

擬定台中市都市計畫
(精密機械科技創新園區部分)細部計畫書摘要



本細部計畫案依民國九十四年六月二十七日
府都計字第0940112222號函發布實施

(註：本說明書概要僅摘錄部分計畫書內容
供市民參閱，詳細計畫內容請詳閱核
定計畫書圖)

台中市政府

中華民國九十四年六月

變 更 台 中 市 都 市 計 畫 審 核 摘 要 表

項 目	說 明	
都市計畫名稱	擬定台中市都市計畫(精密機械科技創新園區部分)細部計畫書	
變更都市計畫 法令依據	都市計畫法第十七條、第廿二條	
變更都市計畫 機關	台中市政府	
自擬細部計畫或 申請變更都市計 畫之機關名稱或 土地關係人姓名	台中市政府	
本案公開展覽之 起迄日期	公 開 展 覽	第一次公展： 自民國 89 年元月 5 日至民國 89 年二月 3 日止， 計 30 日，刊登於中華日報第 16 版(89 年元月 1 日)。 第二次公展： 自民國 93 年 8 月 5 日至民國 93 年 9 月 3 日止， 計 30 日，刊登於中國時報第 F7 版(民國 93 年 8 月 5 日)、F5 版(民國 93 年 8 月 6 日)、F5(民 國 93 年 8 月 7 日)。
	公 開 說 明 會	第一次公展說明會： 民國 89 年元月 25 日於台中市南屯區公所舉辦。 第二次公展說明會： 民國 93 年 8 月 18 日於台中市南屯區公所舉辦。
人民團體對本案 之反映意見	詳人民及團體陳情意見綜理表	
本案提交各級都市計 畫委員會審核結果	市 級	民國 89 年 12 月 21 日第 180 次會議審查通過。 民國 93 年 9 月 14 日第 205 次會議審查通過。 民國 94 年 6 月 1 日第 209 次會議審查通過。

目 錄

壹、計畫緣起.....	1
貳、變更位置及範圍.....	2
參、計畫年期及人口.....	2
肆、土地使用計畫.....	3
伍、公共設施計畫.....	3
陸、交通系統計畫.....	3
柒、事業及財務計畫.....	7
捌、都市防災計畫.....	9
玖、土地使用分區管制要點.....	12

圖 目 錄

圖一 土地使用計畫示意圖.....	5
圖二 防災設施規劃分佈空間示意圖.....	10
圖三 防災避難系統示意圖.....	11

表 目 錄

表一 土地使用計畫面積表.....	4
表二 公共設施用地明細表.....	6
表三 實施進度與經費表.....	8

壹、計畫緣起

機械產業之成長與整體工業發展息息相關，有效發展機械工業可帶動整體產業升級，以強化國家競爭力。經濟部發展亞太製造中心計畫之具體措施中，成立精密機械產業推動小組以加強精密工具機械、半導體製造設備、高科技污染防治設備、醫療保健儀器設備及關鍵機械零組件等重點產業之發展工作，即屬推動高科技與高附加價值工業發展之六大重點。是故推動機械產業之發展與成長實為政府在整體製造業發展政策之重要環節。

目前國內面對經濟情勢之變化，許多產業紛紛外移，國內機械業者雖無可避免地面臨前進大陸之誘引，惟因機械產業分工精細且產業聚落具鮮明之地理特性，致受牽引之程度不若其他傳統業者嚴重。台中地區為國內機械業重要生產基地，故為期機械產業於國內持續發展，仍有賴政府於台中地區營造有助於業者提升技術與競爭力之投資經營環境。此外，目前刻正開發中的中部科學工業園區已陸續有廠商進駐投資，然因受限於「科學工業園區管理設置條例」之相關規定，導致部分周邊產業無法於科學園區內設置，而影響整體產業健全發展。因此為進一步強化既有機械產業群落之整合，提昇其競爭優勢，實有規劃開發一處設施完備、環境優良投資園地之需要。

爰此，為配合國家推動機械產業技術提升政策，並與中部科學工業園區形成相輔相成之分工體系與相關專業技術暨市場之互通支援，發展良性且有助產業體質改善之競合關係之前提下，台中市政府遂依據「促進產業升級條例」規定，擬將台中市南屯區之文山工業區南側台糖公司山子腳農場，規劃為「台中市機械科技工業園區」(註)，並依該條例規定函報經濟部核編為工業區，俾利後續辦理整體開發作業。惟因涉及都市計畫使用分區需配合變更，故經經濟部函請內政部核准辦理個案變更，經內政部分別於民國86年12月23日台(86)內營字第8609525號函及民國88年3月12日台(88)內營字第8803553號函核准依「都市計畫法」第二十七條第一項第

