

變更臺中市都市計畫主要計畫(部分
文中小用地(文中小 3)為社會福利設
施用地)(配合社會住宅興辦計畫)書



擬定機關：臺中市政府
中華民國一十二年八月

變更臺中市都市計畫主要計畫(部分
文中小用地(文中小 3)為社會福利設
施用地)(配合社會住宅興辦計畫)書

擬定機關：臺中市政府
中華民國一一二年八月

臺中市 變更都市計畫審核摘要表

項 目	說 明	
都 市 計 畫 名 稱	變更臺中市都市計畫主要計畫(部分文中小用地(文中小3)為社會福利設施用地)(配合社會住宅興辦計畫)案	
變 更 都 市 計 畫 法 令 依 據	都市計畫法第 27 條第 1 項第 4 款	
變 更 都 市 計 畫 機 關	臺中市政府	
申 請 變 更 都 市 計 畫 機 關	內政部	
本 案 公 開 展 覽 起 迄 日 期	公 開 展 覽	111 年 9 月 21 日 ~ 111 年 10 月 20 日計 30 天，並刊登 111 年 9 月 21 日 ~ 9 月 23 日聯合報
	公 開 說 明 會	111 年 10 月 3 日於臺中市北屯區公所 3 樓會議室
公 民 團 體 陳 情 意 見	詳公民或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	市 級	111 年 12 月 9 日第 137 次會審議通過
	部 級	112 年 3 月 14 日第 1029 次會審議通過

目 錄

壹、計畫緣起	1
貳、變更計畫法令依據	1
參、現行計畫概要	1
肆、變更位置及發展現況分析	10
伍、整體發展構想	16
陸、學校用地需求分析	17
柒、變更理由與內容	18
捌、實施進度及經費	25
玖、其他應配合辦理事項	25
附件一 都市計畫個案變更同意函	27
附件二 土地管理機關同意保留函	28
附件三 變更臺中市都市計畫主要計畫(部分文中小用地(文中小 3)為社會福利設施用地)(配合社會住宅興辦計畫)土地登記簿謄本及地籍圖謄本	30
附件四 臺中市政府教育局 111 年 4 月 11 日中市教小字第 1110028796 號函	32
附件五 111 年 12 月 9 日臺中市都市計畫委員會第 137 次會議紀錄....	43
附件六 112 年 3 月 14 日內政部都市計畫委員會第 1029 次會議紀錄...	52

表 目 錄

表一	臺中市都市計畫主要計畫發布實施歷程概要表	2
表二	現行臺中市都市計畫主要計畫土地使用面積分配表	5
表三	本基地都市計畫變更歷程概要表	10
表四	變更臺中市都市計畫主要計畫(部分文中小用地(文中小 3)為社會福利設施用地)(配合社會住宅興辦計畫)土地權屬資料表	12
表五	變更臺中市都市計畫主要計畫(部分文中小用地(文中小 3)為社會福利設施用地)(配合社會住宅興辦計畫)鄰近社會住宅興辦情形彙整表	14
表六	變更臺中市都市計畫主要計畫(部分文中小用地(文中小 3)為社會福利設施用地)(配合社會住宅興辦計畫)變更內容明細表	19
表七	變更臺中市都市計畫主要計畫(部分文中小用地(文中小 3)為社會福利設施用地)(配合社會住宅興辦計畫)變更前後土地使用計畫面積對照表	20
表八	變更臺中市都市計畫主要計畫(部分文中小用地(文中小 3)為社會福利設施用地)(配合社會住宅興辦計畫)實施進度及經費表	25

圖 目 錄

圖一	現行臺中市都市計畫主要計畫示意圖	9
圖二	變更臺中市都市計畫主要計畫(部分文中小用地(文中小 3)為社會福利設施用地)(配合社會住宅興辦計畫)變更位置示意圖	11
圖三	變更臺中市都市計畫主要計畫(部分文中小用地(文中小 3)為社會福利設施用地)(配合社會住宅興辦計畫)變更範圍地籍示意圖	12
圖四	變更臺中市都市計畫主要計畫(部分文中小用地(文中小 3)為社會福利設施用地)(配合社會住宅興辦計畫)土地使用現況照片圖	13
圖五	變更臺中市都市計畫主要計畫(部分文中小用地(文中小 3)為社會福利設施用地)(配合社會住宅興辦計畫)鄰近社會住宅位置與本案相對距離示意圖	14
圖六	變更臺中市都市計畫主要計畫(部分文中小用地(文中小 3)為社會福利設施用地)(配合社會住宅興辦計畫)周邊道路系統示意圖	15
圖七	變更臺中市都市計畫主要計畫(部分文中小用地(文中小 3)為社會福利設施用地)(配合社會住宅興辦計畫)變更示意圖	24

壹、計畫緣起

為照顧青年族群及弱勢族群之居住需求，中央與地方各直轄市、縣(市)政府刻正依行政院 111 年 4 月 7 日核定之「社會住宅興辦計畫」(第二次修正)興辦社會住宅，計畫目標預計民國 113 年達成政府直接興建 12 萬戶及包租代管 8 萬戶，合計 20 萬戶社會住宅，並以「政府興辦為主，引導民間興辦為輔」，興辦社會住宅將作為中央與地方政府住宅計畫最核心的工作項目。

為配合中央住宅政策之落實，計畫透過閒置公有土地有效利用，興建示範性之社會住宅，以提供地區內剛成家的青年人口、年長者、弱勢族群能租賃到舒適合宜的居住空間，保障居住權利，另透過社會住宅內設置社區服務或社會福利設施等空間，提供地區所需之生活服務機能及滿足社會福利需求，以營造優質居住環境、提升生活品質。

本計畫選定「文中小 3」文中小用地(5.14 公頃)作為興建社會住宅預定地；經臺中市政府教育局評估本基地設校需求面積為 3.15 公頃，故予保留作為興建國中使用，其餘部分(1.99 公頃)變更為社會福利設施用地。

本案經內政部 111 年 7 月 27 日內授營宅字第 1110813733 號函同意依都市計畫法第 27 條第 1 項第 4 款規定申請辦理個案變更都市計畫。(詳附件一)

貳、變更計畫法令依據

都市計畫法第 27 條第 1 項第 4 款。

參、現行計畫概要

一、計畫實施歷程

臺中市都市計畫始於日治時期 1900 年告示的「臺中市區計畫」，並於光復後民國 45 年 11 月 1 日發布實施，陸續於 64 年 5 月 23 日發布實施第一期擴大都市計畫(西屯地區)，66 年 1 月 28 日發布實施第二、三、四期擴大都市計畫。其後，於 75 年 2 月發布實施第一次通盤檢討案、84 年 2 月發布實施第二次通盤檢討案，93 年 6 月至 96 年 11 月間共分為 8 階段發布實施第三次通盤檢討案；第四次通盤檢討除部分案件具有急迫性先行發布實施外，第一階段於 107 年 10 月發布實施，第二階段於 109 年 6 月發布實施，第三階段於 109 年 11 月發布實施，第四階段於 110 年 6 月發布實施，第五階段於 111 年 4 月發布實施在案；

相關發布實施歷程詳表一。

表一 臺中市都市計畫主要計畫發布實施歷程概要表

編號	計畫名稱	計畫範圍	發布實施文號
1	臺中市都市計畫	舊市區	45.11.01 府金建字第 25591 號
2	臺中市第一期擴大都市計畫	西屯地區	64.05.23 府工都字第 29369 號
3	臺中市第二、三、四期擴大都市計畫	軍功里、水景里地區 舊社、三光里、平田里、平和里、松竹里地區 四張犁地區 後庄里地區 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 干城計畫地區以及都市發展用地外之全部農業區	66.01.18 府工都字第 03109 號
4	變更臺中市都市計畫(不包括大坑風景區)通盤檢討案		75.02.22 府工都字第 12291 號
5	變更臺中市都市計畫第一期主要計畫公共設施保留地專案通盤檢討案		80.09.17 府工都字第 87028 號
6	變更臺中市都市計畫(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)案		84.02.15 府工都字第 016274 號
7	變更臺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 經內政部都市計畫委員會第 604 次及 607 次會議審決部分 經內政部都市計畫委員會第 615 次會議審決部分 依內政部都市計畫委員會第 604 次及 607 次會議決議辦理再公展確定部分 經內政部都市計畫委員會第 615 次及 624 次會議審決部分 經內政部都市計畫委員會第 630 次會議審決部分 經內政部都市計畫委員會第 604 次及 607 次會議辦理再公展確定部分(變更內容綜理表編號第 39 案) 西屯區市政路延伸路段(經內政部都市計畫委員會第 687 次會議審決部分)	93.06.15 府工都字第 0930091958 號 94.06.22 府都計字第 0940103654 號 94.10.20 府都計字第 0940194860 號 95.02.15 府都計字第 0950023145 號 95.02.22 府都計字第 0950028539 號 95.05.19 府都計字第 0950094686 號 95.11.22 府都計字第 0950238022 號 96.11.30 府都計字第 0960277054 號

