

臺中市議會第2屆第7次定期會

臺中鐵道文化園區暨周邊鐵路宿舍  
群規劃進度及現狀維護管理

專案報告



臺中市政府文化局

報告人：局長 王志誠

中華民國107年5月15日

# 目錄

## 壹、 臺中車站鐵道文化園區

- 一、 計畫緣起與目的……………P3
- 二、 計畫範圍及內容概述……………P4
- 三、 計畫期程、目前辦理進度……………P10
- 四、 後續管理維護……………P11

## 貳、 臺中鐵道文化園區範圍內臺鐵宿舍群

- 一、 基本資料概述……………P13
- 二、 目前辦理情形……………P14

## 參、 計畫願景……………P15

## 圖目錄

- 一、 圖1 鐵道文化園區範圍圖……………P4
- 二、 圖2 基地地號範圍圖……………P5
- 三、 圖3 鐵道文化園區區位示意圖……………P8
- 四、 圖4 臺鐵宿舍群位置圖……………P13

## 表目錄

- 一、 表1 各範圍面積一覽表……………P8
- 二、 表2 促參範圍內法定文化資產列表……………P12

# 壹、臺中車站鐵道文化園區

## 一、計畫緣起與目的

### (一) 計畫緣起：

本案因應「臺中市都市計畫（配合臺中都會區鐵路高架捷運化計畫—臺中車站地區）」規範本區作為鐵道文化園區。其中範圍內「臺中火車站」被指定為國定古蹟，「臺中市後火車站(舊稱：中南驛)」及「臺中火車站附屬設施及建築群(20號倉庫群)」被登錄為歷史建築，本區實具有豐富的文化資源及當代藝術能量。

本案由交通部臺灣鐵路管理局依據《促進民間參與公共建設法》相關規定辦理。

### (二) 計畫目的：

期望透過本次計畫翻轉都市發展軸線，除促進臺中市未來都市縫合外，更助於商業活動及地區再發展。本案公共建設目的如下：

1. 古蹟與文化資產保存再利用；
2. 促進鐵道文化情感之延續與推廣；
3. 引進民間資金及企業經營模式；
4. 創造車站周邊商圈再發展的機會；
5. 鐵道相關文化創意群聚及發展；
6. 形塑臺中車站新的地景意象。

## 二、計畫內容及範圍概述

### (一) 計畫(基地)範圍：

本案基地位於市府民國100年3月11日公告實施之「擬定臺中市都市計畫(配合臺中都會區鐵路高架捷運化計畫-臺中車站第區)細部計畫書(第一階段)」所劃定之車站專用區(詳圖1)，範圍為新臺中車站以西之土地；計畫範圍則包含新臺中車站部分商業空間及地下停車場、國定古蹟「臺中火車站」，包含第一月台、第二月台、歷史建築「臺中市後火車站(舊稱：中南驛)」及「臺中火車站附屬設施及建築群(20號倉庫群)」、西南段部分鐵路高架軌道下方空間等建築物。



圖1鐵道文化園區範圍圖

## (二) 計畫(基地)面積：

本案計畫範圍包含臺中市中區建國1小段、建國2小段、建國3小段、建國4小段、東區復興2小段、復興3小段、復興4小段地段等共計15筆土地，面積約計29,672平方公尺(詳圖2)。

