

第二章 文獻分析

第一節 上位及相關計畫

一、上位計畫

- (一)「變更臺中市都市計畫主要計畫（原大型購物中心專用區專案通盤檢討）」-原臺中大型購物中心專用區區段徵收

臺中市政府透過都市計畫專案通盤檢討作業，將原大型購物中心專用區重新規劃，於區內劃定 30 米園道、9.02 公頃商業區、6.94 公頃公園、2.23 公頃市場等用地項目，並採區段徵收方式進行土地整體開發。全區辦理區段徵收公告期間自民國 100 年 11 月 16 日起至 100 年 12 月 15 日止，並於 101 年 2 月 14 日核定土地所有權人申領抵價地。

- (二)「臺中市轄區內各都市計畫（含細部計畫）土地使用分區管制要點(配合都市計畫法臺中市施行自治條例制定)專案通盤檢討案」

原臺中市、臺中縣合併升格為直轄市，臺中市政府為有效管理轄區內都市計畫，乃辦理臺中市轄區內各都市計畫土地使用分區管制要點專案通盤檢討，以確保個計畫區土地使用分區管制要點之完整性。

本案基地使用分區屬公園用地（公 136），建蔽率 15%、容積率 45%，使用上不得有礙台糖公司臺中營運處歷史建築之指定。

二、相關計畫

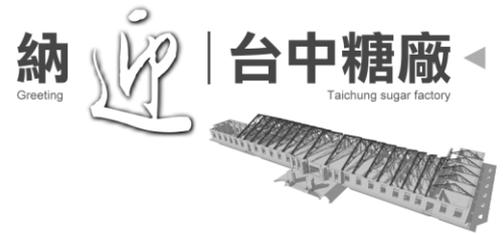
(一) 歷史建築帝國製糖廠臺中營業所修復暨再利用工程規劃設計(含因應計畫製作)

民國 103 年由臺中市文化資產處發包，進行歷史建築空間修復及再利用設計內容，後續本計畫將依循其計畫內容，規劃設計允許使用項目與強度。依據第一階段修正因應計畫書，建築物使用類別為 B 類（商業類）、D 類（休閒、文教類）、G 類（辦公、服務類）等三類其使用類別、組別及定義之說明如下表：

表 2-1 建築物之使用類別、組別及其定義

類別	類別定義	組別	組別定義	使用項目舉例	備註
B 類	商業類	B-3	供不特定人餐飲，且直接使用燃具之場所。	樓地板面積在三百平方公尺以上之下列場所：餐廳、飲食店、飲料店（無陪侍提供非酒精飲料服務之場所，包括茶藝館、咖啡店、冰果店及冷飲店等）等類似場所。	本案附屬用途
D 類	休閒、文教類	D-2	供參觀、閱覽、會議之場所。	會議廳、展示廳、博物館、美術館、圖書館、水族館、科學館、陳列館、資料館、歷史文物館、天文臺、藝術館等類似場所。	本案主要用途

臺中糖廠促參前置作業計畫委託專業服務案
【可行性評估報告】



類別		類別定義	組別	組別定義	使用項目舉例	備註
G 類	辦公、服務類	供商談、接洽、處理一般事務或一般門診、零售、日常服務之場所。	G-2	供商談、接洽、處理一般事務之場所。	政府機關(公務機關)、一般事務所、自由職業事務所、辦公室(廳)、員工文康室、旅遊及運輸業之辦公室、投資顧問業辦公室、未兼營提供電影攝影場(攝影棚)之動畫影片製作場所、有線電視及廣播電台除攝影棚外之其他用途場所、少年服務機構綜合之服務場所等類似場所。	本案附屬用途
			G-3	供一般門診、零售、日常服務之場所。	樓地板面積未達五百平方公尺之下列場所：店舖、當舖、一般零售場所、日常用品零售場所、便利商店等類似場所。	本案附屬用途

(二) 歷史建築帝國製糖廠臺中營業所周邊景觀公園工程規劃設計監造

民國 104 年由臺中市文化資產處發包，針對臺中糖廠進行
周邊景觀公園工程規劃設計監造，後續本計畫基地將參酌其計
畫內容，規劃與建議後續本基地委外範圍以及其相關事宜。