表一 臺中市都市計畫主要計畫發布實施歷程概要表

編號	計畫名稱	計畫範圍	發布實施文號
8	變更臺中市都市計畫主要計畫(第四次通盤檢討)	變更臺中市都市計畫主要計畫(第四次通盤檢討)(變更內容明細表編號第 12 案)	104.12.24 府授都計字第 1040280206 號
		變更臺中市都市計畫主要計畫(第四次通盤檢討)(變更內容明細表編號第 34、36 案)	106.10.23 府授都計字第 1060227724 號
		變更臺中市都市計畫主要計畫(第四次通盤檢討)(變更內容明細表編號第 35 案)	107.03.12 府授都計字第 1070044326 號
		變更臺中市都市計畫主要計畫(第四次通盤檢討)(第一階段)案	107.10.17 府授都計字第 1070240566 號
		變更臺中市都市計畫主要計畫(第四次通盤檢討)(第二階段)案	109.06.17 府授都計字第 1090137948 號
		變更臺中市都市計畫主要計畫(第四次通盤檢討)(第三階段)案	109.11.25 府授都計字第 1090284942 號
		變更臺中市都市計畫主要計畫(第四次通盤檢討)(第四階段)案	110.06.25 府授都計字第 1100121896 號
		變更臺中市都市計畫主要計畫(第四次通盤檢討)(第五階段)案	111.04.11 府授都計字第 1110075573 號
9	變更臺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)(110 年第 1 季申請變更住宅區為商業區)		110.08.17 府授都計字第 1100163117 號
10	變更臺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)(110 年第 2 季申請變更住宅區為商業區)		110.09.10 府授都計字第 1100207736 號
11	變更臺中市都市計畫主要計畫(配合華南路以東銜接向上路工程)		110.10.22 府授都計字第 1100251993 號
12	訂正臺中市都市計畫主要計畫(部分農業區為公墓用地)(北屯區第 28 公墓)		110.11.17 府授都計字第 1100294219 號
13	變更臺中市都市計畫主要計畫(部分市場用地為宗教專用區、廣場兼停車場用地及電力用地、部分公園用地及電力用地為市場用地)		110.12.10 府授都計字第 1100322495 號
14	變更臺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)(110 年第 3 季申請變更住宅區為商業區)		110.12.15 府授都計字第 1100318604 號
15	變更臺中市都市計畫主要計畫(第四次通盤檢討)(部分風景區為住宅區)(第三階段)案		111.01.11 府授都計字第 1100347037 號
16	變更臺中市都市計畫主要計畫(第四次通盤檢討)(部分風景區為住宅區)(第四階段)案		111.02.25 府授都計字第 1110040739 號

資料來源：變更臺中市都市計畫主要計畫(第四次通盤檢討)(第五階段)書及臺中市政府都市發展局「都市計畫書圖查詢整合平臺」網站。

二、計畫內容

(一)計畫範圍及面積

本計畫區範圍包擴臺中市中區、北區、東區、南區、西區、南屯區之全部及部分西屯區、部分北屯區，總面積 11,392.69 公頃。

(二)計畫年期及計畫人口

計畫目標年為民國 115 年；計畫人口為 130 萬人，活動人口為 150 萬人。

(三)土地使用分區計畫

共劃設住宅區、商業區、新市政中心專用區、工業區、農業區……等土地使用分區，土地使用分區詳表二及圖一。

(四)公共設施用地計畫

共劃設機關用地、學校用地、公園用地、市場用地、廣場用地、停車場用地、道路用地……等公共設施用地，公共設施用地詳表二及圖一。

(五)交通系統計畫

計畫區道路系統由軸式聯外幹道及環狀道路結合而成，輔以區內主要道路構成交通路網，軌道運輸部分包括大眾捷運系統、臺鐵縱貫線及高速鐵路。

表二 現行臺中市都市計畫主要計畫土地使用面積分配表

項 目		現 行 計 畫 面 公 頃	百 分 比 (1) (%)	百 分 比 (2) (%)	備 註
土 地 使 用 分 區	住 宅 區	4,007.39	40.41	35.18	
	新市政中心專用區	107.34	1.08	0.94	
	商 業 區	549.94	5.55	4.83	
	特 定 商 業 區	12.95	0.13	0.11	
	工 業 區	84.86	0.86	0.74	
	甲 種 工 業 區	28.44	0.29	0.25	
	乙 種 工 業 區	620.71	6.26	5.45	
	零 星 工 業 區	8.64	0.09	0.08	
	生態住宅專用區	28.87	0.29	0.25	
	文化商業專用區	24.78	0.25	0.22	
	創新研發專用區	41.32	0.42	0.36	
	經 貿 專 用 區	22.92	0.23	0.20	
	休閒服務專用區	1.24	0.01	0.01	
	車 站 專 用 區	10.06	0.10	0.09	
	車站專用區兼作用 道 路 使 用	0.31	0.00	0.00	
	產 業 專 用 區	7.40	0.07	0.06	
	創意文化專用區	6.34	0.06	0.06	
	倉儲批發專用區	1.18	0.01	0.01	
	航空事業專用區	27.93	0.28	0.25	
	航空事業專用區 兼供道路使用	1.24	0.01	0.01	
	電 信 專 用 區 (不作第五款使用)	12.78	0.13	0.11	
	電 信 專 用 區 (得作第五款使用)	0.40	0.01	0.00	
	自來水事業專用區	2.00	0.02	0.02	
	農 會 專 用 區	0.19	0.00	0.00	
	加 油 站 專 用 區	4.23	0.04	0.04	
	醫 療 專 用 區	1.15	0.01	0.01	
	宗 教 專 用 區	3.02	0.03	0.02	
	臺中州廳專用區	4.37	0.05	0.04	
	保 存 區	6.04	0.06	0.05	
	文 教 區	232.14	2.34	2.04	
	文教區(供私立大專 院 校 使 用)	22.54	0.23	0.20	
	文 教 區 (供中小學使用)	2.43	0.03	0.02	

表二 現行臺中市都市計畫主要計畫土地使用面積分配表

項 目		現 行 計 畫 面 公 頃	百 分 比 (1) (%)	百 分 比 (2) (%)	備 註
土地 使用 分區	風景區	6.15	—	0.05	
	農業區	1,337.31	—	11.74	
	河川區	130.86	—	1.15	
	河川區兼作道路使用	1.54	—	0.01	
	小 計	7,361.01	59.35	64.61	
公 共 設 施 用 地	文 小 用 地	197.71	1.99	1.74	
	文 中 用 地	140.53	1.42	1.23	
	文 中 小 用 地	37.61	0.38	0.33	
	文 高 用 地	55.43	0.56	0.49	
	文 大 用 地	76.51	0.77	0.67	
	機 關 用 地	185.72	1.87	1.63	
	公 園 用 地	340.00	3.43	2.99	
	公園用地(兼供水資源回收設施使用)	5.84	0.06	0.05	
	公 園 用 地 兼 作 道 路 使 用	3.80	0.04	0.03	
	公 園 用 地 兼 排 水 道 使 用	0.29	0.00	0.00	
	公園兼滯洪池用地	11.78	0.12	0.10	
	兒 童 遊 樂 場 用 地	36.13	0.37	0.32	
	公園兼兒童遊樂場用 地	25.42	0.26	0.22	
	公園兼兒童遊樂場用 地兼作排水道使用	0.00	0.00	0.00	
	綠 地、綠 帶 用 地	58.96	0.59	0.52	
	綠 地 用 地 兼 作 捷 運 系 統 使 用	0.82	0.01	0.01	
	綠地用地兼作排水道 使 用	0.07	0.00	0.00	
	體 育 場 用 地	45.58	0.46	0.40	
	公園兼體育場用地	6.52	0.07	0.06	
	園 道 用 地	111.27	1.12	0.98	
	市 場 用 地	42.69	0.43	0.38	
	廣 場 用 地	2.63	0.03	0.02	
	廣場兼捷運系統用地	0.13	0.00	0.00	
	廣場兼停車場用地	26.53	0.27	0.23	
	停 車 場 用 地	25.24	0.25	0.22	
	污 水 處 理 廠 用 地	36.77	0.37	0.32	

