

**變更臺中市都市計畫（整體開發地區單元八）
細部計畫（鑫新平段 111 地號第 1-1 種住宅區
為機關用地）書**

**臺中市政府
中華民國 105 年 8 月**

臺中市變更都市計畫審核摘要表

項 目	說 明	
都 市 計 畫 都 市 計 畫 名 稱	變更臺中市都市計畫（整體開發地區單元八）細部計畫（鑫新平段 111 地號第 1-1 種住宅區為機關用地）案	
變更都市計畫法令 依 據	都市計畫法第 27 條第 1 項第 4 款	
變 更 都 市 計 畫 機 關	臺中市政府	
自擬細部計畫或申請變更都市計畫之機關名稱或土地權利關係人姓名	臺中市政府消防局	
本 案 公 開 展 覽 之 起 迄 日 期	公 開 展 覽	民國 105 年 6 月 20 日起至 105 年 7 月 19 日止（刊登於 105 年 6 月 20 日臺灣時報第 30 版、6 月 21 日臺灣時報第 23 版及 6 月 22 日臺灣時報第 23 版）
	公 開 說 明 會	民國 105 年 7 月 1 日上午 10 時整假臺中市北屯區公所三樓會議室舉行
人民團體對本案之 反 映 意 見	無	
本案提交各級都市計畫 委 員 會 審 核 結 果	市 級	民國 105 年 7 月 28 日臺中市都市計畫委員會第 58 次會議審議通過

【目 錄】

壹、計畫緣起 -----	1
貳、法令依據 -----	2
參、變更位置與範圍 -----	3
肆、細部計畫內容概述 -----	5
伍、現況分析 -----	17
陸、空間配置概要 -----	18
柒、變更計畫內容 -----	20
捌、實施進度與經費 -----	25
附件一 105 年 3 月 3 日「北屯區新平、陳平聯合里活動中心暨消防局第八救災 救護水湍分隊變更興（遷）建地點案」用地取得研商會議紀錄	
附件二 臺中市政府 105 年 4 月 13 日府授消秘字第 1050075873 號函	
附件三 土地登記謄本	
附件四 地籍圖謄本	

【圖目錄】

圖 1	地籍範圍套繪示意圖.....	3
圖 2	變更位置示意圖.....	4
圖 3	臺中市都市計畫（整體開發地區單元八）細部計畫示意圖.....	7
圖 4	土地使用現況示意圖.....	17
圖 5	變更位置周邊道路系統示意圖.....	18
圖 6	變更計畫內容示意圖.....	23
圖 7	變更後計畫示意圖.....	24

【表目錄】

表 1	變更範圍土地清冊.....	3
表 2	細部計畫土地使用面積表.....	6
表 3	變更計畫內容綜理表.....	20
表 4	土地使用分區管制要點修正對照表.....	21
表 5	變更前後土地使用面積對照表.....	23
表 6	實施進度與經費表.....	25

壹、計畫緣起

現有消防局第八救災救護大隊水湳分隊廳舍興建於民國 75 年，歷經 921 地震後主體結構受損已無法擴建，且目前該分隊與臺中市政府警察局第五分局水湳派出所合署辦公（機 93；0.09 公頃），辦公廳舍面積僅 485 平方公尺，可容納消防人、車受限，未來水湳經貿園區開發後，地區人口隨之成長，現有廳舍容量將無法負荷編制員額擴增需求，故有遷建需求。

依臺中市政府 105 年 3 月 15 日府授民地字第 1050044502 號函送 105 年 3 月 3 日召開「北屯區新平、陳平聯合里活動中心暨消防局第八救災救護水湳分隊變更興（遷）建地點案」用地取得研商會議紀錄（詳見附件一），其決議事項第一點略以：『…臺中市政府財政局同意提供經管之「鑫新平段 111 地號」予聯合里活動中心及水湳消防分隊共同使用。』，故本案依前開會議決議事項配合辦理都市計畫變更。

變更位置位於水湳分隊現有轄管範圍之中心，土地權屬為臺中市有，且基地面積適中、面寬充裕，臨接 15 公尺計畫道路出勤動線流暢，評估於北屯區鑫新平段 111 地號以配設消防分隊及聯合里活動中心，並辦理都市計畫變更作業，由第一之一種住宅區變更為機關用地。本案變更作業之效益如下：

- 一、注重人民生命財產安全，遷建消防分隊將更均衡快速到達轄區內主要人口居住聚落，更快速掌握救災防護時機。
- 二、新建消防分隊廳舍將更能符合快速救災及消防車輛停放與進出之需求，提升救災功能。

貳、法令依據

依都市計畫法第 27 條第 1 項第 4 款規定辦理。

都市計畫法第 27 條：

都市計畫經發布實施後，遇有下列情事之一時，當地直轄市、縣（市、局）政府或鄉、鎮、縣轄市公所，應視實際情況迅行變更：

- 一、因戰爭、地震、水災、風災、火災或其他重大事變遭受損壞時。
- 二、為避免重大災害之發生時。
- 三、為適應國防或經濟發展之需要時。
- 四、為配合中央或縣（市）興建之重大設施時。

前項都市計畫之變更，上級政府得指定各該原擬定之機關限期為之，必要時並得逕為變更。

本案經臺中市政府 105 年 4 月 13 日府授消秘字第 1050075873 號函表示（詳見附件二），考量水湳經貿園區防救災能力提升之迫切需求，及北屯地區救災救護資源需求性，實行臺中市政府消防局「提供迅速、安全、專業、有效的優質消防救災救護服務」施政目標，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，爰同意辦理都市計畫個案變更。

