

**變更霧峰都市計畫細部計畫
（土地使用分區管制要點）
（配合國定古蹟霧峰林家歷史風貌營造）**

都市計畫草案

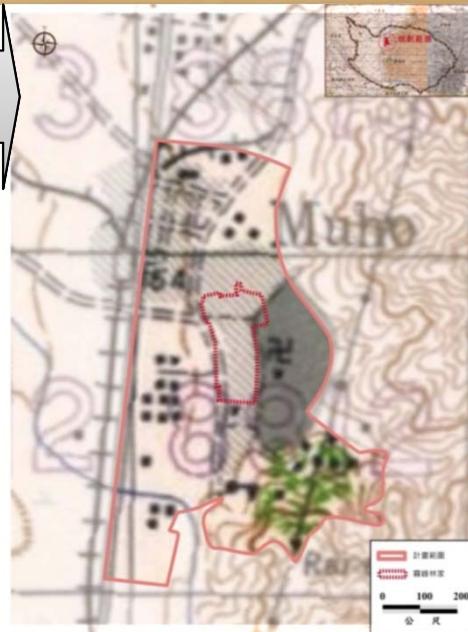
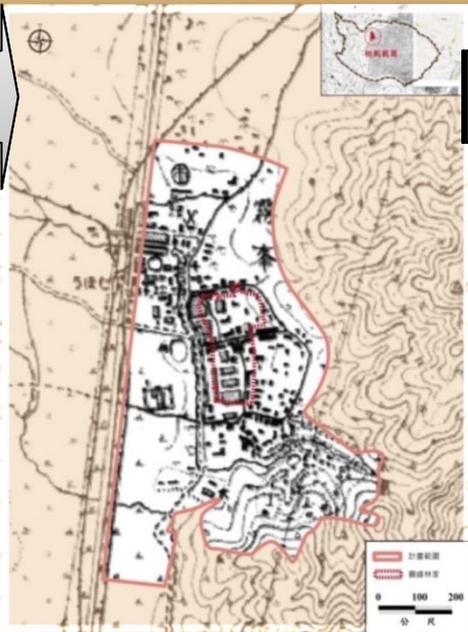
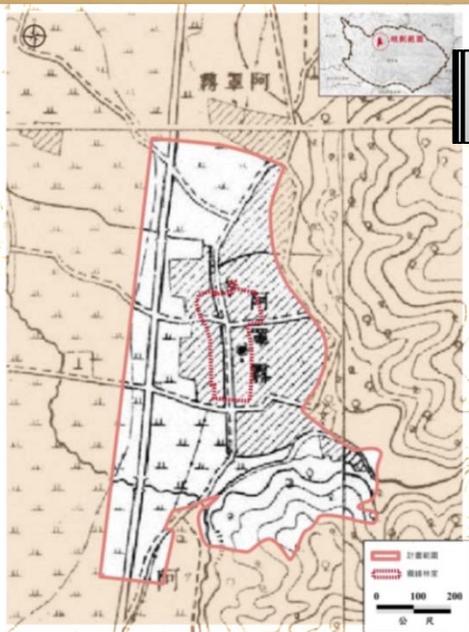
民眾說明會

**臺中市政府
民國106年9月20日**



壹、辦理緣起

計畫緣起 都市發展背景



日明治時期 (1898)

•中正路拓寬
霧峰林家為聚落中心點

日大正時期 (1921)

•糖鐵中南線霧峰站
聚落擴大至中正路、建構特種鐵道

日昭和時期 (1944)

•民主街商圈興起
光明街周邊聚落已有明確道路

林家遷入並取得戰功及樟腦專賣，林家宅邸周邊遂因此逐漸發展成為中部重要市街

→清領時期霧峰林家遷入

→中正路市街形成

→1954省府疏遷至霧峰→1958議會進駐

→1966霧峰都市計畫發布→1994朝陽科大設校

→1998精省、行政核心移出→1999九二一地震

→2001亞洲大學設校 → 2014霧峰林家開放

契機



計畫緣起 規劃起源

橫跨清、日治、民國三個政權，為臺灣近代史之小型縮影

霧峰林宅為全台第一的紳官宅第，74.11.27公告為第二級古蹟

李崗導演「阿罩霧風雲」，重現霧峰林家之歷史地位及史詩故事

林家族史從人文史蹟至文化教育、建築美學，反應出近代移民社會特色

以都市尺度的觀點，
檢視霧峰林家及周邊場域保
存維護方式

歷時二十年修復

102. 10對外開放

實踐「文化首都」之
發展願景，積極保存維護
地方文化空間

§ 宅第建築特色

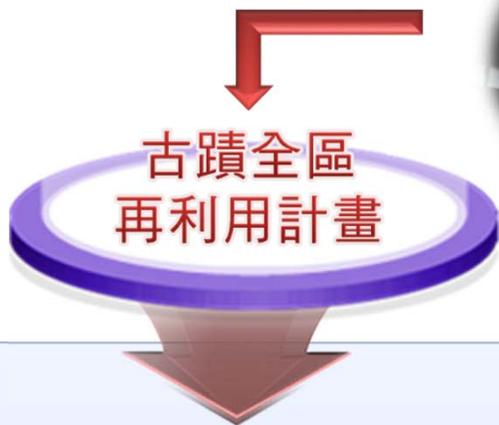
§ 霧峰林家歷史文化內涵

回應國際文化資產
保存趨勢，朝場所精神
保存的方向邁進

§ 落實文資法第33條相關
空間管理規範

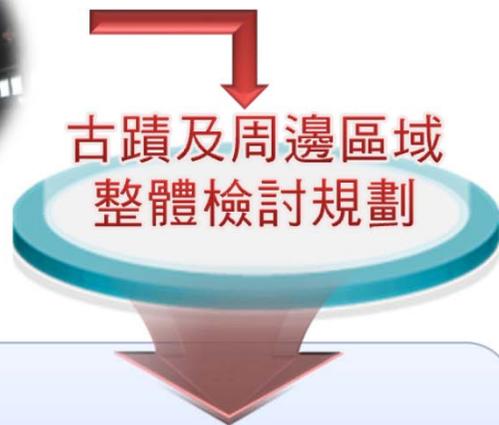


計畫緣起 辦理目的



■ 國定古蹟霧峰林家全區再利用暨草厝修復工程規劃設計監造及因應計畫委託技術服務案（辦理中）

- 全區再利用計畫仍在辦理及審議中
- 草厝修復工程已辦理發包作業，並執行工程建設中
- 因應計畫仍在審議中



國定古蹟霧峰林家周邊區域暨都市計畫管制檢討變更委託案

配合召開2場
民眾座談會

涉及都市
計畫變更

臺中市政府
文化局認定
符合重大設施

辦理都市計畫變更程序

依法召開1場
公開說明會

■ 配合「國定古蹟霧峰林家周邊區域暨都市計畫管制檢討變更委託案」（臺中市政府文化資產處，103年）之規劃成果，依其所指定之歷史風貌維護地區辦理都市計畫變更，增列空間管理規範。

變更範圍及法令依據

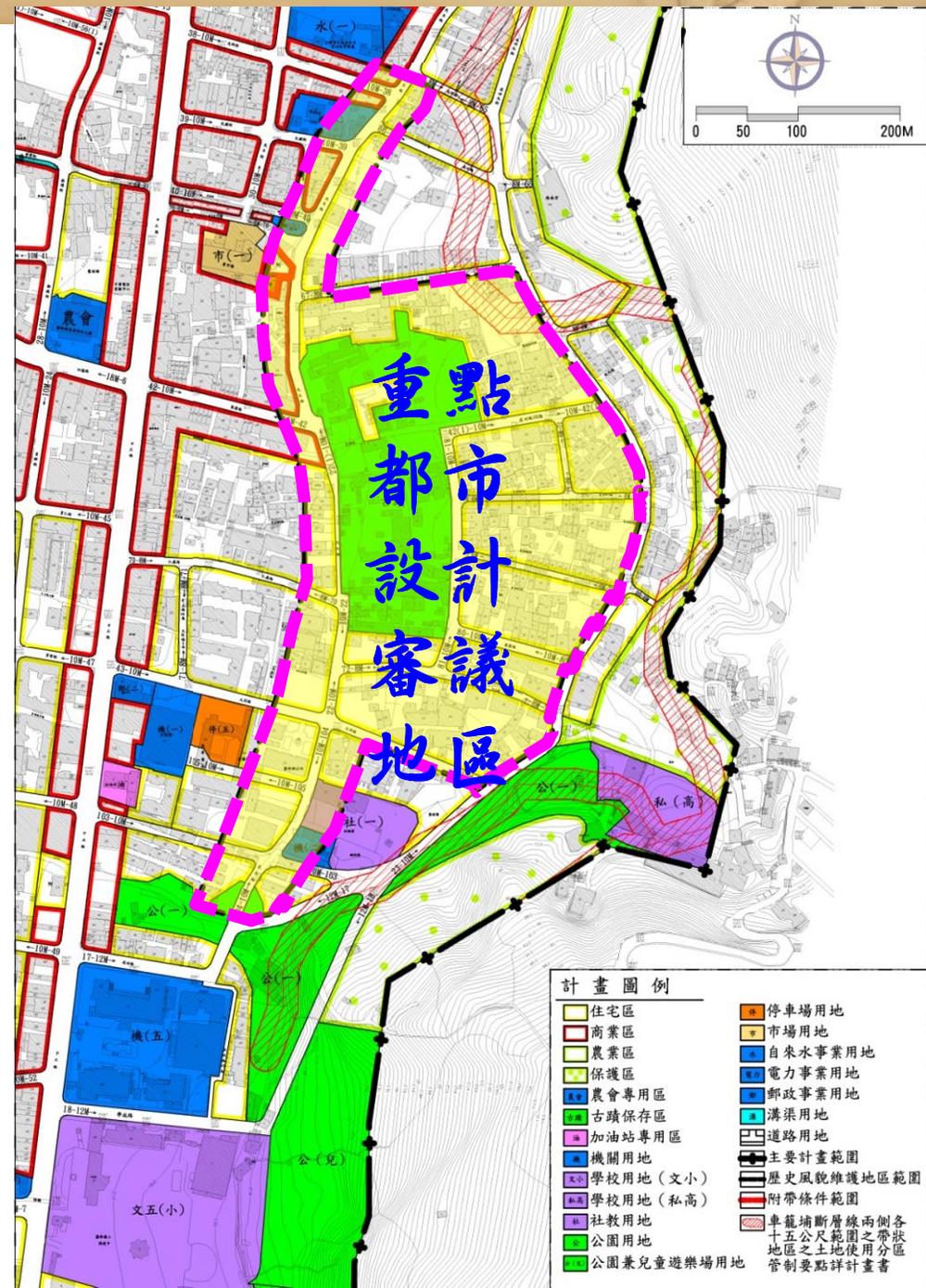
■ 歷史風貌維護地區範圍

- 依「國定古蹟霧峰林家周邊區域暨都市計畫管制檢討變更委託案」指定之歷史風貌維護地區辦理
- 包含國定古蹟霧峰林家古蹟保存區、周邊住宅區與公共設施用地及民生路兩側地區



