訂正臺中市都市計畫（福安里附近）細部計畫（第二種住宅區為第二種住宅區〈附帶條件〉）書

臺中市政府

中華民國 106 年 4 月

訂正臺中市都市計畫（福安里附近）細部計畫（第二種住宅區為第二種住宅區〈附帶條件〉）書

臺中市政府

中華民國一〇六年四月

<table>
<tr><th colspan="3">變 更 臺 中 市 都 市 計 畫 審 核 摘 要 表</th></tr>
<tr><td>項　目</td><td colspan="2">說　　明</td></tr>
<tr><td>都市計畫名稱</td><td colspan="2">訂正臺中市都市計畫（福安里附近）細部計畫（第二種住宅區為第二種住宅區〈附帶條件〉）案</td></tr>
<tr><td>變更都市計畫法令依據</td><td colspan="2">都市計畫法第 26 條</td></tr>
<tr><td>變更都市計畫機關</td><td colspan="2">臺中市政府</td></tr>
<tr><td>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</td><td colspan="2">無</td></tr>
<tr><td>人民團體對本案之反映意見</td><td colspan="2">無</td></tr>
<tr><td rowspan="2">本案公開展覽之起訖日期</td><td>公開展覽</td><td>自民國 106 年 1 月 26 日起公開展覽 30 日(不含民國 106 年 1 月 27 日至 2 月 1 日過年期間)。（刊登於民國 106 年 2 月 2 日～4 日之台灣新生報綜合新聞 2、心靈 12、全國版廣告 11 版）。</td></tr>
<tr><td>公開說明會</td><td>民國 106 年 2 月 21 日上午 10 時假西屯區福安兒童暨老人活動中心舉行。</td></tr>
<tr><td>本案提交各級都市計畫委員會審核結果</td><td>市級</td><td>民國 106 年 3 月 17 日臺中市都市計畫委員會第 67 次會議審議通過。</td></tr>
</table>

目　　錄

壹、緣起.....1
貳、法令依據.....1
參、附帶條件檢討說明.....2
肆、訂正內容.....2

圖 目 錄

圖 1　訂正位置示意圖.....2
圖 2　訂正範圍現行計畫示意圖.....3
圖 3　訂正後計畫示意圖.....11

表 目 錄

表 1　歷次通盤檢討及近期個案變更計畫劃設內容彙整表 5
表 2　第二次通盤檢討變更計畫內容綜理表（第四案） 9
表 3　訂正內容綜理表.....10

壹、緣起

本案訂正範圍為「臺中市都市計畫（福安里附近）細部計畫（第三次通盤檢討）」第二種住宅區，經查 98 年細部計畫第二次通盤檢討時變更部分第一種住宅區為第二種住宅區，並增訂其附帶條件，說明如下：

「將來申請建照時，其容積率未超過「第一種住宅區」時則同意免予回饋，如超過「第一種住宅區」時，應於核發使用執照前，依申請基地面積之 4%繳納回饋金，其土地價值計算，依繳交當年當地平均公告土地現值加四成計算。其計算方式如下：

回饋金 = 申請基地面積 x 回饋比例 x（繳交當年之當地平均公告土地現值 x 1.4）。」

105 年 12 月 29 日公告之第三次通盤檢討案計畫書、圖中，第二種住宅區（附）無涉變更內容，卻未見前次通盤檢討附帶條件之規定，亦未於都市計畫圖第二種住宅區標註（附），經查第三次通盤檢討辦理及審議歷程，第二種住宅區（附）確實未經變更，且計畫圖亦載明「其他未涉及變更部分，均以現行計畫為準」，經查確實為計畫書、圖製作及繪製之誤繕。惟考量此部分與民眾權利具重大關聯性，為免後續處理爭議，遂辦理本次都市計畫訂正程序。

綜上，依內政部 68 年 3 月 13 日台內營字第 942 號函示規定：「都市計畫書圖不符時，應查明其錯誤原因予以訂正，並依都市計畫變更程序辦理，但不受定期通盤檢討之限制。」，提出訂正本計畫區第二種住宅區為第二種住宅區（附帶條件），依都市計畫法程序辦理。

