

臺中市政府 104 年度市政發展研究論文獎助計畫
論文節錄重點

臺中舊市區都市形態與空洞化
Urban Form and Hollowness in Taichung Old Downtown

研 究 生：許志斌

指導教授：蘇睿弼

學 校：東海大學

系 所：建築系

中華民國 104 年 2 月

摘要

臺中舊市區歷經興盛，近數十年則呈現衰頹。都市空間在各種因素影響下發展建構都市形態，置入各種使用樣態，並產生閒置狀態。本研究欲藉由分析臺中舊市區都市形態、閒置狀態、使用樣態三者之關係，探討舊市區內部是否存在導致自身衰頹的機制。

臺中從日治時開始進行市區改正計畫並持續都市化，至今仍然持續向外擴張。最早開始都市化發展的臺中舊市區，是當時地方政治及商業活動的核心，並積極投入興建開發現代化城市基礎建設。國民黨政府統治後，初期經歷戰爭戰後國力衰敗時期，公權力對城市建設無力及環境發展控管不彰，都市形態開始出現有機變形。至1970年後，臺中乘著臺灣經濟奇蹟發展，舊市區達到商業活動的巔峰，此時期都市形態則是內部空間緊湊，舊市區人口過度密集，並向外圍進行計畫性擴張。1980年代，由經濟成長帶動建築量體及都市成長，從都市空間的立體化，逐漸進入到都市蔓延的時期。此後，許多政策導向開發計畫興起，企圖朝建設臺中為中部大型都會邁進。在一系列發展過程中，臺中舊市區原本為經濟、商業、交通、生活等各種都市繁榮象徵活動的重要核心，到現在卻被定調為衰頹、老舊、不堪使用等印象。大量閒置空間，都市環境及社會問題叢生。且近年來市民對舊市區的普遍印象仍然未改善，政府雖然企圖投入再生作業，但成效尚有限。

本研究將舊市區閒置狀態稱為空洞化。原本繁榮密集之空間使用狀態，因為某種因素導致使用狀態被抽離產生閒置的空洞。藉實際田野調查瞭解臺中舊市區閒置狀態，作為空洞化討論的背景資料。本文第二章以都市形態角度切入分析，從格子狀都市(-1945)、有機生長都市(1945-1966)、邊緣擴張都市(1966-1974)、立體化都市(1974-1990)、都市蔓延 (1990-)，依都市形態變化區分一系列階段，回顧臺中發展過程中都市形態的建構與變遷，與舊市區內部相對應的變化。再來是依序以都市形態中不同尺度的元素：都市、街道、街廓、建築，討論都市形態、閒置狀態及使用樣態的關聯。第三章先以建築量體規模組成進行分析，並觀察建築量體規模、規模組成與閒置狀態

的關係。第四章將街道形態進行分類，分析街道形態影響建築量體巨大化及閒置狀態之關聯。第五章則探討街廓形態，將街廓內部土地規模的組成、街廓內服務巷道類型兩者進行交叉比對後，整理出舊市區街廓典型，並討論其與閒置狀態的關係。第六章探討建築形態及建築空間使用樣態，交叉分析建築形態、使用樣態與閒置狀態的關聯。

整理出結論為臺中舊市區都市形態規劃建構與轉變、閒置狀態及使用樣態之關聯機制。以下條列都市形態、閒置狀態與使用樣態三者的關係和各章節之結論：

- 1、 在各階發展政策轉變及資本投注，促使臺中舊市區朝向建築大型化，形成侷限且僵化不利於更新與開發的都市形態。且大規模建築空間有較高機會受到外在因素影響，產生閒置狀態。
- 2、 街道型態分布，影響建築物規模分布。由於受到法規規範，使得大型化空間往主要街道兩側靠攏。在臺中舊市區，鄰接主要街道之大規模建築閒置時，則觀察到周圍其他建築空間也較容易產生閒置狀態。
- 3、 以服務巷道形態及地塊規模組成進行交叉分析，整理出七種舊市區的街廓典型。大規模地塊開發的巨大化建築，帶動周邊小規模地塊的整合興建，當該巨大化建築閒置時，則影響周圍其他空間連帶產生閒置狀態，形成空洞化。
- 4、 大型化且純商業使用樣態的樓房及大樓，不只是使用樣態的單一化，且壓迫排擠周圍其他小規模建築(透天屋、長條街屋)，較難產生使用樣態的混合。此處與學者 Jane Jacobs 提出的都市活力需要區域混合使用理論相回應，認為純化使用樣態有較高的機會產生閒置狀態聚集之空洞。

關鍵字:臺中舊市區、都市形態、閒置狀態、空洞化、使用樣態。

目錄

一、	研究緣起.....	1
二、	研究目的與重點.....	4
	(一) 研究範圍.....	4
	(二) 研究發問.....	10
三、	文獻探討.....	11
	(一) 都市發展與都市形態.....	12
	(二) 臺中舊市區都市形態建構與變遷.....	13
	(三) 臺中舊市區都市形態.....	17
	(四) 閒置及再生.....	19
四、	研究設計、研究架構及分析方法.....	25
	(一)研究方法.....	25
	(二)田野調查方式說明.....	26
	(三)研究架構.....	28
五、	分析結果及研究發現.....	29
六、	結論及政策建議.....	35
	(一)結論.....	35
	(二)後續研究建議.....	39
七、	參考文獻.....	40

一、研究緣起

筆者於臺中生活的記憶可區分為三時期。第一個時期是學齡前，居住在臺中大肚鄉，假日跟隨父母從屬於鄉村的大山區往人車擁擠的臺中市區移動。首先進入一片被圍籬圍起的荒煙漫草，父母說那是「重劃區」，進入市區後，依稀印象是大量的人潮、車潮，以及高聳的樓房；第二個時期是就學後，到大學離開臺中前，中學時代，原本印象中荒煙蔓草的重劃區地塊，長出一連串樓房，而記憶中水洩不通的舊市區逛街人潮，似乎逐漸散去，但中學生心思單純，對於這些記憶中的現象也未曾提出質疑；第三個時期是2011年回到臺中就讀碩士班，並搬家到舊市區。每日通勤家與學校間之路徑，就是沿中港路給臺中市切出一道發展斷面。早上從舊市區往大肚山方向移動，景象從雜亂、老舊、失修開始，當通過五權路時，逐漸新穎、整齊劃一、拔高的建築陸續出現。體面的商業辦公樓、百貨、飯店、大型集合住宅等。而晚上從學校往臺中火車站方向移動，會經過幾個擁塞路段，對外聯絡道路、公路客運站，還有那些亮麗的百貨公司，喧囂且活躍。而一進到舊市區，卻都安靜下來。道路車輛狀況立即舒緩，兩側店面也不再那麼光鮮，許多閒置的建築物也僅有立面映著路燈。這樣每日來回對比觀察，加上兒時經歷，開始生活環境周遭現象產生好奇。

臺中舊市區榮景與繁盛印象，是許多老臺中人口中無法停下的驕傲。日治時期成是規劃及基礎建設，也在此開始。幾次市區改正計畫，建構臺中格子狀道路系統。計畫性的城市，沿規劃架構逐漸向外發展，至今舊市區仍受到當時規劃及建設之影響。戰後初期由於經濟及各項資源匱乏，政府無力控管下城市形態開始出現些許轉變。當臺灣經濟陸續穩定並向上發展時，臺中才正式進入發展轉變階段，幾處老舊建築物陸續被拆除重新開發，從1954年原臺中測候所¹所在空地申請興建店舖開始，中部地區商業重鎮或消費都市的形象也逐漸被塑造。

¹ 臺中測候所：成立於日治時期，1896年。原址是現在中正路自由路口，東海大樓所在位置。

「1966 年，沿著中正路、中三路、成功路三條主要幹道，有連續性的商業大街。舊市區的商業約接近百分之百的完整開發，活絡市民經濟。」（賴志彰, 1997）。1970 年代經濟漸邁入穩定後，臺中舊市區人口達到飽和狀態，都市立體化及向外擴張是必然趨勢。舊市區 0.8 平方公里的商業區土地上，資本投注逐漸巨大化，樓地板面積與量體隨之成長。其中種下許多零售業之濫觴-百貨公司，遠東百貨、第一廣場²、來來百貨、千越百貨、金麟百貨(後財神百貨)、大大百貨、北屋百貨、永琦百貨等³。遠東百貨，更被老一輩中部人稱作來臺中的「觀光勝地」。此類空間可作為當時都市發展榮景的強力象徵。

1979 年，高雄市升格為直轄市，臺中可號稱臺灣省第一大都市。不僅作為中臺灣重要核心，當時臺中市長曾文皮先生亦提出口號，欲建設臺中市為「第一省城」⁴，並企圖建立民眾對市政開發的認同。同時，第四期至第九期大面積市地重劃⁵，也逐期推動。一方面對民眾彰顯市政建設的遠見，美名提供市民更經濟且優質的居住環境，卻無法掩蓋政商合作間巨大獲得開發利益。舊市區內則開始出現各種逐漸衰敗的跡象，雖有人對該現象提出改善的議題，卻被淹沒在向外開發的浪潮中。

發展過程舊市區產生許多須解決的環境問題。房舍過度密集、違建、狹窄巷道，進一步可能導致火災、髒亂、治安等負面問題。學者賴志彰先生於博士論文中整理 1980 至 1990 年臺中市火災資料，年平均 526.5 次，以 1983 年的 1133 次為最高。其中火災主因最多是人為縱火，案件又特別集中於舊市區⁶（賴志彰, 1997）。負面刻板印

² 第一廣場：原臺中第一市場位置，於 1978 年火災過後改建為地下三層、地上十三層的綜合百貨大樓。一至三樓為臺中市政府持有之公有市場空間。

³ 羅列從 1968 年至 1987 年開始營業之現代化百貨公司，並採用最早設立之名稱。這些百貨商場營業面積皆為 2500 坪以上，並僅有來來百貨不是設址於中區。

⁴ 沈征郎：《細說臺中》，臺北：聯合報社，1979：頁 278。

⁵ 參照附錄表。臺中市市地重劃整理。

⁶ 此處舊市區為學者賴志彰先生所定義的舊市區，其範圍為三民路、中山公園以南；林森路、國光路以東；臺中糖廠、干城營區以西；忠孝路以北。

象，在衰頹過程中累積加劇，消費人潮逐漸流失，原本繁華商業活動的消逝。許多被歸於社會邊緣的群眾，聚集至舊市區，外籍勞工、流鶯、遊民等...。原本應是都市核心，有價值且有價錢的區域，卻變成衰敗的代名詞。有些老臺中人也移出舊市區，多數人僅是火車站的過客，各個層次的人在各自的平行線上生活，對於彼此僅存在不堪的想像。

現今，臺中舊市區議題討論，離不開衰頹與再生。衰敗議題雜亂且原因眾說紛紜，使得重生再造更為遙遙無期。一般多將衰敗歸因於外部因素。新交通建設開發、消交通形態、個人運具普及、都市蔓延理論，甚至歸咎於投機的開發等。而舊市區內部因素則討論單行車道設置、停車位不足、實質環境破敗、現況不敷使用等。但是否僅因都市向外擴張開發，及導致人口或商業活動外流？舊市區從日治時代開始發展建構，可能因時代變遷，於使用上已不合時宜。舊市區如同斷片，切開與外圍都市的聯繫。另外普羅大眾對臺中舊市區實質及社會環境不堪的刻板印象，或須以再生或改建手法，提升實質環境，改變大眾看法。但隨時間不斷向前推進，城市本應作為一個有機體，存在權宜應變和更新機制。若遲滯無法更新推進，是否還有其他影響因素存在？

