

產業・生態・人文-台糖湖濱生態 園區打造東區新明珠

研究機關：臺中市政府地政局 單位：區段徵收科

研究人員：楊文賓、吳志偉

研究期間：104 年 3 月 1 日至 104 年 8 月 26 日

中華民國 104 年 08 月 26 日

摘 要

位於本市東區的台糖商業區預定地，民國 85 年經都市計畫變更用地後原本要興建「中華城」購物中心，卻在開挖工地後，因招商不利等因素而延宕，變成荒涼閒置的開發區，並遺留下一面積約 4 公頃水塘，連帶造成地方產業發展停滯。直至民國 99 年開始，臺中市政府透過都市計畫專案通盤檢討作業，並採「區段徵收」方式進行土地整體開發，將自然生態意象與商務娛樂活動的相互結合，重新啟動市區商業活力，同時兼顧親水景觀、休閒遊憩、都市防災及資源永續等各項功能。

「台中糖廠區段徵收案」係為解決大規模廠區土地閒置，阻礙地方發展之問題，改由市府主導，以區段徵收方式辦理整體開發，促進舊市區之再發展之成功典範，故擬以本案為實證研究，探討分析土地開發過程中，如何兼具生態維護、歷史建物保存及舊市區再造，跳脫一般人對於土地開發未重視生態人文的刻板印象。故本研究擬以「台中糖廠區段徵收案-台糖湖濱生態園區-」為研究主題，分析其開發前、中、後的成果。

臺中市政府持續推動中區再生，以「綠空鐵道軸線計畫」與「新盛綠川水岸廊道計畫」為兩大主軸策略，利用鐵路高架化後的空間，將文化景點串聯成兼具交通、經濟、觀光的廊帶，並且為中區的精神象徵綠川營造更多親近水岸環境，再現新風華。在這兩大主軸策略中，台糖湖濱生態園區皆扮演著舉足輕重的角色。

「台糖湖濱生態園區」在開發過程中保留既有之生態湖、樹木及歷史建築帝國製糖廠台中營業所，規劃為公園用地，結合周邊商業區，打造為湖濱生態商業園區；配合臺中火車站更新計畫，劃設 2.23 公頃之市場用地，作為新建國市場遷建用地，是兼具產業發展、生態保育、水岸景觀及舊市區改造再生的成功案例。

藉由研究的發現與結果，短期建議部分，針對「台糖湖濱生態園區」未來完工後，提出未來發展的定位與策略，期許該區能夠打造成兼顧產業、生態及人文的優質環境，創造東區閃亮的新明珠；長期建議部分，則針對「區段徵收」作業執行提出見解，期許本市能以「關懷、傾聽、尊重、包容」態度執行區段徵收業務。

目 錄

第一章 緒論	1
第一節 研究緣起與目的	1
第二節 問題背景與現況	2
第三節 研究方法與流程	4
一、研究方法	4
二、研究流程	4
第二章 台糖湖濱生態園區簡介	5
第一節 區段徵收概念	5
一、區段徵收定義	5
二、區段徵收效益	5
第二節 「台糖湖濱生態園區」基本資料簡介	7
一、位置及範圍	7
二、土地使用現況	8
三、開發目標	9
四、土地使用規劃及公共工程項目	9
第三節 建國市場周遭環境變遷之探討	14
一、建國市場發展歷程	14
二、建國市場的拆遷課題	16
三、建國市場的曙光	16
第三章 台糖湖濱生態園區發展定位	17

第一節	台糖湖濱生態園區開發特色	17
一、	開發工區留綠意，變更工程護老樹	17
二、	文化資產善保存，帝國糖廠留原區	19
三、	開發工地重打造，生態景觀展新貌	20
第二節	建國市場重啟動，台糖園區增光彩	22
一、	新建國市場小檔案	22
二、	新建國市場啟動經濟動能	22
三、	新建國市場三大發展優勢	22
第三節	綠綠臺中振中區，台糖園區不缺席	25
一、	綠空鐵道軸線計畫—文化軸線串連景點	25
二、	新盛綠川水岸廊道計畫—都市水脈軸線翻轉中區	27
第四章	研究結果與建議	30
第一節	研究發現與結論	30
第二節	建議	31
一、	短期建議	31
二、	長期建議	32
第五章	參考文獻	35

表 目 錄

表 1 區段徵收效益分析表·····	5
表 2 土地使用面積及公共設施用地一覽表·····	9
表 3 新建國市場小檔案·····	22

圖 目 錄

圖 1 明治 41(1908 年)10 月 24 日台灣縱貫鐵路通車典禮會場全景 2	
圖 2 西元 1921 年台中火車站航空攝影圖·····	3
圖 3 研究流程圖·····	4
圖 4 台糖湖濱生態園區位置示意圖·····	7
圖 5 台糖湖濱生態園區開發前土地使用現·····	8
圖 6 土地使用計畫示意圖·····	10
圖 7 都市計畫套繪地形圖·····	11
圖 8 台糖湖濱生態園區開發過程空照圖·····	13
圖 9 日治大正時期(1913 年左右)台中分屯大隊駐營所在地·····	14
圖 10 民國 60 年綠川兩旁攤販街景圖·····	15
圖 11 民國 61 年建國市場啟用榮景·····	16
圖 12 台糖湖濱生態園區開發策略及特色·····	17
圖 13 林佳龍市長視察老榕樹及新建國市場交通動線規劃(104.07.04) ·····	18
圖 14 日治時期日本帝國製糖株式會社之臺中工場外景·····	19
圖 15 日治時期日本帝國製糖株式會社之臺中工場內部機械設備·····	19

圖 16	林佳龍市長視察市國糖廠(104.07.25)	20
圖 17	蔡明亮導演於生態湖取景拍攝《郊遊》電影	21
圖 18	日治時期巴洛克建築立面構造圖	23
圖 19	新建國市場建築外觀圖	23
圖 20	新建國市場停車場示意圖	24
圖 21	綠空鐵道軸線計畫內容	25
圖 22	綠空鐵道軸線計畫位置圖	26
圖 23	綠空鐵道軸線計畫規劃圖	27
圖 24	日治時期綠川沿岸美麗景緻	28
圖 25	綠川流域圖	28
圖 26	新盛綠川水岸廊道計畫三部曲	29

第一章 緒論

第一節 研究緣起與目的

區段徵收係指政府為興辦特定目的事業之需要，依法將某一劃定範圍內之私有土地全部予以徵收，並重新加以整理規劃開發後，除公共設施需用之土地由政府直接支配使用外，其餘可建築土地部分由原土地所有權人領回抵價地，部分供作開發目的之使用，以促進該地區土地利用，並達到地利共享之終極目標。

「臺中糖廠區段徵收案—台糖湖濱生態園區」係為解決大規模廠區土地閒置，阻礙地方發展之問題，改由市府主導，以區段徵收方式辦理整體開發，促進舊市區之再發展之成功典範，其開發過程中保留既有之生態湖、樹木及歷史建築—「帝國製糖廠台中營業所」，規劃為公園用地，結合周邊商業區，打造為湖濱生態商業園區；同時配合臺中火車站更新計畫，劃設 2.23 公頃之市場用地，作為「新建國市場」遷建用地，是兼具產業發展、生態保育、水岸景觀及舊市區改造再生的成功案例。

臺中市政府持續推動中區再生，以「綠空鐵道軸線計畫」與「新盛綠川水岸廊道計畫」為兩大主軸策略，利用鐵路高架化後的空間，將文化景點串聯成兼具交通、經濟、觀光的廊帶，並且為中區的精神象徵綠川營造更多親近水岸環境，再現新風華。在這兩大主軸策略中，台糖湖濱生態園區皆扮演著舉足輕重的角色。

故本研究擬以本市辦理「台糖湖濱生態園區—臺中糖廠區段徵收案」為實證研究，研究探討分析土地開發過程中，如何兼具生態維護、歷史建物保存及舊市區再造，跳脫一般人對於土地開發未重視生態人文的刻板印象。

第二節 問題背景與現況

台中火車站係為因應明治 41 年（西元 1908 年）台灣縱貫鐵路通車典禮在台中舉行，所興建一座仿西方文藝復興時代驛站風格的建築物。台中火車站見證了台中市鎮的發展、台灣鐵路史的進化，更是一個時代的象徵、一個城市的地標，火車站對每一位居住在台中市的人而言，都是旅程的起點或終點，更承載了許多台中人的記憶與鄉愁。