貳、法令依據

一、都市計畫法第 26 條。

二、依內政部 68.3.13 台內營字第九四二號函：「都市計畫書圖不符時，應查明其錯誤原因予以訂正，並依都市計畫變更程序辦理，但不受定期通盤檢討之限制。」

參、附帶條件檢討說明

第二種住宅區附帶條件係於第二次通盤檢討時訂定，由第一種住宅區變更為有第二種住宅區（附帶條件），於民國 98 年 2 月 25 日公告發布實施，迄今尚無執行疑義，亦無人民提出異議陳情，故第二種住宅區（附帶條件）經檢討仍維持第二次通盤檢討發布實施計畫內容，不作變更調整。

肆、訂正內容

一、訂正範圍

本案訂正範圍為第二種住宅區，訂正範圍面積約 3.32 公頃，圖 1 為訂正位置示意圖，圖 2 為訂正範圍現行計畫示意圖。

圖 1　訂正位置示意圖

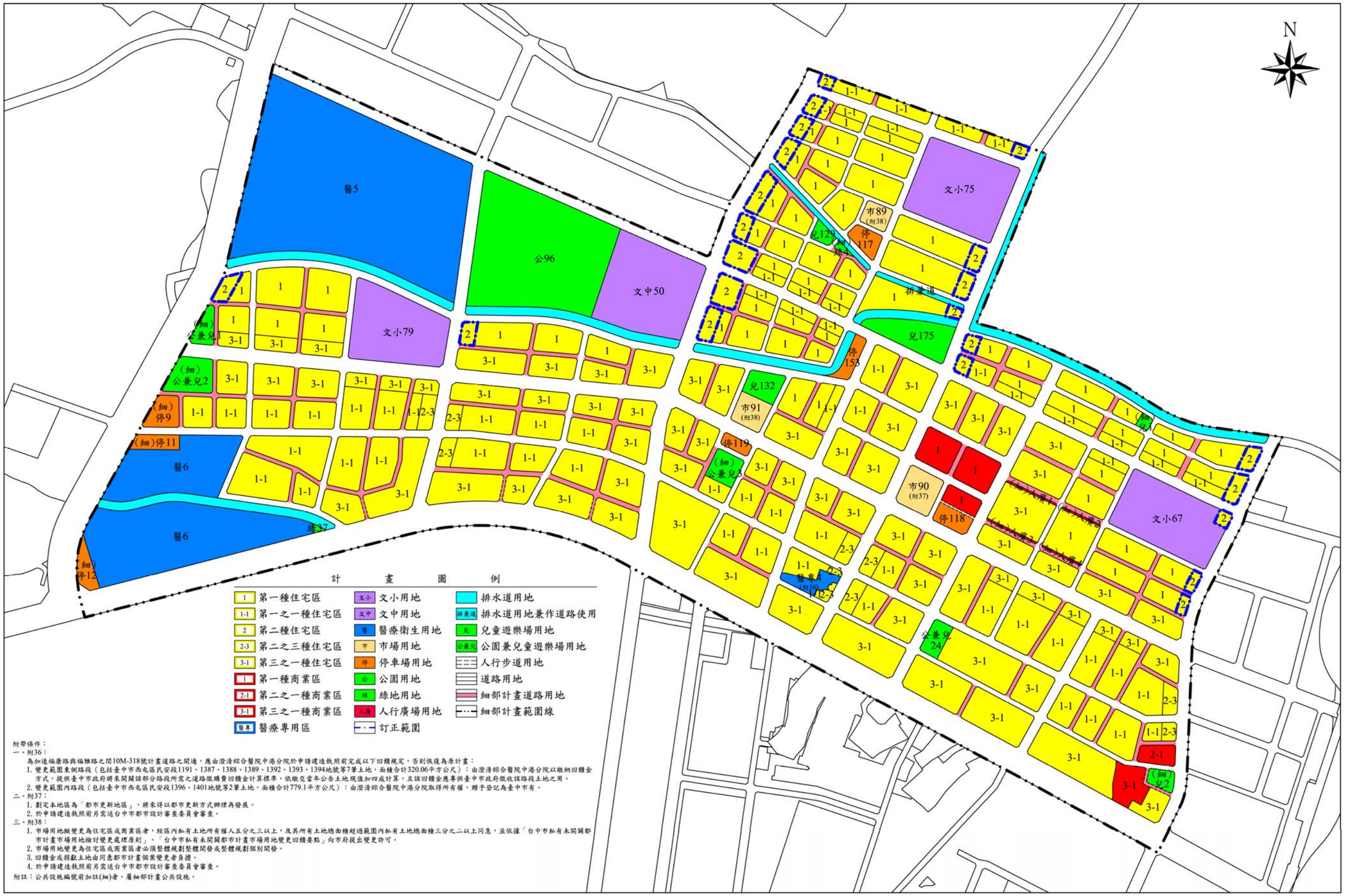


圖 2　訂正範圍現行計畫示意圖

二、訂正理由

第二種住宅區經查為細部計畫第二次通盤檢討變更部分第一種住宅區為第二種住宅區(變更計畫內容綜理表第 4 