

中興新村整體規劃之開發計畫 與都市設計案

--結案報告書

行政院經濟建設委員會委託研究

規劃單位：徐伯瑞建築師事務所

中華民國九十三年十月

目錄

第壹章 緒論	1-1
第一節 研究緣起.....	1-1
第二節 規劃範圍.....	1-2
第三節 研究目的.....	1-4
第四節 研究方法.....	1-5
第五節 上位及相關計畫回顧.....	1-7
第六節 相關案例.....	1-22
第貳章 現況分析	2-1
第一節 自然環境現況.....	2-1
第二節 人口與社經發展現況.....	2-6
第三節 實質發展現況分析.....	2-9
第參章 需求調查與分析	3-1
第一節 各單位需求彙整.....	3-1
第二節 各單位建議方案.....	3-5
第三節 小結.....	3-8
第肆章 課題與對策	4-1
第一節 產業課題.....	4-1
第二節 實質發展課題.....	4-2
第三節 其他課題.....	4-5
第伍章 規劃原則與構想	5-1

第一節 政策原則	5-1
第二節 整體規劃構想	5-4
第陸章 規劃方案.....	6-1
第一節 北區—台灣中央公園	6-4
第二節 中區—花園藝術門廊	6-10
第三節 南區—國際會展旅遊中心	6-23
第四節 外圍發展方案	6-30
第五節 都市計畫變更	6-31
第柒章 都市設計構想方案.....	7-1
第一節 都市設計規劃構想.....	7-1
第二節 都市設計管制架構	7-20
第三節 都市設計管制機制	7-22
第四節 都市設計準則.....	7-25
第捌章 開發主體與程序.....	8-1
第一節 分期分區開發計畫	8-1
第二節 組織與經營管理	8-12
第玖章 財務計畫.....	9-1
第一節 收入試算條件說明	9-1
第二節 支出試算條件說明	9-4
第三節 財務總表與分期開發預算	9-6
第四節 預期效益	9-925

第拾章 結論與建議.....	10-1
第一節 結論.....	10-1
第二節 建議.....	10-2
附錄 A_方案、面積、造價及財務條件.....	R-1
附錄 B_都市設計審議作業流程建議.....	R-9
附錄 C_都市設計管制要點建議草案.....	R-21
附錄 D_工作討論會會議記錄.....	R-30

圖目錄

圖 1-1 規劃範圍.....	1-3
圖 1-2 計畫方法概念圖.....	1-6
圖 1-3 芝加哥千禧年公園平面圖.....	1-27
圖 2-1 中興新村坡度圖.....	2-5
圖 2-2 中興新村現行都市計畫圖.....	2-14
圖 2-3 中興新村公有土地分佈示意圖.....	2-15
圖 2-4 中興新村震災前建物狀況圖.....	2-18
圖 2-5 中興新村震後建物狀況圖.....	2-21
圖 2-6 中興新村與中部區域交通系統圖.....	2-25
圖 2-7 中興新村計畫區內交通系統現況圖.....	2-28
圖 2-8 中興新村計畫區污水處理分布狀況.....	2-33
圖 2-9 中興新村計畫區光纖路網分布狀況.....	2-34
圖 2-10 中興新村行道樹種分佈現況圖.....	2-38
圖 2-11 中興新村原計畫文教及育樂設施分佈圖.....	2-39
圖 6-1 空間結構與規劃主題.....	6-3
圖 6-2 台灣中央公園規劃示意圖.....	6-9
圖 6-3 花園藝術門廊及優質住宅區.....	6-16
圖 6-4 市鎮中心及中部地方產業展售園區.....	6-17
圖 6-5 南側優質生態住宅鄰里.....	6-18
圖 6-6 百米藝術景觀綠帶配置圖（北段）.....	6-19

圖 6-6-1 百米藝術景觀綠帶配置圖（南段）	6-20
圖 6-6-2 中正路綠美化道路斷面示意圖	6-21
圖 6-7 環山路道路斷面變更示意圖.....	6-22
圖 6-8 大學研發及會展運動休閒特區.....	6-28
圖 6-8-1 南內轆國際會展旅遊中心	6-29
圖 6-9 都市計畫變更示意圖（建議案）	6-33
圖 6-10 變更後土地使用分區示意圖（建議案）	6-34
圖 6-11 街廓編號與面積示意圖（建議案）	6-35
圖 6-12 新舊建築物處理原則.....	6-37
圖 6-13 規劃設計配置圖.....	6-38
圖 7-1 規劃分區構想圖	7-3
圖 7-2 開放空間系統示意圖.....	7-6
圖 7-3 空間層級及主要都市活動節點.....	7-7
圖 7-4 街道景觀植栽設置原則.....	7-9
圖 7-5 地標建築與公共藝術品設置原則.....	7-11
圖 7-6 變更後道路系統示意圖.....	7-13
圖 7-7 自行車道系統示意圖.....	7-15
圖 7-8 公有停車場區位示意圖.....	7-17
圖 7-8 都市防災體系規劃構想圖.....	7-19
圖 7-9 都市設計管制區示意圖.....	7-24
圖 7-10 北側住宅區管制構想圖.....	7-29

圖 7-11 北側住宅區管制構想剖面示意圖.....	7-30
圖 7-12 南側住宅區管制構想.....	7-31
圖 7-13 北側住宅區建築一般管制原則.....	7-32
圖 7-14 南側住宅區建築一般管制原則.....	7-33
圖 7-15 休閒會展商務特區都市設計管制示意圖.....	7-36
圖 8-2 開發與經營管理組織架構表.....	8-12
圖 9-4 中興新村土地開發與地方行政財政之關係.....	9-9

表目錄

表 2-1 中興新村計畫區敏感地分布情形	2-4
表 2-2 中興新村都市計畫土地使用面積統計	2-11
表 2-3 公、私有土地災前建物狀況調查分析	2-17
表 2-4 公、私有土地災前建物型態分析表	2-17
表 2-5 公、私有土地建物樓層數分析表	2-19
表 2-6 公、私有土地建物結構分析表	2-19
表 2-7 921 中興新村公有廳舍及宿舍災損情形表	2-20
表 2-8 台中都會區內各都市計畫之公共設施比較表	2-29
表 2-9 中興新村都市計畫公共設施計畫面積及開闢面積統計表	2-29
表 2-10 中興新村現有機關用地使用情形	2-30
表 3-1 政府相關部門需求意見列表	3-2
表 3-2 民間需求意見列表	3-3
表 3-3 政府部門建議方案列表	3-5
表 3-4 民間建議方案列表	3-7
表 6-1 北區規劃方案一覽表	6-5
表 6-2 中區規劃方案一覽表	11
表 6-3 南區規劃方案一覽表	6-24
表 6-4 計畫區內原公有土地使用分區變更前後面積配比對照表	6-32
表 7-1 中興新村都市設計管制項目	7-23
表 8-1 中興新村分期分區開發時程表	8-8

表 8-2 都市更新條例及促參法之優點、限制一覽表.....	8-11
表 8-2 政府相關部會分工建議表.....	8-14
表 9-1：南投縣都市土地平均區段地價 2004.1	9-1
表：9-2 財務總表與分期開發預算	9-7
附 1：規劃方案開發主題之使用分區和面積.....	R-1
附 2：各區開發建設經費估算.....	R-4
附 3：設定地上權權利金及地租.....	R-6
附 4：五十年設定地上權地租淨現值累計.....	R-6
附 5：十年委託經營淨現值累計.....	R-8

第壹章 緒論

第一節 研究緣起

一、精省政策大幅降低本區行政功能

中興新村在民國 46 年正式於南投成立，主要是因應民國 44 年，國共軍事對峙的緊張兩岸關係。在頒佈防空疏散計畫後，將台灣省政府的行政機關，搬遷至目前中興新村所在地的中部地區。其間歷經數次的都市計畫與整體規劃，擴充為目前規模。中興新村以英國花園城市的新市鎮概念進行規劃，因此目前本區的主要空間紋理，還是保留了鄰里單元、囊底路、城鎮中心等花園城市概念。

民國 88 年正式精省，台灣省政府原有在中興新村的行政機能與業務，隨著組織調整與合併，大幅減少，亦因此間接影響地方的經濟活動。

二、921 大地震屋舍傾毀，亟待重建

緊接著在民國 88 年 9 月 21 日發生 921 大地震，車籠埔斷層通過中興新村的東側，引發規模強大的災害，造成中興新村 4080 棟建物（佔中興新村建物的 95%）中，有 1536 棟達到危險或倒塌的程度（中興新村建物震害危險度之預測模式及適合建築型態之研究，張益三），這些建築主要分佈在中興新村都市計畫區的東南側，未來也將會是優先重建的重點區域。

三、都市機能與活力不彰，迫切需要新的發展計畫

中興新村內許多老舊的宿舍已有將近 50 年的歷史，屋舍破舊，環境品質不佳，加上人口外流，使得區內更顯衰敗，因而迫切需要透過新的發展計畫，引進新的產業機能，提振中興新村的活力。

四、整合歷年相關規劃研究建議，提出長遠發展之政策綱領

面對精省及 921 震災的衝擊，相關單位也陸續進行許多研究，但研究的內容較傾向於法令引用、都市設計、震災檢討等技術細節，對於整體性的政策方向著墨較少，本研究的目的即在於從整體的政策考量，提出長遠發展之政策綱領。

第二節 規劃範圍

本案核心規劃範圍以中興新村都市計畫區公有地為主，面積約為 252 公頃，但規劃考量仍兼顧中興新村都市計畫區面積 707 公頃之整體發展，即大虎山以西，營盤口和省道三號公路以東，軍功寮溪以北，草屯都市計畫區以南的範圍，距離北邊的草屯市約四公里，距西南邊的南投市約六公里。(圖 1-1)

除了核心規劃區之外，中興新村的發展不能自外於鄰近的鄉鎮和區域，甚至是全球文化產業、會議觀光旅遊產業發展的趨勢，因此本研究也將適度參酌研究內容的需要，說明中興新村與其他地區的互動關係。

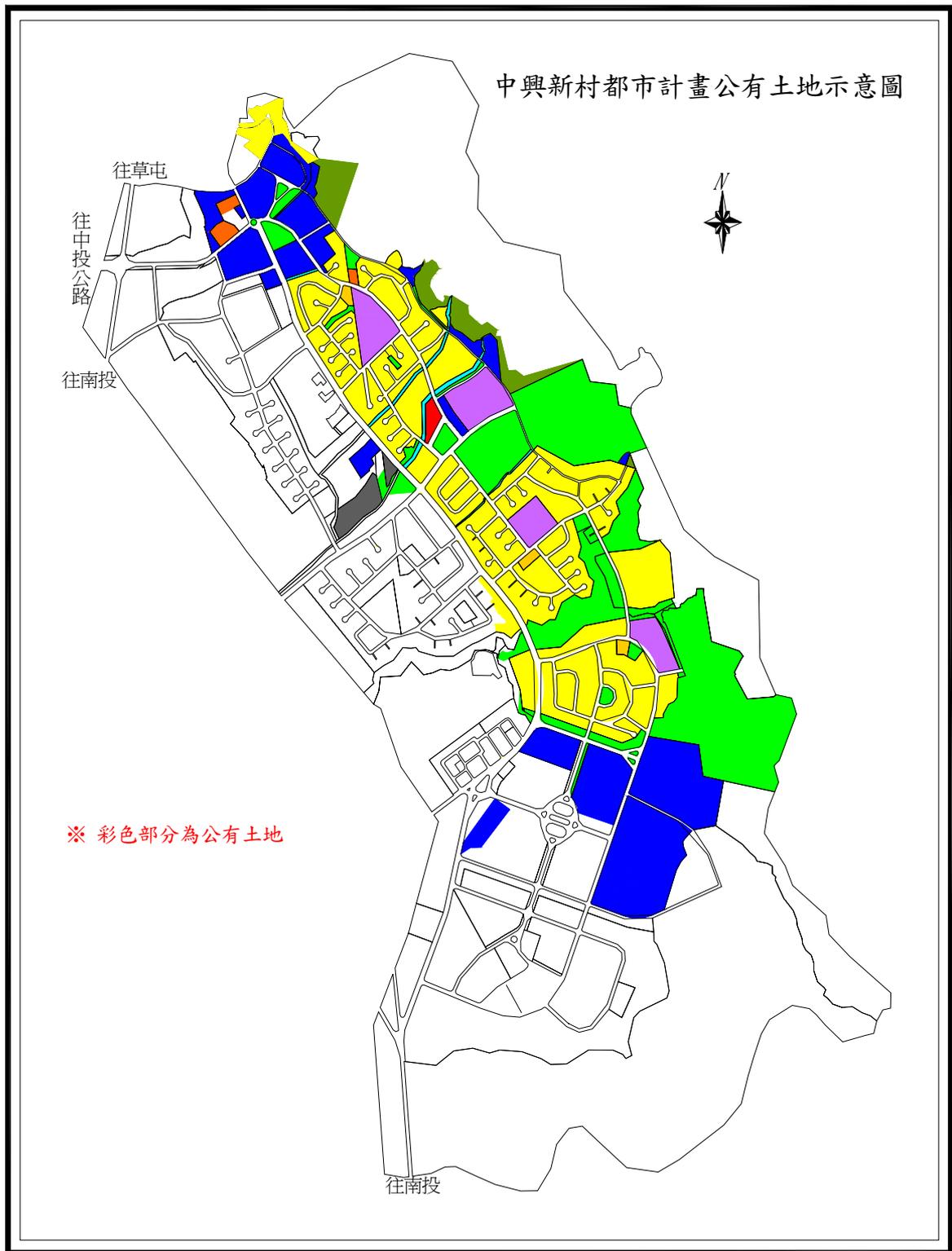


圖 1-1 規劃範圍

第三節 研究目的

- 一、考量上位及相關計畫，兼顧區域發展、自然生態與歷史文化特性，提出中興新村整體發展方向與政策建議。

- 二、瞭解和整合各單位需求與意見，並研析中興新村的潛力與限制，以此為基礎提出明確發展目標與定位。

- 三、透過都市設計手段，並更新破舊與建物危險地區，延續花園城市的空間品質。

- 四、訂定未來中興新村發展的實施主體、方式、程序與財務計畫。

- 五、提出各開發主題區未來空間發展意象。

第四節 研究方法

本案主要之研究方法為

一、資料蒐集與分析

針對相關法令與計畫蒐集整理，並針對前階段各項規劃研究成果綜合歸納分析，精煉為本研究內涵。

二、基地現場勘查

赴現場實地勘查，針對現地之自然人文條件與建築物標準類型進行考察，使本案可切合基地發展現況。由於先前之研究報告中已對基地現況進行詳細調查，本研究將只針對其中不足之部分進行增補。

三、國內外案例分析與應用

廣泛蒐集國內外之相關成功案例應用於本案，使本案可具有國際競爭力。

四、工作討論會

舉辦正式及非正式之工作討論會廣泛蒐集專家學者、社區居民以及相關單位之意見，使本案更為具體可行。

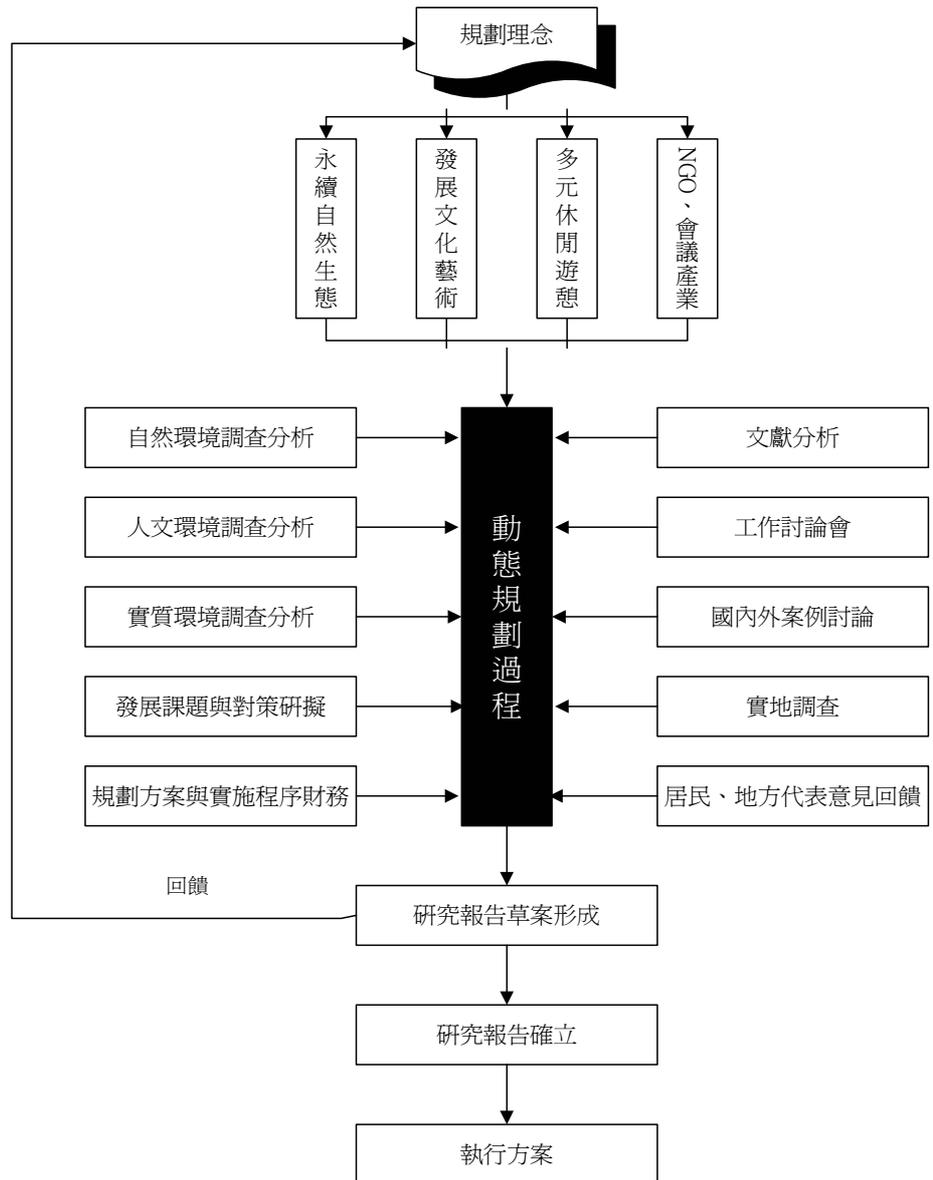


圖 1-2 計畫方法概念圖

第五節 上位及相關計畫回顧

一、上位計畫

(一)中部區域計畫

中部區域計畫是由苗栗縣、南投縣、台中縣、台中市、彰化縣，雲林縣等六個行政轄區所組成，將這六個縣市之範圍依中心都市之發展特色及強度的不同劃分為 13 個地方生活圈，而中興新村計畫區地屬南投共同發展圈。

南投共同發展圈未來除了應設法增強內部各項都市機能多元化，以能自給自足為原則，並應建立以共同發展圈為主的聯外道路系統，積極提昇及開發觀光遊憩資源；而在產業經濟上，中興新村配合省政行政中心，發展行政管理及業務機能。

(二)南投縣政府綜合發展計畫之南投市發展綱要計畫

由於中興新村為南投市之人文性質遊憩資源，也是省政府行政中心之所在地，已經具有田園都市之特色，宜再加強全市都市設計，使成為有特殊風格之都市。

而南投市擁有氣候宜人、土壤肥沃、群山圍繞、水源豐富、依山傍水等自然環境良好及觀光遊憩資源豐富的條件下，並配合實質居住環境改良後、南崗工業區的產業，再加上為南投縣治所在地等優勢條件下，擬將南投市未來發展定位為「政治、休閒、學術及科技產業發展中心」。

二、相關計畫

(一) 台中都會區實質規劃

以中心都市與鄉鎮之依存關係，將台中都會區劃分為台中港、豐原、台中、彰員及南投等五個空間單元。南投空間單元未來發展應以地方資源之應用為主，宜加強觀光遊憩、行政中心與商業等機能。並發展地方資源型工業，配合大眾捷運系統完成，定位成為都會區外圍的遊憩、居住中心，並建議中興新村、草屯聯合擬定都市計畫，以省道3號公路、及捷運系統聯絡，劃入台中都會區之一日遊程系統。

(二) 台中都會區綜合運輸規畫

主要分析中部地區中、長期社經發展與土地使用變化，以探討未來運輸需求之成長與型態，並發掘現有交通運輸設施之瓶頸與缺失，研擬短期改善方案，規劃都會區中、長程整體之運輸系統發展架構，包括道路建設與大眾運輸系統。

台中都會區內目前正在施工或規劃的重大交通計畫共計有9個，包括高速鐵路烏日站、中興機場、台中都會區大眾捷運系統規劃、西濱快速道路、東西向快速道路漢寶-草屯線、中投快速道路、生活圈快速道路及中部第二高速公路等。

(1) 高速鐵路烏日站：高速鐵路預計在烏日設站，將對台中都會區交通運輸、空間結構及土地使用產生重大影響，與對各都會區間的聯繫將會更緊密。

(2) 中興機場：建立南投、彰化與雲林地區之航空運輸系統，可縮短城鄉差距，提昇中部地區民眾交通運輸品質，以國內運輸為主。

(3) 台中都會區大眾捷運系統規劃：規劃中之台中捷運

系統，其範圍包括中興新村，主要目標為減少都會區內道路交通負荷量，並帶動都會區整體發展。

(4) 西濱快速道路：興建西濱快速道路之主要目的在於，提供濱海之市鄉鎮需求，另亦能紓解省道 1 號公路與中山高速公路的負荷量。

(5) 東西向快速道路(草屯—漢寶線)：中部地區東西向缺乏有效率的交通運輸系統，東西向快速道路將可彌補此一缺憾。目前該計畫道路僅省道 19 號公路至省道 1 號公路路段已通車，其餘路段皆尚未完工。但東西向快速道路若全線通車，將可通達中興新村計畫區西側，對未來計畫區之發展將有所助益。

(6) 中投快速道路：已通車的中投快速道路以台中市為起點通達南投，對中興新村與台中市之聯繫很有幫助。此外，可負擔部分省道 3 號公路之交通量。

(7) 生活圈快速道路：台中生活圈快速道路系統的建設對台中地區整體路網進行通盤建設指導，俾使交通系統有效率地提高運輸功能。尤其對台中、豐原及南投之間有實質的改善效果。

(8) 中部第二高速公路：為中部區域對外聯繫最重要的交通系統之一，其目的在於分散原中山高速公路之交通流量。建議路線將通達南投地區，對於中興新村之對外城際交通頗為便利。

三、研究計畫

與本研究相關之其他研究依年期可分為：

(一) 86年6月《中興新村整體規劃暨都市設計》

由「台灣省政府公共事務管理處」委託「開創工程顧問股份有限公司」等七家執行，主要內容為配合中興新村都市計畫通盤檢討工作，以三度空間之角度規劃中興新村之未來發展，由於此時尚未精省且未發生九二一大地震，因此其時空環境與現況發展落差極大，惟其都市設計構想仍有參考價值。今將其與本研究有關之內容，整理如下：

1.計畫目的

(1)省府為合屬辦公機關，因此考量散居各地縣市之辦公廳處集中遷回中興新村合署辦公。

(2)中興新村現有辦公廳舍老舊、空間狹窄不敷使用，需做整體規劃。

(3)中興新村停車場不足必須增建停車場，但必須配合未來發展，必須加以整體規劃。

(4)如果未來外地機關遷回，勢必引入相當人口，造成都市發展用地擴大及公共設施需求增加，必須對本地區之都市發展做前瞻性之整體規劃。

(5)經由整體規劃，以區段徵收方式取得公共設施用地，民地可先行開發利用，避免因都市計畫將民眾土地規劃為公共設施用地，長期不能使用而造成民怨。

2.都市功能角色定位

(1)透過整體規劃及未來省府集中辦公的趨勢，成為台灣省政府行政及辦公中心。

(2)發展成為中部區域大南投共同發展圈之高品質示範性住宅社區。

(3)發展成為大南投共同發展圈中之主要文教、藝術活動及展示中心。

(4)考慮省政行政辦公中心結合，在商業的功能應將部份商業區調整並規劃為區域型商務中心，提高計畫區內的商業層級，規劃服務全區的市鎮商業中心。

(二) 89年12月《中興新村整體規劃研究-促進地方繁榮與提升經濟發展-》

由「行政院研究發展考核委員會」提出，主要內容探討中新興村未來之產業發展定位。

(三) 90年5月《中興新村整體規劃構想》

內政部營建署市鄉規劃局於中興新村整體規劃構想提出幾個規劃方案，共有五種方案，整理如下：

◎發展構想

1.短期構想

(1) 宿舍安置

(2) 辦公廳舍集中、更新

(3) 公有宿舍興建改配

(4) 配合整體發展，提供產業所需相關設施

(5) 逐步騰出土地供產業、住宅或大學使用

2. 長期構想

(1) 引進產業

(2) 整體機能再造

◎ 規劃原則

1. 配合公有宿舍安置計畫

2. 配合災後重建需求

3. 維護民眾既有權益

4. 考量地質斷層之發展限制

5. 確定可騰空利用地區之範圍

6. 預留機關行政發展空間

7. 既有環境、設施之充份利用

8. 考量與鄰近使用之相容性

9. 不影響分區發展原則保留部分建物

◎ 整體發展構想方案

中興新村於整體規劃上，外圍仍是以生態保育地、農業生產用地或生態保育用地為主，內部公有地以集中騰空地區保留主要道路及大型公共設施，剩餘約 58 公頃供產業引進使用，而另一街廓公有土地設置示範住宅區，以興建剩餘後約 12 公頃供後續全區整體規劃，另設有體育園區、行政中心及藝文區、行政區，並規劃鄰里商業中心、大埤新社區及部份住宅區。

1.整體發展構想替選方案一

原本內部公有土地騰空地區劃設為知識產業園區約 30 公頃，並保留中興高中與運動場，另規劃約 28 公頃之田園式住宅區，其餘配置皆與整體發展構想方案相同。

2.整體發展構想替選方案二

將替選方案一中田園式住宅區與原先體育場併入改規劃為大學園區（約 53 公頃）大學園區內體育場及開放空間可供全社區使用，其餘配置皆與替選方案一相同。

3.整體發展構想替選方案三

將替選方案一中知識型產業園區改劃設為田園式住宅區（約 30 公頃），原劃設體育場併入大學園區內，其餘配置皆與替選方案一相同。

4.整體發展構想替選方案四

將原先運動場併入田園式住宅改劃設為大學園區（第一期約 35 公頃），另將知識產業園區劃分為二區二期開發，方案一中示範住宅區改劃設為二期知識型產業園區或大學園區面積約 20 公頃，其餘配置皆與替選方案一相同。

（四）90 年 12 月《中興新村建物震害危險度之預測模式極適合建築型態之研究》

由內政部營建署市鄉規劃局所做的研究，為針對 921 大地震後所做的建物危險度研究。影響建物抗震能力的因素可分為兩大類：自然環境特性及建物本身特性，而此研究以二元資料迴歸方法建構建物危險度預測模式，並透過係數來判定建物毀損與建物特性之關係。

以中興新村為研究地區，透過相關文獻暨有關單位之九二一建物毀損調查，歸納出建物震害原因，選取模式變數為：活動斷層距離、水系距離、建物型態、建物構造、建物樓層數、建造年代、建物使用現況、建築基地平面形狀、底層挑高情況、屋頂加蓋程度等十項評估變數，並配合進行實地建物 4080 筆資料調查。

對於建物調查資料進行初步敘述統計，並參照理論判定變數預期符號，將調查建物分為安全及危險兩類建物，透過二元資料迴歸方法之羅吉斯迴歸分析建構建物震害危險度模式，經由模式變數之係數與預期符號之對照，以及顯著性檢定，瞭解建物震害毀損與建物因子之關係。

在適合建築型態方面，透過模式分析，在中興新村計畫區建築物型態以五層以下公寓最為安全；建物構造以磚造為佳，樓層數則以低樓層為佳，每增加一樓層危險度增加 1.9 倍，建築基地以矩形為佳，底層挑高則無明顯之危險狀態，屋頂加蓋則易增加建物危險度，本研究中，屋頂加蓋建物之危險度為無屋頂加蓋建物之 3.78 倍。

此研究完整建構出簡易之中興新村建物震害危險度模式，除可探討不同建物特性對於震害毀損之影響，作為日後建築計畫之參考外，危險度模式更可提供台灣其他類似地區評估居住建物之危險度，或提供自然環境差異甚大之地區，自行建立模式之方法，相關模式分析結果更可為日後地區防災規劃之參考依據，而其研究之結果也可幫助緊急救災據點及救災路線的劃設，也可作為未來中興新村建物、產業種類、土地開發強度管制之重要參考依據。

（五）90 年 12 月《中興新村公有土地利用與產業發展策略之研究》

此研究由內政部營建署委託中華大學，以產業與土地利用之都市發展模式進行探討，利用策略規劃理論方法，從地區內部環境之弱勢與強勢之檢討，析離出中興新村關鍵課題，配合外部環境之機會與威脅分析，進行地區發展競爭力評析，依據相關單位及地方意見整合研擬整體發展策略，其研究成果摘錄整理如下：

◎生態社區

1.花園住宅

- (1)建設中低密度之生態住宅社區。
- (2)因應人口成長減緩，引入綠建築設計規範。

2.養生會館

- (1)提供適宜之區位空間創造銀髮族經驗舞台。
- (2)規劃無障礙生活空間，引入銀髮養生新機制。

3.渡假社區

- (1)興建鄉村俱樂部之休閒度假社區。
- (2)結合當地完善戶外公共設施資源，創造新的休閒生活方式。

◎休閒遊憩區

1.遊憩購物

- (1)運用公有土地，規劃南投地區遊憩購物城。

(2)引入觀光旅館、國際大型主題樂園、購物中心等休閒遊憩設施。

(3)利用優惠獎勵措施，吸引外商投資經營。

2.媒體藝術

(1)引入媒體藝術表演創作，規劃媒體藝術創作園區。

(2)規劃影劇前製作業棚區、文史發展館、藝術創作展演館、戶外場景區。

3.台灣文史

(1)應用室內與戶外之展示空間，成為台灣歷史文化演替之表演舞台。

(2)塑造為原住民文化之入口。

◎知識產業園區

1.技術研發

(1)規劃中興新村為技術研發之基地。

(2)藉由學術機構之建教合作培訓人員及作業員工之養成及再訓練。

2.基礎科學

(1)規劃基礎科學園區。

(2)提供國內學術研究良好之研究空間。

3.生物科技

(1)結合鄰近相關生物科技研發單位，設置相關主題研究園區。

(2)保育研發與休閒教育之結合。

◎行政研究園區

1.行政中心

(1)進行行政辦公廳舍整合及宿舍整合。

(2)建議中央行政研考部門進駐。

2.學術中心

(1)規劃國家級學術研究研習單位。

(2)設置相關學人住宿舍區，使學院機構融入周邊社區環境。

3.技藝學習

(1)規劃各項技藝研習與教學為主之學習園區。

(2)提供一般性與專業性之研習活動場地，成為技藝養成主要培訓中心。

（六）91年1月《中興新村公有土地引入產業開發相關法令機制之檢討》

內政部營建署市鄉規劃局委託中國地政研究所，此研究從法令制度上研究現行相關土地開發管理法規之影響，尋求重建災區現行法令機制加以適當調整，以帶動區域發展，也探討中興新村空間發展結構特性並引入產業，由法令管理機制上尋求重建契機，也研擬都市更新中在特定土地引入產業相關配合法令規章之準則。

其研究提出中興新村公有土地發展策略有五點，整理如下：

- 1.調整現行重建災區法令機制，以因應中興新村公有土地引進產業之需。
- 2.從法令管理機制尋求中興新村空間發展重建之契機。
- 3.訂定災區重建及引入產業專用條款，加速災區重建業務之施行。
- 4.以法令規定中興新村公有土地引進之產業類別。
- 5.另定獎勵中興新村引進產業適用之專章、規則，以提高廠商進駐之興趣。

中興新村公有土地引入產業開發之法令機制面而言，歸納以下幾種方式：

- 1.訂立特別法。
- 2.修改現行法令或行政命令。
- 3.引用現行法令。
- 4.訂定實施辦法。
- 5.回歸都市計畫手段。

(七) 91年1月《中興新村整體發展之綜合性對策研究》

此研究由內政部營建署市鄉規劃局委託財團法人成大研究發展基金會，針對中興新村公有土地之開發，如各基地的規劃與開發時序、協助人員的搬遷安置、相關法令的檢討運用、開發方式之建議及財務可行性評估，並提出解決對策。

該研究有關中興新村規劃原則整理如下：

- 1.獨特性-配合整體景觀設計，強調花園城市獨特意象。

2.文化性-對於中興新村社區開發與居民需求並重，發揮當地特殊的人文特色。

3.實施性-建議政府成立專責推動小組，確立與中興新村相關研究的執行。

4.參與性-強調公司合夥，讓當地社區民眾及私部門投資者確實參與。

5.經濟性-基於政府財政負擔，擬採用公司合夥的開發方式，來推動中興新村未來之整體發展。

6.延續性-維持中興新村既有的歷史意義、行政機能。

延續上述的規劃構想，其初步的方案將引進產業類別加以整合於中興新村計畫區，並秉持發展原則，健全基礎建設及路網結構、拓寬主要道路，將公有土地內之開放空間、學校、秘書長宿舍、省府職員宿舍等建物狀況良好之宿舍、及虎頭山、南內轆的機關用地集中保留。私有地之住宅區、農業區採不變更為原則，俟引進產業所帶來之預測人口確定後，再訂定明確之住宅用地面積與公共設施區位及面積配置，故以公有土地為發展導向，引進產業空間配置，主要以知識產業為主，以高產值、零污染的知識產業或學術研究、人力培訓，以帶動中興新村及鄰近鄉鎮的經濟活動，並以內轆溪作為區隔，利用行水區之美化綠地、體育園區多元的活動為發展優勢，考量未來舉辦體育活動及知識園區的商務需求以及南投生活圈整體觀光業之發展，引進休閒度假中心。配合文獻會三大館之民俗文藝技能及鄰近住宅區與鄰里商業區之土地使用，做為藝術文化園區之用。

(八) 91 年 7 月《中興新村永續利用願景規劃芻議--再造台灣花園城市的春天》

由「中華民國景觀學會」規劃，提出以生態永續觀點規劃中興新村，並舉出可引入大學城、產業園區、非政府組織、休閒育樂等不同功能之發展模式，以及 SWOT 分析。

(九) 91 年 9 月《展現中興新村風貌—再造田園城市的春天》

由「台灣省政府」提報，針對本區未來發展提報政策目標，期待以維持花園城市之構想進行未來之發展。

(十) 91 年 11 月《中興新村整體再發展都市設計及景觀規劃之研究案》

由「內政部營建署市鄉規劃局」委託「社團法人中華建築文化協會」研究。主要內容為以 SPACE SYNTAX 理論研析中興新村之都市設計構想。

(十一) 91 年 11 月《中新興村整體規劃方案》

由「內政部營建署」規劃，主要內容為探討中興新村未來之發展定位等。

(十二) 92 年 3 月《中興新村整體發展構想》

由「南投縣政府」提報，內容希望可引入大學以及產業科技園區以繁榮地方。

(十三) 93 年 5 月《中興新村整體規劃簡報》

由「台灣省政府」提出，針對中興新村未來引入大學、產業園區以及公有宿舍之安置補償、設置專責推動單位等政策目標提報。

(十四) 93 年 6 月《中興新村未來整體規劃之研究》

由「行政院經濟建設委員會」委託「三極工程顧問有限公司」研究，針對中興新村未來發展提出結合生產、生態與生活平衡由心出發之新都再造計畫。

綜觀上述規劃設計以及提報政策方案，大多傾向維持中興新村此處台灣第一座「花園城市」之空間架構，並就生態、產業發展以及都市設計等方面予以強化。在精省以及九二一之後則增加了公有土地與廳舍、如何轉化再利用或是拆遷安置之課題，然而，上述報告構想對於「如何實施推動」、「經費來源」、「開發主體」等課題仍有進一步加強之空間。總之，對於中興新村未來發展之構想仍需進一步之精煉與歸納，並於現有法令制度之基礎上提出最爲可行之實施方案，並就未來開發方式之政策目標提出具體建言。

第六節 相關案例

一、Village Homes 生態社區計畫

(一) 背景

本案例基地位於美國加州 Davis 市，由於地處加州中央盆地，屬溫帶乾燥性氣候，較加州沿海地帶的地中海型氣候有更大的冬、夏與晝、夜溫差。基地面積 28 公頃，在 1982 年完成社區開發。

開發設計的理念企圖創造一個能充分利用太陽能，並有多樣組合型態的住宅單元和高度社區互動的理想住宅環境。這個計畫在 1970 年代市政準則和規範都還不算太複雜時推動，Villages homes 的規劃者 Michael 仍作了許多努力才通過市政府相關部門的審查，這些努力大多是花在包括政治的運作、社區的動員，加上富創意的規劃內容以及工程技術的運用。歷經都市計畫局、工務局及聯邦住宅署激烈的反對，Michael Corbett 仍在壓力下完成夢想中的設計，而 Village Homes 的社區環境和居民亦獲得許多預料之外的收穫。並證明 Michael Corbett 的許多建築實驗和土地使用的想法是正確的。

(二) 規劃設計內容

將基地依據花園城市的概念來組織鄰里單元，將自然融入設計中，並以環境的保育為原則。

提供 208 個不同大小、類型、風格和密度的住宅單元。

社區景觀上，綠化街道的入口，以杏樹為社區行道樹，讓房屋和街道共同呈現蒼翠的綠意。

公共區域栽種可供食用或能生產食物的植物，以塑造有機、多樣化的園景效果。

將位於社區邊緣的住宅與周圍剩餘土地做整合利用，成爲一個小型的農業景觀區。

社區內道路多爲東西向，路幅較一般郊區的巷道狹窄以減少交通量，區內濃密的樹木所提供的遮蔭，能調劑此地酷熱的夏季溫度。

房屋沿著街道依南北向座落，如此允許房屋增加曝曬陽光機會，有助於住屋吸收自然熱能或加速散溫。車棚、車庫和小型圍籬及景觀庭院皆面迎街道。

步道和自行車道路網在社區內四通八達，並連結社區外的區域性動線系統。

以開放式排水系統取代封閉式地下涵管，以允許部分水量直接滲透到地下，減少大雨時對排水系統的衝擊。

公共開放空間和社區游泳池供居民使用。

社區花、菜圃供應社區內需求。

極少圍牆。

多樣的房屋類型，並經過景觀設計過的太陽能房屋。

緊密的群聚式配置而留下最大的社區公共開放空間。

(三) 社區特色

狹窄的街道以減少道路面積增加陸地來降低社區溫度，減少汽車的使用並同時降低噪音、減少街道和停車場的面積，保護土地、美化了社區，並使兒童生活在更安全的環境裡。

太陽能的利用提供每住宅單元 50-75%的熱能需求，幾乎所有房屋都在屋頂裝設太陽能熱水系統。最基本的太陽能設備是裝設在南向的屋頂上，夏天可供作遮陽，冬天可允許陽光進入屋內。

以可供作食用或生產食物的植栽造景。屋主可以在群簇住宅間的公共空間，自行選擇草地、灌木、沙盒以及園藝植物等等來布置，所有的公共空間都種植果樹。

自然的排水系統。作為排水系統一部份的濕地貫連各公共空間區域，這種自然的另類作法取代了昂貴和污穢的下水道。一般的郊外社區，排水的坡度設計是向街道傾斜；而在 Village Homes，雨水從屋頂流下，經過草地再由草溝流進濕地中，濕地周圍有岩石、灌木、及樹木，呈現出季節性的河床景觀。路面逕流由草溝引進滯留池，並有截水設施有助於減慢水流速度以防止激流沖刷而下。大雨時，社區排水系統內的水會注入區域性的排水道，但是不會產生比一般郊外社區更多的排水量。

社區感由八個住宅單元共同組成一個次建築群，在藉由人行步道網絡來串連住宅單元和開放空間，可促成鄰里的互動。遊戲場散佈在社區內，還有一個運作情況良好，使用太陽能的社區中心和游泳池。社區中心同時作為托兒、托老中心和鄰里聚會場所。附近尚有一個商業性建築，居民可以租借作為辦公空間。在 Village Homes，建築師協助社區建立凝聚力的努力已經達成，不論是在鄰里的尺度或社區的尺度上都是。

二、琉球國際會議中心

沖繩島會議中心在 1987 年 9 月以活動大廳和會議室開幕。後來在 1990 年 8 月增加了劇院。從那時候，中心廣泛舉辦各種類型事件譬如討論會、節日、會議、戲劇以及音樂會。該會議中心各種設施被證明非常有用，並獲得大會參加者與會議策劃者的高度讚賞。在 2000 年 5 月，該中心更修建小型會議室以因應小組委員會會議和各種學術會議及國際大會的要求。在 2000 年 10 月，沖繩島專區被選定作為國際旅遊示範地點，以它非常吸引人的會議和度假區以及戰略地理位置，作為國際文化交流中心。

活動大廳適合各種類型活動，譬如商品交易會、工業陳列、節慶活動和音樂會。大廳的玻璃牆、標示用布等允許自然照明，在白天期間提高宜人的氣氛，當然也可以布置為晚上使用。

劇院的裝備符合所有戲劇性藝術的要求，譬如會議的全方位設施、戲劇、歌舞伎、音樂會、芭蕾舞、歌劇和古典音樂會。玻璃屏幕被安裝在座位和階梯附近，並且能大開，看到東中國海的景致。劇院符合戲劇性藝術的完整性、巨大歌劇、會議表現的要求，並安裝了極佳的聲音和照明設備。

二個會議廳、二個中等大小和六個小型的會議室。這些房間可以適應各種不同類型和大小規模的學術會議和企業、文化交流會議。

三、芝加哥千禧年公園

芝加哥千禧年公園位處芝加哥市中心，與倫敦的摩天輪一樣，是爲了紀念千禧年而興建的公園。從今年的 7 月 16 日開始，千禧年公園將成爲芝加哥最新的吸引力，提供各式各樣的互動式公開藝術、滑冰、人像壁畫到音樂表演等活動。

千禧年公園內包括了王冠噴泉、雲門、千禧紀念碑、盧利花園、傑普立茲柯展示館和大草坪等規劃主題。王冠噴泉是由西班牙雕塑家 **Jaume Plensa** 所設計，這座噴水池的雙塔當水從頂端流下的時候會改變玻璃鏡面的影像。這些影像是芝加哥地區 1000 張人面和 100 幅自然影像輪替組成。雲門是 100 噸的腎形雕塑，由 168 片的不鏽鋼片組合而成，鏡子式的表面是設計來反射公園和芝加哥的天際線，遊客可穿過 12 呎高的雕塑凹洞下方。千禧紀念碑是由芝加哥的建築師 **Edward Bennett** 所設計，他同時也設計了白金漢宮的噴泉，此紀念碑以列柱式的方式排列呈現，重建了在 1953 年原址損毀的建物，40 呎高的花崗岩圓柱映射在前方的水池，並在圓柱下方雕刻贊助超過 100 萬美金以上的人名。

覆蓋在傑普立茲柯展示館其上的，是 679 根不鏽鋼嵌條交錯形成彎曲的結構，傑普立茲柯展示館位於千禧年公園的中心，是設計西班牙畢爾包古根漢美術館的 **Frank Gehry** 所設計，這個展示場同時也是 **Grant Park Music Festival**（大公園音樂節）的舉辦所在地。

盧利花園是一個 3 英畝，終年長青的花園，被一個長的木步道所區隔，一邊是 240 種多年生常綠植物，另一邊則大多是樹木，這個花園的設計向南邊傾斜以獲得更多的陽光。

A tour of Chicago's Millennium Park

By Heynon Park, Phil Gels, Chris Szepczyk and Drew Mullins

Chicago's long-awaited Millennium Park officially opens Friday, six years after Mayor Richard Daley first proposed it. Daley envisioned the 24.5-acre park as a way to welcome the 11st Century and solidify the "City in a Garden" image set forth by the city's original founders in 1837. To refuel Chicago's reputation for architecture and culture, the city commissioned artists from all over the world to piece together the \$476 million addition to Grant Park.

