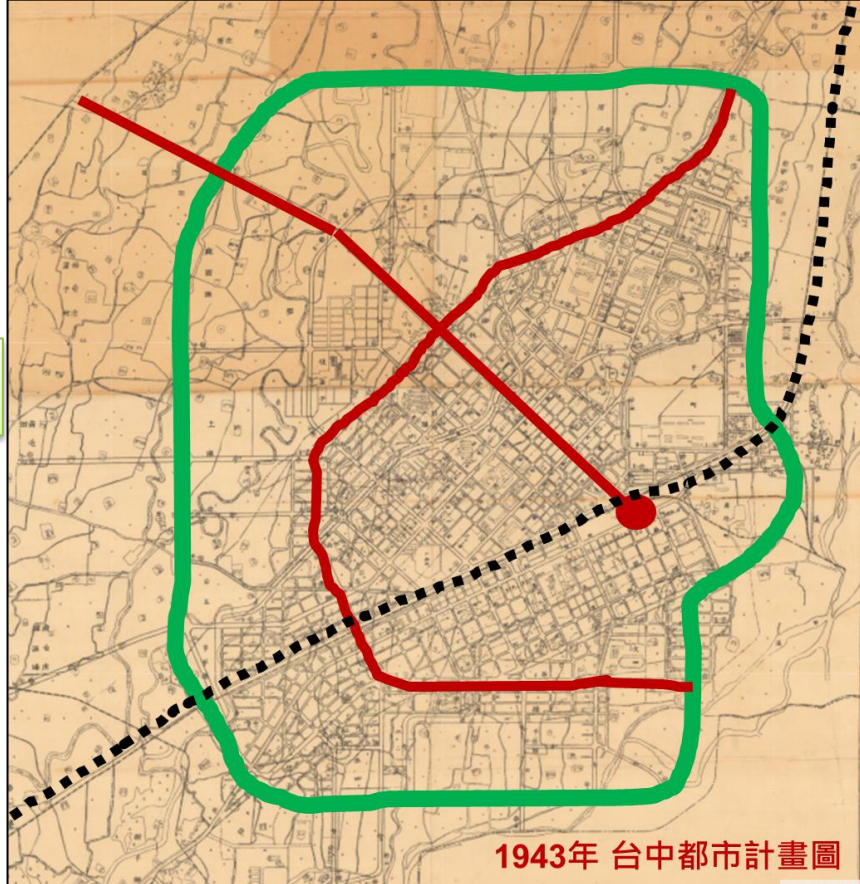




# 大台中發展史

劉曜華 副教授  
逢甲大學都市計畫與空間資訊系  
2018.5.26

## 台中市中心計畫



尋找社區第一棟老屋、道路、老樹、  
、  
、

# 台中市空間結構四階段變革

省城、鐵路時期 1891-1978

省城特區

山海線、車站區、外圍區

高速公路時期 1978-2006

市中心、車站

一高、二高交流道

高鐵、國際機場時期 2006-2016

中台灣核心交通聚落

外圍生活聚落

鐵路高架化2016-

山線與海線鐵路串聯

前後站變成東西站

# 舊城區、心脈動



# 日本台中、今日台中



# 台中州1920-1945年

- 台中州在1934年除了台中市以外，清水街人口最多達8,422人，沙鹿街6,268人，梧棲街5,400人，大甲街4,647人，墩仔腳(內埔，今后里)4,578人，豐原街4,421人，東勢街4,120人。
- 都市化程度以梧棲最高達40%，龍井26%、清水25.4、墩仔腳25.2、東勢18.6、大甲18.04、豐原13.76。
- 1940年人口約130萬人，面積73.8萬公頃。



# 1992年至2015年台灣各大區域人口變化表

區域別	1992年	2000年	2015年	23年變化	
北部區域	8,808,679	9,608,750	10,587,558	1,778,879	69%
中部區域	5,227,214	5,615,237	5,806,552	579,338	22%
南部區域	6,105,630	6,393,178	6,398,221	292,591	11%
東部區域	610,971	598,942	554,397	-56,574	-2%



# 中台灣65年人口變化表

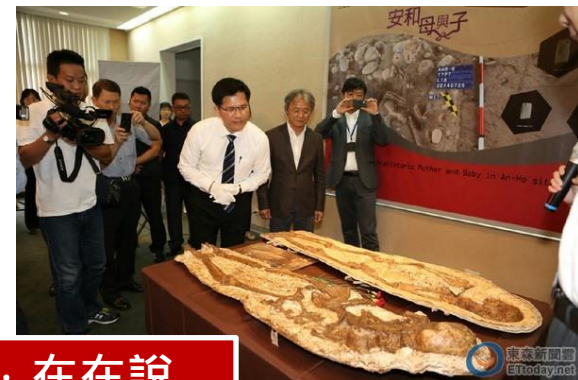
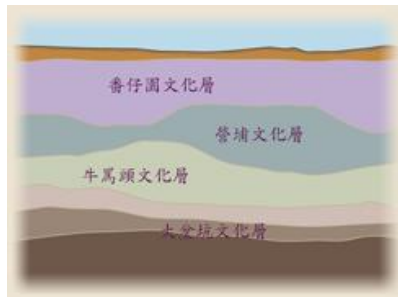
年代	台中縣	台中市	彰化縣	南投縣	雲林縣	苗栗縣	合計
1951	479,260	199,518	706,211	298,165	545,972		2,229,126
1960	605,437	298,119	900,000	412,942		435,084	2,905,301
1970	<b>785,903</b>	<b>448,140</b>	<b>1,050,246</b>	<b>511,040</b>	<b>802,003</b>	524,744	<b>3,597,332</b>
1980	1,013,176	593,427	1,166,352	524,245	796,968	542,745	4,094,168
1990	1,258,157	761,802	1,245,288	536,479	753,639	547,609	4,555,365
2000	1,494,308	965,790	1,310,531	541,537	743,368	559,703	5,055,534
2005	1,533,442	1,032,778	1,315,826	537,168	733,330	559,986	5,152,534
2010	<b>2,648,419</b>		<b>1,307,286</b>	<b>526,491</b>	<b>717,653</b>	560,968	<b>5,199,849</b>
<b>2015</b>	<b>2,744,445</b>		<b>1,289,072</b>	<b>509,490</b>	<b>699,633</b>	563,912	<b>5,242,640</b>
百分比	<b>52.3%</b>		<b>24.6%</b>	<b>9.7%</b>	<b>13.3%</b>		<b>100%</b>

# 大台中65年人口變化表

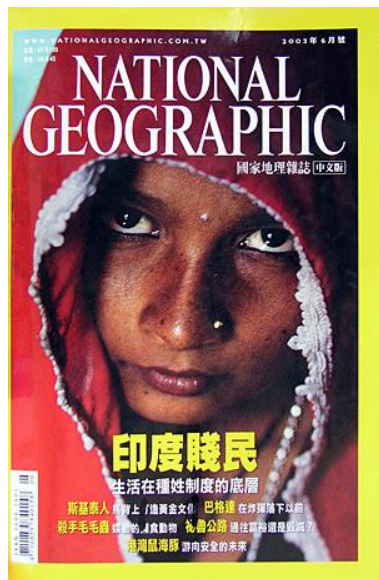
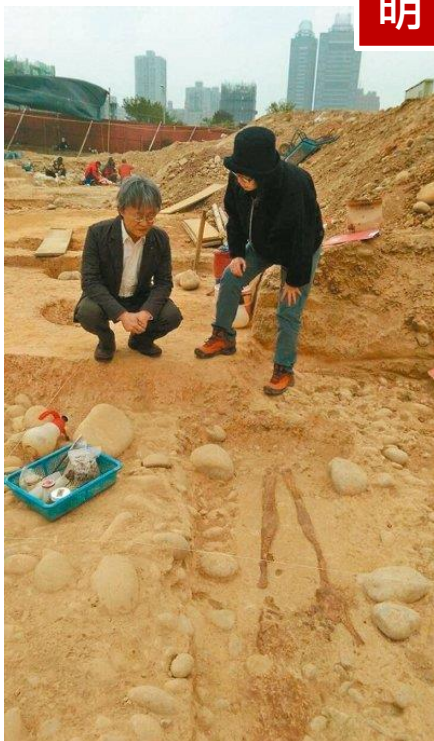
年	台中市	原市區	原縣區	市區百分比	縣區百分比
1951	687,948	208,688	479,260	30.3%	69.7%
1961	932,663	310,829	621,834	33.3%	66.7%
1971	1,267,582	467,317	800,265	36.9%	63.1%
1981	1,651,296	607,238	1,044,058	36.8%	63.2%
1991	2,061,036	774,197	1,286,938	37.6%	62.4%
2001	2,485,968	983,694	1,502,274	39.6%	60.4%
2010	2,648,419	1,082,299	1,566,120	40.9%	59.1%
<b>2015</b>	<b>2,744,445</b>	<b>1,132,942</b>	<b>1,615,857</b>	<b>41.3%</b>	<b>58.9%</b>

**台中人真的只有三百年聚落歷史嗎？**

# 史前台中：農業文明

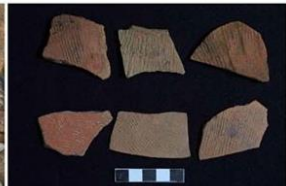


四個文化層：大坌坑、牛罵頭、營埔、番仔園，在在說明，台中在四千多年前即有先人在此定居的線索。



圖七、西屯區朝馬路 601-2 號「全聚寶資源回收場」對面重劃區與人行道間可見大量遺物分布。(2012/12/7)

圖八、西屯區朝馬路 601-2 號「全聚寶資源回收場」對面重劃區與人行道間可見大量遺物分布。(2012/12/7)



圖九、重劃區與人行道間可見大量遺物分布。(2012/12/7)

圖十、牛罵頭文化之繩紋紅陶口緣。(2012/12/10)



圖十一、現場採集的圓足標本。(2012/12/10)

圖十二、牛罵頭文化之繩紋紅陶口緣。(2012/12/10)



# 十七世紀水利屯墾工程



臺中市政府文化局

臺中  
The City of Taichung

# 1723年至今 圳水漫漫

## 葫蘆墩圳探源

The Flowing Irrigation Water  
Exploring the Origin of Huludun Zhen

楊宏祥 著  
路寧袖 主編

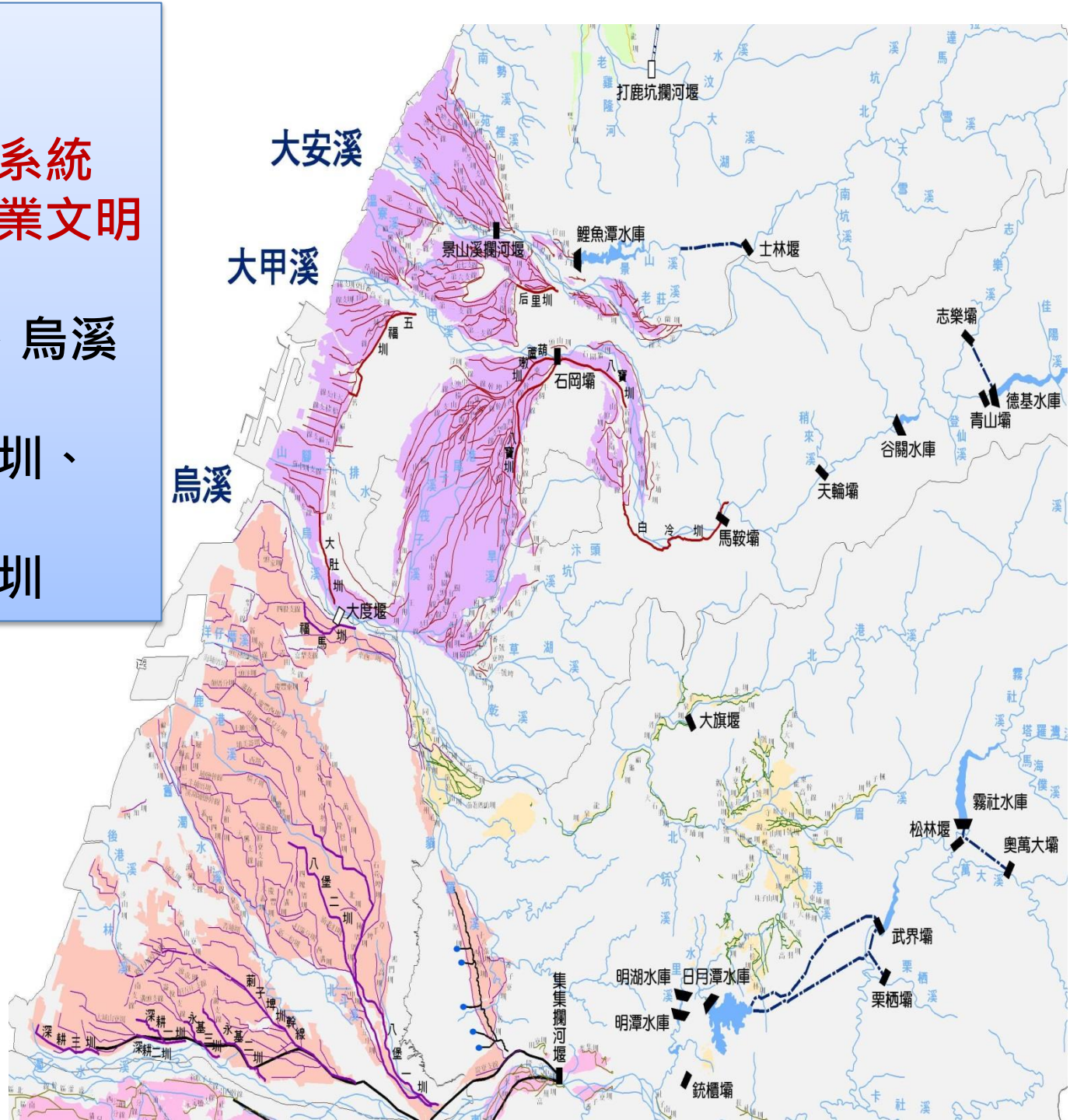


# 四河之都

大台中農田灌溉系統  
孕育兩百年台中農業文明

大安溪、大甲溪、烏溪

后里圳、葫蘆墩圳、  
八堡圳  
五福圳、大肚圳



# 1889-1891年台中城市起源

台中人花錢興建臺灣省城  
卻被劉銘傳戲弄

# 台灣人省城夢：1889-1891年

- 清光緒十五年(1889年)，在劉銘傳巡撫帶領下於台中市興築台灣省城。
- 築城工作由台灣縣知縣黃承乙主持，在地士紳吳鸞旂總理監造各項設施，棟軍統領林朝棟負責修築城牆。
- 由於財政問題與劉銘傳辭職，清光緒十八年(1891年2月)築城工作被迫終止。繼任的巡撫沈應奎及邵友濂選擇留在台北府城，並於1894年指定台北府為台灣省城(1884年完工)。
- 日治初期，省城城池陸續被拆除，僅留下大北門城樓，該城樓後來移到臺中公園砲臺山旁，改稱望月亭，作涼亭使用，其內仍保有當年臺灣知縣黃承乙所書之「**曲奏迎神**」匾額。



# 台灣省城範圍

- 台灣省城範圍在頂橋仔頭到東大墩一帶，包含三分之一的東大墩街，涵蓋整條新莊仔街並至旱溪西側為止。
- 土地方面，東邊原為仕紳吳鸞旂所有，南邊與考棚東南邊的地原屬霧峰林家，城中央原屬樹仔腳林家的地，城北與西門外則是抄收地，面積共計約為**375甲6分**。
- 築城工程自光緒十五年（1889年）八月始，由臺灣府臺灣縣知縣黃承乙監造、吳鸞旂為總理，工人則主要來自兵勇，還有從上海招募來的50名木工與泥水匠師。築城費用共**21萬5000銀兩**，由彰化、苗栗、雲林、臺灣四縣的經費分攤，1891年2月停工，歷時約**18個月**。
- 台中省城完成八座城門、四座祭壇、考棚、縣衙、文廟、城隍廟、吳鸞旂公館等設施，城牆只完成北門到西門，多數只完成牆基。

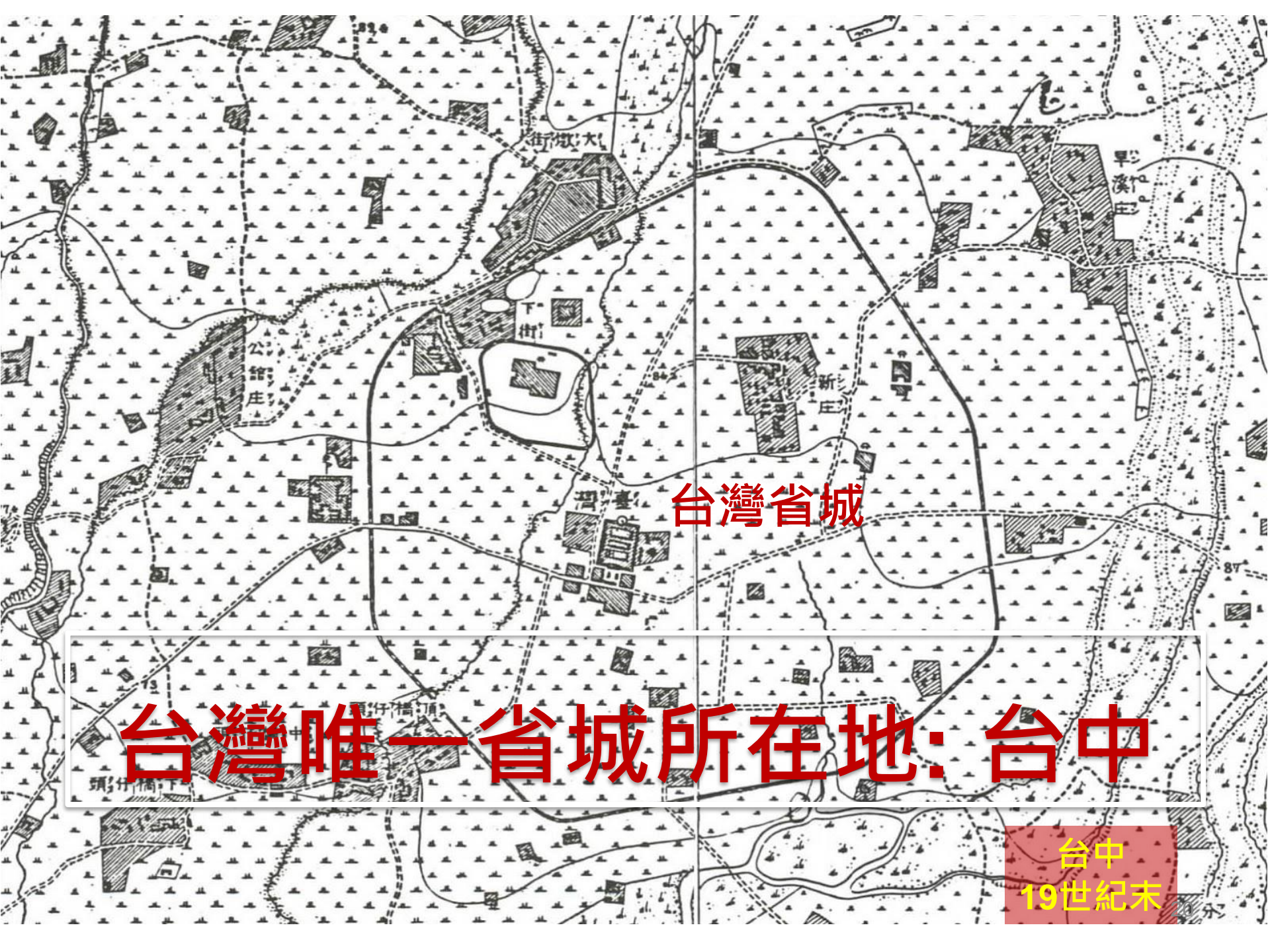
# 臺灣八角省城

- 臺灣省城的城牆接近八角形，厚1丈5尺，而城門高1丈5尺3寸(約5米)。城垣實際完成部分為大北門經小北門到西門這段約650丈長的部分(約兩公里長)，此外大多僅築成150公分高的牆基。
- 台灣省城有八門四樓，分別是大東門「靈威門朝陽樓」、小東門「良安門」、大西門「兌悅門聽濤樓」、小西門「坤順門」、大南門「離照門鎮平樓」、小南門「巽正門」、大北門「坎孚門明遠樓」、小北門「乾健門」，大北門外設有接官亭。
- 城內建有臺灣縣署、文廟、儒考棚（今尚存部分遺構）、演武廳、城隍廟等建築。

