

**變更臺中港特定區計畫港埠專用區內
各類分區或用地差別容積管制
(配合臺中港未來發展及建設計畫 106~110 年)**

說明書

(經 107 年 10 月 26 日臺中市都市計畫委員會第 88 次會議審議通過)

臺灣港務股份有限公司臺中港務分公司

中華民國 107 年 10 月

【目 錄】

壹、緣 起.....	1
貳、計畫範圍.....	2
參、上位計畫.....	4
肆、現行計畫.....	20
伍、港區未來發展相關建設計畫.....	26
陸、土地使用現況分析.....	31
柒、專業區容積使用現況.....	38
捌、差別容積檢討原則及修訂內容.....	40

【圖 目 錄】

圖 1 計畫範圍示意圖.....	3
圖 2 海線雙港副都心整體規劃藍圖.....	6
圖 3 臺中港各專業區配置示意圖.....	15
圖 4 臺中港各專業區變更位置索引圖.....	16
圖 5 南填方區調整對照圖（編號 1、2）.....	17
圖 6 北填方區調整對照圖（編號 3、4、5）.....	17
圖 7 低度發展區調整對照圖（編號 6）.....	18
圖 8 觀光遊憩商業區調整對照圖（編號 7、8、9、10）.....	18
圖 9 港埠服務專業區調整對照圖（編號 11、12）.....	19
圖 10 現行臺中港特定區計畫示意圖.....	22
圖 11 現行細分區配置示意圖.....	24
圖 12 臺中港中泊渠周邊整體規劃願景示意圖.....	27
圖 13 臺中港中泊渠周邊空間機能定位示意圖.....	27
圖 14 臺中港中泊渠周邊景觀設計構想示意圖.....	28
圖 15 臺中港離岸風電專區發展規劃示意圖.....	30
圖 16 臺中港區可承租土地分布示意圖.....	37
圖 17 細分區示意圖.....	41

【表 目 錄】

表 1 港埠專用區內各專業區面積調整及計畫用途彙整表.....	9
表 2 港埠專用區內各專業區變更明細表.....	11
表 3 港埠專用區內各分區面積調整明細表.....	13
表 4 港埠專用區內各分區面積調整對照表.....	14
表 5 現行港埠專用區內各專業區容積率明細表.....	23
表 6 現行各種「港埠產業發展專業區」使用內容一覽表.....	25
表 7 港埠專用區內各專業區使用現況彙整表.....	35
表 8 港埠專用區內各專業區容積使用現況分析表.....	39
表 9 港埠專用區差別容積檢討表.....	44
表 10 修訂後「港埠產業發展專業區」及「觀光遊憩商業區」使用內容一覽表.....	46

附件一、容積使用需求調查表

附件二、臺中市都市計畫委員會第 88 次會議紀錄

壹、緣起

民國 60 年代，政府大力推動「十大建設」，臺中港便應運而生，紓解了高雄港及基隆港的貨物吞吐量，也因此奠定了臺灣北、中、南的海運發展基礎；在經濟起飛的年代，希冀藉由國家資源投入的國際商港建設，帶動周邊地區發展為國際化港口都市，遂於 61 年擬定面積廣達 17,674.37 公頃的「臺中港特定區計畫」，但自 65 年臺中港開港迄今，港區及周邊地區之發展，與原計畫所訂定之發展方向仍有顯著的落差。

海線地區的發展除憑藉完善的港灣基礎設施外，仍須透過系統性的管理體系，始得有效率地運作。臺中港區位於「臺中港特定區計畫」範圍內，其土地使用及建築管理受都市計畫法相關規定管制，原臺中縣政府於 94 年辦理「變更臺中港特定區計畫（土地使用分區管制要點專案通盤檢討）案」，正式建立港區土地使用與建築分別管理的架構，讓土地使用依循商港法管理，而建築管理則回歸都市計畫體系，有關臺中港區之管制條文（第 19、20 點）如下：

第 19 點 港埠專用區應依商港法有關規定辦理，以提供商港設施使用為主，並得按實際情形劃分各種專業區及設置加工出口區、自由貿易港區，其規劃、興建由臺灣港務股份有限公司臺中港務分公司擬定計畫報請主管機關核准，並依商港法、加工出口區設置管理條例、自由貿易港區設置管理條例及其他有關規定管理。

第 20 點 一、港埠專用區內建築物之建蔽率不得超過下列之規定：

建蔽率	容積率
70%	210%

二、港埠專用區尚未擬定細部計畫之前，區內各項分區或用地之差別容積管制，得由目的事業主管機關向臺中市政府申請並經臺中市都市計畫委員會審議決定之。

爰此，為符合都市計畫之規定，原臺中港務局隨即於 94 年研訂「臺中港特定區計畫港埠專用區內各類分區或用地差別容積管制表」（以下簡稱「差別容積表」），並經原臺中縣都市計畫委員會 94 年度第 32 屆第 6 次會議審議通過，而後於 102 年配合臺中港未來發展及建設計畫 101~105 年修訂差別容積表相關內容，並於 102 年 2 月 4 日經臺中市都市計畫委員會第 17 次會議審議通過，成為現行港區內建築管理之依據。

臺中港區土地使用及建築管理受都市計畫法相關規定管制，另為有效開發臺中港廣大土地，吸引廠商投資，其實質建設及產業發展方向，依據商港法第 6 條之規定，商港區域之整體規劃及發展計畫，由商港經營事業機構、航港局或指定機關徵詢商港所在地直轄市、縣（市）政府意見擬定，並報請主管機關或層轉行政院核定，故以每 5 年一期的「臺灣國際商港未來發展及建設計畫」（以下簡稱「發展計畫」）作為港區開發之依據。

臺灣港務股份有限公司依據未來發展需求，調整港埠專用區內部分專業區範圍及用途，並經行政院於 105 年 11 月 21 日院臺交字第 1050095097 號函核定 106~110 年之發展計畫。爰此，為有效執行差別容積管制，故配合 106~110 年修訂成果進行港區內各專業區差別容積分派之檢討，俾符合產業長遠發展需求，並加速臺中港區之開發。

貳、計畫範圍

本計畫區位於臺中港特定區西側，屬港埠專用區，面積約為 6,618.56 公頃，另目前港區範圍係由發展計畫（106 年~110 年）所劃定，其面積約為 11,285.00 公頃（行政院 95 年 8 月 1 日院臺交字第 0950035225 號函核准修訂），其中水域面積為 8,465.00 公頃，陸域面積為 2,820.00 公頃，後於 106~110 年發展計畫將部分專業區規劃為外海填方區，並將北防沙堤北側灘地劃入，故陸域面積減少 491.29 公頃，共約 2988.92 公頃。

本計畫係以臺中港特定區計畫所劃設之港埠專用區，及前開行政院所核准港區範圍之陸域部分為計畫範圍，並僅針對陸域部分進行容積檢討及分派作業，面積約為 2,988.92 公頃，詳圖 1 計畫範圍示意圖。

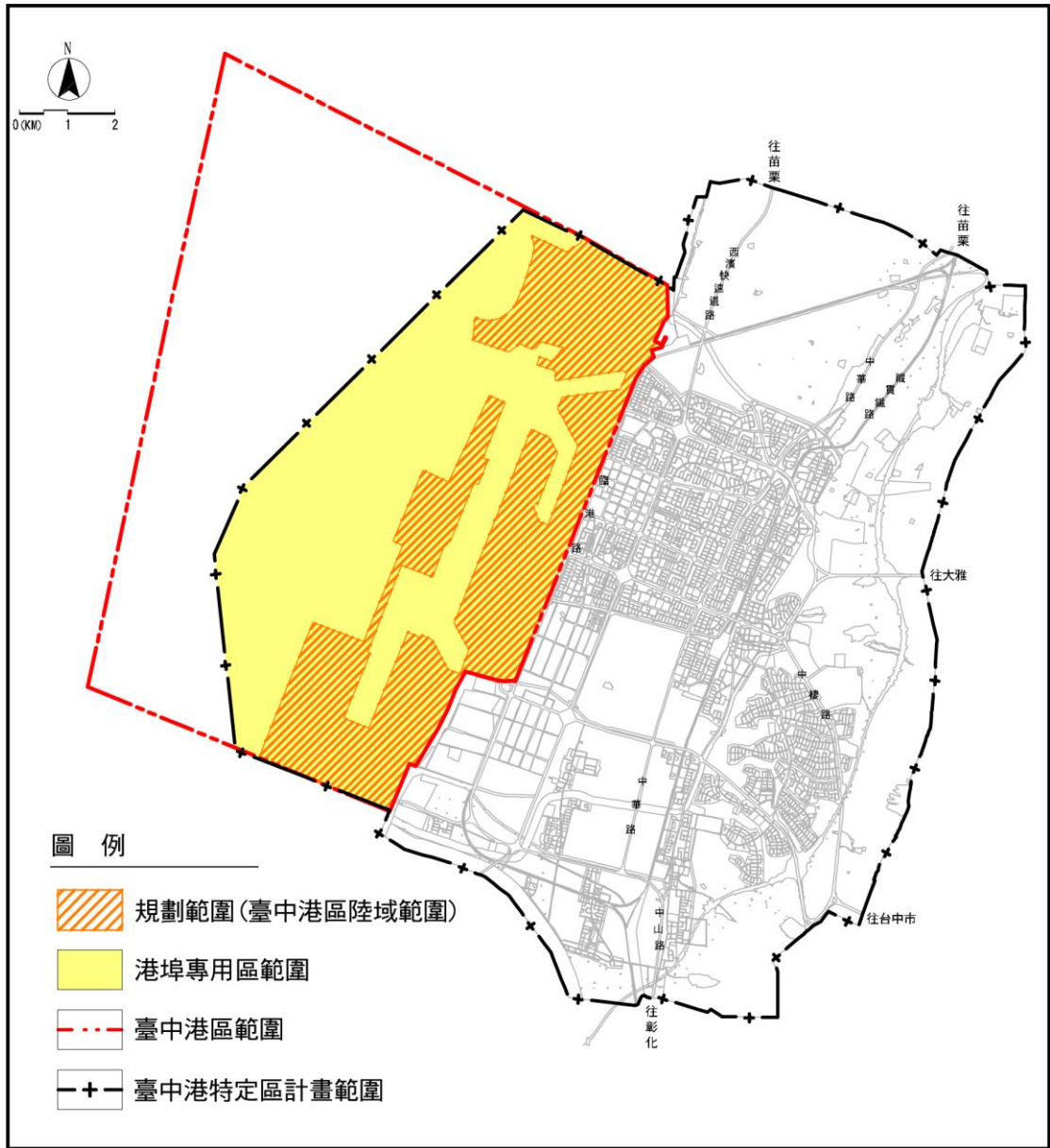


圖 1 計畫範圍示意圖

參、上位計畫

一、臺中市都市發展願景—大臺中 123

臺中市政府推動「大臺中 123」奠基工程，將打造 1 條山手線、2 大國際港、3 個副都心，透過良好的交通建設，帶動區域發展解決邊緣化問題，從交通、產業居住等面向多管齊下，促使臺中成為臺灣的「生活首都」。

(一) 1 條山手線

山手線計畫藉由規劃甲后線連接山線與海線鐵路，並將進行中的山線鐵路高架化，從豐原到大慶站，再往南延伸至烏日副都心，將多核心都市發展南延至烏日。另將規劃海線全線高架雙軌化銜接海線副都心，沿線由南往北依序為成功、追分、大肚、龍井、沙鹿、清水、臺中港、大甲，全線提升軌道旅運容量，一路環繞至銜接甲后線。



資料來源：臺中市政府都市發展局網站
(<http://www.udvision.taichung.gov.tw/>)

(二) 2 大國際港

中部國際機場（清泉崗機場）身為中臺灣唯一國際機場，為了建立完整人流、物流及資訊流的交換平台，預期將增加航班、航線範圍，帶動高價值產業，吸引航空、物流等產業進駐。



資料來源：臺中市政府都市發展局網站
(<http://www.udvision.taichung.gov.tw/>)

臺中港將以強化郵輪碼頭功能、興建國際旅客中心、串聯海線旅遊景點等為目標，將藉由臺中港帶領整個臺中海線地區之發展。

(三) 3 個副都心

副都心包含烏日副都心、豐原副都心及海線雙港副都心，本案位處海線雙港副都心，茲針對其內容說明如下：

1、定位與願景：

(1) 打造交通便捷的宜居生活環境

- 配合大眾運輸工具，串連既有舊市區，提供便捷交通及轉運服務
- 捷運場站引入民間投資，以聯合開發方式提供複合型商業服務
- 興建三好一公道之社會住宅

(2) 加值臺中產業，擦亮 MIT (Taichung) 品牌

- 臺中港周邊提供臨港型產業加工腹地
- 清泉崗機場周邊提供漢翔衛星工廠需求，發展航空零組件維修聚落
- 清泉崗門戶計畫提供人流、物流相關產業發展

(3) 整合自然人文資源，吸引國際觀光客

- 優化國家級高美濕地周邊觀光暨服務環境
- 維護大肚山生態環境，催生自然公園，推動生態遊憩
- 結合在地人文與藝術，發展眷村文化觀光產業

2、分區機能定位

(1) 一個市鎮生活圈：海線雙港副都心的核心地區未來將藉由大眾運輸工具連結港區與市區，配合公有土地開發提供複合性的商業空間，加上公共設施用地一併檢討、轉型，復興市鎮中心商業發展。

(2) 二大海空產業帶：預期將可增加清泉崗機場航班、航線範圍，帶動高價值產業，吸引航空、物流等產業進駐，並積極推動清泉崗機場門戶計畫、發展航空產業園區。此外，臺中港為強化郵輪碼頭功能、興建國際旅客中心、串聯海線旅遊景點等目標，有效利用原有港埠專用區，促進海港產業發展。

(3) 三個觀光遊憩區：針對高美濱海遊憩區以提升觀光服務機能為主要目標，配合周邊新景點建設（海洋生態館），同時利用既有漁港資源，推動遊艇碼頭計畫或郵輪旅遊，並整合大眾運輸系統及聯外道

路，提升觀光效益。而鄰近大肚溪口溼地配合麗水漁港景觀環境生態新建整修工程建設及堤岸自行車道系統，提供嶄新安全的遊憩環境。另外大肚山自然公園，結合北側鰲峰山公園，並整合相關文化資產（牛罵頭遺址文化園區）及新興運動遊憩設施（極限飛輪、跑酷遊戲場），創造視覺性地標並提高遊憩知名度。



圖 2 海線雙港副都心整體規劃藍圖

資料來源：臺中市政府都市發展局網站 (<http://www.udvision.taichung.gov.tw/>)。

(四) 與本案關聯

本案位處海線雙港副都心，考量近年來臺中市政府致力於推動「海線雙星」計畫，故本案上位計畫「未來發展及建設計畫（106~110年）」參酌「大臺中123」分區定位之指導，以「自然生態遊憩」、「漁港遊憩」及「海岸遊憩」等機能為主軸，串連大安媽祖園區、海洋生態館等鄰近景點，配合港市合作，打造一條兼具活絡觀光經濟發展及濕地生態保育之海線觀光廊帶，爰將部分原濱海遊憩專業區、港埠服務專業區（II）、電力專業區（II）、碼頭區、道路用地調整為觀光遊憩商業區。

