

FINDING NEVERLAND 社區居民的形塑過程

篇名

FINDING NEVERLAND 社區居民的形塑過程

作者

鄭以曼。私立曉明女中。高三甲班

鄭守安。私立曉明女中。高三甲班

施尹筌。私立曉明女中。高三甲班

壹● 前言

長久以來，人類藉著群居社會創造了許多璀璨的文化，不僅引領著世界一步步向前邁進，亦展現了世界各個不同區域的文化風俗與特色。現今的社會亦是如此，在高度工業化與現代化的社會下，我們的群體組織已由大家族轉型為核心小家庭，但各個小家庭由於居住環境相近而又自成了一群團體----「社區」，各種社區又因為地理、人文等種種因素造成各項差異。是什麼樣的因素使社區內的居民遷移至此地，與造成當地社會增加、減少的環境推力、拉力與中間障礙將會是我們探討的整體方針。近年來，社區在台灣社會中的定位愈顯明確。特別是在台中市七期重劃區的社區形塑相當明顯與迅速，人口的遷入為房地產市場帶來相當大的影響，為了了解該重劃區的形成與變遷，與探究社區形塑之因素與其周邊環境的影響，本研究欲藉此機會一起認識這片中台灣居民的「新樂土」。

貳● 正文

一、社區及其形塑過程與影響

1. 定義「社區」

「社區」在現今政府的規劃下已從單純的地緣關係中分化出各種不同類型，包括以安全為社區發展重點的台中東勢社區，或以福利與文化為指標的苗栗苑裡鎮山腳社區。它們為傳統文化的保存開拓出一條路帶來商機、地方資源與對外連結。

「『社區』(community)的定義：(一)空間、地理或地域觀念(二)心理、情感與意識觀念(三)經濟與職業觀念：社區是與職業密切相關的經濟單位，例如新竹科學園區(四)政治與國際觀念：如聯合國。」〈註一〉

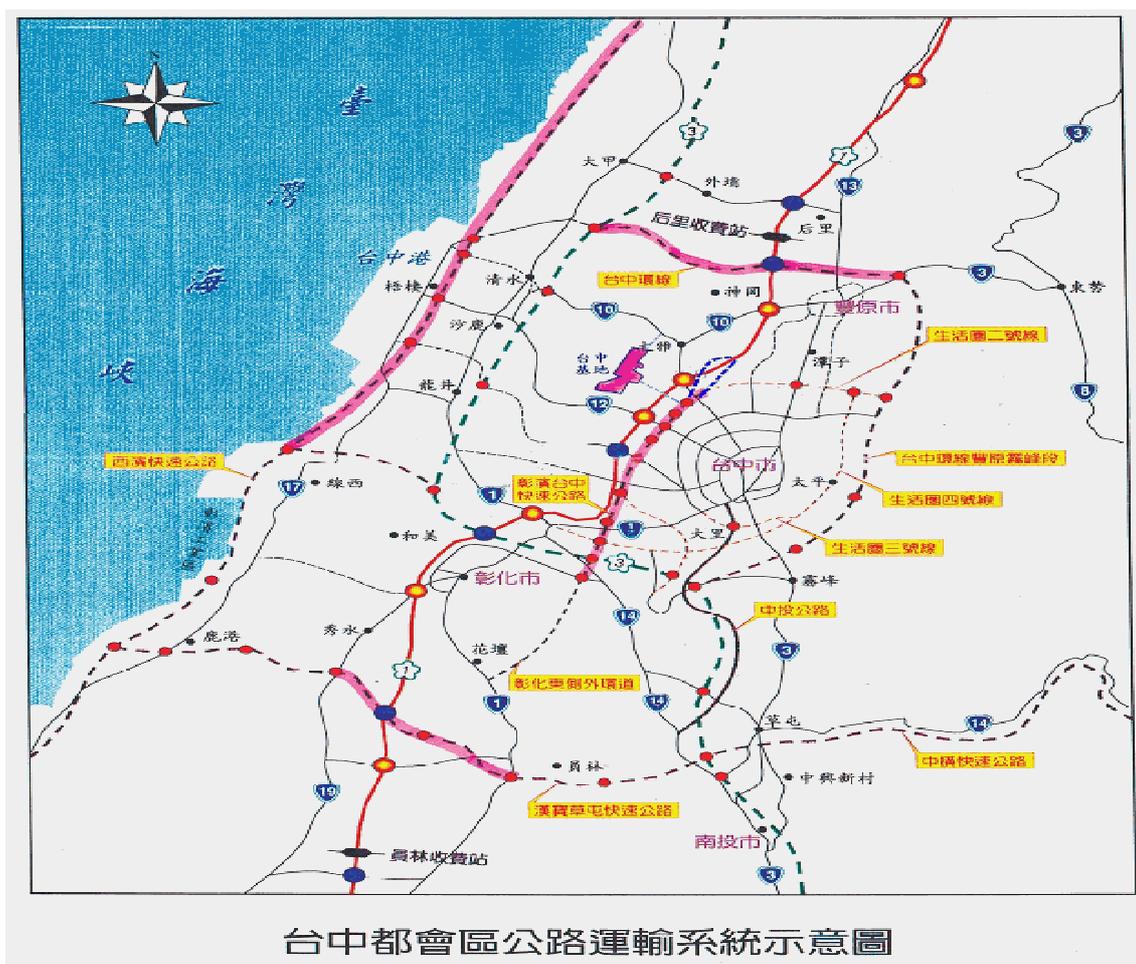
社區也包含了早期由血緣關係群聚而成的大家族聚落。政府的「台灣健康社區六星計劃推動方案」當中，強調此方案社區主義的核心價值----(1)社區作為政府最基礎之施政單位(2)培養社區自我詮釋之意識及解決問題之能力(3)培育社區營造人才強調培力過程(Empowerment)的重要性。

