

變更臺中市都市計畫（水湳機場原址整體開發區）
細部計畫（配合臺中市運動產業園區案）書

公開展覽草案僅供參考

擬定機關：臺中市政府

中華民國 114 年 7 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（配合臺中市運動產業園區）案
變更都市計畫法令依據	1.促進民間參與公共建設法第 14 條 2.都市計畫法第 27 條第 1 項第 4 款
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	臺中市政府運動局
本案公開展覽之起訖日期	座 談 會 本案無涉及私有土地，依都市計畫草案辦理公開展覽前應行注意事項第 4 點規定，免辦理座談會。
	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

壹、緒論

一、計畫緣起	1
二、法令依據	1
三、變更位置及範圍	2

貳、現行計畫概要

一、計畫沿革	4
二、主要計畫內容概要	5
三、細部計畫內容概要	6

參、發展現況分析

一、土地使用現況	23
二、土地權屬	25
三、交通運輸現況	26
四、公共設施現況	31

肆、公共服務需求分析

一、室內體育場館需求	32
二、運動科技研發及推廣中心	37
三、停車空間需求	41

伍、開發構想

一、開發方式	43
二、整體規劃構想	43

陸、變更計畫內容

一、變更理由	45
二、變更內容	47

柒、事業及財務計畫..... 55

附件

附件一、同意辦理都市計畫個案變更核准函

圖 目 錄

圖 1	變更位置示意圖	2
圖 2	變更範圍示意圖	3
圖 3	現行主要計畫示意圖	5
圖 4	現行細部計畫示意圖	8
圖 5	指定沿街面留設公共開放空間示意圖	18
圖 6	指定街廓內留設公共開放空間示意圖	19
圖 7	指定留設架空走廊、人行通道示意圖	20
圖 8	變更範圍使用現況示意圖	24
圖 9	變更範圍土地權屬分布示意圖	25
圖 10	變更範圍周邊停車空間示意圖	28
圖 11	變更範圍周邊交通系統示意圖	30
圖 12	變更範圍周邊公共設施分布示意圖	31
圖 13	中華職棒歷年總觀眾人數	33
圖 14	運動科技產業供應鏈示意圖	37
圖 15	變更範圍周邊運動科技相關產業供應鏈位置示意圖	38
圖 16	水湳經貿園區停車空間服務範圍示意圖	42
圖 17	規劃構想示意圖	44
圖 18	變更計畫示意圖	48
圖 19	指定沿街面及街廓內留設公共開放空間示意圖	50
圖 20	指定沿街面留設公共開放空間示意圖（修訂後）	51
圖 21	指定街廓內留設公共開放空間示意圖（修訂後）	52
圖 22	指定留設架空走廊、人行通道示意圖（修訂後）	53
圖 23	指定建築基地沿街面設置植栽綠化帶位置示意圖（修訂後）	54

表 目 錄

表 1	水湳機場原址整體開發區都市計畫發布實施歷程概要表	4
表 2	細部計畫土地使用面積表	7
表 3	變更範圍土地權屬明細表	25
表 4	變更範圍周邊道路系統綜理表	26
表 5	水湳經貿園區內公有停車場格數統計表	27
表 6	水湳經貿園區內路邊停車場格數統計表	27
表 7	變更範圍周邊公共設施用地現況利用情形彙整表	31
表 8	美日台職棒觀賽人次統計	32
表 9	職棒球隊主場比賽平均單場觀眾人數	34
表 10	國內外巨蛋建設座位席次及功能	35
表 11	國內外巨蛋附屬商業設施及使用型態	36
表 12	變更範圍周邊大專院校及創育機構一覽表	39
表 13	水湳經貿園區內公有停車場使用率統計表	41
表 14	變更內容明細表	47
表 15	體育場用地、停車場用地土地及建築物使用組別容許表	49
表 16	事業及財務計畫表	55

壹、緒論

一、計畫緣起

臺中市為全國第二大城，2013 年獲世界棒壘球總會頒發「世界棒球之都」之美譽，自 2013 年迄今已有多次國際級大賽在此舉辦，包括世界棒球經典賽、洲際盃、世界盃、亞錦賽、奧運棒球八搶三資格賽、亞洲棒球錦標賽、世界 12 強棒球錦標賽、U23 世界盃棒球賽等，展現運動與文化領域的實力，臺中市政府近年更以「酷城市、酷運動」為理念，大力推動運動發展。然臺中市唯一符合國際標準的洲際棒球場卻因規模及露天設計，常受天氣影響及無法因應日益增長的賽事舉辦需求，因此，為有效彌補中臺灣在大型場館資源上的長期缺口，臺中市政府推動「臺中市運動產業園區新建營運移轉 (BOT) 案」，邀集民間參與公共建設，預計興建可容納 3 萬人以上之室內型體育館及周邊產業設施，提供棒球賽事、大型演唱會、展演等活動使用，打造一座連結體育、文化與市民日常休閒的多功能地標，並帶動區域及相關產業發展。

「臺中市運動產業園區 (以下簡稱運動產業園區)」，經考量「面積規模、用地取得單純、交通路網便捷、位於重大建設及具商業吸引力」等因素，擇定於水湳機場原址整體開發區 (簡稱水湳經貿園區) 之第一種創新研發專用區土地設置，惟水湳經貿園區之第一種創新研發專用區土地為道路、園道、綠地等公共設施區隔，街廓細分無法符合大型室內運動場館建築空間使用需求及特殊目的性；另參酌國內外室內型棒球場 - 巨蛋發展經驗及趨勢，為形塑集體育、娛樂、觀光與商業機能於一身之臺中市運動產業園區，以創造更佳之土地使用效益、提升民間參與重大建設之吸引力，並配合整體停車空間設置需求，有必要透過都市計畫變更，調整土地使用及管制以提高土地開發與規劃彈性。爰依「促進民間參與公共建設法」第 14 條及「都市計畫法」第 27 條第 1 項第 4 款規定辦理都市計畫迅行變更 (詳附件一)，俾利後續相關規劃與建設作業。

二、法令依據

(一) 促進民間參與公共建設法第 14 條

公共建設所需用地涉及都市計畫變更者，主辦機關應協調都市計畫主管機關依都市計畫法第 27 條規定辦理迅行變更。

(二) 都市計畫法第 27 條第 1 項第 4 款

為配合中央、直轄市或縣（市）興建之重大設施。

三、變更位置及範圍

本案變更位置位於「臺中市都市計畫(水湳機場原址整體開發區)細部計畫區」之西南側，基地東側及北側緊鄰公 139 用地(中央公園)，西以凱旋路為界、南迄大鵬路，變更範圍包括臺中市西屯區逢大段 1、3、4、5、6、7、8、9、10、11、12、13 等 12 筆土地，面積合計約 16.35 公頃。現行細部計畫劃設為「第一種創新研發專用區」、「細園道 4」、「細綠 4」及細部計畫道路用地。

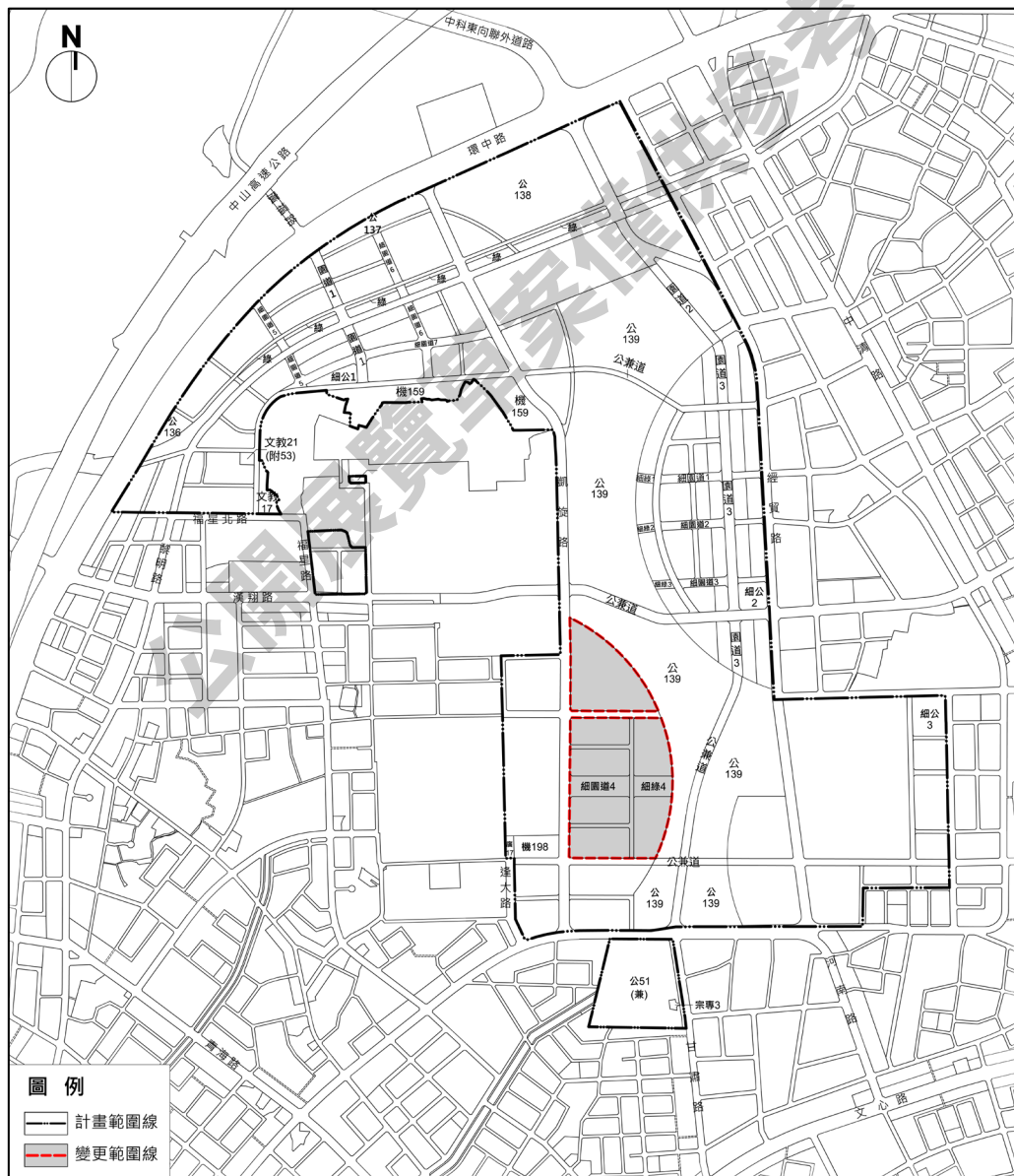


圖 1 變更位置示意圖

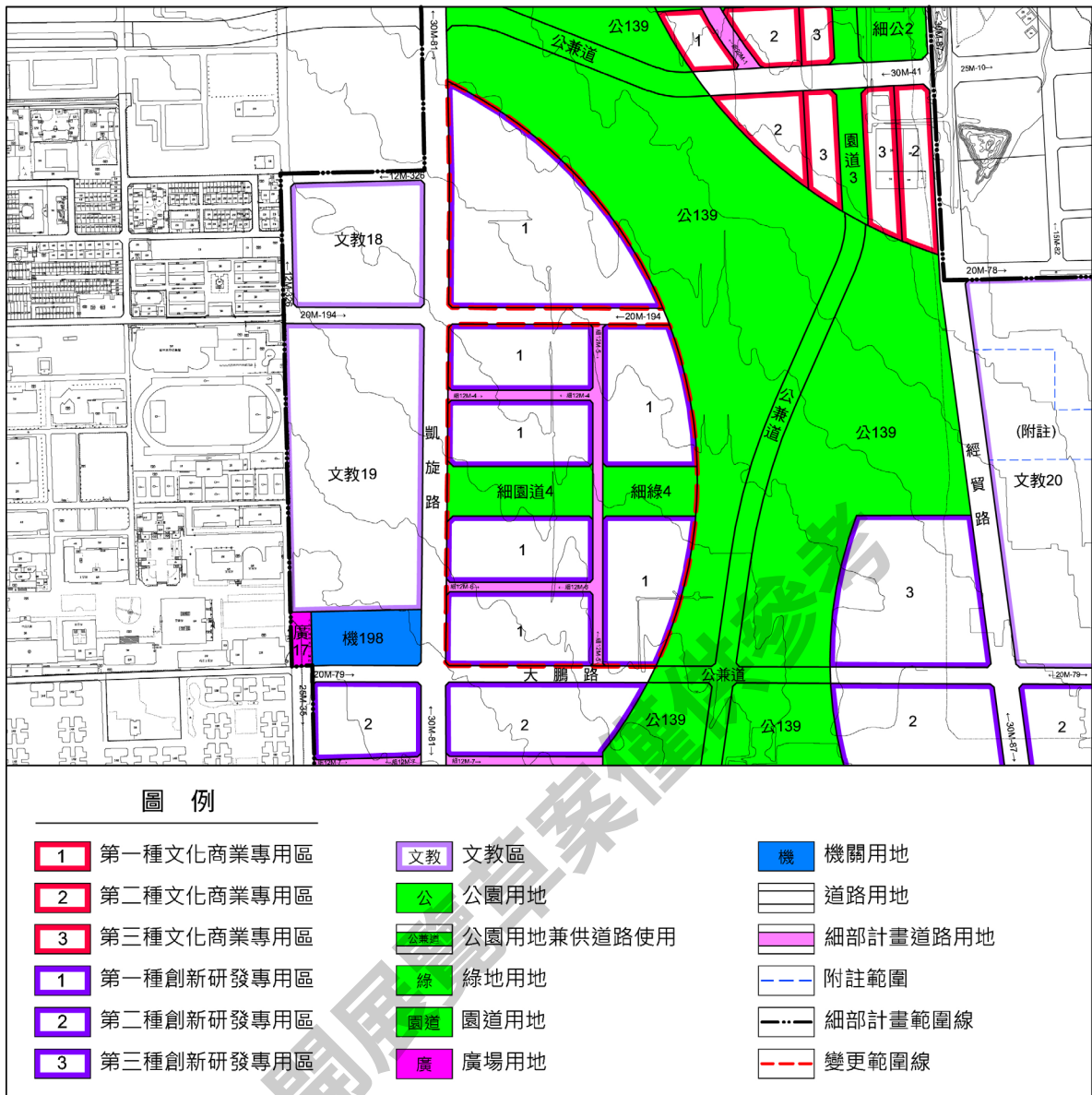


圖 2 變更範圍示意圖

貳、現行計畫概要

一、計畫沿革

本案基地位於臺中市都市計畫（水湳機場原址整體開發區）細部計畫範圍內。水湳機場原址整體開發區係配合水湳機場遷建，於 100 年 11 月完成主要計畫個案變更，並併同發布實施細部計畫。該細部計畫迄今共辦理兩次通盤檢討，期間並配合各項建設與土地使用管制修訂需要辦理數次個案變更。詳細都市計畫發布實施歷程詳表 1。

表 1 水湳機場原址整體開發區都市計畫發布實施歷程概要表

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(水湳機場原址整體開發區)細部計畫(第二次通盤檢討)案		113.9.16 府授都計字第 1130252238 號

資料來源：本計畫彙整。

二、主要計畫內容概要

水湳經貿園區係以「智慧、低碳、創新」為整體發展定位，主要計畫共劃設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土地使用分區及公共設施用地，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。其中「創新研發專用區」主要為發展大學城劃設，作為行政機關、教育機構、創意產業、研究機構及企業辦公發展用地，並提供大學城生活機能之住商混合生活空間。

