

# 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

民國 105 年 10 月

正本

發文方式：紙本傳遞

檔 號：

保存年限：

## 臺中市政府 公告

發文日期：中華民國105年10月24日  
發文字號：府授都計字第1050227041號  
附件：如公告事項二



主旨：發布實施「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）」案都市計畫書、圖，並自105年10月27日零時起生效。

依據：

- 一、都市計畫法21條、23條及28條。
- 二、本府105年10月12日府授都計字第1050212839號函。

公告事項：

- 一、公告地點：本府公告欄（臺灣大道市政大樓）、本府都市發展局公告欄、本市西屯區公所、本市北屯區公所。
- 二、公告內容：比例尺一千分之一計畫圖及計畫書各一份。

市長 林佳龍

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（第一次通盤檢討）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	臺中市政府105年2月4日府授都計字第1050017017號函公告辦理通盤檢討，公告期間自105年2月16日起30天（刊登於105年2月16日臺灣時報第23版、2月17日臺灣時報第23版、2月18日臺灣時報第23版）
	公 開 展 覽	自105年7月21日起公開展覽30天（刊登於105年7月22日聯合報E3版、7月23日聯合報E4版、7月24日聯合報E1版）
	公開說明會	105年8月10日上午9時30分假西屯區公所7樓會議室、105年8月10日下午2時30分假北屯區公所3樓會議室舉行
人民團體對本案之反映意見	詳人民及團體陳情意見綜理表	
本案提交各級都市計畫委員會審核結果	市 級	105年9月29日臺中市都市計畫委員會第61次會議審議通過

# 【目 錄】

<b>第一章 緒論</b> .....	1-1
第一節 計畫緣起及法令依據 .....	1-1
第二節 計畫區位及範圍 .....	1-2
<b>第二章 相關計畫及現行計畫概要</b> .....	2-1
第一節 相關及重大建設計畫 .....	2-1
第二節 現行計畫概要 .....	2-8
第三節 現行都市計畫概要 .....	2-11
<b>第三章 環境背景分析</b> .....	3-1
第一節 自然環境 .....	3-1
第二節 實質發展現況 .....	3-3
<b>第四章 發展預測分析</b> .....	4-1
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
<b>第五章 發展課題及構想</b> .....	5-1
第一節 發展課題及對策 .....	5-1
第二節 發展定位及構想 .....	5-10
<b>第六章 實質計畫檢討</b> .....	6-1
第一節 檢討變更事項 .....	6-1
第二節 計畫變更綜理 .....	6-8
<b>第七章 檢討後實質計畫</b> .....	7-1
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 .....	7-7
第四節 交通系統計畫 .....	7-11

第五節	都市防災計畫 .....	7-19
第六節	土地使用分區管制要點 .....	7-26
第七節	事業及財務計畫 .....	7-52
附件	生態環境營造原則 .....	附-1

# 【圖目錄】

圖 1-1	計畫區位示意圖.....	1-2
圖 1-2	通盤檢討範圍示意圖.....	1-3
圖 2-1	周邊地區相關建設計畫分布示意圖.....	2-4
圖 2-2	八項重大建設位置分布示意圖.....	2-7
圖 2-3	現行主要計畫示意圖.....	2-12
圖 2-4	現行細部計畫示意圖.....	2-18
圖 2-5	各種文化商業專用區最高建築高度管制圖.....	2-34
圖 2-6	指定沿街面留設公共開放空間示意圖.....	2-35
圖 2-7	指定街廓內留設公共開放空間示意圖.....	2-36
圖 2-8	指定留設架空走廊、人行通道示意圖.....	2-37
圖 2-9	指定建築基地沿街面設置植栽綠化帶位置示意圖.....	2-38
圖 2-10	「文教 20」、「文教 21」範圍內標示「附註」範圍示意圖.....	2-41
圖 3-1	計畫區周邊地形示意圖.....	3-2
圖 3-2	水湳機場原址整體開發區開發情形示意圖.....	3-4
圖 3-3	水湳機場原址整體開發區通車路段分布示意圖.....	3-5
圖 3-4	分區區段徵收範圍示意圖.....	3-6
圖 5-1	南北側重大建設轉型示意圖.....	5-3
圖 5-2	建築基地綠化檢討基準示意圖.....	5-3
圖 5-3	地下水補注地質敏感區範圍示意圖.....	5-4
圖 5-4	全區中水系統規劃配置圖.....	5-6
圖 5-5	全街廓開發街廓區位示意圖.....	5-9
圖 5-6	區域發展定位示意圖.....	5-10
圖 5-7	計畫引導與調適構想示意圖.....	5-11
圖 5-8	南北雙核心發展模式構想示意圖.....	5-12
圖 5-9	水湳經貿園區運輸系統發展架構圖.....	5-20
圖 5-10	水湳經貿園區自行車專用道及公共自行車租賃點示意圖.....	5-21

圖 5-11	計畫區內自行車道規劃路線整合示意圖.....	5-22
圖 6-1	整體開發地區單元八第五種商業區區位示意圖.....	6-3
圖 6-2	各種文化商業專用區最高建築高度管制圖.....	6-33
圖 6-3	指定沿街面留設公共開放空間示意圖.....	6-34
圖 6-4	指定街廓內留設公共開放空間示意圖（修訂前）.....	6-35
圖 6-4	指定街廓內留設公共開放空間示意圖（修訂後）.....	6-36
圖 6-5	指定留設架空走廊、人行通道示意圖.....	6-37
圖 6-6	指定建築基地沿街面設置植栽綠化帶位置示意圖.....	6-38
圖 6-7	「文教 20」、「文教 21」範圍內標示「附註」範圍示意圖.....	6-45
圖 7-1	通盤檢討後細部計畫示意圖.....	7-6
圖 7-2	公園穿越道斷面參考示意圖.....	7-13
圖 7-3	生態住宅專用區 30M 園道斷面參考示意圖.....	7-13
圖 7-4	生態住宅專用區 25M 園道斷面參考示意圖.....	7-14
圖 7-5	「細園道 4」斷面參考示意圖.....	7-14
圖 7-6	道路系統示意圖.....	7-17
圖 7-7	道路編號示意圖.....	7-18
圖 7-8	防災避難圈及防災據點分布示意圖.....	7-24
圖 7-9	防救災動線系統示意圖.....	7-25
圖 7-10	各種文化商業專用區最高建築高度管制圖.....	7-37
圖 7-11	指定沿街面留設公共開放空間示意圖.....	7-38
圖 7-12	指定街廓內留設公共開放空間示意圖.....	7-39
圖 7-13	指定留設架空走廊、人行通道示意圖.....	7-40
圖 7-14	指定建築基地沿街面設置植栽綠化帶位置示意圖.....	7-44
圖 7-15	「文教 20」、「文教 21」範圍內標示「附註」範圍示意圖.....	7-48
附圖 1	公園穿越道斷面參考示意圖.....	附-5
附圖 2	生態住宅專用區 30M 園道斷面參考示意圖.....	附-5
附圖 3	生態住宅專用區 25M 園道斷面參考示意圖.....	附-6
附圖 4	學術綠廊園道斷面參考示意圖.....	附-6

# 【表 目 錄】

表 2-1	上位及相關計畫一覽表.....	2-1
表 2-2	八項重大建設再定位前後對照表.....	2-5
表 2-3	臺中市都市計畫主要計畫及細部計畫涉及本計畫區發布實施一覽表.....	2-9
表 2-4	臺中市都市計畫（水湳機場原址整體開發區）細部計畫歷次變更面積增減統計表.....	2-10
表 2-5	文教區土地使用計畫面積一覽表.....	2-14
表 2-6	土地使用計畫面積一覽表.....	2-17
表 2-7	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.....	2-28
表 2-8	水湳機場原址整體開發區土地及建築物使用強度管制表.....	2-29
表 2-9	離街裝卸場車位數配置表.....	2-43
表 4-1	臺中市創新育成中心培育範圍一覽表.....	4-3
表 4-2	公共設施用地需求推估表.....	4-5
表 5-1	臺中市發展低碳城市自治條例摘錄表.....	5-5
表 5-2	建築技術規則建築設計施工編第 298 條第一項第 4 款修訂對照表.....	5-5
表 5-3	都市計畫定期通盤檢討實施辦法修訂前後檢討方向對照表.....	5-7
表 5-4	各重大建設場館之整體停車需供對照表.....	5-18
表 6-1	水湳機場原址整體開發區細部計畫（第一次通盤檢討）變更內容綜理表....	6-8
表 6-2	土地使用分區管制要點修訂前後對照表.....	6-8
表 6-3	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）.....	6-19
表 6-3	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）.....	6-21
表 6-4	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）.....	6-23
表 6-4	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）.....	6-24
表 6-5	離街裝卸場車位數配置表.....	6-48
表 7-1	文教區土地使用計畫面積一覽表.....	7-4
表 7-2	通盤檢討後細部計畫土地使用計畫面積分配表.....	7-5

表 7-3	通盤檢討後細部計畫公共設施用地編號一覽表.....	7-10
表 7-4	道路編號明細表.....	7-15
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.....	7-35
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.....	7-36
表 7-7	離街裝卸場車位數配置表.....	7-50

# 第一章 緒論

## 第一節 計畫緣起及法令依據

### 一、計畫緣起

水湳機場於民國 25 年落成啟用，原為軍用機場；隨後為改善離島運輸問題，於 59 年改為軍民合用機場。91 年因應「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）的政策，水湳機場土地有了再生的機會。為加速推動水湳機場原址地區的再發展，臺中市政府自 92 年起即積極推動規劃工作，並依行政院經濟建設委員會多次協調指示，辦理整體發展先期規劃、BOT 可行性評估及都市設計構想等工作，更於 96 年 1 月參考國際競圖方式委託辦理水湳機場原址地區的整體規劃。

依據國際競圖成果及會展中心、轉運站及中央公園等多項重大建設內容辦理之「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」於 100 年 10 月發布實施，細部計畫內容引導本區朝向「經貿生態園區」開發，並以經貿、創研、文化及生態為發展目標，主要使用機能包括國際經貿園區、創新研究園區、生態住宅社區、文化商業區及中央生態公園等五大類，希望透過本區之開發建設，引導臺中市走向更具前瞻性、國際性及創意性的都市環境，奠定中臺區塊與國際接軌的堅定基石。

在細部計畫發布實施後，為因應計畫區內部與外部環境條件轉變，包含全市都市發展政策「大臺中一二三」之空間布局引導整體都市空間結構轉型，及計畫區內部之八項重大建設再定位、導入大眾運輸系統及因應臺中市產業 4.0 旗艦計畫發展需求等，相關都市發展議題促使細部計畫內容面臨重新檢討之需要。

細部計畫發布實施迄今已達 4 年，依據都市計畫法第 26 條規定應辦理通盤檢討，因此為因應細部計畫相關開發條件之轉變，儘速透過通盤檢討落實相關新都市發展政策。

## 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 計畫區位及範圍

本計畫區北鄰 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」公園用地南界，西鄰僑光科技大學、國防部中山科學研究院（以下簡稱中科院）、漢翔航空工業股份有限公司（以下簡稱漢翔公司）及逢甲大學，並與第十二期重劃區為鄰，行政轄區大部分屬西屯區、僅經貿路以東部分屬北屯區。總面積合計約 253.34 公頃，計畫區位及範圍詳圖 1-1、圖 1-2。

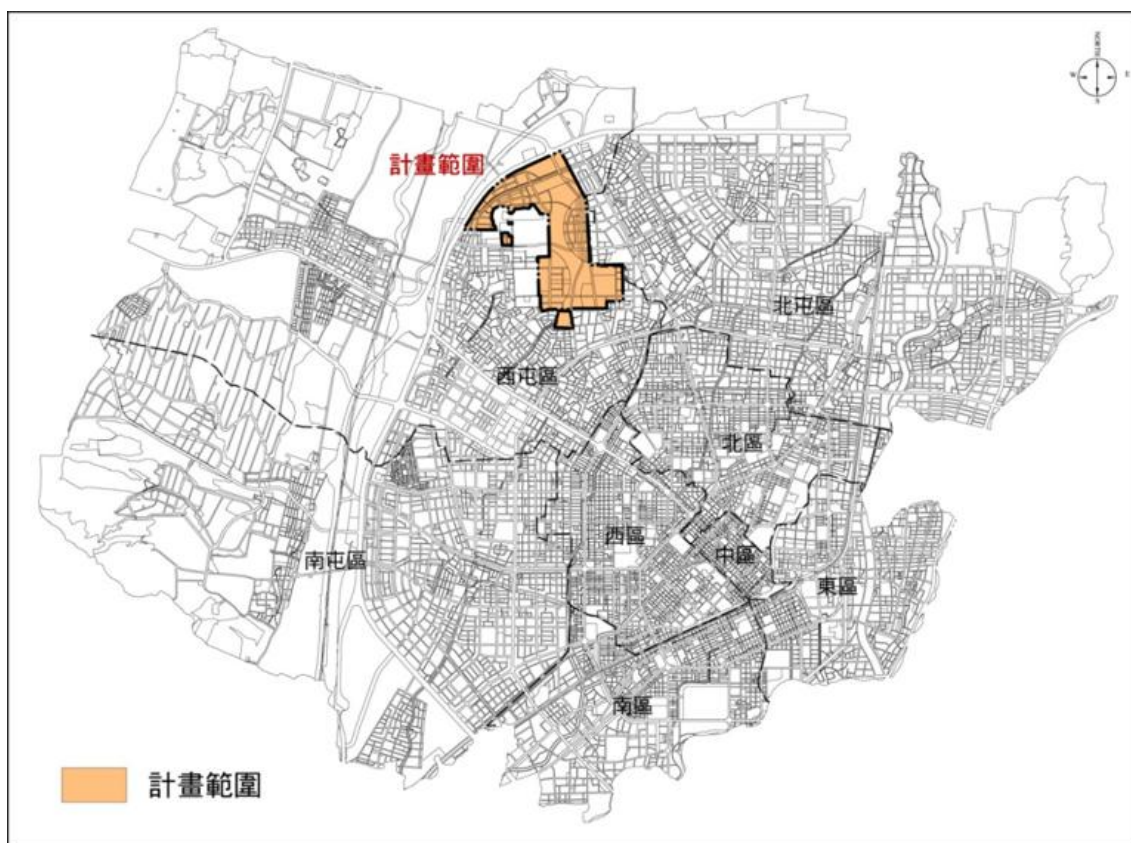


圖 1-1 計畫區位示意圖

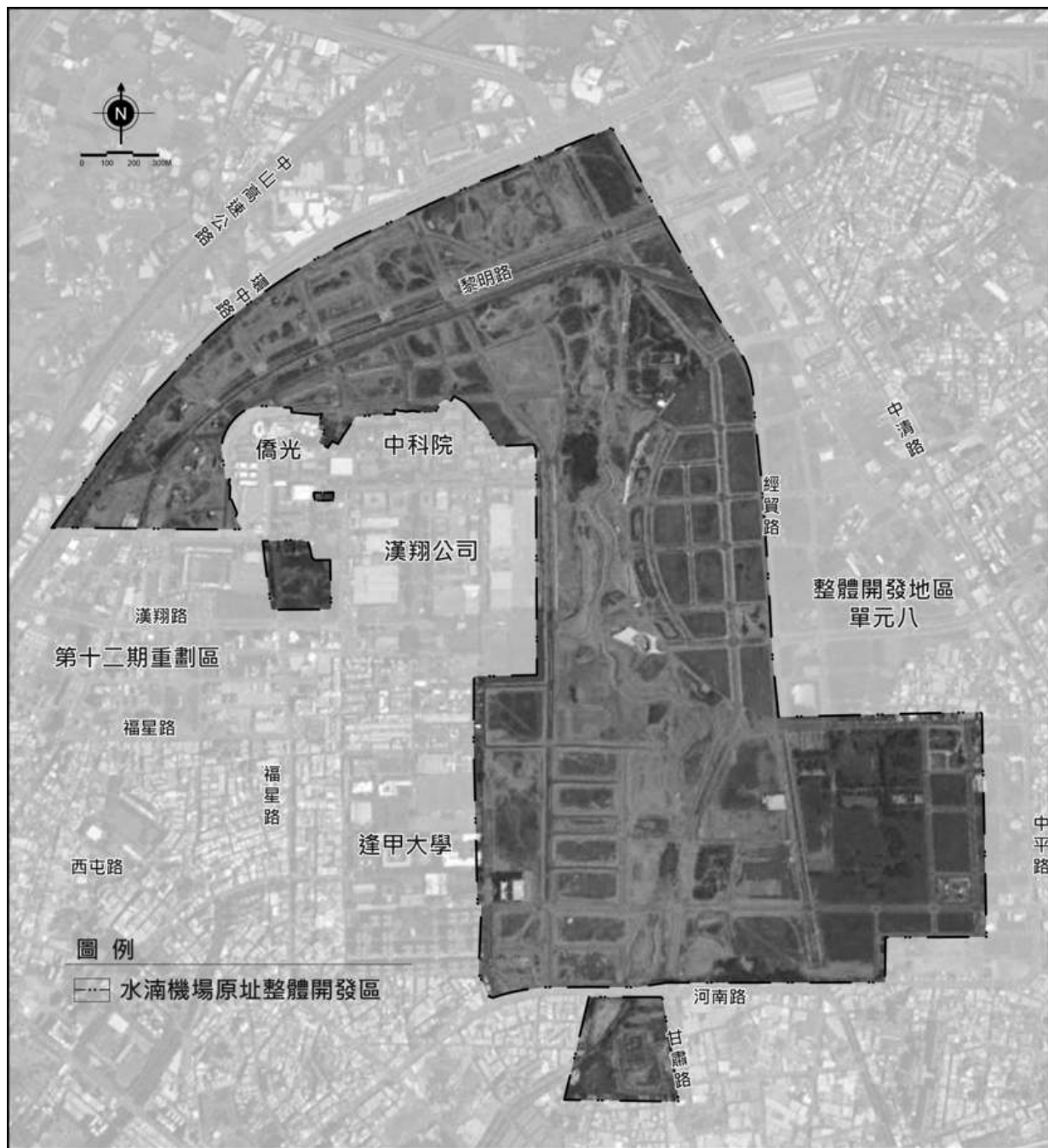


圖 1-2 通盤檢討範圍示意圖

## 第二章 相關計畫及現行計畫概要

### 第一節 相關及重大建設計畫

#### 一、上位及相關計畫

表 2-1 上位及相關計畫一覽表

計畫名稱	摘要內容	關聯分析
上位計畫		
大臺中都市計畫發展策略通盤檢討規劃案（臺中市政府，102年）	<ul style="list-style-type: none"> <li>因應縣市合併後的發展新格局，在「亞太新門戶」整體發展願景下，訂定臺中市「低碳城市、完全城市、幸福城市」之發展定位，並提出相應之發展目標與發展策略，作為相關計畫與策略之指導。</li> <li>指認出大臺中地區海洋貿易發展軸、大肚山都會能量圈、大甲溪北糧倉發展帶、臺中都會發展核心、東部觀光遊憩群、高山生態發展帶等 6 大發展軸帶，並提出發展原則。</li> <li>提出「環行城市」之城鄉發展模式，利用既有道路路網形成大臺中生活核心交通網，藉此提升可及性，達到城鄉均衡發展之目標。</li> <li>積極推展低碳建築、低碳社區，以水湳低碳經貿區作為示範園區，並指認水湳經貿區為臺中創意產業聚落。水湳經貿區為臺中都會樞紐都市計畫之其一重點發展計畫，另作為立體城市優先推動策略地區。</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>本計畫區位於臺中都會發展核心軸帶，主要發展原則包括增加都市綠覆面積、保水機能、開發建設與在地特質兼容並蓄等，可供本計畫規劃參考。</li> <li>水湳經貿園區為低碳城市的示範基地，應積極推動有關低碳之策略與獎勵措施。</li> <li>強化水湳經貿園區之樞紐定位。</li> </ul>
擬定臺中市區域計畫（草案）（臺中市政府，104年）	<ul style="list-style-type: none"> <li>臺中市未來發展願景為「臺灣之心」，對外定位為「亞太新門戶」，希望利用陸海空三港合一優勢成為全球與兩岸對接、轉運的中心，對內定位為「文化生活與產業中樞」，成為帶動中部區域成長之引擎，塑造永續安逸的工作與安全的生活環境。</li> <li>在空間佈局上，透過建構串連生活圈的軌道運輸系統，形塑環行城市，並藉以重新劃分空間治理區塊，將豐原、潭子、大雅、神岡等地區納入都心範圍。</li> <li>該計畫推計大臺中地區至民國 115 年人口數約 272 萬人，終期人口數約 280 萬人；而各都市計畫之計畫人口總計 302 萬人，已高於人口推計數額。惟部分行政區仍會</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>「都市發展與住宅」部門計畫指示配合重大建設等空間重布局，檢討土地使用計畫，並因應氣候變遷檢討都市計畫管制，鼓勵使用再生能源與規範基地開挖率、透水率、設置滯洪設施與雨水貯留設施等，可供本次都市計畫通盤檢討修訂參考。</li> </ul>

計畫名稱	摘要內容	關聯分析
	<p>因人口成長趨勢及重大建設與產業發展之影響，而有住宅用地不足之情形。</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>針對自然資源與環境保護、都市發展與住宅建設、產業發展、觀光遊憩與景觀發展、運輸發展、公用及公共設施、災害防救等區域性部門計畫提出計畫目標與發展策略。</li> </ul>	
<p>變更臺中市都市計畫主要計畫（第四次通盤檢討）案（公展草案）（臺中市政府，103年）</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>計畫範圍包括臺中市中區、北區、東區、南區、西區、南屯區之全部及部分西屯區、部分北屯區，總面積 11,410.32 公頃，計畫目標年為民國 115 年，計畫人口 130 萬人。</li> <li>因應氣候變遷、大眾運輸系統導向發展、縣市合併後公共建設資源分配考量與都市高房價發展壓力，強調從過去「擴張型的都市發展模式」轉變為「內聚型的都市調控策略」，以「永續適居城市」為都市發展定位。</li> <li>依主要計畫之定位指導形成三個都會功能主核心，分別為水湳經貿核心、新市政行政核心、舊市區文化核心。提出臺中 TOD 運輸軸線的立體城市發展區，水湳定位為樞紐轉乘站。</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>主要計畫對本計畫區之定位指導為「水湳經貿核心」，配合另 2 個主核心及 TOD 次核心發展，形成緊湊有效率之土地利用結構。</li> <li>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。</li> <li>主要計畫草案提出之細部計畫土地使用分區管制要點調整構想，應配合本計畫區特性詳加檢討，並納入土地使用分區管制要點修訂。</li> </ul>
相關計畫		
<p>五大產業創新研發計畫（政策方針）</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>透過「創新、就業、分配」為核心的經濟發展新模式，進而打造南北產業創新生態系，利用創新帶動臺灣產業升級、轉型。</li> <li>推動「綠能研發中心」、「國防產業聚落」、「亞洲矽谷計劃」、「生技產業聚落」、「智慧精密機械聚落」等五大五項創新研發產業聚落。</li> <li>中臺灣「智慧機械計畫」：以精密機械黃金縱谷-臺中市為基地，連結法人、政府、研究單位、廠商，建構研發群聚資源平台，取得產研聚落所需用地，結合航太技術、智慧服務、精密醫材、資訊設備等製造需求，提升產業全智慧化。</li> <li>北中南「振興國防產業計畫」：厚植臺中航太、高雄造艦、臺北資安三大產製聚落，強化以中科院為主的技術支援聚落，其中以漢翔臺中廠區與周邊精密機械業為核心，輔以學術研發機構提供科技支援，由航太機械帶動區域電子、材料、精密機械業發展。</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>水湳經貿園區內規劃之創新研發專用區可提供作為產業聚落用地，配合周邊學術機構、中科院等單位，予以建構良好的產學研育成環境。</li> <li>座落於本計畫區外西側之漢翔公司西屯廠區為國內航太產業之供輸核心，若能進一步結合精機、光電半導體、電子通訊產業等相關支援部門進駐，將可擴大技術研發簇群效應，形塑高價值知識經濟園區，與中臺灣地區之製造業相輔相成帶動產業鏈完整轉型升級。</li> </ul>

計畫名稱	摘要內容	關聯分析
臺中市政府低碳城市建構白皮書（臺中市政府，101年）	<ul style="list-style-type: none"> <li>針對水湳經貿園區提出七大目標：低碳建築、BAF 指標推廣、植栽綠化、生態循環、綠色運輸、再生能源及節約能源、開發行為達成碳中和。</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>水湳經貿園區為六大行動計畫之一，思考低碳目標如何透過都市計畫土地使用開發管制，為本計畫檢討重點之一。</li> </ul>
臺中市產業 4.0 旗艦計畫（臺中市政府經發局施政計畫，104年）	<ul style="list-style-type: none"> <li>臺中市是高值化製造業生產重鎮、中部軟體產業聚落、25 所大學院校及相關重要研究機構，將成立「中臺灣產業 4.0 產學研聯盟」，於本市工業區、水湳智慧城市，推廣產業 4.0，成為「創意城市、生活首都」。</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>水湳經貿園區可提供大面積的試驗場域，與創新服務，以作為未來產業 4.0 之示範園區。</li> </ul>
臺中市政府烏彰副都心會展中心興建規劃專案報告（臺中市政府經發局，規劃中）	<ul style="list-style-type: none"> <li>預計於烏日區之高鐵特定區打造烏日會展中心，藉由「前店後廠」之區位優勢，擬引入以中彰投雲嘉之中臺灣產業展覽為主，滿足精密機械、工具機等大型專業展示需求，成為全臺二級產業專業性會展中心，預計 109 年 10 月完工。</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>水湳國際會展中心定位係以國際會議、消費展為主，屬綜合性商展中心，故未來雙會展中心將考量在地產業需求與一定分工，發展為中台灣產業展覽的中心。</li> </ul>
水湳經貿園區全區開發執行計畫綱要規劃（臺中市政府，100年）	<ul style="list-style-type: none"> <li>以低碳生活、智慧生活、環境共生為開發願景。</li> <li>針對水湳經貿園區進行全區環境管理計畫，包含水資源、綠色基盤設施、全區景觀系統、中央生態公園、交通系統、地標建築、智慧園區。</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>依循全區綱要規劃作為指導原則。</li> <li>強化相關環境管理計畫之落實與實踐。</li> </ul>
交通局 2015-2018 年施政白皮書（臺中市政府，104年）	<ul style="list-style-type: none"> <li>推動三大軌道交通建設：「環狀山手線」連結后里-大甲，並把山線與海線鐵路高架捷運化；「橘線輕軌機場捷運」連結霧峰-市區-清水；「綠線環狀延伸至太平與大里」。</li> <li>整體交通建設為「MR.B&amp;B」計畫，Metro 捷運、Rail 鐵道、Bus 公車路網與 Bike 公共自行車，將結合八大轉運中心與公共自行車 369 計畫，建立以人為本、綠色環保的複合式大眾運輸網。</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>橘線輕軌系統將穿越本計畫區，應積極提倡以人為本之綠色交通系統。</li> <li>本計畫區內之水湳轉運中心，因其鄰近國道與快速道路系統，應強化其中部轉運樞紐特質。</li> </ul>
臺中都會區大眾捷運系統烏日文心北屯線建設（交通部，建設中）	<ul style="list-style-type: none"> <li>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。</li> <li>全線共設 18 個車站，預計 2020 年 12 月全線通車營運。</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>捷運綠線 G8 水湳站位於本計畫區南側，強化計畫區內大眾運輸之連結系統。</li> </ul>
中部科學工業園區東向聯外道路新闢工程（營建署，建設中）	<ul style="list-style-type: none"> <li>道路西起中科園區，東迄黎明路，全長 3.3 公里、寬 60 公尺，開闢完成後可健全中科聯外道路系統，聯絡國道 1 號及快速公路台 74 線（中彰快速公路）至高鐵烏日站及臺中市區（水湳生態經貿園區）。</li> <li>第一、二、三標於民國 99 年完工，第四標工程目前配合水湳經貿園區計畫進行規劃。</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>待第四標工程完成後，將有助於提升本計畫區北側聯外交通機能，增加水湳經貿園區之易達性。</li> </ul>

資料來源：本計畫彙整。

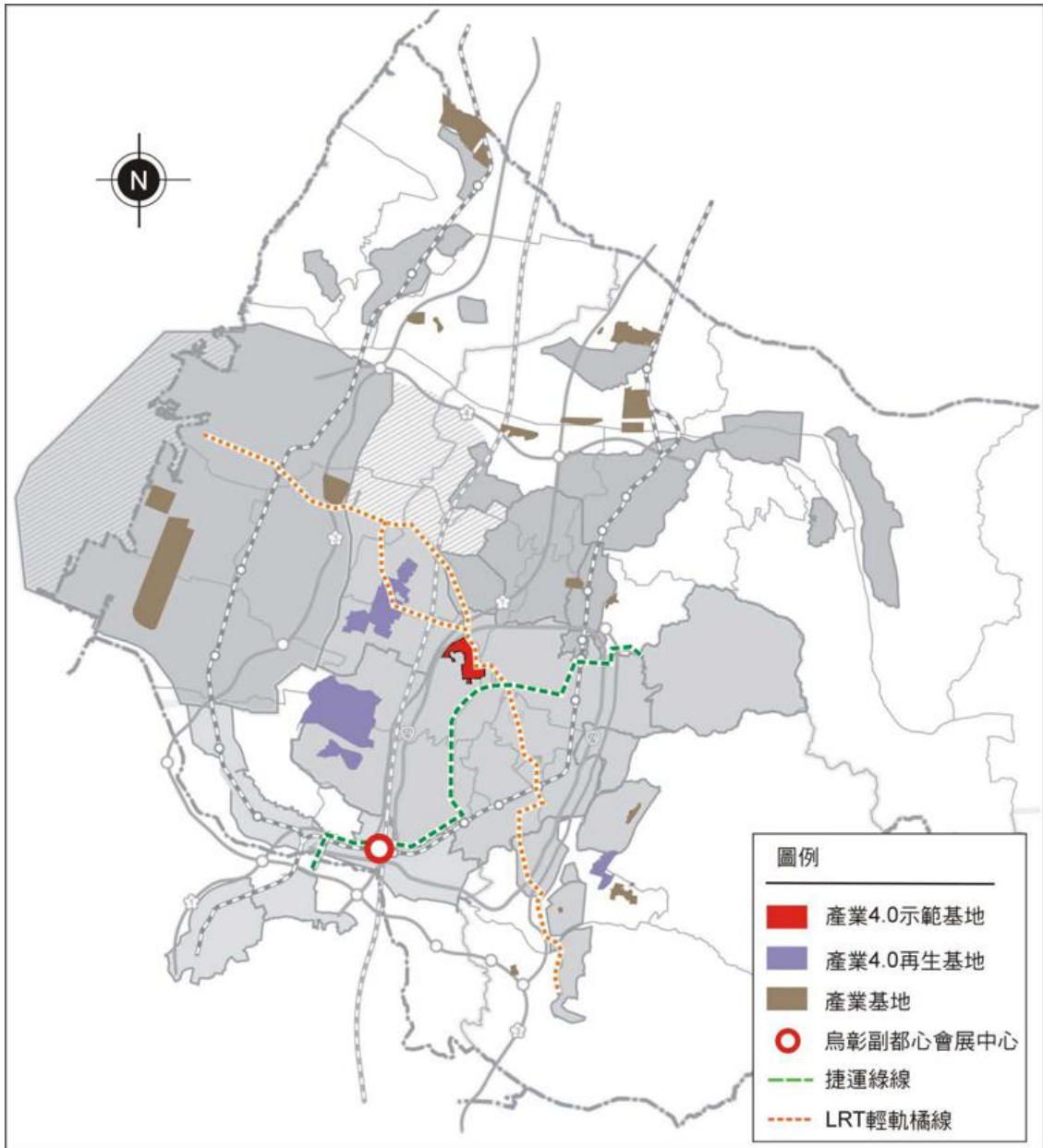


圖 2-1 周邊地區相關建設計畫分布示意圖

## 二、水湳經貿園區內重大建設計畫

水湳經貿園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（清翠園）、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、水湳國際會展中心、綠美圖、智慧營運中心、中臺灣電影中心，因應水湳經貿園區將以「智慧、低碳、創新」三大主軸作為未來發展目標，前述重大建設經重新思考進行再定位後予以調整，彙整比較分析詳表 2-2 所示。位置分布詳圖 2-2。