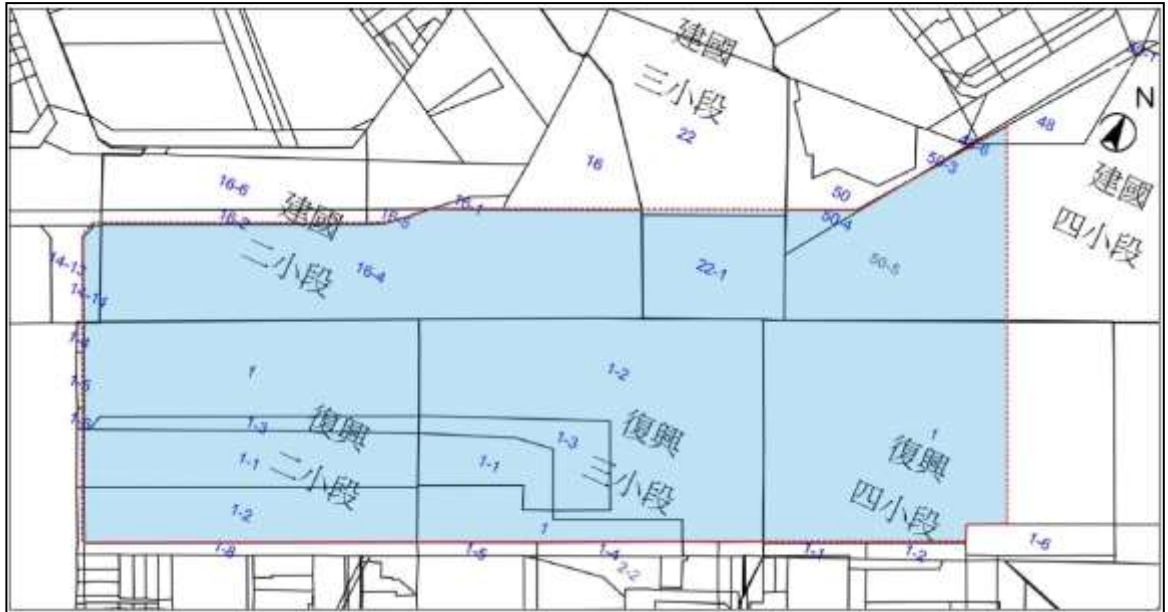


圖2 基地地號範圍圖

## (三) 土地使用分區：

依據「擬定臺中市都市計畫(配合臺中都會區鐵路高架捷運化計畫-臺中車站第區)細部計畫書(第一階段)」規定，本案係屬車站專用區，建蔽率40%，容積率200%，主要提供設置車站相關設施使用外，並允許設置文化教育設施、商業空間、辦公空間、住宿設施等使用。

## (四) 基地土地及建物使用現況：

1. 基地：目前正在進行鐵路高架化第二階段工程。

2. 臺中火車站：鐵路高架化第一階段工程已於105年9月完工，並於105年10月16日啟用新臺中車站；臺中火車站目前作為提供旅客購物餐飲所需之零售賣店使用。
3. 20號倉庫群：目前由文化部文化資產局承租，該局預計本(107)年辦理鐵道藝術村20周年活動，另待交通部臺灣鐵路管理局營運廠商確認後，將交還交通部臺灣鐵路管理局辦理後續「臺中車站鐵道文化園區興建營運移轉案」。
4. 臺中市後火車站：部分辦公空間供交通部臺灣鐵路管理局轄下單位使用中，另因新臺中車站啟用，目前為暫時封閉狀態。

#### (五) 基地許可範圍：

本案計畫內容包含 BOT、ROT、OT 及委託管理維護，分別說明如下(詳表1)：

1. BOT：範圍包含本案基地中之鐵道文化園區 B 區及鐵道文化園區 E 區(詳圖3)。
2. ROT：範圍包含西南段部分鐵路高架軌道下方空間、歷史建築「臺中市後火車站(舊稱：中南驛)」及「臺中火車站附屬設施及建築群(20號倉庫群)」。

本案基地範圍內之20號倉庫群南側臺鐵宿舍群，並不具文化資產身分，惟位於歷史建築登錄定著範圍。未來由交通部臺灣鐵路管理局營運廠商一併納入規劃考量。

3. OT：範圍包含國定古蹟「臺中火車站」部分(含前

站、第一月台及第二月台)」及新臺中車站部分（含新站地面層及地上二層之商業空間、地下停車場）。

4. 委託管理維護：位於新臺中車站大智路以西之地面層除 OT 範圍、車站旅運服務使用空間以外之公共空間及原臺中火車站前後站內連通地下道。



表1 各範圍面積一覽表

許可範圍		可建築用地 面積(m <sup>2</sup> )	允建容積樓地 板面積(m <sup>2</sup> )	交付樓地板 面積(m <sup>2</sup> )	
BOT 範圍	鐵道文化園區 B 區	970.00	4,880.00 <sup>1,2</sup>	-	
	鐵道文化園區 E 區	2,557.00	21,784.00 <sup>3</sup>	-	
	合計	<b>3,527.00</b>	<b>26,664.00</b>	-	
ROT 範圍	部分鐵路高架軌道下方空間	6,285.00	11,690.18 <sup>4</sup>	-	
	原臺中車站後站(歷史建築) <sup>5</sup>	-	-	285.00	
	二十號倉庫群(歷史建築) <sup>6</sup>	-	-	2,075.77	
	合計	<b>6,285.00</b>	<b>11,690.18</b>	<b>2,360.77</b>	
OI 範圍	原臺中車站	原前站(古蹟) <sup>7</sup>	-	-	656.77
		原第一月台(古蹟) <sup>8</sup>	-	-	2,800.00
		原第二月台(需保留) <sup>9</sup>	-	-	2,912.00
		小計			<b>6,368.77</b>
	新臺中車站	地面層部分商業空間	-	-	3,268.70
		地上二層部分商業空間	-	-	273.60
		地下停車場	-	-	12,300.00
		小計			<b>15,842.30</b>
	合計			<b>22,211.07</b>	

