

變更臺中市都市計畫（舊有市區及一至五期市地重劃地區）細部計畫（第三次通盤檢討）（臺中州廳專用區部分）書

公開展覽草案僅供參考

臺中市政府

中華民國 114 年 6 月

公開展覽草案僅供參考

變更臺中市都市計畫（舊有市區及一至五期市地重劃地區）細部計畫（第三次通盤檢討）（臺中州廳專用區部分）書
臺中市政府

臺中市變更都市計畫審核摘要表

項 目	說 明
都市計畫名稱	變更臺中市都市計畫（舊有市區及一至五期市地重劃地區）細部計畫（第三次通盤檢討）（臺中州廳專用區部分）案
變更都市計畫法令依據	都市計畫法第 26 條
變更都市計畫機關	臺中市政府
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	無
本案公開展覽之起訖日期	公 告 臺中市政府 107 年 4 月 3 日府授都計字第 10700626152 號函公告徵求意見，公告期間自 107 年 4 月 10 日起 30 天（刊登於 107 年 4 月 10 日台灣新生報第 13 版、107 年 4 月 11 日台灣新生報第 13 版、107 年 4 月 12 日台灣新生報第 9 版）
	公 開 展 覽 第一次：自 109 年 12 月 23 日起 30 天（刊登於 109 年 12 月 23 日~25 日台灣新生報第 7 版） 第二次：自 112 年 2 月 1 日起 30 天（刊登於 112 年 2 月 1 日~3 日聯合報 E1、E2 版）
	公 開 說 明 會 第一次：110 年 1 月 6 日上午 10 時假本市西屯區公所四樓大會議室、110 年 1 月 6 日下午 2 時 30 分假本市北屯區公所三樓會議室、110 年 1 月 7 日上午 10 時假本市西區區公所四樓禮堂、110 年 1 月 8 日上午 10 時假本市東區區公所地下室一樓第二會議室、110 年 1 月 8 日下午 2 時 30 分假本市北區區公所五樓 5-1 會議室、110 年 1 月 13 日上午 10 時假本市南區區公所四樓簡報室、110 年 1 月 13 日下午 2 時 30 分假本市南屯區公所三樓第二會議室舉行 第二次：112 年 2 月 15 日上午 10 時假本市南屯區公所三樓第一會議室（西屯、南屯區合併辦理）、112 年 2 月 16 日上午 10 時假本市西區區公所四樓禮堂（中、西區合併辦理）、112 年 2 月 16 日下午 2 時 30 分假本市東區區公所地下室一樓第二會議室（東、南區合併辦理）、112 年 2 月 23

臺中市變更都市計畫審核摘要表

		日上午 10 時假本市北屯區公所三樓會議室、112 年 2 月 23 日下午 2 時 30 分假本市北區區公所五樓 5-1 會議室舉行。
人民團體對本案之反映意見	詳人民或團體陳情意見綜理表	
本案提交各級都市計畫委員會審核結果	市 級	111 年 9 月 30 日臺中市都市計畫委員會第 135 次會議審議通過。 113 年 3 月 29 日臺中市都市計畫委員會第 144 次會議審議通過。

公開展覽草案僅供參考

【目 錄】

第一章、緒論

第一節 計畫緣起	1
第二節 法令依據	1
第三節 通盤檢討範圍	2
第四節 變更位置與範圍	3

第二章、相關計畫及現行計畫概要

第一節 現行主要計畫概述	4
第二節 現行細部計畫概述	7
第三節 上位及相關計畫	13

第三章、臺中州廳專用區發展現況

第一節 文史背景	23
第二節 土地及建物使用現況	30
第三節 公共設施調查	35
第四節 交通運輸	39

第四章、發展課題與構想

第一節 發展課題與對策	48
第二節 整體規劃構想	54

第五章、實質計畫檢討

65

第六章、檢討後計畫

第一節 土地使用及公共設施計畫	70
第二節 臺中州廳專用區土地使用分區管制要點	73
第三節 臺中州廳專用區都市設計準則	77
第四節 事業及財務計畫	80
第五節 附帶條件及附註說明	81

【圖目錄】

圖 1	通盤檢討範圍示意圖	2
圖 2	變更位置及範圍示意圖	3
圖 3	變更範圍主要計畫示意圖	5
圖 4	現行細部計畫示意圖	11
圖 5	變更範圍細部計畫示意圖	12
圖 6	臺中州廳專用區之文化資產及非文化資產空間分布示意圖	17
圖 7	空間發展構想圖	20
圖 8	大屯郡役所及臺中州廳附屬建築群機能規劃說明示意圖	21
圖 9	清代臺中臺灣省（府）城考棚復原配置圖	23
圖 10	1934 年時期臺中州廳照片	24
圖 11	臺中州廳專用區周邊古蹟及歷史建築分布示意圖	26
圖 12	變更範圍古蹟及歷史建築分布示意圖	28
圖 13	「臺灣府儒考棚」舊址與修復前臺中州廳套疊示意圖	29
圖 14	「臺灣府儒考棚」舊址遺構與保存區現址	29
圖 15	變更範圍土地使用示意圖	32
圖 16	變更範圍土地權屬及公有地管理者分布示意圖	34
圖 17	臺中州廳專用區周邊公共設施分布示意圖	35
圖 18	臺中州廳專用區周邊交通系統示意圖	39
圖 19	大眾運輸系統示意圖	40
圖 20	臺中州廳專用區周邊人行步道示意圖	41
圖 21	變更範圍出入道路示意圖	42
圖 22	計畫區周邊停車空間分布示意圖	44
圖 23	計畫範圍停車空間分布示意圖	45
圖 24	臺中州廳及其周圍街廓主要計畫人行步道用地分布示意圖	53

圖 25	臺中州廳周邊文創潛力點分布圖	54
圖 26	規劃原則示意圖	55
圖 27	整體規劃構想示意圖	57
圖 28	開放空間系統構想示意圖	60
圖 29	交通動線系統示意圖	62
圖 30	「臺灣府儒考棚」舊址與臺中州廳專用區套疊示意圖	63
圖 31	變 1 案變更計畫示意圖	69
圖 32	變更後土地使用計畫示意圖	72
圖 33	臺中州廳專用區指定留設開放空間示意圖	75

公開展覽草案僅供參考

【表目錄】

表 1	主要計畫變更歷程一覽表.....	4
表 2	變更範圍內主要計畫土地使用面積表.....	4
表 3	都市計畫發布實施歷程彙整表.....	7
表 4	現行細部計畫面積表.....	8
表 5	上位計畫一覽表.....	13
表 6	相關計畫一覽表.....	14
表 7	再利用規劃方案建築使用一覽表.....	18
表 8	臺中州廳再利用規劃方案建築使用類組及項目舉例一覽表.....	19
表 9	日治時期臺中州廳建築分期表.....	24
表 10	臺中州廳專用區周邊古蹟及歷史建築一覽表.....	25
表 11	變更範圍土地權屬彙整表.....	33
表 12	臺中州廳專用區周邊公共設施用地明細表.....	36
表 13	公有土地或建物管理單位函復意見一覽表.....	37
表 14	臺中州廳專用區周邊停車空間彙整表.....	43
表 15	變更範圍停車空間彙整表.....	44
表 16	文化資產範圍內機關辦公停車需求推估一覽表.....	46
表 17	大屯郡役所及州廳附屬建築文創產業停車需求推估一覽表.....	46
表 18	文化資產基地活化再利用停車需求推估一覽表.....	47
表 19	公有土地容積調派明細表.....	58
表 20	臺中州廳專用區容積調派分配表.....	58
表 21	變更內容綜理表.....	65
表 22	檢討後細部計畫土地使用面積表.....	71
表 23	事業及財務計畫表.....	80

第一章 緒論

第一節 計畫緣起

臺中州廳專用區自日治時期（1913 年）起即為臺中地區重要行政中心，臺中市政府、臺中市議會及其他相關行政機關於 99 年底陸續遷出後，為避免行政機能抽離加速舊市區衰敗，以及為活化古蹟及歷史建築，故啟動「臺中州廳及附近地區都市更新計畫」，併同辦理都市計畫變更作業。變更主要計畫部分已於 103 年公告發布實施，由機關用地變更為臺中州廳專用區，而擬定細部計畫部分，則為因應都市更新事業計畫招商需要，計畫草案審定而未發布。

臺中州廳專用區細部計畫審竣迄今近十年，整體都市發展政策及環境時空背景已有重大變化，原本以都市更新為主之細部計畫方案已不符現有文化資產再利用需求，而今州廳及周邊歷史建物即將修復完成，並將陸續辦理招商再利用。為活化及再利用臺中州廳文化資產，帶動臺中舊市區再發展，爰依據本市第 135 次都委會決議納入「變更臺中市都市計畫（舊有市區及一至五期市地重劃地區）細部計畫（第三次通盤檢討）案」，重新研議細部計畫。

「變更臺中市都市計畫（舊有市區及一至五期市地重劃地區）細部計畫（第三次通盤檢討）案」業於 112 年 7 月 27 日及 113 年 6 月 5 日分二階段公告發布實施，本階段案件係為配合臺中州廳專用區變更計畫內容，期透過細部計畫引導都市空間機能轉換，進行空間改造並導入新的都市活動，加速舊市區復甦。

第二節 法令依據

都市計畫法第 26 條。

第三節 通盤檢討範圍

臺中市都市計畫（舊有市區及一至五期市地重劃地區）細部計畫，位於原臺中市之居中位置，範圍涵蓋臺中市中區、西區、北區、南區、東區、西屯區、南屯區及北屯區等 8 個行政區內 140 里的部分或全部，通盤檢討範圍總面積為 3,025.69 公頃。

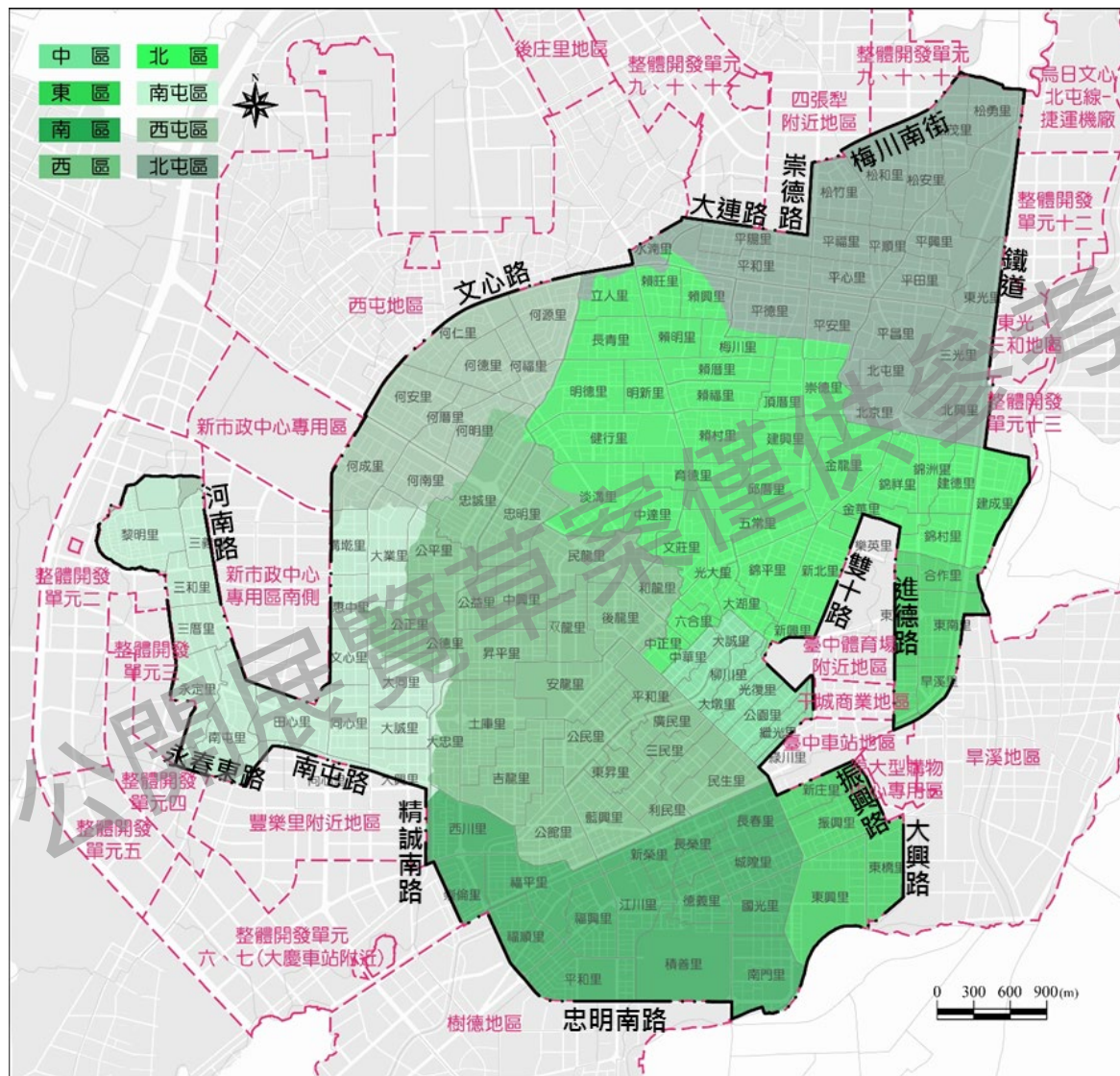


圖 1 通盤檢討範圍示意圖

第四節 變更位置與範圍

臺中州廳專用區位於臺中市西區、舊有市區及一至五期市地重劃地區細部計畫區之東南側，北側臨 20 公尺之民權路、東側臨 10 公尺之市府路、南側臨 10 公尺之民生路、西側為 20 公尺之三民路一段，面積合計約 4.37 公頃，變更位置及範圍詳圖 2。

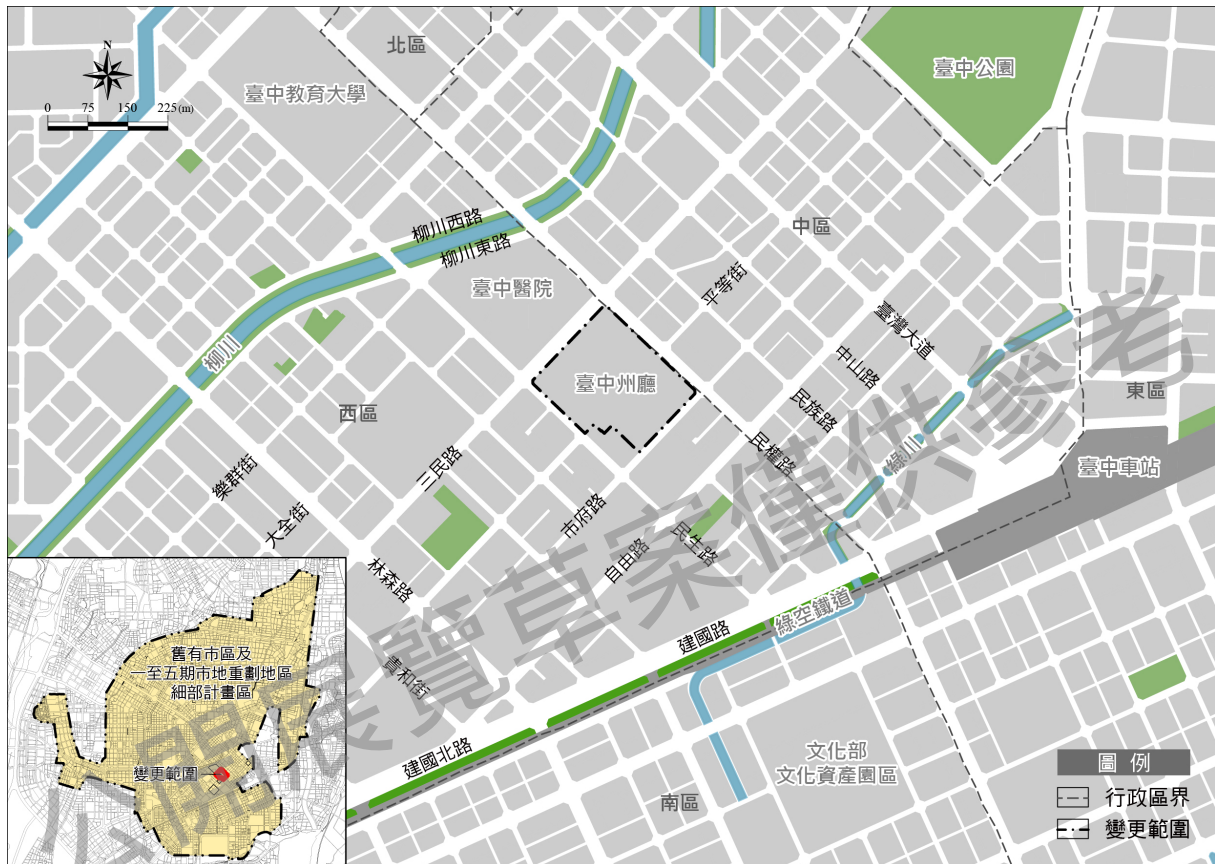


圖 2 變更位置及範圍示意圖

第二章 相關計畫及現行計畫概要

第一節 現行主要計畫概述

變更範圍現行主要計畫內容為臺中州廳專用區，面積約 4.37 公頃。

壹、計畫歷程

變更範圍於 103 年 1 月為延續臺中州廳周邊地區之都市活力並透過導入旅遊服務、文化創意及其他服務等機能以轉化其土地使用屬性，將機關用地與道路用地變更為臺中州廳專用區，並指認以都市更新方式辦理開發。而後因都市更新招商未果，並為配合重大建設需要，於 107 年 10 月臺中市都市計畫主要計畫第四次通盤檢討（第一階段）案針對開發方式增訂「倘配合中央及地方重大建設計畫，得改以其他方式開發」規定，以增加開發利用彈性。

表 1 主要計畫變更歷程一覽表

編號	計畫名稱	發布實施文號
1	變更臺中市都市計畫主要計畫（不包含大坑風景區）部分機關用地及道路用地為臺中州廳專用區（配合臺中州廳及附近地區都市更新）案	103.1.20 府授都計字第 1030004461 號
2	變更臺中市都市計畫主要計畫（第四次通盤檢討）（第一階段）案	107.10.17 府授都計字第 1070240566 號

資料來源：本計畫整理。

貳、土地使用計畫

依據「變更臺中市都市計畫主要計畫（不包含大坑風景區）部分機關用地及道路用地為臺中州廳專用區（配合臺中州廳及附近地區都市更新）案」，本變更範圍內之主要計畫劃設為「臺中州廳專用區」，面積 4.37 公頃。

依「變更臺中市都市計畫主要計畫（第四次通盤檢討）（第一階段）案（變 123 案）」，其開發方式為：「由臺中市政府依都市更新條例規定方式實施都市更新，倘配合中央及地方重大建設計畫，得改以其他方式開發。」詳表 2、圖 3。

表 2 變更範圍內主要計畫土地使用面積表

項目	面積（公頃）	比例（%）
臺中州廳專用區	4.37	100

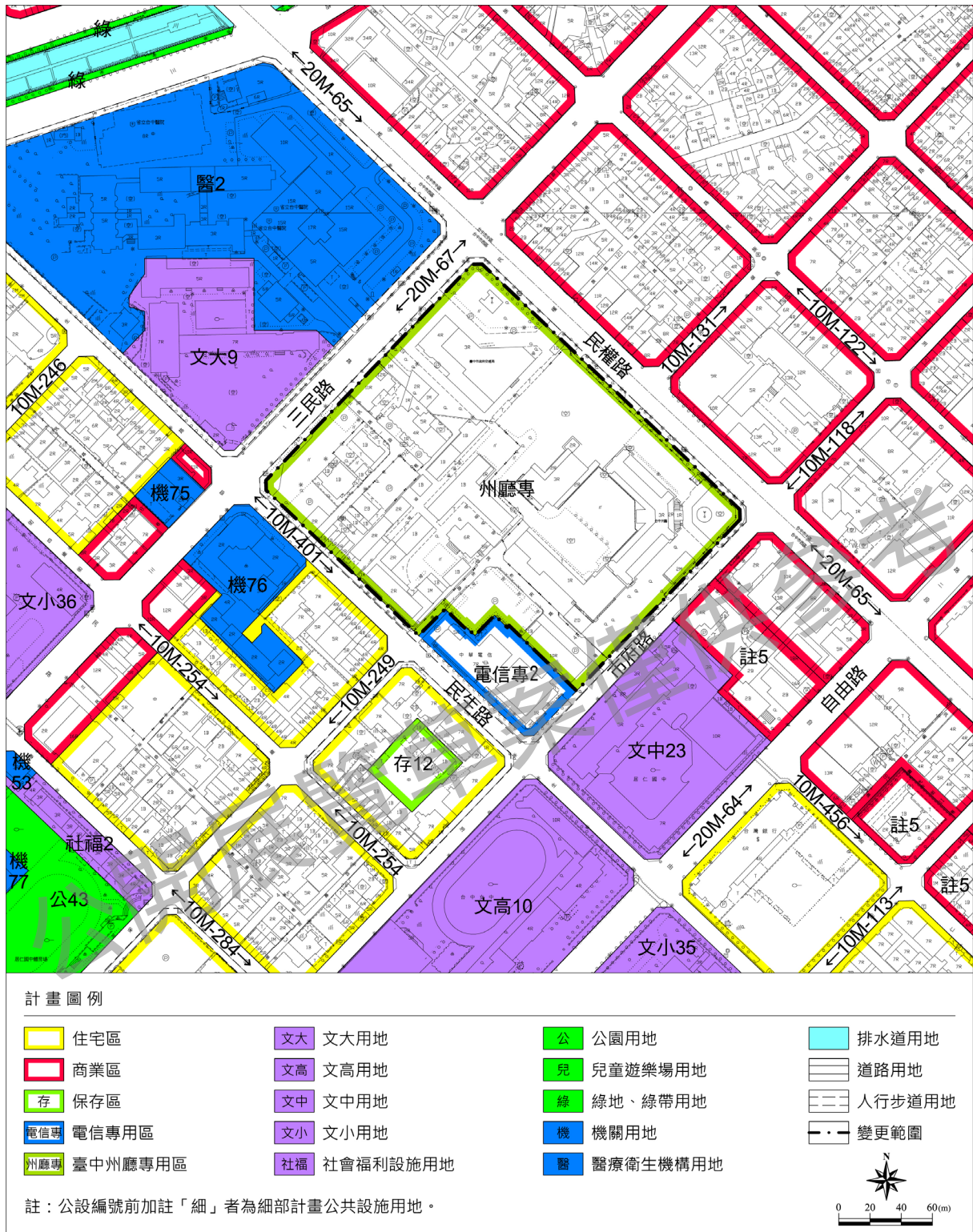


圖 3 變更範圍主要計畫示意圖

參、主要計畫對細部計畫之指導

依據「變更臺中市都市計畫主要計畫（不包含大坑風景區）部分機關用地及道路用地為臺中州廳專用區（配合臺中州廳及附近地區都市更新）案」，後續應由臺中市政府本於權責辦理細部計畫擬定作業，並依下列原則處理：

- 一、有關土地使用容許項目，應遵循本計畫變更宗旨及符合專用區劃設目的，以活化古蹟及歷史建築為前提，導入適當之土地使用機能，藉由活化文化資產帶動舊市區復甦，並於細部計畫訂定之。
- 二、變更後之平均容積率仍應以維持 250% 為原則，並於細部計畫中妥予分派。
- 三、私有土地變更為「臺中州廳專用區」之回饋比例訂為 30%，其回饋方式、時機，應於細部計畫中妥予敘明。
- 四、細部計畫不另行訂定容積獎勵措施，應回歸中央或地方相關法令辦理。
- 五、為凸顯本計畫區之歷史價值及都市風貌，本計畫區新建物之量體、型式應能襯托古蹟及歷史建築之風貌，並與其相互融合，且全區皆應完成都市設計審議後，始得發照建築。未配合本計畫同步辦理都市更新者，應於細部計畫訂定相關規定，限期進行整建或維護更新。
- 六、有關行人及車輛動線部分，應於未來開發時予以妥善規劃，惟人行動線仍應以串連開放空間及重要活動據點為原則；車行動線則應優先以民權路或三民路為主要出入口。前開交通動線規劃原則應納入細部計畫敘明，以茲明確。

第二節 現行細部計畫概述

壹、計畫歷程

舊有市區及一至五期市地重劃地區細部計畫自第三次通盤檢討第二階段發布實施後，細部計畫範圍內依臺中市主要計畫第三次通盤檢討「臺中市都市計畫住宅區變更為商業區回饋要點」辦理變更之個案計有 2 案，涉及本計畫範圍內 24 處變更基地，本計畫第三次通盤檢討後都市計畫發布實施歷程詳表 3。

表 3 都市計畫發布實施歷程彙整表

計畫名稱			公告實施文號
歷次 細計 通檢	1	變更臺中市都市計畫（舊有市區及一至五期市地重劃地區）細部計畫（第三次通盤檢討）（第一階段）案	112.7.27 府授都計字第 1020179881 號
	2	變更臺中市都市計畫（舊有市區及一至五期市地重劃地區）細部計畫（第三次通盤檢討）（第二階段）案	113.06.05 府授都計字第 1130131755 號
細部計畫第三次通盤檢討（第二階段）後變更計畫			
主計 住 變 商	1	變更臺中市都市計畫主要計畫（不包括大坑風景區）（第三次通盤檢討）（113 年第 1 季申請變更住宅區為商業區）案	113.08.27 府授都計字第 1130230497 號
	2	變更臺中市都市計畫主要計畫（不包括大坑風景區）（第三次通盤檢討）（113 年第 2 季申請變更住宅區為商業區）案	113.11.21 府授都計字第 1130329427 號

資料來源：臺中市政府都市發展局都市計畫書圖查詢網站。

註：變更計畫彙整至 113 年 12 月止。

貳、現行計畫概述

一、計畫面積

臺中市都市計畫（舊有市區及一至五期市地重劃地區）細部計畫範圍計畫總面積為 3,025.69 公頃。

二、計畫年期與人口

計畫年期為 115 年，計畫人口為 693,000 人，人口淨密度約為每公頃 500 人。

三、土地使用計畫

劃設住宅區、商業區、工業區、保存區、文教區、創意文化專用區、電信專用區、加油站專用區與自來水事業專用區等使用分區，面積合計 1,695.50 公頃，約佔計畫區總面積 56.04%。

