(單元 9、10、11)。另為解決大里區域中心公設用地未徵收問題，並取得大里區聯合行政中心興建用地，以全國首例公共設施保留地跨區方式辦理第 15 期公辦市地重劃。

表 1 臺中市正辦理中之公辦市地重劃區

名稱	重劃計畫書核定日	目前進度
第 13 期 市地重劃區	98.12.11	1. 基礎工程除環中路西側拓寬工程、整合標工程及滯洪池工程外，均已竣工。
	108.02.12(第一次修正)	2. 110 年 4 月 27 日~5 月 27 日辦理土地分配結果公告。 3. 已登記私有土地近 8 成。
第 14 期	98.11.03	1. 重劃基礎工程均已竣工。

名稱	重劃計畫書核定日	目前進度
市地重劃區	107.05.31(第一次修正)	2. 109年2月17日土地分配公告期滿。 3. 已登記私有土地逾9成。
	108.08.26(第二次修正)	
第15期市地重劃區	107.10.18	109年8月26日開工，刻正施工中，預計於111年11月底完工。

一、本市辦理公辦市地重劃進度

本市自 56 年起迄今已辦竣 25 區公辦市地重劃，總面積約 2,378 公頃，另刻正辦理中計有第 13 期公辦市地重劃、第 14 期公辦市地重劃及第 15 期公辦市地重劃，開發面積約為 641 公頃，辦理情形分述如下：

(一)第 13 期公辦市地重劃

第 13 期市地重劃區總面積約 230 公頃，開發範圍坐落於南區、南屯區交會地區，東臨西川一路，西與環中路為界，南迄建國北路，北至文心南七路、向心南路、永順路，土地所有權人約 2,500 人。

第 13 期市地重劃區鄰近大慶火車站、高鐵臺中站，區內更有捷運綠線 G13 與大慶火車站串聯，形成鐵公路重要樞紐。為促進都市健全發展，並解決原後期發展區土地所有權人先行出具土地使用同意書供本府開闢公共設施問題，改善居民生活品質，提高土地利用價值，由本府擬定細部計畫，整併整體開發地區單元六、七，以公辦市地重劃方式開發。

本府於 110 年 2 月 5 日召開線上說明會並將各宗土地分配草案位置圖寄發各土地所有權人，針對草案內容蒐集相關意見，作為檢討草案之參考，對於草案舉辦方式及分配結果獲得土地所有權人整體滿意度達 93.9%，另針對區內遭遇街廓劃設合理性、排水計畫審查（現為出流管制計畫）、老樹保

留、文化遺址等問題，本府戮力排除困難後，業於 110 年 4 月 27 日起至 5 月 27 日止辦理土地分配結果公告 30 日完畢，迄今已完成近 8 成的私有土地登記，並陸續辦理點交作業，重劃完成後本府預計取得 106.71 公頃之公共設施用地。

臺中市第 13 期市地重劃區內滯洪池工程：

109 年 8 月 28 日開工，預定 111 年 9 月 30 日完工。截至 111 年 7 月 15 日止，施工實際進度為 91.22%。

臺中市第 13 期市地重劃工程整合標：

109 年 9 月 29 日開工，預定 112 年 6 月 22 日完工。截至 111 年 7 月 15 日止，施工實際進度為 38.24%。

臺中市第 13 期市地重劃區環中路西側拓寬 20M 工程：

109 年 6 月 28 日開工，預定 111 年 9 月 30 日完工。截至 111 年 7 月 15 日止，施工實際進度為 88.07%。



圖 1 第 13 期公辦市地重劃區都市計畫圖

(二)第 14 期公辦市地重劃

第 14 期市地重劃區面積約 404 公頃，開發地區坐落於北屯區、西屯區，東以 30M-8 計畫道路與潭子區為鄰，西抵水湳地區近中清路，南迄大連路，北至環中路。土地所有權人約 4,500 人。

本重劃區因崇德路、松竹路、環中路先行開闢連貫大雅區、潭子區，以及洲際棒球場啟用，使本區成為本市重要入口意象地區，惟主要道路兩側密布臨時性建築，與整體都市景觀風貌極不協調。為引導都市土地合理及有效率開發，並解決原後期發展區土地所有權人先行出具土地使用同意書供本府開闢公共設施問題，改善居民生活品質，提高土地利用價值，爰由本府擬定細部計畫，整併整體開發地區單元九、十、十一，以公辦市地重劃方式開發。

本府於 108 年 12 月 20、21 日於北屯區公所舉辦土地分配草案及重劃計畫書修正說明會，於說明會場展示土地分配圖說，就各項分配辦理情形，土地所有權人整體滿意度達 95.68%。另因開發期間經遭遇中港社區保留、街廓深度過深、區外畸零地範圍調整、土庫溪明渠保留、歷史建築及土地公廟保留等問題，經彙整各土地所有權人意見檢討後，本府透過都市計畫變更及向中央爭取解釋等努力，業於 109 年 2 月 17 日完成土地分配公告作業，迄今逾 9 成之私有土地完成登記，並已有 2,489 筆土地辦理交接作業，重劃完成後本府預計取得 178.89 公頃之公共設施用地。