案)，並增訂第二種住宅區附帶條件，至第三次通盤檢討中卻未見前次通盤檢討附帶條件之規定，亦未於都市計畫圖第二種住宅區標註（附)，經查第三次通盤檢討辦理及審議歷程，第二種住宅區（附）確實未經變更，且計畫圖亦載明「其他未涉及變更部分，均以現行計畫為準」，經查確實為計畫書、圖製作及繪製之誤繕。惟考量此部分與民眾權利具重大關聯性，為免後續處理爭議，故依都市計畫法定程序訂正第二種住宅區為第二種住宅區（附帶條件)。

表 1 為歷次通盤檢討劃設內容彙整表，表 2 為第二次通盤檢討變更計畫內容綜理表第 4 案。

表 1　歷次通盤檢討劃設內容彙整表

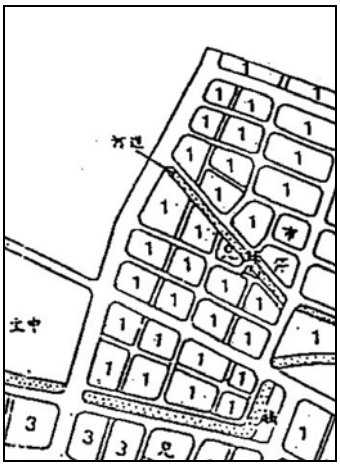
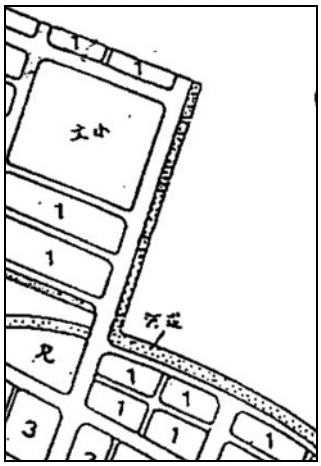
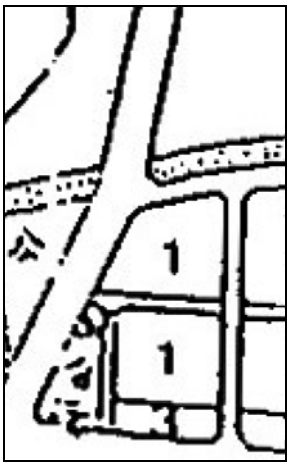
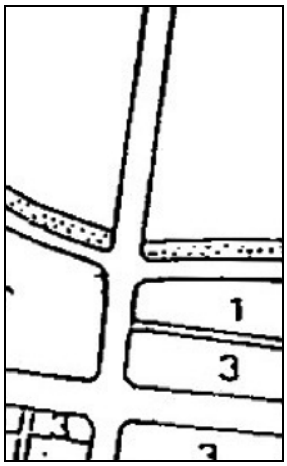
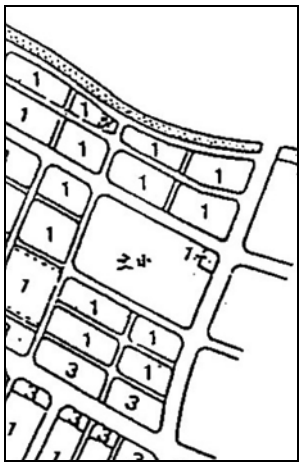
編號	計畫名稱	發布實施日期文號	劃設內容
1	擬定臺中市都市計畫（福安里附近）細部計畫案	80 年 04 月 01 日府工都字第 00361 號	第一種住宅區
		發布實施後計畫圖	
			