二、「臺灣國際商港未來發展及建設計畫(106~110年)」（臺中港部分）（臺灣港務股份有限公司，105年11月）

（一）計畫內容概述

「臺灣國際商港未來發展及建設計畫」係以「臺灣地區商港整體發展規劃」為指導，奉交通部指示考量臺中港實際發展環境及需求，每5年檢討修正未來發展及建設計畫，並針對臺中港未來港埠發展走向，就現行整體規劃進行通盤檢討，適時調整未來發展願景。由於101~105年計畫執行期程已屆滿，故交通部廣續研訂106~110年「臺灣地區商港整體發展規劃」、「臺灣國際商港未來發展及建設計畫」等，並於105年11月21日奉行政院院臺交字第1050095097號函核定，以作為推動臺中港後續港埠建設及營運管理之依據。

（二）港區範圍檢討

臺中港依據歷次之滾動式檢討，包含配合前臺中縣政府推動「濱海遊憩公園及高美溼地週邊公共服務設施整體規劃」案，將該計畫中約11公頃屬都市計畫之港埠專用區土地，以專案辦理整體規劃變更，並奉行政院95.8.1院臺交字第0950035225號函核准將該土地由防風林區變更為公園及道路用地，遂於96年~100年發展計畫將該等土地劃出港區範圍，奉行政院96.06.08院臺交字第0960026494號函核定調整港區範圍。本次106~110年發展計畫經檢討後，港區範圍無需調整。

（三）土地使用分區檢討

該計畫於土地使用計畫針對專業區、低度發展區及未來填方區等部分酌予調整，由原15個專業區調整為14個專業區外，另擬配合調整部分專業區名稱、部分專業區相鄰道路納入專業區內及調整部分土地之使用計畫等，以利未來整體港埠開發。其中配合觀光政策及相關遊憩產業進駐發展，為符合未來開發特性，將濱海遊憩專業區及電力專業區（II）調整為觀光遊憩商業區；另為維持未來開發使用彈性，將前期石化工業專業區及工業專業區（II）調整為填方區，故不計入臺中港區陸域範

圍，調整後專業區面積約為1,663.85公頃、陸域面積約為2,988.92公頃。

表1為港埠專用區內各專業區面積調整及計畫用途彙整表；表2為港埠專用區內各專業區變更明細表；表3為港埠專用區內各分區面積調整明細表；表4為港埠專用區內各分區面積調整對照表；圖3為臺中港各專業區配置示意圖；圖4至圖9為臺中港各專業區變更位置示意圖。

表 1 港埠專用區內各專業區面積調整及計畫用途彙整表

專業區名稱	原規劃面積 (公頃)	106~110年調整後面積 (公頃)	修訂事由	計畫用途
觀光遊憩商業區	0.00	137.53	<ol style="list-style-type: none"> 1.配合國家推動區域郵輪合作，擴大區域內郵輪市場規模，吸引國際郵輪常駐亞洲區域，共創亞洲郵輪產業商機，以及臺中市政府拓展國際郵輪觀光等政策，將原濱海遊憩專業區名稱調整為觀光遊憩商業區。 2.中泊渠底端港埠服務專業區 (II) 21.41 公頃及#19 (13.29 公頃) 及#20A 與#20B (2.59 公頃) 碼頭區共計 15.88 公頃劃入。 3.原專業區西側與低度發展區分隔道路用地 0.84 公頃劃入。 4.將原電力專用區 (II) 之土地 74.28 公頃及其相鄰之周邊道路用地 6.11 公頃劃入。 5.將中泊渠底端原港埠服務專業區 (II) 西側鄰接中南一路與中南突堤區碼頭法線延伸線所夾土地 1.36 公頃劃出為碼頭區。 6.將位於海側之原濱海遊憩專業區 39.45 公頃劃出為低度發展區。 	提供設置主題樂園、親水世界、戶外泳池、健康休閒渡假中心...等遊憩相關設施及附屬設施，以及港埠服務相關事業興建辦公設施、展覽館、會議中心、購物中心、商場、餐飲、旅館、醫療保健、港區服務及活動中心...等相關及其他附屬設施 (加油站、複合商店、汙水廠、停車場、儲水等設施)，或其他報請上級機關核准事項之使用。
食品加工專業區	13.71	13.71	現狀符合發展需要，爰不予調整。	提供設置儲槽、倉庫、食品加工廠及相關附屬設施。
漁業專業區	32.00	32.00	現狀符合發展需要，爰不予調整。	提供設置魚市場、整備場、直銷中心、活動中心及相關附屬設施。
中油油庫專業區	18.66	18.66	現狀符合發展需要，爰不予調整。	提供設置儲油槽、管理中心及相關附屬設施。
港埠服務專業區 (I)	0.35	0.35	現狀符合發展需要，爰不予調整。	提供設置港埠服務、檢疫等相關附屬設施。
港埠服務專業區 (II)	59.54	54.45	<ol style="list-style-type: none"> 1.中泊渠底端港埠服務專業區 21.41 公頃劃出。 2.將原港埠產業發展專業區位於旅客服務中心及森林公園間之兩區塊 (7.90 及 8.42 公頃) 劃入。 	提供港埠服務相關事業興建辦公設施、展覽館、會議中心、購物中心、商場、餐飲、旅館、醫療保健、港區服務及活動中心...等相關及其他附屬設施 (加油站、複合商店、汙水廠、停車場、儲水等設施)，或其他報請上級機關核准事項之使用。
倉儲轉運專業區	177.21	177.21	現狀符合發展需要，爰不予調整。	由經濟部設置「中港加工出口區」。
港埠產業發展專業區	230.91	214.59	將位於旅客服務中心及森林公園間之兩區塊 (7.90 及 8.42 公頃) 劃出。	提供配合港埠發展政策相關產業與設施，且經商港經營事業機構同意者使用，但不得作為散貨露天堆置場及其他經商港經營事業機構公告禁止事項使用。
電力專業區 (I)	278.45	278.45	現狀符合發展需要，爰不予調整。	提供設置發電廠及相關附屬設施。
電力專業區 (II)	74.28	0.00	電力專業區 (II) 與周邊道路用地 (約 6.11 公頃) 調整為觀光遊憩商業區。	
石化工業專業區	497.98	196.14	將北填方區 (I)、(II) 及 (III) 之面積分別為 142.08、128.34 及 31.42 公頃劃出。	提供設置化學品、油、氣儲槽、石化工廠、冷能產業、石化倉儲加工廠及相關附屬設施。

表 1 港埠專用區內各專業區面積調整及計畫用途彙整表（續完）

專業區名稱	原規劃面積 (公頃)	106~110 年調整 後面積 (公頃)	修訂事由	計畫用途
工業專業區 (I)	251.69	251.69	現狀符合發展需要，爰不予調整。	提供興建工業廠房、堆置場、倉庫及相關附屬設施等。
工業專業區 (II)	446.27	254.14	將南填方區 (II) 及 (III) 之面積分別為 156.06 及 36.07 公頃劃出。	提供能源、電力、鋼鐵、石化或其他經商港經營事業機構同意之工業進駐，投資興建廠房、倉庫及相關附屬設施使用。
工業專業區 (III)	18.95	18.95	現狀符合發展需要，爰不予調整。	提供能源、電力、鋼鐵或其他經商港經營事業機構同意之工業進駐，投資興建廠房、倉庫、堆置場、物流中心及相關設施，惟不得露天堆置散貨使用。
工業專業區 (IV)	15.98	15.98	現狀符合發展需要，爰不予調整。	提供鋼鐵下游廠商或經商港經營事業機構同意之工業與相關設施設置使用。
合計	2,175.80	1,663.85		

資料來源：1. 「臺灣國際商港未來發展及建設計畫（106~110年）」（臺中港部分），臺灣港務股份有限公司，105年11月。（行政院105.11.21院臺交字第1050095097號函核定）

2. 本計畫彙整。

表 2 港埤專用區內各專業區變更明細表

編號	變更位置	變更內容		調整理由	備註		
		原計畫 (公頃)	新計畫 (公頃)				
1	工業專業區(II)西側	工業專業區(II) (156.06)	南填方區(II) (156.06)	100~105年發展計畫係配合當時工業與石化產業發展，遂將未來填方區依其區位特性先行納入石化工業專業區及工業專業區(II)土地分區內，以利吸引相關之公民營產業投資開發。惟近年來相關產業發展需求尚未明確，經106~110年發展計畫檢討後，將該等未來填方區之土地暫不劃定土地使用分區，以維持未來開發使用之彈性。	將南填方區(II) 156.06公頃劃出		
2	工業專業區(II)北側	工業專業區(II) (36.07)	南填方區(III) (36.07)		將南填方區(III) 36.07公頃劃出		
3	石化工業區西側	石化工業專業區 (142.08)	北填方區(I) (142.08)		將北填方區(I) 142.08公頃劃出		
4	石化工業區北側	石化工業專業區 (128.34)	北填方區(II) (128.34)		將北填方區(II) 128.34公頃劃出		
5	石化工業區南側	石化工業專業區 (31.42)	北填方區(III) (31.42)		將北填方區(III) 31.42公頃劃出		
6	漁業專業區西側、北防波堤北側	濱海遊憩專業區 (39.45公頃)	低度發展區 (39.45公頃)	北防波堤北側之濱海遊憩專業區，考量其位於臨海迎風面，迄今仍無產業進駐開發之意願，經106~110年發展計畫檢討後，將該區劃入鄰近之低度發展區，後續視鄰近港區發展狀況，再予以適度調整土地使用計畫。			
	北防波堤北側	灘地 (2.68)	低度發展區 (2.68)				
7	保安林區西側、漁業專業區北側	濱海遊憩專業區 (20.37公頃)	觀光遊憩商業區 (20.37公頃)	1.電力專業區(II)原係配合行政院風電產業發展政策，為供國家風電或低汙染之電廠或風力發電機組設置使用，供相關公民營企業投資設置風電產業園區。惟行政院於105.08.16召開之「離岸風電臺中港產業專區」會議即獲致與會各單位共識，將風電產業南移，其中有關鑄造與重加工部分規劃設置於工業專業區(II)、輕加工與研發部分則設置港埤產業發展專業區內，以因應國家推動風電政策、地方與港埤之均衡發展需求。 2.考量近年來臺中市政府戮力推動「海線雙星」計畫，以高美濕地與梧棲漁港為主軸，結合觀光、休憩環境營造，串連大安媽祖園區、海洋生態館等鄰近景點，配合港市合作，打造一條兼具活絡觀光經濟發展及濕地生態保育之海線觀光廊帶，故將部分原濱			
		道路用地 (0.84公頃)	觀光遊憩商業區 (0.84公頃)				
8	保安林區西側、低度發展區南側	電力專業區(II) (74.28公頃)	觀光遊憩商業區 (74.28公頃)				
		道路用地 (0.71公頃)	觀光遊憩商業區 (0.71公頃)				
		低度發展區內道路用地 (5.40)	觀光遊憩商業區 (5.40)				
9	中泊渠底端	港埤服務專業區(II) (21.41公頃)	觀光遊憩商業區 (20.05公頃)				
			碼頭區 (1.36)				
10	中泊渠底端	碼頭區 (15.88公頃)	觀光遊憩商業區 (15.88公頃)				

編號	變更位置	變更內容		調整理由	備註
		原計畫 (公頃)	新計畫 (公頃)		
				海遊憩專業區、港埠服務專業區(Ⅱ)、電力專業區(Ⅱ)、碼頭區、道路用地調整為觀光遊憩商業區。 3.惟考量中泊渠底端之原港埠服務專業區(Ⅱ)西側區域鄰近中南一路，該區段係為中南突堤區貨櫃、倉儲車輛通行主要道路，為因應客貨分流運輸動線及郵輪客運快速接駁需求，擬將該區塊西側部分用地調整為碼頭區用地。	
11	旅客服務中心與森林公園間	港埠產業發展專業區 (7.90 公頃)	港埠服務專業區 (7.90 公頃)	港埠產業發展專業區位於旅客服務中心及森林公園間之兩區塊土地，考量土地使用分區集中管理，經 106~110 年發展計畫檢討後，調整為港埠服務專業(Ⅱ)，以發揮相關產業群聚效應。	
12	旅客服務中心與森林公園間	港埠產業發展專業區 (8.42 公頃)	港埠服務專業區 (8.42 公頃)		

資料來源：1.「臺灣國際商港未來發展及建設計畫(106~110年)」(臺中港部分)，臺灣港務股份有限公司，105年11月。(行政院105.11.21院臺交字第1050095097號函核定)
2.本計畫彙整。

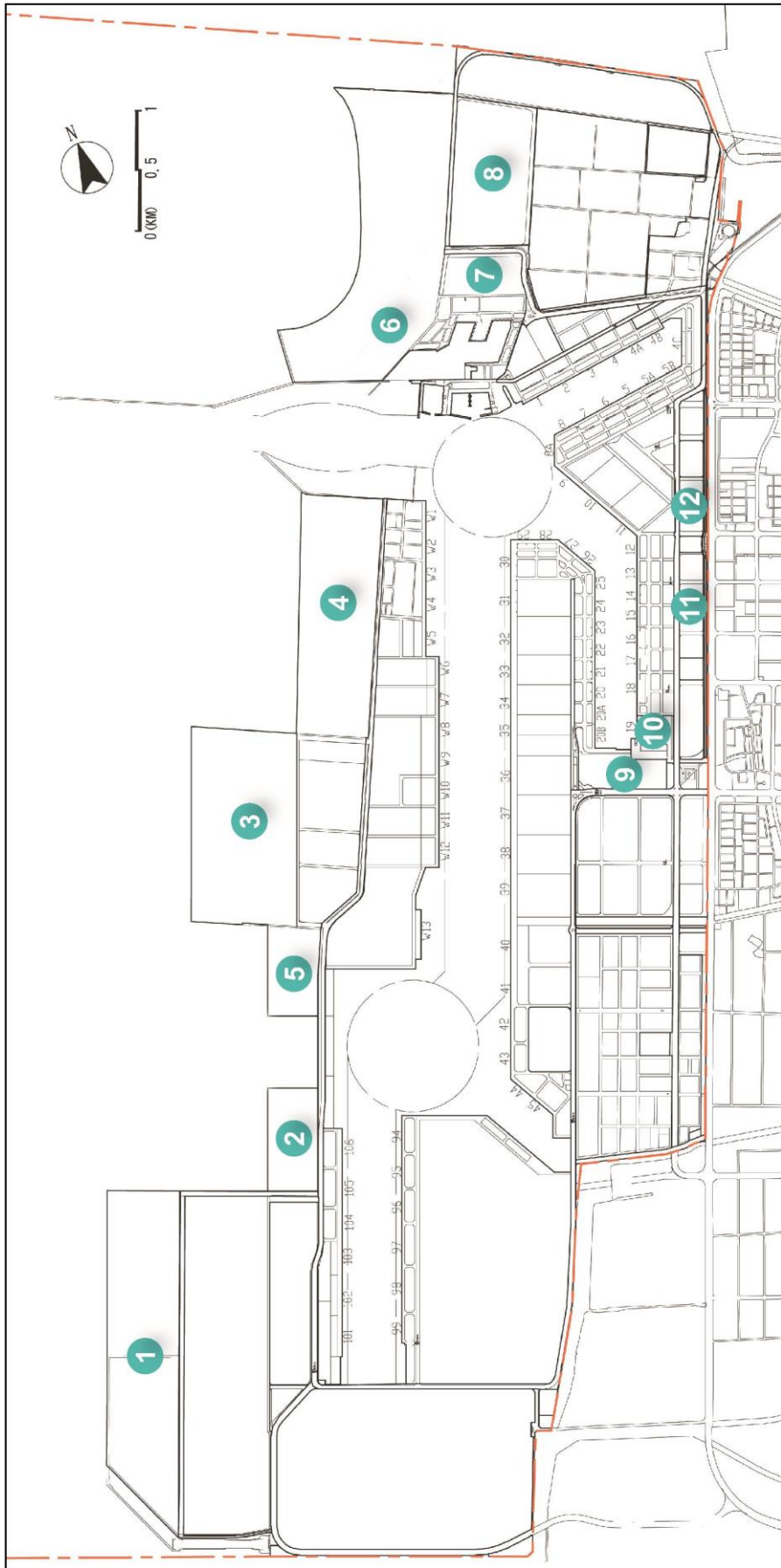
表 3 港埗專用區內各分區面積調整明細表

項目	編號	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	合計
碼頭區										+1.36	-15.88			-14.52
濱海遊憩專業區							-39.45	-20.37						-59.82
觀光遊憩商業區								+21.21	+80.39	+20.05	+15.88			+137.53
港埗服務專業區(II)										-21.41		+7.9	+8.42	-5.09
港埗產業發展專業區												-7.9	-8.42	-16.32
電力專業區(II)									-74.28					-74.28
石化工業專業區				-142.08	-128.34	-31.42								-301.84
工業專業區(II)		-156.06	-36.07											-192.13
低度發展區							+42.13		-5.4					+36.73
道路								-0.84	-0.71					-1.55
合計		-156.06	-36.07	-142.08	-128.34	-31.42	+2.68	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	-491.29

