變更臺中市都市計畫（整體開發地區單元十四）細部計畫（文中用地（文中 3）為文中小用地（文中小 7））書

臺中市政府

中華民國 107 年 2 月

變更臺中市都市計畫（整體開發地區單元十四）細部計畫（文中用地（文中3）為文中小用地（文中小7））書

臺中市政府

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（整體開發地區單元十四）細部計畫（文中用地（文中3）為文中小用地（文中小7））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	
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	臺中市政府教育局	
本案公開展覽之起訖日期	公開展覽	民國106年8月4日起公開展覽30天(刊登於106年8月4日臺灣新生報第13版、8月5日臺灣新生報第11版及8月6日臺灣新生報第10版)
	公開說明會	民國106年8月21日上午10時整假北屯區公所三樓會議室舉行
人民團體對本案之反映意見	無	
本案提交各級都市計畫委員會審核結果	市級	民國106年9月22日臺中市都市計畫委員會第74次會議審議通過。

目　　錄

壹、計畫緣起.....1
貳、都市計畫概要.....4
參、現況發展分析.....13
肆、變更計畫內容.....23
伍、事業及財務計畫.....26
附件一：臺中市政府民國 106 年 6 月 1 日府授教小字第 1060114362 號函
附件二：地籍圖謄本
附件三：土地登記謄本

圖　目　錄

圖 1　變更位置示意圖 2
圖 2　變更範圍示意圖 3
圖 3　臺中市主要計畫示意圖.....6
圖 4　主要計畫變更計畫示意圖 8
圖 5　整體開發地區單元十四細部計畫示意圖.....10
圖 6　變更範圍使用現況示意圖 13
圖 7　變更範圍土地所有權分布示意圖 14
圖 8　變更範圍周邊公共設施分布示意圖.....15
圖 9　變更範圍周邊交通系統示意圖 16
圖 10　變更範圍周邊已開闢學校學區分布示意圖 17
圖 11　變更範圍周邊學校服務半徑示意圖 18
圖 12　各里人口成長示意圖 19
圖 13　各學區人口成長示意圖.....19
圖 14　各學區學齡人口成長示意圖.....20
圖 15　各學校學生人口成長示意圖.....21
圖 16　軍功國小供需分析示意圖 22
圖 17　建功國小供需分析示意圖 22
圖 18　東山國中供需分析示意圖 22
圖 19　變更計畫示意圖 25
圖 20　分期分區發展示意圖 26

表 目 錄

表 1　臺中市都市計畫主要計畫發布實施歷程概要表 4
表 2　主要計畫變更內容明細表 7
表 3　整體開發地區單元十四細部計畫及相關計畫發布實施歷程概要表 9
表 4　整體開發地區單元十四細部計畫土地使用面積表 10
表 5　土地使用分區及公共設施用地建蔽率、容積率管制表 12
表 6　各里及學區人口成長分析表 19
表 7　學齡人口供需分析表 21
表 8　變更內容明細表 23
表 9　變更前後土地使用面積對照表 24
表 10　事業及財務計畫表 26

壹、計畫緣起

一、計畫緣起

為因應城市競爭及抒解都會區人口成長壓力，於 94 年臺中市都市計畫第三次通盤檢討時，將外圍地區的後期發展區解禁，帶動民間自辦市地重劃的熱潮，也逐步帶動都市擴張及人口移動。

變更範圍座落位置為整體開發地區單元十四細部計畫區，緊鄰單元十三細部計畫區及廊子區段徵收區；在近年不動產市場飆漲及 74 線環狀快速道路通車後，人口往外圍新興都市地區集中的趨勢更加明顯，而變更範圍周邊的整體開發地區，因交通建設到位、公共設施完善、居住成本相對都市核心地區為低，且在 99 年臺中縣、市合併升格的磁吸效應下，人口有顯著的成長。

本地區因位處新興發展區而吸引大量年輕族群移居，並衍生學童就學需求，現有建功國小及軍功國小已擔負軍功、水景地區之教育任務，在人口快速成長下，現有教育資源已超出負荷，因此急需新闢國民小學，以確保教育品質。臺中市政府教育局考量區位條件及土地權屬，擇定於文中 3 用地興闢國民小學，然現行都市計畫文中用地係指定該用地供國民中學使用，未能符合當前設校需求，為提供北屯區更完善之教育服務機能，因此本案經臺中市政府民國 106 年 6 月 1 日府授教小字第 1060114362 號函認定屬市政重大建設，同意依都市計畫法第 27 條規定，辦理主要計畫變更為文中小用地，並同步辦理細部計畫變更程序，俾儘速供國民小學設校，並保留日後國民中學使用之彈性。

二、法令依據

依都市計畫法第 27 條第 1 項第 4 款規定辦理。

三、變更位置及範圍

變更範圍位於臺中市北屯區軍福九路與環中東路二段交叉口東南側，北鄰 20 公尺軍福九路、西接 40 公尺環中東路二段並緊鄰臺 74 線太原交流道、東鄰 15 公尺和順路、南接 25 公尺景賢路，屬於整體開發地區單元十四細部計畫範圍內之文中用地（文中 3），計畫面積約 4.26 公頃。