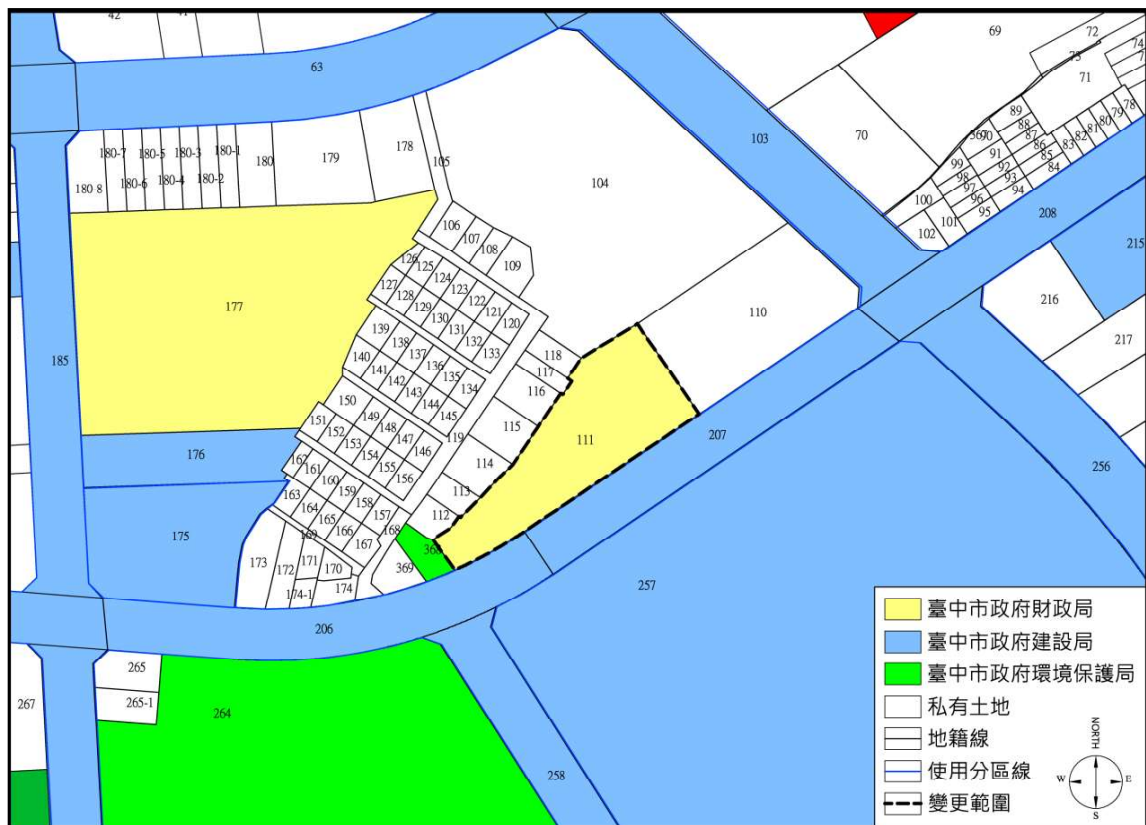
參、變更位置及面積

擬變更土地位於北屯區西側，屬於臺中市都市計畫（整體開發地區單元八）細部計畫第一之一種住宅區，其土地座落於北屯區鑫新平段 111 地號，地籍面積 0.19 公頃，土地權屬為臺中市所有（詳見附件三、四），管理者為臺中市政府財政局。有關變更範圍之土地清冊及地籍範圍，詳參表 1 及圖 1，變更位置詳參圖 2。

表 1 變更範圍土地清冊

地段	地號	面積 (m ²)	變更範圍 (m ²)	土地權屬	
				所有權人	管理者
鑫新平段	111	1,942.43	1,942.43	臺中市	臺中市政府財政局
合計		1,942.43	1,942.43	---	---

資料來源：臺中市中正地政事務所。



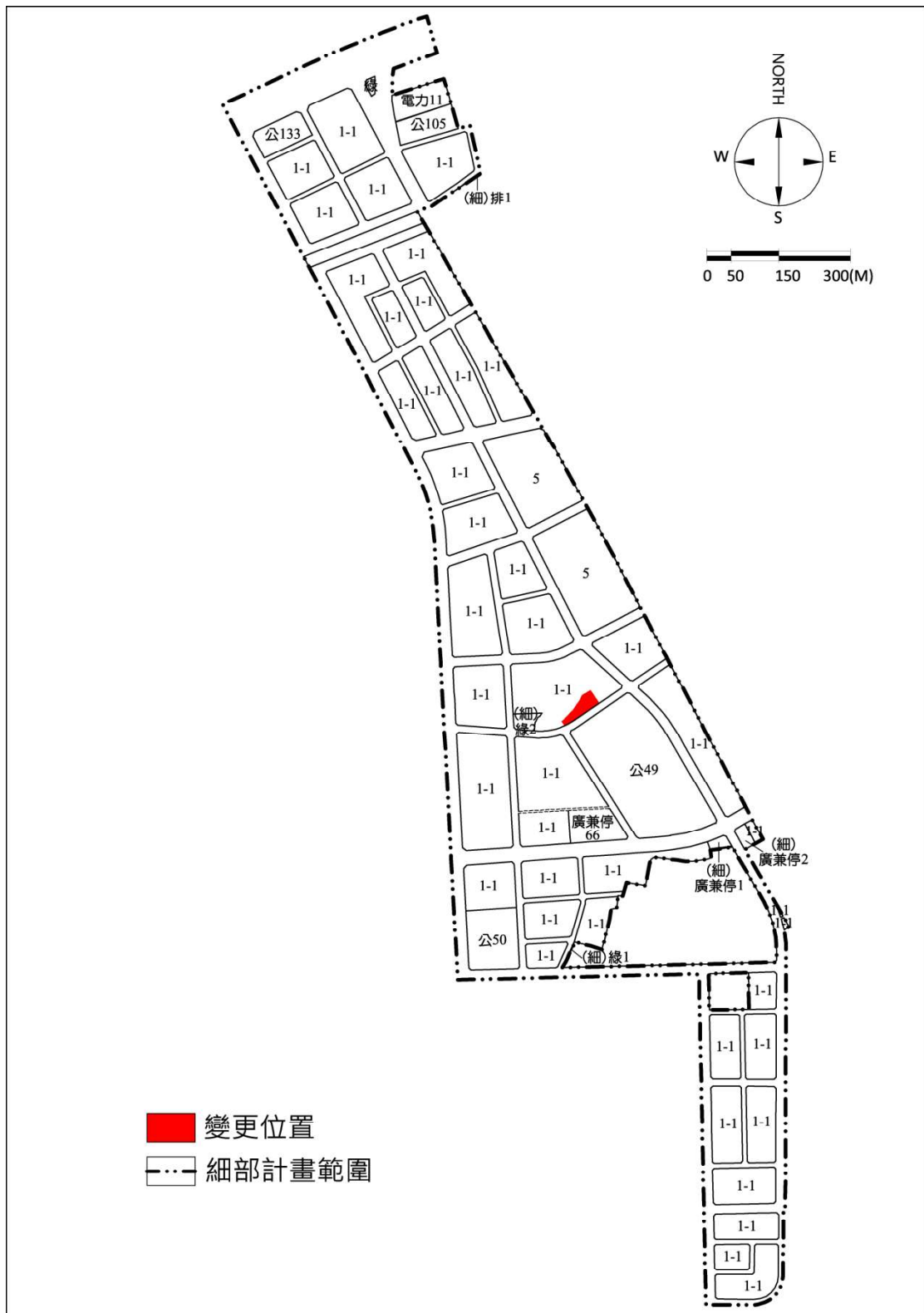


圖 2 變更位置示意圖

肆、細部計畫內容概述

一、發布實施經過

本細部計畫區為「擬定臺中市都市計畫(整體開發地區單元八)細部計畫案」，由臺中市政府 97 年 9 月 8 日府都計字第 0970205246 號函發布實施，嗣後於重劃工程施工及配地作業辦理期間，因道路路網銜接、重大建設計畫變動（臺中捷運橘線路線範圍、港尾子溪排水治理計畫及水湳機場原址整體開發區等）、現有聚落區防洪排水需求及因計畫道路切割造成之畸零土地等都市發展變遷因素，辦理「變更臺中市都市計畫（整體開發地區單元八）細部計畫（配合市地重劃個案變更）案」，並於臺中市政府 100 年 10 月 28 日府授都計字第 10002016181 號函發布實施。其後配合「都市計畫法臺中市施行自治條例」公告施行，於 104 年 7 月 22 日府授都計字第 1040156066 號函公告發布實施「臺中市轄區內各都市計畫（含細部計畫）土地使用分區管制要點（配合都市計畫法臺中市施行自治條例制定）專案通盤檢討案」，修訂本細部計畫之土地使用分區管制要點。

