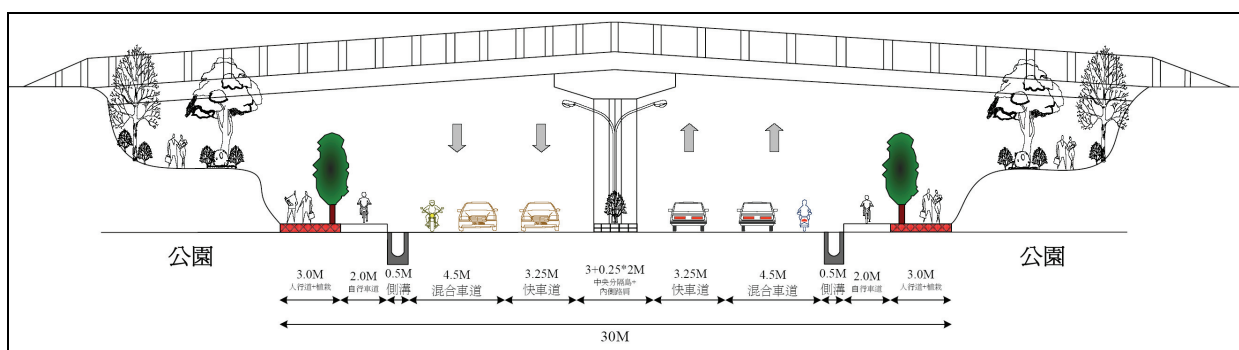


參、公園穿越道及園道

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，此類公園穿越道路之設計參考建議詳如圖 5-3 所示。



註：本圖實際內容應以經核定之工程設計圖說為準

圖 5-3 公園穿越道斷面參考示意圖

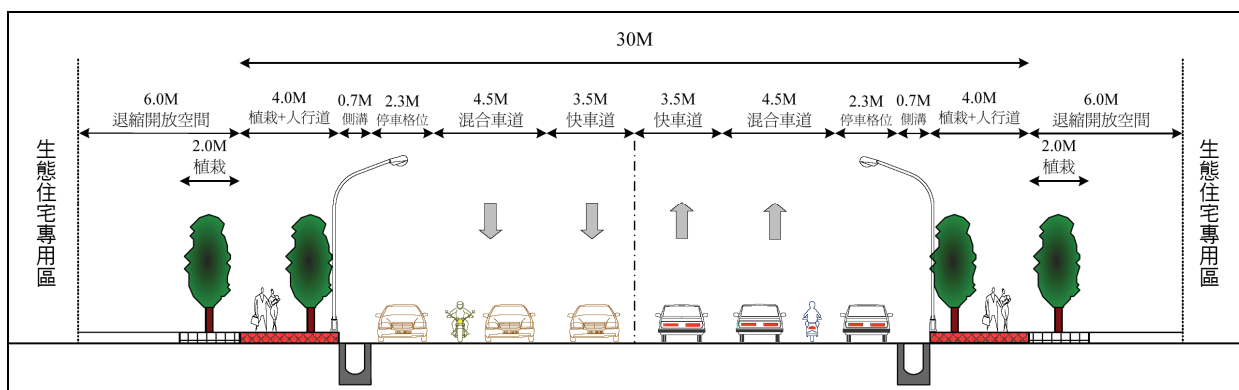
二、園道

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。生態住宅專用區內園道設計參考建議詳如圖 5-4 及圖 5-5。

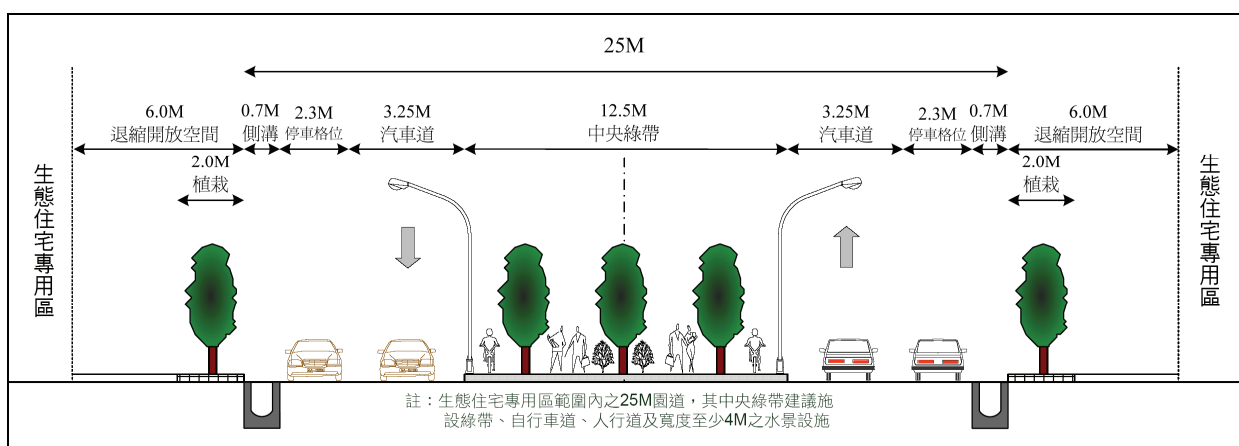
位於文化商業專用區之園道，係為創造「綠手指」意境，使公園綠地空間可以向都市地區延伸而劃設；創新研發專用區之細園道 4，則係為打造學術綠廊所劃設，