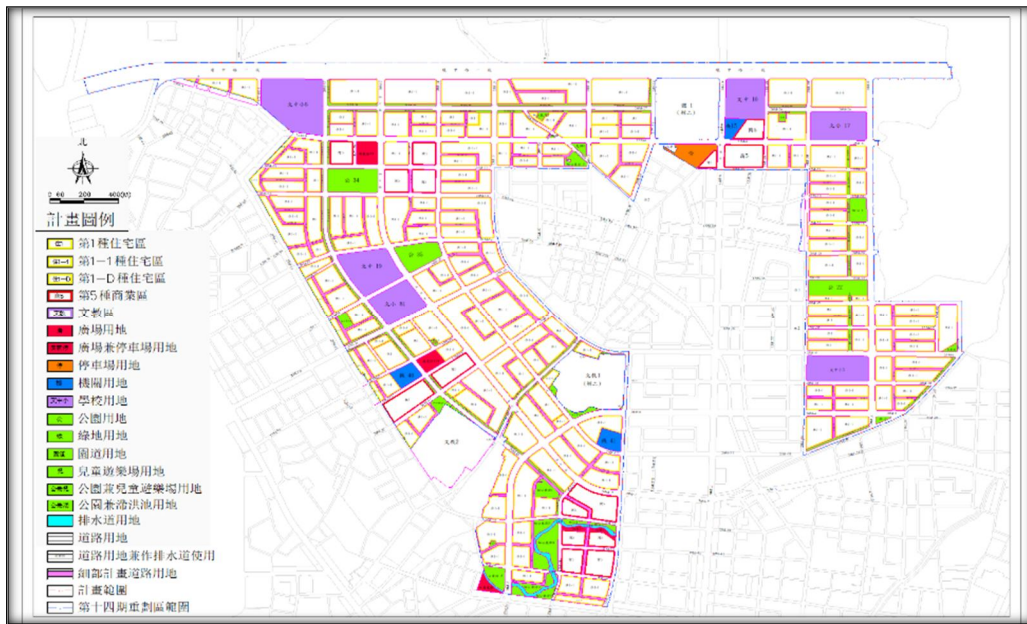


圖 2 第 14 期公辦市地重劃區都市計畫圖

(三)第 15 期公辦市地重劃

第 15 期市地重劃區面積約 7 公頃，開發地區坐落大里區，東以國光路西側為界，西抵舊街路以西之住宅區，南迄現況溝渠(中興排水)以北，北至上田街，土地所有權人約 199 人。

本重劃區坐落於大里區舊市區中心，配合大里區聯合行政中心之地方重大建設需要，劃設機關用地，並提供行政整合之市政辦公空間，以改善辦公廳舍老舊、民眾洽公不便及停車空間不足等問題。另公一用地、公兒十四用地及公兒十五用地因徵收補償經費過高，至今仍未徵收開闢，在兼顧地主權益與公共利益之前提下，由本府擬定細部計畫以公辦市地重劃方式開發，保留必要性之公共設施用地，其餘則變更為住宅區與商業區，以期加速解決延宕多年公設保留地無法取得開闢議題，創造土地所有權人、地方政府及公共利益三贏之局面。

該市地重劃區為全國首例公共設施保留地跨區市地重劃案，辦理期間遭遇區外畸零地地主陳情、大里國小游泳池保

留、龍船埤水溝改道、計畫道路與現況道路不符等問題，在本府努力下，第 15 期市地重劃區於 107 年 10 月 23 日公告重劃計畫書並於 107 年 11 月 17 日於大新活動中心召開說明會，重劃工程於 109 年 8 月 26 日舉辦開工典禮。目前除公兒 15 用地上建物因地主針對納入重劃之疑義，尚無法施作、機關用地及園道上二門墳墓尚未遷葬影響部分園道工程外，其他重劃工程預計於 111 年 11 月底完工。預計重劃完成後本府可取得 2.93 公頃公共設施用地。

