

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「臺中市申請設置招牌廣告物及豎立廣告物執行要點」之規定辦理，但設置側懸式招牌廣告物，不得突出建築物牆（柱）面超過 1 公尺。

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

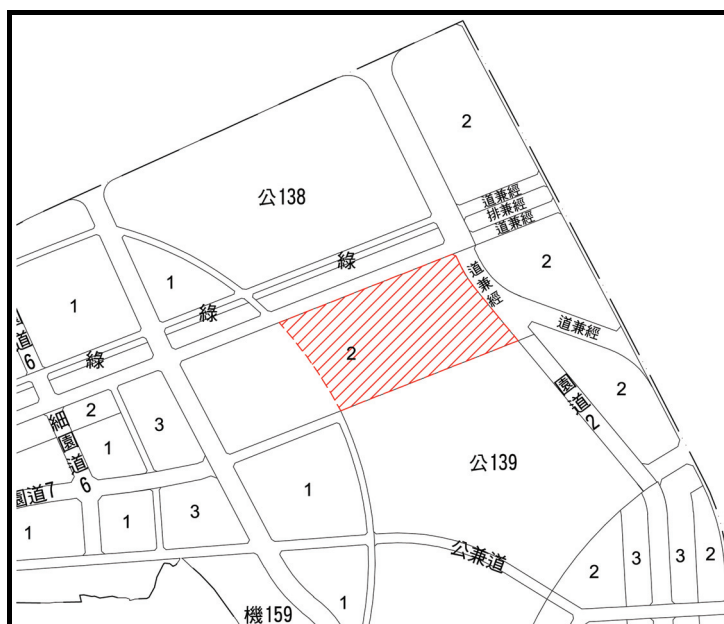
本計畫區內建築基地地下層開挖規模之規定，依下列規定辦理：

- (一) 為鼓勵第一、二種經貿專用區及公園用地之地下停車場採整體開發且連通使用，其地下開挖規模不予規定。
- (二) 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。
- (三) 除第（一）款以外各類用地之地下一層開挖面積不得超過基地面積之 70%，以下各層開挖面積不得超過基地面積之 85%。
- (四) 地下層開挖面積以外牆牆心核計。
- (五) 基地條件特殊者，得經臺中市都市設計審查委員會專案審查同意後，酌予擴大開挖規模。

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)「公 139」公園用地作多目標使用設置之景觀塔（臺灣塔）為本市之重要地標，應考量以本市環境特性及象徵臺灣精神作為規劃設計之參考依據，其淨高度以超越大肚山頂點之高度並可眺望臺灣海峽為原則。
- (四)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。
 - 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樑起 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) 經都市設計專案審查通過者，不在此限。

(五) 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 6-6），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。

(六) 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 6000 平方公尺有其他景觀考量者，得經都市設計審查委員會專案審查許可者不受此限。

(七) 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%。

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者之舒適性。

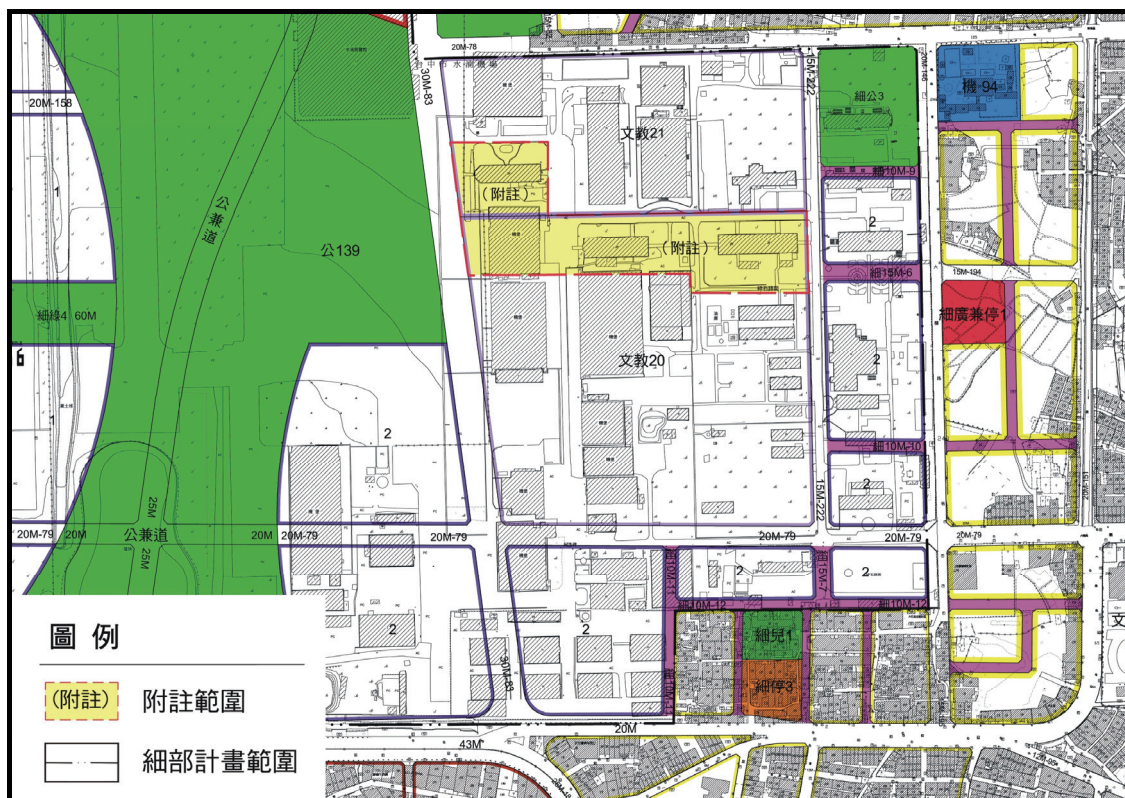


圖 6-6 「文教 20」、「文教 21」範圍內標示「附註」範圍示意圖

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、自行車停車空間各一輛，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一輛。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) 第一、二、三種文化商業專用區、第一、二種經貿專用區，其建築樓地板面積在 100 平方公尺以下者，應留設汽車、自行車停車空間各一輛，超過部分每 100 平方公尺或其餘數超過 50 平方公尺者，應再增設各一輛。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。
- (三) 作為住宅使用者，每一戶至少須留設汽車、自行車停車空間各一輛，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，應留設一輛大客車停車空間，超過部分每 30 間及其零數應增設一輛；每留設一輛大客車停車空間，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 6-3 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 6-3 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、本計畫區地面上各種開發建設之設計案均應提送「臺中市都市設計審查委員會」審查同意後，始得依法申請建照或施工。
- 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機構，進行區內開發建設、經營管理工作。
- 二十六、計畫區內建築基地面積達 1000 平方公尺以上者，應預留光纖寬頻建築相關硬體設施（機房、管道、管線、光纖網路架構、個別家戶宅內配電箱、集線盒、資訊插座等必要設施）所需空間，其開發執行內容等圖說或計畫應納入都市設計審查。
- 二十七、本要點未規定事項，依其他相關法令及規定辦理。

第七章 事業及財務計畫

第一節 事業計畫

壹、開發方式

依據土地徵收條例第 4 條規定，「有下列各款情形之一者，得為區段徵收：一、新設都市地區之全部或一部，實施開發建設者；二、舊都市地區為公共安全、衛生、交通之需要或促進土地之合理使用實施更新者；三、都市土地之農業區、保護區變更為建築用地或工業區變更為住宅區、商業區者；四、非都市土地實施開發建設者；五、農村社區為加強公共設施、改善公共衛生之需要或配合農業發展之規劃實施更新者；六、其他依法得為區段徵收者。」本計畫範圍內部分土地原屬農業區，部分土地因機場遷建及部分土地為配合新市區建設改善周邊環境，併同進行整體開發，因此符合土地徵收條例第 4 條第 1 項第 1 款及第 3 款之情形，得經中央主管機關核定進行區段徵收。

考量本計畫區原農業區與「公 51」公園用地公告土地現值差異甚大，區段徵收時納為同區開發，恐將影響土地所有權人權益，因此以同期、分區區段徵收方式辦理。

貳、作業時程

本計畫實施進度預計於 99 年進行區段徵收作業前置準備作業，連同後續正式作業階段及工程施工作業，總作業時程約需 4 年，並擬於 103 年開始進行土地標售作業，預計 108 年底完成標售作業。本開發期程得視市府實際辦理進度酌予調整。

