

擬定台中市都市計畫(創意文化專用區)
細部計畫書

台 中 市 政 府
中 華 民 國 九 十 六 年 三 月

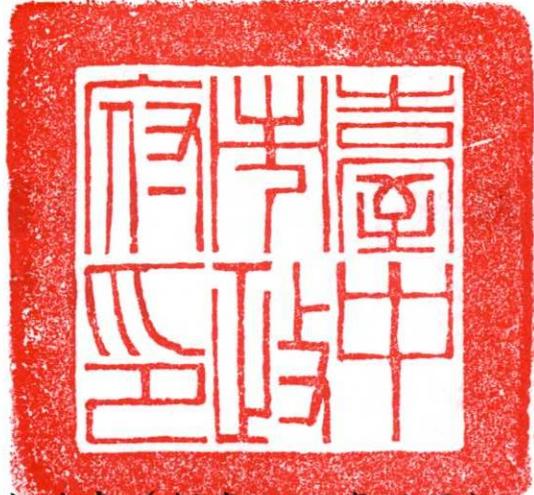
都計

檔 號：

保存年限：

臺中市政府 公告

發文日期：中華民國96年5月7日
發文字號：府都計字第0960090131號
附件：如主旨



主旨：公告發布「擬定台中市都市計畫（創意文化專用區）細部計畫案」有關計畫書、圖，並自發布日（96年5月7日）起實施，請 周知。

依據：

- 一、都市計畫法第21條。
- 二、民國96年1月24日台中市都市計畫委員會第218次會議決議。

公告事項：

- 一、公告內容：如計畫書、圖。
- 二、公告地點：本府公告欄、本市南區區公所公告欄。

市長胡志強

台中市擬定都市計畫審核摘要表

| 項 目 | 說 明 | |
|-----------------------------------|------------------------|---|
| 都 市 計 畫 名 稱 | 擬定台中市都市計畫(創意文化專用區)細部計畫 | |
| 擬定都市計畫法令依據 | 都市計畫法第 17 條 | |
| 擬定都市計畫機關 | 台中市政府 | |
| 自擬細部計畫或申請變更都市計畫之機關名稱或土地權利關係人姓名 | 行政院文化建設委員會 | |
| 本 案 公 開 展 覽 之 起 迄 日 期 | 公 展 開 覽 | 自民國 95 年 11 月 30 日起至 95 年 12 月 29 日止計 30 天。95 年 11 月 30 日至 95 年 12 月 2 日刊登於中國時報 F2 版。 |
| | 公 開 說 明 會 | 民國 95 年 12 月 18 日上午 10 時假「台灣建築·設計與藝術展演中心(原台中酒廠)」舉行。 |
| 人 民 團 體 對 本 案 之 反 映 意 見 | 無 | |
| 本 案 提 交 各 級 都 市 計 畫 委 員 會 審 核 結 果 | 市 級 | 台中市都市計畫委員會 96 年 1 月 26 日第 218 次會議審查通過。 |

目 錄

| | | |
|-----|-------------------------------------|------|
| 第一章 | 緒論 | 1 |
| 第二章 | 主要計畫概要 | 4 |
| 第三章 | 環境現況分析 | 7 |
| 第四章 | 發展計畫構想 | 20 |
| 第五章 | 實質計畫 | 28 |
| 第六章 | 事業及財務計畫 | 42 |
| 第七章 | 回饋計畫 | 45 |
| 附錄一 | 細部計畫區歷史建築現況 | 附-1 |
| 附錄二 | 細部計畫區開發交通影響分析 | 附-6 |
| 附錄三 | 細部計畫區建築物及相關設備、設施保存原則及設計規範 | 附-10 |
| 附件一 | 土地使用權同意證明文件 | |
| 附件二 | 「擬定台中市都市計畫(創意文化專用區)細部計畫案」相關事宜協商會議紀錄 | |

圖目錄

| | | |
|-----|-----------------------------|----|
| 圖一 | 細部計畫區位置示意圖..... | 2 |
| 圖二 | 細部計畫區範圍示意圖..... | 3 |
| 圖三 | 本案主要計畫土地使用計畫示意圖..... | 6 |
| 圖四 | 細部計畫區產業地景與地區發展變遷圖..... | 8 |
| 圖五 | 細部計畫區具保存價值之歷史建築分佈位置示意圖..... | 9 |
| 圖六 | 細部計畫區周邊土地使用現況示意圖..... | 11 |
| 圖七 | 細部計畫區周邊交通運輸現況示意圖..... | 16 |
| 圖八 | 細部計畫區土地權屬示意圖..... | 19 |
| 圖九 | 細部計畫區及整體都市發展串連示意圖..... | 21 |
| 圖十 | 創意文化專用區空間機能構想示意圖..... | 24 |
| 圖十一 | 地下停車空間建議開挖範圍示意圖..... | 27 |
| 圖十二 | 細部計畫區土地使用內容示意圖..... | 29 |
| 圖十三 | 細部計畫區交通系統計畫示意圖..... | 30 |
| 圖十四 | 細部計畫區防災系統圖..... | 32 |
| 圖十五 | 細部計畫區開放空間系統準則圖..... | 38 |
| 圖十六 | 細部計畫區回饋設施位置示意圖..... | 42 |

表目錄

| | | |
|-----|-------------------------------|-----|
| 表一 | 細部計畫區產業地景與地區發展變遷表..... | 7 |
| 表二 | 細部計畫區周邊道路幾何特性分析表..... | 14 |
| 表三 | 細部計畫區周邊路段交通量與服務水準現況分析表..... | 15 |
| 表四 | 細部計畫區土地清冊表..... | 18 |
| 表五 | 細部計畫區開發衍生汽車停車需求分析表..... | 26 |
| 表六 | 細部計畫區土地使用計畫面積表..... | 28 |
| 表七 | 細部計畫區分期經費投入表..... | 41 |
| 表八 | 細部計畫區事業及財務計畫表..... | 41 |
| 附表一 | 細部計畫區開發衍生人旅次分析表..... | 附-7 |
| 附表二 | 細部計畫區尖峰小時不同運具衍生交通量分析表..... | 附-7 |
| 附表三 | 細部計畫區開發前後周邊道路車流量及服務水準比較表..... | 附-8 |
| 附表四 | 細部計畫區開發衍生汽車停車需求分析表..... | 附-9 |

第一章 緒論

壹、計畫緣起

台中酒廠為配合行政院文建會推動「挑戰 2008-國家發展重點計畫」之「文化創意產業發展計畫」，規劃設置「台中酒廠創意文化園區」以整備創意產業發展的環境，其自民國 92 年 11 月起陸續進行園區整體規劃、歷史建築調查及修復再利用、各開放空間及管線工程，以及配合推動創意之各項公開活動舉行等，並於民國 94 年 6 月 25 日重新開幕，揭示台中舊酒廠的新生，也進一步開展其作為「文化創意產業園區」之目標。

本細部計畫區係屬台中市都市計畫區，配合文化創意園區之實質規劃，除依程序辦理變更主要計畫外，另依循主要計畫內容及實質發展條件，進行本細部計畫之擬定，以作為主要計畫創意文化專用區執行開發及管制之依據。

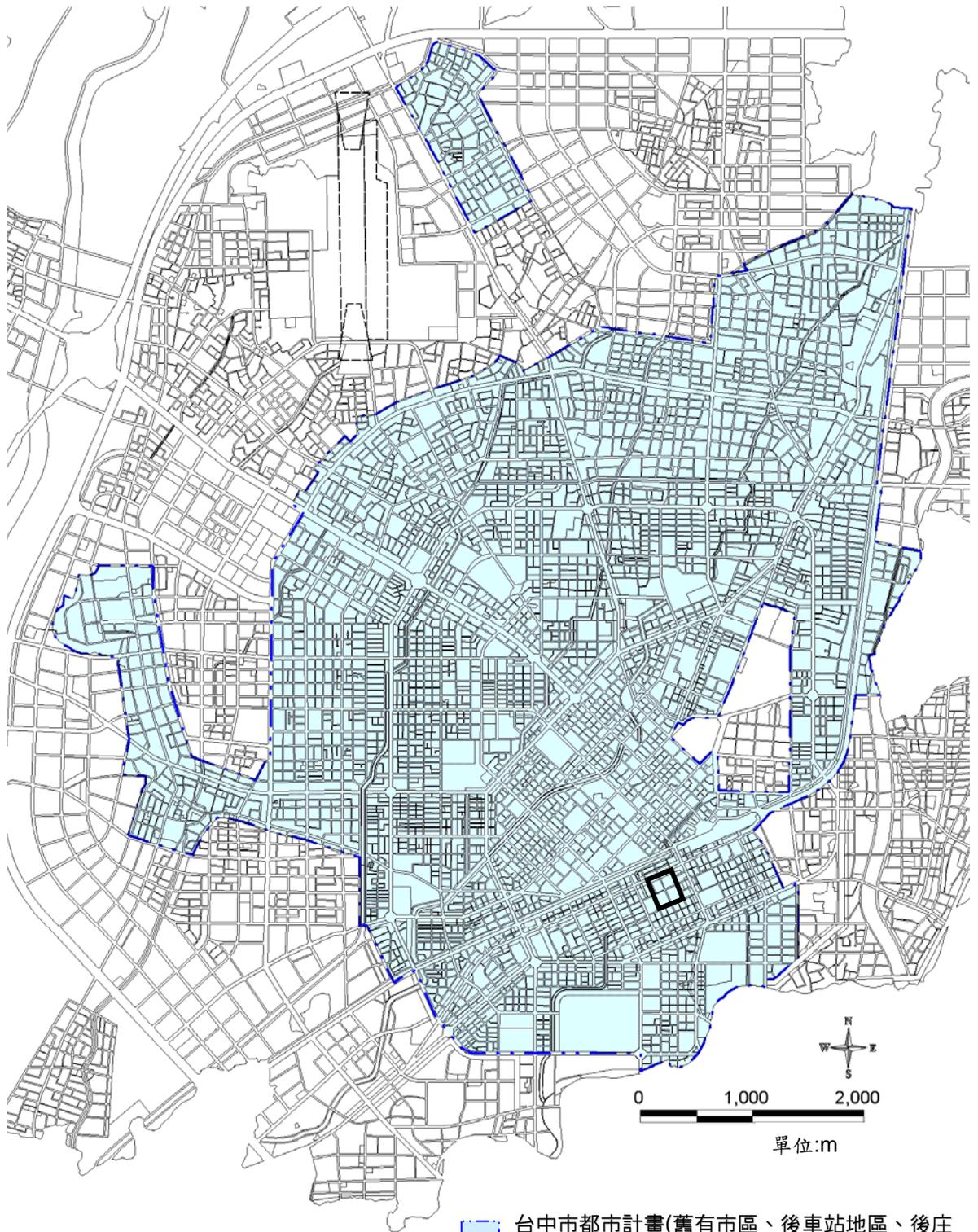
貳、細部計畫位置與範圍

本細部計畫區位置係台中酒廠舊址，為台中市都市計畫(舊有市區、後車站地區、後庄里地區、北屯東山重劃區附近地區、西屯中正重劃區附近地區及西南屯地區)細部計畫區內南側，位處台中市南區、與台中後火車站西側，計畫範圍承主要計畫之規定，北側臨 25 公尺之復興路、東側臨 10 公尺之民意街、南側臨 10 公尺之信義路、西側為 10 公尺之合作街，計畫面積合計 6.3359 公頃。

參、辦理依據

本細部計畫之擬定係依據都市計畫法第 17 條及「變更台中市都市計畫主要計畫（不包括大坑風景區）（部分住宅區、商業區、停車場用地及道路用地為創意文化專用區）」之規定辦理。

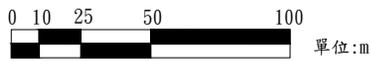
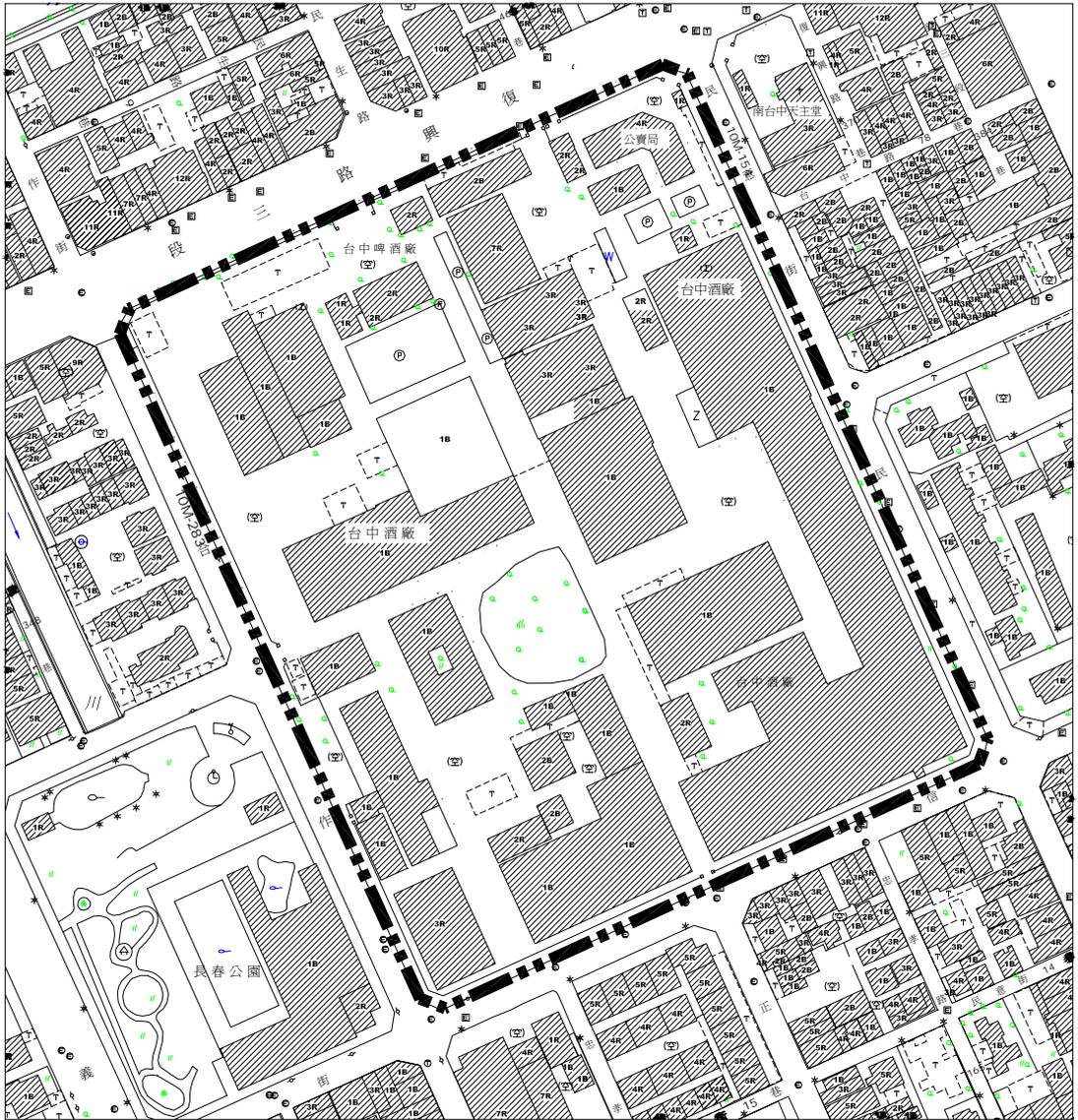
圖一 細部計畫區位置示意圖