圖 1 明治 41(1908 年) 10 月 24 日台灣縱貫鐵路通車典禮會場全景

【圖片來源：臺中市珍貴古老照片專輯第四集頁 206，劉明仁先生提供】

台中火車站見證了台中市鎮的發展，然而從此鐵路界線似乎也劃出了發展步伐的差異，從下圖 2 航空攝影圖中央的鐵路為界，以左為繁榮的「站前」，右為發展稍緩的「後火車站」，住於站前者喜以「台中人」自居，佐以兩側建築樓高，亦可窺知一二。

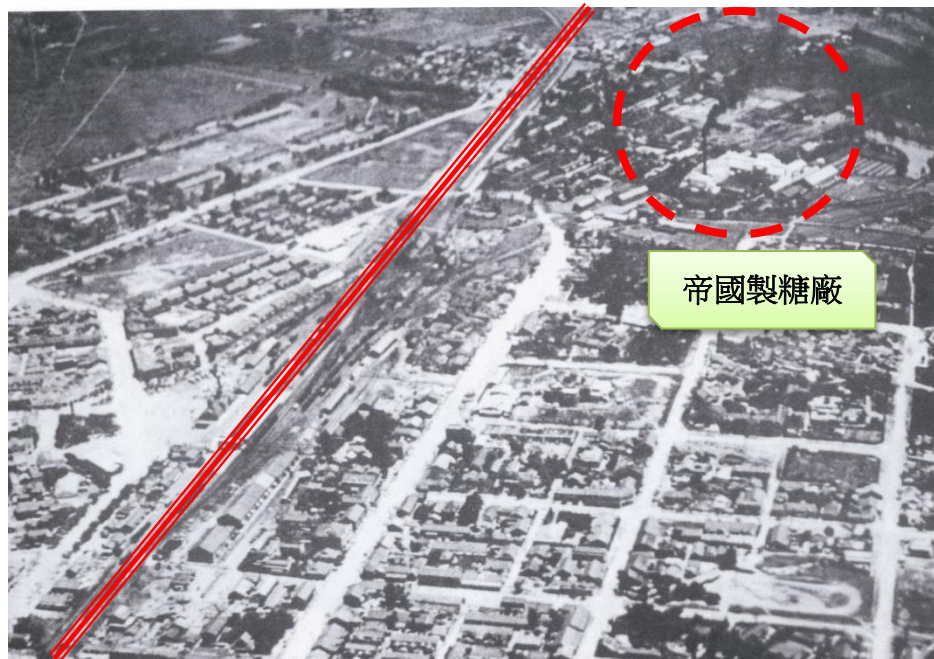


圖 2 西元 1921 年台中火車站航空攝影圖

【圖片來源：臺中市珍貴古老照片專輯第三集頁 146，賴元良先生提供】

台糖湖濱生態園區位於臺中市東區，即前面所述「後火車站」區域，過去因受到縱貫鐵路阻隔，與市中心缺乏聯繫，加上近年來臺中市都市發展重心逐漸西移，使得東區的整體發展相對趨緩。

台糖湖濱生態園區內大部分為台糖公司原台中糖廠用地，因國內經濟環境變遷及製糖產業逐漸式微，於 79 年停止製糖。因該區都市計畫係屬「臺中市都市計畫主要計畫(原大型購物中心專用區)」，台糖公司為配合政府建設計畫及朝向多角化經營方向，經評估後認為原廠區在區位條件、市場消費及土地面積等方面，均具有開發為大型購物中心之潛力，故初期採設定地上權及聯合開發方式，鼓勵民間參與投資大型購物中心之興建。

原開發計畫案於 86 年由「中華城股份有限公司」得標，以設定地上權 50 年的方式進行開發，然 89 年 7 月開工後，90 年 3 月因故停工，台糖公司遂於 93 年 12 月與中華城公司解約。後續台糖公司雖積極辦理招標謀尋合作對象，惟仍無具體進展，與地方期望有所悖離。另因園區內有當年開挖遺留之約 4 公頃的大水塘變成湖泊，且部分區域已形成自然林相，為免閒雜人等進入發生危險，周圍均以鋼板圍籬區隔，並有保全人員駐守，以維護園區安全。

為改善目前土地荒廢閒置情形，臺中市政府遂透過都市計畫變更，重新調整土地使用，導入適當活動機能，以減少公共設施及公共建設經費支出，帶動地方經濟發展，並採「區段徵收」方式進行土地整體開發。已於 100 年完成徵收作業，刻正辦理工程施工，預計 104 年完工。

第三節 研究方法與流程

一、研究方法

本研究採用的研究方法為文獻分析法（documentary analysis），從政府文獻或以前的調查蒐集現成的資訊進行分析。資料來源包括：公部門報告、論文與期刊、報章新聞等等。分析步驟為：閱覽與整理（Reading and Organizing）、描述（Description）、分類（Classifying）及詮釋（Interpretation）。透過上述程序，研究分析「區段徵收」及「舊市區再造」政策與發展，架構更完整的都市再造方式。

二、研究流程

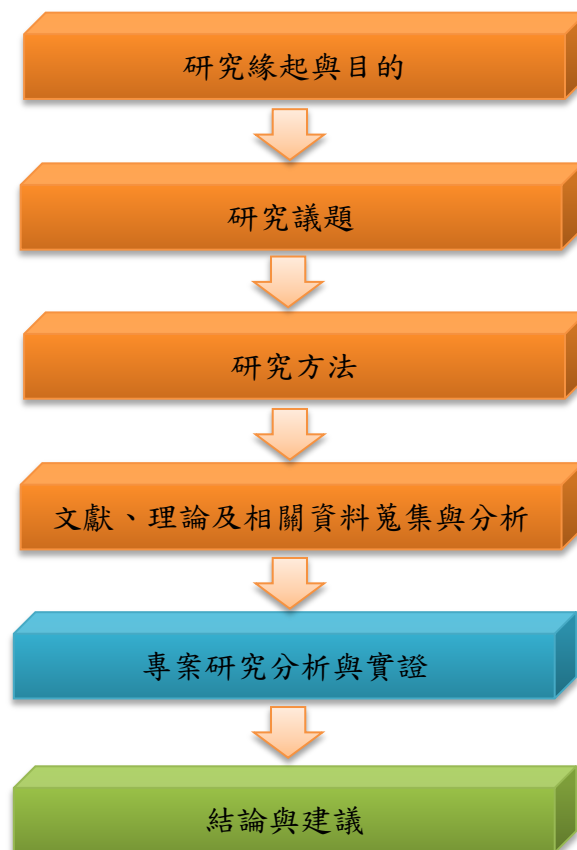


圖 3 研究流程圖

第二章 台糖湖濱生態園區簡介

第一節 區段徵收概念

一、區段徵收定義

依內政部編訂「區段徵收作業手冊」，區段徵收係政府基於新都市建設、舊都市更新、農村社區更新或其他建設目的需要，經過法定程序之公益性及必要性之權衡判斷後，對於一定區域內之土地，全部予以徵收，並重新規劃整理。

開發完成後，由政府直接支配使用公共設施用地，其他之可供建築使用土地，部分供作土地所有權人領回抵價地之用，部分作為開發目的或撥供需地機關或專案讓售予特定對象，剩餘土地則辦理公開標售、標租或設定地上權，並以處分土地所得收入償還開發總費用之一種整體建設方式。

透過此種建設手段，除可實現憲法漲價歸公之基本國策、解決公共建設用地取得、防止土地投機，避免以往因土地使用計畫變更，而造成地主間暴利暴損之不公平現象（如劃設為住宅區等建地則地價大幅上漲，劃設為道路、公園等公共設施用地則地價大幅滑落）外，並藉由分配區段徵收抵價地之方式，讓所有土地所有權人得以共享開發利益，落實使用者付費精神，符合社會公平正義原則。

二、區段徵收效益

茲以「區內土地所有權人」及「社會整體層面」分類，將區段徵收效益整理如下表所示：

表 1、區段徵收效益分析表

對象	區內土地所有權人	社會整體層面
效益	(一) 提高土地利用價值 原土地所有權人領回之抵價地面積，雖較原有土地少，但因其容許使用強度提高及反映整體開發建設成果，大大提	(一) 加速公共建設 透過區段徵收政府可取得公共設施用地並施作相關公共工程，有效加速公共建設之興建。