項 目		現 行 計 畫 面 公 頃 積	百 分 比 (1) (%)	百 分 比 (2) (%)	備 註
公	垃圾處理場用地	57.47	0.58	0.50	
	垃圾處理場兼作 道路用地	0.24	0.00	0.00	
	廢棄物處理場用地	3.32	0.03	0.03	
	殯儀館用地	1.85	0.02	0.02	
	車站用地	5.61	0.06	0.05	
	消防用地	0.25	0.00	0.00	
共	郵政事業用地	4.55	0.05	0.04	
	變電所用地	8.93	0.09	0.08	
	電力用地	11.10	0.11	0.10	
	自來水事業用地	3.30	0.03	0.03	
	社教機構用地	23.77	0.24	0.21	
	社會福利設施用地	0.79	0.01	0.01	
設	醫療衛生機構用地	33.20	0.33	0.29	
	道路用地	1,930.20	19.46	16.94	
	道路用地兼作 鐵路使用	2.14	0.02	0.02	
	道路用地兼作 鐵路及河川使用	0.09	0.00	0.00	
	道路用地兼作 河川使用	2.77	0.03	0.02	
	道路用地兼作 排水道使用	1.36	0.01	0.01	
施	道路兼作停車場用地	0.21	0.00	0.00	
	道路用地兼供 經貿服務設施使用	1.66	0.02	0.02	
	鐵路用地	13.61	0.14	0.12	
	鐵路用地兼作 道路使用	8.31	0.08	0.07	
	鐵路用地兼作 道路使用(得供捷運 設施使用)	0.01	0.00	0.00	
	鐵路用地兼作 園道使用	9.95	0.10	0.09	
用	鐵路用地兼作 河川使用	3.79	0.04	0.03	
	鐵路用地兼作 排水道使用	0.03	0.00	0.00	
	交通用地	9.59	0.10	0.08	
	排水道用地	210.83	2.13	1.85	

表二 現行臺中市都市計畫主要計畫土地使用面積分配表

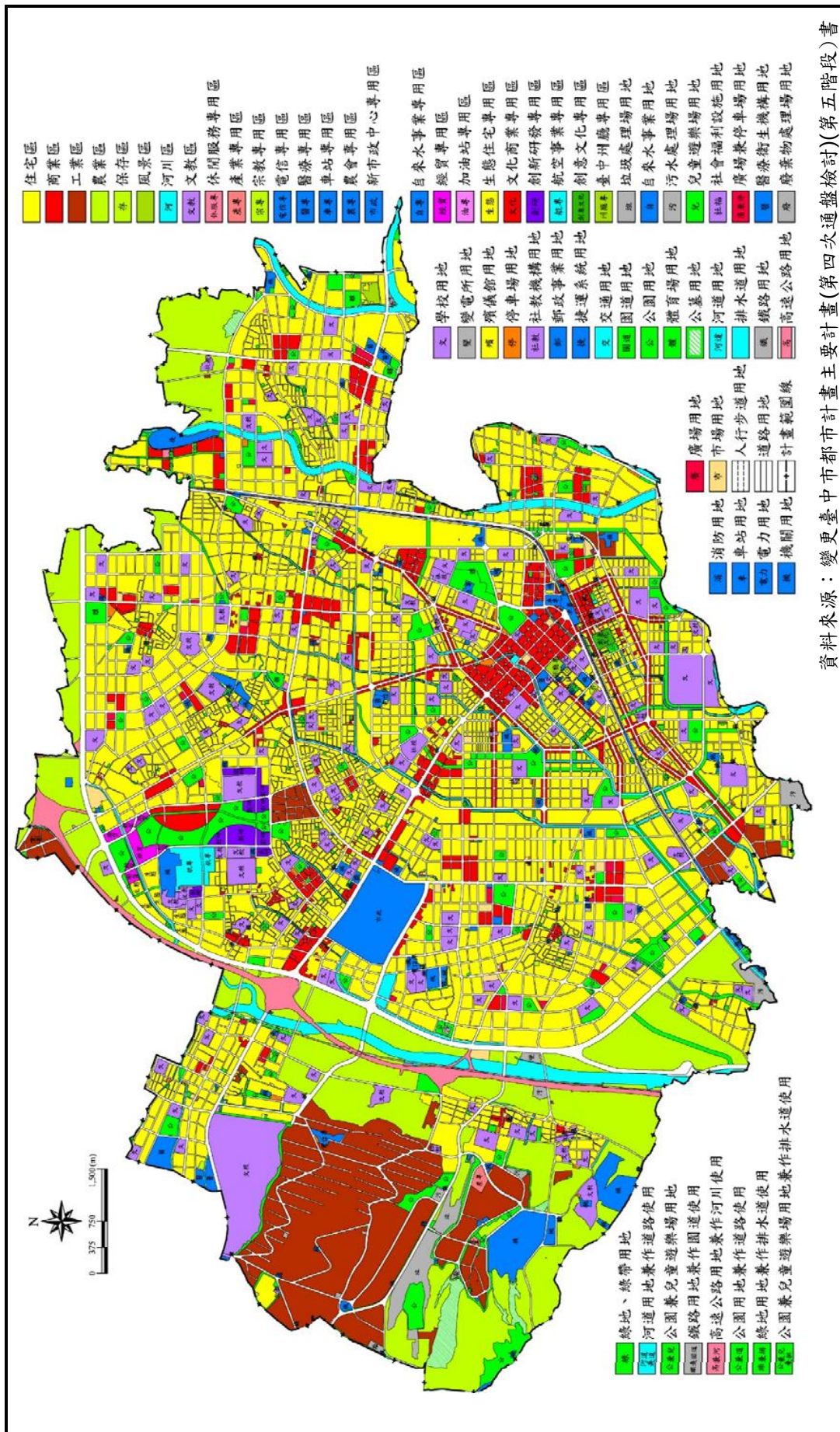
項	目	現 行 計 畫 面 公 頃	百 分 比 (1) (%)	百 分 比 (2) (%)	備 註
公 共 設 施 用 地	排水道用地兼作用 道路使用	0.61	0.01	0.01	
	排水道用地兼供 經貿服務設施使用	0.35	0.00	0.00	
	河道用地	0.40	0.00	0.00	
	河道用地兼作用 道路使用	0.10	0.00	0.00	
	公墓用地	62.41	0.63	0.55	
	高速公路用地	118.09	1.19	1.04	
	高速公路用地兼作用 鐵道路使用	2.93	0.03	0.03	
	高速公路用地兼作用 道路使用	0.96	0.01	0.01	
	高速公路用地兼作用 河川使用	0.46	0.00	0.00	
	高速公路用地兼作用 鐵路及道路使用	0.22	0.00	0.00	
	捷運系統用地	21.42	0.22	0.19	
	捷運系統用地兼作用 道路使用	0.51	0.01	0.01	
	捷運系統用地兼作用 鐵路使用	0.00	0.00	0.00	
	捷運系統用地兼作用 廣場使用	0.32	0.00	0.00	
	小計	4,031.68	40.65	35.39	
都市發展用地面積(1)		9,916.83	100.00	—	
計畫總面積(2)		11,392.69	—	100.00	

註：1. 資料來源：變更臺中市都市計畫主要計畫(第四次通盤檢討)(第五階段)書及本計畫彙整。

2. 都市發展用地面積不含農業區、風景區及河川區面積。

3. 面積標示 0.00 公頃者，捷運系統用地兼作鐵路使用約 28 平方公尺；公園兼兒童遊樂場用地兼作排水道使用約 41 平方公尺。

4. 百分比(1)係占都市發展用地面積百分比；百分比(2)係占計畫總面積百分比。



資料來源：變更臺中市都市計畫主要計畫(第四次通盤檢討)(第五階段)書

圖一 現行臺中市都市計畫主要計畫示意圖

肆、變更位置及發展現況分析

一、本基地都市計畫變更歷程

臺中市政府為配合臺灣省水利局辦理大里溪整治計畫辦理都市計畫個案變更及區段徵收地區(分屬於臺中市都市計畫及臺中市(大坑風景地區)都市計畫區)，於83年2月發布實施；103年8月15日發布實施臺中市都市計畫區內學校用地檢討個案變更，107年10月17日發布實施臺中市都市計畫主要計畫(第四通盤檢討)(第一階段)案將原屬大坑風景地區之計畫範圍納入臺中市都市計畫主要計畫範圍，有關本基地土地使用分區發布實施歷程詳表三。