三款規定辦理個案變更在案，其後並於民國 88 年 11 月 1 日台(88)內營字第 8810166 號函示本案應俟完成都市計畫案法定程序後，始得依「促進產業升級條例」規定進行報編工業區程序，以資適法。

註：現報編名稱修訂為「台中市精密機械科技創新園區」。

貳、變更位置及範圍

本案變更位置係位於台中市南屯區文山工業區南側，用地涵蓋台糖公司之山子腳農場，其範圍東以嶺東路及文大九用地為界，東南鄰南屯區第二十公墓，北與台中市垃圾處理場相鄰，西南抵同安坑厝排水幹線及培德路，面積共 125.7336 公頃。

參、計畫年期及人口

計畫目標年為民國 115 年，預計引進之就業人口為 8,200 人，居住人口為 4,000 人。

肆、土地使用計畫

本計畫區內各項土地使用分區之劃設以供工業生產的乙種工業區、供工業生產相關研發設計，及其他相關事業技術服務所劃設之產業專用區及住宅區（工業住宅社區）為主，並以其他相關必要之公共設施為輔。（土地使用計畫面積表詳參表一、土地使用計畫示意圖詳參圖一）：

伍、公共設施計畫

計畫區共劃設有機關用地、公園用地、綠地用地、兒童遊樂場用地、廢棄物處理場用地、污水處理廠用地、垃圾處理場兼道路用地、停車場用地、自來水事業用地、電力用地等十種，各項公共設施用地明細表詳參表二。

陸、交通系統計畫

本計畫區之交通系統計畫目的在於整合聯外及地區性路網，提供區內層次鮮明、順暢性、安全性之道路系統，依功能將計畫區內道路區分為聯外道路、主要道路、次要及出入道路等四種層級，面積共計 23.7819 公頃，其中聯外道路寬度分別為 40 公尺、25 公尺，主要道路寬度為 25 公尺，次要及出入道路寬度分別為 15 公尺、12 公尺、8 公尺、6 公尺。

表一 土地使用計畫面積表

項目		面積 (公頃)	估計畫面積比例 (%)
土地 使用 分區	乙種工業區	60.8891	48.43%
	產業專用區	5.9160	4.71%
	第二種住宅區(工業住宅社區)	6.2322	4.96%
	第三種住宅區(工業住宅社區)	2.1578	1.72%
	電信事業專用區	0.1800	0.14%
	小計	75.3751	59.95%
公 共 設 施 用 地	機關用地	1.1218	0.89%
	公園用地	5.2693	4.19%
	綠地用地	13.1059	10.42%
	兒童遊樂場用地	0.3419	0.27%
	廢棄物處理場用地	0.9358	0.74%
	污水處理廠用地	2.5598	2.04%
	停車場用地	1.3106	1.04%
	自來水事業用地	0.9492	0.75%
	電力用地	0.7384	0.59%
	垃圾處理場兼道路用地	0.2439	0.19%
	道路用地	23.7819	18.91%
小計	50.3585	40.05%	
總計		125.7336	100.00%