表 2-2 八項重大建設再定位前後對照表

細部計畫擬定之方案		再定位後之方案	比較分析
1. 中央公園（清翠園）			
發展定位	公園內的微氣候	都市森林	<ul style="list-style-type: none"> <li>營造生態森林</li> <li>減少人工設施</li> <li>提高栽植及原生種喬木面積</li> </ul>
機能使用	溫度、濕度、污染轉移，250 個微氣候偵測器	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	
2. 水湳經貿園區地下停車場			
發展定位	智慧停車場	智慧創新停車場	<ul style="list-style-type: none"> <li>建置智慧雲端系統</li> <li>強化低碳運具使用</li> </ul>
機能使用	車牌自動辨識系統、停車位引導系統	停車雲端服務系統、增加低碳電動車位、周邊資訊公播系統	
3. 水湳水資源回收中心			
發展定位	水資中心	最大生活汙水、回收處理系統	<ul style="list-style-type: none"> <li>強化智慧營管系統</li> <li>增設情境式教育體驗</li> <li>提高中水服務範圍</li> </ul>
機能使用	MBR 系統、地下式設計、再生水利用	智慧營管系統、情境式教育體驗、提高集污區再生水服務範圍、中水系統供輸設施	
4. 水湳轉運中心			
發展定位	臨時轉運站型式	國道客運城	<ul style="list-style-type: none"> <li>以客運城為發展</li> <li>增加總樓地板面積</li> <li>增設多樣性功能使用</li> </ul>
機能使用	低樓層轉運建築	總樓地板面積 250,500m <sup>2</sup> ，銜接輕軌系統、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	
5. 水湳國際會展中心			
發展定位	泊嵐匯國際會展中心	多功能國際消費商展中心	<ul style="list-style-type: none"> <li>商展為主要模式，如產業、創研、生活消費展</li> <li>提供產業創新參與平台</li> <li>強化國際會議機能</li> <li>推展新創企業展示櫥窗廊帶</li> </ul>
機能使用	總攤位合計 3,000 攤、國際展覽館、會議中心	總樓地板面積 115,000m <sup>2</sup> 、展覽館增設彈性使用攤位、會議館規劃階梯式國際會議中心、保留 TREE GATE 半戶外開放空間	

細部計畫擬定之方案		再定位後之方案	比較分析
<b>6. 綠美圖</b>			
發展定位	文化二館	結合圖書館、美術館	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 整合圖書館與美術館</li> <li>• 分享典藏空間、資訊及知識服務</li> <li>• 增加總樓地板面積</li> </ul>
機能使用	總樓地板面積 46,551m <sup>2</sup> ，典藏、閱覽、展示、會議	總樓地板面積 58,087m <sup>2</sup> 、圖書館智慧借還書、雲端典藏相互連結跨域加值	
<b>7. 智慧營運中心</b>			
發展定位	臺灣塔、城市願景館	智慧營運中心	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 定位為智慧營運中心</li> <li>• 量體高度調整、增加樓地板面積</li> <li>• 置入辦公、展示、創研中心、新創企業育成等機能</li> </ul>
機能使用	高度 300M，總樓地板面積 15,000m <sup>2</sup> ，低樓層-城市願景館；高樓層-觀景台、餐廳、環境品質監測站	高度 200M，總樓地板面積 85,400m <sup>2</sup> ，低樓層-數位文化中心；中樓層-產業 4.0 發展中心、動漫產業培訓基地；高樓層-智慧信息、環境監測中心；頂層-景觀平台、商業設施	
<b>8. 中臺灣電影中心</b>			
發展定位	電影中心	國家電影中心臺中分館	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 強化雲端典藏功能</li> <li>• 整合內外互動表演展示空間</li> <li>• 結合動漫基地數位後端展示平台</li> </ul>
機能使用	電影放映區、資料典藏區、展覽及互動體驗區	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、國家動漫基地	

資料來源：本計畫彙整。



圖 2-2 八項重大建設位置分布示意圖

## 第二節 現行計畫概要

水湳機場原址整體開發區細部計畫係因應水湳機場於 93 年 3 月 6 日遷建至清泉崗機場，針對水湳機場原址及其周邊地區進行整體規劃，經臺中市政府列入臺中市重大市政建設，依都市計畫法第 27 條第 1 項第 4 款規定辦理主要計畫個案變更併同擬定細部計畫。於 100 年 11 月發布實施「變更臺中市都市計畫（配合水湳機場原址地區整體開發）案」，本計畫區自「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」於 100 年 11 月 29 日府授都計字第 1000220048 號函公告實施，其後歷經宗教專用區劃設辦理主要計畫與細部計畫變更，亦配合中臺灣電影推廣園區、臺灣塔及泊嵐匯會展中心增列土地使用分區管制要點，以及細 10M-2 計畫道路之調整，共計辦理 5 次個案變更，其中並涉及土地使用分區管制要點之修訂。後配合都市計畫法臺中市施行自治條例制定辦理專案通盤檢討，就土地使用分區管制內容進行調整，辦理一次細部計畫變更。

細部計畫及相關之主要計畫歷次發布實施經過彙整詳表 2-3，歷次變更面積增減情形統計詳表 2-4。

表 2-3 臺中市都市計畫主要計畫及細部計畫涉及本計畫區發布實施一覽表

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

資料來源：本計畫彙整。

表 2-4 臺中市都市計畫（水湳機場原址整體開發區）細部計畫歷次變更面積增減統計表

項目		原計畫面積 (公頃)	歷次變更增 減面積(公頃)	變更後計畫 面積(公頃)	佔計畫面積 比例(%)
土地 使用 分區	第一種生態住宅專用區	13.77	-0.01	13.76	5.43
	第二種生態住宅專用區	8.01		8.01	3.16
	第三種生態住宅專用區	2.26		2.26	0.89
	第一種文化商業專用區	2.87		2.87	1.13
	第二種文化商業專用區	10.55		10.55	4.16
	第三種文化商業專用區	6.58		6.58	2.60
	第一種創新研發專用區	13.67		13.67	5.40
	第二種創新研發專用區	22.14		22.14	8.74
	第一種經貿專用區	7.33		7.33	2.89
	第二種經貿專用區	14.55		14.55	5.74
	文教區(供私立大專院校 使用)	22.38		22.38	8.83
	文教區(供中小學使用)	2.43		2.43	0.96
	宗教專用區	—	+0.07	0.07	0.03
	小計	126.54	+0.06	126.60	49.97
公共 設施 用地	機關用地	4.97		4.97	1.96
	公園用地	62.04		62.04	24.49
	公園用地兼供水資源回收 設施使用	5.91	-0.07	5.84	2.31
	公園用地兼供道路使用	3.75		3.75	1.48
	廣場用地	0.16		0.16	0.06
	綠地用地	2.08		2.08	0.82
	園道用地	9.85		9.85	3.89
	排水道用地	3.77		3.77	1.49
	排水道用地兼供經貿服務 設施使用	0.35		0.35	0.14
	道路用地	32.26	+0.01	32.27	12.74
	道路用地兼供經貿服務 設施使用	1.66		1.66	0.66
	小計	126.80	-0.06	126.74	50.03
合計		253.34	0.00	253.34	100.00

資料來源：本計畫彙整。

## 第三節 現行都市計畫概要

### 一、主要計畫內容概要

#### （一）土地使用分區

主要計畫之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使用分區。

#### （二）公共設施用地

主要計畫劃設之公共設施用地包括：機關用地（機 159、機 198）、公園用地（公 136、公 137、公 138、公 139）、公園用地兼供水資源回收設施使用（公 51）、公園用地兼供道路使用、廣場用地（廣 17）、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、道路用地及道路用地兼供經貿服務設施使用等公共設施用地。

主要計畫土地使用面積分配詳表 2-6，現行主要計畫詳圖 2-3。

#### （三）交通系統

主要計畫共規劃有臺中林蔭大道、區內主要道路、區內次要道路、公園穿越道及園道，前述道路系統皆為 10M（含）以上道路。

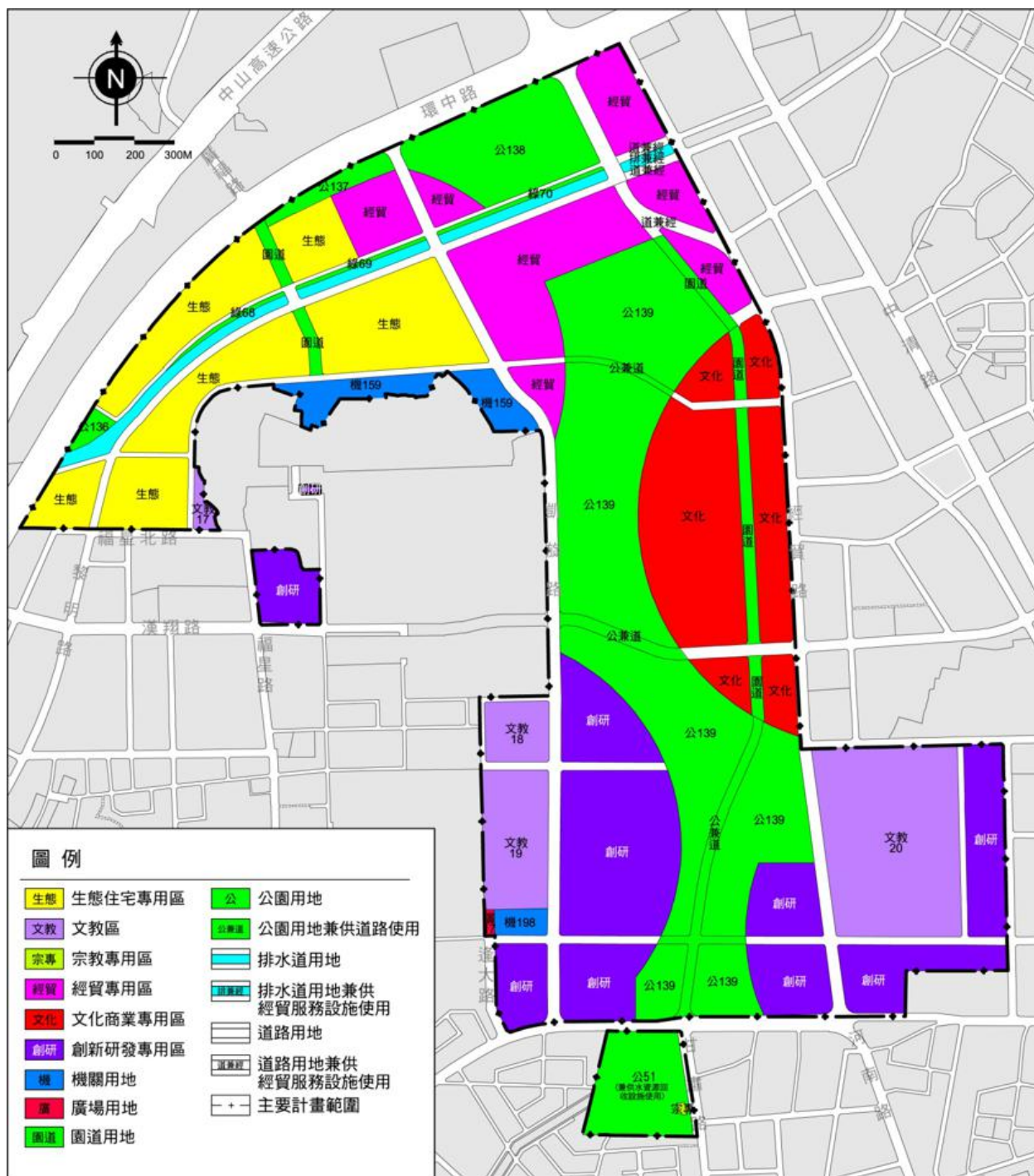


圖 2-3 現行主要計畫示意圖

## 二、細部計畫內容概要

### （一）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。

### （二）計畫年期、人口

計畫目標年為 115 年，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

#### 1.生態住宅專用區

生態住宅專用區包括第一種生態住宅專用區（13.76 公頃）、第二種生態住宅專用區（8.01 公頃）、第三種生態住宅專用區（2.26 公頃）等，合計面積約 24.03 公頃，佔總面積約 9.48%。

#### 2.文化商業專用區

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，包括第一種文化商業專用區（2.87 公頃）、第二種文化商業專用區（10.55 公頃）、第三種文化商業專用區（6.58 公頃）等，合計面積約 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劃設第一種創新研發專用區（13.67 公頃）及第二種創新研發專用區（22.14 公頃），合計面積約 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劃設第一種經貿專用區（7.33 公頃）及第二種創新研發專用區（14.55 公頃），合計面積約 21.88 公頃，佔總面積約 8.64%。

#### 5.文教區

主要計畫原劃設文教區 4 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 24.81 公頃，占計畫總面積 9.79%。考量私立大專院校用地需求，將原「文教 20」分為南、北二區開發，並增訂北側為「文教 21」之編號。細部計畫共劃設文教區 5 處，其中將位於僑光科技大學西側的「文教 17」、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」及「文教 21」指定供私立大專院校使用；另將位於漢翔公司南側之「文教 18」指定供中小學使用，詳表 2-5。

表 2-5 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	5.71	供私立大專院校使用
文教 20	10.38	供私立大專院校使用
文教 21	5.73	供私立大專院校使用
合計	24.81	

資料來源：擬定臺中市都市計畫(水湳機場原址整體開發區)細部計畫書，臺中市政府，100 年。

#### 6.宗教專用區

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

### (四) 公共設施計畫

#### 1.機關用地

劃設機關用地 2 處，合計劃設面積約 4.97 公頃，佔計畫總面積 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，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，合計面積約 60.24 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，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 1.48%。

## 3.公園用地兼供水資源回收設施使用

為因應未來發展所需之污水處理設施，劃設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，面積為 0.16 公頃，佔計畫總面積 0.06%。

## 5.綠地用地

主要計畫沿港尾溪北側劃設約 10 公尺之綠地用地，另為避免車輛進入中央生態公園（公 139），細部計畫沿周邊額外規劃 4 處綠地用地，面積為 2.08 公頃，佔計畫總面積 0.82%。

## 6.園道用地

主要計畫劃設園道用地 3 處，面積合計約 4.59 公頃，另細部計畫增設園道用地 7 處，面積合計 5.26 公頃，總計面積約 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約 0.35 公頃部分指定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 公頃部分指定供經貿服務設施使用。

細部計畫與主要計畫各項土地使用分區面積之增減及比例詳表 2-6，  
現行細部計畫詳圖 2-4。

表 2-6 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	29.02	11.45	-4.99	第一種生態住宅專用區	13.76	5.43		
				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	24.03	9.49		
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	24.82	9.80	-0.01	文教區(供私立大專院校使用)	22.38	8.83		
				文教區(供中小學使用)	2.43	0.96		
				小計	24.81	9.79		
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	公共設施用地	機關用地	4.97	1.96	
	公園用地	59.67	23.55		+2.37	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	24.39	9.63		+7.88	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	110.41	43.58	+16.33	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：本計畫彙整。

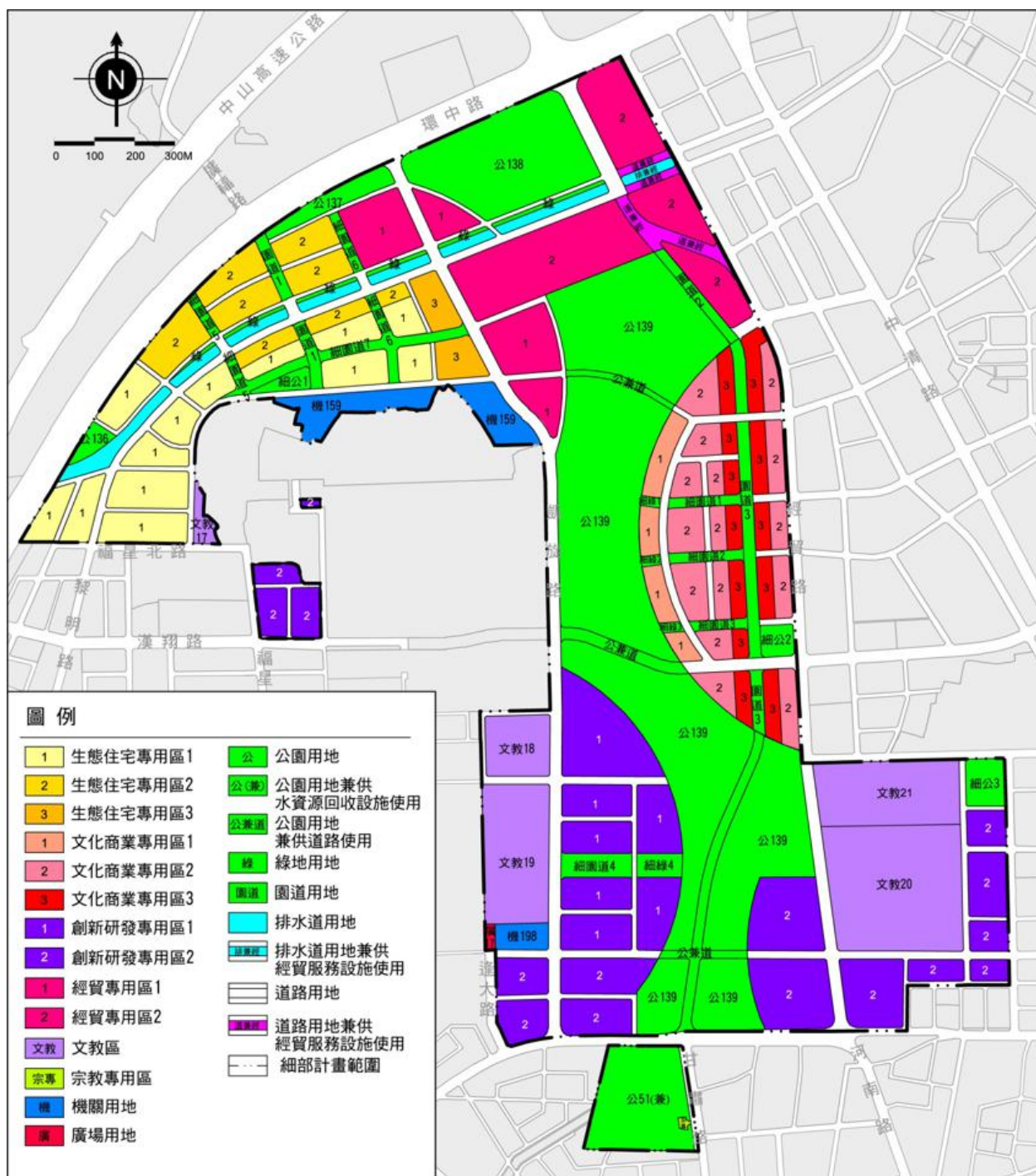


圖 2-4 現行細部計畫示意圖

## （五）土地使用分區管制要點

現行計畫土地使用管制要點彙整如下：

- 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

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

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 2-7 所示。

六、本計畫區內建築基地之使用強度應符合表 2-8 之規定。

表 2-7 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(泊嵐匯會展中心)	公 139 公園用地	臺灣塔暨城市願景(博物館)
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				B	A
第十三組：一般零售業乙組			A		B	B(獎)		A				B	
第十四組：大型零售業					■	■			■	■	■		
第十五組：飲食業	A	A	A		■	■		A	■	■	■	B	B
第十六組：餐飲業					■	■			■	■	■	B	B
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	B
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						■			■	■	■	◆	
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。

◆：依原細部計畫書之規定組別附加條件允許使用，限酒吧業、視聽歌唱業，相關回饋條件由本府另訂之。

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 2-8 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 <sup>2</sup>	1.5	7M
第二種生態住宅專用區	50	200	32	-	500 m <sup>2</sup>	1.5	7M
第三種生態住宅專用區	50	280	48	✓	1,000 m <sup>2</sup>	1.5	7M
第一種文化商業專用區	40	500	如圖 2-5 規定	✓	1,500 m <sup>2</sup>	-	-
第二種文化商業專用區	40	500	如圖 2-5 規定	✓	1,500 m <sup>2</sup>	-	-
第三種文化商業專用區	60	300	如圖 2-5 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 <sup>2</sup>	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.如經「臺中市政府都市設計審議委員會」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。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。

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。

#### 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 2-6 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 2-7 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，經都市設計審議委員會專案許可者，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議委員會審議同意。
- (五)指定留設之公共開放空間得計入法定空地計算。

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 2-8 所示。

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，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。)
- (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，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 <sup>2</sup> (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 <sup>2</sup> 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%

- (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。

## 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)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)建築基地內之實設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，致實設空地未達應種植花草樹木面積者，則僅限實設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。實設空地面積每滿 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 2-9 所示。

### 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，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，得經臺中市政府都市設計審議委員會專案審查同意後，酌予擴大開挖規模。



圖 2-5 各種文化商業專用區最高建築高度管制圖

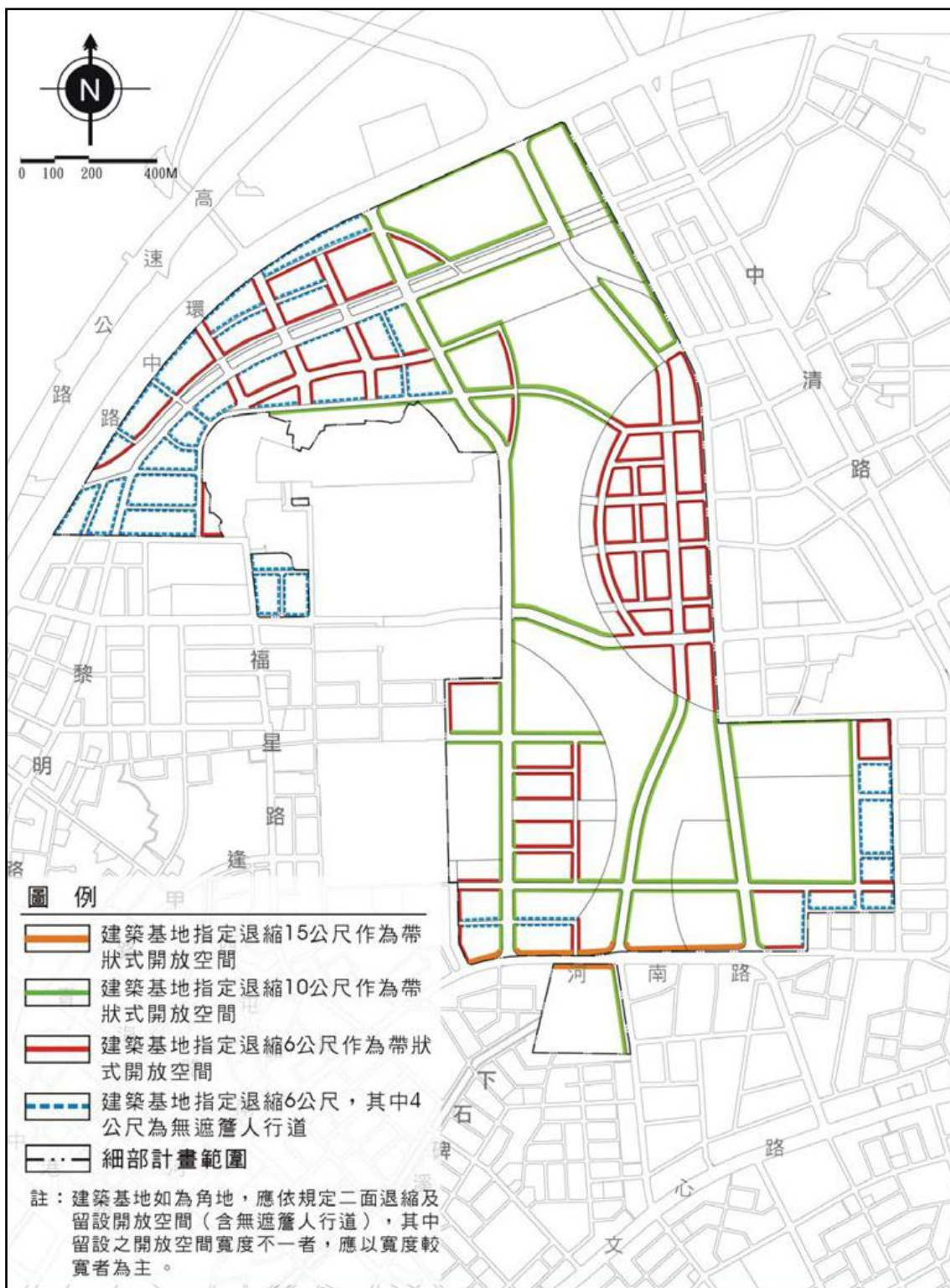


圖 2-6 指定沿街面留設公共開放空間示意圖



圖 2-7 指定街廓內留設公共開放空間示意圖

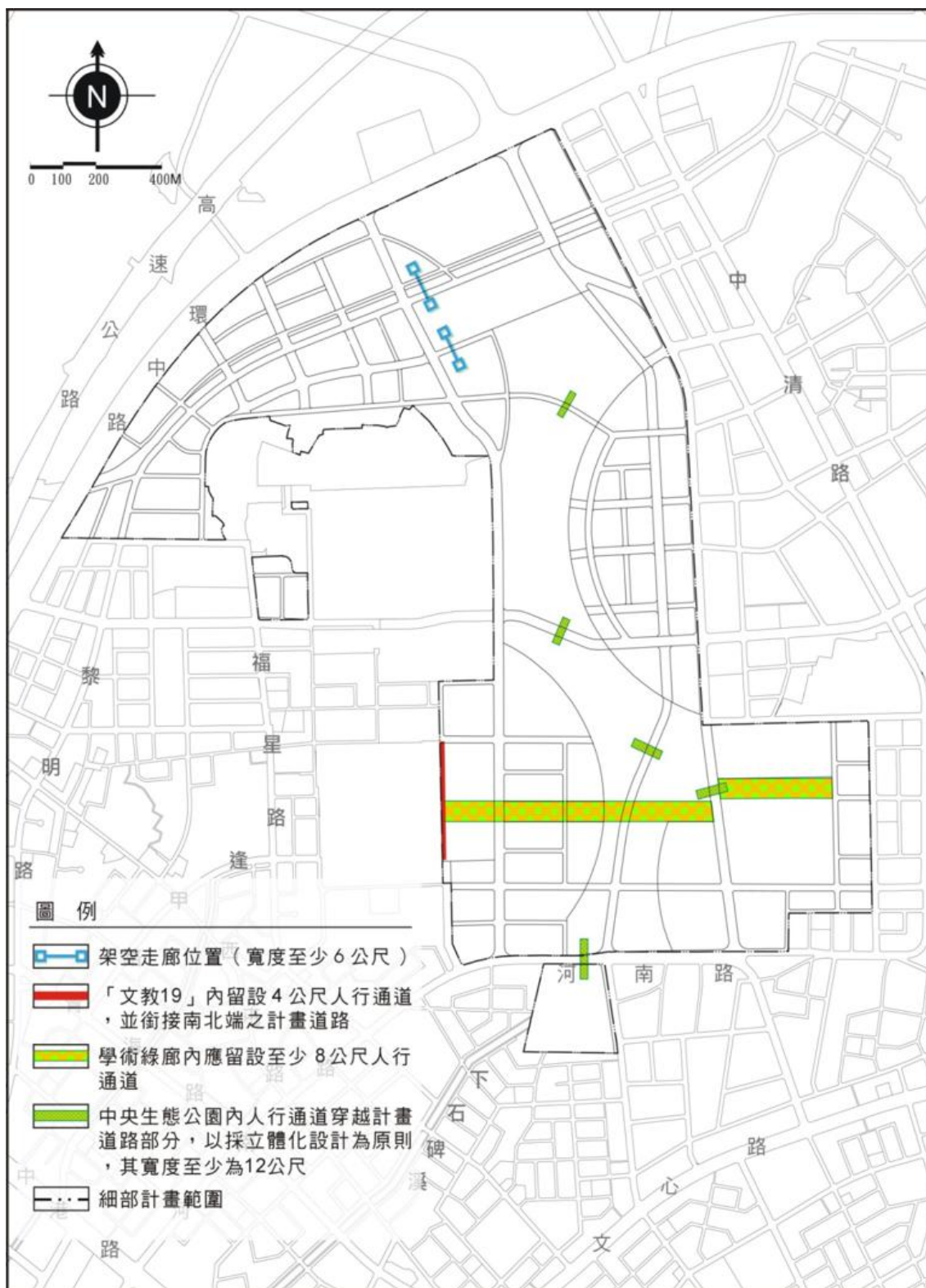


圖 2-8 指定留設架空走廊、人行通道示意圖

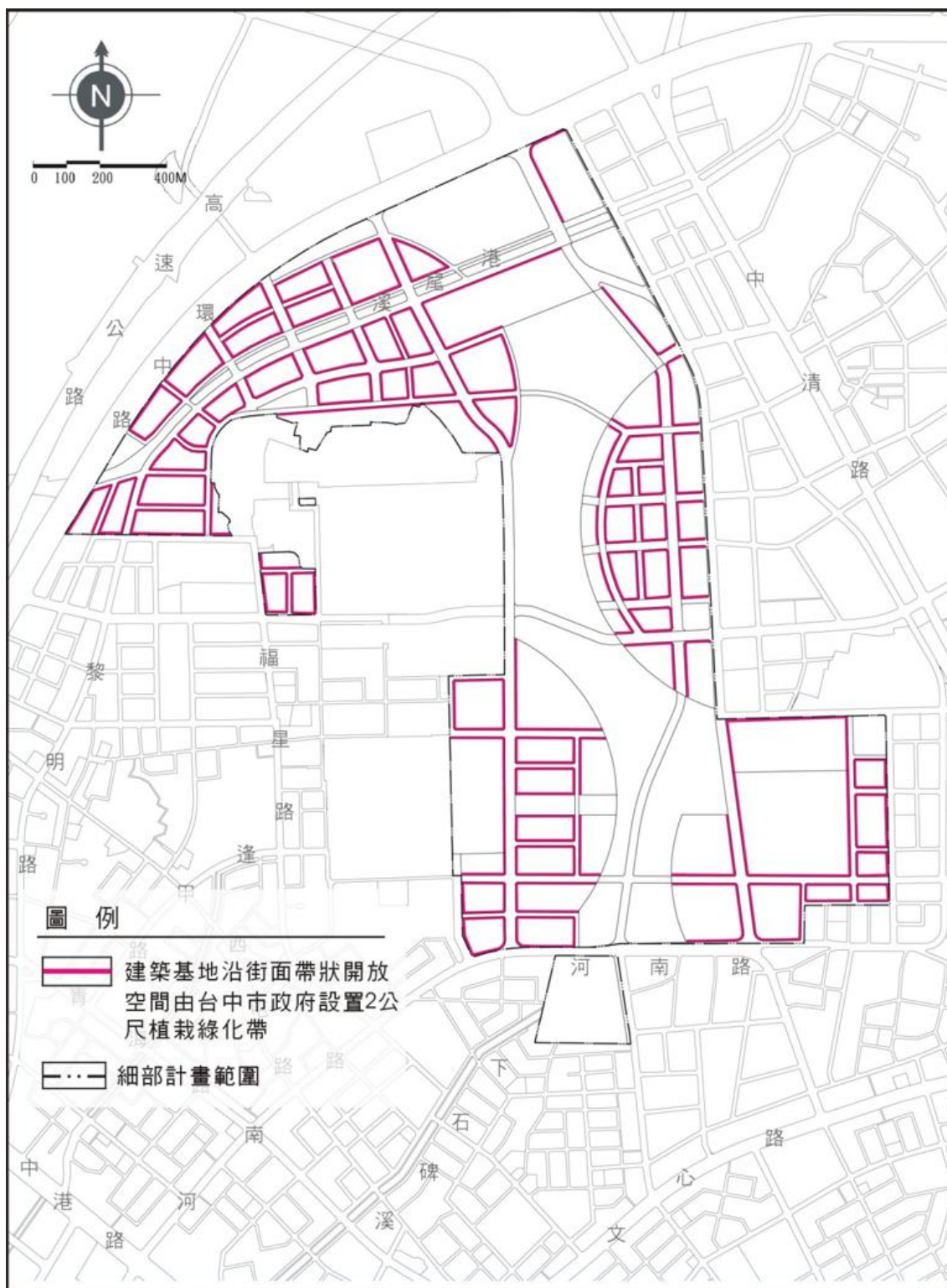
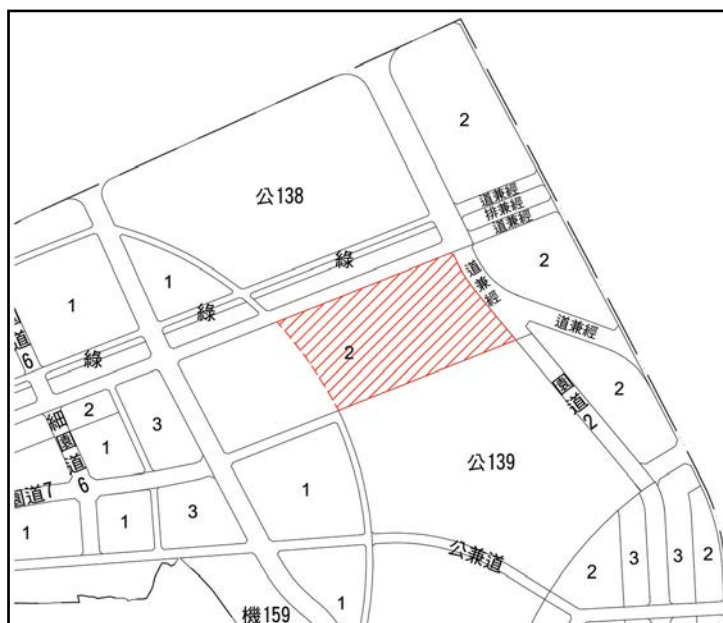


