

**變更臺中市都市計畫
（水湳機場原址整體開發區）細部計畫
（第二次通盤檢討）書**

公開展覽草案僅供參考

臺中市政府
中華民國 112 年 12 月

變更臺中市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(水湳機場原址整體開發區)細部計畫(第二次通盤檢討)案 |
| 變更都市計畫法令依據 | 一、都市計畫法第 26 條 二、都市計畫定期通盤檢討實施辦法第 2 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 111 年 10 月 7 日府授都計字第 1110244005 號公告辦理通盤檢討，公告期間自 111 年 10 月 14 日起 30 天(刊登於 111 年 10 月 14 日聯合報第 E1 版、10 月 17 日聯合報第 E1 版、10 月 18 日聯合報第 E1 版) |
| | 座 談 會 111 年 10 月 27 日下午 2 時於臺中市政府臺灣大道市政大樓惠中樓 401 會議室(臺中市西屯區臺灣大道三段 99 號)舉行。 |
| | 公 開 展 覽 |
| | 公 開 說 明 會 |
| 人民團體對本案之反映意見 | |
| 本案提交各級都市計畫委員會審核結果 | 市 級 |

目錄

第壹章 緒論

- 第一節 計畫緣起與法令依據..... 1-1
- 第二節 計畫範圍 1-2

第貳章 現行都市計畫概要及相關計畫

- 第一節 現行都市計畫概要 2-1
- 第二節 上位計畫及相關計畫..... 2-34

第參章 發展現況

- 第一節 自然環境 3-1
- 第二節 社會經濟環境 3-5
- 第三節 實質環境 3-18

第肆章 發展預測分析

- 第一節 計畫年期及計畫人口..... 4-1
- 第二節 用地需求檢討 4-2
- 第三節 都市熱島與風廊模擬..... 4-12

第伍章 課題與對策及定位構想

- 第一節 課題及對策..... 5-1
- 第二節 發展定位與構想..... 5-19

第陸章 實質計畫檢討

- 第一節 檢討變更事項 6-1
- 第二節 計畫變更綜理 6-3

第柒章 檢討後實質計畫

- 第一節 計畫年期及人口..... 7-1
- 第二節 土地使用計畫 7-1
- 第三節 公共設施計畫 7-6
- 第四節 交通系統計畫 7-10

| | |
|----------------------|------|
| 第五節 都市防災計畫 | 7-16 |
| 第六節 土地使用分區管制要點 | 7-22 |
| 第七節 事業及財務計畫 | 7-46 |
| 附件 生態環境營造原則 | 附 1 |

公開展覽草案僅供參考

圖目錄

| | | |
|--------|------------------------------------------------------|------|
| 圖 1-1 | 計畫範圍示意圖..... | 1-2 |
| 圖 2-1 | 主要計畫及細部計畫歷次變更位置示意圖 | 2-2 |
| 圖 2-2 | 現行主要計畫示意圖 | 2-3 |
| 圖 2-3 | 現行細部計畫示意圖 | 2-8 |
| 圖 2-4 | 各種文化商業專用區最高建築高度管制圖 | 2-19 |
| 圖 2-5 | 指定沿街面留設公共開放空間示意圖 | 2-21 |
| 圖 2-6 | 指定街廓內留設公共開放空間示意圖 | 2-22 |
| 圖 2-7 | 指定留設架空走廊、人行通道示意圖 | 2-23 |
| 圖 2-8 | 指定建築基地沿街面設置植栽綠化帶位置示意圖..... | 2-27 |
| 圖 2-9 | 「文教 20」、「文教 21」範圍內標示「附註」範圍示意圖 | 2-30 |
| 圖 2-10 | 計畫區內外重大建設與相關計畫示意圖..... | 2-42 |
| 圖 3-1 | 計畫範圍周邊地形示意圖 | 3-1 |
| 圖 3-2 | 計畫範圍周邊水文分布示意圖 | 3-1 |
| 圖 3-3 | 100-107 年 7 月 14:00、2:00 臺中市及計畫範圍夏季日間、夜間平均溫度圖..... | 3-2 |
| 圖 3-4 | 110 年臺中市及計畫範圍 7-8 月高溫日溫度分布圖..... | 3-3 |
| 圖 3-5 | 100-107 年 7 月 14:00、2:00 臺中市及計畫範圍夏季日間、夜間風速、風向圖 | 3-4 |
| 圖 3-6 | 計畫範圍周邊文化資產示意圖 | 3-6 |
| 圖 3-7 | 西屯區、臺中市近 5 年人口成長率示意圖 | 3-8 |
| 圖 3-8 | 臺中市各區就業人口平均薪資示意圖 | 3-11 |
| 圖 3-9 | 六都工廠家數、從業員工人數比較分析圖 | 3-12 |
| 圖 3-10 | 計畫範圍周邊工業區及相關機構分布示意圖..... | 3-16 |
| 圖 3-11 | 計畫範圍周邊商圈消費強度地圖..... | 3-17 |
| 圖 3-12 | 計畫範圍周邊土地使用概況示意圖 | 3-19 |
| 圖 3-13 | 計畫範圍交通系統示意圖 | 3-23 |
| 圖 3-14 | 計畫範圍周邊停車空間示意圖 | 3-27 |
| 圖 3-15 | 計畫範圍周邊大眾運輸系統示意圖..... | 3-30 |
| 圖 3-16 | 計畫範圍周邊人本交通環境示意圖..... | 3-31 |
| 圖 3-17 | 計畫範圍土地權屬分布示意圖 | 3-34 |

| | | |
|--------|--------------------------------------|------|
| 圖 3-18 | 計畫範圍公有土地管理者分布示意圖 | 3-35 |
| 圖 3-19 | 計畫範圍區段徵收配餘地土地規劃及標售情形分布示意圖 | 3-37 |
| 圖 3-20 | 計畫範圍周邊地價分布示意圖 | 3-40 |
| 圖 3-21 | 計畫範圍周邊房價分布示意圖 | 3-42 |
| 圖 3-22 | 計畫範圍人行道植栽帶樹種分布示意圖 | 3-44 |
| 圖 3-23 | 計畫範圍人行道喬木樹種分布示意圖 | 3-46 |
| 圖 3-24 | 計畫範圍周邊社會住宅規劃示意圖 | 3-47 |
| 圖 4-1 | 計畫區周邊已闢建之國中及國小分布示意圖 | 4-3 |
| 圖 4-2 | 產業發展趨勢與計畫區產業預測示意圖 | 4-7 |
| 圖 4-3 | 不同產業類別四象限分析圖 | 4-8 |
| 圖 4-4 | 計畫範圍周邊創育機構分布示意圖 | 4-11 |
| 圖 4-5 | 計畫區現況已請領建築執照之 100 公尺粗糙長度網格分布示意圖 .. | 4-12 |
| 圖 4-6 | 計畫區未來全區開發之 100 公尺粗糙長度網格分布示意圖 | 4-13 |
| 圖 4-7 | 計畫區風廊潛在路徑分布示意圖 | 4-14 |
| 圖 4-8 | 計畫區風廊管制範圍示意圖 | 4-15 |
| 圖 4-9 | 基地內棟距管制模擬示意圖 | 4-16 |
| 圖 4-10 | 基地內立面寬度模擬示意圖 | 4-16 |
| 圖 5-1 | 空間上位計畫指導水滴定位轉變示意圖 | 5-1 |
| 圖 5-2 | 產業 4.0 創研基地之對策示意圖 | 5-3 |
| 圖 5-3 | 低碳城市示範區之對策示意圖 | 5-5 |
| 圖 5-4 | 重大建設缺乏立體連通示意圖 | 5-6 |
| 圖 5-5 | 重大建設立體連通及人行動線構想示意圖 | 5-6 |
| 圖 5-6 | 30M-41 號道路 (敦化路) 未開闢路段示意圖 | 5-7 |
| 圖 5-7 | 5M-18 號道路(河南路)未開闢路段示意圖 | 5-7 |
| 圖 5-8 | 新增環狀運輸系統建議路線示意圖 | 5-10 |
| 圖 5-9 | 第 2 種創新研發專用區已請領建照之建築型態示意圖 | 5-12 |
| 圖 5-10 | 逢大段 7、9 地號位置示意圖 | 5-13 |
| 圖 5-11 | 綠建築標章、建築能效標示、建築碳足跡標籤關係及實施時間示意圖 | 5-22 |
| 圖 6-1 | 變更位置示意圖 | 6-5 |
| 圖 6-2 | 變 2 案變更計畫示意圖 | 6-6 |
| 圖 6-3 | 變 4 案變更計畫示意圖 | 6-6 |

| | | |
|--------|------------------------------------|------|
| 圖 6-4 | 留設人行空橋建築基地特殊建蔽率管制街廓示意圖 | 6-23 |
| 圖 6-5 | 留設人行空橋建築基地街廓退縮剖面示意圖 | 6-23 |
| 圖 6-6 | 指定沿街面留設公共開放空間示意圖(修訂前) | 6-26 |
| 圖 6-6 | 指定沿街面留設公共開放空間示意圖(修訂後) | 6-27 |
| 圖 6-7 | 指定街廓內留設公共開放空間示意圖(修訂前) | 6-28 |
| 圖 6-7 | 指定街廓內留設公共開放空間示意圖(修訂後) | 6-29 |
| 圖 6-8 | 指定留設架空走廊、人行通道示意圖(修訂前) | 6-30 |
| 圖 6-8 | 指定留設架空走廊、人行通道示意圖(修訂後) | 6-31 |
| 圖 6-9 | 指定建築基地沿街面設置植栽綠化帶位置示意圖(修訂前) | 6-39 |
| 圖 6-9 | 指定建築基地沿街面設置植栽綠化帶位置示意圖(修訂後) | 6-40 |
| 圖 6-10 | 「文教 20」、「文教 21」範圍內標示「附註」範圍示意圖(修訂前) | 6-44 |
| 圖 6-10 | 「文教 20」範圍內標示「附註」範圍示意圖(修訂後) | 6-44 |
| 圖 7-1 | 通盤檢討後細部計畫示意圖 | 7-5 |
| 圖 7-2 | 道路系統示意圖 | 7-14 |
| 圖 7-3 | 道路編號示意圖 | 7-15 |
| 圖 7-4 | 防災避難圈及防災據點分布示意圖 | 7-20 |
| 圖 7-5 | 防救災動線系統示意圖 | 7-21 |
| 圖 7-6 | 留設人行空橋建築基地特殊建蔽率管制街廓示意圖 | 7-32 |
| 圖 7-7 | 留設人行空橋建築基地街廓退縮剖面示意圖 | 7-32 |
| 圖 7-8 | 指定沿街面留設公共開放空間示意圖 | 7-34 |
| 圖 7-9 | 指定街廓內留設公共開放空間示意圖 | 7-35 |
| 圖 7-10 | 指定留設架空走廊、人行通道示意圖 | 7-36 |
| 圖 7-11 | 指定建築基地沿街面設置植栽綠化帶位置示意圖 | 7-40 |
| 圖 7-12 | 重點管制兩側建築基地招牌廣告物範圍示意圖 | 7-42 |
| 圖 7-13 | 「文教 20」範圍內標示「附註」範圍示意圖 | 7-44 |

表目錄

| | | |
|--------|----------------------------------------------------|------|
| 表 2-1 | 主要計畫暨細部計畫發布實施歷程表..... | 2-1 |
| 表 2-2 | 文教區土地使用計畫面積一覽表..... | 2-5 |
| 表 2-3 | 土地使用計畫面積一覽表..... | 2-7 |
| 表 2-4 | 水湳機場原址整體開發區各種專用區及公 139 公園用地內土地及建築物 使用組別容許表..... | 2-16 |
| 表 2-5 | 水湳機場原址整體開發區土地及建築物使用強度管制表..... | 18 |
| 表 2-6 | 離街裝卸場車位數配置表..... | 2-32 |
| 表 2-7 | 上位及相關計畫一覽表..... | 2-34 |
| 表 2-8 | 水湳經貿園區重大建設彙整表..... | 2-40 |
| 表 3-1 | 計畫範圍周邊文化資產說明表..... | 3-5 |
| 表 3-2 | 西屯區、臺中市歷年人口統計表..... | 3-7 |
| 表 3-3 | 西屯區、臺中市近 5 年人口成長率統計表..... | 3-8 |
| 表 3-4 | 西屯區、臺中市近 5 年人口結構分析表..... | 3-9 |
| 表 3-5 | 臺中市各級產業產值統計表..... | 3-10 |
| 表 3-6 | 近年臺中市各級產業就業人口分析表..... | 3-10 |
| 表 3-7 | 近年臺中市各級產業登記家數及資本額分析表..... | 3-11 |
| 表 3-8 | 臺中市重點產業於全球業界地位..... | 3-12 |
| 表 3-9 | 臺中市各級產業前十大產業產值統計表..... | 3-13 |
| 表 3-10 | 臺中市及製造業企業類型統計表..... | 3-14 |
| 表 3-11 | 計畫範圍周邊鄰近工業區及相關機構一覽表..... | 3-15 |
| 表 3-12 | 計畫範圍都市設計審議通過案件數一覽表..... | 3-18 |
| 表 3-13 | 道路現況服務水準表..... | 3-20 |
| 表 3-14 | 道路編號明細表..... | 3-21 |
| 表 3-15 | 計畫範圍周邊停車場格數統計表..... | 3-24 |
| 表 3-16 | 計畫範圍周邊路邊停車格統計表..... | 3-25 |
| 表 3-17 | 計畫範圍內公有建築物及文教區停車格統計表..... | 3-26 |
| 表 3-18 | 計畫範圍內公有停車場使用率統計表..... | 3-26 |
| 表 3-19 | 市區公車站點明細表..... | 3-28 |
| 表 3-20 | 公共自行車站點明細表..... | 3-29 |
| 表 3-21 | 公共設施用地現況與開闢情形概述表..... | 3-32 |

| | | |
|--------|-----------------------------------------------------------|------|
| 表 3-22 | 計畫範圍土地權屬分佈一覽表..... | 3-33 |
| 表 3-23 | 計畫範圍區段徵收配餘地土地規劃及標售情形彙整表..... | 3-36 |
| 表 3-24 | 計畫範圍周邊地價一覽表..... | 3-38 |
| 表 3-25 | 計畫範圍周邊房價一覽表..... | 3-41 |
| 表 3-26 | 計畫範圍 2 公尺植栽綠化帶喬木樹種分布統計表..... | 3-43 |
| 表 3-27 | 計畫範圍人行道喬木樹種分布統計表..... | 3-45 |
| 表 4-1 | 本計畫區國中及國小學齡人口比例及推估一覽表..... | 4-2 |
| 表 4-2 | 公共設施用地需求推估表..... | 4-5 |
| 表 4-3 | 計畫區可能引入產業類別每員工使用建築樓地板面積平均每從業員工全年薪資表..... | 4-9 |
| 表 4-4 | 計畫範圍周邊創育機構一覽表..... | 4-10 |
| 表 5-1 | 土地使用分區管制要點與都市設計審議規範規定差異彙整表..... | 5-16 |
| 表 6-1 | 變更內容明細表..... | 6-3 |
| 表 6-2 | 個案變更面積增減統計表..... | 6-4 |
| 表 6-3 | 變更臺中市都市計畫(水湳機場原址整體開發區)細部計畫(第二次通盤檢討)土地使用分區管制要點修訂前後對照表..... | 6-7 |
| 表 6-4 | 水湳機場原址整體開發區各種專用區及公 139 公園用地內土地及建築物使用組別容許表(修訂前)..... | 6-15 |
| 表 6-4 | 水湳機場原址整體開發區各種專用區及公 139 公園用地內土地及建築物使用組別容許表(修訂後)..... | 6-17 |
| 表 6-5 | 水湳機場原址整體開發區土地及建築物使用強度管制表(修訂前)..... | 6-20 |
| 表 6-6 | 離街裝卸場車位數配置表..... | 6-47 |
| 表 7-1 | 文教區土地使用計畫面積一覽表..... | 7-3 |
| 表 7-2 | 通盤檢討後細部計畫土地使用計畫面積分配表..... | 7-4 |
| 表 7-3 | 通盤檢討後細部計畫公共設施用地編號一覽表..... | 7-9 |
| 表 7-4 | 道路編號明細表..... | 7-12 |
| 表 7-5 | 水湳機場原址整體開發區各種專用區及公 139 公園用地內土地及建築物使用組別容許表..... | 7-29 |
| 表 7-6 | 水湳機場原址整體開發區土地及建築物使用強度管制表..... | 7-31 |
| 表 7-7 | 離街裝卸場車位數配置表..... | 7-46 |

第壹章 緒論

第一節 計畫緣起與法令依據

一、計畫緣起

水湳機場原址整體開發區係因應 91 年「挑戰 2008 - 國家發展重點計畫」設立中部國際機場（配合遷移水湳機場）政策，進行水湳機場原址的整體再發展規劃。規劃之初基於臺中市「文化·經濟·國際城」施政方針而以「經貿、創研、文化、生態」作為全區之指導，於 100 年擬定臺中市都市計畫（水湳機場原址整體開發區）細部計畫，並辦理區段徵收整體開發；嗣後配合全市都市發展政策「大臺中一二三」空間布局及相關建設內容再定位，辦理細部計畫第一次通盤檢討並於 105 年 10 月 27 日發布實施。

110 年 4 月公告實施「臺中市國土計畫」，水湳機場原址整體開發區位處國土空間新布局下的「都會時尚策略區」，將推動水湳經貿園區，引領臺中市產業 4.0 聚落及低碳城市新興核心；此外，配合臺中市政府「富市臺中·新好生活」的施政願景，水湳經貿園區肩負臺中五大新國際門戶之一「智慧創新門戶」的都市關鍵角色，延續「低碳、智慧、創新」主軸定位，扮演中臺區塊的前瞻基石。

是以，在前次通盤檢討後，計畫區內部與外部整體客觀環境條件已有轉變，包括國土計畫指導、市政定位轉變、重大建設後續招商開發建設需求調整等，相關都市發展議題促使細部計畫內容面臨檢討之需要。前次通盤檢討發布實施至今已逾 5 年，依據都市計畫法第 26 條規定已達通盤檢討年限，因此有必要因應上位計畫指導及實際發展需要，進行實質發展計畫總體檢討，故辦理本次都市計畫通盤檢討。

二、法令依據

(一)《都市計畫法》第 26 條

(二)《都市計畫定期通盤檢討實施辦法》第 2 條

第二節 計畫範圍

本計畫區位於西屯區與北屯區交界處，計畫範圍北至 80M 外環道（環中路）、西側緊鄰僑光科技大學、國防部國家中山科學研究院、漢翔航空工業股份有限公司及逢甲大學等機構，並與西屯地區細部計畫為鄰，南以河南路與「公 51」公園用地為界、東接整體開發地區單元八細部計畫區，另包含第十二期重劃區與漢翔公司間之創新研發專用區，面積合計約 253.34 公頃。計畫範圍詳圖 1-1。

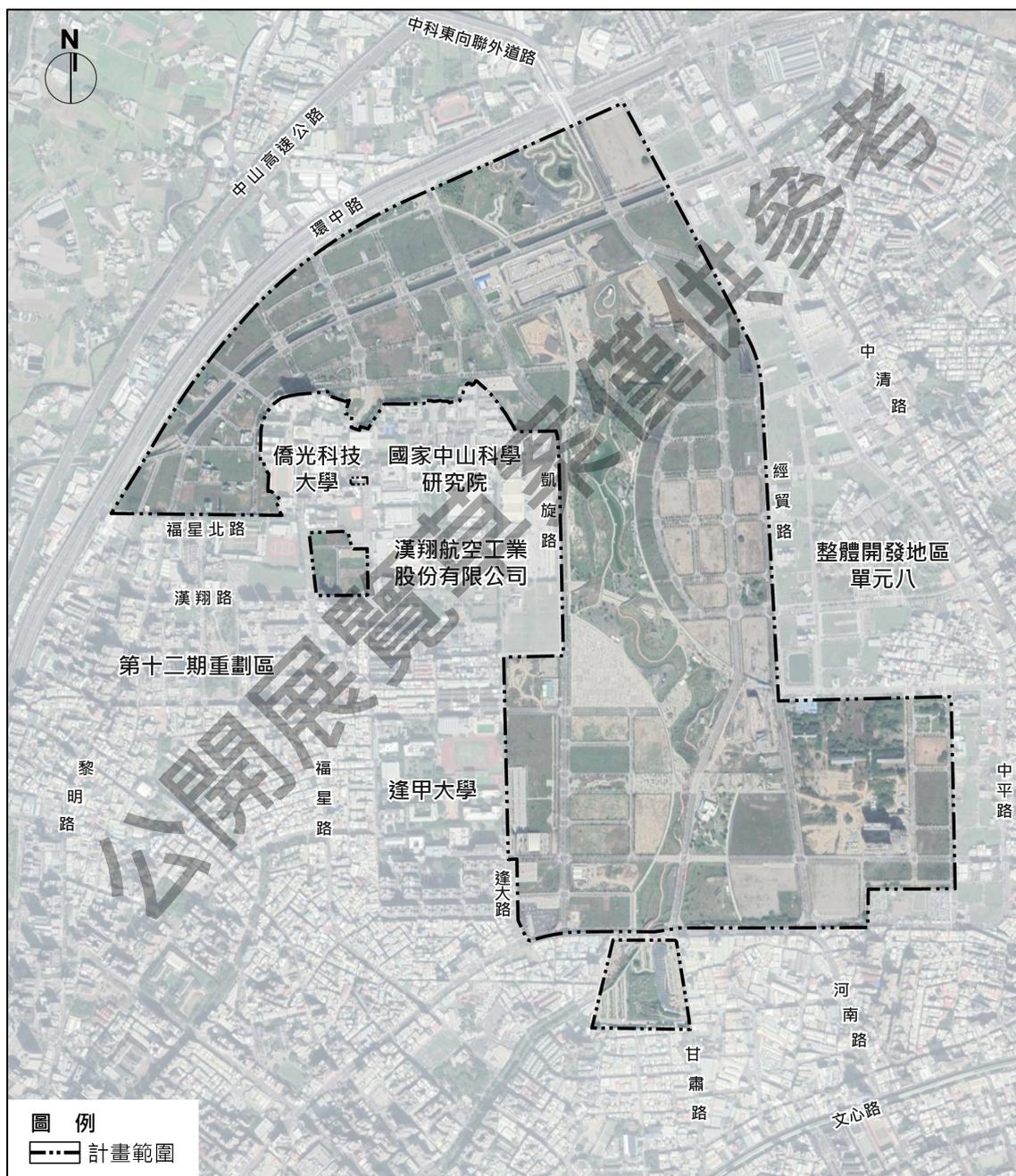


圖 1-1 計畫範圍示意圖

資料來源：本案繪製。

第貳章 現行都市計畫概要及相關計畫

第一節 現行都市計畫概要

一、計畫發布實施歷程

水湳機場原址整體開發區主要計畫個案變更併同擬定細部計畫案，於 100 年 11 月 29 日發布實施，其後歷經 5 次個案變更與 1 次土地使用分區管制要點修訂，於 105 年 10 月 24 日完成第一次通盤檢討，其後並無細部計畫變更，109 年 6 月 17 日發布實施「變更臺中市都市計畫主要計畫(第四次通盤檢討)(第二階段)案」配合僑光科技大學未來整體使用需要，變更部分生態住宅專用區為文教區。

細部計畫及相關之主要計畫歷次發布實施經過彙整詳表 2-1，歷次變更面積增減情形統計詳表 2-3。

表 2-1 主要計畫暨細部計畫發布實施歷程表

| 計畫名稱 | 主要計畫 | 細部計畫 |
|---------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------|-------------------------------|
| 變更臺中市都市計畫(配合水湳機場原址地區整體開發)案 | 100.11.28 府授都計字第 1000119057 號 | |
| 擬定臺中市都市計畫(水湳機場原址整體開發區)細部計畫案 | - | 100.11.29 府授都計字第 1000220048 號 |
| 變更臺中市都市計畫(水湳機場原址整體開發區)細部計畫(細 10M-2 號計畫道路調整)案 | - | 101.11.20 府授都計字第 1010199503 號 |
| 變更臺中市都市計畫(水湳機場原址整體開發區)細部計畫(「公 139」公園用地配合中臺灣電影推廣園區-電影館、臺灣塔暨城市願景(博物)館增訂土地使用管制要點)案 | - | 103.6.10 府授都計字第 1030104485 號 |
| 變更臺中市都市計畫(配合水湳機場原址地區整體開發)主要計畫(部分公園用地兼供水資源回收設施使用為宗教專用區)案 | 103.10.6 府授都計字第 1030194526 號 | - |
| 變更臺中市都市計畫(水湳機場原址整體開發區)細部計畫(配合宗教專用區增訂土地使用管制要點)案 | - | 103.10.6 府授都計字第 10301945261 號 |
| 變更臺中市都市計畫(水湳機場原址整體開發區)細部計畫(配合第二種經貿專用區(泊嵐匯會展中心)修訂土地使用分區管制要點)案 | - | 103.10.27 府授都計字第 1030211579 號 |
| 變更臺中市都市計畫(水湳機場原址整體開發區)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 | - | 104.7.22 府授都計字第 104015066 號 |
| 變更臺中市都市計畫(水湳機場原址整體開發區)細部計畫(第一次通盤檢討)案 | - | 105.10.24 府授都計字第 1050227041 號 |
| 變更臺中市都市計畫主要計畫(第四次通盤檢討)(第二階段)案 | 109.06.17 府授都計字第 1090137948 號 | - |

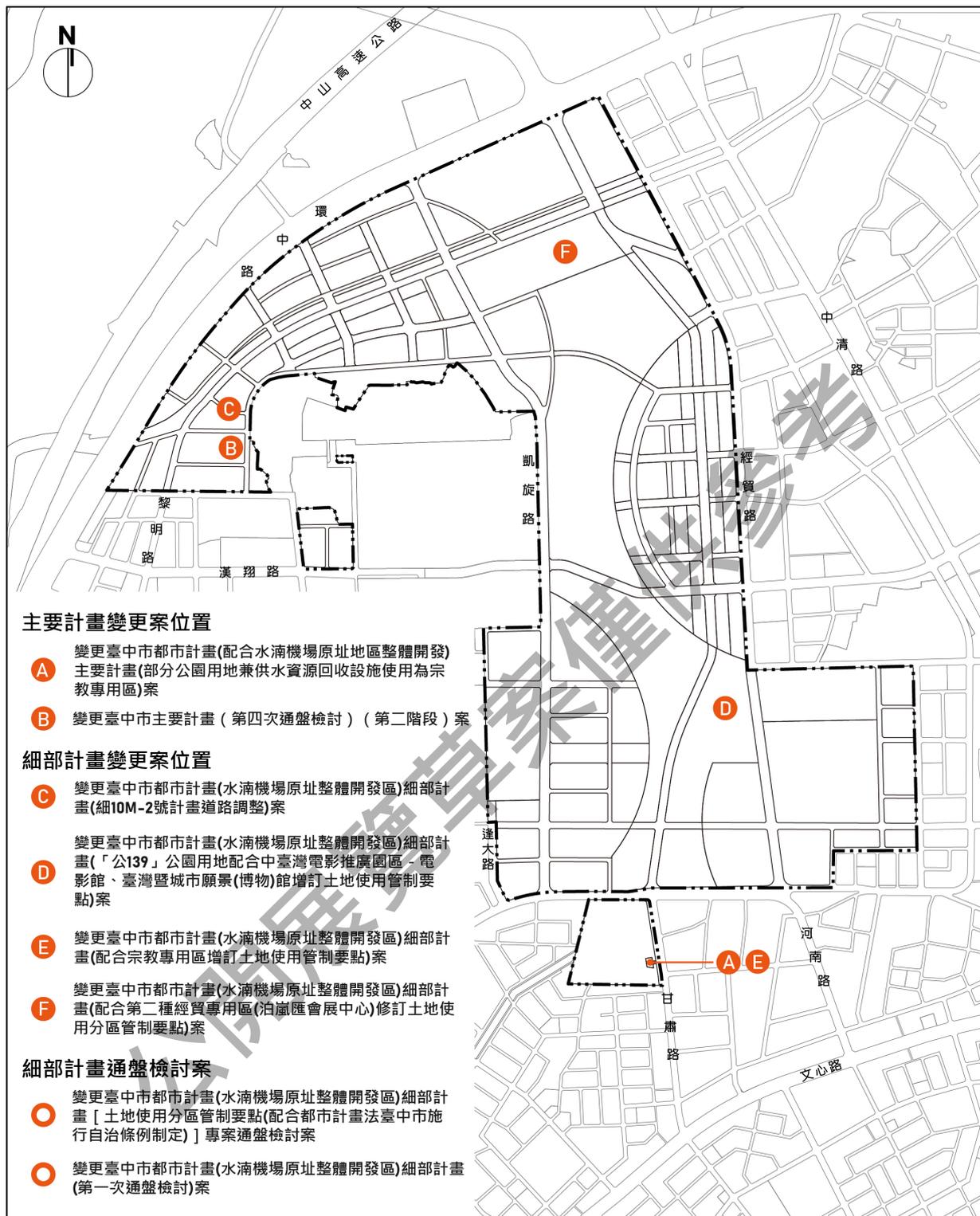


圖 2-1 主要計畫及細部計畫歷次變更位置示意圖

資料來源：本案繪製。

二、現行都市計畫概要

（一）主要計畫內容概要

主要計畫劃設使用分區包括生態住宅專用區、文化商業專用區、創新研發專用區、經貿專用區、文教區及宗教專用區等及公共設施用地，並研擬生態環境營造原則及土地使用分區管制原則，作為細部計畫相關管制訂定及開發建設之參考。

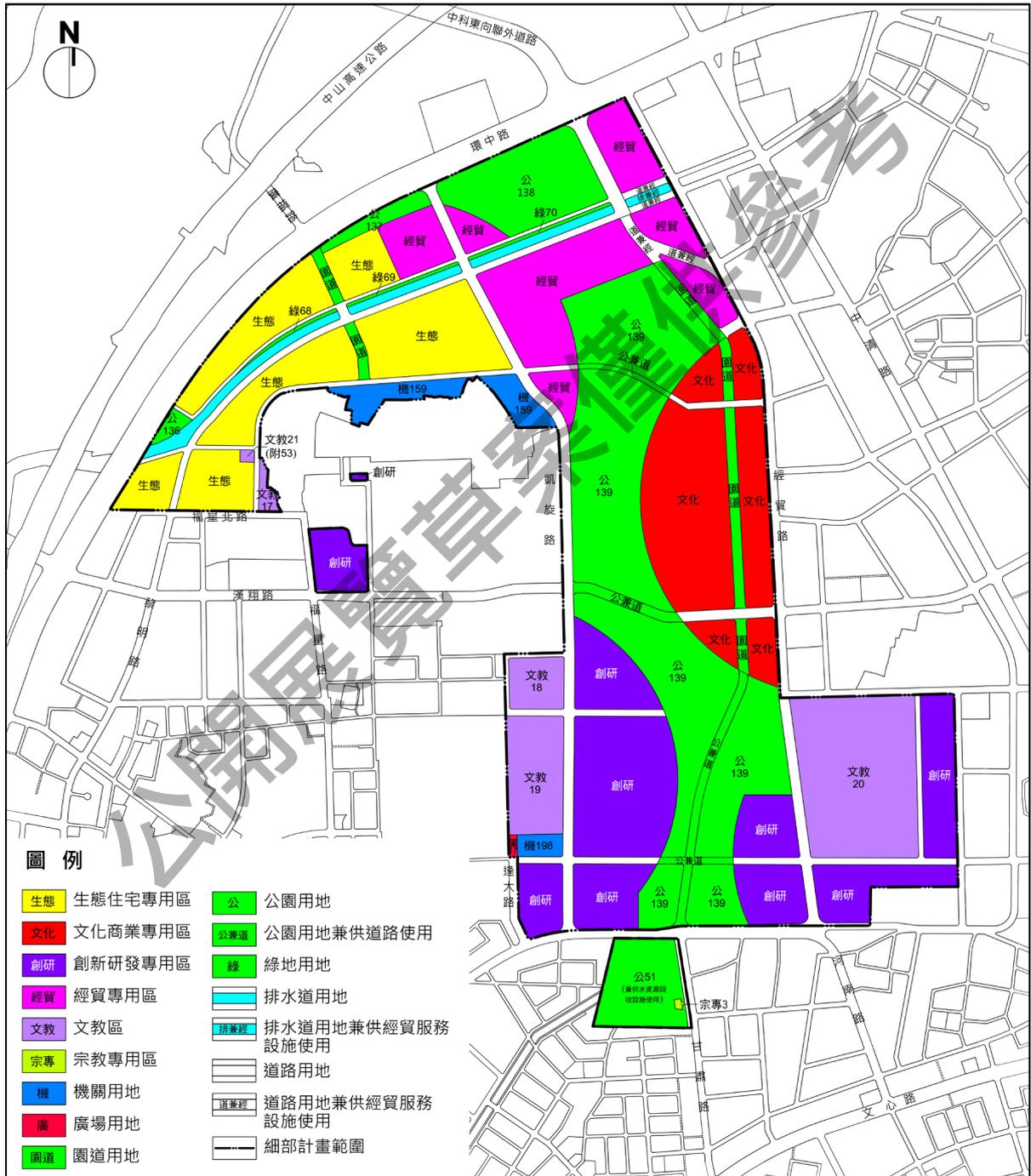


圖 2-2 現行主要計畫示意圖

資料來源：本案繪製。

（二）細部計畫內容概要

1、計畫範圍

本計畫區位於臺中市西屯區與北屯區交界處，介於環中路、中清路、文心路、第十二期重劃區及西屯舊市區之間。計畫範圍北至 80M 外環道(環中路)、東接整體開發地區單元八細部計畫區、南略以河南路及「公 51」公園用地為界、西側緊鄰僑光科技大學、中科院、漢翔公司及逢甲大學等機構，並與第十二期重劃區為鄰，細部計畫區總面積合計約 253.34 公頃。

2、計畫年期、人口

計畫目標年為民國 115 年，計畫人口為 20,000 人，人口淨密度每公頃約 290 人。

3、土地使用計畫

（1）生態住宅專用區

依使用性質及開發強度，細分為三種生態住宅專用區，面積合計約 23.88 公頃，佔總面積約 9.43%。

（2）文化商業專用區

依使用性質及開發強度細分為三種文化商業專用區，面積合計約 20.00 公頃，佔總面積約 7.89%。

（3）創新研發專用區

依使用性質及開發強度細分為二種創新研發專用區，面積合計約 35.81 公頃，佔總面積約 14.14%。

（4）經貿專用區

依使用性質及開發強度細分為二種經貿專用區，面積合計約 21.88 公頃，佔總面積約 8.64%。

（5）文教區

原劃設文教區 4 處，配合變更臺中市都市計畫主要計畫（第四次通盤檢討）（第二階段）案第 135 案變更生態住宅專用區為文教區（編號為文教 21）後，主要計畫共劃設文教區 5 處，面積合計約 24.96 公頃，占計畫總面積 9.85%。其中「文教 20」於細部計畫分為南、北二區開發，並編為「文教 20」、「文教 21」，致與主要計畫新增文教區編號重複，詳表 2-2。

表 2-2 文教區土地使用計畫面積一覽表

| 編號 | 面積(公頃) | 備註 |
|-------|--------------|------------------------------------------|
| 文教 17 | 0.56 | 供私立大專院校使用 |
| 文教 18 | 2.43 | 供中小學使用 |
| 文教 19 | 5.70 | 供私立大專院校使用 |
| 文教 20 | 16.11 | 供私立大專院校使用；於細部計畫分南、北二區塊編為「文教 20」、「文教 21」。 |
| 文教 21 | 0.15 | 供私立大專院校使用 |
| 合計 | 24.96 | |

(6) 宗教專用區

劃設宗教專用區 1 處，編號為宗專 3，面積約為 0.07 公頃，估計畫總面積 0.03%。

4、公共設施計畫

(1) 機關用地

劃設機關用地 2 處，合計面積約 4.97 公頃，估計畫總面積 1.96%。

(2) 公園用地、公園用地兼供道路使用

劃設公園用地共計 7 處，其中 4 處（公 136、公 137、公 138 及公 139）係為主要計畫劃設，細部計畫增設公園用地 3 處，面積合計約 62.04 公頃，佔總面積約 24.49%。

另將區內主要、次要道路穿越中央生態公園（公 139）路段劃設為公園用地兼供道路使用，面積約 3.75 公頃，估計畫總面積 1.48%。

(3) 公園用地兼供水資源回收設施使用

計畫區南側公園用地（公 51）指定兼供水資源回收設施使用，面積約為 5.84 公頃，佔總面積約 2.31%。

(4) 廣場用地

劃設廣場用地 1 處，編號為廣 17，面積為 0.16 公頃，估計畫總面積 0.06%。

(5) 綠地用地

主要計畫沿港尾子溪北側劃設約 10 公尺寬之綠地用地，另為避免車輛進入中央生態公園（公 139），細部計畫於第一種文化商業專用區街廓間及學術綠廊緊鄰中央公園路段劃設 4 處綠地用地。綠地用地總面積為 2.08 公頃，估計畫總面積 0.82%。

（6）園道用地

主要計畫劃設園道用地 3 處，細部計畫增設園道用地 7 處，面積合計 9.85 公頃，佔計畫總面積 3.89%。

（7）排水道用地、排水道用地兼供經貿服務設施使用

排水道用地係配合港尾子溪劃設，面積為 4.12 公頃，佔計畫總面積 1.63%。其中貫穿經貿專用區部分指定兼供經貿服務設施使用。

（8）道路用地、道路用地兼供經貿服務設施使用

依實際需要劃設道路用地，面積約 33.93 公頃，佔計畫總面積 13.40%。其中貫穿經貿專用區約 1.66 公頃部分指定兼供經貿服務設施使用。

公開展覽草案僅供參考

表 2-3 土地使用計畫面積一覽表

| 主要計畫 | | | 細部計畫 面積增減 (公頃) | 細部計畫 | | | | |
|-----------|-----------------|---------------|----------------------|----------------|-----------------|-----------------|--------|-------|
| 土地使用分區 | 面積(公頃) | 比例(%) | | 土地使用分區 | 面積(公頃) | 比例(%) | | |
| 生態住宅專用區 | 28.87 | 11.40 | -4.99 | 第一種生態住宅專用區 | 13.61 | 5.37 | | |
| | | | | 第二種生態住宅專用區 | 8.01 | 3.16 | | |
| | | | | 第三種生態住宅專用區 | 2.26 | 0.89 | | |
| | | | | 小計 | 23.88 | 9.43 | | |
| 文化商業專用區 | 24.78 | 9.78 | -4.78 | 第一種文化商業專用區 | 2.87 | 1.13 | | |
| | | | | 第二種文化商業專用區 | 10.55 | 4.16 | | |
| | | | | 第三種文化商業專用區 | 6.58 | 2.60 | | |
| | | | | 小計 | 20.00 | 7.89 | | |
| 創新研發專用區 | 41.32 | 16.31 | -5.51 | 第一種創新研發專用區 | 13.67 | 5.40 | | |
| | | | | 第二種創新研發專用區 | 22.14 | 8.74 | | |
| | | | | 小計 | 35.81 | 14.14 | | |
| 經貿專用區 | 22.92 | 9.05 | -1.04 | 第一種經貿專用區 | 7.33 | 2.89 | | |
| | | | | 第二種經貿專用區 | 14.55 | 5.74 | | |
| | | | | 小計 | 21.88 | 8.64 | | |
| 文教區 | 24.96 | 9.85 | | 文教區(供私立大專院校使用) | 22.53 | 8.89 | | |
| | | | | 文教區(供中小學使用) | 2.43 | 0.96 | | |
| | | | | 小計 | 24.96 | 9.85 | | |
| 宗教專用區 | 0.07 | 0.03 | | 宗教專用區 | 0.07 | 0.03 | | |
| 公共設施用地 | 機關用地 | 4.97 | 1.96 | +2.37 | 機關用地 | 4.97 | 1.96 | |
| | 公園用地 | 59.67 | 23.55 | | 公園用地 | 62.04 | 24.49 | |
| | 公園用地兼供水資源回收設施使用 | 5.84 | 2.31 | | 公園用地兼供水資源回收設施使用 | 5.84 | 2.31 | |
| | 公園用地兼供道路使用 | 3.75 | 1.48 | | 公園用地兼供道路使用 | 3.75 | 1.48 | |
| | 廣場用地 | 0.16 | 0.06 | | 廣場用地 | 0.16 | 0.06 | |
| | 綠地用地 | 1.08 | 0.43 | | +1.00 | 綠地用地 | 2.08 | 0.82 |
| | 園道用地 | 4.59 | 1.81 | | +5.26 | 園道用地 | 9.85 | 3.89 |
| | 排水道用地 | 3.95 | 1.56 | | -0.18 | 排水道用地 | 3.77 | 1.49 |
| | 排水道用地兼供經貿服務設施使用 | 0.35 | 0.14 | | | 排水道用地兼供經貿服務設施使用 | 0.35 | 0.14 |
| | 道路用地 | 24.40 | 9.63 | | +7.87 | 道路用地 | 32.27 | 12.74 |
| | 道路用地兼供經貿服務設施使用 | 1.66 | 0.66 | | | 道路用地兼供經貿服務設施使用 | 1.66 | 0.66 |
| | 小計 | 110.42 | 43.59 | | +16.32 | 小計 | 126.74 | 50.03 |
| 合計 | 253.34 | 100.00 | | 合計 | 253.34 | 100.00 | | |

註：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。

資料來源：變更臺中市都市計畫(水湳機場原址整體開發區)細部計畫(第一次通盤檢討)書(臺中市政府·105年)；
變更臺中市都市計畫主要計畫(第四次通盤檢討)(第二階段)書「變135案」(臺中市政府·109年)。

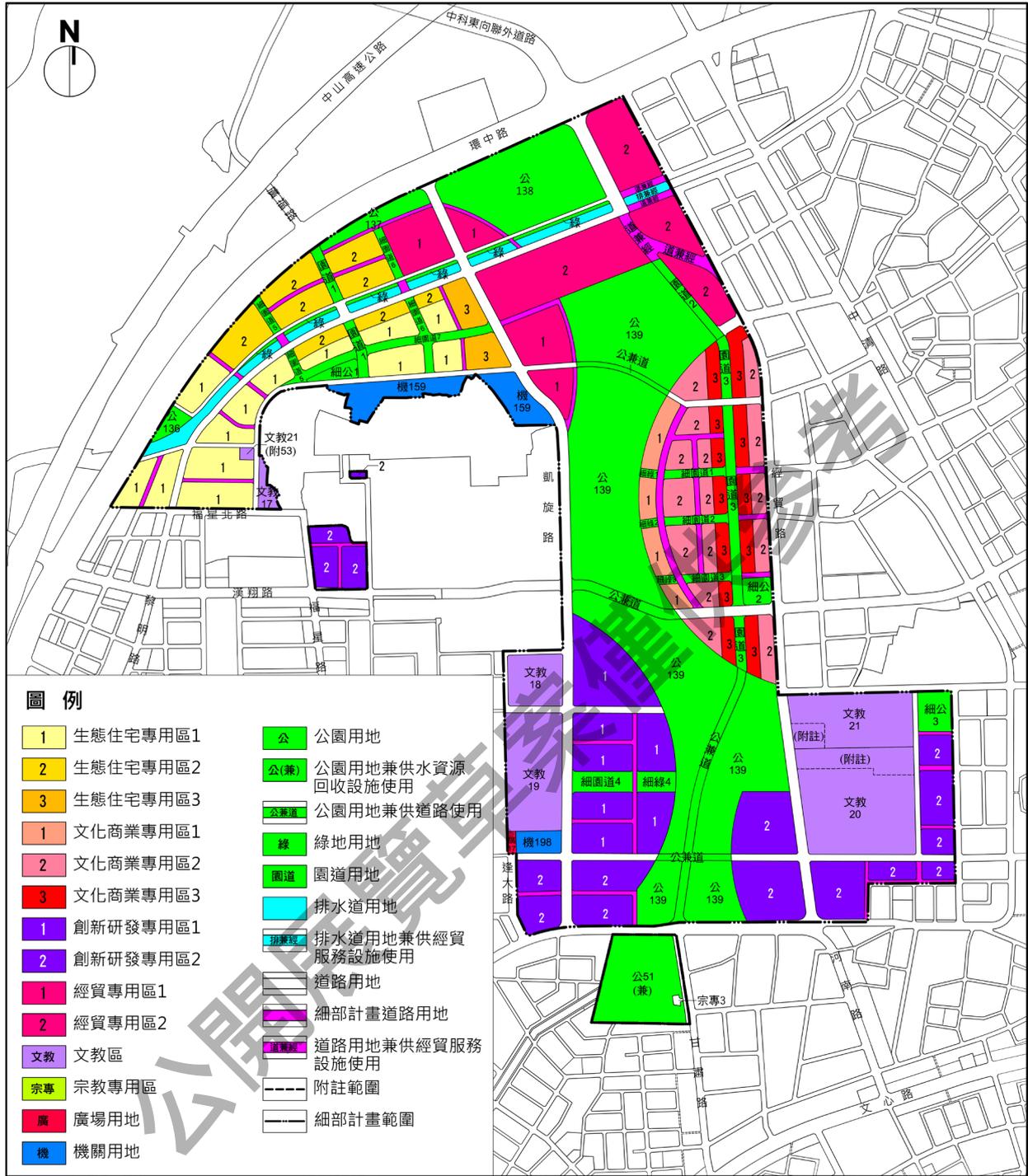


圖 2-3 現行細部計畫示意圖

資料來源：本案繪製。

（三）土地使用分區管制要點

一、本要點依都市計畫法第 32 條及都市計畫法臺中市施行自治條例第 49 條規定訂定之。

二、本要點用語定義如下：

- (一)獨戶住宅：僅含一個住宅單位之獨立建築物。
- (二)雙併住宅：含有二個住宅單位，彼此在平行面基地相連之建築物。
- (三)連棟住宅：含三個以上相連住宅單位之建築物，每一住宅單位之左右以牆與其他住宅單位分隔，並有單獨出入之通路可供進出者。
- (四)集合住宅：含有三個以上住宅單位，具有共同基地及共同空間或設備之建築物。
- (五)商務住宅：具有生活及睡眠之設備及服務，有共同之入口、門廳，供公私團體或機構雇用人員、學生、觀光客或商務中長期住宿之建築物。
- (六)旅館：具有生活及睡眠之設備及服務，有共同之入口、門廳，供旅客短期留宿之建築物。
- (七)基地線：建築基地之界線。
- (八)前面基地線：基地臨接計畫道路之基地線，臨接二條以上計畫道路者，由建築基地申請人任選一側為前面基地線。
- (九)後面基地線：基地線之延長線與前面基地線(或其延長線)平行或形成之內角未滿 45 度者，內角在 45 度以上時，以 45 度線為準。
- (十)側面基地線：基地線之非屬前面基地線或後面基地線者。
- (十一)基地深度：基地前面基地線與後面基地線間之平均水平距離。
- (十二)基地寬度：
 - 1.平均寬度：同一基地內兩側面基地線間之平均水平距離。
 - 2.最小寬度：同一基地內兩側面基地線間之最小水平距離。
- (十三)前院：沿前面基地線之庭院。
其他臨接計畫道路之基地線，另有設置騎樓或退縮規定者，從其規定，無規定者，比照前院深度退縮。
- (十四)後院：沿後面基地線之庭院。
- (十五)側院：沿側面基地線留設一側之庭院。
- (十六)前院深度：建築物前牆或前柱中心線與前面基地線間之前院水平距離。
- (十七)後院深度：建築物後牆或後柱中心線與後面基地線間之後院平均水平距離。
- (十八)側院寬度：建築物側牆中心線與該側面基地線間之側院平均水平距離，最小淨距離不得小於 1 公尺。
- (十九)建築物高度比：建築物各部分高度與自各該部分起量至臨接道路對側道路境界線之最小水平距離之比。但臨接二條以上道路者，得任選一條檢討。
建築物不計建築物高度者及不計建築面積之陽臺、屋簷、雨遮、花臺等，得不受建築物高度比之限制。
建築基地臨接或臨接道路對側有公園、綠地、廣場、河川、體育場、兒童遊樂場、

綠帶、計畫水溝、平面式停車場、行水區、湖泊、水堰或其他類似空地者，其建築物高度比之計算，得將該等寬度計入。

(二十)鄰棟間隔：相鄰二棟建築物，其外牆或代替柱中心線間(不含突出樓梯間部分)之最短水平距離。

(二十一)附屬使用：在同一基地內，經常附屬於主要用途之使用。

(二十二)離街裝卸場：道路外供貨車裝卸貨物之場所或空間。

三、本計畫區內，劃定下列使用分區：

(一)第一種生態住宅專用區

(二)第二種生態住宅專用區

(三)第三種生態住宅專用區

(四)第一種文化商業專用區

(五)第二種文化商業專用區

(六)第三種文化商業專用區

(七)第一種創新研發專用區

(八)第二種創新研發專用區

(九)第一種經貿專用區

(十)第二種經貿專用區

(十一)文教區

(十二)宗教專用區

四、本計畫區內土地及建物之使用，依其性質分為下列各組：

第一組：獨門獨院住宅

1.獨戶住宅

2.雙併住宅

第二組：連棟住宅

第三組：集合住宅

第四組：商務住宅

第五組：學前教育設施

1.幼稚園

第六組：社區遊憩設施(各種生態住宅專用區內禁止做營業性活動使用)

1.戶內遊憩設施

2.公園、兒童遊戲場

3.戶外籃球場、網球場、棒球場、游泳池、溜冰場及其他運動場

4.綠地、廣場

第七組：醫療保健設施

1.醫院、診所、藥局，但不包括傳染病及精神病院

2.衛生所(站)

3.產後護理機構

4.醫事技術業

第八組：社會福利設施

1.兒童、青少年、老人福利機構、托兒所、課後托育中心(安親班)

2.其他公益性社會福利機構及設施

第九組：行政機關

1.各級行政機關

2.各級民意機關

3.國際組織機構、外國駐華機構

4.公務機構及國防事業

第十組：公用事業設施

1.公共汽車或其他公眾運輸場站設施

2.捷運場站設施

3.有線廣播電視系統、社區電臺、廣播公司、電視公司

4.自來水或下水道抽水站

5.電信機房

6.其他公用事業設施

第十一組：文化與社教設施

1.圖書館

2.社會教育館

3.藝術館

4.紀念性建築物

5.博物館、科學館、歷史文物館、陳列館、水族館、植物園

6.音樂廳

7.體育場所、集會場所

8.文康活動中心

9.文化中心

10.流行音樂中心

11.文教研究機構

12.劇場、表演廳

第十二組：一般零售業甲組

1.鞋類零售業

2.皮包、手提袋、皮箱零售業

3.服飾品零售業

4.裝飾品零售業

5.日常用品零售業

- 6.清潔用品零售業
- 7.化粧品零售業
- 8.書籍、文具零售業
- 9.玩具、娛樂用品零售業
- 10.鐘錶零售業
- 11.眼鏡零售業
- 12.首飾及貴金屬零售業
- 13.便利商店業
- 14.集郵、錢幣
- 15.花卉零售業
- 16.觀賞魚零售業
- 17.食品、飲料零售業
- 18.一般百貨業

第十三組：一般零售業乙組

- 1.布疋零售業
- 2.成衣零售業
- 3.家具零售業
- 4.五金零售業
- 5.祭祀用品零售業
- 6.醫療器材零售業
- 7.運動器材零售業
- 8.家用電器零售業
- 9.自行車及其零件零售業
- 10.照相器材零售業
- 11.超級市場業
- 12.衛浴設備零售業
- 13.精密儀器零售業
- 14.度量衡器零售業
- 15.事務性機器設備零售業
- 16.其他零售業

第十四組：大型零售業

- 1.百貨公司
- 2.購物中心
- 3.批發商場
- 4.量販店

第十五組：飲食業(限於營業樓地板面積不超過 300 平方公尺)

- 1.冰果店
- 2.點心店
- 3.速食店
- 4.麵食店
- 5.自助餐廳
- 6.飲食店
- 7.餐廳
- 8.咖啡館
- 9.茶藝館
- 10.紅茶店

第十六組：餐飲業(營業樓地板面積 300 平方公尺以上之飲食業)

第十七組：日常服務業

- 1.美髮服務業
- 2.美容服務業
- 3.圖書、錄影帶出租業
- 4.裁縫服務業
- 5.傘、皮鞋修補及擦鞋業

第十八組：一般服務業

- 1.職業介紹所、傭工介紹所
- 2.訓練服務業
- 3.裱褙(藝術品裝潢)
- 4.移民、留、遊學服務業
- 5.觀光及旅遊服務業
- 6.塑身美容業
- 7.驗光、配鏡服務業
- 8.仲介服務業
- 9.刻印、鎖匙業
- 10.洗衣業
- 11.補習班
- 12.水電工程服務業
- 13.寵物美容百貨業
- 14.環保服務業
- 15.照相及影像處理沖印業
- 16.產品包裝設計業
- 17.產品展示服務業

第十九組：辦公事務所及工商服務業

- 1.技術顧問業
- 2.投資顧問業
- 3.管理顧問業
- 4.營養諮詢顧問業
- 5.藝術品資訊顧問業
- 6.資訊服務業
- 7.徵信服務業
- 8.速記、打字、晒圖、影印、沖印、刻印及複印業
- 9.翻譯業及其他工商服務業
- 10.律師、會計師、建築師、技師、不動產估價師、地政士等自由職業事務所
- 11.工程及技術服務
- 12.一般廣告服務業
- 13.基金會、人民團體、職業團體等辦事處
- 14.電信業門號代辦業
- 15.藥品檢驗業
- 16.就業服務業
- 17.公寓大廈管理服務業
- 18.保全服務業
- 19.人力派遣業
- 20.公益彩券業
- 21.其他行業辦公處所

第二十組：會展產業

- 1.大型會議中心
- 2.大型展覽中心
- 3.展覽服務業
- 4.國際貿易業

第二十一組：文化創意產業

符合文化創意產業發展法第三條規定之產業類別。

第二十二組：創新研發產業

- 1.創新育成中心
- 2.研究機構
- 3.教育機構
- 4.企業營運總部
- 5.企業研發中心

第二十三組：金融、保險及不動產業

1. 金融業
2. 投資典當業
3. 證券業
4. 期貨業
5. 保險業
6. 金融控股公司業
7. 不動產開發業
8. 不動產經紀業
9. 不動產買賣租賃業

第二十四組：運輸服務業

1. 汽車運輸業
2. 大眾捷運系統
3. 計程車客運服務業
4. 停車場經營業
5. 郵寄業
6. 報關業

第二十五組：旅館業

1. 旅社(旅館)
2. 觀光旅館
3. 國際觀光旅館
4. 汽車旅館

第二十六組：休閒服務業

1. 休閒活動場館業
2. 運動場館
3. 按摩服務、傳統整復推拿、腳底按摩
4. 瘦身美容業

第二十七組：其他經本府核定發展之策略性產業

五、本計畫區內各種專用區之容許使用組別，詳如表 2-4 所示。

六、本計畫區內建築基地之使用強度應符合表 2-5 之規定。

七、本計畫區內各種土地使用分區內建築基地之後院深度為 3 公尺。

表 2-4 水湳機場原址整體開發區各種專用區及公 139 公園用地內土地及建築物使用組別容許表

| | 第一種生態住宅專用區 | 第二種生態住宅專用區 | 第三種生態住宅專用區 | 第一種文化商業專用區 | 第二種文化商業專用區 | 第三種文化商業專用區 | 第一種創新研發專用區 | 第二種創新研發專用區 | 第一種經貿專用區 | 第二種經貿專用區 | 第二種經貿專用區(水湳國際會展中心) | 公 139 公園用地(註四) |
|-----------------------|------------|------------|------------|------------|------------|------------|------------|------------|----------|----------|--------------------|----------------|
| 第一組：獨門獨院住宅 | ■ | ■ | ■ | | | | | | | | | |
| 第二組：連棟住宅 | ■ | ■ | ■ | | | | | ■ | | | | |
| 第三組：集合住宅 | | ■ | ■ | ■ | C | C | | ■ | | | | |
| 第四組：商務住宅 | | ■ | ■ | ■ | C | C | | ■ | | | | |
| 第五組：學前教育設施 | ■ | ■ | ■ | | ■ | | | ■ | | | | |
| 第六組：社區遊憩設施 | ■ | ■ | ■ | ■ | ■ | ■ | | ■ | | | | |
| 第七組：醫療保健設施 | ● | ● | ■ | | ■ | | | ■ | | | | |
| 第八組：社會福利設施 | ■ | ■ | ■ | | ■ | | | ■ | | | | |
| 第九組：行政機關 | | | | | | | ■ | | | ■ | ■ | ■ |
| 第十組：公用事業設施 | | | | | | | ■ | | | ■ | ■ | ■ |
| 第十一組：文化與社教設施 | | ▲ | ▲ | | ▲ | B(獎) | | ■ | ■ | ■ | ■ | ■ |
| 第十二組：一般零售業甲組 | A | A | A | | B | ■(獎) | | A | | | | ■ |
| 第十三組：一般零售業乙組 | | | A | | B | B(獎) | | A | | | | ■ |
| 第十四組：大型零售業 | | | | | ■ | ■ | | | ■ | ■ | ■ | |
| 第十五組：飲食業 | A | A | A | | ■ | ■ | | A | ■ | ■ | ■ | ■ |
| 第十六組：餐飲業 | | | | | ■ | ■ | | | ■ | ■ | ■ | ■ |
| 第十七組：日常服務業 | A | A | A | | B | B | | A | | | | B |
| 第十八組：一般服務業 | | A | A | | B | B | | A | | | | ■ |
| 第十九組：辦公事務所及工商服務業 | | ■ | ■ | | ■ | | | ■ | | | | ■ |
| 第二十組：會展產業 | | | | | | | ■ | | ■ | ■ | ■ | B |
| 第二十一組：文化創意產業 | ■ | ■ | ■ | B | B | ■(獎) | | ■ | ■ | ■ | ■ | ■ |
| 第二十二組：創新研發產業 | | | | | | | ■ | ■ | | | | ■ |
| 第二十三組：金融、保險及不動產業 | | | | | ■ | ■ | ■ | | ■ | ■ | ■ | |
| 第二十四組：運輸服務業 | | | | | | | | | ■ | ■ | ■ | |
| 第二十五組：旅館業 | | | | ■ | ■ | ■ | | | ■ | ■ | ■ | |
| 第二十六組：休閒服務業 | | | | | | ■ | | | ■ | ■ | ■ | |
| 第二十七組：其他經本府核定發展之策略性產業 | | | | | | | ■ | ■ | | | ■ | ■ |

註：一、A：限於地面第一層及地下第一層。
 B：限於地面第三層（含）以下，地下第一層以上。
 C：限於地面第六層（含）以上。
 ■：允許使用。
 ▲：得設置本要點第 10 點規定之公益性設施。
 ●：限作診所、藥局使用。

- 二、表內標“獎”者表示鼓勵於地面第二層（含）以下、地下第一層以上設置使用組別，包含：1.第十一組文化與社教設施、2.第十二組一般零售業甲組（除清潔用品零售業外）之國際精品店與旗艦店、3.第十三組一般零售業乙組（第3、7、8、9、10等細項）之國際精品店與旗艦店、4.第二十一組文化及創意服務業之藝術創作與展示等設施；其設置之樓地板面積占該建築物總樓地板面積五分之一以上者，給予基礎容積率加上20%之獎勵（例如基礎容積為300%，加上20%之獎勵後為320%）。
- 三、本表所稱「國際精品店」係指以國際品牌零售或提供專屬服務為主之商店；「旗艦店」係指某一品牌在本市集最大的營業面積、最為豐富齊全的品牌商店、最快的上市速度等特點為一體的品牌專賣店或專營店。
- 四、「公139」公園用地倘依「促進民間參與公共建設法」作多目標使用設置之相關設施，得適用表列之容許使用組別。
- 五、建築基地作第十五組：飲食業或第十六組：餐飲業使用者，應預留油脂、油煙截留相關設施所需空間，並納入建築設計圖說請領建築執照。

公開展覽草案僅供參考

表 2-5 水湳機場原址整體開發區土地及建築物使用強度管制表

| 使用分區 | 建蔽率 (%) | 容積率 (%) | 最高建築高度 (M) | 容積移轉接受基地 | 基地最小開發規模 | 高度比 | 基地最小面寬 |
|-----------------|---------|---------|------------|----------|----------------------|-----|--------|
| 第一種生態住宅專用區 | 50 | 140 | 16 | - | 150 m ² | 1.5 | 7M |
| 第二種生態住宅專用區 | 50 | 200 | 32 | - | 500 m ² | 1.5 | 7M |
| 第三種生態住宅專用區 | 50 | 280 | 48 | ✓ | 1,000 m ² | 1.5 | 7M |
| 第一種文化商業專用區 | 40 | 500 | 如圖 2-4 規定 | ✓ | 1,500 m ² | - | - |
| 第二種文化商業專用區 | 40 | 500 | 如圖 2-4 規定 | ✓ | 1,500 m ² | - | - |
| 第三種文化商業專用區 | 60 | 300 | 如圖 2-4 規定 | ✓ | 全街廓 (註 1) | 1.5 | - |
| 第一種創新研發專用區 | 50 | 250 | 40 | - | 全街廓 | 1.5 | - |
| 第二種創新研發專用區 | 50 | 200 | 32 | - | 500 m ² | 1.5 | 7M |
| 第一種經貿專用區 | 80 | 360 | 48 | ✓ | 全街廓 | 1.5 | - |
| 第二種經貿專用區 | 80 | 500 | - | ✓ | 全街廓 (註 2) | - | - |
| 文教區 (供私立大專院校使用) | 40 | 250 | 50 | - | 全街廓 | 1.5 | - |
| 文教區 (供中小學使用) | 40 | 150 | 24 | - | 全街廓 | 1.5 | - |
| 宗教專用區 | 60 | 160 | - | - | - | - | - |
| 機關用地 | 40 | 200 | - | - | - | 1.5 | - |

註：1.指該街廓內第三種文化商業專用區之全部範圍。

- 2.第二種經貿專用區街廓倘因「道路用地兼供經貿服務設施使用」、「排水道用地兼供經貿服務設施使用」土地分隔者，開發時應考量周邊相關設施，以適當方式予以連接。
- 3.各種生態住宅專用區及第二種創新研發專用區外之其他使用分區，如經都市設計專案審議同意者，不受本表所訂最高建築高度之限制。
- 4.各種生態住宅專用區內經區段徵收後保留之既有建物及其所定著之土地，得依原領建築執照繼續使用，其建物因政府興辦公共設施拆除後騰餘部分得依原核准保留合法建物範圍整建，不受退縮建築相關限制，惟將來拆除新建時，除基地最小開發規模不得小於 100 平方公尺，且不受前表基地最小面寬之限制外，其餘仍應受本計畫土地使用分區管制要點相關規定之限制。
- 5.宗教專用區後續開發時，建議戶外空間能與清翠園整體考量採開放式設計，並減少圍牆等視覺阻隔設施，以公園綠地完整延續為原則。
- 6.全街廓開發應整體規劃，得視實際需要訂定分期分區開發計畫，並送經都市設計審查同意。
- 7.未來市府取得之第一、二種文化商業專用區辦理設定地上權招商，應於委託合約載明其不得申請容積移轉。



圖 2-4 各種文化商業專用區最高建築高度管制圖

八、公共開放空間

- (一)本計畫區內各種土地使用分區及公共設施用地內指定沿街面留設公共開放空間之寬度及型式，詳如圖 2-5 所示；街廓內應留設帶狀性公共開放空間之位置與規模，詳如圖 2-6 所示。
- (二)公共開放空間需相互順平連通、與公有人行道應齊平不得有高低差，鋪面必須使用防滑材質，且需供公眾通行使用。
- (三)建築基地所留設之帶狀式開放空間、廣場式開放空間及無遮簷人行道等公共開放空間，不得設置圍牆、柵欄等障礙物及不計建築面積之陽臺、屋簷、雨遮等設施，除另有規定者外，其供行人通行之淨寬度不得小於 4 公尺；惟為創造高品質、創意、悠閒的商業活動空間所必需設置之臨時性設施，經都市設計審議專案許可者，不在此限。
- (四)為環境綠美化及推動人本交通之需要，應於建築基地內留設之公共開放空間上妥為植栽綠美化並設置街道家具、自行車停車架...等相關設施，其規劃設計應經都市設計審議同意。
- (五)指定留設之公共開放空間得計入法定空地計算。
- (六)人工地盤、架空走廊及其他採立體化設計之連通設施供公眾使用者，不計容積率。

九、本計畫區指定部分地區設置架空走廊、人行通道，其設置位置與規模等規定如圖 2-7 所示。

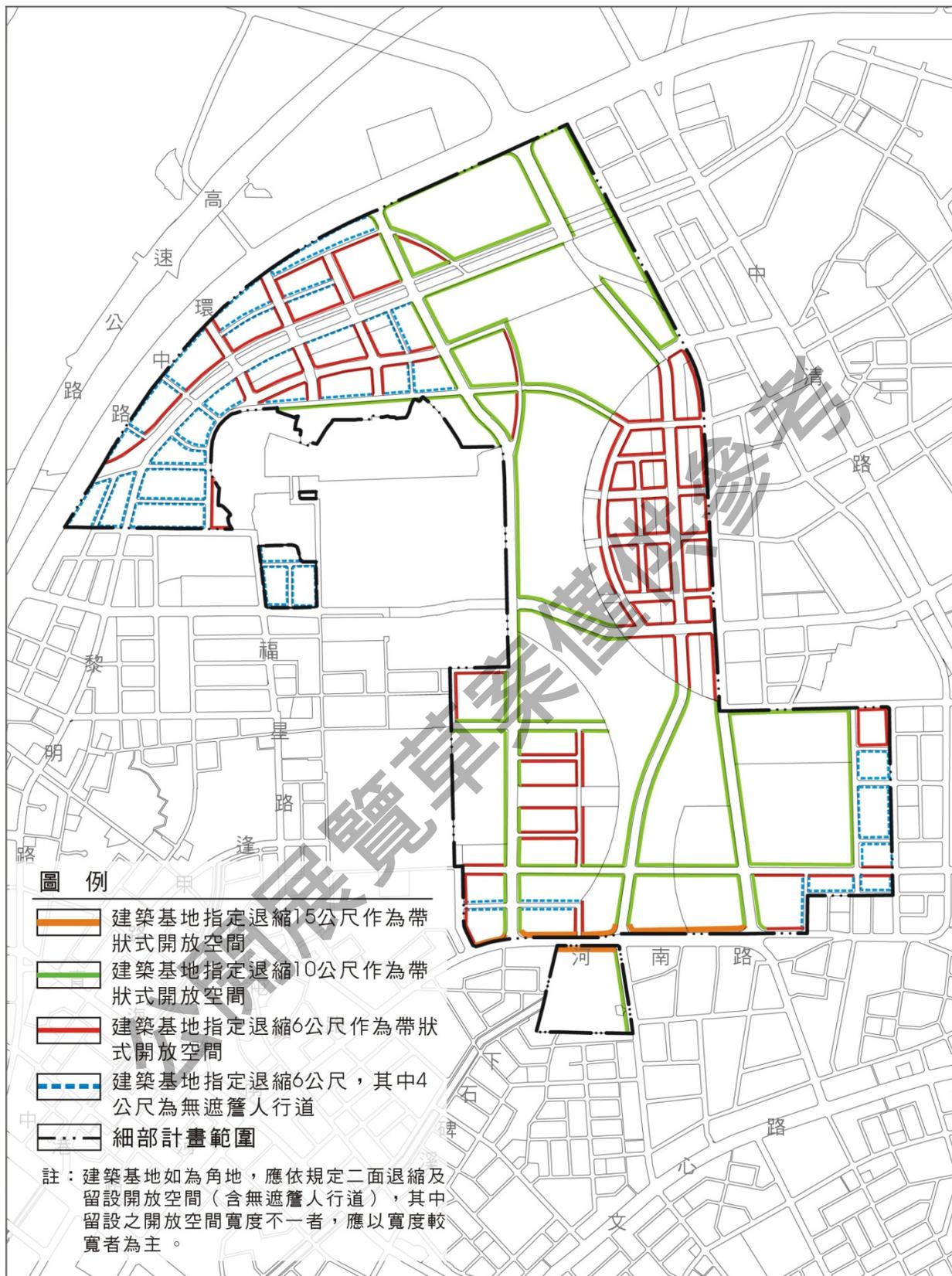


圖 2-5 指定沿街面留設公共開放空間示意圖

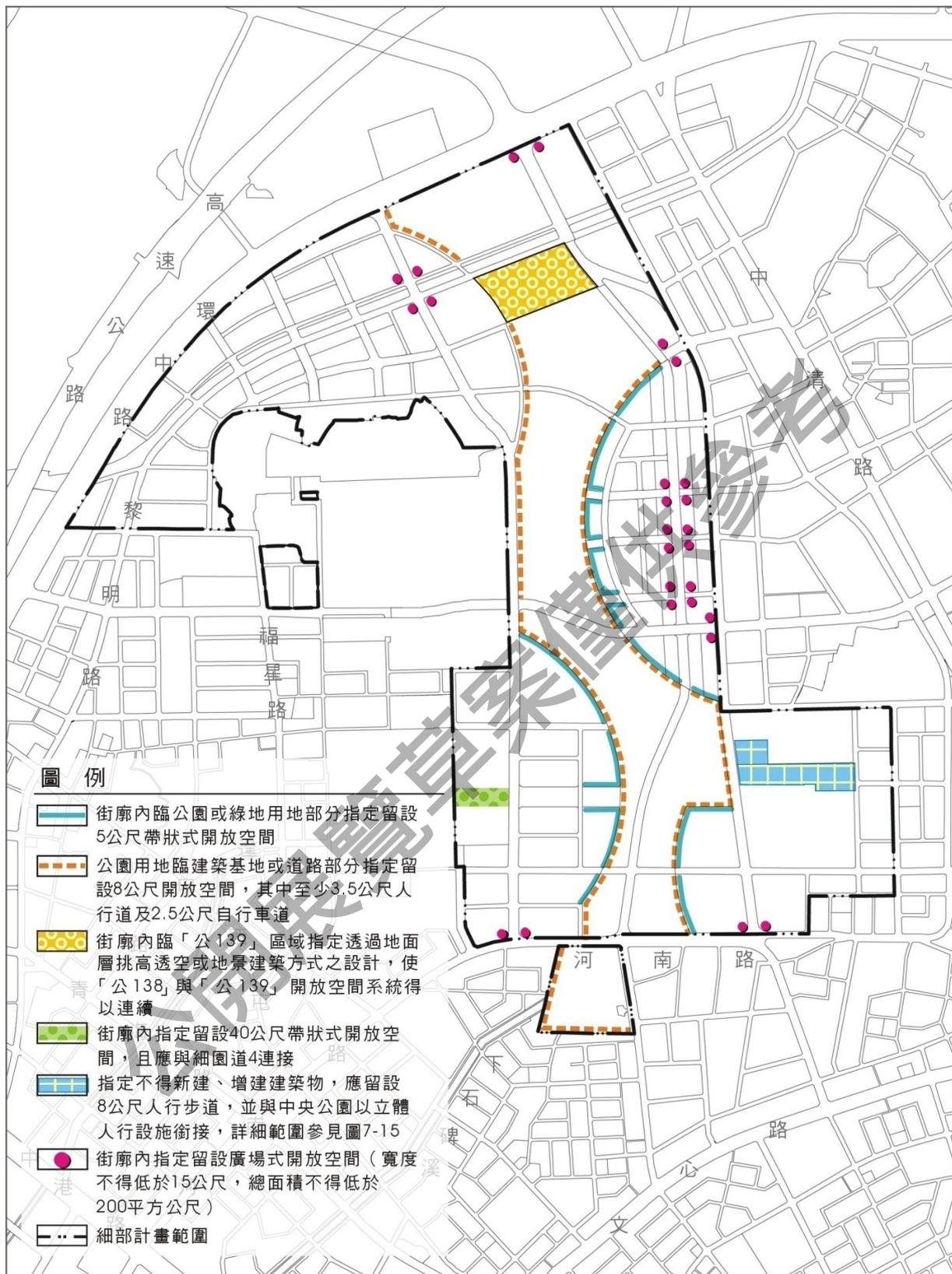


圖 2-6 指定街廓內留設公共開放空間示意圖

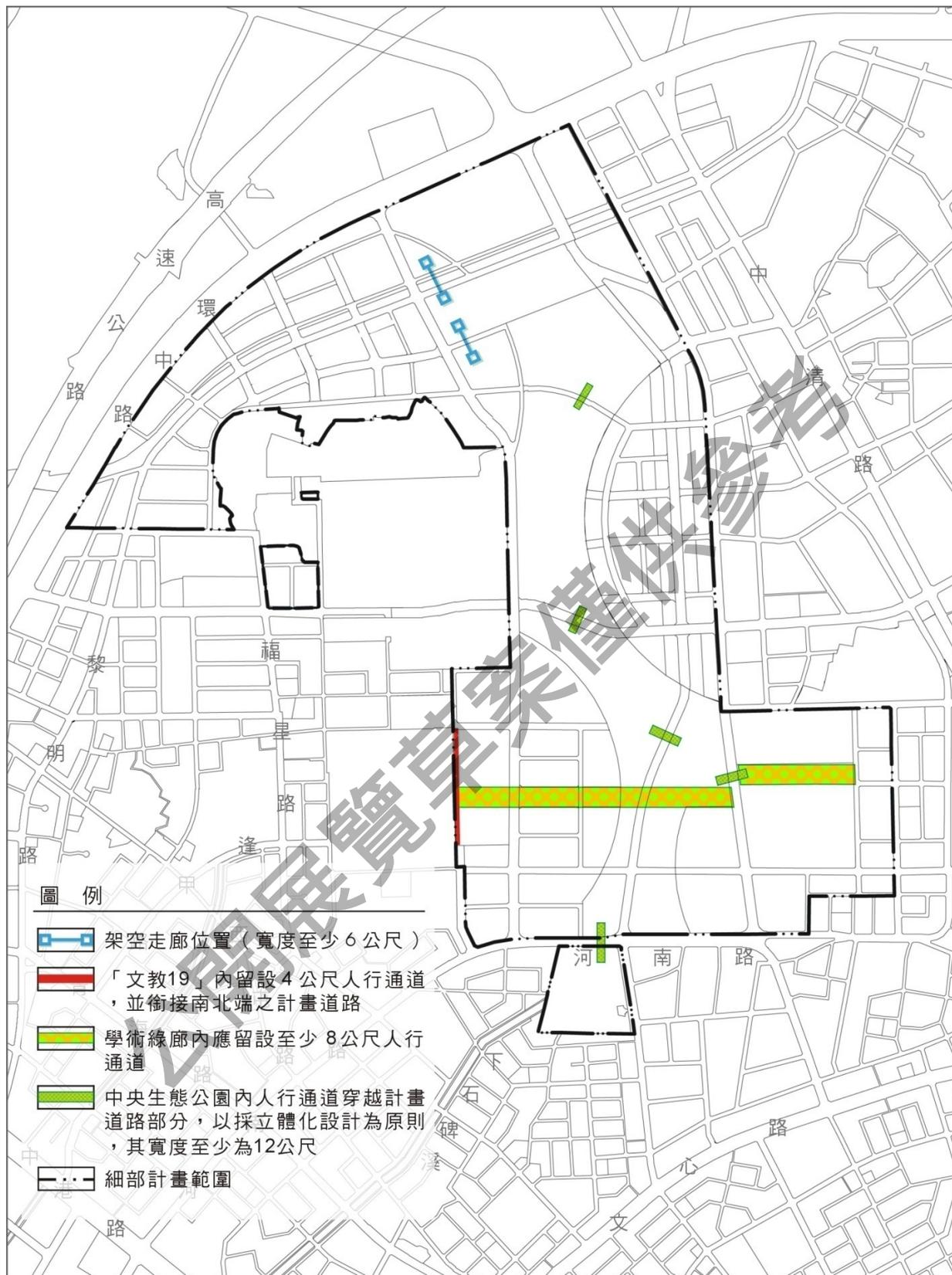


圖 2-7 指定留設架空走廊、人行通道示意圖

十、為鼓勵建築基地設置公益性設施(除經劃設為都市更新單元之地區，另依都市更新條例規定辦理外)、加速開發建設、整體開發建築及進行綠建築設計，訂定下列獎勵措施：

(一)建築物提供部分樓地板面積供下列使用，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。

- 1.私人捐獻或設置圖書館、博物館、藝術中心、兒童、青少年、勞工、老人等活動中心、景觀公共設施等供公眾使用；其集中留設之樓地板面積在 100 平方公尺以上，並經目的事業主管機關核准設立公益性基金管理營運者外，申請建造執照時，前開公益性基金會應為公益性設施之起造人。
- 2.建築物留設空間與天橋或地下道連接供公眾使用，經道路交通主管機關核准者。
- 3.文化商業專用區內合併二個完整街廓整體開發，以人工地盤、架空走廊或地下通道連接供公眾使用，經道路交通主管機關核准者。其中人工地盤或架空走廊之投影面積得不計入建蔽面積，惟不計部分不得超過基地面積之 20%。

(二)為鼓勵本計畫區加速開發建設，建築基地於區段徵收土地交付之日起算，於三年以內申請建造執照者，得增加興建樓地板面積，但以不超過基地面積乘以基準容積率之 15% 為限；如依前述期限內申請建造執照，且申請綠建築設計取得銀級以上綠建築候選證書，並取得建築碳足跡揭露之碳標籤或相關認證者，得依下表規定增加興建樓地板面積，但不得與本點第(三)款重複申請獎勵。

(備註：1.有關申請建造執照，應於獎勵期限內提出申請建造執照，並於獎勵期限滿後 7 個月內領得建造執照，且需於建照期限內建造完成，否則視同不符獎勵規定。
2.前揭併同時程獎勵申請綠建築獎勵增加之樓地板面積無需另行折繳代金。)

| 取得綠建築候選證書之分級 | | |
|----------------|----------------|----------------|
| 銀級 | 黃金級 | 鑽石級 |
| 基地面積×基準容積率×16% | 基地面積×基準容積率×18% | 基地面積×基準容積率×20% |

註：建築物應同時取得建築碳足跡揭露之碳標籤或相關認證。

(三)為鼓勵基地整體開發建築，並申請綠建築設計取得綠建築候選證書及通過綠建築分級評估，且取得建築碳足跡揭露之分級認證，得依下表規定增加興建樓地板面積，並就增加之樓地板面積折繳代金。其代金之繳納應於核准使用執照前繳入「臺中市都市更新及都市發展建設基金」。

| 適用土地使用分區 | 整體開發建築基地規模 | 增加興建樓地板面積 | | | | 折繳代金計算方式 |
|--------------------------|----------------------------|---------------|----------------|----------------|----------------|-------------------------|
| | | 取得綠建築候選證書之分級 | | | | |
| | | 銅級 | 銀級 | 黃金級 | 鑽石級 | |
| 第一種文化商業專用區 第二種文化商業專用區 | 5,000 m ² (含)以上 | 基地面積×基準容積率×9% | 基地面積×基準容積率×11% | 基地面積×基準容積率×13% | 基地面積×基準容積率×15% | 基地面積×基地平均公告土地現值×1.4×10% |

| 適用土地使用分區 | 整體開發建築基地規模 | 增加興建樓地板面積 | | | | 折繳代金 計算方式 |
|----------------------------------------|-----------------------------------------|----------------|----------------|----------------|----------------|-----------------------------------------|
| | | 取得綠建築候選證書之分級 | | | | |
| | | 銅級 | 銀級 | 黃金級 | 鑽石級 | |
| 第一種文化商業專用區 第二種文化商業專用區 第三種文化商業專用區 | 完整街廓(街廓規模小於 5,000 m ² 者不得適用) | 基地面積×基準容積率×14% | 基地面積×基準容積率×16% | 基地面積×基準容積率×18% | 基地面積×基準容積率×20% | 基地面積× 基地平均 公告土地 現值 ×1.4×20% |

註：建築物應同時取得建築碳足跡揭露之碳標籤或相關認證。

(四)第一種經貿專用區、第一種創新研發專用區及文教區(供私立大專院校使用)，如取得綠建築候選證書及通過綠建築分級評估，得依下表規定提高建築高度。

| 適用土地使用分區 | 最高建築高度 | | |
|----------------|--------------|-----|-----|
| | 取得綠建築候選證書之分級 | | |
| | 銀級 | 黃金級 | 鑽石級 |
| 第一種經貿專用區 | 60M | 72M | 84M |
| 第一種創新研發專用區 | 48M | 60M | 72M |
| 文教區(供私立大專院校使用) | 63M | 76M | 88M |

(五)本計畫區內之建築基地不適用「建築技術規則建築設計施工編」有關開放空間獎勵與本市增設停車空間獎勵之規定。

(六)前述依第(一)、(二)、(三)款增額之建築容積，獎勵上限不得超過法定基準容積率之20%。

十一、綠建築與建築碳足跡揭露

(一)各種生態住宅專用區、各種創新研發專用區、各種文化商業專用區開發建築時，適用「建築技術規則建築設計施工編」綠建築基準有關建築基地綠化、建築基地保水、建築物節約能源、綠建材等規定。

(二)供公眾使用建築物，其建築樓地板面積達 5,000 平方公尺以上者，除適用第(一)款規定外，另適用「建築技術規則建築設計施工編」綠建築基準有關建築物雨水或生活雜排水回收再利用之規定，同時應參照環保署公告之建築物專用「碳足跡產品類別規則(CFP-PCR)」或與其類似建築碳足跡揭露方法，取得建築碳足跡揭露之碳標籤或相關認證。

十二、景觀及綠美化

- (一)本計畫區內綠色公共設施用地之規劃、設計及施工除需考量地區防洪、治水之功能外，應朝向親水、生態設計之原則辦理，兼顧生態環境之保育、生態廊道之延續、整體景觀之要求，並應考量與周邊街廓活動之延續，與開放空間系統、人行及自行車道系統之完整銜接。
- (二)建築物鄰接或面向公園、綠地、園道及其他公共開放空間，其廢氣排出口、通風口、冷氣主機等有礙觀瞻之設施設備，應有適當之遮蔽處理與設計；且廢氣排出口、通風口不得面對上述公共開放空間設置。
- (三)建築基地內之法定空地扣除依相關法令規定無法綠化之面積後應留設二分之一以上種植花草樹木予以綠化；但因設置無遮簷人行道、裝卸位、車道及現有道路，致法定空地未達應種植花草樹木面積者，則僅限法定空地須種植花草樹木，並依建築技術規則建築設計施工編錄建築基準之建築基地綠化規定以綠化總二氧化碳固定量及二氧化碳固定量基準值做檢討。法定空地面積每滿 64 平方公尺應至少植喬木 1 棵，其綠化工程應納入建築設計圖說於請領建造執照時一併核定之；覆土深度應依照內政部建築研究所公告最新版「綠建築評估手冊」辦理。
- (四)本計畫區內「公 138」、「公 139」及「公 51」等公園用地，以及港尾溪北側綠帶系統應整體規劃設計，並應納入都市設計審議。
- (五)本計畫區內之人孔蓋板、消防栓、交通號誌、電信、電力箱及自來水相關公用設備等公用設施設備需予以景觀美化處理，並盡量設置於道路中央分隔島，若無分隔島可設置者，則需設置於人行道最外緣。
- (六)建築物如有設置圍牆之必要者，其圍牆應採鏤空設計，所設之圍牆高度不得超過 1.5 公尺(不含大門及車道入口)，其中實牆部分最高不得超過 0.5 公尺，其餘應為透空欄杆，且視覺穿透率不得低於 30%；惟採綠圍籬設計者，不受前述視覺穿透率之限制。
- (七)各種經貿專用區、各種文化商業專用區、各種創新研發專用區、文教區、第二、三種生態住宅區內建築物應實施屋頂綠化，其綠覆面積不得低於建築物頂層(含露臺)面積之 40%。倘因屋頂設置再生能源設備，致使綠化面積比例未符本規定者，經都市設計專案審議通過者，不在此限。
- (八)「公 51」用地設置水資源回收設施應以地下化方式施設。
- (九)生態住宅專用區 25 公尺園道用地內應施設寬度至少 4 公尺之河道景觀設施，以引入親水功能，營造水岸生活之地區特色。
- (十)為落實本計畫區生態環境構想，提升植樹固碳效益，建築基地沿街面留設之公共開放空間由臺中市政府併區段徵收工程施作 2 公尺植栽綠化帶，栽植喬木；建築基地開發時如經都市設計審議委員會專案許可，得暫時移植前述喬木，並於取得使用執照前予以復原。其設置位置如圖 2-8 所示。

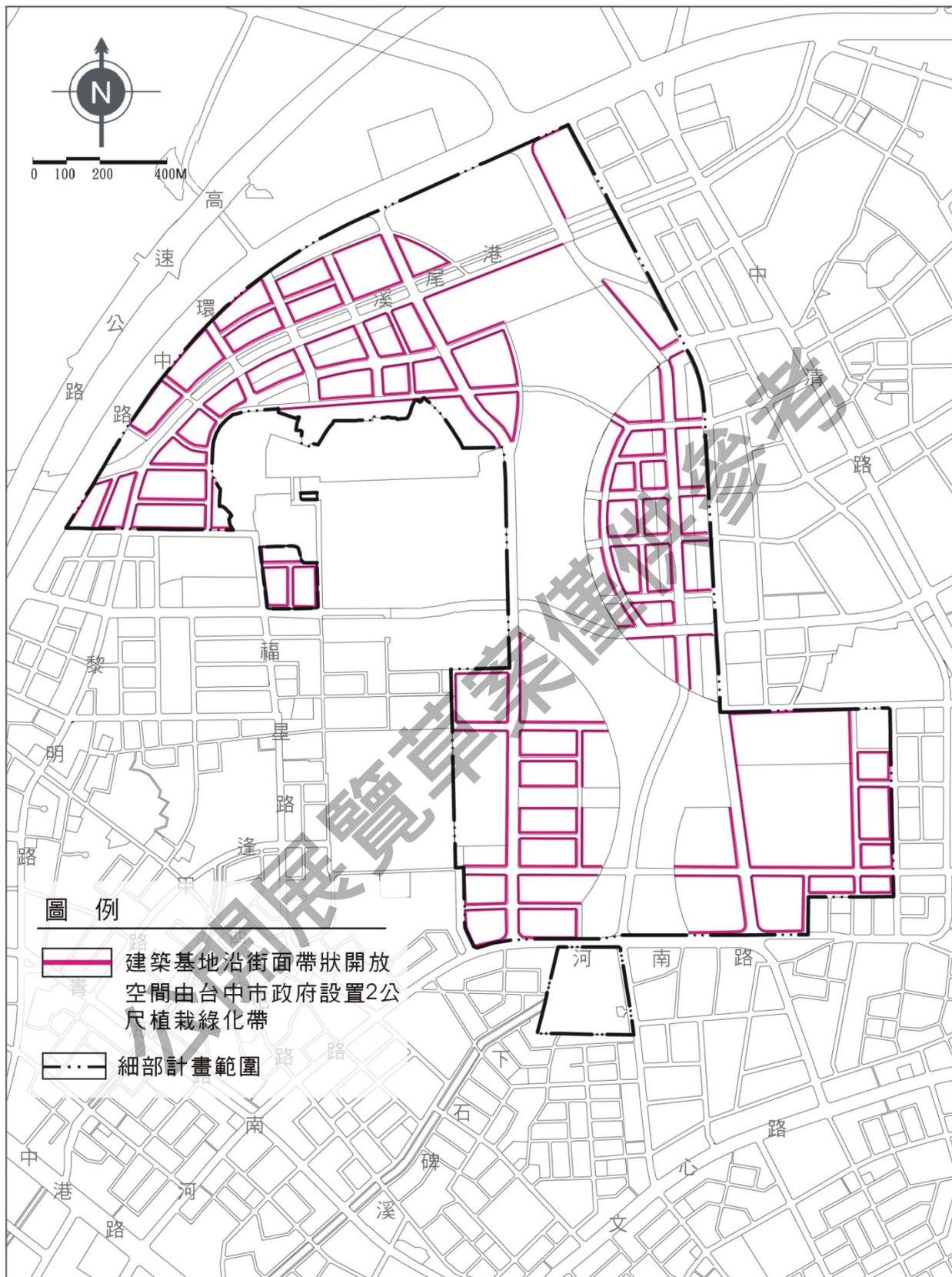


圖 2-8 指定建築基地沿街面設置植栽綠化帶位置示意圖

十三、招牌廣告物

本計畫區內設置廣告招牌除臺中林蔭大道二側另有規定外，其餘地區應依「臺中市招牌廣告及樹立廣告設置辦法」之規定辦理，且不得設置側懸式招牌廣告物。

十四、集中式垃圾貯存空間

- (一)建築物應於基地地面層室內、外或其上下一層之室內無妨礙衛生及觀瞻處以集中方式設置垃圾貯存空間，並按每滿 500 平方公尺樓地板面積設置 0.5 平方公尺之貯存空間附設之(餘數應計入)。
- (二)做商業使用者應依前項規定加倍留設。
- (三)集中式室內垃圾貯存空間之附設面積以各棟建築物為計算單位，且應設置通風處理及排水設備接通排水溝，其最低淨高應為 2.4 公尺以上。
- (四)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，且其場所需接通建築線或基地內通路。
- (五)集中式垃圾貯存空間如採用垃圾子車設備者，應留設供垃圾收集車進出之車道及操作空間。
- (六)集中式垃圾貯存空間應注意垃圾分類及資源回收。

