

「變更臺中市都市計畫（水湳機場原址整體開發區） 細部計畫（第二次通盤檢討）案」公開展覽說明會

會議紀錄

壹、時間：113年2月1日（星期四）下午2時

貳、地點：本府文心第二市政大樓行政一館3樓簡報室

參、主持人：林專門委員憲谷

肆、出席單位及人員：如簽到簿
紀錄：鄧皓軒

伍、簡報說明：(略)

陸、發言紀要：(依發言順序)

一、臺中市不動產開發商業同業公會 林主委丙申

(一)有關修訂後土地使用分區管制要點第十九點之停車空間規定，本計畫區建築設計應以「停車需求內部化」為原則。因此，公眾停車需求應透過公共設施用地及大眾運輸系統解決停車需求外溢之問題，故建議刪除留設20%之公共停車位規定。

(二)本計畫區於100年透過區段徵收取得土地，民眾已依區段徵收相關規定負擔公共設施等開闢費用，故建議公共停車位應設置於公有土地，以避免造成公共開發成本由私人開發負擔之疑慮，亦符合區段徵收實施辦法、土地徵收條例及平均地權條例等規範之精神。

二、臺中市建築師公會 許建築師獻叡

(一)有關修訂後土地使用分區管制要點第五點之使用組別容許表，第二種及第三種文化商業專用區之商業使用，建議參考臺中市都市計畫住宅區變更為商業區回饋要點，放寬三樓以下容積樓地板面積50%以上作商業使用。

(二)有關修訂後土地使用分區管制要點第八點之公共開放空間，第三種文化商業專用區之退縮寬度擬由6M增加為8M。考量其建築基地較為狹長，建議維持原退縮寬度，以利建築設

計與形塑良好市容景觀。

- (三)有關修訂後土地使用分區管制要點第九點之架空走廊規定，考量由私人開發者興建架空走廊，尚有土地權屬及相關水電管線配置等需系統性考量，建議由市政府編列預算興建。
- (四)有關修訂後土地使用分區管制要點第六點之高度比規定，基地臨接二條以上計畫道路者，得任選一條檢討高度比，並應符合建築技術規則建築設計施工編第 164 條規定，考量都市計畫法令與建築技術規則之競合疑慮，建議取消建築技術規則之檢討。
- (五)有關修訂後土地使用分區管制要點第十九點之公共停車位面積，每輛應至少達 40 平方公尺之規定，考量都市計畫法令與建築技術規則免計容積之檢討與競合，建議有關停車位面積回歸建築技術規則進行檢討。
- (六)有關第三種文化商業專用區之高度比規定，取消最高建築高度管制 48M 後，而採高度比 1.5 倍管制。考量其基地形狀狹長，退縮 8M 後其建築高度僅有 57M，建議高度比放寬到 2 倍，以符合商業區實際使用需求。

三、臺中市建築師公會 呂建築師永豐

- (一)有關修訂後土地使用分區管制要點第十九點之旅館業大客車停車空間，考量建築技術規則已有相關規範，建議修正用途為供國際觀光旅館使用者，一般觀光旅館則依個案需求設置。
- (二)有關修訂後土地使用分區管制要點第十七點之文化商業專用區建築面寬規定，考量建物分棟設計時多規劃設計 1~2F 相連之門廳及公設，然卻受限於面寬比例之問題，產生建築設計困難之問題，故建議建物立面寬度限制應不含建築物基座(高度 10M 內)，以利建築立面設計、形塑良好都市景觀。
- (三)有關修訂後土地使用分區管制要點第六點之高度比規定，臨兩條計畫道路應符合建築技術規則高度比 3.6 及道路陰影面積之檢討，將影響建築物之設計，例如第一種文化商業專用

區法定容積率之 500%，檢討後實際設計容積率僅有 300%；而第二種文化商業專用區之基地臨接道路僅 15M，檢討後實際設計容積率僅有 260%，不利於建築設計。