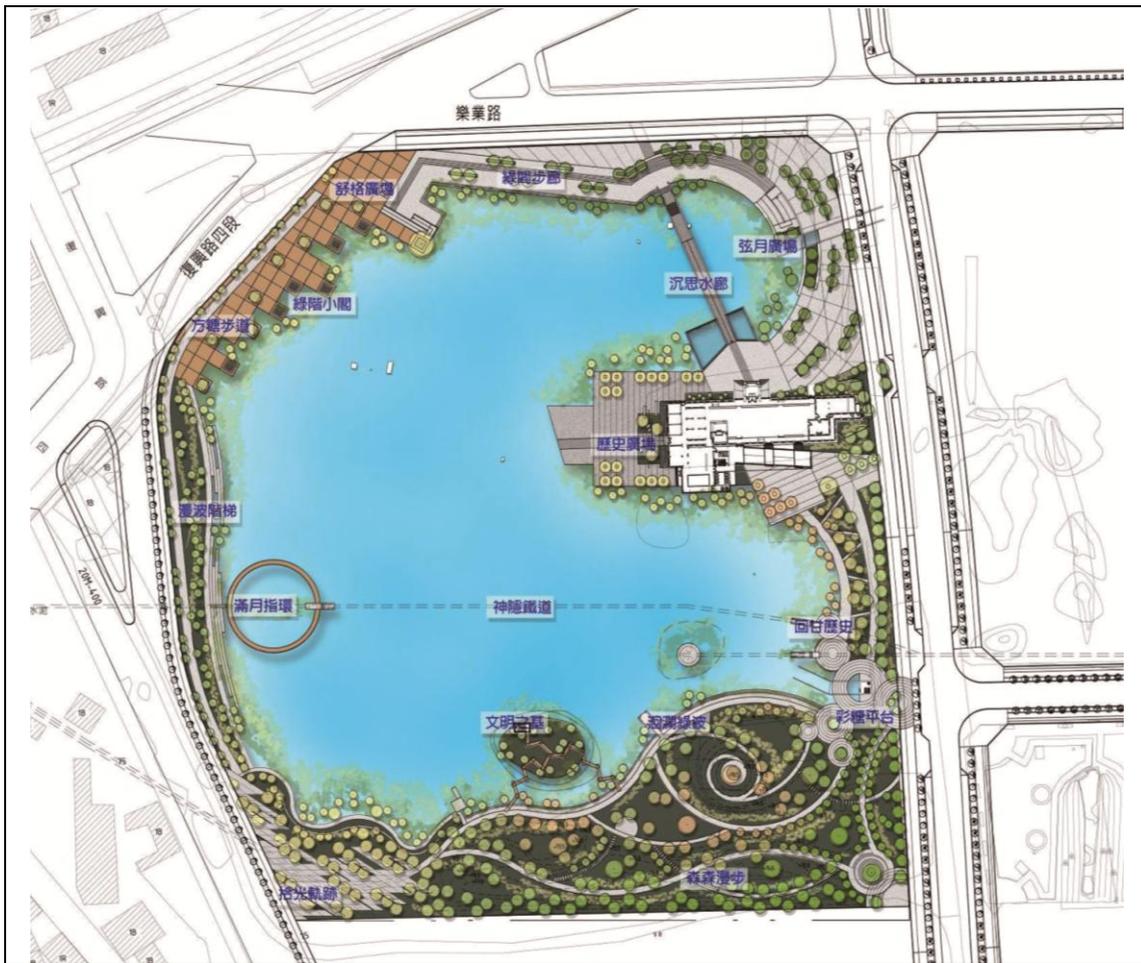


圖 2-1 歷史建築帝國製糖廠臺中營業所周邊景觀公園工程規劃設計圖

(三) 臺中市新建國市場

原建國市場位於東區干城里建國路 224 號，於民國 61 年竣工使用，多年來本市最具代表性的傳統市場之一。惟因興建年代已久，市場各項設備設施已顯老舊，為提供市民優良之購物環境，遂配合都市更新及鐵路高架化政策，將建國市場遷建至臺糖專用區「市 116」市場用地，藉由安全、舒適之休閒購物環境與便利之停車空間，發揮傳統零售市場功能，並於 105 年 9 月 20 日開幕營運，攤鋪位數達 711 攤，目前為全國最大公有零售市場，建築物結合在地文化，以中區日治時期街屋為主要建築語彙，並參考巴洛克及文藝復興時期風格設計而成；市場周圍及停車場設置花台及綠帶，除可微調溫度，更可美化市容景觀。

新建國市場基地面積共 2.23 公頃，總樓地板面積為 4 萬 8,273 平方公尺，設置攤鋪位數 711 攤(其中 10 攤為原住民攤)，攤位全部集中在一樓，三、四樓及屋頂層皆規劃作為停車場，共可提供 812 席汽車位(含裝卸車位及無障礙車位)及 1,018 席機車位(含無障好礙車位)。

臺中糖廠促參前置作業計畫委託專業服務案
【可行性評估報告】



圖 2-2 新建國市場照片及停車空間配置示意圖

資料來源：臺中市政府經濟發展局

第二節 綠空廊道

「綠空鐵道軸線計畫」是為臺中市政府營造文化城中城的核心計畫，該計畫包括「交通路網建置」、「經濟廊帶復甦」、「觀光效益提升」、「水綠景觀串連」及「文化地景再造」等五大重要面向，其中以「文化地景再造」為最重要的內容。該計畫保留臺中火車站前後共 1.6 公里的舊鐵道，規劃成觀光鐵路兼自行車綠園道，具有復興中區的意義。

