

**A. 擬定臺中市都市計畫（創意文化專用區）細部計畫案 96.5.7、變更臺中市都市計畫（創意文化專用區）細部計畫（土地使用及都市設計管制要點調整）101.7.9、變更臺中市都市計畫（創意文化專用區）細部計畫 [土地使用及都市設計管制要點（配合都市計畫法臺中市施行自治條例制定）] 專案通盤檢討案 104.7.22**

本細部計畫土地使用及都市設計管制要點如下：

一、本要點依據都市計畫法第 22 條及都市計畫法臺中市施行自治條例第 49 條訂定之。

二、歷史建築保存與維護

為維護本細部計畫區原有之歷史文化意義與價值，區內具有價值的建築物及相關設備、設施（包含運輸酒料管路、釀酒及儲酒機具及地景景觀意象元素等），以全部保存為原則，其建築保存、拆除及設計原則，應依文化部（原行政院文化建設委員會）委託之「臺中創意文化園區歷史建築『原公賣局第五酒廠』調查研究及修復再利用規劃案」成果所訂之保存原則及設計規範為標準。

三、土地及建築物容許使用

本細部計畫區範圍內土地及建築物之使用，依其性質分為以下各類組：

第一組：教育設施

第二組：社區遊憩設施

第三組：行政機關

第四組：文化設施及社教設施

第五組：日常用品零售業

第六組：零售業

第七組：一般服務業

第八組：辦公事務所及工商服務業

第九組：金融、保險及不動產業

第十組：休閒服務業

第十一組：旅館業

第十二組：貿易展示設施

第十三組：批發業

四、本細部計畫區內各種創意文化專用區之容許使用，詳如下表。

分區	創意文化專用區(一)	創意文化專用區(二)	創意文化專用區(三)
第一組：教育設施	○	○	供作公共停車場使用(地下得開挖供公共停車場使用)
第二組：社區遊憩設施	○	○	
第三組：行政機關	○	○	
第四組：文化設施及社教設施	○	○	
第五組：日常用品零售業	○	○	
第六組：零售業	○	○	
第七組：一般服務業	○	○	
第八組：辦公事務所及工商服務業	○	○	
第九組：金融、保險及不動產業	○		
第十組：休閒服務業	○		
第十一組：旅館業	○		
第十二組：貿易展示設施	○	○	
第十三組：批發業	○		

註：標示為「○」為容許使用

五、土地使用強度

本細部計畫區內土地使用強度管制如下：

分區	建蔽率	容積率	備註
創意文化專用區(一)	70%	350%	
創意文化專用區(二)	50%	200%	
創意文化專用區(三)	-	-	供作公共停車場使用(地下得開挖供公共停車場使用)

六、開放空間系統

本細部計畫區設置下列公共開放空間，其位置及規模規定如下(詳圖 5-4)：

(一) 廣場型開放空間

本細部計畫區內指定不同特色及功能的廣場型開放空間，其配置及面積規範如下：

- 1.入口資訊廣場：設置於本細部計畫區臨復興路入口處(現有建築編號 R-1、R-2 所圍塑之空間)，其面積不得小於 500 平方公尺。
- 2.藝文雕塑廣場：設置於現有建築編號 B-1 的東側及建築編號 R-2 南側土地，其面積不得小於 500 平方公尺。
- 3.中央文化主題廣場：設置於本細部計畫區中央(現有建築編號 R-4、B-9、B-5、R-5、B-8、B-11 所圍塑之空間)，其面積不得小於 2,000 平方公尺。
- 4.商業休閒廣場：設置於本細部計畫區臨民意街入口處(現有建築編號

B-9、B-11、R-14 所圍塑之空間)·其面積不得小於 500 平方公尺。

(二) 帶狀式公共開放空間

- 1.中央文化大街：於本細部計畫區南北向中軸指定留設 10 公尺寬之帶狀式公共開放空間。
- 2.本細部計畫區周邊設置帶狀式公共開放空間，其配置及退縮寬度規定如下：
  - (1)本細部計畫區臨復興路一側，應自道路境界線退縮 8 公尺(自合作街往民意街方向約 123 公尺處起，街廓自道路境界線退縮 4 公尺)留設帶狀式公共開放空間。
  - (2)本細部計畫區臨民意街、信義街及合作街一側，應自道路境界線退縮 4 公尺留設帶狀式公共開放空間。
- 3.為強化本細部計畫區中央文化大街與長春公園及與第三市場的步道系統連串，於本細部計畫區內指定留設帶狀式公共開放空間，其寬度不得小於 6 公尺。

