

## 第三章 基本資料

### 第一節 基地背景

臺中糖廠位於臺中市東區泉源段地號 10 號內，於日治時期作為帝國製糖株式會社之臺中營業所，戰後作為臺灣糖業公司臺中辦公處。廠區內大批廠房於糖廠倒閉後逐年拆除，本建物為全區僅存之日治時期建物，於 96 年 07 月以「帝國製糖臺中營業所」之名登錄為本市歷史建築。

表 3-1 基地相關歷史發展背景概述

時期	歷史簡介及重要發展事項
1912 年	大正元年，帝國製糖株式會社於臺中廳臺中區興建「臺中製糖所」。
1914 年	大正 2 年，帝國製糖株式會社於臺中廳苗栗三堡內埔區興建「臺中製糖所第二工廠」(今月眉糖廠)，原臺中製糖所則更名為「臺中製糖所第一工廠」。
1916 年	大正 5 年，於臺中製糖所第一工廠廠區內增設酒精工廠。
1935 年	臺中糖廠前身為日本帝國製糖株式會社之臺中工場，其興建於昭和 10 年四月，為帝國製糖之臺中營業所。

臺中糖廠促參前置作業計畫委託專業服務案  
【可行性評估報告】

時期	歷史簡介及重要發展事項
1940年	昭和 15 年，隨帝國製糖株式會社併入大日本製糖株式會社。
1945年	民國 34 年，臺灣光復後，更名為「臺中糖廠」，先後由臺灣糖業監理委員會、臺灣糖業接收委員會管理。
1946年	民國 35 年 09 月，臺灣糖業公司成立後採取分公司制度，臺中糖廠歸臺灣糖業公司第一區分公司管理。
1950年	民國 39 年 07 月，分公司制改為總廠制度，臺中糖廠改為「臺中總廠」（含潭子、烏日工場）並督導月眉、新竹（含苗栗工場）、埔里、溪湖（含彰化工場）、南投、溪州等廠。
1967年	民國 56 年 07 月，改行為大廠制，臺中總廠劃歸臺中區。
1969年	民國 58 年 07 月，臺中地區因原料不繼被撤銷，臺中總廠因降為一般糖廠而更名為「臺中糖廠」，月眉糖廠改為臺中糖廠第二工場，而臺中糖廠及溪湖糖廠改為由總公司直轄。
1990年	民國 79 年 11 月，臺中糖廠倒閉。
1993年	民國 82 年，臺中糖廠撤銷。
1997年	民國 86 年，威京總部集團標得臺中糖廠土地使用權，原計畫改建為「中華城購物中心」。

臺中糖廠促參前置作業計畫委託專業服務案  
【可行性評估報告】

時期	歷史簡介及重要發展事項
2000年	民國 89 年，開始動工開挖地下室，預定 2003 年開幕。
2001年	民國 90 年，納莉颱風毀壞除了結構體以外的工程。使得地下室演變成為現在的生態池
2003年	民國 92 年，威京公司答稱計畫有變，暫緩施工。
2005年	民國 94 年，威京公司確定放棄中華城開發案，土地交還臺糖。
2006年	民國 95 年 09 月，臺糖第四度招商由德安百貨取得開發權，德安規劃以住商混合模式開發。
2007年	民國 96 年，又因法令限制被迫中止開發。並於當年 07 月 13 日，臺中市文化局將臺中糖廠廠房以「帝國製糖臺中營業所」之名登錄為臺中市歷史建築。
2012年	民國 101 年，糖廠土地已暫由臺中市政府派員進駐管理。而臺中市體育會臺中市帆船協會後向市府申請湖區作為練習場地，同意後成為臺中市唯一的帆船練習場。
2013年	民國 102 年 02 月，建國市場遷建案於臺中糖廠區正式動工。09 月，臺中市政府完成地目變更和區段徵收後，開始啟動「臺中糖廠區段徵收開發案」，臺糖領回合計 7.7 公頃的五塊土地。