綠空鐵道軸線計畫分為南北側兩部分，北側自臺中糖廠生態園區最北側到舊火車站，透過步道系統與北側空橋的設置，串連糖廠園區與舊鐵道綠廊，並配合臺中糖廠生態園區發展期程，完善整體人行空間與動線規劃；南側部分，預計將駁坎上方的舊鐵道進行綠化，形成俯瞰城市的綠色步行空間，未來結合綠川整體規劃，將為缺乏公園綠地和公共空間的舊城區，新添自行車道與人行廊道。

主為因應臺中鐵路高架化之後，利用閒置空間推動建立「臺中綠空鐵道」，並將設立四個停靠站以串接臺中市的城市起源，翻轉舊城區的綠色軸線，預計成為未來西、中、南、東區之文化旅遊路徑串連計畫。主要串接點有：1.六藝館園區日式宿舍、2.文創園區舊酒廠、3.中區再生計畫及鐵道園區、4.干城園區、5.帝國糖廠森林公園，形成帶狀綠色遊憩資源。本案基地臨糖廠站，屬「帝國糖廠森林公園」，為綠空鐵道軸線之起迄點站，後續並以目前相關計畫方向進行空間配置之構想之參考。

臺中糖廠促參前置作業計畫委託專業服務案
【可行性評估報告】



第三節 案例研析

一、 國外案例-東京 d47 (日本，東京澀谷「澀谷ヒカリエ」(Shibuya Hikarie))

d47 Museum 位於日本澀谷站大型商辦大樓 8 樓「Creative Space8/」，屬於東急集團。該大樓原址為東急文化會館，於 2003 年時關閉並拆除建築物，於 2012 重新興建為「澀谷ヒカリエ」綜合商業大樓，保留其原文化設施內涵，除百貨商場、辦公室外，並於 11~16 樓配置劇院及 8 樓創意空間，創意空間內容包含：d47 Museum、d47 Design Travel Store、d47 食堂。

d47 Museum、d47 Design Travel Store、d47 食堂等 3 處空間內容的構成，由「D&Department Project」公司營運。

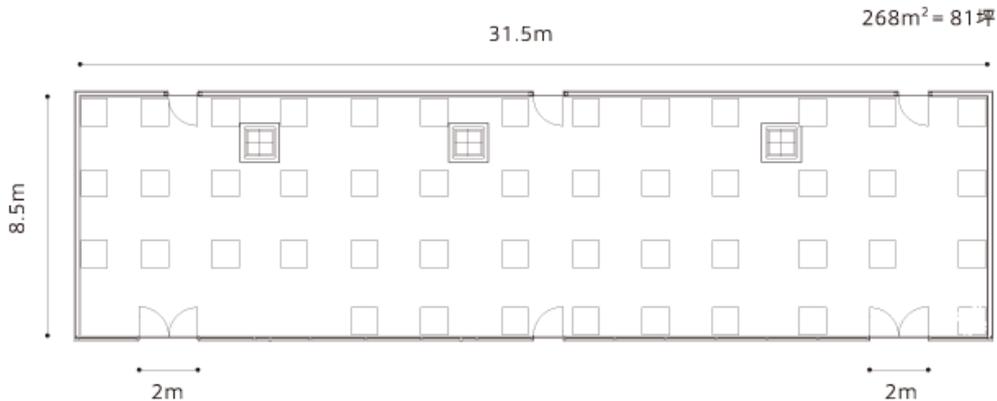


d47 核心概念取自 Design 的「d」及日本 47 個「都道府縣」的數字，博物館常設展則成為 47 個都道府縣的展示平臺，從傳統工藝、年輕世代的創意、到在地旅遊的設計等，成為可全年鳥瞰日本的場所。

