

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	明	
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	都市計畫法第二十六條			
變更都市計畫機關	台中市政府			
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	無			
本案公開展覽起迄日期	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。			
	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。			
	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。			
人民團體對本案之反映意見	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。			
	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。			
本案提交各級都市計畫委員會審核結果	詳人民團體陳情意見綜理表。			
	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。			

目錄

第一章 緒論.....	1-1
第一節 計畫緣起及目的.....	1-1
第二節 法令依據.....	1-3
第三節 通盤檢討範圍.....	1-6
第二章 原有都市計畫概要.....	2-1
第一節 主要計畫概要.....	2-1
第二節 原有細部計畫概要.....	2-9
第三節 現行都市計畫面積綜理.....	2-15
第三章 發展背景及現況分析.....	3-1
第一節 自然環境.....	3-1
第二節 社經及實質環境.....	3-1
第四章 實質計畫檢討分析.....	4-1
第一節 公共設施容受力檢討.....	4-1
第二節 容積分析及檢討.....	4-5

第五章 實質計畫變更內容..... 5-1

 第一節 人民團體意見處理..... 5-1

 第二節 實質計畫檢討變更..... 5-1

 第三節 檢討後計畫..... 5-9

圖 目 錄

圖 1-3-1	規劃範圍圖.....	1-7
圖 2-1-1	福星路附近地區主要計畫及歷次變更位置示意圖.....	2-2
圖 2-2-1	福星路附近地區細部計畫示意圖.....	2-13
圖 3-2-1	土地使用現況示意圖.....	3-7
圖 5-2-1	變更位置示意圖.....	5-6
圖 5-3-1	通盤檢討後細部計畫示意圖.....	5-13
圖 5-3-2	防災計畫示意圖.....	5-17
圖 5-3-3	指定留設開放空間及騎樓、無遮簷人行道示意圖.....	5-28
圖 5-3-4	住宅區退縮四公尺留設二公尺人行道、二公尺前院示意圖.....	5-29
附圖 1	道路、公共設施編號示意圖.....	附-5

表 目 錄

表 2-1-1 歷次主要計畫變更內容明細表	2-3
表 2-2-1 原擬定細部計畫土地使用面積分配表	2-14
表 2-3-1 歷代都市計畫變更及都市計畫基本圖重測前後土地使用面積對照表(單位:公頃)	2-16
表 3-2-1 計畫區里別人口成長統計表	3-3
表 3-2-2 台中市西屯區人口年齡結構組成表	3-4
表 3-2-3 計畫區與台中市及西屯區戶量增減情形比較表	3-5
表 4-1-1 公共設施用地檢討分析表	4-4
表 4-2-1 住宅使用容積分析表	4-7
表 5-2-1 土地使用變更內容明細表	5-3
表 5-2-2 變更土地使用面積統計表	5-7
表 5-2-3 公共設施用地檢討分析表(計畫人口數:14,000人)	5-8
表 5-3-1 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)土地使用面積分配表	5-12
表 5-3-2 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)事業及財務計畫表(優先發展區部分)	5-19
表 5-3-3 增修訂土地使用分區管制要點前後對照表	5-20
土地使用強度管制要點(修訂前)	5-23
開放空間獎勵規定(修訂前)	5-26
附表一 公共設施明細表	附-1
附表二 道路編號表	附-2

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。台中市政府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。

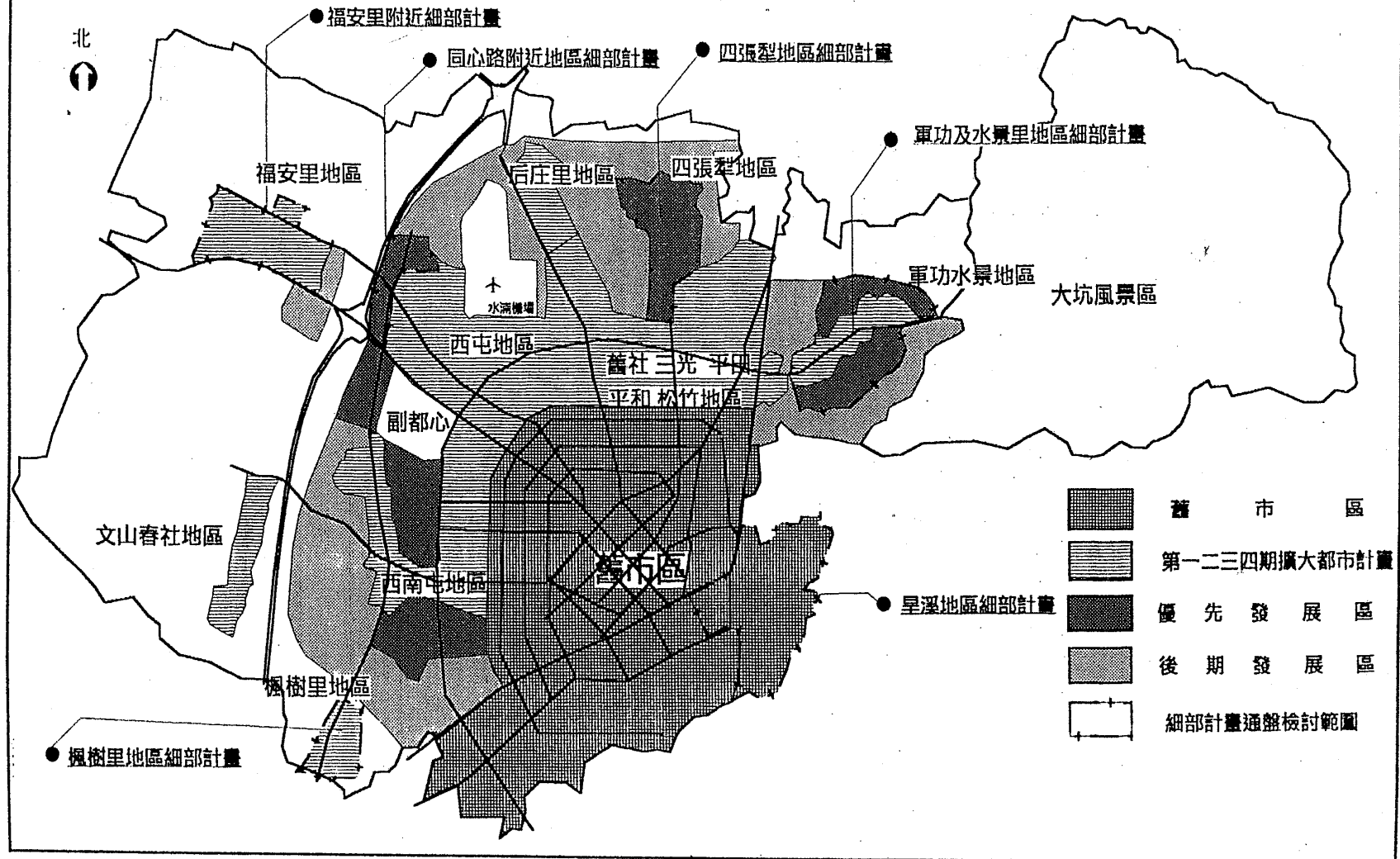
3. 前款以外之地區，由各都市計畫擬定機關依據地方實際發展需要，自行訂定適當之退縮建築規定，並納入細部計畫規定。

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(如圖一-三-1),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。

圖1-3-1 規劃範圍圖



第二章 原有都市計畫概要

第一節 主要計畫概要

本計畫區所屬之主要計畫有兩部份，一部份為台中市第一期擴大都市計畫（西屯地區），一部份為台中市都市計畫通盤檢討（不含大坑風景區）之優先發展區。其後並歷經「變更台中市都市計畫（部分住宅區、農業區、行水區、學校用地、鄰里公園兼兒童遊樂場用地為道路用地）（改善台中港交流道附近交通案）」、「變更台中市都市計畫（第一期公共設施保留地、干城地區道路系統除外）主要計畫（第二次通盤檢討）」、「變更台中市都市計畫（配合東西向快速道路八十公尺道路系統計畫內容）」、「變更台中市都市計畫（配合台中生活圈交通道路系統設計畫 28M-1 道路部分路段）」、「變更台中市都市計畫（不包括大坑風景區）第三次通盤檢討」等涉及本計畫地區之通盤檢討或個案變更案。