表三 本基地都市計畫變更歷程概要表

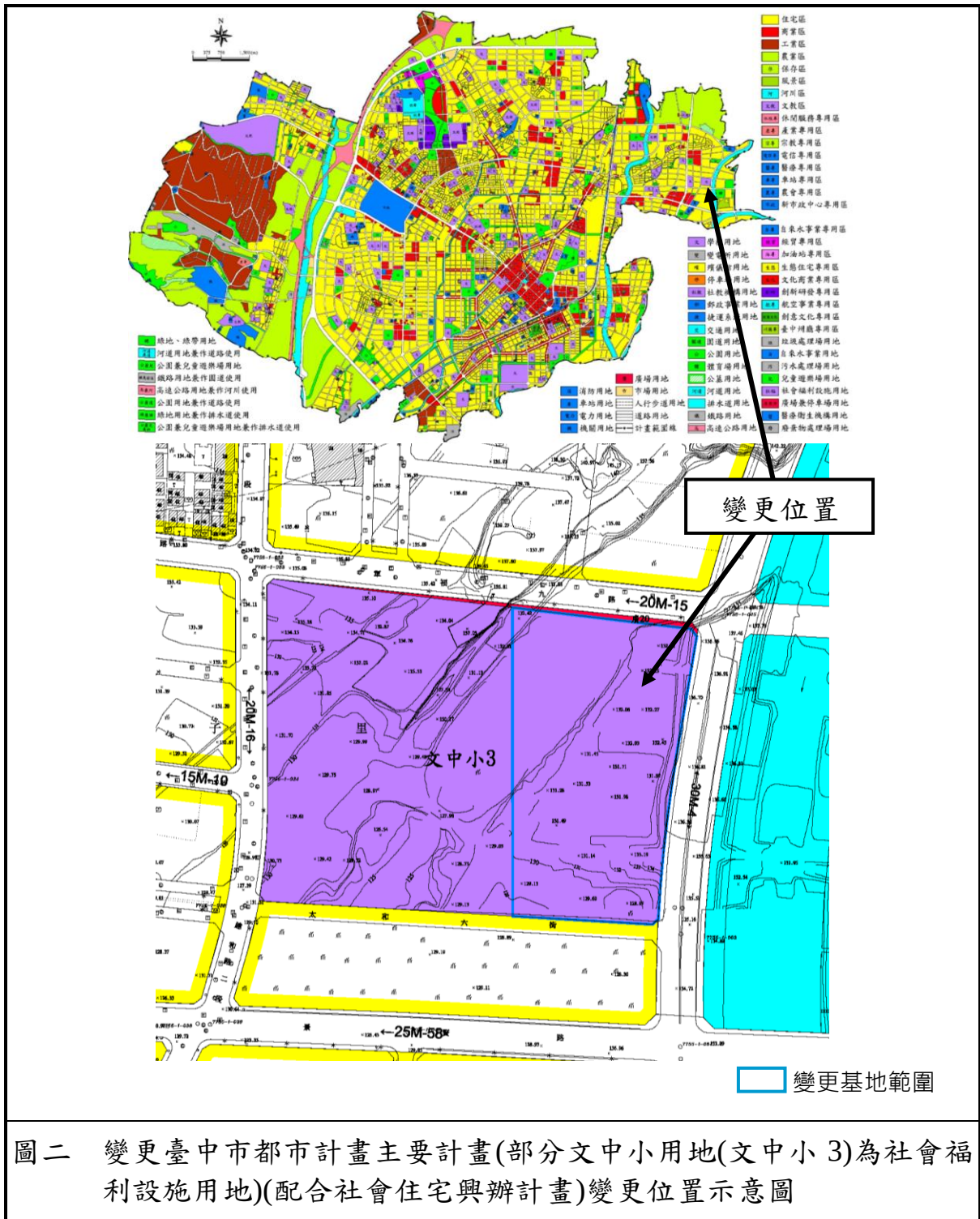
編號	計畫名稱	本基地土地使用分區	發布實施文號
1	變更臺中市(大坑風景地區)都市計畫((一)部分風景區為住宅區、道路用地、排水道用地、變電所用地、機關用地、綠地、公園兼園道用地、兒童遊樂場用地、「文中、小、高中」學校用地及停車場用地。(二)部分公園用地、機關用地為住宅區。(三)部分機關用地為公園兼兒童遊樂場用地及道路用地)案(配合大坑溪辦理區段徵收)案	變更風景區為高中用地	83.02.26 府工都字第 17938 號
	變更台中市都市計畫((一)「文高1-31」、「文中4-32」學校用地、「公4-32」公園用地，部分「停5-32」停車場用地、「機1-31」及部份未編號機關用地為住宅區。(二)部分文中用地為文小用地及道路用地。(三)部分「停5-32」停車場用地為道路用地及兒童遊樂場用地。(四)部分道路用地為排水道用地。(五)部分住宅區為道路用地。(六)部分道路用地為文高用地)案(配合大里溪整治)案	高中用地	83.02.28 府工都字第 18357 號
2	變更台中市都市計畫主要計畫(不包括大坑風景區)(學校用地專案通盤檢討)案	變更「文高1」文高用地為「文中小2」文中小用地	103.08.15 府授都計字第 1030154935 號
	變更台中市擴大都市計畫(大坑風景地區)主要計畫(學校用地專案通盤檢討)案		
3	變更臺中市都市計畫主要計畫(第四次通盤檢討)(第一階段)案	「文中小3」文中小用地(將原屬大坑風景地區之計畫範圍納入本計畫範圍)	107.10.17 府授都計字第 1070240566 號

資料來源：臺中市政府都市發展局都市計畫書圖查詢整合平臺。

二、變更位置及土地權屬

(一)變更位置

本次變更土地為北屯區太和段 3-1 地號土地，面積 1.99 公頃，位於軍福九路(20M)與祥順西路二段(30M)交叉口之文中小用地(部分文中小 3)(詳圖二)。



圖二 變更臺中市都市計畫主要計畫(部分文中小用地(文中小 3)為社會福利設施用地)(配合社會住宅興辦計畫)變更位置示意圖

(二)土地權屬

土地權屬為國有土地，管理機關為財政部國有財產署(詳表四及圖三)。

表四 變更臺中市都市計畫主要計畫(部分文中小用地(文中小 3)為社會福利設施用地)(配合社會住宅興辦計畫)土地權屬資料表

地 段	地號	地籍面積 (M ²)	土地權屬	使用現況
北屯區 太和段	3-1	19,942.51	國有 (財政部國有財產署)	空地

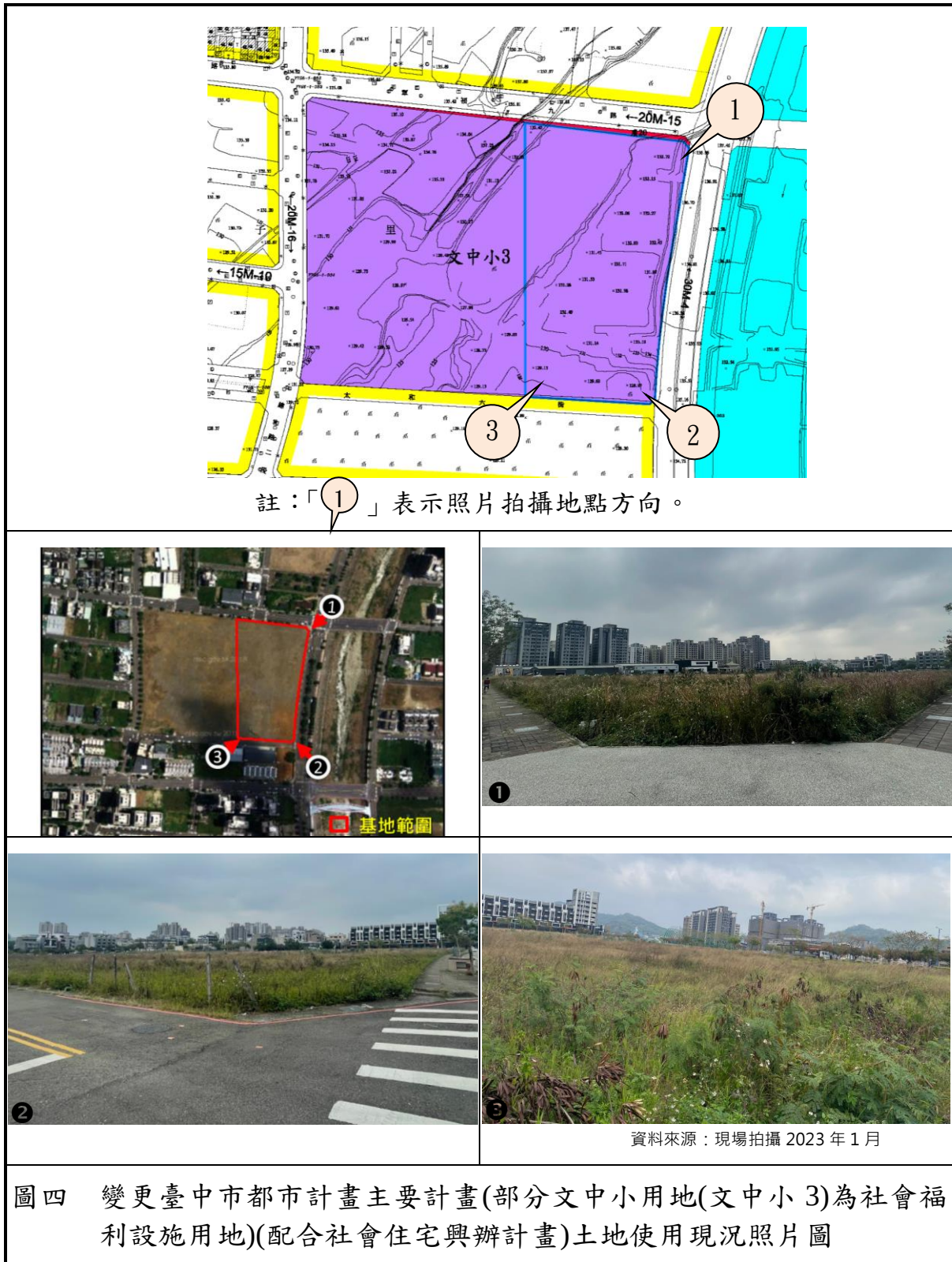
註：本案變更範圍於 111 年 11 月 9 日完成地籍分割為太和段 3-1 地號土地。



