

臺中市議會第 4 屆第 4 次定期會

水湳機場原址整體開發區細部計畫通盤
檢討、臺中綠美圖及水湳經貿園區重大
建設執行情形

專案報告



報告人

臺中市政府都市發展局	局長	李正偉
臺中市政府文化局	局長	陳佳君
臺中市政府建設局	局長	陳大田
臺中市政府經濟發展局	局長	張峯源
臺中市政府交通局	局長	葉昭甫
臺中市政府新聞局	局長	樂治誼

中華民國 113 年 10 月 7 日

目 錄

壹、水湳經貿園區通盤檢討辦理情形	1
一、緣起	1
二、辦理進度	2
三、變更內容	2
四、結語	13
貳、水湳經貿園區重大建設執行情形	14
一、臺中國際會展中心東側展館	14
二、臺中國際會展中心西側展館	17
三、臺中綠美圖	18
四、水湳轉運中心	21
參、水湳經貿園區重大招商進度	25
一、經貿段 6、8 地號	25
二、臺灣智慧營運塔	26
三、臺中流行影音中心	28
附件 1 113 年 9 月 16 日府授都計字第 1130252238 號公告	30

壹、水湳經貿園區通盤檢討辦理情形

一、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「智慧、低碳、創新」主軸定位，扮演中臺區塊的前瞻基石。

是以，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，故辦理第二次都市計畫通盤檢討。

二、辦理進度

(一)公開展覽及說明會

1、公開展覽期間：自 113 年 1 月 19 日起 40 天。

2、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。

(二)都市計畫委員會審議

本案經提本市都市計畫委員會召開 4 次專案小組會議(113 年 5 月 2 日、113 年 6 月 6 日、113 年 7 月 4 日、113 年 7 月 23 日)，並於 113 年 8 月 15 日召開本市都市計畫委員會第 146 次會議審議修正後通過。

(三)都市計畫發布實施

「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」計畫書、圖已由本府於 113 年 9 月 16 日以府授都計字第 1130252238 號公告(如附件 1)發布實施，並自 113 年 9 月 19 日起生效。

