

臺中市都市計畫委員會第 146 次會議紀錄

- 一、 開會時間：113 年 8 月 15 日(星期四)上午 9 時 30 分
- 二、 開會地點：臺灣大道市政大樓惠中樓 9-8 導覽簡報室
- 三、 主持人：黃主任委員國榮

紀錄彙整：蘇婉瑜

- 四、 出席委員：(詳會議簽到表)
- 五、 列席單位及人員：(詳會議簽到表)
- 六、 確認第 145 次會議紀錄及執行情形。
決定：准予確認。

七、 討論審議案件：

第一案：變更臺中市都市計畫（豐樂里附近地區）細部計畫（學校用地（文小 65）土地使用分區管制要點）案

決 議：本案除依下列意見修正外，其餘照案通過：

- 一、 考量未來圖書館及學校設校之整體規劃彈性，增訂「其退縮空間倘經公共設施多目標使用審查或都市設計審議通過者，得設置相關附屬設施」。
- 二、 圖書館之事業及財務計畫實施進度修正為預計於 115 年底完工啟用，開闢經費修正為 20,168 萬元，並得視實際狀況調整。

第二案：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

決 議：本案除依下列意見修正外，其餘准照提會內容及專案小組建議意見修正後通過（修正後計畫內容及變更計畫示意圖詳表 2~表 3 及圖 3~圖 5）：

- 一、 為形塑水湳經貿園區之人本環境，配合建築基地退縮與既有園道，建立良好之人本環境與景觀，修訂指定退縮 8 公尺以上之帶狀式開放空間人行淨寬由 4 公尺調整至 6 公尺。

二、為發展國際會展中心與交通轉運中心等重大建設，及依經發局意見，爰增列第二種經貿專用區允許使用項目，作為產業及生活服務支援使用；另第一種經貿專用區建議依後續土地使用及發展情形，視需求及必要性檢討。

三、為引導文化商業區建築天際線之都市意象，文化商業專用區維持最高建築高度規定；另考量建築設計彈性並鼓勵增設公共停車位，得於不增加容積並辦理回饋後，酌予增加最高建築高度 10 公尺、20 公尺至 40 公尺；另增加前開部分得免檢討高度比。

四、為強化文化商業專用區之商業機能，修訂第二種文化商業專用區不得作為醫院使用。

五、土管條文(草案)針對第二、三種文化商業專用區指定作商業比例及樓層規定，因公展草案及專案小組建議方案，與地政局、業界、公會代表反映仍有諸多不同意見，且有商業發展強度之疑慮，基於信賴保護原則，故維持原計畫。

第三案：變更臺中市大平霧地區(霧峰區)都市計畫主要計畫(第一次通盤檢討)(第一階段)案」暫予保留變 20 案再提會討論案

決 議：本案准照提會內容通過，變更宗教專用區回饋計畫中有關捐贈公共設施用地，同意改以折繳代金方式辦理回饋；另請補充區位示意圖，以利確認計畫範圍。

八、 散會：上午 11 時 25 分。

討論事項	第一案	所屬行政區	臺中市南屯區
提案單位	臺中市政府文化局	簡報單位	龍邑工程顧問股份有限公司
案由	變更臺中市都市計畫（豐樂里附近地區）細部計畫（學校用地（文小 65）土地使用分區管制要點）案		
說明	一、計畫緣起 「文小 65」用地位於臺中市都市計畫（豐樂里附近地區）細部計畫區之豐樂雕塑公園南側，因重劃區之交通建設、公共設施已漸完備，帶動八期市地重劃區人口成長而增加教育資源需求，今獲羅布森股份有限公司承諾捐贈本市 1 座公共圖書館，符合市長「藝文多樣性，深耕閱讀臺中」之文化教育政見，屬於本市重大閱讀建設。 圖書館之設置符合「都市計畫公共設施用地多目標使用辦法」學校用地平面多目標使用項目，惟考量「文小 65」用地未來仍有設校需求，而現行細部計畫土地使用分區管制要點有關「文小 65 用地臨永春東一路側退縮 60 公尺建築」之規定，影響用地整體規劃之合理設置及彈性，為配合企業捐建圖書館及妥處各相關主管機關之需求，擬修訂土地使用分區管制要點，以促進公共設施用地多元複合使用，俾利公私部門協力合作補充南屯區南側地區之閱讀資源。本案依臺中市政府 113 年 4 月 18 日府授市圖秘字第 1130103151 號函（附件 1）認定屬重大市政建設，同意依都市計畫法第 27 條第 1 項第 4 款規定辦理個案變更。 二、法令依據 「都市計畫法」第 27 條第 1 項第 4 款。 三、擬定機關：臺中市政府。 四、計畫位置、範圍及面積 本案變更位置位於北鄰 20 公尺文心南七路、西接 20 公尺永春東一路、東鄰 20 公尺向心南路、南接 20 公尺文心南九路，屬臺中市都市計畫（豐樂里附近地區）細部計畫之學校用地（文小 65），面積約 3.74 公頃。請詳圖 1 變更位置示意圖、圖 2 變更範圍示意圖。 五、變更計畫內容 （一）變更細部計畫內容 詳表 1 變更內容明細表。 六、實施進度及經費 本案變更範圍土地權屬為臺中市所有，故無土地取得費用。圖書館開闢部分，預計於 114 年中旬動工、117 年完成工程施作，期間將同步啟動建築物規劃設計，工程費用依實際規劃設計為準，有關圖書館之規劃設計、興建及館藏圖書資源將由民間企業捐贈，並交由臺中市立圖書館經營管理。		

表 2 事業及財務計畫表(提會修正版)

公共設施 項目	面積 (公頃)	開闢經費(萬元)			主辦 單位	預定完成 期限	經費 來源
		直接 工程費	間接 工程費	合計			
學校用地 (文小 65)	3.74	<u>20,168</u>	-	<u>20,168</u>	臺中市 政府	•113~117 年 (圖書館部分) •依教育主管 機關設校計 畫(學校部分)	主管 機關 及企 業捐 贈

註：1.表內開闢經費與期程僅為圖書館部分，並得視實際狀況調整。

2.本表面積僅供參考，實際應以核定圖實地分割測量面積為準。

資料來源：臺中市立圖書館南屯區文小 65 興建圖書館先期計畫，111 年，臺中市立圖書館。

七、公開展覽期間人民及團體陳情意見

(一) 公開展覽期間：自民國 113 年 6 月 24 日起 30 天。

(二) 公開說明會：於 113 年 7 月 5 日(星期五)上午 10 時假本市李科永紀念圖書分館 3 樓多功能視聽室(臺中市南屯區龍富路五段 1 號)舉行。

(三) 人民及團體陳情意見：無。

提請
大會
討論
事項

本案依臺中市政府文化局 113 年 7 月 16 日局授市圖秘字第 1130015250 號函，經檢討圖書館使用目標、室內外整體空間配置及建築設計等，為使圖書館開館營運後可達最佳服務品質與人流動線，建請調降為退縮 25 公尺建築，提請大會討論。

市都
委會
決議

本案除依下列意見修正外，其餘照案通過：

一、考量未來圖書館及學校設校之整體規劃彈性，增訂「其退縮空間倘經公共設施多目標使用審查或都市設計審議通過者，得設置相關附屬設施」。

二、圖書館之事業及財務計畫實施進度修正為預計於 115 年底完工啟用，開闢經費修正為 20,168 萬元，並得視實際狀況調整。

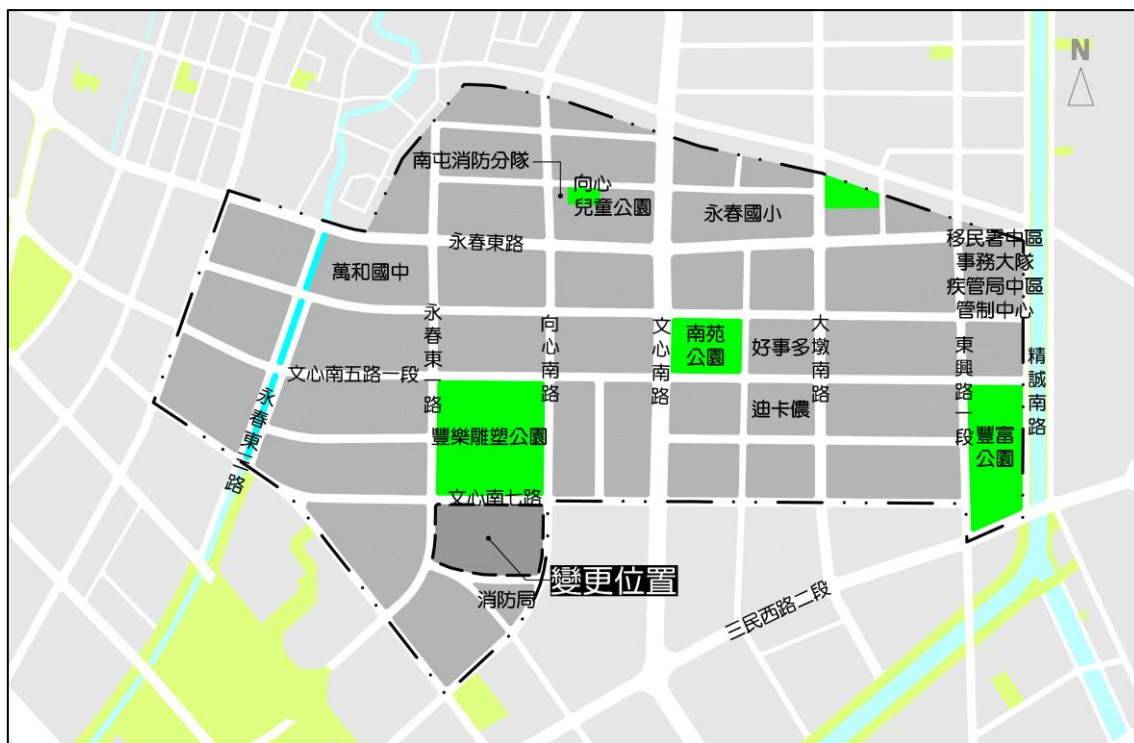


圖 1 變更位置示意圖

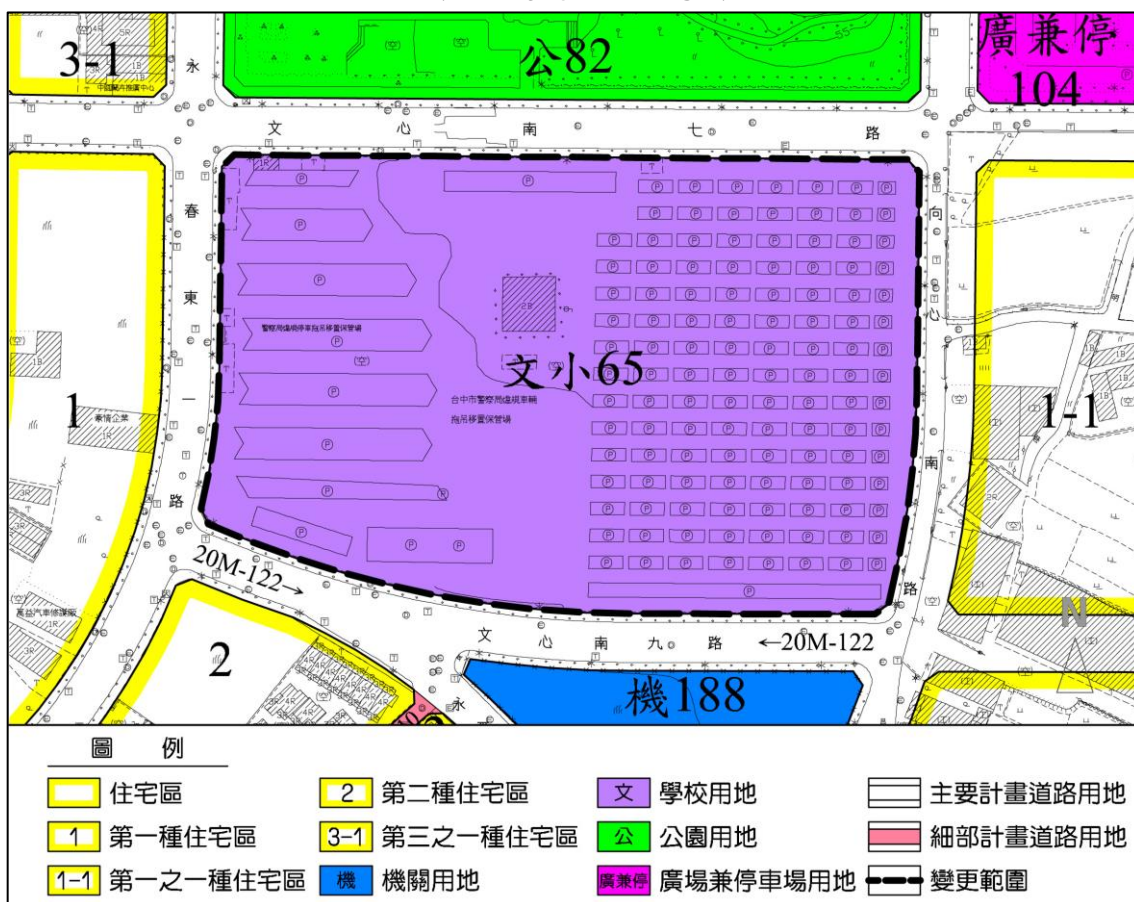


圖 2 變更範圍示意圖

表 1 變更內容明細表

變更位置	變更內容		變更理由	市都委會決議
	原條文	新條文		
土地使用分區管制要點	十、學校用地之建蔽率不得超過 50%，容積率不得超過 150%。應自道路境界線退縮建築，退縮部份供公眾使用得計入基地面積，並依下列規定辦理： (一) 學校用地應有一側退縮 10 公尺供綠化、人行步道、停車及學生接送專用車道等使用。 (二) 指定文小 65 臨 20M-116 計畫道路一側應退縮 60 公尺建築，其退縮部分距道路境界線四公尺部分應作為無遮簷人行道，其餘得供公園、兒童遊樂場、綠地等綠化空間或雨水貯留設施等使用，並開放供公眾使用。 (三) 其餘應退縮 4 公尺無遮簷人行道，供綠化或人行步道等使用。	十、學校用地之建蔽率不得超過 50%，容積率不得超過 150%。應自道路境界線退縮建築，退縮部份供公眾使用得計入基地面積，並依下列規定辦理： (一) 學校用地應有一側退縮 10 公尺供綠化、人行步道、停車及學生接送專用車道等使用。 (二) 指定文小 65 臨 20M-116 計畫道路一側應退縮 60 公尺建築，其退縮部分距道路境界線 4 公尺部分應作為無遮簷人行道，其餘得供公園、兒童遊樂場、綠地等綠化空間或雨水貯留設施等使用，並開放供公眾使用。<u>前述退縮空間配合公共設施多目標整體規劃，得調降為退縮 40 公尺建築。</u> (三) 其餘應退縮 4 公尺無遮簷人行道，供綠化或人行步道等使用。	1. 學校用地（文小 65）因位處豐樂里附近地區（八期重劃區）、整體開發單元六、七（十三期重劃區）等新興發展地區交界處，人口急速成長，惟南屯區既有圖書館主要分布於行政區北側，圖書資源分布不均，故有新設置現代化圖書館之迫切需求。 2. 依「都市計畫公共設施用地多目標使用辦法」圖書館屬社會教育機構及文化機構，得於學校用地作平面多目標使用，且本用地經臺中市政府教育局表示未來仍有設校需求，惟文小 65 用地現行建築退縮規定將限制未來校地之整體規劃彈性。 3. 文小 65 用地經民間企業承諾捐贈一座圖書館，符合市長「藝文多樣性，深耕閱讀臺中」之文化教育政見。為促進公共設施用地多元複合使用，並透過公私部門協力合作補充南屯區南側地區之閱讀資源，爰修訂土地使用分區管制要點有關指定退縮之規定，以利後續整體空間配置之合理運用。 4. 本細部計畫區短期尚無辦理通盤檢討之規劃，且本案圖書館預計於 114 年中旬開工，為利於後續公共設施多目標整體規劃申請及建築設計審查作業，都市計畫變更程序具有急迫性，確有迅行變更都市計畫之必要。	修正後通過：考量未來該學校用地整體規劃之彈性，增訂「其退縮空間倘經公共設施多目標使用審查或都市設計審議通過者，得設置相關附屬設施」，其餘內容照案通過。

表 3 變更內容明細表(文化局提會討論版)

變更位置	變更內容		變更理由	備註
	原條文	新條文		
土地使用分區管制要點	十、學校用地之建蔽率不得超過 50%，容積率不得超過 150%。應自道路境界線退縮建築，退縮部份供公眾使用得計入基地面積，並依下列規定辦理： (一) 學校用地應有一側退縮 10 公尺供綠化、人行步道、停車及學生接送專用車道等使用。 (二) 指定文小 65 臨 20M-116 計畫道路一側應退縮 60 公尺建築，其退縮部分距道路境界線四公尺部分應作為無遮簷人行道，其餘得供公園、兒童遊樂場、綠地等綠化空間或雨水貯留設施等使用，並開放供公眾使用。 (三) 其餘應退縮 4 公尺無遮簷人行道，供綠化或人行步道等使用。	十、學校用地之建蔽率不得超過 50%，容積率不得超過 150%。應自道路境界線退縮建築，退縮部份供公眾使用得計入基地面積，並依下列規定辦理： (一) 學校用地應有一側退縮 10 公尺供綠化、人行步道、停車及學生接送專用車道等使用。 (二) 指定文小 65 臨 20M-116 計畫道路一側應退縮 60 公尺建築，其退縮部分距道路境界線 4 公尺部分應作為無遮簷人行道，其餘得供公園、兒童遊樂場、綠地等綠化空間或雨水貯留設施等使用，並開放供公眾使用。<u>前述退縮空間配合公共設施多目標整體規劃，得調降為退縮 25 公尺建築。</u> (三) 其餘應退縮 4 公尺無遮簷人行道，供綠化或人行步道等使用。	1. 學校用地(文小 65)因位處豐樂里附近地區(八期重劃區)、整體開發單元六、七(十三期重劃區)等新興發展地區交界處，人口急速成長，惟南屯區既有圖書館主要分布於行政區北側，圖書資源分布不均，故有新設置現代化圖書館之迫切需求。 2. 依「都市計畫公共設施用地多目標使用辦法」圖書館屬社會教育機構及文化機構，得於學校用地作平面多目標使用，且本用地經臺中市政府教育局表示未來仍有設校需求，惟文小 65 用地現行建築退縮規定將限制未來校地之整體規劃彈性。 3. 文小 65 用地經民間企業承諾捐贈一座圖書館，符合市長「藝文多樣性，深耕閱讀臺中」之文化教育政見。為促進公共設施用地多元複合使用，並透過公私部門協力合作補充南屯區南側地區之閱讀資源，爰修訂土地使用分區管制要點有關指定退縮之規定，以利後續整體空間配置之合理運用。 4. 本細部計畫區短期尚無辦理通盤檢討之規劃，且本案圖書館預計於 114 年中旬開工，為利於後續公共設施多目標整體規劃申請及建築設計審查作業，都市計畫變更程序具有急迫性，確有迅行變更都市計畫之必要。	經檢討圖書館使用目標、室內外整體空間配置及建築設計為使圖書館開館營運後可達最佳服務品質與人流動線，建議通盤考量臨 20M-116 計畫道路一側調降為退縮 25 公尺建築。

附件 1：

檔 號：
保存年限：

臺中市政府 函

地址：407610臺中市西屯區臺灣大道三段
99號

承辦人：技士 李卓倫

電話：(04)24225101801

電子信箱：p7572000@taichung.gov.tw

受文者：臺中市政府文化局

發文日期：中華民國113年4月18日

發文字號：府授市圖秘字第1130103151號

速別：普通件

密等及解密條件或保密期限：

附件：無

主旨：為本市「文小65」文教用地辦理都市計畫個案變更一案，
詳如說明，請查照。

說明：

一、依據本府文化局(市立圖書館)113年4月16日簽奉核准辦
理。

二、本案屬市政重大閱讀建設，都市計畫個案變更內容，符合
內政部93年1月7日內授營都字第0920091111號函示都市計
畫法第27條第1項第4款「為配合中央、直轄市或縣(市)
興建之重大設施時」之原則，同意辦理個案變更。

正本：臺中市政府都市發展局

副本：臺中市政府文化局、臺中市立圖書館



秘書室 館文:113/04/19



331130008265 無附件

附件 2：

檔 號：
保存年限：

臺中市政府文化局 函

地址：407610臺中市西屯區臺灣大道三段
99號

承辦人：技士 李卓倫

電話：(04)24225101801

電子信箱：p7572000@taichung.gov.tw

受文者：臺中市政府都市發展局

發文日期：中華民國113年7月16日

發文字號：局授市圖秘字第1130015250號

速別：普通件

密等及解密條件或保密期限：

附件：退縮25公尺建築參考圖說 (387333900E_1130015250_ATTACH1.pdf)

主旨：為變更「臺中市都市計畫(豐樂里附近地區)細部計畫(學校用地「文小65」土地使用分區管制要點)」案，詳如說明，請查照。

說明：

- 一、依「都市計畫法」第27條第1項第4款規定辦理。
- 二、有關旨案變更計畫，原條文第10點第2項略以「指定文小65臨20M-116計畫道路一側應退縮60公尺建築，....」，變更為略以「指定文小65臨20M-116計畫道路一側應退縮60公尺建築，....前述退縮空間配合公共設施多目標整體規劃，得調降為退縮40公尺建築」。
- 三、本案經檢視刻正辦理之公開展覽細部計畫，及檢討圖書館使用目標、室內外整體空間配置及建築設計等，為使圖書館開館營運後可達最佳服務品質與人流動線，建請通盤考量臨計畫道路一側調降為退縮25公尺建築。

正本：臺中市政府都市發展局

副本：臺中市立圖書館



城鄉計畫科 收文:113/07/17



361130165312 有附件

討論事項	第二案	所屬行政區	臺中市西屯區、北屯區
提案單位	臺中市政府	簡報單位	龍邑工程顧問股份有限公司
案由	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		
說明	一、計畫緣起 水湳機場原址整體開發區係因應 91 年「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）政策，進行水湳機場原址的整體再發展規劃。規劃之初基於臺中市「文化・經濟・國際城」施政方針而以「經貿、創研、文化、生態」作為全區之指導，於 100 年擬定臺中市都市計畫（水湳機場原址整體開發區）細部計畫，並辦理區段徵收整體開發；嗣後配合全市都市發展政策「大臺中一二三」空間布局及相關建設內容再定位，辦理細部計畫第一次通盤檢討並於 105 年 10 月 27 日發布實施。 110 年 4 月公告實施「臺中市國土計畫」，水湳機場原址整體開發區位處國土空間新布局下的「都會時尚策略區」，將推動水湳經貿園區，引領臺中市產業 4.0 聚落及低碳城市新興核心；此外，配合臺中市政府「富市臺中・新好生活」的施政願景，水湳經貿園區肩負臺中五大新國際門戶之一「智慧創新門戶」的都市關鍵角色，延續「低碳、智慧、創新」主軸定位，扮演中臺區塊的前瞻基石。 是以，在前次通盤檢討後，計畫區內部與外部整體客觀環境條件已有轉變，包括國土計畫指導、市政定位轉變、重大建設後續招商開發建設需求調整等，相關都市發展議題促使細部計畫內容面臨檢討之需要。前次通盤檢討發布實施迄今已逾 5 年，依據都市計畫法第 26 條規定已達通盤檢討年限，因此有必要因應上位計畫指導及實際發展需要，進行實質發展計畫總體檢討，故辦理本次都市計畫通盤檢討。 二、辦理機關：臺中市政府。 三、法令依據：都市計畫法第 26 條、都市計畫定期通盤檢討實施辦法第 2 條。 四、計畫位置、範圍及面積 本計畫區位於西屯區與北屯區交界處，計畫範圍北至 80M 外環道（環中路）、西側緊鄰僑光科技大學、國防部國家中山科學研究院、漢翔航空工業股份有限公司及逢甲大學等機構，並與西屯地區細部計畫為鄰，南以河南路與「公 51」公園用地為界、東接整體開發地區單元八細部計畫區，另包含第十二期重劃區與漢翔公司間之創新研發專用區，面積合計約 253.34 公頃(詳圖 1 計畫範圍示意圖)。 五、現行計畫內容概要 (一) 計畫年期：115 年。 (二) 計畫人口與密度：計畫人口為 20,000 人，人口淨密度每公頃約 290 人。		

	(三) 土地使用計畫：詳表 1 現行計畫土地使用計畫面積一覽表、圖 2 現行細部計畫示意圖。 六、變更計畫內容 本次檢討共提出 5 個變更案，其詳細內容如表 2 變更內容綜理表、圖 3 變更位置示意圖、圖 4 及圖 5 變更計畫示意圖、表 3 為土地使用分區管制要點修訂前後對照表。 七、公開展覽期間人民及團體陳情意見 (一) 公開展覽期間：自 113 年 1 月 19 日起 40 天。 (二) 公開說明會：113 年 2 月 1 日下午 2 時於本府文心第二市政大樓行政一館 3 樓簡報室舉行。 (三) 人民及團體陳情意見：共收受 47 件人民或團體陳情意見，併案後合計 20 案。詳見圖 6 人民或團體陳情位置示意圖、表 5 公開展覽期間人民或團體陳情意見綜理表。
專案小組初步建議意見	本案經提本市都市計畫委員會謝委員政穎（召集人）、李委員正偉、葉委員昭甫、張前委員梅英（因張委員於 113 年 7 月獲聘內政部都委會委員故僅參加第 1~2 次小組會議）、宋委員文沛等 5 人組成專案小組，於 113 年 5 月 2 日、113 年 6 月 6 日、113 年 7 月 4 日、113 年 7 月 23 日召開 4 次專案小組會議並獲致初步建議意見如下： 一、計畫書內容修正事項 (一)「中台灣電影中心」已更名為「臺中流行影音中心」，請修正。 (二) 有關本府地政局之陳情建議事項，部分係屬計畫書內容修正意見，請逕予參酌修正，免納入陳情意見處理： 1.計畫書 P.3-36 表 3-23，考量市府未來將持續滾動檢討推動政策之發展，故建議將市府政策已規劃使用之備註欄文字(含逢大段 7、9 地號之招商土地)刪除。另標售土地及文教區備註欄文字，亦建請刪除。 2.計畫書 P.3-38 第三行，單元八重劃區土地交易價格落在每坪 45 至 77 萬元，與表格所列不符，請確認，圖 3-20 亦請一併檢視。 3.計畫書 P.3-38 第六行，計畫範圍內之土地交易價格落在每坪 55 至 280 萬，與表格所列不符，請確認，圖 3-20 亦請一併檢視。 4.計畫書 P.3-41 第三行，創新研發專用區，每坪落在 40 至 80 萬元之間，與表格所列不符，請確認，平均房價亦請一併檢視。 5.計畫書 P.5-29，土地徵收條例相關法令已明文規定配餘地處理方式，有關擬成立水滴營運管理中心統籌公有土地之開發期程及內容，並訂定自治條例規範土地利用方式一節，本局重申，為避免自治條例與土地徵收法律規範產生競合問題，請刪除該部分論述。建議透過招商條件設計之引導，落實發展目標。

6.計畫書 P.7-4 表 7-2 土地使用分區及公共設施用地之合計面積及比例有誤，建請重新檢視表格並修正，P7-3 文字敘述亦請併同修正。

二、變更計畫內容修正意見

請詳表 2 變更內容綜理表「專案小組建議意見」欄。

三、土地使用分區管制要點修正意見

(一) 強化臺灣智慧營運塔開發強度增加之公益性，調整「第三種創新研發專用區」使用管制

本次通盤檢討為配合「臺灣智慧營運塔」後續朝以商帶辦之空間規劃需求發展及促使中央公園最大化提供市民休憩使用，爰調整「臺灣智慧營運塔」區位，移至毗鄰之創新研發專用區土地，並配合將「第二種創新研發專用區」變更為「第三種創新研發專用區」，訂定特殊土地及建築物使用強度管制。「第三種創新研發專用區」為利於招商順遂，朝以最優條件及最大彈性規劃，爰依據本府經濟發展局之建議參考臺北 101 量體進行規劃，故變更後之容積率建議訂為 630%。考量強度增加，依法應研擬相關回饋措施並訂定一定比例之創研使用作回饋，以符合公益性，建議增訂未來供創新研發相關產業之使用面積應達容積總樓地板面積之三分之一，並應無償提供一定之容積樓地板面積供本府作產業育成設施、社會福利設施或其他供公眾使用設施及機關辦公相關設施作為回饋。(土管要點第五點表 6-4 註四)

(二) 「第一種創新研發專用區」有條件放寬住宅使用時之回饋措施宜明確定義

本次通盤檢討為形塑新知識經濟產業聚落，增訂「第一種創新研發專用區」容積總樓地板面積至少三分之一作創新研發及商業使用並回饋公益性設施者，得允許不超過容積總樓地板面積三分之一作為集合住宅、商務住宅之使用，並新增社區教育、飲食、服務業之容許使用項目。有關回饋公益性設施之項目及認定程序建議宜明確定義。為利於後續執行依循，參酌都市計畫法臺中市施行自治條例第 48 條之 1 與都市計畫法新北市施行細則第 48 條，有關容積獎勵項目訂定本案回饋項目，且捐贈面積明訂不小於建築基地面積乘以基準容積率乘以 2%之樓地板面積。(土管要點第五點表 6-4 註一、▲)

(三) 酌予放寬「第一種經貿專用區」及「第二種經貿專用區」之容許使用組別

參採人民團體陳情建議意見及本府經濟發展局意見，放寬部分容許使用項目，如：一般服務業、辦公事務所及工商服務業、創新研發產業等，以提升投資誘因，形塑良好產業發展環境。(土管要點第五點表 6-4)

(四) 「第二種、第三種文化商業專用區」商業使用樓層管制修訂

為確實引導低樓層實際做商業用途，並反映臺中市住商混合型商業型態，同意酌予修訂商業使用樓層管制規定，並以商業使用之容積樓地板面積占法定建築面積比例進行管制。(土管要點第五點表 6-4 註一、C)

