

變更台中港特定區計畫(配合臺中清水 眷村文化園區)書

臺 中 市 政 府

中 華 民 國 一 ○ 五 年 十 月

臺中市變更都市計畫審核摘要表

項 目	說 明	
都市計畫名稱	變更台中港特定區計畫(配合臺中清水眷村文化園區)案	
變更都市計畫法令依據	都市計畫法第 27 條第 1 項第 4 款	
變更都市計畫機關	臺中市政府	
自擬細部計畫或申請變更都市計畫之機關名稱或土地權利關係人姓名	無	
本案公開展覽之起迄日期	公開展覽	臺中市政府民國 103 年 7 月 9 日府授都計字第 1030123141 號公告公開展覽，公開展覽期間自民國 103 年 7 月 21 日起 30 天，刊登於 103 年 7 月 21 日起至 103 年 7 月 23 日聯合報 E1 版。
	公開說明會	民國 103 年 8 月 4 日下午 3 時假清水區公所 3 樓農業館舉行。
人民團體對本案之反映意見	無	
本案提交各級都市計畫委員會審核結果	市 級	臺中市都市計畫委員會民國 103 年 9 月 19 日第 37 次會議、民國 105 年 1 月 28 日第 52 次會議審議通過。
	部 級	內政部都市計畫委員會民國 105 年 6 月 28 日第 877 次會議審議通過。

目 錄

第一章 緒論	1-1
壹、計畫緣起與目的.....	1-1
貳、辦理依據.....	1-1
參、變更範圍與面積.....	1-1
第二章 現行計畫概要.....	2-1
壹、發布實施歷程.....	2-1
貳、現行都市計畫概述.....	2-2
參、本計畫與現行計畫之關係.....	2-4
第三章 發展現況分析.....	3-1
壹、自然及人文資源現況分析.....	3-1
貳、土地使用現況分析.....	3-7
參、地權地價分析.....	3-8
肆、交通現況分析.....	3-9
第四章 課題分析與對策.....	4-1
第五章 變更理由及內容.....	5-1
壹、變更理由.....	5-1
貳、變更內容.....	5-1
參、容積調派內容.....	5-7
第六章 實施進度及經費.....	6-1
壹、實施進度.....	6-1
貳、土地取得規定及實施經費.....	6-1

附件

附件一、個案變更核准函(臺中市政府 103 年 6 月 10 日府授文推字第 1030109679 號函)

附件二、臺中市政府文化局 103 年 1 月 27 日中市文推字第 1030001348 號函

附件三、國防部 104 年 4 月 27 日國政眷服字第 1040004940 號函

附件四、國防部 104 年 12 月 1 日國政眷服字第 1040013707 號函

附件五、容積調派估算資料(經國防部審定方案)

附件六、國防部 103 年 1 月 17 日國政眷服字第 1030000767 號函

附件七、協議書

圖目錄

圖 1-1	變更範圍示意圖	1-2
圖 2-1	現行台中港特定區計畫示意圖	2-5
圖 3-1	清水考古遺址位置示意圖	3-2
圖 3-2	清水中社遺址	3-3
圖 3-3	鎮政路計畫道路現況	3-3
圖 3-4	朱經武博士舊宅現況	3-3
圖 3-5	變更範圍周邊環境概況圖	3-6
圖 3-6	變更範圍周邊土地使用現況示意圖	3-7
圖 3-7	變更範圍周邊國防部管有土地公告現值示意圖	3-8
圖 3-8	變更範圍聯外道路系統示意圖	3-11
圖 4-1	臺中清水眷村文化園區分期分區發展計畫示意圖	4-3
圖 4-2	建議容積調派接受基地示意圖	4-6
圖 5-1	本計畫變更內容示意圖	5-6
圖 5-2	兩階段方式容積調派送及接受基地範圍示意圖	5-9

表目錄

表 1-1	本計畫變更範圍土地清冊	1-3
表 2-1	台中港特定區計畫歷次通盤檢討歷程表	2-1
表 2-2	現行台中港特定區計畫土地使用面積統計表	2-2
表 3-1	變更範圍周邊眷村簡介表	3-4
表 3-2	臺鐵清水站營運概況綜整表	3-10
表 3-3	變更範圍鄰近公路客運營運概況綜整表	3-10
表 5-1	本計畫變更內容綜理表	5-1
表 5-2	本計畫變更面積增減統計表	5-3
表 5-3	本計畫變更前後土地使用計畫面積對照表	5-4
表 5-4	兩階段方式容積調派移入容積率	5-8
表 6-1	本計畫實施進度及經費表	6-1

第一章 緒論

壹、計畫緣起與目的

本計畫位於臺中市清水區「清水中社遺址」原指定範圍，係原臺中縣政府民國 97 年 1 月 2 日府授文資字 0970000026 號公告登錄之市定遺址(後於 102 年 10 月 1 日府授文資二字第 1020180730 號函公告擴大指定範圍)，為中部地區金屬器時代番仔園文化之代表性遺址，於遺址上方保有代表早期台灣社會重要意義之信義新村眷村房舍，皆屬清水及海線地區重要之文化資產。

本計畫區為國軍老舊眷村文化保存計畫獲選補助眷村之一，為維護與保全其環境，臺中市文化局利用位於臺中市立港區藝術中心南側及西側之舊眷村房舍進行活化發展，包括信義新村丙區、信義新村部分乙區、信義新村 42 戶區及朱經武博士舊宅，規劃為「臺中清水眷村文化園區」(原臺中國際藝術村)，將閒置空間再利用，不僅適度保存信義新村眷村風貌及文化，亦可維護地下層中社遺址，配合藝術與文化產業推展，期與鄰近港區藝術中心連成一氣，創造多元性之文化藝術空間群聚。

爰此，考量國有財產權益及兼顧原土地使用價值，本計畫係以容積等值調派方式，將眷村保存範圍內原有容積價值調派至周邊其他國防部政治作戰局管有之可建築用地上，並透過都市計畫變更程序，調整土地使用分區為眷村文化專用區、第四種住宅區(特)及第四種住宅區(特)(附帶條件)，以取得「臺中清水眷村文化園區」規劃所需土地。

另外，本計畫部分容積送出基地範圍涉及國防部管有土地占耕問題，爰依據民國 103 年 1 月 9 日文化局與國防部研商會議決議(附件二)，在總移出容積不變之原則下，建議採取兩階段方式辦理容積調派。

貳、辦理依據

依據臺中市政府 103 年 6 月 10 日府授文推字第 1030109679 號函，同意本案依都市計畫法第 27 條第 1 項第 4 款「為配合中央、直轄市或縣(市)興建之重大設施時」原則，辦理都市計畫個案變更(附件一)。

參、變更範圍與面積

本計畫送出基地變更範圍(不含鎮政路)約 6.2511 公頃，接受基地變更範圍為周邊國防部政治作戰局管有 59 筆土地(銀聯段 57 筆、棟榔段 2 筆)，共約 11.7608 公頃，變更面積總計約 18.0119 公頃，其分布位置詳圖 1-1，土地清冊詳表 1-1。

