

台中港及台中港區發展歷程： 漁港變商港



劉曜華 副教授
逢甲大學都資系
2018.5.20



五叉港
天然港口

梧棲老街
港口街區

新高港/台中港
人工港

台中港特定區
港灣都市

物流、人流
海空港

台中都會
區，雙港+
核心都市

從天然港到人工港到都會區

台中港從0.0，1.0到2.0的故事

港區及周邊五區人口規模: 約38萬人

港口區 3.5萬人 AND 港灣區 34萬人

港口區

3.5萬人

梧棲人口

5.8萬人

沙鹿人口

9.3萬人

清水人口

8.6萬人

龍井人口

7.8萬人

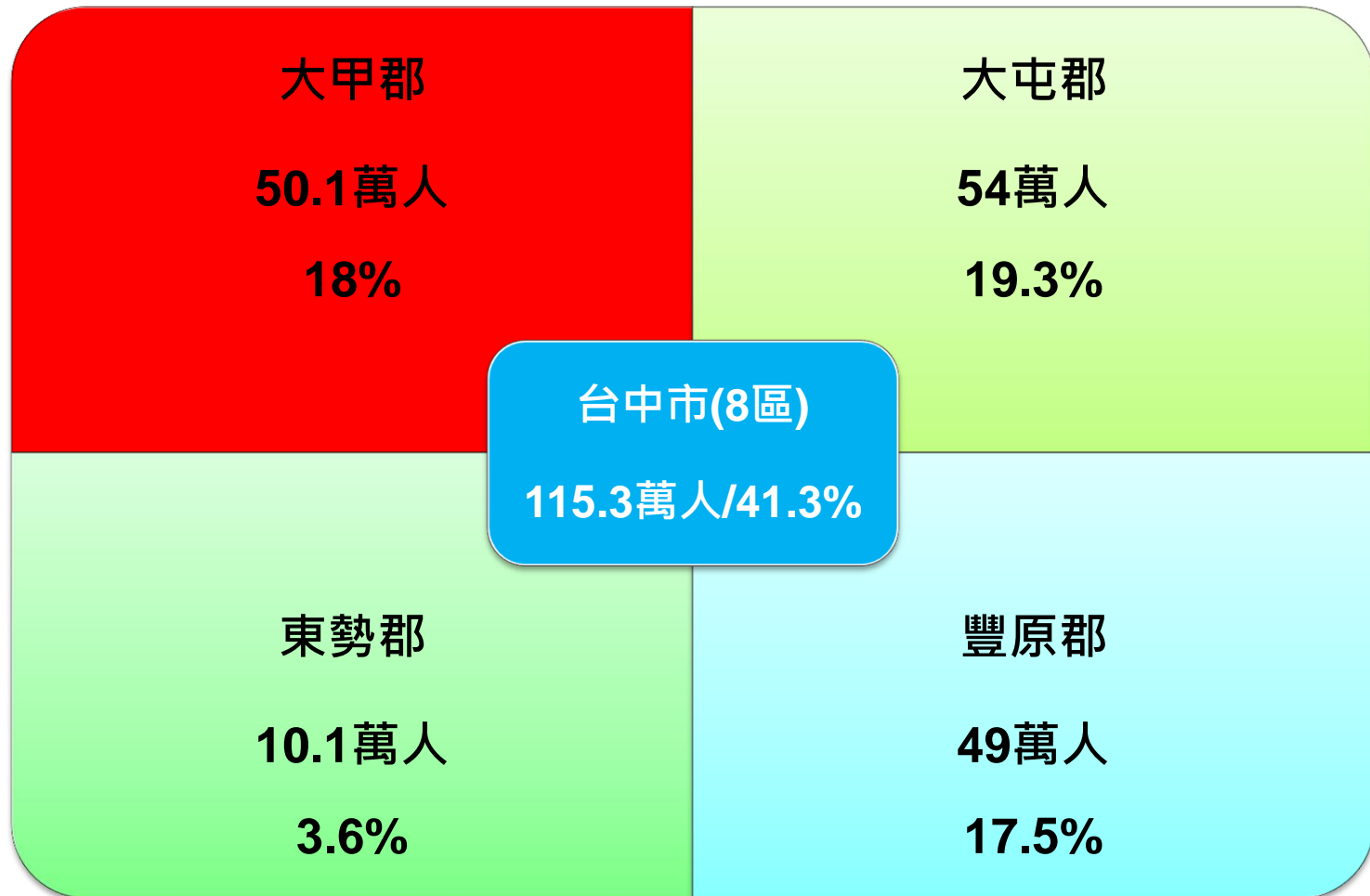
大肚人口

5.7萬人

從日治台中到今日台中：人口變化



台中市人口分布，2017年底，278萬人



三井台中港Outlet 明年底營運

台中港最大外資投資 估增1500就業機會 年業績150億元

8243 出版時間：2017/08/22



台中港三井OUTLET PARK小檔案

營運管理公司	三中港奧特萊斯股份有限公司
占地面積	5.4萬坪
商場面積	1.1萬坪
預計進駐廠商	160間，零售業約占7成、餐飲與娛樂約占3成
招商進度	超過8成已確定
主要特色	台灣首座結合海洋旅遊、時尚生活與休閒娛樂的海港購物設施
預計營運日期	2018年底

資料提供：三井不動產

製表：曾麗芳

蘋果日報



五叉港
1821-1850道光年間
全盛期

五叉港 摘錄自周璽著〈彰化縣志〉

海線大事記：關鍵日期

- 五叉港，19世紀
- 清水國小、梧棲國小，1896年
- 大地震，1935年
- 新高港，1937年
- 清水高中，1946年
- 梧棲國中，1964年
- 台中漁港，1984年
- 市鎮中心重劃，1997年
- 中港高中，2000年
- 港區藝術中心，2000年

- 海線鐵路，1922年
- 中棲路，1940年
- **台中港開港，1976年**
- 臨港路，1978年
- 台一線中華路，1990年
- 西濱快速道路，2000年
- 中二高，2002年

年度	發展歷程
民國28年(1939)	因應日本經濟及軍事需要，展開「新高港」建港計畫，直到1944年因財力枯竭停工，建港工作被迫停工。
民國37年(1948)	臺中港築港促進會成立，台中港工程短暫復工，隔年大陸淪陷後，基於國防安全，台中港遭到封港命運
民國45年(1956)	大甲溪工作處成立，主要工作為達見大壩及台中港建設
民國58年(1969)	行政院核定修先興建台中港，淡水港次之
民國62年(1973)	臺中港建港綱要計劃包括「商港、工業港及漁港」三部份，分二個階段執行，第一階段興建計劃分三期施工，1973年正式開工。
民國65年(1976)	商港建設完成，台中港八個碼頭正式營運招商
民國71年(1982)	交通部研訂台中港成立「海運儲運中心」，以穀物、肥料及煤炭等大宗貨物的轉口儲運為主，以貨櫃為輔。
民國72年(1983)	工業港及漁港建設相繼完成
民國78年(1989)	港務局成立棧阜管理處，承攬碼頭生意
民國79年(1990)	配合國建六年計畫，展開碼頭及設施增建計畫。
民國86年(1997)	「台中港區設置倉儲轉運專區」開始運作，功能轉為高科技、高附加價值產業及倉儲物流業之倉儲轉運、加工再出口及配銷功能為主，同時規劃客貨運輸功能。
民國89年(2000)	客運碼頭及旅客中心完工
民國94年(2005)	二月份行政院核定，成立「自由貿易港區」。
民國101年(2012)	成立臺灣港務股份有限公司-臺中港務分公司

從漁港變商港

- **清朝時期:**

- 台中港就是以前的「梧棲港」。這裡曾經是一個天然良港，與彰化、鹿港同為大陸移民和商人到台灣中部登陸及通商的口岸，每年船舶往來近千次。稻米的輸出為大宗，居十二台米輸出港中的第一位，高占台米全年總輸出量的一半以上。
- 清代末期，即**1890**年代，梧棲較大的行郊有泉、廈郊，合稱水郊。泉郊中規模最大的稱為「金萬順」，係蔡姓所經營。
- 街區中更設有五個隘關、九扇隘門，三座砲樓、二個銃櫃，不但可以防禦盜匪的侵入，並且還設有文武二處的關閘，做為稽查船隻，及收取稅賦。在大街上並設有總爺館、保長館等，儼然有中部沿海一大港埠的風格。順安宮、保安宮、真武宮、萬興宮、長興宮等廟宇，則多是當時期所創建。

- **日治時期:**

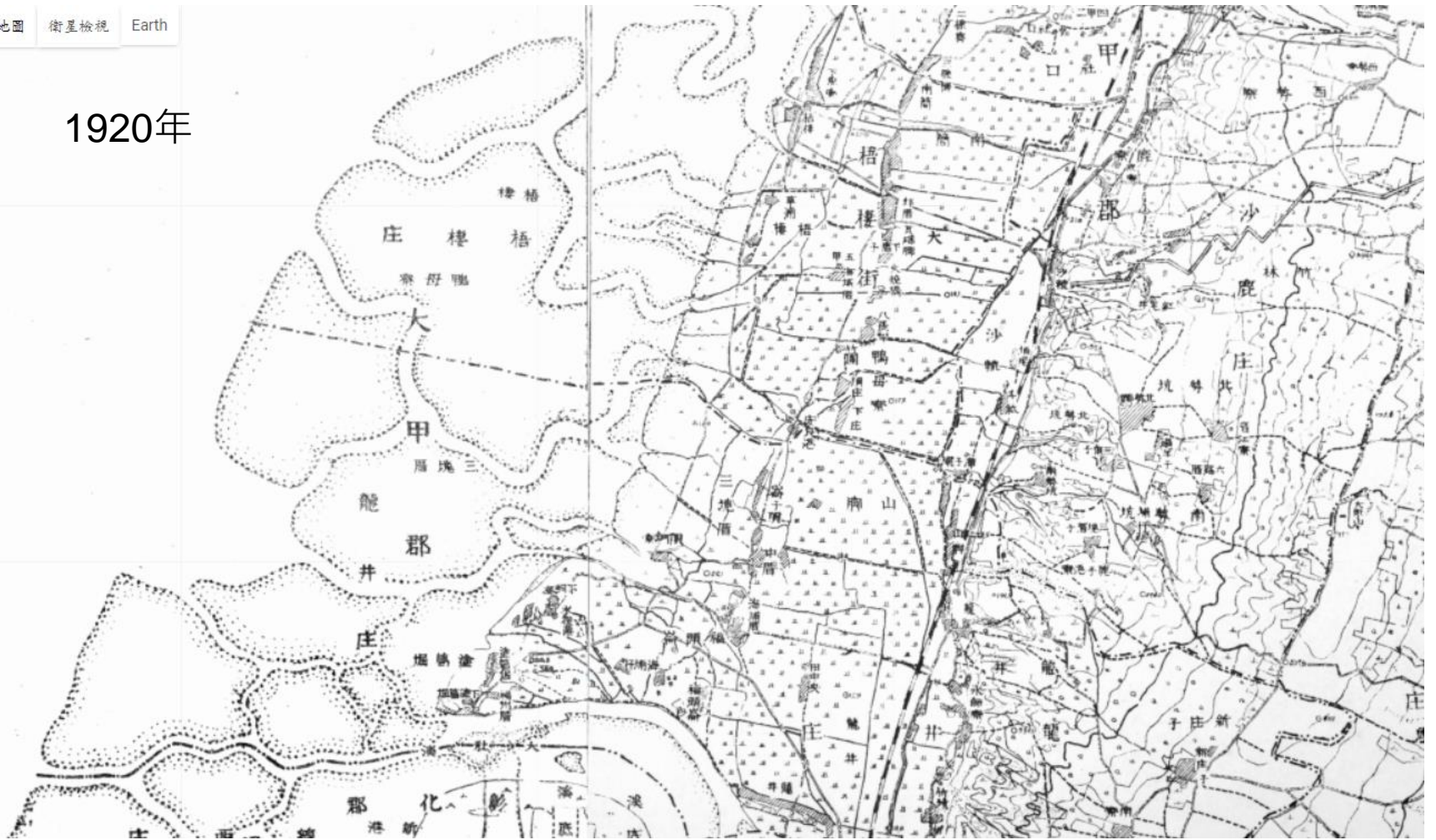
- 為了配合日本「南進政策」軍事擴張需求，昭和13年（1938）3月10日發佈台中州梧棲港築港計畫，預定以十年時間完成建港。1939年，日本中部港築港工事事務所在梧棲二保（今下寮里）正式成立，由圖子武八擔任所長，9月25日正式舉行盛大的中部港築港開工儀式。
- 鋪設甲南至梧棲的鐵路，以便運輸材料和大甲溪石材，昭和15年（1940）11月將中部港（梧棲港）定名為「新高港」。
- 昭和16年（1941）1月14日發表「新高港都市建設計畫方案」，計畫將沙鹿、梧棲、清水三鎮合併組成「新高市」。
- 日本軍隊在太平洋戰事不利，新高港迫於無奈，於昭和19年（1944）7月正式停工，自五年前由小林躋造總督親自主持的基石沈放儀式以來，計完成百分之六十的築港工程，但是大戰末期，新高港遭受美國軍機嚴重轟炸，自此劃下休止符。