二、研究目的與重點

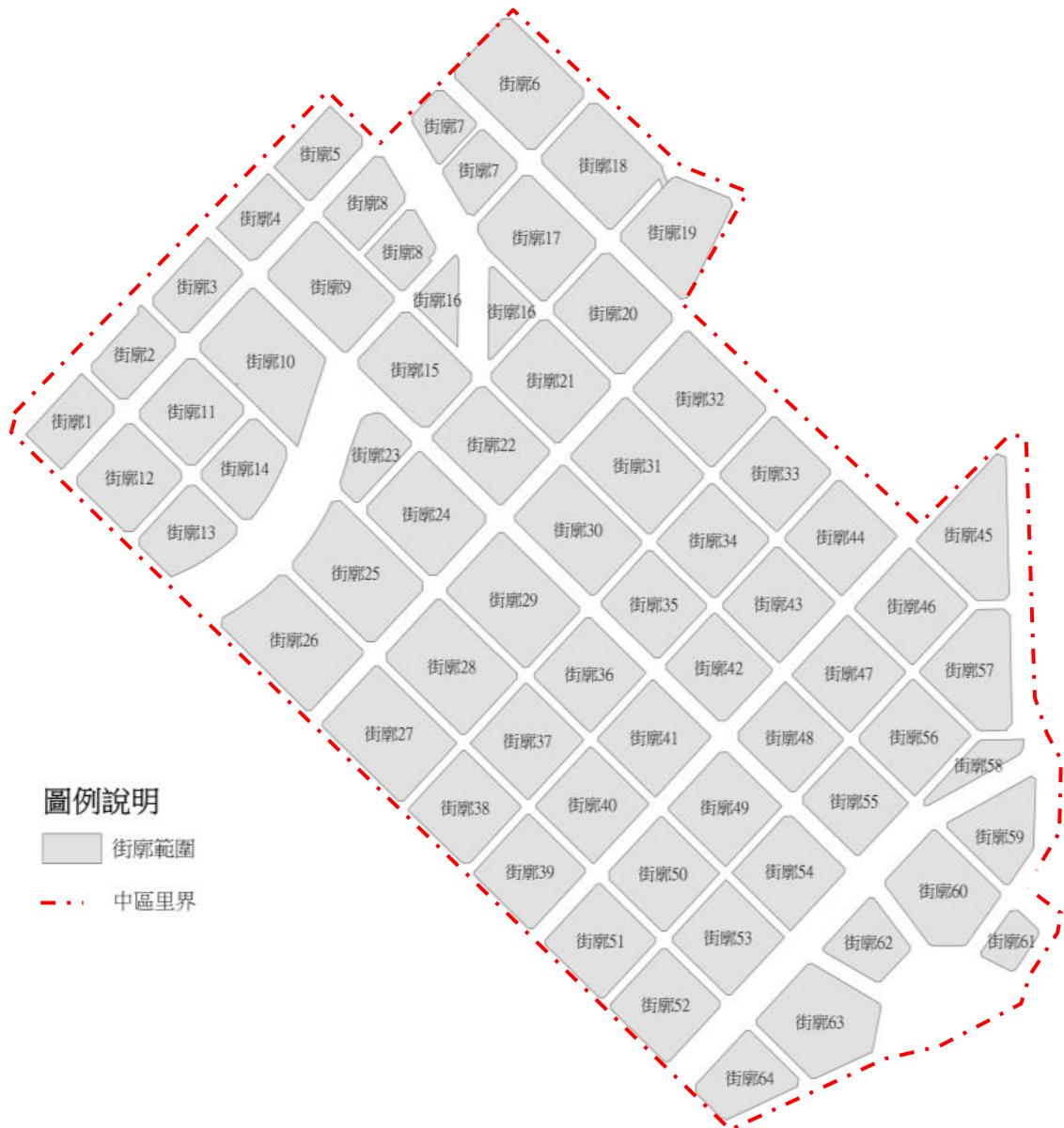
(一) 研究範圍

時間範圍

於文獻中整理諸多學者之研究時間段，多以拉長時間軸之方式，觀察臺中都市發展之變化。故於回顧舊市區都市形態構成時，須從日治時代至今。並且依照各時期之都形態變化，區分為幾個時間段落進行描述。另本研究主要針對臺中舊市區都市形態、閒置狀態及使用樣態進行綜合探討，其中閒置狀態與使用樣態，透過田野調查進行資料蒐集。主要研究時間範圍，設定以實質空間現況調查之時間為準。進入較小尺度之案例分析時，則再帶入部份可蒐集到之閒置狀態及使用樣態歷史資料，進行個案的討論。



空間範圍



回顧臺中都市形態之研究，多著重探討都市發展與政治經濟關係，或都市之變遷。眾多學者將研究範圍設定於縣市合併前的臺中市，如學者賴志彰、湯國榮等。另有學者是討論整個臺中都會，將研究範圍涵蓋到整個臺中都會區⁷。少數學者如曾禾菘、李子玉則是鎖定於臺中舊市區，以建築尺度探討。

本研究研究主軸鎖定都市形態、閒置狀態與使用樣態之關係，為求於之間有較深入分析，故設定不同尺度進行探討。於探討臺中舊市

⁷ 以 1990 年主計處之定義:包過原臺中縣市、彰化縣彰化市、花壇鄉，及南投縣南投市、草屯鎮。

區都市形態建構與變遷過程時，將分析範圍放大到縣市合併前之臺中市。而進入較小尺度分析時，則是選定代表臺中舊市區的行政區—中區為研究範圍。中區是臺中市最早都市化發展的區域之一，從日治時期的計劃、發展及行政機關設置，到臺中最繁盛時期的商業活動，皆以火車站、中區及其周邊為核心。乃至現今討論臺中市大量閒置狀態的區域，中區亦被納入其中。依上列原因，研究中區是時間軸涵蓋深厚，且都市形態具代表性之區域，故將中區訂定為本研究之代表性主要空間範圍，並於本研究中以「舊市區」稱之，實質空間現況調查亦依此為範圍。為實質調查或研究討論上便利，將研究範圍內街廓進行編號。

名詞界定

1、都市形態、街道形態、街廓形態、建築形態

此處之形態，不是應用於市場經濟之統計分析技術中的圖表分析技術，亦不是單純以類型學(Typology)⁸或者分類(classification)進行討論，而是比較接近發展於生物學上形態學(Morphology)⁹的概念。但本研究是由都市、街道、街廓及建築四種此尺度的都市元素，進行都市形態(Urban Form)組成秩序的討論。藉由不同結構元素分類，及整體樣貌綜合描述都市的方式。原廣司於著作聚落的啟示中提到：「計劃所有部分，設計的所有細節。看似偶然形成的風格、不造作的風情、自然產生的景物，皆為計算後的設計成果。」¹⁰。早期聚落因為人民為某目的，而形成聚集活動場域。現在都市則是聚落原型，透過多種理論、政治經濟因素所計劃生成之巨大聚落。其中實質空間、組成元素、

⁸ 類型學(Typology):一種閱讀或分析建築和都市常見的方式。根據不同特徵，比如人口密度、面積等進行分類。(資料來源: Wiki-Typology(urban、planning and architecture))

⁹ 形態學(Morphology):是生物學對生物之具體結構特徵的形式和結構的研究方式。包括外觀(形狀、結構、顏色、圖案)、內在結構(骨骼、器官)。並比較形態結構內的生物體變化的軌跡圖形進行分析。

¹⁰ 原廣司 著，黃茗詩 林于婷 譯，《聚落的 100 則啟示》，2011，大家出版社，頁 10。

組織及運作系統皆放大且複雜。另 Kevin Lynch 曾經於其著作中使用「城市形態」¹¹一詞，是以都市環境給人感受之意象，進行多角度的整合描述。而於本研究所討論之形態，是以都市實質空間本質做出發，並且回應實質空間的閒置狀態與使用樣態。討論都市形態、閒置狀態使用樣態三者相互間影響關係。故本研究之都市形態應該從整體觀點出發，形成一整合性、無法細分的概念，分析內容是廣泛的、多角度的。因此將都市形態，以都市、街道、街廓以及建築四種不同尺度的面向提出組成元素進行探討。都市、街道、街廓、建築不同尺度描述時，又應建構不同研究素材之利用，以求不同角度探究臺中舊市區都市形態。而街道形態、街廓形態及建築形態之操作說明，於其章節再行詳述。

2、閒置狀態

閒置是舊市區某些空間狀態的描述，並且關係到田野調查空間狀態的認定。本研究閒置狀態定義涵蓋較廣，其含意應該統合臺中舊市區閒置空間狀態下後定義。

回顧其他文獻對閒置狀態定義。國內法規，僅文建會法規定義：「係依法指定為「古蹟」、登錄為「歷史建築」或未經指定之「舊有閒置之建築物」或空間，在結構安全無虞，仍具有可再利用以推展文化藝術價值者」¹²。顯然法規對閒置空間之定義，不適合描述舊市區閒置狀態。學者傅朝卿提出：「除了保存部份或整體之史實性外，還應替舊建築注入新生命，使建築物本身和周圍環境的人們共享舊建築之第二春。凍結一棟舊建築使其不再繼續破壞是一種相當消極之辦法，替舊建築尋求新的生命則是更積極之舉動」¹³。並說明閒置空間是呈現內部空間機能使用的停滯，可能是因為該空間之設計不敷使用，設計不符合潮流，或者因社會環境變遷，導致該空間之使用機能轉變。當達到該空間目的性

¹¹ Kevin Lynch 著，胡家璇 譯，《城市的意象 The Image of the City》，2014，遠流出版公司，頁 142。

¹² 文建會，閒置空間再利用實施要點，2002。

¹³ 傅朝卿，「臺灣閒置空間再利用理論建構」，2001。

時，則空間呈現功成身退的狀態。曾能汀(2006)於「閒置空間再利用為藝文用途之關鍵成功因素分析-以二十號倉庫為例」論文中提到有四種空間狀態：一、失落空間：位於高層建築物底層、被棄置、無結構性的地景，或與都市步行活動路徑分離，無人聞問的地下化廣場。是惹人厭的都市地區，對周圍環境或使用者而言，沒有任何正面的價值與貢獻，界定不清又缺乏明確界線的反空間，亟需重新予以設計規劃的空間。二、廢棄空間：曾經有使用過，甚至曾經作為違建使用的建築空間，但目前產權不清，或因某種干預導致空間的土地使用類別曖昧(如高速公路橋下空間)、無人管理的狀況。這類空間幾乎很難以公部門的角色介入，或其實其定位定義本身也是模糊不清的。三、邊緣空間：位處體制化空間外，因與法律規範脫節，不受到刻意或強制性的管轄，還常伴隨地下文化抵抗，批判，挑戰主流文化論述與建構。四、土地使用過渡空間：處於各階段土地使用空間使用間的過渡期，有暫時性使用潛力的建築空間，當然，也可能在過渡期間完全任由該空間荒廢。綜合以上對於閒置狀態的回顧，尚無法明確指出能應用於本研究之閒置狀態定義。

而實質空間有傾頹或因其他因素導致不堪使用之「廢棄」空間，學者漢寶德先生說：「從字面上來看，真正的閒置空間，應該是指沒有價值的廢棄空間」¹⁴。漢先生認為，依臺灣現況寸土寸金，不應有廢棄之空間，多應該是暫時閒置之狀態，故本研究採用此觀點，於執行實質環境調查時，閒置狀態下則不再進行細分，一概以閒置狀態統稱。

因此本研究對閒置狀態定義，將參考臺中舊市區實際田野調查時所遭遇的現況進行定義與調整。首先參考學者曾禾菘對於閒置空間意涵¹⁵之回顧，做出本研究閒置狀態兩點主要的基本定義：1.任憑植物生長且無管理之建築或土地；2.無人居住或田野調

¹⁴ 漢寶德，劉新圓，2008，《閒置空間再利用政策之檢討》。

¹⁵ 曾禾菘，2008，《置空屋對地區居民影響管理策略之研究-以臺中市中正路兩側為例》，逢假大學建築及都市計畫研究所，頁 7-10。

查時，發現使用狀況合乎表列特例說明條件之建築空間(參照表2)。以下則表列閒置狀態定義，以及田野調查後調整的特例說明。

閒置狀態基本定義	特例說明
一、任憑植物生長且無管理之建築或土地。	1、空地閒置狀態認定條件，任憑植物雜生，廢棄物棄置，有半傾頹結構物。停車場或者有進行管理及修整栽種的綠地則歸類為使用中。
二、無人居住或田野調查時，發現使用狀況和於右方條件之建築空間。	2、建物空間閒置狀態認定，若僅能在一樓或有外部觀察，則依循下列外觀條件認定。明顯無人居住，無家具或家電設置，環境雜亂未整理(信箱無人收信)，玻璃窗戶破損未有修復或其他遮擋，室內灰塵漫布，僅作為堆置物品用的倉庫空間(每周或每日會使用出入的倉庫空間則不再此限，如：夜市攤車停放的空间或資源回收堆置場)。