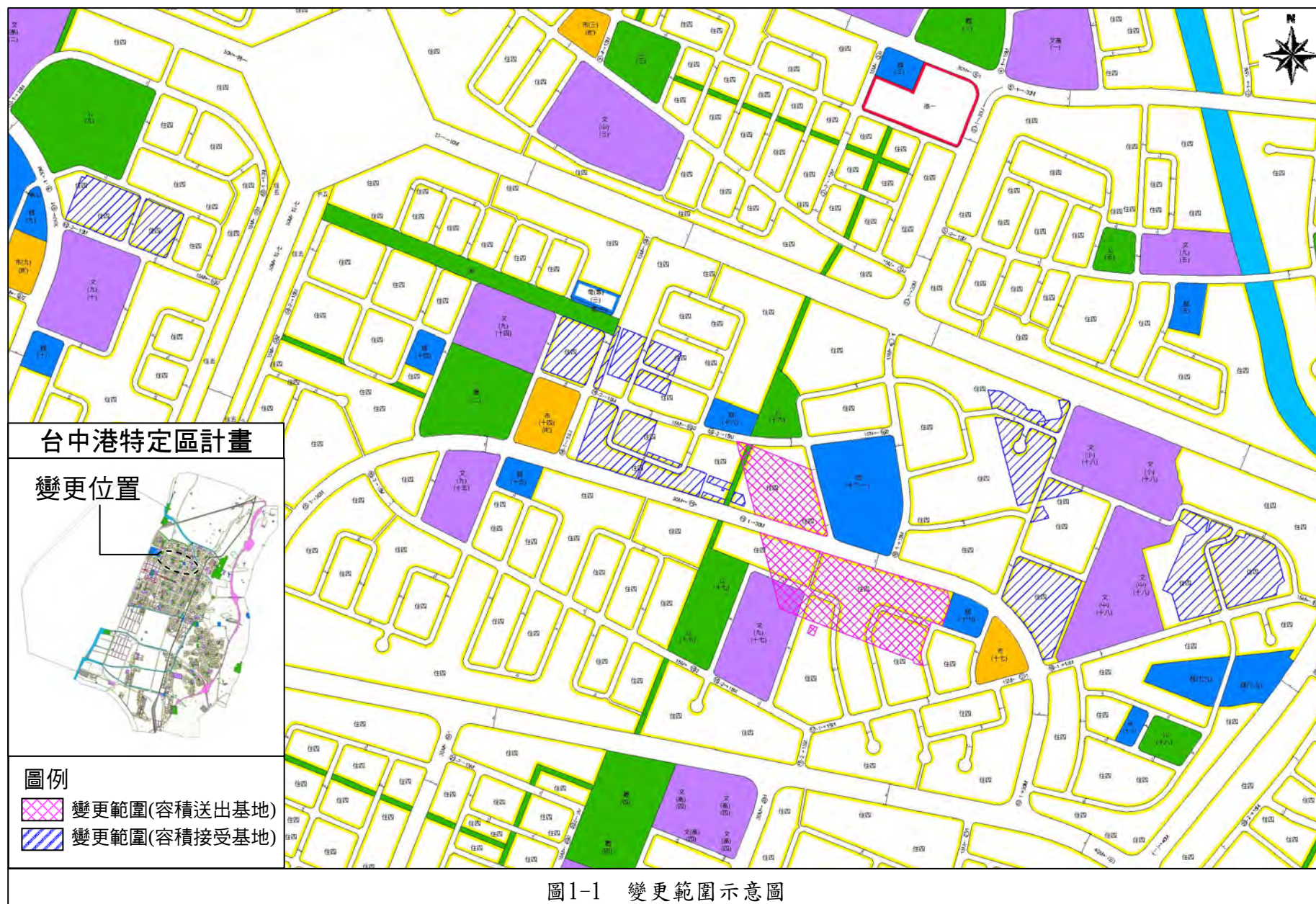


表 1-1 本計畫變更範圍土地清冊

地段	地號	管理者	所有權人	使用分區	騰本面積 (m^2)	變更範圍 (m^2)	公告現值 (元/ m^2)	備註
銀聯段	372-1	國防部政治作戰局	中華民國	第四種住宅區	688	339	25,500	容積調派送 出範圍
銀聯段	372-2	國防部政治作戰局	中華民國	綠地用地	523	382	25,500	
銀聯段	372-3	國防部政治作戰局	中華民國	第四種住宅區	16,544	16,360	25,500	
銀聯段	372-7	國防部政治作戰局	中華民國	第四種住宅區	11,661	6,674	25,500	
銀聯段	372-17	國防部政治作戰局	中華民國	學校用地	7,838	2,875	21,916	
銀聯段	372-20	國防部政治作戰局	中華民國	第四種住宅區	11,718	2,584	25,090	
銀聯段	372-21	國防部政治作戰局	中華民國	第四種住宅區	29,456	21,594	25,322	
銀聯段	372-27	國防部政治作戰局	中華民國	第四種住宅區	12,809	7,169	24,967	
銀聯段	372-18	國防部政治作戰局	中華民國	道路用地	5,785	2,438	25,500	道路用地 不計入容 積調派
銀聯段	372-19	國防部政治作戰局	中華民國	道路用地(人行 步道用地)	282	282	25,500	
銀聯段	372-26	臺中市政府	中華民國	道路用地	2,884	1,814	25,301	
送出基地變更範圍小計					—	62,511	—	—
銀聯段	103	國防部政治作戰局	中華民國	第四種住宅區	11,844	11,844	25,086	容積調派 接受範圍
銀聯段	103-4	國防部政治作戰局	中華民國	第四種住宅區	11,326	11,326	25,226	
銀聯段	104	國防部政治作戰局	中華民國	第四種住宅區	1,143	1,143	25,500	
銀聯段	104-2	國防部政治作戰局	中華民國	第四種住宅區	1,738	1,738	25,423	
銀聯段	157	國防部政治作戰局	中華民國	第四種住宅區	1,590	1,590	25,500	
銀聯段	201	國防部政治作戰局	中華民國	第四種住宅區	4,157	4,157	25,500	
銀聯段	201-3	國防部政治作戰局	中華民國	第四種住宅區	10,171	10,171	25,500	
銀聯段	201-4	國防部政治作戰局	中華民國	第四種住宅區	1,717	1,717	25,500	
銀聯段	202-14	國防部政治作戰局	中華民國	第四種住宅區	1,804	442	25,110	
銀聯段	203-3	國防部政治作戰局	中華民國	第四種住宅區	12,323	12,323	25,369	
銀聯段	205-3	國防部政治作戰局	中華民國	第四種住宅區	3,152	3,152	24,531	
銀聯段	206-5	國防部政治作戰局	中華民國	第四種住宅區	138	93	25,000	
銀聯段	207	國防部政治作戰局	中華民國	第四種住宅區	163	163	25,500	

地段	地號	管理者	所有權人	使用分區	騰本面積 (m ²)	變更範圍 (m ²)	公告現值 (元/m ²)	備註
銀聯段	208	國防部政治作戰局	中華民國	第四種住宅區	458	458	25,500	容積調派 接受範圍
棟榔段	358-2	國防部政治作戰局	中華民國	第四種住宅區	7,030	7,030	12,500	
棟榔段	358-4	國防部政治作戰局	中華民國	第四種住宅區	10,654	10,654	12,500	
銀聯段	626-2	國防部政治作戰局	中華民國	第四種住宅區	497	497	16,000	
銀聯段	627	國防部政治作戰局	中華民國	第四種住宅區	499	499	16,000	
銀聯段	628	國防部政治作戰局	中華民國	第四種住宅區	27	27	16,000	
銀聯段	629-2	國防部政治作戰局	中華民國	第四種住宅區	585	585	16,000	
銀聯段	649	國防部政治作戰局	中華民國	第四種住宅區	2,216	2,216	16,000	
銀聯段	649-1	國防部政治作戰局	中華民國	第四種住宅區	647	647	16,000	
銀聯段	649-3	國防部政治作戰局	中華民國	第四種住宅區	650	650	16,000	
銀聯段	650	國防部政治作戰局	中華民國	第四種住宅區	1,723	1,723	16,000	
銀聯段	658	國防部政治作戰局	中華民國	第四種住宅區	42	42	16,000	
銀聯段	659	國防部政治作戰局	中華民國	第四種住宅區	2,035	2,035	16,000	
銀聯段	660-1	國防部政治作戰局	中華民國	第四種住宅區	1,676	1,676	16,000	
銀聯段	660-2	國防部政治作戰局	中華民國	第四種住宅區	1,198	1,198	16,000	
銀聯段	661	國防部政治作戰局	中華民國	第四種住宅區	494	494	16,000	
銀聯段	661-2	國防部政治作戰局	中華民國	第四種住宅區	602	602	16,000	
銀聯段	662	國防部政治作戰局	中華民國	第四種住宅區	1,401	1,401	16,000	
銀聯段	662-2	國防部政治作戰局	中華民國	第四種住宅區	854	854	16,000	
銀聯段	663	國防部政治作戰局	中華民國	第四種住宅區	1,356	1,356	16,000	
銀聯段	663-2	國防部政治作戰局	中華民國	第四種住宅區	836	836	16,000	
銀聯段	664	國防部政治作戰局	中華民國	第四種住宅區	1,106	1,106	16,000	
銀聯段	664-2	國防部政治作戰局	中華民國	第四種住宅區	694	694	16,000	
銀聯段	665-3	國防部政治作戰局	中華民國	第四種住宅區	256	256	16,000	
銀聯段	665-4	國防部政治作戰局	中華民國	第四種住宅區	313	313	16,000	
銀聯段	668	國防部政治作戰局	中華民國	第四種住宅區	1,891	1,891	16,000	

地段	地號	管理者	所有權人	使用分區	騰本面積 (m ²)	變更範圍 (m ²)	公告現值 (元/m ²)	備註
銀聯段	668-2	國防部政治作戰局	中華民國	第四種住宅區	1,314	1,314	16,000	容積調派 接受範圍
銀聯段	669	國防部政治作戰局	中華民國	第四種住宅區	1,240	1,240	16,000	
銀聯段	669-3	國防部政治作戰局	中華民國	第四種住宅區	893	893	16,000	
銀聯段	669-4	國防部政治作戰局	中華民國	第四種住宅區	90	90	16,000	
銀聯段	669-5	國防部政治作戰局	中華民國	第四種住宅區	525	525	16,000	
銀聯段	669-6	國防部政治作戰局	中華民國	第四種住宅區	13	13	16,000	
銀聯段	670	國防部政治作戰局	中華民國	第四種住宅區	617	617	16,000	
銀聯段	670-2	國防部政治作戰局	中華民國	第四種住宅區	456	456	16,000	
銀聯段	671	國防部政治作戰局	中華民國	第四種住宅區	1,131	1,131	16,000	
銀聯段	671-2	國防部政治作戰局	中華民國	第四種住宅區	878	878	16,000	
銀聯段	675-2	國防部政治作戰局	中華民國	第四種住宅區	206	206	16,000	
銀聯段	675-3	國防部政治作戰局	中華民國	第四種住宅區	722	722	16,000	
銀聯段	676-1	國防部政治作戰局	中華民國	第四種住宅區	2,445	2,445	16,000	
銀聯段	676-3	國防部政治作戰局	中華民國	第四種住宅區	226	226	16,000	
銀聯段	677-1	國防部政治作戰局	中華民國	第四種住宅區	1,813	1,813	16,000	
銀聯段	677-3	國防部政治作戰局	中華民國	第四種住宅區	178	178	16,000	
銀聯段	678-1	國防部政治作戰局	中華民國	第四種住宅區	1,767	1,767	16,000	
銀聯段	678-3	國防部政治作戰局	中華民國	第四種住宅區	189	189	16,000	
銀聯段	679-1	國防部政治作戰局	中華民國	第四種住宅區	2,969	2,969	16,000	
銀聯段	679-3	國防部政治作戰局	中華民國	第四種住宅區	337	337	16,000	
接受基地變更範圍小計					—	117,608	—	—
合計					—	180,119	—	—

資料來源：臺中市政府地政局及本計畫整理。

註：公告現值為 104 年 1 月資料。

第二章 現行計畫概要

壹、發布實施歷程

台中港特定區計畫自民國 61 年發布實施至今已逾 40 年，範圍涵蓋梧棲區(全區)、清水區、沙鹿區、龍井區(大部分)及大肚區(小部分)5 區，有關台中港特定區計畫歷次通盤檢討歷程詳表 2-1，本計畫以「變更台中港特定區計畫(第三次通盤檢討)(第三階段)案」為現行主要計畫內容。

表 2-1 台中港特定區計畫歷次通盤檢討歷程表

項次	計畫名稱	發布實施日期及公告文號
1	變更台中港特定區計畫(龍井鄉部分)(通盤檢討)案	71.7.13 府建都字第 100478 號
2	變更台中港特定區計畫(不含龍井鄉部分)(通盤檢討)案	75.2.18 府建都字第 21552 號
3	變更台中港特定區計畫(不含龍井鄉部分)土地使用分區管制要點(通盤檢討)案	78.6.28 府建都字第 20638 號
4	變更台中港特定區計畫(第一期公共設施保留地專案通盤檢討)案	80.10.7 府建都字第 191400 號
5	變更台中港特定區計畫(第二次通盤檢討)案	87.5.25 府建都字第 122369 號
6	變更台中港特定區計畫(土地使用分區管制要點通盤檢討)案	94.4.21 府建城字第 09401011493 號
7	變更台中港特定區計畫(第三次通盤檢討)有關計畫圖重製、油庫專用區及部分公墓用地恢復原分區	100.2.11 府授都計字第 1000016611 號
8	變更台中港特定區計畫(第三次通盤檢討)(變更綜理表第 7 案有關南山區截水溝用地變更部分)先行提會討論案	103.3.11 授都計字第 1030034835 號
9	變更台中港特定區計畫(第三次通盤檢討)(第一階段)(經內政部都市計畫委員會第 831 次會議審決部分)案	103.12.9 府授都計字第 1030245575 號
10	變更台中港特定區計畫(第三次通盤檢討)(第二階段案)	104.7.3 府授都計字第 1040132886 號
11	變更台中港特定區計畫(第三次通盤檢討)(第三階段)案	104.9.8 府授都計字第 1040191992 號

資料來源：本計畫整理。

貳、現行都市計畫概述

一、計畫範圍

北以大甲溪南岸為界，南至大肚溪北岸，東倚大肚山，部分地區以原臺中市為界，西側至臺灣海峽止；南北長約 17 公里、東西寬約 13 公里，包括梧棲區全部、清水區、沙鹿區與龍井區大部分及大肚區的一小部分，計畫面積為 19,668.6858 公頃。

二、計畫年期

以民國 115 年為計畫目標年。

三、計畫人口與密度

以 58 萬人為計畫人口，其居住密度每公頃約 263 人。

四、土地使用計畫

台中港特定區計畫共劃設住宅區(四種)、商業區(四種)、工業區(關連工業區、乙種工業區及零星工業區)、環保設施專用區、農會專用區、文事研究中心區、文教區、工商綜合專用區、加油站專用區、車站專用區、保存區、宗教專用區、醫療專用區、港埠專用區、防風林區、農業區、保護區、電力專用區、電信專用區及河川區等 20 種土地使用分區，詳表 2-2。