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。「園道4」道路設計參考建議詳如圖 5-6。



註：本圖實際內容應以經核定之工程設計圖說為準

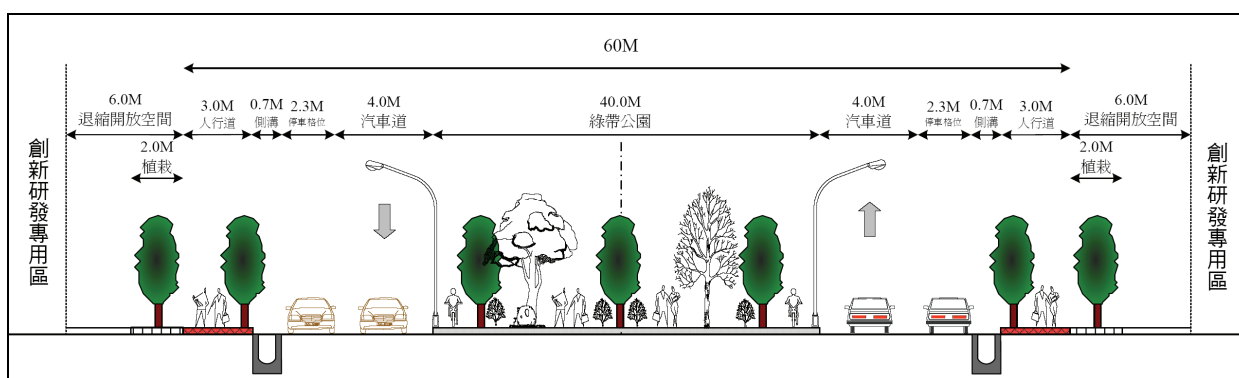
圖 5-4 生態住宅專用區 30M 園道斷面參考示意圖



註：生態住宅專用區範圍內之25M園道，其中央綠帶建議施設綠帶、自行車道、人行道及寬度至少4M之水景設施

註：本圖實際內容應以經核定之工程設計圖說為準

圖 5-5 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

圖 5-6 「細園道4」斷面參考示意圖

肆、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 5-4 為道路編號明細表，圖 5-7 為道路系統示意圖，圖 5-8 為道路編號示意圖。

表 5-4 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	

表 5-4 道路編號明細表（續 1）

類型	寬度-編號	方向	長度(M)	起點	迄點	備註
細部計畫劃設	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	
	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	
	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。