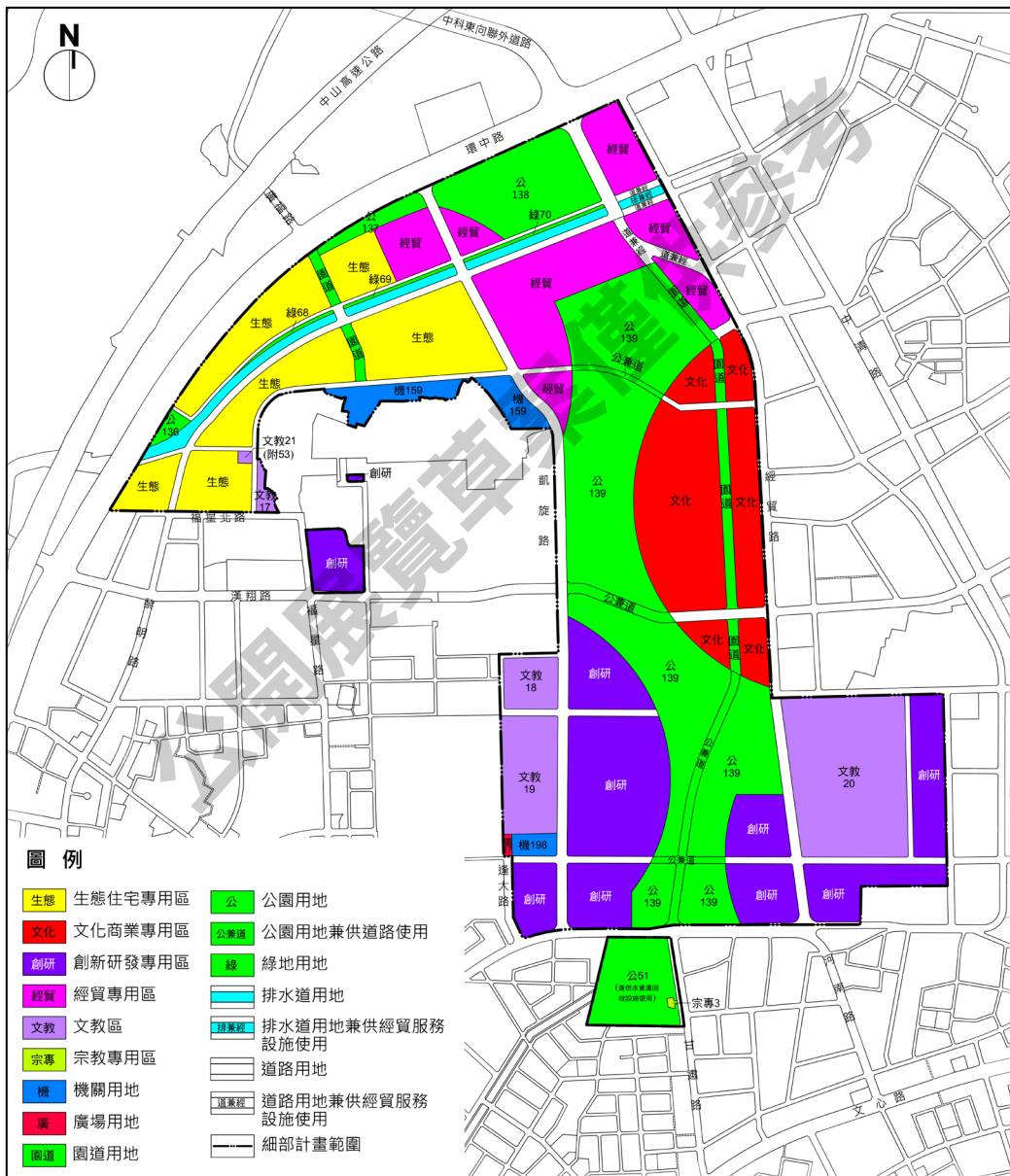


圖 3 現行主要計畫示意圖

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（第二次通盤檢討）書，113年，臺中市政府。

三、細部計畫內容概要

(一) 計畫年期

以民國 125 年為計畫目標年。

(二) 計畫人口

計畫人口 20,000 人，人口淨密度約為每公頃 290 人。

(三) 土地使用計畫

共劃設 14 種土地使用分區，合計面積 126.54 公頃，其中「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，倘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 13.67 公頃，佔計畫面積約 5.40%。

(四) 公共設施計畫

共劃設 11 種公共設施用地，合計面積 126.80 公頃，並以公 138、公 139 用地做為貫穿計畫區南北的中央公園，另結合「細園道 4」及「細綠 4」串連東西兩側文教 19 及文教 20。

表 2 細部計畫土地使用面積表

項目		現行計畫面積 (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	126.54	49.95
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	100.00

註：表內面積應依核定圖實地分割測量為準。

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（第二次通盤檢討）書，113年，臺中市政府。

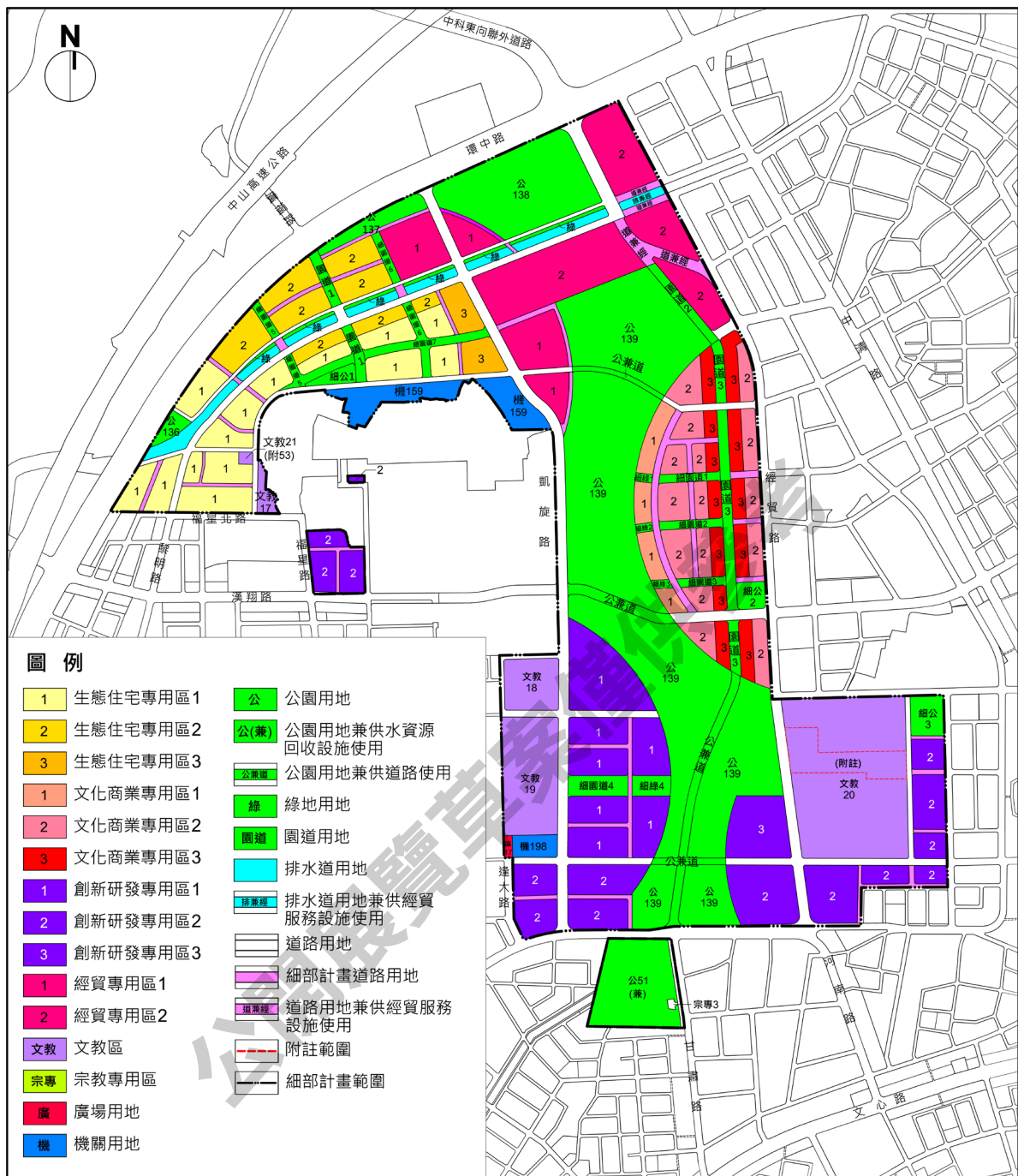


圖 4 現行細部計畫示意圖

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（第二次通盤檢討）書，113年，臺中市政府。

(五) 相關土地使用分區管制規定 (摘錄)

1、使用強度管制 (土管要點第六點附表)

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	—	—	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	如圖 7-6 規定	√	1,500 m ²	—	—
第二種文化商業專用區	40	500	如圖 7-6 規定	√	1,500 m ²	—	—
第三種文化商業專用區	60	300	如圖 7-6 規定	√	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。

2、土地及建物之使用組別 (土管要點第四點)

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：文化社教與休閒運動設施

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
- 13.其他經主管機關核准設置之文化社教與休閒運動設施

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

3、各種專用區及公 139 公園用地容許使用組別（土管要點第五點附表）

	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：文化社教與休閒運動設施		■	■		■	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。

■：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〉）。

- ：建築基地依本要點表 7-6「土地及建築物使用強度管制表」註 8 規定申請放寬最高建築高度或依據本要點第十三點規定申請容積獎勵者，所提供之「公共停車位」限作第二十四組：運輸服務業之停車場經營業使用；且應經都市設計審議委員會審議通過並於建造執照加註其設置位置。申請人應於建造執照核准前與本府簽訂協議書，內容敘明保證金繳交時間、營運管理計畫、繳交金額與退還方式，並於使用執照取得後 8 個月內依停車場法規定領得停車場登記證，開放供公眾使用。
- ◆：不得作醫院使用。
- ：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：文化社教與休閒運動設施、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）以下回饋不小於建築基地乘以基準容積率乘以 2%之樓地板面積（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)公益性設施項目包含產業育成設施、社會住宅、幼兒園、社區關懷據點、市民活動中心、長期照顧服務機構、托嬰中心及其他經本府各目的事業主管機關認定之公益性設施。
 - (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。
- 四、第三種創新研發專用區作第十九組：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，並應無償提供一定之容積樓地板面積供本府作產業育成設施、社會福利設施或其他供公眾使用設施及機關辦公相關設施。

4、公共開放空間留設規定（土管要點第八點）

- (1)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 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 6 所示。
- (2)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。
- (3)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。
- (4)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。
- (5)指定留設之公共開放空間得計入法定空地計算。
- (6)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。