三、變更內容

(一)計畫範圍及面積

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。計畫範圍詳圖 1。

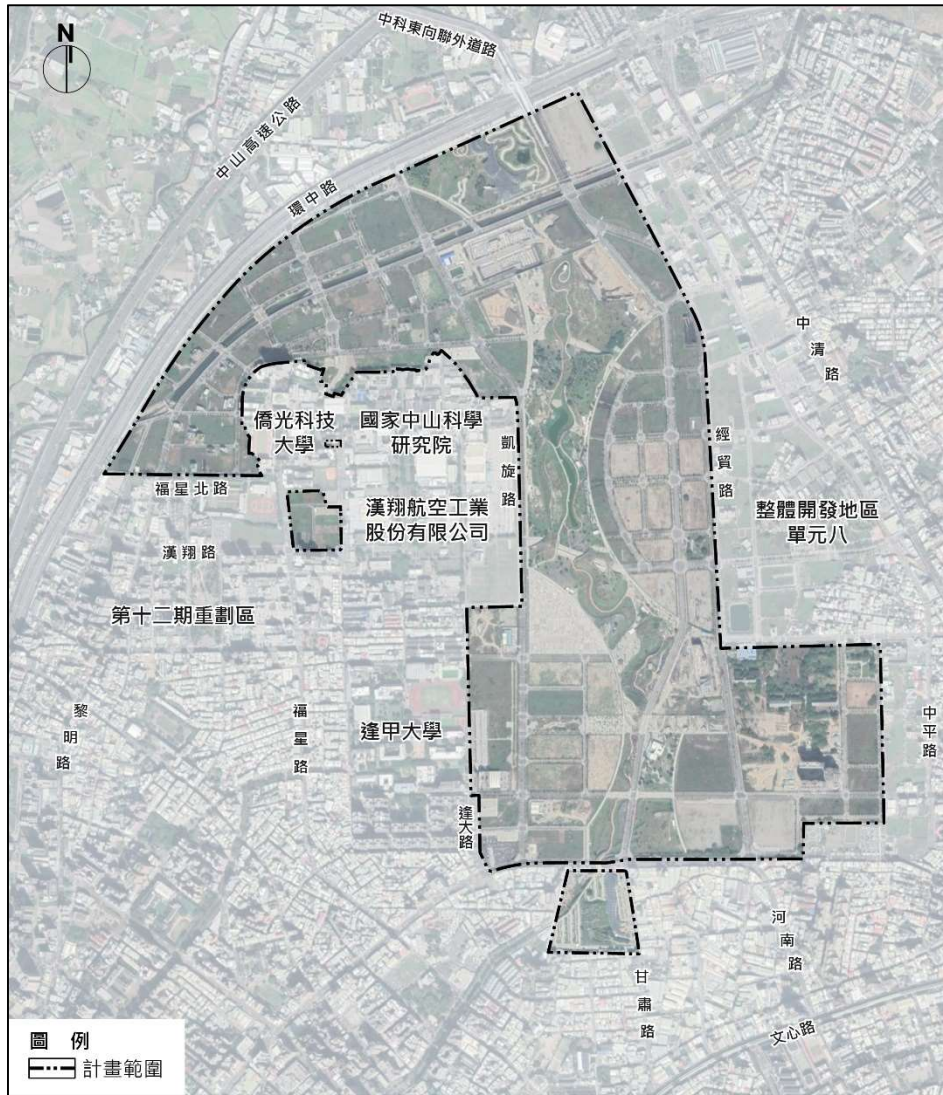


圖 1 水滸細部計畫範圍示意圖

(二) 計畫區重大建設計畫

水滸機場原址整體開發區內之主要建設工程依性質類型可分為三大基礎工程、五大亮點重大建設，前者包括中央公園、水滸經貿園區地下停車場、水滸水資源回收中心，後者有水滸轉運中心、臺中國際會展中心、臺中綠美圖、臺灣智慧營運塔、臺中流行影音中心，在水滸經貿園區將以「智慧、低碳、創新」三大主軸作為未來發展目標。



圖 2 水滴細部計畫區內外重大建設與相關計畫示意圖

(三) 本次通盤檢討整體定位方向－「智慧、低碳、創新」

本細部計畫自 105 年完成前次通盤檢討後，區內包括中央公園、臺中流行影音中心、臺中國際會展中心、綠美圖、水湳轉運中心等 8 項重大建設未來逐步落成，文教區（中國醫藥大學、逢甲大學）事業主體陸續到位，亦對周邊都市發展產生關鍵性的影響；遵循國土計畫「產業 4.0、低碳城市」示範區指導，訂定計畫區定位主軸為「智慧、低碳、創新」，未來將擔負智慧創新門戶的重要戰略地位。

1、實踐產業 4.0 園區：Industry 4.0 ZONE

延續前次通盤檢討定位本區南側為「都市實驗場 URBAN LAB」知識型核心，且銜接國土計畫有關產業發展之明確指導，指認創新研發專用區、文教區以及位於中央公園內的臺中流行影音中心、臺灣智慧營運塔等，引入產業 4.0 旗艦園區，配合使用管制有關智慧建築規定、實現智慧管理，成為「黃金六十公里」的創研基地，整合實驗、研究、辦公與製造，帶領周邊產業鏈結、升級的實踐場域。

2、展現低碳城市決心：Low Carbon ZONE

回應極端氣候變遷議題，市府以減碳政策作為其減緩及調適措施，依據臺中市溫室氣體管制執行方案與國土計畫有關氣候變遷調適計畫，揭櫫水湳經貿園區朝交通部門及住商部門之減碳措施強化，推動包含大眾運輸、轉運中心、人行動線與重大建設場館連結等人本交通策略；住宅及商業服務設施等則配合都市設計強化風廊規劃，預為檢討都市熱點、以達具體減排之作為。延續「都市匯流場 URBAN HUB」複合型核心定位，指認生態住宅專用區、文化商業專用區、經貿專用區，作為水湳經貿園區具全市戰略價值的人、物匯流中心，以落實中臺灣低碳生活圈之領跑標竿。



圖 3 水滸經貿園區分區定位與機能構想示意圖

(四) 變更內容概要

本次檢討共提出 5 個變更案，包括變 1 案：計畫目標年調整為民國 125 年、變 2 案：將區段徵收所增配之道路調整為細部計畫道路用地、變 3 案：整併「文教 20」、「文教 21」為「文教 20」編號、變 4 案：配合臺灣智慧營運塔之規劃需求新增創研 3、變 5 案：土地使用分區管制要點之修訂。

其中變 5 案土地使用分區管制要點之修訂重點如下：

1、因應相關法規內容與計畫實施進程調整或刪除相關管制

檢視重大建設計畫、既有法令與函釋規定、全市性土地使用分區管制要點原則等內容，修訂土地使用分區管制要點條文內容。

2、配合政策指導新增之規定

(1) 「低碳」目標之落實

為呼應及落實本計畫區低碳生態目標，及因應國際共享車位趨勢，在不違背都市計畫法臺中市施行自治條例第 47 條容積獎勵額度不得超過建築基地 1.2 倍之法定容積之前提下，調整既有容積獎勵規定，以將有限之容積獎勵運用於關鍵政策引導方向。

A、因應時程獎勵已屆申請期限，應配合整體計畫目標之落實，酌予調降時程獎勵額度。基於信賴保護原則及保障既有開發者權益，本次通盤檢討發布實施前已完成土地點交或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，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%。

B、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；為鼓勵一般私有建築實踐淨零建築，取消原綠建築容積獎勵須折繳代金之規定，改以近零建築能效為條件，並擴大適用範圍，納入各種生態住宅專用區及第二種創新研發專用區。