四、公共設施計畫

包含學校用地 (文大、文高、文中、文小)、機關用地、社教機構用地、公園用地、兒童遊樂場、市場用地、停車場用地、排水道用地、園道用地、道路用地、鐵路用地等，面積合計 1,330.19 公頃，約占計畫區總面積 43.96%。

五、土地使用分區管制要點

有關本計畫區之土地使用分區管制要點，訂定適用全計畫區之「全區土地使用分區管制要點」，另外本計畫區內歷年另行擬定細部計畫增訂之土地使用分區管制要點，則將獨特性之條文彙整為「個別地區歷年都市計畫特殊規定事項表」，創意文化專用區則維持專章羅列完整管制規定。

表 4 現行細部計畫面積表

項目			三通 (二階) 後計畫		面積增減 (公頃)	現行計畫	
			面積 (公頃)	比例 (%)		面積 (公頃)	比例 (%)
土地 使用 分區	住宅區	住二	1,212.09	40.06	-3.42	1,208.67	39.95
		住三	160.92	5.32	-1.03	159.89	5.28
		住三之一	0.23	0.01	--	0.23	0.01
		住五	5.46	0.18	--	5.46	0.18
		住甲	0.87	0.03	--	0.87	0.03
		住乙	0.83	0.03	--	0.83	0.03
		住丙	0.04	0.00	--	0.04	0
		小計	1,380.44	45.62	-4.45	1,375.99	45.48
	商業區	商一	149.37	4.94	--	149.51	4.94
		商二	64.14	2.12	0.40	64.54	2.12
		商二之一	27.53	0.91	+0.28	27.81	0.92
		商二之二	0.00	0.00	+0.66	0.66	0.02
		商三	22.47	0.74	+1.03	23.50	0.78
		商三之一	4.04	0.13	--	4.04	0.13
		商四	13.72	0.45	+2.08	15.80	0.52
		小計	281.27	9.30	+4.45	285.72	9.44
	乙種工業區		1.34	0.04	--	1.34	0.04
	保存區		3.24	0.11	--	3.24	0.11
	文教區		9.17	0.30	--	9.17	0.30
	創意文化 專用區	創專一	1.54	0.05	--	1.54	0.05
		創專二	4.47	0.15	--	4.47	0.15
		創專三	0.30	0.01	--	0.30	0.01

項目			三通（二階）後計畫		面積增減 （公頃）	現行計畫	
			面積 （公頃）	比例 （%）		面積 （公頃）	比例 （%）
	小計		6.31	0.21	--	6.31	0.21
	加油站專用區		2.08	0.07	--	2.08	0.07
	臺中州廳專用區		4.37	0.14	--	4.37	0.14
	電信專用區		5.68	0.19	--	5.68	0.19
	河川區		1.44	0.05	--	1.44	0.05
	河川區兼作道路使用		0.15	0.00	--	0.15	0.00
	合計		1,695.50	56.04	+0.00	1,695.50	56.04
公共設施用地	文大用地		53.65	1.77	--	53.65	1.77
	文高用地		29.09	0.96	--	29.09	0.96
	文中用地		53.01	1.75	--	53.01	1.75
	文小用地		87.70	2.90	--	87.70	2.90
	社教機構用地		12.55	0.41	--	12.55	0.41
	社會福利設施用地		0.86	0.03	--	0.86	0.03
	公園用地		80.15	2.65	--	80.15	2.65
	兒童遊樂場用地		15.84	0.52	--	15.84	0.52
	公園兼兒童遊樂場用地		0.88	0.03	--	0.88	0.03
	公園用地兼供道路使用		0.05	0.00	--	0.05	0.00
	園道用地		37.85	1.25	--	37.85	1.25
	園道用地兼作排水道使用		0.23	0.01	--	0.23	0.01
	綠地、綠帶		12.98	0.43	--	12.98	0.43
	綠地用地兼作排水道使用		2.84	0.09	--	2.84	0.09
	綠帶兼廣場用地		0.11	0.00	--	0.11	0.00
	體育場用地		3.67	0.12	--	3.67	0.12
	停車場用地		15.23	0.50	--	15.23	0.50
	廣場用地		1.79	0.06	--	1.79	0.06
	廣場兼停車場用地		2.14	0.07	--	2.14	0.07
	市場用地		15.71	0.52	--	15.71	0.52
	交通用地		1.35	0.04	--	1.35	0.04
	加油站用地		0.73	0.02	--	0.73	0.02
	機關用地		33.05	1.09	--	33.05	1.09
	郵政事業用地		2.34	0.08	--	2.34	0.08
	電力用地		1.86	0.06	--	1.86	0.06
	自來水事業用地		0.77	0.03	--	0.77	0.03
	車站用地		3.02	0.10	--	3.02	0.10
	殯儀館用地		2.00	0.07	--	2.00	0.07
	醫療衛生機構用地		5.72	0.19	--	5.72	0.19

項目		三通（二階）後計畫		面積增減 （公頃）	現行計畫	
		面積 （公頃）	比例 （%）		面積 （公頃）	比例 （%）
公共設施用地	變電所用地	1.30	0.04	--	1.30	0.04
	排水道用地	55.98	1.85	--	55.98	1.85
	排水道用地兼作道路使用	0.06	0.00	--	0.06	0.00
	鐵路用地	5.89	0.19	--	5.89	0.19
	鐵路用地兼作園道使用	8.68	0.29	--	8.68	0.29
	鐵路用地兼作道路使用	4.76	0.16	--	4.76	0.16
	鐵路用地兼作排水道使用	0.03	0.00	--	0.03	0.00
	道路用地(含人行步道用地)	774.27	25.59	--	774.27	25.59
	捷運系統用地	1.50	0.05	--	1.50	0.05
	捷運系統用地兼作排水道使用	0.22	0.01	--	0.22	0.01
	捷運系統用地兼作道路使用	0.33	0.01	--	0.33	0.01
	捷運系統用地兼作鐵路使用	0.00	0.00	--	0.00	0.00
	合計	1,330.19	43.96	0.00	1,330.19	43.96
總計		3,025.69	100.00	0.00	3,025.69	100.00

註：1.表內面積係依「變更臺中市都市計畫（舊有市區及一至五期市地重劃地區）細部計畫（第三次通盤檢討）（第二階段）案」所載面積為基礎，並彙整歷次變更案後核算之成果。

2.表內面積僅供參考，實際面積應依據核定圖實地分割測量面積為準。

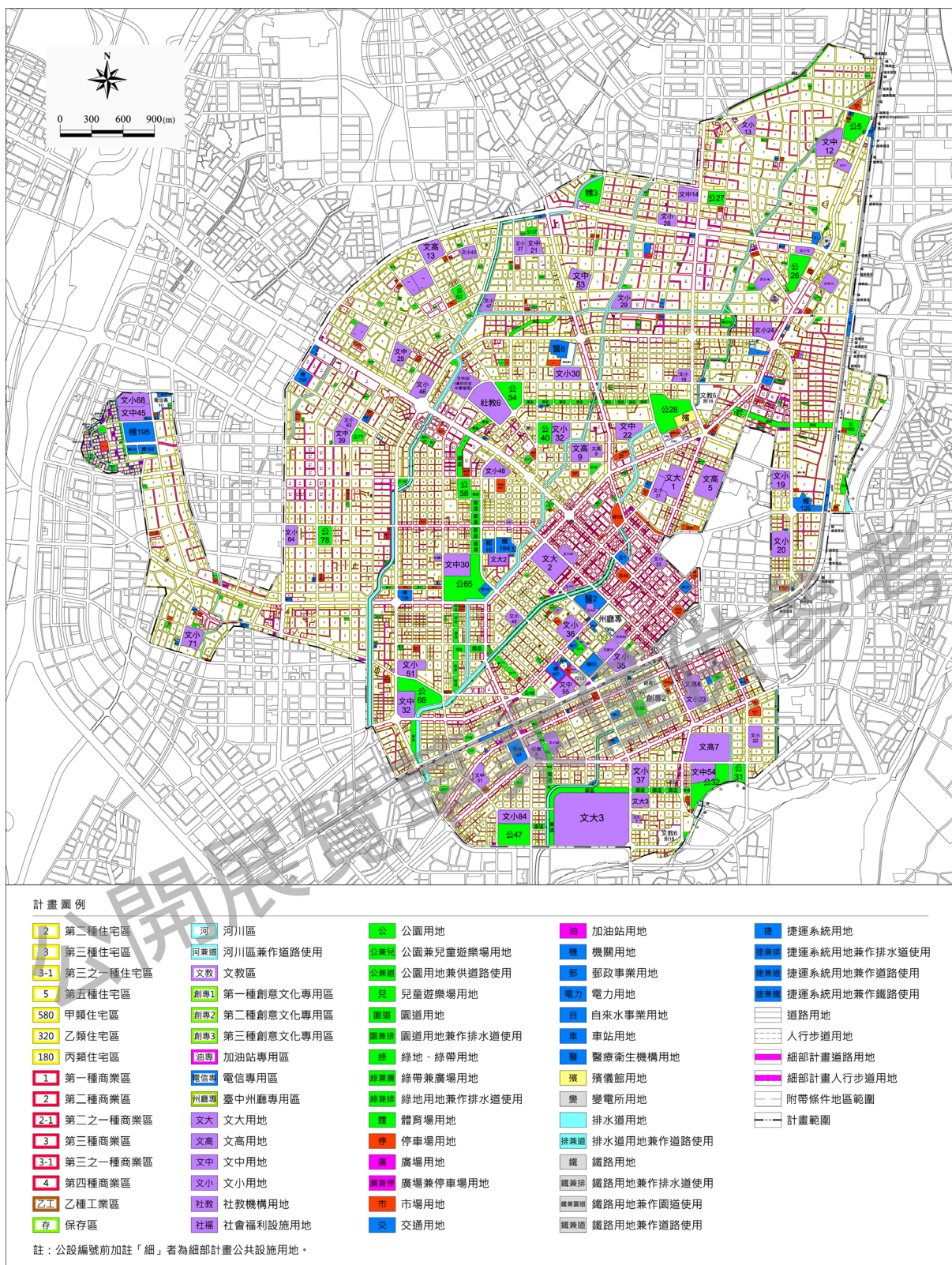


圖 4 現行細部計畫示意圖

資料來源：變更臺中市都市計畫（舊有市區及一至五期市地重劃地區）細部計畫
（第三次通盤檢討）（第二階段）案及其後歷次變更計畫。

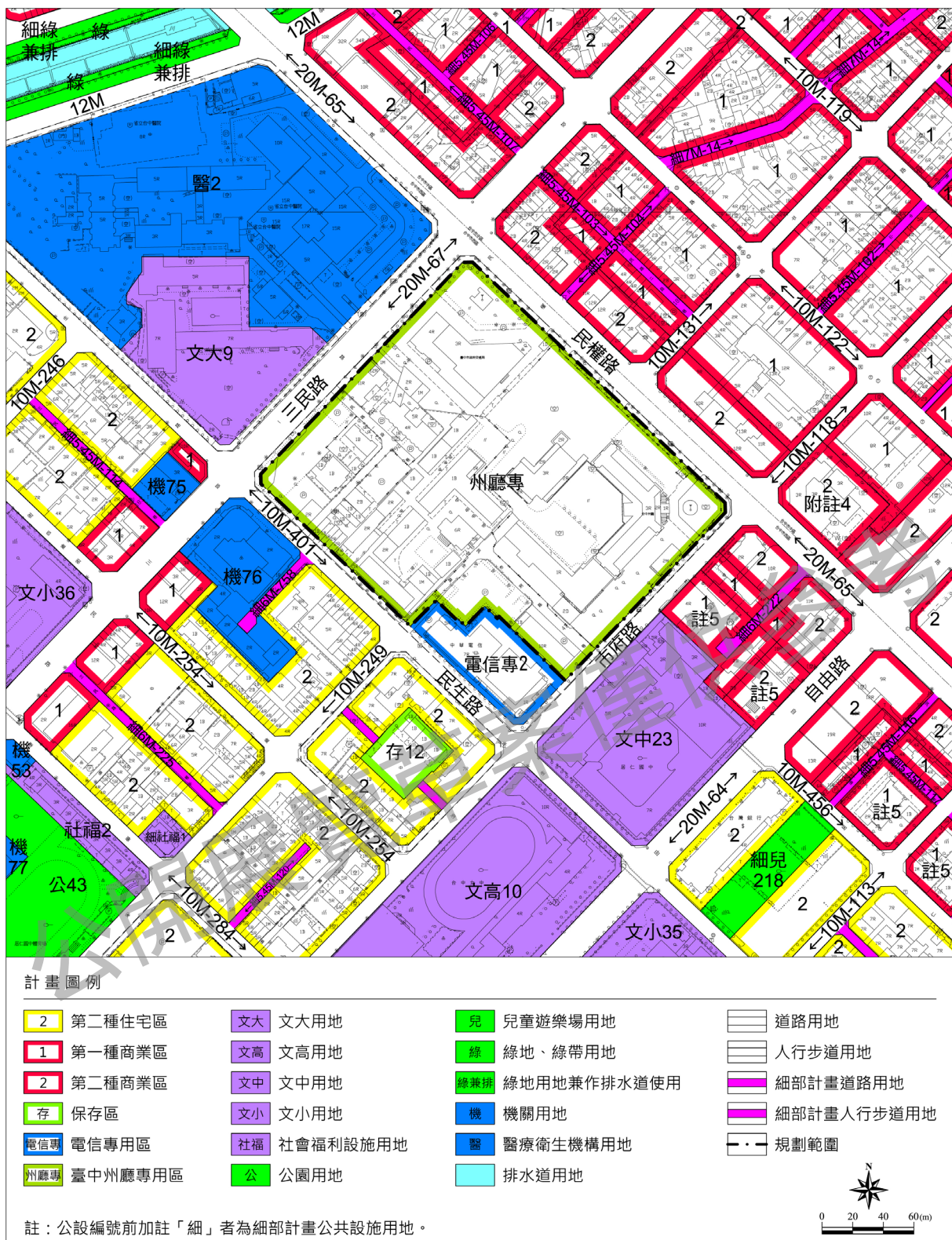


圖 5 變更範圍細部計畫示意圖

資料來源：變更臺中市都市計畫（舊有市區及一至五期市地重劃地區）細部計畫
（第三次通盤檢討）（第二階段）案及其後歷次變更計畫。

第三節 上位及相關計畫

壹、上位計畫

臺中州廳專用區之發展應依循上位計畫之指導，包括臺中市國土計畫與臺中市都市計畫主要計畫等，其對於臺中市整體發展及本規劃範圍之指導內容詳表 5。

表 5 上位計畫一覽表

計畫名稱	摘要內容	關聯分析
臺中市國土計畫 (110 年)	<ol style="list-style-type: none"> 1. 依循全國國土之永續發展目標與四生環境規劃，期望臺中朝向幸福宜居城、智慧機械之都、韌性共生城、健康活力城鄉，並訂定臺中市為「富市臺中-宜居首都 (HOME·PLUS)」。空間整體發展構想朝向三大核心、六大策略區、九大資源系發展。其中「都會時尚策略區」之發展構想包含採都市更新，加速推動危險及老舊建築物重建等方式活絡地區發展；捷運綠線與臺中都會區鐵路高架捷運化計畫串連，完善臺中整體軌道路網；促進文化資產再利用。 2. 研擬文化景觀保育計畫，包含都市設計結合文化景觀保存、以容積移轉加速取得文化景觀敏感地區、文化景觀資源群聚地區發展低衝擊文化旅遊活動等策略。 	<ol style="list-style-type: none"> 1. 舊市區屬「都會時尚策略區」，應強化都市更新、社會住宅、人本交通、文化景觀等策略。 2. 透過舊城區的都市再生策略，打造文化城中城、建構市區到屯區的古蹟文創休閒廊道。
變更臺中市都市計畫主要 (不包括大坑風景區) 部分機關用地及道路為臺中州廳專用區 (配合臺中州廳及附近地區都市更新) 案 (103 年)	<ol style="list-style-type: none"> 1. 該計畫係為轉化原臺中市政府、市議會及相關行政機關搬遷所騰出空間之機能，並活化既有古蹟及歷史建築，導入旅遊服務、文化創意及相關商業服務設施，創造舊市區再發展之契機，故變更機關用地為「臺中州廳專用區」；考量日後區塊使用完整性及彈性，故將部分道路用地配合變更為「臺中州廳專用區」。 2. 該計畫指認由臺中市政府以都市更新方式辦理開發，並針對後續辦理細部計畫擬定作業訂定平均容積率、回饋比例等 6 項處理原則。 	該計畫係本專用區細部計畫之上位指導，應依其處理原則辦理細部計畫擬定作業。
變更臺中市都市計畫主要計畫第四次通盤檢討 (第一階段) 案 (107 年)	<ol style="list-style-type: none"> 1. 以「Taichung4.0 永續適居城市」為發展定位，強調「內聚型的都市調控策略」，針對具有歷史氛圍及意義之文化資產，將周邊地區指認營塑歷史風貌地區，未來可配合文化資產保存法規定，於細部計畫訂定相關歷史景觀營造規範，並透過都市更新整建維護或公共環境改善方式，營造文化特色地區之歷史風貌。 2. 變 123 案修訂臺中州廳專用區之開發方式為：「本計畫由臺中市政府依都市更新條例規定方式實施都市更新，倘配合中央及地方重大建設計畫，得改以其他方式開發」，以增加開發利用彈性。 	該計畫放寬本專用區開發方式，另本計畫應適度指認古蹟周邊應營塑歷史風貌之地區。

資料來源：本計畫彙整。

貳、相關計畫

「臺中州廳」曾為日治時期「臺中州」之辦公廳舍，戰後繼續作為臺中市政府辦公廳使用，周邊地區為臺中縣市合併前行政治理中心，目前則屬於「臺中文化城中城歷史空間」再造場域重要一環。茲彙整與本規劃範圍相關之計畫（詳表 6），作為基地後續發展定位及規劃利用參考。

表 6 相關計畫一覽表

計畫名稱	計畫內容	關聯分析
臺中市政府施政報告 （臺中市政府，112 年）	該報告係於臺中市議會第四屆第一次定期會提出，說明臺中市未來四年以「幸福城市、中部共榮」為施政主軸，並提出「富強臺中、溫暖臺中、宜居臺中」幸福三部曲及九大幸福方程式。其中方程式八：「文化盛典、魅力城市」揭櫫推動臺中市文化城中城再造計畫 2.0，打造臺中州廳文化園區，除持續推動文化資產修復工程，並向文化部爭取補助辦理第二期再造歷史現場專案計畫。	本規劃範圍屬於臺中文化城中城之子計畫，可與其他子計畫配合實踐歷史現場再造及活化舊城區。
臺中文化城中城歷史空間再造計畫 （臺中市政府，106 年~110 年）	該計畫是以臺中市百年建城以來的舊城區為計畫核心，以「連接·共好」為策略，運用綠空鐵道軸線串聯臺中州廳、大屯郡役所、臺中刑務所官舍群，以文化資產修復為主，並藉由軟體活動帶動進行單點歷史建築保溫運動。該計畫提出 3 個子計畫，包含臺中州廳及周邊建物歷史場域再造計畫、刑務所官舍群歷史場域再造計畫及綠空鐵道軸線計畫，分別由文化局、都發局執行，總預算 10.4 億元。希望延續場域歷史生命，吸引創新產業進駐、翻轉舊城區綠色軸線。	本案旨在保存並活化臺中州廳及其周邊歷史建築，促進文化資產的再利用，與該計畫的目標高度一致，皆致力於透過歷史場域的活化，展現城市特色，並成為城市的象徵代表。各項子計畫之文資修復工程及綠空鐵道均已完工。
臺中市文化城中城擴張復甦及再造計畫 （第一期） （臺中市政府，111 年~113 年）	該計畫屬於第二期歷史空間再造計畫，內容包括「四維街日式招待所修復工程」、「大屯郡守官舍修復工程」、「臺中刑務所官舍群（擴大範圍）第二期及修復工程」及歷史建築「臺中地方法院舊宿舍群及修復工程」等 4 大子計畫。以臺中州廳與臺中刑務所官舍群之間，以及綠空南段為範圍。從歷史脈絡、文化價值等面向，透過在地組織與群眾，強化文化治理與軟性介面。	藉由將臺中州廳及臺中刑務所官舍群周邊古蹟、歷史建築群落進行線與面狀之串聯，逐步擴大大市再造歷史現場的實質效益。

計畫名稱	計畫內容	關聯分析
臺中市文化城中城擴張復甦及再造計畫(第二期) (臺中市政府, 112年~114年)	該計畫延續第一期擴張復甦及再造計畫, 內容包含「歷史建築林森路75號日式宿舍修復工程」、「歷史建築朝陽街日式宿舍群修復工程」、「歷史建築臺中市警察局第一分局修復規劃設計」及「臺中再造歷史現場第二期整合推廣計畫-串遊季」等4大子計畫。	該案以火車站為中心, 向南輻射, 將臺中州廳及大屯郡役所與臺中刑務所官舍群周邊古蹟、歷史建築群落打造為舊城文化園區。
綠空鐵道軸線計畫 (臺中市政府都市發展局, 109年)	以綠色廊道規劃, 串聯臺中火車站北側干城、糖廠與南側演武場及日式宿舍群, 並整合周邊地區都市意象, 作為城中城地區再生之觸動平臺。藉由在地人文和友善行人為主的都市廊道, 整合地區資源, 改造周邊景觀環境與提升公共設施之品質, 豐富城中城地區人文發展。	配合綠空鐵道發展, 其文化資產觀光量能與人流, 得作為本專用區規劃之參考, 以塑造臺中舊市區的文化風貌。
國家漫畫博物館計畫 (文化部, 112年)	國家漫畫博物館除完整蒐藏臺漫的歷史、臺灣人對於漫畫的記憶, 以及臺灣漫畫家努力的軌跡等, 也將以節慶活動、市集、體驗、駐村漫畫家交流等方式, 推廣及與串聯產業, 112年底正式成立「國家漫畫博物館籌備處」, 選定於臺中刑務所官舍群落腳, 並提出相關策展及活動。	臺中刑務所官舍群與本規劃範圍距離未達500公尺, 未來發展可相輔相成。目前, 國家漫畫博物館已部分開放, 持續推動籌備工作, 預計2028年完成。
國定古蹟「臺中州廳」及其周邊整體發展跨域研究 (臺中市文化資產處, 110年)	該案主要針對臺中州廳、臺中州廳附屬建築群、大屯郡役所及其周邊應保存範圍進行研究, 並納入臺灣大道以南、綠空鐵道軸線以西之文資建築群。經盤點州廳專用區周邊文化資產資源、歷史紋理、產業型態、交通資源、觀光資源等資料, 以不同發展定位, 提出4種再利用規劃方案, 並針對土地與建築物之特性, 指認其使用行為。	該計畫指認之再利用規劃方案, 得作為本規劃範圍擬定細部計畫的依據及方向。
市定古蹟臺中州廳規劃設計委託技術服務案-因應計畫 (臺中市文化資產處, 107年)	該計畫以建築物主體之修繕為主, 待修繕完成再交由後續接管使用單位配合再利用計畫進行內部裝修及周邊景觀工程, 故因應計畫係針對古蹟本體。目前已完成主體構造修復作業。	配合再利用計畫之指認, 作為本規劃範圍擬定細部計畫的依據及方向。
國定古蹟「臺中州廳」再利用計畫 (臺中市文化資產處, 112年)	配合修復後之建物進行再利用方向之建議, 州廳擬以辦公使用及陳列展示為後續空間使用用途。周圍環境及內部空間再利用等須配合再利用使用模式進行室內裝修、增建、景觀工程。	

計畫名稱	計畫內容	關聯分析
歷史建築大屯郡役所及臺中州廳附屬建築群修復工程設計監造案-因應計畫 (臺中市文化資產處，108年)	由歷史建築大屯郡役所及歷史建築臺中州廳附屬建築群所組成，考量建物之結構、消防及管理，提出修復與後續使用之因應計畫。修復工程已於 112 年初完成，並於 112 年底辦理招商，後續點交廠商辦理裝修計畫審查等期初投資，預計於 115 年中完成裝修對外營運。	本專用區得就其因應計畫預計導入之使用項目，作為後續土地使用管制之容許適用項目之參考，使建築利用符合土地使用管制內容。
臺中市歷史建築西區民生路 56 巷日式宿舍修復及再利用計畫 (臺中市文化資產處，109年)	為臺中州廳專用區僅存保存狀況良好之日式木造宿舍，建築形式表現地域風貌及建築特色，具建築史及技術史價值。並建議將共築之建物擴大登錄為歷史建築，以及周邊部分建物應在再利用計畫中合併思考，賦予重新被使用之價值。	該歷史建築坐落於本規劃範圍，其建物之位置應納入本計畫在空間機能之考量，以利良好保護其價值。

資料來源：本計畫彙整。

公開展覽草案僅供參考

參、臺中州廳專用區再利用規劃

臺中州廳專用區內包含國定古蹟臺中州廳、歷史建築大屯郡役所、州廳附屬建築群及日式宿舍等文化資產，透過指認可能的再利用方向及預計引進之活動，並考量未來執行層面中都市計畫的適法性，作為後續本案細部計畫規劃之參考依據。相關修復工程自民國 107 年起陸續展開，各項文資再利用計畫分述如下：

一、臺中州廳專用區整體再利用方案

根據「國定古蹟『臺中州廳』及其周邊整體發展跨域研究（臺中市文化資產處，110 年）」，該計畫針對文化歷史、都市環境、產業經濟及社會社群等四大面向分析，研擬再利用方案之規劃原則，並提出 4 種方案中不同建築物及空間之再利用或營運項目。主要分為以辦公為主之臺中州廳市政中心、以市民生活及商業為主之臺中州廳新生活天地、以美術展示及表演藝術為主之臺中州廳表演藝術中心，以及以作為創新創意育成基地為主之臺中州廳創新創意園區，其建物使用構想詳表 7，建物分布詳圖 6。