表 1 閒置狀態定義及說明

第一點是針對舊市區內傾頹或廢棄建築，呈現難修復或不堪使用之狀態視為閒置狀態；而若地面上有進行管理，如花草栽植、修剪，或停車利用等，則不在本研究定義之閒置狀態範圍內。第二點則提出補充，對於無人居住或低度使用之空間，有不同地塊、不同樓層或不同居住單元之區分認定。建築與周邊的地塊會分開認定，不同樓層間之或不同居住單元亦不混合認定。例如一棟住宅大樓中，雖僅有一住宅單元居住，則即將該單元認定為使用中，其他住宅單元則歸類為閒置狀態。故以此於閒置狀態分析時有立體化、分層、分區，可呈現較細緻之閒置狀態。關於使用度極低之空間，是實質調查後，加入的閒置狀態定義修正。因為臺中舊市區有許多建築物後側空地、畸零地或頂樓加蓋之構造物，此類構造物於調查時發現，多為倉儲或其他混雜使用。通常外觀雜亂，且空間封閉，調查認定時容易產生瑕疵。故該類空間除非明顯確定有經常性進出使用¹⁶，否則一律歸類為閒置狀態。

¹⁶ 例如中華路夜市攤販之攤車倉庫每日進出使用。或如有其他每日使用之物品、衣物懸掛等。

3、使用樣態

本研究討論使用樣態是為描述實質空間被使用的方式及過程，與一般單純空間機能(function)討論略有不同。於說明空間使用機能時，是一空間被置入使用軟體的狀態，常會有爭議的部分是忽略掉時間軸上機能之變化。建築或空間於設計興建時，被賦予某種特定的使用機能，並於法規之登記制度下進行規範，藉由機能加以分類。例如住宅、圖書館或百貨商場等，各自有被賦予當下的使用機能。當某種被賦予的機能抽離該空間時，雖然某些硬體空間配置方式存留，但是可能無法再以原先的空間機能相稱。即使保持原硬體空間，都可直接由不同使用機能進駐，或進行改造後賦予新機能。故本研究應用使用樣態描述空間時，加入時間軸考慮，是一種綜合多面向的描述。除該空間當下的使用方式外，包括該空間建成後經歷的使用方式、改造過程、產權持分狀態等，統稱為使用樣態。

(二) 研究發問

臺中舊市區都市形態建構與變遷歷程為何?舊市區都市形態現況如何產生?於約 90*90 公尺的街廓下，衍生的都市形態，現今是如何呈現?

現今舊市區閒置狀態，與內在都市形態實質空間規劃，是否相互影響?影響關係為何?

若臺中舊市區都市形態與閒置狀態有相互影響，空間使用樣態又如何呈現?是否過於單一化的使用分區，及去多樣的的使用樣態，導致舊市區空洞化?及空洞化又如何分布?

針對先前的問題意識，經過文獻回顧後，聚焦提出以上三點問題進行研究。首先了解臺中舊市區都市形態建構與變遷過程，嘗試描述臺中都市形態現況，及形成原因，奠定進入下一問題之基礎。第二個

問題則是進行都市形態與閒置狀態關係的探討，藉由不同尺度的觀察，了解都市形態與閒置狀態，或閒置狀態本身間相互影響之關係。而第三點是確立都市形態與閒置狀態之關係後，於該架構下討論空間使用樣態，尋找使用樣態與閒置狀態之關聯。前面文獻回顧中提到珍·雅各的論點，其認為複雜化且多樣的使用，是都市活絡的正面條件。因此本研究將以臺中舊市區案例回應該理論，提出可能影響的原因。

三、文獻探討

首先就都市形態進行理論回顧。都市是人為空間事實，並沒有明確定義或標準。都市化是人為空間於時間軸上形成，逐漸聚集、密集化的變遷過程。都市形態則是討論都市空間時，一種綜合實質空間樣貌的描述方法。藉由多面向描述，建立都市輪廓。

都市形成過程牽扯因素相當龐雜，討論都市形態時亦有多變的理論架構。學者張景森提出將空間規畫放至歷史脈絡討論，藉由批判歐美城市規畫之政治經濟邏輯關係，反思臺灣都市空間塑造過程。學者夏鑄九說：「空間是經濟及社會脈絡藉由都市政策及社區組織產生¹⁷。」意即都市空間塑造，脫離不了政經關係。學者 Aldo Rossi 則說：「城市好像各種力量運作的場地；如經濟¹⁸。」顯然三位學者皆認同政治經濟於都市發展過程中發生牽扯，但也對政經力量反應於實質空間之影響提出質疑。「經濟發展中的社會力量形成的特殊性如何表現再空間當中¹⁹？」夏鑄九說到；「這些力量到底是透過什麼具體的形態而運作並不是那麼明顯地能加以確定，尤其是各種潛在的力量與可能產生的效應之間的關係更是難以捉摸的²⁰？」都市空間因多種潛在力量影響產生變化，但欲從都市空間變化回推到與政經關係時，卻又過於複

¹⁷ 夏鑄九，1990，建築學報，第一期，頁 138。

¹⁸ Aldo Rossi 著，施植名 譯，《城市建築》，博遠出版，1992，頁 131。

¹⁹ 夏鑄九，1990，建築學報，第一期，頁 146。

²⁰ Aldo Rossi 著，施植名 譯，《城市建築》，博遠出版，1992，頁 131。

雜而無法確定。學者 Aldo Rossi 整理並結論其他學者以經濟角度分析城市發展的論點，認為可就經濟學探討其影響都市形態變遷。但若針對實質空間變遷指出究竟是何項經濟因素影響，又需加入經濟運作機制以外之其他政治因素或規劃選擇，且僅能整理出部分法則。

故筆者以自身所學背景，將採分析實質空間，探討都市形態之變遷。不就都市發展中政治經濟因素觀察，單以都市形態空間形成過程及現況事實進行討論，找尋空間事實相互影響之機制。以下整理有關都市形態文獻及臺中舊市區都市形態學術論文，分別就都市發展與都市形態、台中都市形態建構與變遷過程、都市形態現況及都市再發展的可能，四個面向進行整理，並於整理後提出本研究切入角度。

（一）都市發展與都市形態

城市是人為所建構的事實，有多樣機能所組成，所以城市多樣性應該是相當自然的形態。由都市發展的歷程，可說明都市空間應該保有多樣性。學者原廣司於及著作「聚落的 100 則啟事」中提到「複雜性」²¹，認為聚落空間來自住宅空間的延伸，是多樣性複雜並存的狀態。可以理解為現在都市發展皆源自於原始聚落，故該「複雜性」則應持續存在。聚落空間雖具有多樣又複雜的組構，但仍有「組成法則」(*syntagma*)，若以現代都市討論，則就是都市形態。學者珍·雅各也提出都市為「多樣性的生產器」²²，主張城市由無數部分所構成，並且各部份皆存在多樣性。多樣性是指在一部分中，盡可能滿足多樣機能，以確保人們使用的可能。她提出四項條件：1、混合使用；2、小街廓；3、不同年代及不同屋況的建築混合；4、人口密集，確保都市空間的多樣性。其中混合使用為本論文於都市形態可以討論的部分，因此將於後續研究說明。第四項人口密集是臺中舊市區一直以來的狀況，故未列入討論。第二項及第三項，雖然是都市形態的一部分，但若將其納入本研究中討論，則過於複雜，因此亦將其屏除。以下則就多樣性及混合使用，整理文獻回顧。

²¹ 原廣司 著，黃銘詩 等 譯，《聚落的 100 則啟事》，大家出版，頁 32。

²² Jane Jacobs 著，吳鄭重 譯，2007，《偉大城市的誕生與衰亡》，頁 163。

混合使用是混合空間的主要用途，不單純指室內複合使用狀態，對於城市空間，是單一地區或建物內，有一項以上的使用機能，確保人們使用時，可同時到達，並使用相同空間。學者珍雅各認為，在城市中不同用途的複雜混合，並不是混亂的形式，而是一種複雜且高度發展的秩序，認為反對混合使用是「多樣性的迷思」。此種迷思，助長都市發展使用分區(zoning)概念的形成，並且認為使用分區造成都市現況「貧乏、僵化和空洞的樣子」²³。臺中舊市區發展已面臨到瓶頸，似乎符合她所提到「貧乏、僵化和空洞」。舊市區是在都市計畫下所產生，日治時期曾有多樣性存在，符合都市繁盛所需的多樣性。發展至今其使用分區規劃是單一的商業區劃分組成，因高商業價值地價、房價上揚，可能產生對其他產業或使用樣態的排斥性，形成單一化且須高坪效的使用空間，如：百貨公司、銀行等建物聚集。

珍雅各對於美國城市的觀察：「我們需要各式各樣的多樣性，複雜的混合相互支持。我們需要這樣的多樣性，城市才能夠正常的和建設性的運作，這樣城市人能夠維持(與進一步發展)他們的社會及文明」。顯然她認為城市多樣性破壞，是一種「自我破壞」，因為多樣性的存在，使空間使用產生一個循環；而若是單一使用的地區，則容易對於其他使用方式產生排斥，不利於使用循環產生。當有環境變遷時，單一化使用區域更加容易產生自我破壞的狀態，形成「貧乏、僵化和空洞」的地區。對應到臺中舊市區發展過程，似乎符合部份的理論。因此將整理此理論提出初研究問題，並於後續研究中回應。

(二) 臺中舊市區都市形態建構與變遷

回顧學術論文有關臺中舊市區都市形態建構與變遷過程，一方面了解現況的形成機制與過程，並整理他人對臺中舊市區變遷提出之見解。

²³ Jane Jacobs 著，吳鄭重 譯，2007，《偉大城市的誕生與衰亡》，頁 247。

賴志彰，1997，投機城市的興起-戰後臺中市都市空間轉化之研究。

以「國家機器與地方社會、地方菁英與支配關係、依賴都市化下的社會」(賴志彰，1997:0-12)為主軸，討論戰後臺中市發展過程，因巨大開發之投注，成為該研究中所描述之「投機城市」。地方政治菁英、民意代表、金融財團等，分別扮演不同角色。當巨型資本或政策介入，影響都市形態生成。批判臺中被政治或財團消費，是失控的成長機器。強調臺中市的興起與政治、經濟密切之關連性，以該角度解釋臺中都市形態發展過程。從 1945 年至 1990 年區分為幾個不同階段，對各時期開發狀況分別提出政經操作因素。

透過該研究了解臺中都市形態構成是「資本累積中的空間投注」及「都市過度集中」²⁴。藉此得知都市形態可以關注的面向，因該項目透過實質空間反應出臺中都市形態空間大型化與密集化現況。回饋本研究都市形態描述時，可對照所提之形態建構變遷過程，以期將都市形態描述更完整。但該研究中的政經角度，不在本研究進行探討。

張嘉玲，2003，臺中市都市空間體系的建構與擴展。

該研究對臺中市早期清代建城開始至戰後，都市空間規畫與擴展進行研究。提出清代建城對日後臺中都市發展較少實質影響，日本統治後聘請巴爾頓技師之團隊，仿效西方殖民開發空間策略，建構臺中最初始的都市形態。該計畫直接覆蓋清代聚落紋理執行現代都市規畫，又統治政權對原先地方勢力剷除及建立權威之意識下，指出日治時期臺中成為中部重要都市的過程。當縱貫鐵路陸續開闢，將都市空間分為鐵路兩側，各有不同之形態發展。北面區塊以火車站為核心之放射狀道路向外擴張，在日本統治時期無間斷規劃擴張臺中市的政策，並且延續至國民黨政府統治臺灣後。故本研究依循張見解，提出舊市區內街道形態可能存在矛盾，一方面須支持外部向內集中，又必須維持格狀均衡，因此臺中舊市區都市形態與道路形態究竟是均衡抑或集中？且此矛盾特性是否會對舊市區之空間使用產生影響？

另該研究亦提到臺中發展至今，都市核心由舊市區向外轉移。可

²⁴ 賴志彰，1997，《投機城市的興起-戰後臺中市空間轉化之研究》，臺大城鄉所，頁 0-09。

能是因服務私人運具的公路運輸形態，逐漸取代鐵道運輸系統，藉「都市蔓延」²⁵理論架構，初步探討舊市區被新區取代等諸多現象。但該研究多著重臺中整體都市發展，對舊市區都市形態實質空間變遷尚未深入涉獵。

簡培如，2005，二戰後臺中都市空間發展模式的探討。

該研究是以大都會區尺度視檢臺中都市形態，與周邊衛星城市之關聯。延續學者張嘉玲，2004,《臺中市都市空間體系的建構與擴展》，以臺中都市空間發展模式為討論主軸。並進一步提出戰後國家級建設與大臺中都會區建設，對中部地區之影響。以大架構釐清發展脈絡，尤其著重外圍其他衛星城鎮發展時，對於臺中市本身之影響。透過比較衛星城鎮從清代自然發展時期，至日治時期規劃建設，再到戰後擴張成長時期的空間脈絡變化及都市計畫變更。相較學者張嘉玲，更著重戰後國家級計畫欲以臺中市為核心聯繫周圍衛星城鎮，建構完整都會都市體系之發展傾向。對舊市區則提出西屯區開發是為舒緩舊市區擁塞，並認為於臺中大都會區體系架構下，舊市區仍然不斷衰退，新開發區尚未完整，是臺中都市整體發展之阻礙。