- C、鼓勵商業核心及商辦集中區域留設「公共停車空間」，落實地區低碳發展願景。有關「公共停車空間」留設規定，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，針對商業屬性為主或具一定規模之建築基地（包括各種文商區、經貿 1、創研 1 及基地面積達 5,000 平方公尺以上之創研 2）於法定停車位外增設「公共停車位」者，得給予容積獎勵，後續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。

(2) 「創新」(產業)之引導發展

為形塑新知識經濟產業聚落，透過有條件放寬「創研 1」住宅使用、妥適增加計畫區使用組別以提供多元服務機能，打造吸引產業人才進駐環境。

(3) 人本環境建構

- A、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、經貿專用區之立體連通系統，故指定架空走廊或地下道串聯重要設施，並考量未來跨街廓整體開發之需要，增訂相關獎勵規定。
- B、為強化文化商業區專用區之商業活動延續性及形塑捷運場站周邊友善人行空間，其沿街退縮建築寬度由 6 公尺提高至 8 公尺。

C、為落實計畫區人本環境建構，針對計畫區退縮 8 公尺以上之帶狀式開放空間指定供人行淨寬不得小於 6 公尺。

(4)因應臺灣智慧營運塔之規劃需求，增訂「創研 3」之管制

為配合臺灣智慧營運塔後續以商帶辦之空間規劃需求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，故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，以符合公益性。

(5)放寬容積移轉接受基地範圍

原計畫僅「生住 3」、各種文化商業專用區、各種經貿專用區得作為容積移轉接受基地，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「生住 2」、「創研 1」、「創研 2」得為容積移轉接受基地。

(6)「經貿 2」放寬產業支援服務使用

為提升投資誘因，形塑良好產業發展環境及發展國際會展中心與交通轉運中心等重大建設，放寬「經貿 2」允許一般服務

業、辦公事務所及工商服務業、創新研發產業容許使用。

3、都市熱島防範之因應作法

(1) 「文商區」以外之基地取消絕對高度規定，回歸高度比管制

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，除「文化商業專用區」為新都市核心之天際線營造，維持原來最高建築高度管制（配合提供公共停車位，得酌予放寬建築高度），其餘建築基地取消最高建築高度管制，回歸高度比管制。

(2) 配合熱島分析調整中央公園第一排面寬比例規定

依據都市熱島研究建議，建築立面寬度占比小於基地寬度之 70%、建築物棟距至少 6 公尺，即可提高風的穿透性，故酌予放寬「文商 1」臨中央公園建築面寬比率至 70%，但與鄰地仍需退縮 3 公尺建築，以確保最小 6 公尺之棟距，使氣流有機會引導進入高密度發展之文化商業專用區。

(五) 本次通盤檢討後計畫內容概要

計畫目標年為民國 125 年，計畫人口為 20,000 人，土地使用計畫包括三種生態住宅區、三種文化商業專用區、三種創新研發專用區、二種經貿專用區、文教區、宗教專用區及各項公共設施用地，其中公共設施用地占總計畫面積 50.05%。通盤檢討後細部計畫圖詳圖 4、土地使用計畫面積詳表 1。

