



# 臺鐵臺中火車站周邊地區(國光客運臨時站) 都市更新開發暨招商規劃案

區位

範圍

整體發展構想

優先更新地區土地權屬

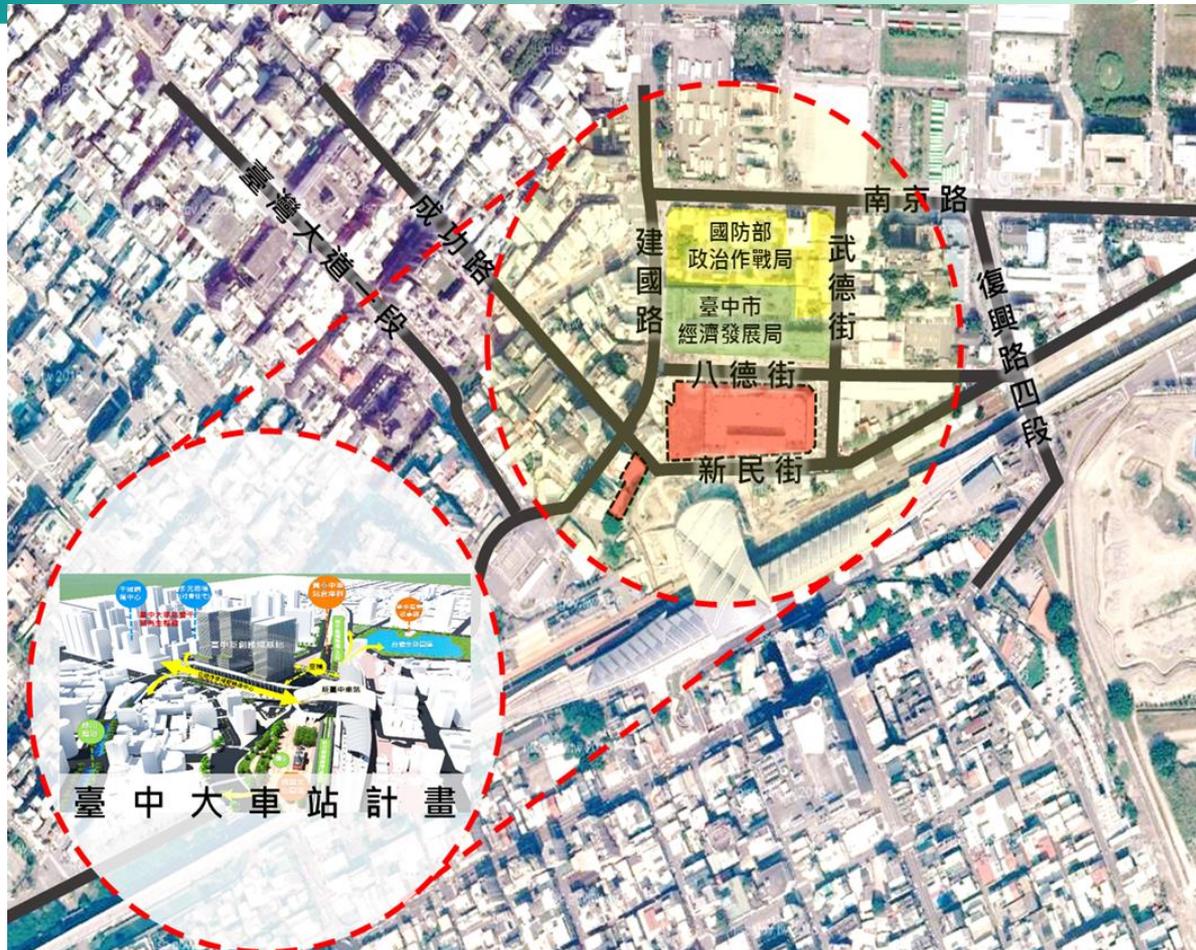
優先更新地區使用現況

優先更新地區開發策略

經費預估



## 區位



- (一)本案基地所在之行政區：  
臺中市東區。
- (二)北側分別為臺中市政府經濟發展局、國防部政治作戰局土地；南側則緊鄰臺中火車站。
- (三)本案基地位於「臺中大車站計畫」範圍，未來配合人工大平臺之規劃設計，自臺中火車站，連接本案基地及北側經發局、國防部土地至干城商業區，形成大眾運輸立體通廊，以有效引導人流。