三、周邊使用現況

(一) 土地使用現況

文中小用地(文中小3)周邊為住宅區及排水道用地(大里溪)，東側為 30 公尺寬之計畫道路(祥順西路)，北側為 20 公尺寬之計畫道路(軍福九路)，現況目前為空地(詳圖四)。



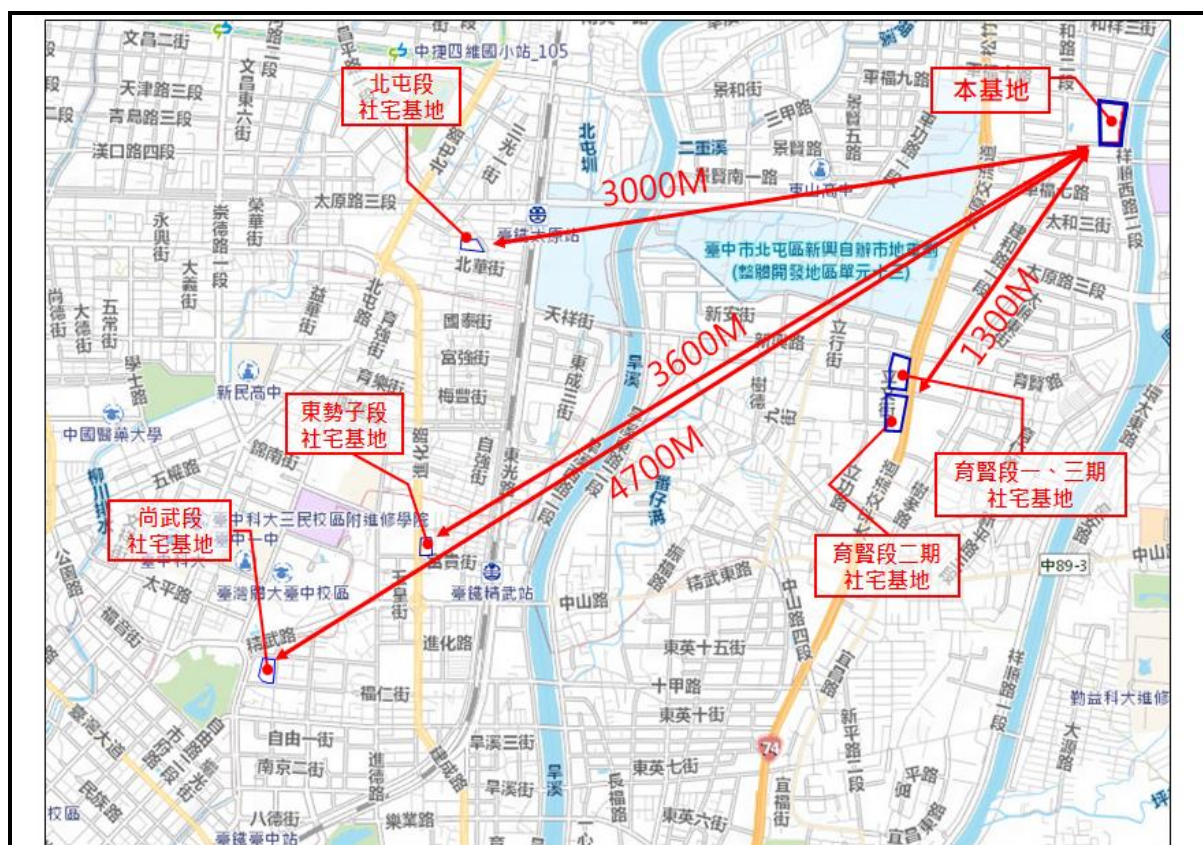
(二)鄰近社會住宅

本基地鄰近社會住宅為臺中市政府興辦，其興辦情形及相關位置及距離詳如表五及圖五所示。

表五 變更臺中市都市計畫主要計畫(部分文中小用地(文中小 3)為社會福利設施用地)(配合社會住宅興辦計畫)鄰近社會住宅興辦情形彙整表

案名	興辦主體	戶數(戶)	開工日期	完工日期
育賢段一期	臺中市政府	300	106 年 08 月 12 日	109 年 06 月 29 日
北屯段	臺中市政府	220	107 年 11 月 15 日	111 年 04 月 29 日
育賢段二期	臺中市政府	420	108 年 02 月 17 日	112 年 01 月 31 日(預定)
尚武段	臺中市政府	800	108 年 04 月 02 日	111 年 12 月 31 日(預定)
東勢子段	臺中市政府	100	110 年 03 月 16 日	113 年 01 月 31 日(預定)
育賢段三期	臺中市政府	250	110 年 06 月 23 日	113 年 09 月 30 日(預定)

資料來源：內政部營建署 111 年 12 月 31 日「社會住宅興辦計畫執行情形彙整表」。



資料來源：內政部營建署 111 年 12 月 31 日「社會住宅興辦計畫執行情形彙整表」。

圖五 變更臺中市都市計畫主要計畫(部分文中小用地(文中小 3)為社會福利設施用地)(配合社會住宅興辦計畫)鄰近社會住宅位置與本案相對距離示意圖

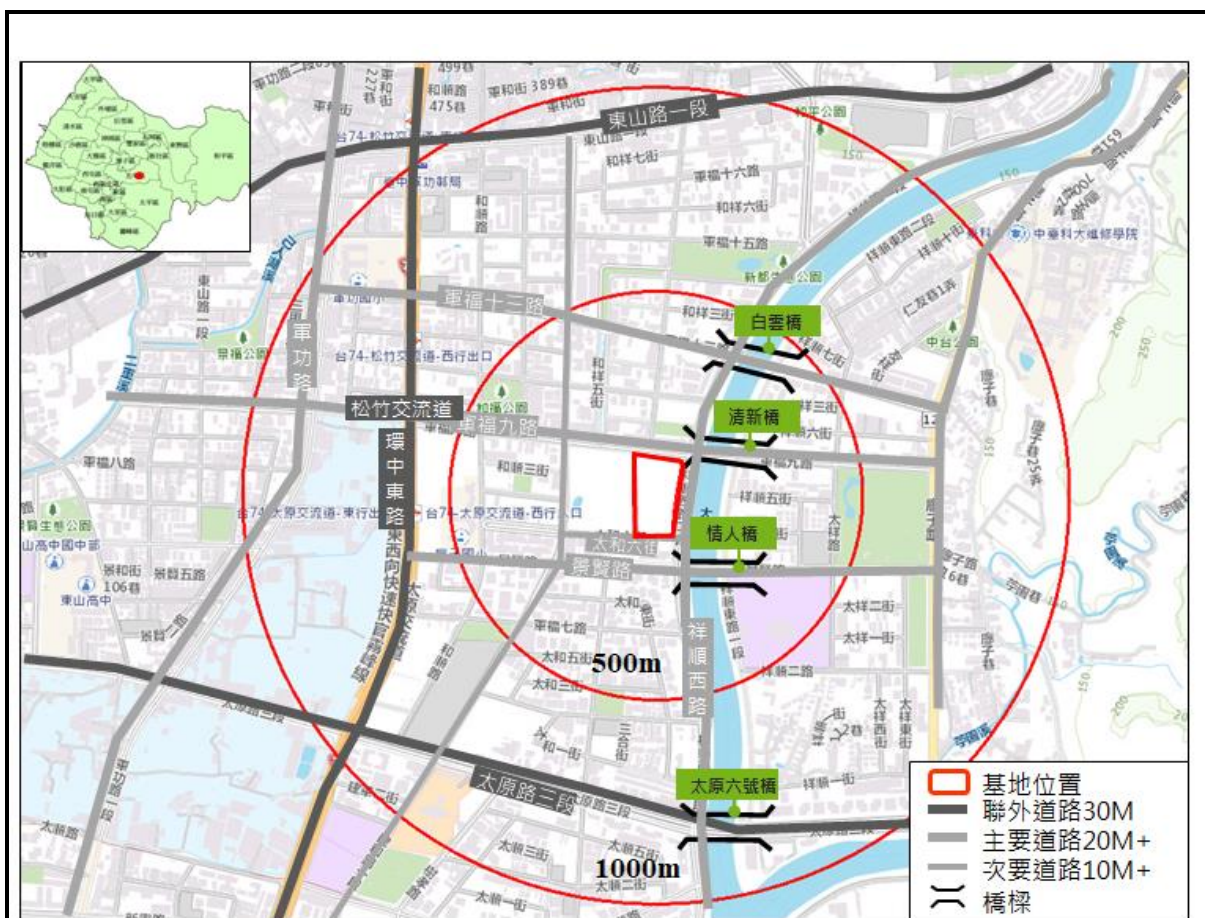
(三)道路系統現況

1. 聯外道路

- (1)環中東路：為臺中市外環道路，可串連南屯、西屯、北屯、潭子、太平、大里霧峰等地區。
- (2)東山路：為通往大坑風景區主要道路之一，往東可接縣 129 號道路往新社，道路寬度為 20 公尺。
- (3)太原路：為通往大坑風景區之主要聯外道路，往東可銜接太平區，道路寬度為 40 公尺。