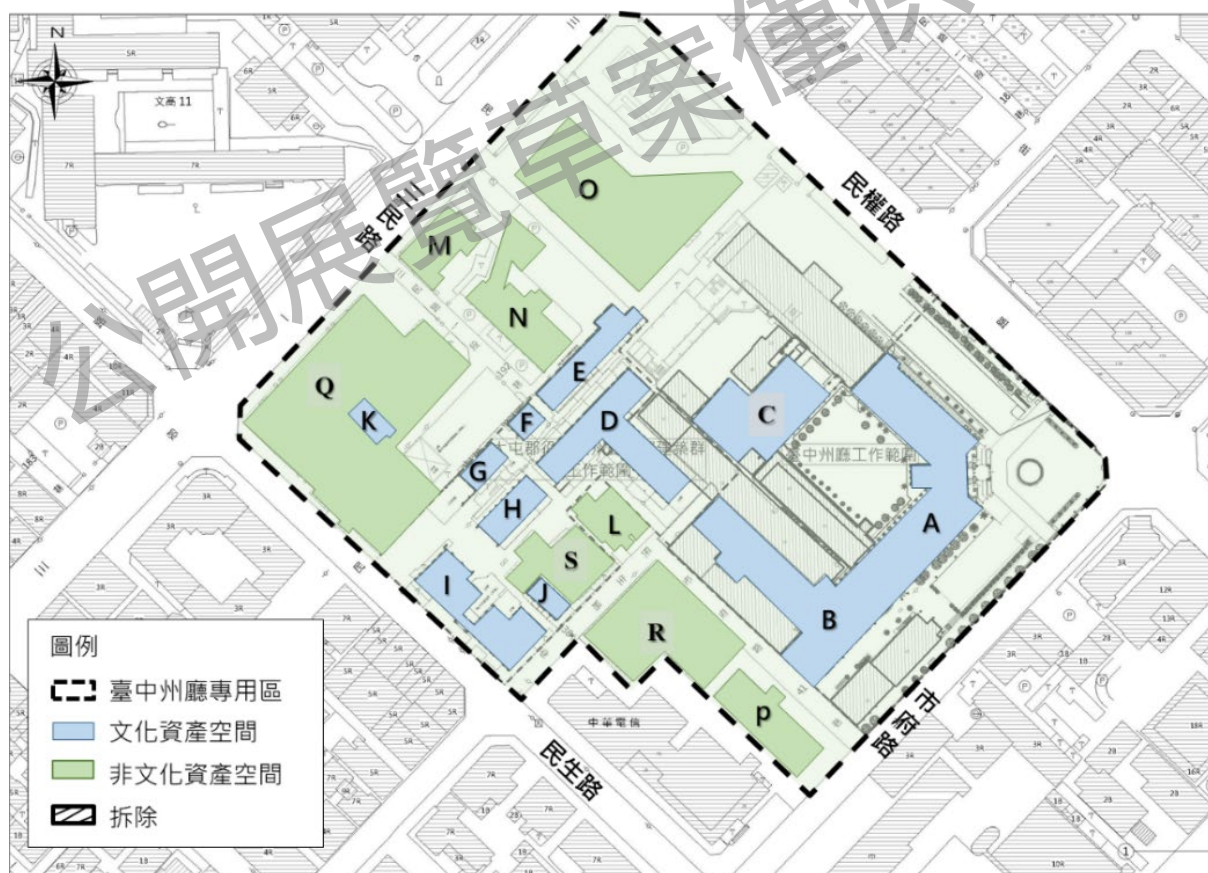


圖 6 臺中州廳專用區之文化資產及非文化資產空間分布示意圖

資料來源：國定古蹟「臺中州廳」及其周邊整體發展跨域研究，臺中市文化資產處，110 年。

表 7 再利用規劃方案建築使用一覽表

項目		臺中州廳 市政中心	臺中州廳 新生活天地	臺中州廳 表演藝術中心	臺中州廳 創新創意園區
文化 資產 空間	A-臺中州廳主棟	1F：展示、商店 2F：辦公室、市政博物館	1F：特色餐飲、商店 2F：餐飲商店、市長故事館	1F：動態體驗空間 2F：靜態展示空間、市政博物館	1F：創意創新育成展示空間 2F：創意創新育成體驗空間、市政博物館
	B-南側附屬廳舍	市民藝廊空間	市民藝廊展示及體驗空間	靜態展示空間，作為市民藝廊	產業辦公使用
	C-後側會議廳棟	辦公使用	展覽展示及活動講座空間	動態體驗空間	政府辦公使用
	D-臺中州警務部廳舍	文資處使用			
	E-臺中州稅務課倉庫	工作室			
	F-臺中州廳舍附屬建築	工作室			
	G-臺中州文書倉庫	在地特色商品販售			
	H-大屯郡役所（北棟）	文資處使用			
	I-大屯郡役所（西棟）	在地餐飲小吃	餐飲、咖啡廳、酒吧	餐廳、咖啡廳、酒吧	在地餐飲小吃
	J-大屯郡役所附屬建築	咖啡廳、酒吧	餐飲、咖啡廳、酒吧	在地餐飲小吃	在地餐飲小吃
非文化 資產 空間	K-西區民生路56巷日式宿舍	社區空間	社區空間	社區空間	展覽租借空間
	L-臺中市文化資產處使用	文資處使用			
	M-兆豐銀行	維持原使用			
	N-衛生署臺中研習所	維持原使用			
	O-臺中市政府交通局	文化及社教設施	展演中心	展演中心	創新創意智造中心
	P-臺中黎明文化大廈	維持原使用			
	Q-新建大樓	拆除原有建築，透過 BOT 或 BTO 之方式，新建大樓作商場、辦公及停車場使用			
	R-低矮建築物 R 區	維持原使用			
	S-空地	空地			

資料來源：國定古蹟「臺中州廳」及其周邊整體發展跨域研究，臺中市文化資產處，110 年。

二、國定古蹟臺中州廳再利用計畫

「臺中州廳」於 112 年完成古蹟主體修復工程，為利於古蹟執行活化再利用業務，臺中市文化資產處於 113 年完成「國定古蹟『臺中州廳』再利用計畫」，提供後續再利用規劃設計之作業準則。

(一) 再利用適宜性

依據「國定古蹟『臺中州廳』再利用計畫」，基於「原目的或與原用途關連、相容之使用」，維持官署行政空間可延續州廳街廓作為官署辦公之歷史意涵；再依據建築空間的時間文化特質思考，應可提供具類似文化特質屬性之活動進駐，藉由連結既有展示設施資源，建構城區特色展場，並建議未來任何再利用行為皆應擔負「城市行銷」及「市民參與」之功能，希望藉由新的使用計畫延續古蹟生命週期並活化周邊場域之功能。

該計畫並依其古蹟建築使用性能、補強後之樓板承载力、既有門窗氣密性及與整體現代化設備等客觀條件檢視再利用之適宜性，提出不同空間再利用適宜性使用類組如表 8。

表 8 臺中州廳再利用規劃方案建築使用類組及項目舉例一覽表

棟別		建築物使用類組	使用項目舉例
A 棟	1F	G-2、D-2	A-1：演藝場、觀覽場、觀眾席面積在 200 平方公尺以上之音樂廳、集會堂 B-2：展覽場（館）、樓地板面積在 500 平方公尺以上之店鋪、一般零售場所 B-3：樓地板面積在 300 平方公尺以上之餐廳、飲食店、飲料店 D-2：會議廳、展示廳、博物館、美術館、圖書館、陳列館 G-2：政府機關、辦公室
	2F	G-2、D-2	
B 棟	木造棟	B-3、D-2、G-2	
	1F	A-1、B-2、D-2、G-2、G-3	
C 棟	1F	B-2、B-3、D-2、G-2	
	2F	A-1、B-3、D-2、G-2	

備註：依據「建築物使用類組及變更使用辦法」-附表二、建築物使用類組使用項目舉例。

資料來源：國定古蹟「臺中州廳」再利用計畫，臺中市文化資產處，113 年。

(二) 再利用構想

臺中州廳之整體空間以座落區域完整街廓為範圍，初步分為辦公區域及商業區：1.臺中州廳除文化局使用部分空間辦公，餘將規劃藝文使用；2.大屯郡役所及州廳附屬建築群由市府辦理委外招商，導入民間參與活化文化資產。整體空間發展構想詳圖 7。

因應空間活化再利用，臺中州廳建議增設必要設施如下：

- 1、**建築空間與建築設備**：無障礙電梯、樓梯、廁所、增設 A-C 棟連通廊，改善空間動線及其他水、電、網路、空調、照明等必要附屬設備。
- 2、**停車空間**：建議設置臨時停車場 (民生路、市府路)，北側區域為暫時性停車場 (後續轉為廣場)，引導車輛停至鄰近停車場，並建議於民權路側設置公車彎，以供大型巴士、遊覽車停靠。

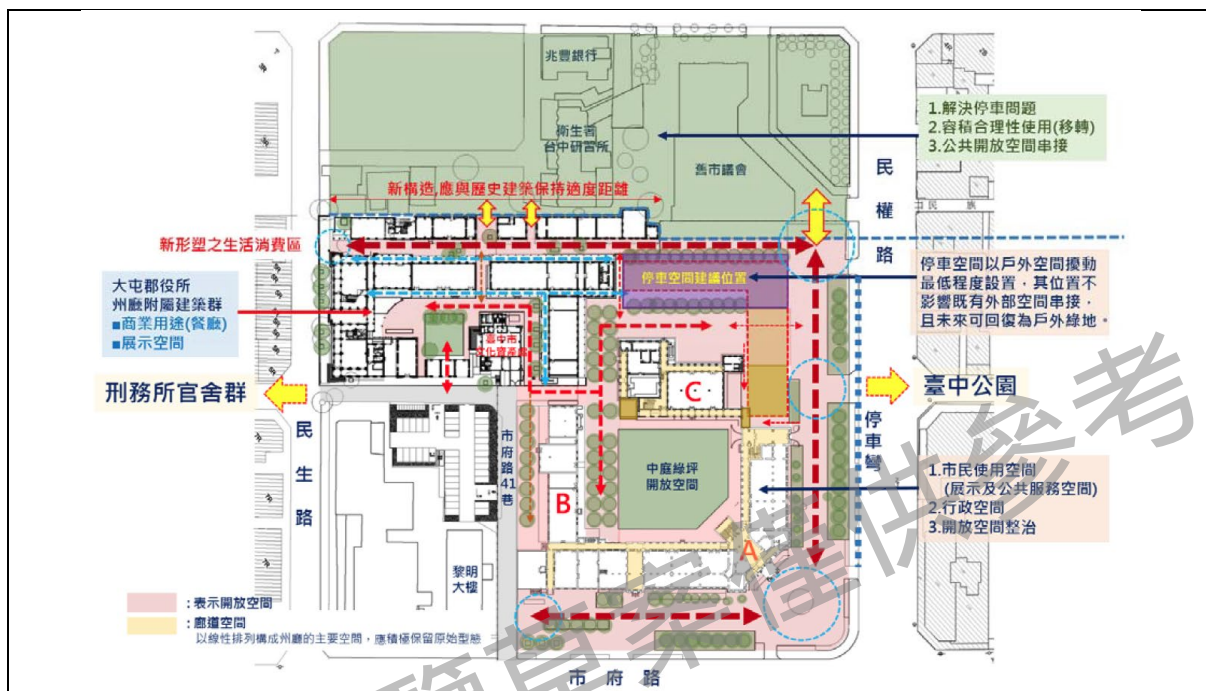


圖 7 空間發展構想圖

資料來源：國定古蹟「臺中州廳」再利用計畫，臺中市文化資產處，113 年。

(三) 都市計畫管制建議

為利後續空間發展開發，針對都市計畫相關管制提出建議：

項目	建議說明
新建建築管制	<ol style="list-style-type: none"> 1.應自古蹟、歷史建築境界線至少退縮 6 公尺建築，維持古蹟及歷史建築使用性及觀覽性。 2.新建建築物高度需考量既有古蹟天際線。
文化資產保存	<ol style="list-style-type: none"> 1.營建工程或其他開發行為，不得破壞或遮蓋古蹟。 2.地基範圍內可能存在清代臺灣府儒考棚遺址，應建立開挖規範。
景觀與公共空間	<ol style="list-style-type: none"> 1.景觀原則：尊重都市紋理、串連開放空間、提供良好古蹟觀覽效果。 2.串聯周邊歷史建築，營造連續性的歷史空間氛圍。 3.提供戶外休憩空間：如中庭藝文場地，增設街道家具與植栽綠化。

資料來源：國定古蹟「臺中州廳」再利用計畫，臺中市文化資產處，113 年；本計畫彙整。

三、大屯郡役所及臺中州廳附屬建築群再利用構想

為促進文化資產之活化及再利用，臺中市文化資產處 111 年辦理「大屯郡役所、臺中州廳附屬建築暨臺中刑務所官舍群 OT 可行性評估及招商前置作業規劃」，預定依促參法 OT 方式引進民間機構資金，帶動創新視野及符合歷史價值之永續經營。其中提出發展願景及導入機能規劃如下：

(一) 發展願景

延續「臺中文化城中城歷史空間再造計畫」，大屯郡役所與臺中州廳附屬建築群之定位為留佇，主要創造具有州廳歷史故事性的環境塑造，將基地打造為「創設共享園區」，以此作為文化創意或藝文設計相關領域之發展基地。與臺中刑務所官舍群相互合作，運用府後街作為主要串聯軸線，結合兩旁次要軸線，將周邊各個文化資源進行串接，形塑完整之舊城文史再利用場域。

(二) 導入機能規劃

- 1、活動空間：供參觀、閱覽、會議之場所。
- 2、靜態空間：供一般門診、零售、日常服務之場所。
- 3、藝術培植空間：供不特定人餐飲，且直接使用燃具之場所。
- 4、文創展演空間：文化創意表現之展演空間。

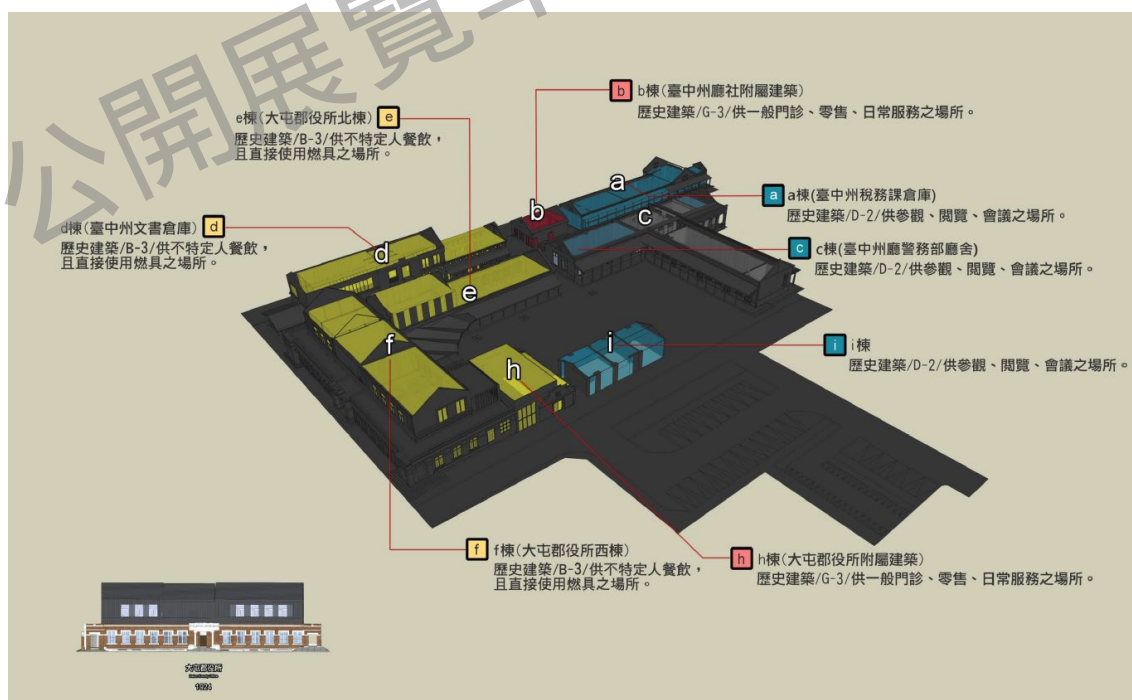


圖 8 大屯郡役所及臺中州廳附屬建築群機能規劃說明示意圖

資料來源：大屯郡役所、臺中州廳附屬建築暨臺中刑務所官舍群 OT 可行性評估及招商前置作業規劃，臺中市文化資產處，112 年。

四、臺中市歷史建築西區民生路 56 巷日式宿舍再利用構想

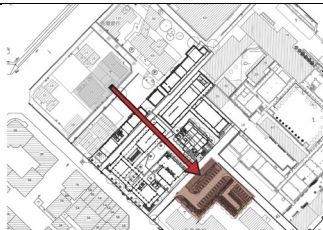
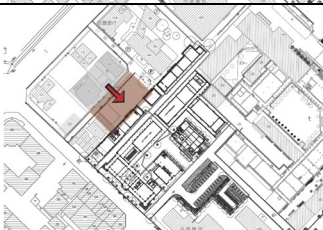
臺中市西區民生路 56 巷 1 號日式宿舍為臺中州廳範圍內僅存保存狀況良好之日式木造宿舍，建築形式表現地域風貌及建築特色，具建築史及技術史價值。臺中市文化資產處於 109 年已完成該歷史建築之修復及再利用計畫，惟民生路 56 巷 3 號因屋架結構系統與歷史建築民生路 56 巷 1 號共築，後續涉及歷史建築擴大登錄及停車場留設等議題，尚未進行修復工程。依據 109 年「臺中市歷史建築西區民生路 56 巷日式宿舍修復及再利用計畫」所提空間再生及停車場替代構想如下：

(一) 空間再生計畫構想

利用歷史空間的時間紋理與心靈層面聯結，創造可包容各年齡層之文化創意場域，建立「解憂村」為發展願景。除歷史建築，納入毗鄰之 56 巷 3 號、三民路一段 192 巷等既有建築整體規劃，提供展演空間、藝術空間演進、多元藝術療癒 workshop、臨時住所、療癒裝置藝術、療癒商品、療癒藝術食、靜一靜個人空間、解憂咖啡廳、療癒之林等空間機能。

(二) 設置停車場之替代構想

因歷史建築西區民生路 56 巷 1 號日式宿舍座落於擬設置停車場之範圍內，針對空間使用機能衝突部分，提出替代建議：

項次	構想	說明	示意圖
1	原地修復	停車場與歷史建築保存區範圍之間應保留 6 公尺緩衝空間，以避免再利用計畫被停車場車流影響。原地修復之經費概估為 2,601 萬元（民生路 56 巷 1、3 號）。	
2	異地重建 A - 鄰近大屯郡役所	移至鄰近大屯郡役所，面積約為 1,198m ² ，未來僅可容納建物重組排列，較無法保留原歷史生活風貌意義，也不適用解憂村規劃，建議可配合作為文資培育與孵化計畫之空間利用。	
3	異地重建 B - 就近東移	另一遷建基地現為私有土地，此區域範圍面積足夠，較可表現原建築風貌並可執行再利用解憂村之規劃，但將造成停車空間縮小。本方案改變基地位置亦失去原歷史生活風貌意義。	

資料來源：臺中市歷史建築西區民生路 56 巷日式宿舍修復及再利用計畫，臺中市文化資產處，109 年。

第三章 臺中州廳專用區發展現況

第一節 文史背景

壹、發展沿革

清光緒 13 年 (1887 年) 首任臺灣巡撫劉銘傳奏請建省城，並允修建鐵路，分彰化縣東北為臺灣縣，此為臺灣 (即臺中) 都市建設發展初始；光緒 21 年 (1895 年；明治 28 年)，臺灣由清代進入日治時期，次年 8 月，為考量衛生工程提出火車軌道穿越市區安排與棋盤道路規劃，建構臺中都市型態發展之雛型，此時亦選擇清代臺灣儒考棚舊址附近興建臺中州廳。

一、沿用清代考棚時期

日人領臺初期，由於經費有限，故官署多沿用清代之建築。在臺中，則以清代之考棚作為主要行政中樞。清代的科舉制度，各省設有「試院」，作為「鄉試」的場所，錄取者成為「舉人」，而試院中的主要建築，稱之為「考棚」，亦即考生應試的場所。日治初期，明治 28 年 (1895) 12 月民政支部自彰化移來臺中後，曾利用考棚主樓作為機密會議室使用；隔年 (1896) 臺中縣時期，則將考棚主樓交由警察部使用，一樓作為事務所，二樓則為重要事件的審議所。明治 34 年 (1901) 因地方制度變革，廢縣置廳，考棚成為臺中廳廳舍使用。

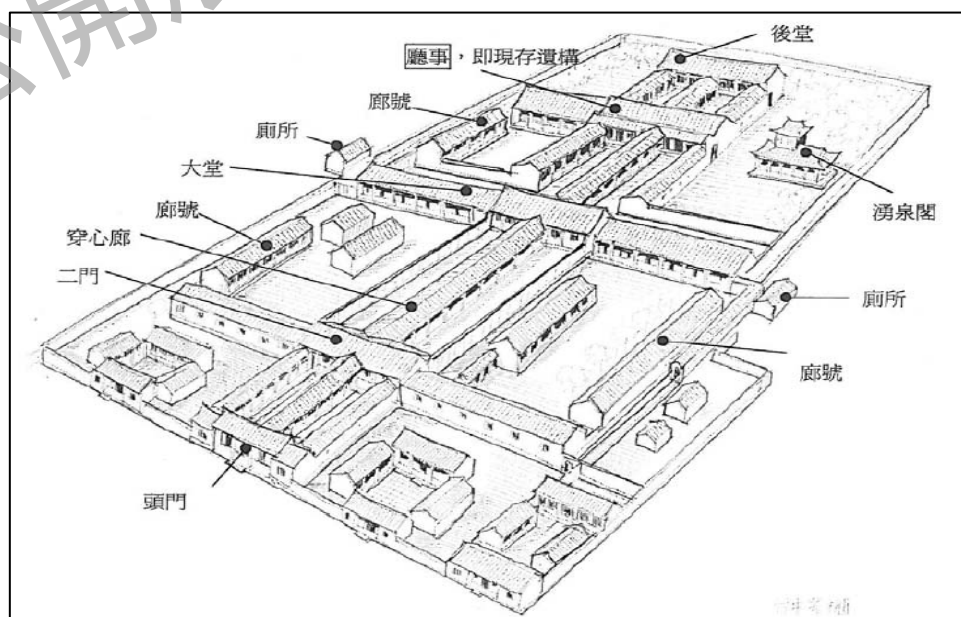


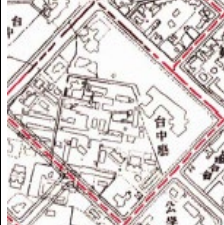
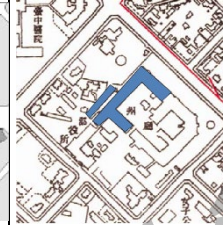
圖 9 清代臺中臺灣省 (府) 城考棚復原配置圖

資料來源：市定古蹟臺中州廳規劃設計委託技術服務案-因應計畫，臺中市文化資產處，107 年。

二、臺中廳舍到臺中州廳時期

明治 44 年 (1911)，日人治臺已歷 16 年，有感於沿用清代舊有官舍之不足，除開始興建臺灣總督府 (今總統府) 外，也計畫在臺北、臺中與臺南同時興建 3 個一等廳舍，由總督府土木局營繕課技師森山松之助負責規劃。由於使用需求與經費問題，臺中州廳並非一次落成，而是陸續增建，於第四期考棚主體建築全部拆除，1934 年始奠定現今規模，分期說明如詳表 9、圖 10。

表 9 日治時期臺中州廳建築分期表

時期	第一期	第二期	第三期	第四期	第五期
航照圖					
年代	1913	1914-1915	1918	1924-1934	1935~
新建內容	· 臺中廳廳舍主棟	· 主棟北翼後段及二棟早期會議室 / 食堂	· 主棟南翼後段及南側附屬廳舍	· 北側附屬廳舍 · 新建後側會議廳棟及整修主棟會議室 · 新建附屬房舍	· 中山廳棟地下防空洞及戰時設施

資料來源：市定古蹟臺中州廳規劃設計委託技術服務案-因應計畫，臺中市文化資產處，107 年

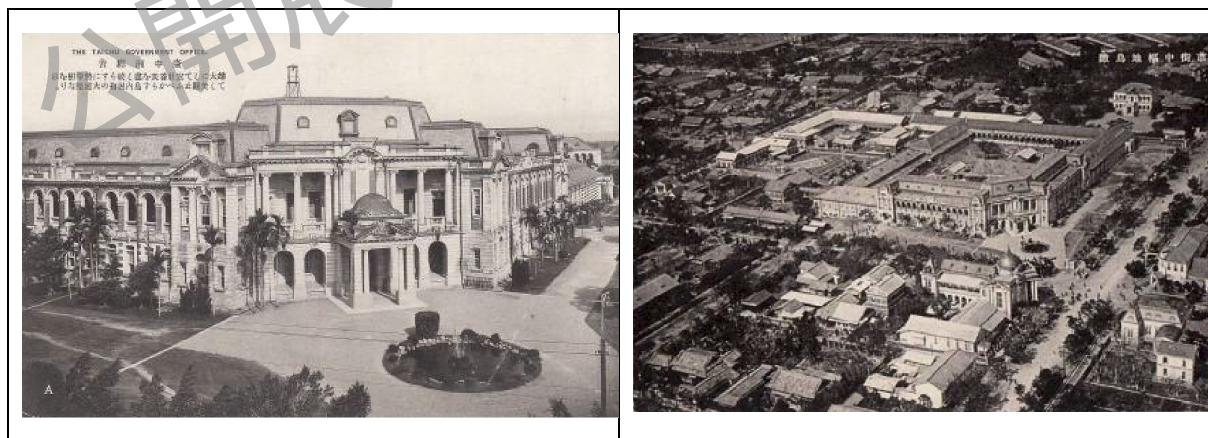


圖 10 1934 年時期臺中州廳照片

資料來源：市定古蹟臺中州廳規劃設計委託技術服務案-因應計畫，臺中市文化資產處，107 年

貳、古蹟及歷史建築分布

一、臺中州廳專用區周邊

臺中州廳自清代發展至今，皆為臺中市重要的行政中心，周圍現存古蹟與歷史建築眾多，建築之型態及風貌深具城市代表性，如臺中火車站、臺灣府儒考棚等，臺中州廳專用區周邊古蹟及歷史建築分布概況詳表 10 及圖 11。