此外，依區段徵收實施辦法第 41 條規定，需用土地人於完成土地處分及區段徵收開發總費用清償後，即應辦理財務結算。但土地處分或費用清償無法於工程驗收及土地接管一年內辦理完竣者，得於區段徵收其他程序均完成後先行擇期辦理，並於結算書中載明土地處分及清償方式。同法第 42 條規定，需用土地人應於完成財務結算後 3 個月內撰寫區段徵收成果報告，並報請中央主管機關備查。

參、成立專責開發公司

本計畫得由臺中市政府成立專責開發公司，進行區內開發建設、經營管理工作。

第二節 區段徵收計畫

壹、區段徵收範圍

一、區段徵收範圍及面積

本計畫區段徵收範圍北至 80M 外環道（環中路）、東接整體開發地區單元八細部計畫區、南至河南路與「公 51」用地南界、西側緊鄰中山科學研究院、漢翔公司、逢甲大學等機構，並與第十二期重劃區為鄰，另包含十二期重劃區與漢翔公司間原屬農業區之土地。除上述水湳機場原址地區整體規劃範圍外，尚且包括配合本計畫道路系統整體性及土地利用合理性一併調整變更之範圍，以及規劃範圍北側尚未取得之環中路道路用地，但不包括區內已開闢完成之港尾溪用地及逢甲大學第二校區土地，區段徵收總面積約 250.57 公頃。圖 7-1 為區段徵收範圍示意圖。

另外，計畫範圍內港尾溪因本區開發而需增改建 8 座橋樑（面積約 0.54 公頃）之工程費用，以及穿越漢翔公司道路（面積約 1.66 公頃）之工程費，仍應納入區段徵收開發費用負擔。其中 30M-41 號道路穿越漢翔公司之工程應以地下化方式施作，其地下化範圍應包含引道段之工程。

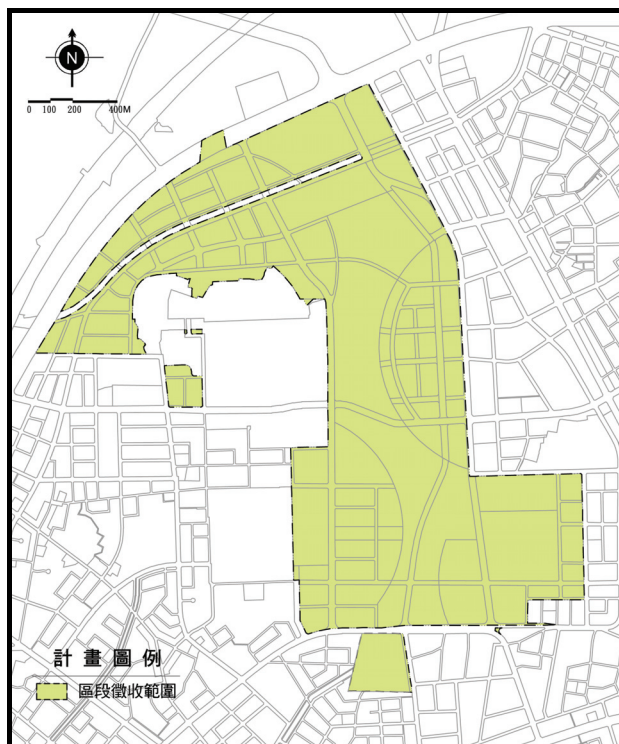


圖 7-1 區段徵收範圍示意圖

二、區段徵收分區辦理範圍

本計畫將來區段徵收將採同期、分區方式辦理，考量計畫區公共設施用地分布情形，主要以細部計畫「細 20M-2」、「細園道 1」等道路北側及其延伸線為界線，區分為北側及南側兩區區段徵收範圍；其中考量本計畫區內農業區私有土地所有權人土地分配之權利及一致性，將計畫區南側原農業區所在之完整街廓（包括 20M-79 號道路、細 12M-7 號道路南側及其延伸線以南之創新研發專用區、道路用地及部分公 139 用地），以及河南路、中平路配合道路截角變更之原住宅區部分，以跨區區段徵收方式納入北側區段徵收區辦理開發。北側面積約 122.20 公頃，南側面積約 128.37 公頃。區段徵收分區範圍詳如圖 7-2 所示。

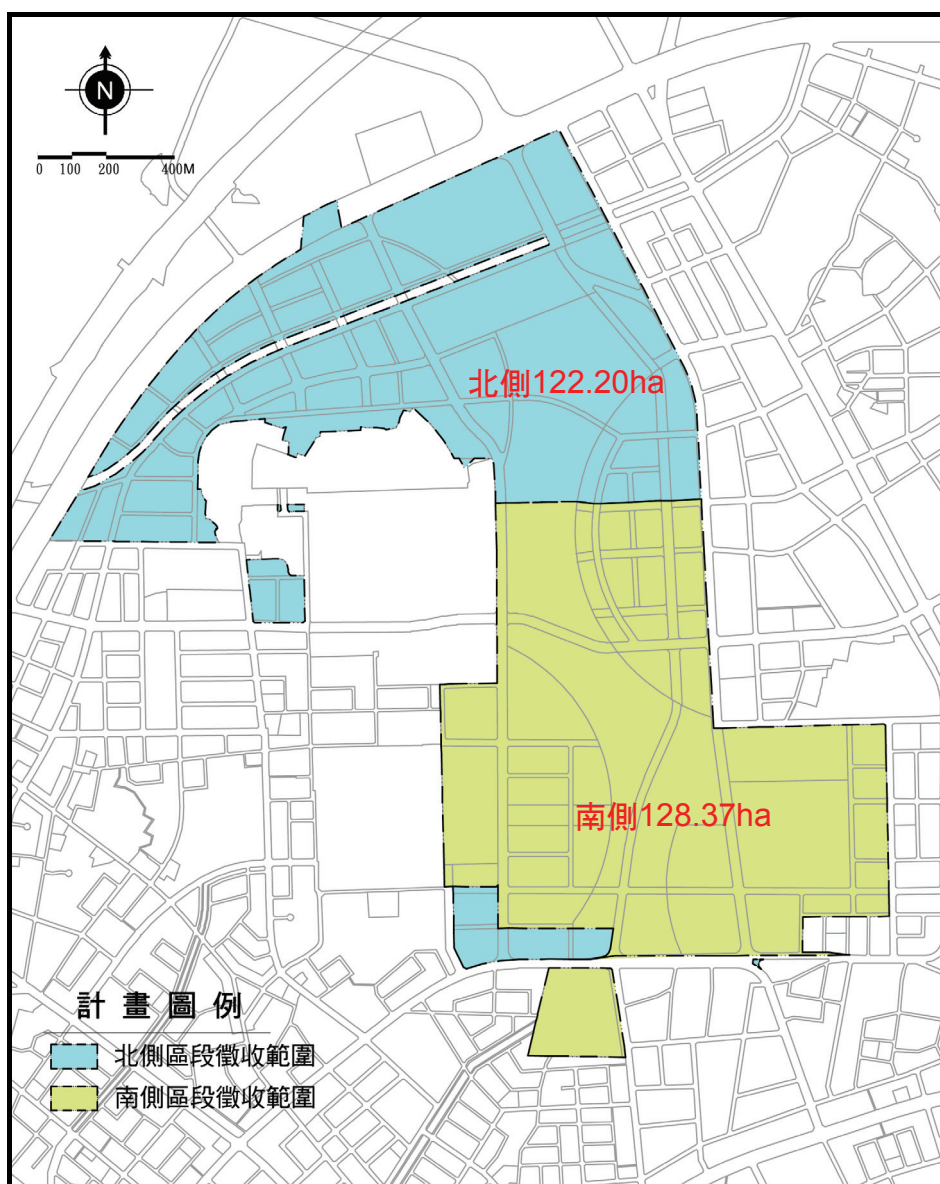


圖 7-2 分區區段徵收範圍示意圖

貳、區段徵收範圍土地權屬及公告現值

一、北側區段徵收範圍

北側區段徵收範圍橫跨臺中市西屯區西屯段、上石碑段、下石碑段、廣順段、廣福段、廣明段及廣安段等地段，多數土地屬於私有土地，面積合計約 73.39 公頃，占北側區段徵收範圍總面積的 60.06%；國有土地面積合計約 41.78 公頃，占北側區段徵收範圍總面積的 34.19%，分別由財政部國有財產局、國防部軍備局、國防部總政治作戰局、內政部空中勤務總隊、內政部警政署刑事警察局及臺中市政府管理；市有土地面積合計約 7.03 公頃，占北側區段徵收範圍總面積的 5.75%（詳見表 7-1 及圖 7-3）。