二、計畫年期

依循主要計畫之指導，本細部計畫之計畫年期為民國 115 年。

三、計畫人口

計畫人口為 12,000 人，人口淨密度約每公頃 265 人。

四、土地使用計畫

（一）住宅區

細部計畫規劃後第一之一種住宅區面積為 45.60 公頃，占計畫區總面積 50.66%。

（二）商業區

細部計畫規劃後第五種商業區面積約 5.59 公頃，占計畫區總面積約 6.21%。

五、公共設施用地

本計畫區內細部計畫之公共設施情形整理如下：

（一）公園用地

共劃設公園用地四處，皆為主要計畫劃設，面積合計約 7.60 公頃，

占計畫區總面積 8.44%。

(二) 綠地

主要計畫劃設綠地用地一處，細部計畫劃設綠地用地兩處，面積合計約 0.24 公頃，占計畫區總面積 0.27%。

(三) 電力用地

電力事業用地共劃設一處，為主要計畫劃設，面積約 0.65 公頃，占計畫區總面積 0.72%。

(四) 廣場兼停車場用地

廣場兼停車場用地共劃設三處，由主要計畫劃設一處及細部計畫劃設兩處，面積合計約 0.93 公頃，占計畫區總面積 1.03%。

(五) 排水道用地

排水道用地共劃設一處，為主要計畫劃設，面積約 0.69 公頃，占計畫區總面積 0.77%。

(六) 道路用地

主要計畫及細部計畫劃設道路用地面積合計約 28.71 公頃，占計畫區總面積 31.90%。

有關細部計畫土地使用面積，詳參表 2；土地使用計畫示意圖，詳參圖 3。

表 2 細部計畫土地使用面積表

土地使用分區		面積（公頃）	比例（%）
土地使用分區	第一之一種住宅區	45.60	50.66
	第五種商業區	5.59	6.21
	小計	51.19	56.87
公共設施用地	電力用地	0.65	0.72
	公園用地	7.60	8.44
	綠地	0.24	0.27
	廣場兼停車場用地	0.93	1.03
	排水道用地	0.69	0.77
	道路用地	28.71	31.90
	小計	38.82	43.13
總計		90.01	100.00

資料來源：變更臺中市都市計畫（整體開發地區單元八）細部計畫（配合市地重劃個案變更）案（100.10.28）

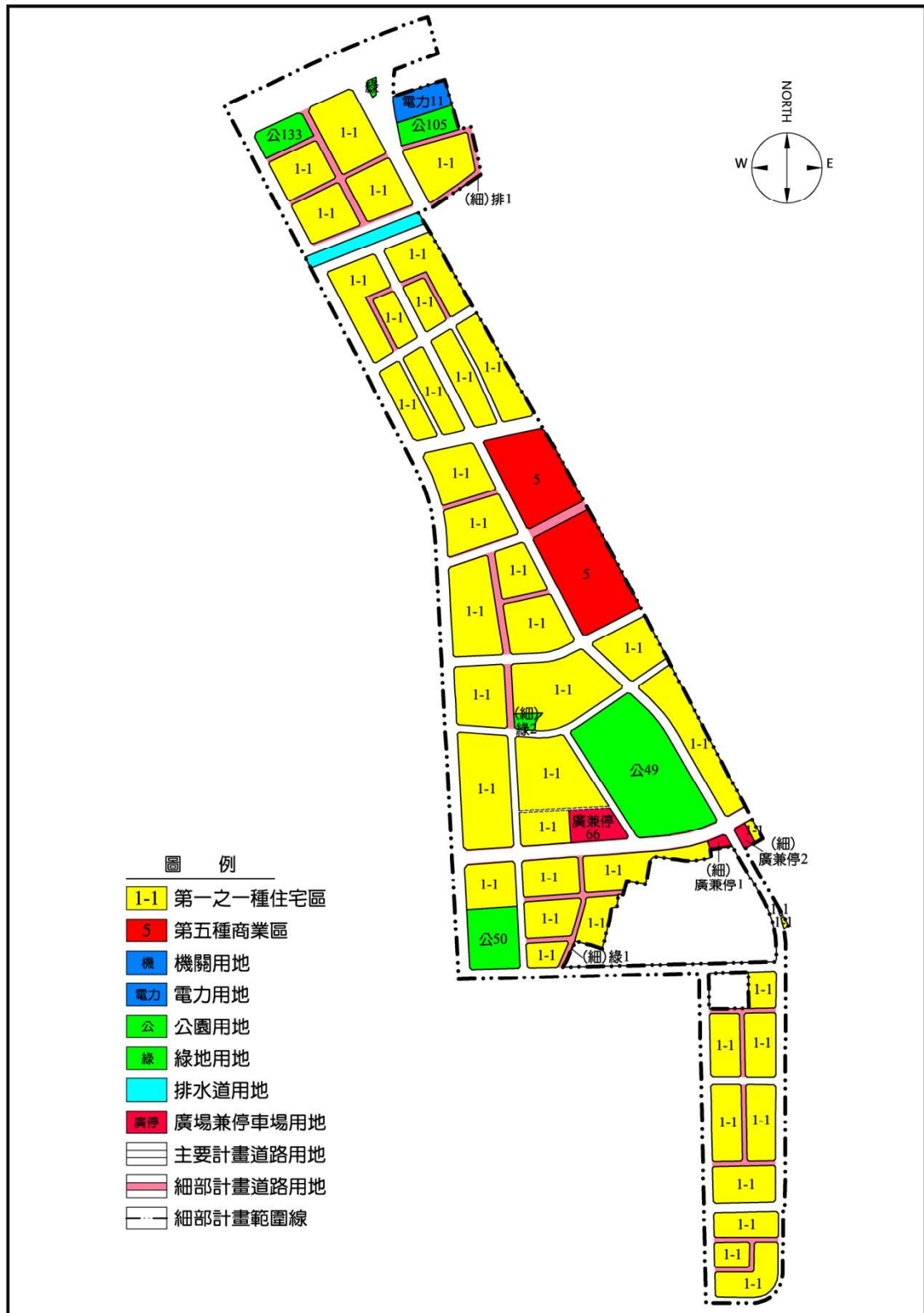


圖 3 臺中市都市計畫（整體開發地區單元八）細部計畫示意圖

六、土地使用分區管制要點

- 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。
- 二、本計畫區內之建築及土地使用，應依本要點之規定管制，本要點未規定者，適用其他有關法令之規定，其用語亦同。
- 三、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：含有兩個住宅單位，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) 基地線：建築基地之界線。
 - (六) 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。
 - (七) 後面基地線：基地線之延長線與前面基地線(或其延長線)平行或形成之內角未滿 45 度者，內角在 45 度以上時，以 45 度線為準。
 - (八) 側面基地線：基地線之非屬前面基地線或後面基地線者。
 - (九) 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) 基地寬度：
 1. 平均寬度：同一基地內兩側面基地線間之平均水平距離。
 2. 最小寬度：同一基地內兩側面基地線間之最小水平距離。
 - (十一) 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。
 - (十二) 後院：沿後面基地線之庭院。
 - (十三) 側院：沿側面基地線留設一側之庭院。
 - (十四) 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。(備註：有牆以牆中心為準，無牆以柱中心為準。)
 - (十五) 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水平距離。(備註：有牆以牆中心為準，無牆以柱中心為準。)
 - (十六) 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。

(十七) 建築物高度比：建築物各部分高度與自各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。但臨接二條以上道路者，得任選一條檢討。

建築物不計建築物高度者及不計建築面積之陽台、屋簷、雨遮、花台等，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、平面式停車場、行水區、湖泊、水堰或其他類似空地者，其建築物高度比之計算，得將該等寬度計入。