本地區主要計畫概況參見圖 2-1-1 及表 2-1-1。

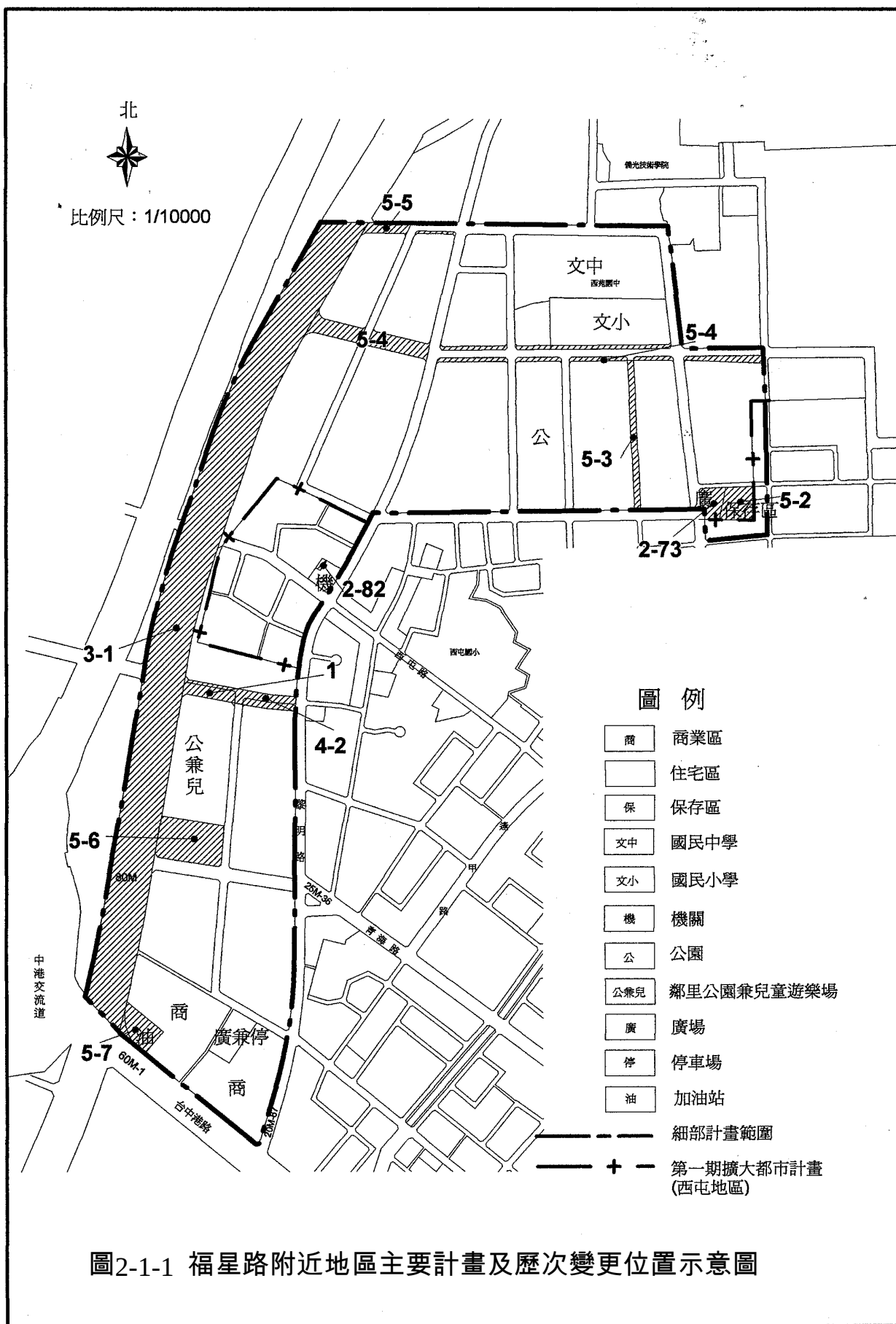


表2-1-1 歷次主要計畫變更內容明細表

編號	案名	案內編號	位置	變更內容	變更理由	公佈實施文號
1	變更台中市都市計畫 (部分住宅區、農業區、行水區、學校用地、鄰里公園兼兒童遊樂場用地為道路用地)(改善台中港交流道附近交通按)	—	位於中港路交流道，南北兩側各增設計畫道路寬 28 公尺與 25 公尺	部分住宅區、農業區、行水區、學校用地、鄰里公園兼兒童遊樂場地用地為道路用地	疏解中港路台中交流道之交通瓶頸	民國 81 年 6 月 4 日府工都字第 50926 號
2	變更台中市都市計畫 (第一期公共設施保留地、干城地區道路系統除外)主要計畫 (第二次通盤檢討)案	73	福星路東側(張廖家廟左側)	變更保存為廣場用地	據市府人員稱，該土地位於原計畫規定辦理重劃地區，將來土地所有權人可分配其他建築用地。較符合該地區的使用。	民國 84 年 2 月 15 日 84 府工都字第 1627 號
		82	西屯警察局分駐所(機-97)西北角用地	變更機關用地為住宅區	一、政府對該部分之機關用地已無使用計畫，故併鄰近土地之使用分區。 二、因變更面積僅 0.01 公頃，故免配置公共設施。	
3	變更台中市都市計畫 (配合東西向快速道路八十公尺道路系統	變一	本市優先發展區計畫八十公	一、解除開發之限制。 二、配合交通建	一、為符合都市計畫程序。 二、為配合 80 公尺	民國 86 年 12 月 5 日 86 府工都

編號	案名	案內編號	位置	變更內容	變更理由	公佈實施文號
	計畫內容)案		尺中港路 至農業區	設道路之連貫性，優先發展區計畫道路之開闢，由土地所有權人先行提供土地使用同意書者，得保留土地重劃分配權，獲依都市計畫法第48條規定由該政府依徵收方式取得。	計畫道路系統之連貫與完整性。 三、配合地方與市政的建設。 四、為配合東西向快速道路之施工，依都市計畫程序修正開發方式。	字第 161326號
4	變更台中市都市計畫 (配合台中生活圈交通道路系統建設計畫 28M-1道路部分路段))案	變二	80M 外環 道路左側 至 27M-67 計畫道路 左側間 28M-1 計 畫道路 (優 先發展區)	一、解除開發限制。 二、為配合交通建設道路之連貫性，優先發展區計畫道路之開闢，由土地所有權人先行提供土地使用同意書者，得保留土地重劃分配權，獲依土地法第208條、都市計畫法第48條規定由該政府依徵收方式	一、為符合都市計畫開發程序。 二、配合台中生活圈道路系統開闢之推動與市政之建設。	民國 89 年 6 月 14 日 89 府工都 字第 69647 號

編號	案名	案內編號	位置	變更內容	變更理由	公佈實施文號
				取得。		
5	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（有關計畫圖、第十二期重劃區、部分體二用地、後期發展部分）	2	西屯區第十二期重劃區福星路東側保存區「存8」（張廖家廟）	解除開發限制，剔除於優先發展區範圍。	一、依據平均地權條例規定，參加重劃之土地所有權人應按其土地受益比例共同負擔，並以重劃區內為建築土地折價抵付。如無謂建築之土地者，改以現金繳納。 二、張廖家廟系台中市市定古蹟，若納入整體開發範圍，恐將影響古蹟之形貌與風貌，且違反古蹟保存與維護之目的，故於以剔除於優先發展的範圍。	民國 93 年 6 月 15 府工都字第 0930091958 號

編號	案名	案內編號	位置	變更內容	變更理由	公佈實施文號
5	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（有關計畫圖、第十二期重劃區、部分體二用地、後期發展部分）	3	西屯區第十二期重劃區文小用地（文小 56）南側 12M-147 號道路	變更道路用地為住宅區	該道路屬非穿越性道路，且該區內另規劃三條細部計畫道路，為降低第十二期重劃區公共設施比例，適度縮減區內道路面積，提高開發可行性。變更後不影響道路系統順暢。	民國 93 年 6 月 15 府工都字第 0930091958 號
		4	西屯區第十二期重劃區文小用地（文小 56）南側 15M-63 號道路拓寬及延伸為 30M 道路（30M-41）	變更住宅區、文小、公園用地為道路用地	配合本是第十二期重劃區原 15M-63 號道路拓寬規劃為 30M-41 號計畫道路，以銜接水湳發展區及 80 米還中路，促進西屯地區與北屯地區之交通便捷順暢。	

編號	案名	案內編號	位置	變更內容	變更理由	公佈實施文號
		5	西屯區第十二期重劃區 20-124 號道路（黎明路至 80M 環中路路段）	變更道路用地為住宅用地	一、配合 15M-63 號道路拓寬為 30 道路，為避免過多路口增加 80M 環中路之交通衝突點，取消 20-124 號道路之環中路至 15M-148 號到路路段，併鄰地分區變更為住宅區。 二、20-124 號道路之 15M-148 號道路至黎明路路段，配合 15M-148 號到路路段寬縮減為 15M，以利交通銜接順暢。	
		6	西屯區第十二期重劃區 28M1 號道路（青海路）南側公園間兒童遊樂場用地「公兼兒 6」	變更公兼兒為住宅區	一、本區兒童遊樂區用地需求面積超出甚多，適度縮減面積仍不影響地區公共設施服務水準。 二、降低第十二期重劃區公共設施負擔比例，提高開發可行性。	

編號	案名	案內 編號	位置	變更內容	變更理由	公佈實施 文號
		7	西 屯 區 第 十 二 期 重 劃 區 中 港 路 與 80M 外 環 路 口 東 北 側 加 油 用 地 「 油 29」	變更加油用地為 商業區及道路用 地	一、該地週為兩公 里內即有三處加 油用地，對於原 加油站用地之需 求降低，為因應 加油站民營化之 趨勢，故配合鄰 地分趨於已變更 ，促進市地重劃 開發之可行性。 二、因環中路與台 中港路交通地位 重要，將部分加 油站用地變更為 道路用地，供劃 設特殊截角以增 進行車順暢。	

第二節 原有細部計畫概要

本地區細部計畫於民國七十九年五月發布實施，其內容係配合主要計畫街廓規劃其出入道路，釐訂計畫人口，配置足夠之鄰里性公共設施，擬訂可行之土地使用分區管制計畫，以延續第四期重劃區發展之功能，紓解舊市區過度飽和之發展，並配合本市副都市中心未來之發展，使本計畫區成為西屯地區發展中心之一，及全市之次要商業中心，茲將本細部計畫內容概述如下：

一、計畫年期

按「變更台中市都市計畫（通盤檢討）（不包括大坑風景區）」說明書規定，台中市主要計畫以民國九十五年為目標年，故本計畫區原計畫年期為民國九十五年。

二、居住密度及容納人口

本計畫區之計畫人口為一四、〇〇〇人，計畫面積八八・六五公頃，本計畫區人口粗密度為每公頃一五八人，居住密度為每公頃三〇〇人。

三、土地使用計畫

本計畫區之土地使用分區分為住宅區、商業區、保存區三種，住宅區分為第一種、第二種及第三種住宅區，商業區為第二種商業區，各種土地使用之面積分配為如表 2-2-1，其土地使用配置如圖 2-2-1。

（一）住宅區：

住宅區共劃設四一・三六公頃，區分爲第一種、第二種及第三種住宅區。

(二)商業區：

商業區集中於台中港路與八十米外環道交叉口附近，爲提昇商業之功能，並因應新市政中心之發展，規劃爲第二種商業區，面積爲四・二一公頃。

(三)保存區：

本計畫保存區爲位於計畫區東側之張廖家廟，劃設面積爲0・六二公頃。

四、公共設施計畫

本計畫區之公共設施依據配置構想及用地標準，除主要計畫所劃設之公共設施外，另增設市場一處，面積0・二六公頃，停車場一處，面積0・三四公頃。

(一)學校：

本計畫區計有文中一所，面積三・七四公頃，文小一所，面積二・0九公頃，爲主要計畫第一次通盤檢討時所劃設。

(二)機關：

本計畫區計有機關一處，面積0・二四公頃，爲主要計畫所劃設。

(三)公園及兒童遊樂場

本計畫區於主要計畫第一次通盤檢討時劃設兩處，一處爲公園用地，面積二・五五公頃，一處爲鄰里公園兼兒童遊樂場用地，面積爲三・四七公頃。

(四)市場：

本計畫區於主要計畫並無市場之劃設，為配合本計畫區之整體發展，細部計畫增設市場一處，面積0.26公頃。

(五)停車場及廣場兼停車場：

本計畫區於主要計畫第一次通盤檢討時劃設廣場兼停車場一處，面積為0.40公頃，為配合保存區，於本細部計畫增設一處停車場，面積為0.36公頃，合計面積0.76公頃。

五、道路系統計畫

本計畫區於主要計畫中所劃設之道路寬分別為八十公尺、二十五公尺、二十公尺、十五公尺、十二公尺及八公尺等計畫道路，具備應有的道路等級性，依其功能分為聯外幹道、主要道路、次要道路及出入道路等，惟為使具有安全性、便捷性、經濟性、美觀及寧靜等功能，依下列原則予以規劃：(一)檢討主要計畫之土地使用與道路系統。(二)促進「台中市擴大都市計畫(西屯地區)」暨「台中市都市計畫通盤檢討(不含大坑風景區)」道路系統之整體性。(三)配合計畫區周圍之道路系統。(四)考慮人行步道之設置及人車分離系統之配設。