			 

表 1　歷次通盤檢討劃設內容彙整表（續 1）

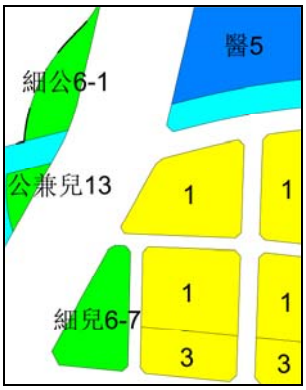
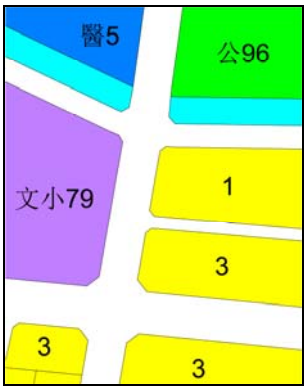
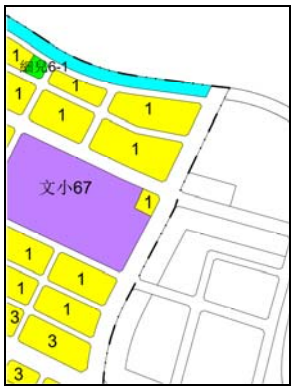
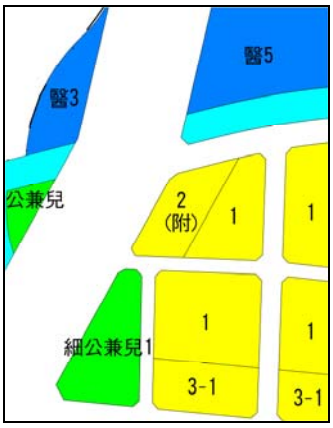
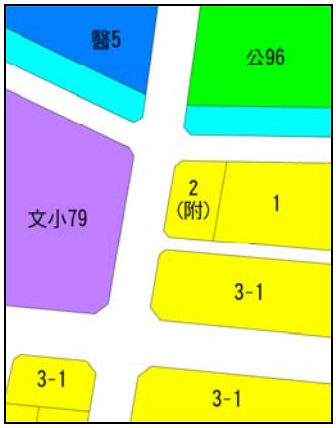
編號	計畫名稱	發布實施日期文號	劃設內容
2	變更臺中市都市計畫(福安里附近)細部計畫(第一次通盤檢討)案	91 年 07 月 01 日府工都字第 0910094115 號	第一種住宅區
		發布實施後計畫圖	
			 

表 1　歷次通盤檢討劃設內容彙整表（續 2）

<table>
<tr><th>編號</th><th>計畫名稱</th><th>發布實施日期文號</th><th>劃設內容</th></tr>
<tr><td rowspan="3">3</td><td rowspan="3">變更臺中市都市計畫(福安里附近)細部計畫(第二次通盤檢討)案</td><td>98 年 02 月 25 日府都計字第 0980029292 號</td><td>變更部分第一種住宅區為第二種住宅區(3.3246 公頃)
附帶條件：
將來申請建照時，其容積率未超過「第一種住宅區」時則同意免予回饋，如超過「第一種住宅區」時，應於核發使用執照前，依申請基地面積之 4%繳納回饋金，其土地價值計算，依繳交當年當地平均公告土地現值加四成計算。其計算方式如下：
回饋金＝申請基地面積×回饋比例×（繳交當年之當地平均公告土地現值×1.4）。</td></tr>
<tr><td colspan="2">發布實施後計畫圖</td></tr>
<tr><td colspan="2">





