

中華民國九十一年十一月

擬定台中市都市計畫(文山及春社里地區)細部計畫說明書

臺中市政府

審 核 摘 要 表

| 項 目 | 說 明 | |
|--------------------------------|---|--------------------------------|
| 都市計畫名稱 | 擬定台中市都市計畫(文山及春社里地區)細部計畫案 | |
| 擬定都市計畫法令依據 | 都市計畫法第十七條 | |
| 擬定都市計畫機關 | 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關係權利人姓名 | 無 | |
| 本案公開展覽之起訖日期 | 1. 公展文號：民國八十九年一月十九日八九府工都字第 180493 號。 2. 刊登報紙及日期：中華日報民國八十九年一月二十一日第十四版。 3. 公展日期：民國八十九年一月二十日至八十九年二月十八日止，合計三十天。 4. 公開說明會：民國八十九年二月一日上午十時假南屯區公所禮堂舉行。 | |
| 人民團體對本案之反映意見 | 詳如人民及機關團體陳情意見綜理表。 | |
| 本案提交各級都市計畫委員會審核結果 | 縣(市)級 | 台中市都市計畫委員會九十一年十月八日第一八六次會議審議通過。 |

第一章 緒 論

第一節 計畫緣起

台中市都市計畫源自日據時期之規劃，於民國四十二年重新檢討規劃，民國四十五年十一月一日公布實施，計畫年期為二十年，稱為舊市區主要計畫。由於台中市工商業迅速發展與人口不斷增加，有鑑於計畫區外圍發展已漸具規模之鄉街地區須予以規劃納入都市發展區，其他地區則為配合國家政策保留為農業使用，而於民國六十二年研擬第一期擴大都市計畫（西屯地區），並於民國六十四年五月二十三日公布實施，稱為擴大第一期主要計畫區。第二、三、四期（包括軍功里、水景里地區；舊社、三光、平田里、平和里、松竹里地區；四張犁地區；後庄地區；西南屯地區；南屯楓樹里地區；文山里、春社里地區；西屯福安里地區；干城計畫地區）於民國六十六年一月二十八日公佈實施，稱為擴大第二、三、四期主要計畫地區，此外大

坑風景區亦劃定範圍予以管制。至此臺中市整個行政轄區皆列入都市計畫範圍內。復由於臺中市近年來都市不斷發展，實質環境與社會經濟產生變遷，且依據都市計畫法及都市計畫定期通盤檢討實施辦法之規定，臺中市政府於民國七十年辦理臺中市全市第一次通盤檢討「變更台中市都市計畫通盤檢討(不含大坑風景區)」，並於民國七十五年二月二十二日奉內政部核定後正式發佈實施；此次通盤檢討對本計畫區內之公共設施及道路系統做部份配合及補充，並在計畫區北面增設公園一處，西面增設文高一處，以滿足本地區未來之需求。

民國八十二年十二月三日發佈之個案變更(府工都 05611 號)將部份公園用地(公一〇〇)配合南屯路已開闢現況變更爲道路用地。民國八十三年四月八日發佈之個案變更(府工都 38138 號)將部份公園用地(公一〇〇)及住宅區用地變更爲國道中山高速公路南屯路交流道用地。

爲解決第一期公共設施保留地(指民國六十二年以前發布實施之都市計畫範圍)問題，臺中市政府乃於民國七十七年十一月完成第一期主要計畫公共設施保留地通盤檢討。民國八十四年二月十五日公佈「臺中市都市計畫

(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)」以健全臺中市實質發展之需要(圖一一一)；在此次通盤檢討中對本計畫區內僅將公園(公一〇〇)變更爲公園兼體育場用地(公兼體一)及部分河道用地變更爲道路用地。

因此早日擬定本地區之細部計畫，做爲實施建築管理之依據，訂定土地使用分區管制要點，提供良好之居住環境，促進本地區整體性之發展與繁榮，爲擬訂本地區細部計畫之緣起。

第二節 法令依據

按都市計畫法第十七條之規定，主要計畫發布實施後，應就其計畫地區範圍預計之發展趨勢及地方財力，訂定分區發展優先次序。另依第二十二條規定細部計畫書圖應就下列事項表明之：

