

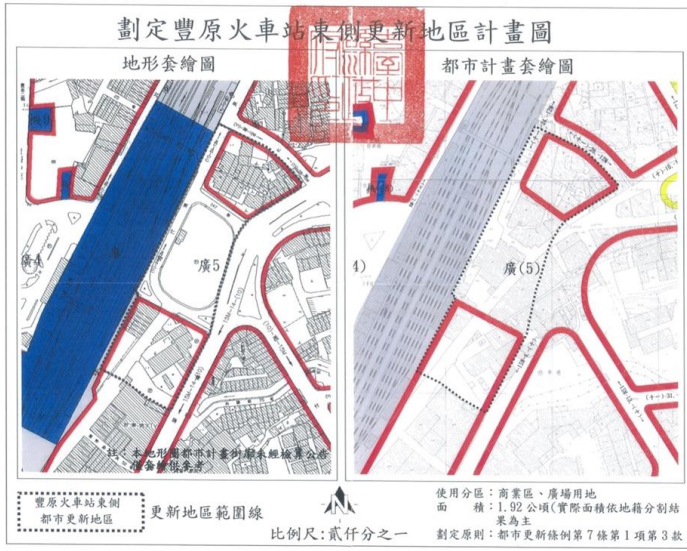
編號	H07	縣市別	臺中市	案名	豐原火車站周邊更新地區都市更新事業計畫、權利變換計畫及招商作業
基地現況及發展條件					
<p>一、辦理緣起</p>					
<p>豐原車站路段已於 100 年起進行相關鐵道高架及站體改建工程，第一階段工程將豐原、潭子、太原、臺中、大慶等 5 座車站改建為高架車站，業於 105 年 10 月完工通車，未來另增設栗林、頭家厝、松竹、精武及五權等 5 座高架通勤車站。豐原車站旁停車場用地規劃作為轉運中心，與霧峰、臺中、烏日、朝馬、水湳、沙鹿、大甲等八大轉運中心，成為串聯大臺中各地區交通路網之樞紐。未來待新豐原車站、轉運中心之建設完備，將帶動周邊地區之再生機能。</p>					
<p>行政院 98 年核定「愛臺十二建設都市更新推動計畫」，其中一項目標為優先推動以政府為主之都市更新案招商，另配合行政院「加速推動都市更新方案」及「都市更新產業行動計畫」，優先擇定豐原車站周邊更新地區作為政府主導都市更新地區，由縣市合併前之臺中縣政府於 99 年 11 月 29 日公告自同年 12 月 3 日起劃定為「豐原火車站東側更新地區」。本更新單元位於豐原車站東側及停車場用地之北側，地上物老舊窳陋，土地低度利用且未符合都市應有之機能，期待透過都市更新，改善整體環境，帶動車站周邊商圈串聯與商機，並作為豐原地區都市更新示範個案，啟動舊社區的更新再生發展。</p>					
<p>二、基地現況概述</p>					
<p>本更新單元位於臺中市豐原區豐原車站東側，明仁街以南，東仁街以東，停車場用地以北，豐勢路一段以西所圍成之區域。座落於臺中市豐原區翁明段 659、660、662、663、664、665、670、671 等 8 筆地號，豐原段 16-4、16-5、16-49、16-55 等 4 筆地號，合計 12 筆土地，總面積為 3,822.38 平方公尺(面積以實際測量為準)。土地權屬分屬公私有：公有土地所有權人為中華民國(管理者為：財政部國有財產署及交通部臺灣鐵路管理局)，公有土地面積約為更新單元之 77.545%；私有土地面積約為更新單元之 22.455%。</p>					
<p>本更新單元內無合法建築物。惟有 2 戶違章建築戶</p>					
未來發展定位					
<p>為配合「臺中都會區鐵路高架捷運化工程」之豐原車站高架改建，重新規劃縫合都市舊有鐵道，平衡地區發展，期待透過資源整合，凝聚居民向心力，推動都市更新產業，以提昇居民生活環境品質，以豐原新站為核心，帶動周邊商業發展，並配合主辦機關社會住宅政策，開發符合在地需求之住宅及商辦大樓。</p>					
更新策略					
<p>一、採重建及權利變換方式辦理都市更新</p>					
<p>本更新單元範圍內之土地，依民國 108 年 1 月 30 日修正公布之都市更新條例第 4、43、46、48 條等相關規定，採重建及權利變換方式辦理都市更新。</p>					

二、實施者自簽訂委託實施契約之日起算 240 日內，修正本更新單元都市更新事業計畫及擬訂權利變換計畫

1. 規劃至少 1 棟建築物供公產管理機關以其權利變換後之權利價值專屬選配。
 - (1) 地上 1~2 樓應規劃至少 825 平方公尺樓地板面積辦公廳舍（不含停車場、機電、消防等公共設施樓地板面積），供內政部移民署專屬選配。
 - (2) 扣除內政部移民署辦公廳舍後之樓地板面積應規劃做為社會住宅使用。
 - (3) 應爭取民國 99 年 2 月 25 日修正公布之都市更新建築容積獎勵辦法第 4 條捐贈公益設施之獎勵額度上限，並符合臺中市都市更新事業計畫申請經政府指定額外提供之公益設施建築容積獎勵作業要點，符合主辦機關之需求、具備獨立出入動線及符合無障礙環境，依法規劃設置之停車位，需一併捐贈，該停車空間不另計獎勵。
2. 扣除供公產管理機關以其權利變換後之權利價值專屬選配之樓地板面積，其餘之樓地板面積分配予實施者與私有地主作住宅或商業使用，由實施者彈性規劃配置。
3. 實施者自都市更新事業計畫及權利變換計畫核定發布實施之日起算 90 日內，提出建造執照申請；實施者應自開工之日起算 3 年內取得本更新單元全部建築物之使用執照。
4. 本更新單元上之地上物、其他改良物或遺留物品，實施者應於點交後負責清除並將其合法運棄。如有占用情形，實施者應負責排除之。本更新單元內如有需遷移之地下管線、設施，實施者應自行負責調查及依法遷移，所衍生之費用由實施者負擔。
5. 辦理不願參與更新或可分配權利價值未達最小分配面積單元者之現金補償；權利變換完竣後，交付參與分配戶應分配權利價值。

目前辦理情形

1. 本更新單元事業計畫業於民國 100 年 2 月 21 日申請事業計畫報核，業經「臺中市政府都市更新及爭議處理審議會」105 年第 4 次會議審竣通過，暫不發布實施；權利變換計畫(草案)交付大會以研議方式辦理。
2. 第一次公告招商：106 年 9 月 15 日至 106 年 12 月 18 日
3. 第二次公告招商：107 年 3 月 28 日至 107 年 6 月 27 日
4. 後續依民國 108 年 1 月 30 日修正公布之都市更新條例第 12 條第 1 項第 1 款、第 13 條，及都市更新事業實施者公開評選辦法，辦理都市更新事業實施者之公開評選、簽約、履約執行及有關工作，預計於 108 年年底進行第三次公告招商。




更新地區	
面積(ha)	公有土地比例
1.9109 ha	70.07%



優先推動更新單元	
面積(ha)	公有土地比例
北更新單元 0.3,82238 ha	77.545%

位置圖

	預估投資總額(億)	
	12.29 億	
	預估政府投資	預估民間投資
	中央都市更新基金 714.3867 元	12.29 億

規劃構想圖