1900年





1920年

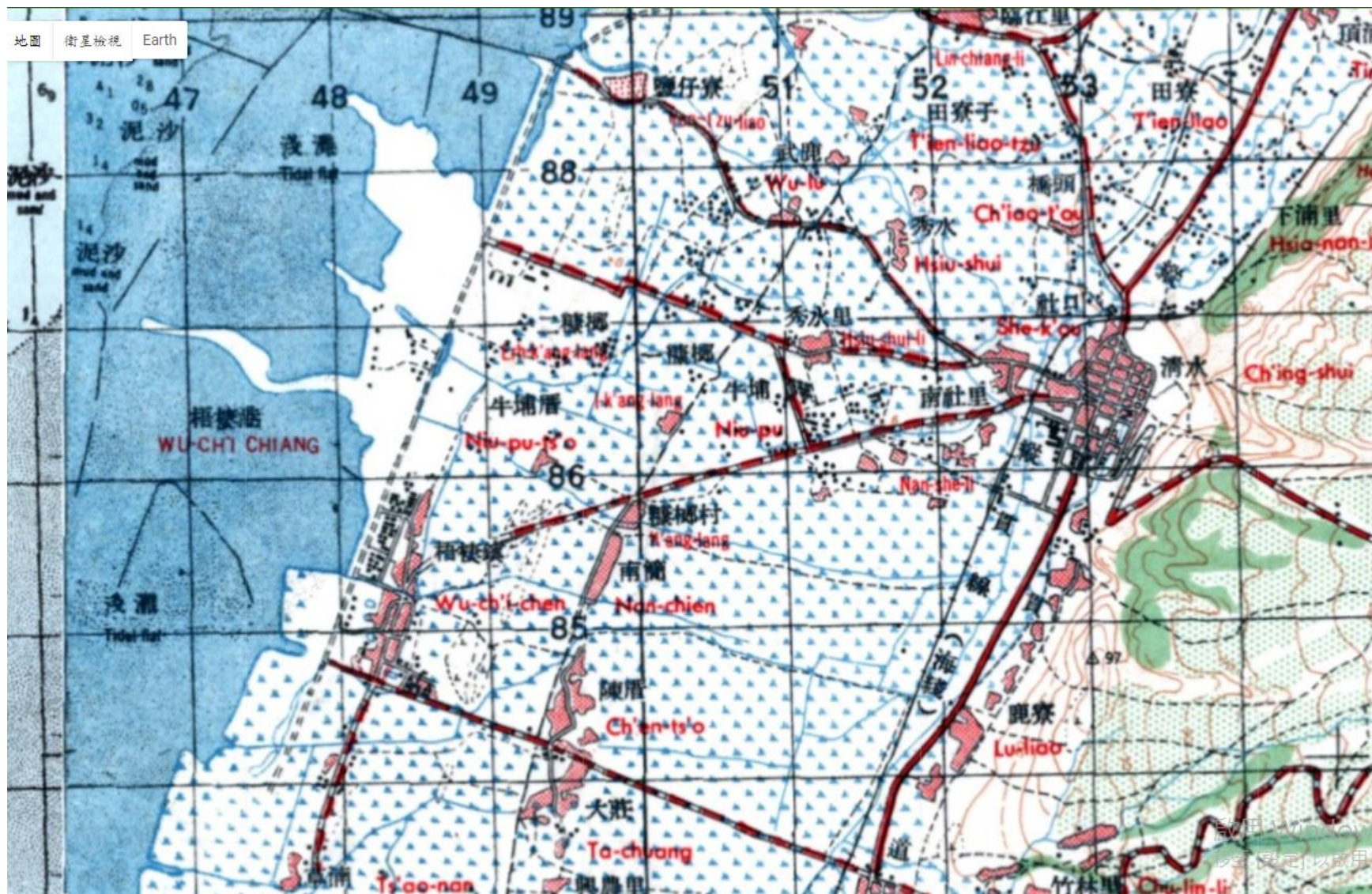


- **戰後時期:**

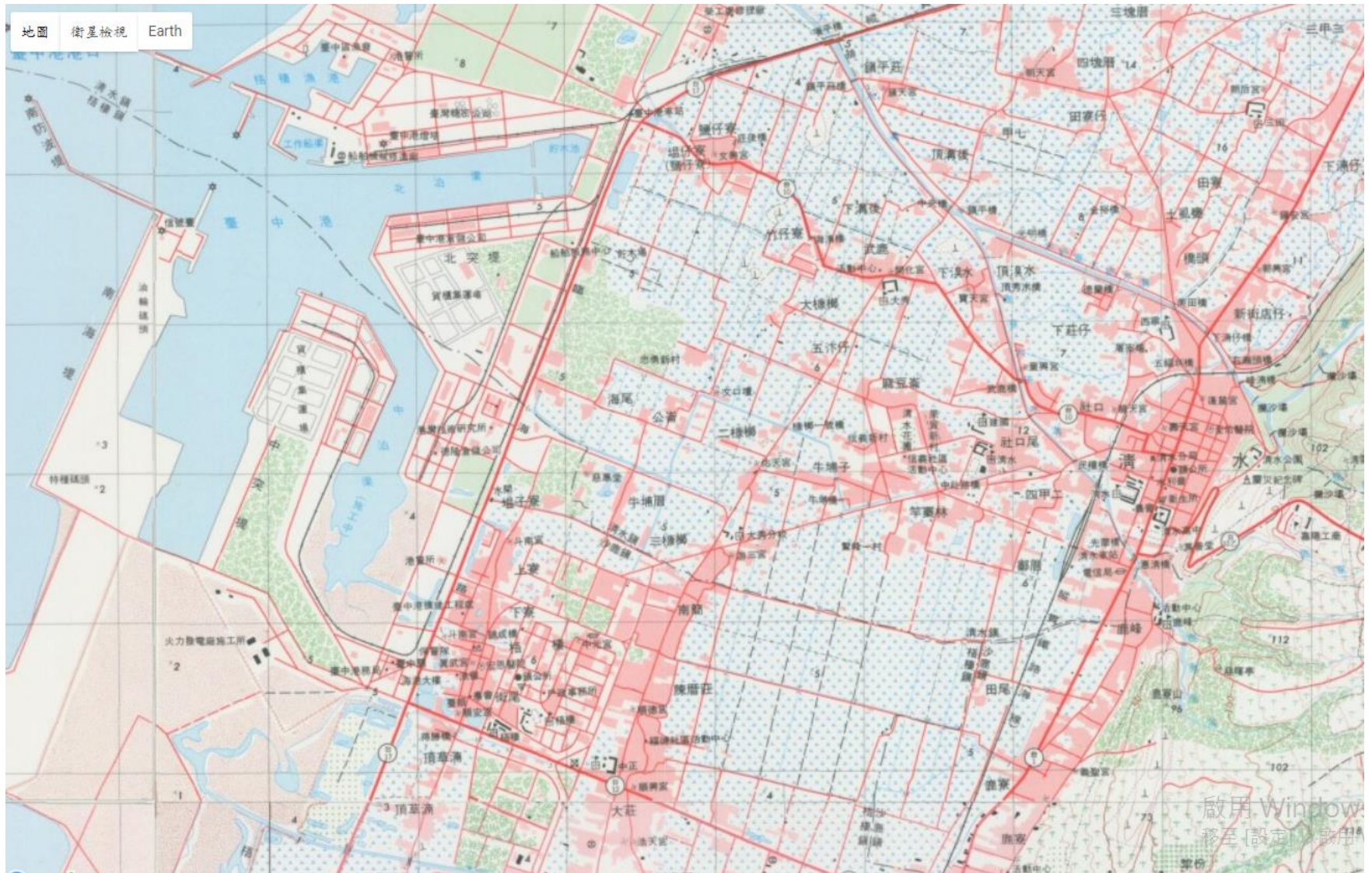
- 民國34年與37年間，梧棲繁華的景況再度達到高峰，酒家茶樓多達三十餘家，船頭行有二十餘號。福建、廣東來的船裝運水泥、鋼筋等建材，由梧棲港出航的船隻則載送著香蕉、鳳梨等農產品去大陸。
- 民國44年3月3日，成立「大甲溪綜合開發促進委員會」，負責達見大壩的建立及台中港的重建。
- 民國58年8月21日，行政院第1134次院會通過優先興建台中港為國際商港、淡水港次之。為配合台中港附近的都市發展，擬定梧棲港區都市發展綱要計畫，包括都市發展範圍、模式、工業區、住宅社區、交通運輸系統、公共設施以及土地利用之釐定，並在10月22日與相關單位代表召開第一次聯繫會議，會議中建議將清水、梧棲、沙鹿、龍井四鄉鎮的都市計畫修訂為特定區，為了解決台中港闢建後的用水供應，決定在石岡興建蓄水壩，供應台中港的公共給水。

1956年

地圖 衛星檢視 Earth



1985年



- 台中港工程自1971年至1983年間，施工期分三階段進行。
- 第一期工程列為國家十大建設之一，開始於1973年10月31日。在當天，由建港副主任委員陳樹曦主持拋石開工典禮後正式展開，一直到1976年10月31日竣工，並且正式啟用。典禮由當時擔任省府秘書長瞿紹華代表謝東閔主席主持按鈕開航，參加進港的船隻有六艘海軍快艇、兩艘驅逐艦，及一艘船塢登陸艦，另外尚有以色列籍亞特蘭大貨櫃船、欲民號油輪、福安輪（由泰國運來玉米）、成功輪（由印尼運來小紅木）、海明輪（由香港運來廢紙）等。

台中港

1976年開港日

- 台中港工程自1971年至1983年間，施工期分三階段進行。一期工程1976年10月31日竣工，通航典禮當天，各地湧來參觀的民眾多達三十萬人。





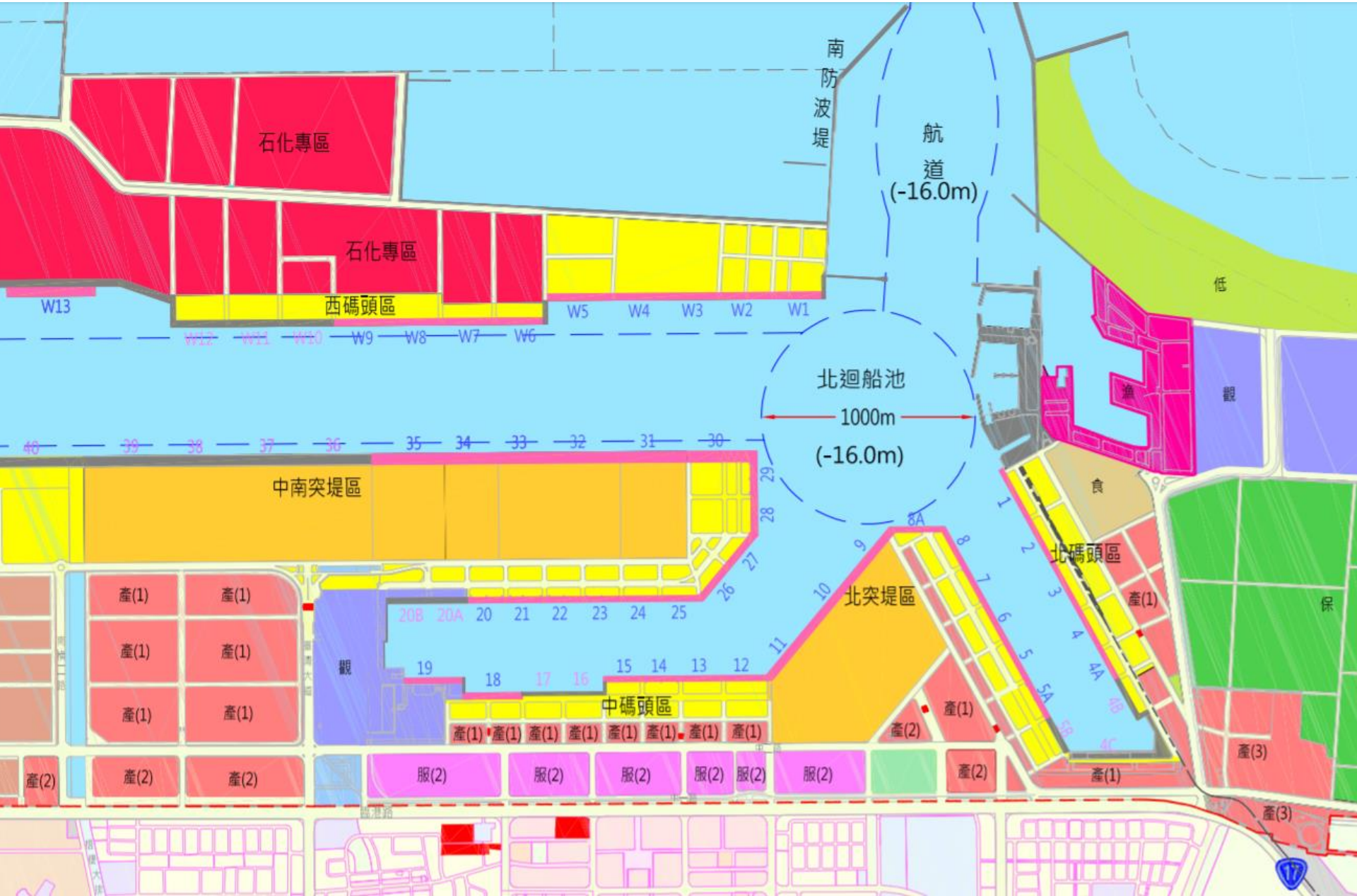
漁港

2017年貨櫃裝卸量166萬TEU，年成長8.19%；
散裝貨物裝卸量為1億2,868萬公噸，年成長1.13%。

貨櫃碼頭

An aerial photograph of a large container terminal. The foreground and middle ground are dominated by hundreds of rows of colorful shipping containers (blue, red, white, green) stacked in neat piles. To the left, a long pier extends into the dark blue sea, equipped with several large red and white gantry cranes. In the background, there are several large industrial buildings with blue roofs, and further back, a coastline with wind turbines under a clear blue sky.

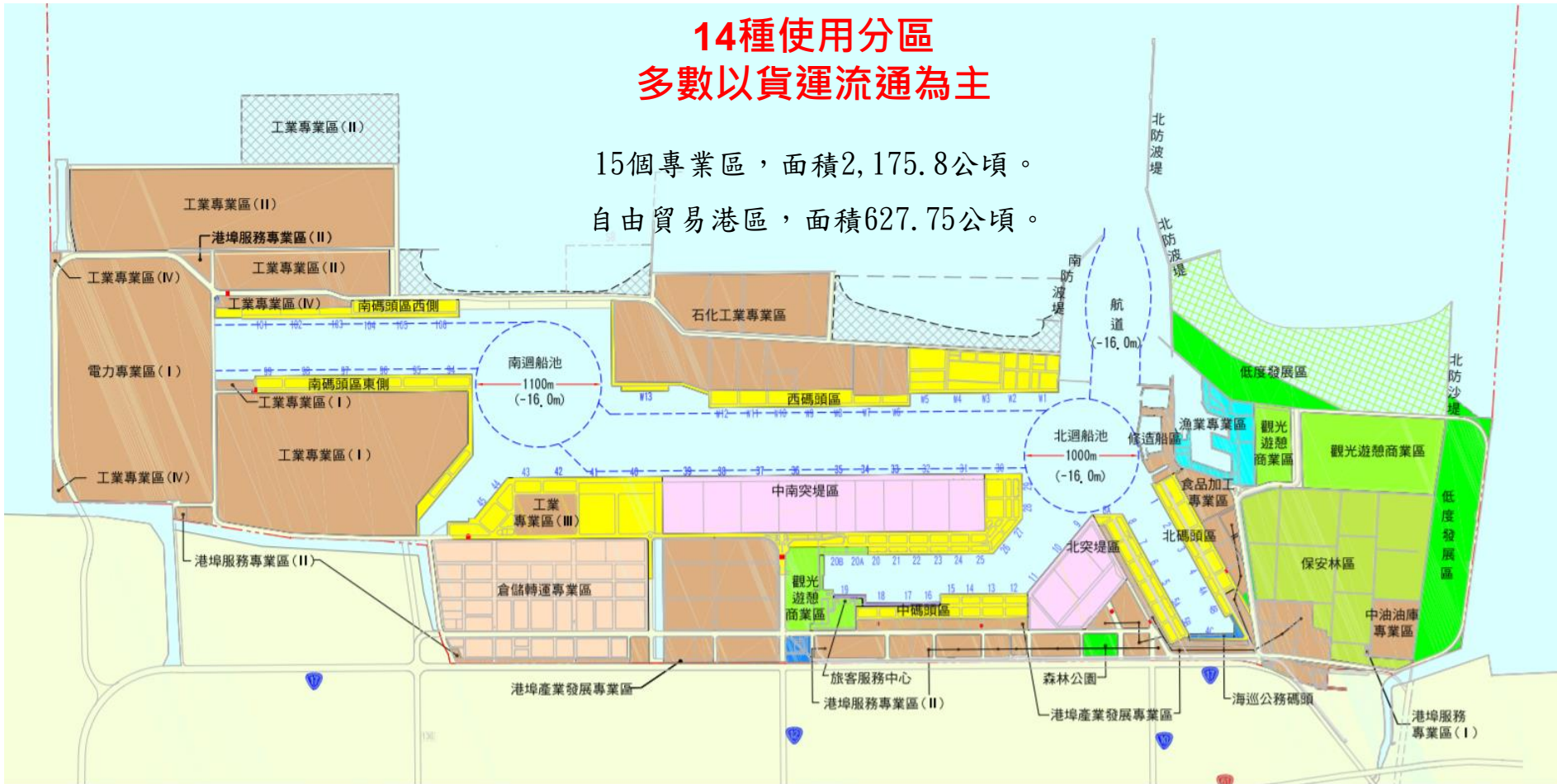
臺中港區腹地廣大，港區面積為11,285公頃，其中水域面積8,382公頃，陸域面積2,903公頃。臺中港港區內規劃興建碼頭78座。