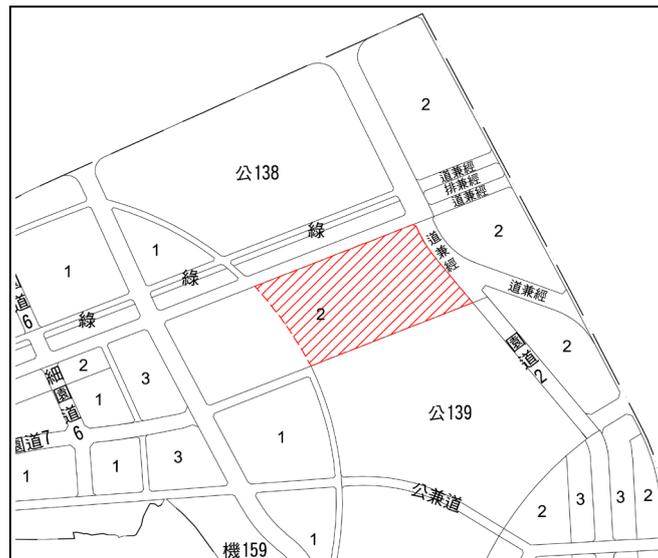
十五、基地開挖

本計畫區內建築基地地下層開挖規模之規定，依下列規定辦理：

- (一)細園道 3 及細 15M-5 號道路以北之第三種文化商業專用區臨接臺中林蔭大道二側建築基地，其自道路境界線起淨深 6 公尺範圍不得開挖地下層，以預留將來捷運路線車站出入口、通風口所需空間。
- (二)建築基地開發之透水面積比例，應符合「地質敏感區基地地質調查及地質安全評估作業準則」之基準。

十六、重點地區管制

- (一)第二種經貿專用區之建築物應整體規劃設計，其中「公 139」公園用地北側街廓之建築應透過地面層挑高透空或地景建築方式之設計，使「公 138」、「公 139」所形成的中央公園系統予以連接，其連接部分不得小於與「公 139」銜接面土地面積之 40% (詳下圖)；其中建築物倘採地面層挑高透空方式設計，其挑高高度不得小於 15 公尺。



與「公 139」銜界面之第二種經貿專用區範圍示意圖

- (二)「公 139」公園用地臨園道 2 範圍(自道路境界線 15 公尺以內)作多目標使用設置社會教育機構、文化中心、體育館等大型設施，其建築設計應以人工地盤方式跨越臺中林蔭大道(園道 2)與第二種經貿專用區連結；該人工地盤寬度不得小於 100 公尺，且應考量跨越臺中林蔭大道下方道路採光、通風問題，並應實施綠美化，其綠覆率不得小於 60%。
- (三)臺中林蔭大道(園道 3)及其兩側建築基地，為形塑精品商業及休閒購物氛圍，相關規定如下：
- 1.臺中林蔭大道(園道 3)內喬木植栽樹間距不得大於 10 公尺且不得小於 8 公尺，樹冠底離地淨高 2.5 公尺以上，根部應保留適當透水面積，樹種應以抗汙染性、枝葉濃密、樹型優美且有花期之喬木為原則，以形塑本地區之林蔭大道之景觀意象。
 - 2.臺中林蔭大道(園道 3)兩側之建築物地面層立面需有 50%以上之開放性櫺窗立面設計，以增加本計畫區之獨特消費空間感。
 - 3.招牌廣告物設置標準如下：
 - (1)正面型招牌廣告物設置面積，不得大於該建築物該層該戶臨接外牆正面總面積之三分之一，並不得封閉必要之採光及逃生開口；建築物各層招牌得合併整體設計，則不受前述分層檢討之規定。招牌廣告物設置高度不得超過自基地地面量起 15 公尺或 4 層樓，其招牌下端離地淨高度不得低於 3 公尺。
 - (2)建築物禁止設置側懸式招牌廣告物，屋頂禁止設置招牌廣告。
 - (3)經都市設計專案審議通過者，不在此限。
- (四)計畫區內具歷史意義之建築物或紀念性地景之保留與維護規定如下：
- 1.«文教 20»及«文教 21»範圍內經依文化資產保存法指定之歷史建築及周邊環境劃定之區域(計畫圖上標有附註者，詳圖 2-9)，不得新建、增建建築物，但除已建築之基地範圍外，得計入法定空地計算；該範圍內應留設 8 公尺人行通道，並與中央公園以立體人行設施銜接。

2. 歷史建築應照原有形貌保存，其修護與再利用應按臺中市有關歷史建築修復或再利用之相關規定辦理；如經臺中市政府文化局同意，依規由進駐之大專院校認養再利用。其建築樓地板面積得不納入該街廓允建容積計算。
 3. 原機場跑道應配合「公 139」公園用地整體規劃設計，予以適度保留及再利用，以保留除役機場之歷史記憶。
- (五) 位於 20M-76 號道路(黎明路)以西北之生態住宅專用區內建築基地，建築物高度在 16 公尺或 4 層樓以下者，原則上應設置斜屋頂，其斜屋頂面積不得小於建築水平投影面積的二分之一。惟若建築基地面積超過 6,000 平方公尺有其他景觀考量者，得經都市設計專案審議許可者不受此限。
- (六) 為維護文化商業專用區內建築物對中央公園視覺景觀之通透性，相關規定如下：
1. 第一種文化商業專用區內建築物之量體坐落應以垂直中央公園為原則，並應維持適當鄰棟間隔，以維持後排建築物之視覺景觀權利。
 2. 第一種文化商業專用區基地之建築物面寬與各該宗地臨中央公園用地面寬之比例不得超過 60%。
- (七) 「公 139」公園用地依促進民間參與公共建設法作多目標使用設置之相關設施，相關規定如下：
1. 範圍內建蔽率及容積率不得超過「公 139」公園用地全區之 8%及 35%為原則。
 2. 範圍內主體事業總容積樓地板面積應佔 70%以上為原則。
 3. 範圍內設施之交通動線應與電影推廣及智慧營運相關設施整合，景觀設計應與學術廊道整合。
 4. 範圍內戶外公共活動區應考慮智慧營運相關設施巨大量體所造成風與日照之影響。
 5. 範圍內建築物附設停車空間設置標準，原則採建築技術規則第 59 條表之各類建築物用途停車空間設置標準之 1.3 倍設置，不受該條附表說明(五)：「建築基地達 1,500 平方公尺應按表列規定加倍附設停車空間」之限制。另得以「公 139」公園用地內各公共建設案合併檢討後之停車數量設置之。

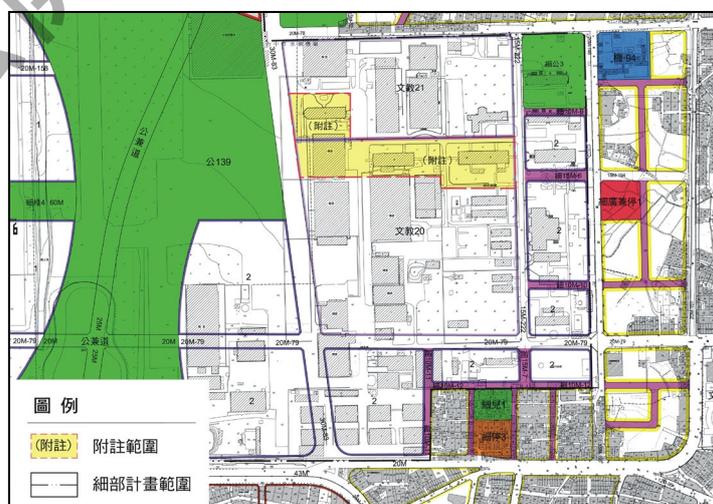


圖 2-9 「文教 20」、「文教 21」範圍內標示「附註」範圍示意圖

十七、建築物外觀夜間照明

- (一)本計畫範圍內之第二種經貿專用區、臺中林蔭大道(園道 3)及兩側建築物應設置建築物外觀夜間照明。
- (二)指定實施建築物外觀夜間照明建築物，其底層部距地面二至三層範圍內之沿街行人尺度範圍，其照明應配合街道燈光，並考量行人之視覺與活動，塑造舒適之行人光環境。
- (三)建築物外觀及夜間照明不得對鄰近建築物及都市空間造成光害，亦應考慮其本身及使用之舒適性。

十八、停車空間

本計畫區內建築物附設停車空間設置標準規定如下：

- (一)第一、二、三種生態住宅專用區、第一、二種創新研發專用區，其建築樓地板面積在 150 平方公尺以下者，應留設汽車、自行車停車空間各 1 輛，超過部分每 150 平方公尺或其餘數超過 75 平方公尺者應再增設各 1 輛。但以汽車坡道集中留設於地下室且整層供停車空間使用，留設停車空間數量在前開設置標準兩倍以內者，其樓地板面積得不計入容積計算。
- (二)
 - 1.第一、二、三種文化商業專用區、第一、二種經貿專用區(水湳國際會展中心除外)，其建築樓地板面積在 100 平方公尺以下者，應留設汽車、自行車停車空間各 1 輛，超過部分每 100 平方公尺或其餘數超過 50 平方公尺者，應再增設各 1 輛。但以汽車坡道集中留設於地下室且整層供停車空間使用，留設停車空間數量在前開設置標準兩倍以內者，其樓地板面積得不計入容積計算。
 - 2.第二種經貿專用區(水湳國際會展中心)，其建築樓地板面積在 100 平方公尺以下者，應留設汽車、自行車停車空間各 1 輛，超過部分每 100 平方公尺或其餘數超過 50 平方公尺者，應再增設各 1 輛。如能提供交通影響評估及因應措施並經都市設計審議通過者，不在此限。但以汽車坡道集中留設於地下室且整層供停車空間使用，留設停車空間數量在前開設置標準兩倍以內者，其樓地板面積得不計入容積計算。
- (三)作為住宅使用者，每 1 戶至少須留設汽車、自行車停車空間各 1 輛，每戶已設置達 3 輛汽車停車位及 2 輛自行車停車位者，得不再增設。
- (四)供旅館業使用者，其房間數在 30 間以下者，應留設 1 輛大客車停車空間，超過部分每 30 間及其零數應增設 1 輛；每留設 1 輛大客車停車空間，得減少 3 輛小汽車停車空間。
- (五)自行車停車空間標準為每輛之長度不得小於 2 公尺、寬度不得小於 0.8 公尺。

十九、離街裝卸場

- (一)裝卸車位數量：本計畫區內建築物，應依表 2-6 規定設置離街裝卸場。
- (二)裝卸空間標準：
 - 1.最小裝卸空間尺度：
 - (1)小貨車：長度 6 公尺，寬度 2.5 公尺，淨高 2.7 公尺。

- (2)大貨車：長度 13 公尺，寬度 4 公尺，淨高 4.2 公尺。
- (3)淨高於斜坡面時，應以平行間距為標準。
- 2.前述最小空間不包括車道、操作空間及裝卸平臺等空間。
- 3.每設置 10 部裝卸車位時，應於其中設置 1 部大貨車之裝卸空間。
- 4.裝卸空間之出入車道距該街廓之道路境界交叉點至少應有 15 公尺。
- 5.裝卸空間應單獨設置，且不得佔用前院與指定留設之公共開放空間及法定停車空間。

表 2-6 離街裝卸場車位數配置表

| 建築物用途 | 應附設裝卸車位數 | 備註 |
|-------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------|
| 第七、八、九、十、十一、十九、二十一、二十二、二十三、二十四、二十五組 | 使用樓地板面積在 2,000 平方公尺以上，未達 5,000 平方公尺者，設置 1 裝卸車位。 在 5,000 平方公尺以上，未達 10,000 平方公尺者，設置 2 裝卸車位。 在 10,000 平方公尺以上，未達 20,000 平方公尺者，設置 3 裝卸車位。 超過 20,000 平方公尺者，每增加 20,000 平方公尺應增設 1 裝卸車位。 | 建築物具有二種以上使用情況時，其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，未滿一車位者，以一車位計算，並得合併設置。 |
| 第十二、十三、十四、十六、二十組 | 使用樓地板面積在 1,000 平方公尺以上，未達 2,000 平方公尺者，設置 1 裝卸車位。 在 2,000 平方公尺以上，未達 4,000 平方公尺者，設置 2 裝卸車位。 在 4,000 平方公尺以上，未達 6,000 平方公尺者，設置 3 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 1 裝卸車位。 | |
| 第十七、十八、二十、二十六組 | 使用樓地板面積在 1000 平方公尺以上，未達 4,000 平方公尺者，設置 1 裝卸車位。 在 4,000 平方公尺以上，未達 10,000 平方公尺者，設置 2 裝卸車位。 超過 10,000 平方公尺者，每增加 10,000 平方公尺應增設 1 裝卸車位。 | |

- 二十、本計畫區地面上各種開發建設之設計案均應提送都市設計審議同意後，始得依法核發建照或施工。
- 二十一、本計畫得另行訂定都市設計準則、都市設計審議規範，進行全區都市設計管理。為達成本計畫朝向低碳生活之目標，得於都市設計準則內訂定各種開發建設使用再生能源之規範。
- 二十二、本要點第四點所規定各組組別之認定及管制爭議事項得提請本市都市計畫委員會審議。
- 二十三、為提升地區公共設施服務水準，建立便捷、順暢之地區人行動線系統，本計畫區之立體人行設施及其他公共設施之規劃、設計與建設，得以「平均地權基金」支應。
- 二十四、本計畫區內各項開發建設應參考主要計畫訂定之「生態環境營造原則」內容(詳附件)辦理。
- 二十五、本計畫得由臺中市政府成立專責開發營運機構，進行區內開發建設、營運、經營管理工作。
- 二十六、智慧建築
 - (一)計畫區內建築基地面積達 1,000 平方公尺以上者及供公眾使用之建築物，應取得候選智慧建築證書及通過智慧建築分級評估合格級以上，且皆應符合「節能管理指標」之規定，並應於使用前裝設建築能源管理系統(BEMS)。

(二)依前款規定取得智慧建築候選證書者，應於使用執照核發後 18 個月內領得智慧建築標章，並於領得智慧建築標章後三個月內報臺中市政府備查。

二十七、計畫區內各建築基地之澆灌及沖廁用水應優先採用再生水，並應配合全區再生水系統預留再生水進水管線，納入建築設計圖說請領建築執照。

二十八、本要點未規定事項，依其他相關法令及規定辦理。

公開展覽草案僅供參考

第二節 上位計畫及相關計畫

一、上位計畫及相關計畫

茲將計畫範圍周邊上位及相關計畫彙整如下：

表 2-7 上位及相關計畫一覽表

| 計畫名稱 | 摘要內容 | 關聯分析 |
|---------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 臺中市國土計畫 (臺中市政府, 110年) | <ul style="list-style-type: none"> ■ 為發展臺中市成為世界級城市，定位本市為中部區域核心，發展中臺都會帶；在「富市臺中-宜居首都 (HOME·PLUS)」之願景下提出「生活、生產、生態、生機」四生一體之城市目標，朝向幸福宜居城、智慧機械之都、韌性共生城、健康活力城鄉發展，並制定中部都會核心、山城核心、雙港核心組構的城鄉發展模式建構臺中市國土。 ■ 以「iDoors-建構交通任意門」作為交通核心理念，打造「二四六-智慧環行中都」包含二大門戶、四大轉運中心、六環型系統。 ■ 以「亞太產經富市」為產業部門發展願景，朝向「前店、後廠、自由港」之「臺中富市3」策略為主軸，前店強化臺中招商引資能力、後廠打造產業聚落。 | <ul style="list-style-type: none"> ■ 水湳經貿園區屬「都會時尚策略區」，其空間發展構想中產業類別擬推動水湳國際經貿園區，結合產業 4.0 提供試驗場域，設置示範區培育人才、強化展銷，以全面擴展在地產業聚落升級發展。 ■ 定位水湳轉運中心為「臺中國道客運北轉運門戶」，成為國道客運、市區公車與機場捷運的轉運節點，解決中長程客運銜接問題，滿足區域轉乘需求。 |
| 上位計畫 臺中市議會第3屆第7次定期會施政成果報告 (臺中市政府, 111年) | <ul style="list-style-type: none"> ■ 以「富市臺中、新好生活」為願景，以 8 大核心價值與 12 大施政發展策略為基礎，並與聯合國永續發展目標(SDGs)連結，打造臺中成為接軌國際的幸福永續城市。 ■ 打造水湳經貿園區為「智慧、低碳、創新」的示範基地，中央公園為全國首座大型都會型生態公園。 ■ 三大領航建設「臺中巨蛋」、「臺中綠美圖」、「臺中國際會展中心」，加值城市競爭力，累積城市發展能量。 ■ 整合軌道運輸、公車、轉運站、iBike 等交通載具，透過節點串聯，達成「Door to Door」的便捷交通環境。 ■ 五大新國際門戶包含「3 計畫 1 園區 1 基地」，透過完善整合發展成為國際城市。搭配立體網絡串聯南北區域發展，並透過智慧創新及創意體驗經濟，提升整體競爭力並創造城市品牌，促進臺中躍升國際新興城市。 ■ 擬發展臺中電影及動漫畫產業，打造影視文化友善之都，推動中臺灣電影推廣園區計畫，包含建設「中臺灣電影中心」與「中臺灣影視基地」，其中「中臺灣電影中心」目的為在商業營運下推廣及扶植國片與藝術電影發展，打造影視城市品牌。 | <ul style="list-style-type: none"> ■ 「臺中綠美圖」、「臺中國際會展中心」與「中臺灣電影中心」皆位於計畫區內，完工後可提升臺中文化軟實力，帶動城市會展產業發展及打造影視城市品牌。多項國際級公共建設集結於本計畫區，預期將帶動參觀人潮。 ■ 「水湳轉運中心」已於 111 年 9 月 5 日動工，完成後將整合國道客運、市區公車、iBike 及園區各場館接駁服務，並與未來機場捷運(橘線)銜接，對整合城際及城內運輸能發揮重要的功能。 ■ 水湳經貿園區屬五大新國際門戶之智慧創新門戶，持續推動園區發展智慧創新基地與各項重大建設計畫，同時積極推動產業智慧化，包含機械產業智能升級、自行車產業智慧化與啟動數位轉型創新力輔導計畫。 |

| 計畫名稱 | 摘要內容 | 關聯分析 |
|-----------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 變更臺中市都市計畫主要計畫（第四次通盤檢討）案（臺中市政府，107年） | <ul style="list-style-type: none"> ■ 都市發展定位為「永續適居城市」。 ■ 指認新興發展地區應透過大眾運輸系統、智慧電網系統、再生能源策略、綠建築、滯洪保水設施等措施建構「低碳生活與氣候調適示範地區」。 ■ 提出臺中 TOD 運輸軸線的立體城市發展區，將水湳定位為樞紐轉乘站。 | <ul style="list-style-type: none"> ■ 水湳經貿園區為臺中都市發展主核心，應作為生態適居示範地區，並以立體城市概念來實踐之。 |
| 臺中都會區大眾捷運系統烏日文心北屯線建設（臺中市政府，110年通車） | <ul style="list-style-type: none"> ■ 路線全長約 16.71 公里，其中高架段約 15.94 公里，地面段約 0.77 公里。 ■ 全線共設 18 個車站，於 110 年 4 月全線正式通車營運。 | <ul style="list-style-type: none"> ■ 捷運綠線 G8 文華高中站位於本計畫區南側，強化計畫區內大眾運輸之連結系統。 |
| 機場捷運（橋線）（臺中市政府，規劃中） | <ul style="list-style-type: none"> ■ 聯繫臺中國際機場、水湳經貿園區、都會核心地區及屯區，配合周邊重大建設計畫服務未來大眾運輸需求。 ■ 目前可行性研究報告提報交通部審查中，路線全長 29.2 公里，規劃高架車站 15 座，地下車站 11 座，共設有 26 座車站。 | <ul style="list-style-type: none"> ■ 目前規劃 O8 站與 O9 站行經本計畫區東界，往北至臺中國際機場園區，往南可抵霧峰，可完整大臺中軌道運輸系統。 |
| 國道 1 號增設銜接臺 74 線系統交流道工程（交通部，建設中） | <ul style="list-style-type: none"> ■ 大雅及臺中交流道周邊建設持續增加，道路系統負荷日益嚴重，於國道 1 號增設銜接臺 74 線系統交流道，未來搭配國道 4 號臺中環線豐原潭子段可形成內環高速公路網，轉移主線交通量，全線預計 113 年完工。 | <ul style="list-style-type: none"> ■ 計畫區北側鄰近臺 74 線北屯一交流道，未來東西兩向可以高架橋方式往北銜接國道 1 號，提升整體高快速路網效能。 |
| 臺中市水湳 40M-11 號道路與中科東向道路銜接工程-科南愛琴橋（臺中市政府，109年） | <ul style="list-style-type: none"> ■ 為串連中科園區與水湳經貿園區，解決西屯區環中路、中科路與中清路等道路交通壅塞問題，興建西起中部科學工業園區內中科路，往東高架跨越臺 74 線連接水湳經貿園區之景觀斜張橋。 | <ul style="list-style-type: none"> ■ 科南愛琴橋為計畫區通往中部科學園區之要道，也是計畫區北側重要地標。 |
| 臺中市水湳會展與轉運中心周邊立體通廊先期規劃設計（臺中市政府，111年） | <ul style="list-style-type: none"> ■ 為串聯中央公園綠帶與五大建設亮點中的水湳轉運中心、臺中國際會展中心，以公共工程藝術化手法導入「高架立體通廊設計」，規劃策略分為 3 階段，作為接續各建設亮點的重要紐帶。 | <ul style="list-style-type: none"> ■ 依該計畫內容指定之立體通廊納入計畫管制。 |

資料來源：本案彙整；本案製表日期：112 年 4 月。

二、計畫範圍內重大建設

水湳機場原址整體開發區內之主要建設工程依性質類型可分為三大基礎工程、五大亮點重大建設，前者包括中央公園、水湳經貿園區地下停車場、水湳水資源回收中心，後者有水湳轉運中心、臺中國際會展中心、臺中綠美圖、臺灣智慧營運塔、中臺灣電影中心，在水湳經貿園區將以「智慧、低碳、創新」三大主軸作為未來發展目標，彙整各項重大建設之目前定位與提供機能作為後續規劃參考如下。

（一）中央公園及水湳經貿園區地下停車場

1、規劃內容與定位

運用「生態工法」創造設計出的都市森林，在都市叢林中的綠地空間裡，實現土地與人和諧共存的機制，打造出一座具有親綠、親地、親水特性，且舒適宜人的自然景觀休閒公園。

中央公園中導入華德福教育哲學理念和生活的 12 種感官體驗空間，並於園內設置智慧感測裝置，可即時偵測大氣物理環境變化資訊，蒐集到的資訊透過公園北端的管理中心處理後，透過圖像方式呈現溫度、濕度、汙染 3 種要素，傳送到智慧型手機，讓遊客即時瞭解不同活動區域的舒適程度，可選擇想要參觀的地點和時間。除了著重生態、人文、科技規劃也結合綠色能源、低碳設計概念，於公園北段公 138、南段公 51 設置太陽能光電板發電系統於公園維護管理中心及停車場，並與臺電簽訂躉售契約，發電量價金將可提供園內景觀照明、建物、氣候裝置、防火避難設施、測試維修和停車場等使用，所需的電費可透過再生能源達成自給自足的生態公園。

水湳經貿園區地下停車場位於學術綠廊東端，北鄰臺灣智慧營運塔、中臺灣電影中心，東鄰經貿路，停車場長 210 公尺，寬 58 公尺，為地下 3 層的立體停車場，提供 812 席汽車停車位、522 席機車停車位（含低碳汽車停車位 98 席、機車 102 席）。

2、辦理進度

中央公園 106 年 12 月 1 日第一標新建工程完工報竣，107 年 12 月 8 日第二標新建工程完工報竣，109 年 7 月 15 日正式開放。目前後續事宜由中央公園管理中心採專職專責人員進駐管理；地下停車場 106 年 5 月 2 日完工，107 年 8 月 1 日啟用。

（二）水湳水資源回收中心

1、規劃內容與定位

水湳水資源回收中心總面積約為 5.84 公頃，位於水湳經貿園區南側，北有河南路與園區分隔，東側緊鄰甘肅路，西側有惠來溪流經，南側至福上巷，為地下 2 層、地上 4 層之建築物，平均日處理水量為 18,000 CMD，主要污水處理方式係採用薄膜生物處理技術（MBR），為傳統生物處理與薄膜分離結合的高效率污水處理技術，具水質良好、回收率高及佔地面積小的優勢，並以地下化結構與上方中央公園融合，共同營造生態景觀環境。

2、辦理進度

已於 106 年 2 月 24 日完工。

（三）水湳轉運中心

1、規劃內容與定位

位於水湳經貿園區東北側（臺中市西屯區經貿段 1 地號），面積約 3.35 公頃，屬第二種經貿專用區。鄰近國道一號大雅交流道，北側緊鄰臺 74 線北屯一、北屯二交流道，往來西部走廊各個城市及臺中市各區皆具便利性。

水湳轉運中心為地上 4 層樓、地下 3 層樓建築物，B1-B3 皆為停車場，1F-3F 為客運月臺層，4F 為商業空間及行控中心。發展定位為「複合型國道客運轉運城」的複合型國道轉運中心，包含國道客運轉運、市區客運轉運、行控中心、商業空間運用及銜接捷運系統，將成為臺中市國道客運北轉運門戶，結合周邊水湳國際會展中心、臺中綠美圖、中央公園、中臺灣電影中心等公共設施，形成臺中市新興核心聚落。此外，機場捷運目前規劃行經水湳轉運中心東側，未來將與捷運車站以人行空廊連通並整合國道客運、公路客運、市區公車、捷運、計程車及 iBike 等公共運輸工具，提供旅客無縫轉乘服務，成為水湳經貿園區的人、物流匯集處，並配合水湳經貿園區「智慧、低碳、創新」的開發願景目標，水湳轉運中心將建構智慧停車系統及行控中心，提供低碳、智慧化的轉運服務。

2、辦理進度

已於 111 年 9 月 5 日動工。

（四）臺中國際會展中心

1、規劃內容與定位

位於水湳經貿園區中央公園(公 139)之北端，南接臺中綠美圖，東鄰中科路，西側為 30 米凱旋路，北面連接 20 米黎明路，東側面積 7.33 公頃、西側 3.58 公頃，臺中國際會展中心(東側展館)設計概念為以寬而輕的量體坐落於中央公園內，採「白、灰」色為基調，結合周邊景觀的「綠」，形成整體環境優柔「綠、白」色彩之融合，更在地面層創造市民廣場，形塑出串聯開放空間的「Tree Gate」。

臺中國際會展中心(東側展館)建築主體分為展覽棟及會議中心，其總樓地板面積 12 萬 9,844 平方公尺，建築物高度 40 公尺，為地下 2 層地上 5 層之鋼骨鋼筋混凝土構造，完工後將取得智慧建築標章與綠建築標章，目前規劃設計展覽棟上、下層標準攤位 1,600 攤，會議棟上、下層為國際級會議中心(亦可提供標準攤位約 200 攤)，戶外 TREE GATE 及戶外停車場則可提供臨時展攤共計 560 攤，最大可使用攤位數約 2,360 攤。

2、辦理進度

108 年 3 月 20 日開工，整體工程預估 113 年完工，目標 114 年可正式營運。

（五）臺中綠美圖

1、規劃內容與定位

臺中綠美圖位於水湳經貿園區中央公園的北端，北鄰水湳國際會展中心，東鄰中科路(園道 2)，基地面積約 2.6 公頃，為臺中市立圖書館與美術館的共構建築，建築物由 8 個大小不一的空間單位組成，滿足各種設計需求。總樓地板面積 58,016 m²，為地下 2 層鋼筋混凝土、隔震層及地上 7 層鋼骨構造。

建築外部覆金屬擴張網層，在白色方盒外觀加覆薄紗，讓建築物外觀視覺達到輕盈效果，達到建築室內外通透感官，除可在遮陽上獲得良好的效益，亦可幫助建築物在不同天候跟時段呈現不同的光線與色彩。

2、辦理進度

108 年 9 月 16 日開工，預定 113 年完工，114 年中對外營運。

（六）臺灣智慧營運塔

1、規劃內容與定位

臺灣智慧營運塔將打造中部指標性建築物，將朝商帶辦方向辦理並極大化商業性，可活絡周邊消費市場，並帶動觀光遊憩人口，促進臺中市國際能見度。規劃以 BOT 方式辦理，開放民間參與興建及營運。

2、辦理進度

經過廣泛蒐集意見及會議檢討，並參考臺北 101 經驗，於 112 年府內招開多次會議並經臺中市政府經濟發展局 112 年 8 月 21 日中市經發字第 1120045534 號函，配合臺灣智慧營運塔將以最大化商業規劃量體需求，將由原「公 51」用地調整遷至「創研 2」，並依其特殊需求調整變更為「創研 3」，並透過都市計畫放寬土地彈性，以符其使用需求，後續仍俟定案後續辦招商。

（七）中臺灣電影中心

1、規劃內容與定位

為串聯影視產業鏈的上游至下游，滿足影視產業從拍攝、製作到放映、展演、遊憩的各面向需求，並帶動中臺灣電影文化發展，中臺灣電影中心為地上 7 層、地下 3 層之建築物，空間機能包含放映展演區、展覽互動區、新創工作室及文創生活區，建築外觀選用金與銀的金屬色調，屋頂上的廣場與大台階可作為活動空間，外牆螢幕設計成影片膠捲造型，與電影意象產生連結，空間內共規劃 9 座影廳，最大影廳有 400 多個座位，其中 2 個影廳可播放國片及非主流電影，盼藉多元主題放映活動，協助臺灣影視產業發展。

2、辦理進度

已於 110 年 6 月完工，預計 114 年對外營運。

表 2-8 水湳經貿園區重大建設彙整表

| 發展定位與使用機能 | | 規劃及設施重點 |
|-----------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 1. 中央公園 | | |
| 發展定位 | 都市森林 | <ul style="list-style-type: none"> · 營造生態森林 · 減少人工設施 |
| 機能使用 | 提高原生種栽種比例、太陽能光電系統、QR Code 樹木戶籍、智慧市民感測裝置 | |
| 辦理進度 | 106.12.01 第一標新建工程完工報竣，107.12.08 第二標新建工程完工報竣，109.07.15 正式開放。 | |
| 2. 水湳經貿園區地下停車場 | | |
| 發展定位 | 智慧創新停車場 | <ul style="list-style-type: none"> · 建置智慧雲端系統 · 強化低碳運具使用 |
| 機能使用 | 停車雲端服務系統、增加低碳電動車位、周邊資訊公播系統 | |
| 辦理進度 | 106.05.02 完工，107.08.01 啟用。 | |
| 3. 水湳水資源回收中心 | | |
| 發展定位 | 最大生活汙水、回收處理系統 | <ul style="list-style-type: none"> · 強化智慧營管系統 · 增設情境式教育體驗 · 中水服務 |
| 機能使用 | 智慧營管系統、情境式教育體驗、提高集汙區再生水服務範圍、中水系統供輸設施 | |
| 辦理進度 | 已於 106.02.24 完工。 | |
| 4. 水湳轉運中心 | | |
| 發展定位 | 複合型國道客運轉運城 | <ul style="list-style-type: none"> · 國道客運轉運、市區客運轉運、行控中心、商業空間運用及銜接捷運系統 |
| 機能使用 | 銜接捷運系統、國道客運專用匝道、百貨商場、餐飲空間、旅館等附屬事業設施 | |
| 辦理進度 | 已於 111.09.05 動工。 | |
| 5. 臺中國際會展中心 | | |
| 發展定位 | 多功能國際消費商展中心 | <ul style="list-style-type: none"> · 商展為主要模式，如產業、創研、生活消費展 · 提供產業創新參與平台 · 國際會議機能 · 推展新創企業展示櫥窗廊帶 |
| 機能使用 | 總樓地板面積 129,844m ² 、展覽館增設彈性使用攤位、會議館規劃國際會議中心、保留 TREE GATE 半戶外開放空間 | |
| 辦理進度 | 臺中國際會展中心(東側展館)已於 108 年 3 月 20 日開工，主體結構工程預計 112 年完工、整體工程預估 113 年完工，目標 114 年可正式營運。103 年委託中華民國對外貿易發展協會辦理後續營運。 | |
| 6. 臺中綠美圖 | | |
| 發展定位 | 結合圖書館、美術館 | <ul style="list-style-type: none"> · 整合圖書館與美術館 · 分享典藏空間、資訊及知識服務 |
| 機能使用 | 總樓地板面積 58,087m ² 、圖書館智慧借還書、雲端典藏相互連結跨域加值 | |
| 辦理進度 | 108.9.16 開工，預定 113 年完工。 | |

| 發展定位與使用機能 | | 規劃及設施重點 |
|------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 7. 臺灣智慧營運塔 | | |
| 發展定位 | 打造中部指標性建築物，具備商業機能，可活絡周邊消費市場，並帶動觀光遊憩人口 | <ul style="list-style-type: none"> · 定位為智慧營運中心 · 置入商業、辦公等機能。 |
| 機能使用 | 商業、辦公室 | |
| 辦理進度 | 經過廣泛蒐集意見及會議檢討，並參考臺北 101 經驗，於 112 年府內召開對次會議定調，將由原「公 51」用地調整遷至「創研 2」，並依其特殊需求調整變更為「創研 3」，並透過都市計畫放寬土地彈性，以符其使用需求，後續仍俟定案後續辦招商。 | |
| 8. 中臺灣電影中心 | | |
| 發展定位 | 國家電影中心臺中分館 | <ul style="list-style-type: none"> · 強化雲端典藏功能 · 整合內外互動表演展示空間 |
| 機能使用 | 雲端智慧典藏、多功能展演遊憩商業區、整合數位影像產業創製空間 | |
| 辦理進度 | 107.04.02 開工，110.06 完工，預計 114 年對外營運。 | |
| 9. 臺中市水湳會展與轉運中心周邊立體通廊先期規劃設計 | | |
| 發展定位 | 為串聯中央公園綠帶與五大建設亮點中的水湳轉運中心、臺中國際會展中心 | <ul style="list-style-type: none"> · 人行動線引導與分流 · 建立水湳會展與轉運中心周邊立體通廊的空間序列 |
| 機能使用 | 國道客運轉運、市區客運轉運、行控中心、商業空間運用及銜接捷運系統 | |
| 辦理進度 | 本案於 110.04 委託規劃，111.01 完成成果報告。 | |

資料來源：本案彙整；本案製表日期：111 年 6 月。

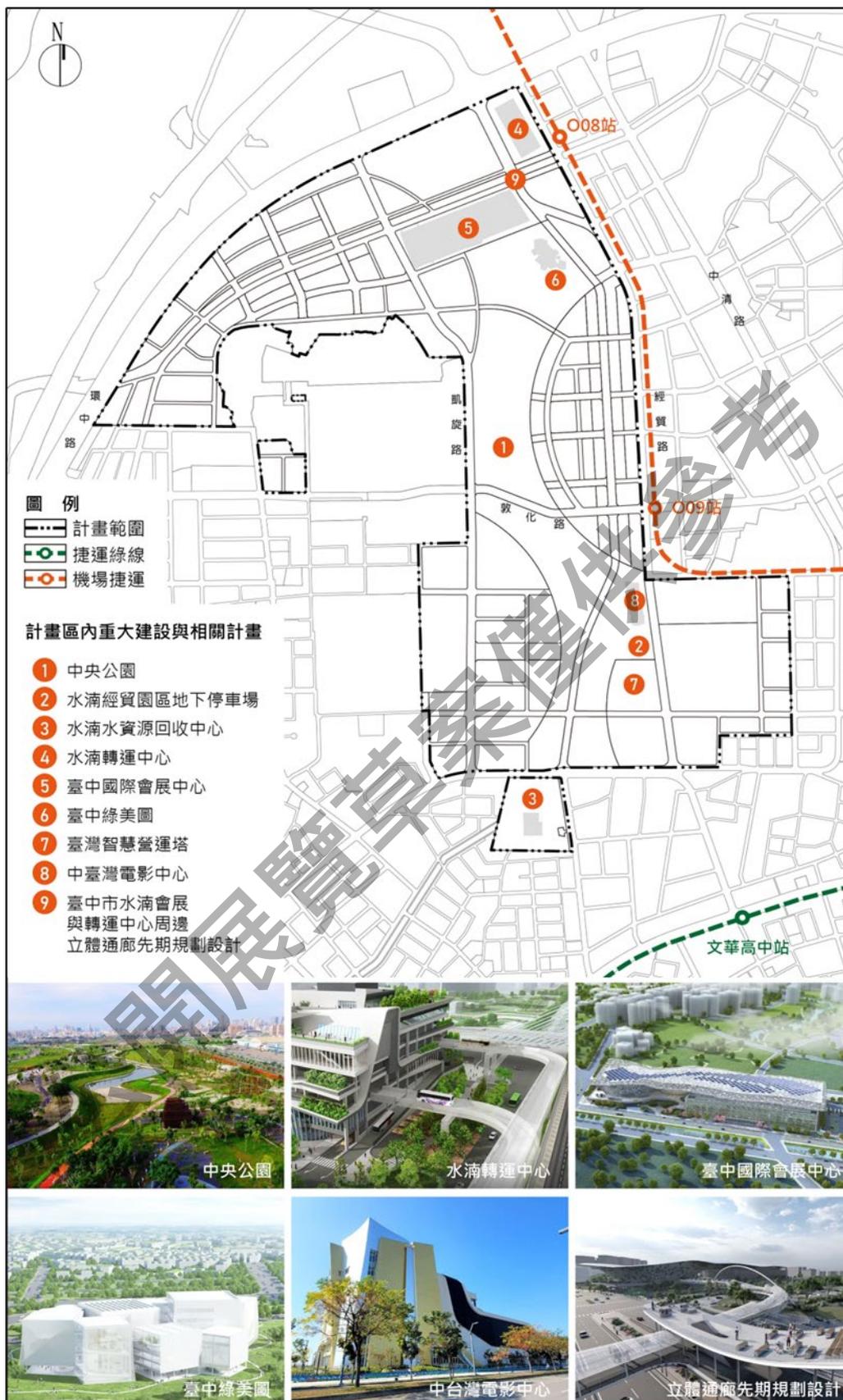


圖 2-10 計畫區內外重大建設與相關計畫示意圖

資料來源：本案繪製。

第參章 發展現況

第一節 自然環境

一、地形、地質

本計畫區位處臺中盆地，由北至南長約 2,700 公尺、最寬處約 1,900 公尺，其地形呈東北高、西南低之走勢，高程在 95 公尺至 115 公尺之間，平均坡度在 3% 以下，基地平坦適合作各種土地利用。本區地質構造為沖積層，為臺中市分布最廣之地層，係由現有河流沖積而成。

二、水文

本計畫區內水系分屬南北兩大系統，而北側港尾子溪屬中央管區域排水，與四塊厝圳支線、十四張圳支線匯集流入筏子溪；南側惠來溪屬臺中市管區域排水。區內中央公園之排水方向配合地勢設有 5 座滯洪池，其中北側滯洪池收納水量排入港尾子溪，南側 4 座滯洪池以串連方式將水量排入惠來溪，用於降低下游排水幹線排水壓力。

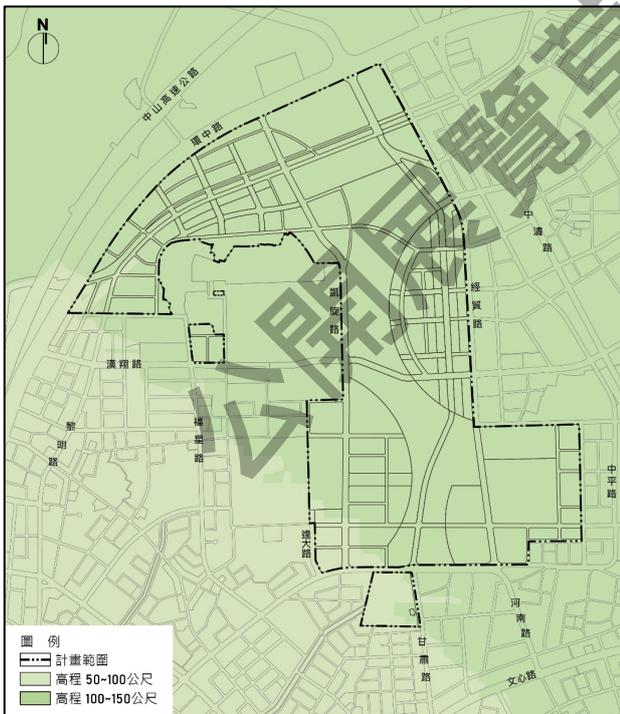


圖 3-1 計畫範圍周邊地形示意圖
資料來源：臺中中央公園網頁，本案繪製。

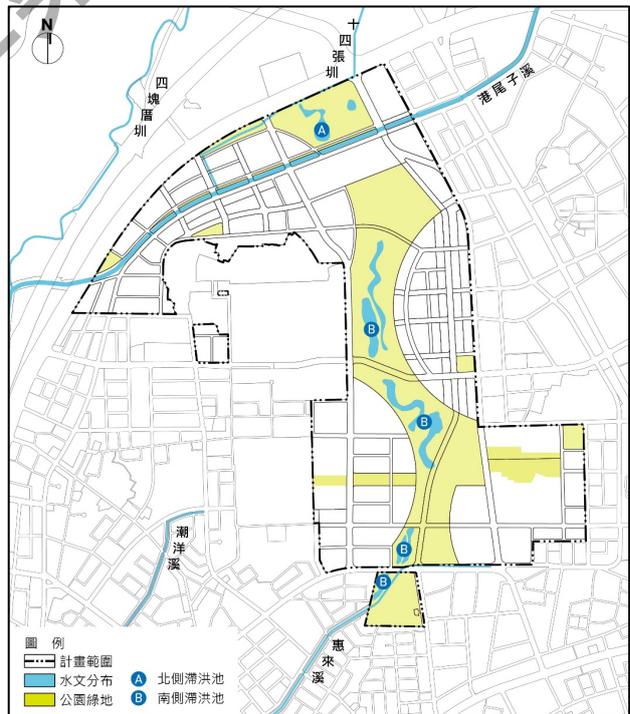


圖 3-2 計畫範圍周邊水文分布示意圖
資料來源：臺中中央公園網頁，本案繪製。

三、氣候及風環境

（一）長期平均溫度

依國家災害防救科技中心（NCDR）氣候變遷專案組與臺灣氣候變遷推估資訊與調適知識平台計畫（TCCIP）提供的長期氣候資料，以 100-107 年之資料檢視臺中市 7 月 14 時的長期日間平均溫度圖，顯示臺中市熱島效應之高溫中心集中於大里、烏日、霧峰區一帶，因其區位處臺中盆地內、西側有大肚台地，阻隔自臺灣海峽吹入之海風，東臨中央山脈，海拔劇烈提升，以致由都市中心、大里工業區所產生之人工高溫容易蓄積，不易向外散出；而計畫範圍則位於臺中市熱島正中心之西北方，因此該區域的溫度自西北到東南有逐漸攀升的趨勢。

長期夜間溫度則以夏季之 7 月 2 時平均溫度進行分析，臺中市熱島效應之高溫中心雖有部分上移至中、西、東、南、北區，但最高溫處仍集中於大里、烏日、南屯區一帶，夜間整體溫度雖有下降，但仍為溫度較高的區域，主因為日間蓄熱夜間人工排熱增幅大於夜間降溫的幅度；計畫範圍夜間之平均溫度十分接近於全市最高溫，顯示熱島夜間北移的潛勢，故計畫範圍南側在夜間可能存在較高溫的溫度。

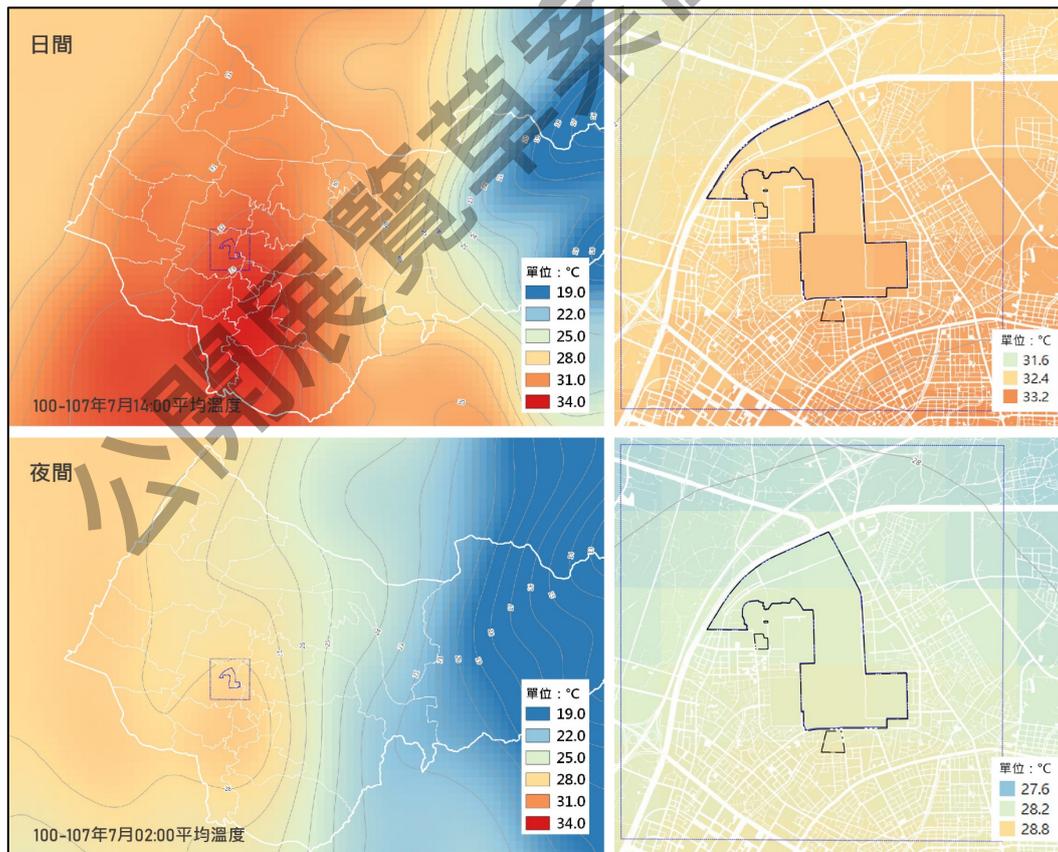


圖 3-3 100-107 年 7 月 14:00、2:00 臺中市及計畫範圍夏季日間、夜間平均溫度圖

資料來源：TCCIP 臺灣歷史氣候重建資料 TReAD (Taiwan ReAnalysis Downscaling data)

2011-2018 全台歷史重建資料與成功大學 BCLab 研究團隊繪製

（二）現況氣溫

依成功大學建築與氣候研究室（BCLab）所架設之 HiSAN（High Density Street-level Air-temperature observations Network）即時溫溼度監測網，為距地表 2 公尺之近地表實測資料並透過克李金內插法（Kriging）運算各測點回傳的溫度值，檢視 110 年 7-8 月實測臺中市最高溫中心分布及計畫範圍之溫度走勢，顯示臺中市市區熱島效應之高溫中心仍集中於南屯區、霧峰區、大里區、以及烏日區一帶，而計畫範圍的熱島中心多出現於其東南方，溫度分布由西北向東南方向呈現遞減趨勢，現況氣溫測量結果與長期溫度資料亦出現一致的走勢。

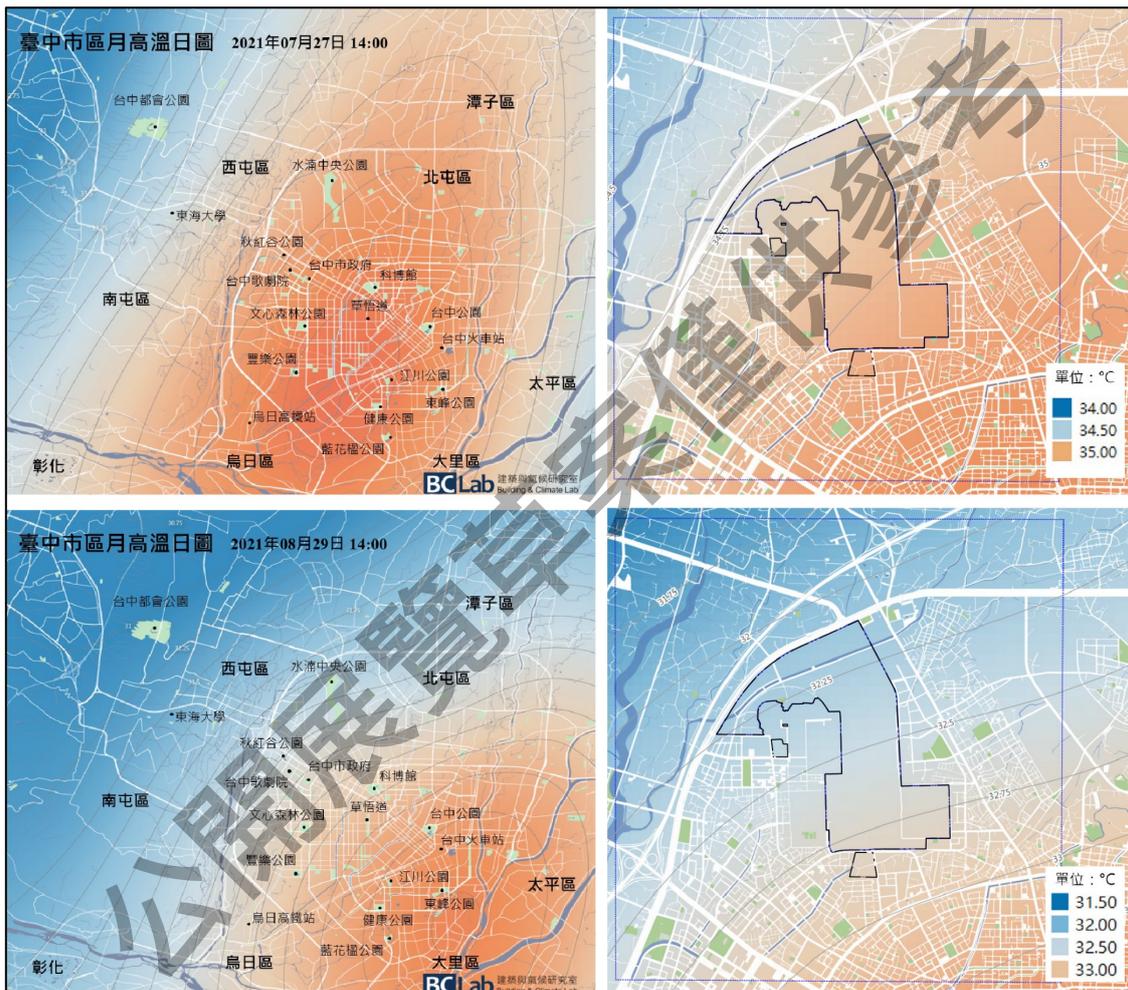


圖 3-4 110 年臺中市及計畫範圍 7-8 月高溫日溫度分布圖

資料來源：TCCIP 臺灣歷史氣候重建資料 TReAD (Taiwan ReAnalysis Downscaling data)
2011-2018 全台歷史重建資料與成功大學 BCLab 研究團隊繪製

（三）風向與風速

臺中市區因位於臺中盆地內，東西兩側皆有山脈與地勢，阻擋山風與海風直接進入市區，然適當的風能夠疏散都市中累積熱能，舒緩都市熱島效應，但氣流在經過都市時會因低層摩擦（粗糙長度，Roughness）增大，導致風速降低，故藉由長期之風速與風向瞭解臺中市及計畫範圍之風環境，作為後續風廊挑選與研擬建築物量體規範之策略依據。風速數據為距地表 10 公尺之平均風速，單位為 m/s；風向數據則為距地表 10 公尺之內眾數風向（統計時段內出現頻率最高的風向）並以十六方位呈現。

以 100-107 年夏季 7 月 14 時之日間資料為基礎，臺中市自臺灣海峽吹入之西南向海風，受大肚台地阻擋後，繞行向上至清水、大安區一帶才進入陸地，接著向下轉為西北風後，沿地形一路延伸向內陸至臺中盆地、進入市區，和平區山地一帶，風向則沿著山稜線吹入山區，另烏溪河口亦有強勁海風吹入，沿臺中市及彰化縣界線行進，途經龍井、大肚、烏日、霧峰等地，日間風速約 3.5m/s；夜間 7 月 2 時臺中都市熱島中心位置之平均風速相對較低，夜間更僅約 1.8m/s，不利藉自然風降低都市所蓄積之熱量，故市區風廊之建立、方向挑選，應優先考量夜間時段的風向，以做為建築物量體及座落位的相關規範。而計畫範圍夏季日間的風主要來自西方與西北方，源自於臺灣海峽的西風會帶來水氣，平均風速為每秒 3.8 公尺；夜間方面則主要吹南南西風，平均風速略弱於日間，僅每秒 2.0 公尺，由於夜間的風來源為熱島中心且風速較弱，可能造成夜間蓄熱難散。

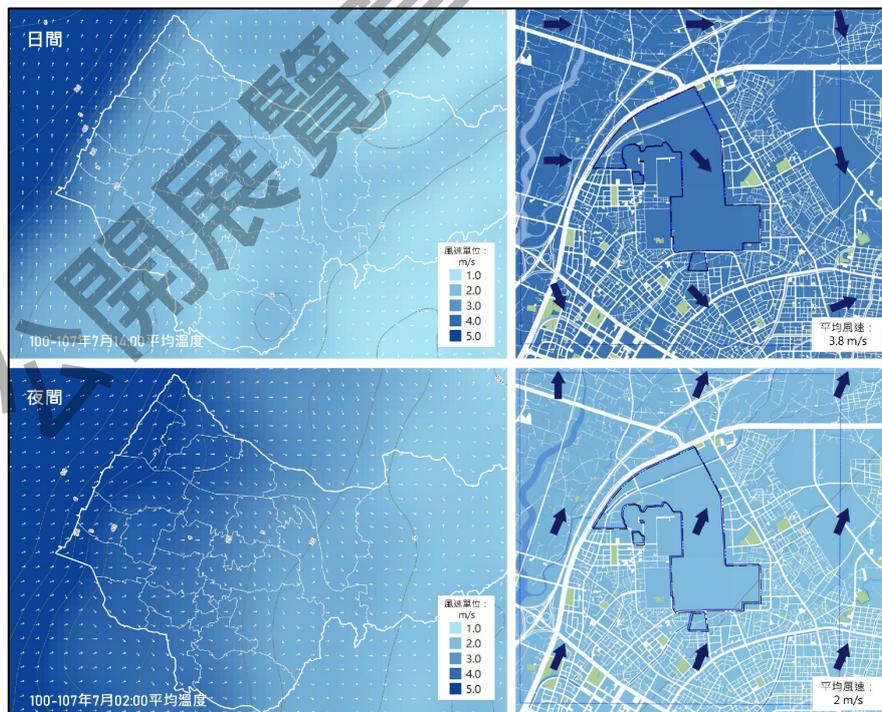


圖 3-5 100-107 年 7 月 14:00、2:00 臺中市及計畫範圍夏季日間、夜間風速、風向圖

資料來源：TCCIP 臺灣歷史氣候重建資料 TReAD (Taiwan ReAnalysis Downscaling data)

2011-2018 全台歷史重建資料與成功大學 BCLab 研究團隊繪製

第二節 社會經濟環境

一、人文環境

（一）發展脈絡

本區於日治時期水湳機場為日本陸軍的軍用機場，59 年改為軍民合用機場，隸屬空軍第二後勤指揮部，緊鄰的漢翔航空工業股份有限公司則是臺灣航空工業的中心。因應中部國際機場的設置需求，於 93 年遷建至清泉崗機場。臺中市政府為推動水湳機場原址地區的再發展，97 年以水湳機場與周邊土地一同規劃成水湳經貿生態園區、辦理相關都市計畫變更作業。

（二）文化資產

計畫範圍周邊共有 2 處歷史建築，原日軍臺中飛行場機槍堡，位於計畫範圍外之第一種住宅區，由臺中市文化資產處管理，全天對外開放。水湳機場營舍位於範圍內文教區，為日治時期之陸軍兵營共有 3 棟，目前由中國醫藥大學認養管理維護，尚無對外開放。

表 3-1 計畫範圍周邊文化資產說明表

| 歷史建築 | | | | |
|------|-------------|----------|----------------|---------------------------------------------------------------------|
| 類型 | 名稱 | 權屬 | 公告登錄日期 | 特色說明 |
| 軍事設施 | 原日軍臺中飛行場機槍堡 | 臺中市文化資產處 | 95 年 4 月 24 日 | 1940 年因應原日軍臺中飛行場武裝戰備而興建，屬機槍掩體，外型為圓錐型混凝土之結構體。 |
| | 水湳機場營舍 | | 99 年 10 月 14 日 | 1940 年左右落成，隸屬日本陸軍，其建築分為基中大樓、後勤大樓及宿舍等三棟，採斜屋頂、雙外廊型式建築，以鐵筋混凝土搭配紅磚承重牆體。 |

資料來源：臺中市文化資產處；本案製表日期：112 年 5 月。

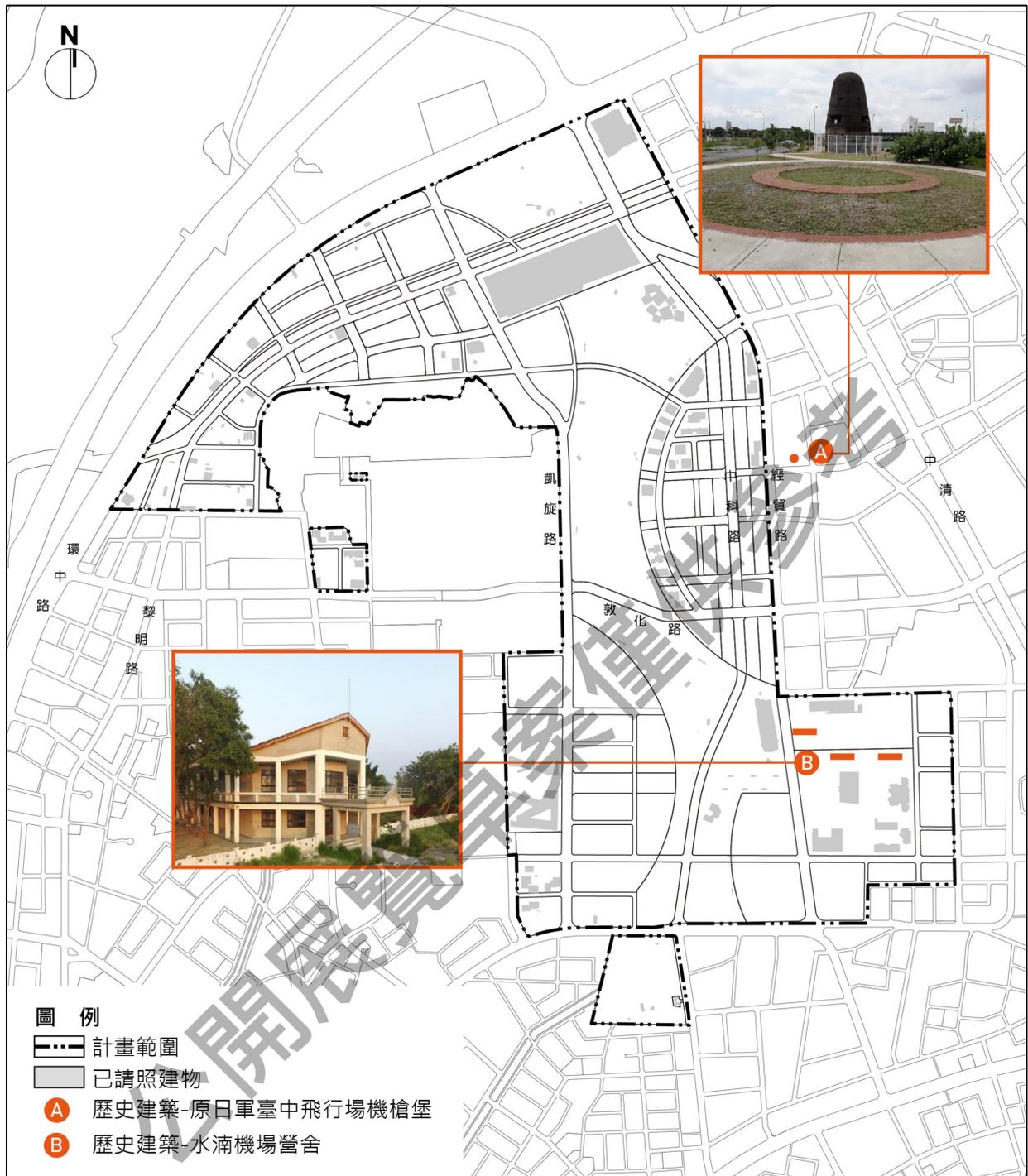


圖 3-6 計畫範圍周邊文化資產示意圖

資料來源：臺中市文化資產處，本案彙整。

二、人口發展

（一）人口成長

根據臺中市政府主計處統計，至民國 111 年底西屯區人口數約為 23.18 萬人，佔全市總人口數的 8.24%，相較其佔全市不到 2%的土地面積，顯示人口居住程度密集。

依臺中市統計年報，臺中市全市人口於 102 年為 270 萬人，至 111 年底為 281 萬人，人口約增加 11 萬人，近十年平均人口成長率約為 0.46%；西屯區人口於 102 年為 215,485 人至 111 年為 231,866 人，人口約增加 16,381 人，近十年平均人口成長率約為 0.82%。觀察西屯區近十年人口成長情形，人口增加幅度日漸減緩，與同期之臺中市（0.46%）比較，人口增加幅度仍相對較高，歷年人口統計如下表所示。

表 3-2 西屯區、臺中市歷年人口統計表

| 年度 | 西屯區 | | 臺中市 | |
|----------|---------|--------|-----------|--------|
| | 人口數(人) | 成長率(%) | 人口數(人) | 成長率(%) |
| 102 年 | 215,485 | - | 2,701,661 | - |
| 103 年 | 218,540 | 1.42 | 2,719,835 | 0.67 |
| 104 年 | 221,785 | 1.48 | 2,744,445 | 0.90 |
| 105 年 | 224,601 | 1.27 | 2,767,239 | 0.83 |
| 106 年 | 227,043 | 1.09 | 2,787,070 | 0.72 |
| 107 年 | 228,630 | 0.70 | 2,803,894 | 0.60 |
| 108 年 | 230,501 | 0.82 | 2,815,261 | 0.41 |
| 109 年 | 231,730 | 0.53 | 2,820,787 | 0.20 |
| 110 年 | 230,888 | -0.36 | 2,813,490 | -0.26 |
| 111 年 | 231,866 | 0.42 | 2,814,459 | 0.03 |
| 平均成長率(%) | 0.82 | | 0.46 | |

資料來源：臺中市政府民政局；本案製表日期：112 年 5 月。

若人口成長率進一步分別由自然增加率及社會增加率觀之，臺中市 111 年度的自然增加率、社會增加率為-1.11‰、20.91‰，近 5 年平均分別為 1.33‰及 6.72‰；同年西屯區之自然增加率及社會增加率則為 0.25‰、38.10‰，而近 5 年平均分別約 2.80‰、14.00‰。兩者比較可知近 5 年西屯區在人口自然成長及社會成長部分，皆高於全市平均，雖 110 年臺中市與西屯區社會增加為近年唯一出現負值之情形，推測因 109 年爆發之新冠疫情之影響，導致部分旅居海外之人口，因長時間(超過 2 年)無法入境，因戶籍法規定遭遷出而影響統計結果，但 111 年隨著新冠疫情趨緩，部分旅居海外之人口遷回戶籍地，仍顯示西屯區為人口成長以及全市人口主要遷入區域，近年人口增加率統計詳下圖。

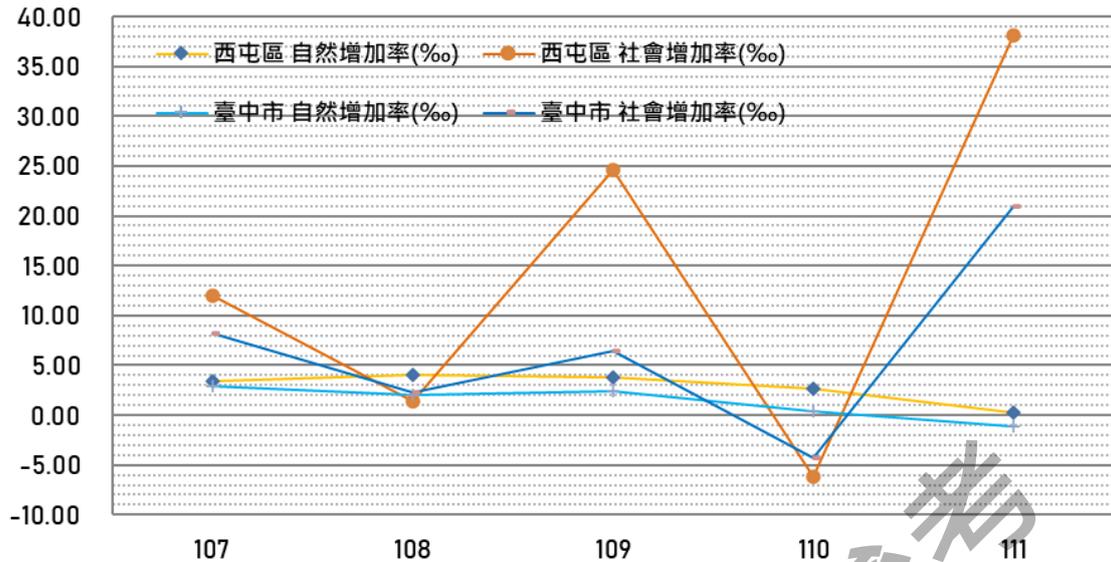


圖 3-7 西屯區、臺中市近 5 年人口成長率示意圖

表 3-3 西屯區、臺中市近 5 年人口成長率統計表

| 年度 | 西屯區 | | 臺中市 | |
|-------|-------------|--------------|-------------|-------------|
| | 自然增加率(‰) | 社會增加率(‰) | 自然增加率(‰) | 社會增加率(‰) |
| 107 年 | 3.40 | 11.96 | 2.94 | 8.22 |
| 108 年 | 3.99 | 1.43 | 2.07 | 2.26 |
| 109 年 | 3.77 | 24.64 | 2.39 | 6.48 |
| 110 年 | 2.60 | -6.12 | 0.36 | -4.26 |
| 111 年 | 0.25 | 38.10 | -1.11 | 20.91 |
| 平均 | 2.80 | 14.00 | 1.33 | 6.72 |

資料來源：臺中市政府民政局；本案製表日期：112 年 5 月。

(二) 年齡結構組成

111 年底西屯區 14 歲以下幼年人口 (14.91%)、15 歲至未滿 64 歲間勞動人口 (72.05%) 比例皆高於全市平均 (13.49%、71.44%)，65 歲以上老年人口 (13.04%) 比例則低於全市平均 (15.08%)。就近 5 年人口組成而言，幼年人口佔總人口比例逐年遞減，勞動人口佔總人口比例逐年增加，而老年人口佔總人口比例逐年遞增趨勢更為明顯，顯示臺中市及西屯區皆面臨少子化與高齡化之情形。

再檢視其扶養比及老化指數情形，扶養比係指每百個 15-64 歲有工作能力人口所需扶養負擔 14 歲以下幼年人口以及 65 歲以上老年人口之比，西屯區近年由 33.23% 左右增加至 38.79%，顯示依賴人口逐年增加，整體經濟負擔有逐年上升趨勢，且上升幅度 (5.56%) 略低於全市 (6.44%)，顯示西屯區相較全市之勞動力較為充足與年輕化，近年人口結構分析詳表 3-4。

表 3-4 西屯區、臺中市近 5 年人口結構分析表

| 地區 | 年度 | 人口年齡結構 | | | | | | | 扶養比 (%) | 老化指數 (%) |
|-----|-----|-----------|------------|-------|-------------|-------|----------------|-------|------------|-------------|
| | | 人口數(人) | 0-14 歲幼年人口 | | 15-64 歲勞動人口 | | 65 歲以上 老年人口 | | | |
| | | | 人 | % | 人 | % | 人 | % | | |
| 西屯區 | 107 | 228,630 | 36,293 | 17.61 | 169,142 | 75.06 | 23,195 | 7.33 | 33.23 | 63.91 |
| | 108 | 230,501 | 36,109 | 17.30 | 169,398 | 75.10 | 24,994 | 7.60 | 33.16 | 69.22 |
| | 109 | 231,730 | 35,720 | 16.83 | 169,139 | 75.21 | 26,871 | 7.96 | 32.96 | 75.23 |
| | 110 | 230,888 | 34,978 | 15.15 | 167,520 | 72.55 | 28,390 | 12.30 | 37.83 | 81.17 |
| | 111 | 231,866 | 34,560 | 14.91 | 167,068 | 72.05 | 30,238 | 13.04 | 38.79 | 87.49 |
| 臺中市 | 107 | 2,684,893 | 405,496 | 16.06 | 2,057,546 | 74.88 | 340,852 | 9.06 | 33.55 | 84.06 |
| | 108 | 2,701,661 | 400,574 | 15.69 | 2,052,438 | 74.88 | 362,249 | 9.43 | 33.55 | 90.43 |
| | 109 | 2,719,835 | 394,806 | 15.35 | 2,041,377 | 74.86 | 384,604 | 9.79 | 33.58 | 97.42 |
| | 110 | 2,744,445 | 386,597 | 13.74 | 2,021,944 | 71.87 | 404,949 | 14.39 | 39.15 | 104.75 |
| | 111 | 2,814,459 | 379,633 | 13.49 | 2,010,536 | 71.44 | 424,290 | 15.08 | 39.99 | 111.76 |

資料來源：臺中市政府民政局；本案製表日期：112 年 8 月。

公開展覽草案僅供參考

三、經濟產業發展

（一）臺中市產業發展概況

1、臺中市整體產業人口與產值

依據行政院主計總處 95 年、100 年、105 年工業及服務業普查報告資料顯示，臺中市之主力產業為二級、三級產業，合計之產值高達 99%。就產值變化而言，無論一級、二級或三級產業皆呈現正成長趨勢，其中又以三級產業之產值成長幅度最高，10 年間成長率約 84.71%；另就各級產業之產值占臺中市比例變化分析，一級產業與二級產業皆呈現微幅衰退之情形，三級產業之產值占比則在近 5 年間有所提升，自 32.53% 提升至 34.22%。

表 3-5 臺中市各級產業產值統計表

| 年度 | 一級產業 | | 二級產業 | | 三級產業 | |
|-------|--------|-------|-----------|-------|-----------|-------|
| | 產值(億元) | 比例(%) | 產值(億元) | 比例(%) | 產值(億元) | 比例(%) |
| 95 年 | 191.64 | 0.90 | 14,209.70 | 66.58 | 6,942.34 | 32.53 |
| 100 年 | 280.51 | 0.90 | 21,335.47 | 68.57 | 9,496.83 | 30.52 |
| 105 年 | 332.64 | 0.89 | 24,319.06 | 64.89 | 12,823.37 | 34.22 |
| 成長率 | 73.58% | | 71.14% | | 84.71% | |

資料來源：中華民國統計資訊網-縣市重要統計指標-農林漁牧業產值；本案製表日期：111 年 6 月。

再由近 10 年期間臺中市各級產業之就業人口資料分析，一級產業就業人口數逐年遞減，二級產業就業人口數則約略呈現持平狀態，三級產業就業人口數則逐年遞增，年平均成長率為 0.27%。

表 3-6 近年臺中市各級產業就業人口分析表

| 年度 | 一級產業 | | 二級產業 | | 三級產業 | |
|--------|-----------|-------|------------|-------|------------|-------|
| | 就業人口(人) | 比例(%) | 就業人口(人) | 比例(%) | 就業人口(人) | 比例(%) |
| 102 年 | 3,917,320 | 3.07 | 51,167,600 | 40.10 | 72,515,080 | 56.83 |
| 103 年 | 3,983,500 | 3.10 | 51,965,400 | 40.44 | 72,551,100 | 56.46 |
| 104 年 | 4,202,230 | 3.23 | 51,298,430 | 39.43 | 74,599,340 | 57.34 |
| 105 年 | 4,391,520 | 3.36 | 50,659,320 | 38.76 | 75,649,160 | 57.88 |
| 106 年 | 3,848,460 | 2.94 | 50,933,190 | 38.91 | 76,118,350 | 58.15 |
| 107 年 | 4,293,000 | 3.24 | 52,311,000 | 39.48 | 75,896,000 | 57.28 |
| 108 年 | 4,145,630 | 3.11 | 54,346,410 | 40.77 | 74,807,960 | 56.12 |
| 109 年 | 3,457,800 | 2.55 | 55,094,280 | 40.63 | 77,047,920 | 56.82 |
| 110 年 | 4,125,330 | 2.97 | 52,462,530 | 37.77 | 82,312,140 | 59.26 |
| 111 年 | 3,682,710 | 2.61 | 53,688,550 | 38.05 | 83,728,740 | 59.34 |
| 年平均成長率 | -0.05% | | -0.22% | | 0.27% | |

資料來源：縣市重要指標查詢系統（就業者之行業結構）；中華民國統計資訊網；本案製表日期：112 年 5 月。

另依據 105 年度臺中市工業及服務業普查資料顯示，就業人口平均薪資為\$540,222 元，西屯區為臺中市排名第五高的行政區。

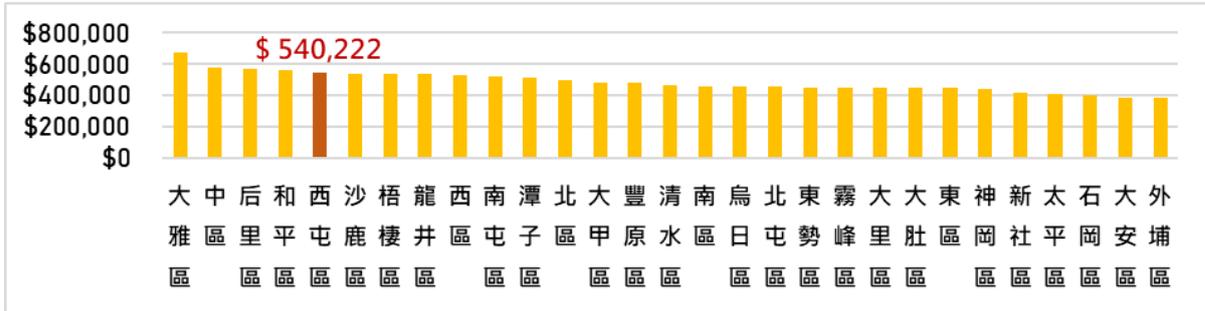


圖 3-8 臺中市各區就業人口平均薪資示意圖

資料來源：105 年度臺中市工業及服務業普查資料，臺中市政府主計處，108 年；本案彙整。

2、臺中市整體產業登記家數及資本額

在各級產業登記家數及資本額部分，臺中市無論一級產業、二級產業或三級產業，皆呈現正成長趨勢，其中又以一級產業登記家數與二級產業登記資本額成長幅度最高，近 10 年一級產業登記家數平均成長率為 5.12%，二級產業登記資本額平均成長率為 3.75%。

表 3-7 近年臺中市各級產業登記家數及資本額分析表

| 年度 | 一級產業 | | 二級產業 | | 三級產業 | |
|-----------|-----------|-------------|-----------|-------------|-----------|-------------|
| | 家數 (家) | 資本額 (千元) | 家數 (家) | 資本額 (千元) | 家數 (家) | 資本額 (千元) |
| 101 年 | 562 | 192,923 | 19,181 | 5,074,752 | 77,570 | 11,344,473 |
| 102 年 | 601 | 201,399 | 19,809 | 5,355,986 | 79,606 | 11,897,836 |
| 103 年 | 630 | 199,402 | 20,567 | 5,589,111 | 80,573 | 12,240,084 |
| 104 年 | 670 | 198,245 | 21,245 | 5,846,041 | 81,984 | 12,528,600 |
| 105 年 | 706 | 205,297 | 21,696 | 5,996,044 | 83,461 | 12,803,711 |
| 106 年 | 733 | 202,876 | 22,203 | 6,146,835 | 85,129 | 13,102,023 |
| 107 年 | 769 | 207,891 | 23,248 | 6,395,604 | 87,494 | 13,491,976 |
| 108 年 | 824 | 225,773 | 23,974 | 6,618,496 | 89,742 | 13,863,122 |
| 109 年 | 848 | 235,450 | 24,822 | 6,877,380 | 92,683 | 14,450,451 |
| 110 年 | 897 | 243,425 | 25,915 | 7,190,988 | 96,301 | 15,173,772 |
| 平均 成長率 | 5.21% | 2.40% | 3.29% | 3.75% | 2.26% | 3.13% |

資料來源：2021 年臺中市統計年報（農林漁牧、工商經濟），臺中市政府主計處；本案製表日期：112 年 4 月。

3、臺中市二、三級產業概況

根據行政院主計處 105 年統計之工商及服務業普查報告顯示，臺中市於金屬加工、電子、機械設備、運輸工具等工業部門及批發、零售、餐飲等服務部門產業，其產值皆佔全國一定比例，顯示臺中市在前述產業領域為優勢產業。另依據 106 年經濟部統計數據，臺中市營運中工廠家數 1.8 萬家，新設

工廠 1 千家，位居全臺第 1；另從業員工數達 44 萬人，位居全臺第 2。全年生產總額達 2 兆 2,182 億元，位居全臺第 3。

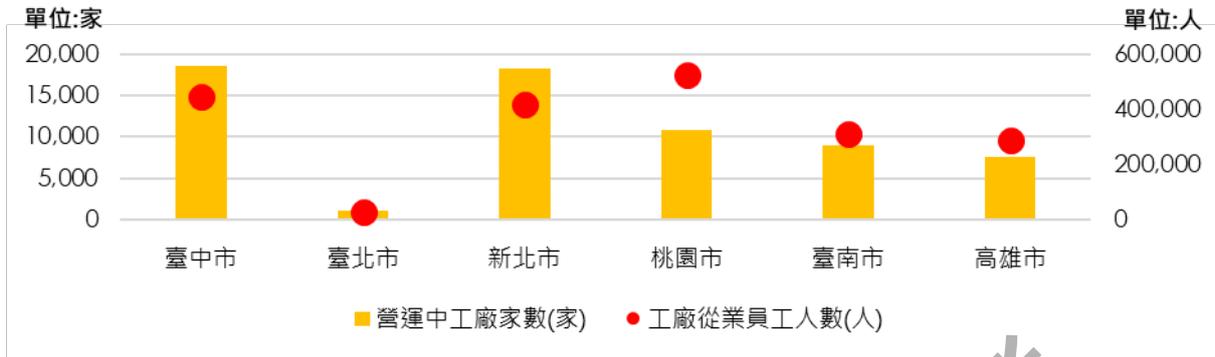


圖 3-9 六都工廠家數、從業員工人數比較分析圖

資料來源：經濟部統計處，2018 年；本案彙整。

再依據臺中市政府經濟發展局指認臺中市十大重點產業於全球業界之定位，可知臺中市之優勢產業於全球產業鏈中具有關鍵地位。

表 3-8 臺中市重點產業於全球業界地位

| 重點產業 | 最大競爭優勢 |
|----------------------|---------------------|
| 工具機暨機械零件 | 全球第 7 大生產國、第 4 大出口國 |
| 光電面板產業 | 產業規模全球第 2 大 |
| 自行車及零組件 | 產量佔全球 1/4、產值佔全球 1/2 |
| 木工機械 | 全球第 3 大產銷國 |
| 手工具 | 全球第 2 大出口國 |
| 航太產業 | 臺灣軍用航太產業製造中心 |
| 機器人 / 電動車 / 縫紉機 / 鞋類 | 新興 4 大產業 |

資料來源：106 年臺中市投資環境及招商標的，臺中市政府經濟發展局；本案製表日期：111 年 6 月。

檢視 105 年工業及服務業普查資料，臺中市各級產業產值仍以工業部門中之製造業為最高，約為 2 兆元，其中電子零組件製造業、機械設備製造業為臺中市產值前 2 大產業，電子零組件製造業生產總額 4,892 億元居本市首位，因全球半導體產業趨勢影響，5 年間成長約 20%；其次為機械設備製造業生產總額 3,606 億元，占全臺該業之 35%，居全臺之冠，5 年間成長 7%，詳表 3-9。

表 3-9 臺中市各級產業前十大產業產值統計表

| 按生產總額排序前 10 大中行業 | | 年底從業員工 人數(人) | 全年生產總額 (億元) | 占全國 該業比重(%) | 全國 排名 |
|---------------------|-------|-----------------|----------------|----------------|----------|
| 臺中市總計 | 產值比例 | 1,193,234 | 37,470 | -- | -- |
| 1.電子零組件製造業 | 11.07 | 51,958 | 4,148 | 10.17 | 5 |
| 2.機械設備製造業 | 9.34 | 87,812 | 3,501 | 35.63 | 1 |
| 3.批發業 | 7.95 | 163,237 | 2,979 | 14.32 | 3 |
| 4.金屬製品製造業 | 7.43 | 83,042 | 2,785 | 22.32 | 1 |
| 5.零售業 | 4.47 | 110,379 | 1,674 | 14.45 | 2 |
| 6.基本金屬製造業 | 4.25 | 17,813 | 1,594 | 15.06 | 3 |
| 7.專門營造業 | 3.71 | 46,210 | 1,389 | 15.47 | 2 |
| 8.其他運輸工具及其 零件製造業 | 3.32 | 24,935 | 1,243 | 32.76 | 1 |
| 9.餐飲業 | 3.24 | 71,667 | 1,215 | 17.51 | 2 |
| 10.醫療保健業 | 3.00 | 50,083 | 1,126 | 14.38 | 2 |

資料來源：105 年工業及服務業普查，行政院主計總處；本案製表日期：111 年 6 月。

為瞭解臺中市之產業規模，故各場所單位數依工商及服務業普查之應用名詞說明，大型企業係指僱用員工人數 200 人以上，中小企業則依 109 年經濟部「中小企業認定標準」第 2 條經常僱用員工數未滿 200 人認定，及第 3 條未滿 5 人認定為小規模企業，以此瞭解臺中市產業發展之態樣。經分析結果，臺中市之產業多屬中小企業為主，佔臺中市各場所單位家數 99.81%，其中屬 5 人以下小規模企業者佔 73.35%，而製造業同樣多屬中小企業佔 99.36%，大型企業比例僅達 0.65%，顯示臺中市整體及製造業產業規模多屬中小企業為主。

表 3-10 臺中市及製造業企業類型統計表

| 行業別 | 小規模企業 (5 人以下) | | 中小企業 (6 人-200 人以下) | | 大型企業 (200 人以上) | |
|-----------------------------|------------------|-----------|-----------------------|-------|-------------------|-------|
| | 家數(家) | 比例 (%) | 家數 (家) | 比例(%) | 家數 (家) | 比例(%) |
| 臺中市總計 | 137,683 | 73.35 | 49,663 | 26.46 | 366 | 0.19 |
| 製造業總計 | 17,944 | 53.75 | 15,226 | 45.61 | 216 | 0.65 |
| 食品及飼品製造業 | 432 | 49.04 | 437 | 49.60 | 12 | 1.36 |
| 飲料、菸草製造業 | 41 | 61.19 | 22 | 32.84 | 4 | 5.97 |
| 紡織業 | 224 | 49.23 | 228 | 50.11 | 3 | 0.66 |
| 成衣及服飾品製造業 | 208 | 64.60 | 113 | 35.09 | 1 | 0.31 |
| 皮革、毛皮及其製品製造業 | 255 | 45.05 | 311 | 54.95 | 0 | 0.00 |
| 木竹製品製造業 | 448 | 65.12 | 240 | 34.88 | 0 | 0.00 |
| 紙漿、紙及紙製品製造業 | 321 | 50.47 | 313 | 49.21 | 2 | 0.31 |
| 印刷及資料儲存媒體複製業 | 1,125 | 69.88 | 481 | 29.88 | 4 | 0.25 |
| 石油及煤製品製造業 | 7 | 33.33 | 14 | 66.67 | 0 | 0.00 |
| 化學原材料、肥料、氮化合物、 其他化學製品製造業 | 115 | 39.93 | 170 | 59.03 | 3 | 1.04 |
| 藥品及醫用化學製品製造業 | 160 | 41.24 | 225 | 57.99 | 3 | 0.77 |
| 橡膠製品製造業 | 15 | 22.73 | 46 | 69.70 | 5 | 7.58 |
| 塑膠製品製造業 | 127 | 42.47 | 169 | 56.52 | 3 | 1.00 |
| 塑膠製品製造業 | 1,319 | 54.41 | 1,094 | 45.13 | 11 | 0.45 |
| 非金屬礦物製品製造業 | 173 | 47.66 | 185 | 50.96 | 5 | 1.38 |
| 基本金屬製造業 | 477 | 46.72 | 538 | 52.69 | 6 | 0.59 |
| 金屬製品製造業 | 6,216 | 58.77 | 4,350 | 41.13 | 11 | 0.10 |
| 電子零組件製造業 | 155 | 37.53 | 231 | 55.93 | 27 | 6.54 |
| 電腦、電子產品及光學製品製 造業 | 137 | 34.51 | 240 | 60.45 | 20 | 5.04 |
| 電力設備及配備製造業 | 550 | 48.08 | 588 | 51.40 | 6 | 0.52 |
| 機械設備製造業 | 3,368 | 49.17 | 3,437 | 50.18 | 45 | 0.66 |
| 汽車及其零件製造業 | 229 | 38.29 | 360 | 60.20 | 9 | 1.51 |
| 其他運輸工具及其零件製造業 | 324 | 40.81 | 444 | 55.92 | 26 | 3.27 |
| 家具製造業 | 327 | 46.32 | 378 | 53.54 | 1 | 0.14 |
| 其他製造業 | 435 | 51.36 | 403 | 47.58 | 9 | 1.06 |
| 產業用機械設備維修及安裝業 | 756 | 78.34 | 209 | 21.66 | 0 | 0.00 |