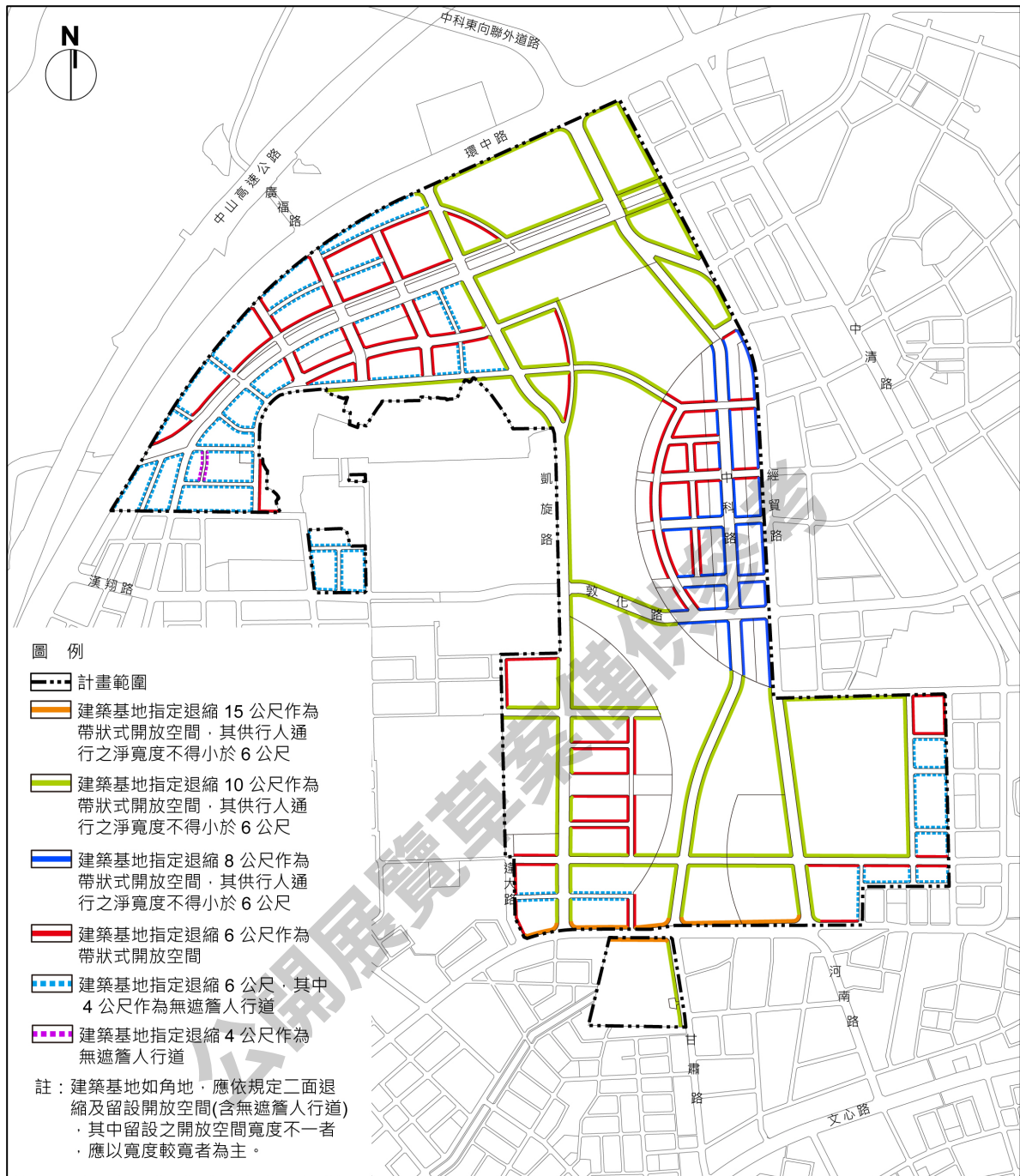


圖 5 指定沿街面留設公共開放空間示意圖

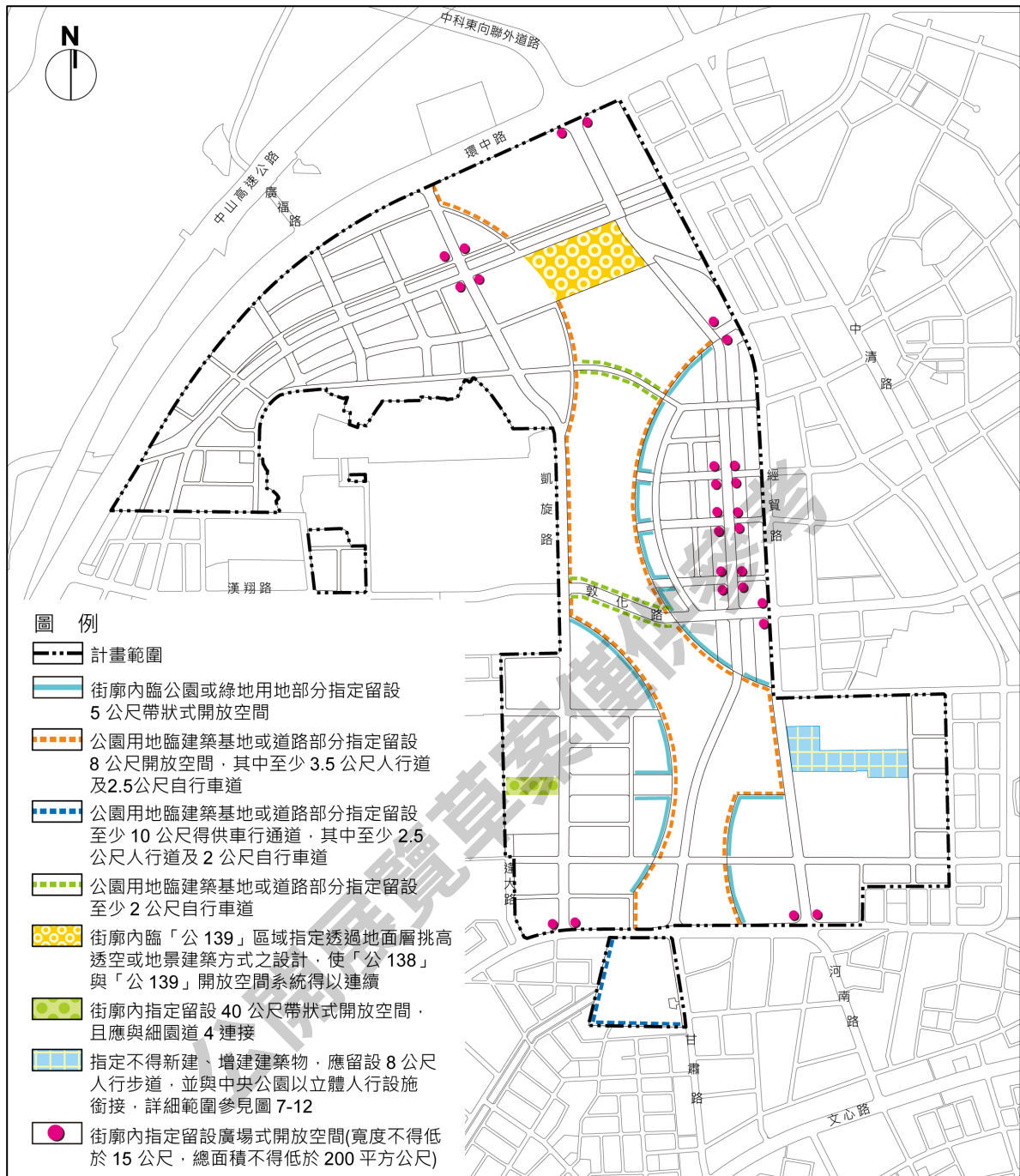


圖 6 指定街廓內留設公共開放空間示意圖

5、設置架空走廊、人行通道與獎勵規定(土管要點第九點及第十三點第(一)款-3)

(1)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 7 所示。

(2)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，其捐建立體連通設施之投影面積得不計入容積樓地板面積，並得以其投影面積 2 倍增加樓地板面積。

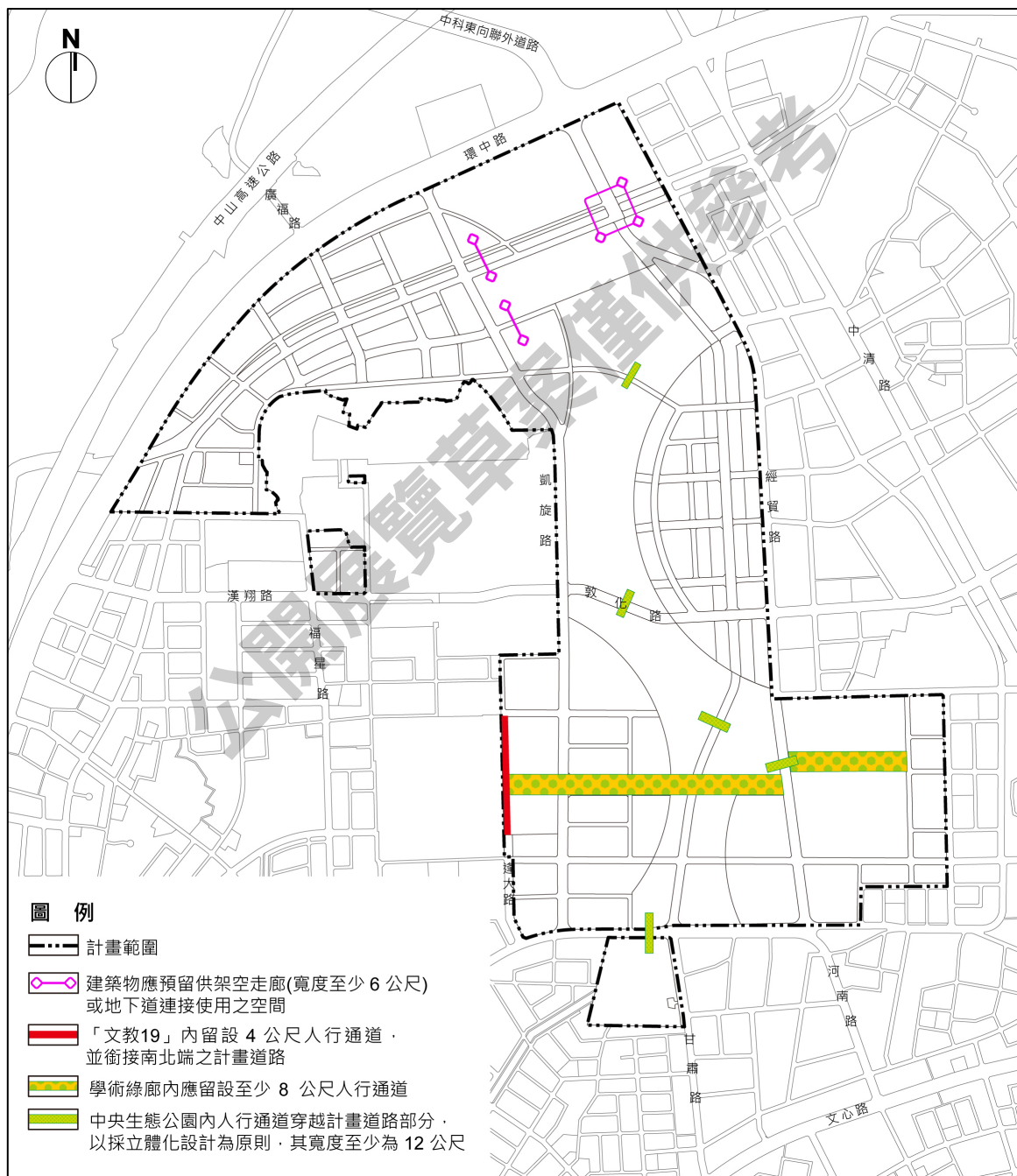


圖 7 指定留設架空走廊、人行通道示意圖

6、其他容積獎勵規定（土管要點第十三點）

- (1)各種文化商業專用區、第一種經貿專用區、第一種創新研發專用區及基地面積達 5,000 平方公尺之第二種創新研發專用區之建築基地，增設法定汽車停車位數至少 20%之公共停車位開放供不特定公眾使用者，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 5%為限。供公眾使用之停車位應集中設置並規劃專用樓梯、升降梯，其人行出入口應臨接開放空間或人行道。
- (2)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。

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%

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。

2.前揭併同時程獎勵申請綠建築獎勵應繳交保證金

- (3)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。
- (4)容積獎勵上限不得超過法定基準容積率之 20%。

7、停車空間設置標準（土管要點第二十點）

- (1)本計畫區內建築物附設停車空間設置標準規定如下：

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

- (2)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。

- (3)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。

8、低碳建築相關規定（土管要點第十點、第十一點、第十二點）

(1)綠建築與建築碳足跡揭露

- A.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。
- B.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。

(2)智慧建築

- A.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)。
- B.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。

(3)建築能效

- A.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
- B.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)。

參、發展現況分析

一、土地使用現況

(一) 變更範圍使用現況

變更範圍內之「第一種創新研發專用區」街廓，除凱旋七路北側扇形街廓已開闢作為中央球場、籃排球場及停車場外，其餘街廓已整地完成，目前為空地；「細園道 4」及「細綠 4」用地現況則皆已開闢完成。

(二) 變更範圍周邊使用現況

變更範圍東側為已開闢之「公 139」用地（臺中中央公園），中科路以西之中央公園主要作滯洪設施、自行車及步道系統、公園等設施，中科路以東之中央公園除公園設施、地下停車場外，已興建完成臺中流行影音中心及中央公園遊客中心。

變更範圍與臺中中央公園東西兩側坐落兩所大專院校，位於經貿路東側之「文教 20」，為中國醫藥大學水湳校區，其校區建築陸續興建中，變更範圍西側之「文教 19」，則為逢甲大學校園範圍。

變更範圍西南側鄰近之「機 198」用地，為內政部警政署刑事警察局中部打擊犯罪中心及相關警政消防機關使用，變更範圍西北側則為漢翔公司。

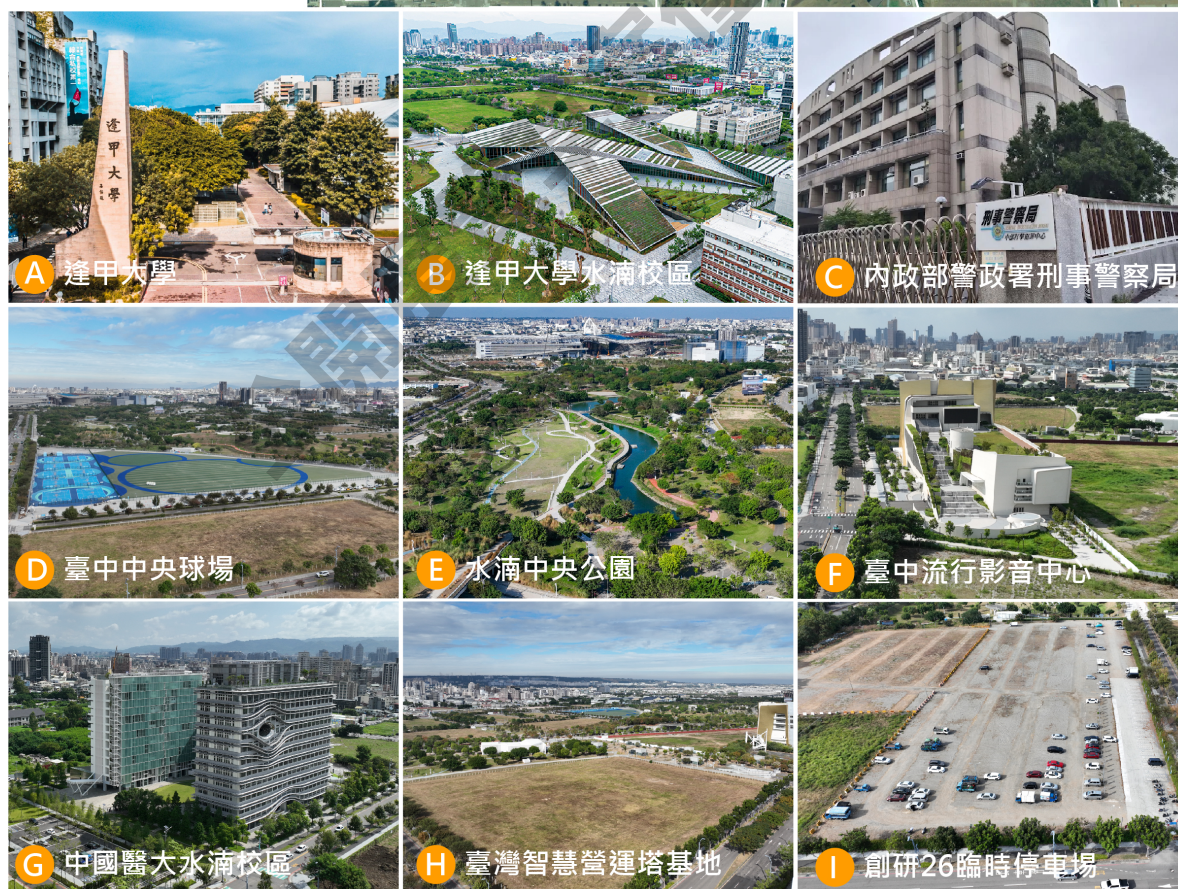
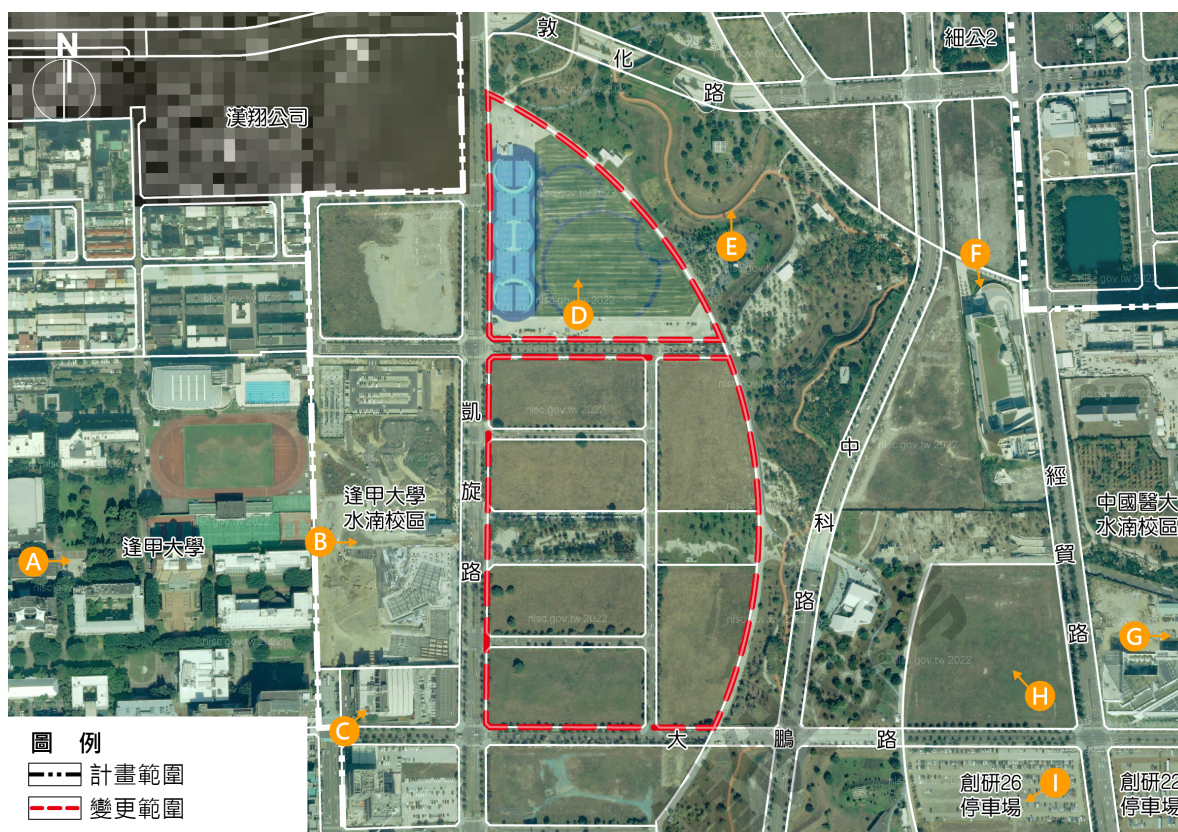