(五) 最高建築高度管制修訂

本次通盤檢討為土地有效利用並引導基地開發創造更佳都市環境、建築性能與景觀風貌，取消絕對高度之管制，回歸高度比管制。為利瞭解建築高度管制調整前後天際線之差異，經規劃單位補充管制調整前後量體模擬及檢討適用建築技術規則之影響後，考量取消絕對高度管制，回歸高度比管制，仍須再依建築技術規則檢討面前道路陰影面積，不利原計畫「文化商業專用區」新都市核心之天際線營造；且取消絕對高度管制亦不至於限縮其他分區原開發權益，故酌予調整絕對高度管制方式：

1. 為引導「文化商業專用區」建築天際線之都市意象，原則維持現行最高建築高度之規定，惟配合提供公共停車位，得酌予放寬建築高度。**(土管要點第六點表 6-5 及註 8)**
2. 其餘分區經檢討取消最高建築高度管制後，不至於限縮原開發權益，為促進基地開發創造更佳之都市環境、建築性能與景觀風貌，故取消最高建築高度規定，透過維持適宜之高度比及回歸建築技術規則管制。**(土管要點第六點表 6-5)**

(六) 增設公共停車位之規定

為使「水湳經貿園區」之停車空間有效利用並因應國際共享車位趨勢，本次通盤檢討針對大基地開發基地與商業核心區域訂定應留設法定汽車停車位數 20% 公共停車空間開放供不特定公眾使用之規定，經參採人民團體陳情意見，考量倘強制規定留設「公共停車位」有增加營造成本、影響住戶隱私、住宅品質及後續管理維護之疑慮，故建議將「公共停車位」改納入公益性設施獎勵及文化商業專用區放寬最高建築高度之條件，採法定停車位外增設及以停車場管理業管制方式辦理，並訂定保證金與協議書制度。建議措施如下：

1. 「公共停車位」納入公益性設施項目，給予容積獎勵：考量公共停車空間留設規模，建議以商業屬性為主或具一定規模之建築基地為原則（包括各種文商區、經貿 1、創研 1 及基地面積達 5,000m² 以上之創研 2）。**(土管要點第十三點第(一)款第 4 目)**
2. 「公共停車位」納入停車場業別管理，以利後續開發建築有效提供公共停車位，並得依法管制。**(土管要點第五點表 6-4 註一、□)**
3. 「文化商業專用區」提供公共停車位得放寬建築高度。**(土管要點第六點表 6-5 註 8)**

(七) 公共開放空間修訂 **(土管要點第八點圖 6-5)**

1. 配合變更案第 2 案增設 7 公尺計畫道路，增訂臨接 7 公尺計畫道路建築基地指定退縮 4 公尺作為無遮簷人行道。
2. 考量計畫區內未來捷運銜接與型塑人本環境，建議將中科路、經貿路及部分文化商業專用區沿街退縮建築由 6 公尺提高至 8 公尺，並規定其供行人通行之淨寬度不得小於 6 公尺。

	3.前述公共開放空間修訂建議，請納入土管要點第八點圖 6-5 指定沿街面留設公共開放空間示意圖修訂。 (八) 架空走廊留設修訂 本次通盤檢討為強化文化商業區專用區之商業活動延續性，增訂立體連通設施、指定牆面線、特殊建蔽率及增加退縮空間等規定，塑造以人為本之商業街區，惟考量架空走廊、人行空橋對視覺景觀之衝擊，建議文化商業專用區取消立體連通系統，但仍保留立體連通設施獎勵規定，以因應未來跨街廓整體開發之需要。配合修訂建議如下： 1.原配合立體連通系統指定部分第二種、第三種文化商業專用區之特殊建蔽率規定予以取消，維持原計畫。<u>(土管要點第六點表 6-5)</u> 2.除原計畫之指定留設之架空走廊、人行通道及會展中心周邊立體連通設施保留外，其餘人行空橋、架空走廊不予規定，並刪除公展草案土管要點第九點相關留設規定。<u>(土管要點第九點及圖 6-7)</u> (九) 開發時程獎勵修訂 本次通盤檢討原擬調降開發時程獎勵額度由 15%為 10%，惟經本府地政局表示尚有部分抵價地因電桿未地下化致未完成點交，基於信賴保護原則及保障既有開發者權益，建議本次通盤檢討發布實施前已完成土地點交或將尚未完成抵價地點交者以造冊方式納入計畫書附件，仍適用 15%時程獎勵，以保障既有開發權益，其餘土地於本次通盤檢討後申請時程獎勵時，獎勵額度酌予調降為 10%。<u>(土管要點第十三點第(二)款)</u> (十一) 綠建築保證金繳納時機修訂 有關綠建築之容積獎勵與保證金，原則同意公展草案內容，惟考量建築申請常有變更設計，為減少找補所需行政程序，建議調整為於使用執照核發前一次繳納。<u>(土管要點第十三點第(三)款註 3)</u> 其餘詳表 3 土地使用分區管制要點修訂前後對照表「專案小組建議意見」欄。
提請大會討論事項	一、有關歷次專案小組建議意見，計畫變更內容綜理表請詳表 2「專案小組建議意見欄」(P.10)、土地使用分區管制要點修訂請詳表 3「專案小組建議意見欄」。 二、另本次變更案件共計 20 案，可歸納為 12 類意見類型(詳表 4)，依本案專案小組初步建議意見，建議同意採納案件共計 3 案，部分採納 9 案、未便採納 8 案(請詳表 5 公開展覽期間人民或團體陳情意見綜理表「專案小組建議意見」欄)，提請大會審議。

市都 委會 決議	本案除依下列意見修正外，其餘准照提會內容及專案小組建議意見修正後通過（修正後計畫內容及變更計畫示意圖詳表 2~表 3 及圖 3~圖 5）。 一、為形塑水湍經貿園區之人本環境，配合建築基地退縮與既有園道，建立良好之人本環境與景觀，修訂指定退縮 8 公尺以上之帶狀式開放空間人行淨寬由 4 公尺調整至 6 公尺。 二、為發展國際會展中心與交通轉運中心等重大建設，及依經發局意見，爰增列第二種經貿專用區允許使用項目，作為產業及生活服務支援使用；另第一種經貿專用區建議依後續土地使用及發展情形，視需求及必要性檢討。 三、為引導文化商業區建築天際線之都市意象，文化商業專用區維持最高建築高度規定；另考量建築設計彈性並鼓勵增設公共停車位，得於不增加容積並辦理回饋後，酌予增加最高建築高度 10 公尺、20 公尺至 40 公尺；另增加前開部分得免檢討高度比。 四、為強化文化商業專用區之商業機能，修訂第二種文化商業專用區不得作為醫院使用。 五、土管條文(草案)針對第二、三種文化商業專用區指定作商業比例及樓層規定，因公展草案及專案小組建議方案，與地政局、業界、公會代表反映仍有諸多不同意見，且有商業發展強度之疑慮，基於信賴保護原則，故維持原計畫。
----------------	--



圖 1 計畫範圍示意圖

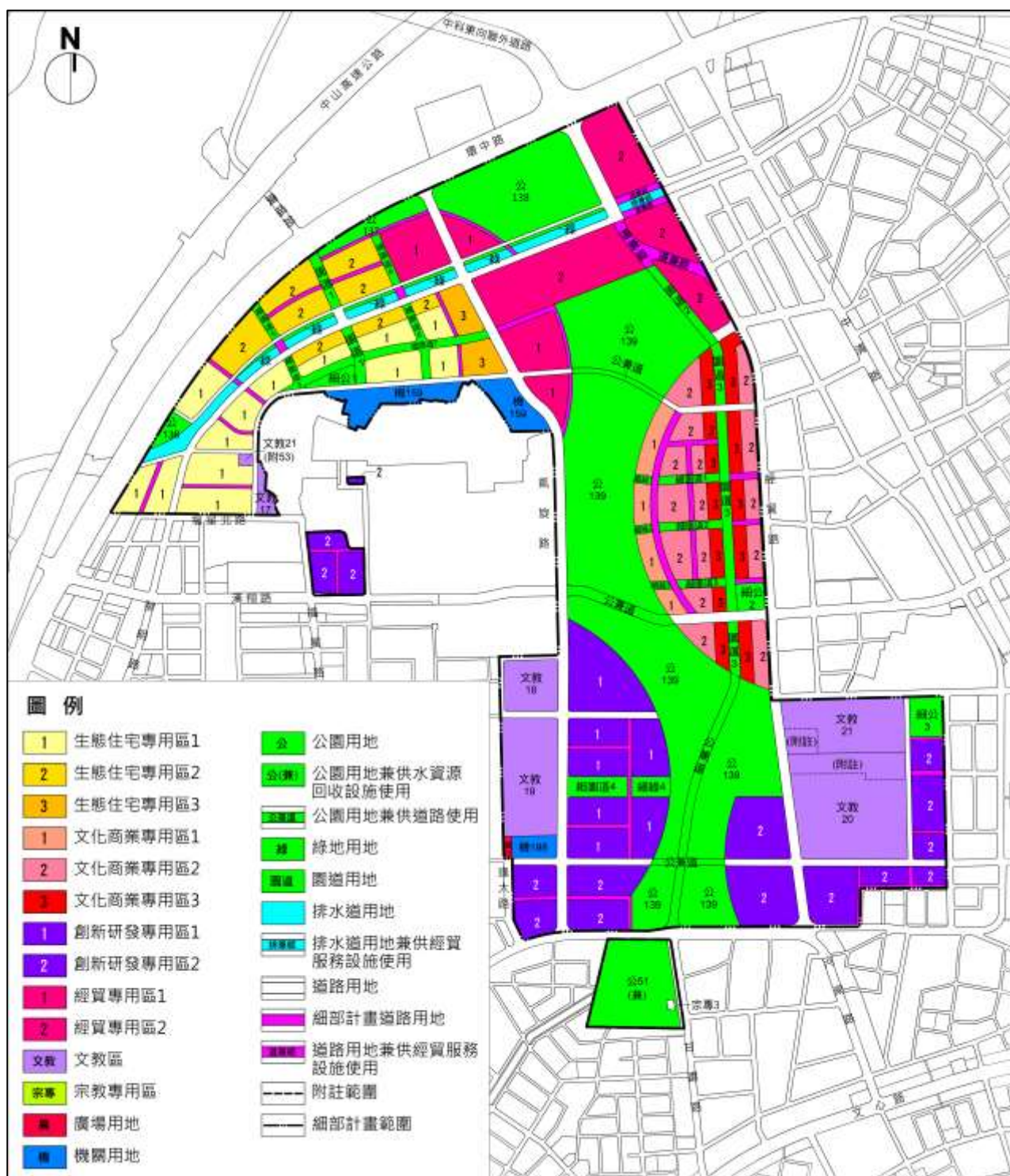


圖 2 現行細部計畫示意圖

表 1 現行計畫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	28.87	11.40	-4.99	第一種生態住宅專用區	13.61	5.37		
				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	23.88	9.43		
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	24.96	9.85		文教區(供私立大專院校使用)	22.53	8.89		
				文教區(供中小學使用)	2.43	0.96		
				小 計	24.96	9.85		
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	24.40	9.63		+7.87	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	110.42	43.59		+16.32	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：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，105 年）；變更臺中市都市計畫主要計畫（第四次通盤檢討）（第二階段）書「變 135 案」（臺中市政府，109 年）。

表 2 變更內容綜理表

編號	位置	變更內容		變更理由	專案小組建議意見	市都委會決議
		原計畫	新計畫			
1	計畫年期	民國 115 年	民國 125 年	現行計畫以民國 115 年為計畫目標年，計畫年期將屆，故依照內政部 107 年 4 月 30 日公告實施之「全國國土計畫」及 110 年 4 月 30 日公告實施「臺中市國土計畫」之指導，以民國 125 年為計畫目標年，作為各項都市發展指標之訂定基準。	照案通過。	照專案小組建議意見通過。
2	僑大一条街 72 巷 (西屯區生態段 224 地號)	第一種生態住宅專用區 (0.06 公頃)	道路用地 (細 7M-1) (0.06 公頃)	依本府地政局意見，西屯區生態段 224 地號土地係配合區段徵收抵價地分配需要增設之 7 公尺道路，供其東側原位置保留之既有合法建物通行與指定建築使用，本區抵價地分配結果已公告確定，故依區段徵收實施辦法第 15 條第二項之規定，配合區段徵收實際開闢情形變更為道路用地，以符實際。	修正通過。 變更理由修正如下： 依本府地政局 113 年 6 月 24 日中市地區二字第 1130025143 號函意見，西屯區生態段 224 地號土地係配合區段徵收抵價地分配需要增設之 7 公尺道路，以利抵價地街廓配地作業，並供其東側原位置保留之既有合法建物通行與指定建築使用，考量本區抵價地分配結果已公告確定，故依區段徵收實施辦法第 15 條第二項之規定，配合區段徵收實際開闢情形變更為道路用地，以符實際。	照專案小組建議意見通過。
3	文教區編號調整	原編號 文教 20 (10.38 公頃) 文教 21 (5.73 公頃)	新編號 文教 20 (16.11 公頃)	變更臺中市都市計畫主要計畫(第四次通盤檢討)(第二階段)案第 135 案變更生態住宅專用區為文教區時，將新增文教區編為文教 21，與本細部計畫「文教 21」編號重複。考量本細部計畫劃設之「文教 21」與「文教 20」土地皆已專案讓售予中國醫藥大學且其管制相同，為避免混淆，故整併編號為「文教 20」。	修正通過。 修正事項： 1. 「位置」欄修正為 <u>計畫區東側之文教區</u> 編號調整。 2. 變更理由修正文字為「.....，將西側新增文教區編為「文教 21」，與本細部計畫東側之「文教 21」編號重複。考量本細部計畫東側劃設之「文教 21」與「文教 20」土地皆已...。」 理由：本案係針對已專案讓售予中國醫藥大學之 2 處文教區進行	照專案小組建議意見通過。

編號	位置	變更內容		變更理由	專案小組建議意見	市都委會決議
		原計畫	新計畫			
					編號整併，未涉及整併計畫區西側之「文教21」，為避免混淆，請敘明變更計畫區位及理由。	
4	創研段25地號	第二種創新研發專用區（3.18公頃）	第三種創新研發專用區（3.18公頃）	依本府經發局112年8月21日中市經發字第1120045534號函說明為配合臺灣智慧營運塔後續以商帶辦之空間規劃需求及使中央公園最大化提供市民休憩使用，爰調整臺灣智慧營運塔區位並訂定特殊土地及建築物使用強度管制，故調整第二種創新研發專用區為第三種創新研發專用區予以特殊管制。	照案通過。	照專案小組建議意見通過。
5	土地使用分區管制要點	原計畫土地使用分區管制要點（詳表6-3）	修正後土地使用分區管制要點（詳表6-3）	詳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）土地使用分區管制要點修訂前後對照表。	請參表3土地使用分區管制要點修訂前後對照表「專案小組建議意見」欄。	詳表3市都委會決議欄。

註：表內面積僅供參考，實際面積應依據核定圖實地分割測量面積為準。

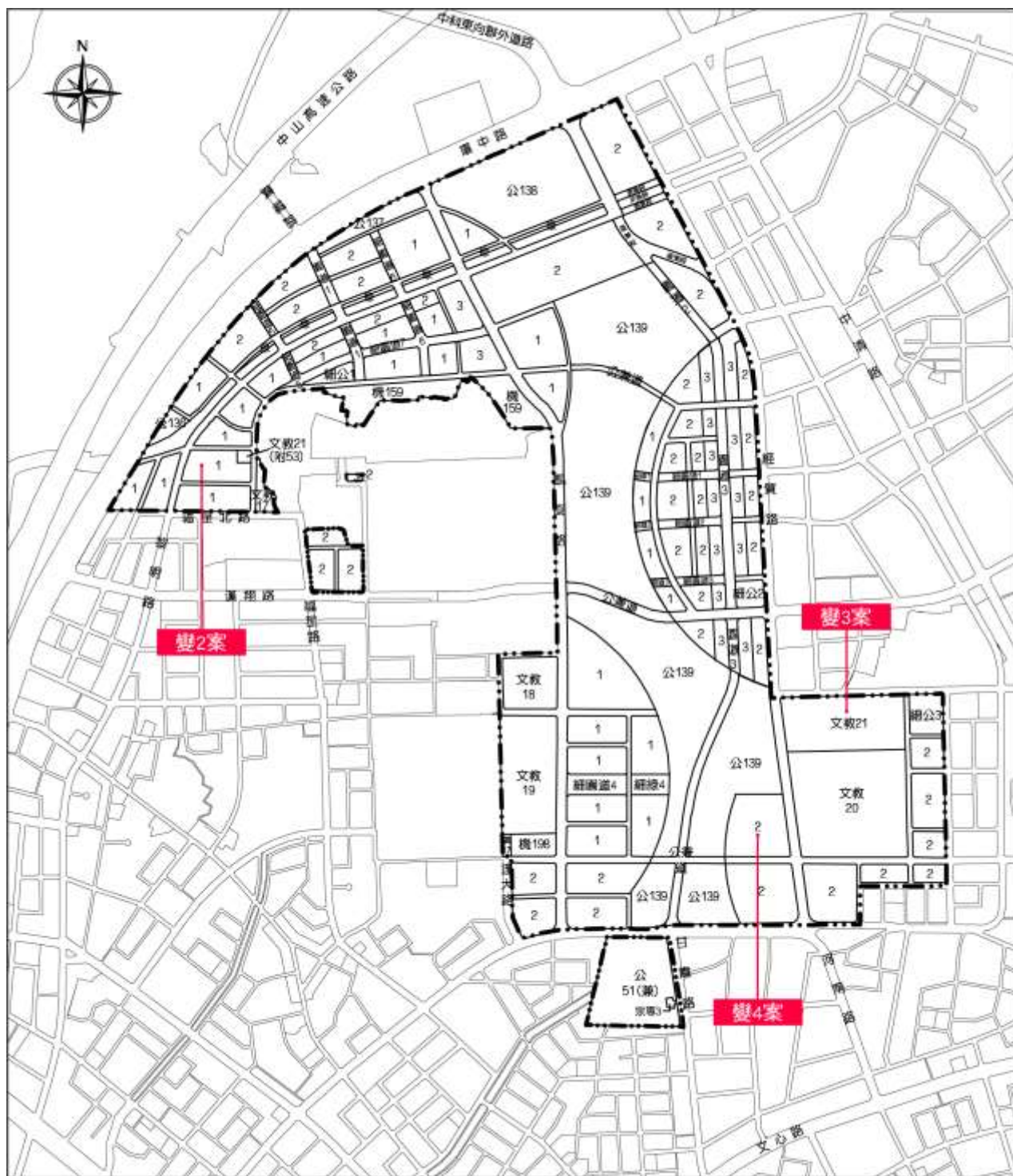


圖 3 變更位置示意圖

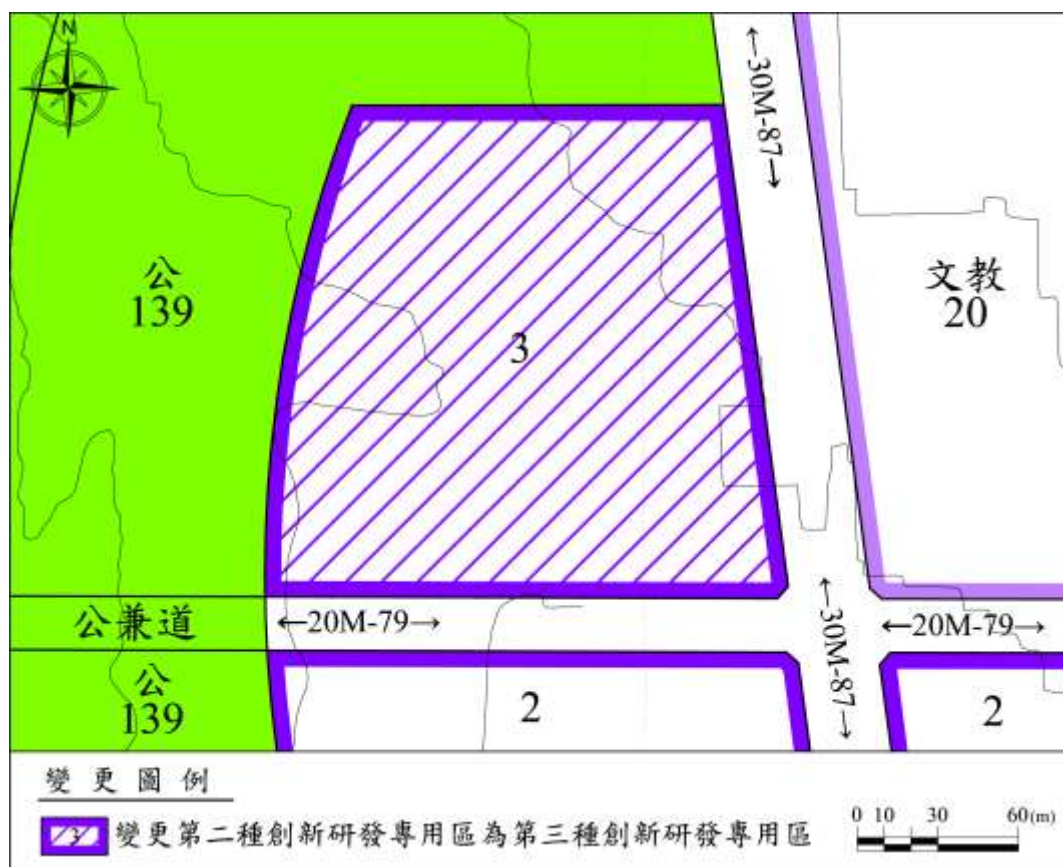


表 3 土地使用分區管制要點修訂前後對照表

原條文	公展草案	說明	專案小組建議意見	市都委會決議
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。	一、本要點依都市計畫法第 22 條及都市計畫法臺中市施行自治條例第 49 條規定訂定之。	土地使用分區管制係都市計畫法第 22 條規定應表明事項，爰修訂法源依據。	照案通過。	照專案小組建議意見通過。
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	二、本要點用語定義如下： (一)~(二) (同原條文) (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分戶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)~(十一) (同原條文)	1.配合「臺中市土地使用分區管制要點規劃案」之檢討原則(112.08)，為使實務執行更為明確並與建築相關法規一致，將分隔住宅單位之「牆」修訂為「分戶牆」及配合修訂永久性空地之定義。	修正通過。 修正事項： 除第(十九)高度比「...建築物不計建築物高度者及不計建築面積之構造物者，得不受建築物高度比之限制...」酌修為「...建築物不計建築物高度及不計建築面積之構造物者，得不受建築物高度比之限制...」，其餘照案通過。 理由：贅字予以刪除。	照專案小組建議意見通過。

原條文	公展草案	說明	專案小組 建議意見	市都委會決議
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<u>寬度</u>： 1.<u>平均寬度：同一基地內兩側面基地線間之平均水平距離。</u> 2.<u>最小寬度：同一基地內兩側面基地線間之最小水平距離。</u> (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)<u>建築物高度比</u>：建築物各部分高度與自各	(十二)基地<u>最小面寬</u>：基地<u>臨接道路之兩側面基地線間最小水平距離。</u> (十三)~(十八) (同原條文) (十九)高度比：建築物各部分高度與自各該部分	2.配合本要點表 6-5 之用語修訂為「基地最小面寬」，並依據「大土管案」檢討原則 (112.08) 統一修訂用語定義。 3.配合本要點表 6-5 之用語修		

原條文	公展草案	說明	專案小組 建議意見	市都委會決議
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。 <u>但臨接二條以上道路者，得任選一條檢討。</u> 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、<u>平面式停車場、行水區、湖泊、水堰或其他類似空地者</u>，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)<u>附屬使用：在同一基地內，經常附屬於主要用途之使用。</u> (二十二)離街裝卸場：道路外供貨車裝卸貨物之場所或空間。	起量至臨接<u>計畫道路</u>對側道路境界線之最小水平距離之比。 建築物不計建築物高度者及不計建築面積之<u>構造物者</u>，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<u>公園、綠地、廣場、河川、體育場、兒童遊樂場、綠帶、計畫水溝、行水區或其他類似空地者</u>，其建築物得依下列規定擇一計算高度比： 1.<u>得將該等寬度計入，該空地對側如有臨接其他道路者，該道路之寬度不得計入。</u> 2.<u>基地臨接道路中間如夾有綠帶或河川，並得以該綠帶或河川兩側道路寬度之和，視為基地之面前道路，但以該基地直接臨接一側道路寬度之二倍為限。</u> (二十)(同原條文) (二十一)(刪除) (二十一)離街裝卸場：道路外供貨車裝卸貨物之場所或空間。	訂為「高度比」；原條文「但臨接二條以上道路者，得任選一條檢討」非屬用語定義，故予以刪除，改移至本要點第六點附表備註敘明；建築物不計建築物高度及不計建築面積之構造物項目於建築技術規則及臺中市政府建築物外牆設計裝飾物(柱、牆、板)執行處理原則已有規定，土管要點無需羅列項目類別，由建管單位依相關規定認定，以達管制規定化繁為簡之目的；另永久性空地之定義建築技術規則已有規定，執行疑義亦得依內政部營建署 78 年 6 月 19 日臺內營字第 709044 號函釋辦理，故無需於土管要點另訂。 4.「附屬使用」於本要點無相關規定，故予以刪除並調整款		

原條文	公展草案	說明	專案小組建議意見	市都委會決議
		次。		
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	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)<u>第三種創新研發專用區</u> (十)第一種經貿專用區 (十一)第二種經貿專用區 (十二)文教區 (十三)宗教專用區	配合臺灣智慧營運塔區位及規劃主體調整，依112年8月21日中市經發字第1120045534號函目的事業主管機關之特殊規劃需求，新增第三種創新研發專用區使用分區。	照案通過。	照專案小組建議意見通過。
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：<u>學前教育設施</u> 1.<u>幼稚園</u> 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	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~第四組：(同原條文) 第五組：<u>兒童教育設施</u> 1.<u>幼兒園</u> 2.<u>兒童課後照顧服務中心</u> 第六組~第七組：(同原條文)	1.因應「幼兒教育及照顧法」、「兒童課後照顧服務中心」等相關規定，未滿十二歲為兒童，為避免認定之疑義，修訂第五組為「兒童教育設施」，並調整項目名稱。 2.配合「老人福利機構設立標準」、「兒童及少年福利機構設置標準」等相關規定，為避免認定之疑義，修訂第八組項目名稱；原課後托育中心屬教育機構，調整至第五組。 3.為落實水滄低碳示範區之政	修正通過。 修正事項： 除修訂第十一組為「<u>文化社教與休閒運動設施</u>」，並增加「<u>13.其他經主管機關核准設置之文化社教與休閒運動設施</u>」，其餘照案通過。 理由：配合容許使用內容，調整組別名稱，並因應文化社教與休閒運動設施多元化發展增訂第13目。	照專案小組建議意見通過。

原條文	公展草案	說明	專案小組 建議意見	市都委會決議
4.醫事技術業 第八組：社會福利設施 <u>1.兒童、青少年、老人福利機構、托兒所、課後托育中心(安親班)</u> 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 <u>6.其他公用事業設施</u> 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 <u>1.鞋類零售業</u> <u>2.皮包、手提袋、皮箱零售業</u> <u>3.服飾品零售業</u>	第八組：社會福利設施 <u>1.兒童及少年福利機構(托嬰中心、早期療育機構)</u> <u>2.老人長期照顧機構</u> <u>3.其他公益性社會福利機構及設施</u> 第九組：(同原條文) 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 <u>6.再生能源相關設施</u> <u>7.其他經主管機關核准之公用事業設施</u> 第十一組：(同原條文) 第十二組：一般零售業甲組 <u>1.布疋、衣著、鞋、帽、傘、服飾品零售業</u> <u>2.日常用品零售業</u> <u>3.清潔用品零售業</u> <u>4.化粧品零售業</u> <u>5.文教、樂器、育樂用品</u>	策目標，促進地區微型電網之形成，於第十組新增再生能源相關設施之項目。 4.依 112 年 3 月 10 日「公司行號營業項目代碼表 8.0 版」全面檢討並調整第十二組、第十三組、第十五組、第十七至二十組、第二十三至二十六組等各組使用組別及容許使用業別名稱。 5.因應電子商務發展趨勢，第十二組一般零售業甲組增加無店面零售業類別。 6.參酌「都市計畫法臺中市施行自治條例」第十八條大型飲食店定義調整第十五組飲食業及第十六組餐飲業之規模門檻為樓地板面積 500 平方公尺。 7.為促成水湳成為新知識經濟產業聚落，於第十九組新增能源技術服務業及產業育成		

原條文	公展草案	說明	專案小組 建議意見	市都委會決議
<u>4.裝飾品零售業</u> <u>5.日常用品零售業</u> <u>6.清潔用品零售業</u> <u>7.化粧品零售業</u> <u>8.書籍、文具零售業</u> <u>9.玩具、娛樂用品零售業</u> <u>10.鐘錶零售業</u> <u>11.眼鏡零售業</u> <u>12.首飾及貴金屬零售業</u> <u>13.便利商店業</u> <u>14.集郵、錢幣</u> <u>15.花卉零售業</u> <u>16.觀賞魚零售業</u> <u>17.食品、飲料零售業</u> <u>18.一般百貨業</u> 第十三組：一般零售業乙組 <u>1.布疋零售業</u> <u>2.成衣零售業</u> <u>3.家具零售業</u> <u>4.五金零售業</u> <u>5.祭祀用品零售業</u> <u>6.醫療器材零售業</u> <u>7.運動器材零售業</u> <u>8.家用電器零售業</u> <u>9.自行車及其零件零售業</u> <u>10.照相器材零售業</u> <u>11.超級市場業</u> <u>12.衛浴設備展售業</u> <u>13.精密儀器零售業</u> <u>14.度量衡器零售業</u> <u>15.事務性機器設備零售業</u> <u>16.其他零售業</u> 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	零售業 <u>6.鐘錶零售業</u> <u>7.眼鏡零售業</u> <u>8.首飾及貴金屬零售業</u> <u>9.便利商店業</u> <u>10.花卉零售業</u> <u>11.觀賞魚零售業</u> <u>12.食品什貨、飲料零售業</u> <u>13.無店面零售業</u> <u>14.其他經主管機關會商目的事業主管機關核准設置之日用品零售業</u> 第十三組：一般零售業乙組 <u>1.家具、寢具、廚房器具、裝設品零售業</u> <u>2.五金零售業</u> <u>3.祭祀用品零售業</u> <u>4.醫療器材零售業</u> <u>5.電器零售業</u> <u>6.自行車及其零件零售業</u> <u>7.照相器材零售業</u> <u>8.超級市場業</u> <u>9.精密儀器零售業</u> <u>10.度量衡器零售業</u> <u>11.電腦及事務性機器設備零售業</u> <u>12.寵物食品及其用品零售業</u> <u>13.其他零售業</u> <u>14.其他經主管機關會商目的事業主管機關核准設置之一般零售業</u> 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(樓地板面積不超過 500 平方公尺) <u>1.飲料店業</u> <u>2.餐館業</u>	業之項目。 8.組別項目編號配合調整。		