2. 形塑過程

台灣的社區形塑過程大多由農村(集村或散村)發展而來，此時的人口以自然增加為主。但在都市化的影響之下，一地社會增加率若提高即表示另一地的移出率增高，且會影響不同時期的大眾交通模式與行政中心位置。

「台灣都市社區之五種類型：(一) 傳統市街，例如台北的迪化街 (二) 零散發展型社區 (三) 公共服務部門住宅如中興新村眷舍 (四) 市地重劃區：大直重劃區 (五) 民間造鎮計畫社區」〈註二〉

台中市早期的主要交通管道是以台中火車站為中心而擴散。近年來由於台中市政經西移，此趨勢壓縮了火車站周圍的商機與人潮。而七期重劃區擁有更好的道路規劃與公共設施的建設，使本區的房地產市場景氣頗佳。



圖一：

(圖片來源:國改研究報告。中部科學工業園區台中基地交通整體發展。
www.npf.org.tw/PUBLICATION/SD/091/SD-R-091-025.htm)

二.論述重劃區與台中市七期重劃區

1.何謂「重劃區」？

重劃區是縣市政府主動規劃，重新丈量。農地經重劃後大都變成商業或住宅用地，因此經濟效益提高，土地價格上漲，建商便有意願投資建屋。而原地主也會因此受惠，得到補償或取得容積移轉證明，創造市府與民眾雙贏。

2.七期重劃區

「大抵上是以中港路二段以南、五權西路以北的區塊，西側以朝富路、河南路為界，東側以文心路二段為界，區內有惠中路、惠來路、大業路、公益路、市政路等交通路線。

「自從新光三越百貨、華納影城及老虎城（TIGER CITY）商場陸續開幕之後，區塊內商業氣息與生活機能逐漸完備。前往各商城消費的中部地區居民，每到週末假日皆造成交通尖峰。

「A.範圍：整個七期重劃區大致可分為四大區塊，分別是：

- a. 西側：朝富路附近，以老虎城（TIGER CITY）、經貿展覽預定地為中心，目前地價行情約在 22~27 萬/坪之間。
- b. 新市政專區：以綠十字園道貫穿全區，境內有台中市政府、市議會、國家音樂廳預定地。目前地價約在 45~55 萬/坪之間，是四區當中地價最高者。
- c. 惠來公園與惠文中學周邊：指的是市政路以南、河南路二段以東的區塊。本區不論是土地或是房屋，行情皆看漲，目前地價約在 28~32 萬/坪之間。
- (4) 南側：文心路三段延伸至五權西路以北的區塊，惠中路、公益路交錯其中。目前地價行情約在 22~27 萬/坪之間。」