依 98 年公告土地現值分析，北側區段徵收範圍內國有土地平均公告土地現值約為每平方公尺 9,860 元；市有土地平均公告土地現值約為每平方公尺 13,924 元；私有土地平均公告土地現值約為每平方公尺 14,105 元。詳如表 7-1 所示。

表 7-1 北側區段徵收範圍土地權屬分布一覽表

類別	管理者	筆數 (筆)	面積 (公頃)	比例 (%)	平均公告土地現值 (元/平方公尺)
國有 土地	財政部國有財產局	247	34.21	28.00	9,860
	國防部軍備局	2	2.74	2.24	
	國防部總政治作戰局	2	3.01	2.46	
	內政部空中勤務總隊	1	1.57	1.28	
	內政部警政署刑事警察局	1	0.01	0.01	
	臺中市政府	28	0.24	0.20	
	小計	281	41.78	34.19	
市有 土地	臺中市政府	122	6.83	5.59	13,924
	國防部軍備局	1	0.20	0.16	
	小計	123	7.03	5.75	
	私有土地	850	73.39	60.06	14,105
	合計	1,254	122.20	100.00	

註：1.本區部分土地因尚未辦理地籍逕為分割，上表所列數字係以範圍內地籍面積粗估所得。

2.本區段徵收範圍內於區段徵收前已作為道路、溝渠使用之國有土地約 2.82 公頃，已作為道路、溝渠使用之市有土地約 3.89 公頃。上述土地應依土地徵收條例第 43 條規定無償撥供主管機關統籌規劃開發。

資料來源：臺中市政府地政處，中興地政事務所，中正地政事務所；本計畫統計。

二、南側區段徵收範圍

南側區段徵收範圍橫跨臺中市西屯區上石碑段、下石碑段、廣明段及北屯區陳平段等地段，大部分土地屬國有地，分別由財政部國有財產局、國防部軍備局、國防部總政治作戰局、內政部警政署刑事警察局及臺中市政府等管理，面積合計約 121.74 公頃，占南側區段徵收範圍總面積的 94.84%；市有地面積約 0.08 公頃，占南側區段徵收範圍總面積的 0.06%；私有土地面積約 6.55 公頃，占南側區段徵收範圍總面積的 5.10%（詳見表 7-2 及圖 7-4）。

依 98 年公告土地現值分析，南側區段徵收範圍內國有土地平均公告土地現值約為每平方公尺 8,713 元；市有土地平均公告土地現值約為每平方公尺 7,000 元；私有土地平均公告土地現值約為每平方公尺 23,740 元。詳如表 7-2 所示。

表 7-2 南側區段徵收範圍土地權屬分布一覽表

類別	管理者	筆數 (筆)	面積 (公頃)	比例 (%)	平均公告土地現值 (元/平方公尺)
國有 土地	財政部國有財產局	44	114.81	89.44	8,713
	國防部軍備局	1	3.85	3.00	
	國防部總政治作戰局	6	1.77	1.38	
	臺中市政府	4	0.60	0.47	
	內政部警政署刑事警察局	1	0.71	0.55	
	小計	56	121.74	94.84	
市有 土地	國防部軍備局	1	0.08	0.06	7,000
	小計	1	0.08	0.06	
私有土地		113	6.55	5.10	23,740
合計		170	128.37	100.00	