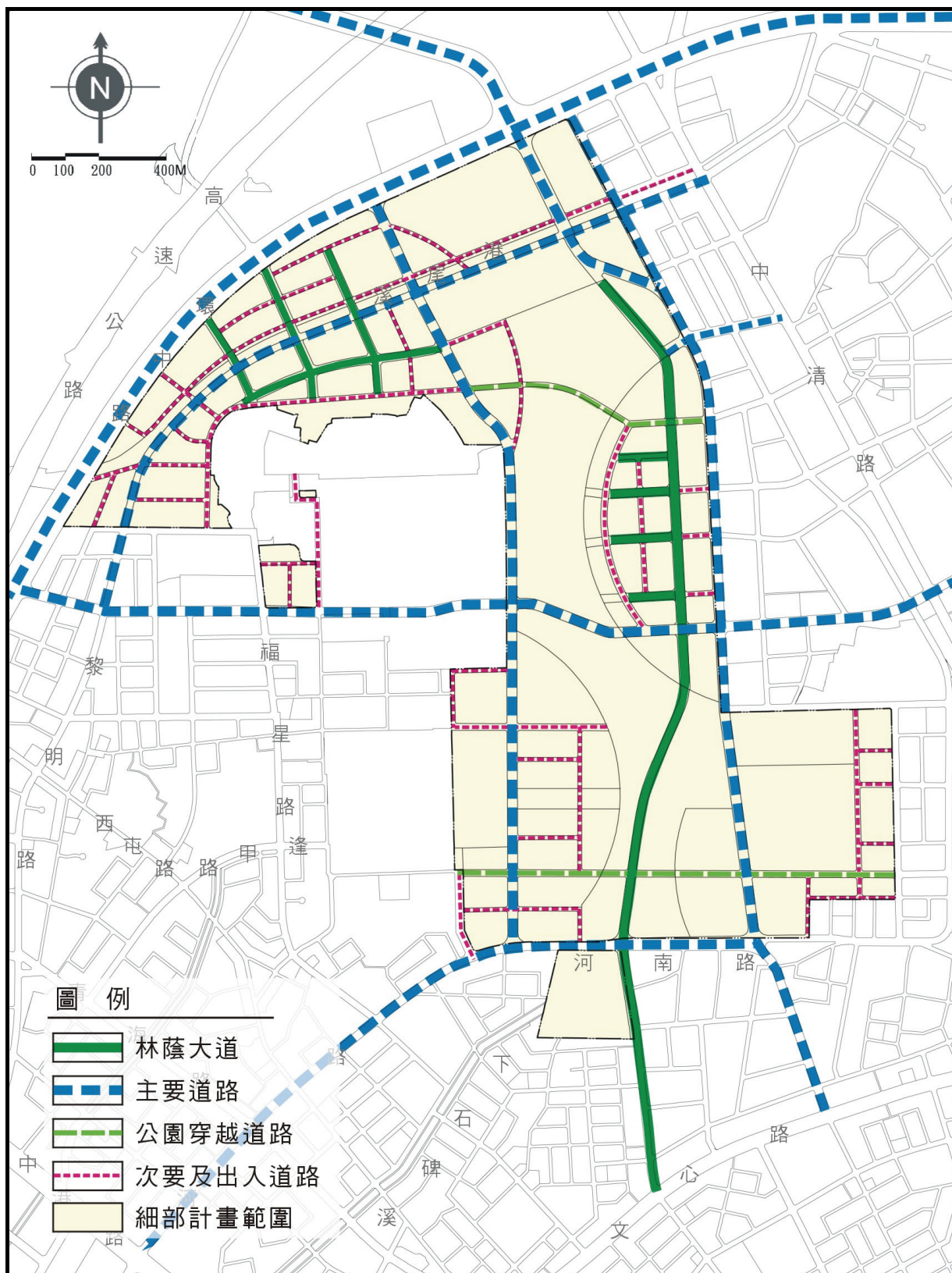


圖 5-7 道路系統示意圖

第五節 都市防災計畫

依據行政院於 91 年 5 月修正發布「災害防救法」及其施行細則之都市防災體系暨 86 年 3 月修正公布「都市計畫定期通盤檢討實施辦法」第 7 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」，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：

壹、災害防護類型

一、水災防護

- (一) 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。
- (二) 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。
- (三) 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

- (一) 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。
- (二) 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

- (一) 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。
- (二) 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。