圖 1 為變更位置示意圖、圖 2 為變更範圍示意圖。

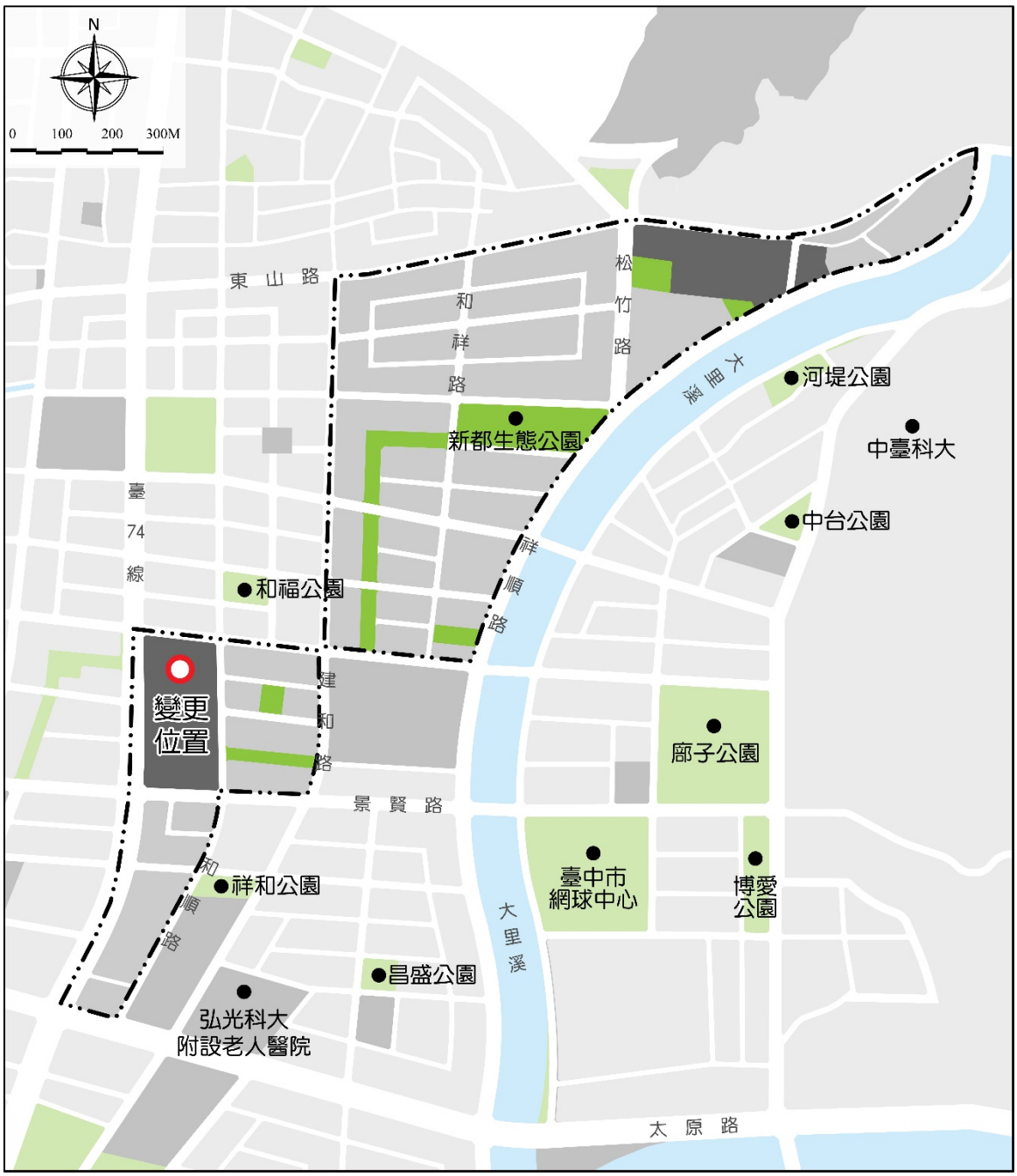
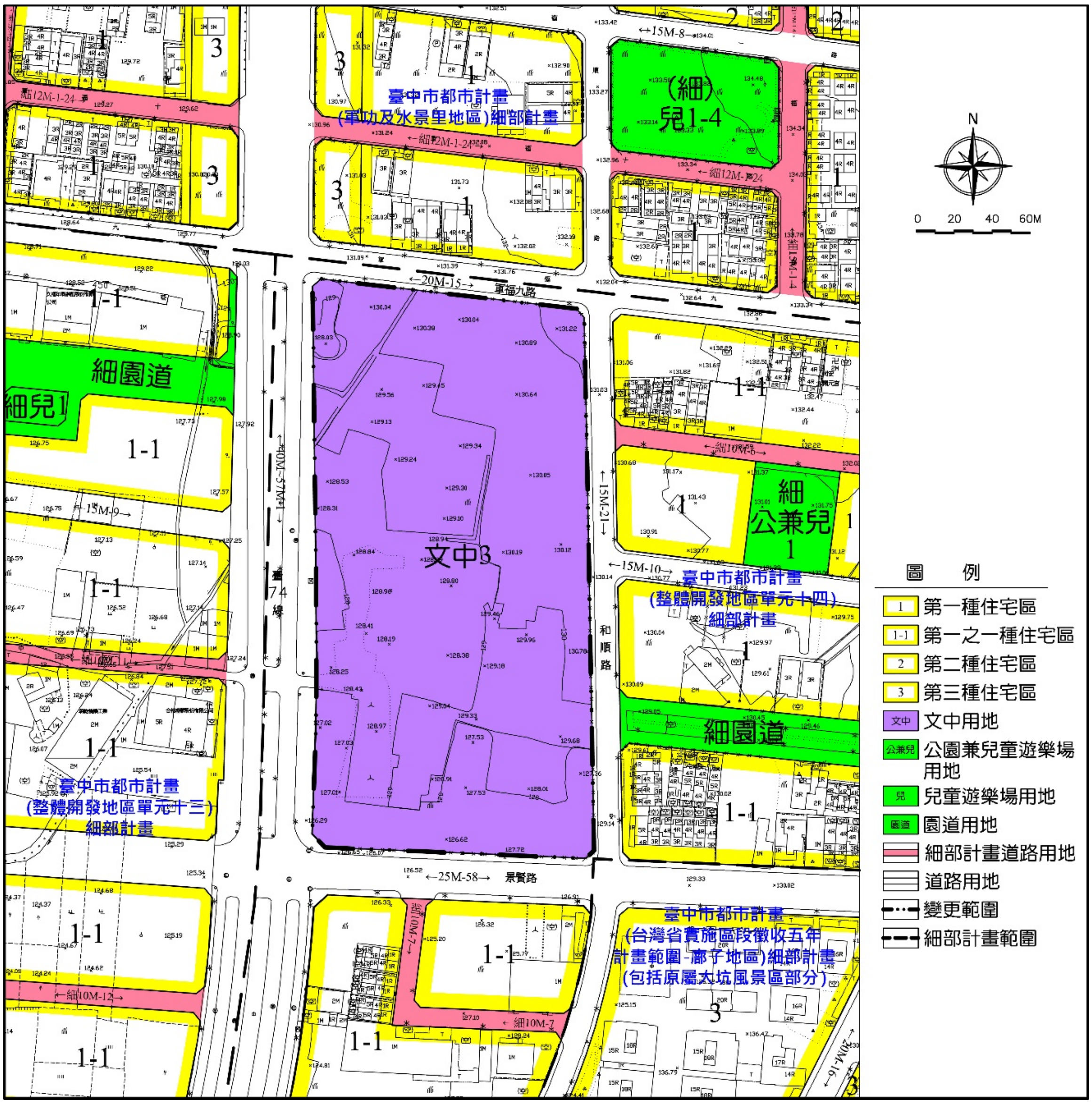

N
0
100
200
300M
東山路
和祥路
松竹路
大里溪
新都生態公園
河堤公園
中臺科大
中台公園
臺74線
和福公園
祥順路
變更位置
建和路
廊子公園
景賢路
臺中市網球中心
博愛公園
和順路
祥和公園
大里溪
昌盛公園
弘光科大附設老人醫院
太原路