註：表內面積應以實地分割測量面積為準。

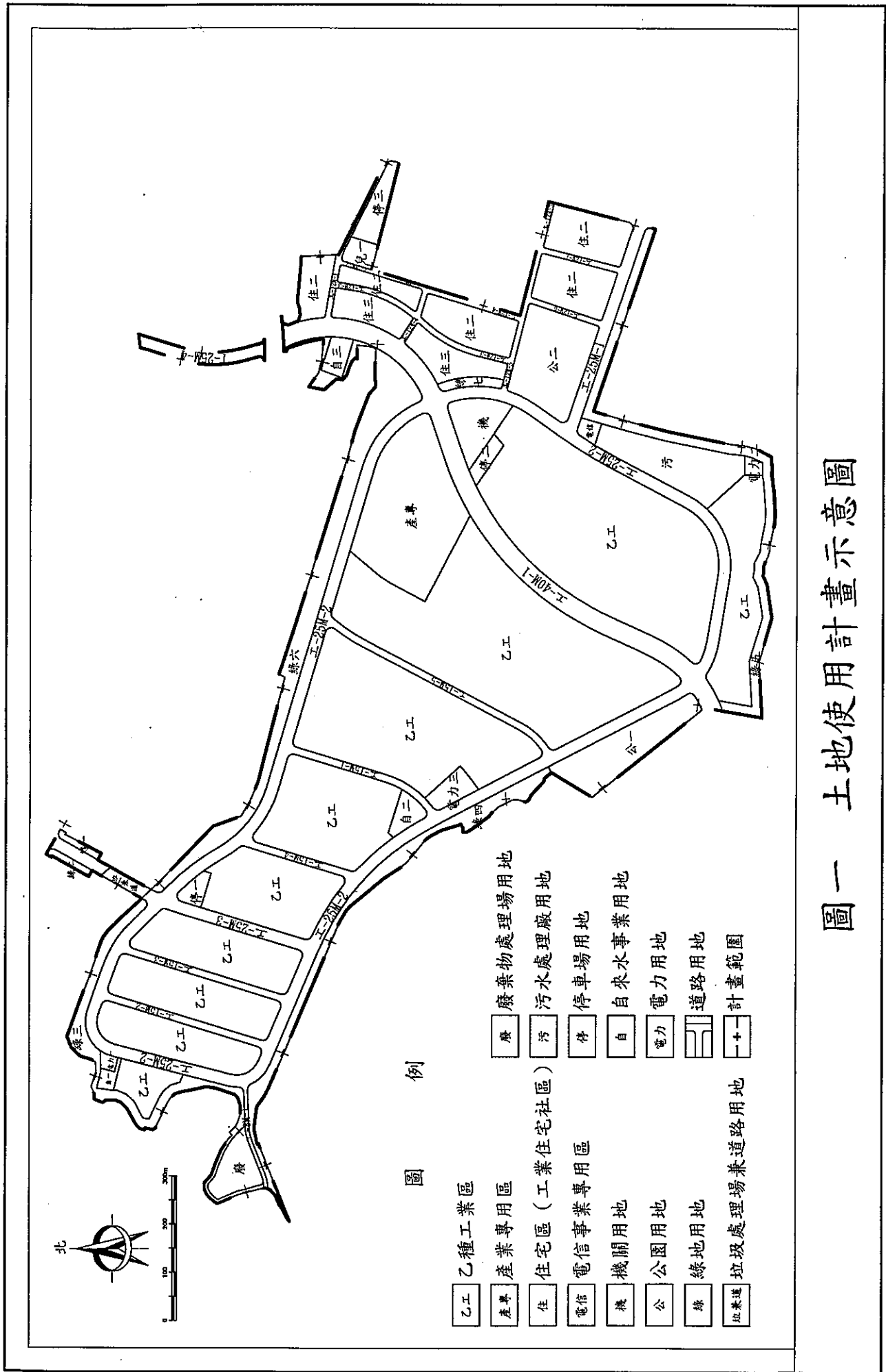


圖 例

- | | | | |
|----|--------------|----|------------|
| 乙工 | 乙種工業區 | 廢 | 廢棄物處理場用地 |
| 產專 | 產業專用區 | 污 | 污水處理廠用地 |
| 住 | 住宅區 (工業住宅社區) | 停 | 停車場用地 |
| 電信 | 電信事業專用區 | 自 | 自來水事業用地 |
| 機 | 機關用地 | 電力 | 電力用地 |
| 公 | 公園用地 | 道路 | 道路用地 |
| 綠 | 綠地用地 | 兼道 | 垃圾處理場兼道路用地 |
| 兼道 | 垃圾處理場兼道路用地 | + | 計畫範圍 |