表 2-2 現行台中港特定區計畫土地使用面積統計表

使用類別		項目	現行計畫面積 (公頃)	佔都市發展 用地百分比	佔總面積百 分比
土地 使用 分區	住宅區	第二種住宅區	491.9735	9.01%	2.50%
		第三種住宅區	53.1603	0.97%	0.27%
		第四種住宅區	1,634.2373	29.92%	8.31%
		第五種住宅區	18.9363	0.35%	0.10%
		小計	2,198.3074	40.25%	11.18%
	商業區	第一種商業區	9.8585	0.18%	0.05%
		第二種商業區	20.9945	0.38%	0.11%
		第三種商業區	52.7629	0.97%	0.27%
		第四種商業區	62.0072	1.14%	0.32%
		小計	145.6231	2.67%	0.74%
	關連工業區		527.6813	9.66%	2.68%
	乙種工業區		123.3340	2.26%	0.63%
	零星工業區		3.2726	0.06%	0.02%

項目 使用類別		現行計畫面積 (公頃)	佔都市發展 用地百分比	佔總面積百 分比	
土地 使用 分區	環保設施專用區		2.8085	-	0.01%
	農會專用區		0.5237	0.01%	0.00%
	文事研究中心區		75.7128	1.39%	0.38%
	文教區		3.4305	0.06%	0.02%
	工商綜合專用區		6.9394	0.13%	0.04%
	加油站專用區		0.7448	0.01%	0.00%
	車站專用區		2.4574	0.04%	0.01%
	保存區		1.7181	-	0.01%
	宗教專用區		5.5006	0.10%	0.03%
	醫療專用區		3.1384	0.06%	0.02%
	港埠專用區		6,618.5598	-	33.65%
	防風林區		7.3216	-	0.04%
	農業區		4,669.6230	-	23.74%
	保護區		2,509.8382	-	12.76%
	電力專用區		28.9462	-	0.15%
	電信專用區		3.0390	0.06%	0.02%
	河川區		169.7589	3.11%	0.86%
	小計		17,108.2793	-	86.98%
	公共設施 用地	機關用地		66.3562	1.21%
電信事業用地		0.0444	0.00%	0.00%	
自來水事業用地		8.7152	0.16%	0.04%	
自來水事業用地兼供道路使用		0.7656	0.01%	0.00%	
郵政事業用地		0.8372	0.02%	0.00%	
變電所用地		21.3342	-	0.11%	
軍事機關用地		15.4736	-	0.08%	
學校用地		文(小)	62.9558	1.15%	0.32%
		文(中)	42.2549	0.77%	0.21%
		文(九)	69.4002	1.27%	0.35%
		文(高、職)	55.9405	1.02%	0.28%
		小計	230.5514	4.22%	1.17%
公園用地		公園用地	108.2615	1.98%	0.55%
		市鎮公園用地	69.2966	1.27%	0.35%
		都會公園用地	21.7945	0.40%	0.11%
		小計	199.3526	3.65%	1.01%
兒童遊樂場用地		6.3199	0.12%	0.03%	
鄰里公園用地兼供兒童遊樂場使用		0.6477	0.01%	0.00%	
體育場用地		50.2968	0.92%	0.26%	
綠地用地		89.2492	1.63%	0.45%	
停車場用地		7.3624	0.13%	0.04%	
廣場兼停車場用地		0.0858	0.00%	0.00%	

項目 使用類別		現行計畫面積 (公頃)	佔都市發展 用地百分比	佔總面積百 分比
公共設施 用地	市場用地	24.8851	0.46%	0.13%
	加油站用地	0.5899	0.01%	0.00%
	抽水站用地	0.2563	0.00%	0.00%
	電路鐵塔用地	5.5912	-	0.03%
	污水處理廠用地	21.0153	-	0.11%
	垃圾處理場用地	7.7751	-	0.04%
	溝渠用地	1.0927	-	0.01%
	河道用地	233.7284	-	1.19%
	環保用地	4.7545	-	0.02%
	河道用地兼供停車場使用	2.9423	0.05%	0.01%
	海堤用地	3.1055	-	0.02%
	海堤用地兼供道路使用	0.3810	0.01%	0.00%
	道路用地	1,121.8370	20.54%	5.70%
	道路用地(供高速公路使用)	228.1794	4.18%	1.16%
	道路用地兼供高速公路使用	19.3822	0.35%	0.10%
	道路用地兼供廣場使用	0.3463	0.01%	0.00%
	道路用地兼供河道使用	2.9476	0.05%	0.01%
	園道用地	12.5022	0.23%	0.06%
	人行廣場用地	17.3382	0.32%	0.09%
	車站用地	5.4082	0.10%	0.03%
	鐵路用地	97.0682	1.78%	0.49%
	鐵路用地兼供高速公路使用	2.9446	0.05%	0.01%
	鐵路兼道路用地	0.2367	0.00%	0.00%
	燈塔用地	0.6803	-	0.00%
	遊憩服務用地	0.3454	0.01%	0.00%
	公墓用地	48.2300	-	0.25%
	小計	2,560.9558	-	13.02%
合計(1)都市發展用地		5,461.6576	100.00%	-
合計(2)總面積		19,668.6858	-	100.00%

資料來源：「變更台中港特定區計畫(第三次通盤檢討)(第三階段)案」，民國 104 年 9 月。

註：1. 都市發展用地不包含環保設施專用區、港埠專用區、油庫專用區、防風林區、農業區、保護區、保存區、電力專用區、軍事機關用地、變電所用地、電路鐵塔用地、污水處理廠用地、垃圾處理場用地、溝渠用地、河道用地、環保用地、海堤用地、燈塔用地、公墓用地等面積。

2. 表內面積應依據核定圖實地分割測量面積為準。

參、本計畫與現行計畫之關係

本計畫範圍位於現行主要計畫之第四種住宅區、文(九)(十七)用地、綠地用地、道路用地及人行步道用地，詳圖 1-1。

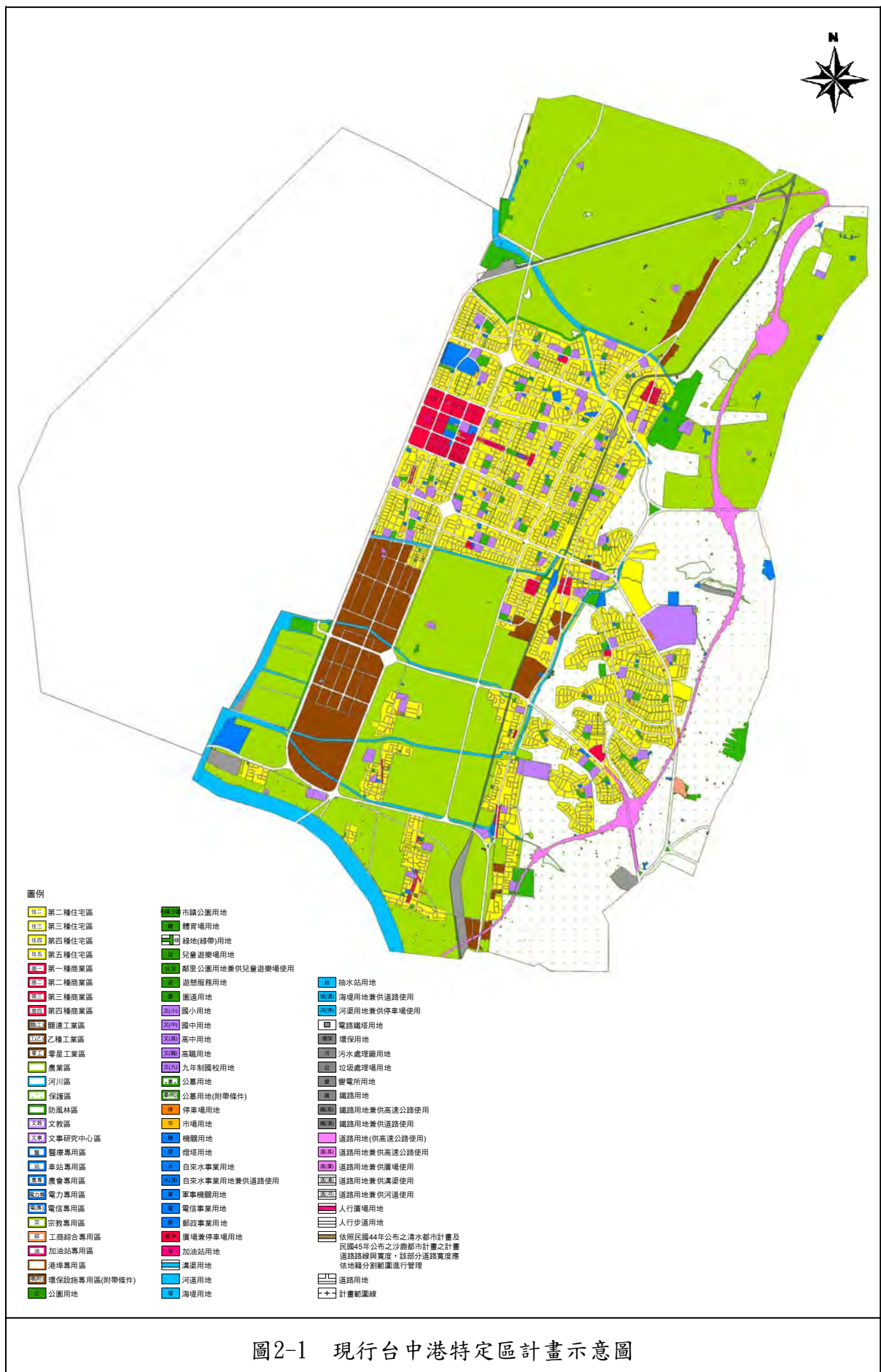


圖2-1 現行台中港特定區計畫示意圖

第三章 發展現況分析

壹、自然及人文資源現況分析

一、氣候條件

清水區屬亞熱帶季風氣候，氣溫及濕度均高，年平均氣溫約為 22℃ 左右，其中以 7、8 月最熱，入冬後氣溫常下降至 10℃ 以下。年降雨量 1,284.4 釐米，夏季西南季風期間降雨較為豐沛，降雨集中在 5~8 月，冬季東北季風盛行，因位於大肚山台地之西，故雨量較少。

二、環境資源分析

清水區位居大肚山台地西北麓，大甲溪下游南岸之海岸平原上，蘊含有珍貴的牛罵頭遺址、中社遺址與社口遺址，本計畫範圍位屬清水區中社里及西社里，地表下為平埔族之「中社遺址」，屬於番仔園文化遺址之一，現況則為信義新村舊址所在，並緊鄰市立港區藝術中心，周邊人文資源豐富，具重要學術研究及文化保存意義。

(一)清水區歷史沿革

清水區昔稱「牛罵頭」，源自拍瀑拉族(Papora)平埔族「牛罵頭」社的譯音，另清水區當地之鰲峰山，遠望如一頭牛伏臥於平原上，而臺語稱牛為「牛罵」，因此而得名。

清領時期大批漢人渡海至清水一帶屯墾，各家族開墾經商致富後，致力於文化教育之推廣，如鰲峰書院、同樂軒等之創辦，使清水成為文人雅士群聚之處，亦開創牛罵頭文化之基礎；至日治後期，於鰲峰山發現「埤仔口泉」，湧出清涼沁脾的泉水，終年不涸，民國 9 年改行州郡制時更名「清水」，改稱為臺中州大甲郡清水街，由當時設立公學校、變電所、自來水廠、海線鐵路等地方建設，可看出日本政府對清水地區的重視。