■ 辦理依據

- 都市計畫法第27條第1項第4款〈臺中市政府104年8月4日府授文資古字第1040175015號認定重大建設函〉
- 文化資產保存法第39條(105.7.27修正)



現行主要計畫概要

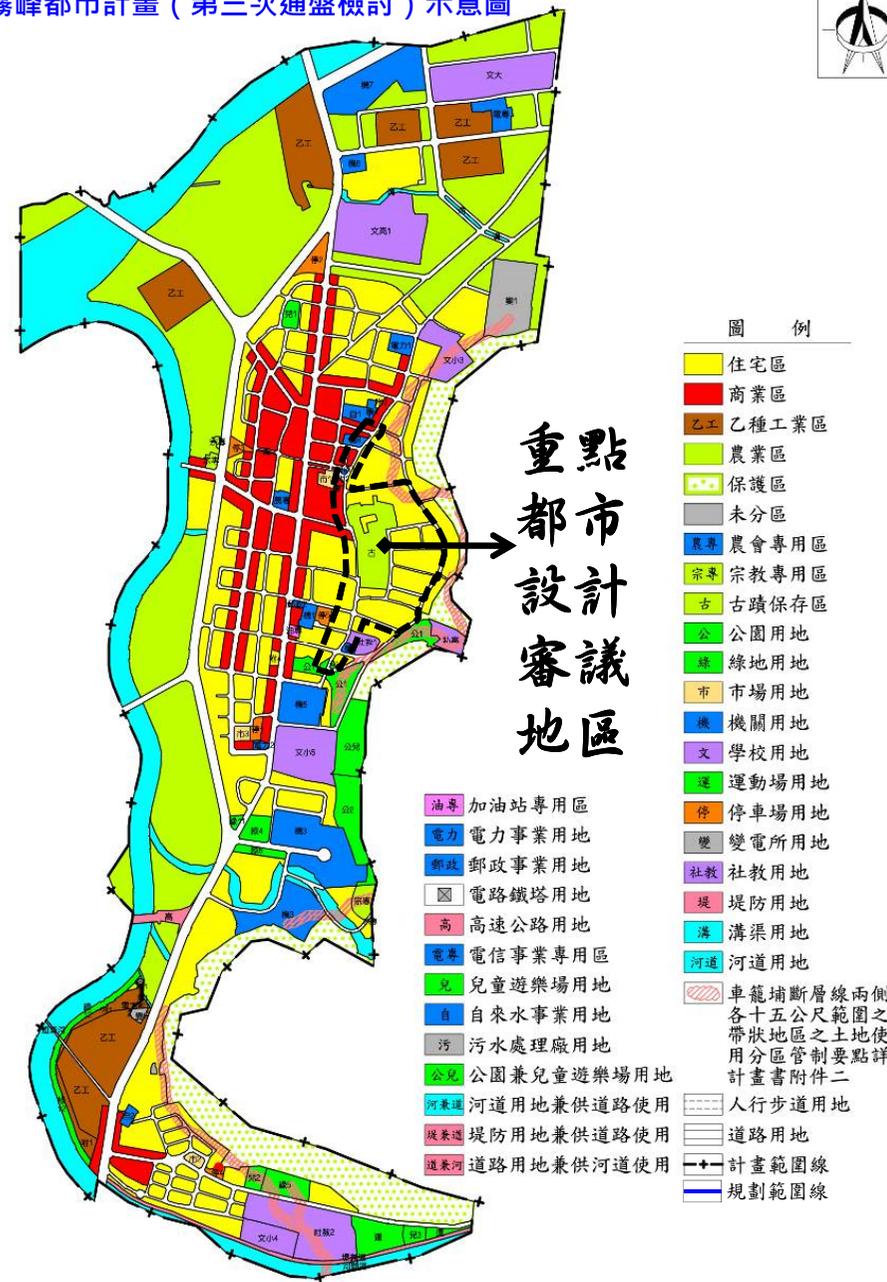
- 包括甲寅、本鄉、中正、錦榮、萊園等里及吉峰、本堂暨坑口里一部份
- 計畫人口45,000人，居住密度360人/公頃
- 全區共劃設11種分區及22種公共設施用地
- 歷史風貌維護地區範圍內包含住宅區、商業區、保護區、農業區、古蹟保存區、公園用地、公園兼兒童遊樂場用地、社教用地、停車場用地、機關用地、自來水事業用地、學校用地、郵政事業用地、道路用地等



古蹟保存區土地使用現況

資料來源：以民國95年4月17日公告實施之「變更霧峰都市計畫（第三次通盤檢討）書」為依據，並彙整歷次個案變更案件之內容進行更新

霧峰都市計畫（第三次通盤檢討）示意圖



現行細部計畫（土地使用分區管制要點）概要

- 各土地使用分區及用地之建蔽率、容積率不得大於下表規定：

使用分區/用地	建蔽率(%)	容積率(%)	使用分區/用地	建蔽率(%)	容積率(%)	
住宅區	60	200	學校用地	國中以下	40	150
商業區	80	320		高中職	40	200
乙種工業區	60	210	社教用地	50	200	
宗教專用區	50	160	污水處理場用地	50	150	
電信專用區	50	250	變電所用地	50	250	
加油站專用區	40	120	自來水事業用地	50	250	
市場用地	50	240	電力事業用地	50	250	
機關用地	50	250	郵政事業用地	50	250	

- 建築物提供部分樓地板面積供公益性設施（含圖書館、博物館...），得增加所提供之樓地板面積，但以不超過基地面積乘以該基地容積率之10%為限。
- 「公一」公園用地得依都市計畫公共設施用地多目標使用辦法規定優先興建地下停車場供公共停車使用。
- 建築基地內之實設空地扣除依相關法令規定無法綠化之面積後應留設1/2以上種植花草樹木予以綠化，且依建築技術規則建築設計施工編綠建築基準檢討二氧化碳固定量。綠化工程應納入建築設計圖說一併審核。
- 本計畫區內之公有建築、公用事業、新建建築高過12層或建築基地超過6,000m²、實施容積管制前申請或領有建照者，應提送都市設計審議。
- 商業區及住宅區建築基地屬都市老舊地區者，得依條件給予獎勵基準容積之20%或15%。

The background features a light beige color with a white grid pattern. A horizontal scroll is positioned in the upper right, with a single leaf resting on its left edge. On the left side, there is a vertical illustration of a traditional Chinese building with a tiled roof and a balcony. The bottom right corner has a decorative pattern of overlapping circles and dots.

貳、案例研析

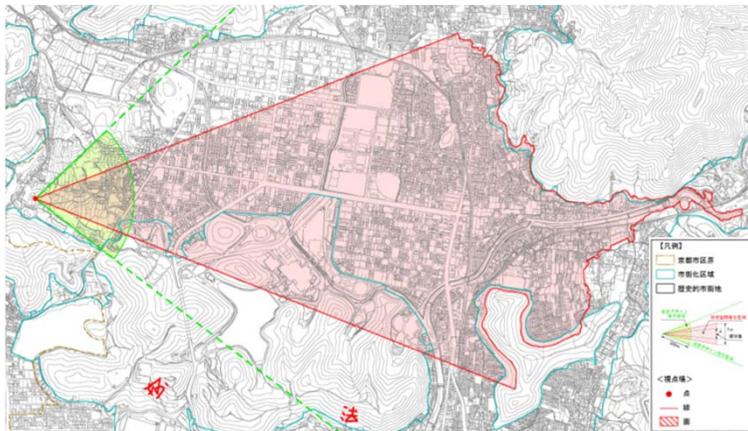
案例研析 日本京都市眺望景觀保全地域

目的 世代傳承的地區特色

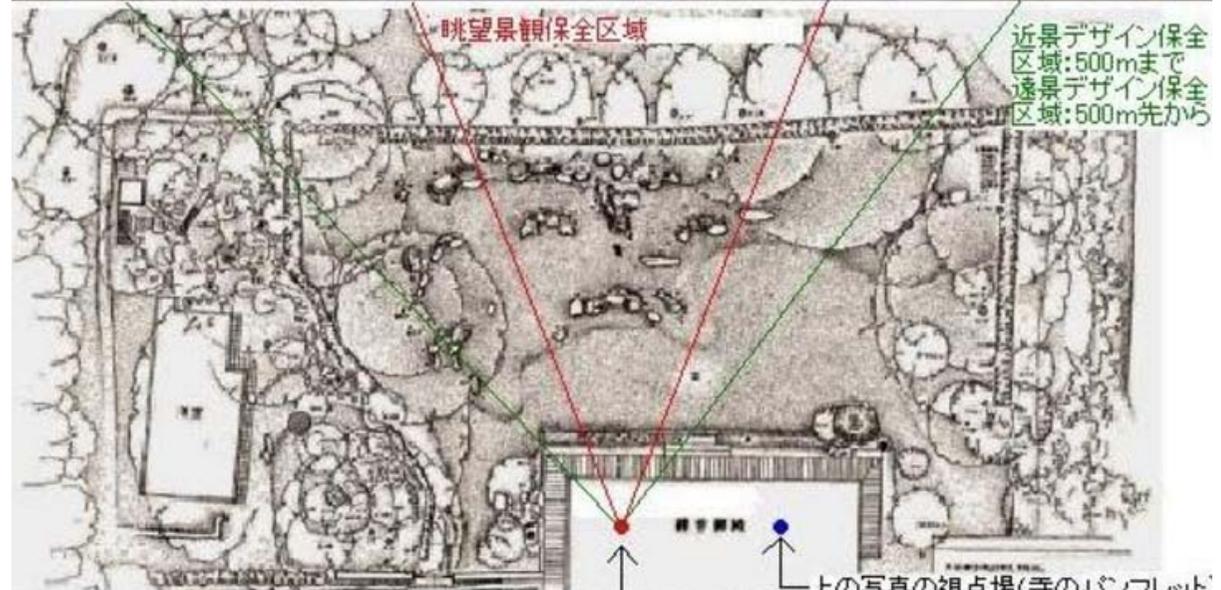
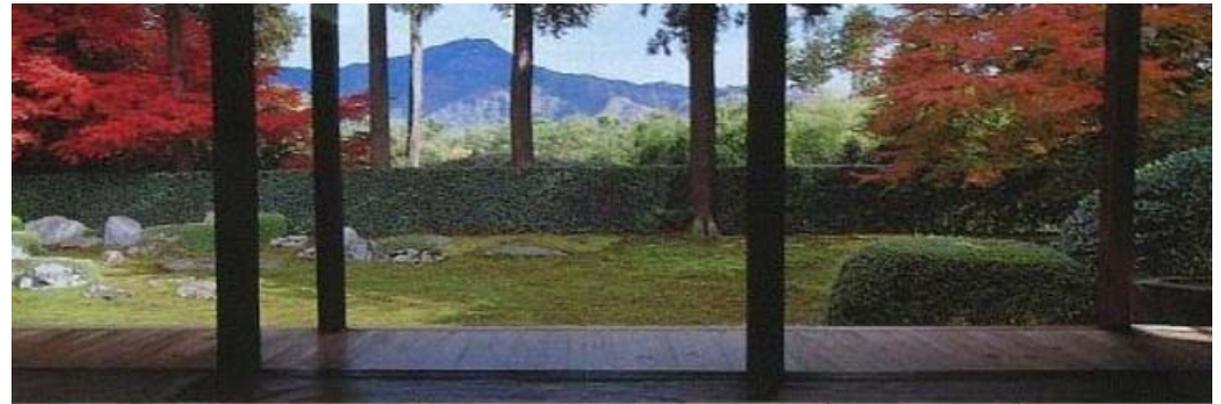
⇒ 從觀景點視線範圍，創造優美的眺望景觀

