

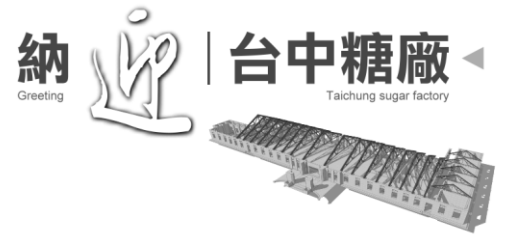
二、計畫範圍現況

本計畫區原為臺中糖廠廠區土地，民國 79 年製糖停閉後，於 85 年間臺糖股份有限公司（以下簡稱臺糖公司）配合『國家建設六年計畫』建設計畫，奉准變更都市計畫用途為大型購物中心專用區，初期採設定地上權及聯合開發方式，鼓勵民間參與投資大型購物中心之興建，後因法令限制被迫中止開發；臺中市政府遂透過都市計畫變更重新調整土地使用，導入適當活動機能，以減少公共設施及公設建設經費支出，帶動地方經濟發展，爰辦理「臺中糖廠區段徵收開發案」進行土地整體開發，除了公共設施用地外，其餘皆屬商業區土地，而臺糖公司領回合計 7.7 公頃的五塊土地。

整體區段徵收作業之基礎建設業於 105 年 3 月 2 日完成，包含：公 123（寵物公園）以及進德路、復興東一街、樂業南路、樂業路、樂業一路與樂業二路等。

目前計畫區內多數土地目前皆屬未開闢之狀態，其中屬臺糖公司之用地將分為 5 區分期開發，5 區中 2 區將對外招區，預期引進大賣場、暢貨中心等。此外，計畫區內新建國市場預計於 105 年 9 月啟用，後續配鐵路高架化，以及市政府推動吸引企業到此投資商業中

