

中華民國九十三年六月

本細部計畫通盤檢討案依民國九十三年六月十六日
府工都字第0930094821號函發布實施

變更台中市都市計畫
（福星路附近地區）細部計畫（第一次通盤檢討）說明書

台中市政府

變更台中都市計畫審核摘要表

項	目說	都市計畫名稱	變更台中都市計畫（福星路附近地區）細部計畫（第一次通盤檢討）案
變更都市計畫法令依據		變更都市計畫法令依據	都市計畫法第二十六條
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	無	台中市政府	
本案公開展覽起迄日期	<p>公告：自民國八十四年十一月七日起至八十四年十二月六日止計三十天。 刊登於民國八十四年十一月十六日台灣新聞報第九版。</p> <p>第一次公開展覽：自民國八十六年十一月十三日起至八十六年十二月十三日止計三十天。刊登於民國八十六年十一月十七日聯合報第三十三版。</p> <p>第二次公開展覽：自民國九十三年三月十九日至四月十七日止，合計三十天。刊登於自由時報民國九十三年三月十九日第六十四版、三月二十日第六十版、三月二十一日第六十七版。</p>	人民團體對本案之反映意見	<p>第一次公開說明會：民國八十六年十一月二十六日上午十時假西屯區區公所禮堂。</p> <p>第二次公開說明會：民國九十三年四月二日上午十時假西屯區區公所禮堂。</p> <p>詳人民團體陳情意見綜理表。</p>
本案提交各級都市計畫委員會審核結果	<p>市級</p> <p>台中市都市計畫委員會九十三年五月五日第二〇二次會議審議通過。</p>		

第一章 緒論

第一節 計畫緣起及目的

一、計畫緣起

依據都市計畫法第二十六條規定：「都市計畫經發布實施後，不得隨時任意變更。但擬定計畫之機關每三年內或每五年內至少應通盤檢討一次，依據發展情況並參考人民建議作必要之變更。對於非必要之公共設施用地，應予撤銷並變更其使用。」。本細部計畫案（「擬定台中市都市計畫（同心路附近地區）細部計畫」）係於民國七十九年五月一日依七九府工都字第三一八九九號函發布實施，由於發布實施迄今已滿五年，因此為檢核本細部計畫之各項預測及推計是否合乎實際發展需要，故依都市計畫法第二十六條及都市計畫定期通盤檢討實施辦法辦理本次細部計畫通盤檢討。

此外，現行都市計畫圖係於民國五十九年時實施航攝，並於民國六十年十月至六十二年六月進行測繪，其比例尺為一千二百分之一，平面座標採用台中公園原點之地籍座標系統，精度較粗略，復由於計畫圖現已沿用約三十年，地形地貌已與現地實際發展相去甚遠，極易導致計畫執行上之困擾。台中市於民國八十七年辦理全市比例尺一千分之一數值地形航測，並配合主要計畫通盤檢討時機，於民國九十一年八月十六日府工都字第0九一0一二0九九五號函併同現行計畫圖（比例尺三千分之一台中市都市計畫主要計畫（不包括大坑風景區）圖（民國五十九年測製）），以前開測量成果為基本圖，公告比例尺一千分之一台中市都市計畫主要計畫（不包括大坑風景區）圖（民國八十七年航測數值地形圖），本次通盤檢討將本案細部計畫地形圖予以更新，藉以提高法定計畫圖之精確度，並強化都市計畫之行政管理。

二、檢討目的

都市的發展是動態的過程，因此，在面對都市社會、經濟、實質環境變遷的同時，都市的規劃工作亦需不斷的加以修正檢討，使計畫能成爲一連續性的動態過程和回饋循環的工作。故此，通盤檢討之目的在對原計畫進行檢討修正，以求能修正過去發展的缺失、適應目前的發展現況並預計未來的發展需要。