圖 8 變更範圍使用現況示意圖

二、土地權屬

變更範圍土地均為市有土地，管理機關為臺中市政府地政局與建設局，範圍內無涉及私有土地。

表 3 變更範圍土地權屬明細表

地段	地號	土地使用分區	謄本面積(M ²)	土地所有權	管理機關
西屯區逢大段	1	第一種 創新研發 專用區	44,142.18	臺中市	臺中市政府 地政局
	3		17,522.68	臺中市	
	5		17,119.12	臺中市	
	7		13,932.53	臺中市	
	9		14,015.21	臺中市	
	11		14,113.26	臺中市	
	13		15,874.00	臺中市	
	6	道路用地	4,983.12	臺中市	臺中市政府 建設局
	8		2,135.37	臺中市	
	12		2,159.67	臺中市	
	4	綠地用地	6,837.43	臺中市	臺中市政府 建設局
	10	園道用地	10,653.10	臺中市	臺中市政府 建設局
合計			163,487.63	-	-

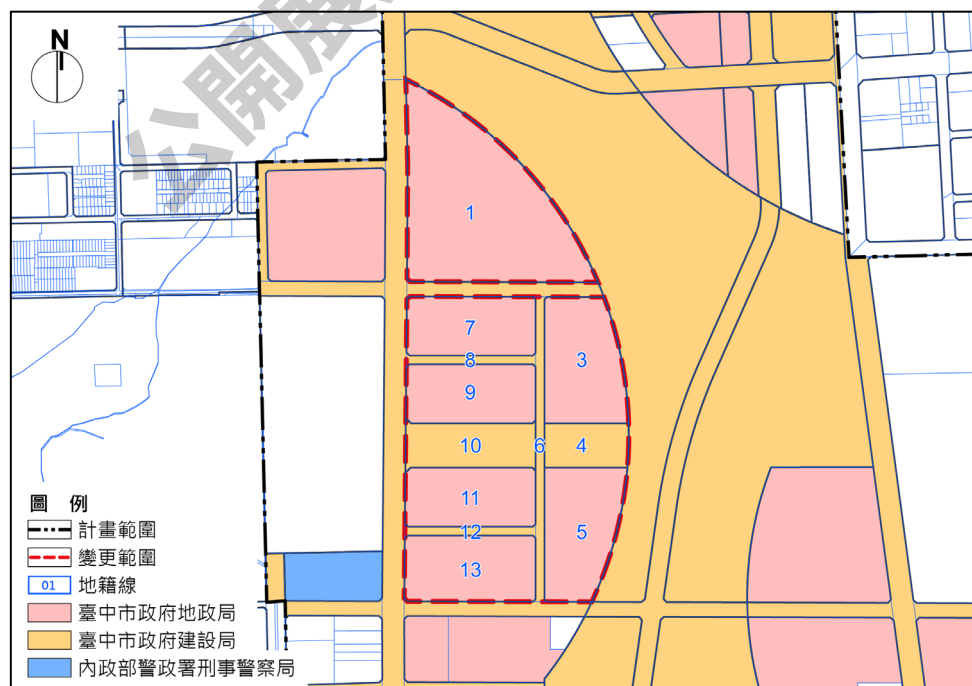


圖 9 變更範圍土地權屬分布示意圖

三、交通運輸現況

(一) 變更範圍周邊道路系統

變更範圍東側緊鄰臺中中央公園，主要交通動線為西側寬度 30 公尺之凱旋路，往北連接至敦化路、環中路，往南銜接東西向之大鵬路及河南路；區內次要及出入道路包含凱旋東街、凱旋七街、凱旋六街、凱旋五街、凱旋三街、凱旋二街，道路現況皆已開闢完成。

表 4 變更範圍周邊道路系統綜理表

道路分級	路名	路寬 (公尺)	分隔方式	車道
聯外道路	中清路	30	實體分隔	雙向各 2 車道
	敦化路	30	實體分隔	雙向各 2 車道
主要道路	凱旋路	30	實體分隔	雙向各 2 車道
	經貿路	25	標線分隔	雙向各 3 車道
	中平路	20	標線分隔	雙向各 3 車道
	河南路	25	標線分隔	雙向各 3 車道
次要及出入道路	凱旋七街	20	標線分隔	雙向各 1 車道
	凱旋六街	12	標線分隔	雙向各 1 車道
	凱旋五街	10	標線分隔	1 車道
	凱旋三街	10	標線分隔	1 車道
	凱旋二街	12	標線分隔	雙向各 1 車道
	凱旋東街	12	標線分隔	雙向各 1 車道
林蔭大道	中科路	30	標線分隔	雙向各 2 車道
公園穿越道路	大鵬路	20	標線分隔	雙向各 1 車道

(二) 水湳經貿園區停車空間

水湳經貿園區基於交通攔截圈概念並未劃設停車場用地，公園用地附設 3 處公有停車場，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)，共可提供 1,589 個汽車停車位、1,240 個機車停車位，路邊停車格亦僅有少數路段有劃設，主要集中在北側生態住宅專用區園道沿線 (細園道 1、細園道 5、細園道 6、細園道 7 等)，共可提供 997 個汽車及 261 個機車停車位。另外配合目前交通需求，於園區南側的創研段 21 地號、22 地號、26 地號及北側的經貿段 6 地號、8 地號共設置 5 處臨時停車場，最多可提供汽車 2,929 輛停車空間。(詳表 5、表 6 及圖 10)

表 5 水湳經貿園區內公有停車場格數統計表

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
中央公園北側停車場	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
中央公園南側停車場	公 51	376	386	河南路二段
小計		1,589	1,240	
創研 21 臨時停車場	第二種創新 研發專用區	244		大鵬路、凱旋一街路口 (臨時性停車場使用)
創研 22 臨時停車場	第二種創新 研發專用區	927	-	經貿路、中平路口 (臨時性停車場使用)
創研 26 臨時停車場	第二種創新 研發專用區	650	-	經貿路、大鵬路口 (臨時性停車場使用)
經貿 6 臨時停車場	第二種經貿 專用區	705		中科路、經貿八路路口 (臨時性停車場使用， 僅配合特殊活動開放)
經貿 8 臨時停車場	第二種經貿 專用區	403		中科路、經貿八路路口 (臨時性停車場使用， 僅配合特殊活動開放)
小計		2,929	-	
總計		4,518	1,240	

資料來源：臺中中央公園網頁、臺中市政府交通局。

表 6 水湳經貿園區內路邊停車場格數統計表

路段名稱	汽車 停車格(個)	機車 停車格(個)	備註
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
總計	997	261	

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。

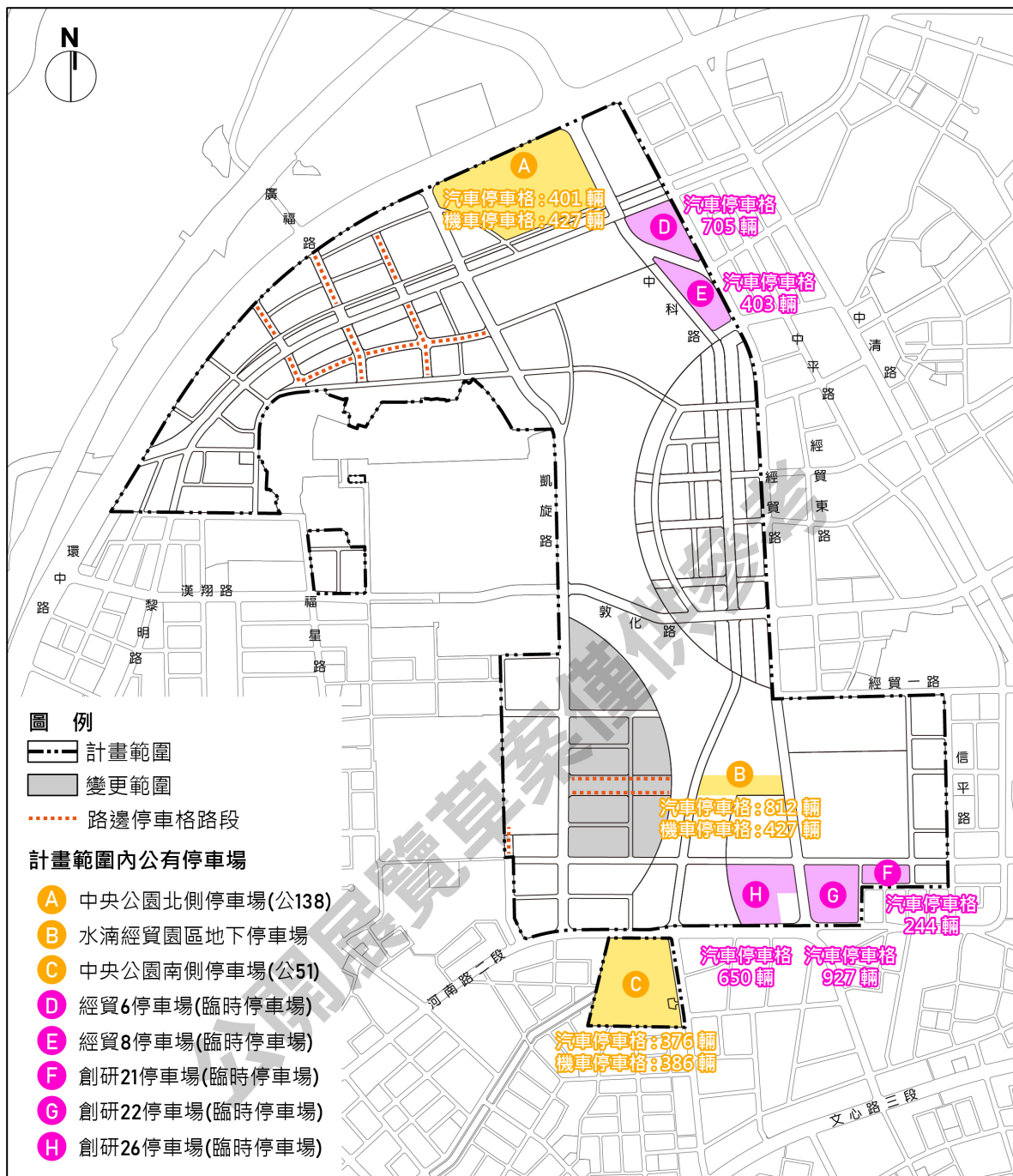


圖 10 變更範圍周邊停車空間示意圖

(三) 大眾運輸系統

1、公車及捷運

變更範圍周邊之大眾運輸系統主要為臺中市公車以及臺中捷運（綠線及規劃中橘線機場捷運），周邊 500 公尺範圍內之公車站包含凱旋敦化路口、臺中流行影音中心、大鵬新城、河南停車場、中央公園、家扶發展學園及經貿大鵬路口等站，透過行經基地周邊之臺中市公車，可通往臺中市區各地，經由轉乘接駁有多班公車路線可銜接至高鐵臺中站。

變更範圍周邊之捷運站，包括捷運綠線文心櫻花站、文華高中站、文心中清站等，與本變更範圍約距離 1,000~1,700 公尺；另外規劃中之捷運橘線 O09 站，與本變更範圍約距離 600 公尺。

2、公共自行車

變更範圍周邊公共自行車租賃系統站點包括大鵬新城、逢大大鵬路口、敦化凱旋路口、逢大大鵬路口、中央公園、中國醫水湍校區、中平經貿路口等 6 處。



圖 11 變更範圍周邊交通系統示意圖

四、公共設施現況

變更範圍周邊之公共設施用地皆已透過區段徵收公共工程施作完成，其分布及使用情形，請詳表 7、圖 12。

表 7 變更範圍周邊公共設施用地現況利用情形彙整表

公共設施用地項目		計畫面積(公頃)	使用情形
公園用地	公 139	48.38	公園設施、滯洪設施、自行車及步道系統、地下停車場以及臺中流行影音中心與中央公園遊客中心
綠地用地	細綠 4	0.68	綠地
園道用地	細園道 4	1.07	園道設施 凱旋五街、凱旋三街
機關用地	機 198	0.88	內政部警政署刑事警察局 中部打擊犯罪中心
廣場用地	廣 17	0.16	逢甲大學校區緩衝空間

資料來源：本計畫調查彙整。



圖 12 變更範圍周邊公共設施分布示意圖

肆、公共服務需求分析

依臺中市政府運動局 114 年 5 月 28 日「臺中市運動產業園區新建營運移轉(BOT)案」政策公告之內容，已闡明未來該案將依據促進民眾參與公共建設法採用民間興建營運後移轉模式 (Build-operate-transfer, BOT) 辦理，並在基本需求中提及其公共服務需求含括「室內體育場館(含棒球場等使用)」、「演唱會及相關藝文展演活動場地」、「複合式商業餐飲及購物環境」、「運動產業研發及推廣中心」、「開放性市民活動空間」、「地區公共服務停車設施」等空間使用之需求。

一、室內體育場館需求

(一) 室內體育場館 (超巨蛋) 發展條件及競爭力

1. 臺灣職棒觀賽人數占總人口比例僅 12%，相較美、日占比 21% 仍有成長空間

美國與日本職棒觀賽人次皆達總人口的 21%，代表其職棒已深植民眾生活，成為主要娛樂之一，反觀臺灣僅為 12%，與美國、日本相比，臺灣全國人民觀看棒球的比例仍較低，顯示本地職棒仍有成長空間與市場潛力 (詳表 8)。另一方面，透過各國巨蛋數量及巨蛋進場觀賽人數之數據來看，美國 2 座巨蛋平均每年各吸引約 200 萬人，日本 5 座則平均達 225 萬人，皆展現出巨蛋具備穩定吸客效益。臺灣目前僅 1 座巨蛋，每年吸引約 78 萬人次，顯示尚有成長空間。

表 8 美日台職棒觀賽人次統計

國家	美國	日本	台灣
全國總人口數	341,194,972	124,500,000	23,420,000
職棒觀賽總人次	71,348,366	26,000,000	2,766,386
觀賽比例=(職棒觀賽總人次/全國總人口數)	21%	21%	12%
巨蛋進場觀賽人數	約 397 萬人 (占總觀賽人次 6%)	約 1,135 萬人 (占總觀賽人次 44%)	約 78 萬人 (占總觀賽人次 28%)
巨蛋數量	2 座(約 200 萬人/年/座)	5 座(約 225 萬人/年/座)	1 座(約 78 萬人/年/座)

資料來源：臺中市運動產業園區都市發展政策規劃研究暨民間申請參與公共建設政策需求說明，114 年，臺中市政府。

2.臺灣近年棒球運動參與人口規模及觀賽人數支持巨蛋場館之設置

臺灣各級棒球代表隊近年來在國際賽事屢屢取得佳績，2019 年於亞洲棒球錦標賽擊敗日本奪冠，並在世界棒球 12 強賽中獲取第五名，為近十年來佳績。更在 2024 年 12 強賽中以 4 比 0 擊敗日本，奪得隊史首座國際一級賽事冠軍。這些成就帶動臺灣人民對中華職棒的關注與熱愛，展現中華隊不斷提升的實力與競爭力，也反映在逐年增長的觀賽人次上。

職棒元年至今已過 35 年，總場次因隊伍數量變化目前固定為 360 場，新冠肺炎疫情後觀賽人次漲幅高達 2.2 倍，2024 年達到 2,766,386 人次，佔臺灣總人口數的 12%，與前一年相比，成長幅度高達 53.7%，平均單場觀看人次亦達 7,684 人，凸顯市場對職棒比賽的接受度與參與度逐漸增強，將有望為職棒聯盟和各球隊帶來更多商業發展與經營機會