圖 2-9 指定建築基地沿街面設置植栽綠化帶位置示意圖

## 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」銜接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【臺灣塔暨城市願景(博物館)】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。

(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 2-10)，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。

(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 6,000 平方公尺有其他景觀考量者，得經都市設計審議委員會專案審議許可者不受此限。

(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%。

(八)「公 139」公園用地依促進民間參與公共建設法設置作「中臺灣電影推廣園區-電影館」及「臺灣塔暨城市願景(博物館)」，其中「中臺灣電影推廣園區-電影館」提供表演展場劇院、電影交流及育成創投中心、電

影主題商城、藝文蠟像館、放映及展覽等複合式功能。另「臺灣塔暨城市願景(博物)館」提供參觀展覽、盥洗、休息、餐飲及商品販賣服務等服務功能，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中臺灣電影推廣園區-電影館、臺灣塔暨城市願景(博物)館整合，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臺灣塔暨城市願景(博物)館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」公園用地合併檢討後之停車數量設置之。

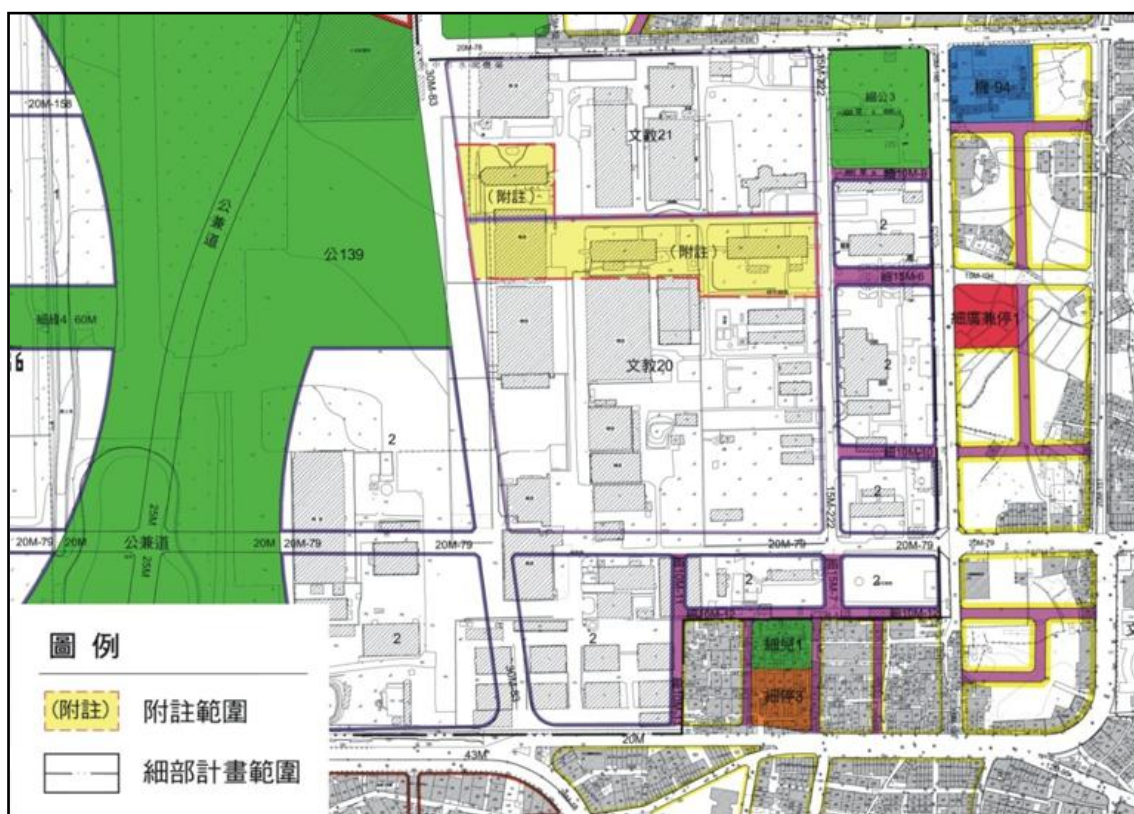


圖 2-10 「文教 20」、「文教 21」範圍內標示「附註」範圍示意圖

## 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者之舒適性。

#### 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(泊嵐匯會展中心除外)，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(泊嵐匯會展中心)，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臺中市政府都市設計審議委員會審議通過者，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 2-9 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 2-9 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「臺中市政府都市設計審議委員會」審議同意後，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 1,000 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議。
- 二十七、本要點未規定事項，依其他相關法令及規定辦理。

## 第三章 環境背景分析

### 第一節 自然環境

#### 一、地形、地質

本細部計畫範圍位處臺中盆地，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、西南低之地形，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、氣候

臺中市屬於亞熱帶氣候，氣溫及濕度均高，夏季多雨、冬季乾旱，依據中央氣象局有關臺中氣象站之統計，臺中市近 15 年平均氣溫為 23.7℃，平均相對濕度 74%，日照時數約 1,999.8 小時；104 年度年平均氣溫 24.3℃，平均相對濕度 72%，日照時數 2,062.6 小時，大多略高於近 15 年平均值。近 15 年平均降水量約 1,958.2 毫米，降水日數 118 日，主要集中於 6 月至 8 月；104 年度降水量約 1,526.3 毫米，年降水日數達 98 日，均低於近 15 年平均值。

雲量十分率年平均值約為 6.1/10，各月雲量的長期觀察值均小於 8/10。風向則主要受季風影響，因受大肚山臺地之屏障，年平均風速在 1.43 公尺/秒左右，風災影響較小。

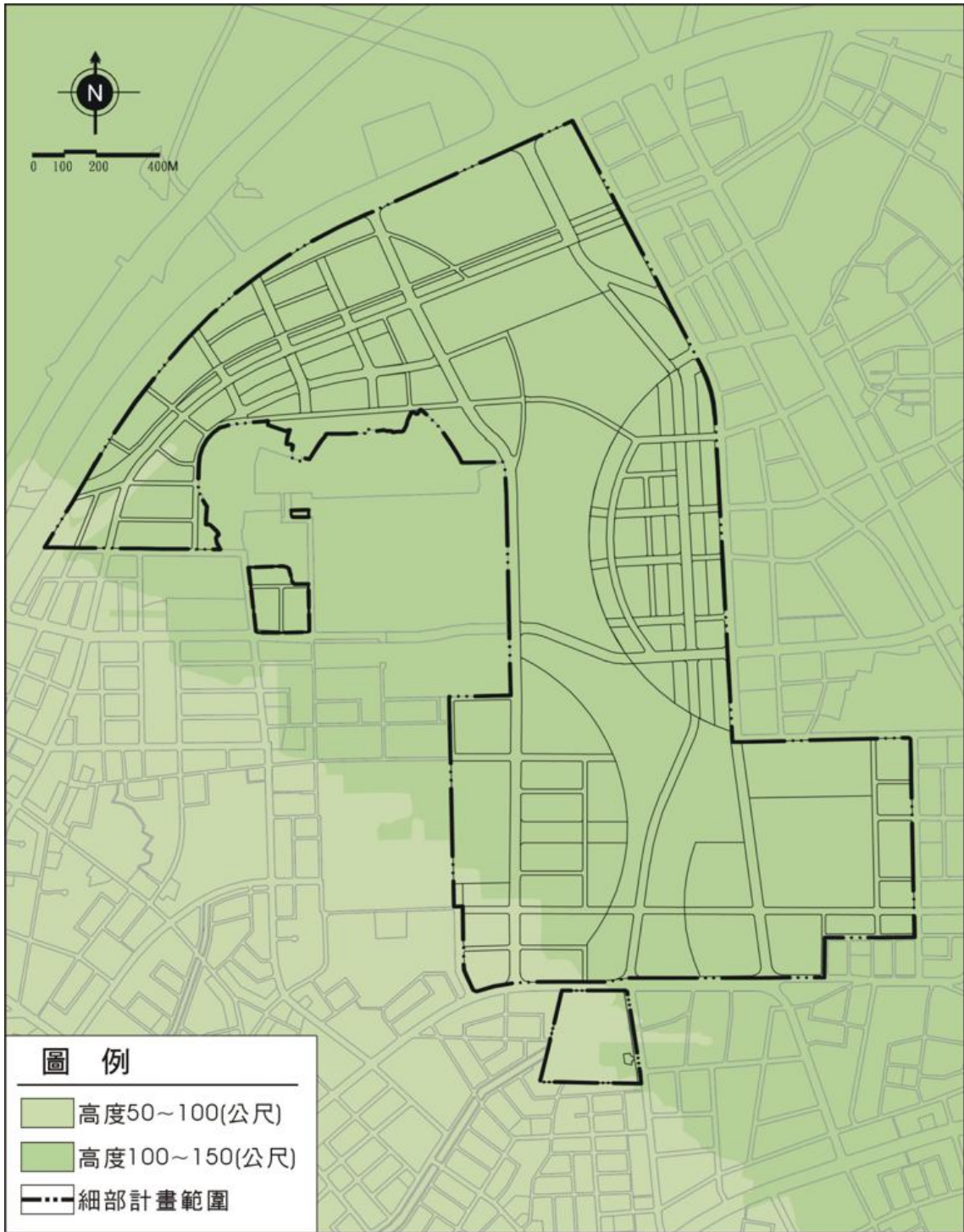


圖 3-1 計畫區周邊地形示意圖

## 第二節 實質發展現況

### 一、土地使用現況

水湳經貿園區區段徵收工程尚在進行中，其工程依區位、施作內容分標為 6 個項目，其中第 1 標、第 2 標、第 3-1 標、第 3-2 標、第 4-1 標、第 4-2 標係土建標，第 5 標為橋梁工程標（共計有 8 處施作地點）、第 6 標為景觀暨機電工程標。

目前第一標區徵工程已於 102 年 5 月底竣工，主要設施包含老樹公園（「細公 3」）及區內道路系統等皆已完工，另文教區（「文教 20」、「文教 21」）內公告之歷史建築（陸軍三十六航空隊廠房及兵舍）修復工程亦在進行中，其餘區徵工程以施工進度依序為第 2 標、第 3-1 標、第 4-1 標、第 4-2 標、第 3-2 標。

其中區內主要重大建設內的三大基礎工程包括中央公園（清翠園）、水湳經貿園區地下停車場及水湳水資源回收中心目前工程持續進行中。開發情形詳圖 3-2。

另截至 105 年 6 月為止，區內部分主要道路已先行開放通車，依時序分別為 20M-76 計畫道路（黎明路三段）、30M-83 計畫道路（經貿路：經貿一路至環中路段）、30M-81 計畫道路（凱旋路）、30M-園道（廣福路：黎明路至環中路段）、細 10M-2 計畫道路（僑光路）、細 12M-2 計畫道路（僑大三街）等，先行通車路段分布詳圖 3-3。

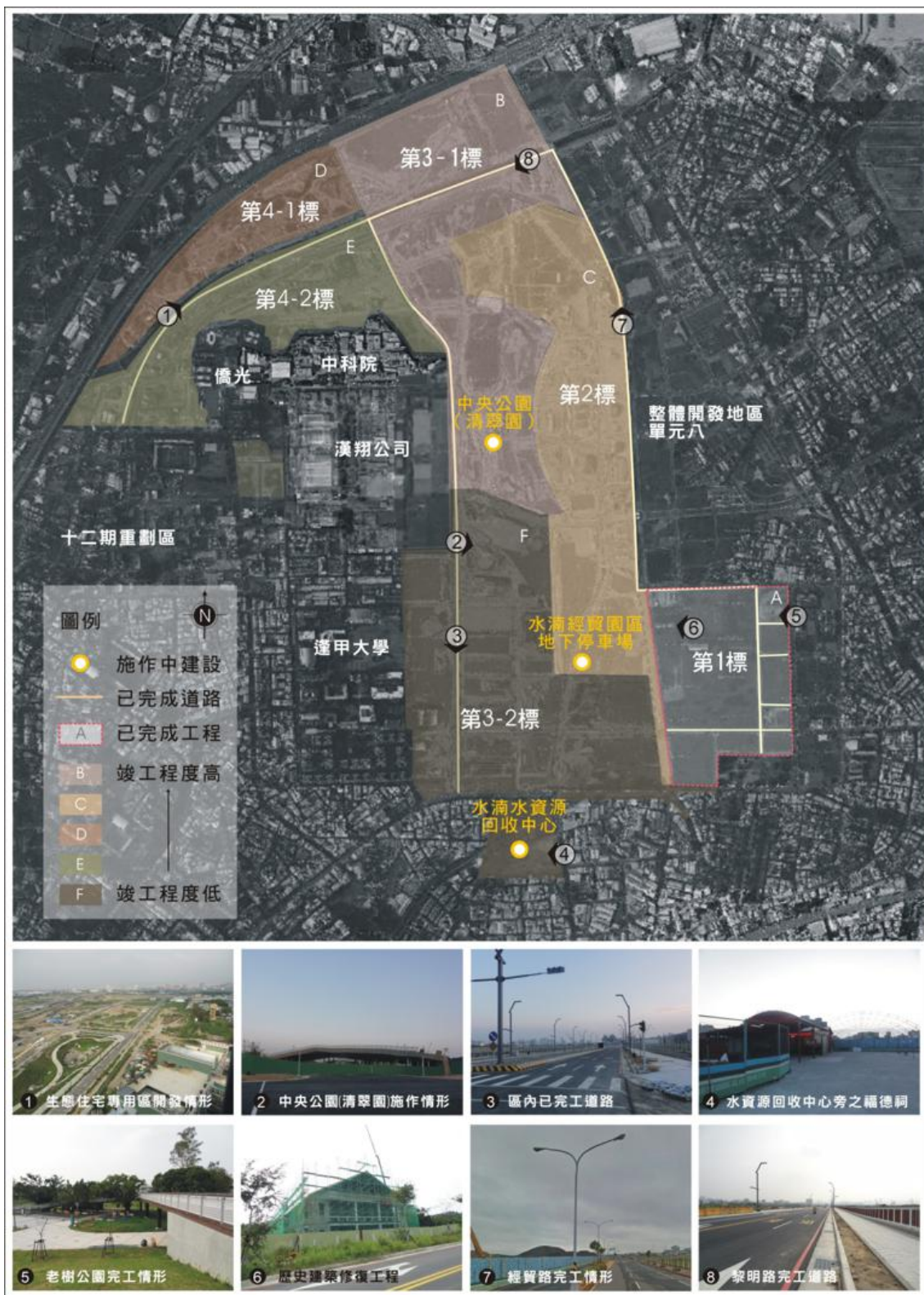


圖 3-2 水滄機場原址整體開發區開發情形示意圖



## 二、區段徵收辦理情形

### (一) 分區區段徵收

水南經貿園區考量原農業區與「公 51」公園用地公告土地現值差異過大之問題，經 98 年 12 月 8 日內政部都委會第 720 次會議決議，採同期分區區段徵收方式辦理，並考量區內公共設施用地分布情形，以細部計畫「細 20M-2」、「細園道 1」等計畫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，另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，詳圖 3-4。

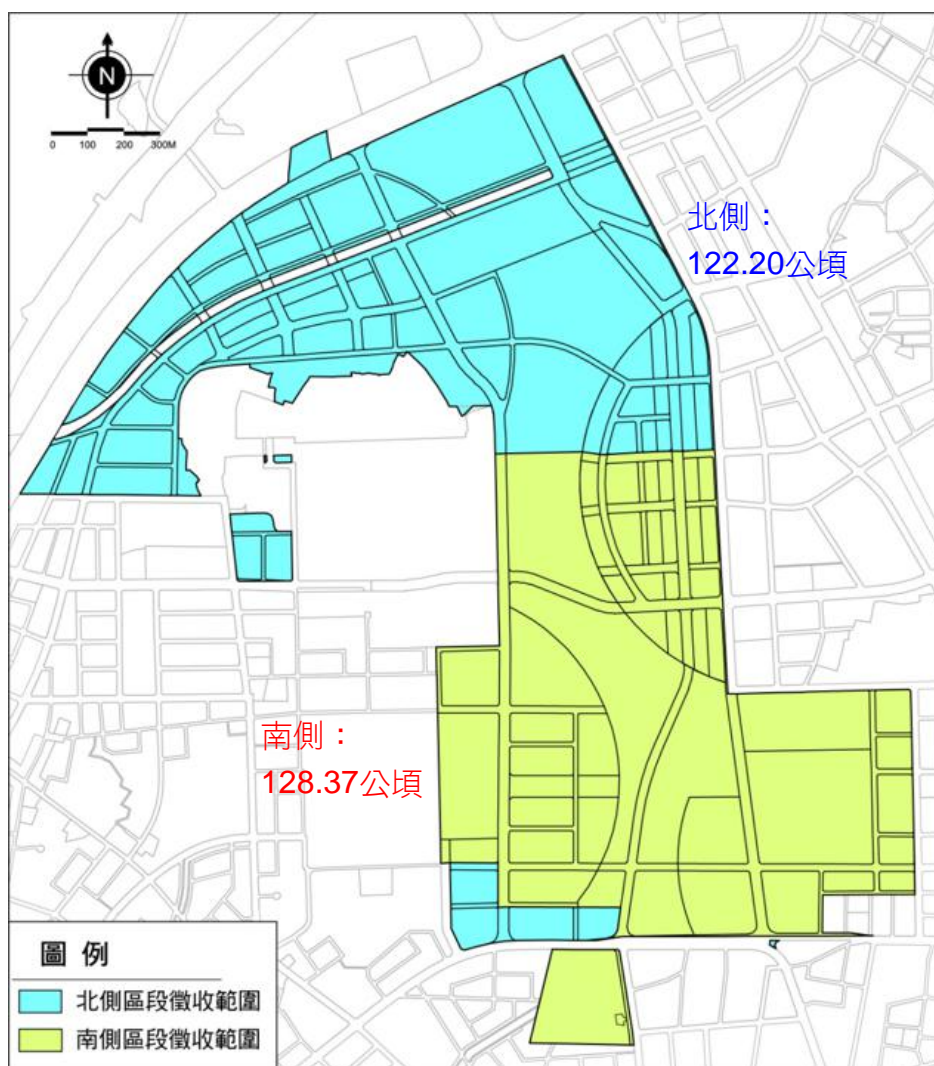


圖 3-4 分區區段徵收範圍示意圖

## （二）區段徵收工程進度

水湳經貿園區於 100 年 2 月 25 日報奉內政部核准辦理徵收，100 年 4 月 7 日公告區段徵收，區段徵收工程共分為六個土建標、一個橋樑工程標及一個景觀暨機電工程標，各計畫道路的土建設施預計於 104 年 12 月底陸續完工，後續將由景觀暨機電工程標完成全區植栽、交通號誌及機電工程施工，道路兩側人行道及交通號誌等設施，全區工程預計於 105 年 6 月竣工。

## （三）專案讓售作業內容

為促使大專院校根留臺中，並延續水湳既有教研機構族群發展特質，共計規劃 4 處文教區（「文教 17」、「文教 19」、「文教 20」及「文教 21」），供私立大專院校使用。其中臺中市政府經行政院核准，分別專案讓售「文教 19」、「文教 20」及「文教 21」予逢甲大學及中國醫藥大學，並簽訂合約。

## 第四章 發展預測分析

### 第一節 計畫年期及計畫人口

#### 一、計畫年期

本計畫已配合「變更臺中市都市計畫主要計畫（不包括大坑風景區）（第三次通盤檢討）案」之指導，以民國 115 年訂為計畫目標年，故就其之細部計畫通盤檢討部分仍以民國 115 年為計畫目標年。

#### 二、計畫人口

本計畫係以可供作居住使用土地（生態住宅專用區、文化商業專用區、創新研發專用區，面積合計約 95.02 公頃）為基礎，依照臺中市新開發區之平均淨密度計算可容納人口，且因部分創新研發專用區以供大型研發機構等產業用地使用為主，故酌予調降人口淨密度，概以 20,000 人為計畫人口。

考量本計畫為新興開發區，區段徵收工程尚未完成，且此次細部計畫通盤檢討係依循整體發展再定位檢討土地使用管制內容，暫無涉及土地使用分區及公共設施計畫的調整，故區內可容納人口數應不致超出現行計畫推估值，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、創新研發產業

臺中市因有多所大學，而逐漸形成大學城。大學城除了高學歷及大量暫居人口外，由於多元的文化與活躍的族群在此流動，使得許多次文化族群逐漸成形，促成各類型藝文活動的產生；此外，大學城也常常成為科技研發及創新產業起步的地點。大學城由於能引入大量人口進駐，帶動地方經濟，因此成為許多城市為加速地區經濟發展所採行的策略之一。本計畫針對臺中市學術機構之研究、育成中心發展概況進行瞭解，作為產業引入之參考。

#### （一）臺中市創新育成中心發展概況

我國育成中心的政策緣起於 85 年，當時的國家經濟發展是以「發展臺灣成為亞太營運中心」為重要目標，為配合推動其中「創業中心」政策，乃開始研議推行育成中心之可能性。

就臺中地區而言，臺中區創新育成聯盟（TBIA）為臺中市地區主要之非營利育成服務聯盟，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，而目前屬聯盟成員之育成中心共計有 11 所，且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 4-1。

#### （二）創新研發業發展方向

本計畫區西側為臺中市學術研發機構集約度最高的地區，且大學城的態勢已然成形。因應本區發展優勢，可考量創造適合各種教育及創新研發機構集中發展的空間，為本計畫區創造發展特色、並以源源不絕的創新研發人力強化未來發展動能。

表 4-1 臺中市創新育成中心培育範圍一覽表

創新育成中心	培育範圍
逢甲大學	材料研製業、資訊通訊業、精密加工及航太零組件業、服務業
靜宜大學	化學工業、食品工業、美容保養品產業、資訊及通訊業、觀光及運動休閒產業
東海大學	生物科技產業、奈米科技產業、軟體工程與技術產業、工業自動化相關產業、地方文化與藝術創意產業
中國醫藥大學生物科技發展中心	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
中科院臺中園區	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
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
勤益科技大學	機械工業、電子電機業、化學工業、資訊業、運動休閒業、一般商業、冷凍空調業、能源工業
朝陽科技大學	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
中興大學	生物技術應用相關產業、資訊工業、民生及化學工業、精密機械工業、奈米科技工業、光電產業、商務培育
中山醫學大學	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

資料來源：1.臺中區創新育成聯盟網站、各育成中心相關網站。

2.本計畫彙整。

## 二、公共設施用地需求推估

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，檢討本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，公園包含閭鄰公園及社區公園，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。

### 1. 公園用地

現行計畫共計劃設 4 處公園用地（「公 136」、「公 137」、「公 138」、「公 139」），每處面積均超過 0.5 公頃，故係符合規定。

### 2. 公園用地兼供水資源回收設施使用

現行計畫劃設 1 處「公 51」公園用地兼供水資源回收設施使用，面積為 5.84 公頃，係符合不得小於 0.5 公頃之規定。

### 3. 公園用地兼供道路使用

現行計畫劃設 1 處公園用地兼供道路使用，面積為 3.75 公頃，係符合不得小於 0.5 公頃之規定。

## （二）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。

## （三）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。

現行計畫之公園用地（包括兼供水資源回收設施及道路使用）面積 69.26 公頃、廣場用地 0.16 公頃、綠地用地 1.08 公頃、園道用地 4.59 公頃（其中依實際供植栽面積以 1/2 計，2.30 公頃），開放性公共設施用地面積總合為 72.80 公頃，已超過 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 72.80 公頃。公共設施用地檢討詳表 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	編號	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)
公園用地	公 136	0.55	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。	—	—
	公 137	1.44			
	公 138	9.30			
	公 139	48.38			
	小 計	59.67			
公園用地兼供水資源回收設施使用(公 51)		5.84		—	—
公園用地兼供道路使用		3.75		—	—
機關用地	機 159	4.09	其他公共設施用地按實際需要檢討之。	—	—
	機 198	0.88			
	小 計	4.97			
廣場用地(廣 17)		0.16	其他公共設施用地按實際需要檢討之。	—	—
綠地用地		1.08	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		4.59	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		26.05		—	—
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		72.80	• 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	+47.47

項目	編號	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)
			<ul style="list-style-type: none"> <li>都市計畫定期通盤檢討實施辦法第 17 條：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。但情形特殊經都市計畫委員會審議通過者，不在此限。</li> </ul>	72.80	—

## 第五章 發展課題及構想

### 第一節 發展課題及對策

#### 一、都市發展再定位議題

#### 課題一：大臺中整體空間結構與布局下，如何調適與配合都市空間結構之轉變

說明：

1.水湳機場自 92 年啟動再開發計畫，即規劃與舊市區、新市政中心專用區共同構築原市轄之三大商業核心；至 103 年臺中市都市計畫主要計畫辦理之第四次通盤檢討（草案），為因應水湳經貿園區的開發以及捷運綠線、鐵路高架化等大眾運輸系統場站周邊發展，亦將空間結構修正為「三個都會功能主核心+TOD 生活次核心」的發展模式，臺中市都市計畫正式邁向多核心發展。

2.99 年 12 月 25 日臺中縣市合併改制為直轄市，原有縣市行政界線消弭，100 年底市政府著手擬定「臺中市區域計畫」，且於 104 年 12 月 9 日通過市級區域計畫委員會審議，未來整體空間發展布局係預期透過交通運輸路網（山手線）結合海港、機場，以臺中都心加上原縣轄之烏彰、海線雙港及豐原山城三大副都心，提出「大臺中一二三」都市發展架構，由此「副都心」的尺度已由過去單一都市計畫區內的功能任務，擴大到跨縣市區域層級的戰略思考。其中，烏彰副都心挾高鐵臺中站之轉運優勢，且同樣以發展國際會展中心為重點，恐將與水湳經貿園區原擬引入之部分機能重疊、易生混淆與資源重複配置。因此該如何建立明確的角色定位，配合重新檢視其應有的都市發展功能，以指導都會複核心機能分工將為本計畫重點。



區域空間結構示意圖

## 課題二：因應重大建設再定位，現行計畫之土管要點應予以配合調整

### 說明：

水滄經貿園區原以經貿、創研、文化及生態為發展目標，後經整體再定位考量後導入「低碳、智慧、創新」等三大主軸予以實踐，其中有關八項重大建設部分並因應水滄發展再定位就其方案內容進行變動調整，如原訂重大建設「臺灣塔」經簽奉市長核准已重新定位為「智慧營運中心」，使用機能亦由文化展演相關設施轉為供智慧數位中心、產業發展及培訓基地使用。

然區內現行計畫之管制內容，包括第二種經貿專用區及「公 139」公園用地內有關重大建設部分，條文說明仍以再定位前之原方案為主，其與再定位後之重大建設名稱、內涵已有出入，為落實計畫管制精神，就土地使用分區管制要點而言，實有必要配合重大建設再定位方向予以檢討。

## 課題三：因應重大建設再定位，都市設計方案配合予以檢討，以實踐計畫願景

### 說明：

- 1.都市意象營造方面：再定位後基於環境與人性尺度考量，將本計畫區內南北側主要建築量體高度作調整，南側從高度 300 公尺（臺灣塔）降至 200 公尺（智慧營運中心）；北側水滄轉運中心高度從低層臨時轉運建築調整為 70 公尺之中高層多功能型建築，應思考如何塑造南北兩大核心區域之地標意象，提升識別性與方向性。
- 2.機能屬性方面：再定位後重大建設機能將強化產業升級、多功能使用、社會公益等目的，並將漢翔公司所在航空事業專用區轉型一併思考，應與本計畫區內之機能屬性作搭配，納入容許使用項目檢討。
- 3.公共開放空間整合方面：再定位後因重大建設之機能屬性改變，活動人口分布及動線系統將配合改變，因此應思考重大建設之公共開放空間如何整合連結，提升動線之連絡性，創造更多元、友善的開放空間，強化其彼此間的互動性與串連性。

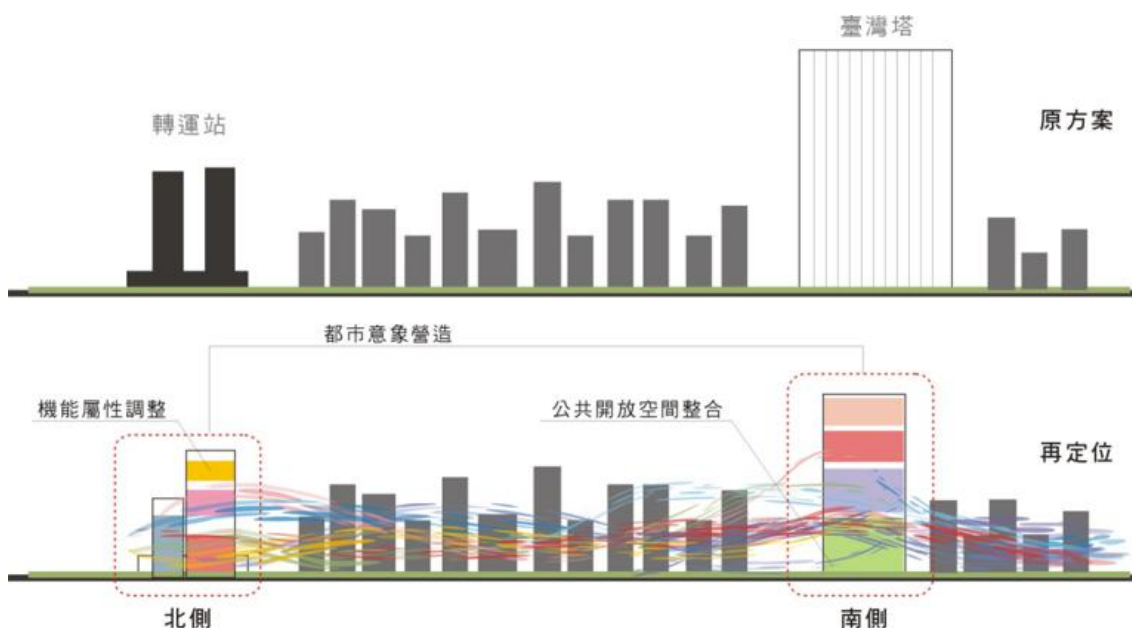


圖 5-1 南北側重大建設轉型示意圖

## 二、開發管理執行議題

課題：依現行管制產生建築基地之空地綠化爭議，恐造成區內綠覆率執行疑義

說明：

現行細部計畫土地使用分區管制要點有關建築基地景觀及綠美化規範，係以基地內實設空地扣除無法綠化面積後應留設 1/2 以上予以植栽喬木綠化，惟此將面臨若建築物開發面積小於法定建蔽率，則建築基地扣除建築面積後的實設空地將高於法定空地面積，造成綠化面積負擔過重；且若該宗建築基地後續增建建築物，則產生實設空地變動，連帶造成應計算之綠化面積減少，而必須砍伐先前已依規定種植喬木之執行疑義，使得區內建築基地的綠覆率規範無法有效落實管制。

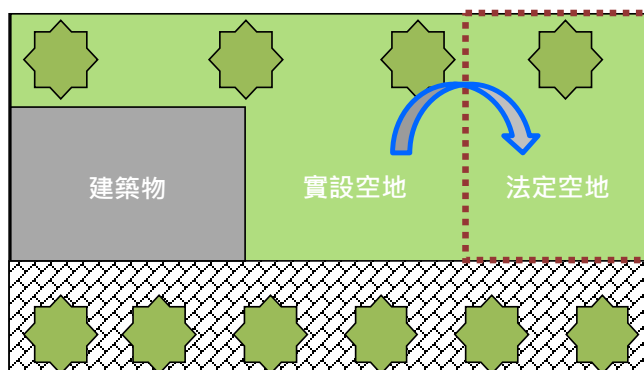


圖 5-2 建築基地綠化檢討基準示意圖

### 三、環境管理議題

#### 課題一：因應地質法及其子法與準則規定，調整相關管制內容

說明：

「地質法」於民國 100 年 12 月 1 日施行，該法第 5 條明訂「中央主管機關應將具有特殊地質景觀、地質環境或有發生地質災害之虞之地區，公告為地質敏感區」，並依前述同法第 8 條之規定，其土地開發前應進行基地地質調查及地質安全評估，相關之「地質敏感區基地地質調查及地質安全評估作業準則」亦於 102 年 11 月 22 日發布施行。

其中依前述準則第 11 條規定：「都市土地之開發行為，其土地透水面積百分比不得小於法定空地面積之 60 %」。

經圖資套繪，本計畫區係位於經濟部公告之「地下水補注地質敏感區」(經濟部 104 年 12 月 31 日經地字第 10404606410 號函公告)，然本計畫區土地使用分區管制要點第十五點對於基地地下開挖率之規定，對應準則規範之基地透水面積比例似有捍格之處，應於本次通盤檢討研議妥切處理方式或針對開挖率之規定進行必要之修訂。