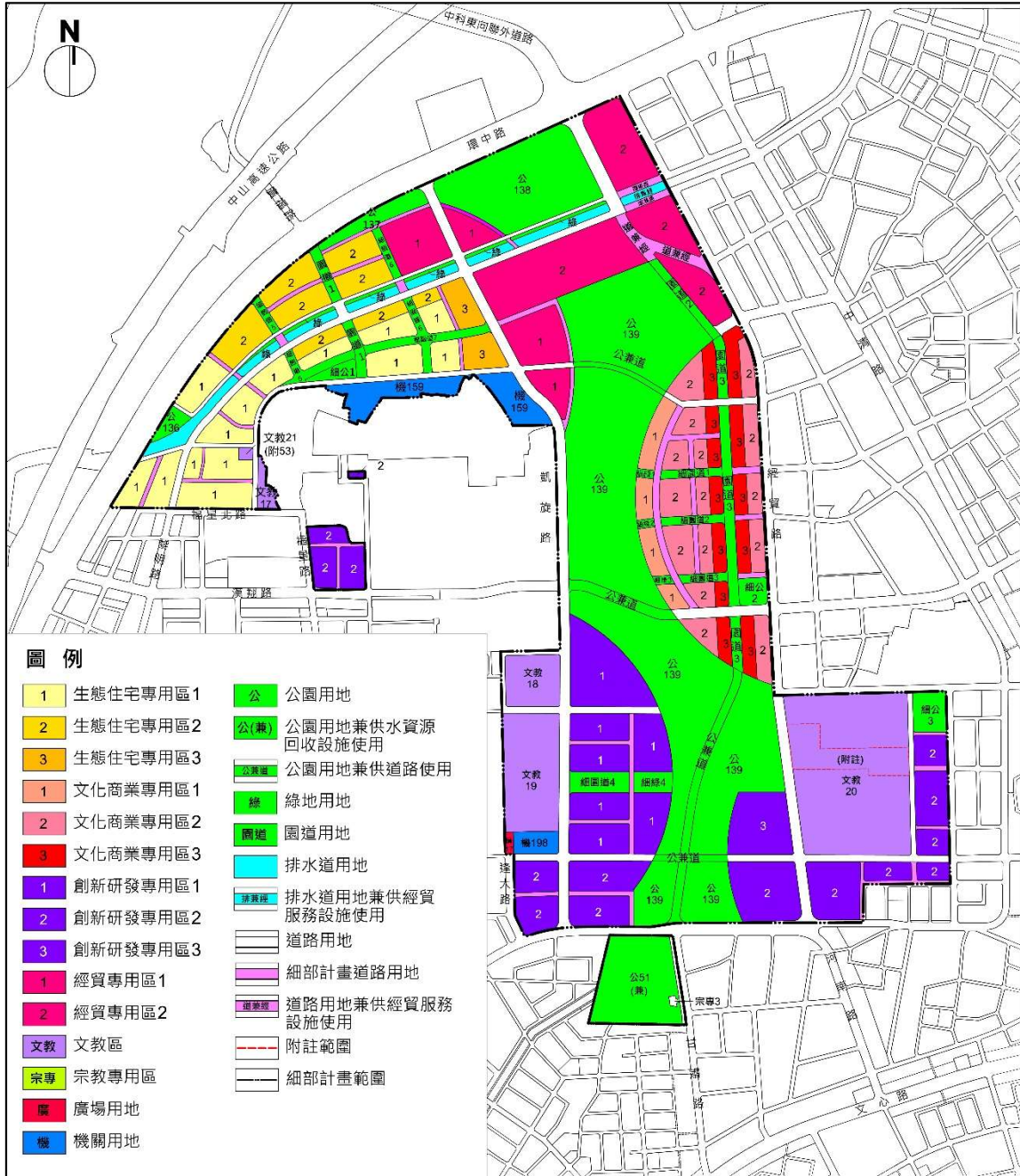


圖 4 水湳細部計畫第二次通盤檢討後細部計畫示意圖

表 1 水湳細部計畫第二次通盤檢討後土地使用計畫面積一覽表

項目		面積(公頃)	比例(%)	
土地 使用 分區	生態住宅專用區	第一種生態住宅專用區	13.55	5.35
		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	23.82	9.40
	文化商業專用區	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	第一種創新研發專用區	13.67	5.40
		第二種創新研發專用區	18.96	7.48
		第三種創新研發專用區	3.18	1.26
		小計	35.81	14.14
	經貿專用區	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	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
合計		126.54	49.95	
公共 設施 用地	機關用地	4.97	1.96	
	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	
	公園用地兼供道路使用	3.75	1.48	
	廣場用地	0.16	0.06	
	綠地用地	2.08	0.82	
	園道用地	9.85	3.89	
	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	
	道路用地	32.33	12.76	
	道路用地兼供經貿服務設施使用	1.66	0.66	
	小計	126.80	50.05	
合計		253.34	100.00	

四、結語

本次通盤檢討主要依循臺中市國土計畫之指導，並配合市政定位轉變及水湳經貿園區重大建設後續招商開發建設需求，進行都市計畫及土地使用管制規定之修訂。

考量本計畫區已完成區段徵收抵價地分配作業，因此所作之調整除配合發展願景外，以不影響已完成土地點交之私有土地所有權人之權益為原則，期能藉由本次通盤檢討，促使土地活化利用，並加速落實水湳經貿園區「智慧、低碳、創新」之目標。

貳、水湳經貿園區重大建設執行情形

一、臺中國際會展中心東側展館

(一) 說明

臺中是航太、工具機暨機械零組件、光電面板、自行車及零組件、木工機械、手工具等產業聚落重鎮，大肚山 60 公里黃金縱谷，擁有 1,500 家精密機械、上萬家的下游供應商，就業人口超過 30 萬人，年產值約新臺幣 9,000 億元，是全球單位面積產值第一、密度最高的精密機械聚落，為助產業拓銷國際訂單，本府投入約 89 億元於水湳經貿園區興建臺中國際會展中心，可提供 2,360 攤位用於展覽，最多可容納 12,600 人集會，滿足在地產業龐大展出需求，完工後預期可帶動周邊觀光、交通、餐飲、旅宿龐大商機，提升臺中國際能見度。