林承緯，2005，臺灣都市蔓延發展形態之研究-以臺灣四大都市區為例。

該研究整理近百年臺灣四大都會區(臺北、臺中、臺南、高雄)人口、人口居住區發展，及交通路網發展資料，與國外都市人口集居都市空間發展形態進行比對。藉由人口及居住區分布的對照，推導臺灣都市蔓延之形態，歸納臺灣四大都會區案例，與國外城市都市蔓延形態上的異同。提出其中差異，臺灣都市人口蔓延多為線性，沿都市主要幹道擴張。且指出臺中、臺南及高雄皆在城市外圍有線性城市蔓延

²⁵ 學者 Draper 首先在 1937 年提出“sprawl”對於城市的擴張現象作描述，後來又有學者將對於數個美國城市郊區化的現象所作的觀察研究。最早的「都市蔓延」主要定義應是：都市新發展之區域，已遠離原本的市中心區，呈現一種不連續的或跳躍的發展形態。(Gillham, 2002; Glaser and Kohlhas, 2004)

現象。但舊市區之形態變遷，則不在該研究範圍。

對照臺中舊市區商業活動發展繁盛時期，應該是全面興盛之狀態，以政治經濟角度回顧，可為此作解釋。日治時期政府集中權力核心，以高壓手段進行開發，而戰後國民黨政府雖屬集權，但都市開發則與商業、經濟或財團資本空間投注無法脫離關係。比較成長的都市內外空間，開始有多變的空間形態。由於開發時間不同，各區域實質擴張狀況並不相同。早期發展密集舊市區戰後尚未改變計劃，在無明確法規控管及過度密集狀態下，僅能朝向有機及高樓層發展，填滿都市的畸零或立體化。同時間市區外圍因土地尚且寬闊，建築物則散布生長。故本研究可依林所尚未觸及之舊市區都市形態進行探討，但不採取人口，及人口集居區域之方式。因舊市區人口之聚集使用狀態，於臺中都市初形成時已經有高密度，且礙於當時人口調查資料²⁶並不完全，無法進行詳盡分析。故將就現況可調查之空間資料，進行都市形態探究。

湯國榮，1996，臺中市空間發展政治經濟史考察。

該研究從政治經濟切入進行歷史資料分析，與學者賴志彰皆為探討臺中市都市空間成長議題。但湯更著重政治經濟變化，而賴多著墨空間形態轉化。湯由考察臺中市空間發展過程，企圖驗證霸權論(1945~1960)、菁英論(1961~1977)、成長機器(1978~1988)在不同階段所扮演之角色轉換與影響力。伴隨政治與經濟不停的變遷，各種理論在臺中不同的開發時期，有不同程度的主導性。湯提出成長行動是因掌權者透過政治與經濟手段運作，希望獲取更多利益。臺中都市空間猶如商品在生產線上不停的產出，以權力作價被資本消費。在獲利過程當中，由利益獲得者再干預，促使臺中市成為一部成長機器。該研究中提出，臺中都市發展或都市性格定位，在政治經濟關係扭曲下不斷變形，各階段成長並非為舒緩或再帶動過度密集之舊市區再發展，而是為成長中巨大利益獲得。

²⁶ 詳見附錄表。日治時期 51 年，平均每十年有一次人口臨時調查。戰後則是 1945、1955、1966 年有進行人口臨時調查。1966 年後，才實施全面性人口普查。(資料來源：臺中市民政局)

(三) 臺中舊市區都市形態

郭俊彬，2002，檢視居住街廓發展脈絡之研究-以臺中市集居環境為例。

該研究以街廓尺度分析臺中市幾個時期具代表性的集居環境，指出臺中因交通、消費、生活等各方面的改變，街廓設計也依循此脈絡有所變化。於研究中提出街廓組織、街巷系統、地塊結構及建築形態四種元素，描述街廓空間組成的差異。本研究也將提出類似元素，與該研究不同是並非在單一尺度進行。本研究計畫將分四個尺度，都市、街道、街廓、建築，進行舊市區都市形態分析。各尺度提出相對應可描述之元素，以各項元素組成描述，探討舊市區都市形態。且議題不單純針對集居空間，而多著重探討都市形態與閒置狀態。

該研究提出幾項影響街廓變遷之背景條件:1.資本運作因素、2.交通因素、3.都市計畫因素、4.法令因素及 5.其他。其中第一項資本運作因素提到資本運作，將舊市區地籍或街廓合併為較大型的都市計畫開發案。小規模合併是影響建築形態，大規模合併則影響整體都市形態。本研究亦會就地籍劃分、組成進行探討，分析閒置狀態及使用樣態。第三及第四點合併說明都市計畫與法令都是從上而下的影響。都市計畫政策須考慮相當錯綜複雜，而法令是實施都市計畫的手段之一，直接規範並影響都市實質空間型態發展，故郭將其納入研究範圍。本研則利用部分都市計劃及法規回顧臺中舊市區都市形態，了解其都市形態發展與變遷前後關係。另第五點其他因素所提到的建築技術及構材改良，是在單一尺度進行分析，但本研究不採用。

該研究結論提出建築法令與計劃法令，影響街廓發展變遷，容積管制前面道路寬度為建築高度之依據，故該時期街道形態影響街廓及建築之形態。回應臺中舊市區內有大量實施容積管制前興建之建築，故本研究於街道、街廓及建築形態會有影響關係之探討。

陳尚佑，2003，以空間型構理論探索臺中市都市發展形態。

該研究是利用空間型構理論，透過Space Syntax空間型構法則分析都市路網結構，探討臺中都市發展空間形態。分別於形態建構與實

證分析後，就道路形態發展與都市形態發展影響提出看法。認為臺中市道路形態變遷，可依形態分為「面的成長、核心的成長、軸線的成長」²⁷三點。面的成長是指舊市區外圍臺中市綱要計畫，或擴大都市計畫所造成的道路形態改變。核心的成長是原本應於舊市區之核心，轉移至外圍重劃區造成道路形態多核心發展。而軸線的發展則是描述舊市區聯繫至新開發區的道路，呈現放射狀及同心圓擴散之交通網絡。並從道路便捷度進行實證分析，認為舊市區道路形態變遷過程，便捷度逐漸下降，使舊市區處於不便捷之區位，故造成商圈及都市核心外移。

陳對都市形態論述多著重於舊市區都市核心轉移後，整體都市發展著重新開發區，外環道路形成交通便捷的新軸線。本研究將延續該研究尚未進行之舊市區街道形態進行探討。陳提出舊市區街道便捷性分析，但本研究則計畫透過田野調查資料，探討街道形態對都市形態變遷之影響。

李子玉，2006，臺中市區商業活動之研究。

該研究是對臺中市商活動之變遷，及商業空間使用機能之角度提出影響因素。將影響中區商業活動外在因素歸咎於政策主導新區開發、小型個人運具普及及聯外道路便捷化，以消費者角度之便利性切入。而內部因素該研究則提出停車位不足、道路狹小、人口外移及屋齡老舊四點。停車位不足及道路狹小因素提出，其實亦歸因於個人運具普及，日治時期於規劃市區尺度時，並不考慮容納大量私人運具交通。

而本研究對該研究人口外移及屋齡老舊影響商業活動變遷提出質疑。人口外移之影響是將其建構在實質空間老舊，但僅就人口分布結構為分析文本略顯不足。本研究雖不就人口分布結構切入，但並不同意屋齡老舊是影響人口遷移之主要原因。屋齡老舊是該研究經質空間調查，為商業活動衰敗、高閒置比例之現況。但若回顧前面消費人口外移，較無重新整修開發的必要，故舊市區空間老舊應該是商業活動變遷後所造成的普遍現象，並非導致衰頹之主要原因。否則商業活

²⁷ 陳尚佑，2003，逢甲大學建築暨都計所，《以空間型構理論探索臺中市都市發展形態》，頁3-32。

動持續興盛，老舊空間應有更新之能力。對於李以上兩點內在因素之提出，本研究僅認同其於實質都市形態變遷過程中，有相互的邏輯關係，但是並非絕對之因果關係。老舊空間除非有其他內再限制或阻力，若都市形態背後之運作模式依舊活絡，老舊空間應仍然有其更新的機制。故本研究將會在後面對都市形態空間更新脈絡，及限制提出看法。

另該研究將都市實質空間商業活動空間分布，分為平面及垂直兩個軸向進行調查分析。透過商業店面之寬度及各樓層使用狀態，描述中區商業空間使用分布上之特色，以商業活動強度及商業類型分類切入。但本研究於實質空間調查後，認為應採取建築形態進行討論，並應用分層分布之概念，細緻化進行閒置狀態²⁸及使用樣態之²⁹分析。

許銘峰，2008，臺灣地區都市形態特徵之比較研究。

學者許銘峰是針對臺灣都市形態，透過都市形態衡量指標³⁰，進行大尺度量化研究。比較臺灣都市形態發展中，各時間段形態差異。並提出臺灣都市發展強度及交通連結性越高之區域，中心區³¹之變遷則呈現零散破碎。該結論大方向，與前面回顧之文獻有相同趨勢，當臺灣都市形態建構發展時，舊市區已達到飽和的狀態，故變化呈現離散狀態。但其中提出舊市區內部空間形態變化，是可以探究的部分。除了飽和狀態是否還有其他原因導致變化均勻且離散？又或導致其變遷之原因為何？

(四) 閒置及再生

曾禾菘，2008，閒置空屋對地區居民影響管理策略之研究-以臺中市

²⁸ 詳見本章第四節，三、名詞界定。

²⁹ 詳見本章第四節，三、名詞界定。

³⁰該研究所提及的指標內容有：面積加權平均形狀指數(AWMSI)、面積加權平均碎形維度值(AWMPFD)、緊密度指數(CI)、最大區塊的緊密度指數(CILP)、中心性指數(Centrality)、全域型空間自相關係數(Moran's I)、人口密度(POP Density)及道路密度(Road Density)。

³¹ 此處中心區並非指都市發展核心，而是都市形態建構的起始點。如臺中即為現今舊市區。

中正路兩側為例。

該研究以訪談、問卷及案例分析，進行臺中市中正路兩側閒置空間之研究。針對閒置空屋產生的原因、居民認為閒置空屋對生活環境之影響，及居民認定降低空屋管理策略進行調查。以政府統計資料說明該研究中所定義之閒置空屋為城市防疫作業、火災及治安維護等公共安全或衛生項目的漏洞，故將進對此項目進行影響程度分析。

羅列閒置空屋八項因素及閒置空屋對於都市發展七項影響，進行居民問卷調查。整理出普羅大眾仍然認為地方產業經濟活動的衰頹是導致空間閒置主因，其次才是產權所有者之意願；另民眾認為閒置空屋將影響都市活力與競爭力，並認為閒置空屋對周邊空間之閒置有高度影響，易產生連鎖的效應。但不論閒置原因、空屋影響層面，大眾對閒置空屋於周邊空間有相當程度影響的見解，都局限於衰頹的經濟產業活動。例如於曾的調查中有 81% 的居民認為閒置空屋對於鄰近房價有影響³²，但本研究則認為房價與閒置空屋，都是地方經濟環境運作下產生之結果，有邏輯上關聯，但不一定有直接影響關係。

該研究主要著重經濟環境變遷，與本研究欲探討實質空間之相互影響有所區隔。另其後續研究建議，可針對閒置空屋土地使用屬性及其空間發展區位進行探討，其中土地使用屬性造成之差異及影響，並非侷限不同區域間。例如臺中舊市區大多數商業區土地，但仍有發展時間順序及其他差異性可探討。閒置空屋空間發展相對位置，空屋形態不只侷限於整棟建築物閒置，可能存在一層樓或一戶。故本研究參考這兩項後續建議，於後續發展研究架構及方法。

施怡真，2002，臺中市都市周邊重劃擴張與舊市區更新關係之探討。

該研究是著重分析臺中舊市區都市更新，企圖以臺中城市擴張區域與舊市區相互之關聯進行探討。藉由訪談調查，提出都市發展之策略建議。該研究意識主要是由上位者觀點出發，藉由產、官、學人士

