

8-4 變更台中港特定區（台中中港路工商綜合專用區）細部計畫

第一條 法源依據

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；本要點未規定者，適用其他有關法令。

第二條 土地及建築物使用

本專用區內土地使用依性質細分為下列分區，各分區內土地及建築物容許使用組別如表四—十：

- (一) 專一（購物中心分區）：為提供大型購物中心或倉儲量販中心使用。
- (二) 專二（停車場）：為因應區內開發事業需求及環境特性之需要，而衍生所需之必要性服務設施分區，專供停車場使用。
- (三) 專三（水保用地）：為因應開發事業需求及環境特性之需要，而衍生所需之必要性服務設施分區。
- (四) 專四（綠地）：為因應區內開發事業需求及環境特性之需要，而衍生所需之必要性服務設施分區。
- (五) 專五（道路）：為因應區內開發事業需求及環境特性之需要，而衍生所需之必要性服務設施分區。

第三條 本專用區內土地及建築物使用性質、用途之組別

第一組：百貨公司業

第二組：日常用品零售業

- (一) 飲食成品
- (二) 日用百貨
- (三) 糧食
- (四) 水果

第三組：超級市場

第四組：一般零售業

- (一) 中西藥品
- (二) 書籍、紙張、文具及體育用品
- (三) 化妝美容用品及清潔器材
- (四) 水電器材
- (五) 日用百貨
- (六) 古玩、藝品
- (七) 地毯
- (八) 鮮花、禮品
- (九) 鐘錶、眼鏡
- (十) 照相器材
- (十一) 縫紉用品
- (十二) 珠寶、首飾
- (十三) 呢絨、綢緞及其他布料

- (十四) 皮件及皮箱
- (十五) 醫療用品及一般環境衛生用藥
- (十六) 茶葉及茶具
- (十七) 集郵、錢幣
- (十八) 種子、園藝及其用品
- (十九) 觀賞魚類
- (二十) 假髮
- (二十一) 瓷器、陶瓷、搪器
- (二十二) 水晶、玻璃製品
- (二十三) 電器、自行車及其零組件展示及出售
- (二十四) 運動器材展示及出售
- (二十五) 汽車及其零件組展示及出售
- (二十六) 音響視聽器材及唱片、錄音帶、錄影節目帶展示及出售
- (二十七) 電腦軟硬體及其周邊設備展示及出售
- (二十八) 瓦斯爐、熱水器、廚具展示及出售
- (二十九) 傢俱展示及出售
- (三十) 手工藝品及佛具展示及出售
- (三十一) 玩具、電視遊樂器及其周邊設備展示及出售
- (三十二) 通訊器材及其周邊設備展示及出售

第五組：小吃店業

- (一) 冰果店
- (二) 點心店
- (三) 飲食店
- (四) 麵食店
- (五) 咖啡店

第六組：餐飲業

- (一) 餐廳
- (二) 咖啡廳
- (三) 酒店
- (四) 茶藝廊

第七組：日常服務業

- (一) 洗衣
- (二) 理髮
- (三) 美容
- (四) 皮鞋修補及擦鞋
- (五) 修配鑰匙

第八組：一般服務業

- (一) 小說出租

- (二) 錄影節目帶出租
- (三) 照相及軟片沖洗
- (四) 禮服及其用品出租

第九組：娛樂服務業

- (一) 戲院、劇院、電影院
- (二) 歌廳
- (三) 夜總會、俱樂部
- (四) 電動玩具店
- (五) 兒童遊樂場
- (六) 戶內、外遊憩設施
- (七) 錄影節目帶播映業及視聽歌唱業

第十組：運動、健身服務業

- (一) 健身房、韻律房
- (二) 室內、外射擊練習場
- (三) 保齡球館、撞球館
- (四) 溜冰場、游泳池
- (五) 營業性浴室、三溫暖
- (六) 室內外運動設施

第十一組：特種服務業

- (一) 酒家
- (二) 酒吧
- (三) 舞廳
- (四) 按摩院

第十二組：公用服務設施

- (一) 公共汽車或其他公眾運輸場站設施
- (二) 變電所
- (三) 煤氣、天然氣整壓站
- (四) 電信機房
- (五) 自來水或下水道抽水站
- (六) 自來水配水設施
- (七) 污水處理設施
- (八) 洗車業
- (九) 其他公用事業設施

第十三組：必要性水保設施

- (一) 防洪防汛設施
- (二) 自動澆灌系統揚水設施
- (三) 擋土牆及邊坡穩定設施

第十四組：旅館業

- (一) 旅館
- (二) 觀光旅館
- (三) 國際觀光旅館

第四條 建蔽率、容積率、高度限制

本專用區之總容積率不得大於 300%，各次分區內建築物之建蔽率及容積率規定如下：

使用分區	工商綜合專用區			
	專一(購物中心分區)	專二(停車場)	專三(水保用地)	專四(綠地)
建蔽率(%)	60	80	—	15
容積率(%)	300	300	—	—
備註	工商綜合專用區之總容積率為 300%，建築物高度應依『建築技術規則』建築設計施工編第十三章山坡地建築相關規定辦理。			

第五條 購物中心分區等候空間設置規定

- (一) 建築物供戲院、劇院、電影院、歌廳、或夜總會使用者，應依下表規定設置等候空間供觀眾排隊購票及等候進場等之使用。
- (二) 二類或二家使用合併設置等，得按其設置面積總和乘以 0.8 計算。
- (三) 三類(含三類)或三家(含三家)以上使用合併設置等，得按其設置面積總和乘以 0.7 計算。

觀眾席樓地板面積(平方公尺)	300 以下	超過 200 未滿 1,000 之部份	1,000 以上部份
應設置等候空間面積	30 平方公尺	每滿 100 平方公尺增設 5 平方公尺	每滿 100 平方公尺增設 3 平方公尺

第六條 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。

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。

第七條 本計畫區內土地及建築物之使用應依本要點之規定辦理，本要點未規定者，適用臺中港特定區計畫之土地使用分區管制要點及其他有關法令規定。

表四—十

次分區 使用組別	專一 (購物中心分 區)	專二 (停車 場)	專三 (水保用 地)	專四 (綠 地)	專五 (道 路)
第一組：百貨公司業	○				
第二組：日常用品零售業	○				
第三組：超級市場	○				
第四組：一般零售業	○				
第五組：小吃店業	○				
第六組：餐飲業	○				
第七組：日常服務業	○				
第八組：一般服務業	○				
第九組：娛樂服務業	○				
第十組：健身服務業	○				
第十一組：特種服務業	○				
第十二組：公用服務設施		○	○		○
第十三組：必要性水保設施			○	○	
第十四組：旅館業	○				