七、廊道系統

為形塑便利性、連續性、無雨環境之步行空間及塑造優美的建築景觀風貌，並提供 3D 視野的景觀視角，本細部計畫區內得設置地面層及立體層之迴廊空間，以連串各主題空間，其造型意象及寬度、高度設計以配合本細部計畫區歷史建築風貌為原則。

八、建築及綠美化

- (一)本細部計畫區應設置公共藝術品及戶外傢俱等相關設施，如座椅、垃圾桶、日夜間照明、鐘、指引標誌設施、鋪面、電話亭、植栽槽等景觀設施，其設計意象應配合本細部計畫區創意文化整體空間特色及意象整合規劃。
- (二)建築物臨接或面向主要道路、公園、廣場、綠地、河川等開放空間，原則上不得設置鐵窗、柵欄及暴露通風、通氣、廢氣排出口、窗型冷氣機口等有礙觀瞻之設施、設備；必要時應有適當之遮蔽處理與設計。
- (三)細部計畫區內之法定空地應依下列規定辦理：
  - 1.本細部計畫區內原有具有價值之植栽，應以全部保存為原則。
  - 2.開放空間、廣場及空地，應栽植花、草、樹木予以綠化。
  - 3.建築基地之法定空地應以集中留設為原則，該空地面積每滿 64 平方公尺應至少植喬木 1 棵，樹冠離地淨高 2 公尺以上；且該空地綠覆所佔面積不得小於該空地面積 50%。

4.應予綠化之開放空間、廣場及空地，其不透水層鋪面所佔面積應在 40% 以下，但屋頂、室內及地下開放空間不在此限。

九、細部計畫區交通規劃及停車空間設置方式：

- (一) 本細部計畫區建築物附設停車空間設置標準，應按建築技術規則第 59 條表列之各類建築物用途停車空間設置標準之 1.5 倍設置，不受該條附表說明(五)：「建築基地達 1,500 平方公尺應按表列規定加倍附設停車空間」之限制。
- (二) 建築物附屬停車位應以集中設置為原則，停車出入口應避免影響重要道路車流及人行動線，以配置於次要道路一側為原則。
- (三) 本細部計畫區之法定空地如設置平面式停車場，於面臨公共開放空間時，應作適當之景觀綠化遮蔽處理。
- (四) 其餘未規定者，應依建築技術規則建築設計施工編第 59 條規定辦理。

十、離街裝卸場：

- (一) 裝卸車位數量：本細部計畫區內建築，應依下列規定設置離街裝卸場：

土地及建築物使用組別	應附設裝卸車位數	備註
第一組 第二組 第三組 第四組 第八組 第九組	使用樓地板面積在 2,000 平方公尺以上，未達 10,000 平方公尺者，設置一裝卸車位；樓地板面積達 10,000 平方公尺者，設置二裝卸車位；樓地板面積達 20,000 平方公尺者，設置三裝卸車位；超過 20,000 平方公尺者，每增加 20,000 平方公尺應增設一裝卸車位。	建築物具有兩種以上使用情況，離街裝卸車位設置數量，應依各使用組別的設置標準分別計算後（零數均應計入）予以累加合併規劃。
第五組 第六組 第七組 第十組 第十一組 第十二組 第十三組	使用樓地板面積在 1,000 平方公尺以上，未達 4,000 平方公尺者，設置一裝卸車位；樓地板面積達 4,000 平方公尺者，設置二裝卸車位；樓地板面積達 6,000 平方公尺者，設置三裝卸車位；超過 6,000 平方公尺者，每增加 6,000 平方公尺應增設一裝卸車位。	

(二) 裝卸空間標準：

1. 最小裝卸空間尺度：

- (1) 小貨車：長度 6.0 公尺，寬度 2.5 公尺，淨高 2.7 公尺。
- (2) 大貨車：長度 13.0 公尺，寬度 4.0 公尺，淨高 4.2 公尺。
- (3) 淨高於斜坡面時，應以平行間距為標準。

2. 前述最小空間不包括車道、操作空間及裝卸平臺等空間。

3. 每滿 10 部裝卸車位數量要求時，應於其中設置大貨車之裝卸車位。

4. 裝卸空間出入車道距外圍二條道路境界線交叉點最少應有 15 公尺。

5. 裝卸空間應單獨設置，且不得佔據指定留設之公共開放空間與法定停車空間。

十一、垃圾處理：

(一) 本細部計畫區內建築，為集中收集處理垃圾至少應設置垃圾貯存空間一處，且需避開建築物主要出入口及避免破壞景觀。

(二) 土地及建物使用作第五組、第六組、第九組、第十組等商業使用者應依前項規定加倍留設。

(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，且其場所需可接通建築線或本細部計畫區內通路。

(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、其他

(一) 本細部計畫區建築開發行為均應提送臺中市政府都市設計審議委員會審議。其建築基地規模、開放空間、人車通行系統、交通運輸系統、建築量體造型與色彩、景觀計畫、環境保護設施、防災空間、氣候調適與管理維護計畫等都市設計相關事項，應經臺中市政府都市設計審議委員會審議通過後，始依法核發建照。