資料來源：105 年工業及服務業普查，行政院主計總處；本案製表日期：111 年 6 月。

（二）周邊產業聚落

計畫範圍周邊西側有中科院、漢翔公司，為國防、航太技術研發輸出核心，亦可藉由基地周邊優越之交通條件，於車行 30 分鐘內抵達其他重要產業聚落；而鄰近範圍內涵蓋臺中工業區、精密機械科技創新園區、中部科學園區臺中基地等產業用地，主要提供機械設備、金屬、電子、光電、航太相關產業機能。

表 3-11 計畫範圍周邊鄰近工業區及相關機構一覽表

| 分類 | 名稱 | 開發面積(公頃) | 使用率(%) | 主要產業 | |
|--------|------------------|------------------|----------------------|----------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------|
| 行政法人機構 | 國家中山科學研究院 | 11.2 | 100 | 國防科技及主要武器裝備生產製造 | |
| 公有民營企業 | 漢翔航空工業股份有限公司臺中廠區 | 28.5 | 100 | 軍用飛機之研發製造、全機系統整合、民用飛機之區段研發、零組件製造與組裝 | |
| 編定工業區 | 政府開發 | 臺中工業區 | 582.00 | 100 | 機械設備製造業、金屬製品製造業、塑膠製品製造業、食品製造業、紙漿、紙及紙製品製造業、化學製品製造業、電子零組件製造業、電腦、電子產品及光學製品製造業、汽車及其零件製造業、其他製造業 |
| | | 精密機械科技創新園區（一期） | 124.79 | 100 | 機械設備製造修配業、電子、光電、半導體等精密機械設備製造業 |
| | | 精密機械科技創新園區（二期） | 36.92 | 100 | |
| | | 實文創新科技園區（原文山工業區） | 193.13 | - (尚未開發) | 目前預計朝向低汙染產業為主，包括公害輕微製造業、研發與設計業及資訊、通訊、生技等服務業及企業營運總部、策略性產業和支援暨服務性產業 |
| | 聚興產業園區 | 14.76 | - (開發中) 土地標租作業 | 低污染性、高附加價值、先進產業的機械設備製造業、電子零組件製造業、金屬製品製造業、基本金屬製造業、塑膠製品製造業、運輸工具製造業、汽車及其零件製造業 | |
| 公民營 | 臺中高鐵產業創意園區 | 7.91 | 編訂中 | 低污染、低耗水、低排放、高科技之產業 | |
| 科技產業園區 | 政府開發 | 潭子科技產業園區 | 26.11 | 100 | 電子零組件製造業、光學製品製造業、金屬製品製造業、其他製造業、非金屬礦物製品製造業、關聯性產業服務業，未來以生產高科技、高附加價值產品為主 |
| 科學園區 | 臺中基地 | 466.00 | 100 | 奈米精密機械、奈米材料、航太產業、生物技術、通訊、光電及積體電路、綠能等產業 | |

資料來源：工業發展年報，經濟部工業局，110 年；本案製表日期：111 年 6 月。

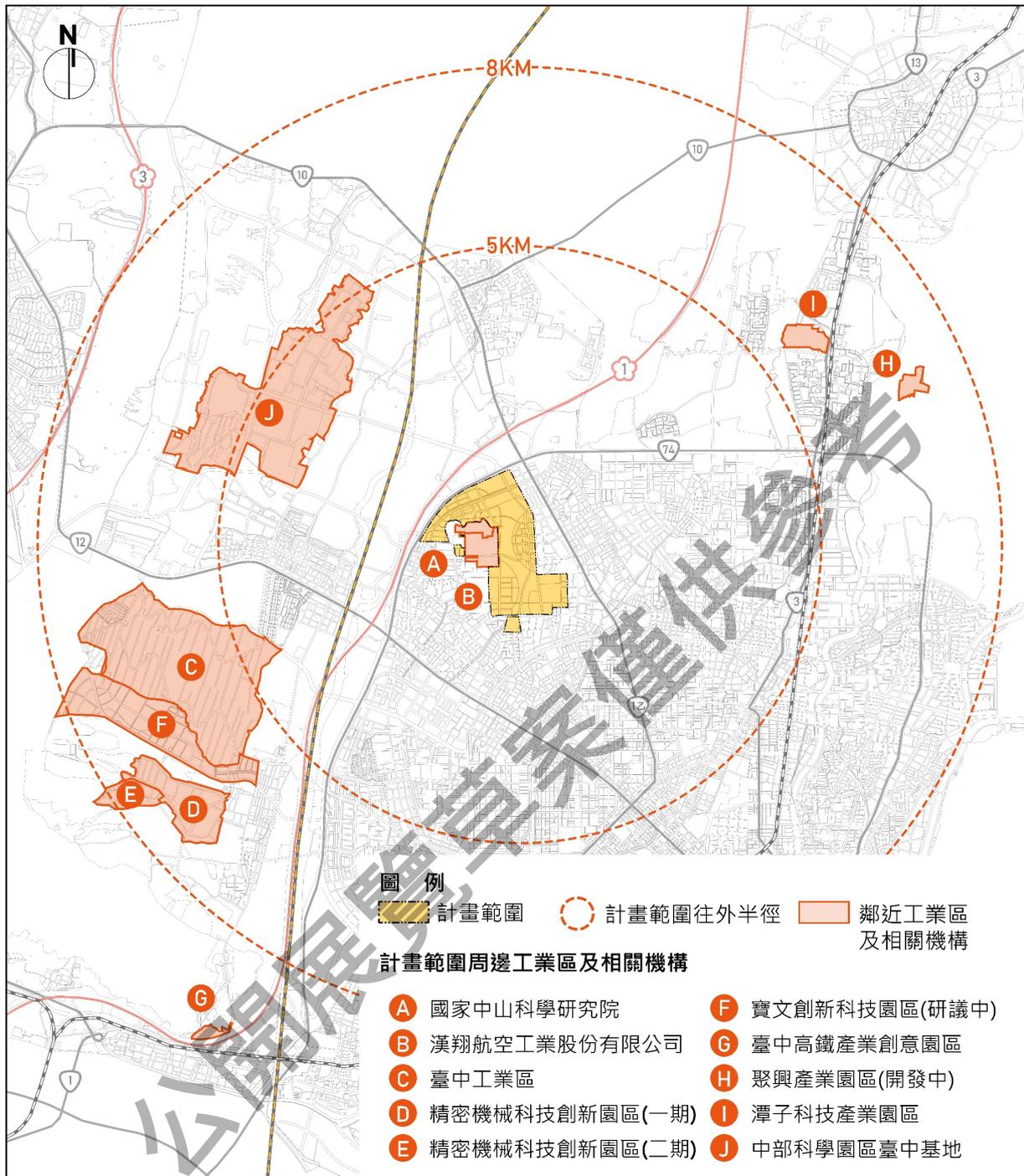


圖 3-10 計畫範圍周邊工業區及相關機構分布示意圖

資料來源：本案繪製。

（三）周邊商圈發展

參酌經濟部經濟地理資訊系統之消費強度地圖，此圖係依據 108 年財政部電子發票開立家數之聚集情況繪製，可呈現開立電子發票之商家分布集中情形。計畫區周邊商圈主要包含逢甲及東海商圈，其因位處大學周邊，小吃及大眾化消費的多样化業種群聚，另因應中部科學園區進駐，為服務其就業人口成形之中科商圈，以及百貨零售業群聚之新光遠百。

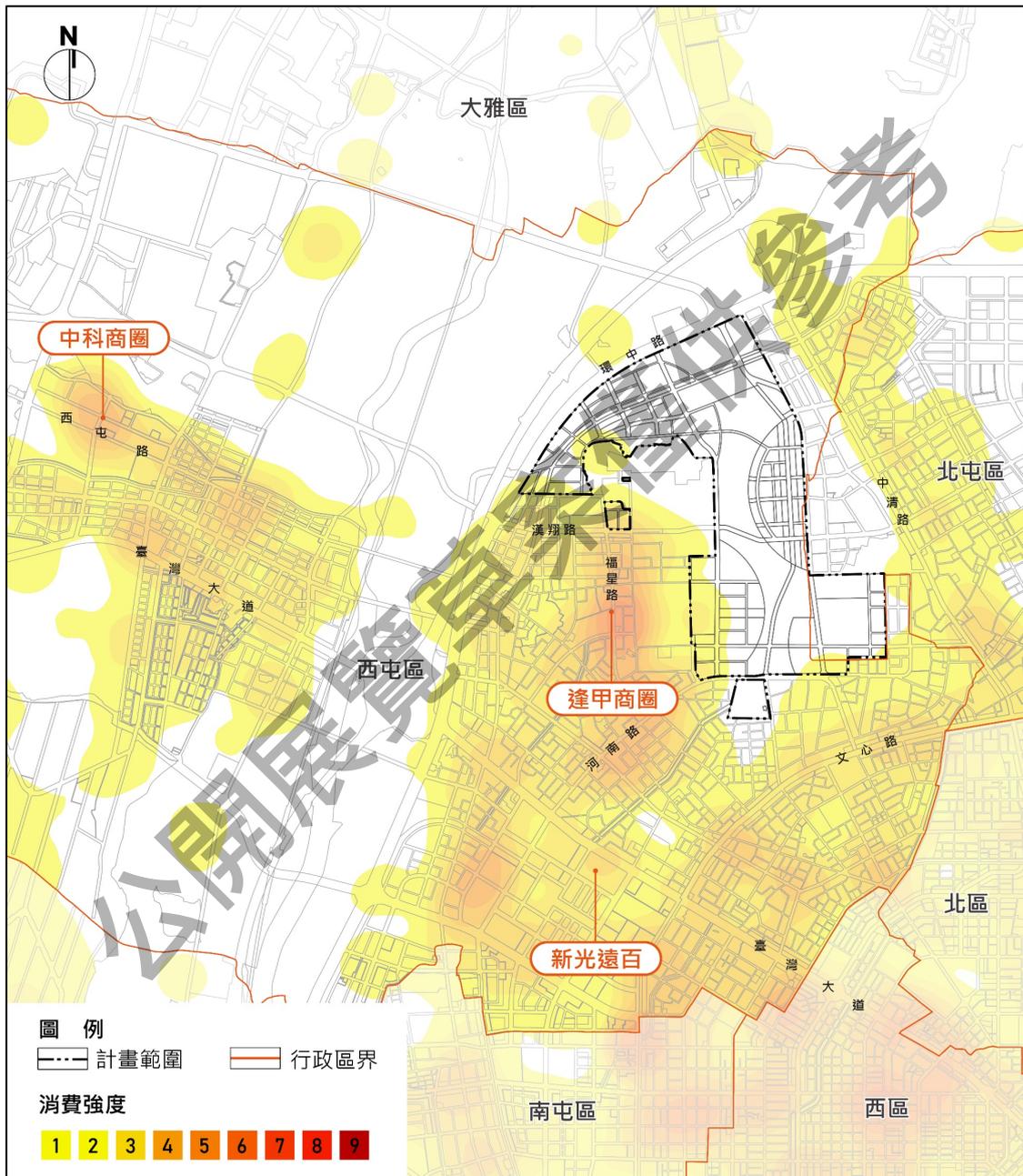


圖 3-11 計畫範圍周邊商圈消費強度地圖

資料來源：經濟地理資訊系統；本計畫繪製。

第三節 實質環境

一、土地使用現況

（一）基地請照及都市設計審議情形

本計畫區於區段徵收完成後，近年申請建造執照基地，主要集中在「文商段」的第一種及第二種文化商業專用區及逢甲與中國醫藥大學之文教區，目前主要以中國醫藥大學水湳校區及河南路旁少數基地已完工使用中。

依 102 年至 112 年 4 月 24 日之都市設計審議資料，共有 64 件通過審議，其中有 7 案申請宜居建築之綠化容積獎勵、3 件申請綠建築容積獎勵。本計畫區已提送都市設計之案件類型約 31% 為集合住宅案，約 19% 為店鋪與集合住宅案。

已審議通過案件中屬於土地使用分區管制要點訂有建築高度管制之案件共有 42 件，分布於第一文化商業專用區(8 件)、第二種文化商業專用區(8 件)、第一種生態住宅專用區(9 件)、第二種生態住宅專用區(2 件)、第三種生態住宅專用區(2 件)、第二種創新研發專用區(13 件)，其中，部分第二種文化商業專用區建築設計高度明顯未達土地使用分區管制要點之最高高度限制，其設計高度距離高度限制約有 16~67 公尺不等。

表 3-12 計畫範圍都市設計審議通過案件數一覽表

| 用途 | 案件數量(個) | 所占比例(%) | 備註 |
|-----------|-----------|---------------|-----------------------------|
| 集合住宅 | 20 | 31.25 | 5 案為宜居建築 |
| 店鋪、集合住宅 | 12 | 18.75 | 1 案為宜居建築 |
| 公共藝術 | 7 | 10.94 | 中國醫藥大學水湳校區、遠雄建設集合住宅案 |
| 文教區之新建工程 | 6 | 9.38 | 中國醫藥大學水湳校區、逢甲大學水湳校區 |
| 住宅新建 | 7 | 10.94 | 私人興建，多分布於生態段 |
| 公共工程案 | 6 | 9.38 | 中央公園、中臺灣電影中心、臺中國際會展中心、臺中綠美園 |
| 辦公室新建 | 2 | 3.13 | 1 案為宜居建築 |
| 就地整建 | 1 | 1.54 | |
| 其他 | 3 | 4.69 | 幼兒園興建、福德祠興建、店鋪興建(麥當勞) |
| 總計 | 64 | 100.00 | |

資料來源：臺中市政府都發局，112 年 4 月；本案製表日期：112 年 4 月。

（二）周邊土地使用概況

計畫區周邊經由 12 期福星、14 期美和庄及整體開發地區單元 8 市地重劃後，環中路以內之區域均已完成整體開發，受近年中央公園等公共建設落成之影響，帶動房地產之開發建築，逐漸與周圍西屯、中清路一帶舊市區發展銜接。

西側鄰接漢翔航空工業股份有限公司以及中山科學研究院臺中院區，因土地使用性質較封閉，且目前因穿越漢翔公司之道路尚未取得開闢，阻隔計畫區內都市活動與西側逢甲商圈一帶之串聯；南側則毗鄰大河工業區及既有都市發展區。

周邊商業發展主要為西屯地區細部計畫的逢甲商圈、整體開發地區單元八細部計畫的中清路沿線商家，逢甲商圈以「夜市」經營模式為主，主要商業類型為小吃攤、服飾店；中清路沿線主要為路線型商業區型態，在商業區則有地區型量販店及民營之水湳零售市場。

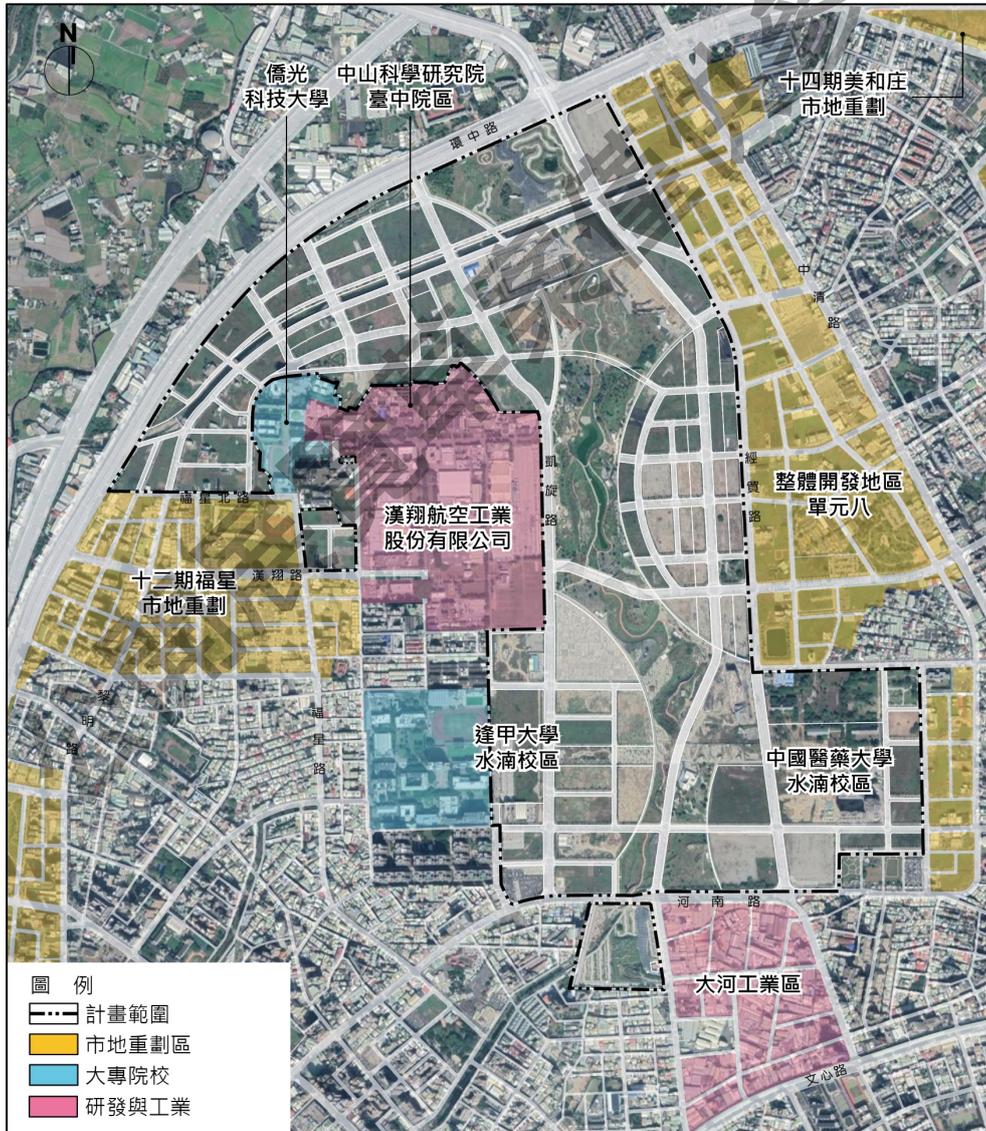


圖 3-12 計畫範圍周邊土地使用概況示意圖

資料來源：本案繪製。

二、交通運輸系統

（一）道路系統

本計畫區內道路系統依功能分為臺中林蔭大道、區內主要道路、公園穿越道及園道、次要及出入道路 4 種層級，臺中林蔭大道為區內 25 至 30 公尺之南北向園道（園道 2、園道 3），為創造的休閒與行人友善空間，從北側經貿專用區的臺中國際會展中心，沿中科路向南串聯文化商業專用區、中央公園及創新研發專用區的學術綠廊。

區內共有 7 段主要道路銜接區外主要聯外道路並收集區內車流，分別是南北向之中科路（40M-11）、經貿路（30M-83）、經貿八路（30M-79）、經貿七路（30M-82）、凱旋路（30M-81），東西向的敦化路二段（30M-41）與黎明路三段（20M-76）；區內共有兩段供車行的公園穿越道，分別位於大鵬路（20M-79）及經貿五路（15M）。且為塑造綠手指之景觀意象，在生態住宅專用區及文化商業區分別設有 7 條園道供人行使用；區內劃設 10 至 20 公尺寬之出入道路供各土地使用分區之間連接。

依 106 年「臺中城市文化館(臺中綠美圖)新建工程交通影響評估」以及 110 年「中國醫藥大學水湳校區—生醫產學研發大樓新建工程交通影響評估」資料顯示，計畫區周邊聯外道路平假日之服務水準，以中清路、文心路及河南路(平日)較差，多處於 C~D 級；另以河南路(假日)及黎明路較佳，可達 A~B 級。

表 3-13 道路現況服務水準表

| 路段 | 方向 | 服務水準等級 | | 備註 |
|------|-------|--------|----|-----------|
| | | 平日 | 假日 | |
| 聯外道路 | 中清路二段 | 北 | D | 敦化路-大鵬路 |
| | | 南 | D | |
| | 河南路二段 | 東 | C | 經貿路-文心路 |
| | | 西 | D | |
| | 文心路 | 東 | D | 河南路-中清路 |
| | | 西 | D | |
| | 黎明路三段 | 東 | A | 中清路二段-凱旋路 |
| | | 西 | A | |
| 區內道路 | 經貿路 | 北 | A | 敦化路-河南路 |
| | | 南 | A | |
| | 凱旋路 | 北 | A | 凱旋路-敦化路二段 |
| | | 南 | B | |
| | 經貿一路 | 東 | A | 經貿路-中清路 |
| | | 西 | A | |
| | 大鵬路 | 東 | A | 凱旋路-中清路 |
| | | 西 | A | |

資料來源：臺中城市文化館(臺中綠美圖)新建工程交通影響評估，臺中市政府交通局，106 年；中國醫藥大學水湳校區—生醫產學研發大樓新建工程交通影響評估，臺中市政府交通局，110 年；本案彙整。

表 3-14 道路編號明細表

| 類型 | 寬度-編號 | 方向 | 長度(M) | 起點 | 迄點 | 備註 |
|------|----------|-------|-------|---------------|-------------|----------|
| 主要計畫 | 40M-11 | 南北 | 318 | 環中路 | 黎明路 | 中科路 |
| | 30M-41 | 東西 | 294 | 中央公園 | 30M-83 號道路 | 敦化路二段 |
| | 30M-79 | 東西 | 68 | 25M 園道 (園道 2) | 30M-83 號道路 | 經貿七路 |
| | 30M-81 | 南北 | 2,290 | 環中路 | 河南路 | 凱旋路 |
| | 30M-82 | 南北 | 312 | 黎明路 | 30M-83 號道路 | 經貿八路 |
| | 30M-83 | 南北 | 2,530 | 80M 環中路 | 河南路 | 經貿路 |
| | 20M-76 | 東西 | 1,653 | 福星北路 | 30M-83 號道路 | 黎明路三段 |
| | 20M-79 | 東西 | 1,293 | 25M-35 號道路 | 中央公園 | 大鵬路 |
| | | | | 中央公園 | 20M-146 號道路 | |
| | 20M-157 | 東西 | 228 | 中央公園 | 30M-83 號道路 | 經貿五路 |
| | 20M-158 | 東西 | 455 | 12M-310 號道路 | 中央公園 | 凱旋七街 |
| | 15M-80 | 東西/南北 | 1,245 | 福星北路 | 中央公園 | 經貿五路、僑大路 |
| | 15M-222 | 南北 | 490 | 20M-78 號道路 | 20M-79 號道路 | 信平路 |
| | 12M-309 | 東西 | 344 | 80M 環中路 | 15M-80 號道路 | 僑大二街 |
| | 12M-310 | 東西/南北 | 335 | 20M-158 號道路 | 30M-81 號道路 | 凱旋八街 |
| | 10M-410 | 東西 | 1,480 | 環中路 | 40M-11 號道路 | 經貿九路 |
| | 30M-園道 1 | 南北 | 415 | 環中路 | 15M-80 號道路 | 廣福路 |
| | 30M-園道 3 | 南北 | 973 | 30M-79 號道路 | 中央公園 | 中科路 |
| | 25M-園道 2 | 南北 | 355 | 30M-82 號道路 | 30M-79 號道路 | 中科路 |
| 細部計畫 | 細 20M-1 | 南北 | 637 | 20M-157 號道路 | 30M-41 號道路 | 起航路 |
| | 細 20M-2 | 東西 | 83 | 30M-園道 3 | 30M-83 號道路 | 經貿三路二段 |
| | 細 15M-1 | 東西 | 177 | 30M-81 號道路 | 細 10M-6 號道路 | 僑大路 |
| | 細 15M-2 | 東西 | 150 | 細 20M-1 號道路 | 30M-園道 3 | 啟航二路 |
| | 細 15M-3 | 南北 | 395 | 細 15M-2 號道路 | 25M-細園道 3 | 啟航東路 |
| | 細 15M-4 | 東西 | 83 | 30M-園道 3 | 30M-83 號道路 | 經貿二路 |
| | 細 15M-5 | 東西 | 83 | 30M-園道 3 | 30M-83 號道路 | 啟航一路 |
| | 細 15M-6 | 東西 | 105 | 15M-222 號道路 | 20M-146 號道路 | 順平三街 |
| | 細 15M-7 | 南北 | 50 | 20M-79 號道路 | 細 10M-8 號道路 | 信平路 |
| | 細 12M-1 | 南北 | 163 | 計畫界 | 12M-309 號道路 | 上敦北街 |
| | 細 12M-2 | 南北 | 209 | 環中路 | 15M-80 號道路 | 僑大三街 |
| | 細 12M-3 | 東西 | 374 | 25M-細園道 7 | 25M-細園道 6 | 廣順街 |
| | 細 12M-4 | 東西 | 180 | 30M-81 號道路 | 細 12M-5 號道路 | 凱旋六街 |
| | 細 12M-5 | 南北 | 408 | 20M-158 號道路 | 20M-79 號道路 | 凱旋東街 |
| | 細 12M-6 | 東西 | 180 | 30M-81 號道路 | 細 12M-5 號道路 | 凱旋二街 |
| | 細 12M-7 | 東西/南北 | 440 | 25M-35 號道路 | 河南路 | 凱旋一街 |
| | 細 10M-1 | 東西 | 208 | 黎明路 | 15M-80 號道路 | 僑大一街 |

| 類型 | 寬度-編號 | 方向 | 長度(M) | 起點 | 迄點 | 備註 |
|----|-----------|----|-------|-------------|-------------|---------------|
| | 細 10M-2 | 東西 | 112 | 黎明路 | 15M-80 號道路 | 僑光路 |
| | 細 10M-3 | 東西 | 343 | 30M-園道 1 | 30M-81 號道路 | 港隆街 |
| | 細 10M-4 | 南北 | 260 | 30M-81 號道路 | 黎明路 | 港隆街 |
| | 細 10M-5 | 南北 | 258 | 黎明路 | 15M-80 號道路 | 僑大七街 |
| | 細 10M-6 | 南北 | 371 | 細 15M-1 號道路 | 30M-81 號道路 | 僑大八街 |
| | 細 10M-7 | 東西 | 164 | 福星北路 | 漢翔公司 | — |
| | 細 10M-8 | 南北 | 123 | 細 10M-9 號道路 | 30M-41 號道路 | — |
| | 細 10M-9 | 東西 | 105 | 15M-222 號道路 | 20M-146 號道路 | — |
| | 細 10M-10 | 東西 | 105 | 15M-222 號道路 | 20M-146 號道路 | 順平二街 |
| | 細 10M-11 | 南北 | 170 | 20M-79 號道路 | 中平路 | — |
| | 細 10M-12 | 東西 | 252 | 細 10M-7 號道路 | 20M-146 號道路 | 順平一街 |
| | 60M-細園道 4 | 東西 | 180 | 30M-81 號道路 | 細 12M-5 號道路 | 凱旋五街、 凱旋三街 |
| | 25M-細園道 1 | 東西 | 180 | 細 20M-1 號道路 | 30M-園道 3 | 經貿三路二 段 |
| | 25M-細園道 2 | 東西 | 186 | 細 20M-1 號道路 | 30M-園道 3 | 經貿二路 |
| | 25M-細園道 3 | 東西 | 139 | 細 20M-1 號道路 | 30M-園道 3 | 啟航一路 |
| | 25M-細園道 5 | 南北 | 283 | 環中路 | 15M-80 號道路 | 僑大五路 |
| | 25M-細園道 6 | 南北 | 455 | 細 10M-3 號道路 | 15M-80 號道路 | 僑大六路 |
| | 25M-細園道 7 | 東西 | 577 | 25M-細園道 7 | 30M-81 號道路 | 僑大路 |

註：表內道路長度應以依據核定圖實地測定樁位量測之道路長度為準。

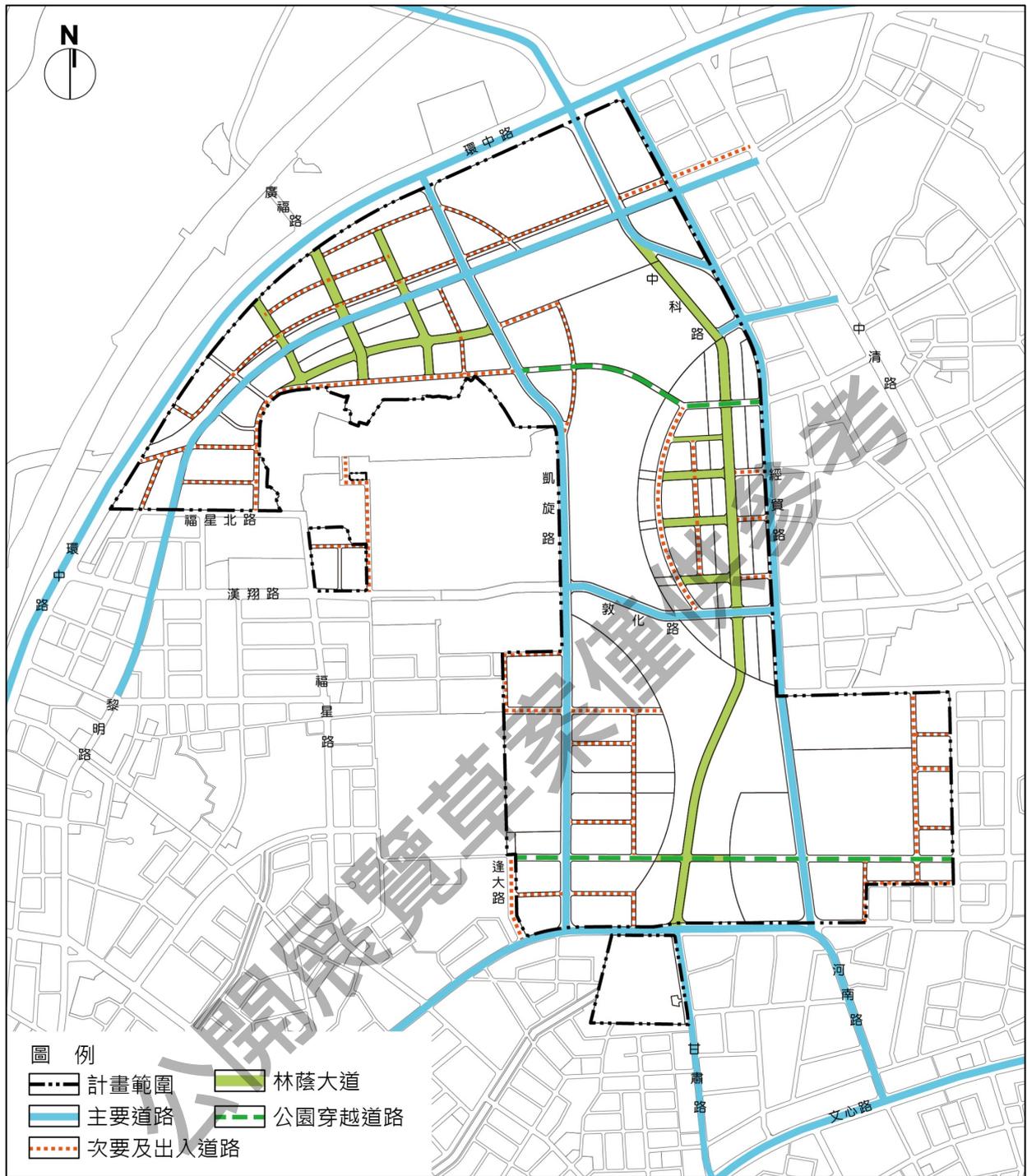


圖 3-13 計畫範圍交通系統示意圖

資料來源：本案繪製。

（二）停車空間

本計畫區基於交通攔截圈概念並未於計畫範圍內劃設停車場用地，需透過計畫區區北側(公 138)及南側(公 51)2 處公有停車場，將停車需求集中於計畫區外圍，透過轉乘接駁方式進入本計畫區。

計畫範圍內實際設有 5 處停車場，包含中央公園北側停車場（公 138）、水湳經貿園區地下停車場（公 139）以及中央公園南側停車場（公 51），並在臨河南路之創新研發專用區土地(創研段 26、22 地號)作臨時性停車場使用計提供 3,619 個汽車停車位、1,240 個機車停車位，另依據 112 年 8 月臺中市政府交通局資料，範圍內公有停車場尖峰使用率約為 34%，離峰使用率約為 27%，平均使用率約為 30%；計畫範圍內路邊車格共計汽車 997 個、機車 261 個，主要分布在經貿東路、經貿路一段、敦化路二段、經貿一路等道路，故計畫範圍內(路外停車場及路邊停車格)共可提供汽車 4,616 個、機車 1,501 個之停車空間，另計畫範圍內公有建築物及文教區尚有規劃停車空間，預計提供汽車 3,088 個、機車 3,781 個之服務。

而計畫範圍外周邊路外停車場共計可提供汽車 824 個停車位，路邊車格共計劃設汽車 426 個、機車 1,778 個，主要分布在周邊聯外道路以及本計畫區東側之整體開發單元八地區，包含環中路二段、中清路二段、文心路三段、河南路二段、福星路，共可提供汽車 1,250 個、機車 1,778 個停車空間，可作為支援計畫區內所需之停車服務。

表 3-15 計畫範圍周邊停車場格數統計表

| 停車場名稱 | | 土地使用 分區編號 | 汽車停車 格(個) | 機車停車 格(個) | 備註 |
|---------------|-------------|--------------|--------------|--------------|------------------------|
| 計畫 範圍 外 | 新平停車場 | 廣場兼停車場用地 | 150 | - | 敦化路二段、仁平路口 |
| | 敦化停車場 | 廣場兼停車場用地 | 13 | - | 中平路與敦化路口 |
| | 中平停車場 | 廣場兼停車場用地 | 17 | - | 敦化路二段 |
| | 新平公園附屬停車場 | 公園用地 | 95 | - | 新平公園 |
| | 下石碑公有停車場 | 停車場用地 | 156 | - | 順平路、中平路口 |
| | 星享道公有停車場 | 停車場用地 | 393 | - | |
| | 小計 | | | 824 | - |
| 計畫 範圍 內 | 北側停車場 | 公 138 | 401 | 427 | 環中路二段 |
| | 水湳經貿園區地下停車場 | 公 139 | 812 | 427 | 經貿路與學術綠廊 |
| | 南側停車場 | 公 51 | 376 | 386 | 河南路二段 |
| | 創研 22 停車場 | 第二種創新研發專用區 | 966 | - | 經貿路、中平路口 (臨時性停車場使用) |
| | 創研 26 停車場 | 第二種創新研發專用區 | 1064 | - | 經貿路、大鵬路口 (臨時性停車場使用) |

| 停車場名稱 | 土地使用 分區編號 | 汽車停車 格(個) | 機車停車 格(個) | 備註 |
|-------|--------------|--------------|--------------|----|
| 小計 | | 3,619 | 1,240 | |
| 總計 | | 4,443 | 1,240 | |

資料來源：臺中中央公園網頁、臺中市停車管理處網頁；本案製表日期：112年3月。

表 3-16 計畫範圍周邊路邊停車格統計表

| 路段名稱 | 汽車 停車格(個) | 機車 停車格(個) | 備註 | |
|---------------|--------------|--------------|-------|-------------|
| 計畫 範圍 外 | 中清路二段 | 143 | 83 | 文心路~環中路 |
| | 文心路三段 | 72 | 441 | 中清路~櫻花路 |
| | 河南路二段 | 53 | 179 | 文心路三段~福星路 |
| | 漢翔路 | 52 | 0 | 環中路二段~福星北路 |
| | 上墩路 | 30 | 37 | 漢翔路~黎明路三段 |
| | 中平路 | 21 | 12 | 大鵬路~經貿路一段 |
| | 長安路一段 | 17 | 16 | 櫻花路~河南路二段 |
| | 福星路 | 14 | 620 | 惠來路三段~福星北路 |
| | 中清西二街 | 8 | 170 | 文心路三段~中平路 |
| | 甘肅路二段 | 7 | 10 | 文心路三段~河南路二段 |
| | 福星北路 | 5 | 34 | 福星路~漢翔路 |
| | 西苑路 | 4 | 37 | 漢翔路~福星北路 |
| | 長安路二段 | 0 | 14 | 河南路二段~大鵬路 |
| | 文華路 86 巷 | 0 | 125 | 文華路~逢大路 |
| | 合計 | 426 | 1,778 | |
| 計畫 範圍 內 | 經貿東路 | 164 | 0 | 經貿一路~經貿五路 |
| | 經貿路一段 | 149 | 8 | 中平路~環中路 |
| | 敦化路二段 | 101 | 0 | 中清路~凱旋路 |
| | 經貿一路 | 95 | 26 | 中清路~經貿路 |
| | 經貿三路二段 | 74 | 2 | 中清路~經貿路 |
| | 經貿二路 | 65 | 29 | 中清路~經貿路 |
| | 僑大六路 | 62 | 0 | 經貿五路~港隆街 |
| | 順平路 | 62 | 0 | 經貿一路~中平路 |
| | 漢翔東路 | 55 | 88 | 漢翔路~逢甲書香社區 |
| | 經貿五路 | 54 | 53 | 中清路~經貿路 |
| | 廣福路 | 37 | 0 | 經貿五路~環中路二段 |
| | 僑大五路 | 32 | 0 | 僑大路~黎明路三段 |
| | 凱旋路(駐車彎) | 30 | 47 | 河南路二段~環中路二段 |
| | 黎明路三段 | 17 | 8 | 漢翔路~中清路二段 |
| | 合計 | 997 | 261 | |
| 總計 | 1,423 | 2,039 | | |

資料來源：臺中市政府交通局-水湳機場細部計畫周邊停車格統計，111年4月；本案製表日期：112年3月。

表 3-17 計畫範圍內公有建築物及文教區停車格統計表

| 公有建築物及文教用地 停車空間名稱 | | 興建 情形 | 汽車停車 格(個) | 機車停車 格(個) | 建築執照 |
|----------------------|---------------------------|----------|--------------|--------------|-------------------|
| 中國醫藥大學 水湳校區 | 水湳校區歷史建築區停車場 | 興建 完成 | 445 | 1300 | - |
| | 水湳校區地下停車場 (卓越、關懷、創研大樓) | | | | 107 中都建字第 01132 號 |
| | 生醫產學研發大樓 | 規劃中 | 259 | 0 | 110 中都建字第 00500 號 |
| | 醫學創新館、多功能體育館 | 規劃中 | 227 | 335 | 110 中都建字第 01764 號 |
| | 國際醫療教研服務中心 | 規劃中 | 120 | 241 | 107 中都建字第 01135 號 |
| | 逢甲大學共善樓 | 規劃中 | 176 | 585 | 110 中都建字第 01437 號 |
| | 中臺灣電影中心 | 興建完成 | 130 | 273 | 106 中都建字第 02328 號 |
| | 綠美園 | 興建中 | 386 | 335 | 107 中都建字第 00073 號 |
| | 臺中會展中心 | 興建中 | 731 | 712 | 106 中都建字第 02212 號 |
| | 水湳轉運中心 | 興建中 | 614 | 0 | 110 中都建字第 02639 號 |
| 合計 | | - | 3,088 | 3,781 | - |

資料來源：臺中市政府建築執照存根查詢系統，112 年 8 月；中國醫藥大學總務處，112 年 8 月
本案製表日期：112 年 8 月。

表 3-18 計畫範圍內公有停車場使用率統計表

| 停車場名稱 | 土地使用 分區編號 | 汽車停車 格(個) | 尖峰使用 率(%) | 離峰使用 率(%) | 平均使用 率(%) | 備註 |
|-----------------|----------------|--------------|--------------|--------------|--------------|------------------------------------------|
| 北側停車場 | 公 138 | 401 | 3 | 1 | 2 | 現為委外收費場次 |
| 水湳經貿園區 地下停車場 | 公 139 | 812 | 76 | 65 | 70 | 現為委外收費場次 |
| 南側停車場 | 公 51 | 376 | 85 | 62 | 65 | 現為委外收費場次 |
| 創研 22 停車場 | 第二種創新 研發專用區 | 966 | 16 | 12 | 14 | 臨時性停車場使用， 現為人工開單場次 (112 年 7 月開始收費) |
| 創研 26 停車場 | 第二種創新 研發專用區 | 1,064 | 15 | 12 | 14 | 臨時性停車場使用， 現為人工開單場次 (112 年 7 月開始收費) |
| 總計 | | 3,619 | 34 | 27 | 30 | |

資料來源：臺中市政府交通局，112 年 8 月；本案製表日期：112 年 8 月。

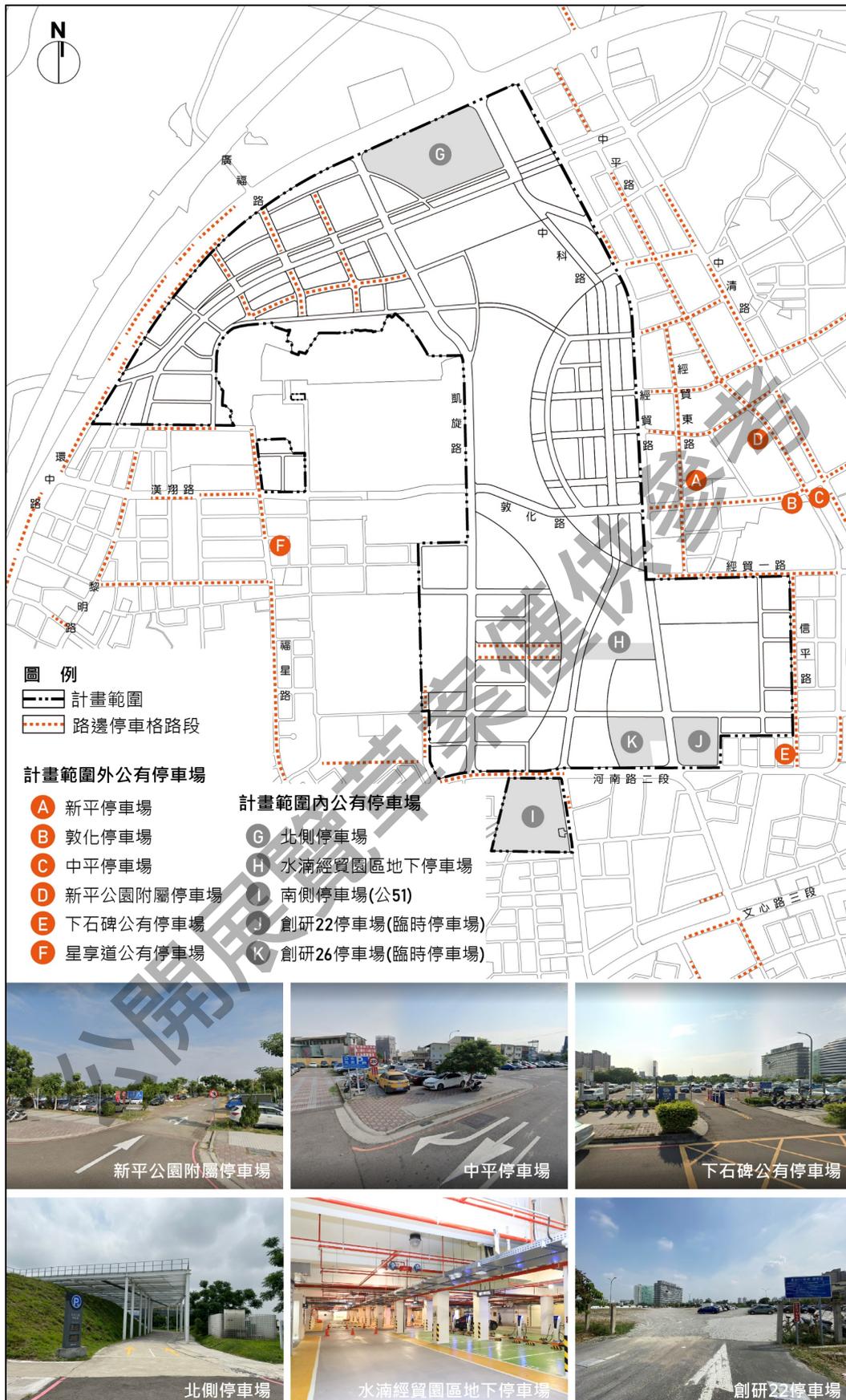


圖 3-14 計畫範圍周邊停車空間示意圖

資料來源：臺中市政府交通局-水湳機場細部計畫周邊停車格統計，112年3月。

（三）大眾運輸系統

1、捷運

計畫區周邊共有 2 條捷運路線之規劃，分別為捷運綠線及機場捷運（橘線）。捷運綠線鄰近本計畫區南側設有文心櫻花站及文華高中站等 2 站，機場捷運（橘線）本計畫區設置 O08 站（經貿路與經貿九路）、O09 站（經貿路與敦化路）2 個站點，擬從臺中國際機場連結大雅市區、水湳經貿園區、臺中車站至霧峰省議會附近，全長 29.2 公里，共計設置 26 個站點，其可行性研究刻正提報交通部審議中。

2、市區公車

計畫區外有逢甲大學、中清路等重要交通節點，因此區外公車路線主要設置在黎明路、福星路、河南路、文心路及中清路沿線，為連接區內外公車路線，區內公車路線集中分布於 7 條主要道路，設置 21 個公車停靠站，主要行經河南路二段、經貿路、凱旋路、黎明路與福星北路。

表 3-19 市區公車站點明細表

| 公車站點 | | 公車路線 | 主要行經路線 |
|------|-----------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------|
| 1 | 泰安國小(環中路) | 156 | 往臺中國際機場-至高鐵臺中站 |
| 2 | 河南停車場 | 28、32、54、68、68 延、68 延(繞駛國安國小)、68 繞、199、199 延、228 | 河南路二段 |
| 3 | 家扶發展學園 | 28、54、68、68 延、68 延(繞駛國安國小)、68 繞、199、199 延、228 | |
| 4 | 經貿大鵬路口 | 525 | |
| 5 | 中臺灣電影中心 | 6、6 副、525、綠 4 | 經貿路 |
| 6 | 經貿經貿二路口 | 525、綠 4 | |
| 7 | 經貿經貿七路口 | 88、525、綠 4 | |
| 8 | 經貿黎明路口 | 88、525 | |
| 9 | 凱旋敦化路口 | 25 | 凱旋路 |
| 10 | 黎明經貿路口 | 8、157、157 延、157 繞、529 | 黎明路-福星北路 |
| 11 | 黎明中科路口 | 8、88、157、157 延、157 繞、529 | |
| 12 | 黎明凱旋路口 | 8、88、157、157 延、157 繞、355 延、529 | |
| 13 | 黎明僑大六路口 | 8、25、88、157、157 延、157 繞、355 延、529 | |
| 14 | 黎明僑大三街口 | 8、25、63、88、157、157 延、157 繞、228、355 延、529 | |
| 15 | 黎明福星北路口 | 8、25、63、88、157、157 延、157 繞、228、355 延、529 | |
| 16 | 福星北西苑路口 | 5、8、25、28、29、33、35、37、45、45 延、45 延 1、45 區、54、63、79、157、157 延、157 繞、199、199 延、228、354、358、358 延、359、529 | |

| 公車站點 | | 公車路線 | 主要行經路線 |
|------|------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------|
| 17 | 僑光科技大學 | 5、8、25、28、29、33、35、37、45、45 延、45 延 1、45 區、54、63、79、157、157 延、157 繞、160、160 副、199、199 延、228、354、358、358 延、359、529 | |
| 18 | 廣福廣順街口 | 63、228 | |
| 19 | 大鵬新城(逢甲夜市) | 32、綠 4 | |
| 20 | 老樹公園(順平路) | 6、6 副線、228 | 逢大路 |
| 21 | 順平大鵬路口 | 6、6 副線 | 經貿一路 |
| | | | 順平路 |

資料來源：臺中市政府交通局-公車即時動態查詢，112 年 8 月；本案製表日期：112 年 8 月。

3、公共自行車租賃系統

計畫區內之公共自行車站點共 14 站，可租借車輛與可停空位合計共可提供 259 公共自行車車輛與停車空間，分布於中央公園各節點、學校及周邊公有停車場周邊。

表 3-20 公共自行車站點明細表

| 公共自行車站點 | 可租借車輛與可停空位 | 備註 |
|-----------------|------------|------------|
| 1 經貿五僑大路口 | 20 | YouBike2.0 |
| 2 國家中山科學研究院臺中院區 | 17 | YouBike2.0 |
| 3 自我體驗區(僑大八街) | 20 | YouBike2.0 |
| 4 港隆經貿九路口 | 20 | YouBike2.0 |
| 5 觸覺體驗區(經貿五路) | 20 | YouBike2.0 |
| 6 敦化凱旋路口 | 20 | YouBike2.0 |
| 7 老樹公園 | 18 | YouBike1.0 |
| 8 老樹公園(經貿一路) | 26 | YouBike2.0 |
| 9 信平順平二街口 | 20 | YouBike2.0 |
| 10 中國醫藥大學水湳校區 | 21 | YouBike2.0 |
| 11 中平經貿路口 | 20 | YouBike2.0 |
| 12 公 51 停車場 | 15 | YouBike2.0 |
| 13 逢大大鵬路口 | 18 | YouBike2.0 |
| 14 中央公園(遊客服務中心) | 21 | YouBike2.0 |
| 總計 | 259 | |

資料來源：YouBike 公共自行車官網；本案製表日期：111 年 6 月。

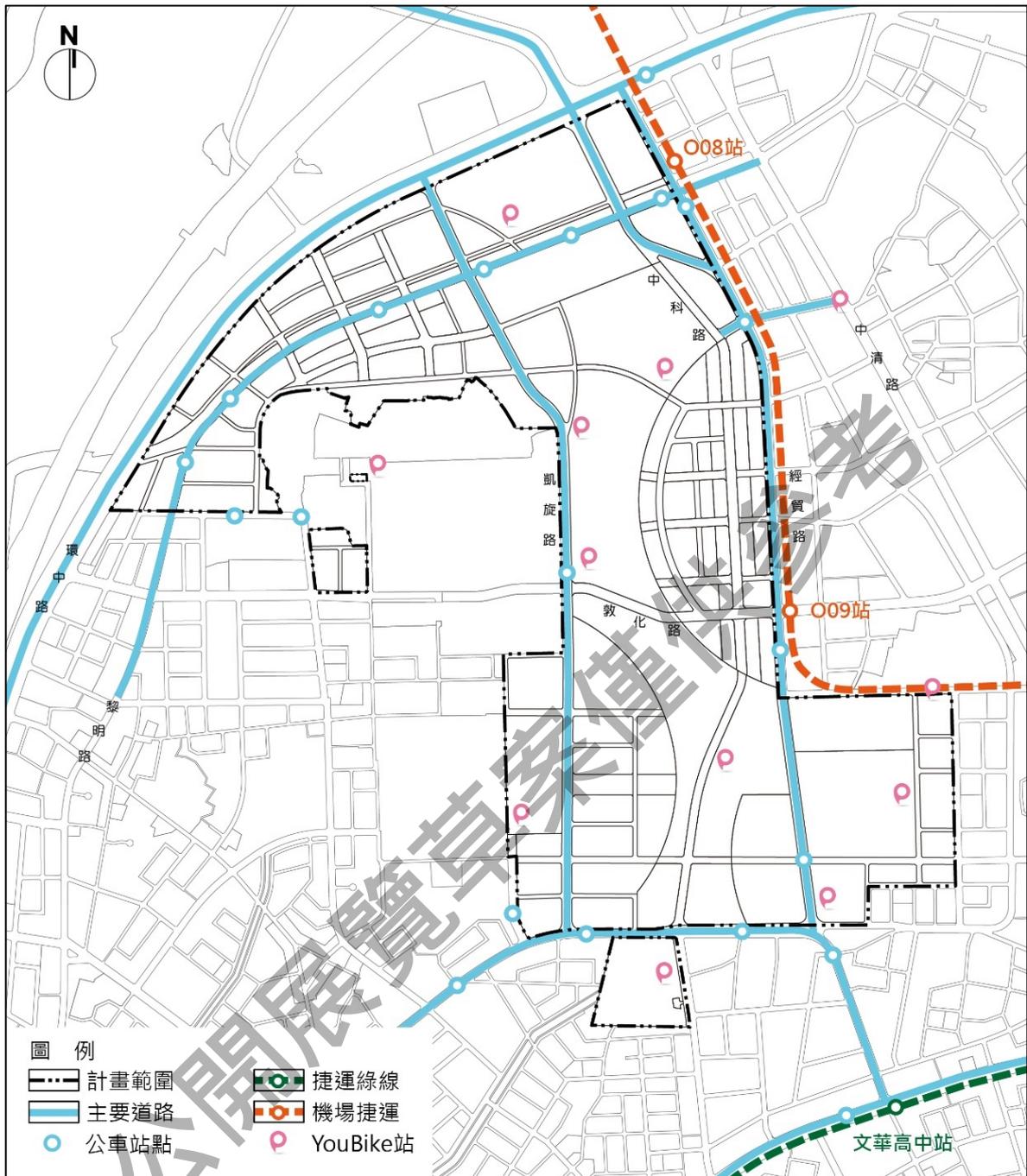


圖 3-15 計畫範圍周邊大眾運輸系統示意圖

資料來源：本案繪製。

(四) 人本交通環境

本計畫區現況人行道均已開闢完成，自行車專用道現況多已開闢完成，僅漢翔路段尚未開闢及部分路段地面並未標示可供自行車通行，依中央公園之管理規定，自行車不得進入公園騎乘，因此自行車動線仍以公園外圍之道路為主，於路口處仍有與車輛交會之情形。為塑造人本交通環境，於敦化路、經貿五路、河南路設有立體之人行通道，串聯中央公園軸帶與公 51 停車場。

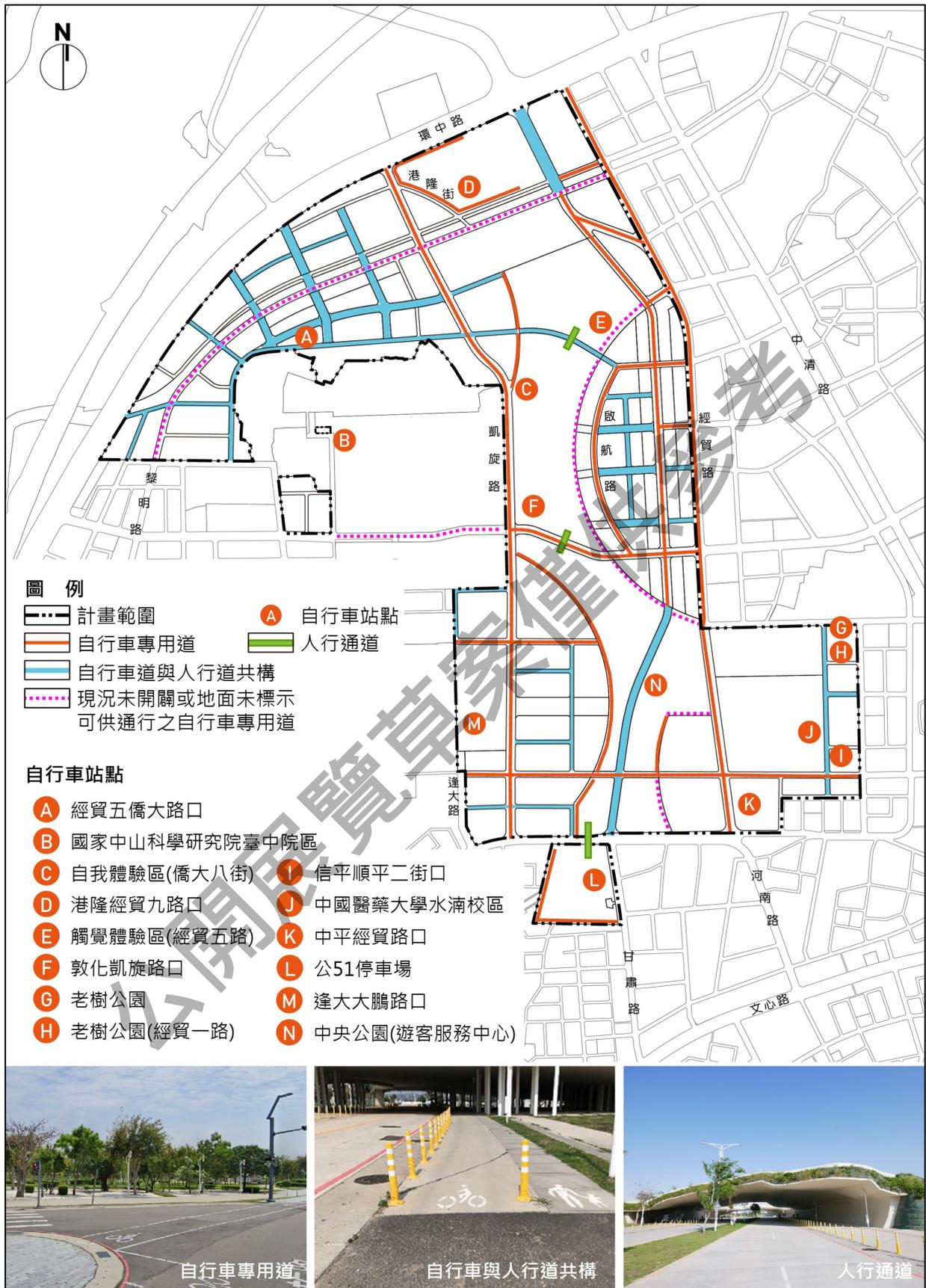


圖 3-16 計畫範圍周邊人本交通環境示意圖

資料來源：本案繪製。

三、公共設施開闢情形

本計畫區之公共設施用地皆已開闢完成，機關用地管理單位為國防部中山科學研究院、刑事警察局中部打擊犯罪中心；公園用地共劃設 7 處，其中公 138、公 139 部分藉由多目標使用方式，興建本市重大建設（臺中綠美圖、中臺灣電影中心等）；公園用地兼供水資源回收設施為臺中市水湳水資源回收中心所在位置，亦採多目標使用設置停車場。

表 3-21 公共設施用地現況與開闢情形概述表

| 項目 | 編號 | 面積 (公頃) | 取得情形 | 開闢情形 | 備註 |
|-----------------------------|-------------|---------------|------|------|----------------------------------------------------------|
| 機關用地 | 機 159 | 4.09 | 公有 | 已開闢 | 1.供國防部中山科學研究院使用。 |
| | 機 198 | 0.88 | 公有 | 已開闢 | 1.供刑事警察局中部打擊犯罪中心及相關警政消防機關使用。 |
| 公園用地 | 公 136 | 0.55 | 公有 | 已開闢 | |
| | 公 137 | 1.44 | 公有 | 已開闢 | |
| | 公 138 | 9.3 | 公有 | 已開闢 | 北側停車場。 |
| | 公 139 | 48.38 | 公有 | 已開闢 | 1.中央公園汽車地下停車場。 2.中臺灣電影中心。 3.中央公園-遊客服務中心 4.臺中綠美圖 |
| | 細公 1 | 0.54 | 公有 | 已開闢 | |
| | 細公 2 | 0.66 | 公有 | 已開闢 | |
| | 細公 3 | 1.17 | 公有 | 已開闢 | 老樹公園 |
| 公園用地 兼供水資源 回收設施 使用 | 公 51 (兼) | 5.84 | 公有 | 已開闢 | 1.臺中市水湳水資源回收中心 2.南側停車場。 |
| 公園用地 兼供道路 使用 | 公兼道 | 3.75 | 公有 | 已開闢 | |
| 廣場用地 | 廣 17 | 0.16 | 公有 | 已開闢 | 逢大路與大鵬路交叉口 |
| 綠地用地 | 綠 | 1.01 | 公有 | 已開闢 | 港尾子溪沿岸綠帶 |
| | 細綠 1 | 0.13 | 公有 | 已開闢 | |
| | 細綠 2 | 0.13 | 公有 | 已開闢 | |
| | 細綠 3 | 0.13 | 公有 | 已開闢 | |
| | 細綠 4 | 0.68 | 公有 | 已開闢 | |
| 園道用地 | 園道 | 9.85 | 公有 | 已開闢 | |
| 合計 | | 126.74 | | | |

資料來源：本計畫調查整理；本案製表日期：111 年 6 月。

四、土地權屬與地價分析

（一）土地權屬

1、國有土地

國有土地分布於機關用地及排水道用地等公共設施用地，約 10.14 公頃，佔計畫面積約 4%。管理機關為財政部國有財產署、行政院農業委員會農田水利署、國家中山科學研究院、國防部政治作戰局、內政部警政署刑事警察局。

2、一般市有土地

一般市有土地主要為區段徵收取得之公共設施用地及已專案讓售予本府相關機關管理之土地，分布於經貿專用區以及全區公園、園道、綠地、排水道、廣場、道路等公共設施用地，約 139.07 公頃，佔總面積約 54.90%。主要管理機關為臺中市政府建設局、水利局、經濟發展局。

3、區段徵收取得之配餘地

計畫區透過區段徵收取得可建築之配餘地分布於全區的生態住宅、文化商業、創新研發、經貿等專用區及文教區土地，約 46.39 公頃，佔總面積約 18.32%，管理機關為臺中市政府地政局。

4、私有土地

私有土地主要分布於生態住宅、文化商業、創新研發等專用區土地，約 57.68 公頃，佔總面積約 22.77%。除一般自然人持有外，主要為中國醫藥大學、逢甲大學及私法人所持有。

5、公私共有土地

公私共有土地為本區北側排水道用地，約 0.016 公頃，佔總面積約 0.01%。

表 3-22 計畫範圍土地權屬分佈一覽表

| 公私別 | | 面積(公頃) | 所佔比例(%) | 備註說明 |
|--------|------------|--------|---------|-------------------------------------------------------|
| 公有 | 國有土地 | 10.14 | 4.00 | 財政部國有財產署、行政院農業委員會農田水利署、國家中山科學研究院、國防部政治作戰局、內政部警政署刑事警察局 |
| | 一般市有土地 | 139.07 | 54.90 | 臺中市政府建設局、經濟發展局、水利局 |
| | 區段徵收取得之配餘地 | 46.39 | 18.32 | 臺中市政府地政局 |
| | 小計 | 195.60 | 77.22 | - |
| 公私共有土地 | | 0.016 | 0.01 | 臺中市政府水利局與私人共有 |
| 私有土地 | | 57.68 | 22.77 | - |
| 總計 | | 253.34 | 100.00 | |

資料來源：本案彙整；本案製表日期：112 年 5 月。

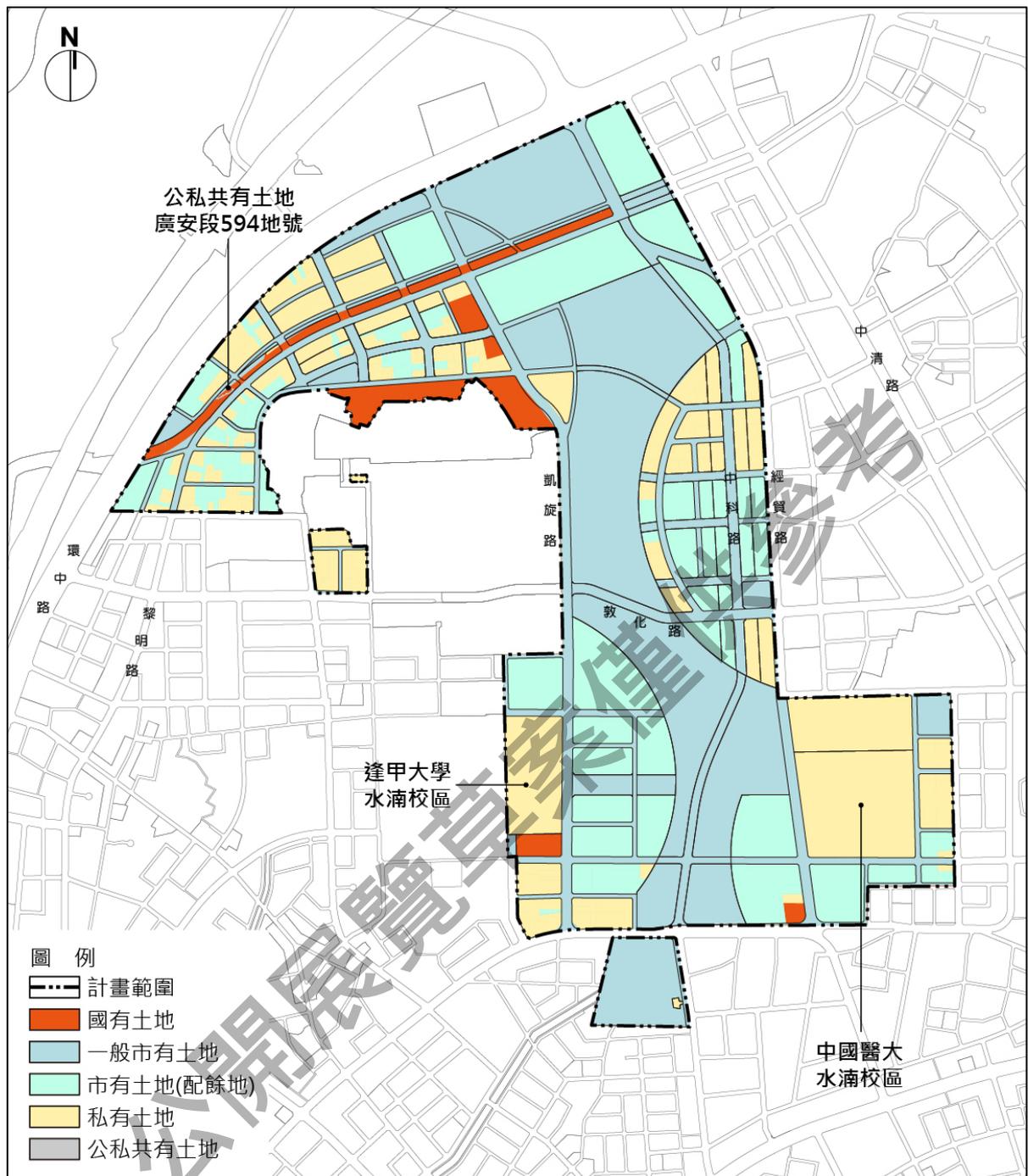


圖 3-17 計畫範圍土地權屬分布示意圖

資料來源：本案繪製。

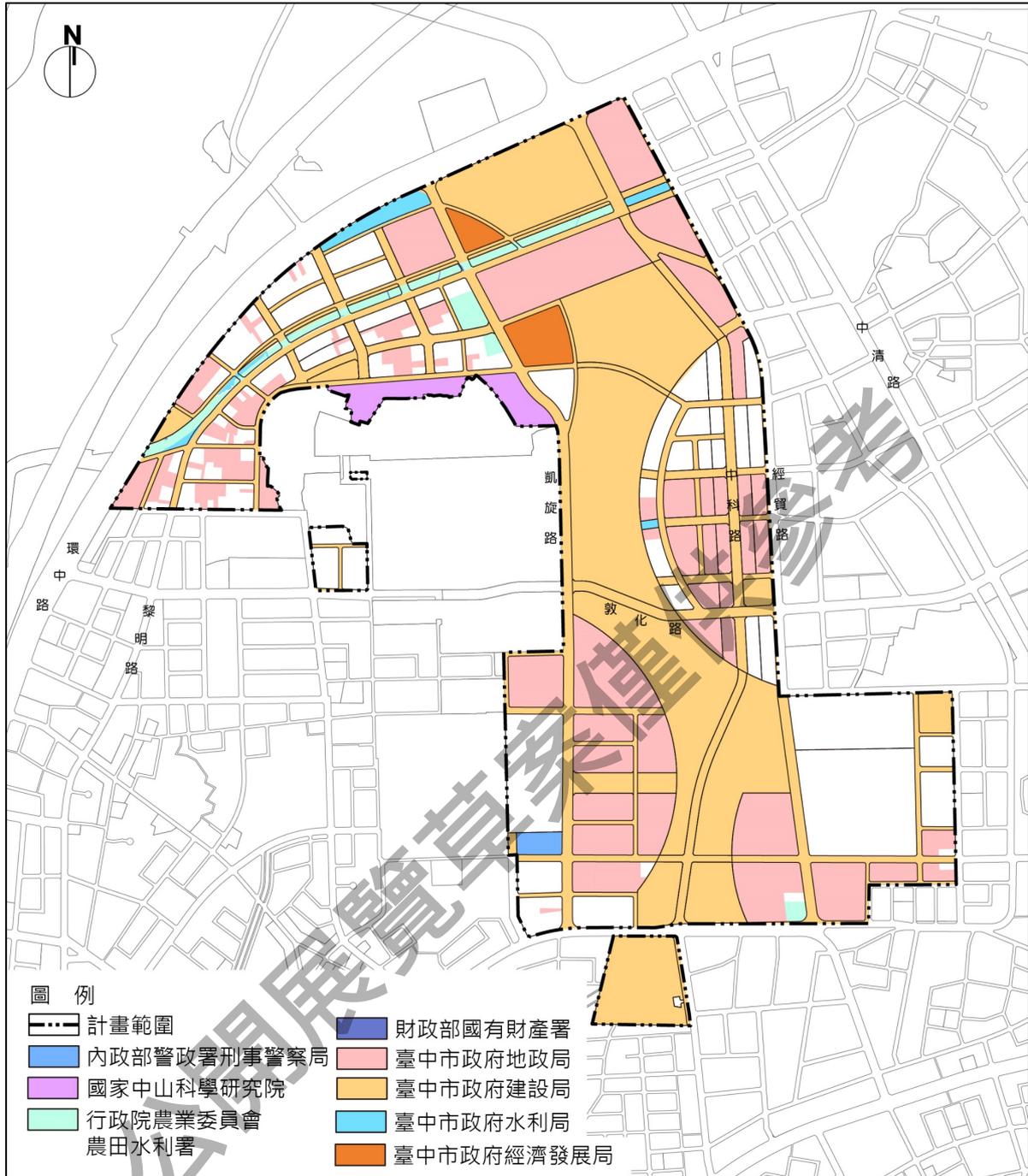


圖 3-18 計畫範圍公有土地管理者分布示意圖

資料來源：本案繪製。

（二）區段徵收情形

本計畫區段徵收作業於民國 105 年及 106 年完成抵價地分配作業，於 108 年與 110 年分別辦理配餘地標售，分別標脫 9 筆及 7 筆，共計標脫 16 筆土地；市政府政策已規劃使用之土地共計 8 筆，包含臺中國際會展中心、水湳轉運中心等重大建設以及逢大段 7、9 地號招商土地、經貿段 15 及 28 地號土地；專案讓售之土地共計 3 筆，包含逢甲大學水湳校區、中國醫藥大學水湳校區；目前尚未處分之土地有 80 筆，面積約 46.39 公頃，主要集中於創新研發專用區，面積約 23.19 公頃，佔配餘地總面積之 24.6%。

表 3-23 計畫範圍區段徵收配餘地土地規劃及標售情形彙整表

| 區段徵收配餘地 | | 筆數 | 面積 (公頃) | 區段徵收 配餘地之 佔比(%) | 備註 | |
|-------------------------------------------|---------------|---------|------------|-----------------------|------|----------------------------|
| 已 規 劃 及 標 讓 售 土 地 | 市府政策已規 劃使用 | 經貿專用區 | 6 | 18.13 | 19.2 | 含已專案讓售之經貿 段 15 及 28 地號 |
| | | 創新研發專用區 | 2 | 2.80 | 3.0 | 含逢大段 7、9 地號 之招商土地 |
| | 專案讓售土地 | 文教區 | 3 | 21.83 | 23.2 | 逢大段 18 地號、創 研段 18、19 地號 |
| | 標售土地 | 108 年 | 9 | 3.03 | 3.2 | |
| | | 110 年 | 7 | 2.08 | 2.2 | 已扣除棄標之生態段 245 地號 |
| 合計 | | 27 | 47.87 | 50.8 | | |
| 尚 未 處 分 之 土 地 | 生態住宅專用區 | | 44 | 7.64 | 8.1 | |
| | 創新研發專用區 | | 16 | 23.19 | 24.6 | |
| | 文化商業專用區 | | 17 | 9.97 | 10.6 | |
| | 經貿專用區 | | 1 | 2.60 | 2.8 | |
| | 文教區 | | 2 | 2.99 | 3.1 | 逢大段 16 地號、 生態段 214 地號 |
| 合計 | | 80 | 46.39 | 49.2 | | |
| 總計 | | 107 | 94.26 | 100.0% | | |

資料來源：臺中市政府地政局 158 空間資訊網；本案製表日期：112 年 8 月。

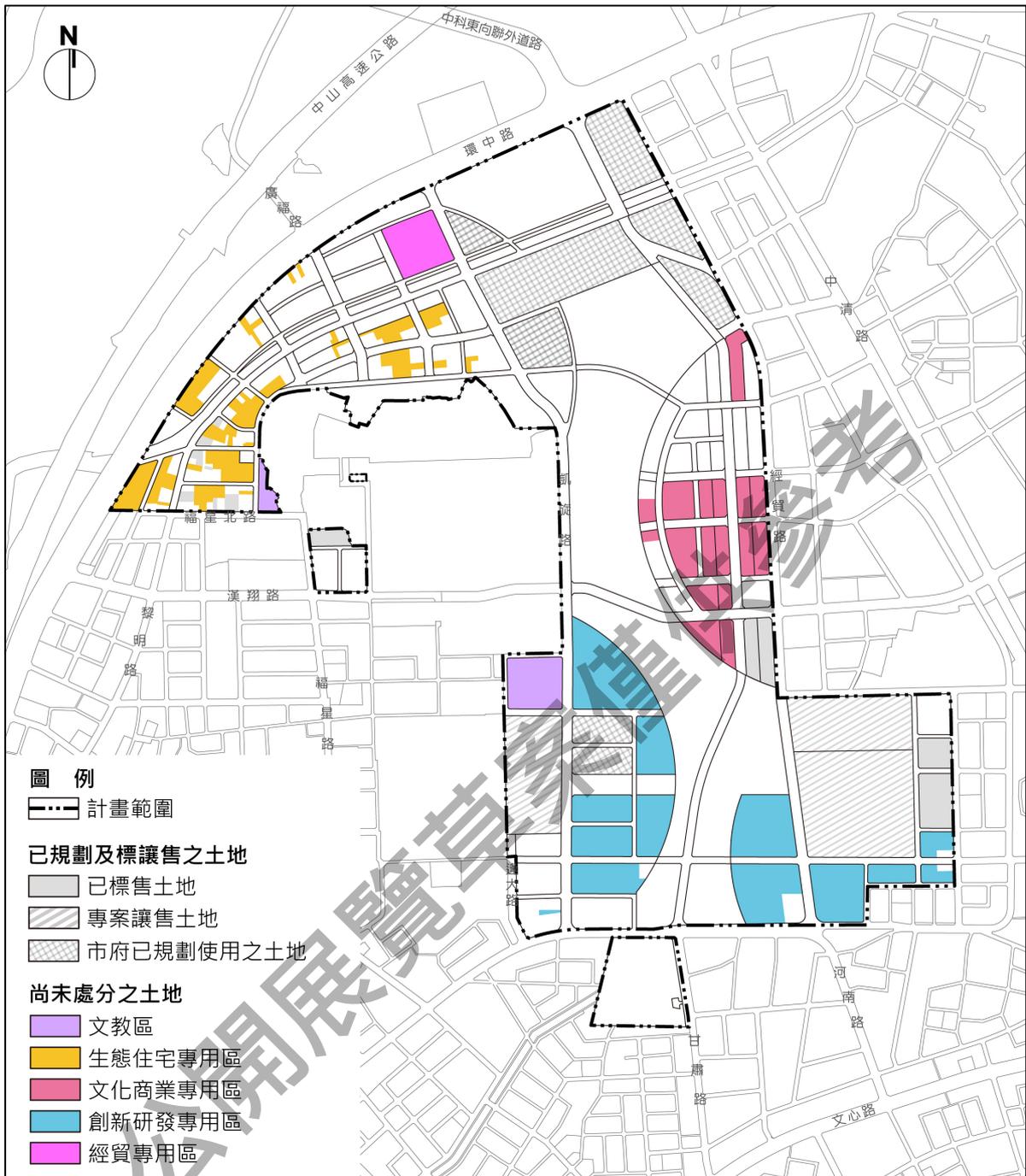


圖 3-19 計畫範圍區段徵收配餘地土地規劃及標售情形分布示意圖

資料來源：本案繪製。

（三）地價分析

依內政部不動產交易實價登錄統計資料，計畫範圍周邊近一年（110年5月至111年5月）房地成交案例，十二期重劃區土地交易價格落在53~98萬元/坪、逢甲大學周邊地區土地交易價格落在50~103萬元/坪、單元八重劃區土地交易價格落在45~77萬元/坪，整體來說，計畫範圍外之土地交易平均單價約為77.1萬元/坪。

計畫範圍內之土地交易價格落在55~280萬元/坪，其中生態住宅專用區之土地交易平均單價約為64.4萬元/坪，文化商業專用區之土地交易平均單價約為204.4萬元/坪，創新研發專用區之土地交易平均單價約為88.9萬元/坪。

表 3-24 計畫範圍周邊地價一覽表

| 土地位置 | | 土地使用分區 | 交易年 (年/月) | 總面積 (坪) | 地價 (萬元/坪) | |
|-----------------------|------|--------------|-----------------------|------------|--------------|-------|
| 編號 | 地段地號 | | | | | |
| 計 畫 範 圍 外 | 01 | 鑫港尾段 172 | 第 1-1 種住宅區 | 110/09/16 | 21.36 | 45.0 |
| | 02 | 鑫港尾段 153 | 第 1-1 種住宅區 | 111/01/11 | 232.67 | 68.9 |
| | 03 | 鑫港尾段 279 | 第 1-1 種住宅區 | 110/11/11 | 82.63 | 78.0 |
| | 04 | 鑫港尾段 293 | 第 1-1 種住宅區 | 110/10/24 | 45.31 | 67.0 |
| | 05 | 鑫港尾段 314 | 第 1-1 種住宅區 | 110/07/07 | 46.50 | 60.0 |
| | 06 | 福星段 30 | 第 1-1 種住宅區 | 110/08/06 | 50.02 | 64.0 |
| | 07 | 福星段 30-1 | 第 1-1 種住宅區 | 110/08/06 | 21.01 | 64.0 |
| | 08 | 福星段 126 | 第 1 種住宅區 | 110/07/05 | 82.23 | 49.0 |
| | 09 | 福星段 183 | 第 1 種住宅區 | 110/12/19 | 133.77 | 53.1 |
| | 10 | 福星段 398-4 | 第 1 種住宅區 | 110/09/01 | 90.93 | 55.0 |
| | 11 | 福星段 408 | 第 1 種住宅區 | 110/08/24 | 63.75 | 54.1 |
| | 12 | 福星段 64 | 第 2 種住宅區 | 110/11/30 | 80.18 | 96.0 |
| | 13 | 福星段 292 | 第 2 種住宅區 | 110/08/02 | 35.48 | 74.0 |
| | 14 | 福星段 340 | 第 2 種住宅區 | 110/08/25 | 152.36 | 98.0 |
| | 15 | 福星段 400 | 第 2 種住宅區 | 110/11/10 | 206.79 | 92.0 |
| | 16 | 西屯段 2791 | 第 3-2 種住宅區 | 110/12/24 | 34.18 | 71.3 |
| | 17 | 上石碑段 426-25 | 第 1 種商業區 (政府機關標讓售) | 110/10/01 | 2.72 | 220.7 |
| | 18 | 上石碑段 787-24 | 第 3-2 種住宅區 | 110/07/30 | 62.31 | 103.0 |
| | 19 | 上石碑段 809-26 | 第 3-2 種住宅區 | 110/06/08 | 11.19 | 50.5 |
| | 20 | 上石碑段 1491-23 | 第 3-2 種住宅區 | 110/11/09 | 5.14 | 27.0 |
| | 21 | 上石碑段 1493-9 | 第 3-2 種住宅區 | 110/11/09 | 22.08 | 27.0 |
| | 22 | 下石碑段 2275-12 | 第 2 種住宅區 | 111/01/19 | 88.63 | 44.6 |
| | 23 | 下石碑段 1308-13 | 第 2 種住宅區 (水利地承購) | 111/04/11 | 3.33 | 66.1 |
| | 24 | 中和段 292-1 | 第 3 種住宅區 | 110/08/11 | 59.38 | 59.5 |

| 土地位置 | | 土地使用分區 | 交易年 (年/月) | 總面積 (坪) | 地價 (萬元/坪) | |
|---------------|---------|--------------|--------------|------------|--------------|-------------|
| 編號 | 地段地號 | | | | | |
| 計畫 範圍 內 | 25 | 鑫大鵬段 75 | 第 1-1 種住宅區 | 111/01/02 | 341.53 | 74.7 |
| | 26 | 鑫大鵬段 82 | 第 1-1 種住宅區 | 111/02/19 | 42.36 | 77.9 |
| | 27 | 鑫大鵬段 128 | 第 1-1 種住宅區 | 110/05/05 | 5.00 | 65.0 |
| | 28 | 鑫大鵬段 160 | 第 1-1 種住宅區 | 110/10/27 | 224.24 | 66.9 |
| | 29 | 鑫大鵬段 162 | 第 1-1 種住宅區 | 110/05/06 | 65.55 | 68.6 |
| | 30 | 鑫大鵬段 164 | 第 1-1 種住宅區 | 110/06/24 | 139.12 | 63.0 |
| | 31 | 鑫新平段 6 | 第 5 種商業區 | 110/10/13 | 445.72 | 112.6 |
| | 32 | 鑫新平段 34 | 第 1-1 種住宅區 | 110/11/22 | 52.94 | 69.7 |
| | 33 | 鑫新平段 371 | 第 1-1 種住宅區 | 110/11/11 | 81.08 | 95.0 |
| | 34 | 鑫新平段 337 | 第 1-1 種住宅區 | 110/11/24 | 100.58 | 64.0 |
| | 平均單價 | | | | | 77.1 |
| | 01 | 生態段 185 | 第 1 種生態住宅專用區 | 110/07/09 | 194.67 | 55.5 |
| | 02 | 生態段 208 | 第 1 種生態住宅專用區 | 110/05/13 | 350.41 | 53.8 |
| | 03 | 生態段 227 | 第 1 種生態住宅專用區 | 110/06/08 | 102.34 | 45.0 |
| 04 | 生態段 239 | 第 1 種生態住宅專用區 | 110/07/09 | 645.36 | 52.4 | |
| 05 | 生態段 1 | 第 2 種生態住宅專用區 | 110/11/01 | 305.01 | 79.0 | |
| 06 | 生態段 2 | 第 2 種生態住宅專用區 | 110/11/01 | 228.10 | 84.0 | |
| 07 | 生態段 89 | 第 3 種生態住宅專用區 | 110/12/21 | 2.42 | 100.0 | |
| 08 | 生態段 90 | 第 3 種生態住宅專用區 | 110/11/02 | 112.83 | 120.5 | |
| 09 | 文商段 15 | 第 3 種文化商業專用區 | 110/09/13 | 1,936.81 | 142.0 | |
| 10 | 文商段 79 | 第 2 種文化商業專用區 | 110/07/27 | 2,571.26 | 280.0 | |
| 11 | 文商段 80 | 第 3 種文化商業專用區 | 110/07/27 | 2,151.93 | 170.4 | |
| 12 | 廣明段 855 | 第 2 種創新研發專用區 | 110/05/20 | 322.62 | 88.5 | |
| 13 | 廣明段 856 | 第 2 種創新研發專用區 | 110/05/20 | 494.57 | 89.3 | |
| 平均單價 | | | | | 165.5 | |

資料來源：內政部不動產交易實價查詢服務網，111 年 6 月；本案製表日期：112 年 5 月。

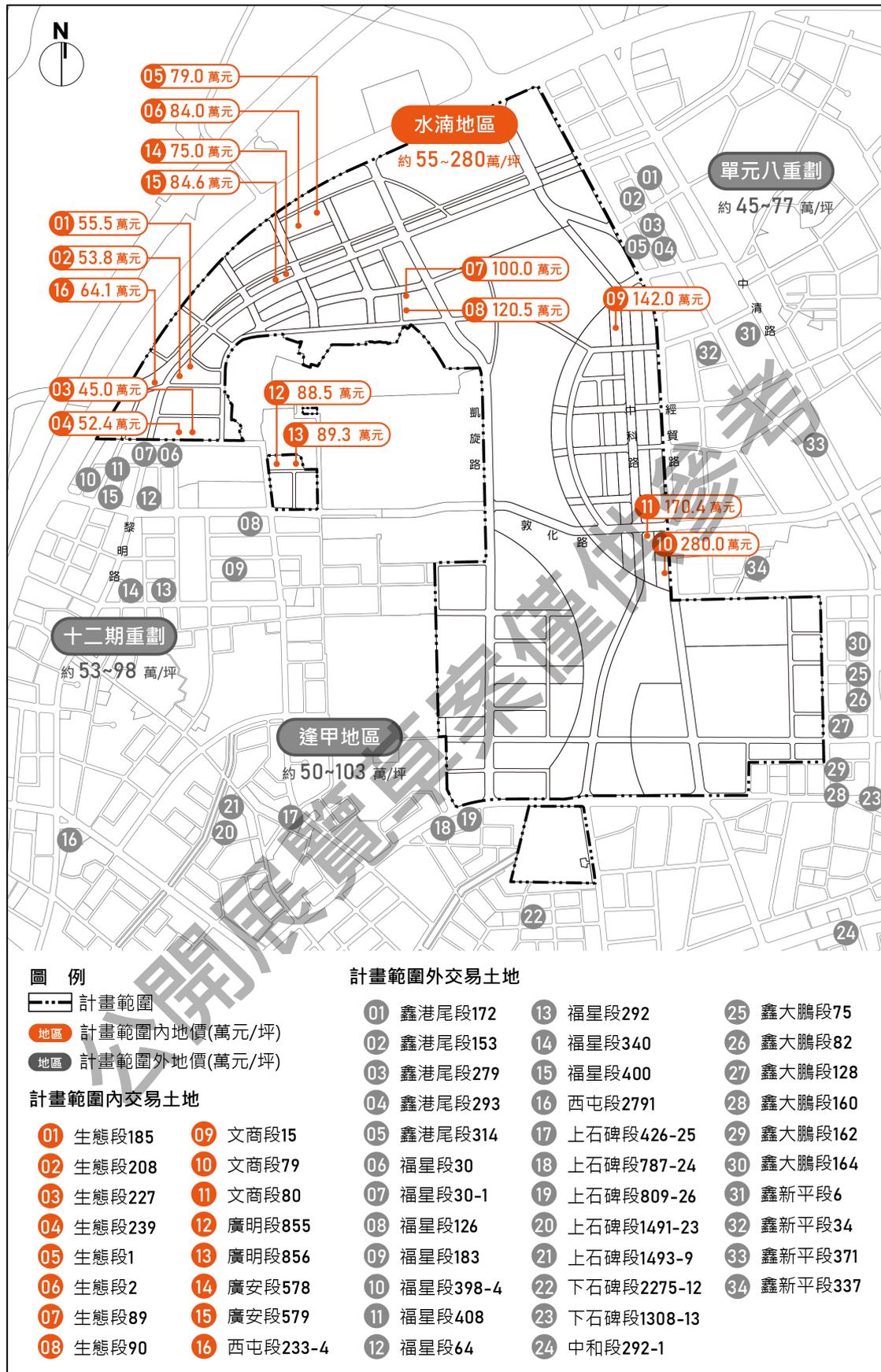


圖 3-20 計畫範圍周邊地價分布示意圖

資料來源：本案繪製。

（四）房價分析

本計畫區核定之都市設計審議案件共 63 件，起造人係建設開發相關業者約有 31 件。經調查目前區內有 11 筆預售建案，主要分布在文化商業專用區以及第 2 種創新研發專用區，每坪落在 40 至 80 萬之間，平均房價為每坪 51.75 萬元。計畫範圍外之建案主要分布在單元八重劃區以及十二期重劃區，平均房價分別為每坪 51.03 萬元以及 37.01 萬元。