原條文	公展草案	說明	專案小組 建議意見	市都委會決議
<u>2.點心店</u> <u>3.速食店</u> <u>4.麵食店</u> <u>5.自助餐廳</u> <u>6.飲食店</u> <u>7.餐廳</u> <u>8.咖啡館</u> <u>9.茶藝館</u> <u>10.紅茶店</u> 第十六組：餐飲業(營業樓地 板面積 <u>300</u> 平方 公尺以上之飲食 業) 第十七組：日常服務業 1. <u>美髮服務業</u> 2. <u>美容服務業</u> 3. <u>圖書、錄影帶出租業</u> 4. <u>裁縫服務業</u> 5. <u>傘、皮鞋修補及擦鞋業</u> 第十八組：一般服務業 1. <u>職業介紹所、傭工介紹 所</u> 2. <u>訓練服務業</u> 3. <u>裱褙(藝術品裝潢)</u> 4. <u>移民、留、遊學服務業</u> 5. <u>觀光及旅遊服務業</u> 6. <u>塑身美容業</u> 7. <u>驗光、配鏡服務業</u> 8. <u>仲介服務業</u> 9. <u>刻印、鎖匙業</u> 10. <u>洗衣業</u> 11. <u>補習班</u> 12. <u>水電工程服務業</u> 13. <u>寵物美容百貨業</u> 14. <u>環保服務業</u> 15. <u>照相及影像處理沖印 業</u> 16. <u>產品包裝設計業</u> 17. <u>產品展示服務業</u> 第十九組：辦公事務所及工 商服務業 1. <u>技術顧問業</u> 2. <u>投資顧問業</u>	第十六組：餐飲業 1. <u>樓地板面積超過 500 平 方公尺之飲食業</u> 2. <u>飲酒店業</u> 第十七組：日常服務業 1. <u>美容美髮服務業</u> 2. <u>裁縫服務業</u> 3. <u>其他經主管機關會商目 的事業主管機關核准設 置之日常服務業</u> 第十八組：一般服務業 1. <u>就業服務業</u> 2. <u>短期補習班業</u> 3. <u>移民、留、遊學服務業</u> 4. <u>旅行業</u> 5. <u>瘦身美容業</u> 6. <u>仲介服務業</u> 7. <u>刻印、鎖匙業</u> 8. <u>洗衣業</u> 9. <u>水電工程服務業</u> 10. <u>寵物美容服務業</u> 11. <u>環保服務業</u> 12. <u>攝影業</u> 13. <u>其他經主管機關會商 目的事業主管機關核 准設置之一般服務業</u> 第十九組：辦公事務所及工 商服務業 1. <u>技術顧問業</u> 2. <u>投資顧問業</u>			

原條文	公展草案	說明	專案小組 建議意見	市都委會決議
3.管理顧問業 <u>4.營養諮詢顧問業</u> <u>5.藝術品資訊顧問業</u> <u>6.資訊服務業</u> <u>7.徵信服務業</u> <u>8.速記、打字、晒圖、影印、沖印、刻印及複印業</u> <u>9.翻譯業及其他工商服務業</u> <u>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</u> <u>11.工程及技術服務</u> <u>12.一般廣告服務業</u> <u>13.基金會、人民團體、職業團體等辦事處</u> <u>14.電信業門號代辦業</u> <u>15.藥品檢驗業</u> <u>16.就業服務業</u> <u>17.公寓大廈管理服務業</u> <u>18.保全服務業</u> <u>19.人力派遣業</u> <u>20.公益彩券業</u> <u>21.其他行業辦公處所</u> 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	3.管理顧問業 <u>4.藝術品資訊顧問業</u> <u>5.資訊服務業</u> <u>6.工商徵信服務業</u> <u>7.打字業、影印業</u> <u>8.翻譯業及其他工商服務業</u> <u>9.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</u> <u>10.一般廣告服務業</u> <u>11.基金會、人民團體、職業團體等辦事處</u> <u>12.電信業門號代辦業</u> <u>13.藥品檢驗業</u> <u>14.就業服務業</u> <u>15.公寓大廈管理服務業</u> <u>16.保全業</u> <u>17.人力派遣業</u> <u>18.公益彩券業</u> <u>19.能源技術服務業</u> <u>20.產業育成業</u> <u>21.其他行業辦公處所</u> <u>22.其他經主管機關會商目的事業主管機關核准設置之辦公事務所及工商服務業</u> 第二十組：會展產業 1.大型會議中心 2.大型展覽中心 3. <u>會議及展覽服務業</u> 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			

原條文	公展草案	說明	專案小組 建議意見	市都委會決議
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	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.不動產投資業 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.公路汽車客運業 2.市區汽車客運業 3.大眾捷運系統運輸業 4.計程車客運業 5.小客車租賃業 6.停車場經營業 7.郵政業 8.報關業 9.其他經主管機關會商目 之事業主管機關核准設 置之運輸服務業 第二十五組：旅館業 1.觀光旅館業 2.一般旅館業 第二十六組：休閒服務業 1.休閒活動場館業 2.競技及休閒運動場館業 3.民俗調理業 4.互動式情境體驗業 5.其他經主管機關會商目 之事業主管機關核准設 置之休閒服務業 第二十七組：其他經本府核定發展之策略性產業			
五、本計畫區內各種專用區之容許使用組別，詳如表 6-4(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 6-4(修訂後)所示。	詳如表 6-4(修訂後)修訂理由。	修正通過。 修正事項： 修正後內容詳表 6-4(專案小組建議	依市都委會決議第二、四、五點意見辦理。 修正後內容詳表 6-4(市都委

原條文	公展草案	說明	專案小組建議意見	市都委會決議
			<u>修正</u>)所示。 理由：詳如表 6-4(<u>專案小組建議修正</u>)之專案小組修訂理由。	會決議)。
六、本計畫區內建築基地之使用強度應符合表 6-5 (<u>修訂前</u>)之規定。	六、本計畫區內建築基地之使用強度應符合表 6-5 (<u>修訂後</u>)之規定。	詳如表 6-5(修訂後)修訂理由。	修正通過。 修正事項： 修正後內容詳表 6-5(<u>專案小組建議修正</u>)所示。 理由：詳表 6-5(<u>專案小組建議修正</u>)之專案小組修訂理由。	依市都委會決議第三點意見辦理。修正後內容詳表 6-5(市都委會決議)。

表 6-4 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(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 6-4 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)(公展草案)

	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	第三 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 (註二)
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：兒童教育設施	■	■	■		■		■	■					
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	■		■	■	■	■	■
第十二組：一般零售業甲組	A	A	A	A	B	■	A	A	■				■
第十三組：一般零售業乙組			A		B	B		A	■				■
第十四組：大型零售業					■	■			■	■	■	■	
第十五組：飲食業	A	A	A	A	■	■	A	A	■	■	■	■	■
第十六組：餐飲業					■	■			■	■	■	■	■
第十七組：日常服務業	A	A	A		■	■	A	A	■				B
第十八組：一般服務業		A	A		■	■	A	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	■	■		■	■	■	■	■	■
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，且一至五層總樓地板面積 70%以上應作商業使用（包括第十二組一般零售業甲組、第十三組一般零售業乙組、第十四組大型零售業、第十五組飲食業、第十六組餐飲業、第十七組日常服務業、第十八組一般服務業、第十九組辦公事務所及工商服務業、第二十一組文化創意產業、第二十三組金融、保險及不動產業、第二十五組旅館業、第二十六組休閒服務業），惟經都市設計審議同意，不影響商業軸線機能或係提供第八組社會福利設施、第十一組文化與社教設施者，商業使用面積比例得縮減至 50%，且應設置獨立出入口。

■：允許使用（倘設置第十組之再生能源相關設施應經目的事業主管機關同意〈除屋頂型再

- 生能源設施外〉)。
- ：限作診所、藥局使用。
- ：除屋頂型再生能源設施免經主管機關同意外，設置第十組之再生能源相關設施應經目的事業主管機關同意。
- ▲：依下列規定辦理者，得允許使用：
- 1.第三組：集合住宅及第四組：商務住宅之使用面積不得超過容積總樓地板面積三分之一。
 - 2.第五組：兒童教育設施、第十一組：文化與社教設施、第十二組：一般零售業甲組、第十五組：飲食業、第十七組：日常服務業、第十八組：一般服務業之使用面積應至少達容積總樓地板面積三分之一。
 - 3.第二十組：會展產業、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、第二十七組：其他經本府核定發展之策略性產業之使用面積至少佔容積總樓地板面積三分之一。
 - 4.應於地面第三層(含)以下捐贈部分樓地板面積(含相對應容積樓地板應有土地持分)，供集中留設作以下公益性設施使用，並經本府指定之管理機關同意接管：
 - (1)產業育成設施、社會福利設施、公共托育設施或其他供公眾使用設施及機關辦公相關設施。前項各款設施設置之需求面積，由本府另行公告之。
 - (2)前項各款設施應繳納管理維護經費予接管機關。但申請人承諾負責管理維護者，免予繳納；其管理維護經費計算方式，由本府另定之。
 - (3)公益性設施所有權移轉予臺中市者，得免計容積。
- 二、「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。
- 三、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.為用以培植青創產業基地，作為水湳孵化器（育成中心）與加速器之媒合空間第一種創新研發專用區增訂附帶條款式規定，得於三分之一創研運用、三分之一商業使用（其中部分比例回饋公益設施）下，容許不超過三分之一住宅使用。
- 2.配合臺灣智慧營運塔基地區位調整，增訂第三種創新研發專用區之使用管制內容。
- 3.配合本要點第四點組別名稱及細項修訂調整表 6-4 使用組別容許表之內容與備註說明。
- 4.第一種文化商業專用區毗鄰中央公園，為豐富公園活動機能，放寬部分零售業及飲食業用途。
- 5.第二種及第三種文化商業專用區住宅用途限於地面第六層以上，放寬部分服務業（包括第十七組日常服務業、第十八組一般服務業、第二十一組文化創意產業）之樓層管制，以增加低樓層使用彈性。
- 6.為增加第三種文化商業專用區之使用彈性，增加第十九組辦公事務所及工商服務業之使用。
- 7.為落實原擬定計畫「塑造時尚精品購物街」之規劃願景，確保第二種及第三種文化商業專用區低樓層商業活動之活絡與連續性，故針對地面第一至五層規定其商業使用組別及商業使用面積比例。
- 8.為形塑新知識經濟產業聚落，藉由提供托育、文教設施、飲食及日常服務等使用，打造吸引產業人才進駐之空間氛圍，故於第一種創新研發專用區增列第五組兒童教育設施、第十一組文化及社教設施、第十二組一般零售業甲組、第十五組飲食業、第十七組日常服務業及第十八組一般服務業等用途。
- 9.原備註二、三考量經濟部「公司行號營業項目代碼表」未訂有國際精品店與旗艦店之相關行業別與認定標準，為避免實務上之執行疑義，建議刪除其容積獎勵規定。
- 10.第二種、第三種生態住宅區及第二種文化商業區原規定「得設置本要點第十點規定之公益性設施」，係屬獎勵規定，改納入土管要點第十點規定。
- 11.配合計畫區未來再生能源分散式電網相關設施設置需求，增訂再生能源相關設施經目的事業主管機關同意之規定。

表 6-4 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(專案小組建議修正)

	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	第三種創新研發專用區	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(註二)
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：兒童教育設施	■	■	■		■		■	■					
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：文化社教與休閒運動設施		■	■		■	B	■		■	■	■	■	■
第十二組：一般零售業甲組	A	A	A	A	B	■	A	A	■				■
第十三組：一般零售業乙組			A		B	B		A	■				■
第十四組：大型零售業					■	■			■	■	■	■	
第十五組：飲食業	A	A	A	A	■	■	A	A	■	■	■	■	■
第十六組：餐飲業					■	■			■	■	■	■	■
第十七組：日常服務業	A	A	A		■	■	A	A	■				B
第十八組：一般服務業		A	A		■	■	A	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	■	■		■	■	■	■	■	■
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：依下列規定辦理者，得允許使用：

- 1.第三種文化商業專用區一至五層作商業使用之容積樓地板面積總和不得小於法定建築面積之 3.5 倍。
- 2.第二種文化商業專用區一至三層作商業使用之容積樓地板面積總和不得小於法定建築面積之 2 倍，倘一至五層作商業使用者，則放寬五層以下建蔽率為 60%，六層以上維持原建蔽率 40%，且一至五層作商業使用之容積樓地板面積總和不得小於法定建築面積之 3.5 倍。

前述商業使用包括第十二組一般零售業甲組、第十三組一般零售業乙組、第十四組大型零售業、第十五組飲食業、第十六組餐飲業、第十七組日常服務業、第十八組一般服務業、第十九組辦公事務所及工商服務業、第二十一組文化創意產業、第二十三組金融、保險及不動產業、第二十五組旅館業、第二十六組休閒服務業。設置第八組社會福利設施、第十一組文化社教與休閒運動設施者，商業使用容積樓地板面積占法定建築面積之比例得縮減 30%（如 $350\% \times 70\% = 245\%$ ），且應設置獨立出入口。

■：允許使用（倘設置第十組之再生能源相關設施應經目的事業主管機關同意〈除屋頂型再生能源設施外〉）。

□：建築基地依本要點表 6-5「土地及建築物使用強度管制表」註 8 規定申請放寬最高建築高度或依據本要點第十三點規定申請容積獎勵者，所提供之「公共停車位」限作第二十四組：運輸服務業之停車場經營業使用；且應經都市設計審議委員會審議通過並於建造執照加註其設置位置。

申請人應於建造執照核准前與本府簽訂協議書，內容敘明保證金繳交時間、營運管理計畫、繳交金額與退還方式，並於使用執照取得後 8 個月內依停車場法規定領得停車場登記證，開放供公眾使用。

●：限作診所、藥局使用。

○：除屋頂型再生能源設施免經主管機關同意外，設置第十組之再生能源相關設施應經目的事業主管機關同意。

▲：依下列規定辦理者，得允許使用：

1.第三組：集合住宅及第四組：商務住宅之使用面積不得超過容積總樓地板面積三分之一。

2.第五組：兒童教育設施、第十一組：文化社教與休閒運動設施、第十二組：一般零售業甲組、第十五組：飲食業、第十七組：日常服務業、第十八組：一般服務業之使用面積應至少達容積總樓地板面積三分之一。

3.第二十組：會展產業、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、第二十七組：其他經本府核定發展之策略性產業之使用面積至少佔容積總樓地板面積三分之一。

4.應於地面第三層（含）以下回饋不小於建築基地乘以基準容積率乘以 2%之樓地板面積（含相對應容積樓地板應有土地持分），供集中留設作以下公益性設施使用，並經本府指定之管理機關同意接管：

(1)公益性設施項目包含產業育成設施、社會住宅、幼兒園、社區關懷據點、市民活動中心、長期照顧服務機構、托嬰中心及其他經本府各目的事業主管機關認定之公益性設施。

(2)前項各款設施應繳納管理維護經費予接管機關。但申請人承諾負責管理維護者，免予繳納；其管理維護經費計算方式，由本府另定之。

(3)公益性設施所有權移轉予臺中市者，得免計容積。

二、「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。

三、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。

四、第三種創新研發專用區作第十九組：辦公事務所及工商服務業、第二十一組：文化創意產業、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、第二十七組：其他經本府核定發展之策略性產業之使用面積至少占容積總樓地板面積三分之一，並應無償提供一定之容積樓地板面積供本府作產業育成設施、社會福利設施或其他供公眾使用設施及機關辦公相關設施。

專案小組修訂理由：

- 1.針對第三種創新研發專用區強度增加部分，增訂未來供創新研發相關產業之使用面積比例，並應無償提供一定之容積樓地板面積作為回饋，以符公益性。
- 2.針對第一種創新研發專用區有條件放寬住宅使用時回饋之公益性設施之項目及捐贈面積規模明確定義，以利後續執行依循。

3.為提升投資誘因，形塑良好產業發展環境，酌予放寬「第一種經貿專用區」及「第二種經貿專用區」之容許使用組別。

4.為確實引導低樓層實際做商業用途，並反映臺中市住商混合型商業型態，酌予修訂商業使用樓層管制規定，並以商業使用之容積樓地板面積占法定建築面積比例進行管制。

5.明訂「公共停車位」納入停車場業別管理，並參考新北市作法，增加保證金與協議書制度，以利後續開發建築有效提供公共停車位。

表 6-4 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(市都委會決議)

	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	第三種創新研發專用區	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(註二)
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：兒童教育設施	■	■	■		■		■	■					
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：文化社教與休閒運動設施		■	■		■	B	■		■	■	■	■	■
第十二組：一般零售業甲組	A	A	A	A	B	■	A	A	■				■
第十三組：一般零售業乙組			A		B	B		A	■				■
第十四組：大型零售業					■	■			■	■	■	■	
第十五組：飲食業	A	A	A	A	■	■	A	A	■	■	■	■	■
第十六組：餐飲業					■	■			■	■	■	■	■
第十七組：日常服務業	A	A	A		■	■	A	A	■				B
第十八組：一般服務業		A	A		■	■	A	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	■	■		■	■	■	■	■	■
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（倘設置第十組之再生能源相關設施應經目的事業主管機關同意〈除屋頂型再生能源設施外〉）。

□：建築基地依本要點表 6-5「土地及建築物使用強度管制表」註 8 規定申請放寬最高建築高度或依據本要點第十三點規定申請容積獎勵者，所提供之「公共停車位」限作第二十四組：運輸服務業之停車場經營業使用；且應經都市設計審議委員會審議通過並於建造執照加註其設置位置。

申請人應於建造執照核准前與本府簽訂協議書，內容敘明保證金繳交時間、營運管理計畫、繳交金額與退還方式，並於使用執照取得後 8 個月內依停車場法規定領得停車場登記證，開放供公眾使用。

◆：不得作醫院使用。

●：限作診所、藥局使用。

○：除屋頂型再生能源設施免經主管機關同意外，設置第十組之再生能源相關設施應經目的事業主管機關同意。

▲：依下列規定辦理者，得允許使用：

1.第三組：集合住宅及第四組：商務住宅之使用面積不得超過容積總樓地板面積三分之一。

2.第五組：兒童教育設施、第十一組：文化社教與休閒運動設施、第十二組：一般零售業甲組、第十五組：飲食業、第十七組：日常服務業、第十八組：一般服務業之使用面積應至少達容積總樓地板面積三分之一。

3.第二十組：會展產業、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、第二十七組：其他經本府核定發展之策略性產業之使用面積至少佔容積總樓地板面積三分之一。

4.應於地面第三層（含）以下回饋不小於建築基地乘以基準容積率乘以 2%之樓地板面積（含相對應容積樓地板應有土地持分），供集中留設作以下公益性設施使用，並經本府指定之管理機關同意接管：

(1)公益性設施項目包含產業育成設施、社會住宅、幼兒園、社區關懷據點、市民活動中心、長期照顧服務機構、托嬰中心及其他經本府各目的事業主管機關認定之公益性設施。

(2)前項各款設施應繳納管理維護經費予接管機關。但申請人承諾負責管理維護者，免予繳納；其管理維護經費計算方式，由本府另定之。

(3)公益性設施所有權移轉予臺中市者，得免計容積。

二、「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。

三、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。

四、第三種創新研發專用區作第十九組：辦公事務所及工商服務業、第二十一組：文化創意產業、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、第二十七組：其他經本府核定發展之策略性產業之使用面積至少佔容積總樓地板面積三分之一，並應無償提供一定之容積樓地板面積供本府作產業育成設施、社會福利設施或其他供公眾使用設施及機關辦公相關設施。

表 6-5 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 ²	1.5	7M
第二種生態住宅專用區	50	200	32	—	500 m ²	1.5	7M
第三種生態住宅專用區	50	280	48	V	1,000 m ²	1.5	7M
第一種文化商業專用區	40	500	如圖 2-4 規定	V	1,500 m ²	—	—
第二種文化商業專用區	40	500	如圖 2-4 規定	V	1,500 m ²	—	—
第三種文化商業專用區	60	300	如圖 2-4 規定	V	全街廓 (註 1)	1.5	—
第一種創新研發專用區	50	250	40	—	全街廓	1.5	—
第二種創新研發專用區	50	200	32	—	500 m ²	1.5	7M
第一種經貿專用區	80	360	48	V	全街廓	1.5	—
第二種經貿專用區	80	500	—	V	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設設施拆除後騰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 2-4 各種文化商業專用區最高建築高度管制圖(修訂前)

表 6-5 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)(公展草案)

使用分區	建蔽率 (%)	容積率 (%)	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	—	150 m ²	1.5	7M
第二種生態住宅專用區	50	200	<u>V</u>	500 m ²	1.5	7M
第三種生態住宅專用區	50	280	V	1,000 m ²	1.5	7M
第一種文化商業專用區	40	500	V	1,500 m ²	<u>1.5</u>	—
第二種文化商業專用區	<u>40</u> (*)	500	V	1,500 m ²	—	—
第三種文化商業專用區	<u>60</u> (*)	300	V	全街廓 (註 1)	1.5	—
第一種創新研發專用區	50	250	<u>V</u>	全街廓	1.5	—
第二種創新研發專用區	50	200	<u>V</u>	500 m ²	1.5	7M
第三種創新研發專用區	<u>50</u>	<u>630</u>	=	<u>全街廓</u>	=	=
第一種經貿專用區	80	360	V	全街廓	=	—
第二種經貿專用區	80	500	V	全街廓 (註 2)	—	—
文教區（供私立大專院校使用）	40	250	—	全街廓	1.5	—
文教區（供中小學使用）	40	150	—	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因「道路用地兼供經貿服務設施使用」土地分隔者，得整併二塊街廓整體開發，其所夾之「道路用地兼供經貿服務設施使用」地下層適用第二種經貿專用區之容許使用組別，得免計容積，該整體開發之第二種經貿專用區建築基地得視為一宗基地合併檢討。
- 3.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設施拆除後騰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。
- 4.宗教專用區後續開發時，其戶外空間應與公 51 公園用地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。
- 5.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，並送經都市設計審議通過。
- 6.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。
- 7.基地臨接二條以上計畫道路者，得任選一條檢討高度比。其臨接其他側道路或基地未臨接道路但位於鄰近道路中心線深進 10 公尺範圍內之建築物高度部分，應檢討符合建築技術規則建築設計施工編第 164 條規定。
- 8.「*」指定第二種、第三種文化商業專用區建築基地（詳圖 6-4），其建蔽率免依本要點第六點管制，臨接道路之建築基地經法定退縮後得全部作為建築使用，並應自地面第三層或 18 公尺以上之樓層留設至少 4 公尺以上深度供人行空橋使用。另建物容許使用面積之建蔽率不得大於 40%。其中人行空橋使用之露天樓地板面積應至少應保留 80%為無償開放並供公眾使用（詳圖 6-5）。



圖 6-4 留設人行空橋建築基地特殊建蔽率管制街廓示意圖(修訂後)(公展草案)

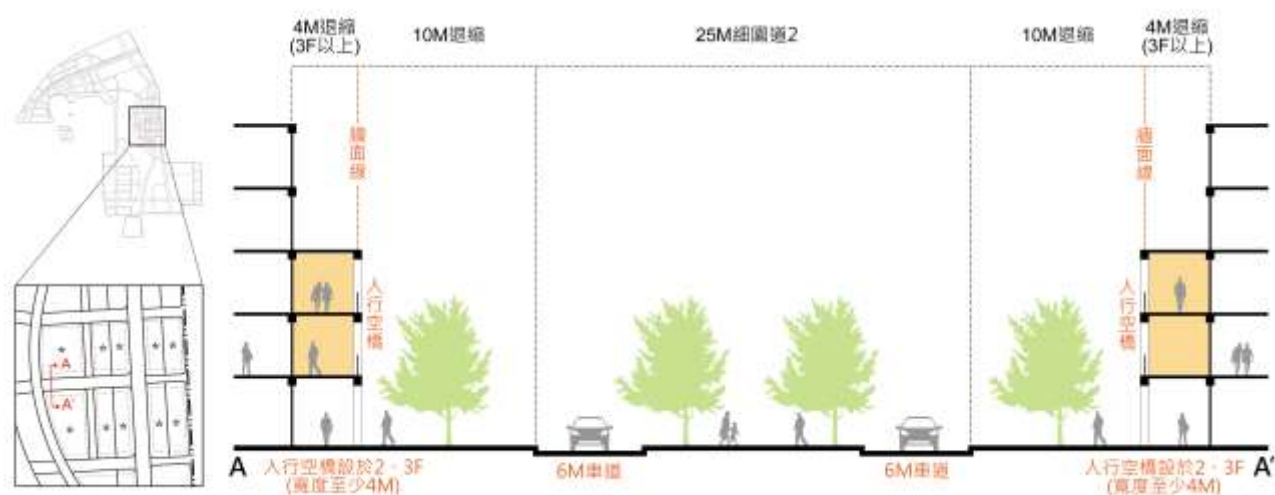


圖 6-5 留設人行空橋建築基地街廓退縮剖面示意圖(修訂後)(公展草案)

修訂理由：

- 1.為提高土地利用效率，促進基地開發創造更佳都市環境、建築性能與景觀風貌，取消計畫區絕對高度管制規定，第三種文化商業專用區為避免其細長建築型態，以營造連續性商業活動，故與其他住宅性質之分區訂定高度比為 1.5；商業性質比照臺中市通案原則不訂定高度比，回歸建築技術規則管制。
- 2.清翠園已改為中央公園，配合調整相關文字說明。
- 3.因應內政部 109 年 7 月 13 日函釋，為維護都市品質，補充臨接其他道路側建築高度檢討之規定。
- 4.依經濟發展局 112 年 8 月 21 日中市經發字第 1120045534 號函，為配合臺灣智慧營運塔將以最大化商業規劃量體需求，故配合增訂第三種創新研發專用區之土地及建築物使用強度管制。
- 5.為促進第二種經貿專用區基地整體規劃利用及因應經濟發展局招商利用需要，配合修訂第二種經貿專用區與道兼經用地之建築基地檢討標準。
- 6.為鼓勵南側文化商業專用區之沿街式商業街區型塑及配合周邊人本環境建構，放寬低樓層之建蔽率及提供露天樓地板作為公共開放空間規定。
- 7.考量本計畫區公共設施服務水準高於其他計畫區，為提高土地利用效率，並因應創新研發產業進駐之多元空間使用需求，放寬第二種生態住宅專用區、第一種創新研發專用區、第二種創新研發專用區得為容積移轉接受基地；第一種生態住宅專用區開發管制同原市轄第一種住宅區，故依臺中市實施都市計畫容積移轉審查許可條件及作業要點規定不得作為容積移轉接受基地，第三種創新研發專用區業依目的事業單位招商需求規劃，亦不放寬作為容積移轉接受基地。

表 6-5 水湳機場原址整體開發區土地及建築物使用強度管制表(專案小組建議修正)

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	＝	－	150 m ²	1.5	7M
第二種生態住宅專用區	50	200	＝	V	500 m ²	1.5	7M
第三種生態住宅專用區	50	280	＝	V	1,000 m ²	1.5	7M
第一種文化商業專用區	40	500	如圖 6-4 規定	V	1,500 m ²	－	－
第二種文化商業專用區	40	500	如圖 6-4 規定	V	1,500 m ²	－	－
第三種文化商業專用區	60	300	如圖 6-4 規定	V	全街廓 (註 1)	1.5	－
第一種創新研發專用區	50	250	＝	V	全街廓	1.5	－
第二種創新研發專用區	50	200	＝	V	500 m ²	1.5	7M
第三種創新研發專用區	50	630	＝	－	全街廓	＝	－
第一種經貿專用區	80	360	＝	V	全街廓	＝	－
第二種經貿專用區	80	500	－	V	全街廓 (註 2)	－	－
文教區(供私立大專院校使用)	40	250	＝	－	全街廓	1.5	－
文教區(供中小學使用)	40	150	＝	－	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因「道路用地兼供經貿服務設施使用」土地分隔者，得整併二塊街廓整體開發，其所夾之「道路用地兼供經貿服務設施使用」地下層適用第二種經貿專用區之容許使用組別，得免計容積，該整體開發之第二種經貿專用區建築基地得視為一宗基地合併檢討。
- 3.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賸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。
- 4.宗教專用區後續開發時，其戶外空間應與公 51 公園用地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。
- 5.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，並送經都市設計審議通過。
- 6.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。
- 7.基地臨接二條以上計畫道路者，得任選一條檢討高度比。其臨接其他側道路或基地未臨接道路但位於鄰近道路中心線深進 10 公尺範圍內之建築物高度部分，應檢討符合建築技術規則建築設計施工編第 164 條規定。
- 8.各種文化商業專用區之建築基地，增設公共停車位開放供不特定公眾使用並經都市設計審議同意其配置者，得放寬圖 6-4 所訂之最高建築高度，增設不低於法定停車位 10%之公共停車位者，最高建築高度得放寬 10 公尺，增設不低於法定停車位 20%之公共停車位者，最高建築高度得放寬 20 公尺。



圖 6-4 各種文化商業專用區最高建築高度管制圖(專案小組建議修正)

專案小組修訂理由：

- 1.有關最高建築高度管制規定，經量體模擬及檢討適用建築技術規則之影響後，考量取消絕對高度管制，回歸高度比管制，仍需再依建築技術規則檢討面前道路陰影面積，不利原計畫「文化商業專用區」新都市核心之天際線營造；但取消絕對高度管制尚不影響限縮其他分區原開發權益，故酌予調整絕對高度管制方式，「文化商業專用區」原則維持現行最高建築高度之規定，以引導建築天際線之都市意象；其餘分區為促進基地開發創造更佳之都市環境、建築性能與景觀風貌，故取消最高建築高度規定，透過適宜高度比及回歸建築技術規則管制。
- 2.配合本市公共停車位政策，增訂「文化商業專用區」提供公共停車位得酌予放寬建築高度之規定。
- 3.考量架空走廊、人行空橋對視覺景觀之衝擊，取消「文化商業專用區」立體連通系統，併同取消特殊建蔽率規定，維持原計畫。