臺中糖廠促參前置作業計畫委託專業服務案  
 【可行性評估報告】

時期	歷史簡介及重要發展事項
2016 年	民國 105 年 03 月，徵收工程竣工；另外建國市場將於 09 月啟用。
	

臺中糖廠促參前置作業計畫委託專業服務案  
【可行性評估報告】

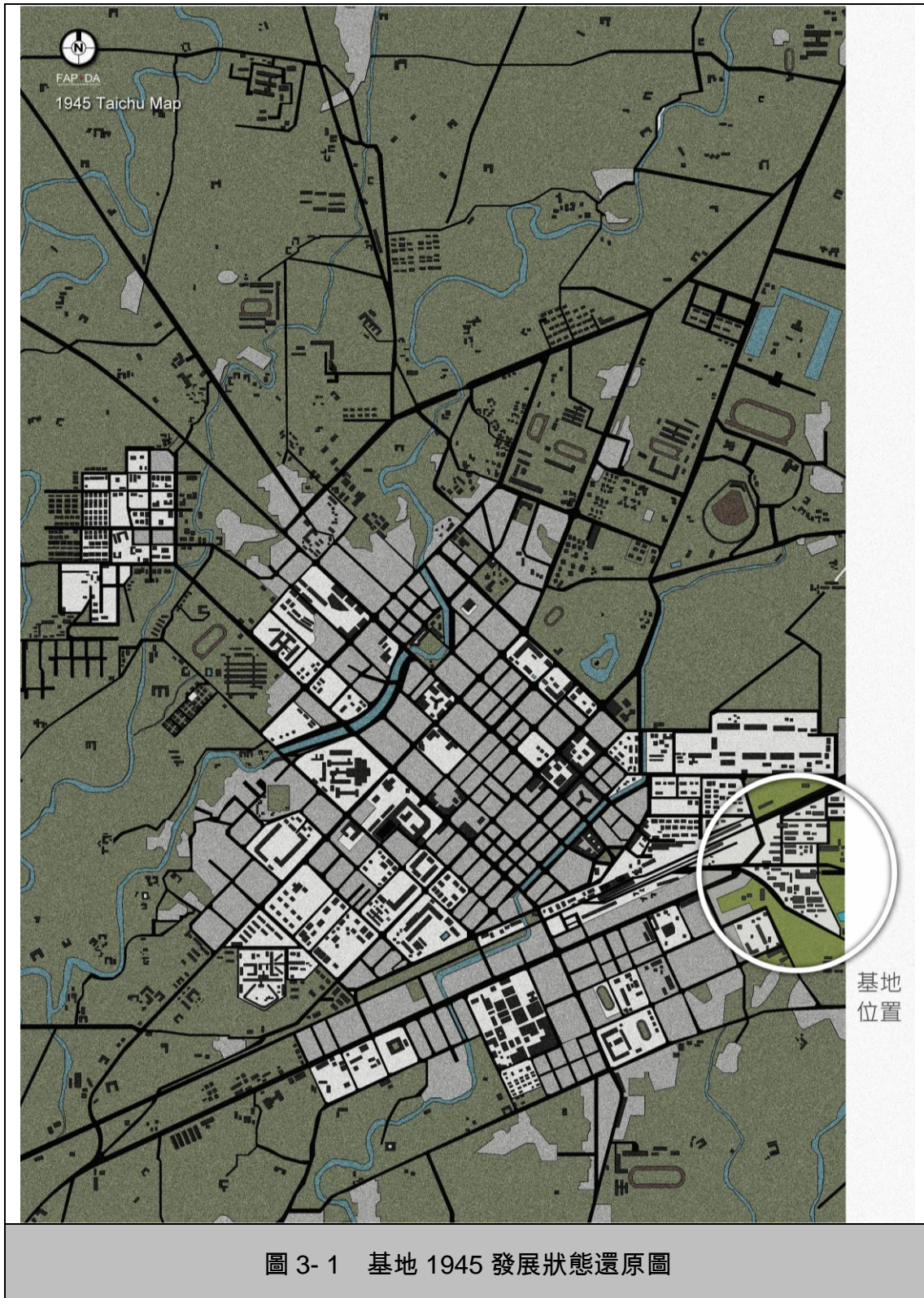


圖 3-1 基地 1945 發展狀態還原圖

## 第二節 土地使用分區

依據「變更臺中市都市計畫細部計畫(原大型購物中心專用區)檢討後土地使用分區管制要點」(104.07.22)及細部計畫書內容所載,本計畫範圍土地使用分區包括商業區、公園用地、市場用地、綠地、綠帶、園道用地及道路用地等公共設施用地;其中商業區約 8.88 公頃,占計畫總面積 40%、公共設施用地 13.37 公頃,占計畫總面積 60%。

本基地「臺中糖廠」土地使用分區屬於公園用地(公 136),面積約 6.09 公頃,法定建蔽率為 15%,法定容積率為 45%。下表為各使用分區及公共設施用地之綜整表。