(十八) 離街裝卸場：道路外供貨車裝卸貨物之場所或空間。

四、本計畫劃設下列各種住宅區及商業區，其使用管制如下：

(一) 第一之一種住宅區：除限制工業、大型商場(店)、飲食店及殮葬服務業(含辦公室)之使用外，其餘依都市計畫法臺中市施行自治條例住宅區相關規定管制。

(二) 第五種商業區：依都市計畫法臺中市施行自治條例商業區相關規定管制。

五、本計畫住宅區及商業區內之建築基地應符合下列各項規定：

項目	第一之一種住宅區	第五種商業區	備註
最高建蔽率(%)	50	60	
最高容積率(%)	140	180	
上限容積率(%)	250	360	
最小基地面積(m ²)	140	-	
最高高度比	1.5	-	
前院深度(M)	6	5	
後院深度(M)	3	2	得兼作防火間隔
基地最小面寬(M)	7	-	

備註：

- 1.住宅區依主要計畫規定，不適用建築技術規則有關建築基地設置開放空間獎勵容積規定。
- 2.本計畫區內土地及建築物之使用，於本要點發佈前已取得建築執照者或於民國 62 年前合法建物，得原地原分配使用，未來新建、改建時得適用「臺中市畸零地使用自治條例」之規定辦理，且不受前表之最小基地面積、基地最小面寬等規定之限制。
- 3.面臨中清路之住宅區，得依照都市計畫法臺中市施行自治條例第 20 條規定，申請為大型商場(店)及飲食店使用，不受本要點第四點第一項規定限制。
- 4.上限容積率包含實施容積移轉及其他容積獎勵規定之總計。

六、本計畫區內各項公共設施用地之建蔽率與容積率不得超過下表之規定：

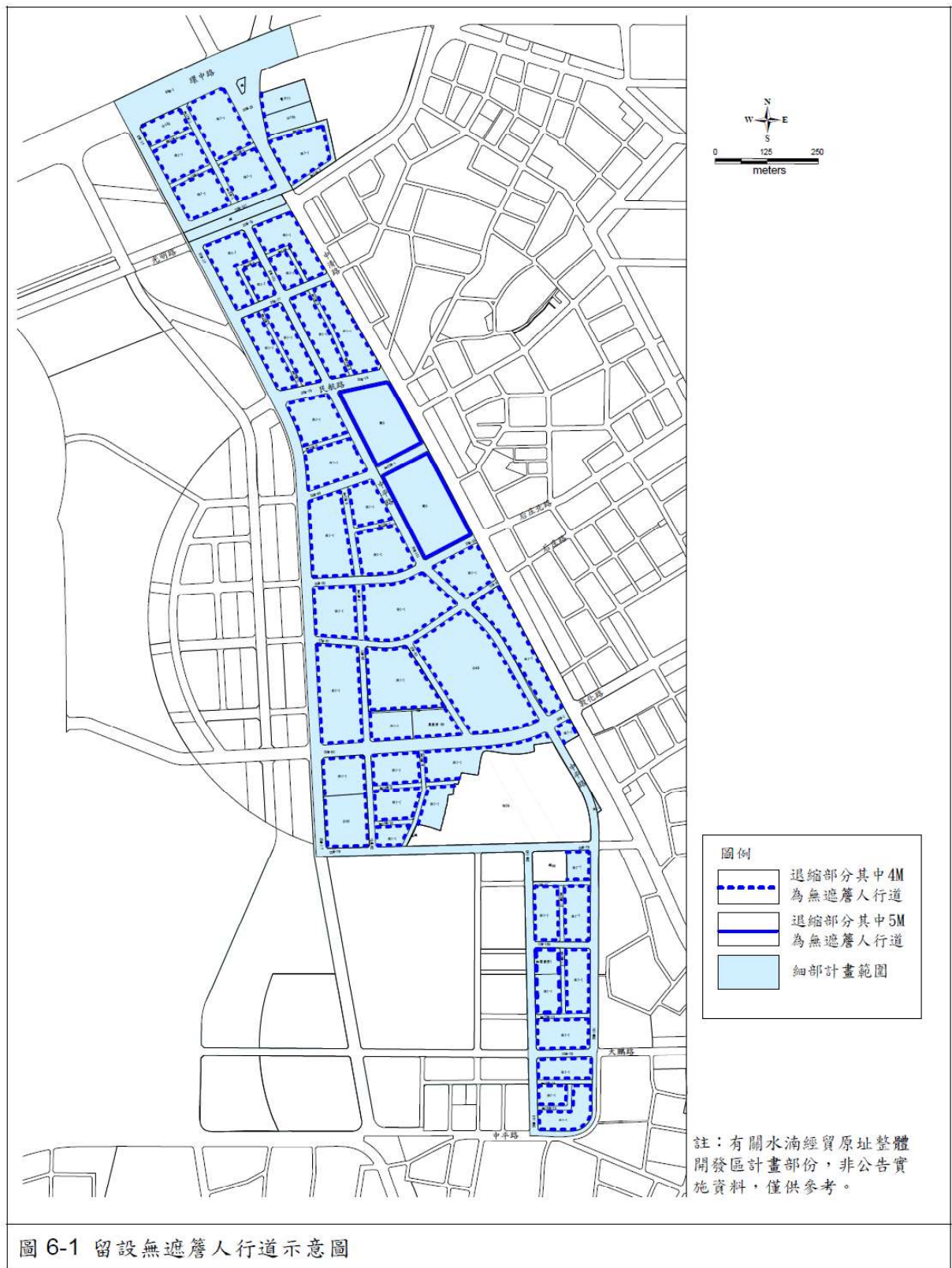
項目	建蔽率(%)	容積率(%)	備註
公園用地	15	45	
電力用地	50	250	
廣場兼停車場用地	10	20	

七、建築退縮規定

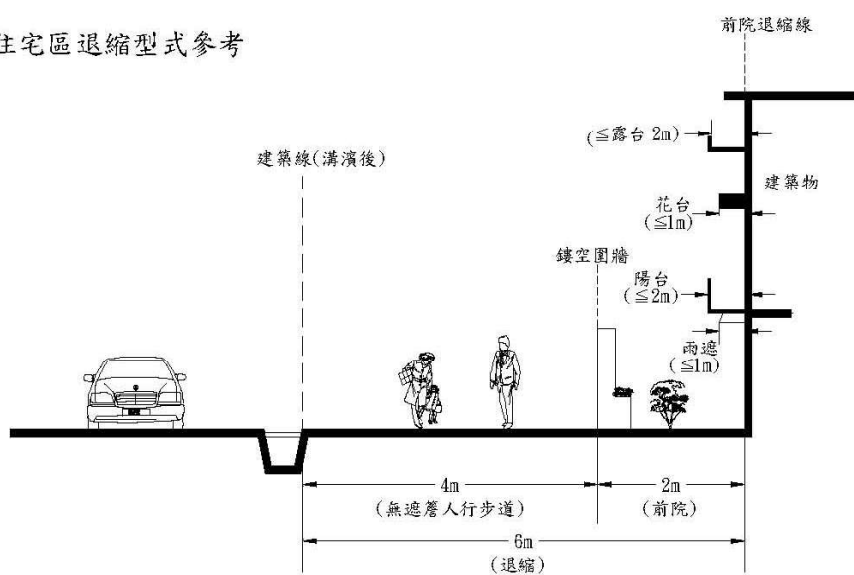
本計畫區內各種土地使用分區及公共設施用地之退縮建築規定原則如下：

(如圖 6-1 留設無遮簷人行道示意圖)