戰後階段，國民政府積極投入清水地區的各项建設，使得清水的發展成為中部地區重要指標，早期不只在清水設置有美軍越戰的後援機場，後來也據以發展成臺灣空軍清泉崗基地。國民政府的軍事政策，使得小鎮在日本人離去後，移入大量眷村新住民人口。

(二)清水中社遺址

清水區目前共發現 3 處考古遺址，分別為牛罵頭遺址、中社遺址與社口遺址。本計畫範圍位於清水中社遺址，為民國 86 年在「臺中市立港區藝術中心」施工現場發現，調查後發現遺址分布範圍廣大，原面積南北長約 500 公尺，東西寬約 400 公尺，位置恰在海岸平原中央，因位於清水區中社里，故名為「清水中社遺址」。依據劉益昌教授所述，是目前所知大甲溪與大肚溪之間海岸平原上少見的遺址之一，屬於金屬器時代番仔園文化之代表性遺址，測定的年代從距今 2,300 多年到 450 年之間。

清水中社遺址 97 年 1 月公告為臺中縣縣定遺址，配合 99 年縣市合併，於 100 年 5 月更名公告為直轄市市定遺址，面積約 6.6 公頃，並於 102 年 10 月公告擴大指定範圍，擴大指定後面積約 11 公頃，分佈於臺中市立港區藝術中心及其東側、西側與南側，包括信義新村 42 戶、丙區、乙區，以及周邊農地、未開闢土地，其文化層極淺，易受到任何開發行為的破壞，信義新村範圍內多為日式房舍與傳統磚造之淺層建築，故遺址保存狀況仍大體良好。

由於清水區鎮政路計畫道路延伸工程路線穿越中社遺址(信義新村部分丙區)，臺中市文化局委託中央研究院歷史語言研究所劉益昌教授等考古員進行挖掘，已出土部份陶片、獸骨等史前文化遺物，以及採「俯身葬」之先人遺骸，是早期平埔族原住民常見的墓葬形式，根據房屋柱洞研判當地早期為靠海沼澤，杆欄式建築，有 50 公分深之排水溝，呈現完整聚落生活形態。目前遺骸將剝取翻模後存放於中央研究院，未來計畫於臺中市西大墩、惠來遺址公園、牛罵頭文化園區或規劃史蹟文物館展示。



圖 3-1 清水考古遺址位置示意圖

資料來源：臺中清水眷村文化園區眷村文化保存計畫(修正計畫書)(臺中市政府文化局，104 年 10 月)。



圖 3-2 清水中社遺址

圖片來源：文化部文化資產局。



圖 3-3 鎮政路計畫道路現況

圖片來源：本計畫拍攝(101 年 11 月)。

(三)信義新村(送出基地範圍)

信義新村共劃分為甲、乙、丙區、42 戶、克難房等，共計 168 戶。民國 38 年，貴州省空軍發動機製造廠遷廠來臺，官兵與眷屬亦隨廠遷移來臺，其中甲、乙、丙眷區即是接收日治時期日本石油公司所遺留之日式員工宿舍，作為主官眷舍使用，取「信義為立業之本」中之「信義」二字，命為「信義新村」。民國 48 年，為因應一般官兵及眷屬居住所需，陸續增建 42 戶長型連棟式磚瓦平房，於 60 年代又新增 16 戶、診療所以及丙區 8 戶(部分丙區)，而目前現況既有建築物約 125 戶。

95 年果貿陽明新村新建完工，果貿一村、陽明新村、信義新村、銀聯二村等 4 村眷戶陸續遷入，信義新村則評選為全臺 13 處「國軍老舊眷村文化保存計畫」補助眷村之一，配合進行眷村文化與清水中社遺址之維護保存，並結合周邊藝文資源，以閒置空間再利用機制規劃作為臺中清水眷村文化園區使用。

(四)朱經武博士舊宅(送出基地範圍)

信義新村人才輩出，二代子女在各領域中均有所成，其中朱經武博士在液態氮沸點以上發現穩定的超導特性，開創了高溫超導研究及應用的新紀元，這重大突破被譽為現代物理學最重要的成就之一，其專注高溫超導研究，卓然有成，榮獲包括美國國家科學獎章、國際新材料獎等。朱經武博士曾任香港科技大學校長及物理學教授，同時



圖 3-4 朱經武博士舊宅現況

圖片來源：本計畫拍攝(102 年 5 月)

也是美國國家科學院、美國文理學院、臺灣中央研究院、發展中世界科學院、俄羅斯工程學院及中國科學院等學術機構院士，目前擔任臺灣綜合大學系統首任校長，其學術成就斐然，譽滿國際，故其舊眷舍深具保存價值。

朱經武博士 1948 年隨父母遷移至臺中清水區，畢業於清水中學初中、高中部(現國立清水高級中學)，舊居於中社路 55 號，屬於信義新村乙區，為連棟日式平房，現況已雜草叢生多年無人居住，未來整建修復後將規劃為展示館，以提升藝術村之深度與廣度。

(五)計畫範圍周邊眷村

清水區共計 7 處眷村，包括信義新村、銀聯二村、陽明新村、果貿新村、和平新村、慈恩二十村及忠勇新村，眷村集中於中社里與南社里一帶，多隨空軍發動機製造廠與空軍降落傘修製廠遷移來臺，均為貴州、浙江、四川省籍之官兵與眷屬。本計畫範圍容積接受基地包括銀聯二村、忠勇新村、信義新村甲區三處眷村，銀聯二村及信義新村甲區現況為閒置空地，忠勇新村現況住戶皆已搬遷，眷村建築閒置，詳表 3-1。

表 3-1 變更範圍周邊眷村簡介表

眷村名稱	成立時間	所屬部隊	沿革簡述
陽明新村、果貿一村	民國 48 年	清泉崗機場作戰聯隊	民國 48 年空軍任務整編，屏東所有之戰鬥機改調於清泉崗機場，成立作戰聯隊，該兩村眷戶均為維護戰鬥機之地勤人員，眷舍由婦聯會蔣夫人號召企業界及水果貿易商捐獻，婦聯會具名所蓋。該二村因房舍老舊，已拆除改建為 14 層大樓(即果貿陽明新村)。
銀聯二村	民國 46 年	空軍與陸軍	銀聯二村係臺灣省銀行界捐款興建之第二批眷村，建有乙、丙兩種不同建坪之眷舍二十三棟及活動中心，於村長歐陽璽先生的努力奔走下，發展為「西社社區」，亦是全國唯一之軍眷社區，榮獲多次社區競賽獎。民國 96 年 12 月配合眷村改建政策，銀聯二村正式拆除走入歷史。
和平新村	民國 38 年	空軍第三供應處	和平新村與空軍降落傘修製廠相鄰，眷舍原為日治時代石油公司之主官宿舍，眷戶以降落傘修製廠之官兵為主，浙江、四川省籍住戶居多。降落傘修製廠員工大多熟稔針線裁縫，傘廠除修製降落傘、攔截網、飛行個人裝備外，有時亦徵調至北部支援劇團縫製戲服，並利用晚上兼差，替官夫人、老爺們縫製旗袍馬褂。眷村中有成就之第二代、第三代子

眷村名稱	成立時間	所屬部隊	沿革簡述
			女眾多，例如前任清水國中周校長先庭先生、前軍法局長許可仁中將。民國 94 年配合眷村改建計畫，和平新村拆除改建為地下 1 層地上 11 層 3 棟、12 層 1 棟，已於 96 年完工。
慈恩二十村	民國 38 年	臺中空軍第二指揮部	慈恩二十村前身為日治時代石油公司員工單身宿舍，主要提供第三後勤支援處單身軍士官居住。民國 70 年婦聯會提供經費改建為現在的職務官舍，現為臺中空軍第二指揮部管理，眷戶均為臺中附近各空軍單位有眷之軍士官，慈恩二十村已於民國 70 年改建為職務官舍大樓。
忠勇新村	民國 38 年	空軍第三供應處	該村所有眷戶均係跟隨貴州省發動機製造廠遷移而搬入，原房舍係空軍招商臨時以竹片及黏土興建，於民國 57 年及 67 年先後翻修，隨人口增長，眷戶自行增建，現況住戶皆已搬遷，眷村房舍閒置。

資料來源：「臺中國際藝術村」眷村文化保存計畫(99 年)、臺中清水眷村文化園區整體規劃(103 年)。



圖3-5 變更範圍周邊環境概況示意圖

貳、土地使用現況分析

本計畫容積送出基地範圍內現況土地使用多為閒置眷村、民宅、私人耕作農地或荒廢地，96 年信義新村搬遷至果貿陽明新村後，目前丙區與 42 戶眷區周圍皆搭建鐵皮圍籬進行維護。範圍內眷村房舍多已閒置，現況無人居住，僅信義新村丙區 1 處，乙區 1 處，及 42 戶 1 處尚有人居住(清水區公所旁)，詳圖 3-6 所示。鎮政路計畫道路穿越信義新村丙區，已於 103 年 1 月完工通車。

送出基地範圍北側為 89 年興建完成之「臺中市立港區藝術中心」，東北側為 95 年眷村改建完工之「果貿陽明新村」，東南側有 96 年眷村改建完工之「和平新城」，其他周邊尚有清水區公所(農村文物館)、第二公有市場、老人安養中心、清水圖書館、清水國中、建國國小等文教、機關設施，除了沿街面多為住宅與商業使用以外，仍有大面積之農地分布，以及農地中零星住宅與工業使用。

另外，本計畫容積接受基地範圍現況多為農業、空地、空屋使用，另包括銀聯二村、忠勇新村以及信義新村甲區三處眷村，其中信義新村甲區現況為閒置空地；銀聯二村目前由臺中市政府建設局向國防部申請土地代管，將眷村拆遷後閒置土地進行簡易綠美化；忠勇新村現況住戶則皆已搬遷，現況為閒置之眷村房舍。



資料來源：內政部國土測繪中心國土利用調查成果資訊專區及本計畫調查整理。

圖 3-6 變更範圍周邊土地使用現況示意圖

參、地權地價分析

「臺中清水眷村文化園區」規劃範圍內共計 12 筆土地，104 年 1 月土地公告現值每平方公尺約 22,000 到 25,500 元間不等，屬於地區土地公告現值較高之區域，除銀聯段 372-26 地號為臺中市政府管理外，其餘土地皆為國防部政治作戰局管理。

另外針對國防部提供可供容積調派接受基地之 101 筆土地(銀聯段 97 筆、糠榔段 4 筆)進行地權地價分析，其均為國防部政治作戰局管有土地，所有權為中華民國，104 年 1 月土地公告現值每平方公尺約 12,500 到 25,500 元間不等，分布位置及土地公告現值示意圖詳圖 3-7。