2. 主要道路

基地周邊道路包括祥順西路 30 公尺、軍福九路 20 公尺、景賢路 25 公尺、建和路 20 公尺等計畫道路。



圖六 變更臺中市都市計畫主要計畫(部分文中小用地(文中小 3)為社會福利設施用地)(配合社會住宅興辦計畫)周邊道路系統示意圖

伍、整體發展構想

一、開發定位

近年臺中市人口穩定成長，至 111 年 6 月底人口已達近 280 萬人，其中北屯區人口數亦呈現穩定增長趨勢，至 111 年 6 月已突破 29 萬大關；且依據內政部戶政司統計資料顯示，北屯區老化指數為 91.87 低於全臺中市，屬較年輕之發展區域。

北屯區位處臺中市都心較邊陸地帶，今年因公辦、自辦市地重劃、捷運通車、台鐵捷運化、運動中心設置等多項交通及公共建設利多，同時民間企業紛紛進駐，使北屯區蓬勃發展，未來臺中大巨蛋、大型醫養園區 BOT 案開發後，可預期將持續吸引大量安家及就業人口進入本區。

北屯區屬較新興發展區域，對於進入臺中市都心發展族群，具有進可攻、退可守的特殊條件；本計畫將透過社會住宅的興辦，提供兼容多元共居的宜居環境，同時照護不同世代族群，讓年輕族群能無憂衝刺發展，提供中世代族群安定前中繼緩衝，並且提供高齡族群安穩無憂的老化環境。

二、土地使用及配置構想

配合中央住宅政策之落實，興建適地性之社會住宅，並提供至少百分之四十以上比率出租予經濟或社會弱勢者，另提供一定比率予未設籍於當地且在該地區就學、就業有居住需求者。

另依住宅法第 33 條，保留一定空間供作社會福利服務、長期照顧服務、身心障礙服務、托育服務、幼兒園、青年創業空間、社區活動、文康休閒活動、商業活動、餐飲服務或其他必要附屬設施之用。

三、交通影響衝擊

本案周邊道路平日尖峰時段現況，依臺中市政府交通局及公路總局 110 年所作交通量調查資料顯示，祥順路二段、太原路三段及台 74 線快速道路服務水準皆在 C 級以上⁽¹⁾。未來作為住宅使用，納入少部分社福空間與店舖，旅次特性單純。本案初步規劃戶數約 1,140 戶⁽²⁾，推估引入人口約 2,260 人。社會住宅引進後，尖峰時段衍生約 565 PCU⁽³⁾；衍生流量占面前道路軍福九路之容量約 14%，受惠於基地周邊網狀型路網可快速分散車流，使衍生流量占用區域路段短，車流至祥順路二段及太原路三段僅占約 3%，影響甚微。周邊道路及台 74 快速道路於目標年基地開發完成後⁽⁴⁾，預估服務水準皆仍可維持 C 級以上，顯示周邊道路服務水準在可接受範圍。

基地開發後將於鄰道路側退縮建築作為人行道使用，提供更寬闊之人行空間，基地內部動線則採人車分離設計，避免動線衝突造成之危險，亦降低行人行走於馬路上對道路容量之干擾。車道出入口設置於臨軍福九路側，具有充足的緩衝空間，且於出口處檢核左右各 60 度視距範圍內均無障礙物設施，確保車輛進出之行車安全。

註 1：依流量(V)/容量(C)比值劃分，訂 A 級(最佳)至 F 級(最差)服務水準，在 D 級以上為可接受範圍，E 級以下需提出改善建議。

註 2：各戶數依現行規劃內容估算，實際數量仍以建築執照為準。

註 3：衍生交通量 = $\sum_i \frac{\text{引進人次} \times \text{全日旅次產生率} \times \text{尖峰率} \times \text{運具} i \text{比例}}{\text{運具} i \text{乘載率}} \times \text{運具} i \text{當量值}$

註 4：目標年流量 = 開發衍生量 + 現況流量 $\times (1 + \text{自然成長率})^{\text{目標年度} - \text{現在年}}$ ；自然成長率依北屯區私人運具每年成長 2.4% 估算

陸、學校用地需求分析

依據臺中市政府教育局 111 年 4 月 11 日中市教小字第 1110028796 號函(詳附件四)，摘錄「111 年度臺中市「新興人口成長區公立高級中等以下學校校舍新(增)建工程計畫(111-113 年)」北屯區文中小 3 學校預定地新設國中工程，說明如下：

一、北屯區人口成長率居本市之冠

依據本市人口管理統計平台資料所示，近 5 年北屯區人口成長量超過 2 萬人，成長率近 7%，為本市人口成長率最高之區域，其坐擁捷運綠線、鐵路高架等多項重大建設，吸引民間企業紛紛進駐，且好市多、漢神百貨、巨蛋、環球購物中心等陸續設點，許多大型建案湧入，大幅提升人口遷移的吸引力。

二、北屯區人口密度最高區域：廬子地區

以人口數而言，北屯區共計 42 里，其中 6 至 12 歲人口近四分之一集中於廬子里、水景里及軍功里，國中學區皆屬東山高中國中部(位於軍功里內)，申言之，該區域人口密度高度集中，亟待紓緩當地入學壓力。

三、周邊學區發展現況

(一)廬子國小預計 114 年達 60 班規模：

因應廬子地區學童就近入學之需求，廬子國小已於 109 學年度正式招生，招收年級為一年級 8 班。另考量該區域人口增長幅度大，故已編列二期校舍工程經費，完工後每年級達到 10 班，預計 114 學年度將達 60 班規模。

(二)東山高中國中部招生額滿問題：

廬子地區現僅有一所國中(東山高中附設國中部)，且該校

每學年度平均國一每班人數超過法定上限 30 人，嚴重影響學生受教權益，又該校已屆滿編(教室使用最大化)，無空餘教室可容納未來新增學生人數。

(三)東山高中國中部超額學生轉介至新光國中：

東山高中國中部近年滿額情形嚴重，考量廊子地區位於北屯區及太平區之交界，故依距離考量，部分學生轉介至太平區之新光國中就讀(與東山高中國中部距離 1.6 公里)，倘無法解決東山高中國中部滿編情形，將導致學校新光國中未來學生數逐年增加，影響原有學生就學權益。

四、新設教室間數估算

預估未來每年級招收 11 班，共計 33 班，依國民中學老舊校舍整建補助審查原則計算，規劃設置 70 間教室規模。

綜上，臺中市政府教育局評估未來學校將招收班級數計 33 班，故依教育部 108 年 7 月 24 日臺教授國部字第 1080056287B 號令修正之「國民小學及國民中學設施設備基準」之規定，學校需求面積為 3.15 公頃，其餘 1.99 公頃則配合中央重大建設計畫予以變更為社會福利設施用地供興辦社會住宅使用。

柒、變更理由與內容

一、變更理由

(一)社會住宅政策為國家重大建設，具迫切性、必要性及公益性，為配合社會住宅政策之落實，擬透過公有土地有效利用興建示範性之社會住宅。爰此，中央與地方各直轄市、縣(市)政府刻正依行政院 111 年 4 月 7 日核定之「社會住宅興辦計畫」(第二次修正)興辦社會住宅，目標於 113 年累計達成政府直接興建 12 萬戶及包租代管 8 萬戶，合計 20 萬戶社會住宅。

(二)現行文中小用地(文中小 3)面積 5.14 公頃，臺中市政府教育局表示興建國中需求面積為 3.15 公頃，為有效利用公有土地且考量社會住宅屬都市計畫法第 42 條指明之社會福利設施，將其餘文中小用地(文中小 3)予以變更為社會福利設施用地，以供興建社會住宅使用，並提供一定空間供社會福利服務、商業服務之用，以提供當地就業、就學、年長或社會弱勢者適宜之住宅及享有更優質居住環境。