表 3-25 計畫範圍周邊房價一覽表

| 建案名稱 | 地段地號 | 土地使用分區 | 起造人 | 房價 (萬元/坪) |
|-------|--------------|----------------|----------------------|-------------------------|
| 計畫範圍外 | 寓上福星 | 福星段 577 | 第 1 種住宅區 第 2 種住宅區 | 和宜建設 32~42 萬 |
| | 敦泰璞善 | 福星段 477 | 第 1 種住宅區 | 敦泰建設 62~72 萬 |
| | 久檯柏登莊園 | 福星段 148 | 第 1 種住宅區 | 久檯開發 62~74 萬 |
| | 茂泰清冉 | 陳平段 2835 | 第 5 種住宅區 | 茂泰建築 34~39 萬 |
| | 冠德文心綻 | 中仁段 31 | 捷運系統用地 | 冠德建設 48~58 萬 |
| | 和宜好好 | 西屯段 2259 | 第 2 種住宅區 | 和宜建設 34~45 萬 |
| | 國聚之碩 | 鑫大鵬段 154 | 第 1-1 種住宅區 | 寰聚建設 44~55 萬 |
| | 佑晟 Green 1 | 福星段 133、139 | 第 1 種住宅區 第 2 種住宅區 | 宏晟開發 40~45 萬 |
| | 總太兼得 | 鑫新平段 330 等 3 筆 | 第 1-1 種住宅區 | 總太地產 待定 |
| | 帝環寬和 | 鑫新平段 328 | 第 1-1 種住宅區 | 自然人 61~70 萬 |
| | 創健 Moon Park | 上石碑段 870 | 第 3-2 種住宅區 | 創健建設 35~45 萬 |
| | 國聚之遇 | 鑫港尾段 222 等 3 筆 | 第 1-1 種住宅區 | 寰聚建設 國聚建設 45~55 萬 |
| 計畫範圍內 | 創研逸品 | 廣明段 857 | 第 2 種創新研發專用區 | 碩茂建設 33~37 萬 |
| | 達麗 J12 | 廣明段 853 | 第 2 種創新研發專用區 | 達麗建設 33~50 萬 |
| | 達麗創世紀 | 創研段 6、7 | 第 2 種創新研發專用區 | 達麗建設 43~50 萬 |
| | 遠雄 寬寓 | 逢大段 28 | 第 2 種創新研發專用區 | 遠雄建設 45~60 萬 |
| | 遠雄 純寓 | 逢大段 35 | 第 2 種創新研發專用區 | 遠雄建設 61~69 萬 |
| | 豐邑 PARK ONE | 文商段 22 | 第 2 種文化商業專用區 | 豐邑建設 60~80 萬 |
| | 總太至境 | 文商段 53 | 第 1 種文化商業專用區 | 總太地產 待定 |
| | 親家中央公園 | 文商段 26、27 | 第 2 種文化商業專用區 | 親家建設 80~83 萬 |
| | 時代海德大廈 | 生態段 66、67 | 第 2 種生態住宅專用區 | 時代建設 55~62 萬 |
| | 經貿鉞悅 | 生態段 249 | 第 1 種生態住宅專用區 | 立寶建設 73~100 萬 |
| | 遠雄藝舍 | 廣明段 855 | 第 2 種創新研發專用區 | 遠雄建設 60~66 萬 |

資料來源：591 房屋交易網，112 年 5 月；本案製表日期：112 年 8 月。



圖 3-21 計畫範圍周邊房價分布示意圖

資料來源：本案繪製。

五、2 公尺植栽綠化帶樹種分布概況

本計畫區道路植栽選種以抗空氣污染、根系不破壞工程結構、易維護等特性樹種為主並於區段徵收工程階段一併施作，依據 102 年 3 月臺中市政府水湳經貿園區區段徵收工程第 6 標細部設計圖冊，本計畫範圍內人行道 2M 植栽帶共種植約 1,275 棵喬木，主要分布在大鵬路、中科路、信平路、啟航東路、啟航路、凱旋路、凱旋七街、敦化路二段、經貿三路二段、經貿二路、經貿五路、僑大路、廣福路、黎明路三段、甘肅路。

表 3-26 計畫範圍 2 公尺植栽綠化帶喬木樹種分布統計表

| 喬木樹種 | | 數量 (棵) | 分布位置 |
|---------------------------------|-------|-----------|-------------------|
| 2 M 植 栽 帶 樹 種 | 大花紫薇 | 71 | 敦化路二段、經貿三路二段 |
| | 台灣五葉松 | 164 | 大鵬路、凱旋七街、信平路 |
| | 杜英 | 574 | 凱旋路、經貿五路、啟航東路、甘肅路 |
| | 洋紅風鈴木 | 58 | 中科路、黎明路三段 |
| | 盾柱木 | 122 | 中科路 |
| | 苦楝 | 10 | 凱旋路 |
| | 茄苳 | 35 | 廣福路 |
| | 烏柏 | 25 | 大鵬路與凱旋路交叉口 |
| | 無患子 | 39 | 僑大路 |
| | 黃連木 | 14 | 經貿二路 |
| | 楓香 | 53 | 大鵬路與凱旋路交叉口 |
| | 榔榆 | 8 | 經貿五路 |
| | 藍花楹 | 23 | 經貿三路二段 |
| | 鐵刀木 | 79 | 啟航路 |
| 合計 | | 1,275 | - |

資料來源：臺中市政府水湳經貿園區區段徵收工程第 6 標細部設計圖冊，臺中市政府建設局，102 年；本案製表日期：112 年 5 月。

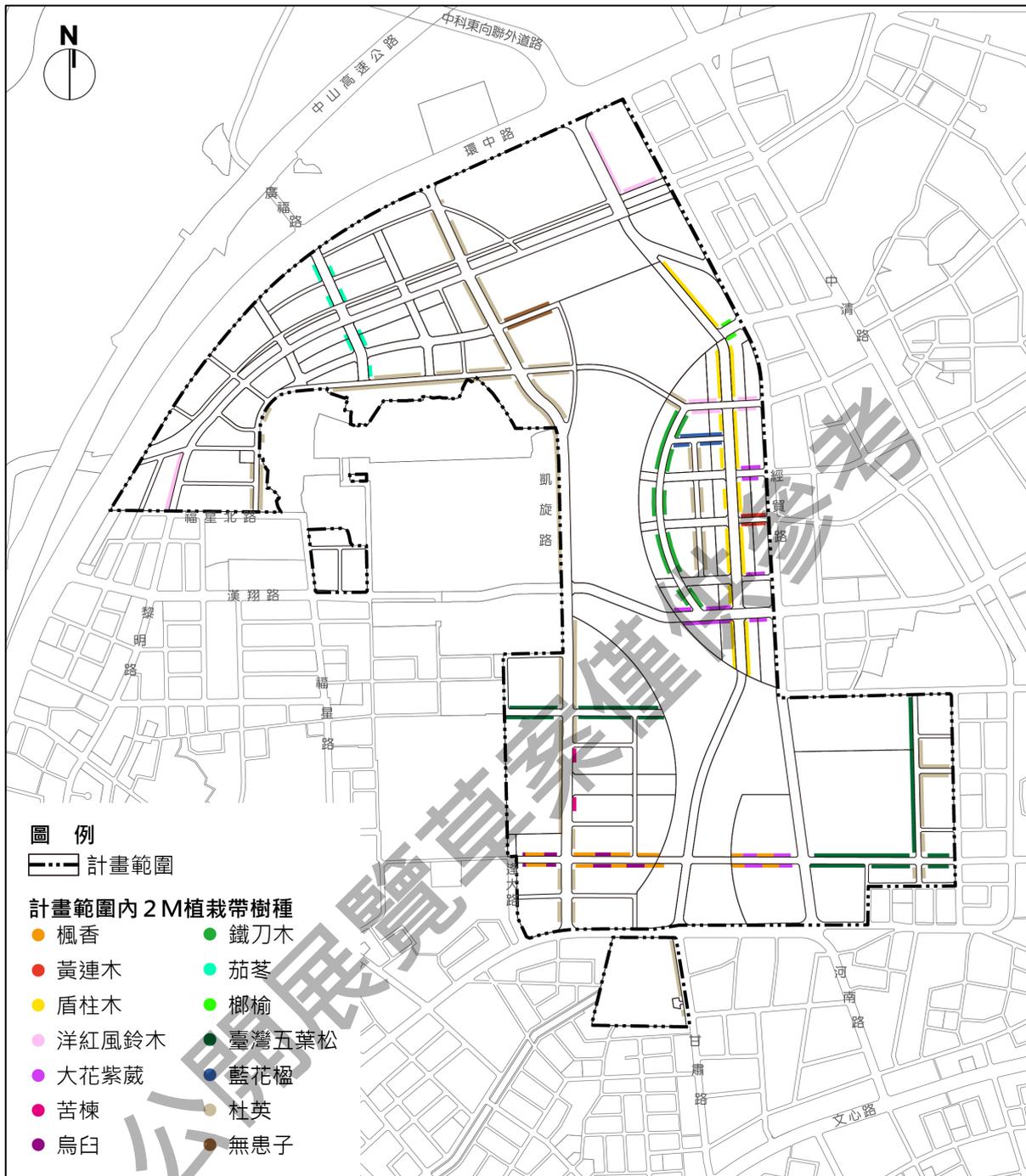


圖 3-22 計畫範圍人行道植栽帶樹種分布示意圖

資料來源：本案繪製。

六、人行道喬木樹種分布概況

依據 112 年 3 月臺中市政府建設局友善樹木空間資訊管理系統顯示，本計畫範圍內人行道共種植 2,086 棵喬木，主要分布在大鵬路、中科路、信平路、啟航一路、啟航二路、啟航東路、啟航路、逢大路、凱旋七街、凱旋路、敦化路二段、順平三路、經貿七路、經貿二路、經貿八路、經貿三路二段、經貿五路、經貿路一段、經貿路二段、僑大路、廣福路、黎明路三段、環中路二段。

表 3-27 計畫範圍人行道喬木樹種分布統計表

| 喬木樹種 | 數量 (棵) | 分布位置 |
|-----------|--------------|--------------------------|
| 樟樹 | 473 | 中科路、啟航一路、敦化路二段、經貿五路、廣福路 |
| 楓香 | 418 | 大鵬路、凱旋七街、僑大路、黎明路三段 |
| 光蠟樹 | 366 | 中科路、凱旋路、經貿路一段、黎明路三段 |
| 茄苳 | 292 | 啟航二路、啟航路、經貿三路二段、經貿五路、僑大路 |
| 大葉桃花心木 | 211 | 經貿路一段、經貿路二段 |
| 沙朴 | 101 | 信平路、順平三路 |
| 臺灣檫 | 97 | 啟航一路、啟航東路、凱旋七街 |
| 黃連木 | 44 | 經貿七路、經貿八路 |
| 大花紫薇 | 28 | 敦化路二段 |
| 烏柏 | 16 | 經貿二路 |
| 黃花風鈴木 | 14 | 凱旋路 |
| 臺灣赤楊 | 11 | 啟航路 |
| 欖仁 | 5 | 經貿五路 |
| 臺灣老葉兒樹 | 4 | 啟航路 |
| 木棉 | 1 | 逢大路 |
| 台灣欒樹 | 1 | 環中路二段 |
| 桃花心木 | 1 | 敦化路二段 |
| 烏心石 | 1 | 中央公園 |
| 榕樹 | 1 | 中央公園 |
| 檸檬桉 | 1 | 信平路 |
| 合計 | 2,086 | - |

資料來源：友善樹木空間資訊管理系統，臺中市政府建設局，112 年；本案製表日期：112 年 3 月。

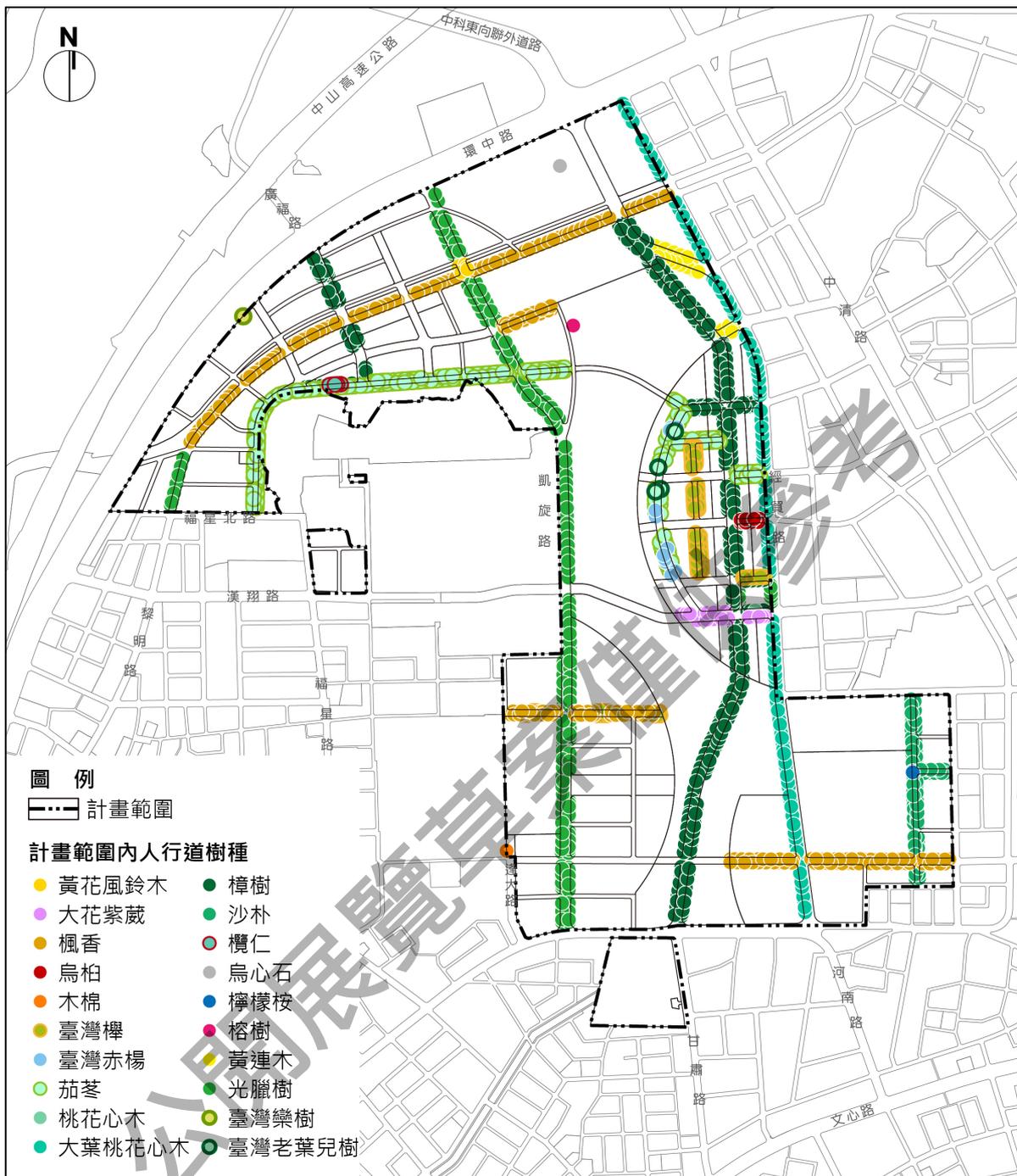


圖 3-23 計畫範圍人行道喬木樹種分布示意圖

資料來源：友善樹木空間資訊管理系統·臺中市政府建設局；本案繪製。

七、周邊社會住宅辦理情形

檢視計畫範圍周邊規劃設計之社會住宅共計 4 件，包含北屯區鑫新平段、西屯區鑫大鵬段、鑫港尾段及國家住宅及都市更新中心規劃中之西屯區惠民安居，未來將能就近提供本計畫範圍所需之社會住宅之服務。

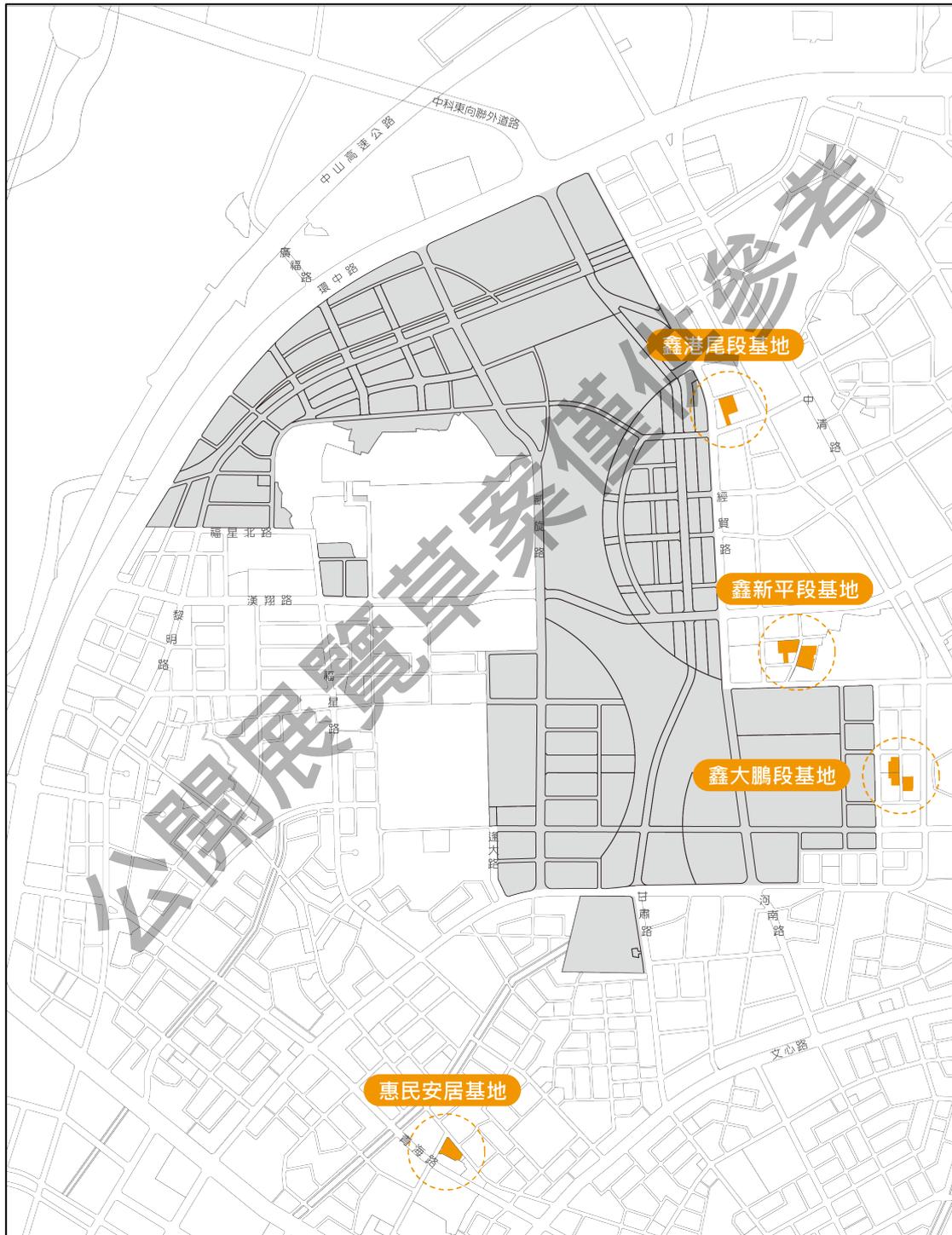


圖 3-24 計畫範圍周邊社會住宅規劃示意圖

第肆章 發展預測分析

第一節 計畫年期及計畫人口

一、計畫年期

本計畫原計畫年期為民國 115 年，依循全國國土計畫及臺中市國土計畫之目標年訂為民國 125 年，故本次通盤檢討以民國 125 年為計畫目標年。

二、計畫人口

考量本區為新興開發區，此次細部計畫通盤檢討係依循落實整體目標及實質環境發展予以檢討土地使用管制內容，涉及土地使用分區及公共設施計畫的調整包含第一種生態住宅專用區區段徵收增配道路、配合臺灣智慧營運塔之規劃需求將原第二種創新研發專用區調整為第三種創新研發專用區等，變更計畫內容應未影響現行計畫區內可容納人口數推估值，故本次通盤檢討擬不予調整，維持 20,000 人計畫人口。

第二節 用地需求檢討

一、公共設施用地

依「都市計畫定期通盤檢討實施辦法」檢討標準之規定，以計畫人口 20,000 人規模，檢討計畫區內劃設之公共設施用地。有關各項公共設施用地之用地需求推估，說明如下：

（一）遊憩設施用地

遊憩設施用地包括兒童遊樂場、公園及體育場用地，依「都市計畫定期通盤檢討實施辦法」第 17 條規定，閭鄰公園按閭鄰單位設置，每 1 計畫處所最小面積不得小於 0.5 公頃為原則；社區公園每 1 計畫處所最少設置 1 處；兒童遊樂場按閭鄰單元設置，每處最小面積不得小於 0.1 公頃為原則。

現行計畫共計劃設 7 處公園用地（「公 136」、「公 137」、「公 138」、「公 139」、「細公 1」、「細公 2」、「細公 3」），及 1 處「公 51」公園用地兼供水資源回收設施使用，每處面積均超過 0.5 公頃，係符合規定。

（二）學校用地供需檢核

依「都市計畫定期通盤檢討實施辦法」第 19 條之規定，以計畫人口 20,000 人規模，檢討計畫區內劃設之學校用地需求。

1、未來衍生學生數推估

依臺中原市轄近年國小及國中學齡人口之平均比例分別為 6.15% 及 2.80% 計算，推估 125 年衍生國小及國中學齡人口分別為 1,230 人及 560 人。

表 4-1 本計畫區國中及國小學齡人口比例及推估一覽表（計畫人口：20,000 人）

| 年度 | 地區 | 總人口 | 國小 | | 國中 | |
|------------|-------------|---------------|--------------|---------------|-------------|---------------|
| | | | 學齡人口 (人) | 占總人口比 例(%) | 學齡人口 (人) | 占總人口比 例(%) |
| 109 | 臺中原市轄 | 1,177,159 | 70,375 | 5.98 | 33,860 | 2.88 |
| 110 | 臺中原市轄 | 1,174,265 | 71,878 | 6.12 | 33,394 | 2.84 |
| 111 | 臺中原市轄 | 1,179,184 | 74,820 | 6.35 | 31,534 | 2.67 |
| 年平均比例 | | | — | 6.15 | — | 2.80 |
| 125 | 本計畫區 | 20,000 | 1,230 | 6.15 | 560 | 2.80 |

資料來源：臺中市統計資料庫；本案製表日期：112 年 5 月。

2、計畫區所需學校用地供需檢核

依教育部發布之「國民小學及國民中學設施設備基準」之規定，都市計畫範圍內之國小用地校地需求面積每位學生為 13.8m²，每校用地面積不得小於 2 公頃；國中用地校地需求面積每位學生為 16.7m²，每校用地面積不得小於 2.5 公頃。推估計畫區未來文小用地及文中用地之需求面積分別為 1.70 公頃及 0.94 公頃，另現行計畫劃設 1 處文教區(文教 18)面積 2.43 公頃供中小學使用，尚可滿足中長期設校需求。另檢視教育部「國民小學及國民中學設施設備基準」規定以半徑不超過 1.5 公里，通學時間半小時內為原則估算服務範圍，本計畫區周邊西苑、至善、中山等 7 所國中及泰安、大鵬等 15 國小已開闢學校之服務範圍已涵蓋本計畫區，尚可滿足短期就學之需求。

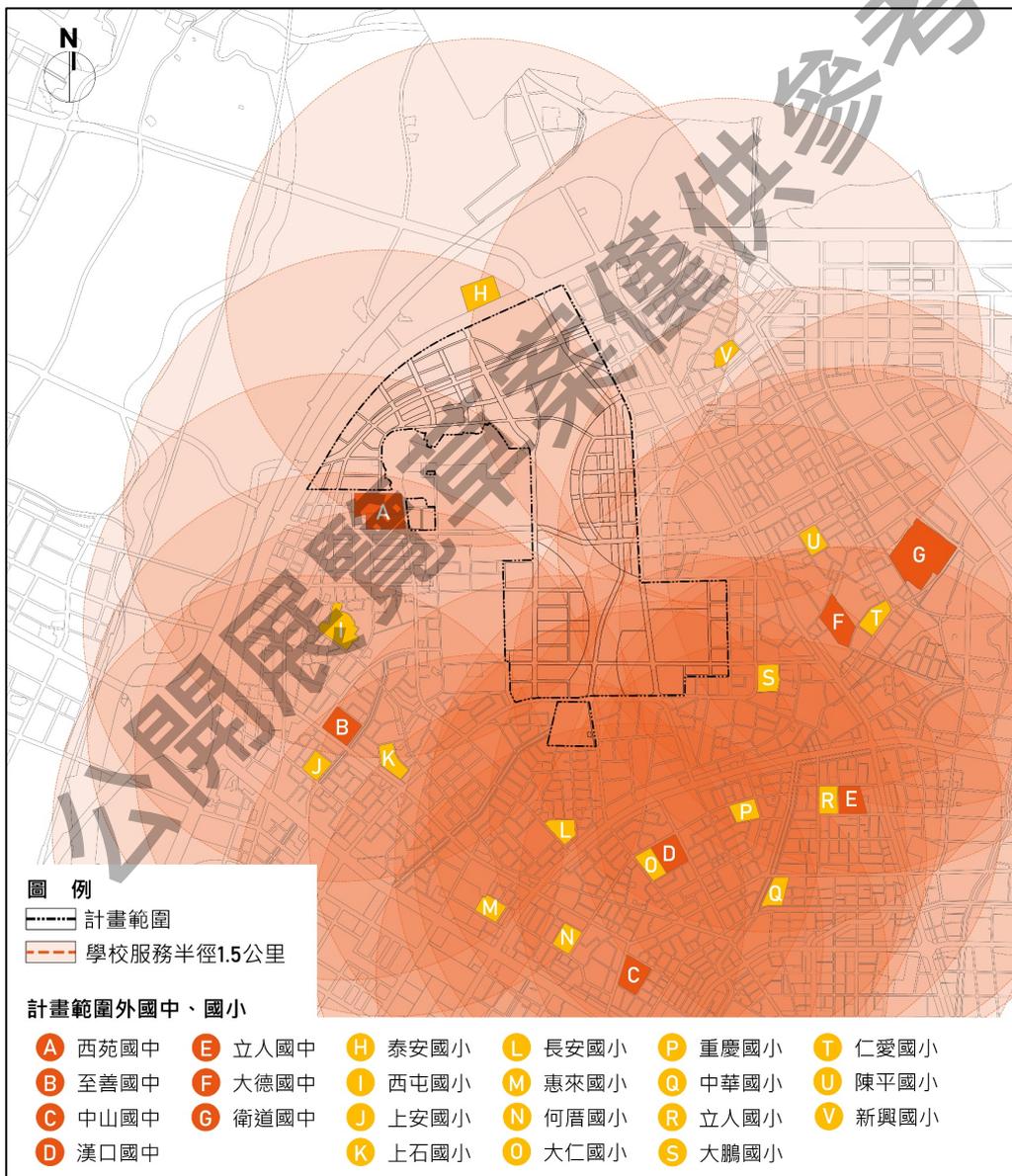


圖 4-1 計畫區周邊已闢建之國中及國小分布示意圖

資料來源：本案繪製。

（三）停車場用地

依據「都市計畫定期通盤檢討實施辦法」第 22 條規定，停車場用地面積不得低於計畫區內車輛預估數 20% 之停車需求。111 年臺中市小汽車持有率為 410 輛/千人、機車持有率為 643 輛/千人，本計畫區計畫人口 20,000 人，預估將衍生小汽車停車位需求數 8,200 輛、機車停車位需求數 12,860 輛，依規定應提供車輛預估數 20%（即汽車 1,640 輛、機車 2,572 輛）之停車空間。

本計畫區配合交通攔截圈之概念並未劃設停車場用地，計畫範圍內仍配合建築規劃留設 3 處公有停車場（不計臨河南路之創新研發專用區土地臨時性公有停車場使用）共計可提供汽車 1,589 輛、機車 1,240 輛停車空間。

再依臺中市政府交通局統計，計畫範圍內路邊車格共劃設汽車 997 輛、機車 261 輛之停車空間，故計畫範圍內加計公有停車場及路邊停車格，共計將能提供汽車 2,586 輛、機車 1,501 輛停車空間，再加上計畫範圍外之汽機車停車格及周邊公有建築物及文教區未來規劃停車空間，預計可滿足本計畫區推估之停車需求數。然為配合本案之低碳城市發展與規劃理念，應加強計畫範圍之大眾運輸服務，並透過建築基地自行留設停車位，使停車空間內部化，或利用公共設施用地多目標於公園用地、機關用地等設置公有停車場，以滿足停車需求。

（四）其他公共設施用地

包括機關用地、廣場用地、綠地用地、園道用地、排水道用地及道路用地等公共設施用地，其面積需求依實際需要檢討。

（五）相關法規規定

依據「都市計畫法」第 45 條規定，公園、體育場所、綠地、廣場及兒童遊樂場，其佔用土地總面積不得少於全部計畫面積 10%，即 25.33 公頃。

現行計畫開放性公共設施用地包含公園用地（包括兼供水資源回收設施及道路使用）面積 71.63 公頃、廣場用地 0.16 公頃、綠地用地 2.08 公頃、園道用地 9.85 公頃（其中依實際供植栽面積以 1/2 計，4.93 公頃），面積總合為 78.80 公頃，已劃設超過 47.47 公頃。另依「都市計畫定期通盤檢討實施辦法」第 17 條規定，通盤檢討後之公園、綠地、廣場、體育場所、兒童遊樂場用地計畫面積，不得低於通盤檢討前計畫劃設之面積，故本次通盤檢討成果上述各項用地之面積總和不得低於 78.80 公頃，公共設施用地檢討情形詳表 4-2。

表 4-2 公共設施用地需求推估表（計畫人口：20,000 人）

| 項目 | 計畫面積 (公頃) | 檢討標準 | 需求面積 (公頃) | 不足(-)或 超過(+)面積(公頃) |
|---------------------------------------|--------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------|
| 學校用地 | 0.00 | 1.應會同主管教育行政機關依據學齡人口數占總人口數之比例或出生率之人口發展趨勢，推計計畫目標年學童人數，參照國民教育法第 8 條之 1 授權訂定之規定檢討學校用地之需求。 2.國民小學每校面積不得小於 2 公頃；國民中學每校面積不得小於 2.5 公頃。 3.國民中小學校用地得合併規劃為中小學用地。 | 2.64 | -2.64 (計畫區已劃設 1 處文教 18 用地 2.43 公頃且其周邊已開闢 7 所國中及 15 國小服務範圍已可提供本計畫區服務) |
| 公園用地 (含公園用地兼供水資源回收設施使用、公園用地兼供道路使用) | 71.63 | 閭鄰公園按閭鄰單位設置，每處最小面積不得小於 0.5 公頃。 | 78.80 | - |
| 公園、體育場所、綠地、廣場及兒童遊樂場等 5 項公共設施用地 | 78.80 | 都市計畫法第 45 條：公園、體育場所、綠地、廣場及兒童遊樂場，應依計畫人口密度及自然環境，作有系統之布置，除具有特殊情形外，其佔用土地總面積不得少於全部計畫面積 10%。 | 25.33 | +53.47 |
| 停車場用地 | 0.00 | 應依各都市計畫地區之社會經濟發展、交通運輸狀況、車輛持有率預測、該地區建物停車空間供需情況及土地使用種類檢討規劃之，並不得低於計畫區內車輛預估數 20% 之停車需求。但考量城鄉發展特性、大眾運輸建設、多元方式提供停車空間或其他特殊情形，經都市計畫委員會審議通過者，不在此限。 | 6.56 (以汽車停車位面積 40m ² 推估) | -6.56 (計畫區已留設 3 處公有停車場，加計路邊停車格可提供 10.34 公頃之停車場用地服務) |
| 機關用地 | 4.97 | 其他公共設施用地按實際需要檢討之。 | - | - |
| 廣場用地 | 0.16 | 其他公共設施用地按實際需要檢討之。 | - | - |
| 綠地用地 | 2.08 | 綠地按自然地形或其設置目的需要檢討之。 | - | - |
| 排水道用地 | 4.30 | 其他公共設施用地按實際需要檢討之。 | - | - |
| 園道用地 | 9.85 | 道路用地按交通量、道路設計標準檢討之，並應考量人行及自行車動線之需要，留設人行步道及自行車道。 | - | - |
| 道路用地 | 33.93 | | | |

二、創新研發專用區引入產業

（一）產業發展趨勢

1、產業之永續與低碳思維

因應聯合國提出永續發展目標(SDGs)，企業皆須對永續發展有所貢獻，國際間提出企業社會責任(Corporate Social Responsibility,CSR)的理念，並進一步制定永續投資評估指標(Environment Social Governance,ESG)，將環境、社會和企業治理因素融入於經營決策中，例如節水節能、揭露碳足跡、減少溫室氣體排放、社區及人權關懷等，盤查周邊產業聚落部分皆陸續實踐相關指標項目以回應國際產業趨勢。

有鑑於此，中央政府為引導企業朝向 CSR、ESG 之方向永續經營，提出低碳創新的產業發展政策，目前刻正由「溫室氣體減量及管理法」修訂為「氣候變遷因應法」，規定企業應繳交碳費，並提出碳排放自願減量計畫；「2050 臺灣淨零碳排路徑」亦提出高科技與傳統製造業智慧化、近零碳建築、運具電氣化等產業轉型目標，顯示在國際與地方於環境保護、低碳等面向皆賦予產業新的責任。

2、本計畫區產業發展方向建議

為回應國際產業永續及低碳趨勢以及本計畫區「低碳、智慧、創新」三大發展目標，未來本區創新研發專用區引入產業建議應朝向物聯網、軟體資訊等低汙染、知識密集型產業發展。

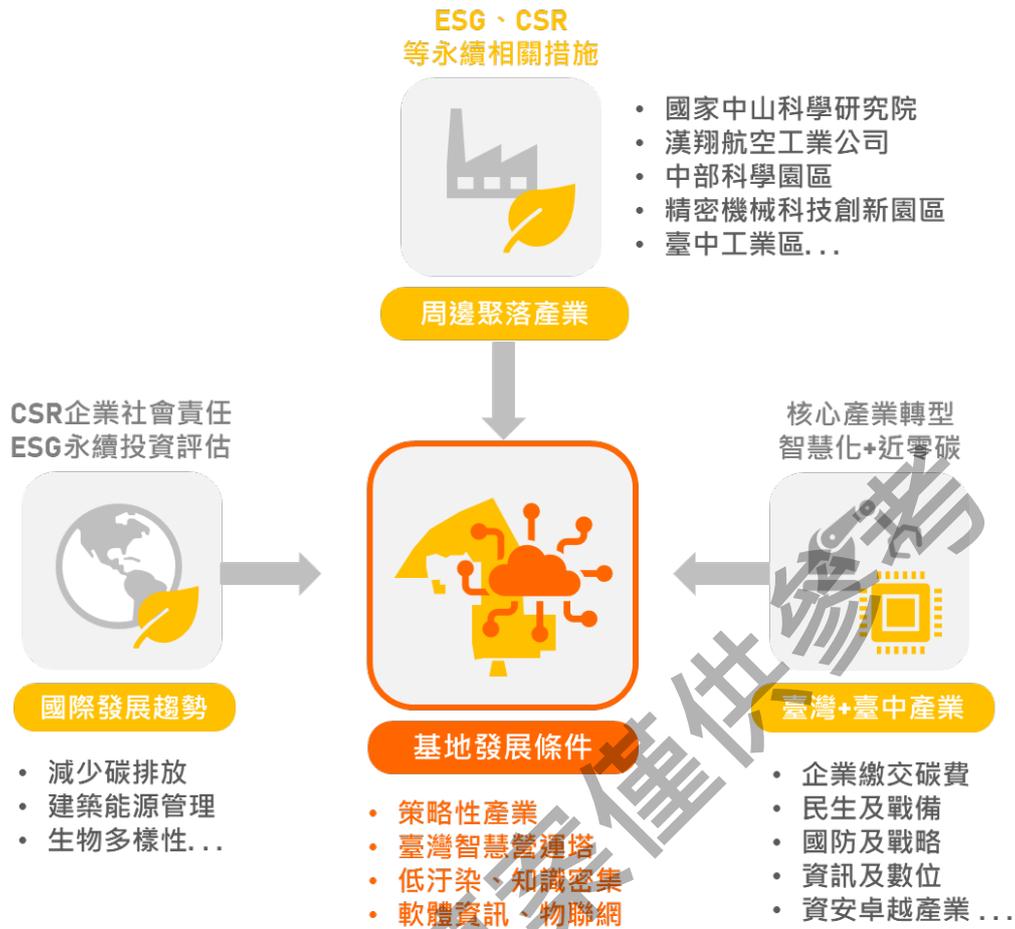


圖 4-2 產業發展趨勢與計畫區產業預測示意圖

（二）產業空間特性

為瞭解本計畫區後續可能引入之產業類別，藉由 95 年「工業及服務業普查」中行業別之統計中年底從業員工人數及年底使用建築物樓地板面積資料，計算平均「每員工使用建築樓地板面積」及 105 年統計之「平均每從業員工全年薪資」，藉由 2 種維度檢視不同產業之空間利用與薪資之關聯。

基於計畫區「智慧、低碳、創新」及「產業 4.0」發展目標，考量預計引入之新知識經濟產業所需空間特性，多非為製造性質之大面積之廠房且需具備可負擔計畫區高土地成本之條件，故經歸納各產業之分析結果，未來可能引入產業類別較有可能屬第四象限(平均每從業員工全年薪資高且每員工使用建築樓地板面積小)之 18 種產業類別(詳表 4-3)，其中僅 3 種為工業類別，其餘皆為服務業性質，並以技術服務及運輸業為最多，故針對相關產業類別，後續應做為未來計畫區內產業主管機關進行招商或標租時之參考，藉由訂定相關產業規範、興建所需基礎設施及適宜之空間規劃，提供具產業發展誘因之條件，以利引入符合預期產業進駐計畫區。

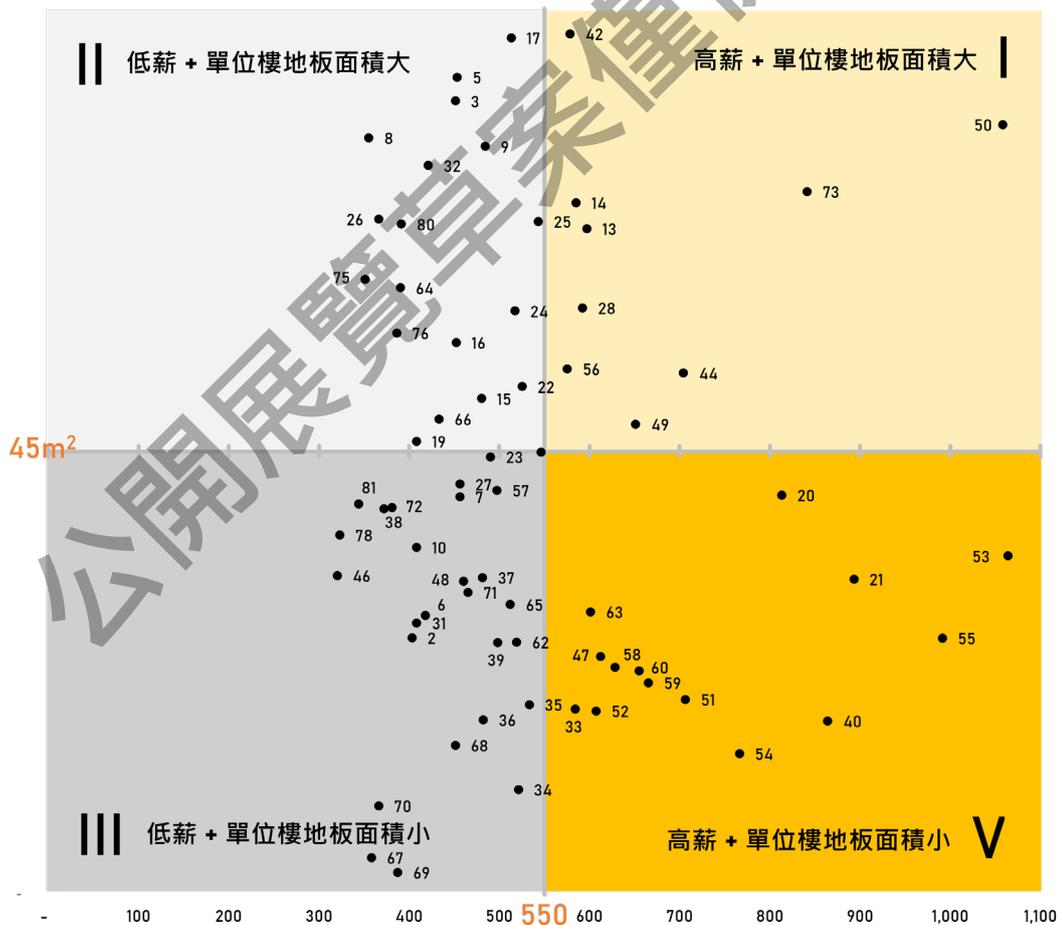


圖 4-3 不同產業類別四象限分析圖

資料來源：本案繪製。

表 4-3 計畫區可能引入產業類別每員工使用建築樓地板面積平均每從業員工全年薪資表

| 產業別 | 編號 | 中分類產業 | 105 年 平均每從業員工 全年薪資(千元) | 95 年 平均每員工使用建 築樓地板面積(平 方公尺) |
|-----|----|--------------------|------------------------------|--------------------------------------|
| 工業 | 20 | 電子零組件製造業 | 813 | 41 |
| | 21 | 電腦、電子產品及光學製品製造業 | 893 | 32 |
| | 33 | 污染整治業 | 584 | 19 |
| 服務業 | 40 | 水上運輸業 | 864 | 18 |
| | 41 | 航空運輸業 | 1,283 | 21 |
| | 44 | 郵政及快遞業 | 704 | 53 |
| | 47 | 出版業 | 612 | 24 |
| | 49 | 廣播、電視節目編排及傳播業 | 651 | 48 |
| | 51 | 電腦程式設計、諮詢及相關服務業 | 706 | 20 |
| | 52 | 資料服務業 | 607 | 19 |
| | 53 | 金融服務業 | 1,064 | 34 |
| | 54 | 保險業、強制性社會安全 | 766 | 14 |
| | 55 | 證券期貨及金融輔助業 | 991 | 26 |
| | 56 | 不動產開發業 | 575 | 53 |
| | 58 | 法律及會計服務業 | 628 | 23 |
| | 59 | 企業總管理機構及管理顧問業 | 655 | 22 |
| | 60 | 建築、工程服務及技術檢測、分析服務業 | 655 | 23 |
| | 63 | 專門設計業 | 601 | 29 |

資料來源：95 年、105 年工業及服務業普查資料；本案製表日期：111 年 6 月。

(三) 計畫範圍周邊創育機構分布

發展新知識經濟相關產業，需有相關創業支援服務與進駐空間。經濟部中小企業處盤點國內提供創業支援服務的創育機構，包括加速器、育成中心、園區或基地等，其中在臺中市之非營利育成服務聯盟為「臺灣創新育成聯盟(TBIA)」，並於中部科學園區設立辦公室，主要推動產官學研合作資訊共享，並針對地區產業特性規劃不同領域之相關培育支援，以協助新創事業發展及中小企業轉型，目前屬聯盟成員之育成中心大部分為學術機構成立單位，其相關培育範圍與重點特性詳表 4-5。

再針對其新創產業基地之類型予以分類，主要可歸納出多元綜合型及專業領域型，多元綜合型之產業基地之新創團隊領域通常較為廣泛，甚至橫跨多個領域，若獲得進駐資格可藉由交流互動激發更多創新能量與想法，而專業領域型則多考量周邊區位條件及當地產業特性，招募團隊以具有當地或特色產業為主，或是為推動新興科技發展而成立專屬基地。

表 4-4 計畫範圍周邊創育機構一覽表

| 創育機構名稱 | | 培育範圍 |
|--------|----------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 創新育成中心 | 逢甲大學產學合作處 | 物聯網等電子資訊與數位經濟產業、材料纖維與奈米技術應用、光電與循環經淨等綠色能源產業 |
| | 東海大學產學與育成中心 | 生物科技產業、醫療器具產業、積體電路製造業、電子資訊與 AI 雲端運算分析、工業自動化相關產業、地方文化與藝術創意產業、食品科學與農產品加工業 |
| | 中國醫藥大學創新育成中心 | 中藥草研發、新藥研發、醫學美容、食品生技、生醫材料、醫療器材、檢驗試劑、環工生技、人工智慧醫療應用。 |
| | 朝陽科技大學創新育成中心 | 生物科技產業、學習型組織、管理技術與系統開發、設計技術研發、資訊電子技術與產品開發、環境保護技術與產品研發、建築相關產業、循環經濟材料製造業、光電能源相關產業。 |
| | 國立中興大學 興創基地 | 生物技術應用相關產業、網路行銷與文創設計產業、區塊鍊與人工智慧等資訊應用產業 |
| | 中山醫學大學育成中心 | 醫療醫事合作、醫療資訊領域、生物醫學科技應用、生醫材料領域、公共衛生及管理領域、製藥及藥物實驗、保健食品及營養食品領域、復健及相關輔助領域、醫學診斷相關試劑及測驗方法、醫用光學領域及相關技術諮詢服務 |
| | 國家中山科學研究院臺中院區 | 無線通信與資訊技術、高科技電子技術、機電整合技術、材料光電技術、化工化材技術 |
| | 財團法人鞋類暨運動休閒科技研發中心 | 製鞋業、行動輔具業、運動休閒產業 |
| | 財團法人塑膠工業技術發展中心 | 塑膠原料/製品/設備開發、技術移轉與媒介、塑膠開發技術、綠色塑膠產品及供應鏈系統輔導驗證 |
| | iART 科技與藝術媒合媒合創新育成中心 | 視覺藝術產業、音樂與表演藝術產業、文化空間與展演、工藝產業。 |
| 園區或基地 | 中科智慧機器人自造基地 | AI 人工智慧、智慧機械製造、智慧醫療領域、創新醫療材料。 |
| | 中部物聯網智造基地 | 智慧製造業、資訊通訊與雲端技術 |
| | TCN 創客基地-臺中據點 | 3D 模具開發、無線通訊裝置系統等技術培訓 |
| | 臺中社會創新實驗基地 | 智慧醫療材料、音樂與表演藝術產業、文化空間與展演 |
| | 臺中跨境體驗示範基地 | 跨境電商媒合平臺、智慧場域、商務諮詢 |
| 加速器 | 臺灣孵化器股份有限公司 (Ti) | 電子資訊,IOT,智能製造,智慧零售,智慧農業,服務業,大健康,長照醫療 |
| | 光明頂創育股份有限公司 | 生物科技產業、醫學美容與化妝品產業 |

資料來源：1.經濟部中小企業處-新創圓夢網、臺灣創新育成聯盟網站、各育成中心相關網站。

2.本案彙整，製表日期 111 年 6 月。

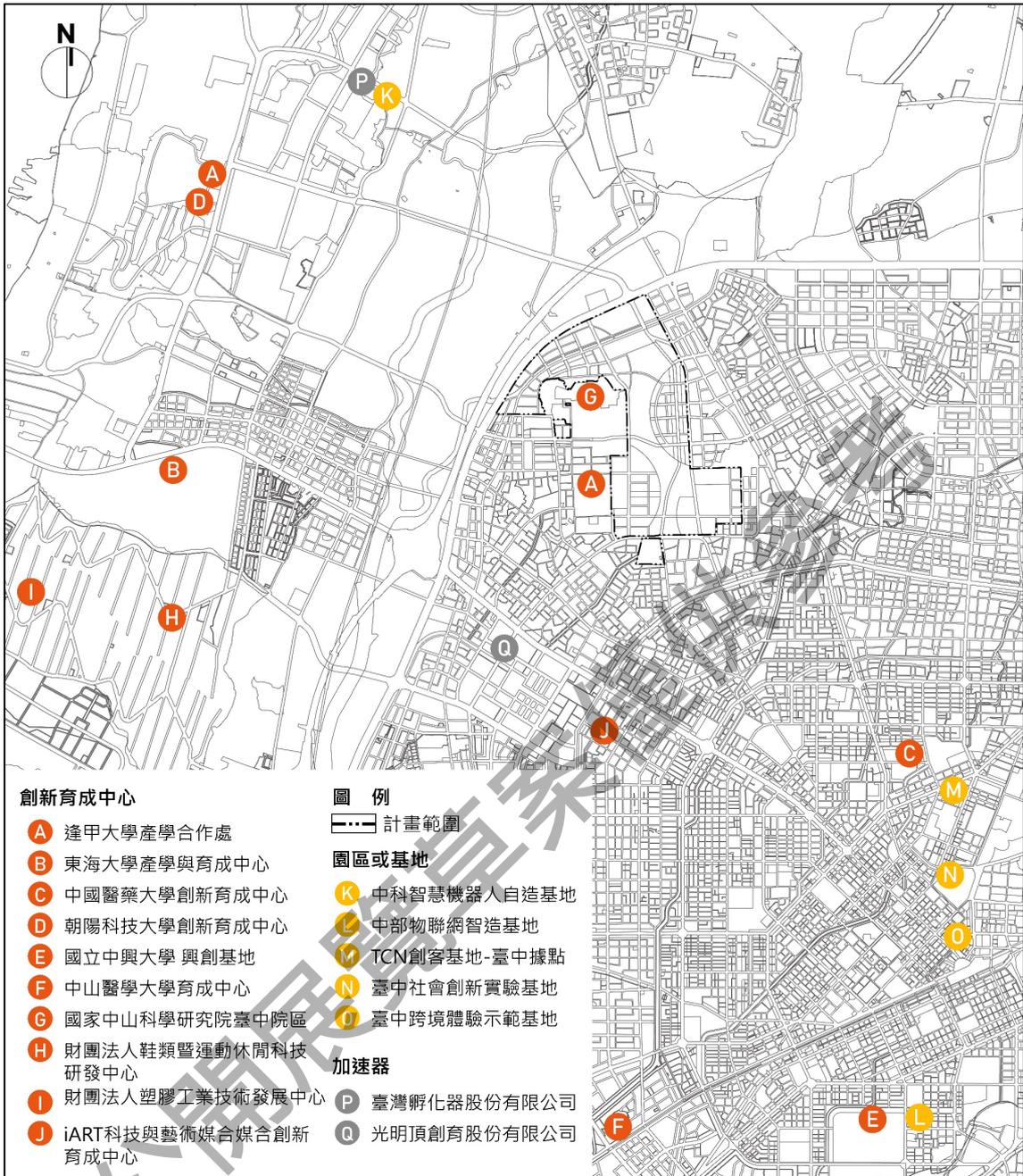


圖 4-4 計畫範圍周邊創育機構分布示意圖

資料來源：本案繪製。

第三節 都市熱島與風廊模擬

一、現況及未來之風廊模擬

考量都市內通風環境受地表建築物高度及分布影響，故本計畫區之風廊模擬將以「粗糙長度」做為評估關鍵（Kondo & Yamazawa, 1986），粗糙長度愈小時，代表風阻愈小、風愈容易通行，被指認為風廊機率愈高。

針對風環境之模擬，本計畫區暫以「已請領建築執照」視為現況進行模擬，至於未來情境，則在合乎既有土管強度、退縮建築規定之條件下進行「全區開發」之模擬，分別計算 100 公尺網格解析度的建築粗糙長度分布狀況，藉以探討本區域的通風環境品質。

（一）現況已請領建築執照之風環境模擬

計畫區西南、南與東側建物密集，惟西北側因屬筏子溪、港尾子溪流域，故呈低粗糙分布特性。區內已開發及近期將開發之文教區、經貿專用區與文化商業專用區，以粗糙長度網格分布結果多屬高強度開發（平均大於 1 公尺）。

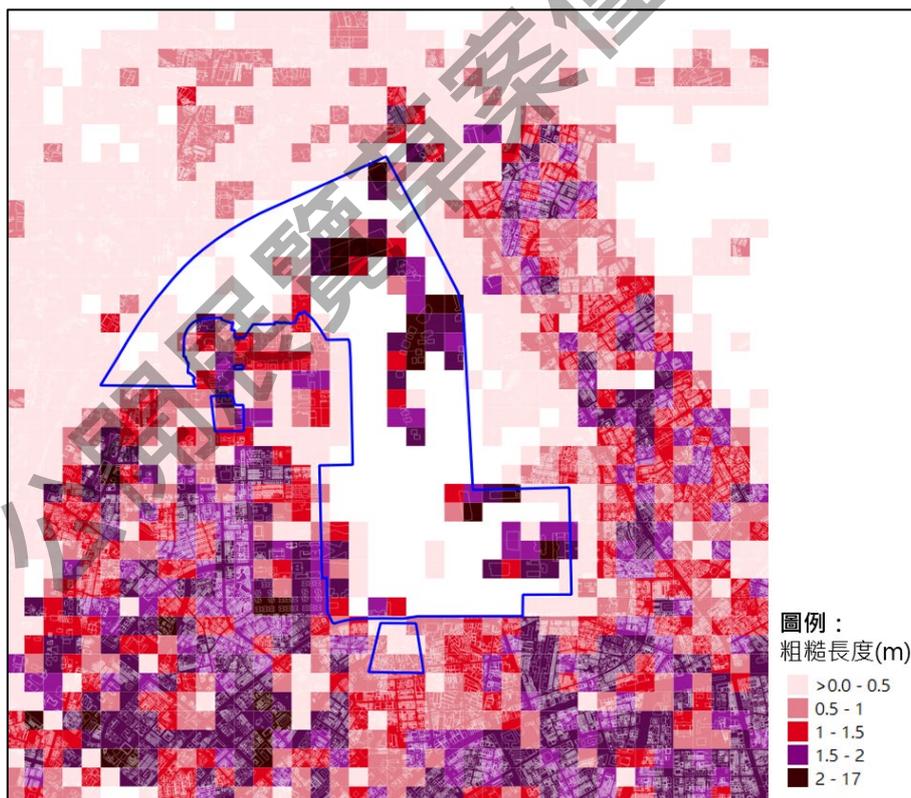


圖 4-5 計畫區現況已請領建築執照之 100 公尺粗糙長度網格分布示意圖

資料來源：成大建築與氣候研究室（BCLab）依本研究圖資繪製。

（二）未來全區開發後之風環境模擬

未來全區開發後計畫區文化商業專用區與經貿專用區之粗糙長度平均將大於 2 公尺以上，而生態住宅專用區與創新研發專用區也與現況已請領建築執照之情形呈現顯著差異，另中央公園為鄰近地區保留低粗糙度線性分布路徑，顯示其存在南北向通風潛力，有機會形成本區潛在風廊。

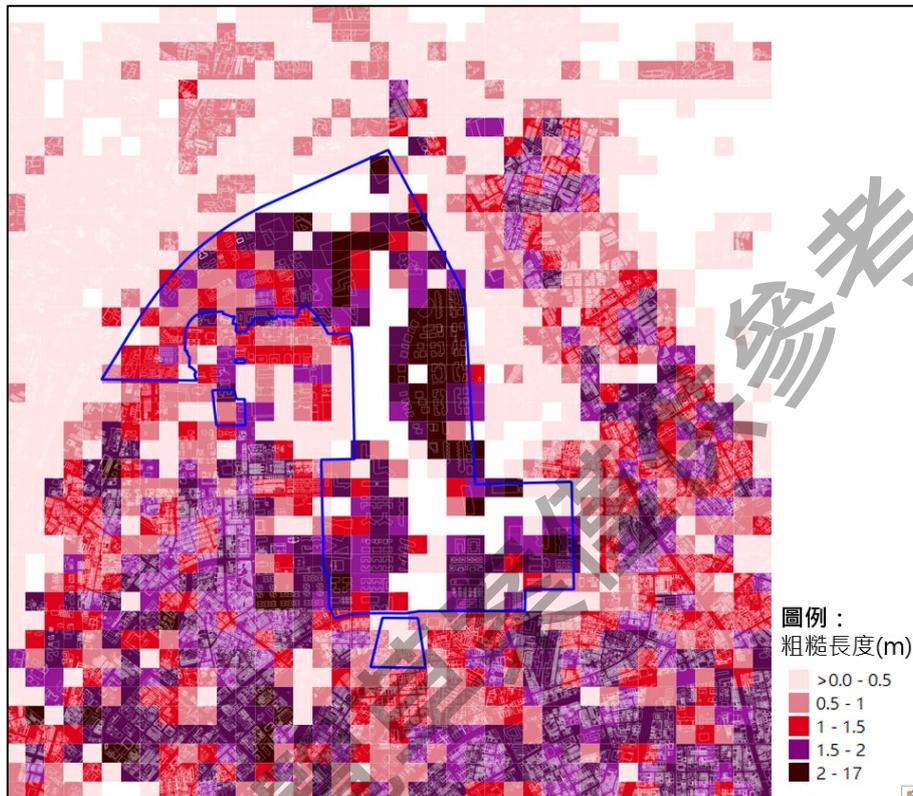


圖 4-6 計畫區未來全區開發之 100 公尺粗糙長度網格分布示意圖

資料來源：成大建築與氣候研究室（BCLab）依本研究圖資繪製。

二、指認風廊路徑與管制範圍

為確保本計畫區通風連續性並提升基地內熱舒適性，依土地利用現況指認風廊潛在路徑，並依序說明風廊管制範圍、風廊管制方式及調適對策。

（一）風廊潛在路徑

風廊規劃與實踐屬長期的都市開發計畫，因此根據臺中市盛行風特徵，綜合評估「現況已請領建築執照」及「未來全區開發」粗糙長度分布情境，指認本計畫區與周邊環境的 7 條南向、5 條東西向風廊潛在路徑。

由於本區域夏季盛行南風，故南向風廊對於基地具有顯著降溫效益，經風廊指認後發現環中路二段、黎明路三段、中央公園、中科路、中清路二段與十四期重劃區西側，皆有南向風廊潛在路徑行經。

此外東西向雖非盛行風向，然而在日夜更替或季節轉換時，亦會為本區帶來陣風，經風廊指認後發現本開發區北側、漢翔路延伸至經貿一路與經貿七路、河南路二段，以及文心路三段皆存在東西向的風廊潛在路徑行經。

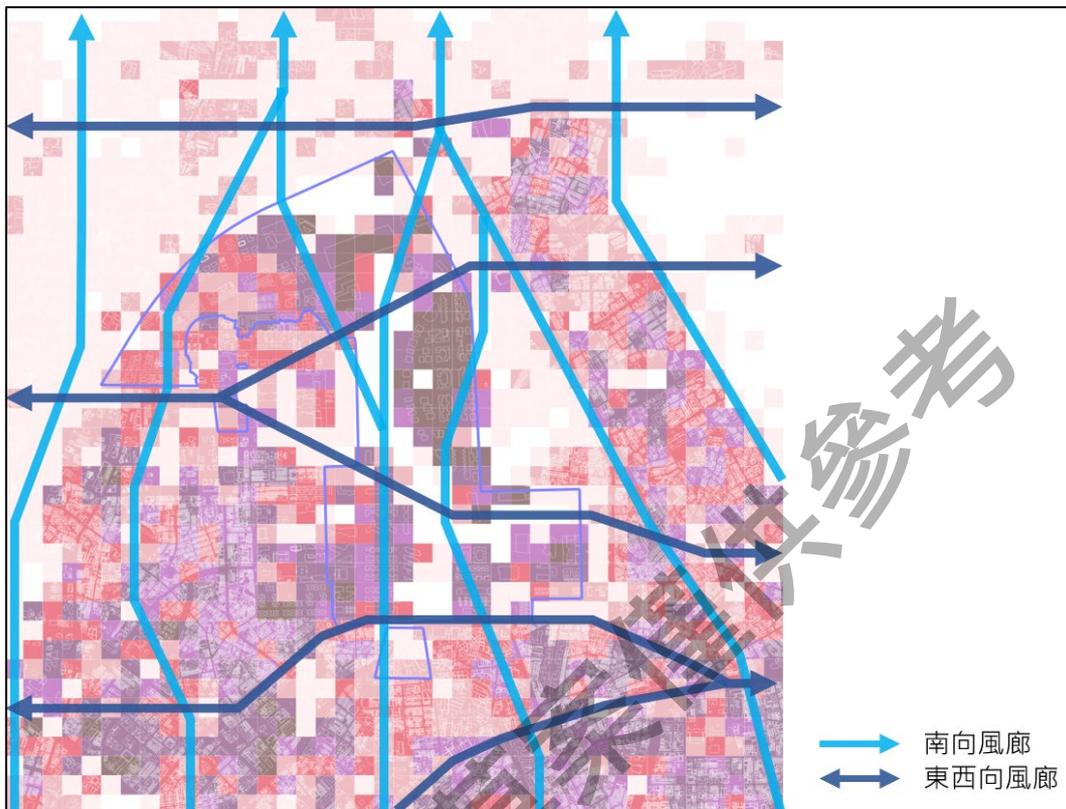


圖 4-7 計畫區風廊潛在路徑分布示意圖

資料來源：成大建築與氣候研究室（BCLab）依本研究圖資繪製。

（二）風廊管制範圍

當區域經風廊指認評估後，需針對有風廊行經的建築基地進行開發限制，方可達到通風管制的目標。根據「永續城鄉宜居環境—臺中都市熱島效應空間策略計畫」以及「臺中市都市計畫新市政中心專用區通盤檢討規劃案」期末報告書之風廊指認先例，風廊路徑兩側 60 公尺距離範圍內，被定義為「引風專用區」需進行土地開發的管制，而兩向風廊交會的區域，被定義為「引風加強區」需重點進行開發強度的限制。

當基地下風處明顯風速減弱時，應重點管制平行於主要風向的道路旁之建築基地，以利於上下風處的通風連續性，維持該路段通風量；若基地內明顯呈現通風不佳，則建議擴散前述路段之管制，規範相鄰路段或開放節點（如：水域、綠地、校園、廣場等）之周邊建築基地，以利於風的導入，提升基地內的舒適性。

本計畫區南北向主要道路是確保上下風處的通風連續性的關鍵，因此周邊建築基地為主要的管制對象；而東西向道路或開放節點(水域、綠地、校園、廣場等)向外擴散的計畫道路是提升基地舒適性關鍵，亦屬重要管制對象。

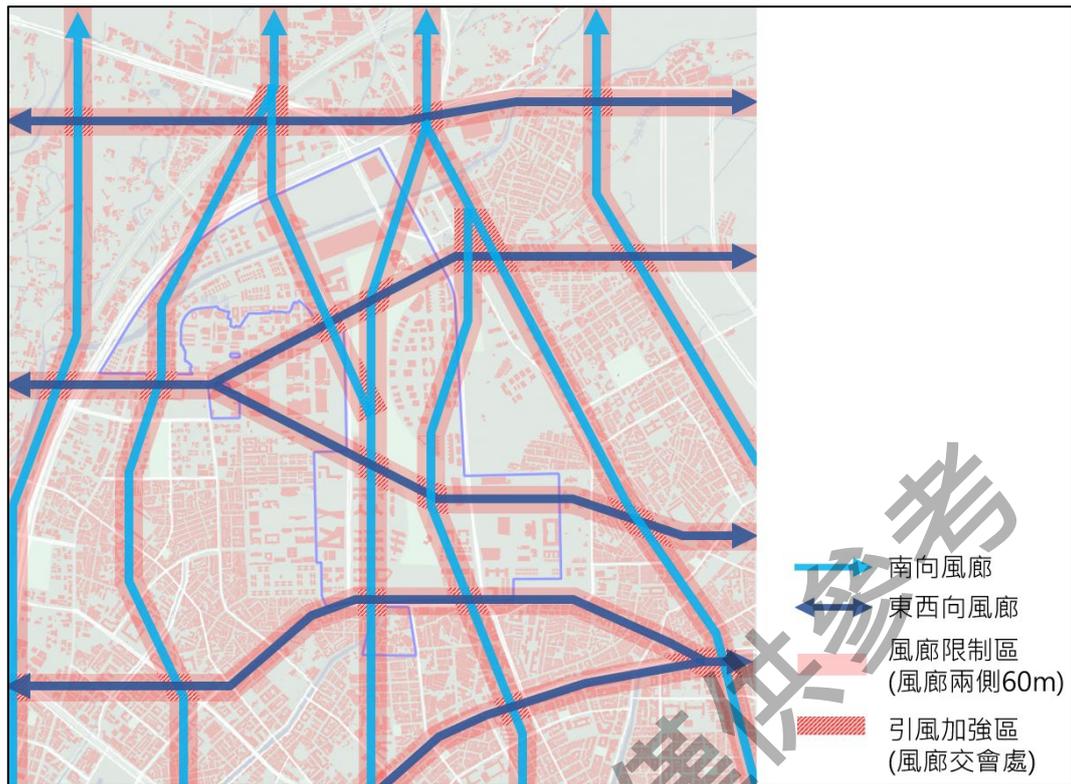


圖 4-8 計畫區風廊管制範圍示意圖

資料來源：成大建築與氣候研究室 (BCLab) 依本研究圖資繪製。

(三) 風廊管制方式

依據管制地區之都市計畫內容、土地使用分區管制要點、建築與通風現況條件，提出下列管制工具建議，供後續規劃參酌使用。

1、建築物退縮寬度

建築物自建築線退縮 5 公尺以上，此外引風加強區建議退縮 8 公尺，以建構寬敞流通之通風環境。

2、計畫道路、建築基地之綠化措施

透過計畫道路廣植喬木、法定空地與建築立面綠化等措施，以降低通過氣流之溫度。

3、閒置公有地綠化、開闢公園綠地、廣場

開闢公園等公共設施用地，以提升氣流通行機率及降低通過氣流之溫度。

4、引風加強區之開發限制

鄰近引風加強區之開發案，可配合風廊留設通道及道路或移除阻礙風廊的閒置建物及設施，以連通引風加強區之氣流。

5、建築棟距增大或立面寬度占比降低

依據 112 年「臺中市政府永續城鄉宜居環境-臺中都市熱島效應空間策略計畫」，以本計畫區鄰近之十四期重劃區進行 CFD 氣流模擬分析，結果顯示當建築棟距管制 6 公尺時，通風率可提升至 53.8%，最具有通風管制之效益；當建築基地面臨寬度 30 公尺以上計畫道路時，降低建築基地內立面寬度占比，可使氣流通過建築基地內部，有效降低基地內溫度。

故建議本計畫區基地內建築棟距應大於 6 公尺以上，或建築基地面臨寬度 30 公尺以上南北向計畫道路時，建築物各幢立面總寬度與基地平均寬度之百分比應小於 70%。

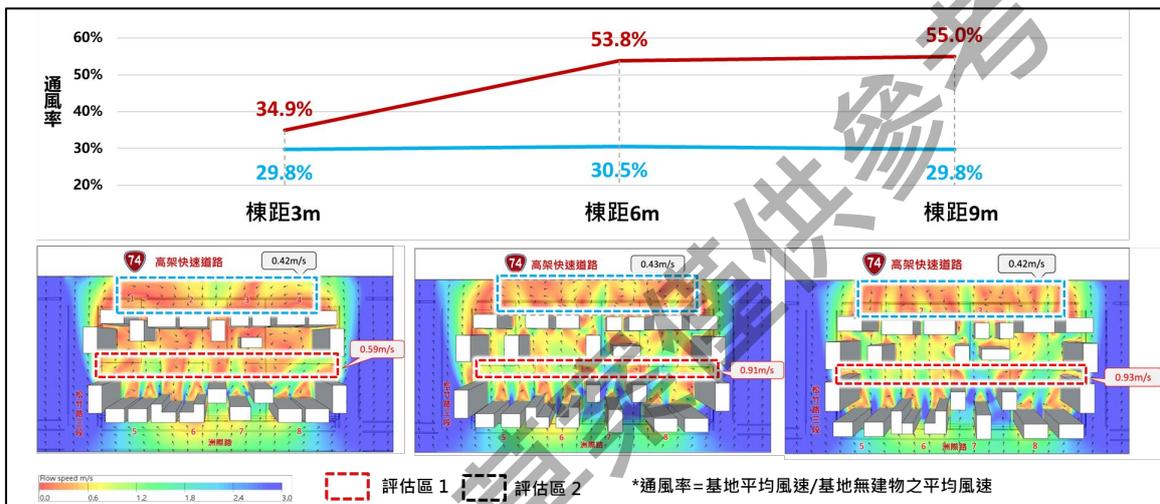


圖 4-9 基地內棟距管制模擬示意圖

資料來源：成大建築與氣候研究室（BCLab）依本研究圖資繪製。

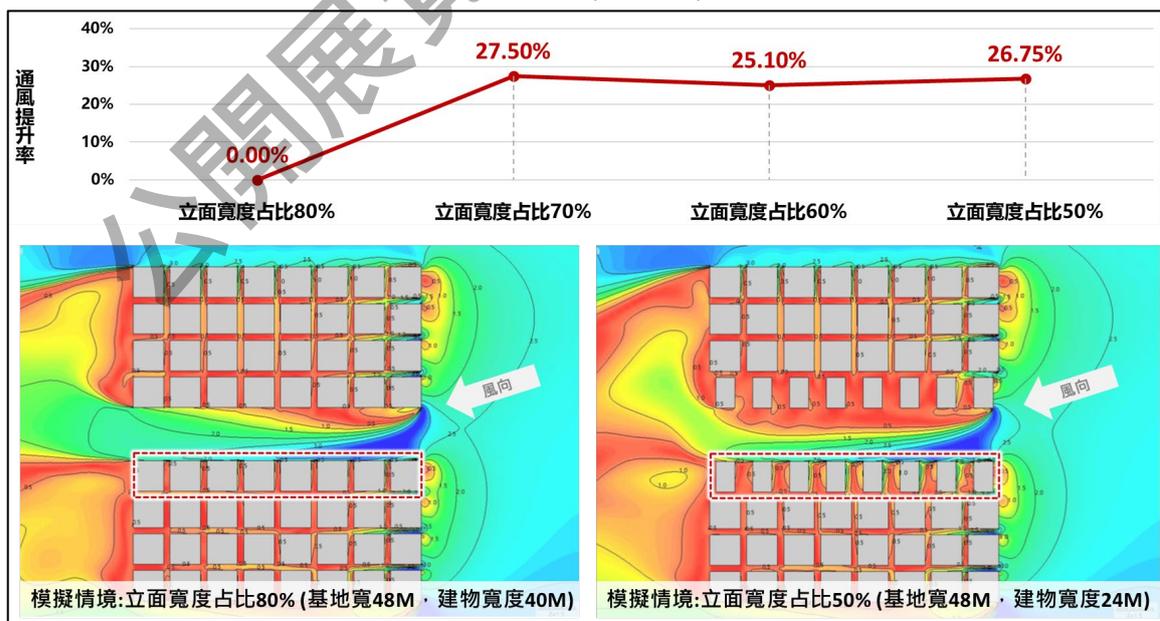


圖 4-10 基地內立面寬度模擬示意圖

資料來源：成大建築與氣候研究室（BCLab）依本研究圖資繪製。

（四）調適對策

1、風廊兩側基地應退縮建築或檢討通風設計策略，確保通風品質

與風廊平行之道路兩側建築基地，應增加適當退縮綠帶，以確保風廊的暢通及通風量，並提升空氣品質。此外，可依其基地條件檢討棟距、連續面寬或基地通風率等通風設計策略，促進基地內的舒適性及通風品質。

本計畫區為避免造成下風側基地之風速減弱、通風不良，已規範最高建築高度。然另考量風廊路徑之空氣流通，故建議增訂指定區域或道路兩側建築應退縮至少 8 公尺，以建構寬敞流通的風流環境。

此外，考量建築物量體坐落將影響風的流通，建築量體應維持適當鄰棟間隔或避免過長之連續面寬，以提高風的穿透性，確保未來風的流通與引導對流。

2、臨河岸或大型綠地之建築應保持一定棟距或檢討其他通風策略

除了風廊以外，鄰接河岸或大型綠地之建築基地應保持一定的棟距或檢討連續面寬，使河岸及綠地的好空氣可以引入基地及基地下風側區域，避免形成屏風樓而造成下風側通風不良，並達到維持局部區域通風品質的目標。

本計畫區西北面有港尾子溪流經，並有中央公園大型綠化，因此鄰接以上區域之建築基地，應保持棟距及檢討連續面寬比例，使計畫區內的基地維持良好的通風環境及空氣品質。

此外，針對部分已開發之地區，在執行通風管制上並非所有通風策略皆適用，因此該區域建築基地可依照地區之特性，訂定合適之通風管制項目與數值，達到合理管制且具效益之目標。

3、指定風廊兩側之建築開發應提送都市設計審議管控

針對指定風廊兩側之建築基地，應提送都市設計審議把關，就其建物高度、量體與退縮提出都市熱島效應減緩之因應策略。

第五章 課題與對策及定位構想

第一節 課題及對策

一、願景落實課題

課題一 國土計畫指導下計畫區定位再升級

說明：

本計畫自 100 年擬定細部計畫迄今，發展定位共歷經 2 次調整，原計畫依循臺中市「文化·經濟·國際城」之施政方針，將計畫區定位為「經貿生態園區」並以「經貿、創研、文化、生態」作為全區發展目標；105 年發布實施之第一次通盤檢討，則配合當時「大臺中一二三」之整體空間佈局及相關建設內容再定位，以「低碳、智慧、創新」為主軸推動。「臺中市國土計畫」於 110 年 4 月公告實施，賦予計畫區引領臺中市產業 4.0 創研基地及低碳城市示範區之任務，如何透過相關管制措施引導土地開發，逐步落實國土計畫之指導。

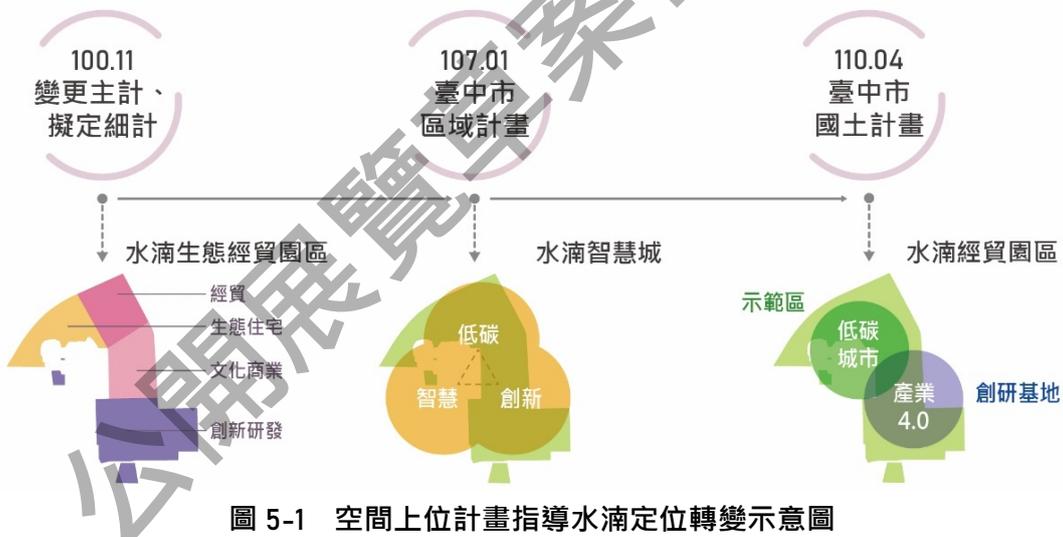


圖 5-1 空間上位計畫指導水湳定位轉變示意圖

對策：

1、落實國土計畫產業發展指導，定位本計畫區為中臺灣產業 4.0 創研中樞及孵育基地

中央政府積極推動「5+2 核心戰略產業」以及「國家六大核心戰略產業」等產業政策，並在「全國國土計畫」指出中部區域之優勢產業以智慧機械、綠能科技產業、航太產業為主。而「臺中市國土計畫」則指導本計畫區應結合產業 4.0 提供試驗場域，培育人才、強化展銷，以全面擴展在地產業聚落升級發展。

考量本計畫區擁有大面積創新研發腹地、周邊匯聚多個文教創研機構、臺中國際會展中心即將完工，且新開發區適合發展實證場域等條件，故定位本計畫區為中臺灣產業 4.0 創研中樞及孵育基地，透過吸引策略性產業及科研人才進駐，支援臺中市發展成為「全球智慧機械發展之都」。

2、呼應淨零碳排政策目標，朝向「近零碳示範區」發展

臺中市政府 110 年簽署《氣候緊急宣言》後，逐年推動與低碳減排有關之政策，「2021 臺中市自願檢視報告」亦指出本計畫區已可達到「SDG 6 淨水及衛生」、「SDG 7 可負擔能源」、「SDG 8 就業與經濟成長」、「SDG 9 工業、創新基礎建設」、「SDG 11 永續城市」之永續發展目標。本計畫區自計畫擬定即納入低碳發展策略，第一次通盤檢討時更將碳足跡揭露納入開發管制，已具備低碳城市示範區之基礎。

因應 111 年公布之「臺灣 2050 淨零碳排路徑及策略」及「2050 臺中市淨零碳排路徑」等政策目標，本計畫區需強化交通部門及住商部門之減碳措施，推動包含大眾運輸、轉運中心、人行動線與重大建設場館連結等人本交通策略；住宅及商業服務設施等則預為防範都市熱島，並導入建築能效評估等措施，透過具體減碳之作為，朝向「近零碳示範區」發展。

課題二 推動「產業 4.0」創研基地之挑戰

說明：

- 1、本計畫區第一種創新研發專用區將提供研發機構、企業總部、公用事業及策略性產業等使用，但容許使用項目較為單一。透過案例分析，目前國內外新知識經濟產業發展園區與計畫，多將研發辦公及商業、居住等土地混合使用，帶動地區發展與活力，並透過軟性之活動（研討會、聯誼和體育娛樂活動等）及共享場域或公共設施規劃（辦公室、餐廳、公園綠帶串連等）以促進人才交流，故未來如何吸引相關人才進駐水湳，應思考相關產業人才偏好之空間氛圍與規劃。
- 2、配合「產業 4.0」智慧化發展，全球化資訊與媒體與網路（ICT）等新技術與科技產業發展態勢，因應顧客不同的需求應具備低延遲之資訊交換，故 5G 環境為推動智慧園區之基礎，然依臺灣電信業者公布之 5G 訊號查詢結果，計畫區內僅達尚可等級，難以滿足新知識經濟產業之所需環境條件。
- 3、永續投資（ESG，Environment Social Governance）、企業社會責任（CSR，Corporate Social Responsibility）為目前全球供應鏈針對廠商之要求，基於本計畫區將應作為創新產業研發之示範場域，鏈結全球新興產業市場，應提出相關獎勵措施或規範以引導廠商與企業轉型。

對 策：

1、鼓勵多元、共享與交流機能空間之建築規劃

建築規劃應強調混合使用，並增加建築間之共享空間及公園綠帶，以帶動機能連結，創造「人與人接觸」之場域，促進人才之間的非正式網絡聯繫和知識共享，及不同產業間之知識連結。可透過檢討容許使用項目增列飲食業（第 15 組）、日常服務業（第 17 組）及一般服務業（第 18 組）之組別，以提供產業進駐員工日常飲食、產業服務等使用，並透過多元彈性使用管制，創造易於促進知識交流之產業空間。

2、招商計畫可考量將 ESG、CSR 等指標納入廠商評分加分項目

經濟發展局辦理招商計畫或地政局辦理土地標租、設定地上權時，建議鼓勵投標廠商提出 ESG、CSR 等指標，納入團隊加分項目，引導指標性廠商群聚發揮示範性效果。

3、由政府優先建置 5G 基礎設施

建議公部門優先建置 5G 通訊服務之基地台，以利後續進駐企業申請專用頻率，透過提供專屬完全獨立運作的「行動寬頻專用電信網路」，滿足全球產業發展之需求，並可作為後續招商之誘因。

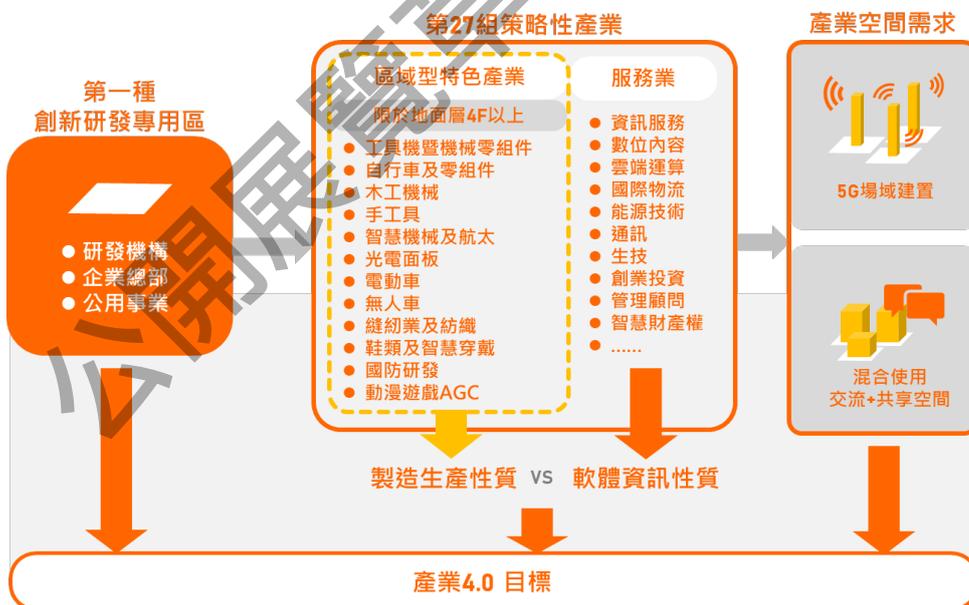


圖 5-2 產業 4.0 創研基地之對策示意圖

課題三 落實「近零碳示範區」之任務

說明：

- 1、臺中市政府於 111 年 4 月所公布「2050 臺中市淨零碳排路徑」，預計分階段推動建築能效管理並於 2030 年訂定近零碳建築規範，目標在 2040 年達成公有建築符合能效 1+ 級，2050 年私有建築全面符合能效 1+ 級。
- 2、水湳經貿園區作為臺中市低碳與創新之智慧城市示範區，目前土地使用分區管制要點雖已納入綠建築設計、建築碳足跡揭露、智慧建築等規範或容積獎勵措施，但適用範圍僅為局部，尚難以回應淨零碳排及建築能效提升至 1+ 級之政策目標。
- 3、內政部建築研究所於現行綠建築標章制度導入能效評估，111 年 1 月發布「建築能效評估系統(EEWH-BERS)」，可於申請綠建築標章階段併同進行建築能效評估。另外為提升新建建築之節能成效，內政部建築研究所依公有及建築類型訂定能效評估之適用期程，預定 114 年新建建築之能效評估須達到 2 級以上，115 年新建建築之能效評估須達到 1 級或 1+ 級(近零碳建築)。水湳作為低碳城市示範區，如何銜接市府淨零碳排與本計畫區低碳之願景，應有具體的作為。

對策：

1、訂定計畫區建築物能效標準以為示範

建議指定計畫區內公有新建建築物、建築樓層 16 層以上或高度在 50 公尺以上之私有建築物，以及申請增加容積者(容積獎勵及容積移轉)，應達到一定水準之建築能效，以達到示範效果。

2、成立計畫區內之綠建築能效評估小組

建議成立綠建築能效評估小組，並優先於文化商業專用區以及創新研發專用區推行「新建非住宅建築能效評估(BERSn)」，落成使用後能效標示未達 4 級之建物，應鼓勵盡可能提升其能效等級，已達 4 級之建物鼓勵其繼續提升其能效等級，回應本計畫區作為低碳示範區及呼應臺中市 2050 年淨零碳排之目標。

3、計畫區做為碳稅徵收示範基地，達成碳中和目標

碳費率之計算與規範尚在修訂中，故待子法訂定後預計將於 2024 至 2025 年後開始徵收，故建議應優先針對計畫區進行碳盤查，藉以明訂計畫區範圍內之產業碳排放量標準，並基於使用者付費原則應課徵碳費，透過建立計畫區之碳費交易機制，並爭取部分碳費由中央移撥至地方，作為輔導低碳發展之使用，以達成碳中和標，藉以鼓勵具低碳思維之產業進駐，實踐計畫區低碳城市發展。

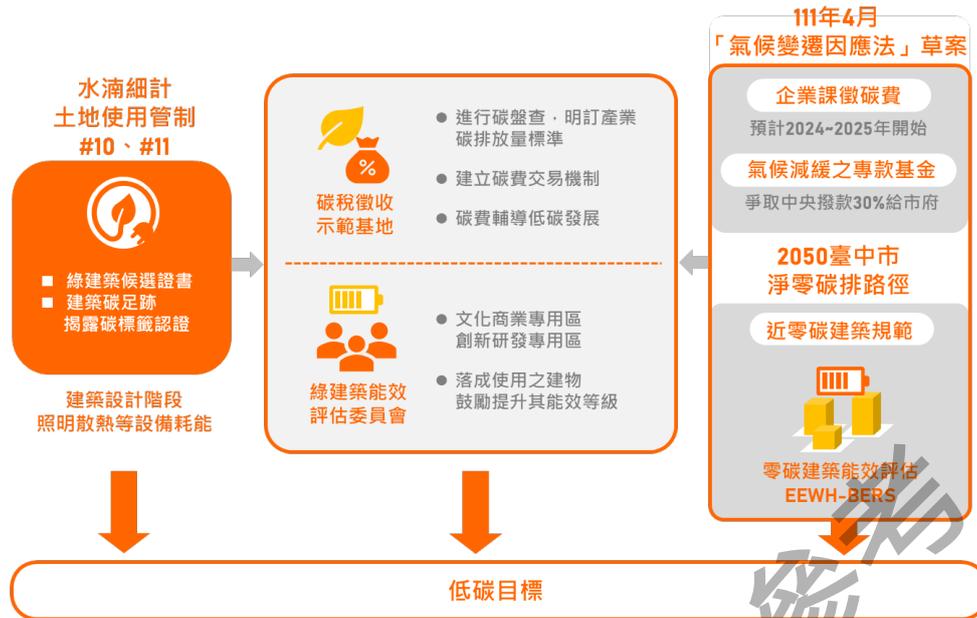


圖 5-3 低碳城市示範區之對策示意圖

二、實質環境發展隱憂

課題一 重大設施陸續興建，人本交通環境如何塑造

說明：

1、未來活動人潮及商辦進駐，可能導致地區交通壅塞及景觀衝擊

臺中國際會展中心完工後預計將成為可容納 2,360 座展攤及 12,600 人使用之集會展覽空間，加上未來水湳轉運中心匯集國道客運、市區公車之轉運人口，以及綠美圖、中央公園及「經貿 2」招商引入旅館與購物中心之活動人口，預期本區將吸引大量人流及車流，而目前除公共交通服務量能不足，並未妥善規劃整體人車動線，亦缺乏各節點間之連結。

2、僅國際會展中心規定需立體空廊串聯街廓，其他重大公共建設尚未考量串聯系統

計畫區內除中央公園之人行通道係採立體化設計穿越計畫道路，依現行土管要點僅規定國際會展中心所在之經貿專用區街廓應以架空走廊串連南、北側相鄰街廓，其餘重大建設並無立體空廊連接。未來捷運橋線採地下化方式興建完成後，將與國際會展中心、水湳轉運中心及綠美圖等設施形成同一活動系統，故對於空中層、地面層、地下層之立體動線方式，應先行規劃設計，避免未來人本交通環境斷裂。