六、土地使用分區管制

為使各種活動發展之結果達到規劃時所預期之土地使用型態，本細部計畫訂有土地使用分區管制要點作為都市計畫實施管理之依據。(參見第五章 增修訂土地使用管制要點前後對照表)

七、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。

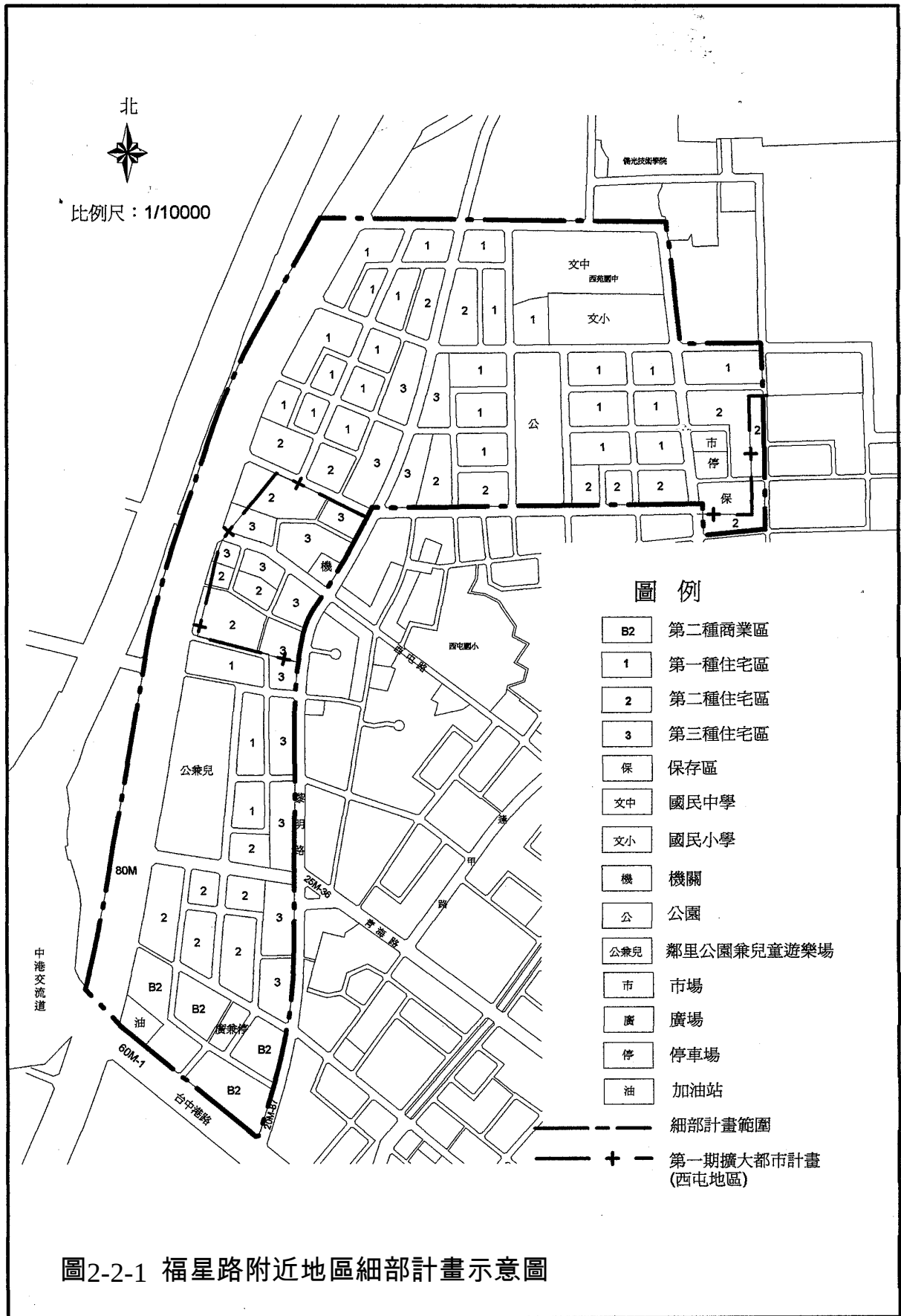


表2-2-1 原擬定細部計畫土地使用面積分配表

主要計畫土地使用面積			細部計畫 增減面積 (公頃)	細部計畫土地使用面積					備 註
土地使用 項目	面 積 (公頃)	百分比 (%)		土地使用 項目		面 積 (公頃)		百分比 (%)	
住 宅 區	46.73	52.71	-5.37	住 宅 區	住一	16.41	41.36	46.66	
					住二	14.61			
					住三	10.34			
商 業 區	4.74	5.35	-0.53	商 業 區		4.21		4.75	
機 關	0.24	0.27	0	機 關		0.24		0.27	
公 園	2.55	2.88	0	公 園		2.55		2.88	
鄰里公園 兼兒童遊 樂場	3.74	4.22	-0.27	鄰里公園兼 兒童遊樂場		3.47		3.91	
學 校	文中	3.74	4.22	0	學 校	文中	3.74	4.22	
	文小	2.09	2.36	0		文小	2.09	2.36	
停 車 場	0.40	0.45	+0.36	停 車 場		0.76		0.86	
加 油 站	0.41	0.46	0	加 油 站		0.41		0.46	
道 路	23.39	26.38	+5.55	道 路		28.94		32.65	
保 存 區	0.62	0.70	0	保 存 區		0.62		0.70	
市 場	0	0	+0.26	市 場		0.26		0.29	
合 計	88.65	100	0	合 計		88.65		100	

第三節 現行都市計畫面積綜理

福星路附近地區細部計畫經過歷次個案變更、通盤檢討，並配合地形基本圖之更新（台中市政府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公告之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）予以重新測算調整各項土地使用面積後，現行計畫面積如表 2-3-1 所示。

表2-3-1 歷代都市計畫變更及都市計畫基本圖重測前後土地使用面積對照表（單位：公頃）

項目	原擬定細部計畫面積		歷次變更面積異動 (以新測圖量取面積為準) (註 1)											新測現 行計畫 面積	備註
	一千二百分 之一舊圖	新測千分 之一圖	1	2		3	4	5							
				73	82	1	2	2	3	4	5	6	7		
住 1	16.41	16.6550	-0.0541						+0.2297	-0.7578	+0.2082			16.2810	
住 2	14.61	14.8592							+0.0818	-0.0583		+1.0020		15.8847	
住 3	10.34	9.9308	-0.0645		+0.0226					-0.0864				9.8025	
商 2	4.21	4.4073											+0.3723	4.7796	
保存區	0.62	0.6273		-0.2441										0.3832	
文中 34	3.74	3.5157												3.5157	
文小 56	2.09	2.2174								-0.1735				2.0439	
公 71	2.55	2.6654								-0.0663				2.5991	
公兼兒 6	3.47	3.8963	-0.2262									-1.0020		2.6681	
機 97	0.24	0.2338			-0.0226									0.2112	
廣兼停 98	0.40	0.3431												0.3431	
油 29	0.41	0.4224											-0.4224	0	
廣 13	0	0		+0.2441										0.2441	
(細)市 3-1	0.26	0.2685												0.2685	
(細)停 3-1	0.36	0.3240												0.3240	
道路	28.94	28.7538	+0.3448						-0.3115	+1.1423	-0.2082		+0.0501	29.7713	
總計	88.65	89.1200												89.1200	
優先發展區	81.94	81.2462						-0.3832						80.8630	

註：

1 - 變更台中市都市計畫(部分住宅區、農業區、行水區、學校用地、鄰里公園兼兒童遊樂場用地為道路用地)(改善台中港交流道附近交通案)

2 - 變更台中市都市計畫(第一期公共設施保留地、干城地區道路系統除外)主要計畫(第二次通盤檢討)案

3 - 變更台中市都市計畫(配合東西向快速道路八十公尺道路系統計畫內容)案

4 - 變更台中市都市計畫(配合台中生活圈交通道路系統建設計畫 28M-1 道路部分路段)案

5 - 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(有關計畫圖、第十二期重劃區、部分體二用地、後期發展區部分)案

第三章 發展背景及現況分析

第一節 自然環境

一、地形、坡度

本計畫區屬中部盆地，地形由東北向西南傾斜，海拔高度在一一六公尺至一三九公尺間，平均坡度為一%，計畫區南北長約一、八〇〇公尺，寬約三〇〇公尺至一、一〇〇公尺。基地平坦適於各種土地使用，在未來進行開發時可節省基地建築及公共設施硬體開發經費。

二、地質

本計畫區地質係為第四季沖積土，為酸性之砂質土壤，適於農作，農田多在一至六等則之間，主要耕種以水稻為主，給水及排水系統良好，無須水土保持，農作收益甚高。

第二節 社經及實質環境

一、人口

本計畫區以民國九十二年底統計，共有現住人口一一、一三六人，計畫區從民國八十三年至九十二年的人口變化如表 3-2-1。

在表 3-2-2 中可看出，民國八十三年以後，西屯區之扶養比逐年下降，至民國九十二年時，扶養比

達到每一百人扶養四十三人，顯示其所得可用於基本生活費用以外的消費支出能力增加，但是西屯區之扶養比仍較台中市為高。

而在表 3-2-3 中可看出，計畫區之戶量逐年下降，至民國九十二年時，達到每戶戶量三・五四人，顯示逐漸進入小家庭社會，但是計畫區的戶量仍高於西屯區及台中市。

表3-2-1 計畫區里別人口成長統計表

項目	總計		西安里		西墩里	
年別	人口數	增加數	人口數	增加數	人口數	增加數
83	11,776	┆	6,558	┆	5,148	┆
84	12,494	718	7,373	815	5,121	-27
85	12,984	490	7,786	413	5,198	77
86	13,318	334	8,165	379	5,153	-45
87	13,068	-250	7,942	-223	5,126	-27
88	13,881	813	8,577	635	5,304	178
89	14,594	713	9,191	614	5,403	99
90	15,147	553	9,530	339	5,617	214
91	11,098	-4,049	5,628	-3,902	5,470	-147
92	11,136	38	5,655	27	5,481	11