註：本內容屬示意性質，僅供參考，
實際計畫應依原核定發佈實施計
畫圖及說明書為準。

-  台中市都市計畫(舊有市區、後車站地區、後庄里地區、北屯東山重劃區附近地區、西屯中正重劃區附近地區及西南屯地區)細部計畫區範圍
-  細部計畫位置

圖二 細部計畫區範圍示意圖



--- 本細部計畫範圍

第二章 主要計畫概要

壹、計畫位置與範圍

本案主要計畫位置係台中酒廠舊址，位處台中市南區、台中後火車站西側。北側臨 25 公尺之復興路、東側臨 10 公尺之民意街、南側臨 10 公尺之信義路、西側為 10 公尺之合作街，計畫面積合計 6.3359 公頃。

貳、本案主要計畫內政部都市計畫委員會審決及建議內容

依據本案主要計畫「變更台中市都市計畫主要計畫（不包括大坑風景區）（部分住宅區、商業區、停車場用地及道路用地為創意文化專用區）」案，內政部都市計畫委員會審決之主要計畫土地使用分區為創意文化專用區，面積為 6.3359 公頃，詳圖三所示，並附帶條件規定：「變更範圍內涉及變更原主要計畫所劃設之公共設施用地部分，其用地變更回饋方式及計畫，應一併納入細部計畫。」另其他本案主要計畫對擬定本細部計畫之指導內容，包括如下：

- (一)建議台中市政府於擬定細部計畫時，特別加強區內開放空間、廣場及空地之綠覆率及透水性之相關規定
- (二)本案應就變更後之土地使用管制、必要性公共設施之配置、都市設計準則及相關具體事業與財務計畫等事項，另行妥為擬定細部計畫，以利落實執行。
- (三)本案未來擬定細部計畫時，應於本基地劃設必要性之公共設施用地（如停車場），其興建、管理及維護等事項，由公地管理機關與台中市政府先行協商後於細部計畫中規定，以利執行。
- (四)為避免主要計畫變更案依法核定發布實施後未依附帶條件擬定細部計畫，致產生核發建築執照疑義，本案應俟台中市都市計畫委員會審定細部計畫後，再檢具變更主要計畫書、圖報由本部逕予核定後實施，以杜紛爭。
- (五)本變更案之開發行為如符合行政院環境保護署訂頒「開發行為應實施環境影響評估細目及範圍認定標準」規定者，開發前應依規定辦

理環境影響評估相關作業。

(六)其他建議事項：

1. 本計畫應加強原有酒廠產業地景、地方特色及歷史人文發展脈絡與都市紋理之背景說明。
2. 未來開發營運管理時，應結合周圍環境景觀將本計畫列為開放性之園區，避免興建圍牆或圍籬阻隔周邊社區居民及活動之可及性。
3. 創意文化專用區周邊地區應整體規劃完善的交通系統與配套措施，建構良好的人行空間，未來開闢營運時，並應考量妥善規劃活動人口之交通接駁與轉乘系統。
4. 擬定細部計畫時，應配合行人、自行車及汽機車使用者之需求分別劃設適當的人行步道系統、自行車道系統及汽機車停車需求
5. 台中市政府應考量本計畫區與綠川藍帶系統之串連及人行自行車道之銜接。

圖三 本案主要計畫土地使用計畫示意圖



圖例

- 創意文化專用區
- 本案主要計畫範圍

- 住宅區
- 商業區
- 停車場用地
- 排水道用地
- 公園用地
- 市場用地
- 郵政事業用地
- 道路用地



0 10 25 50 100

單位:m

註：凡本計畫未指明變更部分，均應以原計畫為準

第三章 環境現況分析

壹、台中舊酒廠產業地景、地方特色及歷史發展脈絡

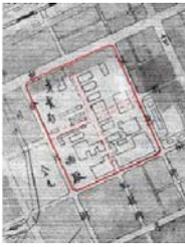
台中舊酒廠(本細部計畫區隸屬範圍)內建築為台灣日治時期迄今產業建築群的代表，具有高度保存意義及近代建築史研究價值，另依行政院於民國 92 年提出「挑戰 2008：國家重點發展計畫」，更將本細部計畫區列管為子計畫之一，作為五大創意文化園區中台中創意文化園區預定地，因此可見本細部計畫區對區域及文化發展之重大意義。以下針對台中舊酒廠產業地景、地方特色及發展脈絡沿革與其保留歷史建築狀況進行說明。

一、產業地景與歷史發展脈絡分析

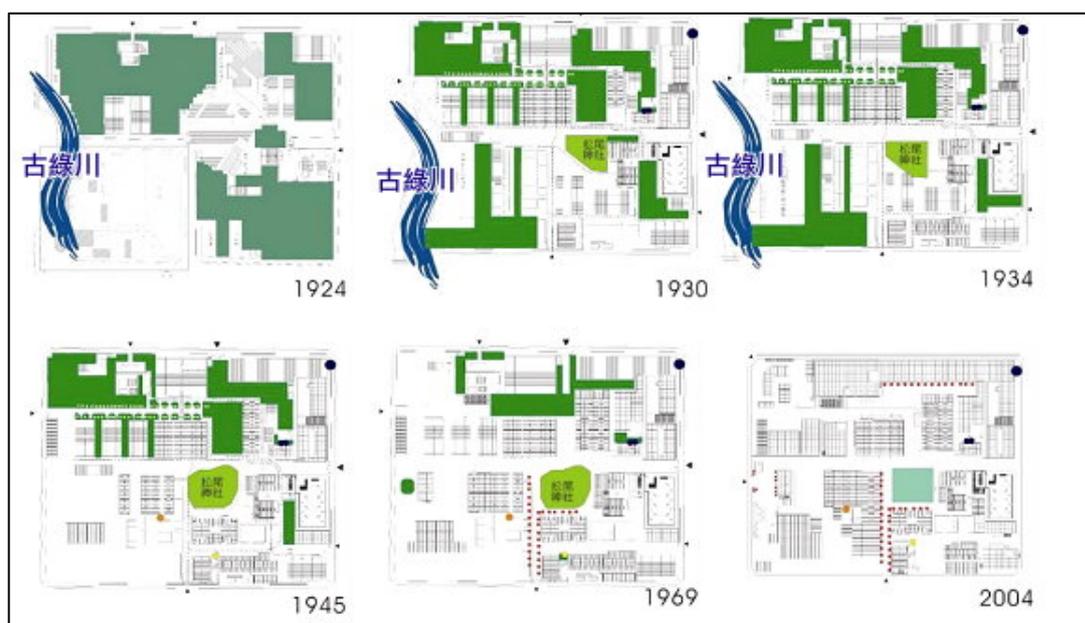
台中舊酒廠的存在是日治時期台中市專賣／公賣體制發展的最主要象徵，而酒廠全區依發展時期分為前酒廠時期、民營酒廠時期、台中造酒工場及台中專賣支局時期、專賣局台中支局時期及公賣局時期，各時期地區發展變遷情形示如表一及圖四。

表一 細部計畫區產業地景與地區發展變遷表

| 時間 | 發展示意圖 | 地區變遷簡述 |
|-------------------------------------|---|---|
| 前酒廠時期 1890~1916 |  | 在日治時期的台中市市區改正計畫尚未實施之時，此區是劉銘傳台灣府城中心區域內的台灣縣衙西側地區，與縣衙用地以一小圳溝相隔，往南為頂橋仔庄自然地貌則是古綠川的下游轉折曲流之南側。 |
| 民營酒廠時期 1916~1922 |  | 日治時期的台中市市區改正計畫逐步修改定案及實施之後，本區的東側由赤司酒工場開始經營，後於大正五年(1916)改為大正製酒株式會社台中工場；西北側則為海南製粉株式會社工場用地。 |
| 台中酒工場及 台中專賣支局 時期 1922~1926 |  | 大正十一年(1922)實施酒類專賣以後，原大正製酒株式會社台中工場部份被徵收，先設立台中酒工場，後開設台中專賣支局，除原有徵收廠房之外，此時期之建設，以臨時廳舍、宿舍、大型木造倉庫及鍋爐室為主。 |

| | | |
|------------------------|---|---|
| 專賣局台中支局時期 1926~1945 |  | 1926年以後，改稱專賣局台中支局，此一時期由於產量增加及化學工業化的發展，區內建築物大量擴建，並購買海南製粉株式會社工場用地。古綠川改道之後，西北側廠區的利用及交通出入更趨向完整及便利。 |
| 公賣局台中酒廠前期 1945~1969 |  | 1945年，光復後改制為臺灣省公賣局第五酒廠，1958年再改名為臺灣省菸酒公賣局臺中酒廠，應用日治時期的廠房，但原清酒生產部份改為製造黃酒類酒製品。 |
| 公賣局台中酒廠後期 1969~1998 |  | 1969年，廠區空間結構的大變革，主要出入動線由東側移向北側，支局與酒廠空間的區劃也因此改變，並興建樓房式的黃酒類釀造庫房。至1998年，由於都市化的影響，酒廠遷往台中工業區新址，本區旋即閒置。 |
| 遷廠及再生期 (1999 迄今…) | 廠區民國91年經台中市文化局（民91.07.01府文推字第0910094123號）登錄其中14棟建物為歷史建築，目前為行政院文建會五大文化創意園區之一，並進行環境整理、再利用規劃及都市計畫變更。 | |

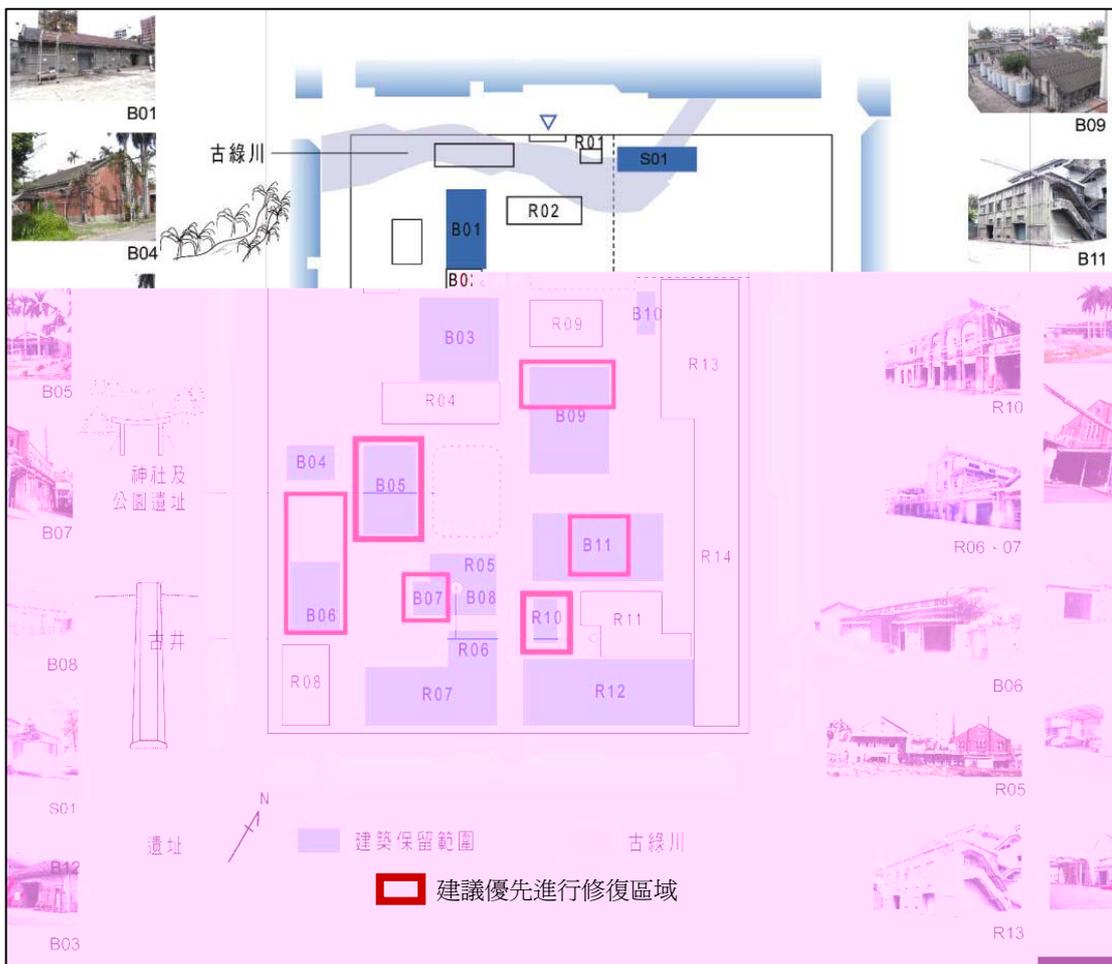
資料來源：行政院文建會(2004)「台中創意文化園區(原公賣局第五酒廠)歷史建築調查研究及修復再利用規劃案」結案報告書。



圖四 細部計畫區產業地景與地區發展變遷圖

二、建議保存歷史建築與機具概況

台中酒廠是台灣歷史最悠久的酒廠之一，由大正製酒株式會社正式創立於大正五年(西元 1916 年)，建築建造年代可分為三期，最早期為日據時代，中期為民國 38 年至 59 年間，近期為民國 60 年至 87 年間建造。自民國 87 年台中酒廠遷移至台中工業區之後，廠區充滿歷史建築風味之建築群，於民國 91 年經台中市文化局(民 91.07.01 府文推字第 0910094123 號函)全區指定為歷史建築保存區，屬傳統聚落類，並登錄其中 14 棟建物為歷史建築。後續並由文建會委託中華建築文化協會進行「台中創意文化園區(原公賣局第五酒廠)歷史建築調查研究及修復再利用規劃案」研究，其中建議保存之歷史建物與機具分佈位置詳圖五，歷史建物詳細資料詳見附錄一。



圖五 細部計畫區具保存價值之歷史建築分佈位置示意圖

資料來源：行政院文建會(2004)，台中創意文化園區歷史建築「原公賣局第五酒廠」調查修復及再利用規劃結案報告書。

貳、土地使用及都市紋理

一、細部計畫範圍內土地使用現況分析

本細部計畫區舊址原為台中酒廠所在，目前台中酒廠業已搬遷至台中工業區，現況僅計畫範圍東北側（復興路與民意街口）之台灣菸酒股份有限公司（台中分局辦公廳）仍在營運，其餘本細部計畫區內之土地及建物目前供作「台灣建築·設計與藝術展演中心(T.A.D.A Center)」使用。

由於本細部計畫區內舊台中酒廠建築具有年代歷史意義，酒廠內部之地景設施，如酒甕、製酒設施及植栽等，甚具保存價值。在建築保留之前提使用下，現況建築除部分為行政院文建會中部辦公室辦公行政使用外，透過修繕及再造發揮歷史建築新生使用概念融入，創造出提供各項展覽、主題性活動舉行之利用空間，並以創意學院概念，提供中部地區各創意文化相關院校系所申請進駐設計工作坊，95 年度申請進駐設計工作坊之學校系所包括朝陽科技大學、嶺東科技大學、台中技術學院、逢甲大學及東海大學等五校(七系所)，另 96 年度則有 ZAMAMA 大視金屬物件工作室、鄭明裕建築師事務所、中部半工室、所謂空間工作室、台中技術學院室設系、嶺東科大設計學院等單位陸續進駐。因此，本細部計畫區未來可望在歷史建築資源保留暨新生作業及創意文化活動引入層面，進行整體規劃成為文化觀光資產。

二、細部計畫範圍周邊土地使用現況及紋理

本細部計畫區周邊土地多以商業使用為主、住宅使用次之。由於計畫區北側為復興路，擁有鄰近火車站之區位優勢，其土地使用多為辦公大樓、機車與機械五金店、診所、餐飲與食品店等商業使用為主；東側與南側為民意街、台中路及信義街，其土地使用以傳統市場使用為主，包括緊鄰台中路的第三公有零售市場及台中市政府規劃之「民意街觀光市場」；西側鄰近合作街周邊土地使用以住宅為主。