二、變更內容

本次變更部分「文中小 3」文中小用地(1.99 公頃)為社會福利設施用地(1.99 公頃)，其變更內容明細表、變更前後土地使用計

畫面積對照表、變更示意圖詳表六、表七及圖六。凡未指明變更部分，均應以現行計畫為準。

表六 變更臺中市都市計畫主要計畫(部分文中小用地(文中小 3)為社會福利設施用地)(配合社會住宅興辦計畫)變更內容明細表

編號	位 置	變 更 內 容		變 更 理 由	備 註
		原 計 畫 (公 頃)	新 計 畫 (公 頃)		
一	文中小用地(部分文中小 3)	文中小用地 (1.99)	社會福利設施用地 (1.99)	1. 社會住宅政策為國家重大建設，具迫切性、必要性及公益性，為配合社會住宅政策之落實，擬透過公有土地有效利用興建示範性之社會住宅。爰此，中央與地方各直轄市、縣(市)政府刻正依行政院 111 年 4 月 7 日核定之「社會住宅興辦計畫」(第二次修正)興辦社會住宅，目標於 113 年累計達成政府直接興建 12 萬戶及包租代管 8 萬戶，合計 20 萬戶社會住宅。 2. 現行文中小用地(文中小 3)面積 5.14 公頃，臺中市政府教育局表示興建國中需求面積為 3.15 公頃，為有效利用公有土地且考量社會住宅屬都市計畫法第 42 條指明之社會福利設施，將其餘文中小用地(文中小 3)予以變更為社會福利設施用地，以供興建社會住宅使用，並提供一定空間供社會福利服務、商業服務之用，以提供當地就業、就學、年長或社會弱勢者適宜之住宅及享有更優質居住環境。	變更地號： 臺中市北屯區 太和段 3-1 地 號土地

註：表內面積應以依據核定圖實地分割測量面積為準。

表七 變更臺中市都市計畫主要計畫(部分文中小用地(文中小 3)為社會福利設施用地)(配合社會住宅興辦計畫)變更前後土地使用計畫面積對照表

項 目		原 計 畫 面 (公 頃)	本 次 變 更 增 減 面 (公 頃)	本 次 變 更		更 後 百 分 比 (2) (%)
				現 行 計 畫 面 (公 頃)	百 分 比 (1) (%)	
土 地	住 宅 區	4,007.39		4,007.39	40.41	35.18
	新 市 政 中 心 專 用 區	107.34		107.34	1.08	0.94
	商 業 區	549.94		549.94	5.55	4.83
	特 定 商 業 區	12.95		12.95	0.13	0.11
	工 業 區	84.86		84.86	0.86	0.74
	甲 種 工 業 區	28.44		28.44	0.29	0.25
	乙 種 工 業 區	620.71		620.71	6.26	5.45
	零 星 工 業 區	8.64		8.64	0.09	0.08
	生 態 住 宅 專 用 區	28.87		28.87	0.29	0.25
	文 化 商 業 專 用 區	24.78		24.78	0.25	0.22
	創 新 研 發 專 用 區	41.32		41.32	0.42	0.36
	經 貿 專 用 區	22.92		22.92	0.23	0.20
使 用	休 閒 服 務 專 用 區	1.24		1.24	0.01	0.01
	車 站 專 用 區	10.06		10.06	0.10	0.09
	車站專用區兼作道路使用	0.31		0.31	0.00	0.00
	產 業 專 用 區	7.40		7.40	0.07	0.06
	創 意 文 化 專 用 區	6.34		6.34	0.06	0.06
	倉 儲 批 發 專 用 區	1.18		1.18	0.01	0.01
	航 空 事 業 專 用 區	27.93		27.93	0.28	0.25
	航 空 事 業 專 用 區 兼 供 道 路 使 用	1.24		1.24	0.01	0.01
	電 信 專 用 區 (不 作 第 五 款 使 用)	12.78		12.78	0.13	0.11
	電 信 專 用 區 (得 作 第 五 款 使 用)	0.40		0.40	0.01	0.00
	自 來 水 事 業 專 用 區	2.00		2.00	0.02	0.02
	農 會 專 用 區	0.19		0.19	0.00	0.00
分 區	加 油 站 專 用 區	4.23		4.23	0.04	0.04
	醫 療 專 用 區	1.15		1.15	0.01	0.01
	宗 教 專 用 區	3.02		3.02	0.03	0.02
	臺 中 州 廳 專 用 區	4.37		4.37	0.05	0.04
	保 存 區	6.04		6.04	0.06	0.05
	文 教 區	232.14		232.14	2.34	2.04
	文 教 區 (供 私 立 大 專 院 校 使 用)	22.54		22.54	0.23	0.20
	文教區(供中小學使用)	2.43		2.43	0.03	0.02

表七 變更臺中市都市計畫主要計畫(部分文中小用地(文中小 3)為社會福利設施用地)(配合社會住宅興辦計畫)變更前後土地使用計畫面積對照表

項 目		原 計 畫 面 (公 頃)	本 次 變 更 增 減 積 面 (公 頃)	本 次 變 更 後		
				現 行 計 畫 面 (公 頃)	百 分 比 (1) (%)	百 分 比 (2) (%)
土地 使用 分區	風 景 區	6.15		6.15	—	0.05
	農 業 區	1,337.31		1,337.31	—	11.74
	河 川 區	130.86		130.86	—	1.15
	河 川 區 兼 作 道 路 使 用	1.54		1.54	—	0.01
	小 計	7,361.14	0.00	7,361.14	59.35	64.61
公 共 設 施 用 地	文 小 用 地	197.71		197.71	1.99	1.74
	文 中 用 地	140.53		140.53	1.42	1.23
	文 中 小 用 地	37.61	-1.99	35.62	0.36	0.31
	文 高 用 地	55.43		55.43	0.56	0.49
	文 大 用 地	76.51		76.51	0.77	0.67
	機 關 用 地	185.72		185.72	1.87	1.63
	公 園 用 地	340.00		340.00	3.43	2.99
	公 園 用 地 (兼 供 水 資 源 回 收 設 施 使 用)	5.84		5.84	0.06	0.05
	公 園 用 地 兼 作 道 路 使 用	3.80		3.80	0.04	0.03
	公 園 用 地 兼 排 水 道 使 用	0.29		0.29	0.00	0.00
	公 園 兼 滯 洪 池 用 地	11.78		11.78	0.12	0.10
	兒 童 遊 樂 場 用 地	36.13		36.13	0.37	0.32
	公 園 兼 兒 童 遊 樂 場 用 地	25.42		25.42	0.26	0.22
	公 園 兼 兒 童 遊 樂 場 用 地 兼 作 排 水 道 使 用	0.00		0.00	0.00	0.00
	綠 地 、 綠 帶 用 地	58.96		58.96	0.59	0.52
	綠 地 用 地 兼 作 捷 運 系 統 使 用	0.82		0.82	0.01	0.01
	綠 地 用 地 兼 作 排 水 道 使 用	0.07		0.07	0.00	0.00
	體 育 場 用 地	45.58		45.58	0.46	0.40
	公 園 兼 體 育 場 用 地	6.52		6.52	0.07	0.06
	用 地	園 道 用 地	111.27		111.27	1.12
市 場 用 地		42.69		42.69	0.43	0.38
廣 場 用 地		2.63		2.63	0.03	0.02
廣 場 兼 捷 運 系 統 用 地		0.13		0.13	0.00	0.00
廣 場 兼 停 車 場 用 地		26.53		26.53	0.27	0.23
停 車 場 用 地		25.24		25.24	0.25	0.22
污 水 處 理 廠 用 地		36.77		36.77	0.37	0.32
垃 圾 處 理 場 用 地		57.47		57.47	0.58	0.50

表七 變更臺中市都市計畫主要計畫(部分文中小用地(文中小3)為社會福利設施用地)(配合社會住宅興辦計畫)變更前後土地使用計畫面積對照表

項 目	原 計 畫 面 積 (公 頃)	本 次 變 更 增 減 面 積 (公 頃)	本 次 變 更 後		
			現 行 計 畫 面 積 (公 頃)	百 分 比 (1) (%)	百 分 比 (2) (%)
公 共 設 施 用 地	垃圾處理場兼作道路用地	0.24	0.24	0.00	0.00
	廢棄物處理場用地	3.32	3.32	0.03	0.03
	殯儀館用地	1.85	1.85	0.02	0.02
	車站用地	5.61	5.61	0.06	0.05
	消防用地	0.25	0.25	0.00	0.00
	郵政事業用地	4.55	4.55	0.05	0.04
	變電所用地	8.93	8.93	0.09	0.08
	電力用地	11.10	11.10	0.11	0.10
	自來水事業用地	3.30	3.30	0.03	0.03
	社教機構用地	23.77	23.77	0.24	0.21
	社會福利設施用地	0.79	+1.99 2.78	0.03	0.03
	醫療衛生機構用地	33.20	33.20	0.33	0.29
	道路用地	1,930.20	1,930.20	19.46	16.94
	道路用地兼作鐵路使用	2.14	2.14	0.02	0.02
	道路用地兼作鐵路及河川使用	0.09	0.09	0.00	0.00
	道路用地兼作河川使用	2.77	2.77	0.03	0.02
	道路用地兼作排水道使用	1.36	1.36	0.01	0.01
	道路兼作停車場用地	0.21	0.21	0.00	0.00
	道路用地兼供經貿服務設施使用	1.66	1.66	0.02	0.01
鐵 路 用 地	鐵路用地	13.61	13.61	0.14	0.12
	鐵路用地兼作道路使用	8.31	8.31	0.08	0.07
	鐵路用地兼作道路使用 (得供捷運設施使用)	0.01	0.01	0.00	0.00
	鐵路用地兼作園道使用	9.95	9.95	0.10	0.09
	鐵路用地兼作河川使用	3.79	3.79	0.04	0.03
	鐵路用地兼作排水道使用	0.03	0.03	0.00	0.00
交 通 用 地	交通用地	9.59	9.59	0.10	0.08
	排水道用地	210.83	210.83	2.13	1.85
	排水道用地兼作道路使用	0.61	0.61	0.01	0.01
	排水道用地兼供經貿服務設施使用	0.35	0.35	0.00	0.00
	河道用地	0.40	0.40	0.00	0.00
	河道用地兼作道路使用	0.10	0.10	0.00	0.00
	公墓用地	62.41	62.41	0.63	0.55
	高速公路用地	118.09	118.09	1.19	1.04