表 3-2 計畫範圍土地使用分區與管制規則

項目		建蔽率	容積率	面積(公頃)
使用分區	商業區 2-1	70%	350%	2.67
	商業區 3-1	70%	420%	6.21
	小計	-	-	8.88
公共設施用地	公園用地	15%	45%	6.91
	市場用地	80%	240%	2.23
	綠地	-	-	0.26

臺中糖廠促參前置作業計畫委託專業服務案  
 【可行性評估報告】

	綠帶	-	-	0.17
	園道用地	-	-	1.95
	道路用地	-	-	1.85
	小計	-	-	13.37
總計	-	-	-	22.25

臺中糖廠促參前置作業計畫委託專業服務案  
【可行性評估報告】

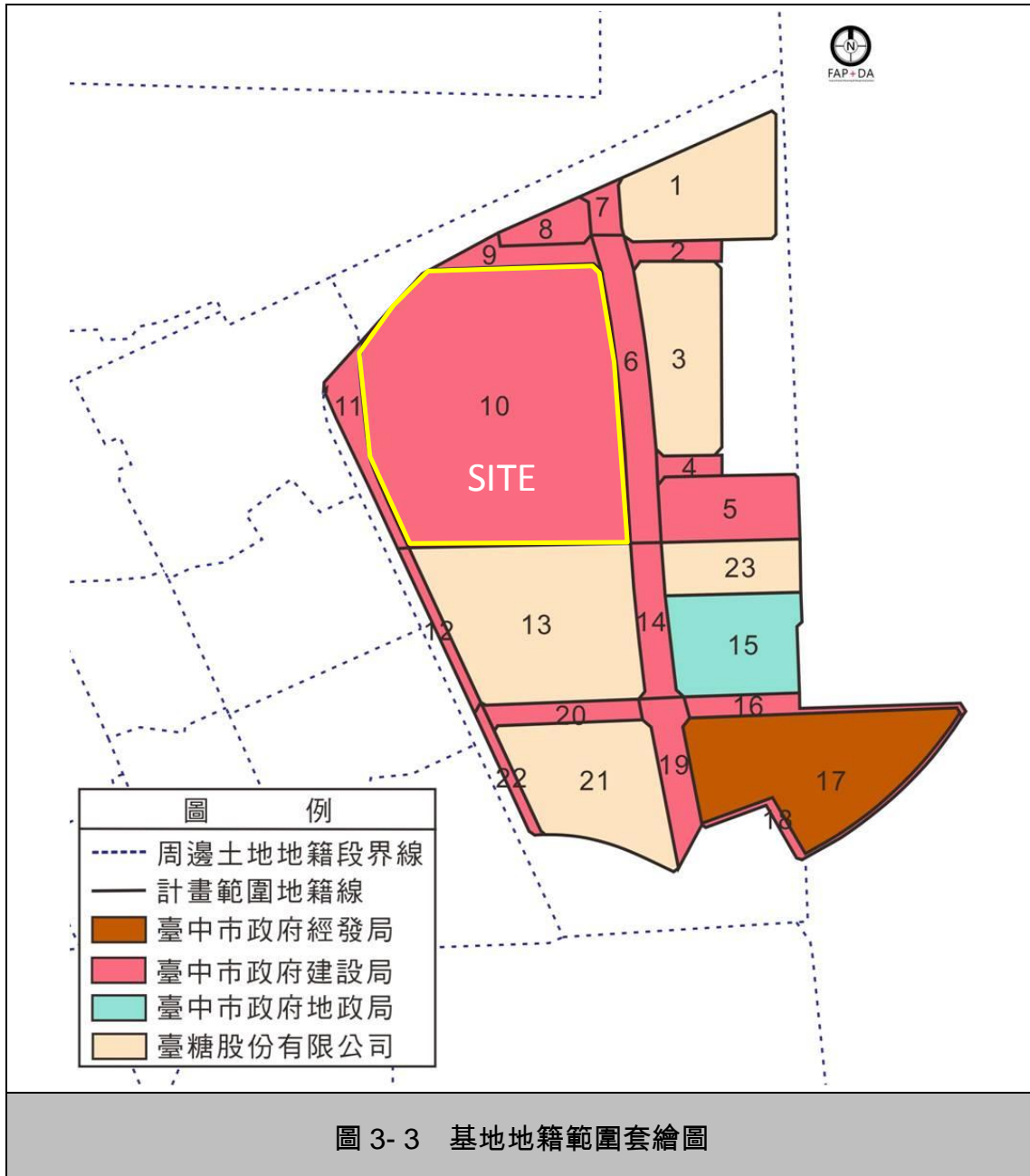




### 第三節 計畫範圍地籍

本計畫範圍位於臺中市東區泉源段地號 1 至 23 等 23 筆土地，面積共計 22.24 公頃，土地權屬多屬公有土地；其土地管理者包含臺中市政府建設局、地政局、經濟發展局以及臺糖股份有限公司；其中臺中糖廠位於東區泉源段地號 10 號，詳見下列基地土地權屬一覽表。