Crown Fountain

Surprising visitors to Millennium Park, the fountain's two towers will alternate images of their glass covers as water cascades from the top. Having the fountain set at the Millennium Park Plaza and 100 years ago from the Chicago area.

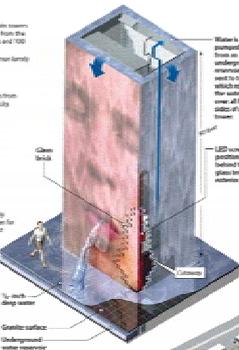
Faces of the towers

The school of the art students of Chicago recruited volunteers from 100 cultural groups representing a wide variety of the city.



How the towers were designed

- 1. When visitors captured faces using the grid, the images, such as a portrait, are used to create a mosaic.
- 2. The faces were then placed on the grid to match the size and shape of the tower's face.
- 3. The faces were then placed on the grid to match the size and shape of the tower's face.



McCormick Tribune Plaza and Ice Rink

The ice rink will be open from November through March. State-of-the-art rink will be connected to outdoor seating for the Park Grill restaurant.

Park Grill restaurant

The 100-seat restaurant will be open from November through March. State-of-the-art rink will be connected to outdoor seating for the Park Grill restaurant.

Millennium Monument

The 100-foot monument is a sculpture by Fritz Koenig, which depicts a chess knight. The monument is a sculpture by Fritz Koenig, which depicts a chess knight.

Jay Pritzker Pavilion and Great Lawn

Counting the outdoor music pavilion, Band Shell and Open Plaza, the park is home to the Jay Pritzker Pavilion. The pavilion is home to the Jay Pritzker Pavilion.



圖 1-3 芝加哥千禧年公園平面圖

資料來源：http://egov.cityofchicago.org/webportal/COCWebPortal/COC_EDITORIAL/millenniumparkwebmap_1.pdf

第貳章 現況分析

第一節 自然環境現況

一、地質、土壤¹

就地質而言，由於中興新村緊鄰屬於岩石系統的南投丘陵，因此鄰近地區之地層以膠結不佳之礫石層與砂質岩層為主，以層狀交互重疊而成；而計畫區位於南投平原地帶，所以地層大部分屬於現代沖積層，為膠結甚差或未膠結之黏土、粉砂、砂和礫石組成。除內轆溪畔及環山路東側、省訓團東側山地之山崩潛感性較高外，大部分地區屬低潛感區或中潛感區。計畫區內之土地大部分均容許中、高密度開發；而在南內轆地區，地下水位高，約在地表下 1~3 公尺間，地下水及地面水充沛，土壤承载力差，且車籠埔斷層貫穿計畫區東側，故規劃時宜以中低強度使用為主。

土壤方面，大虎山麓之土壤多為沈泥盧姆土，除靠山部分之表面有一層大卵石外，離山愈遠則土石愈見鬆軟；平地則大多為黏土質岩石層土壤。山區大多為洪積層，宜種植林木、果樹；平地部分則一半為洪積層紅土，一半為岩石崩塌而成。土壤中有機物含量高，宜耕種高莖農作。

二、地形、地勢

中興新村位於八卦山台地與台中盆地間，海拔高度約二百公尺，地勢平坦，本規劃區東面與東北面有虎山，高度約 325 公尺，其餘為東西向且地勢平坦排水良好之土地，平均

¹資造來源：財團法人成大研究發展基金會，2002，〈中興新村整體發展之綜合性對策研究〉，內政部營建署市鄉規劃局委託研究。

標高約為 90 公尺至 280 公尺，傾斜度為 15 至 25 度，東西寬約 1.7 公里，南北長約 3.5 公里。²

中興新村計畫區位於南投市境內的東北方，南投市的地形由西而東分別為八卦台地、南投平原、南投丘陵三種。中興新村則座落於南投平原上，南投平原屬台中盆地南端邊緣地帶，由貓羅溪沖積而成，貓羅溪由中寮鄉溪流向南投市縱貫南北在碧山巖前入彰化縣境，長約 8 公里；而中興新村計畫區東面及東北面有大虎山，高度約 325 公尺，故中興新村計畫區域內，地形大致為東高西低且地勢平坦，平均標高在 90 公尺至 280 公尺間。³

三、氣候、水文⁴



在氣候方面，由於中興新村位於台灣中部山麓區，氣候屬西部平原熱帶濕潤性氣候，年平均氣溫約攝氏 22 度。年降雨量平均約 2,100 公釐，雨量隨季節而變化，多集中於 3 至 9 月間。夏季因颱風與雷雨影響，降雨量達高峰且較為潮濕，因此貓羅溪沿岸常有水災發生，而秋冬季則因雨量減少而較乾旱。

在水系方面，中興新村計畫區內目前主要之河流包括內轆溪、軍功寮溪，以及縱橫計畫區內之農業灌溉渠道。雖地勢平緩，惟因虎山之地勢較高，容易造成暴雨逕流，常形成沖刷，使河川水位差較大。

²資料來源：社團法人中華建築文化協會，2002，〈中興新村整體再發展都市設計及景觀規劃之研究案〉，內政部營建署市鄉規劃局委託研究

³資料來源：財團法人成大研究發展基金會，2002，〈中興新村整體發展之綜合性對策研究〉，內政部營建署市鄉規劃局委託研究。

⁴資料來源同上

四、環境敏感地區

中興新村計畫區內之平地部分，除北邊有部分地區的表土為粉土細砂外，其餘幾乎都為黏土，屬於透水性差、地下水位高、地表土壤承载力低的地區；長期而言，建物較易沈陷，且地震時較易發生土壤液化。所以，未來在重建或整體規劃時應謹慎考慮，需做地盤改良、降低地下水位或採用筏式基礎，以減少沈陷量或不均勻沈陷。再者，計畫區東側為山坡地，以山崩潛感程度而言，皆屬中高潛感區及高潛感區；又於山腳交接處有車籠埔斷層穿越，係屬高危險區，不宜開發。⁵

中興新村之環境敏感地區為民國 88 年 9 月 21 日發生之車籠埔斷層帶，而根據南投縣政府於民國八十九年公告有關實施區域計劃地區非都市土地「車籠埔斷層兩側各十五公尺範圍內」，自中華民國 89 年 6 月 20 日起公告建築管理管制規定一事；依據內政部 89 年 5 月 18 日台八九內營字第八九八三四二四號函暨實施區域計劃地區建築管理辦法第四條之一規定，公告事項如下：

(一)本府八十八年十二月三十日(八八)投府建管字第八八二一三四六五號公告之「車籠埔斷層兩側各五十公尺範圍內」，自中華民國八十九年一月一日起此項管制規定自本公告生效日起應予作廢。

(二)車籠埔斷層兩側各十五公尺範圍內依下列規定管制：

- 1 不得興建公有建築物。

⁵資造來源：財團法人成大研究發展基金會，2002，〈中興新村整體發展之綜合性對策研究〉，內政部營建署市鄉規劃局委託研究。

2 依非都市土地使用管制規則規定得為建築使用之土地，其建築物高度不得超過二層樓、簷高不得超過七公尺，並限制自用農舍或自用住宅使用。

中興新村斷層帶禁限建範圍大致沿著虎山山腳環山路一帶，由北側至南側大致經過行政區、部分住宅區、高爾夫球場等地。而在九二一地震之後，有關斷層帶兩側禁限建之探討很多，特別是在非山坡地方面的可發展區，事實上，禁限建劃設應依據各斷層的不同特性而定，而特性的判斷則需由地質學家鑽探研究及各部門專家學者共同研討而得。⁶

計畫區範圍內有關環境敏感區劃設共分為兩類，包括文化資產區及地質災害區。

表 2-1 中興新村計畫區敏感地分布情形

敏感地	分布情形
文化資產區	中興新村之整體規劃是以田園都市的理念為主，座落於計畫區中的公共建築，如：中興會堂、台灣民俗文獻館等，都是代表南投區域性的人文特色
地質災害區	計畫區內的地質災害區主要分布在東側虎山腳下的車籠埔斷層兩邊，目前斷層帶兩側 15 公尺為禁限建區域

資料來源：內政部營建署，「台灣中部區域限制發展地區以及土地使用分區檢討」，民國 90 年 6 月

⁶資料來源：社團法人中華建築文化協會，2002，〈中興新村整體再發展都市設計及景觀規劃之研究案〉，內政部營建署市鄉規劃局委託研究

圖 2-1 中興新村坡度圖

第二節 人口與社經發展現況

一、區位、區域角色及都市機能

中興新村位於南投縣的西北隅，距離草屯 4 公里，南投市 6 公里，地處南投平原和東側南投丘陵的交界，與商業中心的草屯鎮和行政機能的南投市形成三角發展地帶。這個區域同時也是進入南投縣的門戶，在區位上，與埔里、日月潭、溪頭等觀光勝地，形成南投環狀觀光帶的入口。

過去中興新村由於是省府的所在地，這個行政機能不但發展了中興新村，也帶動了周遭地方經濟的活絡，而隨著精省後的就業機會減少，及因為九二一震災而變差的環境條件，中興新村已成為此區域發展較為遲緩的地帶。

本區距離北邊的台中市、與西北邊的彰化市都約 24 公里，近年來由於中二高、中投公路的開通，改善了本區的交通可及性，縮短了與台中都會區的距離，使得其與中部區域的聯繫更為便利。

南投市位於中興新村的西南方，中興新村是南投市的四個都市計畫區之一，包含市中心區的山投都市計畫區、北側的山投(南崗地區)都市計畫區、東側的中興新村(含南內轆地區)都市計畫區、八卦山風景特定區(南投市文山及橫山地區)，全部都市用地合計約 24 平方公里，佔南投市總面積的百分之三十三點六二。加上中興新村與北側的草屯都市計畫區緊鄰，因此與草屯、南投市的關係密切。

二、歷史背景⁷

自政府從大陸遷來台灣後，台灣省政府各個單位皆暫時寄居台北。爾後，為求提升行政效率及便於服務省民，也為了防備大陸侵台，於民國 44 年 4 月底，行政院會通過防空疏散計畫，以行政命令規定省府所屬各機關於半年內疏散至中部，建立戰時體制。當時，因戰略的考量，原則上以交通方便但不鄰近縱貫鐵路、不影響水田、不必遷移過多人口、不因疏散而影響當地社會安寧與秩序、又須有可依靠的山區作為興建防空壕溝之用的地區為最佳地點。經過多次研商，最後選定霧峰及南投營盤口(包括內轆及三腳里一帶)。於民國 46 年 6 月 29 日，台灣省政府暨各廳處正式遷入中興新村辦公，直至民國 48 年 6 月底，省府疏遷中部工程完成。

當時省府遷入中興新村所代表的意義是為備戰而疏遷中部，40 多年來，秉持著中興精神掌理全省各縣市鄉鎮之要務，推動台灣省之現代化，進而邁向繁榮富裕。就政治意義而言，省府內閣是躋身中央閣員的重要歷練；就建設而言，中興新村全區的規劃發展，在民生困乏的年代，堪稱規模宏遠；再就民生文化而言，它見證台灣過去五十年來邁向民主的歷史過程。

就都市計畫而言，中興新村以英國第一代新市鎮的空間設計為藍圖，並做全盤性、長遠性的規劃。就如同當時英人霍華德（Ebenezer Howard）於 1898 年發表的田園都市論（Garden City），認為最理想的環境，應是工作與住家在一起，並要求美化住宅區，且社區內能自給自足，以達到城市鄉村

⁷資造來源：財團法人成大研究發展基金會，2002，〈中興新村整體發展之綜合性對策研究〉，內政部營建署市鄉規劃局委託研究。

化，鄉村城市化的境界。當時的主任委員謝東閔先生首肯將傳統的農村社區，以英國花園城市的理念，做更新的改變，於是精心策劃中興新村；所以中興新村是台灣第一個先有藍圖，再按藍圖建設而成的社區，計畫區內不論是辦公大樓或污水處理等，皆以當時最新的理念設計而成。

三、人口發展現況

近十年來，中部區域的人口大致維持 0.6% 的成長，然而南投縣的人口卻以約 -0.5% 的速度，呈現緩慢的衰退，包括中興新村在內都是屬於南投縣人口衰退的地區。中興新村的人口在民國 82 年達到 26,400 的高峰，此後便逐年減少，目前中興新村的人口大約有 26,000 人，並持續減少中。過去省府提供大量就業機會，但很多工作人口並未在此設籍，精省後中興新村更顯人口外流之嚴重。

在人口結構方面，中興新村的老年人口比率平均為 14.61%，南投縣為 9.9%，中部區域為 8.4%。又以扶養率來看，中興新村扶養率平均約 0.55 亦較南投縣的 0.46 及中部區域的 0.45 高⁸，可見中興新村為一高齡化的社會人口結構。

在中興新村區內的人口分佈上，屬於公有土地行政區的光華、光榮、光明、光輝等四里其成長率明顯低於總人口成長率，由於精省與九二一地震，遷出大於遷入，佔中興新村全區人口比例約為 36%。而近年來人口成長較為迅速的是南區的內興、營南、營北等三里，私有土地的發展帶動了人口的增長。

⁸ 民國 87,88,89 年三年平均

四、產業發展現況⁹

以居民從事之行業而言，各行業比重依序為公共服務業(38.51%)、農林漁牧業(26.63%)、以及個人及社會服務業(15.61%)，這三個行業的人口合計占中興新村總就業人口的80.75%，明確地顯示出本計畫區就業結構的特徵，是以一級與三級產業為主。

在公有土地上居民從事公共行政業為主，在光華、光榮、光明、光輝等四里，有高達58%及13.6%的居民從事公共行政業與社會及個人服務業。

而私有土地為主的營北、內興、營南、內新等四里，則有較多的農林漁牧業人口，約佔36%，而公共行政業與個人服務業則各佔28%和17%，顯然本區也提供了核心行政區的居住服務。

五、其他社經活動

由於人口外移以及跨區就讀明星小學，目前公有土地內的光復、光榮、光華三所小學，學生數分佈不均且人數大幅降低。光華國小人數最多，每個年級10班，光榮國小次之，每個年級2班，光復國小雖經九二一震災後重建，但每個年級已經幾乎未滿一班，嚴重影響教學品質。



區內兩處市場環境品質都不理想，需要更新或調整區位。

第三節 實質發展現況分析

⁹ 民國85年南投戶政事務所資料

一、土地使用¹⁰

(一)土地使用現況及都市計畫

中興新村都市計畫區位於南投縣草屯鎮之南，其範圍：東以大虎山脊至觀音山腳為界，南以軍功寮溪為界，西以營盤口及台三號甲線以東為界，北以草屯都市計畫區為界，共計 706.78 公頃。其中住宅區面積 163.32 公頃，占計畫區面積 23.11%，使用率 82%；商業區面積 4.59 公頃，占計畫區面積 0.65%，使用率 40%。

依「台灣省政府功能業務與組織調整暫行條例施行期間員工處理辦法」規定：配住眷屬宿舍者，退休後均准予續住至宿舍處理時為止。因此，宿舍更新問題在未來重新規劃中，將是執行工作的重點之一。

主要的土地使用分區說明如下：

1.住宅使用

中興新村都市計畫區內省有之住宅用地，多分布在中正路以東（包括光華、光榮、光明三個鄰里），並且幾乎完全開闢，其中以低密度之獨棟住宅單元為主，屋齡均在 35 年以上，現況老舊；私有住宅區多分布於南內轆地區，開闢率也達 80%以上。

2.商業使用

現有商業區 4.6 公頃，其中省有地佔 0.8 公頃，為中興

¹⁰資造來源：財團法人成大研究發展基金會，民 91，〈中興新村整體發展之綜合性對策研究〉，內政部營建署市鄉規劃局委託研究。

商場的位置，而私有地計畫之商業區佔 3.8 公頃，主要集中於南內轆地區；但是現況之商業行為多集中分布於中正路沿線西側住宅區、中學路一帶，主要為提供居民基本之日常生活消費，另外居民也大多至公教福利中心採購，因區域內缺乏區域型商業中心的服務，故其他較高級之消費則仰賴鄰近之草屯、甚至台中。

表 2-2 中興新村都市計畫土地使用面積統計

項 目		計畫面積(ha)	使用面積(ha)	使用率(%)
土地 使用 分區	住宅區	163.32	132.97	81
	商業區	4.59	1.85	40
	農業區	158.20	—	—
	保護區	109.21	—	—
	河川區	18.82	18.82	100
	保存區	0.65	0.65	100
	行水區	6.85	6.85	100
	高爾夫球場專用區	22.09	22.09	100
公共 設施 用地	機關	72.09	46.42	64
	高中	3.78	3.78	100
	國中	7.77	4.50	58
	國小	13.65	9.13	67
	醫院	1.27	1.27	100
	公園	41.46	15.88	38
	綠地	20.75	5.02	24
	廣場	1.67	0	0
	體育場	0.27	0.27	100
	零售市場	2.65	1.44	54
	停車場	0.94	0.52	55
	車站	0.98	0.66	67
	污水處理廠	3.69	3.23	88
	變電所	0.33	0.33	100
道路	51.75	43.82	85	
合 計	706.78	—	—	

資料來源：台灣省政府，「變更中興新村（含南內轆地區）都市計畫（第二次通盤檢討）說明書」，民國 85 年 10 月

3. 農業使用

中興新村早期規劃時受「花園城市」規劃思潮之影響，及其周邊規劃保留農業區（計畫面積 158.20 公頃），做為

整個市鎮與外界地區之綠帶；該農業區目前仍維持著農業使用。

4.保護區

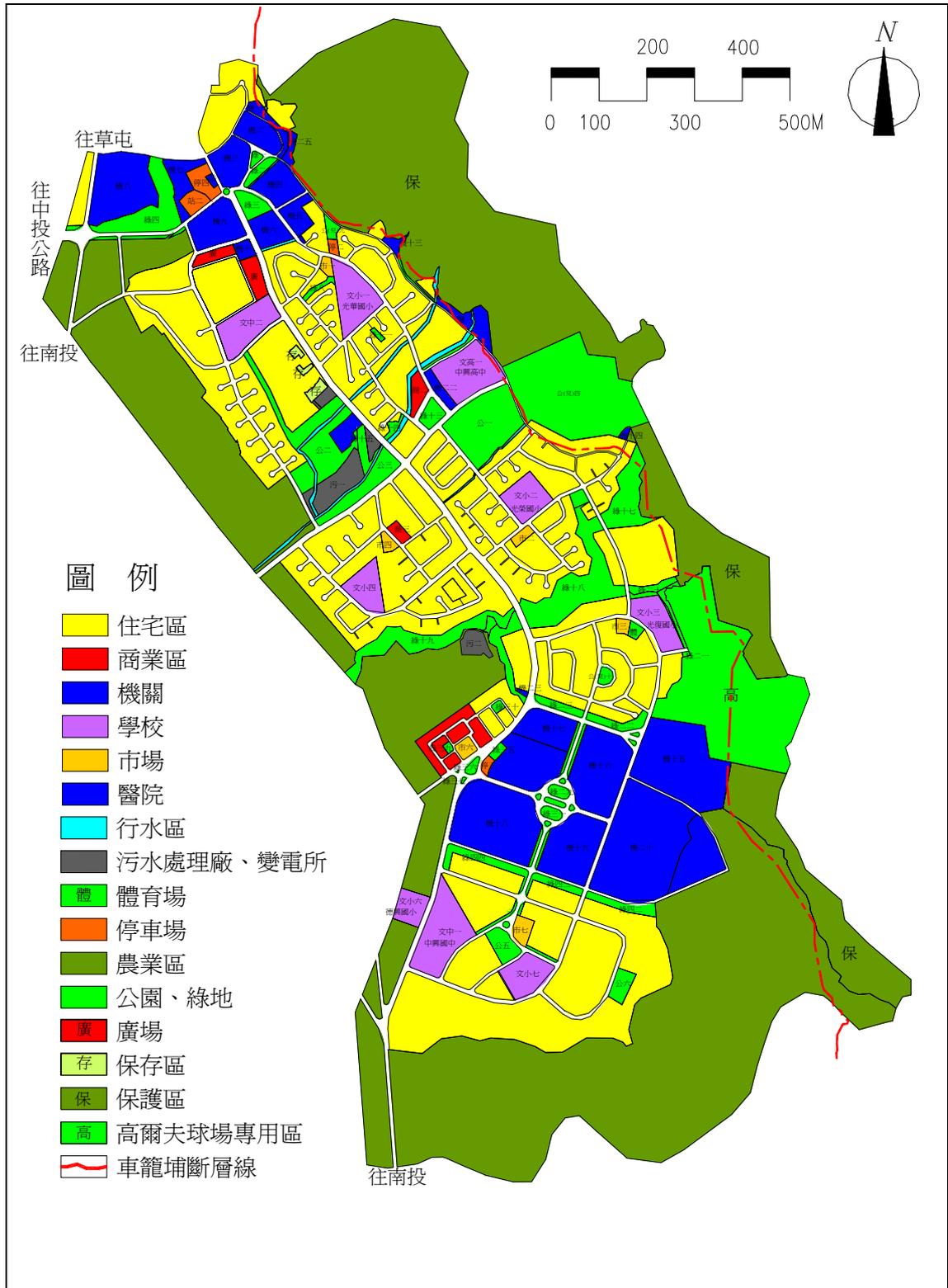
計畫面積 109.21 公頃，現仍多做為農林使用，分布在計畫區側虎山一帶。

5.行水區

計畫區之行水區面積 6.85 公頃，主要分布於內轆溪與軍功寮溪，現均為河川使用與地區性排水，目前已規劃施工興建親水公園、高爾夫球練習場、體能活動中心與中興游泳池，此區應可發展成為計畫區內結合溪水綠地成為最自然的生態公園。

6.高爾夫球場專用區

高爾夫球場專用區面積 22.09 公頃，現已開闢供高爾夫球場使用，提供當地居民一休閒娛樂場所。



資料來源：營建署市鄉規劃局提供(中興新村都市計畫第二次通盤檢討進行中)，民國 91 年。

圖 2-2 中興新村現行都市計畫圖

(二)土地權屬

目前中興新村計畫區之面積 706.78 公頃，其中公有土地面積為 252 公頃，占計畫面積 35.65%，皆為國有土地；大部分位於中正路以東地區，其中包括住宅區約 70 公頃(眷舍 2,500 戶)，機關用地約 46 公頃(員工數約 4,000 人)，高爾夫球場 22 公頃，其餘 114 公頃為道路、學校、公園等設施用地。而私有土地面積共計 454.78 公頃，占計畫面積 64.35%。

中興新村計畫區共有九個里，其中光華、光榮、光明、光輝里及部分內興里位於公有土地上，而其餘則為私有土地。

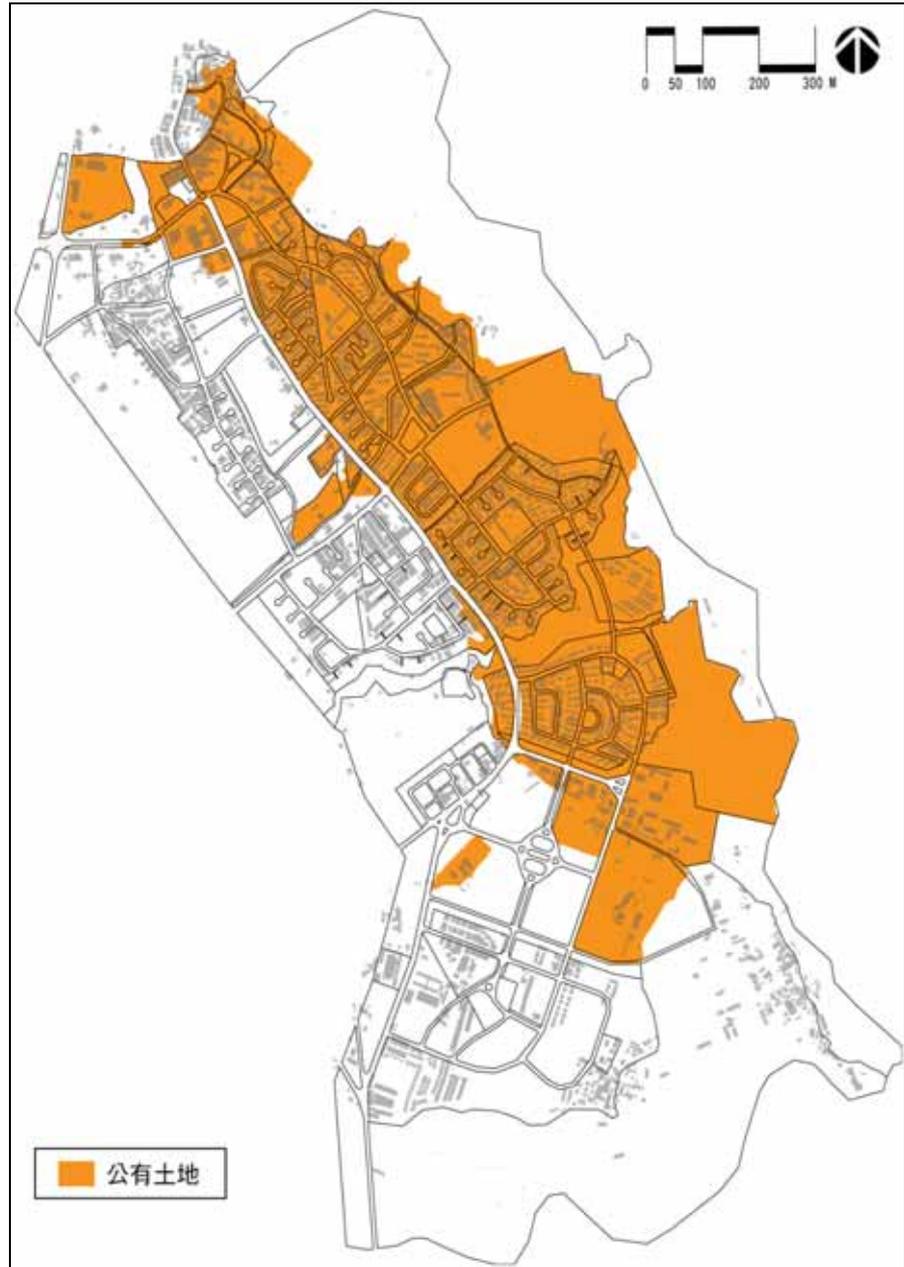


圖 2-3 中興新村公有土地分佈示意圖

資料來源：台灣省政府公共事務管理處，「中興新村整體規劃暨都市設計」，民國 86 年 6 月

(三)可供再發展之土地分析

在九二一震災中損毀之房舍大部分為公有廳舍及眷舍，而私有土地之建物傾毀狀況並不嚴重。又中興新村行政

機能萎縮，公有眷舍因老舊震損之建物，政府不擬原地重建，而是希望將公有土地騰空以便再利用。所以未來中興新村計劃區內可提供大面積土地整體開發的地區集中於中正路以東的公有土地。

若依台灣省政府「中興新村公有宿舍更新規劃修正草案」建議，扣除了北端虎山頭及南端南內轆地區的機關用地彈性保留為行政機能外，公有土地上之光復、光華、光榮國小、中興高中、中興會堂、圖書館、運動場、活動中心及公園皆予以保留，包含道路面積在內，可提供約 90.4 公頃的土地作為整體開發之用。其中因內轆溪以南、光明路以北的地區建物狀況不良，應可優先騰空開發，其面積約為 20.06 公頃；又文獻館以南之土地目前除南投監理所外，並無其他使用，亦可優先處理。

二、建物狀況¹¹

(一)震災前建物狀況

1.建物狀況

中興新村計畫區內現有建物多為住宅使用，其中前台灣省政府所有之住宅土地（分佈在中正路以東地區，包括光榮、光華、光明三里）幾乎已完全開闢，然屋齡多數為 35 年以上，老舊而不敷使用。私有住宅區多分佈在營北里、光輝里以及內興里（南內轆地區），開闢率已達 80% 以上，由於興建開闢時期較晚，在屋齡上多為 10 年左右之建物，建



¹¹資造來源：財團法人成大研究發展基金會，民 91，〈中興新村整體發展之綜合性對策研究〉，內政部營建署市鄉規劃局委託研究。

物狀況尚屬良好(如表 3-11 及圖 3-18 所示)。其中公有土地上之建物為尚可、良好者占 33.50%，而私有土地上建物狀況良好與尚可者則占 45.33%，明顯公有土地上之眷舍較為老舊。

表 2-3 公、私有土地災前建物狀況調查分析

項目 建物型態	公有地		私有地		合計	
	數量	百分比(%)	數量	百分比(%)	數量	百分比(%)
良好	136	21.02	340	47.62	476	34.97
尚可	320	49.46	277	38.79	597	43.86
不良	183	28.28	76	10.64	259	19.03
不堪使用	8	1.24	21	2.94	29	2.13
合計	647	100	714	100	1361	100

資料來源：內政部營建署，「中興新村建物震害危險度之預測模型及適合建築型態之研究」，民國 90 年 8 月

2. 建物型態

計畫區內之建物型態主要為連棟住宅形式 68.48%，依序為雙併、公寓住宅，而大樓型式僅 17 棟，占 1.25%；其中又以公有土地上之機關廳舍大樓型式有 14 棟為主。

表 2-4 公、私有土地災前建物型態分析表

項目 建物型態	公有地		私有地		合計	
	數量	百分比(%)	數量	百分比(%)	數量	百分比(%)
獨棟	389	60.12	543	76.05	932	68.48
雙併	214	33.07	110	15.41	324	23.80
公寓	30	4.64	58	8.12	88	6.46
大樓	14	2.16	3	0.42	17	1.25
合計	647	100	714	100	1361	100

資料來源：內政部營建署，「中興新村建物震害危險度之預測模型及適合建築型態之研究」，民國 90 年 8 月

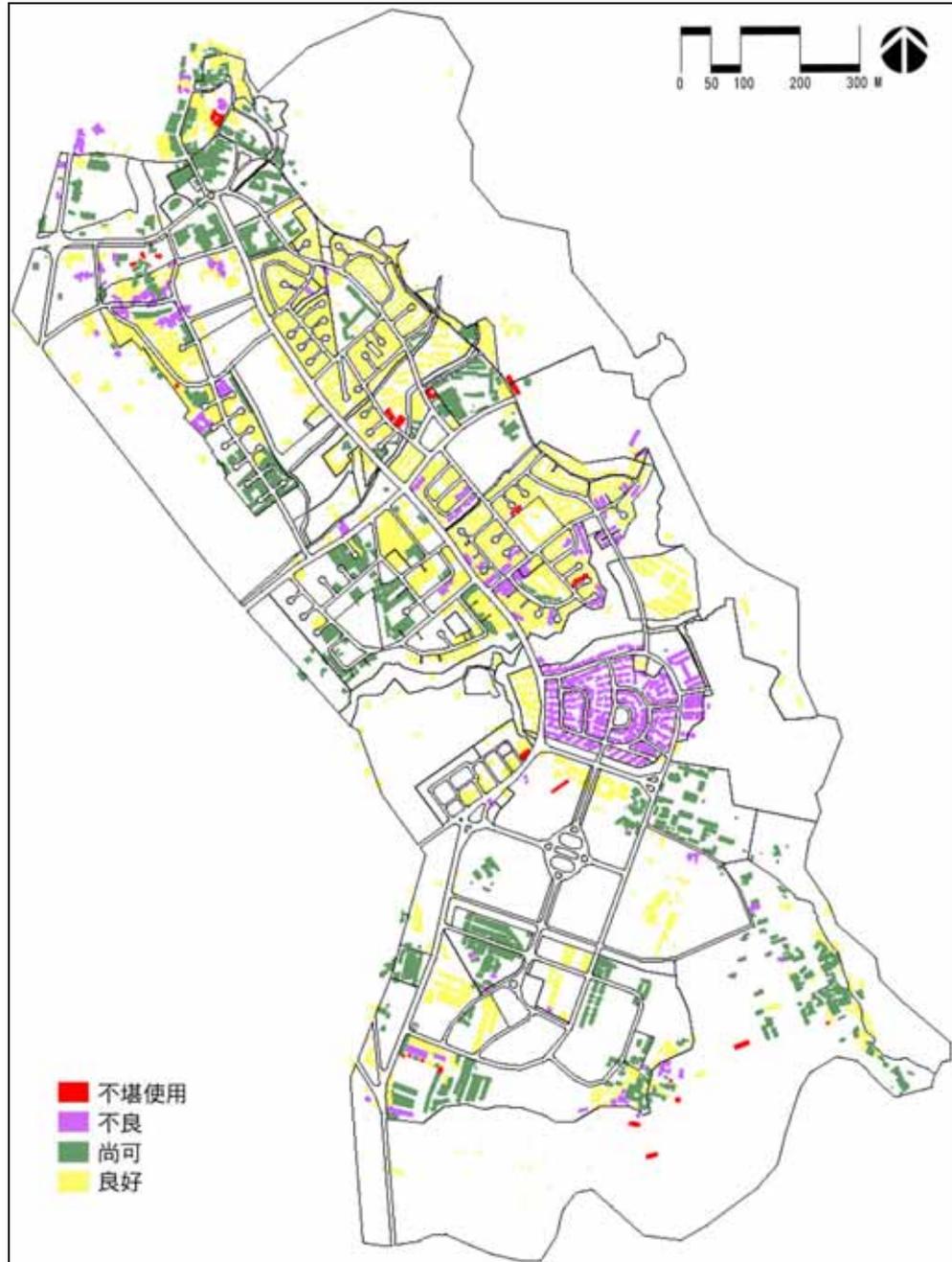


圖 2-4 中興新村震災前建物狀況圖

資料來源：台灣省政府公共事務管理處，「中興新村整體規劃暨都市設計」，民國 86 年 6 月

3. 建物樓層

計劃區內有 72.38% 的建物是一樓，26.89% 為 2~3 樓，而 4~7 樓的建築物僅 10 棟，占 0.73%。其中公有土地上的建築

物更絕大部分是一樓建築，其比率高達 88.72%。

表 2-5 公、私有土地建物樓層數分析表

項目 建物型態	公有地		私有地		合計	
	數量	百分比(%)	數量	百分比(%)	數量	百分比(%)
1 樓	574	88.72	411	57.56	985	72.38
2~3 樓	69	10.66	297	41.59	366	26.89
4~7 樓	4	0.62	6	0.84	10	0.73
合計	647	100	714	100	1361	100

資料來源：內政部營建署，「中興新村建物震害危險度之預測模型及適合建築型態之研究」，民國 90 年 8 月

4.建物結構

區內建物結構以磚造為主 82.81%，其次為加強磚造 17.19%；至於建物型式方面，公有土地上之建物大多以傳統閩南式獨棟建築為主，其次是具有歐式風格的建築，如中興會堂、民俗文物館等。而私有土地方面，則以連棟透天為主。

表 2-6 公、私有土地建物結構分析表

項目 建物型態	公有地		私有地		合計	
	數量	百分比(%)	數量	百分比(%)	數量	百分比(%)
加強磚造(BC)	110	17.00	124	17.37	234	17.19
磚造(木造、土造)	537	83.00	590	82.63	1125	82.81
合計	647	100	714	100	1361	100

資料來源：內政部營建署，「中興新村建物震害危險度之預測模型及適合建築型態之研究」，民國 90 年 8 月

(二)震災後建物狀況

目前中興新村計畫區內之公有土地上的建築物共 647 棟，一樓型態建築物 574 棟占 88.72%，多為三、四十年之建築物，四樓以上僅文獻會台灣歷史文化園區之三大館（歷



史文獻館、史蹟源流館、民俗文物館)。而中興新村原有辦公廳舍有 65 棟，單身宿舍 12 棟。眷屬宿舍 1,641 戶、職務宿舍 775 戶、主管專用職務宿舍 33 戶，共計 2,449 戶。總樓地板面積 18 萬 7 千坪。

921 地震後，因車籠埔斷層縱貫計畫區東側，造成建物傾毀。而損毀之建物都位於公有土地上，共計辦公廳舍 7 棟毀損拆除(包括社會處、民政廳、主計處、財政廳、省府法規會、行政院研考會辦公室、及衛生署前棟等廳舍)，公有宿舍 119 戶毀損(其中 84 戶拆除)，單身宿舍計 4 棟毀損拆除，受損建物共計 130 棟(總樓地板約 10 萬 5 百坪)，其中已拆除 95 棟，建物毀壞比率約達 10%。

表 2-7 921 中興新村公有廳舍及宿舍災損情形表

類別	建物位址	樓地板面積(坪)	建物損失(萬元)
辦公廳 (合計 7 個 單位)	前民政廳	1,093	676
	前財政廳	1,275	280
	前衛生處	811	282
	前社會處	1,046	558
	前主計處及稅務局	1,090	1,105
	行政院研考會及省府法規會	687	500
	前交通處	1,086	337
宿舍 (合計 117 戶，未含主 席、副主席 職務宿舍)	中興新村光榮東路二街五巷四十戶	636	130
	中興新村光榮東路二街六巷八戶	212	336
	中興新村光明一路十二戶	206	69
	中興新村光榮東路十七戶	369	138
	中興新村府西路八戶	190	54
	中興新村中學路十六戶	302	89
	中興新村環山路十四戶	304	114
	中興新村光榮北路四街二戶	46	17
單身宿舍	蘭園女生單舍三棟	1,141	1,146
	松園十五男生單舍		
合計		10,495	5,831

資料來源：台灣省政府公管組，民國 90 年 10 月

圖 2-5 中興新村震後建物狀況圖

二、交通運輸發展現況

中興新村計畫區位於南投市東北側，並非交通路網的匯集點，除公路系統外，其餘的大眾運輸系統都必須先至鄰近的都市再轉乘接駁，方能通往南北各地，以下將就公路系統及大眾運輸系統兩系統，說明中興新村交通運輸現況：

(一)大眾運輸系統

1. 台鐵

本區對外的交通運輸以公路為主，至於在鐵路運輸方面，中興新村與縱貫鐵路並無支線連接，需透過公路運輸，如搭乘台汽客運、彰化客運，或至草屯鎮、南投市中心搭乘公路客運，至台中、彰化或員林地區之火車站轉乘，車程約二十至三十分鐘左右。