- (一) 住宅區及商業區依第五點所留設之前院中，住宅區臨建築線部分應留設 4 公尺作為無遮簷人行道；商業區臨建築線部分應留設 5 公尺作為無遮簷人行道。建築物如有設置圍牆之必要者，其圍牆應採鏤空設計(如圖 6-2、6-3)，所設之圍牆高度不得超過 2 公尺(不含大門及車道出入口)，其中實牆部份最高不得超過 0.6 公尺，其餘應為透空欄杆，且視覺穿透率不得低於 40%。
- (二) 公共設施用地面臨計畫道路部分應退縮建築至少 6 公尺，其中距道路境界線 4 公尺部分應作為無遮簷人行道。
- (三) 因基地地形特殊致無法依規定留設騎樓或退縮建築，且無妨礙市容觀瞻、消防車輛出入及公共交通，或因都市景觀需要，經臺中市政府都市設計審議委員會審議通過，若屬都市更新單元地區經臺中市政府都市更新及爭議處理審議會審議通過者，依其決議辦理。

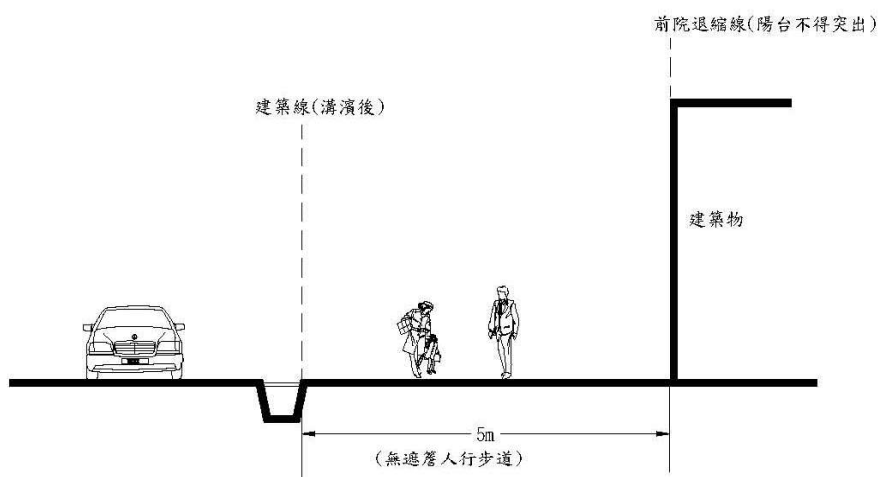


◎住宅區退縮型式參考



備註：建築物之露台、花台、陽台、雨遮與屋簷等設置規定依建築技術規則相關規定辦理。

◎商業區退縮型式參考



備註：建築物之露台、花台、陽台、雨遮與屋簷等設置規定依建築技術規則相關規定辦理。

圖 6-2 建築物前院退縮建築示意圖

◎鏤空圍牆參考

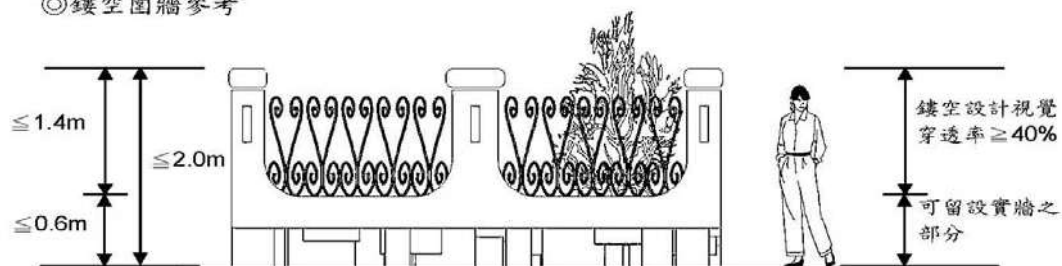


圖 6-3 鏤空圍牆參考圖

八、為鼓勵建築基地之整體建築使用、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，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，經道路主管機關核准者。

（二）為鼓勵小建築基地整體開發建築，建築基地如達下列整體開發建築基地規模者，得依下列規定增加興建樓地板面積：

整體開發建築基地規模	增加興建樓地板面積
3,000 平方公尺（含）以上	基地面積×基準容積率×10%
4,000 平方公尺（含）以上	基地面積×基準容積率×15%
完整街廓整體開發	基地面積×基準容積率×20%

備註：「完整街廓」之定義係指街廓內之最小基地面積應超過 4,000 平方公尺，並符合下列規定之一者：（一）指四周均為都市計畫道路圍成之都市計畫範圍土地，但其內有非都市發展用地，為非完整街廓。（二）街廓內有公共設施用地者，其建築基地面臨計畫道路部分，不得小於該建築基地周長之三分之二。

（三）為鼓勵本計畫區加速開發建設，建築基地於市地重劃完成之日起算，於三年內領得建造執照者及本要點發佈前已取得建築執照者或於民國 62 年前合法建物於五年內因新建、改建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 20% 為限。

（四）為維護本計畫地區之都市景觀、環境衛生及公共安全，預期 3 年內不開發建築，面積超過 330 平方公尺（100 坪）之土地，得由土地所有權人向本府建設處景觀工程科提出綠、美化計畫，經審查通過並實施至建築施工前，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 6 個月內申請建築執照，未依期限提出申請建築執照，

撤銷其容積獎勵。

- (五) 前述依第二、三、四款之容積獎勵合計不得超過基準容積率之 40%
(有關建築總獎勵容積率自 104 年 7 月 1 日起依都市計畫法臺中市施行自治條例規定辦理。)

九、停車空間

本計畫建築物附設停車空間設置標準依下列規定

- (一) 住宅區建築物應附設停車空間，依其建築樓地板面積每 150 平方公尺之樓地板面積，需設置 1 輛停車位計算，其餘數部分超過 75 平方公尺需增設 1 輛停車位；但停車空間以汽車坡道集中留設於地下室且停車數量在前開設置標準兩倍以內留設者，其樓地板面積得不計入容積計算。
- (二) 商業區建築物應附設停車空間，依其建築樓地板面積每 100 平方公尺，需設置 1 輛停車位，其餘數部分超過 50 平方公尺需增設 1 輛停車位。
- (三) 前二類以外之建築物，依建築技術規則設計施工編第 59 條規定辦理。

- 十、建築基地內之實設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，致實設空地未達應種植花草樹木面積者，則僅限實設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。實設空地面積每滿 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，覆土深度草皮應至少 30 公分、灌木應至少 60 公分、喬木應至少 120 公分。

十一、招牌廣告物

本計畫區內設置廣告招牌應依「臺中市招牌廣告及樹立廣告設置辦法」之規定辦理。

十二、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。

十三、離街裝卸場

(一) 裝卸車位數量：本計畫區內建築物，應依下表規定設置離街裝卸場：

建築物用途	使用樓地板面積 FA(m ²)	裝卸車位數(部)	備註
公共設施、辦公事務業、旅社	FA < 2,000	免設	建築物具有兩種以上使用情況，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畫後(零數均應計入)予以累加合併規劃。
	2,000 ≤ FA < 10,000	1	
	10,000 ≤ FA < 20,000	2	
	FA ≥ 20,000	3 + (FA - 20,000)/20,000	
零售商業、服務業	FA < 1,000	免設	
	1,000 ≤ FA < 4,000	1	
	4,000 ≤ FA < 6,000	2	
	FA ≥ 6,000	3 + (FA - 6,000)/6,000	
娛樂業	FA < 1,000	免設	
	1,000 ≤ FA < 10,000	1	
	FA ≥ 10,000	2 + (FA - 10,000)/10,000	

