

臺中市議會第3屆第1次定期會

鐵道文化園區周邊暨大智路打通 辦理進度專案報告



臺中市政府文化局/臺中市政府建設局

報告人：張局長大春/陳局長大田

中華民國108年4月

【目 錄】

壹、 臺中車站鐵道文化園區辦理進度

- 一、 計畫緣起與目的……………p2
- 二、 計畫(基地)範圍與內容概述……………p3
- 三、 計畫期程與目前辦理進度……………p9
- 四、 管理維護事項……………p10
- 五、 計畫願景……………p12

貳、 大智路打通辦理進度

- 一、 計畫緣起……………p13
- 二、 計畫內容……………p14
- 三、 計畫辦理進度……………p16

壹、臺中車站鐵道文化園區辦理進度

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(基地)範圍及內容概述

(一) 計畫(基地)範圍：

本案基地位於市府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-臺中車站地區)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；計畫範圍則包含國定古蹟「臺中火車站」、原第1月臺及第2月臺、歷史建築的「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、鐵道文化園區E區及B區、新臺中車站地面1、2層的商業空間及地下停車場等空間。



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)。

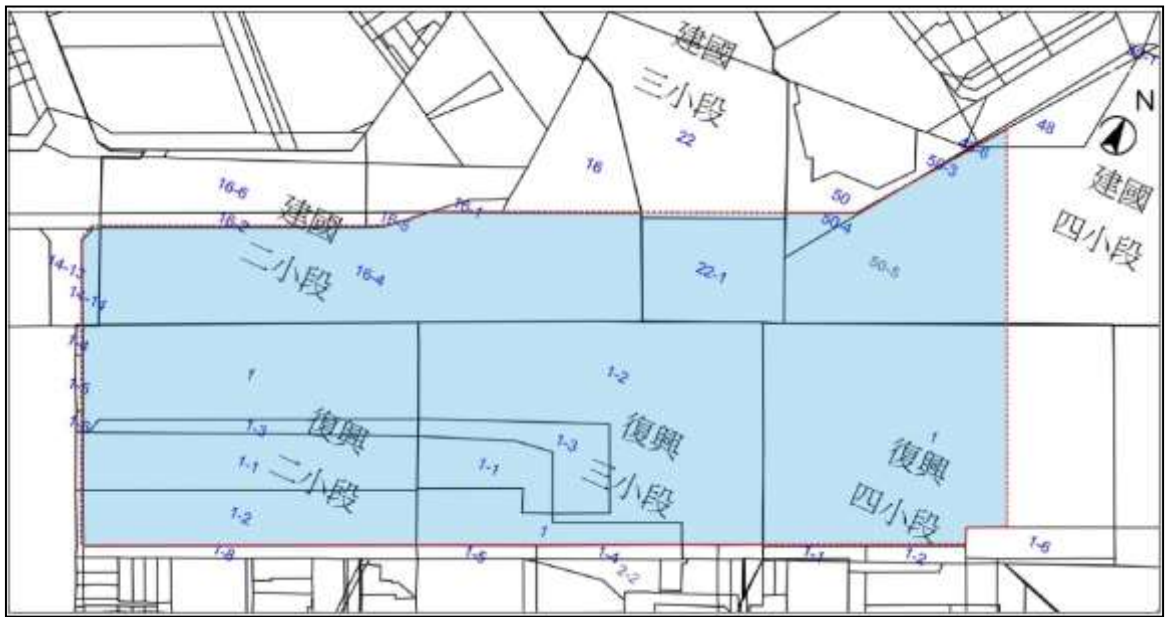


圖2 鐵道文化園區交付範圍圖

(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-臺中車站地區)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、辦公空間及住宿設施等使用。

(四) 基地土地及建物使用現況：

1. 基地：目前周邊工程陸續完工，惟臺中都會區鐵路高架捷運化計畫-CCL731臺中車站段主體工程仍進行階

段。

2. 國定古蹟臺中火車站(OT)：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；舊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，因應「臺中車站鐵道文化園區興建營運移轉案」，後續由交通部臺灣鐵路管理局點交予經典國際股份有限公司。
3. 歷史建築20號倉庫群(ROT)：因應「臺中車站鐵道文化園區興建營運移轉案」，後續由交通部臺灣鐵路管理局點交予經典國際股份有限公司。
4. 歷史建築臺中市後火車站(ROT)：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，因應「臺中車站鐵道文化園區興建營運移轉案」，後續由交通部臺灣鐵路管理局點交予經典國際股份有限公司。