圖 1　變更位置示意圖



臺中市都市計畫
(軍功及水景里地區)細部計畫
(細)
兒1-4
細園道
細兒1
文中3
細
公兼兒
1
臺中市都市計畫
(整體開發地區單元十四)
細部計畫
細園道
臺中市都市計畫
(整體開發地區單元十三)
細部計畫
臺中市都市計畫
(台灣省實施區段徵收五年
計畫範圍-廍子地區)細部計畫
(包括原屬大坑風景區部分)
←20M-15→
←25M-58→
景賢路
和
順
路
N
0 20 40 60M
圖 例
第一種住宅區
第一之一種住宅區
第二種住宅區
第三種住宅區
文中用地
公園兼兒童遊樂場用地
兒童遊樂場用地
園道用地
細部計畫道路用地
道路用地
變更範圍
細部計畫範圍

圖 2　變更範圍示意圖

貳、都市計畫概要

一、主要計畫內容概要

（一）都市計畫發布實施歷程

臺中市都市計畫於 45 年 11 月 1 日發布實施，並陸續於 64 年、66 年發布實施第一至四期擴大都市計畫，其後於 75 年發布實施第一次通盤檢討案，並劃分優先發展區及後期發展區，確立現行臺中市都市計畫區範圍。而後第二次通盤檢討於 84 年發布實施，第三次通盤檢則因變更內容複雜，於 93 年至 96 年共分為 7 階段發布實施在案，將原後期發展區劃分為十四處分區開發單元，並將「後期發展區」修正為「整體開發地區」。變更範圍位於整體開發地區單元十四內，並已完成市地重劃整體開發，現行主要計畫分區為文中用地（文中 3）。此外，於 103 年發布實施之學校用地專案通盤檢討，則建議本案文中用地（文中 3）應俟重劃完成後再視情況需求另案辦理。

表 1 為臺中市都市計畫主要計畫發布實施歷程概要表。

表 1　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		發布實施日期文號
1	臺中市都市計畫		45.11.01 府金建字第 25591 號
2	臺中市第一期擴大都市計畫		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		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	93.06.15 府工都字第 0930091958 號
		經內政部都市計畫委員會第 604 及 607 次會議審決部分	94.06.22 府都計字第 0940103654 號
		經內政部都市計畫委員會第 615 次會議審決部分	94.10.20 府都計字第 0940194860 號
		依內政部都市計畫委員會第 604 及 607 次會議決議辦理再公展確定部分	95.02.15 府都計字第 0950023145 號

表 1　臺中市都市計畫主要計畫發布實施歷程概要表（續完）

編號	計畫名稱		發布實施日期文號
		經內政部都市計畫委員會第 615 及 624 次會議審決部分	95.02.22 府都計字第 0950028539 號
		經內政部都市計畫委員會第 630 次會議審決部分	95.05.19 府都計字第 0950094686 號
		經內政部都市計畫委員會第 604 及 607 次會議決議辦理再公展確定部分（變更內容綜理表編號第 39 案）	95.11.22 府都計字第 0950238022 號
		西屯區市政路延伸路段（經內政部都市計畫委員會第 668 次會議審決部分）	96.11.30 府都計字第 0960277054 號
8	變更臺中市都市計畫主要計畫（學校用地專案通盤檢討）案		103.08.15 府授都字第 10301549351 號

（二）計畫範圍及面積

範圍涵蓋臺中市中區、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 11,337.04 公頃。

（三）計畫年期與人口

計畫年期為民國 115 年，計畫人口為 130 萬人。

（四）土地使用計畫

共劃設 36 種土地使用分區及等 63 種公共設施用地類別。

圖 3 為臺中市主要計畫示意圖。

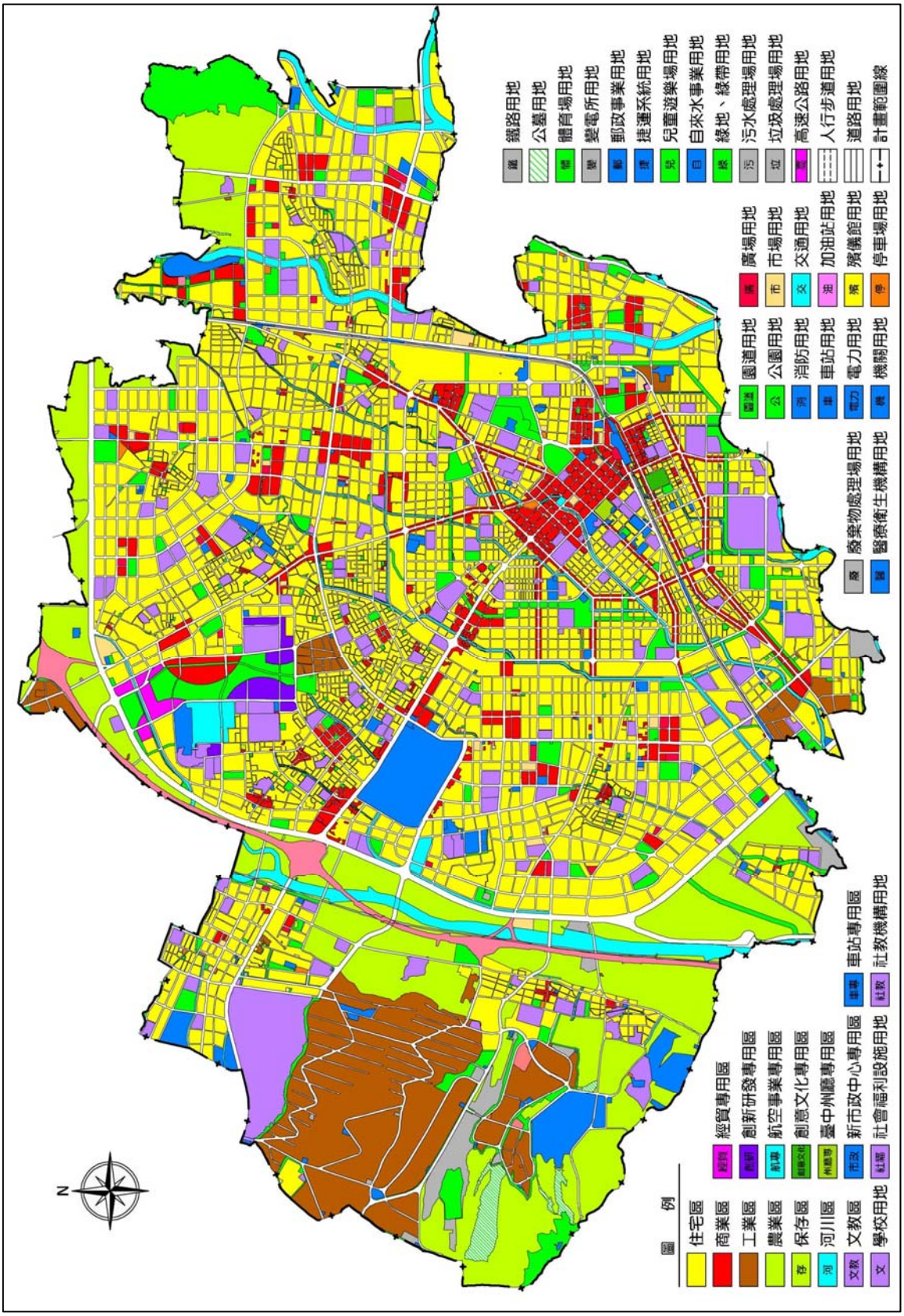


圖 3　臺中市主要計畫示意圖

二、主要計畫變更草案

主要計畫配合臺中市政府教育局興闢國民小學之需要，將位於臺中市北屯區之文中用地（文中 3）變更為文中小用地（文中小 7），以提升地區通學安全及學習環境品質，變更計畫面積約為 4.26 公頃。