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】



心，將促進東區、干城、火車站區文創及產業蓬勃發展。

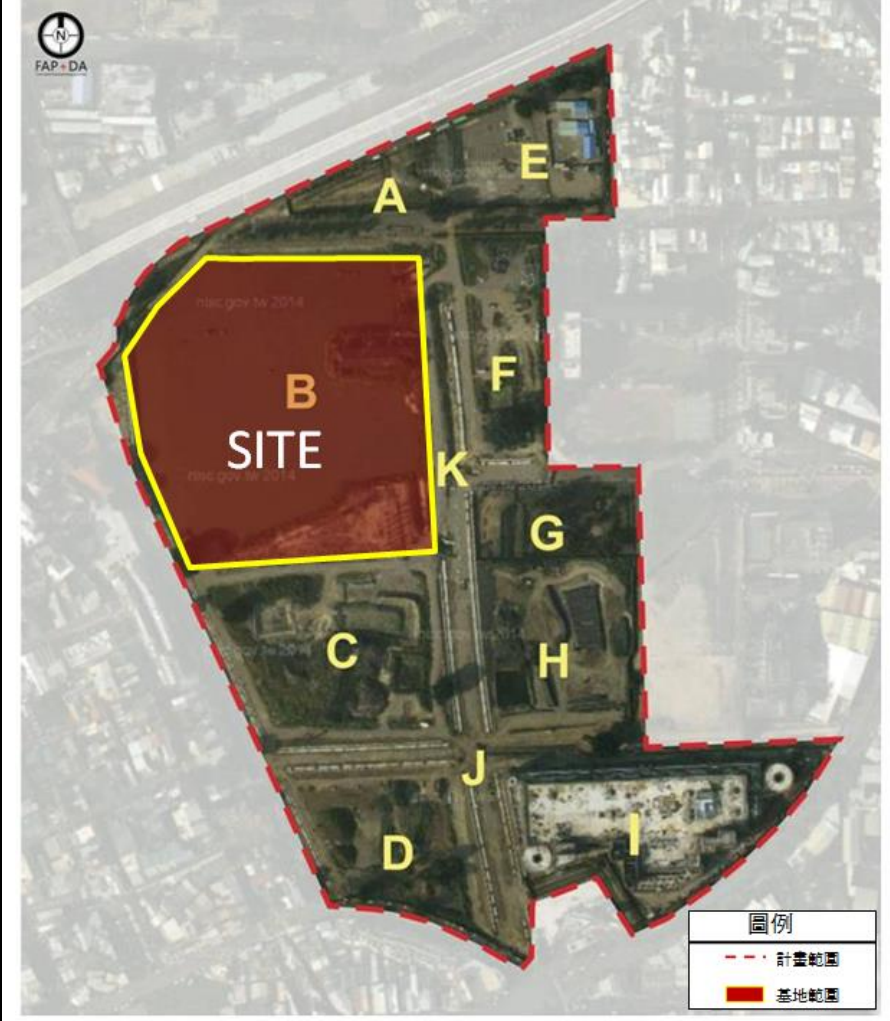
A-綠地	B-基地範圍(公 136)	B-臺中糖廠	C-臺糖用地	
				
 圖例 計畫範圍 基地範圍				D-臺糖用地
				
				E-臺糖用地
				
				F-臺糖用地
	G-寵物公園(公 123)			
	H-配餘地			
	I-建國市場			
	J-樂業二路			
	K-樂業一路			
				

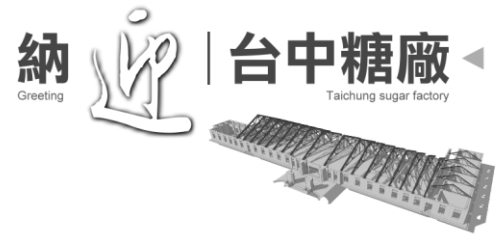
圖 3-1 計畫區現況圖

本基地歷史建築帝國製糖廠臺中營業所於 103 年已由臺中市文化資產處發包辦理歷史建築帝國製糖廠臺中營業所修復暨再利用工程規劃設計(含因應計畫製作)，預計 107 年完成規劃設計。依據「歷史建築帝國製糖廠臺中營業所修復暨再利用工程規劃設計 (含因應計畫製作)」第一階段再次修正後因應計畫之規劃內容，歷史建築本體面積為 993.64m^2 ，歷史建築增建面積為 341.67m^2 及雜項工作物(景觀涼亭) 為 185.40m^2 ，合計總樓地板面積為 $1,520.71\text{m}^2$ 。其活化再利用之空間使用類別分別為主要用途：D-2 供參觀、閱覽、會議之場所 (781.59m^2) 及 B-3 餐飲場所 (472.18m^2) ；附屬用途：G-2、G-3 (零售店鋪及其他日常服務空間)、其他之附屬廁所機房 (80.54m^2) 及雜項工作物-景觀涼亭 (185.40m^2) 。

表 3-1 修復後空間使用類別面積綜理表

項目		樓地板面積 (m^2)	使用類別樓地板面積 (m^2)		備註*
建築物	歷史建築本體	993.64	D-2 文教展示空間	5.56	D-2 附屬機房
				86.05	D-2
				38.14	D-2 及附屬 G-2

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】



				48.54	D-2
				519.04	D-2 及附屬 G-3
				43.53	D-2 及附屬 G-2、G-3
			B-3 餐飲場所	252.78	B-3 及附屬 G-3
	歷史建築 增建	341.67	D-2 文教展示 空間	13.08	D-2 附屬機房
				61.90	D-2 附屬廁所
				25.54	D-2
				21.75	D-2
			B-3 餐飲場所	162.00	B-3
				57.40	B-3 附屬廚房
	小計	1,334.31			
雜項 工作物	景觀涼亭	185.40	—	185.40	—
	合計	1,520.71			

備註*：本案因應計畫所載修復後使用類組為：

1. 本案主要用途

(1) B-3：樓地板面積在三百平方公尺以上之下列場所：餐廳、飲食店、飲料店 (無陪侍提供非酒精飲料服務之場所，包括茶藝館、咖啡店、冰果店及冷飲店等) 等類似場所。