希望能夠呈現「旅行」「物產」「在地問題」。

(一) d7 Museum

面積約 268 m² (81 坪)。



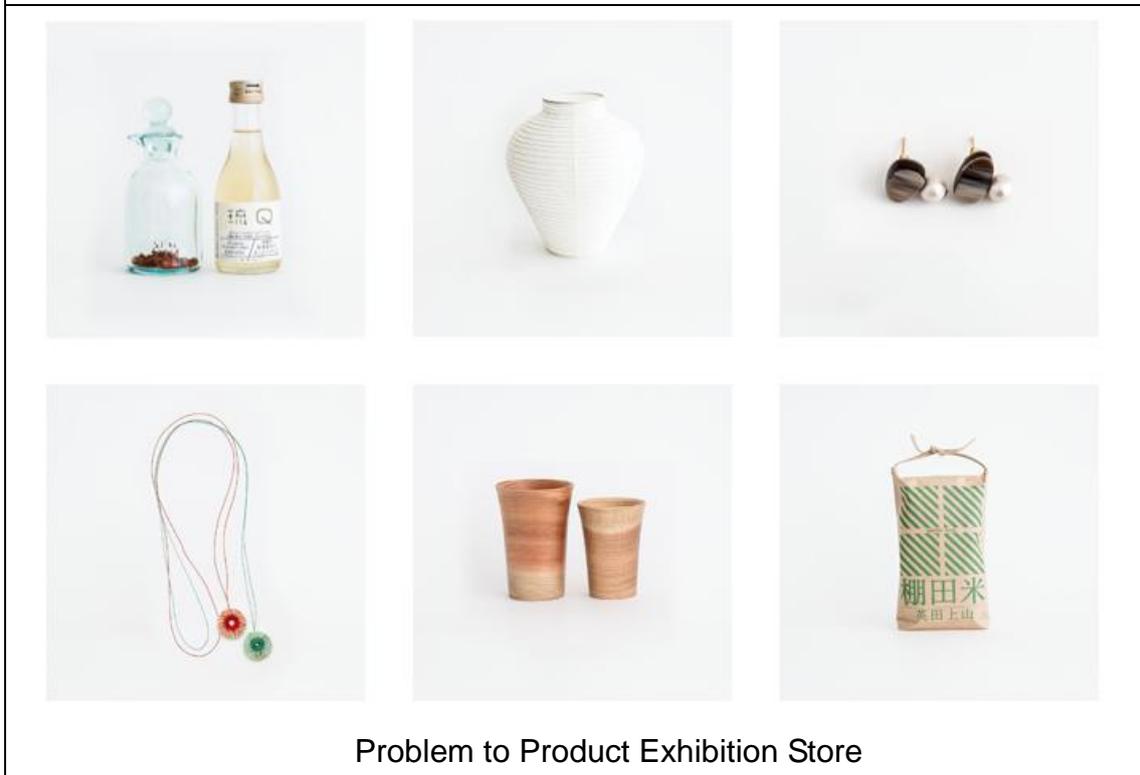
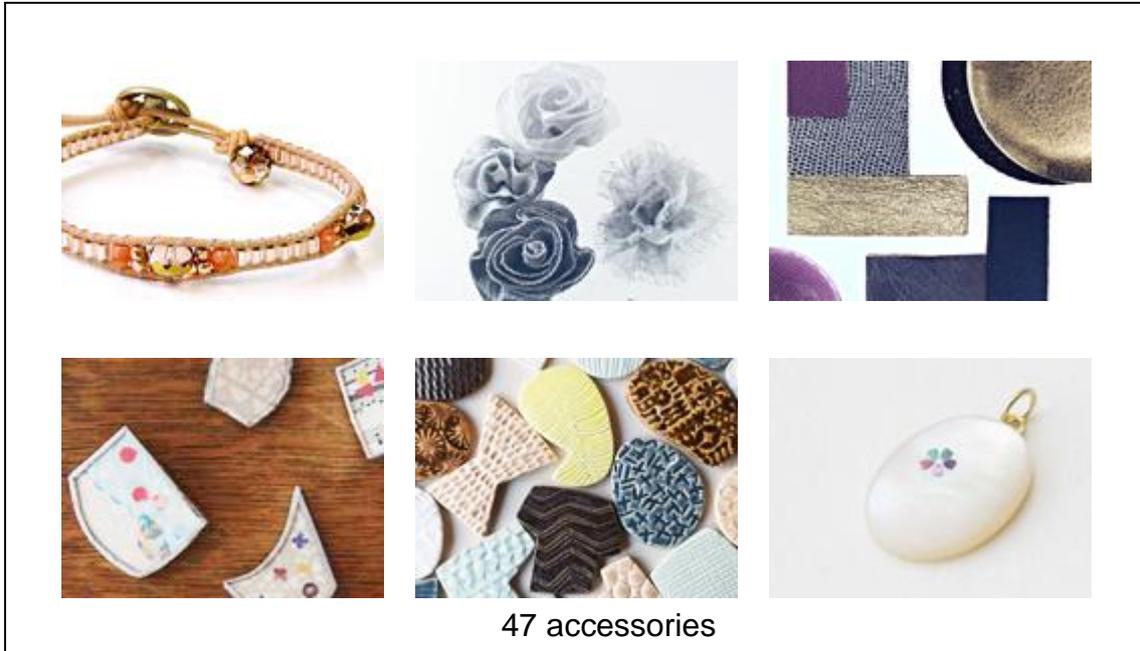
d47 Museum 自 2012 年 4 月起開始策劃各檔展覽，平均每檔展覽期間約 1~2 個月。