- (一)計畫地區範圍。
- (二)居住密度及容納人口。
- (三)土地使用分區管制。

(四)道路系統。

(五)事業及財務計畫。

(六)地區性公共設施用地。

(七)其他。

前項細部計畫圖比例尺不得小於一千二百分之一。

第二十三條規定：「細部計畫擬定後，除依第十四條規定由內政部訂定，及依第十六條規定與主要計畫合併擬定者，由內政部核定實施外，其餘均由該管直轄市、縣（市）政府核定實施。

前項細部計畫核定之審議原則，由內政部定之。

細部計畫核定發布實施後，應於一年內豎立都市計畫樁、計算坐標及辦理地籍分割測量，並將道路及其他公共設施用地、土地使用分區之界線測繪於地籍圖上，以供公眾閱覽或申請謄本之用。

前項都市計畫樁之測定、管理及維護等事項之辦法，由內政部定之。

細部計畫之擬定、審議、公開展覽及發布實施，應分別依第十七條第一項、第十八條、第十九條及第二十一條規定辦理。」可見細部計畫乃為公、私建設賴以推動之準則。

都市計畫法台灣省施行細則第三十五條規定：「擬定細部計畫時，應於都市計畫書中訂定土地使用分區管制要點；並得就該地區環境之需要，訂定都市設計有關規定。前項土地使用分區管制要點，應規定區內土地及建築物之使用、最小建築基地面積、基地內應保持空地之比率、容積率、基地內前後側院深度及寬度、建築物附設停車空間、建築物高度及有關交通、景觀、防災等事項。」

第三節 規劃理念與目標

6

一、規劃理念

都市計畫事業之發展成果攸關都市居民生活品質之優劣，以我國之計畫體系來看，細部計畫實屬最直接影響都市之每筆土地使用效益的開發計畫，因此，細部計畫之開發與都市居民之生活品質實有密切之關係。

本計畫區自主要計畫擬定至今將近二十年，細部計畫卻遲未擬定，

各項公共建設速度遠落後於私人之建設開發腳步，以致造成種種都市環境的問題，而民眾在各種公共建設無法因應之情況亦迭有怨言。

細部計畫在都市發展中所扮演之引導與管制角色下，所應具備與考量之理念如下：

1．具有地方特性的發展計畫

地方特性融入都市計畫中，乃是最能塑造具有特色與兼具反應地域色彩的計畫，否則都市開發完成後，將使原有之都市生活型態消失無蹤，繼之產生與本都市不相容的結構，此對都市本身及居住此地的市民而言，皆是不利的，因為他們的環境被外來的因素所決定，而決策的過程中又缺乏當地民眾的意見，常會使計畫無法達成原先的目的且計畫施行時亦易遭受阻礙。

2．民意導向

地方自治下之都市建設工作，首需重視者為民眾之需求與意向，換言之，都市建設工作乃以最瞭解地方實際需求的地方自治機關為主

體，而非省或中央；因此，為反應民眾之真正需求，即需徵詢地方居民之意見，並在充分的民眾參與與溝通下來擬定與推動地方建設計畫；故此可說是一種以民意為導向之都市發展特性。

3 · 公平、效率的開發制度

配合公平合理與有效率的開發方式將使都市的建設工作減少爭議性，並達至公共利益與私人利益間之平衡點。

4 · 充分的民眾參與

在現行之都市發展建設過程中，民眾參與都市發展計畫與策略的層次及管道過於膚淺與稀少，因此，造成近年來之公共建設在推動執行時，遭遇到不少民眾反彈與抗爭之事件；為減少公共建設在推動執行時所遭受之阻力，充分之民眾參與乃是必要之條件。

8

二、規劃目標

依據上述之規劃理念架構，確立本計畫之目標如下：

1 · 以原主要計畫為上位指導原則擬定細部計畫，以誘導該地區之正常發

展。

- 2 · 考慮地區發展潛力及發展模式，以創造整體效益。
- 3 · 公共設施之供需整合調配檢討，以利土地取得並提高生活水準。
- 4 · 建立符合地方性、本土性的土地使用管制計畫，藉以引導都市土地健全開發。