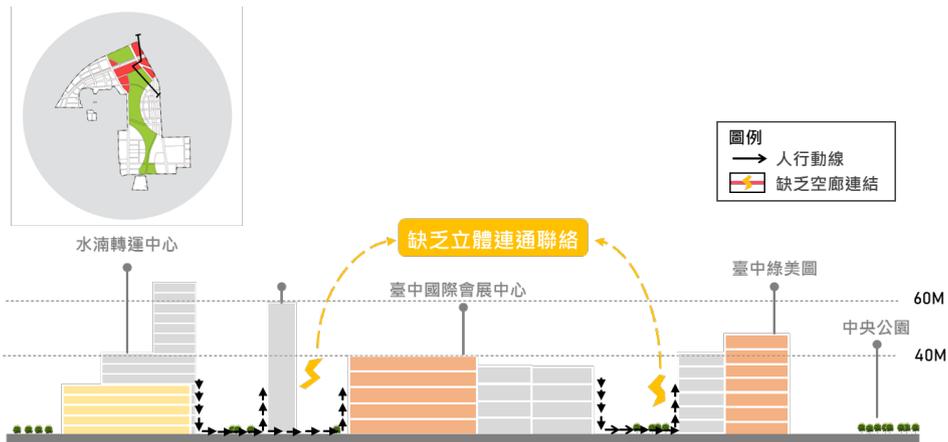


圖 5-4 重大建設缺乏立體連通示意圖

對 策：

1、以立體連通建構人本環境與串聯活動機能

計畫區北側之水湳轉運中心、國際會展中心、綠美圖、中央公園北段、以及第一、二種經貿專用區等 6 大區塊之間將形成多層次且緊密的活動系統，應思考未來如何與捷運系統連結，串聯主要活動據點，立體連通會展活動層至地面公園綠地，再由地面人行徒步區到地下商業街。

2、土地使用分區管制要點指定立體通廊與動線區位

因應周邊重大設施之建築規劃均已明確，且部分已進入營建階段，為提高計畫區內重大建設之連結性，避免產生人車衝突，並配合未來大眾運輸之推動，建議先行指定地面動線、地下動線、空中廊道及垂直動線之留設區位，納入土地使用分區管制要點規範，以落實活動及空間串聯構想，帶動人流、物流、文化流之匯聚。

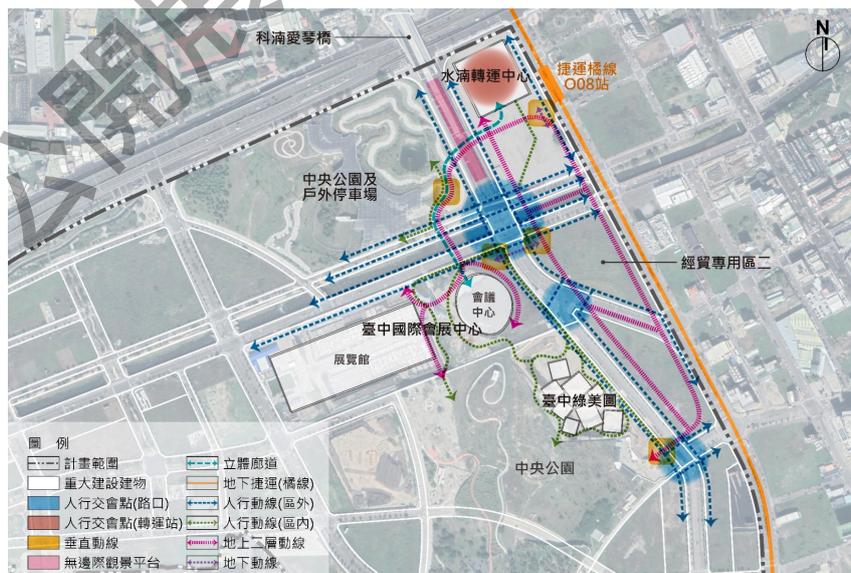


圖 5-5 重大建設立體連通及人行動線構想示意圖

資料來源：臺中市水湳會展與轉運中心周邊立體通廊先期規劃設計（臺中市政府都市發展局，110年），本案繪製。

課題二 聯外道路與新舊開發界面銜接問題

說明：

1、計畫範圍之聯外道路服務水準不足

依計畫範圍周邊道路系統之服務水準來看，聯外道路如中清路、文心路、河南路之服務水準，均明顯低於區內道路等級。而計畫區內 30M-41 號道路（敦化路）為東西向主要道路，往東可經整體開發地區單元八與中清路相接，向西可穿越漢翔公司經漢翔路聯絡環中路。然而向西穿越漢翔公司之路段迄今開闢期程未定，致使東西向道路系統未能有效串連至逢甲商圈、中科特定區，影響本計畫區之對外交通功能。



圖 5-6 30M-41 號道路（敦化路）未開闢路段示意圖

2、計畫範圍南側入口門戶意象之塑造

計畫範圍南側 25M-18 號道路（河南路）之部分用地屬農委會農田水利署土地，現況為惠來溪，部分範圍作為中古汽車銷售場地，臨時使用雜亂無章，與計畫區嶄新都市風貌形成強烈對比，進而使計畫範圍南側未能形塑良好都市入口意象。



圖 5-7 5M-18 號道路(河南路)未開闢路段示意圖

對 策：

1、配合漢翔路打通工程協商漢翔廠區路段之開闢時程

計畫範圍內 30M-41 號道路（敦化路）穿越漢翔公司地下路段，為避免道路穿越漢翔公司廠區，影響其完整性，原工程設計預計以地下連通道方式貫穿，然因其開發方式協商未果，故該路段擱置中。考量臺中市政府建設局已規劃於 112 年啟動漢翔路（國道一號至環中路段）之開闢工程，後續亦將籌措預算開闢漢翔路中科特定區路段（40M-4），故漢翔廠區路段之開闢時程，應配合前述工程進度邀集相關單位研議。

2、配合惠來溪水環境工程形塑南側入口意象

臺中市政府水利局已於 111 年爭取到全國水環境改善計畫，預計將針對河南路至經貿路段之惠來溪辦理水環境改善工程，擬透過惠來溪兩岸多孔隙植岩護岸改善及水岸綠廊環境綠化工程，提升水岸樣貌。預計工程完成後可大幅改善本計畫區南側景觀風貌及人行環境。

課題三 計畫區停車空間與公共交通服務亟待提升

說 明：

1、大眾運輸服務尚未建置完善

民國 100 年細部計畫擬定時，規劃短期以 BRT、長期以機場捷運（橘線）提供大眾運輸服務，然而現況 BRT 及捷運系統均未到位，目前僅有公車及 iBike 公共交通服務，且捷運橘線目前僅於可行性研究審議階段，可行性研究核定後需再進行綜合規畫作業，核定後辦理都市計畫變更、細部規畫、用地取得、施工興建、測試營運，對於地方交通需求而言緩不濟急。

2、計畫區內多數路段禁止停車，汽機車違規停放問題嚴重

計畫區結合交通攔截圈概念僅於中央公園北側公 138、南側公 51 用地、中臺灣電影中心南側之學術綠廊設置停車場，且區內道路僅有少數路段開放路邊停車，然因大眾運輸服務並未完善、民眾仍習慣以汽機車為交通工具，無法近便停車導致市民使用感受不便，並常見汽機車於人行道或植栽帶違規停車之情形。



凱旋路汽車停放於植栽帶之情形



僑光大學前方機車停放於人行道之情形

對 策：

1、分階段改善大眾運輸服務，落實低碳城市願景

(1) 短期：提高公共停車空間供給

初期公共運輸服務未成熟之時，應利用區內公有土地設置臨時停車場及要求商業核心及商辦集中區域留設公共停車位，滿足短期之交通運輸需求並提升地區停車空間使用效率。

(2) 中期：發展新型態環狀運輸系統

於整體捷運路網尚未建置完成之前，可研議發展新型態的交通運輸系統如「智慧軌道系統」(ART - Autonomous rail Rapid Transit) 來補足過渡時期計畫區對外大眾運輸服務，其特色為結合有軌電車與公車優點，具有速度快、運量大、低碳排、低成本、建設期短、使用道路具靈活性等特性，建議可規劃串聯高鐵站、新市政中心、科學園區、巨蛋場館與計畫區內重大設施之環形路線。

(3) 長期：完善整體捷運路網及自動駕駛巡迴巴士

109 年底計畫區成功進行自駕巴士運行測試，長期應視技術穩定性，以電動自駕巡迴巴士作為區內重大設施據點及路外停車場之接駁使用，並應積極推動機場捷運線之規劃建設，透過臺中都會區完善捷運路網連結整體都市發展核心。



澳大利亞 史特靈市 ART 車輛示意圖

https://images.perthnow.com.au/publication/C-10704428/618e0d9bca90c6457647b6c67a33f85f3dbd302f-16x9x0y0w1920h1080.jpg?imwidth=828&impolicy=pn_v329605607-3.html



自動駕駛巡迴巴士車輛示意圖

<http://technews.tw20200227taipei-city-government-to-test-autonomous-bus-of-turing-drive-on-xinyi-road>

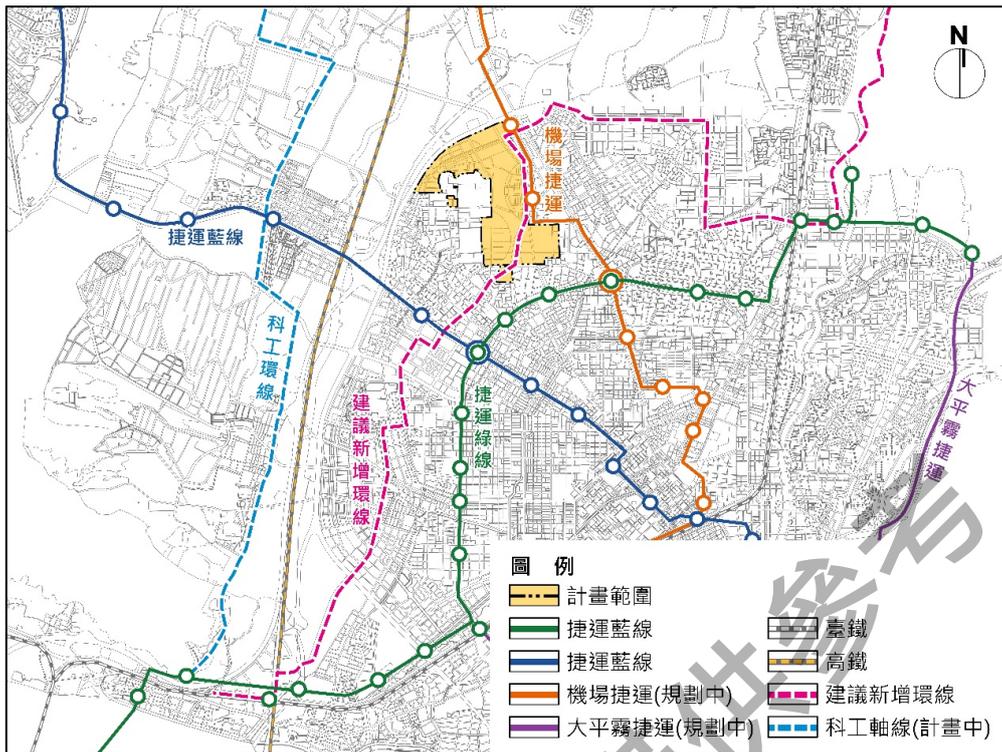


圖 5-8 新增環狀運輸系統建議路線示意圖

資料來源：臺中市大眾運輸導向之都市發展規劃案（臺中市政府都市發展局，110年）。

2、加強交通運輸管理配套措施

計畫區現有道路環境已納入人本交通規劃設計，但因部分民眾對於新型態道路環境設計仍不熟悉，故應加強配套交通管理措施促進交通環境之改善。

- (1) 導入科技執法，加強取締路邊臨時停車與佔用人行道等違規行為。
- (2) 運用先進交通管理服務 (ATMS) 及交通行動服務 (MAAS)，利用道路資訊看板及手機 APP 提供停車場、交通路況及接駁運輸之動態資訊。
- (3) 強化主次要交通動線之車輛分流與速限管理。
- (4) 加強宣傳計畫區人本交通環境之特殊性，提升使用者交通意識。

3、引導土地朝向 TOD 發展

機場捷運線未來將於計畫區設置 08 及 09 站，場站周邊土地開發應預先考量納入 TOD 之發展策略如下：

- (1) 公有建築、商場、旅館、辦公大樓等應預留與捷運場站之連通空間。
- (2) 利用適當市有土地設置場站並指定為土地開發場站。
- (3) 透過都市設計強化建築外部環境空間之友善、舒適與安全，並允許自行車進入建築內部。

課題四 氣候變遷下都市熱島調適需求

說明：

根據氣候資料顯示，7月14時臺中市平均最高溫 33.8°C 位於大里區，相較沙鹿郊區之臺中都會公園僅 30.3°C ，代表都市熱島強度的溫差達 3.5°C ，由此可見臺中市已有極為明顯的都市熱島強度。依照100年到107年夏季觀測數據，計畫區因現況大部分土地尚未開發建築，且有中央公園貫穿，目前並非臺中市溫度較高的地區，且以較大範圍的溫度觀測資料來看，計畫區周邊高熱點地區是位於計畫區南側的既有發展區，而北側接近環中路一帶溫度較低。

另從本計畫區都市風廊模擬結果來看，未來開發後風阻較大的地區會在文化商業專用區，而中央公園及南北向30M主要道路則會是潛在風廊。本次通盤檢討應思考如何運用水綠降溫、通風散熱、遮蔭涼適及節能減排等措施，減緩都市熱島之產生。

對策：

1、透過指認風廊，研擬相關管制措施改善通風散熱

指認風廊潛在路徑、風廊管制範圍、風廊管制方式及調適對策，研議透過修訂土地使用分區管制要點或都市設計審議方式達到下列目標：

- (1) 檢討風廊兩側建築物退縮距離至少達5公尺以上，以建構寬敞流通的通風環境。
- (2) 風廊兩側基地內建物棟距增大（建議至少6公尺）或立面寬度占比降低（建議不大於70%），使氣流有機會引導進入基地內部，改善通風環境。
- (3) 提升建築綠化面積，積極改善空氣品質，緩解都市熱輻射。

2、利用中央公園滯洪池發揮降溫功能

中央公園為本計畫區主要風廊，可配合臺中市政府水利局「水文援濟共生規劃展示計畫」，於土地使用管制規定要求建築基地營建工程抽取之地下水應配合輸送回注中央公園滯洪池，藉此經由池底入滲至地下含水層，缺水時期可有效利用地下水資源外，另外滯洪池水資源可發揮景觀及氣溫調適多元效益，並引導涼適氣流進入高樓林立的文化商業專用區。

三、土地使用分區管制要點執行疑義

課題一 建築高度管制之執行問題

說明：

為型塑計畫區具特色之天際線，計畫區內除第二種經貿專用區、宗教專用區外，各種土地使用分區均訂有「最高建築高度」之管制，但部分基地條件特殊，建築高度管制反而限制建築設計與使用之彈性，茲就可能產生之問題說明如下：

1、高度管制恐造成部分「創研 2」建築配置有礙通風

依現行土地使用分區管制要點規定，「創研 2」建蔽率為 50%，容積率為 200%，最高建築高度為 32 公尺。由於臨接河南路的「創研 2」基地指定退縮 15 公尺帶狀式開放空間，加上建築高度管制，建築配置較無彈性。尤其東西寬、南北窄之長方形基地，建築設計為有效利用容積，容易形成沿河南路面寬近 100 公尺的連續建築牆面，將不利於通風與景觀塑造。

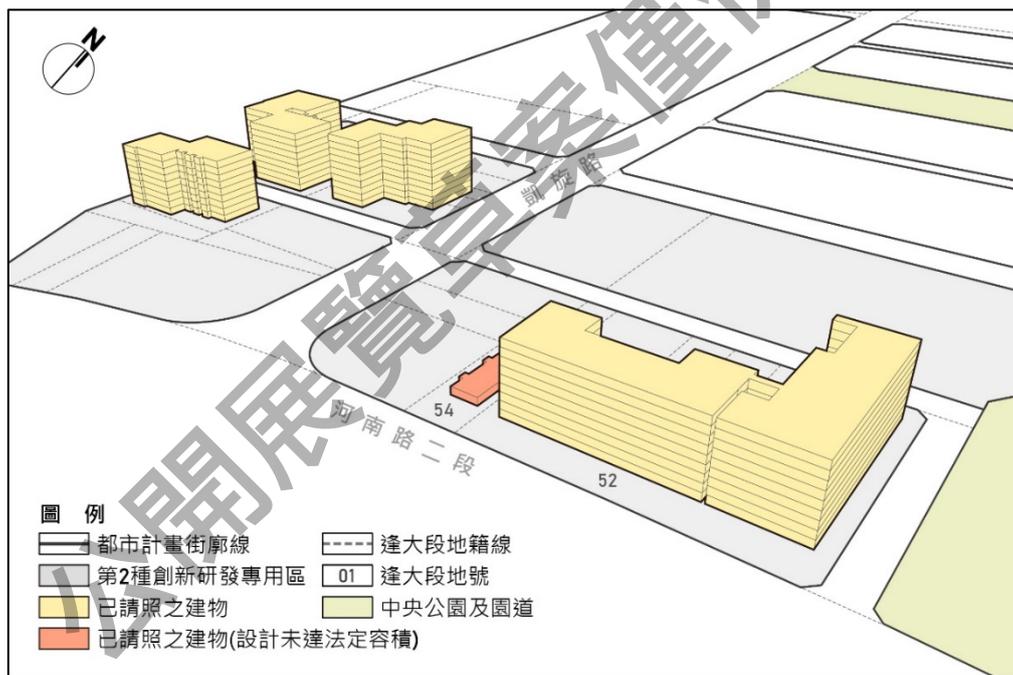


圖 5-9 第 2 種創新研發專用區已請領建照之建築型態示意圖

2、高度管制不利於「創研 1」招商作業

臺中市政府經濟發展局刻正辦理達大段 7、9 地號第一種創新研發專用區共 2 處完整街廓之設定地上權招商作業，據經發局意見，依現行土地使用分區管制要點規定，第一種創新研發專用區建蔽率為 50%，容積率為 250%，最高建築高度為 40 公尺，且需採全街廓開發，因 2 處招商基地之規模分別達到 1.39 公頃及 1.40 公頃，採均質的高度管制對於創新研發產業設施及辦公空間之使用較缺乏彈性，恐影響廠商投資意願。

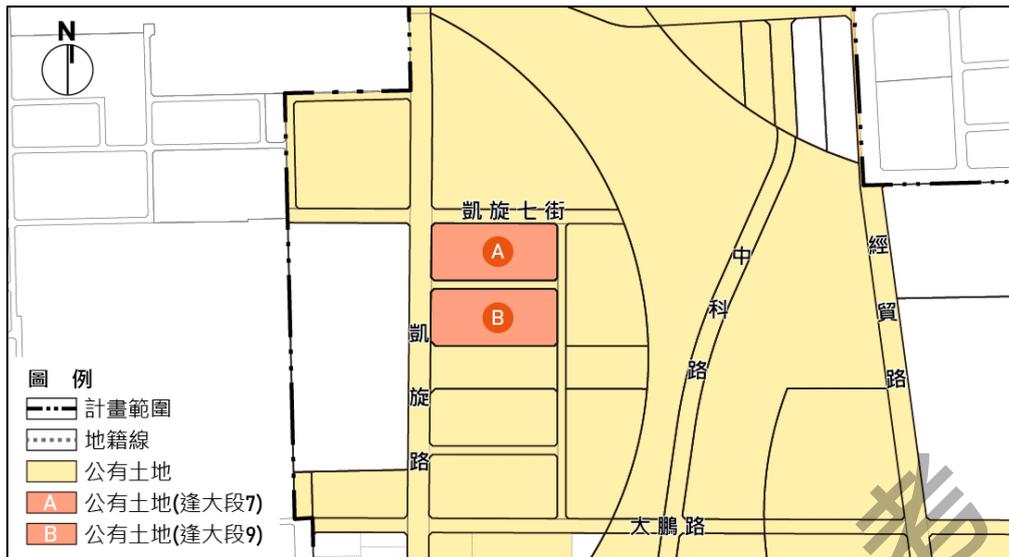


圖 5-10 逢大段 7、9 地號位置示意圖

3、建築高度之放寬條件有待規範

為保持執行彈性，本計畫於民國 105 年辦理第一次通盤檢討時，修訂土地及建築物使用強度管制表之備註說明「各種生態住宅專用區及第二種創新研發專用區外之其他使用分區，如經都市設計專案審議同意者，不受本表所訂最高建築高度之限制」。惟上開但書規定因欠缺放寬高度限制之條件說明，提請都市設計專案審議之前提並不明確，有待進一步規範引導，以使但書規定有所依循。

對 策：

為提高土地利用效率，促進基地開發創造更佳都市環境、建築性能與景觀風貌，避免建築規劃致使地區風環境受阻及後續招商困難，故取消絕對高度管制，回歸高度比管制。

課題二 區段徵收完成已逾 3 年，開發時程獎勵是否保留有待評估

說 明：

依照土地使用分區管制要點第十點，有關開發時程獎勵規定如下：「...，建築基地於區段徵收土地交付之日起算，於三年以內申請建造執照者，得增加興建樓地板面積，但以不超過基地面積乘以基準容積率之 15% 為限...」。依土地徵收條例第 44 條規定「區段徵收後可供建築土地得予標售、標租或設定地上權」，故計畫區內區段徵收之配餘土地，仍需待臺中市政府透過前開方式處分後，再進行實質開發興建。

目前原土地所有權人領回抵價地以臺中市政府地政局交付日為準，採標售（或讓售）方式處分土地者，依土地移轉登記之日起算時程獎勵。臺中市政府尚未處分之配餘地尚有 46.39 公頃，且其處分時間及方式需視市府政策而定，本區

區段徵收抵價地分配成果公告迄今已超過 3 年，是否還有需要適用開發時程獎勵之必要，應再評估。

對 策：

本區區段徵收抵價地分配成果公告迄今已超過 3 年，多數土地已完成點交，故建議本次通盤檢討發布實施後酌予調降時程獎勵規定。

課題三 開發時程獎勵屆期之後缺乏其他獎勵引導措施

說 明：

1、超過時程獎勵期限後，如何引導綠建築與低碳建築設計

依照土地使用分區管制要點第十點第(二)款之規定，綠建築與低碳建築設計獎勵需併同開發時程獎勵提出申請。而依照第十點第(三)款之規定，整體開發且實施綠建築設計之容積獎勵，則僅限文化商業專用區之基地。故針對非屬文化商業專用區之建築基地或小面積開發基地，於超過時程獎勵期限後將無法適用綠建築與低碳建築設計之獎勵規定，後續應如何延續引導綠建築與低碳建築設計。

2、容積獎勵措施如何配合計畫願景加以引導

現行土地使用分區管制要點規定之容積獎勵措施包含設置公益性設施獎勵、開發時程獎勵、取得綠建築認證獎勵(需併同開發時程獎勵或基地規模獎勵)等項目，且依都市計畫法臺中市施行自治條例第 47 條規定，相關獎勵額度合計不得超過建築基地 1.2 倍之法定容積，如何運用有限之獎勵工具引導土地開發，以符合計畫區發展定位與願景。

對 策：

1、單獨訂定綠建築與低碳建築設計獎勵

為積極引導綠建築認證與低碳建築設計，並於超過時程獎勵期限後仍得延續其獎勵規定，建議將綠建築認證與低碳建築設計之獎勵額度單獨訂定，與原有時程獎勵及文化商業專用區之開發規模獎勵規定脫勾，並參酌現行條文規定依其取得綠建築認證之等級訂定差異化之獎勵額度。

2、容積獎勵措施應結合未來發展之引導策略

因計畫區「低碳、智慧、創新」之發展主軸，以及臺中市國土計畫提出計畫區作為「產業 4.0」及「低碳城市示範區」之定位指導，審視目前土地使用分區管制要點仍缺乏相關引導措施。且因應國家發展委員會於 111 年 3 月 30 日公布臺灣 2050 淨零排放路徑及策略總說明，於建築、運輸、產業、電力等方面提出推動方法，故透過通盤檢討契機，結合不同策略引導方向訂定相關容積獎勵措施，積極鼓勵低碳建築於計畫區加以落實。

課題四 建築基地開發後沿街面喬木樹種缺乏彈性

說明：

依照土地使用分區管制要點第十二點「(十)為落實本計畫區生態環境構想，提升植樹固碳效益，建築基地沿街面留設之公共開放空間由臺中市政府併區段徵收工程施作 2 公尺植栽綠化帶，栽植喬木；建築基地開發時如經都市設計審議委員會專案許可，得暫時移植前述喬木，並於取得使用執照前予以復原。」

惟考量現況由臺中市政府統一種植之植栽帶樹種、樹型恐未能配合未來建築基地開發整體設計與風格，但依現行規定僅得以暫時移植後復原，未能允許改植其他喬木樹種，較缺乏彈性。

對策：

為創造計畫區具特色之景觀風貌，建議修訂該條文之規定，允許基地開發完成後得改植其他大型喬木，其改植之樹種需提請都市設計審議通過，並應說明既有喬木之移植計畫，且應檢討改植前後之植栽數量、綠覆面積與固碳量，並考量景觀協調性。

課題五 土地使用管制與都市設計審議規範部分內容未能一致

說明：

依照土地使用分區管制要點第二十點規定：「本計畫區地面上各種開發建設之設計案均應提送都市設計審議同意後，始得依法核發建照或施工。」

臺中市政府為辦理計畫區內各種開發建設之都市設計審議作業，於 107 年 1 月 26 日訂定「臺中市水湳機場原址整體開發區都市設計審議規範」（111 年 5 月 18 日修訂），惟部分審議規範條文內容與土地使用分區管制要點規定未能一致，將造成建築管理之執行疑義，有待檢討修訂。

對策：

1、配合都市設計審議規範修訂停車空間規定，允許法定自行車位得改設電動機車停車位替代

考量目前大眾運輸系統仍未完善，而實際仍有機車通行之需求，區內多數路段並未劃設路邊機車停車格，故建議參酌都市設計審議規範實際執行情形，修訂停車空間規定，允許法定自行車位得改設電動機車停車位替代。

2、智慧建築規定依都市設計審議規範辦理

現行都市設計審議規範已要求全部建築物均需取得候選智慧建築證書及通過智慧建築分級評估合格級以上，土管要點係原則性規定，兩者並無競合問題，後續仍得都市設計審議規範辦理。

3、維持土地使用分區管制要點之人行步道淨寬

計畫區以發展良好的人本交通環境為目標，依照土地使用分區管制要點規定之沿街面退縮空間均應留設達 6 公尺以上寬度，扣除植栽綠化空間後，可供行人通行之淨寬度仍可達 4 公尺以上，為塑造良好步行環境，建議維持現行土地使用分區管制要點條文規定。

表 5-1 土地使用分區管制要點與都市設計審議規範規定差異彙整表

| 管制項目 | 土地使用分區管制要點 | 都市設計審議規範 | 差異比較 |
|-----------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 自行車停車空間之留設方式 | 十八、停車空間 (三)作為住宅使用者，每 1 戶至少須留設汽車、自行車停車空間各 1 輛，每戶已設置達 3 輛汽車停車位及 2 輛自行車停車位者，得不再增設。 | 二十六、法定自行車位得改設電動機車停車位替代，所設電動機車停車位總數量中至少百分之二十比例應設置充電設備或電池交換設施。 | 依都市設計審議規範放寬將法定自行車位得改設電動機車停車位替代。 |
| 應取得智慧建築合格級之開發規模 | 二十六、智慧建築 (一)計畫區內建築基地面積達 1,000 平方公尺以上者及供公眾使用之建築物，應取得候選智慧建築證書及通過智慧建築分級評估合格級以上，且皆應符合「節能管理指標」之規定，並應於使用前裝設建築能源管理系統 (BEMS)。 | 二十二、智慧建築，應依下列規定： (一)總樓地板面積 10,000 平方公尺以上之公有建築物應取得候選智慧建築證書及通過智慧建築分級評估銀級以上為原則；... (二)建築樓層 12 層以上或高度在 36 公尺以上之私有建築物應取得候選智慧建築證書及通過智慧建築分級評估銅級以上為原則；... (三)前二款以外之建築物應取得候選智慧建築證書及通過智慧建築分級評估合格級以上為原則。 | 依照土管要點規定，建築基地面積達 1,000 平方公尺以上及供公眾使用之建築物，應取得候選智慧建築證書及通過智慧建築分級評估合格級以上；依都市設計審議規範則規定全部建築物均需適用，並依建築物樓層及樓地板面積要求提高智慧建築等級。 |
| 人行步道之淨寬 | 八、公共開放空間 (三)建築基地所留設之帶狀式開放空間、廣場式開放空間及無遮簷人行道等公共開放空間，不得設置圍牆、柵欄等障礙物及不計建築面積之陽臺、屋簷、雨遮等設施，除另有規定者外，其供行人通行之淨寬度不得小於 4 公尺；惟為創造高品質、創意、悠閒的商業活動空間所必需設置之臨時性設施，經都市設計審議專案許可者，不在此限。 | 十一、法定退縮公共開放空間配置及綠化事項，應依下列規定： (四)人行步道連續淨寬 1. 建築基地依土地使用分區管制要點規定指定 15 公尺及 10 公尺之法定退縮公共開放空間範圍內，須維持寬度至少 4 公尺之人行步道連續淨寬為原則。 2. 前目建築基地以外指定之法定退縮公共開放空間範圍內，經本委員會同意後得植栽綠化，惟仍須維持至少 2.5 公尺以上人行步道連續淨寬。 | 依照土管要點規定，全部公共開放空間之行人通行淨寬度均不得小於 4 公尺；但依都市設計審議規範規定，針對土管要點指定 15 公尺及 10 公尺之退縮空間須維持 4 公尺以上人行步道連續淨寬，其餘僅需維持至少 2.5 公尺以上人行步道連續淨寬。 |

課題六 第二種及第三種文化商業專用區使用管制問題

說明：

計畫區於中央公園東側至整體開發地區單元八西側邊界之間，劃設文化商業專用區，以發展時尚精品購物街為主軸，塑造為臺中的第五大道精品購物街，並提供高密度優質公園景觀住宅及全市性商業服務使用。

1、「文商 2」、「文商 3」5 樓以下使用之限制

依照土地使用分區管制要點第五點及「水湳機場原址整體開發區各種專用區及公 139 公園用地內土地及建築物使用組別容許表」之規定，「文商 2」、「文商 3」容許第三組「集合住宅」及第四組「商務住宅」之使用，但僅限於地面第 6 層（含）以上。

然而依照臺中市現有商業發展型態，除大型百貨公司、購物中心、大賣場、辦公大樓、旅館等純商業使用之設施，商業活動較能立體化發展外，因應市民消費習慣，一般沿街店鋪式集合住宅之零售餐飲空間規劃仍以低樓層店面空間（地面 2 層樓以下）為主，故於現行條文之規範下，有待積極引導地面 1~5 層樓空間之使用彈性，避免土地使用管制規劃願景與實際開發產生落差。

2、「文商 3」獎勵設置國際精品店與旗艦店之執行疑義

「文商 3」現行規定以容積獎勵方式鼓勵地面第 2 層（含）以下、地下第 1 層以上設置文化與社教設施、零售業之國際精品店與旗艦店、文化創意產業之藝術創作與展示設施。並定義所稱之「國際精品店」係指以國際品牌零售或提供專屬服務為主之商店；「旗艦店」係指某一品牌在本市集最大的營業面積、最為豐富齊全的品牌商店、最快的上市速度等特點為一體的品牌專賣店或專營店。

考量前述定義方式並未明確，且於申請建照階段恐無法確認後續實際開發進駐之商業品牌是否具有國際通路，且其店鋪等級與銷售產品項目等均涉及長期商業經營策略，如何確保開發者取得獎勵容積額度之後，實際營運情形可持續符合土地使用管制規定。

對策：

1、維持地面 1~5 層之商業使用管制性質

目前「文商 2」、「文商 3」土地大多仍未開發建築，為落實原擬定計畫「塑造時尚精品購物街」之規劃願景，應避免土地使用朝向純住宅或以住宅使用為主的「豪宅區」發展，進而影響商業活動之活絡與連續性，因此針對地面 1~5 層之使用仍不宜開放作為住宅使用，另為落實原擬定計畫「塑造時尚精品購物街」之規劃願景，確保「文商 2」、「文商 3」低樓層商業活動之

活絡與連續性，故針對商業使用性質及面積比例進行更具體之規範。

2、放寬部分服務業之樓層管制，提高使用彈性

考量目前「文商 2」、「文商 3」容許使用組別中包括第十七組「日常服務業」、第十八組「一般服務業」、第二十一組「文化及創意服務業」等，但容許使用之樓層限於地面第 3 層（含）以下及地下第 1 層以上使用，為增加地面 4~5 層之使用彈性，建議取消日常服務業、一般服務業、文化及創意服務業之樓層限制。

3、取消國際精品店與旗艦店容積獎勵規定

有關未來進駐之國際商業品牌因經濟部「公司行號營業項目代碼表」未訂有國際精品店與旗艦店之相關行業別與認定標準，為避免實務上之執行疑義，建議刪除其容積獎勵規定。

公開展覽草案僅供參考

第二節 發展定位與構想

一、整體發展定位 - 「智慧、低碳、創新」

本細部計畫自 105 年完成前次通盤檢討後，區內包括中央公園、中臺灣電影中心、臺中國際會展中心、綠美圖、水湳轉運中心等 8 項重大建設未來逐步落成，文教區（中國醫藥大學、逢甲大學）事業主體陸續到位亦對周邊都市發展產生關鍵性的影響；遵循國土計畫「產業 4.0、低碳城市」示範區指導，訂定計畫區定位主軸為「智慧、低碳、創新」，未來將擔負智慧創新門戶的重要戰略地位。

（一）透過計畫引導土地機能秩序，踐諾新都市實驗藍圖

依區段徵收抵價地分配結果，本區配合市府政策規劃而保留具規模且集中的可建築土地（如第二種經貿專用區、第一種創新研發專用區，約 25 公頃，佔土地使用分區總面積近 20%），整合目前多項已挹注之公共投資，則公部門實有義務藉由前開市有土地作為籌碼，引導看不見的手（invisible hand）制定區內土地的都市機能發展秩序，以彈性、多元的管制手段，回應國土計畫指導，建構新都市實驗計畫藍圖。

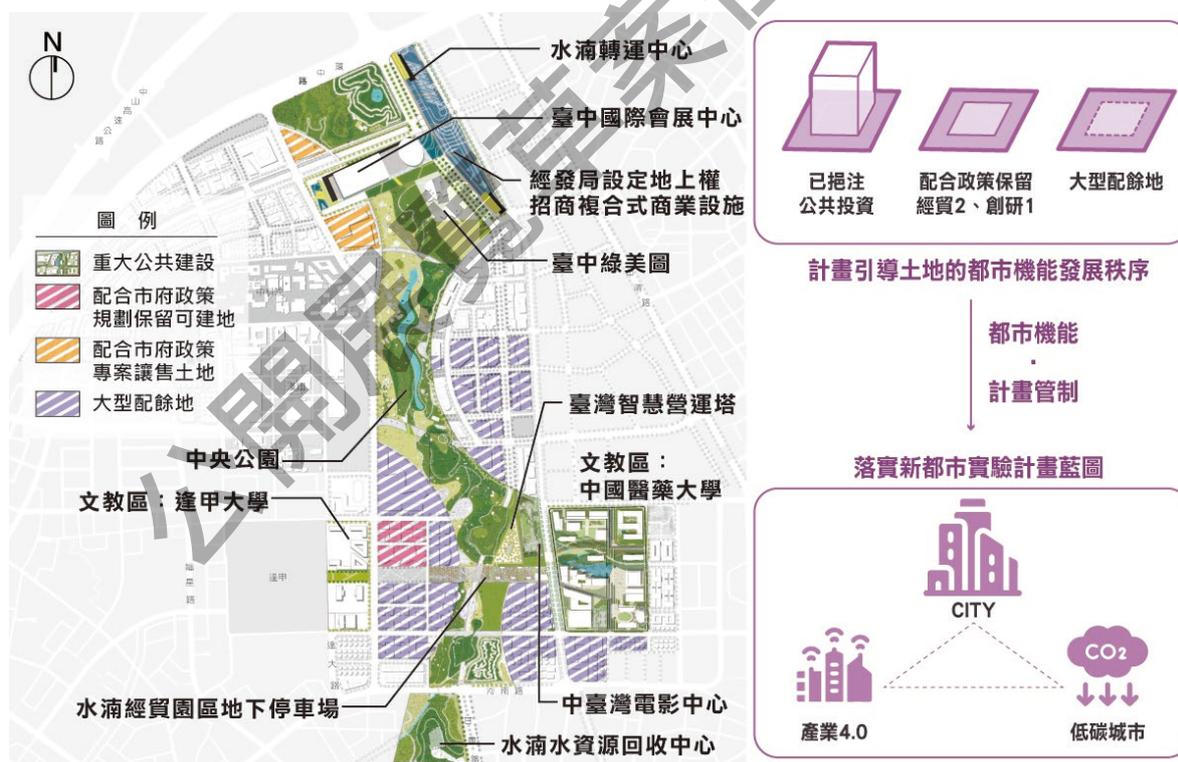
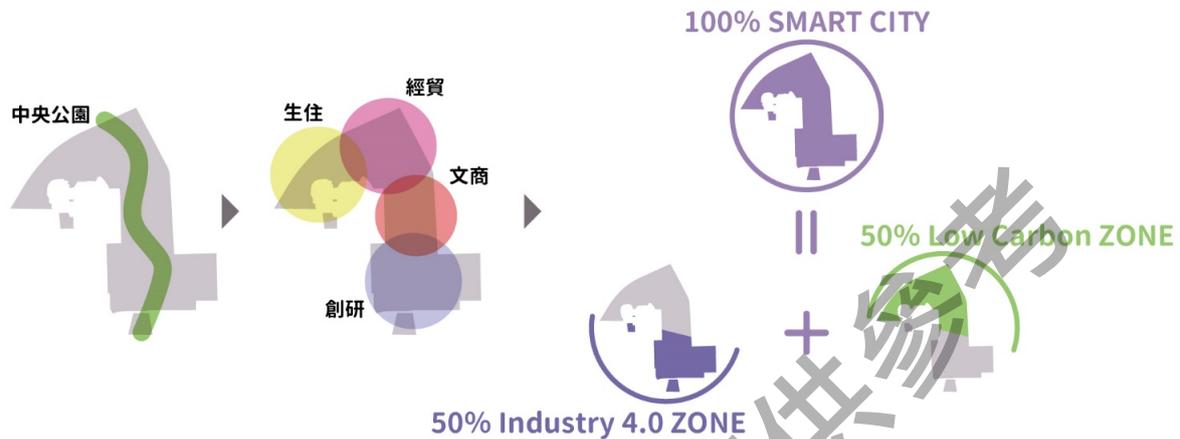


圖 5-1 計畫引導都市機能發展秩序構想示意圖

（二）國土空間佈局下的分區定位與機能

因應臺中市國土計畫的空間發展計畫指導，並經梳理本區大型都市之肺「中央公園」所切割的都市空間紋理，以及各項土地使用分區之屬性與區位後，延續國土佈局下的「產業 4.0、低碳城市」兩大關鍵面向，就各分區進行整合再組構，賦予新的角色與任務。



1、實踐產業 4.0 園區：50% Industry 4.0 ZONE

延續前次通盤檢討定位本區南側為「都市實驗場 URBAN LAB」知識型核心，且銜接國土計畫有關產業發展之明確指導，指認創新研發專用區、文教區以及位於中央公園內的中臺灣電影中心、臺灣智慧營運塔等，引入產業 4.0 旗艦園區，配合使用管制有關智慧建築規定、實現智慧管理，成為「黃金六十公里」的創研基地，整合實驗、研究、辦公與製造，帶領周邊產業鏈結、升級的實踐場域。

2、展現低碳城市決心：50% Low Carbon ZONE

回應極端氣候變遷議題，市府以減碳政策作為其減緩及調適措施，依據臺中市溫室氣體管制執行方案與國土計畫有關氣候變遷調適計畫，揭發水湳經貿園區朝交通部門及住商部門之減碳措施強化，推動包含大眾運輸、轉運中心、人行動線與重大建設場館連結等人本交通策略；住宅及商業服務設施等則配合都市設計強化風廊規劃，預為檢討都市熱點、以達具體減排之作為。

延續「都市匯流場 URBAN HUB」複合型核心定位，指認生態住宅專用區、文化商業專用區、經貿專用區，作為水湳經貿園區具全市戰略價值的人、物匯流中心，以落實中臺灣低碳生活圈之領跑標竿。



二、規劃構想

（一）落實計畫區成為低碳城市示範區

臺中市政府 111 年 4 月發布「2050 臺中市淨零碳排路徑」，同年 12 月以「守護台中、堅持幸福」為願景，於水湳經貿園區建構碳中和示範場域、輔導企業 ESG 永續經營、推廣低碳建築標章，故計畫區肩負臺中市低碳城市示範區之重要角色，有必要建立低碳相關措施以實現永續城市發展目標。

1、訂定近零碳建築要求/獎勵與標準

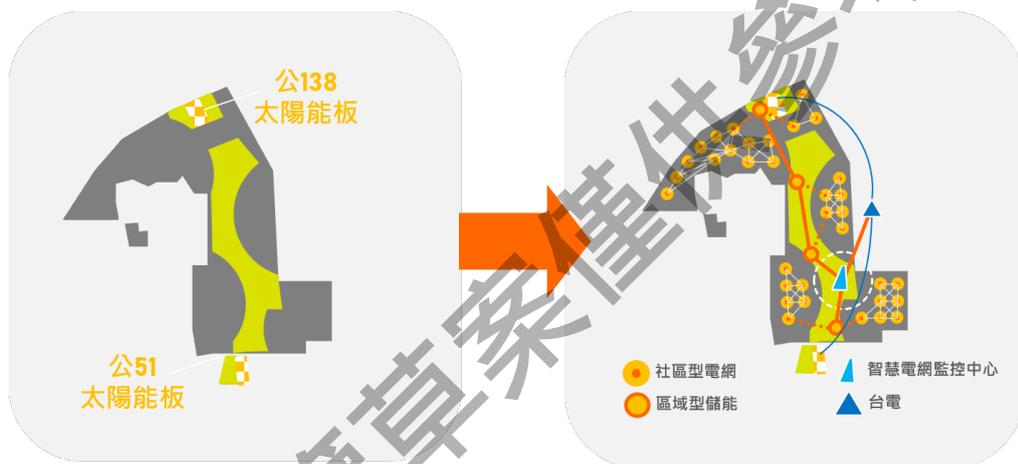
響應國際淨零排放熱潮之下，臺灣綠建築標章體系於 111 年 1 月新增「建築能效評估系統(EEWH-BERS)」，明定建築能效及零碳建築之標準及實施日期，為鼓勵計畫區實踐淨零建築，於土地使用分區管制要點規定公有土地及一定規模之私有建築先行示範，並配合開發容積獎勵措施訂定，要求申請基地自本案發布實施建築能效評估達到 1 級，119 年起公有土地及第一種創新研發專用區建築能效評估達到近零碳建築(1+級)，以促進計畫區實現淨零碳排之願景。



圖 5-11 綠建築標章、建築能效標示、建築碳足跡標籤關係及實施時間示意圖

2、建構計畫區微型電網

目前公 138、公 51 用地建置之太陽能光電板發電系統，均全數躉售給台電，考量未來電網結構將從傳統採用集中式轉為分散式的多能源供電方式，故計畫區應依不同層次建立電網架構，再藉由與傳統電力公司併網成為新一代電力供需型態。未來開發建築時建築基地應預先規劃家用型微電網，包含大樓能源管理系統、緊急發電系統、預留儲能系統空間等，再擴大至結合區域再生能源，形成社區型微電網，滿足社區內的一般家庭用電或公共用電(如電梯、停車場等公共空間的照明)的需求，最後結合現有中央公園太陽能系統並應新增儲能場域，構建區域型微電網，並以智慧營運塔之水湳智慧管理示範中心作為計畫區智慧電網管控中樞(Energy Management System, EMS)，提高園區緊急應變能力，實現智慧城市願景。

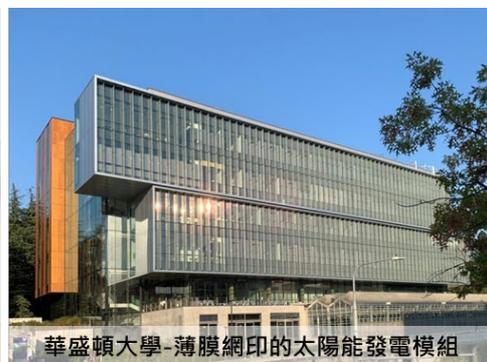


3、鼓勵垂直牆面之太陽能光電設備

目前本計畫區已規範屋頂設置太陽能光電之面積比例，為充分利用臺中市日照條件並達到低碳城市示範區之願景，建議都市設計審議規範可明定建築規劃設計時應盡量使用垂直牆面太陽能光電設備與建材，例如特殊玻璃建材結合太陽能光電設施，可提供垂直遮陽功能並增加再生能源面積比例，實現低碳示範區之目標。



資料來源:經濟部能源局
<https://www.re.org.tw/news/more.aspx?cid=220&id=1636>



華盛頓大學生命科學大樓-薄膜網印的太陽能發電模組。資料來源:潘冀聯合建築師事務所
<https://esg.gvm.com.tw/article/14797>

4、分階段推動低碳運具及智慧交通運輸

本計畫區結合交通攔截圈概念於中央公園北側公 138、南側公 51 用地設置停車場，然考量大眾運輸系統捷運橘線尚未完善，實際仍有機車通行之需求，故參酌都市設計審議規範實際執行情形，允許法定自行車位得改設電動機車位，並建議分階段改善大眾運輸服務。

- (1) 短期：利用尚未處分之公有土地設置臨時停車場及要求商業核心及商辦集中區域留設公共停車空間、增設自行車租賃站。
- (2) 中期：增設電動公車路線，以串聯 7 期重劃區、新市政中心、14 期重劃區、臺中巨蛋場館與計畫區內重大設施之大眾運輸路網。
- (3) 長期：加速捷運橘線闢建，完善捷運路網與市區交通，並逐步取消臨時停車場，以鼓勵區內使用低碳運具，達成計畫區人本交通之目標。



(二) 打造「產業 4.0」新知識聚落

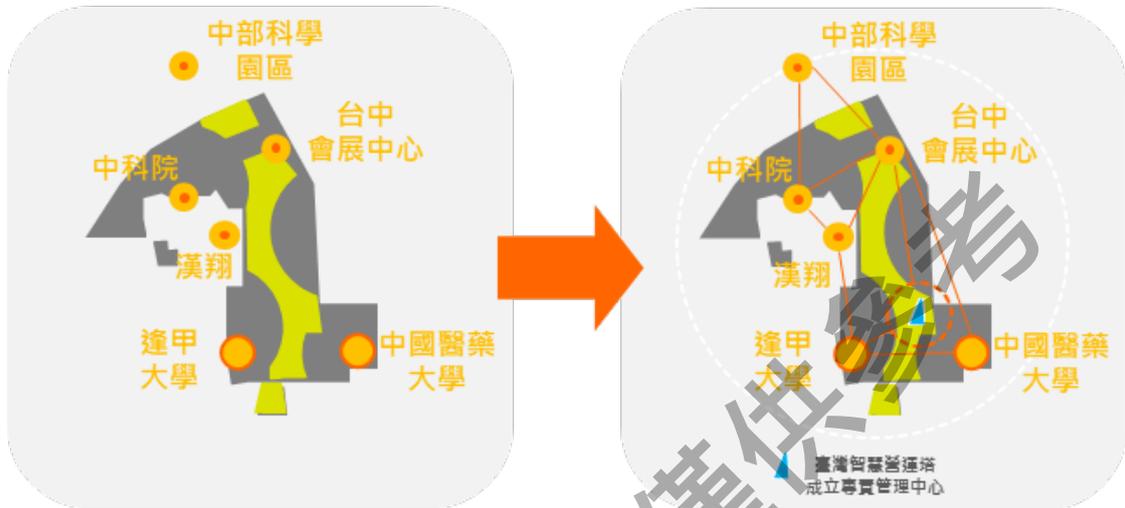
111 年 12 月臺中市政府以「守護台中、堅持幸福」為願景，提出引領產業智慧升級、廣布數位基礎建設打造智慧城市之政見，其中水湳作為「智慧創新門戶」將結合臺中國際會展中心打造企業總部聚落、透過創研專區招商引入研究機構與企業、利用臺灣智慧營運塔導入創新科技沙盒實驗場域等，故計畫區應作為臺中市創新研發之先鋒，優先佈建產業 4.0 相關發展環境與措施，以打造水湳新知識聚落。

1、將產業 4.0 列為創研一招商條件

現行土地使用分區管制要點中已訂定第一種創新研發專用區容許使用項目，包含會展、創新研發產業以及臺中市政府核定發展之策略性產業，為落實水湳智慧創新門戶之市政願景，於土地使用分區管制要點增訂一般零售及日常服務等容許使用項目，以提供產業 4.0 相應之生活服務與機能需求，並建議經濟發展局辦理之招商計畫中，於第一種創新研發專用區優先引進產業 4.0 相關之企業及研究機構，提供研發機構、企業總部使用，創造多元跨領域的新知識聚落。

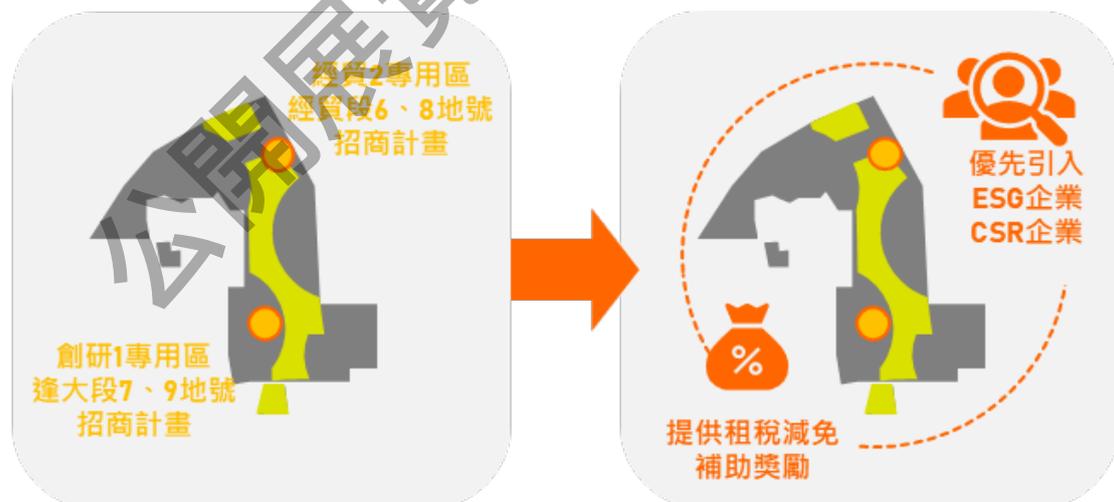
2、機制：管理中心、鼓勵公協會進駐

借鑒國外案例成功經驗，建議臺中市政府應在計畫區成立專責管理中心，串聯周邊大專院校建立產學研聯盟以吸引公協會進駐，並於臺灣智慧營運塔提供產業 4.0 展示、技術交流、創新孵化等空間機能，為區內企業及公協會提供更多的交流和合作機會。



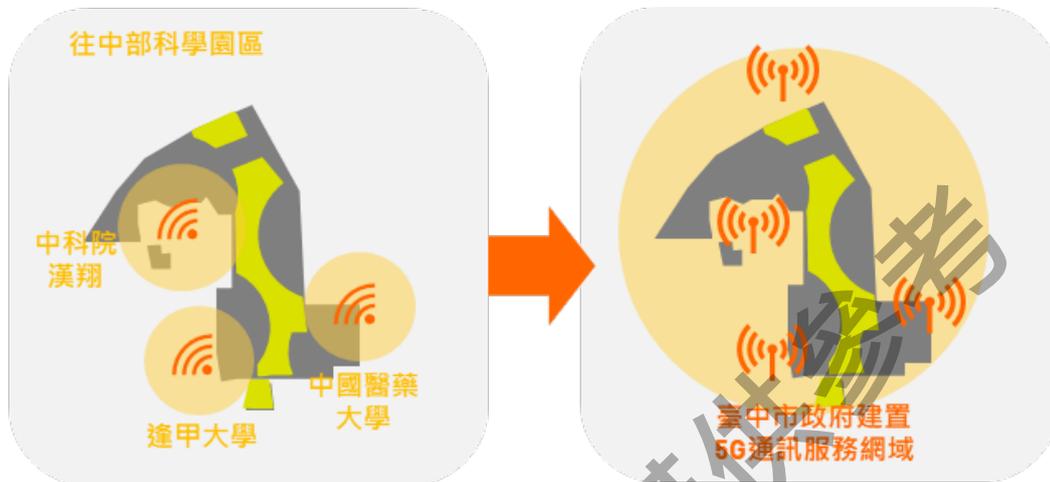
3、優先引入 ESG、CSR 企業(獎勵)

因應國際 ESG、CSR 等基於永續理念的企業經營趨勢，建議經濟發展局辦理之招商計畫中，應優先引入具有 ESG 及 CSR 相關策略及推動小組之企業，並提供相應的租稅減免及補助獎勵，透過指標性廠商群聚發揮示範性效果，誘導其他廠商之朝永續經營模式轉型與提升。



4、5G 環境建置

借鑒國外案例成功經驗，建議臺中市政府應出資優先建置 5G 通訊服務之基地台，以臺灣智慧營運塔為核心創建專屬本計畫區的「行動寬頻專用電信網路」，以利後續進駐企業及研究機構申請專用網域，以促進本計畫區朝向「產業 4.0」新知識聚落發展。



(三) 提升土管要點之計畫引導效能

土地使用分區管制要點為控管土地開發利用的工具，民國 100 年擬定計畫為實踐整體發展願景，將都市設計精神及策略性獎勵措施融入管制規定，但隨著區段徵收土地分配完成、外在環境氣候變遷加劇、國家 2050 淨零碳排政策、中央法令與規定修正等因素，部分管制內容必須隨環境變遷與時俱進，以達到計畫引導效果。

1、從都市設計思維轉為對環境有益的彈性措施

- (1) 為避免高度管制產生建築設計困難，影響地區風環境建構、景觀風貌形塑與建築利用情形，建議取消絕對高度之管制，回歸高度比管制，透過綠建築、建築能效與公共開放空間留設規定，回應計畫發展願景。
- (2) 建築基地沿街面併區段徵收工程先行施作之 2 公尺植栽綠化帶，為增加實際執行彈性，建議增訂建築基地開發後若可提升植栽數量、綠覆面積與固碳量，得允許改植其他大型喬木。

2、創造良好通風環境提升都市散熱效果

- (1) 為提升計畫區通風環境與散熱效果，針對位於重要風廊路徑包括計畫區南側、港尾子溪兩側街廓，納入得經都市設計審議同意後放寬建築高度之範圍，以透過彈性放寬建築高度方式避免建築設計形成高度一致且連續之建築牆面。

- (2) 第一種文化商業專用區為中央公園向文化商業專用區之主要引風路徑，經本案都市熱島研究建議，建築立面寬度占比應小於基地寬度之 70%，故酌予放寬面寬比例，但與鄰地仍需退縮一定距離，以確保棟距形成良好風環境。

3、有限容積獎勵下提升政策誘因

依都市計畫法臺中市施行自治條例第 47 條規定，實施都市更新以外地區建築基地於法定容積增加建築容積後，不得超過建築基地 1.2 倍之法定容積，有限的容積獎勵應運用於關鍵性政策引導方向。

因應時程獎勵已屆申請期限，應配合整體計畫目標之落實，酌予調降時程獎勵額度，並修訂綠建築與低碳建築回饋規定，如提升建築能效、再生能源運用，或鼓勵設置其他公益性設施以引導外部環境改善。

4、簡化土管內容，回歸法令及都設審議規定

- (1) 本計畫土地使用分區管制要點有關容許使用項目係以正面表列方式，需參酌經濟部最新修訂「公司行號營業項目代碼表」分類方式修訂土地使用分區之容許使用業別名稱。
- (2) 配合全市性土地使用分區管制要點原則修訂用語定義內容。
- (3) 刪除永久性空地之規定，回歸建築技術規則規定。
- (4) 配合建築技術規則修法，修正留設停車空間之容積率計算規定。
- (5) 因部分條文內容與管制事項與「臺中市水湳機場原址整體開發區都市設計審議規範」規定重疊，條文內容競合部分配合檢討。
- (6) 就其他相關法令已有規定事項刪除重複規定條文。

5、配合實際發展需要修訂部分土地使用分區之容許使用項目

- (1) 為落實水湳低碳示範區之政策目標，促進地區微型電網之形成，於公用事業設施組別增列「再生能源相關設施」項目。
- (2) 為促成水湳成為新知識經濟產業聚落，於辦公事務所及工商服務業組別中「新增能源技術服務業及產業育成業」項目。
- (3) 配合零售業及服務業發展型態改變及實際使用需要，新增容許項目（例如：因應電子商務發展趨勢於一般零售業甲組增加「無店面零售業」項目）
- (4) 考量經濟部「公司行號營業項目代碼表」未訂有國際精品店與旗艦店之相關行業別與認定標準，為避免實務上之執行疑義，建議刪除其容積獎勵規定。
- (5) 因應未來發展彈性增列「經主管機關核准之相關使用」。

(6) 因應實際發展需要，放寬部分土地使用分區之容許項目組別，並調整使用樓層管制，以增加土地利用彈性。

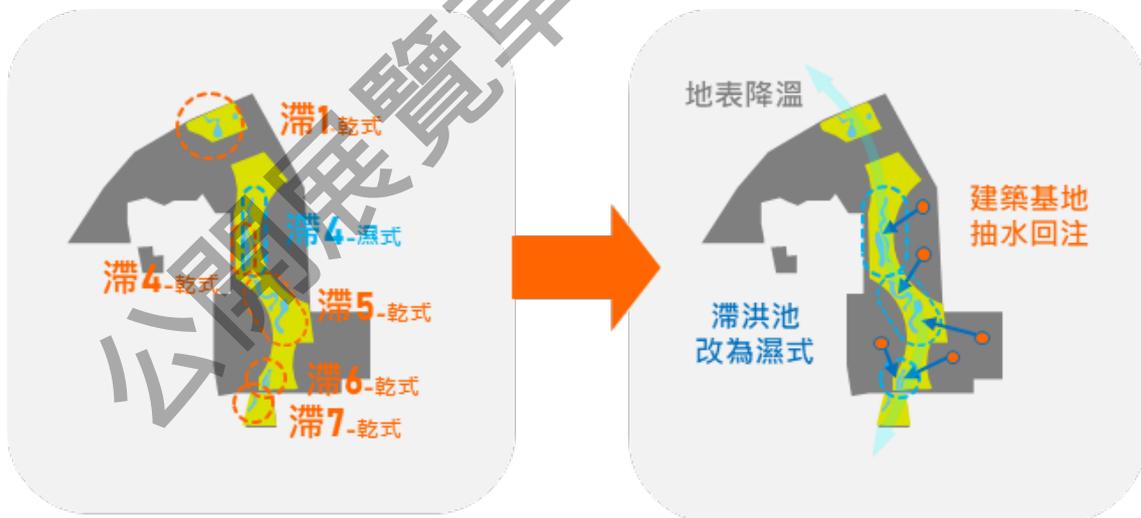
(四) 優化公共設施之環境調適功能

為預先因應都市熱島效應產生及提高計畫區之韌性，估計畫區近 5 成之公園、廣場、綠地等公共設施及大型公共建設，應肩負提升基地舒適性及環境調適之重要責任，故在公共設施規劃與基盤建設應配合未來發展需求予以調整其設計及提供支援服務。

1、中央公園滯洪池發揮降溫功能

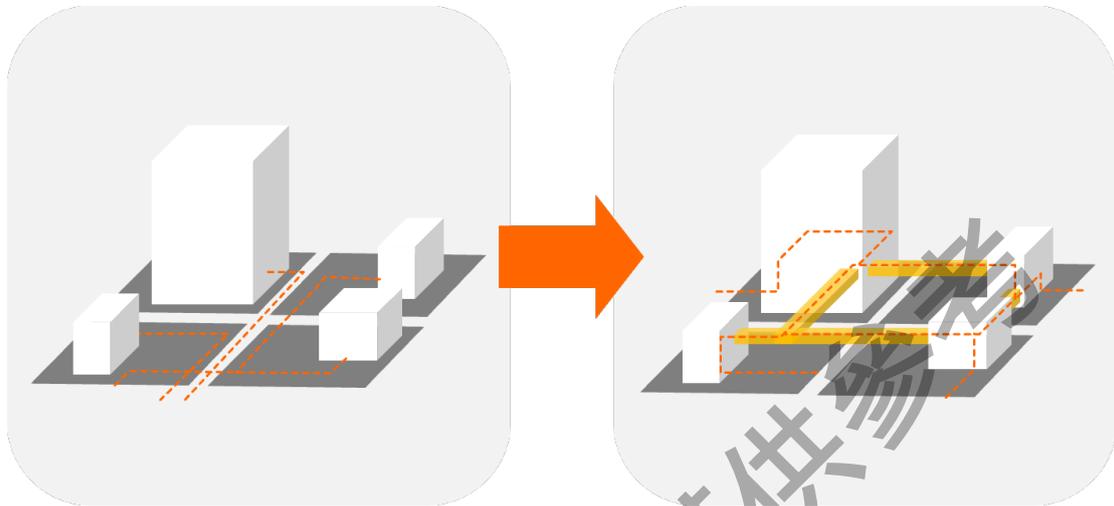
中央公園內共有 5 座滯洪池，除滯 4 部分具有水環境建構外其餘 4 座滯 1、滯 5、滯 6 及滯 7 係為乾式滯洪池，平時作為公共空間，汛期則可將雨水過濾滲透為地下水層，達到降低地表逕流涵養水源作用，其中滯 5、滯 6 刻正辦理評估規劃採水綠共生概念設計，以濕式滯洪池營造水漾生態環境，提供民眾休憩及生態保育功能，後續將依規劃成果爭取經費辦理。

為減緩計畫區都市熱島效應，參考水利局「臺中市水文援濟共生規劃展示計畫委託專業服務」之初步研究成果，建議未來主要計畫通盤檢討時應於「生態環境營造原則」規定開發建築之施工抽水應回注至中央公園滯洪池，以利於滯洪池之多元水資源運用及提高水域面積，發揮水域降溫效果，創造適居之環境。



2、大型設施與交通場站周邊立體連通

優先規劃立體空廊系統串聯大型設施與交通場站，並納入土地使用管制規範，以利後續相關開發建設先行規劃設計，強化其彼此間的互動性與串連性，達成計畫區人本交通之目標。



（五）發揮公有土地之社會公益作用

考量本計畫區段徵收作業於民國 105 年及 106 年完成抵價地分配作業，扣除以標售及專案讓售土地外，目前辦理尚待規劃土地面積約 46.39 公頃，應利用市府可運用之土地資源作為實踐計畫目標及發揮社會公益之資源，以作為引導計畫區發展之示範。

1、成立水湳營運管理中心統籌公有土地之開發期程與內容

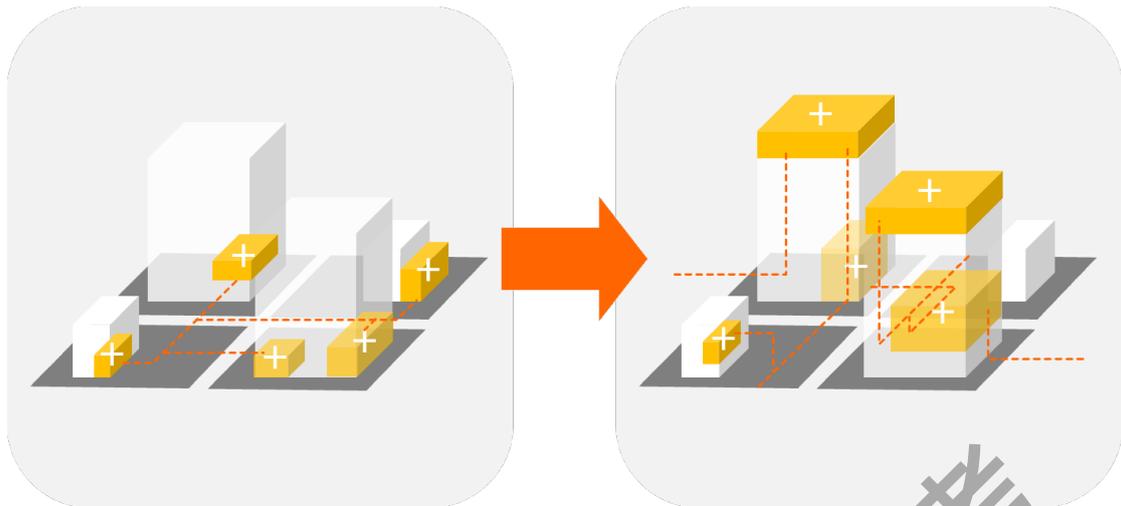
為利整體統籌計畫區之土地開發與規畫能回應計畫目標，應成立專責管理機關「水湳營運管理中心」，在區段徵收財務平衡之前提下，針對配餘地之後續標售與土地利用，藉由訂定自治條例或招商規範中明訂商業屬性、景觀營造、低碳交通及智慧化等內容，透過整體區域宏觀角度檢視各宗土地利用之合理性，以避免發展失序，無法落實計畫願景之問題。

2、公有土地開發鼓勵/指定多樣化公益性設施項目

考量公有土地之開發應具備引領地區發展之示範，故在計畫區目標「低碳、智慧、創新」之發展主軸，應透過訂定相關規範優先以公有土地留設未來發展所需之公益性設施項目。

（1）開放空間立體化

垂直建築具有聚集人口之效果，而透過開放空間立體化之措施（例如：微型運動中心、垂直公園、廣場等），將不同機能立體分散在各層樓，除可增加土地利用效率外並能產生引導人流效果，並創造多樣化之活動節點，創造地區之活力。



（ 2 ） 共享場域或公共設施規劃

配合新知識經濟產業所需，共享場域或公共設施規劃(會議、展覽空間、開放空間等) 促進人才之間的非正式網絡聯繫和知識共享，並為吸引相關產業人才進駐滿足其生活需求，故公有土地開發應鼓勵提供相關社會福利資源(老人活動及安養設施、公共托育設施、社會住宅)，建立計畫區完善之社會照顧系統。

第陸章 實質計畫檢討

第一節 檢討變更事項

一、計畫年期調整

現行計畫以民國 115 年為計畫目標年，距本次通盤檢討辦理時間過於接近，故依照內政部 107 年 4 月 30 日公告發布實施「全國國土計畫」案及臺中市政府 110 年 4 月 30 日公告實施之「臺中市國土計畫」指導，以民國 125 年為計畫目標年，作為各項都市發展指標之訂定基準。

二、區段徵收增配道路調整為細部計畫道路

第一種生態住宅專用區內僑大一街 72 巷係為區段徵收抵價地分配需要所增設之 7 公尺道路，供其東側原位置保留之既有合法建物通行與指定建築使用，本區抵價地分配結果已公告確定，故依區段徵收實施辦法第 15 條第二項之規定，配合區段徵收實際開闢情形變更為道路用地，以符實際。

三、配合主要計畫新增文教區調整編號

配合主要計畫變更生態住宅專用區為「文教 21」後與本細部計畫「文教 21」編號重複，考量細部計畫「文教 21」與「文教 20」皆已專案讓售予中國醫藥大學且其管制相同，故整併其編號為「文教 20」。

四、配合臺灣智慧營運塔之規劃需求新增創研 3

為賦予臺中地標建築「臺灣智慧營運塔」後續規劃彈性及提高招商之可行性，配合市府政策將創研段 25 地號之「創研 2」用地調整為「創研 3」使用分區，並配合目的事業主管機關需求訂定管制規定。

五、土地使用分區管制要點之調整

（一）因應相關法規內容與計畫實施進程調整或刪除相關管制

檢視重大建設計畫、既有法令與函釋規定、全市性土地使用分區管制要點原則等內容，修訂土地使用分區管制要點條文內容。

（二）配合政策指導新增之規定

1、「低碳」目標之落實

為呼應及落實本計畫區低碳生態目標，修訂及訂定計畫區綠建築標章、建築能效、智慧建築適用基準及要求商業核心及商辦集中區域留設「公共停車空間」，落實地區低碳發展願景。

2、「創新」（產業）之引導發展

為形塑新知識經濟產業聚落，透過有條件放寬「創研 1」住宅使用、妥適增加計畫區使用組別以提供多元服務機能及規定「文商 2」、「文商 3」第一至五層規定商業使用面積比例，打造吸引產業人才進駐環境。

3、人本環境建構

- （1）為因應計畫區北側未來大量人流車流，並強化水湳轉運中心、臺中國際會展中心、經貿專用區及延伸至文化商業專用區之立體連通系統，故指定架空走廊或地下道串聯重要設施。
- （2）為強化文化商業區專用區之商業活動延續性，增訂立體連通設施、指定牆面線、特殊建蔽率及增加退縮空間等規定，塑造以人為本之商業街區。

4、因應臺灣智慧營運塔之規劃需求，增訂「創研 3」之管制

依經濟發展局 112 年 8 月 21 日中市經發字第 1120045534 號函，為配合臺灣智慧營運塔將以最大化商業規劃量體需求，故配合增訂「創研 3」之土地及建築物使用強度管制。

5、放寬容積移轉接受基地範圍

原計畫僅「生住 3」、各種文化商業專用區、各種經貿專用區得作為容積移轉接受基地，考量本計畫區公共設施服務水準高於其他計畫區，為提高土地利用效率，並因應創新研發產業進駐之多元空間使用需求，放寬「生住 2」、「創研 1」、「創研 2」得為容積移轉接受基地。

（三）都市熱島防範之因應作法

1、取消絕對高度規定，回歸高度比管制

為土地有效利用並引導基地開發創造更佳都市環境、建築性能與景觀風貌，取消絕對高度之管制，回歸高度比管制。

2、配合熱島分析調整中央公園第一排面寬比例規定

依據都市熱島研究建議，建築立面寬度占比小於基地寬度之 70%、建築物棟距至少 6 公尺，即可提高風的穿透性，故酌予放寬「文商 1」臨中央公園建築面寬比例至 70%，但與鄰地仍需退縮 3 公尺建築，以確保最小 6 公尺之棟距，使氣流有機會引導進入高密度發展之文化商業專用區。

第二節 計畫變更綜理

本次檢討共提出 5 個變更案，其詳細內容如表 6-1 變更內容明細表、表 6-2 個案變更面積增減統計表，圖 6-1 為變更位置示意圖，圖 6-2 為變更計畫示意圖，表 6-3 為土地使用分區管制要點變更對照表。

表 6-1 變更內容明細表

| 編號 | 位置 | 變更內容 | | 變更理由 |
|----|------------------------------|--------------------------------------------------|-------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| | | 原計畫 | 新計畫 | |
| 1 | 計畫年期 | 民國 115 年 | 民國 125 年 | 現行計畫以民國 115 年為計畫目標年，計畫年期將屆，故依照內政部 107 年 4 月 30 日公告實施之「全國國土計畫」及 110 年 4 月 30 日公告實施「臺中市國土計畫」之指導，以民國 125 年為計畫目標年，作為各項都市發展指標之訂定基準。 |
| 2 | 僑大一街 72 巷 (西屯區生態段 224 地號) | 第一種生態住宅專用區 (0.06 公頃) | 道路用地 (細 7M-1) (0.06 公頃) | 依本府地政局意見，西屯區生態段 224 地號土地係配合區段徵收抵價地分配需要增設之 7 公尺道路，供其東側原位置保留之既有合法建物通行與指定建築使用，本區抵價地分配結果已公告確定，故依區段徵收實施辦法第 15 條第二項之規定，配合區段徵收實際開闢情形變更為道路用地，以符實際。 |
| 3 | 文教區 編號調整 | 原編號 文教 20 (10.38 公頃) 文教 21 (5.73 公頃) | 新編號 文教 20 (16.11 公頃) | 變更臺中市都市計畫主要計畫（第四次通盤檢討）（第二階段）案第 135 案變更生態住宅專用區為文教區時，將新增文教區編為文教 21，與本細部計畫「文教 21」編號重複。考量本細部計畫劃設之「文教 21」與「文教 20」土地皆已專案讓售予中國醫藥大學且其管制相同，為避免混淆，故整併編號為「文教 20」。 |
| 4 | 創研段 25 地號 | 第二種創新研發專用區 (3.18 公頃) | 第三種創新研發專用區 (3.18 公頃) | 依本府經發局 112 年 8 月 21 日中市經發字第 1120045534 號函說明為配合臺灣智慧營運塔後續以商帶辦之空間規劃需求及使中央公園最大化提供市民休憩使用，爰調整臺灣智慧營運塔區位並訂定特殊土地及建築物使用強度管制，故調整第二種創新研發專用區為第三種創新研發專用區予以特殊管制。 |
| 5 | 土地使用分區管制要點 | 原計畫土地使用分區管制要點（詳表 6-3） | 修正後土地使用分區管制要點（詳表 6-3） | 詳變更臺中市都市計畫（水湳機場原址整體開發區）細部計畫（第二次通盤檢討）土地使用分區管制要點修訂前後對照表。 |

註：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。

表 6-2 個案變更面積增減統計表

單位:公頃

| 項目 | | 1 | 2 | 3 | 4 | 5 | |
|-----------|--------------------|----------------|-------------|------|-----------------|---|--|
| 土地使用分區 | 第一種生態住宅專用區 | | -0.06 | | | | |
| | 第二種生態住宅專用區 | | | | | | |
| | 第三種生態住宅專用區 | | | | | | |
| | 小計 | | | | | | |
| | 第一種文化商業專用區 | | | | | | |
| | 第二種文化商業專用區 | | | | | | |
| | 第三種文化商業專用區 | | | | | | |
| | 小計 | | | | | | |
| | 第一種創新研發專用區 | | | | | | |
| | 第二種創新研發專用區 | | | | -3.18 | | |
| | 第三種創新研發專用區 | | | | +3.18 | | |
| | 小計 | | | | | | |
| | 第一種經貿專用區 | | | | | | |
| | 第二種經貿專用區 | | | | | | |
| | 小計 | | | | | | |
| | 文教區 (供私立大專院校使用) | 計畫 年期 調整 | | | 文教區 編號 調整 | | |
| | 文教區(供中小學使用) | | | | | | |
| | 小計 | | | | | | |
| 宗教專用區 | | | | | | | |
| 合計 | | -0.06 | | 0.00 | | | |
| 公共設施用地 | 機關用地 | | | | | | |
| | 公園用地 | | | | | | |
| | 公園用地兼供水資源回收設施使用 | | | | | | |
| | 公園用地兼供道路使用 | | | | | | |
| | 廣場用地 | | | | | | |
| | 綠地用地 | | | | | | |
| | 園道用地 | | | | | | |
| | 排水道用地 | | | | | | |
| | 排水道用地兼供經貿服務設施使用 | | | | | | |
| | 人行步道用地 | | | | | | |
| | 道路用地 | | +0.06 | | | | |
| | 道路用地兼供經貿服務設施使用 | | | | | | |
| | 合計 | | +0.06 | | 0.00 | | |
| 總計 | | 253.34 | 0.00 | - | 0.00 | - | |