茲將本次細部計畫通盤檢討之主要目的概述如下：

(一) 容積率管制的檢討

依計畫容納人口、公共設施容受力及相關法令規定訂定合理之容積率管制計畫。

(二) 公共設施服務水準的檢討

依都市計畫定期通盤檢討實施辦法之規定，依計畫容納人口對原計畫之公共設施容受力加以檢討評估。

(三) 土地使用分區管制的檢討修訂

爲使土地使用計畫之規劃能達到原規劃目的及考量實際執行層面，參酌執行單位及人民陳情意見對原有土地使用管制加以檢討修訂。

(四) 計畫書圖的彙整與更新

對原計畫及歷次變更計畫書、圖加以彙整更新，以利都市計畫執行與管理之工作。

(五) 加強民眾參與的機會

除依現有法令規定辦理公告徵求意見、公開展覽、公開說明會等並舉辦公聽會以加強都市計畫之民眾參與。

第二節 法令依據

一、都市計畫法第二十六條

都市計畫係指「在一定地區內有關都市生活之經濟、交通、衛生、保安、國防、文教、康樂等重要設施，作有計畫之發展，而依據現有及既往狀況，預計二十五年內之發展情形，對土地使用合理之規劃。」，而一個計畫於發布實施後，因為實質環境之變遷、社會組織之更易及經濟發展之需求，往往使得原計畫產生窒礙難行之處，因此爲了修正原都市計畫之誤差，促進人口及經濟活動合理分佈進而建立更合理的公共設施系統，在都市計畫法第二十六條規定：「都市計畫經發布實施後，不得隨時任意變更，但擬定計畫之機關，每三年內或五年內至少應通盤檢討一次，依據發展情況，並參考人民建議，作必要的變更，對於非必要之公共設施用地，應予撤銷並變更其使用。」

二、都市計畫定期通盤檢討實施辦法

內政部爲使各級政府辦理都市計畫通盤檢討有所依據，於民國六十四年五月二十九日頒訂「都市計畫定期通盤檢討實施辦法」，經過多次重新修訂，於民國九十一年十一月十四日修訂公布，該辦法是辦理通盤檢討作業所應循之主要法令，該辦法第二條規定「都市計畫發布實施後，每五年至少通盤檢討一次，視實際情形分期分區就都市計畫法第十五條或第二十二條所規定之事項全部或部分辦理，但都市計畫發布若已屆滿計畫年限或二十五年者，應予全面通盤檢討。」依此，每五年至少一次的檢討，爲分期分區之檢討，而屆計畫年限或屆滿二十五年之檢討爲都市計畫之全面通盤檢討。

三、都市計畫細部計畫審議原則

有關本細部計畫區之通盤檢討，除必須依據都市計畫法及都市計畫定期通盤檢討實施辦法檢討外，另於民國九十一年六月十三日內政部發布實施之「都市計畫細部計畫審議原則」，檢討時亦應予以遵循，該「都市計畫細部計畫審議原則」中相關之法令整理如下：

七、細部計畫內各種住宅區及商業區之容積率，應依據主要計畫分派之人口數或細部計畫推計之計畫人口數、直轄市、縣(市)政府所訂每人平均居住樓地板面積，並參酌實際發展現況需要與公共設施用地面積服務水準檢討訂定之。其他各使用分區及公共設施用地應依其計畫特性、區位、面臨道路功能、寬度、鄰近公共設施之配置情形、地形、地質、水文及發展現況，分別訂定不同之容積率。

十、細部計畫之土地使用分區管制，應依據地區特性，按各種土地使用分區類別，分別訂定其土地使用容許項目以及使用強度，並就其合理性與可行性予以審議之。

十四、主要計畫指定應辦理都市設計之地區，應依據地區環境特性分別訂定各該地區之都市設計基準，並納入細部計畫。

十五、第十四點都市設計基準之內容，得視實際需要，表明下列事項：

1. 公共開放空間系統配置事項。
2. 人行空間或步道系統動線配置事項。
3. 交通運輸系統配置事項。
4. 建築基地細分規模限制事項。
5. 建築量體配置、高度、造型、色彩及風格事項。
6. 景觀計畫。
7. 管理維護計畫。

十六、細部計畫內各使用分區及用地之退縮建築，依下列規定辦理：

1. 已實施區段徵收或市地重劃尚未配地之地區，及一〇〇〇平方公尺以上基地由低使用強度變更為高使用強度之整體開發地區，依下列規定退縮建築。但直轄市、縣(市)政府已訂定相關規定者，從其規定。

(1) 住宅區及商業區：應自道路境界線至少退縮五公尺建築，且不得設置圍籬。

(2) 工業區：自道路境界線至少退縮六公尺建築，如有設置圍牆之必要者，圍牆應自道路境界線至少退縮二公尺。

(3) 公共設施用地及公用事業設施用地：自道路境界線至少退縮五公尺建築，如有設置圍牆之必要者，圍牆應自道路境界線至少退縮二公尺。但情形特殊並經各級都市計畫委員會審議通過者，不在此限。

3. 前款以外之地區，由各都市計畫擬定機關依據地方實際發展需要，自行訂定適當之退縮建築規定，並納入細部計畫規定。

依前項規定退縮建築所留設之空地，應予植栽綠化，並得計入法定空地。

第三節 通盤檢討範圍

本計畫區位於台中市西北方位置(如圖一-三-一),東臨水湳機場,西接「台中市都市計畫通盤檢討(不含大坑風景區)」所劃設八十公尺計畫道路,南起台中港路,北迄農業區,總面積約八八·六五公頃。包括台中市西屯區西墩里、西安里及小部分西平里、潮洋里,行政區域均屬台中市西屯區行政轄區。