表 10 臺中州廳專用區周邊古蹟及歷史建築一覽表

等級	圖面編號	名稱	使用分區/用地	現況
國定古蹟	A	臺中州廳	臺中州廳專用區	整建修復中
	B	臺中火車站	車站專用區	臺中驛鐵道文化園區
市定古蹟	a	彰化銀行舊總行	第一種商業區、第二種商業區	彰化銀行
	b	彰化銀行繼光街宿舍	第一種商業區	閒置
	c	臺中刑務所典獄官舍	保存區	藝文空間
	d	臺中刑務所浴場	保存區	藝文空間
	e	臺灣府儒考棚	保存區	藝文空間
歷史建築	1	中山綠橋（新盛橋）	道路用地	橋梁
	2	合作金庫銀行臺中分行	第一種商業區、第二種商業區	合庫銀行
	3	大屯郡守官舍	第二種住宅區	修復中
	4	大屯郡役所	臺中州廳專用區	修復中
	5	公設賣鋪倉庫	第一種商業區	餐廳、藝文空間
	6	日治時期警察宿舍	社教機構用地	臺中文學館
	7	四維街日式招待所	第二種住宅區	閒置
	8	民生路 56 巷日式宿舍	臺中州廳專用區	閒置
	9	林森路 75 號日式宿舍	第二種住宅區	修復中
	10	朝陽街日式宿舍群	第一種商業區	修復中
	11	大同國小前棟大樓	文小用地	文教設施
	12	臺中市役所	第二種商業區	餐廳、藝文空間
	13	臺中市警察局第一分局	機關用地	警察局
	14	臺中刑務所官舍群	保存區、機關用地、第二種住宅區、第一種商業區	國家漫畫博物館基地
	15	臺中刑務所演武場	社教機構用地	道禾六藝文化館
	16	臺中地方法院舊宿舍群	第二種住宅區	修復中
	17	臺中州廳附屬建築群	臺中州廳專用區	修復中
	18	公賣局第五酒廠舊區	創意文化專用區	文化部文化資產園區

資料來源：本計畫彙整。



圖 11 臺中州廳專用區周邊古蹟及歷史建築分布示意圖

二、變更範圍文化資產及修復進度

變更範圍內古蹟及歷史建築，於 107 年起陸續依據「臺中文化城中城歷史空間再造計畫」、「文化資產保存法」及「古蹟修復及再利用辦法」等相關規定指導，辦理各項修復再利用規劃設計及施工，拆除後期增建物及文化資產建築物修復作業。目前進度分述如下：

(一) 國定古蹟臺中州廳

文化部民國 108 年 4 月 25 日文授資局蹟字第 10830044421 號公告指定「臺中州廳」為國定古蹟，臺中州廳古蹟主體修復工程（一期）已於 112 年完工，接續進行臺中州廳室內裝修暨周邊景觀工程（二期）前期規劃設計，預計 114 年底竣工並完成機關進駐。



臺中州廳修復後風貌(攝於 112.9)

(二) 歷史建築大屯郡役所及臺中州廳附屬建築群

「大屯郡役所」為日治時期州屬地方官署建築，主要入口為挑高二層柱列式門廊，有山牆加勳章飾，包含北棟、西棟及附屬建築共 3 棟建物。

「臺中州廳附屬建築群」包含臺中州警務部廳舍、臺中州廳舍附屬建築、臺中州文書倉庫及臺中州稅務課倉庫等 4 座建物，其建築本體為典型日治時期磚造平房廳舍建築，與臺中州廳、大屯郡役所共同構成完整的行政機關群，係為臺中州廳廳舍擴建與配置形式之見證。

上開建築群經臺中市政府於民國 95 年 11 月 27 日公告為歷史建築，經調查研究後於 103 年 4 月 29 日公告修正保存範圍。該案場修復及再利用工程，已於 112 年完工，並於 113 年 9 月公開招商評選出 ROT 案最優申請人「承億生活文創」，市府將簽訂為期 17 年的委託經營管理契約，由民間企業挹注資金優化並營運本區文化資產場域，串聯周邊據點，逐步打造臺中市文化城中城歷史空間再造、最具代表性的文資活化焦點。



大屯郡役所



臺中州廳附屬建築群

(三) 歷史建築西區民生路 56 巷日式宿舍

西區民生路 56 巷 1 號日式宿舍經臺中市政府民國 105 年 11 月 4 日公告為歷史建築，業於 109 年完成再利用規劃，土地權屬為公有，由臺中市政府秘書處保管。又該歷史建築屋架結構與相鄰民生路 56 巷 3 號共築，其建築與土地均為私有財產，現況經營午茶、展覽及其他活動之空間租借，依民生路 56 巷 1 號之再利用計畫建議未來由主管機關提報申請歷史建築擴大登錄評估。



民生路 56 巷 1 號日式宿舍



民生路 56 巷 3 號私人住宅

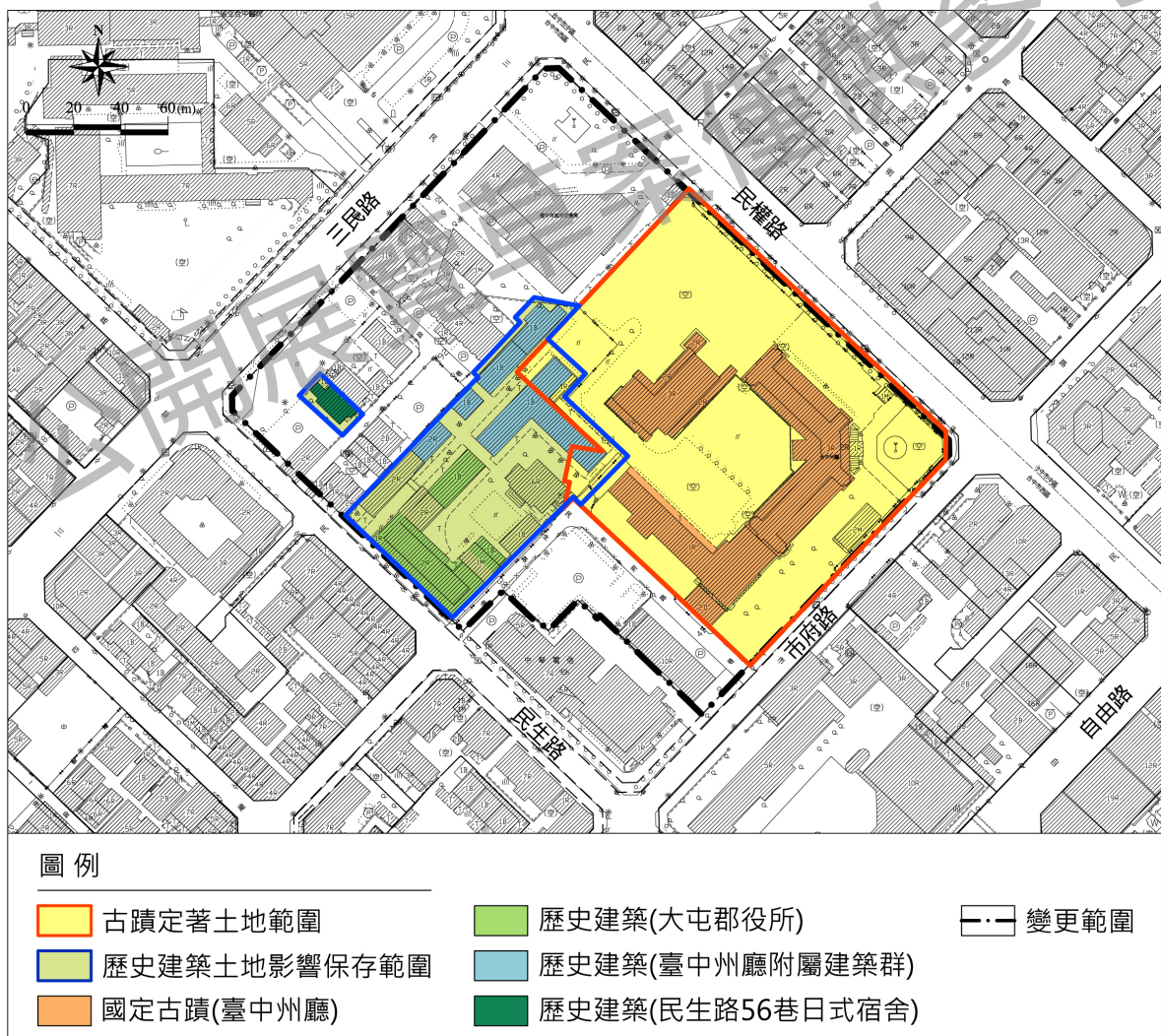


圖 12 變更範圍古蹟及歷史建築分布示意圖

參、地下文化資產

臺中州廳基地部分原為清代臺灣省城臺中城之「臺灣府儒考棚」舊址，配合州廳之新建及擴建，考棚建築陸續遭到拆除，主樓拆遷至臺中公園東北方之水源池，改稱「湧泉閣」，因年久失修已塌毀；考棚局部遺構（原考棚第四進之「閱卷廳事」）於 1924 年拆遷至現址改作州廳官員之俱樂部與議事堂，95 年指定為市定古蹟，107 年都市計畫變更為保存區，108 年指定為國定古蹟並完成修復工程，並於 110 年委託民間公司營運，邀請民眾走進展覽與咖啡的跨界藝文空間。今臺中州廳周邊仍存有考棚遺構。臺灣府儒考棚與臺中州廳相對位置詳圖 13，舊址遺構及保存區現址照片詳圖 14。

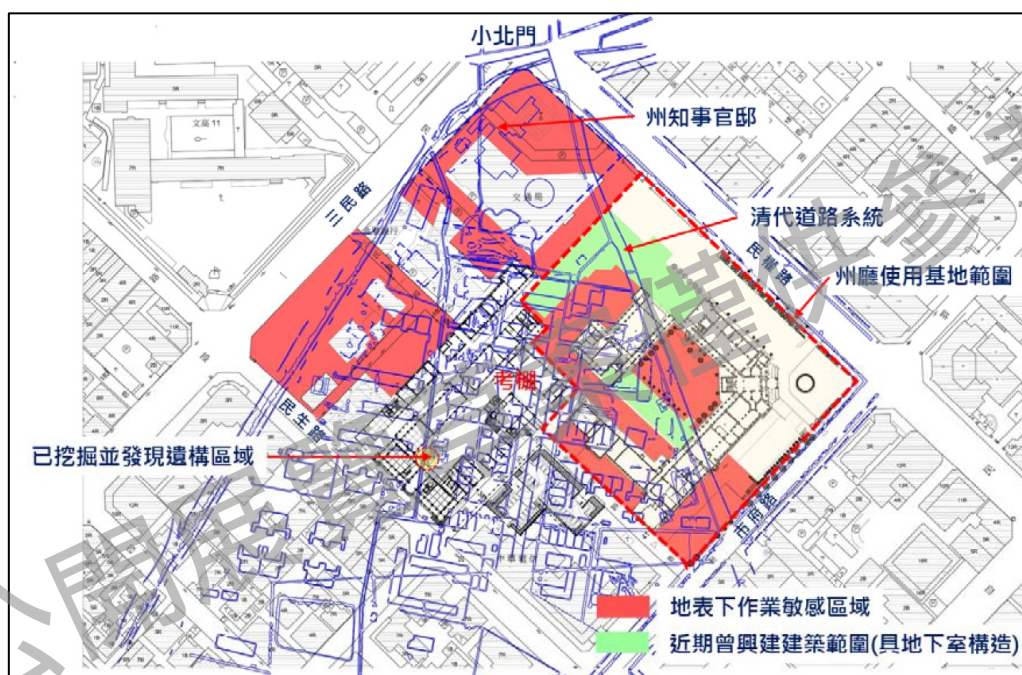


圖 13 「臺灣府儒考棚」舊址與修復前臺中州廳套疊示意圖

資料來源：國定古蹟臺中州廳再利用計畫，臺中市文化資產處，113 年。



圖 14 「臺灣府儒考棚」舊址遺構與保存區現址

資料來源：市定古蹟臺中州廳規劃設計委託技術服務案-因應計畫，臺中市文化資產處，107 年

第二節 土地及建物使用現況

壹、土地及建物使用

變更範圍內之土地除部分為閒置狀態外，可分為文化資產、機關、商業、住宅、住商混合及停車場等使用方式，出入巷道包含市府路 41 巷、民生路 56 巷及三民路一段 192 巷，變更範圍土地使用詳圖 15。

一、文化資產

變更範圍內有 1 處國定古蹟臺中州廳、3 處市定歷史建築分別為大屯郡役所、臺中州廳附屬建築群及西區民生路 56 巷日式宿舍，刻正進行修復再利用相關計畫及工程。

二、機關使用

變更範圍內作為機關使用者有臺中市文化資產處、臺中市政府交通局、臺中市警察局體技館及衛生福利部臺中研習所。

三、商業使用

變更範圍內作為商業使用者包含兆豐銀行以及黎明大樓，兆豐銀行為 74 年興建之 12 層建物，其前身為公股交通銀行，於 88 年轉為民營型態，其後與中國商銀合併並更名為兆豐國際商業銀行迄今。黎明大樓為 71 年興建之地上 10 層建物，原 1 樓店面經營黎明書局，2 樓以上為事務所及辦公室，於 90 年餘改為 1 樓作餐飲業，2 樓以上做辦公室使用。

四、住宅使用及住商混合使用

變更範圍臨接民生路現況部分做為住宅使用、部分經營一般零售及餐飲，民生路 56 巷及三民路一段 192 巷內舊有建物現況為閒置及住宅使用。

五、停車場使用

變更範圍目前有 5 處停車場，其中 2 處屬於政府機關專用，位於民生路上及三民路一段 192 巷內，分別由警察局及臺中市文化資產處管理。開放供一般民眾使用者有 3 處，1 處位於交通局，供民眾洽公使用，1 處位於三民路上規劃作機車停車場，1 處位於市府路 41 巷，係 112 年配合臺中州廳修復再利用計畫新開闢。



貳、樹木資源調查

臺中州廳做為辦公廳舍數十年，變更範圍內分布許多樹木，經盤點大多為榕樹，早期榕樹種植於街廓四周，作為行道樹提供遮蔭。臺中州廳主體建築兩側與原臺中市議會前廣場種植椰子樹，此外，尚有小葉欖仁、樟樹、南洋杉、柳杉、水黃皮等零星分布，經查變更範圍並無依「臺中市樹木保護自治條例」所列管之受保護樹木。



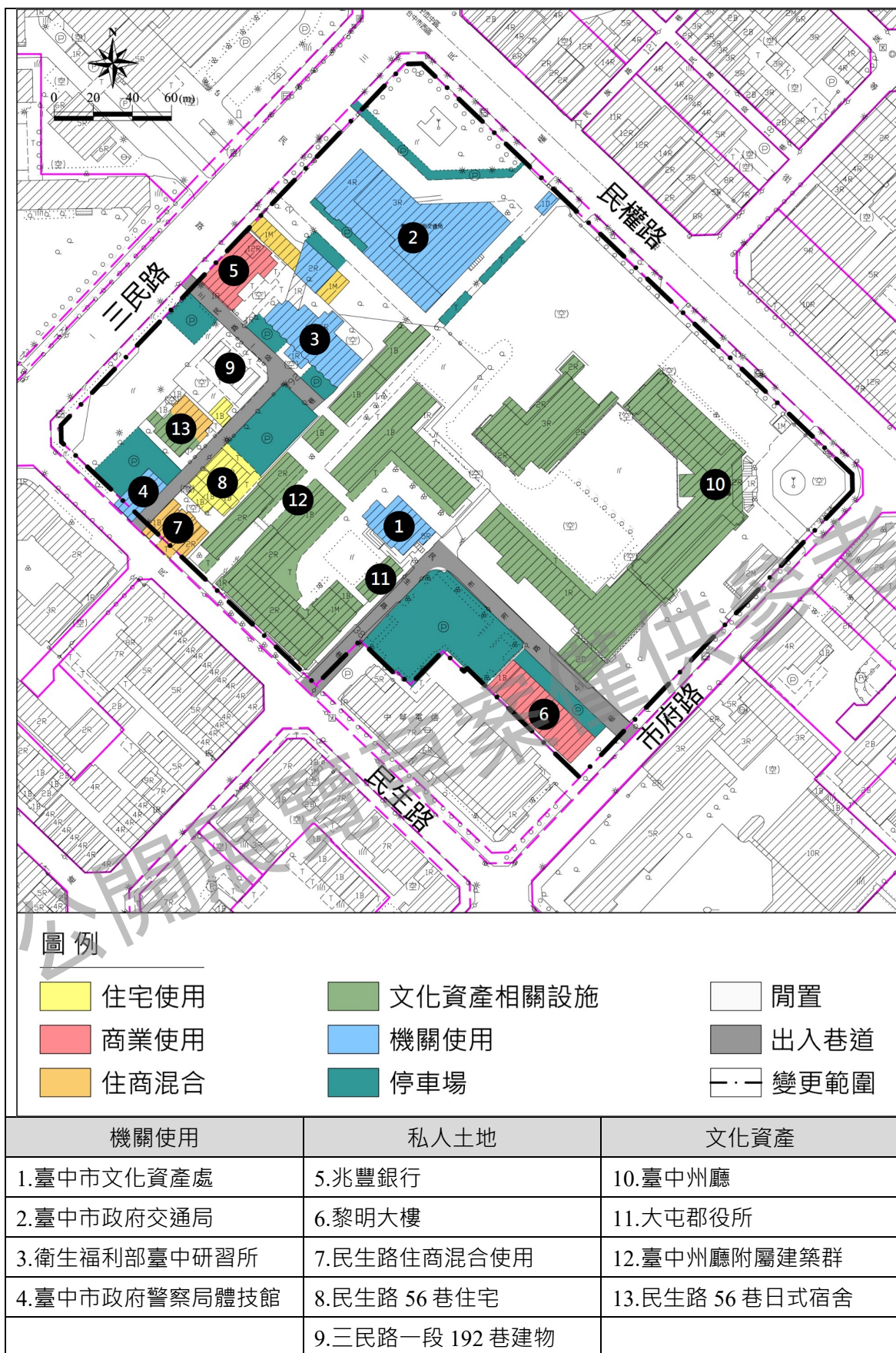


圖 15 變更範圍土地使用示意圖

參、權屬調查分析

變更範圍內地籍包含臺中市西區東昇一小段、東昇二小段、三民一小段、三民二小段、利民一小段及利民二小段等 6 個地段，共計 79 筆土地。其中公有土地面積合計占總面積約 93%、私有地占總面積 7%，土地權屬占比及分布詳表 11 及圖 16。

表 11 變更範圍土地權屬彙整表

土地所有權及公有地管理者			騰本面積 (平方公尺)	佔總面積比例 (%)
公有地	中華民國	臺中市文化資產處	2,923	6.69
		財政部國有財產署	1,079	2.47
		臺中市政府秘書處	110	0.25
	臺中市	臺中市文化資產處	23,595	53.98
		臺中市政府交通局	7,653	17.51
		臺中市政府秘書處	2,479	5.67
		臺中市政府建設局	1,731	3.96
		衛生福利部臺中醫院	1,089	2.49
		臺中市政府警察局	119	0.27
		小 計	40,778	93.30
私有地	一般私有	1,126	2.58	
	黎明大樓共 23 人持分	1,076	2.46	
	兆豐銀行	727	1.66	
	小 計	2,929	6.70	
總計			43,707	100.00

註：表內面積係依土地登記謄本所載面積計算。

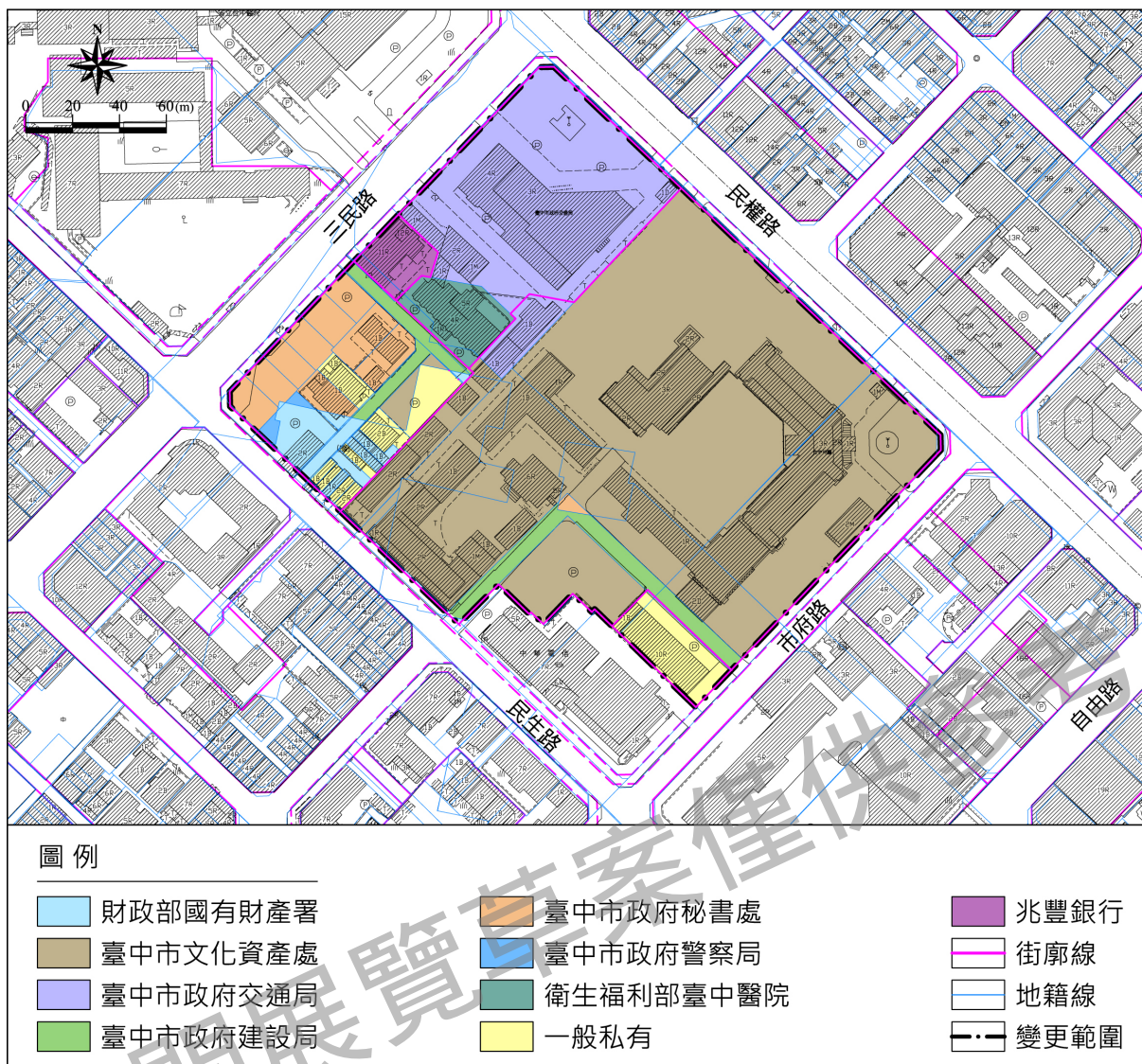


圖 16 變更範圍土地權屬及公有地管理者分布示意圖

第三節 公共設施調查

壹、周邊公共設施用地分布

臺中州廳專用區周邊公共設施用地包含機關、醫院及學校等，附近藍、綠帶資源有柳川、綠川及綠空鐵道軸線，公園、兒童遊樂場、綠地、廣場及停車場等開放性公共設施計有 10 處，除居仁國中運動場為較具規模之公園用地兼以多目標作地下停車場使用外，其餘皆小於 0.3 公頃，相關公共設施用地多已開闢完成，周邊公共設施明細及分布詳圖 17、表 12。