- (四)有關修訂後土地使用分區管制要點第十三點之時程獎勵規定，若建築基地已取得 15%時程獎勵並於本次通檢發布實施後進行變更設計，是否保留原有獎勵值，請業務單位釐清適用情形。
- (五)有關修訂後土地使用分區管制要點第九點之架空走廊規定，建議本案應將臺中市水湳會展與轉運中心周邊立體通廊先期規劃案之成果納入，以利本區發展。
- (六)有關修訂後土地使用分區管制要點第十九點之公共停車位規定，因本案建蔽率及開挖率之限制，文化商業專用區之停車空間需規劃至地下八層才能滿足停車需求內部化及一戶一車位之規劃需求，考量建物結構及地下開挖安全問題，現行管制已無空間再提供 20%公共停車位，建議可於「臺灣智慧營運塔」設置公共停車位，較為妥適。
- (七)有關第三種創新研發專用區之使用強度規定，雖無訂定高度比管制，但亦應符合建築技術規則高度比 3.6 及道路陰影面積之檢討，考量其容積率為 630%，經高度比檢討後或有建築設計困難之疑慮，建議再予檢視。
- (八)有關第一、二種文化商業專用區之使用強度規定，其建蔽率僅有 40%，考量實務上建築基座之裙樓設計，建議建蔽率至少提高到 50%，以利建築物地面層連通及設計。
- (九)有關修訂後土地使用分區管制要點第十三點之立體連通設施獎勵規定，文化商業專用區設置人工地盤及架空走廊獎勵，得增加立體連通設施面積 2 倍之樓地板面積，然依建築技術規則等檢討需另增設電梯、電機機房、無障礙樓梯等設施，獎勵面積不敷營建成本，建議參考臺北市相關規定至少提供 4.5 倍之樓地板面積，以提高設置誘因。

四、曹○○先生

- (一)鑒於經貿專用區用地緊鄰臺中國際會展中心，區位條件優良、交通便利，適合跨國廠商公司及中小企業設立企業總部及辦公室，然周邊並無優質商辦大樓可供中小企業辦公使用，建議第一種經貿專用區增加使用類別(第十八組一般服務業、第十九組辦公事務所及工商服務業、第二十二組創新研發產業)，滿足中小企業設立辦公室、參展及相關機能需求，有利於臺中國際會展中心周邊經濟發展、增加就業機會。
- (二)本人及地主所有之經貿段 30 地號未來將願意配合市政府需求設立架空走廊，以紓解臺中國際會展中心之洽商、參展人潮並滿足相關服務需求。

五、廖○○先生

- (一)有關修訂後土地使用分區管制要點第五點之容許使用規定，建議文化商業專用區之商業使用，修正三樓以下作商業使用，以符合臺中市商業發展實際情形。
- (二)有關修訂後土地使用分區管制要點第六點之高度比規定，僅第三種文化商業專用區有高度比 1.5 倍之限制，建議取消第三種文化商業專用區高度比規定，以利商業發展及都市景觀形塑。

六、臺中市不動產開發商業同業公會 廖秘書長心如

- (一)有關修訂後土地使用分區管制要點第十三點第二、三款之時程獎勵規定，為維持適用法規一致性，建議回歸原條文之獎勵規定，以免造成實務上適用新舊條文之疑慮。
- (二)有關修訂後土地使用分區管制要點第十七點第五款之斜屋頂規定，生態住宅專用區之建築物高度在 16 公尺或 4 層樓以下者應設置斜屋頂，考量受其管制之建築多為管理室或警衛室等建物附屬設施，實際管制成效不彰，建議取消斜屋頂規定。

七、臺中市建築師公會 黃建築師郁文

- (一)有關修訂後土管要點第九點之之架空走廊規定，考量建築基地開發時程不同，恐造成架空走廊興闢延宕及市容景觀之疑慮，建議可敘明樓梯銜接位置，架空走廊形式、高度及寬度，並得採繳納代金之方式進行興闢。
- (二)有關修訂後土管要點第十九點之公共停車位規定，考量公共停車位與共享停車位之概念尚不普及，建議敘明為開放且供不特定公眾使用之20%法定停車位，以免造成民眾疑慮。

八、謝家宜議員服務團隊 蘇助理上源

- (一)有關架空走廊之興闢，建議由市政府編列預算出資興建，以免造成私人開發之設計歸屬及空間維護管理問題。
- (二)有關公共停車位之設置，建議研擬相關容積獎勵措施。

九、黃○○小姐

有關第一種文化商業專用區之國際精品店與旗艦店容積獎勵規定，建請說明本次調整內容及規劃原意，以利民眾瞭解。

十、趙○○先生

- (一)請說明公開展覽後的審議程序及預估時程，以利民眾瞭解後續規劃審議進度。
- (二)有關本計畫區內已申請建照之建案，倘經變更設計之法規適用情形。

柒、綜合回應：

感謝各位嘉賓蒞臨本次說明會並提供寶貴意見，任何公民或團體對本案如有相關意見，得於公開展覽期間內，以書面載明姓名（單位）、聯絡地址、建議事項、變更位置理由、地籍圖說等資料，向本府都市發展局提出意見，俾供本市都市計畫委員會審議之參考；如有意列席都市計畫委員會，煩請於陳情意見單留下聯絡方式，俾利後續通知審議程序事宜。

捌、散會(下午4時)

玖、會議照片：



主持人說明



與會機關



建築師公會代表發言



民眾發言



規劃單位說明



參與情形