表 4 港埠專用區內各分區面積調整對照表

項目	101~105 年 整體規劃 面積 (公頃)	106~110 年整體規劃		
		增減 (公頃)	面積 (公頃)	比例 (%)
碼頭區 (含突堤區)	559.00	-14.52	544.48	18.22
濱海遊憩專業區	59.82	-59.82	—	—
觀光遊憩商業區	—	+137.53	137.53	4.60
食品加工專業區	13.71		13.71	0.46
漁業專業區	32.00		32.00	1.07
中油油庫專業區	18.66		18.66	0.62
港埠服務專業區 (I)	0.35		0.35	0.01
港埠服務專業區 (II)	59.54	-5.09	54.45	1.82
倉儲轉運專業區	177.21		177.21	5.93
港埠產業發展專業區	230.91	-16.32	214.59	7.18
電力專業區 (I)	278.45		278.45	9.32
電力專業區 (II)	74.28	-74.28	0.00	0.00
石化工業專業區	497.98	-301.84	196.14	6.56
工業專業區 (I)	251.69		251.69	8.42
工業專業區 (II)	446.27	-192.13	254.14	8.50
工業專業區 (III)	18.95		18.95	0.63
工業專業區 (IV)	15.98		15.98	0.53
修造船區/工作船渠/淺水船渠	13.49		13.49	0.45
公園綠地	6.50		6.50	0.22
保安林區	174.29		174.29	5.83
低度發展區	256.57	+36.73	293.30	9.81
道路	170.56	-1.55	169.01	5.65
海堤/其他用地	124.00		124.00	4.15
合計	3,480.21	-491.29	2,988.92	100.00

資料來源：1.「臺灣國際商港未來發展及建設計畫 (106~110 年)」(臺中港部分)，臺灣港務股份有限公司，105 年 11 月。(行政院 105.11.21 院臺交字第 1050095097 號函核定)
2.本計畫彙整。



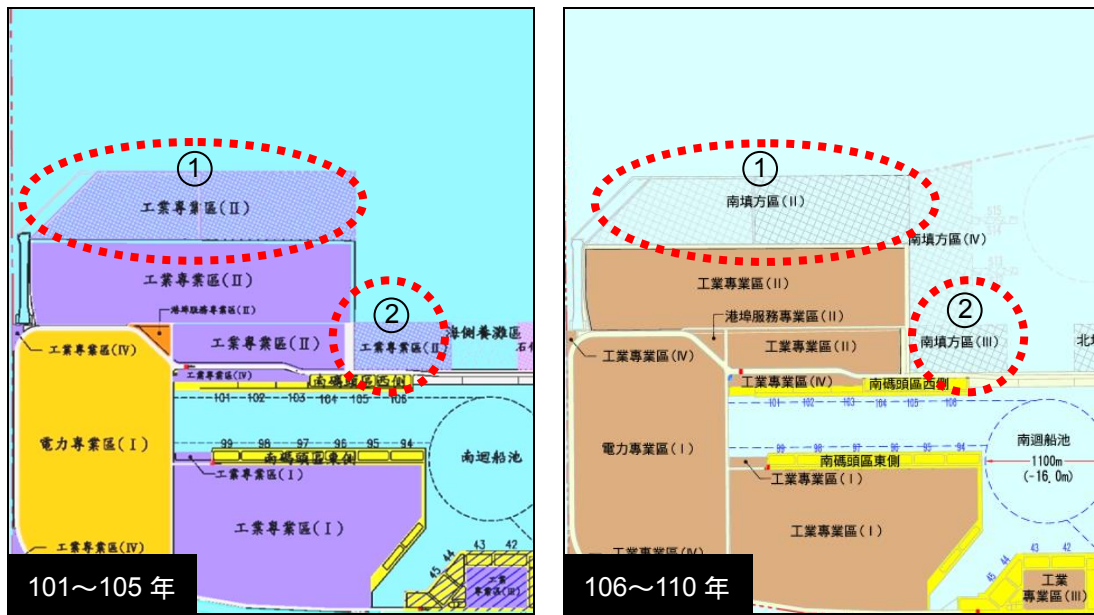


圖 5 南填方區調整對照圖（編號 1、2）

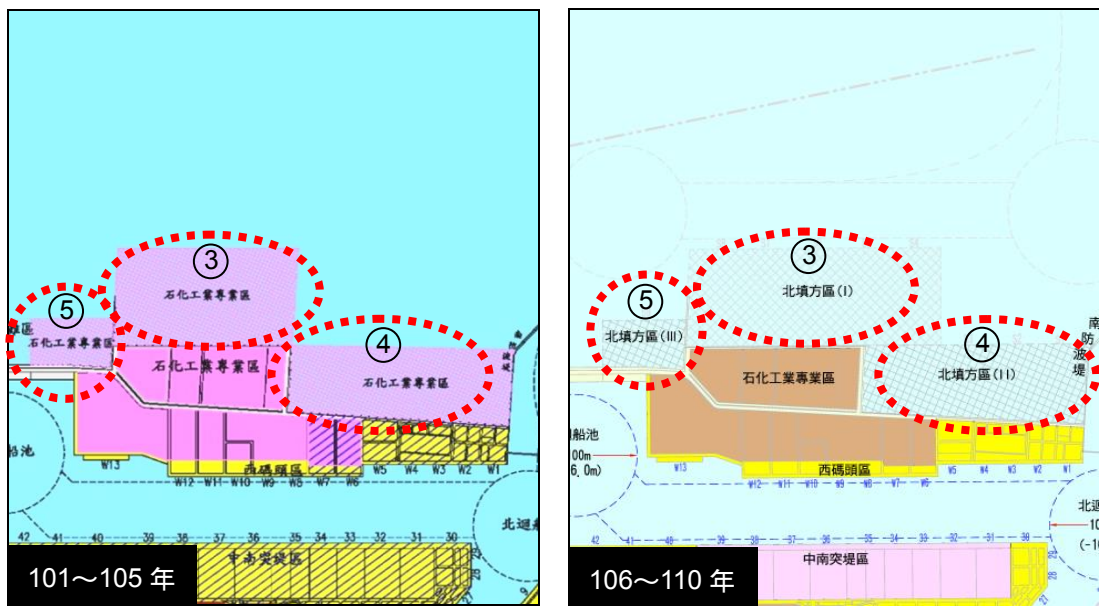


圖 6 北填方區調整對照圖（編號 3、4、5）

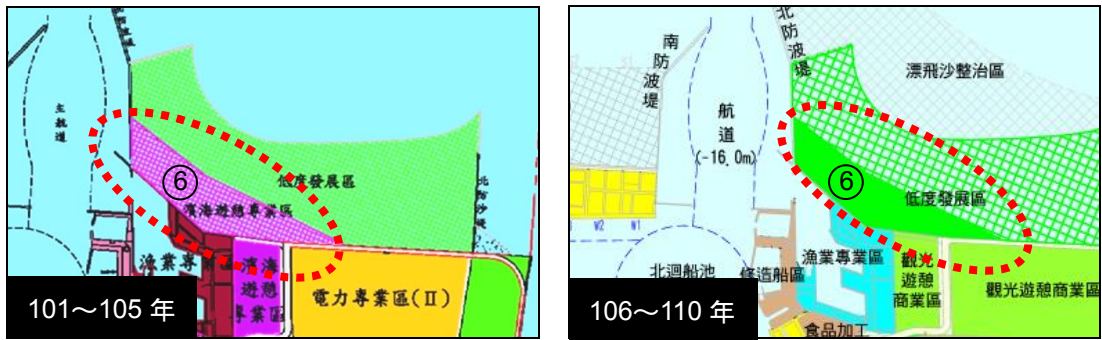


圖 7 低度發展區調整對照圖（編號 6）

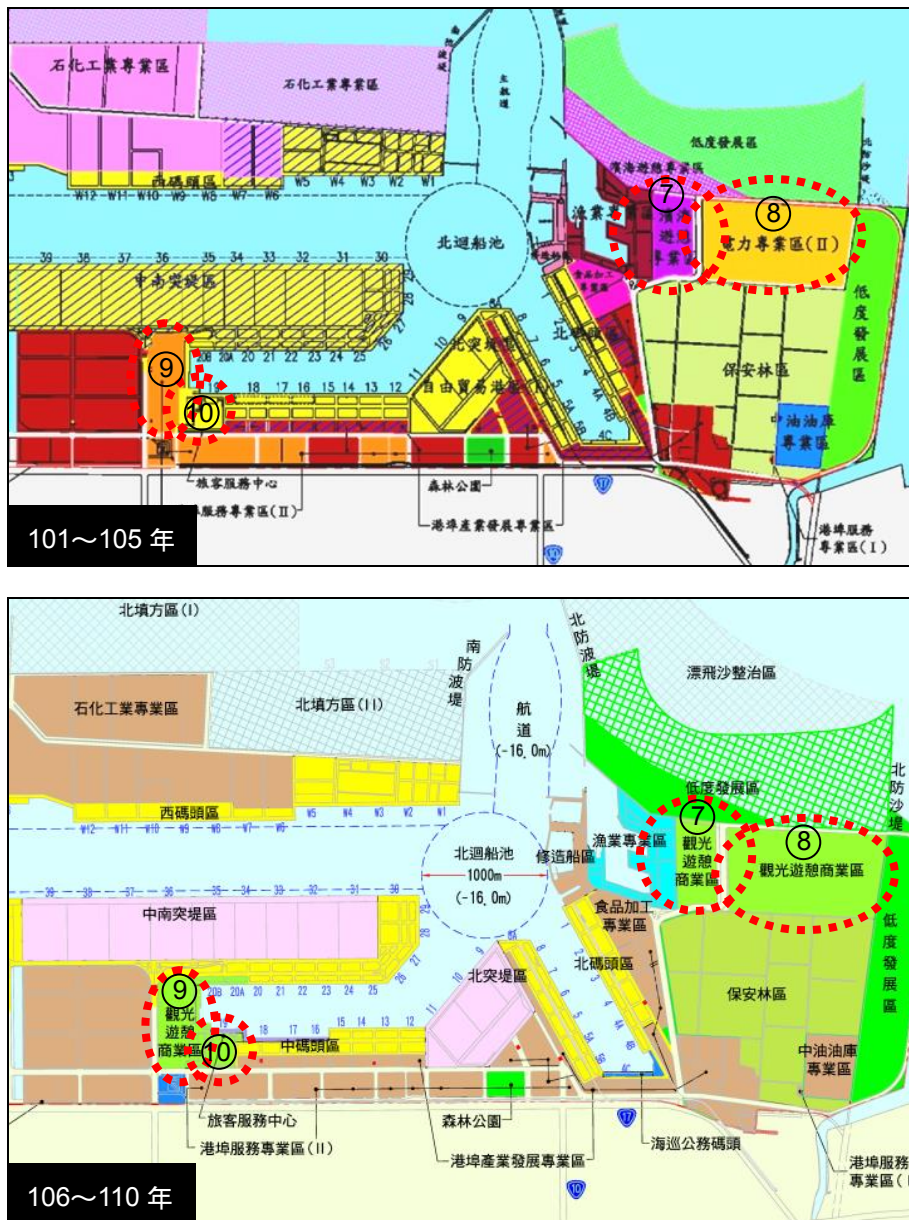


圖 8 觀光遊憩商業區調整對照圖（編號 7、8、9、10）



圖 9 港埠服務專業區調整對照圖（編號 11、12）

肆、現行計畫—變更臺中港特定區計畫(第三次通盤檢討)(第三階段)(臺中市政府，104年)

一、計畫內容概述

臺中港特定區計畫範圍北以大甲溪南岸為界，南至大肚溪北岸，東倚大肚山，西側至臺灣海峽止；南北長約 17 公里、東西寬約 13 公里，其行政轄區涵蓋臺中市梧棲區全部，清水、沙鹿、龍井區大部分及大肚區一小部分，總面積為 19,668.6858 公頃。茲摘述與本計畫相關內容如下：

(一) 計畫歷程

早期政府為配合臺中港開闢及因應區域發展之需要，擬定「臺中港特定區計畫」，並於 61 年 1 月公布實施。其後於 71 年 7 月及 75 年 2 月分區完成第一次通盤檢討，80 年 10 月辦理第一期公共設施保留地專案通盤檢討，87 年 5 月辦理第二次通盤檢討，94 年 4 月辦理土地分區管制要點專案通盤檢討，並於 95 年展開第三次通盤檢討，並於 100 年 2 月先行就較無爭議案件（包括計畫圖、油庫專用區及部分公墓用地恢復原分區等純屬計畫圖重製、計畫範圍訂正等）發布實施；其後陸續於 103 年 12 月、104 年 6 月及 104 年 9 月分別發布實施第一、二、三階段。

(二) 計畫年期及人口

計畫目標年為民國 115 年，計畫人口為 58 萬人。

(三) 港埠專用區

1、土地使用計畫

臺中港於臺中港特定區計畫中劃設為港埠專用區，面積約為 6,618.56 公頃（配合都市計畫圖重製，並依 71 年行政院核定之臺中港港區範圍訂正，後續另依 99 年行政院核定之港區範圍修訂之，並納入第三次通盤檢討後續處理），區內各項開發建設計畫得依商港法及有關規定執行。