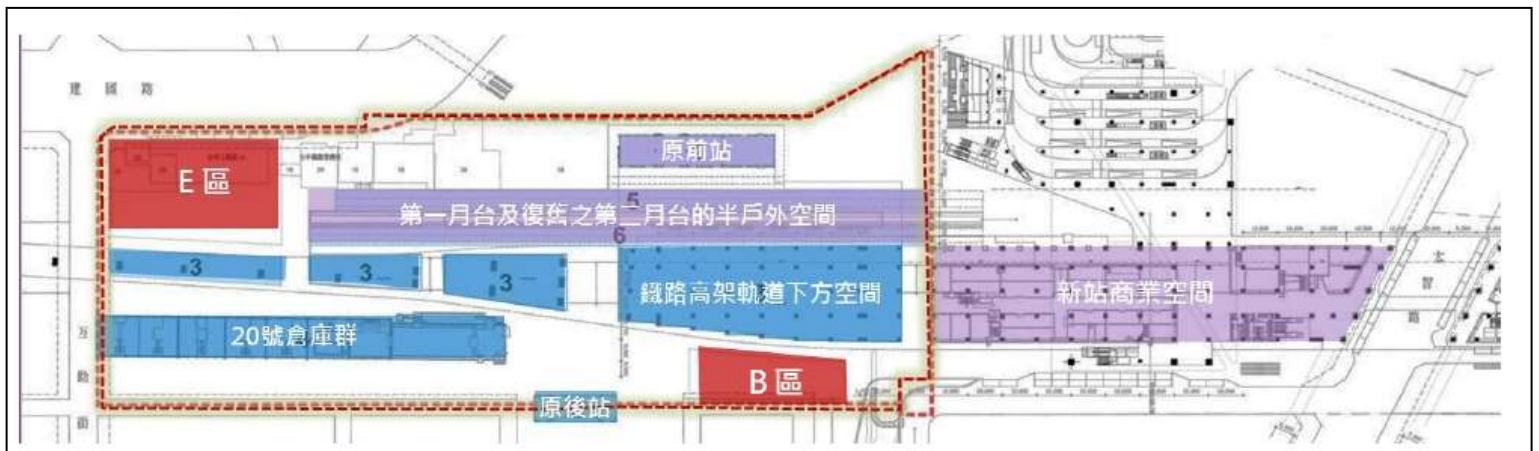


圖3 鐵道文化園區區位示意圖

## (六) 營運項目 (鐵道文化園區)：

### 1. 臺中鐵道文物展示及鐵道主題商業空間：

應設置室內或戶外之臺中鐵道文物展示空間及鐵道主題商業空間，其中展示空間面積不得小於500平方公尺。

### 2. 藝文產業創新育成工作室：

應配合文化部「補助藝文產業創新育成計畫」，設置文化創意聚落以輔導藝文產業核心創作及獨立工作者進駐，並透過群聚效益以促進文化創意事業發展為目的，設置至少8間「藝文產業創新育成工作室」與相關展演空間，供該計畫所定義之藝文產業且從事相關之創新、研發、育成，協助藝文工作者、藝文產業業者開發新事業、新產品、新技術及協助藝文產業轉型，提供相關業者技術、資訊、行銷、財務、經營管理及資源整合等輔導服務之法人、學術研究機構或團體。

### 3. 伴手禮及名特產展售專區：

未來應配合地方產業推廣需求設置伴手禮及名特產展售專區，其面積不得小於500平方公尺。

### 三、計畫期程、目前辦理進度

#### (一) 計畫期程：

本案之許可使用期間包括興建期與營運期，並自簽訂設定地上權契約日起共計50年，其各範圍期程分別說明如下。

1. BOT 範圍：應於簽訂地上權之翌日起3年內規劃興建並取得使用執照。
2. ROT 範圍內之西南段部分高架鐵路軌道下方空間：應於建物交付日之翌日起2年內，完成增建並取得使用執照。
3. ROT 及 OT 範圍內之文化資產：包含歷史建築「臺中市後火車站(舊稱：中南驛)」及「臺中火車站附屬設施及建築群(20號倉庫群)」及國定古蹟「臺中火車站」，應於簽訂地上權契約之翌日起2年內取得使用許可。其主管機關分別為臺中市政府及文化部。
4. OT 範圍之新臺中車站：應於建物交付之翌日起1年內完成裝修。
5. 委託管理維護範圍：應於 OT 範圍建物交付之翌日起，進行委託管理維護範圍之管理維護工作。