表 2 為主要計畫變更內容明細表，圖 4 為主要計畫變更計畫示意圖。

表 2　主要計畫變更內容明細表

位置	變更內容		變更理由
	原計畫	新計畫	
臺中市北屯區軍福九路與環中東路二段交叉口東南側文中用地（文中 3）	文中用地 （文中 3） （4.26 公頃）	文中小用地 （文中小 7） （4.26 公頃）	1.文中用地（文中 3）因位處軍功水景地區（十期重劃區）、廊子區段徵收區、整體開發單元十三及整體開發單元十四等新興發展地區交界處，學齡人口急速成長，產生地區超額學齡人口，造成周邊學校空間不敷使用，部分學齡人口需轉介其他學區就讀，影響地區民眾就學權利，有新設國民小學需求。 2.周邊學校學區幅員廣大，且學區跨越 40 公尺以上之台 74 線快速道路，其車流量大且包含高架道路，龐大通過性車流造成國小學童通學安全性疑慮。 3.為解決新興地區國民小學空間不足之情形，並提升地區通學安全及學習環境品質，故變更文中用地（文中 3）為文中小用地（文中小 7）。

註：表內面積應依核定圖實地分割測量為準。

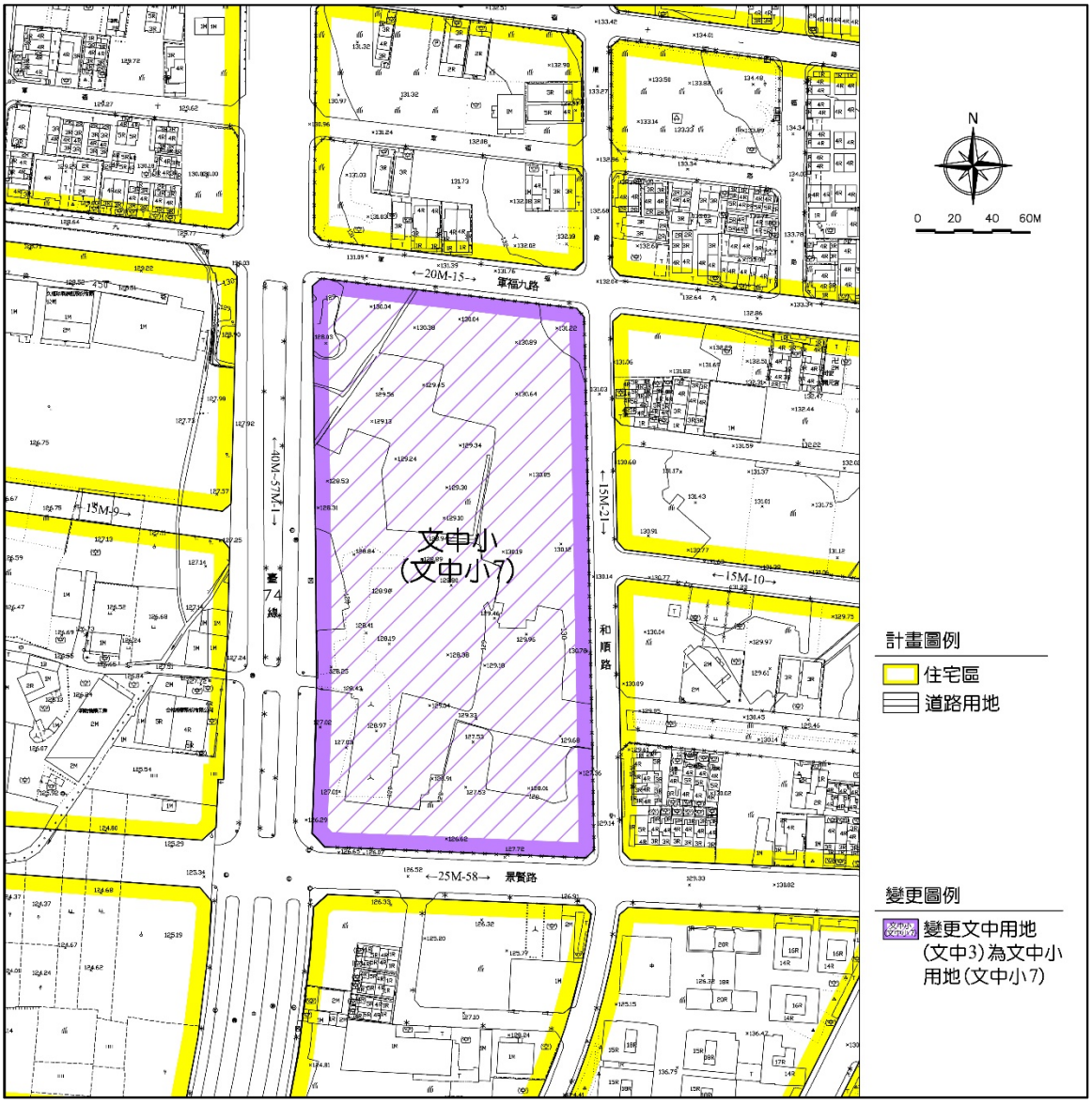


圖 4　主要計畫變更計畫示意圖

三、細部計畫內容概要

（一）都市計畫發布實施歷程

整體開發地區單元十四細部計畫於民國 95 年 4 月 27 日發布實施，其內容係配合主要計畫規劃出入道路、訂定計畫人口、配置足夠之鄰里性公共設施及擬定土地使用分區管制要點。自擬定細部計畫後，僅辦理二次個案變更及一次通盤檢討，其個案變更係配合臺中生活圈 4 號線道路計畫及訂正計畫道路書圖不符部份，並分別於 97 年 4 月及 102 年 1 月發布實施，而第一次通盤檢討則於 97 年 12 月發布實施。有關發布實施歷程詳參下表：