圖 10 為現行臺中港特定區計畫示意圖。

2、土地使用分區管制要點

第十九點 港埠專用區應依商港法有關規定辦理，以提供商港設施使用為主，並得按實際情形劃分各種專業區及設置加工出口區、自由貿易港區，其規劃、興建由臺灣港務股份有限公司臺中港務分公司擬定計畫報請主管機關核准，並依商港法、加工出口區設置管理條例、自由貿易港區設置管理條例及其他有關規定管理。

第二十點

一、港埠專用區內建築物之建蔽率、平均容積率不得超過下列之規定：

建蔽率	平均容積率
70%	210%

二、港埠專用區未擬定細部計畫前，區內各項分區或用地之差別容積管制，得由目的事業主管機關向臺中市政府申請並經臺中市都市計畫委員會審議決定。

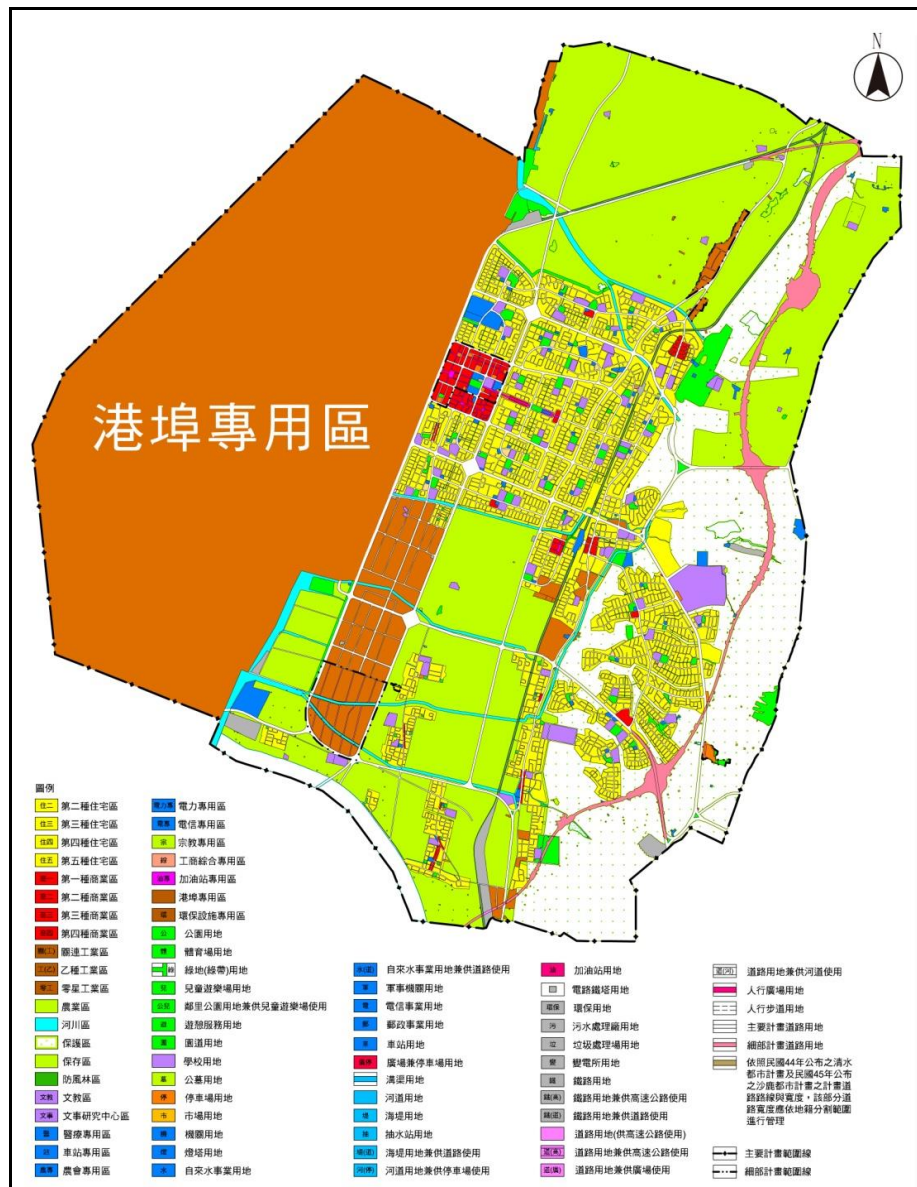


圖 10 現行臺中港特定區計畫示意圖

二、港埠專用區內各類分區或用地差別容積率

原臺中港務局依據臺中港特定區計畫土地使用分區管制要點之規定，參酌各專業區發展特性，研訂各專業區差別容積，後參照發展計畫（101 年～105 年）之規劃，修訂「臺中港特定區計畫港埠專用區內各類分區或用地差別容積管制表」，並於 102 年 3 月發布實施，為目前執行建築管理之依據。現行港區各專業區（計碼頭區、修造船區等）之平均容積率為 205%，陸域整體平均容積率為 165%。

表 5 為現行港埠專用區內各專業區容積率明細表；圖 11 現行細分區配置示意圖。

表 5 現行港埠專用區內各專業區容積率明細表

項目	面積 (公頃)	建蔽率 (%)	容積率 (%)	可興建樓地板面積 (公頃)
碼頭區 (含突堤區)	559.00	70	130	726.70
濱海遊憩專業區	(1)	20.37	50	85.55
	(2)	39.45	50	63.12
食品加工專業區	13.71	70	210	28.79
漁業專業區	32.00	60	210	67.20
中油油庫專業區	18.66	40	120	22.39
港埠服務專業區 (I)	0.35	70	210	0.74
港埠服務專業區 (II)	(1)	54.86	70	230.41
	(2)	4.68	70	9.36
倉儲轉運專業區	177.21	70	300	531.63
港埠產業發展專業區	(1)	135.37	70	487.33
	(2)	51.06	70	214.45
	(3)	37.58	70	112.74
	(4)	6.90	70	20.70
電力專業區 (I)	278.45	70	210	584.75
電力專業區 (II)	74.28	70	210	155.99
石化工業專業區	497.98	70	160	796.77
工業專業區 (I)	251.69	70	200	503.38
工業專業區 (II)	446.27	70	200	892.54
工業專業區 (III)	18.95	70	200	37.90
工業專業區 (IV)	15.98	70	200	31.96
修造船區/工作船渠/淺水船渠	13.49	70	210	28.33
公園綠地	6.50	12	35	2.28
保安林區	174.29	20	20	34.86
低度發展區	256.57	20	20	51.31
道路	170.56	0	0	0.00
海堤/其他用地	124.00	10	10	12.40
合計	3,480.21	—	165	5,733.58

資料來源：變更「臺中港特定區計畫港埠專用區內各類分區或用地差別容積管制」(配合臺中港未來發展及建設計畫 101~105 年) 案，臺中市政府，102 年 4 月。(臺中市政府 102 年 4 月 8 日府授都計字第 1020051835 號函發布實施)

考量產業發展日新月異，為滿足臺中港日後產業用地需求，故其土地使用以最大彈性為原則，因此「港埠產業發展專業區」之計畫用途，經行政院同意訂定為：「提供配合港埠發展政策相關產業與設施，且經港港經營事業機構同意者使用，但不得作為散貨露天堆置場及其他公告禁止事項使用」，惟為利於日後招商及管理相關作業，另依據各區塊基地條件及功能發展定位，再予細分為四種分區，並分別訂定其容許使用內容，其中港埠產業發展專業區（2）與港埠產業發展專業區（4）部分使用項目需經臺中市都市計畫委員會同意，其餘專業區使用則依整體規劃之指導。

表 6 為現行各種「港埠產業發展專業區」使用內容一覽表

表 6 現行各種「港埠產業發展專業區」使用內容一覽表

使用項目	分區別	港埠產業發展專業區 (1)	港埠產業發展專業區 (2)	港埠產業發展專業區 (3)	港埠產業發展專業區 (4)
辦公設施		○	○	○	
展覽館			▲		
會議中心			▲		
購物中心			▲		
商場			▲		▲
餐飲設施			▲		▲
物流中心		○	○	○	○
倉庫		○	○	○	○
加工廠		○	○	○	
製造廠		○	○	○	
組裝廠		○	○	○	
車輛或貨櫃儲存場		◎	◎	◎	◎
貨櫃集散站		○	○		
便利商店或超級市場			○	○	○
加油站			○		
港埠發展相關公務機關			○	○	
其他及相關附屬設施		△	△	△	△
備註	1.○：容許使用項目。 2.▲：應經臺中市都市計畫委員會同意。 3.△：與容許項目相關之使用且經臺灣港務股份有限公司臺中港務分公司同意者。 4.◎：貨櫃應至少自基地線退縮 3 公尺堆置，且其高度以五層為限。 5.加油站之設置應依「加油站設置管理規則」辦理。 6.貨櫃集散站之設置應依「貨櫃集散站經營管理規則」辦理。 7.港埠產業發展專業區（4）應符合下列規定： (1) 最小建築基地面寬不得小於 20 公尺。 (2) 應自地下箱涵基礎線外緣至少退縮 1.5 公尺建築，臨港路沿線部分則至少應退縮 3 公尺。 8.本專業區不得作為散貨露天堆置場及其他經臺灣港務股份有限公司臺中港務分公司公告禁止事項使用。 9.本專業區臨省道臺 17 線部分應將環境景觀納入考量，並考量與臺中港特定區市鎮中心之競合。				

資料來源：變更「臺中港特定區計畫港埠專用區內各類分區或用地差別容積管制」（配合臺中港未來發展及建設計畫 101~105 年）案，臺中市政府，102 年 4 月。（臺中市政府 102 年 4 月 8 日府授都計字第 1020051835 號函發布實施）

伍、港區未來發展相關建設計畫

一、臺中港中泊渠底端親水景觀設施規劃

該計畫係依據 106~110 年整體規劃所賦予臺中港「兩岸客貨運及產業加值港」定位，同時配合臺中市政府「海空雙港海線副都心」計畫，連結臺中港鄰近多樣之觀光遊憩資源，並掌握三井 OUTLET PARK 開發案後續群聚效應，研究港區中泊渠周邊未來開發及招商方向，期透過港區轉型再造，與臺中市政府共同規劃臺中港水岸觀光發展，將臺中港打造成為美麗繁榮的新港灣，爰辦理本計畫。

規劃研究範圍為臺中港中泊渠底端周邊土地，包含港埠專用區內之觀光遊憩商業區、港埠服務專業區（II）、港埠產業發展專業區、周邊道路及部分海域等分區（不含三井 OUTLET PARK 基地），另有港埠專用區外機關轄管之一筆商業土地，總面積約 144.36 公頃。

（一）計畫目標

為推動商港區域商業文化，拓展港務公司多角化經營，茲訂定三項目標：

- 1、因應臺中港中泊渠觀光遊憩轉型，整體規劃親水景觀。
- 2、掌握三井 OUTLET PARK 開發群聚效應，研擬港區商業及開發方案。
- 3、落實招商作業。

（二）整體發展願景：臺中環港遊憩新核心

- 1、國際級投資打造臺中環港遊憩新核心，建立中臺灣海洋觀光國門形象

配合「海線雙港副都心」及相關建設與開發，重整臺中港各區域機能，將其港區空間由過去服務「貨」之機能性場域轉型為服務「人」之人本水岸核心空間，並結合計畫區道路通達之優勢，配合臺鐵、高鐵及捷運之軌道運輸，串連中臺灣豐富觀光資源。

- 2、創造多元開發主題及景觀營造，綜整動線規劃以帶動臺中港腹地投資

藉由中泊渠底端之水岸空間再開發與機能轉型並配合港區產業，導入港埠及水岸觀光遊憩、複合式商業服務及行政商務中心等三大產業，同時針對港區閒置舊空間進行活化再利用。

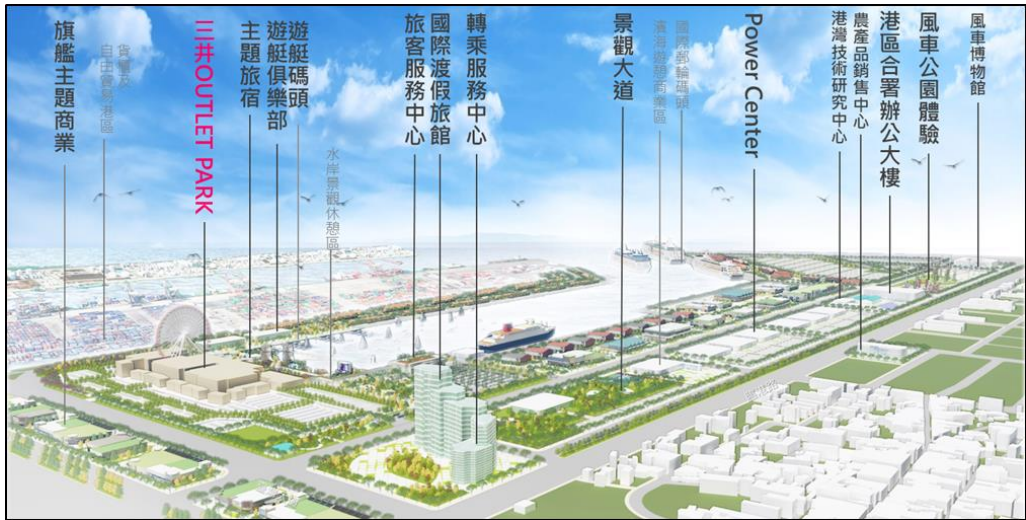


圖 12 臺中港中泊渠周邊整體規劃願景示意圖

資料來源：臺中港中泊渠底端親水景觀設施規劃定案報告，臺中港務分公司，107 年 3 月。

(三) 空間機能定位

該計畫提出七大空間機能定位：水岸景觀休憩、濱海娛樂商業、港埠旅運服務、樂活遊艇休閒、風車公園體驗、門戶行政核心及旗艦主題商業，未來開發將朝向水岸觀光遊憩、複合式商業服務及行政商務中心之複合式空間機能。



圖 13 臺中港中泊渠周邊空間機能定位示意圖

資料來源：臺中港中泊渠底端親水景觀設施規劃定案報告，臺中港務分公司，107 年 3 月。

(四) 景觀發展定位：綠波微風水岸

為配合中泊渠底端之三井 OUTLET PARK 開發案，整合周邊觀光商業資源，特將中泊渠底端水岸及開放空間規劃為優先發展地區，定位為「綠波微風水岸」，劃分六大主題空間，分別為海港公園、貨櫃創意市集、搖滾舞台、中央廣場、濱海景觀廣場及遊艇碼頭區，並導入五大重要節點，包含中央廣場、水上樂園、貨櫃主題旅宿、觀光燈塔及 Breeze Market 微風市集，以發揮中泊渠底端第一線港灣景觀視野遼闊之優勢，打造景觀、生態、人文兼備之水岸空間。