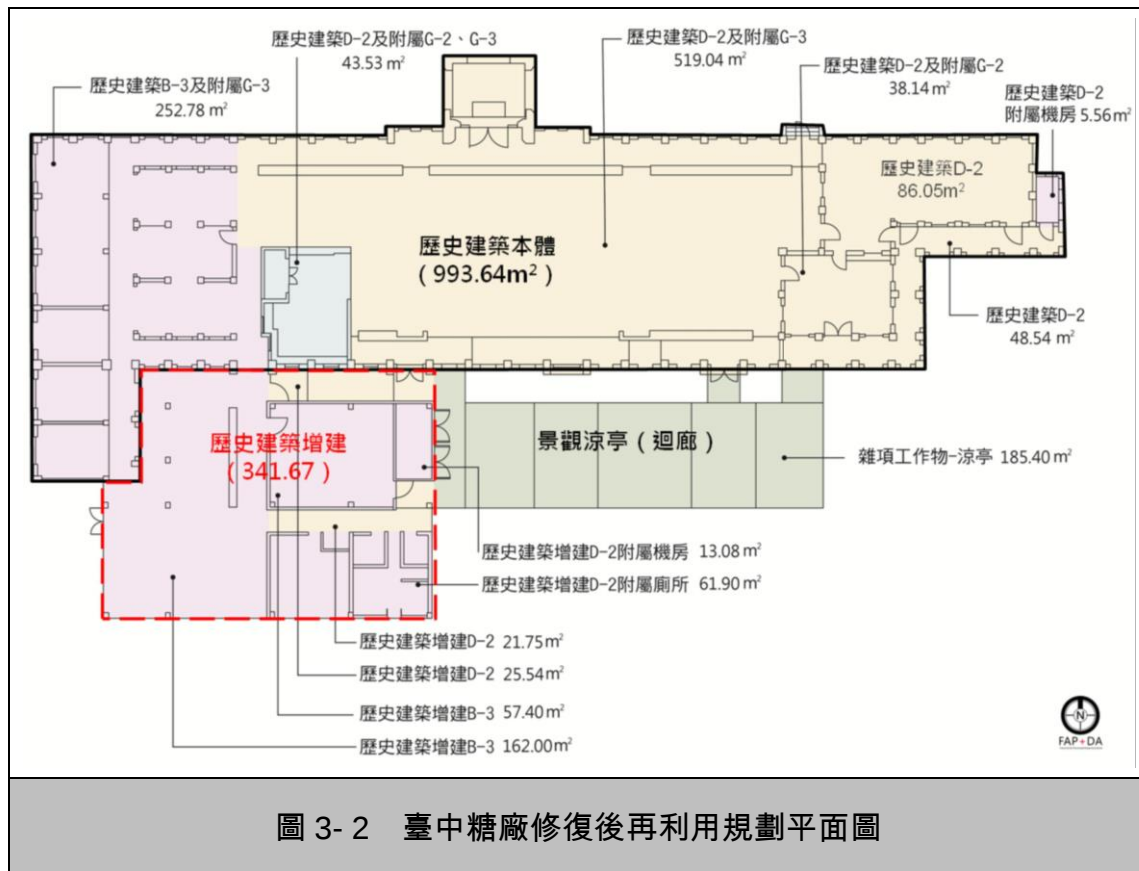
(2) D-2：會議廳、展示廳、陳列館、資料館、歷史文物館等類似場所。

2. 本案附屬用途

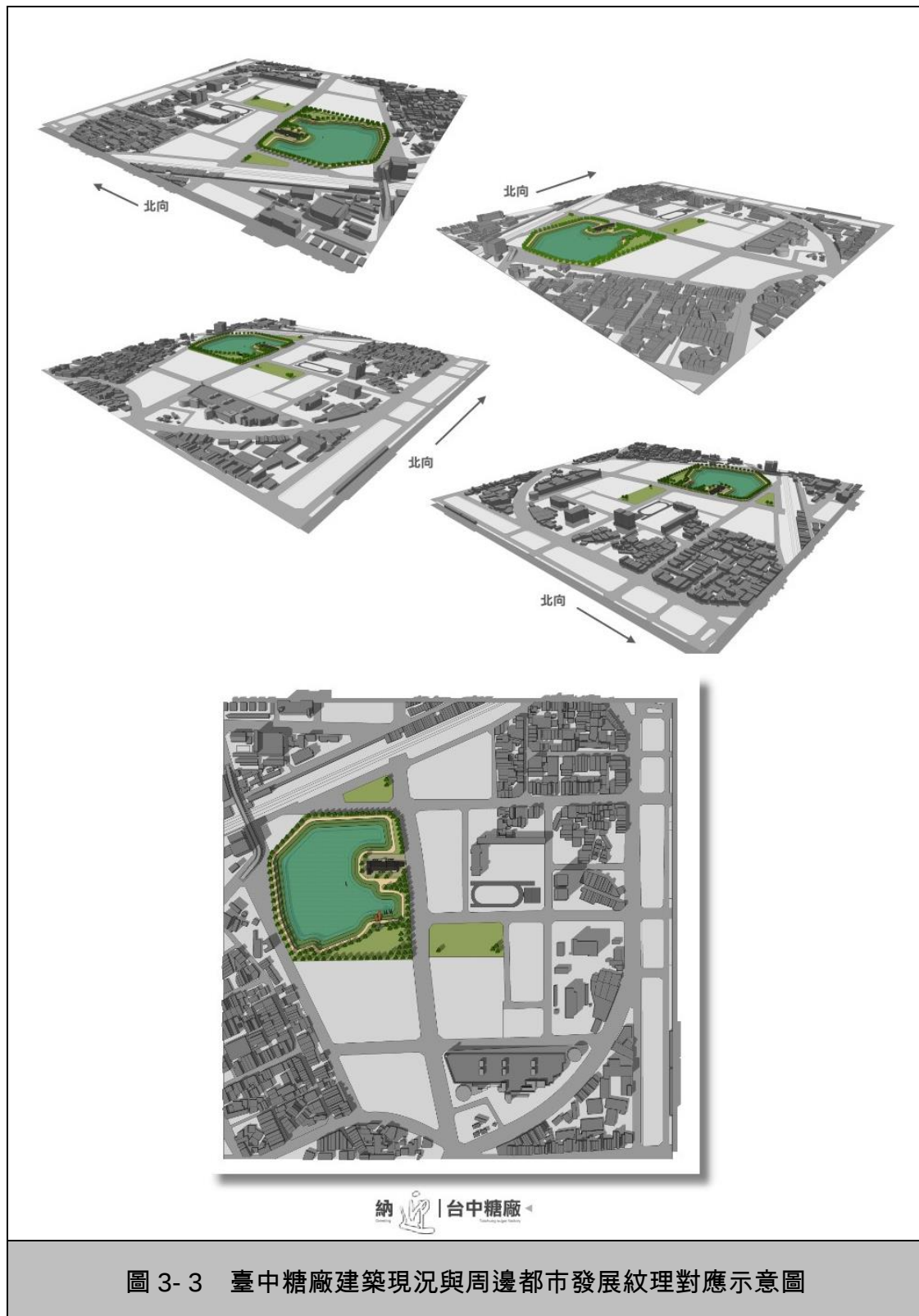
(1) G-2：辦公室 (廳)、員工文康室、旅遊及運輸業之辦公室等類似場所。

(2) G-3：樓地板面積未達五百平方公尺之下列場所：店舖、當舖、一般零售場所、日常用品零售場所、便利商店等類似場所。

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】



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】



第五節 課題對策分析

本計畫課題以結構性方向剖析，並擬定對策作為後續發展之參酌。

表 3-2 本案課題與對策相應表

階段	課題	對策
招商階段	本基地為登錄之歷史建築，然受限於文資保存法及其施行細則相關規範，未來民間廠商可運用型態及營運方式易受侷限，影響民間機構投資意願。	1. 