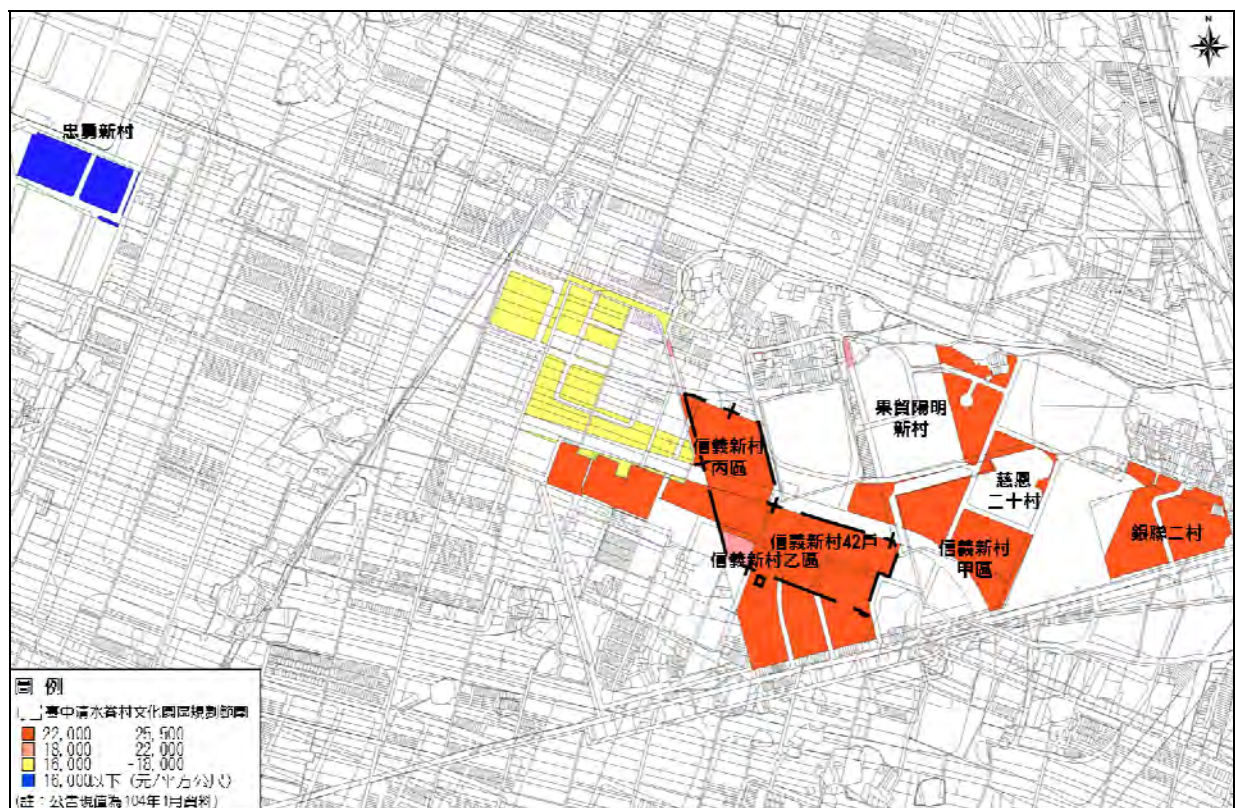


圖 3-7 變更範圍周邊國防部管有土地公告現值示意圖

肆、交通現況分析

一、道路系統

計畫範圍周邊聯外道路系統包括省道台 1 線(中華路)、省道台 61 線(西濱快速公路)、省道台 10 線(三民路)、省道台 12 線(臺灣大道)等平面公路系統所組成，茲說明如后。

(一)省道台 1 線(中華路)

計畫範圍東側毗鄰省道台 1 線，道路寬約 40 公尺，南北串連苗栗、彰化等地，並可銜接省道台 10 線、省道台 12 線，往東聯繫臺中市區，為聯繫海線其它地區之重要交通動線，同時亦為臺灣西部走廊重要之運輸動脈之一。

(二)省道台 61 線(西濱快速公路)

計畫範圍西側毗鄰省道台 61 線(西濱快速公路)，道路寬約 50 公尺，屬省道快速公路系統，南北串連苗栗、彰化等地，為計畫範圍西側重要之南北向聯外道路。

(三)省道台 10 線(三民路)

計畫範圍北側毗鄰省道台 10 線，道路寬約 50 公尺，往東可連繫臺中市北屯區，為計畫範圍北側重要之東西向聯外道路。

(四)省道台 12 線(臺灣大道)

計畫範圍南側毗鄰省道台 12 線，道路寬約 50 公尺，往東可連繫臺中市西屯區，為計畫範圍南側重要之東西向聯外道路。

(五)鎮政路

鎮政路為計畫範圍對外聯絡之主要動線，道路寬度為 30 公尺，呈現東西走向貫穿計畫範圍，屬雙向雙車道道路型式，往東經南社路可連絡清水火車站，銜接忠貞路往北則連結特一號道路(三民路二段)。

二、大眾運輸系統

(一)清水火車站

臺鐵清水車站距離計畫範圍約 1.5 公里，清水車站等級屬 3 等站，每日

停靠車次平日約 80 班次，假日約 81 班次。

表 3-2 臺鐵清水站營運概況綜整表

車站	車站 等級	平日				假日			
		上行		下行		上行		下行	
		對號 列車	非對 號列 車	對號 列車	非對號 列車	對號 列車	非對號 列車	對號 列車	非對 號列 車
清水站	3 等站	10	31	9	30	12	30	10	29

資料來源：交通部臺灣鐵路管理局。

(二)公路客運

臺中市公路客運運輸系統中，行經計畫範圍的公路客運包含巨業及仁友客運，巨業客運每日約有 30 班次(約 30~35 分鐘一班)，仁友客運則每天有 8 個班次。

表 3-3 變更範圍鄰近公路客運營運概況綜整表

客運公司	路線編號	路線	每日班次(單向)
巨業客運	169	臺中-清水	30
仁友客運	6855	臺中車站-清水	8

資料來源：1. 巨業交通股份有限公司官方網站，<http://www.g-bus.com.tw/>。

2. 仁友汽車客運公司官方網站，<http://www.rybus.com.tw/>。

3. 臺中市公車動線暨路網轉乘系統，<http://citybus.taichung.gov.tw/TransitPlan.aspx>。



第四章 課題分析與對策

課題一：如何強化文化遺址現地保存

說明：

1. 有關交通部「加速生活圈道路交通系統建設計畫」之清水區鎮政路道路延伸工程，其施工路線穿越中社遺址及信義新村，目前涉及遺址部分已由中研院挖掘搶救完畢，惟施工範圍內眷村建物亦部分拆除。
2. 中社遺址文化層較淺，深度約在地表下 30~50cm，厚度約 100~150cm 不等，極易受到開發行為破壞，目前以房屋住宅破壞情形為主，部分則受農田耕作破壞，未來如何藉由相關法令規定及土地使用管制降低遺址破壞程度，將是一項重要的課題。

對策：

1. 為達保護遺址之目的，依「文化資產保存法」規定，「中社遺址」應由主管機關擬具遺址管理維護計畫進行監管保護，並於徵求主管機關之意見後將遺址範圍變更為保存區或其他分區；此外，根據「遺址監管保護辦法」，工程或其他開發行為發現疑似遺址者，應即報主管機關邀請考古學者專家、學術或專業機構進行會勘或專案研究評估後，得採取下列措施：
 - (1) 停止工程進行。
 - (2) 變更施工方式或工程配置。
 - (3) 進行搶救發掘。
 - (4) 施工監看。
 - (5) 其他必要措施。
2. 未來「中社遺址」應盡量以保存其原狀於地表下為主，除非配合學術研究或開發建設之需要，在符合法律規範的情況下，才予以發掘並以現地收存及展示方式處理。
3. 為避免開發造成遺址破壞，遺址範圍內之建築行為應以整修現有眷村淺層建築物為主，若範圍內有公共工程或新建建物之需求時，除應檢附考古遺址評估報告外，應由目的事業主管機關會同文化資產主管機關審查同意後，才得予以發照建築；其周遭土地申請開發時亦同。

課題二：眷村閒置空間再利用機制

說 明：

1. 臺灣眷村的形成始於民國 38 年政府遷臺初期，是為使三軍官兵安心執行戰備任務所產生的時代產物，而在經費、時間皆有限的情形下，眷村被視為過渡性質的居住空間，因此多呈現設施簡陋、面積狹小的情況，且巷弄狹小又缺乏消防設備，在歷經數十年後，眷村居住質量與環境安全已成為隱憂。



2. 信義新村包含日治時期石油公司之員工宿舍，以及部分於民國 48 年所增建的磚瓦平房。眷村舊居民已於民國 94 年遷至北側新建完成的果貿陽明新村，眷村在缺乏管理的情形下，雜草叢生、房舍老舊且塌陷，不僅有礙市容，更埋沒了本計畫區原有的眷村活力。



對 策：

在保存地下遺址文化資產與地上眷村人文歷史的期許下，融入在地藝文發展並結合多樣生態等因素，使「臺中清水眷村文化園區」得以永續經營，並帶動地方藝術、觀光，運用眷村、遺址、清水小鎮等在地特色，結合文化創意產業行銷概念，使之具備獨特性。以文化局整體規劃為例，係以「複合性多元經營目標」、「眷村原始風貌為架構，注入藝術新生命」、「尊重環境手法為依歸」、「藝術結合生活教育的大本營」為主要策略，考量全面開發使用下，需較長工期和大量修繕金額，因此採分期分區規劃方式，先行改善閒置空間，並引入當地居民、在地團體等帶動活化，再以分期分區逐步修繕，未來計畫區與周邊既有道路、都市計畫綠帶等公共設施之串連，亦將納入後續眷村文化園區整體細部規劃構想考量，相關內容簡述如下：

1. 「0 前導保溫期(在地參與)」：本階段設定以既有信義新村活動中心單體建築為主，輔以活動宣導推廣，藉由初步活動進駐，有計畫的引動話題與意見置入，並於在地居民實際參與下，進行活化與營運可行性的試作實驗。
2. 「1 眷村主題擾動(公部門投入期)」：承續試作初期，並以開放空間的巷弄及開放性廣場為主要規劃項目內容，同時佐以眷村文物館為主建物設置。替

本眷村文化園區活化提供實質的進程，希望藉此讓眷村文化園區及以活動中心為圓心的活動漣漪，讓本區開始活絡。

3. 「2 生活商業修繕示範」：本階段整合前期的成效，並進行接續的檢討。另一方面，以 42 戶區為主的文創及商空空間的整治，包括實質的量的評估及計畫內容推動與調整，並依著整體規劃設定屬於文創商空的 ROT 方向進行計畫的執行，進而做為活化整個園區的重要場域。
4. 「3 藝術活動置入」：本階段主要進行重要館室的修繕工程。利用既有建築進行的補強、隔間的變動等整建，供遺址文物館使用。範圍包括丙區、鎮政路以北的日本石油宿舍區及以南後來增建的 8 戶區。其中宿舍區預計作為藝術家創作進駐的藝術聚落，而 8 戶區則聯結中社遺址作為遺址展示及教育設施。
5. 「4 全面活化」：以部份乙區及原佔耕農地得全面規劃為主要內容。將規劃為藝樹迴廊，不僅可以做為大小型展演活動使用，亦可為未來擴建之場地，並規劃兩處大型停車場。另建議選定特殊公共建築物指定為歷史建築物，並修復為原日式建築風貌，讓園區可呈現從日治時期到現在的建物演變。