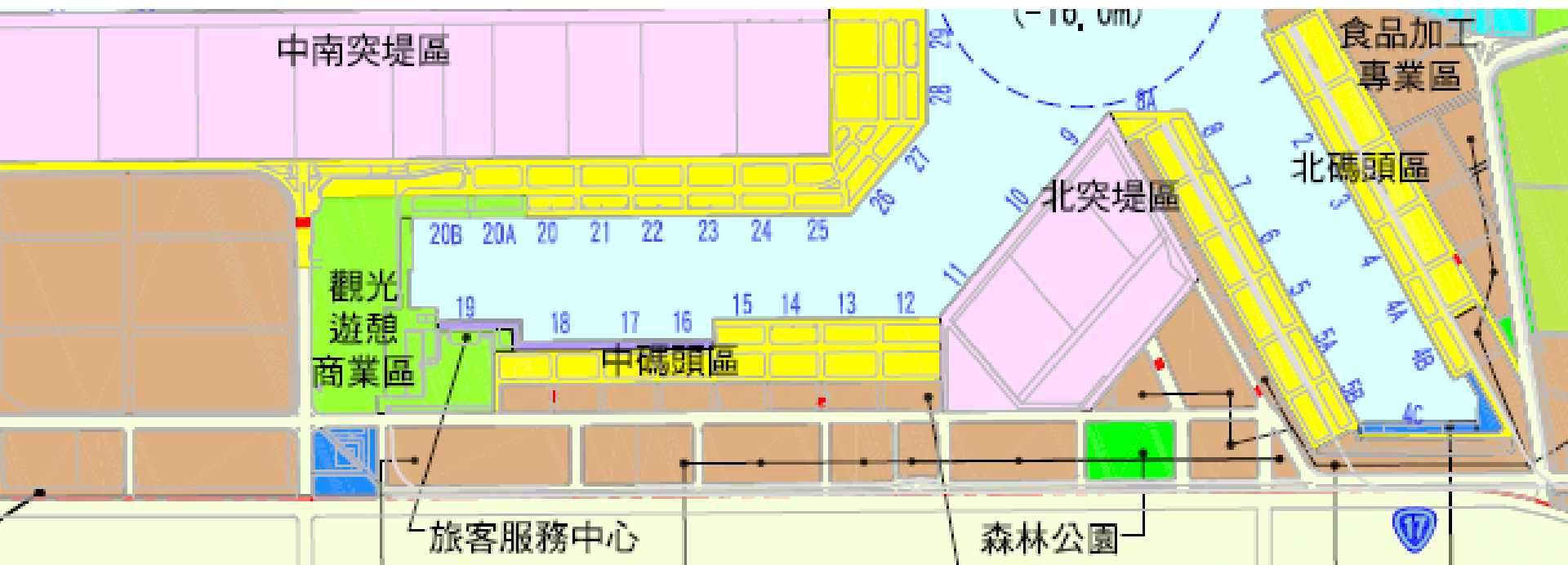
商港法下的台中港口規劃藍圖

14種使用分區
多數以貨運流通為主

15個專業區，面積2,175.8公頃。
自由貿易港區，面積627.75公頃。



臺中港整體規劃及未來發展圖(110年)



中南突堤區

食品加工
專業區

北碼頭區

北突堤區

觀光
遊憩
商業區

中碼頭區

旅客服務中心

森林公園



港口區進出人口數

年度	65年	101年	102年	103年	104年	105年	109年 (預估)
港區從業人口數	0	14,063	15,138	15,552	16,287	16,524	18,324
洽公、卡車司機 梧棲漁港人數	NA	NA	NA	NA	NA	18,102	19,000
總計	0	14,063	15,138	15,552	16,287	34,626	37,324

105年度調查資料

項目	人數	百分比
每日洽公人數	850	5%
每日進出港區卡車數	11,293	62%
梧棲漁港每日遊客人數	4,539	25%
梧棲漁港從業人員人數	1,420	8%
合計	18,102	100%

- ◆ 101年約14,063人
- ◆ 105年約**34,626**人
- ◆ 已多於某些**小型鄉鎮人口**總數
- ◆ 三井OUTLET增加1,000人
- ◆ 離岸風電廠商進駐增加約800人
- ◆ **109年**應可超過**37,000**人

臺中港港埠現況

港埠能量

1 營運碼頭

已完成57座碼頭，碼頭岸線總長14,335公尺，未來將依業務發展需求，將逐步建設為一個擁有**78座**碼頭之國際商港。

2 專業區

港區總面積4,438公頃，陸域面積3,480公頃，其中約2,175.8公頃規劃成15個專業區，由業者投資興建營運，目前尚有600餘公頃可供出租。

3 操航環境

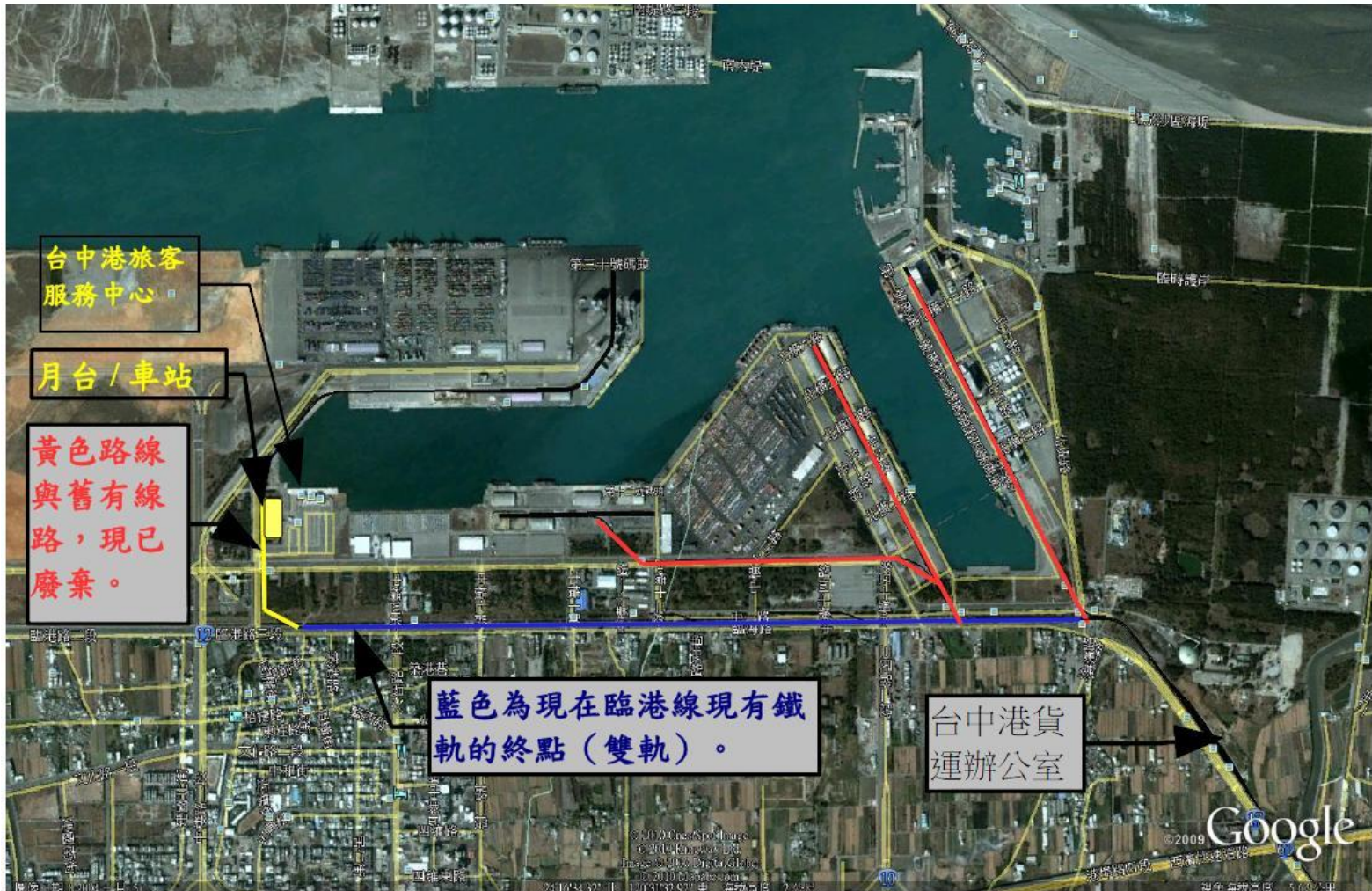
目前港區航道已浚深至**-16公尺**、拓寬至**400公尺**，使4,000TEU級貨櫃輪、14.9萬噸LNG船、7萬噸級汽車船及郵輪、12.5萬噸級散裝船可進港靠泊。

4 自由貿易港區

總面積計627.75公頃，目前已進駐廠商達29家。

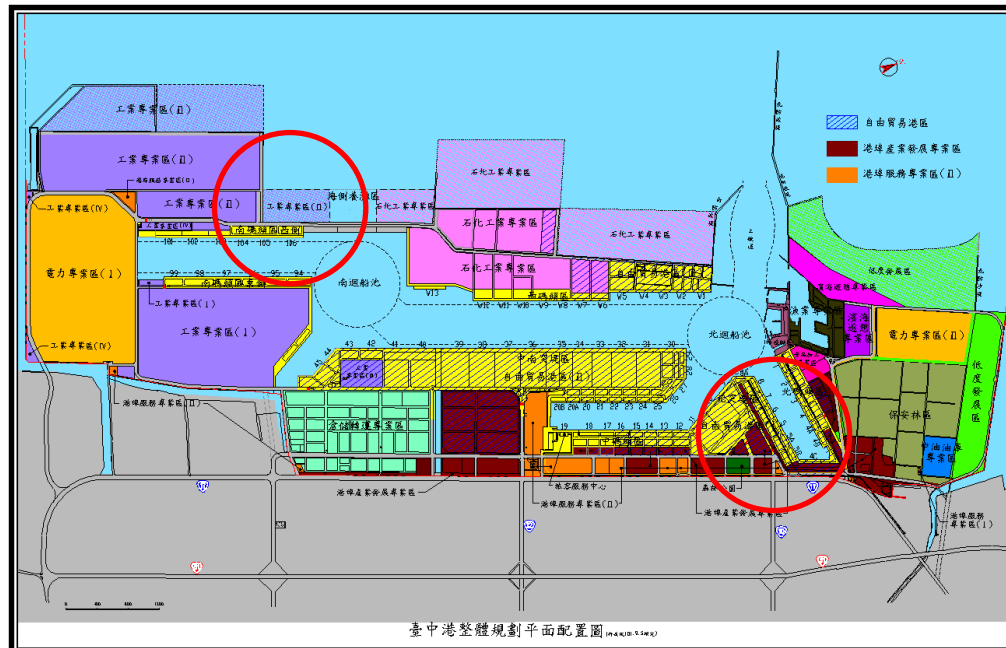
台中港人流據點現身

台中港客運碼頭耗資五億元，台中港旅客服務中心為地上五層、地下一層建築，總面積一萬三千五百平方公尺，一、二樓是入出境大廳和辦公區、商業服務區；三樓為國際會議廳；四樓規劃成餐廳、廚房；五樓有多功能廣場，耗資五億元。增設18號客運碼頭，民間投資八億元。



風力發電重件碼頭及零組件產專區

港務公司2017.4.10 表示，將改建台中港#5A、#5B碼頭，新建#106碼頭為重件碼頭，每平方公尺可承受百噸重量以上，不僅提供載運或安裝離岸風機的工作船停泊，也可供風機預組裝重件、大型機械，成為後援基地，已納入行政院前瞻基礎計畫。並提供100公頃土地及興建道路等相關公共設施，做為國產化風機零組件產業專區，預計投入工程建設費用總計逾25億元，已納入行政院前瞻基礎建設計畫。但即便最後未被納入特別預算，港務公司也會出資完成興建。



台中市梧棲區的歷史建築「**台灣港務公司築港路副首長日式宿舍**」興建於1944年，保存良好且具日式宿舍原貌，不僅傳達台中港建港時期的時代氛圍，也見證了港口的歷史發展；由於該建築位於港務公司的海運產業培訓園區內，未來若搭配園區生活機能進駐，將成為新的文化觀光景點，台中市政府也計畫藉由「市港合作」開發港區，吸引人潮到海線工作、消費、生活。