資料來源：西屯區戶政事務所

表3-2-2 台中市西屯區人口年齡結構組成表

地區	台中市							西屯區						
組別	0-14 歲		15-64 歲		65 歲以上		扶養比	0-14 歲		15-64 歲		65 歲以上		扶養比
年別	人口數	(%)	人口數	(%)	人口數	(%)		人口數	(%)	人口數	(%)	人口數	(%)	
83	225,336	27.06	558,330	67.06	48,988	5.88	49	38,625	28.75	88,912	66.17	6,827	5.08	51
84	223,345	26.17	589,631	69.10	51,481	6.03	47	40,245	28.48	93,539	66.19	7,540	5.33	51
85	223,744	25.53	598,421	68.28	54,219	6.19	46	40,676	27.40	99,831	67.26	7,919	5.34	49
86	224,600	24.91	620,763	68.82	56,598	6.27	45	41,897	26.69	106,694	67.98	8,366	5.33	47
87	223,212	24.32	636,098	69.31	58,478	6.37	44	42,388	26.23	110,527	68.40	8,679	5.37	46
88	225,952	24.02	654,161	69.55	60,476	6.43	44	43,200	25.91	114,766	68.83	8,770	5.26	45
89	230,296	23.84	672,816	69.66	62,678	6.86	44	44,416	25.66	119,542	69.07	9,113	5.27	45
90	230,836	23.46	687,891	69.93	64,967	6.60	43	45,005	25.38	122,768	69.25	9,515	5.37	44
91	230,163	23.09	698,913	70.12	67,630	6.78	43	45,437	25.03	126,094	69.47	9,982	5.50	44
92	226,243	22.41	713,084	70.64	70,060	6.94	42	44,883	24.27	129,659	70.11	10,384	5.62	43

資料來源：西屯地政事務所

表3-2-3 計畫區與台中市及西屯區戶量增減情形比較表

項目	台中市			西屯區			計畫區		
年別	人口數(人)	戶數(戶)	戶量(人 / 戶)	人口數(人)	戶數(戶)	戶量(人 / 戶)	人口數(人)	戶數(戶)	戶量(人 / 戶)
83	832,654	237,306	3.51	134,364	37,519	3.58	11,776	3,074	3.83
84	853,221	249,134	3.42	141,324	40,583	3.48	12,494	3,371	3.71
85	876,384	263,620	3.32	148,426	43,577	3.41	12,984	3,580	3.63
86	901,961	276,437	3.26	156,957	46,888	3.35	13,318	3,672	3.63
87	917,788	285,455	3.22	161,594	49,223	3.28	13,068	3,656	3.57
88	940,589	296,875	3.17	166,736	51,511	3.24	13,881	4,027	3.45
89	965,790	307,505	3.14	173,071	53,961	3.21	14,594	4,311	3.39
90	983,694	317,310	3.10	177,288	55,775	3.18	15,147	4,587	3.30
91	996,706	324,902	3.07	181,513	57,679	3.15	11,098	3,078	3.61
92	1,009,387	332,772	3.03	184,926	59,522	3.11	11,136	3,150	3.54

資料來源：西屯戶政事務所

二、交通運輸

本細部計畫區內現有之主要連外道路計有西屯路、青海路、黎明路及 80 米環中路等。西屯路是區內東西向之主要道路，為連絡本區與台中市區的主要通道，經由西屯路，往西可至大度山，往東可達台中市區；青海路則為與中港路與西屯路平行之輔助道路；黎明路則為本區南北向之主要通道，往北可接中清路至中清交流道，往南則連接至南屯區及烏日鄉；環中路則屬於生活圈快速道路系統。此外，計畫區南側為中港路，是出入台中市之主要幹道。本計畫區至台中市區僅需二十分鐘，至副都心只需三分鐘，交通至為方便。

三、土地使用

本計畫區位於台中市西北方，全區皆屬於西屯區，整個計畫區包含兩個主要計畫區，屬於台中市第一期擴大都市計畫（西屯地區）的部分平均已建築面積超過九成以上，區內建物多為二至四樓的鋼筋混凝土建築，並有幾棟十層以上之高層建築，而在屬於七十五年發布之台中市都市計畫通盤檢討部分，係由農業區變更為住宅區，並依計畫說明書規定應擬定細部計畫並以市地重劃方式加以整體開發，該範圍目前仍未開始開發，因此，區內除少部分現有工廠使用、汽車駕訓班及近年隨逢甲商圈發展而進駐之大小型餐飲店、運動設施、停車場外，其餘仍多為農業使用，並有許多農舍散布其中，區內道路多為彎曲狹小的農路。而在沿中港路部分則有幾棟店舖住宅作為民間長途客運的售票上車處或轉運站。



— · — · — 計畫範圍

圖3-2-1 土地使用現況示意圖

第四章 實質計畫檢討分析

第一節 公共設施容受力檢討

本細部計畫區之計畫人口爲一四、〇〇〇人，依「都市計畫定期通盤檢討實施辦法」中所訂定之公共設施規劃標準加以檢討，則本計畫區之公共設施服務水準如下（參見表四一一一）

一、遊憩設施用地

（一）兒童遊樂場

本計畫區劃設鄰里公園兼兒童遊樂場二・六六八一公頃，而部頒標準所需面積爲一・一二公頃，因此較標準超過一・五四八一公頃。

（檢討標準：以每千人〇・〇八公頃爲準，每處最小面積〇・一公頃）

（二）公園

本計畫區共劃設二・五九九一公頃之公園用地，若計入公兼兒超出標準部分之一・五四八一公頃，合計爲四・一四七二公頃，部頒標準所需面積爲三・二五五〇公頃，仍超過檢討標準。

（檢討標準：公園包括閭鄰公園及社區公園。閭鄰公園按閭鄰單位設置，社區公園每一計畫處所最少設置一處，其面積依下列計畫人口規模檢討之，但閭鄰公園每一計畫處所最小面積不得小於〇・五公頃，社區公園在十萬人口以上之計畫處，其最小面積不得小於四公頃，人口在一萬以下，且其外圍爲空曠之山林或農地得免設置：（一）五萬人以下者，以每千人〇・一五公頃爲準。（二）五萬

二、學校用地

(一)國民小學

本計畫區文小用地面積二・〇四三九公頃，部頒標準所需面積爲二・〇五六六公頃，面積不足〇・〇一二七公頃。

〔檢討標準：依閭鄰單位之分佈，以每一閭鄰單位或服務半徑不逾六百公尺配設爲原則，校地面積除已發展地區確實無法補足者外，依下列計畫人口規模檢討之，每校面積並不得小於二・〇公頃，（一）五萬人以下者，以每千人〇・二〇公頃爲準。（二）五萬人至二十萬人口者，超過五萬人部分，以每千人〇・一八公頃爲準。（三）二十萬人口以上者，超過二十萬人部分，以每千人〇・一四公頃爲準。〕

(二)國民中學

本計畫區文中用地面積三・五一五七公頃，部頒標準所需面積爲一・九八六六公頃，面積超過一・五二九一公頃。

〔檢討標準：依每一社區或服務半徑不逾一五〇〇公尺設置爲原則，校地面積依下列計畫人口規模檢討之，每校面積並不得小於二・五公頃，（一）五萬人口以下者，以每千人〇・一六公頃爲準，（二）五萬至二十萬人口者，超過五萬部分，以每千人〇・一四公頃爲準。（三）二十萬人口以上者，超過

二十萬人部分，以每千人0．一四公頃爲準。）

三、停車場用地

本計畫區停車場用地面積爲0．六六七一公頃（停車場0．三二四0公頃、廣兼停0．三四三一公頃），依檢討標準第一項所需面積爲二．六四九0公頃，仍不足一．九八一九公頃；依檢討標準第二項所需面積爲0．四七八0公頃，面積超過0．一八九一公頃。

（檢討標準：（一）停車空間不得低於計畫區內車輛預估數百分之二十之停車需求。（二）1、一萬人口以下者，以不低於商業區面積之百分之八爲準。2、超過一萬至十萬人口者，以不低於商業區面積之百分之十爲準。3、超過十萬人口者，以不低於商業區面積之百分之十二爲準。）

表4-1-1 公共設施用地檢討分析表

計畫人口數：14000人

面積單位：公頃

項目	檢討標準	需要面積	編號	計畫面積	合計	超過或不足	備註
國民中學	0.1417 公頃/千人	1.9866	文中 34	3.5157	3.5157	+1.5291	西苑國中
國民小學	0.1469 公頃/千人	2.0566	文小 36	2.0439	2.0439	-0.0127	
公園 兒童遊樂場	0.2325 公頃/千人	3.2550	公 71	2.5991	2.5991	-0.6559	
	0.08 公頃/千人	1.1200	公兼兒 6	2.6681	2.6681	+1.5481	
	小計	4.3750		5.2672	5.2672	+0.8922	
停車場	(1)車輛預估數 x20%(註 1)	2.6490	廣兼停 98 停 3-1	0.3431	0.6671	-1.9819	
	(2)商業區 x10%(註 2)	0.4780		0.3240		+0.1891	

註 1：14000 人×315.45 輛/千人(92 年汽車持有率)×20% = 883 輛 883 輛×30m²/輛 = 2.6490 公頃(平面式)

註 2：商業區面積 4.7796 公頃×10% = 0.4780 公頃

第二節 容積分析及檢討

一、容積率訂定之標準

參酌前「台灣省實施都市計畫地區容積率訂定與獎勵規定審查作業要點」中的規定，台灣省在訂定容積率時主要考慮四項因素：計畫人口、計畫建築基地面積、平均每人居住面積標準及公共設施計畫面積。其中計畫人口來自上位計畫，建築基地面積以計畫地區內住宅區與商業區面積的總和計算，每人居住面積則以五十平方公尺為計算原則。一般的作業方式是先以此三項數據，由下列公式求得「平均容積率」

$$\text{平均容積率} = \frac{\text{計畫人口數} \times \text{每人居住面積}(50 \text{ m}^2)}{\text{建築基地面積(住宅區+商業區)}}$$