表 3　整體開發地區單元十四細部計畫及相關計畫發布實施歷程概要表

編號	計畫名稱	發布實施日期文號
1	擬定臺中市都市計畫(整體開發地區單元十四)細部計畫案	95.04.27 府都計字第 0950078383 號
2	變更臺中市都市計畫（整體開發地區單元十四）細部計畫（部分第一之一種住宅區、第五種商業區、加油站專用區、文中用地、為道路用地）案	97.04.08 府都計字第 0970065653 號
3	變更臺中市都市計畫（整體開發地區單元十四）細部計畫（第一次通盤檢討）案	97.12.24 府都計字第 0970305300 號
4	變更臺中市都市計畫（整體開發地區單元十四）細部計畫（訂正細 6M-1 計畫道路書圖不符部份）案	102.01.14 府授都計字第 1020001913 號

（二）計畫範圍及面積

細部計畫區約分為東北側及西南側兩區塊，範圍涵蓋北屯區和平里、水景里及廍子里，北以東山路為界，東與大里溪相望，西與整體開發地區 (單元十三) 毗鄰，南至太原路，計畫面積為 65.45 公頃。

（三）計畫年期與計畫人口

計畫年期為民國 115 年，計畫人口為 1 萬人。

（四）土地使用計畫

共劃設 4 種土地使用分區及 8 種公共設施用地類別。

表 4 為整體開發地區單元十四細部計畫土地使用面積表，圖 5 為整體開發地區單元十四細部計畫示意圖。

表 4　整體開發地區單元十四細部計畫土地使用面積表

項目		現行計畫面積（公頃）	百分比（%）
住宅區	第一種住宅區	13.07	19.97
	第一之一種住宅區	22.75	34.76
	小計	35.82	54.73
第五種商業區		2.18	3.33
加油站專用區		0.55	0.84
公共設施用地	機關用地	3.38	5.16
	文中用地	4.26	6.51
	公園用地	2.26	3.45
	兒童遊樂場用地	0.94	1.44
	公園兼兒童遊樂場用地	0.25	0.38
	廣場兼停車場用地	0.42	0.64
	園道用地	2.04	3.12
	道路用地	13.35	20.40
	小計	26.90	41.10
總計		65.45	100.00

註：表內面積應依核定圖實地分割測量為準。

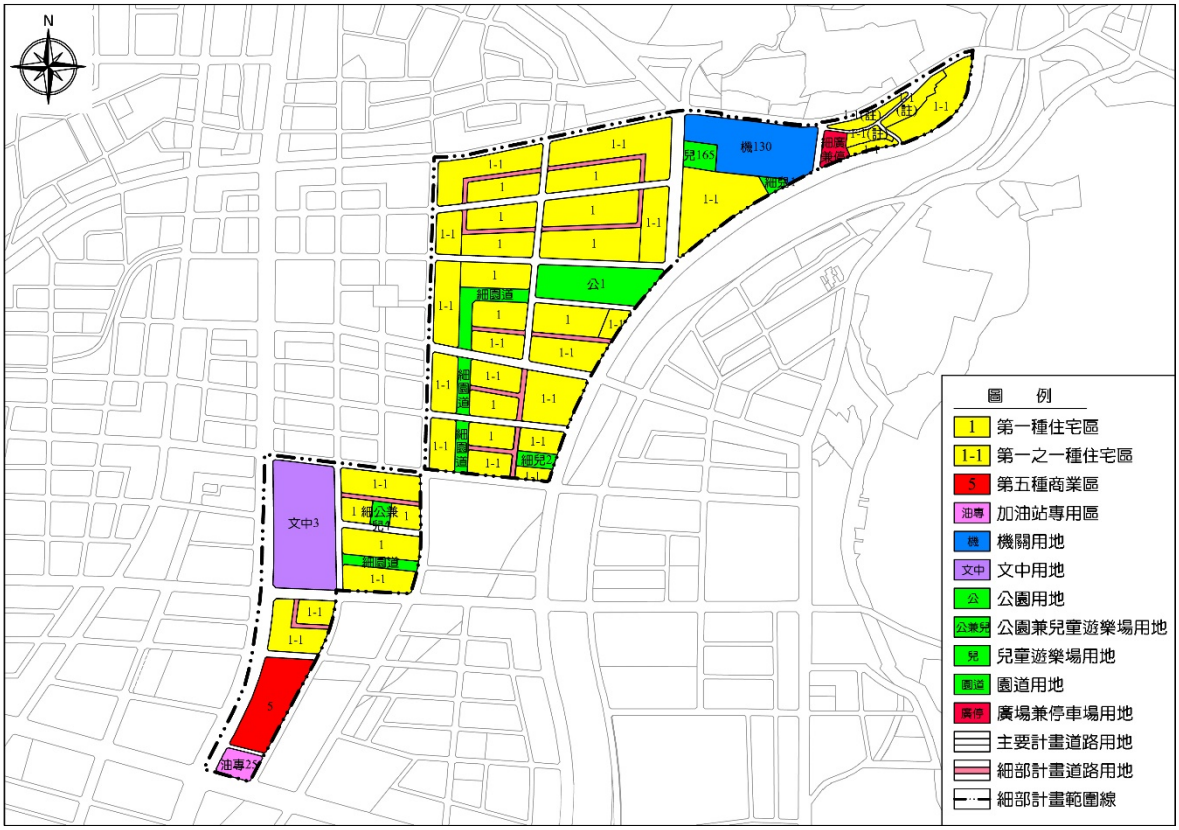


圖 5　整體開發地區單元十四細部計畫示意圖

（五）相關管制規定

變更範圍現行計畫為文中用地（文中 3），佔計畫總面積 6.51%，為主要計畫所劃設。其土地使用分區管制要點應依 104 年 7 月 22 日發布實施之「臺中市轄區內各都市計畫（含細部計畫）土地使用分區管制要點（配合都市計畫法臺中市施行自治條例制定）專案通盤檢討案（整體開發地區單元十四部分）」之規定，建蔽率為 50%、容積率為 150%。另依現行土地使用分區管制要點第八點第（二）款之規定：學校用地面臨計畫道路部分應退縮建築，退縮部分得計入法定空地，並依下列規定辦理：

1. 應有一側退縮建築至少十公尺，供綠化、人行步道、停車及學生接送專用車道等使用。
2. 其他臨計畫道路部分應退縮建築至少六公尺，其中距道路境界線四公尺部分應作為無遮簷人行道。

此外，變更範圍文中用地（文中 3）位處經濟部公告之臺中盆地地下水補注地質敏感區，應依據「地質法」第 8 條規定：「土地開發行為基地有全部或一部位於地質敏感區內者，應於申請土地開發前，進行基地地質調查及地質安全評估」，為降低開發行為對地下水補注水質及補注水量之影響，開發後土地透水面積百分比應依「地質敏感區基地地質調查及地質安全評估作業準則」第 11 條規定：「都市土地之開發行為，不得小於法定空地面積之 60%」，故文中用地（文中 3）未來開發後土地總透水面積建築基地面積之 30%。