臺中糖廠促參前置作業計畫委託專業服務案  
【可行性評估報告】



臺中糖廠促參前置作業計畫委託專業服務案  
【可行性評估報告】

表 3-3 計畫範圍土地權屬一覽表

縣市別	地段	地號	面積(m <sup>2</sup> )	所有權人	管理者	公告土地現值(m <sup>2</sup> /元)	當期申報地價(m <sup>2</sup> /元)
臺中市 東區	泉源段	1	13,522.45	臺糖股份有限公司		48,400	6,080
		2	1,806.21	臺中市	臺中市政府建設局	48,400	7,600
		3	13,171.95	臺糖股份有限公司		48,400	6,080
		4	1,285.19	臺中市	臺中市政府建設局	48,400	7,600
		5	8,194.14			48,400	7,600
		6	8,874.17			48,400	7,600
		7	1,458.54			48,400	7,600
		8	2,597.24			48,400	7,600
		9	3,008.62			48,400	7,600
		10	60,890.05			48,400	7,600
		11	3,462.76			48,400	7,600
		12	1,678.27			48,400	7,600
		13	27,490.54			臺糖股份有限公司	
		14	4,517.56	臺中市	臺中市政府建設局	48,400	7,600
		15	11,770.23		臺中市政府地政局	48,400	7,600
		16	2,928.47		臺中市政府建設局	48,400	7,600
		17	22,305.00		臺中市政府經發局	48,400	7,600
		18	1,707.60		臺中市政府建設局	48,400	7,600
		19	4,644.43			48,400	7,600
		20	2,955.02			48,400	7,600

臺中糖廠促參前置作業計畫委託專業服務案  
**【可行性評估報告】**

縣市別	地段	地號	面積(m <sup>2</sup> )	所有權人	管理者	公告土地現值(m <sup>2</sup> /元)	當期申報地價(m <sup>2</sup> /元)
		21	16,178.46	臺糖股份有限公司		48,400	6,080
		22	1,336.37	臺中市	臺中市政府建設局	48,400	7,600
		23	6,622.94	臺糖股份有限公司		48,400	6,080
合計			222,406.21				

臺中糖廠促參前置作業計畫委託專業服務案  
【可行性評估報告】

第四節 周邊區域相關分析

一、交通運輸

本計畫區鄰近臺 3 線、臺 12 線及縣道 136 等主要道路，其聯外道路有中山高速公路及臺 74 號快速道路，中山高速公路往北可接至苗栗，往南可連接彰化；而臺 74 號快速道路為臺中市中心區外圍環狀道路，往北接至臺中市北屯區，往南可銜接至彰化縣。



基地周邊停車設施包含路邊停車格及路外停車場，除計畫範圍內進德路路邊停車格，約 40 格汽車停車位，及建國市場停車場可提供 812 格汽車位(含裝卸車位及無障礙車位)及 1,018 格機車位(含無障礙

臺中糖廠促參前置作業計畫委託專業服務案  
【可行性評估報告】

車位)；計畫範圍外距基地半徑 500 公尺內之停車場，包含南京公有停車場 ( 停 165 )、忠孝停車場 ( 停 37 ) 及振興停車場 ( 私有 )，共計 3 處停車場，可提供 848 格停車位。總計基地周邊停車供給數量，汽車可提供 1,739 席，機車可停供 1,018 席。

臺中糖廠促參前置作業計畫委託專業服務案  
【可行性評估報告】

計畫區內道路系統以南北向的進德路為主，輔以東西向的樂業路、樂業一路、樂業二路，銜接連通至建成路、復興路。



圖 3-5 計畫範圍周邊停車設施示意圖

表 3-4 計畫範圍周邊停車空間表

名稱	機車停車位數	汽車停車位數
建國市場	1,018	812
忠孝停車場	-	42
振興停車場	-	71
南京公有停車場	-	774

臺中糖廠促參前置作業計畫委託專業服務案  
 【可行性評估報告】

進德路路邊停車格	-	40
合計	1,018	1,739