管制內容

眺望區域	▶ 從觀景點所建之眺望視線範圍，建築物最高部分不可超過區域內指定之建築高度
近景設計保全區域	▶ 為保存優美之眺望景觀，從觀景點所見視線範圍內之建築物，必須對有害景觀之建築設計進行管制
遠景設計保全區域	▶ 為保存優美之眺望景觀，從觀景點所見視線範圍內之建築物，必須對有害景觀之建築外牆、屋頂等色彩進行管制



京都-園通寺眺望景觀管制範圍



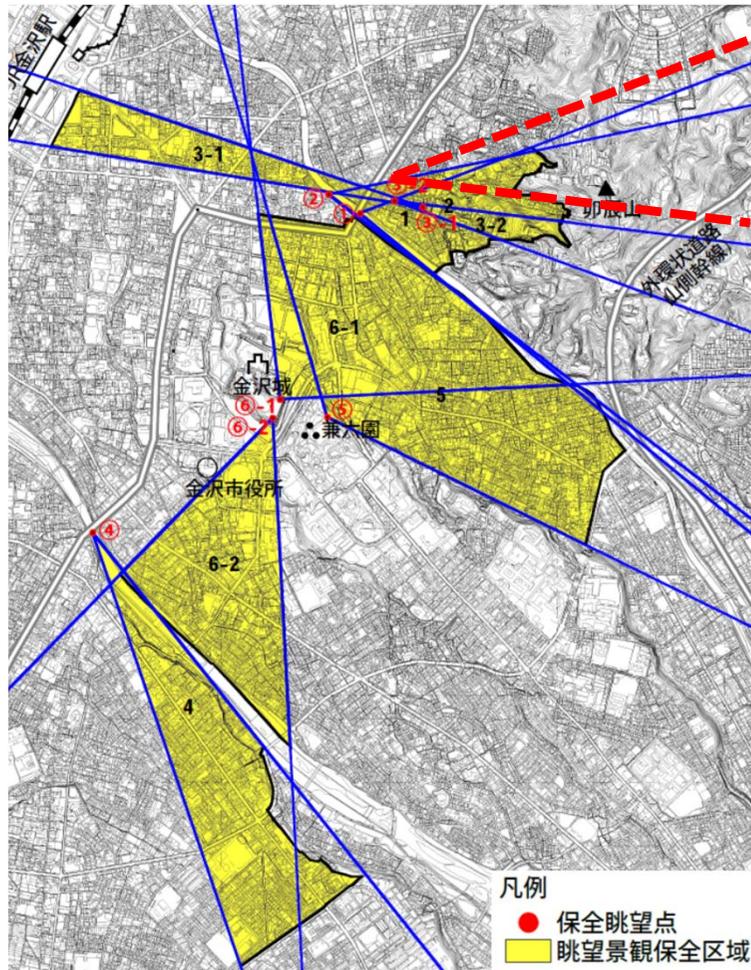
上の写真の視点場(寺のソノフレッド)
下の写真の視点場: 後水尾天皇の座(090220伊達撮影)

案例研析 日本金澤市景觀條例-眺望景觀保全

■目標

展開新的歷史街景與都市空間

以自然及起伏的地貌為背景，可保全並眺望優美的歷史及自然景觀



■管制內容(東茶屋街區域)

保全方針	▶ 保全歷史街景及背景，培育代表地區性景觀	
建築物	高度	▶ 確保茶館街可眺望卯辰山的稜線
	型態	▶ 以斜面屋頂為基調，並配合茶館街以及卯辰山的自然環境調和的形態
	色彩	▶ 配合茶館街的傳統的建築物以及卯辰山的自然和和睦的色彩
廣告物	高度	▶ 從茶館街看得見的屋頂廣告物不設置 ▶ 廣告物設置應配合茶館街的立面景觀
	設計	▶ 應與茶館街整體景觀及卯辰山自然風貌協調 ▶ 不設置霓虹燈閃光廣告的華美的廣告物
設備	▶ 應予以遮掩及美化	
其他	▶ 景觀綠美化	



案例研析 日本高山市風致維持向上計畫

■目標

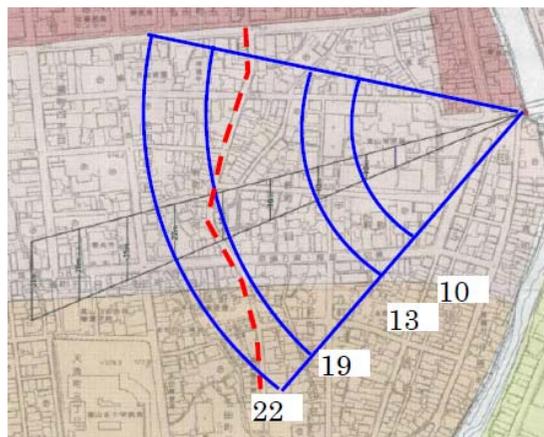
傳承與保護自然、歷史文化 ⇨ 得天獨厚的自然風貌與文化資產之存儲

創造壯麗的都市景觀 ⇨ 保存傳統建築與都市發展取得和諧，創造新的都市景觀

促進特色城鎮發展 ⇨ 透過城市規劃手段營造景觀意象，達成美麗城鎮之目的

■執行方式

- 都市計畫活用：
量體及高度管制
- 景觀計畫活用：
建築（色彩、形式）
- 屋外廣告物統一：
色彩、形式、位置



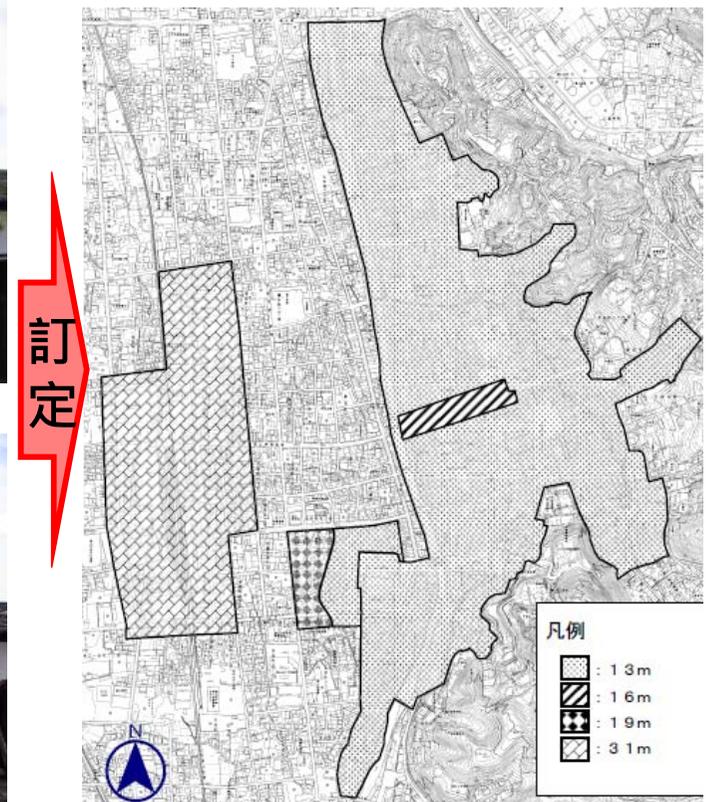
陣屋眺望景觀點檢討



高山陣屋現況



高山陣屋未來模擬



高山地區高度管制範圍

案例研析 日本金澤市歷史風貌營造案例

■目標

提升都市魅力 ⇨ 歷史建造物、街區之保存活化整備

保存與繼承傳統文化、工藝 ⇨ 提升環境魅力之整備及增加活動機會

振興觀光、產業 ⇨ 提供機會並增加產業需求

■執行方式

管制計畫	<ul style="list-style-type: none"> ➤ 指定景觀保全地區 ➤ 眺望景觀保存計畫 ➤ 地區營造自治條例 (屋外廣告物條例、斜坡綠地保全條例、用水保全條例...)
修景事業計畫 & 補助機制	<ul style="list-style-type: none"> ➤ 正立面修復補助90%、外觀修繕補助70% ➤ 周邊相鄰新建建築至多補助200萬日圓 ➤ 商家再生活用事業補助 ➤ 工藝工坊獎勵制度
活動	配合特別名勝舉辦傳統活動



重要文化景觀 (用水) 保存

指定特別名勝傳統活動



屋外廣告物條例執行成果

■執行成效

- 2007年→2012年，金澤地區觀光旅遊人數增加11.46%
- 金澤地區觀光旅遊人數中，達66.3%以「歷史文化」(古蹟、街區、工藝) 為旅行目的



職人工坊獎勵



正立面修復補助成果



The background features a light beige color with a white grid pattern. A horizontal scroll is positioned in the upper right, with a single leaf resting on it. The scroll contains the main title text. The bottom right corner has a decorative pattern of overlapping circles and dots.