	高土地利用價值。 (二) 減省土地稅賦 1. 原土地所有權人參加區段徵收，無論是領取現金補償或是申請領回抵價地，皆可免徵土地增值稅。 2. 申請領回抵價地者，於領回抵價地後第一次移轉時，亦可減徵土地增值稅40%。 3. 區段徵收完成後，地價稅還可減半徵收2年，地主享有減稅之優惠。 (三) 提升居住環境品質 區段徵收開發完成後，各項公共設施完備，地籍方整，居住環境品質提升，居民可享有完善生活空間。	(二) 促進地區發展 區段徵收可促進土地整體開發利用，帶動地方經濟成長並促進地區均衡發展。 (三) 節省政府財政支出 政府可無償取得公共設施用地，節省巨額購地及建設經費支出，有效減輕政府財政負擔。 (四) 符合漲價歸公社會公平原則 土地所有權人原有之農業區、保護區或原為不可建築之土地，透過都市計畫變更為住宅區、商業區或其他可建築土地等，土地價值大幅提高，其價值之增漲並非地主單獨努力而得，故規定土地所有權人於參加區段徵收後，最少可領回百分之四十抵價地，符合漲價歸公及社會公平、正義原則。 (五) 健全地籍管理 區段徵收後地籍重新整理，可消除畸零不整地形，並減少土地界址糾紛。
--	---	--

第二節 「台糖湖濱生態園區」基本資料簡介

一、位置及範圍

台糖湖濱生態園區範圍面積約 22.25 公頃，位於臺中後火車站地區，行政轄區屬臺中市東區。北臨復興東路，東接樂業國小周邊地區，南至建成路，西到 10M-400 計畫道路。

計畫區西北側鄰近臺中火車站及新時代購物中心等交通轉運及商業發展地區，東側除樂業國小外尚有住宅社區，東南側為工廠使用，四周皆為已發展地區。交通運輸主要以建成路、樂業路、復興路橋來連接本市其他主要道路。

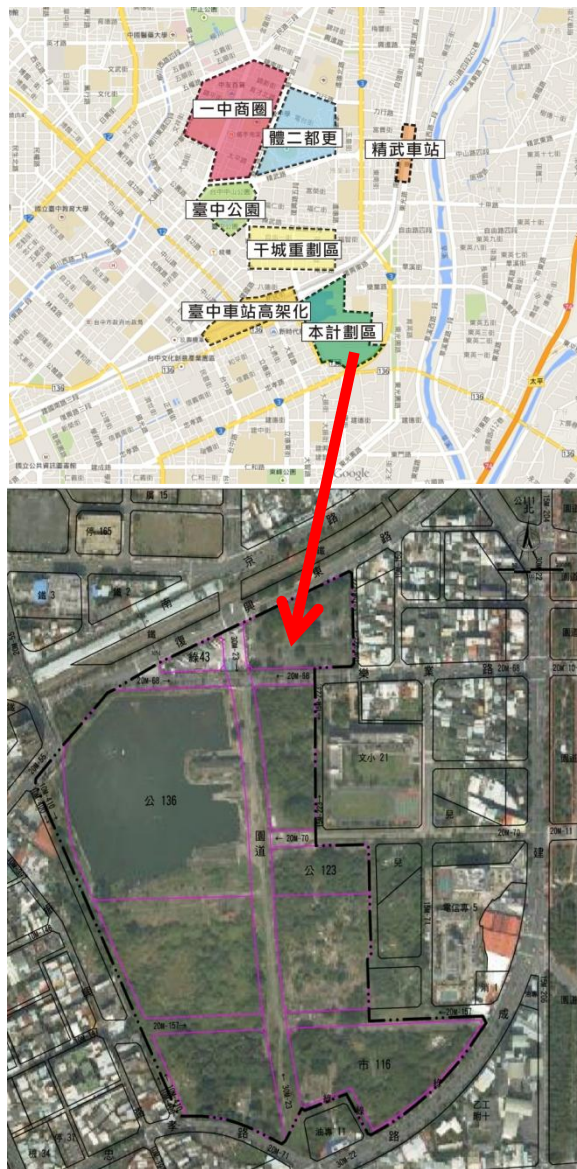


圖 4 台糖湖濱生態園區位置示意圖

二、土地使用現況

台糖湖濱生態園區因受到縱貫鐵路阻隔，與市中心缺乏聯繫，區內土地除原帝國製糖廠台中營運所（歷史建築）外、北側的大型客運車輛臨時停放處及東側已開闢完成的寵物公園（公123）外，其餘多為雜木林、閒置空地及一處小型湖泊。



圖 5 台糖湖濱生態園區開發前土地使用現況

三、開發目標

台糖湖濱生態園區具有交通環境便捷、週邊活動多元以及交通便利的優勢，考量與既有發展區機能互補原則，可強化原有經濟及產業活動之機能，塑造為一複合式商業發展核心。並以保留區內既有小型湖泊生態池環境為環境再生核心，透過自然生態意象與商務娛樂活動的相互結合，重新啟動市區商業活力，同時兼顧親水景觀、休閒遊憩、都市防災及資源永續等各項功能。

四、土地使用規劃及公共工程項目

(一) 土地使用規劃情形

依「變更臺中市都市計畫主要計畫（原大型購物中心專用區專案通盤檢討）案」之計畫內容，計畫區土地使用包括商業區、公園用地、市場用地、綠地、綠帶、園道用地及道路用地等公共設施用地。

表 2、土地使用面積及公共設施用地一覽表

項目		面積(公頃)	比例(%)
使用 分區	第二之一種商業區	2.67	11.88
	第三之一種商業區	6.21	27.91
	小 計	8.88	39.91
公 共 設 施 用 地	公園用地 (公 123、公 136)	6.91	31.06
	市場用地(市 116)	2.23	10.02
	綠地(綠 43)	0.26	1.17
	綠帶	0.17	0.76
	園道用地	1.91	8.58
	道路用地	1.89	8.49
	小 計	13.37	60.09
總 計		22.25	100.00