註：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。

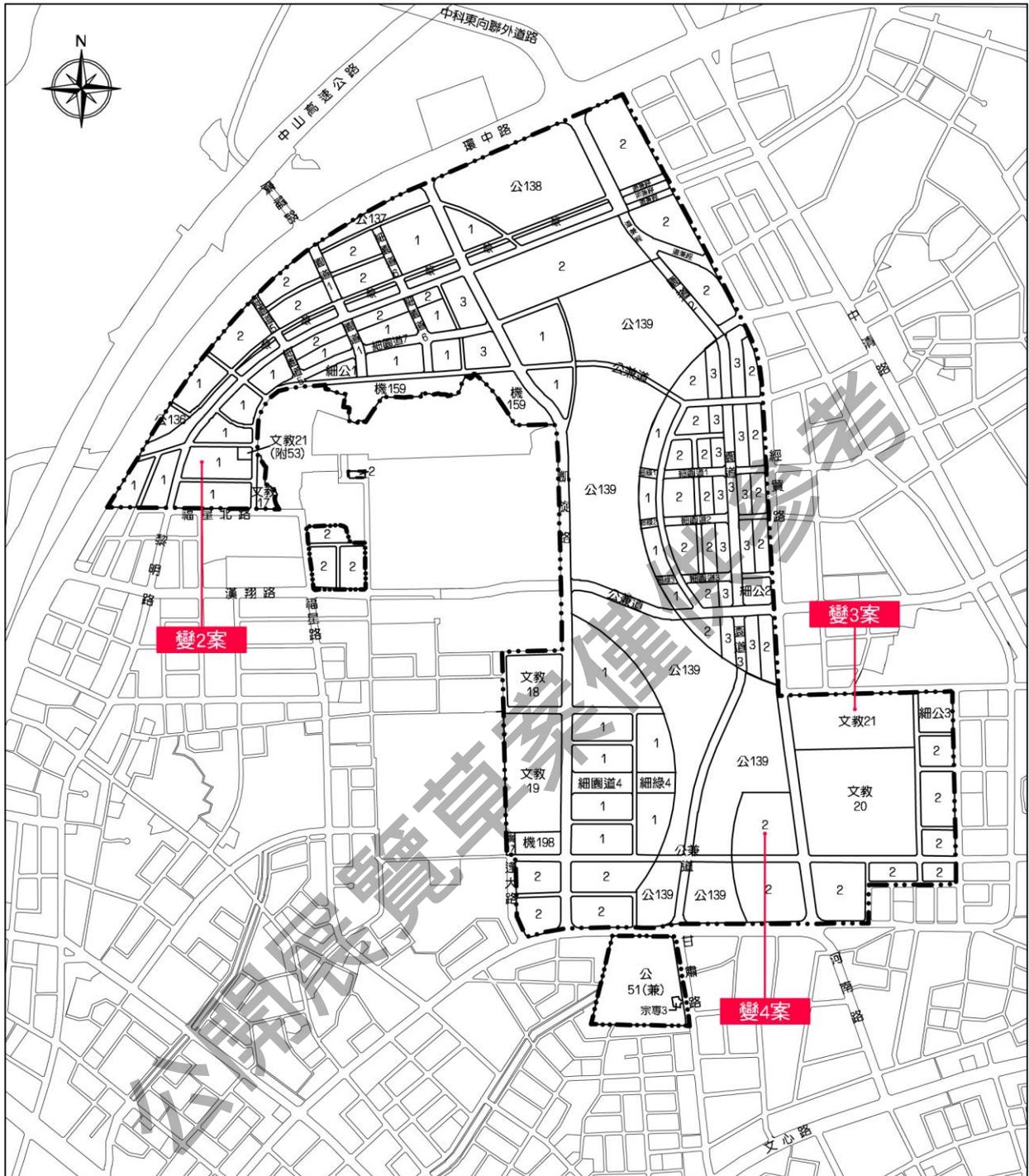


圖 6-1 變更位置示意圖

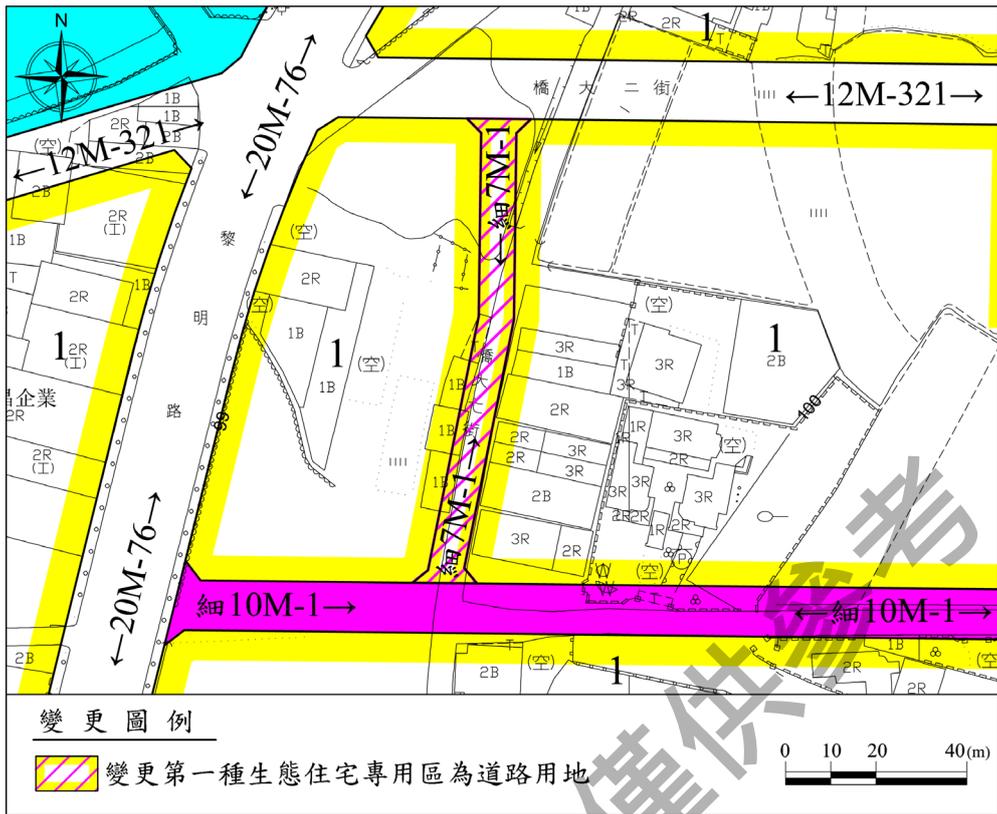


圖 6-2 變 2 案變更計畫示意圖

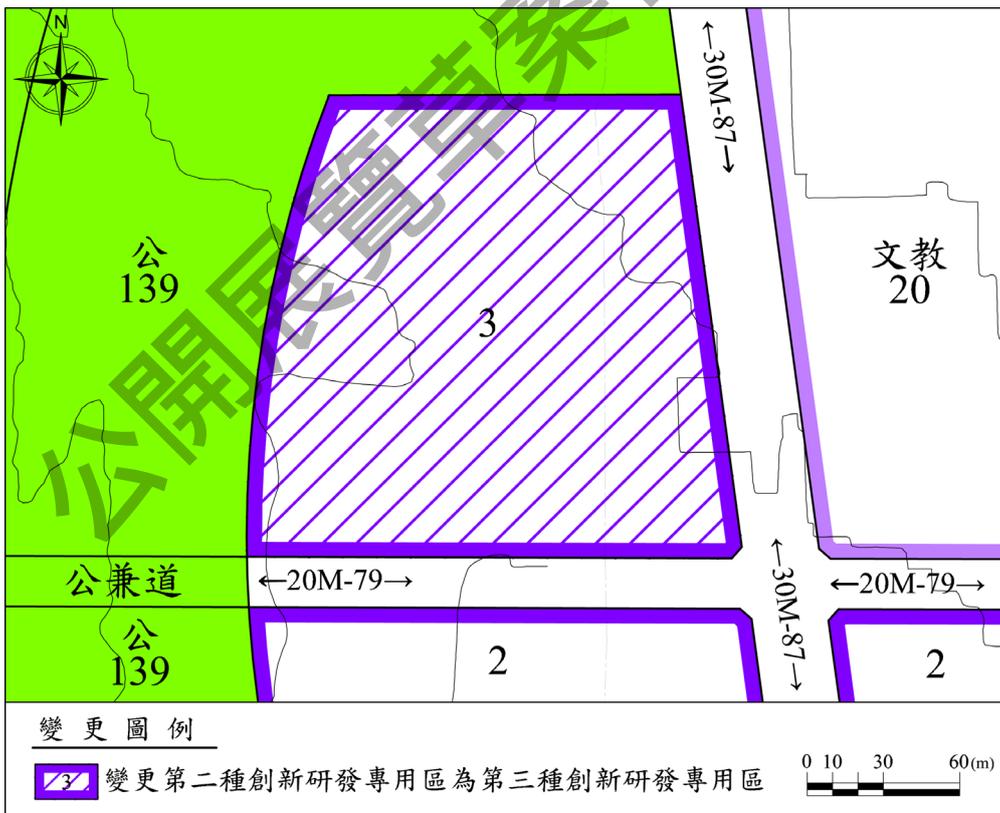


圖 6-3 變 4 案變更計畫示意圖

表 6-3 變更臺中市都市計畫（水湳機場原址整體開發區）細部計畫（第二次通盤檢討）土地使用分區管制要點修訂前後對照表

| 原條文 | 修訂後條文 | 說明 |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 一、本要點依都市計畫法第 32 條及都市計畫法臺中市施行自治條例第 49 條規定訂定之。 | 一、本要點依都市計畫法第 22 條及都市計畫法臺中市施行自治條例第 49 條規定訂定之。 | 土地使用分區管制係都市計畫法第 22 條規定應表明事項，爰修訂法源依據。 |
| <p>二、本要點用語定義如下：</p> <p>(一)獨戶住宅：僅含一個住宅單位之獨立建築物。</p> <p>(二)雙併住宅：含有二個住宅單位，彼此在平行面基地相連之建築物。</p> <p>(三)連棟住宅：含三個以上相連住宅單位之建築物，每一住宅單位之左右以牆與其他住宅單位分隔，並有單獨出入之通路可供進出者。</p> <p>(四)集合住宅：含有三個以上住宅單位，具有共同基地及共同空間或設備之建築物。</p> <p>(五)商務住宅：具有生活及睡眠之設備及服務，有共同之入口、門廳，供公私團體或機構雇用人員、學生、觀光客或商務中長期住宿之建築物。</p> <p>(六)旅館：具有生活及睡眠之設備及服務，有共同之入口、門廳，供旅客短期留宿之建築物。</p> <p>(七)基地線：建築基地之界線。</p> <p>(八)前面基地線：基地臨接計畫道路之基地線，臨接二條以上計畫道路者，由建築基地申請人任選一側為前面基地線。</p> <p>(九)後面基地線：基地線之延長線與前面基地線(或其延長線)平行或形成之內角未滿 45 度者，內角在 45 度以上時，以 45 度線為準。</p> <p>(十)側面基地線：基地線之非屬前面基地線或後面基地線者。</p> <p>(十一)基地深度：基地前面基地線與後面基地線間之平均水平距離。</p> <p>(十二)基地寬度：</p> <p>1.平均寬度：同一基地內兩側面基</p> | <p>二、本要點用語定義如下：</p> <p>(一)~(二) (同原條文)</p> <p>(三)連棟住宅：含三個以上相連住宅單位之建築物，每一住宅單位之左右以分戶牆與其他住宅單位分隔，並有單獨出入之通路可供進出者。</p> <p>(四)~(十一) (同原條文)</p> <p>(十二)基地最小面寬：基地臨接道路之兩側面基地線間最小水</p> | <p>1.配合「臺中市土地使用分區管制要點規劃案」之檢討原則(112.08)，為使實務執行更為明確並與建築相關法規一致，將分隔住宅單位之「牆」修訂為「分戶牆」及配合修訂永久性空地之定義。</p> <p>2.配合本要點表 6-5 之用語修訂為「基地最小面寬」。</p> |

| 原條文 | 修訂後條文 | 說明 |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <p><u>地線間之平均水平距離。</u> 2.最小寬度：同一基地內兩側面基地線間之最小水平距離。 (十三)前院：沿前面基地線之庭院。其他臨接計畫道路之基地線，另有設置騎樓或退縮規定者，從其規定，無規定者，比照前院深度退縮。 (十四)後院：沿後面基地線之庭院。 (十五)側院：沿側面基地線留設一側之庭院。 (十六)前院深度：建築物前牆或前柱中心線與前面基地線間之前院水平距離。 (十七)後院深度：建築物後牆或後柱中心線與後面基地線間之後院平均水平距離。 (十八)側院寬度：建築物側牆中心線與該側面基地線間之側院平均水平距離，最小淨距離不得小於 1 公尺。 (十九)建築物高度比：建築物各部分高度與自各該部分起量至臨接道路對側道路境界線之最小水平距離之比。<u>但臨接二條以上道路者，得任選一條檢討。</u>建築物不計建築物高度者及不計建築面積之陽臺、屋簷、雨遮、花臺等，得不受建築物高度比之限制。 建築基地臨接或臨接道路對側有公園、綠地、廣場、河川、體育場、兒童遊樂場、綠帶、計畫水溝、平面式停車場、行水區、湖泊、水堰或其他類似空地者，其建築物高度比之計算，得將該等寬度計入。</p> | <p><u>平距離。</u> (十三)~(十八) (同原條文) (十九)高度比：建築物各部分高度與自各該部分起量至臨接計畫道路對側道路境界線之最小水平距離之比。 建築物不計建築物高度者及不計建築面積之構造物者，得不受建築物高度比之限制。 建築基地臨接或臨接道路對側有<u>公園、綠地、廣場、河川、體育場、兒童遊樂場、綠帶、計畫水溝、行水區或其他類似空地者</u>，其建築物得依下列規定擇一計算高度比： 1.得將該等寬度計入，該空地對側如有臨接其他道路者，該道路之寬度不得計入。 2.基地臨接道路中間如夾有綠帶或河川，並得以該綠帶或河川兩側道路寬度之和，視為基地之面前道路，但以該基地直接</p> | <p>並依據「大土管案」檢討原則(112.08)統一修訂用語定義。 3.配合本要點表 6-5 之用語修訂為「高度比」；原條文「但臨接二條以上道路者，得任選一條檢討」非屬用語定義，故予以刪除，改移至本要點第六點附表備註敘明；建築物不計建築物高度及不計建築面積之構造物項目於建築技術規則及臺中市政府建築物外牆設計裝飾物（柱、牆、板）執行處理原則已有規定，土管要點無需羅列項目類別，由建管單位依相關規定認定，以達管制規定化繁為簡之目的；另永久性空地之定義建築技術規則已有規定，執行疑義亦得依內政部營建署 78 年 6 月 19 日臺內營字第</p> |

| 原條文 | 修訂後條文 | 說明 |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <p>(二十)鄰棟間隔：相鄰二棟建築物，其外牆或代替柱中心線間(不含突出樓梯間部分)之最短水平距離。</p> <p>(二十一)附屬使用：在同一基地內，經常附屬於主要用途之使用。</p> <p>(二十二)離街裝卸場：道路外供貨車裝卸貨物之場所或空間。</p> | <p><u>臨接一側道路寬度之二倍為限。</u></p> <p>(二十)(同原條文)</p> <p>(二十一)(刪除)</p> <p>(二十一)離街裝卸場：道路外供貨車裝卸貨物之場所或空間。</p> | <p>709044 號函釋辦理，故無需於土管要點另訂。</p> <p>4.「附屬使用」於本要點無相關規定，故予以刪除並調整款次。</p> |
| <p>三、本計畫區內，劃定下列使用分區：</p> <p>(一)第一種生態住宅專用區</p> <p>(二)第二種生態住宅專用區</p> <p>(三)第三種生態住宅專用區</p> <p>(四)第一種文化商業專用區</p> <p>(五)第二種文化商業專用區</p> <p>(六)第三種文化商業專用區</p> <p>(七)第一種創新研發專用區</p> <p>(八)第二種創新研發專用區</p> <p>(九)第一種經貿專用區</p> <p>(十)第二種經貿專用區</p> <p>(十一)文教區</p> <p>(十二)宗教專用區</p> | <p>三、本計畫區內，劃定下列使用分區：</p> <p>(一)第一種生態住宅專用區</p> <p>(二)第二種生態住宅專用區</p> <p>(三)第三種生態住宅專用區</p> <p>(四)第一種文化商業專用區</p> <p>(五)第二種文化商業專用區</p> <p>(六)第三種文化商業專用區</p> <p>(七)第一種創新研發專用區</p> <p>(八)第二種創新研發專用區</p> <p>(九)第三種創新研發專用區</p> <p>(十)第一種經貿專用區</p> <p>(十一)第二種經貿專用區</p> <p>(十二)文教區</p> <p>(十三)宗教專用區</p> | <p>配合臺灣智慧營運塔區位及規劃主體調整，依 112 年 8 月 21 日中市經發字第 1120045534 號函目的事業主管機關之特殊規劃需求，新增第三種創新研發專用區使用分區。</p> |
| <p>四、本計畫區內土地及建物之使用，依其性質分為下列各組：</p> <p>第一組：獨門獨院住宅</p> <p>1.獨戶住宅</p> <p>2.雙併住宅</p> <p>第二組：連棟住宅</p> <p>第三組：集合住宅</p> <p>第四組：商務住宅</p> <p>第五組：<u>學前教育設施</u></p> <p>1.幼稚園</p> <p>第六組：社區遊憩設施(各種生態住宅專用區內禁止做營業性活動使用)</p> <p>1.戶內遊憩設施</p> <p>2.公園、兒童遊戲場</p> <p>3.戶外籃球場、網球場、棒球場、游泳池、溜冰場及其他運動場</p> <p>4.綠地、廣場</p> <p>第七組：醫療保健設施</p> | <p>四、本計畫區內土地及建物之使用，依其性質分為下列各組：</p> <p>第一組~第四組：(同原條文)</p> <p>第五組：<u>兒童教育設施</u></p> <p>1.幼稚園</p> <p>2.兒童課後照顧服務中心</p> <p>第六組~第七組：(同原條文)</p> | <p>1.因應「幼兒教育及照顧法」、「兒童課後照顧服務中心」等相關規定，未滿十二歲為兒童，為避免認定之疑義，修訂第五組為「兒童教育設施」，並調整項目名稱。</p> <p>2.配合「老人福利機構設立標準」、「兒童及少年福利機構設置標準」等相關規定，為避免認定之疑義，修訂第八組項目名稱；原課後托育中心屬教育機構，調整至第五組。</p> <p>3.為落實水湳低碳示範區之政策目標，促進地區微型電網之形成，於第十組新增再生能源相關設施之項目。</p> |

| 原條文 | 修訂後條文 | 說明 |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <p>1.醫院、診所、藥局，但不包括傳染病及精神病院</p> <p>2.衛生所(站)</p> <p>3.產後護理機構</p> <p>4.醫事技術業</p> <p>第八組：社會福利設施</p> <p><u>1.兒童、青少年、老人福利機構、托兒所、課後托育中心(安親班)</u></p> <p>2.其他公益性社會福利機構及設施</p> <p>第九組：行政機關</p> <p>1.各級行政機關</p> <p>2.各級民意機關</p> <p>3.國際組織機構、外國駐華機構</p> <p>4.公務機構及國防事業</p> <p>第十組：公用事業設施</p> <p>1.公共汽車或其他公眾運輸場站設施</p> <p>2.捷運場站設施</p> <p>3.有線廣播電視系統、社區電臺、廣播公司、電視公司</p> <p>4.自來水或下水道抽水站</p> <p>5.電信機房</p> <p><u>6.其他公用事業設施</u></p> <p>第十一組：文化與社教設施</p> <p>1.圖書館</p> <p>2.社會教育館</p> <p>3.藝術館</p> <p>4.紀念性建築物</p> <p>5.博物館、科學館、歷史文物館、陳列館、水族館、植物園</p> <p>6.音樂廳</p> <p>7.體育場所、集會場所</p> <p>8.文康活動中心</p> <p>9.文化中心</p> <p>10.流行音樂中心</p> <p>11.文教研究機構</p> <p>12.劇場、表演廳</p> <p>第十二組：一般零售業甲組</p> <p><u>1.鞋類零售業</u></p> <p><u>2.皮包、手提袋、皮箱零售業</u></p> <p><u>3.服飾品零售業</u></p> <p><u>4.裝飾品零售業</u></p> | <p>第八組：社會福利設施</p> <p><u>1.兒童及少年福利機構(托嬰中心、早期療育機構)</u></p> <p><u>2.老人長期照顧機構</u></p> <p><u>3.其他公益性社會福利機構及設施</u></p> <p>第九組：(同原條文)</p> <p>第十組：公用事業設施</p> <p>1.公共汽車或其他公眾運輸場站設施</p> <p>2.捷運場站設施</p> <p>3.有線廣播電視系統、社區電臺、廣播公司、電視公司</p> <p>4.自來水或下水道抽水站</p> <p>5.電信機房</p> <p><u>6.再生能源相關設施</u></p> <p><u>7.其他經主管機關核准之公用事業設施</u></p> <p>第十一組：(同原條文)</p> <p>第十二組：一般零售業甲組</p> <p><u>1.布疋、衣著、鞋、帽、傘、服飾品零售業</u></p> <p><u>2.日常用品零售業</u></p> <p><u>3.清潔用品零售業</u></p> | <p>4.依 112 年 3 月 10 日「公司行號營業項目代碼表 8.0 版」全面檢討並調整第十二組、第十三組、第十五組、第十七至二十組、第二十三至二十六組等各組使用組別及容許使用業別名稱。</p> <p>5.因應電子商務發展趨勢，第十二組一般零售業甲組增加無店面零售業類別。</p> <p>6.參酌「都市計畫法臺中市施行自治條例」第十八條大型飲食店定義調整第十五組飲食業及第十六組餐飲業之規模門檻為樓地板面積 500 平方公尺。</p> <p>7.為促成水湳成為新知識經濟產業聚落，於第十九組新增能源技術服務業及產業育成業之項目。</p> <p>8.組別項目編號配合調整。</p> |

| 原條文 | 修訂後條文 | 說明 |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----|
| <p><u>5.日常用品零售業</u> <u>6.清潔用品零售業</u> <u>7.化粧品零售業</u> <u>8.書籍、文具零售業</u> <u>9.玩具、娛樂用品零售業</u> <u>10.鐘錶零售業</u> <u>11.眼鏡零售業</u> <u>12.首飾及貴金屬零售業</u> <u>13.便利商店業</u> <u>14.集郵、錢幣</u> <u>15.花卉零售業</u> <u>16.觀賞魚零售業</u> <u>17.食品、飲料零售業</u> <u>18.一般百貨業</u></p> | <p><u>4.化粧品零售業</u> <u>5.文教、樂器、育樂用品零售業</u> <u>6.鐘錶零售業</u> <u>7.眼鏡零售業</u> <u>8.首飾及貴金屬零售業</u> <u>9.便利商店業</u> <u>10.花卉零售業</u> <u>11.觀賞魚零售業</u> <u>12.食品什貨、飲料零售業</u> <u>13.無店面零售業</u> <u>14.其他經主管機關會商目的事業主管機關核准設置之日用品零售業</u></p> | |
| <p>第十三組：一般零售業乙組</p> <p><u>1.布疋零售業</u> <u>2.成衣零售業</u> <u>3.家具零售業</u> <u>4.五金零售業</u> <u>5.祭祀用品零售業</u> <u>6.醫療器材零售業</u> <u>7.運動器材零售業</u> <u>8.家用電器零售業</u> <u>9.自行車及其零件零售業</u> <u>10.照相器材零售業</u> <u>11.超級市場業</u> <u>12.衛浴設備展售業</u> <u>13.精密儀器零售業</u> <u>14.度量衡器零售業</u> <u>15.事務性機器設備零售業</u> <u>16.其他零售業</u></p> | <p>第十三組：一般零售業乙組</p> <p><u>1.家具、寢具、廚房器具、裝設品零售業</u> <u>2.五金零售業</u> <u>3.祭祀用品零售業</u> <u>4.醫療器材零售業</u> <u>5.電器零售業</u> <u>6.自行車及其零件零售業</u> <u>7.照相器材零售業</u> <u>8.超級市場業</u> <u>9.精密儀器零售業</u> <u>10.度量衡器零售業</u> <u>11.電腦及事務性機器設備零售業</u> <u>12.寵物食品及其用品零售業</u> <u>13.其他零售業</u> <u>14.其他經主管機關會商目的事業主管機關核准設置之一般零售業</u></p> | |
| <p>第十四組：大型零售業</p> <p>1.百貨公司 2.購物中心 3.批發商場 4.量販店</p> | <p>第十四組：大型零售業</p> <p>1.百貨公司 2.購物中心 3.批發商場 4.量販店</p> | |
| <p>第十五組：飲食業(限於營業樓地板面積不超過 <u>300</u> 平方公尺)</p> <p><u>1.冰果店</u> <u>2.點心店</u> <u>3.速食店</u></p> | <p>第十五組：飲食業(樓地板面積不超過 <u>500</u> 平方公尺)</p> <p><u>1.飲料店業</u> <u>2.餐館業</u></p> | |

| 原條文 | 修訂後條文 | 說明 |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----|
| <p>4.麵食店 5.自助餐廳 6.飲食店 7.餐廳 8.咖啡館 9.茶藝館 10.紅茶店</p> <p>第十六組：餐飲業(營業樓地板面積<u>300</u>平方公尺以上之飲食業)</p> <p>第十七組：日常服務業</p> <p>1.美髮服務業 2.美容服務業 3.圖書、錄影帶出租業 4.裁縫服務業 5.傘、皮鞋修補及擦鞋業</p> <p>第十八組：一般服務業</p> <p>1.職業介紹所、傭工介紹所 2.訓練服務業 3.裱褙(藝術品裝潢) 4.移民、留、遊學服務業 5.觀光及旅遊服務業 6.塑身美容業 7.驗光、配鏡服務業 8.仲介服務業 9.刻印、鎖匙業 10.洗衣業 11.補習班 12.水電工程服務業 13.寵物美容百貨業 14.環保服務業 15.照相及影像處理沖印業 16.產品包裝設計業 17.產品展示服務業</p> <p>第十九組：辦公事務所及工商服務業</p> <p>1.技術顧問業 2.投資顧問業 3.管理顧問業 4.營養諮詢顧問業 5.藝術品資訊顧問業 6.資訊服務業 7.徵信服務業</p> | <p>第十六組：餐飲業</p> <p>1.樓地板面積超過<u>500</u>平方公尺之飲食業 2.飲酒店業</p> <p>第十七組：日常服務業</p> <p>1.美容美髮服務業 2.裁縫服務業 3.其他經主管機關會商目的事業 主管機關核准設置之日常服務業</p> <p>第十八組：一般服務業</p> <p>1.就業服務業 2.短期補習班業 3.移民、留、遊學服務業 4.旅行業 5.瘦身美容業 6.仲介服務業 7.刻印、鎖匙業 8.洗衣業 9.水電工程服務業 10.寵物美容服務業 11.環保服務業 12.攝影業 13.其他經主管機關會商目的事業 主管機關核准設置之一般服務業</p> <p>第十九組：辦公事務所及工商服務業</p> <p>1.技術顧問業 2.投資顧問業 3.管理顧問業 4.藝術品資訊顧問業 5.資訊服務業 6.工商徵信服務業</p> | |

| 原條文 | 修訂後條文 | 說明 |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----|
| <p>8.速記、打字、晒圖、影印、沖印、 刻印及複印業</p> <p>9.翻譯業及其他工商服務業</p> <p>10.律師、會計師、建築師、技師、 不動產估價師、地政士等自由職 業事務所</p> <p>11.工程及技術服務</p> <p>12.一般廣告服務業</p> <p>13.基金會、人民團體、職業團體等 辦事處</p> <p>14.電信業門號代辦業</p> <p>15.藥品檢驗業</p> <p>16.就業服務業</p> <p>17.公寓大廈管理服務業</p> <p>18.保全服務業</p> <p>19.人力派遣業</p> <p>20.公益彩券業</p> <p>21.其他行業辦公處所</p> | <p>7.打字業、影印業</p> <p>8.翻譯業及其他工商服務業</p> <p>9.律師、會計師、建築師、技師、 不動產估價師、地政士等自由 職業事務所</p> <p>10.一般廣告服務業</p> <p>11.基金會、人民團體、職業團體 等辦事處</p> <p>12.電信業門號代辦業</p> <p>13.藥品檢驗業</p> <p>14.就業服務業</p> <p>15.公寓大廈管理服務業</p> <p>16.保全業</p> <p>17.人力派遣業</p> <p>18.公益彩券業</p> <p>19.能源技術服務業</p> <p>20.產業育成業</p> <p>21.其他行業辦公處所</p> <p>22.其他經主管機關會商目的事 業主管機關核准設置之辦公 事務所及工商服務業</p> | |
| <p>第二十組：會展產業</p> <p>1.大型會議中心</p> <p>2.大型展覽中心</p> <p>3.展覽服務業</p> <p>4.國際貿易業</p> | <p>第二十組：會展產業</p> <p>1.大型會議中心</p> <p>2.大型展覽中心</p> <p>3.會議及展覽服務業</p> <p>4.國際貿易業</p> | |
| <p>第二十一組：文化創意產業</p> <p>符合文化創意產業發展法第三條規 定之產業類別。</p> | <p>第二十一組：文化創意產業</p> <p>符合文化創意產業發展法第三 條規定之產業類別。</p> | |
| <p>第二十二組：創新研發產業</p> <p>1.創新育成中心</p> <p>2.研究機構</p> <p>3.教育機構</p> <p>4.企業營運總部</p> <p>5.企業研發中心</p> | <p>第二十二組：創新研發產業</p> <p>1.創新育成中心</p> <p>2.研究機構</p> <p>3.教育機構</p> <p>4.企業營運總部</p> <p>5.企業研發中心</p> | |
| <p>第二十三組：金融、保險及不動產業</p> <p>1.金融業</p> <p>2.投資典當業</p> <p>3.證券業</p> <p>4.期貨業</p> <p>5.保險業</p> <p>6.金融控股公司業</p> | <p>第二十三組：金融、保險及不動產 業</p> <p>1.金融業</p> <p>2.投資典當業</p> <p>3.證券業</p> <p>4.期貨業</p> <p>5.保險業</p> | |

| 原條文 | 修訂後條文 | 說明 |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------|
| <p>7.不動產開發業</p> <p>8.不動產經紀業</p> <p>9.不動產買賣租賃業</p> <p>第二十四組：運輸服務業</p> <p>1.汽車運輸業</p> <p>2.大眾捷運系統</p> <p>3.計程車客運服務業</p> <p>4.停車場經營業</p> <p>5.郵寄業</p> <p>6.報關業</p> <p>第二十五組：旅館業</p> <p>1.旅社(旅館)</p> <p>2.觀光旅館</p> <p>3.國際觀光旅館</p> <p>4.汽車旅館</p> <p>第二十六組：休閒服務業</p> <p>1.休閒活動場館業</p> <p>2.運動場館</p> <p>3.按摩服務、傳統整復推拿、腳底按摩</p> <p>4.瘦身美容業</p> <p>第二十七組：其他經本府核定發展之策略性產業</p> | <p>6.金融控股公司業</p> <p>7.不動產投資業</p> <p>8.不動產經紀業</p> <p>9.不動產買賣租賃業</p> <p>第二十四組：運輸服務業</p> <p>1.公路汽車客運業</p> <p>2.市區汽車客運業</p> <p>3.大眾捷運系統運輸業</p> <p>4.計程車客運業</p> <p>5.小客車租賃業</p> <p>6.停車場經營業</p> <p>7.郵政業</p> <p>8.報關業</p> <p>9.其他經主管機關會商目的事業 主管機關核准設置之運輸服務業</p> <p>第二十五組：旅館業</p> <p>1.觀光旅館業</p> <p>2.一般旅館業</p> <p>第二十六組：休閒服務業</p> <p>1.休閒活動場館業</p> <p>2.競技及休閒運動場館業</p> <p>3.民俗調理業</p> <p>4.互動式情境體驗業</p> <p>5.其他經主管機關會商目的事業 主管機關核准設置之休閒服務業</p> <p>第二十七組：其他經本府核定發展之策略性產業</p> | |
| <p>五、本計畫區內各種專用區之容許使用組別，詳如表 6-4(修訂前)所示。</p> | <p>五、本計畫區內各種專用區之容許使用組別，詳如表 6-4(修訂後)所示。</p> | <p>詳如表 6-4 (修訂後) 修訂理由。</p> |
| <p>六、本計畫區內建築基地之使用強度應符合表 6-5(修訂前)之規定。</p> | <p>六、本計畫區內建築基地之使用強度應符合表 6-5(修訂後)之規定。</p> | <p>詳如表 6-5 (修訂後) 修訂理由。</p> |
| <p>七、本計畫區內各種土地使用分區內建築基地之後院深度為 3 公尺。</p> | <p>(同原條文)</p> | <p>—</p> |

表 6-4 水湳機場原址整體開發區各種專用區及公 139 公園用地內土地及建築物使用組別容許表(修訂前)

| | 第一種生態住宅專用區 | 第二種生態住宅專用區 | 第三種生態住宅專用區 | 第一種文化商業專用區 | 第二種文化商業專用區 | 第三種文化商業專用區 | 第一種創新研發專用區 | 第二種創新研發專用區 | 第一種經貿專用區 | 第二種經貿專用區 | 第二種經貿專用區(水湳國際會展中心) | 公 139 公園用地(註四) |
|-----------------------|------------|------------|------------|------------|------------|------------|------------|------------|----------|----------|--------------------|----------------|
| 第一組：獨門獨院住宅 | ■ | ■ | ■ | | | | | | | | | |
| 第二組：連棟住宅 | ■ | ■ | ■ | | | | | ■ | | | | |
| 第三組：集合住宅 | | ■ | ■ | ■ | C | C | | ■ | | | | |
| 第四組：商務住宅 | | ■ | ■ | ■ | C | C | | ■ | | | | |
| 第五組：學前教育設施 | ■ | ■ | ■ | | ■ | | | ■ | | | | |
| 第六組：社區遊憩設施 | ■ | ■ | ■ | ■ | ■ | ■ | | ■ | | | | |
| 第七組：醫療保健設施 | ● | ● | ■ | | ■ | | | ■ | | | | |
| 第八組：社會福利設施 | ■ | ■ | ■ | | ■ | | | ■ | | | | |
| 第九組：行政機關 | | | | | | | ■ | | | ■ | ■ | ■ |
| 第十組：公用事業設施 | | | | | | | ■ | | | ■ | ■ | ■ |
| 第十一組：文化與社教設施 | | ▲ | ▲ | | ▲ | B(獎) | | ■ | ■ | ■ | ■ | ■ |
| 第十二組：一般零售業甲組 | A | A | A | | B | ■(獎) | | A | | | | ■ |
| 第十三組：一般零售業乙組 | | | A | | B | B(獎) | | A | | | | ■ |
| 第十四組：大型零售業 | | | | | ■ | ■ | | | ■ | ■ | ■ | |
| 第十五組：飲食業 | A | A | A | | ■ | ■ | | A | ■ | ■ | ■ | ■ |
| 第十六組：餐飲業 | | | | | ■ | ■ | | | ■ | ■ | ■ | ■ |
| 第十七組：日常服務業 | A | A | A | | B | B | | A | | | | B |
| 第十八組：一般服務業 | | A | A | | B | B | | A | | | | ■ |
| 第十九組：辦公事務所及工商服務業 | | ■ | ■ | | ■ | | | ■ | | | | ■ |
| 第二十組：會展產業 | | | | | | | ■ | | ■ | ■ | ■ | B |
| 第二十一組：文化創意產業 | ■ | ■ | ■ | B | B | ■(獎) | | ■ | ■ | ■ | ■ | ■ |
| 第二十二組：創新研發產業 | | | | | | | ■ | ■ | | | | ■ |
| 第二十三組：金融、保險及不動產業 | | | | | ■ | ■ | ■ | | ■ | ■ | ■ | |
| 第二十四組：運輸服務業 | | | | | | | | | ■ | ■ | ■ | |
| 第二十五組：旅館業 | | | | ■ | ■ | ■ | | | ■ | ■ | ■ | |
| 第二十六組：休閒服務業 | | | | | | ■ | | | ■ | ■ | ■ | |
| 第二十七組：其他經本府核定發展之策略性產業 | | | | | | | ■ | ■ | | | ■ | ■ |

註：一、A：限於地面第一層及地下第一層。

B：限於地面第三層(含)以下，地下第一層以上。

C：限於地面第六層(含)以上。

■：允許使用。

▲：得設置本要點第 10 點規定之公益性設施。

●：限作診所、藥局使用。

二、表內標“獎”者表示鼓勵於地面第二層(含)以下、地下第一層以上設置使用組別，包

含：1.第十一組文化與社教設施、2.第十二組一般零售業甲組（除清潔用品零售業外）之國際精品店與旗艦店、3.第十三組一般零售業乙組（第3、7、8、9、10等細項）之國際精品店與旗艦店、4.第二十一組文化及創意服務業之藝術創作與展示等設施；其設置之樓地板面積占該建築物總樓地板面積五分之一以上者，給予基礎容積率加上20%之獎勵（例如基礎容積為300%，加上20%之獎勵後為320%）。

三、本表所稱「國際精品店」係指以國際品牌零售或提供專屬服務為主之商店；「旗艦店」係指某一品牌在本市集最大的營業面積、最為豐富齊全的品牌商店、最快的上市速度等特點為一體的品牌專賣店或專營店。

四、「公139」公園用地倘依「促進民間參與公共建設法」作多目標使用設置之相關設施，得適用表列之容許使用組別。

五、建築基地作第十五組：飲食業或第十六組：餐飲業使用者，應預留油脂、油煙截留相關設施所需空間，並納入建築設計圖說請領建築執照。

表 6-4 水湳機場原址整體開發區各種專用區及公 139 公園用地內土地及建築物使用組別容許表(修訂後)

| | 第一種生態住宅專用區 | 第二種生態住宅專用區 | 第三種生態住宅專用區 | 第一種文化商業專用區 | 第二種文化商業專用區 | 第三種文化商業專用區 | 第一種創新研發專用區 | 第二種創新研發專用區 | 第三種創新研發專用區 | 第一種經貿專用區 | 第二種經貿專用區 | 第二種經貿專用區(水湳國際會展中心) | 公 139 公園用地(註二) |
|-----------------------|------------|------------|------------|------------|------------|------------|------------|------------|------------|----------|----------|--------------------|----------------|
| 第一組：獨門獨院住宅 | ■ | ■ | ■ | | | | | | | | | | |
| 第二組：連棟住宅 | ■ | ■ | ■ | | | | | ■ | | | | | |
| 第三組：集合住宅 | | ■ | ■ | ■ | C | C | ▲ | ■ | | | | | |
| 第四組：商務住宅 | | ■ | ■ | ■ | C | C | ▲ | ■ | | | | | |
| 第五組：兒童教育設施 | ■ | ■ | ■ | | ■ | | ■ | ■ | | | | | |
| 第六組：社區遊憩設施 | ■ | ■ | ■ | ■ | ■ | ■ | | ■ | | | | | |
| 第七組：醫療保健設施 | ● | ● | ■ | | ■ | | | ■ | | | | | |
| 第八組：社會福利設施 | ■ | ■ | ■ | | ■ | | | ■ | ■ | | | | |
| 第九組：行政機關 | | | | | | | ■ | ■ | | ■ | ■ | ■ | ■ |
| 第十組：公用事業設施 | ○ | ○ | ○ | ○ | ○ | ○ | ■ | ■ | | ■ | ■ | ■ | ■ |
| 第十一組：文化與社教設施 | | ■ | ■ | | ■ | B | ■ | ■ | ■ | ■ | ■ | ■ | ■ |
| 第十二組：一般零售業甲組 | A | A | A | A | B | ■ | A | A | ■ | | | | ■ |
| 第十三組：一般零售業乙組 | | | A | | B | B | | A | ■ | | | | ■ |
| 第十四組：大型零售業 | | | | | ■ | ■ | | | ■ | ■ | ■ | ■ | |
| 第十五組：飲食業 | A | A | A | A | ■ | ■ | A | A | ■ | ■ | ■ | ■ | ■ |
| 第十六組：餐飲業 | | | | | ■ | ■ | | | ■ | ■ | ■ | ■ | ■ |
| 第十七組：日常服務業 | A | A | A | | ■ | ■ | A | A | ■ | | | | B |
| 第十八組：一般服務業 | | A | A | | ■ | ■ | A | A | ■ | | | | ■ |
| 第十九組：辦公事務所及工商服務業 | | ■ | ■ | | ■ | ■ | | ■ | ■ | | | | ■ |
| 第二十組：會展產業 | | | | | | | ■ | | ■ | ■ | ■ | ■ | B |
| 第二十一組：文化創意產業 | ■ | ■ | ■ | B | ■ | ■ | | ■ | ■ | ■ | ■ | ■ | ■ |
| 第二十二組：創新研發產業 | | | | | | | ■ | ■ | ■ | | | | ■ |
| 第二十三組：金融、保險及不動產業 | | | | | ■ | ■ | ■ | | ■ | ■ | ■ | ■ | |
| 第二十四組：運輸服務業 | | | | | | | | | ■ | ■ | ■ | ■ | |
| 第二十五組：旅館業 | | | | ■ | ■ | ■ | | | ■ | ■ | ■ | ■ | |
| 第二十六組：休閒服務業 | | | | | | ■ | | | ■ | ■ | ■ | ■ | |
| 第二十七組：其他經本府核定發展之策略性產業 | | | | | | | ■ | ■ | ■ | | | ■ | ■ |

註：一、A：限於地面第一層及地下第一層。

B：限於地面第三層(含)以下，地下第一層以上。

C：限於地面第六層(含)以上，且一至五層總樓地板面積 70%以上應作商業使用(包括第十二組一般零售業甲組、第十三組一般零售業乙組、第十四組大型零售業、第十五組飲食業、第十六組餐飲業、第十七組日常服務業、第十八組一般服務業、第十九組辦公事務所及工商服務業、第二十一組文化創意產業、第二十三組金融、保險及不動產業、第二十五組旅館業、第二十六組休閒服務業)，惟經都市設計審議

同意，不影響商業軸線機能或係提供第八組社會福利設施、第十一組文化與社教設施者，商業使用面積比例得縮減至 50%，且應設置獨立出入口。

■：允許使用（倘設置第十組之再生能源相關設施應經目的事業主管機關同意（除屋頂型再生能源設施外））。

●：限作診所、藥局使用。

○：除屋頂型再生能源設施免經主管機關同意外，設置第十組之再生能源相關設施應經目的事業主管機關同意。

▲：依下列規定辦理者，得允許使用：

1.第三組：集合住宅及第四組：商務住宅之使用面積不得超過容積總樓地板面積三分之一。

2.第五組：兒童教育設施、第十一組：文化與社教設施、第十二組：一般零售業甲組、第十五組：飲食業、第十七組：日常服務業、第十八組：一般服務業之使用面積應至少達容積總樓地板面積三分之一。

3.第二十組：會展產業、第二十二組：創新研發產業、第二十三組：金融、保險及不動產業、第二十七組：其他經本府核定發展之策略性產業之使用面積至少佔容積總樓地板面積三分之一。

4.應於地面第三層（含）以下捐贈部分樓地板面積（含相對應容積樓地板應有土地持分），供集中留設作以下公益性設施使用，並經本府指定之管理機關同意接管：

(1)產業育成設施、社會福利設施、公共托育設施或其他供公眾使用設施及機關辦公相關設施。前項各款設施設置之需求面積，由本府另行公告之。

(2)前項各款設施應繳納管理維護經費予接管機關。但申請人承諾負責管理維護者，免予繳納；其管理維護經費計算方式，由本府另定之。

(3)公益性設施所有權移轉予臺中市者，得免計容積。

二、「公 139」公園用地倘依「促進民間參與公共建設法」作多目標使用設置之相關設施，得適用表列之容許使用組別。

三、建築基地作第十五組：飲食業或第十六組：餐飲業使用者，應預留油脂、油煙截留相關設施所需空間，並納入建築設計圖說請領建築執照。

修訂理由：

1.為用以培植青創產業基地，作為水湳孵化器（育成中心）與加速器之媒合空間第一種創新研發專用區增訂附帶條款式規定，得於三分之一創研運用、三分之一商業使用（其中部分比例回饋公益設施）下，容許不超過三分之一住宅使用。

2.配合臺灣智慧營運塔基地區位調整，增訂第三種創新研發專用區之使用管制內容。

3.配合本要點第四點組別名稱及細項修訂調整表 6-4 使用組別容許表之內容與備註說明。

4.第一種文化商業專用區毗鄰中央公園，為豐富公園活動機能，放寬部分零售業及飲食業用途。

5.第二種及第三種文化商業專用區住宅用途限於地面第六層以上，放寬部分服務業（包括第十七組日常服務業、第十八組一般服務業、第二十一組文化創意產業）之樓層管制，以增加低樓層使用彈性。

6.為增加第三種文化商業專用區之使用彈性，增加第十九組辦公事務所及工商服務業之使用。

7.為落實原擬定計畫「塑造時尚精品購物街」之規劃願景，確保第二種及第三種文化商業專用區低樓層商業活動之活絡與連續性，故針對地面第一至五層規定其商業使用組別

及商業使用面積比例。

- 8.為形塑新知識經濟產業聚落，藉由提供托育、文教設施、飲食及日常服務等使用，打造吸引產業人才進駐之空間氛圍，故於第一種創新研發專用區增列第五組兒童教育設施、第十一組文化及社教設施、第十二組一般零售業甲組、第十五組飲食業、第十七組日常服務業及第十八組一般服務業等用途。
- 9.原備註二、三考量經濟部「公司行號營業項目代碼表」未訂有國際精品店與旗艦店之相關行業別與認定標準，為避免實務上之執行疑義，建議刪除其容積獎勵規定。
- 10.第二種、第三種生態住宅區及第二種文化商業區原規定「得設置本要點第十點規定之公益性設施」，係屬獎勵規定，改納入土管要點第十點規定。
- 11.配合計畫區未來再生能源分散式電網相關設施設置需求，增訂再生能源相關設施經目的事業主管機關同意之規定。

公開展覽草案僅供參考

表 6-5 水湳機場原址整體開發區土地及建築物使用強度管制表(修訂前)

| 使用分區 | 建蔽率 (%) | 容積率 (%) | 最高建築高度 (M) | 容積移轉接受基地 | 基地最小開發規模 | 高度比 | 基地最小面寬 |
|----------------|---------|---------|------------|----------|----------------------|-----|--------|
| 第一種生態住宅專用區 | 50 | 140 | 16 | — | 150 m ² | 1.5 | 7M |
| 第二種生態住宅專用區 | 50 | 200 | 32 | — | 500 m ² | 1.5 | 7M |
| 第三種生態住宅專用區 | 50 | 280 | 48 | √ | 1,000 m ² | 1.5 | 7M |
| 第一種文化商業專用區 | 40 | 500 | 如圖 6-5 規定 | √ | 1,500 m ² | — | — |
| 第二種文化商業專用區 | 40 | 500 | 如圖 6-5 規定 | √ | 1,500 m ² | — | — |
| 第三種文化商業專用區 | 60 | 300 | 如圖 6-5 規定 | √ | 全街廓 (註 1) | 1.5 | — |
| 第一種創新研發專用區 | 50 | 250 | 40 | — | 全街廓 | 1.5 | — |
| 第二種創新研發專用區 | 50 | 200 | 32 | — | 500 m ² | 1.5 | 7M |
| 第一種經貿專用區 | 80 | 360 | 48 | √ | 全街廓 | 1.5 | — |
| 第二種經貿專用區 | 80 | 500 | — | √ | 全街廓 (註 2) | — | — |
| 文教區(供私立大專院校使用) | 40 | 250 | 50 | — | 全街廓 | 1.5 | — |
| 文教區(供中小學使用) | 40 | 150 | 24 | — | 全街廓 | 1.5 | — |
| 宗教專用區 | 60 | 160 | — | — | — | — | — |
| 機關用地 | 40 | 200 | — | — | — | 1.5 | — |

註：1.指該街廓內第三種文化商業專用區之全部範圍。

- 2.第二種經貿專用區街廓倘因「道路用地兼供經貿服務設施使用」、「排水道用地兼供經貿服務設施使用」土地分隔者，開發時應考量周邊相關設施，以適當方式予以連接。
- 3.各種生態住宅專用區及第二種創新研發專用區外之其他使用分區，如經都市設計專案審議同意者，不受本表所訂最高建築高度之限制。
- 4.各種生態住宅專用區內經區段徵收後保留之既有建物及其所定著之土地，得依原領建築執照繼續使用，其建物因政府興辦公共設施拆除後騰餘部分得依原核准保留合法建物範圍整建，不受退縮建築相關限制，惟將來拆除新建時，除基地最小開發規模不得小於 100 平方公尺，且不受前表基地最小面寬之限制外，其餘仍應受本計畫土地使用分區管制要點相關規定之限制。
- 5.宗教專用區後續開發時，建議戶外空間能與清翠園整體考量採開放式設計，並減少圍牆等視覺阻隔設施，以公園綠地完整延續為原則。
- 6.全街廓開發應整體規劃，得視實際需要訂定分期分區開發計畫，並送經都市設計審查同意。
- 7.未來市府取得之第一、二種文化商業專用區辦理設定地上權招商，應於委託合約載明其不得申請容積移轉。

表 6-5 水湳機場原址整體開發區土地及建築物使用強度管制表(修訂後)

| 使用分區 | 建蔽率 (%) | 容積率 (%) | 容積移 轉接受 基地 | 基地最小開 發規模 | 高度比 | 基地最小 面寬 |
|---------------------|------------|------------|------------------|----------------------|-----|------------|
| 第一種生態住宅專用區 | 50 | 140 | — | 150 m ² | 1.5 | 7M |
| 第二種生態住宅專用區 | 50 | 200 | √ | 500 m ² | 1.5 | 7M |
| 第三種生態住宅專用區 | 50 | 280 | √ | 1,000 m ² | 1.5 | 7M |
| 第一種文化商業專用區 | 40 | 500 | √ | 1,500 m ² | 1.5 | — |
| 第二種文化商業專用區 | 40 (*) | 500 | √ | 1,500 m ² | — | — |
| 第三種文化商業專用區 | 60 (*) | 300 | √ | 全街廓 (註 1) | 1.5 | — |
| 第一種創新研發專用區 | 50 | 250 | √ | 全街廓 | 1.5 | — |
| 第二種創新研發專用區 | 50 | 200 | √ | 500 m ² | 1.5 | 7M |
| 第三種創新研發專用區 | 50 | 630 | — | 全街廓 | — | — |
| 第一種經貿專用區 | 80 | 360 | √ | 全街廓 | — | — |
| 第二種經貿專用區 | 80 | 500 | √ | 全街廓 (註 2) | — | — |
| 文教區 (供私立大專院校 使用) | 40 | 250 | — | 全街廓 | 1.5 | — |
| 文教區 (供中小學使用) | 40 | 150 | — | 全街廓 | 1.5 | — |
| 宗教專用區 | 60 | 160 | — | — | — | — |
| 機關用地 | 40 | 200 | — | — | 1.5 | — |

註：1.指該街廓內第三種文化商業專用區之全部範圍。

- 2.第二種經貿專用區街廓因「道路用地兼供經貿服務設施使用」土地分隔者，得整併二塊街廓整體開發，其所夾之「道路用地兼供經貿服務設施使用」地下層適用第二種經貿專用區之容許使用組別，得免計容積，該整體開發之第二種經貿專用區建築基地得視為一宗基地合併檢討。
- 3.各種生態住宅專用區內經區段徵收後保留之既有建物及其所定著之土地，得依原領建築執照繼續使用，其建物因政府興辦公共設施拆除後騰餘部分得依原核准保留合法建物範圍整建，不受退縮建築相關限制，惟將來拆除新建時，除基地最小開發規模不得小於 100 平方公尺，且不受前表基地最小面寬之限制外，其餘仍應受本計畫土地使用分區管制要點相關規定之限制。
- 4.宗教專用區後續開發時，其戶外空間應與公 51 公園用地整體考量採開放式設計，並減少圍牆等視覺阻隔設施，以公園綠地完整延續為原則。
- 5.全街廓開發應整體規劃，得視實際需要訂定分期分區開發計畫，並送經都市設計審議通過。
- 6.未來市府取得之第一、二種文化商業專用區辦理設定地上權招商，應於委託合約載明其不得申請容積移轉。
- 7.基地臨接二條以上計畫道路者，得任選一條檢討高度比。其臨接其他側道路或基地未臨接道路但位於鄰近道路中心線深進 10 公尺範圍內之建築物高度部分，應檢討符合建築技術規則建築設計施工編第 164 條規定。
- 8.«*»指定第二種、第三種文化商業專用區建築基地（詳圖 6-4），其建蔽率免依本要點第六點管制，臨接道路之建築基地經法定退縮後得全部作為建築使用，並

應自地面第三層或 18 公尺以上之樓層留設至少 4 公尺以上深度供人行空橋使用。另建物容許使用面積之建蔽率不得大於 40%。其中人行空橋使用之露天樓地板面積應至少應保留 80%為無償開放並供公眾使用（詳圖 6-5）。

修訂理由：

1. 為提高土地利用效率，促進基地開發創造更佳都市環境、建築性能與景觀風貌，取消計畫區絕對高度管制規定，第三種文化商業專用區為避免其細長建築型態，以營造連續性商業活動，故與其他住宅性質之分區訂定高度比為 1.5；商業性質比照臺中市通案原則不訂定高度比，回歸建築技術規則管制。
2. 清翠園已改為中央公園，配合調整相關文字說明。
3. 因應內政部 109 年 7 月 13 日函釋，為維護都市品質，補充臨接其他道路側建築高度檢討之規定。
4. 依經濟發展局 112 年 8 月 21 日中市經發字第 1120045534 號函，為配合臺灣智慧營運塔將以最大化商業規劃量體需求，故配合增訂第三種創新研發專用區之土地及建築物使用強度管制。
5. 為促進第二種經貿專用區基地整體規劃利用及因應經濟發展局招商利用需要，配合修訂第二種經貿專用區與道兼經用地之建築基地檢討標準。
6. 為鼓勵南側文化商業專用區之沿街式商業街區型塑及配合周邊人本環境建構，放寬低樓層之建蔽率及提供露天樓地板作為公共開放空間規定。
7. 考量本計畫區公共設施服務水準高於其他計畫區，為提高土地利用效率，並因應創新研發產業進駐之多元空間使用需求，放寬第二種生態住宅專用區、第一種創新研發專用區、第三種創新研發專用區得為容積移轉接受基地；第一種生態住宅專用區開發管制同原市轄第一種住宅區，故依臺中市實施都市計畫容積移轉審查許可條件及作業要點規定不得作為容積移轉接受基地，第三種創新研發專用區業依目的事業單位招商需求規劃，亦不放寬作為容積移轉接受基地。



圖 6-4 留設人行空橋建築基地特殊建蔽率管制街廓示意圖

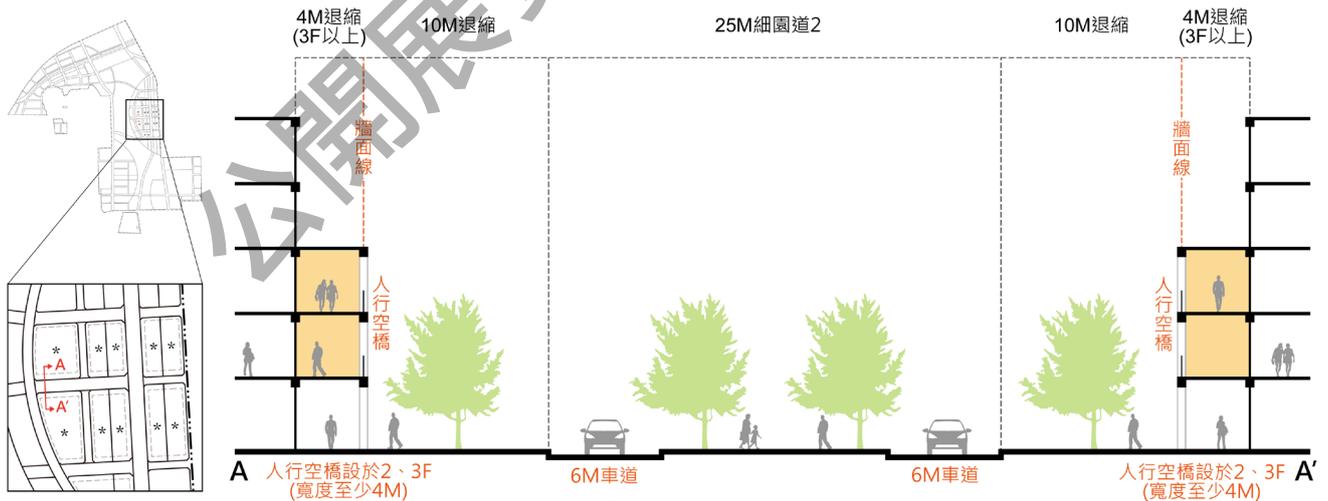


圖 6-5 留設人行空橋建築基地街廓退縮剖面示意圖

| 原條文 | 修訂後條文 | 說明 |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <p>八、公共開放空間</p> <p>(一)本計畫區內各種土地使用分區及公共設施用地內指定沿街面留設公共開放空間之寬度及型式，詳如圖 6-6(修訂前)所示；街廓內應留設帶狀性公共開放空間之位置與規模，詳如圖 6-7(修訂後)所示。</p> <p>(二)公共開放空間需相互順平連通、與公有人行道應齊平不得有高低差，鋪面必須使用防滑材質，且需供公眾通行使用。</p> <p>(三)建築基地所留設之帶狀式開放空間、廣場式開放空間及無遮簷人行道等公共開放空間，不得設置圍牆、柵欄等障礙物及不計建築面積之陽臺、屋簷、雨遮等設施，除另有規定者外，其供行人通行之淨寬度不得小於 4 公尺；惟為創造高品質、創意、悠閒的商業活動空間所必需設置之臨時性設施，經都市設計審議專案許可者，不在此限。</p> <p>(四)為環境綠美化及推動人本交通之需要，應於建築基地內留設之公共開放空間上妥為植栽綠美化並設置街道家具、自行車停車架等相關設施，其規劃設計應經都市設計審議同意。</p> <p>(五)指定留設之公共開放空間得計入法定空地計算。</p> <p>(六)人工地盤、架空走廊及其他採立體化設計之連通設施供公眾使用者，不計容積率。</p> | <p>八、公共開放空間</p> <p>(一)本計畫區內各種土地使用分區及公共設施用地內指定沿街面留設公共開放空間之寬度及型式，詳如圖 6-6(修訂前)所示；街廓內應留設帶狀性公共開放空間之位置與規模，詳如圖 6-7(修訂後)所示。</p> <p>(二)(同原條文)</p> <p>(三)建築基地所留設之帶狀式開放空間、廣場式開放空間及無遮簷人行道等公共開放空間，不得設置圍牆、柵欄等障礙物及不計建築面積之陽臺、屋簷、雨遮等設施，除另有規定者外，其供行人通行之淨寬度不得小於 4 公尺；惟為創造高品質、創意、悠閒的商業活動空間所必需設置之臨時性設施，經都市設計審議許可者，不在此限。</p> <p>(四)~(六)(同原條文)</p> | <p>1. 考量本計畫區都市設計審議委員會並非採專案方式進行審議，故修正「都市設計審議專案許可」為「都市設計審議許可」。</p> <p>2. 考量經貿專用區會展中心與水湳轉運站已無人工地盤連接規劃，故參酌周邊退縮規定，增訂其街廓沿街面留設公共開放空間規定。</p> <p>3. 依指定退縮距離之調整，調整廣場式開放空間留設區位。</p> |
| <p>九、本計畫區指定部分地區設置架空走廊、人行通道，其設置位置與規模等規定如圖 6-8(修訂前)所示。</p> | <p>九、本計畫區指定部分地區設置架空走廊、<u>人行空橋</u>、人行通道，其設置位置與規模等規定如圖 6-8(修訂後)所示，留設相關規定如下：</p> <p>1. 本計畫架空走廊(設於建築物三樓高度)、<u>人行空橋</u>、人工地盤及其相關連通設施得於公共</p> | <p>1. 為因應計畫區北側未來大量人流車流，並強化水湳轉運中心、臺中國際會展中心與各種經貿專用區之立體連通系統，指定架空走廊留設區位及相關規範。</p> |

| 原條文 | 修訂後條文 | 說明 |
|-----|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| | <p><u>開放空間設置，且不計建蔽率（不計部分不得超過基地面積之 20%）及容積率，並依本要點第十三點申請容積獎勵。</u></p> <p><u>2.人行空橋設計原則如下，其設置位置、細部設計方案、施作方式及其管理維護計畫，起造人應於申請建造執照時提出立體廊道計畫，送臺中市政府都市設計審議委員會審議並得經審議調整：</u></p> <p><u>(1)人行空橋系統之人行通行淨寬應達 2.5 公尺以上，坡度不超過 1/12，淨高至少 4 公尺以上。</u></p> <p><u>(2)人行空橋設施側應設置店舖且店舖主要開口應朝向連通道。</u></p> <p><u>(3)人行空橋立面透空率應達建物立面 70%以上。</u></p> <p><u>(4)建築基地應設有直通樓梯、電扶梯、電梯與地面層之廊道及人行空橋連通。</u></p> <p><u>3.設置架空走廊、人行空橋之建築基地應預為留設連接相關設施使用之空間至地界，連接之兩個街廓或建築基地若同時開發，由兩個街廓或建築基地共同負擔跨經公共設施用地上方人行空間之興關費用；若採先後開發者，則由後開發者興關(如圖 6-8)。</u></p> <p><u>前項天橋因故無法完成時，經臺中市政府都市設計審議委員會審議同意者，得以繳納興建費用予市府統籌辦理。</u></p> | <p>2.考量國際會展中心、綠美圖尚無依原規劃整體考量規劃立體複合之基盤空間串聯空間需求，故依周邊退縮規定，修訂相關圖說。</p> <p>3.為促進文化商業專用區商業行為延伸與活絡，強化相鄰街廓之氛圍，透過指定架空走廊與人行空橋位置及訂定建築開發規定等特殊管制，建構計畫區之立體連通系統，帶動文化商業區專用商業發展。</p> |

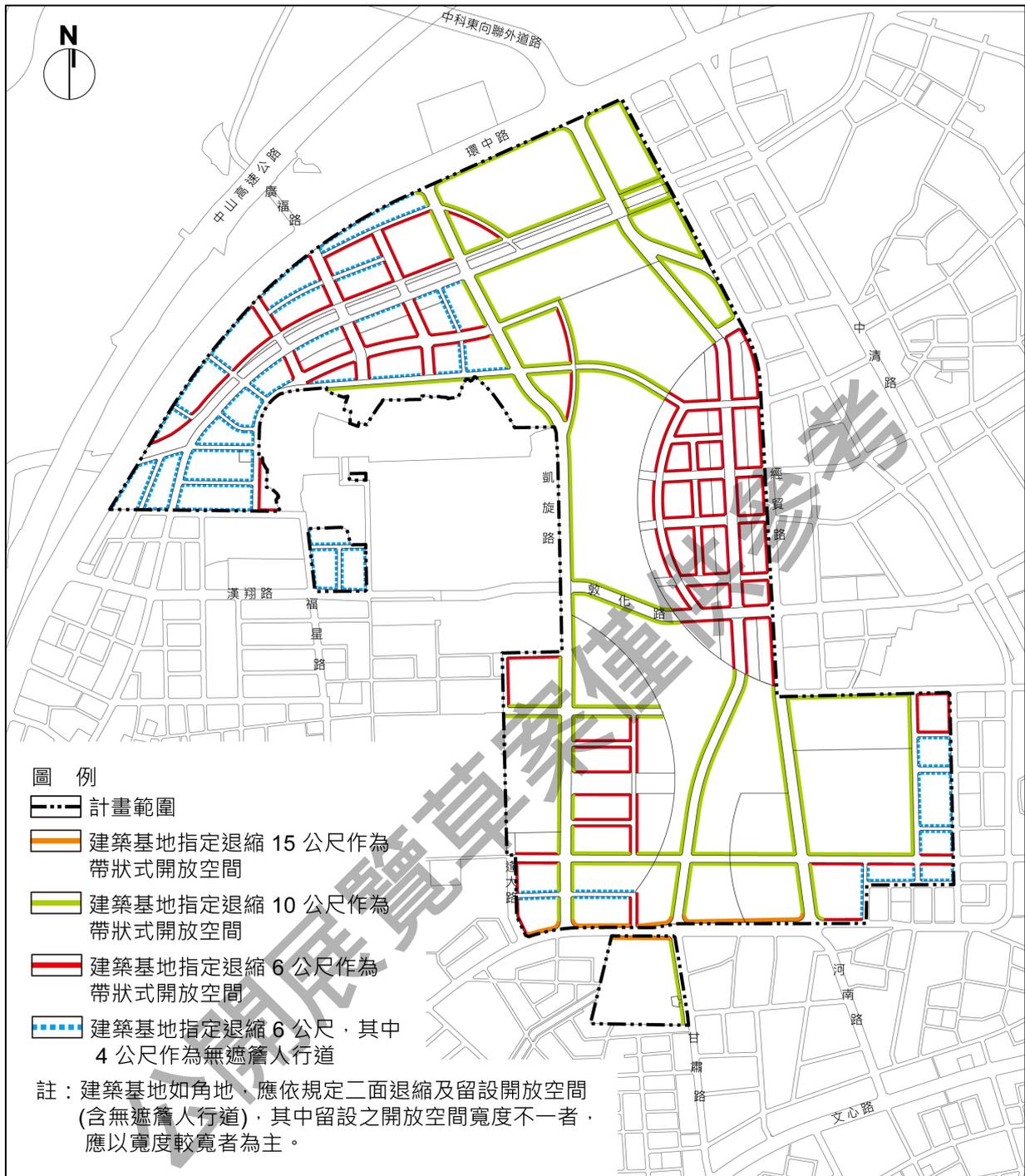


圖 6-6 指定沿街面留設公共開放空間示意圖(修訂前)

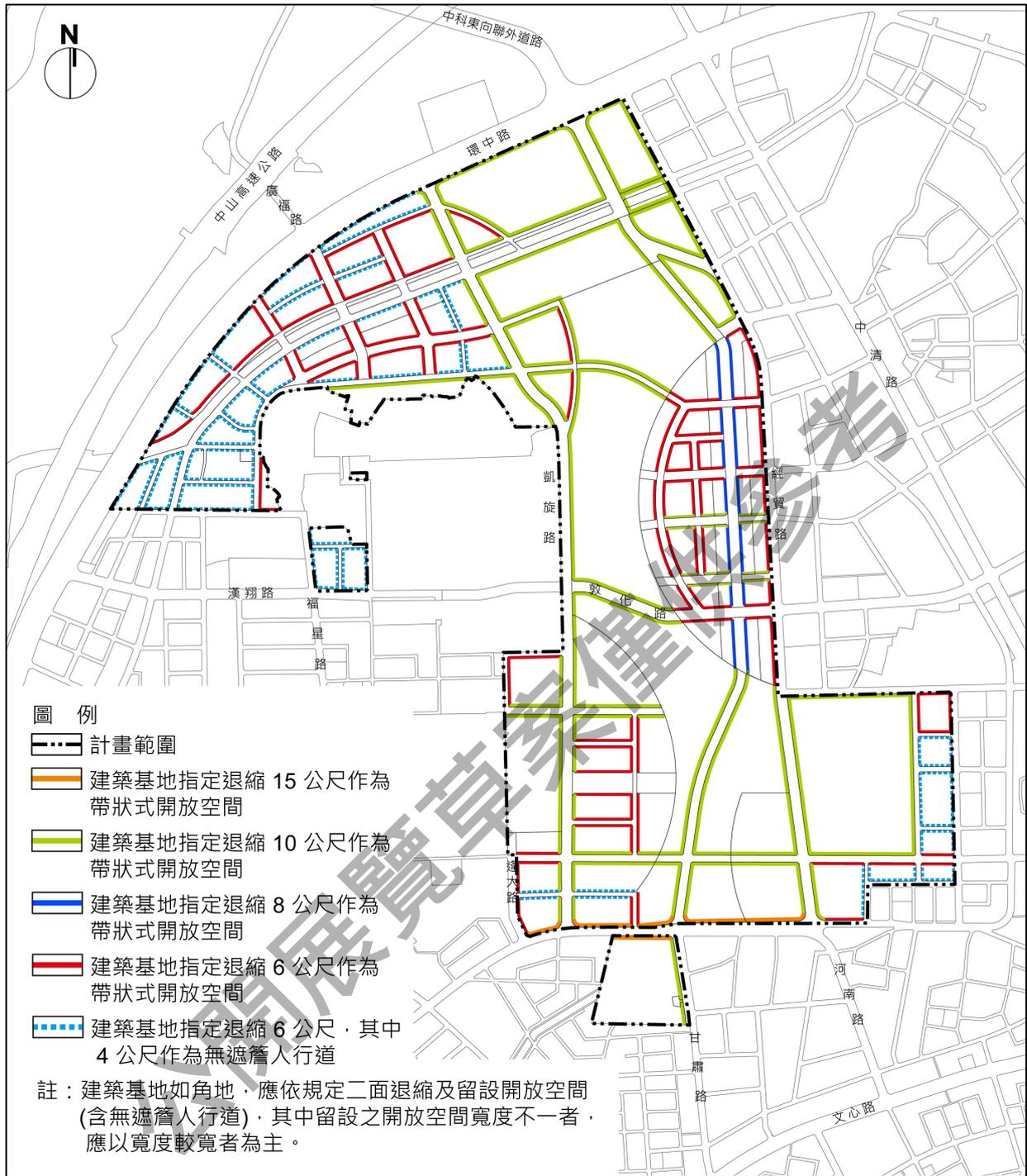


圖 6-6 指定沿街面留設公共開放空間示意圖(修訂後)

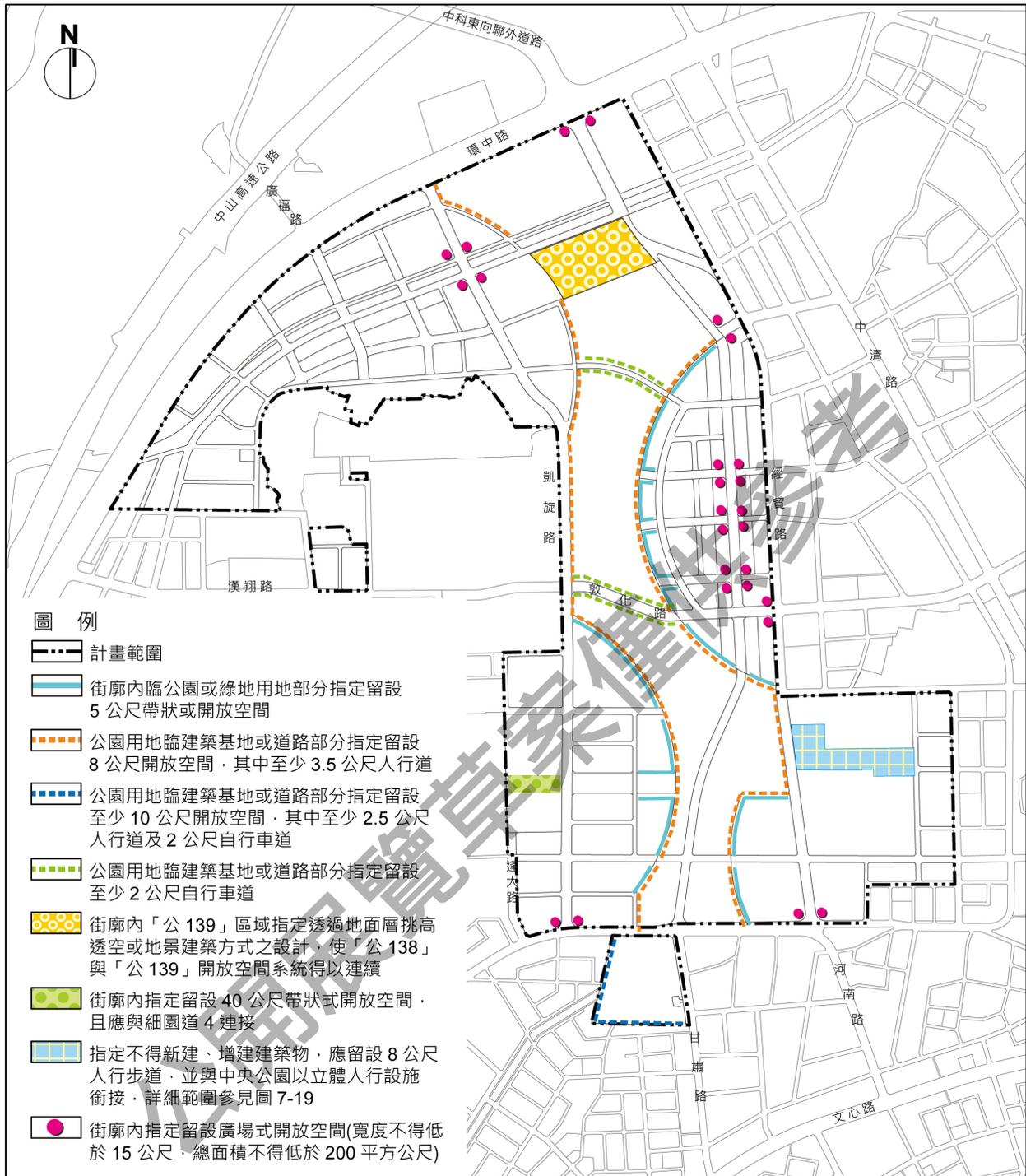


圖 6-7 指定街廓內留設公共開放空間示意圖(修訂前)

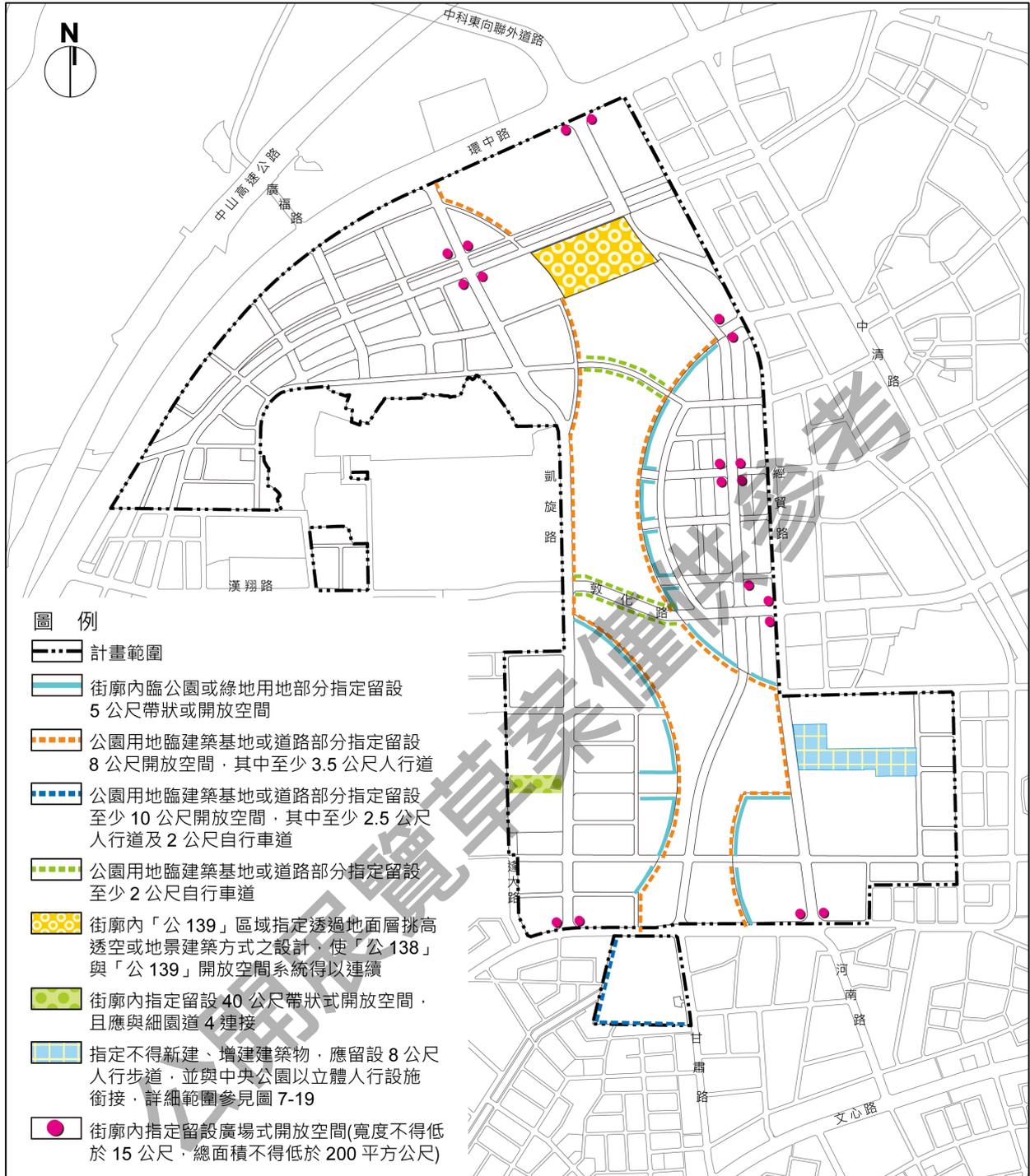


圖 6-7 指定街廓內留設公共開放空間示意圖(修訂後)

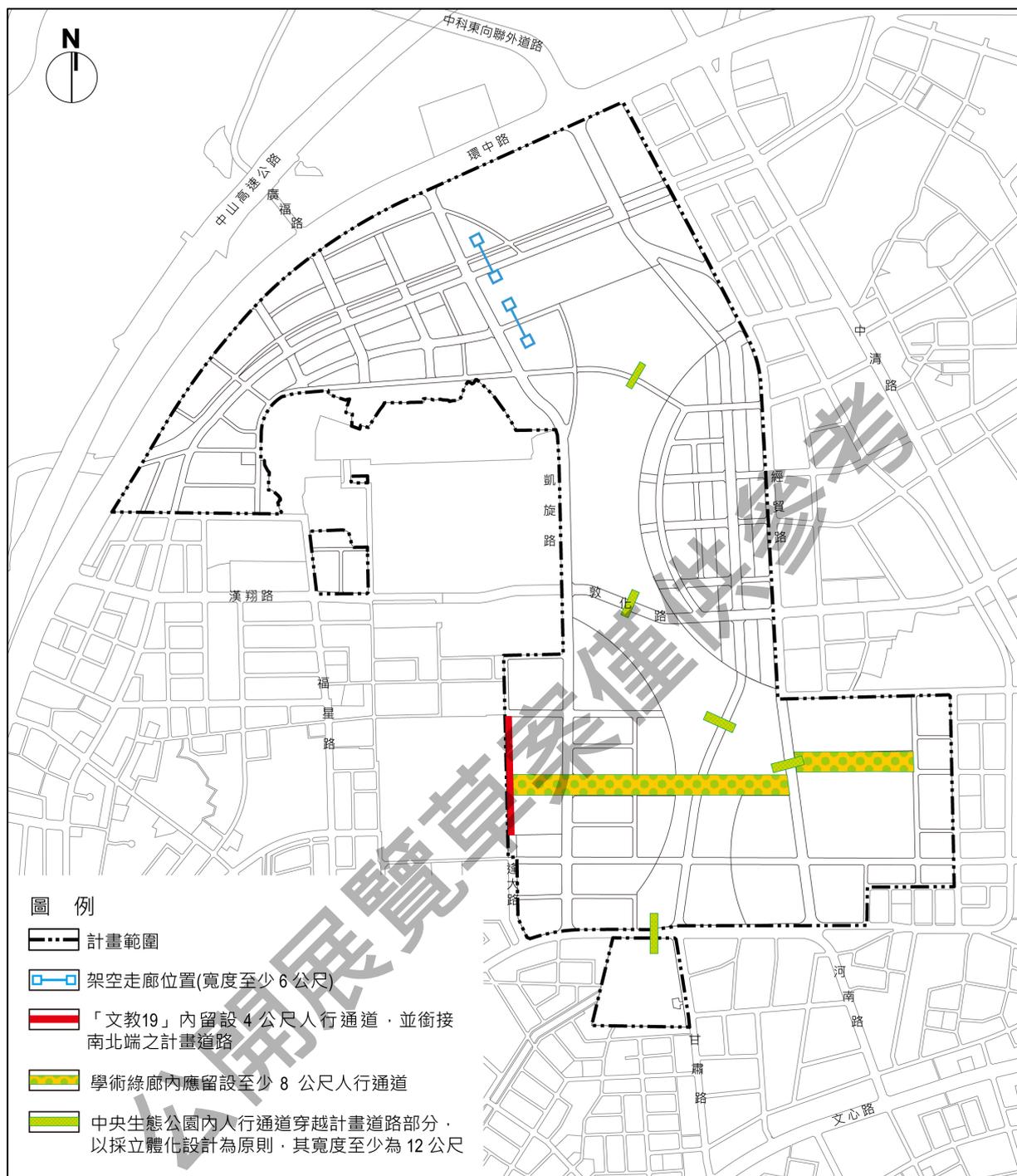


圖 6-8 指定留設架空走廊、人行通道示意圖(修訂前)

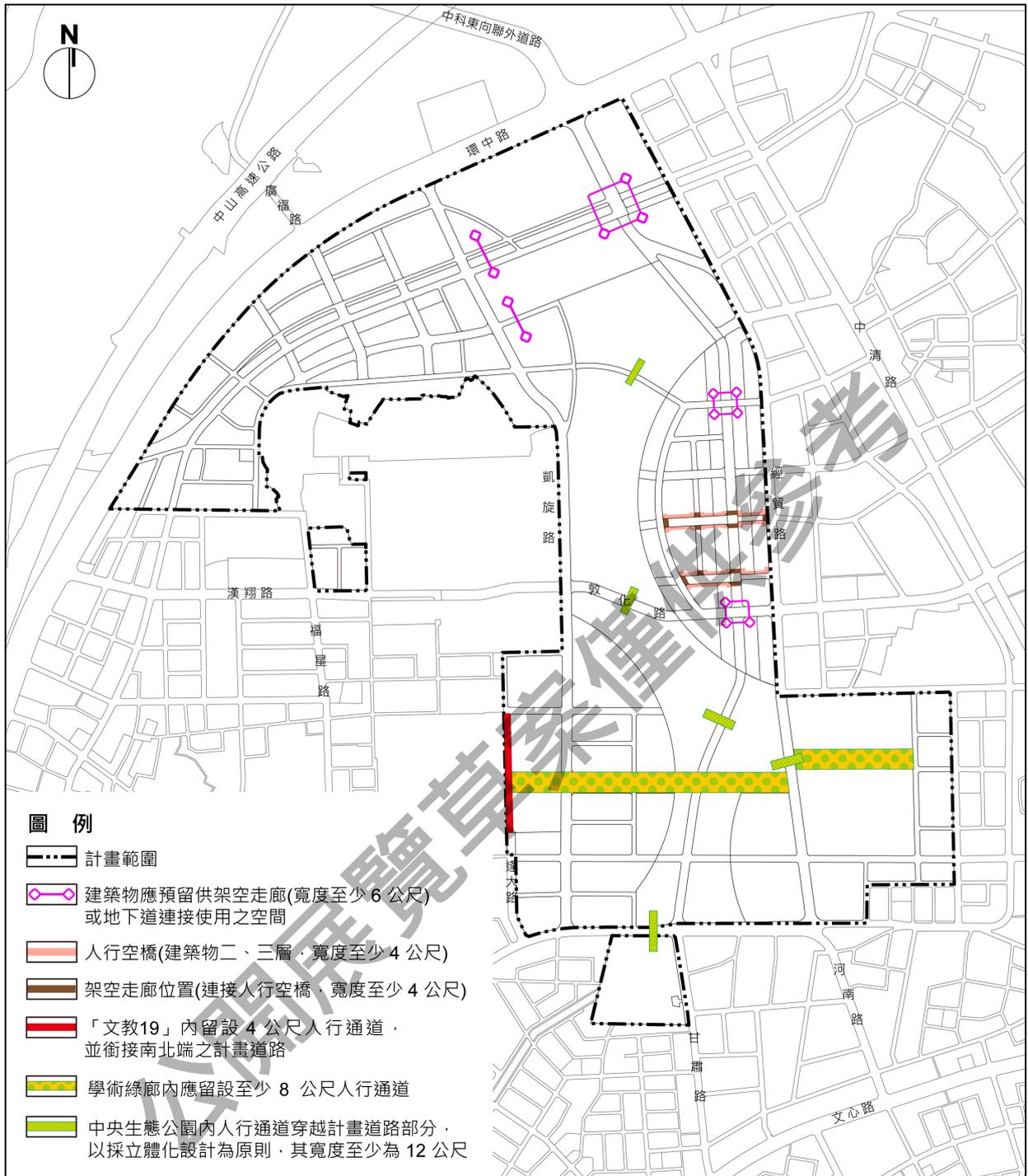


圖 6-8 指定留設架空走廊、人行通道示意圖(修訂後)

| 原條文 | 修訂後條文 | 說明 |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <p>十一、綠建築與建築碳足跡揭露</p> <p>(一)各種生態住宅專用區、各種創新研發專用區、各種文化商業專用區開發建築時，適用「建築技術規則建築設計施工編」綠建築基準有關建築基地綠化、建築基地保水、建築物節約能源、綠建材等規定。</p> <p>(二)供公眾使用建築物，其建築樓地板面積達 5,000 平方公尺以上者，除適用第(一)款規定外，另適用「建築技術規則建築設計施工編」綠建築基準有關建築物雨水或生活雜排水回收再利用之規定，同時應參照環保署公告之建築物專用「<u>碳足跡產品類別規則(CFP-PCR)</u>」或與其類似建築碳足跡揭露方法，取得建築碳足跡揭露之碳標籤或相關認證。</p> | <p>十、綠建築與建築碳足跡揭露</p> <p>(一)公有建築物總樓地板面積達 <u>10,000 平方公尺以上者，建築樓層 16 層以上或高度在 50 公尺以上之私有建築物，或屬申請增加容積（容積獎勵及容積移轉）者，應取得候選綠建築證書及通過綠建築分級評估銀級以上，並取得建築碳足跡揭露之碳標籤或相關認證。</u></p> <p>(二)前款以外之各土地使用分區開發建築時，適用「建築技術規則建築設計施工編」綠建築基準有關建築基地綠化、建築基地保水、建築物節約能源、綠建材等規定。</p> <p>(三)供公眾使用建築物，其建築樓地板面積達 5,000 平方公尺以上者，除適用第(二)款規定外，另適用「建築技術規則建築設計施工編」綠建築基準有關建築物雨水或生活雜排水回收再利用之規定，同時應取得建築碳足跡揭露之碳標籤或相關認證。</p> | <p>1.呼應本區低碳生態目標，綠建築設計屬全區適用之基本規定，故調整原條文第十點、第十一點之順序。</p> <p>2.為促進環境永續，針對一定規模以上之建築開發案規定應取得一定等級之綠建築標章，其餘開發建築應適用綠建築基準。</p> |
| <p>二十六、智慧建築</p> <p>(一)計畫區內建築基地面積達 1,000 平方公尺以上者及供公眾使用之建築物，應取得候選智慧建築證書及通過智慧建築分級評估合格級以上，且皆應符合「<u>節能管理指標</u>」之規定，並應於使用前裝設建築能源管理系統(BEMS)。</p> <p>(二)依前款規定取得智慧建築候選證書者，應於使用執照核發後 18 個月內領得智慧建築標章，並於領得智慧建築標章後三個月內報臺中市政府備查。</p> | <p>十一、智慧建築</p> <p>(一)~(二) (同原條文)</p> | <p>點次調整。</p> |
| <p>-</p> | <p>十二、建築能效</p> <p>(一)公有新建建築物、建築樓層 16 層以上或高度在 50 公尺以上之</p> | <p>1.新增條文。</p> <p>2.為達成臺中市 2050 淨零碳排</p> |

| 原條文 | 修訂後條文 | 說明 |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| | <p><u>私有建築物，以及申請增加容積者(容積獎勵及容積移轉)，應取得建築能效評估候選證書及通過建築能效評估分級評估 1 級以上</u></p> <p><u>(二)公有新建建築物及第一種創新研發專用區之建築物，自 119 年起需達近零碳建築(1+級)。</u></p> | <p>路徑住商部門之里程碑，故配合指定本計畫區私有建築達一定規模、公有及供公眾使用之新建建築物應達成一定水準之建築能效，以為示範。</p> |
| <p>十、為鼓勵建築基地設置<u>公益性設施(除經劃設為都市更新單元之地區，另依都市更新條例規定辦理外)、加速開發建設、整體開發建築及進行綠建築設計，訂定下列獎勵措施：</u></p> <p><u>(一)建築物提供部分樓地板面積供下列使用，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。</u></p> <p><u>1.私人捐獻或設置圖書館、博物館、藝術中心、兒童、青少年、勞工、老人等活動中心、景觀公共設施等供公眾使用；其集中留設之樓地板面積在 100 平方公尺以上，並經目的事業主管機關核准設立公益性基金管理營運者外，申請建造執照時，前開公益性基金會應為公益性設施之起造人。</u></p> <p><u>2.建築物留設空間與天橋或地下道連接供公眾使用，經道路交通主管機關核准者。</u></p> <p><u>3.文化商業專用區內合併二個完整街廓整體開發，以人工地盤、架空走廊或地下通道連接供公眾使用，經道路交通主管機關核准者。其中人工地盤或架空走廊之投影面積得不計入建蔽面積，惟不計部分不得超過基地面積之 20%。</u></p> | <p>十三、為鼓勵建築基地設置<u>文化與社教設施、立體連通設施、整體開發建築及實踐淨零建築，訂定下列獎勵措施：</u></p> <p><u>(一)為鼓勵設置文化與社教設施及立體連通設施供公眾使用，符合下列規定者得增加興建樓地板面積：</u></p> <p><u>1.第二種、第三種生態住宅專用區及第二種文化商業專用區設置本要點第四點第十一組文化與社教設施供公眾使用，其集中留設之樓地板面積在 100 平方公尺以上，並經目的事業主管機關核准設立公益性基金管理營運者，得增加所提供之樓地板面積，但以不超過基地面積乘以基準容積率之 10% 為限；申請建造執照時，前開公益性基金會應為公益性設施之起造人。</u></p> <p><u>2.第三種文化商業專用區於地面第二層(含)以下、地下第一層以上設置本要點第四點第十一組文化與社教設施或第二十一組文化創意產業之藝術創作與展示等設施，其設置之樓地板面積占該建築物總樓地板面積五分之一以上者，得增加興建樓地板面積，但以不超過基地面積乘以基準容積率之 7% 為限。</u></p> <p><u>3.計畫區以人工地盤、架空走廊、</u></p> | <p>1.都市計畫法臺中市施行自治條例第 48 條之 1 已訂有捐贈容積樓地板面積作社會福利設施之獎勵規定，爰不予重複訂定。</p> <p>2.本點第(一)款公益性設施項目與原條文第六點第十一組文化與社教設施獎勵項目部分重複，故整併原條文第六點附表有關文化與社教設施設置獎勵規定，以避免執行疑義。另有容積獎勵內容統一採基準容積率之比例作計算，俾利檢核容積獎勵 20% 之獎勵值上限(例：基準容積率 300%，增加 20%，獎勵值訂為 7%)。</p> <p>3.為鼓勵捐建立體連通設施，帶動文化商業專用區商業發展及建構計畫區立體連通</p> |

| 原條文 | 修訂後條文 | 說明 | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------|----------------------------|--|----|-----|-----|------------------------|------------------------|------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------|--|--|----|-----|-----|----------------------------|----------------------------|----------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <p>(二)為鼓勵本計畫區加速開發建設，建築基地於區段徵收土地交付之日起算，於三年以內申請建造執照者，得增加興建樓地板面積，但不得超過基地面積乘以基準容積率之 15%為限；如依前述期限內申請建造執照，且申請綠建築設計取得銀級以上綠建築候選證書，並取得建築碳足跡揭露之碳標籤或相關認證者，得依下表規定增加興建樓地板面積，但不得與本點第(三)款重複申請獎勵。</p> <p>(備註：1.有關申請建造執照，應於獎勵期限內提出申請建造執照，並於獎勵期限滿後 7 個月內領得建造執照，且需於建照期限內建造完成，否則視同不符獎勵規定。</p> <p>2.前揭併同時程獎勵申請綠建築獎勵增加之樓地板面積無需另行折繳代金。)</p> <table border="1" data-bbox="193 1346 683 1547"> <thead> <tr> <th colspan="3">取得綠建築候選證書之分級</th> </tr> <tr> <th>銀級</th> <th>黃金級</th> <th>鑽石級</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>基地面積× 基準容積率 ×16%</td> <td>基地面積× 基準容積率 ×18%</td> <td>基地面積× 基準容積率 ×20%</td> </tr> </tbody> </table> <p>註：建築物應同時取得建築碳足跡揭露之碳標籤或相關認證。</p> <p>(三)為鼓勵基地整體開發建築，並申請綠建築設計取得綠建築候選證書及通過綠建築分級評估，且取得建築碳足跡揭露之分級認證，得依下表(修訂前)規定增加興建樓地板面</p> | 取得綠建築候選證書之分級 | | | 銀級 | 黃金級 | 鑽石級 | 基地面積× 基準容積率 ×16% | 基地面積× 基準容積率 ×18% | 基地面積× 基準容積率 ×20% | <p><u>人行空橋或地下通道連接串聯建築物之商業空間，經道路交通主管機關核准且 24 小時無償開放供公眾使用者，得以捐建立體連通設施之投影面積 2 倍增加樓地板面積。</u></p> <p>(二)為鼓勵本計畫區加速開發建設，建築基地於區段徵收土地交付之日起算，於三年以內申請建造執照者，得增加興建樓地板面積，但不得超過基地面積乘以基準容積率之 10%為限；如依前述期限內申請建造執照，且申請綠建築設計取得銀級以上綠建築候選證書，並取得建築碳足跡揭露之碳標籤或相關認證者，得依下表規定增加興建樓地板面積，但不得與本點第(三)款重複申請獎勵。</p> <p>(備註：1.有關申請建造執照，應於獎勵期限內提出申請建造執照，並於獎勵期限滿後 7 個月內領得建造執照，且需於建照期限內建造完成，否則視同不符獎勵規定。</p> <p>2.前揭併同時程獎勵申請綠建築獎勵增加之樓地板面積無需另行折繳代金。</p> <table border="1" data-bbox="702 1473 1144 1713"> <thead> <tr> <th colspan="3">取得綠建築候選證書之分級</th> </tr> <tr> <th>銀級</th> <th>黃金級</th> <th>鑽石級</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>基地面積 ×基準容 積率 ×11%</td> <td>基地面積 ×基準容 積率 ×13%</td> <td>基地面積 ×基準容 積率 ×15%</td> </tr> </tbody> </table> <p>註：建築物應同時取得建築碳足跡揭露之碳標籤或相關認證。</p> <p>(三)為鼓勵基地整體開發建築及實踐淨零建築，建築基地申請綠建築設計取得綠建築候選證書及通過綠建築分級評估且建築能效分級達近零碳建築 (1+</p> | 取得綠建築候選證書之分級 | | | 銀級 | 黃金級 | 鑽石級 | 基地面積 ×基準容 積率 ×11% | 基地面積 ×基準容 積率 ×13% | 基地面積 ×基準容 積率 ×15% | <p>系統，增訂獎勵規定。</p> <p>4.本區區段徵收抵價地分配成果公告迄今已超過 3 年，酌予調降時程獎勵額度，另訂其他符合政策目標之獎勵規定。</p> <p>5.為鼓勵一般私有建築實踐淨零建築，取消本點原第(三)須折繳代金之規定，改以近零建築能效為條件，並擴大適用範圍，且為確保申請者落實原承諾取得的綠建築容積獎勵額度，增訂保證金繳交規定，保證金計算方式則參考新北市獎勵性綠建築協議書之標準，繳納之保證金較接近售價</p> |
| 取得綠建築候選證書之分級 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 銀級 | 黃金級 | 鑽石級 | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 基地面積× 基準容積率 ×16% | 基地面積× 基準容積率 ×18% | 基地面積× 基準容積率 ×20% | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 取得綠建築候選證書之分級 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 銀級 | 黃金級 | 鑽石級 | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 基地面積 ×基準容 積率 ×11% | 基地面積 ×基準容 積率 ×13% | 基地面積 ×基準容 積率 ×15% | | | | | | | | | | | | | | | | | | |

| 原條文 | 修訂後條文 | 說明 |
|-------------------------------------------------------|--------------------------|-------------------|
| 積，並就增加之樓地板面積折繳代金。其代金之繳納應於核准使用執照前繳入「臺中市都市更新及都市發展建設基金」。 | 級)，得依下表(修訂後)規定增加興建樓地板面積。 | 行情，可敦促申請者依承諾事項履行。 |

(修訂前)

| 適用土地使用分區 | 整體開發建築基地規模 | 增加興建樓地板面積 | | | | 折繳代金計算方式 |
|----------------------------------------|----------------------------------------|----------------|----------------|----------------|----------------|-------------------------|
| | | 取得綠建築候選證書之分級 | | | | |
| | | 銅級 | 銀級 | 黃金級 | 鑽石級 | |
| 第一種文化商業專用區 第二種文化商業專用區 | 5,000 m ² (含)以上 | 基地面積×基準容積率×9% | 基地面積×基準容積率×11% | 基地面積×基準容積率×13% | 基地面積×基準容積率×15% | 基地面積×基地平均公告土地現值×1.4×10% |
| 第一種文化商業專用區 第二種文化商業專用區 第三種文化商業專用區 | 完整街廓(街廓規模小於5,000 m ² 者不得適用) | 基地面積×基準容積率×14% | 基地面積×基準容積率×16% | 基地面積×基準容積率×18% | 基地面積×基準容積率×20% | 基地面積×基地平均公告土地現值×1.4×20% |

註：建築物應同時取得建築碳足跡揭露之碳標籤或相關認證。

(修訂後)

| 適用土地使用分區 | 整體開發建築基地規模 | 增加興建樓地板面積 | | |
|----------------------------------------|----------------------------------------|---------------|---------------|----------------|
| | | 取得綠建築候選證書之分級 | | |
| | | 銀級 | 黃金級 | 鑽石級 |
| 第一種文化商業專用區 第二種文化商業專用區 | 5,000 m ² (含)以上 | 基地面積×基準容積率×3% | 基地面積×基準容積率×6% | 基地面積×基準容積率×9% |
| 第一種文化商業專用區 第二種文化商業專用區 第三種文化商業專用區 | 完整街廓(街廓規模小於5,000 m ² 者不得適用) | 基地面積×基準容積率×6% | 基地面積×基準容積率×9% | 基地面積×基準容積率×12% |
| 各種生態住宅專用區 第二種創新研發專用區 | — | 基地面積×基準容積率×2% | 基地面積×基準容積率×5% | 基地面積×基準容積率×8% |