表 6-5 水湳機場原址整體開發區土地及建築物使用強度管制表(市都委會決議)

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	＝	－	150 m ²	1.5	7M
第二種生態住宅專用區	50	200	＝	V	500 m ²	1.5	7M
第三種生態住宅專用區	50	280	＝	V	1,000 m ²	1.5	7M
第一種文化商業專用區	40	500	如圖 6-4 規定	V	1,500 m ²	－	－
第二種文化商業專用區	40	500	如圖 6-4 規定	V	1,500 m ²	－	－
第三種文化商業專用區	60	300	如圖 6-4 規定	V	全街廓 (註 1)	1.5	－
第一種創新研發專用區	50	250	＝	V	全街廓	1.5	－
第二種創新研發專用區	50	200	＝	V	500 m ²	1.5	7M
第三種創新研發專用區	50	630	＝	－	全街廓	＝	－
第一種經貿專用區	80	360	＝	V	全街廓	＝	－
第二種經貿專用區	80	500	－	V	全街廓 (註 2)	－	－
文教區（供私立大專院校使用）	40	250	＝	－	全街廓	1.5	－
文教區（供中小學使用）	40	150	＝	－	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因「道路用地兼供經貿服務設施使用」土地分隔者，得整併二塊街廓整體開發，其所夾之「道路用地兼供經貿服務設施使用」地下層適用第二種經貿專用區之容許使用組別，得免計容積，該整體開發之第二種經貿專用區建築基地得視為一宗基地合併檢討。
- 3.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賸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。
- 4.宗教專用區後續開發時，其戶外空間應與公 51 公園用地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。
- 5.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，並送經都市設計審議通過。
- 6.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。
- 7.基地臨接二條以上計畫道路者，得任選一條檢討高度比。其臨接其他側道路或基地未臨接道路但位於鄰近道路中心線深進 10 公尺範圍內之建築物高度部分，應檢討符合建築技術規則建築設計施工編第 164 條規定。
- 8.各種文化商業專用區之建築基地，增設公共停車位開放供不特定公眾使用並經都市設計審議同意其配置者，得放寬圖 6-4 所訂之最高建築高度，增設不低於法定停車位 10%之公共停車位者，最高建築高度得放寬 10 公尺，增設不低於法定停車位 20%之公共停車位者，最高建築高度得放寬 20 公尺；增設不低於法定停車位 30%之公共停車位者，最高建築高度得放寬 30 公尺；增設不低於法定停車位 40%之公共停車位者，最高建築高度得放寬 40 公尺。
前項增加最高建築物高度部分，得免予檢討高度比。

原條文	公展草案	說明	專案小組建議意見	市都委會決議
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)	—	照案通過。	照專案小組建議意見通過。
八、公共開放空間 (一)本計畫區內各種土地使用分區及公共設施用地內指定沿街面留設公共開放空間之寬度及型式，詳如圖 6-6 (修訂前)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 6-7 (修訂前)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	八、公共開放空間 (一)本計畫區內各種土地使用分區及公共設施用地內指定沿街面留設公共開放空間之寬度及型式，詳如圖 6-6 (修訂後)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 6-7 (修訂後)所示。 (二)(同原條文) (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，經都市設計審議許可者，不在此限。 (四)~(六)(同原條文)	1. 考量本計畫區都市設計審議委員會並非採專案方式進行審議，故修正「都市設計審議專案許可」為「都市設計審議許可」。 2. 考量經貿專用區會展中心與水湳轉運站已無人工地盤連接規劃，故參酌周邊退縮規定，增訂其街廓沿街面留設公共開放空間規定。 3. 依指定退縮距離之調整，調整廣場式開放空間留設區位。	修正通過。 修正事項： 1. 指定沿街面留設公共開放空間示意圖詳圖 6-5(專案小組建議修正後)。 2. 指定街廓內留設公共開放空間示意圖維持原計畫(詳圖 6-6(專案小組建議修正後))。 理由： 1. 配合變更案第 2 案增設 7 公尺計畫道路，增訂臨接 7 公尺計畫道路建築基地指定退縮 4 公尺作為無遮簷人行道。 2. 考量計畫區內未來捷運銜接與型塑人本環境，爰建議將中科路、經貿路及部分文化商業專用區沿街退縮建築由 6 公尺提高至 8 公尺，並規定其供行人通行之淨寬度不得小於 6 公尺。	依市都委會決議第一點意見辦理。除修訂原條文第(三)項為「.....，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>8 公尺以上之帶狀式開放空間則應留設至少 6 公尺人行淨寬...</u>。」並修正圖 6-5，修正後內容詳圖 6-5 (市都委會決議)。

原條文	公展草案	說明	專案小組建議意見	市都委會決議
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。				

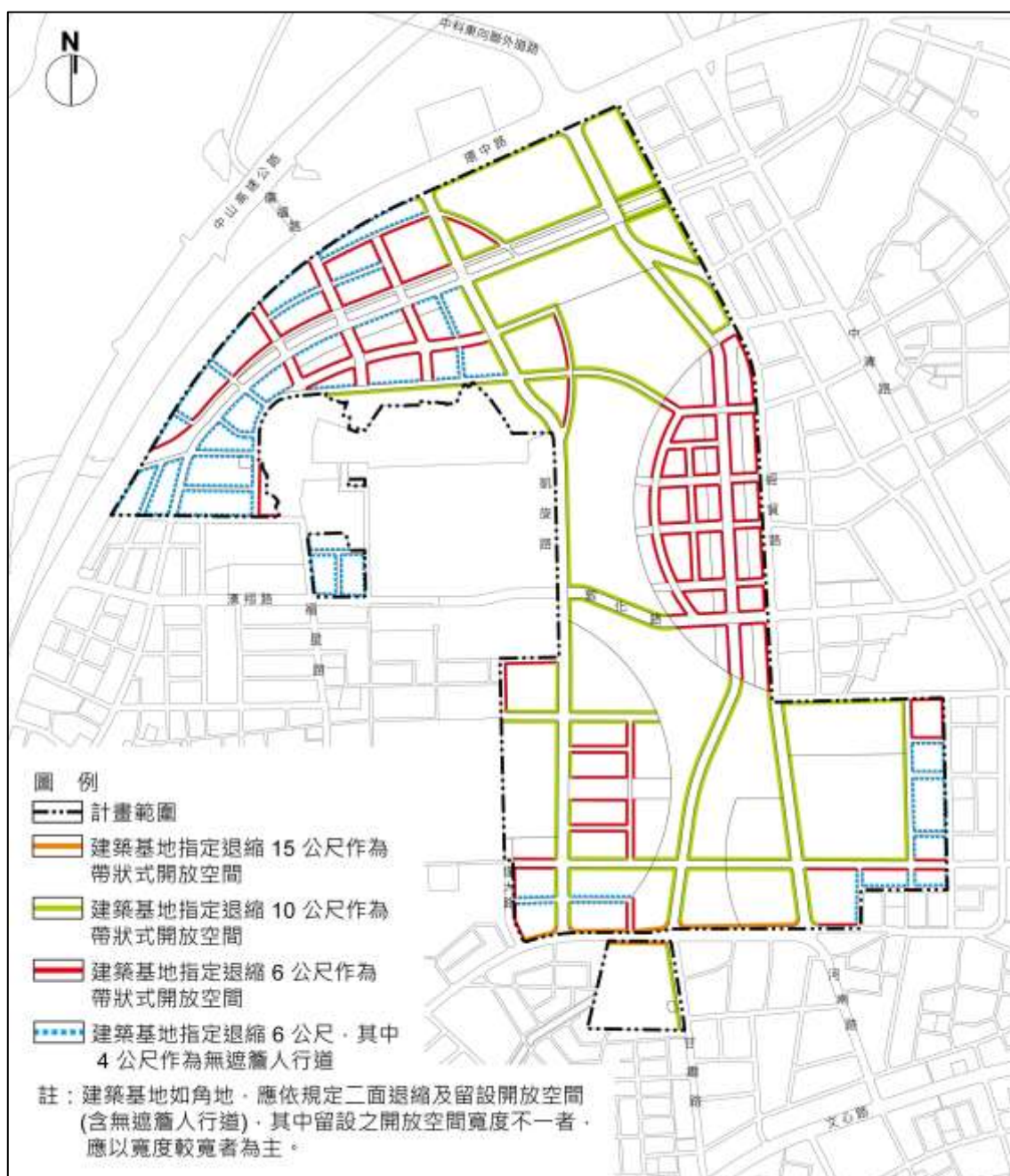


圖 6-6 指定沿街面留設公共開放空間示意圖(修訂前)

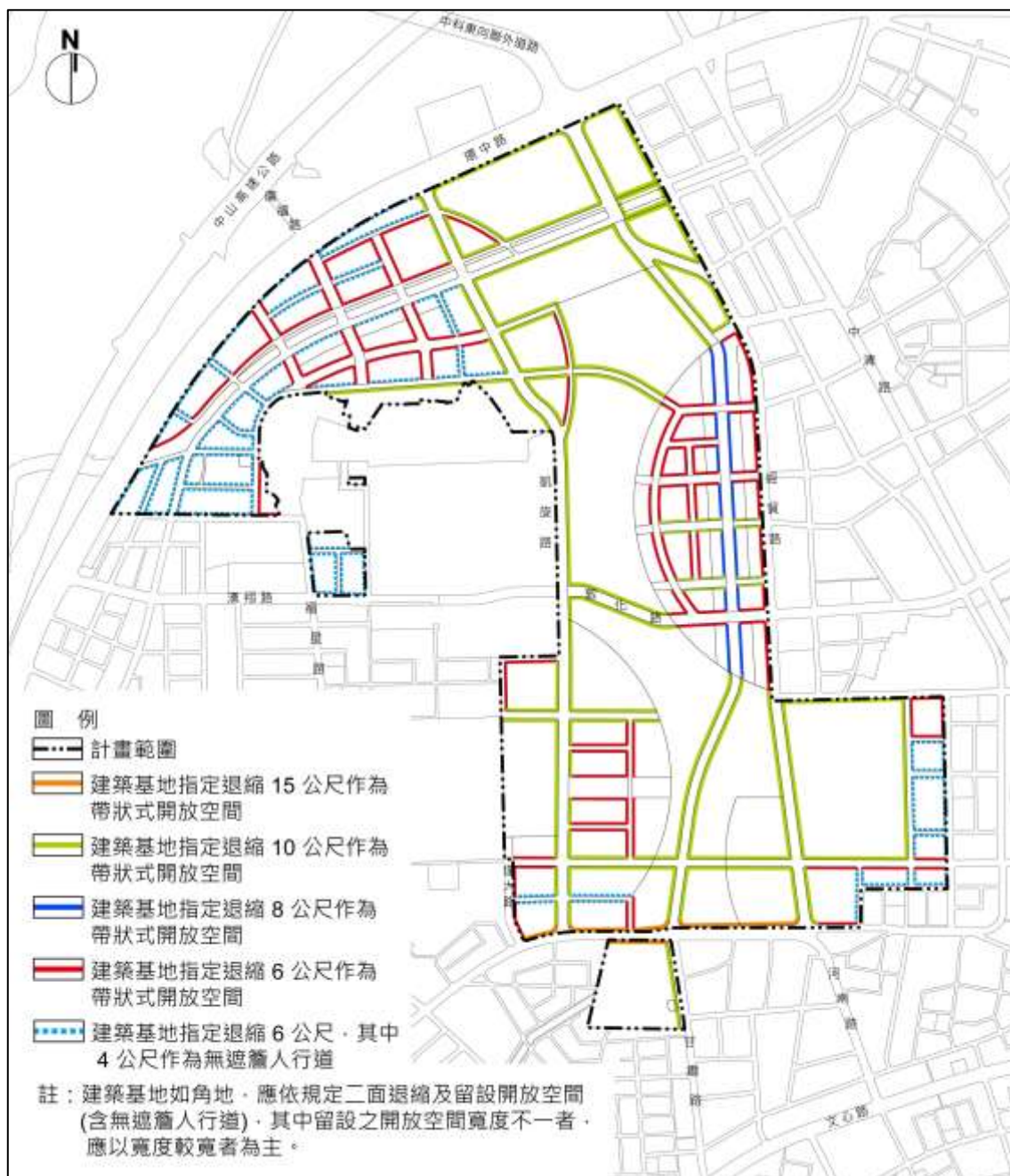


圖 6-6 指定沿街面留設公共開放空間示意圖(修訂後)(公展草案)

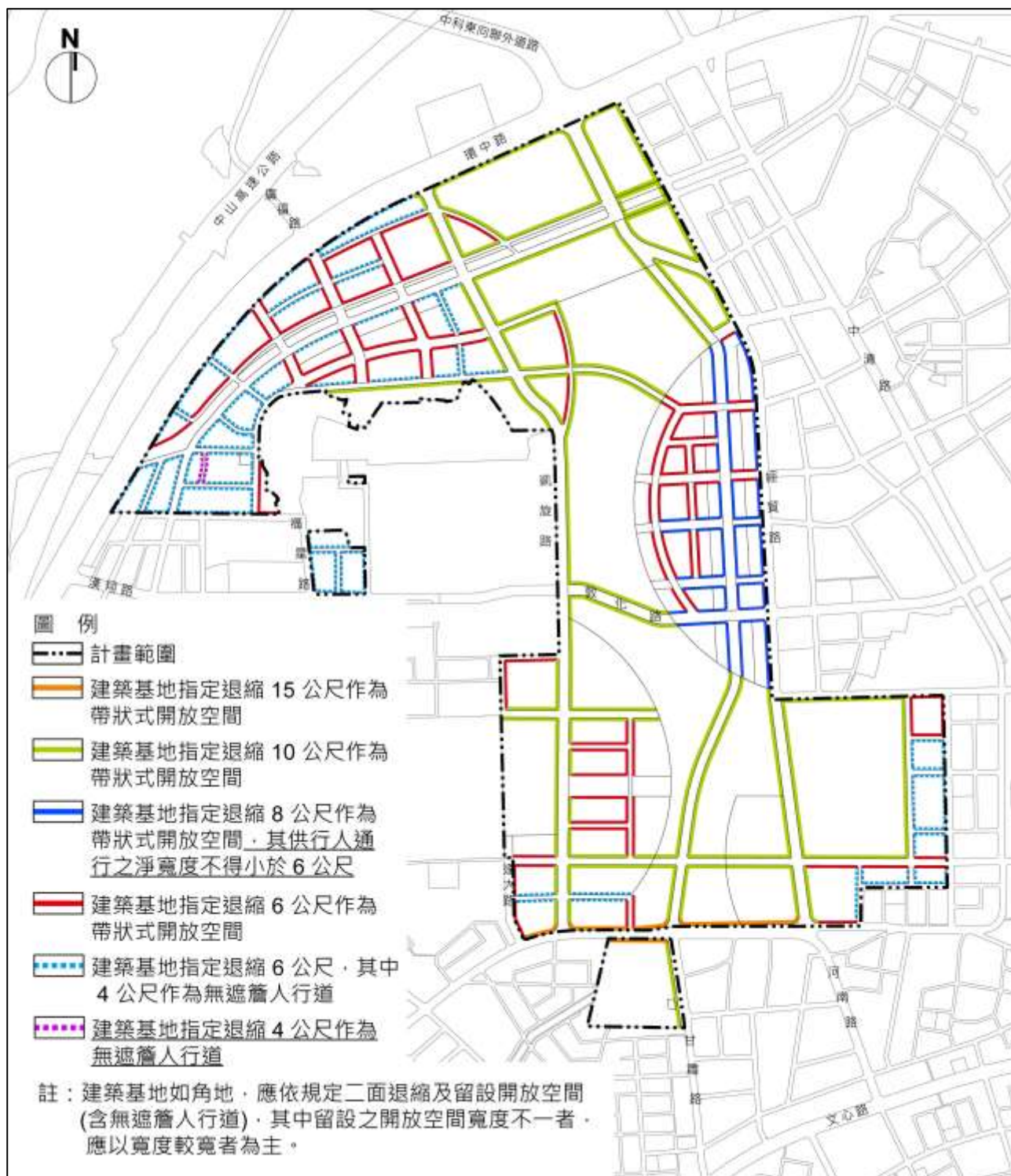


圖 6-5 指定沿街面留設公共開放空間示意圖(專案小組建議修正後)

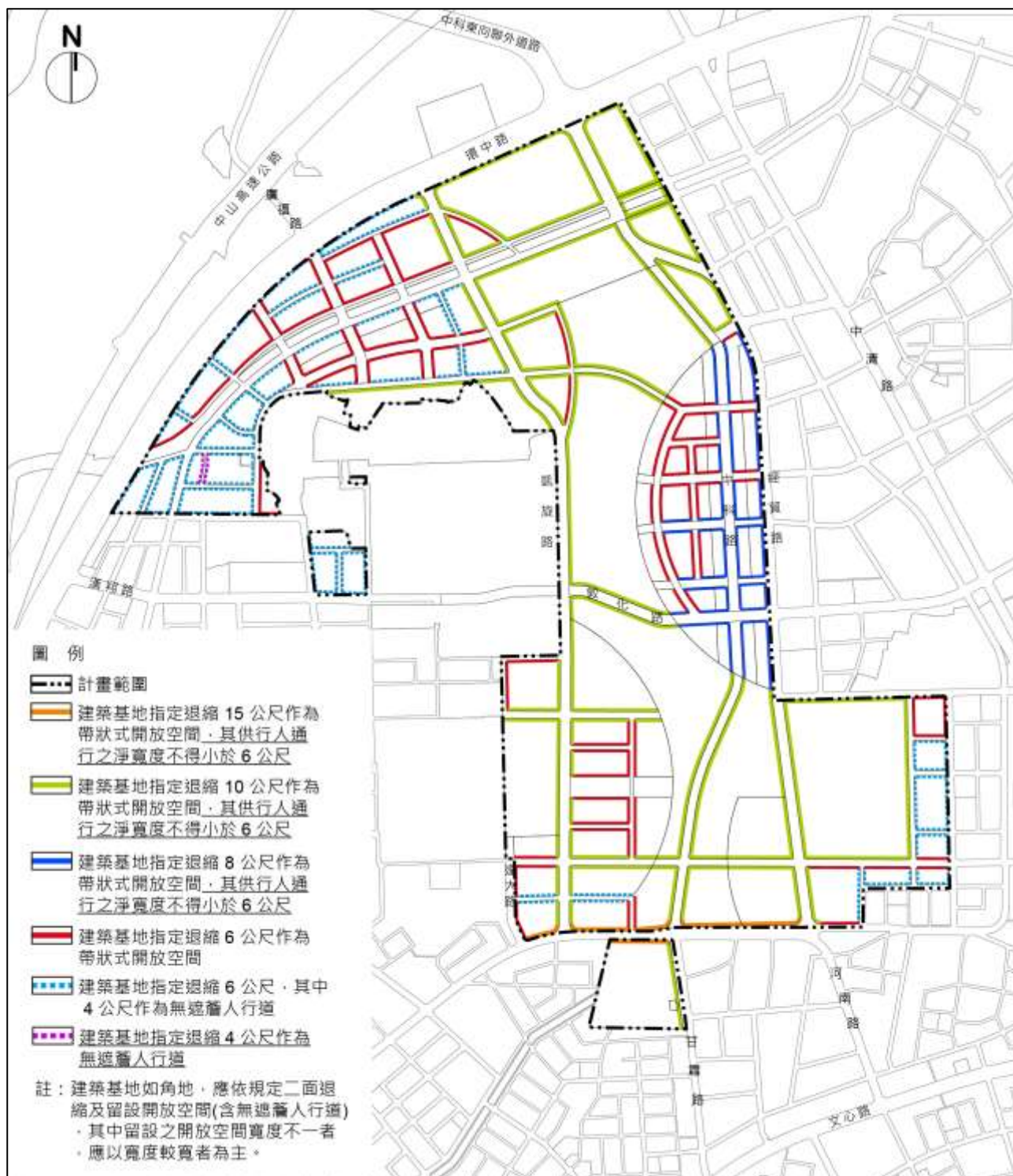


圖 6-5 指定沿街面留設公共開放空間示意圖(市都委會決議)

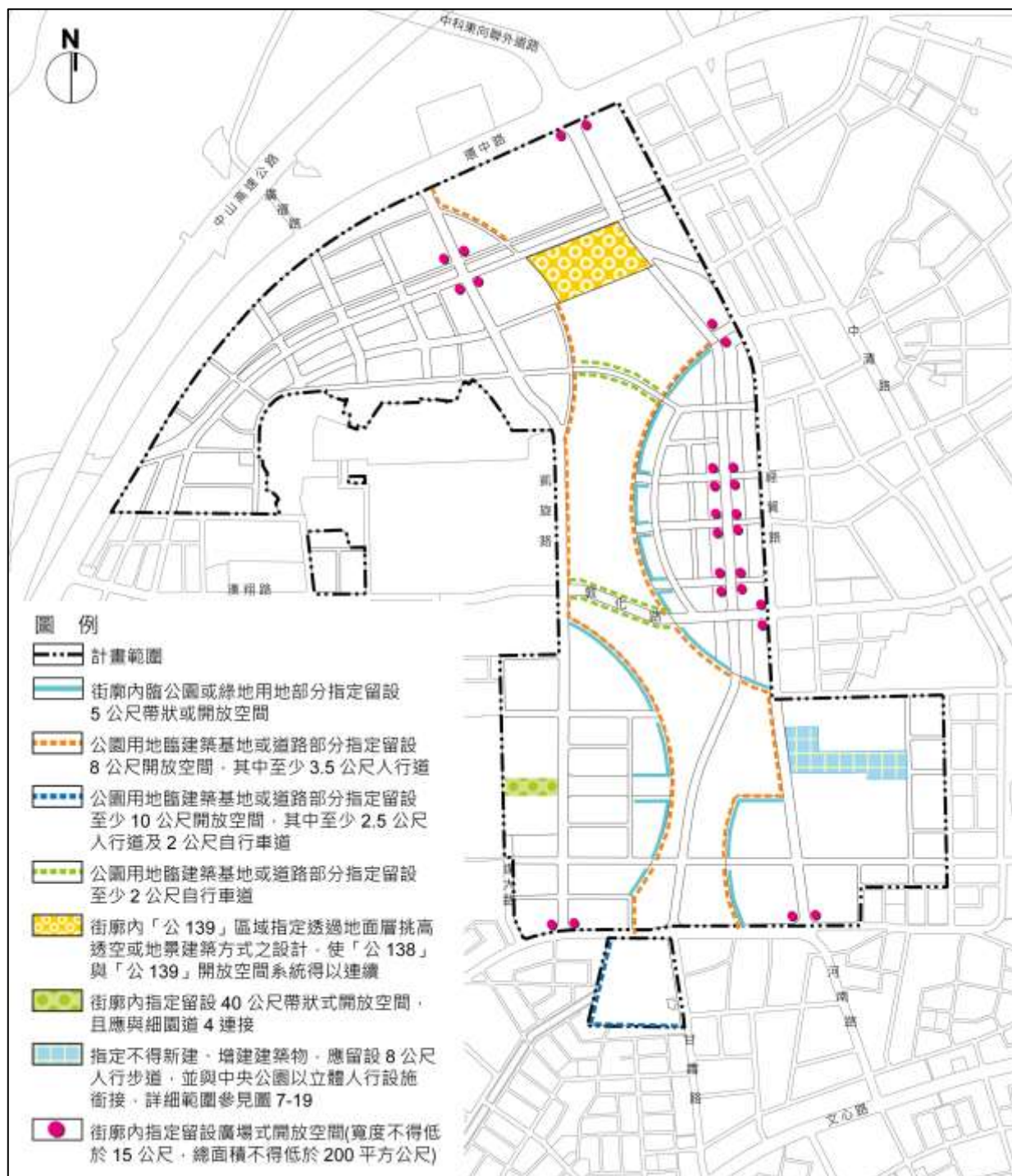


圖 6-7 指定街廓內留設公共開放空間示意圖(修訂前)

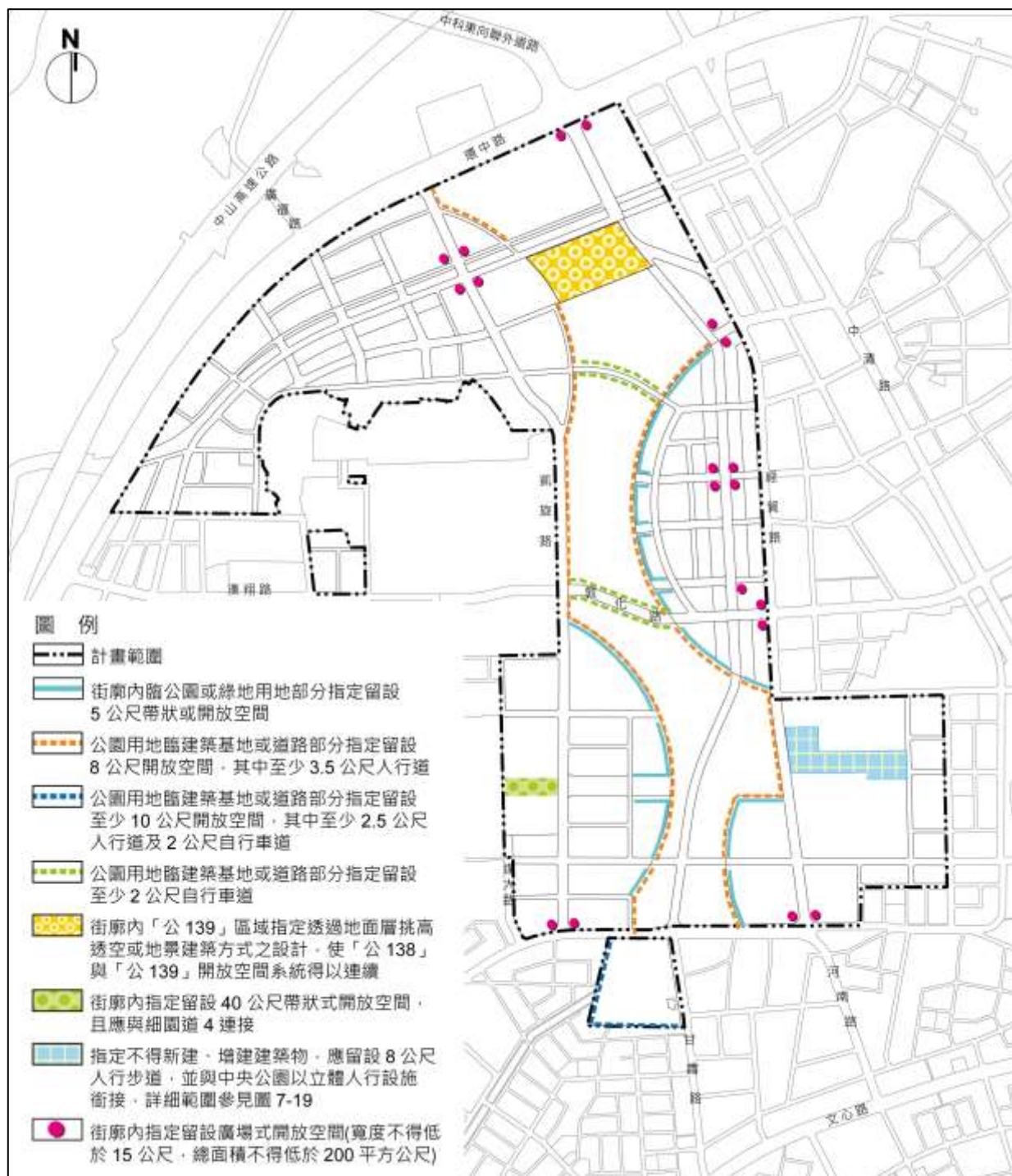


圖 6-7 指定街廓內留設公共開放空間示意圖(修訂後)(公展草案)

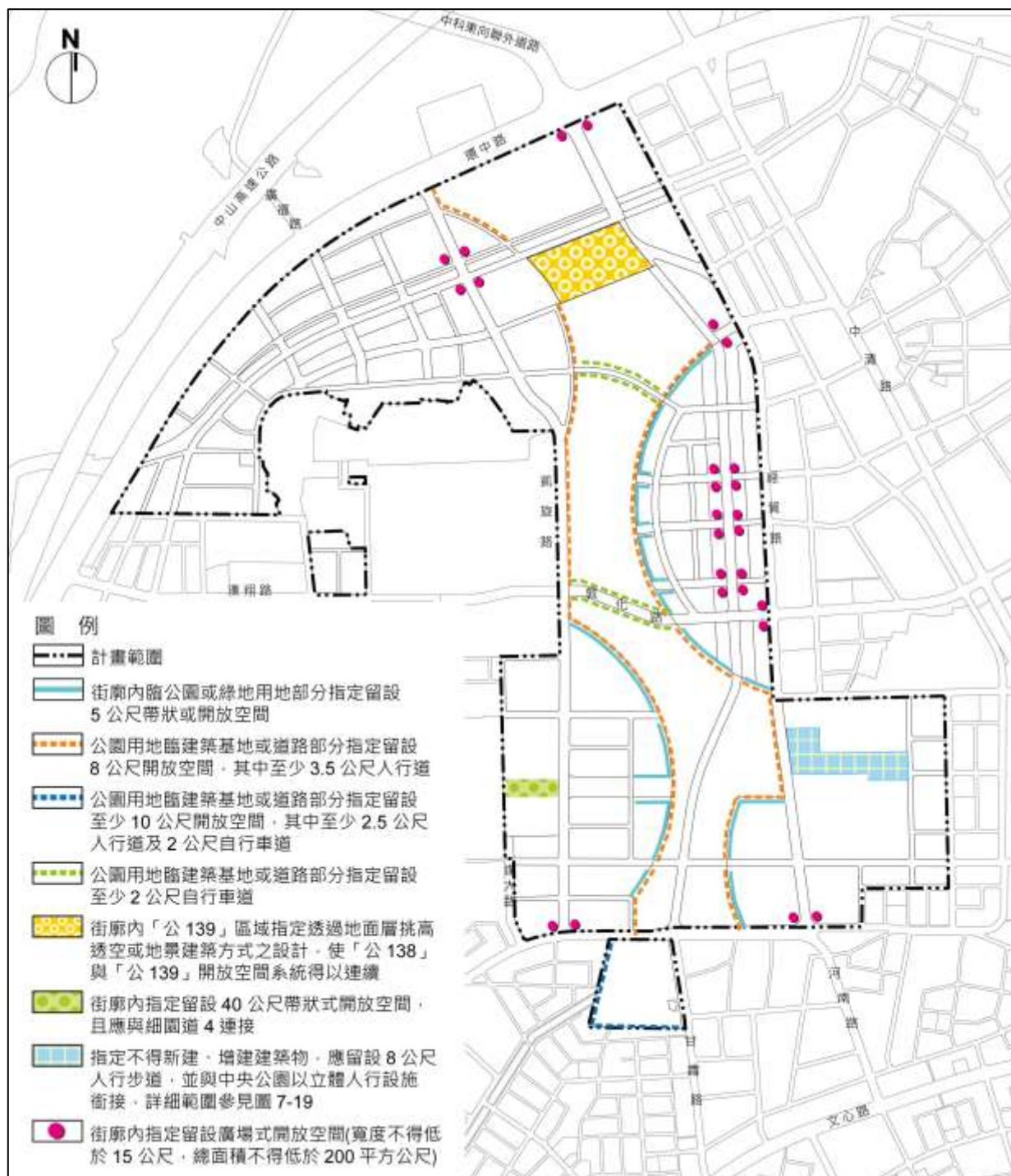


圖 6-6 指定街廓內留設公共開放空間示意圖(專案小組建議修正後)