圖一 土地使用計畫示意圖

表二 公共設施用地明細表

項目	面積 (公頃)	位置	備註
機關用地(機)	1.1218	位於停二北側	主要計畫劃設
公園用地	公一	位於計畫區西南側	主要計畫劃設
	公二	位於計畫區東南側	主要計畫劃設
	小計	5.2693	
綠地用地	綠一	位於道路(工-25M-3)東側	主要計畫劃設
	綠二	位於道路(工-25M-3)西側	主要計畫劃設
	綠三	位於停一西北側	主要計畫劃設
	綠四	位於自二南側	主要計畫劃設
	綠五	位於污水處理廠用地東側	主要計畫劃設
	綠六	位於自三西側及南側	主要計畫劃設
	綠七	位於機關用地東側	細部計畫劃設
小計	13.1059		
兒童遊樂場用地	0.3419	文大九北側	細部計畫劃設
廢棄物處理場用地	0.9358	位於計畫區西側	主要計畫劃設
污水處理廠用地	2.5598	位於計畫區東南側	主要計畫劃設
停車場用地	停一	位於計畫道路工-25M-3 東側	主要計畫劃設
	停二	位於機關用地南側	主要計畫劃設
	停三	文大九北側	細部計畫劃設
	小計	1.3106	
自來水事業 用地	自一	位於電力一西側	主要計畫劃設
	自二	位於電力三西側	主要計畫劃設
	自三	位於綠六北側	主要計畫劃設
	小計	0.9492	
電力用地	電力一	位於自一東側	主要計畫劃設
	電力二	位於污水處理廠用地南側	主要計畫劃設
	電力三	位於自二東側	主要計畫劃設
	小計	0.7384	
垃圾處理場兼道路用地	0.2439	計畫道路工-25M-3 高架部分	主要計畫劃設
道路用地	23.7819		
合計	50.3585		

註：表內面積應以實地分割測量面積為準。

柒、事業及財務計畫

一、事業計畫

(一) 土地取得方式

- 1.依「促進產業升級條例」第二十五條規定，工業主管機關為開發工業區得依法申請徵收私有土地。因此，計畫區範圍內土地（特三號道路以北之地區（工-25M-4）除外）一律以一般徵收方式辦理開發。
- 2.特三號道路以北之地區（工-25M-4）依都市計畫法第四十八條規定取得。