(二) 裝卸空間標準

1. 最小裝卸空間尺度。

種類	長度(公尺)	寬度(公尺)	淨高(公尺)
小貨車	6.0	2.5	2.7
大貨車	13.0	4.0	4.2
備註：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、操作空間及裝卸平台等空間。

3. 裝卸空間之出入車道距外圍二條計畫道路境界交叉點最少應有 15 公尺。

4. 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。

十四、為鼓勵都市老舊地區申辦獎勵老舊建物重建，屬商業區及住宅區之建築基地，其達都市設計審議規模者從其規定，符合下列條件得予以獎勵基準容積之 20%或 15%：

- (一) 基地面積 500 平方公尺以上，30 年以上鋼筋混凝土造、預鑄混凝土造及鋼骨混凝土造合法建築物坐落之建築基地與其他土地上之違章建築物投影面積合計達申請重建基地面積之二分之一，其中 30 年以上合法建築物坐落之建築基地應達前述面積總和之二分之一，得申請獎勵基準容積之 20%。
- (二) 基地面積 500 平方公尺以上，土磚造、木造、磚造及石造合法建築物、20 年以上之加強磚造及鋼鐵造合法建築物坐落之建築基地與其他土地上之違章建築物投影面積合計達申請重建基地面積之二分之一，其中合法建築物坐落之建築基地應達前述面積總和之二分之一，得申請獎勵基準容積之 15%。
- (三) 經全部土地所有權人同意。
- (四) 建築配置時，應自基地退縮二側，包括基地後側及側面，側面得選擇一側並連通至道路，該退縮淨寬至少 1.5 公尺。
- (五) 不得再申請建築技術規則所訂定開放空間獎勵。

伍、現況分析

一、變更位置現況使用情形

擬變更位置屬整體開發地區單元八細部計畫區之第一之一種住宅區，土地權屬為臺中市政府所有，現況為市地重劃後之土地（雜草地或空地）；變更範圍周邊土地以住宅及未建築之空地為主，變更範圍南側為公園用地（公 49），目前已開闢使用，西側有綠地用地（細綠 2），基地面前計畫道路為 15 公尺，已由市地重劃開闢，整體而言，土地使用現況極為單純（詳參圖 4）。



圖 4 土地使用現況示意圖

二、周邊交通道路系統

變更位置以經貿二路為主要出入道路，該道路往東可連接中平路及中清路，往西可連接經貿路及水湳經貿園區，變更後該用地可供設置消防分隊以支援水湳經貿園區及北屯區之防救災（護）服務，鄰近計畫道路已於市地重劃開闢完成，且水湳經貿園區部分道路已完成開闢，於防救災（護）達到有效縮減交通時間，交通條件良好。變更位置周邊道路系統，詳參圖 5。



圖 5 變更位置周邊道路系統示意圖

陸、空間配置概要

聯合活動中心及第八救災救護大隊水湳分隊遷建計畫之空間配置依據先行共同協商使用之需求、消防車輛之停放與進出便利性、退縮規定及設置環境景觀綠帶等，參照其它消防分隊之空間配置與實際使用需求，為爭取救災時效，各救災車輛，並提供充足之車輛停放排列空間，變更範圍之空間配置概要項目如下。

一、辦公廳舍及附屬設施

包含值班室、民眾洽公區、備勤室、會客室、分隊長室、簡報室、裝備器材室、配電室、消防機械室、分隊辦公室、小隊長辦公室、資訊室、義消、志工及婦宣辦公室、文康室、交誼室、地區防災應變中心（含休息室）、檔案室、儲藏

室及倉庫等空間使用。

二、消防車停車空間、公務停車與洽公民眾停車空間

提供消防車輛及各式救災車輛所需停放空間使用，以面向計畫道路為主。其餘停車空間為消防隊之公務汽、機車停車場及民眾洽公之汽、機車停車場。

三、環境景觀及公共開放空間留設

建築基地內之法定空地應留設二分之一以上種植花草樹木，並以開放空間之綠美化，塑造環境景觀綠帶。變更位置位於第一之一種住宅區（變更後為機關用地）內，周邊多為開放空間，於消防車停車空間西側留設部份公共開放空間。

四、交通進出入動線規劃

消防車停車空間須直接連接出入道路，於第一時間可以出動進行救災為原則；洽公之民眾進出動線可利用區內留設之開放空間做為緩衝，避免與救災車輛之進出動線產生衝突的情形。

柒、變更計畫內容

考量水湳經貿園區防救災能力提升之迫切需求，及北屯地區救災救護資源需求性，且目前第八救災救護大隊水湳分隊辦公廳舍面積僅 485 平方公尺，可容納消防人、車受限，未來水湳經貿園區開發後，地區人口隨之成長，現有廳舍容量將無法負荷編制員額擴增需求，故有遷建需求，變更面積為 0.19 公頃。另原細部計畫並無劃設機關用地，因此於土地使用分區管制要點新增機關用地之建蔽率、容積率及建築退縮規定。有關本案變更計畫內容詳參表 3、表 4 及圖 7；變更前後土地使用面積對照，詳參表 5，變更後之土地使用計畫，詳參圖 8。

表 3 變更計畫內容綜理表

編號	變更位置	變更內容		變更理由	備註
		原計畫	新計畫		
1	公 49 北側第一之一種住宅區	第一之一種住宅區 0.19 公頃	機關用地 0.19 公頃	1.現有消防局第八救災救護大隊水湳分隊廳舍興建於民國 75 年，歷經 921 地震後主體結構受損已無法擴建，且目前該分隊辦公廳舍面積僅 485 平方公尺，可容納消防人、車受限，未來水湳經貿園區開發後，地區人口隨之成長，現有廳舍容量將無法負荷編制員額擴增需求，故有遷建需求。 2.變更位置位於水湳分隊現有轄管範圍之中心，土地權屬為臺中市有，且基地面積適中、面寬充裕，臨接 15 公尺計畫道路出勤動線流暢，故變更為機關用地供水湳分隊遷建使用。	1.變更範圍：鑫新平段 111 地號等 1 筆土地。 2.供相關市政機構（消防分隊及聯合里活動中心）使用。 3.為增加本案變更範圍土地使用效益，變更範圍內建築物應整體規劃，同棟建築。
2	土地使用分區管制要點	第六點、第七點	第六點、第七點 (詳表 4)	原細部計畫並無劃設機關用地，因此於土地使用分區管制要點新增機關用地之建蔽率、容積率及建築退縮規定	