註：1.本區部分土地因尚未辦理地籍逕為分割，上表所列數字係以範圍內地籍面積粗估所得。

2.本區段徵收範圍內於區段徵收前已作為道路、溝渠使用之國有土地約 0.66 公頃，應依土地徵收條例第 43 條規定無償撥供主管機關統籌規劃開發。

資料來源：臺中市政府地政處，中興地政事務所，中正地政事務所；本計畫統計。

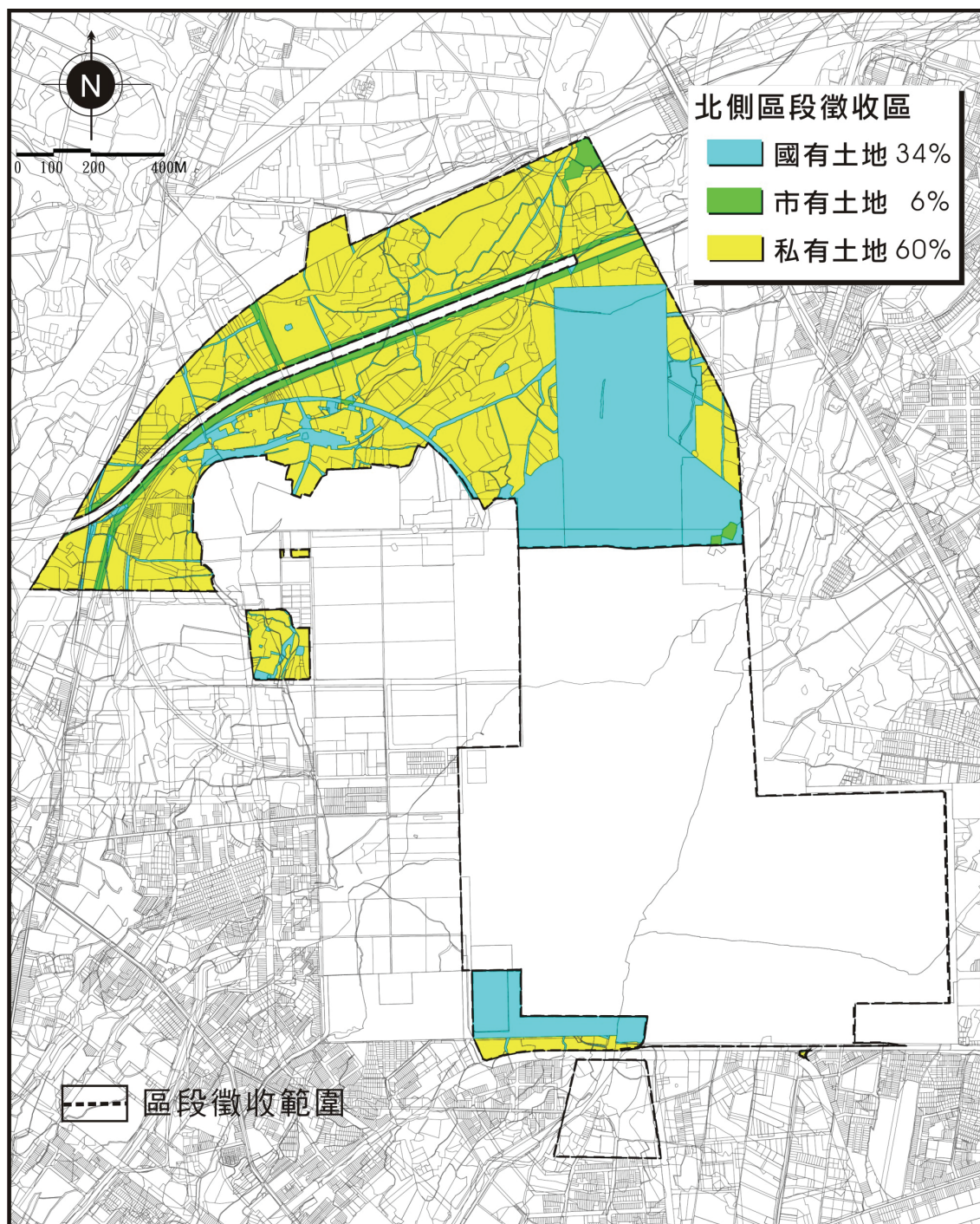


圖 7-3 北側區段徵收範圍土地權屬分布示意圖

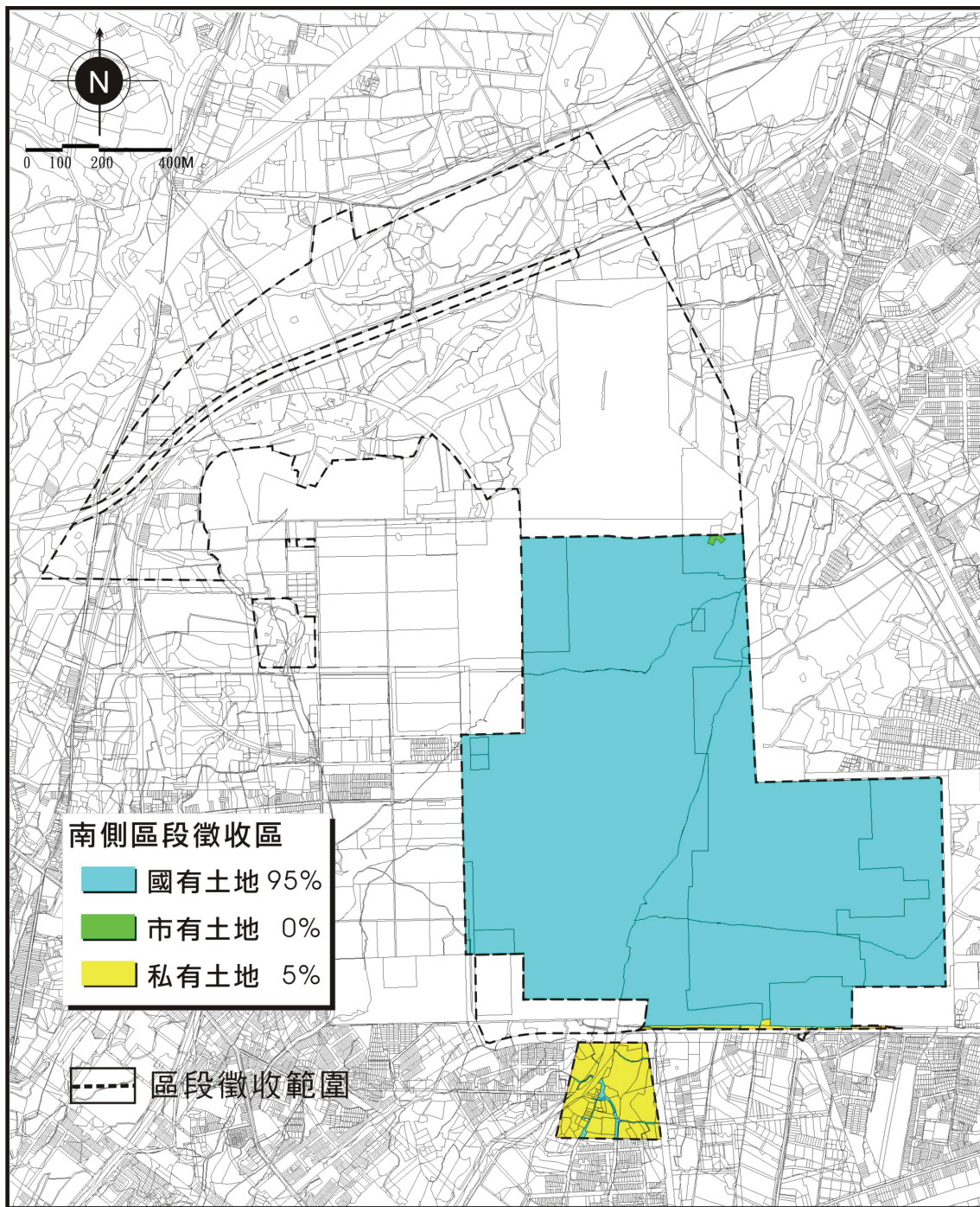


圖 7-4 南側區段徵收範圍土地權屬分布示意圖

參、區段徵收土地使用計畫

依據細部計畫規劃內容，區段徵收範圍內之土地使用計畫劃設有第一、二、三種生態住宅專用區、第一、二、三種文化商業專用區、第一、二種創新研發專用區、第一、二種經貿專用區及文教區。區段徵收範圍內之公共設施用地面積合計約 124.03 公頃，其中預估由區段徵收取得之公共設施用地包括公園（含兼供道路使用及兼供水資源回收設施使用範圍）、廣場、綠地、園道、排水道、道路等，面積合計約為 118.99 公頃，占區段徵收範圍面積之 47.49%。

北側區段徵收範圍內，公共設施用地面積占總面積約 49.98%，其中屬區段徵收無償取得之公共設施比例約 46.57%；南側區段徵收範圍內，公共設施用地面積占總面積約 49.05%，其中屬區段徵收無償取得之公共設施比例約 48.36%。分區區段徵收範圍內土地使用計畫面積詳見表 7-3。

肆、預計土地所有權人領回抵價地比例

一、抵價地比例

依據土地徵收條例第 39 條規定，抵價地總面積，以徵收總面積 50%為原則，但不得少於 40%。由於本區多屬公有土地，以本計畫開發標的及地區發展定位而言，將提供大面積公共開放空間，預估區段徵收取得公設比為 47.49%。為增加開發可行性，建議抵價地發還比率為 40%。抵價地實際發還比例應視辦理開發當時主管機關核定之區段徵收計畫書為準。

二、土地所有權人申領抵價地比例

（一）國有土地以領取補償金為原則

依據土地徵收條例第 43 條規定，「區段徵收範圍內之公有土地，管理機關應以作價或領回土地方式撥供該管區段徵收主管機關統籌規劃開發、分配。…前項以作價方式提供者，其地價準用第 30 條規定計算。以領回土地方式提供者，其領回土地面積按區段徵收之抵價地面積比率計算，配回原管理機關…。」本計畫區內國有土地除保留部分土地供國防部中山科學研究院及內政部警政署中部打擊犯罪中心使用外，其餘均以作價方式進行估算。

表 7-3 分區區段徵收範圍土地使用計畫面積分配表

項 目		全區		北區		南區	
		面積 (公頃)	比例 (%)	面積 (公頃)	比例 (%)	面積 (公頃)	比例 (%)
土地 使用 分區	第一種生態住宅專用區	13.77	5.50	13.77	11.27	—	—
	第二種生態住宅專用區	8.01	3.20	8.01	6.55	—	—
	第三種生態住宅專用區	2.26	0.90	2.26	1.85	—	—
	第一種文化商業專用區	2.87	1.15	1.09	0.89	1.78	1.38
	第二種文化商業專用區	10.55	4.21	4.06	3.32	6.49	5.06
	第三種文化商業專用區	6.58	2.63	2.91	2.38	3.67	2.86
	第一種創新研發專用區	13.67	5.46	—	—	13.67	10.65
	第二種創新研發專用區	22.14	8.84	6.59	5.39	15.55	12.11
	第一種經貿專用區	7.33	2.93	7.33	6.00	—	—
	第二種經貿專用區	14.55	5.81	14.55	11.91	—	—
	文教區(供私立大專院校使用)	22.38	8.93	0.56	0.46	21.82	17.00
	文教區(供中小學使用)	2.43	0.97	—	—	2.43	1.89
	小計	126.54	50.50	61.13	50.02	65.41	50.95
	公共 設施 用地	機關用地	5.04	2.01	4.16	3.40	0.88
公園用地		62.04	24.76	29.50	24.14	32.54	25.35
公園用地兼供水資源回收設施使用		5.91	2.36	—	—	5.91	4.60
公園用地兼供道路使用		3.75	1.50	0.43	0.35	3.32	2.59
廣場用地		0.16	0.06	—	—	0.16	0.12
綠地用地		2.08	0.83	1.01	0.83	1.07	0.83
園道用地		9.85	3.93	5.79	4.74	4.06	3.16
排水道用地		0.17	0.07	0.17	0.14	—	—
排水道用地兼供經貿服務設施使用		0.35	0.14	0.35	0.29	—	—
道路用地		33.02	13.18	18.00	14.73	15.02	11.70
道路用地兼供經貿服務設施使用		1.66	0.66	1.66	1.36	—	—
小計		124.03	49.50	61.07	49.98	62.96	49.05
合 計	250.57	100.00	122.20	100.00	128.37	100.00	

註：1.表內面積應以依據核定圖實際測量分割面積為準。

2.表內所列區段徵收範圍內公共設施用地面積占區段徵收總面積 49.50%，但依土地徵收條例第 44 條規定於區段徵收後無償取得之公共設施用地面積約為 118.99 公頃（未含機關用地 5.04 公頃），占區段徵收總面積 47.49%。分區無償取得之公共設施用地面積比例在北側為 46.57%，在南側為 48.36%。

3.機關用地供國防部中山科學研究院、刑事警察局中部打擊犯罪中心及相關警政消防機關使用；未涉及變更但位於機關用地之私有土地 0.07 公頃納入區段徵收整體開發。

至於市有土地部分，依規定除區段徵收前已作為土地徵收條例第 44 條第 1 項第 2 款 9 類公共設施用地使用者應無償撥用外，其餘依抵價地面積比率配回原管理機關。