海運發展學院



教學大樓

住宿大樓

臨港路

築港路

往
臺中港

原副首長宿舍

原首長宿舍





文化
園
區

縣西路
Xian West Rd
14

梧
棲
漁
寮

天
地
德
門
生
僅
氣

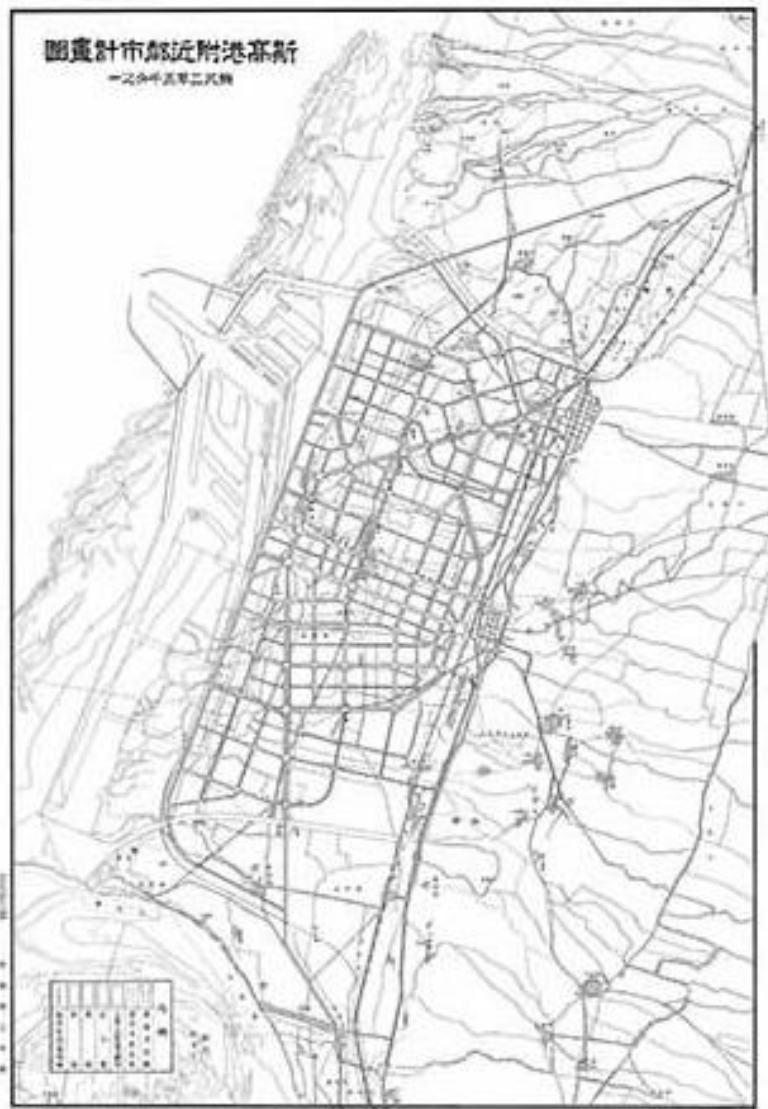
台中港特定區都市計畫：合身嗎？

台中港是台灣地區腹地最大的人工港，港深超過13公尺，港區及周邊在1971年劃定新市鎮特定區計畫，總面積近2萬公頃，計畫容納人口58萬人。

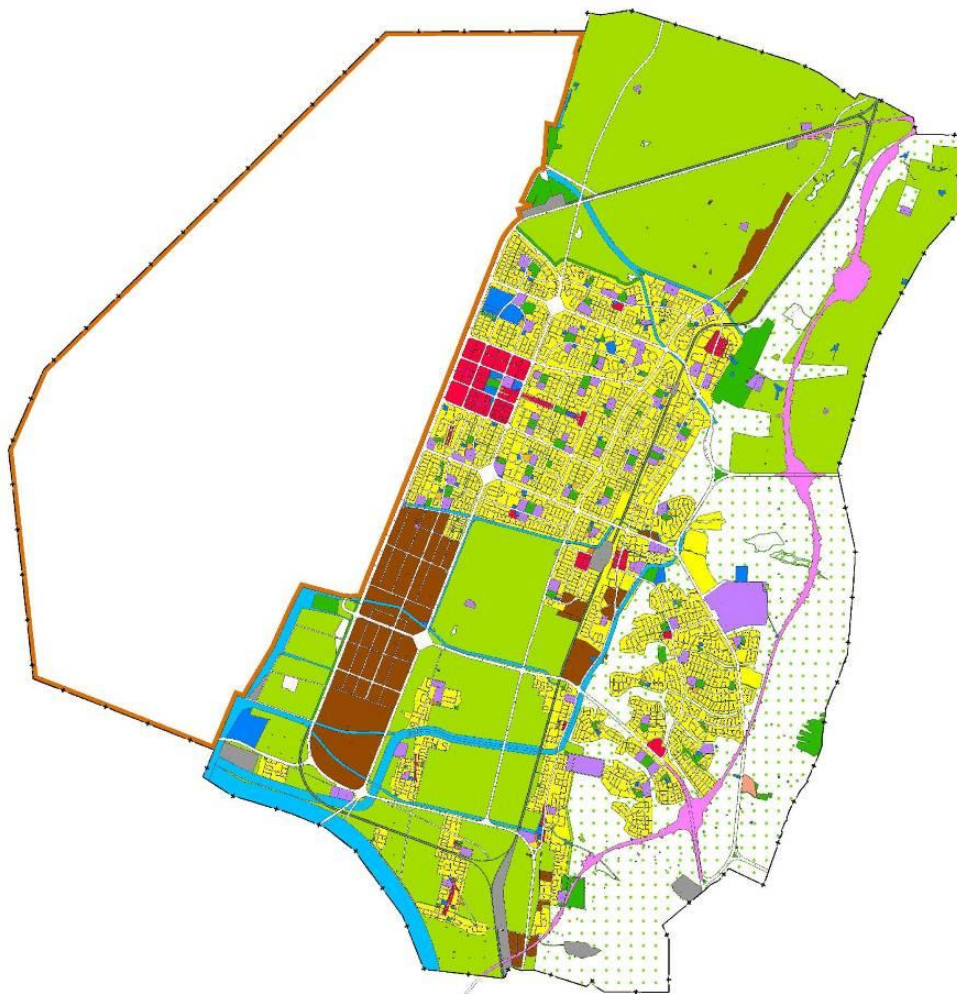
台中港



1939年新高港計畫
12,500公頃
30萬人口工業都市



1972年新高港計畫
17,692公頃
50萬人口工業都市



新高港建港工程，1938年9月25日開工典禮



計畫項目	新高港/1939年	台中港/1972年
都市性質	工業都市	工業都市
計畫人口規模	30萬人	50萬人
人口推測理論	依工業都市職業人口結構比例，由可提供發展工業用地面積，採用日本本土工廠員工佔地面積標準，	依港口工程興築及發展各階段人口成長率，採用都市經濟所能容納就業人口及扶養率，為推測理論的依據
計畫範圍面積	12,500公頃	17,692公頃
發展模式	理想藍圖式規劃理念，全區整體發展之概念	嚴格土地使用分區，採用平地、山地58個鄰里單元，注重分期分區發展的理想
土地使用計畫	劃設商業、住宅、工業，未劃定及無劃定等五種土地用途，為早期分區概念	劃設市中心及地區商業中心，工業、住宅、文化及研究中心、公園綠地、道路步道、農業地區、保存地區及保護區等細分區
公共設施計畫	廣場、街路、運河、排水路、公園綠地、園道、行政官署、學校、醫院等公共建築	包括道路、溝渠、水域、公園綠地、綠帶、機關、國中小、高中職、停車場、體育場等
規劃理論與範型	<ul style="list-style-type: none"> ● 重視都市基礎工程與道路排水公園等之配合 ● 由中心都市地區採放射性格子、環狀等三種道路系統之空間結構 ● 由於都市防火及帶狀公園道路之設置，形成具有特色之都市公園綠地系統 	<ul style="list-style-type: none"> ● 英國田園都市規劃理念，大都會衛星都市規劃理念 ● 採用鄰里單元之住宅區計畫，並規劃三種住宅密度 ● 強調商業與居住機能，嚴格土地使用分區 ● 採用超大街郭方式，提倡人車分離交通系統

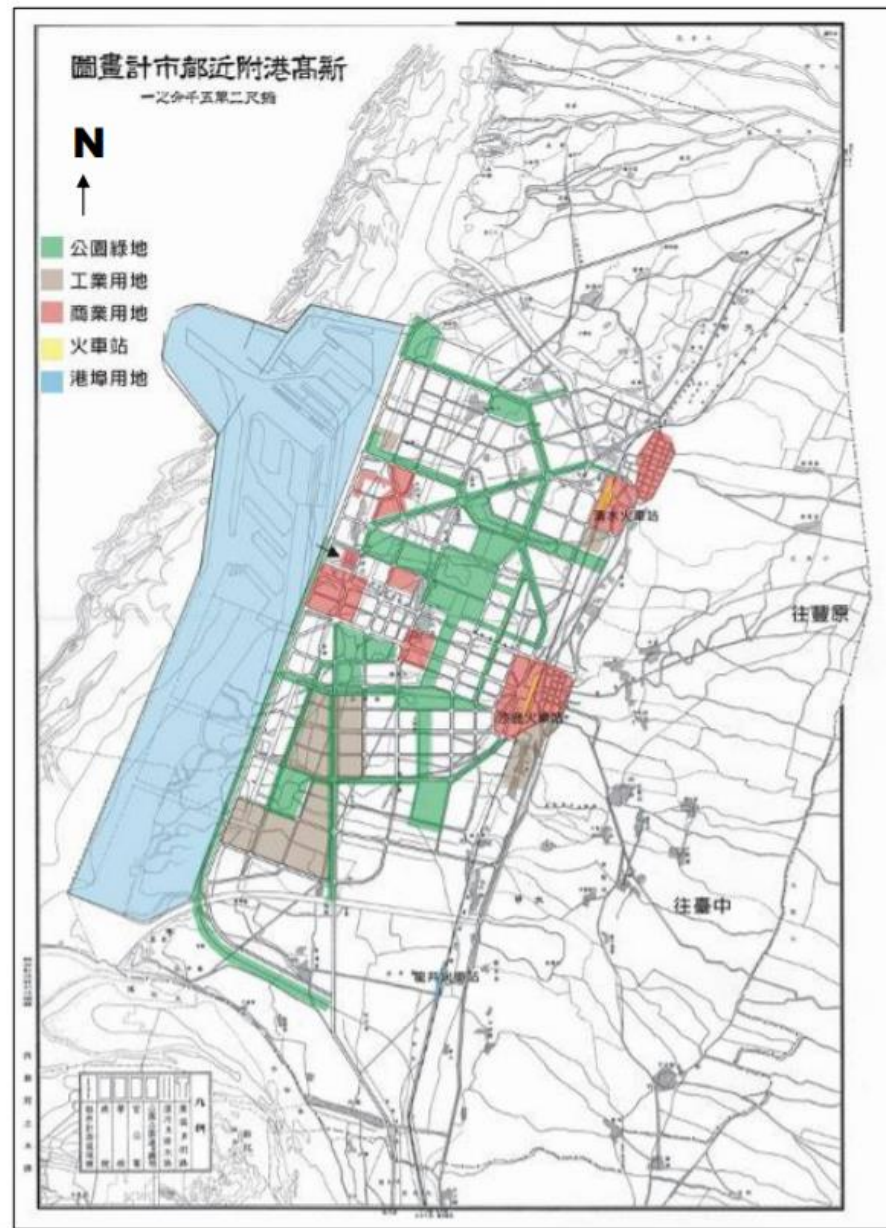
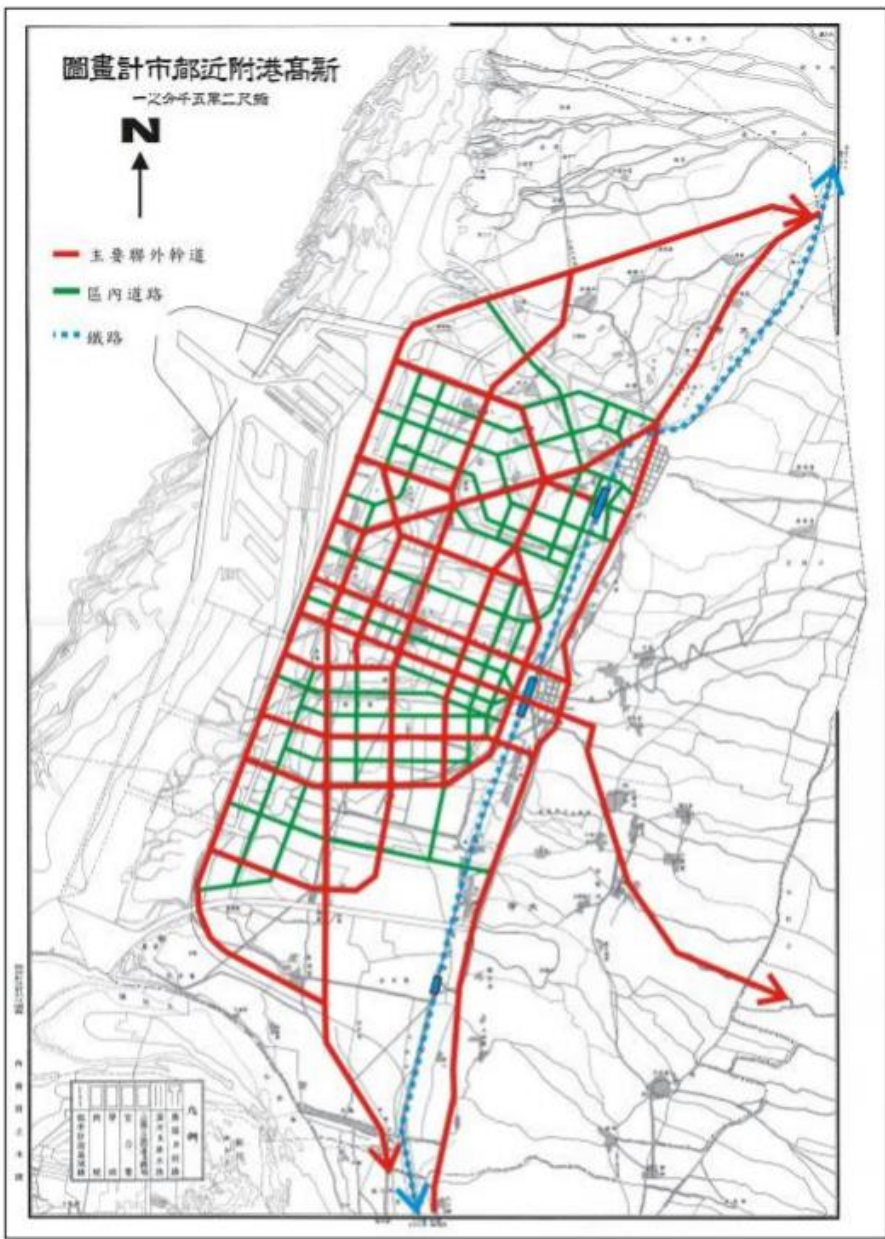
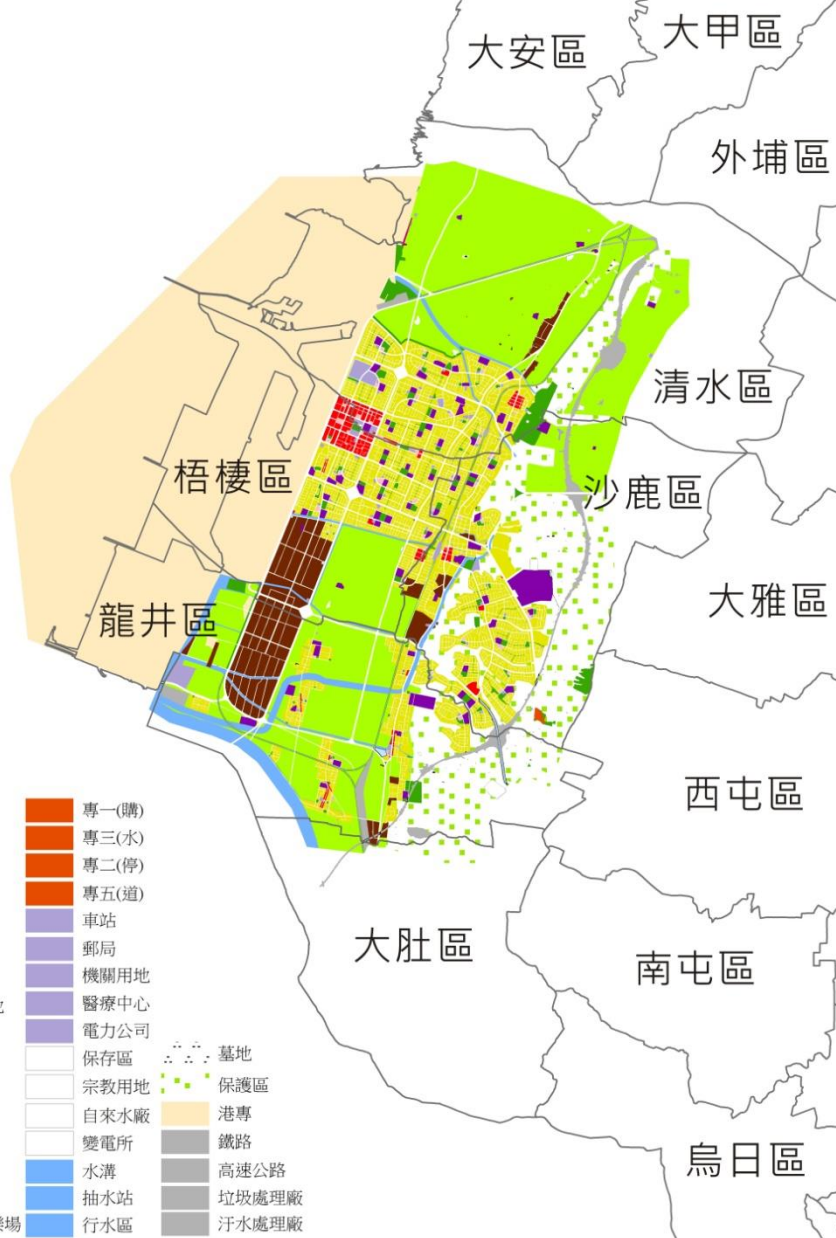
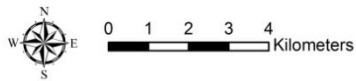