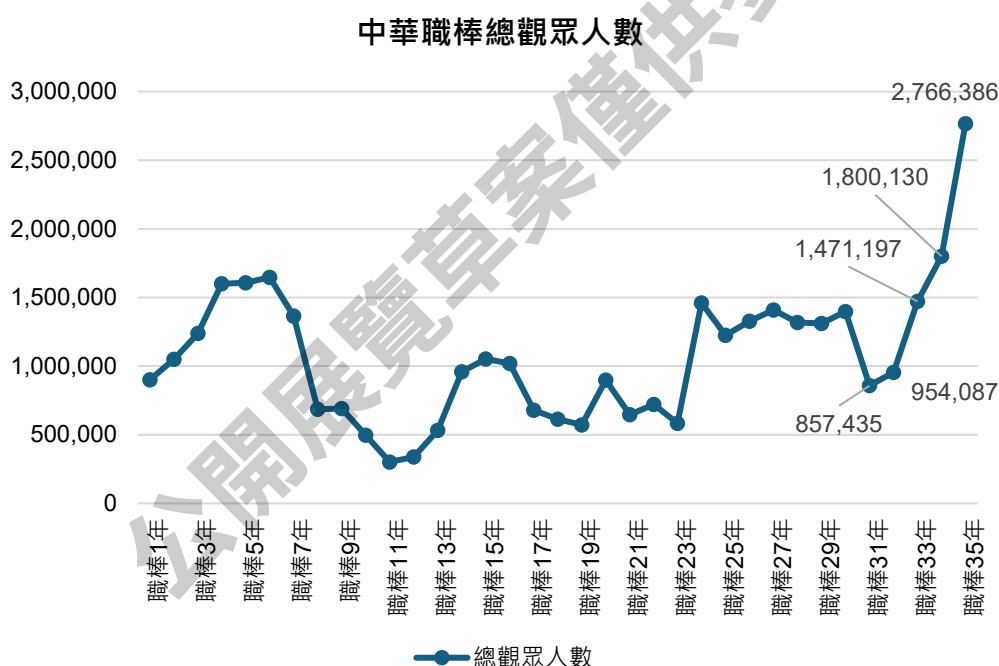


圖 13 中華職棒歷年總觀眾人數

資料來源：臺中市運動產業園區都市發展政策規劃研究暨民間申請參與公共建設政策需求說明，114 年，臺中市政府。

3.職棒 35 年中信兄弟主場比賽單場最多觀賽人次達 4 萬人，顯示球隊具號召力

近五年來，各職棒球隊的平均單場觀眾人數普遍呈現增長趨勢，顯示出中職觀眾熱情逐年提升（詳表 9）。其中以臺中洲際棒球場為主場的中信兄弟隊，職棒 35 年在主場比賽單場觀眾人數為六隊之冠，滿場達 40,000 人；平均每場吸引 10,098 位球迷入場，遠超其餘隊伍的 6,300~8,000 人，顯示中信兄弟擁有雄厚的球迷基礎，不僅彰顯球隊的號召力，更有望能為主場帶來經濟效益。

表 9 職棒球隊主場比賽平均單場觀眾人數

球隊	職棒 31 年		職棒 32 年		職棒 33 年		職棒 34 年		職棒 35 年	
	平均一場觀眾人數	單場最多觀賽人次	平均一場觀眾人數	單場最多觀賽人次	平均一場觀眾人數	單場最多觀賽人次	平均一場觀眾人數	單場最多觀賽人次	平均一場觀眾人數	單場最多觀賽人次
中信兄弟	4,389	10,991	4,354	14,550	5,759	13,830	6,802	19,523	10,098	40,000
富邦悍將	3,157	6,350	2,984	9,468	3,961	12,100	5,557	10,928	7,307	21,000
樂天桃猿	4,426	10,994	3,239	11,513	6,681	13,169	7,169	13,216	7,286	14,129
統一獅	2,317	7,000	2,327	7,800	3,959	10,000	4,857	10,550	6,360	28,018
味全龍	-	-	2,995	7,858	4,158	10,000	5,614	10,000	8,041	29,688
台鋼雄鷹	-	-	-	-	-	-	-	-	7,012	20,193

資料來源：臺中市運動產業園區都市發展政策規劃研究暨民間申請參與公共建設政策需求說明，114 年，臺中市政府。

（二）室內體育場館（超巨蛋）國內外案例

1.國內外巨蛋建設容納人數多以 35,000~45,000 人為主

在 1990 年代建造的巨蛋建設包括加拿大羅傑斯中心、美國純品康納球場、日本東京巨蛋、大阪巨蛋、名古屋巨蛋、福岡巨蛋及札幌巨蛋等，棒球場容納人數大致介於 35,000~45,000 間，亦多具備棒球、演唱會、藝文展覽等多項商業使用，強調場館的多元使用性，提升整體經濟效益與營運價值。

表 10 國內外巨蛋建設座位席次及功能

體育館名稱	地點	容納人數 (人)	啟用時間	功能
羅傑斯中心(Rogers Centre) / 原名天空巨蛋 (Sky Dome)	加拿大多倫多	49,539	1989.6.3	棒球、足球、籃球、音樂會、職業角力活動之舉辦
純品康納球場 (Tropicana Field)	美國佛羅里達州聖彼得堡	42,735	1990.3.3	棒球、美式足球、冰球、籃球、音樂會
東京巨蛋	日本東京都文京區	43,500	1988.3.18	棒球、美式足球、籃球、音樂表演、職業角力、綜合武術、冰上表演、踢拳搏擊活動之舉辦
大阪巨蛋	日本大阪市西區	36,146	1997.3.1	棒球、大型演唱會、展示會、商品展銷市場
名古屋巨蛋	日本名古屋市東區	36,370	1997.3.15	棒球、音樂會、展覽
福岡巨蛋	日本福岡市中央區	40,000	1993.4.2	棒球、大型演唱會
札幌巨蛋	日本北海道札幌市豐平區	41,138	2001.6.3	棒球、足球、音樂會、展覽
臺北大巨蛋	臺灣臺北市	40,000	2023.12.2	棒球、演唱會、藝文活動

資料來源：臺中市運動產業園區都市發展政策規劃研究暨民間申請參與公共建設政策需求說明，114 年，臺中市政府。

2.日本巨蛋「ball park」模式興起，成未來趨勢

日本職棒於 80 年代興起興建巨蛋的熱潮，陸續興建東京巨蛋、福岡巨蛋、大阪巨蛋、名古屋巨蛋及札幌巨蛋。日本在興建六座巨蛋後市場已趨飽和，再加上高昂的維護成本對球團財務造成壓力，導致巨蛋熱潮在札幌巨蛋落成後逐漸退燒。自 1990 年代起，「ball park」模式興起，強調以棒球場為核心，結合娛樂與遊憩設施，帶動周邊商圈經濟效益。東京巨蛋率先轉型，增設商場、旅館、劇院、溫泉等多元設施，打造主題式棒球樂園。

以北海道日本火腿鬥士球團於北廣島市興建的 ES CON FIELD HOKKAIDO 為例，堪稱「ball park」模式的代表性案例。該球場不僅擁有最先進的比賽設施，還融合購物、美食、溫泉與住宿等多元功能，塑造兼具運動與觀光綜合休閒空間，吸引球迷長時間駐留，同時促進當地經濟發展。

表 11 國內外巨蛋附屬商業設施及使用型態

體育館名稱	腹地面積	附屬商業設施	使用型態及使用率
加拿大羅傑斯中心 (Rogers Centre)	總建築面積約 18.6 萬平方公尺，建築高度達 86 公尺，並在 2022~2024 年間進行階段性翻新，目前其體育場館可容納 39,150 人名觀眾，具備高靈活性的座位配置	餐廳(7 間)、酒吧、高檔酒店(348 間房間)以及零售店鋪	每年 4 月至 10 月 MLB 賽季作為多倫多藍鳥隊主場使用，此外亦承辦 NFL 比賽、演唱會以及大型會展活動，每年總觀眾人數約達 289 萬人
美國純品康納球場 (Tropicana Field)	球場總建築面積約 12 萬平方公尺，設有全封閉式固定屋頂，可容納約 42,735 名觀眾。主要用於舉辦棒球比賽，自 1998 年即作為坦帕灣光芒隊的主場	餐飲、紀念品商店和娛樂設施	除棒球之外，亦承辦各類活動，包括音樂會、展覽和其他體育賽事
北海道火腿隊新球場 ES CON FIELD	園區佔地約 32 公頃，球場面積約 5 公頃，為伸縮式屋頂設計，可容納 35,000 人	棒球主題飯店、露營場、溫泉、餐廳、購物商場、戶外遊樂區、農業學習設施、精釀啤酒釀酒廠等附屬設施及 Fillage 醫療中心及 Masters Veras okkaido Ballpark 樂齡公寓	日本職棒北海道日本火腿鬥士隊之主場，每年主場例行賽共有 71 場比賽，球場全年都開放，粗估休賽日來場的平均人流量，平日會有 5000 人、假日則是 10000 人左右，2024 年子總計已有 419 萬的球迷造訪

資料來源：臺中市運動產業園區都市發展政策規劃研究暨民間申請參與公共建設政策需求說明，114 年，臺中市政府；本案彙整。

(三) 本案政策需求

考量臺灣職棒觀賽人次成長、臺中主場球隊具有厚實的號召力等條件，於臺中市設置大型室內運動場館具有潛力，並已有民間投資人自行規劃 BOT 構想，另因應國外「ball park」模式興起之趨勢，故本案政策需求提出徵求規劃多元複合運動場域，包含 30,000 席次以上之室內體育場館（含棒球場等使用）、演唱會等藝文展演場地空間及運動發展中心，並規劃具休閒、運動、娛樂等多元複合式商業餐飲及購物環境。

二、運動科技研發及推廣

(一) 政策需求

「臺中市運動產業園區新建營運移轉(BOT)案」政策公告內容已揭示未來變更範圍之公共服務基本需求應包含「規劃設置運動產業研發空間，促進運動科技及訓練系統等應用，強化本市運動產業之創新動能與技術發展。」

(二) 運動科技產業鏈發展

近年運動產業的發展已從既有的製造代工、生產型態轉向與科技整合，進而推動新商業模式及新型態服務應用，以提升運動體驗，因此「科技」與「運動」領域的結合將在數位經濟之發展下，為未來的運動產業創造新價值，包含 IoT、DataTech、雲端、AI、5G 等數位技術結合運動器材、感測裝置等的運動科技 (Sports Technology)，以及課程、體感內容的產製，到後續健康管理服務、數據分析等不同產業間之跨域結合，運動科技產業鏈已逐漸成型。



圖 14 運動科技產業供應鏈示意圖

資料來源：產業價值鏈資訊平台；本案繪製。

(三) 周邊相關創研育成資源

盤查變更範圍周邊有關運動科技產業鏈相關發展方向，共含括企業、周邊學校科系、創育機構等研究發展項目，故未來運動產業園區其區位結合周邊教、學、研資源，將具備成為運動新創孵化基地，結合原「創新研發專用區」之教育機構、研究機構與運動產業之跨域結合，可打造成為運動科技新創國際據點。

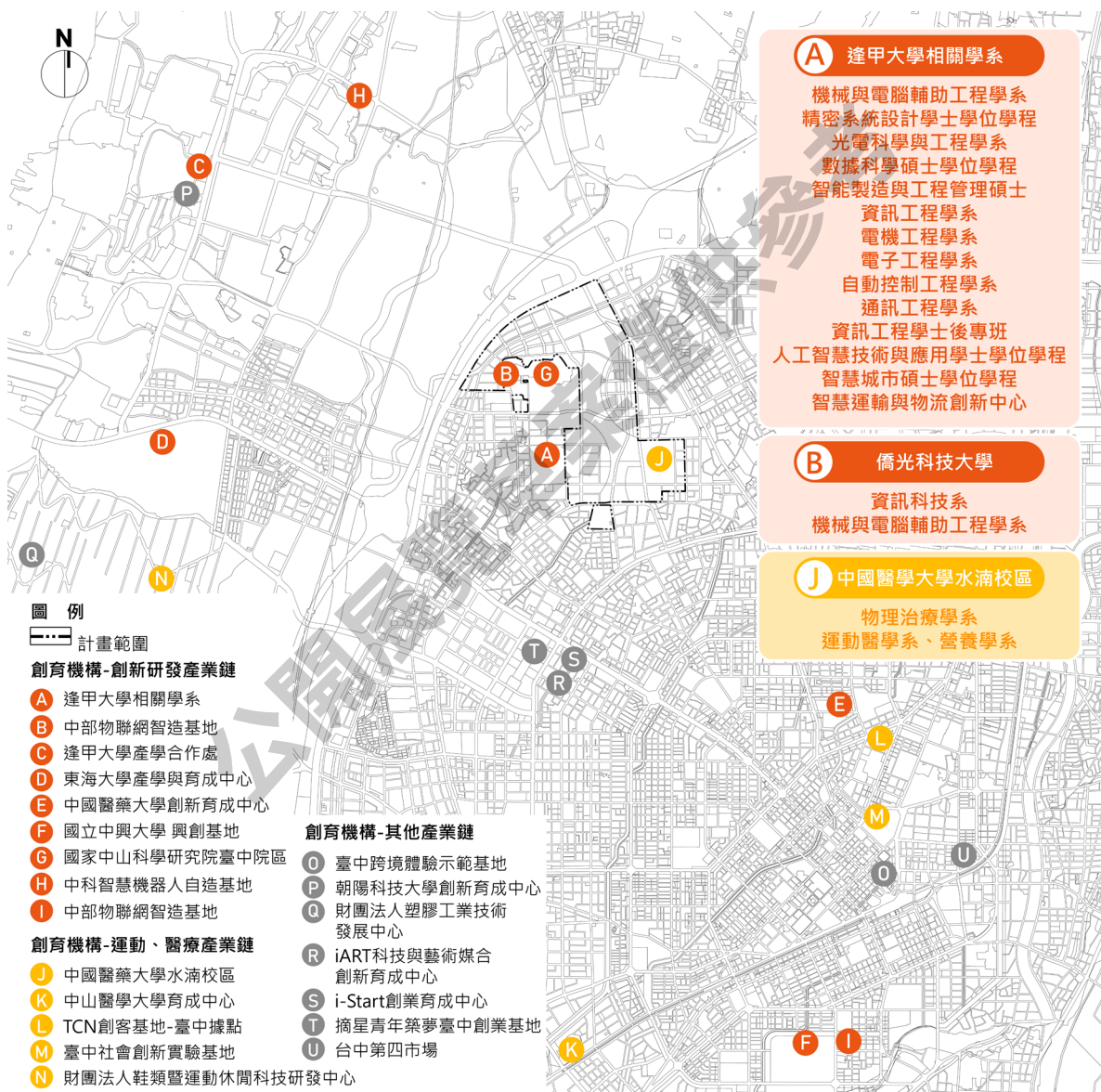


圖 15 變更範圍周邊運動科技相關產業供應鏈位置示意圖

表 12 變更範圍周邊大專院校及創育機構一覽表

類型		簡介與培育範圍
大專院校	中國醫藥大學水滸校區	物理治療學系
		運動醫學系
		營養學系
	逢甲大學	機械與電腦輔助工程學系
		精密系統設計學士學位學程
		光電科學與工程學系
		數據科學碩士學位學程
		智能製造與工程管理碩士在職學位學程
		人工智慧技術與應用學士學位學程
		智慧城市碩士學位學程
		人工智慧研究中心
		智慧運輸與物流創新中心
	僑光科技大學	資訊科技系
		機械與電腦輔助工程學系