</td></tr>
</table>

表 1　歷次通盤檢討劃設內容彙整表（續完）

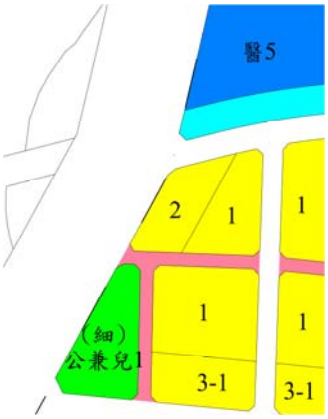
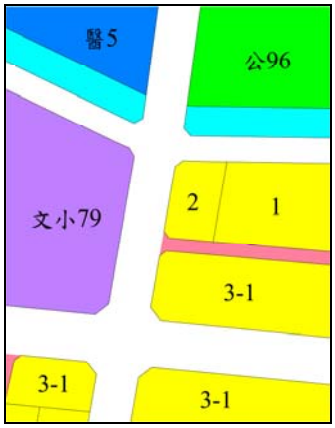
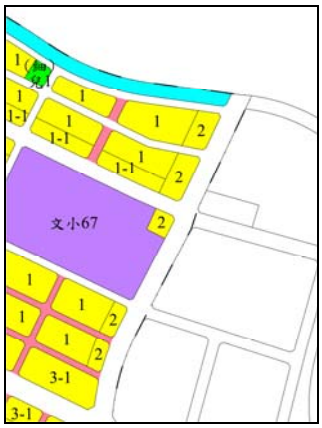
編號	計畫名稱	發布實施日期文號	劃設內容
4	變更臺中市都市計畫(福安里附近)細部計畫(第三次通盤檢討)案	105 年 12 月 29 日府授都計字第 1050281162 號	第二種住宅區
		發布實施後計畫圖	
				

表 2　第二次通盤檢討變更計畫內容綜理表（第四案）

編號	位置	變更內容		變更理由
		原計畫	新計畫	
4	臨接 20M 寬以上計畫道路之第一種住宅區	第一種住宅區 (9.8977 公頃)	第一之一種住宅區 (6.5731 公頃) 第二種住宅區 (3.3246 公頃) 附帶條件： 將來申請建照時，其容積率未超過「第一種住宅區」時則同意免予回饋，如超過「第一種住宅區」時，應於核發使用執照前，依申請基地面積之 4%繳納回饋金，其土地價值計算，依繳交當年當地平均公告土地現值加四成計算。其計算方式如下： 回饋金 = 申請基地面積×回饋比例×（繳交當年之當地平均公告土地現值×1.4）。	1.本計畫第一種住宅區面積計 47.4188 公頃，占住宅區全部面積 85.5145 公頃之 55.45%，其多在早期容積管制前興建完成，後續申請營利事業登記因而受限。 2.因應中科園區台中基地的設立，地區人口快速成長，各項生活服務機能需求殷切；此外本計畫區介於台中港路發展軸帶與規劃中的中科特定區之間，區內主要道路逐漸成為區域間交通要道。 3.因應都市機能及道路功能發展趨勢，將臨接 25M 寬以上計畫道路縱深 30M 範圍內之第一種住宅區變更為第二種住宅區，並將臨接 20M 以上未達 25M 寬計畫道路(包括西屯路、福康路及宏安巷 13 弄)縱深 20M 範圍內之第一種住宅區變更為第一之一種住宅區，其範圍並得依街廓深度調整規劃之完整性，以配合土地使用分區管制要點之修正，適度增加使用強度或彈性，促進本計畫區之發展。 4.部分街廓依前述原則變更後，剩餘之第一種住宅區範圍零星，環境品質易受四週商業活動影響，故就完整街廓變更。 5.福安路及西屯路以北之永福路，因非屬主要交通動線，故其兩側街廓維持原計畫。