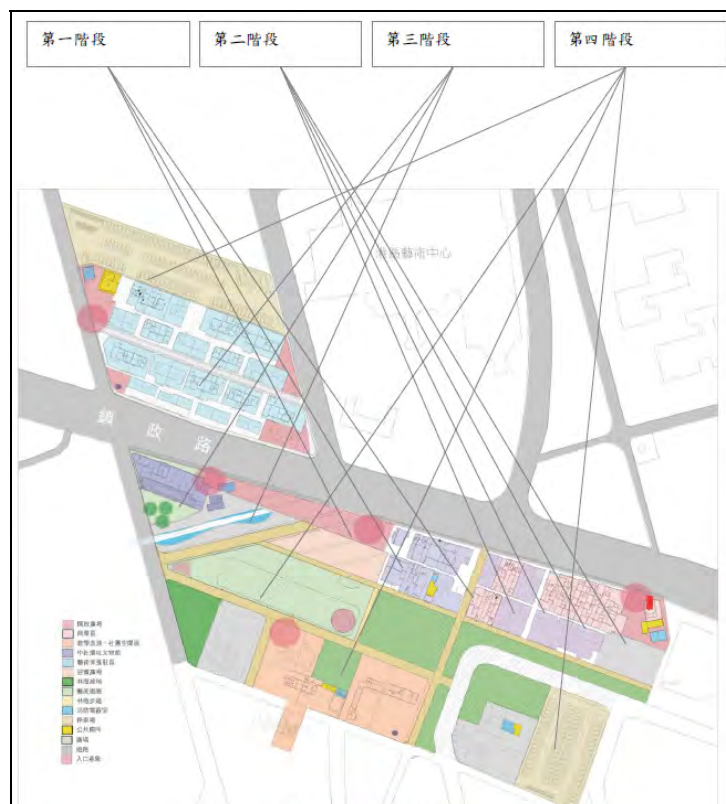


圖 4-1 臺中清水眷村文化園區分期分區發展計畫示意圖

資料來源：臺中清水眷村文化園區整體規劃期末報告書(第二次修正版)(林義傑建築師事務所，103 年)；
臺中清水眷村文化園區眷村文化保存計畫(修正計畫書)(臺中市政府文化局，104 年 10 月)

課題三、如何整合周邊資源，引入適當活動機能

說 明：

1. 本計畫範圍係屬市定清水中社遺址，屬於金屬器時代番仔園文化之代表性遺址，是現代之歷史教材。
2. 本計畫區周邊為清水區眷村集中之區域，尚保留部分原有眷舍建築紋理外，且擁有豐富的眷村文物，未來皆可作為本計畫「臺中清水眷村文化園區」之主題素材，以保存及紀念隨時代遞移而流失之眷村文化。
3. 周邊藝文及機關資源林立，包括臺中市立港區藝術中心、清水區公所之農村文物館等，惟各自受限於軟、硬體條件之不足，應善加利用以串連並創造多元藝文空間。
4. 朱經武博士舊宅位於本計畫區南側，朱博士為國際上高溫超導體研究領域之先行者，具有世界級知名度，惟其舊宅閒置荒廢，其名人故居功能無法彰顯。

對 策：

1. 以保存與發展共存之理念，整合至本計畫「臺中清水眷村文化園區」中，以創造包括「眷村」、「創意」、「考古」、「科普」、「教育」、「農村」、「藝文」等多元素材之文化藝術空間。本計畫凝聚之內容應足以代表本鎮發展之時空脈絡，配合適當活動如商業、文創等機能引入，可創造令人再三造訪之活動場域，將有助於帶動周邊文化觀光產業蓬勃發展。
2. 利用眷舍特有之密集空間感，適合作為藝術工作創意發想及思想碰撞的場域，可利用部分眷舍整建保存空間，作為藝術工作室使用，藉由藝術家進駐空間，激發藝術創作與交流。
3. 結合周邊藝文資源，預期將成為臺中市海線乃至於中臺灣西半部最大之藝文核心。除了以藝文教育為主要觀光行銷之訴求外，透過舉辦定期性全國性活動或不定期之國際性主題活動，更可提升本園區的知名度及活動能見度。
4. 應藉本計畫辦理眷村文化園區之契機，保存朱經武博士舊宅作為其相關物品、經歷及高溫超導體科普知識之展示等，有助於提升本園區之科普教育機能。

課題四：依軍方提供周邊可供容積調派之土地，未來周邊都市計畫應如何劃設容積調派範圍並作合理容積調派

說 明：

1. 依國防部提供可供容積調派之土地，考量部分地號土地分布零星、面積狹小，或現況已開闢為既有道路，或分布於中社遺址擴大指定範圍，不適宜作為容積調派基地。
2. 本計畫劃設範圍總價值(不含道路)約 1,459,385,251 元，有關容積調派之計算，應考量國防部移轉之土地利用價值，以強化容積調派之計算合理性。
3. 本計畫區南側及西側經臺中市文化局初步判斷蘊含豐富遺址資源，為未來遺址預定指定擴大範圍之重點區域，應盡可能避免周邊高強度開發造成地區景觀衝擊，以維護環境品質。
4. 本計畫範圍內占耕面積約占 30%，國防部針對占耕範圍問題亦尚未處理完成，影響容積調派相關辦理內容。

對 策：

1. 採等值容積調派之方式，將眷村保留需地範圍劃設為專用區，並以當期公告現值計算專用區可移入周邊國防部管有土地之樓地板面積，調整變更其住宅區類型，提高基準容積率規定，後續需進行都市計畫用地變更。
2. 因應臺中市政府文化局 102 年 10 月 1 日府授文資二字第 1020180730 號函公告市定遺址「清水中社遺址」擴大指定範圍，為維護遺址以及避免周邊地區景觀環境之衝擊，建議容積調派基地應剔除中社遺址擴大指定範圍，以利遺址維護及本計畫規劃辦理，詳圖 4-2。
3. 為維持基地完整性，建議容積調派接受基地亦應剔除畸零(「臺中市畸零地使用自治條例」所稱之面積狹小基地)、分布零碎及現況已開闢為既有道路之土地。
4. 有關占耕範圍問題，建議配合臺中市文化局與國防部相關協商會議及決策內容研議容積調派分階段辦理方式，以制定符合現況及辦理可行性之容積調派方案。

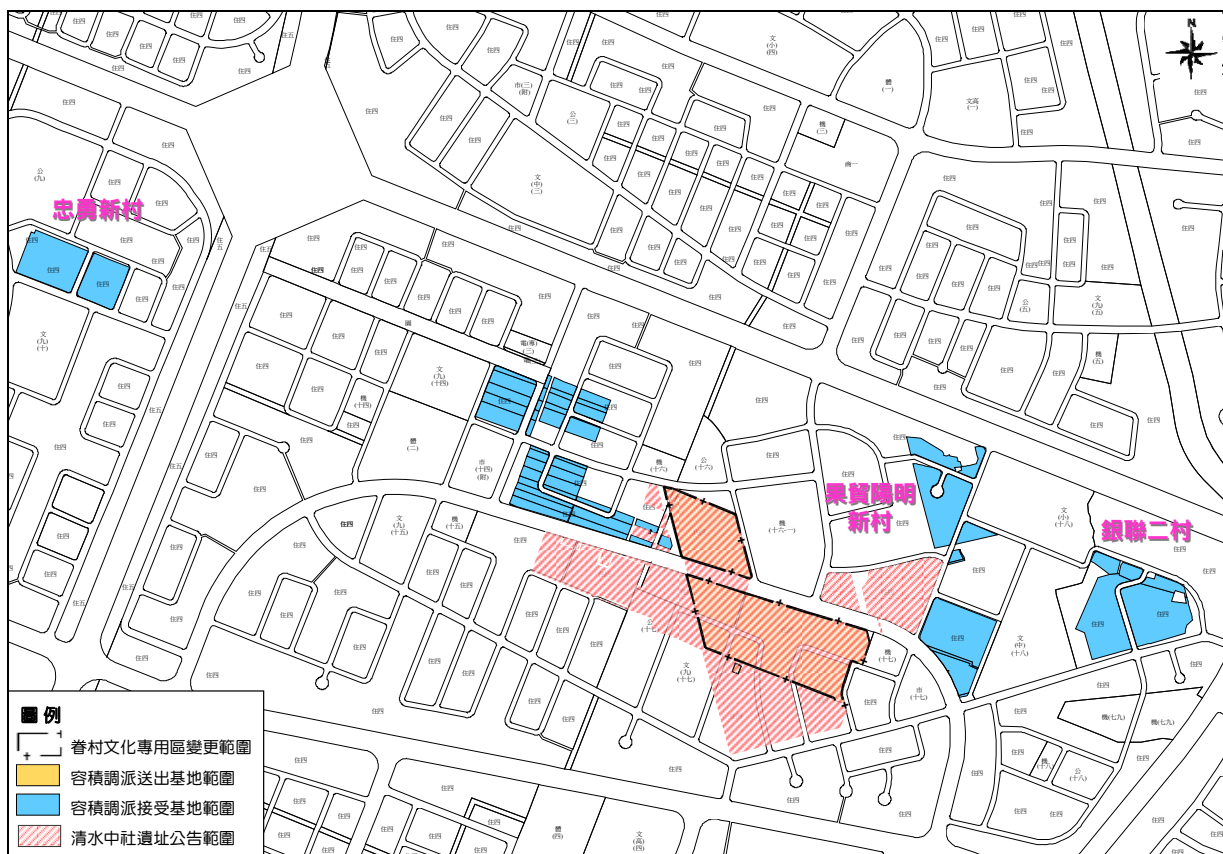


圖 4-2 建議容積調派接受基地示意圖

第五章 變更理由及內容

壹、變更理由

配合「國軍老舊眷村文化保存計畫」及臺中市政府民國 97 年 1 月 2 日府授文資字 0970000026 號與民國 102 年 10 月 1 日府授文資二字 1020180730 號公告登錄之「清水中社遺址」範圍，透過都市計畫區容積調派方式，將保存範圍內原有容積價值調派至計畫區內其他國防部政治作戰局管有之可建築用地上，以取得「臺中清水眷村文化園區」規劃所需土地。不僅保留信義新村眷村之風貌及文化，亦可維護地下層之中社遺址，達到閒置眷村活化及遺址保存之目標，並期與鄰近港區藝術中心相互結合，提升整體藝文環境，創造多元性之文化藝術空間群聚。

貳、變更內容

本案係配合「信義新村」及「清水中社遺址」之文化價值保存與活化辦理變更，其變更內容詳表 5-1 所示。

表 5-1 本計畫變更內容綜理表

編號	位置	變更內容(公頃)		變更理由	備註
		原計畫	新計畫		
1	中社遺址 範圍	第四種住宅區 (5.4720)	眷村文化專用 區(6.2511)	配合「國軍老舊眷村文化保存計畫」，將臺中市政府民國 97 年 1 月 2 日府授文資字 0970000026 號與民國 102 年 10 月 1 日府授文資二字 1020180730 號公告登錄之「清水中社遺址」範圍，劃設為眷村文化專用區，以活化眷村文化及保存地下層之遺址。	需先就騰空房舍之圍牆或現有地界標的進行地籍分割，以利各階段送出範圍指認及後續管理。
		學校用地 (0.2875)			
		綠地用地 (0.0382)			
		道路用地 (0.4252)			
		道路用地(人行 步道用地) (0.0282)			