範圍



本案基地配合臺中市政府110.2.1.公告發布實施「變更臺中市都市計畫臺中車站地區細部計畫（配合臺中大車站計畫及綠空鐵道軸線計畫南段）」，(細)停車場用地2、廣場用地，將辦理捐贈予臺中市政府，爰招商範圍為(細)車站專用區2：

- 東臨武德街
- 西臨建國路
- 南臨新民街
- 北臨八德街



# 整體發展構想

**百貨商場** **商辦空間** **複合型商業設施** **商務住宅** **國際星級飯店**

活動空間  
騎樓商店街  
廣場商店街  
運流

平台開發前介面  
平台開發後介面

**臺中市政府都市發展局110年度施政計畫**  
 以大眾運輸導向發展模式(TOD)及共站分流構想，將車站、商場、旅館、辦公、休閒娛樂、住宅等多元生活機能、休閒及產業，**複合於車站專用區**。



## 整體發展構想

- (一) 本案基地交通運輸便捷，又位處中部區域之都市車站核心
- (二) 近年來臺中市產業結構轉型、升級，提昇相關商務服務之需求量
- (三) 本案基地未來發展定位將以複合型商業導向之不動產產品為規劃主軸：

百貨  
商場

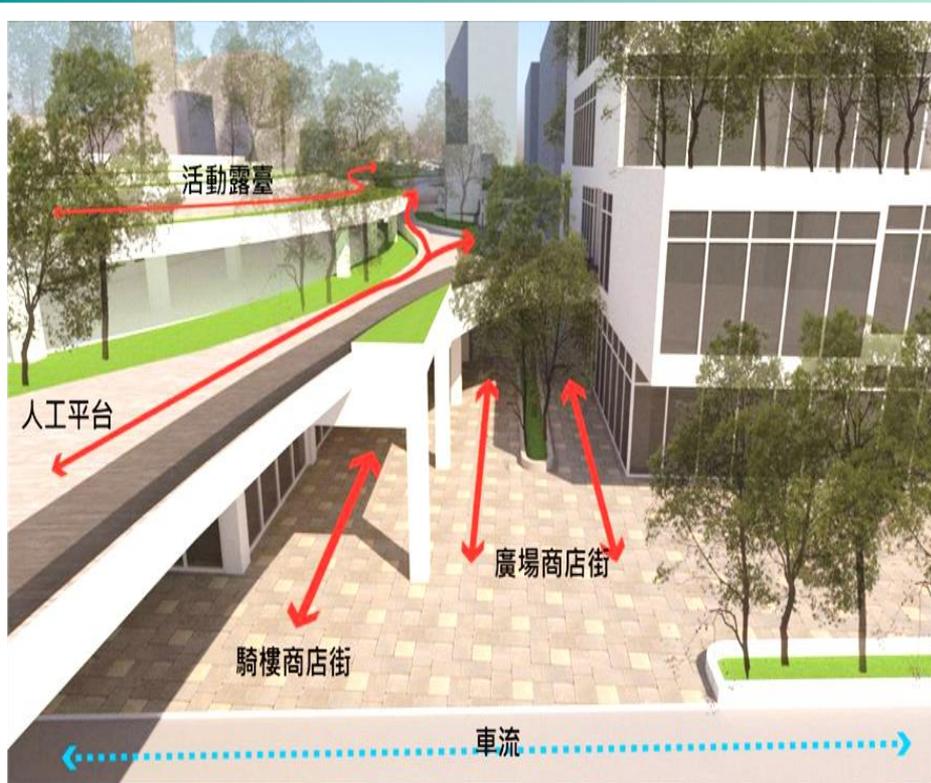
商辦  
空間

商務  
住宅

旅館



## 整體發展構想



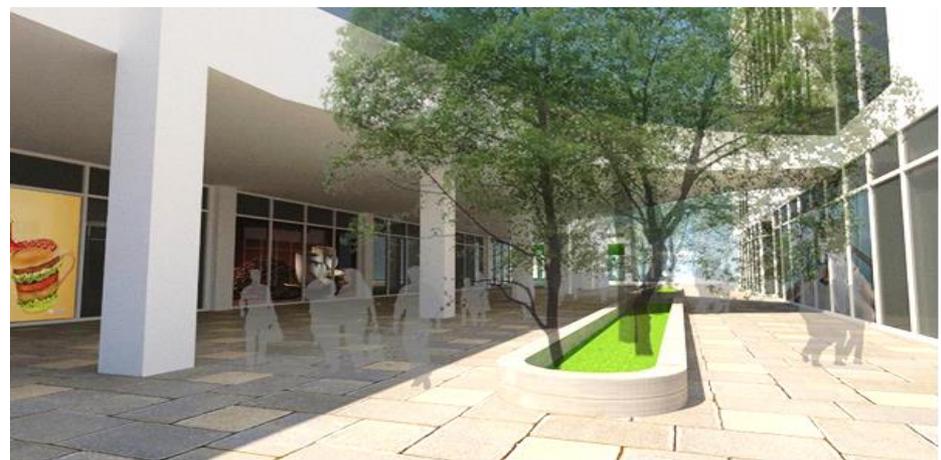
將人與車立體分流，使地區發展呈多層次樣貌，包含：人行道、商店街、騎樓、活動廣場等

1. 平台上方空間：多類型步行活動空間
2. 平台下方空間：騎樓及廣場式商店街

人工大平台上方 步行空間模擬



人工大平台下方 步行空間模擬





優先更新地區土地權屬



項目	內容
土地使用分區	<b>(細)車站專用區 2</b>