2. 台汽客運



台汽中興號在省府路上設有台汽中興站，其路線由光華路轉入中學路，再接光榮北路轉光榮西路，出中正路往南投市中心行進，為往來草屯及省訓團、南投市中心間的主要大眾運輸。以中程及長程客運為主，服務範圍包括往台北、台中及高雄等地區。

3. 彰化客運

彰化客運主要經營南投縣西北邊各鄉鎮間之聯絡，分別於南投、草屯、埔里、中寮等鄉鎮市均有設站，計畫區內於北側之虎山路近圓環處設有彰客中興站。

4. 未來高鐵和台中都會區捷運系統

目前台灣高鐵已完成土建工程，預計 94 年底通車，本

區與高鐵的連結主要透過國道三號連結至台中烏日站，車程約 30 分鐘。另外已完成規劃的台中都會區捷運系統紅線，將於中興新村北側入口設站，此一南北向的捷運線將大幅縮短中興新村與台中都會區的交通時間。

(二)公路系統

1. 台中都會區交通系統

在公路系統方面，將就中興新村計畫區與台灣北、東、南三大區域聯繫之公路網、計畫區聯繫鄰近鄉鎮之交通系統及計畫區內之各級道路加以說明。

因中興新村位於台中都會區內陸，若要與台灣北、東、南三大區域聯繫，應以台中都會區之公路網為研究範圍加以描述。

(1) 與台灣北、東、南三大區域聯繫

中興新村計畫區地理位置處於台灣之中部地區，在對外交通上，目前中部地區與台灣南、北兩大區域間的聯絡主要依賴中山高速公路王田交流道作為進出之門戶(利用員林交流道者較少)，但中興新村計畫區至王田交流道之距離約 26 公里，需利用省道 1 號、3 號、14 號、14 乙公路、中投公路草屯線及東西向快速道路漢寶草屯線做為聯絡道路，車程約三十分鐘左右，十分便捷。



而計畫區至東部區域的聯絡道路有兩條：一是經由草屯接省道 14 號公路，至埔里、霧社轉省道 14 甲公路至大禹嶺後，接省道 8 號公路(中橫公路)，越過中央山脈到達花蓮縣；另一路線則是由省道 3 號公路北上至東勢，轉接省道 8 號公

路(中橫公路)至花蓮。

今年通車的國道三號，可藉由中興新村與南投交流道，連結本區與台中都會區，並透過彰化系統交流道連結國道一號中山高，便捷了本區與北部、南部區域的交通可及性，將整個台中都會區都納入一小時車程內。

(2) 與台中地區的聯繫

省道 3 號公路為聯繫中興新村計畫區與台中地區的主要運輸走廊，路線經草屯、霧峰、大里至台中市，車程約一小時，除靠近城鎮地區人口較為稠密外，沿線的開發強度並不高。另外也可由省道 3 號公路至草屯鎮，再由省道 63 號公路(中投公路)至台中市，車程約二十至三十分鐘，疏散了南投到台中原行駛於省道 3 號公路的車流量，使中興新村的民眾能感受到台中至南投地區交通運輸的快捷與便利。

(3) 與彰化地區的聯繫

省道 14 乙公路為中興新村計畫區與彰化市之主要聯絡道路；另由縣道 148 號公路亦可直接通往員林鎮。而尚未完工的東西向快速道路 76 號，未來將連接一號省道與中山高之埔鹽系統，便利中興新村與彰化及中部區域的交通聯繫。

(4) 與南投、名間地區的聯繫

省道 3 號公路為計畫區南至南投市及名間鄉之主要道路，亦可接往省道 1 號公路或中山高速公路。

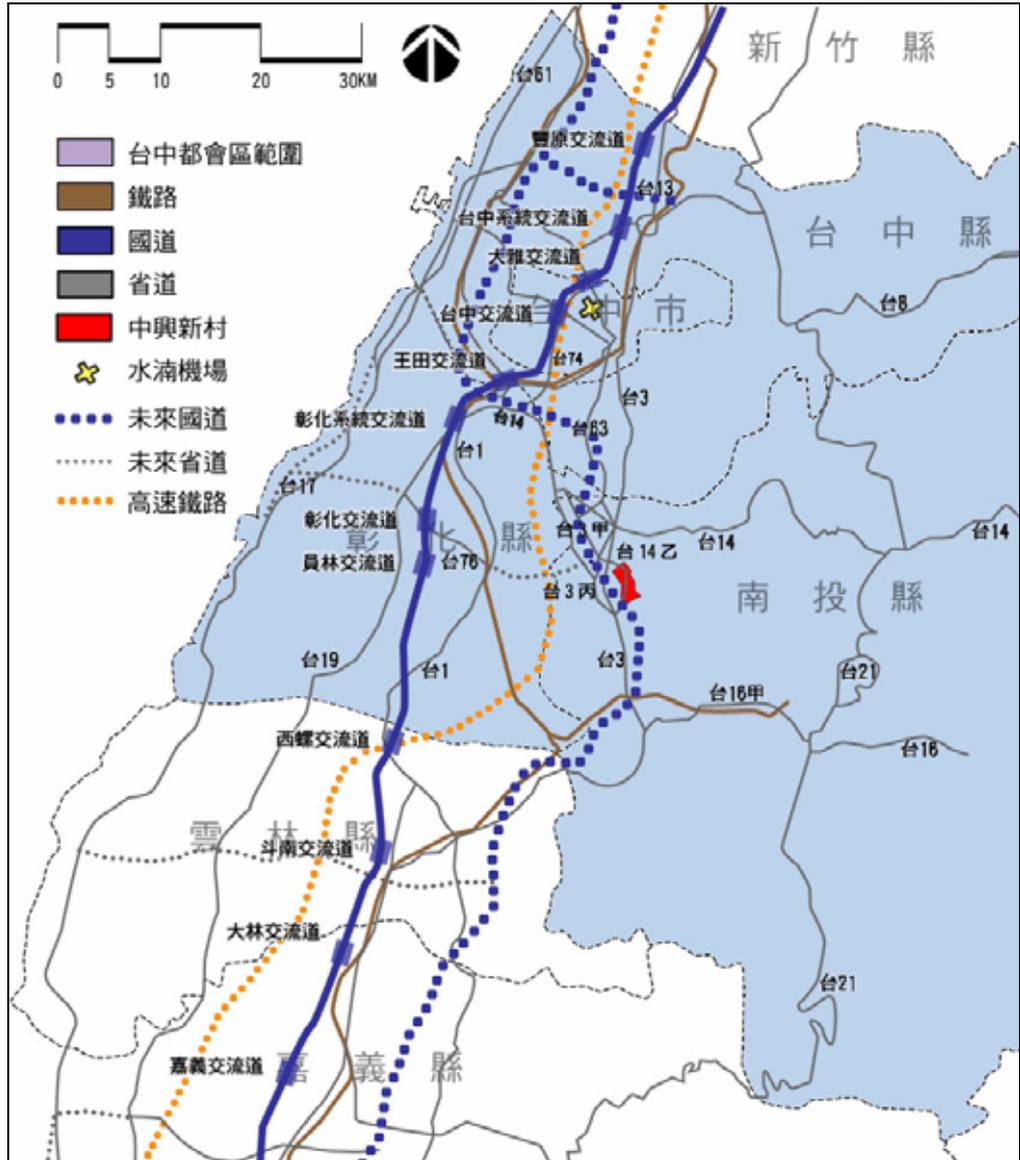


圖 2-6 中興新村與中部區域交通系統圖

資料來源：(1)交通部公路局網站，<http://www.thb.gov.tw/hw/guide.html>。(2)財團法人成大研究發展基金會，民 91，〈中興新村整體發展之綜合性對策研究〉，內政部營建署市鄉規劃局委託研究。

2. 聯繫鄰近各鄉鎮

(1)省府路

為計畫區北側往西之聯外道路，亦為目前進出省府的主要道路，現況路寬為 17 公尺。省府路即為省道 3 甲公路，由省府路圓環往西約 1 公里的距離，便可跟省道 3 號公路相



交，轉向北可達草屯鎮，往南可至南投市中心。

(2)虎山路

為計畫區北側與草屯鎮聯絡之主要道路，沿線地方性商業活動頻繁。現況路寬僅 14 公尺，配置雙向雙車道；尖峰時段北向往草屯方向之道路服務水準較差為 C~D 級，而南向進入中興新村方向則為 B~C 級。

(3)中興路

為計畫區南側與南投市中心聯絡之主要道路。中興路亦為省道 14 乙公路(該省道由省府路圓環至光明路段稱中正路，光明路以南至南投市段稱為中興路)，在區內路寬為 14 公尺，配置雙向雙車道。

3. 計畫區內道路系統

中興新村計畫區為南北走向之狹長型基地，由北而南貫穿的主要道路分別是虎山路、中正路(中興路)、光華路、光榮南路、光榮北路、光明一路、環山路等；橫越計畫區的東西向主要道路分別是省府路、光華二路、光華四路、中學路、光榮西路、光榮東路、光明路等。各主次要道路之實質道路資料如表 3-16。



(1)中正路

為計畫區內之主要道路之一，聯通北端的虎頭山及南方的南內轆地區，路寬為 15 公尺，車道配置雙向雙車道，沿線以機關及住宅區為主，尖峰時段之交通流量往草屯方向約為 900pcu，往南投市中心方向為 800pcu，道路服務水準皆屬 A、B 級。

(2)中學路

為計畫區內連接東西向之主要道路，路寬為 13~18 公尺，沿路以公園綠帶、機關、學校、住宅區分布為主。交通量在尖峰時段約為 300pcu，服務水準屬 A 級。

(3)環山路

環山路位於計畫區之邊界，路寬為 6 公尺，沿路除中興醫院、殯儀館等公共性建築物及少數之機關外，其餘皆為住宅區。利用該道路之車輛不多，尖峰時段之交通流量約為 150~180pcu，服務水準屬 A 級。

(4)光華路

路寬為 18 公尺，貫穿中興新村計畫區內主要的機關用地、第一市場、警察局、圖書館、郵局及兒童公園等。本道路多服務區內旅次，其尖峰時段雙向交通量約為 750pcu，服務水準屬 A、B 級。



(5)光榮北路

北起中學路，南迄光榮東路，路寬 12 公尺，沿線有運動場及光榮國小。本道路多服務區內旅次，其尖峰時段雙向交通量約為 590~720pcu，服務水準屬 A、B 級。

由以上分析可知：整體而言，區內道路之交通服務水準良好，交通順暢。

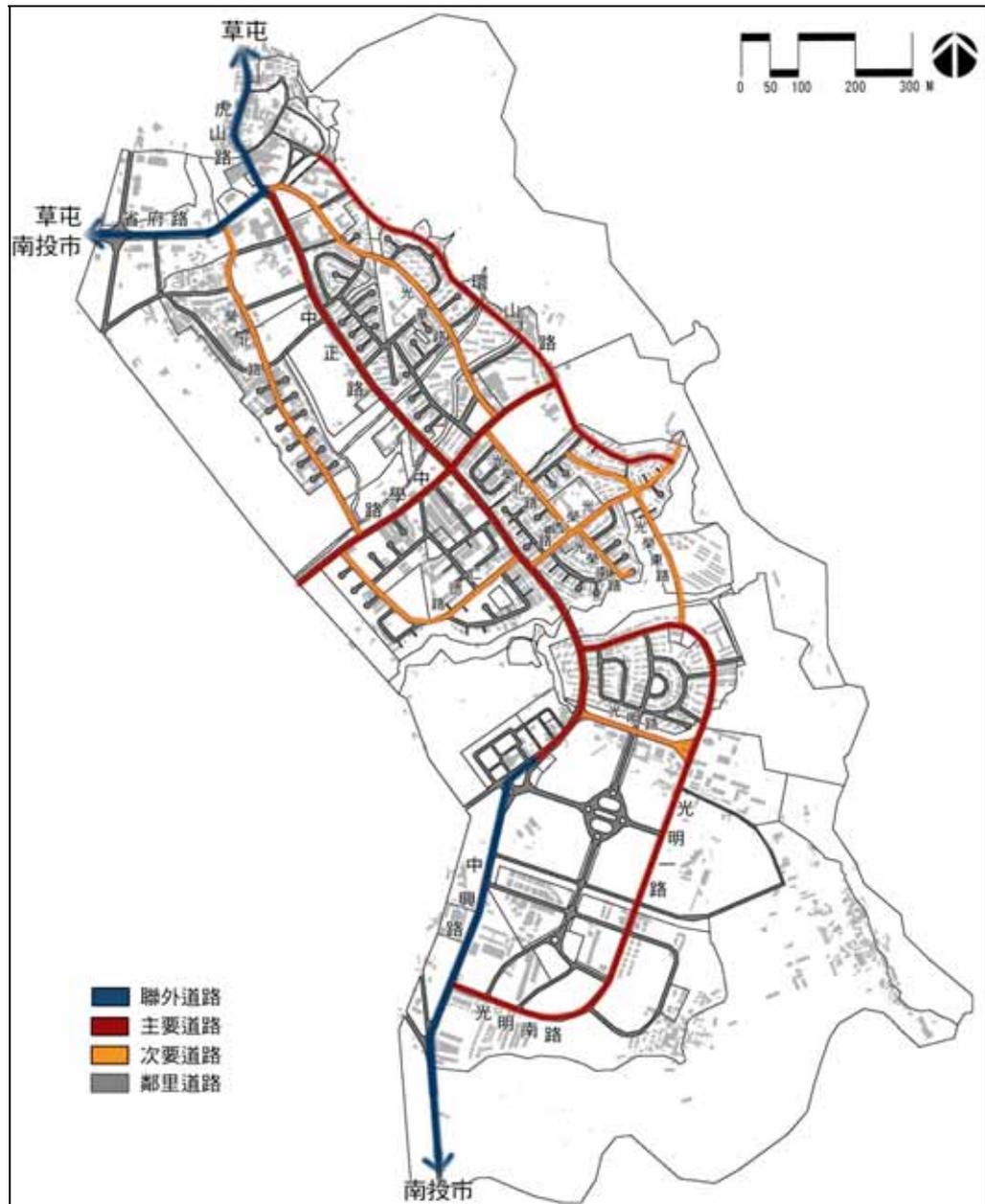


圖 2-7 中興新村計畫區內交通系統現況圖

資料來源：財團法人成大研究發展基金會，民 91，〈中興新村整體發展之綜合性對策研究〉，內政部營建署市鄉規劃局委託研究。

三、公共設施與公用設備設置現況

以中興新村都市計畫（第一次通盤檢討）中預估人口將達 3 萬 1 千人來看，中興新村原有田園都市之優勢在台中都會區內可以明顯看出。就整體公共設施而言，中興新村計畫區內每百人可以擁有的公共設施面積高達 0.71 公頃，明顯大

幅超越了台中都會區內各個都市計畫區之水準，為台中市之 2.2 倍，顯示中興新村既有居住環境的高水準。

表 2-8 台中都會區內各都市計畫之公共設施比較表

單位：公頃/每百人

項目	南投市	埔里鎮	草屯鎮	中興新村	台中市	豐原市	彰化市
公園綠地	0.03	0.02	0.04	0.14	0.03	0.05	0.02
教育與社教	0.05	0.04	0.07	0.08	0.06	0.04	0.05
公共設施	0.22	0.25	0.30	0.71	0.32	0.24	0.21

資料來源：台灣經濟研究院，「中興新村整體規劃研究」，民國 89 年 3 月

目前計畫區的人口數尚未超過三萬人，加上公共設施及公用設備如體育場、廣場、學校、醫院、市場、車站、變電所、停車場、污水處理廠等，皆規劃完善，且大多由專責單位負責管理維護，所以整體來說，中興新村的公共設施服務水準良好。

另外在公共設施開闢率方面，醫院、變電所、體育場、道路及污水處理廠的開闢率皆超過 80%，至於學校、車站則為 60~80% 之間，其他如零售市場、停車場、公園、綠地及廣場的開闢率則不及 60%。



不過整體來說，中興新村公共設施用地總面積 223.14 公頃，實際已徵收開發闢之公共設施如中興會堂、停車場、小巨蛋、中興高爾夫球場等公共設施(含道路)面積總計 141.51 公頃，其開闢率 63.42%，尚屬良好；但已開闢之公共設施用地多集中於中正路以東的公有土地上，西側的私有土地之公共設施明顯不足，未來應注意公共設施用地配置及開闢的課題。

表 2-9 中興新村都市計畫公共設施計畫面積及開闢面積統

計表

名稱	計畫面積 (公頃)	已開闢面積 (公頃)	開闢率 (%)	每人分配使用面積 (平方公尺/89年人口)
學校用地	25.2	17.41	69.09	9.68
機關用地	72.09	46.42	64	27.68
零售市場	2.65	1.44	54.3	1.02
污水處理廠	3.69	3.23	87.5	1.42
車站用地	0.98	0.66	67.3	0.37
停車場	1.03	0.52	50.5	0.40
公園	41.46	15.88	38.3	15.92
綠地	20.75	5.02	24.2	7.97
廣場	1.67	0	0	0.64
醫院	1.27	1.27	100	0.49
變電所	0.33	0.33	100	0.13
體育場	0.27	0.27	100	0.10
道路	51.75	49.06	94.08	19.87
總計	223.14	141.51	63.42	85.69

資料來源：台灣省政府公共事務管理處，「中興新村整體規劃暨都市設計」，民國 86 年 6 月

(一)機關用地

中興新村都市計畫區之機關用地共計 72.09 公頃，使用面積為 46.42 公頃(使用率為 64.39%)。其中位於省府大樓附近之機關用地(機二、三、四、五、十)、省訓團及中部汽車駕駛訓練中心(機十五、二十)、及南內轆地區之機十六、機十七沿光明路部分皆已開闢。

其中機二用地的省府法規會、行政院研考會之辦公室已倒塌，而省府法規會遷至原防護團辦公，行政院研考會則至草屯鎮另租辦公室。機四用地原民政廳、財政廳、主計處、社會處已倒塌拆除，部分員工移遷至草屯鎮工作。

表 2-10 中興新村現有機關用地使用情形

單位：m²

編號	公有土地面積	樓地板面積	目前使用單位
機一	5,858	522	警衛隊、秘書處倉庫
機二	17,093	6,018	台灣省政府、省府法規會
機三	20,363	10,772	人事行政局、經濟部、交通部
機四	18,999	0	原民政廳、財政廳、主計處、社會處(已拆除)
機五	10,800	3,153	財政部、中華電信、臺灣銀行
機六	14,580	10,129	農委會、農委會水保局
機七	11,659	4,856	內政部營建署、警察電訊所
機八	53,100	21,799	台電公司
機九	23,282	17,418	省政資料館
機十	3,934	3,153	財政部支付處
機十二	9,851	960	台灣省政府公管組
機十四	1,400	989	檔案室
機十五	90,430	18,351	人事行政局地方研習中心
機十六	43,800	45,971	法務部、省文獻局、衛生署(前棟已拆除)、省選委會、文建會
機十七	22,100	9,507	內政部役政署、原民會、主計處
機十八	22,400	3,415	交通部公路局南投監理所
機二十	82,800	10,136	交通部公路局汽訓中心
機二十二	5,758	7,557	警分局、一銀、圖書館、郵局
機二十三	600	1,549	郵局
機二十四	428	289	省政記者聯絡中心
機二十五	2625	0	稅務局(已倒塌)
機二十六	323	145	台灣省政府警衛室
保警大樓	2,745	6,587	台灣省政府、重建委員會
共計	465,403	186,376	

資料來源：台灣省政府公管組，民國 90 年 10 月

(二)公園(含兒童遊戲場)、綠地



現行計畫中公園及兒童遊戲場用地共 41.46 公頃，而目前已開闢 15.88 公頃(開闢率 38.3%)，均位於公有土地上。私有土地之營北里及內興里一帶的公園用地均尚未開闢，如圖 2-29 所示。目前虎山農場、中興會堂前二處之公園用地，及中正路內轆溪旁之公園所構成的綠軸，以及營北里二個鄰里公園，就其區位及面積而言，均屬中興新村計畫區內之大型開放空間。

而目前綠地開闢率僅 24.2%，共計 5.02 公頃。其中公有土地之綠地開闢率較高，而計畫區內已開闢之綠地有部分因作為分隔綠帶或因坡度過陡而無法直接使用。

(三)污水處理廠

目前計畫區內的污水處理設備共有兩處，分別為內轆溪以北的污一廠，及以南的污二廠。兩廠都採二級處理標準，其中污一每日的處理量為 3,500CMD/日，約可服務 3.5 萬人；而污二每日的處理量為 1,200CMD/日，約可服務 1.2 萬人。

(四)光纖網路

中興新村行政區為求行政效能的提高，並符合資訊社會之潮流，於公共服務設施上亦不斷地更新，架設有光纖網路設備。現有光纖路網採雙路由北端的虎山路及南端的東閔路牽入，全區以中正路為主軸貫穿南北，東西向由北而南分別有光華一路、中學路、光明路；這牽入的兩路線分別鋪設 96 芯及 48 芯(規格與桃園龍潭工業區現有設備相同)。現有路網仍以主要道路沿線為主，未來應更健全計畫區整體之網路系統。



圖 2-8 中興新村計畫區污水處理分布狀況

資料來源：內政部營建署，「中興新村整體規劃構想方案」，民國 90 年 6 月

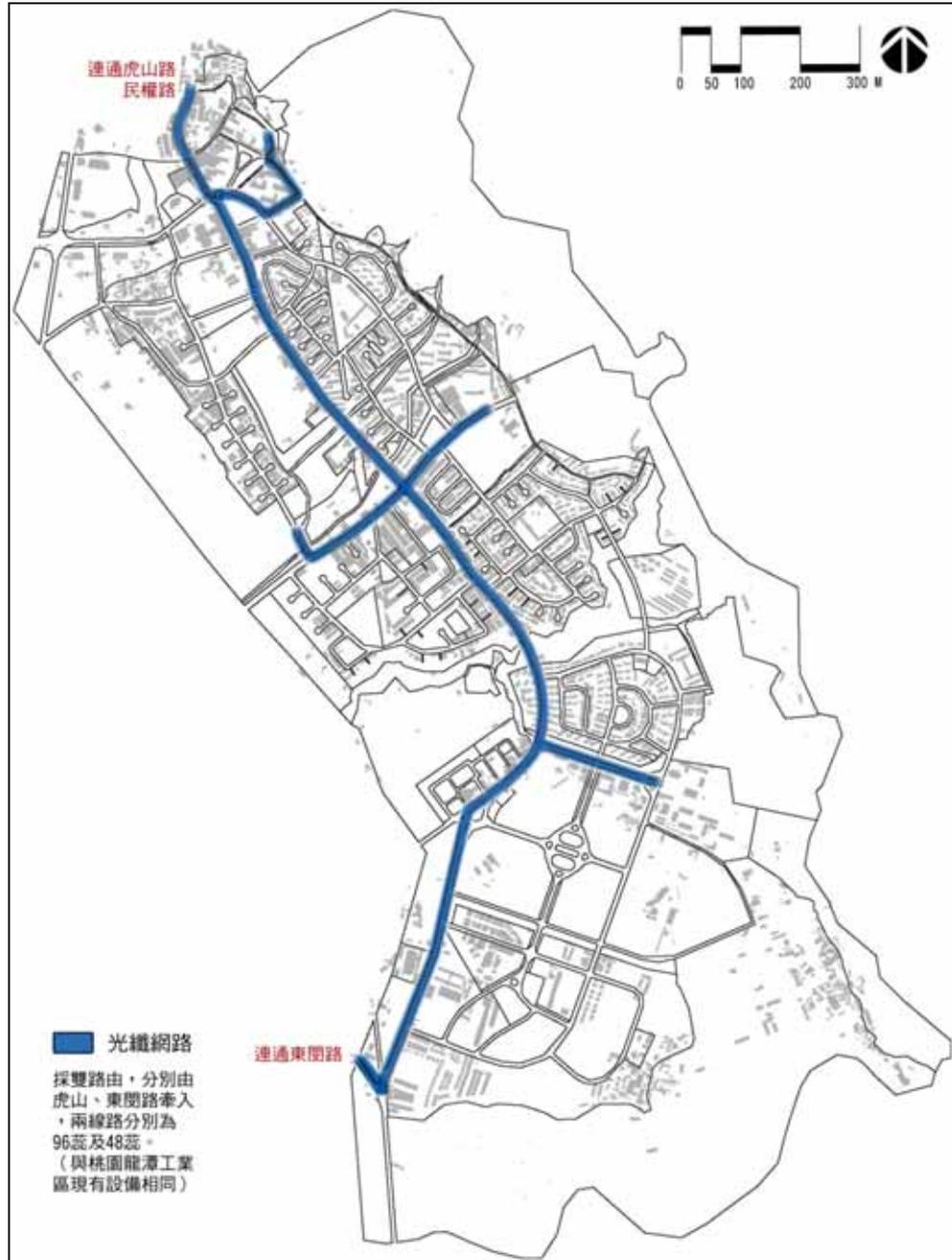


圖 2-9 中興新村計畫區光纖路網分布狀況

資料來源：內政部營建署，「中興新村整體規劃構想方案」，民國90年6月

四、景觀特色分析

(一)景觀及開放空間系統

中興新村開發至今 40 餘年，主要是以英國第一代新市鎮的空間設計為藍圖，並做全盤性、長遠性的規劃，當時英人霍華德（Ebenezer Haward）於 1898 年發表田園都市論，認為人類最理想的住居環境，應是工作與住家在一起，並要求美化住宅區，社區內自給自足，以達到城市鄉村化，鄉村城市化的境界，揚棄工業化所造成不人性的都市居住環境。



而中興新村計畫區內長期由省政府公共事務管理處的經營及維護，花卉、綠地、植栽、行道樹以及公園皆相當優美，整個景觀與開放空間系統就如同霍華德的田園都市一般，讓人賞心悅目，因此也成為中興新村一大觀光特色。



50 及 60 年代，省政府在中興新村的建物開發多以傳統閩南式低樓層建物為主，之後在 70 年代逐漸出現具有歐式風格的連棟或獨棟的私人建築物。再加上完善的公共設施，使得中興新村計畫區在整體風貌及環境特色上，可以明顯的讓外來遊客及當地民眾感受到具有歐美小城鎮風味的清新悠閒，是十分適合人工作、居住及觀光休閒的好地方。



到了近期，因為中興新村本身具有之歷史價值與意義，於民國 79 年規劃興建臺灣歷史文化園區，園區內計有三館，分別為文獻史料館、民俗文物館及史蹟源流館，而各館各自具有獨特的建築特色，如文獻史料館具有閩南式建築外貌，保存典藏臺灣數百年間之檔案；民俗文物館具歐洲文藝復興式外貌，保存典藏臺灣自史前時代至 70 年代以前依種族、

類別、年代先後，展現先民食、衣、住、行、育、樂、信仰、民俗等生活型態；史蹟源流館則是採中國北方宮殿式外型設計，以系統展示臺灣歷史發展過程。

中興新村透過區內建物特色及完善的公共設施如台灣文化園區、中興會堂、公園、高爾夫球場等，來表達其本身所具有之歷史意涵及觀光價值，實屬中興新村未來發展的優勢之一，往後在整體規劃上，如果能夠再加強其歷史建物特色之機能，將有助於促進中興新村未來之發展。

(二)活動系統

中興新村乃台灣省政府所在地，於民國 46 年建設完成，建築物排列整齊，庭園寬敞，內有荷花池、椰林、噴泉及處處草坪綠蔭，環境優雅宜人。省府路面對著圓環，路的盡頭即為省府大樓，最右側的員工住宅區，家家戶戶均採花園平房式設計，宛如一座花園社區，雖然中興新村是省府所在地，但因景觀優美，環境清幽，也對外開放給遊客參觀，為民眾郊遊踏青的好去處。



週末假日鄰近鄉鎮的居民，如南投市其他各里、草屯鎮、彰化縣等地，皆扶老攜幼到中興新村享受戶外休閒生活。由省府路進入中興新村後，在左邊設有一些茶藝館，其間闢有荷花池、庭園造景等戶外沏茶的樂趣；中興新村圓環右側親情公園上充滿假日來此踏青、放風箏的人潮；中學路旁光華公園、運動場、省府圖書館、中興高中及中興會堂一帶也是到處充滿放風箏、嬉戲、曬太陽、打球享受戶外生活的人群；而南端台灣民俗文獻館除因展覽吸引觀光的人潮外，其設計優美的開放空間也吸引了休閒的民眾；而東側的虎山及沿虎山而建的環山路則是喜歡健行踏青的民眾最佳去處。其他分布於中興新村計畫區內的各個公園、兒童遊戲

場及綠地也有零星的民眾悠遊其上。綜合來看，中興新村計畫區目前週末假日所展現的活動型態是休閒的戶外生活，是南投生活圈的開放空間。

圖 2-10 中興新村行道樹種分佈現況圖

圖 211 中興新村原計畫文教及育樂設施分佈圖

第參章 需求調查與分析

針對中興新村未來的發展，已經有許多單位提出不同的看法，本章節的主要目的在於呈現不同單位的需求，以及所曾經被提出的建議方案，以作為需求分析的基礎。雖然目前中興新村的未來發展遠景多是由公部門提出，私部門與民眾參與的部分顯得不足，但本研究單位仍儘量蒐集相關意見，以具體呈現大眾對於中興新村發展的看法。

第一節 各單位需求彙整

一、政府部門需求

政府部門的需求主要是著眼於中興新村目前有 252 公頃之公有土地，歸納自民國 88 年以來，政府相關部門所提出來的需求可分為下列幾個主要面向：

- 1.居民權益的保障
- 2.公有土地和宿舍妥善及合理的使用
- 3.大學及學術機構的進駐
- 4.對於生物、農業等產業園區的發展計畫，相關單位較為不支持
- 5.行政機能部分保留和住宅社區的開發
- 6.景觀與歷史文化的保存

總的來說，政府部門的著眼點偏重於從各自的業務出發來思考需求，因而顯得龐雜，下表將列出各政府單位目前所提出的需求。

表 3-1 政府相關部門需求意見列表

單位	需求內容或決議重點	日期	來源	需求類別
財政部	未來整體發展方向以學術機構引進...做整體規劃、更新 中興新村主辦機構為由經建會會同財政部、研考會及台灣省政府辦理	88.10.26	研 3	學術機構進駐
經建會	未來發展以利用公有土地為原則	88.11.20	研 3	公有土地發展
經建會	宿舍更新及辦公廳舍更新後可提供公有土地約 65 公頃供規劃使用	88.12.03	研 3	公有宿舍處理
經建會	宿舍採騰空標售部分土地或都市更新方式處理	88.12.30	研 3	公有宿舍處理
教育部	提出中興大學設分校需地約 30 公頃；台中技術學院遷校需地約 20 公頃	88.12.03	研 3	大學進駐
教育部	引進學術機構之研究建議中興大學第二校區及中等教師研習會進駐		研 3	大學進駐
文建會	設置藝術文化特區及保存歷史建物之規劃請縣府、省府依需求考量規劃		研 3	歷史文化保存
重建會	輔導中興新村民間住宅重建之規劃建議興建大埤社區		研 3	住宅社區
研考會	各單位建議留在原地辦公 考量總體需求評估設置聯合大樓 預留中央部會辦公空間		研 3	行政機能需求
農委會	設置農業生物科技產業園區之研究認為無迫切需要		研 3	產業園區無需要
經濟部	中小企業處、工研院、中科院、中研院、工業局均無進駐計畫或具體意見 不適合納入產業園區		研 3	產業園區無需要
南投縣政府	建議設立藝文活動中心	88.12.03	研 3	藝文活動設施
台灣省政府公管組	公有土地仍有宿舍，建議先考量既有宿舍處理問題	90.9.13	研 5	公有宿舍處理

資料來源：本研究整理

研 1：內政部營建署委託中華民國景觀學會，《中興新村永續利用願景規劃芻議--再造台灣花園城市的春天》，民 91 年

研 2：「內政部營建署市鄉規劃局」委託「社團法人中華建築文化協會」，《中興新村整體再發展都市設計及景觀規劃之研究案》，民 91 年

研 3：內政部營建署，中興新村整體規劃構想方案，民 90 年

研 4：「內政部營建署」委託「財團法人成大研究發展基金會，陳麗紅」，《中興新村整體發展之綜合性對策研究》，民國 90 年

研 5：「內政部營建署」委託「中國地政研究所，林元興」，《中興新村公有土地引入產業開發相關法令機制之檢討》，民國 90 年

二、民間需求

民間對於中興新村發展的需求意見主要在於地方政府首長、專家學者、地方居民的意見，除了「中興新村整體再發展都市設計及景觀規劃之研究案」對居民進行過有關公共設施與場所認知的問卷調查外，居民的意見在中興新村未來發展的規劃中比較未被徵詢。而民間對於中興新村發展的需求主要集中在下列幾點：

1. 產業發展

2. 土地使用分區檢討（尤其是機關用地解編的居民權益保障）

3. 景觀保存的呼籲

表 3-2 民間需求意見列表

單位	需求內容或決議重點	日期	來源	需求類別
南投縣彭百顯縣長	南投縣政府積極打造中興新村為重要觀光景點	90.6.27	中央社新聞	觀光發展
南投縣彭百顯縣長	中興新村整體規劃案，縣府向中央強烈表達保留三所國小	90.6.19	新聞資料	保留小學
南投縣政府陳財源主秘	首重保障現住居民的權益，包括省府同仁及其眷屬、老舊宿舍居民及部分商業區的商家。	90.3.27	新聞資料	居民權益
南投市市長李朝卿	本市民眾深切期盼能藉由中興新村之發展及再造，提振自九二一地震後低靡之產業經濟。	91.7.17	研 1	產業發展
台灣省政	中興新村的紅瓦綠地景致，有關單位應妥善規劃，	91.7.17	研 1	景觀保存

府公館組	以保留此特色。			
南投縣林宗男縣長	中興新村的規劃宜尊重原本的發展紋理	91.7.5	研 2	景觀保存
林元興教授	1.建議增加一個替選方案，是以中興新村原有的發展型態進行分析討論。 2.商業區的土地使用管制，宜再區分為不同層次的商業區進行進一步的設計。	91.7.5	研 2	1.景觀保存 2.土地使用分區檢討
張益三教授	土地使用管制及都市設計準則應有更細緻之內容。	91.7.5	研 2	1.土地使用分區檢討
中興新村居民(問卷調查)	1.建議保留中興會堂、圖書館、歷史文化園區(文獻館) 2.圓環與鐘樓、光華和中正路行道樹都是重要景觀 3.中興新村應增設醫療服務設施、休閒娛樂設施、文教服務設施以及親水空間		研 2	1.景觀保存 2.增設醫療、休閒、文教設施
台灣省政府公管組柯先生	應加強中興新村的景觀特色		研 4	景觀保存和營造
中區隊	1.中興新村之小學、中學、宿舍區在不影響發展下，應予以保留。但為求土地整體開發，是否可將小學擇一保留 2.目前文獻會三大館南側土地雖為機關用地，但尚未徵收，不屬於公有土地範圍，且居民希望政府還地於民，將土地分區劃為住宅區，所以該土地不屬於可供利用土地		研 4	土地使用分區檢討
賴美蓉教授代表(方溪泉先生)	1.南投地區公有土地是否可朝創造就業機會的方向作思考？ 2.公有土地建議不要私有化以利後續管理作業。	90.9.13	研 5	1.產業發展 2.土地使用分區檢討

資料來源：本研究整理

第二節 各單位建議方案

一、政府部門建議方案

目前政府所提出的建議方案中，較為具體的包括了：

- 1.非政府組織國際會議中心
- 2.藝術文化特區
- 3.博物館園區
- 4.大學園區
- 5.農業生物科技園區（中草藥觀光園區）

而其中又以大學園區與農業生物科技園區支持與保留的意見紛歧，是屬於共識較低的發展方案。

表 3-3 政府部門建議方案列表

單位	需求內容或決議重點	日期	資料來源	方案類別
南投縣政府	規劃七公頃的藝術文化特區 籌設農業生化科技園區		研 3	1.藝文特區 2.生化科技園區
體委會	籌設體育園區除利用現有體育設施外，尚需地約 20 公頃	88.12.03	研 3	體育園區
體委會	設置體育園區之規劃初期以現有設施及中興會堂 為規劃需求 中長期興建管理處及運動館（10 公頃）		研 3	體育園區
台灣省政府	中興新村未來發展主體朝向行政、大學城、藝文 特區及住宅區為原則。	89.4.24	研 3	1.大學園區 2.藝文特區 3.行政與住宅區
行政院九 二一震災 災後重建 推動委員 會	有關中興新村發展策略在本會希望引進大學園 區。	90.9.13	研 5	大學園區

衛生署	建立栽植中草藥的園區，興建中藥加工製造廠、名醫館、藥膳餐飲中心、藥浴中心等設施，總用地面積為 50 公頃，初期開發經費約為 10 億元。	90.6.11	自由時報	1.中草藥觀光園區
行政院院長游錫堃	中興新村之規劃應依「保存活用」之原則，期限有設施、人文風貌等應優先考量予以保存，規劃提供參觀或展示場所，並選擇適當區位規劃設置國際會議中心	92.12.24	經建會簡報資料 2004.6.17	
呂副總統秀蓮	中興新村未來發展定位，應由眼光思考台灣未來在世界上應扮演的角色，在強調本土化的同時，積極與世界接軌，因此，中興新村之規劃應結合人文、歷史之特殊背景，未來可考慮發展成為國際非政府組織（NGO）會議中心，其聯外交通、軟硬體應相互搭配改善，利用現有房舍整建為各種規模之會議場所，短期可先開放提供國內績優 NGO 組織使用，長期則吸引國際 NGO 組織活動	93.5.11	經建會簡報資料 2004.6.17	
省政府主席范光群	從前省政府主席范光群開始，省政府一直主張要保留中興新村特有的景觀，所以提出轉型為博物館群、國際會議中心及非政府組織(NGO)的據點。	93.5.29	中央社新聞	1.博物館群 2.國際會議中心 3.NGO 據點
呂副總統秀蓮	呂秀蓮指出，公地面積兩百五十二公頃的中興新村，將是全國甚至全世界人的中興新村，因此要放大格局整體規劃，會議產業與其相關的觀光、食宿消費商機潛力無限，應優先發展成為國際非政府組織會議中心，長期高頻率吸引地方、全國及國際會議活動在中興新村舉辦，而中興新村也應是國內成為一年到頭每天都能提供兩、三萬人會議活動的最可行開發場所。	93.6.18	聯合電子報	1.國際會議中心 2.觀光產業

資料來源：本研究整理

二、民間建議方案

目前民間所建議的方案主要以地方政府和專家學者為主，在方案上與政府所提出的方案大致相同，不過有幾個部

分是較為特別的：

- 1.地方文化產業發展園區
- 2.觀光休閒與生態園區
- 3.老人社區

其中老人社區的方案，地方居民持較為保留的態度

表 3-4 民間建議方案列表

單位	需求內容或決議重點	日期	來源	方案類別
南投縣彭百顯縣長	中興新村未來發展縣府有腹案，建請中央朝藝文特區、大學城、農業科技園區規劃	90.6.18	新聞資料	1.大學園區 2.藝文特區 3.生技園區
南投市市長李朝卿	1.建議中興新村提供場地，引進國外大學，以進行遠距教學方式來此設置分校，及設置社區大學等之研習中心 2.針對地區產業之發展，建議納入南投酒場之替代產業等文化產業展售，以提昇地區產業特色及文化	91.7.17	研 1	1.大學校區 2.地方文化產業
南投縣政府黃副局長	1.建議部分土地可引進大學園區 2.部分土地引入生物科技研發園區於中興新村進行研發作業，而將廠房設置於鄰近周邊之南崗工業區 3.可保留文獻會三大館	91.7.17	研 1	1.大學校區 2.產業研發園區 3.博物館
南投縣林宗男縣長	未來發展若要引進大學，應配合生物科技園區的規劃。	91.7.5	研 2	1.大學校區 2.生物園區
蔡厚男教授	1.未來中興新村的開發，應由中央結合地方政府及民間的力量共同開發。 2.休閒及運動之衍生產業可作為中興新村產業未來發展方向。	91.7.5	研 2	1.公私共同開發 2.休閒及運動產業
南投縣城鄉發展局蔡局長	1.將農業生技園區納入並不與行政機能及老人福利相衝突 2.兩岸三通後，中興新村具人文景觀及歷史意義，應納入觀光體系的一環 3.可考慮老人社區的機能		研 4	1.農業生技園區 2.觀光發展 3.老人社區
南投縣政府主任秘	中興新村應發展農業生物科學園區，並與南崗工業區結合		研 4	農業生物園區

書				
李永展教授	中興新村考量可用生態化園區構想：減少廠商原料輸出與廢料產生	90.9.13	研 5	生態園區
陳麗紅教授代表(李昌諭先生)	1.建議可引進特定產業。 2.建議可透過議會及地方成立招商委員會，應可加速中興新村產業復甦。	90.9.13	研 5	1.產業發展 2.成立招商委員會
許倬雲先生	利用中興新村已有的設備，規劃為國際民間非營利組織的會議中心。鼓勵國際組織在中興新村設立總部。	91.9.2	中國時報	NGO 會議中心