(二) 有關本細部計畫區土地及建築物之容許使用項目認定及進駐行業，應由本府文化局會同文化部及專家學者組成相關委員會進行審查，始得核發營利事業登記證。前開審查要點由本府文化局會同文化部訂定之。

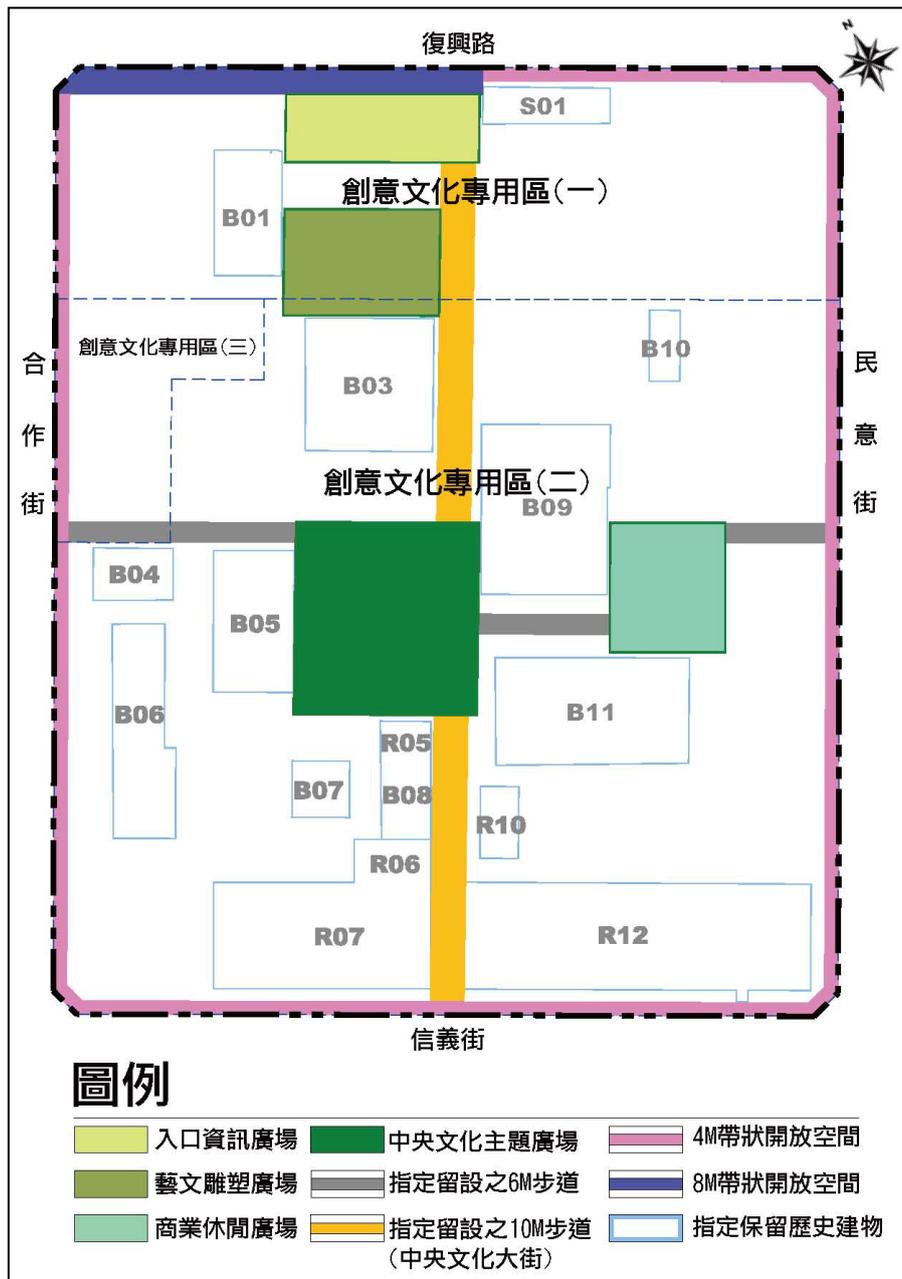


圖 5-4 創意文化專用區開放空間系統準則圖