本案將全面考量基地之土地、建物供後續可營運之空間特性、相關法令層面，並了解主管機關需求，以作為營運發展重要基礎。 2. 未來若招商時，建議優先考量經驗較豐富或規模較大之民間機構，避免實際執行委外營運時發生爭議。 3. 建議民間機構於實際營運時，強化與歷史故事、環境歷史風格以及社區資源之整合，一來加深基地與周遭環境共榮、二來增加主題性發展。
	本基地由生態池環繞，未來委外空間之認定，影響民間機構之投資意願。	基地周邊之生態池現有夏季乾涸之問題，且因整體面積廣闊，環境維護成本大，初步建議不納入委外範圍，避免影響廠商投資意願。
裝修階段	基地因受到縱貫鐵路阻隔，與市中心缺乏聯繫，且近年來臺中市都市發展重心逐漸西移，影響參訪吸引力。	1. 透過合適之營運項目與主軸，善用基地歷史與建築之獨特性，規劃創造整體環境及基地入口意象，強化產業歷史文化氛圍及辨識程度。 2. 藉助搭配現行臺中市政府推動之政策「綠空鐵道軸線計畫」，加上新建國市場啟用所帶來觀光及經濟效益，將有助於本基地之永續發展。 3. 並建議由主辦機關協助，辦理有關本案基地外之導引指示標示、大眾運輸增運、Ubike 租賃點設置、前期行銷等之協調。