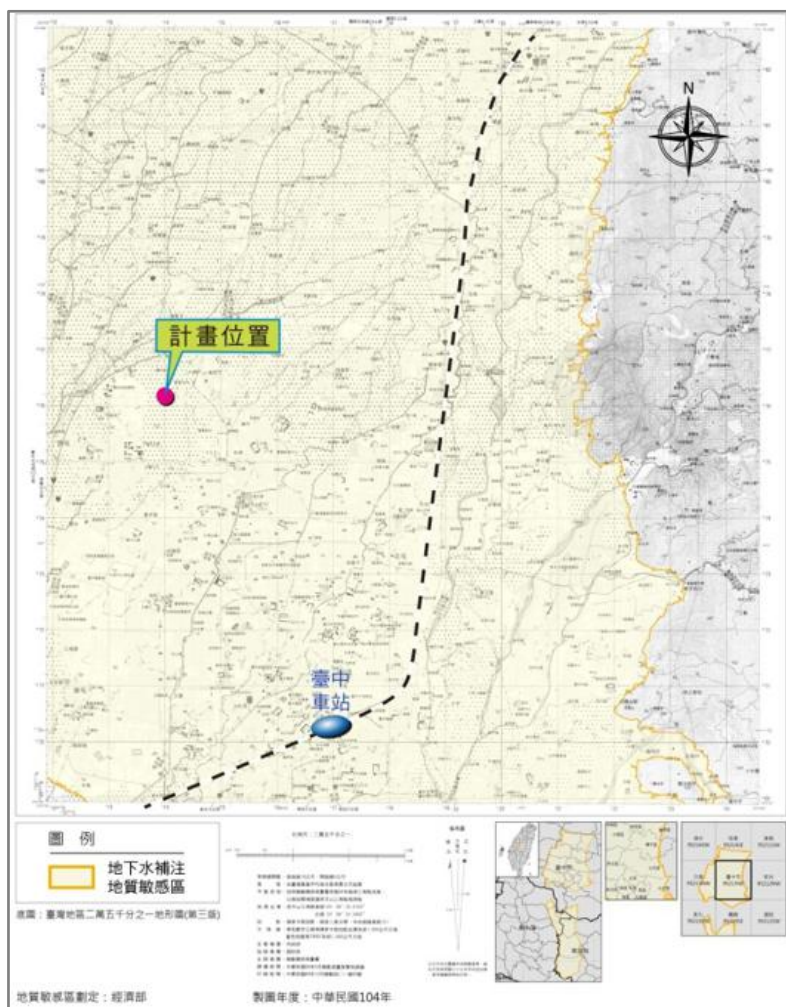


圖 5-3 地下水補注地質敏感區範圍示意圖

## 課題二：導入低碳永續發展理念，土地使用管制之調適策略及作法應妥予檢討

### 說明：

- 1.臺中市為因應氣候變遷，減緩溫室氣體的成長，建立具調適機能之低碳城市，特制定「臺中市發展低碳城市自治條例」，並於 103 年 5 月 11 日發布實施，依該條例第 35 條之規定，城市規劃或開發階段應導入低碳、生態及永續經營等理念（詳表 5-1）。因此，本次通盤檢討如何將低碳永續發展之相關原則，落實於土地使用管制，以符合自治條例之規定，將為邁向「低碳、智慧、創新」都市發展定位嶄新之挑戰。

表 5-1 臺中市發展低碳城市自治條例摘錄表

條次	條例內容
35	<ul style="list-style-type: none"> <li>· 城市規劃或開發階段，應導入下列理念：</li> <li>一、國土計畫、區域計畫、都市計畫應規劃集約型立體城市。</li> <li>二、生態社區評估系統及低碳工法之概念，以達到低碳、生態及永續經營之目的。</li> <li>三、公園及遊憩區應結合保育、綠色運具，推動低碳旅遊產業。</li> <li>四、開發全區保水性能及水資源循環。</li> <li>五、公共設施之滯水、雨水再利用、太陽能或綠能發電之概念，並優先購置節能標章之產品。</li> <li>六、下水道建設與提高污水接管率。</li> <li>七、風道規劃，降低熱島效應。</li> <li>八、優先使用再生產品及綠建材。</li> <li>九、學校、機關用地未使用前，應種植樹木，並儘量採用原生樹種。</li> <li>十、規劃人本環境，設置人行道、徒步區、開放空間及自行車服務系統。</li> </ul>

- 2.有關綠建築規範部分，本計畫於 100 年擬定時，即於土地使用分區管制要點規定供公眾使用建築物，其建築樓地板面積達 10,000 平方公尺以上者，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，但「建築技術規則建築設計施工編」於 101 年 5 月 11 日修訂後，幾乎與現行土地使用分區管制要點規定重複（詳表 5-2）。考量本計畫作為低碳城市示範計畫，是否在低碳城市之貢獻上，能有更前瞻之作為。

表 5-2 建築技術規則建築設計施工編第 298 條第一項第 4 款修訂對照表

修訂前	修訂後
四、建築物雨水或生活雜排水回收再利用：指將雨水或生活雜排水貯集、過濾、再利用之設計，其適用範圍為總樓地板面積達三萬平方公尺以上之新	四、建築物雨水或生活雜排水回收再利用：指將雨水或生活雜排水貯集、過濾、再利用之設計，其適用範圍為總樓地板面積達一萬平方公尺以上之新

修訂前	修訂後
建建築物。但 <u>工業、倉儲類(C類)</u> 、 <u>衛生醫療類(F-1類)</u> 、 <u>危險物品類(I類)</u> 等或經中央主管建築機關認可之建築物，不在此限。	建建築物。但衛生醫療類(F-1組)或經中央主管建築機關認可之建築物，不在此限。

註：101年5月11日內政部台內營字第1010803313號令修正「建築技術規則」建築設計施工編部分條文，自101年7月1日施行。

資料來源：本計畫彙整。

### 課題三：增進水資源永續利用，建構全區中水系統

#### 說明：

1.為增進水資源永續利用，擬將水資源回收中心處理後之再生水，除供給區內公共設施及重大建設使用外，另延伸再生水主幹管至生態住宅專用區，供給全區所有建築基地使用。

2.公51公園用地設置之水滴水資源回收中心，每日可提供約14,400噸再生水，除補助鄰近中部科學園區再生水使用約10,000噸，剩餘約4,400噸則可供區內公共設施與重大建設使用，若以開放空間每公頃日需5噸澆灌水量估計，尚足提供全區建築基地法定空地景觀、澆灌、灑水及其他不與人體直接接觸之用水。

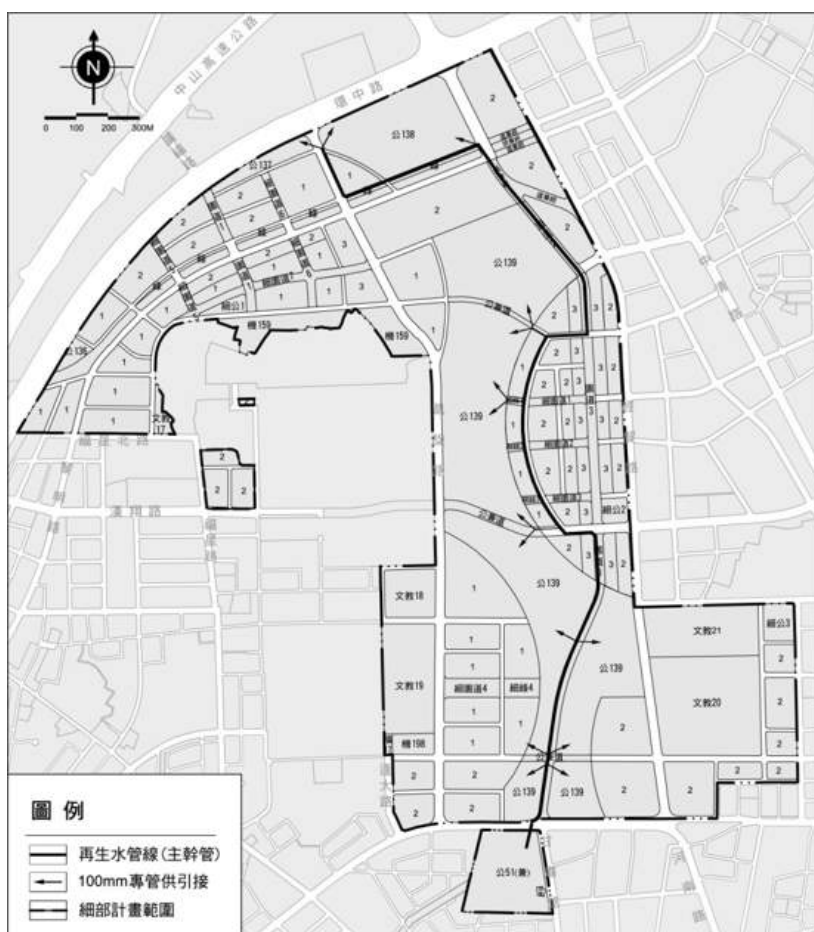


圖 5-4 全區中水系統規劃配置圖

#### 課題四：遵循園區再定位之發展主軸，就管制內容酌予思考建築智慧化之調適策略

##### 說明：

- 1.有關智慧建築規範，現行計畫土地使用分區管制要點規定，計畫區內建築基地面積達 1,000 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議。
- 2.水湳經貿園區再定位後以「低碳、智慧、創新」作為未來發展主軸，然現行管制內容較缺乏「智慧化」對應落實於土地使用規範，故應配合市政府政策方向檢討管制內容之調適策略。
- 3.基於水湳經貿園區具備發展智慧創新示範地區之特殊性，本計畫於建築物具備智慧資訊揭露機能部分，應有更為積極的作為，並進一步反應於土地使用管制規定上。

#### 課題五：呼應海綿城市規劃思潮，增訂土地使用管制內容

##### 說明：

近年來極端氣候頻繁致使災害頻傳，而為了因應氣候變遷、環境管理、都市防災等，內政部於 100 年 1 月 6 日，大幅修訂「都市計畫定期通盤檢討實施辦法」，針對辦理通盤檢討應加強有關人本交通、都市防災、都市生態、都市風貌、再生能源、綠建材、水資源再利用等多項環境治理措施，使都市朝永續發展，並營造適居、獨特風貌的都市，此將成為本次檢討之重要任務。

表 5-3 都市計畫定期通盤檢討實施辦法修訂前後檢討方向對照表

項目	原條文檢討重點	修訂後條文新增檢討方向
計畫人口	人口規模及密度	人口成長及組成
都市防災	以震災、火災為主要考量，指定防災避難設施	依災害發生歷史及特性、災害潛勢情形檢討，得調整土地使用與管制
土地使用	閭鄰單元規劃、都市階層的商業發展	大眾運輸導向的都市發展模式
交通運輸	按交通量、道路設計標準檢討既成道路檢討	人本交通、綠色運輸、人行空間、自行車道系統
公共設施	依計畫人口檢討	不低於通盤檢討前面積
停車空間	僅考量汽車停車需求	應依汽車、機車及自行車預估數檢討

項目	原條文檢討重點	修訂後條文新增檢討方向
節能減碳	—	都市生態、都市特色風貌、可供再生利用資源、綠建材、水資源再利用

資料來源：本計畫彙整。

#### 課題六：因應都市計畫法臺中市施行自治條例，調整容積獎勵相關規定

##### 說明：

現行土地使用分區管制要點第 10 點鼓勵綠建築設計部分，係以文化商業專用區為主，依建築基地取得之綠建築等級，得酌予增設興建樓地板面積；惟建築基地提高容積後，土地使用強度增加相對的對周邊地區、都市環境造成負面影響，亦可能降低公共設施負荷之服務品質，違背本計畫區之低碳城市精神。

#### 四、開發配套機制議題

#### 課題：全街廓開發缺乏執行機制，影響後續土地處分及開發效率

##### 說明：

- 1.本計畫規定基地最小開發規模為全街廓開發之分區包含第三種文化商業專用區、第一種創新研發專用區、第一種經貿專用區、第二種經貿專用區、文教區（供私立大專院校使用）及文教區（供中小學使用）等六種分區，其面積合計 66.94 公頃，佔全部分區面積約 52.88%。
- 2.本計畫區內全街廓開發之個別街廓面積介於 0.29~10.38 公頃間，各街廓平均規模高達 1.91 公頃，較其他分區基地最小開發規模 0.015~0.15 公頃高出甚多。由於現行計畫未提出全街廓開發之執行方式，致使全街廓開發區塊之開發建築管理產生模糊空間，進而可能影響該土地開發使用之時程及成本，甚至影響區段徵收後土地標售或租用等土地處分價值。

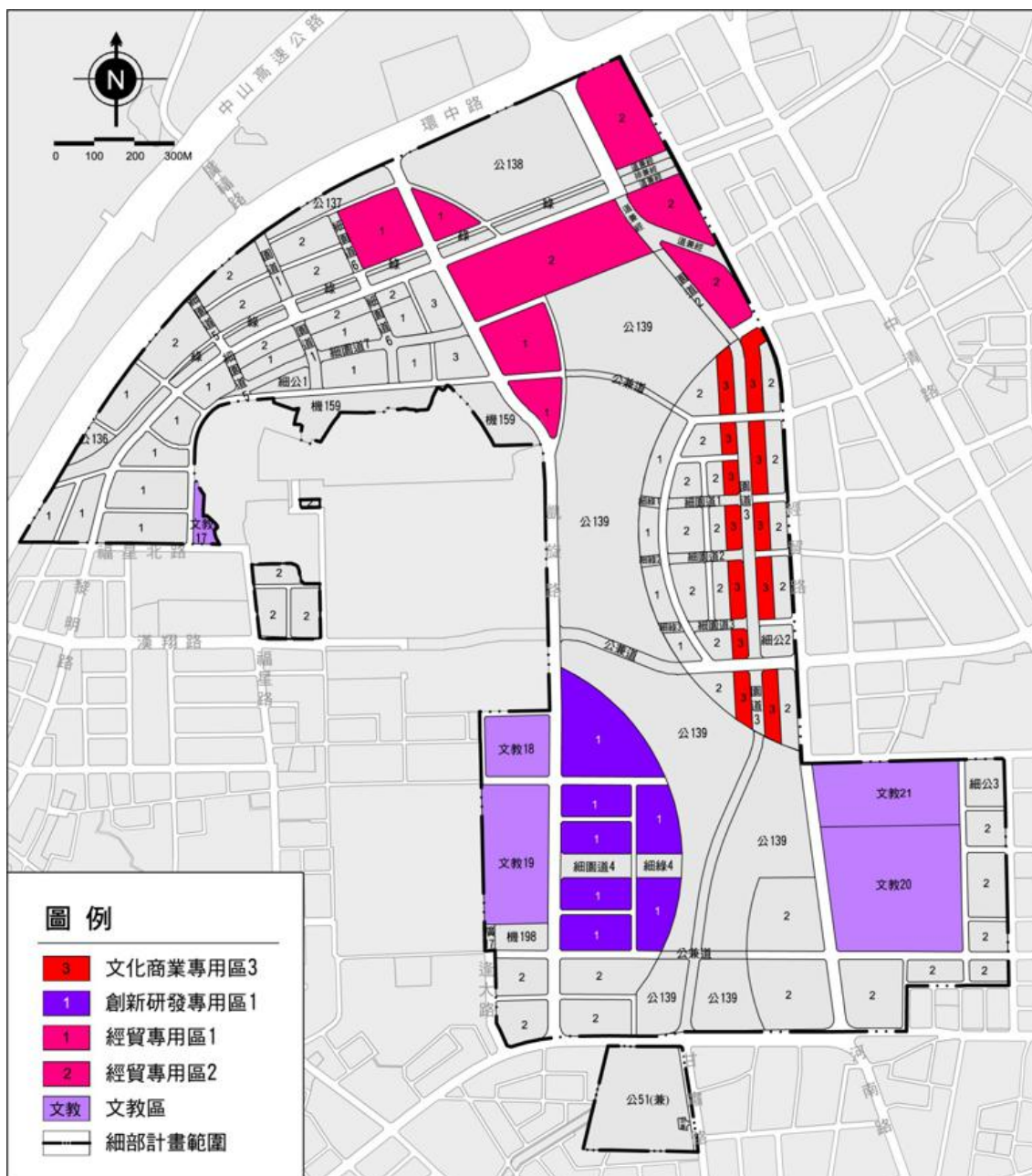


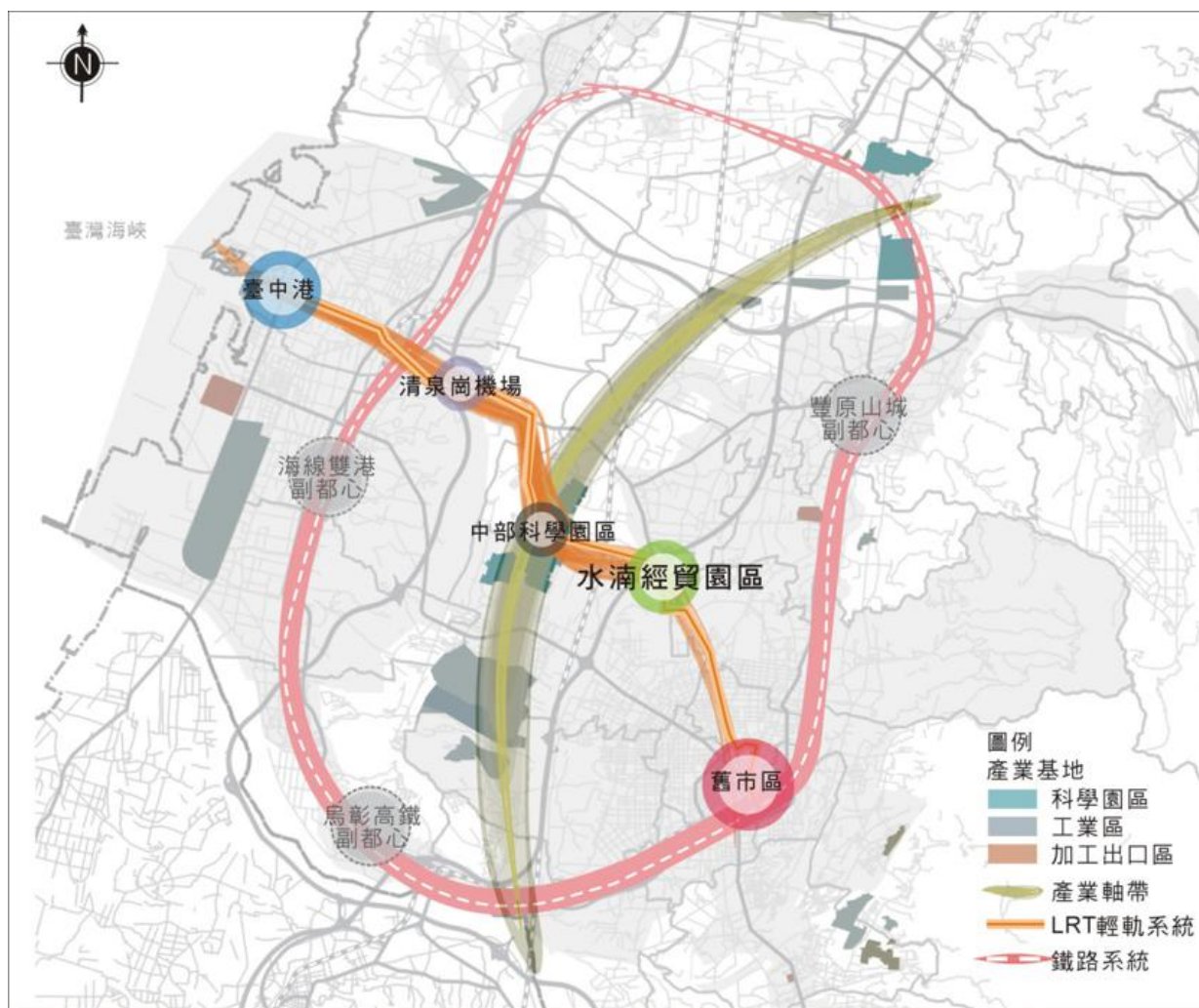
圖 5-5 全街廓開發街廓區位示意圖

## 第二節 發展定位及構想

### 一、整體發展再定位

#### (一) 創研動能升級產業・經貿匯流走向世界

水湳經貿園區之再定位主軸為「智慧、低碳、創新」，引入產業 4.0 旗艦園區，成為「黃金六十公里」的創研基地，整合實驗、研究、辦公與製造，全區作為產業升級的實踐場域。同時利用位居山手線核心區位優勢，透過 LRT 輕軌系統橫串舊市區、中科、清泉崗國際機場與臺中港，帶動國際經貿流動與城市交流，達到人流、物流最佳化，進一步建構國際級都會區運轉效能。



## （二）透過計畫引導，調適發展趨勢轉變

本計畫自 100 年發布實施後，除區內八項重大建設之再定位外，文教區開發主體與內涵日益明確，亦將透過本次通檢重新界定都市機能、開發策略等，建構都市計畫整合平台，以彈性、多元的管制手段，契合再定位後之開發主軸。

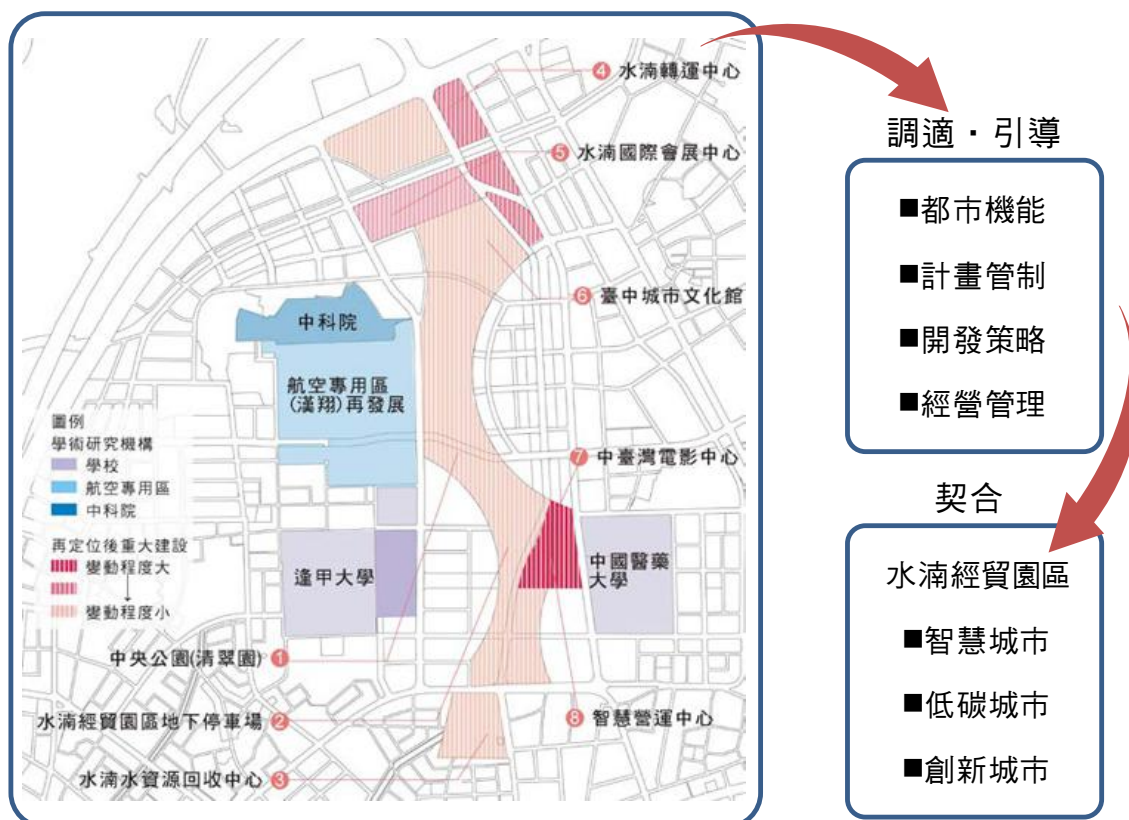


圖 5-7 計畫引導與調適構想示意圖

## 二、規劃構想

### （一）再定位下空間機能檢討

#### 構想一：重大建設再定位之因應，強化南北雙核心發展模式

本計畫因應再定位後之八項重大建設，依循其屬性與區位，進行重新分類與整合，並延續南北兩大重點區域來發展，賦予新的角色與任務。

1. 園區南側定位為「都市實驗場 URBAN LAB」知識型核心，以創新研發及其相關支援產業作為重點都市機能，藉由結合周邊創新研發專用區與文教區，

發展中臺灣電影中心、智慧營運中心，注入創研產業、產業 4.0 企業總部、文化創意產業、智慧管控中心等功能，並以智慧營運中心為主要綠色地標，發揮其引領、示範效益，帶領周邊產業鏈結，創造此區升級發展。

2. 園區北側則定位為「都市匯流場 URBAN HUB」複合型核心，都市機能將朝向生態住宅、藝文商業、展演空間複合使用為主，結合周邊經貿專用區之水湳轉運中心、水湳國際會展中心、臺中城市文化館，賦予轉運、商業、旅館、會展等功能，透過周邊建設彼此串連，發揮傳播、交流、聚集之效益，提供南側都市實驗場之研發成果展示，作為水湳經貿園區對外最主要的人流、物流、文化流之匯集中心，提升能見度。



圖 5-8 南北雙核心發展模式構想示意圖

## 構想二：配合重大建設再定位調整名稱及土地使用內涵

- 1.現行土地使用分區管制要點內有關重大建設之說明部分，配合再定位後正式核定之重大建設名稱修訂相關條文內容。
- 2.參考 103 年發布實施之重大建設個案變更計畫意旨，於土地及建築物使用組別容許表下增列：「『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」，以加註條件方式載明其係依促進民間參與公共建設法作多目標使用得容許之使用組別。
- 3.配合「公 139」公園用地內電影推廣及智慧營運相關設施再定位後，其使用內涵進行調整，故於土地使用分區管制要點內修正適用之容許使用組別以保留規劃彈性，並避免相關開發執行疑義。

## （二）環境治理

### 構想一：回應地質法及其相關規定內容，調整計畫區基地保水透水規定

本計畫區於 100 年發布之土地使用分區管制要點，已因應都市保水規劃趨勢，增訂各種使用分區及用地之建築基地開挖面積規範與公共設施透水面積之規定，以提升計畫區基地透水性。而後分別於 100 年 12 月、102 年 11 月發布實施之「地質法」及「地質敏感區基地地質調查及地質安全評估作業準則」，其規定屬地下水補注地質敏感區範圍內之都市土地開發行為應留設一定土地透水面積，另 104 年 12 月由經濟部公告之地下水補注地質敏感區範圍，本計畫區全區皆位其範圍內，前述條文相關規定將直接影響各建築基地之開挖面積，因此擬將相關條文內容納入基地保水原則之規範，作為基地建築開發後留設透水面積之依據。

### 構想二：配合臺中市發展低碳城市自治條例，透過土地使用分區管制落實低碳城市發展願景

配合 103 年 5 月 11 日臺中市政府發布實施「臺中市發展低碳城市自治條例」，都市計畫應朝向集約型立體城市進行規劃，推行綠建築、智慧建築設計、建築碳足跡盤查、水循環資源、人本交通及永續生活環境，以因應氣候變遷，減緩溫室氣體的成長，達到降低全球暖化趨勢及環境之負荷。

## 1.立體城市

為朝向高密度、高強度之緊湊都市 (compact city) 型態發展，使其土地能夠作更為效率之運用，故建議鼓勵將行人通行空間以垂直組合的概念植入於建築基地。針對供公眾使用之立體連通設施，增訂其樓地板面積得不計入容積，增加建築開發之規劃設計彈性，以達共同使用空間之公共效益最大化。



## 2.綠建築

為落實都市永續發展理念，達到低碳示範地區之定位，建議於適用綠建築基準項目部分納入綠建材規定；另為符合水資源循環理念，進一步調降適用建築物雨水或生活雜排水回收再利用規定之建築樓地板規模，以達計畫區推展綠建築之積極作為。



立體城市示意圖

資料來源：

<http://a0.att.hudong.com/32/91/14300000926183128220913892286.jpg>、  
[http://www.fsvi.cn/uploadfile/2010/0128/huaqiangbei\\_02.jpg](http://www.fsvi.cn/uploadfile/2010/0128/huaqiangbei_02.jpg)。

## 3.建築碳足跡盤查

減碳行動已為現今都市規劃之主流方向，配合其規劃思潮，建議計畫區內之建築開發，應適度導入「碳盤查、碳足跡揭露」之認證機制，評估開發行為之實際碳排量，作為未來低碳發展之行動依據。

## 4.中水資源循環再利用

擬增訂：「計畫區內各建築基地之澆灌、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」之規定。

## 5.人本交通

為提升人行空間品質，建議調整公共開放空間應留設淨寬 4 公尺以

上之行人通行空間，以完備計畫區之人本通行環境。

## 6.智慧建築

為使本計畫區內具一定規模之建築物具備智慧資訊揭露機能，同時符合水湳經貿園區「低碳、智慧、創新」之發展定位，故建議供公眾使用之建築物，以及建築基地面積達 1,000 m<sup>2</sup> 以上者，皆應取得智慧建築合格級之分級認證，並應具備「節能管理指標」、「建築能源管理系統」相關規範功能及設施內容。

## 7.油煙管理

作飲食或餐飲業之建築基地，建議應將油脂、油煙截留相關設施所需空間納入建築設計。

### 構想三：調整容積獎勵措施之相關規定，避免與本市施行自治條例規定有所抵觸

- 1.配合「都市計畫法臺中市施行自治條例」制訂，通案性規範計畫區之總容積上限（不包括容積移轉）不得超過基準容積之 1.2 倍。
- 2.為避免過多增額容積造成周邊環境負擔，建議修訂土地使用分區管制要點第 10 點，將文化商業專用區開發規模為全街廓且取得鑽石級綠建築候選證書之獎勵容積，由現行計畫規定之基準容積率 1.3 倍調降至 1.2 倍；第三種文化商業專用區以外其開發規模達 5,000 m<sup>2</sup> 以上者，取得鑽石級綠建築候選證書之獎勵容積，由現行計畫規定之基準容積率 1.2 倍調降至 1.15 倍，並隨綠建築等級依序調整得增額之獎勵容積，以符合建築容積增額上限規定。
- 3.為鼓勵建築基地進行綠建築設計，並落實本計畫區發展低碳城市決心，且為鼓勵加速開發，故建議以現行計畫之開發時程獎勵規定，結合綠建築標章分級取得酌予增加興建樓地板面積。

### 構想四：增訂市府取得之第一、二種文化商業專用區不得申請容積移轉，避免過多移入容積造成負擔

為避免過多移入容積造成本計畫區環境品質及公共設施負擔，以維持良好之都市防災機能，故考量在不影響私有土地所有權人抵價地權利價值分配之情形下，增訂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。

### 構想五：維護水滸經貿園區良好之建築景觀，修訂建築高度及招牌廣告物等相關規定

1.為維持本計畫區天際線之整體性，同時提升都市設計審議行政效率，建議各種生態住宅專用區及第二種創新研發專用區之建築高度，應排除於得授權由都市設計審查決定是否放寬之適用分區。



水滸經貿園區建築景觀示意圖

2.為維護本計畫區之建築景觀，塑造良好之都市意象，建議計畫區內應全面禁止設置側懸型招牌廣告物。



水滸經貿園區街道空間示意圖

### (三) 開發配套機制

#### 構想：建立全街廓開發配套措施

配合本計畫區整體都市設計之需要，達到營造整體都市景觀、創造整體性公共開放空間及開發外部性管理等目標，並因應本計畫區 35 處面積合計 66.94 公頃之全街廓開發區塊，建議透過都市設計審議機制，管理全街廓開發之空間品質，主要配套措施如下：

#### 1. 整體規劃分期分區開發

為避免街廓規模過大，影響後續建築開發，建議全街廓開發得透過整體規劃分期分區開發方式辦理，先透過研擬全街廓開發計畫方式，確定全街廓開發總量、開放空間系統及分期分區開發內容等項目。

#### 2. 全街廓開發計畫由都市設計審議委員會把關

為了解全街廓整體規劃內容及量體配置，並整合地區開放空間，建

議於該第一期開發區塊提送都市設計審議報告書時，併同研提全街廓開發計畫，其內容建議包含全區量體配置、開發總量檢討、開放空間系統、交通動線系統、整體景觀計畫、分期分區開發計畫等，後續開發區塊之開發則依循審定之全街廓開發計畫內容辦理。

### 3.外部性開發影響管制

為避免分期分區開發造成開發之外部性難以核實估計與管制，建議每一期開發區塊開發時除需依全街廓開發計畫內容辦理外，仍需依開發工程之屬性，依市府相關規定研提都市設計報告、交通影響評估報告或環境影響評估報告進行審查，以減輕開發外部性之影響。