三、訂正內容

本案將原計畫第二種住宅區(面積 3.32 公頃)訂正為第二種住宅區(附帶條件)，訂正內容請詳表 3 訂正內容綜理表及圖 3 訂正後計畫示意圖所示。

表 3　訂正內容綜理表

位置	訂正內容		訂正理由
	原計畫	新計畫	
細部計畫區	第二種住宅區 (3.32 公頃)	第二種住宅區 (3.32 公頃) 附帶條件： 將來申請建照時，其容積率未超過「第一種住宅區」時則同意免予回饋，如超過「第一種住宅區」時，應於核發使用執照前，依申請基地面積之 4%繳納回饋金，其土地價值計算，依繳交當年當地平均公告土地現值加四成計算。其計算方式如下： 回饋金 = 申請基地面積×回饋比例×(繳交當年之當地平均公告土地現值×1.4)。	第二種住宅區經查為細部計畫第二次通盤檢討變更部分第一種住宅區為第二種住宅區（變更計畫內容綜理表第 4 案），並增訂第二種住宅區附帶條件，至第三次通盤檢討中卻未見前次通盤檢討附帶條件之規定，亦未於都市計畫圖第二種住宅區標註（附），經查第三次通盤檢討辦理及審議歷程，第二種住宅區（附）確實未經變更，且計畫圖亦載明「其他未涉及變更部分，均以現行計畫為準」，經查確實為計畫書、圖製作及繪製之誤繕。惟考量此部分與民眾權利具重大關聯性，為免後續處理爭議，故依都市計畫法定程序訂正第二種住宅區為第二種住宅區（附帶條件）。