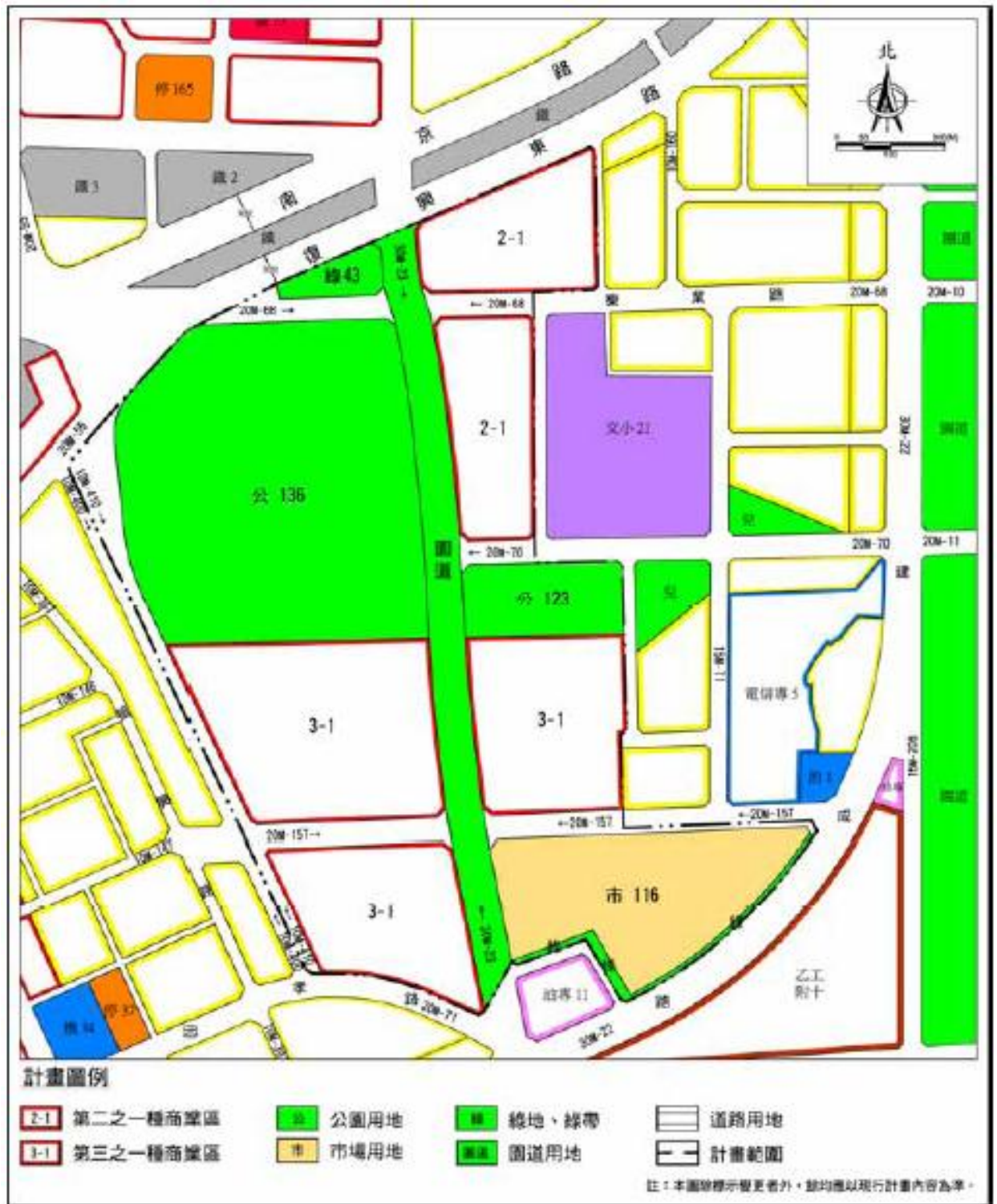


圖 6 土地使用計畫示意圖

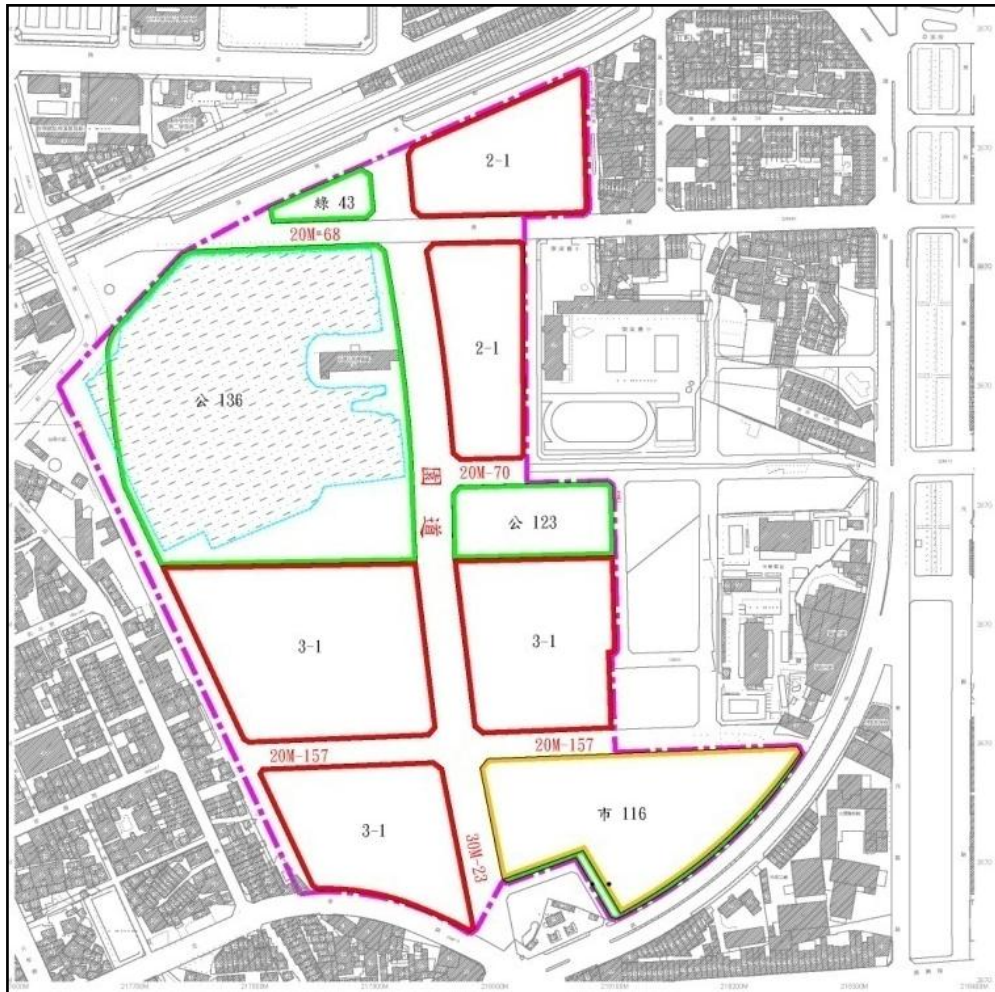


圖 7 都市計畫套繪地形圖

1. 第二之一種商業區

為增加商業發展機能，提供民眾日常生活與休閒娛樂需求，鄰近樂業國小之商業區訂定為第二之一種商業區，面積共計 2.67 公頃，佔總計畫面積 11.88%。

2. 第三之一種商業區

為增加商業發展機能，提供民眾日常生活與休閒娛樂需求，鄰近市場用地之商業區訂定為第三之一種商業區，面積共計 6.21 公頃，佔總計畫面積 27.91%。

3. 公園用地

區內除已開闢完成之寵物公園（公 123 用地）外，為保留小型湖泊及歷史建築帝國廠廠台中營運所，增設 1 處公園用地（即圖 6-公 136），面積 6.91 公頃，佔總計畫面積 31.06%。

4. 市場用地

配合建國市場遷建計畫，劃設 1 處市場用地。市場用地東臨 30 公尺寬之建成路，西側及北側分別臨接 30M-23 園道及 20M-157 計畫道路，對於民眾採購及貨物搬運尚稱便利，而南側緩衝綠帶則可避免出入動線設置於建成路上，防止交通壅塞情形產生，面積 2.23 公頃，佔總計畫面積 10.02%。

5. 綠地

為塑造鐵路廊道沿側景觀意象，預留作為鐵路高架化後計畫區北端入口意象，劃設 1 處綠地用地，面積 0.26 公頃，佔總計畫面積 1.17%。

6. 綠帶

為減少市場用地對週邊環境所造成的交通衝擊及景觀影響，臨 30M-22 計畫道路一側規劃 4 公尺綠帶，臨油專 11 之北側及西側分別規劃 5 公尺、9 公尺綠帶，與現行計畫道路整併為 15 公尺寬之緩衝空間。面積共計 0.17 公頃，佔總計畫面積 0.76%。

(二) 徵收範圍內土地權屬及面積統計

徵收東區樂業段等 37 筆及旱溪段 206 地號 1 筆土地，面積合計約 15.3164 公頃，私有土地所有權人均為台灣糖業股份有限公司。

(三) 抵價地¹比例及分配作業：

抵價地比例攸關私有土地權人的權益及區段徵收案整體財務可行性，本區經考量評估上開因素，抵價地比例訂為 50%。

(四) 開發總費用

開發總費用預計約新臺幣 18 億 3,152 萬元(含建國市場興建費用)。

¹ 「抵價地」係指：依法實施區段徵收時，區段徵收範圍內之私有土地所有權人得於徵收公告期間內就其應領徵收補償地價之全部或一部，向該管直轄市或縣（市）主管機關提出申請，以徵收後可供建築之抵價地折算抵付其應領徵收補償地價。

（五）公共工程項目

本區段徵收開發包含整地工程、道路工程、排水（含滯洪池）工程、污水下水道工程、公共照明工程、交通工程、公園綠地景觀工程等項目之公共設施建設，並設計共同管道，102年10月15日月開工，預計105年竣工驗收。

至於建國市場遷建計畫新建工程，係由臺中市政府經濟發展局負責設計施工，不包含在區段徵收開發工程範疇內，該案已於102年2月6日舉行動土典禮，預計104年8月完工，104年11月啟用。