第一檔展覽策劃針對 47 都道府縣的設計旅行，各地方的展覽內容應該具備 6 種特色包括：觀光景點 、食材 、飲料 、特產 、住宿 、職人 。

目前策展主要操作方式以特定範圍農特產品，蒐集 47 個地方代表特色，例如下列企劃主題：

- 47 都道府縣的設計旅行
- 單一都道府縣設計旅行輪展(d 食堂配合推出特殊菜單)
- ニッポン 47 ブルワリー(47 都道府縣的精釀啤酒展)
- 47 GOOD DESIGN
- 47 accessories
- Problem to Product Exhibition Store(因在地問題而衍生的商品)
- 47 麵 MARKET(47 都道府縣的在地麵集合)

臺中糖廠促參前置作業計畫委託專業服務案
【可行性評估報告】



資料來源：<http://www.hikarie8.com/d47museum/>

臺中糖廠促參前置作業計畫委託專業服務案
【可行性評估報告】



資料來源：<http://www.hikarie8.com/d47museum/>

(二) d47 Design Travel Store、d47 食堂

以鳥取縣的觀光推廣期間為例，d47 食堂來店人數：平日 400 人、週末 500 人，平均每月 15,000 人。d47 design travel store 來店人數：平日 1,500 人；週末 3,000 人，每月平均約 60,000 人。

d47 Design Travel Store	d47 食堂
<p>面積約 150 m² (45 坪)。 店內展售商品，會與 d47 Museum 的展覽連動。</p>	<p>面積約 210 m² (60 坪)。 食堂內的餐點及飲料等內容，配合展覽期間的都道府縣特色推出。 餐廳內的食材、器皿、調味料等，都可與在地產業特色連結。</p>
	
	

資料來源：<http://www.hikarie8.com/d47shokudo/about.shtml>

(三) 配合活動或出版品

除了企劃 47 都道府縣的展覽外，也透過其他藝文活動方式（落語會），傳達在地特色；另外針對各縣的 6 種特色（觀光景點、食材、飲料、特產、住宿、職人）編撰出版品。



今度は、山形県。

d₄₇ 落語 9



今度は、大分県。

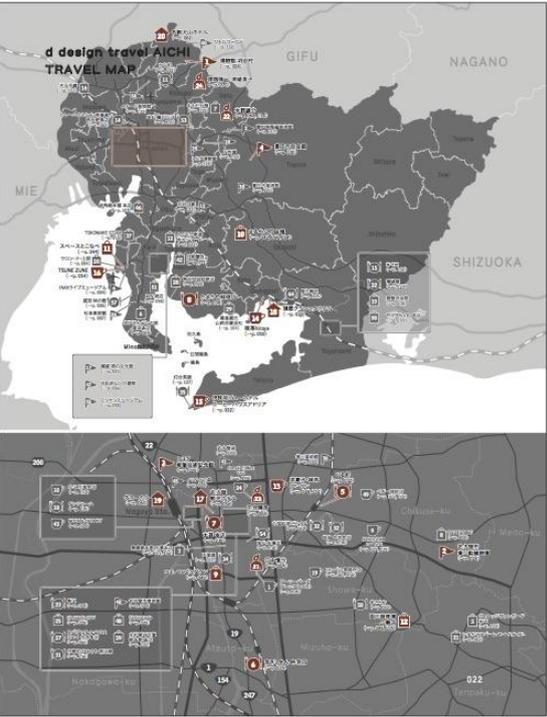
d₄₇ 落語 10



d MARK REVIEW AICHI

- SIGHTS**
 - 1. 博物館 特別村 The Museum Madohira
 - 2. 名古屋山崎山動物園 Nagoya Yamanaka Mountain Zoo
 - 3. トヨタ産業技術記念館 Toyota Commemorative Museum of Industry and Technology
 - 4. 豊田市民会館 Toyota City Folk Craft Museum
- RESTAURANTS**
 - 5. つる野 Tsurino
 - 6. 宮さしめん 神店 Miyasashi-men Kaminari
 - 7. 大橋 本店 Ohashi Main Store
 - 8. たまご料理屋 Tamago Restaurant
- SHOPS**
 - 9. ショッピングプラザ COMMKO Nagakute
 - 10. まるの内(アパレル) Maru no Uchi (Apparel)
 - 11. スペースとこなへ Space Tokonabe
 - 12. 関江屋 八景店 Sekaiya Yachiyonji
- CAFES**
 - 13. 洋菓子・喫茶 ボンボン Bonbon
 - 14. 喫茶 Itazura Itezure
 - 15. 喫茶 ぽんぽん コーヒーハウス アリア Coffee House Ponpon, Itezure New Hotel
 - 16. TSUNE ZINE
- HOTELS**
 - 17. 名古屋観光ホテル Nagoya Kanko Hotel
 - 18. 関那クラシックホテル Kanana Classic Hotel
 - 19. グローバル Global
 - 20. 名義大飯店 Nishiki Meika Daigaku Hotel
- PEOPLE**
 - 21. 田中慎也 Tanaka Shinya
 - 22. 森野真生 Mori no Masao
 - 23. 関合藤生 Sekaiya Heiichi
 - 24. 津路博一 Tsuji Hirokazu