就都市紋理來看，本細部計畫區西側有綠川流經並緊鄰大型長春公園，配合鐵路兩側規劃綠帶，都市藍綠軸帶交織，周邊並有多

處學校用地包括大同國小、台中國小、台中家商分佈，未來可透過計畫區之使用規劃，以區域開放之概念有效串連各開放空間及都市活動據點。



圖六 細部計畫區周邊土地使用現況示意圖

參、交通運輸

一、道路交通特性分析

本細部計畫區東西向主要道路為復興路，南北向主要道路則為台中路；次要道路系統方面，東西向次要道路包括信義街、忠孝路等，南北向次要道路則包括民意街、合作街等，詳表二及圖七所示，說明如后。

(一)道路系統

1、主要道路

(1) 復興路

本細部計畫區北側緊臨之復興路為東西向主要道路，向西可通往彰化，往東則達後火車站、台汽客運及干城商業區，同時可經由王田交流道上下中山高速公路，為台中南區對外之重要交通孔道。復興路（三段）路寬25公尺，雙向佈設2快車道、2慢車道，採中央標線分隔。

(2) 台中路

台中路為南北向主要道路，為台中市通往大里、霧峰、南投的聯絡要道，亦為市區客運主要行駛路線，路寬20公尺，雙向佈設2快車道、2慢車道，採中央標線分隔。

2、次要道路

(1) 信義街

信義街緊臨本細部計畫區南側，為東西向次要道路，惟由於鄰近第三公有零售市場，附近攤販林立，致影響車輛通行。信義街路寬10公尺，雙向佈設2慢車道，採中央標線分隔。

(2) 忠孝路

忠孝路鄰近本細部計畫區南側，為東西向次要道路，因晚上有夜市活動，致影響車輛通行。忠孝路路寬20公尺，雙向佈設2快車道、2慢車道，採中央標線分隔。

(3) 民意街

民意街緊臨本細部計畫區東側，為南北向次要道路，該道路亦鄰近第三公有零售市場，附近攤販林立，致影響車輛通行。民意街路寬10公尺，雙向佈設2慢車道，採中央標線分隔。

(4) 合作街

合作街緊臨本細部計畫區西側，為南北向次要道路，路寬12公尺，雙向佈設2慢車道，採中央標線分隔。

(二)現況路段交通量及服務水準

經現況路段交通量調查分析（表三），本細部計畫區周邊道路於上午尖峰時段之瓶頸路段主要發生在台中路；而下午尖峰時段之瓶頸路段則包括台中路、復興路三段部分路段及忠孝路等。

其中台中路為台中市通往大里、霧峰、南投之重要聯絡道路，車流往來頻繁，且於台中路與民意街口有第三公有零售市場，致過境車流及區內車流交織，而使台中路成為主要交通瓶頸路段，各路段平均道路服務水準多介於 D~E 級之間；另忠孝路上午道路使用呈現服務水準 A~B 級之流暢狀況，惟因晚上有夜市活動（範圍自國光路至台中路），至下午尖峰時交通量較大，道路服務水準降至 D~E 級之間，也形成忠孝路及鄰近道路交通擁塞。

二、大眾運輸

（一）公路運輸

本細部計畫區於市區公車系統搭乘十分便利，依目的地區分主要可分為市區公車及鄰近鄉鎮之聯絡公車，其中市區公車包括仁友客運的 89 線、105 線與 125 線、台中客運的 60 線、30 線等，尖峰時間班次間隔約 10 分鐘，離峰階段亦維持 15-20 分鐘之車班間距；另經市區通往周邊鄉鎮之公車則包括豐原客運（往潭子、豐原）、南投客運（往埔里）、員林客運（往烏日、彰化、西螺）等，其班次間隔多位於 15-30 分鐘間，皆經過本細部計畫區，而各市區公車站牌則集中設置於本計畫區北側復興路/民意街口（台中酒廠站）及復興路/合作街口（南區區公所站），鄰近台中路近第三市場附近，亦有統聯 73 號高潛力公車路線行駛，因此，本細部計畫區周邊的大眾運輸系統目前已相當發達，未來若能配合台鐵捷運化及台中市捷運系統，將可大幅提昇本細部計畫區的公共運輸機能及可及性。

另在長途公路客運方面，鄰近台中火車站周邊有多家客運行駛至全省各地，包括國光客運、統聯客運、台中客運、阿羅哈客運及飛狗客運等多家客運公司，因此交通十分便捷。

（二）鐵路運輸

鐵路為台中市通往其他縣市的主要交通工具之一，本細部計畫區東北側鄰近台中火車站，距離約 500 公尺，步行約 10 分鐘可達，未來透過台鐵捷運化及公車系統接駁，將可成為本細部計畫區未來開放時客運重要的公共運輸工具。

表二 細部計畫區周邊道路幾何特性分析表

| 道路名稱 | 路段 | 道路寬度 (公尺) | 功能分類 | 車道數 (雙向) | | 路型 (中央分隔) |
|-------|---------|--------------|---------|-------------|---|--------------|
| | | | | 快 | 慢 | |
| 復興路三段 | 台中路-國光路 | 25 | 東西向主要道路 | 2 | 2 | 無 |
| 台中路 | 復興路-建成路 | 20 | 南北向主要道路 | 2 | 2 | 無 |
| 信義街 | 台中路-國光路 | 10 | 東西向次要道路 | — | 2 | 無 |
| 忠孝路 | 台中路-國光路 | 20 | 東西向次要道路 | 2 | 2 | 無 |
| 民意街 | 復興路-忠孝路 | 10 | 南北向次要道路 | — | 2 | 無 |
| 合作街 | 復興路-忠孝路 | 12 | 南北向次要道路 | — | 2 | 無 |

資料來源：本計畫整理

表三 細部計畫區周邊路段交通量與服務水準現況分析表

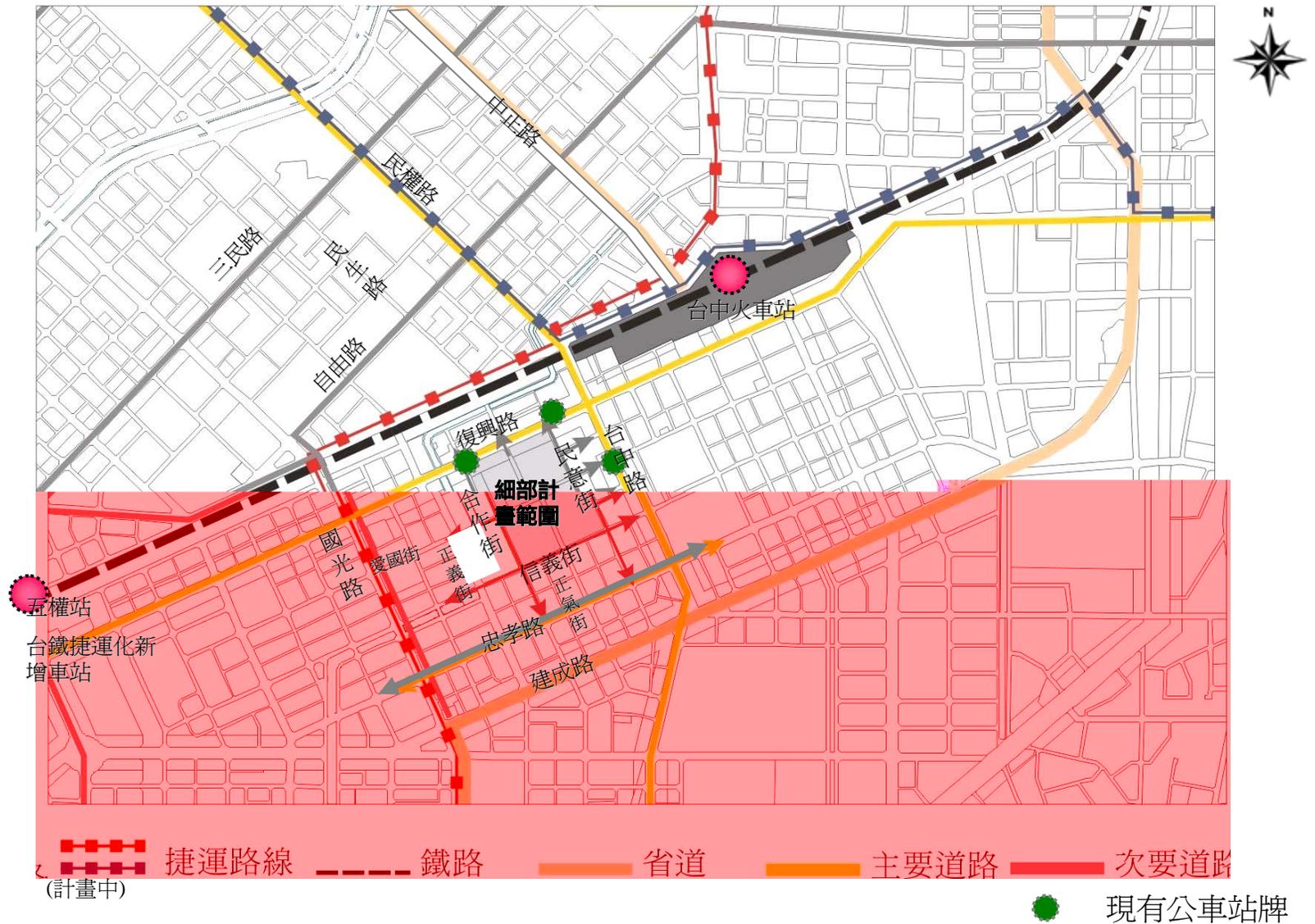
| 道路名稱 | 路段 | 方向 | 道路容量 (PCU) | 上午尖峰 | | | 下午尖峰 | | |
|---------|---------|-------|------------|-------------|------|-------|-------------|------|-----|
| | | | | 車流量 (P.C.U) | V/C | LOS | 車流量 (P.C.U) | V/C | LOS |
| 復興路三段 | 國光路-正義街 | 往東 | 1,600 | 914 | 0.57 | C | 1,379 | 0.86 | D |
| | | 往西 | 1,600 | 609 | 0.38 | B | 997 | 0.62 | C |
| | 正義街-合作街 | 往東 | 1,600 | 583 | 0.36 | A | 772 | 0.48 | B |
| | | 往西 | 1,600 | 483 | 0.30 | A | 672 | 0.42 | B |
| | 合作街-民生路 | 往東 | 1,600 | 740 | 0.46 | B | 1,220 | 0.76 | D |
| | | 往西 | 1,600 | 452 | 0.28 | A | 711 | 0.44 | B |
| | 民生路-民意街 | 往東 | 1,600 | 1,220 | 0.76 | D | 1,415 | 0.88 | E |
| | | 往西 | 1,600 | 628 | 0.39 | B | 1,136 | 0.71 | C |
| 民意街-台中路 | 往東 | 1,600 | 1,253 | 0.78 | D | 1,442 | 0.90 | E | |
| | 往西 | 1,600 | 404 | 0.25 | A | 1,316 | 0.82 | D | |
| 台中路 | 復興路-愛國街 | 往南 | 1,600 | 1,426 | 0.89 | E | 1,334 | 0.83 | D |
| | | 往北 | 1,600 | 1,159 | 0.72 | D | 1,070 | 0.64 | C |
| | 愛國街-信義街 | 往南 | 1,600 | 1,634 | 1.02 | F | 1,428 | 0.89 | E |
| | | 往北 | 1,600 | 1,460 | 0.91 | E | 1,412 | 0.88 | E |
| | 信義街-忠孝路 | 往南 | 1,600 | 1,442 | 0.90 | E | 1,477 | 0.92 | E |
| | | 往北 | 1,600 | 1,222 | 0.76 | D | 1,232 | 0.77 | D |
| 忠孝路 | 國光路-正義街 | 往東 | 1600 | 532 | 0.33 | A | 1,092 | 0.68 | D |
| | | 往西 | 1600 | 259 | 0.16 | A | 1,076 | 0.67 | D |
| | 正義街-合作街 | 往東 | 1600 | 549 | 0.34 | B | 1,392 | 0.87 | E |
| | | 往西 | 1600 | 307 | 0.19 | A | 1,442 | 0.90 | E |
| | 合作街-正氣街 | 往東 | 1600 | 646 | 0.40 | D | 1,424 | 0.89 | E |
| | | 往西 | 1600 | 614 | 0.38 | B | 1,312 | 0.82 | E |
| | 正氣街-民意街 | 往東 | 1600 | 565 | 0.35 | B | 1,248 | 0.78 | D |
| | | 往西 | 1600 | 663 | 0.41 | B | 1,472 | 0.92 | E |
| | 民意街-台中路 | 往東 | 1600 | 469 | 0.29 | A | 1,441 | 0.90 | E |
| | | 往西 | 1600 | 503 | 0.31 | A | 1,136 | 0.71 | D |
| 合作街 | 復興路-愛國街 | 往南 | 800 | 242 | 0.30 | A | 241 | 0.30 | A |
| | | 往北 | 800 | 371 | 0.46 | B | 194 | 0.24 | A |
| | 愛國街-信義街 | 往南 | 800 | 474 | 0.59 | C | 248 | 0.31 | A |
| | | 往北 | 800 | 456 | 0.57 | C | 168 | 0.21 | A |
| | 信義街-忠孝路 | 往南 | 800 | 236 | 0.29 | A | 264 | 0.33 | A |
| | | 往北 | 800 | 288 | 0.36 | A | 169 | 0.21 | A |
| 正義街 | 復興路-愛國街 | 往南 | 800 | 195 | 0.24 | A | 184 | 0.23 | A |
| | | 往北 | 800 | 162 | 0.20 | A | 152 | 0.19 | A |
| | 愛國街-信義街 | 往南 | 800 | 147 | 0.18 | A | 392 | 0.49 | B |
| | | 往北 | 800 | 218 | 0.27 | A | 136 | 0.17 | A |
| | 信義路-忠孝路 | 往南 | 800 | 155 | 0.19 | A | 408 | 0.51 | B |
| | | 往北 | 800 | 218 | 0.27 | A | 170 | 0.21 | A |

註：1.調查時間為民國 93 年 9 月 11 日(假日)。

2.民意街及信義街鄰近第三公有零售市場，附近攤販林立車輛難以通行，如以 V/C 計算道路服務水準將產生誤差，故未予分析。

資料來源：本計畫整理

圖七 細部計畫區周邊交通運輸現況示意圖



肆、土地權屬

本細部計畫區內之土地權屬以公有土地為主，包括 28 筆國有土地及 1 筆彰化縣政府土地，面積合計 5.6091 公頃，佔全區 88.53%；另本計畫範圍東北側有 2 筆土地現為台灣菸酒股份有限公司所有，其土地面積為 0.7268 公頃，佔全區 11.47%。