(二) 基本資料

1. 基地坐落：水湳經貿園區北側，東鄰中科路、西鄰凱旋路、北鄰黎明路。
2. 基地地號：臺中市西屯區經貿段 26 地號。
3. 基地面積：7.34 公頃。
4. 都市計畫使用分區：「水湳經貿園區」之第二種經貿專用區
5. 土地專案讓售：基地原為區段徵收配餘地，依據財政部於 111 年 6 月 24 日函釋區段徵收土地無 OT 促參優惠適用，考量本案 OT 契約前已於 103 年簽約完成，為利後續開幕營運順利，於 113 年 1 月 3 日奉行政院核准辦理土地專案讓售予本府經濟發展局轉為市有財產，讓售金額約 245.8 億元。
6. 建物有償撥用：基於建物產權管用合一原則，本案建物以有償撥用方式由本府經濟發展局取得，建物價款約 87.8 億。
7. 開發方式：本府自行編列預算興建並 OT 營運。
8. 經費來源：臺中市區段徵收作業基金-水湳機場區段徵收作業基金。

9. 預算金額：89 億 3,829 萬 8,000 元整。

10. 洽辦機關：臺中市政府經濟發展局。

11. 工程代辦機關：臺中市政府建設局。

(三) 執行進度

東側展館分兩階段執行，第一階段主體工程於 108 年 3 月 20 日開工，已於 113 年 9 月 30 日竣工；第二階段機電空調及裝修工程預算亦經議會支持於 109 年審議通過，於 111 年 4 月 10 日配合主體工程開工，透過併行施作加速推動，業同時於 113 年 9 月 30 日竣工，全案預計 113 年底完工驗收後點交中華民國對外貿易發展協會，預計 114 年底營運。

為確保順利點交營運單位中華民國對外貿易發展協會，經濟發展局成立點交接管小組，成員涵蓋建設局、經濟發展局、工程單位、設計監造單位、專管單位及營運單位，已召開多次會議協調點交介面事宜，以利會展中心順利開幕營運。未來啟用首展將規劃以本市優勢產業為主，如航太、工具機暨機械零組件、手工具等，打響中臺灣最大國際會展中心名聲。



圖 5 會展中心東側展館北側視角



圖 6 會展中心東側展館東北側視角



圖 7 會展中心東側展館夜間燈光

(三) 執行進度

本案自 112 年 7 月 25 日與經濟部達成權利金分配合作共識後，於 113 年 3 月 25 日行政院正式核定「臺中水湳國際會展中心西側展館綜合規劃報告(含分收比例『經濟部 63.68%：本府 36.32%』)」，復於同年 4 月 26 日與經濟部、建設局就本案合作開發契約書及工程代辦協議書內容取得共識，開發經營計畫書於同年 8 月 30 日經本市議會第 4 屆第 4 次臨時會決議通過，再於同年 9 月 13 日函請行政院同意本府設定地上權予經濟部，後續將與經濟部簽訂合作開發契約書；另工程代辦協議書由本府建設局於同年 9 月 5 日函請經濟部用印，預計 10 月 15 日前雙方用印完成，目前賡續同步展開興建工程相關招標採購前置作業。

三、臺中綠美圖

(一) 說明

有鑑於發展臺灣第二大城市，必須以「文化、經濟、國際城」作為推動臺中市發展的軸心理念，所以定位臺中以文化、藝術作為城市發展的重要軸心，進而帶動經濟的成長及形塑臺中市在國際的定位，因此「文化」成為臺中最重要的城市面貌。

本府為培植市民閱讀風氣及美感教育，採國際競圖方式，由 2010 年獲普立茲克建築獎日本建築師妹島和世與西澤立衛 SANAA 事務所，及國內劉培森建築師事務所共同合作規劃設計。「臺中綠美圖」座落在水湳經貿園區中央公園的北端，SANAA 事務所的設計充分展現這座基地環境優勢，將綠美圖想像成公園和城市的延伸，打造全國第一座美術館與圖書館共構的建築，更是國內首次採用隔震系統的美術館與圖書館。未來將成為舉世矚目的地標性建築，更是臺中市最亮眼的城市名片。

(二) 基本資料

1. 基地坐落：位於水湳經貿園區中央公園的北端，北鄰水湳國際會展中心，東鄰中科路。
2. 基地地號：臺中市西屯區文商段 2 地號。

3. 基地面積：約 2.6 公頃。
4. 都市計畫使用分區：公園用地。
5. 開發方式：本府自行編列預算興建。
6. 經費來源：臺中市區段徵收作業基金-水湳機場區段徵收作業基金。
7. 預算金額：52.99 億元。
8. 洽辦機關：臺中市政府文化局。
9. 工程代辦機關：臺中市政府建設局。

(三) 執行進度

綠美圖主體工程於 108 年 9 月 16 日開工，已於 113 年 6 月 5 日竣工，目前辦理驗收程序中；特殊裝修工程於 112 年 12 月 8 日配合主體工程開工，目前施工進度順利進行，預計 114 年中旬完工驗收，交由臺中市立美術館及臺中市立圖書館辦理策佈展及書籍上架，預計 114 年底開館營運。