023



d design travel AICHI TRAVEL MAP

d design travel 出版品（東京都）

資料來源：http://www.d-department.com/shop/item_detail/5996738940477372/4803147366736084/#isel

二、國外案例-東京 2K540 (AKI-OKA ARTISAN)

(一) 職人工坊及店鋪

以「日本製造」為主題，工坊和商店合而為一，利用市區高架橋樑下既有閒置空間進行改造，由 JR 東和城市發展公司統一管理，營業時間則根據季節不同而調整，場內兼具店面與工作室兩種性能，設施區約 5,000 m²，第一階段進駐店家約 32 家，第二階段約 20 家。該處聚集多項傳統工藝手創人才，透過工作室、店鋪、畫廊、咖啡廳、展覽等型態構築多元經營模式，並注入工坊體驗活動與資訊互通的軟實力，兼具銷售貨物及交流網絡平臺，符合日本東京市場發展趨勢。

該經營模式優勢在於發展限定商品增加消費者回顧率，且綜合軟實力能量讓城市引入一股創造的新潮流，開拓產品開發之新天地，讓具有想法與才華的新世代創作者得以發揮所長，提高產品既有與附加價值，並增加地方就業機會與留住新世代人才。

該處改造案從 2010 年開始，至今已達 6 年多的時間，開始招商對象即以「匠師、職人」為對象，由於該基地位於交通要道下，既有噪音與其他商場相較下將高，經營者反將弱點轉成特色，讓匠師能在此無壓力的發揮創造，不用擔心創作過程中發出巨大噪音，在這裡這些音效反而變成吸引消費者的工具之一。每發展到一個階段，經營團隊便會推出一主題，有效刺激消費者不斷重複前往消費，且各主題之客群並不會造成互斥，反而增加彼此曝光機會。

(二) 在地農特產市集

2013 年推出「CHABARA」，重現「神田瓜果蔬菜市場」的風華，從日本全國精選的美食精品在同一個屋簷下販售。醬

臺中糖廠促參前置作業計畫委託專業服務案
【可行性評估報告】

油、醬汁、當地特有的辛香料和天然蜂蜜等，日本各地才買得到的商品多達 6,000 件以上！更讓大家感受到秋葉原即將作為「食品文化」的新市鎮，2015 年 7 月 10 日，又推出「B 級美級大賽食堂」與「東京特產直銷店」，分別針對日本國內旅遊市場與國外旅遊客群，都有亮麗的成績，該處已從「高架道路下方閒置空間」翻轉成國內外遊客慕名前往消費體驗的多功能空間。