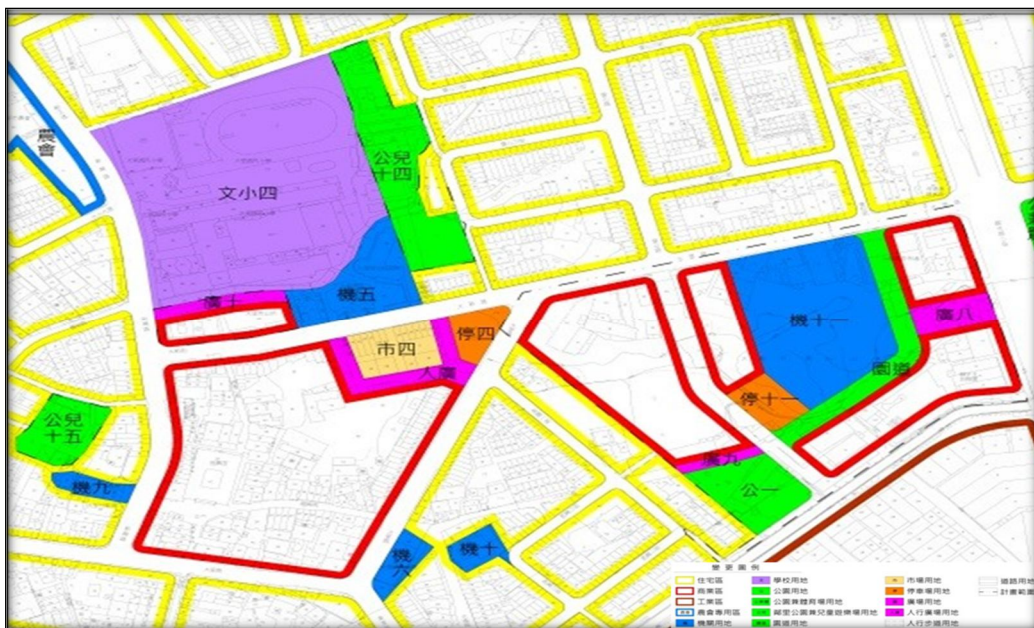


圖 3 第 15 期公辦市地重劃區都市計畫圖

二、 小結

本府公辦第 13、14、15 期市地重劃區之相關進度，目前皆戮力趕辦中，排除各項困難讓土地所有權人能儘速領回可建築用地開發使用。第 13 期公辦市地重劃近 8 成土地已辦理土地登記，並且持續辦理土地交接中，第 14 期公辦市地重劃已有逾 9 成土地完成登記，土地交接作業亦持續辦理中，第 15 期公辦市地重劃除影響重劃工程之相關區域尚無法施作外，餘相關工程作業預計於 111 年 11 月完成。

市地重劃透過土地所有權人按受益比例共同負擔，分配土地進行開發，提升生活品質並改善生活環境，本府未來將持續依法辦理相關重劃事宜，確保各市地重劃區依照進度完成，保障民眾權益，改善並提升臺中整體生活水平，持續履行打造富市臺中新好生活之理念。

表 2 臺中市辦理中之公辦市地重劃區無償取得公共設施用地面積

名稱	人數	面積 (公頃)	無償取得公共設施用 地面積(公頃)	目前進度
第 13 期	2,500	230	106.71	近 8 成私有土地登記，並已辦理約 300 筆土地交接作業
第 14 期	4,500	404	178.89	逾 9 成私有土地完成登記，並已辦理約 2,489 筆土地交接作業
第 15 期	199	7	2.93	除影響重劃工程部份外，其餘重劃工程預計於 111 年 11 月底完工

貳、區段徵收

區段徵收係政府基於都市開發建設、舊都市更新、農村社區更新或其他開發目的需要，係對於該區域內之土地全部予以徵收，經規劃整理後，由政府取得開發目的所需土地及公共設施用地，其餘可建築土地，部分供作原土地所有權人領回抵價地，部分讓售或撥供需地機關使用，可節省龐大公共設施建設及用地取得經費，加速地方建設並促進土地資源合理使用，而原地主亦可領回抵價地，共享土地利用價值增加、公共設施現代化及生活品質提昇等效益，為政府與民眾雙贏之措施。

區段徵收為自償性開發事業，政府需先向金融機構借貸所需開發資金，做為發放補償費及開闢相關公共設施所需經費，開發後可建築土地部分經私有地主分配領回後，所剩餘之土地為「配餘地」，並非一般之「公有地」。配餘地應依法處分，優先清償開發建設之借款，降低舉債額度以減輕利息負擔，健全財務平衡，為全國一致作法。

一、本市辦理區段徵收案進度

本市歷年已開發完成之區段徵收案計 11 區，包含擴大大里草湖地區、振興路以南地區、廊子地區、太平新光地區、捷運文心北屯線機廠及車站及臺中糖廠等，合計開發面積約 833 公頃；另刻正辦理中計有水湳機場原址、豐富專案、烏日前竹地區及烏日九德地區等 4 區段徵收案，開發面積約 396 公頃，茲就目前興闢重大建設及刻正辦理中之區段徵收開發案共 4 案，分別說明如下：

(一) 水湳機場原址區段徵收

本開發區位於西屯區，北起環中路、東接整體開發地區單元八細部計畫區、南至河南路二段，並與第 12 期重

劃區為鄰，另包含 12 期重劃區與漢翔公司間之農業區土地，分南北二側同時開發，總開發面積為 250.57 公頃。

本案係依據內政部都市計畫委員會 99 年 4 月 13 日第 728 次會議審決內容辦理，內政部 100 年 2 月 25 日內授中辦地字第 1000041377 號函及內授中辦地字第 1000041378 號函核准徵收，本府以 100 年 4 月 7 日府授地區二字第 1000060087 號及 100 年 4 月 7 日府授地區二字第 1000060666 號公告區段徵收，北側於 105 年 7 月 25 日辦理抵價地分配成果公告，南側則於 106 年 3 月 9 日辦理抵價地分配成果公告，並於 106 年 12 月起陸續辦理區內抵價地點交作業，截至 111 年 7 月 22 日已完成 254 筆抵價地點交，完成比率 86.39%。全區基礎工程已於 109 年 6 月 29 日驗收合格。

水湳機場原址區段徵收案，係以「智慧、低碳、創新」為開發願景，擘劃中部地區核心樞紐「水湳經貿園區」，園區係以臺中中央公園蜿蜒串連五大專用區，打造全國之最的友善生活環境，吸引大學及民間企業踴躍投資建設，逢甲大學水湳校區於 111 年 7 月 15 日動土興建占地高達 5 公頃的校地建築，將與中國醫藥大學水湳校區，形成國際級大學城聚落，促進世界頂尖人才交流，透過高等教育在地深耕，與中部產業聚落發展相輔相成，驅動臺中躍升國際一流城市。

水湳經貿園區規劃有 3 大基礎工程建設及 5 大亮點建築，其中 3 大基礎工程(臺中中央公園、中央公園地下停車場及水湳水資源回收中心)均已完工啟用，5 大亮點建築則陸續依循規劃穩健興闢到位，中臺灣電影中心已於 109 年底竣工。目前刻正興建中的臺中綠美圖(108 年 9 月開工)、臺中國際會展中心(108 年 3 月開工)依規