圖 8 台糖湖濱生態園區開發過程空照圖

第三節 建國市場周遭環境變遷之探討

一、建國市場發展歷程

位於本市東區與中區建國路、八德街交叉口之建國市場，其所在的成功里與干城、文化、練武等里，昔日皆屬「石頭攤仔」範圍，原因在於此地未開發之前石頭成堆，故因此而得名。日治時期，則為佔地廣大的軍事區域，光復後改為國軍進駐，因此，此地經濟型態與軍人息、息相關，舉凡軍品店、外省口味的早點均應運而生。在建國市場尚未成立之前，此地早已是熱鬧的果菜批發市場。



圖 9 日治大正時期（1913 年左右）台中分屯大隊駐營所在地
【圖片來源：臺中市珍貴古老照片專輯第一集頁 201，楊建章先生提供】

在國民政府遷台後，許多流離失所的人們綠川、柳川兩旁生活、擺攤，因此民國四、五十年代，綠川及柳川兩旁的攤販林立、商機無限，惟連帶也產生了髒亂、環境衛生不佳及破壞市容等問題。臺中市政府為了整治綠川，於民國 61 年開始強制執行綠川東街的違章店家，以美化市容、整頓火車站附近的街景。



圖 10 民國 60 年綠川兩旁攤販街景圖

【圖片來源：余如季（1998）綠川·同心花園】

建國市場的前身稱為「裝甲庄」，原係陸軍裝甲部隊戰機處宿舍，後來改建為建國新村，在建國新村遷往進化路後，原址則於民國 61 年改建成「建國市場」，以安置綠川、柳川旁的拆遷戶，因此當年許多的拆遷戶遷入現在的建國市場所在地營業。

建國市場於民國 61 年初竣工使用迄今，40 多年來建國市場一直是臺中市最大最具代表性的傳統市場，其所販售的生鮮蔬菜與肉品、魚貨、海產等商品，數量眾多且價格便宜，每日清晨五點起供應新鮮衛生商品，建國市場不僅是各大餐廳的供貨商，更是精打細算的婆婆媽媽們的最愛，建國市場的型態雖然是零售市場，但中臺灣（苗栗縣、臺中市、彰化縣、南投縣等中部縣市）等供應機關、部隊、學校、工廠等餐飲需求之大盤商，也多在建國市場集中採購，因此其商圈範圍實際上已擴大到中臺灣的鄉鎮市區各地的民眾。



圖 11 民國 61 年建國市場啟用榮景
【圖片來源：余如季（1998）綠川・同心花園】

二、建國市場的拆遷課題

建國市場在九二一震災受損，臺中市政府在復興路五段千城商業區搭蓋臨時市場，容納原建國市場二樓 126 個魚、肉攤販營業。由於臨時市場市集效應，吸引不少臨時攤販聚集，影響原建國市場一樓攤商生意，一樓攤商希望魚、肉攤商盡快遷回營業。後因配合臺中都會鐵路高架化、都市更新及火車站新建等需要，故建國市場遷建問題正式浮上檯面。

三、建國市場的曙光

新建國市場選址地點，因各方意見不一，故爭論不休，而成為社會關注的焦點，臺中市政府經多方溝通協調，終於 100 年決定將建國市場至原台中糖廠湖濱生態園區內「市 116」市場用地，面積約 2.23 公頃，新建國市場落腳地點終於塵埃落定，新建國市場預計 104 年 8 月完工、驗收，104 年 11 月攤商搬遷安置及啟用。期藉由建國市場遷建計畫，滿足原建國市場攤商需求與市民期望，建立舒適、安全休閒購物環境，並提供攤商生計及市民便利購物空間使用。

第三章 台糖湖濱生態園區發展定位

第一節 台糖湖濱生態園區開發特色

長久以來土地開發（泛「市地重劃」及「區段徵收」）皆被視為提供完善的公共設施用地，帶動地方繁榮，促成新市地區開發的重要工具，而標售重劃區抵費地或區段徵收配餘地之收入，是挹注地方政府財源的重要活水，可謂地方政府重要的金雞母。

然而隨著都市結構轉變、環境保育課題以及民意高漲等時代變遷，土地開發同時也背負著破壞原有生態環境古蹟、崩解人際網絡及違反土地正義之罪名。

台糖湖濱生態園區在開發過程，為避免落入傳統土地開發的為人所詬病的未重視生態人文的流弊，於開發過程中，特別重視以下課題，以兼顧生態、人文、產業均衡發展。



圖 12 台糖湖濱生態園區開發策略及特色

一、開發工區留綠意，變更工程護老樹

臺中市政府為顧及生態的發展以及自然環境的永續，在 102 年 4 月 24 日制定之「臺中市樹木保護自治條例」，將開發區內種植多年的老樹依本條例所訂定之規範內的老樹做一個保存及

保護，其中台糖湖濱生態園區內公告列管 4 棵(保存 211 棵)具有值得珍藏及保存的老樹。

另為保留區內百年老榕樹，臺中市政府也絞盡腦汁，特地變更工程設計，讓「樹不轉、路轉一下」，把原本規劃 9.5 米的樂業二路路寬縮減為 8 米，樹冠下並設計木棧板避免行人踩踏，量身打造老樹生長空間，讓珍貴老樹在適當的環境保留長存，同時避免移植產生的風險。



圖 13 林佳龍市長視察老榕樹及新建國市場交通動線規劃(104.07.04)

二、文化資產善保存，帝國糖廠留原區

台糖湖濱生態園區內台中糖廠，前身為日本帝國製糖株式會社之臺中工場，興建於昭和 10 年（1935）4 月，為帝國製糖廠台中營業所，係區內僅存之日治時期建築，從下面圖 14、15 觀之，不難想像當然製糖產業之興盛。