（二）假設私有土地所有權人八成申領抵價地

本計畫參考近期辦理之臺中市廍子區段徵收案例，其地主申領抵價地比例達八成，因此暫以本區私有土地所有權人領取抵價地比例為 80% 進行開發財務估算。

三、公有土地無償撥用面積

區內公有土地面積合計約 170.63 公頃，包括國有土地 163.52 公頃、市有土地 7.11 公頃；其中於區段徵收前已作為道路、溝渠使用之國有土地約 3.48 公頃、已作為道路、溝渠使用之市有土地約 3.89 公頃，合計約 7.37 公頃，依土地徵收條例第 43 條第 1 項規定，將來可無償撥供主管機關統籌規劃開發。可無償撥用之公有土地比例占區段徵收總面積 2.94%。

四、既有合法建物處理

依據公開展覽期間人民團體陳情意見，原本位於僑光路 42 巷、僑光路 45 巷及黎明路沿線部分土地所有權人陳情依原位置保留乙節，配合目前都市計畫土地使用規劃配置，估計可依原位置保留之建物面積約為 2.11 公頃（已考量法定空地留設面積），按抵價地比例計算，需繳納差額地價的面積為 1.27 公頃。

五、可標售土地面積估算

土地所有權人依法可選擇領取現金補償，或以抵價地抵充其應領之地價補償費，然土地所有權人之選擇權與可標售土地面積間存有反向關係。參考國內辦理區段徵收相關案例，以私有土地所有權人全數領取抵價地至選擇領取補償金比例在 60% 之間估算，依照公共設施用地取得面積 118.99 公頃、國有土地領回面積 5.04 公頃計算，並扣除既有合法建物原位置保留面積，則剩餘可標售土地面積詳如表 7-4 所示。當私有土地所有權人申領抵價地比例 80% 計算，則剩餘可建築土地約為 98.24 公頃。

表 7-4 可標售土地面積估算表

私有地領取補償金比例(%)		0	10	20	30	40	50	60
抵價地 (公頃)	既有合法建物 原位置保留面積	2.11	2.11	2.11	2.11	2.11	2.11	2.11
	私有土地領回	31.13	28.02	24.91	21.79	18.68	15.57	12.45
	國有土地領回	5.04	5.04	5.04	5.04	5.04	5.04	5.04
	市有土地領回	1.29	1.29	1.29	1.29	1.29	1.29	1.29
	小 計	39.57	36.46	33.34	30.23	27.12	24.00	20.89
剩餘可建築土地(公頃)		92.01	95.12	98.24	101.35	104.46	107.58	110.69

註：1.國有地除保留 5.04 公頃土地供國防部中山科學研究院擴充用地及內政部警政署中部打擊犯罪中心使用外，其餘全數作價。

2.市有地領回面積已扣除區段徵收前已作為道路、溝渠使用之市有土地 3.89 公頃，並以公有土地管理機關申領抵價地比例 100%估算。

3.區段徵收總面積約為 250.57 公頃，區段徵收取得之公共設施面積約為 118.99 公頃。

4.抵價地比例暫以區段徵收總面積之 40%為估算原則。

第三節 財務計畫

壹、開發總費用

依「土地徵收條例施行細則」第 51 條規定，開發總費用指徵收土地之現金補償地價、地上物補償費及遷移費、協議價購地價、公有土地以作價方式提供使用之地價款、公共設施費用、土地整理費用及貸款利息之總額。本計畫區雖分為南側、北側兩區開發，但由於同期辦理，因此開發總費用仍先合併評估。實際執行時應依土地徵收條例等規定分區估列開發費用。茲分述如下：

一、地價補償費

依土地徵收條例第 30 條規定，被徵收之土地，應按照徵收當期之公告土地現值，補償其地價，必要時得加成補償，由直轄市或縣（市）主管機關比照一般正常交易價格，提交地價評議委員會於評議當年期公告土地現值時評定之。依據「臺中市地價及標準地價評議委員會」97 年第一次會議紀錄（97 年 12 月 16 日府地價字第 0970301906 號函），臺中市「依法辦理區段徵收範圍內之用地，為利土地開發利用，循本市振興路以南地區、廊子地區區段徵收辦理方式，不予加成補償。」故本計畫建議徵收補償費概以不加成方式進行，惟仍應依開發當時臺中市地價評議委員會決議辦理。

本計畫假設各區區段徵收範圍內私有土地所有權人 20%領取現金補償費，徵收當期平均公告現值暫以 98 年平均公告土地現值加一成估算，則地價補償費約 256,839 萬元。

二、地上物補償費及遷移費

地上物補償費及遷移費部分應依「土地徵收遷移費查估基準」、「建築改良物徵收營業損失補償基準」、「農作改良物徵收補償費查估基準」、「臺中市公共工程建築改良物拆遷補償自治條例」、「臺中市辦理公共工程建築物拆遷補償查估作業要點」、「臺中市辦理公共工程農作物查估工作要點」及「臺中市辦理公共工程拆遷補助及獎勵金發放作業要點」等相關規定辦理。惟本計畫尚未進入實質區段徵收作業程序階段，故依國內其他案例及一般經驗值，將地上物補償費區分為建物補償及農作物補償二類，建物補償及遷移參考臺中市建築改良物補償費用單價估算，並依「臺中市辦理公共工程拆遷補助及獎勵金發放作業要點」加計建築物補償金額 60%之自動

拆遷獎勵金；農作物補償費則以每公頃 100 萬元估算。

三、協議價購地價

本計畫假設計畫區內無協議價購土地之情事。

四、公共設施費用

依據「土地徵收條例施行細則」第 51 條第 2 項規定，公共設施費用包括道路、橋樑、溝渠、雨污水下水管道、鄰里公園、廣場、綠地及兒童遊樂場等公共設施之規劃設計費、施工費、材料費、工程管理費、整地費、管線工程費用及其他經主管機關核定必要公共設施之全部或部分費用。

公共設施開發經費包括公園用地建設費、道路用地建設費、橋樑工程建設費、電力電信管線工程費、共同管道建設費及工程管理費，實際工程費用約 838,213 萬元，再依政府採購法加計工程管理費，公共設施開闢總經費合計約 866,781 萬元（詳見表 7-5）。

五、土地整理費用

依土地徵收條例施行細則第 51 條第 2 項規定，土地整理費用指依其他規定應發給之自動拆遷獎勵金、救濟金、地籍整理費及其他辦理土地整理必要之費用。其中自動拆遷獎勵金已納入地上物補償費及遷移費估算，其他如地籍整理、地上物查估等行政作業費用，以每公頃 120 萬元估算，合計行政費用約 29,952 萬元。

六、貸款利息

利息負擔往往影響資金週轉能力，若能申請到較優利率貸款，將可大幅降低財務壓力；參考近五年五大銀行平均基準利率約 3.93%（各年度平均基準利率分別為 93 年 3.44%、94 年 3.70%、95 年 3.99%、96 年 4.15%，及 97 年 4.38%），以及 98 年上半年五大銀行平均基準利率約 3.03%，將計畫執行時之貸款利率訂為 3.5%，依開發年期及工程進度分年動支，計息 10 年。

七、公有土地以作價方式提供使用之地價款

國有土地除依抵價地比例保留 5.04 公頃土地供中科院及中部打擊犯罪中心使用外，其餘全數作價。南北兩區區段徵收範圍之國有土地，扣除應抵充之土地後，平均公告土地現值約為每平方公尺 8,990 元，預估以 98 年度平均公告現值加一成作價

方式提供使用之地價款約為 1,458,034 萬元。其中 72.54 億元由營改基金先行支應作為空軍二指部遷建經費部分應予以歸墊。國有土地作價之地價款估算方式如下：

$$\text{國有土地作價之地價款} = \{[(\text{國有土地} - \text{應抵充之土地}) - (\text{依抵價地比例保留土地之發還前面積})] \times \text{公告土地現值} = [163.52 - 3.48 - (5.04/0.4)] \text{公頃} \times 8,990 \text{元/m}^2 \times 1.1 = 1,458,034 \text{萬元}$$