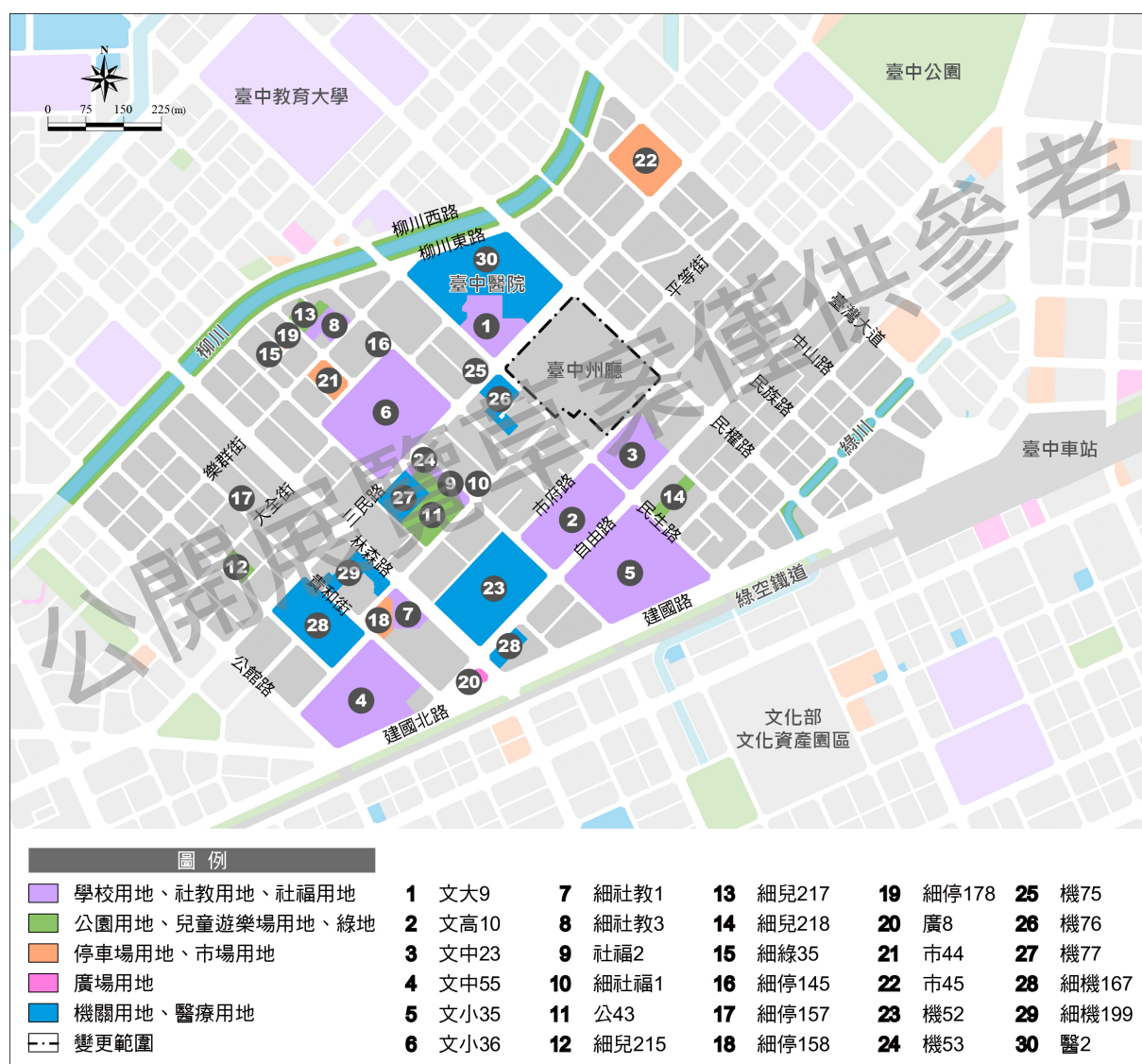


圖 17 臺中州廳專用區周邊公共設施分布示意圖

表 12 臺中州廳專用區周邊公共設施用地明細表

項目	編號	面積 (公頃)	權屬	開闢狀況	使用現況
文大用地	文大 9	0.95	公有	已開闢	國立臺中科技大學民生校區
文高用地	文高 10	2.05	公有	已開闢	臺中女中
文中用地	文中 23	1.43	公有	已開闢	居仁國中
	文中 55	2.78	公有	已開闢	光明國中
文小用地	文小 35	3.63	公有	已開闢	大同國小
	文小 36	3.47	公有	已開闢	忠孝國小
社教機構用地	細社教 1	0.37	公有	已開闢	臺中原刑務所演武場
	細社教 3	0.33	公有	已開闢	臺中文學館
社會福利設施用地	社福 2	0.28	公有	未開闢	供社會住宅使用
	細社福 1	0.06	公有	未開闢	供公設民營托嬰中心
公園用地	公 43	0.93	公有	已開闢	居仁國中運動場
兒童遊樂場用地	細兒 215	0.22	公有	已開闢	朝陽公園
	細兒 217	0.27	公有	已開闢	臺中文學公園
	細兒 218	0.27	私有	未開闢	停車場
綠地	細綠 35	0.07	公有	已開闢	綠地
停車場用地	細停 145	0.06	公有	已開闢	廣民停車場
	細停 157	0.05	公有	已開闢	貴和停車場
	細停 158	0.32	公有	已開闢	林森停車場
	細停 178	0.12	公有	已開闢	自立停車場
廣場用地	廣 8	0.13	公有	已開闢	廣八停車場
市場用地	市 44	1.16	公有	已開闢	第五市場
	市 45	1.16	公、私有	已開闢	第二市場、民宅
機關用地	機 52	2.48	公有	已開闢	地方法院
	機 53	0.04	公有	已開闢	警察局第一分局交通分隊
	機 75	0.10	公有	已開闢	交通部公路總局西部濱海公路北區臨時工程處
	機 76	0.48	公有	已開闢	警察局第一分局
	機 77	0.55	公有	已開闢	中山地政事務所
	細機 167	1.63	公有	興建中	臺中地區檢察大樓
	細機 199	0.25	公有	已開闢	法院前停車場
醫療衛生機構用地	醫 2	3.22	公有	已開闢	臺中醫院

資料來源：變更臺中市都市計畫（舊有市區及一至五期市地重劃地區）細部計畫（第三次通盤檢討）（第二階段）案，臺中市政府，113 年。

貳、變更範圍公有建築使用需求

變更範圍內非屬文化資產之公有土地或建物，經函詢土地管理單位意見，臺中市政府交通局及警察局均表示有使用需求且暫無搬遷計畫，秘書處則表示無實際使用需求，隨時配合搬遷作業，函復意見詳如表 13。

表 13 公有土地或建物管理單位函復意見一覽表

管理單位	使用現況	建物興建年份	現況照片	使用需求
臺中市政府 交通局	交通局	原建照 60 中都建 建字第 823 號 增建 86 中工建建 字第 01336 號		無搬遷計畫 (112.8.31 中市交規字 第 1120049712 號函)
		查無		
衛生福利部 臺中醫院	臺中醫院研習 所辦公室及單 位庫存使用空 間	83 年中工建建字 第 385 號		無搬遷計畫 (112.9.7 中醫總字第 1120010009 號函)
臺中市政府 警察局	警 察 局 體 技 館，提供做為 員警訓練場	查無		土地及建物均有使用 需求，現無搬遷計畫 (112.8.29 中市警一分 行字第 1120042249 號 函)
	警 察 局 停 車 場，提供做為 員警停放汽車 使用	-		
臺中市政府 秘書處	日式宿舍	查無		土地及建物無實際使 用需求，隨時配合搬 遷 (112.8.28 中市秘廳字 第 1120007518 號函)
	住宅	查無		

管理單位	使用現況	建物興建年份	現況照片	使用需求
	空地、停車場	-		
	宿舍	查無		
臺中市政府 建設局	巷道	-	 三民路一段 192 巷  民生路 56 巷  市府路 41 巷	現況已鋪設瀝青混凝土供公眾通行使用 (112.9.1 局授建養工市六字第 1120040416 號函)

第四節 交通運輸

壹、臺中州廳專用區周邊交通系統

一、道路系統

臺中州廳專用區周邊聯外道路為臺灣大道一段（20M-62）及林森路（25M-19），前者為臺中車站銜接臺中港區之幹道，後者為通往大里區之幹道；主要道路包含建國路（39M-1）、三民路（20M-67）、民權路（20M-65）及自由路（20M-64）；次要道路則包含民生路（10M-401）及市府路（10M-118），周邊交通系統詳圖 18。

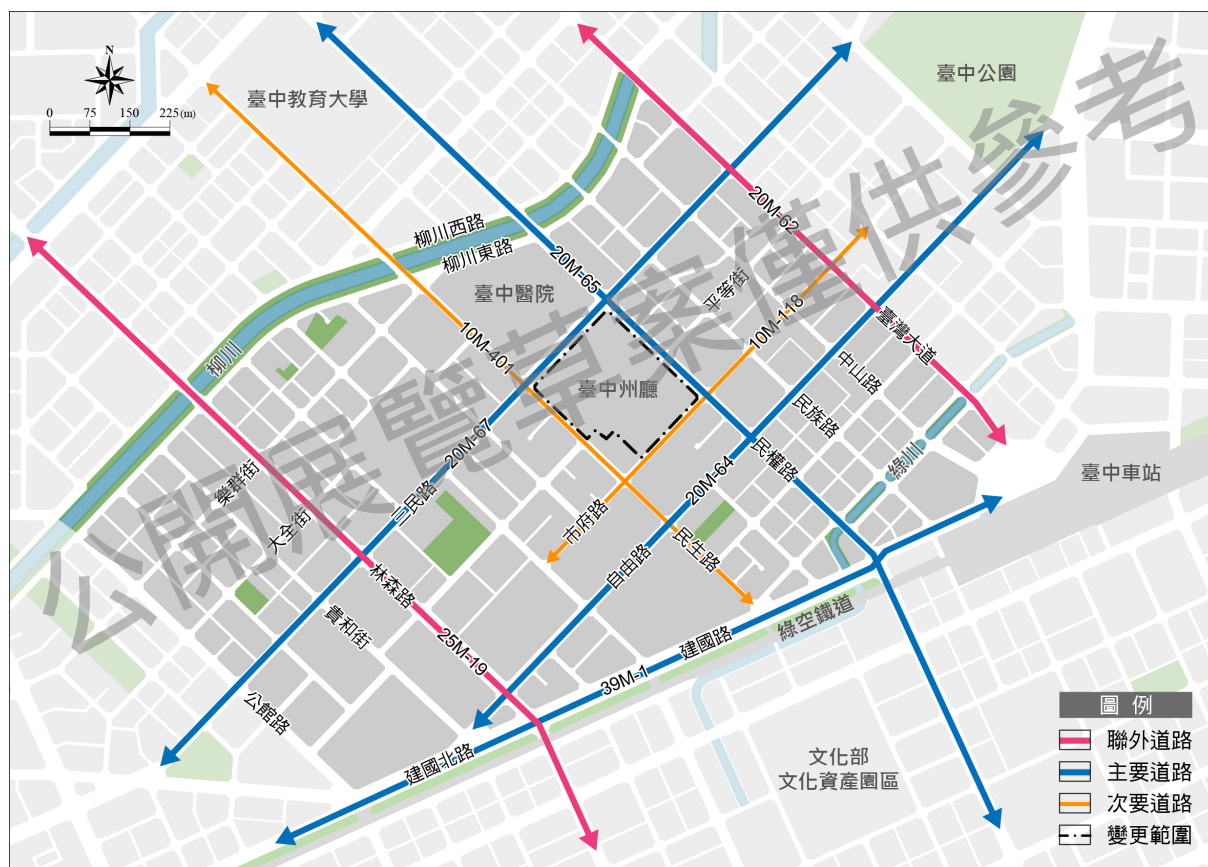


圖 18 臺中州廳專用區周邊交通系統示意圖

二、大眾運輸系統

臺中州廳專用區周邊大眾運輸系統以臺鐵、公車與公共自行車為主，步行約 15 分鐘內可抵達臺鐵臺中站，其屬臺中都會區重要的交通轉運樞紐，肩負區域軌道旅運交通與都會區內短程通勤功能；共有 59 條公車路線行經周邊路段，可串聯至機場、高鐵站等重要交通設施；以及包含多處 uBike 租借站點，亦串聯至周邊重要節點，於大眾運輸轉乘服務相當便捷。

此外，捷運藍線業經行政院核定，預計 114 年開工，其自臺中港行經臺灣大道延伸至臺中車站，將與捷運綠線形成十字捷運路網，便於轉乘及配合公車系統，提升整體公共運輸，與本變更範圍相距最近之車站為捷運藍線 B18 站 (第二市場附近)，詳圖 19。



三、人行步道系統

人行步道系統可分為無遮簷人行道與騎樓兩種類型，無遮簷人行道部分為都市計畫劃設、部分為建築基地自行留設。臺中州廳專用區周邊人行步道系統大致通暢，概況分述如下：

- (一) 臺中州廳及臺中醫院所在街廓外圍為都市計畫劃設人行步道用地，自由路於道路斷面配置人行道，另機關、學校等公有建築或商辦大樓建築基地自行留設無遮簷人行道。
- (二) 私有建築大多採騎樓樣式設計，早期普遍易遭佔用且有高低差，然藉由市府持續推動之騎樓整平計畫，將城中城地區、捷運路線、主要道路及商圈、火車站、學校周邊等列為優先推動區域，又以中區成效最為優異，已建構區域性騎樓無障礙人行路網，臺中州廳專用區周邊騎樓人行空間品質良好。
- (三) 其餘少數路段因公共設施未開闢、舊建物未更新及未達7公尺計畫道路沿線則均未留設人行空間。

臺中州廳專用區周邊人行步道分布詳圖 20。

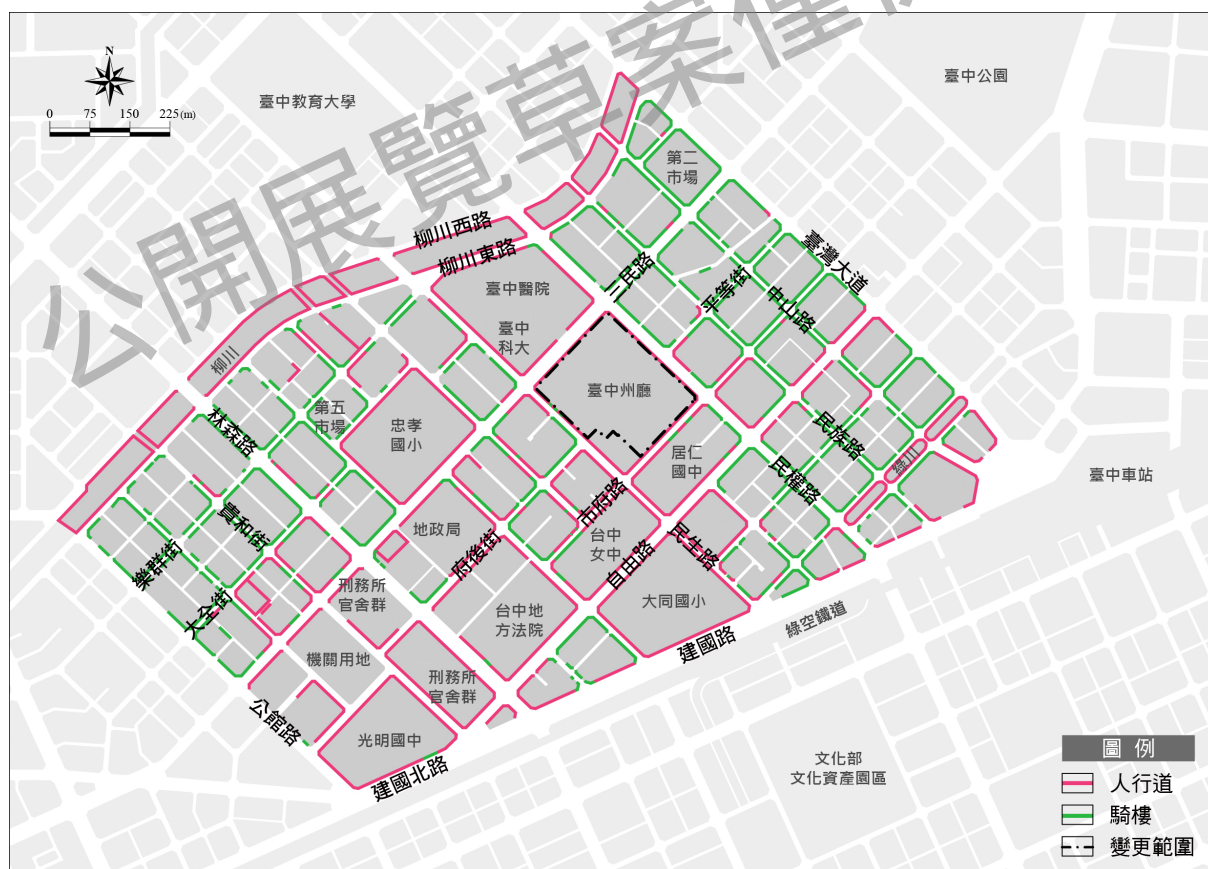


圖 20 臺中州廳專用區周邊人行步道示意圖

貳、變更範圍道路系統

變更範圍內出入巷道包含市府路 41 巷、民生路 56 巷、三民路一段 192 巷及街廓外圍 4M 人行步道，變更範圍交通系統詳圖 21。

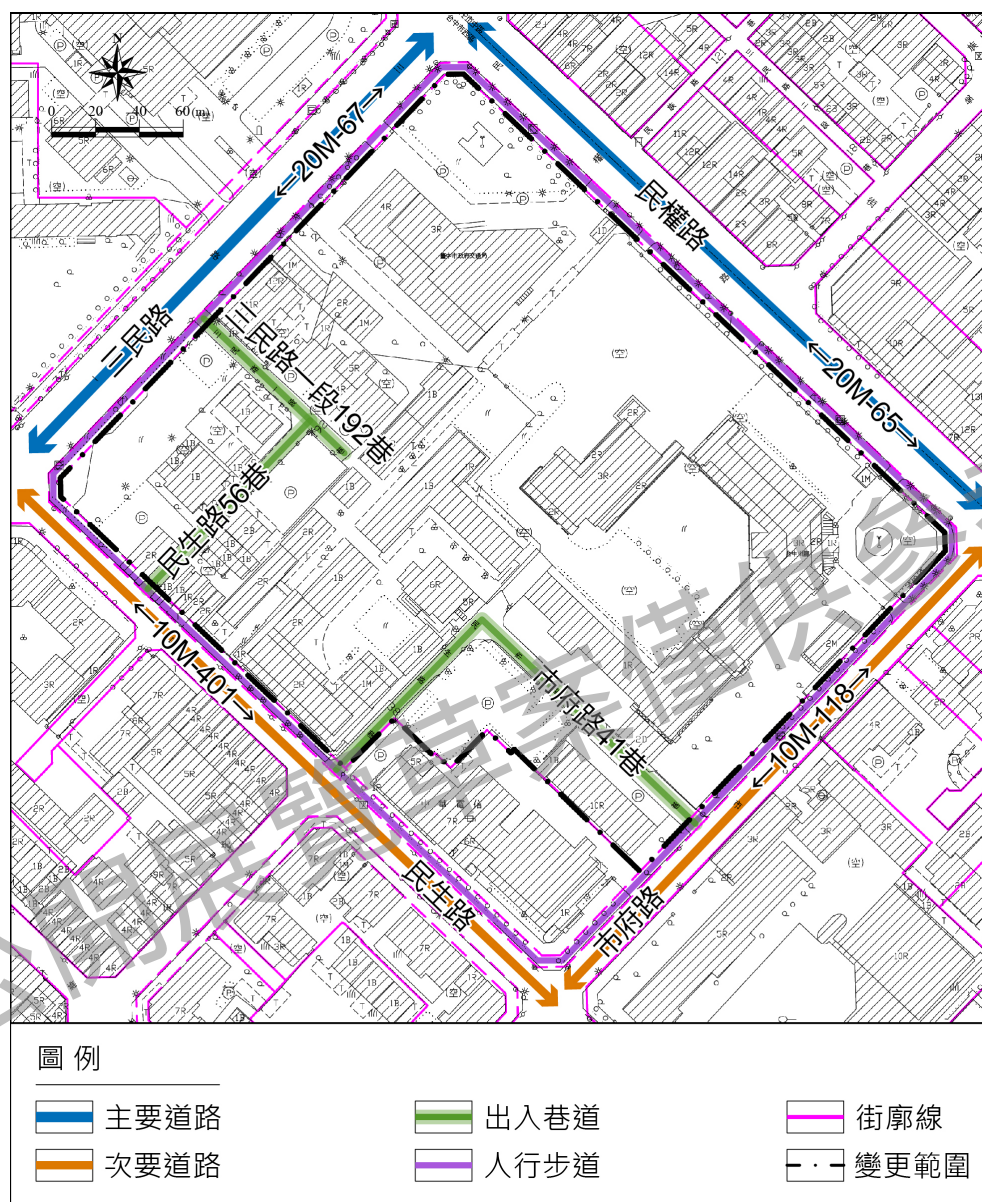


圖 21 變更範圍出入道路示意圖

參、整體停車需求

一、周邊停車供需現況

依據 112 年發布實施「變更臺中市都市計畫（舊有市區及一至五期市地重劃地區）細部計畫（第三次通盤檢討）（第一階段）案」之檢討，舊市區現行計畫停車場用地面積 16.38 公頃，遠低於需求面積 117.81 公頃。臺中州廳專用區周邊 500 公尺範圍內之停車場設施共 16 處，約可提供汽車車位 981 席，機車車位 268 席，其中約有 5 成均為私有申請設置路外停車場。詳表 14、圖 22。

表 14 臺中州廳專用區周邊停車空間彙整表

名稱		汽車格	機車格	步行距離
公營	園區停車場	39	-	-
	府後街地下停車場	386	188	4 分鐘
	(停 154)廣民停車場	11	25	7 分鐘
	嘟嘟房柳川中華站	7	-	8 分鐘
	(細停 178)自立停車場	29	-	10 分鐘
	自由路停車場	67	11	10 分鐘
	(細停 158)林森停車場	72	44	11 分鐘
民營	城市車旅財神站停車場	99	-	2 分鐘
	臺中平等停車場	8	-	2 分鐘
	USPACE 平等街停車場	11	-	4 分鐘
	iRent 民生繼光站停車場	78	-	5 分鐘
	Times 臺中自由路停車場	65	-	6 分鐘
	嘟嘟房柳川民權站	65	-	6 分鐘
	Times 綠川西街停車場	14	-	8 分鐘
	Times 綠川東街停車場	14	-	8 分鐘
	民營停車場	16	-	8 分鐘
合計		981	268	

資料來源：本計畫彙整。



圖 22 計畫區周邊停車空間分布示意圖

二、州廳專用區範圍內現有停車設施

臺中州廳歷年增建或原建物附屬之停車空間，配合再利用修復工程拆除後，取消約 141 格停車位，變更範圍現有停車空間，包含交通局、黎明大樓等建物維持原使用及新闢一處停車場，共計 119 格汽車停車位及 60 格機車停車位。詳表 15、圖 23。

表 15 變更範圍停車空間彙整表

名稱		型式	汽車格	機車格
已	原稅捐處辦公廳舍地下一層	平面停車場 (不對外開放)	20	-
拆	原稅捐處辦公廳舍開放空間	平面停車場 (不對外開放)	30	-
除	市府路 41 巷公務停車場	自走式立體停車場 (不對外開放)	29	-

名稱		型式	汽車格	機車格
	臺中州廳南、北翼開放空間	平面停車場	62	-
	臺中州廳南翼	平面停車場	-	300
	小計		141	300
現有	臺中市政府交通局	平面停車場	26	-
	黎明大樓 (私有土地)	平面停車場	14	-
	臺中市文化資產處公務停車場	平面停車場 (不對外開放)	24	-
	警察局第一分局公務停車場	平面停車場 (不對外開放)	16	-
	三民路機車專用停車場	平面機車停車場	-	49
	文化資產處對面 (112 年新建)	平面停車場	39	11
	小計		119	60

資料來源：本計畫彙整。

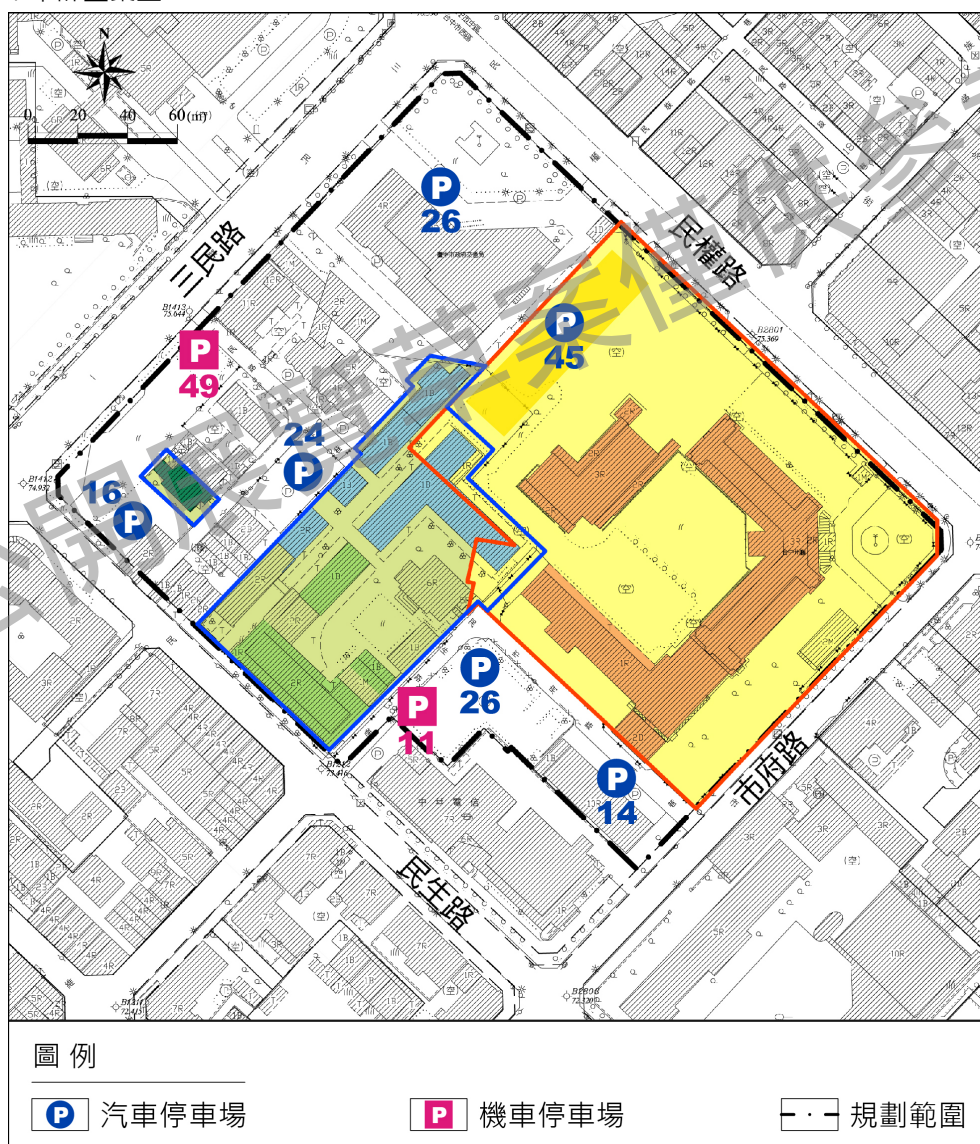


圖 23 計畫範圍停車空間分布示意圖

三、文化資產基地活化再利用衍生停車需求推估

為因應臺中州廳、大屯郡役所及臺中州廳附屬建築群之活化再利用，推估其日後衍生活動人口之停車需求，以供作後續停車場規劃之參考。

臺中州廳依其再利用規劃，部分空間做為辦公室使用，加上現有臺中市文化資產處，以通勤行為估算平日停車需求（詳表 16）；另參酌「大屯郡役所、臺中州廳附屬建築群暨臺中刑務所官舍群 OT 可行性評估及招商前置作業規劃（臺中市文化資產處，111 年）」之市場可行性分析，以遊客量估算停車需求（詳表 17）。