## （四）開發管理

### 構想：修訂部分土地使用分區管制要點，避免實際執行衍生疑義

為避免行政及管理單位於部分實際開發管理作業產生執行疑義，故建議修訂土地使用分區管制要點，包括建築基地綠化面積檢討基準、建築基地綠化覆土深度規定、都市設計審議、公 139 公園用地內各公共建設案之停車空間合併計算、水湳經貿園區特設管理機關之工作內容、區段徵收原地保留戶之合法建築物配合政府公共工程就地整建、本計畫區建築開發之建照申請時機及社會福利設施之使用項目名稱等相關規定，以利執行。

## 三、水湳經貿園區整體交通規劃

### （一）各重大建設場館停車空間供需檢討

參考臺中市政府交通局刻正辦理之水湳經貿園區整體交通規劃，其依據區內各重大建設場館主辦單位 105 年 5 月提供之資料予以分析(詳表 5-4)，可瞭解到除綠美圖之機車停車位供給較為不足外，其餘重大建設場館均可提供足夠的停車空間。

另個別觀察本計畫區北側之停車供需檢討，依交通局評估資料，水湳轉運中心規劃停車供給數量高於尖峰停車需求，即轉運站本身可自行吸收並內部化其停車需求，而公 138 用地之規劃停車供給數量亦高於尖峰停車需求，

故雖水滄轉運中心鄰近公 138 用地，公 138 用地之停車空間容量仍可滿足轉運站所衍生之停車需求。

表 5-4 各重大建設場館之整體停車需供對照表

開發內容	可用建築面積 (m <sup>2</sup> )	法停估算 依據 (註 1)	汽車法停量(輛)		尖峰停車需求 (輛)(註 2)		規劃停車供給數量(輛)		停車供需差異數量(輛)	
			基準量	法規量	汽車	機車	汽車	機車	汽車	機車
水滄國際會展中心	64,000	土管要點	640	640	519	216	719	707	200	491
水滄轉運中心(停車接送)	20,000	土管要點	200	200	279	454	1,325	1,500	357	48
水滄轉運中心(商場)	64,000		640	640	234	263				
水滄轉運中心(社會住宅)	48,500		485	485	455	735				
綠美圖(圖書館)	41,242	建技規則	322	322	130	394	322	322	9	<b>-154</b>
綠美圖(美術館)					183	82				
清翠園(公 138)	--	--	--	--	1,102	401	400	427	478	932
清翠園(水滄經貿園區地下停車場)							812	522		
清翠園(公 51)							368	384		
智慧營運中心	77,400	修訂土管	514	669	570	653	669	669	99	16
中臺灣電影中心(一般)	25,910	修訂土管	173	222	141	65	154	145	13	80
中臺灣電影中心(資料典藏)	3,625	修訂土管	16	21						
水滄水資源回收中心	1,913	建技規則	11	11	5	10	11	20	6	10
合計	--	--	--	3,210	3,618	3,273	4,780	4,696	1,162	1,423

註 1：「修訂土管」即依個別之土地使用分區管制要點計算。

註 2：以園區衍生旅次(非臺中市整體)大眾運輸使用率 30%估算停車需求。

資料來源：臺中市政府交通局，本計畫彙整。

## (二) 整體運輸系統規劃

### 1. 運輸系統發展架構

- (1) 以南北交通樞紐整合聯外與區內運輸服務水滄經貿園區內分別設立南北兩處交通樞紐，並以林蔭大道串連，分別說明如下：

#### ① 水滄轉運中心

園區北端鄰近高速公路、快速公路，故規劃於園區東北側設置水滄轉運中心，整合國道客運、雙港輕軌、新幹線公車等聯外公共運輸系統與市區公車、園區接駁公車、計程車、公共自行車等園區內部公共運輸系統，並規劃提供汽機車大型停車場及公共

小汽車等停車轉乘服務。

## ②河南路轉乘站

園區南端設置河南路轉乘站，服務由臺中市區方向前往園區之民眾，轉乘站周邊整合雙港輕軌、市區公車、園區接駁公車、汽機車及遊覽車大型停車場、公共自行車等服務，可供私人運具使用者換乘園區內部公共運輸系統入園。

## (2) 架構具效率與便捷的大眾運輸網路

水湳經貿園區以國道客運、新幹線公車（行駛高快速公路）、幹線公車（尖峰班距 10 分鐘以內）、林蔭大道雙港輕軌等系統架構園區大眾運輸骨幹，提高園區聯外運輸效率。另輔以園區接駁公車、市區公車完善公車路網（詳圖 5-9）。

## (3) 調降停車供給

南北二端設置公共停車場，以攔截進入區內停車之需求；住宅區周邊以外地區全面禁止路邊停車，以降低停車供給，維護道路秩序；辦公區與商場因活動尖峰時間不同，鼓勵停車空間採分時共享，有效利用資源。

## (4) 重視人本運輸

從以車行為重的汽車文化回歸人本運輸為綠色運輸的主軸，基於水湳經貿園區為低碳的示範區的理念，園區內不僅普設人行及自行車道，更於人本空間盡量採雙排遮蔭的植栽，以提供舒適的人本環境。

## (5) 共享示範區

資源共享為另一國際趨勢，除方興未艾的公共自行車之外，共享小汽車亦是趨勢之一。建議於園區導入租賃小汽車服務空間，作為共享汽車的先行服務，更期待促使降低園區小汽車持有的需求。

## (6) 使用低碳車輛

引導機汽車、公車、計程車使用低碳車輛。

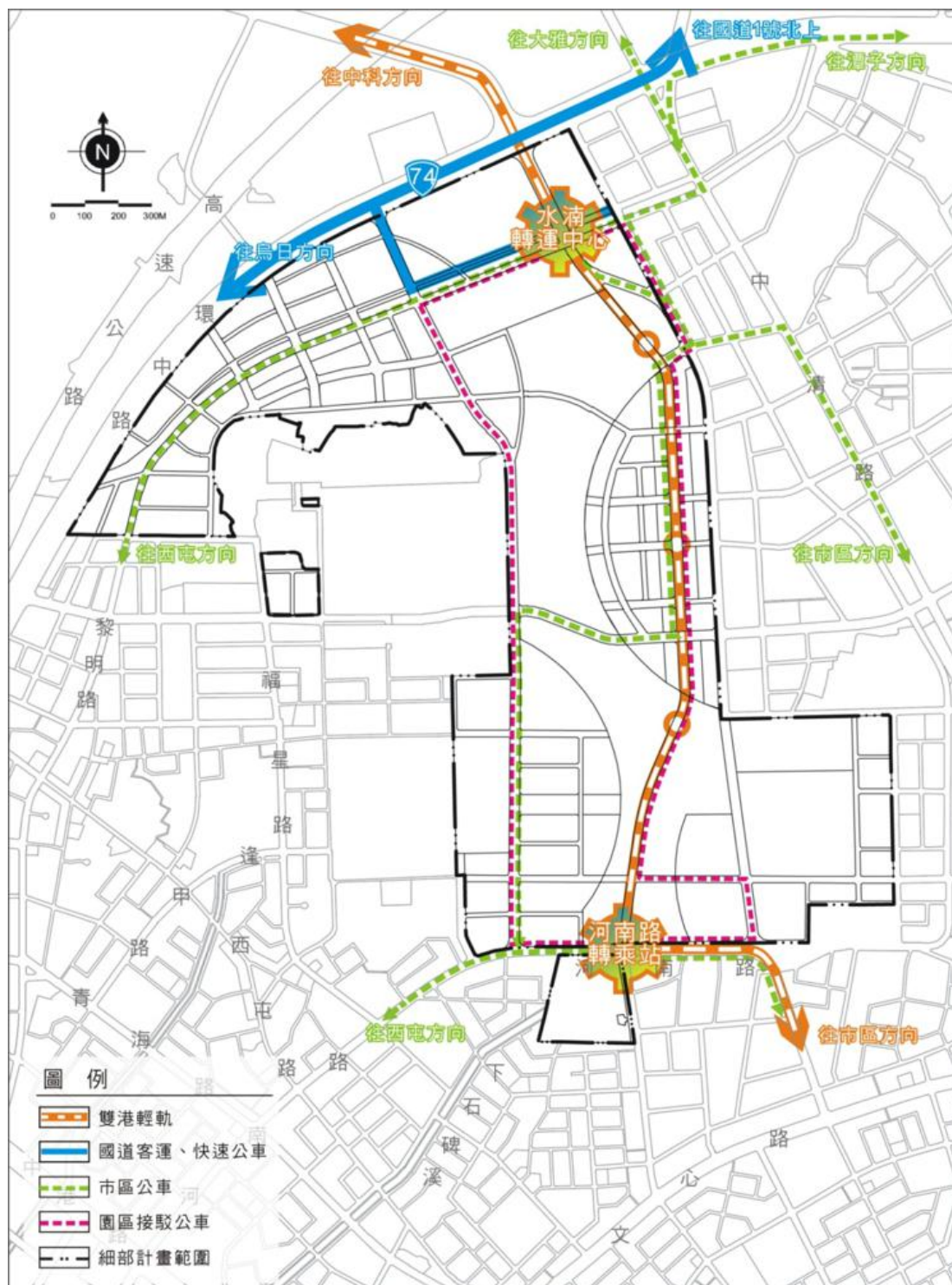


圖 5-9 水湳經貿園區運輸系統發展架構圖

資料來源：臺中市政府交通局，本計畫彙整。

## 2. 自行車專用道及公共自行車服務架構

參考區段徵收工程所規劃之自行車道服務路網，並依區內土地使用型態、休閒觀光遊憩據點、運輸場站、通勤/學需求等分布情形，並以平均取還車步行距離 150~250 公尺為原則，規劃公共自行車租賃站（詳圖

5-10)。

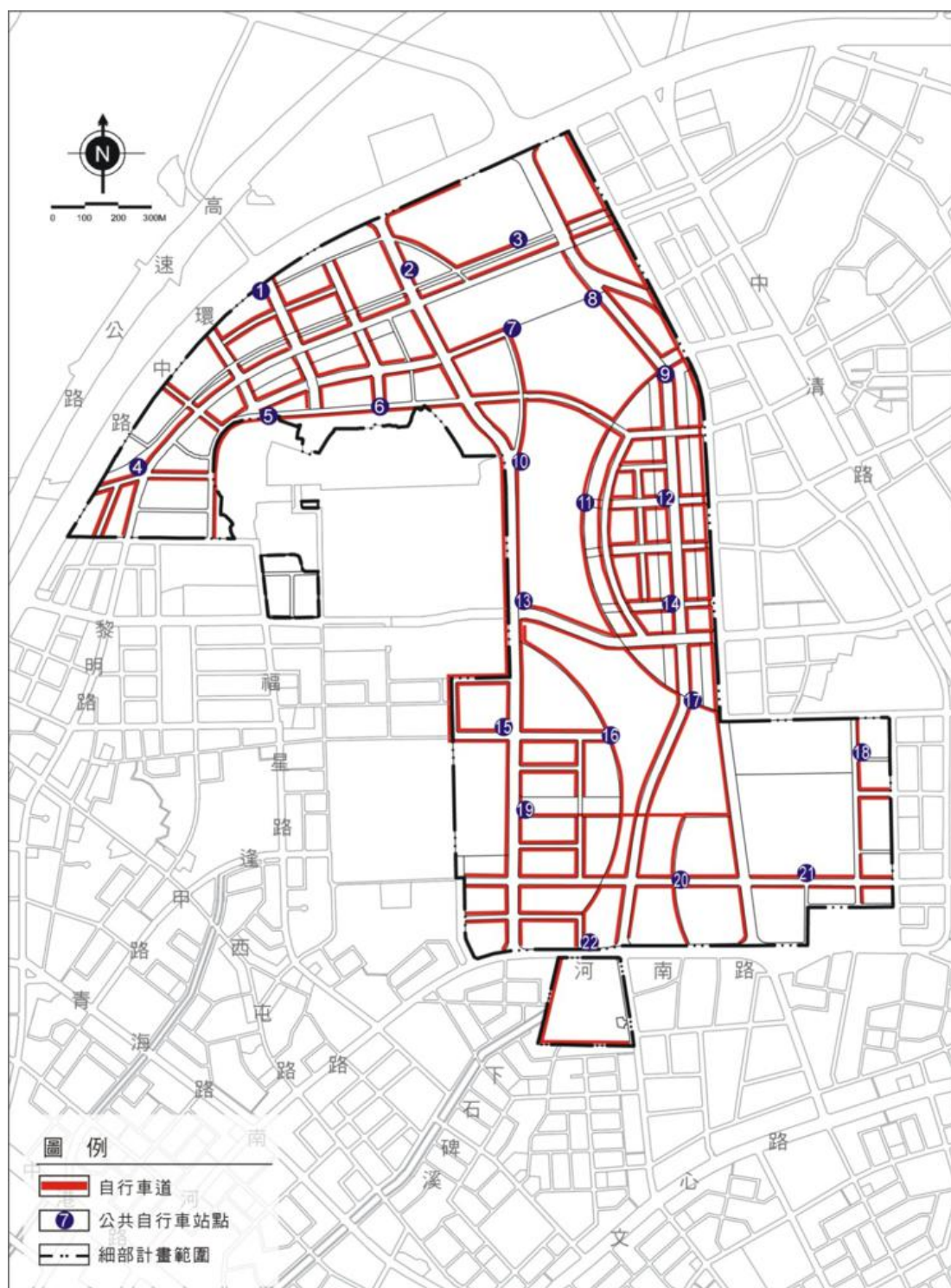


圖 5-10 水湳經貿園區自行車專用道及公共自行車租賃點示意圖

資料來源：臺中市政府交通局，本計畫彙整。

### (三) 自行車道規劃路線套疊分析

本計畫區內中央公園（清翠園）及區段徵收工程規劃設計之自行車道路

線整合詳圖 5-11，可瞭解到僅部分 10 公尺計畫道路未規劃設置自行車路線。而就自行車專用道而言，其已可完整串聯計畫區整體南北向及東西向之主要動線；另自行車與人行道共構部分則是作為主要動線之銜接支線，用以延伸自行車道之設施服務範圍，並建構完善的路線系統。

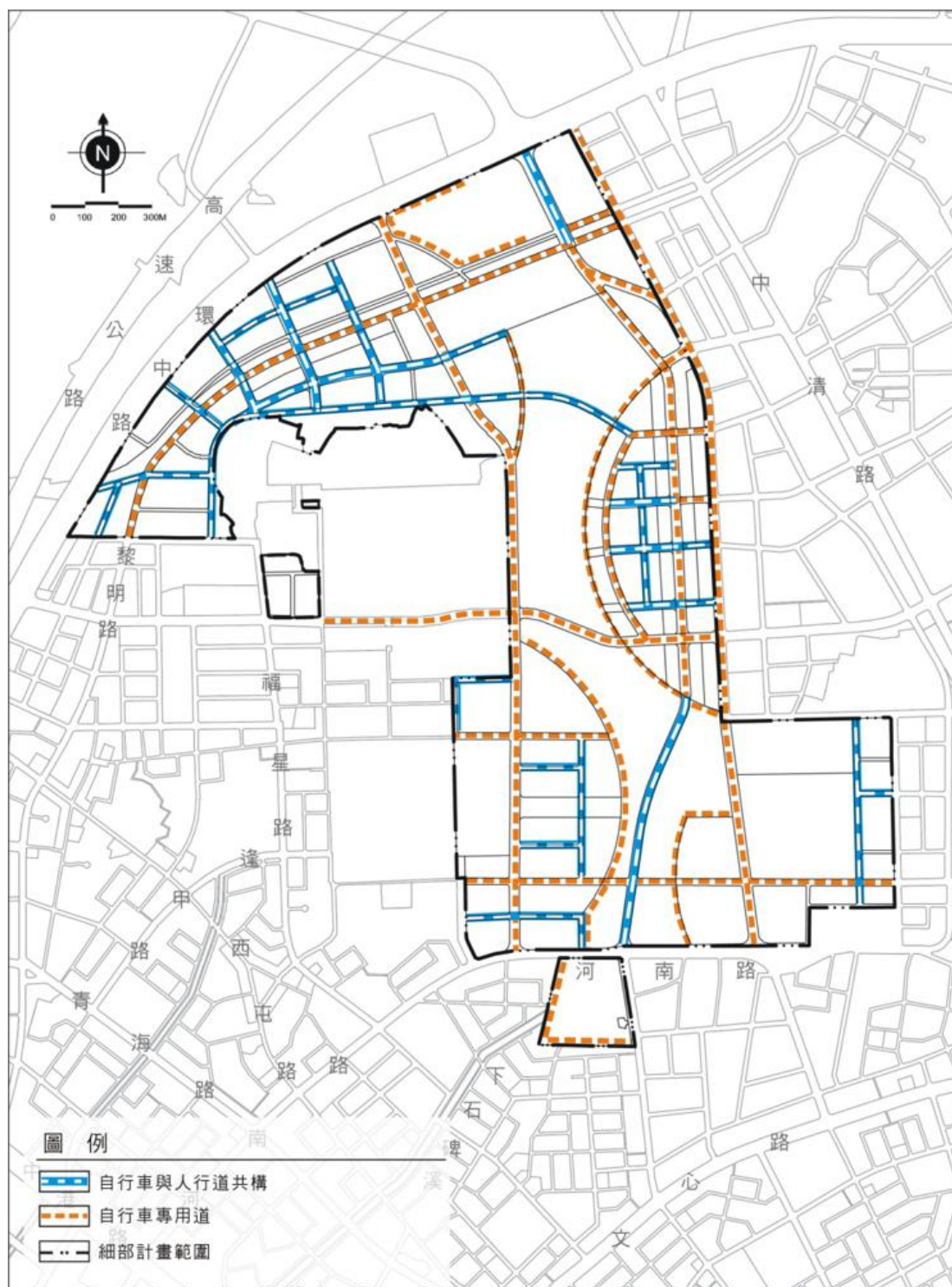


圖 5-11 計畫區內自行車道規劃路線整合示意圖

資料來源：臺中市政府建設局，本計畫彙整。

## 第六章 實質計畫檢討

### 第一節 檢討變更事項

本次通盤檢討為因應水湳經貿園區發展再定位及相關政策方向，配合調整及增訂土地使用分區管制要點，茲摘要說明如下。

#### 一、使用管制調整事項

##### （一）因應區內重大建設再定位變動，配合調整土地容許使用組別及相關條文內容

- 1.現行土地使用分區管制要點內有關區內重大建設之條文說明仍以再定位前方案為主，其中「泊嵐匯會展中心」已調整為「水湳國際會展中心」，而公 139 公園用地內之「中臺灣電影推廣園區電影館」及「臺灣塔暨城市願景（博物）館」，亦經再定位調整作電影推廣及智慧營運相關設施使用，故配合修訂相關條文內容。
- 2.參考 103 年發布實施之重大建設個案變更計畫意旨，前述電影推廣及智慧營運相關設施未來擬依促進民間參與公共建設法於公 139 公園用地設置，為避免相關開發執行疑義，故透過加註的方式規範公 139 公園用地得適用表列容許使用組別之適用條件。
- 3.配合區內重大建設再定位後之主體事業使用內涵轉變，調整公 139 公園用地內作多目標使用設置相關設施之容許使用組別，並修訂相關條文內容，以保留其規劃彈性。

##### （二）打造藝文櫥窗、新創商業示範標的，調整土地容許使用項目

- 1.為營造水湳經貿園區之地標性藝文商業氛圍，應適度導入文化創意產業以形成本計畫區之獨特城市性格，又考量文化部 99 年 2 月 3 日華總一義字第 09900022451 號總統令制定公布之「文化創意產業發展法」，已明確界定文化創意產業項目種類及涵蓋範疇，故配合調整使用組別第二十一組之使用項目內容，並將「文化及創意服務業」修訂

為「文化創意產業」，以避免後續文化創意相關產業認定疑義，減少同屬文化創意產業類型之案件逐案提送都委會審議造成行政資源負擔。

2.為形塑本計畫區之商業示範標的，配合刪除使用組別第二十六組屬「臺中市休閒娛樂服務業管理自治條例」規範之使用項目。有關本計畫區不容許作前述行業使用之理由說明如下：

### (1) 政策指導面向

依市政府針對水湳經貿園區之政策指導，未來本區將作為臺中市之藝文櫥窗亮點，並進一步引導為大臺中新創商業示範地區，為營造良好的整體商業地帶氛圍、排除具爭議性行業進駐，故配合調整相關使用分區之容許使用項目。

### (2) 土地使用面向(周邊使用分區已具備替代性)

本計畫區東側整體開發地區單元八之第五種商業區，面積約 5.58 公頃，以設施服務半徑而言，其向西側輻射約 600 公尺～800 公尺即可涵蓋本區第三種文化商業專用區及經貿專用區，交通區位相近且支援可及性高（詳圖 6-1）。

另就土地使用管制而言，單元八之第五種商業區係依「都市計畫法臺中市施行自治條例」商業區相關規定管制，其屬負面表列方式，且得作前述條例所稱「休閒娛樂服務業」涵蓋行業別之使用，使用管制較為彈性，具備替代水湳經貿園區之「休閒娛樂服務業」使用性質。故綜前所述，單元八之第五種商業區於交通可及性及容許使用管制等條件皆可滿足周邊地區之服務需求，並與本區第三種文化商業專用區及經貿專用區在都市機能上達到互補作用。

### (3) 土地分配價值面向

本區抵價地之基準地價區段查估，係以各使用分區最具經濟效益之使用內容(如第三種文化商業專用區為大型零售業、旅館業及金融業等)作為評估參考，與選取使用性質相近之比較標的就土地單價進行個別因素調整，故本次通盤檢討針對第二十六組使用組別予以調整，並未實質影響本區抵價地之土地權利價值分配。

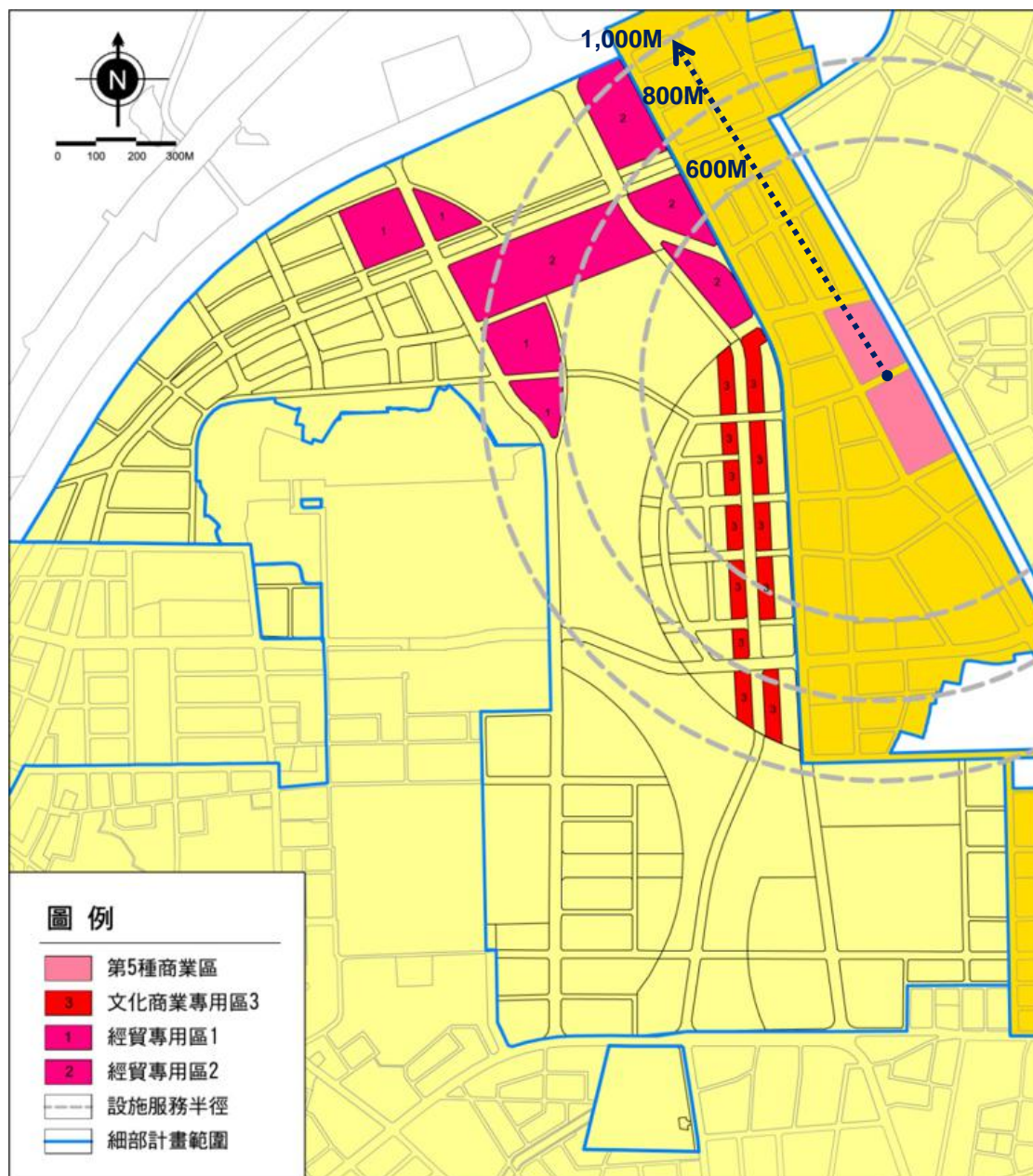


圖 6-1 整體開發地區單元八第五種商業區區位示意圖

3.考量運動休閒、經絡理療、美體等使用需求與日俱增，故依經濟部編定之公司行號營業項目代碼表，於使用組別第二十六組新增相關使用項目，並將「娛樂服務業」修訂為「休閒服務業」，以避免滋生疑義。

**（三）落實本計畫區之創新研發產業發展，調整土地容許使用組別**

1.依循水湳經貿園區「低碳、智慧、創新」之整體發展定位指導，以及配合發展企業營運總部聚落之政策方向，本計畫區為落實創新研發產業之相關使用發展，故於第一種創新研發專用區刪除容許使用組別第八組：社會福利設施。

- 2.針對第一種創新研發專用區、第二種創新研發專用區之容許使用組別增列第二十七組其他經本府核定發展之策略性產業，增加其供給之規劃彈性。

#### (四) 修訂部分土地使用分區管制要點，避免實際執行衍生疑義

- 1.考量依現行細部計畫規定以實設空地二分之一應綠化面積之檢討方式，將造成部分大規模建築基地因辦理分期分區開發，而有面臨實設空地、綠化檢討面積變動之疑義，以建築基地內法定空地檢討綠化及喬木量。
- 2.覆土深度回歸由內政部建築研究所公告之「綠建築評估手冊」規範內容辦理，故配合修正相關條文規定，以避免未來「綠建築評估手冊」規範內容變動與本要點管制規定產生競合問題。
- 3.臺中市政府於 104 年（依據 104 年都市設計審議第 217 次委員會會議決議辦理）提出之「臺中市都市設計審議流程簡化作業說明」，針對細部計畫規定全區應辦都審案件，若基地面積小於 2,000 平方公尺且建築樓層高度小於七層樓者，則適用簡化措施二，即幹事會（都設、城鄉、建造、景觀、交通）審查後，再提大會（臺中市政府都市設計審議委員會）報告即可。故為利後續都市設計審議流程簡化作業，原規定需經「都市設計審議委員會」審議部分，統一修正為經「都市設計」審議。
- 4.為避免相關管理單位之執行疑義，修訂「公 139」公園用地內各公共建設案之建築物附設停車空間得合併檢討，以茲明確。
- 5.考量未來水湳經貿園區成立之特設管理機關，其工作內容尚包括智慧營運功能，故配合修訂相關條文內容。
- 6.考量屬區段徵收原地保留戶之合法建築物因配合政府公共工程拆除而有整建需要，為使其得依原規劃意旨續為既有之使用，並依法請領建築執照就地整建，故配合修訂相關條文內容。
- 7.依現行細部計畫規定，本計畫區地面上各種開發建設應先完成都市設計審議，始得依法申請建照或施工，此將與建管單位現行作業規定互有抵觸，為避免執行疑慮，建議建照申請時機回歸建管單位現行作業

規定，原規定「依法申請建照」部分修正為「依法核發建照」。

8. 考量公益性社會福利機構與公益性社會福利設施之定義上有所區別，使用組別第八組第二項「其他公益性社會福利機構」修正為「其他公益性社會福利機構及設施」，以避免認定疑義。

#### （五）因應自治條例第 47 條建築容積增額上限規定，調整容積獎勵措施之相關規定

1. 依據都市計畫法臺中市施行自治條例第 47 條規定，都市更新以外地區除依都市計畫法第 83 條之 1 規定可移入容積外，於法定容積增加之建築容積額度累計上限不得超過 20%，故針對本計畫區各項開發獎勵增訂總量上限規定，避免過多增額容積造成周邊環境負擔，並配合調降鼓勵綠建築設計之獎勵容積率，以避免與本市施行自治條例有所抵觸。
2. 為鼓勵建築基地進行綠建築設計，落實本計畫區發展低碳城市決心，並為鼓勵加速開發，故建議以現行計畫之開發時程獎勵規定，結合綠建築標章分級取得酌予增加興建樓地板面積。

#### （六）遵循「臺中市發展低碳城市自治條例」指導，增訂低碳生態及環境治理等相關規範

1. 為落實都市永續發展理念，達到低碳示範地區之定位，並使本計畫區在低碳城市貢獻上能有更前瞻之作為，故修訂以下規定：
  - （1）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」綠建築基準項目增列綠建材，且適用建築物雨水或生活雜排水回收再利用規定之規模由 10,000 m<sup>2</sup> 調降至 5,000 m<sup>2</sup>。
  - （2）建築基地取得綠建築設計之獎勵容積者，以及建築樓地板面積達 5,000 m<sup>2</sup> 以上且供公眾使用者，兩者皆應執行建築碳足跡揭露之碳標籤或相關認證。
2. 依臺中市發展低碳城市自治條例第 35 條之指導，城市規劃或開發階段應導入集約型立體城市、水資源循環（中水循環再利用）及環境管

理等理念，故配合增訂以下規定：

- (1) 採立體化設計且供公眾使用之連通設施得不計容積率。
- (2) 全區建築基地應配合再生水系統將再生水進水管線納入建築設計。
- (3) 作飲食或餐飲業之建築基地，應將油脂、油煙截留相關設施所需空間納入建築設計。

3.配合水滄經貿園區「低碳、智慧、創新」發展定位，為使本計畫區內具一定規模之建築物具備智慧資訊揭露機能，故增訂智慧建築設計相關規定：

- (1) 建築基地面積達 1,000 m<sup>2</sup> 以上者及供公眾使用之建築物，應取得智慧建築合格級認證，且符合「節能管理指標」規定，並於使用前裝設建築能源管理系統。
- (2) 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。

#### (七) 修訂帶狀式公共開放空間應留設之通道淨寬

- 1.為形塑更為良好的人行空間品質，調整公共開放空間應留設淨寬 4 公尺以上之行人通行空間。
- 2.考量第一種文化商業專用區西側東西向公兼道用地皆已規劃設置寬度 12 公尺以上之人行立體連通設施，用以連結公 139 用地之南北向人行動線，行人通行需求已可滿足，故建議人行道寬度仍維持原計畫之 2 公尺規定。
- 3.考量公 51 用地西南側有福上巷替代通路需求，故修訂其退縮空間除留設 2.5 公尺人行道及 2 公尺自行車道外得供車行。

#### (八) 維護水滄經貿園區良好之建築景觀，修訂建築高度及招牌廣告物等相關規定

- 1.為維持本計畫區內建築天際線之整體性，提升都市設計審議行政效率，同時亦保留未來都市空間之發展彈性，故修訂除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，其建築高度得授權由都市設計審查決定是否放寬。

2.為維護本計畫區之建築景觀，塑造良好之都市意象，故修訂本計畫區內禁止設置側懸型招牌廣告物之規定。

### **（九）建立全街廓開發配套措施，增訂執行全街廓開發之相關管制規定**

1.依循主要計畫之指導，訂定全街廓開發係為確保地區開發建築景觀之完整性，避免過於細分之建築規模造成都市意象混亂，並促進基地整體規劃設計及開發，其規劃意旨在於營造特定都市地區的風貌、空間品質，而非限縮於管控建築基地之開發期程。

2.是以，為促進建築基地辦理整體規劃及循序開發，針對本計畫區之全街廓開發提出配套執行機制，增訂全街廓開發應整體規劃並得研擬全街廓開發計畫，由都市設計審議許可後辦理分期分區開發，以整體管制建築開發衍生之外部性影響。

### **（十）回應地質法及其相關規定內容，調整基地保水原則**

考量本計畫區均屬中央地質調查所公告之地下水補注地質敏感區範圍，為避免基地開挖面積比例牴觸地質法相關規定，故增列基地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；另建議建築基地開挖率回歸建築技術規則及地質法等相關規定辦理，故配合修訂相關條文內容。