³²資料來源：曾禾菘，2008，《閒置空屋對地區居民影響管理策略之研究-以臺中市中正路兩側為例》，逢甲大學都市計畫研究所，頁 51。

深度訪談後，提出可能更新模式。其首先提出五點衰頹之原因：1.實質環境不佳、2.停車位不足、3.消費形態改變、4.產權細分、5.居民保守意識凝結。第一、第二及第三項是對舊市區現況原因提出，但第一點實質環境不佳認定容易存在個人主觀意識，且涵蓋之面向複雜，若非用客觀條件進行衡量，容易產生爭議。雖然整體架構是在產、官、學三方向架構整理，對實質環境不佳之定義仍過於狹隘。停車位數量不足，是可就數量及停車需求進行統計，於認定上較為客觀。第三點消費形態改變則與大環境經濟消費無法脫離關係，但應尚有其他原因。臺中舊市區商業模式無法滿足現代消費形態，導致消費者消費意願較低落，消費形態應只是影響舊市區衰頹現況之其中一個環節。第五項居民保守意識凝結，關係到個人產權之處理意識及持分狀態，於本研究較難進行。因此以上四項並不列入本研究。另第四項產權持分雖然於產權資料取得有所限制，無法進行全面性分析，但仍可有部分代表性案例整理。

將以上文獻回顧整理如下表，在表後進行文字敘述說明。

類別	論文	作者	內容及方法	本研究應用
臺中市都市形態建構與變遷	投機城市的興起-戰後臺中市都市空間轉化之研究	賴志彰 (1997, 臺大城鄉所)	以政治經濟角度切入，探討戰後臺中市興起與空間轉換，描述空間建構與政經資本投注的關係。	多著重討論政治經濟學與都市空間發展，尚未觸及都市形態與閒置狀態之關係。
	臺中市空間發展政治經濟史考察	湯國榮 (1996, 逢甲建築及都計所)	政治經濟學角度切入臺中市都市空間發展，並對應到都市蔓延理論中，討論經濟、政治、社會等與都市蔓延之關係。	以政治經濟學討論臺中市蔓延現象。
	臺中市都市空間體系的建構與擴展	張嘉玲 (2003, 成大建研所)	以1966年為時間分界。前者討論臺中市都市形態發展、建構、變遷；後者是針對大臺中都會區逐漸形成，於臺中市發展歷史關聯進行探討。前者集中討論日治時期規畫，對現代臺中市形態之影響；後者則對近代臺中市發展，與外圍衛星城市相互之關聯提出見解。	透過歷史文獻、計劃圖或實測圖的回顧及堆疊，探討大臺中市形態建構與變遷發展的過程。未針對臺中市舊市區進行都市形態與閒置狀態的分析。
	二戰後臺中市都市空間發展模式的探討	簡培如 (2005, 成大建研所)		

	臺灣都市蔓延發展 形態之研究-以臺 灣四大都市區為例	林承緯 (2005，成大都 計所)	以都市蔓延理論研究臺灣的都市發展形 態，臺中是其中對象之一，但是其主要 是在比較臺灣四大都會區與國外案例於 都市蔓延理論下發展過程之異同。	比較國外與臺灣四大都市之 都市蔓延現象，但尚未臺中 都市形態與閒置狀態討論。
臺 中 舊 市 區 都 市 形 態	檢視居住街廓發展 脈絡之研究-以臺 中市集居環境為例	郭俊彬 (2002，逢甲建 築及都計所)	主要針對臺中集居環境街廓發展脈絡進 行研究，臺中舊市區是其中案例之一， 並比較臺中內外幾處集居環境街廓形態 變遷過程及現況異同。	針對臺中幾處集居空間，進 行街廓形態探討。但是主要 討論集居空間，且僅針對街 廓尺度。
	以空間型構理論探 索臺中市都市發展 形態	陳尚佑 (2003，逢甲建 築及都計所)	應用空間型構理論探討臺中市之街道形 態發展，著重於以環境行為學建構整個 臺中市都市形態變遷與街道形態描述。	已討論全臺中之街道形態， 本研究則於舊市區街道形態 進行更深入之探討
	臺灣地區都市形態 特徵之比較研究	許銘峰 (2008，成大都 計所)	以整個臺中為研究範圍，探討都市發展 堆疊的形態建構。提出舊市區發展飽 和，因此再生的情況則會呈現離散。	本研究可就其說明舊市區內 之小型變遷狀態，進行聚焦 於舊市區之描述。
	臺中市市區商業活 動之研究	李子玉 (2006，高師大 地理系)	將商業活動在建築尺度進行討論，提出 閒置狀態原因及再利用可能。著重商業 使用機能、經濟與政府政策，尚未對都 市形態之實質空間進行系統化分析。	本研究可將都市形態、閒置 狀態加以系統化描述，並建 構出閒置狀態與都市形態於 實質空間上之關聯。
舊 市 區 閒 置 及 再 生	閒置空屋對地區居 民影響管理策略之 研究-以臺中市 中正路兩側為例	曾禾菰 (2008，逢甲都 計所)	對於中正路兩側之閒置空屋店面對周遭 環境可能產生的影響，已訪談之方式進 行初步探究。	以訪談整理閒置空間影響， 且僅以平面空間為研究文 本。故本研究則延伸至臺中 舊市區建物立體空間，進行 都市形態與閒置狀態的研 究。
	臺中市都市周邊重 劃擴張與舊市區更 新關係之探討	施怡真 (2002，逢甲土 管所)	以整理訪談後提出，產、官、學三方對 舊市區再生的困難及提出可能策略。	並未對實質環境進行空間化 及系統化調查與分析。

綜合整理文獻回顧，再次利用他人研究成果建構可能的後續研究路線，使臺中舊市區研究更加豐足。學者賴志彰以政治經濟切入，說明戰後臺中市興起與空間轉換，細緻的描述空間建構過程。但對臺中

舊市區實質空間形態轉變尚未細緻描述，對閒置空間或閒置原因亦無探究。學者張嘉玲、簡培如兩位以 1966 年為時間分界，分別對臺中市都市形態發展、建構、變遷，及 2000 年後大臺中都會區的形成，以臺中市發展歷史脈絡進行探討。前者討論日治時期規畫，對現代臺中市都市形態之影響；後者則對近代臺中市都市發展，與外圍衛星城市相互之關聯提出見解。兩篇研究貫通日治時期至今，為臺中市都市形態變遷的詳細參考資料，利於釐清形態變化關係，並建構本研究之不同尺度形態探討。學者林承緯以都市蔓延理論研究臺灣都市發展，臺中市是其中探討對象之一，但主要是比較臺灣四大都會區與國外案例於都市蔓延理論下發展過程之異同，對臺中舊市區都市形態及範圍內之閒置狀態、使用樣態並未著墨。學者湯國榮對臺中市空間發展是以政治經濟學角度切入，並對應都市蔓延理論經濟、政治、社會等造成都市蔓延之原因。綜合林及湯兩位研究都市形態變遷之外在因素，本研究提出進行臺中舊市區閒置狀態，及其內在原因之探討。

臺中舊市區都市形態探討文獻之總結。學者許銘峰以整個臺中市的尺度，進行都市發展過程形態分析，提出舊市區發展因飽和狀態，在改建或再生的情況會呈現離散，與外部急速變遷發展不同。故本研究針對舊市區內小範圍變遷狀態，尋找其呈現飽和而僅能零星變化之時間點，再聚焦於都市形態。學者郭俊彬是針對臺中市集居環境街廓發展脈絡進行研究，舊市區抑是其案例之一，並且比較幾處街廓形態變遷過程，本研究則可就後續都市形態展開不同尺度之探討。學者陳尚佑是應用空間型構理論，進行都市形態發展的研究，著重以環境行為學分析臺中市變遷。對臺中舊市區街道形態是以環境行為學討論，故本研究則延續舊市區之街道形態，以實質空間調查使研究更深入。學者李子玉將商業活動以建築空間尺度進行討論，提出多項閒置原因及再利用可能。本研究則將閒置狀態加以系統化描述，討論閒置狀態與都市形態關聯，並進一步於使用樣態提出再生之可能。

最後一部分舊市區閒置狀態與再生議題回顧，兩篇研究都指出舊市區閒置狀態改善之必要。學者曾禾菘對中正路兩側閒置空屋，及閒置空屋對周遭空間可能產生的影響初步研究。並於後續研究建議可以深入每棟建築物分層閒置狀態進行調查分析。學者施怡真研究對舊市

區都市更新可能性，並提出舊市區土地使用方式管制過於鬆散，導致都市形態雜亂，於產權細分的情況下，使都市更新易遭遇困難。本研究於最後進行較小尺度都市形態討論時，考慮將產權持分狀態列入使用樣態中討論。

臺中都市成長迅速，且政治與經濟發展主導其價值。一般認為臺中市膨脹與舊市區衰敗有關聯，卻無法點出確切因果關係。新區開發可能是舊市區衰頹原因之一，但臺中舊市區衰頹的情狀，又與國內案例大不相同。故其狀態產生應不是單一因素影響，可繼續探究其本身發展或形態改變導致衰頹的可能內在機制。

四、研究設計、研究架構及分析方法

(一)研究方法

1、文獻資料蒐集

透過文獻資料蒐集分析，了解臺中舊市區都市形態建構與變遷的前因後果。包括各時期計畫圖、實測圖、航照圖、政府統計資料或法令規章、期刊、碩博士論文、相關報導書籍等。藉由多面向資料，呈現臺中舊市區都市形態多角度的觀察。

2、田野調查

舊市區田野調查針對實質空間的使用狀況進行，建構使用狀態現況，以進一步執行整體分析。其中調查資料應包括閒置狀態、使用樣態、建築形態基本資料(建築構造、樓層數)、街道形態基本資料(路寬、行進方向)。雖已於市政府取得建築物部分實質空間資料，包括樓層數及登記建物形態等，但仍有部分加建、未登登記之空間，或圖面與實質空間不符合之部分，也藉此調查進行修正。

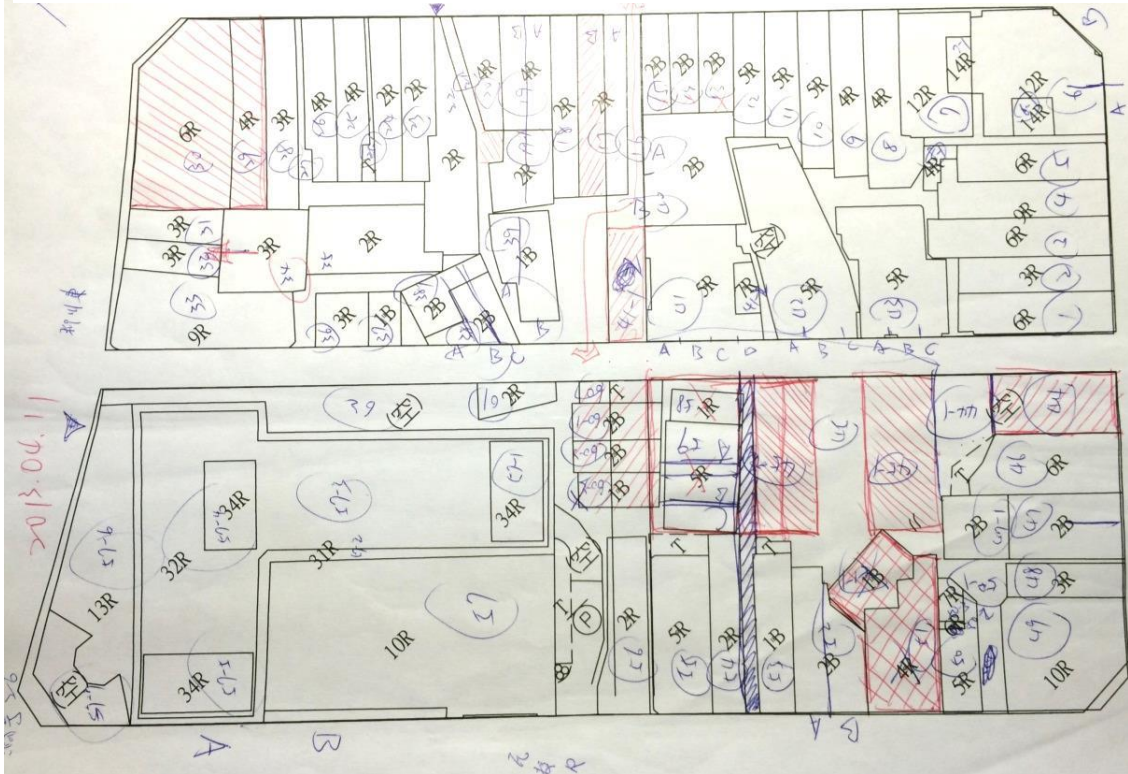
3、地理資訊系統(GIS)應用

利用地理資訊系統(GIS)，將圖形與資料進行連結交叉比對。建立臺中舊市區現今都市形態描述。包括連結各項目之間的關係，如建築形態分布、閒置狀態分布、建築形態與閒置狀態之關聯、使用樣態分布等。