編號	位置	變更內容(公頃)		變更理由	備註
		原計畫	新計畫		
2	國防部政治作戰局管有之第四種住宅區(眷村文化專用區東側)	第四種住宅區(6.0317)	第四種住宅區(特)(6.0317)	配合信義新村之眷村文化保存活化，透過容積調派方式，將原有容積等值調派至鄰近國防部管有之可建築土地，以維護其權益。	1. 第一階段：優先調整基地東側容積調派接受基地之容積率，其容積率可由 200%調整為 323%。 2. 需俟眷村文化專用區依國軍老舊眷村改建條例第 11 條規定完成容積調派移轉及無償撥用後，始得依變更後容積率開發建築。 3. 容積調派計算方式詳容積調派一節內容。
3	國防部政治作戰局管有之第四種住宅區(眷村文化專用區西側)	第四種住宅區(5.7291)	第四種住宅區(特)(附帶條件)(5.7291) 附帶條件： 俟國防部完成占耕範圍相關處理作業，始得依變更後容積率開發建築。	1. 配合信義新村之眷村文化保存活化，透過容積調派方式，將原有容積等值調派至鄰近國防部管有之可建築土地，以維護其權益。 2. 考量國防部尚未完成土地占耕範圍之處理，爰透過附帶條件機制予以規範，以利後續執行。	1. 第二階段：需俟國防部完成占耕範圍處理作業，始得調整基地西側接受基地之容積率為 323%。 2. 需俟眷村文化專用區依國軍老舊眷村改建條例第 11 條規定完成容積調派移轉及無償撥用後，始得依變更後容積率開發建築。 3. 容積調派計算方式詳容積調派一節內容。

註：1. 凡本次未指明變更部分均應以原計畫為準。

2. 表內面積應以核定計畫圖實地測量分割面積為準。

表 5-2 本計畫變更面積增減統計表

項目		變 1	變 2	變 3	小計
土地使用分區	第四種住宅區	-5.4720	-6.0317	-5.7291	-17.2328
	第四種住宅區(特)	-	+6.0317		+6.0317
	第四種住宅區(特)(附)	-		+5.7291	+5.7291
	眷村文化專用區	+6.2511	-		+6.2511
	小計	0.7791	0.0000	0.0000	+0.7791
公共設施用地	學校用地(文九用地)	-0.2875	-		-0.2875
	綠地用地	-0.0382	-		-0.0382
	道路用地	-0.4252	-		-0.4252
	道路用地(人行步道用地)	-0.0282	-		-0.0282
	小計	-0.7791	-		-0.7791
總計		0.0000	0.0000	0.0000	0.0000

註：表內面積應依據核定圖實地測量分割面積為準。

資料來源：本計畫整理。

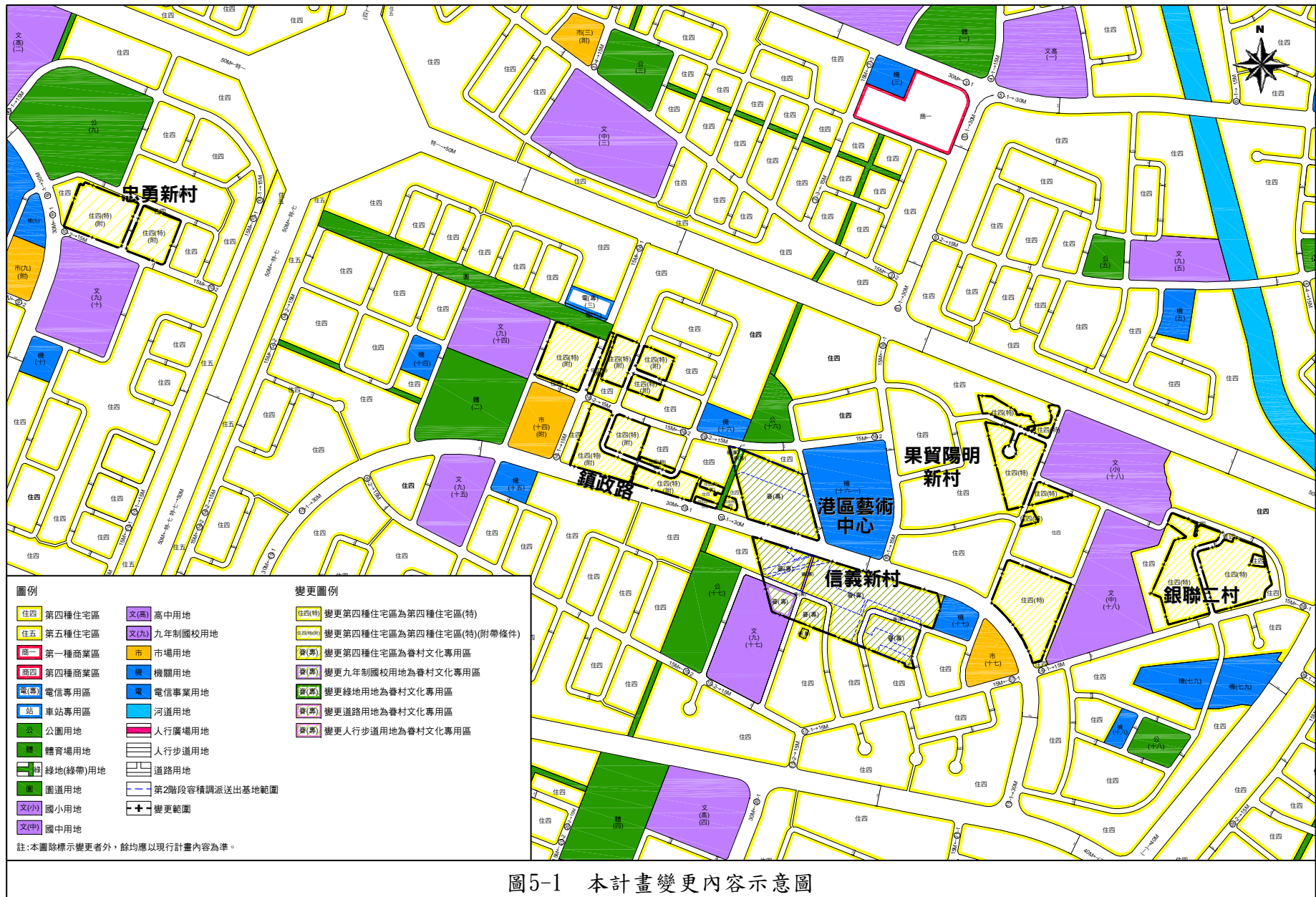
表 5-3 本計畫變更前後土地使用計畫面積對照表

項目 使用類別			現行計畫面積 (公頃)	本次變更增減 面積(公頃)	變更後面積 (公頃)	佔本計畫面積 百分比
土地 使用 分區	住宅區	第二種住宅區	491.9735	0.0000	491.9735	2.50%
		第三種住宅區	53.1603	0.0000	53.1603	0.27%
		第四種住宅區	1,634.2373	-17.2328	1,617.0045	8.22%
		第四種住宅區(特)	0.0000	11.7608	11.7608	0.06%
		第五種住宅區	18.9363	0.0000	18.9363	0.10%
		住宅區小計	2,198.3074	-5.4720	2,192.8354	11.15%
	商業區	第一種商業區	9.8585	0.0000	9.8585	0.05%
		第二種商業區	20.9945	0.0000	20.9945	0.11%
		第三種商業區	52.7629	0.0000	52.7629	0.27%
		第四種商業區	62.0072	0.0000	62.0072	0.32%
		商業區小計	145.6231	0.0000	145.6231	0.74%
	關連工業區		527.6813	0.0000	527.6813	2.68%
	乙種工業區		123.3340	0.0000	123.3340	0.63%
	零星工業區		3.2726	0.0000	3.2726	0.02%
	環保設施專用區		2.8085	0.0000	2.8085	0.01%
	農會專用區		0.5237	0.0000	0.5237	0.00%
	文事研究中心區		75.7128	0.0000	75.7128	0.38%
	文教區		3.4305	0.0000	3.4305	0.02%
	眷村文化專用區		0.0000	6.2511	6.2511	0.03%
	工商綜合專用區		6.9394	0.0000	6.9394	0.04%
	加油站專用區		0.7448	0.0000	0.7448	0.00%
	車站專用區		2.4574	0.0000	2.4574	0.01%
	保存區		1.7181	0.0000	1.7181	0.01%
	宗教專用區		5.5006	0.0000	5.5006	0.03%
	醫療專用區		3.1384	0.0000	3.1384	0.02%
	港埠專用區		6,618.5598	0.0000	6,618.5598	33.65%
	防風林區		7.3216	0.0000	7.3216	0.04%
	農業區		4,669.6230	0.0000	4,669.6230	23.74%
	保護區		2,509.8382	0.0000	2,509.8382	12.76%
	電力專用區		28.9462	0.0000	28.9462	0.15%
	電信專用區		3.0390	0.0000	3.0390	0.02%
	河川區		169.7589	0.0000	169.7589	0.86%
	小計		17,108.2793	0.7791	17,109.0584	86.98%
公共 設施 用地	機關用地		66.3562	0.0000	66.3562	0.34%
	電信事業用地		0.0444	0.0000	0.0444	0.00%
	自來水事業用地		8.7152	0.0000	8.7152	0.04%
	自來水事業用地兼供道路使用		0.7656	0.0000	0.7656	0.00%
	郵政事業用地		0.8372	0.0000	0.8372	0.00%
	變電所用地		21.3342	0.0000	21.3342	0.11%
	軍事機關用地		15.4736	0.0000	15.4736	0.08%
	學校用地	文(小)	62.9558	0.0000	62.9558	0.30%
		文(中)	42.2549	0.0000	42.2549	0.21%

使用類別 \ 項目		現行計畫面積 (公頃)	本次變更增減 面積(公頃)	變更後面積 (公頃)	佔本計畫面積 百分比
公共設施用地	文(九)	69.4002	-0.2875	69.1127	0.35%
	文(高、職)	55.9405	0.0000	55.9405	0.28%
	小計	230.5514	-0.2875	230.2639	1.17%
	公園用地	108.2615	0.0000	108.2615	0.55%
	市鎮公園用地	69.2966	0.0000	69.2966	0.35%
	都會公園用地	21.7945	0.0000	21.7945	0.11%
	小計	199.3526	0.0000	199.3526	1.01%
	兒童遊樂場用地	6.3199	0.0000	6.3199	0.03%
	鄰里公園用地兼供兒童遊樂場使用	0.6477	0.0000	0.6477	0.00%
	體育場用地	50.2968	0.0000	50.2968	0.26%
	綠地用地	89.2492	-0.0382	89.2110	0.45%
	停車場用地	7.3624	0.0000	7.3624	0.04%
	廣場兼停車場用地	0.0858	0.0000	0.0858	0.00%
	市場用地	24.8851	0.0000	24.8851	0.13%
	加油站用地	0.5899	0.0000	0.5899	0.00%
	抽水站用地	0.2563	0.0000	0.2563	0.00%
	電路鐵塔用地	5.5912	0.0000	5.5912	0.03%
	污水處理廠用地	21.0153	0.0000	21.0153	0.11%
	垃圾處理場用地	7.7751	0.0000	7.7751	0.04%
	溝渠用地	1.0927	0.0000	1.0927	0.01%
	河道用地	233.7284	0.0000	233.7284	1.19%
	環用地	4.7545	0.0000	4.7545	0.02%
	溝渠用地兼供停車場使用	0.0000	0.0000	0.0000	0.00%
	河道用地兼供停車場使用	2.9423	0.0000	2.9423	0.01%
	海堤用地	3.1055	0.0000	3.1055	0.02%
	海堤用地兼供道路使用	0.3810	0.0000	0.3810	0.00%
	道路用地	1,121.8370	-0.4534	1,121.3836	5.70%
	道路用地(供高速公路使用)	228.1794	0.0000	228.1794	1.16%
	道路用地兼供高速公路使用	19.3822	0.0000	19.3822	0.10%
	道路用地兼供廣場使用	0.3463	0.0000	0.3463	0.00%
	道路用地兼供溝渠使用	0.0000	0.0000	0.0000	0.00%
	道路用地兼供河道使用	2.9476	0.0000	2.9476	0.01%
	園道用地	12.5022	0.0000	12.5022	0.06%
	人行廣場用地	17.3382	0.0000	17.3382	0.09%
	車站用地	5.4082	0.0000	5.4082	0.03%
	鐵路用地	97.0682	0.0000	97.0682	0.49%
	鐵路用地兼供高速公路使用	2.9446	0.0000	2.9446	0.01%
	鐵路兼道路用地	0.2367	0.0000	0.2367	0.00%
	燈塔用地	0.6803	0.0000	0.6803	0.00%
	遊憩服務用地	0.3454	0.0000	0.3454	0.00%
	公墓用地	48.2300	0.0000	48.2300	0.25%
	小計	2,560.9558	-0.7791	2,560.1767	13.02%
	合計	19,668.6858	0.0000	19,668.6858	100.00%