表四 細部計畫區土地清冊表

| 地段 | 地號 | 謄本面積 (M ²) | 所有權人 | 管理機關 |
|-----------|------|---------------------------|------------|-------|
| 南區正義段二小段 | 13-1 | 716 | 中華民國 | 國有財產局 |
| 南區正義段二小段 | 13-2 | 3,183 | 台灣菸酒股份有限公司 | - |
| 南區正義段二小段 | 13-3 | 4,085 | 台灣菸酒股份有限公司 | - |
| 南區正義段二小段 | 13-4 | 15 | 中華民國 | 國有財產局 |
| 南區正義段二小段 | 7-6 | 34 | 彰化縣政府 | - |
| 南區正義段三小段 | 7-6 | 3,144 | 中華民國 | 國有財產局 |
| 南區正義段三小段 | 7-7 | 2,498 | 中華民國 | 國有財產局 |
| 南區正義段三小段 | 7-8 | 24 | 中華民國 | 國有財產局 |
| 南區正義段三小段 | 7-9 | 964 | 中華民國 | 國有財產局 |
| 南區正義段三小段 | 8-1 | 435 | 中華民國 | 國有財產局 |
| 南區正義段三小段 | 8-3 | 160 | 中華民國 | 國有財產局 |
| 南區萬安段二小段 | 1 | 6,939 | 中華民國 | 國有財產局 |
| 南區萬安段二小段 | 1-1 | 423 | 中華民國 | 國有財產局 |
| 南區萬安段二小段 | 1-2 | 691 | 中華民國 | 國有財產局 |
| 南區萬安段二小段 | 1-6 | 807 | 中華民國 | 國有財產局 |
| 南區萬安段二小段 | 1-7 | 145 | 中華民國 | 國有財產局 |
| 南區萬安段二小段 | 2 | 7,540 | 中華民國 | 國有財產局 |
| 南區萬安段二小段 | 2-1 | 16 | 中華民國 | 國有財產局 |
| 南區萬安段二小段 | 2-2 | 762 | 中華民國 | 國有財產局 |
| 南區萬安段二小段 | 2-3 | 10 | 中華民國 | 國有財產局 |
| 南區萬安段二小段 | 2-4 | 28 | 中華民國 | 國有財產局 |
| 南區萬安段三小段 | 1 | 4,977 | 中華民國 | 國有財產局 |
| 南區萬安段三小段 | 1-1 | 24 | 中華民國 | 國有財產局 |
| 南區萬安段三小段 | 1-4 | 1,196 | 中華民國 | 國有財產局 |
| 南區萬安段三小段 | 1-6 | 2,456 | 中華民國 | 國有財產局 |
| 南區萬安段三小段 | 2 | 7,535 | 中華民國 | 國有財產局 |
| 南區萬安段三小段 | 2-2 | 22 | 中華民國 | 國有財產局 |
| 南區信義段二小段 | 1 | 6,957 | 中華民國 | 國有財產局 |
| 南區信義段二小段 | 1-1 | 726 | 中華民國 | 國有財產局 |
| 南區信義段三小段 | 1 | 6,825 | 中華民國 | 國有財產局 |
| 南區信義段三小段 | 3-2 | 22 | 中華民國 | 台中市政府 |
| 合計(31筆土地) | | 63,359 | | |

資料來源：本計畫整理

第四章 發展計畫構想

壹、整體開發規劃構想

本細部計畫區之「台中酒廠創意文化園區」原為台中酒廠舊址，為日治初期進行籌設之建築，其形式仍保有部份頗精緻的造型與裝飾，有別於一般工廠建築及機械場地設施。尤台中酒廠歷經二次大戰及多次戰火突襲，皆僅受到輕微之損害，其生產經濟貢獻及建築皆兼具重要之歷史意義。

台中酒廠位居中台區塊之中心樞紐位置，呼應台中市之「文化、經濟、國際城」定位，台中創意文化園區之整體開發構想依循「文化產業化、產業文化化」精神，將文化融入創意設計，以扶植產業提高其產品附加價值與產業競爭力，帶動區域經濟發展。

本細部計畫區初期目標定位為「中部地區創意產業交流平台」，其主要機能以「文化藝術融入」、「創意設計」及「展覽行銷」等功能為主，而中長期目標則成為全國創意設計重鎮及國際創意櫥窗，並提供創意產業展覽行銷之會議、展覽、大型展示中心設施，及藝文展演、教育培訓、大型主題商場、產業創意、研究發展、設計、培訓、創業管理、行銷、展售等專門技術服務之技術服務業及經核定之企業營運總部及其相關使用之空間

一、整體規劃構想

經由上述對本細部計畫區之目標定位，以下說明整體規劃構想如后：

- (一)本細部計畫區整體發展計畫將以「東南區塊發展」為基礎，擬定「二軸一織理」構想；二軸為生態藝術軸(綠川)及藝文商業軸(復興路)；一織理即運用計畫區內創意藝術市集將本細部計畫區與周邊商業街道共同編織構築成一面狀的藝術網絡，結合未來台糖購物中心專用區及台中國家圖書館預定地(社教8)等文化藝術與休閒商業，塑造一文化藝術藝文特區，帶動東南區整體文化觀光經濟發展。

(二)本細部計畫區之商業設施除配合鄰近原有商業行為外，應考量與周邊重大開發案包括台中車站特定專用區(計畫中)、台糖大型購物中心專用區、干城商業區之開發相互結合，透過完整的商業帶串聯，形成新興的商業市集，以達到與周邊居民共生共榮之目的；並藉由不斷創新的產品文化，提升原有之商業性質。



圖九 細部計畫區及整體都市發展串連示意圖

- (三)本細部計畫區整體開放空間構想，係採「開放式」概念，即以無圍牆的開放空間向周邊街道延伸，將園區與社區活動軸線作一串聯。
- (四)本細部計畫區位處台中市中心地帶，因此在開放空間之整體規劃上，未來可結合綠川及綠園道文化藝術的環境改造計畫，將文化藝術融入綠園道及河岸空間，塑造一文化藝術綠廊，配合串連性帶狀休閒步道及點狀藝文公園及廣場，建構完整之開放空間系統。
- (五)為配合「挑戰 2008 國家重點發展計畫」及強調地方傳統產業之文化內涵，並保有本細部計畫區(原台中酒廠)既有之產業文化空間及完整製酒文化過程，本細部計畫區已經台中市文化局指定 14 棟歷史建築物作保存修復，以「減法」的概念以及「填充」的手法，配合原有歷史建築適合的使用機能，植入新的使用功能，以延續本計畫區與地方互動之歷史記憶，並傳承傳統製酒文化之歷史與空間氛圍。
- (六)為符合本計畫之整體規劃目標，並提供中部地區民眾文化教育的資訊交流平台，建立國際創意設計資料庫，同時深入民眾生活休閒之一環，因此在規劃設計上，需考量內部空間之機能性以及與周邊環境之互動，以充分展現文化生活之空間氛圍。

二、整體開發空間機能構想

- (一)為強化本細部計畫區作為「台中創意文化園區」使用，並導入文化創意產業適切之空間設施，其開發使用空間機能構想包括「創意產業博覽區」、「行政中心及創意學苑區」、「文化藝術中心區」、「酒文化歷史保存區」、「創意市集區」、「休閒中心區」、「中央主題文化廣場」及「中軸文化大街」等機能，其空間機能構想如圖十示意。
- (二)為達到歷史記憶保存目的及維護優美的歷史建築景觀意象，本細部計畫區土地使用強度依引入活動特性以低使用強度為原則。
- (三)本細部計畫區以低度開發為原則，並留設較寬廣之開放空間及綠地，以創造自然優美景觀。

三、土地使用分區劃設構想

除承續本細部計畫區範圍「台中酒廠創意文化園區」之上述功能定位外，本計畫並配合以下原則作為創意文化專用區細分規劃之依據。

1. 考量面臨道路寬度

考量將面臨 25 公尺之復興路一側，劃定為容許較高強度使用及商業活動等發展分區，其餘用地則以保留歷史建築為主要使用導向，避免引入發展強度過高之活動使用。

2. 配合原計畫分區及鄰近使用活動特性

計畫區北側復興路現況為商業區，且為本地區主要商業活動地點，餘則多為住宅區規劃及使用；爰此，本細部計畫區之分區細分規劃宜參酌原都市計畫使用分區及活動特性，以確保土地所有權人權益及活動的延續性。

3. 配合菸酒公司用地範圍及需求

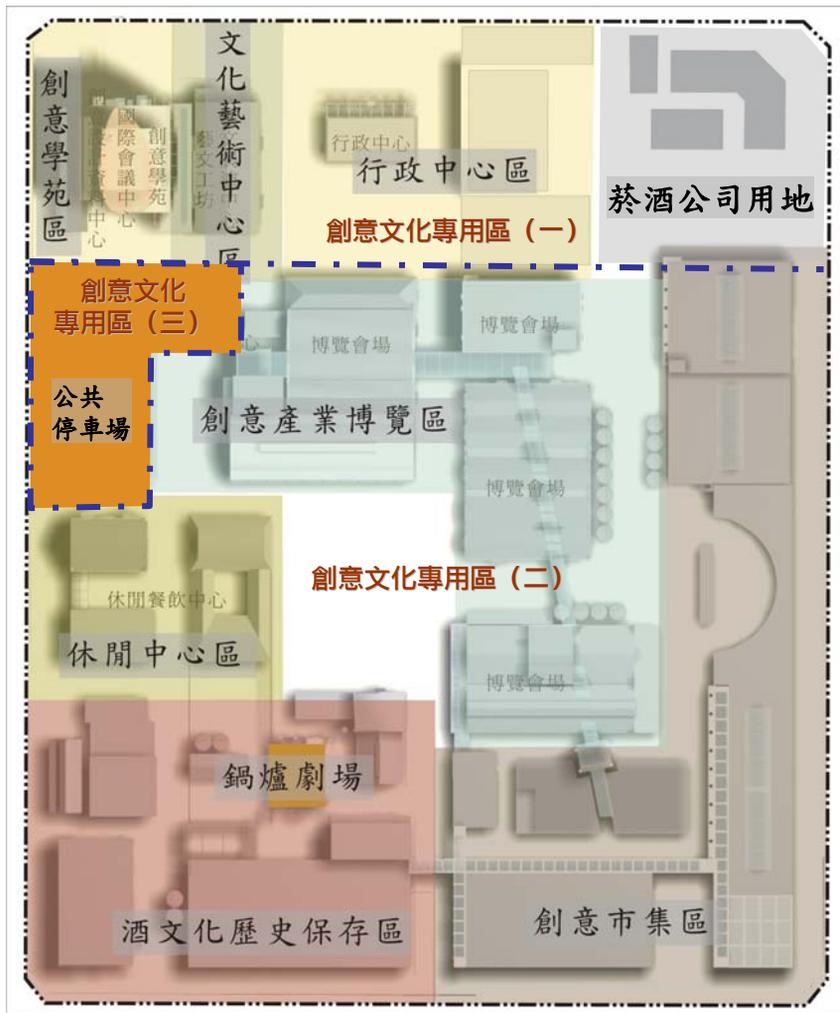
菸酒公司位於本細部計畫區東北側，考量其營業需求及實際使用，本計畫配合其用地範圍及未來使用需求予以劃設適當使用區域。

4. 延續原主要計畫提供之公共設施服務功能

臨本細部計畫區西側合作街處原已規劃一處主要計畫停車場用地，本次雖於變更主要計畫中基於園區完整性考量予以統一變更為創意文化專用區使用，然基於維護地方民眾使用權益並遵循主要計畫之審議要求，乃配合於本細部計畫以專用區細分方式劃設一處與原計畫停車場用地面積相當之公共停車場，供公眾使用。

綜上，本細部計畫劃設創意文化專用區(一)、創意文化專用區(二)及創意文化專用區(三)等三類專用區；其中沿復興路道路境界線向區內平行約 68 公尺(約為菸酒公司用地範圍深度)處為界劃設創意文化專用區(一)及創意文化專用區(二)，其中創意文化專用區(一)容許發展強度較高，配合復興路使用引入具商業性質活動；創意文化專用區(二)則以保存既有建築及製酒產業遺址活化再利用為原則，提供展示、小型零售活動等之使用為主；鄰近合作街處則劃設創意文化專用區(三)，專供公共停車場使用。

圖十 創意文化專用區空間機能構想示意圖



註：本圖為參考圖，應依實際開發內容為準。

貳、交通規劃構想

一、交通動線規劃構想

- (一)本細部計畫區開發衍生車流路線規劃，藉由規劃車輛進出本細部計畫區之行駛路線，引導車流有效分散車流至周邊其他道路，避免車流過度匯集於主要幹道，以降低復興路、台中路之道路負荷。
- (二)本細部計畫區出入口應有足夠空間設置專用槽化道路或等候緩衝區，避免妨礙周邊道路車流之正常運行。
- (三)配合台中車站特定專用區轉運機能之重新調整，未來聯外之交通動線，將以大眾運輸工具（捷運、台鐵捷運化車站、市內公車系統、文化接駁專車）、私人車輛以及人行步道系統共同建構，配合規劃創意文化園區動線系統及轉乘設施(如停車空間、行人空間、出入動線等)規劃，期望達成 65% 之大眾運輸旅次及 35% 私人交通工具旅次之目標。
- (四)週邊基礎交通建設及人行步道系統未完備前，市內各商圈、重要文化設施、火車站及本細部計畫區之聯繫，建議透過「文化接駁專車」及市內公車系統擔負起大眾運輸工作。



- (五)未來計畫區內車輛將直接由各車行出入口進入規劃停車空間，計畫區內以步行為主，並藉各開放空間之串聯及人行步道之美化來使步

行更加舒適多元化。

二、停車空間規劃構想

(一)停車需求分析

由本細部計畫區開發後衍生交通量進行運具分配可推估區內各活動分區衍生之小汽車旅次，並依此估算開發後內部活動衍生之停車需求值約為 1,479 席(詳表五)，配合原主要計畫規劃之停車場用地所需供給之停車空間約 77 席，因此本計畫區所衍生推估之停車需求數量為 1,556 席。

表五 細部計畫區開發衍生汽車停車需求分析表

| 活動分區 | 空間分類 | 樓地板面積 (平方公尺) | 衍生停車需求 (席) | 法令規定停車需求 (席)(註) |
|----------------|--------------|-----------------|---------------|--------------------|
| 行政中心 及創意學苑區 | 資訊中心 | 640 | 6 | 4 |
| | 行政中心 | 5,250 | 51 | 34 |
| | 創意學苑 | 27,620 | 97 | 184 |
| 菸酒公司用地 | 商業 | 14,105 | 229 | 94 |
| 文化藝術 中心區 | 藝文工坊 | 6,650 | 55 | 44 |
| | 藝文展演空間 | 60,314 | 6 | 402 |
| 創意產業 博覽區 | 博覽會場 | 330 | 63 | 2 |
| | 展演中心 | 5,000 | 571 | 34 |
| 創意市集區 | 行政管理空間 | 5,100 | 3 | 34 |
| | 藝術工坊 | 4,000 | 47 | 26 |
| | 藝文交流區 | 2,000 | 70 | 14 |
| | 地方特色區 | 1,610 | 55 | 10 |
| | 機具展示區 | 1,050 | 19 | 6 |
| 休閒中心區 | 主題餐廳區 | 5,890 | 101 | 40 |
| | 電影圖書館 | 4,000 | 6 | 26 |
| 酒文化歷史 保存區 | 酒文化保存區 | 14,105 | 61 | 70 |
| | 全區機具器械 展示 | 6,650 | 38 | 32 |
| 小計 | | 149,764 | 1,479 | 1,056 |
| 原規劃停車用地停車需求 | | 3,044 | 77 | |
| 總計 | | 152,808 | 1,556 | |

註：1.實際衍生停車需求數，應以未來實際開發內容為主。

2.係依據建築技術規則估算停車需求。

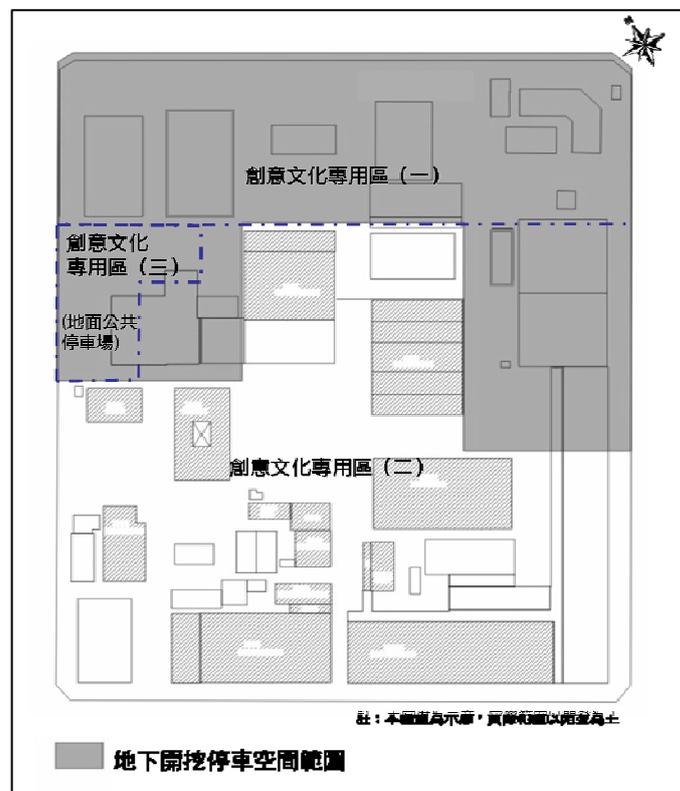
資料來源：本計畫整理

承上，按建築技術規則依活動使用類型之差異對本細部計畫區進行停車需求估算，其停車空間標準為 1,056 席。因此，本細部計畫未來停車設置標準擬採依建築技術規則所訂定標準之

