

「臺中車站專用區委託規劃暨鐵道文化園區招商」及
「臺中都會區鐵路高架車站、高架橋下空間及新北市
汐止車站站區更新再發展規劃暨多目標使用申請作
業」工作會議紀錄

一、會議時間：105 年 12 月 23 日(星期五)上午 9 時 30 分

二、開會地點：本署城鄉發展分署 2 樓會議室

三、主持人：王組長武聰

記錄：盧奕齊

四、出席人員：如簽到單

五、委員及各單位發言要點

(一) 臺中車站專用區委託規劃暨鐵道文化園區招商案

1. 施委員鴻志

(1)有關目前變更臺中市都市計畫之通盤檢討(第二階段)部分,已由部都委會退回市府再行公展程序或另組專案小組研商有關拆遷等複雜議題,並請市府注意妥處爭議及未來臺中高架捷運化所帶來之運量增加,其鄰近周邊地區之交通問題應要適度解決事宜。

(2)建議臺鐵局可再行檢視本案相關招商及市場動態現況,以納供相關招商考量,並謹慎妥處本案後續招商事宜。

2. 本署都市更新組

(1)有關簡報第 12 頁之表格以「目前」之(人次/日)一辭,應為高架捷運化之前,建請斟酌後修正;有關高架捷運化後之運量變化幾近 3 倍,請臺鐵局補充

說明其運量增加原因。

- (2)有關簡報第 20 頁本案開發方式及許可年期部分，基於本案涉及 BOT、ROT 及 OT 等各別不同期限與時程開發方式及其財務計算基準之不同，故須務實預估歷史建物之發展定位、人口運量及賦予的商業規模大小，以詳實地考量財務計畫；並考量許可年期不同之投入設備與續約變數等投資成本之差異，又本案設有退場機制，故建議本案許可年期可朝以一次 70 年期規劃評估之，並配合相關審核條件，可增加廠商判斷投資及減少財務不確定性。
- (3)有關簡報第 29 頁所提計畫整體預期效益 50 年共可增加約 66.2 億元部分，請再行檢視。
- (4)建議本案未來容許移轉時可朝向「至少營運年期」及「允許移轉條件」等方向來考量，並明確確定本案 ROT 可使用程度及變動權利金之營業額定義等招商條件。

3. 交通部臺灣鐵路管理局

- (1)有關高架捷運化後之運量變化幾近 3 倍部分，可能早期當時臺中只有 1 個車站，而後來經鐵工局規劃臺中高架捷運計畫時增加為 10 個車站，以吸納臺中沿線住宅區之通勤與生活使用，其便利性勢必帶動南北向之搭乘人口，而本案為該計畫範圍內，故以此推估並預測該運量變化。
- (2)本案現況部分為宿舍使用，須辦理拆除作業並取得使照後交給投資人，惟目前尚在找地以作遷移作業階段，以及部分須等鐵工局第二期工程完竣後才能

搬遷作業等考量，致本案 BOT、ROT 及 OT 範圍內交付年期預估為 108 年 6 月，並以促參法辦理本案。

- (3)有關文資保存法第 24 條所提古蹟之所有人、使用人或管理人提出修復再利用計畫部分，本局刻正評估該再利用計畫之進行方向，並期由使用人提送相關計畫，以符實際需要。

4. 臺中市政府都市發展局

- (1)本案都市計畫變更之主要及細部計畫皆已發布實施，而目前討論所提有關變更臺中市都市計畫變更之通盤檢討（第二階段）部分，預計 105 年 12 月 26 日辦理公開展覽 30 日；另考量本案還是涉及該通盤檢討之車站專用區及保留區變更部分，為維護投資人權益，建議臺鐵局將該通盤檢討計畫書、圖納入招商文件。
- (2)有關本案簡報第 8 頁所示都市計畫圖部分，建請規劃單位修正為最新現行都市計畫圖資；另有關大智路上之大智慧學苑大樓目前採徵收方式辦理，且目前暫不在更新範圍內。

5. 臺中市政府文化局(書面意見)

- (1)本局依法對於「文化園區」無審核之權責。
- (2)有關鐵道文化園區範圍內涉及國定古蹟及歷史建築等法定文化資產，本市文資處業已函請交通部臺灣鐵路管理局依文化資產保存法第 24 條提供相關再利用計畫予臺中市政府與國定古蹟主管機關(文化部)進行後續事宜。

- (3)另針對法定文化資產及周圍環境之營造工程或其他開發行為，本市文資處亦請臺鐵局依文資法第24、34及28條相關規定辦理。
- (4)上述皆係就鐵道文化園區內涉及文化資產事宜給予相關建議事項，惟經臺鐵局表述上開再利用等事宜將由後續受託廠商依文資法相關規定辦理，該局於現階段並無進行上述等計畫。
- (5)針對本案預算是否續編列事宜，敬請貴管本權責卓處。本案因非涉本局權責，擬不派員。