第四節 計畫區範圍及面積

本計畫區位處台中市之西南、大肚山台地之東向斜坡上。忠勇路南北貫穿計畫區，整個計畫區四周均為農業區所包圍，北側部分臨接零星工業區(天源紡織工廠)。距離台中市火車站之最近路程約八公里，東到中山高速公路約三百公尺，南至台中縣烏日鄉(學田村)約六百公尺，西邊隔著農業區與台中監獄及看守所距離約七百七十公尺，與垃圾處理場距離約一百公尺，西北距台中工業區約三百公尺，總面積約一二四·七四公頃。行政上屬台中市南屯區，包括春安里的全部及文山里、春社里的部分(詳如圖一一二、一一三)。

第五節 規劃方法與流程

本細部計畫之辦理方式以原主要計畫之規劃為基礎，針對本地區之特性及南屯地區的發展趨勢，配合現有發展狀況，確實掌握在規劃分析上之重要事項及關聯性，作通盤性的瞭解並做綜合性之分析與整體性之規劃，提供適當之公共設施，健全南屯地區的發展，並加速本計畫之開發及減少計畫實施之障礙。本計畫區細部計畫規劃流程詳如圖一一四。

第五章 實質發展計畫

第一節 細部計畫內容概要

主要計畫對本計畫區之土地使用、交通聯外系統、公共設施之規模與配置，均作過通盤檢討。細部計畫係配合主要計畫街廓規劃其出入道路，釐定計畫人口，配置足夠且適宜的鄰里性公共設施，擬定詳盡可行的土地使用分區管制計畫，以促進文山、春社及春安地區的發展，使本計畫區成為南屯區的地方發展中心之一。本計畫的計畫面積為一二四·七四公頃，計畫人口數為二七、〇〇〇人，人口粗密度為每公頃二一六人，居住淨密度為每公頃四六四人。本計畫的細部計畫內容（圖五—一）如下：

一、住宅區

本計畫區依地區發展趨勢，規劃為二個住宅鄰里單元。住宅區原面積為六二·四一公頃，細部計畫規劃後面積為五八·一四公頃。平均每
人擁有樓地板面積為五〇平方公尺。

二、商業區

以文山里、春社里聚落內較繁榮的地點，設置兩處鄰里性商業中心，作為鄰里內居民購置日常用品及從事其他商業活動之用。原面積為三·五四公頃，細部計畫規劃後面積為三·五〇公頃。

三、文大

文大用地二處，一處現為嶺東技術學院，另一處為文高二十一變更之台中護理專科學校用地，面積合計為一三·七五公頃。

四、文中

國民中學用地一處，面積為四·四一公頃，尚未開闢。

五、文小

國民小學用地三處，面積合計為六·八七公頃，其中文山國小、春安國小已開闢，面積各為一·八五及二·四五公頃，另一處尚未開闢，面積為二·五七公頃。

六、市場

在二個鄰里商業中心各劃設市場用地一處，面積合計為〇·五二公頃，均尚未開闢。

七、停車場

主要計畫停車場用地三處，面積合計○·八○公頃，停一二四開闢中，停一二三及停一五○尚未開闢。細部計畫另於干城新村內劃設一處停車場用地，面積○·二五公頃。細部計畫規劃後面積合計為一·○五公頃。

八、兒童遊樂場

主要計畫兒童遊樂場用地二處，面積合計為○·三一公頃，兒一四四已開闢為文山公園。細部計畫另於干城新村及台貿五村內各劃設一處兒童遊樂場用地，面積均為○·二公頃。細部計畫規劃後面積合計為○·七一公頃。