圖 4-1-9 新高港都市交通系統圖 筆者套繪 圖片來源：1895-1945 日治時期臺灣都市發展地圖集黃武達編著南天書局

● 台中港海港門戶區

● 清泉崗國際機場空港門戶區

直線距離：約7公里
公路距離：約10公里

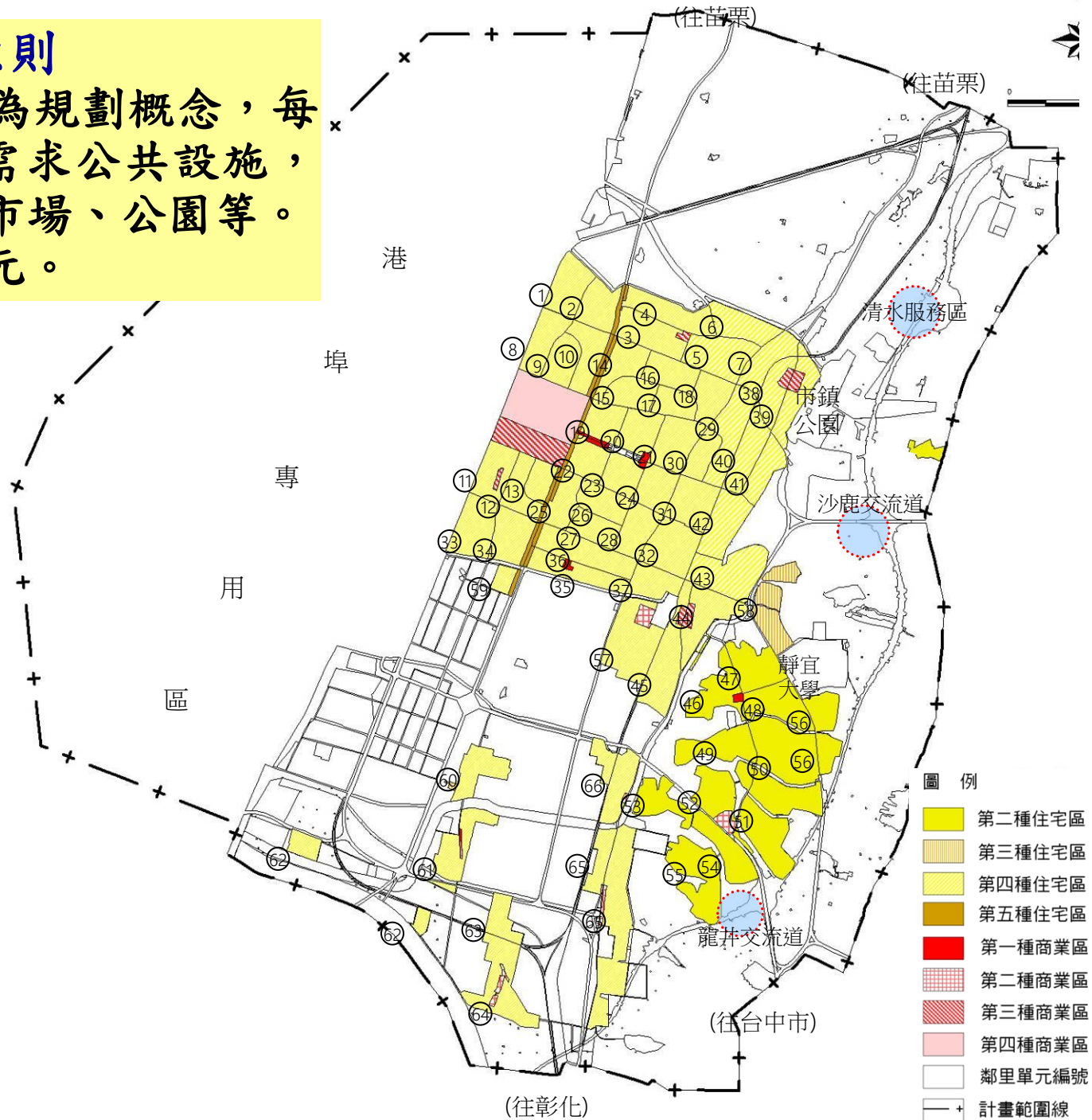


分區		計畫面積 (公頃)	百分比 %
土地使用分區	住宅區	2,194.8916	10.95
	商業區	145.8634	0.73
	關連工業區	527.8274	2.63
	一般工業區	125.8901	0.62
	港埠專用區	7,021.8021	35.03
	農業區	4,532.7323	22.61
	小計	17,198.7207	85.80
公共設施用地		2,847.1871	14.20
合計		20,045.3585	100.00

- 包括梧棲區全部、清水、沙鹿、龍井區大部分及大肚區一小部分，計畫面積20045.3585公頃。
- 計畫目標年：民國110年
- 計畫人口：58萬人
- 居住密度：每公頃約264人

公共設施規劃原則

- 以鄰里居住單元為規劃概念，每1鄰里單元佈設需求公共設施，如學校、機關、市場、公園等。
- 共計64個鄰里單元。



表九 台中港特定區住宅區居住密度分布明細表

鄰里單位 編號	第二種住宅區	第三種住宅區	第四種住宅區	第五種住宅區	鄰里單位 編號	第二種住宅區	第三種住宅區	第四種住宅區	第五種住宅區	鄰里單位 編號	第二種住宅區	第三種住宅區	第四種住宅區	第五種住宅區
第 1 鄰里			0		第 24 鄰里			0		第 47 鄰里	0			
第 2 鄰里			△	△	第 25 鄰里			△	△	第 48 鄰里	0			
第 3 鄰里			△	△	第 26 鄰里			0		第 49 鄰里	0			
第 4 鄰里			△	△	第 27 鄰里			0		第 50 鄰里	0			
第 5 鄰里			0		第 28 鄰里			0		第 51 鄰里	0			
第 6 鄰里			0		第 29 鄰里			0		第 52 鄰里	0			
第 7 鄰里			0		第 30 鄰里			0		第 53 鄰里	0			
第 8 鄰里			0		第 31 鄰里			0		第 54 鄰里	0			
第 9 鄰里			0		第 32 鄰里			0		第 55 鄰里	0			
第 10 鄰里			△	△	第 33 鄰里			0		第 56 鄰里	0			
第 11 鄰里			0		第 34 鄰里			△	△	第 57 鄰里			0	
第 12 鄰里			0		第 35 鄰里			△	△	第 58 鄰里		0		
第 13 鄰里			△	△	第 36 鄰里			△	△	第 59 鄰里			△	△
第 14 鄰里			△	△	第 37 鄰里			0		第 60 鄰里	△		△	
第 15 鄰里			0		第 38 鄰里			0		第 61 鄰里			0	
第 16 鄰里			0		第 39 鄰里			0		第 62 鄰里			0	
第 17 鄰里			0		第 40 鄰里			0		第 63 鄰里			0	
第 18 鄰里			0		第 41 鄰里			0		第 64 鄰里			0	
第 19 鄰里			△	△	第 42 鄰里			0		第 65 鄰里			0	
第 20 鄰里			0		第 43 鄰里			0		第 66 鄰里			0	
第 21 鄰里			0		第 44 鄰里			0		第 67 鄰里	0			
第 22 鄰里			△	△	第 45 鄰里			0						
第 23 鄰里			0		第 46 鄰里	0								

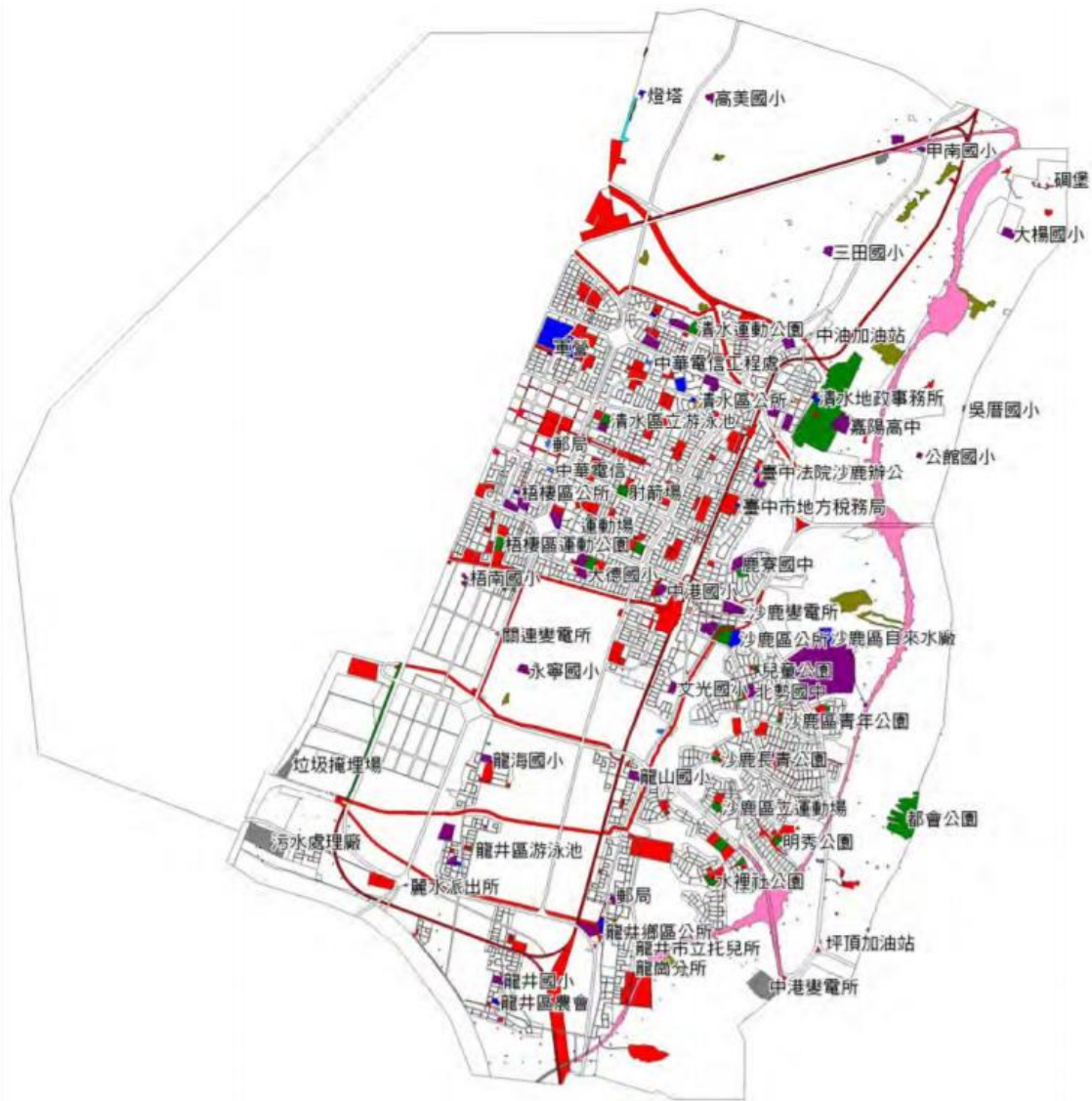
註：1.表內符號代表意義如次，0：表示全部鄰里，△：表示部分鄰里。

表 4-25 台中港特定區土地權屬狀況分佈統計表

所有權屬		清水區		沙鹿區		梧棲區		龍井區		大肚區		特定區	
		面積(ha)	百分比(%)	面積(ha)	百分比(%)	面積(ha)	百分比(%)	面積(ha)	百分比(%)	面積(ha)	百分比(%)	面積(ha)	百分比(%)
公有	中華民國	1,695.9732	34.83	379.8102	11.78	1087.2111	39.81	411.2090	12.19	51.8096	43.33	3,626.0131	25.33
	原臺中縣	189.2485	3.89	79.5858	2.47	126.5301	4.63	70.6191	2.09	0.0098	0.01	465.9934	3.25
	彰化縣	64.2345	1.32	0.0000	0.00	22.5191	0.82	-	-	-	-	86.7536	0.61
	清水區	184.0703	3.78	2.1893	0.07	-	-	0.0688	0.00	-	-	186.3284	1.30
	沙鹿區	-	-	227.5535	7.06	-	-	-	-	-	-	227.5535	1.59
	梧棲區	-	-	-	-	158.2977	5.80	-	-	-	-	158.2977	1.11
	龍井區	-	-	-	-	-	-	109.2700	3.24	-	-	109.2700	0.76
	大肚區	-	-	-	-	-	-	0.4948	0.01	3.5373	2.96	4.0321	0.03
	員林鎮	0.0373	0.00	-	-	-	-	-	-	-	-	0.0373	0.00
	烏日區	-	-	10.2758	0.32	-	-	-	-	-	-	10.2758	0.07
	大雅區	-	-	0.0661	0.00	-	-	-	-	-	-	0.0661	0.00
	中華電信股份有限公司	0.5765	0.01	0.3865	0.01	-	-	-	-	-	-	0.9630	0.01
	台灣電力股份有限公司	2.8885	0.06	2.1124	0.07	2.1622	0.08	45.6013	1.35	0.0019	0.00	52.7663	0.37
	台灣銀行股份有限公司	-	-	-	-	53.7123	1.97	44.9731	1.33	-	-	98.6854	0.69
	台灣省自來水股份有限公司	0.1110	0.00	6.2488	0.19	-	-	0.1509	0.00	-	-	6.5107	0.05
	中國石油股份有限公司	0.6704	0.01	0.0870	0.00	0.1007	0.00	0.2193	0.01	-	-	1.0774	0.01
	軍事單位	-	-	8.6672	0.27	-	-	-	-	-	-	8.6672	0.06
	其他公有	11.9939	0.25	1.6786	0.05	12.2617	0.45	0.5060	0.01	-	-	26.4401	0.18
小計	2,149.8040	44.15	718.6612	22.30	1450.5332	53.12	683.1124	20.25	55.3586	46.29	5,057.4694	35.33	
私有	臺中農田水利會	71.9851	1.48	12.1987	0.38	60.8586	2.23	100.4203	2.98	6.3337	5.30	251.7964	1.76
	私有	2,542.2857	52.21	2,380.9889	73.87	1057.2804	38.72	2507.3508	74.32	56.7289	47.44	8,544.6346	59.68
	公私共有	29.7913	0.61	71.3752	2.21	11.2699	0.41	8.6760	0.26	-	-	121.1124	0.85
	未登錄地	75.7446	1.56	39.8545	1.24	138.6037	5.08	73.9930	2.19	1.1609	0.97	329.3567	2.30
地籍面積總計		4,869.6106	100.00	3,223.0784	100.00	2730.8074	100.00	3373.5525	100.00	119.5821	100.00	14,316.6310	100.00