### **（十一）增訂市府取得之第一、二種文化商業專用區不得申請容積移轉，避免過多移入容積造成負擔**

為避免過多移入容積造成本計畫區環境品質及公共設施負擔，以維持良好之都市防災機能，故考量在不影響私有土地所有權人抵價地權利價值分配之情形下，增訂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。

## 第二節 計畫變更綜理

本次通盤檢討針對修訂土地使用分區管制要點提出 1 個變更案，詳表 6-1 水湳機場原址整體開發區細部計畫（第一次通盤檢討）變更內容綜理表，土地使用分區管制要點變更前後對照詳表 6-2 土地使用分區管制要點變更前後對照表。

表 6-1 水湳機場原址整體開發區細部計畫（第一次通盤檢討）變更內容綜理表

編號	位置	變更內容		變更理由
		原計畫	新計畫	
1	土地使用分區管制要點	土地使用分區管制要點 （原計畫詳表 6-2）	土地使用分區管制要點 （新計畫詳表 6-2）	詳表 6-2 土地使用分區管制要點修訂前後對照表修訂理由欄。

註：凡本次計畫未指明變更部分，均應依原計畫為準。

表 6-2 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	修訂理由
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。	（同原條文）	—
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人員、學生、觀光客或商務中長期住宿之	（同原條文）	—

原條文	修訂後條文	修訂理由
<p>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地線間之平均水平距離。</p> <p>2.最小寬度：同一基地內兩側面基地線間之最小水平距離。</p> <p>(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。</p> <p>(十四)後院：沿後面基地線之庭院。</p> <p>(十五)側院：沿側面基地線留設一側之庭院。</p> <p>(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。</p> <p>(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。</p>		

原條文	修訂後條文	修訂理由
<p>(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。</p> <p>(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。</p> <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>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>(同原條文)</p>	<p>—</p>



原條文	修訂後條文	修訂理由
<p>2.其他公益性社會福利機構</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>6.其他公用事業設施</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>1.鞋類零售業</p> <p>2.皮包、手提袋、皮箱零售業</p>	<p>2.其他公益性社會福利機構及設施</p> <p>第九組～第二十組（同原條文）</p>	<p>上有所區別，爰將使用組別第八組第二項修正為「其他公益性社會福利機構及設施」，以避免認定疑義。</p>

原條文	修訂後條文	修訂理由
<p>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</p> <p>第十三組：一般零售業乙組</p> <p>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</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</p>		

原條文	修訂後條文	修訂理由
<p>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 300 平方公尺)</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1.冰果店</li> <li>2.點心店</li> <li>3.速食店</li> <li>4.麵食店</li> <li>5.自助餐廳</li> <li>6.飲食店</li> <li>7.餐廳</li> <li>8.咖啡館</li> <li>9.茶藝館</li> <li>10.紅茶店</li> </ol> <p>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)</p> <p>第十七組：日常服務業</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1.美髮服務業</li> <li>2.美容服務業</li> <li>3.圖書、錄影帶出租業</li> <li>4.裁縫服務業</li> <li>5.傘、皮鞋修補及擦鞋業</li> </ol> <p>第十八組：一般服務業</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1.職業介紹所、傭工介紹所</li> <li>2.訓練服務業</li> <li>3.裱褙(藝術品裝潢)</li> <li>4.移民、留、遊學服務業</li> <li>5.觀光及旅遊服務業</li> <li>6.塑身美容業</li> <li>7.驗光、配鏡服務業</li> <li>8.仲介服務業</li> <li>9.刻印、鎖匙業</li> <li>10.洗衣業</li> <li>11.補習班</li> <li>12.水電工程服務業</li> <li>13.寵物美容百貨業</li> <li>14.環保服務業</li> </ol>		

原條文	修訂後條文	修訂理由
<p>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 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</p> <p>第二十組：會展產業</p> <p>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</p> <p>第二十一組：<u>文化及創意服務業</u></p> <p>1.<u>小說、漫畫、戲劇、詩歌、散文、繪畫、雕刻、塑造</u></p>	<p>第二十一組：<u>文化創意產業</u></p> <p><u>符合文化創意產業發展法第三條規定之產</u></p>	<p>2.考量文化部 99 年 2 月 3 日華總一義字第</p>

原條文	修訂後條文	修訂理由
<p>等創作業</p> <p><u>2.藝文表演業</u></p> <p><u>3.電腦軟體設計</u></p> <p><u>4.影片及動畫製作服務業</u></p> <p><u>5.聲音錄製及音樂出版</u></p> <p><u>6.都市、景觀、建築、室內設計</u></p> <p><u>7.廣告企劃服務</u></p> <p><u>8.服裝、珠寶、飾品設計</u></p> <p><u>9.工藝設計</u></p> <p><u>10.藝術創作與展示</u></p> <p><u>11.出版業</u></p> <p><u>12.攝影業</u></p> <p><u>13.廣播、電視及電影事業</u></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>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><u>業類別。</u></p> <p>第二十二組～第二十五組（同原條文）</p>	<p>09900022451 號總統令制定公布之「文化創意產業發展法」，已明確界定文化創意產業項目種類及涵蓋範疇，故配合調整使用組別第二十一組之使用項目內容，並將本組「文化及創意服務業」修訂為「文化創意產業」，以避免後續文化創意相關產業認定疑義，減少同屬文化創意產業類型之案件逐案提送都委會審議造成行政資源負擔。</p>

原條文	修訂後條文	修訂理由
<p>第二十五組：旅館業</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. 旅社(旅館)</li> <li>2. 觀光旅館</li> <li>3. 國際觀光旅館</li> <li>4. 汽車旅館</li> </ol> <p>第二十六組：娛樂服務業</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. <u>歌廳經營業</u></li> <li>2. <u>舞廳業、舞場業</u></li> <li>3. <u>夜總會</u></li> <li>4. <u>酒吧業、酒家業、酒店業</u></li> <li>5. <u>營業性浴室、三溫暖業</u></li> <li>6. <u>按摩院</u></li> <li>7. <u>特種咖啡廳</u></li> <li>8. <u>視聽歌唱業</u></li> <li>9. <u>休閒活動場館業(含 SPA)</u></li> <li>10. <u>俱樂部</u></li> </ol> <p>第二十七組：其他經本府核定發展之策略性產業</p>	<p>第二十六組：休閒服務業</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. 休閒活動場館業</li> <li>2. <u>運動場館</u></li> <li>3. <u>按摩服務、傳統整復推拿、腳底按摩</u></li> <li>4. <u>瘦身美容業</u></li> </ol> <p>第二十七組（同原條文）</p>	<ol style="list-style-type: none"> <li>3. 考量運動休閒、經絡理療、美體等使用需求與日俱增，故依經濟部編定之公司行號營業項目代碼表，於使用組別第二十六組新增相關使用項目，並將本組「娛樂服務業」修訂為「休閒服務業」，以避免滋生疑義。</li> <li>4. 配合打造水湳經貿園區藝文櫥窗意象、新創商業示範地區之政策方向，並考量鄰近地區具備娛樂服務業使用機能之替代性，且未影響本區抵價地之土地權利價值分配，故刪除使用組別第二十六組屬「臺中市休閒娛樂服務業管理自治條例」規範之使</li> </ol>

原條文	修訂後條文	修訂理由
		用項目。
五、本計畫區內各種專用區之容許使用組別，詳如 6-3 (修訂前) 所示。	五、本計畫區內各種專用區之容許使用組別，詳如表 6-3 (修訂後) 所示。	詳如表 6-3 (修訂後) 修訂理由。
六、本計畫區內建築基地之使用強度應符合表 6-4 (修訂前) 之規定。	六、本計畫區內建築基地之使用強度應符合表 6-4 (修訂後) 之規定。	詳如表 6-4 (修訂後) 修訂理由。
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。	(同原條文)	—

表 6-3 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(泊嵐匯會館展中心)	公 139 公園用地 中臺灣電影館 臺灣塔暨城市願景(博物館)	
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				B	A
第十三組：一般零售業乙組			A		B	B(獎)		A				B	
第十四組：大型零售業					■	■			■	■	■		
第十五組：飲食業	A	A	A		■	■		A	■	■	■	B	B
第十六組：餐飲業					■	■			■	■	■	B	B
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	B
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(泊嵐匯會館展中心)	公中電廣	139臺灣電影園	公園推地願景(博物館)
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						■			■	■	■	◆		
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。

◆：依原細部計畫書之規定組別附加條件允許使用，限酒吧業、視聽歌唱業，相關回饋條件由本府另訂之。

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 6-3 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 住宅 專用區	第二種 住宅 專用區	第三種 住宅 專用區	第一種 商業 專用區	第二種 商業 專用區	第三種 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					■	■	■		■	■	■	

	第一種住宅專用區	第二種住宅專用區	第三種住宅專用區	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。

修訂理由：

- 1.為配合企業營運總部之政策方向，以及落實創新研發產業之相關使用發展，第一種創新研發專用區刪除容許使用組別第八組：社會福利設施；另針對各種創新研發專用區之容許使用組別增列第二十七組其他經本府核定發展之策略性產業，增加產業供給彈性。
- 2.因應區內重大建設再定位，配合修正相關重大建設名稱文字說明，及調整公 139 公園用地作多目標使用設置相關設施之容許使用組別，以保留規劃彈性。
- 3.本次修訂已刪除第二十六組酒吧業、視聽歌唱業等使用，爰刪除公 139 公園用地作第二十六組使用之規定。
- 4.參考 103 年發布實施之重大建設個案變更計畫意旨，增訂公 139 公園用地適用表列容許使用組別之條件，避免相關開發執行疑義。
- 5.為落實區內油汙及油煙管制，增訂建築設計應納入預留設施所需空間之規定。

表 6-4 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 <sup>2</sup>	1.5	7M
第二種生態住宅專用區	50	200	32	-	500 m <sup>2</sup>	1.5	7M
第三種生態住宅專用區	50	280	48	✓	1,000 m <sup>2</sup>	1.5	7M
第一種文化商業專用區	40	500	如圖 6-2 規定	✓	1,500 m <sup>2</sup>	-	-
第二種文化商業專用區	40	500	如圖 6-2 規定	✓	1,500 m <sup>2</sup>	-	-
第三種文化商業專用區	60	300	如圖 6-2 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 <sup>2</sup>	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.如經「臺中市政府都市設計審議委員會」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。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。

表 6-4 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 (%)	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 <sup>2</sup>	1.5	7M
第二種生態住宅專用區	50	200	32	-	500 m <sup>2</sup>	1.5	7M
第三種生態住宅專用區	50	280	48	✓	1,000 m <sup>2</sup>	1.5	7M
第一種文化商業專用區	40	500	如圖 6-2 規定	✓	1,500 m <sup>2</sup>	-	-
第二種文化商業專用區	40	500	如圖 6-2 規定	✓	1,500 m <sup>2</sup>	-	-
第三種文化商業專用區	60	300	如圖 6-2 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 <sup>2</sup>	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贖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。

修訂理由：

- 1.為維持本計畫區天際線之整體性，同時保留未來都市空間之發展彈性，故修訂建築高度得授權由都市設計審查決定是否放寬之適用分區。

- 2.為利後續都市設計審議流程依相關規定簡化，原規定需經「臺中市政府都市設計審議委員會」審議部分，修正為經「都市設計」審議。
- 3.明訂街廓整體開發區應整體規劃，並得循序開發，以利執行。
- 4.考量屬區段徵收原地保留戶之合法建築物因配合政府公共工程拆除有整建需要，為使其得依原規劃意旨續為既有之使用，並依法請領建築執照就地整建，故配合修訂表 6-4 註 4 相關條文規定。
- 5.為避免過多移入容積造成本區環境品質及公共設施負擔，並考量在不影響私有土地所有權人抵價地權利價值分配之情形下，增訂市府取得之第一、二種文化商業專用區不得申請容積移轉。

原條文	修訂後條文	修訂理由
<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 6-3 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 6-4 (修訂前) 所示。</p> <p>(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。</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，<u>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)</u>；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，經都市設計審議委員會專案許可者，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</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 6-3 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 6-4 (修訂後) 所示。</p> <p>(二)公共開放空間需相互順平連通、<u>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。</u></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，<u>除另有規定者外，其供行人通行之淨寬度不得小於 4 公尺</u>；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</p>	<ol style="list-style-type: none"> <li>1.調整公共開放空間相互連接及與公有人行道相接之設計規範。</li> <li>2.為提升人行空間品質，調整公共開放空間應留設淨寬 4 公尺以上之行人通行空間。</li> <li>3.考量第一種文化商業專用區西側東西向公兼道用地皆已規劃設置寬度 12 公尺以上之人行立體連通設施，用以連結公 139 用地之南北向人行動線，行人通行需求已可滿足，故維持 2 公尺人行道規定。</li> <li>4.考量公 51 用地</li> </ol>

<p>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委員會審議同意。</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>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) (同原條文)</p> <p><u>(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。</u></p>	<p>西南側有福上巷替代通路需求，故修訂其退縮空間除留設 2.5 公尺人行道及 2 公尺自行車道外得供車行。</p> <p>5.為利後續都市設計審議流程依相關規定簡化，原規定需經「臺中市政府都市設計審議委員會」審議部分，修正為經「都市設計」審議。</p> <p>6.為符合立體城市之發展願景，增訂立體連通設施得免計容積率之規定。</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 6-4 所示。</p>	<p>(同原條文)</p>	<p>—</p>
<p>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：</p> <p>(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。</p> <p>1.私人捐獻或設置圖書館、博物</p>	<p>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：</p> <p>(一) (同原條文)</p>	

<p>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。</p> <p>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。</p> <p>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%。</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，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>(二)為鼓勵本計畫區加速開發建設，建築基地於區段徵收<u>土地交付之日起算</u>，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；<u>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</u>，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</p>	<p>1.考量「都市計畫法臺中市施行自治條例」已規範，除容積移轉外建築增額容積上限不得超過 1.2 倍，為鼓勵建築基地進行綠建築設計，落實本市發展低碳城市決心，故將開發時程獎勵結合綠建築分級取得酌予增加興建樓地板面積。</p> <p>2.有關時程獎勵起算時間點，為</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，得依下表（修訂前）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」。</p> <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" data-bbox="180 1301 659 1727"> <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> <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>	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>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="683 293 1161 472"> <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（修訂後）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」。</p> <p>(四)、(五)（同原條文）</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</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>免衍生後續相關執行疑義，修正為以「區段徵收土地交付之日」起算。</p> <p>3.順應建築開發之碳管理理念，於綠建築設計之獎勵措施部分，增列應同時符合碳足跡揭露分級認證之規定。</p> <p>4.依「都市計畫法臺中市施行自治條例」通案性規範總容積上限(不包括容積移轉)不得超過基準容積之 1.2 倍，故配合增訂建築容積增額上限之規定。</p> <p>5.配合訂定總容積上限，調降鼓勵綠建築設計之獎勵容積率，以避免與本市施行自治條例有所抵觸。</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																														
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%																															

法定基準容積率之 20%。
---------------

**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	5000 m <sup>2</sup> (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 <sup>2</sup> 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%

**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				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 <sup>2</sup> (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 <sup>2</sup> 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。

原條文	修訂後條文	修訂理由
<p>十一、綠建築</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、建築物節約能源等規定。</p> <p>(二)供公眾使用建築物，其建築樓地</p>	<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、<u>綠建材</u>等規定。</p> <p>(二)供公眾使用建築物，其建築樓地</p>	<p>1.為落實都市永續發展理念，達到低碳示範地區之定位，增列適用綠建材之規定，並調降適用建築物雨水或生活雜排水回收再利用規</p>

原條文	修訂後條文	修訂理由
<p>板面積達 <u>10,000</u> 平方公尺以上者，除適用第(一)款規定外，另適用「<u>建築技術規則建築設計施工編</u>」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。</p>	<p>板面積達 <u>5,000</u> 平方公尺以上者，除適用第(一)款規定外，另適用「<u>建築技術規則建築設計施工編</u>」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，<u>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。</u></p>	<p>定之規模。</p> <p>2. 順應建築開發之碳管理理念，於本點第(二)款增列應同時符合碳足跡揭露認證之規定。</p> <p>3. 遵循「臺中市發展低碳城市自治條例」有關低碳生態之指導，增訂綠建築設計、碳足跡揭露規定。</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)建築基地內之實設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</p>	<p>十二、景觀及綠美化</p> <p>(一)、(二) (同原條文)</p> <p>(三)建築基地內之<u>法定</u>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</p>	<p>1. 考量以實設空地檢討綠化面積，將造成大規模建築基地辦</p>

原條文	修訂後條文	修訂理由
<p>道、裝卸位、車道及現有道路，致<u>實設</u>空地未達應種植花草樹木面積者，則僅限<u>實設</u>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。<u>實設</u>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<u>草皮應至少 30 公分、灌木應至少 60 公分、喬木應至少 120 公分。</u></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</p>	<p>道、裝卸位、車道及現有道路，致<u>法定</u>空地未達應種植花草樹木面積者，則僅限<u>法定</u>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。<u>法定</u>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)~(十)（同原條文）</p>	<p>理分期分區開發面臨應綠化面積變動情形，為避免建管單位於實際檢討面衍生執行疑義，故修訂以法定空地作為建築基地綠化面積計算基準。</p> <p>2.覆土深度回歸由內政部建築研究所公告之「綠建築評估手冊」規範內容辦理，故配合修正本點第(三)款相關條文規定。</p>

原條文	修訂後條文	修訂理由
<p>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 6-6 所示。</p>		



圖 6-2 各種文化商業專用區最高建築高度管制圖

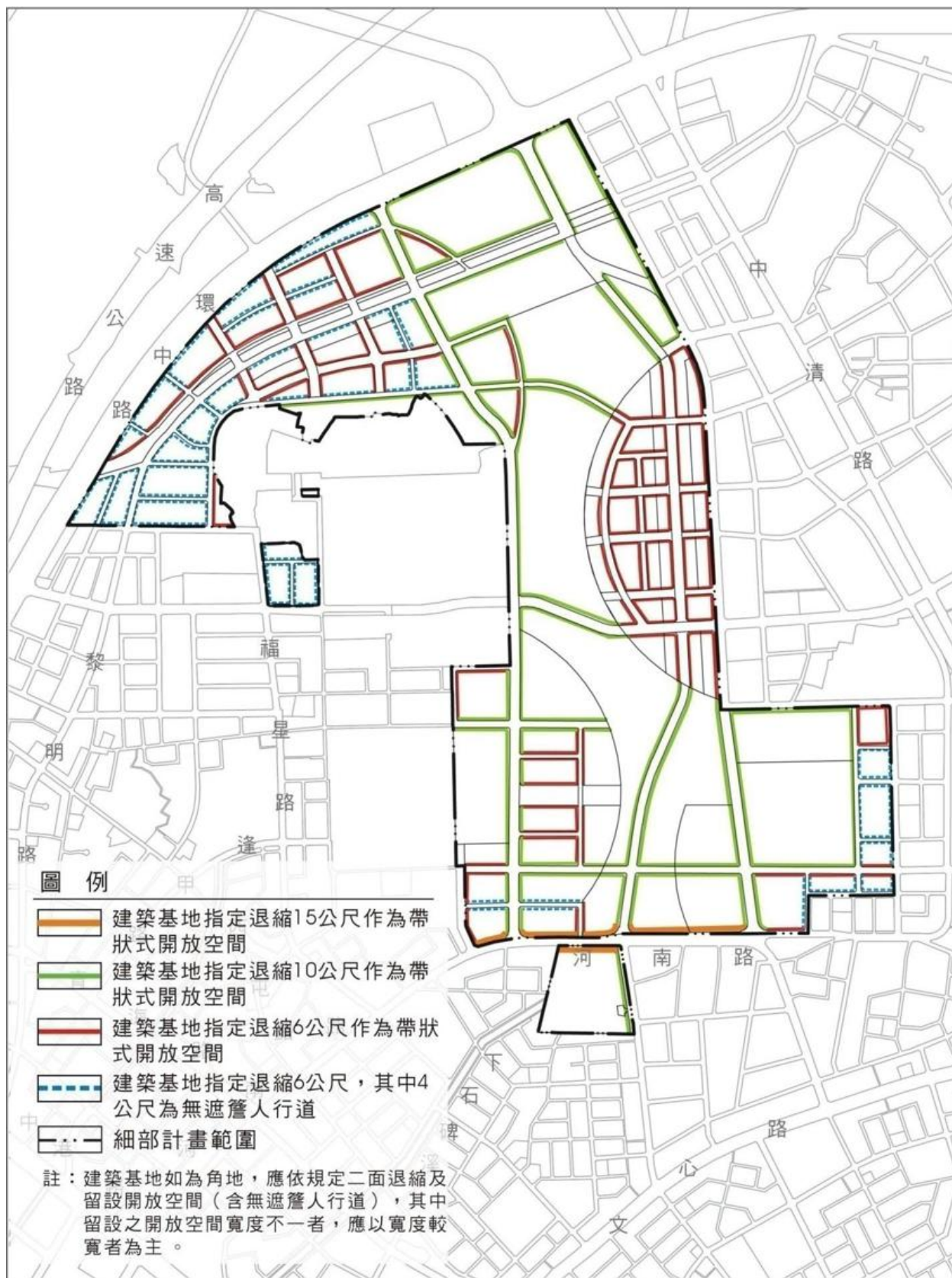


圖 6-3 指定沿街面留設公共開放空間示意圖

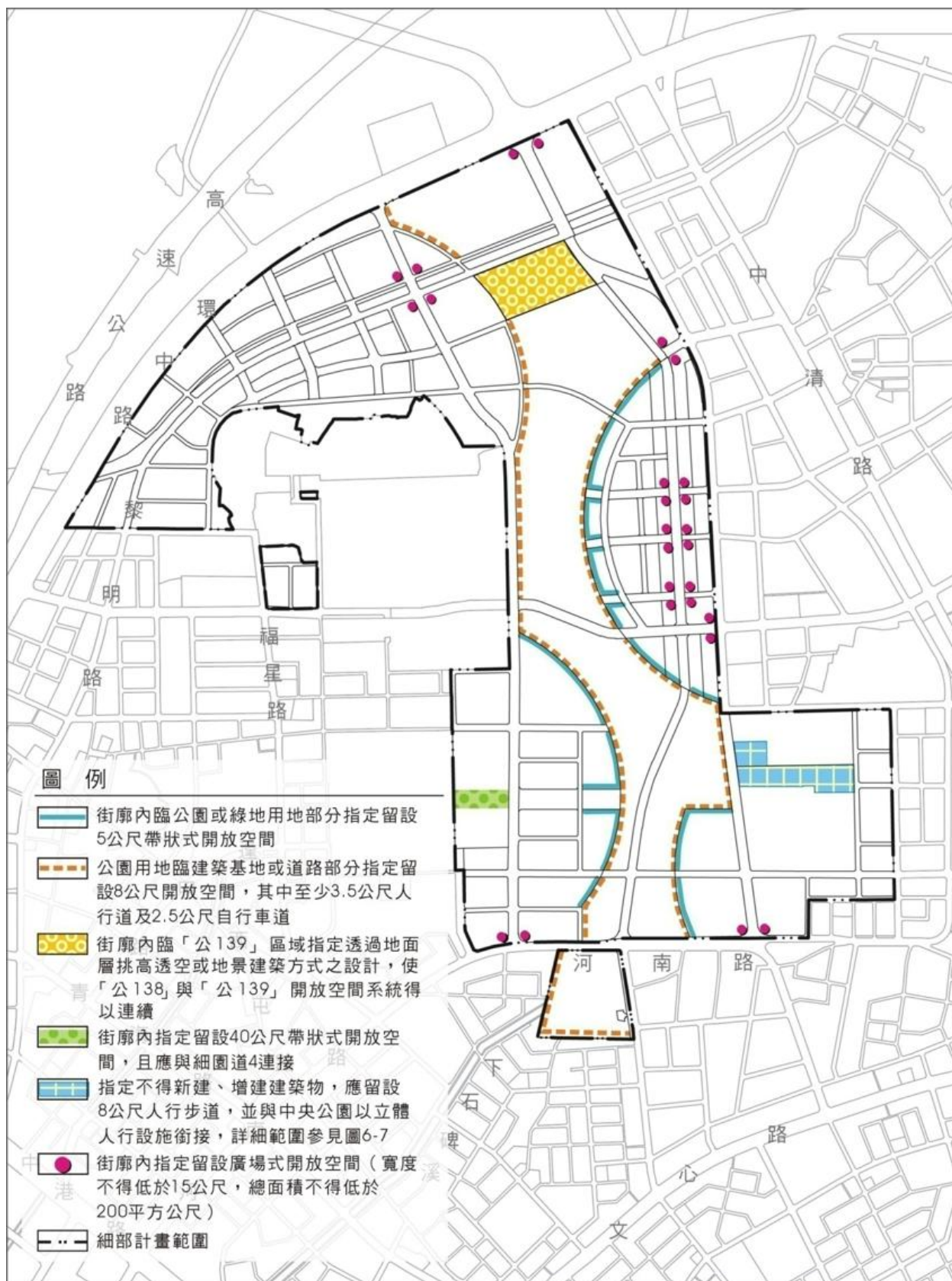


圖 6-4 指定街廓內留設公共開放空間示意圖（修訂前）

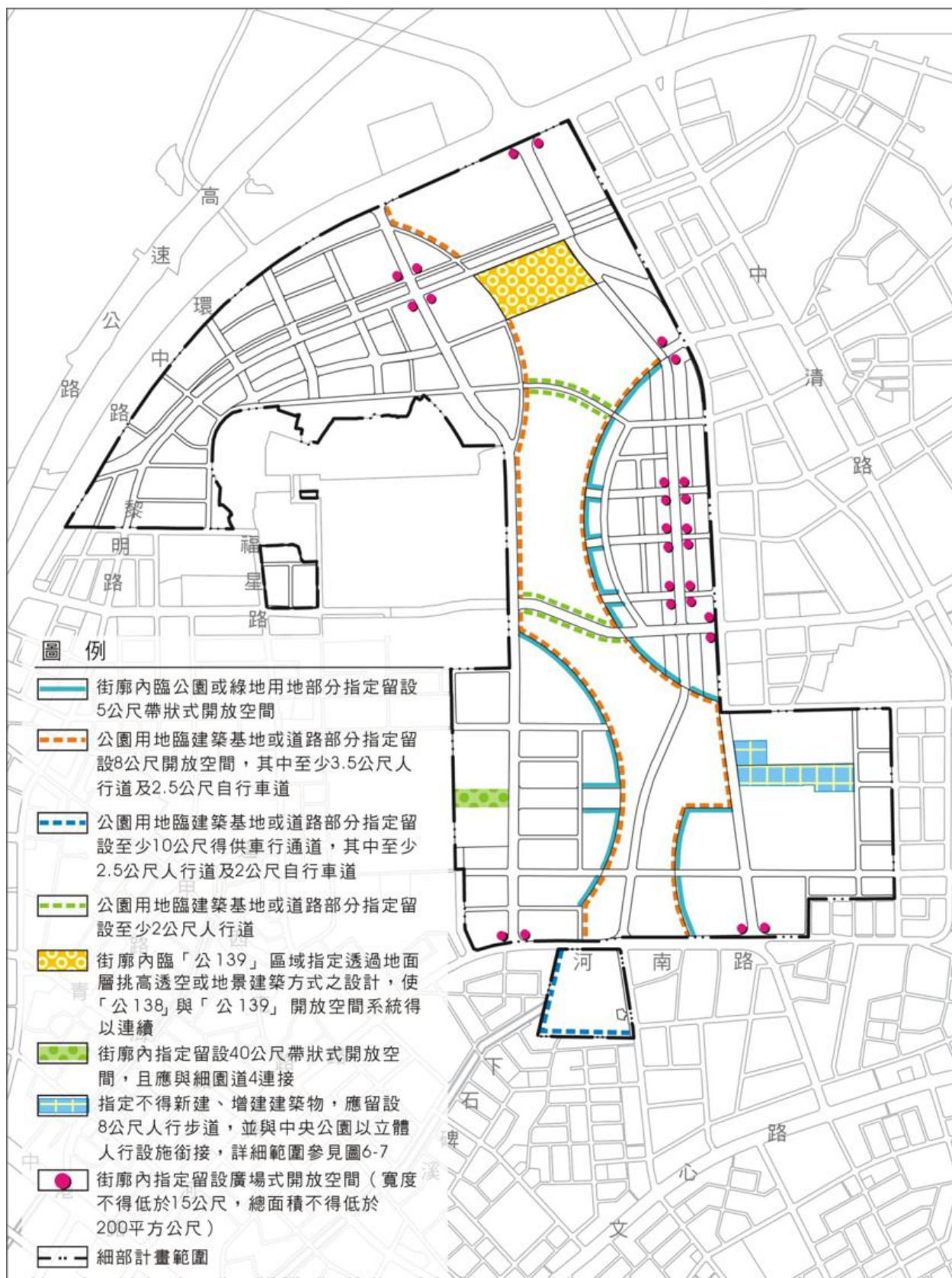


圖 6-4 指定街廓內留設公共開放空間示意圖（修訂後）



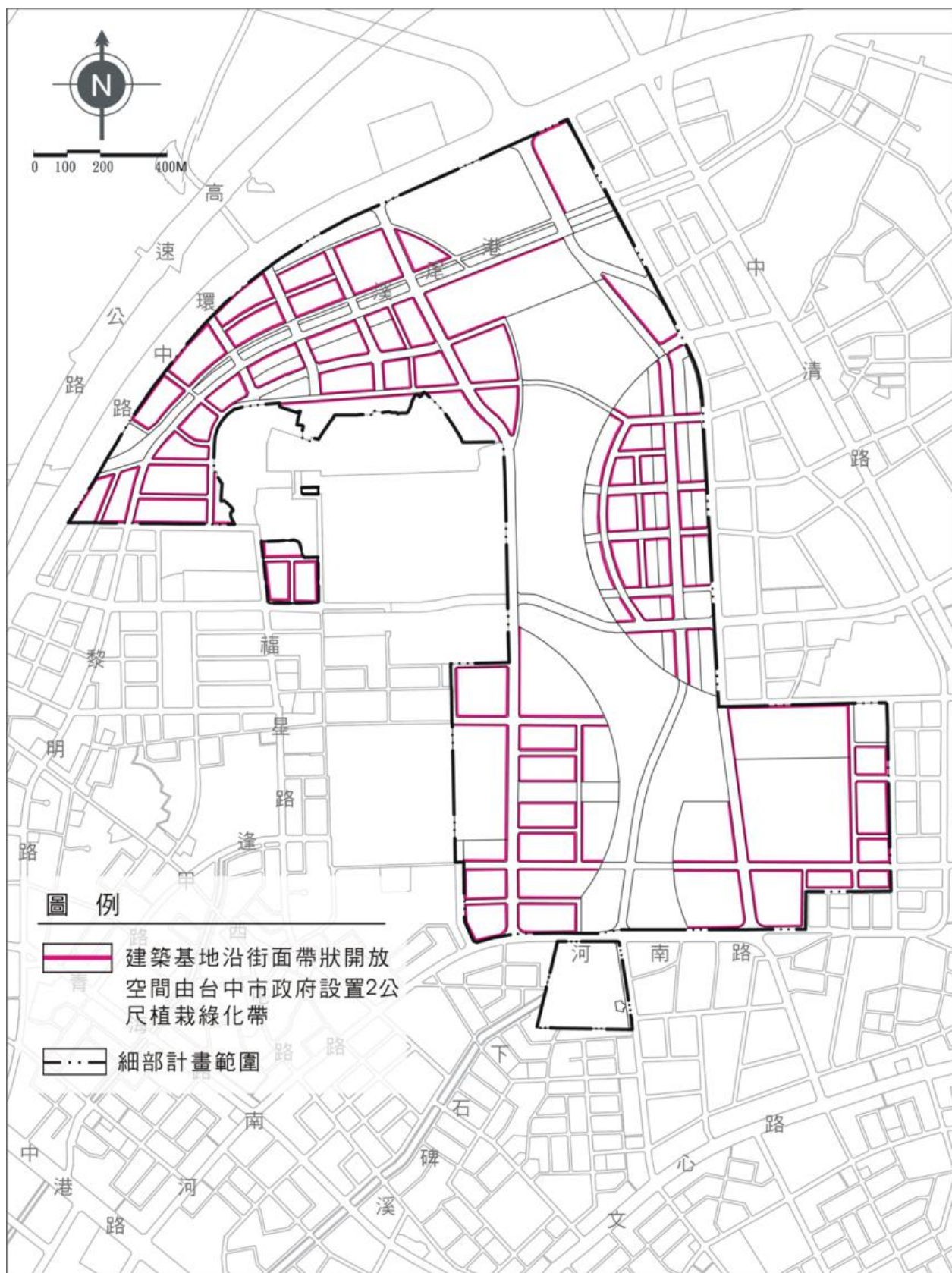


圖 6-6 指定建築基地沿街面設置植栽綠化帶位置示意圖

原條文	修訂後條文	修訂理由
<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，<u>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。</u></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，<u>且不得設置側懸式招牌廣告物。</u></p>	<p>為維護本計畫區之建築景觀，塑造良好之都市意象，故修訂本計畫區內禁止設置側懸型招牌廣告物之規定。</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或基地內通路。</p> <p>(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。</p> <p>(六)集中式垃圾貯存空間應注意垃圾分類及資源回收。</p>	<p>(同原條文)</p>	<p>—</p>
<p>十五、基地開挖</p> <p>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：</p> <p>(一)為鼓勵第一、二種經貿專用區及</p>	<p>十五、基地開挖</p> <p>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：</p> <p>(一) (刪除)</p>	<p>1. 考量建築基地</p>