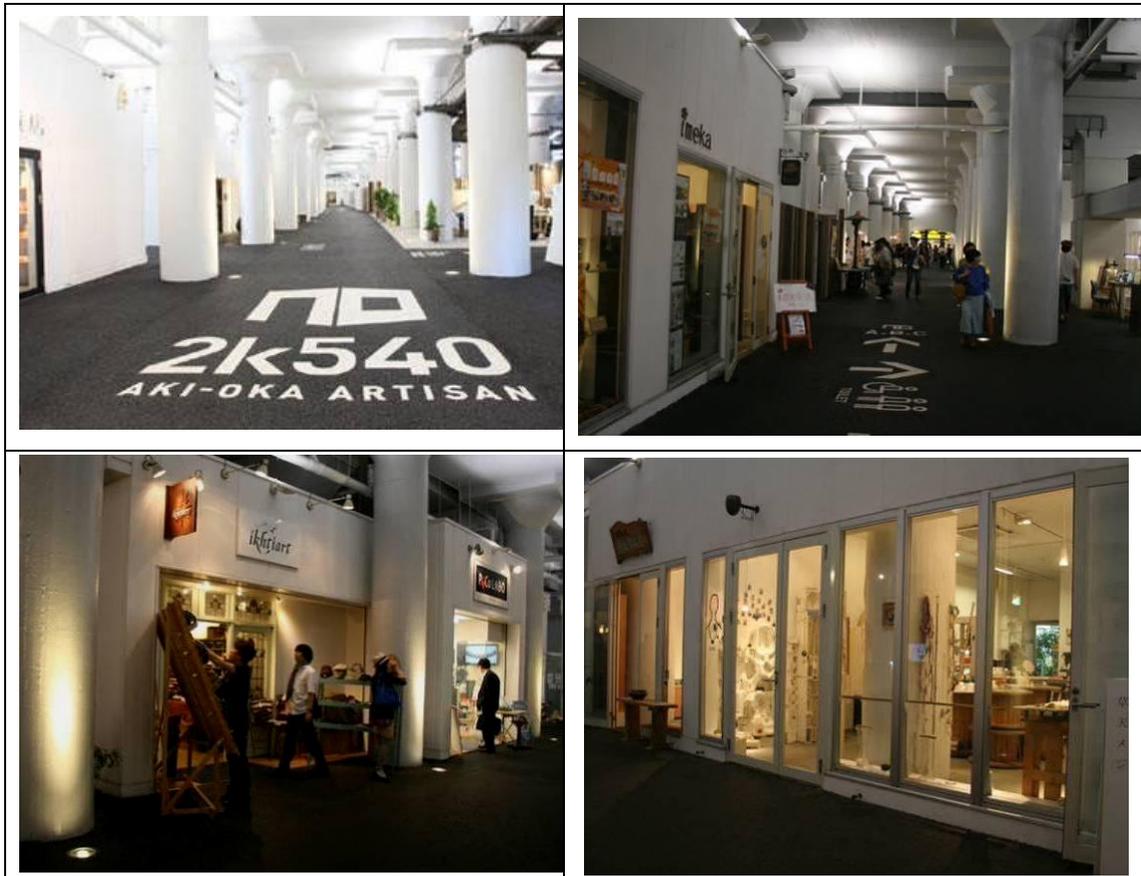


圖 2-4 東京 2K540 空間活化氛圍實況一

臺中糖廠促參前置作業計畫委託專業服務案
【可行性評估報告】



圖 2-5 東京 2K540 空間活化氛圍實況二

二、國內案例

(一) 新屋鄉農會舊倉庫

新屋鄉農會（舊倉庫）共七棟，建築群建於日治時代，最早興建於 1946 年，並正式從事農業產品之供銷行為，主要作為碾米機房及稻穀倉庫使用，為一典型的客家農業產業類型建築，尤其舊倉庫群是北臺灣少數留存的穀倉建築，結構座向及造型相當特殊。於民國 93 年 10 月 13 日公告登錄為歷史建築，並於後續完成歷史建築修復再利用工程，得以保存舊有倉庫風貌建築，也成為一處新現代的遊憩空間與歷史傳承據點。

表 2-2 新屋鄉農會舊倉庫再利用資料彙整表

名稱	新屋鄉農會舊倉庫（歷史建築）	
營業名稱	新屋稻米故事館	
營業內容	農會生鮮超市、農產精品展售館、稻米故事館、烘培教室，及以碾米機具、米食為主題之展示館。	
設施照片		
	建築外觀	一樓空間
	照片來源：superspace.moc.gov.tw/	
收費方式	團體預約導覽收費	
營運方式	自行經營	
營運單位	行政院農業委員會北區糧食管理處	

(二) 原二崙派出所 (二崙故事屋)

縣定古蹟原二崙派出所初期為借用民宅搭建而成，並於 1926 年原地重建，重建後之二崙派出所建築形式與構造、材料，與臺灣其他非都市地區派出所建築之作法極為類似。於民國 94 年 9 月 12 日公告縣定古蹟，民國 101 年 12 月完成修復。

表 2-3 原二崙派出所再利用資料彙整表

名稱	原二崙派出所 (縣定古蹟)	
營業名稱	二崙故事屋	
營業內容	社區故事屋，開放學校、機關團體預導覽，並作為在地生活文化的社區據點及共享的故事的文化平臺，為社區居民分享、交流、創造、學習、成長的地方。	
設施照片		
	建築外觀	一樓空間
		
	建築外觀	室內展示空間
收費方式	團體參訪，每場酌收 500 元 (含清潔、導覽、故事饗宴費用)	
營運方式	委外經營	
營運單位	雲林故事人協會	

(三) 麻豆總爺糖廠-辦公室

鄰近南瀛總爺藝文中心園區主要入口處的「紅樓」建於 1911 年，原是明治製糖株式會社本社的辦公室。此棟建物為紅磚建造的長方形洋樓風格建築樣式，呈現簡樸、穩重、有序的空間格局，於民國 88 年 11 月 19 日公告為市定古蹟，並於民國 97 年 2 月完成修復工程，現今作為「藝文展覽空間」。

表 2-4 麻豆總爺糖廠再利用資料彙整表

名稱	麻豆總爺糖廠-辦公室（市定古蹟）	
營業名稱	南瀛總爺藝文中心-紅樓	
營業內容	藝文展覽館，作為常設展及不定期藝文展覽之空間。	
設施照片		
		
	建築外觀	展覽空間
	照片來源： http://tyart.tnc.gov.tw/	
收費方式	免費參觀，及團體預約免費導覽。	
營運方式	自行經營	
營運單位	臺南市政府文化局文化園區管理科	