由此公式計算得之容積為住宅區的容積率；但若所求得之平均容積率未達二〇〇%，則以二〇〇%計算(註)，商業區土地則依照該地區之總計畫人口數的大小，另外加上由八〇%至二〇〇%不等的商業使用容積率(總計畫人口越高者，商業使用容積率越高)。換言之，商業區之容積率至少為二八〇%(二〇〇%+八〇%)，對於其它土地使用分區及公共設施用地則另外訂定由一二〇%至二五〇%不等的容積率標準。另外有關公共設施用地的檢討，主要是用來檢定該地區公共設施服務水準是否可與上述容積所能容納人口數相配合，以為進一步調整所擬定容積率大小的依據。

註：參酌前「台灣省實施都市計畫地區容積率訂定與獎勵規定審查作業要點」第四點規定，各種住宅區及商業區所定容積率平均值不得超過該都市計畫人口數乘以每人平均五十平方公尺之居住樓

地板面積再除以各種住宅區及商業區之建築基地百分比；但其計算所得之值（以下簡稱容積率）為未達百分之兩百者，得衡量地方實際發展需要及對居住品質之要求程度，以不減少現有公共設施用地面積原則下，酌予提高至上開數值。

二、原計畫容積率檢討分析

（一）由計畫人口推算之平均容積率：

$$\text{平均容積率} = 150 < 200\%$$

（二）台灣省實施都市計畫地區容積率訂定與獎勵規定審查作業要點第三點規定平均容積率計算公式如下：

$$\text{平均容積率} =$$

各種住宅區之面積 $\times$ 各該住宅區之容積率乘積之和 $+$ 各種商業區之面積

各種住宅區

$\times$ （各該商業區之容積率 $+$ 各該商業區工商業使用之容積率）乘積之和

$+$ 各種商業區之建築基地面積之和

$$\times 100\%$$

$$\text{平均容積率} = 170.71\%$$

（三）經由上述分析可知本區之容積率訂定略為偏低，可參酌前「台灣省實施都市計畫地區容積率訂定與獎勵規定審查作業要點」之規定提高至二〇〇%。

表4-2-1 住宅使用容積分析表

分區種類	面積 (公頃)	容積率 (%)	總樓地板面積 (公頃)
住一	16.2810	120	19.5372
住二	15.8847	180	28.5925
住三	9.8025	250	24.5063
商二	4.7796	(350-200)	7.1694
合計	46.7478	—	79.8054
平均容積率=798,054÷467,478=170.71%			
平均每人樓地板面積 = 798,054÷14,000=57 平方公尺			

註：(1) 本計畫區之計畫人口為 14,000 人

(2) 參酌前「台灣省實施都市計畫地區容積率訂定與獎勵規定審查作業要點」
第三點規定，商業區供工商業使用部分容積以 200% 計算 (台中市總計畫
人口數為一百三十萬人 (超過五十萬人)

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

表5-2-1 土地使用變更內容明細表

編號	事項或位置	變更內容		變更理由	備註
		原計畫	新計畫		
變 1	都市計畫圖	比例尺一千二百分之一	比例尺一千分之一	現行計畫圖係於民國六十二年測繪，精度不足，且計畫圖上之地形地貌與現地實際發展相去甚遠。本次通盤檢討配合台中市政府民國九十一年八月十六日府工都字第○九一○一二○九九五號函公告之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)，將本案細部計畫地形基本圖予以更新，藉以提高法定計畫圖之精確度。	
變 2	計畫面積	計畫面積 (88.65 公頃)	計畫面積 (89.1200 公頃)	配合計畫基本圖之更新，重新計算計畫面積及各項土地使用面積。	
變 3	計畫名稱	變更台中市都市計畫(同心路附近地區)細部計畫(第一次通盤檢討)	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)	同心路已改名為黎明路，為符合實際情況，本案另以福星路代替之。	
變 4	30M-41 道路(原 15M-63 拓寬及延伸)兩側進深 30 米範圍住一	第一種住宅區 (2.6792 公頃)	第二種住宅區 (2.6792 公頃)	參酌人民陳情意見，配合原 15M-63 道路拓寬及延伸為 30M-41，將兩側進深 30 米範圍住一調整為住二，以符合實際發展需要及公平原則。	
變 5	20 米以上道路旁住一進深 30 米範圍	第一種住宅區 (2.6424 公頃)	第一之一種住宅區 (2.6424 公頃)	20 米道路旁劃設為住一供純住宅使用實不符實際發展需要，故參酌人民陳情意見，將第一種住宅區調整為第一之一種住宅區，使用強度不變，但放寬用途。	

編號	事項或位置	變更內容		變更理由	備註
		原計畫	新計畫		
變 6	臨中港路與環 中路第二種商 業區	第二種商業區 (3.1388 公頃)	第三種商業區 (3.1388 公頃)	參酌人民陳情意見，配合鄰近之 商業區劃設情形將第二種商業區 調整為第三種商業區。	
變 7	市 3-1	市場用地 (0.2685 公頃)	第二種住宅區 (0.2685 公頃)	1.市場用地之功能在目前之生活 型態下已非必要。 2.本計畫區位於鄰近市場用地八 百公尺服務範圍內。 3.擬撤銷本市場用地以降低公共 設施用地負擔。	
變 8	12M-3-9 西段	道路用地 (0.0724 公頃)	第二種住宅區 (0.0724 公頃)	廢除非必要之細部計畫道路，以 降低公共設施用地負擔。	
	12M-3-9 南段	道路用地 (0.1144 公頃)	第二種商業區 (0.1131 公頃) 廣場兼停車場 (0.0013 公頃)		
變 9	6M-3-2	道路用地 (0.0345 公頃)	第一種住宅區 (0.0147 公頃) 第二種住宅區 (0.0190 公頃) 第三種住宅區 (0.0008 公頃)	廢除非必要之細部計畫道路，以 降低公共設施用地負擔。	
	6M-3-3	道路用地 (0.0498 公頃)	第二種住宅區 (0.0492 公頃) 第三種住宅區 (0.0006 公頃)		
變 10	10M-3-2	道路用地 (0.1290 公頃)	第一種住宅區 (0.1290 公頃)	配合 30M-41 道路(原 15M-63 拓 寬及延伸)之劃設廢除細部道路 。	

編號	事項或位置	變更內容		變更理由	備註
		原計畫	新計畫		
變 11	10M-3-3	道路用地 (0.0310 公頃) 第一種住宅區 (0.0324 公頃)	第一種住宅區 (0.0310 公頃) 道路用地 (0.0324 公頃)	配合 30M-41 道路(原 15M-63 拓寬及延伸)之劃設調整細部道路。	
變 12	12M-3-7	道路用地 (0.0814 公頃) 第一種住宅區 (0.0009 公頃) 第二種住宅區 (0.0645 公頃)	第二種住宅區 (0.0814 公頃) 道路用地 (0.0654 公頃)	參酌人民陳情意見，將 L 型道路調整拉直，以符實際需要。	
變 13	黎明路與福星路交叉口附近 光明路部分路段	第三種住宅區 (0.0787 公頃) 第二種住宅區 (0.0003 公頃)	道路用地 (0.0790 公頃)	參酌人民陳情意見，配合光明路既成道路劃設為都市計畫道路用地，以利合法建物未來重劃後之土地分配。	編號 8M-3-2
變 14	增修訂土地使用分區管制要點	詳見增修訂土地使用分區管制要點對照表	詳見增修訂土地使用分區管制要點對照表	配合相關法令及實際需要加以增修訂。	