貳、發展現況及課題

發展現況說明

古蹟保存區



漳州風格



福州風格



中西日式



磚紅



寶藍



雪白



紅褐



石材



紅磚



水泥



木架構



板磚



磚石

色彩

周邊地區



民生路臨古蹟部分已進行鋪面改善，但周邊景觀未能改善及融合



違規停車以及現代與舊時建物造成整體景觀衝突



商店招牌統一設計，但無文化景觀氛圍



歷史建築及機關建築形式不同，差異性大

發展課題及對策

課題一：都市發展致使**歷史紋理及脈絡逐漸喪失**，缺乏整體性空間管理機制及權益平衡配套措施

對策：以都市設計審議機制與土地使用管制規範古蹟周邊地區，並建立權益平衡配套措施



街道與古蹟景觀衝突

街道立面空間管理

課題二：霧峰林家**周邊景觀缺乏整體營塑**，使地方意象及自明性不夠鮮明

對策：建立系統化的景觀規範及營造策略，並納入都市設計審議機制與土地使用營塑規範整體性空間氛圍



全區指標系統



古蹟景觀環境及氛圍營造

課題三：機動車輛及人行空間混雜，**街道系統複雜危險**

對策：區分人車動線，規劃系統接駁及整合策略



古蹟與周邊建物立面景觀管理



人車動線區分

課題四：景觀遊憩資源多採獨立發展，與霧峰林家**缺乏整合**，且人文景觀遊憩資源與文化活動連結仍待強化

對策：劃設觀光文化軸線及遊程整合串聯資源點，整體觀光規劃注入文化活動內涵



旅遊導覽服務



建立旅遊服務中心

The background is a light beige color with a white grid pattern. On the left side, there is a faint illustration of a building facade with many windows. In the center, there is a scroll with a leaf tucked under it. The title text is written on the scroll.

參、都市計畫變更 概

都市設計概念 設計準則+空間營造



周邊建築利用復古建材及配色來創造歷史氛圍



周邊建物採基本色系，襯托霧峰林家古蹟建物



簡化招牌及立面設計、加強古蹟周邊景觀秩序



導入利用古元素，營造歷史街區意象



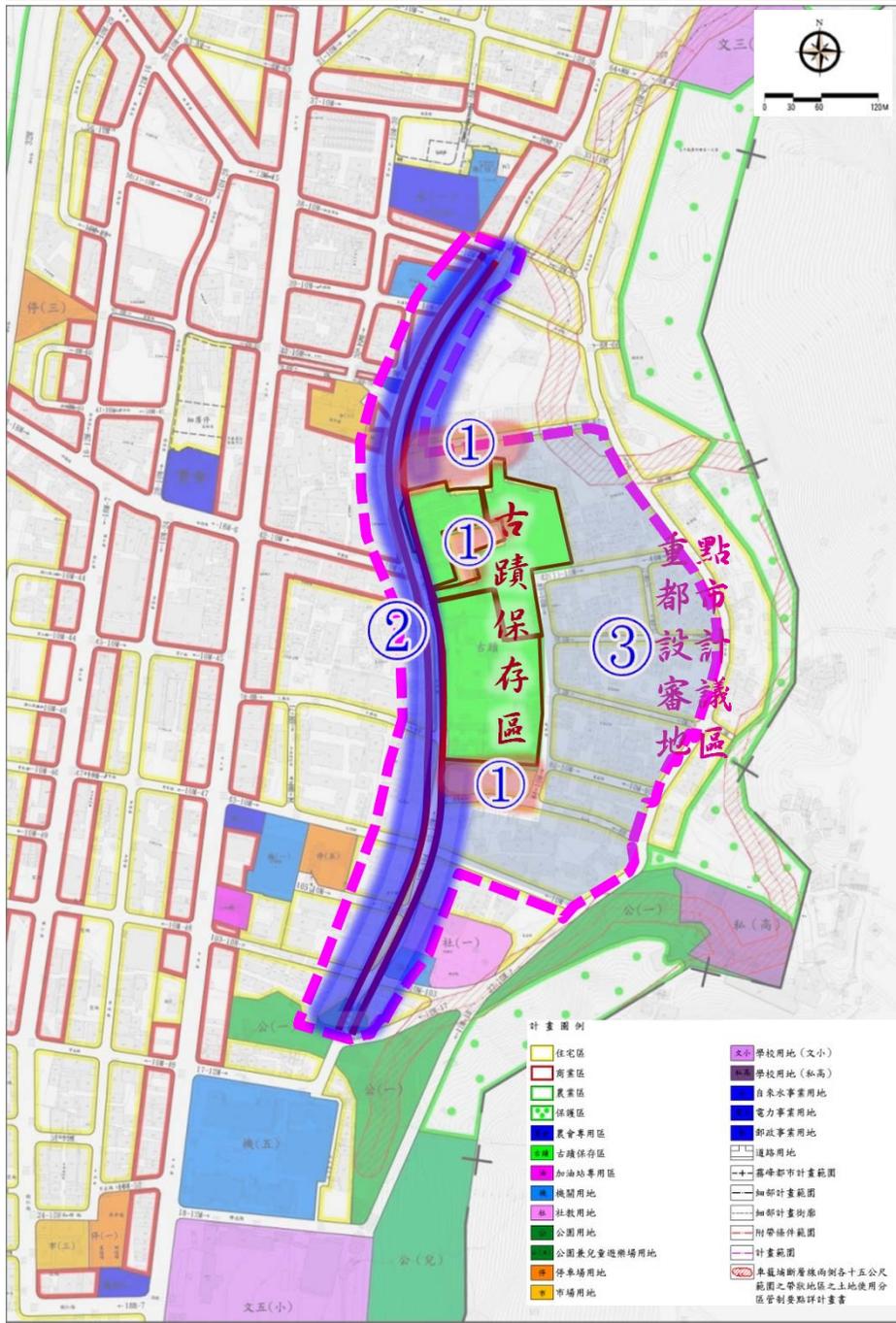
重現並闡釋霧峰林家場所精神，創造文化古蹟新亮點

空間管理及土地使用管制機制



現行計畫 (維持原計畫)				功能分區	區位	綜合檢討 (增訂土管及都設)
土地使用	建蔽率 (%)	容積率 (%)	容許使用			
古蹟保存區	依「文化資產保存法」辦理			公告古蹟定著土地	古蹟保存區內之古蹟建築定著土地	<ul style="list-style-type: none"> ▶ 未針對古蹟建築之特性與再利用發展面向，訂定土地使用分區管制以及都市設計規範，以建立文化資產保存法及都市計畫之連結。
住宅區	60	200	依都市計畫法臺中市施行自治條例辦理	重點都市設計審議地區	緊鄰古蹟保存區之住宅區	<ul style="list-style-type: none"> ▶ 緊鄰古蹟保存區之住宅區未依整體發展構想訂定建築管理及環境景觀規範，致無法有效管理古蹟周邊整體景觀、營造歷史文化意象。
商業區	80	320			鄰近古蹟保存區之主要徒步區兩側	<ul style="list-style-type: none"> ▶ 鄰近古蹟保存區之建物未依整體發展構想訂定建築管理及環境景觀規範，致無法有效管理古蹟周邊整體景觀、營造歷史文化意象。
住宅區	60	200				
機關用地	50	250				
社教用地	50	200			古蹟背景區	<ul style="list-style-type: none"> ▶ 古蹟背景區之土地使用未考量其建築高度及量體，影響自古蹟建築眺望阿罩霧山之視覺景觀軸線，應建立相關管制及獎勵規範。
住宅區	60	200				

都市計畫檢討及變更內容



一、古蹟保存區

- ◆ 增訂文化發展相關容許使用項目 (配合古蹟再利用)

二、重點都市設計審議地區

- ◆ 增訂古蹟周邊地區退縮規定以及土地使用管制獎勵配套措施
- ◆ 建立都市設計準則
 - ① 古蹟建築物周邊區域
 - ② 重點軸線-民生路二側
 - ③ 古蹟背景區

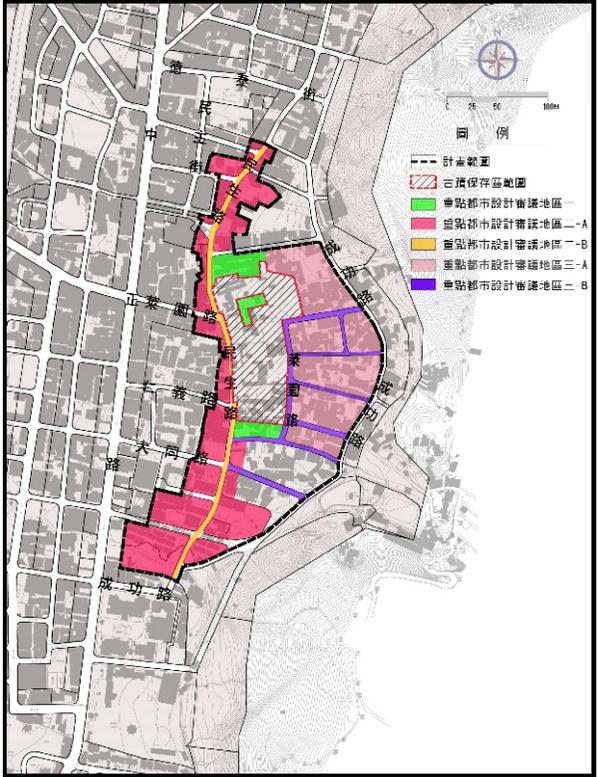
變更位置	變更內容		變更理由
	原計畫	新計畫	
土地使用分區管制要點	原土地使用分區管制要點 (詳計畫書表17之原條文)	修訂後土地使用分區管制要點 (詳計畫書表17之變更後條文)	為推動國定古蹟霧峰林家所在之古蹟保存區及其周邊地區歷史風貌營造，調整現行土地使用分區管制要點條文，達到文化資產保存與永續經營發展之目的。各條文修正內容及理由詳計畫書表17。
國定古蹟霧峰林家歷史風貌維護地區	—	增訂「國定古蹟霧峰林家歷史風貌維護地區都市設計準則」	為營造國定古蹟霧峰林家及周邊地區歷史風貌，營造歷史空間氛圍及實質空間管理，增訂都市設計準則，作為未來審議之參據。

The background is a light beige color with a white grid pattern. On the left side, there is a faint illustration of a building facade with a grid of windows. In the center, there is a small, detailed illustration of a leaf. On the right side, there is a horizontal scroll with a brownish-gold color, containing the main title text.