在完善的市地重劃與都市開發計畫下，台中市七期重劃區於房市嶄露頭角。在七期重劃區內建築要通過評估標準，建照申請期需長達半年；但隨著台中工業區、精密機械園區、中部科學園區陸續招商滿檔、投資滿額，加上台商回流、外地人口不斷湧入，以及高鐵即將通車，台灣「一日生活圈」概念將隨之成形。

2.交通路線

A.公路

七期重劃區周圍的交通，北有中港路，南有五權西路，東有文心路。主要交通幹道聚集於此，中港路往西直走可接國道一號及中彰快速道路，不只縮短至各城市的時間，不需走省道，上中彰快速道路也可直達各鄉鎮，非常方便。

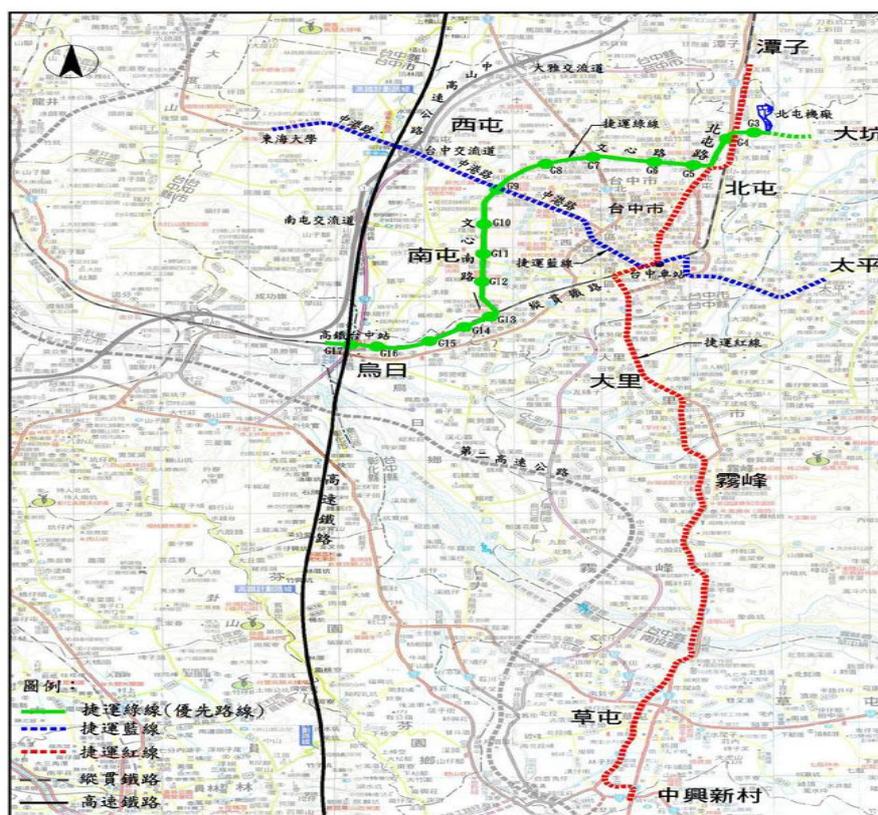
B、公車

七期重劃區附近的公車站仍嫌不足，七期重劃區的居民必須走很長一段路才有公車可以坐，而停靠站僅有新光三越、榮總醫院。

C、捷運

七期路線----綠線

未來的捷運建設，更可為七期重劃區錦上添花，可刺激七期商圈的發展，可說是一舉數得。捷運的建設工程令人拭目以待。



台中都會區大眾捷運系統建議路網圖

圖二

(圖片資料來源:交通部高速鐵路 www.hsr.gov.tw/homepage.nsf/94MRT?OpenFrameset)

3.七期房市

(1) 建地日見稀少 每坪 70 萬：

「重劃完成 10 幾年的 7 期重劃區，今年地價創新高，高容積率的大樓用地，最新的成交價格每坪已接近 70 萬元。

「新市政中心臨園道的一級大樓土地，每坪從 25 萬至 30 萬，因為是燙金地段，

推案失敗率較低，建商就從這最好地段推出大樓案。」(註三)

「7 期的地段可區分為 4 級，從中港路到市政路為『1 級地段』，市政路到公益路為『2 級地段』，公益路到向上南路為『3 級地段』，向上路以南為『4 級地段』，黎明路以西到外環道的 7 期西側，也列在 4 級地段。但向上路以南因為露天圓型劇場已完工，4 萬坪的公園綠地讓這裡地價不斷上升，地段已升級在 2 到 3 級之間。而西側因為中彰快速道通車，到高鐵烏日站及中科園區最便捷，地段也升到 3 級。」(註四)