註：表內面積應以依據核定圖實地分割測量面積為準。

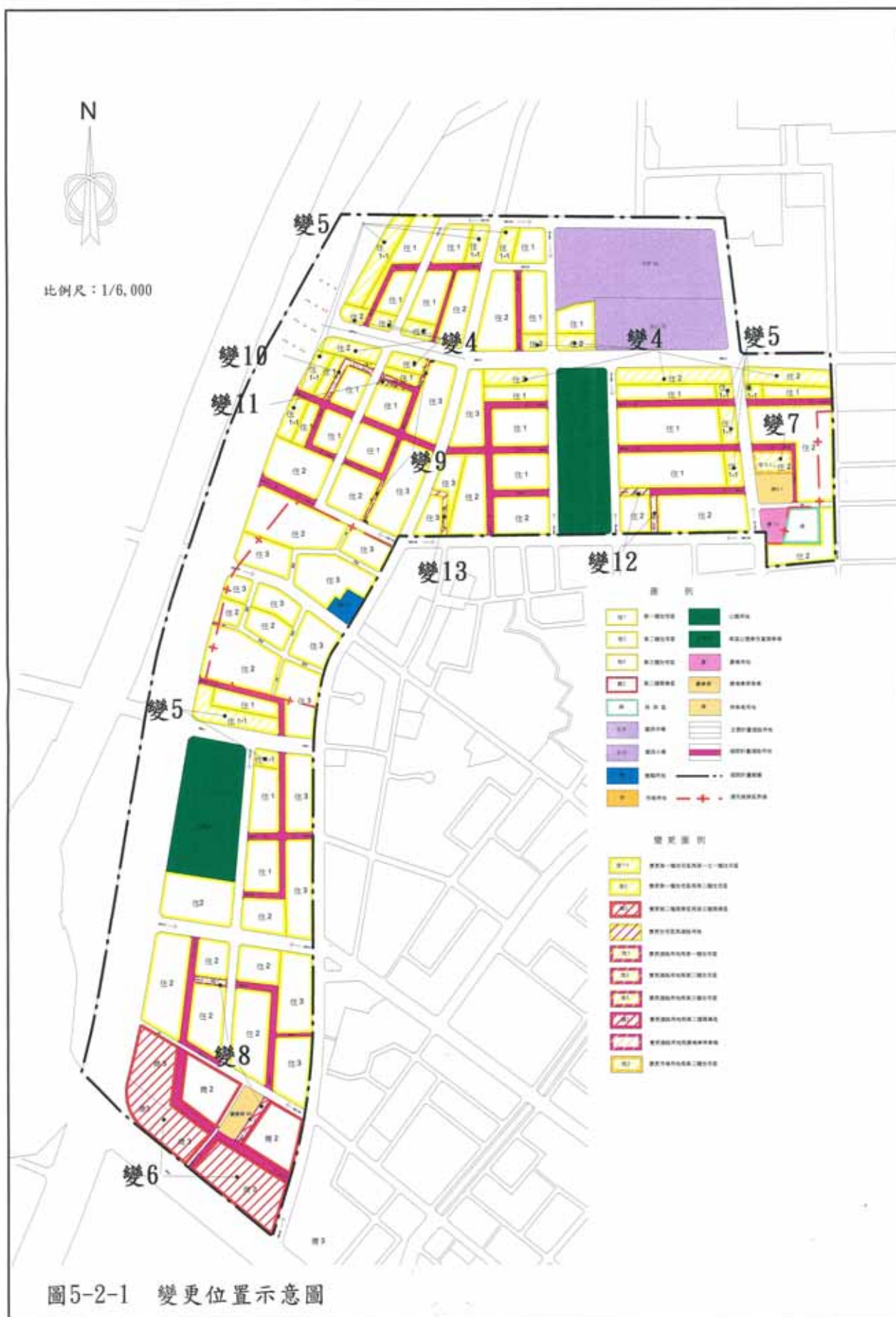


表5-2-2 變更土地使用面積統計表

編號 項目	變一	變二	變三	變四	變五	變六	變七	變八	變九	變十	變十一	變十二	變十三	變十四	合計
住一	計畫圖比例尺調整	計畫面積調整	計畫名稱變更	-2.6792	-2.6424				+0.0147	+0.1290	-0.0014	-0.0009		增修訂土地使用分區管制要點	-5.1802
住一之一					+2.6424										+2.6424
住二				+2.6792			+0.2685	+0.0724	+0.0682			+0.0169	-0.0003		+3.1049
住三									+0.0014				-0.0787		-0.0773
商二						-3.1388		+0.1131							-3.0257
商三						+3.1388									+3.1388
保存區															0
機關															0
市場							-0.2685								-0.2685
文中															0
文小															0
公園															0
公兼兒															0
停車場															0
廣兼停								+0.0013							+0.0013
廣場															0
加油站															0
道路								-0.1868	-0.0843	-0.1290	+0.0014	-0.0160	+0.0790		-0.3357
合計	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0

表5-2-3 公共設施用地檢討分析表 (計畫人口數：14,000人)

項目	檢討標準	需要面積	原有細部計畫				細部計畫通盤檢討後				備註
			編號	面積	合計	超過或不足	編號	面積	合計	超過或不足	
國民中學	0.1419 公頃/千人	1. 9866 (2. 5542)	文中 34	3. 5157	3. 5157	+1. 5291	文中 34	3. 5157	3. 5157	+1. 5291 (+0. 9615)	西苑國中
國民小學	0.1469 公頃/千人	2. 0566 (2. 6442)	文小 56	2. 0439	2. 0439	-0. 0127	文小 56	2. 0439	2. 0439	-0. 0127 (-0. 6003)	
公園	0. 2325 公頃/千人	3. 2550 (4. 1850)	公 71	2. 5991	2. 5991	-0. 6559	公 71	2. 5991	2. 5991	-0. 6559 (-1. 5859)	
兒童遊樂場	0. 08 公頃/千人	1. 1200 (1. 4400)	公兼兒 6	2. 6681	2. 6681	+1. 5481	公兼兒 6	2. 6681	2. 6681	+1. 5481 (+1. 2281)	
	小計	4. 3750 (5. 6250)		5. 2672	5. 2672	+0. 8922		5. 2672	5. 2672	+0. 8922 (-0. 3578)	
停車場	(1) 車輛預 估數×20%(註 1)	2. 6490 (3. 4080)	廣兼停 98 停 3-1	0. 3431 0. 3240	0. 6671	-1. 9819	廣兼停 98 停 3-1	0. 3444 0. 3240	0. 6684	-1. 9806 (-2. 7396)	
	(2) 商業區× 10%(註 2)	0. 4780 0. 4893				+0. 1891				+0. 1904 (+0. 1791)	

註：()內為平均容積率調整為 200%時，以每人 50 平方公尺樓地板面積計算之計畫人口數(18,000 人)及檢討標準。

註 1：18,000 人×315.45 輛/千人(92 年汽車持有率)×20% = 1136 輛 1136 輛×30m²/輛 = 3.4080 公頃(平面式)

註 2：原計畫商業區面積 4.7796 公頃×10% = 0.4780 公頃 檢討後計畫商業區面積 4.8927 公頃×10% = 0.4893 公頃

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「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，一處爲廣場兼停車場，面積爲0・三四四公頃，一處爲停車場，面積爲0・三二四公頃，合計面積0・六六八四公頃。

(五)廣場：

計一處，位於保存區旁，面積爲0・二四四公頃。

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：

爲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(連接水湳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：

爲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，路寬約爲十五至二十五米。

(三)出入道路：

爲住宅區建築基地所直接面臨之道路，路寬約爲八至十五米。

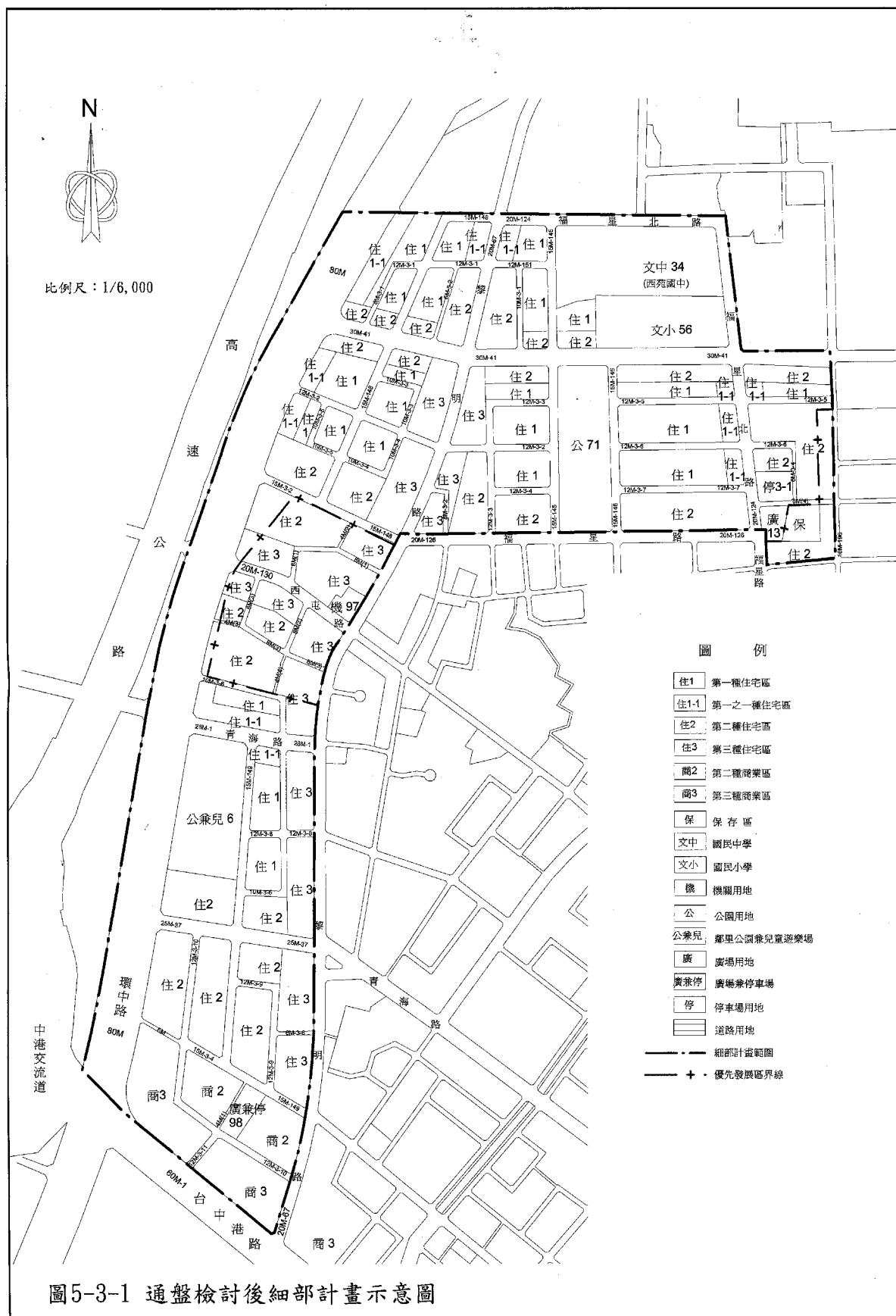
(四)人行步道：

路寬四米及六米者作爲人行步道使用。

表5-3-1 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)
土地使用面積分配表

項 目		原有細部計畫		歷次變更增減面積	現行細部計畫面積	通盤檢討增減面積	細部計畫通盤檢討後	
		面積(公頃)	百分比(%)				面積(公頃)	百分比(%)
住宅區	住一	16.6550	18.69	-0.3740	16.2810	-5.1802	11.1008	12.46
	住一之一	0	0	0	0	+2.6424	2.6424	2.96
	住二	14.8592	16.67	+1.0255	15.8847	+3.1049	18.9896	21.31
	住三	9.9308	11.14	-0.1283	9.8025	-0.0773	9.7252	10.91
	小計	41.4450	46.50	+0.5232	41.9682	+0.4898	42.4580	47.64
商業區	商二	4.4073	4.95	+0.3723	4.7796	-3.0257	1.7539	1.97
	商三	0	0	0	0	+3.1388	3.1388	3.52
	小計	4.4073	4.95	+0.3723	4.7796	+0.1131	4.8927	5.49
保存區		0.6273	0.70	-0.2441	0.3832	0	0.3832	0.43
機關		0.2338	0.26	-0.0226	0.2112	0	0.2112	0.24
市場		0.2685	0.30	0	0.2685	-0.2685	0	0
學校	文中	3.5157	3.94	0	3.5157	0	3.5157	3.94
	文小	2.2174	2.49	-0.1735	2.0439	0	2.0439	2.29
公園		2.6654	2.99	-0.0663	2.5991	0	2.5991	2.92
鄰里公園兼兒童遊樂場		3.8963	4.37	-1.2282	2.6681	0	2.6681	2.99
停車場		0.3240	0.36	0	0.3240	0	0.3240	0.36
廣場兼停車場		0.3431	0.38	0	0.3431	+0.0013	0.3444	0.39
廣場		0	0	+0.2441	0.2441	0	0.2441	0.27
加油站		0.4224	0.47	-0.4224	0	0	0	0
道路		28.7538	32.26	+1.0175	29.7713	-0.3357	29.4356	33.03
合計		89.1200	100.00	0	89.1200	0	89.1200	100.00