劃期程如期進行，分別於 111 年 5 月 11 日、111 年 7 月 6 日完成上梁，進入整體結構工程完成重要里程碑，刻正展開內部裝修工程，整體工程進度穩健推進，2 大國際級場館均預計於 114 年正式開幕營運，將滿足市民及產業界的殷切期盼。水湳轉運中心由臺中市政府交通局於 111 年 7 月完成工程決標公告，預定 114 年 12 月完工，未來共同形塑國道客運轉運新門戶。

表 3 水湳經貿園區重大建設辦理情形表

基礎工程/亮點建築	項目名稱	辦理情形
3 大基礎工程	臺中中央公園	109.12 啟用
	中央公園地下停車場	107.8 啟用
	水湳水資源回收中心	105.12 完工
5 大亮點建築	中臺灣電影中心	109.12 完工
	臺中國際會展中心	預計 113 年整體工程完工
	臺中綠美圖	預計 111.12 完工
	水湳轉運中心	111.7 工程決標公告 預定 114.12 完工
	臺灣智慧營運塔	以 BOT 方式由經發局主政辦理，進行可行性評估

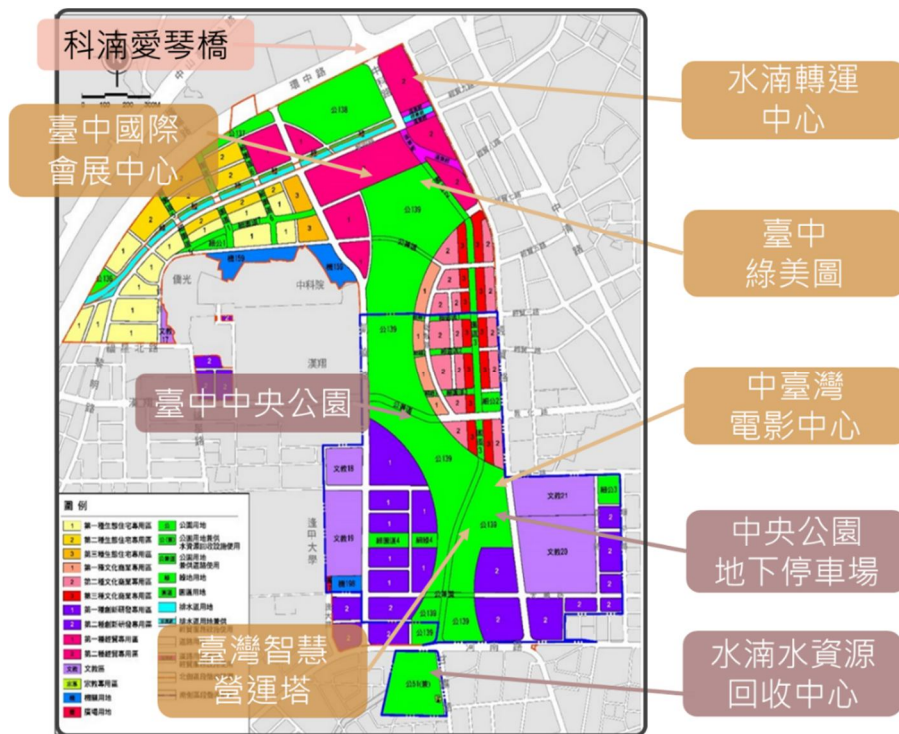


圖 4 水湳機場區段徵收範圍之重大建設位置示意圖

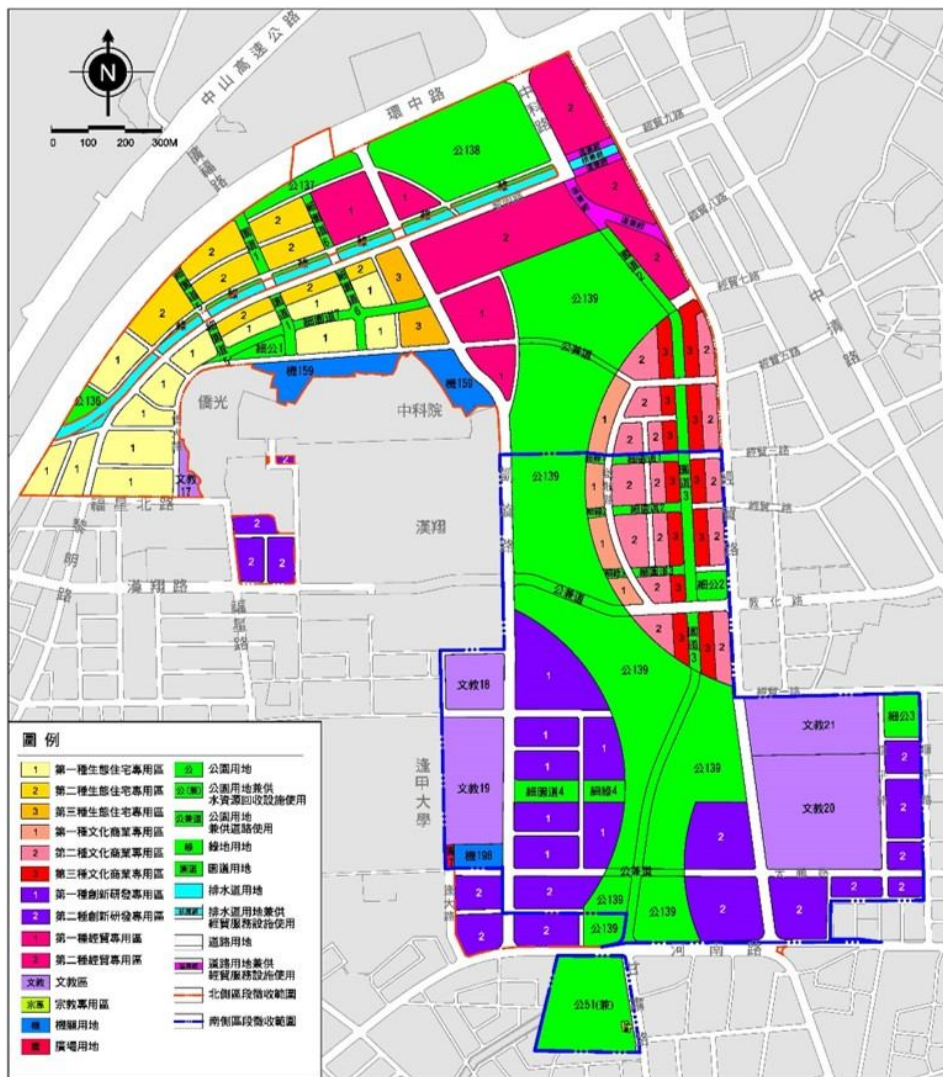


圖 5 水湳機場原址區段徵收都市計畫圖

(二) 豐富專案區段徵收

本開發區位於豐原區，北抵中正路，東接現行計畫之住宅區，西臨豐原大道，南以豐原營區南側臺中農田水利會土地為界，原為軍方甲保廠營區，開發面積 5.51 公頃。

本案係依據內政部都市計畫委員會 103 年 10 月 28 日第 838 次會議審查通過辦理，內政部 106 年 5 月 15 日內授中辦地字第 1061304075 核准徵收。本府 106 年 5 月 15 日府授地區一字第 1060104707 號公告區段徵收。

豐富專案區段徵收於 106 年 12 月 26 日完成抵價地分配作業，107 年 2 月 7 日辦竣抵價地配地結果公告。全

區基礎工程於 109 年 10 月 20 日完成驗收，於 110 年 1 月 11 日舉行通車典禮，110 年 1 月 27 日完成抵價地點交。

本案區內重點公共設施，豐原國民運動暨兒童運動中心於 111 年 1 月 12 日動工興建，將興建地上四層、地下三層多功能運動場館，並規劃有相當充足的停車空間，可符合在地實際需求，預計 113 年底完工，提供在地全年齡層使用的優質運動場域。



圖 6 豐富專案區段徵收都市計畫圖