(二) 田野調查方式說明

為取得較完整的基礎資料，將舊市區較詳細且完整的調查，需將研究範圍內進行小範圍分割，並將各區塊分配調查。調查分配的單位，是以街廓範圍為基本單位。因為都市空間的使用狀況是隨時間不斷進行變動，在人力限制之下無法將調查壓縮於同一時間點進行，但是同一個街廓的使用狀況，統一於一日內由一個人調查完成，以求調查資料內容的統一及完整。以下為現場田野調查的紀錄方式說明。於現場調查時，配有每個街廓的建物平面配置圖(如圖 2)，是為市政府都發

圖 1 田野調查記錄圖(以街廓 26 為範例)



局登記的建物檔案資料³³。因為該數值航測圖部分資料已較為老舊，現場亦有部分未經過市政府單位核准的建築構造物(違建)，等圖面與現場有出入者(新建建築物)，將在現場調查時進行修正紀錄，包括建築物配置或樓層數。並於後續將地理資訊系統的圖資一併進行修正，

³³ 本研究採用的是台中政府 2004 年「台中市數值航測地形圖」，其中包括建物登記平面配置及樓層數資料。

以求研究資料與現況較為符合。將現場修正紀錄的各棟建築物平面配置進行編號，並進行各棟的紀錄調查，紀錄內容如下表(見圖 3)。記錄欄位內容包括建物地址、樓層數、構造、形態、使用狀態(閒置或使用)、業種(店名)，及備註欄。紀錄建築物地址，是為後續整理資料實行核對用，避免錯誤的紀錄影響研究結果。樓層數則記錄圖面與現況之異同。紀錄內容閒置狀態，及使用樣態，是本研究主要使用的調查資料。建築物構造及營業使用的業種及商家名稱，則為輔助記錄資料。備註來則主要記錄各樓層的使用狀況，包括閒置狀態及其他雜項記錄。

14	瓦邊 R167號	1~6/6	RC	位向	✓	住宅	(已新建)
15	" " 169號	1~6/6	RC	位向	✓	住宅	
編號	住址	樓層	構造	型態	使用種况	業種	備註
1	瓦邊 R 二段 19號	1~6/6	RC	位向	✓	拆水溝日式連合 2~6F出租屋	
2	" " 21號	1~3/3	RC	雜	✓	教育廣播電台	
3	" " 23號	1~6/3	RC	位向	✓	拆屋安插位相機 2~3F住宅 / 4~6出租屋	
4	" " 25號	1~9/9	RC	雜	✓	合中客運	
5	" " 27號	1~6/6	RC	位向	✓	成發書局	2~3F住宅 4~6出租屋
6A	" " 29號	1~14/14	RC	位	✓		拆出10
6A	" " 29-1號	1~14/14	RC	位向	✓	1F多用途房	
7	瓦邊 R 153號	1~11/12	RC	位向	✓	1F簡房 2~11F住宅	(409號解)
8	" " 155號	1~5/4	RC +5FT	位向	✓	揭皮膚科, 2~5F住宅	
9	" " 157號	1~6/6	RC	位向	✓	(前)南國莊工作所	
10	" " 129號	1~6/5	RC +6FT	位向	✓	住宅	
11	" " 161號	1~6/5	RC +6FT	位向	✓	翠華堂畫廊	
12	" " 163號	1~6/5	RC +6FT	位向	✓	1~3F住宅 / 4~6出租屋	
13	" " 165號	1~6/6	RC	位	✓	住宅	(已新建)

圖 2 現場田野調查紀錄表(以街廓 26 為例 · 1/5)

(三)研究架構

透過文獻回顧聚焦提出都市形態、閒置狀態及使用樣態三個研究核心 (見圖 4)，討論相互間邏輯關係建立研究架構(見圖 5)。首先以文獻資料回顧，瞭解臺中都市形態現況的發展過程，再由現況調查資料

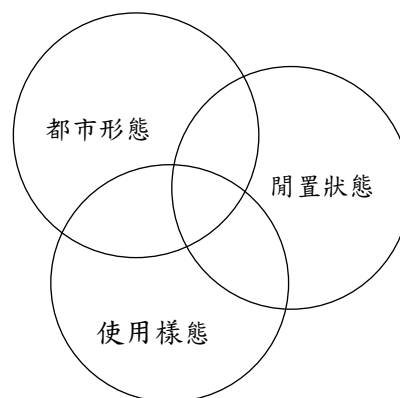


圖 3 研究核心組成(本研究自行繪製)

整理分析。調查資料室由建築尺度切入，利用建築規模分類建立討論依據，並了解閒置狀態與建築物規模之關係。街道形態討論時，則以街道形態本身對周邊實質空間形態影響及變化，及閒置狀態之關聯。街廓形態不僅單純就周邊街道及內部巷道進行分析，還需納入地塊使用狀態及地籍分割狀態進行討論，並與閒置狀態綜合討論。最後回到建築尺度分類討論，除進行建築形態分類，並深入空間使用樣態，與閒置狀態進行綜合探討，進行實際案例分析。

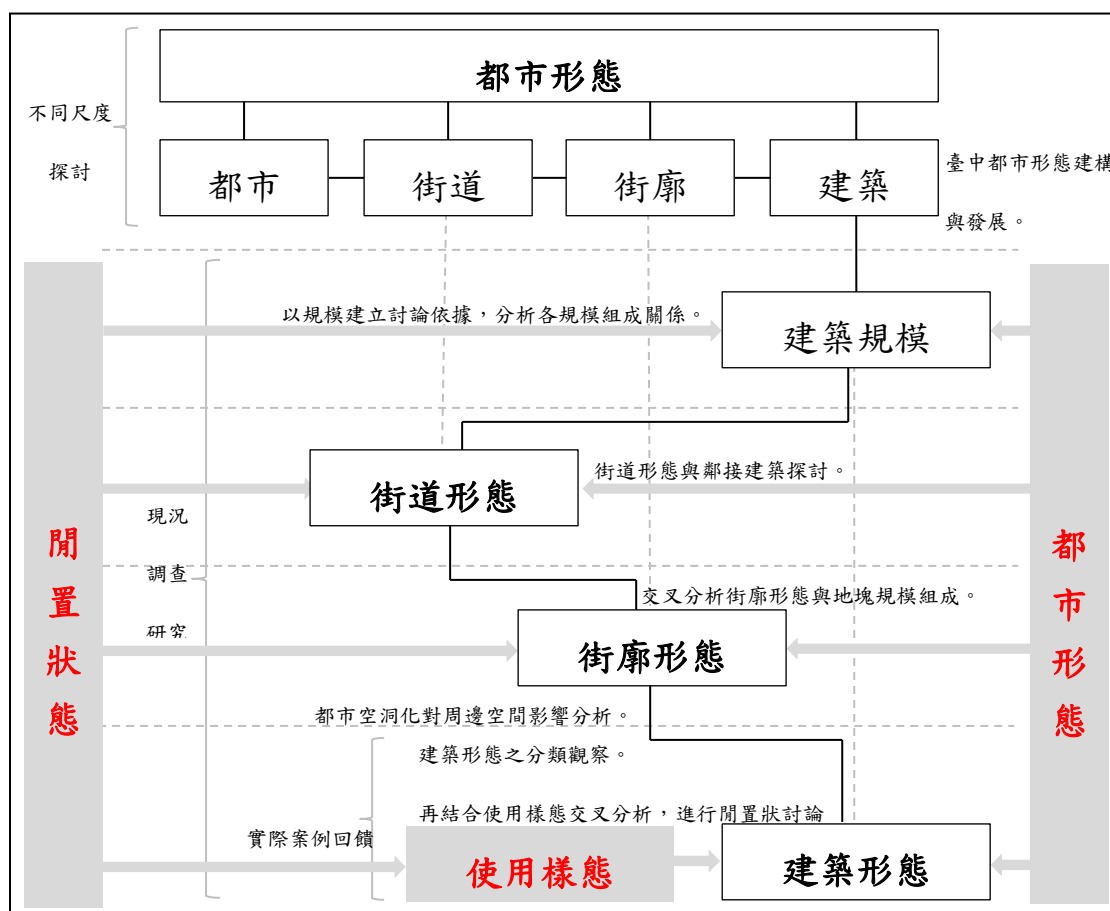
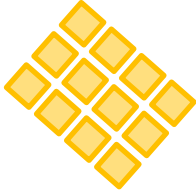
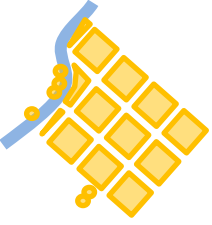
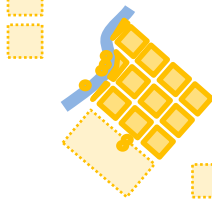
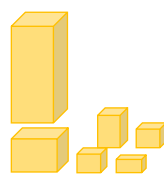
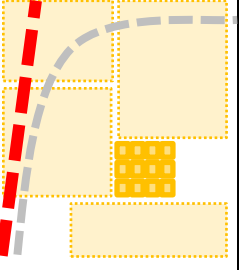


圖 4 研究邏輯架構(本研究自行繪製)

五、分析結果及研究發現

時期	年代	發展位置	特徵	舊市區變化
格子狀都市 	-1945	現在臺中舊市區。	規劃設計下產生格子狀街道系統。	將清代舊市街及自然紋理進行整理，規劃市區改正，配置城市基礎建設，並發展街廓內建築。聚集形成中部重要都市，並建構臺中是雛形。
有機生長都市 	1945- 1966	現臺中舊市區內部空隙及部分邊緣。	戰後大量政治難民遷入，及環境穩定後的社會增加人口，填補都市中空隙，及舊市區外圍。	大量社會增加加入臺中，舊市區空地，河川沿岸，及外圍開始被興建。但由於當時亟欲社會穩定復興，對都市環境及建築物控管鬆散，因此開發及建築多呈現臨時、零散有機的狀態。
邊緣擴張都市 	1966- 1974	臺中舊市區周圍及 1~3 期重劃區。	初步立體化，過度密集導致計畫性向外擴張開發。	因為高強度商業活動聚集，舊市區過度密集開發使用，產生許多都市環境問題，包括居住品質低落、火災等。並在空間使用需求下，建築開始初步的高層化。
立體化都市 	1974- 1990	屯區，建築物高層化，4~6 期重劃區。	建築為高層化發展，重劃區持續推出。	全面性高層化，在舊市區的資本與商業體系開始向集中大型化發展，並且呈現過度樂觀的投注。實際上舊市區已開始出現人口外移等衰頹跡象，且火災等公共安全及治安問題嚴重。
都市蔓延 	1990-	7~11 期重劃區，其他自地重劃及產業計畫發展區。	大量大型計畫開發區，都市重心由火車站前後逐漸轉移，向外圍靠近高速公路一側發展。	舊市區持續人口外移，商業活動衰頹，大量閒置空間出現。較大型開發資本於投注於舊市區，在此時期基本上已呈現停滯。在舊市區土地開發區近飽和之狀態下，頂多出現少數個人或小規模的更新，無法抵擋舊市區衰頹趨勢。

臺中舊市區相較於其他在地聚落發展較晚，在清領時期出現東大

墩街，但因戴潮春等人抗清活動，故當時清政府延緩建城導致發展緩慢。初步形成現今臺中舊市區主要紋理樣貌，是日治時代歷經市街改正計畫後陸續發展而成。為殖民資源壓榨及長時間統治的企圖，日本政府投注相當心力於臺中市之規劃與基礎建設，甚至戰後初期國民黨政府仍延續日治時期城市規劃設計。國民黨政府統治臺灣後，經歷幾個時期都市發展策略轉變，包括產業、人口與都市形態。因急速的社會移入導致臨時性且有機開發，填補都市可利用空隙，從原日治時期緊湊方格狀街廓，轉變為有機狀發展。接著韓戰、越戰爆發，臺灣納入環太平洋戰略體系當中，美援進入並引領臺灣自戰後的殘敗迅速恢復。藉著美援發展加工進出口工業，將經濟結構由一級產業轉變為二級產業，並大量服務業興起。經濟結構轉變令大量農村人口移入都市，尋找賺錢的工作。同時省政府疏遷至中興新村，臺中成為其主要轉運站及消費中心。舊市區環境漸趨飽和後，從其邊緣開始逐漸向外擴張，但此時期仍是為滿足市民基本需求，而進行的擴張發展。