原條文	修訂後條文	修訂理由
<p><u>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。</u></p> <p>(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。</p> <p>(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%。</p> <p>(四)地下層開挖面積以外牆牆心核計。</p> <p>(五)基地條件特殊者，得經臺中市政府都市設計審議委員會專案審查同意後，酌予擴大開挖規模。</p>	<p>(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。</p> <p>(三) (刪除)</p> <p>(四) (刪除)</p> <p>(五) (刪除)</p> <p>(二)建築基地開發之透水面積比例，應符合「<u>地質敏感區基地地質調查及地質安全評估作業準則</u>」之<u>基準</u>。</p>	<p>開挖率得回歸建築技術規則、地質法等相關規定辦理，爰刪除本點第(一)、(三)至(五)款之規定。</p> <p>2.考量本計畫區屬中央地質調查所公告之地下水補注地質敏感區，為避免基地開挖面積比例牴觸地質法相關規定，故增列基地透水相關規範條文。</p>
<p>十六、重點地區管制</p> <p>(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</p>	<p>十六、重點地區管制</p> <p>(一)、(二) (同原條文)</p>	

原條文	修訂後條文	修訂理由
<p>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 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><u>(三)「公 139」公園用地作多目標使用</u> 設置之景觀塔【臺灣塔暨城市願景(博物館)】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。</p> <p><u>(四)臺中林蔭大道(園道 3)及其兩側建築基地</u>，為形塑精品商業及休閒</p>	<p>(三) (刪除)</p> <p><u>(三)臺中林蔭大道(園道 3)及其兩側建築基地</u>，為形塑精品商業及休</p>	<p>1. 因應區內重大建設再定位，配合刪除淨高度相關規定。</p> <p>2. 款次調整。</p>

原條文	修訂後條文	修訂理由
<p>購物氛圍，相關規定如下：</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>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。</li> <li>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。</li> <li>3.招牌廣告物設置標準如下： <ol style="list-style-type: none"> <li>(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。</li> <li>(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。</li> <li>(3)經都市設計專案審議通過者，不在此限。</li> </ol> </li> </ol> <p><u>(五)</u>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> <ol style="list-style-type: none"> <li>1.「文教 20」及「文教 21」範圍內經依文化資產保存法指定之</li> </ol>	<p>閒購物氛圍，相關規定如下：</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1.~3. (同原條文)</li> </ol> <p><u>(四)</u>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> <ol style="list-style-type: none"> <li>1.~3. (同原條文)</li> </ol>	

原條文	修訂後條文	修訂理由
<p>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 6-7)，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.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><u>(六)</u>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<u>都市設計審議委員會</u>專案審議許可者不受此限。</p> <p><u>(七)</u>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</p>	<p><u>(五)</u>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<u>都市設計</u>專案審議許可者不受此限。</p> <p><u>(六)</u>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、2。（同原條文）</p>	<p>3.為利後續都市設計審議流程依相關規定簡化，原規定需經「臺中市政府都市設計審議委員會」審議部分，修正為經「都市設計」審議。</p>

原條文	修訂後條文	修訂理由
<p>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>(八)「公 139」公園用地依促進民間參與公共建設法設置作「<u>中臺灣電影推廣園區-電影館</u>」及「<u>臺灣塔暨城市願景(博物)館</u>」，其中「<u>中臺灣電影推廣園區-電影館</u>」提供表演展場劇院、電影交流及育成創投中心、電影主題商城、藝文蠟像館、放映及展覽等複合式功能。另「<u>臺灣塔暨城市願景(博物)館</u>」提供參觀展覽、盥洗、休息、餐飲及商品販賣服務等服務功能，相關規定如下：</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>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。</li> <li>2.範圍內主體事業總容積樓地板面積應佔70%以上為原則。</li> <li>3.範圍內設施之交通動線應與<u>臺灣電影推廣園區-電影館</u>、<u>臺灣塔暨城市願景(博物)館</u>整合，景觀設計應與學術廊道整合。</li> <li>4.範圍內戶外公共活動區應考慮<u>臺灣塔暨城市願景(博物)館</u>巨大量體所造成風與日照之影響。</li> <li>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</li> </ol>	<p>(七)「公 139」公園用地依促進民間參與公共建設法作<u>多目標使用設置之相關設施</u>，相關規定如下：</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1、2. (同原條文)</li> <li>3.範圍內設施之交通動線應與<u>電影推廣及智慧營運相關設施</u>整合，景觀設計應與學術廊道整合。</li> <li>4.範圍內戶外公共活動區應考慮<u>智慧營運相關設施</u>巨大量體所造成風與日照之影響。</li> <li>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</li> </ol>	<ol style="list-style-type: none"> <li>4.因應區內重大建設再定位，配合調整相關重大建設名稱文字說明。</li> <li>5.配合區內重大建設再定位後之主體事業使用內涵調整，修訂本點第(七)款之說明內容，以保留公139公園用地作多目標使用之彈性。</li> <li>6.為避免相關管理單位之執行疑義，修訂本點第(七)款第5目條文內容，以茲明確。</li> </ol>

原條文	修訂後條文	修訂理由
<p>表列規定加倍附設停車空間」之限制。另得以「公 139」公園用地合併檢討後之停車數量設置之。</p>	<p>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>	

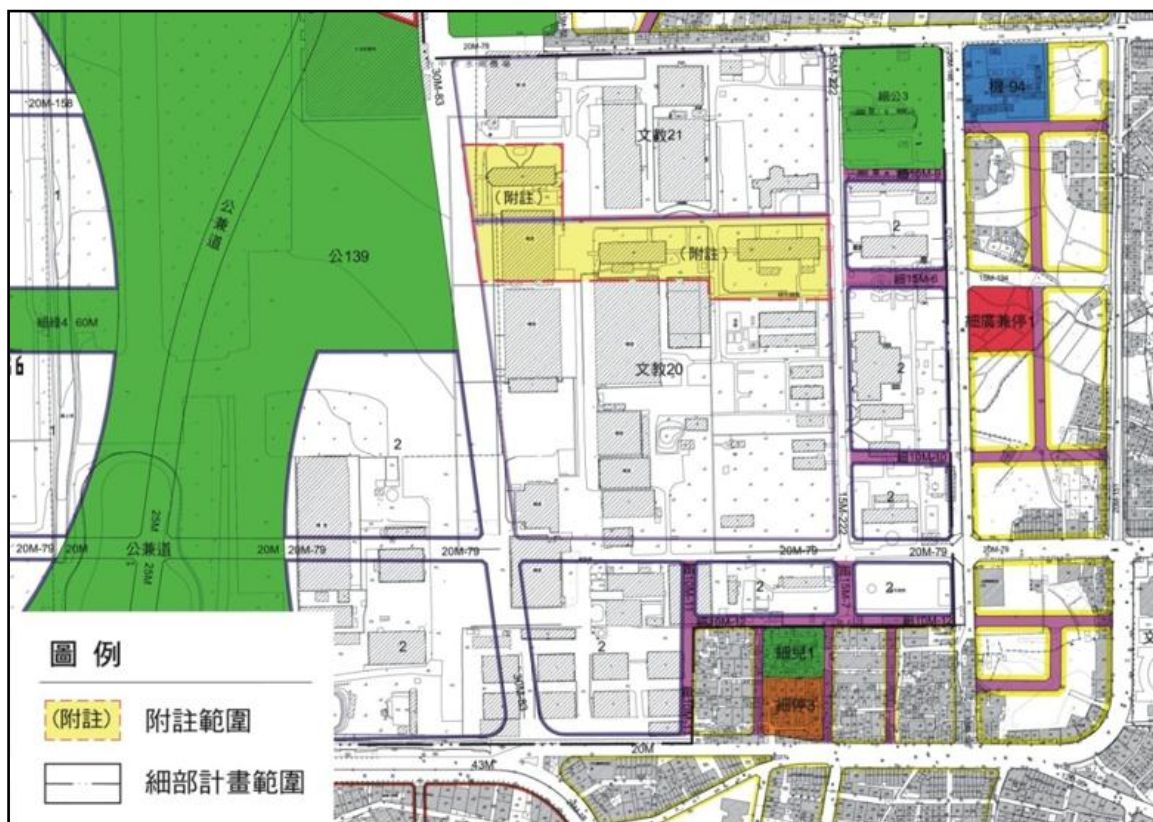


圖 6-7 「文教 20」、「文教 21」範圍內標示「附註」範圍示意圖

原條文	修訂後條文	修訂理由
<p>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</p>	<p>(同原條文)</p>	<p>—</p>

原條文	修訂後條文	修訂理由
<p>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、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 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。</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（<u>泊嵐匯會展中心</u>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。</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)（同原條文）</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（<u>水滸國際會展中心</u>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。</p>	<p>1.因應區內重大建設再定位，配合調整相關重大建設名稱文字說明。</p>

原條文	修訂後條文	修訂理由
<p>2.第二種經貿專用區（<u>泊嵐匯會展中心</u>），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<u>臺中市政府都市設計審議委員會</u>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>	<p>2.第二種經貿專用區（<u>水湳國際會展中心</u>），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<u>都市設計審議</u>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)~(五)（同原條文）</p>	<p>2.為利後續都市設計審議流程依相關規定簡化，原規定需經「<u>臺中市政府都市設計審議委員會</u>」審議部分，修正為經「<u>都市設計</u>」審議。</p>
<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 6-5 規定設置離街裝卸場。</p> <p>(二)裝卸空間標準：</p> <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</p>	<p>(同原條文)</p>	<p>—</p>

原條文	修訂後條文	修訂理由
<p>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 6-5 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>	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	<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>	

原條文	修訂後條文	修訂理由
<p>二十、本計畫區地面上各種開發建設之設計案均應提送「<u>臺中市政府都市設計審議委員會</u>」審議同意後，始得依法申請建照或施工。</p>	<p>二十、本計畫區地面上各種開發建設之設計案均應提送<u>都市設計</u>審議同意後，始得依法核發建照或施工。</p>	<p>1. 為利後續都市設計審議流程依相關規定簡化，原規定需經「臺中市政府都市設計審議委員會」審議部分，修正為經「都市設計」審議。</p> <p>2. 建照申請時機回歸建管單位現行作業規定，以避免執行疑義。</p>
<p>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。</p>	<p>(同原條文)</p>	<p>—</p>
<p>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。</p>	<p>(同原條文)</p>	<p>—</p>
<p>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。</p>	<p>(同原條文)</p>	<p>—</p>
<p>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</p>	<p>(同原條文)</p>	<p>—</p>

原條文	修訂後條文	修訂理由
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、 <u>營運</u> 、經營管理工作。	考量未來水滄經貿園區成立之特設管理機關，尚包括智慧營運功能，故配合修訂相關條文內容。
二十六、 <u>計畫區內建築基地面積達 1,000 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議。</u>	二十六、 <u>智慧建築</u> (一) <u>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)。</u> (二) <u>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。</u>	1. 配合水滄經貿園區「 <u>低碳、智慧、創新</u> 」發展定位，為使計畫區內具一定規模之建築物具備智慧資訊揭露機能，故增訂智慧建築相關規定。 2. 遵循「臺中市發展低碳城市自治條例」有關 <u>低碳生態</u> 之指導，增訂智慧建築設計規定。
(未規定)	二十七、 <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>	為落實「臺中市發展低碳城市自治條例」有關水資源循環之規劃理念，增訂建築設計應納入留設再生水管線之規定。
二十七、本要點未規定事項，依其他相關法令及規定辦理。	二十八、本要點未規定事項，依其他相關法令及規定辦理。	點次調整。

註：凡本次計畫未指明變更部分，均應依原計畫為準。

## 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

以民國 115 年為計畫目標年。

#### 二、計畫人口

計畫人口為 20,000 人，人口淨密度約每公頃 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三種生態住宅專用區，面積合計約 24.03 公頃，佔計畫總面積的 9.48%。

##### （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 13.76 公頃，佔計畫總面積的 5.43%。

##### （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，估計畫總面積的 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，細分為三種文化商業專用區，面積合計約 20.00 公頃，估計畫總面積的 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，劃設面積約 2.87 公頃，估計畫總面積的 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、旅館業等，及地面第三層以下設置各種零售業、各種服務業等使用，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，估計畫總面積的 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、旅館業等，及獎勵地面第三層以下設置各種零售業之國際精品與旗艦店，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，估計畫

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，細分為二種創新研發專用區，面積合計約 35.81 公頃，估計畫總面積的 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，劃設面積約 13.67 公頃，估計畫總面積的 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 22.14 公頃，估計畫總面積 8.74%。

### 四、經貿專用區

本計畫經貿專用區依使用性質及開發強度，細分為二種經貿專用區，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，佔計畫總面積的 5.74%。

## 五、文教區

主要計畫原劃設文教區 4 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 24.81 公頃，佔計畫總面積 9.79%。考量私立大專院校用地需求，將原「文教 20」分為南、北二區開發，並增訂北側為「文教 21」之編號。細部計畫共劃設文教區 5 處，其中將位於僑光科技大學西側的「文教 17」、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」及「文教 21」指定供私立大專院校使用；另將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	5.71	供私立大專院校使用
文教 20	10.38	供私立大專院校使用
文教 21	5.73	供私立大專院校使用
合計	24.81	

## 六、宗教專用區

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

通盤檢討後細部計畫土地使用計畫面積分配表詳表 7-2，通盤檢討後細部計畫示意圖詳圖 7-1。

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	13.76	5.43
	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	24.03	9.49
	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	22.14	8.74
	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)	22.38	8.83
	文教區(供中小學使用)	2.43	0.96
	小計	24.81	9.79
	宗教專用區	0.07	0.03
	合計	126.60	49.97
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	32.27	12.74
	道路用地兼供經貿服務設施使用	1.66	0.66
	合計	126.74	50.03
總計		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。

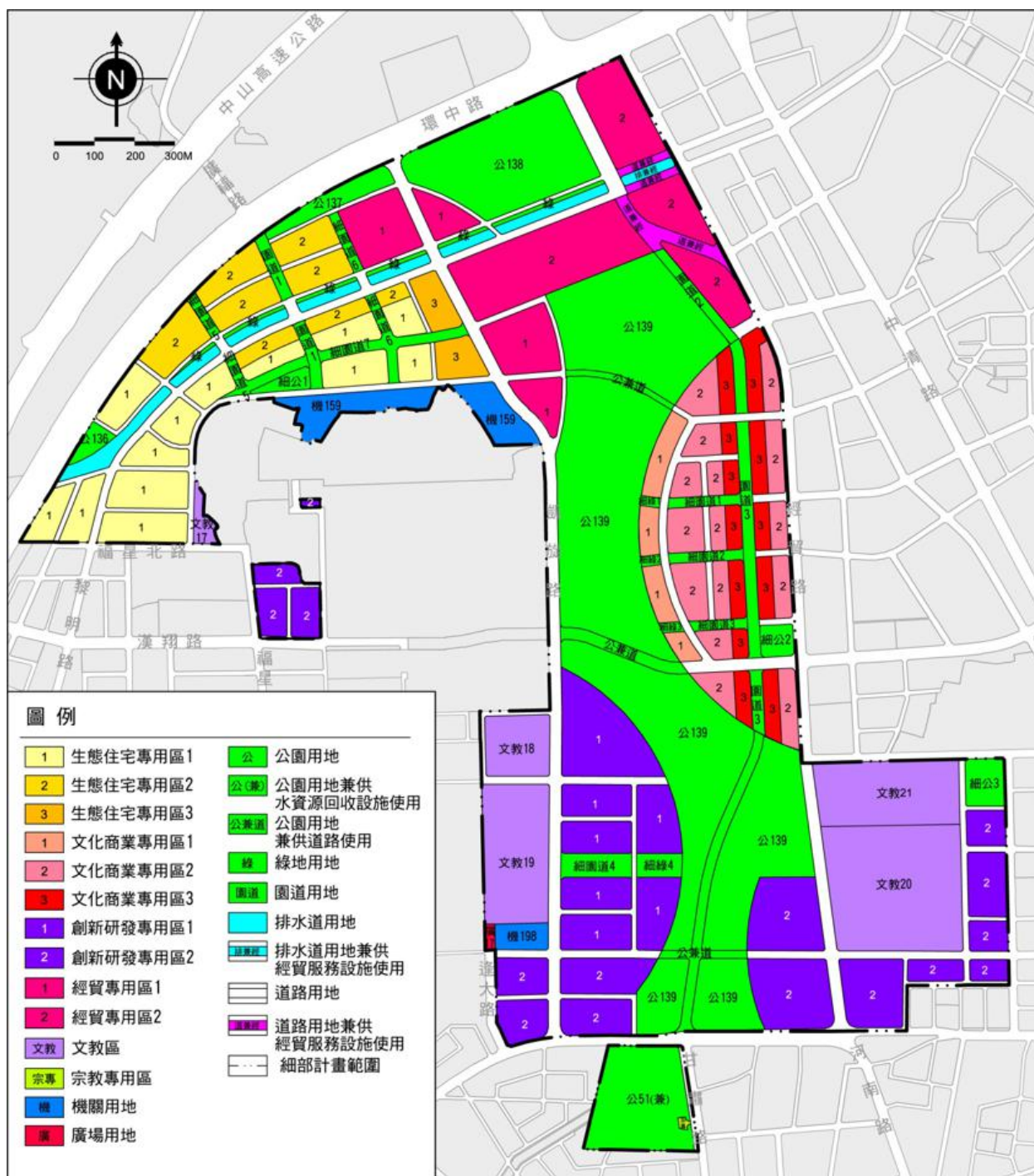


圖 7-1 通盤檢討後細部計畫示意圖

## 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) 中央生態公園（公 138 及公 139）：為一個大型、蜿蜒全區、貫穿南北的中央生態公園，是本計畫之核心綠地。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，於公園內設置智慧營運中心、中臺灣電影中心及臺中城市文化館等文化設施，但其建築構造物比例不得超過公園面積 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)，係配合本計畫區臺中林蔭大道規劃而設置。

(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；未來興闢時應以地下化及生態工法進行規劃設計。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 及細園道 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」及「文教 21」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 33.93 公頃，佔計畫總面積的 13.40%。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。

通盤檢討後細部計畫公共設施用地編號一覽表詳表 7-3。

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.為中央生態公園。
	公 139	48.38	38.15	2.建築構造物比例不得超過公園面積 8%為原則。 3.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。(參見主要計畫訂定之生態環境營造原則) 4.應多目標設置足夠之停車空間。
	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，詳見表 5-4。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。
公共設施用地合計		126.74	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，以預留未來輕軌系統（LRT）路線設置之腹地，並維持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，除提供雙向各一線車道以及輕軌系統（LRT）使用外，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，此類公園穿越道路之設計參考建議詳如圖 7-2 所示。

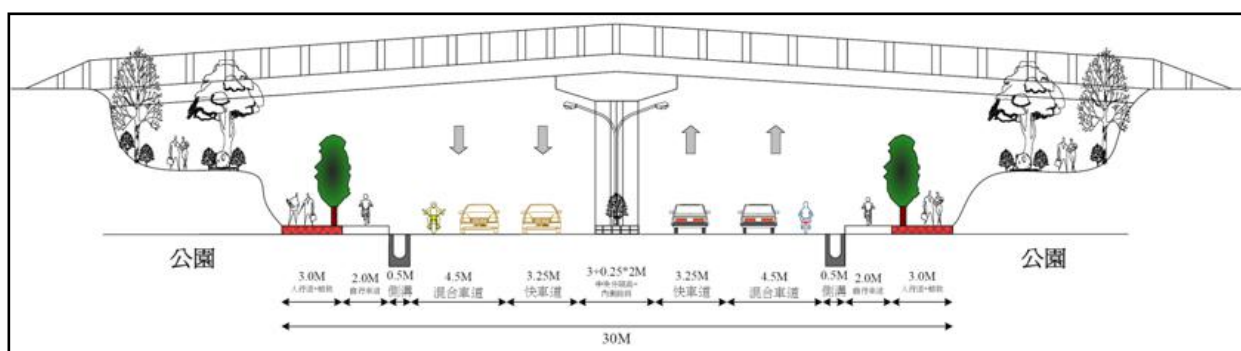
#### (二) 園道

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

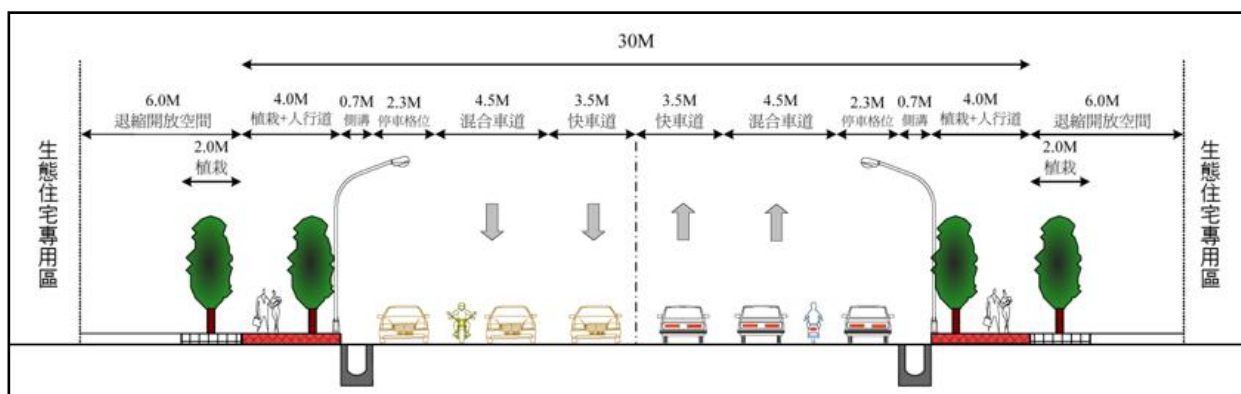
加強植栽綠化，以減少道路交通量對周邊住宅社區之衝擊，其他寬度 25M 之園道用地，建議於園道範圍內施設寬度至少 4M 之河道景觀設施，創造親水、集水之功能。生態住宅專用區內園道設計參考建議詳如圖 7-3 及圖 7-4。

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 7-5。



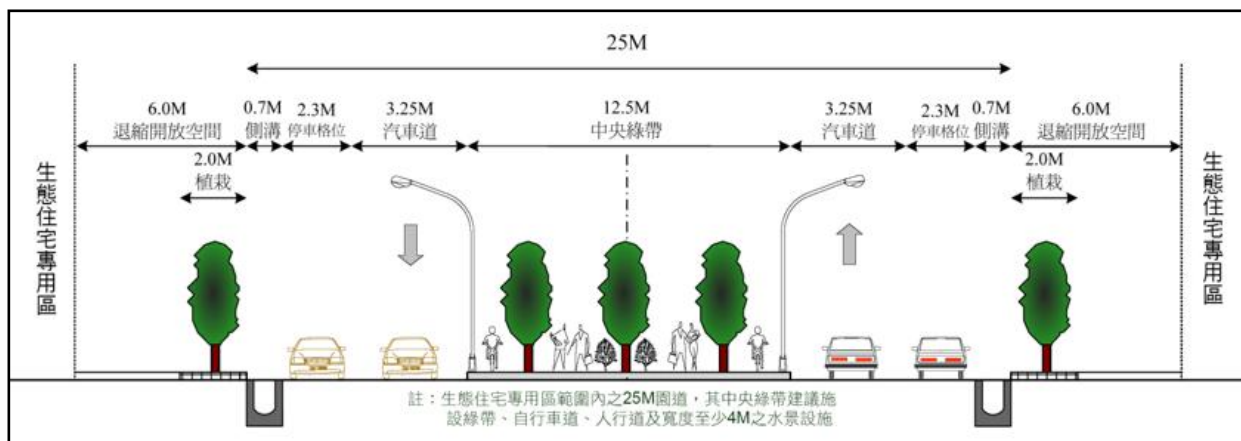
註：本圖實際內容應以經核定之工程設計圖說為準

圖 7-2 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

圖 7-3 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

圖 7-4 生態住宅專用區 25M 園道斷面參考示意圖

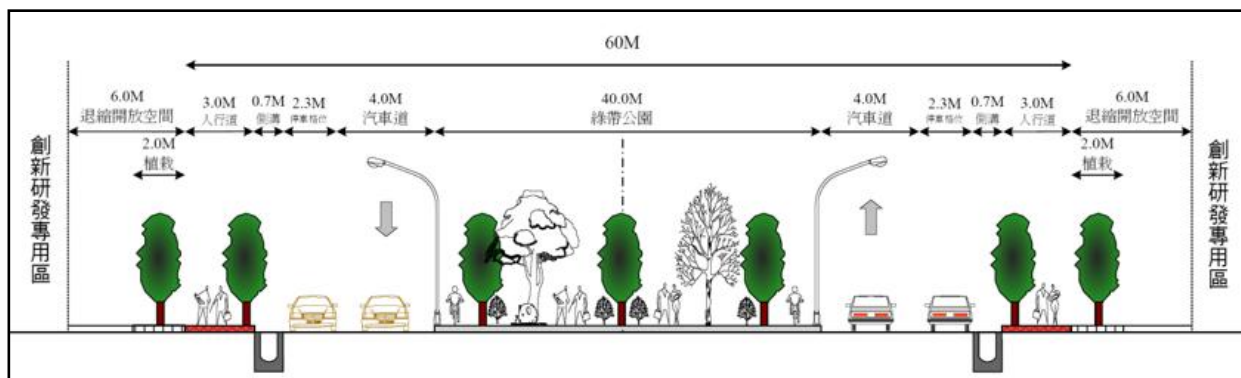


圖 7-5 「細園道 4」斷面參考示意圖

#### 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。

道路編號明細詳表 7-4，道路系統示意圖詳圖 7-6，道路編號示意圖詳圖 7-7。

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	
	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	

類型	寬度-編號	方向	長度(M)	起點	迄點	備註
	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。