(三)烏日新竹地區區段徵收

本開發區位於烏日區東北隅，北臨工業區、南臨旱溪排水、東臨臺中市南區及烏日區區界(原臺中縣、市界)、西臨柳川排水，配合中央旱溪排水整治計畫辦理開發，開發面積 110.71 公頃。

本案係依據內政部都市計畫委員會 99 年 9 月 21 日第 739 次會議及 100 年 8 月 23 日第 762 次會議審決內容辦理。嗣歷經土地徵收條例修法，為加強與民眾溝通、協調，爭取地主認同支持本區段徵收，分別經內政部都市計畫委員會 103 年 11 月 11 日第 839 次會議及 106 年 10 月 3 日第 909 次會議同意展延期程。本案區段徵收計畫經內政部 107 年 8 月 28 日內授中辦地字第 1071305191 號函核准徵收，本府 107 年 10 月 2 日府授地區二字第 1070231982 號公告區段徵收。

為減少烏日前竹地區區段徵收範圍內設籍居住之民眾及既有房屋、零星工廠，受開發影響居住權益及相關產業遷移所需。烏日前竹地區區段徵收安置計畫，針對區段徵收範圍內合法建物拆遷戶、非合法建築物拆遷戶、經濟弱勢者及二、三級產業等對象，規劃「優先分配安置土地」、「房租補助費」、「社會住宅安置」、「臨時中繼住宅安置」、「特別救助金」及「二、三級產業安置」等 8 大安置措施，上開「臨時中繼住宅安置」係由本府興建臨時中繼住宅，於區段徵收施工期間供安置對象臨時居住使用。是項安置措施係本府因應地方民眾需求及建議所研擬訂定，亦為全國首創，考量興建經濟規模效益，於安置計畫中訂有倘申請戶數未達 20 戶時，將不採行該項措施之但書規定。惟為體恤民情反映，本府酌予放寬修正安置計畫內容，實際提供臨時中繼住宅 16 戶並於 110 年 9 月 15 日完成點交予安置戶遷入，實際落實民眾居住權保障。

烏日前竹地區區段徵收工程共分為 4 工區，其中第 2 工區與第 4 工區合併招標，第 1 標（安置街廓、臨時中繼住宅）工程已於 109 年 7 月 1 日動工，並於 111 年 3 月 7 日竣工；安置街廓抽籤配地作業配合前竹都市計畫個案變更

期程，預計於 112 年辦理。工程第 2 及第 4 標合併工程於 110 年 2 月 17 日動工，截至 111 年 7 月 15 日實際進度 15.84%，預計 113 年 10 月 27 日完工。本區第 3 標工程於 110 年 2 月 22 日動工，截至 111 年 7 月 15 日實際進度 37.01%，預計 112 年 9 月 10 日完工。