1.5 倍提供，預計約可提供 2025 席（含地面停車約 77 席，地下停車約 1948 席），符合計畫衍生停車需求及法規設置標準。

(二)停車空間規劃構想

1. 本細部計畫區為保存酒文化產業之歷史建築，宜以開挖地下停車場方式設置停車空間，並應以避開歷史建築開挖為原則(詳圖十一)，並考量本細部計畫區開發後活動衍生停車需求及提供周邊公眾停車需求，配合各車行出入口規劃，提供足夠之停車空間。另建議地下停車場出入口由合作街及民意街二處進出，若有大型車輛停靠需求則建議可設置於本細部計畫區西側之長春公園內，以紓解未來交通壅塞情況。
2. 本細部計畫區設置之地下停車場，應設置二組以上汽車進出口，且均應為雙車道。
3. 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。
4. 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。



圖十一 地下停車空間建議開挖範圍示意圖

第五章 實質計畫

壹、土地使用計畫

本細部計畫配合台中酒廠創意文化園區之設置，劃設創意文化專用區（一）面積計 1.5401 公頃，創意文化專用區（二）面積計 4.4914 公頃，及創意文化專用區（三）面積計 0.3044 公頃供公共停車場使用，合計計畫面積為 6.3359 公頃。

表六 細部計畫土地使用計畫面積表

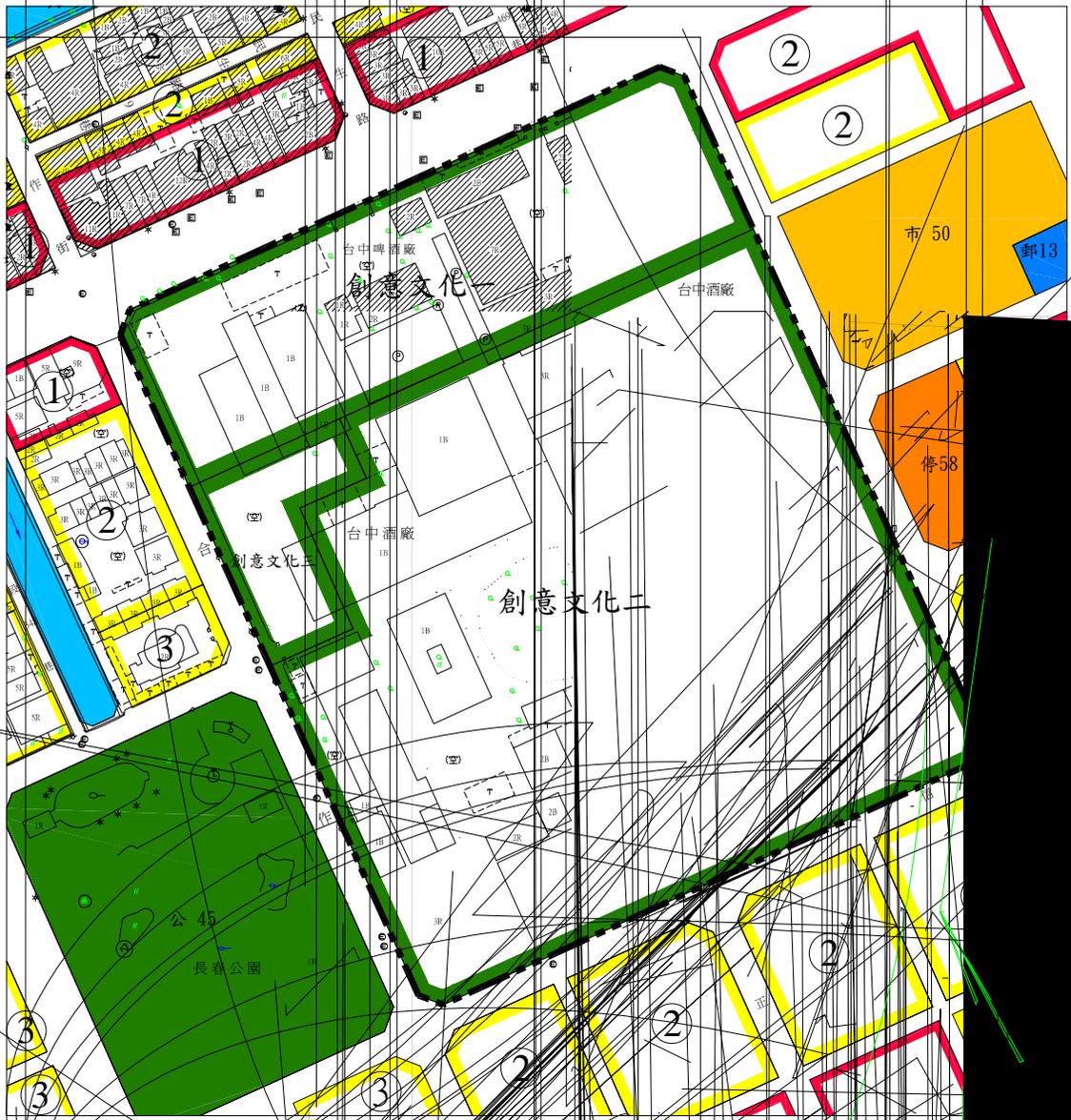
| 土地使用分區 | 面積(公頃) | 占全區面積百分比(%) | 備註 |
|------------|--------|-------------|-----------|
| 創意文化專用區（一） | 1.5401 | 24.31 | |
| 創意文化專用區（二） | 4.4914 | 70.89 | |
| 創意文化專用區（三） | 0.3044 | 4.80 | 供作公共停車場使用 |
| 總計 | 6.3359 | 100 | |

註：表內面積應依據核定圖實地測量分割面積為準。

貳、交通系統計畫

本細部計畫區採人車分流動線規劃，計畫區內活動以人行徒步為主，透過人、車出入口及周邊道路疏散計畫區開發後活動人口，本計畫區交通系統規劃示意如圖十三。其中交通動線系統之聯外動線以主要道路復興路(25M)、台中路(20M)及建成路(30M)為主，並以合作街(12M)、民意街(10M)及信義街(10M)為出入道路，以上均已依計畫寬度開闢完成。同時，為配合台中車站轉運中心，得於本細部計畫區沿復興路一側規劃大眾運輸系統轉乘設施發揮接駁功能。此外，在行人及自行車使用者之配合方面，於本計畫區內留設 6~10M 之人行步道系統且計畫區周邊沿道路境界線退縮 4-8M 步行及自行車空間，並串接計畫區內大眾運輸轉乘場站，以建構良好的人行空間。

汽機車停車空間包括地面停車場(創意文化專用區(三)及地下停車場，大型停車則導引至計畫區西側長春公園。

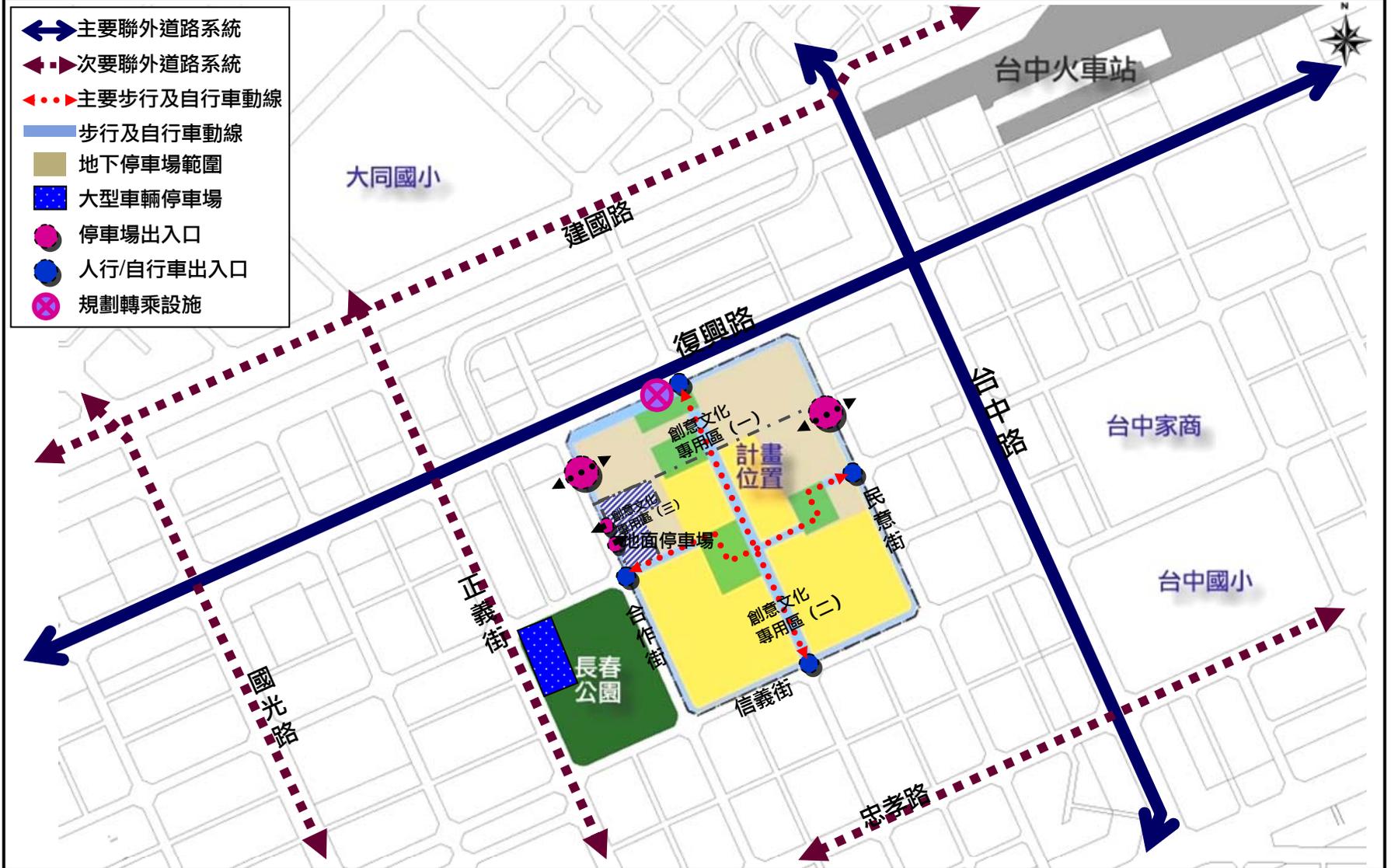


圖例

- 創意文化專用區(一)
- 創意文化專用區(二)
- 創意文化專用區(三)
- 本細部計畫計畫範圍

- 第二種住宅區
- 第三種住宅區
- 第一種商業區
- 第二種商業區
- 停車場用地
- 排水道用地
- 公園用地
- 市場用地
- 郵政事業用地
- 道路

圖十三 細部計畫區交通系統計畫示意圖



參、都市防災計畫

一、避難據點

避難據點之功用在於災害發生後，提供受災民眾一安全之庇護所，進而獲得相關援助，因此應避免位於災害潛勢地區，並臨接輸送救援道路。本細部計畫區周邊分佈有多處公共設施用地，包括綠園道、機關用地、大型公園、學校等，依據防災據點功能進行規劃，分述如下：

1. 臨時性避難據點

供災害發生時，避難民眾緊急性避難使用，其空間包含綠園道、長春公園、計畫區內開放空間等。

2. 避難收容場所

主要為災害發生後，提供作為收容避難民眾、成立救災、醫療與物資中心等空間使用，開設期間可能長達數月，因此規劃指定學校用地(大同國小、台中家商、台中國小)為避難收容場所。

二、防災道路系統

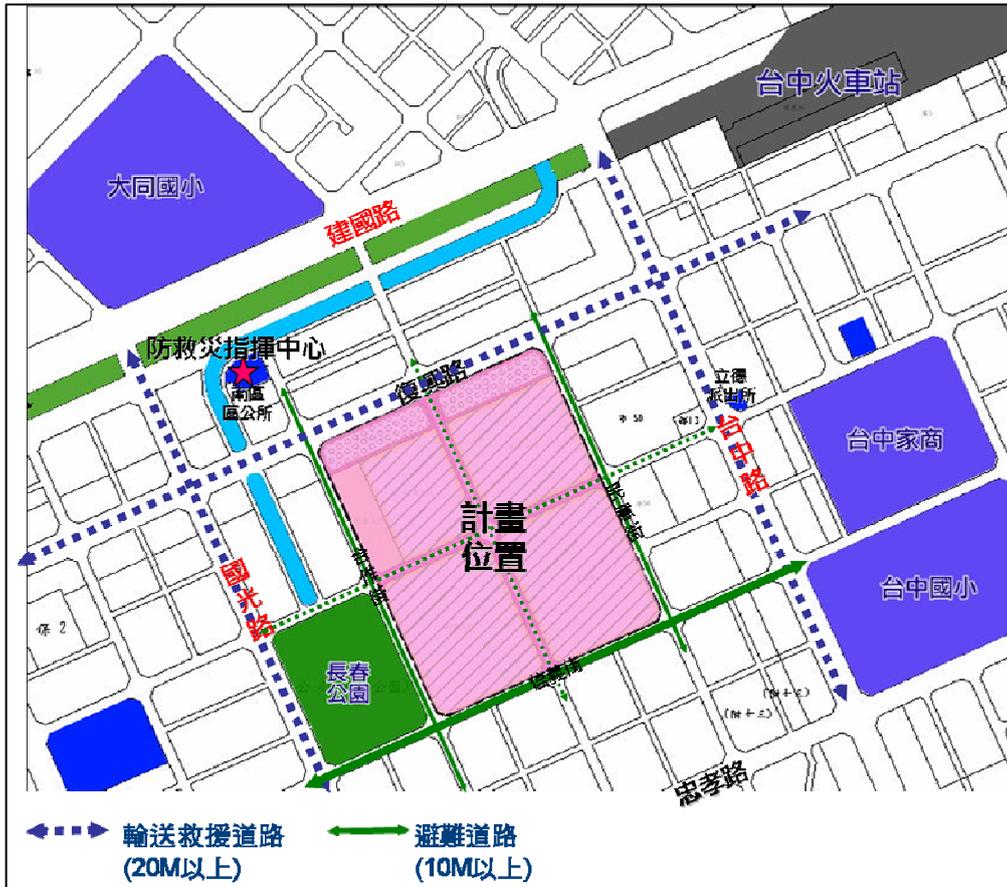
防災道路在災害發生時，主要作為輸送、救援及避難等功能為主，依據道路層級不同，規劃成不同之防災道路，分述如下：

1. 輸送救援道路

主要為 20 公尺以上之主要聯外幹道，提供救援器具與物資在災害發生後，可透過輸送救援道路前往受災地進行救災，另外也可兼具避難道路使用。本計畫以聯外主要道路復興路(25M)、台中路(20M)及建成路(30M) 為主。