表 7-5 公共設施開闢經費概算表

項 目		單價	面積	總價（萬元）
公園用地建設費 含公園、公園兼道路使用、公園兼水資源回收設施使用、廣場及綠地等工程費		5,000 萬元/公頃	73.94 公頃	369,700
道路用地建設費 含道路、道路兼供經貿設施使用、園道建設費、景觀工程費及上下水道工程費等		3,000 萬元/公頃	43.56 公頃	130,680
30M-41 號道路穿越漢翔廠區地下化工程（地下化範圍應包含引道段之工程）		36,333 萬元/公頃	1.66 公頃	60,313
排水道用地		4,000 萬元/公頃	0.17 公頃	680
跨港尾溪 8 座橋樑工程建設費		2,000 萬元/座	8 座	16,000
電力、電信管線工程費		200 萬元/公頃	249.70 公頃	49,940
共同管道建設費（以長度計）		10,000 萬元/公里	16.1 公里	161,000
整地費		200 萬元/公頃	249.70 公頃	49,940
小 計				838,213
公共設施工程管理費（註）	中央公園（公 138、公 139）、公 51 及公兼道用地規劃、設計、監造及施工階段之專案管理費（含辦理國際競圖所需經費）	5,000 萬元×67.34 公頃×5%		16,835
	其他公共設施規劃、設計、監造及施工階段之專案管理費	30,000 萬元×3.5%+20,000 萬元×3% + 50,000 萬元×2.5% + 401,513 萬元×2.2%		11,733
總 計				866,781

註：1.中央公園屬需高度技術之服務案件，其工程服務費用暫依工程經費之 5%概估，其餘公共工程管理費則依政府採購法規定，建造費用在 3 億元以下部分，專案管理費不得超過 3.5%；超過 3 億元至 5 億元部分，專案管理費不得超過 3%；超過 5 億元至 10 億元部分，專案管理費不得超過 2.5%；超過 10 億元部分，專案管理費不得超過 2.2%。

2.環中路面積 0.97 公頃因已開闢完成，未予納入區段徵收公共設施工程經費估列。

八、區段徵收費用概估

以八成私有土地所有權人領回土地概算，本計畫區段徵收開發成本所包含項目及經費概算詳見表 7-6，實際開發費用合計約為 380 億元。

九、開發單位成本

由表 7-6 所列之開發經費分析，則本計畫開發成本約需 3,801,873 萬元，如以開發單位所取得約 98.24 公頃（參見表 7-4）之剩餘可建築用地全數標售以抵付開發費用，則估計開發之單位成本約為 38,700 元/m²（約 127,934 元/坪），則開發完成後之土地標售單位價格應至少在 38,700 元/m²，方可達財務自償目的。

表 7-6 區段徵收開發經費概算表

支出項目	支出預估金額(萬元)	備註
一、地價補償費	1,714,873	
1、私有土地補償金	256,839	預估私有土地所有權人二成領取補償金，並暫以 98 年平均土地公告現值加一成計算，實際補償標準應依徵收當期公告土地現值計算。
2、公有土地作價之地價款	1,458,034	除依抵價地比例保留 5.04 公頃土地供中科院及中部打擊犯罪中心使用(發還前面積為 12.6 公頃)，並扣除區段徵收前已作道路、溝渠使用之 3.48 公頃，無償撥供主管機關統籌規劃開發，其餘暫以 98 年平均土地公告現值加一成作價，實際補償標準應依徵收當期公告土地現值計算。
二、地上物補償費	629,749	
1、農作改良物	3,823	面積約 38.23 公頃，以 100 萬元/公頃計之。
2、建築改良物	625,926	1.參考臺中市建築改良物補償費用單價並加計 6 成自拆獎勵金。 2.刑事局中部犯罪打擊中心原建物保留，未列入地上物拆遷補償計算。
三、公共設施費用	866,781	詳表 7-5。
四、土地整理費用	29,952	含地籍整理、地上物查估等行政作業費用，以每公頃 120 萬元計算。
五、貸款利息	560,517	以年利率 3.5%，年期 10 年，複利計算。
總計	3,801,873	

註：本表所列開發經費得視實際情形調整。

貳、償債能力及收支平衡分析

一、須繳納差額地價之單位成本

本區段徵收範圍內合法既有建物，經核准得按原位置保留分配者，就其實際領回抵價地之面積超過應領之面積者，需按其超過部分按評定區段徵收後地價繳納差額地價。依臺中市政府以往之開發經驗，通常開發後評定地價多為開發前公告土地現值的 2.5 倍，故建議差額地價之評定單價暫訂為每平方公尺 41,250 元。

二、土地標售價格

依據內政部地政司 97 年度 9 月份『都市地價指數』，臺中市西屯區住宅區平均區段地價為 57,756 元/m²，商業區於北屯區為 57,620 元/m²，於西屯區為 190,937 元/m²。因本案生態住宅專用區及第二種創新研發專用區使用性質與住宅區較為相近，且主要位於臺中市西屯區，故以西屯區住宅區平均區段地價 57,756 元/m²為開發完成後之區段地價；本案文化商業專用區及第一種經貿專用區使用性質與商業區較為相近，區位跨越北屯區及西屯區二行政區，因此參考臺中市商業區平均區段地價，並依座落區位比例調整權重（北屯區：20%，西屯區：80%）後為 164,274 元/m²，作為本案文化商業專用區及經貿專用區開發完成後之區段地價。

本計畫文教區及第一種創新研發專用區土地標售價格因缺乏市場性價格可供參考，故參酌周邊使用性質類同之逢甲大學（文教區）土地之公告土地現值 28,000/m²，並酌予修正調整接近市價（目前臺中市公告土地現值約為市價之 65%），預估文教區及第一種創新研發專用區開發後之標售價格約為 43,077 元/m²。

土地在開發完成，而宅地化之程度尚未達到與區段地同等成熟度以前，地價不能與區段地市場行情相等，即必需減價，其減價額就是達到同等成熟階段所需負擔之利息支出、實質報酬率、風險評估等影響成熟度之因素。本計畫土地位於臺中市都會核心區域，周邊土地開發程度趨於飽和，是以宅地化程度應可於 1~4 年達成，基於審慎評估之前提採 4 年為假設條件進行分析。則本計畫剩餘可建築土地之地價經成熟度之修正如下：

■ 住宅區： $57,756 \text{ 元/m}^2 \times 1/(1+5\%)^4 = 47,516 \text{ 元/m}^2 \approx 47,500 \text{ 元/m}^2$

住宅區成熟度修正因子 r 值：銀行定存利率 2%，報酬率 2%，風險貼損 1%，合計 5%

■ 商業區： $164,274 \text{ 元/m}^2 \times 1/(1+7\%)^4 = 125,324 \text{ 元/m}^2 \approx 125,300 \text{ 元/m}^2$

商業區成熟度修正因子 r 值：銀行定存利率 2%，報酬率 4%，風險貼損 1%，合計 7%

■ 文教區： $43,077 \text{ 元/m}^2 \times 1/(1+5\%)^4 = 35,439 \text{ 元/m}^2 \approx 35,400 \text{ 元/m}^2$

文教區成熟度修正因子 r 值：銀行定存利率 2%，報酬率 2%，風險貼損 1%，合計 5%

因此建議開發完成後，以 125,300 元/m²（約 414,213 元/坪）作為第一種經貿專用區及文化商業專用區土地之標售價格基準；以 47,500 元/m²（約 157,024 元/坪）作為生態住宅專用區及第二種創新研發專用區之標售價格基準；以 35,400 元/m²（約 117,024 元/坪）作為文教區及第一種創新研發專用區之標售價格基準。

以上參照周邊地區訂定之土地標售價格，除文教區及第一種創新研發專用區標售價格較低外，其餘土地標售價格大致較本計畫開發單位成本為高，開發財務應為可行。當市場行情較好，土地標售價格較開發單位成本為高時，則可由開發單位彈性運用土地，保留部分土地以 BOT 等方式開發建設。

參、財源籌措

經財務評估結果顯示本計畫採區段徵收方式可行，但由於開發初期所需投入之資金相當龐大，鑒於當前地方政府財源短絀之情形，為加速本區開發，以銜接水湳機場原址地區整體開發之時程，建議開發單位可透過下列方式進行經費籌措：

- 1.於區段徵收作業辦理期間同時辦理土地標讓售，以增加開發初期之收入。
- 2.向財政部地方建設基金申貸，爭取低利貸款，降低開發初期之利息支出。
- 3.向臺中市政府平均地權基金貸款。
- 4.向金融機構貸款。
- 5.向需地機關籌措。
- 6 依「促進民間參與公共建設法」及相關子法之規定辦理用地開發。
- 7.逐年編列水湳機場區段徵收開發基金。