原條文	公展草案	說明	專案小組建議意見	市都委會決議
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 6-8（修訂前）所示。	九、本計畫區指定部分地區設置架空走廊、<u>人行空橋</u>、人行通道，其設置位置與規模等規定如圖 6-8（修訂後）所示，<u>留設相關規定如下：</u> 1. <u>本計畫架空走廊（設於建築物三樓高度）、人行空橋、人工地盤及其相關連通設施得於公共開放空間設置，且不計建蔽率（不計部分不得超過基地面積之 20%）及容積率，並依本要點第十三點申請容積獎勵。</u> 2. <u>人行空橋設計原則如下，其設置位置、細部設計方案、施作方式及其管理維護計畫，起造人應於申請建造執照時提出立體廊道計畫，送臺中市政府都市設計審議委員會審議並得經審議調整：</u> (1) <u>人行空橋系統之人行通行淨寬應達 2.5 公尺以上，坡度不超過 1/12，淨高至少 4 公尺以上。</u> (2) <u>人行空橋設施側應設置店舖且店舖主要開口應朝向連通道。</u> (3) <u>人行空橋立面透空率應達建物立面 70%以上。</u> (4) <u>建築基地應設有直通樓梯、電扶梯、電梯與地面層之廊道及人行空橋連通。</u> 3. <u>設置架空走廊、人行空橋之建築基地應預為留設連接相關設施使用之空間至地界，連接之兩個街廓或建築基地若同時開發，由兩個街廓或建築基地共同負擔跨經公共設施用地上方人行空間之興闢費用；若採先後開發者，則由後開發者興闢（如圖 6-8）。</u>	1. 為因應計畫區北側未來大量人流車流，並強化水湳轉運中心、臺中國際會展中心與各種經貿專用區之立體連通系統，指定架空走廊留設區位及相關規範。 2. 考量國際會展中心、綠美圖尚無依原規劃整體考量規劃立體複合之基盤空間串聯空間需求，故依周邊退縮規定，修訂相關圖說。 3. 為促進文化商業專用區商業行為延伸與活絡，強化相鄰街廓之氛圍，透過指定架空走廊與人行空橋位置及訂定建築開發規定等特殊管制，建構計畫區之立體連通系統，帶動文化商業區專用商業發展。	修正通過。 修正事項： 取消文化商業專用區立體連通系統並刪除留設相關規定，指定留設架空走廊、人行通道示意圖詳圖 6-7(專案小組建議修正後)。 理由：考量架空走廊、人行空橋對視覺景觀之衝擊，故取消文化商業專用區之立體連通系統。	照專案小組建議意見通過。

原條文	公展草案	說明	專案小組建議意見	市都委會決議
	前項天橋因故無法完成時， 經臺中市政府都市設計審 議委員會審議同意者，得以 繳納興建費用予市府統籌 辦理。			

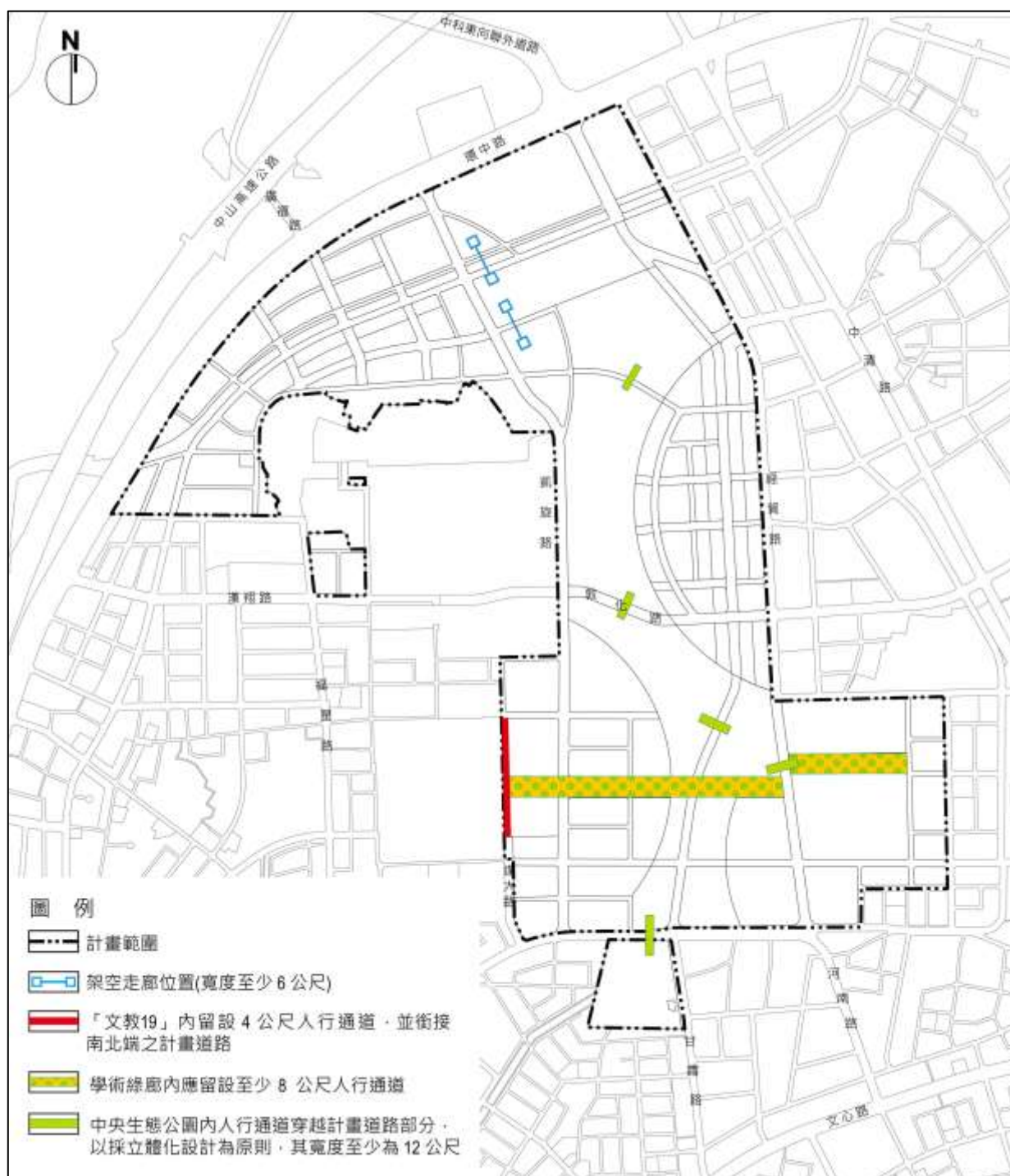


圖 6-8 指定留設架空走廊、人行通道示意圖(修訂前)

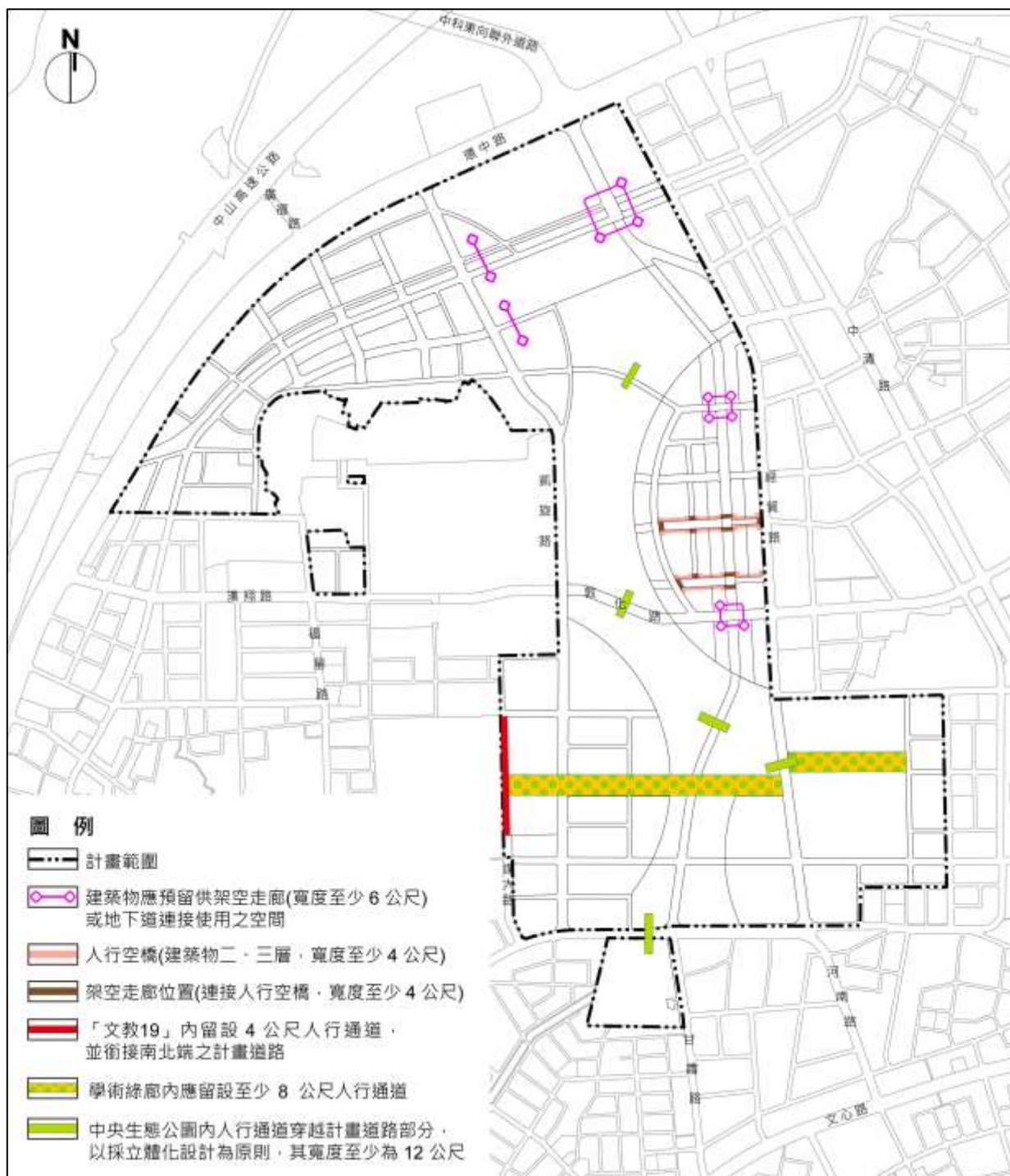


圖 6-8 指定留設架空走廊、人行通道示意圖(修訂後)(公展草案)

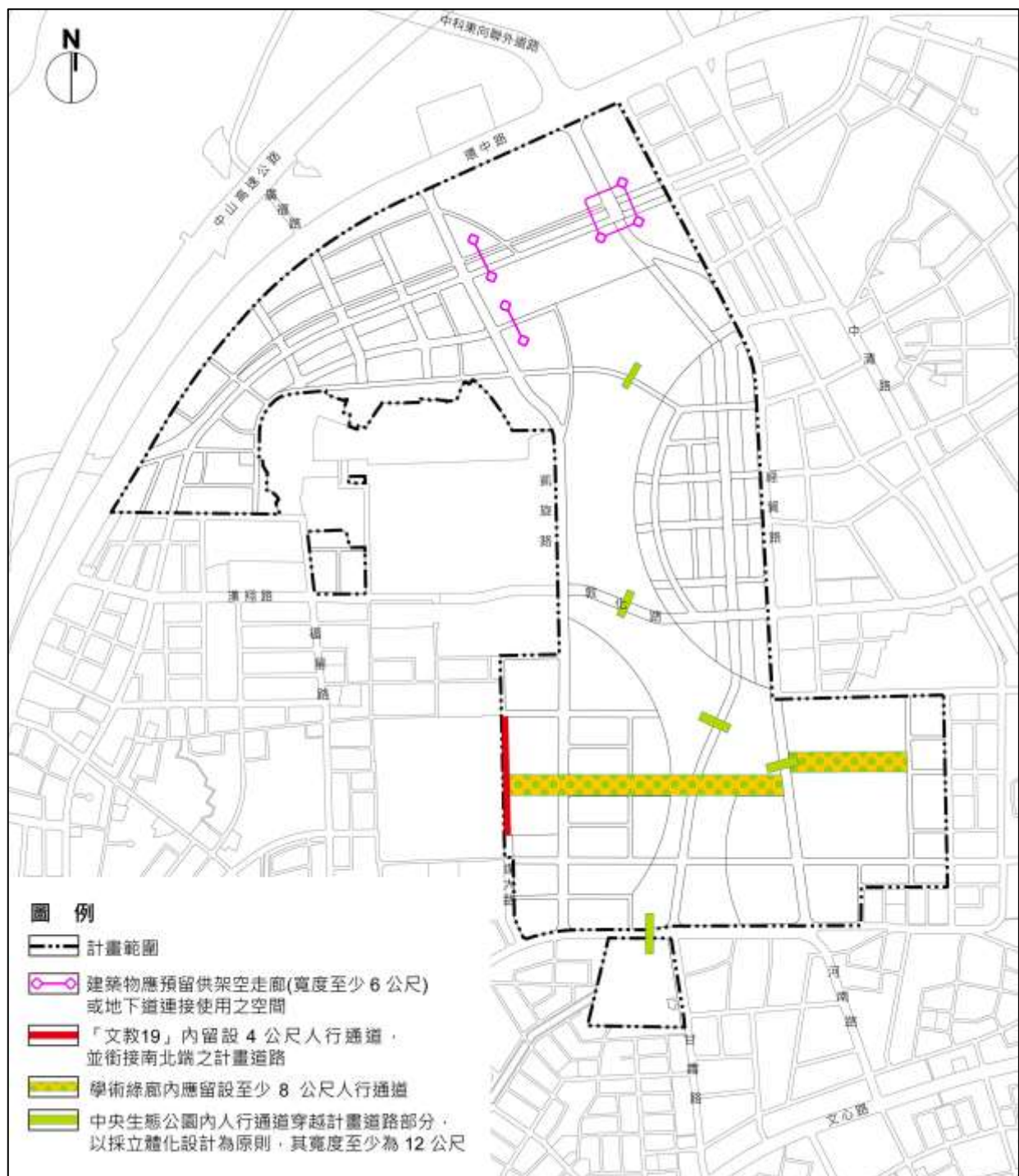


圖 6-7 指定留設架空走廊、人行通道示意圖(專案小組建議修正後)

原條文	公展草案	說明	專案小組建議意見	市都委會決議
<u>十一、綠建築與建築碳足跡揭露</u> (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。	<u>十、綠建築與建築碳足跡揭露</u> (一)<u>公有建築物總樓地板面積達10,000平方公尺以上者，建築樓層16層以上或高度在50公尺以上之私有建築物，或屬申請增加容積(容積獎勵及容積移轉)者，應取得候選綠建築證書及通過綠建築分級評估銀級以上，並取得建築碳足跡揭露之碳標籤或相關認證。</u> (二)<u>前款以外之各土地使用分區</u>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。 (三)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(二)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，同時應取得建築碳足跡揭露之碳標籤或相關認證。	1.呼應本區低碳生態目標，綠建築設計屬全區適用之基本規定，故調整原條文第十點、第十一點之順序。 2.為促進環境永續，針對一定規模以上之建築開發案規定應取得一定等級之綠建築標章，其餘開發建築應適用綠建築基準。	照案通過。	照專案小組建議意見通過。
<u>二十六、智慧建築</u>	<u>十一、智慧建築</u>	點次調整。	照案通過。	照專案小組建

原條文	公展草案	說明	專案小組建議意見	市都委會決議
(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。	(一)~(二) (同原條文)			議意見通過。
—	<u>十二、建築能效</u> <u>(一)公有新建建築物、建築樓層 16 層以上或高度在 50 公尺以上之私有建築物，以及申請增加容積者(容積獎勵及容積移轉)，應取得建築能效評估候選證書及通過建築能效評估分級評估 1 級以上</u> <u>(二)公有新建建築物及第一種創新研發專用區之建築物，自 119 年起需達近零碳建築(1+級)。</u>	1.新增條文。 2.為達成臺中市 2050 淨零碳排路徑住商部門之里程碑，故配合指定本計畫區私有建築達一定規模、公有及供公眾使用之新建建築物應達成一定水準之建築能效，以為示範。	照案通過。	照專案小組建議意見通過。
<u>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：</u> <u>(一)建築物提供部分樓地板</u>	<u>十三、為鼓勵建築基地設置文化與社教設施、立體連通設施、整體開發建築及實踐淨零建築，訂定下列獎勵措施：</u> <u>(一)為鼓勵設置文化與社教設施及立</u>	1.都市計畫法臺中市施行自治條例第 48 條之 1 已訂有捐贈容積樓地板面積作社會福利設施之獎勵規定，爰	修正通過。 修正事項： 本點除第一項及第(一)~(三)款修正如下，其餘照案通過： 十三、為鼓勵建築基地設置<u>公益性設施</u>(除經劃設為都市更新單元之地區，另依都市更新	照專案小組建議意見通過。

原條文	公展草案	說明	專案小組建議意見	市都委會決議
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%。	體連通設施供公眾使用，符合下列規定者得增加興建樓地板面積： 1.第二種、第三種生態住宅專用區及第二種文化商業專用區設置本要點第四點第十一組文化與社教設施供公眾使用，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，得增加所提供之樓地板面積，但以不超過基地面積乘以<u>基準</u>容積率之10%為限；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.第三種文化商業專用區於地面第二層（含）以下、地下第一層以上設置本要點第四點第十一組文化與社教設施或第二十一組文化創意產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，得增加興建樓地板面積，但以不超過基地面積乘以<u>基準</u>容積率之7%為	不予重複訂定。 2.本點第(一)款公益性設施項目與原條文第六點第十一組文化與社教設施獎勵項目部分重複，故整併原條文第六點附表有關文化與社教設施設置獎勵規定，以避免執行疑義。另有<u>容積獎勵</u>內容統一採<u>基準容積率</u>之比例作計算，俾利檢核容積獎勵20%之獎勵值上限（例：<u>基準容積率</u>300%，增加20%，獎勵值訂為7%）。 3.為鼓勵捐建立體連通設施，帶動文化商業專用區商業發展及建構計畫區立體連通系統，增訂獎勵規定。	條例規定辦理外)、加速開發建設、整體開發建築及實踐淨零建築，訂定下列獎勵措施： (一)設置文化與社教設施、立體連通設施及公共停車位等<u>公益性設施</u>供公眾使用，符合下列規定者得增加興建樓地板面積： 1.第二種、第三種生態住宅專用區及第二種文化商業專用區設置本要點第四點第十一組<u>文化社教與休閒運動設施</u>供公眾使用，（餘同公展草案）。 2.第三種文化商業專用區於地面第二層（含）以下、地下第一層以上設置本要點第四點第十一組<u>文化社教與休閒運動設施</u>或...(餘同公展草案)。 3.計畫區以人工地盤、架空走廊、人行空橋或地下通道連接串聯建築物之商業空間，經道路交通主管機關核准且24小時無償開放供公眾使用者，其捐建<u>立體連通設施</u>之投影面積得不計入容積樓地板面積，並得以其投影面積2倍增加樓地板面積。 4.各種文化商業專用區、第一種經貿專用區、第一種創新研發專用區及基地面積	

原條文	公展草案	說明	專案小組建議意見	市都委會決議
(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。)	限。 3.計畫區以人工地盤、架空走廊、人行空橋或地下通道連接串聯建築物之商業空間，經道路交通主管機關核准且24小時無償開放供公眾使用者，得以捐建立體連通設施之投影面積2倍增加樓地板面積。 (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10%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，	4.本區區段徵收抵價地分配成果公告迄今已超過3年，酌予調降時程獎勵額度，另訂其他符合政策目標之獎勵規定。	達5,000平方公尺之第二種創新研發專用區之建築基地，增設法定汽車停車位數至少20%之公共停車位開放供不特定公眾使用者，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5%為限。供公眾使用之停車位應集中設置並規劃專用樓梯、升降梯，其人行出入口應臨接開放空間或人行道。 (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。2.前揭併同時程獎勵申請綠建築獎勵應繳交保證	

原條文	公展草案	說明	專案小組建議意見	市都委會決議																		
取得綠建築候選證書之分級 <table><tr><th>銀級</th><th>黃金級</th><th>鑽石級</th></tr><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></table> 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(表 6-6) (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」。	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%	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 <table><tr><th>銀級</th><th>黃金級</th><th>鑽石級</th></tr><tr><td>基地面積×基準容積率 ×11%</td><td>基地面積×基準容積率 ×13%</td><td>基地面積×基準容積率 ×15%</td></tr></table> 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及實踐淨零建築，建築基地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建築能效分級達近零碳建築（1+級），得依下表(表 6-6) (修訂後)規定增加興建樓地板面積。	銀級	黃金級	鑽石級	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%	5.為鼓勵一般私有建築實踐淨零建築，取消本點原第(三)須折繳代金之規定，改以近零建築能效為條件，並擴大適用範圍，且為確保申請者落實原承諾取得的綠建築容積獎勵額度，增訂保證金繳交規定，保證金計算方式則參考新北市獎勵性綠建築協議書之標準，繳納之保證金較接	金，保證金繳交方式依本點第(三)款附表註3規定。3.本次通盤檢討發布實施後交付之土地，於土地交付之日起算三年內申請建造執照，並於獎勵期限滿後7個月內領得建造執照者，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 10%為限；申請綠建築獎勵者另依本點第(三)款辦理。但尚未完成抵價地點交者（如附件一清冊）於土地交付後仍適用第一次通盤檢討加速開發建設獎勵規定。） 取得綠建築候選證書之分級 <table><tr><th>銀級</th><th>黃金級</th><th>鑽石級</th></tr><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></table> 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及實踐淨零建築，建築基地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建築能效分級達近零碳建築（1+級），得依表 6-6(專案小組建議修正後)	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%	
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%																				
銀級	黃金級	鑽石級																				
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%																				
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%																				

原條文	公展草案	說明	專案小組建議意見	市都委會決議
		近售價行情，可敦促申請者依承諾事項履行。	規定增加興建樓地板面積。 理由： 1.保留立體連通設施獎勵規定，並明確規範不計入容積樓地板面積，以因應未來跨街廓整體開發之需要。 2.為使「水湳經貿園區」之停車空間有效利用並因應國際共享車位趨勢，將「公共停車位」納入公益性設施項目，給予容積獎勵，且考量公共停車空間留設規模，建議以商業屬性為主或具一定規模之建築基地為原則。 3.考量區段徵收後尚有部分抵價地因電桿未地下化未完成點交，基於信賴保護原則及保障既有開發權益，本次通盤檢討發布實施前已完成土地點交者及尚未完成抵價地點交者以造冊納入計畫書附件方式，仍適用15%時程獎勵，以保障既有開發權益，其餘土地於本次通盤檢討後申請時程獎勵時，獎勵額度酌予調降為10%。 4.考量建照請領過程常有變更設計，為減少綠建築保證金找補所需行政程序，調整為於使用執照核發前一次繳納。	

表 6-6 原土管要點第十點(三)附表(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	5,000 m ² (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 ² 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。

表 6-6 修訂後土管要點第十三點(三)附表(修訂後)(公展草案)

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		
		取得綠建築候選證書之分級		
		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 ² (含)以上	基地面積×基準容積率× <u>3%</u>	基地面積×基準容積率× <u>6%</u>	基地面積×基準容積率× <u>9%</u>
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 ² 者不得適用)	基地面積×基準容積率× <u>6%</u>	基地面積×基準容積率× <u>9%</u>	基地面積×基準容積率× <u>12%</u>
各種生態住宅專用區 第二種創新研發專用區	＝	基地面積×基準容積率× <u>2%</u>	基地面積×基準容積率× <u>5%</u>	基地面積×基準容積率× <u>8%</u>

註：1.建築物應同時取得建築碳足跡揭露之碳標籤或相關認證，且建築能效分級應達近零碳建築（1+級）。

2.「完整街廓」係指四周被計畫道路或公共設施用地圍成之基地。

3.申請綠建築獎勵者，應於建造執照核准前與臺中市政府簽訂協議書，具結保證繳交保證金（保證金金額＝綠建築獎勵容積樓地板面積×申請建築執照當期公告土地現值×0.7）。第一期保證金為總額之50%，應於取得建造執照前繳納，剩餘保證金應於使用執照核准前繳納。申請人應保證於使用執照核發後二年內取得相關綠建築標章，依限取得綠建築標章者，保證金無息退還，未依限取得或未達獎勵基準者，保證金不予退還。

表 6-6 修訂後土管要點第十三點(三)附表(專案小組建議修正後)

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		
		取得綠建築候選證書之分級		
		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 ² (含)以上	基地面積×基準容積率× <u>3%</u>	基地面積×基準容積率× <u>6%</u>	基地面積×基準容積率× <u>9%</u>
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 ² 者不得適用)	基地面積×基準容積率× <u>6%</u>	基地面積×基準容積率× <u>9%</u>	基地面積×基準容積率× <u>12%</u>
各種生態住宅專用區 第二種創新研發專用區	＝	基地面積×基準容積率× <u>2%</u>	基地面積×基準容積率× <u>5%</u>	基地面積×基準容積率× <u>8%</u>

註：1.建築物應同時取得建築碳足跡揭露之碳標籤或相關認證，且建築能效分級應達近零碳建築（1+級）。

2.「完整街廓」係指四周被計畫道路或公共設施用地圍成之基地。

3.申請綠建築獎勵者，應於建造執照核准前與臺中市政府簽訂協議書，承諾繳交保證金（保證金

金額＝綠建築獎勵容積樓地板面積 x 申請建築執照當期公告土地現值 x 0.7)，並於使用執照核准前繳納完成。申請人應保證於使用執照核發後二年內取得相關綠建築標章，依限取得綠建築標章者，保證金無息退還，未依限取得或未達獎勵基準者，保證金不予退還。

原條文	公展草案	說明	專案小組建議意見	市都委會決議																						
(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。 <table><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><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></table>	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	(四)(刪除)	6. 配合本次通盤檢討取消絕對高度管制，已無另訂提高建築高度規定之必要，故刪除原條文第(四)款。 7. 其餘款次配合調整。		
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%。	(四)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。 (五)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	十四、景觀及綠美化 (一)~(二)(同原條文)	1.點次調整。	除第(三)款維持原條文外，其餘照案通過。 理由：依本市通案性原則敘明無法綠化之定義，以利執行。	照專案小組建議意見通過。																						

原條文	公展草案	說明	專案小組 建議意見	市都委會 決議
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	(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。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)~(六) (同原條文) (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	2.第(三)款無法綠化之定義，除「建築技術規則」綠建築專章第 299 條規定綠化有困難之面積以外，另得依臺中市建管作業參考手冊認定，因有相關法令規定，免予重複訂定。 3.第(七)、(十)款考量本計畫區都市設計審議委員會		

原條文	公展草案	說明	專案小組 建議意見	市都委會 決議
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<u>專案</u>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<u>專案</u>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 6-9 <u>(修訂前)</u> 所示。	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，經都市設計審議通過者，不在此限。 (八)~(九) (同原條文) (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；建築基地開發時經都市設計審議許可，得暫時移植前述喬木，並於取得使用執照前予以復原，<u>如需改植其他大型喬木，應檢討改植前後之植栽數量、綠覆面積與固碳量，並考慮景觀協調性，經都市設計審議許可。</u>其設置位置如圖 6-9 <u>(修訂後)</u> 所示。	並非採專案方式進行審議，故修正「都市設計審議專案許可」為「都市設計審議許可」。 4.第(十)款考量現況由臺中市政府統一種植之植栽帶樹種、樹型恐未能配合建築基地開發整體設計與風格，故增訂經都市設計審議許可得以改植規定。		