肆、修訂土地使用分區管制要點說明

修訂土地使用分區管制要點

1/3

原條文	變更後條文(公展條文)	變更理由												
<p>十一、本計畫區內應提送都市設計審議範圍</p> <p>(一)~ (五)略</p>	<p>十一、本計畫區內應提送都市設計審議範圍：</p> <p>(六)配合古蹟周邊視覺景觀維護，營造古蹟場所精神，故將歷史風貌維護地區指定為重點都市設計審議地區（如附表1、附圖1），並另訂「國定古蹟霧峰林家歷史風貌維護地區都市設計準則」，作為未來都市設計審議之依據，依文化資產保存法第38條規定，會同文化資產主管機關辦理都市設計審議。</p> <p>附表1 配合歷史風貌維護地區劃設重點都市設計審議地區區位表</p> <table border="1" data-bbox="443 837 1137 1576"> <thead> <tr> <th>分區</th> <th>區位說明</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>重點都市設計審議地區一</td> <td>緊鄰古蹟保存區之住宅區</td> </tr> <tr> <td>重點都市設計審議地區二-A</td> <td>古蹟面前道路(民生路)兩側建築物</td> </tr> <tr> <td>重點都市設計審議地區二-B</td> <td>古蹟面前道路(民生路)</td> </tr> <tr> <td>重點都市設計審議地區三-A</td> <td>古蹟背景區(萊園路與成功路間)之住宅區</td> </tr> <tr> <td>重點都市設計審議地區三-B</td> <td>1.緊鄰古蹟保存區之道路-萊園路 2.古蹟背景區(萊園路與成功路間)之道路</td> </tr> </tbody> </table>  <p>附圖1 重點都市設計審議地區位置示意圖</p>	分區	區位說明	重點都市設計審議地區一	緊鄰古蹟保存區之住宅區	重點都市設計審議地區二-A	古蹟面前道路(民生路)兩側建築物	重點都市設計審議地區二-B	古蹟面前道路(民生路)	重點都市設計審議地區三-A	古蹟背景區(萊園路與成功路間)之住宅區	重點都市設計審議地區三-B	1.緊鄰古蹟保存區之道路-萊園路 2.古蹟背景區(萊園路與成功路間)之道路	<p>1.調整條次及新增第(六)目規定。</p> <p>2.為配合古蹟及其周邊地區歷史風貌營造，故將古蹟保存區外之緩衝區及周邊影響圈納入重點都市設計審議地區，並依劃設目的、視覺景觀營造重點與區位條件，劃設三種重點都市設計審議地區，並增訂都市設計準則。</p>
分區	區位說明													
重點都市設計審議地區一	緊鄰古蹟保存區之住宅區													
重點都市設計審議地區二-A	古蹟面前道路(民生路)兩側建築物													
重點都市設計審議地區二-B	古蹟面前道路(民生路)													
重點都市設計審議地區三-A	古蹟背景區(萊園路與成功路間)之住宅區													
重點都市設計審議地區三-B	1.緊鄰古蹟保存區之道路-萊園路 2.古蹟背景區(萊園路與成功路間)之道路													

修訂土地使用分區管制要點

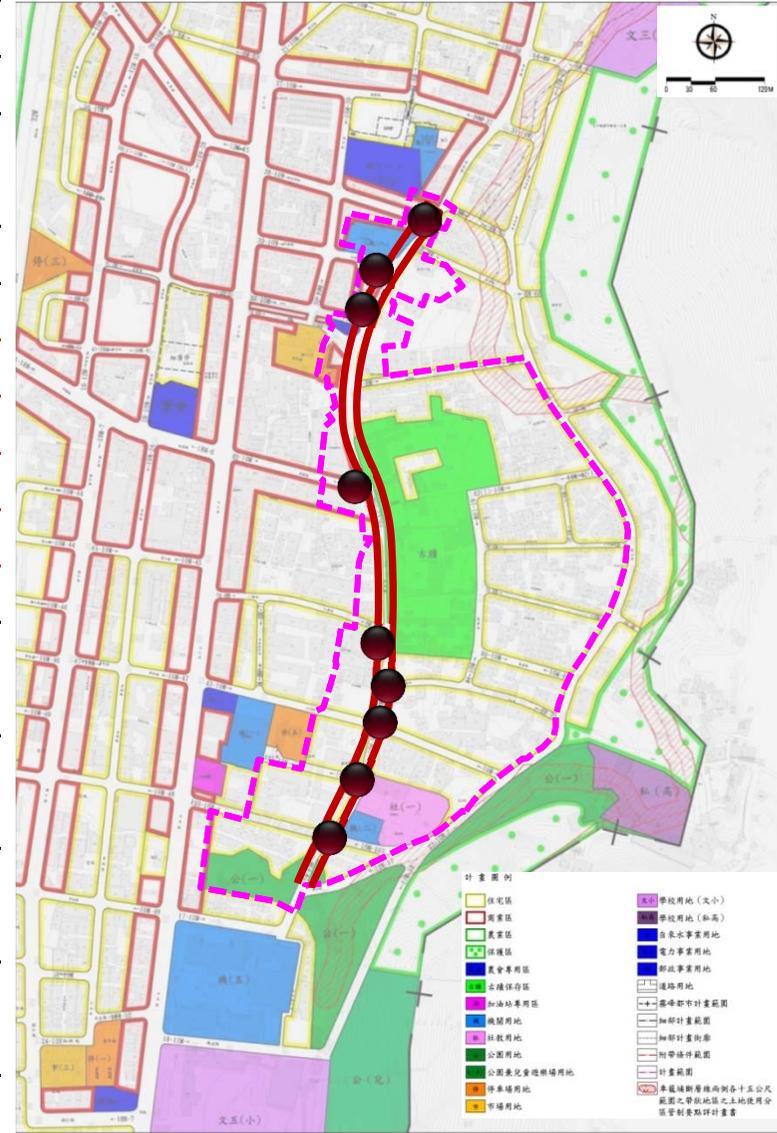
2/3

原條文	變更後條文	變更理由
<p>(未規定)</p>	<p>十二、為提升國定古蹟周邊地區整體環境品質，歷史風貌維護地區內之建築基地應依附圖3規定退縮建築物。有關退縮建築範圍及規定如下：</p> <p>(一) 民生路 (自65-8M計畫道路至17-12M計畫道路) 兩側之公共建築新(改)建時，應自道路境界線退縮6公尺建築作為開放空間，其臨道路境界線設置2公尺寬之喬木植生帶 (如附圖2所示)，退縮建築之空地得計入法定空地並予以綠化。其餘依臺中市建築管理自治條例規定辦理。</p> <div data-bbox="510 986 1008 1252" data-label="Diagram"> <p>附圖2 公共建築退縮示意圖</p> </div> <p>(二) 緊鄰古蹟保存區之住宅區新(改)建時，應自基地境界線退縮2公尺建築，退縮建築之空地得計入法定空地並予以綠化。</p>	<p>為提升國定古蹟周邊地區整體環境品質，提供安全舒適之人行空間，故訂定古蹟保存區周邊主要道路之退縮規定。</p>
<div data-bbox="1099 296 1944 1540" data-label="Figure"> <p>附圖3 建築退縮等相關土地使用管制區位示意圖</p> </div>		

修訂土地使用分區管制要點

3/3

原條文	變更後條文	變更理由
<p>(未規定)</p>	<p>十三、為增加公共開放空間及提升環境品質，<u>重點都市設計審議地區內之建築基地留設廣場式開放空間供公眾使用之獎勵及規定如下：</u></p> <p>(一) <u>民生路（自65-8M計畫道路至17-12M計畫道路）兩側之商業區及住宅區於街角設置任一邊6公尺以上、總面積36㎡公尺以上之廣場式開放空間供公眾使用者，得增加興建樓地板面積以不超過依本款留設之廣場式開放空間面積乘以基準容積60%為限，所留設之廣場式開放空間得計入法定空地。</u></p> <p>(二) <u>廣場式開放空間應提供公眾使用，不得設置任何形式之圍籬。</u></p> <p>(三) <u>不得設置汽機車停車格，得設置車阻，以阻止機車進入。</u></p> <p>(四) <u>綠覆率不得小於50%，透水鋪面應達基地面積50%以上。</u></p> <p>(五) <u>應設至少1處之座椅供行人使用，座椅得與植栽花台併同設計。</u></p>	<p>為提升國定古蹟周邊地區之公共開放空間及環境品質，故訂定古蹟保存區留設開放廣場之相關規定。</p>



The background is a light beige color with a white grid pattern. On the left side, there is a faint, detailed illustration of a building facade with many windows. In the center, there is a small, dried leaf. On the right side, there is a horizontal scroll with the title text.