以七期清泉墅社區為例，清泉墅位於「2 級地段」，中彰快速道路使此區四通八達，造成建商爭購土地。

由於 1 級、2 級地段的可建地少，南側及西側及外圍，也成為建商開發的新重心，而因大樓可建地減少，加上台中市已實施容積率可移轉，未來 2、3 級地段改建大樓的情形將愈普遍。

(2) 稀有、便利 房價不敗

「921 大地震後的 1、2 年，台中市 7 期重劃區新市政中心的園道及國家音樂廳周遭的大樓，房價曾經慘跌至每坪 12、3 萬元，但目前都已回升，有的甚至漲了近一倍。仲介業者表示，稀有性、便利性、未來性，是大 7 期（含周邊）房價不敗的主因。」(註五)

以七期清泉墅社區為例，多半的居民都是 921 大地震後搬進來的，因當時的房價慘跌，所以民眾能以比之前低廉的價格購買房屋，是買屋最好的時機。

三、問卷調查---清泉墅社區

1、拉力

A、七期增值性高

有台中信義區之稱的七期重劃區，房價再翻新高，惠來公園周遭，豪宅群聚，「精湛別墅」單戶上億元的價格，創造台中新高。(註六)

清泉墅社區中原有兩戶是以炒房為目的，至少能以將近兩倍的價錢售出，收入實

為可觀。

B、住宅環境規劃完善

住宅環境的優劣通常都是住戶選擇房屋的一個重要的因素。清泉豎社區的戶數少，更能提高生活的品質。

C、生活機能好

現代社會的互助依賴越來越強，傳統小市集慢慢發展到現在的百貨公司，生活越來越便利，重劃區的周邊設施，新光三越、Tiger City、國家歌劇院、戶外圓形劇場、捷運系統規劃、新市政中心等…提供附近居民便利的生活空間。

D、交通四通八達

聯絡外縣市中山高速公路的台中交流道和南屯交流道、中彰快速道路，及台中市許多主要道路如中港路（省道）、五權西路（縣道）、市政路、公益路及文心路、惠中路東西南北錯綜。

E、近新市政中心

首都、市政中心自古就是人口匯集的地方，由政府所分配的經濟資源都會比其他的區域多，無論是發展交通或地方的建設，都是被受注目的地方，擁有優良的招商條件。

2、社區討論

A、原住區缺點

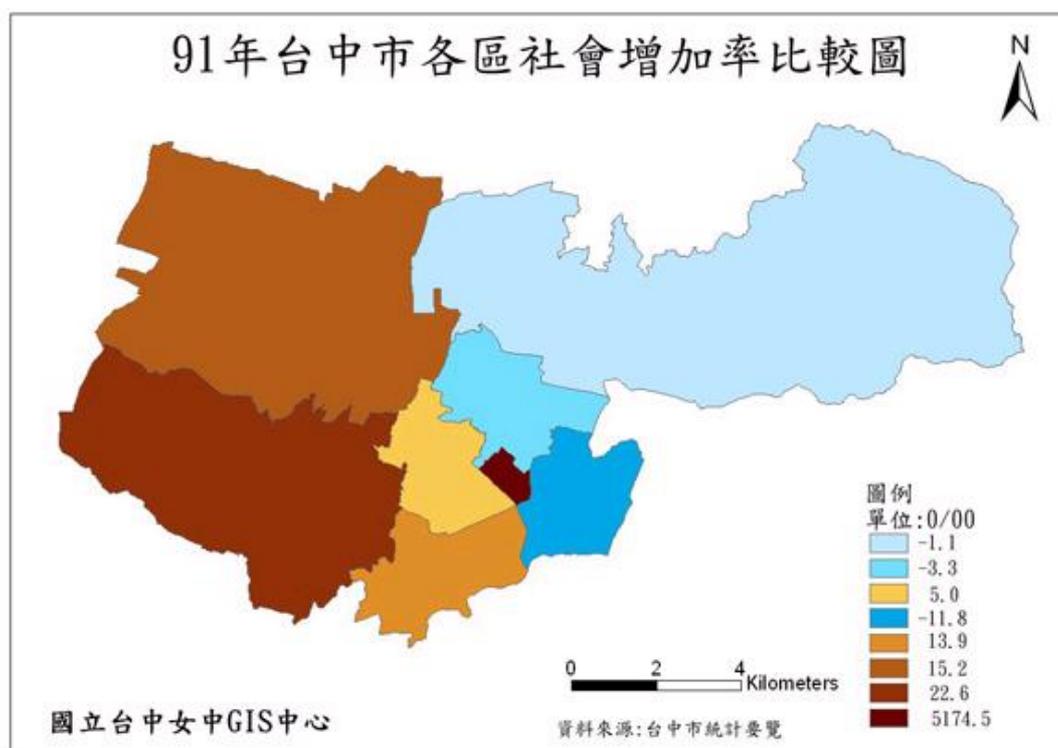
這個社區搬離原居住地區的原因大致都是一些居住環境的問題，甚少有提到大環境的變遷。如大部分的居民都會提到的社區人員魚龍混雜。