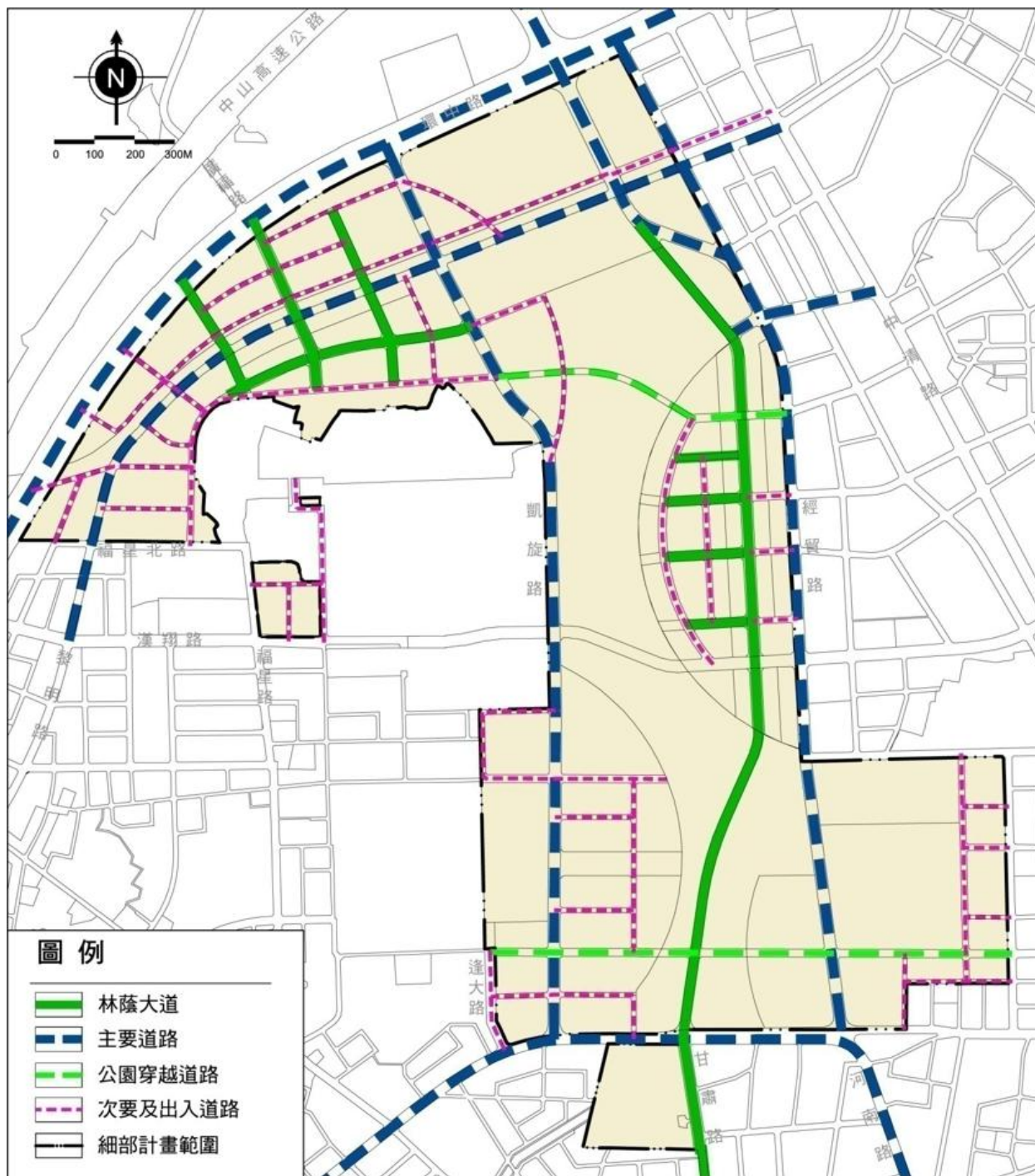


圖 7-6 道路系統示意圖



## 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：

### 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 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。

#### 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。

詳參見圖 7-8 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。

#### 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。

防救災動線系統示意圖詳圖 7-9。

### （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。

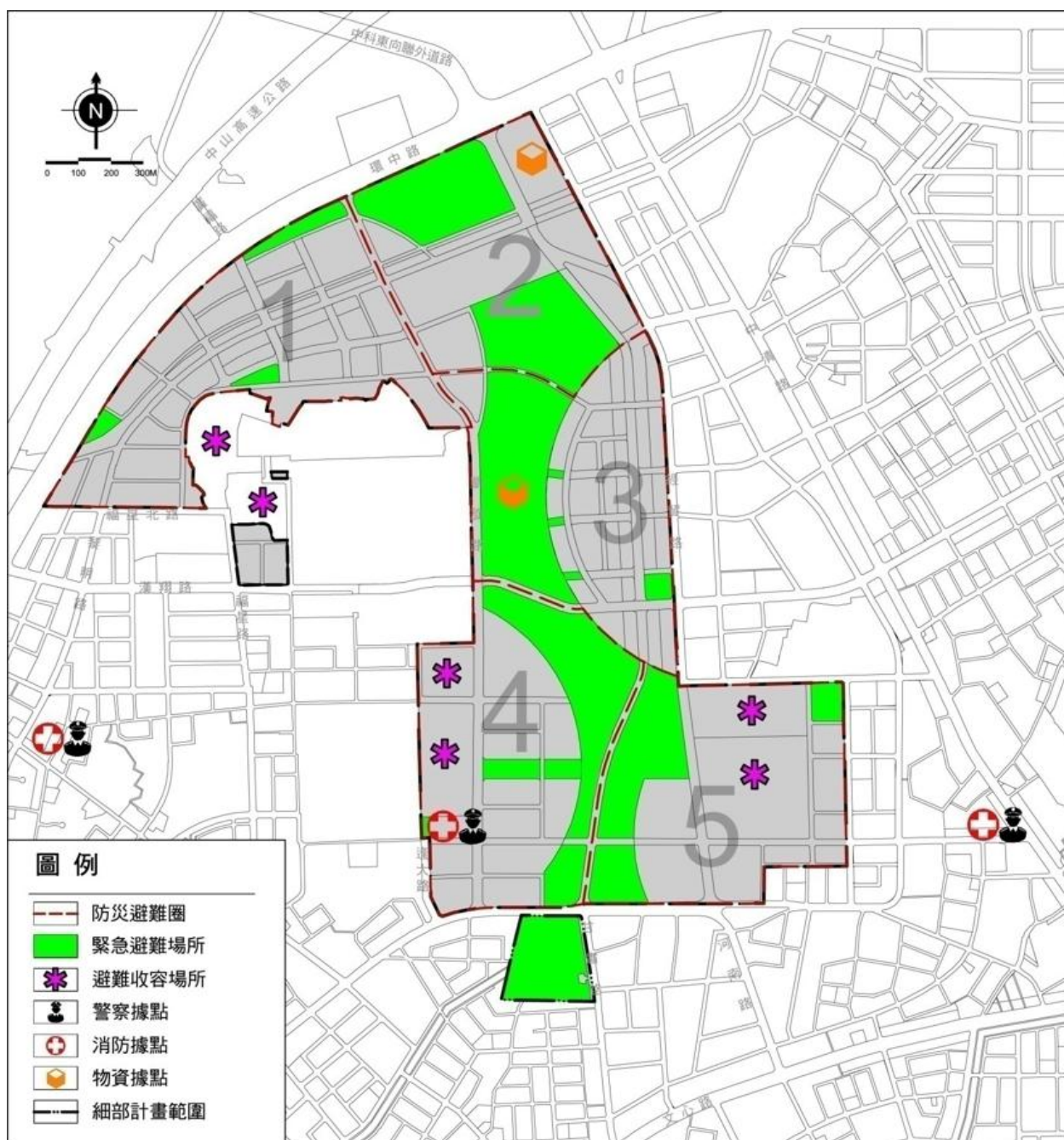


圖 7-8 防災避難圈及防災據點分布示意圖

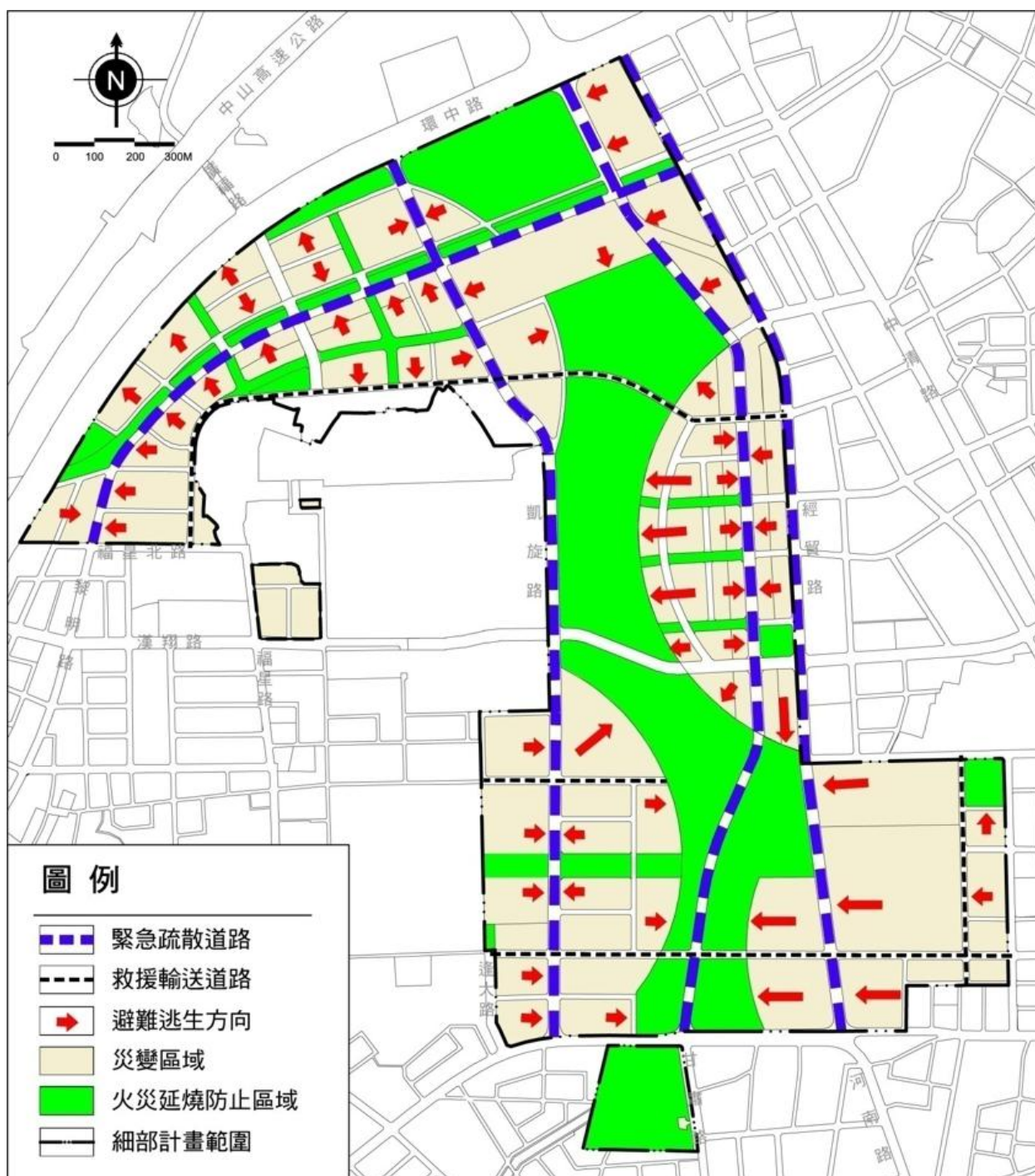


圖 7-9 防救災動線系統示意圖

## 第六節 土地使用分區管制要點

- 一、本要點依都市計畫法第 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 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。
- 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 7-11 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 7-12 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 7-13 所示。

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

	第一種住宅專用區	第二種住宅專用區	第三種住宅專用區	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 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 (%)	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 <sup>2</sup>	1.5	7M
第二種生態住宅專用區	50	200	32	-	500 m <sup>2</sup>	1.5	7M
第三種生態住宅專用區	50	280	48	✓	1,000 m <sup>2</sup>	1.5	7M
第一種文化商業專用區	40	500	如圖 7-10 規定	✓	1,500 m <sup>2</sup>	-	-
第二種文化商業專用區	40	500	如圖 7-10 規定	✓	1,500 m <sup>2</sup>	-	-
第三種文化商業專用區	60	300	如圖 7-10 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 <sup>2</sup>	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贖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 7-10 各種文化商業專用區最高建築高度管制圖

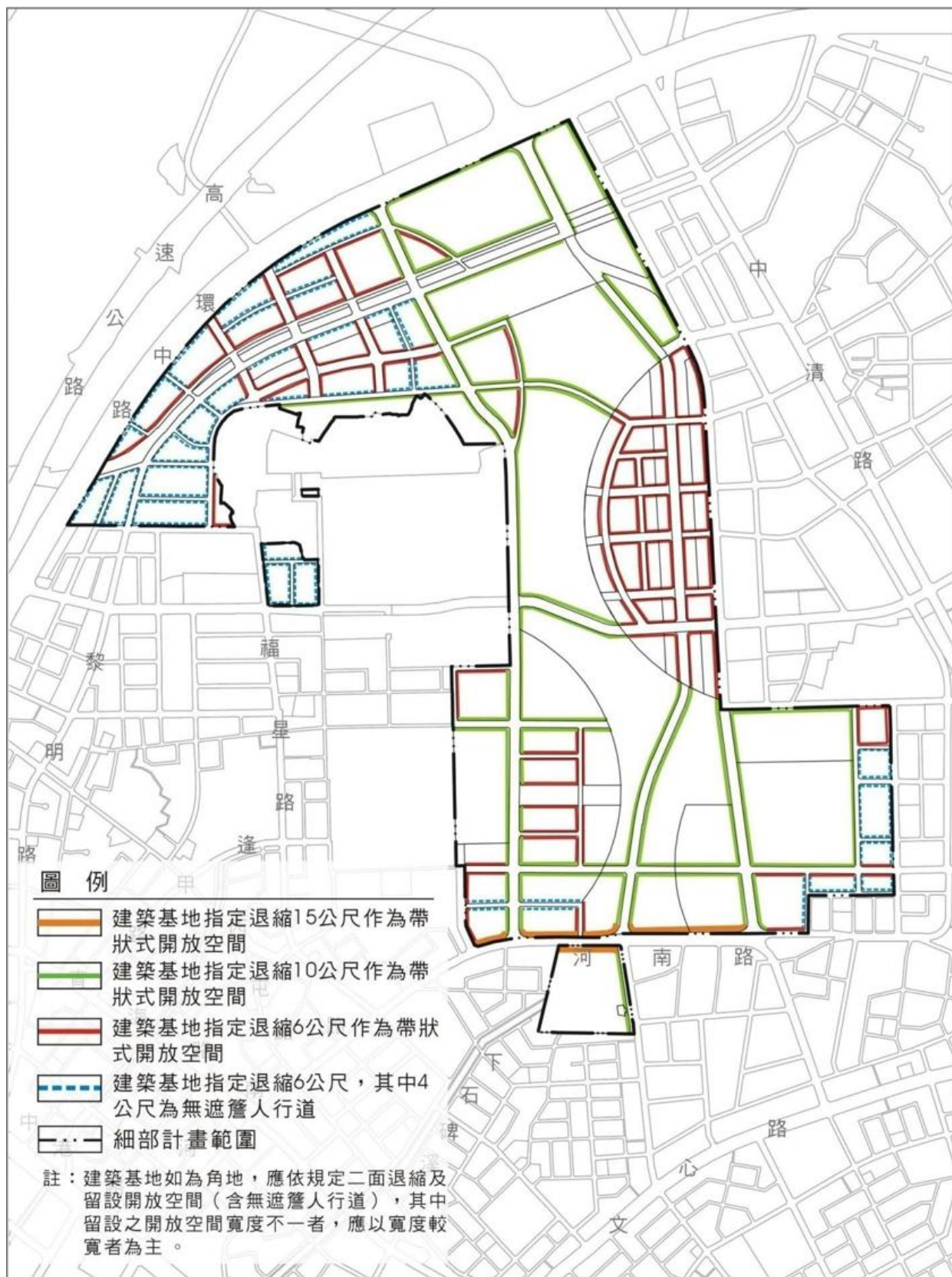


圖 7-11 指定沿街面留設公共開放空間示意圖

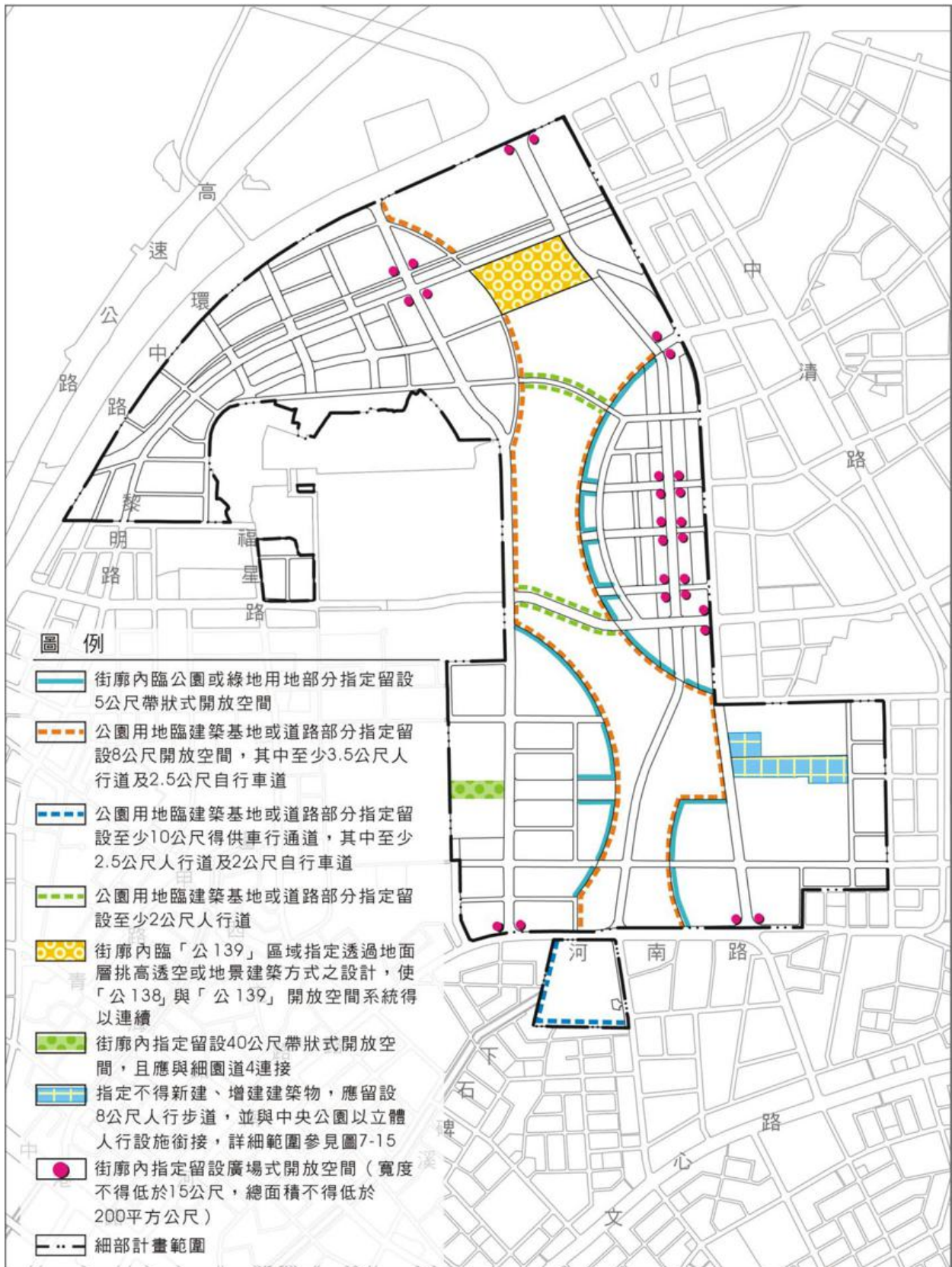


圖 7-12 指定街廓內留設公共開放空間示意圖

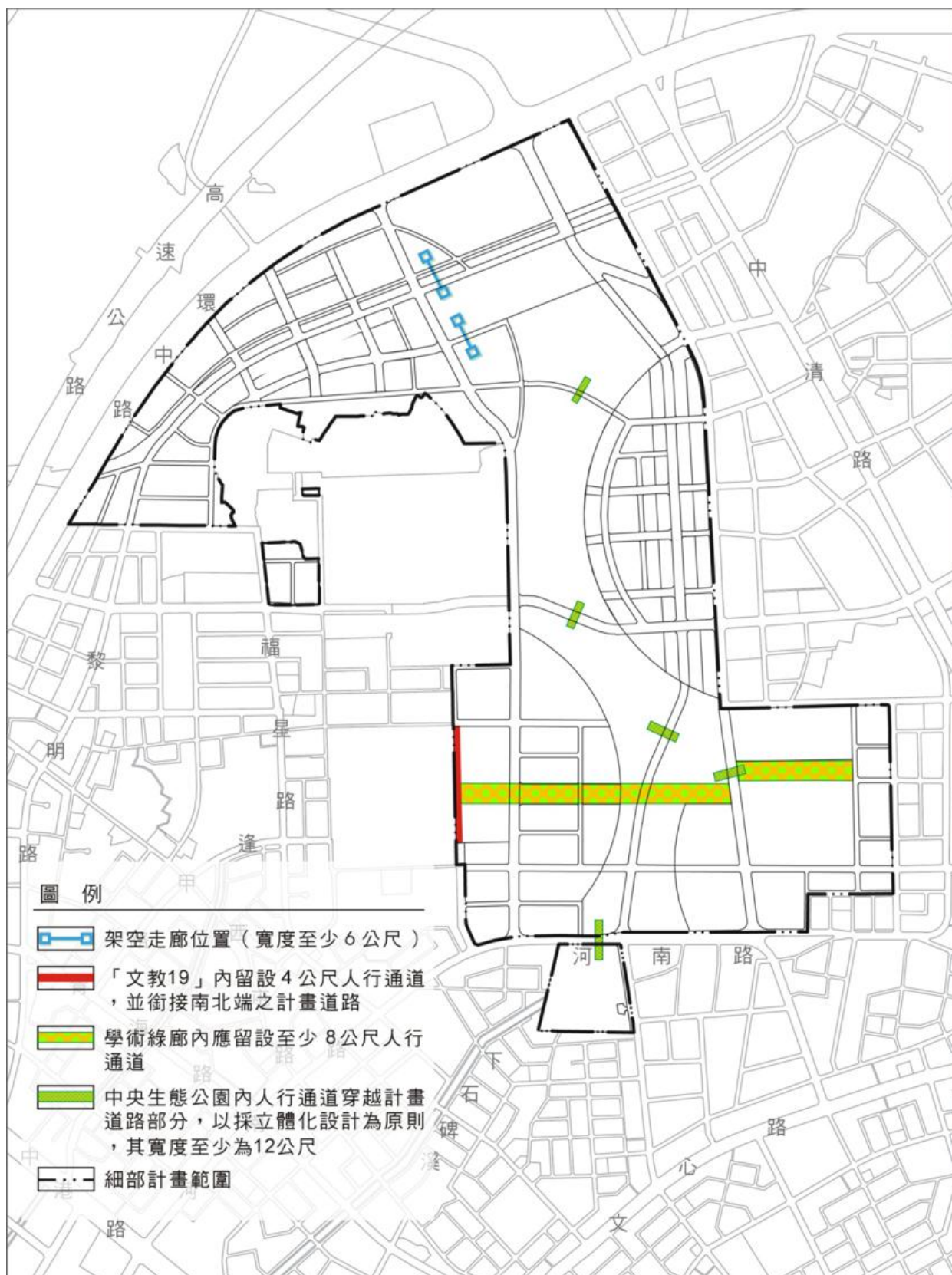


圖 7-13 指定留設架空走廊、人行通道示意圖

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 <sup>2</sup> (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 <sup>2</sup> 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。
- (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 7-14 所示。

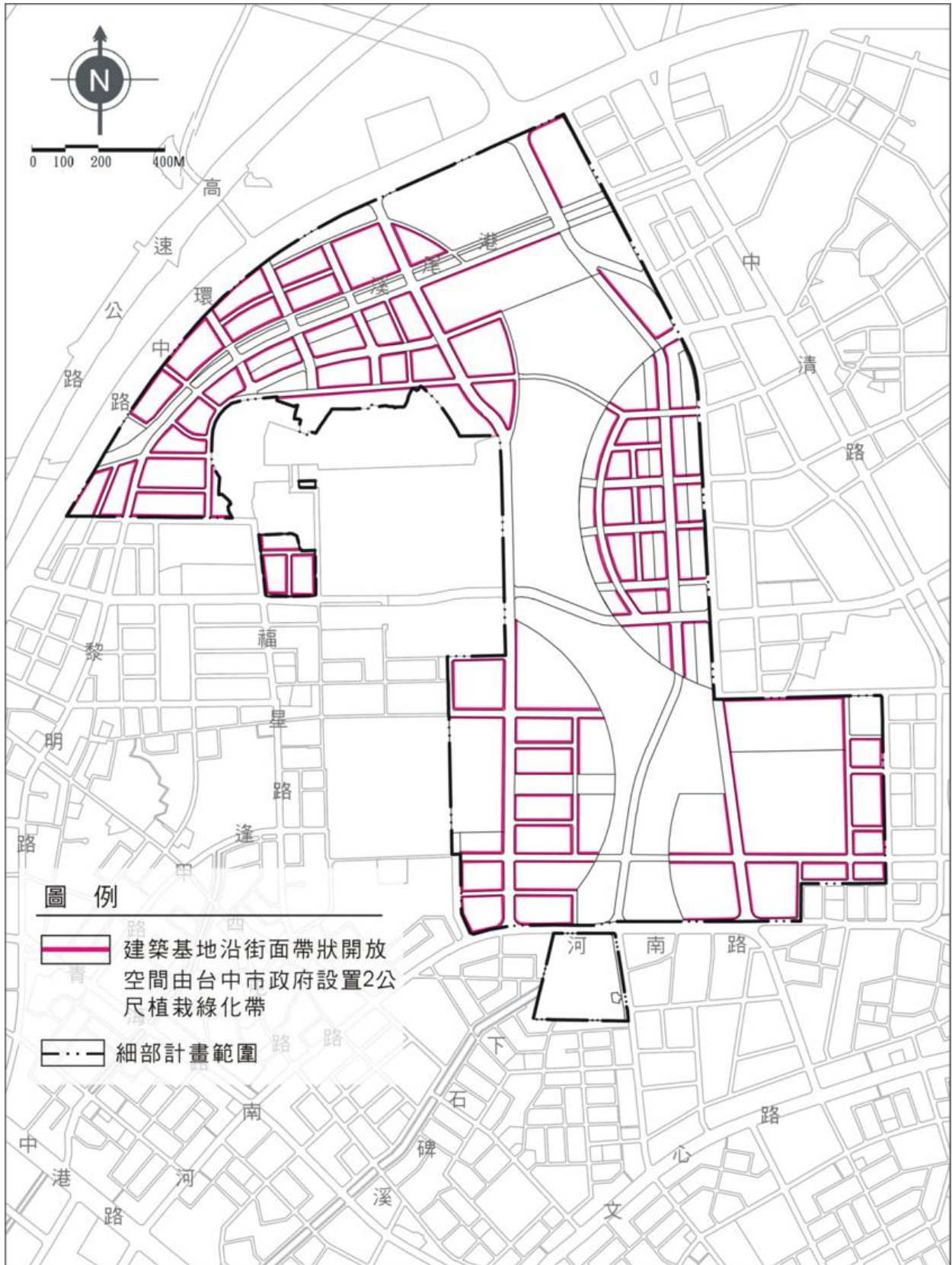


圖 7-14 指定建築基地沿街面設置植栽綠化帶位置示意圖

### 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。

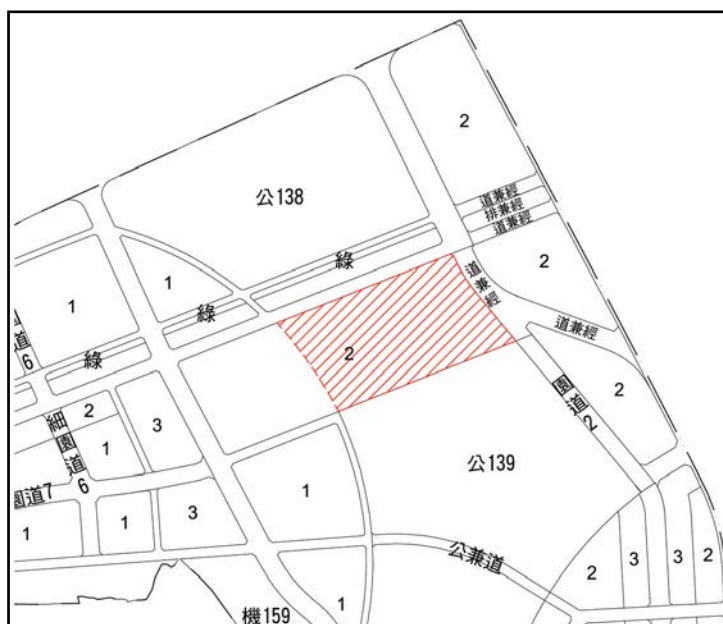
### 十五、基地開挖

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 7-15)，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。

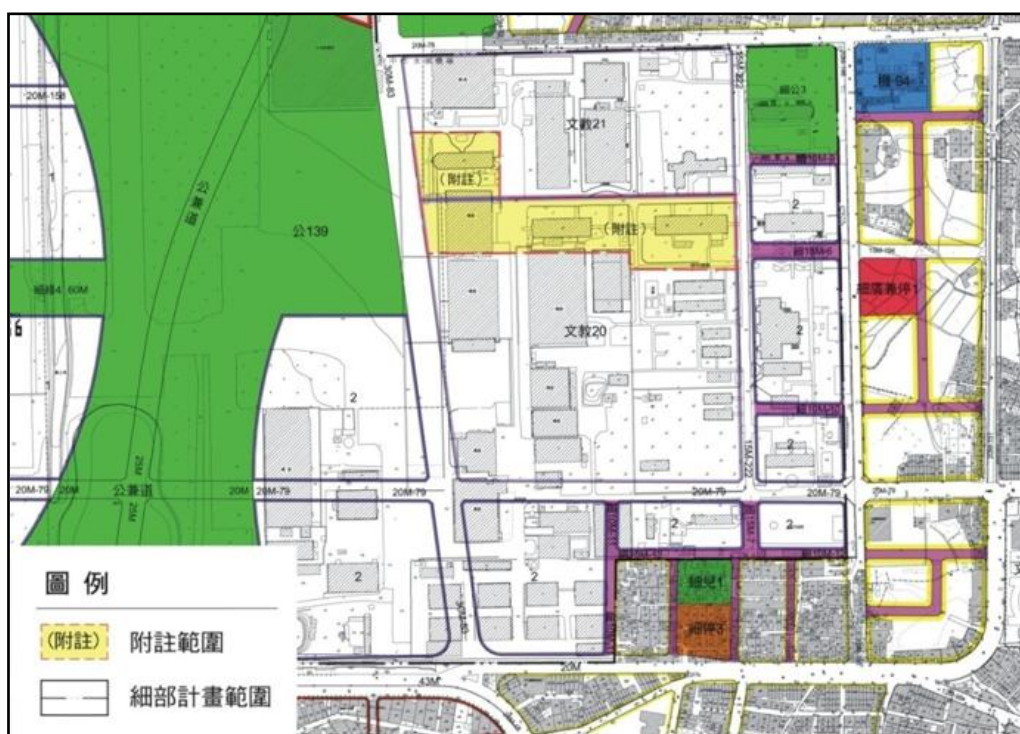


圖 7-15 「文教 20」、「文教 21」範圍內標示「附註」範圍示意圖

#### 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者之舒適性。

#### 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（水滸國際

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 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。

## 第七節 事業及財務計畫

本計畫區之區段徵收整體開發作業刻正辦理中，區內公共設施用地皆已取得，道路工程亦已全部開闢完成。

## 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

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。

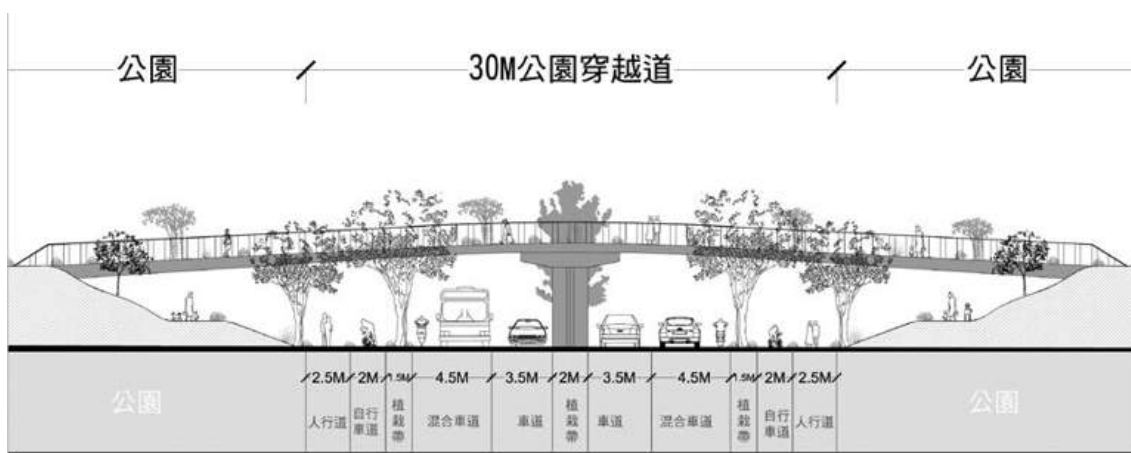
### 四、具景觀功能道路系統

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，

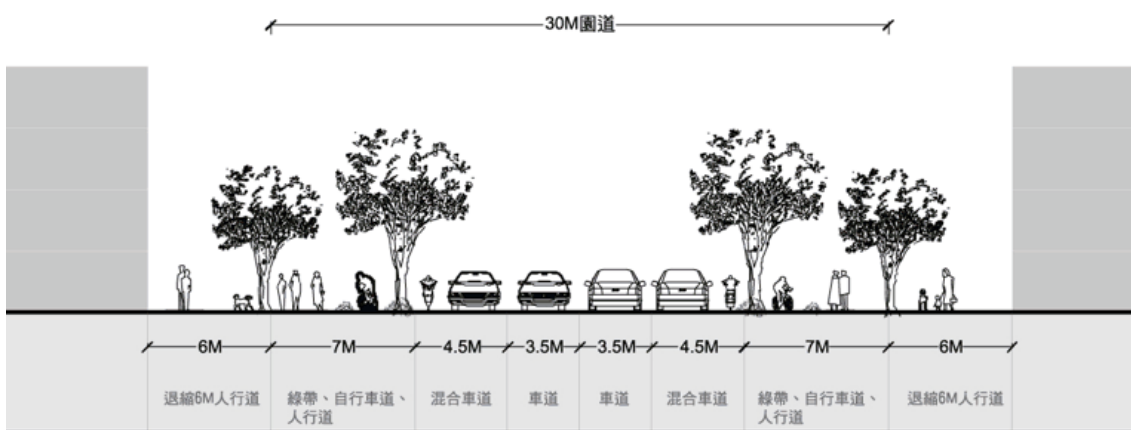
設計參考建議詳如附圖 2、附圖 3。

- 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。



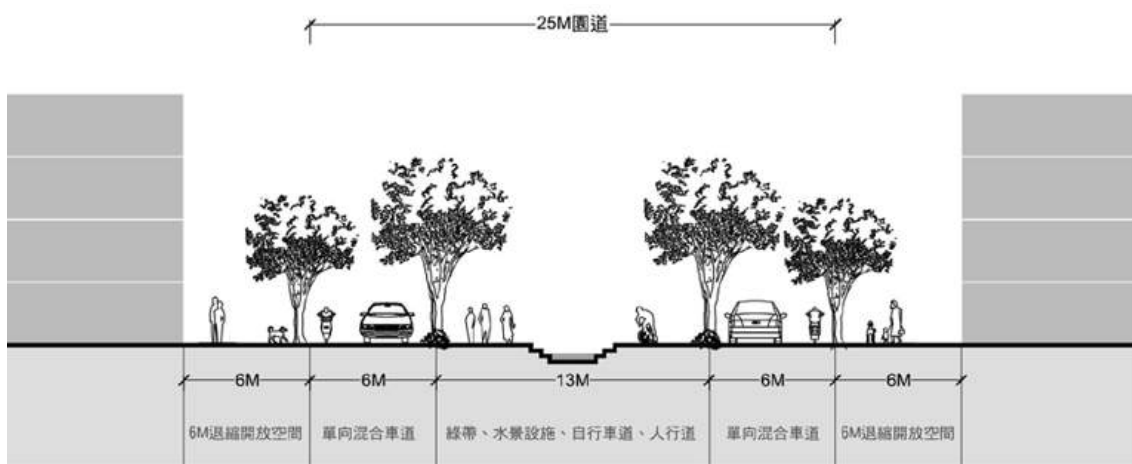
註：本圖實際內容應以經核定之工程設計圖說為準

附圖 1 公園穿越道斷面參考示意圖



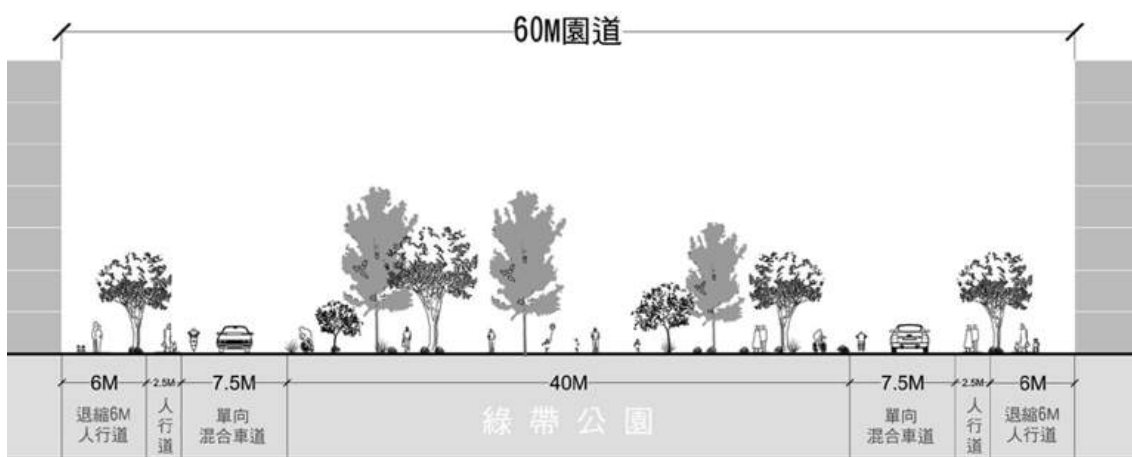
註：本圖實際內容應以經核定之工程設計圖說為準

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