圖 9 綠美圖東側視角



圖 10 綠美圖西北側視角



圖 11 113 年 6 月 5 日議會參訪綠美圖

四、水滴轉運中心

(一) 說明

臺中市地理位置優越，適合做為城際運輸的轉運節點，為提升大眾運輸使用率，完善不同屬性的公共運輸服務，市府規劃多處交通樞紐，以利提升公共運輸服務效能，透過各節點不同功能的整合，更強化各區域的運輸轉乘便利性，水滴轉運中心為本市重大轉運中心之一(如圖 12 所示)，扮演著西半部國道客運的轉運樞紐，水滴轉運中心位處水滄經貿園區的東北角，鄰近國道 1 號大雅交流道及台 74，可匯集南來北往各國道客運路線，形成中部國道客運轉運集結點。

配合水滄經貿園區周邊重大建設國際會展中心、臺中綠美圖、中央公園、臺中流行影音中心等公共設施興建陸續到位，逐步調整與新闢公車路線，於水滴轉運中心 1 樓設置 12 席市區公車月台，透過優化公車路線串聯水滴轉運中心、臺中巨蛋、臺中洲際棒球場(漢神洲際購物廣場)等各大場館。除強化水滄經貿園區與周遭區域連結外，更有助於國道客運銜接市區接駁。未來轉運中心地下層將預留與機場捷運(橘線)穿堂層相連通之界面，可銜接國道、捷運，達成無縫轉乘目標，打造公共運輸新核心。

水滴轉運中心-細部設計圖



圖 12 臺中市轉運中心位置圖

水滴轉運中心位於水滸經貿園區東北隅，北鄰環中路、南面經貿九路、西接中科路、東至經貿路，鄰近國道 1 號大雅交流道、台 74 線北屯一、北屯二匝道，為中部重要交通樞紐地帶，往來各城市間及臺中市各區皆十分便利，將成為水滸經貿園區之重要交通門戶。

水滴轉運中心規劃為地上 4 層、地下 3 層(各樓層配置構想示意圖如圖 13)，設置國道客運月台 42 席、市區公車月台 12 席，地下停車場設置汽車格 614 席、機車格 1,253 席、自行車 604 席，以及規劃配置司機休息室，守護國道客運服務品質及安全。

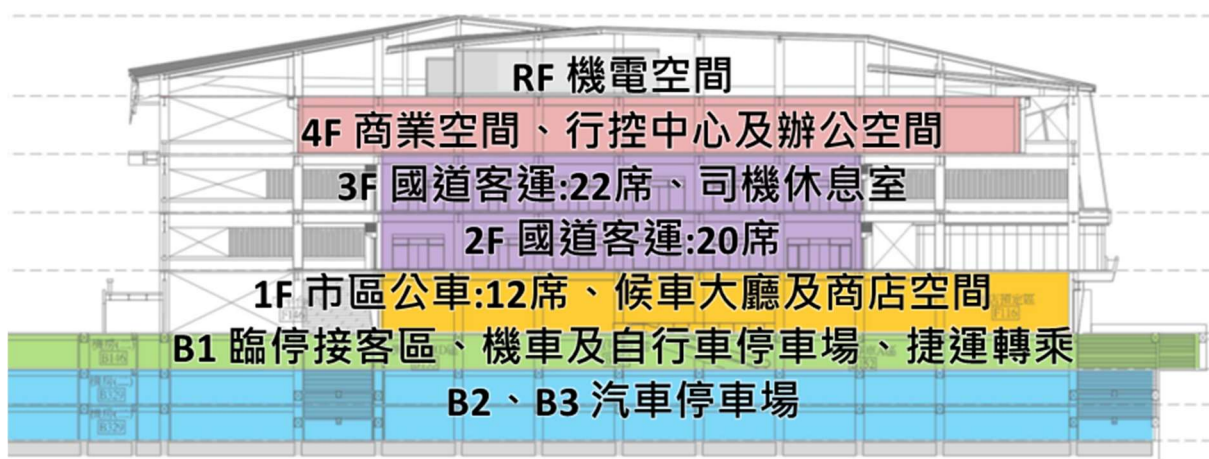


圖 13 水滴轉運中心樓層構想示意圖

(二) 執行進度

水滴轉運中心新建工程於 111 年 6 月 30 日決標，並於 111 年 9 月 15 日開工，工程持續穩定推動中，目前工程進度已逾七成，預計 115 年完工啟用，以提供市民便利的轉乘運輸服務。

另水滴轉運中心 OT+南側第二期基地 BOT 將透過促參機制辦理，藉以提高轉運中心之服務效能並創造優質乘車環境，目前正辦理可行性評估報告階段，已於 113 年 9 月 16 日召開公聽會，廣邀在地居民、民意代表及專家學者等相關單位與會，預計今年完成可行性評估報告，明年辦理先期規劃及招商說明會，積極配合水滴轉運中心工程 115 年啟用時程。