資料來源：1. 地籍面積資料不包含海域及大肚溪水域範圍。2. 本計畫整理，表列面積應依據實地測量分割面積為準。3. 地籍資料取得時間：94年12月。

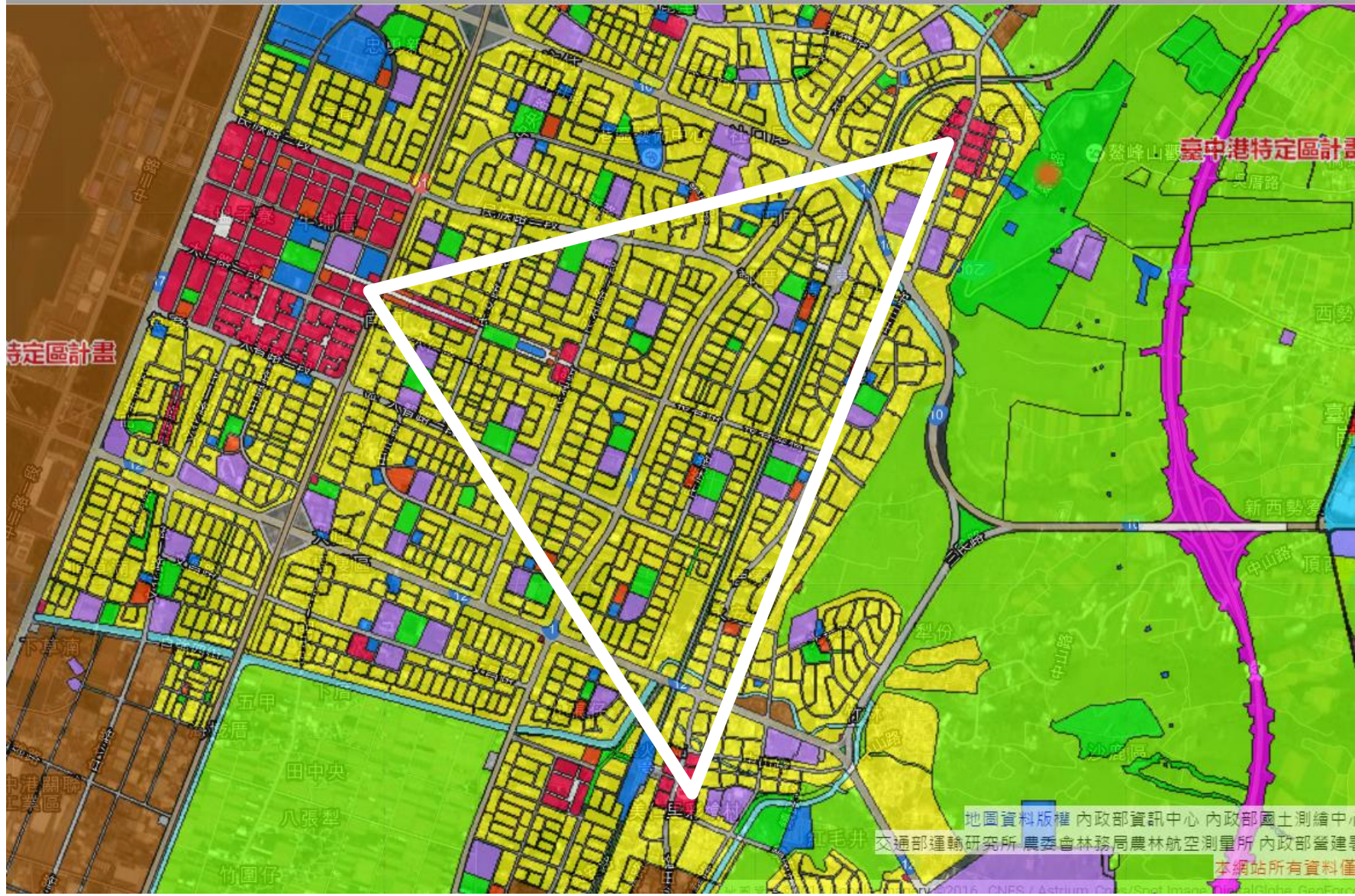
私有土地將近六成，屬於不易開發地區



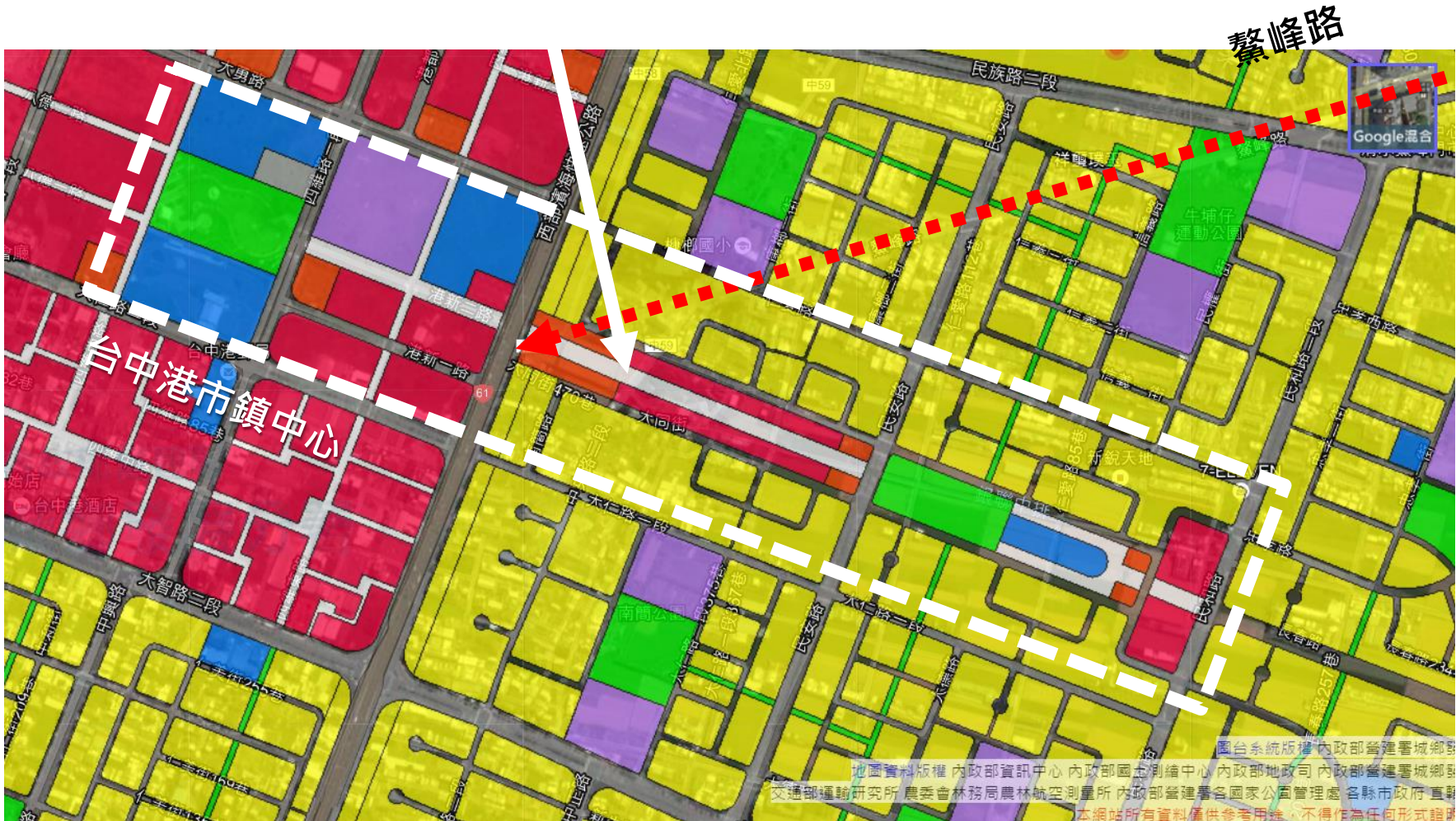
圖例

- | | | | |
|---|---|---|--|
| ■ 未開闢 | ■ 加油站 | ■ 高速公路 | ■ 電路鐵塔 |
| ■ 公園、體育場 | ■ 市場 | ■ 停車場 | ■ 墳墓 |
| ■ 學校 | ■ 污水處理場 | ■ 海堤 | ■ 機關 |
| ■ 公用事業 | ■ 河道 | ■ 郵政事業 | ■ 變電所 |

一大兩小商業中心



一個不知如何實現的繪畫成果: 超大商業街廓 可比美香榭大道的人行步道系統



物流與人流

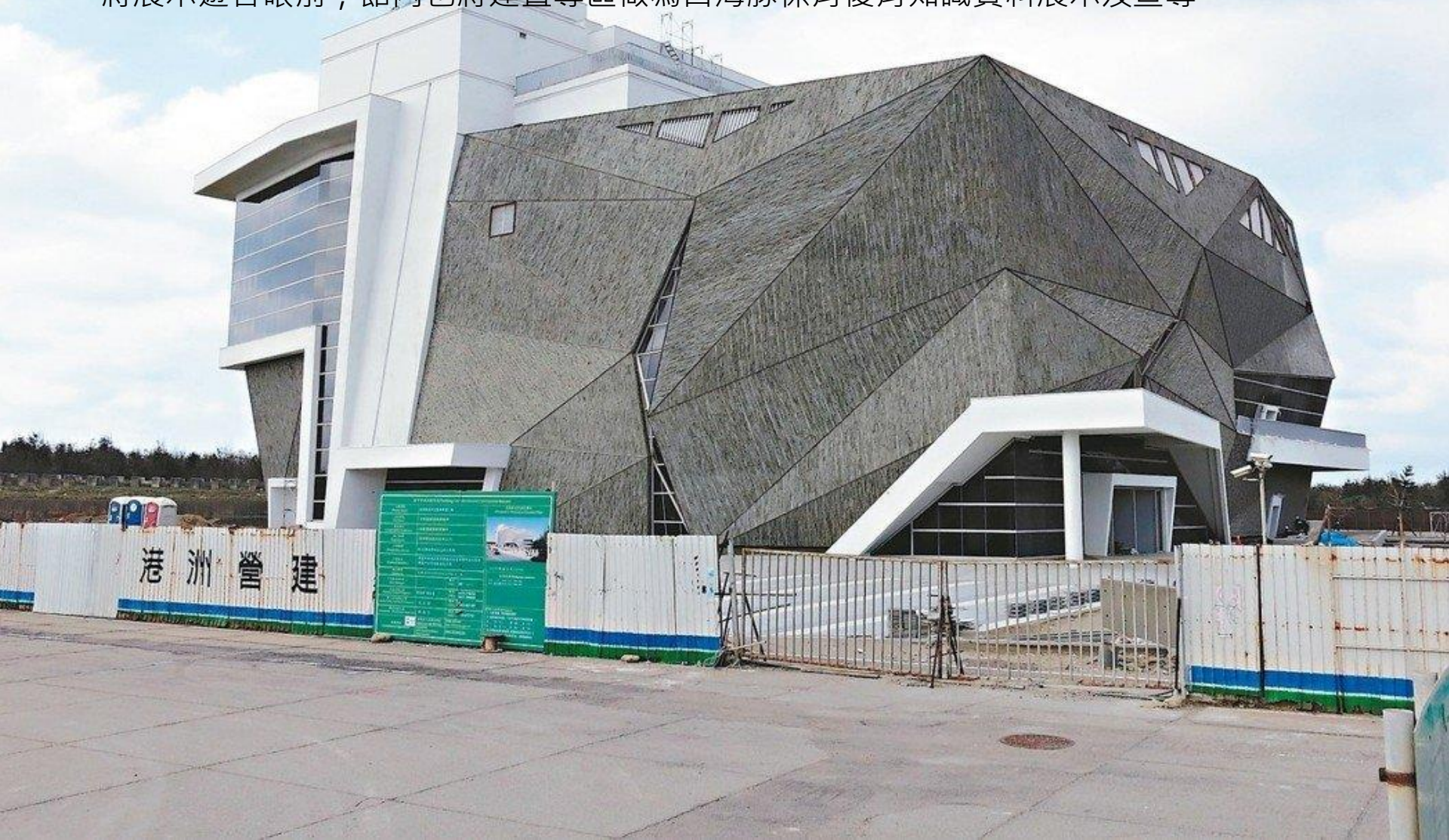
發展限制與潛力

1935年梧棲老街



台中海洋生態館，2018年7月完工

- 耗資5.5億元，樓地板面積1萬2000平方公尺，5層樓。
- 入口大廳1座寬度12公尺、水深9公尺的水母水族館，蓄水量達700噸，展示台灣濱海及中部地區的水生動植物。4樓將打造大型景觀餐廳，5樓則規劃屋頂咖啡座，一望無際的美麗台灣海峽將展示遊客眼前；館內也將建置專區做為白海豚保育復育知識資料展示及宣導。





高美



高美

遊客碼頭



火力發電廠

- 70年代早期，台電公司的基載發電設備大多集中於台灣南、北兩端，為平衡區域電力供需及配合國家長期經濟發展，供給質優、價廉可靠之電力、平衡基載電廠的分配，配合台中港第二階段開發計劃，預定在台中港航道南端，興建台中火力發電廠。
- 台中火力發電廠緊臨大肚溪出海口北岸，西臨台灣海峽，台電公司於1989年填海完成全部達約634公頃的土地，其中277.5公頃是火力發電廠，發電廠總裝置容量達578.8萬瓩，也是全世界最大火力發電廠。



火力發電廠

火力發電廠



中龍鋼鐵









臺中港106號碼頭新建工程開工典禮



107年3月28日舉辦「臺中港106號碼頭新建工程」動土儀式，本案為配合國家推動離岸風力發電政策，以臺中港作為離風電產業園區及作業基地，其中106號碼頭為風機材料輸入/組件輸出碼頭，主體工程動工在即。106號碼頭新建規劃包含總長度450公尺碼頭之附屬設施(包含繫船柱、防舷材等)及碼頭公共設施(包含電力、電信、消防、預留自來水管道及坑等)。本工程前於106年12月22日開工，預計107年底先完成100公尺碼頭重件段之里程碑，108年底完成106號碼頭。

2018年底新變數：三井OUTLET

台中港三井OUTLET開發案

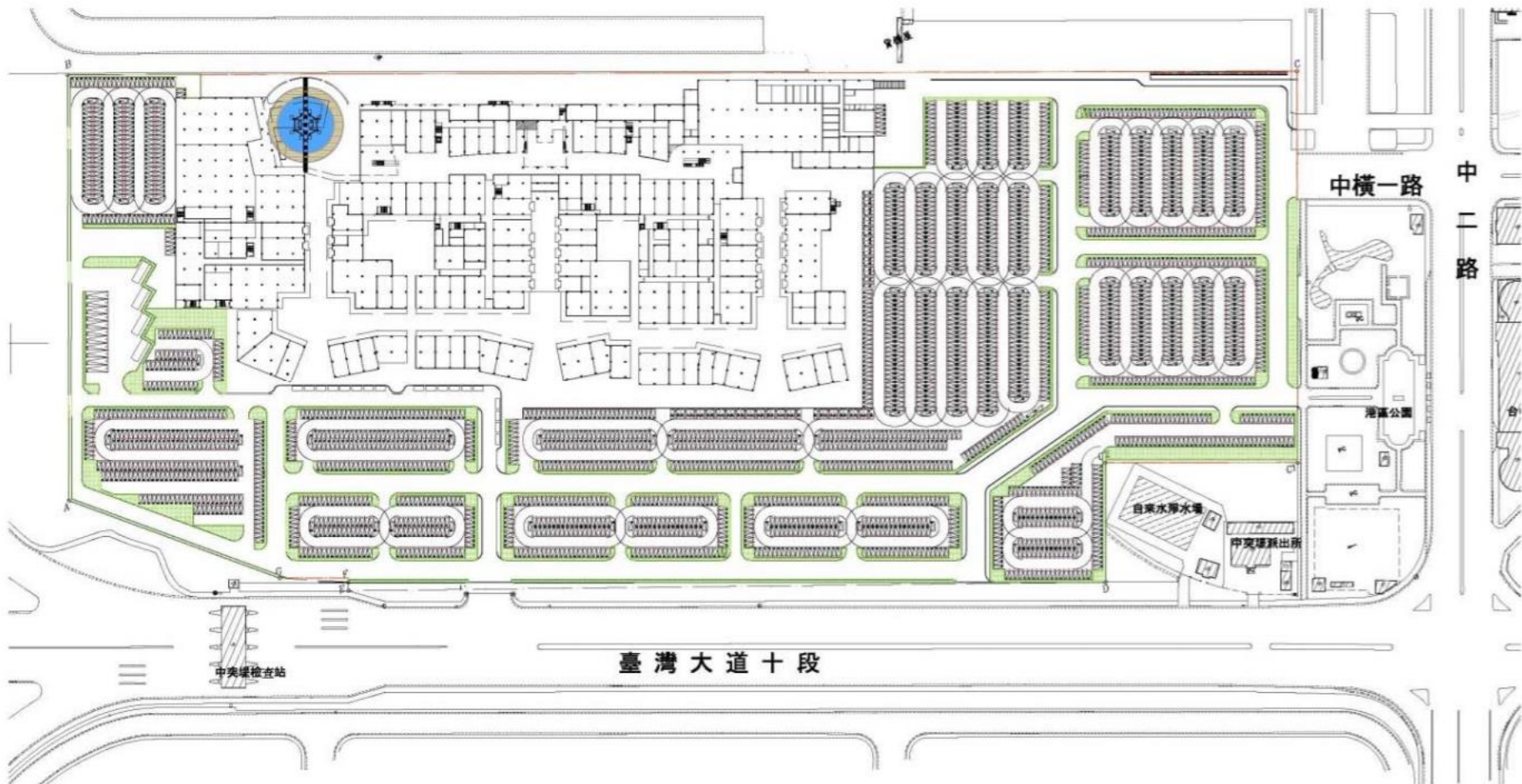


臺中港港埠服務專業區(II)，
臺中市梧棲區港口段329地號等，共計14筆土地，面積約17.81公頃。

基地面積: 178,149.83 m²，建築面積: 44,752.93 m²

開發規模

項目		規劃內容	項目		規劃內容
基地面積		178,149.83 m ²	汽車 停車位	法定	568部
建築面積		43,345.5 m ²		實設	2,873部
建蔽率	法定	70%	機車 停車位	法定	-
	實設	24.33%		實設	1,597部
容積率	法定	210%	自行車 停車位	法定	150部
	實設	31.21%		實設	150部
容積面積	允許	374,114.64 m ²	大客車 停車位	法定	-
	實設	55,605.45 m ²		實設	11部
總樓地板面積		70,283.31 m ²	<p>零售7成 餐飲娛樂3成 160店面</p>		
規劃規模 (棟、樓高、戶數)		1.棟數：1幢9棟 2.樓高： (1)商場棟：10.4 m (2)電影院：19.1 m 3.單元數：150單元			



台中港三井OUTLET開發案



17.8公頃，9棟建築，7萬平方公尺，汽車停車: 2,873席，機車格: 1,597格
每日用水: 818 CMD，廢水量: 586CMD，工程棄土: 6萬立方米