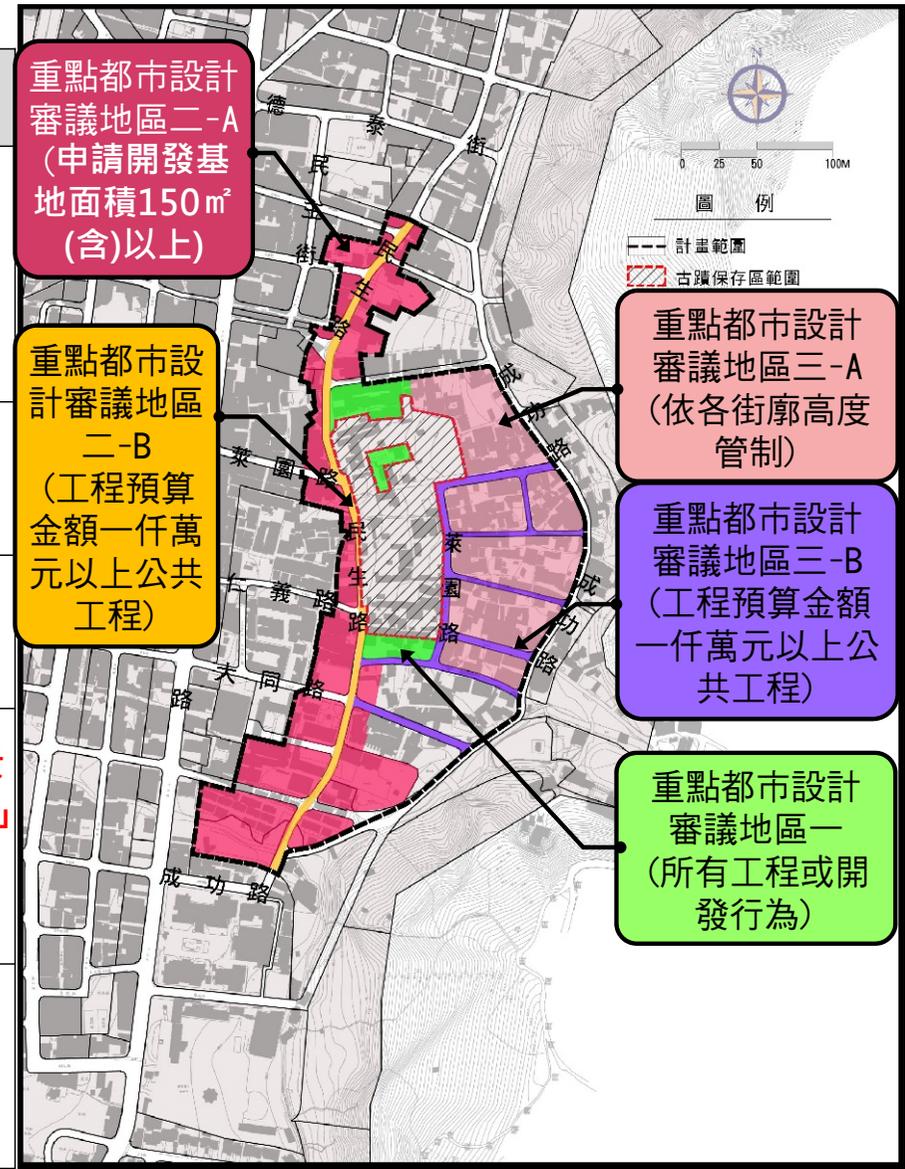
伍、都市設計準則 說明

增訂都市設計準則 1/4

依土地使用分區管制要點第十一點及配合古蹟周邊視覺景觀維護，營造古蹟場所精神，指定歷史風貌維護地區為重點都市設計審議地區：

■ 劃設區位及目的

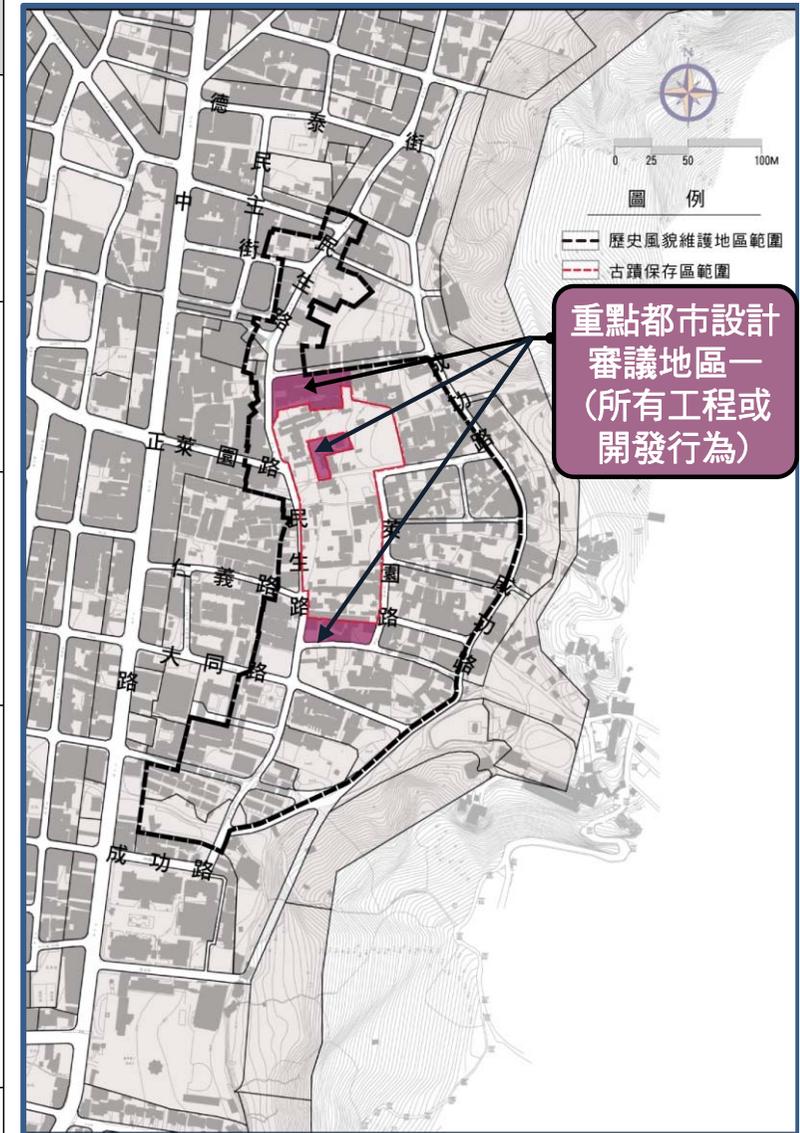
重點都市設計審議地區	區位說明	審查範圍及規模
重點都市設計審議地區一	<ul style="list-style-type: none"> 緊鄰古蹟保存區之住宅區 	所有工程或開發行為。
重點都市設計審議地區二	<ul style="list-style-type: none"> 主要面前道路(民生路)兩側建築物 	申請開發基地面積150m ² (含)以上。
	<ul style="list-style-type: none"> 古蹟面前道路(民生路) 	工程預算金額一仟萬元以上公共工程者。
重點都市設計審議地區三	<ul style="list-style-type: none"> 古蹟背景區(萊園路與成功路間)之住宅區 	依「圖29 古蹟背景區高度管制範圍圖」中各街廓所訂定之絕對高度為準。
	<ul style="list-style-type: none"> 萊園路 古蹟背景區(萊園路與成功路間)之道路 	工程預算金額一仟萬元以上公共工程者。



增訂都市設計準則 2/4

(一)重點都市設計審議地區一 (緊鄰古蹟保存區之住宅區)

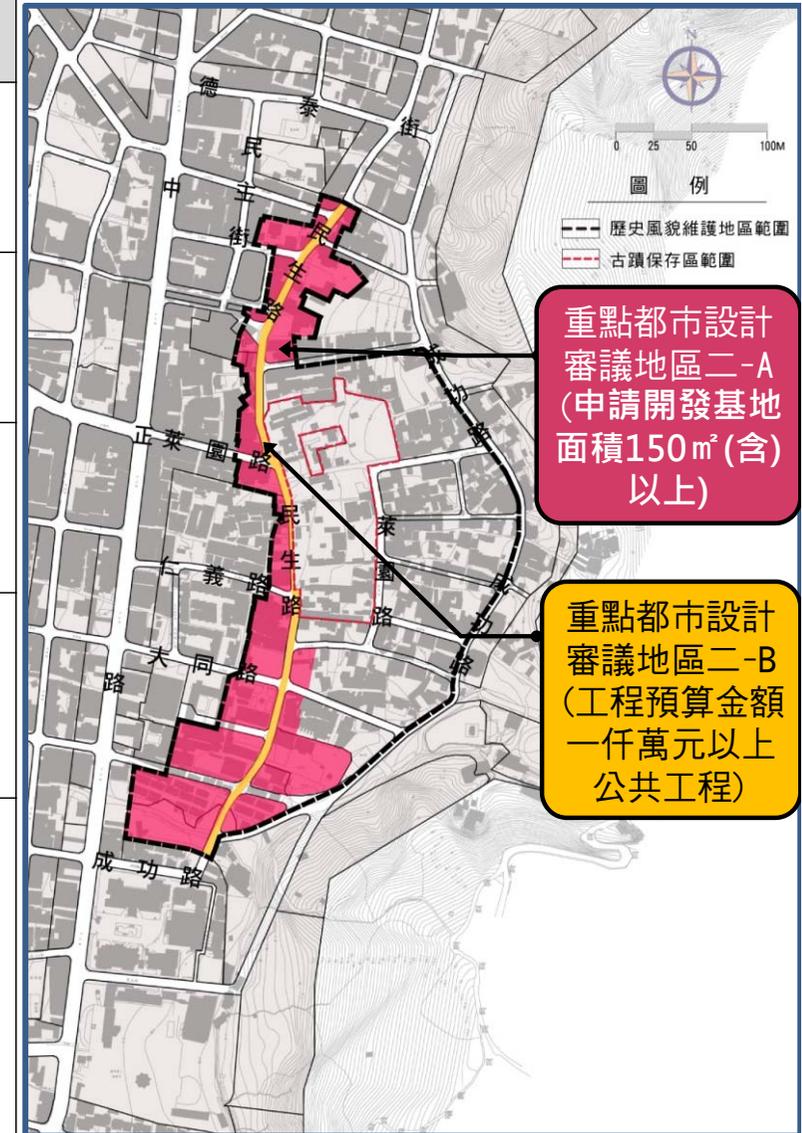
要項	細項	審議重點
建築物立面及外觀	◆ 立面、造型、材料、色彩	臨古蹟側之建築物 (含新、增、整建) : ◆ 立面之造型、材料及色彩與古蹟協調 ◆ 外觀顏色與材質應配合古蹟外觀材料及色調
	◆ 附加設施	◆ 窗台護欄、管線、空調機電及招牌等設施尺寸、材料、色彩、位置均應與古蹟協調並整體設計
建築量體	◆ 量體	◆ 不得破壞古蹟保存區之景觀及天際線 ◆ 高度不得超過古蹟主體建築物之屋脊線。
建築物屋頂	◆ 採斜屋頂形式 ◆ 斜屋頂之總投影面積，應為建築物面積之3/4以上	<div style="display: flex; align-items: center;"> <div style="margin-right: 10px;"> <p>斜屋頂總投影面積 $\geq \frac{3}{4}$</p> <p>建築面積</p> </div> <div style="border: 1px solid black; padding: 5px;"> <p style="text-align: center;">斜屋頂總投影面積示意圖</p> </div> </div>
基礎維護		◆ 地下開挖應加強鄰地安全監測與維護 ◆ 鄰古蹟側留設消防通道



增訂都市設計準則 3/4

(二、三)重點都市設計審議地區二-A (民生路兩側建築物)、二-B (民生路)