註：1. 現行計畫面積係依「變更台中港特定區計畫(第三次通盤檢討)(第三階段)案」內容。

2. 表內面積應依據核定圖實地分割測量面積為準。



參、容積調派內容

為維護及保全規劃範圍環境，本計畫依「國軍老舊眷村改建條例」相關規定，透過都市計畫區容積等值調派機制取得國防部土地，將閒置空間再利用，保留舊有文化並創造更多藝文空間，以推展藝術、文化產業及保存眷村文化，並依相關規定進行都市計畫變更作業，以達到平衡眷改基金，兼顧原土地使用價值等目標。

有關本計畫兩階段容積調派估算內容，經國防部 104 年 4 月 27 日審查原則同意(附件三)，文化局並於 104 年 11 月 4 日提送「臺中清水眷村文化園區眷村文化保存計畫」修正計畫書，內容包含調整後接受基地面積篩選、容積調派價值計算、占耕範圍及兩階段容積調派操作方式等，後經國防部 104 年 12 月 1 日審查同意在案，並准依「國軍老舊眷村文化保存選擇及審核辦法」第 6 條規定，儘速辦理容積移轉作業(附件四)。

一、容積調派內容概述(以 104 年公告現值試算)

本計畫依據 103 年 9 月 19 日第 37 次臺中市都市計畫委員會決議，考量遺址維護及接受基地完整性，建議剔除中社遺址擴大指定範圍、畸零地、分布零碎及現況已開闢為既有道路之土地，篩選後採納之接受基地面積共計 117,608m²，經換算後可移入容積約 122.65%，透過都市計畫變更調整為第四種住宅區(特)，建蔽率維持 55%，容積率則調整為 323%，已達等值原則，有關容積調派試算資料詳附件五。

(一)送出基地價值=送出基地面積×當期土地公告現值

依 104 年公告現值試算，本計畫範圍送出基地總價值約 1,459,385,251 元。

(二)移入容積率=送出基地價值÷接受基地價值×接受基地容積率

清查國防部提供之可供容積調派接受基地土地清冊，共計 101 筆地號(銀聯段 97 筆、棟榔段 4 筆)，經篩選後採納之接受基地共計 59 筆地號(銀聯段 57 筆、棟榔段 2 筆)，土地面積約 117,608m²，總價值約 2,379,817,453 元，經換算後可移入容積約 122.65%，加計原第四種住宅區容積率 200%，未來調派後容積率為 322.65%，後續容積調派接受基地將透過都市計畫變更調整為第四種住宅區(特)，建蔽率維持 55%，容積率則調整為 323%。

(三)前述移入容積率，應以都市計畫發布實施當期土地公告現值計算為準。

三、兩階段容積調派操作方式

考量目前占耕範圍占容積送出基地面積約 30%(占耕農地面積約 2.08 公頃)，國防部針對占耕範圍問題亦尚未處理完成，爰依民國 103 年 1 月 9 日文化局與國防部研商會議決議，在總移出容積不變之原則下，容積調派採取兩階段方式辦理，亦即占耕範圍納入第二階段辦理容積送出，詳表 5-4、圖 5-2。

(一)第一階段容積調派

優先送出非占耕範圍基地容積價值，送出基地部分建議依騰空房舍之圍牆或現有地界標的進行分割，第一階段調整基地東側容積調派接受基地之容積率，經換算後可移入容積約 122.51%，其容積率可由 200%調整為 323%，基地西側之接受基地容積率則維持 200%。

(二)第二階段容積調派

送出占耕範圍基地容積價值，第二階段調整基地西側容積調派接受基地之容積率，經換算後可移入容積約 122.89%，並於都市計畫書附帶條件規定，俟國防部完成占耕範圍處理作業後，基地西側之接受基地容積率始得由 200%調整為 323%。

表 5-4 兩階段方式容積調派移入容積率

	送出基地價值(元)	接受基地價值(元)	移入容積率
第一階段(非占耕範圍 37,186.33m ²)	934,197,546	1,525,055,453	122.51%
第二階段(占耕範圍 20,790.67m ²)	525,187,705	854,762,000	122.89%
全區範圍總價值	1,459,385,251	2,379,817,453	122.65%

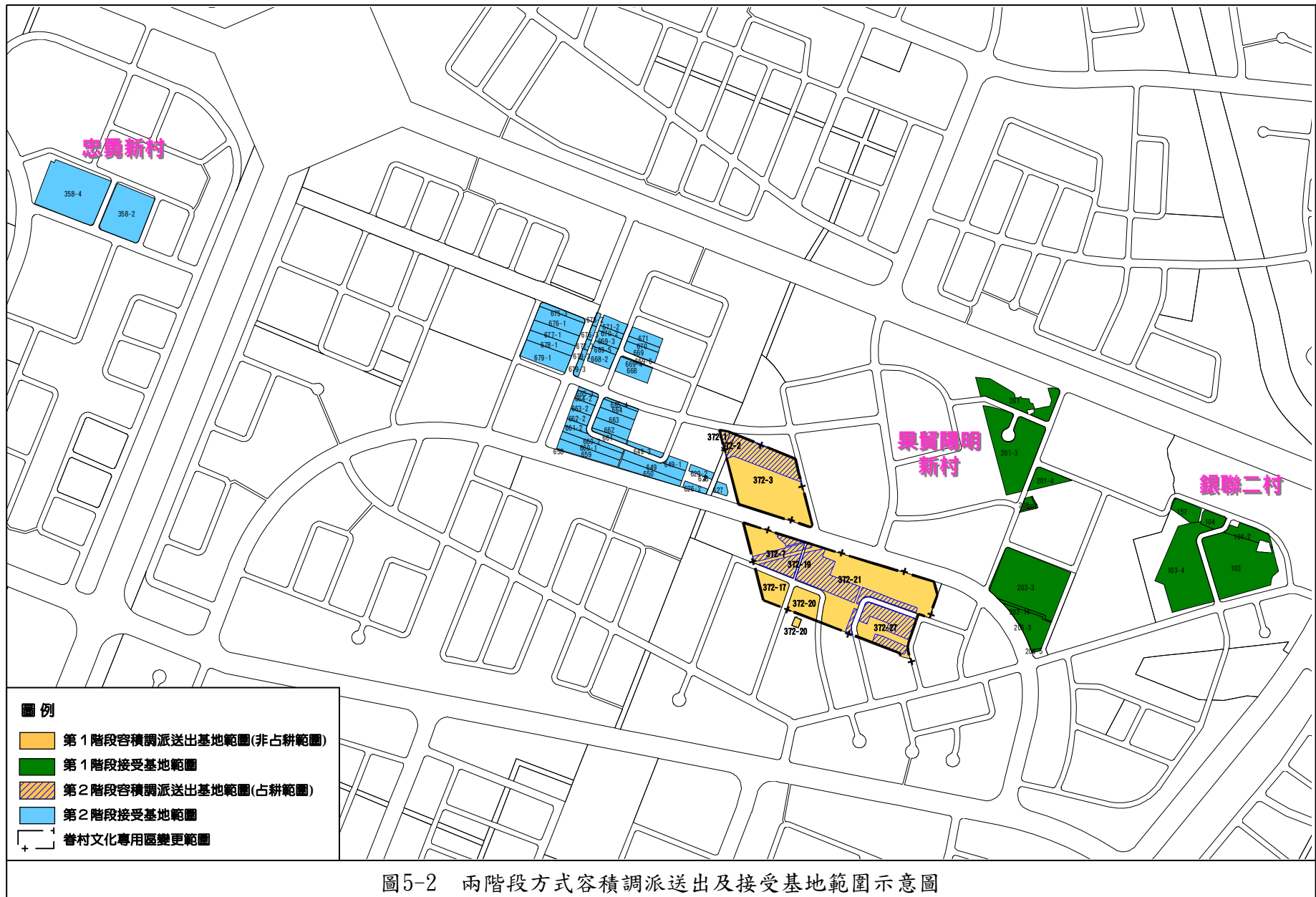


圖5-2 兩階段方式容積調派出及接受基地範圍示意圖

第六章 實施進度及經費

壹、實施進度

「眷村文化專用區」採分期分區方式辦理，先期將以活動中心及周邊 42 戶區為主要活化重點，後續再依開放空間、丙區、部分乙區之順序，陸續完成規劃及修繕工作。

貳、土地取得規定及實施經費

本計畫區相關規劃及開發經費，由臺中市政府編列預算及向國防部申請補助支應；另於土地取得方面，考量保障國有財產權益及眷村文化保存之平等互利下，本計畫區之第四種住宅區(特)共分二階段實施容積調派，相關規定如下：

第一階段：優先送出非占耕範圍基地容積價值，且需俟眷村文化專用區依國軍老舊眷村改建條例第 11 條規定完成容積調派移轉及無償撥用後，始得依變更後容積率開發建築。

第二階段：需俟國防部完成占耕範圍處理作業，且需俟眷村文化專用區依國軍老舊眷村改建條例第 11 條規定完成容積調派移轉及無償撥用後，始得依變更後容積率開發建築，詳表 6-1。

表 6-1 本計畫實施進度及經費表

項目	面積 (公頃)	土地取得方式			開闢經費(單位：萬元)			主辦 單位	預定完 成期限	經費 來源
		公地 撥用	徵購	其他	土地徵購 及地上物 補償費	整地及 工程費	合計			
眷村文化 專用區	6.2511			√ (容積 調派)	—	—	—	臺中市 政府	110 年	臺中市政府編列預算及向國防部申請補助

註：1. 本表估算費用僅供參考，所需費用應以實際開發費用為準。

2. 預定完成期限得依主辦機關財務狀況及辦理進度酌予調整。