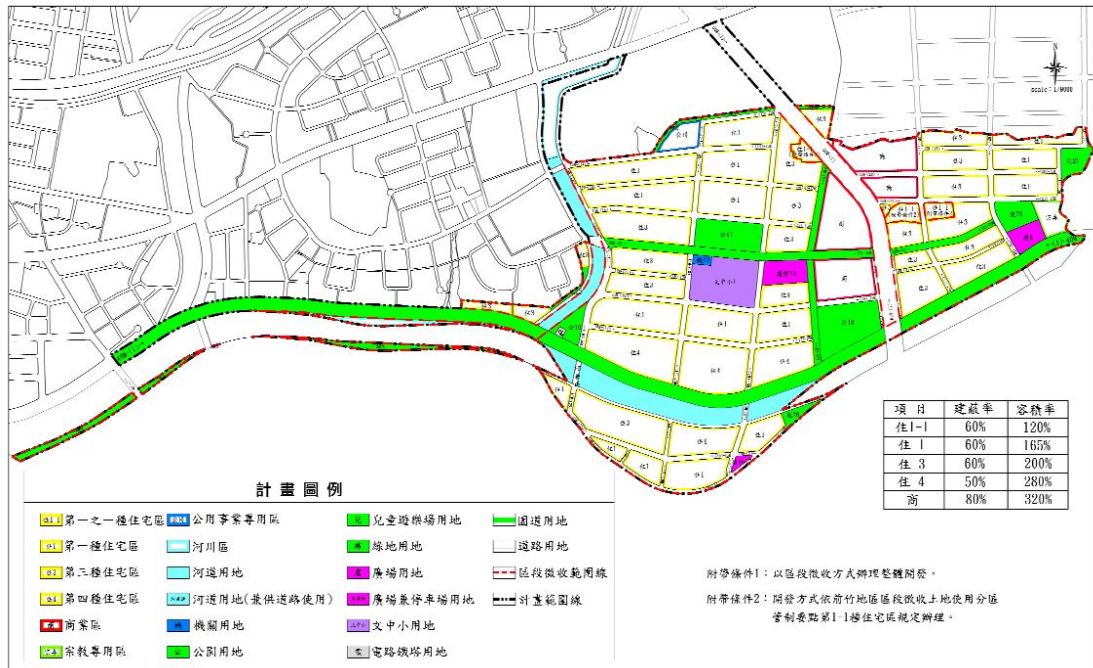


圖 7 烏日前竹地區區段徵收都市計畫圖

(四) 烏日九德地區區段徵收

本開發區位於烏日區建國北路與環中路附近，北起 13 期重劃區，東接樹德地區，西至楓樹里地區，南抵烏日都市計畫邊界，開發面積 29.87 公頃。

本案係依內政部都市計畫委員會於 101 年 5 月 8 日第 779 次會議審決內容辦理，並分別於 104 年 5 月 19 日第 851 次會議、107 年 7 月 31 日第 927 次會議及 110 年 6 月 15 日第 991 次會議同意展延開發期限 3 年至 112 年 6 月。本案已於 107 年 3 月 24 日及 108 年 3 月 16 日召開

2場事業計畫公聽會，並於109年11月18日經內政部土地徵收審議小組核定區段徵收開發範圍。本案於110年9月23日至28日辦理協議價購作業，110年12月25日召開區段徵收公聽會，於111年5月21日及6月25日召開興辦事業計畫公聽會，刻正辦理區段徵收計畫書報核作業，預計111年10至11月辦理區段徵收公告。

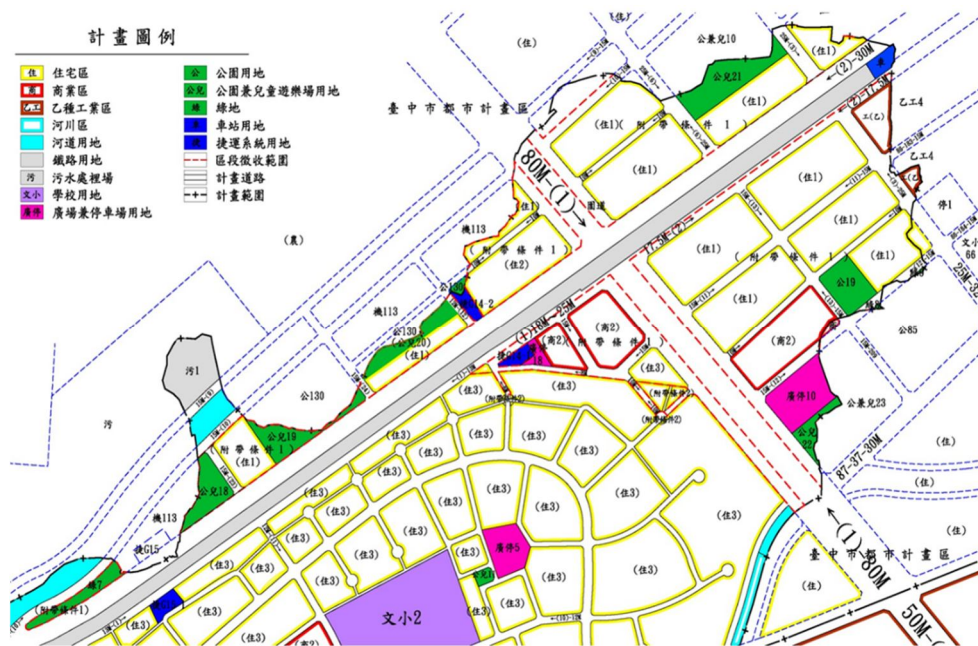


圖 8 烏日九德地區區段徵收都市計畫圖

二、 小結

本府目前展辦中烏日九德地區區段徵收，各工區工程順利推進，進度符合，其中第一工區已於111年3月完工，全區工程預計於113年底完工，地政局堅持用心做最好，回應鄉親們的殷切期盼，嚴格落實查驗機制把關工程品質「烏日九德地區區段徵收工程」榮獲2021國家卓越建設獎最佳規劃設計類「優質獎」及臺中市第1屆公共工程獎優等獎殊榮，工程設計及施工品質備獲肯定。