要項	細項	審議重點
建築物	◆ 形式、材料、色彩	<ul style="list-style-type: none"> ◆ 應依循或以呼應古蹟立面材料為原則 ◆ 直接面向古蹟之外牆以避免使用高反射性材料為原則
	◆ 附加設施	<ul style="list-style-type: none"> ◆ 包含護欄、雨遮、機電、通信、視訊、給水、空調等設施應配合建築物整體設計，並施以適當遮蔽美化
交通系統及停車空間		<ul style="list-style-type: none"> ◆ 基地開發之停車需求應自行滿足 ◆ 緊鄰古蹟保存區之民生路及萊園路禁止設置停車格及車輛停放
廣告物		<ul style="list-style-type: none"> ◆ 水平式招牌高度不得超過1樓，垂直式、側懸型招牌高度不得超過2樓，應減量設計並應避免使用霓虹燈與強光反射之招牌
景觀及開放空間		<ul style="list-style-type: none"> ◆ 臨民生路之公共設施用地應留設出入口及人行步道 ◆ 街道鋪面應與古蹟色調、質感充分調和 ◆ 應將街道家具、指引設施、夜間照明等進行整體規劃 ◆ 設置人行徒步區及實施階段性人行徒步管制

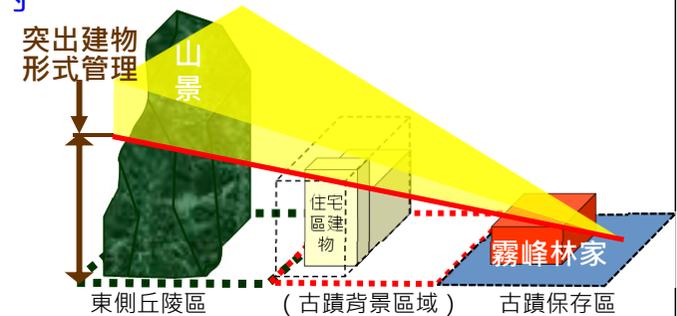


增訂都市設計準則 4/4

(四、五)重點都市設計審議地區三 (古蹟背景區：古蹟與阿罩霧山間)

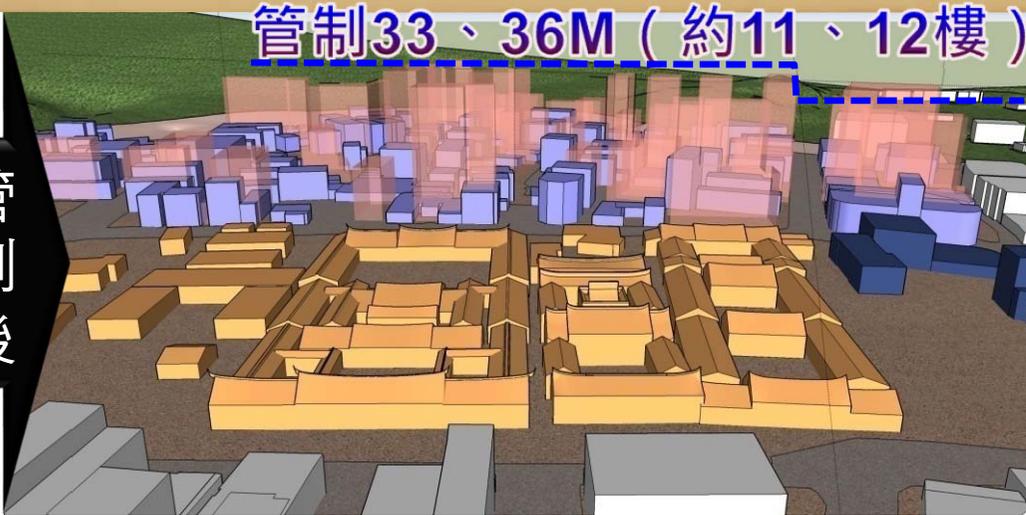


要項	細項	審議重點
建築物	◆ 量體	<ul style="list-style-type: none"> ◆ 應考量古蹟面前開放空間之視覺景觀，維持良好之天際線，建築物高度以不影響古蹟正面前之視覺眺望景觀為原則，並參考重要眺望點及古蹟屋簷劃設高度管制線 ◆ 超過高度管制線之建築物屋頂部分應配合建物整體造型美化 ◆ 附屬之窗台護欄、管線、空調機電等設施，不得外露於重要眺望點之水平仰視角範圍內
	◆ 廣告物	<ul style="list-style-type: none"> ◆ 禁止於屋頂或建物立面設置平面式廣告物
景觀及開放空間		<ul style="list-style-type: none"> ◆ 街道、公用設備及街道家具等應配合古蹟特色，並設置於易辨識地點 ◆ 街道鋪面應與古蹟色調、質感充分調和 ◆ 招牌廣告物不得影響古蹟建築群和街道之空間感，並配合建築外觀整體設計

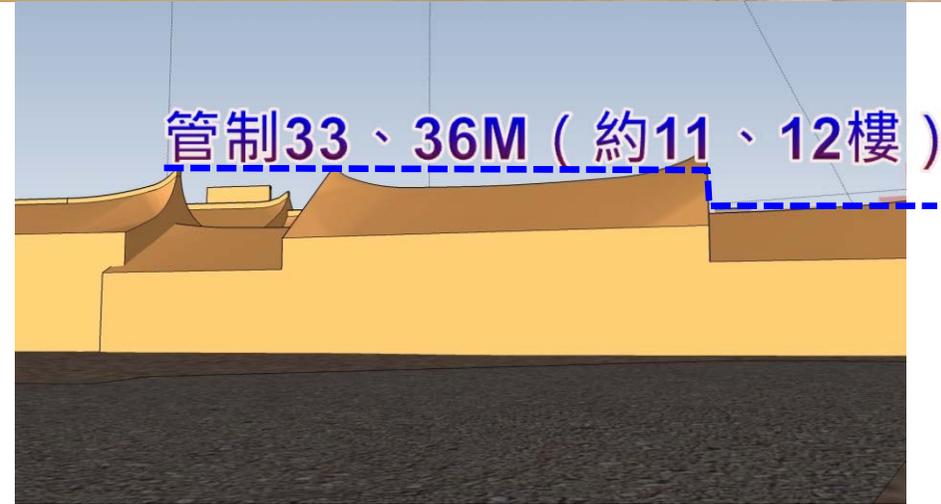


高度管制說明 眺望點E：宮保第模擬

管制後

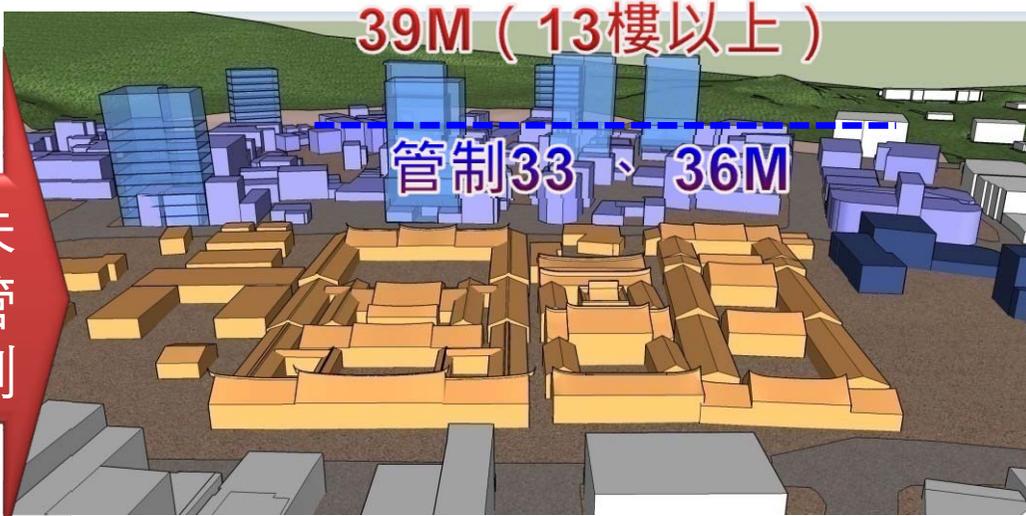


宮保第管制後之建築模擬示意圖

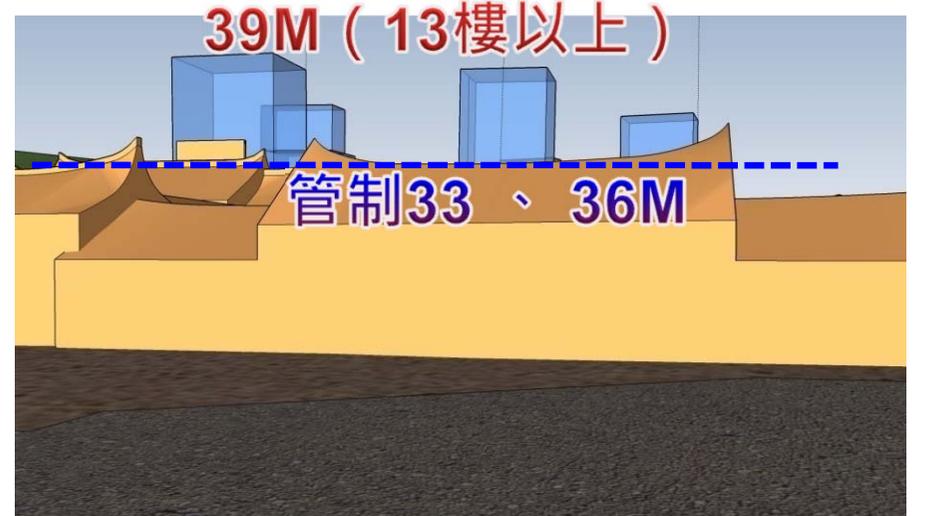


眺望點E：宮保第管制後之視覺景觀模擬示意圖

未管制



宮保第未管制之建築模擬示意圖



眺望點E：宮保第未管制之視覺景觀模擬示意圖



辦 理 程 序 及
意 見 反 應 方 式

都市計畫辦理程序

變更細部計畫
(土地使用分區管制要點)
(草案)

公開展覽及說明會

公展時間：自104年11月20日起30天

公展地點：本府公告欄（臺灣大道市政大樓）、都市發展局公告欄、霧峰區公所公告欄

公民或團體
陳情意見

臺中市都委會審議

公民或團體
陳情意見

細部計畫發布實施

意見表達方式

- 任何公民或團體對本案如有相關意見，得於公開展覽期間內，以書面載明姓名（單位）、聯絡地址及建議事項、變更位置理由地籍圖說等資料1式3份，向本府都市發展局提出意見，俾供本市都市計畫委員會審議之參考
- 陳情意見表可向臺中市政府都市發展局索取，亦可由您自行影印書寫