台中三井效益

- 台中港基地佔地近18公頃(5.4萬坪)，是林口三井的2.5倍大，建築面積1.9萬坪，投資金額約25億元。
- 預計引進160間店舖，7成零售業，3成餐飲娛樂業，包括電影院及多元化遊樂設施。
- 2017年8月動工，預計2018年底前完工營運。預估年營業額可能上看50億元。

配套

- 配合三井OUTLET MALL的進駐，**台中港務分公司**計畫投資1億元打造親子遊憩設施；近期也將公開對外招商、斥資打造遊艇碼頭，最快今年即可動工，配合三井OUTLET MALL明年第3季開幕啟用，可望成為全台首座結合海洋旅遊、時尚生活與休閒娛樂的購物設施。
- **台中市政府**為了促進海線發展，推動串聯台中港、清泉崗機場、中科、水湳經貿園區與台中車站，總長約35.8公里雙港輕軌及藍線延伸線，已規劃完成報請交通部核定中。

影響層面

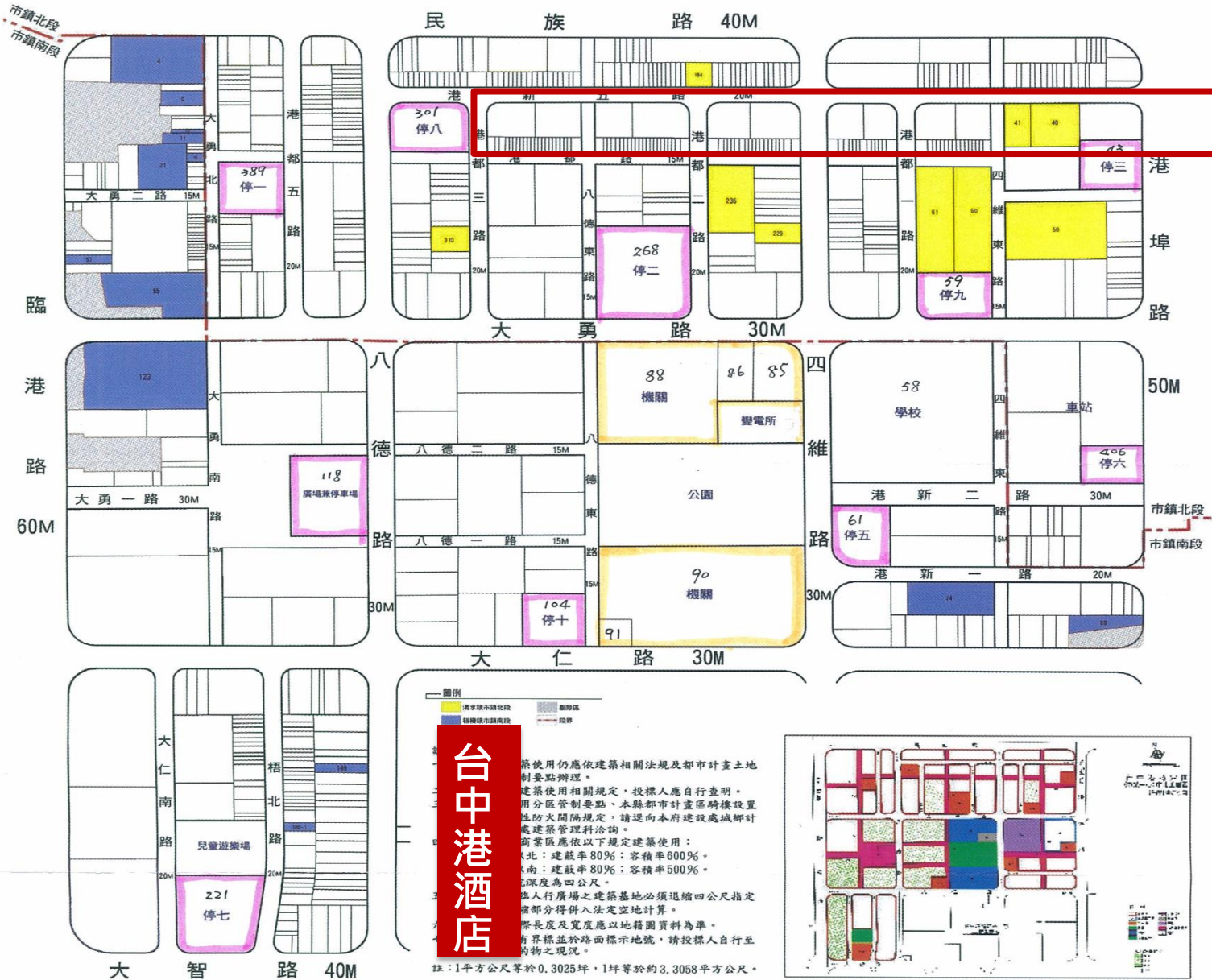
- **商業行為變革:** 大規模商業零售面積，可望吸引外來人潮，彌補港區缺乏商業吸引力的缺失。
- **交通配套升格:** 除了汽機車個人運具及公車路線，捷運系統將在此設立據點，連結港區與市區
- **特定區市鎮中心:** 已經完成重劃的商業區土地，除了遠雄造鎮社區外，可能會出現更多的開發案，引入常住人口。

臺中港特定區(市鎮中心)市地重劃區

位置示意圖



遠雄造鎮區



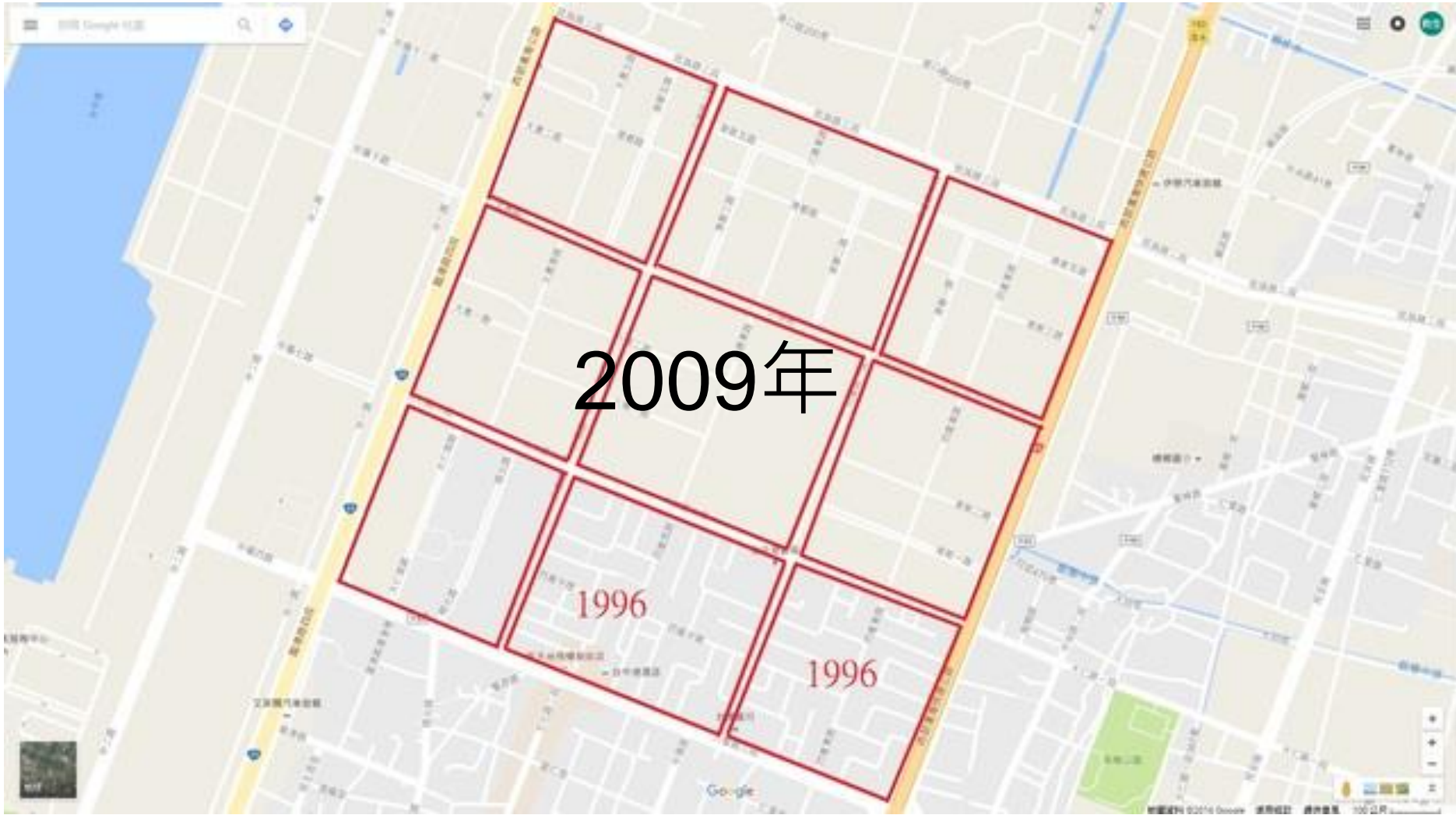


市鎮中心最大地主：
彰化縣政府

圖4 台中港特定區(市鎮中心)細部計畫土地權屬分佈示意圖

- 台中港特定區「市鎮中心」在數十年前就已規劃，共分成**9**大街廓，**1996**年台中縣政府開發完東南側**2**塊街廓後，就因財政困難而無力繼續。
- 剩下的**7**個大街廓，**2005**年在台中縣長黃仲生的主導下重啟開發，在**2009**年底完工，新完成的部分共有**114**公頃，公共設施有**54**公頃，商業區則有**60**公頃，其中彰化縣政府是最大地主，擁有**23**公頃商業地，台中縣府有**19**公頃，私人地有**16**公頃。

- 在2013以前，台中、彰化政府積極標售土地，但是價格持續維持低檔，不過在當年10月17日，遠雄集團大動作進場，以5.6億標下5,410坪商業地，隔年3月20日，遠雄又以10.1億標得6,440坪地，此區才開始引起外界注意，認為此區具備投資價值，紛紛進場標地。
- 2015年4月23日，潤泰集團在此區以16.96億元標得8,484坪土地，每坪單價達到20萬元，此區標地熱才又和緩下來，王至亮指出，北部財團實力比中部建商堅強，買的地也多，在2016年以前買，能避開房地合一稅的問題，因此能買的大廠，都擠在2015年底前買了。



2009年

1996

1996



海線大樓案

資料來源：各建商、《蘋果》採訪整理

區域	編號	建案	戶數(戶)	坪數(坪)	單價(萬元/坪)	電話
清水區	1	御墅登峰	34	26~39	14~18	(04)2622-2985
	2	新都匯	83	18~36	17~23.5	(04)2622-9608
	3	敦璞美學	30	24~30.8	15~17	(04)2622-2689
	4	遠雄之星6	642	22~50	15	(04)2656-6777
	5	新橫濱	228	28~41	14.5~17	(04)2645-9888
梧棲區	6	中港雲頂2	63	36~66	14~15	(04)2657-8886
	7	人文澄舍	20	24~26	18~21	(04)2657-8399
	8	宣品德芙	34	21~25	16~17.5	(04)2663-3089
	9	一品特區	56	28~35	16	(04)2657-8966
	10	寓見海	24	24~30	16	(04)2665-2500
沙鹿區	11	帝堡15	57	32~39	15~17	(04)2622-6799
	12	帝堡18	80	19~33	15~17	(04)2622-6799
	13	傑出1號讚	81	24~34	18.8~22	(04)2633-1577
	14	小時代	82	24~35	17~19	(04)2636-8333
龍井區	15	再遇天鵝堡	117	22~52	25	(04)2652-1588
	16	日日向上	72	24~34	19	(04)2632-5999
	17	臻美	52	22~30	22	(04)2632-9988
大肚區	18	昇祐DNA	100	19~42	15~18	(04)2636-2669
	19	幸福讚	38	24~27	18.8~22	(04)2633-1577

新核心

主題商街

規劃面積：
約18.3公頃 (5.7萬坪)

引入機能：
精品主題店、運動精品專賣店、
餐飲美食街

文創商街

規劃面積：
約6.1公頃 (1.8萬坪)

引入機能：
文創購物、文創旅店、藝文廣場

三井OUTLET

國際品牌發達看好並已大舉投資
日本三井不動產於臺中港投資25億元興建Outlet，占地18公頃，
預計107年7月開幕！

土地位置及分區名稱：
觀光遊樂商業區

規劃面積：
約18.14公頃 (5.5萬坪)
建築率：70%
容積率：420%

引入機能：
三井OUTLET、主題摩天輪、國際美食街、趣味設施

遊艇休閒社區

規劃面積：
約24.4公頃 (7.3萬坪)

引入機能：
遊艇休閒社區、游樂碼頭、俱樂部

國際郵輪碼頭

規劃面積：
約64.2公頃 (19.5萬坪)

引入機能：
國際郵輪碼頭、觀光展
覽中心

臺中港各區域規劃



海運發展學院教學大樓

規劃面積：
4層樓，約0.56公頃 (1,998坪)

引入機能：
提供研習、會議、訓練、研習場所

海運發展學院住宿大樓

規劃面積：
4層樓，約0.84公頃 (2,522坪)

引入機能：
規劃住宿服務，提供休閒需求

主題購物大店

引入機能：實體式量販店、運動、生活居家量販

土地位置及分區名稱：
濱海區出所旁 港埠服務專業區(II)
規劃面積：
約10.6公頃 (3.2萬坪)
建築率：70%
容積率：420%

土地位置及分區名稱：
港灣商務 港埠服務專業區(II)
規劃面積：
約4.2公頃 (1.4萬坪)
建築率：70%
容積率：420%

商業區

規劃面積：
約1.5公頃 (4,466坪)
建築率：80%
容積率：500%

AUTO MALL

規劃面積：
約30.5公頃 (9萬坪)

引入機能：
AUTO MALL、
汽車展售及試駕中心

會展及博物館

土地位置及分區名稱：
森林公園旁 港埠服務專業區(II)

規劃面積：
約8.4公頃 (2.5萬坪)

引入機能：
國際會議中心、航海主題博物館、
海事體驗園區

港口與港區發展不同調：房價炒作現在進行式



台中港務公司港口區想像



港務公司五大基地吸引人潮發展構想

土地位置	面積(M2)	可建樓地板面積(M2)	引入活動
基地1	2,975	12,495	<ul style="list-style-type: none"> ● 客運轉運站 ● 主題飯店
基地2	106,076	445,519	<ul style="list-style-type: none"> ● 捷運轉運站/海運辦公大樓 ● 主題水岸餐廳及青旅店 ● 主題批發店
基地3	46,486	195,241	● 汽車展示展覽館
	78,991	331,762	● 海洋文化展覽館
基地4	84,169	353,510	<ul style="list-style-type: none"> ● 短期: 生存遊戲推廣教育中心 與森林遊憩專區 ● 長期: 綠能博物館、綠能園區
基地5	14,764	73,820	● 海洋文創大樓
小計	333,461	1,412,347	



烏彰副都心

發展策略與行動

- | | | |
|--|---|---|
| <p>會展物流</p> <ul style="list-style-type: none"> ■ 南仁湖探索體驗園區、大臺中會議展覽中心 ■ 國泰人壽一跨境電子商務園區 ■ 研發、製造基地 ■ 林新醫院烏日分院 ■ 會議展覽中心 ■ 轉運中心 | <p>支援會展物流</p> <ul style="list-style-type: none"> ■ 商業中心 ■ 產業支援基地 ■ 休閒、商業、展售基地 ■ 流行音樂中心 ■ 滯洪設施、滯洪池 ■ 企業辦公基地 ■ 娛樂購物基地 | <p>生活消費</p> <ul style="list-style-type: none"> ■ 烏日啤酒廠觀光休閒 ■ 鋼鐵廠遺廠再利用 ■ 烏日火車站周邊更新計畫 |
|--|---|---|

預計引入

生活消費

ATT



豐原山城副都心

發展策略與行動

- | | | | |
|---|--|--|---|
| <p>舊核心再造</p> <ul style="list-style-type: none"> ■ 葫蘆墩圳水空間營造 ■ 軟埤仔溪水流域環境景觀營造 ■ 站前商業區 ■ 豐原都文創大樓 ■ 林務局宿舍歷史文化園區 | <p>東區新核心</p> <ul style="list-style-type: none"> ■ 永豐餘木創觀光工廠 ■ 東站商圈腹地再造 ■ 東站轉運站 ■ 東站社會住宅 | <p>門戶新核心</p> <ul style="list-style-type: none"> ■ 豐富專案一整合文中5及南側農業區 | <p>兩鐵綠廊發展軸</p> <ul style="list-style-type: none"> ■ 鐵路綠廊一廊帶及橋下空間利用 ■ 豐原大道自行車系統 ■ 都會生態公園(豐原第6公基) ■ 栗林車站—TOD鄰里生活圈 ■ 豐南社會住宅 ■ 安康段社會住宅 |
|---|--|--|---|



大臺中123

都市發展願景

TAICHUNG, READY GO!