類型		簡介與培育範圍
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。
	i-Start 創業育成中心	會展、科技創新籌資平台、餐飲業、批發及零售業、運輸、倉儲及通信業、住宿及其他服務業、教育服務業
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
	臺中社會創新實驗基地	非營利組織、志工、社會企業、青創、涉及銀髮族、青銀共創、綠能環保、新住民、教育等議題
	摘星青年、築夢臺中創業基地	審計新村、光復新村及摘星山莊創業基地
	台中第四市場	各地方創生團隊、顧問公司、地方特色產業、農漁會等單位
加速器	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

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 114 年 6 月。

三、停車空間需求

(一) 停車供需現況

目前變更範圍周邊中央公園北側、中央公園南側及水湳經貿園區地下停車場共可提供 1,589 個汽車停車格。依據 112 年臺中市交通局提供之水湳經貿園區地下停車場、南側停車場平均使用率之資料顯示，其平均使用率已達 6-7 成，尖峰使用率更可達到 8 成之多（詳表 13）。

因應中央公園及周邊地區相關使用之停車需求，臺中市政府利用尚未標售之公有土地設置創研 21（汽車 244 格）、創研 22（汽車 927 格）及創研 26（汽車 650 格）等 3 處路外臨時性停車場，共可再提供汽車停車位 1,821 格，其中鄰近中國醫藥大學的創研 21 停車場平日使用率亦超過 5 成。

水湳經貿園區內現況土地多未開發利用，會展中心、綠美圖、流行影音中心等相關重大建設完工開幕後亦將吸引大量人口流入，預計未來臨時停車場土地陸續開發建築之後，將影響中央公園及周邊地區公共停車供給。

表 13 水湳經貿園區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
總計		1,589	60	48	52	

資料來源：臺中市政府交通局，112 年 8 月。

(二) 公共停車位數需求

依據「臺中市運動產業園區新建營運移轉(BOT)案」政策公告內容，申請促進民眾參與公共建設開發應規劃設置地區公共服務停車設施，完善停車服務機能，以因應水湳經貿園區公共建設到位後之車流需求。考量變更範圍周邊道路容量，參考現況常態開設之臨時停車場位數以及未來捷運橘線、水湳轉運中心啟用後可提升基地周邊大眾運輸服務水準，建議促進民眾參與公共建設開發應至少

提供 1,821 席之公共停車位數。

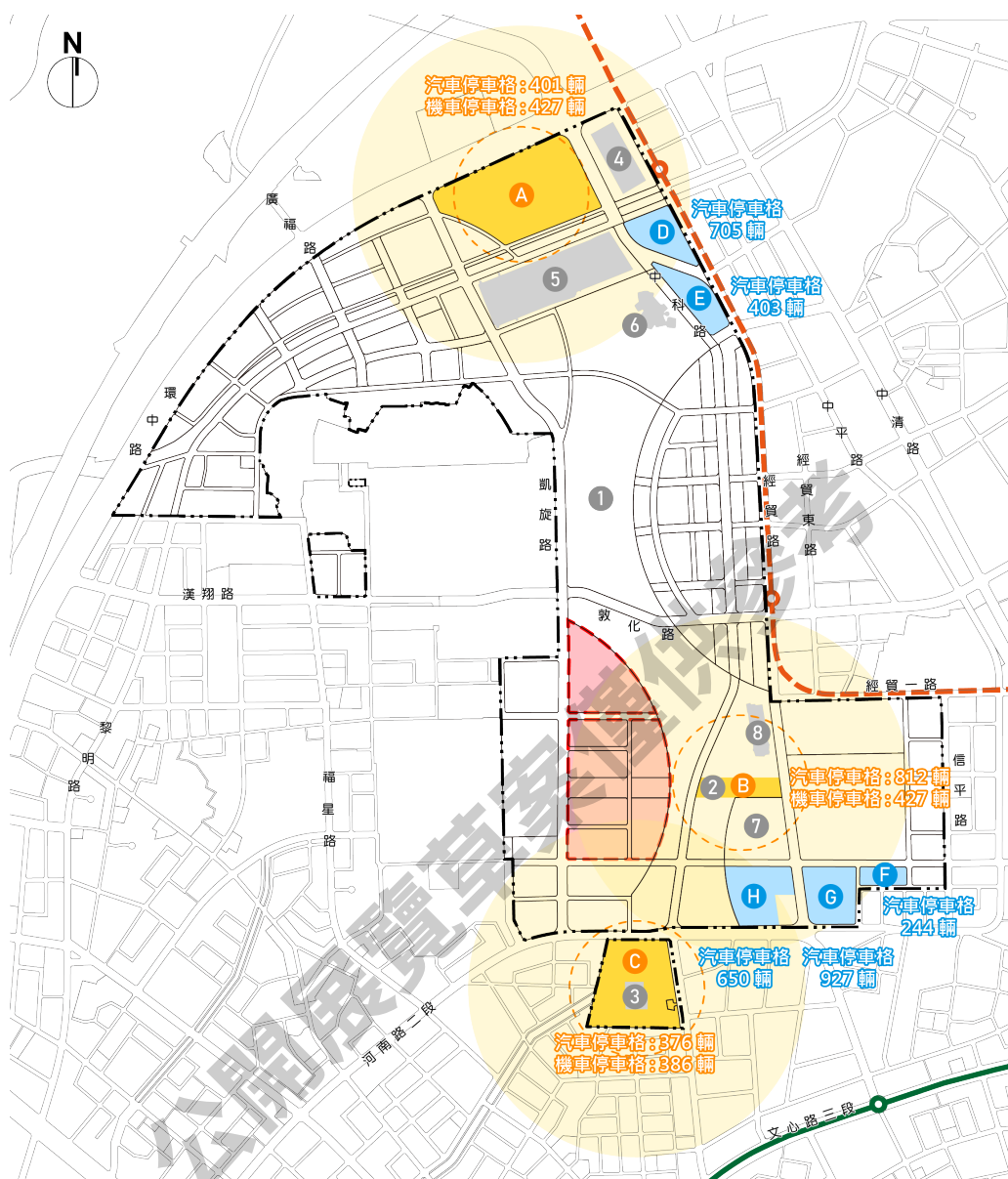


圖 例

- | | | |
|------------|------|-------------|
| 水湳經貿園區計畫範圍 | 捷運綠線 | 停車場服務半徑200M |
| 變更範圍 | 機場捷運 | 停車場服務半徑500M |

計畫範圍內公有停車場

- | | | |
|---|---|---|
| <p>A 北側停車場(公138)</p> <p>B 水湳經貿園區地下停車場</p> <p>C 南側停車場(公51)</p> | <p>D 經貿6停車場(臨時停車場)</p> <p>E 經貿8停車場(臨時停車場)</p> <p>F 創研21停車場(臨時停車場)</p> | <p>G 創研22停車場(臨時停車場)</p> <p>H 創研26停車場(臨時停車場)</p> |
|---|---|---|

計畫範圍內重大建設與相關計畫

- | | | |
|---|--|------------------------------------|
| <p>1 中央公園</p> <p>2 水湳經貿園區地下停車場</p> <p>3 水湳水資源回收中心</p> | <p>4 水湳轉運中心</p> <p>5 臺中國際會展中心</p> <p>6 臺中綠美園</p> | <p>7 臺灣智慧營運塔</p> <p>8 臺中流行影音中心</p> |
|---|--|------------------------------------|

圖 16 水湳經貿園區停車空間服務範圍示意圖

伍、開發構想

一、開發方式

臺中市政府運動局依據促進民間參與公共建設法相關規定，擬採 BOT 方式，由政府提供土地、民間投資興建方式辦理，在不增加政府財政負擔下，建置大型運動場館、公共停車場及創新研發空間；民間則可取得附屬商業設施，達成雙贏。

二、整體規劃構想

在「酷城市、酷運動」之理念下，為建立活躍、健康、多元、永續的運動文化，並結合休閒娛樂、觀光資源、創研能量，發展優質的特色運動環境與推動運動經濟產業鏈，「臺中市運動產業園區」將以體育、商業、觀光、創研為發展主軸，透過周邊多樣化重大建設之偕同效應影響下，共同創建多功能、智慧化且具文化休閒價值的運動產業園區，預期達成「跨域多元共享、永續運動文化」之願景。未來開發項目如下：

（一）複合運動及展演場域

包含 30,000 席次以上之室內體育場館、演唱會等藝文展演場地空間及運動發展中心，以推展國際級之多功能棒球場館，並結合演唱會、大型文化活動、其他體育賽事等多元使用型態，形成國際級規格的多元複合運動及展演場域。另為厚植運動經濟產業發展基底，整合運動產業上下游及關聯產業進駐孵育運動新創事業發展，設置運動產業研發及推廣中心。

（二）大型商場、餐飲、娛樂等多元商業使用

除主體事業作為體育休閒事業及展演相關使用外，為維持大型室內場館整體營運財務條件，應結合多元之商業設施使用，包含設置文化創意產業、會展、餐飲、零售等設施，創造多贏效益並提升發展條件及競爭力。

（三）旅館住宿設施

因應球員訓練期間，以及賽事及展演期間觀眾及活動人員衍生之龐大住

宿需求，配合提供多樣化的旅宿空間。

(四) 運動產業研發空間

由於未來運動產業發展將結合大數據分析、人工智慧和虛擬實境等先端科技技術的廣泛應用，提供新的運動教學、觀賽體驗、球隊運營、數位娛樂及消費等創新發展機會，並可結合運動醫學，進一步成為運動健康與復健產業平台，結合周邊大學研發能力，打造運動新創孵化基地，帶動區域運動經濟產業鏈發展。

(五) 市民運動休閒生活園區

結合公園綠地規劃開放性市民活動空間，提供多元戶外體驗休閒設施，建構多面向市民運動休閒生活園區

(六) 停車空間

水湳經貿園區係以「智慧、低碳、創新」為整體發展定位，區內交通規劃強調以人為本，並導入交通攔截圈之理念，希望減少私人運具進入區內，因此未規劃停車場用地。未來除持續佈建大眾運輸系統、加強重要設施之間接駁運輸服務外，仍須考量各項公共設施及引進活動之階段性停車需求，故規劃一處停車空間以滿足地區所需之停車需求，並導入商業、休閒遊憩等機能，串聯運動產業園區相關設施及生活休憩環境。

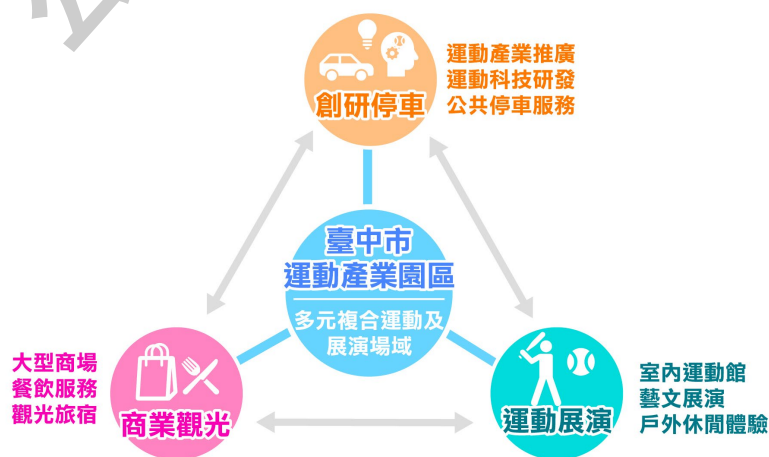


圖 17 規劃構想示意圖

陸、變更計畫內容

一、變更理由

(一) 公益性

1、公私協力提供大型室內體育場館，具帶動產業商機及撙節政府支出之效益

考量臺中市尚缺乏大型國際級室內體育場館，為延續打造優質運動城市目標，提供選手及觀眾良好之運動與觀賽環境，促進棒球競技水平並提升國際形象與影響力，故有興建大型室內運動場館之必要。本案以促進民眾參與公共建設方式公私協力為市民提供國際級之大型複合休憩場域，除可撙節政府支出，並可適度結合大型商演活動、大型商業設施，提升場館經營效益，具有促進周邊旅遊、觀光、餐飲發展及帶動運動相關產業之商機等效益。

2、以運動產業園區規劃提升都市機能，串聯與帶動地區發展

藉由大型室內運動場館之建築設計、開放空間系統留設等措施，納入人本環境規劃原則，以運動產業串接附近大學校園、創新研發、流行影音、休閒娛樂、優質適居等城市活動，引導產、官、學、研領域於實質生活空間之知識碰撞，型塑區域創新與生態永續重鎮。

3、增加停車空間，紓解階段性停車需求

水湳經貿園區現況僅透過中央公園於公 138(北)、公 51(南)、學術綠廊(中偏南)設置集中型公共停車場，希冀透過接駁與轉乘規劃，落實低碳交通之願景。為服務各項公共設施及引進活動之階段性停車需求，於鄰近中央公園中段規劃停車場用地，併同本次運動產業園區招商之契機，引進民間資金投資興建停車場，可在不增加政府財政負擔下，滿足運動產業園區及周邊地區停車需求，改善現行停車空間缺乏問題。

(二) 必要性

1、現行計畫街廓無法符合大型室內運動場館之設置，有必要調整土地使用計畫

運動產業園區擬規劃容納 30,000 席以上之大型運動場館，本案申請變更範圍為道路、園道、綠地等公共設施區隔，初步評估大型場館需求空間無法於現行街廓容納，須配合調整土地使用計畫。

2、現行土地容許使用項目不符合運動產業園區招商需求

現行土地容許使用項目以供大型行政機關、教育機構、研究機構、企業營運總部、企業研發中心為主，雖得供休閒運動設施使用，考量大型運動場館及立體停車場之營運，除球賽門票收入、大型展演活動場租、停車收入外，尚須仰賴其他大量商業設施的營運收入或場租，同時因應衍生之龐大住宿需求，故需允許一定旅宿空間之設置。為符合使用目的，並確保運動產業園區之公益性與投資報酬之平衡，建議配合公共建設項目調整為體育場用地及停車場用地，並依據「都市計畫公共設施用地多目標使用辦法」第 3 條第 1 項第 1 款規定，配合促進民間參與公共建設之需要調整其容許使用項目，俾利引進前述事業。

(三) 急迫性

1、亟待設置中部區域大型室內場館提供服務

臺中市為臺灣第二大城市且人口持續成長，隨著都市發展與市民對休閒、運動、娛樂的需求提升，相比臺北、高雄，現有的體育設施已難以滿足大型活動舉辦需求，故臺中市作為中部樞紐，尚缺乏可供舉辦大型棒球賽事並能多功能使用之室內體育場館，應可利用適當之公有土地加速設置。

2、為促進運動產業園區加速建設，無法俟未來通盤檢討調整變更

運動產業園區為臺中市營造陽光健康城市、推動多元化運動休閒設施重要的一環，其開發期程有其急迫性。惟變更範圍涉及「臺中市都市計畫（水湳機場原址整體開發區）細部計畫」，甫於 113 年 9 月 16 日發布實施第二次通盤檢討，運動產業園區之推動確實無法配合下次通盤檢討之辦理期程，故有依都市計畫法第 27 條第 1 項第 4 款迅行辦理變更之急迫性。

二、變更內容

(一) 實質計畫變更

為提供中部地區建置多功能利用之大型室內體育場館，透過運動產業與附屬設施帶動周邊城市發展及活動之整體目標，並改善現行停車空間缺乏問題，故變更第一種創新研發專用區及其周邊細部計畫公共設施用地為體育場用地、停車場用地，並增訂相關之土地使用管制規定，其詳細內容如表 14 變更內容明細表，圖 18 為變更計畫示意圖。