資料來源：本研究整理

第三節 小結

從歷年來各政府機構、民間單位、規劃單位所提的需求和方案，大致上可以區分為三個層次，首先是產業發展的趨勢，再來是政府單位的需求與規劃方案，以及民間與地方政府的需求與規劃方案。這三者的想法有部分的落差，根據本團隊的研究，會議展覽旅遊產業(包含 NGO 會議營運中心)、文化觀光產業的藝文特區構想、與花園城市的開放空間環境品質有較高的一致性，可以優先選擇作為將來擬定發展構想與方案的參考。

而部分需求與提案，雖然具有發展潛力，卻面臨地方反對的壓力，如退休養生社區其實在台灣逐步邁向高齡化社會的同時，具有很大的市場潛力，但地方對於老人醫療的疑慮未除，尚須要進一步溝通，尋求共識。地方所提出的高科技園區與大學校區構想，在目前工業園區閒置、高科技園區發展的高級人才不足、以及大學升學率突破 87% 以上，都使得地方的這些構想和方案在將來的發展上，都可能面臨市場強烈的競爭和淘汰，恐怕對於中興新村長遠的發展未必具有顯著的乘數效應。

第肆章 課題與對策

第一節 產業課題

一、行政機能移出，地方經濟衰退

(一) 說明：

1.中興新村為台灣省政府所在地，因精省政策而導致行政機能的萎縮，支撐當地的經濟活動也隨之衰退。在都市定位不明的情況下，中興新村的未來發展充滿不確定性。

2.依循國土計畫，每個都市計畫區應配合區域計畫，在整體系統中扮演一適當的角色，以期達到資源共享，共同發展區域特色。

(二) 對策：

1.中興新村屬南投生活圈內的地方發展中心，建議可承襲其原有的都市紋理，成為行政中心，並導入藝文、展示及商務服務的功能。

2.再由中興新村的定位出發(如行政中心、區域性遊憩據點等)，考慮引進適當的產業。除活絡地方經濟、增加當地的就業機會外，亦可避免勞動人口外移。

3.為配合未來中興新村及大南投共同發展圈的區域特色，中興新村計畫區西南側的南崗工業區可考慮藉由經濟部工業局的協助，將目前傳統工業區型態提升為科技工業園區。

4.強化計畫區的聯外交通系統，增加與其他區域的可及性，使成為一緊密的聯絡網。

二、就業人口減少，經濟活力衰頹

(一) 說明：

中興新村之區位對台灣中西部平原而言稍偏東隅，並遠離台中都會區，故產業類別之引進有所侷限。而車籠埔斷層帶穿越計畫發展區東側外緣，對於未來引入產業類別具有關鍵性的影響，將來在規劃配置上應妥為因應。

(二) 對策：

引入產業需兼具活絡中興新村機能及對地方經濟收入有實質助益者，並能與周遭環境，如草屯鎮、南崗工業區、及南投縣地方特色相互配合支援。對於目前除透過相關會議表示進駐意願之大學以外，是否有其他適當之都市活動類型。另外，引入產業之誘因，將涉及土地提供、開發方式、優惠條件等均需整體考量。

第二節 實質發展課題

一、建物老舊、住宅品質不佳

(一) 說明：

中興新村內的建物有許多已經達到將近 50 年的年限，建築的品質以南內轆溪一帶最糟，中區次差，北區較好，加上九二一震災造成的建築物結構安全受損，使得建物的品質堪慮。另外這些老舊的建物的室內空間也難以因應現代化家電設備，因此迫切需要新的建築規劃。

(二) 對策：

1.引進私部門的資源進行老舊社區的開發，規劃符合社會需求與人口結構變遷的住宅條件，同時引用綠建築的標準以符合生態省能的原則，減少對環境的污染和破壞。

2.考慮將品質不佳且鄰近車籠埔斷層的住宅優先拆除。

3.降低住宅單元的密度，提高單位住宅的面積，以符合高標準的休閒度假花園住宅居住要求。

4.保留部分有代表性的建築物或是具有特殊歷史意義的宿舍，進行重點式的維修保存，再利用為紀念博物館。

二、大眾運輸不夠便捷

(一) 說明：

1.計畫區範圍內的主、次要道路除中正路貫穿南北、中學路橫越東西向為明顯之主要道路外，其餘計畫道路層級不明確，道路路幅寬窄不一。

2.目前中興新村全區約 40 多個路段中，大多數之路幅寬度在 15 公尺以下，且還包括路肩、人行道以及行道樹的寬度，導致車輛使用的路幅不足，多數道路為每方向一車道設置。雖然除主要、聯外道路之尖峰時段外，目前交通狀況尚稱良好，但是若未來引進新產業，伴隨而來的人潮、車潮，將造成交通擁擠問題。

3.計畫區內之道路照明設施不足，導引系統不佳，致使道路系統結構不明確之現象，對用路人產生困擾。

4.若台中都會區交通運輸網完成，則計畫區的聯外公路網將趨於完整。但大眾運輸工具則顯得不足。

(二) 對策：

1.依據旅次之性質及交通量，檢討並確定區內道路系統，落實道路層級之功能及分類。依土地使用分區及活動空間，設計便捷的通路系統。

2.檢討區內道路面積及車道數，配合未來規劃之住宅區、機關用地等配置所需的人、車空間，整體規劃區內運輸需求。並考慮停車需求，興建路外停車場，管制主要幹道路邊停車行爲，提高幹道之運輸容量。

3.以人車分離的概念，配合都市整體設計，規劃行人、各式車輛的行走系統，建立清晰的導引標誌系統，使用路人能輕鬆地瀏覽全區。並保存中興新村原有的意象風貌，以維持良好示範社區的環境品質和特色。

4.爲配合台中都會區交通運輸網之建設，應拓寬計畫區之聯外道路，如虎山路、省府路、中正路、中興路等。

5.由於草屯鎮及南投市中心區爲目前鄰近計畫區之主要鄉鎮，對外之大眾運輸工具皆較便捷，短期宜增加計畫區至兩地的公車班次，以作爲接駁服務本區與中部區域之轉運需求。

三、中興新村內的公共設施無法滿足人口結構改變

(一) 說明：

1.由於精省及震災之故，造成中興新村計畫區各項產業凋零，工作機會及經濟活動銳減，就業人口外移，計畫區內多剩已退休的老年人口，老年化指數遠超過台灣地區的37.59%而高達80.57%，顯示中興新村計畫區內人口老化的情形十分嚴重。

2.由於人口結構的改變、扶養率的提昇，此趨勢將影響

整體的消費需求型態，將引入何種類型的產業以符合這波潮流；或藉由外力之介入，以改善現有之人口結構，以活化中興新村之經濟活動，將是如何規劃中興新村並合理分配人力資源應加以考量的。

3.因社會高齡化之故，於公共設施及公用設備之規劃時，宜加強考量高齡者之使用安全性、便利性及舒適性等問題。

（二）對 策：

1.人口老化是台灣地區一自然現象，為順應人口結構之自然趨勢，未來產業發展，在服務業及公共建設與公共服務方面將以考量老年人的社會福祉為主流。

2.為避免因人口老化而造成社會福利資源需求增加，替未來財政帶來負擔，政府應著手整合各項相關的社會保險及津貼；或激勵企業僱用中高齡者，加強高科技人力及中高齡勞動力之運用，開拓其就業機會以因應高齡化之社會型態，藉以維持生產力及勞動力的成長。

3.區內公共設施之設置標準應以中高齡者為設計之主流，考慮各項鄰里設施，如公園、鄰里商業區等的可及性與內部設施的便利性、動線的流暢性。加強老人安養機構及活動聚會之空間配置適宜性；強化並健全醫療設備，如擴大中興醫院之規模與層級，使之成為區域性醫療中心。

第三節 其他課題

一、車籠埔斷層經過的潛在地震災害威脅

（一）說 明：

中興新村位於斷層帶附近，此次 921 震災損失嚴重，雖有公園綠地系統，但卻缺乏一整合性之防災系統。除震災外，在防火方面，老舊建物缺乏防火間隔、逃生通路狹窄；在水災方面，下水道、排水系統是否符合目前及未來之使用，都是值得檢討及重新規劃的。

(二) 對 策：

1. 檢討計畫區內之開放空間、聯絡路網、及醫療體系等救災系統脈絡，作為災害發生時之緊急避難場所、疏散路網、指揮中心及緊急醫療中心。

2. 除考慮計畫區範圍內的防災系統外，應與鄰近地區的救災系統結合，成為區域性救災中心，使救災資源能予以相互利用。

二、現住戶權益的顧全與妥善安置

(一) 說 明：

現有 2,500 多戶眷舍，其中 54% 屬現職人員，46% 為退休人員，而隨著精省作業的執行，中部辦公室員額由 5,917 人減少為 3,958 人。可知，中興新村在經歷精省之後，現職主管宿舍需求可以減少，所以未來將如何集中安置，以利公地騰空再利用。

(二) 對 策：

1. 檢討目前辦公廳舍及眷舍之建物狀況，將機關用地集中於北端與南端的虎山頭、南內轆地區，利用建物狀況良好的既有廳舍，再加以擴建，考慮以合署辦公的型態，以增加行政效率並可將剩餘的公地再利用，使資源充分被使用、並促進區域發展之均衡。

2.了解眷舍之老舊情形，以利公地騰空之開發時序規劃。將現況老舊、不良使用之建物地區優先騰空，規劃為土地使用強度較高之住宅區，可令眷舍居民先行集中安置，再按整體開發方案之分期分區計劃進行。

3.進行土地騰空作業前，應先將住戶之安置補償問題作一合理的交代及辦理，以防止抗爭事件發生，避免對中興新村公地之居民造成再次傷害。

三、公有土地之開發利用所涉及之相關法令複雜且難以突破

(一) 說明：

目前中興新村之公有土地皆屬於國有公用財產，根據「公有土地經營及處理原則(民國 85 年修正)」規定，公有土地以不出售為原則；又依「國有財產法」規定，主管機關或管理機關對於公用不動產不得為任何處分或擅為收益。可知，將公有土地騰空後，大部分公地之機關及住宅的用途消失後，應將公用財產變更為非公用財產，由主管機關督飭該管理機關移交財政部國有財產局接管。而現行法規對非公用不動產仍有諸多限制，並非所有產業類型及土地使用型態皆可符合公有土地之處分法令。

(二) 對策：

1.公有土地應盡量保持公有，可使政府保有整體開發的控制權限，以符合開發原則並控制開發強度及類項。而開發方式盡量採用與民間合作之形式，以減少政府財政負擔。

2.可比照「眷改條例」，將本案公有土地開發所涉及相關法令整合成一特例、專案，簡化開發程序，以吸引企業進駐。

第五章 規劃原則與構想

第一節 政策原則

一、強化國際競爭力的會議旅遊產業發展

配合精省後的中興新村，因為行政機能縮減而導致地方經濟衰退，政府衡量國際趨勢、台灣潛力與需求，希望透過營造有競爭力的產業發展政策，帶動地方再發展。而其中被視為最具有國際競爭潛力的即是會議旅遊產業，此產業若能健全的發展將可滿足中部地區較為缺乏的國際會議場所需求，有效的配合未來中部科學園區的發展，形成製造研發與會議旅遊的產業分工模式。

中興新村既有的公共設施條件、交通便捷性、景觀與運動休閒資源，都具備發展會議旅遊產業的條件，這也將會是本區的競爭基礎。加上目前國內的國際會議中心型態都偏向都會型，國際會議與家庭旅遊的結合將具有獨特的市場區隔。同時針對此發展的方向，具有較高的民間與政府部門等各單位的共識，較少有堅決反對的意見。包括前省政府主席范光群、中研院許倬雲先生，都支持推動國際會議中心這樣的想法。

中央政府也正加快「中興新村整體規劃」腳步，副總統呂秀蓮在實地遍訪中興新村各角落，並與專家學者、地方代表座談後，確立二〇〇八年新憲出爐後台灣省政府將走入歷史，所有行政機能均撤出中興新村，並朝能一次容納兩萬人以上會議食宿活動的國際會議中心的大方向改造，年底前就會由行政院做出政策性定調。

二、凝聚地方創造力的藝術文化生態園區

南投優美的山巒與天然景致，已經吸引了許多想要逃離都市喧囂的新住民，如清境農場的民宿經營者、埔里的藝術創作家，加上原住民與地方傳統的手工藝，南投擁有特殊的生活品味、環境品質、與藝術文化創新氛圍。在產業經濟競爭全球化的此時，地方的創造力往往成爲勝負成敗的關鍵因子，南投可以運用既有的優勢，以中興新村爲凝聚的核心，尋找與台灣西部縣市不同的產業發展經驗，在面對全球競爭追求地方經濟發展的同時，又保有好的生活與環境品質。

對於中興新村的景觀保存，尤其綠美化與文化設施的維護，政府與民間具有高度的共識，並且居民對於增加本地的文教設施也有迫切的需求，未來這些一流的文化設施，透過便捷的交通網絡，也將服務南投和中部區域的居民。地方政府與專家學者，對於維繫本地的景觀特色以及朝向藝文特區的發展都提出了較爲積極的支持態度，這也將有助於政策的推動。

文化產業的發展不但是全球的新興產業，並被視爲下一波知識經濟的明星產業，包括英國、澳洲、美國、北歐等國家都以特別的政策扶植文化產業的發展，我國近年來也著手推動文化產業，但尚屬於萌芽階段，有關於文化園區的設置，如台北華山藝文特區、屏東原住民文化園區、台北縣客家文化園區等等都較爲偏重文化藝術的創作和展示，對於如何在特區中結合文化創意與產業發展的合作機制，則尚在摸索當中。未來中興新村推動藝文特區的建設，可融入相關的機制設計，推動成爲藝術文化產業園區，這既能符合地方對於產業園區的期望，也將會是國內第一座文化產業園區。

三、遷出舊有行政機能，妥善照顧現有居民權益

行政院於第 2634、2636、2653 等次院會中裁示「…由財政部會同經建會、內政部、研考會及台灣省政府等相關機關就辦公房舍與土地、公共設施維護、環境美化、社區建設發展以及學術機構引進等，作整體規劃、更新，尤以老舊宿舍的整體更新建設，更應加以重視…」。

依「台灣省政府功能業務與組織調整暫行條例施行期間員工處理辦法」規定：配住眷屬宿舍者，退休後均准予續住至宿舍處理時為止。因此在妥善照顧現有居民權益上，政府已經做出了明確的政策宣示。因此未來的政策重點將在於透過貸款補助、承購或改配住宅等計畫，保障居民權益。

另外經建會副主委張景森也表示：「除了規劃省府大門入口為大型主題公園外，農糧署等政府辦公廳舍將分階段移往中部其他適當地點辦公，空出的土地將做整體規劃。」隨著政府組織的精簡與調整，中興新村的行政機能將持續的弱化，經由合署辦公與組織合併的方式，將可以空出更多的土地作為整體開發的需要

中興新村南側的機關用地尚未進行徵收，地方政府與地方居民也希望若無法進行徵收也能儘快解編，以維護居民的權益，藉由此次的整體規劃，可以積極的將這個區域納入考量，編列相關的發展與財務計畫，以加速本區的發展。

第二節 整體規劃構想

根據前一節所提到的政策原則，本研究擬定了十個整體規劃構想。

在「強化國際競爭力的會議旅遊產業發展」的政策原則上，提出「推動成爲中部國際會議場所」、「引領觀光休閒、度假旅遊的火車頭計畫」、「全球非政府組織營運總部」三項規劃構想。

在「凝聚地方創造力的藝術文化生態園區」的政策原則上，提出「南投地方發展的核心策略計畫」、「地方產業創新和商品化示範園區」、「藝術創作薈萃聚集的文化園地」、「結合健康、運動的休閒樂園」四項規劃構想。

在「遷出舊有行政機能，妥善照顧現有居民權益」的政策原則上，提出「考量歷史文化的空間記憶」、「順應自然條件的生態規劃」、「花園城市的居住品質」三項實質建設的規劃構想。詳細的政策原則與規劃構想關係如下圖：

一、推動成為中部國際會議展覽場所

國際會展在一個城市舉辦的多寡，攸關該城市國際化之程度。推動會議產業(MICE, Meetings, Incentives, Conventions Exhibitions)可以帶動關連產業(如旅館、餐飲、航空、交通、公關、印刷、旅遊等)的發展，可以增加就業機會、促進經濟繁榮，填補產業空洞化，產生乘數經濟效益。

台灣目前為全球第 20 大國際會議城市，在亞洲僅次於排名第 3 的漢城與第 10 的新加坡。台灣會展服務業已長期累積辦展經驗與商譽，且文化與語言上具有進入大中華經濟圈的優勢，且台灣加入 WTO 後，貿易量大幅增加，ICAA(國際會議協會)的會員排名，台灣名列第 33 名，證明台灣在發展會展產業具有優勢與機會，且已深獲國際肯定。

台灣的會展產業以台北世貿為主，每年所舉辦的許多國際會議展覽已吸引海內外的買家前來，台北國際電腦展更是世界三大電腦展之一，蜚聲國際。為了解決展場位置不足的問題，可提供 2600 攤位的南港展覽館已在日前動土；且被視為啓動台灣會展產業發展新契機的「2008 台灣博覽會」，主辦場址又已選定在有雄厚製造業基礎的桃園縣及擁有台南科園學區的台南縣，根據經濟部的估算，「台灣博覽會」預計可創造 5 萬個就業機會，並訓練 5500 個會展產業專業人才。

中部科學園區的發展進度超前，目前園區土地已供不應求，大量製造業廠商的進駐，勢必帶動新的會議與展覽需求，此時中興新村的轉型無疑成為產業分工中價值鍊的重要一環。根據中華民國對外貿易發展協會秘書長趙永全的推算，投資會展產業絕對是一筆划算的生意，平均每投資 1 元

在會展業，就可在其他行業回收達 9 元左右的利潤，得利的將不僅僅只是會展產業本身。

會展產業的附加效益，還同時能夠吸引外國人士來台與會，推展國民外交，促進政經、文化學術及科技交流，提升台灣面對世界重心之國家形象，拓展國際視野，增加觀光外匯收入。

二、引領觀光休閒、度假旅遊的火車頭計畫

根據世界觀光旅遊委員會 (WTTC) 推估，未來 10 年全球觀光產業成長情形為：旅遊支出自 4.21 兆美元成長至 8.61 兆美元，觀光旅遊產業對 GDP 貢獻率將自 3.6% 增至 3.8%，其就業人數將自目前 1.98 億人增加至 2.5 億人。由此可見觀光產業在今後全球經濟發展上將扮演重要的角色。

隨著休閒意識的提昇、週休二日的假期、國民所得的提高、觀光據點的開發，觀光休閒逐漸已成為國內重要的產業。以九十二年國人國內旅遊為例，每人每次平均花費為新台幣 2,130 元，其中以餐飲、交通及購物支出最多，其次是住宿支出。推估國人國內旅遊總消費計為新台幣 2,181 億元，佔 GDP 的 2.2%。¹²

中部的文化體驗及遊樂園活動向來為全國民眾所喜愛，加上國道三號與高鐵的陸續通車，顯著的提高了中興新村的可及性。本區原本即是地方休閒娛樂的去處，未來若能進一步提昇觀光設施品質與遊憩活動的多樣性，勢必能成為中部地區新興的觀光據點，加以中部科學園區吸引的大量製造業人才假日的休閒娛樂需求，中興新村有希望成為引領觀

¹²資料來源：中華民國九十二年國人旅遊狀況調查，<http://202.39.225.136/statistics/File/200312/92domestic.htm>

光休閒、度假旅遊活動的火車頭。

三、全球非政府組織營運總部

從 1970 年代開始，非政府組織的數目快速成長，目前世界上的單一國家非政府組織約有一萬個，而國際非政府組織也有五千八百個之多；聯合國甚至於登錄了五萬多個組織。它們彼此在議題上、以及技術上作資訊上的相互奧援，相當程度影響國家、以及國際組織的運行，或補不足、或是挑戰。¹³

台灣的非政府組織包括了財團法人、基金會、協會等各種類型的社會團體，根據內政部社會司的統計主要規範為人民團體，人民團體包括職業團體與社會團體，社會團體的定義依「人民團體法」第三十九條規定係指以推展文化、學術、醫療、衛生、宗教、慈善、體育、聯誼、社會服務或其他公益為目的，由個人或團體組成之團體。由於民眾日益關心社會事務，籌組社會團體以達實現社會參與目標的現象益加普遍，截至九十二年底止全國性社會團體已達 4930 單位，每年並以 13% 之速度成長（平均每月准予籌組團體約 55 單位，准予立案約 45 單位），顯見台灣非政府組織不但蓬勃發展，也逐漸成為政府、企業之外另一股新的社會力量。

但是由於非政府組織往往較缺乏穩定與充裕的財源，加上累積的實務經驗仍然有限，因此在人員的訓練、財務管理、行政營運上，比起一般的政府機構或是民間企業，還是較為落後。本構想的目的即在於提供非政府組織較好發展之基礎條件，提供充分的軟硬體支援與輔導服務，務使其能發

¹³ 資料來源：中華民國外交部，http://www.taiwannngo.org.tw/ngowbs/organization/F_OrgSummary_axtpg.jsp

揮對台灣社會的影響力，甚至達成跨國議題的合作與交流，推動民間外交的發展，成為亞太及國際非營利組織營運總部

四、南投地方發展的核心策略計畫

中興新村位居南投的門戶位置，是北部區域、中部區域，甚至是南部區域民眾進入南投縣的孔道，是台中盆地南側平原進入山脈的轉接點，國道三號的通車及未來高鐵的營運，將更為強化此區與草屯鎮、南投市形成的三角地帶，在南投縣整體發展上的核心策略角色。

從南投縣的整體觀光發展來看，北從清境農場、埔里，經日月潭、水里、集集，往南到鹿谷、溪頭形成了南投縣的環狀觀光發展帶，但是位於門戶位置的草屯鎮、南投市、中興新村，相對來講缺乏有吸引力的觀光資源，使得遊客在進入南投縣的同時，無法具有進入南投的觀光空間意象，在觀光景點的串連上也無法連貫，拉大交通旅次的時間，大幅降低觀光帶的乘數效果。

因此串連南投重要觀光景點，成為環狀觀光系統的起點是本計畫方案的重要構想。配合南投縣綜合發展計畫，將草屯鎮定位為南投門戶---轉運暨商業中心，南投市定位為政治、休閒、學術及科技產業發展中心。以會議旅遊產業為核心產業發展計畫的中興新村，透過公私部門資源的重點投入，將能產生帶動地方發展的外擴效應。

五、地方產業創新和商品化示範園區

南投縣是個以農業發展為主的縣分，品質良好的農產品、水果如青梅、香蕉、甘蔗、凍頂烏龍茶、花卉，以及具

有地方特色的紹興酒、竹藝品、南投陶提供了大量的就業機會與活絡的經濟發展，但是欠缺微笑價值曲線中的前端研發創新與後端的行銷商品化，使得農民們的所得無法有效的提昇，也削減了這些初級產業的競爭力和獲利能力，因此如何有效的結合三級產業服務與創意、知識經濟的概念，將是中興新村未來作為地方產業創新與商品化示範園區的重要角色，而這也符合草屯鎮中興新村-南投市的轉運區位角色和都市機能。

另外縣內有眾多的原住民，散居各地的泰雅族、布農族、鄒族及居住在日月潭畔之邵族，原住民族獨特的文化、藝術、手工藝品在全球化經濟商品均質化的此時，反而更顯其獨特。藉由原住民文化產業推展中心的概念，結合原住民傳統歌舞、陶製品、雕刻、美食、服飾、有機無農藥農特產品等，盼能透過營造文化休閒結合觀光的方式行銷出去，並訓練在地原住民成為稱職解說員，創造就業機會，落實照顧原住民生活。

六、藝術創作薈萃聚集的文化園地¹⁴

行政院將「創意台灣」(Creative Taiwan)規劃為未來施政的目標與願景，因此特別提出「文化創意產業發展計畫」，將文化、藝術及設計等相關產業，原分屬不同專業的行業，統籌在「創意產業」的概念下，納入國家發展的重點計畫。

91年5月，政府提出「挑戰二〇〇八—國家發展重點計畫(2002-2007)」進一步提出「文化創意產業」，積極以產業

¹⁴ 文建會文化創意產業發展計畫，<http://www.cca.gov.tw>

鏈的概念形態，重新定義文化產業的價值，期開拓創意領域，結合人文與經濟以發展兼顧文化積累與經濟效益的產業。

台灣過去並未針對「文化創意產業」做詳細的分類與統計，依據主計處「中華民國行業標準分類」中，與文化有關的產業分類為第 N 類的「文化、運動與休閒服務業」，其中，稅務行業的標準分類，台灣經濟研究院分出：1.出版，2.電影及錄影帶，3.手工藝品，4.古物、古董買賣，5.廣播，6.電視，7.表演藝術，8.音樂，9.社會教育（博物館、美術館及文化設施），10.廣告，11.設計，12.建築，13.電腦軟體設計，14.遊戲軟體設計，15.文化觀光，16.婚紗攝影等十六類，在十六類當中，檢視民國 87 年到 89 年的發展狀況，可發現 87 年至 89 年的文化創意產業相關的就業人口數，從 32 萬人增加為 40 萬人。根據此數據可發現文化創意產業有相當大的成長空間，在服務業人口快速增加的情況下，文化創意產業的就業人口也逐漸增加，成為台灣重要產業別之一。

文建會配合政府「挑戰 2008 國家重點計劃」的推動，積極進行文化創意產業發展五大園區的規劃設置工作，其中華山創意文化園區根據使用情況、地域資源和文化環境特性，初擬設立數位藝術區、動態跨界展演區、視覺藝術展演區、青少年流行文化產業、資訊科技服務區及消費文化產業區等。而規劃中的文化創意產業發展園區還包括台中酒廠舊址、嘉義酒廠舊址、台灣省菸酒公賣局台南分局北門倉庫群、花蓮酒廠舊址

南投縣優美的景致已吸引了許多藝術家投身藝術創作，如埔里的牛耳石雕公園、水里的蛇窯、竹山的竹製品等等，這些既有的在地藝術家創作能量，將成為吸引藝術文化

活動進駐中興新村的磁石。

七、結合健康、運動的休閒樂園

由於數十年來，政府對於中興新村公共建設的資源投入，本地有尚稱完備的運動設施，沿著內轆溪的游泳池、體育場、小巨蛋、籃球場、以及虎山腳下的高爾夫球場，提供了居民便利的運動去處。這些豐富的體育休閒設施，便也成為中興新村未來發展可善加利用的珍貴資源。

不過，未來中興新村的產業發展將朝向會展旅遊的方向，也因此運動設施的服務目標應該有所轉變，從過去以鄰里單元為主的社區運動設施，調整為更能符合國際會議人士、觀光客需求的休閒遊憩活動。包括引進極限運動、馬術、壁球等新的運動設施。並且參考國外俱樂部、健身中心經驗，提昇運動經驗的品質。

在區位上，相關的運動設施主要位於內轆溪親水公園的南側，但是意象不鮮明、可及性也不是很好，未來若能透過都市設計的手段，與高爾夫球場串連成為一運動休閒的主題園區，塑造鮮明的空間感，將可成為另一具有吸引力的觀光景點，同時服務鄰近的會展產業與 NGO 人潮。

八、考量歷史文化的空間記憶

中興新村以英國第一代新市鎮的空間設計為藍圖，並做全盤性、長遠性的規劃，體現了英人霍華德（Ebenezer Howard）於 1898 年發表的花園都市論(Garden City)精神。是

台灣第一座也是唯一的花園城市，在都市景觀和城市史上具有其特殊的代表性。即使到今天，雖然都市活動漸趨沒落，然而園區內的土地利用型態、景觀植栽、交通動線，仍然保留完好，具有高度的保留價值。

同時中興新村長期以來做為台灣省政府的行政中心，匯集了許多人的經驗，不僅是當地居民，也是許多洽公民眾的共同記憶。這些分享的歷史記憶，與中興新村的空間息息相關，從中興會堂、圖書館、省政資料館等建物、內轆溪的大草坪都勾起民眾與社區居民的實際經驗。因此保留中興新村的空間，才能夠更生動的保存居民的共同回憶。

而近年來陸續成立的博物館與準博物館，收藏了許多與台灣有關的典藏，如一級古蹟模型、省政資料、九二一地震重建資料等等，在精省的同時，卻也更凸顯中興新村做為台灣省政府所在地的歷史文化意義，並且能夠以生態博物館的概念，轉化為現地旅遊的觀光遊憩資源。

考量中興新村歷史文化的空間記憶，在新方案的規劃構想中，將保存實質空間型態與紀念性建物，換句話說，不僅僅是保存做為花園城市的空間紋裡，還包括了在這個空間上的曾經發生過特殊意義的紀念性建築物，以及更進一步的，在適當的程度上，保存這些空間、建物所發生的活動，不論是靜態的資料陳列、或是動態經驗的再現。

九、順應自然條件的生態規劃

中興新村最爲人所稱道的環境品質便是其綠意盎然的景觀，這些植栽都是經過長時間的照顧，才能維持其目前茂

盛的風貌，未來新的發展方案將延續這樣的傳統，並更重視生態的平衡和共處，透過生態廊道、水土保持、原生種的栽植、循環生態系的建立，營造一個具有生態概念的園區發展。

中興新村右倚虎山，中有內轆溪流經，但是過去由於治山防洪，與粗暴的水泥工法，使得中興新村未能達到親山近水的最大可及性，未來將善用此地豐富的山和水資源，透過生態工法增加居民與自然環境的和諧相處。

引發九二一大地震的車籠埔斷層線正好經過中興新村的東側，位於平原與丘陵的交接地帶，因此被認定為地震災害的潛在危險區，在防災的準備上，比其他地區有更高的標準。透過防災社區的概念，塑造一個更安全的中興新村是重要的發展構想。

此外，近年來能源問題日益受到重視，再生能源的利用已經成為重要的議題，台灣的再生能源經驗尚在起步，還有很大的發展空間。而再生能源成功與否的重要關鍵，除了能源技術的突破外，還有很大的部分是如何透過社區的力量，共同分享、處理資源問題。例如太陽能再生電力分享和共用、水資源的全循環、垃圾的回收利用，都需要社區集體的努力。而中興新村其實可以扮演這樣的資源在利用的示範實驗園區角色，將新的能源技術結合社區的力量，做實際的推動，以做為台灣其他社區、鄉鎮縣市的參考。

十、花園城市的居住品質

雖然中興新村目前仍然大致保有花園城市的空間紋理，但是許多建築已經老舊，加上九二一地震造成的危險建

物，使得中興新村的居住品質受到很大程度的影響。未來可透過都市設計的手段，在維持都市景觀的同時，又能兼顧居民居住品質與活動的便利性。這些都市設計的手法包括了景觀道路的設計，增加自行車與人行步道的便利性，與交通系統的完整。另外還有開放空間的營造，如入口圓環、城鎮中心的景觀設計都將會是這些都市設計內容的一部份。

最後，中興新村的許多住宅與參天的果樹都已經融為一體，庭院的花園植栽也都非常的茂盛，這種花園的住宅品質應該要能夠繼續維持。串連住宅花園、交通綠廊、開放廣場與虎山內轆溪的山水景致所形成的花園城市系統，將成為中興新村新發展中，最為重要的居住品質。

第陸章 規劃方案

依據中興新村的空間特性現況、並考量未來分期分區發展的需要，本章擬基於經建會前期委託研究報告所提出「雙星串珠鍊」之空間結構基礎上¹⁵，進一步研提規劃方案內容。根據前述分析與歸納建議將規劃範圍分為「北區—台灣中央公園」、「中區—花園藝術門廊」和「南區—會展旅遊中心」等三個不同的分區以及五大主題特色，引進會議度假產業、藝術文化產業、大學創新行銷園區的產業活動，與綠地公園、庭院住宅、景觀動線等實質建設相結合。期望在延續中興新村花園城市的傳統時，又能兼顧帶動地方經濟繁榮的雙贏策略。

這三個主要的分區均分佈與計畫區內之公有土地，北區的範圍約從中興新村都市計畫區的北界至農委會中部辦公室南側住宅區一帶，也就是含括主要行政機構的北區公有土地。中區則在內轆溪以北，現在大多屬於住宅區的公有土地範圍。南區則是內轆溪以南的公有土地。將分別在本章第一、二、三節中詳細介紹方案內容。

而中興新村都市計畫區內非屬上述三區範圍內的其他私有土地，以及中興新村鄰近與本規劃方案有關之地區，則屬於外圍發展方案，雖不屬於本規劃方案的核心內容，但對於本規劃方案未來的發展具有一定的影響，因此我們在第四節中，說明相關的外圍發展方案。

各分區方案將包含未來定位、發展內容、方案性質、計畫面積、預估經費、開發方式、開發階段等項目，而預估經

¹⁵ 〈中興新村未來整體規劃之研究〉經建會委託，三掘工程顧問公司規劃。

費的財務計畫，開發方式與階段所涉及的開發主體和程序則將在第捌章和第玖章中詳細說明。

圖 6-1 空間結構與規劃主題

第一節 北區—台灣中央公園

本區的規劃方案主題在於以一個設計精彩的公園（雲山公園），包含豐富有趣的博物館、優美生動的景觀植栽、和有趣活潑的戶外開放劇場，做為吸引觀光遊憩的新景點，而同時也提供未來中興新村居民、草屯鎮、南投市等鄰近居民休閒活動的去處。由於方案的內容儘量維持自然生態的景觀，因此也能兼顧花園城市的特色。

區內將保存某些具有歷史紀念性建築物，如中興新村入口大門、省府大樓、省政資料館，而同時提出作為紀念博物館的再利用計畫。另一方面也新增規劃主題，如雲山公園、多功能開放劇場、遊客中心與交通總站、九二一紀念園區。最後則以景觀與都市設計手法，如分隔綠帶、夜間照明、公共藝術、水景、植栽重整等方式，提昇區內環境品質與觀光競爭力。

本區計畫面積的土地面積約為 24.09 公頃，其中雲山公園就佔了近 20 公頃。預估開發建設的總經費為 16.91 億元，開發的方式以政府投資開發為主，部分博物館舍委託民間經營。

有關本公園之規劃設計準則，另詳第七章第四節之內容。

表 6-1 北區規劃方案一覽表

未來定位	規劃內容	方案性質	計畫面積	預估經費	開發方式	開發階段	備註
雲山公園	1.廢除園內既有道路，整併東側虎山上之公有地及南側部分住宅區，形成一面積達 20 公頃之國際級公園 2.設計上應凸顯中興新村的山、雲、生態景致 3.擴大綠化省府路為入口景觀大道	新增規劃主題	13.78	4.96 億元	政府開發	第二階段	
多功能開放劇場	1.順應地形起伏的戶外表演舞台，能提供音樂、戲劇表演的需求 2.具有開闊與穿透性的設計	新增規劃主題	2	4.20 億元	政府開發	第二階段	
遊客中心與交通總站	1.結合既有的停車場與未來新建的遊客服務中心 2.提供未來台中都會區捷運紅線、小客車、長途客運、轉乘巴士的交通總站需求	新增規劃主題	2.02	5.09 億元	政府開發	第二階段	
九二一紀念園區	1.確保九二一紀念園區國際競圖基地完整，並順利完工 2.建議回復九二一斷層線地景，與紀念園區形成搭配主題	新增規劃主題	1.8	0	政府開發	第二階段	營建署已編列預算發包施工
台灣城鄉發展與規劃博物館	1.保留既有的建築物，並做適度的安全與外觀維護 2.以台灣百年來的城鄉發展和都市計畫、城鄉規劃為主題的博物館	保存與再利用計畫	2.79	2.02 億元	政府整修、民間經營	第二階段	
省政紀念博物館	1.保留既有的建築物，並做適度的安全與外觀維護 2.以省政發展、歷史和相關主題為內容的紀念博物館	保存與再利用計畫	1.7		政府整修、民間經營	第二階段	
景觀與都市設計	1.強化與草屯鎮間分隔綠帶 2.考量夜間照明、公共藝術、水景、植栽重整的都市設計	新增規劃主題			政府開發	第二階段	

一、雲山公園

廢除園內既有道路，整併東側虎山上之公有地及南側部分住宅區，形成一 20 公頃之國際級公園。凸顯中興新村的山、雲、生態景致之設計考量。擴大綠化省府路為入口景觀大道。

中興新村所在的南投縣可說是中央山脈、玉山山脈、阿里山山脈的匯集所在，終年山嵐雲霧裊繞、堪稱是群山的登山口。雲山公園可以「雲」、「山」、「生態」做為公園的設計主題，可參考芝加哥千禧年公園的 cloud gate，透過金屬球雕塑反射天際線的雲彩變化，或是模擬山景型態的建築與公共藝術，以及乾冰營造的雲之動態效果（日本有此公園實例）。

此公園內可延伸綠帶及人行步道系統至東側的虎山，以及往南的藝術門廊大道，以形成一較為整體的公園景觀。

二、九二一紀念園區

已透過國際競圖的方式，徵選出得獎作品，將在本區興建九二一紀念園區，面積為 1.8 公頃，本區將保留此基地，確保紀念園區能夠順利圓滿的興建完成。同時建議將造成九二一震災的車籠埔斷層線，在此處所形成的自然地質地景恢復，結合紀念園區的興建，以形成一個更具有現場感的主題呈現。

三、省政紀念博物館（原省政大樓）

保存原省政大樓，進行外觀的重新設計，並以省政紀念

博物館的方式，收集台灣省政府的相關資料、文物、展示品等。並可結合多媒體放映、餐廳、紀念品販售、主題特展活動的複合式經營模式，委由民間經營管理。

四、台灣城鄉發展與規劃博物館（原省政資料館）

保留原省政資料館建物，維護外觀並小幅修改室內空間，以台灣百年來的聚落、鄉村、城市發展，以及城鄉規劃、都市計畫為主題的博物館，博物館的經營可結合城鄉規劃研究工作室、動態放映室、城鄉 3D 模型、餐廳、紀念品販售、主題特展活動的多目標複合經營。

五、遊客中心與交通總站（捷運、大眾運輸、停車場、接駁巴士、迴游纜車）

在原中興新村入口大門東北側土地，興建一結合交通運輸總站功能的遊客資訊中心，未來台中都會區捷運紅線若能順利延伸興建，則本中心位置應可配合目前的中興停車場、長途巴士客運、與區內接駁巴士，形成一交通轉乘的節點，同時提供遊客充分的旅遊資訊。而此中心可與雲山公園做整體之規劃設計，以塑造鮮明的入口意象。

六、多功能開放劇場

多功能開放劇場的構想是要提供一個開放性的室外展演場所，專門提供現代藝術工作者展覽表演之用。包括音樂表演、行動藝術、景觀藝術、行為藝術、裝置藝術、視覺藝

術、地景藝術、另類藝術展演之用，並可提供現代藝術表演工作者，實驗劇場等表演。

因此戶外舞台的設計要能夠保持一定的開闊性，能融入雲山公園的整體視覺中，觀眾席的位置可利用自然的坡度起伏，而不另設座椅，以保持空間的穿透性，但可透過鏤空棚架的方式架設音響與燈光設備，此整體的劇場效果，應在規劃設計前同時考量。

七、景觀規劃及服務設施

為控制景觀，透過分隔綠帶形成中興新村與草屯鎮的自然邊界，並強化公園內夜間照明視覺感受，要求公共藝術與公園景致的融合，透過水景、服務設施（管理中心、醫療中心、小型服務商店、咖啡輕食...）提供遊客便利舒適的遊園環境。重整混亂現有植栽，改以階層式、多樣化之喬、灌木提供遮蔭、觀景、主題、界定、引導等不同功能之視覺效果。

另於本公園周邊設置公有停車場、廣場...等用地，可充分提供園區必要之服務。

圖 6-2 台灣中央公園規劃示意圖

第二節 中區—花園藝術門廊

本區位於中興新村的中部，以「花園藝術門廊」的空間結構，連結北區的台灣中央公園與南區的會展旅遊中心，內轆溪以北的這個區域中，過去在功能上主要是提供花園城市的住宅單元。就整體的發展方案來看，將延續花園城市的空間紋理，保留有歷史紀念價值的宿舍。但是由於精省後，住宅需求大幅減少，因此將引進新的產業活動，以帶動本區的地方經濟活動。

中正路以東的這些宿舍區，有很好的公共設施品質，如醫院、學校、公園、污水處理設施、警消等等，因此將以「住宅」單元的轉用，作為本區基本的發展方案。另外將選擇品質良好、具有代表性的建築物轉用為公僕紀念館，以彰顯這些默默為對台灣發展做出貢獻的公務人員。

在新增的規劃主題上，則引進藝術文化創作產業的藝術作展社區、百米藝術景觀綠帶、區域農產品展售中心、與度假休閒生態村，同時將中興會堂與操場，規劃為具有特色的市鎮中心（Town Plaza、Town center）。

而在景觀與都市設計上，則要強化內轆溪親水公園的可及性，保存有代表性的範型住宅，復育原生樹種的景觀道路。

本區計畫開發的土地面積約為 80 公頃，樓地板面積約為 75.33 公頃，預估開發建設的總經費為 37.53 億元，開發的方式為具有自償性的交由民間投資開發，不具自償性的部分則由政府策略開發建設。