第五章 實質計畫變更內容

第一節 人民團體意見處理

有關人民陳情案件處理基本原則如下：

- 一、是否符合本計畫之通盤檢討原則及規劃之完整性。
- 二、是否符合現有法規及行政命令之規定。
- 三、是否符合社會、經濟、安全及便利之效益。
- 四、是否符合未來發展之需求。
- 五、是否影響他人權益。

第二節 實質計畫檢討變更

一、計畫面積

原以民國六十二年測繪之地形基本圖測算之細部計畫範圍面積為八八·六五公頃，本次細部計畫通盤檢討依據精度較高之民國八十七年航測數值地形圖重新測算，面積修正為八九·一二公頃。

二、計畫年期、計畫人口及居住密度

原細部計畫之年期係依台中市主要計畫目標年訂為民國九十五年，本次細部計畫通盤檢討則配合辦理中之「變更台中市都市計畫主要計畫（不包括大坑風景區）第三次通盤檢討」，將計畫年期調整為民國一一

五年。

依本計畫區計畫人口一四、〇〇〇人，計畫面積為八九・一二公頃估算，本計畫區人口粗密度約為每公頃一五七人，居住淨密度約為每公頃二九六人（計畫人口數除以住宅區、商業區面積之和（四七・三五公頃））。

三、變更計畫內容明細

本次細部計畫檢討變更事項詳見下列圖表：

表 5-2-1 變更計畫內容明細表

表 5-2-2 變更土地使用面積統計表

圖 5-2-1 變更位置示意圖

四、公共設施檢討

公共設施面積檢討詳表 5-2-3 公共設施用地檢討分析表

第三節 檢討後計畫

一、計畫範圍及面積

本計畫區東臨水湳機場，西接八十公尺環中路，南起台中港路，北迄農業區。行政區域包括西屯區西墩里、西安里及小部分西平里、潮洋里。計畫範圍面積依民國八十七年航測數值地形圖重新測算，約為八九·一二公頃。

二、計畫年期、居住密度及容納人口

配合辦理中之一「變更台中市都市計畫主要計畫（不包括大坑風景區）第三次通盤檢討」案，將計畫年期訂為民國一一五年。

依本計畫區計畫人口一四、〇〇〇人，計畫面積為八九·一二公頃估算，本計畫區人口粗密度約為每公頃一五七人，居住淨密度約為每公頃二九六人（計畫人口數除以住宅區、商業區面積之和（四七·三五公頃））。

三、土地使用計畫

本計畫區之土地使用分區於主要計畫劃設有住宅區、商業區、保存區三種，於細部計畫中則依其所在區位之適宜性，作不同使用性質與強度之規劃，將住宅區細分為第一種、第一之一種、第二種及第三種住宅區，商業區細分為第二及第三種商業區，各種土地使用之面積分配為如表 5-3-1，其土地使用配置如圖 5-3-1，茲說明如下：

(一)住宅區：

細分爲第一種、第一之一種、第二種及第三種住宅區，面積合計四二·四五八〇公頃。

(二)商業區：

細分爲第二種及第三種商業區，面積合計爲四·八九二七公頃。

(三)保存區：

爲三級古蹟張廖家廟所在範圍，面積爲〇·三八三二公頃。

四、公共設施計畫

本計畫區之公共設施用地多屬主要計畫所劃設，僅一處停車場用地爲細部計畫所規劃，茲說明如下：

(一)學校：

本計畫區計有文中一所(西苑國中使用)，面積三·五一五七公頃；文小一所，面積二·〇四三九公頃。

(二)機關：

計一處，面積〇·二一一二公頃，現爲西屯分駐所、消防隊、西屯戶政事務所使用。

(三)公園及兒童遊樂場：

計二處，一處爲公園用地，面積二·五九九一公頃，一處爲鄰里公園兼兒童遊樂場用地，面積爲二·六六八一公頃，合計面積五·二六七二公頃。

(四)停車場及廣場兼停車場：

計二處，一處為廣場兼停車場，面積為0.3444公頃，一處為停車場，面積為0.3240公頃，合計面積0.6684公頃。

(五)廣場：

計一處，位於保存區旁，面積為0.2441公頃。

五、道路系統計畫

本計畫區道路系統層級功能劃分如下：

(一)聯外道路：

為計畫區與本市其他地區(市區、屯區)聯絡之要道，包括八十米環中路、六十米台中港路、三十米道路(連接水滄機場至八十米環中路)、二十八米青海路及二十米黎明路、西屯路等。