註：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。

表 4 土地使用分區管制要點修正對照表

修正前	修正後																																				
六、本計畫區內各項公共設施用地之建蔽率與容積率不得超過下表之規定：	六、本計畫區內各項公共設施用地之建蔽率與容積率不得超過下表之規定：																																				
<table><tr><th>項目</th><th>建蔽率 (%)</th><th>容積率 (%)</th><th>備註</th></tr><tr><td>公園用地</td><td>15</td><td>45</td><td></td></tr><tr><td>電力用地</td><td>50</td><td>250</td><td></td></tr><tr><td>廣場兼停車場用地</td><td>10</td><td>20</td><td></td></tr></table>	項目	建蔽率 (%)	容積率 (%)	備註	公園用地	15	45		電力用地	50	250		廣場兼停車場用地	10	20		<table><tr><th>項目</th><th>建蔽率 (%)</th><th>容積率 (%)</th><th>備註</th></tr><tr><td>公園用地</td><td>15</td><td>45</td><td></td></tr><tr><td>電力用地</td><td>50</td><td>250</td><td></td></tr><tr><td>廣場兼停車場用地</td><td>10</td><td>20</td><td></td></tr><tr><td>機關用地</td><td>60</td><td>250</td><td></td></tr></table>	項目	建蔽率 (%)	容積率 (%)	備註	公園用地	15	45		電力用地	50	250		廣場兼停車場用地	10	20		機關用地	60	250	
項目	建蔽率 (%)	容積率 (%)	備註																																		
公園用地	15	45																																			
電力用地	50	250																																			
廣場兼停車場用地	10	20																																			
項目	建蔽率 (%)	容積率 (%)	備註																																		
公園用地	15	45																																			
電力用地	50	250																																			
廣場兼停車場用地	10	20																																			
機關用地	60	250																																			
七、建築退縮規定 本計畫區內各種土地使用分區及公共設施用地之退縮建築規定原則如下：(如圖 6-1 留設無遮簷人行道示意圖) (一) 住宅區及商業區依第五點所留設之前院中，住宅區臨建築線部分應留設 4 公尺作為無遮簷人行道；商業區臨建築線部分應留設 5 公尺作為無遮簷人行道。建築物如有設置圍牆之必要者，其圍牆應採鏤空設計 (如圖 6-2、6-3)，所設之圍牆高度不得超過 2 公尺 (不含大門及車道出入口)，其中實牆部份最高不得超過 0.6 公尺，其餘應為透空欄杆，且視覺穿透率不得低於 40%。 (二) 公共設施用地面臨計畫道路部分應退縮建築至少 6 公尺，其中距道路境界線 4 公尺部分應作為無遮簷人行道。	七、建築退縮規定 本計畫區內各種土地使用分區及公共設施用地之退縮建築規定原則如下： (如圖 6-1 留設無遮簷人行道示意圖) (一) 住宅區及商業區依第五點所留設之前院中，住宅區臨建築線部分應留設 4 公尺作為無遮簷人行道；商業區臨建築線部分應留設 5 公尺作為無遮簷人行道。建築物如有設置圍牆之必要者，其圍牆應採鏤空設計 (如圖 6-2、6-3)，所設之圍牆高度不得超過 2 公尺 (不含大門及車道出入口)，其中實牆部份最高不得超過 0.6 公尺，其餘應為透空欄杆，且視覺穿透率不得低於 40%。 (二) 機關用地臨建築線部分應留設 4 公尺作為無遮簷人行道，其餘 公共設施用地面臨計畫道路部分應退縮建築至少 6 公尺，其中距道路境界線 4 公尺部分應作為無遮簷人行道。																																				

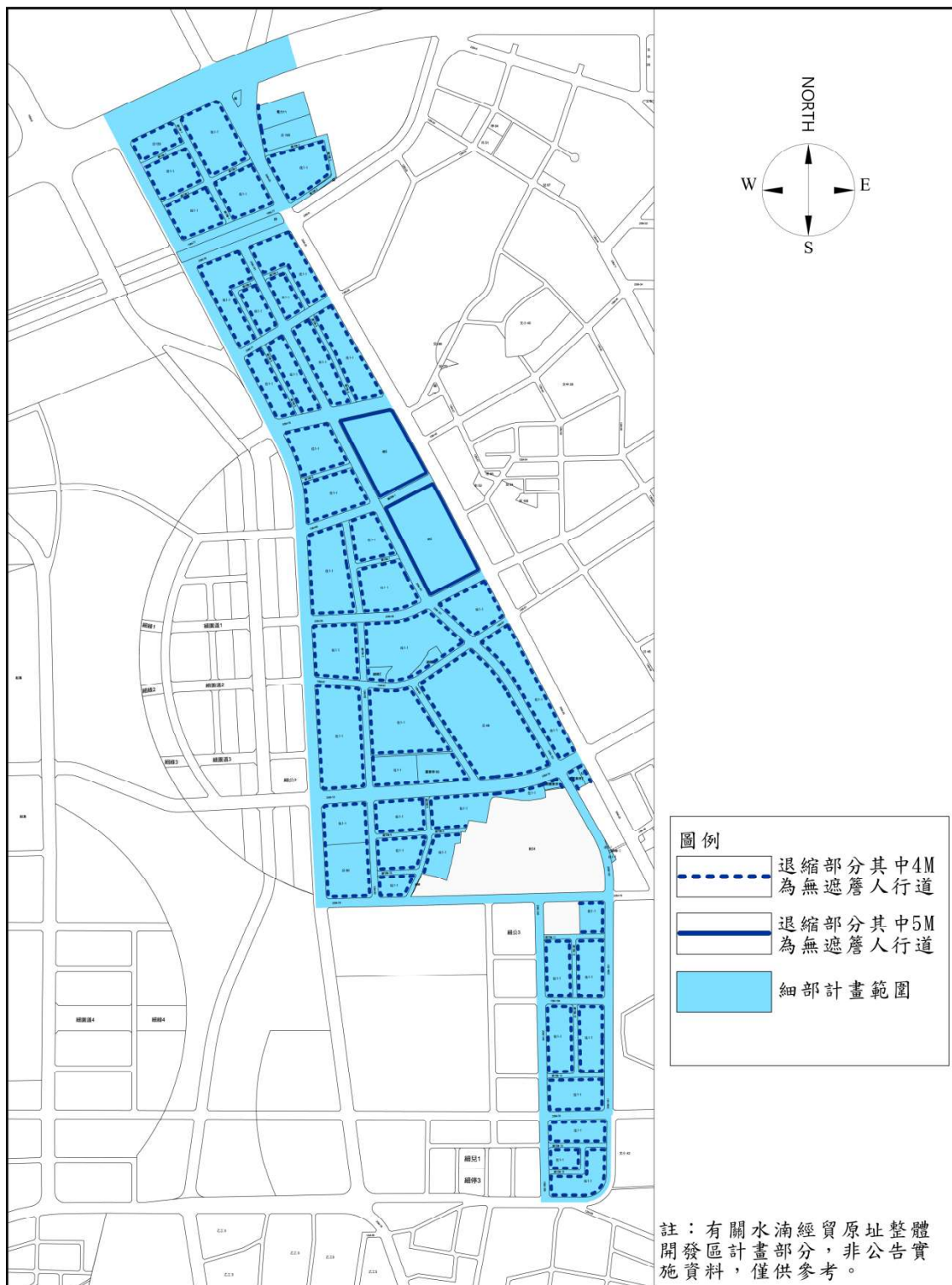


圖6-1 留設無遮簷人行道示意圖

表 5 變更前後土地使用面積對照表

土地使用分區		原計畫面積 (公頃)	變更面積 (公頃)	變更後面積 (公頃)	變更後百分比 (%)
土地使用 分區	第一之一種住宅區	45.60	-0.19	45.41	50.45
	第五種商業區	5.59		5.59	6.21
	小計	51.19		51.00	56.66
公共設施 用地	機關用地	0.00	+0.19	0.19	0.21
	電力用地	0.65		0.65	0.72
	公園用地	7.60		7.60	8.44
	綠地	0.24		0.24	0.27
	廣場兼停車場用地	0.93		0.93	1.03
	排水道用地	0.69		0.69	0.77
	道路用地	28.71		28.71	31.90
	小計	38.82		39.01	43.34
總計		90.01		90.01	100.00