(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，由經典國際股份有限公司一併納入規劃考量。

3. OT：範圍包含國定古蹟「臺中火車站」部分（含前站、第一月臺及第二月臺）」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 計畫(基地)各範圍面積一覽表

許可範圍		可建築用地 面積(m ²)	允建容積樓地 板面積(m ²)	交付樓地板 面積(m ²)	
BOT 範圍	鐵道文化園區 B 區	970.00	4,880.00 ^{1,2}	-	
	鐵道文化園區 E 區	2,557.00	21,784.00 ³	-	
	合計	3,527.00	26,664.00	-	
ROT 範圍	部分鐵路高架軌道下方空間	6,285.00	11,690.18 ⁴	-	
	原臺中車站後站(歷史建築)	-	-	285.00	
	二十號倉庫群(歷史建築)	-	-	2,075.77	
	合計	6,285.00	11,690.18	2,360.77	
OT 範圍	原臺中車站	原前站(古蹟)	-	-	656.77
		原第一月臺(古蹟)	-	-	2,800.00
		原第二月臺(需保留)	-	-	2,912.00
		小計			6,368.77
	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			15,842.30
	合計			22,211.07	

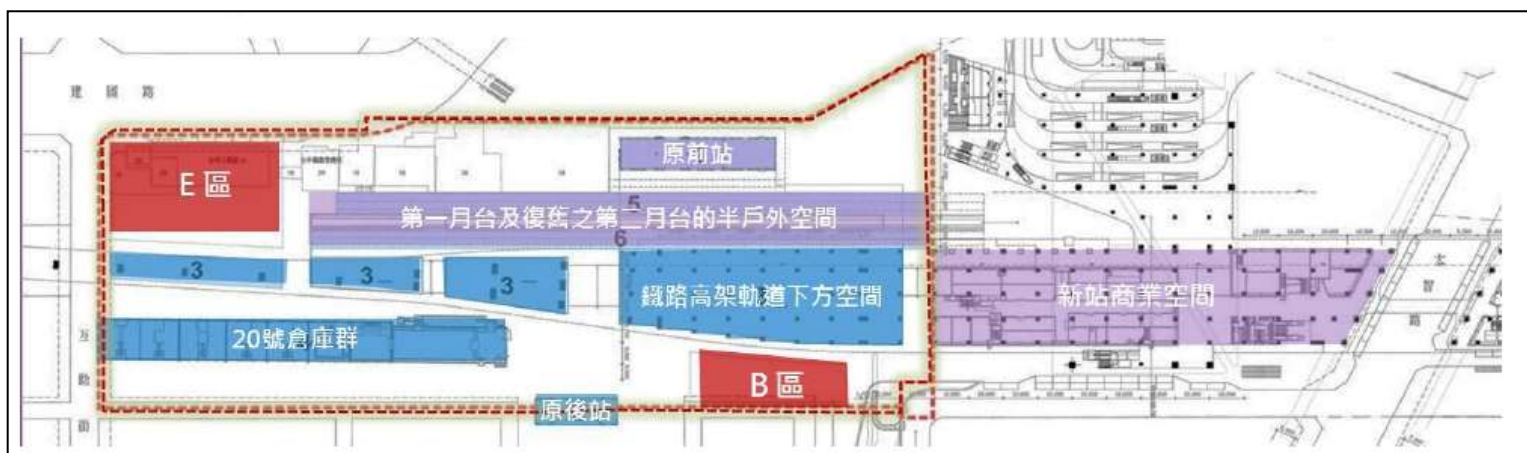


圖3 鐵道文化園區區位示意圖

(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、計畫期程與目前辦理進度

(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算共計50年，其優先訂約可延長20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後營運。
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後營運。
3. ROT 及 OT 範圍內之文化資產(含第二月臺)：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年內取得使用許可後營運。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年內完成裝修後營運。
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：