容積率	530%
建蔽率	70%
地籍地段號	臺中市東區練武段 991 (部份)、991-5、 991-7、991-8、991-9
細部計畫載明 之面積 (公頃)	<b>0.64</b>
土地權屬	交通部臺灣鐵路管理局



## 優先更新地區使用現況



### 招商範圍：(細)車專2

基地內土地利用現況單純，  
主要為「國光客運臨時站」。



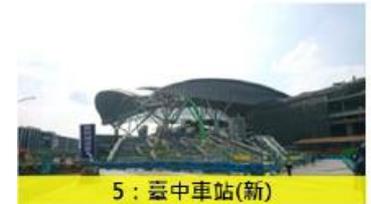
1：國光客運停車場(西北側)



4：國光客運停車場(西南側)



2：國光客運(東北側)



5：臺中車站(新)



3：國光客運(東南側)



6：臺中車站(舊)



## 優先更新地區開發策略



開發方式：都市更新權利變換



## 經費預估

### ■ 更新事業實施總成本預估

項目	內容	金額
一、工程費用合計(A)	拆除費用、營建費用、建築設計費用、建築相關規費、公寓大廈管理基金、空氣污染防治費、外接水電瓦斯管線工程費、綠建築工程及耐震工程增加費用等。	4,213,319,040元
二、權利變換費用合計(B)	都市更新規劃費(含調查費)、不動產估價費(含技師簽證費)、更新前測量費(含技師簽證費)、地籍整理費用、鑑界費、鑽探費、鄰房鑑定費、審查費用等。	252,565,000元
三、貸款利息(C)	貸款利息	199,843,234元
四、稅捐(D)	印花稅、營業稅	136,320,106元
五、管理費用(E)	行政作業費用、人事行政管理費用、銷售管理費、風險管理費用	675,819,415元
<b>共同負擔費用合計(A+B+C+D+E)</b>		<b>5,247,866,795元</b>

註1：本表為預估數值，實際數值應以臺中市政府核定內容為準。