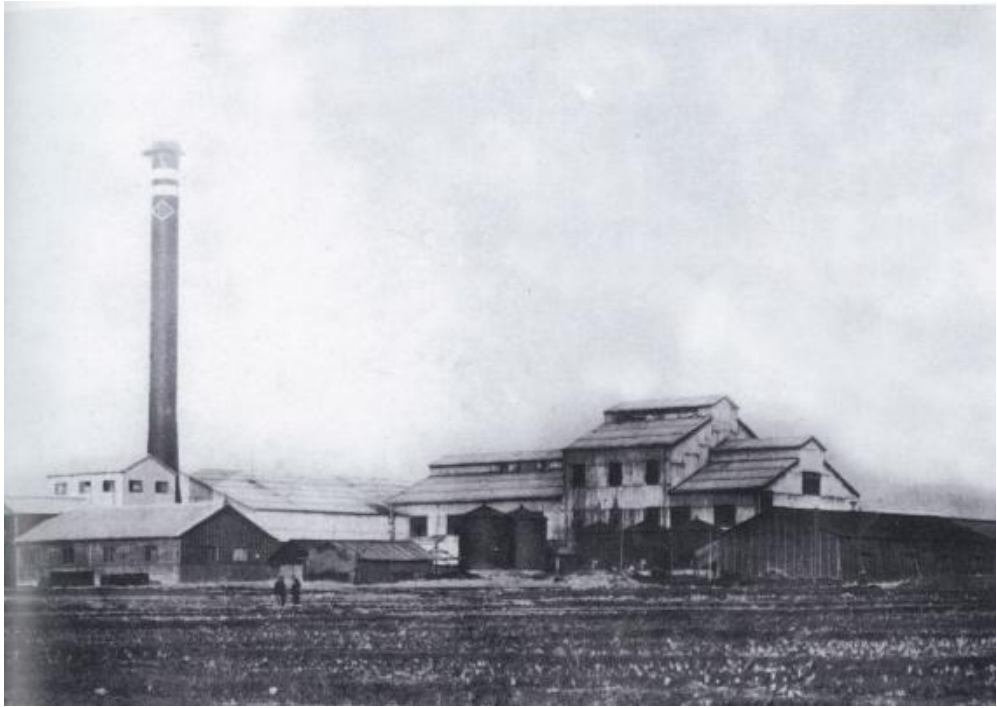


圖 14 日治時期日本帝國製糖株式會社之臺中工場外景
【圖片來源：臺中市珍貴古老照片專輯第一集頁 195，王清乾先生提供】

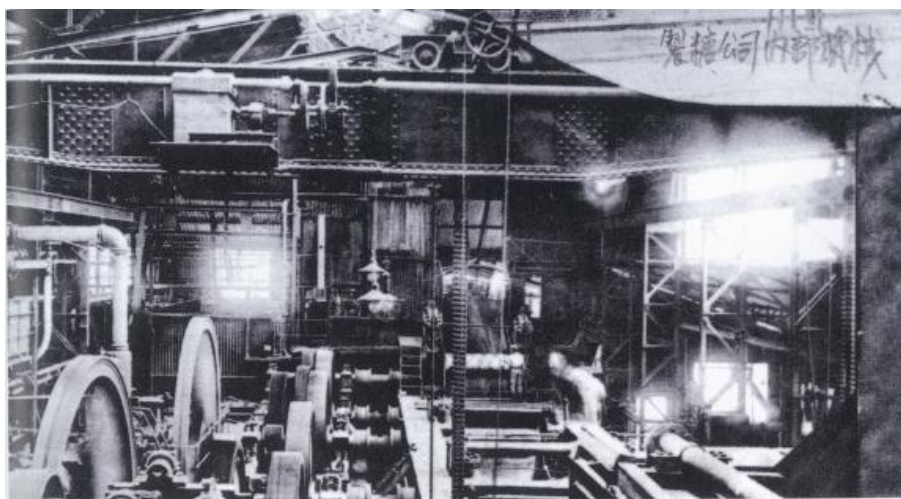


圖 15 日治時期日本帝國製糖株式會社之臺中工場內部機械設備
【圖片來源：臺中市珍貴古老照片專輯第一集頁 197，王清乾先生提供】

帝國製糖廠台中營業所目前建築主體保存狀況良好，屋頂採四披水，左翼向後延伸成附屬屋舍；建築構造為加強磚造，外牆立面以洗石子為牆基，貼淺綠色釉磚，開口深出檐，牆頂以仿檐板飾收邊，中央入口有門廊，屬近現代建築風格，亦為本市日治時期公共建築代表作之一。

為保留此歷史建築，臺中市政府特於生態公園用地內原地原址保存，保留土地面積為6,691 m²，保留土地價值達2億6,698萬元。生態公園之設施及景觀植栽設計配合歷史建築作規劃，以期創造文化與開發共存之新契機。



圖 16 林佳龍市長視察帝國糖廠(104.07.25)

三、開發工地重打造，生態景觀展新貌

前文提到，台糖公司 10 多年前與中華城合作開發台糖湖濱生態園區開發失敗，但開挖凹陷的建築工地，因其地下擁有豐沛的地下水源湧出，使坑洞形成一個約 4 公頃的湖泊。

為保留既有生態池及歷史建築，臺中市政府將此湖濱生態公園以「保護生態原貌」為規劃設計主軸，透過都市計畫特別將周邊區域劃設為公園用地（6.09 公頃），成功將「上帝的眼淚化為「生態的珍珠」。

名導演蔡明亮導演在籌劃拍攝電影「郊遊」時，透過臺中市政府新聞局介紹後，親自到現場勘景，覺得非常符合劇情需要，稱讚該處是都市叢林中的生態秘境，於是申請取景拍攝。「郊

遊」除獲得第 70 屆威尼斯影展評審團大獎，男主角李康生亦連莊勇奪影帝，獲得金馬獎(金馬 50)及第 56 屆亞太影展之最佳男主角獎項，片中男主角李康生臥榻的地方即是歷史建築「帝國製糖廠台中營業所」。



圖 17 蔡明亮導演於生態湖取景拍攝《郊遊》電影
【圖片來源：中國時報記者 盧金足】

第二節 建國市場重啟動 台糖園區增光彩

一、新建國市場小檔案

表 3、新建國市場小檔案

位置	台糖湖濱生態園區
工程預算	約 9 億 1 千萬元(含工程經費及相關費用)
開工日期	102 年 3 月 8 日
完工日期	104 年 5 月
啟用日期	104 年年底
規模	基地面積 2.23 公頃，總樓地板面積超過 4 萬 8,000 平方公尺，設置攤鋪位數 711 攤。

二、新建國市場啟動經濟動能

配合都市更新及鐵路高架化政策，原建國市場遷建至台糖湖濱生態園區內「市 116」市場用地，市場工程前於 102 年 3 月 8 日開工，工程預算約 9 億 1 千萬元(包含工程經費及其他相關費用)，預計於 104 年 8 月工程完工，104 年 11 月啟用。

建國市場的率先完工啟用，將成為周邊經濟發展的動能引擎，加速台糖區段徵收土地整體開發，並串聯中區及周邊景點，擴大觀光效益。

三、新建國市場三大發展優勢

為打造具有前瞻性、長遠發展的新建國市場，臺中市政府將賦與新建國市場三大特點：

(一) 全國最大公有市場

新建國市場基地面積共 2.23 公頃，總樓地板面積超過 4 萬 8,000 平方公尺，設置攤鋪位數 711 攤(其中 10 攤為原住民攤)，全部集中在一樓，屆時啟用將成為全國最大的公有市場。

（二）全國最大之復古式建築物

新建國市場外觀，以臺中市中區日治時期街屋為主要建築語彙，同時參考巴洛克及文藝復興時期之建物形式建造，打造全國最大復古式建築物，造型融合古典與現代，將成為臺中市獨特的地標景點。

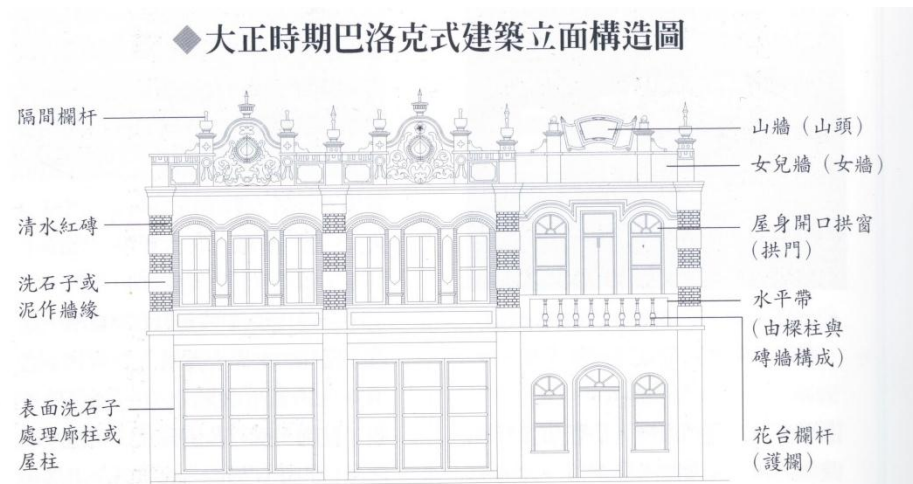


圖 18 日治時期巴洛克建築立面構造圖

【圖片來源：沈文台（2006）台灣老街地圖，貓頭鷹出版社，頁 188】



圖 19 新建國市場建築外觀圖

(三) 全國停車位最多之公有市場：

新建國市場三、四樓及屋頂層皆規劃作為停車場，共可提供 812 席汽車位(含裝卸車位及無障礙車位)及 1,018 席機車位(含無障礙車位)。



圖 20 新建國市場停車場示意圖

第三節 綠綠臺中振中區 台糖園區不缺席

臺中市政府為持續推動臺中市中區再生，於 104 年特以「綠綠臺中」為策略，即「綠空鐵道軸線計畫」與「新盛綠川水岸廊道計畫」兩大主軸策略。利用鐵路高架化後的空間，將文化景點串聯成兼具交通、經濟、觀光的廊帶，並且為中區的精神象徵——「綠川」營造更多親近水岸環境，再現新風華，預計四年內將成果展現出來。在此兩大主軸策略中，台糖湖濱生態園區均扮演著舉足輕重的角色。

一、綠空鐵道軸線計畫—文化軸線串連景點

「綠空鐵道軸線計畫」是為臺中市政府營造文化城中城的核心計畫，該計畫包括「交通路網建置」、「經濟廊帶復甦」、「觀光效益提升」、「水綠景觀串連」及「文化地景再造」等五大重要面向，其中以「文化地景再造」為最重要的內容。