表 14 變更內容明細表

編號	變更位置	變更內容		變更理由
		原計畫	新計畫	
1	逢大段 3、4、5、 6、7、8、 9、10、11、 12、13 地號	第一種 創新研發專用區 (9.26 公頃) 園道用地 (1.07 公頃) 綠地用地 (0.68 公頃) 道路用地 (0.93 公頃)	體育場用地 (11.94 公頃) (細體)	1.臺中市缺乏可供舉辦大型棒球賽事並能多功能使用之室內體育場館，為有效彌補中臺灣在大型場館資源上的長期缺口，臺中市政府推動「臺中市運動產業園區新建營運移轉(BOT)案」，邀集民間參與公共建設，興建可容納 3 萬人以上之室內型體育館及周邊設施。 2.現行計畫街廓無法符合大型室內運動場館設置需求，有調整土地使用計畫之必要。 3.現行土地容許使用項目不符合運動產業園區招商需求，應配合公共建設項目予以調整。
2	逢大段 1 地號	第一種 創新研發專用區 (4.41 公頃)	停車場用地 (3.67 公頃) (細停)	為服務水湳經貿園區各項公共設施及引進活動之階段性停車需求，於鄰近中央公園中段規劃停車場用地，併同本次運動產業園區招商之契機，引進民間資金投資興建停車場，可在不增加政府財政負擔下，滿足運動產業園區及周邊地區停車需求，改善現行停車空間缺乏問題，故變更部分第一種創新研發專用區為停車場用地。
			道路用地 (0.74 公頃)	為避免未來交通流量集中於凱旋路，故配合運動產業園區整體土地使用配置調整與周邊道路系統規劃，增劃 20M 道路用地，以完善交通動線系統。

編號	變更位置	變更內容		變更理由
		原計畫	新計畫	
3	土地使用分區管制要點	原計畫土地使用分區管制要點	修訂後之土地使用管制規定及開放空間等管制圖(詳圖 20~圖 23)	1.配合「臺中市運動產業園區」之設置需求，增訂體育場用地、停車場用地依「促進民間參與公共建設法」作多目標使用設置相關設施之容許使用規定。 2.因應體育場用地、停車場用地指定沿街面、街廓內留設公共開放空間之寬度及型式規定，修訂原計畫土地使用分區管制要點有關公共開放空間及植栽綠化帶留設之管制圖，以減少後續執行疑義。

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。

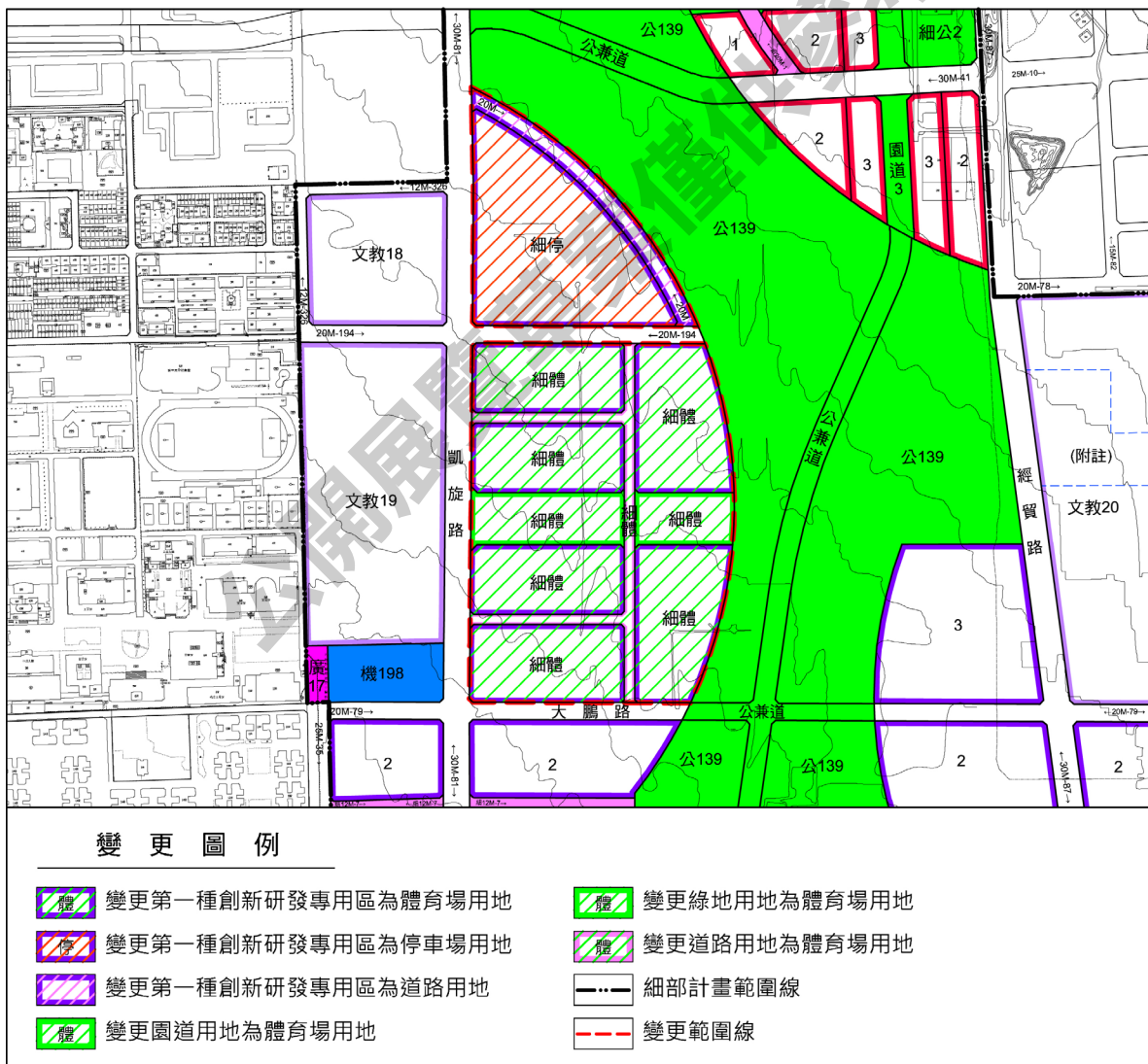


圖 18 變更計畫示意圖

(二) 增訂體育場用地、停車場用地土地使用分區管制規定

- 一、本計畫體育場用地之建蔽率不得超過 60%、容積率不得超過 250%；停車場用地平面使用時之建蔽率不得超過 10%、其附屬設施容積率不得超過 20%，立體使用時之建蔽率不得超過 80%、容積率不得超過 960%。
- 二、本計畫體育場用地及停車場用地，倘依「促進民間參與公共建設法」作多目標使用設置相關設施，應依以下規定使用：

(一) 容許使用項目如下表 (表 15)。

表 15 體育場用地、停車場用地土地及建築物使用組別容許表

使用組別	容許規定	使用組別	容許規定
第一組：獨門獨院住宅		第十五組：飲食業	■
第二組：連棟住宅		第十六組：餐飲業	■
第三組：集合住宅		第十七組：日常服務業	■
第四組：商務住宅		第十八組：一般服務業	■
第五組：兒童教育設施	■	第十九組：辦公事務所及工商服務業	■
第六組：社區遊憩設施	■	第二十組：會展產業	■
第七組：醫療保健設施	■	第二十一組：文化創意產業	■
第八組：社會福利設施	■	第二十二組：創新研發產業	■
第九組：行政機關	■	第二十三組：金融、保險及不動產業	■
第十組：公用事業設施	■	第二十四組：運輸服務業	■
第十一組：文化社教與休閒運動設施	■	第二十五組：旅館業	■
第十二組：一般零售業甲組	■	第二十六組：休閒服務業	■
第十三組：一般零售業乙組	■	第二十七組：其他經本府核定發展之策略性產業	■
第十四組：大型零售業	■		

■：允許使用；使用項目依「臺中市都市計畫（水湳機場原址整體開發區）細部計畫」規定辦理。

(二) 容許使用條件如下：

1. 體育場用地係供設置運動、展演設施及運動產業研發空間為主，作第八組至第十一組及第二十二組使用之容積樓地板面積不得小於總容積樓地板面積之二分之一。
2. 停車場用地以提供公共停車位及產業創研空間為主，作第七組、第十二組至第十八組、第二十五組、第二十六組等附屬事業使用之容積樓地板面積不得超過公共停車位樓地板面積(每部汽車停車位以 40 平方公尺計算)與其他使用之容積樓地板面積總和。

(三) 停車空間

- 1.為延續水湳經貿園區「智慧、低碳、創新」之整體發展定位，本計畫體育場用地及停車場用地公有建築物免依建築技術規則建築設計施工編第 59 條加倍留設。
- 2.停車場用地除法定停車位外，應額外增設至少 1,821 個公共停車位供公眾使用。
- 3.體育場用地及停車場用地得合併檢討停車位數量後集中留設。
- 4.前款停車位數量經交通主管機關或交通影響評估審查委員會審查同意，得依其停車需求分析結果酌予調整。

三、體育場用地及停車場用地指定沿街面、街廓內留設公共開放空間之寬度及型式，詳如圖 19 所示。

四、未規定事項應依「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及其他有關法令之規定辦理。

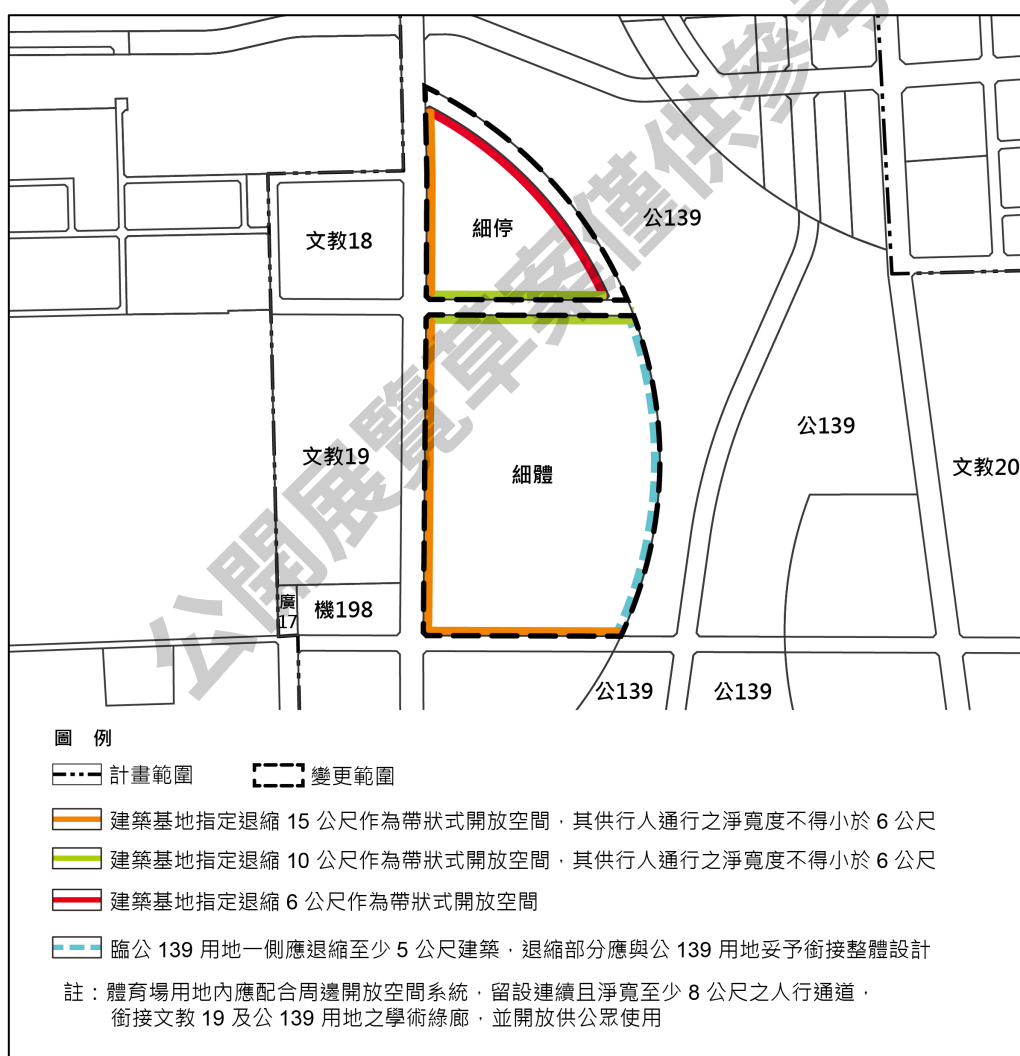


圖 19 體育場及停車場用地指定沿街面及街廓內留設公共開放空間示意圖

(三) 修訂土地使用分區管制規定

因應體育場用地、停車場用地增訂公共開放空間留設規定，需併同調整原計畫土地使用分區管制要點有關公共開放空間及植栽綠化帶留設之管制圖，以減少後續執行疑義，故配合修訂原土地使用分區管制要點第八點、第九點、第十四點第(十)款之管制圖如下：

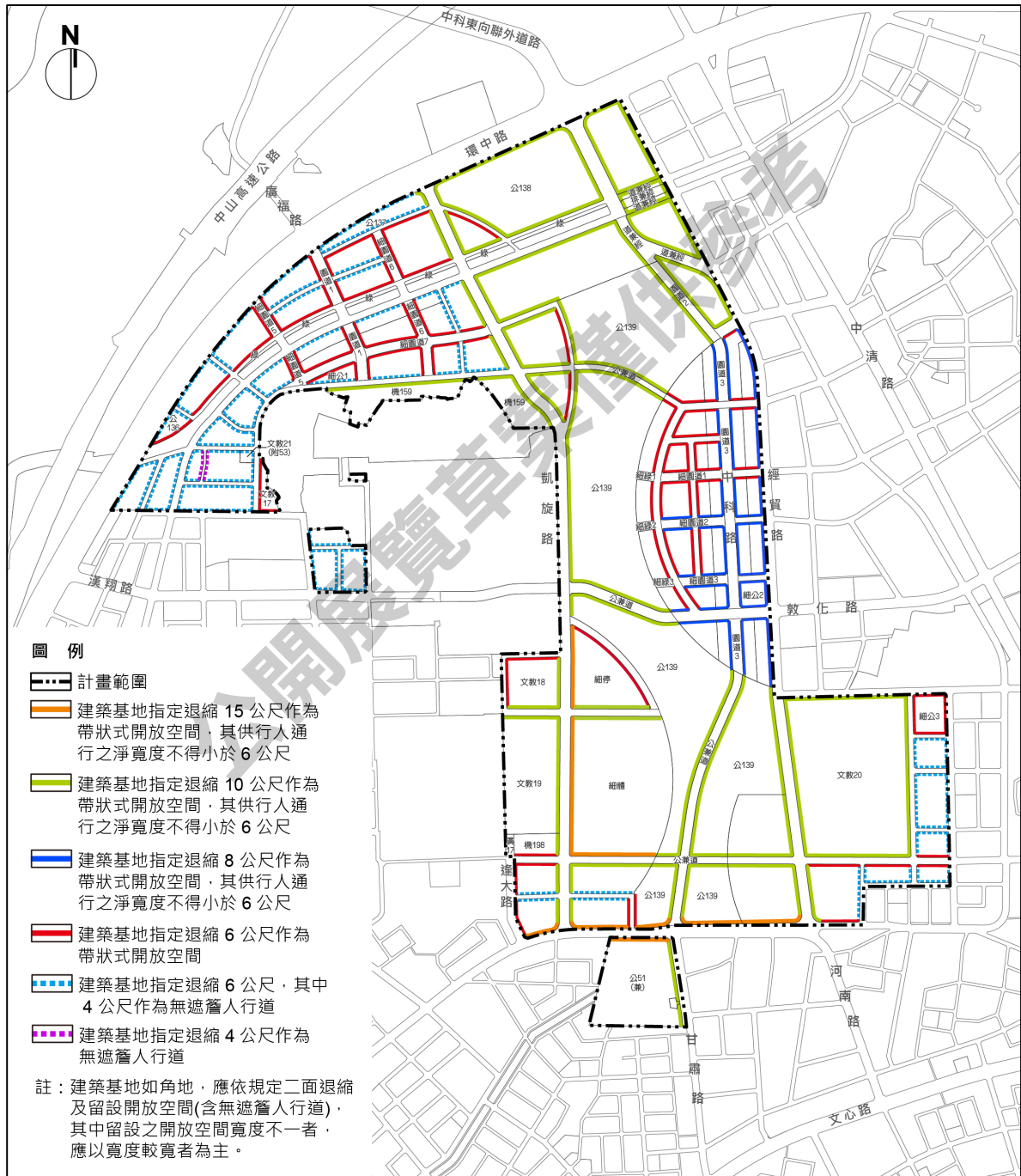


圖 20 指定沿街面留設公共開放空間示意圖 (修訂後)