1960年代後社會局勢漸趨穩定，人口不斷增加，政府為解決居住問題，開始逐步畫設重劃區，但也為日後臺中房地產開啟投機之門。並臺中的都市形態開始朝向立體化發展。自這時期開始，資本便過度樂觀的在臺中舊市區投注資本，形成部分高層化、巨大化的建築空間。1990年後，隨經濟體系的自由化，資本家為追求更高利潤，便將投注轉向容易開發且獲利較多的都市外圍，導致都市空間迅速膨脹。土地或建築開發皆呈現巨大化的趨勢，形成都市蔓延的現況。但此時期舊市區卻呈現商業衰敗，整體都市發展停滯的狀態。

百年歷史的臺中都市發展，不斷被賦予不同的角色任務，導致一直以來沒有明確的城市定位，僅不停迅速擴張且被消費。且實質空間在虛擬通路及物流產業衝擊下，需求逐漸下降。雖然交通及物流產業發達，但臺中從舊市區發散至外圍新區間，似乎無法串聯。且資本及政策導向新區域開發，讓投機者有機會往重劃區投入資金賺取更多利益，所有產業也從舊市區往外移動。原本佔盡地利與硬體優勢的舊市區都市核心，變成現在臺中衰頹的代名詞。今日臺中舊市區之困境已為各界所關注，雖投入各種資源嘗試進行再造，但成效尚有限。舊市區衰頹產生大量閒置空間並不僅是單一因素，經濟因素只是其中環

節。但舊市區內部應有阻礙其更新再利用之原因，難以更新且過於老舊不堪，是導致持續衰敗的惡性循環。

若以建築量體規模進行討論，尚不考慮其他因素，可整理以下三點有關舊市區建築規模分析結論，並提出可能後續方向。

1. 舊市區建築規模變化極大，觀察建築總樓地板面積排序圖之曲線，大規模建築僅占少數，並呈現樓地板面積之差異。顯示臺中舊市區空間發展並不均質，有局部巨大化的狀態。而多數舊市區建築，仍為中規模或小規模。顯示當都市受到經濟或政策上驅動，於短時間內進行過度樂觀的投注開發，而當誘因不再，投注及開發便停滯，便形成現今舊市區建築規模之組成形態。
2. 統計後發現大規模建築呈現較高的閒置比例。且當街廓內建築規模組成單一化，趨向大規模空間時，有較大機會在大規模間產生閒置。大規模空間是城市發展過程中一種繁榮進步的指標，卻又是衰頹區域的危險因子，故將進行更多相關分析。另外街廓內大規模或中規規模建築組成多時，其中小規模建築閒置比例則又呈現較多閒置的趨勢。這雙重原因使得某種街廓建築規模組成形態有較多的閒置空間，形成閒置空間聚集的現象。
3. 當以建築量體規模及其組成狀態進行統計觀察，在計算建築空間的閒置狀態時，發現舊市區建築有大量整棟閒置或僅少量低樓層使用的狀態。除因為該建築物老舊不堪使用，尚可能有其他原因。將其分類為兩種：其一是大規模建築，大規模建築多為複雜產權，使用統合上較困難，且大規模空間全面使用需一定規模經濟體支持，於衰頹舊市區可能無法運作。但於分割使用之可行性，則需進一步探討；另外中規模建築及小規模建築，除了部分為整棟閒置外，則也出現分層閒置之狀態，整棟閒置可能直接關連到該建築的實質狀況，例如：已老舊不堪，或不合時代需求。但如果舊市區已有高比例實質空間不良，不堪使用之閒置空間，不進行更新可能是有其他因素造成更新困難，或有其他機制可能導致衰頹。

若依照各街道形態探討其與建築物大型化的關係，則可整理以下三點。

1. 主要街道:建築物樓層高度平均大致與街道寬度符合正比趨勢，但是分別以各街道進行觀察比較時，則有特例出現。建築物的樓層高度多變化，開發強度呈現不定的狀態。
2. 次要街道:街道寬度沒有明顯影響建築物的高層變化，故次要街道之寬度與其鄰接之建築物高度差異較大，變化多元。
3. 服務巷道:服務巷道街道寬度影響建築物樓層高度大，幾乎皆符合趨勢。狀況較為單一，開發程度較為一致。

舊市區的街道形態與建築巨大化或高層化沒有必然的關聯。因法規限制之緣故，高層化建築物於鄰接較寬街道出現是必然。另外鄰接永久空地、水利地等樓層高度放寬區域，也會出現高層化之現象，但並非絕對。高層化於都市環境有某種程度聚集，但卻也發現其中夾雜部分尚未進行高層化的建築物空間，得知並非所有鄰接主要街道的基地皆如此開發應該是有其他原因。另觀察舊市區沿街面建築，發現巨大化建築會有較多閒置，且呈現聚集現象。除了大型化空間較易閒置外，且會連帶影響周圍相同沿街面的空間產生閒置。

空洞化，是對閒置空間相互影響的一種描述。大規模建築空間閒置狀態，連帶影響其他空間閒置，產生閒置狀態聚集。本研究將這種連鎖反應的閒置狀態，稱作空洞化。

街廓土地規模組成變化受內部巷道形態影響，舊市區之街廓內部巷道多在早期規畫時即已形成。其中大規模地塊，早期多是某些政府機關之公共設施。在戰後，部分大型地塊轉移與民間進行開發，提供建築物出現大型化之契機。其他有機零碎的中規模或是小規模地塊，因為受限建築技術及資本，則較少出現整合式的開發狀態。在臺灣經濟蓬勃發展後，大量巨型資本產生，並且帶動房地產市場投注。大資本投資大規模空間，而其他中規模與小規模地塊也被吸引進行合作式開發。將相鄰接地塊集合，興建形成中規模或大規模建築物。另出現於興建時為利於產權持分之便，將地塊進行劃分者兩類空間，目前所產生的閒置空間亦較多。可能因此種形態產權分化且複雜，導致更動、更新處理不易，當於過於老舊不堪使用後產生閒置。因此巨大化並且

零碎的產權關係，是產生閒置空間高風險族群。於舊市區零碎有機的建築空間，則較少閒置。

舊市區可能的空洞化機制應為早期大規模開發帶動周遭的房地產投注，將周圍小規模地塊集合，興建成為較大規模之建築物。並在日後該類建築空間已不合使用，當欲進行都市更新，卻遭遇產權複雜因素，導致都市更新困難重重。原已經容易產生閒置的大規模建築，其周遭也連帶產生閒置空間，形成一連串的閒置狀態，空洞化。

建築形態發展受限於都市中其他實質環境條件，包括街道、街廓、地塊。因此將建築形態進行分類分析，反應各種都市元素相互的影響關係。其中長條街屋的建築形態，是臺中舊市區都市形態下，格子狀街廓及內部地塊劃分，衍生出之形態，且於沿街商業經營是必然，故成為主流建築形態。在發展住商混合的使用樣態下，則須進一步討論其他建築形態的使用樣態與空洞化變化關係。

將建築形態與使用樣態交叉比對，可得出舊市區建築空間使用典型。街廓內部較為居住需求的使用樣態分布，並且受限於開發條件，無法集中開發巨大化。沿街面則是商業或住商混合的建築空間，可能因講求開發獲利及坪效，沿街面不論是各種建築形態，多以住商混合或純商業為主。但純商業使用樣態的大樓或樓房，是資本過度樂觀投注於舊市區的產物，其將商業活動進行垂直化堆疊，產生一系列巨大化的現象。當初此系列的巨大化，便為現今舊市區衰頹種下種子。

若以使用樣態檢視閒置樓地板面積的分布，仍然可以發現規模較大的大樓或樓房純化使用樣態時，有較高的閒置樓地板面積比例。而規模較小的透天屋或長條街屋，雖然混合使用的閒置樓地板面積比例略高於單一化使用樣態，但是因其零碎有機的量體分布關係，使得其與周圍不同使用樣態的建築物，組成混合使用樣態的都市空間，故單一化使用樣態的小規模建築(透天屋與長條街屋)，閒置樓地板面積比例並不高於混合使用的小規模建築(透天屋與長條街屋)。主要因其由零散的個體組成一體的多樣性空間。反觀大規模建築(大樓及樓房)，因大面積或大量體的分布，難與周圍建築物組成混合使用的都市空間。且其建築即大多是提供單一化或目的性使用，因此又更容易導致閒置空間產生。藉由大樓閒置樓地板面積比例的樓層分布又可發現，其低

樓層商業使用的空間，閒置樓地板面積較高，亦可說明巨型且單一化使用的商業空間，其實較不利於商業的經營與發展，反較小規模建築(樓房、透天屋、長條街屋)純商業使用空間，因其在都市空間產生的混合與複雜性，較不易產生大量的閒置狀態。

六、結論及政策建議

(一)結論

於各章節回顧與分析後，發現一連串空間發展的邏輯關係，及都市形態轉變導致閒置狀態產生的過程。本研究認為在此種都市形態的空間結構組成關係，臺中舊市區衰敗是一必然的趨勢，只要當經濟活動與商業的模式轉變，便會造成區域性的衰頹狀態，產生大量的閒置空間，空洞化。原本各都市發展時期的政策轉變與資本投注，是為反映當下環境的轉變，但拉長時間軸觀察，多種過度樂觀的資本投注於空間開發建設，反而成為現在舊市區再生的羈絆。

分析臺中舊市區各種都市形態現況，反應出衰頹的閒置狀態及無法再生的困境。大規模空間是閒置的危險因子之一，因為規模、形態、管理方式，較難提供某種規模以下的商業活動進駐。當臺中舊市區極興盛時期，以高門檻且過於樂觀的投入商業活動，開發龐大建築形態。所以舊市區逐漸衰頹，生閒置狀態後，且當大規模建築使用狀態抽離，形成空洞化的主軸，連帶影響周邊活動力降低。在都市產生一個閒置聚集的空洞，並影響周邊環境造成空洞持續擴大。

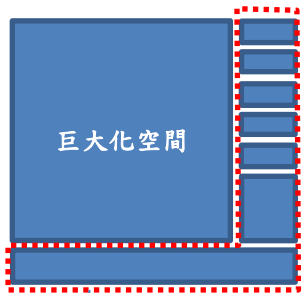
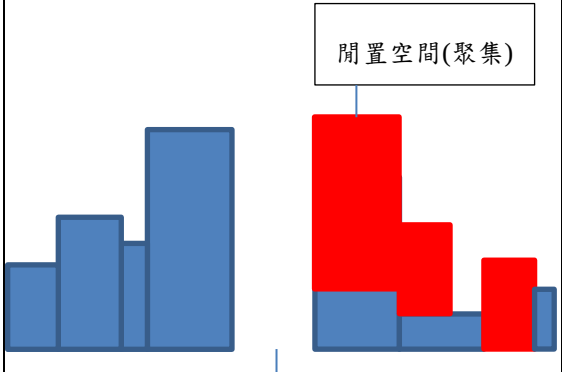
街道寬度是直接限制建築可建築高度，但寬度與高度並沒有直接的正相關，而是僅使得高層化建築物向主要街道兩側靠攏，並關係到閒置狀態的聚集。另觀察舊市區主要街道低樓層閒置比例較低，但次要街道及服務巷道低樓層閒置比例則較高。且當主要街道與其他街道形態交口坐落的大規模建築閒置狀態產生時，則次要街道或服務巷道有更多的閒置狀態產生。故推論，當街角形成閒置狀態空洞時，不利次要街道或服務巷道的生葉活動進行。

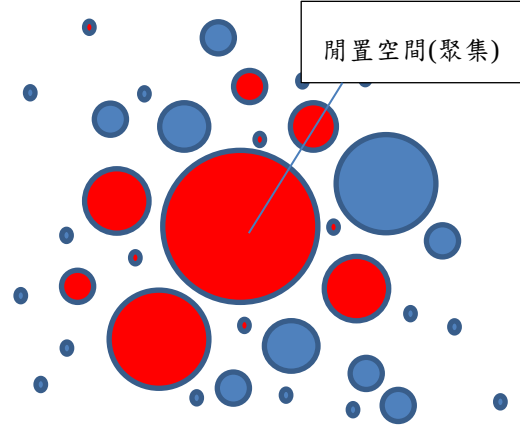
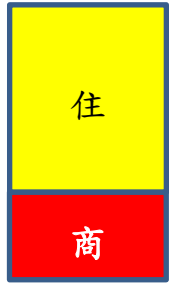
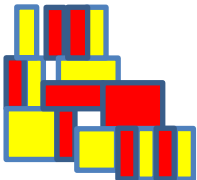
利用街廓內服務巷道及地塊規模組成分類，並分析交叉比對出舊市區街廓的典型。於典型案例分析中發現，一字型的服務巷道，有最多小規模地塊，且又搭配部分大規模地塊所組成的街廓，有較多閒置狀態產生。大規模地塊利於大規模建築開發，而周邊的小規模地塊則被合併興建為中規模以上建築。因此易有閒置狀態連鎖產生。其中集