「臺中車站鐵道文化園區興建營運移轉案」於107年12月7日由交通部臺灣鐵路管理局與經典國際股份有限公司簽約，目前契約執行中，依其內容規範應於108年6月30日完成點交事宜，並於點交日翌日起30天內完成地上權簽訂事宜，另經典國際股份有限公司預計在此

挹注31億元投資資金。

本府於108年3月7日以府授文資古字第1080051625號函發交通部臺灣鐵路管理局，提醒有關本鐵道文化園區相關規劃需依循文化資產保存法及古蹟修復及再利用辦法相關規定辦理，並提供相關協助事宜。

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條第1項規定略以，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，交通部臺灣鐵路管理局轄下臺中貨運服務所等依據上開規定，已檢送管理維護計畫並依循古蹟管理維護資料檔案建檔與彙送要點規定於每年度檢送去年度管理資料，藉以落實管理維護機制。

表2 臺中車站鐵道文化園區促參範圍內法定文化資產列表

照片	名稱	身分	地段	管理 單位	辦理 方式
	臺中火車站	國定古蹟	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	由經典國際股份有限公司進行 OT、ROT 及維護管理。
	臺中市後火車站(舊稱：中南驛)	歷史建築	東區復興段三小段1、1-4及2-2。		
	臺中火車站 附屬設施及 建築群(20 號倉庫群)	歷史建築	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	中區建國段 一小段14- 13。		

五、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。另結合本府的「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。

貳、大智路打通辦理進度

一、計畫緣起

為改善臺中都會區因鐵路分隔兩側使發展受阻、市區交通不良、平交道安全事故等問題，並增進市區土地利用效率與價值，自82年起臺灣交通部鐵路改建工程局即進行「臺中市區鐵路地下化工程計畫」、「臺中市區鐵路立體化工程(局部高架化)」等臺中都會區鐵路改善計畫，其間因政府財政困窘造成計畫延宕。後因應：(1)臺鐵轉型；(2)配合臺中捷運；(3)高速鐵路等交通建設；(4)臺中、豐原及潭子車站地區都市更新契機，推動「臺中都會區鐵路高架捷運化計畫」，期整體改善臺中都會區鐵路沿線與車站周邊都市發展。

「臺中都會區鐵路高架捷運化計畫」將豐原車站至大慶車站間鐵路高架化，並改建豐原、潭子、太原、臺中、大慶等 5 座現有車站，新建栗林、頭家厝、松竹、精武、五權等 5 座高架通勤車站，其中松竹、大慶站與臺中捷運線 G4、G13 站預留轉乘機制。該計畫經行政院經濟建設委員會 95 年 1 月 2 日第 1236 次會議決議列入「新十大建設計畫」，促使臺鐵、高鐵於烏日站整合，以達到都市交通功能(聯絡高鐵、填平 24 處地下道並配合臺鐵捷運化增設 5 處通勤車站)；另臺中、豐原及潭子車站更可配合都市更新計畫，一併整體更新開發，大幅提高車站地區及其周邊土地價值並促進區域發展。

臺中車站周邊路網共規劃主要聯外道路(中正路、復興路、建國路、民權路)、市區主要道路(中山路、民族路、新民街、武德街、八德街、成功路、南京路、大智路、綠川東西街、互助街、進德路)及地區道路等道路系統，及高架捷運化之鐵路、臺中車站、公車轉運站等大眾運輸系統。

二、計畫內容

大智路延伸打通道路係為服務新臺中車站及聯繫站區前後之重要動線，亦為市中心聯繫東區之重要道路，將有助於帶動東區發展，同時也為行政院核定「臺中都會區鐵路高架捷運化計畫」應配合辦理之事項。