6. 清寰國際管理顧問有限公司

本案可行性評估及先期規劃業審查通過，今(105)年3月15日辦理招商說明會；同年6月7日辦理招商文件公開閱覽，目前刻與臺中市政府及相關單位溝通中，以減少招商後之相關不確定因素發生。

(二) 臺中都會區鐵路高架車站、高架橋下空間及新北市汐止車站站區更新再發展規劃暨多目標使用申請作業案

1. 交通部臺灣鐵路管理局

- (1)汐止車站多目標使用業經新北市政府103年9月11日審查通過；另臺中都會區案有9個高架車站區(除臺中車站外)及10個高架橋下空間併案向臺中市政府申請多目標使用作業，預計105年12月27日召開第5次審查會議，本局將持續與臺中市政府協商溝通中。
- (2)本案申請商業使用空間面積已由原先20幾%降為10幾%，故本局是有誠意溝通協調的，另有關商業

使用空間應由鐵道沿線兩側的商家去發展部分，考量臺鐵與一般公務機關的性質有所不同，有財務上償債的壓力，又鐵路高架化後新增車站及高架路段都有新增的維護成本，故希透過適當的多目標商業使用空間的收益以彌平財務虧損及新增成本。

2. 臺中市政府建設局

- (1) 臺中都會區鐵路高架案之高架車站用地主管機關為交通局，高架橋下空間主管機關為建設局，本府是採聯審方式進行，並由建設局作統一聯絡窗口，並會邀請相關單位(如都市發展局等)併同出席。
- (2) 本案歷次審查重點為：臺中長期以來因為鐵路的關係，一直分隔著車站東西側地區，未來鐵路高架化後橋下方的空間，將成為臺中東西側地區之都市、土地、交通及居民活絡的縫合契機，故橋下空間應減少不必要的設施，以避免影響縫合機會，爰審查多目標商業空間部分，其商業型態需求應儘量在車站站體本身就能滿足為審查重點；另橋下空間以歷次地方居民及市府意見來說，是希望能設置整體綠帶、綠廊意象作串聯自行車道及設置公共設施等方式，其商業使用空間應由鐵道沿線兩側的商家去發展，並將橋下空間還給市民，也創造就業機會及不與民爭利，對地方是最好的。

3. 臺中市政府交通局

- (1) 有關 105 年 12 月 27 日多目標使用審查方面，可能針對車站、休閒、停車及交通之轉乘接駁設置與資訊等相關方面為審查內容。

- (2)建議規劃單位於下次審查會時，提供已審查通過的汐止車站之橋下多目標使用部分作該會議之參考討論。

4. 育辰工程顧問股份有限公司

- (1)大慶車站靠近中山醫學大學、西南側也鄰近市府規劃之重劃區，並規劃站外轉乘系統，故未來發展潛力較好。
- (2)有關本案新增轉乘等內容部分，希望市府能容許就新建車站現有空間範圍內作適當的配合調整。
- (3)有關站區部分，其實就是原車站商業設計內的使用空間，今只是賦予多目標的使用項目而已，故請市府協助我們就前述方面作考量，並請市府協助提供具體位置、量體及面積等需求。

5. 本署都市更新組

- (1)建請臺中市政府提供本案每個站區或高架橋下空間建議有設置轉乘接駁需求(如大慶車站)、綠廊及自行車之位置、面積、作何使用等相關具體需求予臺鐵局納供評估及規劃參考，而未來如有設置綠廊及綠帶後並結合自行車道系統，市府亦可申請城鄉風貌整體相關補助事宜。
- (2)經濟的繁榮為地方的資產，不僅依靠鐵道沿線兩側來予以繁榮，站區及站外是相輔相成及共生共榮的概念，故建請規劃單位可蒐集日本東京、京都及汐止火車站等案例，並強調說明前後站融合聯通之市民便利性，並提供就業機會給當地居民等縫合條件，亦即站區內的就業人數再加站外的就業人數，

除增加就業機會外，並可吸納外來人口來臺中發展。

六、會議結論

(一) 臺中車站專用區委託規劃暨鐵道文化園區招商案

1. 本案為公務預算支應補助案件，囿於決算法第 7 條規定，爰請臺鐵局儘速於今(105)年底前繳回賸餘補助款。
2. 本案後續由臺鐵局自籌款項持續推動本案招商作業，並俟完成招商後始辦理結案行政作業。

(二) 臺中都會區鐵路高架車站、高架橋下空間及新北市汐止車站站區更新再發展規劃暨多目標使用申請作業案

1. 本案為公務預算支應補助案件，囿於決算法第 7 條規定，爰請臺鐵局儘速於今(105)年底前繳回賸餘補助款。
2. 本案後續仍由臺鐵局自籌款項持續推動本案，並俟臺鐵局與市府討論獲致共識後，檢具相關資料提報內政部都市更新工作小組辦理成果報告事宜。

七、散會（中午 12 時 10 分）