註：1.建築物應同時取得建築碳足跡揭露之碳標籤或相關認證，且建築能效分級應達近零碳建築(1+級)。

2.「完整街廓」係指四周被計畫道路或公共設施用地圍成之基地。

3.申請綠建築獎勵者，應於建造執照核准前與臺中市政府簽訂協議書，具結保證繳交保證金(保證金金額=綠建築獎勵容積樓地板面積×申請建築執照當期公告土地現值×0.7)。第一期保證金為總額之50%，應於取得建造執照前繳納，剩餘保證金應於使用執照核准前繳納。申請人應保證於使用執照核發後二年內取得相關綠建築標章，依限取得綠建築標章者，保證金無息退還，未依限取得或未達獎勵基準者，保證金不予退還。

| 原條文 | | 修訂後條文 | 說明 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------|--|--|--------------|--|--|----|-----|-----|----------|-----|-----|-----|------------|-----|-----|-----|----------------|-----|-----|-----|-----------------|---------------------------------------------------------------------------|
| <p>(四)第一種經貿專用區、第一種創新研發專用區及文教區(供私立大專院校使用)·如取得綠建築候選證書及通過綠建築分級評估·得依下表規定提高建築高度。</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th rowspan="3">適用土地使用分區</th> <th colspan="3">最高建築高度</th> </tr> <tr> <th colspan="3">取得綠建築候選證書之分級</th> </tr> <tr> <th>銀級</th> <th>黃金級</th> <th>鑽石級</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>第一種經貿專用區</td> <td>60M</td> <td>72M</td> <td>84M</td> </tr> <tr> <td>第一種創新研發專用區</td> <td>48M</td> <td>60M</td> <td>72M</td> </tr> <tr> <td>文教區(供私立大專院校使用)</td> <td>63M</td> <td>76M</td> <td>88M</td> </tr> </tbody> </table> | | 適用土地使用分區 | 最高建築高度 | | | 取得綠建築候選證書之分級 | | | 銀級 | 黃金級 | 鑽石級 | 第一種經貿專用區 | 60M | 72M | 84M | 第一種創新研發專用區 | 48M | 60M | 72M | 文教區(供私立大專院校使用) | 63M | 76M | 88M | <p>(四) (刪除)</p> | <p>6.配合本次通盤檢討取消絕對高度管制·已無另訂提高建築高度規定之必要·故刪除原條文第(四)款。</p> <p>7.其餘款次配合調整。</p> |
| 適用土地使用分區 | 最高建築高度 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| | 取得綠建築候選證書之分級 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| | 銀級 | 黃金級 | 鑽石級 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 第一種經貿專用區 | 60M | 72M | 84M | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 第一種創新研發專用區 | 48M | 60M | 72M | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 文教區(供私立大專院校使用) | 63M | 76M | 88M | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| <p>(五)本計畫區內之建築基地不適用「建築技術規則建築設計施工編」有關開放空間獎勵與本市增設停車空間獎勵之規定。</p> <p>(六)前述依第(一)、(二)、(三)款增額之建築容積·獎勵上限不得超過法定基準容積率之 20%。</p> | | <p>(四)本計畫區內之建築基地不適用「建築技術規則建築設計施工編」有關開放空間獎勵與本市增設停車空間獎勵之規定。</p> <p>(五)前述依第(一)、(二)、(三)款增額之建築容積·獎勵上限不得超過法定基準容積率之 20%。</p> | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| <p>十二、景觀及綠美化</p> <p>(一)本計畫區內綠色公共設施用地之規劃、設計及施工除需考量地區防洪、治水之功能外·應朝向親水、生態設計之原則辦理·兼顧生態環境之保育、生態廊道之延續、整體景觀之要求·並應考量與周邊街廓活動之延續·與開放空間系統、人行及自行車道系統之完整銜接。</p> <p>(二)建築物鄰接或面向公園、綠地、園道及其他公共開放空間·其廢氣排出口、通風口、冷氣主機等有礙觀瞻之設施設備·應有適當之遮蔽處理與設計；且廢氣排出口、通風口不得面對上述公共開放空間設置。</p> <p>(三)建築基地內之法定空地扣除依相關法令規定無法綠化之面積後應留設二分之一以上種植花草樹木予以綠化；但因設置無遮簷人行道、裝卸</p> | | <p>十四、景觀及綠美化</p> <p>(一)~(二) (同原條文)</p> <p>(三)建築基地內之法定空地扣除依相關法令規定無法綠化之面積後應留設二分之一以上種植花草樹木予以綠化。法定空地</p> | <p>1.點次調整。</p> <p>2.第(三)款無法綠化之定義·除「建築技術規則」綠建築專章第 299</p> | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |

| 原條文 | 修訂後條文 | 說明 |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <p>位、車道及現有道路，致法定空地未達應種植花草樹木面積者，則僅限法定空地須種植花草樹木，並依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規定以綠化總二氧化碳固定量及二氧化碳固定量基準值做檢討。法定空地面積每滿 64 平方公尺應至少植喬木 1 棵，其綠化工程應納入建築設計圖說於請領建造執照時一併核定之；覆土深度應依照內政部建築研究所公告最新版「綠建築評估手冊」辦理。</p> <p>(四)本計畫區內「公 138」、「公 139」及「公 51」等公園用地，以及港尾溪北側綠帶系統應整體規劃設計，並應納入都市設計審議。</p> <p>(五)本計畫區內之人孔蓋板、消防栓、交通號誌、電信、電力箱及自來水相關公用設備等公用設施設備需予以景觀美化處理，並盡量設置於道路中央分隔島，若無分隔島可設置者，則需設置於人行道最外緣。</p> <p>(六)建築物如有設置圍牆之必要者，其圍牆應採鏤空設計，所設之圍牆高度不得超過 1.5 公尺(不含大門及車道入口)，其中實牆部分最高不得超過 0.5 公尺，其餘應為透空欄杆，且視覺穿透率不得低於 30%；惟採綠圍籬設計者，不受前述視覺穿透率之限制。</p> <p>(七)各種經貿專用區、各種文化商業專用區、各種創新研發專用區、文教區、第二、三種生態住宅區內建築物應實施屋頂綠化，其綠覆面積不得低於建築物頂層(含露臺)面積之 40%。倘因屋頂設置再生能源設備，致使綠化面積比例未符本規定者，經都市設計專案審議通過者，不在此限。</p> <p>(八)「公 51」用地設置水資源回收設施應以地下化方式施設。</p> <p>(九)生態住宅專用區 25 公尺園道用地</p> | <p>積每滿 64 平方公尺應至少植喬木 1 棵，其綠化工程應納入建築設計圖說於請領建造執照時一併核定之；覆土深度應依照內政部建築研究所公告最新版「綠建築評估手冊」辦理。</p> <p>(四)~(六) (同原條文)</p> <p>(七)各種經貿專用區、各種文化商業專用區、各種創新研發專用區、文教區、第二、三種生態住宅區內建築物應實施屋頂綠化，其綠覆面積不得低於建築物頂層(含露臺)面積之 40%。倘因屋頂設置再生能源設備，致使綠化面積比例未符本規定者，經都市設計審議通過者，不在此限。</p> <p>(八)~(九) (同原條文)</p> | <p>條規定綠化有困難之面積以外，另得依臺中市建管作業參考手冊認定，因有相關法令規定，免予重複訂定。</p> <p>3.第(七)、(十)款考量本計畫區都市設計審議委員會並非採專案方式進行審議，故修正「都市設計審議專案許可」為「都市設計審議許可」。</p> |

| 原條文 | 修訂後條文 | 說明 |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------|
| <p>內應施設寬度至少 4 公尺之河道景觀設施，以引入親水功能，營造水岸生活之地區特色。</p> <p>(十)為落實本計畫區生態環境構想，提升植樹固碳效益，建築基地沿街面留設之公共開放空間由臺中市政府併區段徵收工程施作 2 公尺植栽綠化帶，栽植喬木；建築基地開發時如經都市設計審議委員會專案許可，得暫時移植前述喬木，並於取得使用執照前予以復原。其設置位置如圖 6-9 (修訂前) 所示。</p> | <p>(十)為落實本計畫區生態環境構想，提升植樹固碳效益，建築基地沿街面留設之公共開放空間由臺中市政府併區段徵收工程施作 2 公尺植栽綠化帶，栽植喬木；建築基地開發時經都市設計審議許可，得暫時移植前述喬木，並於取得使用執照前予以復原，<u>如需改植其他大型喬木，應檢討改植前後之植栽數量、綠覆面積與固碳量</u>，並考慮景觀協調性，經都市設計審議許可。其設置位置如圖 6-9 (修訂後) 所示。</p> | <p>4.第(十)款考量現況由臺中市政府統一種植之植栽帶樹種、樹型恐未能配合建築基地開發整體設計與風格，故增訂經都市設計審議許可得以改植規定。</p> |
| <p>十三、招牌廣告物</p> <p>本計畫區內設置廣告招牌除臺中林蔭大道二側另有規定外，其餘地區應依「臺中市招牌廣告及樹立廣告設置辦法」之規定辦理，且不得設置側懸式招牌廣告物。</p> | <p>十五、招牌廣告物</p> <p>本計畫區內設置廣告招牌除<u>園道 3、細園道 1、細園道 2、細園道 3、細 20M-2、細 15M-4、細 15M-5、綠 1、綠 2、綠 3 兩側建築基地</u>另有規定外，其餘地區應依「臺中市招牌廣告及樹立廣告設置辦法」之規定辦理，且不得設置側懸式招牌廣告物。</p> | <p>配合第十七點增訂擴大文化商業專用區範圍招牌廣告物之規定，調整其餘招牌廣告物管制相關內容。</p> |
| <p>十四、集中式垃圾貯存空間</p> <p>(一)建築物應於基地地面層室內、外或其上下一層之室內無妨礙衛生及觀瞻處以集中方式設置垃圾貯存空間，並按每滿 500 平方公尺樓地板面積設置 0.5 平方公尺之貯存空間附設之(餘數應計入)。</p> <p>(二)做商業使用者應依前項規定加倍留設。</p> <p>(三)集中式室內垃圾貯存空間之附設面積以各棟建築物為計算單位，且應設置通風處理及排水設備接通排水溝，其最低淨高應為 2.4 公尺以上。</p> <p>(四)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，且其場所需接通建築線</p> | <p>十六、集中式垃圾貯存空間</p> <p>(同原條文)</p> | <p>點次調整。</p> |

| 原條文 | 修訂後條文 | 說明 |
|-------------------------------------------------------------------------------------|-------|----|
| 或基地內通路。 (五)集中式垃圾貯存空間如採用垃圾子車設備者，應留設供垃圾收集車進出之車道及操作空間。 (六)集中式垃圾貯存空間應注意垃圾分類及資源回收。 | | |

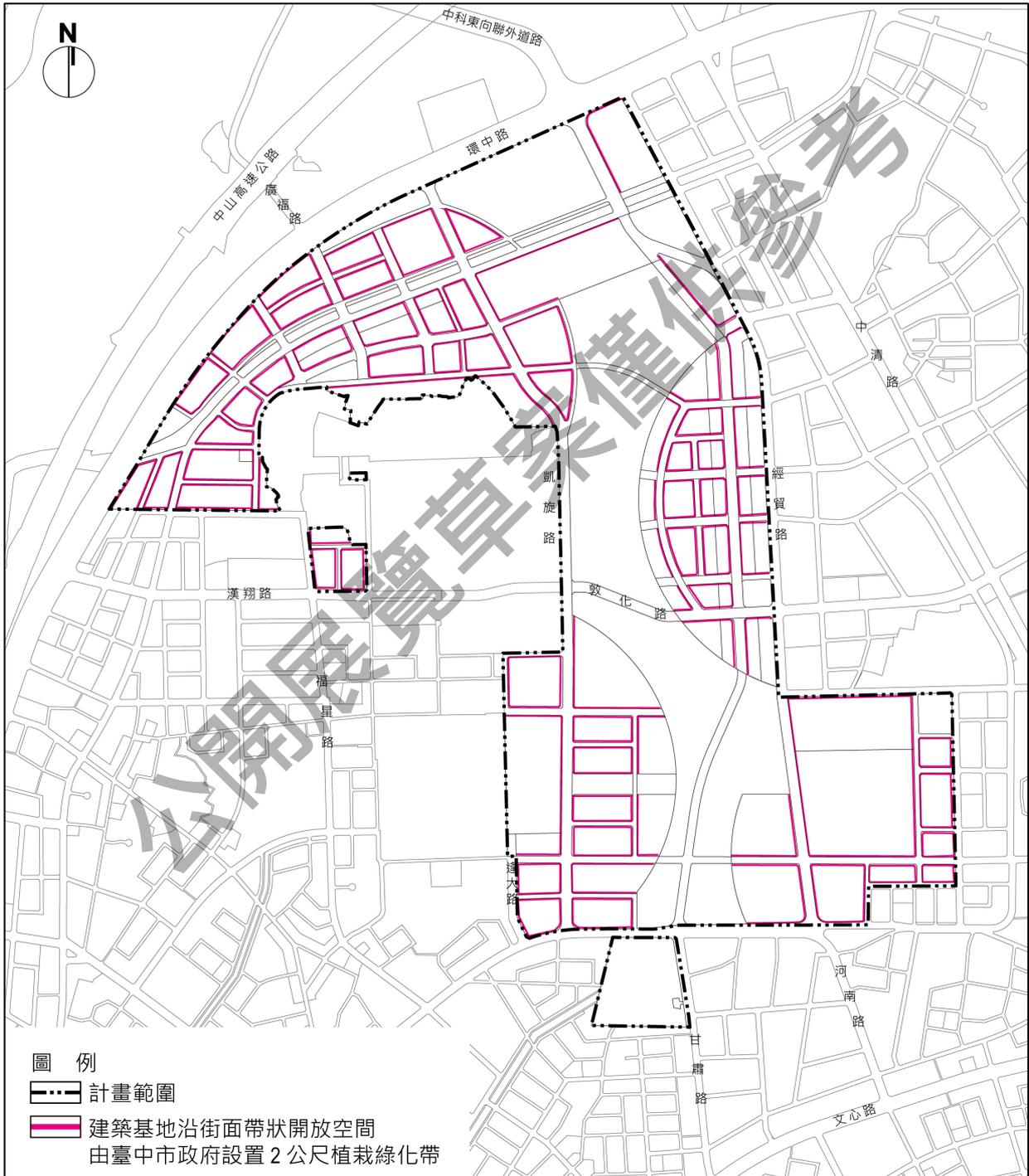


圖 6-9 指定建築基地沿街面設置植栽綠化帶位置示意圖(修訂前)

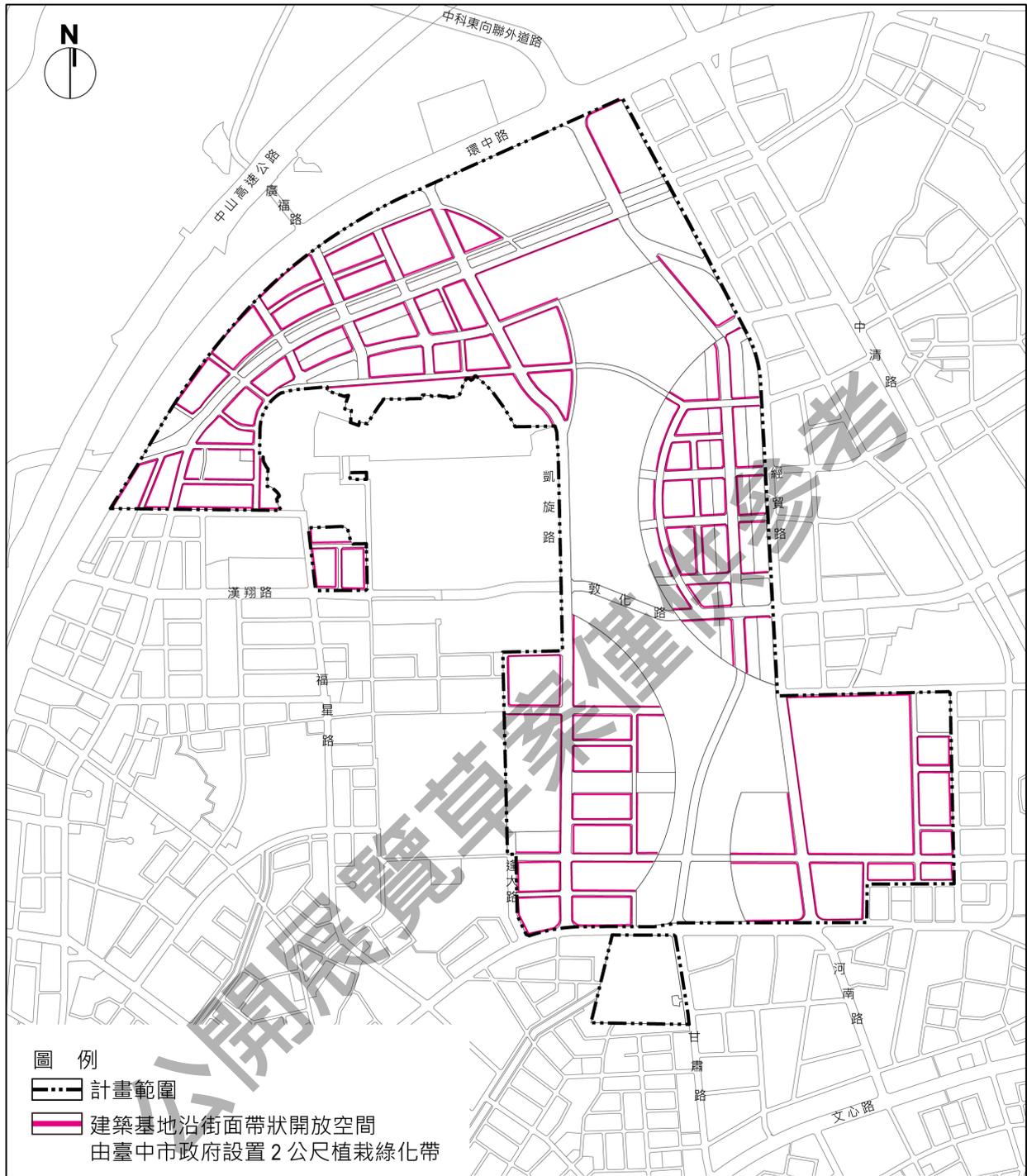


圖 6-9 指定建築基地沿街面設置植栽綠化帶位置示意圖(修訂後)

| 原條文 | 修訂後條文 | 說明 |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <p>十五、基地開挖 <u>本計畫區內建築基地地下層開挖規模之規定，依下列規定辦理：</u> (一)細園道 3 及細 15M-5 號道路以北之第三種文化商業專用區臨接臺中林蔭大道二側建築基地，其自道路境界線起淨深 6 公尺範圍不得開挖地下層，以預留將來捷運路線車站出入口、通風口所需空間。 (二)建築基地開發之透水面積比例，應符合「地質敏感區基地地質調查及地質安全評估作業準則」之基準。</p> | <p>(刪除)</p> | <p>1.本點刪除。 2.依據捷運橘線可行性評估，捷運橘線規劃行經經貿路，臺中林蔭大道兩側建築基地無需預留捷運車站出入口所需空間。 3.建築基地應符合地質法及相關子法管制，免再納入土管要點訂定。</p> |
| <p>十六、重點地區管制 (一)第二種經貿專用區之建築物應整體規劃設計，其中「公 139」公園用地北側街廓之建築應透過地面層挑高透空或地景建築方式之設計，使「公 138」、「公 139」所形成的中央公園系統予以連接，其連接部分不得小於與「公 139」銜接面土地面積之 40%(詳下圖)；其中建築物倘採地面層挑高透空方式設計，其挑高高度不得小於 15 公尺。</p>  <p>與「公 139」銜接面之第二種經貿專用區範圍示意圖</p> <p>(二)「公 139」公園用地臨園道 2 範圍(自道路境界線 15 公尺以內)作多目標使用設置社會教育機構、文化中心、體育館等大型設施，其建築設計應以人工地盤方式跨越臺中林蔭大道(園道</p> | <p>十七、重點地區管制 (一)(同原條文)</p> <p>(二)(刪除)</p> | <p>1.第(三)、(五)款考量本計畫區都市設計審議委員會並非採專案方式進行審議，故修正「都市設施專案審議」為「都市設計審議」。</p> <p>2.考量公 139 用地臨園道 2 用地已設置綠美圖，其設計係將地面層抬高與公園連</p> |

| 原條文 | 修訂後條文 | 說明 |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <p>2)與第二種經貿專用區連結；該人工地盤寬度不得小於 100 公尺，且應考量跨越臺中林蔭大道下方道路採光、通風問題，並應實施綠美化，其綠覆率不得小於 60%。</p> <p>(三)臺中林蔭大道(園道 3)及其兩側建築基地，為形塑精品商業及休閒購物氛圍，相關規定如下：</p> <p>1.臺中林蔭大道(園道 3)內喬木植栽樹間距不得大於 10 公尺且不得小於 8 公尺，樹冠底離地淨高 2.5 公尺以上，根部應保留適當透水面積，樹種應以抗汙染性、枝葉濃密、樹型優美且有花期之喬木為原則，以形塑本地區之林蔭大道之景觀意象。</p> <p>2.臺中林蔭大道(園道 3)兩側之建築物地面層立面需有 50%以上之開放性櫥窗立面設計，以增加本計畫區之獨特消費空間感。</p> <p>3.招牌廣告物設置標準如下：</p> <p>(1)正面型招牌廣告物設置面積，不得大於該建築物該層該戶臨接外牆正面總面積之三分之一，並不得封閉必要之採光及逃生開口；建築物各層招牌得合併整體設計，則不受前述分層檢討之規定。招牌廣告物設置高度不得超過自基地地面量起 15 公尺或 4 層樓，其招牌下端離地淨高度不得低於 3 公尺。</p> <p>(2)建築物禁止設置側懸式招牌廣告物，屋頂禁止設置招牌廣告。</p> <p>(3)經都市設計專案審議通過者，不在此限。</p> <p>(四)計畫區內具歷史意義之建築物或紀念性地景之保留與維護規定如下：</p> <p>1.«文教 20»及«文教 21»範圍內經依文化資產保存法指定之歷史建築及周邊環境劃定之區域(計畫圖上標有附註者，詳圖 6-10(修訂前))，不得新建、增建建築物，但除已建築之基地範圍外，得計入法定空地計算；該範圍內應留設 8 公尺人行通道，並與中央公</p> | <p>(二)臺中林蔭大道(園道 3)及其兩側建築基地，為形塑精品商業及休閒購物氛圍，相關規定如下：</p> <p>1.~2. (同原條文)</p> <p>(三)園道 3、細園道 1、細園道 2、細園道 3、細 20M-2、細 15M-4、細 15M-5、綠 1、綠 2、綠 3 兩側建築基地之招牌廣告物設置標準如下：</p> <p>1.正面型招牌廣告物設置面積，不得大於該建築物該層該戶臨接外牆正面總面積之三分之一，並不得封閉必要之採光及逃生開口；建築物各層招牌得合併整體設計，則不受前述分層檢討之規定。招牌廣告物設置高度不得超過自基地地面量起 15 公尺或 4 層樓，其招牌下端離地淨高度不得低於 3 公尺。</p> <p>2.建築物禁止設置側懸式招牌廣告物，屋頂禁止設置招牌廣告。</p> <p>3.經都市設計審議通過者，不在此限。</p> <div data-bbox="766 1361 1141 1921" style="text-align: center;"> </div> <p>重點管制兩側建築基地 招牌廣告物範圍示意圖</p> | <p>結，開放為全民場域，無設置人工地盤之規劃，故刪除本要點之規定。</p> <p>3 為型塑文化商業專用區良好之都市景觀及人行環境，擴大周邊建築之招牌廣告物設置之管制，並製作示意圖。</p> |

| 原條文 | 修訂後條文 | 說明 |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <p>園以立體人行設施銜接。</p> <p>2. 歷史建築應照原有形貌保存，其修護與再利用應按臺中市有關歷史建築修復或再利用之相關規定辦理；如經臺中市政府文化局同意，依規由進駐之大專院校認養再利用。其建築樓地板面積得不納入該街廓允建容積計算。</p> <p>3. 原機場跑道應配合「公 139」公園用地整體規劃設計，予以適度保留及再利用，以保留除役機場之歷史記憶。</p> <p>(五) 位於 20M-76 號道路(黎明路)以西北之生態住宅專用區內建築基地，建築物高度在 16 公尺或 4 層樓以下者，原則上應設置斜屋頂，其斜屋頂面積不得小於建築水平投影面積的二分之一。惟若建築基地面積超過 6,000 平方公尺有其他景觀考量者，得經都市設計專案審議許可者不受此限。</p> <p>(六) 為維護文化商業專用區內建築物對中央公園視覺景觀之通透性，相關規定如下：</p> <p>1. 第一種文化商業專用區內建築物之量體坐落應以垂直中央公園為原則，並應維持適當鄰棟間隔，以維持後排建築物之視覺景觀權利。</p> <p>2. 第一種文化商業專用區基地之建築物面寬與各該宗地臨中央公園用地面寬之比例不得超過 60%。</p> <p>(七) 「公 139」公園用地依促進民間參與公共建設法作多目標使用設置之相關設施，相關規定如下：</p> <p>1. 範圍內建蔽率及容積率不得超過「公 139」公園用地全區之 8% 及 35% 為原則。</p> <p>2. 範圍內主體事業總容積樓地板面積應佔 70% 以上為原則。</p> <p>3. 範圍內設施之交通動線應與電影推廣及智慧營運相關設施整合，景觀設計應與學術廊道整合。</p> <p>4. 範圍內戶外公共活動區應考慮智慧營運相關設施巨大量體所造成風與日照之影響。</p> | <p>(四) 計畫區內具歷史意義之建築物或紀念性地景之保留與維護規定如下：</p> <p>1. 「文教 20」範圍內經依文化資產保存法指定之歷史建築及周邊環境劃定之區域(計畫圖上標有附註者，詳圖 6-10(修訂後))，不得新建、增建建築物，但除已建築之基地範圍外，得計入法定空地計算；該範圍內應留設 8 公尺人行通道，並與中央公園以立體人行設施銜接。</p> <p>2. ~3. (同原條文)</p> <p>(五) 位於 20M-76 號道路(黎明路)以西北之生態住宅專用區內建築基地，建築物高度在 16 公尺或 4 層樓以下者，原則上應設置斜屋頂，其斜屋頂面積不得小於建築水平投影面積的二分之一。惟若建築基地面積超過 6,000 平方公尺有其他景觀考量者，得經都市設計審議許可者不受此限。</p> <p>(六) 為維護文化商業專用區內建築物對中央公園視覺景觀之通透性及整體風場環境，第一種文化商業專用區內建築物立面最大寬度(即面向中央公園外牆之寬度，並以建築物各部分垂直投影到面向中央公園側之建築物外牆面或延伸線之最大投影寬度)與基地臨接中央公園用地邊長之比例不得超過 70% 且應自基地境界線至少退縮 3 公尺後建築。</p> <p>(七) 「公 138」、「公 139」用地依促進民間參與公共建設法作多目標使用設置之相關設施，相關規定如下：</p> <p>1. 範圍內建蔽率及容積率不得超過「公 138」、「公 139(加計公兼道)」用地個別面積之 8% 及 35% 為原則。</p> <p>2. 範圍內主體事業總容積樓地板面積應佔 70% 以上為原則。</p> <p>3. 「公 139」用地範圍內設施之交通動線應與電影推廣及智慧營運相關設施整合，景觀設計應與學術廊道整合。</p> | <p>4. 配合文教區編號調整修正相關文字。</p> <p>5. 第一種文化商業專用區為中央公園向文化商業專用區之主要引風路徑，經本案都市熱島研究建議，建築立面寬度占比應小於基地寬度之 70%，且考量本區高層建築物部分尚需檢討符合落物曲線距離規範，可確保建築物棟距，故酌予放寬面寬比例，但與鄰地仍需退縮 3 公尺建築，以確保最小 6 公尺之棟距。</p> <p>6. 配合主要計畫訂定生態環境營造原則及本案計畫</p> |

| 原條文 | 修訂後條文 | 說明 |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------|
| <p>5.範圍內建築物附設停車空間設置標準，原則採建築技術規則第 59 條表之各類建築物用途停車空間設置標準之 1.3 倍設置，不受該條附表說明(五)：「建築基地達 1,500 平方公尺應按表列規定加倍附設停車空間」之限制。另得以「公 139」公園用地內各公共建設案合併檢討後之停車數量設置之。</p> | <p>4.「公 139」用地範圍內戶外公共活動區應考慮智慧營運相關設施巨大量體所造成風與日照之影響。</p> <p>5.範圍內建築物附設停車空間設置標準，原則採建築技術規則第 59 條表之各類建築物用途停車空間設置標準之 1.3 倍設置，不受該條附表說明(五)：「建築基地達 1,500 平方公尺應按表列規定加倍附設停車空間」之限制。另得以「公 138」、「公 139」用地個別範圍內各公共建設案合併檢討後之停車數量設置之。</p> | <p>原意，將「公 138」用地納入土管要點明，以明確管制範圍。</p> |

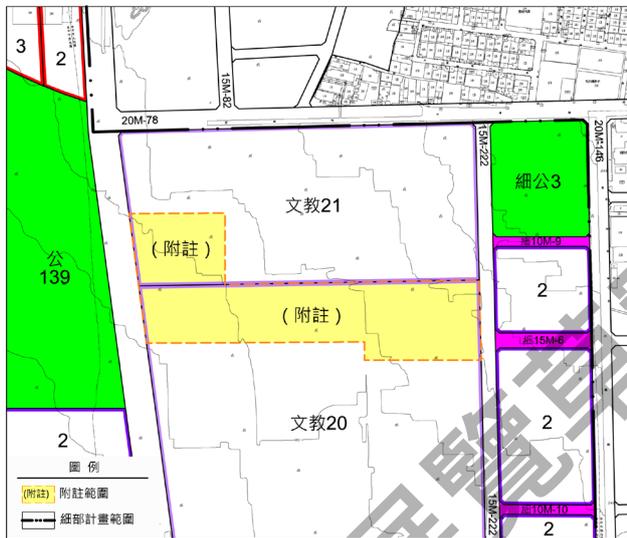


圖 6-10 「文教 20」、「文教 21」範圍內標示「附註」範圍示意圖(修訂前)

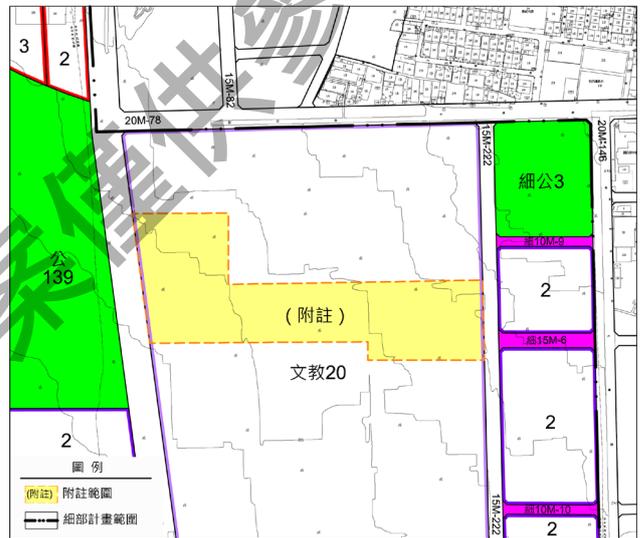


圖 6-10 「文教 20」範圍內標示「附註」範圍示意圖(修訂後)

| 原條文 | 修訂後條文 | 說明 |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <p>十七、建築物外觀夜間照明</p> <p>(一)本計畫範圍內之第二種經貿專用區、臺中林蔭大道(園道3)及兩側建築物應設置建築物外觀夜間照明。</p> <p>(二)指定實施建築物外觀夜間照明建築物，其底層部距地面二至三層範圍內之沿街行人尺度範圍，其照明應配合街道燈光，並考量行人之視覺與活動，塑造舒適之行人光環境。</p> <p>(三)建築物外觀及夜間照明不得對鄰近建築物及都市空間造成光害，亦應考慮其本身及使用者之舒適性。</p> | <p>十八、(同原條文)</p> | <p>點次調整。</p> |
| <p>十八、停車空間</p> <p>本計畫區內建築物附設停車空間設置標準規定如下：</p> <p>(一)第一、二、三種生態住宅專用區、第一、二種創新研發專用區，其建築樓地板面積在 <u>150</u> 平方公尺以下者，應留設汽車、自行車停車空間各 1 輛，超過部分每 <u>150</u> 平方公尺或其餘數超過 <u>75</u> 平方公尺者應再增設各 1 輛。但以汽車坡道集中留設於地下室且整層供停車空間使用，留設停車空間數量在前開設置標準兩倍以內者，其樓地板面積得不計入容積計算。</p> <p>(二)</p> <p>1.第一、二、三種文化商業專用區、第一、二種經貿專用區(水湳國際會展中心除外)，其建築樓地板面積在 <u>100</u> 平方公尺以下者，應留設汽車、自行車停車空間各 1 輛，超過部分每 <u>100</u> 平方公尺或其餘數超過 <u>50</u> 平方公尺者，應再增設各 1 輛。但以汽車坡道集中留設於地下室且整層供停車空間使用，留設停車空間數量在前開設置標準兩倍以內者，其樓地板面積得不計入容積計算。</p> <p>2.第二種經貿專用區(水湳國際會展中心)，其建築樓地板面積在 <u>100</u> 平方公尺以下者，應留設汽車、自</p> | <p>十九、停車空間</p> <p>本計畫區內建築物附設停車空間設置標準規定如下：</p> <p>(一)第一、二、三種生態住宅專用區、第一、二種創新研發專用區，其建築樓地板面積在 <u>225</u> 平方公尺以下者，應留設汽車、自行車停車空間各 1 輛，超過部分每 <u>150</u> 平方公尺設置各 1 輛，其零數應設置各 1 輛。</p> <p>(二)第一、二、三種文化商業專用區、第一、二種經貿專用區、<u>第三種創新研發專用區</u>，其建築樓地板面積在 <u>150</u> 平方公尺以下者，應留設汽車、自行車停車空間各 1 輛，超過部分每 <u>100</u> 平方公尺設置各 1 輛，其零數應設置各 1 輛。</p> <p>第二種經貿專用區(水湳國際會展中心)及<u>第三種創新研發專用區</u>如能提供交通影響評估及因應措施並經都市設計審議通過者，不在此限。</p> | <p>1.依停車空間留設標準原意，調整條文內容，並製作附表，減少條文解讀之落差。</p> <p>2.原條文第(一)、(二)、款不計入容積計算之規定係為獎勵自行增設停車空間，於 100 年建築技術規則修法後已無保留之必要，故予以刪除。</p> <p>3.原條文第(二)-1及(二)-2之留設標準一致，故整併條文內容。</p> <p>4.考量大眾運輸系統尚未完善，實際仍有機車通行之需求，故參酌都市設計審議規範實際執行情形，允許法定自行車位得改設電動機車位。</p> <p>5.考量未來低碳車位相關設備之需求，要求建築物</p> |

| 原條文 | 修訂後條文 | | | 說明 | | | | | | | | | | | | | | | |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------|----------------------------|--------------|-----------------------------|----------|--------|------------|--------|------------|--------|--------------|----------|----------------|----------|----------------|--|--|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <p>行車停車空間各 1 輛，超過部分每 100 平方公尺或其餘數超過 50 平方公尺者，應再增設各 1 輛。如能提供交通影響評估及因應措施並經都市設計審議通過者，不在此限。但以汽車坡道集中留設於地下室且整層供停車空間使用，留設停車空間數量在前開設置標準兩倍以內者，其樓地板面積得不計入容積計算。</p> <p>(三)作為住宅使用者，每 1 戶至少須留設汽車、自行車停車空間各 1 輛，每戶已設置達 3 輛汽車停車位及 2 輛自行車停車位者，得不再增設。</p> <p>(四)供旅館業使用者，其房間數在 30 間以下者，應留設 1 輛大客車停車空間，超過部分每 30 間及其零數應增設 1 輛；每留設 1 輛大客車停車空間，得減少 3 輛小汽車停車空間。</p> <p>(五)自行車停車空間標準為每輛之長度不得小於 2 公尺、寬度不得小於 0.8 公尺。</p> | <table border="1"> <thead> <tr> <th>土地使用分區</th> <th>總樓地板面積 FA(m²)</th> <th>汽車與自行車設置標準</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td rowspan="3">第一、二、三種生態住宅專用區、第一、二種創新研發專用區</td> <td>0<FA≤225</td> <td>各設 1 輛</td> </tr> <tr> <td>225<FA≤375</td> <td>各設 2 輛</td> </tr> <tr> <td>375<FA≤525</td> <td>各設 3 輛</td> </tr> <tr> <td rowspan="2">第一、二種創新研發專用區</td> <td>FA > 525</td> <td>1+(FA-225)/150</td> </tr> <tr> <td>FA > 350</td> <td>1+(FA-150)/100</td> </tr> </tbody> </table> | 土地使用分區 | 總樓地板面積 FA(m ²) | 汽車與自行車設置標準 | 第一、二、三種生態住宅專用區、第一、二種創新研發專用區 | 0<FA≤225 | 各設 1 輛 | 225<FA≤375 | 各設 2 輛 | 375<FA≤525 | 各設 3 輛 | 第一、二種創新研發專用區 | FA > 525 | 1+(FA-225)/150 | FA > 350 | 1+(FA-150)/100 | | | <p>應預先留設，以符未來使用需求。</p> <p>6.配合新增第三種創新研發專用區，訂定其停車空間設置標準。</p> <p>7.因應共享車位趨勢，以提升地區停車空間使用效率，針對商業核心及商辦集中區域訂定留設公共停車空間之規定。</p> |
| 土地使用分區 | 總樓地板面積 FA(m ²) | 汽車與自行車設置標準 | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 第一、二、三種生態住宅專用區、第一、二種創新研發專用區 | 0<FA≤225 | 各設 1 輛 | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| | 225<FA≤375 | 各設 2 輛 | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| | 375<FA≤525 | 各設 3 輛 | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 第一、二種創新研發專用區 | FA > 525 | 1+(FA-225)/150 | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| | FA > 350 | 1+(FA-150)/100 | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| <p>十九、離街裝卸場</p> <p>(一)裝卸車位數量：本計畫區內建築物，應依表 6-6 規定設置離街裝卸場。</p> <p>(二)裝卸空間標準：</p> | <p>(三)~(四) (同原條文)</p> <p>(五)自行車停車空間標準為每輛之長度不得小於 2 公尺、寬度不得小於 0.8 公尺。自行車停車位得改設電動機車停車位替代。</p> <p>(六)第一、二、三種文化商業專用區、第一、三種創新研發專用區、第一、二種經貿專用區之建築基地，應至少提供法定汽車停車位數 20%之公共停車位，開放供不特定公眾使用。公共停車空間應集中設置並鄰近地面層，規劃專用樓梯、升降梯，其出入口應鄰接開放空間或人行道，每輛汽車停車位面積應至少達 40 平方公尺。</p> <p>(七)建築物應依低破車位設備需求，增加台電受電室及錶箱室面積，並留設垂直管道間及充電線架。</p> <p>二十、離街裝卸場</p> <p>(一)~(二) (同原條文)</p> | | | <p>點次調整。</p> | | | | | | | | | | | | | | | |

| 原條文 | 修訂後條文 | 說明 |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------|----|
| <p>1.最小裝卸空間尺度：</p> <p>(1)小貨車：長度 6 公尺，寬度 2.5 公尺，淨高 2.7 公尺。</p> <p>(2)大貨車：長度 13 公尺，寬度 4 公尺，淨高 4.2 公尺。</p> <p>(3)淨高於斜坡面時，應以平行間距為標準。</p> <p>2.前述最小空間不包括車道、操作空間及裝卸平臺等空間。</p> <p>3.每設置 10 部裝卸車位時，應於其中設置 1 部大貨車之裝卸空間。</p> <p>4.裝卸空間之出入車道距該街廓之道路境界交叉點至少應有 15 公尺。</p> <p>5.裝卸空間應單獨設置，且不得佔用前院與指定留設之公共開放空間及法定停車空間。</p> | | |

表 6-6 離街裝卸場車位數配置表

| 建築物用途 | 應附設裝卸車位數 | 備註 |
|-------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------|
| 第七、八、九、十、十一、十九、二十一、二十二、二十三、二十四、二十五組 | <p>使用樓地板面積在 2,000 平方公尺以上，未達 5,000 平方公尺者，設置 1 裝卸車位。</p> <p>在 5,000 平方公尺以上，未達 10,000 平方公尺者，設置 2 裝卸車位。</p> <p>在 10,000 平方公尺以上，未達 20,000 平方公尺者，設置 3 裝卸車位。</p> <p>超過 20,000 平方公尺者，每增加 20,000 平方公尺應增設 1 裝卸車位。</p> | <p>建築物具有二種以上使用情況時，其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，未滿一車位者，以一車位計算，並得合併設置。</p> |
| 第十二、十三、十四、十六、二十組 | <p>使用樓地板面積在 1,000 平方公尺以上，未達 2,000 平方公尺者，設置 1 裝卸車位。</p> <p>在 2,000 平方公尺以上，未達 4,000 平方公尺者，設置 2 裝卸車位。</p> <p>在 4,000 平方公尺以上，未達 6,000 平方公尺者，設置 3 裝卸車位。</p> <p>超過 6,000 平方公尺者，每增加 6,000 平方公尺應增設 1 裝卸車位。</p> | |
| 第十七、十八、二十、二十六組 | <p>使用樓地板面積在 1000 平方公尺以上，未達 4,000 平方公尺者，設置 1 裝卸車位。</p> <p>在 4,000 平方公尺以上，未達 10,000 平方公尺者，設置 2 裝卸車位。</p> <p>超過 10,000 平方公尺者，每增加 10,000 平方公尺應增設 1 裝卸車位。</p> | |

| | | |
|----------------------------------------------|---------------------------------------|--------------------------|
| 二十、本計畫區地面上各種開發建設之設計案均應提送都市設計審議同意後，始得依法核發建照或施 | 二十一、本計畫區地面上各種開發建設之設計案均應提送都市設計審議同意後，始得 | 排除依法毋須申請建照之建築行為，以提高都市設計審 |
|----------------------------------------------|---------------------------------------|--------------------------|

| 原條文 | 修訂後條文 | 說明 |
|------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------|--------|
| 工。 | 依法核發建照。 | 議行政效率。 |
| <u>二十一</u> 、本計畫得另行訂定都市設計準則、都市設計審議規範，進行全區都市設計管理。 為達成本計畫朝向低碳生活之目標，得於都市設計準則內訂定各種開發建設使用再生能源之規範。 | <u>二十二</u> 、(同原條文) | 點次調整。 |
| <u>二十二</u> 、本要點第四點所規定各組組別之認定及管制爭議事項得提請本市都市計畫委員會審議。 | <u>二十三</u> 、(同原條文) | 點次調整。 |
| <u>二十三</u> 、為提升地區公共設施服務水準，建立便捷、順暢之地區人行動線系統，本計畫區之立體人行設施及其他公共設施之規劃、設計與建設，得以「平均地權基金」支應。 | <u>二十四</u> 、(同原條文) | 點次調整。 |
| <u>二十四</u> 、本計畫區內各項開發建設應參考主要計畫訂定之「生態環境營造原則」內容(詳附件)辦理。 | <u>二十五</u> 、(同原條文) | 點次調整。 |
| <u>二十五</u> 、本計畫得由臺中市政府成立專責開發營運機構，進行區內開發建設、營運、經營管理工作。 | <u>二十六</u> 、(同原條文) | 點次調整。 |
| <u>二十六</u> 、計畫區內各建築基地之澆灌及沖廁用水應優先採用再生水，並應配合全區再生水系統預留再生水進水管線，納入建築設計圖說請領建築執照。 | <u>二十七</u> 、(同原條文) | 點次調整。 |
| <u>二十七</u> 、本要點未規定事項，依其他相關法令及規定辦理。 | <u>二十八</u> 、(同原條文) | 點次調整。 |

第七章 檢討後實質計畫

第一節 計畫年期及人口

一、計畫年期

計畫目標年為 125 年。

二、計畫人口

計畫人口 20,000 人，人口淨密度約為每公頃 290 人。

第二節 土地使用計畫

茲就本計畫之土地使用分區說明如下：

一、生態住宅專用區

本計畫生態住宅專用區細分為 3 種生態住宅專用區，面積合計約 23.82 公頃，佔計畫總面積的 9.40%。

（一）第一種生態住宅專用區

第一種生態住宅專用區係提供優質之低層住宅使用為主，鼓勵設置文化及創意服務業，並允許於地面第一層以下作一般零售、飲食業、日常服務業等使用。劃設面積約 13.55 公頃，佔計畫總面積的 5.35%。

（二）第二種生態住宅專用區

第二種生態住宅專用區係提供優質之中層住商混合使用為主，鼓勵設置文化及創意服務業、文化教育設施，並允許於地面第一層以下作一般零售、服務、飲食業等使用。劃設面積約 8.01 公頃，佔計畫總面積的 3.16%。

（三）第三種生態住宅專用區

第三種生態住宅專用區係提供優質之中高層住商混合使用為主，鼓勵設置文化及創意服務業、文化教育設施，並允許於地面第一層以下作一般零售、服務、飲食業等使用。劃設面積約 2.26 公頃，佔計畫總面積的 0.89%。

為落實生態住宅區發展願景，各種生態住宅專用區均適用「建築技術規則建築設計施工編」綠建築基準有關建築基地綠化、保水、綠建材及建築物節約能源等規定。

二、文化商業專用區

本計畫文化商業專用區依使用性質及開發強度，細分為 3 種文化商業專用區，面積合計約 20.00 公頃，佔計畫總面積的 7.89%。

（一）第一種文化商業專用區

第一種文化商業專用區係以塑造優質之公園景觀生活區，提供高層純住宅使用及商務住宅或旅館業使用，並允許於地面第一層以下作一般零售、及飲食業等使用，劃設面積約 2.87 公頃，佔計畫總面積的 1.13%。

（二）第二種文化商業專用區

第二種文化商業專用區係以塑造優質之高層住商混合區，提供設置大型零售業、餐飲業、工商服務業、金融保險不動產業、旅館業、零售業、服務業等使用，並允許於地面第六層以上作住宅使用。劃設面積約為 10.55 公頃，佔計畫總面積的 4.16%。

（三）第三種文化商業專用區

第三種文化商業專用區係以發展時尚精品購物街為主要目標，計畫塑造為臺中的第五大道精品購物街，提供設置大型零售業、餐飲業、娛樂服務業、文化及創意服務業、金融保險不動產業、旅館業、零售業、服務業等使用，以及獎勵作為文化及創意服務業使用，並允許於地面第六層以上作住宅使用。劃設面積約為 6.58 公頃，佔計畫總面積的 2.60%。

三、創新研發專用區

本計畫創新研發專用區依使用性質及開發強度，細分為 3 種創新研發專用區，面積合計約 35.81 公頃，佔計畫總面積的 14.14%。

（一）第一種創新研發專用區

第一種創新研發專用區係為發展大學城目標而劃設，主要提供社會福利、行政機關、公用事業、教育機構、研究機構、企業營運總部、企業研發中心、會展產業及其他核定發展之策略性產業等使用，尚捐贈部分樓地板面積作公益性設施者有條件允許住宅使用。劃設面積約 13.67 公頃，佔計畫總面積的 5.40%。

（二）第二種創新研發專用區

第二種創新研發專用區係為服務大學城目標而劃設，提供服務大學城生活機能之中層住商混合使用，劃設面積約 18.96 公頃，佔計畫總面積 7.48%。

（三）第三種創新研發專用區

第三種創新研發專用區係配合臺灣智慧營運塔而劃設，為臺中市地標建築，將提供多元商業、辦公服務等機能，劃設面積約 3.18 公頃，估計畫總面積 1.26 %。

四、經貿專用區

本計畫經貿專用區依使用性質及開發強度，細分為 2 種經貿專用區，面積合計約 21.88 公頃，估計畫總面積的 8.64 %。

（一）第一種經貿專用區

第一種經貿專用區以發展商務服務及複合性商業機能為主，提供會展服務、大型零售、餐飲、購物中心、旅館、金融保險不動產、娛樂服務、文化與社教設施、文化及創意服務業等使用，劃設面積約 7.33 公頃，估計畫總面積的 2.89 %。

（二）第二種經貿專用區

第二種經貿專用區以發展大型會展、交通轉運、商務服務及複合性商業機能為主，提供展覽、會議、餐飲、大型零售、購物中心、轉運中心、旅館、金融保險不動產、文化與社教設施、文化及創意服務業等使用，劃設面積約 14.55 公頃，估計畫總面積的 5.74 %。

五、文教區

主要計畫劃設文教區 5 處，係為解決中部地區私立大專院校用地需求，並以發展為大學城為目標，面積合計約 24.96 公頃，估計畫總面積 9.85 %。其中位於僑光科技大學西側的「文教 17」及其西側「文教 21」、位於逢甲大學東側的「文教 19」，以及位於臺中林蔭大道東側的「文教 20」指定供私立大專院校使用；另位於漢翔公司南側之「文教 18」指定供中小學使用，詳如表 7-1。

表 7-1 文教區土地使用計畫面積一覽表

| 編號 | 面積(公頃) | 備註 |
|-------|--------|------------|
| 文教 17 | 0.56 | 供私立大專院校使用。 |
| 文教 18 | 2.43 | 供中小學使用。 |
| 文教 19 | 5.70 | 供私立大專院校使用。 |
| 文教 20 | 16.11 | 供私立大專院校使用。 |
| 文教 21 | 0.15 | 供私立大專院校使用。 |
| 合計 | 24.96 | |

六、宗教專用區

劃設宗教專用區 1 處，面積約為 0.07 公頃，估計畫總面積 0.03 %。

表 7-2 通盤檢討後細部計畫土地使用計畫面積分配表

| 土地使用分區及公共設施用地 | | 面積(公頃) | 比例(%) |
|----------------|-----------------|--------|--------|
| 土地 使用 分區 | 第一種生態住宅專用區 | 13.55 | 5.35 |
| | 第二種生態住宅專用區 | 8.01 | 3.16 |
| | 第三種生態住宅專用區 | 2.26 | 0.89 |
| | 小計 | 23.82 | 9.40 |
| | 第一種文化商業專用區 | 2.87 | 1.13 |
| | 第二種文化商業專用區 | 10.55 | 4.16 |
| | 第三種文化商業專用區 | 6.58 | 2.60 |
| | 小計 | 20.00 | 7.89 |
| | 第一種創新研發專用區 | 13.67 | 5.40 |
| | 第二種創新研發專用區 | 18.96 | 7.48 |
| | 第三種創新研發專用區 | 3.18 | 1.26 |
| | 小計 | 35.81 | 14.14 |
| | 第一種經貿專用區 | 7.33 | 2.89 |
| | 第二種經貿專用區 | 14.55 | 5.74 |
| | 小計 | 21.88 | 8.64 |
| | 文教區(供私立大專院校使用) | 22.53 | 8.89 |
| | 文教區(供中小學使用) | 2.43 | 0.96 |
| | 小計 | 24.96 | 9.85 |
| | 宗教專用區 | 0.07 | 0.03 |
| | 合計 | 0.07 | 0.03 |
| 公共 設施 用地 | 機關用地 | 4.97 | 1.96 |
| | 公園用地 | 62.04 | 24.49 |
| | 公園用地兼供水資源回收設施使用 | 5.84 | 2.31 |
| | 公園用地兼供道路使用 | 3.75 | 1.48 |
| | 廣場用地 | 0.16 | 0.06 |
| | 綠地用地 | 2.08 | 0.82 |
| | 園道用地 | 9.85 | 3.89 |
| | 排水道用地 | 3.77 | 1.49 |
| | 排水道用地兼供經貿服務設施使用 | 0.35 | 0.14 |
| | 道路用地 | 32.33 | 12.76 |
| | 道路用地兼供經貿服務設施使用 | 1.66 | 0.66 |
| | 合計 | 126.80 | 50.05 |
| | 總計 | 253.34 | 253.34 |

註：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。

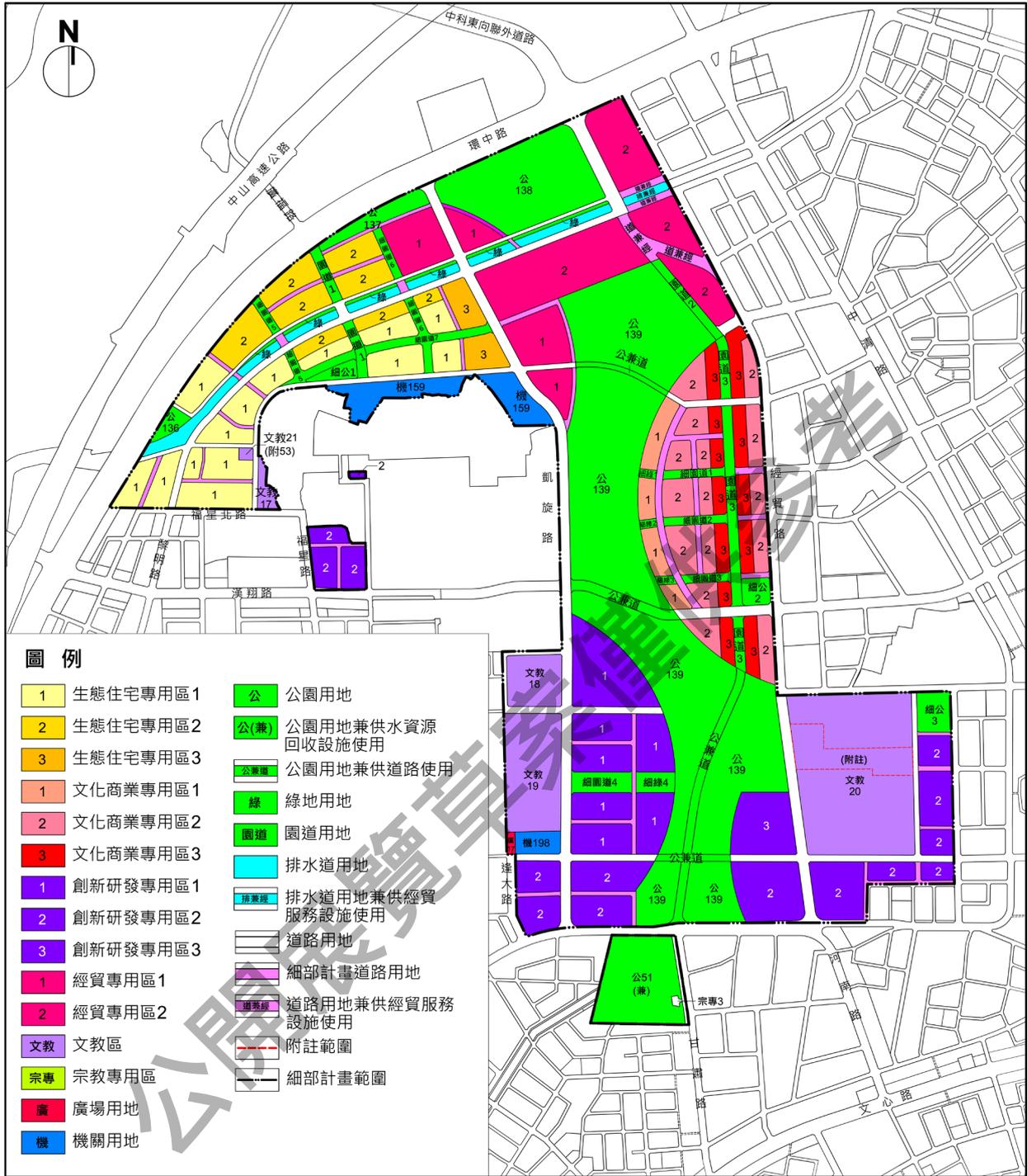


圖 7-1 通盤檢討後細部計畫示意圖

第三節 公共設施計畫

茲就本計畫之公共設施用地配置情形及劃設構想說明如下：

一、機關用地

本計畫新劃設機關用地兩處，北側之機 159 用地指定供國防部中山科學研究院使用，面積約 4.09 公頃；西南側之機 198 用地，則指定供刑事警察局中部打擊犯罪中心及相關警政消防機關使用，面積約 0.88 公頃。機關用地合計劃設面積約 4.97 公頃，佔計畫總面積的 1.96%。

二、公園用地、公園用地兼供水資源回收設施使用及公園用地兼供道路使用

本計畫劃設公園用地共計 7 處，面積合計約 62.04 公頃，其中 4 處（公 136、公 137、公 138 及公 139）係為主要計畫劃設，依其性質分述如下：

- (一) 公 138 及公 139：屬計畫區大型、蜿蜒全區、貫穿南北的中央生態公園範圍，為本計畫之核心綠地。中央生態公園之功能應以「寧適」、「生態」、「景觀」、「減災」、「減碳」及「遊憩」為主，除了提供市民及遊客從事休閒、遊憩、運動、文化藝術活動之場地外，更重要的是打破過去機場水泥硬鋪面且植栽單一之地景意象，重新復育為具有多樣化地景、生物棲息地的都市綠洲。未來中央生態公園將以公共設施用地多目標使用方式，於公園內設置重大建設與設施，但公 138 及公 139(加計公兼道)用地內之建築構造物比例不得超過個別公園面積 8%為原則；另應考量全區開發衍生之地表逕流，於中央生態公園內以生態景觀池方式設置滯洪池（參見附件主要計畫訂定之生態環境營造原則）。
- (二) 環中路沿線之公 136 及公 137，係為塑造生態住宅專用區之優質生活環境及空間特色而劃設，未來可利用公 137 用地內之十四張圳支線作為本區親水設施之活水源頭，並以公園作為生態住宅專用區與環中路快速道路間之緩衝綠色開放空間，以助於隔絕噪音及空氣污染。
- (三) 另外位於生態住宅專用區內之公園用地（細公 1），係為塑造該區優質生活環境及空間特色而劃設。
- (四) 文化商業專用區內之公園用地（細公 2），係配合捷運路線自 25M-10 號道路（敦化路）轉入本計畫區臺中林蔭大道之轉彎半徑設計而設置。
- (五) 文教 20 用地東北側之公園用地（細公 3），則是配合原水湳營區內老樹密集地區規劃為老樹公園而劃設。

另將區內主要、次要道路穿越中央生態公園（公 139）路段劃設為公園用地

兼供道路使用，俾利中央生態公園東西兩側社區與活動之串連。公園用地兼供道路使用劃設面積約 3.75 公頃，佔計畫總面積的 1.48%。

三、公園用地兼供水資源回收設施使用

為因應本規劃區未來發展所需之污水處理設施，利用規劃區最南側「公 51」公園用地指定兼供水資源回收設施使用。劃設面積為 5.84 公頃，佔計畫總面積的 2.31%。

四、廣場用地

本計畫劃設廣場用地 1 處 (廣 17)，位於文教 19 南側，介於機 198 用地及文教 12 (逢甲大學) 之間，未來可作為刑事警察局中部打擊犯罪中心與逢甲大學間之緩衝空間及集會空間。其劃設面積約 0.16 公頃，佔計畫總面積的 0.06%。

五、綠地用地

本計畫主要計畫沿港尾溪北側劃設約 10M 寬之綠地用地，以利將來與港尾溪整體規劃設計，形塑藍綠景觀軸帶。另外為了避免車輛進入中央生態公園，因此細部計畫於第一種文化商業專用區街廓間劃設 3 處綠地用地，並將學術綠廊緊鄰中央生態公園路段劃設為綠地用地。劃設總面積約 2.08 公頃，佔計畫總面積的 0.82%。

六、園道用地

本計畫主要計畫劃設 25M 及 30M 園道用地 3 處，園道 1 位於生態住宅專用區內，園道 2 及園道 3 為臺中林蔭大道，主要計畫劃設之園道用地面積合計約 4.59 公頃。

本計畫另於細部計畫增設園道用地 7 處，其中細園道 1、細園道 2、細園道 3 位於文化商業專用區內，係為創造「綠手指」意境，使公園綠地空間可以向都市地區延伸而劃設；細園道 4 位於「文教 19」及創新研發專用區之間，係為打造學術綠廊所劃設，未來配合「文教 20」內留設之公共開放空間，將成為串聯中央生態公園東西兩側大學城最主要的人行動線及開放空間；細園道 5、細園道 6 及細園道 7 則位於生態住宅專用區內，未來除加強景觀綠美化外，並考量於園道範圍內施設寬度至少 4M 之河道景觀設施，以結合港尾溪景緻創造親水功能及水岸生活特色。細部計畫增設之園道用地面積合計約 5.26 公頃。

本計畫園道用地總面積約 9.85 公頃，佔計畫總面積的 3.89%。

七、排水道用地及排水道用地兼供經貿服務設施使用

排水道用地（包括排水道用地兼供經貿服務設施使用）位於 20M-76 號道路（黎明路）北側，係配合港尾溪劃設，提供區域性排水功能，面積約 4.12 公頃，佔計畫總面積的 1.63%。其中排水道用地穿越經貿專用區約 0.35 公頃部分，其地面範圍應保持排水道功能，其上方則應配合經貿專用區整體規劃設計，提供必要性設施使用，故將該部分排水道用地指定兼供經貿服務設施使用。

八、道路用地及道路用地兼供經貿服務設施使用

依實際需要劃設道路用地（包括道路用地兼供經貿服務設施使用），面積約 33.99 公頃，佔計畫總面積的 13.42%。其中道路用地穿越經貿專用區約 1.66 公頃部分，其地面範圍應保持道路通行功能，其上方則應配合經貿專用區整體規劃設計，提供必要性設施使用，故將部分道路用地指定兼供經貿服務設施使用。

表 7-3 通盤檢討後細部計畫公共設施用地編號一覽表

| 項目及編號 | | 面積 (公頃) | 佔公共設施用地 總面積比例(%) | 備註 |
|-----------------|-------------|------------|---------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 機關用地 | 機 159 | 4.09 | 3.23 | 供國防部中山科學研究院使用。 |
| | 機 198 | 0.88 | 0.69 | 供刑事警察局中部打擊犯罪中心及相關警政消防機關使用。 |
| | 小計 | 4.97 | 3.92 | |
| 公園用地 | 公 136 | 0.55 | 0.43 | |
| | 公 137 | 1.44 | 1.14 | |
| | 公 138 | 9.30 | 7.33 | 1.公 138、公 139(加計公兼道)用地建築構造物比例不得超過個別公園面積 8%為原則。 2.應考量全區開發衍生之地表逕流,於中央生態公園內以生態景觀池方式設置滯洪池。 (參見附件四主要計畫訂定之生態環境營造原則) 3.應多目標設置足夠之停車空間。 |
| | 公 139 | 48.38 | 38.15 | |
| | 細公 1 | 0.54 | 0.43 | |
| | 細公 2 | 0.66 | 0.52 | |
| | 細公 3 | 1.17 | 0.92 | |
| | 小計 | 62.04 | 48.93 | |
| 公園用地兼供水資源回收設施使用 | 公 51 (兼) | 5.84 | 4.61 | 水資源回收設施應以地下化及生態工法進行規劃設計。 |
| 公園用地兼供道路使用 | 公兼道 | 3.75 | 2.96 | |
| 廣場用地 | 廣 | 0.16 | 0.13 | |
| 綠地用地 | 綠 | 1.01 | 0.80 | |
| | 細綠 1 | 0.13 | 0.10 | |
| | 細綠 2 | 0.13 | 0.10 | |
| | 細綠 3 | 0.13 | 0.10 | |
| | 細綠 4 | 0.68 | 0.54 | |
| 小計 | 2.08 | 1.64 | | |
| 園道用地 | 園道 | 9.85 | 7.77 | 共 10 處,其中細園道 5、細園道 6、細園道 7 考量施設寬度至少 4M 之河道景觀設施。 |
| 排水道用地 | | 3.77 | 2.97 | |
| 排水道用地兼供經貿服務設施使用 | | 0.35 | 0.28 | |
| 道路用地 | | 32.33 | 25.50 | |
| 道路用地兼供經貿服務設施使用 | | 1.66 | 1.31 | |
| 公共設施用地合計 | | 126.80 | 100.00 | |

註：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。

第四節 交通系統計畫

一、臺中林蔭大道（園道 2、園道 3）

臺中林蔭大道北側始於港尾溪南側經貿專用區，向南經過文化商業專用區、中央生態公園及創新研發專用區的學術綠廊，經由甘肅路銜接至文心路。其設計目的是為了組串經貿專用區區內的地標建築、文化商業專用區內的商業活力，以及中央生態公園內的文化設施，並為南北軸帶塑造優質的景觀意象。其寬度部分為 25M，介於文化商業專用區之間的路段（園道 3）則劃設為 30M，提供臺中林蔭大道足夠的綠化空間。

此外，為創造休閒園林道的意象及行人友善的街道空間，並盡量減少產生通過性車流，林蔭大道的設計，除提供雙向各二線車道，其餘空間將規劃為景觀植栽帶及人行、自行車行空間，並透過交通寧靜及其他交通管制措施，減緩車速。

二、區內主要道路

除臺中林蔭大道外，本計畫共規劃以下區內主要道路，作為收集區內車流與區外主要聯外道路銜接的通道。

- （一）40M-11 號道路：為計畫區南北向主要道路，北接中科東向聯外道路，南抵黎明路後，可經經貿專用區內聯絡道銜接計畫區東側之 30M-83 號道路，或向南銜接臺中林蔭大道。
- （二）30M-41 號道路：為計畫區東西向主要聯外道路，經由中央生態公園 30M 東西向之公園穿越道，向西可穿越漢翔公司聯絡環中路，往東經整體開發地區單元八與中清路相接。其中經漢翔公司路段應以地下化施作為原則，以維持其廠區之完整性。
- （三）30M-79 號道路：西起臺中林蔭大道，為民航路（30M-79 號道路）延伸路段，往東與中清路相接。
- （四）30M-81 號道路：為計畫區南北向主要道路，北抵環中路，南至河南路，可經由中彰快速道路銜接至大臺中地區。
- （五）30M-82 號道路：為經貿專用區內聯絡道，係為因應環中路短期內無法全線高架可能造成 30M-83 號道路無法發揮效能，因此於 40M-11 號道路與 30M-83 號道路間，利用經貿專用區內建築物地面層規劃一條 30M 聯絡道，以便將中科東向聯外道路進入本區的通過性車流引導至基地東側的 30M-83 號道路，並銜接至河南路。
- （六）30M-83 號道路：位於計畫區東側，與整體開發地區單元八細部計畫區

接壤（原規劃為 25M-17 道路，本計畫增加劃設 5M，結合為 30M 道路），為計畫區南北向主要道路，北抵環中路，向南可經河南路銜接至文心路。

（七）20M-76 號道路（黎明路）：位於港尾溪南側，與環中路大致平行，往東與中清路相接，往西南經西屯路及青海路後與臺中港路銜接。

三、公園穿越道及園道

除臺中林蔭大道外，本計畫其他可供車行的園林道可概分為公園穿越道及園道，另外並劃設「綠地用地」，專供人行通道使用。

（一）公園穿越道

公園穿越道係將區內主要、次要道路穿越中央生態公園路段，劃設為公園用地兼供道路使用，未來道路設計應加強植栽綠化，並於適當地點設置景觀天橋、緩坡陸橋或其他立體化通道供人行使用，其寬度至少 12 公尺，以確保中央生態公園的整體景觀及公園內人行動線的連貫性。

（二）園道

為塑造區內景觀軸帶，本計畫分別於生態住宅專用區、文化商業專用區及創新研發專用區劃設不同景觀特質之園道用地。

生態住宅專用區之園道，係為串連既有水道、延伸水岸空間，以及整合區內綠網而劃設。其中寬度 30M 之園道 1（廣福路延伸段），未來道路設計應加強植栽綠化，以減少道路交通量對周邊住宅社區之衝擊，其他寬度 25M 之園道用地，建議於園道範圍內施設寬度至少 4M 之河道景觀設施，創造親水、集水之功能。

位於文化商業專用區之園道，係為創造「綠手指」意境，使公園綠地空間可以向都市地區延伸而劃設；創新研發專用區之細園道 4，則係為打造學術綠廊所劃設，未來將成為串聯中央生態公園東西兩側大學城最主要的人行動線及開放空間。

四、次要及出入道路

本計畫於計畫區內劃設次要及出入道路，作為不同土地使用分區之間銜接通道，以及各住宅鄰里單元之間的聯絡道路或社區出入道路。道路寬度在 10 公尺至 20 公尺之間。

表 7-4 道路編號明細表

| 類型 | 寬度-編號 | 方向 | 長度(M) | 起點 | 迄點 | 備註 |
|---------|----------|-------|-------|---------------|-------------|-----|
| 主要計畫劃設 | 40M-11 | 南北 | 318 | 環中路 | 黎明路 | |
| | 30M-41 | 東西 | 294 | 中央生態公園 | 30M-83 號道路 | |
| | 30M-79 | 東西 | 68 | 25M 園道 (園道 2) | 30M-83 號道路 | |
| | 30M-81 | 南北 | 2,290 | 環中路 | 河南路 | |
| | 30M-82 | 南北 | 312 | 黎明路 | 30M-83 號道路 | |
| | 30M-83 | 南北 | 2,530 | 80M 環中路 | 河南路 | |
| | 20M-76 | 東西 | 1,653 | 福星北路 | 30M-83 號道路 | 黎明路 |
| | 20M-79 | 東西 | 1,293 | 25M-35 號道路 | 中央生態公園 | |
| | | | | 中央生態公園 | 20M-146 號道路 | |
| | 20M-157 | 東西 | 228 | 中央生態公園 | 30M-83 號道路 | |
| | 20M-158 | 東西 | 455 | 12M-310 號道路 | 中央生態公園 | |
| | 15M-80 | 東西/南北 | 1,245 | 福星北路 | 中央生態公園 | |
| | 15M-222 | 南北 | 490 | 20M-78 號道路 | 20M-79 號道路 | |
| | 12M-309 | 東西 | 344 | 80M 環中路 | 15M-80 號道路 | |
| | 12M-310 | 東西/南北 | 335 | 20M-158 號道路 | 30M-81 號道路 | |
| | 10M-410 | 東西 | 1,480 | 環中路 | 40M-11 號道路 | |
| | 30M-園道 1 | 南北 | 415 | 環中路 | 15M-80 號道路 | |
| | 30M-園道 3 | 南北 | 973 | 30M-79 號道路 | 中央生態公園 | |
| | 25M-園道 2 | 南北 | 355 | 30M-82 號道路 | 30M-79 號道路 | |
| 細部計畫劃設 | 細 20M-1 | 南北 | 637 | 20M-157 號道路 | 30M-41 號道路 | |
| | 細 20M-2 | 東西 | 83 | 30M-園道 3 | 30M-83 號道路 | |
| | 細 15M-1 | 東西 | 177 | 30M-81 號道路 | 細 10M-6 號道路 | |
| | 細 15M-2 | 東西 | 150 | 細 20M-1 號道路 | 30M-園道 3 | |
| | 細 15M-3 | 南北 | 395 | 細 15M-2 號道路 | 25M-細園道 3 | |
| | 細 15M-4 | 東西 | 83 | 30M-園道 3 | 30M-83 號道路 | |
| | 細 15M-5 | 東西 | 83 | 30M-園道 3 | 30M-83 號道路 | |
| | 細 15M-6 | 東西 | 105 | 15M-222 號道路 | 20M-146 號道路 | |
| | 細 15M-7 | 南北 | 50 | 20M-79 號道路 | 細 10M-8 號道路 | |
| 細 12M-1 | 南北 | 163 | 計畫界 | 12M-309 號道路 | | |

| 類型 | 寬度-編號 | 方向 | 長度(M) | 起點 | 迄點 | 備註 |
|----|-----------|-------|-------|-------------|-------------|--------------|
| | 細 12M-2 | 南北 | 209 | 環中路 | 15M-80 號道路 | |
| | 細 12M-3 | 東西 | 374 | 25M-細園道 7 | 25M-細園道 6 | |
| | 細 12M-4 | 東西 | 180 | 30M-81 號道路 | 細 12M-5 號道路 | |
| | 細 12M-5 | 南北 | 408 | 20M-158 號道路 | 20M-79 號道路 | |
| | 細 12M-6 | 東西 | 180 | 30M-81 號道路 | 細 12M-5 號道路 | |
| | 細 12M-7 | 東西/南北 | 440 | 25M-35 號道路 | 河南路 | |
| | 細 10M-1 | 東西 | 208 | 黎明路 | 15M-80 號道路 | |
| | 細 10M-2 | 東西 | 112 | 黎明路 | 15M-80 號道路 | |
| | 細 10M-3 | 東西 | 343 | 30M-園道 1 | 30M-81 號道路 | |
| | 細 10M-4 | 南北 | 260 | 30M-81 號道路 | 黎明路 | |
| | 細 10M-5 | 南北 | 258 | 黎明路 | 15M-80 號道路 | |
| | 細 10M-6 | 南北 | 371 | 細 15M-1 號道路 | 30M-81 號道路 | |
| | 細 10M-7 | 東西 | 164 | 福星北路 | 漢翔公司 | |
| | 細 10M-8 | 南北 | 123 | 細 10M-9 號道路 | 30M-41 號道路 | |
| | 細 10M-9 | 東西 | 105 | 15M-222 號道路 | 20M-146 號道路 | |
| | 細 10M-10 | 東西 | 105 | 15M-222 號道路 | 20M-146 號道路 | |
| | 細 10M-11 | 南北 | 170 | 20M-79 號道路 | 中平路 | |
| | 細 10M-12 | 東西 | 252 | 細 10M-7 號道路 | 20M-146 號道路 | |
| | 細 7M-1 | 南北 | 194M | 12M-321 號道路 | 細 10M-1 號道路 | 僑大一街 27 巷 |
| | 60M-細園道 4 | 東西 | 180 | 30M-81 號道路 | 細 12M-5 號道路 | |
| | 25M-細園道 1 | 東西 | 180 | 細 20M-1 號道路 | 30M-園道 3 | |
| | 25M-細園道 2 | 東西 | 186 | 細 20M-1 號道路 | 30M-園道 3 | |
| | 25M-細園道 3 | 東西 | 139 | 細 20M-1 號道路 | 30M-園道 3 | |
| | 25M-細園道 5 | 南北 | 283 | 環中路 | 15M-80 號道路 | |
| | 25M-細園道 6 | 南北 | 455 | 細 10M-3 號道路 | 15M-80 號道路 | |
| | 25M-細園道 7 | 東西 | 577 | 25M-細園道 7 | 30M-81 號道路 | |

註：表內道路長度應以依據核定圖實地測定樁位量測之道路長度為準。

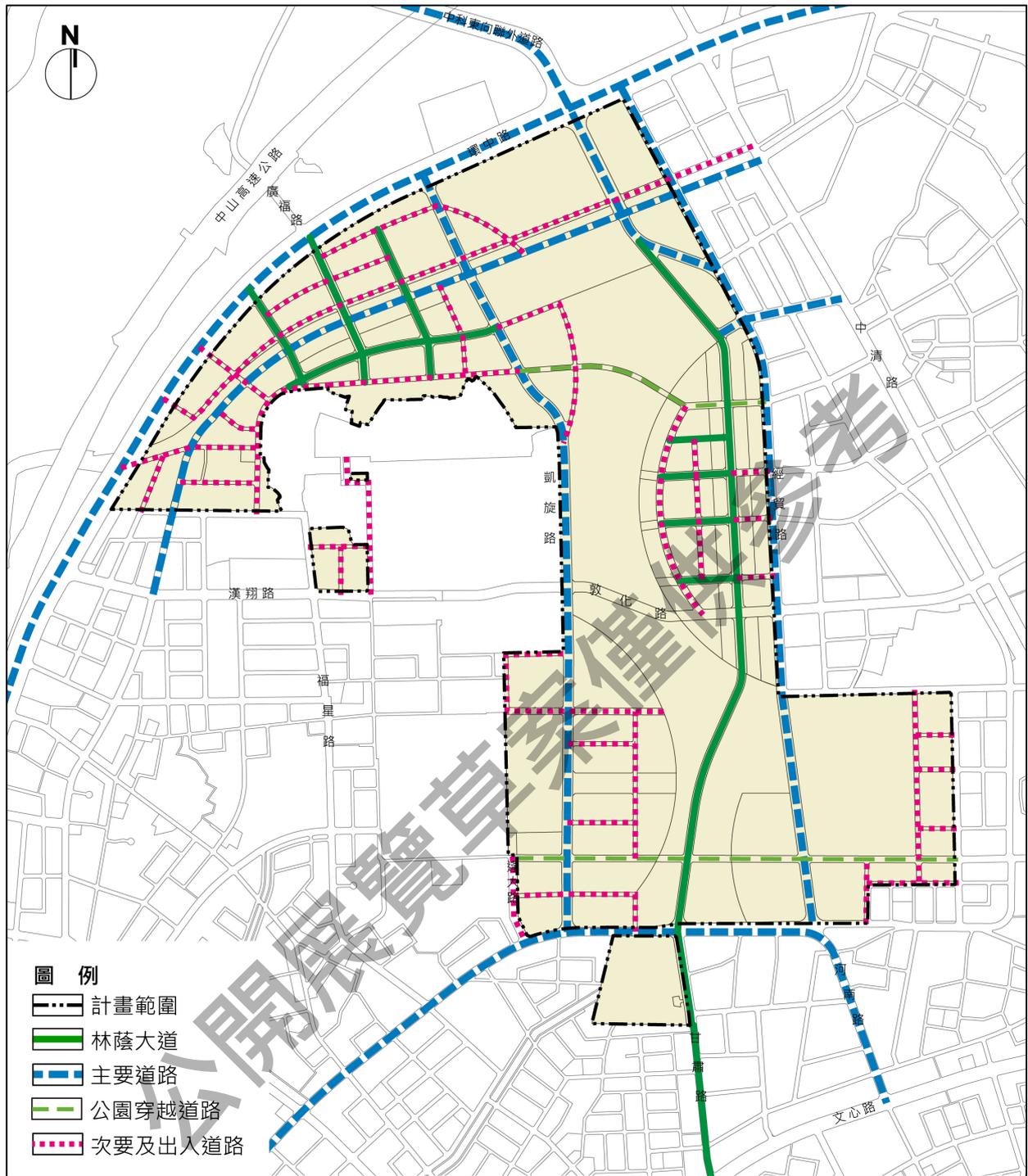


圖 7-2 道路系統示意圖

第五節 都市防災計畫

依據行政院於 111 年 6 月修正發布「災害防救法」及其施行細則之都市防災體系暨 106 年 4 月修正公布「都市計畫定期通盤檢討實施辦法」第 6 條規定「都市計畫通盤檢討時，應就都市防災避難場所、設施、消防救災路線、火災延燒防止地帶等事項進行規劃及檢討，並調整土地使用分區或使用管制」，本計畫除就前述事項加以敘明及補充外，並針對計畫區之實際情形規劃災害預防及救災措施，以降低都市災害（例如水災、火災、地震等）所造成的傷害，有效遏止災害擴大及迅速疏散民眾。本計畫區之都市防災構想說明如下：

一、災害防護類型

（一）水災防護

1. 建置臺中市防洪監測體系，由監控中心掌握計畫區之排水狀況，適時發布警訊，使人民生命財產之損失降至最低。
2. 配合既有排水系統及集水分區之規劃，於公 51、公 137、公 138 及公 139 用地，留設排水路。
3. 經貿專用區、文教區、創新研發專用區及公園用地等，以及未來開發時區內法定空地所設置之人行步道、停車場、廣場等之鋪面，應有相當面積比例以使用植草磚或具透水性之材質為原則，且應鼓勵減少地下室開挖率，以增加地表蓄存與入滲能力，降低逕流量。

（二）火災防護

1. 建立中科院、漢翔公司及逢甲大學等鄰近重要機構之消防資源互援體系，俾利於災害發生時能於第一時間達成消防救災之目標。
2. 規劃帶狀式之公共設施用地作為災害隔離帶，有效建立火災防護分區，以避免災害之擴散。

（三）地震防護

1. 配合鄰近地區消防機關與救援體系，如醫院等建立防震措施計畫與資源應用。
2. 建立計畫區內防震避難與疏散系統，並加強維生系統管線之耐震設計。

二、防災計畫

參考「臺中市都市防災空間系統規劃」，採以防災避難圈、防災據點及防救災動線系統等三個層面，作為本計畫防災計畫之研擬依據，並再將火災延燒防止帶、

滯洪池及維生系統之規劃納入計畫區防災措施進行說明。

（一）防災避難圈

依據計畫區內交通系統、鄰里單元及周邊學校、公園等開放空間之可及性，將其劃分為 4 個防災避難圈，各防災避難圈應具有自給及相互支援之機能，並規劃適當防災據點及其相關之避難誘導設施，詳參見圖 7-8。

（二）防救據點

防救據點主要為提供防災及救災之功能，依服務機能可區分為避難、醫療、物資、消防、警察等 5 大防災空間系統，本計畫防救據點之指定說明如下：

1、避難據點

（1）緊急避難場所

以公園、廣場、綠地用地為緊急避難場所，其周邊應保持暢通，並減少永久性障礙物之設置，維持其開放性以備隨時作為臨時救災避難場所之用。此外，風災發生時，戶外民眾應儘速循避難路線避入避難場所，或就近避入構造堅硬之房舍建物內，避免暴露於無遮蔽之場所，以防硬物撞擊或遭風力侵害。

（2）避難收容場所

計畫區西側緊鄰僑光科技大學及逢甲大學等文教設施，具備充分之避難收容空間，並將計畫區內之文教區規劃作為避難收容場所，以提供災後城市復建完成前臨時庇護場所。各避難收容場所在機能上，應具有災民臨時收容、醫療緊急救護、區域物資及飲水之轉運發放、醫療及生活必需品的儲備等功能，且在防災避難圈中具有正確資訊傳達、供應必要生活設施、自主消防的能力。

2、醫療據點

醫療據點包括臨時醫療場所及中長期收容場所；前者為發揮機動醫療設施急救功效，因此，指定前述避難收容場所為之；惟長期收容場所仍應以附設有病床之醫院為對象，依據「臺中市都市防災空間系統規劃」之分派，目前本計畫區中長期收容場所為中國醫藥大學附設醫院，未來可積極鼓勵臺中市內中國醫藥大學、中山醫學大學等教學醫院的進駐，以健全計畫區及周邊地區之醫療支援資源。

3、物資據點

物資據點之目的在於接收外援物資以及分派受災區域所需支援物資的活動場所，其區位條件應具有交通便利、區位適當及車輛進出容易的大型開放空間；因此，計畫區經貿專用區內之運輸中心及「公 139」用地為計畫區陸運及空運交通之物資據點。

4、消防據點

消防據點的建置主要以消防分隊為指揮所，配合防災避難圈的劃分，分派每一消防分隊的服務範圍。計畫區內指定「機 198」用地供刑事警察局中部打擊犯罪中心及相關警政消防機關使用，因此可與周邊之「機 93」用地（水湳消防隊）及「機 97」用地（消防局第 4 分隊）共同作為消防指揮所，再配合計畫區未來都市發展程度及需求增設消防據點，並以前述避難收容所為臨時觀哨所，儲備消防器材、水源，以因應緊急情事。

5、警察據點

警察據點的設置目的是進行情報資訊蒐集及災後秩序維持，以便災害指揮所下達正確之行動指令，其服務範圍同前述消防據點之劃分模式，並以「機 93」用地（水湳派出所）、「機 97」用地（警察局第 4 分局西屯分駐所）及「機 198」用地為災害指揮所，進行情報的蒐集與發布，再視計畫區未來都市發展程度及需求增設警察據點。

（三）防救災動線系統

防救災動線系統對災後避難及救援行動中具有關鍵的角色，依服務機能可分為緊急疏散道路及救援輸送道路，防救災動線系統示意圖詳圖 7-9。

1、緊急疏散道路

指定計畫區內可延續並串接各區域之道路為緊急疏散道路，以通達全區並迅速與外界取得聯繫，此道路為災害發生後首先必須保持通暢之路徑，且在救災必要時得進行交通管制。

2、救援輸送道路

救援輸送道路主要作為消防及便利車輛運送至各消防據點而劃設，同時亦可作為避難人員通往避難地區之路徑；因此，以能配合緊急疏散道路架構為完整路網之道路為指定對象，強化系統之機能及效率。

（四）火災延燒防止帶

本計畫設置連續性、大面積之公園用地，並利用寬度 20 公尺以上道路、園道用地及排水道用地等作為延燒防止帶之劃設基礎，以有效防止火災延燒。

（五）維生系統（Lifeline System）規劃

1、自來水

- （1）自來水之供輸設施，均須具有充分之耐震性能。
- （2）需設置至少能供 3 日以上需水量之蓄水池。各類建築物則應針對個別之狀況，依法設置最低限之儲水裝置（1 天用量 4/10 之緊急儲水量），並以中水再利用方式節省用水。

2、電力

- （1）送電設備應具充分之耐震性能。
- （2）送電方式分成兩個系統，利用共同管溝進行地下化。各建築物視個別使用性質，設置各種因應緊急事態所需之緊急相關設備。

3、瓦斯

- （1）瓦斯導管設施需考量具充分之耐震性能，主要設施所設置的緊急關閉裝置，各戶建議設置微電腦式計表器。
- （2）地區內瓦斯導管分成二大系統，且為了避免災害發生，瓦斯管得考量沿路面埋設而不放入共同管溝內。
- （3）各類建築物視個別使用性質，設置因應緊急事態時所需之相關瓦斯供應設備。

4、電話、通信

- （1）電話、通信設施需具充分之耐震性能。
- （2）電線類的鋪設利用共同管溝進行地下化。
- （3）各類建築物視其各自之特殊需要，考慮因應緊急事態時所需之電信相關設備。