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，並視公用事業單位施設需求，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，其興關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

- 1.大眾運輸以短期引入公車捷運系統、長期設置地下化大眾捷運系統為原則。
- 2.大眾捷運系統應以地下化方式設計；未來配合捷運車站地下化，捷運路線應預留車站出入口、通風口所需空間，且其兩側建築物應限制地下開挖範圍。

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.人行道應妥予植栽綠化，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

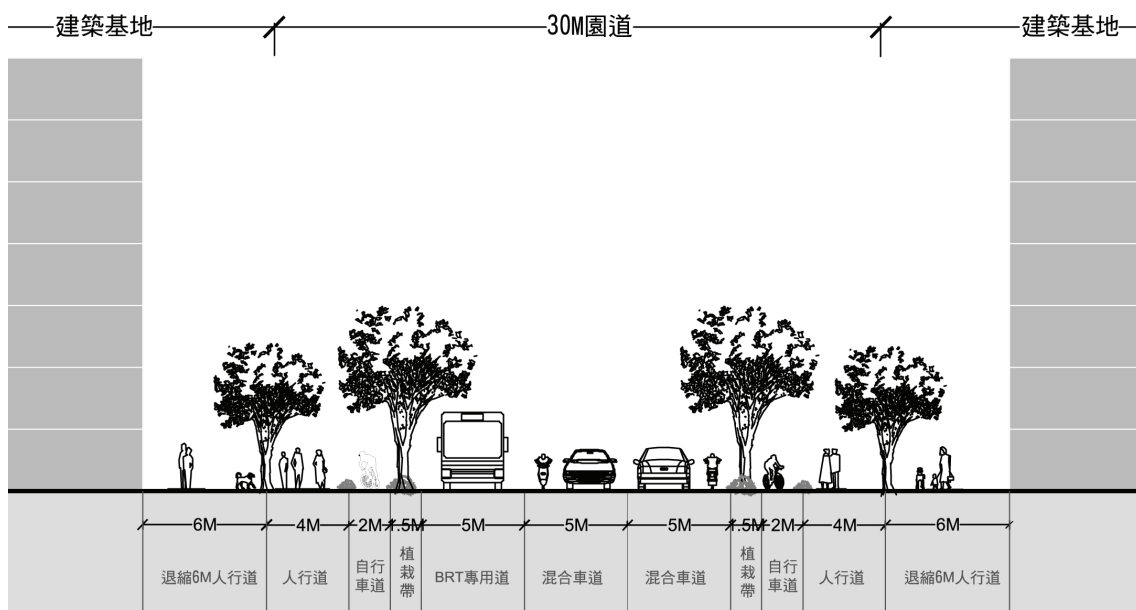
- 1.計畫區內寬度 25 公尺以上道路應預留自行車專用道；區內次要道路得利用人行步道規劃自行車道，提供都會區綠色交通運輸路網。

- 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：

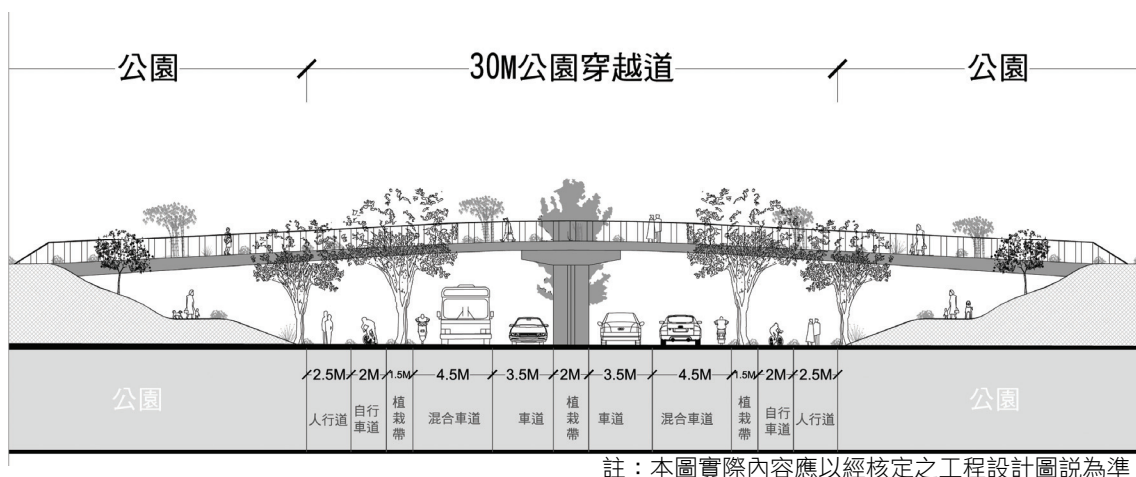
- 1.臺中林蔭大道應創造出休閒園林道的意象及行人友善的街道空間，並盡量減少產生通過性車流，林蔭大道的設計，除提供雙向各一線車道兼供公車捷運系統（BRT）與一般車道使用外，其餘空間將規劃為景觀植栽帶及人行空間，並透過交通寧靜及其他交通管制措施，減緩車速。臺中林蔭大道（園道3）道路設計參考建議如附圖1所示。



註：本圖實際內容應以經核定之工程設計圖說為準

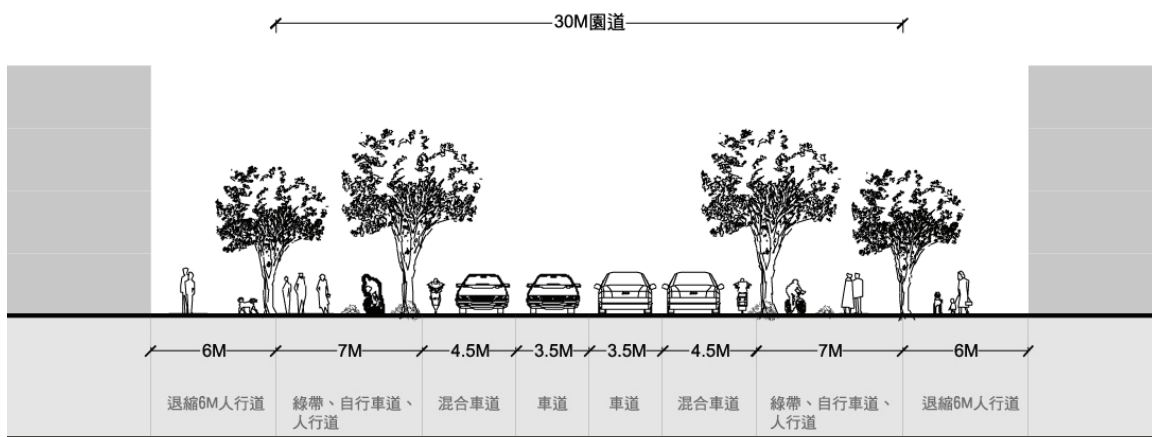
附圖 1 臺中林蔭大道（園道3）斷面參考示意圖

- 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 2 所示。

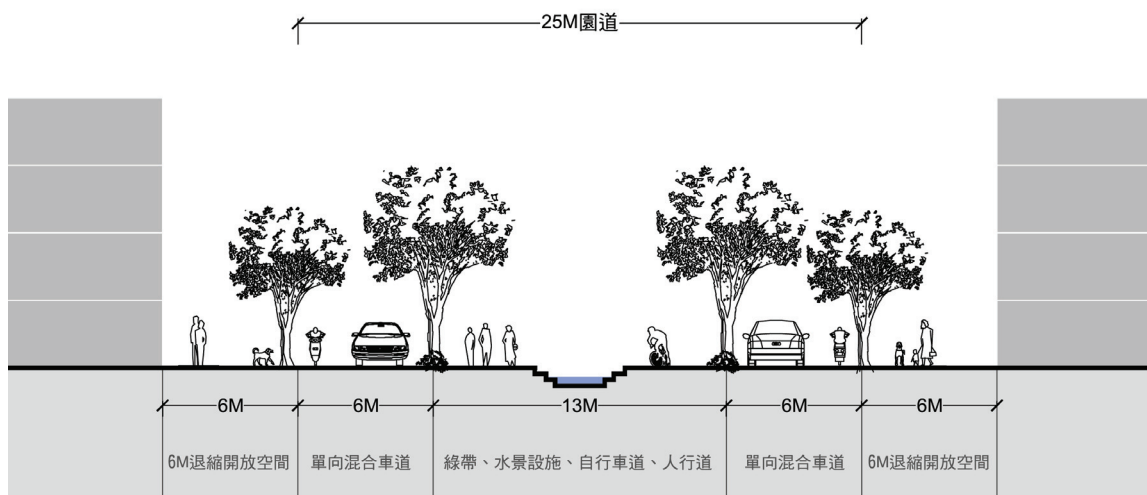


附圖 2 公園穿越道斷面參考示意圖

- 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 3、附圖 4。
- 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 5。