註：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。

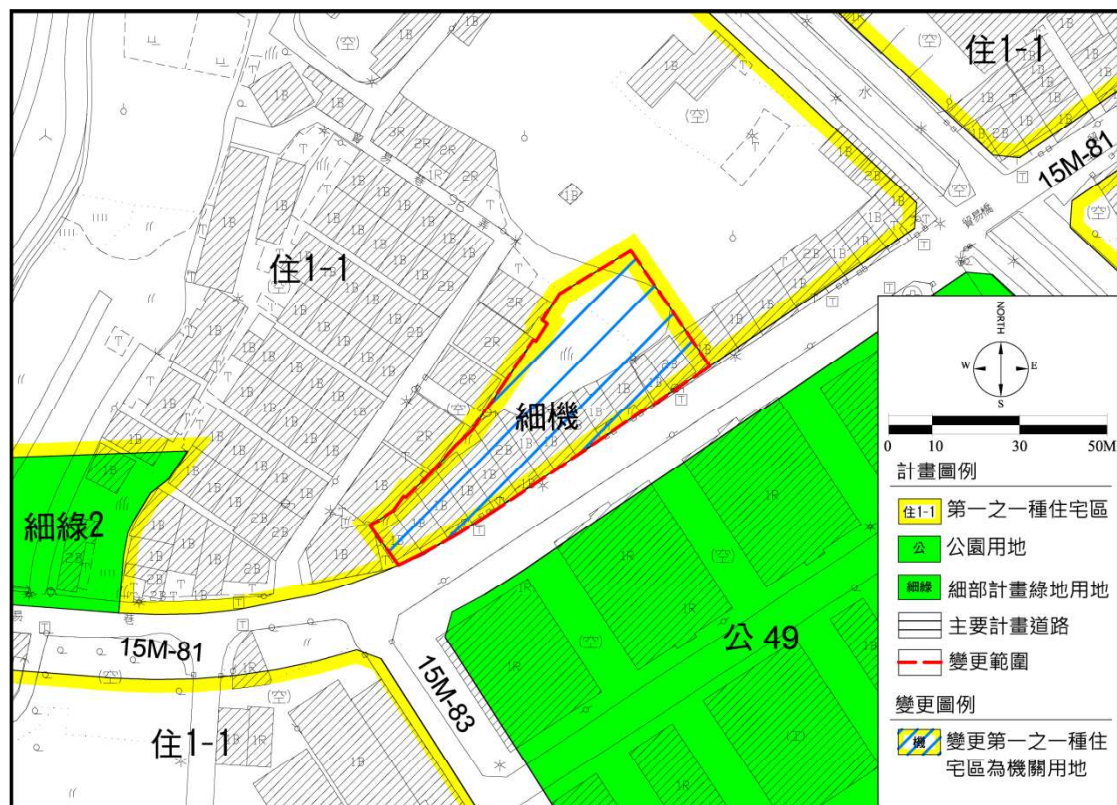


圖 6 變更計畫內容示意圖

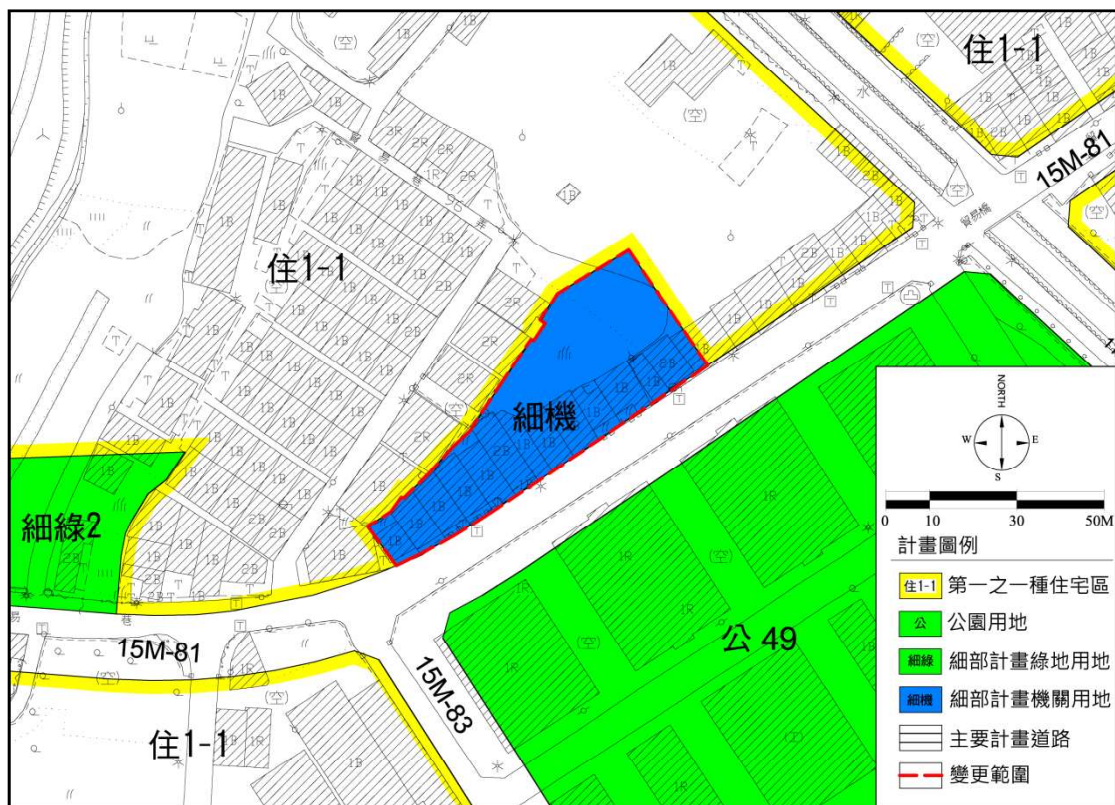


圖 7 變更後計畫示意圖

捌、實施進度與經費

一、實施進度

本計畫預計於民國 108 年完成。

二、事業及財務計畫

本計畫由臺中市政府消防局負責辦理都市計畫變事宜，有關用地取得部分，因全為公有土地，且管理單位為臺中市政府財政局，故無土地取得費用。本計畫預計興建相關市政機構（消防分隊及聯合里活動中心），其中消防分隊興建工程費預估工程費約 9,800 萬元；聯合里活動中心部分，則由北屯區公所按經費補助或編列情形闢建之。（詳參表 6）

表 6 實施進度與經費表

公共設施種類	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
		協議價購	一般徵收	市地重劃	區段徵收	其他	土地徵購費	地上物補償費	整地費	工程費	合計			
機關用地	0.19	---	---	---	---	---	---	---	---	9,800	9,800	臺中市政府消防局	民國 108 年	由主辦單位編列預算

註：1.本表所列開發經費得視主辦單位財務狀況酌予調整。

2.本表僅列土地徵購費及公共設施工程費，不含整地費、工程設計費、地上物補償費、行政作業費及路燈、管線等費用。

3.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。