

豐原車站東側豐原區翁明段 659 地號等 12 筆土地都市更新事業

地區說明會議紀錄

壹、開會時間:114 年 5 月 26 日(星期一) 下午 2 時 30 分

貳、開會地點:臺中市豐原區公所 4-2 會議室(臺中市豐原區市政路 2 號)

參、主持人:吳主任秘書信儀

肆、出席單位及人員:(如簽到簿)

伍、主席致詞及介紹出席人員:(略)

紀錄:湯靖嘉

陸、規劃單位簡報:(略)

柒、意見陳述與回應(依發言順序):

一、江立法委員啟臣(羅特助代表)

豐原地區具備豐富人文底蘊與地理優勢，為強化區域整體機能與提升生活品質，縣市合併後，江副院長持續爭取多項建設資源，以提升本區整體發展。目前，豐原國民運動中心預計於年底正式啟用，將提升市民運動休閒品質；亞洲大學也進駐豐原打造健康產業園區，目前工程已如火如荼展開，未來將成為結合學術與產業的重要基地。

交通部分國道四號豐潭段的延伸已順利完工通車，預計於 118 年完工之東豐快，未來可連接國道四號，能大幅縮短豐原到各區的時間。此外，希望捷運紅線延伸至豐原亦為關注之重點，盼能進一步完善豐原地區之交通路網。隨著各項重大建設陸續推動，未來豐原之整體機能與生活品質可望顯著提升，成為更適宜居住之地區。

二、麥委員怡安

目前推動公辦都市更新招商作業正值良好契機。雖然後續尚須辦理多項程序，包括彙整招商文件及召開潛在實施者招商說明會等，倘本案能順利招商成功完成簽約，實施者所擬具之事業計畫及權利變換計畫，將提送主辦機關臺中市政府及都市更新審議會進行實質審查與嚴謹把關。在此預祝本案推動順利。

三、張委員梅英

招商文件擬訂時，請儘量維持用詞的一致性，例如「豐原火車站」建議統一使用「臺鐵豐原站」等術語，以提升整體文件之專業度與一致性。豐原區近年推動多項重大建設，包括捷運紅線延伸計畫及亞洲大學預計設置之醫院等，均為本案發展帶來正面助益。建議各位與會人員亦可從此角度思考本案可能帶來之加乘效益，使本案未來發展方向及具體目標更明確。

四、都市更新總顧問(張助理教授集毓)

建議主辦機關於後續擬訂招商文件時，可考量將廠商之整合能力納入綜合評選項目之一。倘若實施者具備整合鄰地範圍之能力，將有助於提升基地整體規劃之完整性，對都市更新效益亦具有正面助益。

五、土地所有權人

目前私有地主多持同意，且也都有跟市府簽意願書已達共識，希望市府可以加快腳步，盡速完成招商作業。

六、豐原里洪里長源隆

因豐原人口數僅 16 萬人，從早期營運之太平洋百貨至近年豐原車站周邊新建大樓及轉運中心所設置之商業空間或店面，多無法發揮預期之商業效益，且店面出租困難空置許多。區域人口是否足以支撐商業空間，建議主辦單位未來應更全面考量是否仍需規劃商業店舖。另建議亦可徵求具品牌力與集客效益之公司，如寶雅等連鎖通路，或具經營商場、商務空間之建商，以帶動周邊商業活動並提升整體區域發展潛力。

七、張議員潯分(主任代表)

1. 希望市府可以加快進度辦理，促使第一個公辦案順利招商。
2. 有關基地東南側之鄰地，倘若投標廠商具備協調整合能力，應予以適度鼓勵，以提升整體開發效益。然而，仍應尊重廠商之意願，並綜合考量整合後之效益與可行性，作為評估依據。
3. 如同前述里長所提意見，關於商業空間之規劃，建議後續應再予以審慎考量，俾使規劃內容更貼近在地需求，並兼顧使用效益與實際可行

性。

4. 本基地位置鄰近轉運中心及臺鐵豐原站，未來開發完成後，人流及車流可能顯著增加，建議於規劃階段即應強化交通動線之整體規劃，以有效降低對周邊交通所可能造成之衝擊，確保交通運作順暢。

八、吳主任秘書信儀

1. 基地範圍內之國有土地，未來分回部分預計作為辦公室使用，其餘則撥用予市府作為社會住宅使用，亦將成為豐原地區第三處社會住宅。目前研擬之招商文件中，預計保留一定設計彈性，供實施者依據實際情形自行評估建築量體及配置型態，包含社會住宅樓層安排及商業或一般住宅空間之設計規劃。
2. 近年來豐原區不動產市場行情持續看漲，整體發展態勢良好，亦使本案財務可行性相較前次招商顯著提升。本府業務單位亦將積極加速推動相關作業，對於促成本案成為臺中市第一個成功招商之公辦都市更新案件，深具信心。
3. 後續研議招商文件時，會酌予考量保留彈性給於實施者整合鄰地，以提升規劃設計之彈性與整體基地之發展潛力。
4. 有關商業規劃後續會酌予考量評估納入招商文件資格條件內容說明，以利相關廠商可以評估及參考。

捌、結論：

請依上開意見酌予納入招商文件修正參考，並加速辦理公開評選實施者作業。

玖、散會(下午 4 時 00 分)