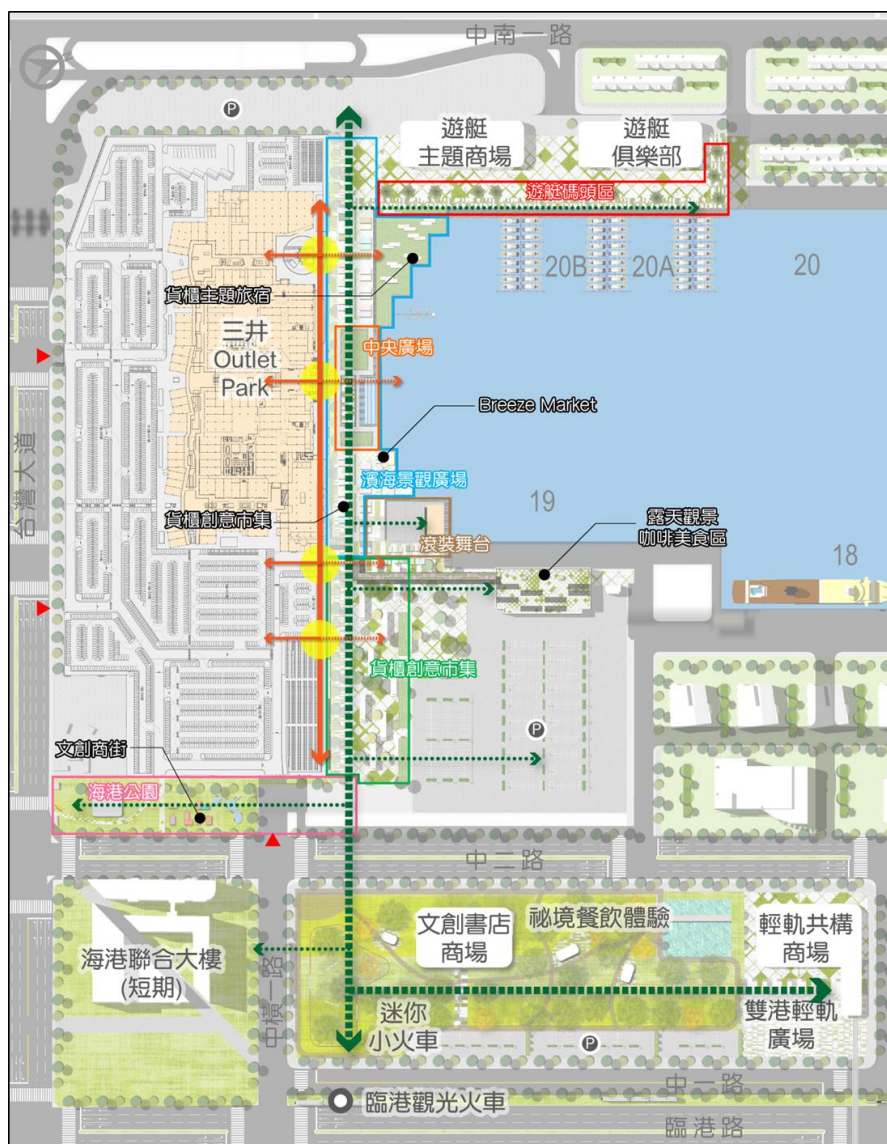


圖 14 臺中港中泊渠周邊景觀設計構想示意圖

資料來源：臺中港中泊渠底端親水景觀設施規劃定案報告，臺中港務分公司，107 年 3 月。

二、前瞻基礎建設計畫－綠能建設：臺中港離岸風電產業專區

該計畫係依據 106～110 年整體規劃所研擬之臺中港離岸風電作業碼頭興建工程，且後續行政院推出的綠能科技產業創新方案，為配合國家推動離岸風力發電政策，將計畫項下「臺中港離岸風電作業碼頭興建工程」納入「前瞻基礎建設計畫」中執行。

（一）計畫目的

為配合國家推動離岸風力發電政策，故辦理臺中港風機重件裝卸作業碼頭興整建工程，以整建 5A 碼頭、興建 5B 碼頭，以及興建 106 號碼頭做為風電產業作業之重件碼頭。

另臺中市政府建議使用專用區之調整，經行政院 105 年 8 月 16 日召集經濟部、交通部、臺中市政府及臺中港務分公司會商取得共識：風電產業專區之鑄造與重加工部份遷移至「工業專業區（Ⅱ）」，輕加工及研發部分移至「港埠產業發展專區」之部分土地，為配合政策將臺中港工業專業區（Ⅱ）納入做為離岸風電產業使用，與臺中港大宗散貨原物料分區管理，並配合後續產業進駐，辦理「臺中港 106 號碼頭新建工程」，包括護岸及其他主要之附屬及公共設施（繫船柱、防舷材、軌道、道路、排水、電力、電信、消防、預留自來水管道及加水坑等設施）。原「電力專業區（Ⅱ）」則配合土地使用分區之調整，未來可配合周邊梧棲漁港、高美濕地等推動觀光發展。

（二）計畫期程與經費

碼頭整建、興建工程經費約為 28 億元，期程 106-109 年，預計於 107 年完成 5A 碼頭之改建、106 號碼頭重件段興建，108 年完成 5B 碼頭興建，109 年度完成 106 號碼頭興建，以及全部工項。於 107 年完成 5A 碼頭之改建，以及 108 年完成 5B 碼頭興建後，將碼頭以及後線場地、設施提供承租廠商進駐及使用。另近期已進行臺中港工業專業區（Ⅱ）招商風電產業相關業者，預定至少進駐 3 家以上之投資業者，於 106 號碼頭完成後提供業者使用，目前已有永冠公司等廠商簽約承租。

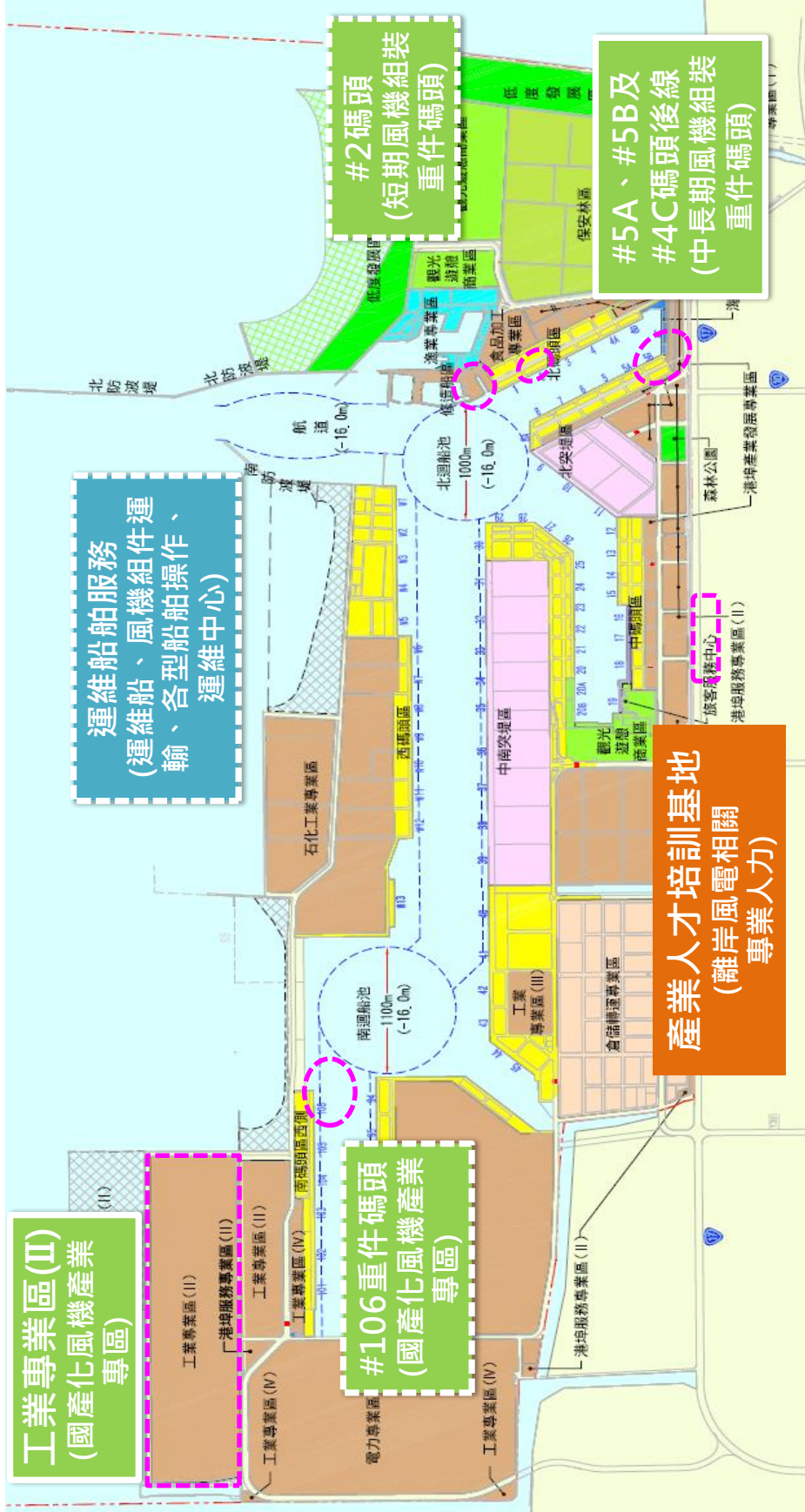


圖 15 臺中港離岸風電專區發展規劃示意圖

資料來源：前瞻基礎設計計畫—綠能建設：臺中港離岸風電專區，交通部，106年7月。

陸、土地使用現況分析

臺中港區包括水域及陸域，藉由發展現況分析得以瞭解計畫範圍內之使用狀況，以作為後續差別容積檢討及分派之參據。

一、港埠設施現況

(一) 港口及外廓設施

臺中港港口段主航道寬度為350公尺，水深-16公尺，可提供4,000TEU級貨櫃船及海岬型（Capesize級）散貨輪順利進泊；現有港口南防波堤長1,397公尺，北防波堤長2,818公尺，再加上四周海堤包括北防沙堤、北海堤、南北內堤及南海堤等，合計總長度約21,600公尺。

(二) 航道

臺中港自完成港口第二期擴建工程及航道浚深拓寬工程後，港口主航道寬350公尺，另考量臺中港海氣象因素，航道兩側保留部分水域作為操船餘裕；港內南北向主航道從北迴船池至南迴船池寬為400公尺，水深均為-16公尺，大幅提高大型船舶進港之操航安全。

(三) 迴船池

北迴船池直徑1,000公尺、南迴船池直徑1,100公尺，水深皆為-16公尺。

(四) 碼頭及棧埠設施

臺中港現有58座營運碼頭（不含海巡署自籌預算興建之#4C），總長度13,545公尺，以散雜貨碼頭、管道（化學品）碼頭、貨櫃碼頭占最大宗，其餘尚有穀類、客貨、水泥、煤炭、廢鐵、管道（液貨）等碼頭。此外，尚有供港勤船、工作船或公務船停泊，但未予編號之淺水碼頭及岸線，其淺水船渠碼頭目前供工作船及海巡署第三海巡隊艦艇停靠；工作船渠碼頭供港務分公司拖船、平臺船、水駁船及民間交通船停靠，其東、西向連續壁由中油及民間油駁船停靠。

碼頭後線儲轉區除貨櫃通棧設施外，倉棧設施包含雜貨通棧、水泥筒倉、堆貨場、穀倉及液體貨儲槽等，基本上貨櫃、穀類、水泥、油品、化學品、其他液散貨及臺電煤炭等貨物之裝卸儲運作業均由各公民營經營業者負責。

二、各專業區使用現況

依據發展計畫（106～110年）之規劃，臺中港區內可供產業發展使用之土地部分，由原15個專業區調整為14個專業區，調整後專業區面積約為1,663.85公頃，其中約1,174.34公頃已成功引進臺灣電力公司、中龍鋼鐵、經濟部加工出口區管理處等多家公民營企業投資設廠，土地使用率約為70.58%，尚餘約489.51公頃土地未出租。

由於臨接港區的臺中市梧棲區都市發展程度不高，造成港區與都市地區未能整合發展，目前港區內呈較低度使用之專業區，大致為觀光遊憩商業區（原濱海遊憩專業區）、港埠服務專業區（II）、港埠產業發展專業區、電力專業區（II）及工業專業區（II）等，另港區北側之低度發展區現設置有風力發電機組設施。各專業區使用現況茲說明如下：

（一）觀光遊憩商業區

觀光遊憩商業區係由原濱海遊憩專業區進行名稱及範圍之調整，分別位於梧棲漁港北側、臺灣大道及中二路西北側，面積約137.53公頃，以發展臨海休閒遊憩設施為主，提供設置主題樂園、親水世界、戶外泳池、健康休閒渡假中心等遊憩相關設施及附屬設施，以及港埠服務相關事業興建辦公設施、展覽館、會議中心、購物中心、商場、餐飲、旅館、醫療保健、港區服務及活動中心等相關及其他附屬設施（加油站、複合商店、汙水廠、停車場、儲水等設施）。現已使用面積約21.88公頃，約占15.91%，其中約17.74公頃供三中港澳特萊斯營運。

（二）食品加工專業區

本區位於梧棲漁港東側，面積約13.71公頃，供食品加工進駐，興建設置儲槽、倉庫、食品加工廠及相關附屬設施。現已使用面積約13.71公頃，占100.00%。

（三）漁業專業區

位於港區西北角之梧棲漁港內，面積約32.00公頃，主要專供中部地區漁船碇泊使用，提供設置魚市場、整備場、直銷中心、活動中心及相關附屬設施。現已使用面積約32.00公頃，約占100.00%，皆由漁業署使用與管理。

(四) 中油油庫專業區

位於保安林區東北角，面積約18.66公頃，區內提供設置儲油槽、管理中心及相關附屬設施。現已使用面積約18.66公頃，占100.00%，皆由中油公司使用。

(五) 港埠服務專業區 (I)

位於保安林區內東側、中油油庫專業區南側，面積約0.35公頃，主要提供設置港埠服務、檢疫等相關及附屬設施。其中0.23公頃已由商品檢驗局設置動植物檢疫煙燻處理廠，約占65.71%。

(六) 港埠服務專業區 (II)

本區大致介於中二路以東及臨港路以西部分街廓，包括北一路至中清路區塊、中橫十三路至中橫一路區塊，以及電廠大門前龍昌路轉角區塊，合計面積約54.45公頃。本區主要提供港埠服務相關事業興建辦公設施、展覽館、會議中心、購物中心、商場、餐飲設施、醫療保健設施、港區員工服務及活動中心等相關及其他附屬設施（加油站、複合商店、污水廠、停車場、儲水等設施），或其他報請上級機關核准事項之使用。現已使用面積約16.86公頃，約占30.96%。

(七) 倉儲轉運專業區

本區東鄰臨港路，西鄰中南一路，南至南橫八路，北至南橫二路，面積約177.21公頃，現設置「中港加工出口區」，由經濟部加工出口區管理處經營管理，已使用面積177.21公頃，占100.00%。