而為了紓解周邊交通，本府交通局辦理水湳轉運中心增設國道客運專用道可行性研究，國道客運規劃由 3F 駛進、4F 駛離轉運中心，藉此有效降低國道客運繞駛市區道路造成之交通衝擊，目前正進行期中報告階段，包含交通量調查、現況資料蒐集及初步方案研擬等工項，過程中會邀集高公局及公路局密切討論，加速研擬可行方案並積極推動。



圖 14 水湳轉運中心國道客運專用道銜接示意圖(3F 進、4F 出)



圖 15 水湳轉運中心新建工程施工近照



圖 16 水湳轉運中心模擬圖

參、水湳經貿園區重大招商進度

一、經貿段 6、8 地號

(一) 說明

水湳經貿段 6、8 地號緊鄰臺中國際會展中心及水湳轉運中心，擁有建蔽率 80%、容積率 500% 高使用強度，規劃採設定地上權 70 年方式招商，目標引進國際級旅館及複合式百貨商場，可與周邊臺中國際會展中心、綠美園及水湳轉運站等重大建設機能相輔相成，滿足會展中心觀展人潮龐大消費及住宿需求，充分發揮區位效應與產業集中效果。

(二) 基本資料

1. 基地坐落：水湳經貿園區北側，位於臺中國際會展中心東側展館東側，東鄰經貿路二段、西鄰中科路。
2. 基地地號：臺中市西屯區經貿段 6、8 地號。
3. 基地面積：6 地號約 1.98 公頃、8 地號約 1.88 公頃，合計約 3.86 公頃。
4. 都市計畫使用分區：「水湳經貿園區」之第二種經貿專用區（建蔽率 80%；容積率 500%）。
5. 開發方式：採設定地上權 70 年方式招商。



圖 17 經貿段 6、8 地號位置圖

(三) 執行進度

為擴大接觸潛在投資者，本案於臺中、臺北舉辦 4 場招商說明會，吸引新光三越、遠東百貨、雲朗觀光、寶成集團、統一集團、戴德梁行等超過 60 多位業者到場關注，產業涵蓋零售百貨業、壽險業、觀光旅遊業及營建業等。惟本案經 112 年 9 月 6 日通過本市區段徵收委員會審議權利金底價 93 億 8,344 萬 5,000 元、113 年 2 月 1 日至 5 月 30 日第一次公告招商無人投標流標。

為提升招商誘因，本府研議容許使用項目增加商辦等使用分區，並經本府都市發展局於 113 年 9 月 19 日公告實施「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」，現業依都市計畫最新使用分區內容重新估算權利金，並於同年 9 月 24 日函請本府地政局排入地價評議委員會預審小組審議，後續俟招商條件調整後，再行重新辦理公告招商事宜。

二、臺灣智慧營運塔

(一) 說明

本案歷經兩任前市長規劃，在經過本府多次廣泛蒐集意見並召開會議檢討招商條件後重新定位，將參採臺北 101 成功開發經驗，在綜合評估城市意象、水湳經貿園區發展軸線、商業發展等最適條件下，朝以商帶辦方向，結合觀光遊憩功能，打造中部指標性建築，作為城市地標以及形象代表。另為擷節財政預算及資源，並引進民間資金、創意及經營效率，規劃以設定地上權方式活化市有土地，由民間興建並營運。

(二) 基本資料

1. 基地坐落：水湳經貿園區南側，位於公 139 東側，東鄰經貿路一段、南鄰大鵬路。
2. 基地地號：北屯區創研段 25 地號。
3. 基地面積：3.18 公頃。

4. 都市計畫使用分區：水湳經貿園區之第三種創新研發專用區（建蔽率 50%；容積率 630%）。
5. 開發方式：採設定地上權 70 年方式招商。

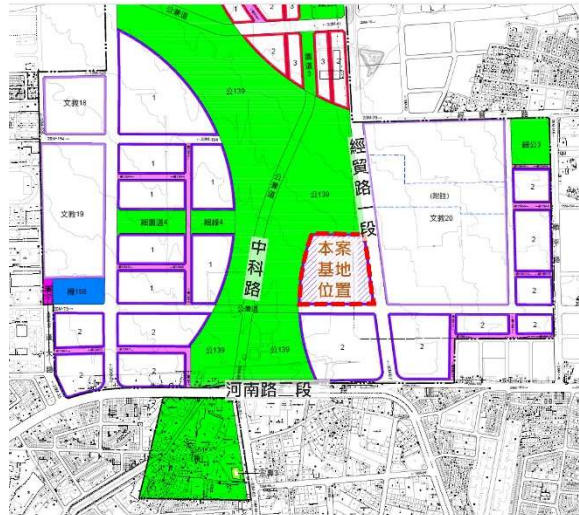


圖 18 臺灣智慧營運塔位置圖

(三) 執行進度

本案原於 110 年 9 月由本府經濟發展局以 BOT 方式辦理，惟原基地位於水湳經貿園區公 139 文商段 86 地號(公園用地)，經專業顧問公司可行性評估，該基地招商條件受限，故於 112 年 5 月調整易地至創研段 25 地號及放寬土管規定方式辦理，以極大商業化，提升企業投資意願。