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】

階段	課題	對策
營運階段	基地若後續導入商業活動、文化活動或主題性展覽，周遭之停車空間勢必不足。	目前基地所在之範圍共計有路邊停車空間約 1,660 個，而新建國市場另可提供 812 席汽車位(含裝卸車位及無障礙車位)及 1,018 席機車位(含無障礙車位)，距基地步行距離 10 分鐘內之停車場計可提供 800 個停車位。

本計畫初擬 SWOT 矩陣策略配對分析，研析基地之發展態勢，以建構未來引入土地使用發展面向。

表 3- 3 SWOT 矩陣策略配對分析表

		優勢 S	劣勢 W
機		SO 策略	WO 策略

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】

會 ○	場潛力大，潛在客源可觀。 ■臺中市觀光遊憩景點與藝文景點日增，以及便捷之大眾運輸建設，促使觀光人潮增加。 ■政策推動閒置空間再利用之執行，並有多項藝文活動及產業發展之興辦獎勵措施，提供高度效率的文創投資環境。	1.針對基地土地使用性質與需求，擬定未來發展定位，規劃具有多元化主題特色的設施與精緻化商品、展覽及服務，並加強基地本身的歷史性及故事性，發揮空間效益，創造更多活動人潮。 2.瞭解既有資源、市場動向及產業屬性，包括潛在投資廠商需求與消費者類型等，調整地區發展經營策略與主軸，規劃引入複合式的經營模式，導入符合基地的創意元素，塑造基地獨特性。	1.整合周邊資源，並規劃整合大眾運輸之管理模式，另針對引入設施及活動人口的承載分析，以減輕基地與周邊環境的交通衝擊。 2.透過基地整體規劃，提升基地的識別度，並針對市場趨勢及消費型態，擬定招商策略及開發投資計畫。
威 脅 T	■基地周邊具有許多藝文據點，恐會造成同質性的市場競爭。	ST 策略 1.以基地建築之獨特性，訂定市場區隔與加強與周邊藝文據點之差異，規劃不同主題、性質之設施，進行市場區隔。 2.可藉由景點的遊程串連或是系列活動行銷，並整合基地全區至於全臺中市的藝文資源，創造市場內的聚集效益，減少競爭問題。 3.同時規劃基地硬體設施及軟體活動，透過硬體設施再利用，搭以軟體導入主題活動，可創造基地消費最大附加價值。	WT 策略 1.如周邊藝文及景觀景點同時舉辦活動，易造成停車空間不足，可以與收費停車場以特約方式，解決停車空間需求。 2.透過後續計畫研析與各式調查作業，比較評估最適經營模式與開發方式，藉以擬定最佳發展定位。

目錄

第三章 基本資料.....	錯誤! 尚未定義書籤。
第一節 基地背景	錯誤! 尚未定義書籤。
第二節 土地使用分區	錯誤! 尚未定義書籤。
第三節 計畫範圍地籍	錯誤! 尚未定義書籤。
第四節 周邊區域相關分析	錯誤! 尚未定義書籤。
第五節 課題對策分析	25
圖 3- 1 基地 1945 發展狀態還原圖	錯誤! 尚未定義書籤。
圖 3- 2 計畫範圍土地使用分區圖	錯誤! 尚未定義書籤。
圖 3- 3 基地地籍範圍套繪圖	錯誤! 尚未定義書籤。
圖 3- 4 計畫範圍周邊交通系統圖	錯誤! 尚未定義書籤。
圖 3- 5 計畫範圍周邊停車設施示意圖	錯誤! 尚未定義書籤。
圖 3- 6 計畫區現況圖	20
圖 3- 7 臺中糖廠修復後再利用規劃平面圖	23

圖 3- 8 臺中糖廠建築現況與周邊都市發展紋理對應示意圖 24

表 3- 1 基地相關歷史發展背景概述 錯誤! 尚未定義書籤。

表 3- 2 計畫範圍土地使用分區與管制規則 錯誤! 尚未定義書籤。

表 3- 3 計畫範圍土地權屬一覽表 錯誤! 尚未定義書籤。

表 3-4 計畫範圍周邊停車空間表 錯誤! 尚未定義書籤。

表 3- 5 修復後空間使用類別面積綜理表 20

表 3- 6 本案課題與對策相應表 25

表 3- 7 SWOT 矩陣策略配對分析表 27