表 5 為土地使用分區及公共設施用地建蔽率、容積率管制表。

表 5　土地使用分區及公共設施用地建蔽率、容積率管制表

項目	建蔽率（%）	容積率（%）	上限容積率（%）
第一種住宅區	50	140	210
第一之一種住宅區	50	140	250
第五種商業區	60	180	360
加油站專用區	40	120	-
機關用地	50	250	-
文中用地	50	150	-
公園用地	15	45	-
兒童遊樂場用地	15	30	-
廣場兼停車場用地	10	20	-

資料來源：「臺中市轄區內各都市計畫（含細部計畫）土地使用分區管制要點（配合都市計畫法臺中市施行自治條例制定）專案通盤檢討案（整體開發地區單元十四部分）」，104 年，臺中市政府。

參、現況發展分析

一、土地使用現況

變更範圍於 95 年擬定細部計畫後辦理市地重劃完成，重劃完成迄今已 6 年之久，重劃整地後，現況仍為空置尚未設立學校。

圖 6 為變更範圍使用現況示意圖。

圖 6　變更範圍使用現況示意圖

二、土地權屬

變更範圍文中用地（文中 3）土地權屬單純，僅北屯區景福段 83 地號一筆土地，土地所有權為臺中市所有，現由臺中市教育局經管。

圖 7 為變更範圍土地所有權分布示意圖。

圖 7　變更範圍土地所有權分布示意圖

三、公共設施系統

變更範圍周邊 1,000 公尺半徑範圍內，具備相當多樣化的公共設施，包含學校、公園、園道、廣場、停車場與醫院等，多數設施步行 10 分鐘內即可抵達，惟部分公共設施用地尚未開闢，生活機能大致完善。

圖 8 為變更範圍周邊公共設施分布示意圖。

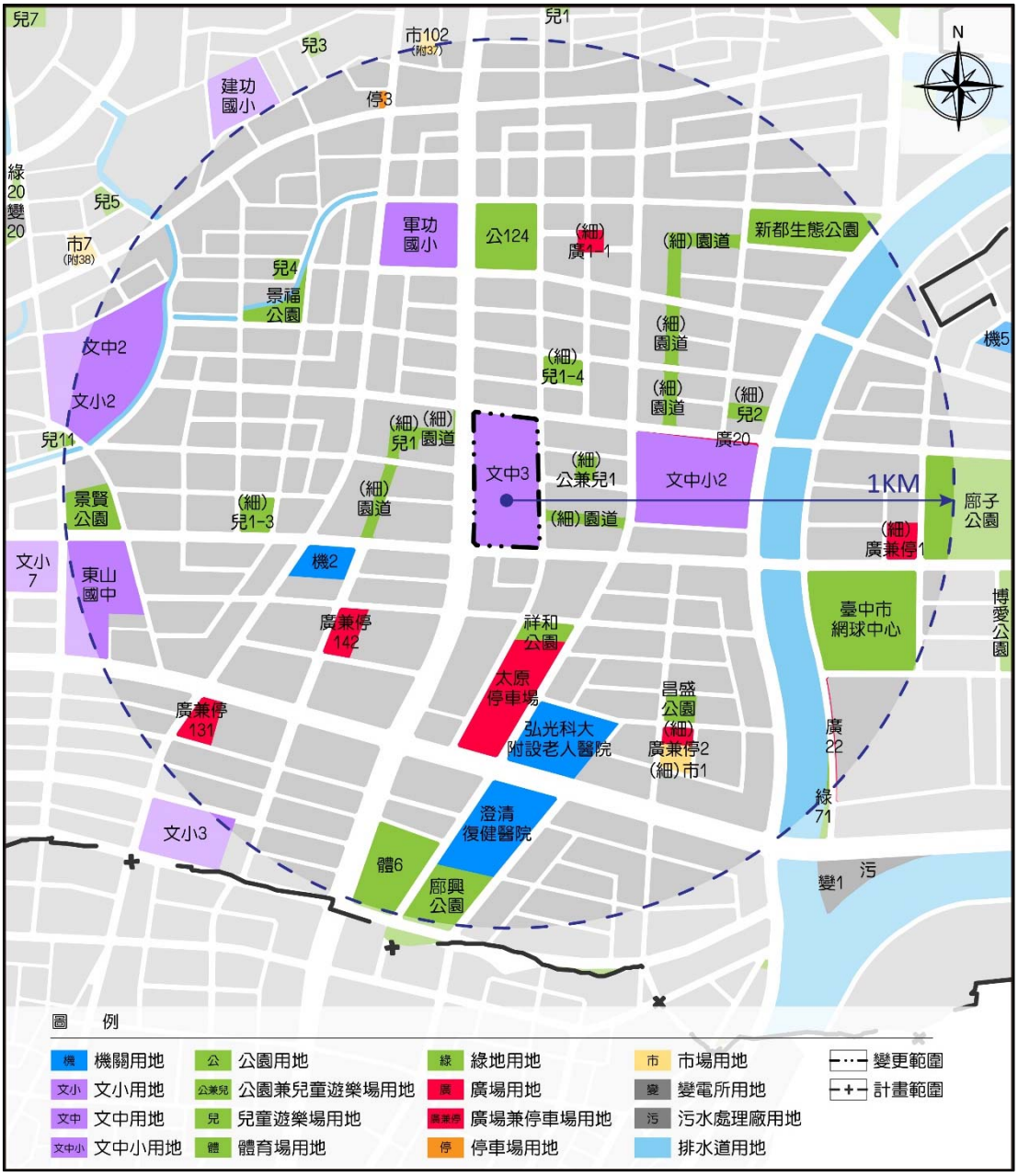


圖 8　變更範圍周邊公共設施分布示意圖

四、周邊交通系統

變更範圍以西側環中東路二段（40M-8）及臺 74 線為聯外道路，以環狀結構連通臺中各地區，南側景賢路（25M-3）與北側軍福九路（20M-15）為主要道路，景賢路向東可達臺中市網球中心，向西可至東山高中及臺中市籃球運動中心，而軍福九路往東可接大坑風景區。