# 台灣省城花費

建築名稱	費用(兩)
考棚	28,000
衙署	20,000
文廟	30,000
城隍廟	8,000
城垣建築造費	129,000
合計	215,000

氏平要，台中市史，台北成文出版社，1985年，頁278。



台灣省城

台灣唯一省城所在地：台中

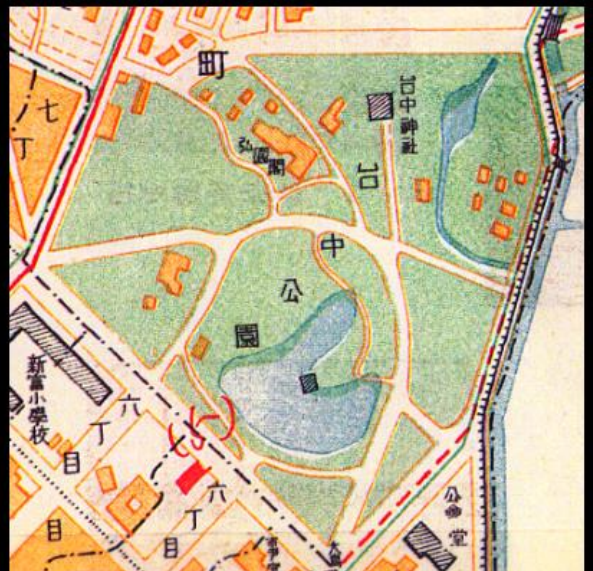
台中  
19世紀末

台灣省城，占地352.6公頃（363.5甲），周長為7,310公尺

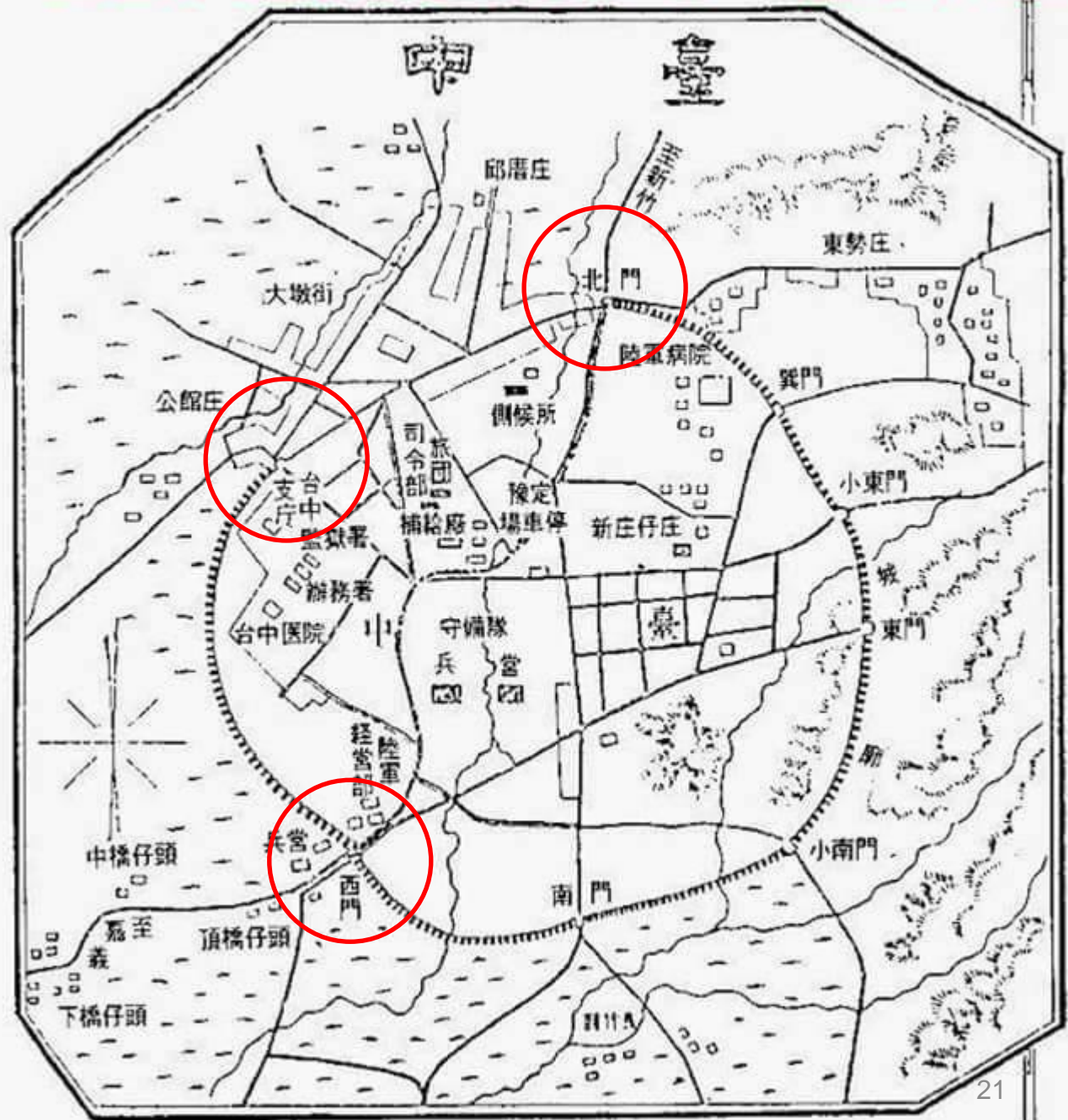
北門：台中公園

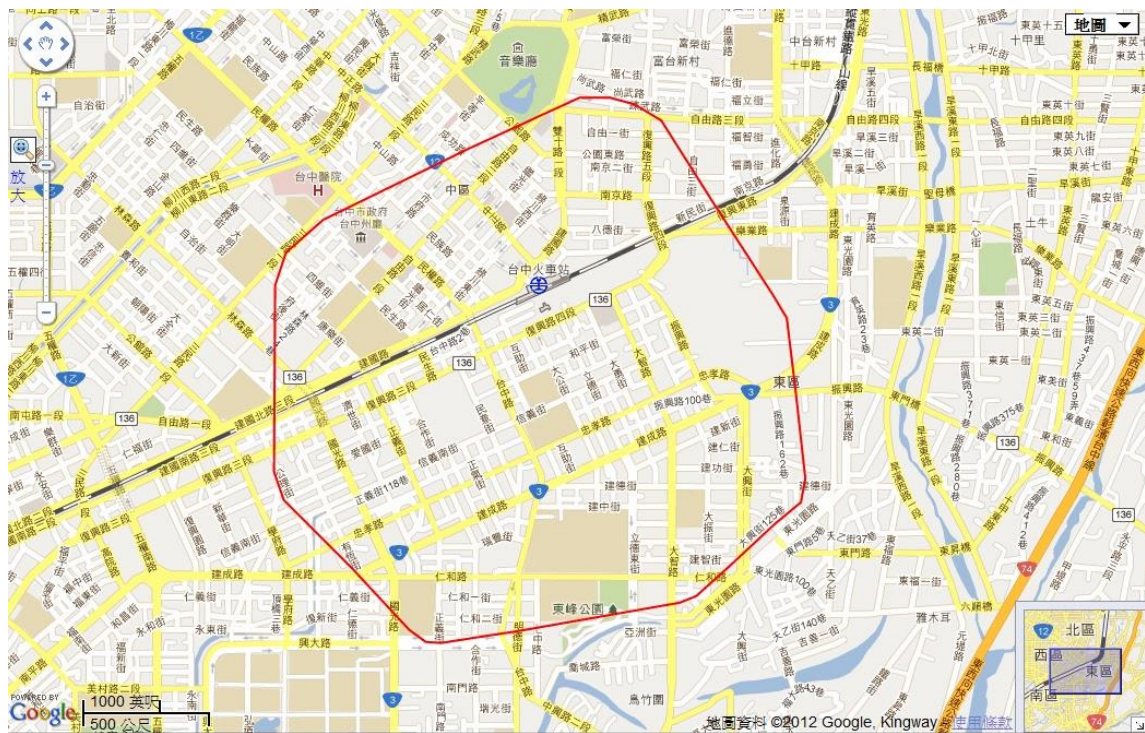


昭和10年（1935）出版的《台中市街圖》所繪製的「香園」。



昭和12年（1937）出版的《台中市地圖》所繪製的「弘園」。





# 台灣省城約略位置圖

# 台中小北門老照片





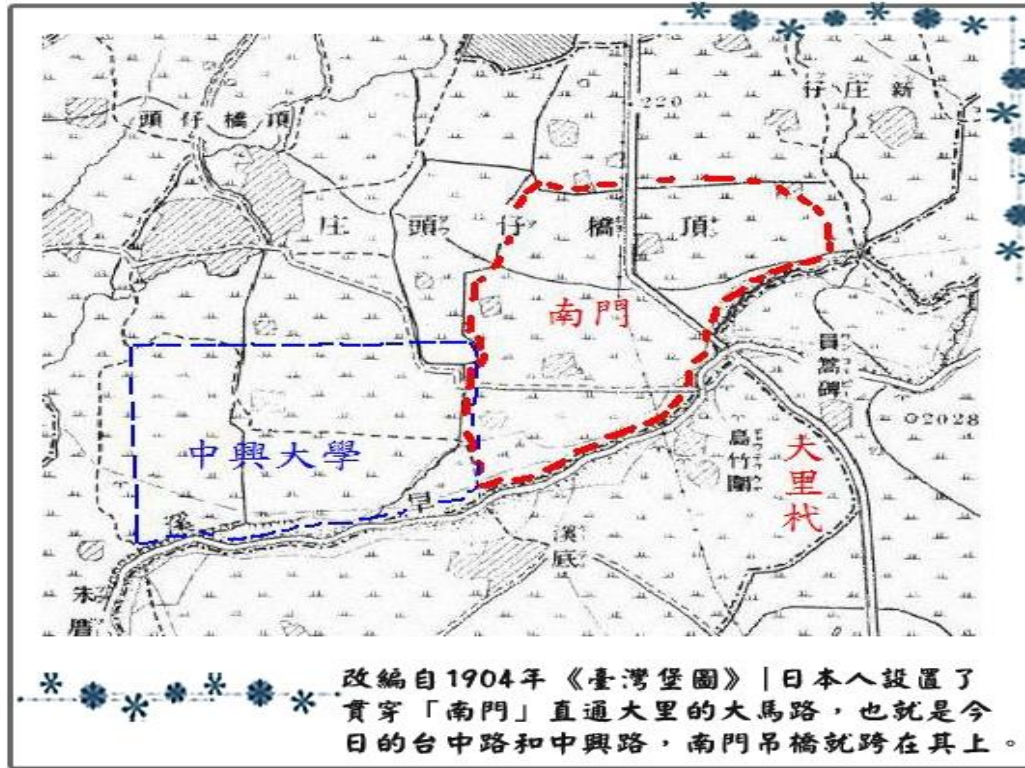
# 臺灣省城遺跡：北門





# 吳鸞旂公館更樓

# 大東門城牆：振興路162巷





# 台灣府儒考棚：湧泉閣

# 小北門建築群僅存的考棚建物: 民生路39巷內





如果沒有臺灣省城，怎麼會有南門？

百年文史遺蹟—  
南門吊橋橋墩

臺灣省城  
南門吊橋橋墩  
碑  
陳 中 景

# 省城遺跡何處尋？

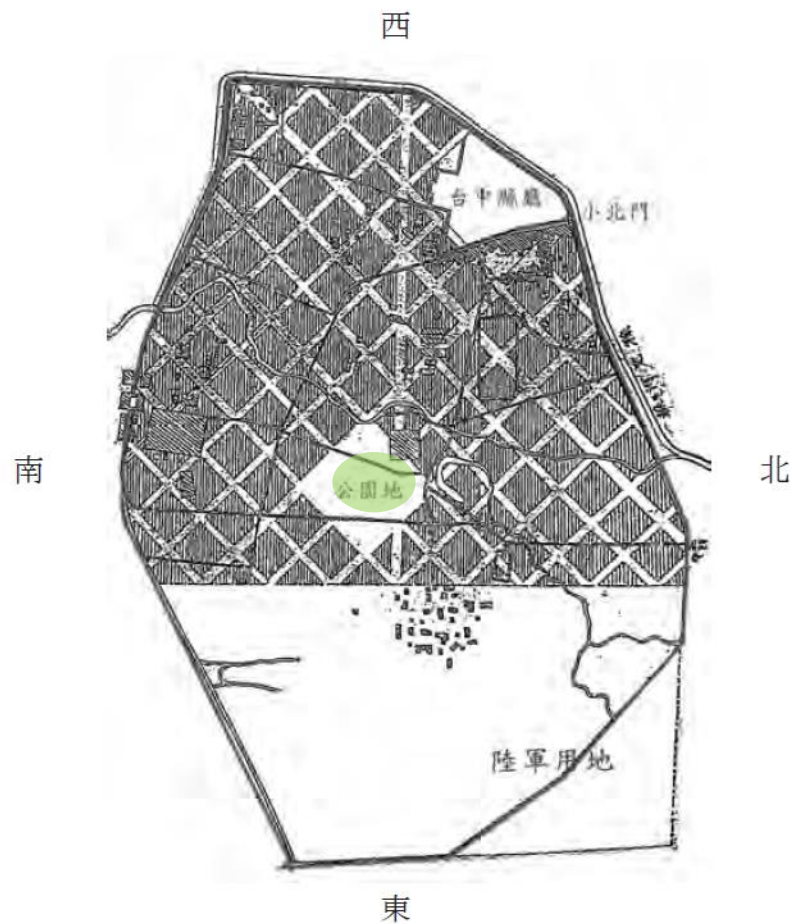
- 1891年省城建設中斷後，台中人沒有問過，這些被徵用的土地、資源失去目的性。
- 日本人1895年選擇台中東大墩為政治中心，台灣省城遺跡妨礙了市區改正計劃的推行。
- **省城遺跡是否列入都市再生？**
- 這些台中市重大文化資產，至今下落不明。減去後，是否要加回來？
- 1895年12月在吉野利喜馬通譯的堅持下，日本人選擇省城所在地為中部行政中心，奠定了台中市成為中台灣中心都市的地位。

# 臺中市中街及附近畧圖

臺灣省城遺址



1901年台中市街實測圖



日本領臺之初，東大墩街為269戶、人口1,452人小市街。  
1900年市區改正計畫，引入格子狀道路系統，  
奠定了當代台中市舊市區格局。





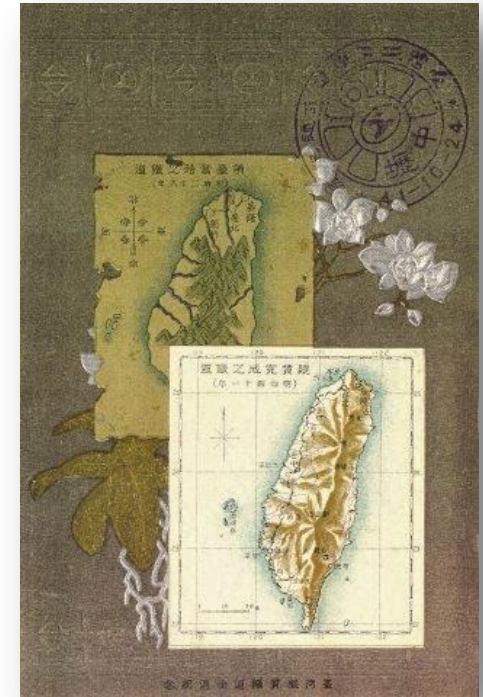
# 1895-1945 日本殖民



# 1908年4月20日台灣南北鐵路通車

日本人延續劉銘傳從基隆到新竹的鐵路，繼續向南延伸至高雄。

鐵路全長297.3公里，耗資2,880萬圓。



# 通車典禮-台中公園

1908年10月24日



日本閑院宮戴仁親王和各地貴賓官員一千名以上蒞臨台中





# 通車典禮會場



**1908.10.24 台中公園湖心亭**

# 1908年台中

大臺灣省全路告成誌慶

利有攸往

頭品頂戴福建布政使前出使各國考政大臣尙其享敬賀



全臺鐵路告成誌喜

軌路同遵

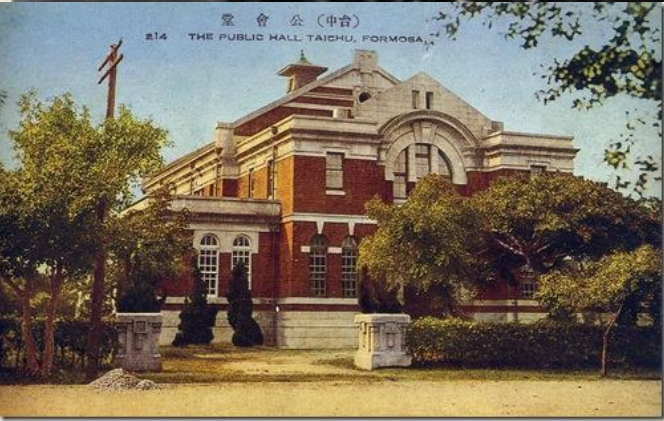
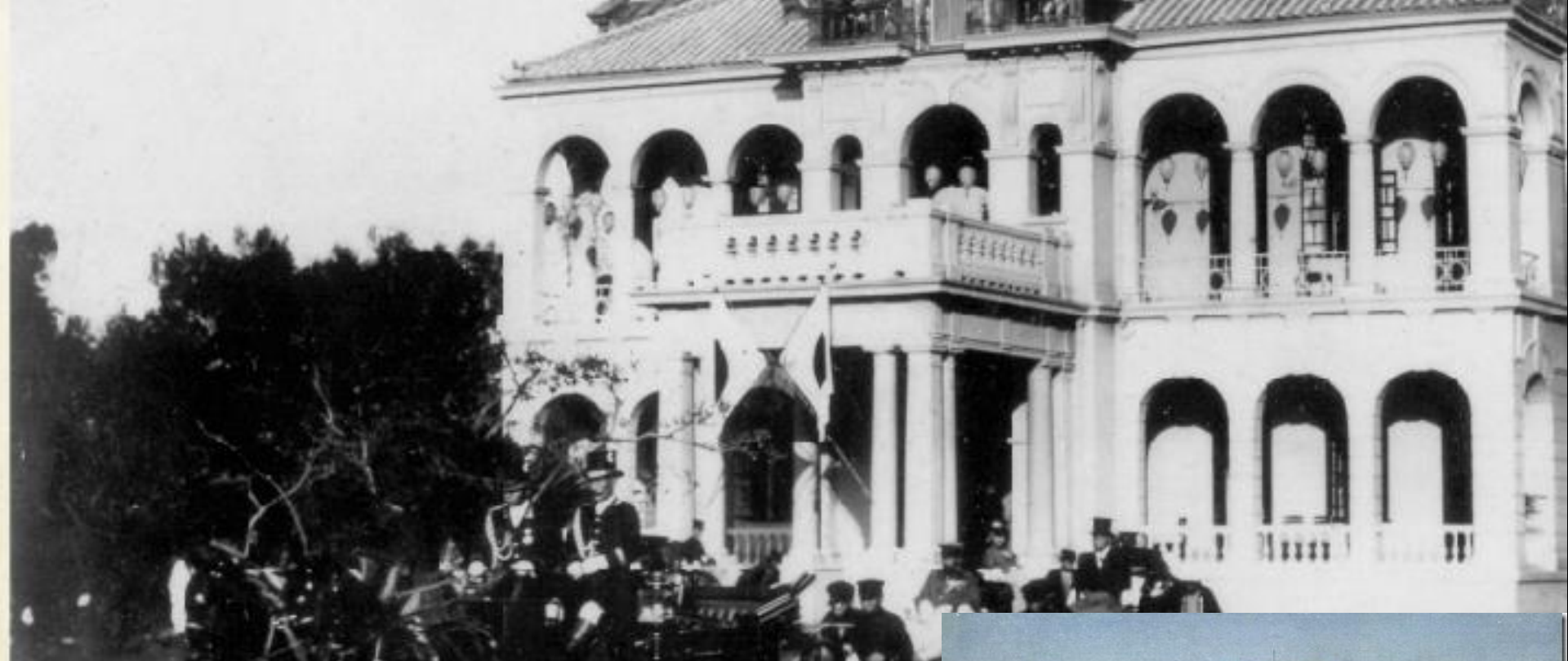
福建洋務總局

會辦 總辦 提調

呂渭英 鹿學良 賴輝煌

全頓首拜 賀





這是那裏？



發 出 御 館 旅 御



上圖:1965年菲律賓農業技術團來訪  
下圖:1965年美國紐哈芬市議長來訪

美國康乃迪克州第二大城New Haven City(紐哈芬市)議長(右6)在1965年3月29日來訪，與臺中市簽訂締結姐妹城儀式，與臺中市長張啟仲(左8)等官員合影。

## 1965年美國New Haven City議長來訪

# 1908年後

台灣各地人、物資、知識可以  
透過陸運互相聯通

數百年的東西運輸軸線  
瞬間變成南北運輸軸線  
台灣人從此現身!