註：表內面積應以依據核定圖實地分割測量面積為準



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為預防災害發生、減輕危害程度以確保居住安全的保障。為此，內政部乃於新修訂之「都市計畫定期通盤檢討實施辦法」將都市防災列為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：

防災規劃可區分為建築群防災、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,都市能建全發展,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。

表5-3-2 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）事業及財務計畫表（優先發展區部分）

公共設施		面積 (m ²)	土地取得方式				開闢經費(萬元)				主辦單位	預計完成期限(會計年度)	經費來源
種類	編號		徵購	市地重劃	獎勵投資	其他	土地徵購及地上物補償	整地費	工程費	合計			
國小	文小-56	20,439		√							台中市政府	民國 96 年	平均地權基金、地方建設基金及本府各項基金賒借款
公園	公-71	25,991		√									
鄰公兒	公兼兒 6	26,681		√									
廣兼停	廣兼停-98	3,444		√									
停車場	停-3-1	3,240		√									
廣場	廣 31	2,441		√									
道路用地				√									
合計		808,630					重劃所需總開發經費 約 20 億餘元						

註 1：本表所列經費為概算之結果，實際經費仍須以施工當時之利率及物價實際計算為準。

註 2：本表所列預計完成期限得依市政府實際財務狀況酌予調整。

表5-3-3 增修訂土地使用分區管制要點前後對照表

原 條 文	修訂情形	修 訂 後 條 文
第一條 本要點依都市計畫法第三十二條及都市計畫法台灣省施行細則第三十一條訂定之。	修訂	一、 本要點依都市計畫法第二十二條及同法台灣省施行細則第三十五條規定訂定之。
第二條 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。	同原條文	第二條 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。
第三條 本計畫區內之分區使用如左： (一)住宅區： 1．第一種住宅區。(簡稱住一) 2．第二種住宅區。(簡稱住二) 3．第三種住宅區。(簡稱住三) (二)商業區： 1．第二種商業區。(簡稱商二) (三)保存區。	刪除	

原 條 文	修訂情形	修 訂 後 條 文
第四條 住宅區及商業區之使用限制如左： (一)第一種住宅區為維護高級居住環境水準，專供建築獨戶及雙併住宅使用。 (二)第二種及第三種住宅區為維護基本之居住環境依都市計畫法台灣省施行細則第十六條之規定管制之。 (三)第二種商業區依都市計畫法台灣省施行細則第十七條之規定使用。	修訂	三、住宅區及商業區之使用如左： (一)第一種住宅區專供建築獨戶或雙併住宅使用，禁止作非住宅使用，但得為幼稚園、托兒所等使用。 (二)第一種住宅區除限制工業使用外，其餘依都市計畫法台灣省施行細則第十五條管制。 (三)第二種住宅區除限制工業使用外，其餘依都市計畫法台灣省施行細則第十五條管制。 (四)第三種住宅區除限制工業使用外，其餘依都市計畫法台灣省施行細則第十五條管制。 (五)第二種商業區依都市計畫法台灣省施行細則第十七條管制。 (六)第三種商業區依都市計畫法台灣省施行細則第十七條管制。
第五條 保存區專供寺廟、教堂及其附屬設施使用，建蔽率不得超過四〇%，容積率不得超過一二〇%。	同原條文	四、保存區專供寺廟、教堂及其附屬設施使用，建蔽率不得超過四〇%，容積率不得超過一二〇%。
第六條 機關用地專供機關建築及其相關設施之使用，建築物之建蔽率不得超過四〇%，容積率不得超過二〇〇%。	修定	五、機關用地建蔽率不得大於四〇%，容積率不得大於二〇〇%。

原 條 文	修訂情形	修 訂 後 條 文
第七條 學校用地之建蔽率不得超過五〇%，容積率不得超過二〇〇%。	修訂	六、 學校用地之建蔽率不得大於五〇%，容積率不得大於二〇〇%。 面臨計畫道路部分應退縮建築，退縮部份供公眾使用得計入基地面積，並依下列規定辦理：· (一)應有一側退縮十公尺，供綠化、人行步道、停車及學生接送專用車道等使用。 (二)其他臨道路部分應退縮四公尺無遮簷人行道，供綠化及人行步道等使用。
第八條 市場用地之建蔽率不得超過六〇%，容積率不得超過二四〇%。並依台灣省零售市場建築規格有關規定辦理。	刪除	
第九條 各區建築物之建築密度應用時符合左列各項最高及最小之規定。 (一)最高建蔽率 (二)最高建築物高度比率 (三)最高容積率 (四)最小院落深度 (五)最小基地面積(每一單元)	修訂	七、 土地使用強度 本計畫區內各類住宅區及商業區街廓內建築物之(1)建蔽率、(2)容積率、(3)高度比、(4)最小院落深度、(5)最小基地面積不得超過下表規定：·

土地使用強度管制要點(修訂前)

項 目	住宅區			商業區	備註
	一	二	三	二	
最高建蔽率 (%)	50	60	55	70	
最高容積率 (%)	120	180	250	350	
最高高度比	1	1.25	1.5	1.5	
最小前院深度 (公尺)	4	4	4	—	住三經許可得留設騎樓。
最小後院深度 (公尺)	3	3	3	2	
後院深度與建築物高度比	0.5	0.3	0.3	0.3	
最小側院寬度 (公尺)	1.5	—	—	—	
平均每一單元最小基地面積 (平方公尺)	140	100	250	500	
平均每一單元最小面寬 (公尺)	7	5	12	20	

土地使用強度管制要點(修訂後)

項目	住宅區				商業區		備註
	一	一之一	二	三	二	三	
最高建蔽率%	50	50	60	55	70	70	
最高容積率%	140	140	220	280	350	420	
最高高度比	1.5	1.5	1.5	1.5	1.5	1.5	
最小前院深度 (公尺)	4	4	4	4	—	—	規定應留設騎樓及無遮簷人行道者除外
最小後院深度 (公尺)	3	3	3	3	2	2	
後院深度與建築物高度比	—	—	—	—	—	—	
最小側院寬度 (公尺)	1.5	1.5	—	—	—	—	獨戶建築得單側留設
最小基地面積(平方公尺)	140	140	—	—	250	250	
最小面寬(公尺)	7	7	—	—	10	10	
註：基地於本要點發布前(民國七十九年五月一日)業經地政機關分割完竣：深度未達十三公尺經市府核准得設置騎樓；面寬為五·五至七公尺者，以超過五·五公尺部分為側院寬度；面寬未達五·五公尺者免留設側院。							

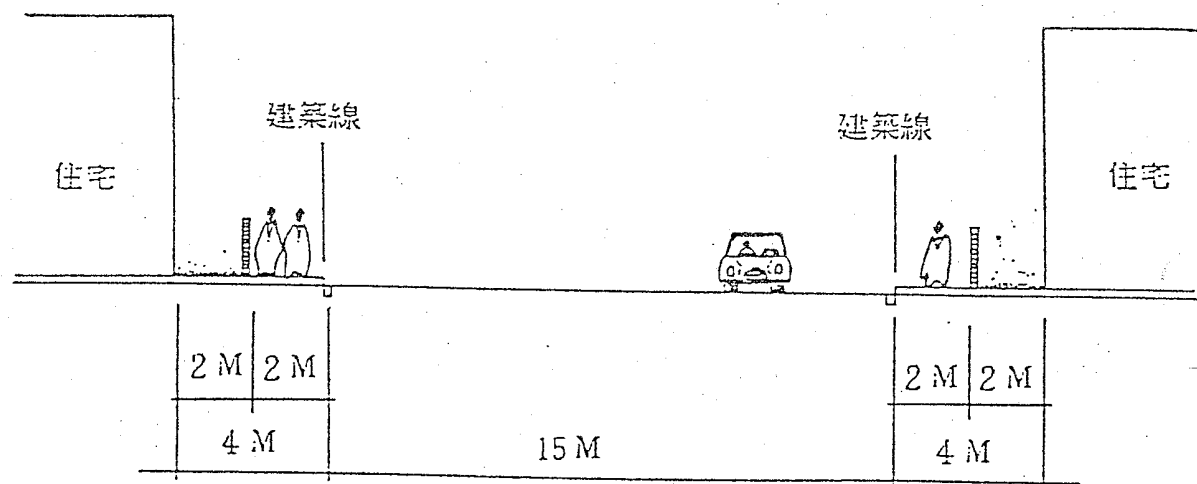
原 條 文	修 訂 情 形	修 訂 後 條 文
第十條 同一基地內建築兩座以上之建築物時，其鄰棟間隔不得小於建築物高度0.二倍，並不得小於三公尺，但其鄰棟間隔已超過五公尺以上者，免再追加。 第十一條 (一)建築基地面積所留設之空地比率，留設開放空間，臨接道路之條件達到下列標準，得依下表增加樓地板面積。 (二)開放空間之留設應依下列規定辦理：： 1.開放空間應盡量面臨淨寬四公尺以上道路留設，且長時間供公眾通行或休憩，並不得搭蓋棚架、建築物或作其他使用。 2.建築基地面臨道路未設人行道者，其開放空間應提供為步道使用，其寬度最小為四公尺。 3.在缺少公園及綠地之住宅區內，開放空間應集中留設闢建公園。 4.開放空間之留設應充分考慮能與現有公園、廣場、步道等連接。 5.開放空間之留設應與鄰地留設之空地充分配合。 (三)開放空間之留設，在建築工程完成後，應設置標誌。	刪除 修訂	八、 為鼓勵基地之整體合併建築使用、設置公益性設施，訂定左列獎勵措施：： (一)建築基地設置公共開放空間獎勵部份依建築技術規則第十五章有關實施都市計畫地區建築基地綜合設計之規定辦理。 (二)建築物提供部份樓地板面積供左列使用者，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百分之三0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，其集中留設之面積在一百平方公尺以上，並經目的事業主管機關核准設立公益性基金管理營運者。 2.建築物留設空間與天橋或地下道連接供公眾使用，經交通主管機關核准者。

開放空間獎勵規定(修訂前)