貳、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 5-9 防災避難圈及防災據點分布示意圖。

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，以下就本計畫防救據點之指定分別說明。

（一）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。

（二）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。

（三）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。

（四）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。

（五）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。

詳參見圖 5-9 防災避難圈及防災據點分布示意圖。

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。

（一）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。

（二）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。

圖 5-10 為防救災動線系統示意圖。

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

（一）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。

（二）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。

（三）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。

（四）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。

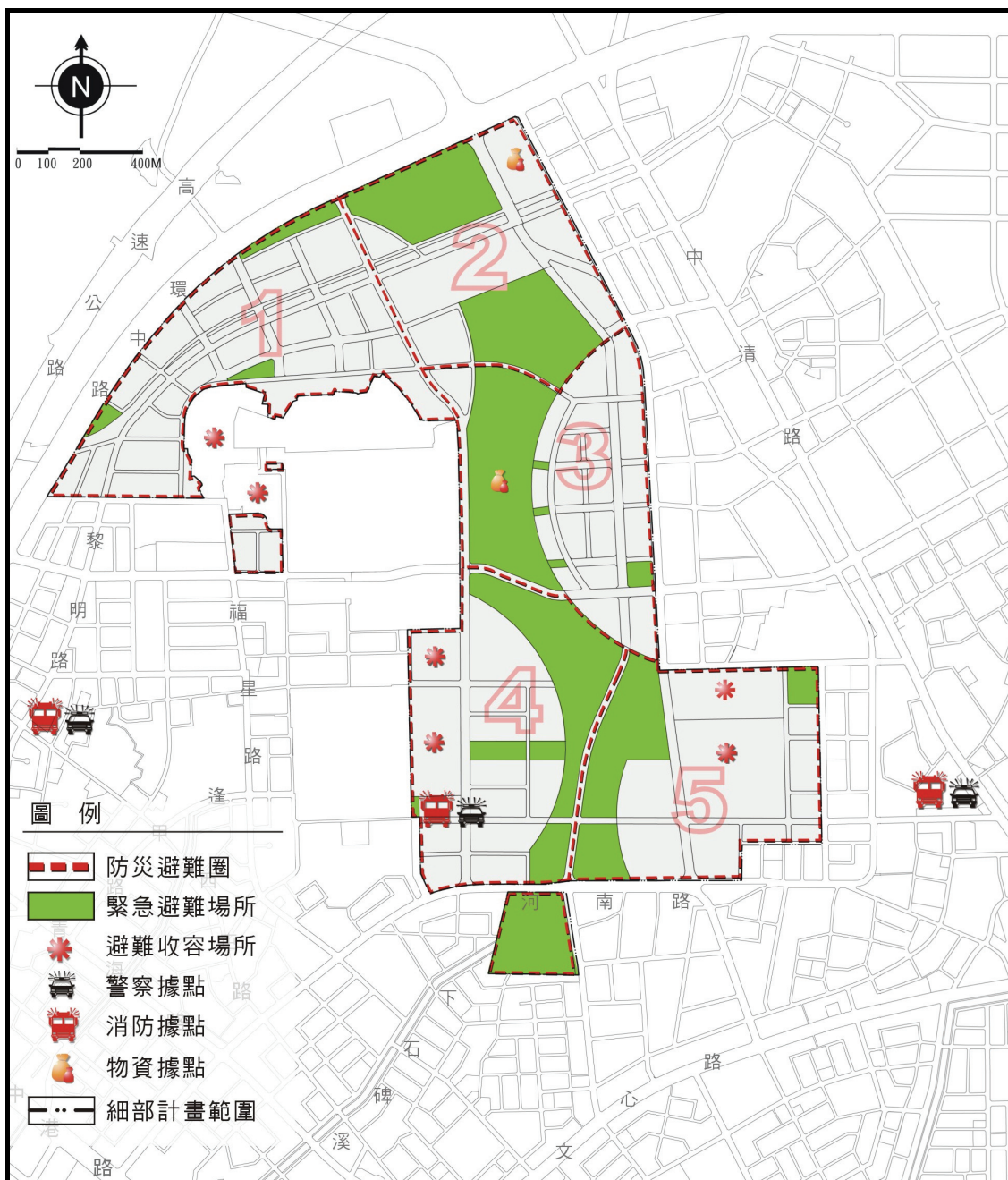


圖 5-9 防災避難圈及防災據點分布示意圖

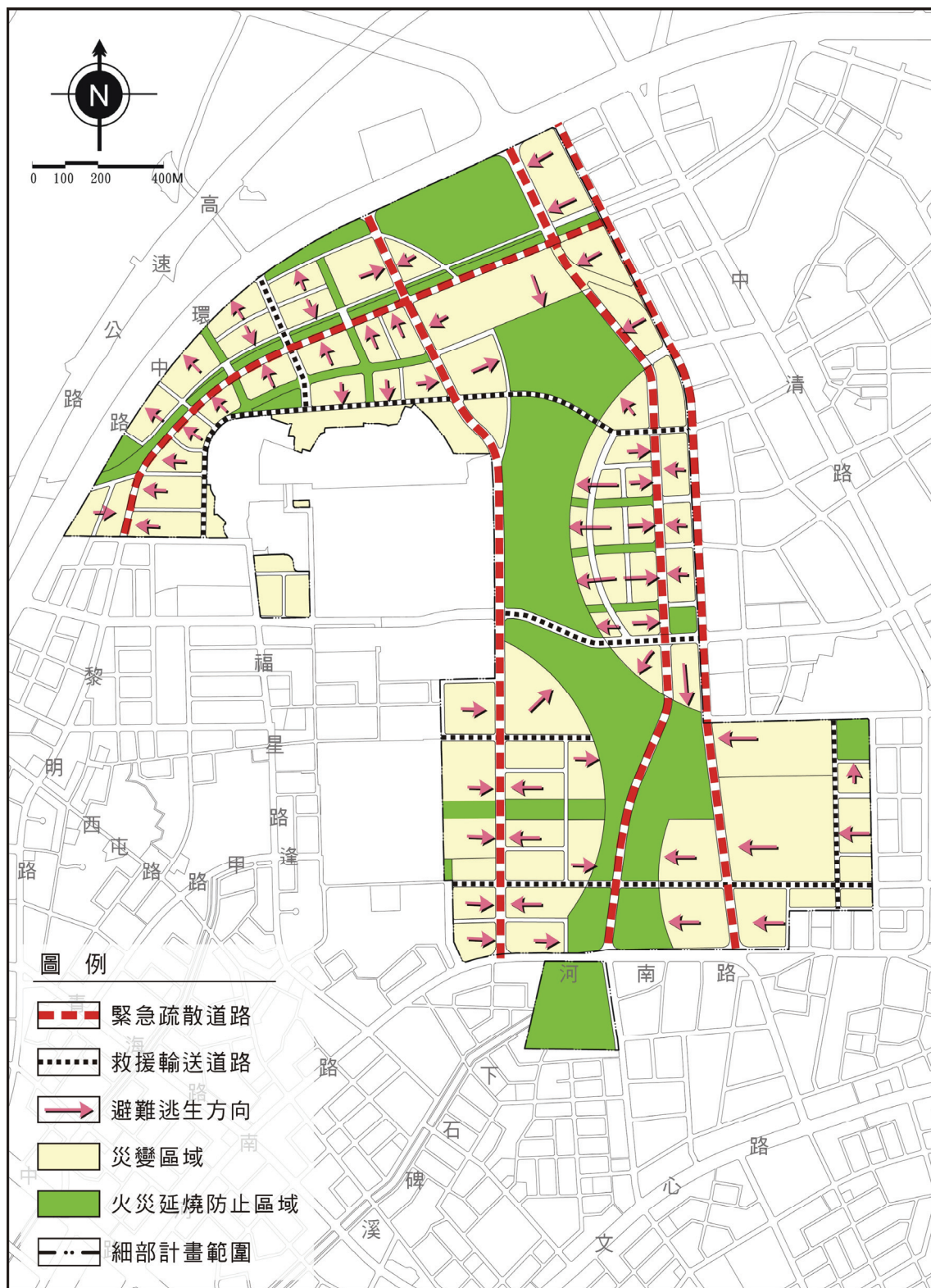


圖 5-10 防救災動線系統示意圖

第六章 土地使用分區管制要點

- 一、本要點依都市計畫法第 32 條及同法臺灣省施行細則第 35 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：基地臨接道路之基地線。
 - （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；基地臨接二條以上道路者，由建築基地申請人任選未臨接道路之其他一側為後面基地線。
 - （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。
 - （十四）後院：沿後面基地線之庭院。
 - （十五）側院：沿側面基地線留設而不屬前院或後院之庭院。
 - （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面前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。