圖 9 為變更範圍周邊交通系統示意圖。

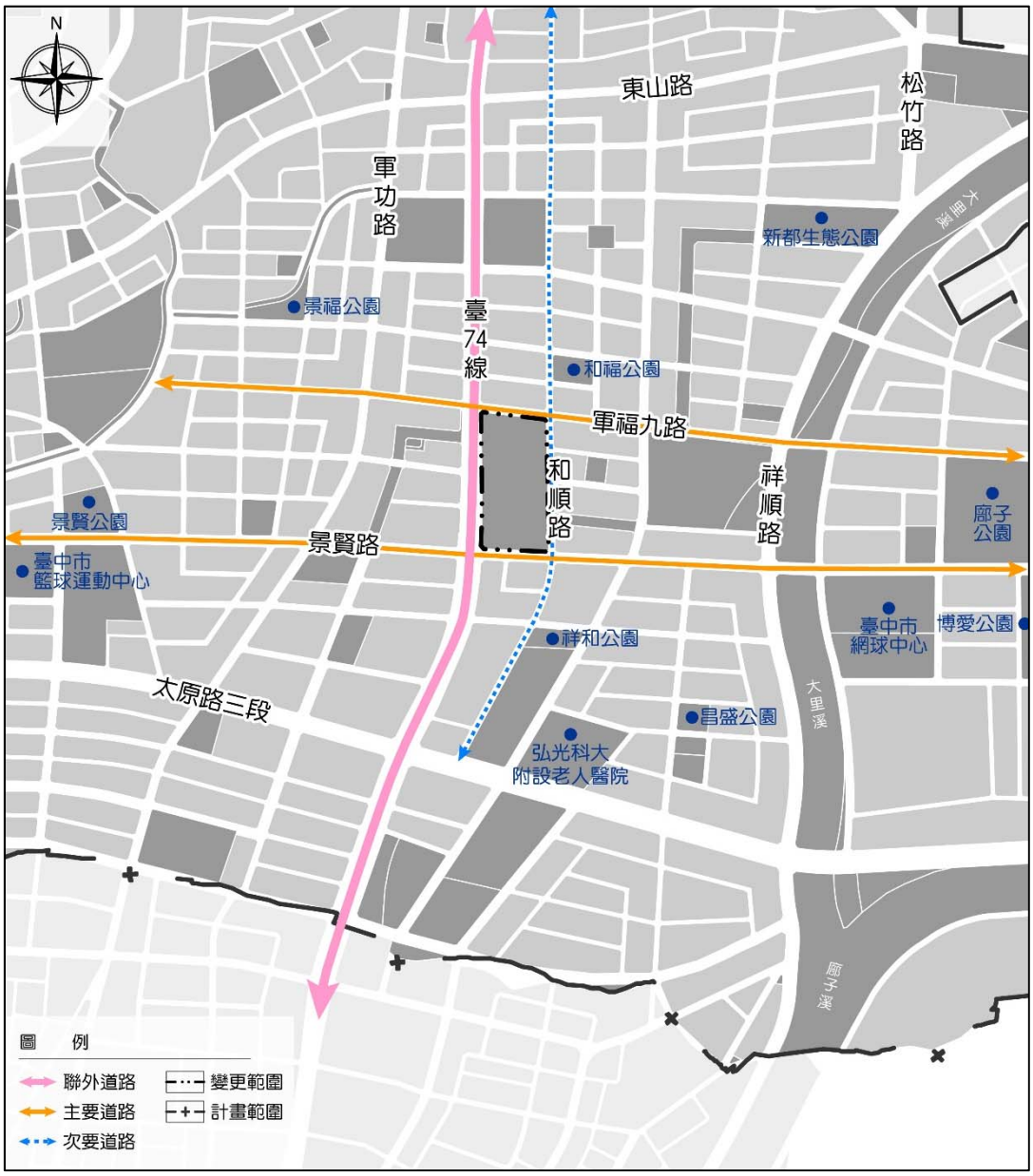


圖 9　變更範圍周邊交通系統示意圖

五、學區分布及學齡人口

（一）學區分布

變更範圍周邊 1,000 公尺半徑範圍內，已開闢學校用地包含軍功國小、建功國小、東山高中及其附設國中，其中軍功國小學區包含和平里、東山里第 8 至 11 鄰、民政里第 8、9 鄰、廊子里；建功國小學區包含軍功里及水景里；東山高中因屬市立完全中學，學區分布較廣，涵蓋民政里、民德里、和平里、廊子里、大坑里、東山里、軍功里、水景里等 8 里。