(二) 開發方式

- 1.計畫區內基礎設施用地由市政府辦理開發。
- 2.計畫區可供建築用地將以出售或出租方式提供土地，由廠商自行興建廠房營運。

二、財務計畫

本計畫預估開發經費共計 9,517,090,000 元，係由台中市政府辦理開發工作，事業及財務計畫表詳參表三。

表三 實施進度與經費表

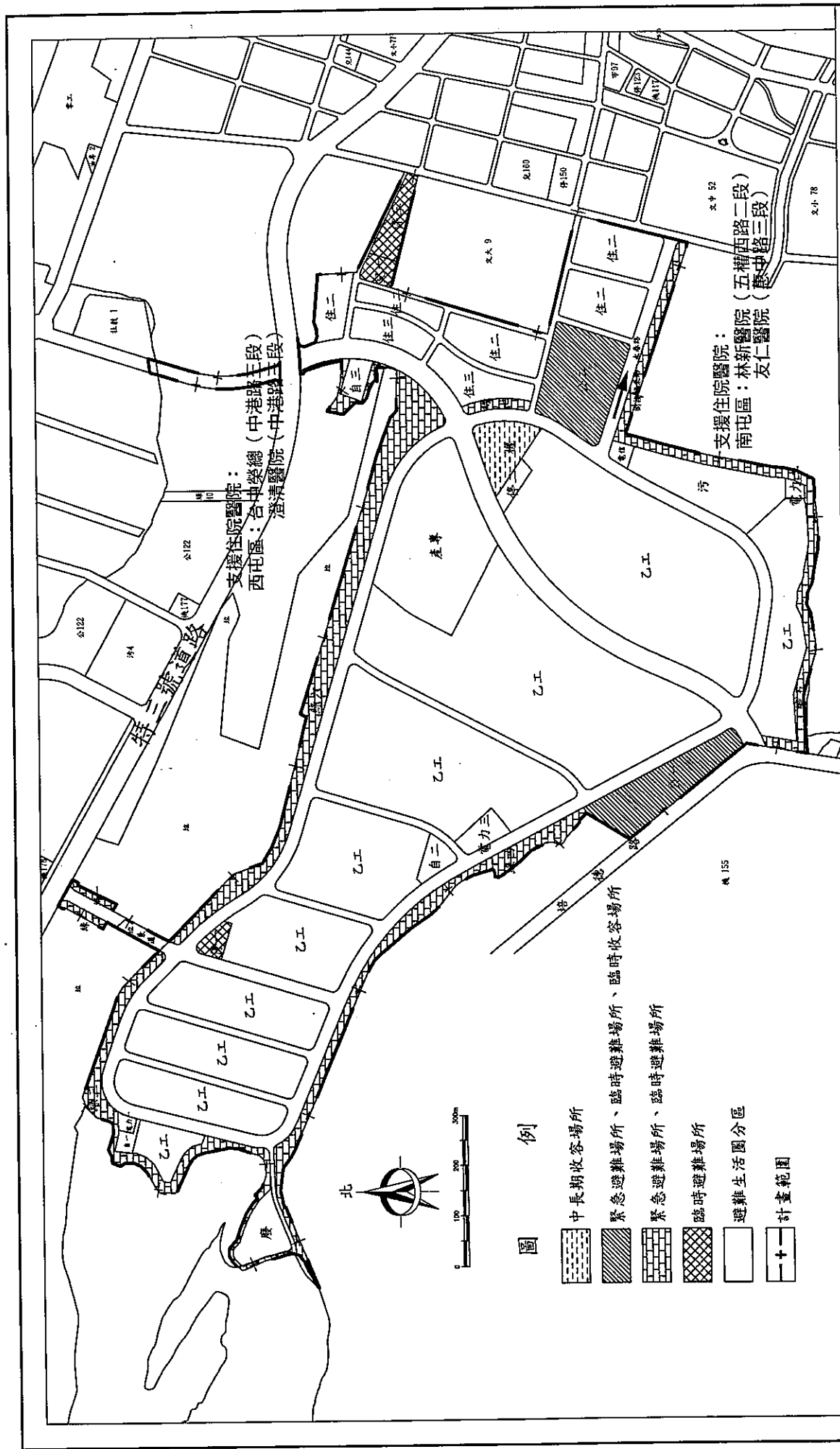
位置	面積 (公頃)	土地取得方式	開發經費 (萬元)			主辦單位	預定完成期限		經費來源
			土地徵購費及 地上物補償費	整地及工程費	行政作業及貸 款利息		合計	征購、勘 測、設計	
特三號道 路以南之 地區	125.0377	一般徵收(註一)	468,406	312,582	166,338	台中市政府	民國九十四年 二月至九十五 年六月	民國九十四 年七月至九 十六年六月	受託開發商先 行負責籌措墊 付，俟土地處 份完竣後，由 售地所得價款 優先償還開發 成本。
特三號道 路以北之 地區(工 -25M-4)	0.6959	依都市計畫法第四 十八條規定取得	2,921	1,462	-	台中市政府	依工程設計進度完成		納入文山工業 區區段徵收開 發成本，或由 台中市政府編 列預算。

註：一、計畫道路工-25M-3採高架道路興建之路段，並未參與本計畫區一般徵收，故實際一般徵收之範圍面積為 124.7938 公頃。
二、本表所列開發經費及預定完成期限，得視主辦單位財務狀況酌予調整。