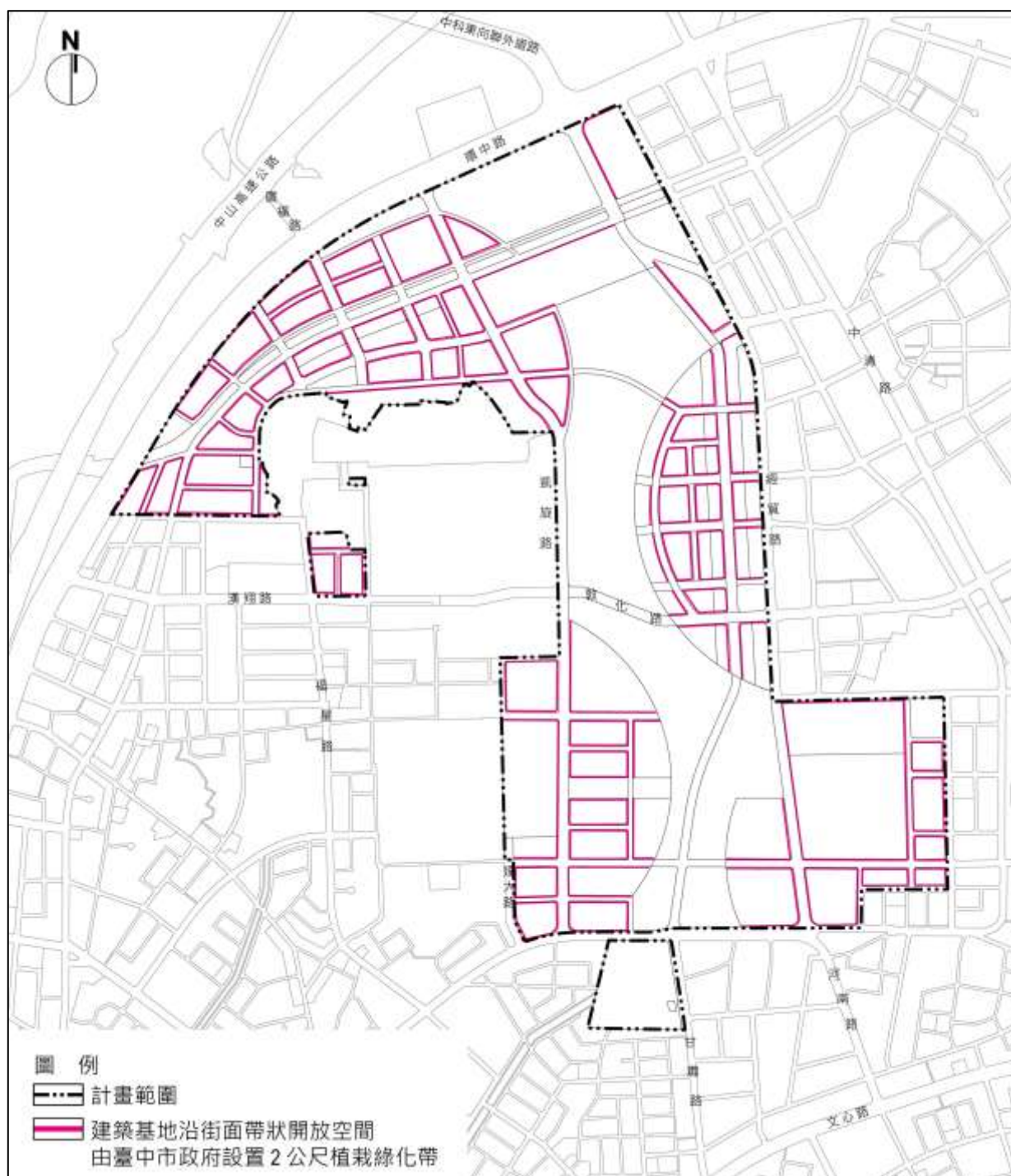
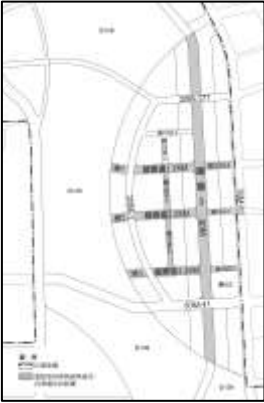


圖 6-9 指定建築基地沿街面設置植栽綠化帶位置示意圖(修訂前)

原條文	公展草案	說明	專案小組建議 意見	市都委會決議
<u>十三、招牌廣告物</u> 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。	<u>十五、招牌廣告物</u> 本計畫區內設置廣告招牌除園道3、細園道1、細園道2、細園道3、細20M-2、細15M-4、細15M-5、綠1、綠2、綠3兩側建築基地另有規定外，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。	配合第十七點增訂擴大文化商業專用區範圍招牌廣告物之規定，調整其餘招牌廣告物管制相關內容。	照案通過。	照專案小組建議意見通過。
<u>十四、集中式垃圾貯存空間</u> (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。	<u>十六、集中式垃圾貯存空間</u> (同原條文)	點次調整。	照案通過。	照專案小組建議意見通過。
<u>十五、基地開挖</u> <u>本計畫區內建築基地地下層開挖規模之規定</u> ，依下列規定辦理： (一)細園道3及細15M-5號道	(刪除)	1.本點刪除。 2.依據捷運橋線可行性評估，捷運橋線	修正通過。 修正事項： 十七、基地開挖，有關「建築基地開發	照專案小組建議意見通過。

原條文	公展草案	說明	專案小組建議意見	市都委會決議
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。		規劃行經經貿路，臺中林蔭大道兩側建築基地無需預留捷運車站出入口所需空間。 3. 建築基地應符合地質法及相關子法管制，免再納入土管要點訂定。	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。」仍應保留，餘照公展草案刪除。 理由：本計畫區全區均位於地下水補注地質敏感區，保留相關條文以利管制。	
<u>十六、重點地區管制</u> (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。	<u>十七、重點地區管制</u> (一) (同原條文)	1. 第(三)、(五)款考量本計畫區都市設計審議委員會並非採專案方式進行審議，故修正「都市設施專案審議」為「都市設計審議」。	除條文點次順編為第十八點外，其餘照案通過。	照專案小組建議意見通過。
 與「公 139」銜接面之第二種經貿專用區範圍示意	(二) (刪除)	2. 考量公 139 用地臨園道 2		

原條文	公展草案	說明	專案小組建議 意見	市都委會決議
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	(二)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.~2. (同原條文) (三)園道 3、細園道 1、細園道 2、細園道 3、細 20M-2、細 15M-4、細 15M-5、綠 1、綠 2、綠 3 兩側建築基地之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. 經都市設計審議通過者，不在此限。	用地已設置綠美圖，其設計係將地面層抬高與公園連結，開放為全民場域，無設置人工地盤之規劃，故刪除本要點之規定。 3 為型塑文化商業專用區良好之都市景觀及人行環境，擴大周邊建築之招牌廣告物設置之管制，並製作示意圖。		

原條文	公展草案	說明	專案小組建議 意見	市都委會決議
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 6-10(修訂前))，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	 重點管制兩側建築基地招牌廣告物範圍示意圖 (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」範圍內經依文化資產保存法指定之歷史建築及周邊環境劃定之區域(計畫圖上標有附註者，詳圖 6-10(修訂後))，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.~3. (同原條文)	4.配合文教區編號調整修正相關文字。		

原條文	公展草案	說明	專案小組建議 意見	市都委會決議
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。	(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及整體風場環境，第一種文化商業專用區內建築物立面最大寬度（即面向中央公園外牆之寬度，並以建築物各部分垂直投影到面向中央公園側之建築物外牆面或延伸線之最大投影寬度）與基地臨接中央公園用地邊長之比例不得超過 70%且應自基地境界線至少退縮 3 公尺後建築。 (七)「公 138」、「公 139」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 138」、「公 139(加計公兼道)」用地個別面積之 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. 「公 139」用地範圍內設施之交通動線應與電影	5. 第一種文化商業專用區為中央公園向文化商業專用區之主要引風路徑，經本案都市熱島研究建議，建築立面寬度占比應小於基地寬度之 70%，且考量本區高層建築物部分尚需檢討符合落物曲線距離規範，可確保建築物棟距，故酌予放寬面寬比例，但與鄰地仍需退縮 3 公尺建築，以確保最小 6 公尺之棟距。 6. 配合主要計畫訂定生態環境營造原則及本案計畫原意，將「公 138」用地		

原條文	公展草案	說明	專案小組建議 意見	市都委會決議
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。	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.「公 139」用地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 138」、「公 139」用地個別範圍內各公共建設案合併檢討後之停車數量設置之。	納入土管要點明，以明確管制範圍。		



圖 6-10 「文教 20」、「文教 21」範圍內標示「附註」範圍示意圖(修訂前)



圖 6-10 「文教 20」範圍內標示「附註」範圍示意圖(修訂後)(公展草案)

原條文	公展草案	說明	專案小組建議意見	市都委會決議
<u>十七、建築物外觀夜間照明</u> (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。	<u>十八、(同原條文)</u>	點次調整。	除條文點次順編為第十九點外，其餘照案通過。	照專案小組建議意見通過。
<u>十八、停車空間</u> 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<u>150</u>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。<u>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。</u> (二) 1.第一、二、三種文化商業專用區、第一、二種經貿專用區(水湳國際會展中心除外)，其建築樓地板面積在<u>100</u>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	<u>十九、停車空間</u> 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<u>225</u>平方公尺以下者，應留設汽車、自行車停車空間各1輛，<u>超過部分每150平方公尺設置各1輛，其零數應設置各1輛。</u> (二)第一、二、三種文化商業專用區、第一、二種經貿專用區、第三種創新研發專用區，其建築樓地板面積在<u>150</u>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平方公尺設置各1輛，其零數應設置各1	1.依停車空間留設標準原意，調整條文內容，並製作附表，減少條文解讀之落差。 2.原條文第(一)、(二)、款不計入容積計算之規定係為獎勵自行增設停車空間，於100年建築技術規則修法後已無保留之必要，故予以刪除。 3.原條文第(二)-1及(二)-2之留設標準一致，故整併條文內容。 4.考量大眾運輸系統尚未	修正通過。 修正事項： 1.條文點次順編為第二十二點。 2.刪除公展草案第(六)款指定留設「公共停車位」之規定。 3.刪除原條文第(四)款有關旅館業大客車停車空間留設規定。 理由： 1.參採人民團體陳情意見，考量強制規定	照專案小組建議意見通過。

原條文	公展草案	說明	專案小組建議意見	市都委會決議																					
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。	輛。 第二種經貿專用區(水湳國際會展中心)及<u>第三種創新研發專用區</u>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。 <table><tr><th>土地使用分區</th><th>總樓地板面積 FA(m²)</th><th>汽車與自行車設置標準</th></tr><tr><td rowspan="4">第一、二、三種生態住宅專用區、第一、二種創新研發專用區</td><td>0<FA≤225</td><td>各設 1 輛</td></tr><tr><td>225<FA≤375</td><td>各設 2 輛</td></tr><tr><td>375<FA≤525</td><td>各設 3 輛</td></tr><tr><td>FA>525</td><td>1+(FA-225)/150</td></tr><tr><td rowspan="4">第一、二、三種文化商業專用區、第一、二種經貿專用區、第三種創新研發專用區</td><td>0<FA≤150</td><td>各設 1 輛</td></tr><tr><td>150<FA≤250</td><td>各設 2 輛</td></tr><tr><td>250<FA≤350</td><td>各設 3 輛</td></tr><tr><td>FA>350</td><td>1+(FA-150)/100</td></tr></table> (三)（同原條文） (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。<u>自行車停車位得改設電動機車停車位替代。</u> (六)<u>第一、二、三種文化商業專用區、第一、三種創新研發專用區、第一、二種</u>	土地使用分區	總樓地板面積 FA(m ²)	汽車與自行車設置標準	第一、二、三種生態住宅專用區、第一、二種創新研發專用區	0<FA≤225	各設 1 輛	225<FA≤375	各設 2 輛	375<FA≤525	各設 3 輛	FA>525	1+(FA-225)/150	第一、二、三種文化商業專用區、第一、二種經貿專用區、第三種創新研發專用區	0<FA≤150	各設 1 輛	150<FA≤250	各設 2 輛	250<FA≤350	各設 3 輛	FA>350	1+(FA-150)/100	完善，實際仍有機車通行之需求，故參酌都市設計審議規範實際執行情形，允許法定自行車位得改設電動機車位。 5.考量未來低碳車位相關設備之需求，要求建築物應預先留設，以符未來使用需求。 6.配合新增第三種創新研發專用區，訂定其停車空間設置標準。 7.因應共享車位趨勢，以提升地區停車空間使用效率，針對商業核心及商辦集中區域訂定留設公共停車空間之規定。	留設「公共停車位」有增加營造成本、影響住戶隱私、住宅品質及後續管理維護之疑慮，故刪除指定留設規定。 2.為保留國際觀光旅館設置彈性，且建築技術規則已有相應之停車空間留設規定，故回歸相關規定。	
土地使用分區	總樓地板面積 FA(m ²)	汽車與自行車設置標準																							
第一、二、三種生態住宅專用區、第一、二種創新研發專用區	0<FA≤225	各設 1 輛																							
	225<FA≤375	各設 2 輛																							
	375<FA≤525	各設 3 輛																							
	FA>525	1+(FA-225)/150																							
第一、二、三種文化商業專用區、第一、二種經貿專用區、第三種創新研發專用區	0<FA≤150	各設 1 輛																							
	150<FA≤250	各設 2 輛																							
	250<FA≤350	各設 3 輛																							
	FA>350	1+(FA-150)/100																							

原條文	公展草案	說明	專案小組建議意見	市都委會決議
	<u>經貿專用區之建築基地，應至少提供法定汽車停車位數 20%之公共停車位，開放供不特定公眾使用。公共停車空間應集中設置並鄰近地面層，規劃專用樓梯、升降梯，其出入口應鄰接開放空間或人行道，每輛汽車停車位面積應至少達 40 平方公尺。</u> <u>(七)建築物應依低碳車位設備需求，增加台電受電室及錶箱室面積，並留設垂直管道間及充電線架。</u>			
<u>十九、離街裝卸場</u> (一)裝卸車位數量：本計畫區內建築物，應依表 6-7 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。	<u>二十、離街裝卸場</u> (一)~(二) (同原條文)	點次調整。	除條文點次順編為第二十一點外，其餘照案通過。	照專案小組建議意見通過。

原條文	公展草案	說明	專案小組建議意見	市都委會決議
表 6-7 離街裝卸場車位數配置表				照專案小組建議意見通過。
建築物用途	應附設裝卸車位數	備註		
第七、八、九、十、十一、十九、二十一、二十二、二十三、二十四、二十五組	使用樓地板面積在 2,000 平方公尺以上，未達 5,000 平方公尺者，設置 1 裝卸車位。 在 5,000 平方公尺以上，未達 10,000 平方公尺者，設置 2 裝卸車位。 在 10,000 平方公尺以上，未達 20,000 平方公尺者，設置 3 裝卸車位。 超過 20,000 平方公尺者，每增加 20,000 平方公尺應增設 1 裝卸車位。	建築物具有二種以上使用情況時，其離街裝卸車位設置數量，應依各使用組別的設置標準分別計算，未滿一車位者，以一車位計算，並得合併設置。		
第十二、十三、十四、十六、二十組	使用樓地板面積在 1,000 平方公尺以上，未達 2,000 平方公尺者，設置 1 裝卸車位。 在 2,000 平方公尺以上，未達 4,000 平方公尺設置 2 裝卸車位。 在 4,000 平方公尺以上，未達 6,000 平方公尺者，設置 3 裝卸車位。 超過 6,000 平方公尺者，每增加 6,000 平方公尺應增設 1 裝卸車位。			
第十七、十八、二十、二十六組	使用樓地板面積在 1000 平方公尺以上，未達 4,000 平方公尺者，設置 1 裝卸車位。 在 4,000 平方公尺以上，未達 10,000 平方公尺者，設置 2 裝卸車位。 超過 10,000 平方公尺者，每增加 10,000 平方公尺應增設 1 裝卸車位。			
二十、本計畫區地面上各種開發建設之設計案均應提送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。	排除依法毋須申請建照之建築行為，以提高都市設計審議行政效率。	除條文點次順編為第二十二點外，其餘照案通過。	照專案小組建議意見通過。
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、(同原條文)	點次調整。	除條文點次順編為第二十三點外，其餘照案通過。	照專案小組建議意見通過。

原條文	公展草案	說明	專案小組建議意見	市都委會決議
<u>二十二</u> 、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。	<u>二十三</u> 、(同原條文)	點次調整。	除條文點次順編為第二十四點外，其餘照案通過。	照專案小組建議意見通過。
<u>二十三</u> 、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。	<u>二十四</u> 、(同原條文)	點次調整。	除條文點次順編為第二十五點外，其餘照案通過。	照專案小組建議意見通過。
<u>二十四</u> 、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。	<u>二十五</u> 、(同原條文)	點次調整。	除條文點次順編為第二十六點及附件編號修為「附件二」外，其餘照案通過。	照專案小組建議意見通過。
<u>二十五</u> 、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。	<u>二十六</u> 、(同原條文)	點次調整。	除條文點次順編為第二十七點外，其餘照案通過。	照專案小組建議意見通過。
<u>二十六</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>二十七</u> 、(同原條文)	點次調整。	除條文點次順編為第二十八點外，其餘照案通過。	照專案小組建議意見通過。
<u>二十七</u> 、本要點未規定事項，依其他相關法令及規定辦理。	<u>二十八</u> 、(同原條文)	點次調整。	除條文點次順編為第二十九點外，其餘照案通過。	照專案小組建議意見通過。

附件一 土地使用分區管制要點第十三點第（二）款尚未完成抵價地點交土地清冊

區	段名	地號	區	段名	地號	區	段名	地號
西屯區	生態段	155	西屯區	生態段	170	西屯區	生態段	229
西屯區	生態段	157	西屯區	生態段	171	西屯區	生態段	229-1
西屯區	生態段	158	西屯區	生態段	171-1	西屯區	生態段	229-2
西屯區	生態段	159	西屯區	生態段	183	西屯區	生態段	253
西屯區	生態段	160	西屯區	生態段	183-1	西屯區	生態段	255
西屯區	生態段	168	西屯區	生態段	183-2			
西屯區	生態段	169	西屯區	生態段	183-3			

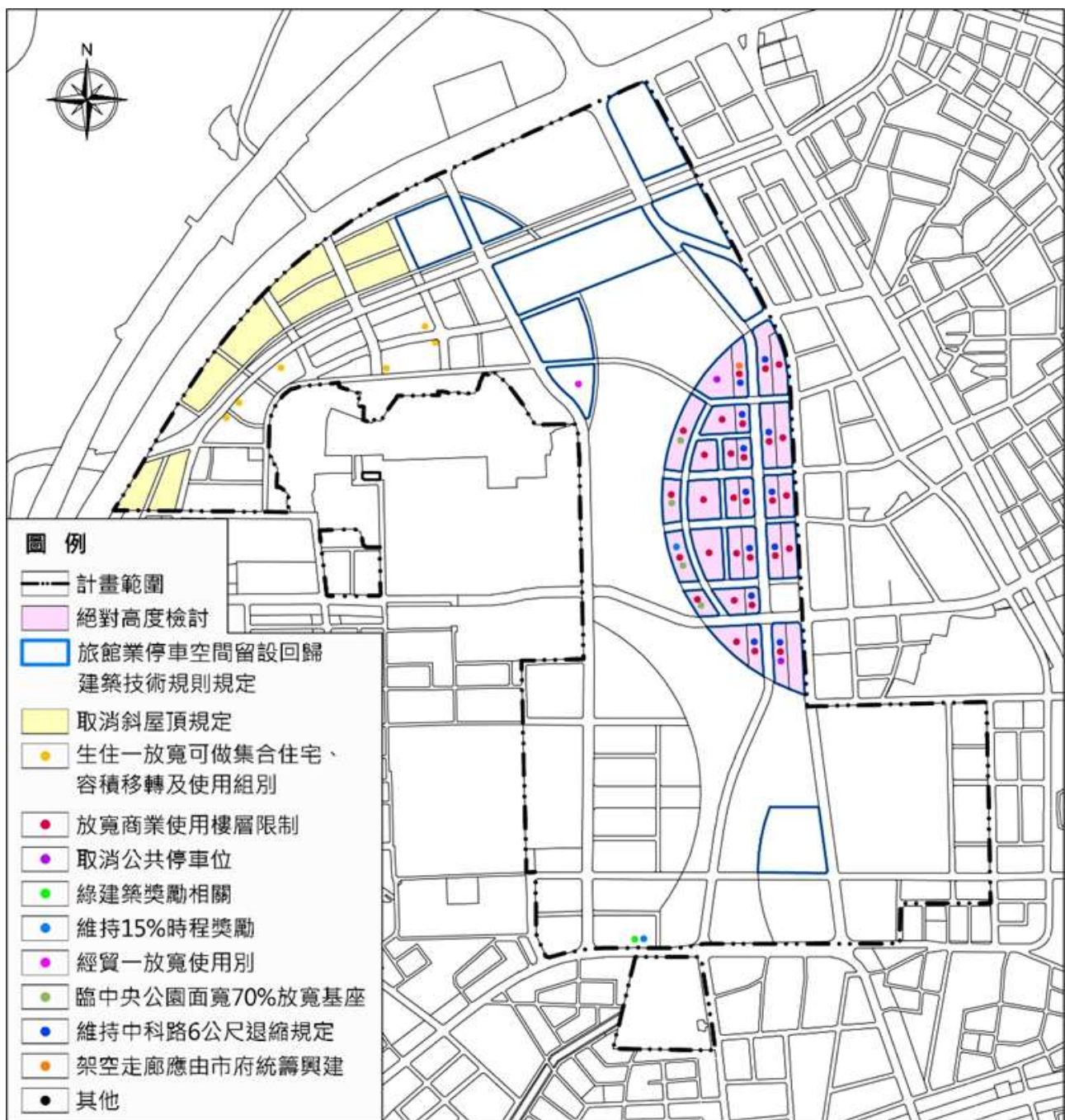


圖 6 人民或團體陳情位置示意圖

表 4 公開展覽期間人民或團體陳情意見類型一覽表

意見類型			人陳案編號
1	絕對高度檢討	取消/放寬絕對高度	人 3、人 15
		維持絕對高度	人 4、人 7、人 10、人 11
2	生住一放寬可做集合住宅、容積移轉及使用組別		人 8、人 9、人 13、人 14、人 19、人 20
3	維持 15%時程獎勵		人 1、人 4、人 5、人 12、人 16
4	取消公共停車位或折繳代金		人 2、人 5、人 6、人 7、人 15
5	放寬商業使用樓層限制		人 11、人 15、人 16
6	綠建築獎勵放寬 • 提高綠建築獎勵 • 時程獎勵併同申請綠建築獎勵		人 4、人 12
7	經貿一放寬使用別、提高容積率		人 2
8	臨中央公園面寬 70%放寬基座		人 11
9	取消斜屋頂規定		人 6
10	維持中科路 6 公尺退縮規定		人 16
11	架空走廊應由市府統籌興建		人 17
12	其他	旅館業大客車停車空間留設 回歸建技規定	人 11、人 16
		高度比檢討方式、停車位面積計算標準	人 16、人 17
		公共開放空間淨空部分容許 宜居建築	人 18

表 5 公開展覽期間人民或團體陳情意見綜理表

編號	陳情人	陳情位置	陳情理由	建議事項	專案小組建議意見	市都委會決議
人 1	臺中市政府地政局		計畫書 P.7-37，十三、(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 3 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 10% 為限...。」考量本區尚有部分抵價地因電桿未地下化，土地所有權人提出改善意見致未完成點交，為免影響未點交地主之權益，建議仍維持原土管獎勵容積 15% 為限之規定。		建議同意採納，本次通盤檢討發布實施前已完成土地點交者及尚未完成抵價地點交者（可造冊管理），得適用原時程獎勵規定，其餘土地於本次通盤檢討後申請時程獎勵時，獎勵額度酌予調降。 理由：基於信賴保護原則及保障既有開發權益，故本次通盤檢討發布實施前已交付完成之土地，建議維持原時程獎勵規定，至於本次通盤檢討發布實施後交付之土地，除為保障原有土地所有人權益，排除尚未點交之抵價地外，建議酌予調降時程獎勵額度，另訂其他符合政策目標之獎勵規定。	照專案小組建議意見通過。
人 2	曹○ ○等 33 人	經貿 段 30 地號	1. 市政府規劃經貿用地（經貿一、經貿二）緊鄰臺中國際會展中心旁，周邊並無優質商辦大樓，供中小企業辦公使用。 2. 水湳經貿區有國際化格局，交通便利，國道一號連接中科后里園區，中科路直通中科園區、臺中機場、74 號道路連接七期、臺中工業區、南屯精密園區、臺中高鐵站，四通八達適合跨國性廠商、上市櫃公司及國內占比 70% 之中小企業設立企業總部及中部分公司。 3. 經貿用地目前使用類別過於限縮，如能增加陳情建議事項新增其使用類別，對於國際會展中心及其周圍區域可帶動更多的經濟發	1. 將會展中心周邊的經貿用地（經貿一）使用類別增加第十八組（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），能配合水湳經貿園區全國最大之國際會展中心使用，能讓國際企業、上市櫃公司、國內占比 70% 之中小企業來臺中設立企業總部或辦公處所使用，並增加大量就業機會促進臺中產業發展，經貿段 30 地號地主並願配合經貿段 28 地號建立連結空橋以紓解鄰近交通問題，以利會展中心擴大發展。	1. 有關放寬經貿一容許使用項目部分，建議同意採納。 理由：考量第一種經貿專用區緊鄰臺中國際會展中心，可作為產業及生活服務支援使用，形成國際貿易企業族群，故酌予放寬一般服務業、辦公事務所及工商服務業、創新研發產業使用。另「第二種經貿專用區」經本府經發局 113 年 6 月 25 日中市經發字第 1130036805 號函來文評估亦有相關需求，爰併同放寬。	考量第一種經貿專用區之土地屬區段徵收抵價地，由原土地所有權人依據其應領之抵價地權利價值按領回土地之評定單位地價折價抵付，且區段徵收後評定之土地地價與土地使用管制規定息息相關，基於區段徵收之公平性，建議維持原土地使用管制規定，視後續土地使用及發展情形，審視其需求及必要性，再予檢討調整。

編號	陳情人	陳情位置	陳情理由	建議事項	專案小組建議意見	市都委會決議
			展及增加大量就業機會。			
			修正土管第十九條第(六)款，第一、二、三種文化商業專用區、第一、三種創新研發專用區、第一、二種經貿專用區之建築基地，應至少提供法定汽車停車位數 20%之公共停車位，開放供不特定公眾使用。 【說明】 1.本區基地實際規劃上，鄰近地面層(B1FL)除機電設備空間以外皆為自行車停車空間，若需再提供 20%之公共停車位，其原來之自行車停車位必須移至B2FL，實際使用上恐有安全疑慮。 2.本區地下室開挖樓層皆為地下七層左右如需再提供 20%之公共停車位，地下室開挖深度勢必再多挖一層，為此恐違本區低碳城市之精神。 3.公共停車空間除需規劃專用樓梯、升降機以外，對外人車出入動線管理，亦對社區管理上造成壓力及安全顧忌。	2.公共停車空間訂定繳納代金之方式，讓市政府以專款基金統一興建停車場，亦可回饋土地所有權人，以免違背土地原有之權益。	2.建議部分採納，將提供「公共停車位」供公眾使用納入公益性設施項目，並給予適當容積獎勵。 理由：考量強制規定留設「公共停車位」有增加營造成本、影響住戶隱私、住宅品質及後續管理維護之疑慮，故將「公共停車位」納入公益性設施獎勵項目，採法定停車位額外增設及以停車場管理業管制方式辦理，並將公共停車位規劃、保證金繳納與取得停車場登記證之行政程序納入規範，期能以「鼓勵」代替「強制規定」，由私人主動配合本府「共享車位計畫」，達到公私共好。	照專案小組建議意見通過。
			市政府原有第二期會展中心建築計畫，而中央並已編定前瞻計畫補助，現經貿一容積率只有360%，而一期會展中心容積率卻為500%，市政府並於此次通盤檢討中計畫取消原先限高限制，但容積部分並未一起通盤檢討，建議將經貿一之容積率提高至少與一期會展中心一樣500%，以利二期會展中心建築使用，避免浪費市府取消限高之美意。	3.市府應利用前瞻計畫補助加快二期會展中心的建設，並利用此次計畫取消限高而將經貿一之容積率提升至少與一期會展中心一樣容積率500%，以免浪費市府此次取消限高之美意，否則縱有取消限高美意，但無重新檢討容積搭配是否合理，則取消限高並無助於土地利用，懇請市府針對經貿	3.有關提高經貿一容積率之訴求，建議未便採納。 理由：考量區段徵收後評定之土地地價與土地使用管制規定息息相關，陳情土地係由原土地所有權人依據其應領之抵價地權利價值按領回土地之評定單位地價折價抵付，基於區段徵收之公平性，建議維持原土地使用管制規定。	照專案小組建議意見通過。

編號	陳情人	陳情位置	陳情理由	建議事項	專案小組建議意見	市都委會決議
人 3	廖○○等 36人	文商 段 36 地號	為維護水湳經貿園區整體都市宏偉景觀暨生活品質，請取消建築高度限制。 1.本區區段徵收，面積廣闊，高達 254 公頃，是中部地區唯一最有潛力的首善之區，規劃有中部地區最大的會展中心，又有六星級高級飯店的配置。 2.未來將肩負中部眾多產業產品行銷世界各國之重任，絕對是需要雄偉都市景觀來襯托才足以勝任。 3.但在原先區段徵收規劃，整個區域都有樓高限制；準此將使整個區域建築都長得矮矮胖胖的，非常不雅觀，將嚴重妨礙大都會的格局。 4.規劃當初可能考慮為提升生活品質，準備採低密度開發，才有這樣多重的限制。 5.然本園區雖已配地七年多，所有建設公司卻不願意大量進場投資，造成本區發展嚴重落後，位居全市多處重劃區之末，亟待設法突破。	一將容積提升至少與一期會展中心 500% 一致甚至更高。 1.為考慮都市宏偉景觀格局並兼顧生活品質，建請仍維持既定的容積率及建蔽率，但應取消建物高度的限制。	1.有關取消建物高度限制部分，建議部分採納，文化商業專用區維持原計畫管制；其餘分區訂定適宜之高度比並回歸建築技術規則管制。 理由： (1)經檢討回歸高度比管制適用建築技術規則之影響後，仍需再依建築技術規則檢討面前道路陰影面積，不利原計畫「文化商業專用區」新都市核心之天際線營造。為引導文化商業專用區建築天際線之都市意象，原則維持現行最高建築高度之規定，惟配合提供公共停車位，得酌予放寬建築高度。 (2)其餘分區經檢討取消最高建築高度管制後，不至於限縮原開發權益，為促進基地開發創造更佳之都市環境、建築性能與景觀風貌，故取消最高建築高度規定，透過適宜高度比及回歸建築技術規則管制。	照專案小組建議意見通過。
			1.依原規劃文商段第一種、第二種文化商業專用區建築高度均逾 100 公尺以上；唯獨文商段第三種文化商業專用區高度限制為 48 公尺，容積率 300%，建蔽率卻放寬為 60%，準此，未來所有文商三所有建物將呈現矮胖，與文	2.為維市容雄偉壯觀，並符實際需求，建請廢除文商段第三種文化商業專用區建築高度限制。	2.有關取消第三種文化商業專用區建築高度限制部分，建議未便採納。 理由：依原擬定計畫意旨，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	照專案小組建議意見通過。