建築基地臨接或面前道路對側有公園、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

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作營業性活動使用）

- 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

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.衛浴設備展售業

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：文化及創意服務業

- 1.小說、漫畫、戲劇、詩歌、散文、繪畫、雕刻、塑造等創作業
- 2.藝文表演業
- 3.電腦軟體設計
- 4.影片及動畫製作服務業
- 5.聲音錄製及音樂出版
- 6.都市、景觀、建築、室內設計
- 7.廣告企劃服務
- 8.服裝、珠寶、飾品設計
- 9.工藝設計
- 10.藝術創作與展示
- 11.出版業
- 12.攝影業
- 13.廣播、電視及電影事業

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：娛樂服務業

- 1.歌廳經營業
- 2.舞廳業、舞場業
- 3.夜總會
- 4.酒吧業、酒家業、酒店業
- 5.營業性浴室、三溫暖業
- 6.按摩院
- 7.特種咖啡廳
- 8.視聽歌唱業
- 9.休閒活動場館業（含 SPA）
- 10.俱樂部

五、本計畫區內各種專用區之容許使用組別，詳如表 6-1 所示。

六、本計畫區內建築基地之使用強度應符合表 6-2 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 6-1 水湳機場原址整體開發區各種專用區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		
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							■		■	■
第二十一組：文化及創意服務業	■	■	■	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：娛樂服務業						■			■	■

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。

表 6-2 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	✓	1000 m ²	1.5	7M
第一種文化商業專用區	40	500	如圖 6-1 規定	✓	1500 m ²	—	—
第二種文化商業專用區	40	500	如圖 6-1 規定	✓	1500 m ²	—	—
第三種文化商業專用區	60	300	如圖 6-1 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	—
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.如經「臺中市都市設計審查委員會」專案審查同意者，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。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。



圖 6-1 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 6-2 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 6-3 所示。
- (二) 公共開放空間需相互連通，地面高程應順平且相接處必須平順，坡度不得大於 1：12，其鋪面必須使用防滑材質。其與人行道相接處，悉依前述規定辦理。
- (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，除設置街道家具及植栽綠美化設施外，以供行人通行為原則（除另有規定者外，其寬度不得小於 2 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，經都市設計審查委員會專案許可者，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查委員會審查同意。
- (五) 指定留設之公共開放空間得計入法定空地計算。

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 6-4 所示。

十、為鼓勵建築基地設置公益性設施、實施綠美化、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 30% 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。
 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) 為維護都市景觀、環境衛生及公共安全，本計畫區內建築基地得依「臺中市空地綠美化獎勵自治條例」之規定辦理。
- (三) 為鼓勵本計畫區加速開發建設，建築基地於區段徵收登記作業完成之日起算，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。(備註：有關申請建造執照，依本市都委會第 222 次會臨時動議第 2 案決議之規定，應於申請後 7 個月內領得建造執照，否則視同不符獎勵規定。)

(四) 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，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	5000 m ² (含) 以上	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×1.4×10%
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 5000 m ² 者不得適用)	基地面積× 基準容積 率×24%	基地面積× 基準容積 率×26%	基地面積× 基準容積 率×28%	基地面積× 基準容積 率×30%	基地面積×基地 平均公告土地 現值×1.4×20%