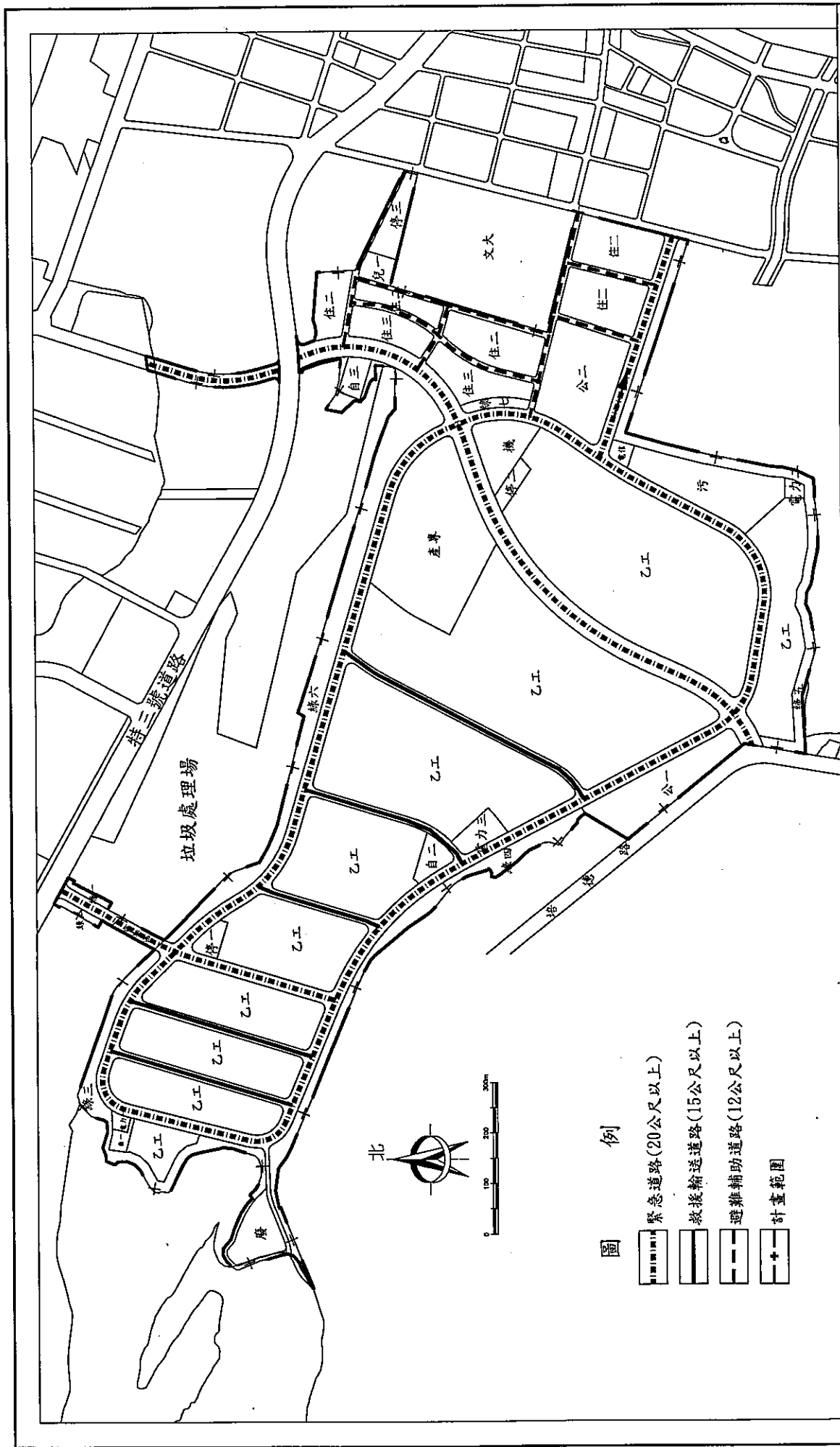
捌、都市防災計畫

為提供安全之生產及居住環境，依據「都市計畫定期通盤檢討實施辦法」之相關規定，針對都市防災避難場所、設施、消防救災路線、火災延燒防止地帶等事項進行防災系統之規劃。

（詳圖二 防災設施規劃分佈空間示意圖、圖三 防災避難系統示意圖）



圖二 防災設施規劃分布空間示意圖



圖三 防災避難系統示意圖

玖、土地使用分區管制要點

一、本要點依都市計畫法第二十二條及都市計畫法台灣省施行細則第三十五條規定訂定之。

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) 第二種住宅區（工業住宅社區）
- (四) 第三種住宅區（工業住宅社區）
- (五) 電信事業專用區
- (六) 機關用地
- (七) 公園用地
- (八) 綠地用地
- (九) 兒童遊樂場用地
- (十) 廢棄物處理場用地
- (十一) 污水處理廠用地
- (十二) 垃圾處理場兼道路用地
- (十三) 停車場用地
- (十四) 自來水事業用地
- (十五) 電力用地
- (十六) 道路用地

三、乙種工業區以供精密機械及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之產品製造、加工修理、產品或資訊軟體之研究發展、設計、檢測、驗證環境檢測、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，以及工廠必要附屬設施、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係指下列設施：

- (一) 辦公室。
- (二) 倉庫、生產實驗及訓練房舍。
- (三) 環境保護設施。
- (四) 單身員工宿舍、員工餐廳。
- (五) 其他經工業主管機關核准之設施。

前項所稱之公共服務設施及公用事業設施係指下列設施：

- (一) 變電所、輸電線路鐵塔(連接站)及其管路。
- (二) 自來水或下水道抽水站。
- (三) 自來水處理場(廠)或配水設施。
- (四) 煤氣、天然氣加(整)壓站。
- (五) 加油站、液化石油氣汽車加氣站。
- (六) 電信機房。
- (七) 廢棄物及廢(污)水處理設施或焚化爐。
- (八) 郵局。
- (九) 客貨運站及其附屬設施。
- (十) 其他經市政府審查核准之必要公共服務設施及公用事業。