烏日九德地區區段徵收即將於111年10至11月辦理區段徵收公告，本府將加速推進後續相關作業，本案預計於113年底完

工，屆時將以整齊方正的街廓，縫合原縣市界畸零交錯地貌，並妥善銜接捷運站及周圍已開發區，解決當地交通不便窘況，可望帶給民眾現代化生活品質。

為落實照顧弱勢實現居住正義政策目標，本府於前揭烏日前竹、九德地區區段徵收案，分別留設 1 公頃(300 戶)及 0.5 公頃(100 戶)可建築用地，後續將依政策持續推動，辦理專案讓售予權管機關規劃興建社會住宅使用，讓市民在經濟能力範圍內，享有適宜的居住環境。

前揭各區段徵收案開發面積、取得公設用地面積辦理情形，詳如下表。

表 4 臺中市區段徵收取得公共設施用地面積及進度

名稱	人數	面積 (公頃)	無償取得公共設施 用地面積(公頃)	目前進度
水滴機場 原址	1,206	250.57	124.03	區段徵收作業完成
豐富 專案	3	5.51	2.10	區段徵收作業完成
烏日前竹 地區	1,250	110.71	46.21	第 2 及第 4 標合併工程進度 15.84%， 預計 113 年 10 月 27 日完工。 第 3 標工程進度 37.01%，預計 112 年 9 月 10 日完工。
烏日九德 地區	425	29.87	11.67	區段徵收計畫書報核作業，預計 111 年 10 月至 11 月辦理區段徵收公告

參、總結

本市深具地理氣候優勢條件，為中部地區產業、經濟、文化、教育及消費中心，亦為深具人文歷史脈絡之城市，本府長期投資各項基礎環境建設，促進都市景觀現代化持續提升市民生活品質，並積極營造良好的投資環境，協助各級產業升級創造就業機會，聞名全球的大肚山廊帶精密產業聚落及半導體科技產業相繼擴廠投資進駐，成果斐然。未來將持續深化城市競爭優勢，提供優質場域形塑人文新創產業軟實力，厚植城市文化蘊藏，營造臺中宜居樂業的優質生活環境。

透過市地重劃及區段徵收方式係以整體開發方式將都市計畫附諸實行，開發的過程中，亦一併解決常見的違章建物景觀失序問題，提升土地價值與使用效益，建構了良好的都市發展基礎與投資環境，成功吸引民間企業踴躍參與投資建設大臺中，近年多間大型購物商場相繼投資進駐新興開發地區，可望增加許多就業機會，並帶動區域快速發展。本府致力營造友善生活空間，持續引導大臺中市朝向智慧治理、井然有序的都市發展方向前進，在開發區中採用許多先進整體規劃設計，例如地下化的滯洪設施可將開闢綠地留給公園，滯洪功能外兼具自然儲水功能，同時強化城市抗旱抗災能力。

無論市地重劃或區段徵收，在土地開發的過程中必然遭遇相當程度之困難，本府亦提出相應對策以解決問題，地政團隊勇於承擔，參與各項協調工作，積極完善開發作業，戮力克服公共建設興闢期間，面臨之營建工料價格波動困境，未來更將秉持信念，如期如質穩健推進本市開發建設。

展望未來，本府未來之土地開發作業，於符合社會公平原則下，將持續強化與民眾溝通協調，並落實安置措施保障民眾權益，讓我們共同攜手朝向富市臺中，新好生活的目標持續邁進。

肆、都市更新計畫內容進度

一、都市更新案件

本市都市更新案件至 111 年 7 月 25 日累計辦理案件數為 133 件，已核定 105 件，其中都市更新重建案件數為 80 件(包含 921 災後重建及一般重建案件)，整建維護案件為 25 件。

二、都市危險及老舊建築物重建案件

本市都市危險及老舊建築物重建案件至 111 年 7 月 25 日累計辦理案件數為 605 件，已核准 425 件，其中 9 件核准後申請撤案。

三、公辦都更重建案

(一) 豐原火車站後站周邊地區公辦都市更新整體規劃暨招商案

1. 規劃內容

(1) 基地及權屬：

A. 更新單元位於豐原火車後站地區商業區，基地面積為 3,822m²。(圖9)

B. 公有地比例為 77.54%(管理單位為國有財產署中區分署(2,958m²)與台灣鐵路管理局(6m²))。

(2) 計畫內容：

預計興建住商混合大樓，其中公部門取得部分包含內政部移民署辦公廳舍、社會住宅使用，並規劃社會福利空間提供青創空間及托老托幼等整合式社會服務及公共空間(含各項後續營運管理及生活機能需求空間等)。(圖10)