直到1953年省道台一線才全線通車  
鐵路運輸影響台灣將近半世紀



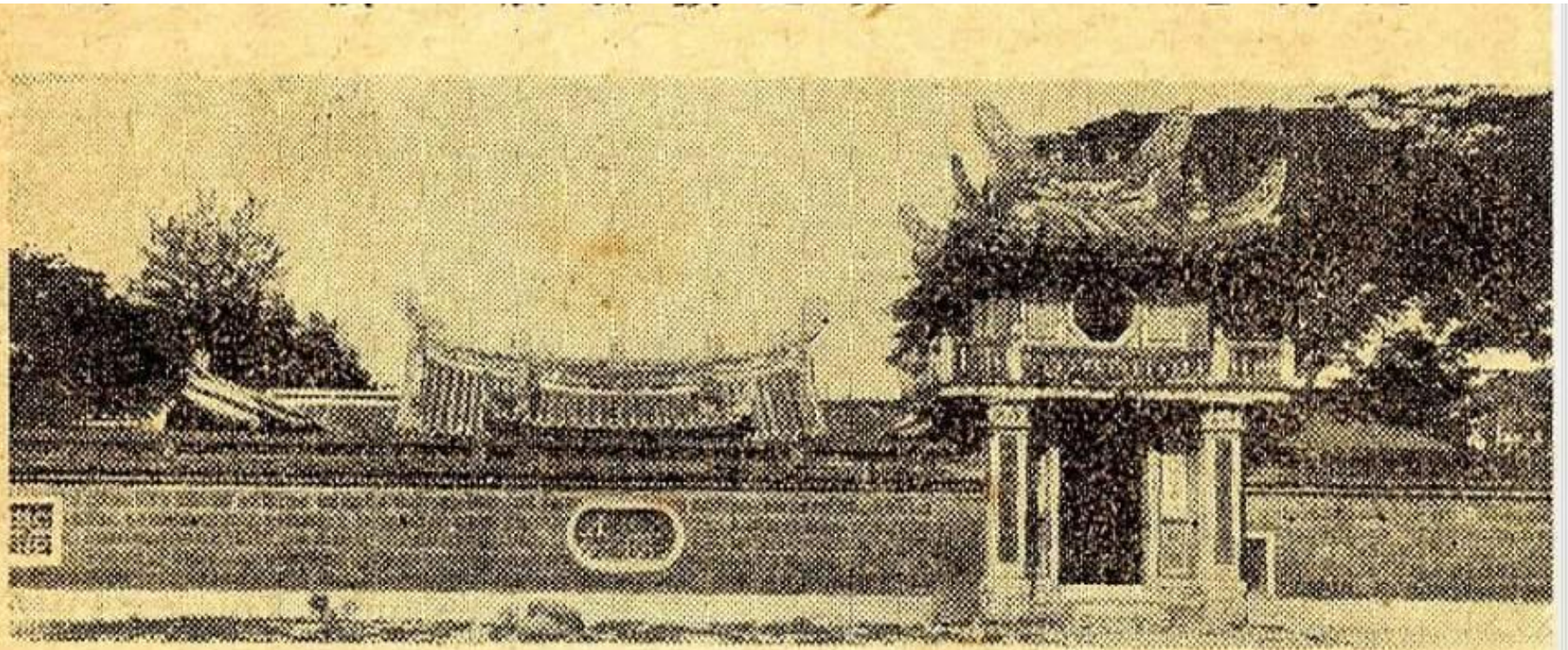
日本人都市建設重心在前站、後站被嚴重忽略

# 天外天劇場興建中

1935年台中 (昭和10年4月21日)

來源：別冊1億人の昭和史





臺灣紳士の邸宅

# 吳鸞旂公館

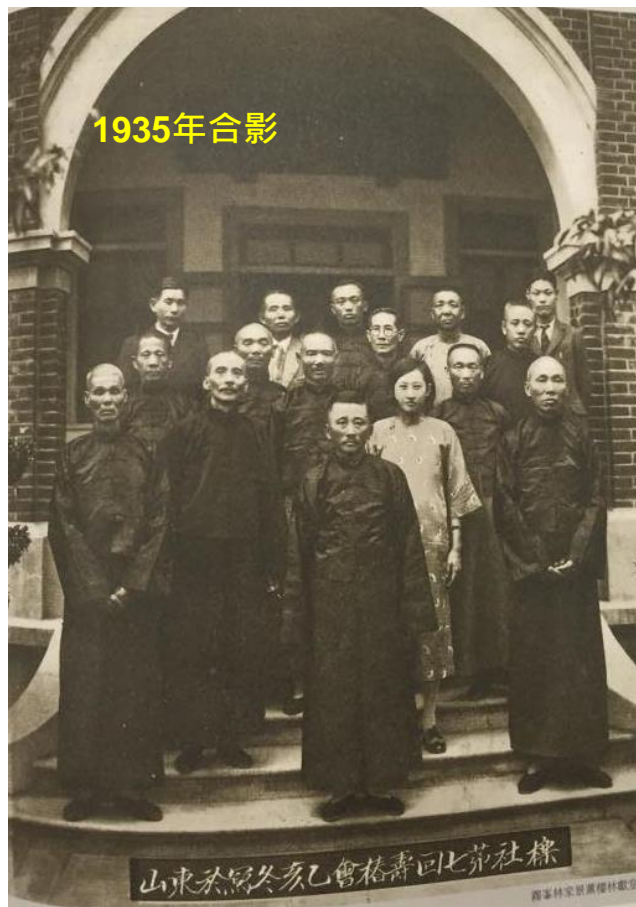
台中糖廠



台中後車站區1940年代：工業及大家族住宅特區



吳家花園(現大魯閣新時代購物中心)



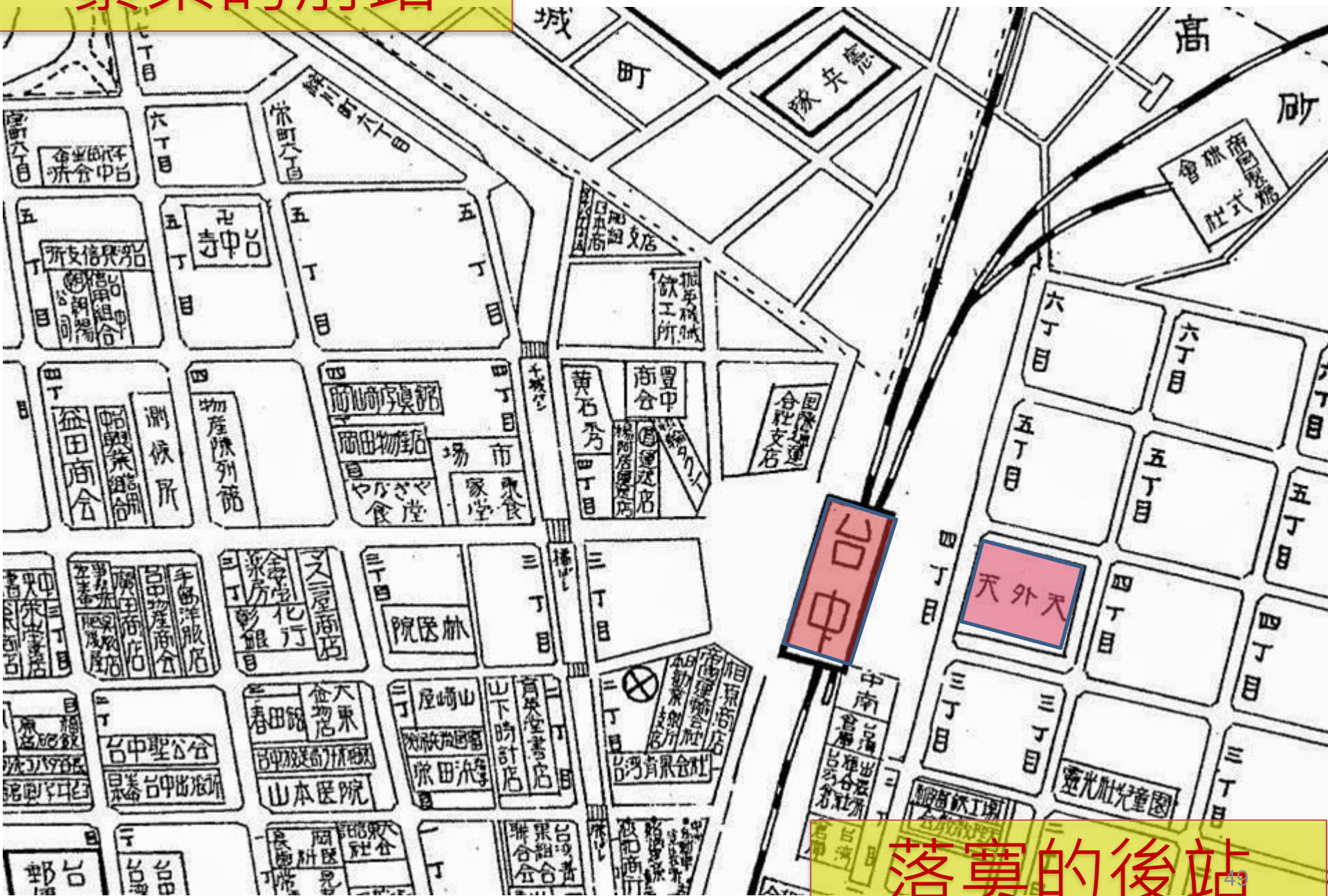
1935年合影

現址為台中市東區新時代購物中心的吳家花園，此為吳鸞旂先生在19世紀末為了興建台灣唯一省城而興建的私人招待所/宅第。他的兒子吳子瑜於1935年在後方興建了台中目前僅存的天外天劇場。

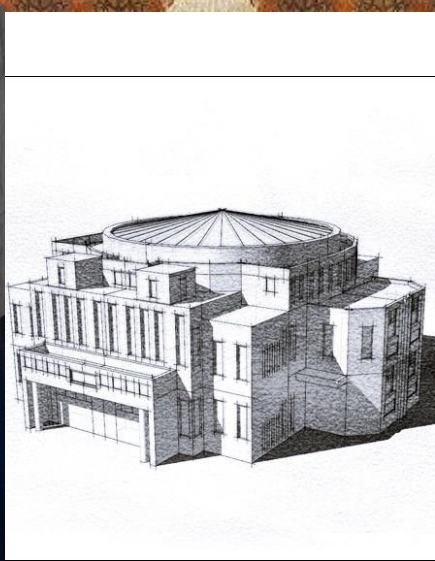


# 繁榮的前站

1936年天外天劇場



# 落寞的後站



一齊發給許可指令書、而第三次發表、擬于十月中旬云。

### 基督教青年會

#### 開會員總會

明日於臺南教會

既報改組後的臺南基督教青年會、銳意再募集新會員、現既達八十

名、擬定明十六日下午二時起、於臺南教會開會員總會、在這總會將要變更會則、如對於會之目的改爲「立於基督教信仰、圖靈智體之精進及奉仕教會之工作」、又對會員資格改爲「臺南教會信者及贊同本會目的之青年男女」云。

## 臺中市吳子瑜氏

### 籌設近代式娛樂館

經費按七萬三千圓

#### 以圖南臺中之繁榮

以急速之勢進行的臺中市之娛樂場、僅有三處、就中唯市營之娛樂館、略有可觀、如臺中

座其建築甚久、被命改造、而臺灣戲中國戲的唯有樂舞臺一處而已。而該處亦係早時建築、在現在之臺中市亦不算

## 開公判

### 被告十五名求刑

檢察官的求刑頗重、其他各被告人之求刑如左：訂來廿一日判決云。

何案証實後二年、林哲儒同一年

## 初採用

### 所變更啓事

採用試驗場所本豫定嗣後志願者續出、場

民們早有意欲建設一理想的大劇場、正在想象中、於去十三日臺中市

觀。開吳氏待劇場竣成後、將再計畫周圍建設新式店舖、以劇場爲中

全欲整下後三千九百餘坪之土地提供爲南臺中美術地帶之建設、

台灣新民報  
 編號：第 924 號  
 日期：1933年09月15 日  
 版次：02

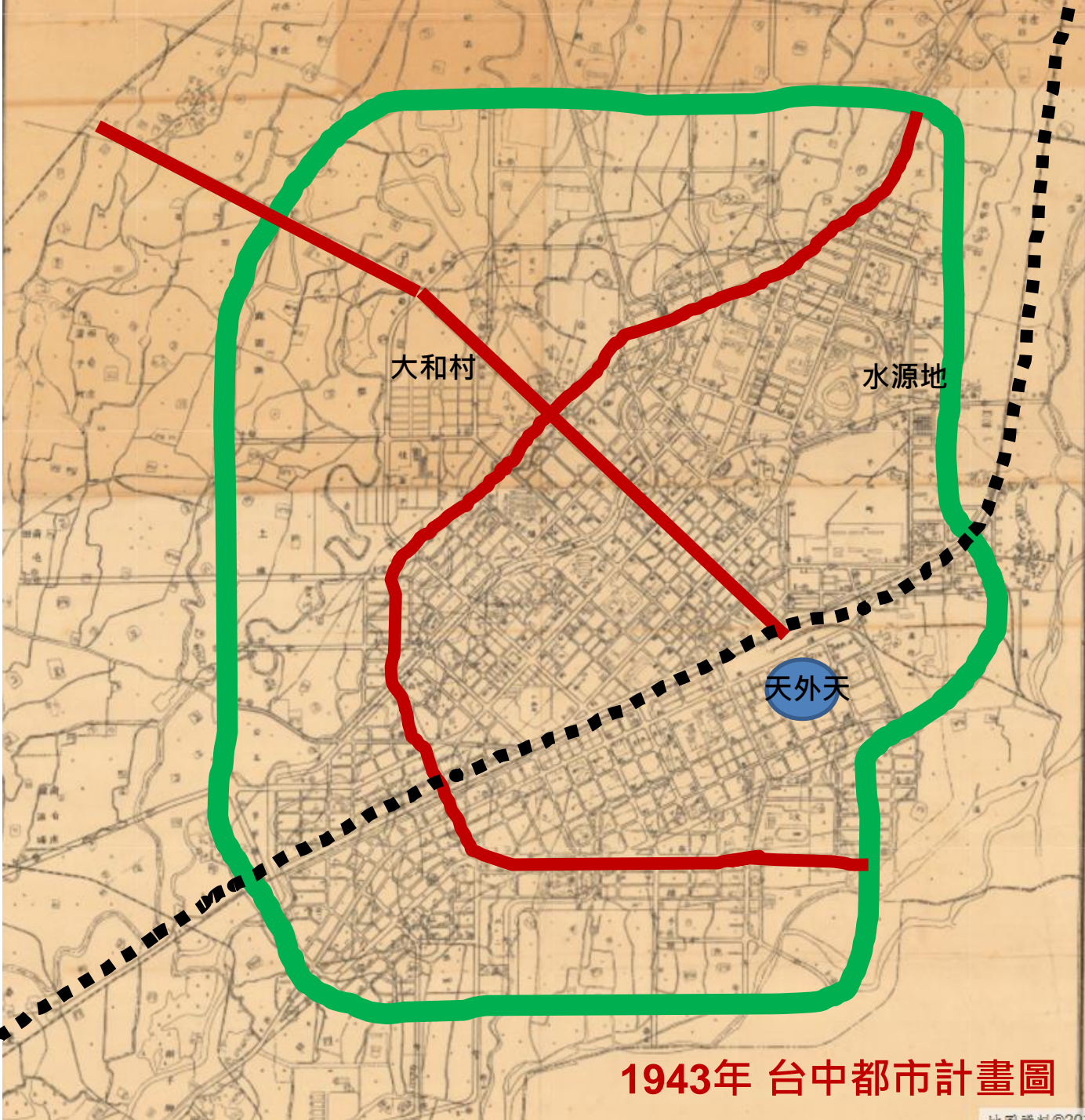
1975年



2016年7月23日從天外天劇場遠眺新高架車站



廣場



大和村

水源地

天外天

1943年 台中都市計畫圖



# 戰後二度臺灣省城

# 台灣省政府六大新村分布圖

- 長安新村 1965 北屯區
- 黎明新村 1975
- 稅務新村 1970s (北區, 已拆除)
- 審計新村 1969 西區市

1950年代中期台灣省政府進駐中部影響台中發展深遠

- 光復新村 1956 (霧峰)

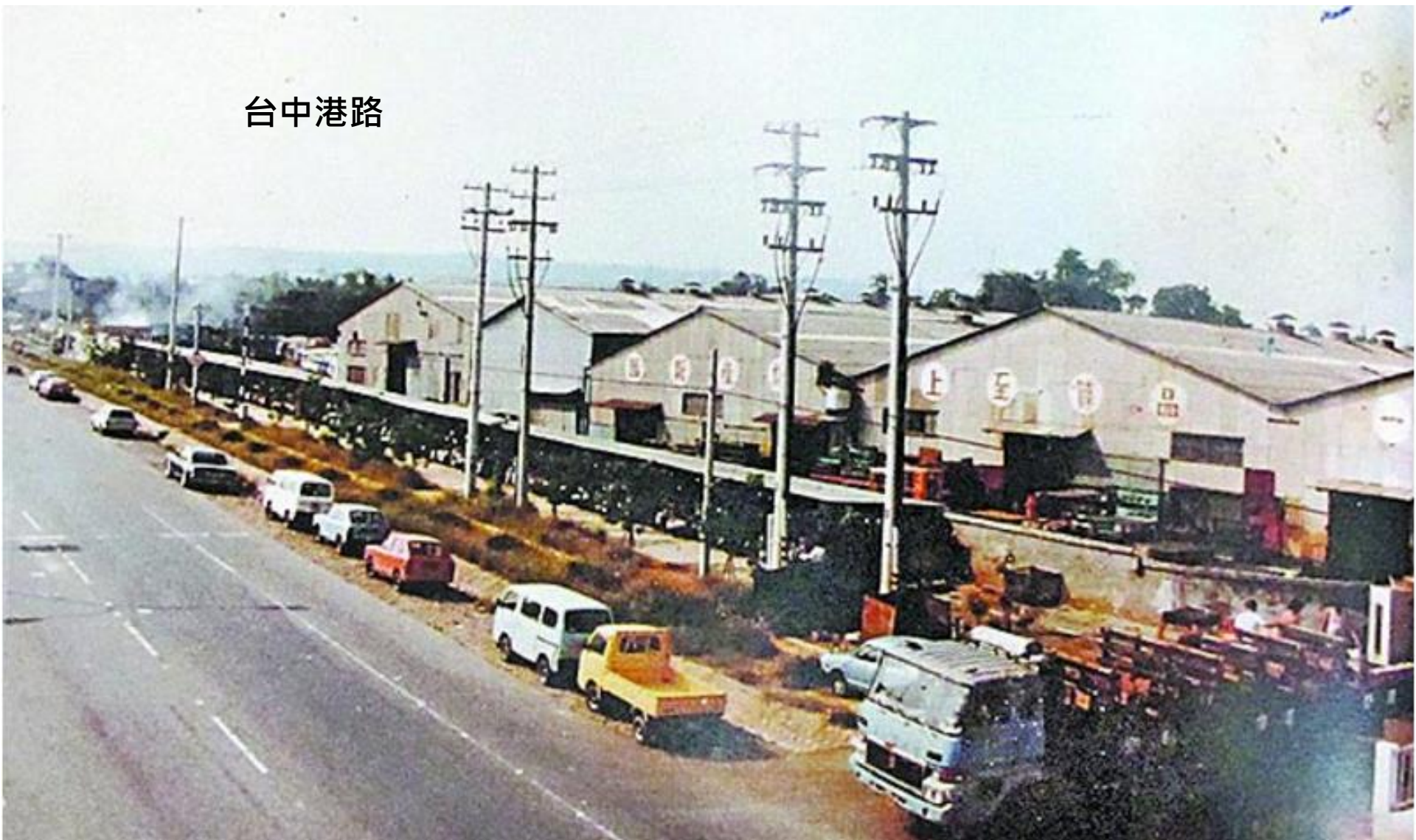
- 中興新村 1957 (南投)