表 16 文化資產範圍內機關辦公停車需求推估一覽表

基地	臺中州廳	臺中州廳附屬建築	臺中市文化資產處
行政機關	文化局辦公室	文資處會議室	文資處辦公室
辦公人數	144 人	-	54 人
運具使用比	汽車 31.0%、機車 55.4%		
運具分派	汽車 61 輛、機車 110 輛		

註 1. 依「臺中州廳再利用計畫」（臺中市文化資產處，113 年），州廳部分規劃為辦公使用，部分規劃為藝文使用；辦公人數依臺中市政府文化局編制 144 人及臺中市文化資產處編制 54 人計算。

註 2. 依據交通部「111 年民眾日常使用運具狀況調查」，臺中市通勤學民眾使用的各類運輸工具中，主要運具市占率最高為「機車」（55.4%），「自用小客車」（31.0%）次之。

表 17 大屯郡役所及州廳附屬建築文創產業停車需求推估一覽表

基地	大屯郡役所及州廳附屬建築\委外範圍（面積 6,038 m ² ）		
假設單位面積遊客量 (人次/m ² .年)	樂觀	一般	悲觀
	60	30	5
遊客人次	993 人次/日	496 人次/日	83 人次/日
運具使用比	汽車 68%、機車 8%		
運具承載率	汽車 2.5 人/輛、1.21 人/輛		
運具分派	汽車 90 輛	汽車 45 輛	汽車 8 輛
	機車 22 輛	機車 11 輛	機車 2 輛

註 1. 「大屯郡役所、臺中州廳附屬建築群 ROT 案」113 年 6 月 3 日公告招商文件所載委外範圍 6,038 m²。

註 2. 遊客人次依據「大屯郡役所、臺中州廳附屬建築群暨臺中刑務所官舍群 OT 可行性評估及招商前置作業規劃（臺中市文化資產處，111 年）」之市場可行性分析，參考華山 1914 文化创意產業園區、駁二藝術園區、國立傳統藝術中心等類型之營運園區，以假設單位面積遊客量每年 60 人次/m²（樂觀）、30 人次/m²（一般）、5 人次/m²（悲觀）等三種級距推估。

註 3. 依據交通部觀光署「2022 年臺灣旅遊狀況調查」，國人旅遊主要利用的交通工具為自用小客車(68%)，其次為自用機車(8%)。又依據交通部「111 年自用小客車使用狀況調查報告」及「111 年機車使用狀況調查報告」，自用小客車假日平均每次乘坐人數 2.5 人，機車平常最常乘載人數為 1.21 人，並以每日周轉率 3 次進行推估遊憩人口停車需求。

綜合辦公及旅遊之使用行為，推算平日停車需求為汽車 69 輛、機車 112 輛；
假日停車需求為汽車 90 輛、機車約 22 輛，詳表 18。

表 18 文化資產基地活化再利用停車需求推估一覽表

基地	使用	平日停車	假日停車
臺中州廳、臺中州廳附屬建築 及臺中市文化資產處	行政機關	汽車 61 輛 機車 110 輛	-
大屯郡役所及州廳附屬建築	展演遊憩	汽車 8 輛 機車 2 輛	汽車 90 輛 機車 22 輛
合計		汽車 69 輛 機車 112 輛	汽車 90 輛 機車 22 輛

註：「大屯郡役所、臺中州廳附屬建築群」平日活動人口假設取悲觀情境，假日活動人口假設取樂觀情境，估算平、假日停車需求。

四、供需檢討

文化資產基地活化再利用預估衍生之汽、機車需求各約 90 輛/ 112 輛；文化資產範圍內現況加計未來預估設置之汽、機車停車位各約 84 輛/ 11 輛，恐不敷需求，仍有必要針對未來停車問題預為因應。

第四章 發展課題與構想

第一節 發展課題與對策

壹、計畫管制面向

課題一：州廳專用區尚無細部計畫內涵，區內開發再利用缺乏管理準據

(一) 課題說明

臺中州廳所在街廓於 103 年變更為臺中州廳專用區，迄今尚未擬定細部計畫。其中，古蹟及歷史建築之建築管理及土地使用等事項，得依據文化資產保存法之規定，由主管機關依各該修復再利用計畫進行開發及管制，不受都市計畫限制，但計畫區內其餘土地及建物，尚無明確開發計畫及建築管制，缺乏管理準據。

有關臺中州廳活化再利用衍生必要之附屬設施空間，經文化資產主管機關審查同意新增空間提供現代化設施使用，並依建築法相關規定以增建方式申請建築執照；囿於目前尚無土地使用分區管制相關規範（建蔽率及容積率等）可供檢討，故本市經 113 年 11 月 28 日召開第 147 次都市計畫委員會討論，決議於臺中州廳專用區之細部計畫公告發布實施前，得以建蔽率 60%及平均容積率 250%進行檢討，其餘事項依「臺中市都市計畫(舊有市區及一至五期市地重劃地區)細部計畫」之土地使用分區管制辦理。

(二) 對策

建議加速推動細部計畫擬定作業，務實考量發展現況與計畫目標，確保各項管制措施公平、合理及具備彈性。本計畫應依主要計畫指導，以活化古蹟及歷史建築為前提，導入適當土地使用機能，於細部計畫訂定相關土地使用容許項目，並以平均容積率 250%為原則，於細部計畫妥予分派。

課題二：私有土地變更回饋機制及建物活化方向需研議

(一) 課題說明

本計畫依主要計畫之指導，兆豐銀行、黎明大樓及民生路附近舊有建物等私有土地變更為臺中州廳專用區之回饋比例為 30%，且未來開發時應送都市設計審議始得發照建築，針對未參與都市更新之舊有建物應限期進行整建或維護

更新等事項，涉及未來各項使用管制及回饋措施，應使土地所有權人充份了解及確認可行之細部計畫內容。



黎明大樓



兆豐銀行



民生路附近舊有建物

(二) 對策

為鼓勵轉型活化及提高土地所有權人開發意願，針對未來各項使用管制應具備更多彈性，另應訂定具體回饋計算方式及期限，以確保計畫可行性。

貳、實質規劃面向

課題一：州廳專用區新機能如何帶動舊市區活化

(一) 課題說明

隨著公務機關遷至新市政中心，臺中市商業重心轉移至西區、南屯等新興區域，導致舊市區商業活力逐漸衰退。州廳專用區周邊 1 公里內擁有超過 20 處古蹟與歷史建築，完整展現臺中市的發展脈絡，具有獨特且豐富的文化價值。然而，目前多採單點活化模式，未能形成整體效應，難以帶動周邊發展。

臺中州廳專用區範圍內之文化資產多已修復完成，並依其再利用計畫提出使用構想，然區內非具文化資產身分之區域尚無具體的規劃內容，而本專用區在舊市區活化具有相當重要的指標意義及帶動效果，所以應儘快確認引入機能，以利活化利用，帶動周邊地區整體發展。

(二) 對策

1、確立功能定位，發展多元利用

配合臺中市國土計畫、臺中市都市計畫主要計畫等上位計畫指導，以及檢視各文化資產再利用規劃預計引入之活動機能與使用模式，重新賦予臺中州廳專用區整體發展定位，並配合專用區內各建築的再利用，檢討周邊土地使用與公共服務設施，導入合適之機能，以切合未來發展需求，進而帶動周邊發展。

2、串聯舊城區觀光路線

臺中州廳為再造歷史現場計畫之核心地帶，應以州廳專用區為節點，串聯周邊文化資產，並整合沿線服務設施，優化整體環境品質，以打造歷史文化軸帶，提升舊市區再發展動能，發揮再造歷史現場之效益。並與中區其他文化資產（如臺中車站、宮原眼科、綠川水岸、綠空廊道、臺中文學館、第二市場）聯動，形成完整的文化旅遊動線，以提升區域吸引力。可發展「夜間經濟」，透過光雕秀、夜間市集等活動，延長遊客停留時間。

3、優化環境與交通

因應舊市區停車空間不足，得考量提供停車空間，除做為滿足未來州廳專用區之衍生需求外，亦補充周邊不足之停車需求。此外，增設步行導覽系統、共享單車站點，提高區域可達性。透過綠化、燈光設計，提升整體環境美感與夜間安全感，並配合既有自行車道，規劃可停放自行車與其他綠色運具之空間，打造完善的綠色運具示範城區。

課題二：多數不具文資身份之公有建築仍需維持既有使用，影響周邊土地整體改建之推動

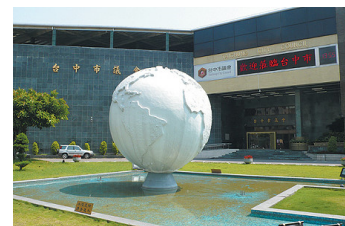
（一）課題說明

州廳專用區內九成以上皆為公有土地，除了古蹟及歷史建物已有修復再利用計畫以外，其他不具文資身份之公有建築，例如：交通局辦公室（舊市議會大樓）、衛福部臺中研習所、警察局第一分局體技館等，均函復無搬遷計畫。

其中，1972 年完工的臺中市議會雖未列入文化資產，惟該大樓深具歷史意義，且為市民共同記憶，後續應否保留發揮紀念價值，或是拆除重建，仍有待政策決定。



舊市議會大樓



舊市議會大樓前水池

（二）對策

增加未來土地使用彈性，並提高容積，以利於整合既有機關參與更新改建意願；建議後續配合招商規劃，協調各機關搬遷。

課題三：區內開放空間系統及人行動線尚無整體規劃

（一）課題說明

臺中州廳及其周邊地區作為重要文化歷史場域，業經「臺中文化城中城歷史空間再造計畫」指認為串聯周邊場域、改善舊城氣氛之文化核心基地。受限於原有的規劃方式，區域內部人行動線與開放空間系統孤立，無法與周圍綠帶及歷史場域進行串聯，應就整體街廓範圍考量舊市區景觀及交通系統進行配置，以打造具代表性的文化資產空間品牌，創造歷史場域自明性。

（二）對策

1、加強歷史紋理之保留

為尊重古蹟建築風貌，加強歷史紋理之保留，臺中州廳之入口廣場、中央草皮應予保留，沿街開放空間應延伸至整個街廓。除了文化資產範圍已依各該再利用計畫提出觀覽動線及景觀規劃構想，針對其他非屬文化資產之公私有土地，應提出公共開放空間管制計畫，要求開發建築需配合銜接沿街面退縮空間、留設人行步道並採取一致性的街道設計等，以維護園區內公私有土地界面之整合及開放空間發展之連貫性，打造良好的步行環境，增強文化氛圍與人流。



臺中州廳入口意象圓形廣場，邊界以植栽圍籬區隔，與道路之間留設寬闊空地

資料來源：國定古蹟臺中州廳再利用計畫，臺中市文化資產處，112年。

2、以園區化原則整體考量內部動線

將臺中州廳專用區完整街廓視為一個完整的園區進行開放空間及人車動線配置，使區內各種使用可透過開放空間密切結合及串連，並進一步以街角廣場、沿街式帶狀空間，將人行動線延伸至周邊地區。汽車及人行車動線應予分流，減少車型交通衝突。

課題四：停車空間設置應考量文化資產景觀風貌維護

（一）課題說明

經初步分析停車供需情形，區內存有停車空間不足之問題，考量文資風貌之維護，可能限縮停車空間之供給；早期辦公廳舍增建立體停車場影響整體古蹟群景觀風貌，於臺中州廳及歷史建築修復後應避免重蹈覆轍。



臺中州廳修復前立體停車場遮蔽
古蹟風貌(104.1)

（二）對策

為維護文化資產之建築風貌，短期以公有地闢建暫時性平面停車空間作為因應，長期建議在文化資產範圍周邊增設立體停車場，並調降文資範圍停車空間留設標準，以解決文化資產再利用後引入之大量人潮所衍生的停車問題。惟涉及私有土地徵收及歷史建築之遷移，後續除應確認需地機關意見、分析周邊交通系統及調查分析停車需求等，並妥予研議土地取得之公益性及必要性，以資周延。

課題五：「臺灣府儒考棚」地下遺構敏感區域之規範

（一）課題說明

依據國定古蹟臺中州廳再利用計畫文化敏感因子分析，臺中州廳基地部份原為清代臺灣省城臺中城之「臺灣府儒考棚」舊址，現舊市議會區域曾於日治時期興建州知事官邸，遺跡的存在可更直接顯示臺中州廳基地的歷史脈絡。臺中州廳於戰後因應使用需求多處曾進行增改建，因建築工程基礎及地下室開挖，早期遺構恐有遭擾動破壞之虞，雖此，為積極保留可能遺留之珍貴遺構，仍應就可能尚存之區域建立開挖規範，避免破壞珍貴文化資產。

（二）對策

建議於土管要點訂定相關規範，就可能尚存之區域（地下文化資產保存敏感區域）建立開挖規範，避免破壞珍貴文化資產遺構，並以保存為最大優先考量。

課題六：臺中州廳專用區所在街廓周圍人行步道

(一) 課題說明

臺中州廳專用區街廓外圍為 4M 人行步道用地，依內政部 93.02.27 台內營字第 0930003359 號函釋「人行步道用地」係規劃供行人徒步使用之道路用地，不得作為停車空間車道出入通行使用，恐影響未來開發。

(二) 對策

為都市發展需求，增訂土管條文得兼供建築基地車輛出入通行使用。

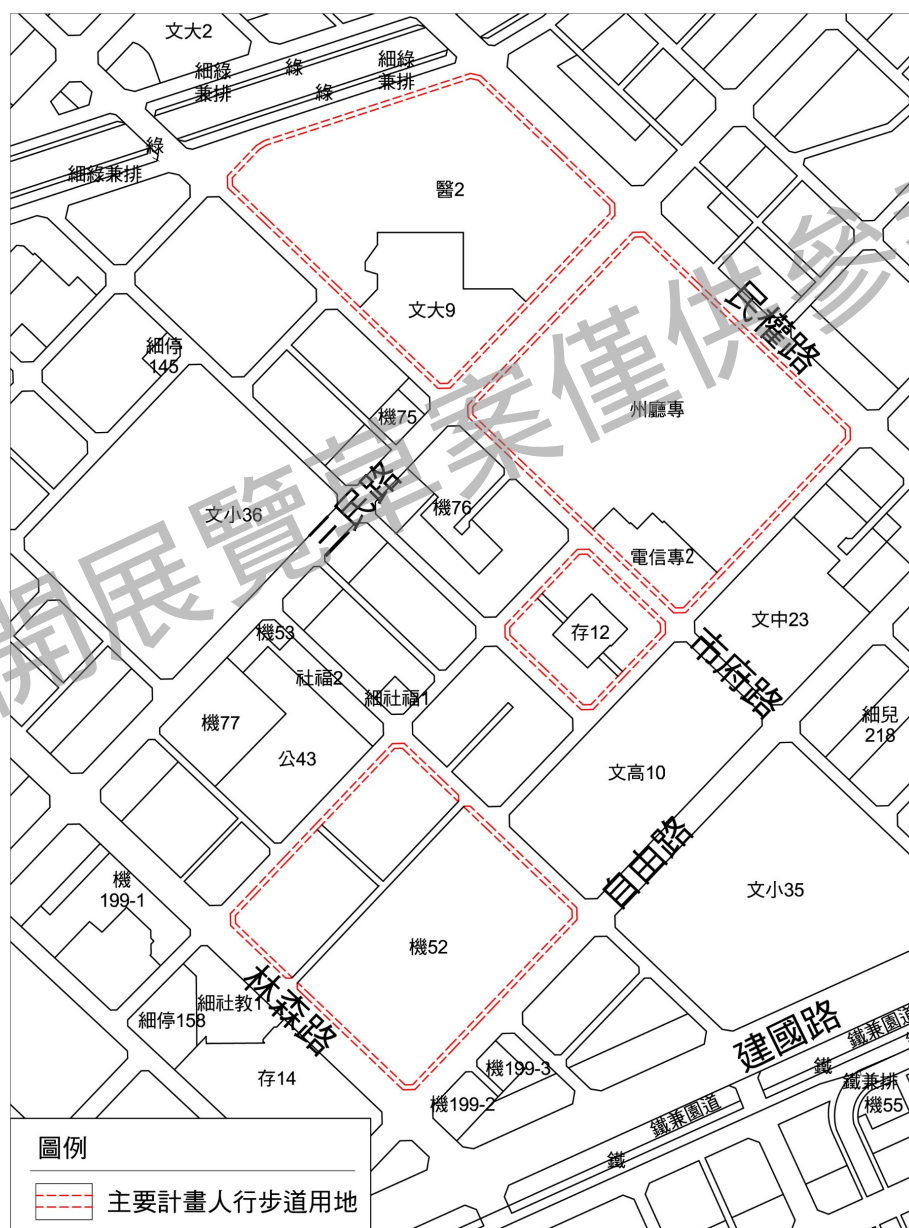


圖 24 臺中州廳及其周圍街廓主要計畫人行步道用地分布示意圖

第二節 整體規劃構想

壹、計畫目標

一、以歷史為養分，用文化加值，打造州廳文化園區

在舊市區都市機能逐漸被新市區取代的都市發展趨勢中，舊市區復甦成為重要的都市發展議題，而舊市區所保留的文化資產及豐富的歷史故事，成為最具潛力的都市活化能量。臺中州廳為清朝以降的官署所在地，過去扮演地方行政中心之角色，未來應持續發揮行政中樞之功能，並進一步提升為資源整合平台，以歷史為養分，用文化加值，為周邊文化資產及歷史街區保存城市記憶、統整活化資源、培植文創能量、整合觀光導覽資訊，打造州廳文化園區。

未來本區將以臺中州廳為主要核心，結合周邊附屬建築，部分空間留供行政機關進駐，擔負文化資源整合機能，其餘歷史建築導入文化展示、創意展演、文創商業、旅遊服務及相關設施，使其成為舊市區具文化特色的新興商業活動據點、都市亮點。

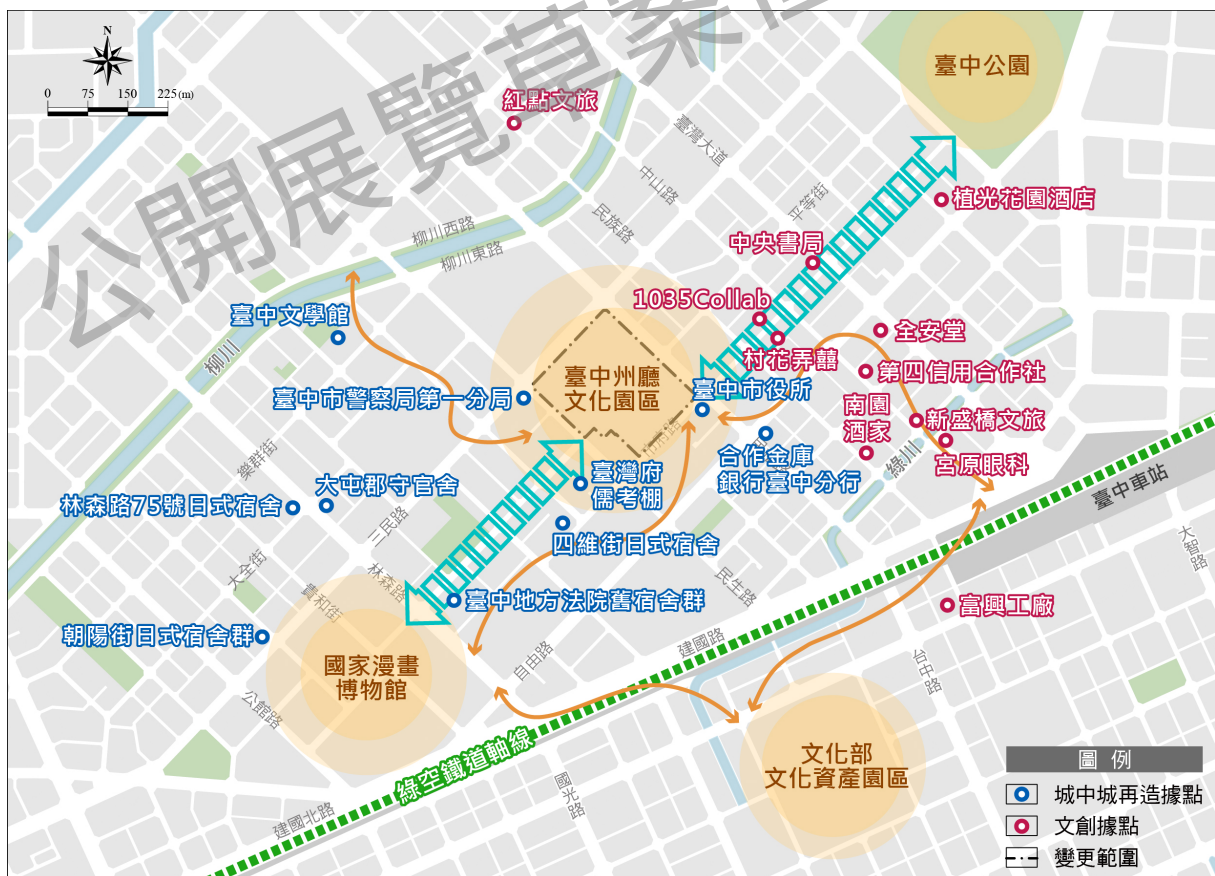


圖 25 臺中州廳周邊文創潛力點分布圖

二、導入文創為核心的複合性商業活動，帶動舊市區復甦

為延續舊市區都市活力，臺中州廳專用區非屬文化資產範圍地區，以導入文創為核心的複合性商業活動為主軸，提供文化、商業、休閒、辦公、飯店等活動使用，並形塑具地標性的建築型態，同時藉由公、私部門共同合作，透過招商及行銷計畫，引入活動人口刺激消費，進而加速舊市區復甦。

三、引導融合古蹟及歷史建築風貌之文創聚落

為凸顯本區之歷史價值及都市風貌，透過訂定土地使用管制及都市設計準則，引導新建物之量體、型式能與古蹟及歷史建築之風貌相互融合，並整體規劃人行動線與開放空間，形塑文創聚落。

四、兼顧開發與保存的都市再生模式

本計畫需兼顧文化資產保存與都市再開發效益，未來除賦予本計畫區更多元且豐富的空間機能外，同時致力於提升都市景觀美質並創造公共利益，達到新、舊融合且共榮發展的目標。

貳、規劃原則

- 一、土地使用：在文資保存維護之前提下，引入之機能應以公眾可及、公共使用最大為原則，以充分發揮文資修復之效益，使其成為市民新興休憩活動空間，以及文創人才產業聚集場域。
- 二、空間營造：參酌國定古蹟臺中州廳再利用計畫之老照片及考證，界定沿街式開放空間及中庭式開放空間，以重現歷史紋理，並加以延伸及串聯。
- 三、動線系統：人車分道，車行動線儘量利用周邊主要道路為出入口，區內儘量留供行人通行，營造通透而連貫的人行動線系統。
- 四、開發方式：因應既有建築權益及相關機關留用需要，開發方式宜保留彈性，短期利用獎勵或限期改善等方式鼓勵土地所有權人及管理機關積極進行整建維護，以形塑計畫區整體風貌，長期導入都市更新或由政府主導招商開發提高非文資範圍重建意願。



圖 26 規劃原則示意圖

參、實質空間發展構想

本計畫擬透過都市計畫變更及結合多元開發方式，打造州廳文化園區，重塑臺中州廳周邊地區都市環境氛圍與文化品牌，故其使用除延續行政機關、亦將導入文創、商業及旅遊服務。另考量產業發展日新月異，為強化本計畫區與舊城區之整體經濟與知識鏈結，提升地方產業創新能量，並為古蹟區注入新時代機能，故依據主要計畫之指導，在符合本地區主要計畫變更宗旨及符合專用區劃設目的及活化古蹟及歷史建築為前提下，於徵得文化資產主管機關同意後作策略性產業之使用，因此研擬下列規劃構想：

一、土地使用細分構想

為利於後續開發管制，土地使用細分構想如下：

- (一) 第一種臺中州廳專用區：考量州廳專一未來重塑日治時期之街廓紋理，故將區內具文化資產身份之地區，及現況已開闢為停車場及7公尺寬道路之公有土地，依其完整範圍劃設為第一種臺中州廳專用區。本區主要為古蹟及歷史建築坐落之區域（包含古蹟定著土地），以文化資產保存及活化為主，除延續行政機關使用，亦由政府以 ROT 等方式委託民間經營管理，導入文化展示、創意展演、文創商業及其他符合專用區劃設目的且經本府文化局同意之策略性產業等機能，並提供餐飲、零售、旅遊服務及相關設施。
- (二) 第二種州廳專用區：範圍內不具文資身分之公有土地，劃設為第二種臺中州廳專用區。區位臨三民路及民權路，配合行政機關遷移後騰空土地再開發，因應周邊環境特質及大屯郡役所文創園區之發展，導入較高服務層級之大型商業活動，如觀光旅館、購物中心、百貨公司、商辦大樓及其他符合專用區劃設目的且經本府文化局同意之策略性產業等使用。
- (三) 第三種州廳專用區：臨市府路之黎明大樓及臨三民路之兆豐銀行等領得使用執照之既有私人建物，依其權屬範圍劃設為第三種臺中州廳專用區，參酌毗鄰土地使用分區允許做一般商業使用。短期得維持原使用或申請建築物用途變更為商業使用，長期鼓勵以都市更新方式重建，導入文創商業、旅宿、辦公使用。
- (四) 停車場用地：位於三民路及民生路口，以支援州廳文化園區衍生之停車需求為主，得依「都市計畫公共設施用地多目標使用辦法」申請作多目標使用；另應配合歷史建築民生路 56 巷日式宿舍之遷移進行整體規劃。