編號	陳情人	陳情位置	陳情理由	建議事項	專案小組建議意見	市都委會決議
			商一、文商二高瘦的建築群非常不搭調，會破壞首善之區稀有商業區雄偉景觀的視覺混淆。 2.還好經由上次公聽會，官民大家已有很好共識，決議取消高度限制，還給未來中部首善之區，真正的市容雄偉景觀。 3.取消高度限制後，衍生相關的交通、行人擁擠，也透過市府用心的規劃行人空中廊道及提出各棟建物地下停車場與遊客共享的便利，將可有效排除；屆時水湳經貿園區在眾多公共建築完成啟用後，隨同大面積的中央公園帶來的人潮，將展現此區獨特的繁榮畫面，為中部地區帶來良好的國際形象。 4.建請盡速核定文商三建築高度限制，以利建商加快腳步，跟隨綠美圖、會展中心等公共工程即將完工、啟用，才能加速此區的開發。		品購物街，故採密集發展使商業活力得以延續，考量文化商業專用區整體建築天際線及引導中科路林蔭大道沿線商業發展，第三種文化商業專用區仍應維持較低強度及密集之發展模式。	
			為加速水湳經貿園區開發，並維市容雄偉景觀，引領成為中部首善之區，除建築高度限制取消外，更應提高容積率放寬為500%以上，才能符合實際需求。 1.原七期商業區有部分容積率規劃為700%，現在驗證這樣才真正符合商業區實際需求。 2.水湳經貿園區雖為後起之秀，但臺中市政府卻準備打造為中部首善之區，未來將結合低碳、智慧、會展行銷、休閒、觀光等多面向發展，希望能帶動中部地	3.建請比照七期商業區容積率700%的訂定，至少本區內所有商業區容積率能全部調高為500%以上，以符實際需求。	3.有關提高各種文化商業專用區使用強度部分，建議未便採納。 理由：考量區段徵收後評定之土地地價與土地使用管制規定息息相關，陳情土地係由原土地所有權人依據其應領之抵價地權利價值按領回土地之評定單位地價折價抵付，基於區段徵收之公平性，建議不予調整土地使用強度。	照專案小組建議意見通過。

編號	陳情人	陳情位置	陳情理由	建議事項	專案小組建議意見	市都委會決議
			區經濟蓬勃發展。 3.但當初可能考慮採低密度開發，不希望帶來龐大人潮；因此規劃僅配置非常稀少的商業區土地，且分成文商一、二、三等三種型態，容積率嚴格限制為300%與500%兩種。 4.同時又規劃此區域內所有道路兩旁均不得劃設停車位，以維交通順暢及街道美觀。 5.另外本次細部計畫第二次通盤檢討案，市政府又創新提出行人空中廊道設置及各棟建物都須提供部分地下停車場共享停車位供所有訪客使用。 6.基於上述多項新思維，多面向發展，帶來的人潮與車潮，都將有效的被消化。 7.因此建請將非常稀少的文化商業專區(不論文商一、二、三)，容積率均應全部放寬為500%以上，才能兼顧商業發展與周遭市容景觀取得平衡，以符合現實面實際需求。 8.文商三容積率如果不放寬，僅實施建物高度限制取消，將造成建商大量的找尋原舊市區非常有限的公共設施保留地實施容積轉移，屆時必造成更多的民怨，得不償失。			
人 4	黃○ ○		1.高度放寬原臨景觀大道建築物天際線失控驟然推翻原規劃，失去當初各分區高度差之天際線理念。 2.時程獎勵 15%改為 10%，原來是鼓勵三年內開發，取消後如何鼓勵開發，畢竟還有些土地因點交的關係尚在時程獎勵的期限內，驟改為 10%不僅喪失鼓勵的效果，還影響地主權利。 3.綠建築給的容積獎勵太少，營造成本近年來增加，若要推動含碳足跡認證等綠建築，再加上		1.有關維持建築高度管制，建議部分採納，文化商業專用區維持原計畫管制；其餘分區訂定適宜之高度比並回歸建築技術規則管制。 理由：為引導文化商業專用區建築天際線	照專案小組建議意見通過。

編號	陳情人	陳情位置	陳情理由	建議事項	專案小組建議意見	市都委會決議
			通貨膨脹，則營建成本更是倍數級增加，獎勵與成本差異過大。		之都市意象，原則維持現行最高建築高度之規定，其餘分區經檢討取消最高建築高度管制後，不至於限縮原開發權益，為促進基地開發創造更佳之都市環境、建築性能與景觀風貌，故取消最高建築高度規定，透過適宜高度比及回歸建築技術規則管制。 2.有關維持原時程獎勵，併入1案。 3.有關綠建築獎勵提高，建議未便採納。 理由： (1)本次通盤檢討已取消綠建築容積需額外折繳代金之規定。 (2)本次通盤檢討修訂之綠建築容積獎勵規定，依基地條件銀級綠建築獎勵2%~6%、黃金級獎勵5%~9%、鑽石級獎勵8%~12%，相較之下新北市黃金級綠建築獎勵上限僅3%、鑽石級獎勵上限僅6%（訂於都市計畫法新北市施行細則），另依「都市危險及老舊建築物建築容積獎勵辦法」申請重建取得銀級、黃金級及鑽石級綠建築證書之容積獎勵額度為6%、8%、10%，本計畫因考量需取得碳足跡及建築能效等認證，故已酌予提高獎勵額度，尚無訂定過低之情形。	
人 5	○○ 建設 股份 有限	文商 段51、 52地 號	1.有關商業核心及商辦集中區域要求留設公共停車位—「土管第十九點(六)：至少提供法	1.該條文建議刪除，如有施行必要，建議給予放寬適用建築技術規則第	1.有關刪除公共停車位留設，建議酌予採納，惟為因應共享車位趨勢，建議將「公	照專案小組建議意見通過。

編號	陳情人	陳情位置	陳情理由	建議事項	專案小組建議意見	市都委會決議
	公司		定汽車停車位數 20% 之公共停車位，開放供不特定公眾使用。公共停車空間應集中設置並鄰近地面層，規劃專用樓梯、升降梯，其出入口應鄰接開放空間或人行道，每輛汽車停車位面積應至少達 40 平方公尺。」應予刪除。 【理由】： (1)提供法定汽車停車位數 20%之公共停車位，開放供不特定公眾使用，就獨立樓梯、升降設備及出入口等，增加營造成本地主無法反映收益 (2)於規劃設計要符合社區停車需求已屬不易，再增設公共停車位將排擠社區停車需求，恐變相鼓勵造成地下室開挖深度更深。 (3)未來設置之公共停車位產權登記歸屬及登記方式地政單位措施為何？ (4)社區設置公共停車位對於純住宅型態之住戶隱私及住宅品質造成影響。 (5)設置公共停車位及相關車道管制、引導設施、收費系統...等，徒增大樓管委會之管理及維護成本。 (6)該都市計畫區不適用建築技術規則之開放空間獎勵，實則要求開放基地供不特定人士進出進而進入社區地下室，造成社區所有權人權益受損。 2.本次通盤檢討發布實施後調降時程獎勵額度—「土管第十三點	十五章之開放空間獎勵以及增設公共停車空間容積獎勵。 2.建議勿修改該條文內容，維持 15% 時程獎勵，因該區土地所有權人取得土地時間點不盡相同，倘若修正造成本計畫區內土地所有權人公平性失衡且大幅影響土地所有權人開發效益，另易造成原取得時程獎勵之建造辦理變更設計時，機關與申請人於土管適用見解爭議。	共停車位」改納入公益性設施獎勵及文化商業專用區放寬最高建築高度之條件，並採法定停車位外增設及以停車場管理業管制方式辦理。 理由： (1)為使計畫區之停車空間多元利用及提高其使用效率，以因應水湳地區活動人口之交通需求。 (2)考量強制規定留設「公共停車位」有增加營造成本、影響住戶隱私、住宅品質及後續管理維護之疑慮，故以「鼓勵」代替「強制規定」，由私人主動配合本府「共享車位計畫」，達到公私共好。 2.有關維持原時程獎勵，併入 1 案。	

編號	陳情人	陳情位置	陳情理由	建議事項	專案小組建議意見	市都委會決議
			(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 10% 為限。」應予維持原 15%時程獎勵，勿修正。			
人 6	臺中市不動產開發商業同業公會		法定停車位為滿足開發基地產生之停車需求，對外開放車位之設置與法定車位設置目的不同，不宜混為一談。 以第(六)目內規定之特定專用區建蔽率在 40%、容積率 500%，地下室開挖率因高層建築 70%，整體開發區單筆土地分割大小多數在 450~600 坪左右，以此條件規劃地下室開挖樓層數約在 B6F。B1F 設置全部自行車，B2F~B6F 為汽車停車位。且單層停車位數量約 26~27 輛之間，效益不高。今若要求私有建地提供 20%法定車位數之公共停車開放供不特定公眾使用，規劃專用樓梯、升降梯等設備，規劃地下樓層數恐達至 B8F，對於行車動線、地下室開挖之施工安全、基地開挖效益等皆有其困難。 另「公共停車空間應集中設置並鄰近地面層，規劃專用樓梯、升降梯，其出入口應鄰接開放空間或人行道」在建蔽率 40%、單面臨路、在符合第 17 條第(六)目，限制立面最大寬度情況下，臨路面原本配置車道出入口、大門、梯廳等空間與商業使用都已顯侷促，再增設專用樓梯、升降出入口鄰接開放空間或人行道，將	1.建議刪除土地使用分區管制要點(草案)第 19 條第 6 目：「第一、二、三種文化商業專用區、第一、三種創新研發專用區、第一、二種經貿專用區之建築基地，應至少提供法定汽車停車位數 20% 之公共停車位，開放供不特定公眾使用。公共停車空間應集中設置並鄰近地面層，規劃專用樓梯、升降梯，其出入口應鄰接開放空間或人行道，每輛汽車停車位面積應至少達 40 平方公尺。」基地開發是否提供車位供不特定大眾使用，應回歸市場機制。大眾停車需求，應以大眾運輸或於公有土地設置公共停車場方式因應。	1.有關刪除公共停車位留設，併入 5 案第 1 點。	照專案小組建議意見通過。

編號	陳情人	陳情位置	陳情理由	建議事項	專案小組建議意見	市都委會決議
			導致建築正面皆為汽車、自行車、不特定公眾地下室停車之使用人、社區大樓使用人等穿越動線，對於建築物一樓立面、開放空間規劃與管理等造成明顯的影響。 立法增加私有土地開發停車空間作為公共停車使用，有過分誘導私有運具增加之嫌，違反本計畫區主要計畫綠化、軟化、低碳、淨零碳之規劃目標。 水湳機場原址整體開發區主要計畫個案變更併同擬定細部計畫案，於100年11月29日發布實施，其後歷經5次個案變更與1次土地使用分區管制要點修訂。自100年11月29日公布以來，已將區內使用分區及公共空間量能評估劃定，其公共交通及公眾停車問題，於區段徵收即依據「土地徵收條例施行細則」第51條第2項規定，以徵收土地之現金補償將公共設施費用納入開發總費用中，包括各項公共設施之規劃設計費、施工費、材料費、工程管理費、整地費、管線工程費用及其他經主管機關核定必要公共設施之全部或部分費用。故政府對區域內之土地全部予以徵收，並重新加以規劃整理後，由政府取得開發目的所需全部土地及公共設施用地，其餘可供建築土地，部分供作原土地所有權人領回抵價地之用。一經區段徵收完畢，即應由計畫區內劃定公共設施滿足其公設需求，不應另轉嫁至區內私人建築基地中。強行推動有違反區段徵收實			

編號	陳情人	陳情位置	陳情理由	建議事項	專案小組建議意見	市都委會決議
			施辦法、土地徵收條例、平均地權條例以及憲法保障平均地權與人民財產權之虞。 第十七點第五款建築高度在 16 公尺或 4 層樓以下應設置斜屋頂，其斜屋頂面積不得小於投影面積 1/2。	2.其規定包含大樓附屬建物(管理室、警衛亭等)，其效果不彰，請取消此規範。	2.有關取消斜屋頂規定，建議未便採納。 理由：考量臺 74 線沿線都市計畫皆有要求 4 層樓以下建築設置斜屋頂，為維持整體都市景觀意象，仍應維持原規定。	照專案小組建議意見通過。
人 7	趙○○、趙○○等 14 人	文商段 12、13 地號	1.文商段 15 地號(文商三)原土管建築物高度為 48M，今通盤檢討取消絕對高度調整為高度比 1.5；因文商段 15 地號北側臨接公 139，東側臨接 30M 計畫道路若未來臨路高度比檢討回歸建築技術規則第 164 條 3.6：1 規定，樓層規劃將可達 140M 上，此樓層高度將嚴重影響本案之權益，並有違原土管文商(二)(160M)及文商三(48M)高度訂定之精神。 【說明】： 本案文商段 12 地號，東側土地文商段 15 地號(文商三)若未來樓層規劃 140M 以上，本案東側景觀視線皆全部被鄰地文商段 15 地號建物遮蔽。 2.修正土管第十九條第(六)款，第一、二、三種文化商業專用區、第一、三種創新研發專用區、第一、二種經貿專用之建築基地，應至少提供法定汽車停車位數 20%之公共停車位，開放供不特定公眾使用。 【說明】： (1)本案基地規劃上，鄰	1.文商三地區高度限制，回歸(第一次通盤檢討)建築物絕對高度 48M 規定。 2.市政應由水滄經貿內抵費地標售收益籌措停車場(公有)之興建經費。強制規定要求民眾提供私人不動產於公共使用而無任何補償配套恐已違憲。 3.文商區(二)回歸(第一次通盤檢討)建築物絕對高度規定。	1.有關維持文化商業專用區建築高度限制部分，建議酌予採納。 理由：經檢討回歸高度比管制適用建築技術規則之影響後，仍需再依建築技術規則檢討面前道路陰影面積，不利原計畫「文化商業專用區」新都市核心之天際線營造。為引導文化商業區之建築天際線之都市意象，原則維持現行最高建築高度之規定。 2.有關刪除公共停車位留設，併人 5 案第 1 點。	照專案小組建議意見通過。

編號	陳情人	陳情位置	陳情理由	建議事項	專案小組建議意見	市都委會決議
			近地面層(B1FL)除機電設備空間以外皆為自行車停車空間，若需再提供 20%之公共停車位，其原來之自行車停車位必須移至 B2FL，實際使用上恐有安全疑慮。 (2)本案地下室開挖樓層為地下七層如需再提供 20%之公共停車位，地下室開挖深度勢必再多挖一層，為此恐違本區低碳城市之精神。 (3)公共停車空間除需規劃專用樓梯、升降機以外，對外人車出入動線管理，亦對社區管理上造成壓力及安全顧忌。 3.修正土管第六條表 7-6 水機場原址整體開發區土地及建築物使用強度管制表，文商區(二)取消絕對高度；本案原土管建築物高度為 160M，二通後雖無高度限制但須回歸檢討建築技術規則第 164 條建築物以三·六比一之斜率，依垂直建築線方向投影於面前道路之陰影面積，不得超過基地臨接面前道路之長度與該道路寬度乘積之半。 【說明】： 本案文商段 12 地號為文商(二)40/500 之開發強度，面前道路臨接 20 米計畫道路(經貿五路)，若建築物要滿足容積管制需求則臨建築線需再退縮 25M，且建築技術規則第 164 條 3.6：1 規定之 1/2 道路陰影投影面積檢討均			

編號	陳情人	陳情位置	陳情理由	建議事項	專案小組建議意見	市都委會決議
			有困難。			
人8	賴○ ○、 賴○ ○	生態段 132、 132-3 地號	為提升第一種生態住宅專用區整體使用能效，希望市府能慎重評估放寬禁止興建集合住宅、容移及產業使用別等限制，以促進水湳經貿園區在臺中市民食衣住行育樂發展的驅動力，達到「富市臺中、新好生活」的願景目標。	以下針對第一種生態住宅專用區提供三點建議： 1.如第二種生態住宅專用區，容許可興建集合住宅。 2.可申請容積移轉。 3.在土地及建築物使用組別中，容許第十八組：一般服務業(限於地面第三層(含)以下，地下第一層以上)及第十九組：辦公事務所及工商服務業的使用。	建議未便採納。 理由：考量第一種生態住宅專用區之土地多屬區段徵收抵價地，由原土地所有權人依據其應領之抵價地權利價值按領回土地之評定單位地價折價抵付，且區段徵收後評定之土地地價與土地使用管制規定息息相關，基於區段徵收之公平性，建議維持原土地使用管制規定。	照專案小組建議意見通過。
人9	張○ ○	生態段 143- 2、 143-3 地號	為提升第一種生態住宅專用區整體使用能效，希望市府能慎重評估放寬禁止興建集合住宅、容移及產業使用別等限制，以促進水湳經貿園區在臺中市民食衣住行育樂發展的驅動力，達到「富市臺中、新好生活」的願景目標。	以下針對第一種生態住宅專用區提供三點建議： 1.如第二種生態住宅專用區，容許可興建集合住宅。 2.可申請容積移轉。 3.在土地及建築物使用組別中，容許第十八組：一般服務業(限於地面第三層(含)以下，地下第一層以上)及第十九組：辦公事務所及工商服務業的使用。	有關第一種生態住宅專用區放寬使用組別、容積移轉等意見，併人8案。	照專案小組建議意見通過。
人10	蘇○ ○	文商段 32 地號	1.修正土管第六條表 7-6 水機場原址整體開發區土地及建築物使用強度管制表，文商區(二)取消絕對高度。 【說明】： (1)本案文商(二)雖無 1:1.5 限制，但取消絕對高度則須回歸檢討建築技術規則第 164 條 3.6:1 規定。 (2)因文商(二)為 40/500 之開發強度，且文商 32 地號臨接 20 米計畫道路，若建築物要滿足容積管制需求，	1.文商區(二)回歸(第一次通盤檢討)建築物絕對高度規定。 2.文商(三)地區高度限制，回歸(第一次通盤檢討)建築物絕對高度 48M 規定。	有關維持文化商業專用區建築高度限制部分，併人7案第1點。	照專案小組建議意見通過。

編號	陳情人	陳情位置	陳情理由	建議事項	專案小組建議意見	市都委會決議
			則臨建築線需再退縮 25M，且建築技術規則第 164 條 3.6:1 規定之 1/2 道路陰影投影面積檢討均有困難。 2.文商(三)高度限制。 【說明】： 本案文商段 32 地號東側鄰地文商段 35 地號(文商三)，原土管建築物高度為 48M，今通盤檢討取消絕對高度調整為高度比 1.5，因文商段 35 地號臨接 30M 計畫道路且建築基地指定退縮 8M，故未來樓層規劃將可達 60M 以上，此樓層高度將嚴重影響本案之權益，並有違原條文文商(二)及文商(三)高度訂定之精神。			
人 11	廖○ ○建 ○建 師 事 務 所	文 商 段 經 貿 段 研 創 段	1.修正土管第十九條第(四)款，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。臺中市目前一般觀光飯店客房數皆落在 300 間上下；今若在本區規劃 300 間客房，則需 10 輛大客車停車空間，將會形成 1F 法定空地幾乎需全部作為大客車停車區，將會影響都市景觀及公共開放空間使用。 【說明】： 因文字供旅館業使用皆包含一般觀光飯店及國際觀光旅館在法令上皆有不同定義，且建築技術規則第 59 條已明確說明國際觀光	1.依建築技術規則第 59 條【說明】(四)，修正用途為供國際觀光旅館使用者，一般觀光館則依個案需求設置。 2.修正文商(二)、文商三的土管表 6-4，組別容許表限制一至三層 50%容積樓地板面積做商業使用。	1.有關旅館業大客車停車空間留設規定，建議同意採納，回歸建築技術規則規定，並刪除現行計畫相關內容。 理由：為保留國際觀光旅館設置彈性，且建築技術規則已有相應之停車空間留設規定，故回歸相關規定。 2.有關商業使用樓層及使用比例規定，建議部分採納。 理由： (1)為落實原擬定計畫沿街式商業街區之意象形塑，促使中科路林蔭大道兩側商業活動活絡，第三種文化商業專用區規範一至五層作商業使用之容積樓地板面積總和不得小於法定建築面積之 3.5	除第 2 點有關商業使用樓層及使用比例併市都委會決議第五點意見維持原計畫，其餘照專案小組建議意見通過。

編號	陳情人	陳情位置	陳情理由	建議事項	專案小組建議意見	市都委會決議
			旅館應於基地地面層或法定空地上按其客房數每滿五十間設置一輛大客車停車位，每設置一輛大客車停車位減設表列規定之三輛停車位，故建議回歸建築技術規則第 59 條規定。 2.土管表 6-4 組別容許表註一，要求本區文商(二)、文商三，一至五層總樓地板面積 70%以上限制商業使用，建議比照住變商 50%容積樓地板面積做商業使用。 【說明】： 因 1~3F 實際用途有門廳、梯廳、管委會使用空間、機電設備空間等，因此總樓地板面積涵蓋較廣且難以界定，故建議比照住變商規範將 70%總樓地板面積修正為 50%容積樓地板面積以上限制商業使用。		倍(以每層使用比例 $70\% \times 5 \text{ 樓} = 350\%$ 計)，以確實引導低樓層實際作商業用途。 (2)第二種文化商業專用區考量臺中市住商混合型之商業型態多以三層樓以下，故規範一至三層作商業使用之容積樓地板面積總和不得小於法定建築面積之 2 倍(以每層使用比例 $70\% \times 3 \text{ 樓} = 210\%$，取整數 200%計)。倘一至五層作商業使用者，則放寬五層以下建蔽率為 60%，六層以上維持原建蔽率 40%，以利型塑具規模經濟之商業活動，其中一至五層作商業使用之容積樓地板面積總和不得小於法定建築面積之 3.5 倍。	
		文商段 12、13、28、29、30、31、32、33、57、60、62、65、67、83 地號	修正土管第六條表 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，文商區(二)取消絕對高度；文商(二)原土管建築物高度為 100M-160M，二通後雖無高度限制，但須檢討建築技術規則第 164 條建築物以 3.6 比 1 之斜率，依垂直建築線方向投影於面前道路之陰影面積，不得超過基地鄰接面前道路之長度與該道路寬度乘積之半。 【說明】： 因文商(二)為 40/500 之開發強度，且文商 28、29、30、31、32、33、57、60、62、65、67 等地號均臨接 20 米計畫	3.文商區(二)回歸(第一次通盤檢討)建築物絕對高度規定。	3.有關維持文化商業專用區建築高度限制部分，併入 7 案第 1 點。	照專案小組建議意見通過。

編號	陳情人	陳情位置	陳情理由	建議事項	專案小組建議意見	市都委會決議
			道路，若建築物要滿足容積管制需求則臨建築線須再退縮 25M，且建築技術規則第 164 條 3.6：1 規定之 1/2 道路陰影投影面積檢討均有困難。 【舉例說明】： $20M(\text{計畫道路})+6M(\text{法定退縮})=26M$，建築物高度$=26M \times 3.6=93.6M < 160M$			
		文商段 7、8、9、10、11、46、47、50、51、52、53、55、56 地號	1.修正土管第十七條第六款，第一種文化商業專用區內建築物立面最大寬度與基地臨接中央公園用地邊長之比例不得超過 70%且應自基地境界線至少退縮 3 公尺建築。 【說明】： (1)文商(一)之土管規定臨中央公園最大只能面臨長度的 70%。今二棟設計時，中間相連二棟，只有 1、2F 的高度門廳、公設等，則被上述法條所限制，因此建議建築物立面最大寬度比例是否排除 1FL~2FL 部分之建築物寬度。 (2)上述 70%面寬之限制仍為後棟文商(二)爭取面對中央公園之通視，唯上述 1、2F 的公設高度僅約 10M 並未違反原條文之精神。 2.修正土管第六條表 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，文商(一)取消絕對高度(原土管建築物高度為 100M-160M)，新增 1：1.5 高度比限制，因文商(一)西側臨接公 139，故	4.土管 70%面寬限制，宜補充解釋，樓高在 2F、10M 以下者不在此限，以利二棟中間相連所需之設計。(立面寬度限制應不含建築物基座)。 5.文商(一)回歸(第一次通盤檢討)建築物絕對高度規定。	4.有關放寬臨中央公園面寬限制，建議未便採納。 理由：為保障第二、三種文化商業專用區之視覺穿透性，使景觀視角最大化，建議「第一種文化商業專用區」臨中央公園之面寬比例計算仍應納入建築基座。 5.有關維持文化商業專用區建築高度限制部分，併入 7 案第 1 點。	照專案小組建議意見通過。

編號	陳情人	陳情位置	陳情理由	建議事項	專案小組建議意見	市都委會決議
			東側 20M 啟航路無須檢討 1:1.5 限制，但面前道路仍須檢討建築技術規則第 164 條建築物以 3.6 比 1 之斜率，依垂直建築線方向投影於面前道路之陰影面積，不得超過基地鄰接面前道路之長度與該道路寬度乘積之半。 【說明】： 因文商(一)為 40/500 之開發強度，且東側均臨 20M 啟航路，若建築物要滿足容積管制需求則臨建築線須再退縮 25M，且建築技術規則第 164 條 3.6:1 規定之 1/2 道路陰影投影面積檢討均有困難。 【舉例說明】： 20M(計畫道路)+6M(法定退縮)=26M，建築物高度=26M×3.6=93.6M<160M			
人 12	陳○○	逢大段 52 地號	1. 本次公展計畫書第 7-37 頁，第十三點(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，於三年以內申請建築執照者，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 10% 為限」之描述，將獎勵值由 15%(第一次通檢)下修至 10%(本次通檢草案)對於時程內已合法取得建照之案件，於後續辦理變更設計時，將被檢討容積總量並下修調整，影響案件甚鉅。 2. 本次公展計畫書第 7-37~7-38 頁，第十三點(二)後段「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	1. 有關時程獎勵調整建議： (1) 建議本次通檢施行前「已取得確定加速開發獎勵值」之建照案件，獎勵值維持原申請，以避免該等案件在二通施行後，變更設計時必須下修原核定容積，影響實際施工，徒增爭端。 (2) 規劃單位對於本次通檢草案「10% 加速開發獎勵值」的調整原意，仍可適用於後續二通施行後時程開發內之案件，兩者並不相衝突，惟文字敘述定義明確，排除已取得建照之案件即可。 (3) 依據 105 年釋字第	1. 有關原取得時程獎勵案件變更設計時保留原獎勵額度，建議同意採納，本次通盤檢討發布實施前已完成土地點交者，得適用原時程獎勵規定。 理由：基於信賴保護原則及保障既有開發權益，故本次通盤檢討發布實施前已交付完成之土地，建議維持原時程獎勵規定。 2. 有關申請時程獎勵可併同申請整體開發與淨零建築獎勵部分，建議同意採納。 理由：原條文第十三點(二)後段「不得與本點第(三)款重複申請獎勵」部分，係指申請時程獎勵併同申請綠建築獎勵之案件，自不得再重複申請整	照專案小組建議意見通過。

編號	陳情人	陳情位置	陳情理由	建議事項	專案小組建議意見	市都委會決議
			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，『 <u>但不得與本點第(三)款重複申請獎勵。</u> 』之敘述， <u>建議定義應再清晰，以維護法規的明確性。</u>	742 號解釋，本次通檢草案調降獎勵值之方案疑已涉及具體的限制相關人等權益，徒增二通施行後行政訴訟之可能性，預期將耗費大量司法與行政資源，<u>建議避免。</u> 2.有關時程獎勵與整體開發規模獎勵併同申請建議： (1)本次通檢施行後，仍符合時程獎勵申請，以及已獲得時程獎勵確認之個案，<u>「且無同時」申請該項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。建議可併同申請「本點第(三)款：整體開發建築與實踐淨零建築」之獎勵。</u> (2)本點第(三)款表格下之附註(五)已清楚明文：「前述依第(一)、(二)、(三)、(四)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%。」即已依都市計畫法台灣省施行細則之規定管制。故建議應<u>無再限縮解釋之必要，即本點第(二)、(三)款僅能強制二擇一之適用認定。</u>	體開發綠建築獎勵。故針對僅申請時程獎勵之案件，尚可申請其他獎勵，惟總增額之建築容積上限不得超過法定基準容積率之 20%，陳情訴求符合現行規定。	
人 13	廖○○	生態段 169 地號	為提升第一種生態住宅專用區整體使用能效，希望市府能慎重評估放寬禁止興建集合住宅、容移及產業使用別等限制，以促進水湳經貿園區在臺中市民食衣住行育樂發	以下針對第一種生態住宅專用區提供三點建議： 1.如第二種生態住宅專用區，容許可興建集合住宅。 2.可申請容積移轉。	併人 8 案。	照專案小組建議意見通過。