表 6-2 中區規劃方案一覽表

未來定位	規劃內容	方案性質	計畫面積	預估經費	開發方式	開發階段	備註
百米藝術景觀綠帶	<ol style="list-style-type: none"> 1.拆除沿線部分老舊房舍，擴大中正路為百米寬的綠美化藝術景觀大道 2.連結北區台灣中央公園與南區會展旅遊中心，以及市鎮公園廣場、南轆溪親水公園等開放空間和綠地系統 3.人車分流，擴充為四個快車道與一個混合車道的五線道車道，並透過植栽分隔人行步道、自行車道 4.提供溜冰鞋、直排輪、滑板、牛車、滑輪索道、板車等各式不同移動工具體驗的 2 公里慢速公路移動系統。 5.保留有建築代表性、歷史意義的典範宿舍，作藝術工作坊或紀念館使用 6.提供基地由建築師與藝術家共同創作實驗性住宅 	新增規劃主題	27.92	10.05 億元	政府開發	第三階段	
藝術作展社區	<ol style="list-style-type: none"> 1.保留品質良好的住宅單元，或視情況適度維修，並增加單元面積，降低住宅單元密度。 2.每單一單元要能提供居住、工作坊、創作展示、展品販售的需求。 3.保留、創造可供藝術家集體創作與公開討論交流的環境 4.與鄰近小學形成開放的校園與社區環境 	新增規劃主題	14.44	14.21 億元	政府開發	第三階段	
區域農產品展售中心	<ol style="list-style-type: none"> 1.合併商一與公園用地，廢除部分道路，成為區域農產中心基地 2.提供鄰近鄉鎮及南投縣農產品、花卉、茶葉、手工藝品交易的商店市集。 	新增規劃主題	1.39	3.50 億元	政府開發	第三階段	
公僕宿舍紀念館	<ol style="list-style-type: none"> 1.保存各原有鄰里單元有建築代表性的住宅單元。 2.自省府遷住中興新村以來，對台灣發展具有特殊貢獻的文官所曾居住過的房舍維修保存與在利用計畫 	保存與再利用計畫	計入藝術作展社區範圍	納入藝術作展社區預算	政府整修、民間經營	第三階段	

	3.將這些紀念博物館與北區遊客中心、博物館、南區藝文特區形成生態博物館現地保存網絡						
市鎮廣場	1.維修與再利用中興會堂 2.整併原公園、綠地、住宅區等土地為市鎮廣場公園，並廢棄部分道路。 3.興建園區共同管理中心，提供園區共同管理委員會進駐使用 4.市鎮廣場空間需與百米藝術景觀綠帶整合為一綠地系統	新增規劃主題	10.13	3.65 億元	政府開發	第三階段	
休閒度假生態村	1.以鄰近虎山之街廓單元作為休閒度假花園住宅，避免住宅環境與外側沿中正路的觀光遊憩活動形成衝突 2.吸引民間資金參與住宅別墅開發 3.住宅單元應符合綠建築及相關都市設計規範	新增規劃主題	18.66		民間參與投資設定地上權 BOT	第三階段	
完備公共設施	依據新的園區都市計畫與產業活動，調整與完備相關公共設施	保存與再利用計畫			政府開發	第三階段	
景觀與都市設計	南麓溪親水公園、範型住宅保存、景觀道路、	新增規劃主題			政府開發	第三階段	

一、百米藝術景觀綠帶

拆除沿線老舊房舍，延伸中正路成為百米寬的綠美化藝術景觀大道。保留有建築代表性、歷史意義的典範宿舍，作為藝術工作坊或紀念館使用。提供基地由建築師與藝術家共同創作實驗性生態住宅

此大道可連結北區台灣中央公園與南區會展旅遊中心，以及市鎮公園廣場、南轆溪親水公園等開放空間和綠地系統，成為規劃區南北主動線。

人車分流，擴充為四個快車道與一個混合車道的五線道車道，並透過植栽分隔人行步道、自行車道。提供溜冰鞋、直排輪、滑板、牛車、滑輪索道、板車等各式不同移動工具體驗的長約 2 公里之「慢速公路」移動經驗。

二、藝術作展社區

藝術作展社區的設置在於運用既有的庭院建築、優美的居住環境，以低廉的價格，吸引在地的、原住民的、藝術文化的創作者樂於進駐本區，形成藝術文化創作的氛圍，藝術作展社區除了具有居住的功能外，還能夠提供工作坊、研習室、創作展示販售的空間。

藝術作展社區主要提供技藝創作、訓練與展示販售，不但可專門培訓國家技藝的文化工作者，還可成為保存國家文化技藝活動的單位，同時提供一般性與專業性之研習活動，使參與對象含括各層級人士，成為技藝養成主要培訓中心。

三、區域農產品展售中心

合併商一與公園用地，廢除部分道路，成為區域農產品展售中心基地。提供鄰近鄉鎮及南投縣農產品、花卉、茶葉、手工藝品交易的商店市集。

四、公僕宿舍紀念館（生態博物館網絡之一）

選定具有建築代表性或歷史紀念價值的庭院住宅，維護其既有的建築樣貌，轉用為公僕紀念館，公僕紀念館的展示內容，以自省府遷住中興新村以來，對台灣發展有貢獻的、

不知名的、默默付出心力的公務員為主題，介紹其生活、工作、文物用品，並與遊客中心、省政紀念博物館、台灣城鄉發展與規劃博物館、藝文特區展覽館形成生態博物館概念的在地、網絡化的博物館管理與資源分享，以達到博物館行銷、展示、教育的加乘效果。

五、市鎮廣場

中興會堂在中興新村及其鄰近的居民間，是難以忘懷的公共空間共同記憶，除維修復原中興會堂外，並協同前方之操場，整體規劃設計為市鎮廣場。另原本之圖書館則延續其功能，強化為圖書資訊中心，提供網路資源檢索中心、參考資訊中心、成人圖書館、兒童圖書館、兒童活動中心、期刊報紙室、個人視聽室、團體視聽中心、普通閱覽室、演講廳等功能。

整併原公園、綠地、部分住宅區土地為市鎮廣場公園，並將現有道路改設為廣場，變更地坪鋪面，連結東西側公園活動，並於必要時提供緊急服務。另興建園區共同管理中心，提供園區共同管理委員會進駐使用。市鎮廣場空間需與百米藝術景觀綠帶整合為一綠地系統。

六、休閒度假生態村

為提供住宅社區改造更新之規範，因應人口成長減緩，引入綠建築設計規範，結合生態建築，建設中低密度之生態住宅社區，重新塑造中興新村住宅社區風貌，形成中部都會區之優質休閒度假住宅社區。

中興新村因位處中部中彰投遊憩風景區之樞紐區位，往

來交通便利，在 921 大地震前一直都為國人旅遊重點區域。中興新村計畫區內並有開闊之綠地、高爾夫球場、體育休閒等活動設施，在針對現今各產業消費市場主力多為戰後嬰兒潮這一代成年人，已達一定之經濟成就並有充裕時間進行相關活動。因此結合國內周休二日旅遊市場需求，可於中興新村興建以結合品味、優質、郊區化之生活方式及鄉村俱樂部等便利設施之休閒渡假社區，提供多采多姿之休閒生活，使民眾享受健康與綠意。

七、景觀規劃指導原則

未來開發規劃時宜強化與內轆溪親水公園的可及性，保存代表性的範型住宅，塑造原生樹種景觀道路，建立自行車與人行步道系統，水景藍帶景觀的重現，為強化可及性，設置跨溪木棧板（橋），配合現有開發強度之量體，目前之法定容積率應酌予調降。

圖 6-3 花園藝術門廊及優質住宅區

圖 6-4 市鎮中心及中部地方產業展售園區

圖 6-5 南側優質生態住宅鄰里

圖 6-6 百米藝術景觀綠帶配置圖（北段）

圖 6-6-1 百米藝術景觀綠帶配置圖（南段）

圖 6-6-2 中正路綠美化道路斷面示意圖

圖 6-7 環山路道路斷面變更示意圖

第三節 南區—大學研發及會展旅遊特區

內轆溪以南的地區建議規劃為大學研發及會展旅遊特區，其中以國際會展中心為核心，提供會議、展覽的服務，會議與展覽的空間應該有不同的類型，並且能夠提供不同產業、廠商、NGO 團體聚會的需要。其他與這個國際會展旅遊中心相關的規劃主題還包括了五星級休閒度假旅館、精品購物中心、運動園區、藝文特區、大學創新研發與產業園區以及 NGO 的營運總部。

而大學的創新育成中心，尤其是與生技產業相關的產業發展也非常鼓勵能夠進駐本區，以結合周圍的設施和資源。

另外，有鑑於國內的文化產業正在起步，許多與文化商品有關的管理、商品化研發、行銷、廣告等專業知識仍待累積，因此輔導成立大學創新行銷園區，配合中區—花園藝術門廊藝術作展社區的創作，形成一相輔相成的產業鍊，目的在於鼓勵創新研發產業園區內的大學單位、廠商，能夠經由與藝術創作者的密切溝通，將藝術品轉化為具有商品價值的產業活動。

本區計畫開發土地面積約為 50 公頃，樓地板面積約 120 公頃，預估開發建設的總經費為 29.72 億元，開發的方式以民間投資開發建設為主，政府策略投資部分不具自償性的建設。

表 6-3 南區規劃方案一覽表

未來定位	規劃內容	方案性質	計畫面積	預估經費	開發方式	開發階段	備註
南內轆國際會展旅遊中心	1. 整併原光明里住宅用地為國際會展旅遊中心開發區 2. 吸引民間資金投入國際會議中心、休閒度假旅館、精品購物中心的多功能複合式整體開發 3. 延伸百米藝術景觀綠帶進入本開發區中心廣場，形成一綠帶系統	新增規劃主題	10.58		民間參與投資設定地上權 BOT	第二階段	
大學創新研發產業園區	1. 將原有省訓團、汽訓中心整併為大學創新行銷園區 2. 鼓勵大學來此設立第二校區或是創業育成中心，或是結合地方農產特色的生技產業 3. 結合藝術作展社區的藝術創造，鼓勵商品化與行銷的民間企業進駐	新增規劃主題	46.55		民間參與投資設定地上權 BOT	第二階段	私有待徵收 3.82
NGO 營運總部	1. 興建 NGO 營運總部，提供國內外非政府組織辦公。 2. 廢除光復國小，再利用為 NGO 教育訓練場所 3. 遷移金城社區 500 戶住戶，將此區轉型為青年旅館	新增規劃主題	8.23	20.32 億元	政府開發、民間經營	第二階段	包含小學轉用新建、住宅整修再利用
運動園區	1. 連結南轆溪南側的運動設施與虎山，成為運動園區 2. 引進適合國際商務人士、觀光客從事的新運動設施 3. 參考俱樂部、健身中心的經營管理模式，配合國際會展旅遊中心的發展	保存與再利用計畫	2.05	5.29 億元	政府整修、民間經營	第二階段	
藝文特區	1. 保留台灣歷史文化園區 2. 檢討內部展出主題，配合藝術作展社區發展，提供展覽與配合活動	保存與再利用計畫	4.55	7.04 億元	政府整修、民間經營	第二階段	
景觀與都市設計	分隔綠帶、夜間照明、公共藝術、水景、植栽重整 預留發展儲備用地	新增規劃主題			政府開發	第二階段	

一、南內轆國際會展旅遊中心

國際會展中心應能夠提供不同容納量的會議室、展覽廳、以及先進的會議視訊器材。未來除了可服務中部科學園區發展後所衍生的會議展覽需求，日益蓬勃的國內外 NGO 組織，也可以在此舉辦大型活動。

國際會展中心將吸引民間的投資，加上其建築高度將比鄰近的住宅高，具有視覺的衝擊，因此在建築景觀的設計上，更應考量其與周圍環境的協調整合。

應用中興新村之公有土地，規劃設置南投地區之主要遊憩購物城，以到中興新村參加會議、以及南投地區觀光遊憩之遊客為主要對象，中彰投都會區居民為次要客源。另外結合「觀光客倍增」計畫，依據各國遊客對台灣地區之風景據點之印象，本地區之遊憩風景帶即包含日月潭、中興新村，並可延伸至阿里山。因此配合市場需求，引入精品購物中心，以優惠之獎勵措施、較低廉之土地成本，鼓勵吸引外商投資經營，提供大量之就業工作機會，以重振南投地區之觀光產業，帶動相關產業之復甦。

引入具有休閒娛樂設施的五星級休閒度假旅館，結合國際會展中心的設置，提供住宿需求與休閒度假服務。

二、大學創新研發及產業園區（汽訓中心與省訓團轉用）

藝術文化產業與地方傳統產業往往具有初級的專業能力，但缺乏與市場機制的良好整合，以致於缺乏市場的能見度和獲利機制。利用本區未來將發展為藝術作展社區，將有

大量的藝術創作者進駐，創新研發產業園區可以在產品設計研發階段與創作者保持密切的聯繫，並且透過市場資訊的蒐集分析，與行銷策略的擬定，而成功的商品化為文化產業。這些公司可以形成聚集的園區發展型態，有政府提供好的工作與創業環境、租稅誘因，達到幫助文化產業在台灣生根的目的。

結合創新研發與行銷產品商品化，是提昇中部地區地方傳統產業、藝術文化產業之產品價值，延續產業生命週期的方法，規劃中興新村為創新與營運行銷之基地，導入官方或財團法人之研究機構，全方向協助各類傳統產業之再生與商品化契機。推動文化產業與傳統手工藝產業更新，朝向微笑曲線兩端附加價值較高的研發創新與行銷品牌發展，提振市場競爭力，節省廠商研發成本，並藉由學術機構、研究組織之創新育成中心引入達成此目標。

創新研發產業園區可利用既有的省訓團與汽訓中心舊址作為發展基地，保留可用建築，新建租售廠辦大樓。

而大學也可能是這個園區內的選項之一，尤其鼓勵大學將以研發、創新育成為主的活動引入本區，同時配合產業趨勢，吸引生技產業進駐，尤其配合地方農特產品的特色，如菇菌類、茶、梅等農產基礎。以帶動地方的就業與經濟發展。

三、運動園區

整備現有的運動設施，包括游泳池以及三千人大型體育場、籃球場、網球場等，擴充為提供國際會展旅遊的運動休閒設施，並可擴充其他運動設施包括攀岩、騎馬、水療養生、極限運動、射擊射箭...等活動。構成一帶狀之運動休閒園區

四、NGO 營運總部

以 NGO 團體的營運、會議、活動、研究為主，教學、教育訓練為輔之營運總部，提供國內外 NGO、NPO 個人或團體進修研習課程與研究空間，鼓勵 NGO 學術研究研習單位進駐，藉由定期與不定期的實務經驗交換與教學研習活動，提昇學術研究品質，並設置相關公民會館、青年旅館，使資源較為不足的 NGO 團體有較為廉價的住宿。同時將營運總部融入周邊社區環境，形成無圍牆之總部環境。

未來 NGO 營運總部可設置於休閒商務特區視覺軸線端點之「特 11」用地，並可將位於其北側之光復國小予以轉化為 NGO 教育訓練中心（特 10 用地），光復國小在九二一地震後重建，空間品質良好，但由於光復國小的學生數每年級只有一班，可考慮與其他小學整併，原校園空間則轉用為國際 NGO 教育訓練及短期住宿中心。

五、藝文特區

藝文特區可以配合藝術作展社區的藝術創作，提供展示和表演的空間。藝術文化園區設立所需之相關支援，可就鄰近的南投縣文化園區、竹藝博物館、國立台灣工藝研究所、文建會台灣藝術大道、國家藝術村、台灣歷史文化園區(文獻會三大館)，均可以展示經驗或實質以既有館藏展覽物品予以支援。

提供室內展示空間，專門提供現代藝術創作之平面藝術及立體藝術，影像藝術等展示功能，內設展覽室、放映室、實驗創作室等。

圖 6-8 大學研發及會展運動休閒特區

圖 6-8-1 南內轆國際會展旅遊中心

第四節 外圍發展方案

一、計畫區現有住宅區及商業區

中興新村都市計畫區共計約七百二十公頃，除本規劃案所及之範圍外，目前已有部分住宅區及商業區用地由民間開發，尤以中正路西側與中學路南側為多。未來可配合本案規劃區之開發，提供服務設施以及必要之居住服務。

二、計畫區內農業區----有機休閒農業

本都市計畫區內西側與南側均規劃有農業區用地，此類私有農業用地未來可配合開發進程，發展為有機休閒觀光農業或是地方特色農業示範園、農村體驗營等多元使用。

三、衛星產業用地----南崗工業區

本工業區為綜合性工業區，由經濟部工業局策劃推動，台灣省公共工程局負責設計規劃，中華工程公司負責開發工作。第一期及第二期擴大區總面積為 412 公頃，其中建廠用地為 277 公頃，公共設施用地 103 公頃，住宅社區用地 32 公頃。

區內廠商約計 450 家，其性質分為基本金屬、機械零件、運輸工具、電工器材、化學材料、紙製品、紡織品、食品、木藤製品、化學製品、鞋業、非金屬礦業製品及其他等業別，日前已建廠開工廠商達 90% 以上。

南崗工業區可配合中興新村藝術作展社區與藝文特區、創新行銷園區的構想，提供文化產業量產的衛星工業園區。

第五節 都市計畫變更

一、都市計畫變更

根據資料顯示，目前營建署市鄉規劃局正辦理「中興新村都市計畫第二次通盤檢討」案中（民國 91 年）。故本次規劃構想如經政策核定，此未來發展之架構，可交由南投縣政府以及市鄉規劃局接續辦理都市計畫變更相關事宜，使後續開發行為得以實施。其基本變更原則如下：

1.現有機關用地除部分提供計畫區服務機能之機構（圖書館、停車場、車站、警察局、郵局、醫院…等）仍保留原有使用分區外，其餘均依規劃構想變更使用分區。

2.規劃區內屬公有土地權屬之住宅區維持原有使用，酌降容積率為 120%。

3.整併機關用地、部分住宅區、綠地、保留區、道路等用地為北側主題公園用地。

4.配合規劃需要，變更部分道路用地、住宅區之範圍與面積。

5.為形塑東西向藍綠軸帶，並提供都市開放空間，變更部分住宅區、綠地為公園用地。

6.為提供商務、會展、運動休閒育樂等機能，變更南內轆地區機關用地、文小用地（光復國小）為商務服務特種專用區。

7.原有省訓團、汽訓中心及歷史文化園區用地變更為教育文化專用區。

8.配合規劃構想與道路系統，變更部分綠地、住宅區為

道路用地。

以上都市計畫變更構想可歸納為變更（甲案），另為配合土地開發可能構想，未來如南內轆休閒商務特區以南私有權屬之機關用地以「市地重劃」方式予以整併開發，其使用分區將改為住宅區，區位將調整至現有省訓團及汽訓中心等用地基地，故提出都市計畫變更構想（乙案）以供參考。惟相關檢討與規劃之依據仍以甲案為主。¹⁶

表 6-4 計畫區內原公有土地使用分區變更前後面積配比對照表

類 別	原面積 (公頃)	佔公有地比例	變更後面積 (公頃)	佔公有地比例
住宅區	70	27.78	42.76	16.97
機關用地	47	18.65	0.63	0.25
高球場特定區	22.09	8.77	0	0
其他公設	113	44.84	142.19	56.19
特定專用區	0	0	15.95	6.33
文教專用區	0	0	51.10	20.28
合計	252	100%	252	100%

¹⁶ 有關都市計畫變更（乙案）之相關圖說請參見附件。

圖 6-9 都市計畫變更示意圖（建議案）

圖 6-10 變更後土地使用分區示意圖（建議案）

圖 6-11 街廓編號與面積示意圖（建議案）

二、建築開發構想

未來規劃區逐年開發後，現有區內之建築物處理原則概述如下：

1. 區內重要之公有建築如：省府大樓、省政資料館、中興會糖、體育館等建築予以保留再利用
2. 現有眷舍除指定留供地方產業或生態博物館系統使用者予以整修利用外，其餘建築物得視需要以符合都市設計準則之方式更新重建。
3. 為強化服務以及都市機能，新建立體停車場、纜車站、交通轉運中心、地方濃特產品展售中心等建築。
4. 現有學校、圖書館、派出所、郵局..等服務性公共建築予以保留，未來得視實際需求調整用途或更新改建，惟其建築風貌仍應延續都市景觀，並經都市設計審議通過。
5. 南內轆地區以 BOT 方式委由民間興建度假旅館、會展中心等商務服務建築，另由公部門編列預算興建 NGO 總部大樓。
6. 為安置情況特殊且有強烈居住於現地之弱勢現住戶，於現有五百戶集合住宅社區整建以提供作為拆遷過渡或安置之用。
7. 其餘建築物依發展需要於後期開發興建。

圖 6-12 新舊建築物處理原則

圖 6-13 規劃設計配置圖

第柒章 都市設計構想方案

都市設計管制的目的，係藉由對土地使用、建築量體、開放空間、動線系統、以及其他附屬設施物等擬定細部規劃規範，以引導未來實質空間的發展，提供建築開發者及設計者擁有足夠的發揮彈性，在整體環境氛圍塑造的前提下，使其城鄉風貌兼具寧適性、創意及活力，並可彌補傳統都市計畫對於三度空間實質環境規範之不足。本案的都市設計管制將於未來都市計畫變更之基礎上，側重於對都市公共空間領域的掌控，提供合宜、優質之都市空間。

本案都市設計管制主要目的如下：

1. 界定並有效控制與達成都市主要公共空間環境品質；
2. 增益都市活動，確保都市活動機能及不同時段之活力；
3. 建構都市連續性綠地網路，實踐生態永續之都市規劃理念；
4. 建構都市公共空間領域架構，塑造花園城市之都市意象。

第一節 都市設計規劃構想

一、整體都市空間架構

(一) 規劃優質之都市發展地區

於現有都市發展架構基礎上，提供兼具居住、生活、休閒、商務等完整之都市機能，並與鄰近鄉鎮共同形成南投縣多功能之都市發展地區，並藉由開放空間之留設與建物量體之管制，建構本區之景觀意象，塑造具特色之都市風貌。

(二)建立良好的大眾運輸網路以及高品質的步行空間

於主要幹道兩側提供寬廣之人行空間，並以退縮建築方式與不同層級之開放空間結合成完整人行空間網絡。

(三)建立完整之綠、藍帶系統，串聯各鄰里單元至基地資源

利用現有之都市藍帶、結合完整之綠帶系統以及公園、廣場等開放空間系統，串聯成全區之開放空間網絡，並配合設置人行及自行車道系統，以提供兼具防災、排水、生態等功能之居住休閒環境。

二、土地容許使用之管制構想

(一)以永續發展的地區經營管理為導向

以生態環境保育、生活環境及生產環境品質之維護為標的，針對實質空間架構的指導，分別針對不同使用之活動強度及建築型態，訂定適當之容許使用項目。

(二)導入開發許可

導入開發許可之概念，並活化為土地使用的管理策略，以利與市場機制相結合，並建立公私部門間環境經營管理之明確依循。

圖 7-1 規劃分區構想圖

三、開放空間及景觀構想

為提供優質商務、休閒、居住環境，有關本案開放空間規劃如下：

(一)公共開放空間

1. 規劃北、中、南三處大型開放空間，除提供優質之都市休閒、活動機能外，亦兼為防災避難空間。

2. 南北兩側大型開放空間可提供區域性之觀光、休閒機能，中央之結合市鎮中心以及地方農特產展銷中心之大型開放空間則提供為本計畫區以及鄰近計畫區必要之都市開放空間使用。

3. 整合都市東西向藍綠軸帶，形塑北、中、南三處親山路徑，使本計畫區內各鄰里單元均可與虎山山脈連接。

4. 南北向道路主軸之中正路以綠化延伸方式擴展為百米林蔭大道，道路兩側佈設人行步道、自行車專用道、迴游纜車系統以及地方產業特色花園藝廊，提供計畫區南北綠動脈。

5. 劃設藍帶、綠帶林蔭道串接主要大型活動廣場與公園

6. 配合現有之排水渠道劃設綠帶串接各開放空間，並與住宅區後院退縮留設之「生態綠廊」相結合，建立完整之生態開放空間系統。

7. 住宅區經由都市設計管制，以綠化退縮後院之連通步道，串接各鄰里單元內之活動設施（公園、綠帶、廣場、市場、學校…等），形成計畫區內之生態步道與都市綠網。

(二)都市景觀系統設計構想

1．為塑造中正路林蔭道路之景觀，與其臨接之建築基地均指定退縮建築，留設帶狀式公共開放空間，並加強植栽樹種之一致性，以形塑道路整體之景觀風貌。

2．於重要建築物或重要空間節點處之街廓，利用法定空地集中留設開放空間，並配合各層級之開放空間串聯成全區完整之開放綠地系統。

(三)落實生態城市構想概念

1．綠色城市

除現有的綠點及綠帶外，並藉都市設計及開放空間留設的手法，串接全區的開放空間，使成爲一綠色生態網絡。

2．在綠地設計時採取生物多樣化的設計，以維繫其基本生態體系。

3．以雨水滲透池、公共排水管道透水化設計，停車場、人行道鋪面透水設計，以及限制基地地下室開挖率等手法，減緩地表逕流並增進地下水補注之效益，以達保水之目標。

4．依據綠建築設計指標，規範法定空地綠覆率等綠色生態建築原則。

圖 7-2 開放空間系統示意圖

圖 7-3 空間層級及主要都市活動節點

(四)植栽規劃設計原則

本計畫區經四十餘年開發治理，現有植栽已頗具規模，惟其尚可於現有基礎上進一步加以提升，茲說明如下：

1. 以特色植栽塑造街道主題意象：

現有之植栽可依不同之主題規劃為

省府路--大王椰子

中正路—菩提樹及大葉桃花新木

中學路—鳳凰木

光華路—樟樹

2.以特色植栽塑造分區意象：

規劃於北側及南側住宅區種植開展型喬木，南側特種商務區種植觀葉喬木（如小葉欖仁），塑造各分區之意象。

3.兼顧觀景、遮蔭、與現有特色

因現有區內遍植果樹，故未來於各公共開放空間（公園、綠地...）之植栽得以果樹（芒果、龍眼）或是本土樹種之開花、觀葉喬木為原則。

4.以本土樹種為原則：在植栽設計時採取本土樹種為原則，以維繫其基本生態體系。

圖 7-4 街道景觀植栽設置原則

四、建築量體與造型構想

為有效管制地區環境風格，強化地區之自明性，故將全區建築物之量體、造型，依空間使用特性與個別地點之空間性格條件，予以規範。

(一)建築物基本高度配置概念

為創造本區具有秩序性及具有層次變化的天際線景觀風貌，對於沿重要街道街面之控制，以塑造街區風貌，並配合本區重要地點之建築物高度予以全面性之管制：

1．面臨中央林蔭道兩側之建築物，為塑造大眾運輸專用道路之街道意象，於車輛行駛時能有建築物延續的動態景觀風貌，以及明確之都市意象，其沿街面之景觀應予以管制。

2．特種商務服務區內之街廓為配合景觀之塑造，其周邊建物之造型、牆面線退縮等均予以管制。

(二)環境及視覺意象構想

針對區內重要環境意象重點區位，如人潮活動匯集點、交通動線節點或視覺軸線焦點等重要參考點，規範其建築物量體配置與造型，以確保環境與景觀品質。

1．主要都市活動地區：為主要道路入口、運輸系統節點以及人群活動地區，應規範其建築物之立面及量體，並加強夜間照明處理。

2．入口意象地區：位於區外進入本特定區之重要道路入口處，應以公共藝術、建築量體或設施物以及夜間照明等方式塑造其門戶意象。

圖 7-5 地標建築與公共藝術品設置原則

五、交通動線構想

目前規劃區現有道路系統層級明確，自主要連外道路至地區次要道路，再至各鄰里單元之服務道路與囊底路，形成完整體系。本次規劃基於下列原則，建議於現有道路基礎上進行道路系統調整與變更。(圖 7-6)

1.為結合中二高南投交流道車流並配合中正路拓寬計畫，將原有 15 米省府路拓寬為 20 米。

2.為使中正路南北向主要道路之車流更為順暢，於東側增設慢車道一處，並以綠化分隔島與原有車道區隔。

3.配合規劃構想及未來發展需要，整併調整部分路型，修改及調整內容包括：

a.配合台灣中央公園之闢設，增設 12 米東西向道路一處。

b.台灣中央公園範圍內原有道路，改設為公園區內道路，惟緊急救災時仍可提供必要之服務連通功能。

c.原有住宅鄰里單元內街道配合中正路延伸綠美化以及整體規劃構想予以整併，以減少交通衝突點，並使人行動線串接更為順暢。

d.南內轆地區未來都市計畫變更後擬提供休閒會展功能，為考量未來車流量，調整道路路幅由原 8-10 米道路至 12-15 米寬。

e.配合恢復原有加蓋為停車場之都市藍帶，於行水區兩側設置 10 米配對單行道。

圖 7-6 變更後道路系統示意圖

(一)人行動線計畫

1．人行動線之配置與連貫

寬度大於二十公尺以上之計畫道路，為本特定區之主要交通幹道，除應加強配置公共運輸系統外，平行道路方向宜強化其地面水平穿越之可及性，垂直道路方向應於適當區位配置架空天橋，以貫徹人車分道原則，維繫各街廓之活動連貫性以及人行安全。

2．人行動線串聯活動

人行動線應能貫穿區內各活動核心，活絡不同區域，如：商業區、車站、廣場、住宅區，以及各類型之公共設施(如：國中、國小、公園、綠地、兒童遊戲場等)

(二)自行車動線計畫

為強化綠色交通理念並提供計畫區內休閒漫步之機能，結合區內之公園、綠帶以及主要都市服務機能，於規劃區內中正路兩側以及環山路西側設置南北向自行車專用道，並結合各公園、綠帶空間，設置東西向自行車專用道。

另外強化自行車道網絡，於光華路、中學路、光榮一路等次要道路調整路型，規劃自行車、機慢車混合車道。有關自行車道系統詳如圖 7-7

圖 7-7 自行車道系統示意圖

(三)停車系統計畫

目前本計畫區北側已興建完成一處公有立體停車場，未來配合本計畫區之發展，擬於計畫區內以下列方式增設公有停車場，輔以各基地開發自設之室內停車空間，可提供區內充足之停車數量。

1.保留原有立體停車場，並變更原有機關用地為儲備立體停車場用地。

2.於計畫區內各鄰里單元之市場用地、商業用地規劃平面公共停車場

3.教育文化專用區內之停車空間得對外收費開放使用。

指定之公共設施用地如公園、廣場…等，必要時得依多目標使用方式開闢地下停車場提供汽、機車停車。其停車場出入口應設置於對臨接道路車流影響最小處，且應距離街角至少三十公尺以上。

未來整體開發後，為管控交通系統品質，維持交通流量，並確保防災救災機能，經指定為計畫區主要道路兩側均禁止路邊停車，並以加強拖吊之手段予以管理。

(四)交通轉運中心

為提升公共運輸機能，未來應考量於現有都市計畫「車站」用地，設置交通轉運中心，整合長程客運、地區公共交通運具、等公共交通服務，形成本計畫區主要之出入門戶。

圖 7-8 公有停車場區位示意圖

（五）迴游纜車系統

本計畫區南北縱深約 3 公里，為有效串接區內南、北主要活動節點，可於中正路綠美化軸帶設之迴游纜車系統，分別於台灣中央公園、市鎮中心以及南內轆地區設置三處纜車停泊點，提供全區無障礙之南北連通機能。

六、都市防災體系

為增進都市防災機能，本案規劃區依其區位與鄰里單元特性劃分為四子區，各自以綠地、水域、開放空間形成延燒防止帶，其相關公共管線、基礎設施以及維生系統亦可依循規劃之南北景觀軸帶以及東西向綠軸佈設，以確保必要之維生服務機能。

根據不同道路層級規劃主要之救災與避難道路，其道路兩側以禁止停車為原則，未來應加強管制，以確保救災車輛之通暢。

為考量災害發生時緊急避難以及收容之需求，結合計畫區內之學校、公園以及地區性商業設施（物資）設置鄰里型避難場所，另於市鎮中心（TOWN CENTER）設置本計畫區之避難場所以及指揮管制中心，北側台灣中央公園因設有直昇機起降場，且面積較大，可作為區域（廣域）型之避難場所以及救災管制中心，服務鄰近都市計畫區（如草屯）使用。

現有之醫療設施如中興醫院應保持其地區服務醫院之特性，並於急難時轉化為地區性之急救服務醫院。

圖 7-8 都市防災體系規劃構想圖

第二節 都市設計管制架構

為掌控特定區之都市意象，茲將區內之開發行為分為 1. 「一般地區」建築管制規範、2. 「指定地區」都市設計管制（含申請開發許可地段）

等兩大類型加以管制，其構想如下：

（一）對都市公共領域的延伸與塑造，及對私人領域的彈性管制。

依據整體都市設計空間架構，指認公共、半公共、及私人領域範圍，對於公共領域之景觀規範以及幾個指定管制地區採用較嚴格的都市設計管制規範，而其餘區域則施行一般性之建築管制規範。

（二）特定區內基地開發面積超過一公頃之開發基地，允許以開發許可方式經都市設計審議後申請開發，以保留都市發展之彈性。

茲就上述構想之執行方式說明如下：

1. 一般地區建築管制規則適用範圍

適用範圍：特定區內不屬於指定管制地區之都市空間，如一般住宅區街廓等，其管制方式建議以細部計畫內之「建築管制要點」加以落實，作為日後申辦建築許可之作業查核依據。

2. 指定管制地區都市設計管制

適用範圍：特定區內重點發展都市空間，如主要景觀道路兩側、特定商務區以及優質生態住宅區等地區，有必要以整體規劃之方式設定都市設計準則加以管制。經劃定為指定

管制地區之建築開發應經都市設計審議通過方得以申請建造執照。

3.申請開發許可地區

為保留未來發展彈性，並因應基地特殊發展之需求，特定區內基地面積大於一公頃者，得以「開發許可」方式提出申請，申請時並應符合以下規定：

(a) 基地應設置足夠之連外道路，應至少有獨立二條通往外接道路。

(b) 應確保基地通往主要道路系統的順暢。

(c) 基地開發完成後所產生之平日尖峰小時交通量，不得對地區主要道路系統產生衝擊。衝擊若產生時，應提解決對策，若無妥善對策時，經審議後得降低發展容積。

第三節 都市設計管制機制

一、一般性建築管制（不需都市設計審議）

特定區內一般地區之開發行為管制程序，依據建管程序以及都市計畫細部計畫之土地使用管制規範進行建築管理。列於都市計畫細部計畫內之建築管制要點，屬行政指導之原則性之管制，其項目包括：前、後、側院深度，建築物高度、留設人行通道（騎樓）等項目

二、指定管制地區都市設計準則（需經都市設計審議）

特定區內指定管制地區內之開發行為，應經過都市審計審議許可後，再依循一般建管程序進行管理。（都市設計及開發許可審議委員會組織與審議流程詳如附件），於本特定區內需實施都市設計管制地區包括：

第一管制區（中正路兩側景觀管制區）

第二管制區（光華、光榮里優質生態住宅區）

第三管制區（南內轆特種商務服務區）

其都市設計管制項目詳如下表

表 7-1 中興新村都市設計管制項目

資源分類	類別	建議管制項目
• 都市景觀	• 分區景觀意象	• 區位地域特性檢討 • 整體植栽系統 • 公共藝術
• 都市意象	• 區域 • 邊緣 • 節點 • 路徑	• 分區之天際線構成 • 具特色之專業街道 • 歷史文化景觀意象 • 具特質之活動領域 • 開放空間系統 • 路徑系統 • 視覺走廊與眺望系統
• 都市活動	• 現有活動調查 • 引入活動評估	• 領域圈 • 活動類型 • 活動空間 • 活動強度 • 引入活動影響評估
• 建築管制	• 土地使用管制	• 土地使用分區及強度 • 宗地規模管制 • 建物配置—退縮地/ 牆面線/ 指定留設騎樓/ 鄰棟間隔/ 基地出入口/ • 開放空間 • 停車場
	• 建築物設計準則	• 建築物高度及量體 • 立面開口 • 建築物材料及色彩計畫原則
	• 交通規劃及停車空間	• 都市意象 • 停車空間設置標準
	• 景觀設計準則	• 法定空地之綠化面積規範 • 鋪面/ 及公共設施物設置準則 • 無障礙環境設置 • 退縮地及開放空間景觀原則 • 照明設計原則 • 串連設施設置原則—地下道/ 天橋
	• 建物附加物及廣告物設計準則	• 附加物之美化原則 • 建物附設招牌及豎立式廣告設置原則

圖 7-9 都市設計管制區示意圖

第四節 都市設計準則

本計畫之都市設計準則涵蓋範圍包括指定管制地區都市設計準則與計畫區內公共建築、公有設施、公共工程相關各層級公共空間之一般設計準則，茲說明如下：

一、指定管制地區都市設計準則

(一) 第一管制區（中正路兩側景觀管制區）

本管制區以起自台灣中央公園南端，終於南內轆休閒商務特區以南之中正路兩側進深三十公尺為其管制範圍，主要管制項目與內容如下：

1. 指定退縮人行步道：為建立牆面整齊線，界定公共開放空間，未來應於都市設計管制要點中明訂中正路兩側建築物應自建築線退縮至少六米之人行通道上方得建築，其退縮基地面積得併入建築法定空地計算。
2. 指定開放空間留設位置：為強化中正路兩側街廓之連接，於水平穿越中正路西側重點街廓指定留設開放空間，其面積不得小於 100 平方公尺。
3. 設施物、突出物及騎樓：連接中正路兩側人行道、綠帶範圍應以路緣石為界，向內延伸 1.5 米為其設施帶，其餘部分盡量以不設置設施物為原則，以確保人行通暢，管制區西側商業區得於退縮兩米後設置騎樓。
4. 車道入口：中正路兩側以禁止設置汽車出入口為原則，車輛出入基地位置應以設置於側街為主，並應

維持人行空間連續性。

5. 植栽、路燈、街道家具：針對中正路兩側之植栽種類、街道家俱之位置及種類，應以本土樹種為主，統一形式為之，並可依據其區位分設不同之色彩，以強化各分區之自明性。
6. 建築物高度限制：中正路管制區兩側之建築物以高度不超過 18 公尺為原則，如各分區另有較嚴格之高度管制者，依其規定辦理。
7. 屋突、屋頂：為規範天際線及都市意象，管制區兩側建築物以設置斜屋頂為原則。
8. 立面材料及顏色：為維整體環境風格，建立建築立面統一之元素，本區內建築物之色彩應與現有建築環境相呼應，避免使用高強度、高反差與高反射之建材。
9. 垃圾收集處：每街廓至少二處，設置於隱蔽處

(二) 第二管制區（光華、光榮里優質生態住宅區）

本管制區包括規劃區內公有權屬之光華里、光榮里住宅區（街廓編號住 1--住 20），其主要管制項目與內容如下：

1. 開發強度：為延續現有空間氛圍，本管制區內北側住宅區（光華里）之建蔽率為 50%容積率為 100%，南側住宅區（光榮里）建蔽率、容積率亦同，為如依本準則規定以「綠建築」方式興建之住宅社區，其容積率得調整為 120%。

2. 指定退縮人行步道：為確保南、北側住宅區內人行環境之通暢，管制區內建築基地臨接 15 米以上計畫道路者應自建築境界線退縮四公尺人行步道，臨接 15 米以下計畫道路者應自建築境界線退縮二公尺人行步道。其退縮基地面積得計入法定空地。
3. 地下室開挖率：為確保基地保水，建築地下室開挖率以基地面積 70% 為原則，如因基地特殊狀況，經審議通過者得予以已調整。
4. 車道入口：車輛出入基地位置應維持人行空間連續性，其高程應與人行道齊平。並儘量以合併設置為原則。
5. 建築物高度限制：管制區內之建築物北側住宅區以簷口高度不超過 10.5 公尺為原則，南側住宅區以簷口高度不超過 15 公尺為原則。
6. 屋突、屋頂：為規範天際線及都市意象，管制區兩側建築物以設置斜屋頂為原則。
7. 立面材料及顏色：為維整體環境風格，建立建築立面統一之元素，本區內建築物之色彩應與現有建築環境相呼應，避免使用高強度、高反差與高反射之建材。
8. 前、側院及後院：本區內建築基地之前、後院深度應大於三公尺，側院深度應大於二公尺，後院深度比 0.3。
9. 生態綠廊：各建築基地應以後院退縮 1.5 米防火巷空間規劃為「生態綠廊」其規劃設計原則為：

- a. 生態綠廊的留設寬度不得少於 3 公尺，且需維持人行空間的連續性。
- b. 鼓勵建築基地沿生態綠廊集中留設法定空地。
- c. 沿生態綠廊之景觀設計須能將生態綠地的設計規劃理念於此應用。
- d. 基地留設生態綠廊區域應盡量綠化，其綠覆率應大於 50%。
- e. 植栽選用應以原生植栽，應能反應地域氣候，並宜考量物種的多樣性。
- f. 生態綠廊區域之人行鋪面應採用透水性鋪面，以增加基地透水性。
- g. 生態綠廊為以人行為主的都市空間環境，除緊急救災外禁止任何車輛進入。
- h. 各基地留設後院應力求貫通。各宗基地於配合留設 1.5 米退縮空間後，得以綠籬界定其居住空間，以維護其私密性。
- i. 生態綠廊與主要道路交接處須設置指標，並於其通過道路處，在道路上做不同材質的鋪面處理，以引導人行方向，而於綠廊空間內，盡可能不設階梯，以建構一無障礙環境之人性化都市空間。
10. 植栽、路燈：本管制區內植栽種類、街道家俱之位置及種類要求如下，植栽應以本土樹種為主，統一形式為之，並可依據其區位分設不同之色彩，以強化各分區之自明性。
11. 垃圾收集處：每街廓至少二處，設置於隱蔽處