(八) 港埠產業發展專業區

本區大致分布於臨港路沿線以西，約略北起亞泥煤倉，南至安良港大排，總面積約為214.59公頃，提供配合港埠發展政策相關產業與設施，且經商港經營事業機構同意者使用。現已使用面積約101.67公頃，約占47.38%。

(九) 電力專業區 (I)

本區位於港區最南端，面積約278.45公頃，供設置火力發電廠及相關附屬設施。現已使用面積為278.45公頃，占100.00%，全由臺灣電力公司承租。

（十）石化工業專業區

本區位於西碼頭區以西，總面積約196.14公頃，提供設置化學品、油、氣儲槽、石化工廠、冷能產業、石化倉儲加工廠及相關附屬設施。現已使用面積約166.19公頃，約占84.73%。

（十一）工業專業區（I）

本區位於工業泊渠、臺中火力發電廠、南泊渠與安良港大排之間，面積約為251.69公頃，提供興建工業廠房、儲存場、倉庫及相關附屬設施。現已使用面積為251.69公頃，占100.00%，全部供中龍鋼鐵及富貿企業使用。

（十二）工業專業區（II）

本區位於港區西南側，面積約為254.14公頃，提供能源、電力、鋼鐵、石化或其他經商港經營事業機構同意之工業進駐，投資興建廠房、倉庫及相關附屬設施使用。現已使用面積為69.64公頃，約占27.40%。

（十三）工業專業區（III）

本區位於倉儲轉運專業區西側，面積約為18.95公頃，提供能源、電力、鋼鐵或其他經商港經營事業機構同意之工業進駐，投資興建廠房、倉庫、堆置場、物流中心及相關設施。現已使用面積為11.97公頃，約占63.17%。

（十四）工業專業區（IV）

本區位於南堤路東側，西側南碼頭區之南，以及電力專業區（I）南側東西角隅土地，面積15.98公頃，提供鋼鐵下游廠商或經商港經營事業機構同意之工業與相關設施設置使用。現已使用面積為14.18公頃，約占88.74%。

表7為臺中港各專業區使用現況彙整表；圖16為臺中港區可承租土地分布示意圖。

表 7 臺中港各專業區使用現況彙整表

專業區名稱	面積 (公頃)	現況使用				剩餘 專業區 面積 (公頃)
		使用單位	使用 面積 (公頃)	小計 (公頃)	使用率 (%)	
1. 觀光遊憩商業區	137.53	臺中市政府觀光旅遊局	2.25	21.88	15.91	115.64
		三中港奧特萊斯	17.74			
2. 食品加工專業區	13.71	臺灣大食品	6.09	13.71	100.00	—
		中聯油脂	7.61			
		中油中繼站	0.01			
3. 漁業專業區	32.00	漁業署	32.00	32.00	100.00	—
4. 中油油庫專業區	18.66	中油公司	18.66	18.66	100.00	—
5. 港埠服務專業區 (I)	0.35	商檢局動植物處理	0.23	0.23	65.71	0.12
6. 港埠服務專業區 (II)	54.45	宏華營造	0.66	16.86	30.96	37.59
		第 2 辦公區	2.49			
		港研中心	2.98			
		置放港區標示物區	0.55			
		港警局	2.81			
		排水匣門	0.48			
		濱海派出所	0.57			
		自行車道	0.15			
		聯合辦公大樓	4.54			
		中南突堤派出所、自來水	0.84			
		市環保局	0.57			
		變電站	0.22			
		北堤加油站	0.31			
		航港局中部航務中心	0.72			
其他	0.86					
7. 倉儲轉運專業區	177.21	經濟部加工出口區管理處	177.21	177.21	100.00	—
8. 港埠產業發展專業區	214.59	大邦交通	2.63	101.67	47.38	112.92
		大聖	4.70			
		日立華城變壓器	4.06			
		中華蠟業	0.59			
		正隆	10.62			
		臺鹽	0.86			
		臺灣中華蠟業	0.65			
		宏全	1.11			
		見得行	3.43			
		金泰	1.28			
		亞洲水泥	3.66			
		坤廣	0.39			
		東和鋼鐵	4.39			
		建得	4.04			
		建新	16.17			
		益聯實業	4.18			
		航耀國際	1.40			
		惠爾吉寶	1.85			
超雄	0.11					
祿隆田	4.80					

表 7 臺中港各專業區使用現況彙整表（續完）

專業區名稱	面積 (公頃)	現況使用				剩餘 專業區 面積 (公頃)
		使用單位	使用 面積 (公頃)	小計 (公頃)	使用率 (%)	
		偉聯國際服務	2.04			
		禮福物流	0.55			
		中油閘箱	0.04			
		富民運輸	1.86			
		北派出所、巡防署	0.64			
		北突堤派出所	0.26			
		防風林消防隊	0.30			
		海巡署營區	2.59			
		其他	22.47			
9. 電力專業區（I）	278.45	臺灣電力公司	277.54	278.45	100.00	—
		其他	0.91			
10. 石化工業專業區	196.14	臺灣肥料	24.73	166.19	84.73	29.95
		立安東化工	4.50			
		中美和	30.06			
		中聯資源	11.18			
		貝民公司	14.03			
		臺灣中油	47.40			
		友發化工	1.20			
		聯華氣體	1.00			
		消防隊	0.62			
		其他	31.47			
11. 工業專業區（I）	251.69	中龍鋼鐵	247.03	251.69	100.00	—
		富貿企業	3.11			
		其他	1.55			
12. 工業專業區（II）	254.14	安順裝卸	14.99	69.64	27.40	184.50
		中聯資源	14.10			
		永冠能源材料	4.90			
		永誠亞太	4.90			
		新祥	10.75			
		中龍	20.00			
13. 工業專業區（III）	18.95	金豐機器工業	5.97	11.97	63.17	6.98
		進安國際	6.00			
14. 工業專業區（IV）	15.98	中聯資源	6.95	14.18	88.74	1.80
		餘慶堂公司	4.47			
		中宇環保	2.44			
		臺電西南側	0.00			
		臺電變電站	0.03			
		其他	0.29			
合計	1,663.85	—	—	1174.34	70.58	489.51

註：表內「使用面積」欄係指港區出租予廠商或機關使用之面積。

資料來源：1.臺灣港務股份有限公司臺中港務分公司提供（106年1月統計資料）。

2.「臺灣國際商港未來發展及建設計畫（106~110年）」（臺中港部分），臺灣港務股份有限公司，105年11月。（行政院105.11.21院臺交字第1050095097號函核定）

3.本計畫彙整。

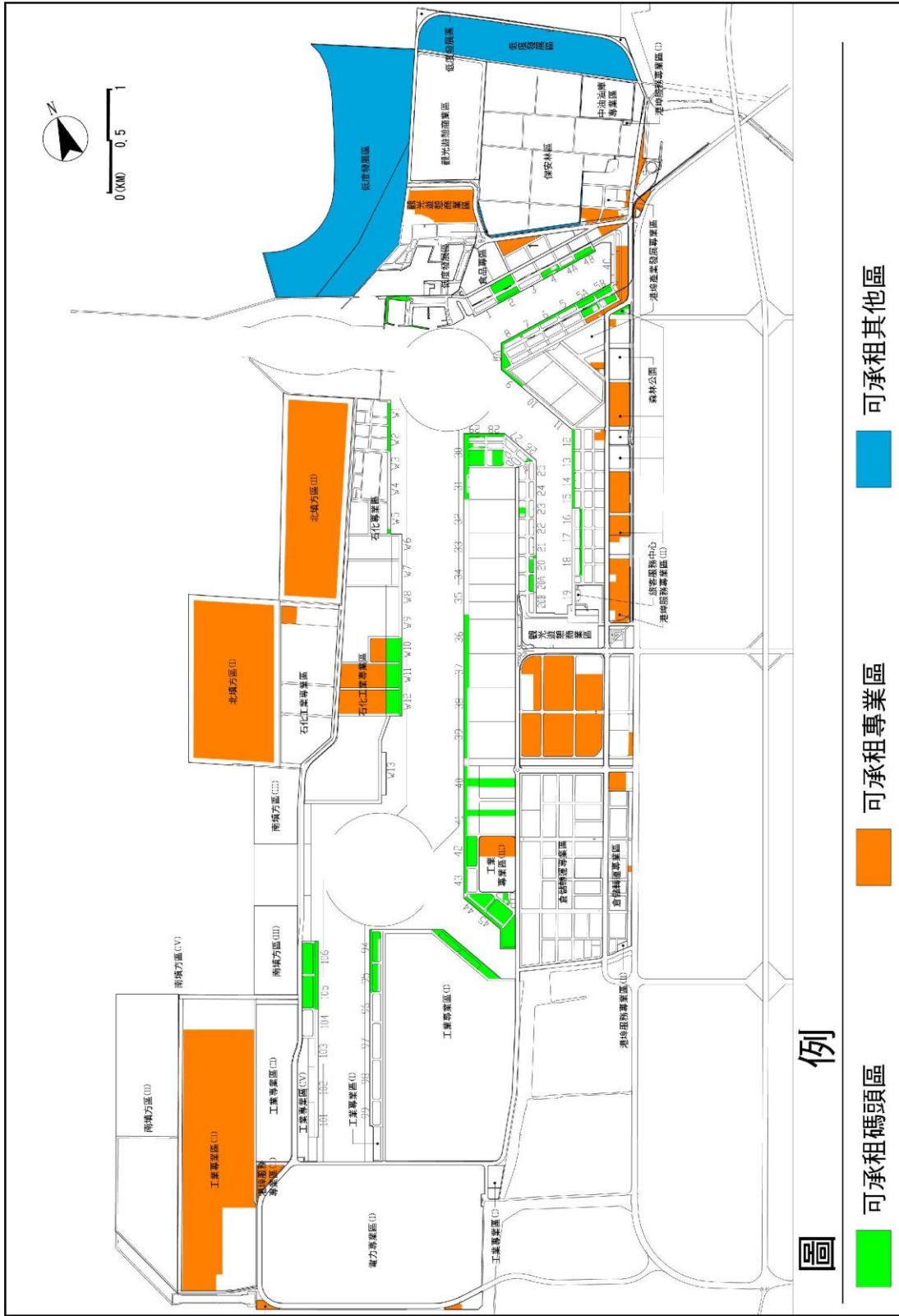


圖 16 臺中港區可承租土地分布示意圖

資料來源：前瞻基礎設計畫一綠能建設：臺中港離岸風電專區，交通部，106 年 7 月。

柒、專業區容積使用現況

一、各專業區容積率使用現況

本計畫容積使用現況係依各專業區已出租土地面積為基礎，再以105年度臺中港港區航空測量圖量測估算，並依建築法所稱雜項工作物，營業爐、水塔、瞭望臺、招牌廣告、樹立廣告、散裝倉、廣播塔、煙囪、圍牆、機械遊樂設施、游泳池、地下儲藏庫、建築所需駁坎、挖填土石方等工程，及建築物興建完成後增設之中央系統空氣調節設備、昇降設備、機械停車設備、防空避難設備、污物處理設施等，不需計入建蔽率及容積率，故目前使用建蔽率及容積率仍偏低，且遠低於各專業區分派之法定容積。

整體而言，港區內建築使用現況以倉儲轉運專業區之容積最高，其次為港埠服務專業區（I），再其次為工業專業區（I）。而與港區產業關聯性較高的港埠服務專業區（II）、港埠產業發展專業區及工業專業區（II）現況使用率較低，其中觀光遊憩商業區已於105年出租予三中港奧特萊斯公司投資，刻正興建三井Outlet Park，因此現況使用容積率較低；臺中港務公司亦針對中泊渠底端三井Outlet Park周邊之觀光遊憩商業區、港埠服務專業區（II）及港埠產業發展專業區研擬親水景觀設施規劃案，研究中泊渠周邊港區未來開發及招商方向，預期改善現有港埠產業發展專業區、港埠服務區使用率偏低之情形，並回應大臺中123賦予港區發展觀光遊憩之任務；工業專業區（II）則因過去港區用水問題，無法引進用水量較大之工廠，近年已分別出租安順、中聯資源、中龍公司，因刻正建廠中尚未完工，故容積使用率仍偏低。此外，該區已被行政院指定為離岸風電產業專區，將陸續引進風電關聯產業，目前已出租永冠、永誠、新祥貿易等3家公司，剩餘土地亦將陸續引進風電業者進駐。

表8為港埠專用區內各專業區容積使用現況分析表。

二、廠商容積率使用需求

為瞭解廠商實際容積使用及需求，特針對臺中港港埠專用區內廠商進行調查，以瞭解廠商實際使用狀況及未來可能的使用需求（問卷內容請詳附件一）。

調查對象為港區內79間廠商，調查期間為107年2月26日（發放問卷）至107年3月9日（回收問卷），本次問卷共發放79件，回收25件，問卷回收率約31.65%，其中有效問卷樣本23件，問

卷有效率約為92%，其餘54間未回覆問卷廠商，港務公司業以電訪方式進行調查，故合計問卷回收率為100.00%，問卷有效率約為97.47%。

本次問卷調查結果共計7間廠商有擴廠計畫，未有廠商提出調整容積率之建議。另其餘54間未回覆問卷之廠商，經由港務公司業務處致電調查後，皆表明現況容積率能滿足其使用需求，若未來有其他使用需求會再自行提出。

表 8 港埠專用區內各專業區容積使用現況分析表

分區	規劃面積 (m ²)	容積率 (%)	已使用 土地面積 (m ²) [A]	已興建 樓板面積 (m ²) [B]	平均使用容積率 (%) [B÷A×100%]
觀光遊憩商業區	1,375,300.00	—	218,800.00	14,017.53	6.41
食品加工專業區	137,100.00	210	137,100.00	36,874.39	26.90
漁業專業區	320,000.00	210	320,000.00	30,657.84	9.58
中油油庫專業區	186,600.00	120	186,600.00	5,905.30	3.16
港埠服務專業區 (I)	3,500.00	210	2,300.00	1,245.35	54.15
港埠服務專業區 (II)	544,500.00	420	215,500.00	74,254.16	27.95
倉儲轉運專業區	1,772,100.00	300	1,348,100.00	929,018.83	68.91
港埠產業發展專業區 (1)	2,145,900.00	360	1,071,200.00	190,023.20	17.74
港埠產業發展專業區 (2)		420			
港埠產業發展專業區 (3)		300			
港埠產業發展專業區 (4)		300			
電力專業區 (I)	2,784,500.00	210	2,784,500.00	264,081.54	9.48
石化工業專業區	1,961,400.00	160	1,347,200.00	284,123.55	21.09
工業專業區 (I)	2,516,900.00	200	2,516,900.00	756,444.87	30.05
工業專業區 (II)	2,541,400.00	200	696,400.00	0.00	0.00
工業專業區 (III)	189,500.00	200	119,700.00	21,359.17	17.84
工業專業區 (IV)	159,800.00	200	141,800.00	4,495.10	3.17
總計	16,638,500.00	—	11,106,100.00	2,598,483.30	23.40