(二)區內主、次要道路：

為本計畫區與週邊地區(如逢甲商圈)之聯絡道路或社區間之收集性道路，路寬約為十五至二十五米。

(三)出入道路：

為住宅區建築基地所直接面臨之道路，路寬約為八至十五米。

(四)人行步道：

路寬四米及六米者作為人行步道使用。

六、都市設計

本地區之都市設計管制執行方式如下：

(一) 於土地使用管制要點內規範

土地使用管制要點規定項目如下：

1. 基地細分規模、建築量體配置、高度。
2. 開放空間及人行系統。
3. 斜屋頂造形。

(二) 利用都市設計審議方式規範

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。

1. 基地面積達 6000 平方公尺之廣場、立體停車場。
2. 基地面積達 10000 平方公尺之公園。
3. 基地面積達 3000 平方公尺採立體多目標使用之公共設施用地建築申請案。
4. 市區行人陸橋。
5. 公用事業建築申請案之總樓地板面積超過 10000 平方公尺者。
6. 體育館、博物館、圖書館、美術館、陳列館、集會堂、演藝廳等之樓地板面積超過 3000 平方公尺者。
7. 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、安寧或紀念性及藝術性價值建築物之保存維護或公共利益之虞者。
8. 住宅區、商業區樓層高度超過 12 層(不含 12 層)或住宅區建築基地面積超過 6000 平方公尺、商業區建築基地面積超過 3000 平方公尺者。

七、防災及避難計畫

由於目前都市發展快速擴展及高密度、混合使用的特性，使居住環境發生災害的機率及危害程度增加。因此，都市防災系統的規劃乃成爲預防災害發生、減輕危害程度以確保居住安全的保障。爲此，內政部乃於新修訂之「都市計畫定期通盤檢討實施辦法」將都市防災列爲都市計畫檢討之要項。依前開法令第七條規定：於都市計畫通盤檢討時，應就都市防災避難場所、設施、消防救災路線、火災延燒防止地帶等事項進行規劃及檢討。故此，本次通盤檢討特針對本地區都市計畫，從災害種類、防災規劃原則對本計畫作一防災規劃之檢討。

(一) 災害種類：

依據計畫區之地區特性，其可能發生之災害種類包括：

1. 自然災害
如地震、颱風、水災等。
2. 人為災害
如都市火災、公害污染等。

(二) 防災規劃原則：

防災規劃可區分爲建築群防災、防災避難之動線規劃及防災避難場所等。其規劃原則如下：

1. 消防安全區劃
適當配置及闢建火災延燒防止地帶(公園、綠地、寬闊道路)。
2. 救災疏散動線
配合道路整建確保消防救災路線之通暢。

3．防災避難場所

計畫區中相關學校、公園、綠地、開放空間等適於提供作為避難、集結、救護之地點於規劃中作為避難集結場所。

4．排斥性公用設備

相排斥性公用設備(變電所、瓦斯填裝場、加油站等)之隔離。

5．其他

加強推動老舊建築物及木造建築物密集地區之都市整建、改建及土地混合使用之管制等。

(三) 防災規劃檢討

1．防災安全區劃

本計畫區二十公尺寬度以上的道路可作為防災阻隔分區。

2．救災疏散動線

(1) 闊寬道路規劃為救災疏散主要動線。

(2) 舊有社區既有巷道狹窄，有礙救災及疏散，應加速計畫道路之開闢。

(3) 住宅區退縮留設人行步道可防止交通阻礙，利於救災疏散動線。

3．防災避難場所

公園、停車場、兒童遊樂場、學校等開放空間，規劃為避難場所或臨時收容中心。

八、事業及財務計畫

本計畫區屬台中市第一期擴大都市計畫(西屯地區)部分,已依都市計畫法第十七條第二項之規定核發建照,該範圍內之公共設施用地,除道路寬度在八公尺以下之計畫道路,可由土地所有權人配合建築留設外,其餘依規定征收或獎勵民間投資開闢。至於優先發展區部分,依主要計畫之規定,辦理市地重劃,其地區各項公共設施開闢經費,由土地所有權人共同負擔外,其餘經費由政府配合本計畫區發展之需要,按輕重優先以預算編列方式籌措用地取得及開闢使用。(詳表 5-3-2)

九、土地使用分區管制要點

土地使用分區管制計畫是實施都市計畫、管制人口與各種活動之分布與強度的主要工具,在被管制的地區內,任何開發方式都要依土地使用分區管制之規定辦理,以使各種活動發展的結果達到原先規劃時所預期的土地使用型態。其優點在可使土地適當的配置以供各種發展之需,公共設施能充分有效的利用,都市能健全發展,環境水準能維持一定之標準,以達到規劃之目的。

本次細部計畫通盤檢討在土地使用分區管制要點方面,基於原細部計畫發布實施後,在容積管制計畫、建築基地限制、停車空間留設及建築基地綜合設計等皆因實質發展情況、相關法令的修訂等因素而需加以檢討修訂,以適應發展的需要,修訂前後之土地使用管制要點如表 5-3-3 所列。