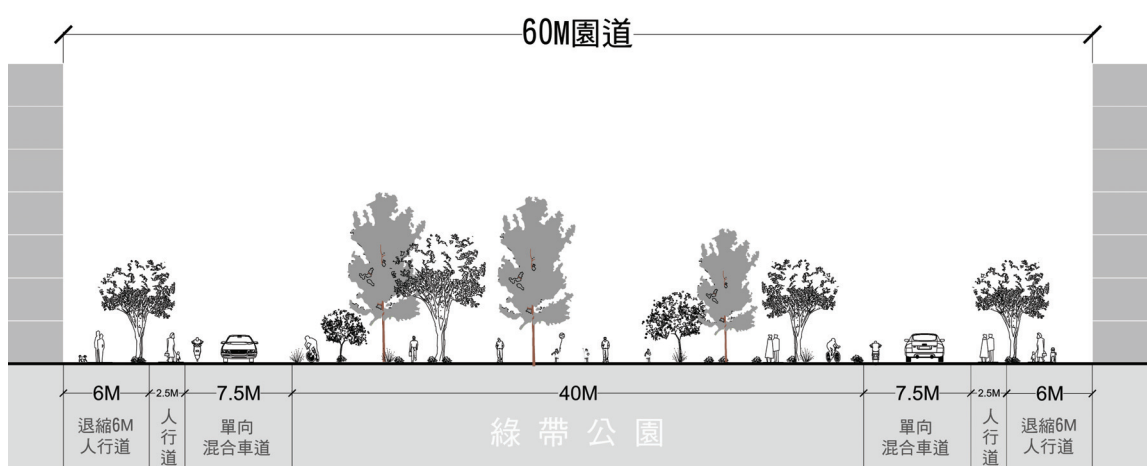


附圖 3 生態住宅專用區 30M 園道斷面參考示意圖





註：本圖實際內容應以經核定之工程設計圖說為準

附圖 4 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 5 學術綠廊園道斷面參考示意圖

業務承辦人員	
業務單位主管	

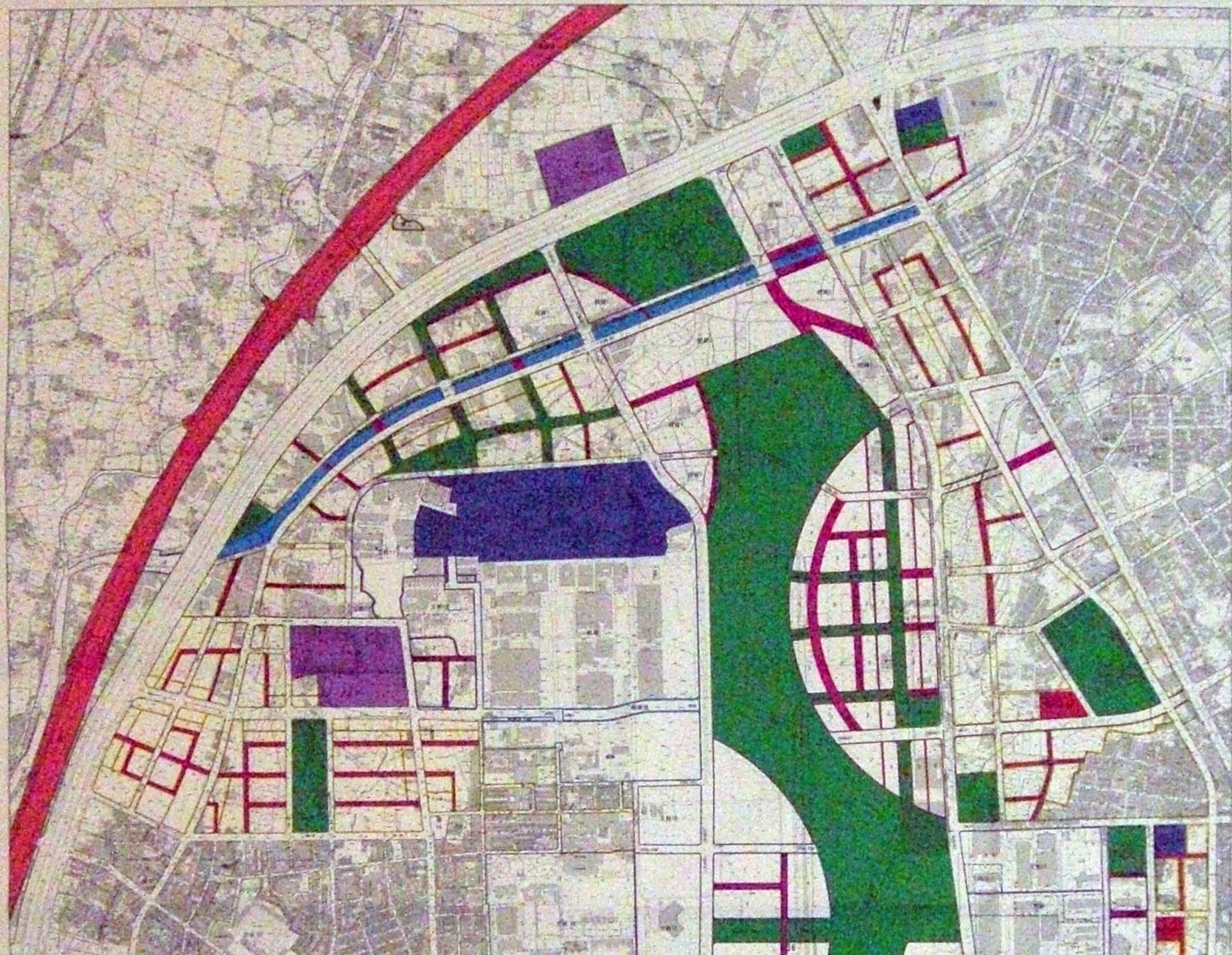
擬定機關：臺中市政府

規劃單位：龍邑工程顧問股份有限公司



王翠雲

擬定臺中市都市計畫（水湳機場原址整體開發區） 細部計畫參考圖



計畫圖例

- | | |
|---------------|-----------------|
| 第一種生態住宅專用區 | 文農用地 |
| 第二種生態住宅專用區 | 文甲用地 |
| 第三種生態住宅專用區 | 文小用地 |
| 第一種文化商業專用區 | 機關用地 |
| 第二種文化商業專用區 | 電力用地 |
| 第三種文化商業專用區 | 公園用地 |
| 第一種創新研發專用區 | 公園用地兼供才資進回收設施使用 |
| 第二種創新研發專用區 | 公園用地兼供道路使用 |
| 第一種研發專用區 | 兒童遊樂場用地 |
| 第二種研發專用區 | 綠地用地 |
| 住宅區 | 廣場用地 |
| 商業區 | 排水道用地兼供經營服務設施使用 |
| 乙種工業區 | 高捷公路用地 |
| 丙種工業區 | 高捷公路用地兼作道路使用 |
| 航空專業專用區 | 道路用地 |
| 航空專業專用區兼供道路使用 | 鐵路用地 |
| 文教區 | 細部計畫邊界 |
| 商業區 | 道路用地兼供經營服務設施使用 |
| 中小區 | 細部計畫範圍線 |
| 廣場用地 | |
| 高捷專用道用地 | |
| 停車場用地 | |

1. 本圖係根據「臺中市都市計畫（水湳機場原址整體開發區）細部計畫參考圖」繪製，其內容與「臺中市都市計畫（水湳機場原址整體開發區）細部計畫」一致，如有變更，以最新公告為準。

2. 本圖係根據「臺中市都市計畫（水湳機場原址整體開發區）細部計畫參考圖」繪製，其內容與「臺中市都市計畫（水湳機場原址整體開發區）細部計畫」一致，如有變更，以最新公告為準。

3. 本圖係根據「臺中市都市計畫（水湳機場原址整體開發區）細部計畫參考圖」繪製，其內容與「臺中市都市計畫（水湳機場原址整體開發區）細部計畫」一致，如有變更，以最新公告為準。