編號	陳情人	陳情位置	陳情理由	建議事項	專案小組建議意見	市都委會決議
			展的驅動力，達到「富市臺中、新好生活」的願景目標。	3.在土地及建築物使用組別中，容許第十八組：一般服務業(限於地面第三層(含)以下，地下第一層以上)及第十九組：辦公事務所及工商服務業的使用。		
人 14	廖○○、 廖○○、 廖○○	生態 段 126 地號	為提升第一種生態住宅專用區整體使用能效，希望市府能慎重評估放寬禁止興建集合住宅、容移及產業使用別等限制，以促進水滴經貿園區在臺中市民食衣住行育樂發展的驅動力，達到「富市臺中、新好生活」的願景目標。	以下針對第一種生態住宅專用區提供三點建議： 1.如第二種生態住宅專用區，容許可興建集合住宅。 2.可申請容積移轉。 3.在土地及建築物使用組別中，容許第十八組：一般服務業(限於地面第三層(含)以下，地下第一層以上)及第十九組：辦公事務所及工商服務業的使用。	併人 8 案。	照專案小組建議意見通過。
人 15	林○○	文商 段 79、 80 地 號	1.都發局公告「水滴機場原址整體開發區細部計畫第二次通盤檢討公展」書載「第一、二、三種文化商業專用區、第一、三種創新研發專用區、第一、二種經貿專用區之建築基地，應至少提供法定汽車停車位數 20%之公共停車位，開放供不特定公眾使用，公共停車空間應集中設置並鄰近地面層，規劃專用樓梯、升降梯，其出入口應鄰接開放空間或人行道，每輛汽車停車位面積應至少達 40 平方公尺。」如上 20%之要求恐無法與各基地總容積對應商業用途面積比例不符，另外開放供公眾使用易衍生複雜公共安全與防災議題，	1.回歸技術規則依用途類別設置所需停車空間。	1.有關刪除公共停車位留設，併人 5 案第 1 點；有關回歸建築技術規則檢討停車空間部分，建議未便採納。 理由：近年臺中市機動車輛持有率成長快速，建築基地應自行滿足停車需求，故不宜降低停車空間留設標準。	照專案小組建議意見通過。

編號	陳情人	陳情位置	陳情理由	建議事項	專案小組建議意見	市都委會決議
			實非物業管理單位所能負擔。			
			2.有關文商二、文商三商業使用比例規定： (1)按水湳機場原址整體開發區細部計畫(第一次通盤檢討)土管要點書載，「第二種文化商業專用區、第三種文化商業專用區，限於地面第六層(含)以上設置第三組集合住宅、第四組商務住宅。」 (2)113年1月16日，公告「水湳機場原址整體開發區細部計畫第二次通盤檢討公展」書載「第二種文化商業專用區、第三種文化商業專用區，限於地面第六層(含)以上設置第三組集合住宅、第四組商務住宅，且一至五層總樓地板面積70%應做商業使用(包括第十二組一般零售業甲組、第十三組一般零售業乙組、第十四組大型零售業、第十五組飲食業、第十六組餐飲業、第十七組日常服務業、第十八組一般服務業、第十九組辦公事務所及工商服務業、第二十一組文化創業產業、第二十三組金融、保險及不動產業、第二十五組旅館業、第二十六組休閒服務業)，惟經都市設計審議同意，不影響商業軸線機能或係提供第八組社會福利設施、第十一組文化與社教設施者，商業使用面積比例得縮減至50%，且應設置獨立出	2.尊重市場機制，比照新市政中心專用區，允許三層(含)以上設置住宅。	2.有關商業使用比例規定，併入 11 案第 2 點。	併市都委會決議第五點意見。

編號	陳情人	陳情位置	陳情理由	建議事項	專案小組建議意見	市都委會決議
			入口。」 綜合前述明顯未考量臺中地區沿街式住商大樓，位於三層以上之商業空間經營不易之現實，且易造成空間閒置或違規使用，不利都市發展與使用管理。			
			3.有關文商二、文商三同街廓開發高度比規定： (1)依水湳機場原址整體開發區細部計畫(第一次通盤檢討)土管要點書載，第三種文化商業用地最小開發規模為全街廓合先敘明。 (2)113 年 1 月 16 日，都發局公告「水湳機場原址整體開發區細部計畫第二次通盤檢討公展」書載，取消各分區最高建築高度規定，除第二種文化商業專用區、第三種創新研發專用區、第一種經貿專用區、第二種經貿專用區及宗教專用區外，改以高度比 1.5 檢討。 承前述調整，顯未考量同一街廓第二種文化商業專用區與第三種文化商業專用區同時開發時建築配置彈性，將不利鼓勵同街廓整體開發之美意。	3.加註同一街廓第二種文化商業專用區與第三種文化商業專用區同時開發時，比照第二種文化商業專用區檢討，不受高度比限制。	3.有關同一街廓兩種文化商業專用區同時開發時不受高度比限制，建議未便採納，惟配合本府提供公共停車位經都市設計審議同意者，得酌予放寬建築高度，但以 20 公尺為上限。 理由：為引導文化商業區建築天際線之都市意象，原則維持現行最高建築高度之規定，惟應配合提供公共停車位者方得酌予放寬。	照專案小組建議意見通過。
人 16	社團法人台中市建築師公會	文商段	1.土管表 6-4 組別容許表註-C，...，且一至五層總樓地板面積 70%以上應作商業使用。 【說明】：目前臺中市之商業型態除大型百貨業外，多以三層樓以下為主要商業經濟模式，倘 4~5 層樓作為商業 70%使用，建議加強可行性商業評估，並考量 40%建蔽率時低坪數單元時之效益評估，	1.加強評估一至五層總樓地板面積 70%以上應做商業使用之評估效益。	1.有關商業使用比例規定，併入 11 案第 2 點。	併市都委會決議第五點意見。

編號	陳情人	陳情位置	陳情理由	建議事項	專案小組建議意見	市都委會決議
			避免閒置空間產生或發生違規使用。			
		文商段	2.修正土管第19點(六)第一、二、三種文化商業專用區、第一、三種創新研發專用區、第一、二種經貿專用區之建築基地，應至少提供法定汽車停車位數 20% 之公共停車位，開放供不特定公眾使用，公共停車空間應集中設置並鄰近地面層，規劃專用樓梯、升降梯，其出入口應鄰接開放空間或人行道，每輛汽車停車位面積應至少達 40 平方公尺。 【說明】：停車空間所占面積建築技術規則已有相關規定，故每輛汽車停車位面積應至少 40 平方公尺語意未明，衍生解釋困擾。	2.建議刪除每輛汽車停車位面積 40 平方公尺，回歸建築技術規則相關規定。	2.有關刪除每輛汽車停車位面積 40 平方公尺，回歸建築技術規則相關規定，建議同意採納。	照專案小組建議意見通過。
		文商段	3.修正土管第13點(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 10% 為限；... 【說明】：原土管的時程獎勵已近屆期結束，為鼓勵後續開發，確保一體適用原則，並避免新舊土管與取得之建照辦理變更設計時混淆，建議維持原規定，使原申請容積項目得以延續，且兼顧土地開發之公平性。	3.建議維持原土管時程獎勵為 15%。	3.有關維持原時程獎勵，併入 1 案。	照專案小組建議意見通過。
		文商段	4.修正土管表 6-5 修訂理由 7.(頁碼 6-22)，考量本計畫區公共設施服務水準高於其他計畫區，為提高土地利用效	4.建議筆誤部分，應修正為「第二種創新研發專用區」。	4.有關條文誤繕，配合修正。	照專案小組建議意見通過。

編號	陳情人	陳情位置	陳情理由	建議事項	專案小組建議意見	市都委會決議
			率，並因應創新研發產業進駐之多元空間使用需求，放寬第二種生態住宅專用區、第一種創新研發專用區、第三種創新研發專用區得為容積移轉接受基地；……。 【說明】：修訂理由7.與表6-5內容不符，第三種創新研發專用區應為筆誤。			
		文商段	5.修正土管第9條表6-5建築基地指定退縮8公尺作為帶狀式開放空間。 【說明】：退縮空間及距離之變動對已有建築行為之沿街面易產生混淆之情形，除有人行動線不連通之情形外，建築牆面也會有整體上的不連貫。	5.建議維持原土管退縮距離6公尺。	5.有關中科路退縮規定，建議未便採納。 理由：為形塑中科路林蔭大道之人本環境，仍應加大其退縮空間，配合建築基地退縮與既有園道，建立良好之人本環境與景觀。	照專案小組建議意見通過。
		文商段 經貿段 創研段	6.修正土管第十九條第(四)款，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。臺中市目前一般觀光飯店客房數皆落在300間上下；今若在本區規劃300間客房，則需10輛大客車停車空間，將會形成1F法定空地幾乎需全部作為大客車停車區，將會影響都市景觀及公共開放空間使用。 【說明】：因文字供旅館業使用皆包含一般觀光飯店及國際觀光旅館在法令上皆有不同定義，且建築技術規則第59條已明確說明國際觀光旅館應於基	6.依建築技術規則第59條說明(四)，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。	6.有關旅館業大客車之停車空間留設規定，併入11案第1點。	照專案小組建議意見通過。

編號	陳情人	陳情位置	陳情理由	建議事項	專案小組建議意見	市都委會決議
			地地面層或法定空地上按其客房數每滿五十間設置一輛大客車停車位，每設置一輛大客車停車位減設表列規定之三輛停車位，故建議回歸建築技術規則第 59 條規定。			
		--	7.表 6-5 水滴機場原址整體開發區土地及建築物使用強度管制表，註 7.基地臨接二條以上計畫道路者，得任選一條檢討高度比。其臨接其他側道路或基地未臨接道路但位於鄰近道路中心線深進 10 公尺範圍內之建築物高度部分，應檢討符合建築技術規則建築設計施工編第 164 條規定。 【說明】：為明確規範鄰接他側道路時之高度比檢討方式，建議依建築技術規則明確規範鄰接他側道路之檢討方式。	7.修正為：建築基地高度比依第二點規定檢討，倘臨接他側道路者，應於該道路中心線深進 10 公尺範圍內之建築物部分符合建築技術規則建築設計施工編第 164 條規定。	7.有關建築高度比檢討方式，建議未便採納。 理由：為引導文化商業區之建築天際線之都市意象，文化商業專用區原則上維持絕對高度規定，因都市計畫對於建築物高度已有相關規定，故免再依建築技術規則第 164 條規定檢討，不致產生執行疑義。	照專案小組建議意見通過。
人 17	許○ ○建 ○建 師 事 務 所	文 商 段 15 地 號	1.修正土管第 9 條表 6-5 之註 7 內容，基地鄰接兩條以上計畫道路，其臨接其他側道路，於道路中心線深進 10 米範圍內之建築物高度限制。 【說明】：土管已有高度比規定，又引用技術規則第 164 條規定檢討，亦產生混淆及競合問題。 2.修正土管第 9 條：本計畫區指定部分地區設置架空走廊等規定。 【說明】：架空走廊為跨越道路之設施牽涉層面甚廣，亦需多方單位密切配合，且涉及公共安全之疑慮，交由私人興建確實有其困難之處。另規定若無法興	1.應取消建築技術規則之規定，高度比應以土管高度比檢討。 2.此架空走廊應由公部門規劃興建，且應設置於公有土地範圍上。	1.有關建築高度比檢討方式，併人 16 案第 7 點。 2.有關架空走廊應由公部門規劃興建部分，建議未便採納，有關架空走廊系統，建議保留會展中心周邊立體連通系統，並取消文化商業專用區人行空橋、架空走廊相關規定。 理由： (1)因應計畫區北側未來大量人流車流，並強化重大節點間之立體連通系統，會展中心周邊立體連通設施仍有留設之必要性。 (2)為減少架空走廊、人行空橋對視覺景觀	照專案小組建議意見通過。

編號	陳情人	陳情位置	陳情理由	建議事項	專案小組建議意見	市都委會決議
			建，應繳納興建費用與市府統籌辦理，亦非辦理公共建設之合理程序！此架空走廊規定設置於私有土地範圍內，除了影響地面常配置，此設施之基礎亦會影響地下室之開挖發生衝突。		之衝擊，建議文化商業專用區取消立體連通系統，但仍保留立體連通設施獎勵規定，以因應未來跨街廓整體開發之需要。	
人 18	○○ 建設 股份 有限公司	--	1.土管表 6-4 組別容許表註一，要求本區文商二、文商三，一至五層總樓地板面積 70%以上限制商業使用。 (1)由於時代變遷、電商及網路商店盛行，實體店面的商業行為需求不像以往，已經降低許多。 (2)本區土地自民國 106 年點交至今約 7 年，實際設置的商業空間多有閒置的情況，商業區土地也多未開發，浪費土地資源。 (3)建議不要限制商業樓地板面積比例，提供開發多元化的彈性。不僅比較適合時代社會需求，更有機會鼓勵都市型態發展的寬廣性未來。 2.依據本區「生態環境營造原則」之「綠色基礎設施」觀念，「綠色」不應該只侷限於地面層，應擴大至垂直面向。	1.刪除相關商業使用規定。 2.土管第八點、公共開放空間(三)「建築基地所留設之帶狀式開放空間、廣場式開放空間等公共開放空間」經都市設計審議許可者，得設置綠化設施，如：宜居設施、花台或有綠化之裝飾物、陽台等設施。但「除另有規定者外，其供行人通行之淨寬度不得小於 4 公尺」建議保留。	1.有關商業使用比例規定，併入 11 案第 2 點。 2.有關配合宜居設施放寬退縮規定，建議未便採納。 理由：為塑造基地友善人行環境，考量整體人行空間順暢與感受及無遮簷人行道上不宜設置突出構造物，故建議維持原退縮規定。	除第 1 點有關商業使用比例併市都委會決議第五點意見維持原計畫，其餘照專案小組建議意見通過。
人 19	曹○○	生態 段 185 地號	為提升第一種生態住宅專用區整體使用能效，希望市府能慎重評估放寬禁止興建集合住宅、容移及產業使用別等限制，以促進水湳經貿園區在臺中市民食衣住行育樂發展的驅動力，達到「富市臺中、新好生活」的願景目標。	以下針對第一種生態住宅專用區提供三點建議： 1.如第二種生態住宅專用區，容許可興建集合住宅。 2.可申請容積移轉。 3.在土地及建築物使用組別中，容許第十八組：一般服務業(限於地面第三層(含)以下，地下第	有關第一種生態住宅專用區放寬使用組別、容積移轉等意見，併入 8 案。	照專案小組建議意見通過。

編號	陳情人	陳情位置	陳情理由	建議事項	專案小組建議意見	市都委會決議
				一層以上)及第十九組：辦公事務所及工商服務業的使用。		
人 20	陳○○、 陳○○、 陳○○、 陳○○、 陳○○	生態段 183、 183- 1、 183- 2、 183-4 地號	為提升第一種生態住宅專用區整體使用能效，希望市府能慎重評估放寬禁止興建集合住宅、容移及產業使用別等限制，以促進水湳經貿園區在臺中市民食衣住行育樂發展的驅動力，達到「富市臺中、新好生活」的願景目標。	以下針對第一種生態住宅專用區提供三點建議： 1.如第二種生態住宅專用區，容許可興建集合住宅。 2.可申請容積移轉。 3.在土地及建築物使用組別中，容許第十八組：一般服務業(限於地面第三層(含)以下，地下第一層以上)及第十九組：辦公事務所及工商服務業的使用。	有關第一種生態住宅專用區放寬使用組別、容積移轉等意見，併入8案。	照專案小組建議意見通過。

討論事項	第三案	所屬行政區	臺中市霧峰區
提案單位	臺中市政府	簡報單位	瑞銘工程顧問有限公司
案由	「變更臺中市大平霧地區（霧峰區）都市計畫主要計畫（第一次通盤檢討）（第一階段）案」暫予保留變 20 案再提會討論案		
說明	一、計畫緣起 「變更臺中市大平霧地區（霧峰區）都市計畫主要計畫（第一次通盤檢討）案」，暨「變更臺中市霧峰地區都市計畫細部計畫（第一次通盤檢討）案」係於 105 年 11 月 4 日公告徵求意見，並於 105 年 11 月 4 日起辦理公開展覽 30 天，107 年 6 月 29 日經臺中市都市計畫委員會第 84 次會議審議，主要計畫則於 110 年 1 月 19 日經內政部都市計畫委員會第 984 次會議審議通過，並自 110 年 7 月 23 日起辦理再行公開展覽作業 30 天，其後分別於 111 年 1 月 6 日公告發布實施「變更臺中市大平霧地區（霧峰區）都市計畫主要計畫（第一次通盤檢討）（第一階段）案」、112 年 6 月 29 日公告發布實施「變更臺中市大平霧地區（霧峰區）都市計畫主要計畫（第一次通盤檢討）（第二階段）案」及「變更臺中市霧峰地區都市計畫細部計畫（第一次通盤檢討）案」、113 年 4 月 1 日公告發布實施「變更臺中市大平霧地區（霧峰區）都市計畫主要計畫（第一次通盤檢討）（第三階段）案」。 其中，「變更臺中市霧峰地區都市計畫細部計畫（第一次通盤檢討）（第一階段）」暫予保留另案辦理案件第 20 案（以下簡稱「變 20 案」）配合現況為福德正神廟變更農業區為宗教專用區，依變更理由需依「臺中市都市計畫宗教專用區劃設檢討變更處理原則」辦理都市計畫變更並依規定捐贈回饋。因依臺中市都市計畫土地使用分區變更回饋得繳交代金需經臺中市都市計畫委員會審議同意，故再提會討論。 二、辦理機關：臺中市政府 三、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。 四、計畫位置、範圍及面積 依循臺中市整體發展趨勢及願景，故以本計畫區之大平霧主要計畫及影響計畫區周邊特色因子作為本計畫之整體發展願景之研究範圍。本計畫區位於臺中市霧峰區，北側緊鄰草湖溪，西及南側緊鄰乾溪，東至山麓丘陵，計畫區整體狹長，依山傍水，計畫區面積計 424.92 公頃，變更位置詳圖 1。 五、現行計畫內容概要 （一）計畫年期：民國 115 年。 （二）計畫人口與密度：計畫人口為 45,000 人，居住密度為每公頃 360 人。 （三）土地使用及公共設施計畫：詳見表 1 及圖 2。		

提請大會討論事項	本次再提會討論係針對變 20 案，配合現況為福德正神廟變更農業區為宗教專用區，該案係由福德正神廟提出人民及團體陳情案件，且依陳情內容擬捐贈土地回饋，並經內政部都市計畫委員會第 984 次會議審議通過，變更面積為 0.0846 公頃，依決議變 20 案須依「臺中市都市計畫宗教專用區劃設檢討變更處理原則」（以下簡稱變更處理原則）辦理都市計畫變更並依規定捐贈回饋（詳表 2 及圖 3）。 本府於 112 年 11 月 1 日中市都計字第 1120244348 號函向福德正神廟詢問回饋計畫，福德正神廟於 112 年 11 月 14 日福渥字第 11140940 號函提請變更宗教專用區回饋計畫願以折繳代金方式辦理回饋，惟依前開變更處理原則五、（二）3.規定：「前目贈與之公共設施用地，經本市都市計畫委員會審議同意得依臺中市都市計畫土地使用分區變更回饋得繳納回饋金原則辦理。」，爰有關變更宗教專用區回饋計畫以折繳代金方式辦理回饋一節，需另經本市都市計畫委員會同意，故提請大會確認。
市都委會決議	本案准照提會內容通過，變更宗教專用區回饋計畫中有關捐贈公共設施用地，同意改以折繳代金方式辦理回饋；另請補充區位示意圖，以利確認計畫範圍。

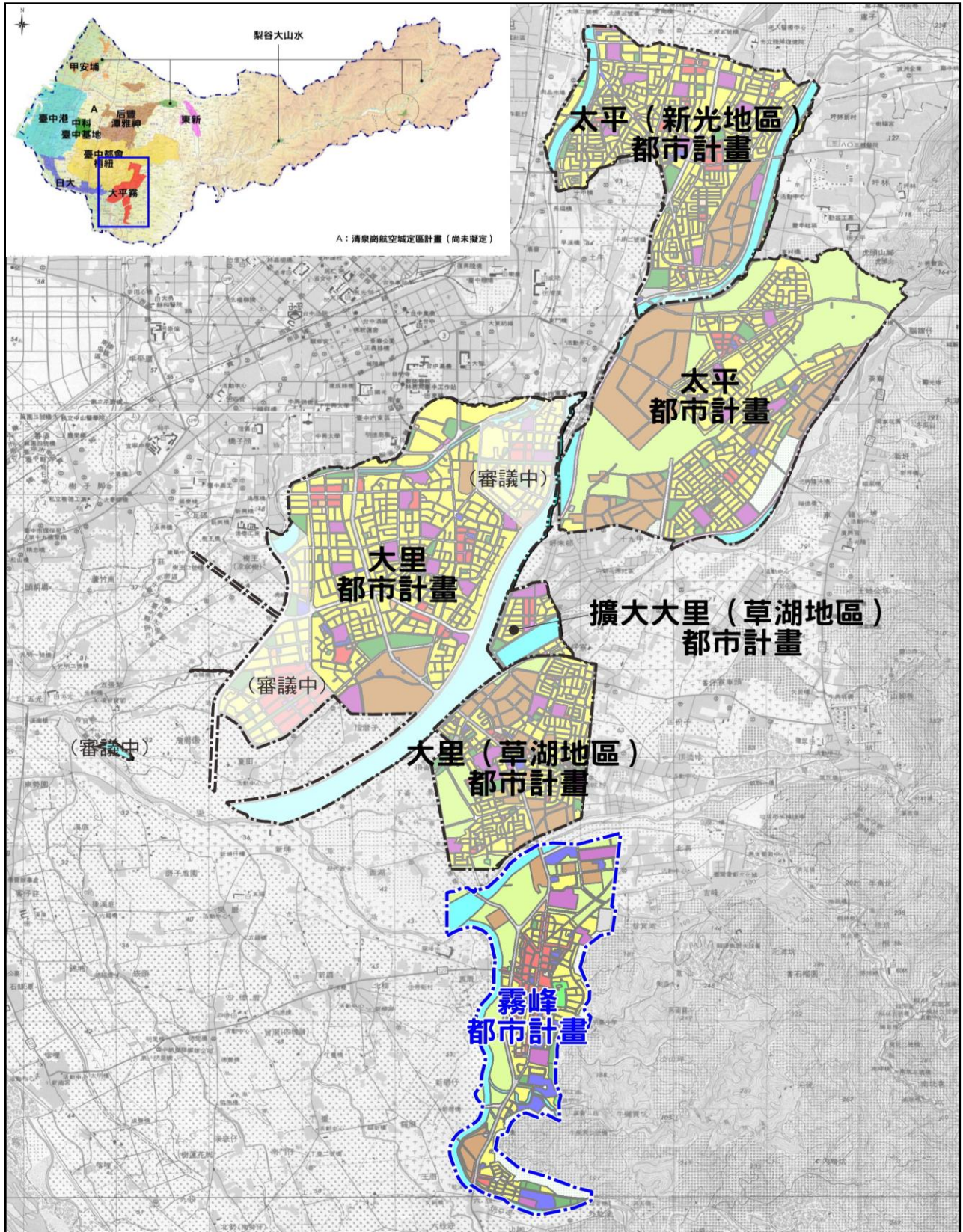


圖 1 計畫區位示意圖

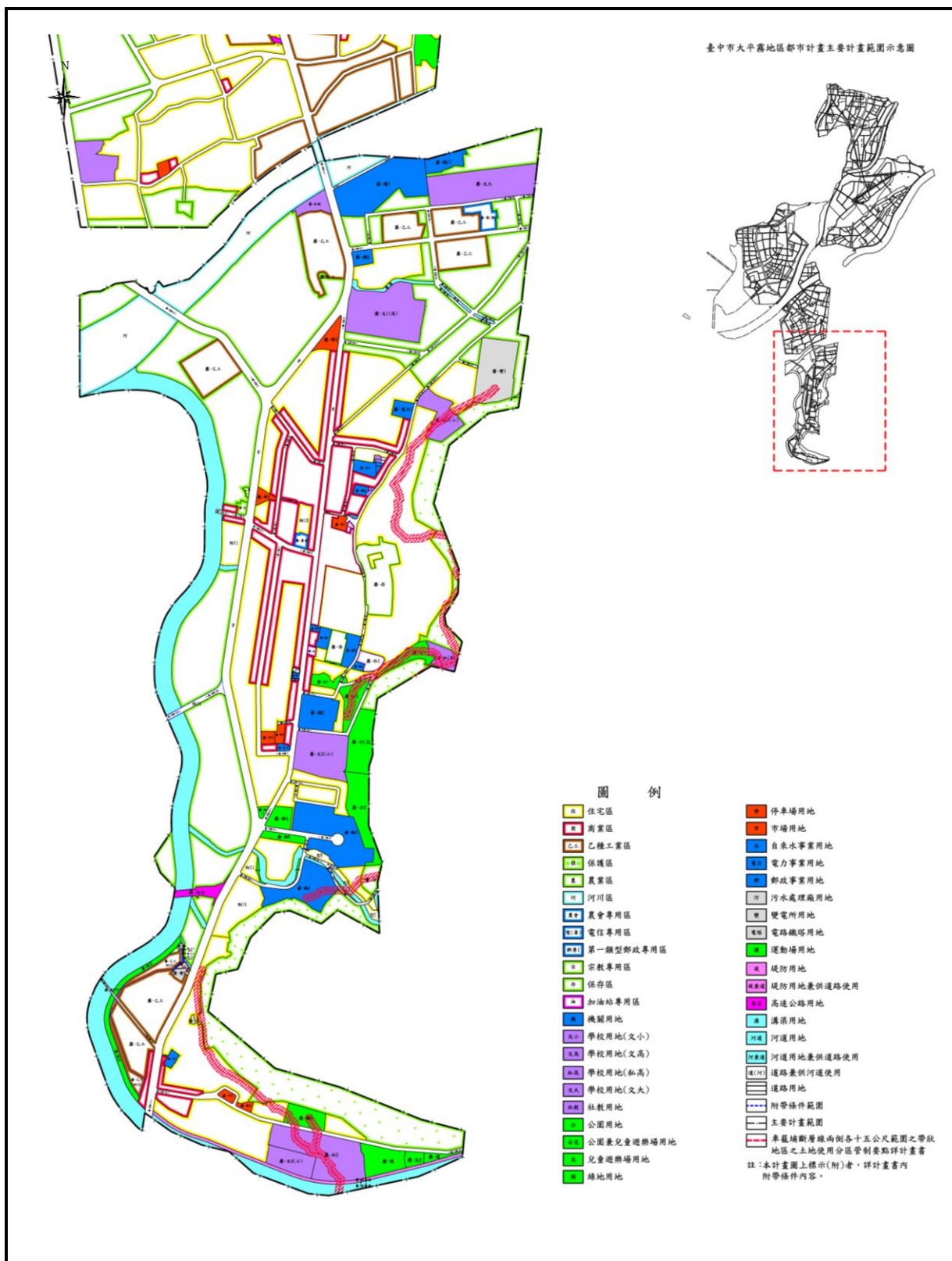
表 1 現行臺中市大平霧地區（霧峰區）都市計畫主要計畫面積統計表

項目		計畫面積 (公頃)	百分比(1) (%)	百分比(2) (%)	
土地 使用 分區	住宅區	89.2830	21.05	31.08	
	商業區	28.7248	6.77	10.00	
	乙種工業區	22.9680	5.42	7.99	
	宗教專用區	1.0066	0.24	0.35	
	保存區	4.3162	1.02	1.50	
	農會專用區	0.3200	0.08	0.11	
	電信專用區	0.9500	0.22	0.33	
	加油站專用區	0.1347	0.03	0.05	
	郵政專用區	0.0400	0.01	0.01	
	保護區	29.6563	6.99	-	
	河川區	18.8378	4.44	-	
	農業區	88.2601	20.81	-	
	小計 (1)		284.4975	67.08	51.42
	公共 設施 用地	機關用地		18.5208	4.37
學校 用地		文小用地	7.3152	1.72	2.55
		文高用地	5.9300	1.40	2.06
		私高用地	0.8900	0.21	0.31
		文大用地	5.3416	1.26	1.86
		小計		19.4768	4.59
運動場用地		2.0600	0.49	0.72	
公園用地		5.2694	1.24	1.83	
公園兼兒童遊樂場用地		2.3500	0.55	0.82	
兒童遊樂場用地		0.4400	0.10	0.15	
綠地用地		4.5836	1.08	1.60	
停車場用地		1.5300	0.36	0.53	
社教用地		5.9068	1.39	2.06	
社會福利設施用地		0.8036	0.19	0.28	
市場用地		0.8300	0.20	0.29	
郵政事業用地		0.1000	0.02	0.03	
電力事業用地		0.7300	0.17	0.25	
自來水事業用地		0.7300	0.17	0.25	
污水處理廠用地		0.0600	0.01	0.02	
變電所用地		4.0100	0.95	1.40	
電路鐵塔用地		0.0300	0.01	0.01	
溝渠用地		0.8100	0.19	0.28	
河道用地		30.8090	7.27	10.72	
河道用地兼供道路用地		0.0500	0.01	0.02	
堤防用地		1.5600	0.37	0.54	
堤防用地兼供道路用地		0.0200	0.00	0.01	
高速公路用地		0.7400	0.17	0.26	
道路兼供河道使用		0.0700	0.02	0.02	
道路用地		38.0851	9.00	13.26	
小計 (2)		139.5751	32.92	48.58	
合計 (1) + (2)		424.0726	100.00	-	
都市發展用地面積		287.3184	-	100.00	

註：1. 百分比 1 指都市計畫面積百分比；百分比 2 指都市發展用地面積百分比。

2. 都市發展用地面積不包括保護區、河川區及農業區。

3. 表列面積應依據核定圖實地分割測量面積為準。



資料來源：變更臺中市大平霧地區（霧峰區）都市計畫主要計畫（第一次通盤檢討）（第三階段）。

圖 2 現行臺中市大平霧地區（霧峰區）都市計畫主要計畫示意圖

表 2 暫予保留另案辦理案件變 20 案綜理表

編號	原編號	變更位置	變更內容		變更理由	備註	市都委會決議
			原計畫 (公頃)	新計畫 (公頃)			
二十	前 27、 逾 4	道路編號 32M-2 乙種工業區北側	農業區 (0.0846)	宗教專用區 (0.0846)	1. 該福德正神廟領有台中市政府民政局核發補辦寺廟登記證(中市寺補字第 0343 號)在案,故變更為宗教專用區。 2. 依「臺中市都市計畫宗教專用區劃設檢討變更處理原則」辦理都市計畫變更並依規定捐贈回饋。	1. 變更地號為天時段 634、631-1、636-2、571-3 等 4 筆地號。 2. 本府應與土地所有權人簽訂協議書。	依市都委會決議辦理。

註：1.表內面積應以依核定圖實地分割測量面積為準。

2.表內「原編號」欄係指公開展覽草案與人民及團體陳情案件編號；「編號」欄為依內政部都市計畫委員會審議通過之編號。

3.原編號欄內所列之「人」係指公開展覽期間人民及團體陳情案件編號。



圖 3 暫予保留另案辦理案件變 20 案變更示意圖