2. 辦理進度

- (1) 106年5月~109年7月辦理三次招商，惟公告期滿無人投標而流標。
- (2) 現階段辦理第四次招商，110年12月8日奉准編列預算650萬元，重啟「豐原火車站後站周邊地區公辦都市更新整體規劃暨招商委託專業服務案」，由委託廠商辦理後續招商規劃。刻正辦理與私地主協商及規劃作業中。



圖 9 豐原公辦都更都市計畫圖



圖 10 豐原公辦都更範圍示意圖

(二) 原建國市場及附近地區都市更新事業招商計畫

1. 規劃內容

(1) 基地及權屬：

A. 更新單元位於臺中火車站北側之車站專用區，基地面積為10,844.08m²。(圖11)

B. 公有地比例為91.60%(為國防部政治作戰局、臺中市經濟發展局)，8.4%為私有土地。

(2) 計畫內容：以住宅、辦公、旅館、商場等複合式用途。(圖12)

2. 辦理進度

(1) 109年4月30日委託辦理規劃及招商作業，以延續臺中新創國際基地計畫概念。

(2) 本案業於109及110年辦理整體規劃，預計111年研擬可行性方案，俟確認方案後，擬定招商文件及辦理招商說明會、公告及評選作業。

(3) 110年11月10日辦理先期招商說明會，廣納潛在實

施者意見，以作為本案後續辦理招商文件、正式招商座談會或地區說明會等之參考。後續將加速規劃階段並同步進行招商作業，辦理相關研習會、說明會，使規劃內容貼近市場需求。

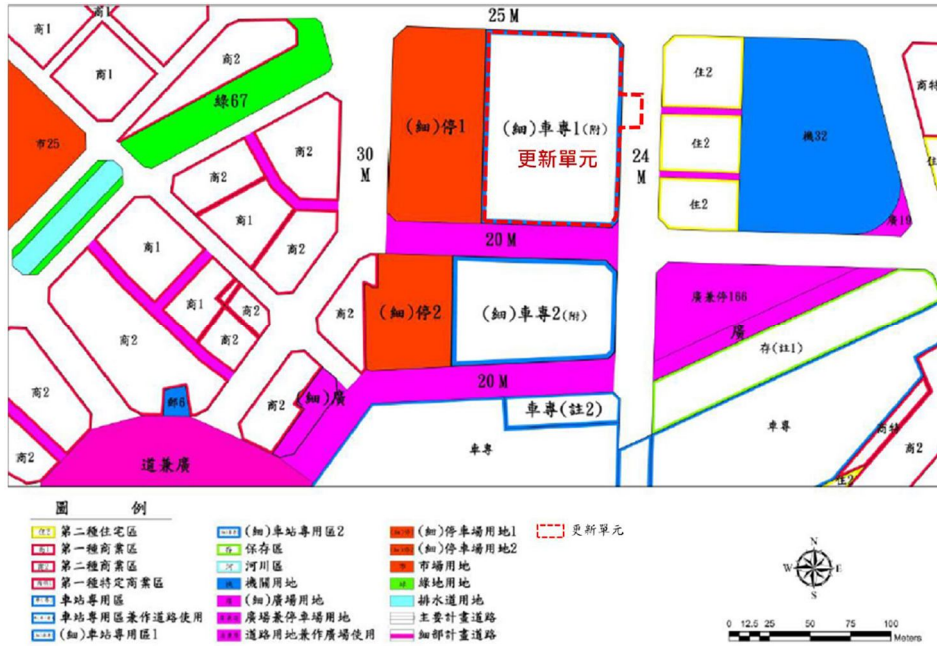


圖 11 原建國市場公辦都更都市計畫圖

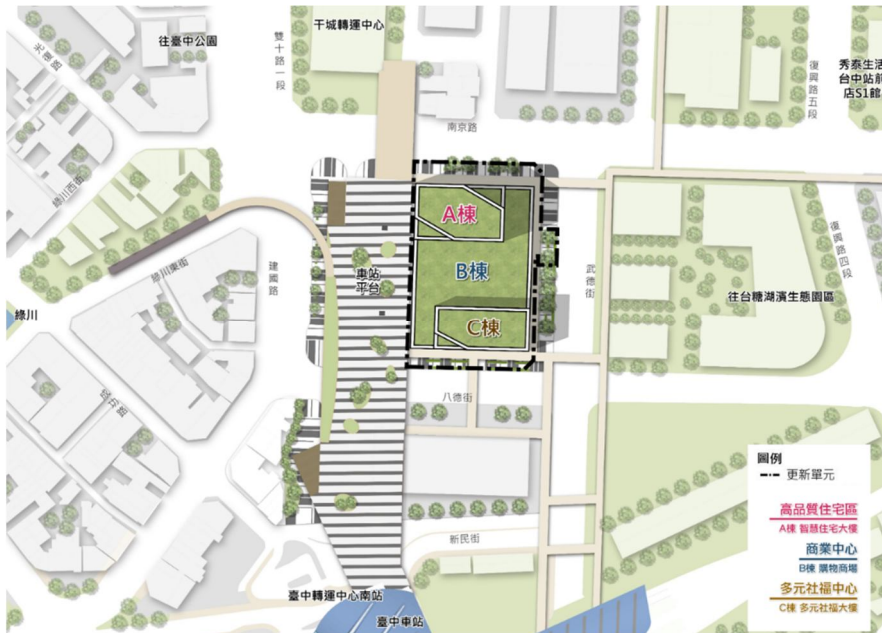


圖 12 原建國市場公辦都更規劃示意圖