註：表內面積應以核定圖實地分割測量面積為準。

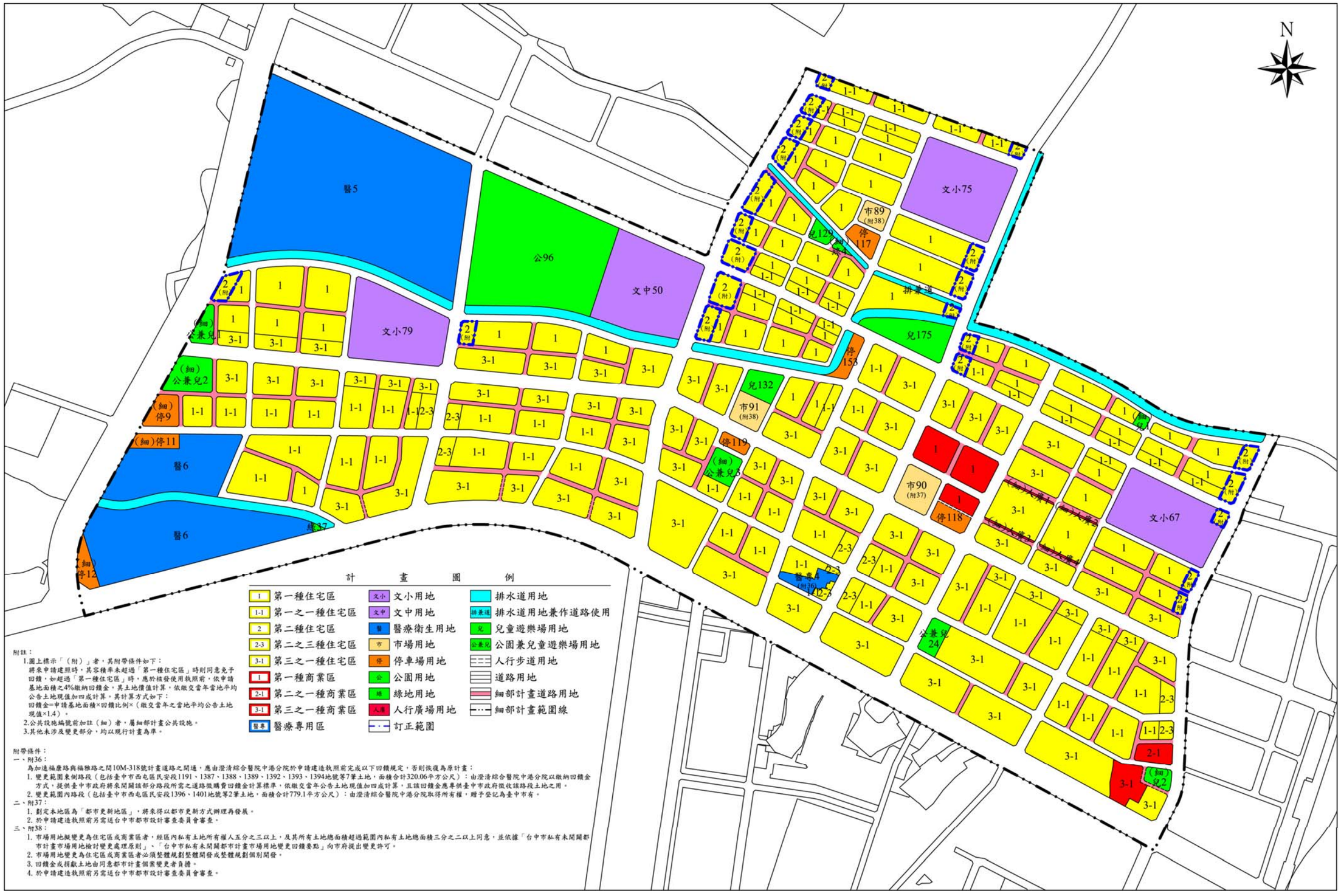

N
醫5
公96
文中50
文小75
文小79
文小67
醫6
醫6
公兼兒24
兒175
兒132
兒129
排兼道
市89
(附38)
市90
(附37)
市91
(附38)
停117
停118
停119
停155
(細)停11
(細)停12
(細)停9
(細)公兼兒1
(細)公兼兒2
(細)公兼兒3
(細)兒2
醫專4
(附16)
計畫圖例
1 第一種住宅區
1-1 第一之一種住宅區
2 第二種住宅區
2-3 第二之三種住宅區
3-1 第三之一種住宅區
1 第一種商業區
2-1 第二之一種商業區
3-1 第三之一種商業區
醫專 醫療專用區
文小 文小用地
文中 文中用地
醫 醫療衛生用地
市 市場用地
停 停車場用地
公 公園用地
綠 綠地用地
人廣 人行廣場用地
訂正範圍
排水道用地
排兼道 排水道用地兼作道路使用
兒 兒童遊樂場用地
公兼兒 公園兼兒童遊樂場用地
人行步道用地
道路用地
細部計畫道路用地
細部計畫範圍線
附註：
1.圖上標示「（附）」者，其附帶條件如下：
將來申請建照時，其容積率未超過「第一種住宅區」時則同意免予回饋，如超過「第一種住宅區」時，應於核發使用執照前，依申請基地面積之4%繳納回饋金。其土地價值計算，依繳交當年當地平均公告土地現值加四成計算。其計算方式如下：
回饋金=申請基地面積×回饋比例×（繳交當年之當地平均公告土地現值×1.4）。
2.公共設施編號前加註（細）者，屬細部計畫公共設施。
3.其他未涉及變更部分，均以現行計畫為準。
附帶條件：
一、附36：
為加速福康路與福雅路之間10M-318號計畫道路之開通，應由澄清綜合醫院中港分院於申請建造執照前完成以下回饋規定，否則恢復為原計畫：
1. 變更範圍東側路段（包括臺中市西屯區民安段1191、1387、1388、1389、1392、1393、1394地號等7筆土地，面積合計320.06平方公尺）：由澄清綜合醫院中港分院以繳納回饋金方式，提供臺中市政府將來開闢該部分路段所需之道路徵購費回饋金計算標準，依繳交當年公告土地現值加四成計算，且該回饋金應專供臺中市政府徵收該路段土地之用。
2. 變更範圍內路段（包括臺中市西屯區民安段1396、1401地號等2筆土地，面積合計779.1平方公尺）：由澄清綜合醫院中港分院取得所有權，贈予登記為臺中市有。
二、附37：
1. 劃定本地區為「都市更新地區」，將來得以都市更新方式辦理再發展。
2. 於申請建造執照前另需送台中市都市設計審查委員會審查。
三、附38：
1. 市場用地擬變更為住宅區或商業區者，經區內私有土地所有權人五分之三以上，及其所有土地總面積超過範圍內私有土地總面積三分之二以上同意，並依據「台中市私有未開闢都市計畫市場用地檢討變更處理原則」、「台中市私有未開闢都市計畫市場用地變更回饋要點」向市府提出變更許可。
2. 市場用地變更為住宅區或商業區者必須整體規劃整體開發或整體規劃個別開發。
3. 回饋金或捐獻土地由同意都市計畫個案變更者負擔。
4. 於申請建造執照前另需送台中市都市設計審查委員會審查。

圖 3　訂正後計畫示意圖

業務承辦人員	
業務單位主管	

擬 定 機 關 ： 臺 中 市 政 府