九、鄰里公園兼兒童遊樂場

鄰里公園兼兒童遊樂場用地二處，面積合計為二·一六公頃，鄰公兒一六○已開闢為保安公園，鄰公兒一四五開闢為春社公園。

十、綠地

主要計畫綠地用地三處，利用計畫道路交岔口之畸零地劃設綠地，以利交通安全及道路綠化，面積合計為○·五五公頃，均尚未開闢。

十一、加油站

加油站用地二處，面積合計為〇·三八公頃，油四二已開闢，油三二尙未開闢。

十二、機關

機關用地二處，面積合計為〇·四七公頃，機一一八（春社派出所、春社消防分隊）已開闢完成，機一一七尙未開闢。

十三、公園兼體育場

公園兼體育場用地一處，面積為五·七三公頃，尙未開闢。

十四、道路

細部計畫道路依主要計畫街廓劃設出入道路，考慮街廓深度、長度劃設不同寬度的道路以健全地區整體交通運輸系統。合計道路總面積為二三·〇三公頃。

十五、排水道

計畫區內合計有排水道面積三·四三公頃，已部份開闢完成。

細部計畫與主要計畫各項土地使用分區面積之增減及比例，詳如表五一。

為達到提昇計畫區居住環境品質、控制引入的產業型態，維護土地資源的有效分配使用與空間體系的健全發展，避免土地資源的濫用、誤用，本細部計畫同時擬定土地使用管制要點，規定建築基地的最小面積、建蔽率、容積率、前、後院深度及側院寬度等，有效管理住宅區之品質，區分商業活動之功能，以達到計畫目標。

第二節 公共設施計畫與配置種類

本計畫區計畫容納人口二七、〇〇〇人，根據本計畫區實際發展需要之鄰里性公共設施用地項目，計有兒童遊樂場、停車場、公園、國民小學、國民中學等五項，同時依據都市計畫定期通盤檢討實施辦法所訂標準檢討結果(表五-二)：停車場面積不足三·六二公頃，公園面積超過一·六八公頃，兒童遊樂場超過〇·三一公頃，國民小學面積超過一·四七公頃，國民中學面積超過〇·〇九公頃，已無需在本計畫中增設兒童遊樂場、公園、文小及文中等鄰里性公共設施，但考慮眷村未來改建後之需要，細部計畫於干城新村內劃設一處兒童遊樂場用地及一處停車場用地，於台貿五村內劃設一處兒童遊樂場用地。細部計畫規劃後兒童遊樂場面積超過〇·七一公頃，停車場面積仍不足三·三七公頃。文大(台中護理專科學校用地)僅一面面臨十五公尺寬道路，將來設校後於上下學尖峰時段將影響該道路之交通順暢，因此規定於將來開闢時正面應退縮十公尺，並應予以綠化但不得設置圍籬。細部計畫並對機關用地予以指定用途。

一、國民中學、國民小學

現行國民中、小學採學區制，文小的服務範圍為六〇〇公尺，文中

的服務範圍為一、五〇〇公尺；在文小方面，本計畫區內目前已開關的有文山國小及春安國小，文小七八－一〇八則尚未開關，未來文小七八－一〇八用地設校後，計畫區均可涵蓋在服務範圍內。在文中方面，本計畫區內目前並無文中之設置，國中學生必須遠至黎明國中就讀，未來文中五二－一〇八用地設校後，計畫區均可涵蓋在服務範圍內。

二、機關用地

本計畫區內有機關用地二處，機一一七現況為農田及農舍，機一一八現為春社派出所及春社消防分隊。根據民國八十四年二月十五日公布之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之內容，機一一八用地指定供警察局及派出所使用，已合乎現況使用，不另指定用途；機一一七用地指定供市政相關機構使用，於細部計畫中指定供鄰里辦公室、消防隊、派出所及衛生所使用。

第三節 道路設計

本計畫區所劃設的道路依其等級與功能分爲聯外道路、主要道路、次要道路及出入巷道等四類。爲塑造良好都市景觀及完整之人行系統，本計畫區除劃設兒童遊樂場、鄰里公園兼兒童遊樂場及公園外，規定：第二、三種住宅區建築時應由建築線向內側退縮四公尺，其中臨建築線之二公尺爲人行步道，並得列入前院深度及法定空地計算，餘二公尺爲建築物前院(圖五一二)，唯商業區及臨五權西路、忠勇路、永春路及 40M-10-107 計畫道路兩側之住宅區得留設騎樓(圖五一三)；並於細部計畫部份住宅區街廓中沿排水道劃設六米寬步道，以建立本計畫區的人行步道系統。

二公尺步道的設計，主要係維護行人交通的便利與安全，配合地區住宅與整體發展之需要，提昇居住環境品質。其預期效益有道路聯絡、發展區隔、公共設施聯繫系統化、美化綠化環境的功能。其基本配置爲：一、與道路交接處設置阻隔設施，禁止汽機車進入。二、路面鋪設人行磚。三、適當的地方可設置植栽、坐椅、燈飾等設施。