(五) 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

(六) 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。

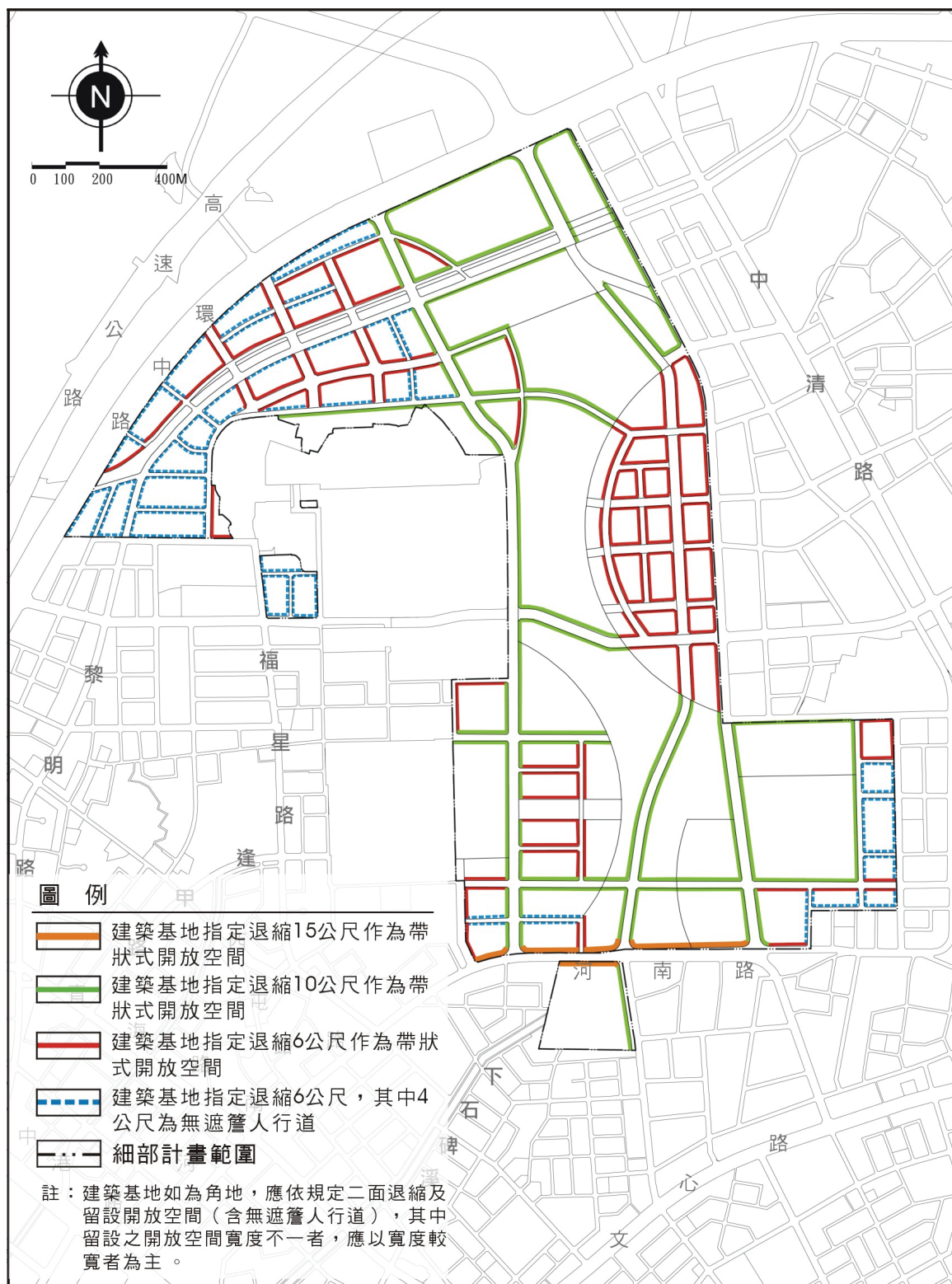


圖 6-2 指定沿街面留設公共開放空間示意圖

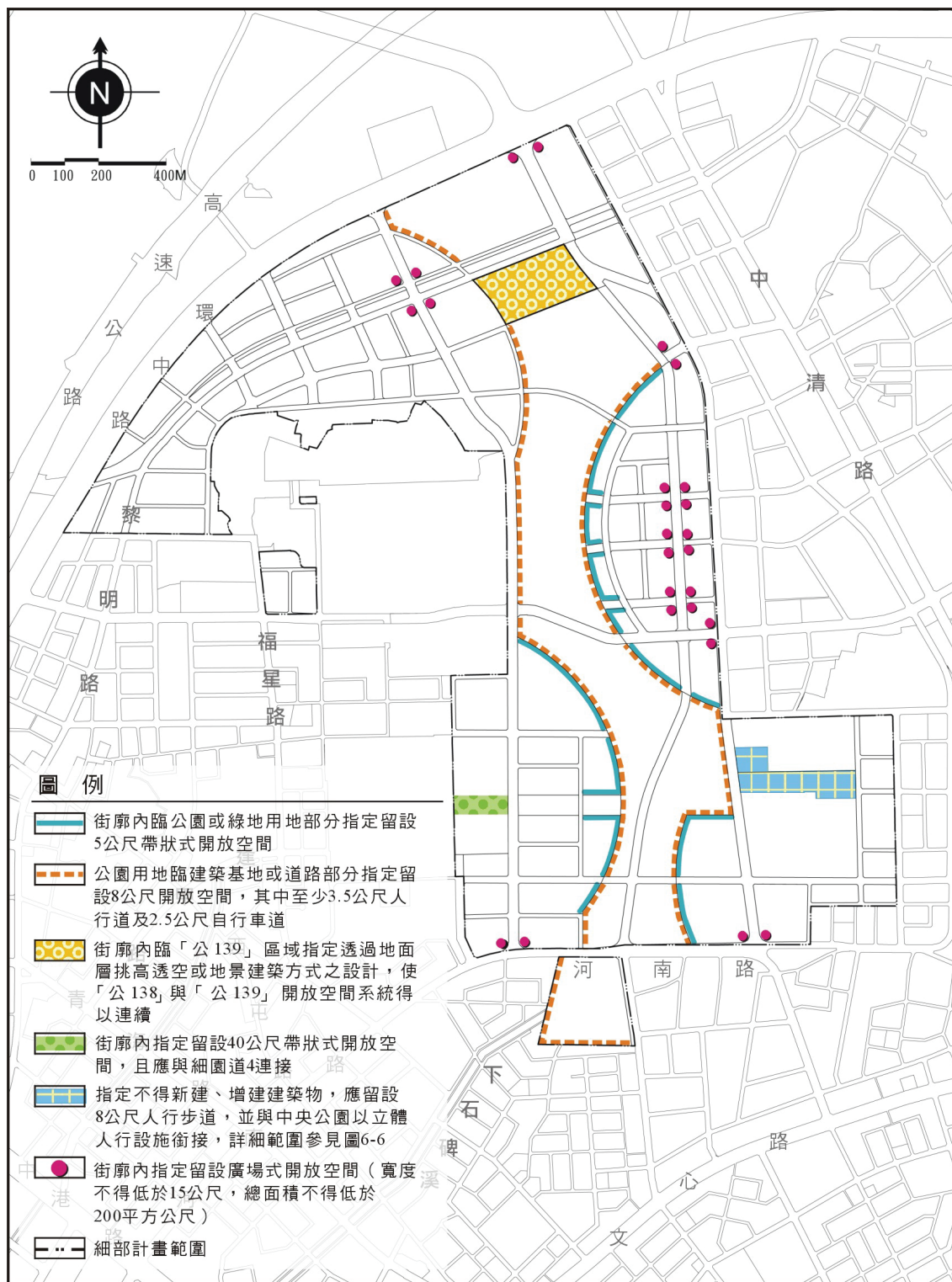


圖 6-3 指定街廓內留設公共開放空間示意圖