## 霧峰北溝故宮1950-1965

台中港路

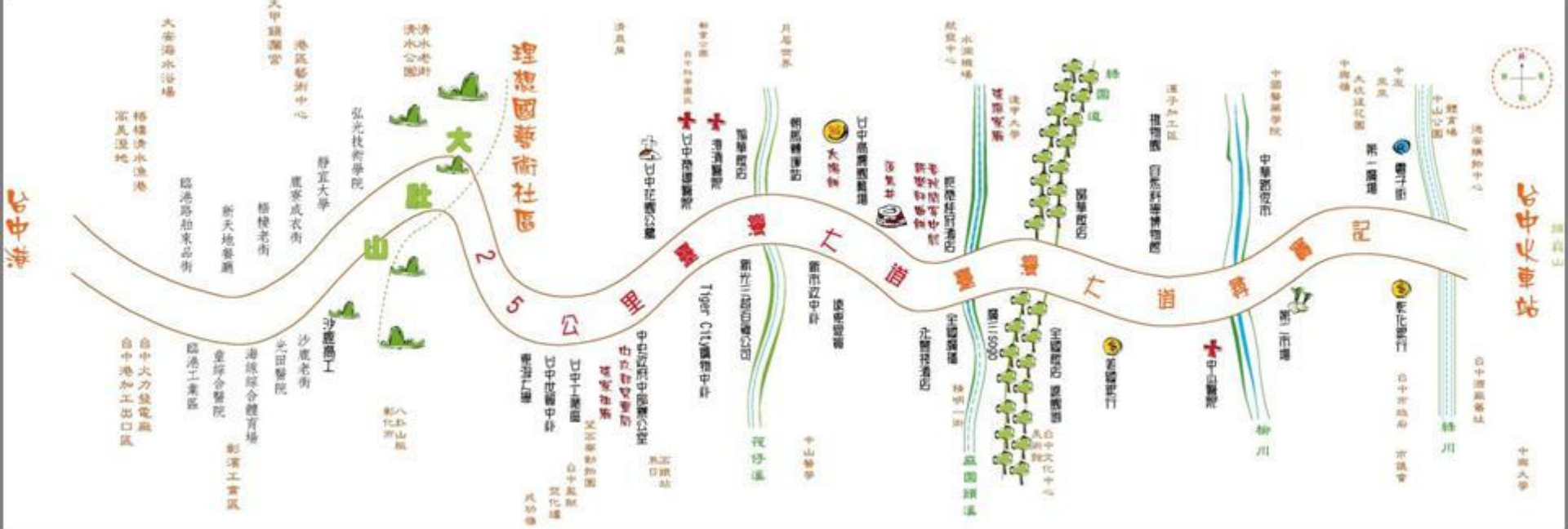


1976年10月31日，台中港正式啟用通航

台中火車站周邊1969年



吳鸞旗公館



台中火車站

歷史台中

綠園道

生活台中

筏子溪

科技台中

大肚山

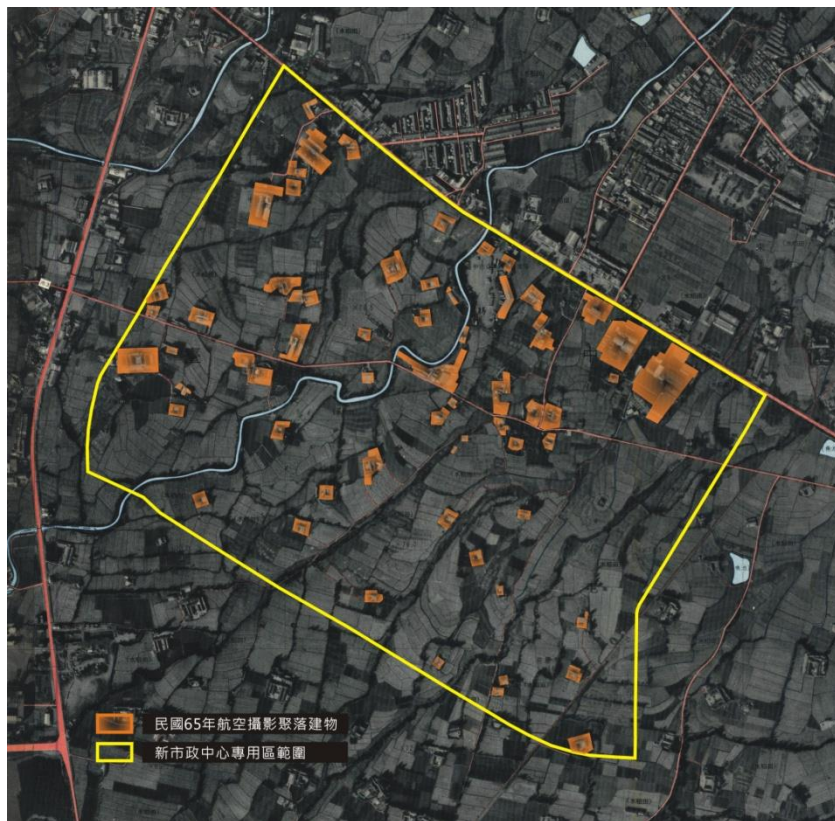
景觀台中

港灣台中

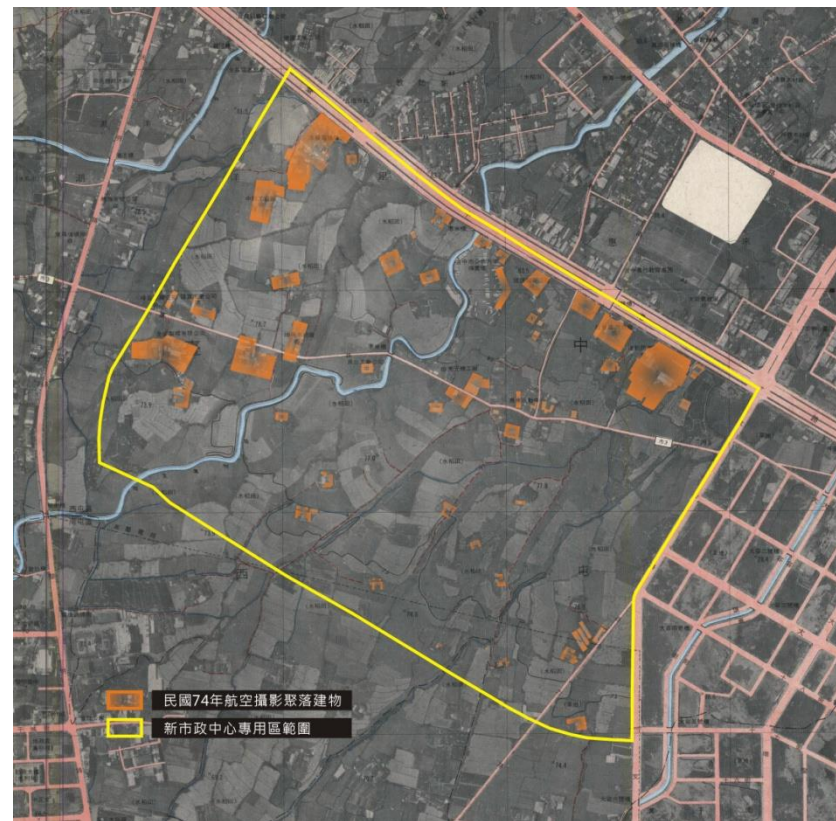
台中港

台灣大道分成五段，各有特色、包山包海

**新市區？歸屬感？光榮感？**

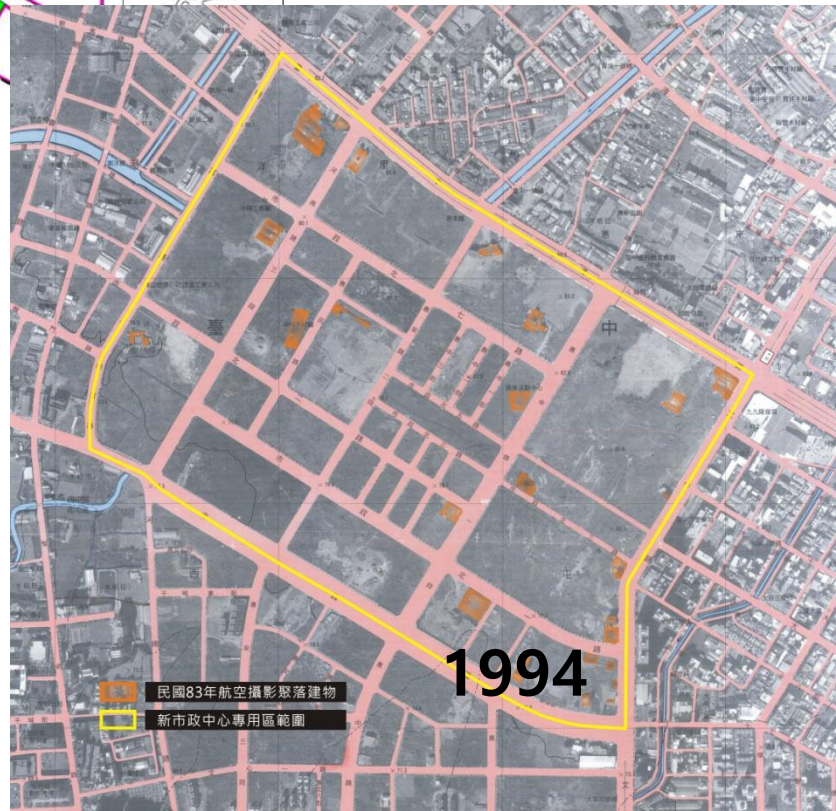
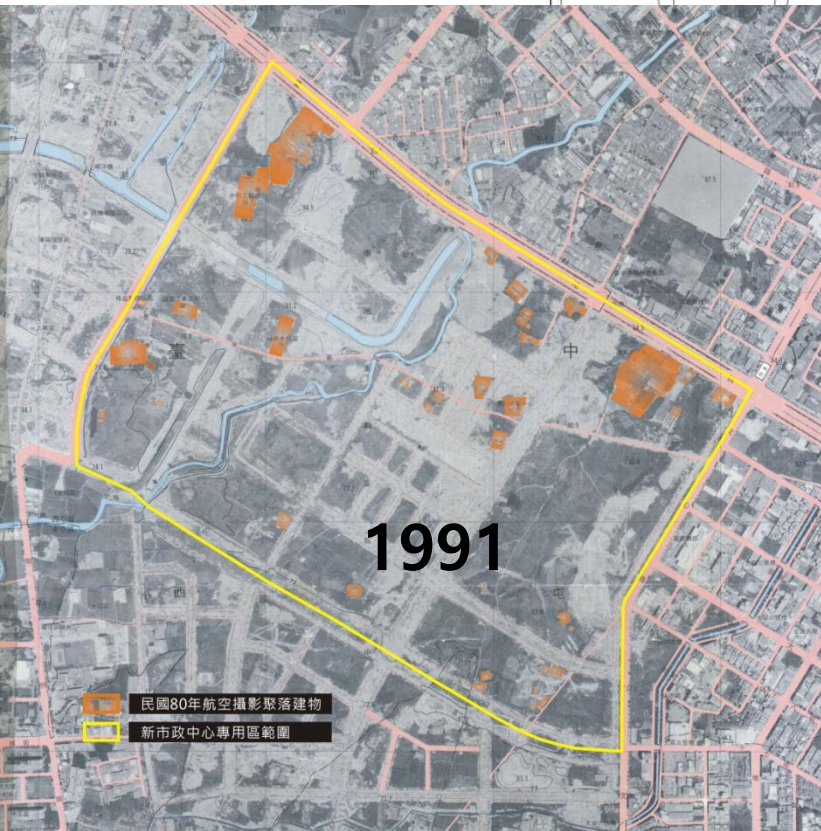


1976



1985

# 1989年 新市政中心專用區計畫





2000



2004





2005



2008

# 誰住這裡？誰來這裡？台中人對此有歸屬感嗎？



高強度卻低密度？

寶輝一品  
28戶

聯聚信義  
25戶

1278戶文心國宅

新市政中心東北側



新舊對比下，黎明溝就此消失、黎明新村的高密度低強度發展顯得亮眼



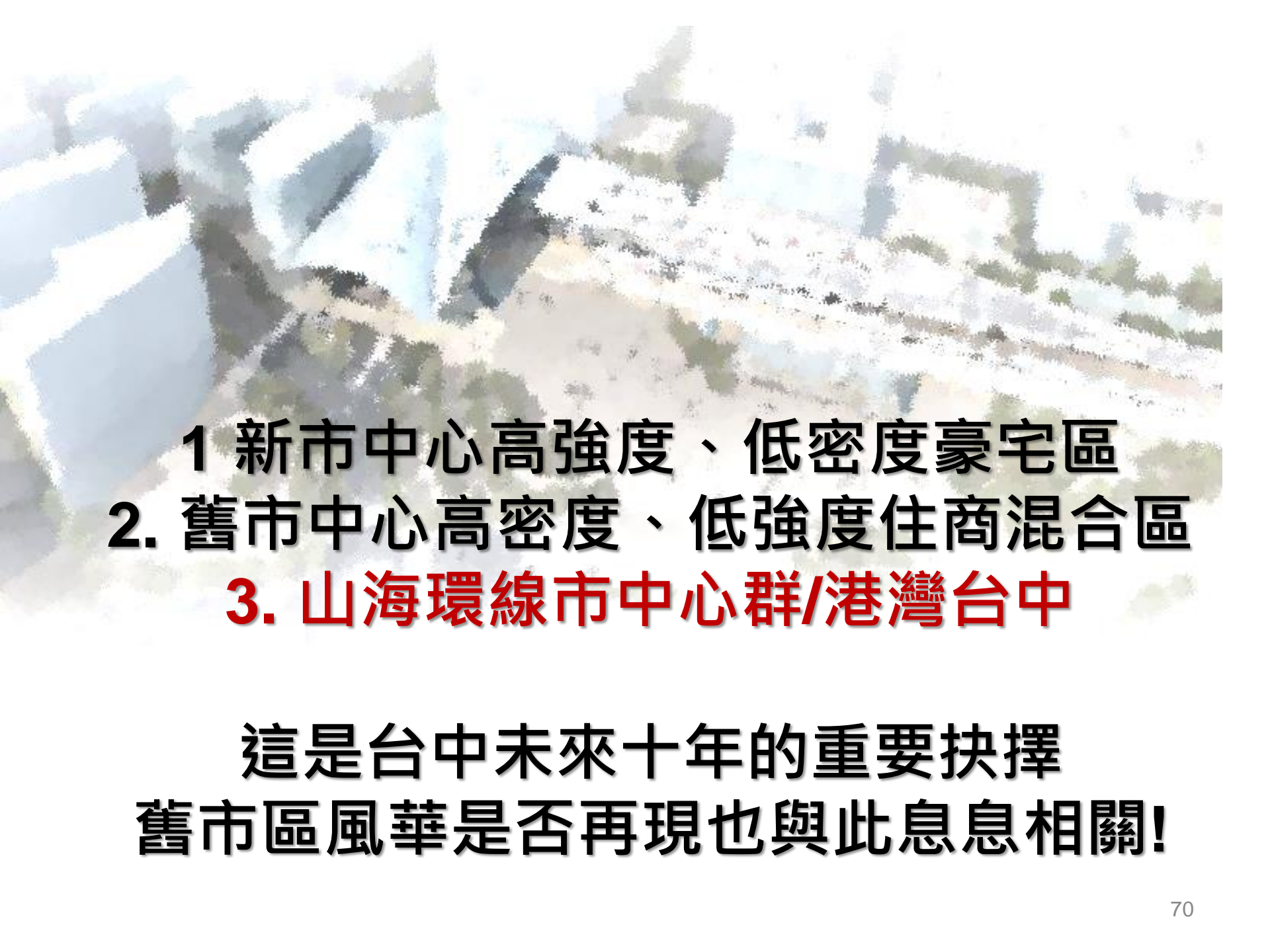
新市政中心西南側

黎明自辦重劃區

黎明新村  
1316戶

# 水滸智慧城重大公共工程建設



- 
- 1 新市中心高強度、低密度豪宅區
  2. 舊市中心高密度、低強度住商混合區
  3. 山海環線市中心群/港灣台中

這是台中未來十年的重要抉擇  
舊市區風華是否再現也與此息息相關!

1889年 1905年 1908年 1936年 1978年 2006年 2016年

# 台中火車站



西站

前站

後站

東站

2016年10月16日

東  
站

西  
站

鐵路倉庫群

鐵路倉庫群





# 城中城與綠空鐵道

綠空鐵道-自臺中糖廠至國光路口前，全長約1.6公里



豐原站以北約  
1.9公里處

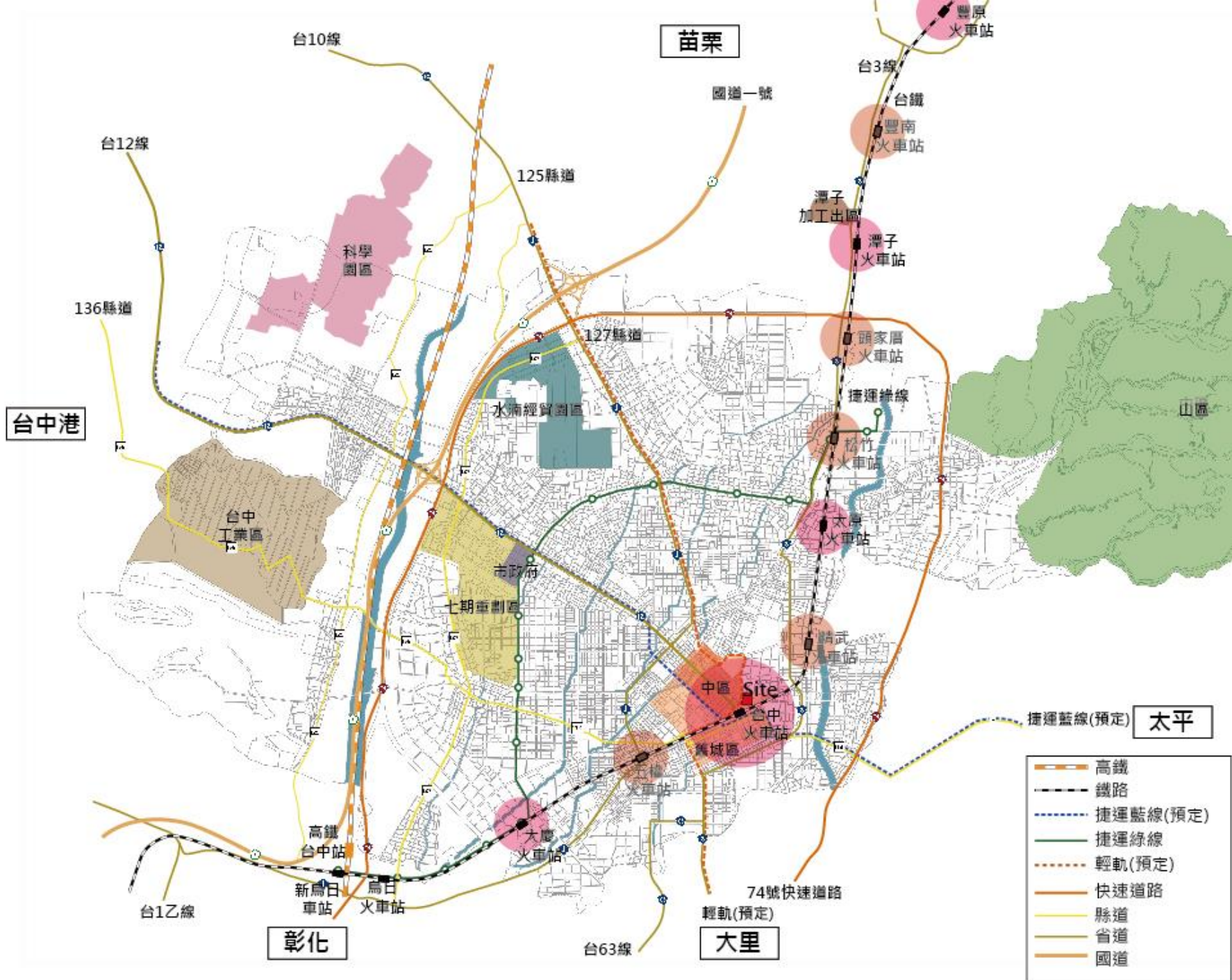


2006年啟動，2016年部分通車，2018年全線通車  
全長21.7公里，10個車站，372億元。



# 2016年鐵路高架化

前後站消失，東西出入口將連結原本失衡的東西區



- |  |          |
|--|----------|
|  | 高鐵       |
|  | 鐵路       |
|  | 捷運藍線(預定) |
|  | 捷運綠線     |
|  | 輕軌(預定)   |
|  | 快速道路     |
|  | 縣道       |
|  | 省道       |
|  | 國道       |

# 臺中大車站地區整體發展構想





# 台中大車站：消除前後站

# 都市再生三支箭: 大車站、藍綠帶、歷史空間



(干城商業區)  
 都市計畫第四次通盤檢討  
 [文化之心]  
 車二轉運站  
 陽光廣場  
 勝利廣場

[縱貫之心]  
 (建國市場拆除  
 臨時停車場)  
 國光(新民街  
 客運停車場)

- 帝國製糖廠臺中營業所修復暨再利用工程 > 臺中市政府文化資產處
- 武德街(新民街至南京路)拓寬工程 > 臺中市政府建設局
- 臺中車站後站車專兼道開闢工程 > 臺中市政府建設局
- 大智路(站區至新民街及至復興路)新闢工程 > 臺中市政府建設局
- 新民街(建國路至大智路)拓寬工程 > 臺中市政府建設局
- 臺中都會區鐵路高架捷運化計畫(731標車站工程) > 交通部鐵路改建工程局
- 臺中車站南側10米道路(站區至復興路)開闢工程 > 臺中市政府建設局
- 新臺中車站周邊廣場工程 > 臺中市政府建設局
- 臺中車站鐵道文化園區興建營運轉移案 > 交通部台灣鐵路管理局

- 新盛綠川-水岸廊道計畫 > 臺中市政府水利局
- 831標景觀工程與平面道路工程 > 交通部鐵路改建工程局
- 綠空鐵道軸線計畫 > 臺中市政府都市發展局
- 「臺中都會區鐵路高架捷運化計畫」沿線地下道處理方式可行性評估及規劃 > 臺中市政府建設局
- 綠空廊道-鐵路高架化騰空廊帶簡易綠美化工程 > 臺中市政府建設局

(各單位計畫皆於籌備中)

# 台中都市再生三部曲

- 透過**徵用權**，租用閒置私人空間，活化街區。
- 重新定義**道路空間**，排除障礙，提高人行空間品質。
- 找回與串連**歷史文化景點**，強化後站區發展機會。