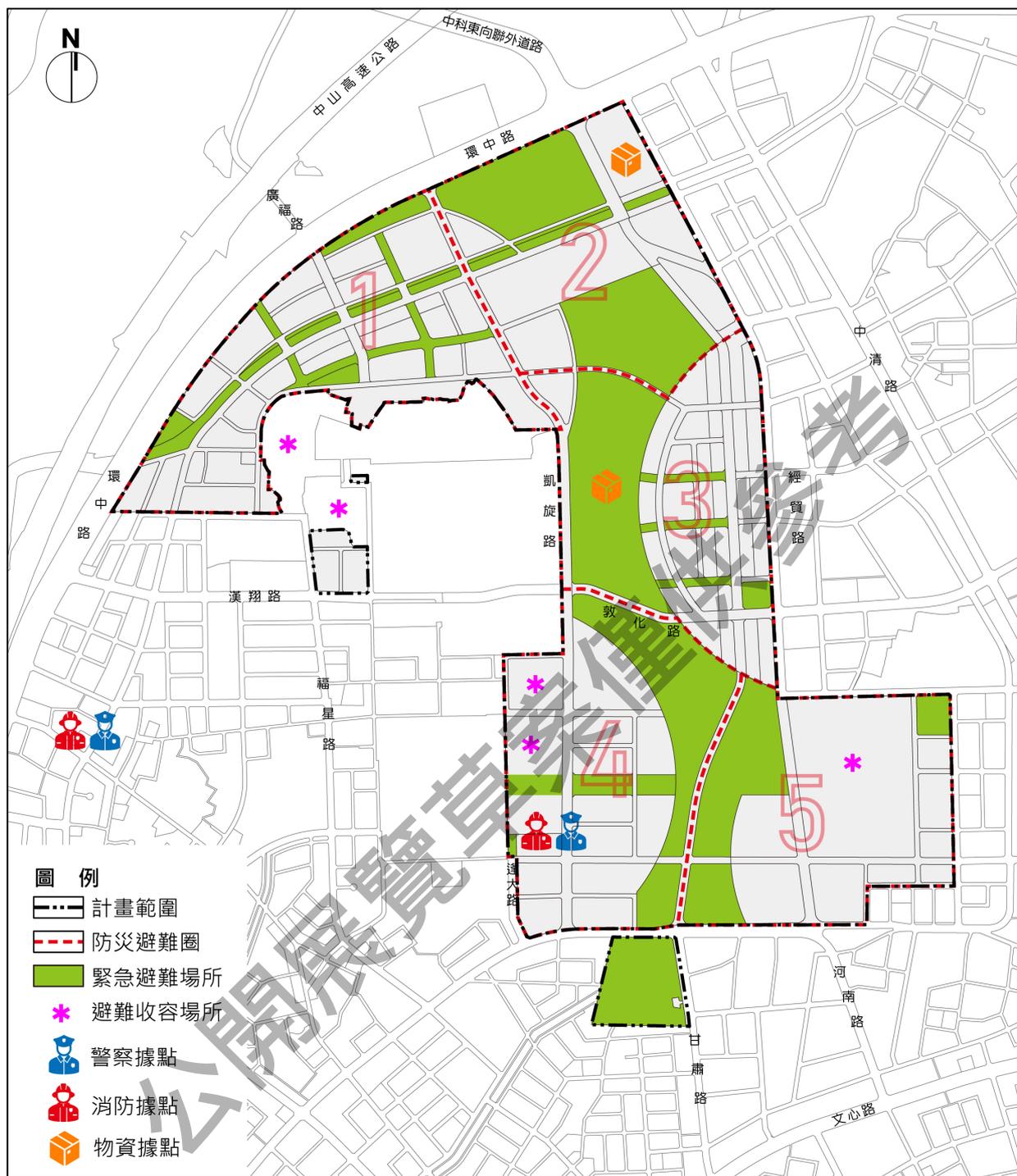


圖 7-4 防災避難圈及防災據點分布示意圖

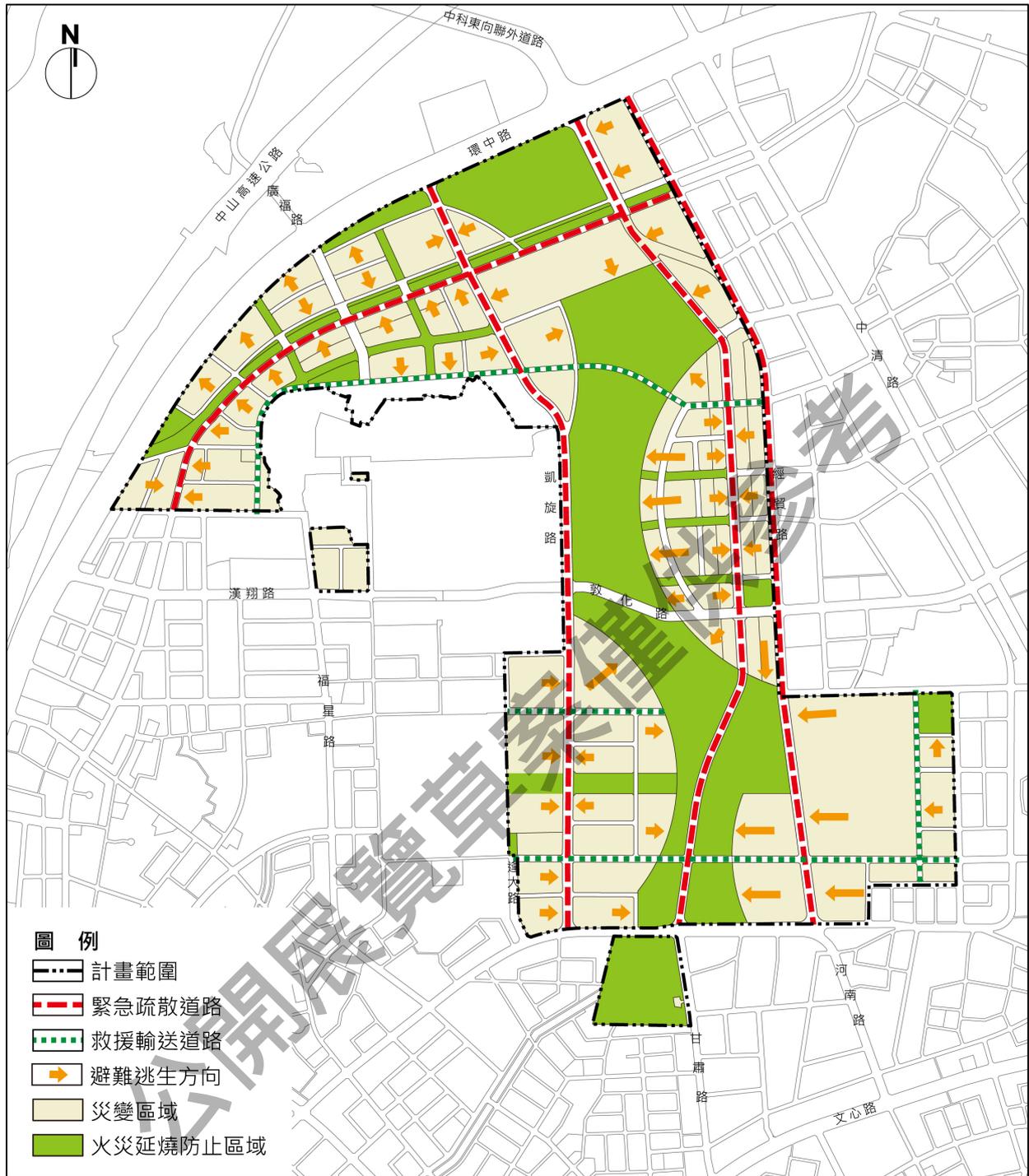


圖 7-5 防救災動線系統示意圖

第六節 土地使用分區管制要點

一、本要點依都市計畫法第 22 條及都市計畫法臺中市施行自治條例第 49 條規定訂定之。

二、本要點用語定義如下：

- (一)獨戶住宅：僅含一個住宅單位之獨立建築物。
- (二)雙併住宅：含有二個住宅單位，彼此在平行面基地相連之建築物。
- (三)連棟住宅：含三個以上相連住宅單位之建築物，每一住宅單位之左右以分戶牆與其他住宅單位分隔，並有單獨出入之通路可供進出者。
- (四)集合住宅：含有三個以上住宅單位，具有共同基地及共同空間或設備之建築物。
- (五)商務住宅：具有生活及睡眠之設備及服務，有共同之入口、門廳，供公私團體或機構雇用人員、學生、觀光客或商務中長期住宿之建築物。
- (六)旅館：具有生活及睡眠之設備及服務，有共同之入口、門廳，供旅客短期留宿之建築物。
- (七)基地線：建築基地之界線。
- (八)前面基地線：基地臨接計畫道路之基地線，臨接二條以上計畫道路者，由建築基地申請人任選一側為前面基地線。
- (九)後面基地線：基地線之延長線與前面基地線(或其延長線)平行或形成之內角未滿 45 度者，內角在 45 度以上時，以 45 度線為準。
- (十)側面基地線：基地線之非屬前面基地線或後面基地線者。
- (十一)基地深度：基地前面基地線與後面基地線間之平均水平距離。
- (十二)基地最小面寬：基地臨接道路之兩側面基地線間最小水平距離。
- (十三)前院：沿前面基地線之庭院。
其他臨接計畫道路之基地線，另有設置騎樓或退縮規定者，從其規定，無規定者，比照前院深度退縮。
- (十四)後院：沿後面基地線之庭院。
- (十五)側院：沿側面基地線留設一側之庭院。
- (十六)前院深度：建築物前牆或前柱中心線與前面基地線間之前院水平距離。
- (十七)後院深度：建築物後牆或後柱中心線與後面基地線間之後院平均水平距離。
- (十八)側院寬度：建築物側牆中心線與該側面基地線間之側院平均水平距離，最小淨距離不得小於 1 公尺。
- (十九)高度比：建築物各部分高度與自各該部分起量至臨接計畫道路對側道路境界線之最小水平距離之比。
建築物不計建築物高度者及不計建築面積之構造物者，得不受建築物高度比之限制。
建築基地臨接或臨接道路對側有公園、綠地、廣場、河川、體育場、兒童遊樂場、綠帶、計畫水溝、行水區或其他類似空地者，其建築物得依下列規定擇一計算高度比：
 - 1.得將該等寬度計入，該空地對側如有臨接其他道路者，該道路之寬度不得計入。
 - 2.基地臨接道路中間如夾有綠帶或河川，並得以該綠帶或河川兩側道路寬度之和，視

為基地之面前道路，但以該基地直接臨接一側道路寬度之二倍為限。

(二十)鄰棟間隔：相鄰二棟建築物，其外牆或代替柱中心線間(不含突出樓梯間部分)之最短水平距離。

(二十一)離街裝卸場：道路外供貨車裝卸貨物之場所或空間。

三、本計畫區內，劃定下列使用分區：

(一)第一種生態住宅專用區

(二)第二種生態住宅專用區

(三)第三種生態住宅專用區

(四)第一種文化商業專用區

(五)第二種文化商業專用區

(六)第三種文化商業專用區

(七)第一種創新研發專用區

(八)第二種創新研發專用區

(九)第三種創新研發專用區

(十)第一種經貿專用區

(十一)第二種經貿專用區

(十二)文教區

(十三)宗教專用區

四、本計畫區內土地及建物之使用，依其性質分為下列各組：

第一組：獨門獨院住宅

1.獨戶住宅

2.雙併住宅

第二組：連棟住宅

第三組：集合住宅

第四組：商務住宅

第五組：兒童教育設施

1.幼兒園

2.兒童課後照顧服務中心

第六組：社區遊憩設施(各種生態住宅專用區內禁止做營業性活動使用)

1.戶內遊憩設施

2.公園、兒童遊戲場

3.戶外籃球場、網球場、棒球場、游泳池、溜冰場及其他運動場

4.綠地、廣場

第七組：醫療保健設施

1.醫院、診所、藥局，但不包括傳染病及精神病院

2.衛生所(站)

3.產後護理機構

4.醫事技術業

第八組：社會福利設施

1.兒童及少年福利機構(托嬰中心、早期療育機構)

2.老人長期照顧機構

3.其他公益性社會福利機構及設施

第九組：行政機關

1.各級行政機關

2.各級民意機關

3.國際組織機構、外國駐華機構

4.公務機構及國防事業

第十組：公用事業設施

1.公共汽車或其他公眾運輸場站設施

2.捷運場站設施

3.有線廣播電視系統、社區電臺、廣播公司、電視公司

4.自來水或下水道抽水站

5.電信機房

6.再生能源相關設施

7.其他經主管機關核准之公用事業設施

第十一組：文化與社教設施

1.圖書館

2.社會教育館

3.藝術館

4.紀念性建築物

5.博物館、科學館、歷史文物館、陳列館、水族館、植物園

6.音樂廳

7.體育場所、集會場所

8.文康活動中心

9.文化中心

10.流行音樂中心

11.文教研究機構

12.劇場、表演廳

第十二組：一般零售業甲組

1.布疋、衣著、鞋、帽、傘、服飾品零售業

2.日常用品零售業

3.清潔用品零售業

- 4.化粧品零售業
- 5.文教、樂器、育樂用品零售業
- 6.鐘錶零售業
- 7.眼鏡零售業
- 8.首飾及貴金屬零售業
- 9.便利商店業
- 10.花卉零售業
- 11.觀賞魚零售業
- 12.食品什貨、飲料零售業
- 13.無店面零售業
- 14.其他經主管機關會商目的事業主管機關核准設置之日用品零售業

第十三組：一般零售業乙組

- 1.家具、寢具、廚房器具、裝設品零售業
- 2.五金零售業
- 3.祭祀用品零售業
- 4.醫療器材零售業
- 5.電器零售業
- 6.自行車及其零件零售業
- 7.照相器材零售業
- 8.超級市場業
- 9.精密儀器零售業
- 10.度量衡器零售業
- 11.電腦及事務性機器設備零售業
- 12.寵物食品及其用品零售業
- 13.其他零售業
- 14.其他經主管機關會商目的事業主管機關核准設置之一般零售業

第十四組：大型零售業

- 1.百貨公司
- 2.購物中心
- 3.批發商場
- 4.量販店

第十五組：飲食業(樓地板面積不超過 500 平方公尺)

- 1.飲料店業
- 2.餐館業

第十六組：餐飲業

- 1.樓地板面積超過 500 平方公尺之飲食業

2.飲酒店業

第十七組：日常服務業

- 1.美容美髮服務業
- 2.裁縫服務業
- 3.其他經主管機關會商目的事業主管機關核准設置之日常服務業

第十八組：一般服務業

- 1.就業服務業
- 2.短期補習班業
- 3.移民、留、遊學服務業
- 4.旅行業
- 5.瘦身美容業
- 6.仲介服務業
- 7.刻印、鎖匙業
- 8.洗衣業
- 9.水電工程服務業
- 10.寵物美容服務業
- 11.環保服務業
- 12.攝影業
- 13.其他經主管機關會商目的事業主管機關核准設置之一般服務業

第十九組：辦公事務所及工商服務業

- 1.技術顧問業
- 2.投資顧問業
- 3.管理顧問業
- 4.藝術品資訊顧問業
- 5.資訊服務業
- 6.工商徵信服務業
- 7.打字業、影印業
- 8.翻譯業及其他工商服務業
- 9.律師、會計師、建築師、技師、不動產估價師、地政士等自由職業事務所
- 10.一般廣告服務業
- 11.基金會、人民團體、職業團體等辦事處
- 12.電信業門號代辦業
- 13.藥品檢驗業
- 14.就業服務業
- 15.公寓大廈管理服務業
- 16.保全業

- 17.人力派遣業
- 18.公益彩券業
- 19.能源技術服務業
- 20.產業育成業
- 21.其他行業辦公處所
- 22.其他經主管機關會商目的事業主管機關核准設置之辦公事務所及工商服務業

第二十組：會展產業

- 1.大型會議中心
- 2.大型展覽中心
- 3.會議及展覽服務業
- 4.國際貿易業

第二十一組：文化創意產業

符合文化創意產業發展法第三條規定之產業類別。

第二十二組：創新研發產業

- 1.創新育成中心
- 2.研究機構
- 3.教育機構
- 4.企業營運總部
- 5.企業研發中心

第二十三組：金融、保險及不動產業

- 1.金融業
- 2.投資典當業
- 3.證券業
- 4.期貨業
- 5.保險業
- 6.金融控股公司業
- 7.不動產投資業
- 8.不動產經紀業
- 9.不動產買賣租賃業

第二十四組：運輸服務業

- 1.公路汽車客運業
- 2.市區汽車客運業
- 3.大眾捷運系統運輸業
- 4.計程車客運業
- 5.小客車租賃業
- 6.停車場經營業

7.郵政業

8.報關業

9.其他經主管機關會商目的事業主管機關核准設置之運輸服務業

第二十五組：旅館業

1.觀光旅館業

2.一般旅館業

第二十六組：休閒服務業

1.休閒活動場館業

2.競技及休閒運動場館業

3.民俗調理業

4.互動式情境體驗業

5.其他經主管機關會商目的事業主管機關核准設置之休閒服務業

第二十七組：其他經本府核定發展之策略性產業

五、本計畫區內各種專用區之容許使用組別，詳如表 7-5 所示。

六、本計畫區內建築基地之使用強度應符合表 7-6 之規定。

七、本計畫區內各種土地使用分區內建築基地之後院深度為 3 公尺。

表 7-5 水湳機場原址整體開發區各種專用區及公 139 公園用地內土地及建築物使用組別容許表

| | 第一種生態住宅專用區 | 第二種生態住宅專用區 | 第三種生態住宅專用區 | 第一種文化商業專用區 | 第二種文化商業專用區 | 第三種文化商業專用區 | 第一種創新研發專用區 | 第二種創新研發專用區 | 第三種創新研發專用區 | 第一種經貿專用區 | 第二種經貿專用區 | 第二種經貿專用區(水湳國際會展中心) | 公 139 公園用地(註二) |
|-----------------------|------------|------------|------------|------------|------------|------------|------------|------------|------------|----------|----------|--------------------|----------------|
| 第一組：獨門獨院住宅 | ■ | ■ | ■ | | | | | | | | | | |
| 第二組：連棟住宅 | ■ | ■ | ■ | | | | | ■ | | | | | |
| 第三組：集合住宅 | | ■ | ■ | ■ | C | C | ▲ | ■ | | | | | |
| 第四組：商務住宅 | | ■ | ■ | ■ | C | C | ▲ | ■ | | | | | |
| 第五組：兒童教育設施 | ■ | ■ | ■ | | ■ | | ■ | ■ | | | | | |
| 第六組：社區遊憩設施 | ■ | ■ | ■ | ■ | ■ | ■ | | ■ | | | | | |
| 第七組：醫療保健設施 | ● | ● | ■ | | ■ | | | ■ | | | | | |
| 第八組：社會福利設施 | ■ | ■ | ■ | | ■ | | | ■ | ■ | | | | |
| 第九組：行政機關 | | | | | | | ■ | ■ | | | ■ | ■ | ■ |
| 第十組：公用事業設施 | ○ | ○ | ○ | ○ | ○ | ○ | ■ | ■ | | | ■ | ■ | ■ |
| 第十一組：文化與社教設施 | | ■ | ■ | | ■ | B | ■ | ■ | ■ | ■ | ■ | ■ | ■ |
| 第十二組：一般零售業甲組 | A | A | A | A | B | ■ | A | A | ■ | | | | ■ |
| 第十三組：一般零售業乙組 | | | A | | B | B | | A | ■ | | | | ■ |
| 第十四組：大型零售業 | | | | | ■ | ■ | | | ■ | ■ | ■ | ■ | |
| 第十五組：飲食業 | A | A | A | A | ■ | ■ | A | A | ■ | ■ | ■ | ■ | ■ |
| 第十六組：餐飲業 | | | | | ■ | ■ | | | ■ | ■ | ■ | ■ | ■ |
| 第十七組：日常服務業 | A | A | A | | ■ | ■ | A | A | ■ | | | | B |
| 第十八組：一般服務業 | | A | A | | ■ | ■ | A | A | ■ | | | | ■ |
| 第十九組：辦公事務所及工商服務業 | | ■ | ■ | | ■ | ■ | | ■ | ■ | | | | ■ |
| 第二十組：會展產業 | | | | | | | ■ | | ■ | ■ | ■ | ■ | B |
| 第二十一組：文化創意產業 | ■ | ■ | ■ | B | ■ | ■ | | ■ | ■ | ■ | ■ | ■ | ■ |
| 第二十二組：創新研發產業 | | | | | | | ■ | ■ | ■ | | | | ■ |
| 第二十三組：金融、保險及不動產業 | | | | | ■ | ■ | ■ | | ■ | ■ | ■ | ■ | |
| 第二十四組：運輸服務業 | | | | | | | | | ■ | ■ | ■ | ■ | |
| 第二十五組：旅館業 | | | | ■ | ■ | ■ | | | ■ | ■ | ■ | ■ | |
| 第二十六組：休閒服務業 | | | | | | ■ | | | ■ | ■ | ■ | ■ | |
| 第二十七組：其他經本府核定發展之策略性產業 | | | | | | | ■ | ■ | ■ | | | ■ | ■ |

註：一、A：限於地面第一層及地下第一層。

B：限於地面第三層(含)以下，地下第一層以上。

C：限於地面第六層(含)以上，且一至五層總樓地板面積 70%以上應作商業使用(包括第十二組一般零售業甲組、第十三組一般零售業乙組、第十四組大型零售業、第十五組飲食業、第十六組餐飲業、第十七組日常服務業、第十八組一般服務業、第十九組辦公事務所及工商服務業、第二十一組文化創意產業、第二十三組金融、保險及不動產業、第二十五組旅館業、第二十六組休閒服務業)，惟經都市設計審議同意，不影響商業軸線機能或係提供第八組社會福利設施、第十一組

文化與社教設施者，商業使用面積比例得縮減至 50%，且應設置獨立出入口。

■：允許使用（倘設置第十組之再生能源相關設施應經目的事業主管機關同意〈除屋頂型再生能源設施外〉）。

●：限作診所、藥局使用。

○：除屋頂型再生能源設施免經主管機關同意外，設置第十組之再生能源相關設施應經目的事業主管機關同意。

▲：依下列規定辦理者，得允許使用：

1.第三組：集合住宅及第四組：商務住宅之使用面積不得超過容積總樓地板面積三分之一。

2.第五組：兒童教育設施、第十一組：文化與社教設施、第十二組：一般零售業甲組、第十五組：飲食業、第十七組：日常服務業、第十八組：一般服務業之使用面積應至少達容積總樓地板面積三分之一。

3.第二十組：會展產業、第二十二組：創新研發產業、第二十三組：金融、保險及不動產業、第二十七組：其他經本府核定發展之策略性產業之使用面積至少佔容積總樓地板面積三分之一。

4.應於地面第三層（含）以下捐贈部分樓地板面積（含相對應容積樓地板應有土地持分），供集中留設作以下公益性設施使用，並經本府指定之管理機關同意接管：

(1)產業育成設施、社會福利設施、公共托育設施或其他供公眾使用設施及機關辦公相關設施。前項各款設施設置之需求面積，由本府另行公告之。

(2)前項各款設施應繳納管理維護經費予接管機關。但申請人承諾負責管理維護者，免予繳納；其管理維護經費計算方式，由本府另定之。

(3)公益性設施所有權移轉予臺中市者，得免計容積。

二、「公 139」公園用地倘依「促進民間參與公共建設法」作多目標使用設置之相關設施，得適用表列之容許使用組別。

三、建築基地作第十五組：飲食業或第十六組：餐飲業使用者，應預留油脂、油煙截留相關設施所需空間，並納入建築設計圖說請領建築執照。

表 7-6 水湳機場原址整體開發區土地及建築物使用強度管制表

| 使用分區 | 建蔽率 (%) | 容積率 (%) | 容積移轉 接受基地 | 基地最小 開發規模 | 高度比 | 基地最小 面寬 |
|--------------------|------------|------------|--------------|----------------------|-----|------------|
| 第一種生態住宅專用區 | 50 | 140 | — | 150 m ² | 1.5 | 7M |
| 第二種生態住宅專用區 | 50 | 200 | √ | 500 m ² | 1.5 | 7M |
| 第三種生態住宅專用區 | 50 | 280 | √ | 1,000 m ² | 1.5 | 7M |
| 第一種文化商業專用區 | 40 | 500 | √ | 1,500 m ² | 1.5 | — |
| 第二種文化商業專用區 | 40 (*) | 500 | √ | 1,500 m ² | — | — |
| 第三種文化商業專用區 | 60 (*) | 300 | √ | 全街廓 (註 1) | 1.5 | — |
| 第一種創新研發專用區 | 50 | 250 | √ | 全街廓 | 1.5 | — |
| 第二種創新研發專用區 | 50 | 200 | √ | 500 m ² | 1.5 | 7M |
| 第三種創新研發專用區 | 50 | 630 | — | 全街廓 | — | — |
| 第一種經貿專用區 | 80 | 360 | √ | 全街廓 | — | — |
| 第二種經貿專用區 | 80 | 500 | √ | 全街廓 (註 2) | — | — |
| 文教區（供私立大專院校 使用） | 40 | 250 | — | 全街廓 | 1.5 | — |
| 文教區（供中小學使用） | 40 | 150 | — | 全街廓 | 1.5 | — |
| 宗教專用區 | 60 | 160 | — | — | — | — |
| 機關用地 | 40 | 200 | — | — | 1.5 | — |

註：1.指該街廓內第三種文化商業專用區之全部範圍。

- 2.第二種經貿專用區街廓倘因「道路用地兼供經貿服務設施使用」土地分隔者，得整併二塊街廓整體開發，其所夾之「道路用地兼供經貿服務設施使用」地下層適用第二種經貿專用區之容許使用組別，得免計容積，該整體開發之第二種經貿專用區建築基地得視為一宗基地合併檢討。
- 3.各種生態住宅專用區內經區段徵收後保留之既有建物及其所定著之土地，得依原領建築執照繼續使用，其建物因政府興辦公共設施拆除後賸餘部分得依原核准保留合法建物範圍整建，不受退縮建築相關限制，惟將來拆除新建時，除基地最小開發規模不得小於 100 平方公尺，且不受前表基地最小面寬之限制外，其餘仍應受本計畫土地使用分區管制要點相關規定之限制。
- 4.宗教專用區後續開發時，其戶外空間應與公 51 公園用地整體考量採開放式設計，並減少圍牆等視覺阻隔設施，以公園綠地完整延續為原則。
- 5.全街廓開發應整體規劃，得視實際需要訂定分期分區開發計畫，並送經都市設計審議通過。
- 6.未來市府取得之第一、二種文化商業專用區辦理設定地上權招商，應於委託合約載明其不得申請容積移轉。
- 7.基地臨接二條以上計畫道路者，得任選一條檢討高度比。其臨接其他側道路或基地未臨接道路但位於鄰近道路中心線深進 10 公尺範圍內之建築物高度部分，應檢討符合建築技術規則建築設計施工編第 164 條規定。
- 8.«*»指定第二種、第三種文化商業專用區建築基地（詳圖 7-6），其建蔽率免依本要點第六點管制，臨接道路之建築基地經法定退縮後得全部作為建築使用，並應自地面第三層或

18 公尺以上之樓層留設至少 4 公尺以上深度供人行空橋使用。另建物容許使用面積之建蔽率不得大於 40%。其中人行空橋使用之露天樓地板面積應至少應保留 80% 為無償開放並供公眾使用（詳圖 7-7）。



圖 7-6 留設人行空橋建築基地特殊建蔽率管制街廓示意圖

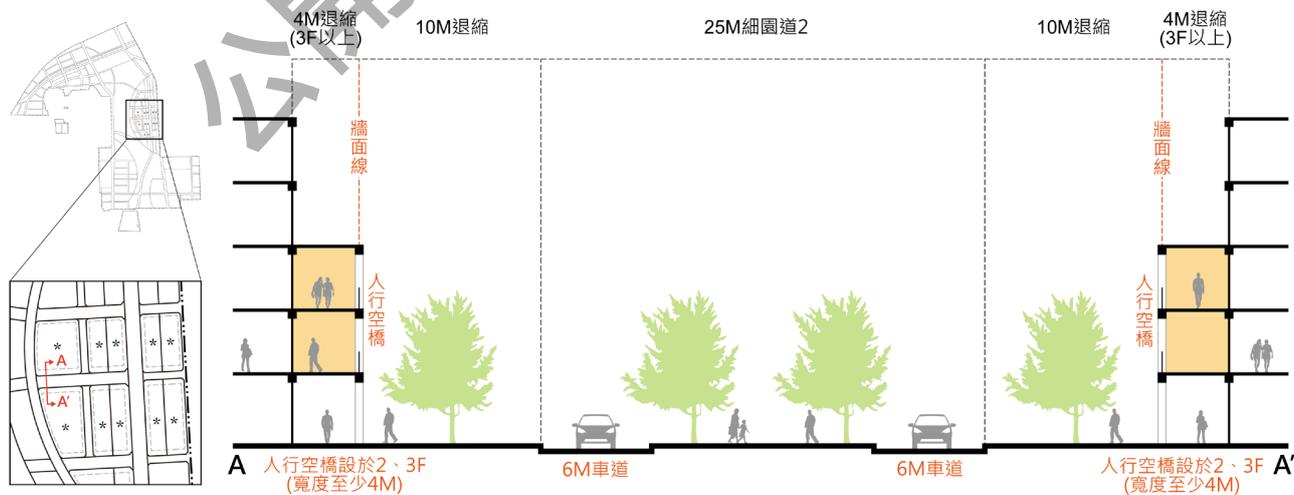


圖 7-7 留設人行空橋建築基地街廓退縮剖面示意圖

八、公共開放空間

- (一)本計畫區內各種土地使用分區及公共設施用地內指定沿街面留設公共開放空間之寬度及型式，詳如圖 7-8 所示；街廓內應留設帶狀性公共開放空間之位置與規模，詳如圖 7-9 所示。
- (二)公共開放空間需相互順平連通、與公有人行道應齊平不得有高低差，鋪面必須使用防滑材質，且需供公眾通行使用。
- (三)建築基地所留設之帶狀式開放空間、廣場式開放空間及無遮簷人行道等公共開放空間，不得設置圍牆、柵欄等障礙物及不計建築面積之陽臺、屋簷、雨遮等設施，除另有規定者外，其供行人通行之淨寬度不得小於 4 公尺；惟為創造高品質、創意、悠閒的商業活動空間所必需設置之臨時性設施，經都市設計審議許可者，不在此限。
- (四)為環境綠美化及推動人本交通之需要，應於建築基地內留設之公共開放空間上妥為植栽綠美化並設置街道家具、自行車停車架...等相關設施，其規劃設計應經都市設計審議同意。
- (五)指定留設之公共開放空間得計入法定空地計算。
- (六)人工地盤、架空走廊及其他採立體化設計之連通設施供公眾使用者，不計容積率。

九、本計畫區指定部分地區設置架空走廊、人行空橋、人行通道，其設置位置與規模等規定如圖 7-10 所示，留設相關規定如下：

- 1.本計畫架空走廊（設於建築物三樓高度）、人行空橋、人工地盤及其相關連通設施得於公共開放空間設置，且不計建蔽率（不計部分不得超過基地面積之 20%）及容積率，並依本要點第十三點申請容積獎勵。
- 2.人行空橋設計原則如下，其設置位置、細部設計方案、施作方式及其管理維護計畫，起造人應於申請建造執照時提出立體廊道計畫，送臺中市政府都市設計審議委員會審議並得經審議調整：
 - (1)人行空橋系統之人行通行淨寬應達 2.5 公尺以上，坡度不超過 1/12，淨高至少 4 公尺以上。
 - (2)人行空橋設施側應設置店舖且店舖主要開口應朝向連通道。
 - (3)人行空橋立面透空率應達建物立面 70%以上。
 - (4)建築基地應設有直通樓梯、電扶梯、電梯與地面層之廊道及人行空橋連通。
- 3.設置架空走廊、人行空橋之建築基地應預為留設連接相關設施使用之空間至地界，連接之兩個街廓或建築基地若同時開發，由兩個街廓或建築基地共同負擔跨經公共設施用地上方人行空間之興關費用；若採先後開發者，則由後開發者興關(如圖 7-10)。前項天橋因故無法完成時，經臺中市政府都市設計審議委員會審議同意者，得以繳納興建費用予市府統籌辦理。

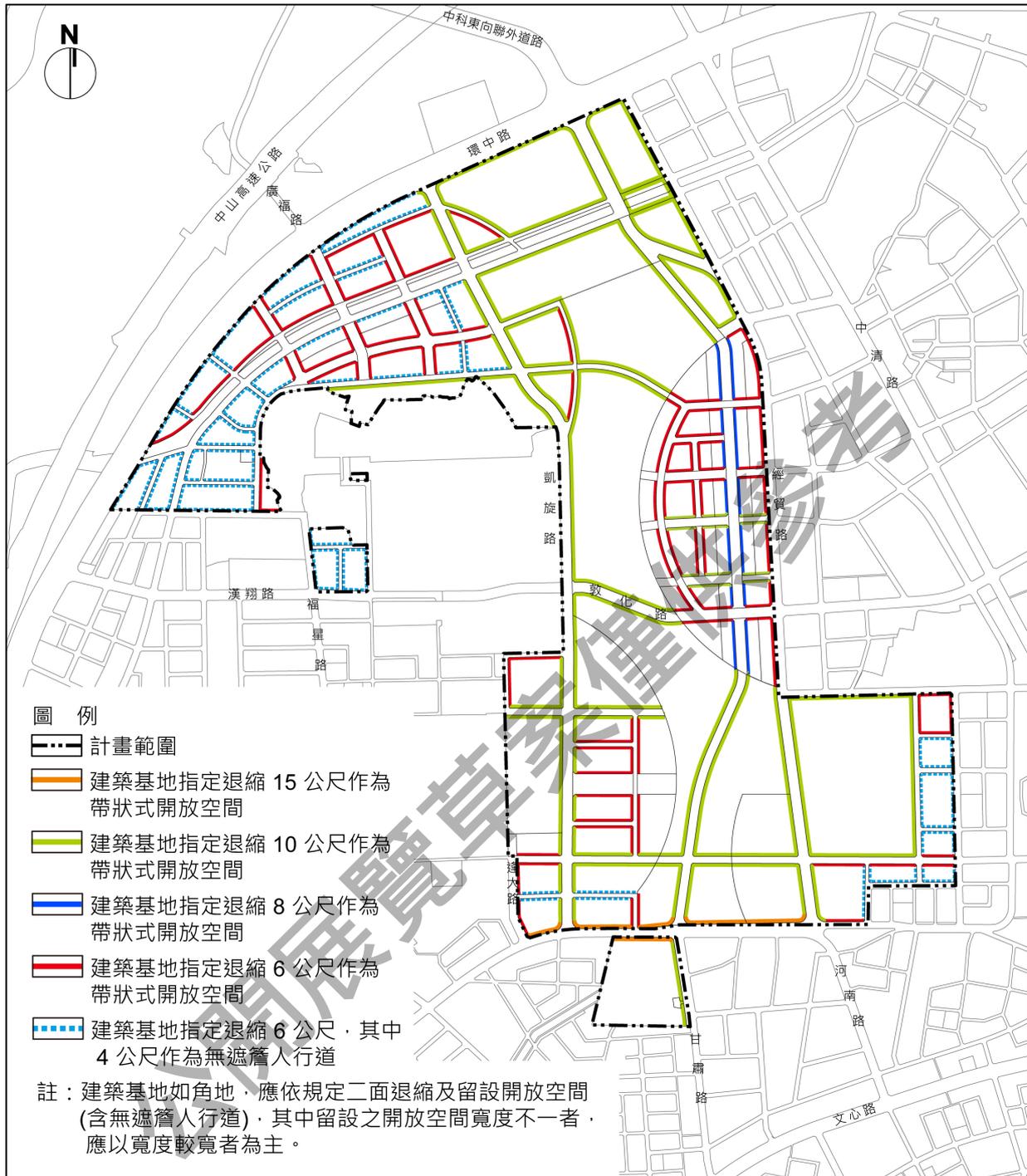


圖 7-8 指定沿街面留設公共開放空間示意圖

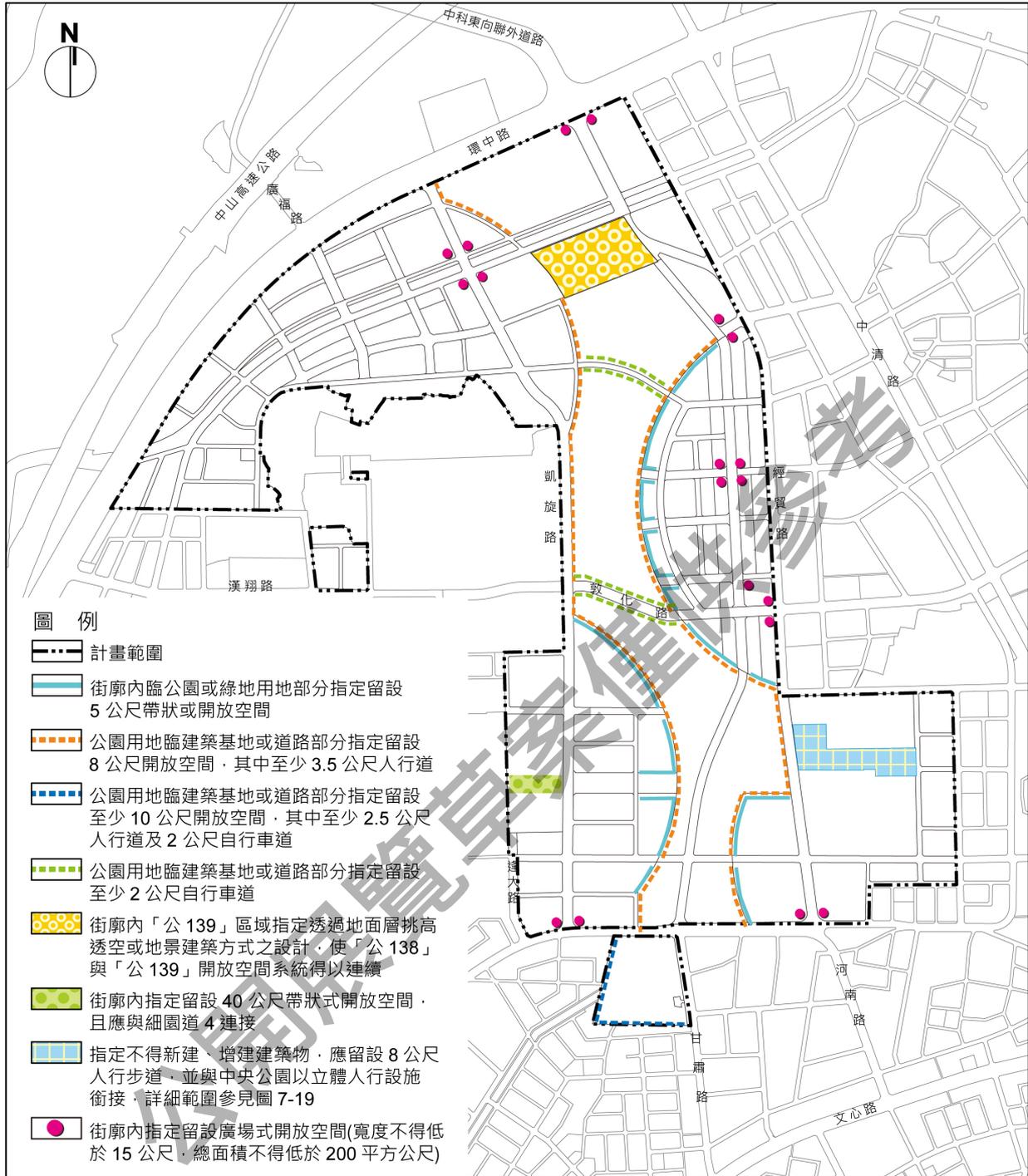


圖 7-9 指定街廓內留設公共開放空間示意圖

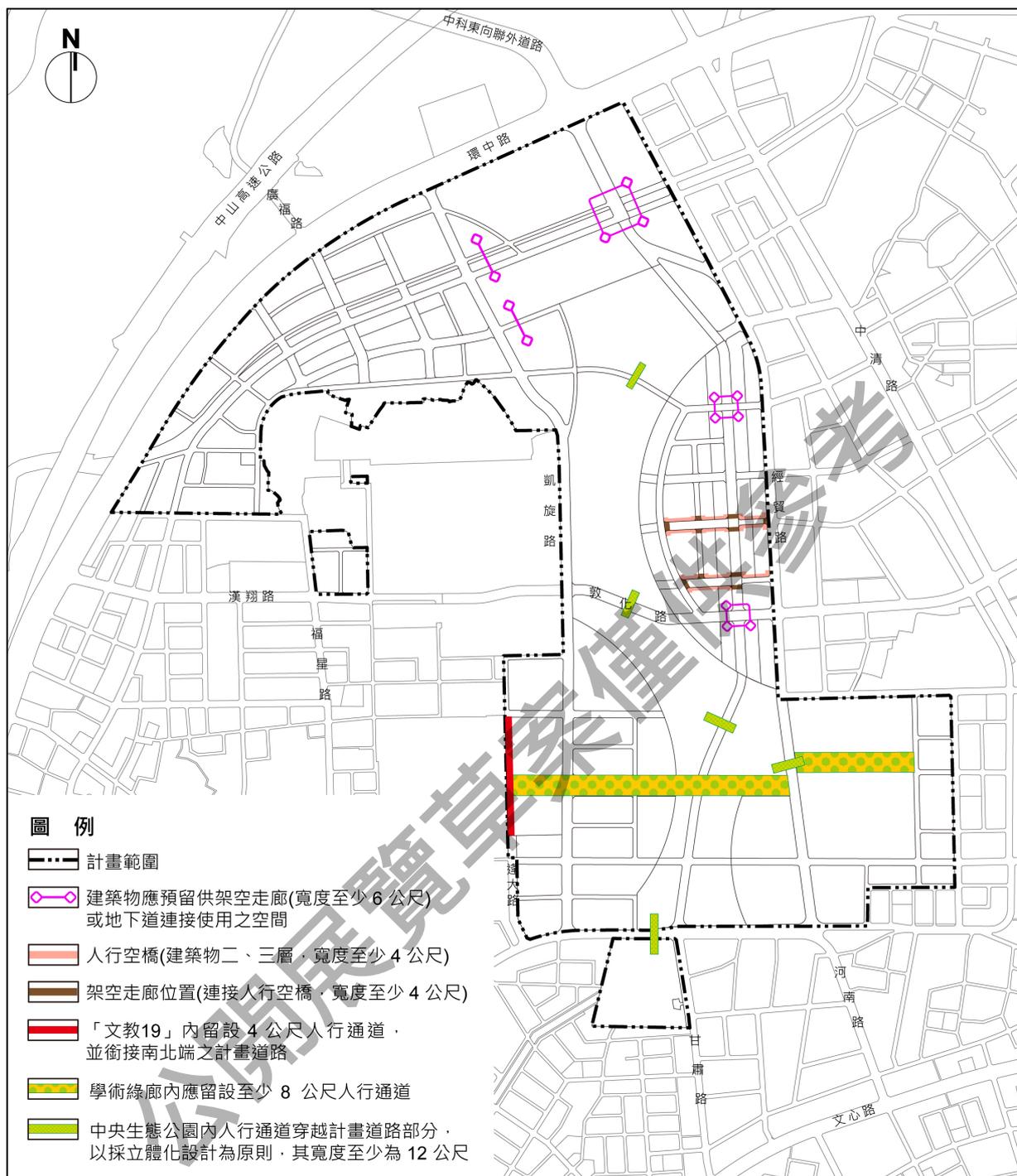


圖 7-10 指定留設架空走廊、人行通道示意圖

十、綠建築與建築碳足跡揭露

- (一)公有建築物總樓地板面積達 10,000 平方公尺以上者, 建築樓層 16 層以上或高度在 50 公尺以上之私有建築物, 或屬申請增加容積(容積獎勵及容積移轉)者, 應取得候選綠建築證書及通過綠建築分級評估銀級以上, 並取得建築碳足跡揭露之碳標籤或相關認證。
- (二)前款以外之各土地使用分區開發建築時, 適用「建築技術規則建築設計施工編」綠建築基準有關建築基地綠化、建築基地保水、建築物節約能源、綠建材等規定。

- (三)供公眾使用建築物，其建築樓地板面積達 5,000 平方公尺以上者，除適用第(二)款規定外，另適用「建築技術規則建築設計施工編」綠建築基準有關建築物雨水或生活雜排水回收再利用之規定，同時應取得建築碳足跡揭露之碳標籤或相關認證。

十一、智慧建築

- (一)計畫區內建築基地面積達 1,000 平方公尺以上者及供公眾使用之建築物，應取得候選智慧建築證書及通過智慧建築分級評估合格級以上，且皆應符合「節能管理指標」之規定，並應於使用前裝設建築能源管理系統(BEMS)。
- (二)依前款規定取得智慧建築候選證書者，應於使用執照核發後 18 個月內領得智慧建築標章，並於領得智慧建築標章後三個月內報臺中市政府備查。

十二、建築能效

- (一)公有新建建築物、建築樓層 16 層以上或高度在 50 公尺以上之私有建築物，以及申請增加容積者(容積獎勵及容積移轉)，應取得建築能效評估候選證書及通過建築能效評估分級評估 1 級以上
- (二)公有新建建築物及第一種創新研發專用區之建築物，自 119 年起需達近零碳建築(1+ 級)。

十三、為鼓勵建築基地設置文化與社教設施、立體連通設施、整體開發建築及實踐淨零建築，訂定下列獎勵措施：

- (一)為鼓勵設置文化與社教設施及立體連通設施供公眾使用，符合下列規定者得增加興建樓地板面積：
- 1.第二種、第三種生態住宅專用區及第二種文化商業專用區設置本要點第四點第十一組文化與社教設施供公眾使用，其集中留設之樓地板面積在 100 平方公尺以上，並經目的事業主管機關核准設立公益性基金管理營運者，得增加所提供之樓地板面積，但以不超過基地面積乘以基準容積率之 10%為限；申請建造執照時，前開公益性基金會應為公益性設施之起造人。
 - 2.第三種文化商業專用區於地面第二層(含)以下、地下第一層以上設置本要點第四點第十一組文化與社教設施或第二十一組文化創意產業之藝術創作與展示等設施，其設置之樓地板面積占該建築物總樓地板面積五分之一以上者，得增加興建樓地板面積，但以不超過基地面積乘以基準容積率之 7%為限。
 - 3.計畫區以人工地盤、架空走廊、人行空橋或地下通道連接串聯建築物之商業空間，經道路交通主管機關核准且 24 小時無償開放供公眾使用者，得以捐建立體連通設施之投影面積 2 倍增加樓地板面積。
- (二)為鼓勵本計畫區加速開發建設，建築基地於區段徵收土地交付之日起算，於三年以內申請建造執照者，得增加興建樓地板面積，但以不超過基地面積乘以基準容積率之 10%為限；如依前述期限內申請建造執照，且申請綠建築設計取得銀級以上綠建築候

選證書，並取得建築碳足跡揭露之碳標籤或相關認證者，得依下表規定增加興建樓地板面積，但不得與本點第(三)款重複申請獎勵。

(備註：1.有關申請建造執照，應於獎勵期限內提出申請建造執照，並於獎勵期限滿後 7 個月內領得建造執照，且需於建照期限內建造完成，否則視同不符獎勵規定。2.前揭併同時程獎勵申請綠建築獎勵增加之樓地板面積無需另行折繳代金。)

| 取得綠建築候選證書之分級 | | |
|----------------|----------------|----------------|
| 銀級 | 黃金級 | 鑽石級 |
| 基地面積×基準容積率×11% | 基地面積×基準容積率×13% | 基地面積×基準容積率×15% |

註：建築物應同時取得建築碳足跡揭露之碳標籤或相關認證。

(三)為鼓勵基地整體開發建築及實踐淨零建築，建築基地申請綠建築設計取得綠建築候選證書及通過綠建築分級評估且建築能效分級達近零碳建築(1+級)，得依下表規定增加興建樓地板面積。

| 適用土地使用分區 | 整體開發建築基地規模 | 增加興建樓地板面積 | | |
|----------------------------------------|-----------------------------------------|---------------|---------------|----------------|
| | | 取得綠建築候選證書之分級 | | |
| | | 銀級 | 黃金級 | 鑽石級 |
| 第一種文化商業專用區 第二種文化商業專用區 | 5,000 m ² (含)以上 | 基地面積×基準容積率×3% | 基地面積×基準容積率×6% | 基地面積×基準容積率×9% |
| 第一種文化商業專用區 第二種文化商業專用區 第三種文化商業專用區 | 完整街廓(街廓規模小於 5,000 m ² 者不得適用) | 基地面積×基準容積率×6% | 基地面積×基準容積率×9% | 基地面積×基準容積率×12% |
| 各種生態住宅專用區 第二種創新研發專用區 | | 基地面積×基準容積率×2% | 基地面積×基準容積率×5% | 基地面積×基準容積率×8% |

註：1.建築物應同時取得建築碳足跡揭露之碳標籤或相關認證，且建築能效分級應達近零碳建築(1+級)。

- 2.「完整街廓」係指四周被計畫道路或公共設施用地圍成之基地。
- 3.申請綠建築獎勵者，應於建造執照核准前與臺中市政府簽訂協議書，具結保證繳交保證金(保證金金額=綠建築獎勵容積樓地板面積×申請建築執照當期公告土地現值×0.7)。第一期保證金為總額之50%，應於取得建造執照前繳納，剩餘保證金應於使用執照核准前繳納。申請人應保證於使用執照核發後二年內取得相關綠建築標章，依限取得綠建築標章者，保證金無息退還，未依限取得或未達獎勵基準者，保證金不予退還。

(四)本計畫區內之建築基地不適用「建築技術規則建築設計施工編」有關開放空間獎勵與本市增設停車空間獎勵之規定。

(五)前述依第(一)、(二)、(三)、(四)款增額之建築容積，獎勵上限不得超過法定基準容積率之20%。

十四、景觀及綠美化

- (一)本計畫區內綠色公共設施用地之規劃、設計及施工除需考量地區防洪、治水之功能外，應朝向親水、生態設計之原則辦理，兼顧生態環境之保育、生態廊道之延續、整體景觀之要求，並應考量與周邊街廓活動之延續，與開放空間系統、人行及自行車道系統之完整銜接。
- (二)建築物鄰接或面向公園、綠地、園道及其他公共開放空間，其廢氣排出口、通風口、冷氣主機等有礙觀瞻之設施設備，應有適當之遮蔽處理與設計；且廢氣排出口、通風口不得面對上述公共開放空間設置。
- (三)建築基地內之法定空地扣除依相關法令規定無法綠化之面積後應留設二分之一以上種植花草樹木予以綠化。法定空地面積每滿 64 平方公尺應至少植喬木 1 棵，其綠化工程應納入建築設計圖說於請領建造執照時一併核定之；覆土深度應依照內政部建築研究所公告最新版「綠建築評估手冊」辦理。
- (四)本計畫區內「公 138」、「公 139」及「公 51」等公園用地，以及港尾溪北側綠帶系統應整體規劃設計，並應納入都市設計審議。
- (五)本計畫區內之人孔蓋板、消防栓、交通號誌、電信、電力箱及自來水相關公用設備等公用設施設備需予以景觀美化處理，並盡量設置於道路中央分隔島，若無分隔島可設置者，則需設置於人行道最外緣。
- (六)建築物如有設置圍牆之必要者，其圍牆應採鏤空設計，所設之圍牆高度不得超過 1.5 公尺(不含大門及車道入口)，其中實牆部分最高不得超過 0.5 公尺，其餘應為透空欄杆，且視覺穿透率不得低於 30%；惟採綠圍籬設計者，不受前述視覺穿透率之限制。
- (七)各種經貿專用區、各種文化商業專用區、各種創新研發專用區、文教區、第二、三種生態住宅區內建築物應實施屋頂綠化，其綠覆面積不得低於建築物頂層(含露臺)面積之 40%。倘因屋頂設置再生能源設備，致使綠化面積比例未符本規定者，經都市設計審議通過者，不在此限。
- (八)「公 51」用地設置水資源回收設施應以地下化方式施設。
- (九)生態住宅專用區 25 公尺園道用地內應施設寬度至少 4 公尺之河道景觀設施，以引入親水功能，營造水岸生活之地區特色。
- (十)為落實本計畫區生態環境構想，提升植樹固碳效益，建築基地沿街面留設之公共開放空間由臺中市政府併區段徵收工程施作 2 公尺植栽綠化帶，栽植喬木；建築基地開發時經都市設計審議許可，得暫時移植前述喬木，並於取得使用執照前予以復原，如需改植其他大型喬木，應檢討改植前後之植栽數量、綠覆面積與固碳量，並考慮景觀協調性，經都市設計審議許可。其設置位置如圖 7-11 所示。

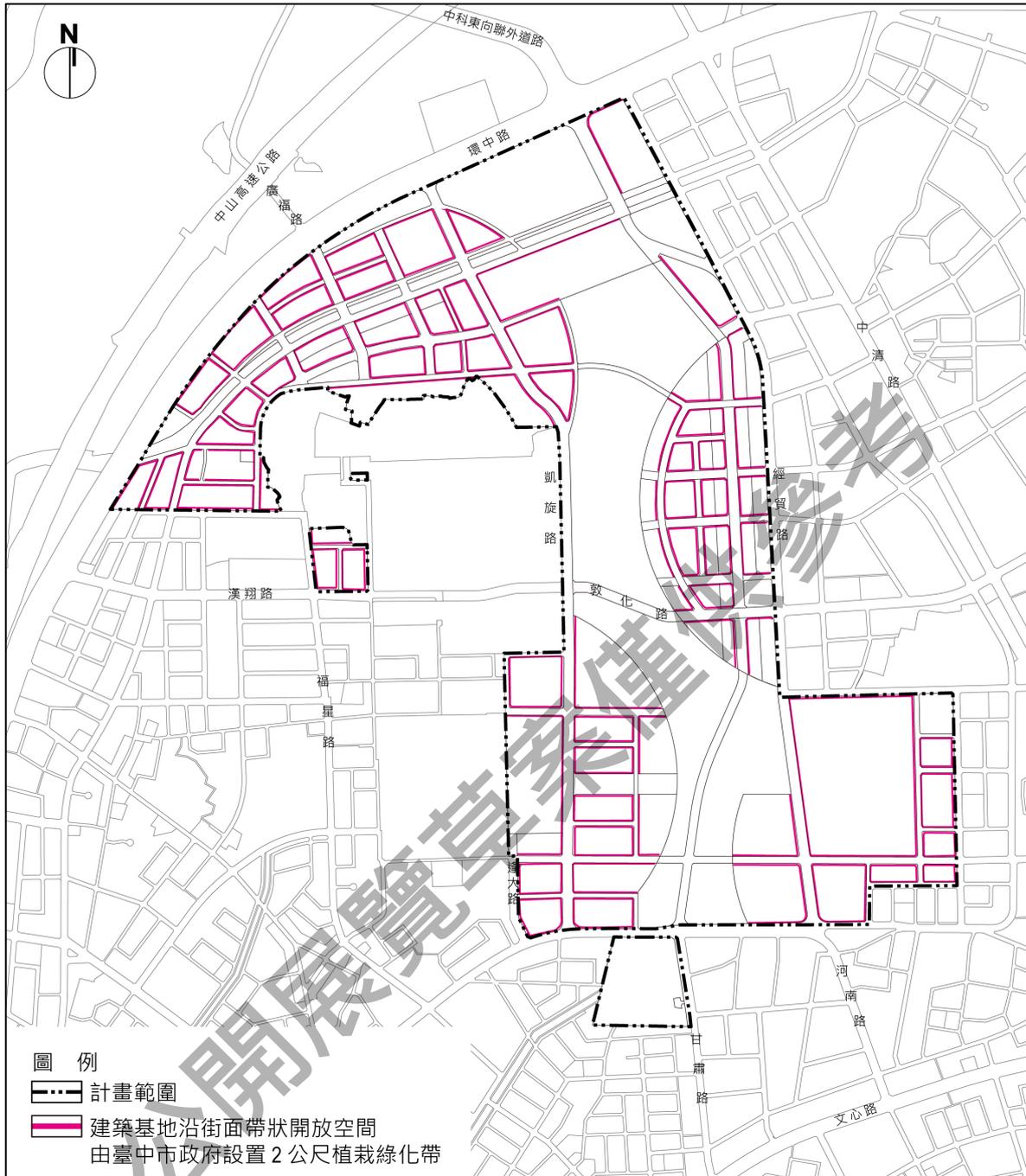


圖 7-11 指定建築基地沿街面設置植栽綠化帶位置示意圖

十五、招牌廣告物

本計畫區內設置廣告招牌除園道 3、細園道 1、細園道 2、細園道 3、細 20M-2、細 15M-4、細 15M-5、綠 1、綠 2、綠 3 兩側建築基地另有規定外，其餘地區應依「臺中市招牌廣告及樹立廣告設置辦法」之規定辦理，且不得設置側懸式招牌廣告物。

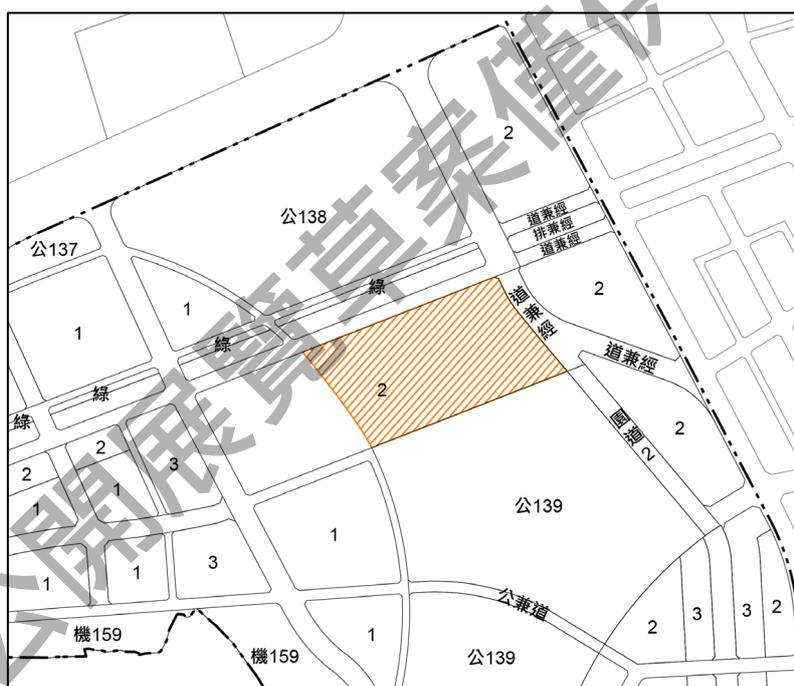
十六、集中式垃圾貯存空間

(一)建築物應於基地地面層室內、外或其上下一層之室內無妨礙衛生及觀瞻處以集中方式設置垃圾貯存空間，並按每滿 500 平方公尺樓地板面積設置 0.5 平方公尺之貯存空間附設之(餘數應計入)。

- (二)做商業使用者應依前項規定加倍留設。
- (三)集中式室內垃圾貯存空間之附設面積以各棟建築物為計算單位，且應設置通風處理及排水設備接通排水溝，其最低淨高應為 2.4 公尺以上。
- (四)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，且其場所需接通建築線或基地內通路。
- (五)集中式垃圾貯存空間如採用垃圾子車設備者，應留設供垃圾收集車進出之車道及操作空間。
- (六)集中式垃圾貯存空間應注意垃圾分類及資源回收。

十七、重點地區管制

- (一)第二種經貿專用區之建築物應整體規劃設計，其中「公 139」公園用地北側街廓之建築應透過地面層挑高透空或地景建築方式之設計，使「公 138」、「公 139」所形成的中央公園系統予以連接，其連接部分不得小於與「公 139」銜界面土地面積之 40% (詳下圖)；其中建築物倘採地面層挑高透空方式設計，其挑高高度不得小於 15 公尺。



與「公 139」銜界面之第二種經貿專用區範圍示意圖

- (二)臺中林蔭大道(園道 3)及其兩側建築基地，為形塑精品商業及休閒購物氛圍，相關規定如下：
 - 1.臺中林蔭大道(園道 3)內喬木植栽樹間距不得大於 10 公尺且不得小於 8 公尺，樹冠底離地淨高 2.5 公尺以上，根部應保留適當透水面積，樹種應以抗汙染性、枝葉濃密、樹型優美且有花期之喬木為原則，以形塑本地區之林蔭大道之景觀意象。
 - 2.臺中林蔭大道(園道 3)兩側之建築物地面層立面需有 50%以上之開放性櫥窗立面設計，以增加本計畫區之獨特消費空間感。
- (三)園道 3、細園道 1、細園道 2、細園道 3、細 20M-2、細 15M-4、細 15M-5、綠 1、

綠 2、綠 3 兩側建築基地之招牌廣告物設置標準如下：

- 1.正面型招牌廣告物設置面積，不得大於該建築物該層該戶臨接外牆正面總面積之三分之一，並不得封閉必要之採光及逃生開口；建築物各層招牌得合併整體設計，則不受前述分層檢討之規定。招牌廣告物設置高度不得超過自基地地面量起 15 公尺或 4 層樓，其招牌下端離地淨高度不得低於 3 公尺。
- 2.建築物禁止設置側懸式招牌廣告物，屋頂禁止設置招牌廣告。
- 3.經都市設計審議通過者，不在此限。

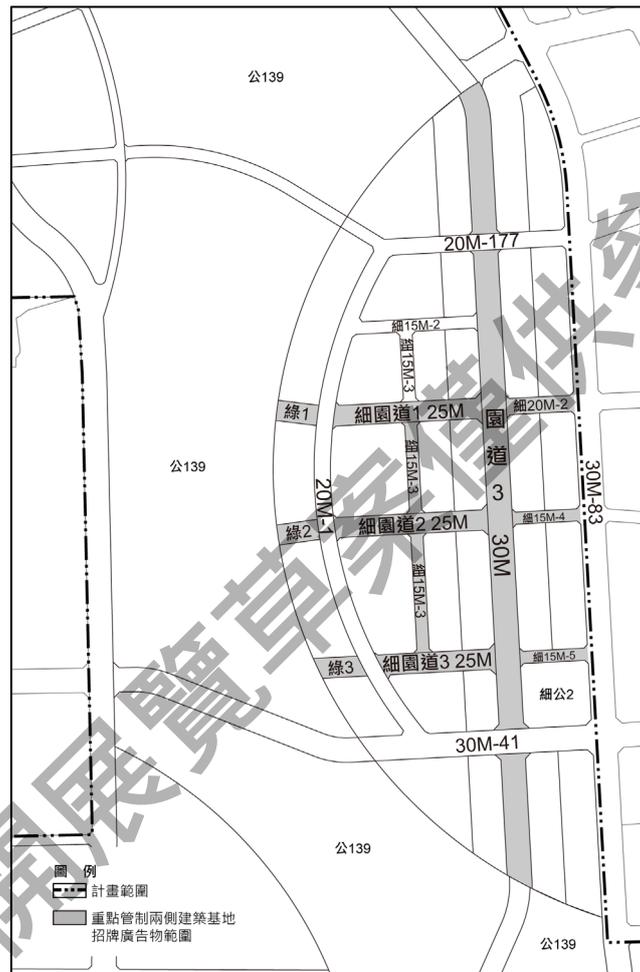


圖 7-12 重點管制兩側建築基地招牌廣告物範圍示意圖

(四)計畫區內具歷史意義之建築物或紀念性地景之保留與維護規定如下：

- 1.「文教 20」範圍內經依文化資產保存法指定之歷史建築及周邊環境劃定之區域(計畫圖上標有附註者，詳圖 7-13)，不得新建、增建建築物，但除已建築之基地範圍外，得計入法定空地計算；該範圍內應留設 8 公尺人行通道，並與中央公園以立體人行設施銜接。
- 2.歷史建築應照原有形貌保存，其修護與再利用應按臺中市有關歷史建築修復或再利用之相關規定辦理；如經臺中市政府文化局同意，依規由進駐之大專院校認養再利用。其建築樓地板面積得不納入該街廓允建容積計算。
- 3.原機場跑道應配合「公 139」公園用地整體規劃設計，予以適度保留及再利用，以保留除役機場之歷史記憶。

(五)位於 20M-76 號道路(黎明路)以西北之生態住宅專用區內建築基地，建築物高度在 16 公尺或 4 層樓以下者，原則上應設置斜屋頂，其斜屋頂面積不得小於建築水平投影面積的二分之一。惟若建築基地面積超過 6,000 平方公尺有其他景觀考量者，得經都市設計審議許可者不受此限。

(六)為維護文化商業專用區內建築物對中央公園視覺景觀之通透性及整體風場環境，第一種文化商業專用區內建築物立面最大寬度(即面向中央公園外牆之寬度，並以建築物各部分垂直投影到面向中央公園側之建築物外牆面或延伸線之最大投影寬度)與基地臨接中央公園用地邊長之比例不得超過 70%且應自基地境界線至少退縮 3 公尺後建築。

(七)「公 138」、「公 139」用地依促進民間參與公共建設法作多目標使用設置之相關設施，相關規定如下：

- 1.範圍內建蔽率及容積率不得超過「公 138」、「公 139(加計公兼道)」用地個別面積之 8%及 35%為原則。
- 2.範圍內主體事業總容積樓地板面積應佔 70%以上為原則。
- 3.«公 139»用地範圍內設施之交通動線應與電影推廣及智慧營運相關設施整合，景觀設計應與學術廊道整合。
- 4.«公 139»用地範圍內戶外公共活動區應考慮智慧營運相關設施巨大量體所造成風與日照之影響。
- 5.範圍內建築物附設停車空間設置標準，原則採建築技術規則第 59 條表之各類建築物用途停車空間設置標準之 1.3 倍設置，不受該條附表說明(五):「建築基地達 1,500 平方公尺應按表列規定加倍附設停車空間」之限制。另得以、「公 138」、「公 139」用地個別範圍內各公共建設案合併檢討後之停車數量設置之。

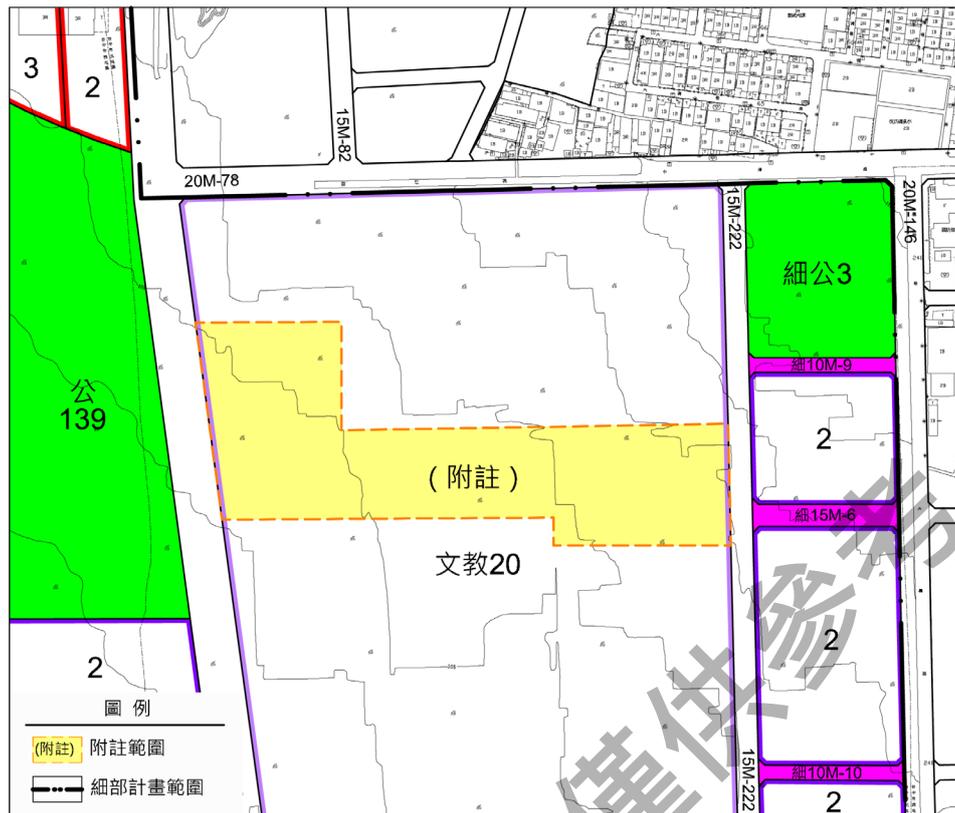


圖 7-13 「文教 20」範圍內標示「附註」範圍示意圖

十八、建築物外觀夜間照明

- (一)本計畫範圍內之第二種經貿專用區、臺中林蔭大道(園道 3)及兩側建築物應設置建築物外觀夜間照明。
- (二)指定實施建築物外觀夜間照明建築物，其底層部距地面二至三層範圍內之沿街行人尺度範圍，其照明應配合街道燈光，並考量行人之視覺與活動，塑造舒適之行人光環境。
- (三)建築物外觀及夜間照明不得對鄰近建築物及都市空間造成光害，亦應考慮其本身及使用者之舒適性。

十九、停車空間

本計畫區內建築物附設停車空間設置標準規定如下：

- (一)第一、二、三種生態住宅專用區、第一、二種創新研發專用區，其建築樓地板面積在 225 平方公尺以下者，應留設汽車、自行車停車空間各 1 輛，超過部分每 150 平方公尺設置各 1 輛，其零數應設置各 1 輛。
- (二)第一、二、三種文化商業專用區、第一、二種經貿專用區、第三種創新研發專用區，其建築樓地板面積在 150 平方公尺以下者，應留設汽車、自行車停車空間各 1 輛，超過部分每 100 平方公尺設置各 1 輛，其零數應設置各 1 輛。

第二種經貿專用區(水湳國際會展中心)及第三種創新研發專用區如能提供交通影響評估及因應措施並經都市設計審議通過者，不在此限。

| 土地使用分區 | 總樓地板面積 FA(m ²) | 汽車與自行車設置標準 |
|--------------------------------------------|----------------------------|----------------------|
| 第一、二、三種生態住宅專用區 第一、二種創新研發專用區 | 0 < FA ≤ 225 | 各設 1 輛 |
| | 225 < FA ≤ 375 | 各設 2 輛 |
| | 375 < FA ≤ 525 | 各設 3 輛 |
| | FA > 525 | 1 + (FA-225) / 150 |
| 第一、二、三種文化商業專用區 第一、二種經貿專用區 第三種創新研發專用區 | 0 < FA ≤ 150 | 各設 1 輛 |
| | 150 < FA ≤ 250 | 各設 2 輛 |
| | 250 < FA ≤ 350 | 各設 3 輛 |
| | FA > 350 | 1 + (FA-150) / 100 |

- (三)作為住宅使用者，每 1 戶至少須留設汽車、自行車停車空間各 1 輛，每戶已設置達 3 輛汽車停車位及 2 輛自行車停車位者，得不再增設。
- (四)供旅館業使用者，其房間數在 30 間以下者，應留設 1 輛大客車停車空間，超過部分每 30 間及其零數應增設 1 輛；每留設 1 輛大客車停車空間，得減少 3 輛小汽車停車空間。
- (五)自行車停車空間標準為每輛之長度不得小於 2 公尺、寬度不得小於 0.8 公尺。自行車停車位得改設電動機車停車位替代。
- (六)第一、二、三種文化商業專用區、第一、三種創新研發專用區、第一、二種經貿專用區之建築基地，應至少提供法定汽車停車位數 20% 之公共停車位，開放供不特定公眾使用。公共停車空間應集中設置並鄰近地面層，規劃專用樓梯、升降梯，其出入口應鄰接開放空間或人行道，每輛汽車停車位面積應至少達 40 平方公尺。
- (七)建築物應依低碳車位設備需求，增加台電受電室及錶箱室面積，並留設垂直管道間及充電線架。

二十、離街裝卸場

- (一)裝卸車位數量：本計畫區內建築物，應依表 7-7 規定設置離街裝卸場。
- (二)裝卸空間標準：
1. 最小裝卸空間尺度：
 - (1) 小貨車：長度 6 公尺，寬度 2.5 公尺，淨高 2.7 公尺。
 - (2) 大貨車：長度 13 公尺，寬度 4 公尺，淨高 4.2 公尺。
 - (3) 淨高於斜坡面時，應以平行間距為標準。
 2. 前述最小空間不包括車道、操作空間及裝卸平臺等空間。
 3. 每設置 10 部裝卸車位時，應於其中設置 1 部大貨車之裝卸空間。
 4. 裝卸空間之出入車道距該街廓之道路境界交叉點至少應有 15 公尺。
 5. 裝卸空間應單獨設置，且不得佔用前院與指定留設之公共開放空間及法定停車空間。

表 7-7 離街裝卸場車位數配置表

| 建築物用途 | 應附設裝卸車位數 | 備註 |
|-------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------|
| 第七、八、九、十、十一、十九、二十一、二十二、二十三、二十四、二十五組 | 使用樓地板面積在 2,000 平方公尺以上，未達 5,000 平方公尺者，設置 1 裝卸車位。 在 5,000 平方公尺以上，未達 10,000 平方公尺者，設置 2 裝卸車位。 在 10,000 平方公尺以上，未達 20,000 平方公尺者，設置 3 裝卸車位。 超過 20,000 平方公尺者，每增加 20,000 平方公尺應增設 1 裝卸車位。 | 建築物具有二種以上使用情況時，其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，未滿一車位者，以一車位計算，並得合併設置。 |
| 第十二、十三、十四、十六、二十組 | 使用樓地板面積在 1,000 平方公尺以上，未達 2,000 平方公尺者，設置 1 裝卸車位。 在 2,000 平方公尺以上，未達 4,000 平方公尺設置 2 裝卸車位。 在 4,000 平方公尺以上，未達 6,000 平方公尺者，設置 3 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 1 裝卸車位。 | |
| 第十七、十八、二十、二十六組 | 使用樓地板面積在 1000 平方公尺以上，未達 4,000 平方公尺者，設置 1 裝卸車位。 在 4,000 平方公尺以上，未達 10,000 平方公尺者，設置 2 裝卸車位。 超過 10,000 平方公尺者，每增加 10,000 平方公尺應增設 1 裝卸車位。 | |

- 二十一、本計畫區地面上各種開發建設之設計案均應提送都市設計審議同意後，始得依法核發建照。
- 二十二、本計畫得另行訂定都市設計準則、都市設計審議規範，進行全區都市設計管理。為達成本計畫朝向低碳生活之目標，得於都市設計準則內訂定各種開發建設使用再生能源之規範。
- 二十三、本要點第四點所規定各組組別之認定及管制爭議事項得提請本市都市計畫委員會審議。
- 二十四、為提升地區公共設施服務水準，建立便捷、順暢之地區人行動線系統，本計畫區之立體人行設施及其他公共設施之規劃、設計與建設，得以「平均地權基金」支應。
- 二十五、本計畫區內各項開發建設應參考主要計畫訂定之「生態環境營造原則」內容(詳附件)辦理。
- 二十六、本計畫得由臺中市政府成立專責開發營運機構，進行區內開發建設、營運、經營管理工作。
- 二十七、計畫區內各建築基地之澆灌及沖廁用水應優先採用再生水，並應配合全區再生水系統預留再生水進水管線，納入建築設計圖說請領建築執照。
- 二十八、本要點未規定事項，依其他相關法令及規定辦理。

第七節 事業及財務計畫

本計畫區已完成區段徵收整體開發作業，區內公共設施用地皆已取得，道路工程亦已全部開闢完成。

公開展覽草案僅供參考

附件

生態環境營造原則

附件 生態環境營造原則

本計畫區發展定位為「經貿生態園區」，計畫區內之開發建設應將生態關懷、永續經營之理念落實到實質環境，創造整合生態、都市及活動的 21 世紀新都市典範。

以下為主要計畫針對中央公園生態化、綠色基礎設施建置及人本交通概念之落實所提出之生態環境營造原則，以為細部計畫相關管制訂定及後續開發建設之參考。

壹、中央公園生態化

中央生態公園以寧適、生態、景觀、滯洪、減災、減碳及遊憩等功能為主，其生態化原則如下：

- 1.中央公園內應減少公共設施多目標使用；其中倘有設置建築構造物之需求，其建築構造物比例不得超過 8% 為原則。
- 2.為避免暴雨時園區逕流水溢流，公園之鋪面宜使用透水性材質，使用不透水人工構材面積比例以不超過公園總面積 30% 為原則。
- 3.公園作立體多目標使用，其地下建築物或構造物上方應採人工地盤類保水設施，其覆土深度應達 120 公分以上。
- 4.基地開發後之出流洪峰流量不得大於開發前之洪峰流量，且不應超過下游排水系統之容許排洪量。滯洪設施之最大洪峰流量，得依合理化公式估算之，
洪峰流量之流歷線至少採重現期距 50 年以上之洪水；另考量周遭雨水下水道防洪標準，出流歷線則為重現期距 5 年以下之洪水。有效滯洪面積占全面積比例應達 80% 以上為原則。
- 5.應考量計畫區全區開發衍生之地表逕流，於中央公園內設置滯洪池，以儲存延滯地面之逕流水；滯洪池應以生態景觀池方式設計，並以挖池造丘方式規劃，生態景觀池間盡量以景觀草溝串連。
- 6.公園內植栽應形塑地區整體意象，並優先考量採用原生植物，展現季節性變化之色彩搭配與誘鳥及誘蝶之功能。
- 7.公園穿越道路應考慮生物的延續性、移動性。
- 8.公園穿越道路應以交通寧靜區方式設計，以減少機動車輛穿越對公園的衝擊，創造寧適的休憩空間。

貳、綠色基礎設施(Green Infrastructure)建置

為創造整合生態、都市及活動的 21 世紀新都市典範，計畫區之公共建設應納入「綠色基礎設施」之觀念。綠色基礎設施(Green Infrastructure)的核心理念是環境、生態、

人文的系統性整合，強調土地規劃過程中自然環境的重要性。如從都市基盤設施觀點來看，簡而言之就是將過去「灰色」、「硬性」的水泥工程，改以「綠色」、「軟性」的城市基礎建設，使城市中充滿植栽的綠地，讓雨水自由滲入土壤，補注地下水，提供生物棲息地，維持生物多樣性，並維護空氣品質及水資源，促進人類健康與生活品質。

本計畫區綠色基礎設施之建置，主要透過綠色開放空間的串聯，以及藉由相關管制規定促使公、私有開放空間朝向與自然環境和諧共存的方式開闢，主要原則如下：

一、基礎設施生態化

- 1.提高公共綠色開放空間的可及性：以服務半徑 300 公尺以內且其面積不小於 0.5 公頃之原則，劃設公園、綠地、兒童遊樂場、園道等用地。
- 2.增進公共綠色開放空間之延續性：善用綠手指、綠園道、水岸綠帶等帶狀開放空間，串連區內的公園、綠地，形成友善的生態綠網。
- 3.道路寬度在 12 公尺以下之社區出入道路，建議其透水鋪面面積達 1/2 以上為原則，以增加雨水入滲率；道路寬度超過 12 公尺以上之主要道路，應加強植栽綠化。
- 4.計畫區內道路寬度在 15 公尺以上者，應設置共同管溝，全面地下化，並視公用事業單位設施需求，盡量將管線整合至共同管溝。
- 5.園道用地應營造樹廊的景觀意象，其植栽選擇與種植應以能創造生物多樣性的生態空間為原則。
- 6.計畫區內污水處理系統應妥善規劃，並與區域外幹管銜接。水資源回收設施應以地下化方式施設，其興闢工程應以生態工法進行規劃設計。

二、永續生態營建

- 1.建築基地盡量實施保水計畫為原則。
- 2.經貿專用區、文化商業專用區實施屋頂綠化為原則。
- 3.一定規模以上之建築基地應規範設置屋頂雨水收集、雨水中水回收設施為原則。
- 4.配合綠建築規範，達到生態永續的目標。

參、人本交通概念之落實

所謂「人本交通」即為「以人為本位，追求人類永續美好生活所需之交通系統」，其目標為建立人性化、親和力、可靠性、舒適性及健康性之交通環境，並具備(1)以綠色運具為主要發展架構；(2)以自然能源為主要機動力來源；(3)展現對使用者的人性關懷；及(4)重視社區化與在地化建設方式等四項特質。本計畫為落實人本交通概念，後續交通建設及道路設計時建議參酌以下原則辦理：

一、大眾運輸系統

大眾運輸以短期引入公車運輸系統、長期設置輕軌系統 (LRT) 為原則。

二、人行步道系統

- 1.計畫道路兩側應留設帶狀開放空間，供行人通行，其寬度不得小於 4 公尺，並以

無障礙通行為原則。

- 2.整合中央公園人行動線，創造鼓勵步行的交通環境，提供易行、安全、便利、流暢、舒適的人行空間。
- 3.中央公園內人行通道穿越計畫道路部分，採立體化設計為原則，以維護人行空間的延續性與安全性，其寬度至少為 12 公尺。
- 4.公園內應設置相互銜接之人行步道系統，且公園之出入口應配合周邊社區主要人行動線及大眾運輸系統配設。
- 5.社區出入道路應適度運用交通寧靜措施，塑造安全的步行環境。
- 6.人行道應予植栽綠化，以增加遮蔭及淨化空氣之效果，其樹種以直幹、直根者較佳，以避免破壞人行步道鋪面，影響行人動線。

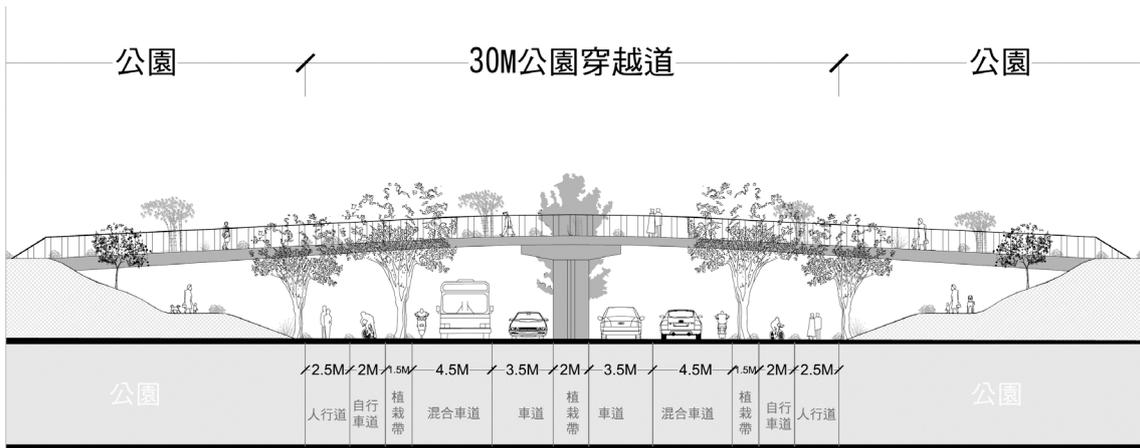
三、自行車道系統

- 1.計畫區內寬度 25 公尺以上道路應預留自行車專用道；區內次要道路得利用人行步道規劃自行車道，提供都會區綠色交通運輸路網。
- 2.中央公園周邊、園道及河岸綠地規劃景觀自行車道，並以能建構環狀自行車道系統為原則。

四、具景觀功能道路系統

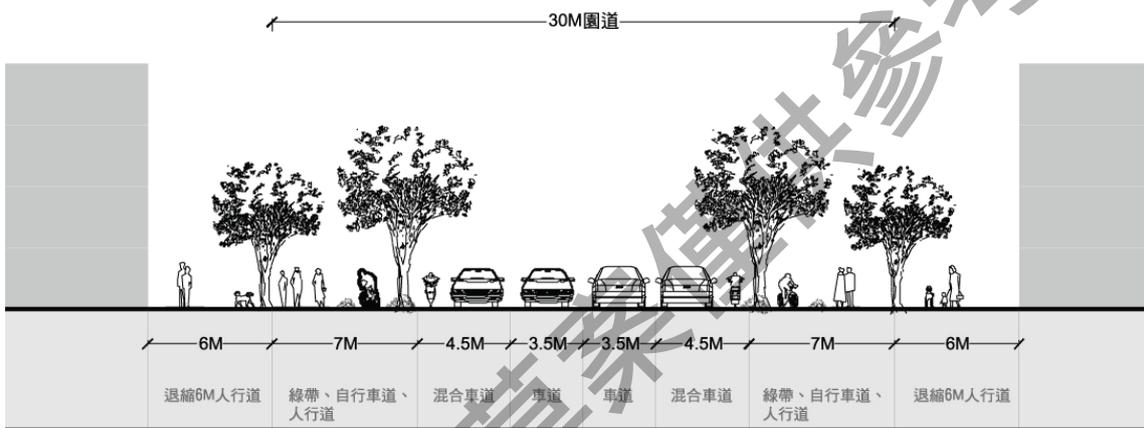
本計畫具景觀功能之道路系統包含臺中林蔭大道、中央公園穿越道，以及分布於文化商業專用區、生態住宅專用區、創新研發專用區內之園道系統，其環境營造原則如下：

- 1.臺中林蔭大道應創造出休閒園林道的意象及行人友善的街道空間，並盡量減少產生通過性車流，林蔭大道的設計，除提供雙向各一線車道兼供輕軌系統 (LRT) 與一般車道使用外，其餘空間將規劃為景觀植栽帶及人行空間，並透過交通寧靜及其他交通管制措施，減緩車速。
- 2.中央公園穿越道之設計應加強植栽綠化，並於適當地點設置景觀天橋、緩坡陸橋或其他立體化通道供人行使用，其寬度至少 12 公尺，以確保中央公園的整體景觀及公園內人行動線的連貫性，其設計參考建議如附圖 1 所示。
- 3.生態住宅專用區內規劃園道系統，係為串連既有水道、延伸水岸空間，以及整合區內綠網而劃設。其中寬度 30M 園道(廣福路)，未來道路設計應加強植栽綠化，以減少道路交通量對周邊住宅社區之衝擊；寬度 25M 之園道，建議於園道範圍內施設寬度至少 4M 之河道景觀設施，創造親水、集水之功能，設計參考建議詳如附圖 2、附圖 3。
- 4.文化商業專用區內規劃園道系統，係為創造「綠手指」意境，使公園綠地空間可以向都市地區延伸而劃設。
- 5.創新研發專用區規劃園道，係為打造學術綠廊所劃設，未來將成為串聯中央公園東西兩側大學城最主要的人行動線及開放空間。設計參考建議詳如附圖 4。



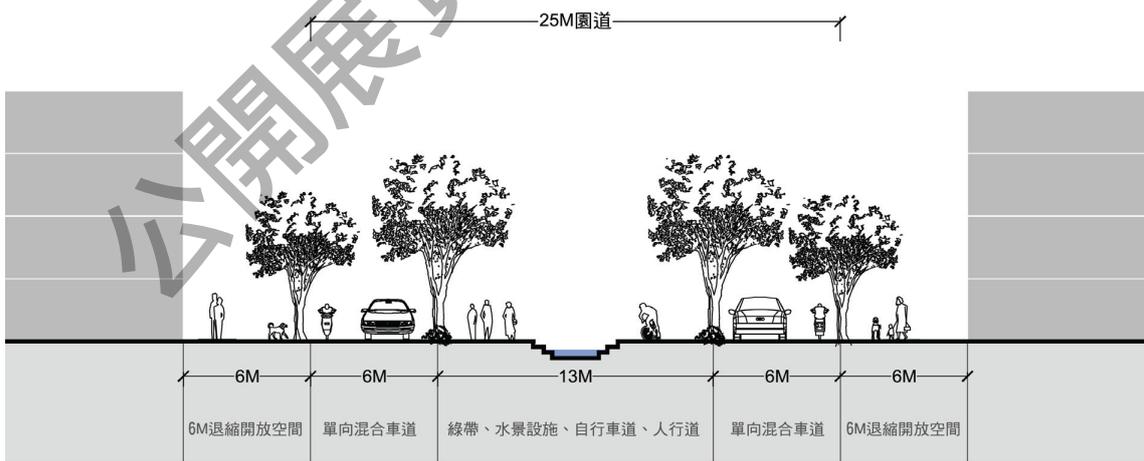
註：本圖實際內容應以經核定之工程設計圖說為準

附圖 1 公園穿越道斷面參考示意圖



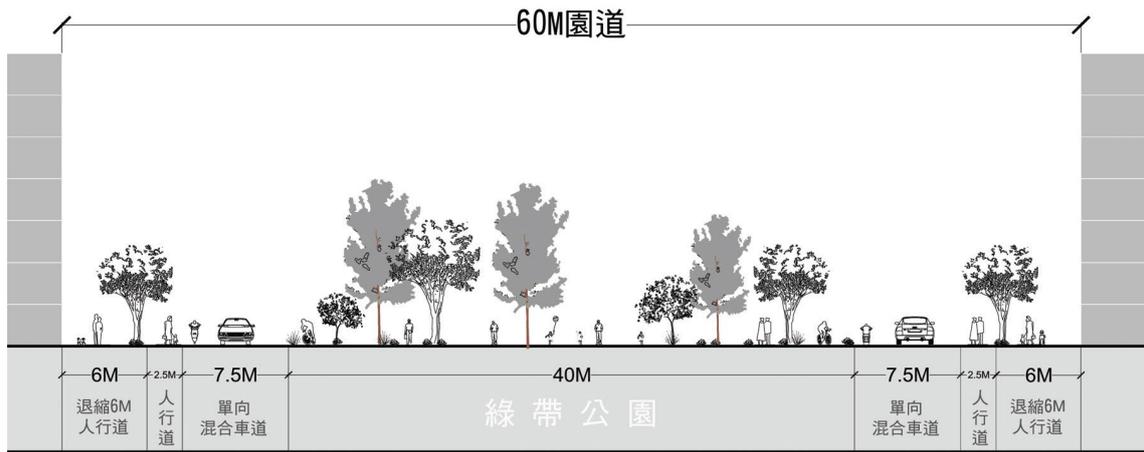
註：本圖實際內容應以經核定之工程設計圖說為準

附圖 2 生態住宅專用區 30M 園道斷面參考示意圖



註：本圖實際內容應以經核定之工程設計圖說為準

附圖 3 生態住宅專用區 25M 園道斷面參考示意圖



註：本圖實際內容應以經核定之工程設計圖說為準

附圖 4 學術綠廊園道斷面參考示意圖

公開展覽草案僅供參考

公開展覽草案僅供參考

| | |
|--------|--|
| 業務承辦人員 | |
| 業務單位主管 | |