註：已興建樓板面積係依據「105年度臺中港港區航空測量圖」量測估算。

資料來源：本計畫彙整。

捌、差別容積檢討原則及修訂內容

一、細分區劃設原則

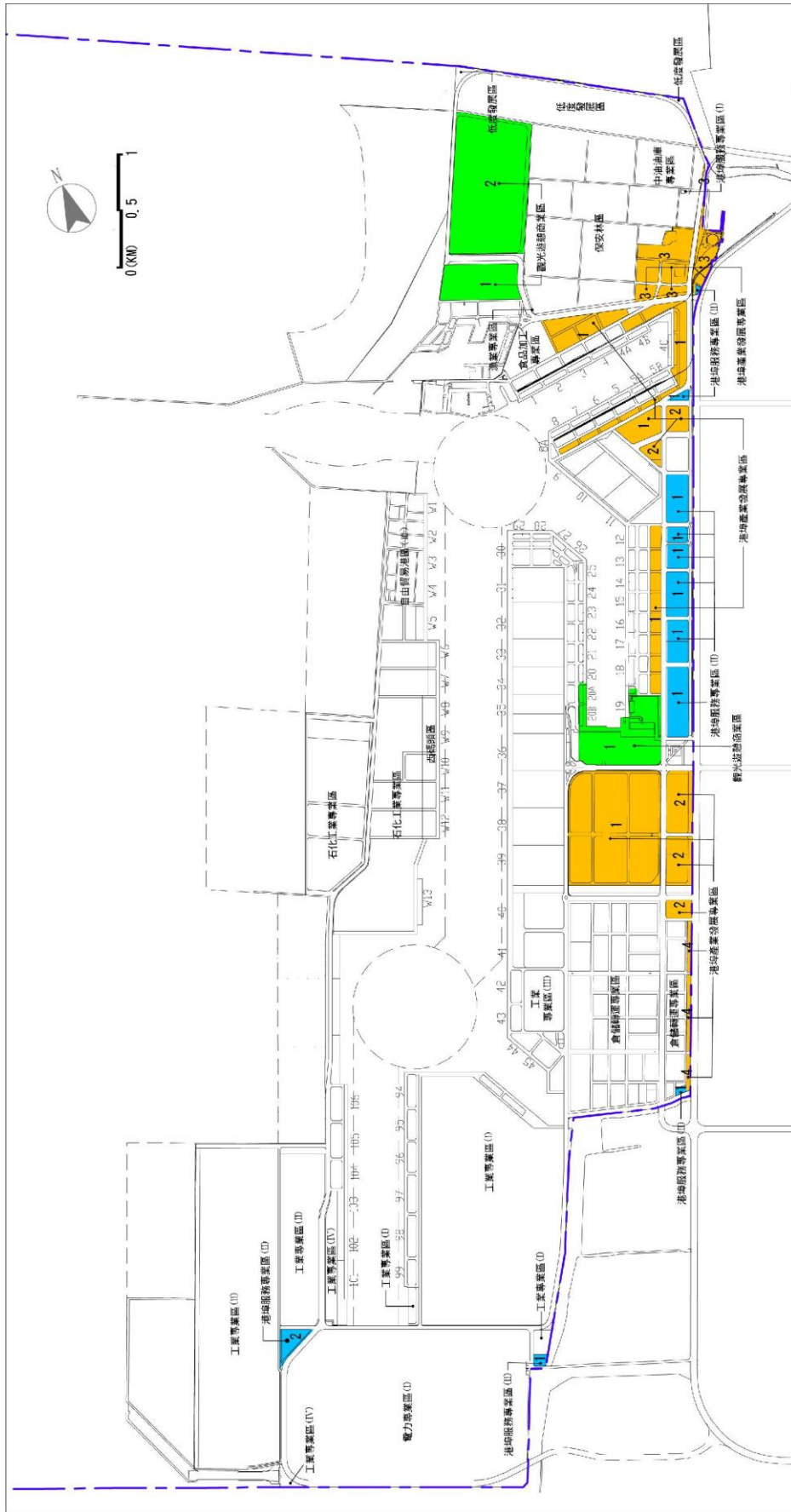
（一）港埠服務專業區

依據發展計畫（106～110年），將原港埠產業發展專業區位於旅客服務中心及森林公園間之二處街廓（分別為7.90公頃及8.42公頃）調整為港埠服務專業區，故配合鄰分區劃設為「港埠服務專業區（II）（1）」。

（二）觀光遊憩商業區

發展計畫（106～110年）將部分濱海遊憩專業區、部分港埠服務專業區（II）、電力專業區（II）及部分碼頭區調整變更為三處「觀光遊憩商業區」（分別為35.93公頃、21.21公頃及80.39公頃），考量該三處街廓區位條件及周邊土地使用相容性，予以劃分細分區。

圖17為細分區示意圖。



圖例

- 1 港埠服務專業區 (II) (1)
- 2 港埠服務專業區 (II) (2)
- 1 港埠發展專業區 (1)
- 2 港埠發展專業區 (2)
- 3 港埠發展專業區 (3)
- 4 港埠發展專業區 (4)
- 1 觀光遊憩商業區 (1)
- 2 觀光遊憩商業區 (2)
- 港區範圍

圖 17 細分區示意圖

二、容積檢討分派

(一) 檢討原則

1、配合各專業區計畫用途及使用指導

依據發展計畫（106～110年）之指導，針對港區內14種專業區所賦予之計畫用途，加以參酌目前實際使用狀況進行容積檢討與分派；而其他非屬專業區土地部分，則視實際使用需求分派其容積。

2、維持各專業區現行容積率

目前港區內土地使用程度較高之專業區大致包含食品加工專業區、漁業專業區、中油油庫專業區、倉儲轉運專業區、電力專業區（I）及工業專業區（I）等，其餘專業區則仍屬低度使用或尚未使用之閒置狀態，為保障各專業區日後土地開發彈性，故以維持原容積為原則。

3、「觀光遊憩商業區」容積之訂定

各分區的土地使用強度及空間特性影響港區風貌與特色，港區北側臨近高美野生動物保護區、高美濕地及濱海遊憩公園，於規劃時應考量其土地使用相容性，故以中低強度發展為原則；梧棲漁港北側及中泊渠核心處已分別由臺中市政府觀光旅遊局辦理招商及三井Outlet Park進駐，為呼應大臺中123所賦予港區「漁港遊憩」、「海港遊憩」之定位，應予較高之發展強度。

(二) 變更說明

依據發展計畫（106～110年）內容，調整部分土地為「觀光遊憩商業區」，故配合訂定其容積率，並因應部分分區面積變動進行檢核。其中「觀光遊憩商業區」考量與周邊發展之協調性，並兼顧觀光遊憩發展需求與環境永續，將其再予細分為二，茲分別說明如下：

- 1、觀光遊憩商業區（1）：原為濱海遊憩專業區（1）與少部分道路用地、部分港埠服務專業區（II）（1）與部分碼頭區，分別位於梧棲漁港北側（21.21 公頃）及中泊渠核心（35.93 公頃），係配合臺中市政府政策及發展觀光遊憩等設施，分別為梧棲漁港地標及臺中港區入口門戶，且為觀光及商業發展核心，為強化其使用機能，且考量原濱海遊憩專業區（1）、港埠服務專業區（II）（1）之容積率為 420%，故延續其容積率訂為「420%」。
- 2、觀光遊憩商業區（2）：原為電力專業區（II）及少部分道路用地，原電力專業區（II）之容積率為 210%，考量其現況為密集之木麻黃林，且鄰近保安林區，為銜接其與周邊地景之整體性，並參酌使用性質相近之原濱海遊憩專業區（2）之容積率為 160%，故調降原電力專業區（II）、延續原濱海遊憩專業區（2）之容積率，將其容積率訂為「160%」。

其餘配合發展計畫（106～110年）專業區及分區面積之調整，予以檢討，現行港區陸域整體平均容積率為 162%，符合法定平均容積率上限 210% 之規定。

表 9 為港埠專用區差別容積檢討表。

表9 港埠專用區差別容積檢討表

項目	面積 (公頃)	建蔽率 (%)	原容積率 (%)	調整後		檢討說明	
				容積率 (%)	可興建樓 地板面積 (公頃)		
碼頭區 (含突堤區)	544.48	70	130	130	707.82		
觀光遊憩商業區	(1)	57.14	70	420 ²	420²	239.99	新增分區，參酌使用性質相近之原濱海遊憩專業區 (1) 增訂容積率。
	(2)	80.39	70	210 ³	160³	128.62	新增分區，參酌使用性質相近之原濱海遊憩專業區 (2) 增訂容積率。
食品加工專業區	13.71	70	210	210	28.79		
漁業專業區	32.00	60	210	210	67.20		
中油油庫專業區	18.66	40	120	120	22.39		
港埠服務專業區 (I)	0.35	70	210	210	0.74		
港埠服務專業區 (II)	(1)	49.77	70	420	420	209.03	
	(2)	4.68	70	200	200	9.36	
倉儲轉運專業區	177.21	70	300	300	531.63		
港埠產業發展專業區	(1)	135.37	70	360	360	487.33	
	(2)	34.74	70	420	420	145.91	
	(3)	37.58	70	300	300	112.74	
	(4)	6.90	70	300	300	20.70	
電力專業區 (I)	278.45	70	210	210	584.75		
石化工業專業區	196.14	70	160	160	313.82		
工業專業區 (I)	251.69	70	200	200	503.38		
工業專業區 (II)	254.14	70	200	200	508.28		
工業專業區 (III)	18.95	70	200	200	37.90		
工業專業區 (IV)	15.98	70	200	200	31.96		
修造船區/工作船渠/淺水船渠	13.49	70	210	210	28.33		
公園綠地	6.50	12	35	35	2.28		
保安林區	174.29	20	20	20	34.86		
低度發展區	293.30	20	20	20	58.66		
道路	169.01	0	0	0	0.00		
海堤/其他用地	124.00	10	10	10	12.40		
合計	2,988.92	—	165	162	4,828.87		

註：1. 本次檢討僅調整觀光遊憩商業區之容積率。

2. 觀光遊憩商業區 (1) 原為港埠服務專業區 (II) (1)、濱海遊憩專業區 (1)，容積率為 420%。

3. 觀光遊憩商業區 (2) 原為電力專業區 (II)，容積率為 210%。

三、增訂觀光遊憩商業區容許使用一覽表

原「港埤產業發展專業區(2)」及「港埤產業發展專業區(4)」多位於臨港路沿線，且其東側之「新市鎮中心」地區甫完成市地重劃開發，未避免兩者間之發展產生競合，故依99年7月28日原臺中縣都市計畫委員會第37屆第5次會議決議，訂定前述二分區作商業性質使用時，應經臺中縣都市計畫委員會同意之規定，並經原臺中縣政府於99年9月17日府建城字第09902938702號公告發布實施。

而臺中市都市發展願景「大臺中123」亦賦予港區發展觀光遊憩、帶動港區消費之任務，將臺中港擘劃為更具前瞻性的國際港口，為配合未來臺中港整體規劃發展，於106年12月14日跨局處協商會議及107年2月6日第二次臺中市都市計畫委員會專案小組會議建議觀光遊憩商業區應另訂容許使用內容表。考量觀光遊憩商業區之計畫用途係依據發展計畫(106~110年)所載：「提供設置主題樂園、親水世界、戶外泳池、健康休閒渡假中心…等遊憩相關設施及附屬設施，以及港埤服務相關事業興建辦公設施、展覽館、會議中心、購物中心、商場、餐飲、旅館、醫療保健、港區服務及活動中心…等相關及其他附屬設施(加油站、複合商店、汙水廠、停車場、儲水等設施)，或其他報請上級機關核准事項之使用。」，乃以提供港埤所衍生之服務機能，及提供港區多元化發展之觀光、娛樂、消費等用途為主，故予以新增觀光遊樂、旅館、醫療保健、港區服務及活動中心等四類使用項目。

表10為修訂後「港埤產業發展專業區」及「觀光遊憩商業區」使用內容一覽表。

表 10 修訂後「港埠產業發展專業區」及「觀光遊憩商業區」使用內容一覽表

使用項目	分區別	港埠產業發展專業區 (1)	港埠產業發展專業區 (2)	港埠產業發展專業區 (3)	港埠產業發展專業區 (4)	觀光遊憩商業區 (1)、(2)
辦公設施		○	○	○		○
展覽館			▲			▲
會議中心			▲			▲
購物中心			▲			▲
商場			▲		▲	○
餐飲設施			▲		▲	○
觀光遊樂						○
旅館						○
醫療保健						○
物流中心		○	○	○	○	
倉庫		○	○	○	○	
加工廠		○	○	○		
製造廠		○	○	○		
組裝廠		○	○	○		
車輛或貨櫃儲存場		◎	◎	◎	◎	
貨櫃集散站		○	○			
便利商店或超級市場			○	○	○	
加油站			○			○
港區服務及活動中心						○
港埠發展相關公務機關			○	○		○
其他及相關附屬設施		△	△	△	△	△
備註	<p>1.○：容許使用項目。</p> <p>2.▲：應經臺中市都市計畫委員會同意。</p> <p>3.△：與容許項目相關之使用且經臺灣港務股份有限公司臺中港務分公司同意者。</p> <p>4.◎：貨櫃應至少自基地線退縮 3 公尺堆置，且其高度以五層為限。</p> <p>5.加油站之設置應依「加油站設置管理規則」辦理。</p> <p>6.貨櫃集散站之設置應依「貨櫃集散站經營業管理規則」辦理。</p> <p>7.港埠產業發展專業區 (4) 應符合下列規定：</p> <p>(1) 最小建築基地面寬不得小於 20 公尺。</p> <p>(2) 應自地下箱涵基礎線外緣至少退縮 1.5 公尺建築，臨港路沿線部分則至少應退縮 3 公尺。</p> <p>8.港埠產業發展專業區不得作為散貨露天堆置場及其他經臺灣港務股份有限公司臺中港務分公司公告禁止事項使用。</p> <p>9.港埠產業發展專業區臨省道臺 17 線部分應將環境景觀納入考量，並考量與臺中港特定區市鎮中心之競合。</p>					

■ 附件一 容積使用需求調查表

臺中港各專業區容積使用需求調查表

親愛的受訪企業您好！首先感謝您撥冗填答本問卷。

本公司刻正辦理「變更臺中港特定區計畫港埠專用區內各類分區或用地差別容積管制（配合臺中港未來發展及建設計畫 106-110 年）案」，為更貼切廠商實際使用及需求，特進行本問卷調查，爰請您撥冗填答本次問卷，俾利本公司辦理後續相關事宜。

再次感謝您的參與！若對本問卷有任何的疑問或建議，歡迎隨時反映。敬祝平安。

臺灣港務股份有限公司臺中港務分公司業務處敬上 107.02

一、基本資料

(一) 廠商名稱：_____

(二) 位處專業區（請參考附圖一）

- | | |
|--|--|
| <input type="checkbox"/> 觀光遊憩商業區 | <input type="checkbox"/> 食品加工專業區 |
| <input type="checkbox"/> 漁業專業區 | <input type="checkbox"/> 中油油庫專業區 |
| <input type="checkbox"/> 港埠服務專業區 (I) | <input type="checkbox"/> 埠服務專業區 (II) (1) |
| <input type="checkbox"/> 埠服務專業區 (II) (2) | <input type="checkbox"/> 倉儲轉運專業區 |
| <input type="checkbox"/> 港埠產業發展專業區 (1) | <input type="checkbox"/> 港埠產業發展專業區 (2) |
| <input type="checkbox"/> 港埠產業發展專業區 (3) | <input type="checkbox"/> 港埠產業發展專業區 (4) |
| <input type="checkbox"/> 電力專業區 (I) | <input type="checkbox"/> 石化工業專業區 |
| <input type="checkbox"/> 工業專業區 (I) | <input type="checkbox"/> 工業專業區 (II) |
| <input type="checkbox"/> 工業專業區 (III) | <input type="checkbox"/> 工業專業區 (IV) |