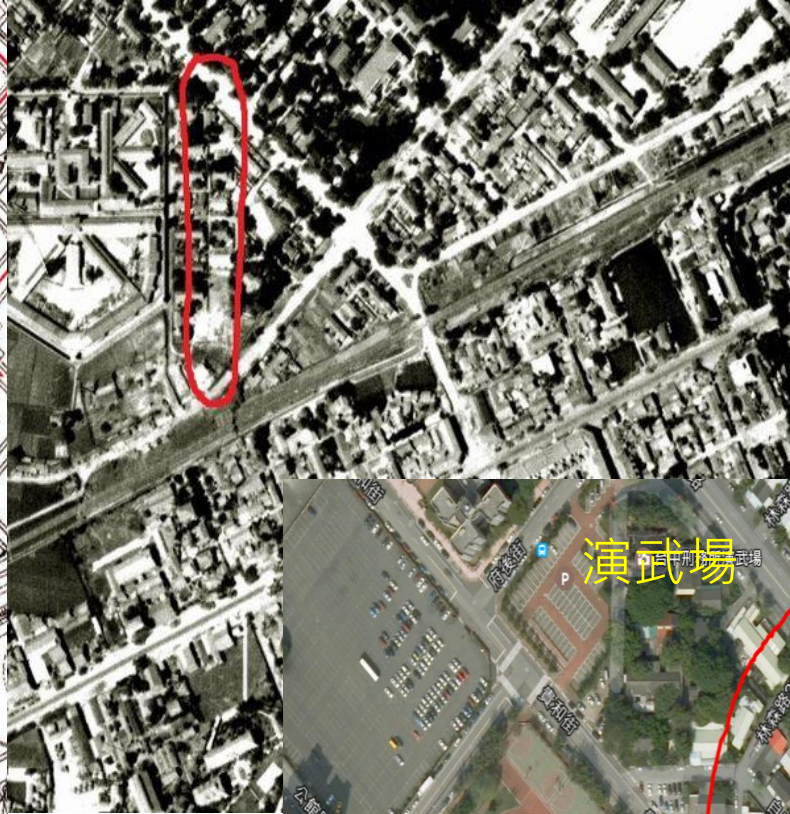
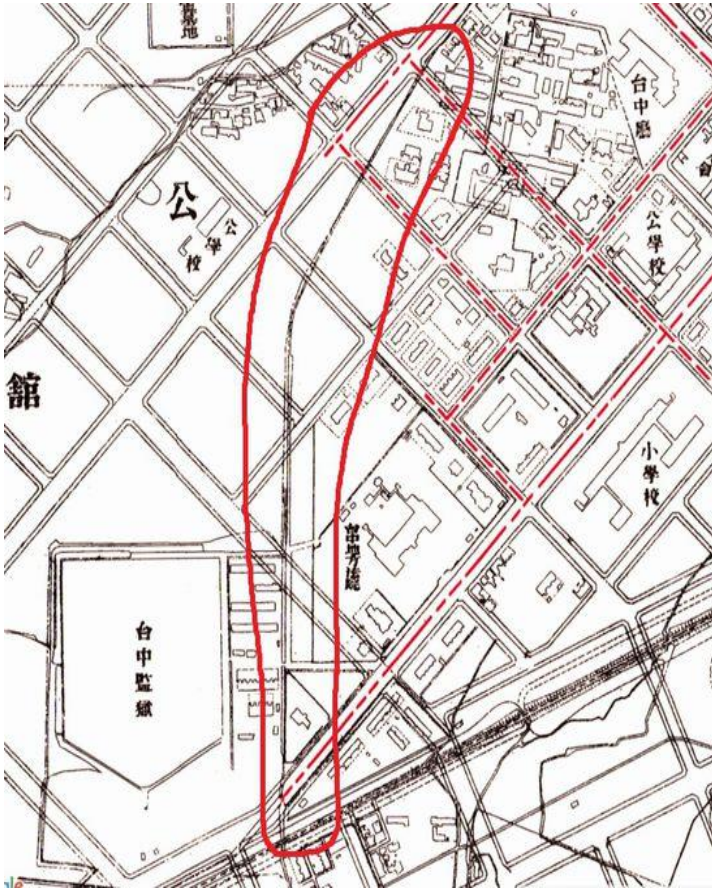
# 都市再生條例兩大機制

- 執行**土地、建物徵用權**，改善地區公共安全環境，先租用、後改善與再利用，創造更大公共利益。
- 成立**都市再生公司法人**，以街廓及道路為軸線，依序展開閒置空間活化再利用，善用大車站計畫，創造火車站新軸心。

# 台中市都市再生展望

- 以**台中火車站**為核心，在大台中**一二三**指導下，在一條山手線:山線與海線車站沿線，建構完整的鐵道生活圈，特區走廊。
- 確認台中舊省城區為台中都市起源地、主要**客廳門面**，雙港為海空門戶區，陸海空門戶相輔相成。
- 三個副都心:**烏日、豐原與海線雙港**則是兼具TOD及產業與商業分工的特區。

# 找回台灣省城：從西門開始

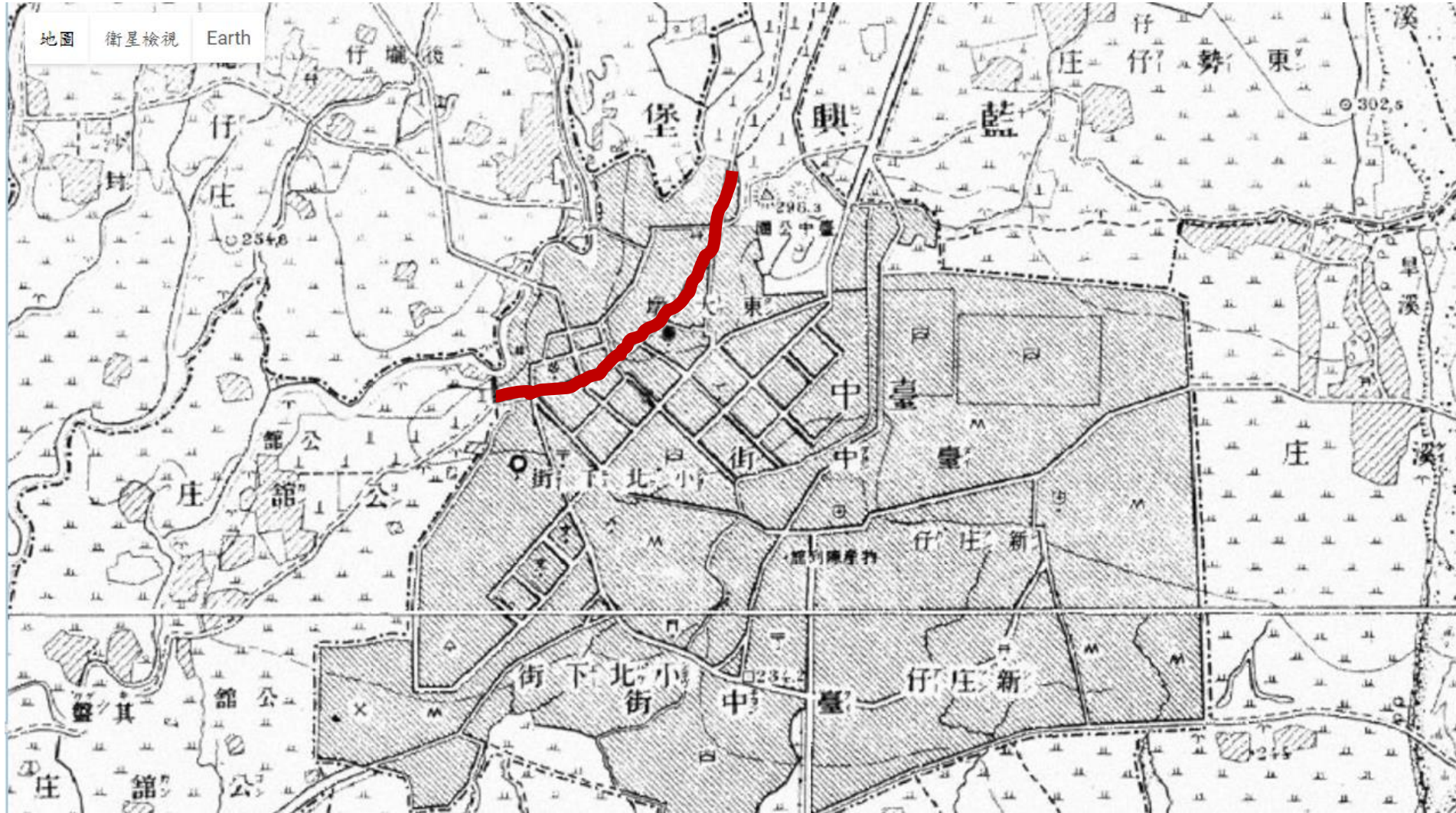


臺灣省城城門及城牆意象新建

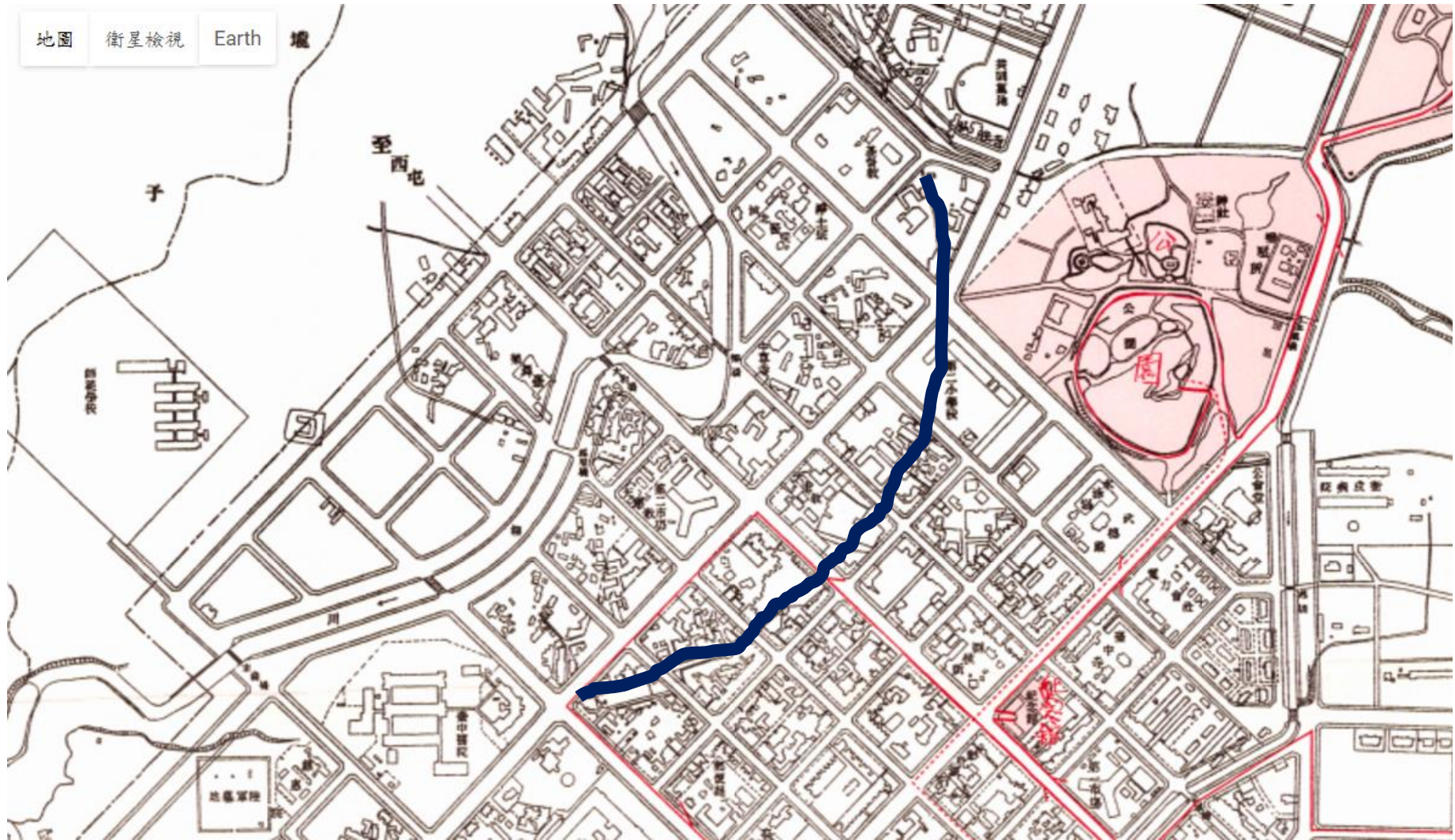
# 台中市歷史城區 Taichung Historic District

- 研擬台中市歷史城區發展特別條例，指定優先示範城區與街區。(中山路、成功路、和平街)
- 以歷史城區為計畫標的，整合都市計畫、都市更新、文化資產保存、商店街、建管、消防等法令與政策工具，完成台灣第一個台中市市中心計畫 (Taichung City Downtown Plan)。
- 以台中火車站為核心，透過市中心計畫提出歷史城區發展願景及執行策略，整合公私部門資源及法令競合問題，打造下一個百年台中。