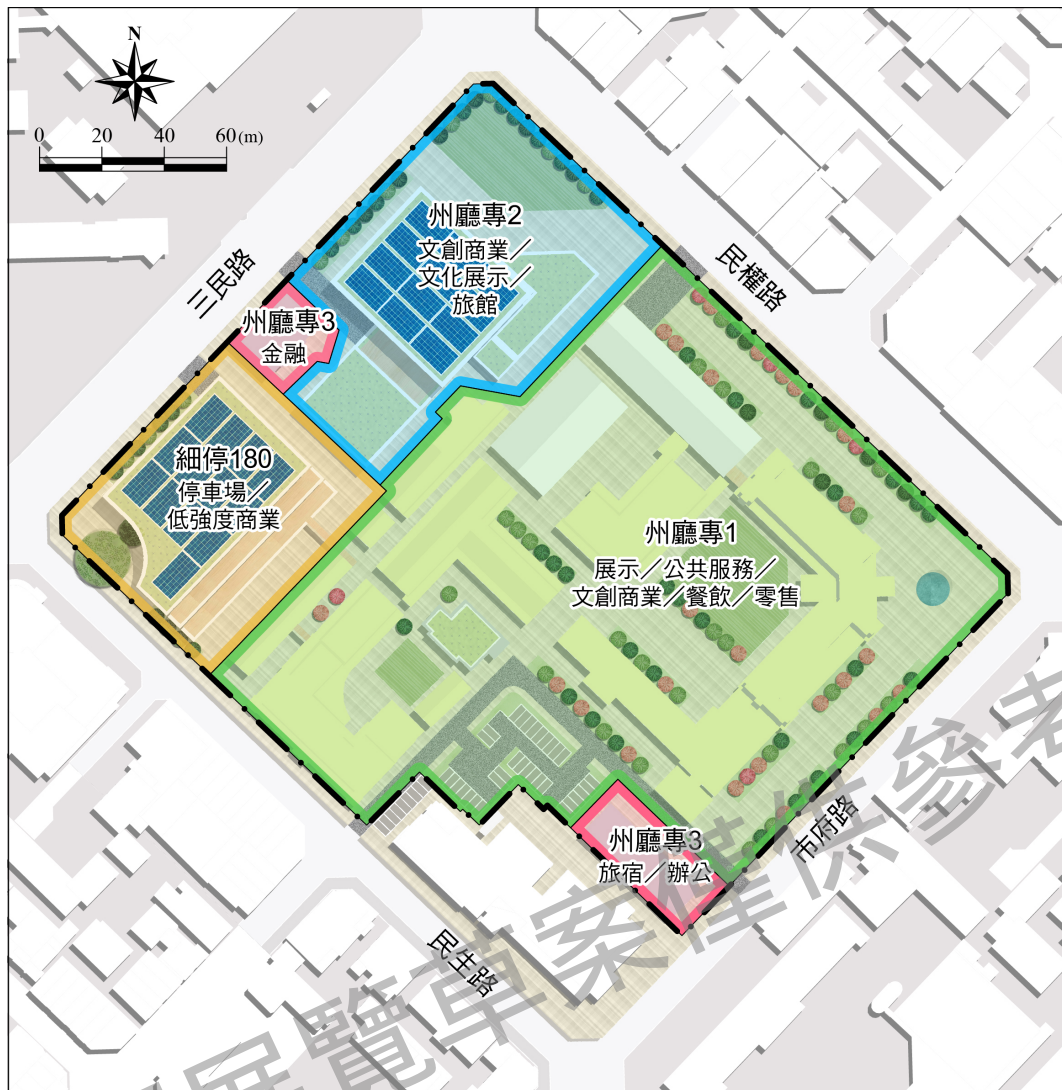


圖 27 整體規劃構想示意圖

二、容積調派構想

依照 103 年 1 月 20 日公告發布實施之「變更臺中市都市計畫主要計畫（不含大坑風景區）部分機關用地及道路用地為臺中州廳專用區（配合臺中州廳及附近地區都市更新）案」對細部計畫擬定作業之處理原則，變更後之平均容積率仍應以維持 250% 為原則，並於細部計畫中妥予分派。

（一）公有地容積調派

第一種、第二種臺中州廳專用區以及停車場用地，均屬公有土地管理範圍，依據主要計畫平均容積率 250% 進行調派，其中第一種臺中州廳專用區屬文化資產範圍，除必要服務設施，不宜大規模擴建，考量後續可能增建必要設施，建議訂定建蔽率 50%、容積率 180%，第一種臺中州廳專用區因維護古蹟及歷史建築風貌而無法充份利用之容積調派至第二種臺中州廳專用區及停車場用地；第二種臺中

州廳專用區位於民權路與三民路口，區位與基地條件良好，適宜高強度開發，故參酌第三種商業區之強度並酌予限縮建蔽率訂定建蔽率 60%、容積率 420%；停車場用地位於三民路與民生路口，建築量體規模仍應與周邊歷史建物相互協調，訂定建蔽率 70%、容積率 350%。

表 19 公有土地容積調派明細表

分區簡稱	面積 (m ²)	建蔽率	容積率	容積總量 (m ²)
州廳專 1(文資)	28,086	50%	180%	50,555
州廳專 2(三民路側)	8,121	60%	420%	34,108
停車場用地	5,697	70%	350%	19,940
總計	41,904	--	250%	104,603
平均容積率	104,603÷41,904=250% ...ok			

(二) 調派後全區容積檢討

第三種臺中州廳專用區為私人土地，依主要計畫指導回饋比例為 30%，建議訂定基準容積為 350%【 $250\% \div (1-30\%) = 357\%$ 】，建蔽率為 70%。

表 20 臺中州廳專用區容積調派分配表

分區簡稱 (概述)	面積 (m ²)	建蔽率	容積率	容積總量 (m ²)
州廳專 1 (文化資產)	28,086	50%	180%	50,555
州廳專 2 (舊市議會)	8,121	60%	420%	34,108
州廳專 3 (兆豐銀行)	694	70%	350%	2,429
州廳專 3 (黎明大樓)	1,086	70%	350%	3,801
停車場用地	5,697	70%	350%	19,940
總計	43,684	-	-	110,833
平均容積率	110,833÷43,684=254% ≈ 250% ...ok			

三、開放空間系統

(一) 沿街式開放空間

臺中州廳由日人森山松之助設計，其建築仿法國馬薩風格，典雅的文藝復興末期的建築風格，是舊市區最具代表性的建築之一，也是本專用區再發展的一大特色，因此在整體規劃的過程中，其建築風貌必須予以尊重並強調其文史價值，而在新、舊融合的發展區塊中，透過都市計畫指定建築退縮方式，形塑

特有的都市空間風貌，並提供完整的人行、景觀美化空間，及串連周邊開放空間，沿街式開放空間構想說明如下：

- 1.民權路為臺中市區主要交通動線，日治時期臺中州廳與路側圍籬/植栽帶之間，即留設沿街式空地。為尊重古蹟建築風貌，重現歷史紋理，沿民權路之建築基地，應自道路境界線至少退縮 20 公尺建築；另臺中州廳臨市府路部分，距離道路境界線 20 公尺範圍內，亦應保持暢通為原則。
- 2.臨其餘計畫道路之建築基地則應綜合考量都市景觀之協調、人行及車行動線系統之完整性，指定適當建築退縮空間並指定其用途。

（二）集中式開放空間

開放空間為重要的都市景觀元素及活動場域，同時也具備空間機能轉換的緩衝功能，為營造舒適、愉悅且豐富的空間體驗，本專用區之開放空間系統規劃構想如下：

- 1.臺中州廳既有入口廣場及其所圍塑之中央草地，應妥予保留，以延續原有空間型式及古蹟風貌。
- 2.除既有臺中州廳入口廣場外，於三民路、民生路街角指定留設街角廣場，作為道路與建築物之緩衝空間，並透過與建築物整體規劃，提升都市景觀美質。
- 3.修復後的大屯郡役所及州廳附屬建築群及因緊臨民生路，易於吸引人潮進入建築群西側檐廊街道，故規劃為景觀大街，指定帶狀式開放空間，營造歷史軸線意象及易於親近的巷弄入口氛圍，利用鋪面延伸軸線之意象，並透過人行動線系統規劃，串接其他歷史建築群。
- 4.建築基地不得設置圍牆或綠籬，以保持公共開放空間之連貫性。
- 5.本計畫區得結合建築設計及地景圍塑提供開放空間，以創造多層次的活動場域。
- 6.開放空間應加強植栽綠美化，以增加舊市區之綠化空間並創造舒適的活動場所。



圖 28 開放空間系統構想示意圖

四、建築量體與型式

本專用區範圍內之新建築之量體、造型與配置，以尊重古蹟及歷史建築為前提，並能襯托、凸顯古蹟之建築特色為原則，同時透過建築及地景整體規劃設計，創造豐富的都市景觀及視覺體驗，以打造大臺中新亮點及文化資產再利用典範。本計畫區內建築型式與配置構想如下：

- (一) 為創造新舊融合的都市新地標，臨民權路及三民路之新建築，應考量周邊古蹟之建築特色、語彙、型式、量體、色彩，與之整體考量規劃設計。
- (二) 舊議會建築拆除後重建時，應適當保留原有議會空間意象及重要建築語彙，讓市民記憶得以延續。
- (三) 鄰近古蹟或歷史建築之建築基地，新建建築物應考量既有古蹟天際線、新、舊型式、材質、量體之融合與協調，並以中層建築為原則。

- (四) 本專用區內之不同建築物間，得透過平面或立體連通方式相互連結，以創造連續的空間體驗。

五、交通動線及停車空間

有關行人及車行動線部分，應於未來開發時予以妥善規劃，惟人行動線仍應以串連開放空間及重要活動據點為原則；車行動線則以民權路、三民路及民生路為主要出入口。動線系統規劃構想如下（詳圖 29）：

（一）車行動線系統

配合停車空間留設必要之出入口，以銜接至主要及次要聯外道路，考量交通號誌及車輛停等之影響，車行出口儘量規劃於交叉路口之下游。州廳專一為文化資產園區使用，原則為人行徒步為主，特殊時段開放車行以利公務作業，依其基地配置，並配合市府路及民生路單行道系統，分別規劃出入口；停車場用地之入口規劃於民生路、出口規劃於三民路；另於民權路規劃一處雙向出入口，供州廳專2基地使用。考慮團體參訪者需要，於民權路側設置駐車彎，供大型車停等。

（二）人行動線系統

本專用區內，除停車空間必要出入通路外，原則以人行徒步為主，透過人車分道原則於基地內適當配置人行步道系統，銜接區內建築物與公共開放空間，並與周邊建築退縮帶提供之人行空間串聯，建構良好的人行空間。

（三）停車空間

本案劃設停車場用地 1 處，以立體方式補足其基本停車需求，在尚未開闢完成之前，短期以公有空地開闢平面停車場作為因應，1 處位於文資處對面（汽車 39 輛、機車 11 輛）、1 處位於舊議會南側（45 輛），俟停車場用地開闢後回復開放空間使用，以維持第一種臺中州廳專用區文化資產之建築風貌；其餘各種專用區基地增改建或更新重建，依建築技術規則之規定留設，又考量大眾日常通勤、遊憩之運具選擇習慣，均應留設與汽車停車位數相同之機車停車位。



圖 29 交通動線系統示意圖

六、文化資產敏感因子配套措施

臺中州廳基地部分原為清代臺灣省城臺中城之「臺灣府儒考棚」舊址，經過歷史資訊套疊圖面觀察，原考棚區域大致呈南北走向，範圍涵蓋部分衛福部臺中醫院研習所、州廳附屬建築群、臺中州廳 C 棟、大屯郡役所、停車場、電信專用區等地，最南至府儒考棚保存區現址。本計畫區及周邊多處興建大樓，因基礎及地下室開挖，原遺構應已遭擾動破壞，惟應就可能尚存之區域（地下文化資產保存敏感區域）建立開挖規範，避免破壞珍貴文化資產遺構，並以保存為最大優先考量。

建議於土管要點訂定：「為避免破壞「臺灣府儒考棚」遺構，第一種臺中州廳專用區營建工程或其他開發行為涉及地表下開挖作業時，應呈報臺中市文化資產主管機關同意施工監看計畫，倘若發現早期遺構，準用「文化資產保存法」暨「遺址監管保護辦法」有關考古遺址之相關規定辦理；其因而造成工期延誤之時間得不計入建造執照之申請期限。」之規定。



圖 30 「臺灣府儒考棚」舊址與臺中州廳專用區套疊示意圖

資料來源：國定古蹟「臺中州廳」再利用計畫，臺中市文化資產處，113 年。

七、開發構想

為順利推動臺中州廳專用區相關行政單位搬遷後土地及房舍轉型再利用，促進都市機能活化並增進公共利益，由臺中市政府公辦都市更新或由私人投資開發，臺中州廳專用區之開發構想說明如下：

（一）古蹟及歷史建築本體

臺中州廳專用區內古蹟及歷史建築由市政府依法定程序進行修復，經費來源由中央補助及市府自行籌措。為活化古蹟與歷史建築、提升其附加價值，並吸引民間參與古蹟經營，經主管機關同意後，得依促進民間參與公共建設法相關規定以 OT 等方式委由民間營運管理。

（二）其餘不具文化資產身份之土地

臺中州廳專用區業經劃定為都市更新地區（第二市場地區更新地區，96 年公告），為促進都市土地有計畫之再開發利用，增進公共利益，得由臺中市政府或私人依都市更新條例相關規定申辦都市更新，並得由臺中市政府依相關法令規定委由民間開發、經營及管理。

1、第二種臺中州廳專用區

第二種臺中州廳專用區均為公有土地，現況為行政機關辦公使用，未來得依促進民間參與公共建設法相關規定委由民間開發、經營及管理，做為文創產業、商場，帶動周邊經濟發展。

2、第三種臺中州廳專用區

第三種臺中州廳專用區現況為兆豐銀行及黎明大樓，均屬實施容積率管制前興建之建築物，為鼓勵辦理都市更新、並尊重土地所有權人參與都市更新意願，針對建物申請用途變更或建築基地新建或增建等不同樣態，分別訂定回饋方式。

3、停車場用地

停車場用地公有土地佔比約八成，建議由相關主管單位認定為重大建設後，以徵收或價購方式取得私有土地，後續依相關法令規定委由民間開發、經營及管理。

第五章 實質計畫檢討

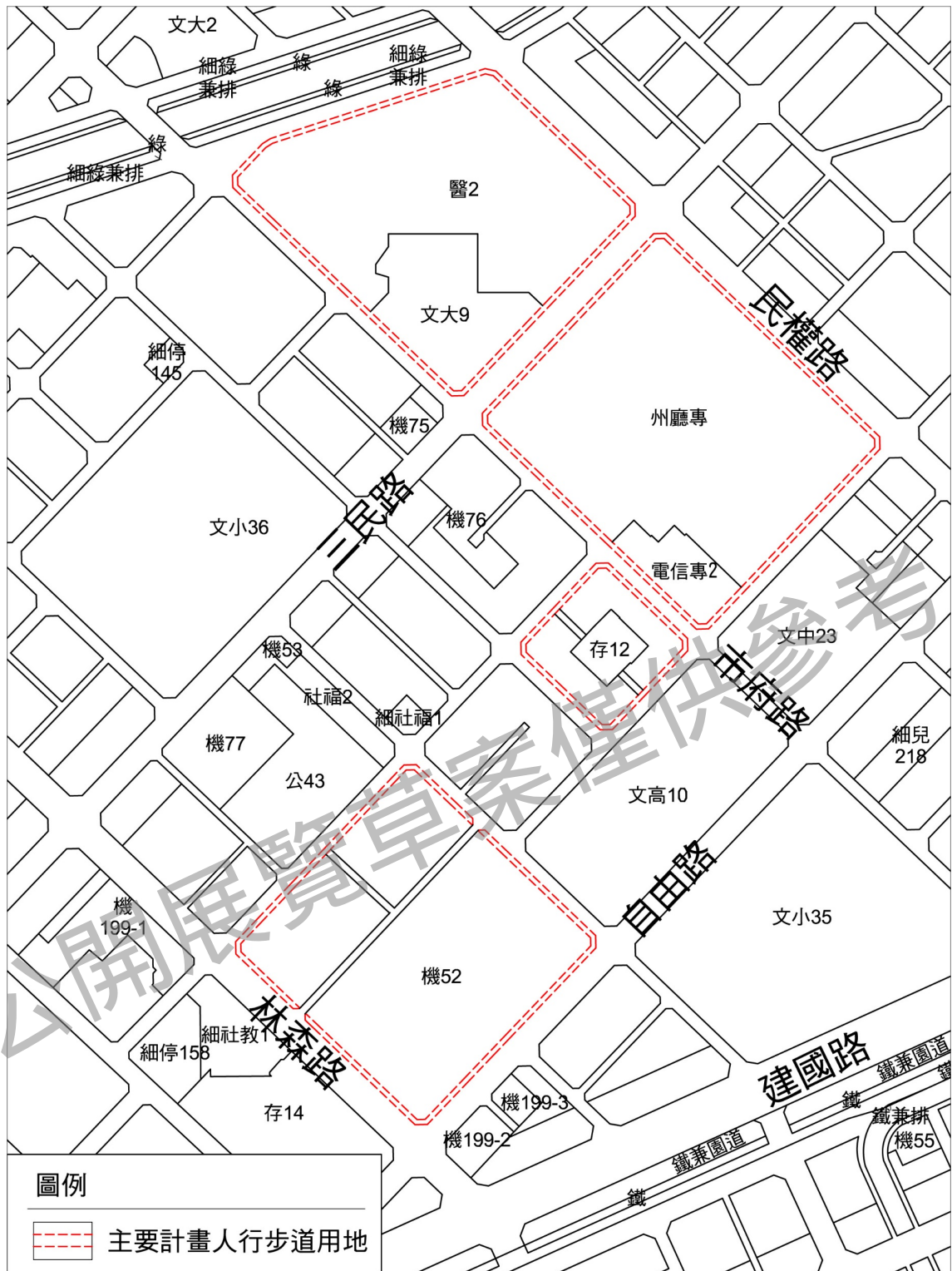
本階段案件係配合臺中州廳專用區訂定細部計畫內容，共提列 4 個變更案件。

表 21 變更內容綜理表

編號	變更位置	圖幅	變更內容		變更理由
			原計畫	新計畫	
變 1	西區民權路、三民路、民生路、市府路所圍街廓	542450 、 543450	臺中州廳專用區 (4.37 公頃)	第一種臺中州廳專用區 (2.81 公頃) 第二種臺中州廳專用區 (0.81 公頃) 第三種臺中州廳專用區(附註 23) (0.18 公頃) 停車場用地 (細停 180) (0.57 公頃) 附註 23： 1.第三種臺中州廳專用區申請建築物用途變更，或建築基地新建或增建時，應依下列規定辦理回饋： (1)建築物用途變更，須繳納之代金為申請建築基地面積 × 30% × [申請變更樓地板面積 / (該建築基地面積 × 法定容積率)] × (經一家專業估價者所評定土地價格且不得低於當年之當地平均公告土地現值 ×	1.為配合文化資產修復再利用、公有土地轉型活化及利於後續開發管制，爰依「變更臺中市都市計畫主要計畫（不包含大坑風景區）部分機關用地及道路用地為臺中州廳專用區（配合臺中州廳及附近地區都市更新）案」細部計畫擬定處理原則，訂定細部計畫內容。 2.考量文化資產定著土地、不具文資身份之公有土地及既存私有合法建物等不同類型之土地特性，規劃三類專用區，並賦予適當的土地使用強度與相應的管制規範，以確保歷史風貌的保存與區域發展的平衡。 3.為確保臺中州廳及周邊歷史建築群歷史紋理之重現，將區內具文化資產身份之地區及周邊公有土地，依其完整範圍劃設為第一種臺中州廳專用區。 4.民權路及三民路口公有土地，為配合行政機關遷移後騰空土地再開發，導入使用強度較高之商業、文化展演及旅遊服務等使用，劃設為第二種臺中州廳專用區。 5.領得使用執照之既有私人建物（兆豐銀行、黎明大樓），依其權屬範圍劃設為第三種臺中州廳專用區，除依原領執照繼續維持原使用，得申請建築物用途變更或新建，並依主要計畫指導訂定回饋比例 30%，於附註敘明回饋方式與時機。 6.為支援第一種臺中州廳專用區衍生之停車需求，於民生路及三民路口規劃一處停車場用地。

編號	變更位置	圖幅	變更內容		變更理由
			原計畫	新計畫	
				<p>1.4) 。但以土地平均公告現值之一點四倍估算後，低於新臺幣貳佰萬元者，得依其估算金額折繳代金。</p> <p>(2)基地依容許容積新建、增建，須繳納之代金為申請建築基地面積×30%×（經一家專業估價者所評定土地價格且不得低於當年之當地平均公告土地現值×1.4）</p> <p>2.已依本規定辦理完成建築物用途變更者，如該建築基地申請新建、增建時，仍應依前開之基地新建、增建繳納代金公式計算繳納回饋代金。已申請用途變更者，如該建築基地申請新建、增建時，仍應依前項第(2)點規定計算回饋代金，並得扣除已繳納金額後繳納。</p> <p>3.回饋代金應於核准使用執照或變更使用執照前繳入「臺中市都市更新及都市發展</p>	

編號	變更位置	圖幅	變更內容		變更理由
			原計畫	新計畫	
				建設基金」，專供臺中市都市發展與建設之用。	
變 2	土地使用分區管制要點	-	未訂定	增訂條文如下： 二十一、臺中州廳專用區周邊主要計畫人行步道用地（詳附圖3），得供建築基地車輛出入通行使用。	1.臺中州廳專用區及周邊共4處街廓，外圍為4M人行步道用地，依內政部函釋「人行步道用地」係規劃供行人徒步使用之道路用地，不得作為停車空間車道出入通行使用，恐影響未來開發。 2.為都市發展需求，增訂土管條文得兼供建築基地車輛出入通行使用。
變 3	土地使用分區管制要點	-	增訂臺中州廳專用區土地使用分區管制要點（詳第六章第二節）		1.配合臺中州廳及周邊歷史建物修復及再利用計畫，為活化古蹟及歷史建築，引導周邊地區都市空間機能轉換，導入適當之土地使用機能，故訂定土地使用管制規定。 2.依「變更臺中市都市計畫主要計畫（不包含大坑風景區）部分機關用地及道路用地為臺中州廳專用區（配合臺中州廳及附近地區都市更新）案」細部計畫擬定處理原則，針對各種臺中州廳專用區使用強度、使用限制、開放空間留設、文化資產保護訂定相關規定。 3.考量臺中州廳專用區之管制規定具有獨特性，故以增訂專章方式辦理。
變 4	臺中州廳專用區		增訂臺中州廳專用區都市設計準則（詳第六章第三節）		1.依「變更臺中市都市計畫主要計畫（不包含大坑風景區）部分機關用地及道路用地為臺中州廳專用區（配合臺中州廳及附近地區都市更新）案」細部計畫擬定處理原則，為凸顯本計畫區之歷史價值及都市風貌，本計畫區新建物之量體、型式應能襯托古蹟及歷史建築之風貌，並與其相互融合，且全區皆應完成都市設計審議後，始得發照建築。 2.為辦理臺中州廳專用區都市設計審議作業，增訂臺中州廳專用區都市設計準則，供審議參考。



附圖 3 土管要點第 21 點適用範圍圖（臺中州廳專用區周邊主要計畫人行步道用地）

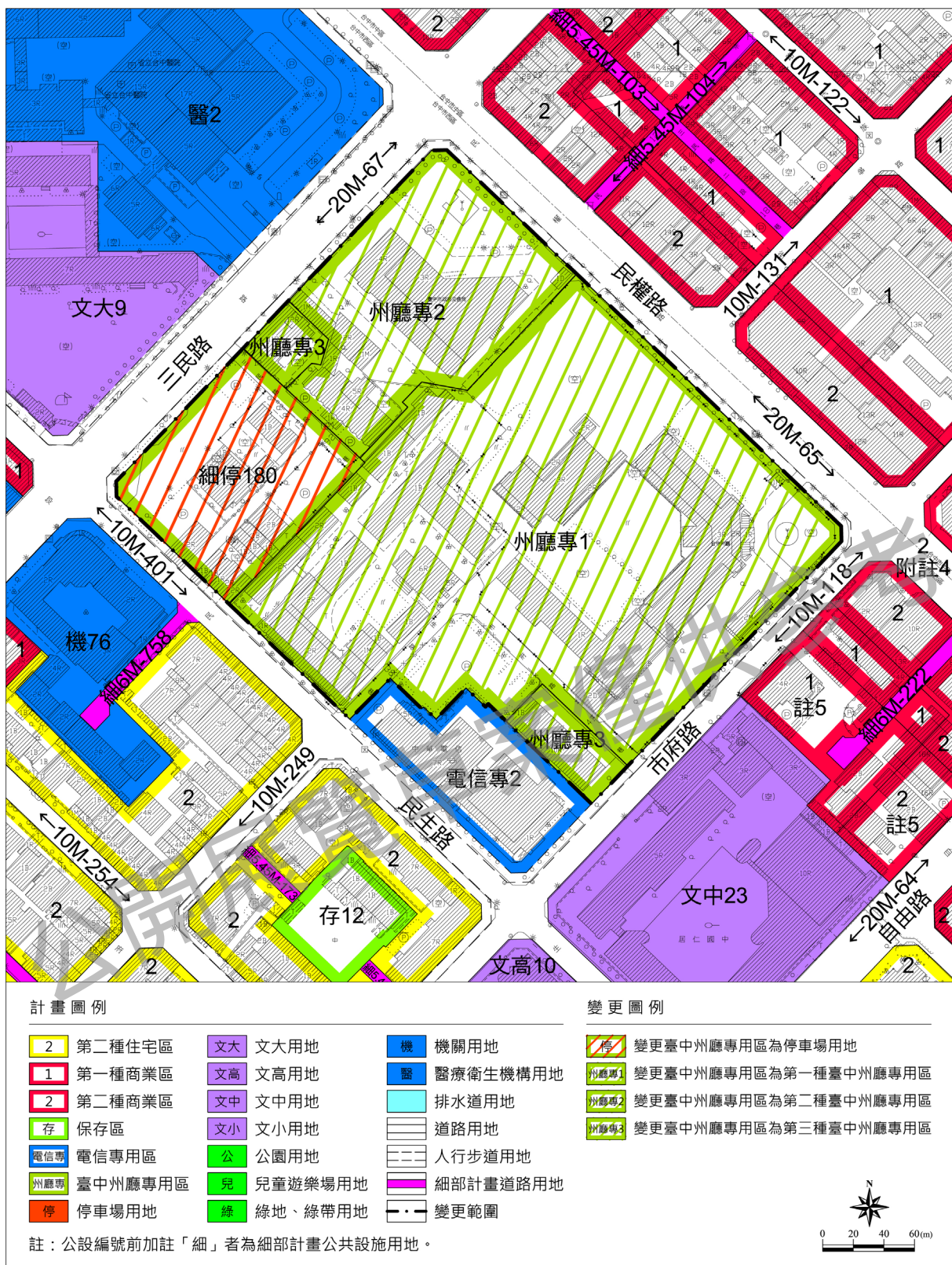


圖 31 變 1 案變更計畫示意圖

第六章 檢討後計畫

第一節 土地使用及公共設施計畫

本計畫臺中州廳專用區細分為第一種、第二種、第三種臺中州廳專用區及停車場用地等 4 種使用性質，面積合計約 4.37 公頃，占「舊有市區及一至五期市地重劃地區」細部計畫範圍總面積之 0.14%。