圖 7-10 北側住宅區管制構想圖

圖 7-11 北側住宅區管制構想剖面示意圖

圖 7-12 南側住宅區管制構想

圖 7-13 北側住宅區建築一般管制原則

圖 7-14 南側住宅區建築一般管制原則

(三) 第三管制區（南內轆休閒會展特種商務服務區）

本管制區以南內轆休閒會展商務特區（接廓編號商特 1-商特 11），其管制項目與內容如下：

1. 開發強度：本管制區內建築基地之建蔽率為 60% 容積率為 360%。
2. 指定退縮人行步道：為確保區內人行環境之通暢，管制區內建築基地臨接 15 米以上計畫道路者應自建築境界線退縮六公尺人行步道，臨接 15 米以下計畫道路者應自建築境界線退縮四公尺人行步道。其退縮基地面積得計入法定空地。
3. 地下室開挖率：為確保基地保水，建築地下室開挖率以基地面積 80% 為原則，如因基地特殊狀況，經審議通過者得予以已調整。
4. 車道入口：車輛出入基地位置應維持人行空間連續性，其高程應與人行道齊平。並儘量以合併設置為原則。
5. 建築物高度限制：管制區內特 1 街廓之建築物簷口高度以不超過 24 公尺為原則，特 2 街廓至特 9 街廓之建築物簷口高度以不超過 36 公尺為原則，特 10、11 街廓之建築物簷口高度以不超過 30 公尺為原則。另為塑造地標意象，特 11 街廓視覺軸線端點建築物高度得經審議酌予放寬。
6. 屋突、屋頂：為規範天際線及都市意象，管制區兩側建築物以設置斜屋頂為原則。其建築物低層部以 80% 設置，高層部以 60% 設置為原則。

7. 建築物量體：本區內建築物量體應避免連續性之大量體。
8. 立面材料及顏色：為維整體環境風格，建立建築立面統一之元素，本區內建築物之色彩應與現有建築環境相呼應，避免使用高強度、高反差與高反射之建材。
9. 視覺軸線控制與牆面線：為塑造視覺軸線，於本管制區內視廊兩側建築其指定退縮牆面線之位置如附圖所示；臨接視覺軸線建築基地，其位於牆面線之建築物長度與基地面寬之比值(以下簡稱牆面線 B / P 值)應大於百分之六〇。
10. 側院及後院深度：本區內建築基地之後院深度應大於五公尺，側院深度應大於三公尺，後院深度比 0 . 一五。
12. 植栽、路燈：本管制區內植栽種類、街道家俱之位置及種類要求如下，植栽應以本土樹種為主，統一形式為之，並可依據其區位分設不同之色彩，以強化各分區之自明性。
13. 垃圾收集處：每街廓至少二處，設置於隱蔽處

圖 7-15 休閒會展商務特區都市設計管制示意圖

二、各層級公共開放空間設計準則

(一) 台灣中央公園設計準則

為塑造中部地區重要之主題性都市開放活動空間，未來公園基本規劃設計原則如下：

- 1.本公園之設計主題以能彰顯台灣地區之山川景致與自然風光為主。
- 2.規劃範圍內之重要紀念建築物如：「省政府大樓」、「省政資料館」，應以保存再利用方式予以規劃。
- 3.公園應考量既有之景觀架構，並應與已核定之「九二一感恩紀念園區」規劃構想融合，整體考量。
- 4.公園鄰接車籠埔斷層，規劃設計時應考量以設計手法使斷層處以「空間再現」之方式與教育、展示、遊覽等功能相結合，形成主題景點。
- 5.公園之規劃設計應考量週邊道路（省府路、中正路、虎山路）之視覺景觀，並應考量於視覺軸線處設置標誌性設施，作為入口意象或地標。
- 6.公園規劃設計應與週邊服務性設施如：停車場、廣場交通轉運站、纜車站等相結合。
- 7.本公園內應提供之服務設施至少應包括：可容納一千五百人之戶外大型多功能表演場地，管理、急救、廁所、小型服務商店…等。
- 8.公園內路徑之規劃設既應考量與整體計畫區步道系統以及自行車道系統之銜接並應提供便捷之親山路徑。
- 9.公園規劃應考量與周邊機能之介面處理，如與北側之

草屯都市計畫區以及南側之花園藝術門廊均應有良好之視覺協調與便捷之步道連接。

- 10.公園內之服務道路應考量整體都市架構，並可於緊急救災時提供必要之聯通服務。
- 11.現有喬木如胸徑大於 1 5 公分以上者均以現地保留為原則
- 12.公園內應考量公共藝術之展示場地，並可提供不定期更換之可能。
- 13.公園設計應以全區無障礙方式規劃
- 14.公園內應考量直昇機安全起降之機能
- 15.公園規劃應以「生態規劃」之理念實施之
- 16.公園內之開放空間綠覆率需大於 80%
- 17.植栽的選用以選用能充分反應地方特色的原生植栽為主。

(二) 公有建築物建築基地開放空間設計準則

本計畫區內公有建築物建築基地應依其臨接道路指定留設之 4 米帶狀式開放空間，應留設連續性之人行通道，其淨寬應大於 2 公尺，地下室外牆應與建築線保持 4 公尺之淨距離，以利地面層之植栽及透水。且自建築線向內進深 1.5 公尺範圍內應為植栽帶，並依下列規定：

- 1.植栽：基地距建築線 30 公分每隔四至六公尺種植喬木（樹種及規格以符合植栽計畫要求為原則）該間距可自鄰地已核准之植栽位置延續計算，根部應保留適當之透水面積。

植栽突出地面部份（含坐椅、花台等）高度應小於 70 公分、長 X 寬應小於 180 公分 X 110 公分。

2.人行步道設計：人行步道應保持與左右鄰地步道之延續性及完整淨寬，地面無階梯或阻礙通行之凹凸物，鋪面應平整、防滑及耐壓，且應能與鄰地形成整體感。

3.景觀性元素：除人行道外，得於退縮範圍內設置景觀性元素，例如：燈具、座椅、花台、雕塑、店招等。

4.突出牆面線規定：下列構造物得突出牆面線之外。

(a)陽台深度小於 200 公分。

(b)面積大於三分之二透光遮棚，淨高大於 4 公尺、深度小於 3.5 公尺。（住宅區除外）

(c)雨遮及花台深度小於 50 公分

5.公有人行設施共構：公有人行道若經申請核准，與退縮地共構設計時，公有人行道原有機能應予保留。例如：地下管線、植栽、路燈、電話亭、站牌……等。

（三）廣場、公園、綠地等開放空間設計準則

本計畫區內之公園、綠地、廣場等公共開放空間基地其設置須依下列各項之規定辦理：

1. 公共開放空間之配置應使其易於供公眾使用，能與鄰接道路、公園、綠地、廣場、步道及其相鄰開放空間相連續，且其地平面以與相鄰之人行道高程齊平為原則。

2. 公共開放空間應至少一處為廣場式，且其配置之長寬比值不得大於三比一。

3. 建築基地內設置提供為停車空間、汽車出入口、車道路徑及地下層之通風排煙等突出物、裝卸場、垃圾收集場等使用面積，不得計入公共開放空間有效面積計算。

4. 面臨道路留設之公共開放空間不得設置欄柵、土丘等障礙物，以免影響公眾使用之便利性，但得設置花台及灌木樹叢，其花台高度不得高於四十五公分，灌木樹叢不得高於 100 公分，並應至少保持該面臨道路長度三分之一為無障礙出入空間，其寬度最小不得低於 4 公尺。

5. 公共開放空間內應依公眾使用需要設置座椅、照明等設施。

6. 公共開放空間之地盤應設置排水、防水等設施，其供人行徒步面應作防滑處理。鋪面以採用透水性鋪面為主，其透水性需維持至少 75% 之透水率。

7. 公共開放空間臨兩條道路境界交角十公尺範圍內，植栽之灌木高度不得高於道路路面 80 公分，喬木樹冠底部距地平面淨高不得低於 3 公尺，並不得遮擋交通設施號誌。

8. 各建築基地所留設之公共開放空間入口須有明顯的標示，強化入口意象，以達成開放空間之公眾性。

9. 公共開放空間應儘量綠化，其綠覆率須大於 75%。

10. 公共開放空間應 24 小時開放供民眾使用。

11. 廣場之綠覆率應大於 50%，並應考慮將大面積廣場作為之滯洪調節區可能性。

12. 廣場應留設供人潮休憩停留之街道座椅及休憩空間

13. 廣場周邊之建築物應留設 4 米寬之騎樓空間，並應建

構廣場與捷運車站、以及綠帶間之連續性人行動線系統。

(四) 公共人行步道規劃原則

配合不同道路配置設計，提供連續性之行人空間，以及各街廓或活動結點。其設計原則如下：

1. 應注意各道路間無高低差、設斜梯或無障礙環境設施之設計。
2. 除有特殊規定外，人行步道應為連續性硬鋪面，車道穿越時，鋪面仍需連續。
3. 所有地坪鋪面應為防滑材質，且為具排水或透水性之圬工構造。另材質選擇重視耐磨且易於保養，例如紅磚、石材等。
4. 人行步道應設置中、低光源之照明，夜間平均照明不得低於六勒克斯以維持公共安全
5. 臨車行道路路口，應以鋪面之改變界定步行範圍，並劃設斑馬線及設置警告標示
6. 高強度之步行活動區，應以燈飾或特殊之鋪面、適當之植栽，指示步行區域的範圍。

第捌章 開發主體與程序

第一節 分期分區開發計畫

一、推動機制

(一) 開發推動組織

主辦機關為內政部

協同辦理機關：國有財產局、內政部營建署中部辦公室、台灣省政府公共事務管理組、南投縣政府

以往公有土地的開發多由公部門進行；但近年來由於政府部門財政困難、資源有限，於是提供相當程度的誘因，以及多樣化的民間參與開發方式，鼓勵私部門參與都市建設工作，以期藉助私部門的資金投資、開發營運管理知識與人才的幫助，使開發工作得以加速順利推動。故本研究建議成立一「推動委員會」進行中興新村再開發的推動及決策工作。

1.組成：

顧及推動委員會必須具備決策能力及行政效能，推動委員會的成員應是公私部門合組，包括各相關部會及地方代表、都市計畫各相關領域的專家、民間企業代表等凝聚共識、發揮專才進行統籌推動。推動委員會成員包括公私部門代表之優點：專責職司，配合政策辦理；又可考量市場需求及公益需求。擔任公部門、私地主、開發商的橋樑角色，促進公私合作辦理中興新村再開發事業。避免現有公務人員任用資格之僵化限制，延聘專業人才投入開發工作。建議其成員可由：

(1)主任委員：

考慮訂定之決策需具影響力且具協商、整合各界意見之能力，建議由位階較高之中央部會官員，如行政院政務委員擔任委員會召集人。

(2)委員：

A.政府相關單位代表：考慮能從整體區域發展及相關重大建設相互配合的角度給予決策者、對中興新村的整體發展環境最為熟悉之單位、以及與中興新村再發展息息相關之地方政府等因素，建議將營建署代表、省政府代表、南投縣、市政府代表納入委員會組織成員中。

B.各相關領域專家代表：由於都市更新事業的推動涉及層面廣泛，於訂定各項決策時，應能從各種層面角度考量，方能周全，所以推動委員會的成員可包含公、私部門都市計畫、建築、景觀、地政、法律、財務、企管等相關領域之專家代表，共同進行決策訂定。

C.民間企業代表：成立推動委員會主要目的在於順利且成功地推動中興新村再發展，以復甦中興新村都市活力。委員會除應納入政府單位代表及專業領域代表外，應包括民間企業代表，善加利用民間企業靈活的經營開發手段及資訊，加入私人企業投資的觀點，將有助使各項決策更能吸引私部門之投資意願。民間企業代表可由各產業工會中遴選代表。

除成立推動委員會以決議中興新村再開發事業之各項決策、審核與許可之發放外，可於委員會編制下成立各推動小組，其功能為幕僚性質，提供決議的推動委員會所需資訊及監督各項計畫之實施進度。省政府同仁對於中興新村公有土地及未來發展有很好的掌握，故推動工作小組可多利用省

政府現有人力資源。

2.職掌：

中興新村再發展推動委員會之業務內容包括：

(1)溝通、協調及意見整合：

包括政府機關、公民營事業機構、主管單位及社區居民間的意見溝通整合。

(2)土地處理：

現住戶拆遷安置補償問題等土地騰空事宜，與居民溝通，籌措土地處理財源。

(3)甄選投資廠商：

由推動委員會制定招商辦法以吸引民間投資，產業之引進採許可制為主，符合引進分區機能之民間企業機構或相關團體可藉由相關規定審核。

(4)開發申請審核決議：

土地開發以促進民間參與公共建設法的 BOT（由民間機構投資興建並為營運；營運期間屆滿後，移轉該建設之所有權予政府）和 OT（由政府投資新建完成後，委託民間機構營運；營運期間屆滿後，營運權歸還政府）為主。藉推動委員會充沛資源及能力，中興新村都市再發展之各項計畫，如土地使用計畫、公共設施計畫、交通運輸計畫、都市設計、財務計畫、分期分區開發計畫、都市行銷管理計畫等相關企劃，可配合整體辦理。必要時可提供優惠獎助措施，以達再開發目的。

(二)成立推動委員會基金

整個中興新村未來的再開發建設，是以財務自償為最高的目標，主要是透過設定地上權與委託經營取得的基金，做為其他公園廣場開闢、都市公共建設、安置拆遷補償所需費用的來源，不足的部分再由政府部門編列相關預算支付。

因此初期僅需籌措推動委員會的營運基金（由行政院編列相關預算或動用預備金），以使推動委員會的工作能夠順利展開。而未來長期的公共設施維護和建設、園區的支援服務經費則由整體再開發後的可能盈餘，或是政府預算挹注。

二、土地處理

由於目前中興新村公有土地並非馬上可以利用的素地，土地上還有現居的住戶及辦公廳舍尚未處理，所以要進行土地騰空使公有土地成為可供利用之土地，以利整體開發、吸引民間投資、復甦中興新村都市活力。

針對現有服務設施使用狀況完善者宜保留，其中包括：保留省政大樓、省政資料館、光華國小、中興高中、光榮國小；中興醫院、圖書館、中興會堂、運動場、活動中心、公園、體育館、文獻會三大館；部分省府宿舍及主席、副主席、秘書長宿舍等。

而在土地處理策略方面將分為兩部分提出，一為眷舍處理方式，二為公有辦公廳舍部分。

(一)眷舍處理方式

宿舍之騰空涉及相關法令限制及現住戶安置補償問題，所需時程難以掌控，建議先從內轆溪以南公有地住宅區著手，此區受九二一震災影響，建築物安全條件不佳，優先

清理作為會展中心、休閒度假旅館、精品購物中心之 BOT 所在地。

為能減少住戶抗爭，順利騰空全數宿舍土地，建議：

1.推動計畫：

騰空計畫可由中興新村再發展推動委員會統籌處理，其騰空所需之補助費及興建費用等財務，可由 BOT 所取得之權利金支付。

2.領取補助費：

比照「中央各機關學校國有眷舍房地處理辦法」騰空標售方式，採發放貸款全額之一次補助費(每戶 150 萬)方式，盡量給予合法現住戶補償優惠，鼓勵眷舍合法現住戶儘速搬離。

(二)辦公廳舍部分

中興新村目前公有土地大部分供行政及宿舍使用，應盡速遷移行政機能及不必要機關，騰空低度利用機關用地。其中：

1.公共設施與公用設備建議保留原地辦公，如機二十二(警分局、一銀、圖書館、郵局)與機二十三(郵局)為服務居民之日常單位，建議可保留以服務鄰里民眾所需。

2.現有政府之行政部門移出中興新村，於台中市或草屯鎮、南投市另覓辦公廳舍辦公。空出之廳舍土地納入中興新村的整體開發計畫。

3. 將機十九與機十八徵收或市地重劃，以開發許可的方式管理本區未來發展。

三、開發程序

中興新村再發展的開發程序主要考量土地區位開發的可行性、產業引進的急迫性和財務計畫的現金流量。基本的構想是先於建物安全有重大顧慮、或是需要進行都市計畫變更（未來可能有不同的用途）之地區，進行安置拆遷補償。取得之土地再進行設定地上權或是委託經營的使用。因此建議開發程序分為幾個階段。詳細的分期分區開發時程如表 8-1

（一）第一期—安置準備（1 年內）

1. 成立再發展推動委員會
2. 行政單位搬離
3. 完成與現住戶協議
4. 第一階段暫時安置
5. 私有土地徵收
6. 都市計畫通檢變更

（二）第二階段--南北區建設（3 年內）

1. 南區開發
 - （1）會展旅遊中心設定地上權 BOT
 - （2）NGO 營運總部政府策略開發
 - （3）運動園區維修與再開發
 - （4）大學創新行銷園區開發
2. 北區開發
 - （1）雲山公園開發

- (2) 遊客中心與交通總站開發
- (3) 多功能開放劇場開發
- (4) 九二一紀念園區開發
- (5) 台灣城鄉發展與規劃博物館保存再利用
- (6) 省政紀念博物館保存再利用

3. 百米藝術景觀綠帶開發

4. 既有 500 戶住宅整修

(三) 第三階段--中區建設 (4 年內)

- 1. 第二階段住戶最後安置
- 2. 藝術作展社區開發
- 3. 公僕宿舍紀念館保存再利用
- 4. 區域農產展售中心開發
- 5. 市鎮廣場開發
- 6. 休閒度假生態村 BOT

(四) 第四階段--全區經營管理 (4 年內)

- 1. 成立園區共同管理委員會
- 2. 會展旅遊中心對外營運
- 3. 生態博物館委外經營
- 4. NGO 營運總部委外經營
- 5. 藝術作展社區、藝文特區、藝術展演設施委外經營

表 8-1 中興新村分期分區開發時程表

任務名稱	工期	第1年				第2年				第3年				第4年			
		Q3	Q4	Q1	Q2	Q3	Q4	Q1	Q2	Q3	Q4	Q1	Q2	Q3	Q4		
中興新村分期分區開發計畫	46 工作月																
第一階段--安置準備	12 工作月																
成立再發展推動委員會	1 工作月																
行政單位搬離	3 工作月																
完成與現住戶協議	3 工作月																
第一階段暫時安置	3 工作月																
私有土地徵收	6 工作月																
都市計畫通檢變更	8 工作月																
第二階段--南北區建設	36 工作月																
南區開發	30 工作月																
會展旅遊中心設定地上權BOT	30 工作月																
NGO營運總部政府策略開發	24 工作月																
運動園區維修與再開發	12 工作月																
大學創新行銷園區開發	24 工作月																
北區開發	32 工作月																
雲山公園開發	12 工作月																
遊客中心與交通總站開發	24 工作月																
多功能開放劇場開發	24 工作月																
九二一紀念園區開發	12 工作月																
台灣城鄉發展與規劃博物館保存再利用	12 工作月																
省政紀念博物館保存再利用	12 工作月																
百米藝術景觀大道開發	12 工作月																
既有500戶住宅整修	18 工作月																
第三階段--中區建設	27 工作月																
第二階段住戶最後安置	3 工作月																
藝術作展社區開發	18 工作月																
公僕宿舍紀念館保存再利用	12 工作月																
區域農產中心開發	18 工作月																
市鎮廣場開發	18 工作月																
休閒度假生態村設定地上權BOT	24 工作月																
第四階段--全區經營管理	15 工作月																
成立園區共同管理委員會	1 工作月																
會展旅遊中心對外營運	1 工作月																
生態博物館委外經營	6 工作月																
NGO營運總部委外經營	6 工作月																
藝術作展社區、藝文特區、藝展設施委外經營	6 工作月																

圖 8-1 分期分區發展構想

四、獎勵措施¹

由於中興新村全區皆可劃定為都市更新地區，因此適用於都市更新條例的獎助條款，獎勵辦法以租稅減免為主。開發時，若興建之類項符合促進民間參與公共建設法之規定者，亦可利用促參法規定之租稅優惠及貸款獎助。各項建設之獎勵辦法、及都市更新條例與促參法之優點及限制(表 8-2)說明如下：

(一)公共設施及公用設備的優先配合興建

交通改善措施、電力措施、區內臨時性道路、光纖網路、污水及廢棄物處理、自來水供給、衛生下水道等宜優先興建。

(二)知識產業研發園區

針對符合園區使用管制之產業類型給予投資抵減營利事業所得稅、建物稅捐減免、減免租金等租稅減免辦法，以及優惠貸款補助等。

(三)學術研究園區

公部門的學術研究單位其土地無償撥用、興建費用由政府編列預算，已算是獎勵。而私部門之研究單位則以租稅減免與貸款優惠獎勵。

(四)銀髮族養生社區

若有發展需要、並符合開發規定，則以租稅減免與貸款優惠之辦法獎勵興建。

¹ 「內政部營建署」委託「財團法人成大研究發展基金會，陳麗紅」，《中興新村整體發展之綜合性對策研究》，民國 90 年

(五)公共設施建設

若採民間投資提案制度(PFI)引導民間參與公共建設，則獎勵辦法除稅捐與貸款優惠外，應制定相關地方公共財政補助措施以增強民間投資意願。

表 8-2 都市更新條例及促參法之優點、限制一覽表

法令	都市更新條例		促進民間參與公共建設法	
	內容	條次	內容	條次
優點	不受土地法 25 條、國產法 28 條限制	28	不受土地法 25 條、國產法 28 條限制，其出租及設定地上權之租金得予優惠	15
	稅捐減免(地價、房屋、土地增值稅)	46	經甄審委員會評定未具完全自償能力者，政府的補貼其貸款利息或投資建設之部分	29
	成立都市更新事業機構統籌推動更新事業	14、18	政府得視其需要洽請金融機構提供民間中長期貸款	30
	得以土地信託方式籌募基金；並享有投資抵減營利事業所得稅之優惠	13、27、47、49、50、51，施行細則 19 及 20、24	5 年內免營所稅	36
投資抵減			37、40	
興建或營運期間，減免地價稅、房屋稅、契稅			39	
		公地租金 6 折計收	子法	
限制	採都市更新方式取得土地利用，因更新程序繁雜，開發時程可能會較長		開發面積須達 5 公頃以上，投資總額不含土地達 20 億以上，且開發營運計劃符合工業發展政策	施行細則 16
	以土地信託方式募集資金並統籌管理開發雖有都市更新條例為法源依據，但相關不動產證券化之法令與配套措施仍不周全，不動產估價制度的建立與專業人才培養亦不足		利用促參法進行開發時得先辦理可行性評估及先期規劃	39

註：可利用都市更新條例取得土地使用並成立土地信託公司管理及籌措開發基金後，再運用促參法相關優惠辦法進行公私合夥之開發

資料來源：「內政部營建署」，《中興新村整體發展之綜合性對策研究》，民國 90 年

第二節 組織與經營管理

一、經營管理組織

有關於中興新村的開發及未來經營管理的組織，基本上的原則是引入民間資源參與開發建設，並且由未來中興新村的進駐成員自我經營管理。建議如下：

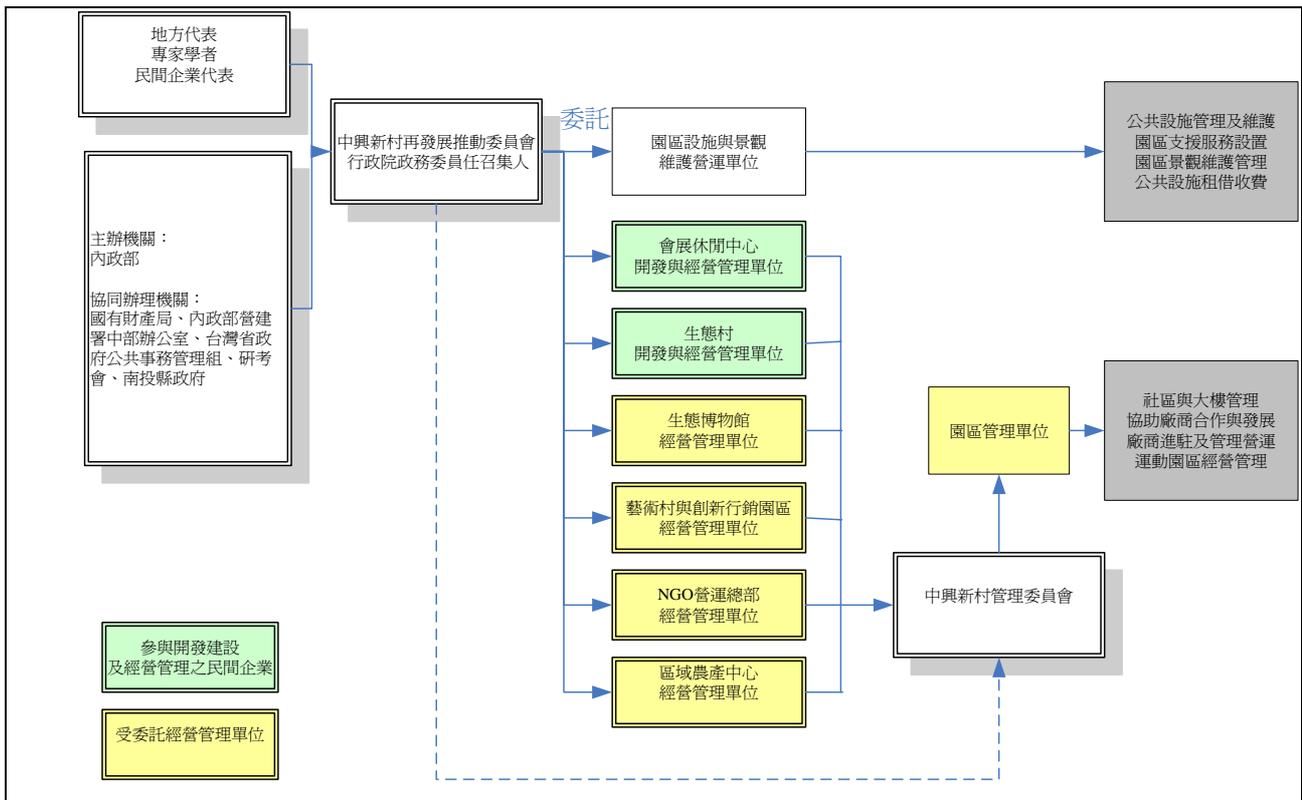


圖 8-2 開發與經營管理組織架構表

二、經營管理構想

目前內政部營建署中部辦公室（營建業務）下設營建管理、城鄉計畫、計畫審議、行政管理等四科。

以中部辦公室的公務人員為主成立再開發推動委員會，主要負責國有土地的 BOT、OT、標售、租用、委外經營，委託的單位可分為三大類：

（一）園區設施與景觀維護單位：委託民間業者綜合管理維護中興新村內的公共設施、景觀、運動員區及其租用。

（二）園區開發與經營管理單位：擬定中興新村的開發邀標書，審核申請開發進駐者，並由事業主管機關輔導未來經營管理計畫，主要項目為會展旅遊中心以及休閒度假生態村住宅社區。

（三）受委託的經營管理單位：由政府針對較不具有自償性的開發主題進行開發，如藝術作展社區、生態博物館、綠帶公園、大學創新行銷園區等，而後輔導、委託民間業者經營管理。

由後兩者組合成中興新村共同管理委員會，針對社區與大樓管理、廠商合作與發展、廠商進駐及管理營運、區內大型活動籌辦等事宜委託民間業者辦理。

總的來說，未來公部門負責公共設施與實質建設，而發展、協調、合作的軟體建設事務，則由中興新村內的廠商所組成的共同管理委員會來自我管理。

三、政府各部會與相關單位分工建議

而未來政府相關部會的分工建議如下表：

表 8-2 政府相關部會分工建議表

工作內容	政府單位
(一) 第一期—安置準備 (1 年內)	
1.成立再發展推動委員會，辦理國有土地 BOT、OT、標售、設定地上權或委外經營	內政部
2.行政單位搬離	研考會、行政院中部聯合服務中心
3.完成與現住戶搬遷	
3-1 擬定現住戶搬遷相關辦法	人事行政局
3-2 執行現居民安置、補償、遷移等事項	台灣省政府公管組
4.私有土地徵收	南投縣政府
5.都市計畫通檢變更	南投縣政府
(二) 第二階段--南北區建設 (3 年內)	
1.南區開發，以及規劃設計、監造、發包、驗收等工作	
(1) 會展旅遊中心設定地上權 BOT	
(1)-1 擬定會展旅遊中心未來發展與經營管理計畫	經濟部
(1)-2 會展旅遊中心設計、監造、發包、驗收	內政部
(2) NGO 營運總部政府策略開發	
(2)-1 NGO 營運總部未來開發與經營管理計畫	內政部社會司
(2)-2 NGO 營運總部設計、監造、發包、驗收	內政部
(3) 運動園區維修與再開發	
(3)-1 運動園區未來發展與經營管理計畫	體委會
(3)-2 運動園區設計、監造、發包、驗收	內政部
(4) 大學創新研發產業園區開發	
(4)-1 大學創新研發產業園區未來發展與經營管理計畫	經濟部、教育部
(4)-2 大學創新研發產業園區設計、監造、發包、驗收	內政部
2.北區開發，以及規劃設計、監造、發包、驗收等工作	
(1) 雲山公園開發	內政部
(2) 遊客中心與交通總站開發	
(2)-1 擬定交通總站共構及捷運路線未來發展與經營管理計畫	交通部
(2)-2 遊客中心與交通總站設計、監造、發包、驗收	內政部
(3) 多功能開放劇場開發	內政部
(4) 九二一紀念園區開發	內政部
(5) 台灣城鄉發展與規劃博物館保存再利用	

(5)-1 擬定生態博物館未來發展與經營管理計畫	文建會
(5)-2 台灣城鄉發展與規劃博物館設計、監造、發包、驗收	內政部
(6) 省政紀念博物館保存再利用	
(6)-1 擬定生態博物館未來發展與經營管理計畫	文建會
(6)-2 省政紀念博物館設計、監造、發包、驗收	內政部
3. 百米藝術景觀綠帶開發，以及規劃設計、監造、發包、驗收等工作	內政部
4. 既有 500 戶住宅整修	內政部
(三) 第三階段--中區建設 (4 年內)	
1. 第二階段住戶最後安置	台灣省政府公管組
2. 藝術作展社區開發	
2-1 藝術作展社區未來發展與經營管理計畫	文建會
2-2 藝術作展社區設計、監造、發包、驗收	內政部
3. 公僕宿舍紀念館保存再利用	
3-1 擬定生態博物館未來發展與經營管理計畫	文建會
3-2 公僕宿舍紀念館設計、監造、發包、驗收	內政部
4. 區域農產展售中心開發	內政部
5. 市鎮廣場開發	內政部
6. 休閒度假生態村 BOT	內政部、國有財產局
(四) 第四階段--全區經營管理 (4 年內)	
1. 成立園區共同管理委員會	內政部營建署中部辦公室
2. 會展旅遊中心輔導、招商	經濟部
3. 生態博物館委外經營	
3-1 辦理招商、OT 事宜	內政部
3-2 生態博物館經營管理輔導	文建會
4. NGO 營運總部委外經營	
4-1 辦理招商、OT 事宜	內政部
4-2 輔導 NGO 營運單位	內政部社會司
5. 藝術作展社區、藝文特區、藝術展演設施委外經營	
5-1 辦理藝術家、團體進駐	內政部
5-2 輔導藝術作展社區經營管理	文建會

第玖章 財務計畫

第一節 收入試算條件說明

在本規劃案中，依照前面章節所提到的構想方案，政府所能取得的開發財務收入，包括了土地標售、BOT(設定地上權)以及 OT(委外經營)三個部分，以下分別說明之：

一、土地標售

國有土地的標售價格底價主要參考鄰近地區的土地公告市值，在中興新村內的住宅用地和商業用地可參考鄰近草屯鎮與南投市的土地公告市值，依據 93 年 1 月所公佈的南投縣都市土地平均區段地價，南投市的住宅區為 22,938(元/㎡)，草屯鎮的住宅區則為 32,496(元/㎡)，因此本研究建議以兩者的平均數，27,717(元/㎡)作為中興新村內住宅區土地標售之財務試算價格。

表 9-1：南投縣都市土地平均區段地價 2004.1

	住宅區(元/㎡)	商業區(元/㎡)	工業區(元/㎡)
南投市	22,938	70,558	8,966
草屯鎮	32,496	85,042	10,979
平均	27717	77800	9972.5

而在商業區的部分也用類似的推估方式，南投市的商業區區段土地公告市值為 70,558 (元/㎡)，草屯鎮則為 85,042(元/㎡)，依兩者平均數取 77,800(元/㎡)為中興新村內商業區土地標售底價的財務試算標準。

工業區的部分，南投市的工業區區段土地公告市值為 8,966 (元/㎡)，草屯鎮則為 10,979(元/㎡)，依兩者平均數取 9,973(元/㎡)為中興新村內工業區土地標售底價的財務試算

標準。

二、BOT(設定地上權)

BOT 為一種促進民間參與土地開發，減輕政府財政壓力的利用國有土地方式。為求瞭解本土地開發的財務效益，以相近之設定地上權方式，試算 BOT 之財務效益。依據 93 年 6 月最新公佈的「國有非公用土地設定地上權實施要點」，設定地上權應收取權利金與地租，其中第十條規定權利金計算方式、第十一條規定地租計算方式。

一〇、設定地上權應收取之權利金，依左列規定計算：

(一) 公開招標者，以土地市價五成為底價，並以實際得標金額計收。但於公開招標一次未能標脫者，得逕行按照原底價減一成後辦理招標，並以一次為限。

(二) 專案核定者，以土地市價六·五成計收。但社會、文化、教育、慈善、醫療、救濟團體舉辦公共福利或慈善救濟事業而設定地上權者，其權利金得按土地市價六·五成計算後再按百分之七十計收。

前項第(二)款但書之社會、文化、教育、慈善、醫療、救濟團體，以已依法設立之財團法人為限。並應備具事業計畫，指明價款來源，經目的事業主管機關審核後依第六點規定辦理。

第一項土地市價，應依國有財產計價方式規定辦理查估。

第一項權利金於收取後，不予退還。

一一、設定地上權應收取之地租，按訂約當期土地公告地價年息百分之五計收。但社會、文化、教育、慈善、醫療、救濟團體舉辦公共福利或慈善救濟事業而設定地上權者，其地租得按訂約當期土地公告地價年息百分之五計算後再按百分之六十計收。

前項地租，於公告地價調整時，隨同調整。

在本案中權利金的財務計算假設為公開招標者，以土地市價五成爲底價，也就是住宅用地以 27,717(元/m²)的五成，13,859(元/m²)計算。商業用地以 77,800(元/m²)的五成，38,900(元/m²)計算。工業用地以 9,973(元/m²)的五成，4,987(元/m²)計算。

而設定地上權應收取之地租，按訂約當期土地公告地價年息百分之五計收。按一般公告地價爲公告市價的七成，因此設定地上權之地租以公告市價七成的 5%計算，並以每年公告地價 3%的平均漲幅計算地上權存續五十年。

三、OT(委託經營)

OT 的財務效益則參考國有非公用財產委託經營應收取之權利金，分爲訂約權利金及經營權利金。依據「國有非公用財產委託經營實施要點」第十二條，訂約權利金之數額，按下列標準計收：

(一) 公開招標者，以委託經營土地當期公告現值百分之一乘以委託經營年數，加計委託經營之建築物、雜項工作物、設備於委託經營期間之折舊總額，作為訂約權利金底價，並以實際得標金額收取之。

(二) 專案核准者，以前款底價計算標準之一·三倍收取之。

經營權利金按下列標準計收：

(一) 建築用地及非建築用地作為建築物、雜項工作物之基地者，按訂約當時之土地公告地價百分之六計收；其餘土地按訂約當時公告地價百分之一計收；屬未登記土地者，得依照毗鄰使用性質相同之土地公告地價最高者之標準計收。

(二) 建築物按訂約當時之課稅現值百分之十計收；其無課稅現值者，依國有財產計價方式評定之價格百分之十計收。

(三) 雜項工作物、設備按訂約當時委託機關帳面淨值百分之十計收；其無帳面淨值者，依國有財產計價方式評定之價格百分之十計收。

本研究案屬於概算財務可行性，因此有關委託經營的財務試算假設，採取公告地價的 8% 作為訂約權利金與經營權利金的總和，並以公告地價平均每年 3% 的漲幅計算十年的委託經營權利金。

第二節 支出試算條件說明

一、安置補償

國有房舍的安置補償主要依據「國有宿舍及眷舍房地加強處理方案」陸、二、(五)、3 規定，以「專案處理」方式處理國有眷舍房地。專案開發範圍以各管理機關經管大面積眷舍房地，有整體開發利用計畫，不適合依方案之規定分筆辦理標（讓）售者為原則。地上合法現住人配合專案開發計畫搬遷時，由各開發主管機關於開發處理所得內自行訂定發給合法現住人之相關補助規定。但最高不得超過新台幣 150 萬元。

假如專案處理未奉核准辦理，開發範圍內之眷舍房地，仍應由各管理機關依方案之規定辦理，如係辦理騰空標售之眷舍房地，自九十三年一月一起至九十五年十二月三十一日止，該眷舍合法現住人，自行政院核定之日起三個月內自行遷出者，始得按核定騰空標售當期眷舍基地持份公告地價總價之 30% 給予一次補助費，其未達新台幣 24 萬元者，以 24

萬元計，最高不得逾新台幣 150 萬元。其不領取一次補助費者，得具結選擇承購由公務人員住宅及服務委員會提供以國有財產局評定價格八折之公教住宅或由內政部營建署提供以成本八折之國民住宅。

目前有關於國有眷舍房舍的處理，可分為補助金和承購住宅，補助金發放視專案之財務狀況由 24 萬至 150 萬。承購住宅以八折計算鄰近透天別墅平均 700 萬，則相當於 140 萬。因此在本案的財務試算中，將以每戶補助 150 萬的最高上限額度，作為財務之試算基礎。

目前中興新村的眷戶尚有 1,641 戶，若以每戶發放 150 萬元補助計算，總金額為 24.6 億元

二、行政機構遷移

根據台灣省政府公管組民國九十年十月的資料，中興新村現有機關用地的公有土地面積為 465,403 m²，而樓地板面積為 186,376 m²，本案建議除保留博物館、圖書館、警分局、郵局等使用外，所有行政機構遷離中興新村，於草屯鎮、南投市、台中另覓辦公場所，依據台中市辦公室平均售價每坪 10 萬元計算，中興新村現有機關所需樓地板面積 186,376 m² (56379 坪)若於台中市購置辦公場所，約需編列 56.4 億元。

三、私有地徵收

在本規劃區中，文化教育專用區 C3 尚有 3.82 公頃的私有土地有待徵收，以草屯和南投平均住宅區公告市價 27,717(元/m²)預估，徵收的經費概算為 10.59 億元。

四、政府開發

政府的策略開發主要針對不具自償性的公共設施建設、公園開闢、博物館整修再利用，從中興新村的整體發展來看，應可以初步分為三種類型的開發成本：

NGO 營運中心、遊客中心與交通總站、區域農產中心開發以造價每平方公尺 22,500 元（7.5 萬/坪）概估。

多功能開放劇場、省政紀念博物館、台灣城鄉發展與規劃博物館保存再利用、九二一紀念園區開發、運動園區維修與再開發、公僕宿舍紀念館保存再利用、藝術作展社區開發則以部分新建和整修考量，造價以每平方公尺 8,600 元（2.6 萬/坪）概估。

雲山公園開發、市鎮廣場開發、百米藝術景觀綠帶開發則造價以每平方公尺 3,600 元（1.2 萬/坪）概估。

第三節 財務總表與分期開發預算

從整個開發的概算，政府在未來四年將需要投入 189.68 億元，預計將可充實國庫達 90 億元，此部分的金額係加計設定地上權 50 年的租金以及委託經營十年各年租金的淨現值。而政府策略投資建設的預算，將由(94 年)起分四年編列，支出金額分別為 62.0 億元(94 年)，64.84 億元(95 年)，36.24 億元 (96 年)，26.58 億元 (97 年)。

