

1-39 變更臺中市都市計畫（配合精密機械科技創新園區二期部份）細部計畫

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。

--

二、本計畫區內之土地使用依下列規定予以細分：

- (一)乙種工業區
- (二)產業專用區
- (三)公園用地
- (四)綠地用地
- (五)廢棄物處理場用地
- (六)自來水事業用地
- (七)停車場用地
- (八)道路兼停車場用地
- (九)道路用地

三、乙種工業區以供精密機械、具技術提升潛力之機械業、機械業鏈結地方高科技產業衍生之高新科技產業、具創新潛力科技產業以及其他經工業主管機關核准產業等生產、加工修理、設計、研究發展、環境檢測、產品檢驗、儲配運輸物流及倉儲事業使用為主，並得兼營工廠登記產品或營利事業登記之營業項目有關之買賣業務，及供工廠必要附屬設施、公共服務設施及公用事業設施使用，其建蔽率不得大於 60%、容積率不得大於 210%。

前項所稱工廠必要附屬設施、公共服務設施及公用事業設施得包含下列設施：

- (一)工廠必要附屬設施
 1. 辦公室。
 2. 倉庫、生產實驗及訓練房舍。
 3. 環境保護設施。
 4. 單身員工宿舍、員工餐廳。
 5. 其他經工業主管機關核准之設施。
- (二)公共服務設施及公用事業設施
 1. 變電所、輸電線路鐵塔(連接站)及其管路。
 2. 自來水或下水道抽水站。
 3. 自來水處理場(廠)或配水設施。
 4. 煤氣、天然氣加(整)壓站。
 5. 加油站、液化石油氣汽車加氣站。
 6. 電信機房。
 7. 廢棄物及廢(污)水處理設施或焚化爐。
 8. 郵局。
 9. 客貨運站及其附屬設施。
 10. 其他經市政府審查核准之必要公共服務設施及公用事業。

街廓編號乙工-6 及乙工-9(如附圖 1、2)除供乙種工業區可進駐產業或設施使用外，並得容許作下列策略性產業使用：

- (一)從事資訊軟體或網際網路之規劃、設計、開發、研究、分析、建置、組合、測試及維護。
- (二)電腦、電子、通訊、電信、精密機械、精密光學、醫療器材等製造業之研發單位、自動化規劃設計公司、IC 設計公司、系統整合公司等。
- (三)支援前述業別之共同資訊設施服務、軟體工具應用、軟體工程及管理訓練業等。
- (四)支援服務設施

下列產業限設立於地面層第二層以下，因屬商業營業使用性質，故設立者應於申請使用執照時，依照其申請使用之樓地板面積與當期土地公告現值乘積的 5%繳納回饋金辦理回饋。

1. 餐飲業(營業樓地板面積 100 m²以上)

- (1)餐廳。
- (2)咖啡廳。
- (3)茶藝館。

2. 日常服務業

- (1)洗衣。
- (2)理髮。
- (3)美容。

3. 一般服務業

- (1)中西藥品。
- (2)書籍、紙張、文具及體育用品。
- (3)日用百貨。
- (4)打字機及其他事務用機器。
- (5)資訊器材及周邊設備。
- (6)照相及軟片沖洗印業。