圖 21 綠空鐵道軸線計畫內容

臺中市政府將從台糖湖濱生態園區北側到刑務所約 1.6 公里長度作為發展軸線，連結城中城，由文化局進行文化再生、都發局整合鐵道，結合跨局處共同保存珍貴文化資產並提供中區都市綠廊，再現台中市舊城區榮景。



圖 22 綠空鐵道軸線計畫位置圖

綠空鐵道軸線計畫分為南北側兩部分，北側自台中糖廠生態園區最北側到舊火車站，透過步道系統與北側空橋的設置，串連糖廠園區與舊鐵道綠廊，並配合台中糖廠生態園區發展期程，完善整體人行空間與動線規劃；南側部分，預計將駁坎上方的舊鐵道進行綠化，形成俯瞰城市的綠色步行空間，未來結合綠川整體規劃，將為缺乏公園綠地和公共空間的舊城區，新添自行車道與人行廊道。

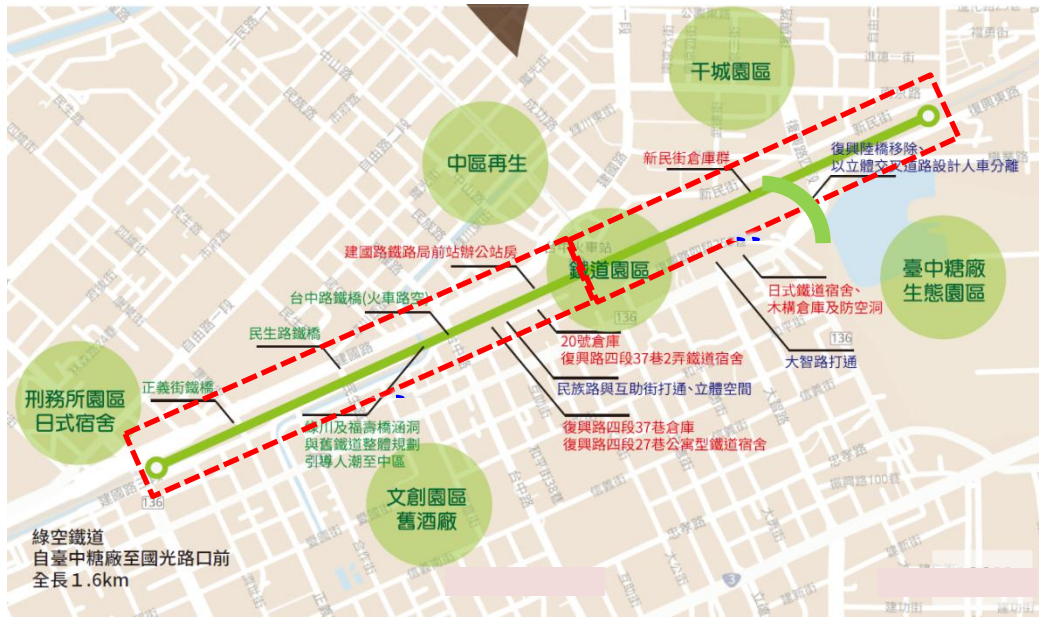


圖 23 綠空鐵道軸線計畫規劃圖

二、新盛綠川水岸廊道計畫—都市水脈軸線翻轉中區

綠川是台中市人文發源地，最早歷史起於清代，乃因綠川流經台中盆地所形成低窪平原，自中國大陸移民居住於此，位在現今台中公園一帶發展出市街。

綠川原名「新盛溪」，沿岸綠意盎然、景色優美，日治時期西元 1911 年，台中廳告示第一百七十八號市區改正設計大要，保留綠川、柳川外，其餘各河床、窪地皆以填平，其跨越綠川各橋樑於此一同改建，並進行河道截彎取直呈現今貌東北—西南流向。西元 1912 年，台灣總督佐久間左馬太巡視新盛溪，因河岸景色綠映青翠而將新盛溪改名為綠川至今。



圖 24 日治時期綠川沿岸美麗景緻

【圖片來源：臺中市珍貴古老照片專輯第二集頁 238，楊永智先生提供】

臺中市過去稱為「小京都」，就是因為有美麗的河川，尤其是綠川，風光可媲美京都鴨川，因此綠川可說明臺中市的文化脈絡與生活記憶。因都市迅速發展，導致環境品質低落、交通擁塞及都市機能衰敗等重大問題，而都市再生行動長期受到忽視，流經中區的綠川，排水更因沿線工商業發展及人口快速成長，廢污水排入造成污染，甚至在無法處理廢污水源頭的情況下，因此以加蓋作為治標手段。地方民眾建議：目前的水泥化河川是以前時代遺留的，政府應該思考打破水泥思考，讓人可以與環境結合在一起。



圖 25 綠川流域圖

【圖片來源：圖片來源：余如季（1998）綠川・同心花園】

為了讓綠川開蓋重見天日，臺中市政府特別提出「新盛綠川水岸廊道計畫」，綠川沿線的 6.1 公里將開蓋連通，成為貫穿台中車站的水岸軸線，配合人行步道及自行車道，改善環境。

工程首部曲「進行綠川截流工程」，辦理中山公園及中興大學鄰近區域用戶接管工程，減少污水流入；二部曲「旱溪引流工程」，引進清水水源；三部曲「綠川排環境營造計畫」，雙十路至成功路原加蓋移除，改造親水空間，引導為雙正面臨水商業模式，進一步帶動經濟發展。



圖 26 新盛綠川水岸廊道計畫三部曲

另外，臺中市政府也規劃台糖湖濱生態園區內歷史建築——「帝國製糖廠台中營業所」打造為「地方產業故事館」，配合周邊湖濱生態池，成為紀錄台中產業故事的新據點，修復完成後必將成為臺中市的觀光新亮點。

第四章 研究結果與建議

第一節 研究發現與結論

臺中市東區過去因受到縱貫鐵路阻隔，與市中心缺乏聯繫，加上近年來臺中市都市發展重心逐漸西移，使得東區的整體發展趨緩，透過台糖湖濱生態園區高強度商業區的開發，結合生態人文景觀，可創造商業活動及多元生活機能。

另外搭配「綠空鐵道軸線計畫」與「新盛綠川水岸廊道計畫」兩大振興舊市區之大主軸策略，鐵路高架化工程完工通車，以及捷運的串連，重整交通連結網絡。加上新建國市場啟用所帶來觀光及經濟效益，將提升台糖湖濱生態園區與台中火車站地區的緊密度及便捷性，奠造產業發展的基礎。

此外，透過綠川的重新整治，綠川周邊環境景觀及週邊交通將大幅改善，未來臺中火車站周邊，將有風光優美的綠川貫穿其間，可恢復舊日親水風華，後站則有「地方產業故事館」及湖濱生態池生態池，打造市區波光潋滟的湖面風情。再透過鐵道串聯，結合臺中公園、宮原眼科及臺中文化創意產業園區等景點進行整體環境營造，是重振中區風華與美麗所不可或缺的重要環節。

未來台糖湖濱生態園區，將結合臺中火車站周邊整體建設，強化與周邊商圈連結，進而帶動東區產業經濟發展，引領文創產業風潮，磁吸觀光效應，讓這顆東區明珠綻放閃耀光芒，同時翻轉中區，重現昔日風華。

第二節 建議

一、短期建議

「台糖湖濱生態園區」將於 105 年完工，屆時將綻放耀眼光芒，提出以下幾點短期建議，期許本區打造成兼顧產業、生態及人文的優質環境，創造東區閃亮的新明珠。

（一）綠空鐵道串景點，活化舊城再發展

藉由舊城鐵道活化與再生，除可達成文化資產保存目標外，藉由結合周邊重要文化資產區域，將帝國製糖廠台中營業所(將規劃地方產業故事館)，串連至台中舊酒廠(台中文創園區)、典獄長官舍群(包括演武場、典獄長官舍及附屬日式宿舍)、台中州廳，帶動臺中市整體文化資產發展。

（二）建國市場拼轉型，觀光人潮聚園區

新建國市場除提供傳統零售市場之功能外，建議未來可強化增加製作指示導覽路(標)線、導覽圖，普設數位影像監視系統並結合 Google 3D 全景環繞攝影等，統計傳統市場內經營業種類，可結合周邊區域觀光旅遊成為特殊名產、伴手禮占市場比率，將新建國市場發展為觀光市場。再透過周邊觀光資源整合，發展旅遊套裝行程；並建置線上旅遊資訊電腦網路查詢服務系統，達到資訊 e 化服務的目標，進而連結周邊區域之觀光景點及台糖湖濱生態園區，帶動區域發展。