表：9-2 財務總表與分期開發預算

分期	開發內容	預估收支 (億元)	政府分期開發預算				備註
			94年	95年	96年	97年	
第一階段 安置準備	成立再發展推動委員會	(0.5)	(0.5)				
	現有政府行政單位搬離辦公廳舍	(56.4)	(56.4)				
	完成與現住戶協議	0					
	第一階段暫時安置購屋補助貸款、承購、暫時改配住宅	(24.6)		(24.6)			
	私有土地徵收	(10.59)	(5)	(5.59)			
	都市計畫通檢變更	0					
	第一階段小計	(92.09)					
第二階段 南北區建設	會展旅遊中心設定地上權BOT	110.38					50年經營NPV
	NGO營運總部政府策略開發	(20.32)		(5)	(10)	(5.32)	
	運動園區維修與再開發	(5.29)		(3.29)	(2)		
	大學創新行銷園區民間開發	0					
	雲山公園開發	(4.96)		(0.96)	(4)		
	遊客中心與交通總站開發	(5.09)		(1)	(2.09)	(2)	
	多功能開放劇場開發	(4.20)		(0.2)	(2)	(2)	
	九二一紀念園區開發	0					已編預算
	台灣城鄉發展與規劃博物館以及省政紀念博物館保存再利用	(20.2)		(20.2)			
百米藝術景觀綠帶開發	(10.05)			(5)	(5.05)		
	第二階段小計	34.15					
第三階段 中區建設	第二階段住戶最後安置完成最後現住戶安置補償與搬遷作業。	0					
	藝術作展社區維修與部分新建開發計畫	(14.21)			(6)	(8.21)	
	公僕宿舍紀念館保存再利用部分新建整修具保存價值之公有宿舍						
	區域農產中心開發	(3.50)			(1.50)	(2)	
	市鎮廣場開發	(3.65)			(1.65)	(2)	
	休閒度假生態村設定地上權BOT	69.35					50年經營NPV
	第三階段小計	47.99					

分期	開發內容	預估收支 (億元)	政府分期開發預算				備註
			93年	94年	95年	96年	
第四階段	成立園區共同管理委員會，委託管理單位負責協助進駐單位合作與發展、社區管理、進駐與管理營運。	0					
全區經營管理	會展旅遊中心對外營運	0					
	生態博物館委外經營。委託經營紀念博物館(省政資料館之台灣城鄉發展與規劃博物館、省政大樓之省政紀念館、公僕宿舍紀念博物館、藝文特區)，並將其與遊客中心串連為生態博物館	22.36					10年委外經營 NPV
	NGO 營運總部委外經營	7.47					10年委外經營 NPV
	藝術作展社區、藝文特區、藝術展演設施委外經營	70.03					10年委外經營 NPV
	第四階段小計	99.86					
	預期收益小計	279.59					
	政府分年預算支出	(189.68)	(62.0)	(64.84)	(36.24)	(26.58)	
	財務效益總計	89.91					

註：

- 1.土地稅包括地價稅、田賦、土地增值稅、房屋稅
- 2.其他收入包括如使用牌照稅、契稅、印花稅、娛樂稅等

資料來源：王佩模，民國 91 年

未來中興新村將引進會展產業、大學與創新產業、住宅、以及觀光度假人潮，在實質建設的層面，政府將分四個年度投入 190 億的建設經費（依照最後採用方案而有所差異），最理想的「帳面收益」將高達 90 億（不計算政府潛在投入的公共設施建設、未來的支援服務與行政支援服務，也不考慮建設發展所提供的就業機會、地方發展與稅收）。在居住人口方面，提供 454 戶藝術作展社區住宅、560 戶生態住宅，共計 1014 戶，約可容納常住人口 5500 人。在就業人口方面，生態博物館、區域農產中心、NGO 總部、大學創新與行銷園區、會展度假中心預計預計約可提供 2000 個工作機會。而新增的台灣中央公園、百米藝術景觀綠帶、博物館、運動園區每年也將吸引 60 萬人次/年（依照交通部觀光局 2003 年台閩地區主要觀光遊憩區遊客人數月別統計，日月潭一年有約 50 萬觀光人次，宜蘭東山河親水公園有 70 萬觀光人次）。總結效益如下：

表 9-3 中興新村開發效益

項目	新增效益
政府投資建設	190 億元
帳面收益	90 億元
都市計畫區內居住人口	5000 人
就業人口	2000 人
觀光消費人口	60 萬人次

第拾章 結論與建議

第一節 結論

中興新村爲一具有特殊歷史意義與花園城市空間特性的區域，在精省政策後大幅降低本區行政功能，部分建築年代久遠老舊，迫切需要新的發展計畫，而 921 大地震造成屋舍傾毀更是重創本區，引此經建會擬整合歷年相關規劃研究建議，提出經建會版本之政策綱領。

規範範圍以中興新村內 252 公頃公有土地爲主，研究目的考量上位及相關計畫，兼顧區域發展、自然生態與歷史文化特性，提出中興新村整體發展方向與政策建議。瞭解和整合各單位需求與意見，並研析中興新村的潛力與限制，以此爲基礎提出明確發展目標與定位。透過都市設計手段，並更新破舊與建物危險地區，延續花園城市的空間品質。最後訂定未來中興新村發展的實施主體、方式、程序與財務計畫，並提出各開發主題區未來空間發展意象

目前對於中興新村未來發展的需求主要希望能改善本區環境、帶動地方就業和經濟發展、並且保障居民權益妥善安置和機關用地解編，因應提出的方案，包括了國際會議中心、大學城、產業園區、藝術作展社區等項目，本研究也在構想方案中提出因應之道。

在三個主要的政策原則上，強化國際競爭力的會議旅遊產業發展、凝聚地方創造力的藝術文化生態園區、遷出舊有行政機能，妥善照顧現有居民權益。提出「推動成爲中部國際會議場所」、「引領觀光休閒、度假旅遊的火車頭計畫」、「全球非政府組織營運總部」、「南投地方發展的核心策略計

畫」、「地方產業創新和商品化示範園區」、「藝術創作薈萃聚集的文化園地」、「結合健康、養生、運動的退休樂園」、「考量歷史文化的空間記憶」、「順應自然條件的生態規劃」、「花園城市的居住品質」十項構想。

規劃方案則以北區台灣中央公園、中區藝術文化門廊、南區國際會展旅遊中心引進國際級的雲山公園、50 米景觀藝術大道、生態博物館、NGO 營運總部、國際會展旅遊等主題帶動本區之發展。

整個規劃方案的開發方式將採政府策略開發與民間參與投資並進，由國有財產局主辦相關事宜，台灣省政府、內政部營建署、南投縣政府等單位協助辦理，估計政府將分四年編列 190 億的預算，在 2008 年前完成全區建設，財務概算估計將為國庫增加 90 億元的收入。

第二節 建議

由行政院院會做成最後決議，確定政府各相關推動單位權責分工，同時針對財務計畫進行細算，以方便政府相關部門編列預算。

依照本規劃建議，儘速組成中興新村再發展推動委員會負責本專案進行。國際會展旅遊中心、休閒度假生態村、大學創新行銷園區、生態博物館、藝術作展社區未來將分別以設定地上權和委外經營的方式招商，應由經濟部、內政部、教育部、文建會等相關單位擬定招標計畫，並評估可行性和市場反應，以配合機動調整計畫內容。

附錄 A

方案、面積、造價及財務條件

附一：規劃方案開發主題之使用分區和面積

A	住宅區	基地面積 (Ha)	可建築面積m ²	戶數	開發主題	備註
	R1	0.22	1,980	6	地方特色產業及	
	R2	0.25	2,250	6	工藝、藝術等特	
	R3	0.26	2,340	7	色主題街坊以及	
	R4	0.31	2,790	8	ECO 博物館體系	
	R5	0.32	2,880	8	每戶佔地 350 m ²	
	R6	0.31	2,790	8	總戶數 454 戶	
	R7	0.55	4,950	14		
	R8	0.33	2,970	8		
	R9	0.35	3,150	9		
	R10	1.31	15,720	45		
	R11	2.16	25,920	74		
	R12	1.7	20,400	58		
	R13	1.05	12,600	36		
	R14	1.51	18,120	52		
	R15	1.83	21,960	55		
	R16	1.98	23,760	59		
	藝術作展社區小計	14.44	164,580	454		
	R17	0.9	10,800	27	休閒度假生態村	
	R18	1.74	20,880	52	每戶佔地 400 m ²	
	R19	1.38	16,560	41	總戶數 560 戶	
	R20	2.72	32,640	82	基地面積	
	R21	4.79	57,480	144	18.66	
	R22	1.74	20,880	52	公頃	
	R23	0.74	8,880	22		
	R24	1.95	23,400	59		
	R25	1.2	14,400	36		
	R26	1.5	18,000	45		
	生態村小計	18.66	223,920	560		
	住北一	1.07	16,050	73	住宅	出售或安置

	住北二	0.96	14,400	65	住宅	出售或安置
	住西中	0.93	13,950	78	新建住宅	出售或安置
	住西南	1.79	26,850	149	新建住宅	出售或安置
	住東南	4.91	73,650	498	NGO 營運總部	維持整修
	小計	9.66	144,900	863		
	合計	42.76	533,400			
B	休閒會展特定專用區					
	特一	2.05	61,500		運動園區	
	特二	1.04	31,200		國際會展旅遊中心	
	特三	0.66	19,800		基地面積	
	特四	0.94	28,200		10.58	
	特五	1.24	37,200		可建築面積	
	特六	2.74	82,200		317,400	
	特七	1.18	35,400			
	特八	1.53	45,900			
	特九	1.25	37,500			
	特十	2.27	68,100		NGO 營運總部	
	特十一	1.05	31,500		NGO 營運總部	
	小計	15.95	478,500			
C	文化教育專用區					
	C1	9	162,000		大學創新行銷園區	
	C2	15.46	278,280		大學創新行銷園區	公有土地 11.64，私有待徵收 3.82
	C3	4.55	81,900		藝文特區	原機十五、十六（部分）、二十
	C4	29.01	5,029,665		大學創新行銷園區	原高爾夫球場
	小計	58.02	5,551,845			
D	其他公有土地					
	停一	0.84			遊客中心交通總站	
	停二	0.36				原有公（兒）併入
	停三	0.54				原有原機十變更
	站	0.55			遊客中心交通總站	原站一 0.11 變更為公七
	廣一	0.14				只計算已徵收部分，全部面積為 0.68
	廣三	0.38				變更住宅為廣場
	廣四	0.54				變更住宅為廣場
	廣五	0.31				變更公（兒）為廣場
	市一	0.35				

市二	0.34				
商一	0.72	區域農產中心			
文小一	3.24				
文小二	2.07				
文高一	3.78				
公一	5.58	市鎮廣場			
公二	0.03				只計算已徵收部分，全部面積為 5.09
公三	0.5				只計算已徵收部分，全部面積為 3.24
公兒四	15.24				
公七	1.46		22.70 公頃	雲山公園	
公八	2.79			台灣城鄉發展與規劃博物館	
公九	15.82			雲山公園	含多功能開放劇場、九二一紀念公園、省政紀念博物館
公十	2			雲山公園	
公十一	0.63			遊客中心交通總站	原部分停用地變更
公十二	0.67			區域農產中心	原綠地變更
公十三	1			市鎮廣場	原住宅區變更
公十四	3.55			市鎮廣場	原住宅區變更
綠地	23.93	原計畫公有部分綠地為 19.22ha，已計入本次變更增加面積			
污水處理廠	3.69	污一、污二合計			
機關	0.58	原機 22 (圖書館等建築)			
機關	0.06	原機 23 (郵局)			
醫	1.27	中興醫院			
高爾夫球場	0				併入大學園區
道路	35.4				
行水區	7.4				
保護區	6.43				
小計	164.28				
公有地合計	252.00				
E 私有土地					
特 12	6.95	208,500			原機 17

特 13	0.88	26,400			原機 16
特 14	7.99	239,700			原機 18
特 15	4.68	140,400			原機 19
小計	20.5	615,000			

附 2：各區開發建設經費估算

北區開發建設經費			
雲山公園			
造價以每m ² 3,600 元（1.2 萬/坪）概估			
137800*0.36 萬	496,080,000		元
遊客中心與交通總站 24240 m ² /2.02ha			
造價以每m ² 21,000 元（7 萬/坪）			
24240*2.1 萬	509,040,000		元
博物館維修與再利用 23436 m ² /4.49ha			
維修再利用造價以每m ² 8600 元（2.6 萬/坪）概估			
23436*0.86 萬	201,549,600		元
多功能開放劇場			
造價以每m ² 21,000 元（7 萬/坪）			
20000*2.1 萬	420,000,000		元
中區開發建設經費			
藝術作展社區：R1-R16 建築物一半新建一半維護			
新建造價以每m ² 16,000 元（5.5 萬/坪）概估			
70000*1.6 萬	1,120,000,000		元
維修造價以每m ² 8600 元（2.6 萬/坪）概估			
35000*0.86 萬	301,000,000		元
合計	1,421,000,000		元
休閒度假生態村：R17-R26 建築物全部新建（設定地上權開放民間投資）			
新建造價以每m ² 22,500 元（7.5 萬/坪）概估			
223920*2.25 萬	5,038,200,000		元
新建住宅：住西中、住西南			
新建造價以每m ² 22,500 元（7.5 萬/坪）概估			

27200*2.25 萬	612,000,000	元
百米景觀藝術大道 27.92ha		
造價以每m ² 3,600 元（1.2 萬/坪）概估		
279200*0.36 萬	1,005,120,000	元
市鎮廣場 10.13ha		
造價以每m ² 3,600 元（1.2 萬/坪）概估		
101300*0.36 萬	364,680,000	元
區域農產展售中心 16680 m ² /1.39ha		
造價以每m ² 21,000 元（7 萬/坪）		
16680*2.1 萬	350,280,000	元
南區開發建設經費		
運動園區：特 1 整修及維護		
維修造價以每m ² 8600 元（2.6 萬/坪）概估		
61500*0.86 萬	528,900,000	元
國際會展旅遊中心：特 2-特 9 建築物全部新建（設定地上權開放民間投資）		
新建造價以每m ² 36,000 元（12 萬/坪）概估		
317400*3.6 萬	11,426,400,000	元
NGO 營運總部		
新建及維護造價以每m ² 21,000 元（7 萬/坪）概估		
96750*2.1 萬	2,031,750,000	元
藝文特區		
維護再利用造價以每m ² 8600 元（2.6 萬/坪）概估		
81900*0.86 萬	704,340,000	元
私有地徵收 3.82ha		
私有地徵收以每m ² 27,717 元概算		
38200*2.77 萬	1,058,789,400	元
私有地徵收 20.5ha(原機十七、十八、十九部分)		
私有地徵收以每m ² 27,717 元概算		
205000*2.77 萬	15,949,000,000	元

附 3：設定地上權權利金及地租

設定地上權標的	面積 (公頃)	公告市價 (元/m ²)	公告地價 (元/m ²)	權利金 (元)	累計 50 年地租 淨現值(元)	合計(元)
國際會議中心	105,800	77,800	54,460	4,115,620,000	11,037,697,045	15,153,317,045
休閒度假生態村	186,600	27,717	19,402	2,585,996,100	6,935,392,848	9,521,388,948
合計				6,701,616,100	17,973,089,893	24,674,705,992

附 4：五十年設定地上權地租淨現值累計

年期	國際會議中心	休閒度假生態村
第 1 年	288,093,400	181,019,727
第 2 年	296,736,202	186,450,319
第 3 年	305,638,288	192,043,828
第 4 年	314,807,437	197,805,143
第 5 年	324,251,660	203,739,298
第 6 年	333,979,210	209,851,476
第 7 年	343,998,586	216,147,021
第 8 年	354,318,543	222,631,431
第 9 年	364,948,100	229,310,374
第 10 年	375,896,543	236,189,686
第 11 年	387,173,439	243,275,376
第 12 年	398,788,642	250,573,637
第 13 年	410,752,301	258,090,847
第 14 年	423,074,871	265,833,572
第 15 年	435,767,117	273,808,579
第 16 年	448,840,130	282,022,836
第 17 年	462,305,334	290,483,522
第 18 年	476,174,494	299,198,027
第 19 年	490,459,729	308,173,968
第 20 年	505,173,521	317,419,187
第 21 年	520,328,726	326,941,763

第 22 年	535,938,588	336,750,016
第 23 年	552,016,746	346,852,516
第 24 年	568,577,248	357,258,091
第 25 年	585,634,566	367,975,834
第 26 年	603,203,603	379,015,109
第 27 年	621,299,711	390,385,563
第 28 年	639,938,702	402,097,129
第 29 年	659,136,863	414,160,043
第 30 年	678,910,969	426,584,845
第 31 年	699,278,298	439,382,390
第 32 年	720,256,647	452,563,862
第 33 年	741,864,346	466,140,777
第 34 年	764,120,277	480,125,001
第 35 年	787,043,885	494,528,751
第 36 年	810,655,202	509,364,613
第 37 年	834,974,858	524,645,552
第 38 年	860,024,103	540,384,918
第 39 年	885,824,826	556,596,466
第 40 年	912,399,571	573,294,360
第 41 年	939,771,558	590,493,191
第 42 年	967,964,705	608,207,986
第 43 年	997,003,646	626,454,226
第 44 年	1,026,913,756	645,247,853
第 45 年	1,057,721,168	664,605,288
第 46 年	1,089,452,803	684,543,447
第 47 年	1,122,136,388	705,079,750
第 48 年	1,155,800,479	726,232,143
第 49 年	1,190,474,494	748,019,107
第 50 年	1,226,188,728	770,459,680
NPV 合計	11,037,697,045	6,935,392,848

附 5：十年委託經營淨現值累計

委託經營	博物館委託	NGO 委託經營	藝術作展社區及創 新園區委託
面積	109500	36600	342900
第 1 年	242,800,920	81,155,376	760,332,744
第 2 年	250,084,948	83,590,037	783,142,726
第 3 年	257,587,496	86,097,738	806,637,008
第 4 年	265,315,121	88,680,671	830,836,118
第 5 年	273,274,575	91,341,091	855,761,202
第 6 年	281,472,812	94,081,323	881,434,038
第 7 年	289,916,996	96,903,763	907,877,059
第 8 年	298,614,506	99,810,876	935,113,371
第 9 年	307,572,941	102,805,202	963,166,772
第 10 年	316,800,129	105,889,358	992,061,775
NPV 合計	2,236,153,940	747,426,796	7,002,531,378

附錄 B

都市設計審議作業流程建議

俟本案特定區都市計畫變更完成後，建議南投縣政府（以下簡稱本府）之城鄉發展或工務主管機關，依「中興新村都市計畫特定區」說明書相關規定，辦理「中興新村特定區」開發許可及都市設計審議事項，並依下列作業程序實施都市設計管制。

一、 開發申請程序

除本特定區內之公共工程均需經都市設計審議方得進行營建行為外，其餘基地開發的都市設計審議則分為兩大類，第一類為申請開發許可之都市設計審議，第二類為指定都市設計管制區內進行建築工程（建照及雜照申請）前之都市設計審議

第一類 開發許可之都市設計審議

開發許可之申請需經由「中興新村區特定區土地開發許可及都市設計審議委員會」之審議，開發者於申請開發許可時需同時提出都市設計計畫供委員會審議。

（一）審議內容：

申請開發許可之案件，其計畫書內容應包含都市設計構想說明並完成都市設計概要計畫，其內容至少應包括：建築配置與量體規模計畫，都市發展用地位置與公共開放空間設計配置計畫，動線系統計畫、土地細分計畫、防災計畫等項目。本階段之都市設計審議項目包括：

1. 環境衝擊評估：

包括公用設備檢討、交通影響衝擊評估及敏感地區環境說明及評估。

2. 建築配置與量體規模：

(1)引入活動檢討

包括對開發計畫單元內之開發主題使用類別以及開發量之檢討。

(2)開發強度與配置檢討

包括建蔽率及容積率的檢討，開發單元分期分區開發期程之檢討以及開發單元之建築配置檢討。

3. 公共設施檢討

(1)開發商自行配設公共設施區位與規模之檢討

(2)開發單元須補足之都市發展用地之檢討

(3)必要公共設施區位與規模之檢討

(二) 審議結果：

1. 整體開發計畫及都市設計綱要計畫經都市設計審議程序通過後即核發開發許可書，開發申請者應於收受通知之日起六個月內申請建造執照，必要時得申請延長六個月，並以一次為限。逾期未申請者，應撤銷原開發許可。

第二類 一般建築行為之都市設計審議

依據中興新村特定區都市設計管制準則規定，於特定區內經指定應進行都市設計審議之重點發展街廓內之開發行為，以及特定區內建築基地面積在 10,000 平方公尺以上之開發行為，均應提出建築開發計畫書，提出設計目標、設計構想、及必要的環境影響分析。並就其建築基地之建築量體、外觀、形式、與人行動線之規劃等申請都市設計審議。

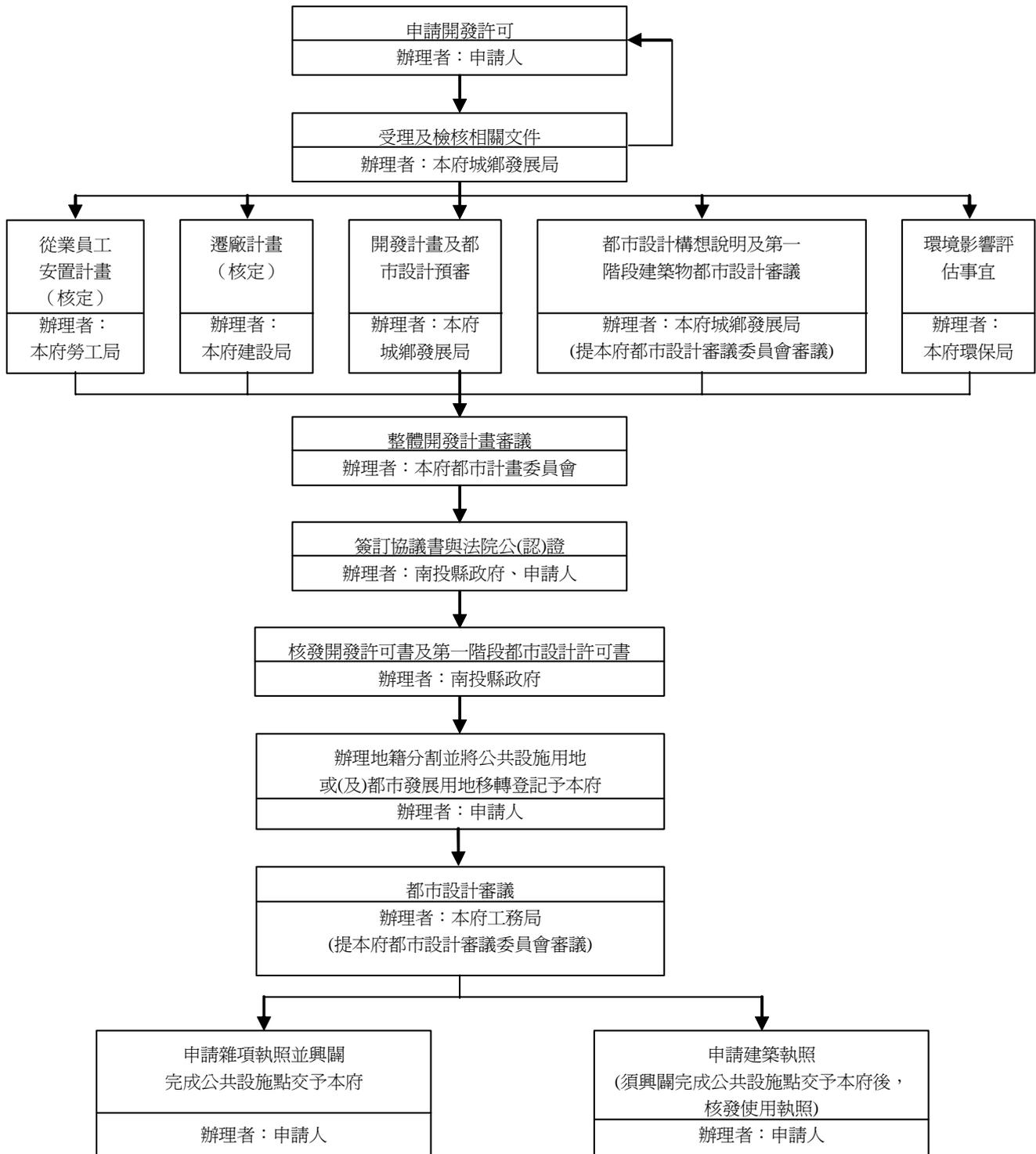
(一) 審議項目：

1. 土地使用及建築設計

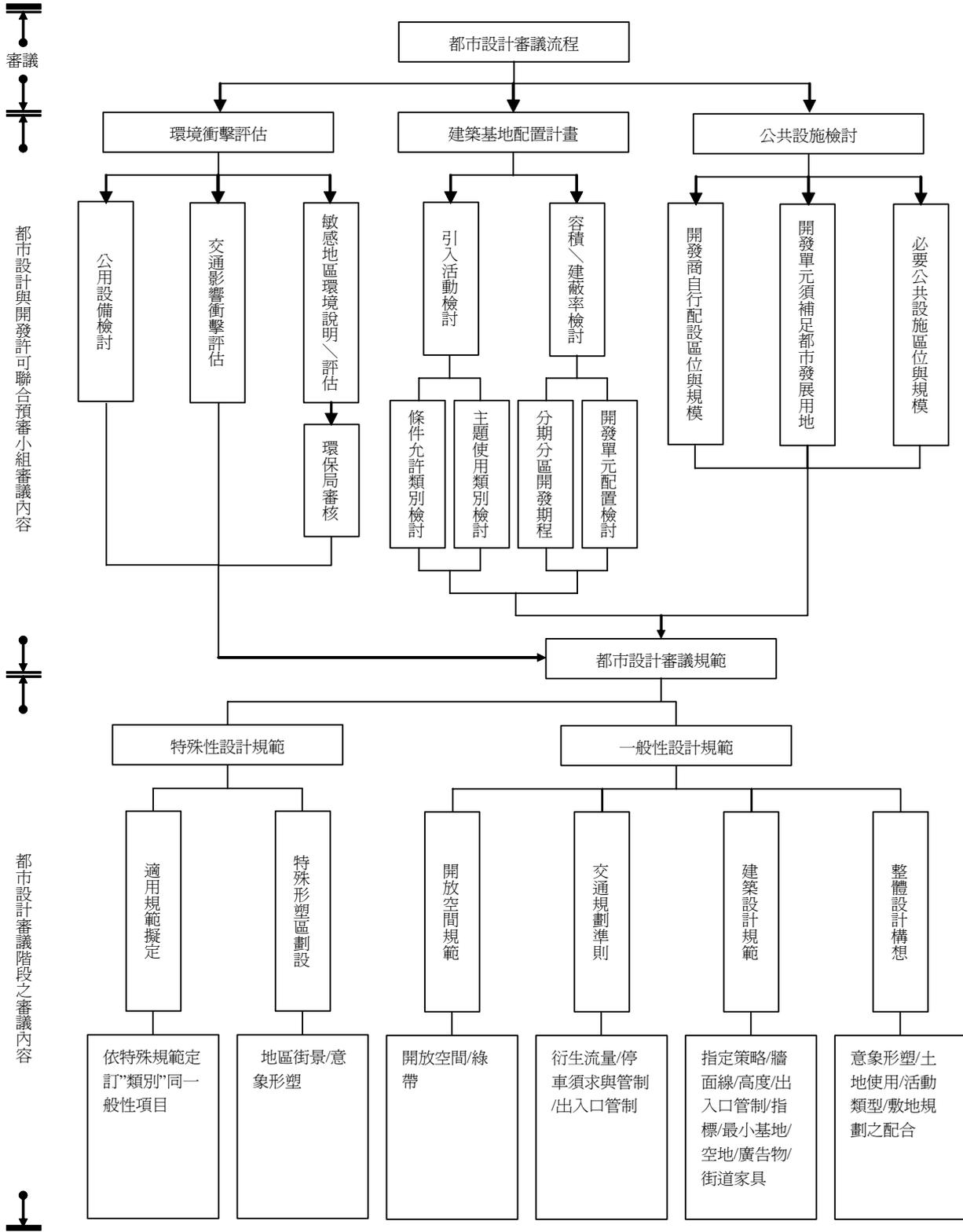
2. 建築量體及造型設計
3. 活動及交通動線系統設計
4. 開放空間及環境品質設計
5. 整體景觀意象塑造設計
6. 維護管理計畫

(二) 審議結果：

依程序通過審議後即核發函通知。開發申請者應於收受通知之日起一年內申請建造執照，逾期未申請者，應撤銷原都市設計許可。



中興新村都市計畫特定區開發許可受理申請作業程序



都市設計審議程序流程圖

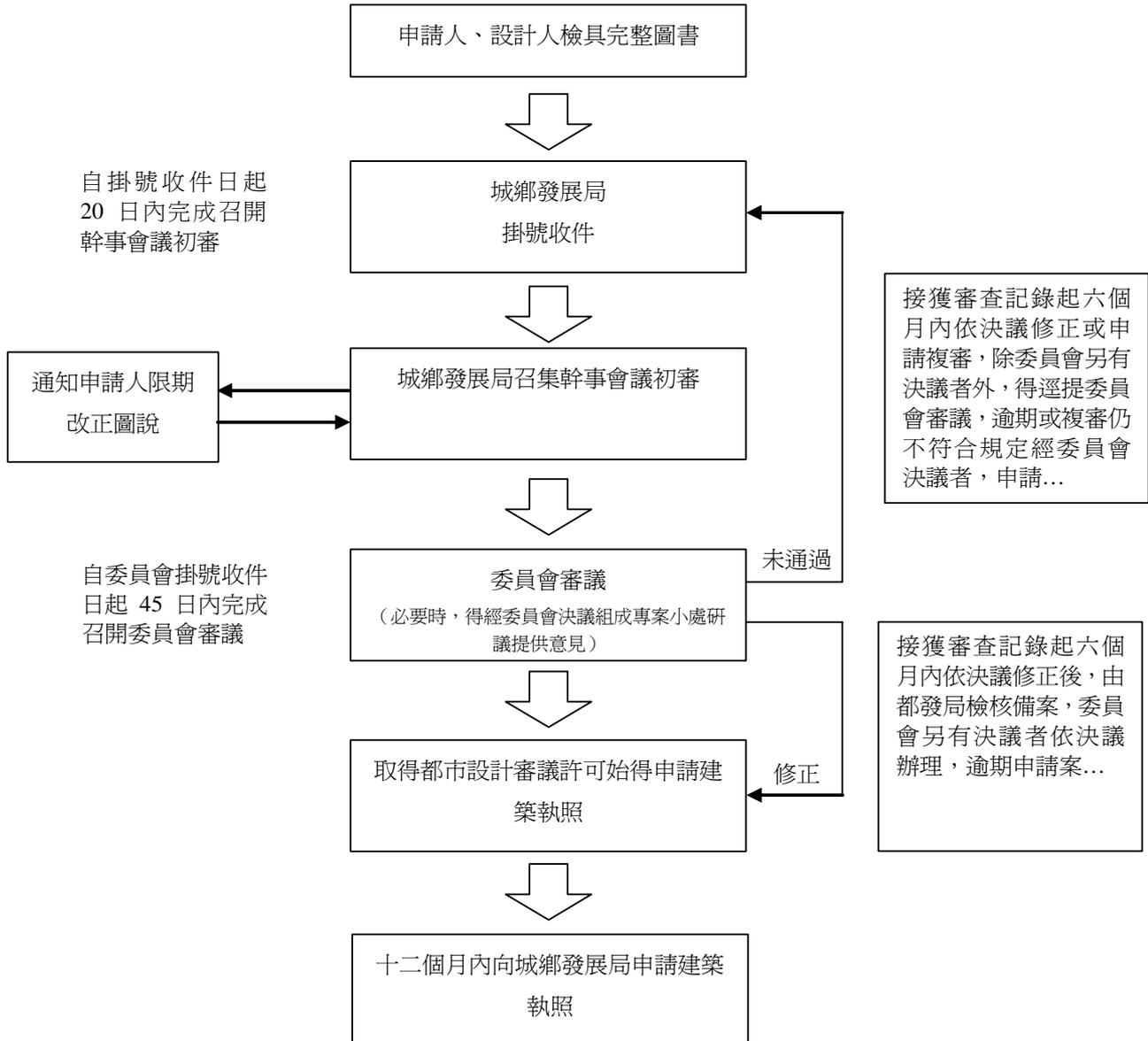
第二節 送件審查程序

都市設計及土地使用開發許可之審議及作業程序，分為幹事會審查、委員會審議兩階段。申請審議前，遇有法令疑義或其他必要事項時，得先列舉有關事項，並檢附圖說，申請幹事會預審。

(一) 申請都市設計或土地使用開發許可之審議，應依規定檢具完整圖說(詳如：都市設計建築開發工程類審議圖件基準、都市設計公共工程類審議圖件基準、都市設計與土地使用開發許可類審議圖件基準)向本府城鄉發展局辦理掛號，於掛號確認圖說齊備後，依下列規定辦理：

1. 幹事會審查或預審應自受理掛號二十日內審查之。
2. 委員會之審議，應自受理審議掛號四十五日內審議之。
2. 於申請審議前，遇有法令或回饋計畫內容、開發內容及允許獎勵容積與環境衝擊之疑義時，得列舉有關事項，並檢討圖說，申請幹事會預審。
3. 依法令應做環境影響評估之都市設計審議案，得同時進行都市設計審議作業。
4. 受理都市設計審議之案件，符合下列情形者，於審查時得邀請當地地區性代表共同參與審議：
 - (1) 建築基地面積達六〇〇〇平方公尺且總樓地板面積達三〇〇〇〇平方公尺之建築開發案。
 - (2) 集合住宅類總住戶量達二〇〇戶之建築開發案。
 - (3) 總樓地板面積達一〇〇〇〇平方公尺之大型開發案。
 - (4) 本府辦理之公共工程。
 - (5) 依相關法令規定獲獎勵樓地板大於二五〇〇平方公尺之建築開發案。
 - (6) 依獎勵民間投資興建公共設施辦法許可之開發案。
 - (7) 古蹟及歷史性建築附近地區之建築開發案。
 - (8) 其他有關社區公共福利或影響鄰近居民權益之開發案。
5. 經本會審議通過都市設計案件之圖說，各機關於審查時，除下列原因外，不得遽予變更：
 - (1) 戶數、停車、高度、平面尺寸、立面尺寸微調者。
 - (2) 用途變更為影響強度較低或類似用途互換者。
 - (3) 附屬設施之變更未影響景觀者。
 - (4) 綠化設施係同一種別植栽種類(樹種或草種)變更者。

- (5) 經指定留設之開放空間，未變更可視性與可及性功能者。
6. 經幹事會審查完竣之案件，申請人應自會議記錄到達之日起六個月內申請委員會審議。逾期應重新申請審查。
- (二) 土地使用開發許可審議申請案，經審議決議後即由本府函送相關機關依決議辦理。
- (三) 有關都市設計審議作業程序詳如「台南科學園區特定區都市設計審議作業流程圖」。



都市設計審議作業流程圖

第三節 都市設計送件圖說標準

申請都市設計或土地使用開發許可之送件圖說可分為：

一、都市設計建築工程類審議圖件

二、都市設計公共工程類審議圖件

三、都市設計與土地使用開發許可類審議圖件

其內容標準如下表：

一、都市設計建築工程類審議圖件標準

項目階段	審查必備之圖件	審查項目
幹事會審查	<p>本階段都市設計審議申請計畫書應具備：審議申請書、都市設計委託書、建築計畫書及圖樣。</p> <p>審議申請書應載名事項如下列： 申請人之姓名、地址、電話及簽章。 設計人之姓名、地址、電話及傳真號碼、營開業證書字號及簽章。 設計標的地址、地號及土地使用分區用途。 都市設計委託書：包含委託書及甲、乙方簽章。 建築計畫書及圖樣應包含： 設計標的位置圖：比例尺至少 1/5000、須載明基地位置及附近道路情況及名稱，且至少須包含以基地中心點為圓心，八百公尺為半徑所涵蓋之範圍。 基地現況圖及附近環境特徵指述：現況圖比例至少 1/1000，應載明基地方向臨接道路寬度、鄰房層數、空地、現有巷道、設施物、喬木植栽位置等，並配合照片清楚表達為原則。 簡述開發內容、設計目標及構想。 配置圖：比例尺至少 1/300，表達建築物和周圍建築關係、建築物外部空間處理以及建築物和外部空間各類出入口、通道聯繫及其與周圍道路之動線關係。 敷地及環境影響分析圖：比例至少 1/1000，以基地相鄰一個街廓及預定建築物最大高度兩倍距離中較大者為範圍，檢討基地開發內容對地區交通、物理環境影響。 量體關係圖：以簡單透視圖、草模型表達基地建築物與鄰近建築物量體之組合方式、主從搭配及和諧關係。 都市計畫及建築法令規範檢討：檢討說明基地面積、建築物用途、土地使用強度、建築物高度、裝卸及停車空間、院落深度、有效開放空間計算、各層樓地板面積（含地下各層）等。 建築圖：比例至少 1/200，以平面、立面、剖面圖表達建築物空間動線之聯繫、註明空間使用內容、建築物外牆形式、材質及色彩方案，並表達其與周圍建築景觀之配合關係。 外部空間設計圖：比例尺至少 1/100，含外部空間配置、植栽計畫、設施物設計、地坪高程處理、鋪面質地與設計等。 建築管理公約及開放空間管理維護執行計畫。</p>	<p>申請審查圖件之查核。</p> <p>有關都市計畫、地區性、都市設計、管制、建管法令規定之查核。</p> <p>建築物使用暨開挖規模。</p> <p>建築物使用型態與附設空間規定。</p> <p>開放空間設置規範暨植栽綠化管制。</p> <p>建築物附設停車空間設置基準之查核。</p> <p>建築物高度暨量體配置與相鄰建築景觀之檢討。</p> <p>建築敷地計畫環境影響檢討。</p> <p>建築管理公約及開放空間管理維護執行計畫。</p>

項目階段	審查必備之圖件	審查項目
委員會審議	<p>本階段都市設計審議申請計畫書應具備之圖件同幹事會審查階段圖件 本階段都市設計審議申請書應具備：審議申請書、都市設計委託書、建築計畫書及圖樣。</p> <p>審議申請書應載明事項如下列： 申請人之姓名、地址、電話及簽章。 設計人之姓名、地址、電話及傳真號碼、營開業證書字號及簽章。 設計標的地址、地號及土地使用分區用途。 都市設計委託書：含委託書及甲、乙方簽章。 建築計畫書及圖樣應包含： 設計標的位置圖：比例尺至少 1/5000，須載明基地位置及附近道路情況及名稱，且至少須包含以基地中心點為圓心，八百公尺為半徑所涵蓋之範圍。 基地現況圖及附近環境特徵指述：現況圖比例尺至少 1/1000，應載明基地方向臨接道路寬度、鄰房層數、空地、現有巷道、設施物、喬木植栽位置等，並配合照片清楚表達為原則。 簡述開發內容，設計目標及構想。 配置圖：比例尺至少 1/300 表達建築物和周圍建築關係、建築物外部空間處理以及建築物和外部空間各類出入口、通道聯繫及其與周圍道路之動線關係。 敷地及環境影響分析圖：比例尺至少 1/1000，以基地相鄰一個街廓及預定建築物最大高度兩倍距離中較大者為範圍，檢討基地開發內容對地區交通、物理環境影響。 量體關係圖：以簡單透視圖、草模型表達基地建築物與鄰近建築物量體之組合方式、主從搭配及和諧關係。 都市計畫及建築法令規範檢討：檢討說明基地面積、建築物用途、土地使用強度、建築物高度、裝卸及停車空間、院落深度、有效開放空間計算、各層樓地板面積（含地下各層）等。 建築圖：比例尺至少 1/200，以平面、立面、剖面圖表達建築物空間動線之聯繫，註明空間使用內容、建築物外牆形式、材質及色彩方案，並表達其與周圍建築景觀之配合關係。 外部空間設計圖：比例尺至少 1/100，含外部空間配置、植栽計畫、設施物設計、地坪高程處理、鋪面質地與設計等。 建築管理公約及開放空間管理維護執行計畫。</p>	<p>土地使用管制暨須經本府核准事項之評估。 敷地計畫影響評估暨指定必要之物理環境影響評估。 交通影響評估。 開放空間用途與環境聯繫關係檢討。 量體及天際線構成之檢討。 建築形式與色彩計畫。 景觀綠化評估。 歷史古蹟保存、文化財產維護之評估。</p>

