

變更台中市都市計畫(舊有市區、後車站地區、後庄里地區、北屯東山重劃區附近地區、西屯中正重劃區附近地區及西南屯地區)(演武場原住宅區及停車場用地為社教機構用地)細部計畫說明書

公開展覽書圖



書圖閱畢請歸位

18 4:03PM

擬定機關：台中市政府

中華民國 96 年 8 月

臺中市政府 公告

保存年限：

發文日期：中華民國96年9月6日
發文字號：府都計字第0960192105號
附件：如主旨



主旨：公告公開展覽「變更台中市都市計畫（公有地區、後車場地區、後庄里地區、北屯東山重劃區附近地區、西屯中正重劃區附近地區及西南屯地區）（演武場原住宅區及停車場用地為社教用地）細部計畫案」案計畫書、圖，請 周知。

依據：都市計畫法第19條。

公告事項：

- 一、公告地點：本府公告欄、本市西區區公所公告欄。
- 二、公開展覽期間：自民國96年9月7日至民國96年10月6日止，合計三十天。
- 三、公開說明會：民國96年9月20日下午3時於本市西區四里聯合活動中心（中山地政大樓9樓）舉行。
- 四、任何公民或團體得於公開展覽期間以書面記載姓名名稱、地址及建議說明事項、變更位置理由、地籍圖說等資料壹式三份，向本府提出意見，俾利本市都市計畫委員會審議之參考。

18 FLOOR

市長胡志強 出國

副市長蕭家旗代行

目 錄

壹、計畫緣起-----	1
貳、變更法令依據-----	2
參、變更位置、範圍及面積-----	3
肆、變更基地現況資料蒐集調查分析-----	5
伍、上位及相關計畫分析-----	10
陸、課題分析及對策研擬-----	21
柒、實質計畫研擬-----	23
附件一：變更範圍地籍圖及土地登記謄本-----	28

壹、計畫緣起

「原台中刑務所演武場」屬台中監獄管理房舍，位於台中市林森路 33 號，興建於 1937 年(昭和 12 年)為日治時期獄方為司獄官警日常練武所設之武道館舍，台中市僅存之武德殿，921 大地震造成屋頂及結構受損，文建會組成文化資產勘災小組，將演武場列為最優先復建名單，並經費補助本市辦理規劃演武場修復再利用事宜，爰於本計畫配合都市計畫停車場用地、住宅區變更為社教機構用地，以符合用地使用類別。

貳、變更法令依據

一、依「都市計畫法」第 27 條第 1 項第 4 款之規定辦理本變更案。

第 27 條：都市計畫經發布實施後，遇有左列情事之一時，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、直轄市或縣（市）興建之重大設施時。

二、茲敘明本案自行認定為本市興建重大設施如下：本案屬已列入地方施政方針、施政計畫之重大設施建設計畫，符合內政部民國 92 年 12 月 22 日「研商修正都市計畫法第 27 條第 1 項第 3、4 款之申請變更程序及認定核准機關事宜會議」紀錄內容結論之認定標準，經簽奉市長核可依都市計畫法第 27 條第 1 項第 4 款規定辦理都市計畫個案變更。

參、變更位置、範圍及面積

本變更案「原台中刑務所演武場」用地隸屬「變更台中市都市計畫(舊有市區、後車站地區、後庄里地區、北屯東山重劃區附近地區、西屯中正重劃區附近地區及西南屯地區)細部計畫區」，變更基地位於林森西路與府後街交岔口，為都市計畫停車場用地及住宅區。變更範圍包括台中市西區三民段七小段 1-4、3-9、3-23(部分)地號及利民段七小段 1-2(部分)、3-2、3-3、3-11、3-12、3-13 地號等 9 筆土地，面積合計為 0.3679 公頃。詳細變更位置參見圖 1 變更位置示意圖所示。

課題一：刑務所演武場歷史建築風貌如何再現？

說明：刑務所演武場為具有歷史文化價值之建築物，但都市計畫土地使用編定為住宅區及停車場用地，應予配合調整，以達保存歷史建築之目的。

對策：配合文化局之歷史建築文化保存計畫，將原本都市計畫編定之住宅區及停車場用地變更為社教機構用地，以符合該基地未來之實際使用需求。

課題二：演武場未來復建後之用途將影響都市計畫之變更項目、使用強度及使用項目指定，因此應及早確定未來之使用方向。

說明：根據對文化局初步之意見訪談，演武場復建後將以宏揚武道文化為主，可能採委外經營方式，內部使用項目包括武術活動(劍道、柔道)空間、展覽空間及餐飲、零售業等。

對策：將演武場原本都市計畫編定之住宅區及停車場用地變更為社教機構用地，並指定供體育活動、展演空間及附屬商業設施使用。

課題三：變更範圍除包括演武場外，尚包括部分既成道路及部分已開闢之停車場。

說明：變更範圍除包括演武場外，尚包括部分既成道路(林森路 35 巷)及部分已開闢之停車場，若納入變更將影響部分住戶之出入及停車場之完整性。

柒、實質計畫研擬

一、變更計畫理由及內容

(一)住宅區

住宅區原面積為 1506.6570 公頃，變更 0.1574 公頃住宅區為社教機構用地(細社教 1)，變更後住宅區面積為 1506.4996 公頃。

(二)停車場用地

停車場用地原面積為 17.2420 公頃，變更 0.2105 公頃停車場用地(細停 158)為社教機構用地(細社教 1)，變更後停車場用地面積為 17.0315 公頃。