現經本府都市發展局 113 年 9 月 19 日發布實施「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」，針對上開創研段 25 地號用地增設創研三使用分區，並調整土管規定建蔽率 50%及容積率 630%，將提供多元商業、辦公服務等機能；為利臺灣智慧營運塔招商作業順利進行，本府經濟發展局擬委託專業顧問協助綜合評估招商條件、潛商意願、市場、技術及財務可行性及招商文件研擬等事宜，目前正籌備標案相關招標作業中。

三、臺中流行影音中心

(一) 政策目的及建物概況

為展現臺中影視音流行文化產業底蘊、拓展影視音流行文化內涵並深化在地融合，本市於水湳經貿園區建置「臺中流行影音中心」(原中臺灣電影中心，以下亦同)，以影視音流行文化為推動方向，依循促進民間參與公共建設法相關規定辦理招商。

「臺中流行影音中心」座落於西屯區經貿路一段與經貿一路路口，金黃色的外觀設計，以「雨後春筍」為設計構想，還有仿電影膠捲的 LED 曲線螢幕牆、5 樓 700 吋戶外大螢幕，為地上 7 層、地下 3 層樓建築，建物總樓地板面積約 1 萬 1,412 坪。

(二) 促參招商推動辦理情形

本案促參前置作業委託台灣世曦工程顧問有限公司辦理，本府新聞局於工程期間即積極推動招商工作，並進行業界訪商，亦於竣工後邀請業者前往場勘。第一次招商受到新冠肺炎疫情衝擊影視文化等藝文產業，業界投資氛圍保守，無廠商投標。本府新聞局續行啟動檢討作業，惟第二次招商亦因疫情持續衝擊產業，即便遵循財政部「因應嚴重特殊傳染性肺炎(COVID-19)疫情促參案件主辦機關彈性調整措施」暫緩公告，產業評估後仍有疑慮，廠商未如預期投標。

112 年疫情趨緩、防疫限制解封，國內電影院票房、休閒娛樂及文創活動逐步復甦，本府新聞局啟動第三次 OT 招商準備作業，密集接洽具有整合能力及實績的大型企業，累積邀約超過 20 家民間企業來訪場勘或前往拜會交流。

除此之外，本府新聞局重新檢討招商條件及門檻，調整招商策略，納入多元營運內涵，以原有的電影主題為核心，擴大至影視音流行文化為推動方向，促參招商案名也依相關行政程序更名為「臺中流行影音中心營運移轉案」，期盼吸引民間投資。

(三) 招商成果及執行進度

臺中流行影音中心營運移轉(OT)案於 112 年 9 月 4 日至 12 月 4 日進行第三次招商，12 月 5 日完成資格審查，12 月 25 日完成綜合評審作業，評定威剛科技股份有限公司為最優申請人。最優申請人以「ACG(動畫 Animation、漫畫 Comic、遊戲 Game) + Double M (電影 Movie、流行音樂 Music)」為提案核心，結合流行文化、文創內容，將場館打造為複合式的影視音體驗場域，同時善用科技產業的優勢，進一步規劃頂尖流行音樂表演空間、VR 及 XR 體驗場域、360 裸視 3D 未來影院等，預計將豐富多元的營運內容帶入場館。

本案建物量體龐大、民間業者提案內容多元複雜，加以期初投資高達新臺幣 4.05 億元，雙方皆以審慎態度處理，爰於 113 年 6 月 28 日完成議約；又為使本案投資執行計畫書更臻完備，本府新聞局亦邀請府內機關及外聘委員共同參與書面審查、會議審查等作業，始核定投資執行計畫書，推動時程尚符合促參法令相關規範。

威剛科技股份有限公司已依本案申請須知等相關規範新設專案公司執行本案，雙方已於 113 年 9 月 27 日完成契約用印，後續民間機構將進行場館裝修等相關工程，力拚 115 年底對外開放營運。

附件 1 113 年 9 月 16 日府授都計字第 1130252238 號公告

正 本

檔 號：

保存年限：

臺中市政府 公告

發文日期：中華民國113年9月16日
發文字號：府授都計字第1130252238號
附件：



主旨：發布實施「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」都市計畫書、圖，自113年9月19日零時起生效。

依據：

- 一、都市計畫法第21條、第23條及第28條。
- 二、本府113年8月28日府授都計字第1130238365號函。

公告事項：

- 一、公告地點：本府公告欄(臺灣大道市政大樓)(不含附件)、本府都市發展局公告欄及本市區公所(西屯區、北屯區)公告欄。
- 二、公告內容：計畫書及比例尺一千分之一計畫圖各1份(請至本府都市發展局、本市區公所(西屯區、北屯區)閱覽)。

市長 盧秀燕 休假
副市长 黃國榮 代行