二、都市設計公共工程類審議圖件基準

階段	審查必備之圖件及項目	備註
第一階段：幹事會審查	<p>一、審查申請書應載明事項如下列：</p> <ul style="list-style-type: none"> (一) 申請人姓名、地址、電話及簽章 (二) 設計人姓名、地址、電話及傳真號碼、營開業證書字號及簽章。 (三) 設計標的地址、地號及土地使用分區用途。 (四) 都市設計委託書：含委託書及兩造簽章。 <p>二、工程計畫書及圖樣應包括：</p> <ul style="list-style-type: none"> (一) 簡述工程內容、設計目標及構想。 (二) 工程位置圖、範圍及工址現況。 (三) 平面、立面配置圖及標準斷面圖（至少五〇〇分之一）。 <p>三、對環境之衝擊減輕對策（含交通衝擊、微氣候衝擊、眩光與噪音影響等）。</p> <p>四、對公共安全之處理對策（含水土保持、地質安全、排水逕流評估等）。</p> <p>五、與地區既有都市活動網絡、人行系統、開放空間之聯繫關係。</p> <p>六、地區整體地景之配合設計（包含量體、造型、色彩、質感）。</p> <p>七、地景與植栽計畫與設計。</p> <p>八、無障礙設施與動線設計。</p> <p>九、夜景照明計畫。</p> <p>十、依獎勵投資法令，適用獎勵規定之分析暨容積獎勵後對環境衝擊影響之說明。</p>	
第二階段：委員會審查	<p>一、查審查申請書應載明事項如下列：</p> <ul style="list-style-type: none"> (一) 申請人姓名、地址、電話及簽章 (二) 設計人姓名、地址、電話及傳真號碼、營開業證書字號及簽章。 (三) 設計標的地址、地號及土地使用分區用途。 (四) 都市設計委託書：含委託書及兩造簽章。 <p>二、工程計畫書及圖樣應包括：</p> <ul style="list-style-type: none"> (一) 簡述工程內容、設計目標及構想。 (二) 工程位置圖、範圍及工址現況。 (三) 平面、立面配置圖及標準斷面圖（至少五〇〇分之一）。 <p>三、對環境之衝擊減輕對策（含交通衝擊、微氣候衝擊、眩光與噪音影響等）。</p> <p>四、對公共安全之處理對策（含水土保持、地質安全、排水逕流評估等）。</p> <p>五、與地區既有都市活動網絡、人行系統、開放空間之聯繫關係。</p> <p>六、地區整體地景之配合設計（包含量體、造型、色彩、質感）。</p> <p>七、地景與植栽計畫與設計。</p> <p>八、無障礙設施與動線設計。</p> <p>九、夜景照明計畫。</p> <p>十、依獎勵投資法令，適用獎勵規定之分析暨容積獎勵後對環境衝擊影響之說明。</p>	

三、都市設計與土地使用開發許可審議圖件基準

項目階段	審查必備之圖件	審查項目
幹事會審查	<p>市設計審查申請計畫書應具備：審查申請書、都市設計委託書、都市設計審查簡要查核表、開發計畫、事業財務計畫、親善及回饋計畫。</p> <p>審查申請書應載明下列事項：</p> <p>申請人姓名、地址、電話及簽章。</p> <p>申請人姓名、地址、電話及傳真號碼、營開業證書字號及簽章。</p> <p>設計標的地址、地號及土地使用分區用途。</p> <p>都市設計委託書：委託書及兩造簽章。</p> <p>都市設計審查簡要查核表：</p> <p>都市設計審查建築計畫資料表。</p> <p>都市設計審查應檢附書件查核表。</p> <p>開發計畫：</p> <p>簡述開發內容、設計目標及構想。</p> <p>開發標的位置及基地現況圖及附近環境特徵指述：許載明基地位置，並應配合照片載明基地暨毗鄰土地現有臨接道路寬度、標高、鄰房層數、周邊空地、設施物、及附近道路情況及名稱，且至少須包含以基地中心點為圓心，八〇〇公尺為半徑所涵蓋之範圍。</p> <p>土地及建築物配置計畫（含建築物使用功能、樓層量體與景觀模擬、周邊公共設施、交通系統、開放空間既有大型喬木植栽或特殊生態物種、地形地質之保存維護說明等構想）</p> <p>配置圖：比例尺至少 1/300，表達建築物和周圍建築關係、建築物外部空間處理以及建築物外部空間各類出入口、通道聯繫及其與周圍道路之動線關係。</p> <p>量體關係圖：以簡單透視圖、草模型表達基地建築物與鄰近建築物量體之組合方式、主從搭配及和諧關係。</p> <p>都市計畫及建築法令規範檢討：檢討說明基地面積、建築物用途、土地使用強度、建築物高度、裝卸及停車空間、院落深度、有效開放空間計算、各層樓地板面積（含地下各層）等。</p> <p>建築圖：比例尺至少 1/200，以平面、立面、剖面圖表達建築物空間動線之聯繫，註明空間使用內容、建築物外牆形式、材質及色彩方案，並表達其與周圍建築景觀之配合關係。</p> <p>外部空間設計圖：比例尺至少 1/100，含外部空間配置、植栽計畫、設施物設計、地坪高程處理、鋪面材質與設計等。</p> <p>開發影響說明：含周圍環境、交通影響、公共設施、景觀環境、經濟發展等說明因素。</p> <p>敷地及環境影響分析圖：比例尺至少 1/1000，以基地相鄰一個街廓及預定建築物最大高度兩倍距離中較大者為範圍，檢討基地開發內容對地區交通、物理環境影響。</p> <p>社區參與：公開展覽、公共舉辦說明會之建檔、意願調查成果與處理情形。</p> <p>適用各項獎勵規定者，並應配合提列事業財務計畫、親善及回饋計畫及環境影響之分析說明。</p> <p>依都市計畫及建築法令規範之試算：試算及說明基地面積、建築物用途、土地使用強度、建築物高度、裝卸及停車空間、院落深度、有效開放空間計算、各層樓地板面積（含地下層）等。</p> <p>事業財務計畫：</p> <p>收支預算：檢附各年期收支預算、資金流量與資金籌措方式。</p> <p>成本分析：土地、建物、銷售、稅捐、利息等成本。</p> <p>投資效益：受益分析、本益比。</p> <p>親善及回饋計畫：</p> <p>回饋方式：依都市計畫規定應提供之土地、樓地板面積或代金繳納之分析。</p> <p>回饋計畫、實施進度：預定實施進度表載明各階段計畫實施年限。</p> <p>回饋項目：回饋內容、數量及經營管理計畫。</p>	<p>申請審查圖件之查核</p> <p>土地開發計畫構想因素評估查核。</p> <p>投資成果與受益分析管制查核。</p> <p>回饋方式與執行年限計畫。</p> <p>有關都市計畫、地區性、都市設計管制、建管法令規定之查核。</p> <p>建築敷地計畫環境影響檢討。</p> <p>外部空間設置規範暨植栽綠化管制。</p> <p>建築物使用型態與附設空間規定。</p> <p>建築物高度量體色彩對周圍環境之影響。</p> <p>建築管理公約及開放空間管理維護執行計畫。</p> <p>註：</p> <p>各項書圖與文字比例得依開發申請案規模大小彈性調整比例，以供審查判讀。</p> <p>除建築圖視申請規模調整書件數量外，各圖件應以一至二頁書（圖）件集中清楚表達設計內容為原則。</p>

項目階段	審查必備之圖件及項目	審查項目
<p>委員會審查</p>	<p>都市設計審議查申請計畫書應具備：審查申請書、都市設計委託書、都市設計審查簡要查核表、開發計畫、事業財務計畫、親善及回饋計畫。</p> <p>審查申請書應載明下列事項：</p> <p>申請人姓名、地址、電話及簽章。</p> <p>設計人姓名、地址、電話及傳真號碼、營開業證書字號及簽章。</p> <p>設計標的地址、地號及土地使用分區用途。</p> <p>都市設計委託書：委託書及兩造簽章。</p> <p>都市設計審議簡要查核表：</p> <p>都市設計審議建築計畫資料表。</p> <p>都市設計審議應檢附書件查核表。</p> <p>開發計畫：</p> <p>簡述開發內容、設計目標及構想。</p> <p>開發標的位置及基地現況圖及附近環境特徵指述：須載明基地位置，並應配合照片載明基地暨毗鄰土地現有臨接道路寬度、標高、鄰房層數、周邊空地、設施物、及附近道路情況及名稱，且至少須包含以基地中心點為圓心，八〇〇公尺為半徑所涵蓋之範圍。</p> <p>土地及建築物配置計畫（含建築物使用功能、樓層量體與景觀模擬、周邊公共設施、交通系統、開放空間既有大型喬木植栽或特殊生態物種、地形地質之保存維護說明等構想）</p> <p>開發影響說明：含周圍環境、交通影響、公共設施、景觀環境、經濟發展等說明因素。</p> <p>社區參與：公開展覽、公共舉辦說明會之建檔、意願調查成果與處理情形。</p> <p>適用各項獎勵規定者，並應配合提列事業財務計畫、親善及回饋計畫及環境影響之分析說明。</p> <p>依都市計畫及建築法令規範之試算：試算及說明基地面積、建築物用途、土地使用強度、建築物高度、裝卸及停車空間、院落深度、有效開放空間計算、各層樓地板面積（含地下層）等。</p> <p>事業財務計畫：</p> <p>收支預算：檢附各年期收支預算、資金流量與資金籌措方式。</p> <p>成本分析：土地、建物、銷售、稅捐、利息等成本。</p> <p>投資效益：受益分析、本益比。</p> <p>親善及回饋計畫：</p> <p>回饋方式：依都市計畫規定應提供之土地、樓地板面積或代金繳納之分析。</p> <p>回饋計畫、實施進度：預定實施進度表載明各階段計畫實施年限。</p> <p>回饋項目：回饋內容、數量及經營管理計畫。</p>	<p>申請審議圖件之查核</p> <p>土地開發計畫構想因素評估查核。</p> <p>投資成果與受益分析管制查核。</p> <p>回饋方式與執行年限計畫。</p> <p>有關都市計畫、地區性、都市設計管制、建管法令規定之查核。</p> <p>建築敷地計畫環境影響檢討。</p> <p>外部空間設置規範暨植栽綠化管制。</p> <p>建築物使用型態與附設空間規定。</p> <p>建築物高度量體色彩對周圍環境之影響。</p> <p>建築管理公約及開放空間管理維護執行計畫。</p> <p>註：</p> <p>各項書圖與文字比例得依開發申請案規模大小彈性調整比例，以供審議判讀。</p> <p>除建築圖視申請規模調整書件數量外，各圖件應以一至二頁書（圖）件集中清楚表達設計內容為原則。</p>

附錄 C

都市設計管制要點建議草案

為提昇重要都市活動地區之景觀與環境品質，以創造本計畫區之特色，訂定本要點。本計畫區內經指定應辦理都市設計審議地區，其建築基地之建築物、開放空間、廣告招牌等均應經縣都市設計審議委員會審議通過後，始得請領建築執照。

一、應辦理都市設計審議地區之範圍包括：

- (一)本計畫區內第一、二、三指定管制地區。
- (二)依規定申請整體開發許可之建築基地。
- (三)計畫區內公共工程與設施、公用設備、機關用地之建設開發。

二、住宅區之建蔽率及容積率不得大於下列規定：

住宅區種類	建蔽率(%)	容積率(%)
光華里住宅區	五〇	一〇〇
光輝里住宅區	五〇	一二〇

三、商業區之建蔽率及容積率不得大於左列規定：

商業區種類	建蔽率(%)	容積率(%)
特種商務服務區	七〇	三五〇

四、教育文化專用區之建蔽率及容積率不得大於左列規定：

使用分區	建蔽率(%)	容積率(%)
教育文化專用區	六〇	二四〇

五、本計畫區內各使用分區之建築物高度比、後院深度比不得超過左表之規定：

使用分區	建築物高度比	後院深度比
住宅區	一·五	〇·五

特種商務服務區	二·〇	〇·四
<p>註：</p> <p>(一)建築物高度比：係指建築物各部分高度與自各該部分起量至面前道路對側道路境界線之最小水平距離之比。建築物不計建築物高度者及不計建築面積之陽台、屋簷、雨遮，得不受建築物高度比之限制。</p> <p>(二)後院深度比：係指建築物各部分至後面基地線之最小水平距離，與各該部分高度之比。建築物不計建築物高度者及不計建築面積之陽台、屋簷、雨遮及後面基地線為道路境界線者，得不受後院深度比之限制。</p> <p>(三)建築基地臨接或面前道路對側有公園、綠地、廣場、河川、體育場、兒童遊樂場、綠帶、計畫水溝、平面式停車場、行水區、湖泊、水堰或其他類似空地者，其建築物高度比之計算，得將該等寬度計入。</p> <p>(四)建築基地臨接二條以上之道路其高度比之計算如左：</p> <p>1. 寬二倍且未逾三十公尺範圍內之部分，以最寬道路視為面前道路計算。</p> <p>2. 前款範圍外之基地，以其他道路中心線各深進十公尺範圍內，自次寬道路境界線深進其路寬二倍且未逾三十公尺，以次寬道路視為面前道路計算，並依此類推。</p> <p>3. 前二款範圍外之基地，以最寬道路視為面前道路計算。</p>		

六、院落規定：

(一)建築基地依本要點規定留設帶狀開放空間者，不另行留設前院；未規定留設帶狀開放空間者，依左表規定留設前院。

(二)建築物側面設有門窗者，應依左表規定留設側院。

使用分區	最小前院深度 (公尺)	最小後院深度 (公尺)	最小側院寬度 (公尺)
住宅區	三·〇	二·五	一·五
特種商務服務區		三·〇	
<p>備註：</p> <p>(一)前院深度：係指建築物前牆或前柱中心線與前面基地線間之前院平均水平距離。(前面基地線係指基地臨接較寬道路之境界線。但屬於角地，其基地深度不合規定且鄰接土地業已建築完成者，不限臨接較寬道路之境界線。)</p> <p>(二)後院深度：係指建築物後牆或後柱中心線與後面基地線間之後院平均水平距離。(後面基地線係指基地線與前面基地線不相交且其延長線與前面基地線(或其延長線)行成之內角未滿四十五度者，內角在四十五度以上時，以四十五度線為準。)</p> <p>(三)側院寬度：係指建築物側牆或側柱中心線與該側面基地線間之側院平均水平距離。(基地線之不屬前面基地線或後面基地線者。)</p>			

七、鄰棟間隔：

(一)本計畫區住宅區同一基地內建築二座以上建築時其鄰棟間隔計算不得少於左表規定，但同一建築物對面部分（如天井部分）之鄰棟間隔，不得小於該建築物高度之 0.25 倍，且不得小於三公尺。

(二)本計畫區商業區同一基地內建築二座以上建築時其鄰棟間隔計算不得少於左表規定，但同一建築物對面部分（如天井部分）之鄰棟間隔，不得小於該建築物高度之 0.25 倍，並不得小於三公尺。但其鄰棟間隔已達五公尺以上者，得免再增加。

使用分區	前後建築物平均高度之倍數	建築物前後之鄰棟間隔（公尺）	兩端建築物平均高度之倍數	建築物兩端之鄰棟間隔（公尺）
住宅區	0.6	六	0.2	五
特種商務服務區	0.4	六	0.2	五

八、指定留設公共開放空間：

(一)為塑造本計畫區整體都市景觀及綠化、保水功能，本計畫區內建築基地應依左列規定之性質、規模及設置標準留設公共開放空間；上開之公共開放空間，得計入建築基地法定空地：

1. 帶狀式公共開放空間

為串聯本計畫區各層級之開放空間，並利於都市防災之實施，本計畫區內各街廓均應配合其面前道路寬度，留設二公尺至六公尺寬之連續性帶狀式公共開放空間，並應自相鄰道路境界線起算 1.5 公尺範圍內植栽喬木行道樹，且依下列規定：

(1) 帶狀式公共開放空間留設標準

面前道路寬度	指定帶狀式公共開放空間寬度
二十公尺以上者	六米
二十公尺以下、十公尺以上者	四米
十公尺以下者	二米

(2) 行道樹間距不得大於六公尺，該樹須為圓形樹冠之喬木，樹冠底離地淨高二公尺以上。

(3) 建築基地臨接道路境界線總長度每達十八公尺應沿該道路至少設置一處灌木植床，植床寬度八十公分，長度至少三〇〇公分，植床應做防止土壤沖刷流失之緣部處理，其高度不得高於十五公分。栽植之灌木高度不得高於九十公分。

(4) 前項公共開放空間之面積得計入法定空地計算。

(5) 本計畫區內法定空地應予以綠化，其綠覆率以不小於五〇%為原則。

2. 指定留設後院退縮帶狀式公共開放空間（供緊急救護防災通道及生態綠廊使用）

(1) 住宅區街廓內各建築基地，應自後院境界線退縮留設寬度一點五公尺之帶狀式公共開放空間，該部分公共開放空間，應供為緊急救護防災通道以及生態綠廊功能使用。

(2) 各基地留設後院退縮生態綠廊，其後院圍牆應設置於各基地退縮線之後。生態綠廊應可供行人通行，其綠覆率以不小於五〇%為原則，鋪面應選用透水性材質。

3. 公共開放空間：

建築基地指定留設公共開放空間之地坪高程、鋪面及照明等設施，應按下列規定：

1. 建築基地指定留設之帶狀式公共開放空間應與鄰接人行道齊平或高於相鄰道路邊界處十至十五公分，並應向道路境界線作成四十分之一之洩水坡度。

2. 帶狀式公共開放空間應為連續鋪面，且應與相鄰基地地坪高程齊平，車道穿越時，其鋪面仍應連續。

3. 基地之鋪面及植栽應與道路部分充分調和，鋪面的材質應注意防滑、耐壓、透水、易於管理維護等條件。

4. 留設之公共開放空間應設置中、低光源之照明設施，於夜間平均照度不得低於六勒克斯。

5. 廢氣排出口、通風口構造物造型應予以美化，且不得面對公園、廣場或帶狀公共開放空間設置。

九、建築物規劃：

(一)建築物屋頂造型美化

1．本計畫區內建築物頂層應配合建築物本身及周圍建築物造型整體予以美化設計，以形成本地區整體建築風貌及優美之天際線。

2．建築物頂層所附設之電視天線、水塔、空調、機械等設施物，應配合建築物作整體設計。

3．住宅區建築物屋頂應設置斜屋頂，其設置形式應依附圖規定辦理。

4．建築物之頂層及屋頂突出物應設置斜屋頂，以形成本地區之特殊建築風格，其斜屋頂設置應依下列規定：

(1)斜屋頂形式之通則：

A．建築物凡面向道路或公共開放空間者，其斜屋頂面或山牆面應以面向該道路或公共開放空間設置。

B．前項建築物斜屋頂，其斜面坡度不得小於二比一且不得大於一比一(底比高)，且建築物各部份應按其同一面向道路或公共開放空間設置同一坡度之斜屋頂。

C．斜屋頂之屋面排水，應以適當之設施導引至地面排水系統。

(2)建築物頂層部以上斜屋頂設置規定：

A．五層以上供公眾使用之建築物，其屋頂層除依法應留設之避難屋頂平台外，該斜屋頂之設置應按各幢建築物各部份頂層之樓地板總面積至少三〇%設置，上項斜屋頂面積不含斜版式女兒牆及屋頂突出物之投影面積。

B．五層以下或非供公眾使用建築物，其屋頂層應按各幢建築物各部份頂層之樓地板總面積至少八〇%設置斜屋頂，上項屋頂面積不含斜版式女兒牆之投影面積。

C．建築物屋頂突出物應設置斜屋頂，且應按該幢建築物屋頂突出物各部份投影總面積至少四〇%設置

D．建築物屋頂突出物依規定設置之斜屋頂其坡度比例應相同於該建築物各部份斜屋頂之斜率比例。

(二)建築附屬設施物管制

1．廣告招牌管制

(1)本計畫區內住宅區、特種商務服務區建築物附設之廣告物招牌，不得妨礙

都市防災救援逃生之主要路線，並應依「廣告物管理辦法」之規定辦理。

(2) 設置廣告物時應按「公寓大廈管理條例」之規定，其設置及變更需經區分所有權人會議之決議。

(3) 同一棟建築物之廣告招牌，應以設置共同招牌整體設計為原則。

2. 本計畫區所有建築物之中央空調或其他設備之廢氣排出口風口以及地面有礙都市景觀之設施，不得設置於建築物主要出入口附近，並應加以綠美化。

3. 本計畫區建築物各向立面之附屬設施物如冷氣機口、鐵窗、雨庇或其他影響建築立面之設施物，應考慮整體景觀規劃配置，予以細部設計處理，並不得妨礙緊急逃生路線與設施。

4. 建築物之電視天線應為共同天線。

(三) 建築省能管制

為追求與地球環境共生共榮及人類生活環境永續發展，本地區建築應遵循「綠建築評估方法」進行設計，以達到節能、省水、減廢、衛生、舒適、健康、環保之目的。

(四) 建築物高度與量體

為塑造本地區特殊建築景觀及優美天際線之形成，各分區建築物高度應依建築物高度比以及下列原則辦理：

1. 住宅區之建築物高度不得超過三層樓，且其簷高不得超過十點五公尺為原則。

2. 特種商業服務區之建築物高度以不超過七層樓，且其簷高不得超過三十公尺為原則。

3. 教育文化專用區建築物高度以不超過六層樓，且其簷高不得超過二十五公尺為原則。

4. 建築物高度大於五層樓以上者，其建築物水平投影面之最大對角線長度不得大於五〇公尺，且其最大連續牆面線不得大於四〇公尺。

(五) 建築基地地下層開挖規模：

本計畫區建築基地地下層開挖範圍應以各該基地之法定建蔽率加百分之十為其最大開挖範圍為原則。

(六) 建築物色彩

本計畫區建築物外牆顏色之使用處理應符合左列原則：

- 1．為塑造本地區特殊風貌，建築物外牆之顏色應與地區背景協調配合，以中、高明度及中、低彩度為原則。
- 2．建築物斜屋頂面應為單一顏色，且外牆顏色應以主色彩與輔佐色彩相配合為原則。

十、交通規劃及停車空間：

(一)本計畫區之建築基地汽車出入口設置應按左列規定設置：

- 1．面臨兩條以上道路之建築基地，其地下停車場出入口不得由主要道路進出為原則。
- 2．基地汽車出入口，除基地條件限制外，不得設置於下列位置：
 - (1)自道路交叉截角線、人行穿越道、斑馬線距離五公尺範圍內。
 - (2)丁字路及其他有礙公共安全及公共交通之道路、路段或場所。
- 3．基地除基地條件限制者外，其汽車出入匝道或機械停車出入口之設置應避免對人行形成妨礙及避開大型行道樹為原則。
- 4．為避免停車場汽車出入利用道路做為緩衝空間，延滯道路車流，基地內應留設汽車進出延滯空間，並不得佔用無遮簷人行道。
- 5．依規定設置之帶狀式公共開放空間，應專供人行使用，不得作機車停車使用。
- 6．建築基地內以私設通路連通建築線及建築物出入口者，應於私設通路側，設置至少一邊之人行專用步道，且其寬度不得小於二公尺。

(二)停車空間設置標準：

本計畫區內建築物新建、改建變更改用途或增建部分其應附設之停車空間左表辦理，停車空間不得移作他種用途或被佔用：

建築物用途	應附設停車位數
住宅區	建築物總樓地板面積在二〇〇平方公尺(含)以下者，應留設一部停車空間，超過部分每一五〇平方公尺及其零數應增設一部停車空間。
特種商務服務區	建築物總樓地板面積在一五〇平方公尺(含)以下者，應留設一部停車空間，超過部分每一〇〇平方

	公尺及其零數應增設一部停車空間。
其他分區	依建築技術規則設計施工篇第五十九條之規定辦理。
<p>1．總樓地板面積之計算，不包括室內停車空間面積、法定防空避難設備面積、騎樓或門廊、外廊等無牆壁之面積及機械房、變電室、蓄水池、屋頂突出物、保齡球館之球道等似用途部分。</p> <p>2．一宗基地內供兩類以上用途使用者或同一幢建築物內供二類以上用途使用時，其設置基準分別依前表規定計算予以累加後合併計算。</p> <p>3．停車空間之汽車出入口車道，如基地條件許可應位於側街，並應距最近之交叉口至少在三十公尺以上。</p> <p>4．國際觀光旅館應於基地地面層或法定空地上按其客房數每滿四十間設置一輛大型客車停車位。每設一輛大型客車停車位，減設前表三輛停車位。</p> <p>5．機車停車位需長二·二公尺以上，寬0·九公尺以上。</p> <p>6．已設置之法定機車停車位無實際使用需求時，得申請將該部分改置為汽車停車位。</p> <p>7．其餘未規定者，依建築技術規則有關規定辦理。</p>	

十一、本計畫區內建築物應設置集中式垃圾貯存空間，且依下列規定：

(一)建築物應於基地地面層室內外或其上下一層之室內無礙衛生及觀瞻處以集中方式設置垃圾貯存空間，並按每滿五〇〇平方公尺總樓地板面積設置〇·五平方公尺之貯存空間附設之。

(二)集中式室內垃圾貯存空間之附設面積應以各幢建築物為計算單位，且應設置通風處理及排水設備接通排水溝，其最低淨高應為二·四公尺以上。

(三)集中式垃圾貯存空間設置於法定空地者，應有適當之景觀及公共衛生維護設施，且其所應可接通建築線或私設通路。

(四)集中式垃圾貯存空間如採垃圾子車設備者，應留設供垃圾收集車進出之車道及操作空間。

十二、為維護景觀並加強綠化，有關景觀與綠化應依左列規定辦理：

(一)建築基地內之法定空地應留設二分之一以上種植花草樹木。

(二)公園、綠地內所留設之人行步道，其鋪面應以植草磚或透水性材質之地磚鋪設。

(三)公園之綠化面積所佔比例不得小於百分之五十，其中有床基之花台面積不得超過綠化面積百分之十。

(四)兒童遊樂場之綠化率不得低於百分之五十。

(五)污水處理廠於面臨計畫道路部分應自道路境界線起留設寬度五公尺之隔離綠帶，其留設部分得計入法定空地。

十三、本計畫區不適用「建築物增設停車空間管理要點」以及「實施都市計畫地區建築基地綜合鼓勵辦法」之規定。

十四、本要點未規定事項，適用其它法令之規定。

附錄 D

工作討論會會議記錄

第一次工作討論會會議記錄

時間：20040812

地點：經建會副主委辦公室

與會者：張副主委景森、夏處長正鐘、王組長雪玉、規劃單位

會議結論：

1. 北區發展的具體建議：

- (1) 重新檢討道路需求，廢除不必要道路
- (2) 保留歷史保存意義和美觀的建物
- (3) 公園面積往南和山上擴展，擴大公園面積
- (4) 交通總站與遊客中心考慮外移
- (5) 921 斷層地質斷面和紀念公園整合

2. 中區發展的具體建議

- (1) 建物可拆，並保持低密度
- (2) 養生社區改為住宅社區發展即可
- (3) 中正路主要道路規劃 4 個快車道和一個混合車道，擴充景觀綠帶 20 公尺寬
- (4) 文官宿舍重點保留，甚至位在綠帶上
- (5) 規劃 2 公里的移動系統，多樣化載具的慢速公路
- (6) 觀光旅遊動線往外靠近主要動線，住宅功能往內靠近山坡
- (7) 考慮中學路連接為主要入口的可能性
- (8) 市鎮中心往西南擴充為整體公園的一部份
- (9) 於市鎮中心設置區域性的農產品展售中心

3. 南區發展的具體建議

- (1) 金城社區納入會展度假中心或 NGO 營運總部的一部份
- (2) 大學留在創新行銷園區內
- (3) 南區優先淨空開發

第二次工作討論會會議記錄

時間：20040827

地點：經建會副主委辦公室

與會者：張副主委景森、夏處長正鐘、王組長雪玉、規劃單位

會議結論：

一、有關規劃內容部分架構可確立，宜針對下列地段加強

1. 中正路延伸 100 米景觀大道，應整併不必要之巷道或南側住宅區，結合地方特色產業軸帶形成較佳之南北貫通人行動線。

2. 上述百米林蔭步道應以「主題」意象加以統合，可就諸如「台灣詩文百傑」、「人文藝術大道」、「公共藝術百景」等主題發想，提出數種可能性再提報。

3. 南北迴游纜車構想可行，如向北延伸至公共交通節點更為理想。

4. 南內轆區（光明里）以南私有產權之機關用地、省訓團、汽訓中心、五大館等用地，可考量下列兩種方式調整規劃：

a. 原設定為特種商業用地儲備用地之私有地以調整為優值住宅區較為合理。

b. 可考量以「市地重劃」方式調整公、私有土地之位置，並以規劃為「住宅區」、「教育文化等未來開發儲備用地」之方向進行

5. TOWN CENTER 以及中部農特產展售區之規劃可再加強

6. 有關開發時程、開發方式、財務規劃以及政策任務分派等事項，請業務單位研究後提出建議。

第三次工作討論會會議記錄

時間：20041008

地點：經建會 137 辦公室

與會者：張副主委景森、林縣長宗男、陳立委志彬、立委辦公室林主任、夏處長正鐘、王組長雪玉、南投縣建設局、農業局、教育局、計畫室代表、規劃單位

會議討論及回覆：

發言單位	討論建議內容	意見回覆
經建會 張景森副 主委	<ol style="list-style-type: none"> 1. 中興新村內的大學及創新園區以研發為主，並不是生產類型，要將性質說清楚 2. 淡化 NGO 中心的字眼，其為會展產業的一部份，應凸顯本區的特色，但不應喧賓奪主 3. 計畫的起算時程為 95 年-98 年 4. 考量台中捷運的大眾運輸延伸至本區的可行性 5. 擴大大學創新行銷園區的範圍，將高爾夫球場再開發計畫納入 6. 將百米藝術景觀大道改為百米藝術景觀綠帶，並用平面圖、剖面圖詳細說明 7. 不要用藝術村這個字眼 8. 交通系統的處理要將小客車停在外圍 9. 10 月底前報院核定 10. 修改完成之綱要計畫再提報縣長確認 	<ol style="list-style-type: none"> 1. 報告書內容已說明，未來將加強簡報技巧 2. 報告書內容已說明，未來將加強簡報技巧 3. 將修改報告書內容 4. 已在報告書中建議 5. 同意修改 6. 同意修改 7. 同意修改 8. 同意修改 9. 配合辦理 10. 配合辦理
南投縣 林宗男縣 長	<ol style="list-style-type: none"> 1. 這是一個極具創新的方案，也因此風險高，需要花力氣說服地方 2. 消費人口從何來，要有效益評估，以 	<ol style="list-style-type: none"> 1. 配合辦理 2. 消費人口的估算係依照交通部觀光局遊客人

	<p>免投資者誤判</p> <p>3. 台中捷運藍線希望能進中興新村</p> <p>4. 百米景觀大道的面積拓寬要實際計算和說明</p> <p>5. 藝術村要避免如同九九峰藝術村最後導致失敗</p> <p>6. 大學創新行銷園區至少要 40 公頃以上，私校如中國醫藥學院若要來需要 40 公頃以上，同時中興醫院可公辦民營，結合中醫藥生化生技。</p> <p>7. 700 多公頃的中興新村都市計畫區要同時做全盤檢討，土地使用分區的解編要公平。</p> <p>8. 計畫的推動進行要有 schedule，時間要快、各階段要明確</p> <p>9. 規劃示意圖的動線表達要清楚</p> <p>10. 人口規模的限制，以確保環境生活品質</p>	<p>次調查中的日月潭觀光人次為基礎推估。</p> <p>3. 已在報告書中建議</p> <p>4. 同意修改</p> <p>5. 藝術村的性質不同，並且本地沒有立即顯著的天然災害</p> <p>6. 將擴大大學創新行銷園區範圍</p> <p>7. 同意修改</p> <p>8. 報告書中有計畫時程之建議</p> <p>9. 同意修改</p> <p>10. 以降低人口規模，建議都市計畫通盤檢討時一併考量。</p>
<p>陳志彬 立委</p>	<p>1. 土地交地方政府處理</p> <p>2. 編列安置預算</p>	<p>1. 缺乏中央資源的投入，土地未能有效發揮功能</p> <p>2. 已在報告書中說明，編列 31.26 億安置預算</p>
<p>立委辦公室 林主任</p>	<p>1. 本計畫已經過多次規劃、會議，未來時程要明確</p> <p>2. 規劃案需尊重地方意見，透過說明會減少阻力</p>	<p>1. 報告書中有建議時程</p> <p>2. 配合辦理</p>
<p>南投縣 建設局長</p>	<p>1. 希望能引進大學</p> <p>2. 生技研究園區也能一併考量</p>	<p>1. 報告書已說明</p> <p>2. 建議以研發性質為主</p>

	3. 未來本局將全力配合辦理都市計畫變更	3. 同意
南投縣 農業局長	1. 未來重點發展的生技產業，可配合地方特色的農產，如菇菌類、茶、及梅，可和中興大學農學院合作，應詳細說明 2. 區域農產展售中心可以變成國際性的交易中心，例如台灣尚無茶的交易中心	1. 同意 2. 本階段在於確認政策方向，展售中心規模可在下階段詳細評估
南投縣計畫室代表	國農院能否進駐中興新村，結合南部的畜產研究和北部的水產研究	建議在大學創新行銷園區開發時吸引進駐
南投縣教育局代表	光復國小轉變為 NGO 中心的相關安置措施、承辦單位、預算細節	本階段先處理政策方向，預算執行細節建議下一階段進行
南投縣委託顧問建築師	1. 各分區區塊說明 2. 各分區建蔽和容積的建議	已在報告書中有詳細說明

「中興新村整體規劃之開發計畫與都市設計案」(草案)

期末簡報會議紀錄

一、時間：九十三年十月十八日（星期一）上午九時三十分

二、地點：本會 B 一三六會議室

三、主持人：張副主任委員景森 紀錄：陳荔芬

四、出（列）席單位及代表：（詳如簽到單）

五、會議發言要點與回應

發言單位	討論建議內容	意見回覆
台灣省政府	1、有關中興新村整體規劃案如奉院核定，省府當盡力配合辦理。 2、本報告資料引用錯誤部分會後將提供修正意見。	將依所提書面意見修正
教育部高教司	目前教育部政策上已不再受理國立大學分部設立之新申請案，對於已經受理之申請案件，亦採從嚴審核原則，因此，本家中興新村規劃若要引進中興大學設立分部，因其尚未送件，因此，確定無法同意其籌設。至於私立學校之申設，因大專院校數量已達飽和，因此亦採從嚴審查方式辦理。	配合教育部政策辦理，優先提供土地給予核准設校之公私立大專院校。
財政部國產局	對於本案整體規劃內容並無其他意見，惟對於 P.8-1 之開發推動組織及開發主體，目前規劃單位將國產局列為開發主辦機關、國產局之中區辦事處列為執行機關，與本局組織職掌不符，相關法令並不允許本局擔任開發主體，建議應由各目的事業主管機關主辦。	
行政院人事行政局地方研習中心（詳書面意見）	目前地方研習中心有一半的土地係由考試院的國家文官培訓所使用，加上鄰近斷層帶，建議原則上應保留作為地方公務人員訓練研習之用，希望在不影響年度公務人員訓練計畫之前提下，基於資	地方公務人員訓練研習之功能可延續，但研習場地可併入未來會展場所，其他爭議報院核定。

見)	源共享共用考量配合辦理。	
行政院人事行政局	依據「國有宿舍及眷舍房地加強處理方案」規定，以「專案處理」方式處理國有眷舍房地者，地上合法現住人由各開發主辦機關於開發處理所得內自行訂定發給相關補助，最高不得超過新台幣一百五十萬元，因此，若以 1,641 戶眷戶計算，補助費之發放約為 24.6 億元，請規劃單位修正相關財務計畫內容，另按規定此補助費係一次發放，政府不再另外興建住宅安置眷戶，因此，有關利用中正路以西之零星公有地興建住宅安置眷戶，似無必要，報告 P. 2-22、P. 2-10、P. 5-3、P. 9-5 等內容亦請一併修正。	配合行政院人事行政局意見修正
內政部營建署市鄉規劃局	對於本規劃內容沒有太大意見，本案後續分工建議內政部營建署中部辦公室辦理後續開發計畫及規劃設計、發包、監造、驗收等工作，建議先與該單位溝通協調，以取得共識。	主席裁決由經建會協調可能之主辦機關
行政院中部聯合服務中心	本案對於中興新村現有行政機關之安置，係規劃由行政院研考會負責，建議將來本中心亦一併參與，俾配合辦理。	同意
行政院研究發展考核委員會	對規劃報告沒有意見。	瞭解
行政院九二一震災災後重建推動委員會	報告 P. 6-5 中建議北區規劃方案中之「九二一震災重建科學博物館」，因與竹山地震教育園區定位重疊，建議再修正、釐清未來發展方向。	修正為「台灣城鄉發展與規劃博物館」
交通部公路總局	本局中部汽訓中心有其存在之必要性，希望盡量不要納入規劃作為大學園區使用，如基於整體規劃必須運用本中心土地，也希望能在鄰近中興新村周邊地	主席已做出裁示

	區，劃出其他用地供本汽訓中心搬遷使用。	
南投縣政府林縣長宗男	<p>1、有關中興新村整體規劃，建議中央辦理時程應加速。</p> <p>2、中興新村未來規劃方向，建議應力求務實。</p> <p>3、建議本規劃內容應進行效益評估。</p> <p>4、有關開發時程之控管應明確安排。</p> <p>5、規劃過程中，建議多與地方溝通協調，增加地方民眾共識及參與感。</p> <p>6、對於規劃內容，有關北區之入口公園沒有意見，有關台中捷運若延伸之交通轉運中心除了入口北邊外，另建議於市鎮中心（Town center）可利用零星公有地設置轉運站。</p> <p>7、本案規劃之大學及研發園區，面積只有 30 公頃，無法吸引具規模之公私立大專院校設校，建議面積應增加，其鄰近之高爾夫球場，係南投地區之國民球場，宜繼續存在，建議此二地區結合原規劃之國際會議中心，規劃成為「策略研發大學園區」，結合會議、展場、訓練、大學、研發及休閒等多功能園區，以吸引民間或大專院校策略聯盟投資參與建設。</p>	<p>1. 同意</p> <p>2. 同意</p> <p>3. 報告已說明</p> <p>4. 配合修正報告書</p> <p>5. 配合辦理</p> <p>6. 規劃方案已預留未來廠站、路線用地</p> <p>7. 整合會展中心、高爾夫球場、大學創新研發園區為一整體園區</p>
主席	<p>1、本案原則同意，請規劃單位依照與會各機關意見修正完畢後送經建會結案，並將結案報告送一份與南投縣政府參考，俾利其進行後續都市計畫通盤檢討作業。</p> <p>2、有關中興新村之規劃分工，應以任務為導向，考量相關主協辦機關，財政部國產局係公產管理機關，不適宜擔任本案之開發主辦機關。本案日後奉核定</p>	<p>1. 配合辦理</p> <p>2. 配合修正相關內容</p> <p>3. 配合修正</p> <p>4. 配合辦理</p>

	<p>後將由何機關擔任開發主體，經建會將另案邀請內政部部長及台灣省政府主席會商確定。</p> <p>3、有關眷舍處理，請依照行政院人事行政局之意見辦理；至於中興新村內原有辦公廳舍之搬遷，可考量由行政院中部聯合服務中心參與協調，另該搬遷所需相關經費，請規劃單位補充納入財務計畫中考量。</p> <p>4、針對本案將地方研習中心及交通部中部汽訓中心二處土地規劃為大學及研發園區，行政院人事局地方研習中心及交通部公路總局仍有不同意見，前者可在日後規劃的國際會議中心納入訓練需求之空間規劃；後者請交通部檢討汽訓中心之功能定位，建議朝民營化、去任務化之方向思考，如經交通部檢討該中心仍有存續之必要，請南投縣政府協助提供交通部相關土地資訊、以覓地遷移。本會將於陳報行政院之中興新村整體規劃方案中，提請政策裁示。</p>	
--	---	--

參考資料

《變更中興新村(含南內轆地區)都市計劃(第二次通盤檢討)說明書》，台灣省政府，民國 85 年 10 月。

《中興新村整體規劃暨都市設計》，台灣省政府公共事務管理處，民國 86 年 6 月。

《中興新村整體規劃研究》，台灣經濟研究院，民國 89 年 3 月。

《中興新村整體規劃構想方案》，內政部營建署，民國 90 年 6 月。

《中興新村公有宿舍更新規劃修正草案》，台灣省政府，民國 90 年 7 月。

《中興新村建物震害危險度之預測模型及適合建築型態之研究》，「內政部營建署」委託「財團法人成大研究發展基金會 張益三」，民國 90 年 8 月。

《中興新村公有土地引入產業開發相關法令機制之檢討》，「內政部營建署」委託「中國地政研究所，林元興」，民國 90 年

《中興新村公有土地利用及產業發展策略之研究》，「內政部營建署」委託「中華大學，李永展」，民國 90 年 9 月。

《中部區域計劃發展課題與目標及中興新村再中部區域定位之研究》，「內政部營建署」委託「私立逢甲大學，賴美蓉」，民國 90 年 12 月。

《中興新村整體發展之綜合性對策研究》，「內政部營建署」委託「財團法人成大研究發展基金會，陳麗紅」，民國 90 年

《中興新村永續利用願景規劃芻議--再造台灣花園城市的春天》，中華民國景觀學會，民國 90 年 7 月

《私部門開發國有土地提供回饋時中央與地方分配問題之研究》，國立成功大學都計所碩士論文，王佩模，民國 91 年 2 月

《展現中興新村風貌—再造田園城市的春天》，台灣省政府，民國 91 年 9 月

《中興新村整體再發展都市設計及景觀規劃之研究案》，「內政部營建署市鄉規劃局」委託「社團法人中華建築文化協會」，民國 91 年 11 月

《中新興村整體規劃方案》，「內政部營建署」，民國 91 年 11 月

《中興新村整體發展構想》，「南投縣政府」，民國 92 年 3 月

《中興新村整體規劃簡報》，「台灣省政府」，民國 93 年 5 月

《中興新村未來整體規劃之研究》，「行政院經濟建設委員會」委託「三堦工程顧問有限公司」，民國 93 年 6 月