B、新住區

居民有專屬的私人車庫，中庭綠地多，住戶也單純，戶數不多(僅十戶)，交通方便，且接近惠文國中，惠文國小（但很可惜本社區的學區和惠文的學區以一路之差被劃分，雖近，但仍有需轉戶口的麻煩），另外社區設有固定的管理員和管理制度，因戶數少，個人所分配到應擔的管理費用相對高(一年約十萬)。

基本上居民對社區還尚為滿意，有些人認為社區居民之間的互動可以再多一點，還有小貓小狗的問題。問卷提到若有搬家機會會選擇何處，有人選擇往台北市，新市政中心等設施完善的地方，大多數人都是以子女為第一考量，子女長大想接近大自然，但要有電梯能保障老年的歲月不用爬上爬下，很能反映現代社會人們心態的變遷。

近年來相較於台中市其他地區，七期所在的南屯區與西屯七社會增加率明顯變多。而清泉墅社區的居民大多於民國 88 到 91 年移入的，其遷移狀況符合下圖。



圖三

(資料來源:e 世代地理資訊系統(GIS)推廣計畫。011.91 年台中市各區社會增加率比較圖。 www.gcc.ntu.edu.tw/Chinese/Education/eGIS/)

參●結論

一、社區要素

由以上資料可得知，社區意識為社區形成的主要要素，在未來應多加強。推行各項社區政策時，也應當培養社區規劃的人才，如此建設與規劃才能夠密切地配合。

二、台中市七期重劃區與週邊環境

交通建設和七期的發展息息相關。現在的初步規劃已把高鐵與捷運連結，未來更能整合中部縣市成為一大都會區。

「七期重劃區」、「交通設施」、「房地產」三者是相互影響的，一但有健全的交通規劃，房地產即可能迅速攀升。即使是在 921 大地震剛過後，此地的每坪價位仍依然擁有十萬以上的價格。

三、清泉墅社區之間卷調查結果分析

此區的居民多屬中產階級家庭，對於生活機能的考量為遷入的原因。這種計畫性的社區往往因形成時間短，親密度不及大家族傳統社區，需要推動一些社區內部的規劃。七期這個新市政中心坐落位置，經濟、交通等迅速發展，聯想到幾十年全前市政中心還在民權路的時候，自由路商圈的興盛絕不遜於當今一中街或逢甲夜市，二十年前，每一店面租金每個月動輒二十萬以上，現今蕭條的模樣，以前市政府的區域來比較現在的七期，多了預期的規劃，政府或人民的每一步，有心無心都有可能成為未來進步的關鍵。

肆●引註資料

註一、東吳大學虛擬教育學院。高中教師在職進修。現代社會上冊。單元 6。社區的形成。

http://vschool.scu.edu.tw/Class01/Title.asp?Data_Code=93

註二、東吳大學虛擬教育學院。高中教師在職進修。現代社會上冊。單元 6。社區的形成。

http://vschool.scu.edu.tw/Class01/Title.asp?Data_Code=93

註三、交通部高速鐵路工程局。

www.hsr.gov.tw/homepage.nsf/94MRT?OpenFrameset

註四、春耕不動產

<http://www.chumken.com.tw/b/b1.php>

註五、春耕不動產

<http://www.chumken.com.tw/b/b1.php>

註六、自由時報。房市大解析。96年2月10日。

伍● 參考書目

◎網站 台中市政府 <http://www.tccg.gov.tw/> (檢索日期 2007/07/29)