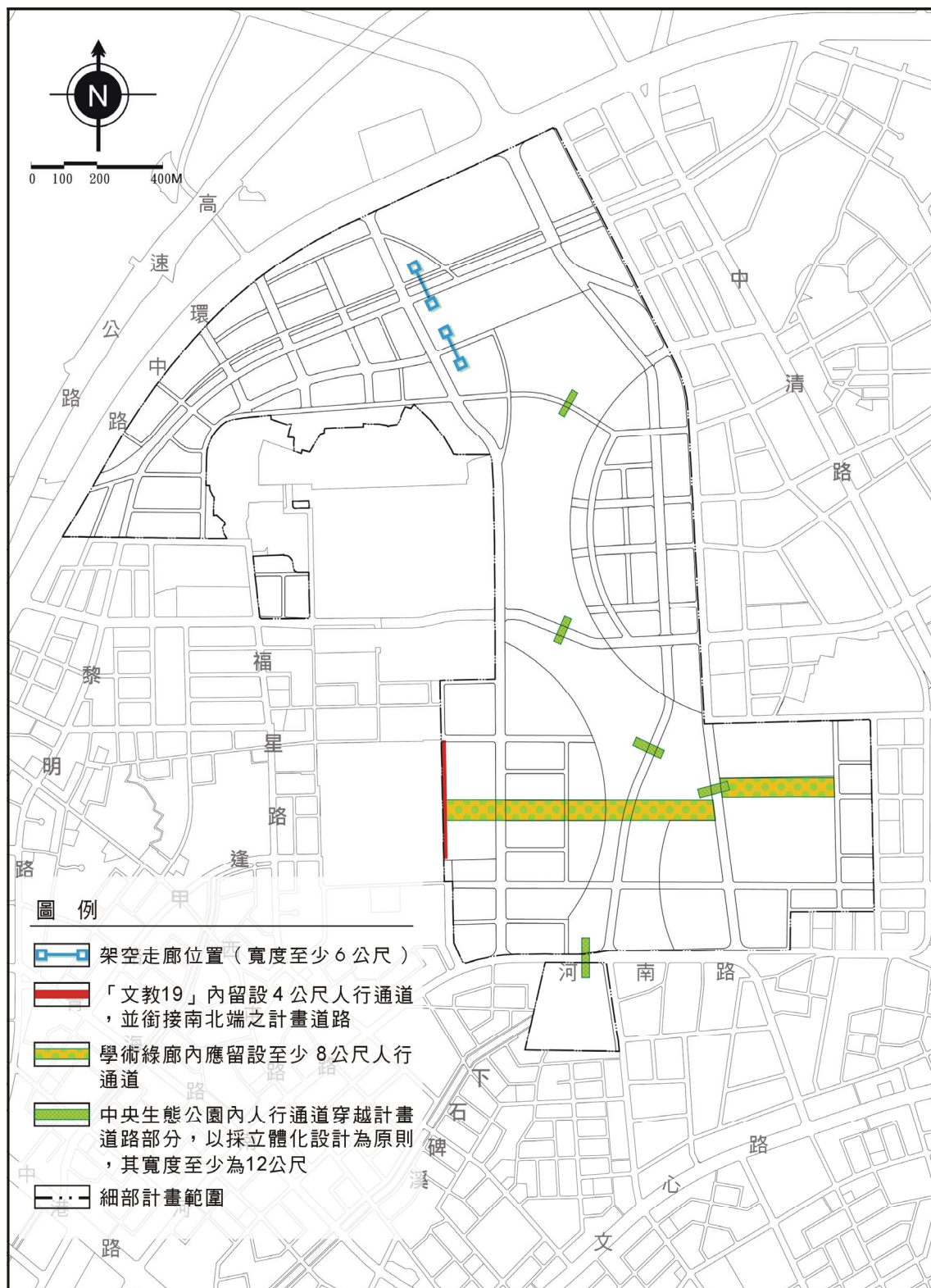


圖 6-4 指定留設架空走廊、人行通道示意圖

十一、綠建築

- (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、建築物節約能源等規定。
- (二) 供公眾使用建築物，其建築樓地板面積達 10,000 平方公尺以上者，除適用第一(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。