五、請親送或郵寄至：
臺中市政府都市發展局城鄉計畫科
(地址：臺中市西區民權路99號)

變更霧峰都市計畫細部計畫（土地使用分區管制要點） （配合國定古蹟霧峰林家歷史風貌營造）案 公民或團體陳情意見表		
陳情位置	陳情理由	建議事項
一、土地標示： 段 小段 地號		
二、門牌號碼： 路 街 弄 樓	段 巷 號	

填表時請注意：
一、本意見表不必另備文。
二、建議理由及事項請針對計畫範圍內儘量以簡要文字條列。
三、「編號」欄請免填。
四、任何公民或團體對本案如有相關意見，得於公開展覽期間內，以書面載明姓名（單位）、聯絡地址及陳情位置、建議事項、變更理由、地籍圖說等資料1式3份，向本府都市發展局提出意見，俾供本市都市計畫委員會審議之參考。
五、陳情意見可親送或寄至臺中市政府都市發展局城鄉計畫科，地址：臺中市西區民權路99號。

是否列席都市計畫委員會 是 否

陳情人或團體代表： _____ 簽章

聯絡電話： _____

聯絡地址： _____



簡報結束
敬請指教

■ 民眾說明會 通知

- 一、民眾說明會日期、地點：訂於民國 106 年 9 月 20 日上午 10 時整，於霧峰區以文圖書館二樓會議室舉行。
- 二、會議連絡資訊：臺中市政府都市發展局 賴先生 04-22289111#65201
臺中市文化資產處 黃小姐 04-22290280#210
規劃單位-龍邑工程顧問股份有限公司 楊小姐 04-22585380
- 三、任何公民或團體對本案如有相關意見，得以書面載明姓名（單位）、聯絡地址及建議事項、變更位置理由、地籍圖說等資料 1 式 3 份，向本府都市發展局提出意見，俾供本市都市計畫委員會審議之參考。

■ 計畫內容概述

一、計畫緣起

霧峰林家古蹟建築物自民國88年九二一地震災損後，歷經二十多年之修復已有初步成果，並於102年底開放下厝前庭廣場、宮保第一進至第五進全區、大花廳全區提供預約參觀，期能將修復後之霧峰林家國定古蹟風華再現，成為臺中市國際級文化旅遊資源。

為營塑出霧峰林家及周邊區域的文化歷史氛圍，促進其整體空間與環境改善、建立保存區周邊空間管理機制、營造地區景觀自明性及獨特性，應建立符合歷史文化發展之土地使用管制相關規範，故配合「國定古蹟霧峰林家周邊區域暨都市計畫管制檢討變更委託案」（臺中市政府文化資產處，103年）之規劃成果，變更霧峰都市計畫土地使用分區管制要點，並增訂都市設計準則。

本案經本府104年11月20日起辦理公開展覽30日，並於104年12月4日下午2時30分整於霧峰區以文圖書館二樓會議室舉行公開展覽說明會，後經臺中市都市計畫委員會專案小組建議徵詢當地居民及相關權利關係人意見，爰辦理本次會議。



圖 1 計畫範圍示意圖

※本資料內容僅供參考，應以將來公告發布實施之計畫書圖內容為準。

二、計畫範圍

國定古蹟霧峰林家位於臺中市霧峰區，其定著土地為霧峰都市計畫區之古蹟保存區，亦屬霧峰都市計畫區之市中心位置。本案乃依「國定古蹟霧峰林家周邊區域暨都市計畫管制檢討變更委託案」指定之歷史風貌維護地區辦理，檢討變更範圍包含國定古蹟霧峰林家古蹟保存區、周邊住宅區與公共設施用地及民生路兩側地區，並將其納入重點都市設計審議地區，面積約18公頃。

三、計畫內容

(一)土地使用分區管制要點

為推動國定古蹟霧峰林家所在之古蹟保存區及其周邊地區歷史風貌營造，針對古蹟保存區內之古蹟建築定著土地、緊鄰古蹟保存區之住宅區、鄰近古蹟保存區之主要徒步區兩側、古蹟背景區等，增訂土地使用分區管制內容，達到文化資產保存與永續經營發展之目的。增訂內容如下：

- 1.增訂古蹟保存區土地使用分區管制規定。
- 2.增訂重點都市設計審議範圍(詳圖2)。
- 3.增訂民生路兩側公共建築及緊臨古蹟保存區之住宅區退縮建築規定。
- 4.增訂建築基地留設廣場式開放空間獎勵規定。

(二)都市設計準則

為營造國定古蹟霧峰林家及周邊地區歷史風貌，營造歷史空間氛圍及實質空間管理，增訂都市設計準則如下：

分區	區位說明	都市設計審議項目
重點都市設計審議地區一	緊鄰古蹟保存區之住宅區	<ul style="list-style-type: none"> • 建築物立面及外觀 • 建築量體 • 建築物屋頂 • 基礎維護
重點都市設計審議地區二	重點都市設計審議地區二-A	<ul style="list-style-type: none"> • 建築物立面 • 交通系統及停車空間 • 廣告物
	重點都市設計審議地區二-B	<ul style="list-style-type: none"> • 景觀及開放空間
重點都市設計審議地區三	重點都市設計審議地區三-A	<ul style="list-style-type: none"> • 建築量體 • 廣告物
	重點都市設計審議地區三-B	<ul style="list-style-type: none"> 1.緊鄰古蹟保存區之道路-萊園路 2.古蹟背景區(萊園路與成功路間)之道路

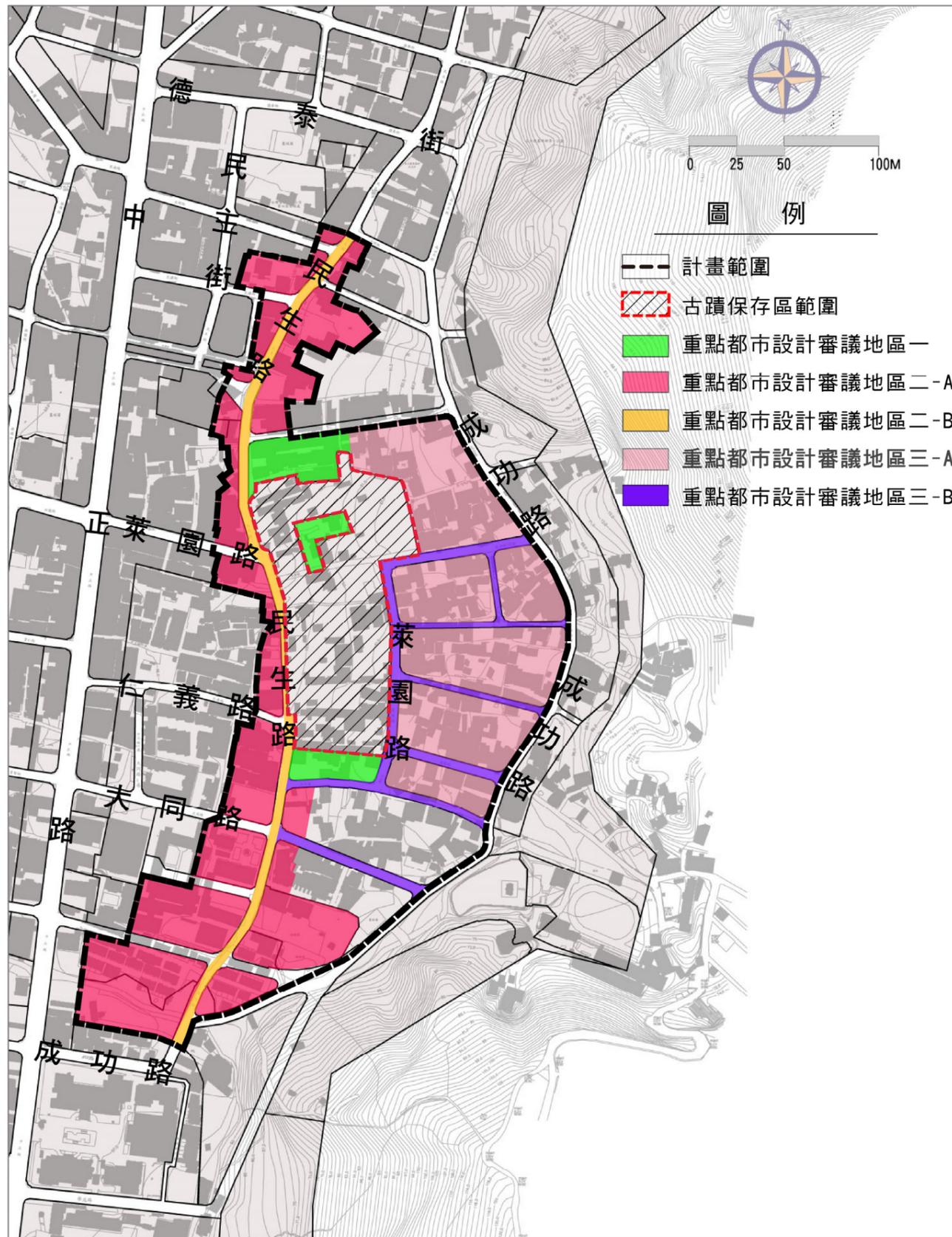


圖2 重點都市設計審議地區示意圖

※本資料內容僅供參考，應以將來公告發布實施之計畫書圖內容為準。

變更霧峰都市計畫細部計畫（土地使用分區管制要點）
（配合國定古蹟霧峰林家歷史風貌營造）案
公民或團體陳情意見表

陳情位置	陳情理由	建議事項
一、土地標示： 段 小段 地號 二、門牌號碼： 路 街 弄 樓		

填表時請注意：
 一、本意見表不必另備文。
 二、陳情理由及建議事項請針對計畫範圍內儘量以簡要文字條列。
 三、任何公民或團體對本案如有相關意見，得以書面載明姓名（單位）、聯絡地址及陳情位置、陳情理由、建議事項、地籍圖說等資料 1 式 3 份，向本府都市發展局提出意見，俾供本市都市計畫委員會審議之參考。
 四、陳情意見可親送或寄至臺中市政府都市發展局城鄉計畫科，地址：臺中市西區民權路 99 號。

是否列席都市計畫委員會 是 否

陳情人或團體代表： _____ 簽章

聯絡電話： _____

聯絡地址： _____

民國 106 年 月 日