臺中市政府
Taichung City Government
Web : <http://www.taichung.gov.tw>
Add : 台中市西屯區台灣大道三段99號
Tel : 04-2228 9111

臺中市政府

Taichung City Government

台中的未來:軌道社會(一條山手線)



一個輕軌

生活圈

- 市鎮中心帶發展
- 沙鹿火車站周邊發展
- 社會住宅

二大海空

產業帶

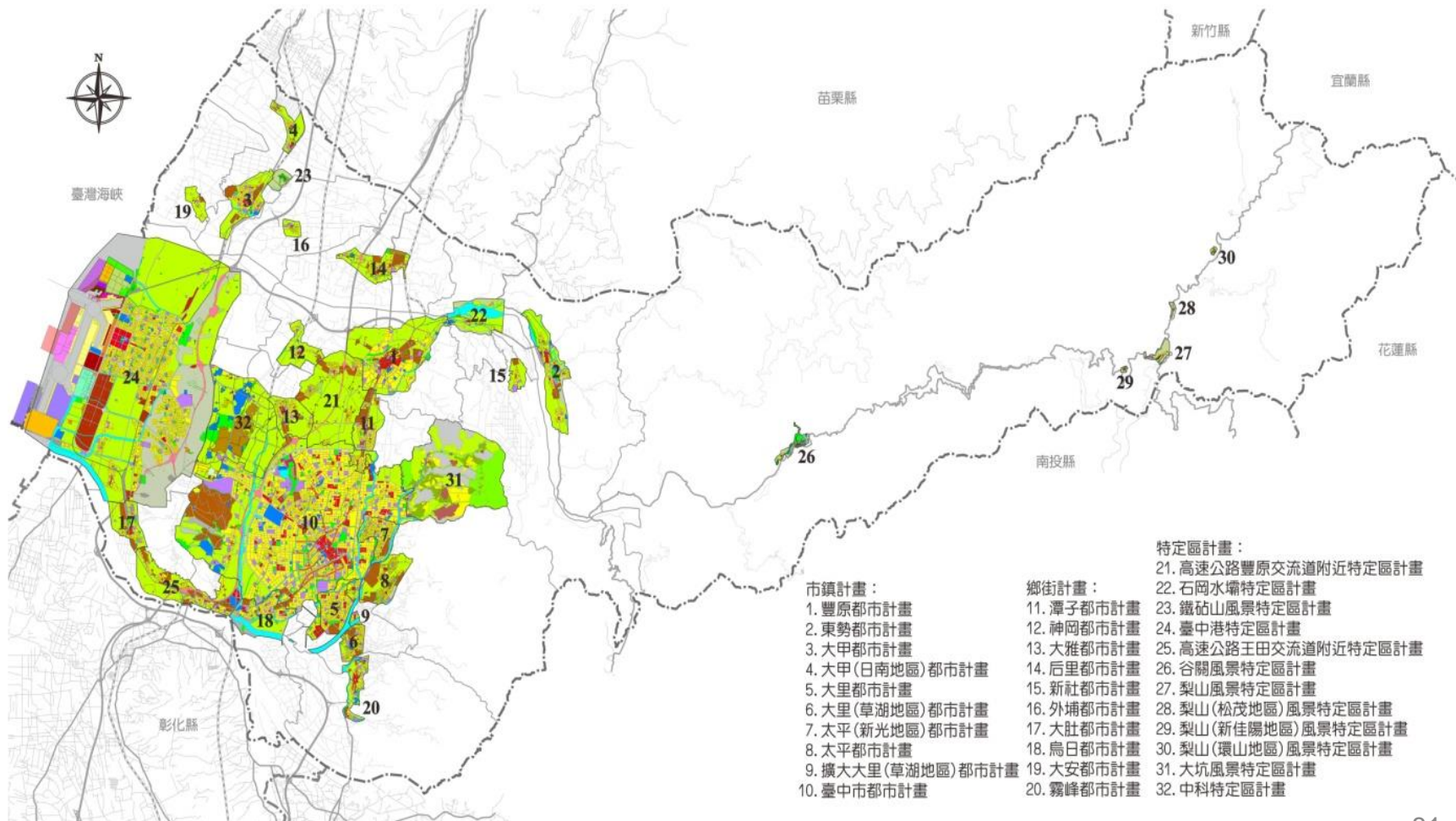
- 空港產業帶
- 清泉崗門戶計畫
- 航空產業園區
- 海港產業帶
- 關連一期工業區西北側
- 關連二三期開發(道路開闢)

三個觀光

遊憩區

- 濱海港灣遊憩區
- 高美濕地周邊
- 高美—台中港車站觀光廊道(甲南精緻農業區)
- 自行車道系統
- 美人魚碼頭及遊艇郵輪碼頭
- 大肚溪口野生動物保護區
- 自然人文遊憩區
- 眷村文化園區及港區藝術中心
- 山麓休閒遊憩區
- 大肚山
- 紫峰山公園

根據台中市政府都發局2014年8月向台中市議會提出的整體都市計畫通盤檢討政策專案報告，台中市現有**32處都市計畫區**，10處市鎮計畫、10處鄉街計畫及12處特定區計畫，計畫總面積53,831公頃。其中都市發展用地33,977.77公頃，約占總面積之62.99%，公共設施用地11,934公頃，約21.77%，可容納居住人口約309萬人。





海線高架化

雙港副都心

豐原副都心

微笑線

城中城

烏日副都心

彰化縣



台中港

Taichung Port

清水鎮
頂南里

◀ 5.3公里 (Km)

6.0公里 (Km) ▶

大甲 Dajia

清水 Qingshui



臺中港線由臺中港站（舊稱甲南）分歧而出，連接臺中港港區，於民國63年3月19日竣工，原長只有7.8公里。當初為建築臺中港，先修建臺中港工程局線，通車後於65年8月5日改稱臺中港務局專用側線，同年10月30日該線由臺鐵接管，10月31日臺中港線終點處設臺中港站，74年4月1日甲南站改名臺中港站，原臺中港站更名為臺中港站貨運辦公室（廢站），同年7月1日臺中港站升為二等站。支線後經陸續增建，線長延為13.86公里。

這條貨運線以運送煤（由港區儲煤廠運往內灣線九讚頭之亞泥新竹廠）、穀物為主，黑色的煤斗車與白灰的穀斗車經常在這條線上穿梭來回，戲稱「黑白兩道通吃」。

討論問題

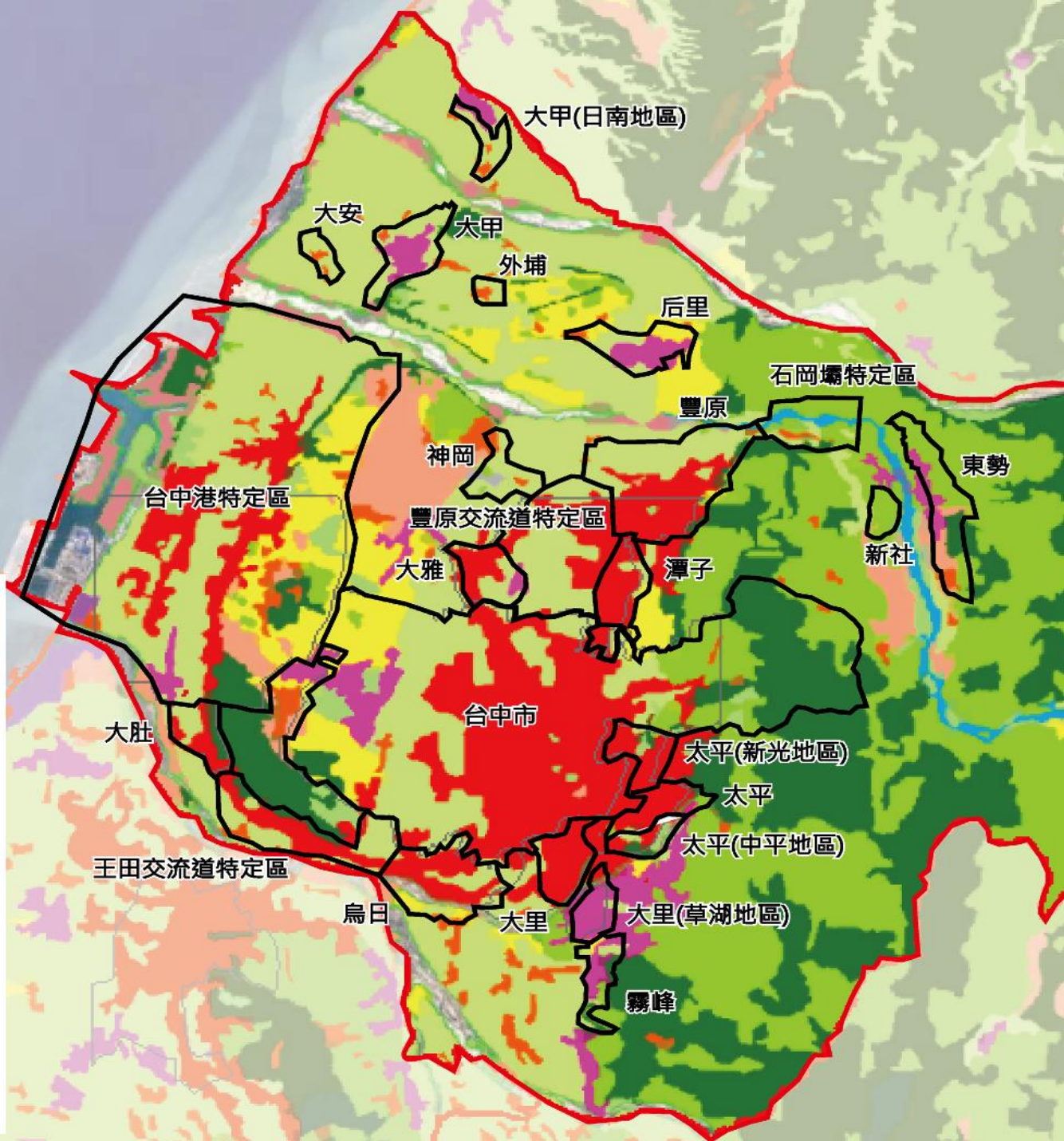
- 誰的台中港？
- 社區力量如何創造梧棲風華再現亮點？



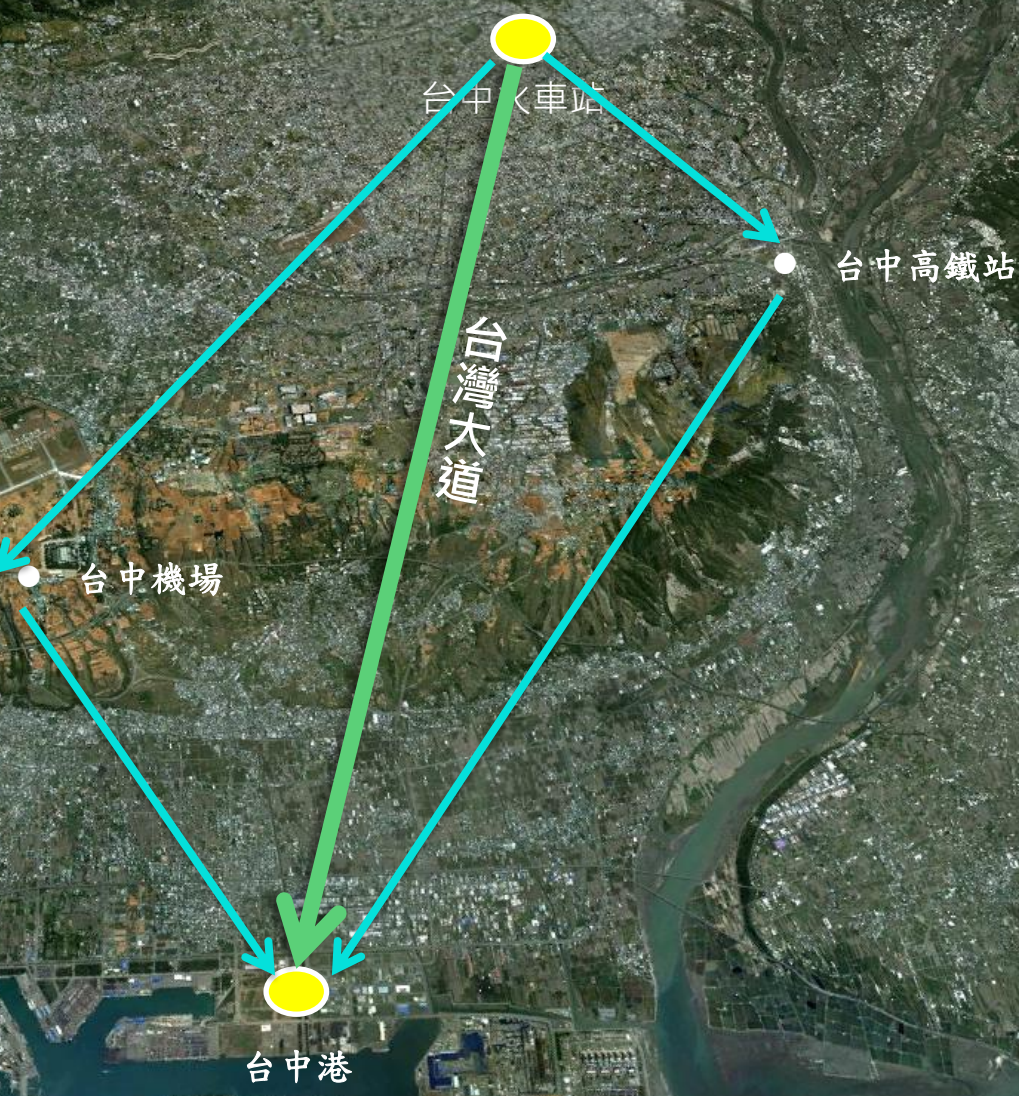
— 大台中範圍
 □ 都市計畫範圍

現況土地利用圖例

- 1, 鹽田
- 2, 魚池
- 3, 都市邊緣建築區
- 4, 水田
- 5, 易氾濫區
- 6, 綠地
- 7, 茶林
- 8, 樹林
- 9, 蔗田
- 10, 農場果園
- 11, 旱作地
- 12, 矮林
- 13, 易氾濫區
- 15, 都市內建築區
- 16, 都市邊緣建築區
- 17, 郊區建築區
- 18, 綠地
- 32, 綠地
- 51, 寬河(主要河川)
- 52, 海
- 53, 湖泊(主要河川)



台中市





大肚山

台中港

Image © 2017 DigitalGlobe
Image © 2017 CNES / Airbus
Image © 2017 DigitalGlobe
Image © 2017 TerraMetrics

Google Earth

2010

圖像日期：2017/4/29 24°14'31.72"北 120°31'55.75"東 海拔高度 9 公尺 視角海拔高度 10.17 公里