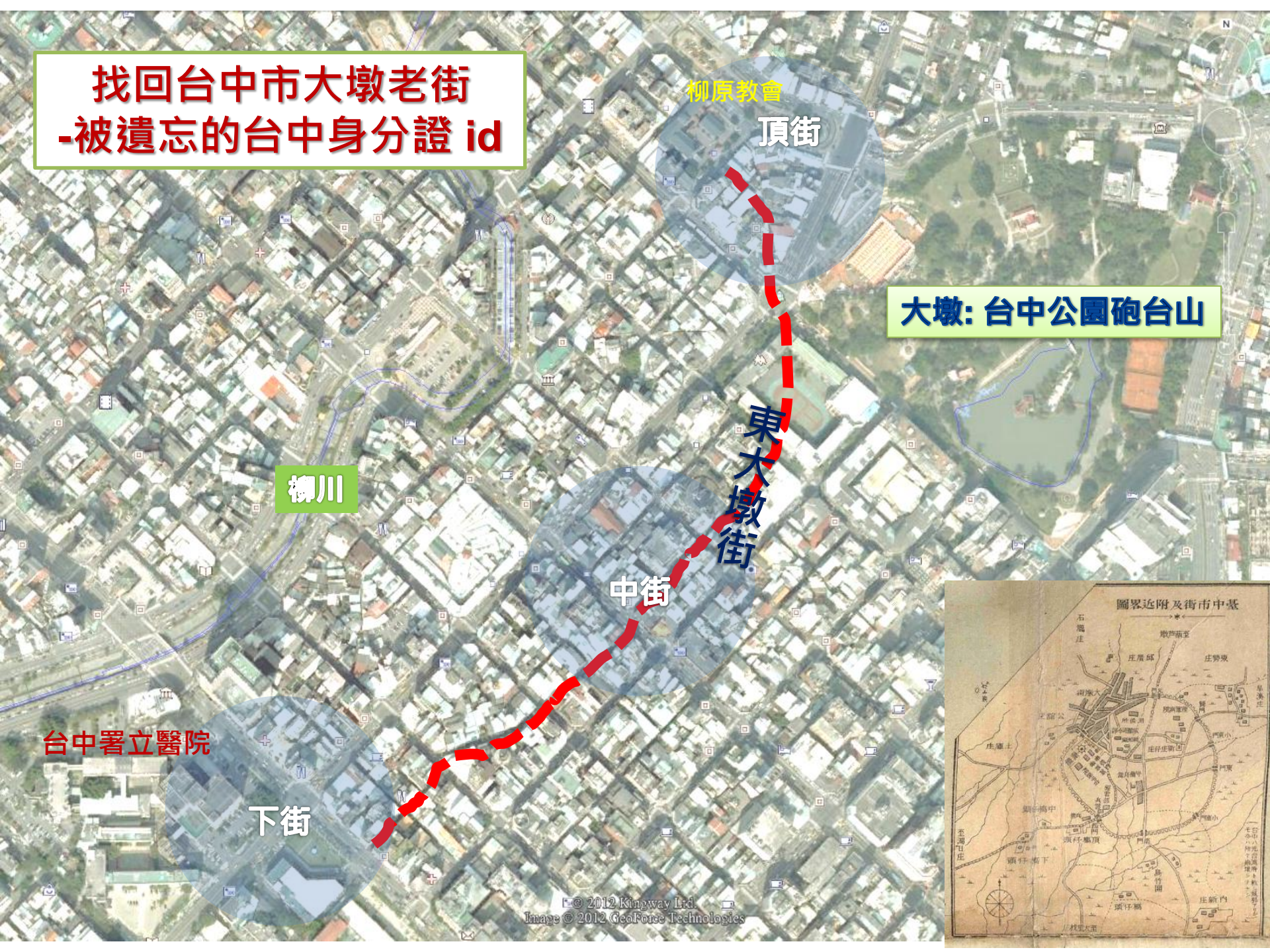
# 1898年台中東大墩街



# 1928年台中市區



# 找回台中市大墩老街 -被遺忘的台中身分證 id



柳原教會

頂街

大墩: 台中公園砲台山

柳川

東大墩街

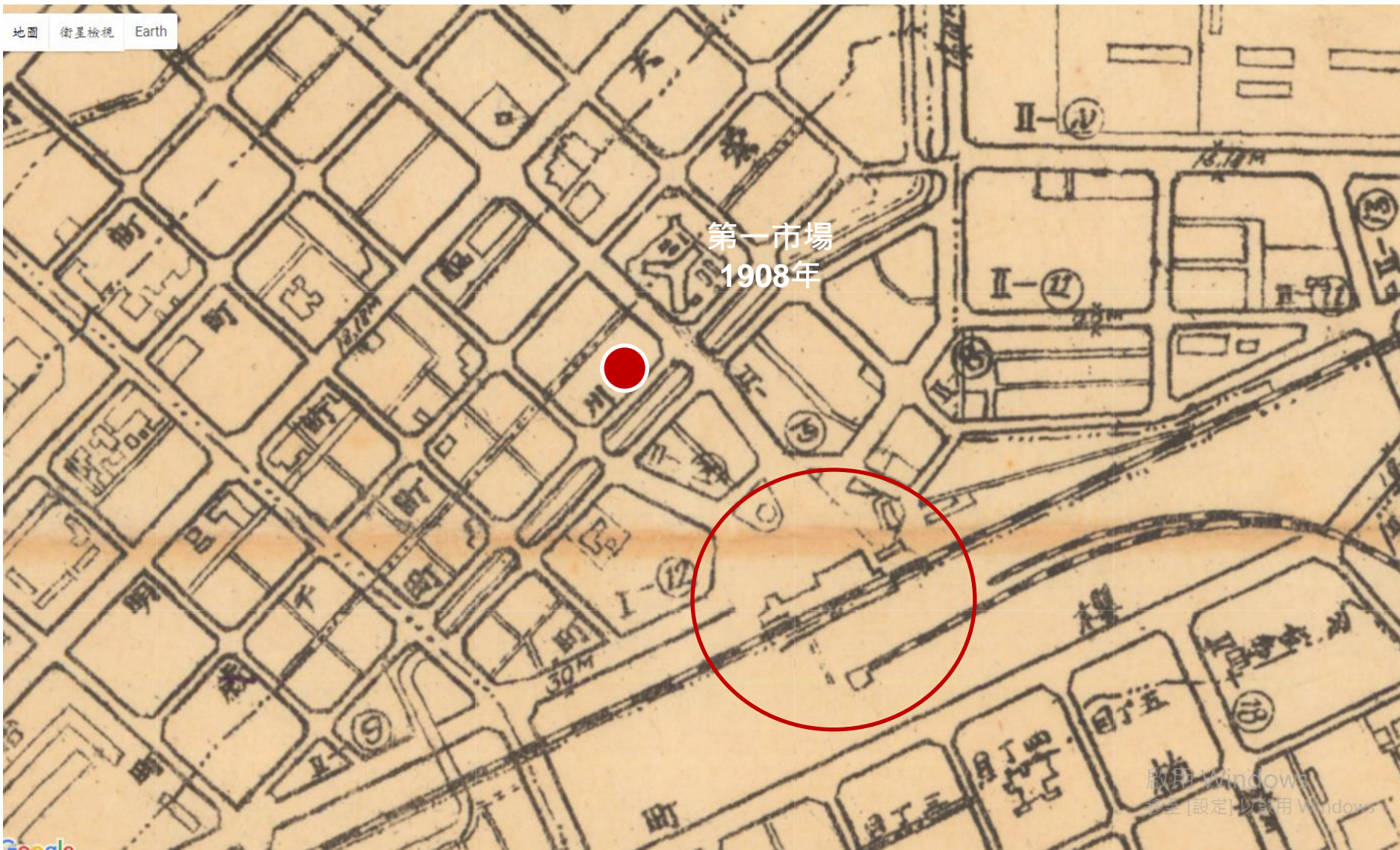
中街

台中署立醫院

下街



# 1943年台中市都市計畫圖

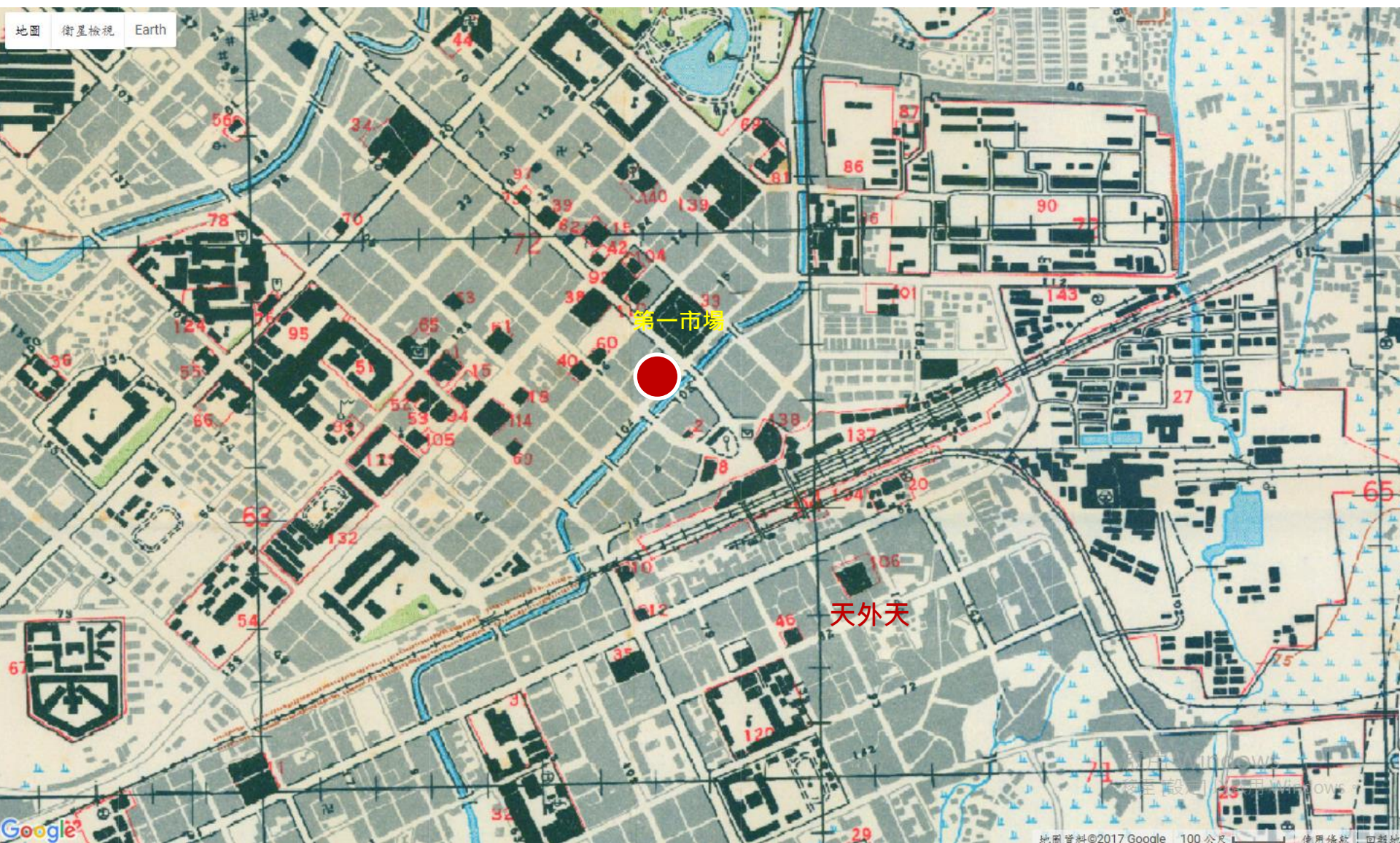


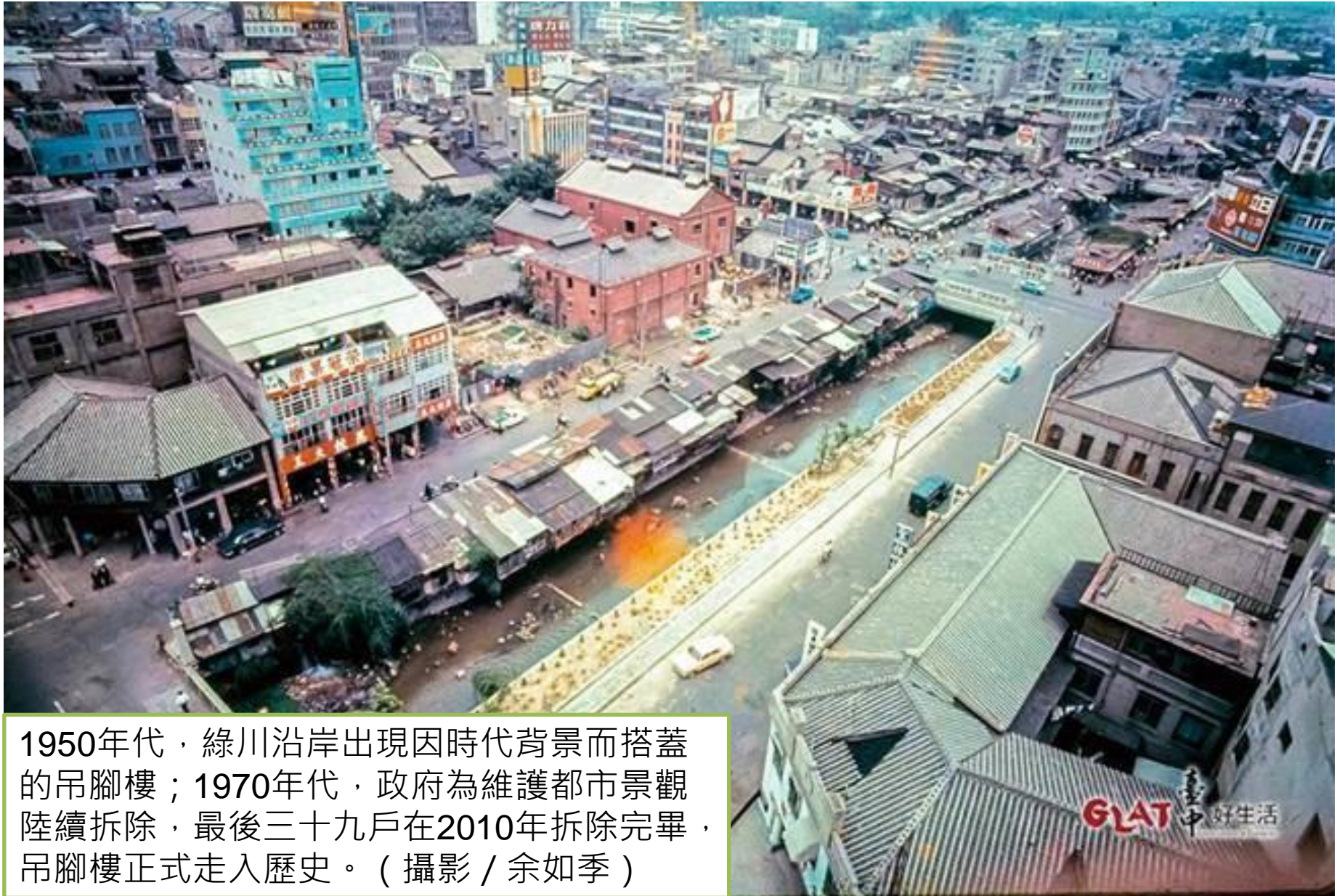


# 1948年台中市航照圖



# 1960年台中市城市地圖





1950年代，綠川沿岸出現因時代背景而搭蓋的吊腳樓；1970年代，政府為維護都市景觀陸續拆除，最後三十九戶在2010年拆除完畢，吊腳樓正式走入歷史。（攝影 / 余如季）

## 1971年台中

【1971年的改造初期的綠川同心花園城】  
綠川沿岸的吊腳樓，在1972年吊腳樓的攤商遷到建  
國市場。然而40年後，又將遷移。

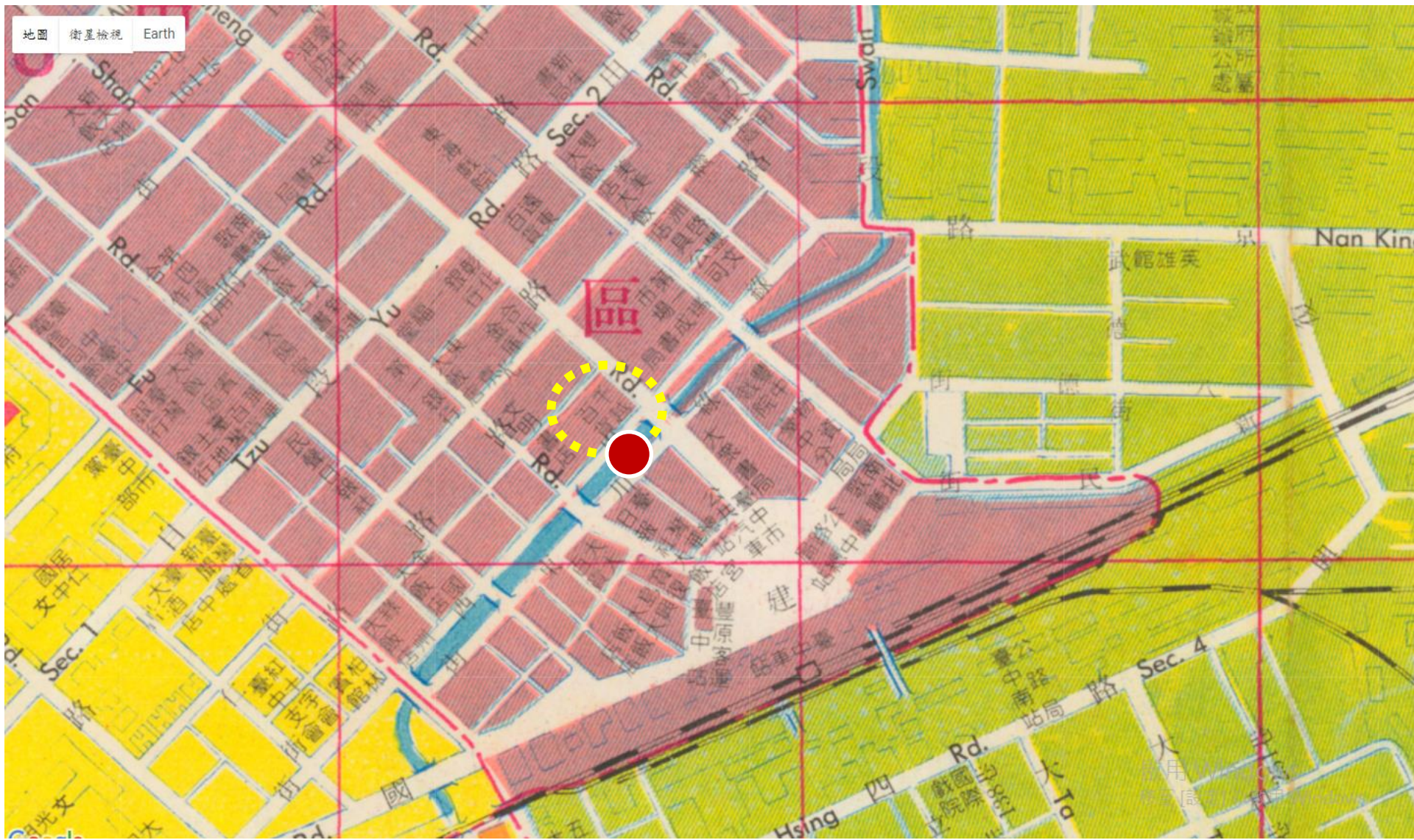
東洋製冰廠

第一市場  
(現為第一廣場)

宮原眼科



# 1979年台中市地圖: 千越百貨



# 千越綠川商業大廈

- 門牌：台中市中區綠川西街115號
- 構造：地上10層，地下2層
- 屋齡：40年 (1977-)
- 戶數：120戶
- 土地: 2,535 m<sup>2</sup>
- 建築面積：16,461 m<sup>2</sup>
- 管委會：101.12報備核准
- 都更會: 105.5





民國六十年中山路與中正路之間的綠川同心花園，東洋製冰冷凍廠(畫面中央紅磚建築物)還在。第一階段闢建完成後，有些攤販尚未拆遷，兩岸形成強烈對比，後來攤販們自動拆遷，才進行第二階段的同心花園闢建。

畫面下方就是宮原眼科，可以清楚看到建築物的分佈。畫面上方是第一市場。(1971)

1977年

台中市第一座超巨購物中心今夏開幕！

# 綠川商業大樓

將於今年夏季開幕的

中部地區首創超巨大廈——綠川商業大樓



台中火車站前鑽石地段

增值最快 佔地八〇〇坪

擁有200部汽車停車場 3、4樓購物中心

5、9、10樓套房辦公廳 屋頂雙層旋轉廳



## 遭祝融摧殘 千越大樓如鬼屋掀探險熱



東森新聞 - 2013年3月3日 下午4:17

### 相關內容



遭祝融摧殘 千越大樓如鬼屋掀探險熱

如果有到台中的人，應該都看過千越大樓，多年前曾經紅極一時，如今如廢墟，甚至還成為年輕人鳩占鵲巢，成為全台的新十大鬼屋之一。

沿著殘破樓梯往上走，天花板破爛，曾經遭祝融肆虐的MTV，即使大白天走進裡頭也能感受到陰森。在台中市區的千越大樓被網友

膽探險地。

老舊破損的大樓，50年前曾經風光熱鬧，有百貨公司跟舞廳必遊景點，後來遭受火災漸漸荒廢，住戶也紛紛搬離，讓遊樂場、消防設備偷走變賣全部拆光，位於台中市區，地價市值3億元，如今只剩2樓網咖跟7樓外勞舞廳有營業，其他樓層通通廢棄，流傳的鬼屋地標。

## 廢墟殘破大樓 台中千越成新鬼屋



TVBS - 2013年3月3日 下午12:22

台中火車站附近的千越大樓，多年前紅極一時，但歷經火災摧殘，現在幾乎成為年輕人揪團探險地標，還被網友列為全台新10大鬼屋，目前除了2樓網咖跟7樓外勞舞廳有營業之外，其他樓層都是廢棄KTV，裡頭殘破不堪，連消防設備都被偷光。



廢墟殘破大樓 台中千越成新鬼屋

這棟位在台中市區的大樓，10年前曾經地價市值3-4億元，但現在外牆剝落，卡了厚厚一層灰，窗戶甚至沒人整修，成了網友流傳的鬼屋地標。民眾：「像鬼片裡會出現的鬼屋吧。」



大白天，就有人說大樓像鬼屋更可怕，樓梯殘破不堪，天花

坍塌，到處結滿蜘蛛網，鐵門也被破壞，角落甚至成了垃圾堆，飲料瓶、酒瓶等。曾經發生大火的MTV，到現在也還看得到當時火警留下的焦黑牆面，偏偏有人膽探險。大樓店家：「小女生來我會擋啊，妳不要上去，講不聽啊，都是觀光客。」

大樓管理員：「網路上都有在傳，當作這裡是鬼屋。」老舊破損的大樓，50年前曾經有百貨公司跟舞廳，但後來因荒廢，住戶也一個個搬走，現

- 根據千越大樓更新計畫草案，更新單元面積約0.98公頃，其中第一種商業區面積0.65公頃、第二種商業區面積0.28公頃。
- 依照「變更臺中市部分細部計畫(土地使用分區管制要點)專案通盤檢討說明書」之土地使用分區管制要點規定，本更新計畫區內主要以商業區為主，其細部計畫分區建蔽率與容積率為第一種商業區建蔽率70%、容積率280%，第二種商業區建蔽率70%、容積率350%。
- 都市更新只是地產權利義務整合工具，並非都市再生的萬靈丹。



千越大樓整建或改建絕對不是一棟建築物的改建，我們要找回這個街廓的前身，改造他的今世，創造他的歷史文化內涵，這才是再生。



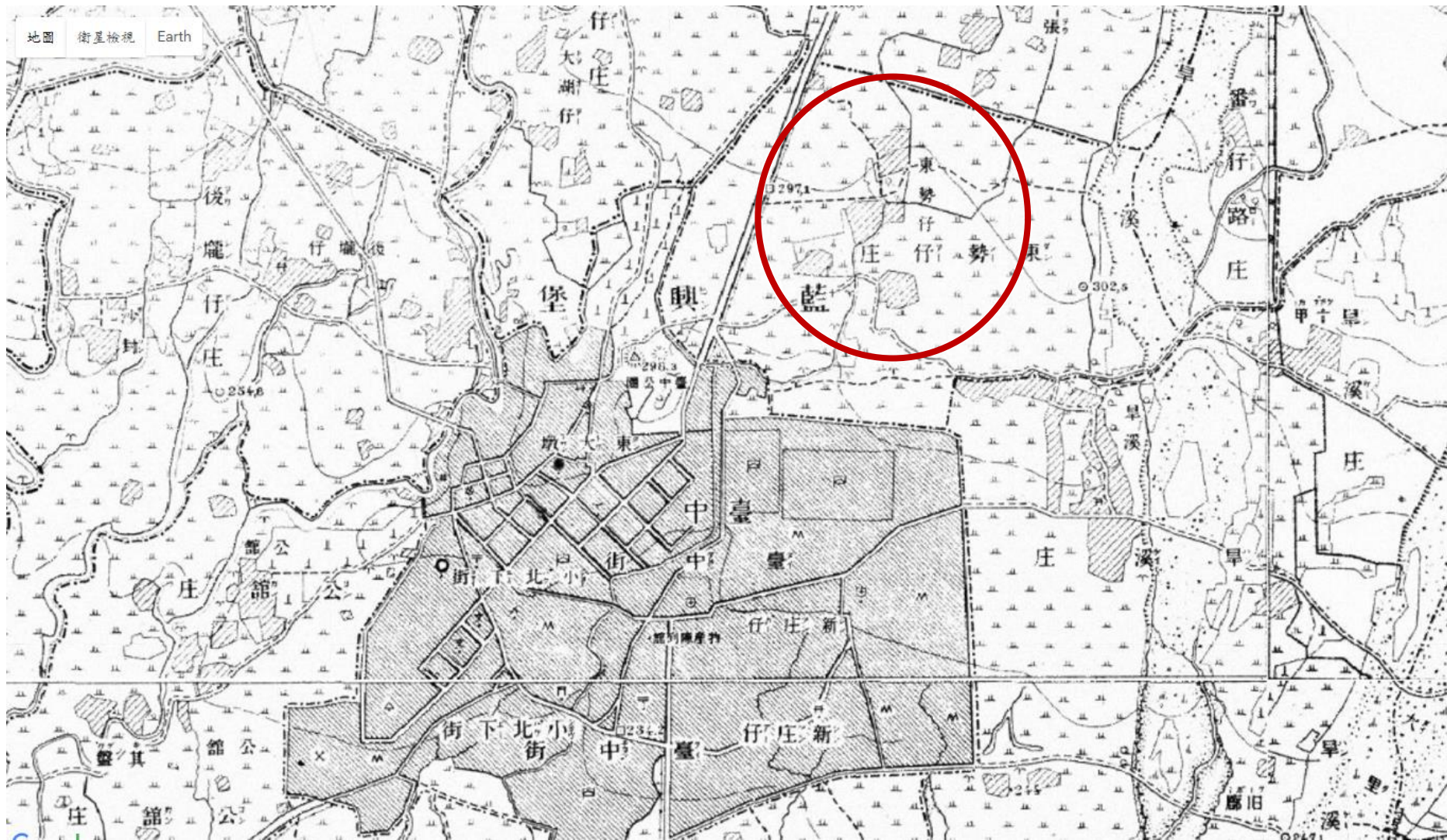


建築物也有生命與生日  
時間與空間的交錯

# 體二的故事

- 清朝東勢仔聚落，綠川河畔農業聚落
- 1915年，自來水上水塔
- 1932年，水源地公園，棒球場、體育場
- 1935年，放送局
- **1956年，都市計畫，27.31公頃，第一號公園用地**
- 1961年，台體大設校，校地面積14.03公頃，取自體二用地
- 1986年，都市計畫一通，27.31公頃，體二用地，全市四處49.04公頃。
- 2002年，體育場附近細部計畫73.06公頃，體二16.62公頃
- 2004年，都市計畫三通，部分體二細部計畫9.86公頃，體二4.36公頃
- 2010年，個案變更，自來水事業專用區2公頃
- $27.31 - 14.03 = 13.28$  公頃， $13.28 - 2 = 11.28$ 公頃
- $11.28 - 0.51 = 10.77$  公頃，部分體二
- 2014年，都市計畫四通，體二25.10公頃，變更為文大用地與住宅區。
- 2018年，內政部都委會通過都市計畫四通，體二得以維持原貌。

# 1898年1/25000 地形圖

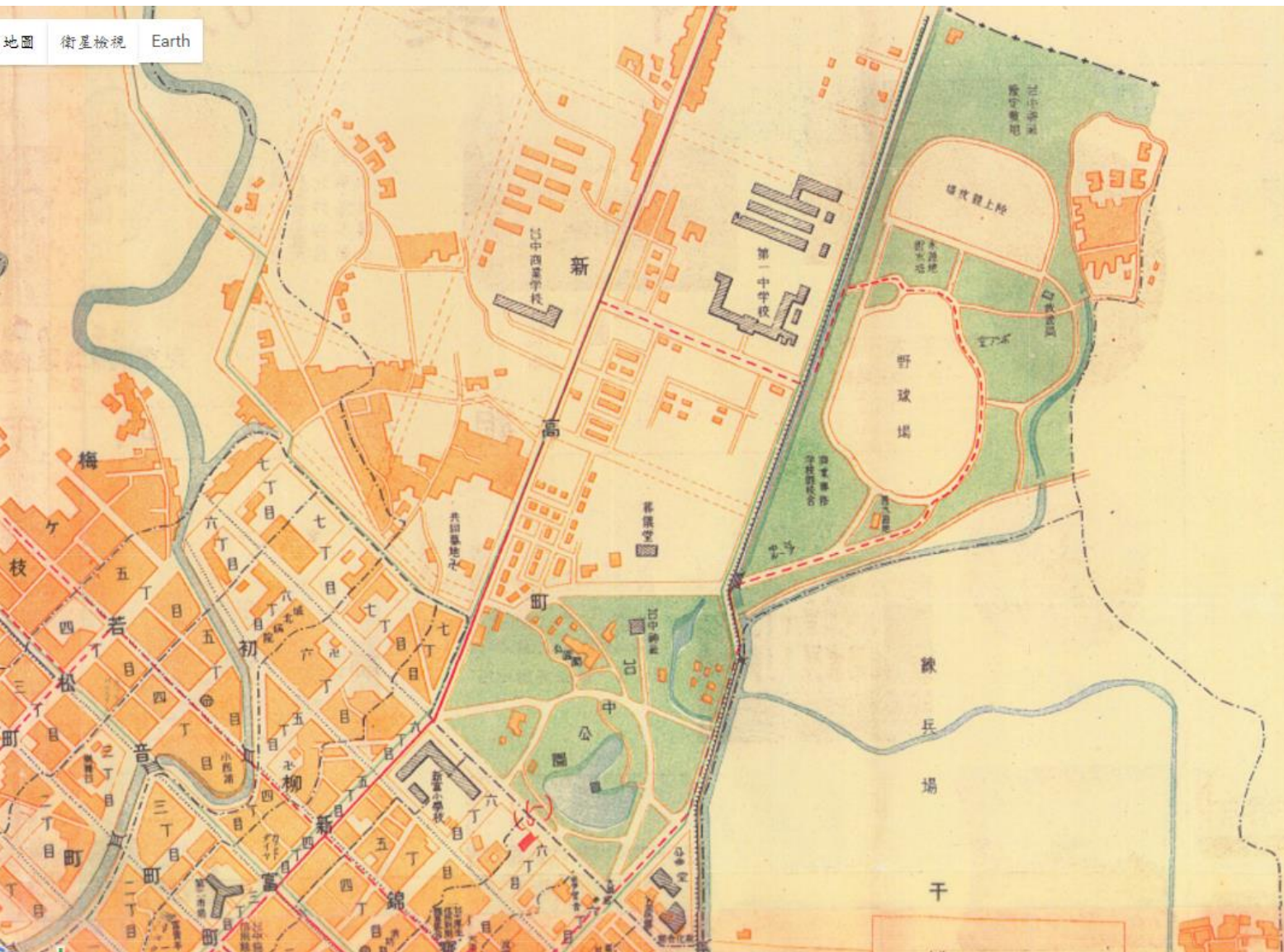


# 1926年實測圖



# 1937年地圖

地圖 衛星檢視 Earth



# 臺中市地圖

昭和十二年一月調 (縮尺六千分一)