（三）產業故事新據點，文創產業新亮點

臺中市政府已徵收 8.8 公頃之商業區土地，扣除台糖公司領回 7.7 公頃之抵價地，臺中市政府可取得 1.1 公之配餘地，位於新建國市場的北側，並緊臨區內百年老榕樹及 12 米的景觀廊道，位置極佳，「帝國製糖廠台中營業所」變身為「地方產業故事館」後，預期觀光人潮眾多。在不影響區段徵收財務平衡之情況下，建議該配餘地暫不標售，

由市府相關局處集思廣益，作為文創產業發展基地使用，打造本市文創產業新據點。

（四）公私合力謀開發，優質產業齊飛揚

台糖公司共配合 7.7 公頃商業區土地，地理位置面臨生態池公園及 30 米寬綠園道之大片綠地休憩空間，擁有極佳景觀視野之優質商業區，未來可規劃作為企業總部、商務辦公大樓、商務旅館、商品旗艦展示店等使用，將連帶動臺中市舊城區產業發展。因此，臺中市政府應與該公司共同集思廣益，打造一套完善土地開發定位及策略計畫，以兼顧台糖公司權益及地方發展，共同打造優質的產業環境。

（五）八年植樹綠計畫，台糖園區廣植栽

另為解決因都市快速擴張所引起的水災及熱島效應等環境問題，臺中市政府啟動「8 年 100 萬棵植樹計畫」，邀集擁有 20 年以上樹木經驗的專家與學者，組成「樹木委員會」，協助樹種選擇、數量配置及景觀設計等問題；並針對重劃及區段徵收區域、現有公園綠地及行道樹的植栽進行檢討與改善，同時依據地點特性，運用不同植樹手法，新闢市區林及郊區林，希望讓臺中擁有更多綠地。其中台糖湖濱生態園區土建標將新植喬木 595 株、原有喬木 235 株，加計景觀標新植喬木預估數 450 株，共計 1,280 株，屆時將可呈現綠意盎然新風貌。

二、長期建議

「臺中糖廠區段徵收案—台糖湖濱生態園區」因徵收前私有土地權人僅有台糖公司 1 人，故區段徵收執行作業相對單純。惟絕大多數區段徵收開發案，區內私有地主多為自然人，加上 101 年土地徵收條例修訂改以市價徵收補償，未來區段收作業勢必面臨更嚴竣的挑戰，因此提出以下幾點長遠建議，期許能以「關懷、傾聽、尊重、包容」態度執行區段徵收業務。

（一）配餘土地作公益，社會住宅展正義

臺中市林佳龍市長積極推動興建 1 萬戶「三好一公道」社會住宅，將提供地段好、建築物好、生活機能好，價格更公道的社會住宅，年底前 1 萬戶社會住宅。目前已選定辦竣區段工程「廊子區段徵收區」及「太平新光地區區段徵收」規劃作為社會住宅。

1. 廊子區段徵收區內北屯段太原段 140 地號土地，全區面積約 7.7 公頃，已進入規劃設計階段，初步規劃約 3.5 公頃土地，興建 1,200 戶社會住宅，以作為實踐本市社會之示範點。
2. 太平新光地區區段徵收案，已選定育賢段 72 地號等 12 筆土地，面積約 2.5 公頃，評估供興建社會住宅使用，預計可提供約 800 戶數。

建議未來本市辦理區段徵收所取得的配餘土地，在區段徵收財務平衡的前提下，透過評估規劃，選擇適當區位興建社會住宅，以落實居住正義。

（二）關懷地主置心中，安置計畫多元化

為尊重區段徵收原有合法住戶之權益，針對未來辦理區段徵收案，除符合規定者，得發給「人口遷移費」外，建議可再新增以下安置計畫。

1. 優先分配安置土地：於區段徵收區人規劃適量之安置單元，供符合條件之合法建築物拆遷戶優先選配，以保障小地主權益。
2. 特別救助金：針對徵收公告一年前有居住事實之低收入戶或中低收入戶人口，倘有符合土地徵收條例第 34-1 規定情形，發給特別救助金，以紓解因區段徵收所造成民眾居住權益之衝擊。

（三）城市記憶現軌跡，老樹永續存脈絡

土地開發所帶來的生硬建設不僅破壞原始生態，而城市中有許多樹齡綿遠的老樹，不僅象徵著生命傲然獨立的

強韌，同時也承載著城市成長的記憶與紀錄著環境變遷的軌跡。

原生的老樹是最合適的原生種源，老樹與生物多樣性的關係不容忽視。近年來「生物島嶼」的觀念逐漸成形，一株獨立的大樹就是一座小型的生物島，是都市化與工業化後被迫遷移的野生物的僅存棲地。

土地開發利用所造成的棲地碎裂效應，更有賴老樹串連破碎的自然棲地，供為野生物移動的廊道。因此，未來辦理土地開發作業時，建議依「臺中市樹木保護自治條例」，將開發區內種植多年的老樹依訂定之規範內的老樹做一個保存及保護，使土地開發得以兼顧產業發展及原有生態的永續生存。

第五章 參考文獻

一、書籍部分：

- (一) 余如季 (1998) 綠川·同心花園，臺中市立文化中心。
- (二) 余如季 (2012) 美哉大臺中-余如季攝影集，臺中市立大墩文化中心。
- (三) 余如季 (2014) 形神化境-余如季見證臺中一甲子，臺中市政府文化局，頁 314
- (四) 沈文台 (2006) 台灣老街地圖，貓頭鷹出版社，頁 188。
- (五) 陳千武 (1995) 臺中市珍貴古老照片專輯第一集，臺中市立文化中心。
- (六) 林柏維 (1996) 臺中市珍貴古老照片專輯第二集 文化協會的年代，臺中市立文化中心。
- (七) 陳武雄 (2000) 臺中市珍貴古老照片專輯第四集，臺中市政府。
- (八) 葉晉玉 (1999) 老大墩·新故鄉，臺中市立文化中心。
- (九) 賴順盛、曾藍田 (1989) 臺中市發展史，臺中市政府。
- (十) 張元旭等 (2004) 區段徵收作業手冊，內政部。

二、新聞及網路資料

- (一) 盧金足，「台中舊糖廠 蔡明亮一見傾心」，中時電子報 (發布日期：2013 年 11 月 25 日)
- (二) 臺中市政新聞：鐵路高架化後 市府綠空鐵道軸線計畫打造多元廊帶 活化舊市區 (發布日期：2015 年 7 月 13 日)
- (三) 臺中市政新聞：翻轉中區 市府提「新盛綠川水岸廊道計畫」再現綠川新風華 (發布日期：2015 年 7 月 11 日)
- (四) 臺中市政新聞：市府變更工程設計原地保留百年榕樹 融入文化價值將成為建國市場新地標 (發布日期：2015 年 7 月 4 日)
- (五) 臺中市政新聞：新建國市場今年底啟用 市府與自治會合作 發揮市場機能並帶動舊市區發展 (發布日期：2015 年 6 月 18 日)

- (六) 臺中市政新聞：「張副市長視察新建國市場解決各項設施問題 盼打造全國模範市場」(發布日期：2015 年 5 月 13 日)
- (七) 臺中市政新聞：「新建國市場年底遷建完成 市府全力發展為國際級觀光市場」(發布日期：2015 年 5 月 11 日)
- (八) 臺中市政新聞：「建國市場攤商遷回問題 八月鑑定出爐後整體考量」(發布日期：2003 年 6 月 10 日)
- (九) 網站：<http://zh.wikipedia.org/wiki/建國市場> (最後瀏覽日期：2014 年 8 月 25 日)
- (十) 網站：<http://zh.wikipedia.org/wiki/綠川> (最後瀏覽日期：2014 年 8 月 25 日)
- (十一) 臺中市政府市政會議簡報：1040713_都發局_綠空鐵道軸線計畫.pptx
- (十二) 臺中市政府市政會議簡報：206_1040511_01_經發局_東區新亮點—建國市場帶動中區發展_修正五版.pptx