2. 避難道路

主要為 10 公尺以上之計畫道路，包括合作街(12M)、民意街(10M)及信義街(10M)等為主，需連結避難據點，並作為地區民眾前往避難據點進行避難疏散時使用。



圖十四 細部計畫區防災系統圖

肆、土地使用及都市設計管制計畫

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 條及同法台灣省施行細則第 35 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，應依行政院文化建設委員會委託之『台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(詳附錄三)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（詳圖十五）：

(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 2000 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百分之五十。
 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百分之四十以下，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依建築技術規則規定標準之 1.5 倍設置。
- (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 20000 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、操作空間及裝卸平台等空間。

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。

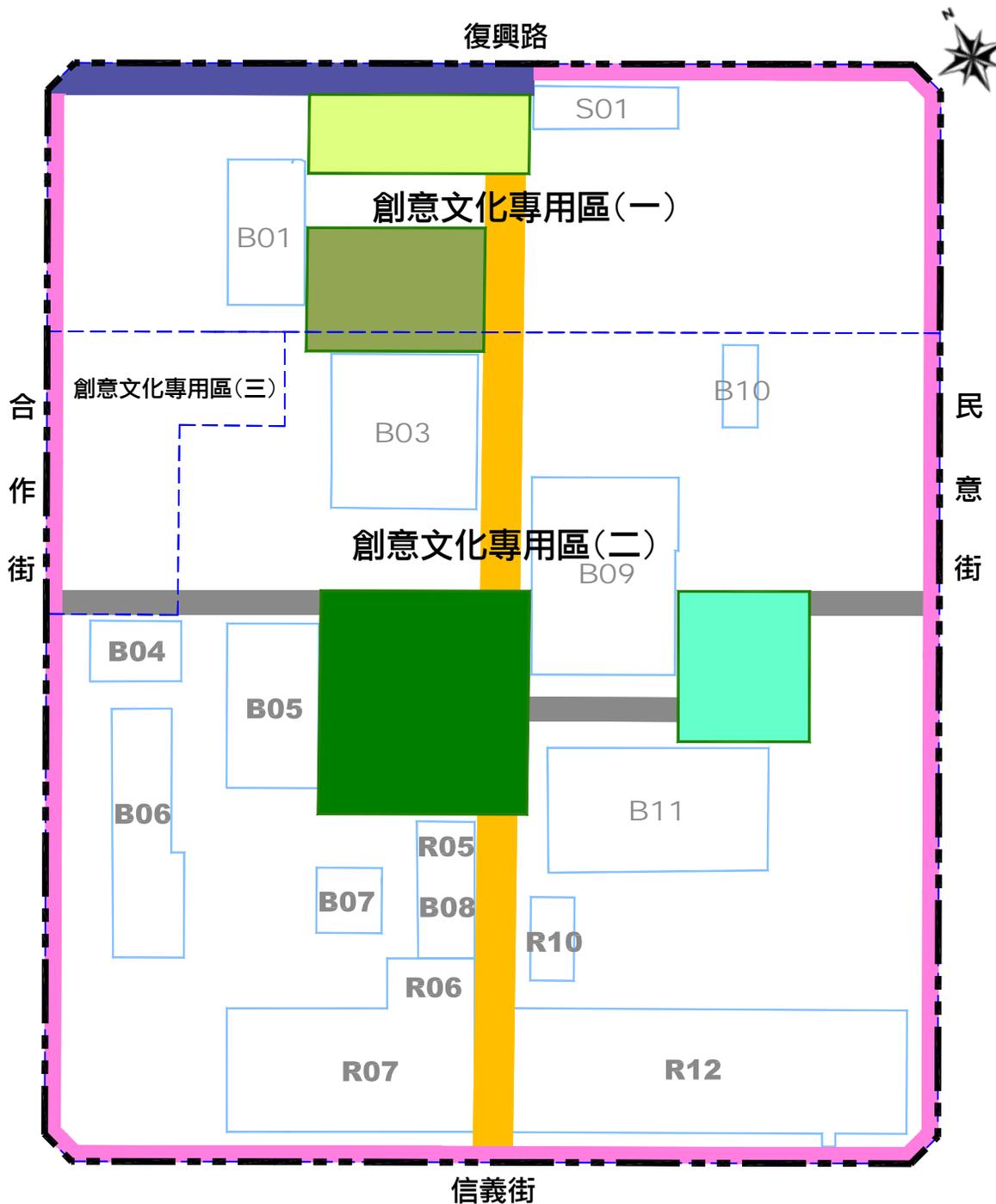
(二) 土地及建物使用作第五組、第六組、第九組、第十組等商業使用者應依前項規定加倍留設。

- (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。

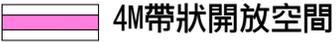
十二、其他

- (一) 本細部計畫區建築開發行為均應提送台中市都市設計審議委員會審議。
- (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建會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建會訂定之。

圖十五 細部計畫區開放空間系統準則圖



圖例

- | | | |
|--|--|---|
|  入口資訊廣場 |  中央文化主題廣場 |  4M帶狀開放空間 |
|  藝文雕塑廣場 |  指定留設之6M步道 |  8M帶狀開放空間 |
|  商業休閒廣場 |  指定留設之10M步道 (中央文化大街) |  指定保留歷史建物 |

第六章 事業及財務計畫

壹、土地取得

一、國有土地

本細部計畫區內計 28 筆國有土地(其中 27 筆國有土地管理者為財政部國有財產局，1 筆國有土地管理者為台中市政府)，前開 27 筆財政部國有財產局管理之土地，目前已由財政部國有財產局與行政院文化建設委員會簽訂合作經營契約在案。至上開 27 筆土地與台中市政府管理之一筆土地，未來並俟本案都市計畫發布實施後，統由行政院文建會辦理撥用。

二、彰化縣政府土地

本細部計畫範圍內 1 筆彰化縣政府所有土地，未來俟本案都市計畫發布實施後，由行政院文建會辦理撥用。

三、台灣菸酒股份有限公司土地

本細部計畫範圍內 2 筆台灣菸酒股份有限公司土地，係依台灣菸酒股份有限公司出具之土地使用同意證明文件，納入本次細部計畫範圍，未來俟本案都市計畫發布實施後，由該公司自行依核定之都市計畫內容辦理開發使用。

貳、開發期程及經費預估

一、開發期程

本細部計畫區未來採分期分區方式開發，其分期分區開發期程以建築工程施工程序及再利用計畫設施內容導入為優先原則，其開發作業主要分為三期，內容如下：

1. 第一期開發(94年-95年)：歷史建築修復再利用工程、基礎設施工程、部分街道景觀工程，目前已完成預定開發工程。
2. 第二期開發(96年-97年)：現有建築整建再利用工程、機具修復工

程、部分景觀工程。

3. 第三期開發(98年-99年)：新建建築工程、街道景觀工程。

綜上，本計畫整體開發期程預計為民國 94 年至 99 年，惟得視實際執行進度予以調整。

二、經費預估

- (一) 本計畫台灣菸酒股份有限公司所屬土地由台灣菸酒股份有限公司負責開發及管理營運。
- (二) 其餘土地未來得視實際情況由行政院文建會與私部門公私合夥及分期分區開發合作模式辦理，其分期開發經費示如表七，預估總開發經費約為 70,558 萬元，惟前述開發經費得視主辦單位實際開發狀況予以調整。

三、開發附帶條件規定

另依行政院文建會與台中市政府有關本案都市計畫相關事宜協商會議紀錄(詳附件二)相關結論規定如下：

- (一) 第三種創意文化專用區(供公共停車場使用)及土地使用分區管制要點規定留設之人行步道及開放空間系統，應於本案細部計畫公告發布實施 3 年內開闢完成，否則台中市政府得依都市計畫相關法規處理。
- (二) 於本案細部計畫公告發布實施 3 年後，應先將上述第三種創意文化專用區及開放空間開闢完成後始得申請變更或新領使用執照。
- (三) 施行期間如遇不可抗力事件(民意街攤販抗爭等)延誤而影響進度，請市府配合文建會共同處理，且處理期間不列入前述開闢期限計算。

表七 細部計畫區分期經費投入表

| 項目 | 經費(萬元) |
|--|--------|
| 第一期開發(94年-95年): 歷史建築修復再利用工程、基礎設施工程、部分街道景觀工程。 | 42,390 |
| 第二期開發(96年-97年): 現有建築整建再利用工程、機具修復工程、部分景觀工程。 | 15,860 |
| 第三期開發(98年-99年): 新建建築工程、街道景觀工程。 | 12,308 |
| 總計 | 70,558 |

註：1. 實際經費得視主辦單位財務狀況予以調整。

2. 本表不含台灣菸酒股份有限公司自行籌措之資金。

表八 細部計畫事業及財務計畫表

| 項目 | 面積 (公頃) | 土地取得方式 | | 開發 經費 (萬元) | 主辦單位 | 經費來源 | 預定 完成 期限 |
|------------|------------|--------|----|------------------|------------|---|----------------|
| | | 撥用 | 其他 | | | | |
| 創意文化專用區(一) | 0.7268 | | √ | — | 台灣菸酒股份有限公司 | 台灣菸酒股份有限公司自行籌措資金 | — |
| | 0.8133 | √ | | 70,558 | 行政院文建會 | 1. 文建會編列預算 2. 行政院文建會與民間進行公私合夥開發合作模式，分別投入所需資金 | 94-99年 |
| 創意文化專用區(二) | 4.4914 | √ | | | | | |
| 創意文化專用區(三) | 0.3044 | √ | | | | | |

備註：

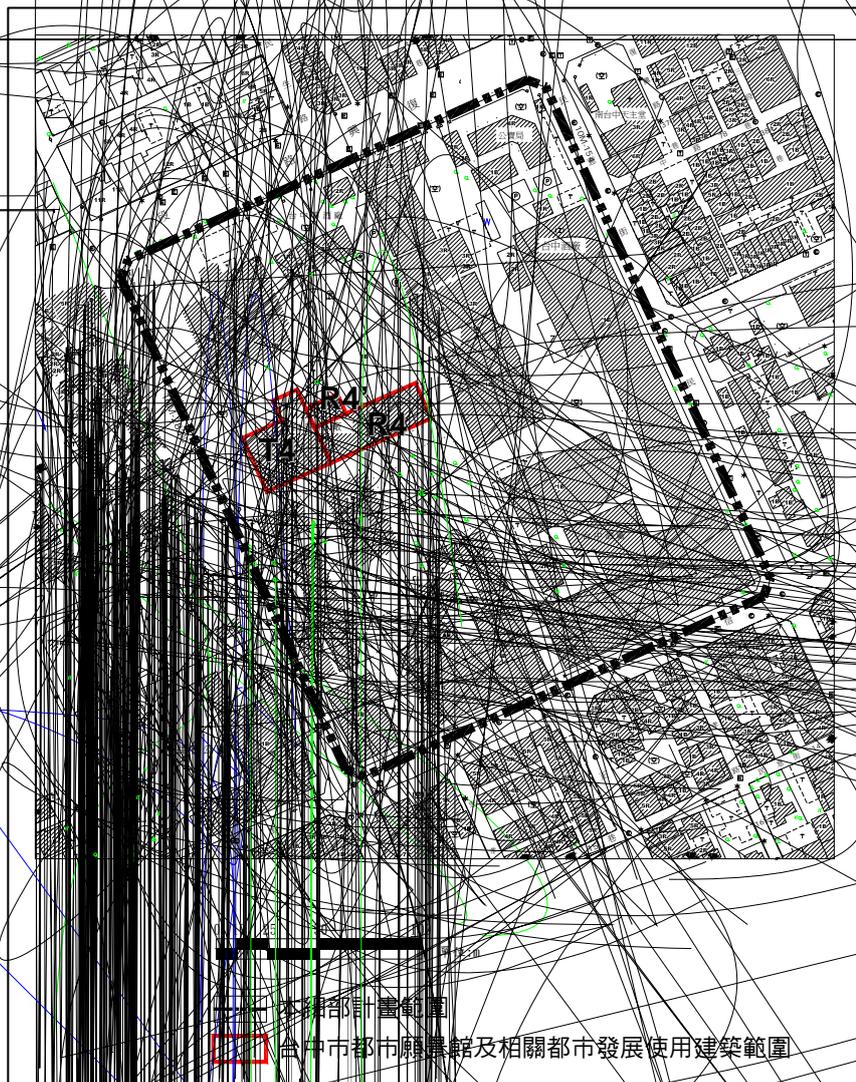
- 第三種創意文化專用區(供公共停車場使用)及土地使用分區管制要點規定留設之人行步道及開放空間系統，應於本案細部計畫公告發布實施3年內開闢完成。
- 其餘本表預計開發經費及完成期限，得視主辦單位實際執行狀況予以調整。
- 本表開發經費及完成期限不含台灣菸酒股份有限公司自有土地之開發。

第七章 回饋計畫

本計畫於變更主要計畫案附帶條件規定：範圍內涉及變更原主要計畫之公共設施用地之變更回饋方式及計畫應一併納入細部計畫。

爰此，本計畫之變更回饋方式及計畫經行政院文建會與台中市政府協商，同意撥供創意文化專用區（二）內編號 R4、R4'、T4 建築物基地範圍內建築物予供台中市都市願景館及相關都市發展使用，但不含其土地產權移轉事宜，至此後續相關經營及管理維護事項如本案行政院文建會與台中市政府有關都市計畫相關事宜協商會議紀錄之規定(附件二)。

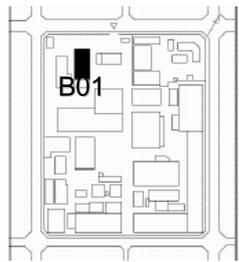
圖十六 細部計畫區回饋設施位置示意圖

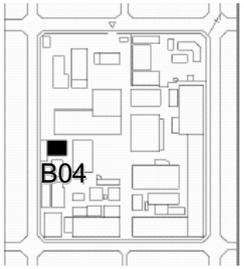
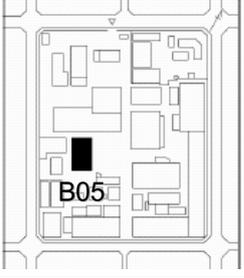


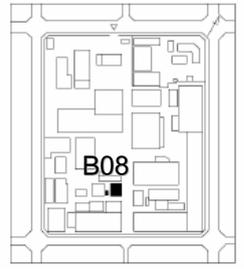
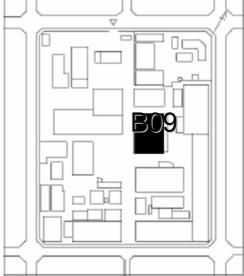
- 附錄一 細部計畫區歷史建築現況
- 附錄二 細部計畫區開發交通影響分析
- 附錄三 細部計畫區建築物及相關設備、設施保存原則及設計規範