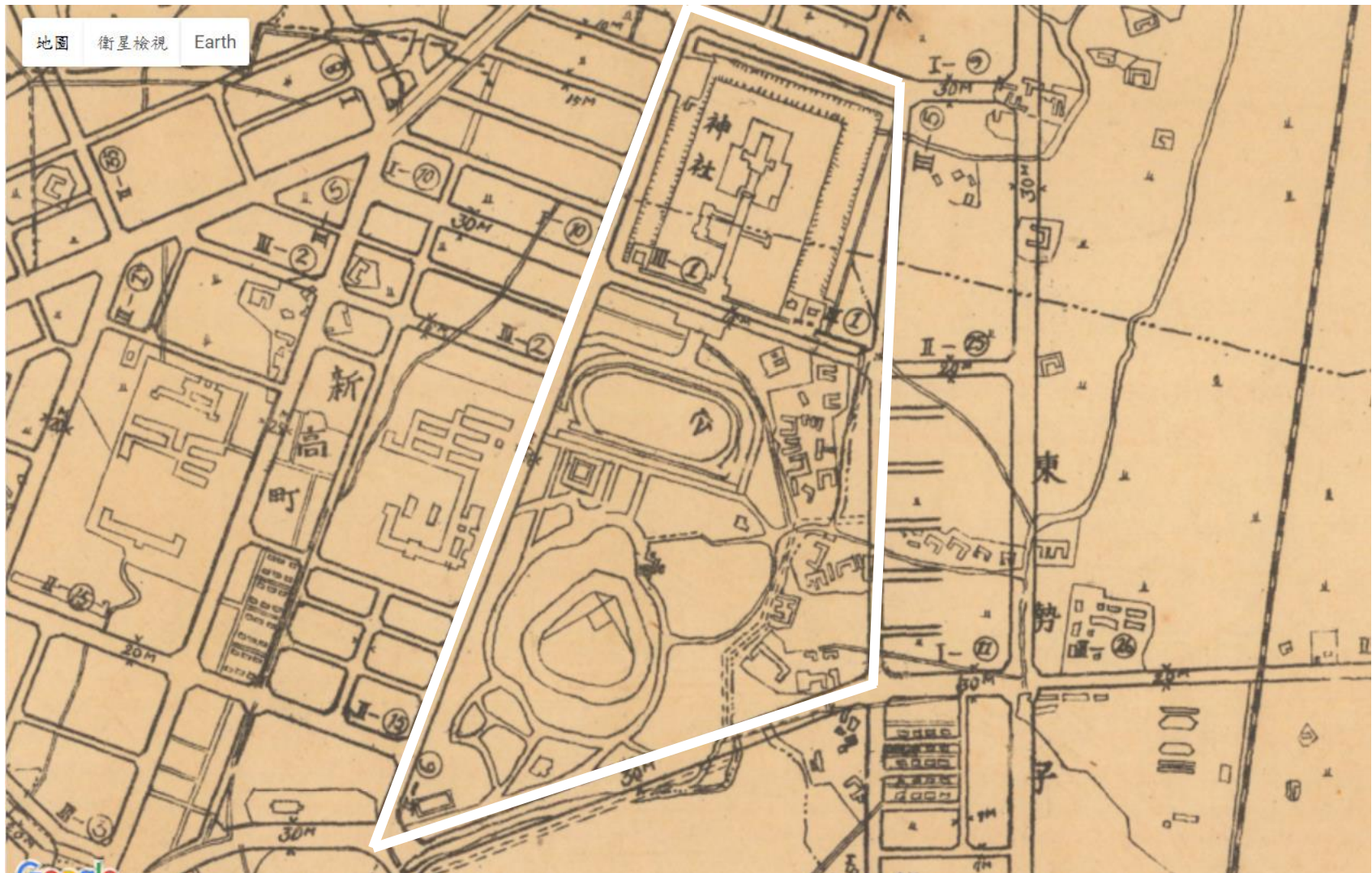
台中州管内圖バス線入

N

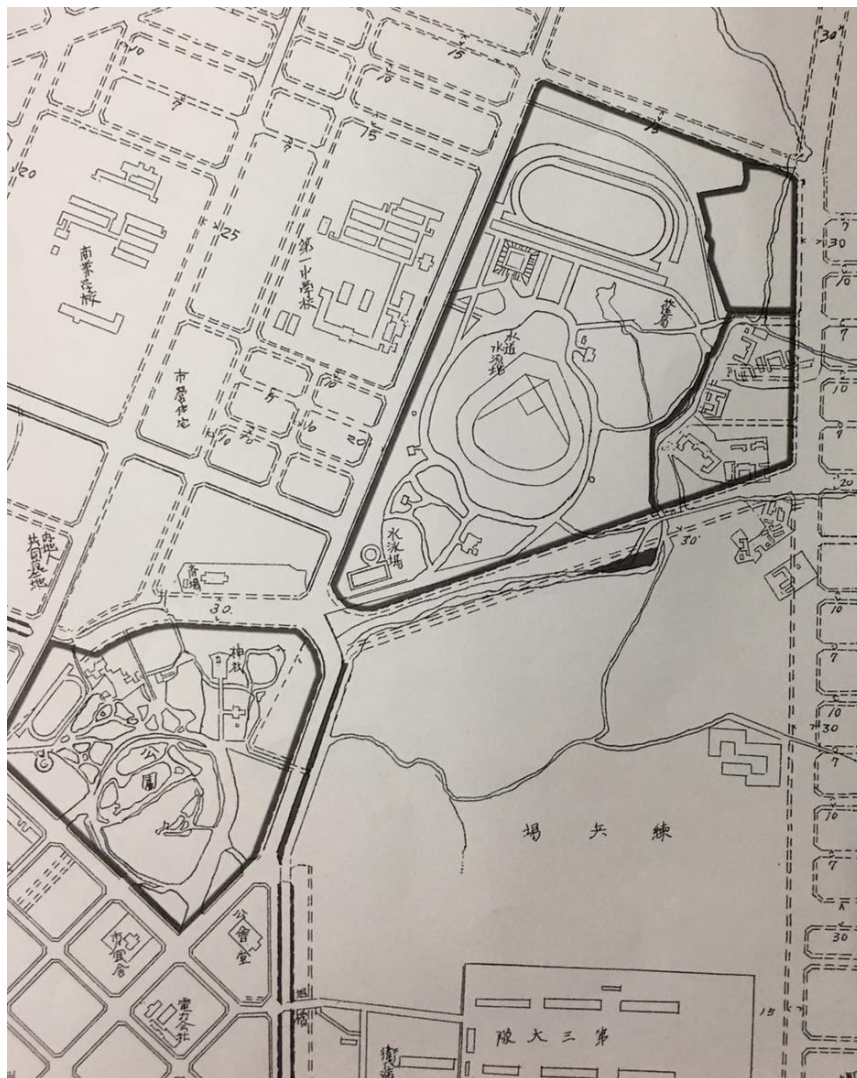
原圖呈  
14400号



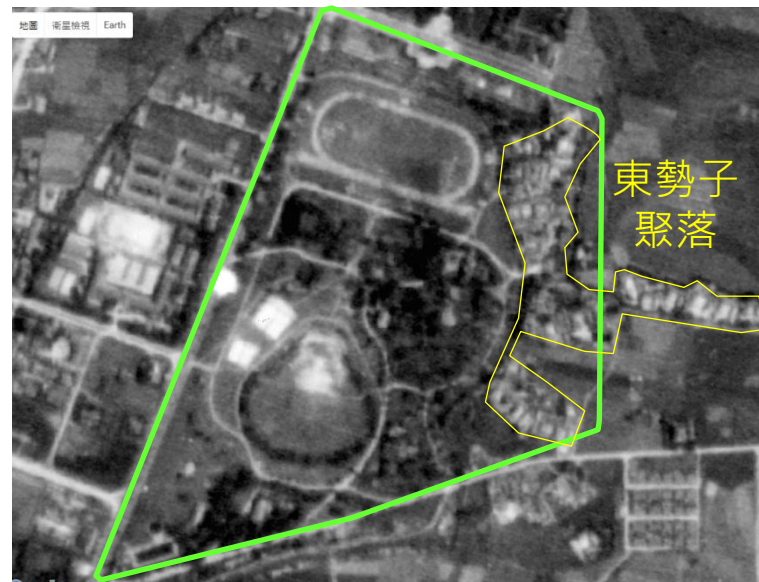
# 1943年大水源地特區: 日本神社進場



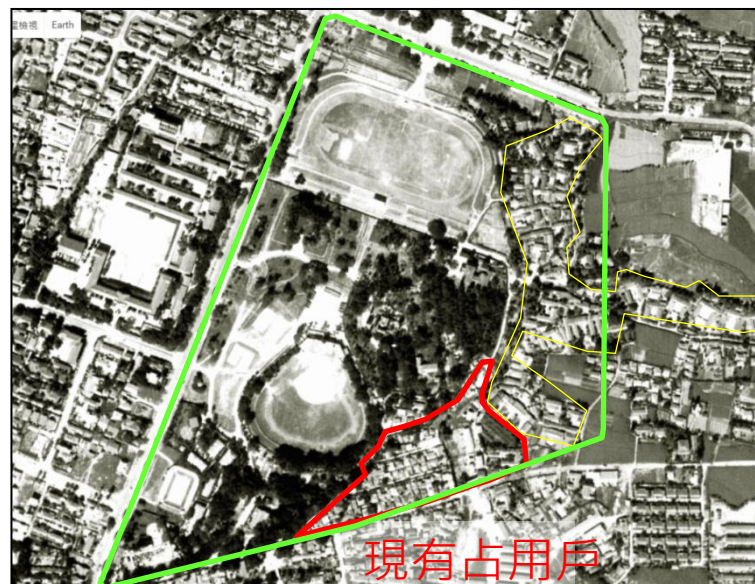
■ 昭和13年(民國27年)臺中市都市計畫道路及側溝工事圖



■ 民國37年航照影像



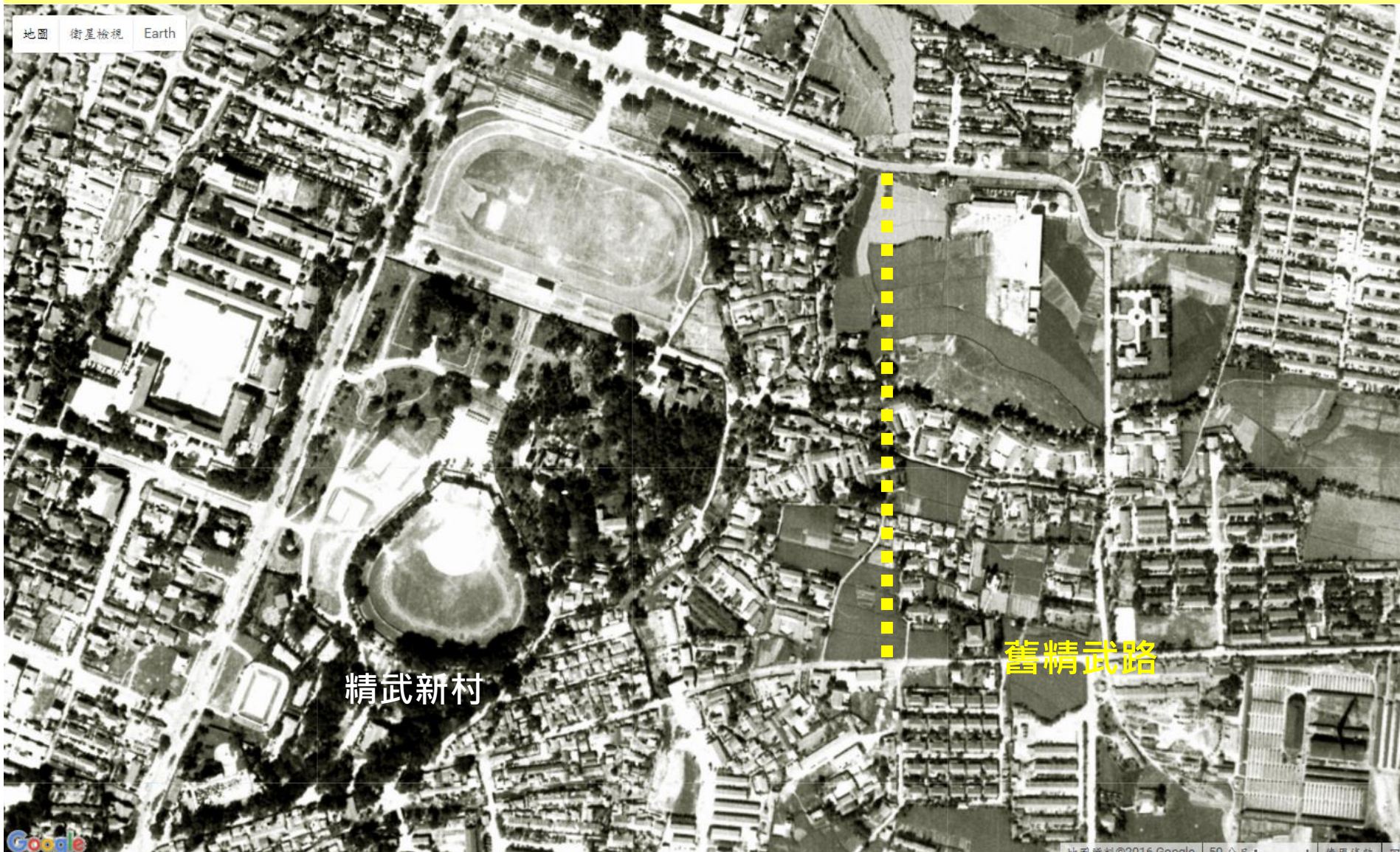
■ 民國48年航照影像



# 台中27公頃體二園區:1948年地形圖

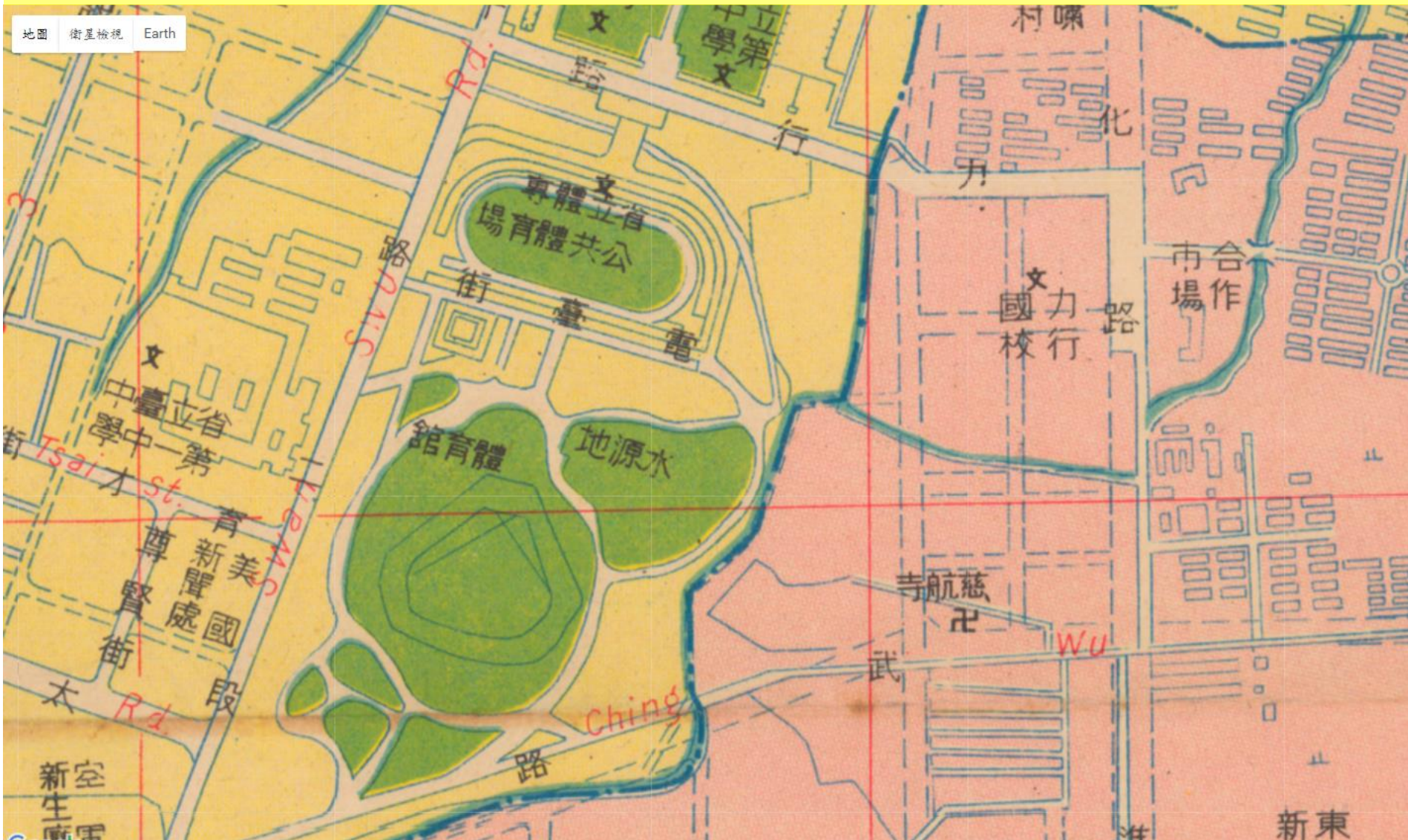


# 台中27公頃體二園區:1959年



1959年衛星影像圖

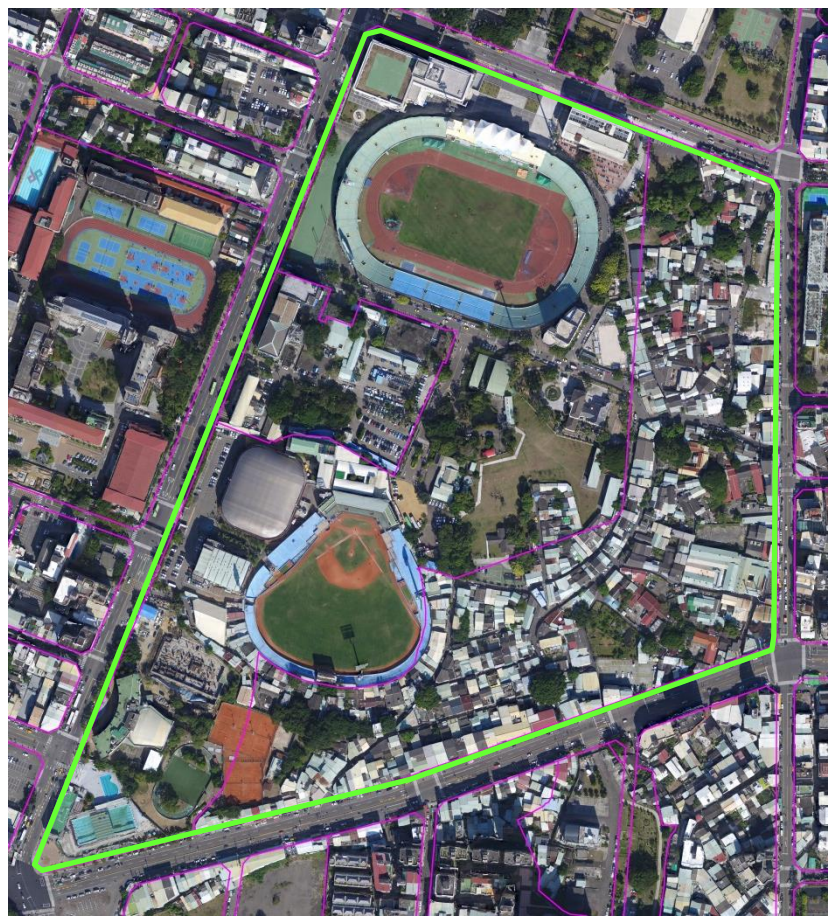
# 台中27公頃體二園區:1967年



■ 民國59年地形測量圖

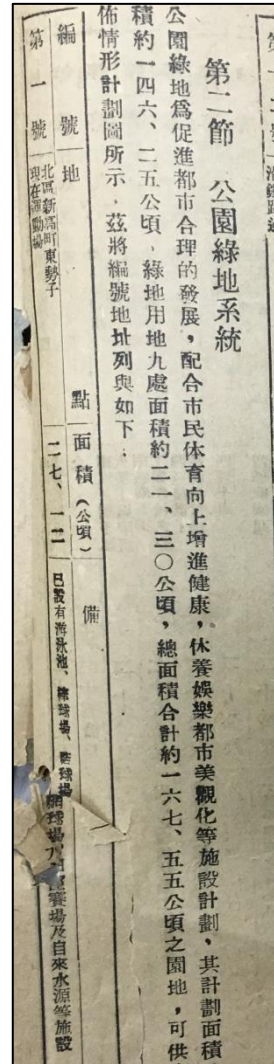


■ 民國104年航照影像



# 都市計畫變更歷程

- 45.10.1臺中市都市計畫劃定為「第一號公園用地」
- 面積：27.12公頃
- 地點：北區新高町東勢子現在運動場
- 備註：已設有游泳池、棒球場、籃球場、網球場、田徑賽場及自來水源等設施