採用道路順接之方式延伸大智路新闢道路，實係大智路與復興路皆為四線道之主要幹道，評估現階段尖峰時間之車流量，及未來鐵路高架建設完成後，銜接鐵路高架站出入口及交通轉運站之交通動線，並審酌大智路延伸線形之順暢性及安全性等層面，再考量採用雙T路口連通大智路，兩路口距離僅 10 公尺，且車道儲車空間不足，即便配合路口號誌規劃，其打通後路口服務水準降低，且鐵路高架計畫此一重大建設之完成，勢將造成此一區域對於道路服務水準的需求倍增，倘採取雙T路口方式連通大智路，而將現有已做為停車場預定地之停 35 用地撥用作為道路用地，將造成此一區域停車用地之嚴重不足，則採用雙T路口不僅將造成道路服務水準降低，亦使得臺中車站周邊停車空間之缺乏，反而更無助於車站前後站之串連。

經綜合考量大智路延伸線形之順暢性、安全性等層面，道路線形以道路順接為較佳方案，故本案依據都市計畫將開闢長度約 160 公尺、寬 20 公尺之道路，完成後可使旅行時間節省、行車成本節省、肇事成本節省及土地使用效益提升等。



圖4 大智路打通示意圖

三、計畫辦理進度

- (一) 大智路新闢工程(大智慧大樓等變更為道路用地)前經內政部都市計畫委員會同意以直通方式，採行連接前後站之大智路方案辦理，已由本府104年7月17日以府授都計字第1040142347、10401423471號公告發布實施，且分別於104年11月3日、104年12月29日及105年3月29日舉行三次公聽會，會中由相關權責機關針對所有權人等所陳都市更新、以土地交換、一樓挑高原地重建或聯合開發方式等疑義提供說明。又為維護所有權人財產權益，經取得三家不動產估價師之查估成果，擇優補償所有權人，已於106年8月3日召開協議價購會議，總計有大智慧大樓內及大智路打通範圍土地各1位所有權人完成協議價購；本案徵收計畫書由地政局106年10月18日陳報內政部，內政部於106年11月24日退請就輔導轉業措施、交通手段、其他取得方式、協議價購價格訂定資訊及訴訟案件辦理情形查明補正，建設局已逐項查明修正；另按土地徵收條例第30條第1項前段規定「被徵收之土地，應按照徵收當期之市價補償其地價。」，已提交地價評議委員會於107年3月28日評定市價。
- (二) 內政部107年6月20日土地徵收審議小組第160次會議決議「保留，查明後再議。」，理由為以徵收方式辦理用地取得之必要性，是否有其他替代方案，請市府再具體評估，並就列席民眾所提方案(1.以地易地、2.偏移式路口、3.停35變更為人行廣場、4.公私辦都市更新方案)可行性詳予回應，第二次退請查明。
- (三) 經107年10月11日召開第2次協議價購會議，已就所有權人所提方案以簡報方式詳細說明，仍無人同意協議價購。
- (四) 為提高所有權人價購意願，建設局委託估價師將勘估標的室內裝修成本之適當價格納入評估範疇，依據不動產估價技術

規則之法令估價，適度調整補償金額，經地政局107年12月26日協議價購價格審查通過；另，為利將來用地取得順遂，於108年2月11日、16日及19日邀請大樓所有權人代表，針對所提可裁量議價空間、自動拆除方式及公司受領補償之稅務繳納疑義等，先行協調說明：

1. 針對所提公司可能會被課稅部分，除依所得稅法規定可免稅部份，其餘部份因涉國稅局個案認定問題及公司治理盈餘分配，已協助整理初步法規及說明，請其洽所屬公司會計師再行研討。
2. 針對協價裁量空間部份，業已說明市長及局長重視此案推展，若能取得所有權人共識，本局亦將積極協助簽辦。
3. 領取自拆獎金需整棟建物拆除後才能領取，如有相關案例可參考，請其提供。

(五) 原編列用地費4億元（含105年1億元，106年3億元），經支付第一次協議價購金額1344萬8,125元，僅賸餘約3億8,655萬餘元；目前以地政局107年12月26日協議價購價格審查會報告金額，於加計自動拆遷獎勵金、營業損失及議價空間等，共需約7億1,688萬元，約不足3億3,033萬元，已辦理108年第1次追加預算，因應資金缺口。

(六) 本案目前由建設局與大樓所有權人代表持續溝通，並先行說明裝潢補償、自動拆除方式及受領補償之稅務繳納等疑義，以期用地取得順遂，預計於108年4或5月召開第3次協議價購價格審查會。