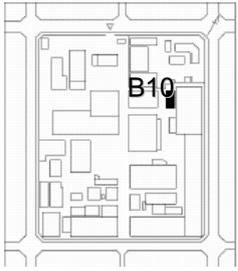
附錄一 細部計畫區歷史建築現況

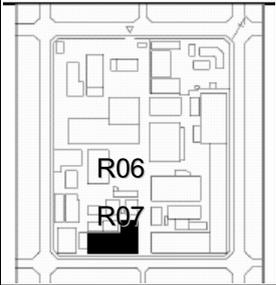
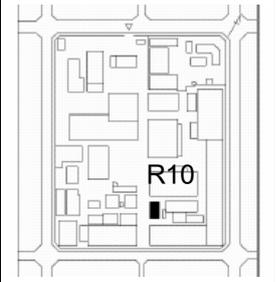
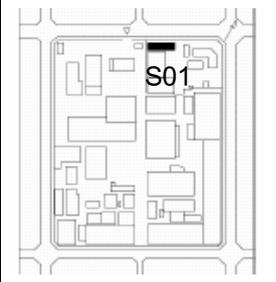
細部計畫區內共計有 14 棟建議保存之歷史建物與機具，以下參酌文建會委託中華建築文化協會研究「台中創意文化園區（原公賣局第五酒廠）歷史建築調查研究及修復再利用規劃案」資料，各建議保存歷史建築與機具概況如下。

| | |
|---|---|
| <p>位置圖：</p>  | <p>營建及使用沿革：</p> <p>為廠區內於進入中日戰爭的日治昭和晚期所建之倉庫，此倉庫的特殊意義是廠區在西北側街廓(原海南株式會社用地)發展的少數永久性建築之一，也是酒廠由日治至民國早期在西北側發展永久性建築的唯一象徵。</p> <p>原設計開有八門，目前以磚砌方式封閉六處，有二座木桁架已為鋼桁架所代替。南邊的B02倉庫為民國時期後增建，北側的廁所推測為民國時期拆除原有附屬建築物後增建。名為物料倉庫，是指生產原料外的其他物品，如瓶蓋、紙盒、紙箱等，其空間歷年不斷被賦予新的使用內容。據口述，原本立面與七號倉庫同為紅磚立面，後來才被披覆灰泥成為現況，此說尚待考據。</p> <p>文化資產價值簡述：</p> <ul style="list-style-type: none"> ★創建年期久遠者 ★具歷史文化意義，足以為時代代表徵者 表現地域風貌或民間藝術特色者 ★★具稀少性，不易再現者 ★★具建築史上之意義，有再利用之價值及潛力者 |
| <p>名稱： 酒類倉庫/八號倉庫</p> |  |
| <p>創建年：西元1939</p> | |
| <p>建築面積： 709.4m²</p> | |
| <p>位置圖：</p>  | <p>營建及使用沿革：</p> <p>B03a 及B03c 均為廠區內於日治昭和晚期所建之倉庫，B03b 兩側牆面加高封住B03a 的木桁架，與B03c 的共同壁上亦有補強，推測其為民國時期因倉庫擴建需求而加建者。南邊的R04 包裝室為民國時期後增建。在南側R04 興建後，部份包裝生產線並延伸到B03d，使得R04-B03 成為一完整的包裝-倉儲體系。</p> <p>文化資產價值簡述：</p> <ul style="list-style-type: none"> ★創建年期久遠者 ★具歷史文化意義，足以為時代代表徵者 表現地域風貌或民間藝術特色者 ★具稀少性，不易再現者 ★具建築史上之意義，有再利用之價值及潛力者 |
| <p>名稱： 黃酒、花雕酒倉庫</p> |  |
| <p>創建年：西元1939</p> | |
| <p>建築面積：1392.4m²</p> | |

| | |
|--|---|
| <p>位置圖：</p>  | <p style="text-align: center;"><u>營建及使用沿革：</u></p> <p>B04 為廠區內日治昭和初期所建，西邊的T3 警衛室、洗衣部、廁所，推測為民國時期加建。</p> <p>優美之純磚造結構，東向山牆面遺留有二次世界大戰美軍機槍掃射彈孔痕跡。建議列為保存建築物，尤需注重東向山牆面現況的保存。</p> <p style="text-align: center;"><u>文化資產價值簡述：</u></p> <ul style="list-style-type: none"> ★創建年期久遠者 ★具歷史文化意義，足以為時代代表徵者 表現地域風貌或民間藝術特色者 ★具稀少性，不易再現者 ★具建築史上之意義，有再利用之價值及潛力者  |
| <p>名稱： 七號倉庫（包裝）</p> <p>創建年：西元1930</p> <p>建築面積：330.2m²</p> | <p style="text-align: center;"><u>營建及使用沿革：</u></p> <p>為廠區內於日治昭和晚期所建之建築物，B05c 東側有一空間推測為後來增建，做為洗滌空間使用，內有長形水槽。員工大部分在食堂午餐，不同單位用餐時間視其工作狀況而不一。禮堂用於開會，或重要節慶如五一勞動節即有歌唱表演、摸彩活動的舉行。</p> <p style="text-align: center;"><u>文化資產價值簡述：</u></p> <ul style="list-style-type: none"> ★創建年期久遠者 ★具歷史文化意義，足以為時代代表徵者 表現地域風貌或民間藝術特色者 ★具稀少性，不易再現者 ★具建築史上之意義，有再利用之價值及潛力者  |
| <p>位置圖：</p>  <p>名稱：禮堂</p> <p>創建年：西元1941</p> <p>建築面積：894.2m²</p> | <p style="text-align: center;"><u>營建及使用沿革：</u></p> <p>B06a為廠區內於日治昭和初期所建之木構造廠房，原本內有大型煙草乾燥機，在煙草生產改於各產區附近的賣煙場進行之後，由主要生產空間轉型為廠區輔助性空間，南段為木工場使用，北段則有財產倉庫、包裝課休息室與男女浴室，員工都是下班回家前沖完澡，才至警衛室打卡，旁邊有蒸飯室、廁所和理髮部。B06b的RC 構造建築物為後期加建之營繕股繪圖室。北段部份因年久失修，在遷廠時期因周圍樹木及內部設施的遷移而完全傾倒。</p> <p style="text-align: center;"><u>文化資產價值簡述：</u></p> <ul style="list-style-type: none"> ★創建年期久遠者 ★具歷史文化意義，足以為時代代表徵者 表現地域風貌或民間藝術特色者 ★具稀少性，不易再現者 ★具建築史上之意義，有再利用之價值及潛力者  |
| <p>位置圖：</p>  <p>名稱：木工廠</p> <p>創建年：西元1933</p> <p>建築面積：633.9m²</p> | |

| | |
|---|---|
| <p>位置圖：</p>  | <p style="text-align: center;"><u>營建及使用沿革：</u></p> <p>為廠區內於日治昭和初期所建之第二代大型鍋爐室，是為新氣罐室，取代東側大正時期所興建的B08 舊氣罐室。後方原有一根40 餘米的RC 煙囪，後因鍋爐改為燃燒重油而拆除。民國時期曾有一具鍋爐發生爆炸，但安全閥發生效力，故沒有造成太大的公共安全意外。</p> <p style="text-align: center;"><u>文化資產價值簡述：</u></p> <ul style="list-style-type: none"> ★創建年期久遠者 ★具歷史文化意義，足以為時代表徵者 表現地域風貌或民間藝術特色者 ★具稀少性，不易再現者 ★具建築史上之意義，有再利用之價值及潛力者  |
| <p>名稱：鍋爐室</p> | |
| <p>創建年：西元1928</p> | |
| <p>建築面積：262.9m²</p> | |
| <p>位置圖：</p>  | <p style="text-align: center;"><u>營建及使用沿革：</u></p> <p>為廠區內於日治大正時期所建之倉庫，推測北邊R05配電室的一樓部份亦為同一時期之建築。目前閒置。東邊開口封堵，南邊有一洗手台，內部原有機械修理機具已拆除，空餘機座痕跡。</p> <p style="text-align: center;"><u>文化資產價值簡述：</u></p> <ul style="list-style-type: none"> ★創建年期久遠者 ★具歷史文化意義，足以為時代表徵者 表現地域風貌或民間藝術特色者 ★具稀少性，不易再現者 ★具建築史上之意義，有再利用之價值及潛力者  |
| <p>名稱：機械修理廠</p> | |
| <p>創建年：西元1923</p> | |
| <p>建築面積：253.9m²</p> | |
| <p>位置圖：</p>  | <p style="text-align: center;"><u>營建及使用沿革：</u></p> <p>B09ab前身為廠區內日治大正時期所建雜品倉庫，B09de則為昭和初期所建之原料倉庫，至於B09c則為二者之間的廊道加建屋頂及山牆所形成之室內空間。由於B09ab建築高度低於山牆立面許多，且木桁架與B09c的鋼桁架，皆與B09c共同牆面銜接處被包覆，推測現存之B09b晚於B09a、B09c、B09d改建，再加上原圖的佐證，推測B09ab之山牆為後期改建，而室內木桁架仍為大正時期的原件。</p> <p style="text-align: center;"><u>文化資產價值簡述：</u></p> <ul style="list-style-type: none"> ★創建年期久遠者 ★具歷史文化意義，足以為時代表徵者 表現地域風貌或民間藝術特色者 ★具稀少性，不易再現者 ★具建築史上之意義，有再利用之價值及潛力者  |
| <p>名稱： 米酒半成品倉庫</p> | |
| <p>創建年：西元1925</p> | |
| <p>建築面積： 1848.5m²</p> | |

| | |
|---|--|
| <p>位置圖：</p>  | <p style="text-align: center;"><u>營建及使用沿革：</u></p> <p>依分期配置圖推測，本棟建築為戰後興建於舊支局廳舍後方之增建樓房，用途待考，自1970年代舊支局廳舍拆除北遷至現址，由分局管轄區劃入酒廠範圍後，做為酒廠駐衛警員備勤之休息空間。</p> <p style="text-align: center;"><u>文化資產價值簡述：</u></p> <p>創建年期久遠者 具歷史文化意義，足以為時代表徵者 表現地域風貌或民間藝術特色者 ★★具稀少性，不易再現者 具建築史上之意義，有再利用之價值及潛力者</p>  |
| <p>名稱：警備室</p> | |
| <p>創建年：西元1945</p> | |
| <p>建築面積：200m²</p> | |
| <p>位置圖：</p>  | <p style="text-align: center;"><u>營建及使用沿革：</u></p> <p>南段成裝室於大正時期所建，北段新包裝室則於昭和初期加建，原用途皆設計為包裝作業(裝瓶、檢查、貼酒標、裝箱等)使用，是故特別加強通風採光的機能。室外騎樓部份原有廊道通往機械工廠及配電室(B08/R05)之間的穿廊，可能因廠區內由手推軌道車改為汽油動力貨車之運輸工具變遷，因妨害交通而遭到拆除，但拆除年代待考。</p> <p>在目前包裝室(R04)於1970年完工後，轉型成為原料倉儲及處理空間，是為精米室，由於釀造用米比食用米品質更高，必須特設專用精米機，把米磨到剩下70%，預備釀造的原料米先送到化驗室(R10)去進行檢驗，合格後再運往米庫房(R08)預備蒸米作業(R06 西側)。目前室內以鋼索吊掛加強之斷柱，為近年酒廠方便貨車在室內迴轉之需求而拆除者。東側二層樓部份為1945~1969年間所加建。</p> <p style="text-align: center;"><u>文化資產價值簡述：</u></p> <p>★創建年期久遠者 ★具歷史文化意義，足以為時代表徵者 表現地域風貌或民間藝術特色者 ★具稀少性，不易再現者 ★具建築史上之意義，有再利用之價值及潛力者</p>  |
| <p>名稱： 原料倉庫與精米室</p> | |
| <p>創建年：西元1925</p> | |
| <p>建築面積： 1770.6m²</p> | |
| <p>位置圖：</p>  | <p style="text-align: center;"><u>營建及使用沿革：</u></p> <p>R05a汽罐室增築為廠區內於日治大正時期所建，不數年旋及成為配電室，使用至今，用途仍為配電室，二樓增建時期不明，但由老照片可以看出在1930年已成為目前之量體規模，屋面及屋架部份為近年所修建。西側相連的一層樓R05b推測為民國早期(1945至1969年)改建之附屬建築物。</p> <p style="text-align: center;"><u>文化資產價值簡述：</u></p> <p>★創建年期久遠者 ★具歷史文化意義，足以為時代表徵者 表現地域風貌或民間藝術特色者 ★具稀少性，不易再現者 ★具建築史上之意義，有再利用之價值及潛力者</p>  |
| <p>名稱：</p> | |
| <p>配電室與板金柴電機室</p> | |
| <p>創建年：西元1925</p> | |
| <p>建築面積：325.3m²</p> | |

| | |
|---|--|
| <p>位置圖：</p>  | <p>營建及使用沿革：</p> <p>昭和初期為增加米酒釀造產量，引入阿米露法之工業化製程所建，西側蒸米機房依老照片推斷在1931年開工拆除舊有庫房，1932~1933 年左右完工，但民國時期可能有修建工程。R06室內主體為二排約500公石的發酵槽，蒸餾後米酒以幫浦打氣自管線內送至米酒倉庫（B09）儲存再做後期釀造及調製工作。</p> <p>目前閒置。建築結構體少數破壞，鋼柱樑除少數鏽蝕外結構仍完整。內部仍留有儲酒槽然表面已鏽蝕。舊式廢管線仍留存但大多鏽蝕。</p> |
| <p>名稱： 蒸餾工廠、發酵室</p> <p>創建年：西元1925</p> <p>建築面積： 1418.9m²</p> | <p>文化資產價值簡述：</p> <ul style="list-style-type: none"> ★創建年期久遠者 ★具歷史文化意義，足以為時代表徵者 表現地域風貌或民間藝術特色者 ★★具稀少性，不易再現者 ★★具建築史上之意義，有再利用之價值及潛力者  |
| <p>位置圖：</p>  | <p>營建及使用沿革：</p> <p>於日治昭和初期所建之建築物。為廠區內早期重要的行政及化學實驗／檢驗空間，從舊圖的比對與現場的痕跡，推測二樓北側及一樓局部為民國時期的增改建。二次大戰時期曾遭美軍P-39掃射，二樓立面上之彈痕後遭灰泥粉刷而遮蓋。</p> |
| <p>名稱：化驗室</p> <p>創建年：西元1927</p> <p>建築面積：231.1m²</p> | <p>文化資產價值簡述：</p> <ul style="list-style-type: none"> ★創建年期久遠者 ★具歷史文化意義，足以為時代表徵者 表現地域風貌或民間藝術特色者 ★具稀少性，不易再現者 ★具建築史上之意義，有再利用之價值及潛力者  |
| <p>位置圖：</p>  | <p>營建及使用沿革：</p> <p>為廠區昭和時期所建之建築物。目前為閒置，原為菸酒公司配銷處酒類倉庫，今年底已進行搬遷，東邊山牆面留有開口被封堵之痕跡，立面部分飾條有些損毀及剝落，室內地面鋪PU，南邊加建廁所。</p> |
| <p>名稱： 小酒倉庫</p> <p>創建年：西元1935</p> <p>建築面積：364m²</p> | <p>文化資產價值簡述：</p> <ul style="list-style-type: none"> ★創建年期久遠者 ★具歷史文化意義，足以為時代表徵者 表現地域風貌或民間藝術特色者 ★具稀少性，不易再現者 ★具建築史上之意義，有再利用之價值及潛力者  |

附錄二 細部計畫區開發交通影響分析

以下針對本細部計畫開發後所衍生之人旅次及交通量進行推估，並就其所衍生之交通量進行分析，以作為相關交通運輸計畫及改善策略規劃之參考。

一、衍生人旅次分析

預測本細部計畫區開發後尖峰小時衍生總人旅次為 4,660 次，其中進入人旅次為 2,486 次，離開人旅次為 2,175 次。

二、衍生車旅次及運具分配

各運具分配率、小客車當量及承載率等參數係參考「台中都會區捷運系統與相關運輸系統整合規劃」之參數值予以設定，並依此參數推算尖峰小時不同運具衍生交通量。本細部計畫區開發後尖峰小時衍生交通量為 1,235 P.C.U.，其中進入交通量為 659 P.C.U.，離開交通量為 576 P.C.U.。

三、交通量指派

經指派程序運算後，可預測本細部計畫區開發後之交通量分佈情形，由於本細部計畫區下午尖峰的交通量較上午大，下午尖峰影響為主。經分析得知，復興路、台中路及忠孝路為主要交通瓶頸路段。

四、停車空間需求分析

本細部計畫區為保存酒文化產業之歷史建築，將以開挖地下停車場方式設置停車空間，並應以避開歷史建築開挖為原則，配合各車行出入口規劃，地下停車場入口由合作街及民意街二處進出，另外大型遊覽車建議可設置於細部計畫區西側之長春公園內，以紓解未來交通壅塞情況。