下列產業申購設立使用不受樓層限制，但地下僅限地下一層。

1. 公用事業設施

- (1)無線電或電視設施。
- (2)有線廣播電視系統、有線播送系統、社區電台、廣播公司、電視台。
- (3)電信機房。

2. 一般服務業

- (1)職業介紹所、雇工介紹所。
- (2)環境衛生服務業。

3. 自由職業事務所

- (1)律師。
- (2)建築師。
- (3)會計師。

(4)技師。

4. 金融保險業

5. 公務機關

6. 一般事務所

(1)買賣、租賃、經紀業。

(2)建築公司及營造業。

(3)開發、投資公司。

(4)貿易業。

(5)經銷代理業。

(6)報社、通訊社、雜誌社、圖書出版業、有聲出版業。

(7)廣告業。

(8)徵信業及保全業。

(9)顧問服務業。

(10)翻譯業。

(11)代書、公證業。

(12)其他工商管理服務業。

下列產業申購設立使用僅限地面層以上第 1 至 4 層。

1. 醫療保健服務業

(1)醫院、診所。但不包含傳染病及精神病院。

(2)醫事技術業。

2. 社區通訊設施

(1)郵政支局、代辦所。

(2)電信分支局、辦事處。

(五)其他經工業主管機關特准有提升產品競爭力、提高附加價值或本園區有迫切需求而同意引進之產業。

四、產業專用區以配合工業區營運所需產業之發展使用為主，其建蔽率不得大於 50%、容積率不得大於 300%，並得為下列土地及建築物之使用。

(一)批發及零售業。

(二)住宿及餐飲業。

(三)運輸及通信業。

(四)金融及保險業。

(五)不動產及租賃業。

(六)專業、科學及技術服務業。

(七)教育服務業。

(八)醫療保健及社會福利服務業。

(九)文化、運動及休閒服務業。

(十)環境衛生及污染防治服務業。

(十一)警政、消防及其他行政機構。

(十二)其他經工業主管機關核可之產業。

五、本計畫區內各項公共設施用地內建築物之建蔽率及容積率不得大於下列規定：

| 項目 | 建蔽率 | 容積率 | 備註 |
|----------|-----|------|------|
| 自來水事業用地 | 50% | 250% | |
| 廢棄物處理場用地 | 60% | 120% | |
| 停車場用地 | 10% | 20% | 平面使用 |
| | 80% | 560% | 立體使用 |

六、建築基地應自道路境界線至少退縮 4 公尺建築，不得設置圍籬，並應退縮留設最小 4 公尺後院。退縮建築部分應植栽綠化，但得計入法定空地。

七、計畫區內建築物附設停車空間設置標準依下列規定：

(一)乙種工業區及產業專用區之建築基地於申請建築時，其建築樓地板面積每超過 112.5 平方公尺或其零數應增設一停車位，但因實際特殊需求或原因，經專案向工業主管機關申請同意，得依個案予以彈性調整。

(二)前款以外之建築物，依「建築技術規則」設計施工編第 59 條規定辦理。

八、為鼓勵設置公益性設施(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)及實施綠美化，訂定下列獎勵措施：

(一)建築物提供部分樓地板面積供下列使用者，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之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，經道路主管機關核准者。

(二)為維護本計畫區之都市景觀、環境衛生及公共安全，尚未開發建築之公有土地，目的事業主管機關應主動實施綠、美化。而預期三年內不開發建築，面積超過 330 平方公尺(100 坪)之私有土地，得由土地所有權人向臺中市政府提出綠、美化計畫，經審查通過並實施至建築施工前者，於開發建築時得酌予獎勵容積率。惟開發建築前須由臺中市政府都市設計審議委員會依其綠、美化成本等各項因素進行審查，且申請面積超過 3,000 平方公尺者，另須提出交通影響評估，以決定其獎勵之容積率。前項獎勵之容積率最高不得超過 5%，且經臺中市政府核發都市設計審定書後，應於六個月內申請建築執照，未依限提出申請建築執照，撤銷其容積獎勵。

九、建築景觀及基地綠美化：

(一)建築物臨接或面向公園、綠地、停車場等開放空間部份，原則上不得設置鐵窗、及暴露通風、通氣、廢氣排出口、窗型冷氣機口等有礙觀瞻之設施、設備；必要時應有適當之遮蔽處理與設計。

(二)建築基地內之法定空地應依下列規定辦理：

1. 開放空間庭院及空地，應栽植花、草、樹木予以綠化。

2. 應予綠化之開放空間庭院及空地，其不透水鋪面所占面積應在二分之一以下，但

屋頂室內及地下開放空間不在此限。

(三)前二款有關建築物立面景觀及基地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。

十、本計畫區內應提送都市設計審議範圍：

(一)公有建築之審議依臺中市公有建築應送都市設計委員會審議要點規定辦理。

(二)公用事業(包括電信局、航空站、大客車運輸業之轉運站、公私立大型醫院、文大及文教區等)建築申請案之總樓地板超過 10,000 平方公尺者。

(三)新建建築樓層高度超過 12 層，或住宅區新建之建築基地面積超過 6,000 平方公尺，商業區新建之建築基地面積超過 3,000 平方公尺者，或新建總樓地板面積超過 30,000 平方公尺者。

(四)新闢立體停車場基地面積 6,000 平方公尺以上者。但建築物附屬停車場者，不在此限。

(五)實施容積管制前已申請或領有建造執照，在建造執照有效期間內，依建築技術規則建築設計施工編第 166 條之 1 第 2 項執照之申請案。

(六)依本要點第八點第(二)項申請容積獎勵之開發案件。

前項各款建築基地之建築基地規模、開放空間、人車通行系統、交通運輸系統、建築量體造型與色彩、景觀計畫、環境保護設施、防災空間、氣候調適與管理維護計畫等都市設計相關事項，應提送臺中市政府都市設計審議委員會審議，經審議通過後，始依法核發建照。

十一、計畫區內因構造或用途之必要，經工業主管機關同意者，其建築物高度管制得依「建築技術規則建築設計施工編」第九章「容積管制」之相關規定辦理，免受同編第十三章「山坡地建築」相關規定之限制。

十二、本要點未規定事項，悉依其它有關法令之規定辦理。



附圖 1 乙工-6 街廓示意圖



附圖 2 乙工-9 街廓示意圖