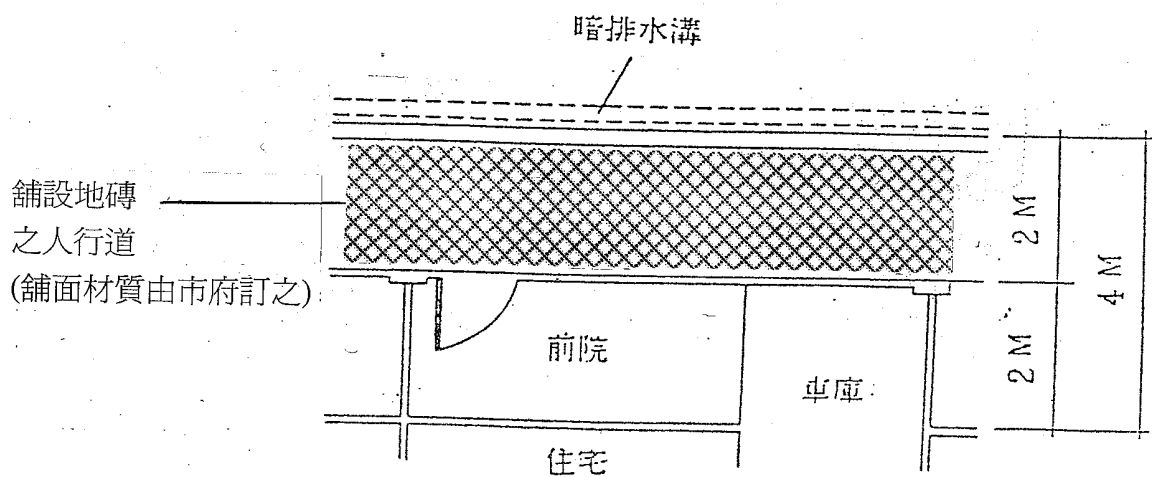
使用區別	第一種住宅區	第二種住宅區	第三種住宅區	第二種商業區
最小空地比率	60	50	55	40
最小開放空間佔基地面積比(%)	50	40	45	30
最小基地面積 (平方公尺)	2,000	2,000	2,000	2,000
臨接路寬	8 公尺以上	8 公尺以上	8 公尺以上	8 公尺以上
佔周界比	1 / 5 以上	1 / 5 以上	1 / 5 以上	1 / 5 以上
可增加樓地板面積	開放空間乘容 積率乘 1 / 2	開放空間乘容 積率乘 1 / 2	開放空間乘容 積率乘 1 / 2	開放空間乘容積 率乘 1 / 2

原 條 文	修訂情形	修 訂 後 條 文
第十二條 住宅區建築基地前計畫道路為十五公尺以下時，應由建築線向內側退縮四公尺，其中臨建築線之二公尺為人行步道，餘兩公尺為建築物前院。（二公尺人行步道得列入前院深度及空地計算）	修訂	九、 開放空間 （一）為塑造良好的都市景觀及完整之人行系統，本計畫區除劃設廣場、公園及兒童遊樂場外，特指定部分街廓應留設公共開放空間或騎樓，其位置及規模如圖2所示。 （二）在前項規定以外的住宅區，其根據本要點修訂七（4）所留設之四公尺前院，其中臨建築線之兩公尺為人行步道，餘兩公尺為建築物前院。（詳圖3，兩公尺人行步道得列入前院深度及空地計算） （三）位於「台中市第一期擴大都市計畫（西屯地區）」範圍內者，凡面臨七公尺（含七公尺）以上計畫道路之建築基地，應設置騎樓或無遮簷人行道。凡面臨未達七公尺計畫道路之建築基地，應由溝濱後退縮五十公分建築。既成道路（含重劃增設道路）應由溝濱後退縮五十公分建築。
第十三條 建築基地內之法空地應留設二分之一以上種植花草樹木，	修訂	十、 建築基地內之法定空地應依下列規定： （一）開放空間庭院及空地，應栽植花、草、樹木予以綠化，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。 （二）應予綠化之開放空間庭院及空地，其不透水鋪面所佔面積應在二分之一以下，但屋頂室內及地下開放空間不在此限。

圖 5-3-4 住宅區退縮四公尺留設二米人行步道、二米前院示意圖



剖面圖 : Scale : 1/200



平面圖 : Scale : 1/100

原 條 文	修訂情形	修 訂 後 條 文
第十四條 第一種住宅區每戶附設停車位乙輛。	修訂	十一、停車空間 本計畫區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，按以每達一五〇平方公尺之樓地板面積，須設置一輛停車位計算，其餘數部分超過七十五平方公尺，需增設一輛停車位。但第一種住宅區每戶至少附設停車位一輛。 (二)商業區建築物應附設停車空間，按以每達一〇〇平方公尺之樓地板面積，需設置一輛停車位計算，其餘數部分超過五〇平方公尺，需增設一輛停車位。 (三)依前述規定計算應留設之停車位在四輛以下及既有建築物無法增設者，得繳納代金，並依本府繳納代金辦法辦理。 (四)前述以外之規定應依建築技術規則設計施工編第五十九條之規定辦理。
第十五條 商業區內臨接七公尺以上道路之基地依本市騎樓建造標準之規定設置騎樓，如自願退縮部分得計入法定空地，住三內之基地經本府許可者得設置騎樓。	刪除	

原 條 文		
修 訂 情 形	增 訂	增 訂
修 訂 後 條 文	十二、 有關空地綠、美化及管理方式，由市政府另訂之。	十三、 公、私有重大工程及公共建築應納入都市設計審查。 前述所稱重大工程及公共建築係指： （一）基地面積達 6000 平方公尺之廣場、立體停車場。 （二）基地面積達 10000 平方公尺之公園。 （三）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。 （四）市區行人陸橋。 （五）公用事業建築申請案之總樓地板面積超過 10000 平方公尺者。 （六）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。 （七）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。 （八）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。

原 條 文		第十六條 不合本要點所列最小基地之寬度及深度之規定者,應依「台灣省畸零地使用規定」之規定辦理。
修 訂 情 形	增 訂	修 訂
修 訂 後 條 文	十四、 位於環中路與黎明路之間,建築物高度在十五公尺或四層樓以下者,原則上應設置斜屋頂,其斜屋頂面積不得小於建物水平投影面積的二分之一。惟若建築基地面積超過六千平方公尺有其他景觀考量者,得經都市設計委員會審議不受此限。	十五、 (一)不合本要點所列最小基地之寬度及深度之規定者,應依「台灣省畸零地使用規定」之規定辦理。 (二)本計畫區內建築物使用,除本要點發布前已取得建築執照者,得依原領建築執照繼續使用外,其餘應依本要點及有關法令之規定辦理。

附表一 公共設施明細表

主要計畫

項目	編號	面積 (公頃)	備註
學校用地	文小 56	2.0439	
	文中 34	3.5157	西苑國中
公園	公 71	2.5991	
鄰里公園兼 兒童遊樂場	公兼兒 6	2.6681	
機關	機 97	0.2002	警察局第四分局西屯 分駐所、消防隊第四 分隊、西屯區戶政事 務所
停車場	廣兼停 98	0.3444	
廣場	廣 13	0.2441	

細部計畫

項目	編號	面積 (公頃)	備註
停車場	停 3-1	0.3240	

附表二 道路編號表

主要計畫道路

路寬及編號	起點	訖點	長度 (M)	備註
80M	計畫範圍線	60M-1	1607	環中路
30M-41	80M	計畫範圍線	873	
28M-1	80M	20M-67	216	青海路
25M-37	80M	20M-67	274	
30M-67	20M-124	20M-126	582	黎明路
20M-124	20M-67	20M-126	913	福興北路
20M-130	80M	20M-67	232	西屯路
15M-145	20M-124	20M-126	289	
15M-146	30M-41	20M-126	289	
15M-148	20M-67	20M-67	737	
15M-149	28M-1	20M-67	722	
12M-151	20M-67	15M-145	93	
8M 未編號- (1)	20M-130	20M-67	210	
8M 未編號- (2)	20M-130	8M	87	
8M 未編號- (3)	20M-67	20M-130	251	
8M 未編號- (4)	20M-124	10M-196	130	
6M 未編號- (1)	80M	15M-149	161	併入細部計畫 15M-3-4
4M 未編號- (1)	15M-149	30M-1	175	併入細部計畫 12M-3-11
4M 未編號- (2)	擴大範圍線	8M	47	
4M 未編號- (3)	擴大範圍線	8M	35	
4M 未編號- (4)	8M	10M-3-6	70	

細部計畫道路

路寬及編號	起點	訖點	長度	備註
15M-3-2	80M	15M-148	105	
15M-3-4	12M-3-10	15M-149	69	含主要計畫 6M
12M-3-1	8M-3-1	20M-67	158	
12M-3-2	80M	15M-145	460	
12M-3-3	15M-145	20M-126	330	
12M-3-4	15M-145	12M-3-3	98	
12M-3-5	15M-146	10M-196	374	
12M-3-6	15M-146	6M-3-4	302	
12M-3-7	15M-146	12M-124	219	
12M-3-8	15M-149	20M-67	114	
12M-3-9	15M-149	15M-149	244	
12M-3-10	20M-67	25M-37	528	
12M-3-11	60M-1	12M-3-10	72	含主要計畫 4M
10M-3-1	30M-41	12M-151	141	
10M-3-3	15M-148	12M-3-2	144	
10M-3-4	12M-3-2	15M-148	150	
10M-3-5	12M-3-2	15M-148	126	
10M-3-6	80M	15M-149	558	
8M-3-1	12M-3-1	30M-41	106	
8M-3-2	20M-67	20M-126	96	
6M-3-2	12M-3-1	30M-41	132	
6M-3-4	12M-3-6	8M	91	
6M-3-6	20M-67	12M-3-9	64	



附圖 道路、公共設施編號示意圖

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)圖

比例尺：1/1,000

圖例

住1	第一種住宅區	公	公園用地
住2	第二種住宅區	公兼兒	鄰里公園兼兒童遊樂場
住3	第三種住宅區	廣	廣場用地
商2	第二種商業區	廣兼停	廣場兼停車場
保	保存區	停	停車場用地
文中	國民中學		主要計畫道路用地
文小	國民小學		細部計畫道路用地
機	機關用地		細部計畫範圍
市	市場用地		優先發展區界線

變更圖例

住1-1	變更第一種住宅區為第一種住宅區
住2	變更第一種住宅區為第二種住宅區
商3	變更第二種商業區為第三種商業區
住1	變更住宅區為道路用地
住2	變更道路用地為第一種住宅區
住3	變更道路用地為第二種住宅區
商2	變更道路用地為第三種住宅區
商2	變更道路用地為第二種商業區
商2	變更道路用地為廣場兼停車場
住2	變更市場用地為第二種住宅區