由前述運具分配可推估本細部計畫區內各活動分區衍生之小汽車旅次，並依此估算本細部計畫區開發後內部活動衍生之停車需求值約為 1,479 席，配合原主要計畫規劃之停車場用地

所需供給之停車空間約 77 席，因此本計畫區所衍生推估之停車需求數量為 1,556 席。另按建築技術規則依活動使用類型之差異對本計畫區進行停車估算，規定標準為 1,056 席。因此本細部計畫區未來停車空間設置標準應至少提高為原建築技術規則之訂定標準之 1.5 倍，以滿足本計畫區內之停車需求。

初步規劃以開挖地下停車場方式設置停車空間(地下開挖面積初步估計為 27485.9 m²)，共計可提供 2025 輛地下自小客車停車位，本細部計畫配置可滿足所預估之停車需求。

附表一 細部計畫區開發衍生人旅次分析表

| 活動分區 | 空間分類 | 樓地板面積 (M ²) | 尖峰小時(人旅次) | |
|----------------|----------|----------------------------|-----------|-------|
| | | | 進入 | 離開 |
| 行政中心 及創意學苑區 | 資訊中心 | 640 | 10 | 10 |
| | 行政中心 | 5,250 | 86 | 82 |
| | 創意學苑 | 27,620 | 163 | 113 |
| 文化藝術 中心區 | 藝文工坊 | 5,555 | 92 | 76 |
| | 藝文展演空間 | 650 | 11 | 9 |
| 菸酒公司用地 | 商業 | 14,105 | 385 | 352 |
| 創意產業 博覽區 | 博覽會場 | 6,650 | 106 | 89 |
| | 展演中心 | 60,314 | 959 | 808 |
| 創意市集區 | 行政管理空間 | 330 | 5 | 5 |
| | 藝術工坊 | 5,000 | 80 | 67 |
| | 藝文交流區 | 5,100 | 117 | 114 |
| | 地方特色區 | 4,000 | 92 | 89 |
| | 機具展示區 | 2,000 | 32 | 27 |
| 休閒中心區 | 主題餐廳區 | 1,610 | 170 | 171 |
| | 電影圖書館 | 1,050 | 11 | 10 |
| 酒文化歷史 保存區 | 酒文化保存區 | 5,890 | 103 | 98 |
| | 全區機具器械展示 | 4,000 | 64 | 54 |
| 合 | 計 | 149,764 | 2,486 | 2,174 |

資料來源：本計畫整理

附表二 細部計畫區尖峰小時不同運具衍生交通量分析表

| 運具別 | 尖峰小時交通量 (PCU) | |
|------|---------------|-----|
| | 進入 | 離開 |
| 汽車 | 217 | 190 |
| 機車 | 416 | 364 |
| 大眾運具 | 25 | 22 |
| 合計 | 659 | 576 |

資料來源：本計畫整理

附表三 細部計畫區開發前後周邊道路車流量及服務水準比較表

| 道路名稱 | 路段 | 方向 | 道路容量(PCU) | 下午尖峰 | | | | | |
|---------|---------|-------|-----------|----------|------|-------|----------|------|-----|
| | | | | 基地未開發 | | | 基地開發後 | | |
| | | | | 車流量(PCU) | V/C | LOS | 車流量(PCU) | V/C | LOS |
| 復興路三段 | 國光路-正義街 | 往東 | 1,600 | 1,448 | 0.90 | E | 1,630 | 1.02 | F |
| | | 往西 | 1,600 | 1,046 | 0.65 | C | 1,203 | 0.75 | D |
| | 正義街-合作街 | 往東 | 1,600 | 810 | 0.51 | B | 1,150 | 0.72 | D |
| | | 往西 | 1,600 | 705 | 0.44 | B | 973 | 0.61 | C |
| | 合作街-民生路 | 往東 | 1,600 | 1,281 | 0.80 | D | 1,598 | 1.00 | E |
| | | 往西 | 1,600 | 746 | 0.47 | B | 1,021 | 0.64 | C |
| | 民生路-民意街 | 往東 | 1,600 | 1,485 | 0.93 | E | 1,805 | 1.13 | F |
| | | 往西 | 1,600 | 1,192 | 0.75 | D | 1,515 | 0.95 | E |
| 民意街-台中路 | 往東 | 1,600 | 1,514 | 0.95 | E | 1,764 | 1.10 | F | |
| | 往西 | 1,600 | 1,381 | 0.86 | D | 1,635 | 1.02 | F | |
| 台中路 | 復興路-愛國街 | 往南 | 1,600 | 1,387 | 0.87 | D | 1,553 | 0.97 | E |
| | | 往北 | 1,600 | 1,123 | 0.70 | D | 1,283 | 0.80 | D |
| | 愛國街-信義街 | 往南 | 1,600 | 1,499 | 0.94 | E | 1,621 | 1.01 | F |
| | | 往北 | 1,600 | 1,482 | 0.93 | E | 1,601 | 1.00 | F |
| | 信義街-忠孝路 | 往南 | 1,600 | 1,550 | 0.97 | E | 1,706 | 1.07 | F |
| | | 往北 | 1,600 | 1,293 | 0.81 | D | 1,441 | 0.90 | E |
| 忠孝路 | 國光路-正義街 | 往東 | 1,600 | 1,146 | 0.72 | D | 1,203 | 0.75 | D |
| | | 往西 | 1,600 | 1,129 | 0.71 | C | 1,154 | 0.72 | D |
| | 正義街-合作街 | 往東 | 1,600 | 1,461 | 0.91 | E | 1,518 | 0.95 | E |
| | | 往西 | 1,600 | 1,514 | 0.95 | E | 1,561 | 0.98 | E |
| | 合作街-正氣街 | 往東 | 1,600 | 1,495 | 0.93 | E | 1,577 | 0.99 | E |
| | | 往西 | 1,600 | 1,377 | 0.86 | D | 1,446 | 0.90 | E |
| | 正氣街-民意街 | 往東 | 1,600 | 1,310 | 0.82 | D | 1,393 | 0.87 | E |
| | | 往西 | 1,600 | 1,545 | 0.97 | E | 1,615 | 1.01 | F |
| | 民意街-台中路 | 往東 | 1,600 | 1,513 | 0.95 | E | 1,570 | 0.98 | E |
| | | 往西 | 1,600 | 1,192 | 0.75 | D | 1,239 | 0.77 | D |
| 合作街 | 復興路-愛國街 | 往南 | 800 | 253 | 0.32 | A | 282 | 0.35 | A |
| | | 往北 | 800 | 203 | 0.25 | A | 233 | 0.29 | A |
| | 愛國街-信義路 | 往南 | 800 | 260 | 0.33 | A | 305 | 0.38 | B |
| | | 往北 | 800 | 176 | 0.22 | A | 218 | 0.27 | A |
| | 信義街-忠孝路 | 往南 | 800 | 277 | 0.35 | A | 304 | 0.38 | B |
| | | 往北 | 800 | 177 | 0.22 | A | 199 | 0.25 | A |
| 正義街 | 復興路-愛國街 | 往南 | 800 | 193 | 0.24 | A | 270 | 0.34 | A |
| | | 往北 | 800 | 159 | 0.20 | A | 226 | 0.28 | A |
| | 愛國街-信義街 | 往南 | 800 | 411 | 0.51 | B | 450 | 0.56 | C |
| | | 往北 | 800 | 142 | 0.18 | A | 217 | 0.27 | A |
| | 信義街-忠孝路 | 往南 | 800 | 428 | 0.54 | B | 460 | 0.57 | C |
| | | 往北 | 800 | 178 | 0.22 | A | 204 | 0.26 | A |

資料來源：本計畫整理

附表四 細部計畫區開發衍生汽車停車需求分析表

| 活動分區 | 空間分類 | 樓地板面積 (平方公尺) | 衍生停車需求 (席) | 法令規定停車需求 (席) |
|----------------|--------------|-----------------|---------------|-----------------|
| 行政中心 及創意學苑區 | 資訊中心 | 640 | 6 | 4 |
| | 行政中心 | 5,250 | 51 | 34 |
| | 創意學苑 | 27,620 | 97 | 184 |
| 菸酒公司用地 | 商業 | 14,105 | 229 | 94 |
| 文化藝術 中心區 | 藝文工坊 | 6,650 | 55 | 44 |
| | 藝文展演空間 | 60,314 | 6 | 402 |
| 創意產業 博覽區 | 博覽會場 | 330 | 63 | 2 |
| | 展演中心 | 5,000 | 571 | 34 |
| 創意市集區 | 行政管理空間 | 5,100 | 3 | 34 |
| | 藝術工坊 | 4,000 | 47 | 26 |
| | 藝文交流區 | 2,000 | 70 | 14 |
| | 地方特色區 | 1,610 | 55 | 10 |
| | 機具展示區 | 1,050 | 19 | 6 |
| 休閒中心區 | 主題餐廳區 | 5,890 | 101 | 40 |
| | 電影圖書館 | 4,000 | 6 | 26 |
| 酒文化歷史 保存區 | 酒文化保存區 | 14,105 | 61 | 70 |
| | 全區機具器械 展示 | 6,650 | 38 | 32 |
| 小計 | | 149,764 | 1,479 | 1,056 |
| 原規劃停車用地停車需求 | | 3,044 | 77 | |
| 總計 | | 152,808 | 1,556 | |

註：法令規定停車需求係依據建築技術規則估算。

資料來源：本計畫整理

附錄三 細部計畫區建築物及相關設備、設施保存原則及設計規範

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，應依行政院文化建設委員會委託之『台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，相關規定及內容摘要如后：

壹、日常維護管理原則

一. 定期檢查原則

為防範問題發生於未然，歷史建築的日常保養重於修建，定期檢查即為日常保養的基礎。是故，以下各分項均需以定期檢查為基本原則，再搭配災害或特殊狀況的應變計畫。

二. 分區管理原則

台中酒廠各棟具有不同的文化資產價值特性及使用狀況，未來各建築修護及修復後，在擬定使用計畫之時，應就各區訂立適合之管理原則，一方面是日常管理維護工作的原則，二方面為參訪者必需遵循之守則。

三. 局部開放及限時限額原則

為配合各棟建築之不同使用特性，並考量空間尺度、建材年限及安全因素，必需對開放參訪區限定開放區域時間，開放區域之參訪導覽活動，以預約、限時及限額為原則。

四. 管理使用

建築本體及設備文物維護責任對於古蹟建築本體的維護，應有二個重點：1.建築結構安全 2.文化資產重點保存。在建築

本體方式，應仿一般建築及廠區管理的規則，除了常態性以視覺進行巡查工作以外，在一定期間或災害發生後，亦應以專業人員及設備進行全面性檢查。在設備文物維護方面，由於歷史建築本身缺乏強制性法規的保護，是故，對各種狀況下的使用者簽訂合約，實屬必要。是故建議管理單位應事前擬定制式合約(定型化契約)，在使用期間，要求使用單位及人員共同承擔管理責任，項目應包含：申請單位、使用計畫(地區、時間、人員、活動項目、水電用量及對策)、公共安全規定(依各棟特性而定)及損害賠償責任等，內容中需明文規定『非事前申請並獲得同意不得變更建築物及設備文物現況』及『運入設備需依照使用計畫管制不得任意堆置或妨害交通』等，並建立「使用前後照片紀錄對照表」做為各項是否有違約使用行為的檢核依據。

五. 交通管制

由於現有房舍及中大型植栽的密集，本區可供服務及工程車輛出入之動線極其有限。為方便日常管理維護及防災需求，應隨時注意保持區域動線的淨空，非規定區域不得停放車輛。

貳、防災計畫原則

一. 防盜保全

就國內各古蹟及歷史建築物而言，諸項常態性災害之中，實以竊盜為最烈。為保護文化資產，在日常巡查工作方面，與地區警力連防，並特別注意開放時間後的閉館巡查。在環境整理及保全設備配置方面，則遵照「外明內暗」之原則，進行外部開放空間的淨空及夜間充份照明與監控。

二. 安全維護

本園區為工業遺址，其中設備新舊雜陳，必須特別重視工業設備造成的潛在安全問題。當參觀人員及服務人員與其接觸，若無妥善計畫與設施加以保護則可能發生危險，如墜落、碰撞、機械損害...。因此在不妨害文化資產保存價值之前提下，應設置標線、解說牌、告示牌、警告標誌...，提醒參觀人員及

服務人員。並須擬訂「緊急應變計畫」及設置醫藥急救設備及組織編制，以利緊急事件發生時能立即應變。

三. 風災及水災

臺灣為多颱風及暴雨地區，故對於風災及水災需有特別考量。在防颱方面，修復工程及日常維護工作二方面，均需特別注意建築物的防風結構安全，在颱風來臨之前進行必要之臨時支撐及補強防護措施。對於颱風或暴雨所可能帶來的未來水災，需收集環境水文及歷史資料，進行各項區域性防水及排水設施。各次風雨過後，無論是否造成明顯災害，均需對於建築及環境進行特別檢查及整理。

就本案而言，除了建築主體本身的基本防風及防雨工作以外，大型植栽的耐候性及防雷亦需列入考量。

四. 病蟲害

白蟻為木結構建築物的巨大天敵，而潮濕引發的菌害亦有害於建材年限。由於本案以木結構建築物為主體，在不妨害文化資產保存為原則之下，必需特別注意建材本身的防蟲防腐、磚牆及地基內部的防蟲防潮處理以及區域性的蟲害控制工作。但為求治本，未來仍必需有全面性的考量：在任何修復工程的規劃、設計及施工，均應考慮對木造建材進行儀器檢查及必要性補強甚至更換，並注意附近基礎內部的蟻窩漫延及濕害問題。在日常維護工作方面，保持建築物各處的通風及乾燥，平日依指示更換蟲害防治藥劑，注意新出現之病蟲害地點。並於一定年限內，由專業人員及設備進行定期性全面檢查。

五. 火災

火災為建築安全天敵之一，是故，現代建築法規對於防火設備及計畫有各項詳盡的規定。而傳統建築一方面特別容易受災，二方面必需保存文化資產的歷史原貌，不得任意增添現代化設備。是故，在此方面必需有特殊考量。參考先進國家在此方面經驗，擬定防火的基本原則如下：

- (1) 重點文化資產區域外設置戶外埋地式大型消防栓
- (2) 有重要文物之室內空間，應設置氣體式消防器材
- (3) 警報設備以自動化、隱藏式、無管線及非破壞性裝置為原則
- (4) 注意既有及新設電力及瓦斯管線的安全
- (5) 設置避雷針：區域內現代建築設施之高處如煙囪頂部已有設置，應定期檢查
- (6) 防火帶及防災動線的規劃

就本案而言，由於未來為公眾使用區域，全區均應視為防火計畫之重點區域。雖然地處都市區域內，但南側及東側巷弄狹窄無法進出消防車輛，故需特別注意區內防火帶及防災動線規劃，並將區內植栽的修剪視為重點。

六. 震災

臺灣處於太平洋地震帶，發生有感甚至毀滅性地震的機率均高於世界其他地區。就台中酒場本身的歷史而言，近年已經歷了一次大型的區域性地震，曾造成顯著的災情。為防未來可能的震災，在修復工程及日常維護工作二方面，均需特別注意建築物的防震結構安全，此外，當大型地震來臨後，亦需要對建築物進行特別檢查、臨時支撐保護或修復工程，並視需要進行防盜保全上的加強。

擬定台中市都市計畫(創意文化專用區) 細部計畫書

| | |
|----------------|--|
| 業 務 承 辦 人 員 | |
| 業 務 單 位 主 管 | |

擬 定 機 關 : 台 中 市 政 府
中 華 民 國 九 十 六 年 三 月