

臺中市公有市場-中央市場用地以促進民間參與開發投資經營規劃案

摘要

本市公有中央零售市場因商圈外移、產業結構丕變，造成市場功能逐漸消失，經 95 年度都市計劃通盤檢討劃定為「都市更新地區」，得以都市更新方式辦理再發展。另市場用地規劃興建可依據「都市計劃公共設施用地多目標使用辦法」及相關規定，以增加新建物之興建及彈性使用。並擬採促進民間參與投資開發與經營方式，使中央市場用地朝向更多元化方向發展。

一、計畫基地：

1. 基地位置及面積

本計畫基地範圍為本市北區文正段 29 地號等，近五權路與篤行路口（市 40），基地面積共 11、331 平方公尺，樓地板面積共 15、986 平方公尺，為地上 4 層、地下 1 層之鋼筋混凝土建物。

2. 公共建設計畫設置目的

本市場係於民國 66 年興建完成，設置沿街店鋪、商店及固定攤位，做為市民採買蔬果、肉類及日常生活用品等集中營業之市場。惟經過都市發展等因素，市場功能不佳，計畫以都市計劃更新方式促進民間投資拆除原有建物及興建現代化商場等，並符合「都市計劃公共設施用地多目標使用辦法」及相關法令規定，以促進當地區域發展。

二、主要計畫內容：

1. 詳細可行性評估

針對中央市場利用促進民間參與投資開發與經營方式進行可行性評估，特別針對本案所涉及都市更新之介面問題及相關法令競合問題檢討並尋求解決之道，並檢討本市場用地發展現況、類似設施之發展情形。

2. 先期計畫

針對上述評估擬定先期作業計畫，並以可實際執行之方案為最先考量，以利本府進行後續作業之推展。

3. 針對中央市場現行攤商及住戶安置提出確實可行之具體規劃。

4. 整理相關計畫及政策分析。

三、建築空間規劃：

空間內容		單元面積	估計	合計面積	備註
		(m ² /戶)	戶數	(m ²)	
4~14F-A 棟	面積	40	12 戶/樓 12×11=132	5,280	住戶單元面積(含公設)：52M ²
	公設	30%		1584	
	小計	6,864			
A 棟總樓地板面積		6,864 m ² (含 132 戶住家)			
4~14F-B 棟	住家	40	12 戶/樓， 12×11=132	5,280	住戶單元面積(含公設)：52M ²
	公設	30%		1584	
	小計	6,864			
B 棟總樓地板面積		6,864 m ² (含 132 戶住家)			
商場 1~3F	店舖 A	150	40	6,000	店舖 A(含公設)： 202.5 M ²
	店舖 B	50	50	2,500	
	公設	35%		2,975	店舖 B(含公設)： 67.5 M ²
	小計	11,475			
商場總樓地板面積		11,475 m ²			
計入建築容積 總樓地板面積		25,203 m ²			

開發構想：

二、開發構想

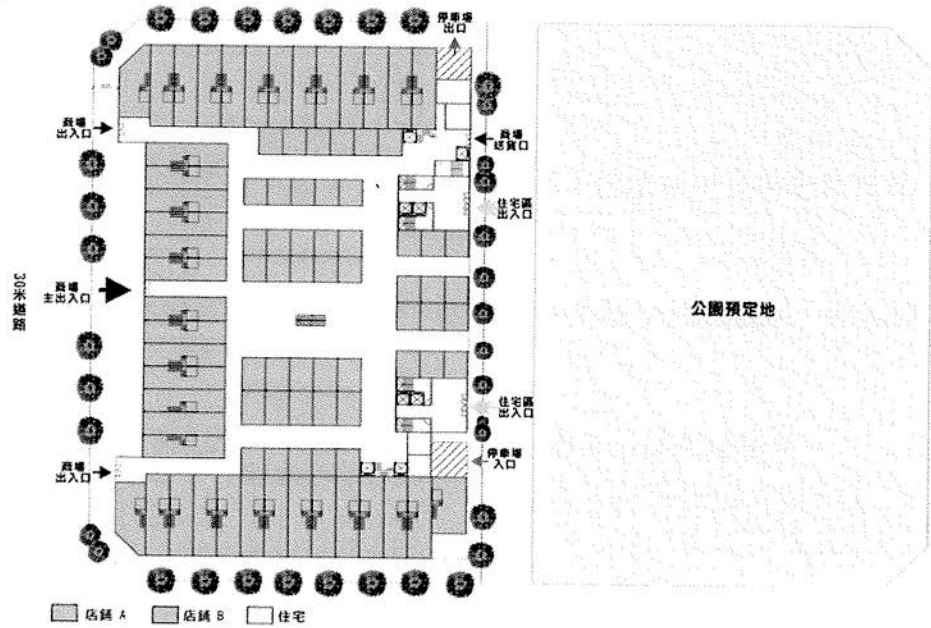


圖 6-1 建議 1-3 樓平面配置圖

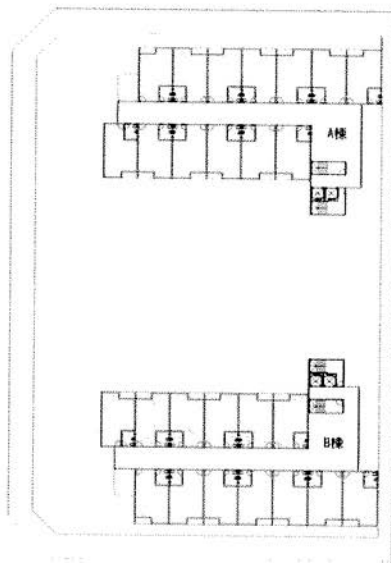


圖 6-2 建議 4-14 樓平面圖

四、結論：

本案經評估後不適以「促進民間參與公共建設法」及其相關法令規定辦理，則另行評估其他公有土地開發方式，擇一較適宜方式建議本案未來之開發。目前經整體評估後建議以都市更新方式辦理，經評估後認為於法律及財務皆具可行性，未來市府如擬朝都市更新方式辦理開發，後續建議工作如下：

一、 招商作業相關工作

- 1.前置作業
- 2.建議至少辦一次招商說明會
- 3.辦理公開招標、甄審廠商、議約等相關事宜

二、 本案優勢條件：

- 1.本案位於商業區塊內，土地開發價值高。
- 2.基地整體開發，土地使用規範量身訂作
- 3.公辦都市更新徵選優良廠商作為實施者，保障現有合法承租戶權

益