第四節 住宅區及商業區配置

本計畫區之商業區集中於二處鄰里商業中心，依據整體計畫區之發展、其附近之道路系統、緊臨之公共設施規模與種類、商業區本身之規模，將商業區全部劃為第一種商業區；第一種商業區面積三·五〇公頃，樓地板面積九八、〇〇〇平方公尺，平均容積率為百分之二八〇。其使用依都市計畫法台灣省施行細則規定辦理。

計畫區內之住宅區面積共五八·一四公頃，樓地板面積共一、三六二、八四〇平方公尺；其中，可提供第二種住宅區面積四四·一八公頃，樓地板面積九七一、九六〇平方公尺；第三種住宅區面積一三·九六公頃，樓地板面積為三九〇、八八〇平方公尺，平均容積率約為百分之二三四，約可容納二七、〇〇〇人。

145、綠 35、細兒 1、細兒 2 為臨時避難場所，提供災害發生時居民立即避難的空間；指定公兼體 1、文大(台中護理專科學校)、文大 7(嶺東技術學院)、文中 52、文小 77(文山國小)、文小 78、文小 80(春安國小)為收容場所，平時存放救災設施及物質之用，災害發生時可供安置災民之用。(圖五－四)

二、火災延燒防止地帶

火災延燒防止帶是以河川及道路等公共設施為主軸，而以耐火建築物(群)空地或植樹帶等築成阻隔帶(防火遮斷帶)，以防止大火蔓延的方法。指定排水道及 15 米以上道路為本計畫區之火災延燒防止地帶。(圖五－四)

三、消防救災路線系統

為使救災車輛能迅速進出事故地點，並輸運消防、救護或受傷人員，救災路線以能聯繫各避難場所及考量與區外交通順暢為原則。指定計畫區內十五米以上計畫道路為救援輸送道路；八至十二米之出入道路為疏散避難道路，構成整個計畫區的防救災道路系統。(圖五－五)

第五節 事業及財務計畫

財務為施政之母，政府之各項施政措施能否順利執行，端賴健全的財政予以支應。否則再有良好計畫，沒有豐富財源皆是空談，都市建設應有完整的財務計畫，始可達成計畫理想與實現目標。

本細部計畫區為原台中市都市發展區，已依都市計畫法第十七條第二項之規定核發建築執照，範圍內之公共設施用地，除文小七七—一〇七（文山國小）、文小八〇—一一八（春安國小）、文大七—一一八（嶺東技術學院）、機一一八—一〇八（春社派出所）、兒一四四—一〇七、鄰公兒一四五—一〇八（春社公園）、鄰公兒一六〇—一〇七（保安公園）、油四二—一〇八及五權西路、永春路、忠勇路與部份道路已開闢使用及停一二四—一〇八開闢中外，其餘各項公共設施用地及道路用地之開闢面積、經費概估如表五—三，其中部分市場用地、停車場用地及加油站用地以獎勵私人、團體投資方式開發，其餘由政府及用地機關配合地方發展之需要，按輕重優先順序以編列預算方式籌措用地取得並開闢使用，以促進本計畫區之合理發展，提高居住環境品質，達到實施都市計畫之目的。估算全區開發總經費約需九五、一一二萬元。

第七節 都市防災計畫

本計畫依據「都市計畫定期通盤檢討實施辦法」第七條規定：「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。」及「新訂或擴大都市計畫執行要點」第八點第三項規定：「依照改善停車問題方案及災害防救方案規定，加強全區之都市設計、都市防災(防洪、防震、防火)、植栽綠化等計畫，設置必要之公共停車空間，劃設足夠之都市防災設施及設備、開放空間、消防救災路線等用地。」訂定都市防災計畫，規劃內容包括都市防災避難場所、設施、消防救災路線、火災延燒防止地帶等事項。(表五－四)

一、防災避難場所

社區內的公園、兒童遊樂場、公園兼兒童遊樂場、綠地等公共開放空間，除平時可作為地區居民之休憩活動空間外，因其空曠與綠覆率高之特性，可延緩災害之蔓延，亦具備緊急避難場所與防救災據點之功能，故可藉由救援輸送道路之導引，使計畫區內之公共開放空間串聯，形成都市防災系統之一部份。指定兒 144、兒 147、鄰公兒 160、鄰公兒