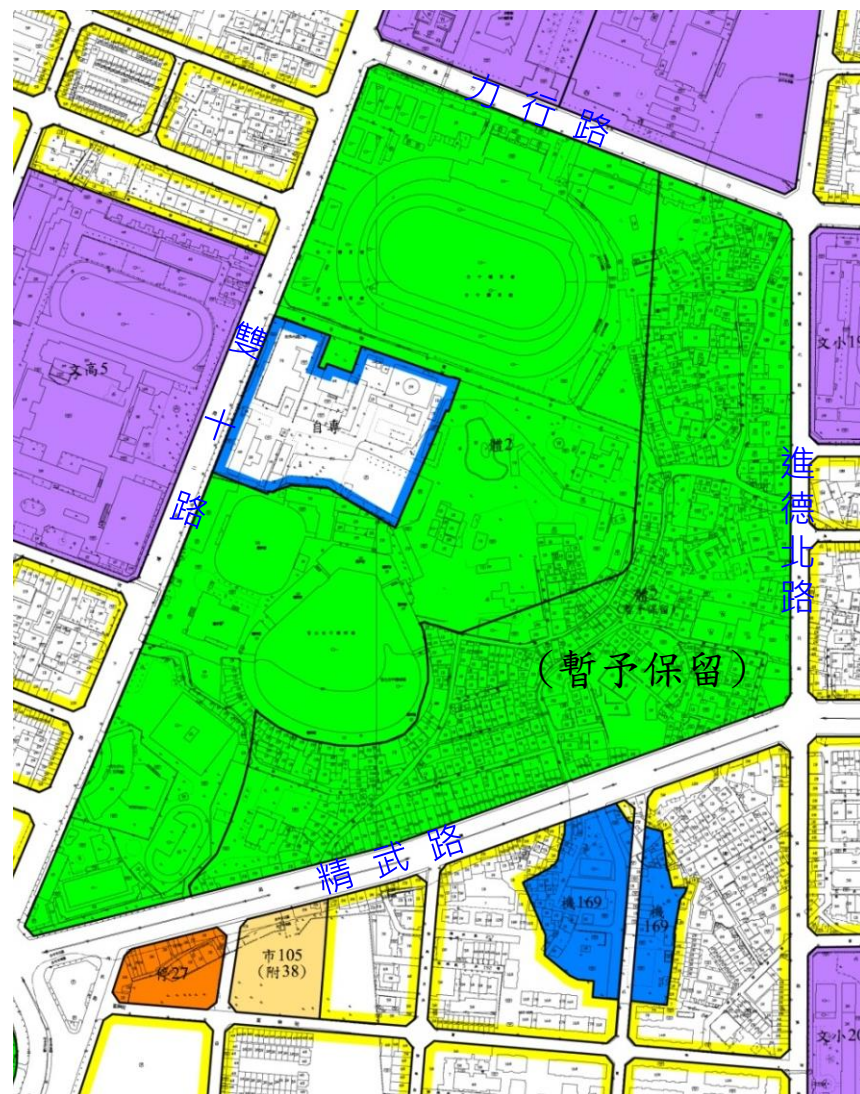


臺中市都市計畫  
說明書(民45)

臺中市都市計畫決定圖  
(民45)

# 都市計畫變更歷程

時間	計畫歷程	辦理情形
45.10.1	台中市舊市區主要計畫	劃設為公1用地
75.2.22	第一次通盤檢討	變更為體2用地
80.9.17	第一期公設保留地專案通盤檢討	1.東、南側體育場用地擬變更為住宅區 2.內政部都委會340次會議決議： <b>暫予保留、另案辦理</b>
93.6.15	第三次通盤檢討	1.擬變更體育場用地(暫予保留)為住宅區 2.內政部都委會572次會議決議：原則同意以「都市更新條例」規定方式整體開發。
95.5.8	體二用地都市更新地區劃定案	劃定都市更新地區，面積合計10.5643公頃。
99.10.8	自來水事業專用區個案變更	變更自來水用地0.68公頃及體2用地1.32公頃為自來水事業專用區



現行都市計畫示意圖



# 都市計畫變更歷程

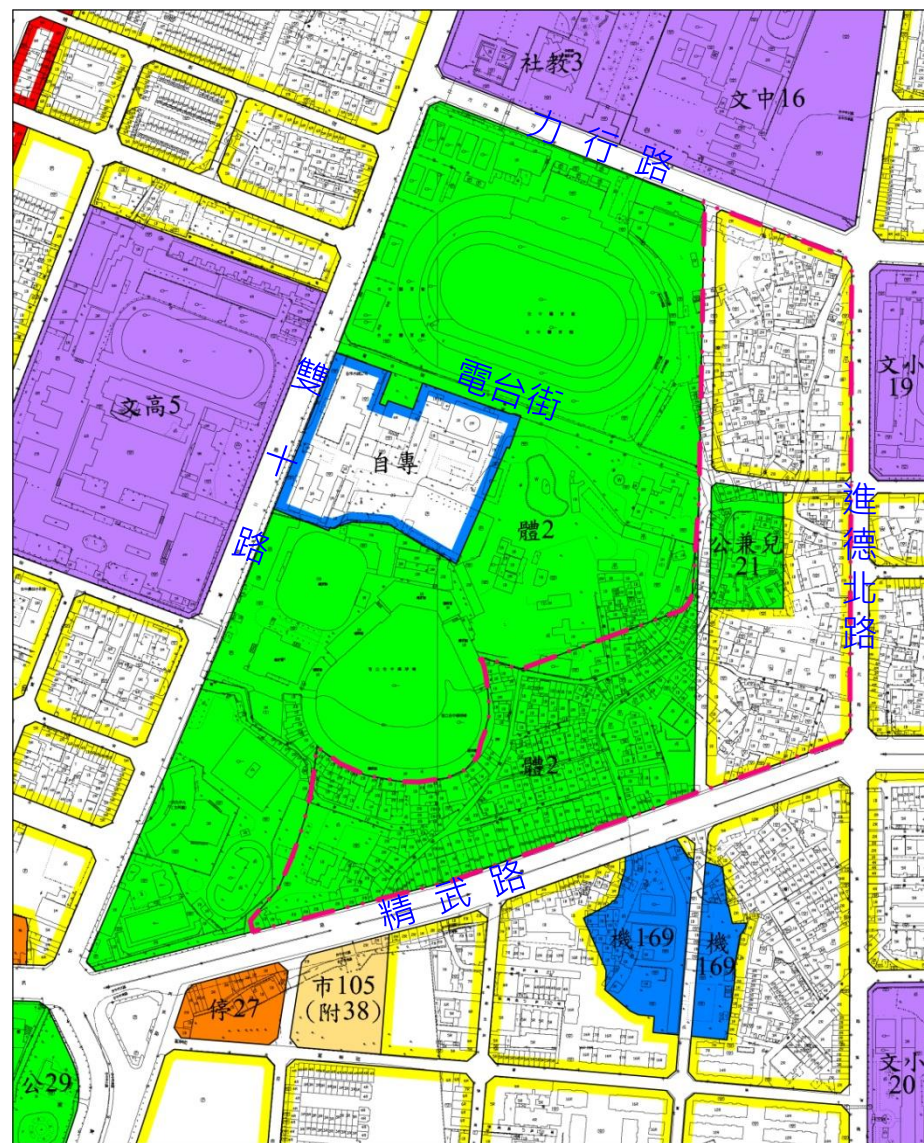
## ■ 92.11內政部都委會572次會議決議

將「體二」用地指定為「都市更新地區」，以「都市更新條例」規定方式整體開發，**本案原則同意變更，建請市府另案依下列各點辦理後，再行報部核定發布實施。**

- 一、擬變更為**住宅區面積**範圍，應配合將來擬定都市更新事業計畫，**以實際住宅安置樓地板面積詳實劃設**之。
- 二、請市府依都市更新條例規定程序，整合當地現有住戶參加意願及相關意見，妥為**擬具都市更新事業計畫草案**，**提該市都市更新審議委員會審議通過後**，再行將本變更部分報本部核定，……。

## ■ 96.12內政部都委會672次會議決議

- 一、照案通過。
- 二、本案應俟實施者擬具都市更新事業計畫草案，提報台中市都市更新審議委員會審議通過後，再報由內政部逕予核定，免再提會討論。



96.12內政部審議通過計畫內容<sup>13</sup>

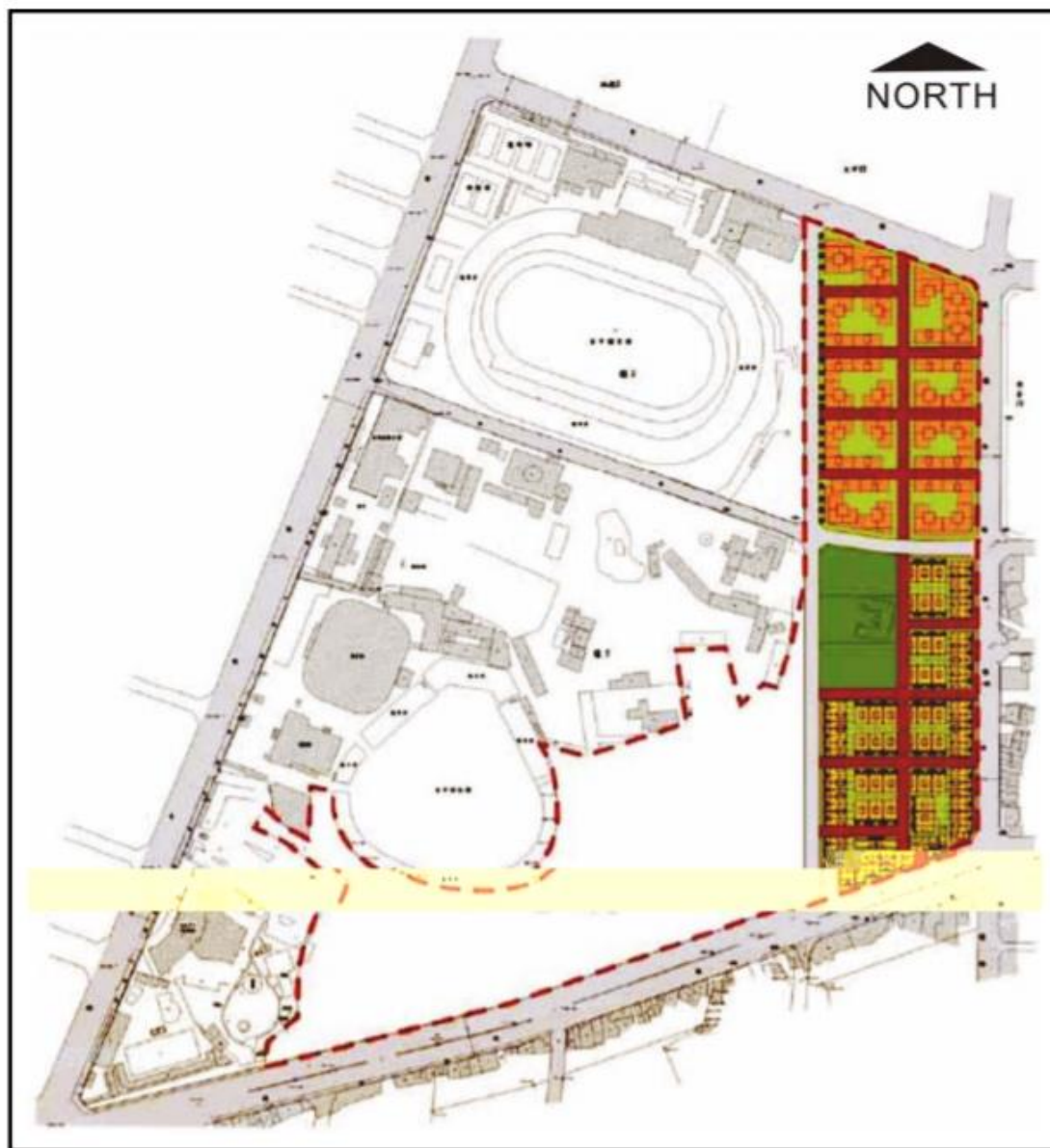
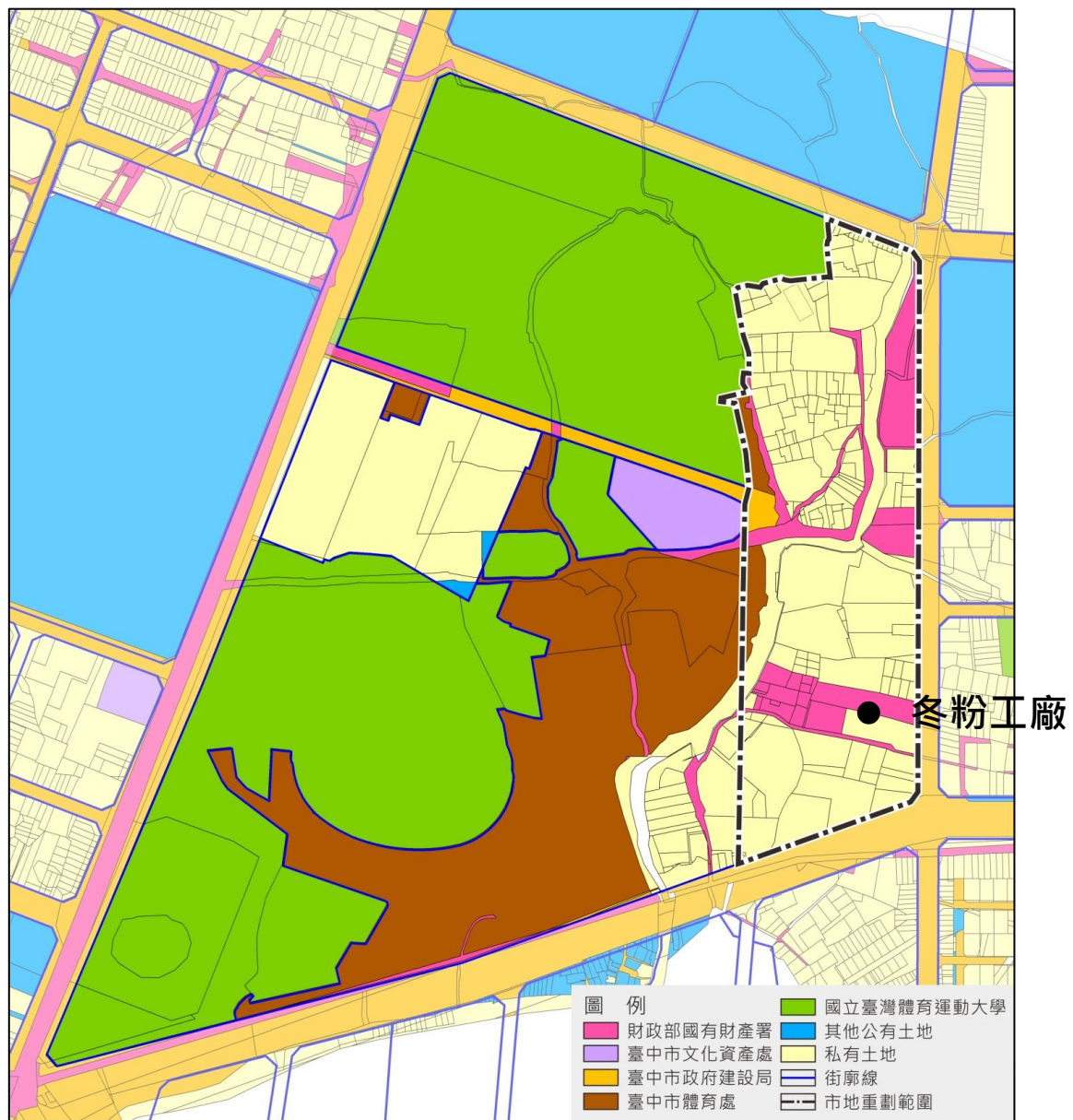


圖 十三 體二用地都市更新設計構想願景示意圖

## 2010年8月近乎劃平式都市更新構想



# 體二用地權屬分布示意圖



# 變更內容

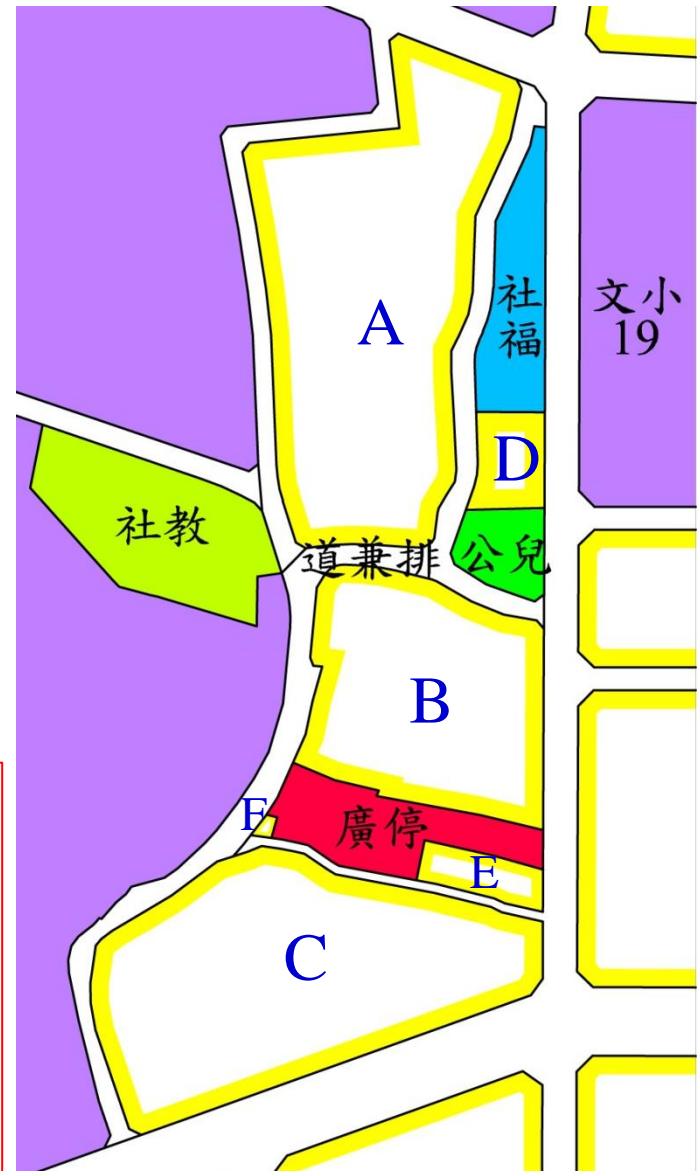
## ■ 可建築土地開發方式

東側區塊面積分配統計表

分區及用地		面積 (公頃)	比例 (%)
住宅區(附)		4.45	73.19
公共設施用地	社會福利設施用地	0.27	4.44
	公園兼兒童遊樂場用地	0.13	2.14
	廣場兼停車場用地	0.30	4.93
	道路用地兼作排水道使用	0.62	10.20
	道路用地	0.31	5.10
	小計	1.63	26.81
合計		6.08	100.00

### 附帶條件：

1. 本次通盤檢討發布實施後3年內，建築基地得依個別地籍範圍繳交15%變更回饋金後始得發照建築，回饋金依繳交當期公告現值加4成計算。
2. 本次通盤檢討發布實施後第4年起仍未依第1點完成回饋者，應依附圖A、B、C街廓以個別或合併方式，次第擬定細部計畫，規劃15%之公共設施用地，併同鄰近較小街廓(D、E、F)以市地重劃整體開發。



整體開發街廓區塊示意圖<sup>117</sup>



台中體二用地

# 體二用地的再生省思

- 27公頃體二用地上有清朝時期形成的綠川農業聚落、日本時期出現的自來水設施、公園、放送局、棒球場與體育場、戰後出現的冬粉工廠、占用戶、體育大學、文化中心、自來水公司。
- 一個體育場用地被分割成三個里、分屬兩個行政區、多個行政權屬機構。
- 走了十年的都市更新與市地重劃只談土地權益重整，忽略了土地上的居民與故事，展望未來，希望可以在水源地、放送局、體大與住宅區四個軸線上找到再生的動力。

# 大台中123







台灣大道



① ONE