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面積二分之一以上應栽植花、草、樹木予以綠化，且法定空地面積每滿 64 平方公尺應至少植喬木一棵，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；覆土深度草皮應至少 30 公分、灌木應至少 60 公分、喬木應至少 120 公分。
- (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查。
- (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，經都市設計專案審查通過者，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查委員會專案許可，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 6-5 所示。

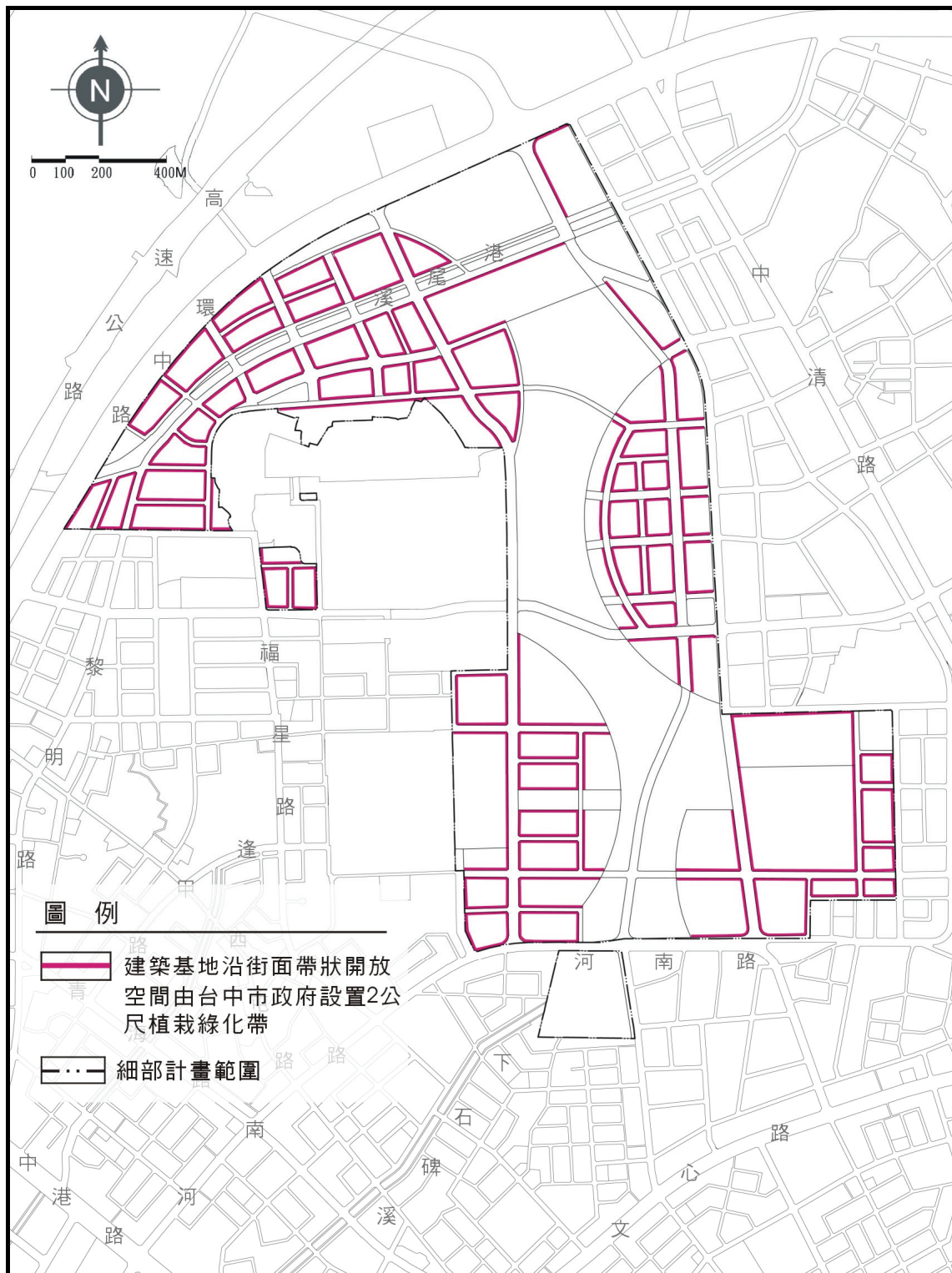


圖 6-5 指定建築基地沿街面設置植栽綠化帶位置示意圖