(三)社教機構用地

社教機構用地原面積為 14.1886 公頃，變更 0.1574 公頃住宅區為社教機構用地(細社教 1)及變更 0.2105 公頃停車場用地(細停 158)為社教機構用地(細社教 1)，變更後社教機構用地面積為 14.5565 公頃。

變更內容綜理表參見表 4，變更前後土地使用面積對照表參見表 5，變更後都市計畫示意圖參見圖 5。

表 4 「變更台中市都市計畫(舊有市區、後車站地區、後庄里地區、北屯東山重劃區附近地區、西屯中正重劃區附近地區及西南屯地區)(演武場原住宅區及停車場用地為社教機構用地)細部計畫案」變更內容綜理表

編號	變更內容		變 更 理 由
	原計畫	新計畫	
一	住宅區 (0.1574 公頃)	社教機構用地 (細社教 1) (0.3679 公頃)	一、「原台中刑務所演武場」為都市計畫停車場用地及住宅區，透過本次個案變更為社教機構用地，以符合土地使用類別。 二、於土地使用管制要點中指定社教機構用地供體育活動、展演空間及附屬商業設施使用，以符合該基地未來之實際使用需求。
	停車場用地 (細停 158) (0.2105 公頃)		

附註：1. 凡本計畫未變更部分均以原計畫為準。

2. 表列面積僅供參考，實際面積應以依據核定圖實地分割測量面積為準。

表 5 「變更台中市都市計畫(舊有市區、後車站地區、後庄里地區、北屯東山重劃區附近地區、西屯中正重劃區附近地區及西南屯地區)(演武場原住宅區及停車場用地為社教機構用地)細部計畫案」變更前後土地使用面積對照表

使用項目		變更前面積 (公頃)	本次變更增減 面積(公頃)	變更後面積 (公頃)	估計畫面積 百分比(%)
土地 使用 分區	住宅區	1506.6570	-0.1574	1506.4996	48.25
	商業區	200.9343		200.9343	6.44
	工業區	5.1605		5.1605	0.17
	保存區	1.9500		1.9500	0.06
	文教區	1.8639		1.8639	0.06
	分區合計	1716.5657	-0.1574	1716.4083	54.98
公共 設施 用地	文大用地	48.6838		48.6838	1.56
	文高用地	33.9350		33.9350	1.09
	文中用地	54.9383		54.9383	1.76
	文小用地	90.8519		90.8519	2.91
	社教機構用地	14.1886	0.3679	14.5565	0.47
	公園用地	79.0565		79.0565	2.53
	兒童遊樂場用地	16.1708		16.1708	0.52
	公養兒用地	0.9080		0.9080	0.03
	園道用地	35.9412		35.9412	1.15
	綠地、綠帶	12.5896		12.5896	0.40
	體育場用地	3.6738		3.6738	0.12
	停車場用地	17.2420	-0.2105	17.0315	0.55
	廣場用地	3.5532		3.5532	0.11
	廣場兼停車場用地	1.9456		1.9456	0.06
	市場用地	18.4164		18.4164	0.59
	交通用地	0.8096		0.8096	0.03
	加油站用地	2.8023		2.8023	0.09
	機關用地	29.2462		29.2462	0.94
	郵政用地	2.4868		2.4868	0.08
	電力用地	5.2442		5.2442	0.17
	電信用地	2.7944		2.7944	0.09
	自來水事業用地	0.7705		0.7705	0.02
	車站用地	0.2010		0.2010	0.01
	屠宰場用地	4.8049		4.8049	0.15
	殯儀館用地	1.8502		1.8502	0.06
	醫療衛生機構用地	3.2177		3.2177	0.10
	變電所用地	1.6067		1.6067	0.05
排水道用地	59.1717		59.1717	1.89	
鐵路用地	25.8553		25.8553	0.83	
道路用地	831.9684		831.9684	26.65	
鐵路用地兼社教機構使用	0.4077		0.4077	0.01	
溝渠用地	0.0517		0.0517	0	
廣場兼道路用地	0.0234		0.0234	0	
公設合計	1405.4074	0.1574	1405.5648	45.02	
總計	3121.9731	0	3121.9731	100.00	

註：表內面積應以依據核定圖實際測量分割面積為準。

二、事業及財務計畫

本變更基地之權屬均為中華民國所有，管理單位為台灣台中監獄、台灣台中看守所、台中市政府、台灣台中地方法院檢察署，復建工程費概估約 4,400 萬元。(表 6)

表 6 「變更台中市都市計畫(舊有市區、後車站地區、後庄里地區、北屯東山重劃區附近地區、西屯中正重劃區附近地區及西南屯地區)(演武場原住宅區及停車場用地為社教機構用地)細部計畫案」事業及財務計畫表

公共設施種類	土地權屬	面積 (m ²)	土地取得方式		開闢經費 (萬元)			主辦單位	預定完成期限 (會計年度)	經費來源
			租用	撥用	土地徵購 費及地上 物補償費	復建 工程費	合計			
社教機構用地 (細社教 1)	國有	3679		✓	0	4,400	4,400	台中市政府	96-98 年	市政府 編列預算 及向上級 爭取補助。

註：本表為概算之結果，實際復建工程費用視施工時之工程造價與政府財務狀況酌予調整。

三、土地使用分區管制要點

- (一)社教機構用地(細社教 1)指定供體育活動、展演空間及附屬商業設施使用。