(四) 宮原眼科

台中宮原眼科最早是日本人宮原武熊在 1927 年於台中所建立的一間眼科醫院，後歷經台灣日報營業處、臺中市政府民政科衛生股（隔年改為台中市衛生院）使用，1959 年台中衛生院移至新大樓，此建築便轉手至新屋主。於 1999 年 921 大地震致使建物部分受損，2008 年卡玫基颱風結構嚴重損害而被列為危險建物。2010 年由日日出股份有限公司（日出乳酪蛋糕）購入此建築，打破原樣復原之思維，以新舊融合為方向全面改建，保留部分外觀以及騎樓；整修完成後以「宮原眼科」之名開幕，營運項目有甜品專賣店（冰淇淋、巧克力、飲料、伴手禮等）、餐廳。

表 2-5 宮原眼科再利用資料彙整表

名稱	宮原眼科
營業名稱	宮原眼科-甜品專賣(1F) 醉月樓沙龍(2F-3F) 摘星樓沙龍(4F)
營業內容	日出鳳梨酥門市之一，商品種類齊全，另一樓有販售冰淇淋及二樓的醉月樓沙龍和四樓的摘星樓素食餐廳
設施照片	 <p style="text-align: center;">建築外觀</p>

名稱	宮原眼科	
		
	外部空間	一樓空間
		
	醉月樓	摘星樓
	照片來源：navyblue77.pixnet.net、armadillomania.blogspot.com	
收費方式	一樓免費參觀，而二到四樓為用餐空間，僅限用餐	
營運方式	本案例為民間資產	
營運單位	日日出股份有限公司	

(五) 台中市第四信用合作社

位於舊台中市區內，落成於民國 55 年。同樣出自於日出，是繼宮原眼科後又一成功的老屋活化案例。在整治後的建築外觀仍保留原先合作社之特色，並刻意露出建築結構與橫樑，創造出歷史刻痕的意象。裡面販賣多種口味的冰品及糕點，在古今交錯的第四信用合作社中品嚐別具風味。

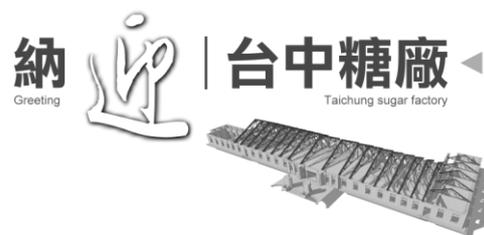
表 2-6 台中市第四信用合作社再利用資料彙整表

名稱	台中市第四信用合作社	
營業名稱	第四信用合作社	
營業內容	冰品甜點	
設施照片		
	內部空間	建築外觀
	照片來源： https://www.facebook.com/tc4cbank/photos	
收費方式	免費參觀	
營運方式	本案例為民間資產	
營運單位	日日出股份有限公司	

表 2-7 國內案例分析彙整比較表

名稱	委外方式	管理單位	利用內容	消費型態	適用處
新屋稻米故事館 (新屋鄉農會舊倉庫)	-	行政院農業委員會北區糧食管理處	展示及陳列空間、展售館、故事館及烘培教室。	1. 常設展不收費 2. 團體預約導覽收費 3. 展售空間營業收入	空間的複合管理及使用，未來可建議由在地單位及機關與民間機構密切合作共同保存製糖產業設施之原味，並導入多樣風格之經營方式，增加空間使用與經營之多樣性。
二崙故事屋 (原二崙派出所)	簽訂委託管理契約	雲林故事人協會	社區故事屋、講習教室、地方文化館。	1. 團體預約導覽收費	本案例之空間尺度雖與本案不同，但其有關空間利用及導覽收費方式存在文化創意發展之明確目標，可作為本案未來有關經營目標與實行辦法擬定之案例。
南瀛總爺藝文中心-紅樓 (麻豆總爺糖廠-辦公室)	-	臺南市政府文化局文化園區管理科	藝文展覽空間	1. 常設展不收費 2. 團體預約免費導覽	本案例與本案基地建物同為日治時期製糖廠內辦公室及營業所，其時空背景及空間尺度與基地較為類似，可作為本案未來主題展覽空間規劃之案例。

臺中糖廠促參前置作業計畫委託專業服務案
【可行性評估報告】



名稱	委外方式	管理單位	利用內容	消費型態	適用處
宮原眼科	-	-		1.餐飲、伴手禮	日日出兩項與本案皆位於台中車站周邊，雖不屬公共建設，但確為國內老建物活化再利用的成功代表。修復後具特色之建物及其所引進之商業活動品牌形象鮮明，使宮原眼科及四信成為臺中著名觀光地標，誠可為本計畫引鑑之對象。
台中第四信用合作社	-	-		1.餐飲、伴手禮	