一、第一種臺中州廳專用區

第一種臺中州廳專用區面積計 2.81 公頃，占臺中州廳專用區面積 64.16%，占細部計畫總面積 0.09%。本區主要為臺中州廳、臺中州廳附屬建築群及大屯郡役所等古蹟及歷史建築座落之區域，以文化資產保存及活化為主，除延續行政機關使用，並導入文化展示、創意展演、文創商業及相關服務設施。

二、第二種臺中州廳專用區

第二種臺中州廳專用區面積計 0.81 公頃，占臺中州廳專用區面積 18.72%，占細部計畫總面積 0.03%。本區配合周邊文化創意產業事業發展，推動行政機關遷移後騰空土地再開發，導入使用強度較高之商業、文化展演及旅遊服務等使用。

三、第三種臺中州廳專用區

第三種臺中州廳專用區面積計 0.18 公頃，占臺中州廳專用區面積 4.08%。本區為領得使用執照之既有私人建物（兆豐銀行、黎明大樓），得於完成附註規定後為一般商業、旅館、辦公使用。

四、停車場用地

停車場用地面積計 0.57 公頃，占臺中州廳專用區面積 13.04%，占細部計畫總面積 0.02%，以支援州廳文化園區衍生之停車需求為主，並得依據「都市計畫公共設施用地多目標使用辦法」停車場用地立體多目標使用相關規定為公共服務及商業使用。

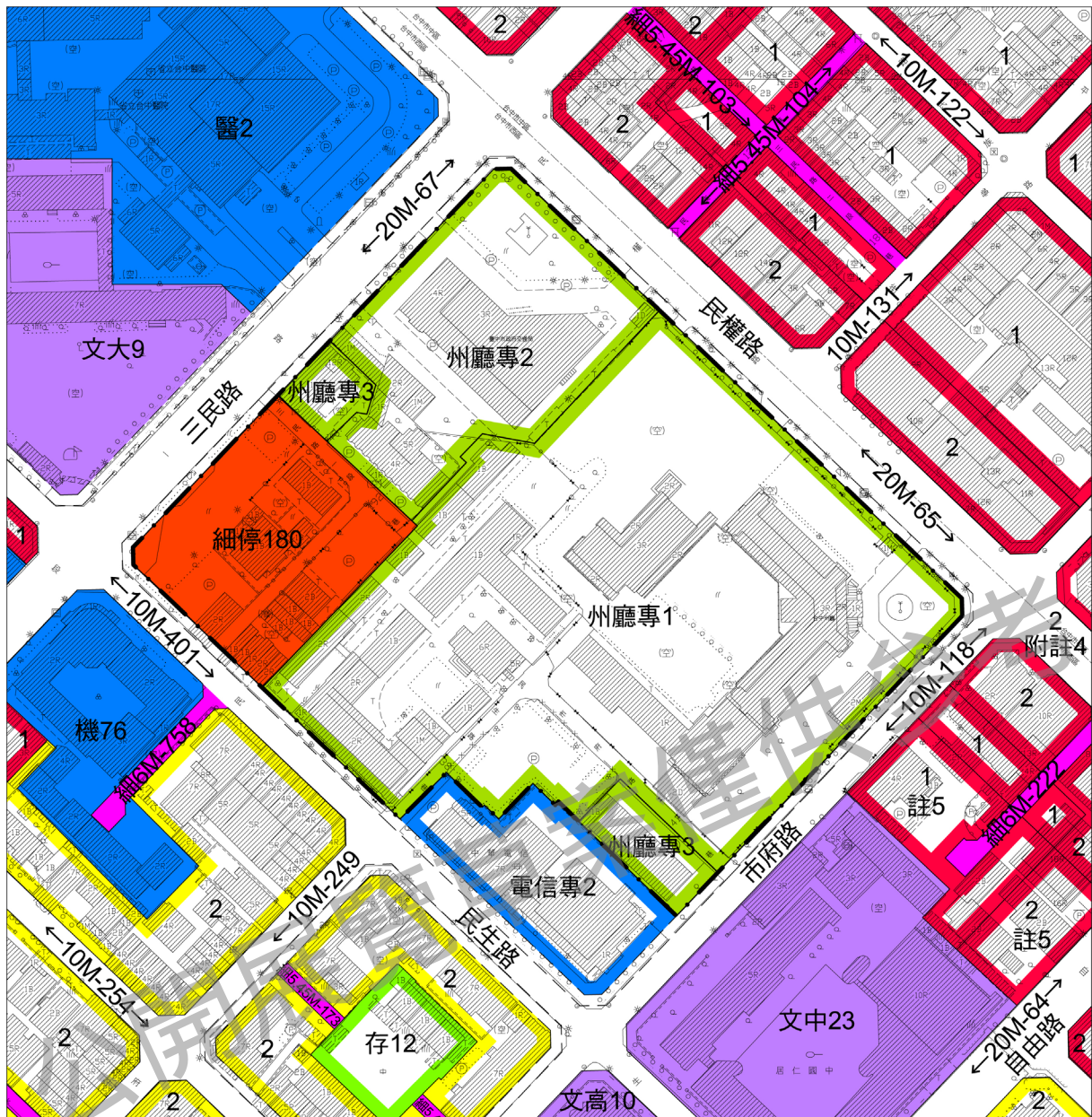
表 22 檢討後細部計畫土地使用面積表

項目		現行計畫		面積增減 (公頃)	變更後計畫	
		面積 (公頃)	比例 (%)		面積 (公頃)	比例 (%)
臺中州廳 專用區	第一種臺中州廳專用區	4.37	0.14	+2.81	2.81	0.09
	第二種臺中州廳專用區			+0.81	0.81	0.03
	第三種臺中州廳專用區			+0.18	0.18	0.00
	停車場用地			+0.57	0.57	0.02
	小計			--	4.37	0.14

註 1：表內面積僅供參考，實際面積應以依據核定圖實地分割測量面積為準。

註 2：以 113 年 6 月 5 日公告發布實施「變更臺中市都市計畫（舊有市區及一至五期市地重劃地區）細部計畫（第三次通盤檢討）（第二階段）案」為現行計畫。

公開展覽草案僅供參考



計畫圖例

2	第二種住宅區	州廳專2	第二種臺中州廳專用區	文小	文小用地	排水道用地
1	第一種商業區	州廳專3	第三種臺中州廳專用區	公	公園用地	道路用地
2	第二種商業區	停	停車場用地	兒	兒童遊樂場用地	人行步道用地
存	保存區	文大	文大用地	綠	綠地、綠帶用地	細部計畫道路用地
電信專	電信專用區	文高	文高用地	機	機關用地	變更範圍
州廳專1	第一種臺中州廳專用區	文中	文中用地	醫	醫療衛生機構用地	

註：公設編號前加註「細」者為細部計畫公共設施用地。

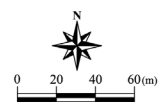


圖 32 變更後土地使用計畫示意圖

第二節 臺中州廳專用區土地使用分區管制要點

- 臺中州廳專用區特殊規定

一、臺中州廳專用區之建蔽率及容積率應符合下表規定：

項目	建蔽率	容積率
第一種臺中州廳專用區	50%	180%
第二種臺中州廳專用區	60%	420%
第三種臺中州廳專用區	70%	350%
停車場用地	70%	350%

二、臺中州廳專用區範圍內土地及建築物之使用限制如下：

- (一) 第一種臺中州廳專用區以既有文化資產保存及活化再利用為主，除符合專用區劃設目的且經本府文化局同意之策略性產業不在此限外，其土地及建築物容許使用項目依都市計畫法臺中市施行自治條例商業區相關規定管制；文化資產指定登錄範圍之再利用規劃設計及其使用項目，應依文化資產保存法相關規定取得主管機關同意。
- (二) 第二種臺中州廳專用區以導入較高服務層級之大型商業活動，並提供文化相關之公共使用為主，除不得為住宅、工業、舞廳(場)、酒家、酒吧(廊)、特種咖啡茶室、浴室、性交易場所或其他類似之營業場所、電子遊戲場、加油站、殯葬服務業之使用外，其餘依都市計畫法臺中市施行自治條例商業區相關規定管制；其中作圖書館、博物館、藝術中心、活動中心等公益性設施及符合文化部令頒「文化創意產業內容及範圍」之各項產業相關設施，其使用容積樓地板面積不得少於總容積樓地板 50%。符合專用區劃設目的且經本府文化局同意之策略性產業，不在此限。
- (三) 第三種臺中州廳專用區為支援州廳文化園區開發之商業服務設施，除不得為住宅、工業、舞廳(場)、酒家、酒吧(廊)、特種咖啡茶室、浴室、性交易場所或其他類似之營業場所、電子遊戲場、加油站、殯葬服務業之使用外，其餘依都市計畫法臺中市施行自治條例商業區相關規定管制。

三、臺中州廳專用區指定建築基地留設公共開放空間規定如下：

- (一) 本計畫指定留設開放空間寬度、形式及功能應符合下表規定，並與周邊景觀共同設計之。(詳圖 33)

種類	留設方式規定	其他規定
沿街式 開放空間	臨 20M-65 道路 (民權路) 應自道路境界線至少退縮 20 公尺。	距道路境界線 4 公尺部分應作為無遮簷人行道使用
	第一種臺中州廳專用區臨 10M-118 道路 (市府路) 應自道路境界線至少退縮 20 公尺。	
	第三種臺中州廳專用區臨 10M-118 道路 (市府路) 應自道路境界線至少退縮 8 公尺。	
	其餘應自道路境界線至少退縮 6 公尺。	
集中式 開放空間	指定留設街角開放空間，留設之面積為 200 平方公尺以上，其任一邊最小寬度 8 公尺以上，且兩邊寬度比不得小於三分之二。	得包含法定退縮部分 (沿街式開放空間)
	臺中州廳主體建物內中庭指定留設 800 平方公尺以上綠化空間。	應種植草皮
	第一種臺中州廳專用區指定留設 4 公尺帶狀式開放空間。	

- (二) 指定留設之開放空間應與相鄰道路之人行道或基地內自行留設之人行空間併同設計，並應與相鄰基地之動線連續，且地面需保持順平，如遇高程不同時應以坡道相連接，其坡度不得大於 1：12。
- (三) 公共開放空間除設置街道家具及植栽綠美化設施外，應保持淨空，但為強化本區古蹟及歷史建築特色或營造特殊空間氛圍所設置之設施，經都市設計審議委員會同意者，不在此限。
- (四) 建築基地不得設置圍牆或綠籬，以保持公共開放空間之連貫性。
- (五) 本計畫指定留設之公共開放空間得計入法定空地面積。

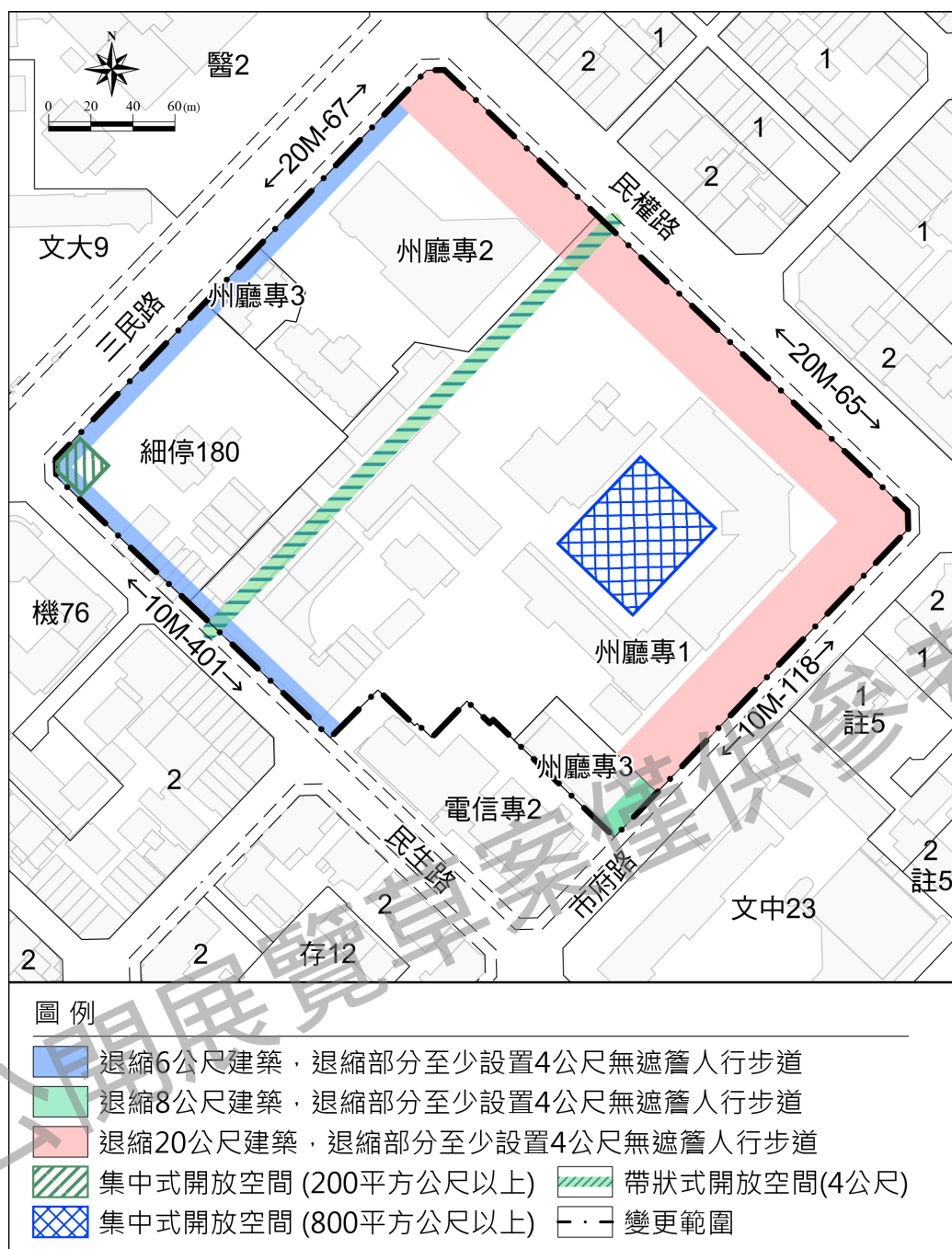


圖 33 臺中州廳專用區指定留設開放空間示意圖

四、文化資產保存措施

- (一) 為避免破壞「臺灣府儒考棚」遺構，第一種及第二種臺中州廳專用區營建工程或其他開發行為涉及地表下開挖作業時，應呈報臺中市文化資產主管機關同意施工監看計畫，倘若發現早期遺構，準用「文化資產保存法」暨「遺址監管保護辦法」有關考古遺址之相關規定辦理；其因而造成工期延誤之時間，應依規向目的事業主管機關申請展期。
- (二) 為利文化資產之修復及再利用，歷史建築「西區民生路 56 巷日式宿舍」不受本要點限制，且得為經文化資產主管機關同意之使用。

(三)「細停 180」用地開發前應配合歷史建築「西區民生路 56 巷日式宿舍」修復及再利用計畫進行整體規劃，範圍內屬於文化資產之既有建築物不計入建蔽率及容積率，於停車場用地開發時視為法定空地併同檢討。

五、各種臺中州廳專用區內之開發建築均應提送「臺中市政府都市設計審議委員會」審議同意後，始得依法申請建造執照或施工。

六、停車空間：

(一)第一種臺中州廳專用區之停車空間，應依建築技術規則之規定辦理，為維持文化資產之建築風貌，屬於文化資產之既有建築物之樓地板面積，依文化資產保存法第 26 條等規定，得免計入法定停車檢討。

(二)第二種、第三種臺中州廳專用區之停車空間，應依建築技術規則之規定辦理；且應至少留設與法定汽車停車位數相同之機車停車位。

(三)「細停 180」用地開發前應針對第一種臺中州廳專用區文化資產再利用衍生之停車需求進行評估；申請立體多目標使用時，其開發附屬設施所衍生之停車需求應自行提供，且其數量之檢討不得小於「建築技術規則」之規定，並應加計前開停車需求評估數量。

七、新建建築物應符合「建築技術規則建築設計施工編」綠建築基準之建築基地綠化、建築基地保水、建築物節約能源及建築物雨水或生活雜排水回收再利用等規定。

八、第三種臺中州廳專用區之原建築物，應於本計畫發布實施後三年內，申請都市更新整建或維護計畫，否則容積率應逐年降低 10%，但不得低於 280%。

九、為打造州廳文化園區，執行園區經營管理業務，臺中州廳專用區以臺中市政府文化局為園區經營管理主管單位，得另行訂定園區經營管理綱要計畫，且各種開發建築及使用應於申請建築執照前取得臺中市政府文化局之同意。

十、本要點未規定事項，依「臺中市都市計畫（舊有市區及一至五期市地重劃地區）細部計畫」土地使用分區管制要點及其他相關法令及規定辦理。

第三節 臺中州廳專用區都市設計準則

為凸顯臺中州廳周邊地區之歷史價值及都市風貌，促進商業機能活絡，提供舒適活動空間，特訂定本原則，以作為本區未來發展方向之引導。

一、建築型式及量體

- (一) 建築物新建或進行整建、維護時，應延續古蹟或歷史建築既有建築語彙，且其建築型式、色彩、外牆材質應與古蹟或歷史建築整體風貌相互協調。
- (二) 臨 20M-65 道路（民權路）側之建築型式，應考量臺中州廳主體建築之造型特色作整體規劃設計。
- (三) 臨民權路及三民路口舊議會建築拆除後新建時，應保留舊議會風格，並考量古蹟之建築特色、語彙、型式、量體、色彩，與之整體考量規劃設計。
- (四) 建築物立面設計應考量整體景觀，並以行人視覺角度美化其設施。

二、景觀維護

- (一) 遮陽、避雨設施應與其所附屬之主體建築及周邊環境整體相融合。
- (二) 屋頂水箱、冷卻塔、空調主機應採格柵或其他適當設計手法予以遮蔽。
- (三) 廢氣排出口、通風口應於建築設計中隱藏包圍，不得外露。
- (四) 倘設置腳踏車、電動機車等綠色運具停車空間，應配合建築物整體規劃設計。

三、環境綠美化

- (一) 建築基地內之法定空地面積 60% 以上應栽植花、草、樹木予以綠化，其綠化面積得以建築立面綠化或設置植生牆方式取代之，惟其比例不得超過 10%，且不得附著於古蹟主體建築。
- (二) 大型喬木樹徑超過 30 公分或經指定保留者，得移植至基地內適當位置。
- (三) 土地使用分區管制要點指定留設公共開放空間部分之行道樹，應種植大型開展型喬木，且其樹冠底部與地面高度不得少於 2.5 公尺。
- (四) 新植植栽應選用原生或馴化植栽為原則，且考量生態多樣化及季節變化。
- (五) 臺中州廳專用區內新建建築物應實施屋頂綠化，其總面積不得低於建築物頂層（含露台，但不含屋頂突出物及機電設備）面積之 40%。屋頂應設置潔淨能源設備，惟該設備致使綠化面積比例未符合本規定者，經都市設計審議委員會同意者，不在此限。

四、開放空間

各種臺中州廳專用區建築基地不得設置圍牆或綠籬，法定空地及指定留設之公共開放空間，應透過人行步道、迴廊、建築物之川堂、建築物內部留設之通道或其他適當設計手法予以串連。

五、夜間照明

- (一) 指定留設公共開放空間及街角部分，應加強夜間照明之設置，但應盡量採用反射式照明，避免使用直射式照明，且以不妨礙行人視覺舒適性為原則。
- (二) 供公眾使用之開放空間範圍內，應依不同機能活動及特殊氣氛需求，設置中、低照度之照明設施。
- (三) 第二種臺中州廳專用區之照明以柔和暖色低光源為原則，惟照明藝術裝置或特殊光源裝置，經都市設計審議委員會同意者，不在此限。
- (四) 古蹟及歷史建築之照明，應以強調建築細部設計為原則。

六、廣告招牌

本計畫區之廣告招牌設置除下列各點規定外，餘依「臺中市招牌廣告及樹立廣告設置辦法」規定辦理：

- (一) 廣告招牌，應以正面式設計為原則，且應與建築物量體、色彩及造型相互協調，並融入古蹟特色語彙作整體設計。
- (二) 採樹立廣告者，其基座應與鋪面或相關設施物整體規劃設計。
- (三) 本計畫區不得設置屋頂廣告物。

七、公用設備

- (一) 本計畫區內之人孔蓋板、電信及電力箱等公用設備，應依當地歷史特色與景觀風貌予以美化處理。
- (二) 電信、電力及自來水等地上公用設施設備不得設置於人行空間。
- (三) 各種臺中州廳專用區之相關管線或維生設施以不影響古蹟及歷史建築之整體性為原則，必要時得採架高地坪或其他美化模式處理。

八、垃圾貯存空間

- (一) 如有設置垃圾貯存空間之需要者，應依下列規定辦理：
- (二) 垃圾貯存空間應於室內或室外無妨礙衛生及觀瞻處以集中方式設置，但不得設置於指定留設之公共開放空間，並應有適當景觀遮蔽及公共衛生

維護措施。

- (三) 垃圾貯存空間，應留設 3.5 公尺寬之車道連接道路；垃圾貯存空間位於室內者，其車道淨高度不得低於 2.5 公尺。

九、本準則得經臺中市都市設計審議委員會同意後，予以修訂。

公開展覽草案僅供參考

第四節 事業及財務計畫

壹、實施進度

為順利推動臺中州廳專用區文化資產活化及相關行政單位搬遷後騰空土地轉型再利用，促進都市機能活化並增進公共利益，停車場用地得由市府依相關法令規定委由民間開發、經營及管理，並得依「都市計畫公共設施用地多目標使用辦法」申請作多目標使用。停車場用地之公有土地約占八成，同時具有需保存之文化資產（民生路 56 巷日式宿舍），考量文資遷移整體規劃並掌握開發時程，建議由相關主管單位認定為重大建設，得以徵收或價購方式取得私有土地，配合臺中州廳修復工程預計於民國 115 年底完工，以及大屯郡役所及州廳附屬建築群預定於 116 年底完成裝修並對外開放營運，細停 180 用地之用地取得作業，預計於 118 年以前完成，以確保整體開發時程之銜接與文化資產活化計畫之順利推動。

貳、財務計畫

本次通盤檢討後仍待目的事業主管機關以徵收、撥用或租用等其他方式開闢之公共設施用地，其用地取得方式、預估經費及開闢期程等，詳如表 23。

表 23 事業及財務計畫表

公共設施 編號	計畫 面積 (公頃)	待取得土地					主辦單位	預定完成 期限	經費來源
		取得方式			私有土 地面積 (公頃)	徵購經 費(萬元)			
		一 般 徵 收	撥 用	其他 (租用)					
(細)停 180	0.51	✓	✓		0.11	18,042	需地單位	118 年	由需地單位編列預算

註：1.本表僅就未取得私有土地估列其土地徵購費用，不含該公共設施整地費、工程設計費、工程費、地上物補償費、行政作業費等。

2.表內土地徵購費，概以變更範圍周邊（約 500 公尺範圍）近三年成交案件平均土地交易單價每坪 52 萬元估算。

3.表內公有土地應依「各級政府機關互相撥用公有不動產之有償與無償劃分原則」辦理。

4.表內取得方式為其他（租用）者，主辦單位亦得視實際需要改以一般徵收方式辦理。

5.表列預定完成期限僅供參考，得視主辦單位財政狀況調整之。

6.表內面積應依據徵收或開闢計畫實際面積為準。

第五節 附帶條件及附註說明

一、細部計畫第三次通盤檢討

附註 23.

1. 第三種臺中州廳專用區申請建築物用途變更，或建築基地新建或增建時，應依下列規定辦理回饋：

- (1)建築物用途變更，須繳納之代金為申請建築基地面積 $\times 30\%$ \times [申請變更樓地板面積 / (該建築基地面積 \times 法定容積率)] \times (經一家專業估價者所評定土地價格且不得低於當年之當地平均公告土地現值 $\times 1.4$)。但以土地平均公告現值之一點四倍估算後，低於新臺幣貳佰萬元者，得依其估算金額折繳代金。

- (2)基地依容許容積新建、增建，須繳納之代金為申請建築基地面積 $\times 30\%$ \times (經一家專業估價者所評定土地價格且不得低於當年之當地平均公告土地現值 $\times 1.4$)

2. 已依本規定辦理完成建築物用途變更者，如該建築基地申請新建、增建時，仍應依前開之基地新建、增建繳納代金公式計算繳納回饋代金。已申請用途變更者，如該建築基地申請新建、增建時，仍應依前項第(2)點規定計算回饋代金，並得扣除已繳納金額後繳納。

3. 回饋代金應於核准使用執照或變更使用執照前繳入「臺中市都市更新及都市發展建設基金」，專供臺中市都市發展與建設之用。

公開展覽草案僅供參考

業務承辦人員	
業務單位主管	