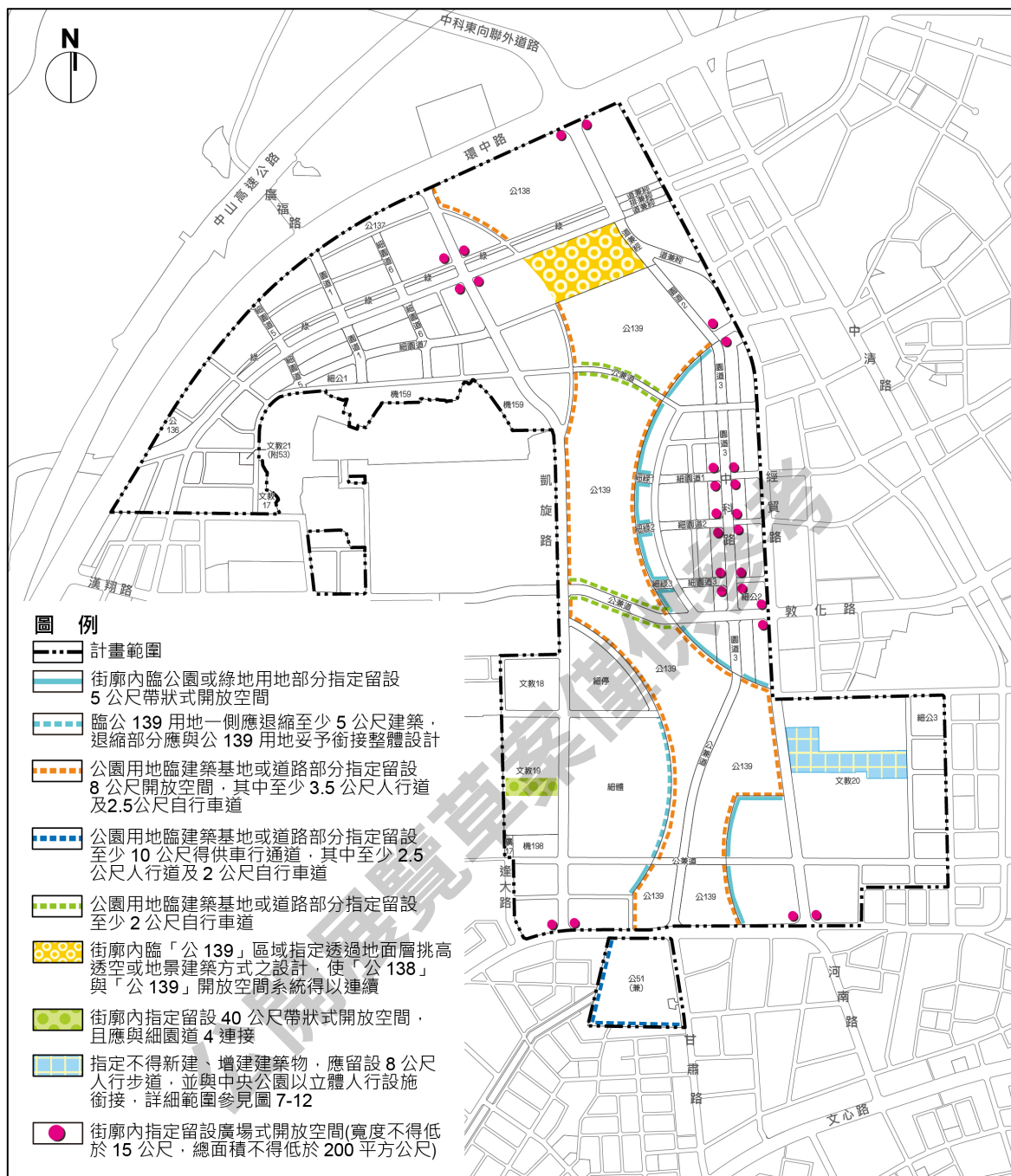


圖 21 指定街廓內留設公共開放空間示意圖 (修訂後)

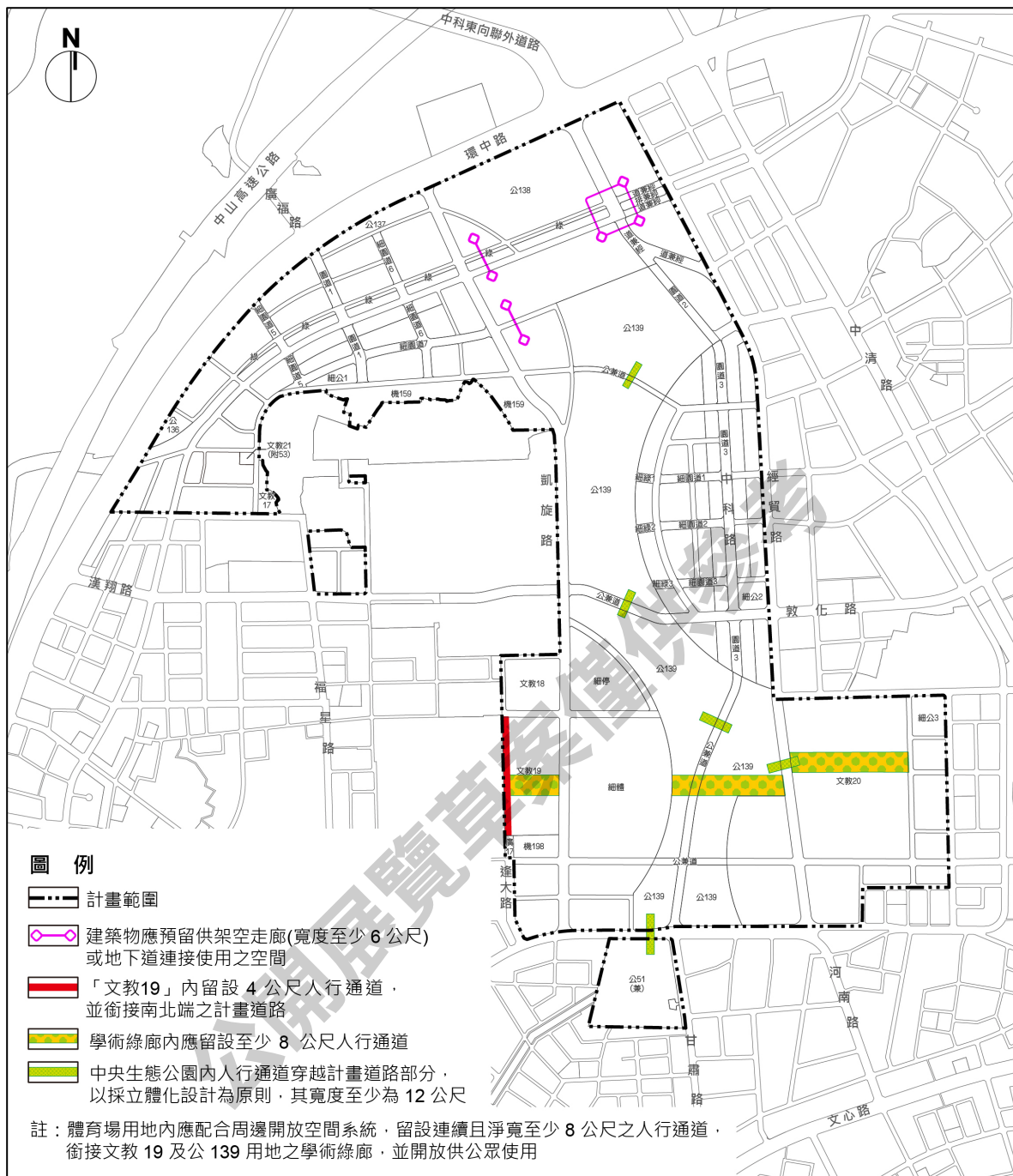


圖 22 指定留設架空走廊、人行通道示意圖 (修訂後)

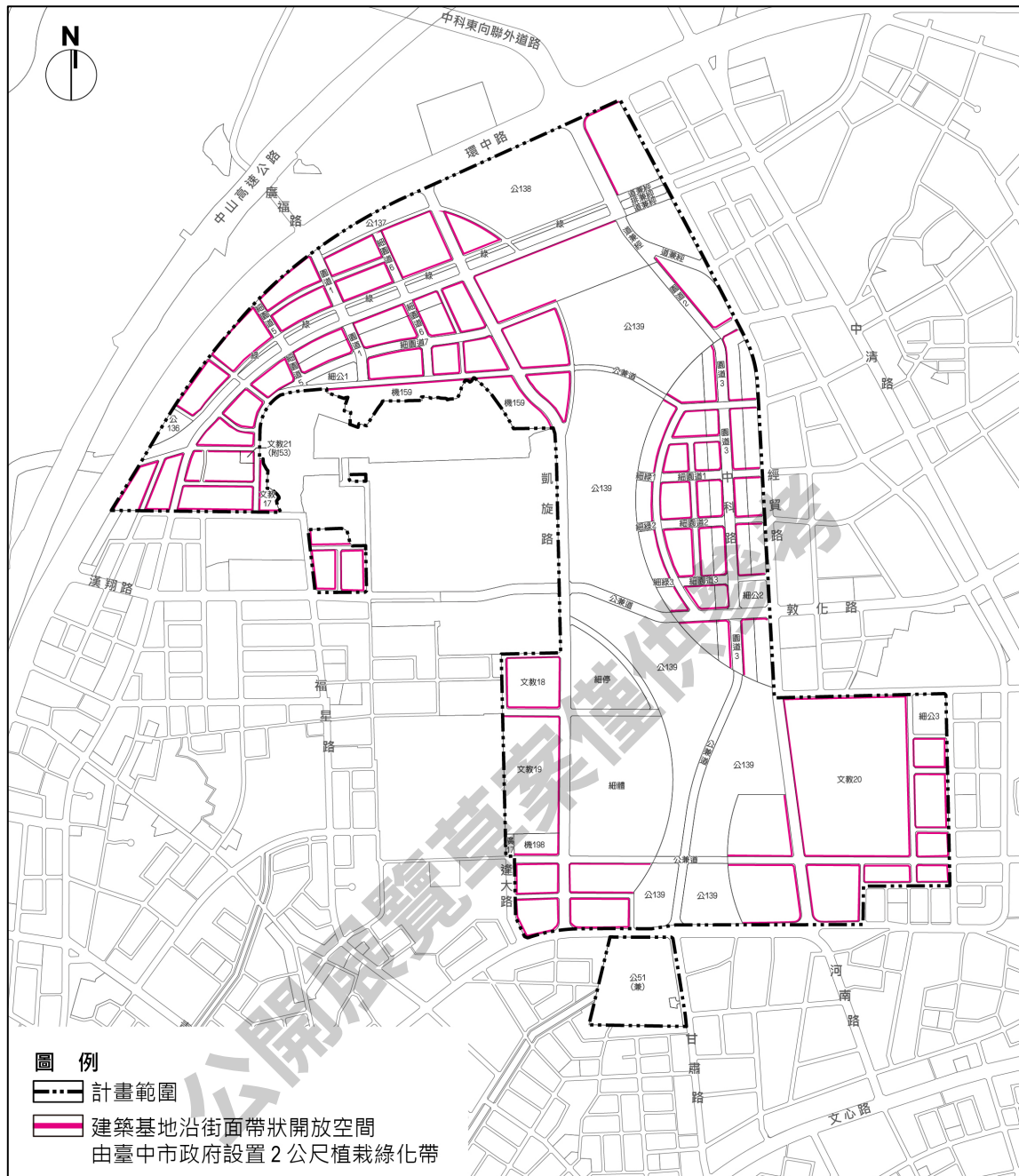


圖 23 指定建築基地沿街面設置植栽綠化帶位置示意圖 (修訂後)

柒、事業及財務計畫

本案變更範圍土地權屬皆為市有土地，管理機關分別為臺中市政府地政局及建設局，配合都市計畫調整，將依用地管理機關辦理撥用，並由臺中市政府運動局依「促進民間參與公共建設法」規定辦理招商作業；涉及既有公共設施調整及新設公共設施所需改建、新建工程則納入招商配合事項，由民間機構開闢。

表 16 事業及財務計畫表

公共設施項目	面積 (公頃)	土地取得方式			開闢經費(億元)			主辦 單位	預定 完成 期限	經費 來源
		徵購	撥用	其他	直接 工程費	間接 工程費	合計			
體育場 用地	11.94	—	✓	—	—	—	依實際 開發計 畫編 列	臺中市 政府 運動局	民國 118 年	採促進民 間參與公 共建設法 辦理，由 申請人自 行籌措。
停車場 用地	3.67		✓	—	—	—		臺中市 政府 交通局		
道路 用地	0.74	—	✓	—	—	—		臺中市 政府 建設局		

註：1.表內開闢經費與期程僅為初步概估，後續得視實際狀況調整。

2.本表面積僅供參考，實際應以核定圖實地分割測量面積為準。

附件一

同意辦理都市計畫個案變更核准函

公開展覽草案僅供參考

臺中市政府 函

地址：40701臺中市西屯區臺灣大道三段99號

承辦人：股長 陳坤元

電話：22289111分機51316

電子信箱：dryats@taichung.gov.tw

受文者：本府運動局運動產業科

發文日期：中華民國114年6月27日

發文字號：府授運產字第1140188902號

速別：普通件

密等及解密條件或保密期限：

附件：如說明

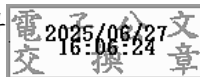
主旨：有關「臺中市運動產業園區新建營運移轉(BOT)案」，本府同意依都市計畫法第27條第1項第4款辦理都市計畫個案變更，請查照。

說明：

- 一、依據都市計畫法第27條及本府114年6月26日391140011895號核准簽陳辦理。
- 二、本案基地位於「臺中市都市計畫(水湳機場原址整體開發區)細部計畫」範圍內，都市計畫個案變更內容符合都市計畫法第27條第1項第4款「為配合中央、直轄市或縣(市)興建之重大設施時」之原則，業奉核准同意辦理個案變更，請貴局協助辦理後續事宜。
- 三、隨函檢附核准簽陳影本1份。

正本：臺中市政府都市發展局

副本：本府運動局運動產業科



運動產業科 收文:114/06/27



391140014571 無附件

公開展覽草案僅供參考

業務承辦人員	
業務單位主管	

擬定機關：臺中市政府