合地塊興建的建築物產權關係可能較為複雜，欲更新時，容易有各方持有者的意見衝突，導致再生受阻。

以建築形態與使用樣態進行的交叉分析，找出舊市區建築形態典型及閒置狀態典型。大量的住商混合長條街屋，是舊市區的典型建築。住商混合的使用樣態因應密集商業活動而生，當局部產生閒置狀態時，另外部分則仍可使用中。例如店面未有商業活動，但仍可居住或自行利用，因此閒置狀態較舊市區的平均值要低。但純商業使用的大樓或樓房則易受限制，導致閒置狀態的空洞化。並印證之前都市形態發展觀察，當資本欲投注將舊市區商業活動密度提高，過度樂觀終將可能導致閒置狀態聚集的產生。而單一化使用樣態的建築空間，是有較高的機會產生閒置狀態，但是若建築規模較小，則會與周圍有機複雜的都市空間組成混合使用的形態，因此閒置狀態較少。

以下則將結論表列整理，並且圖像化。

1、各階段不同的發展意識，使得臺中舊市區形成僵化的都市形態。發展停滯，建築部分巨大化，並於大規模建築產生較多閒置狀態。周圍其他空間受到壓迫，且有部分經濟因素導致無法繼續發展。	 巨大化空間 周圍受到壓迫限制發展的僵化都市空間
2、巨大化建築向主要街道兩側靠攏，且大規模建築影響周圍建築空間較易閒置，產生空洞化聚集的現象。	 閒置空間(聚集) 巨大化建築向主要街道兩側靠攏

3、大規模地塊的巨大化建築，影響周圍小規模地塊產生集合，並且逐漸形成巨大化。當大規模建築閒置時，則周圍建築空間則又較易閒置，產生閒置狀態聚集現象，巨大空間為空洞化核心。	 閒置空間(聚集)
4、較大規模的建築形態，是阻礙空間使用樣態組成混合使用。小規模建築(透天屋、長條街屋)因零碎且有機的分布，使得可以組成混合使用的都市空間，較不受建築物本身使用樣態的影響，產生閒置	立體式混合使用  平面式混合使用 

若將臺中各階段的都市形態發展，與產生的現象及發展限制進行比較，則可整理如下面的時間軸，比對相互間的限制與關係。

格子狀都市	經由計畫性的都市開發，確立臺中舊市區都市形態基本架構。
有機生長都市	有機狀填補都市空隙，內部都市形態更新或開發彈性降低。
邊緣擴張都市	邊緣計畫擴張，內外形態的差異，形成不延續的都市真空帶。
立體化都市	巨大化的建築空間形成，壓迫周圍，並傾向單一化使用樣態。
都市蔓延	機能被外部環境吸引抽離，內部因更新或在開發困難，且無法與外部連結，巨大化空間形成閒置聚集的核心，空洞化。

圖 臺中舊市區個時期發展狀況對應現況發展限制

實體店面經營的困境，不單只有商業經營成本的考量，且現今消費者在進行消費活動的速度，也與以往不同。以前在市街中選購商品，不同的商品分門別類散佈在不同的街道空間。如古文中所提到的：東市買駿馬，西市買鞍韉，南市買轡頭，北市買長鞭，花費極大的精神與力氣進行消費行為。但在現代以速度為主要訴求的社會，此形態已逐漸被捨棄。在臺灣經濟起飛的時期，這樣的消費形態初步改變，開啟高層化建築的時代，商業活動也被堆疊集中到一棟建築中，如百貨公司。且現代商業形態又逐漸轉型，傳統實體店面銷售的依賴持續降低，轉變為虛擬平台結合物流通路銷售，多元又快速的消費形態為現今大宗。雖然節省的人們消費所需時間，但是也可能造成都市形態空洞化，臺中舊市區的都市發展便停滯於此。

在快速競爭的環境下，現代人的空間與時間又再次被壓縮。因此生活與消費形態快速的改變，各方面產業亦是如此。已不是一個強的打敗弱，而是快的打敗慢的時代。唯有快速，並隨時具有自由變化的機動性，才有較大的機會於這環境生存。例如臺灣夜市的形成，是有機且能隨時可變動的形態，因此於各種環境生存的可能性相對較高。因此一個僵化、不易改變的臺中舊市區，在推動更新再生勢必有重重阻力與困難。況且現在非實體店面消費形態持續擴張，虛擬平台與物流通路結合的變換彈性與速度，絕非實體空間可比擬。故實體空間所置入的使用狀態，必須產生大於單純消費活動的價值，或產生人與人間的串聯關係。

甚至是應該將間都市環境及建築空間回歸，以滿足人民生存居住的基本需求為主。避免以權力作價開發都市空間，或不應將房地產作為架上商品銷售，甚至價錢炒作。並盡可能於未來將都市回歸人居環境為目標，都市空間的經濟性為動力，推出更新或再生並持續經營，以達到優質的都市生活環境。

(二)後續研究建議

地籍變遷關係

臺中舊市區地籍是日治時代制定規則後進行調查與測繪劃分，為現代地籍圖之重要依據。雖現在使用的數值地籍圖，沒有進行全面地重測，僅當釐清產權分割進行重測。但土地在產權買賣或繼承關係下，可能產生地籍分割或產共同持分的狀況。原本大規模地塊能分割為兩筆，亦有可能由小規模地塊合併組成大規模地塊。產權持分更有可能因繼承關係，導致情況更為複雜。過去研究中對於地籍分割變化或組成關係，並沒有深入的研究探討。應有可能將地籍變化的歷史圖面，進行爬梳比對及交叉分析，釐清變化狀態，並與臺中都市形態發展的關聯進行比對。

建築物產權持有變化關係

延續地籍變遷關係，建築物產權持有變化是加入立體空間的概念，再次思考土地、建築物及產權於都市中的組成關係。本研究初步分析部分建築物與土地及產權的關係，但僅呈現部分個案。因此若可能，則首先應加入土地與地上建築物變化之關聯，分析地籍筆數、土地規模或土地規模組合興建開發與地上建築物的可能組合。再綜合地分析產權的組合關係，分析其組合與都市形態的關聯。以往對產權討論僅侷限於說明其複雜的組成，但卻未能詳細描述其組成或比例關係。因此應可於後續就此進行土地與建築物的綜合討論。

七、參考文獻

網頁:

- ◆人文社會科學研究中心中央研究院. (無日期). 日治時期戶口調查資料庫. 擷取自 <http://www.rchss.sinica.edu.tw/popu/dataill.html>
- ◆中華民國內政部營建署. (無日期). 中華民國內政部營建署. 擷取自 <http://www.cpami.gov.tw/>
- ◆地理資訊科學研究專題中心人文社會科學研究中心中央研究院. (無日期). 臺灣百年歷史地圖. 擷取自 <http://gissrv4.sinica.edu.tw/gis/>

專書:

- ◆Kenneth Frampton 著·蔡毓芬譯. (1999). 現代建築史. 臺北市: 地景.
- ◆Hall Peter. (2002). Cities of Tomorrow. John Wiley & Sons Inc.
- ◆Hamid Shirvani 著·謝慶達譯. (1990). 都市設計程序. 臺北市: 創興出版社.
- ◆余如季. (1999). 綠川-同心花園. 臺中市: 臺中市立文化中心.
- ◆余如季. (2012). 美哉大台中. 臺中市: 臺中市立大墩文化中心.
- ◆沈征郎. (1979). 細說台中. 台北: 聯合報社.
- ◆青井哲人. (2013). 彰化一九〇六. 新北市: 大家出版.
- ◆黃國展 陳錦嬌 編著. (2007). GIS 與空間決策分析. 台北縣中和市: 新文京開發.
- ◆布野修司主編·胡惠琴 譯. (2009). 亞洲城市建築史. 北京: 中國建築工業出版社.
- ◆張建隆. (1999). 看見老台灣. 臺北市: 玉山社出版事業股份有限公司.
- ◆張建隆. (2004). 看見老台灣-續. 臺北市: 玉山社出版事業股份有限公司.
- ◆陳柏沖. (1997). 建築形式論-邁向圖像思考. 臺北市: 田園城市文化事業有限公司.
- ◆傅朝卿. (2001). 臺灣閒置空間再利用理論建構.
- ◆曾藍田、賴順盛. (1989). 臺中市發展史:慶祝建府百周年紀念. 臺中市: 臺中市政府.
- ◆李維英雄 著, 張明敏 譯. (2011). 聽不見星條旗的房間. 台北市: 聯合文學出版社股份有限公司.
- ◆雄獅美術編. (1979). 攝影台灣. 臺北市: 雄獅圖書股份有限公司.
- ◆黃秀政、蕭景楷. (2008). 臺中市誌. 臺中: 臺中市政府.

- ◆黃定國. (2004). 建築史. 臺北縣: 大中國圖書股份有限公司.
- ◆詹宏志. (2008). 綠光往事. 臺北市: 馬可孛羅文化.
- ◆于明誠. (1999). 都市計畫概要. 臺北市: 詹氏書局.
- ◆Francis D.K. Ching 著·呂以寧、王玲玉 譯. (2007). 建築:造型、空間與秩序(第三版). 臺北市: 六和出版社.
- ◆Kevin Lynch 著 胡家璇 譯. (2014). 城市的意象. 臺北市: 遠流出版社.
- ◆Aldo Rossi 原著·施植明 譯. (1992). L'Architecture de la ville 城市建築. 台北: 蕭振士.
- ◆Jane Jacobs 著 吳鄭重 譯注. (2007). 偉大城市的誕生與衰亡. 臺北市: 聯經出版社.
- ◆原廣司 著·黃茗詩 林于婷 譯. (2011). 聚落的 100 則啟示. 臺北市: 大家出版社.

論文:

- ◆張嘉玲. (2004). 臺中市都市空間體系的建構與擴展. 臺南: 成功大學建築研究所.
- ◆許銘峰. (2008). 臺灣地區都市型態特徵之比較研究。 . 臺: 成功大學都市計畫研究所.
- ◆陳尚佑. (2003). 以空間型構理論探索臺中市都市發展型態. 臺中市: 逢甲大學·建築暨都市計劃研究所.
- ◆曾能汀. (2006). 閒置空間再利用為藝文用途之關鍵成功因素分析--以二十號倉庫為例.
- ◆李子玉. (2006). 台中市中區商業活動之研究. 高雄市: 高雄師範大學.
- ◆林承緯. (2005). 臺灣都市蔓延發展型態之研究-以臺灣四大都市區為例. 臺南: 成功大學都市計畫研究所.
- ◆邵棟綱. (1981). 商業地區建築規模與街廓尺度關係評價—以臺北市中山商業區為實例. 臺南: 成功大學·工程技術研究所設計技術學程建築設計組.
- ◆施怡貞. (2002). 臺中市都市周邊重劃擴張與舊市區更新間關係之探討. 臺中市: 逢甲大學土地管理系.
- ◆蔡世祿. (無日期). 國民小學校園校舍建築規模規劃基準之研究. 2001. 台北: 台灣大學·土木工程學研究所.
- ◆賴志彰. (1997). 投機城市的興起-戰後臺中市都市空間轉化之研究. 台北: 臺灣大學·建築與城鄉研究所.
- ◆簡培如. (2005). 二戰後臺中都市空間發展模式的探討. 臺南: 成功大學建築研究所.

期刊與報告:

- ◆夏鑄九. (1990). 都市過程、都市政策和參與性的都市設計. 建築學報, 頁 137-152.
- ◆漢寶德·劉新圓. (2008). 閒置空間再利用政策之檢討. 臺北市: 財團法人國家政策研究基金會.
- ◆臺中市政府主計處. (1972-). 臺中市統計要覽. 臺中市: 臺中市政府主計處.
- ◆美兆文化事業股份有限公司. (2001 年 5 月). 台中建築與都市. Dialogue.