(三) 現況租賃面積：_____ 平方公尺

(四) 現況使用建蔽率：_____ %（請參考建築使用執照）

(五) 現況使用容積率：_____ %（請參考建築使用執照）

二、需求調查

(一) 未來是否有增建計畫？

- 是，計畫使用建蔽率 _____ %、計畫使用容積率 _____ %
- 否

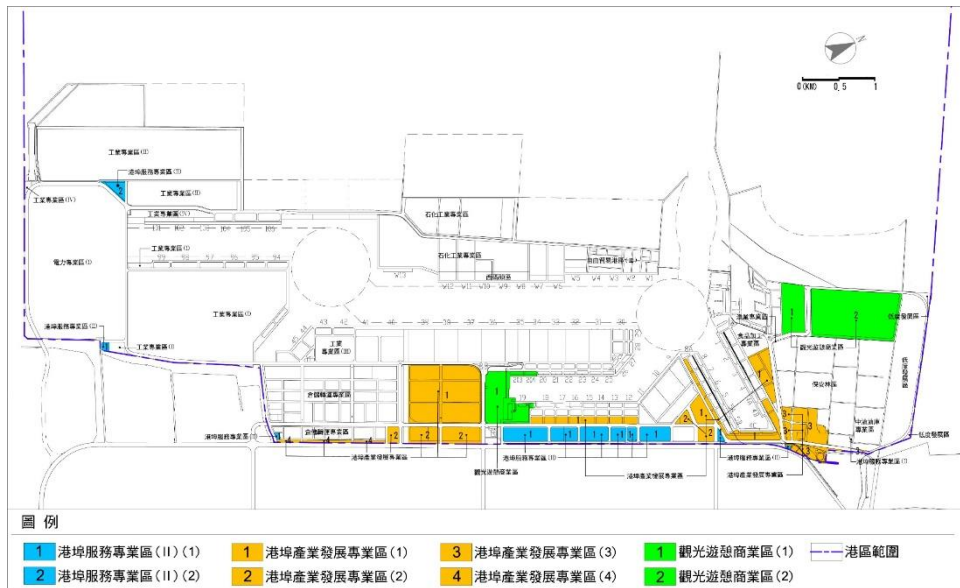
(二) 法定容積率是否足夠？（請考量目前使用現況，並參酌附表一法定容積率）

- 是，足夠
- 不足，建議調升至 _____ %
- 太多，建議調降至 _____ %

附表一 港埠專用區差別容積檢討表

項目	面積 (公頃)	建蔽率 (%)	原容積率 (%)	調整後	
				容積率 (%)	可興建樓 地板面積 (公頃)
碼頭區 (含突堤區)	544.48	70	130	130	707.82
觀光遊憩商業區	(1)	57.14	70	420	239.99
	(2)	80.39	70	160	128.62
食品加工專業區	13.71	70	210	210	28.79
漁業專業區	32.00	60	210	210	67.20
中油油庫專業區	18.66	40	120	120	22.39
港埠服務專業區 (I)	0.35	70	210	210	0.74
港埠服務專業區 (II)	(1)	49.77	70	420	209.03
	(2)	4.68	70	200	9.36
倉儲轉運專業區	177.21	70	300	300	531.63
港埠產業發展專業區	(1)	135.37	70	360	487.33
	(2)	34.74	70	420	145.91
	(3)	37.58	70	300	112.74
	(4)	6.90	70	300	20.70
電力專業區 (I)	278.45	70	210	210	584.75
石化工業專業區	196.14	70	160	160	313.82
工業專業區 (I)	251.69	70	200	200	503.38
工業專業區 (II)	254.14	70	200	200	508.28
工業專業區 (III)	18.95	70	200	200	37.90
工業專業區 (IV)	15.98	70	200	200	31.96
修造船區/工作船渠/淺水船渠	13.49	70	210	210	28.33
公園綠地	6.50	12	35	35	2.28
保安林區	174.29	20	20	20	34.86
低度發展區	293.30	20	20	20	58.66
道路	169.01	0	0	0	0.00
海堤/其他用地	124.00	10	10	10	12.40
合計	2,988.92	—	—	162	4,828.87

註：本次檢討僅調整觀光遊憩商業區之容積率。



附圖一 港埠專用區細分區示意圖

■ 附件二 臺中市都市計畫委員會第 88 次會議紀錄

副本

發文方式：紙本傳遞

檔 號：

保存年限：

臺中市政府 函

403
臺中市西區民權路99號

地址：40301臺中市西區民權路99號(都
市發展局辦公室)
承辦人：楊靜怡
電話：04-22289111*65223
電子信箱：an5646@taichung.gov.tw

受文者：臺中市政府都市發展局(綜合企劃科、城鄉計畫科)

發文日期：中華民國107年11月5日
發文字號：府授都計字第1070266293號
速別：普通件
密等及解密條件或保密期限：
附件：如主旨

主旨：檢送本府107年10月26日召開「臺中市都市計畫委員會第
88次會議」紀錄1份，請依會議決議事項辦理，請查照。

正本：林主任委員陵三、黃副主任委員景茂、董委員建宏、蘇委員睿弼、黃委員志
耀、林委員宗敏、李委員謁政、巫委員哲緯、林委員宜欣、楊委員賀雯、黃委
員宗喜、蔡委員岡廷、王委員俊傑、張委員治祥、黃委員玉霖、王委員義川、
周委員廷彰、呂委員曜志

副本：劉諮詢委員曜華、薛諮詢委員淵銓、林諮詢委員維國、台中精機廠股份有限公
司、臺灣港務股份有限公司臺中港務分公司、臺中市文化資產處、臺中市政府
農業局、臺中市政府經濟發展局、臺中市政府地政局、臺中市政府水利局、臺
中市政府交通局、臺中市政府觀光旅遊局、龍邑工程顧問股份有限公司、睿誼
工程顧問股份有限公司、臺中市政府都市發展局(綜合企劃科、城鄉計畫科)
(均含附件)

市長 林佳龍

討論事項	第四案	所屬行政區	臺中市清水區、梧棲區、龍井區				
案由	變更臺中港特定區計畫港埠專用區內各類分區或用地差別容積管制（配合臺中港未來發展及建設計畫 106~110 年）						
說明	<p>一、計畫緣起</p> <p>民國 60 年代，政府大力推動「十大建設」，臺中港便應運而生，紓解了高雄港及基隆港的貨物吞吐量，也因此奠定了臺灣北、中、南的海運發展基礎；在經濟起飛的年代，希冀藉由國家資源投入的國際商港建設，帶動周邊地區發展為國際化港口都市，遂於 61 年擬定面積廣達 17,674.37 公頃的「臺中港特定區計畫」，但自 65 年臺中港開港迄今，港區及周邊地區之發展，與原計畫所訂定之發展方向仍有顯著的落差。</p> <p>海線地區的發展除憑藉完善的港灣基礎設施外，仍須透過系統性的管理體系，始得有效率地運作。臺中港區位於「臺中港特定區計畫」範圍內，其土地使用及建築管理受都市計畫法相關規定管制，原臺中縣政府於 94 年辦理「變更臺中港特定區計畫（土地使用分區管制要點專案通盤檢討）案」，正式建立港區土地使用與建築分別管理的架構，讓土地使用依循商港法管理，而建築管理則回歸都市計畫體系，有關臺中港區之管制條文（第 19、20 點）如下：</p> <p>第 19 點 港埠專用區應依商港法有關規定辦理，以提供商港設施使用為主，並得按實際情形劃分各種專業區及設置加工出口區、自由貿易港區，其規劃、興建由臺灣港務股份有限公司臺中港務分公司擬定計畫報請主管機關核准，並依商港法、加工出口區設置管理條例、自由貿易港區設置管理條例及其他有關規定管理。</p> <p>第 20 點 一、港埠專用區內建築物之建蔽率不得超過下列之規定：</p> <table border="1" data-bbox="515 1301 916 1406"> <tr> <th>建蔽率</th> <th>容積率</th> </tr> <tr> <td>70%</td> <td>210%</td> </tr> </table> <p>二、港埠專用區尚未擬定細部計畫之前，區內各項分區或用地之差別容積管制，得由目的事業主管機關向臺中市政府申請並經臺中市都市計畫委員會審議決定之。</p> <p>爰此，為符合都市計畫之規定，原臺中港務局隨即於 94 年研訂「臺中港特定區計畫港埠專用區內各類分區或用地差別容積管制表」（以下簡稱「差別容積表」），並經原臺中縣都市計畫委員會 94 年度第 32 屆第 6 次會議審議通過，而後於 102 年配合臺中港未來發展及建設計畫 101~105 年修訂差別容積表相關內容，並於 102 年 2 月 4 日經臺中市都市計畫委員會第 17 次會議審議通過，成為現行港區內建築管理之依據。</p> <p>臺中港區土地使用及建築管理受都市計畫法相關規定管制，另為有效開發臺中港廣大土地，吸引廠商投資，其實質建設及產業發展方向，依據商港法第 6 條</p>			建蔽率	容積率	70%	210%
建蔽率	容積率						
70%	210%						

	<p>之規定，商港區域之整體規劃及發展計畫，由商港經營事業機構、航港局或指定機關徵詢商港所在地直轄市、縣（市）政府意見擬定，並報請主管機關或層轉行政院核定，故以每 5 年一期的「臺灣國際商港未來發展及建設計畫」（以下簡稱「發展計畫」）作為港區開發之依據。</p> <p>臺灣港務股份有限公司依據未來發展需求，調整港埠專用區內部分專業區範圍及用途，並經行政院於 105 年 11 月 21 日院臺交字第 1050095097 號函核定 106～110 年之發展計畫。爰此，為有效執行差別容積管制，故配合 106～110 年修訂成果進行港區內各專業區差別容積分派之檢討，俾符合產業長遠發展需求，並加速臺中港區之開發。</p> <p>二、辦理依據：臺中港特定區計畫土地使用分區管制要點第 20 點第 2 款。</p> <p>三、計畫範圍</p> <p>以行政院核准港區範圍之陸域部分為計畫範圍，並僅針對陸域部分進行容積檢討及分派作業，面積約為 2,988.92 公頃，請詳附件一。</p> <p>四、差別容積檢討</p> <p>有關現行港埠專用區內各類分區或用地差別容積率，以及容積分派檢討原則與變更說明請詳附件二。</p> <p>五、增訂「觀光遊憩商業區」使用內容一覽表</p> <p>有關現行「港埠產業發展專業區」使用內容、細分區劃設原則，以及增訂「觀光遊憩商業區」使用內容請詳附件三。</p>
<p>第一次專案小組意見</p>	<p>本案經提本市都市計畫委員會王委員大立（召集人）、林委員宗敏、黃委員志耀、邵委員棟綱、黎委員淑婷等 5 人組成專案小組，於 106 年 7 月 25 日召開第一次專案小組會議並獲致初步建議意見如下：</p> <p>一、本案係依臺中港特定區土地使用分區管制要點規定及臺灣國際商港未來發展及建設計畫（106～110 年）擬定各細分區差別容積管制，而本委員會主要針對各細分區之使用強度及部分細分區之使用項目進行審議，爰請補充說明有關「臺灣國際商港未來發展及建設計畫（106～110 年）」之相關內容、各專業區調整項目及理由。</p> <p>二、本案位屬「大臺中 123」之海線雙港副都心，其涉及相關重大計畫包括雙港輕軌、海港觀光發展及高美濱海遊憩區等，爰請補充臺中市都市發展願景「大臺中 123」相關內容；另請補充說明有關次分區調整部分，是否與本府相關發展定位及周邊重大建設相互結合。</p> <p>三、本次調整共計 12 處次分區調整，請補充說明變更理由。</p> <p>四、本次新增「觀光遊憩商業區」，並予細分為 1、2、3 區，請補充說明下列事項： （一）有關「觀光遊憩商業區 3」現況多為樹林且鄰近保安林區，請說明其使用</p>

	<p>容積率訂為「160%」之理由及引進用途內容。</p> <p>(二)另請補充說明「觀光遊憩商業區 1、2、3」之使用用途及容積率訂定理由。</p> <p>(三)「觀光遊憩商業區 1、2、3」是否比照「港埠產業發展專業區」另訂使用內容表，以確定該使用項目符合市府及港務公司發展政策。</p> <p>五、與產業關聯性較高的「港埠服務專業區 II」、「港埠產業發展專業區」及「工業專業區 II」等使用率較低，請補充說明是否有調整計畫或未來發展相關內容。</p> <p>六、查本案 101~105 年差別容積管制規定，「港埠產業發展專業區」作展覽館、會議中心、購物中心、商場及餐飲設施等使用時，須經臺中市都市計畫委員會同意，惟本次計畫將該部分予以刪除，請補充說明刪除理由。</p> <p>七、有關「港埠產業發展專業區」及「觀光遊憩商業區 1、2、3」之容許使用項目內容，以及是否須經本市都市計畫委員會審議部分，請業務單位彙整府內意見，並與規劃單位（臺中港務分公司）協商後，再提送市都委會審議。</p> <p>八、調整後之各次分區平均容積率，請再予檢核。</p> <p>九、計畫書 p.1 (三) 重複載列請刪除，另臺中港土管第 19、20 點請完整載列。</p>
第二次專案小組意見	<p>一、本案經提本市都市計畫委員會黃委員志耀（召集人）、董委員建宏、林委員宗敏、楊委員賀雯、蔡委員岡廷等 5 人組成專案小組，於 107 年 2 月 6 日召開第二次專案小組會議並獲致初步建議意見如下：</p> <p>(一)請補充港埠專用區內各專業區容積使用現況及廠商容積使用需求，經本案專案小組委員確認後，提請委員會討論。</p> <p>(二)為利日後臺中港區發展，並符合市港合作目標，有關港埠產業發展專業區 (2)、(4) 使用項目若涉及展覽館、會議中心、購物中心、商場及餐飲設施等項目，應經臺中市都市計畫委員會同意部分，仍應予維持；另原則同意港務公司所提觀光遊憩商業區使用內容及應經臺中市都市計畫委員會同意之使用項目。</p> <p>二、依上開意見，本案修正內容經上開小組委員檢視後，相關書面意見（林委員宗敏）如下：</p> <p>(一)第 2 頁，計畫範圍敘述部分：本計畫區…共約 2,988.92 公頃，請參考表 4，將變更緣由補充說明，俾利查核面積變動。</p> <p>(二)表 9，請補充原容積率的合計平均值，並調整後的平均容積不能比原本的平均容積高。</p>
市都委會決議	照案通過。