#### (二) 目前辦理進度：

「臺中鐵道文化園區興建營運移轉案」於107年2月5日截止投標，現階段為甄審階段，於107年4月23日公布甄審結果，本案現無最優申請人。

## 四、 管理維護事項

### (一)範圍內文化資產：

臺中車站鐵道文化園區範圍內具法定文化資產共計4處，分別說明如下(詳表2)：

1. 國定古蹟：臺中火車站(OT 範圍)
2. 歷史建築：「臺中市後火車站(舊稱：中南驛)」及「臺中火車站附屬設施及建築群(20號倉庫群)」(ROT 範圍)、「臺中車站周圍防空壕及碉堡群(64號防空掩體)」(委管範圍)。

### (二)管理維護：

依據《文化資產保存法》第23條規定，應針對文化資產進行管理維護，包含日常管理維護、定期維修、防盜、防災等，並依循古蹟管理維護辦法擬訂管理維護計畫報主管機關核備。

針對範圍內法定文化資產，市府於105年12月28日府授文資古字第1050277975號函請管理單位依限提送管理維護計畫，並分別於106年3月20日府授文資古字第1060053812、3月27日府授文資古字第1060056321號及3月31日府授文資古字第1060068420號函備查，皆由交通部臺灣鐵路管理局轄下單位依據上開規定辦理。

表2 促參範圍內法定文化資產列表

照片	名稱	身分	地址或位置及地段	管理單位	未來辦理方式
	臺中火車站	國定古蹟	地址：中區建國路172號。 地號：中區建國段三小段22-1號、四小段50-4號、50-5。	交通部臺灣鐵路管理局管理	納入交通部臺灣鐵路管理局「臺中車站鐵道文化園區興建營運移轉案」內辦理。
	臺中市後火車站(舊稱：中南驛)	歷史建築	地址：中區建國路172號。 地號：東區復興段三小段1地號。		
	臺中火車站附屬設施及建筑群(20號倉庫群)	歷史建築	地址：東區復興路四段37巷6-1號。 地號：東區復興路二小段1-1、1-2、復興段三小段1、1-1。		
	「臺中車站周圍防空壕及碉堡群」(64號防空掩體)	歷史建築	位置：64號防空掩體：臺中火車站前站西南側鐵道旁。 地號：中區建國段一小段14-13。		

## 貳、臺中鐵道文化園區範圍內臺鐵宿舍群

### 一、基本資料概述

#### (一)位置

本臺鐵宿舍群位於復興路四段37巷2弄及73巷，約計19間建築物，其坐落土地位於臺中市東區復興段二小段1-2地號及復興段三小段1地號(詳圖4)。



圖4 臺鐵宿舍群位置圖

#### (二)歷程

本區建物前經104年度第4次「古蹟歷史建築聚落及文化景觀審議委員會」審議，其決議將臺鐵宿舍群(臺中市東區復興路四段37巷2弄1-16號；73巷14-22號)」(以車站專用區範圍內為限)所座落之土地，納入20號倉庫群擴大登錄範圍。建物不具文資身分。

## 二、 目前辦理情況

### (一)管理維護：

本區臺鐵宿舍群非具法定文化資產身分，目前由交通部臺灣鐵路管理局臺中工務段管理中。針對105年11月30日及107年4月14日發生火災恐有公共安全疑慮部分，市府已請管理單位加強管理維護，除避免引發公共危險，亦為保護歷史建築20號倉庫群；另亦由臺中市政府警察局加強巡邏。針對現階段管理維護，臺中市政府要求管理單位封閉門窗阻隔遊民進入，市府消防、都發、文資等相關單位將不定期巡視抽查維護管理情形。

### (二)辦理方式：

本案臺鐵宿舍群坐落土地屬「臺中車站鐵道文化園區興建營運移轉案」範圍內，業已納入該計畫，未來並配合20號倉庫群再利用一併規劃辦理

臺鐵宿舍群雖非法定文化資產，但其坐落土地係屬歷史建築「臺中火車站附屬設施及建築群(20號倉庫群)」定著範圍內。依據《文化資產保存法》第34條規定，後續如有新建、增建、改建、修繕、遷移、拆除等再利用計畫，應報主管機關審查，藉以管制、監督其文化資產所在區域活化再利用方向。

## 貳、計畫願景

透過「臺中車站鐵道文化園區興建營運移轉案」計畫，期望藉由該區商業的帶動並挹注鐵道文化藝術的發展，呈現出結合商業與文化的嶄新模式，活化臺中舊城區。另結合市府的「綠空鐵道軸線計畫」，將舊鐵路路廊空間，改造成為人行及自行車道，以提供市民一個充滿歷史懷舊、濃郁人文色彩，百年車站風華再現的休閒場所。