表七 變更臺中市都市計畫主要計畫(部分文中小用地(文中小3)為社會福利設施用地)(配合社會住宅興辦計畫)變更前後土地使用計畫面積對照表

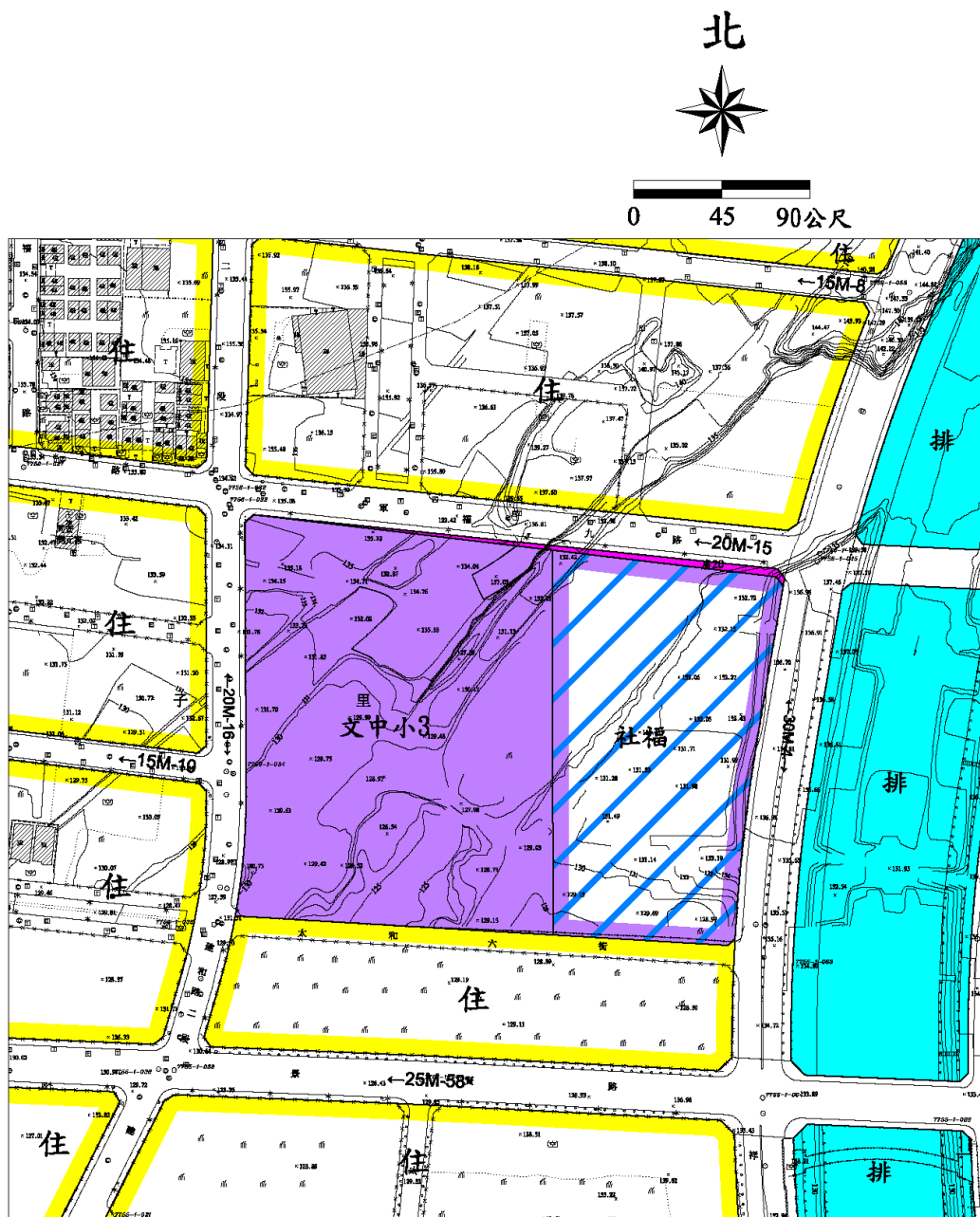
項 目	原 計 畫 面 積 (公 頃)	本 次 變 更 增 減 面 積 (公 頃)	本 次 變 更 後		
			現 行 計 畫 面 積 (公 頃)	百 分 比 (1) (%)	百 分 比 (2) (%)
公 共 設 施 用 地	高 速 公 路 用 地 兼 作 鐵 道 路 使 用	2.93	2.93	0.03	0.03
	高速公路用地兼作道路使用	0.96	0.96	0.01	0.01
	高速公路用地兼作河川使用	0.46	0.46	0.00	0.00
	高速公路用地兼作鐵路及 道 路 使 用	0.22	0.22	0.00	0.00
	捷 運 系 統 用 地	21.42	21.42	0.22	0.19
	捷運系統用地兼作道路使用	0.51	0.51	0.01	0.01
	捷運系統用地兼作鐵路使用	0.00	0.00	0.00	0.00
	捷運系統用地兼作廣場使用	0.32	0.32	0.00	0.00
	小 計	4,031.55	4,031.55	40.65	35.39
都 市 發 展 用 地 面 積 (1)		9,916.83	9,916.83	100.00	—
計 畫 總 面 積 (2)		11,392.69	11,392.69	—	100.00

註：1. 表內面積應以依據核定圖實地分割測量面積為準。

2. 都市發展用地面積不含農業區、風景區及河川區面積。

3. 面積標示 0.00 公頃者，捷運系統用地兼作鐵路使用約 28 平方公尺；公園兼兒童遊樂場用地兼作排水道使用約 41 平方公尺。

4. 百分比(1)係占都市發展用地面積百分比；百分比(2)係占計畫總面積百分比。



圖例

	住宅區
	文中小用地
	廣場用地
	排水道用地
	道路用地

變更圖例

	變更文中小用地為社會福利設施用地
--	------------------

註：凡未指明變更部分以原計畫為準

圖七 變更臺中市都市計畫主要計畫(部分文中小用地(文中小 3)為社會福利設施用地)(配合社會住宅興辦計畫)變更示意圖

捌、實施進度及經費

本次變更範圍土地為國有，管理機關為財政部國有財產署，後續興辦社會住宅時，由內政部依國家住宅及都市更新中心設置條例第 3 條規定指示國家住宅及都市更新中心興辦社會住宅，並依住宅法施行細則第 5 條規定核定「社會住宅興辦事業計畫」。國有土地將依國家住宅及都市更新設置條例第 27 條第 3 項規定，得由政府機關捐贈公有不動產予該中心。

表八 變更臺中市都市計畫主要計畫(部分文中小用地(文中小 3)為社會福利設施用地)(配合社會住宅興辦計畫)實施進度及經費表

項目	面積 (公頃)	土地取得方式					主辦 單位	經費 來源	預定 期程
		徵 購	市地 重劃	區段 徵收	撥 用	其 他			
社會福利 設施用地	1.99	—	—	—	—	√	內政部 (國家住宅及都 市更新中心)	由國家住宅及 都市更新中心 融資	民國115年

註：1. 表內面積應以依據核定圖實地分割測量之面積為準。

2. 本表得視實際情況予以調整。

玖、其他應配合辦理事項

- 一、本案社會住宅基地停車供給部分，應考量社宅、社福設施及周邊公共停車需求，並納入交通影響評估。
- 二、本案社會住宅考量對外交通需要，基地北側廣場用地得供相關人、車通行。
- 三、有關臺中市都市計畫委員會 111 年 12 月 9 日第 137 次會議決議：「提供作社會福利服務、長期照顧服務、身心障礙服務、托育服務、幼兒園、青年創業空間、社區活動、文康休閒活動、商業活動、餐飲服務或其他必要附屬設施之用，其容積樓地板面積不得低於基準容積 10 %。」，經內政部都市計畫委員會綜合考量地區環境與公共服務品質、社會住宅附屬設施實際需求避免空間閒置，以及不影響整體社會住宅營運等因素後，應保留適當彈性，故關於「其容積樓地板面積不得低於基準容積 10 %」之決議內容予以刪除，且不得於細部計畫另行規定附屬設施比例。