四、產業專用區以供工業生產有關設計、研發以及配合工業區營運所需產業之發展使用為主，並得為左列土地及建築物之使用，其建蔽率不得大於 50%、容積率不得大於 300%。

- (一) 研發實驗機構、產品檢測機構、育成中心、生產實驗室、工商創業服務諮詢機構、職業訓練機構、資訊軟體技術服務機構等。
- (二) 專業辦公室、金融機構、工商服務及保險業辦公室、專業服務機構等。
- (三) 會展中心(大型展覽館、會議室、宴會廳)、商務會館(旅館、出租住宅)、運動休憩娛樂設施等。
- (四) 倉儲、批發、零售及餐飲等設施、公用事業營業所、衛生及安全設施、停車場，以及其他附屬使用設施等。

(五) 其它經工業主管機關核准之設施。

五、第二種住宅區（工業住宅社區）及第三種住宅區（工業住宅社區）以供建築住宅及提供工業區部分員工住宅使用為原則，第二種住宅區（工業住宅社區）除限制工業、大型商場（店）及飲食店之使用外，並得依都市計畫法台灣省施行細則第十五條之規定管制之，其建蔽率不得大於 60%、容積率不得大於 220%。第三種住宅區（工業住宅社區）應依都市計畫法台灣省施行細則住宅區之相關規定管制之，其建蔽率不得大於 55%、容積率不得大於 280%。

六、電信事業專用區以供電信事業設施及其附屬設施使用為主，其管制依都市計畫法臺灣省施行細則第三十條之一規定辦理，建蔽率不得大於 50%、容積率不得大於 250%。

七、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左列規定：

項 目	建蔽率	容積率	備註
機關用地	50%	250%	
自來水事業用地	50%	250%	
電力用地	50%	250%	
廢棄物處理場用地	60%	120%	
污水處理廠用地	60%	200%	
停車場用地	10%	20%	平面使用
	80%	560%	立體使用

八、臨接工-40M-1 計畫道路兩側之建築基地，應自道路境界線至少退縮 6 公尺建築；其餘之建築基地，應自道路境界線至少退縮 4 公尺建築（住宅區之退縮部分應為 2 公尺前院、2 公尺人行步道），退縮建築部分應植栽綠化，不得設置圍籬，但得計入法定空地。住宅區之建築基地並應留設最小三公尺後院。

九、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) 住宅區之建築基地於申請建築時，其建築樓地板面積每超過 150 平方公尺者，應留設一部停車空間，其餘數部分每滿 75 平方公尺需增設一部停車空間。
- (三) 前二款以外之建築物，依「建築技術規則」設計施工編第十九條規定辦理。

十、為鼓勵基地之整體合併建築使用、設置公益性設施及實施綠美化，訂定下列獎勵措施：

- (一) 建築基地設置公共開放空間獎勵部分依「建築技術規則」第十五章實施都市計畫區建築基地綜合設計之規定辦理。
- (二) 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百分之三十為限。
 - 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。其集中留設之面積在一百平方公尺以上，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。
 - 2、建築物留設空間與天橋或地下道連接供公眾使用，經交通主管機關核准者。
- (三) 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本府建設局景觀課提出綠、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。惟開發建築前須由本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%，且經本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。

十一、建築景觀及基地綠美化：

- (一) 建築物臨接或面向公園、綠地、兒童遊樂場、文大、機關、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左列規定辦理：
 - 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，其不透水鋪面所佔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。

十二、本計畫區公、私有重大工程及公共建築應納入都市設計審查。上述所稱重大工程及公共建築係指：

- (一) 公用事業建築申請案之總樓地板面積超過 10,000 平方公尺者。
- (二) 經本府認為建築申請案有發生違反環境保護法令或有礙公共安全、衛生、安寧或紀念性或藝術價值建築物之保存維護或公共利益之虞者。
- (三) 住宅區樓層高度超過 12 層（不含 12 層）或住宅區建築基地面積超過 6,000 平方公尺者。
- (四) 依本要點第十點第三項申請容積獎勵之開發案件。
- (五) 依「臺中市公有建築應送都市設計委員會審議要點」規定應提都市設計審議之公有建築。

十三、本要點未規定事項，悉依其它有關法令之規定辦理。