圖 10 為變更範圍周邊已開闢學校學區分布示意圖。

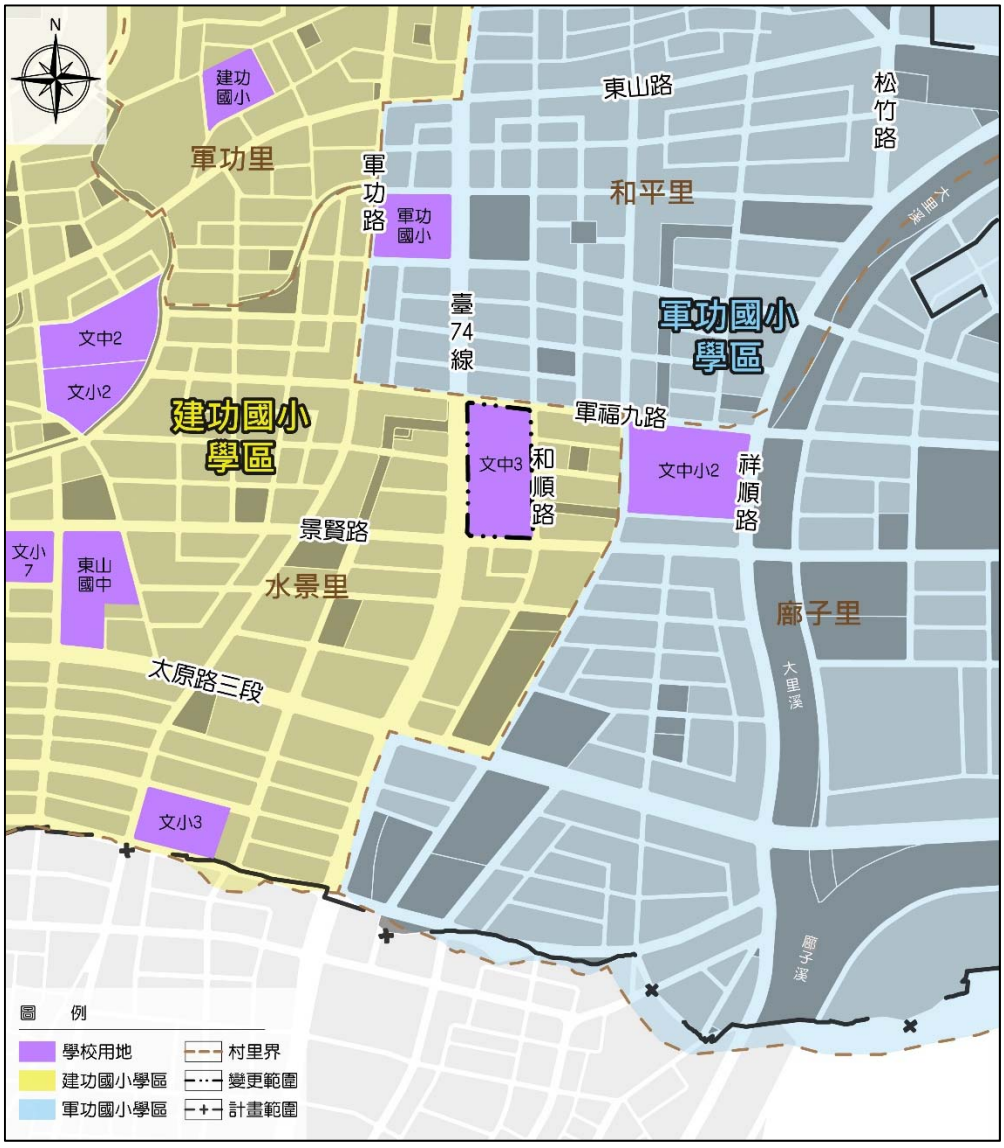


圖 10　變更範圍周邊已開闢學校學區分布示意圖

（二）學校服務範圍檢討

依據修訂前「都市計畫定期通盤檢討實施辦法第 18 條」學校用地標準，國小服務半徑以 600 公尺服務半徑，國中服務半徑則以 1,500 公尺為標準作檢討，由文小用地與文中用地服務半徑示意圖可知，文小服務半徑未能涵蓋東側新興發展地區。

圖 11 為變更範圍周邊已開闢學校學區分布示意圖。

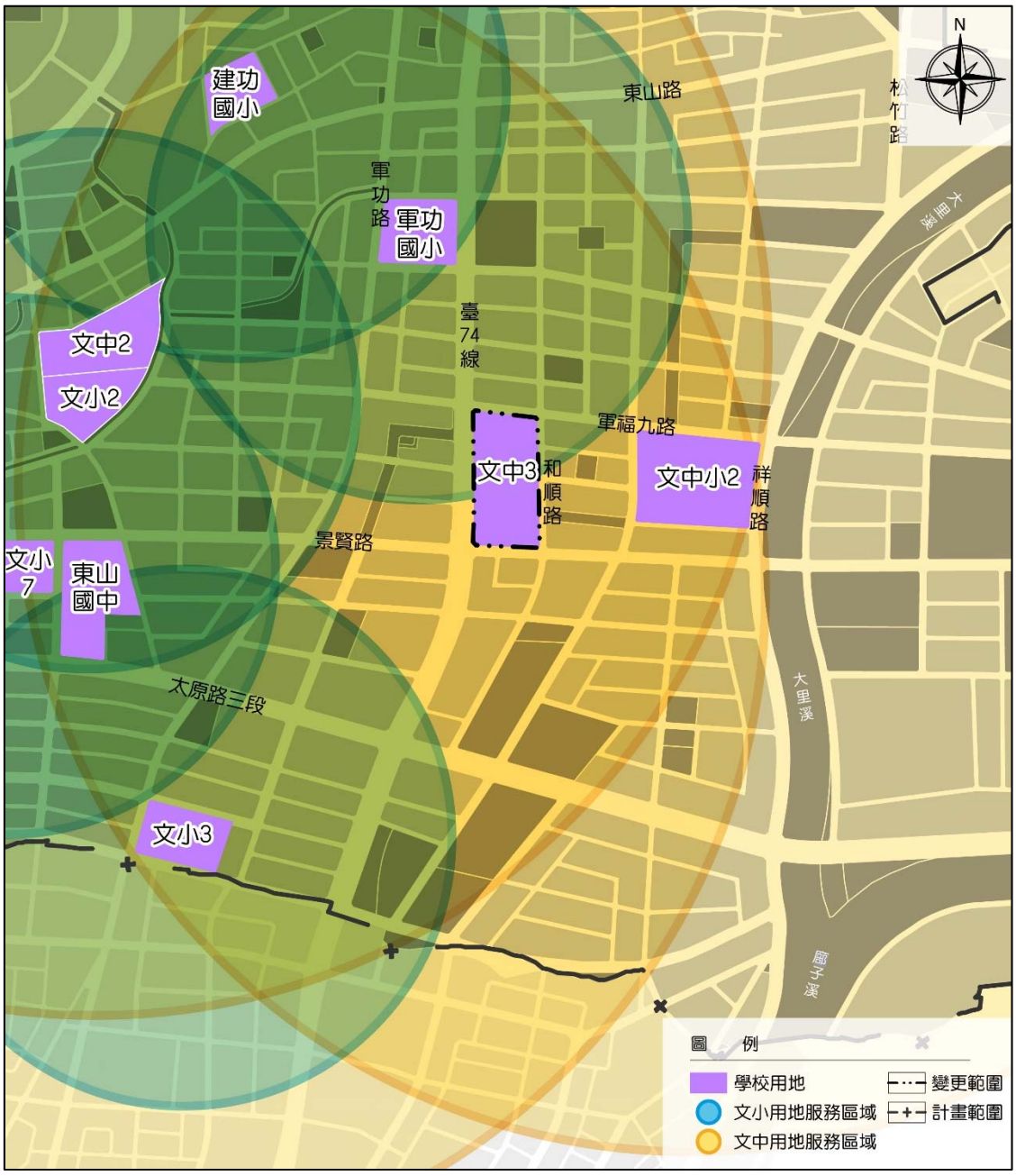


圖 11　變更範圍周邊學校服務半徑示意圖

（三）學齡人口

近年來北屯區人口漸長，針對前述各里及學區分析其人口成長率，其中廍子里近 5 年來成長率高達 30.08%，而軍功國小學區成長率約 13.6%，為周邊學區人口成長率最高。更進一步分析學齡人口需求及學校用地供給，並分述如下：

表 6 為各里及學區人口成長分析表，圖 12 為各里人口成長示意圖、圖 13 為各學區人口成長示意圖。

表 6　各里及學區人口成長分析表

項目		各年度人口數					近 5 年平均增加率（%）
		101 年	102 年	103 年	104 年	105 年	
學區涵蓋各里	軍功里	12,472	13,138	13,551	13,832	14,454	3.76
	水景里	14,146	14,994	15,575	16,102	16,335	3.68
	和平里	8,968	9,354	9,901	10,680	11,647	6.77
	廍子里	3,342	3,904	5,501	7,196	9,484	30.08
	東山里	2,326	2,363	2,394	2,418	2,411	0.90
	民政里	1,140	1,140	1,152	1,147	1,147	0.15
	民德里	1,071	1,082	1,063	1,078	1,068	0.06
	大坑里	2,431	2,411	2,434	2,485	2,465	0.36
學區	軍功國小	13,384	14,345	16,503	18,984	22,237	13.60
	建功國小	26,618	28,132	29,126	29,934	30,789	3.71
	東山國中	45,896	48,386	51,571	54,938	59,011	6.49

資料來源：臺中市人口統計，106 年，臺中市政府民政局。

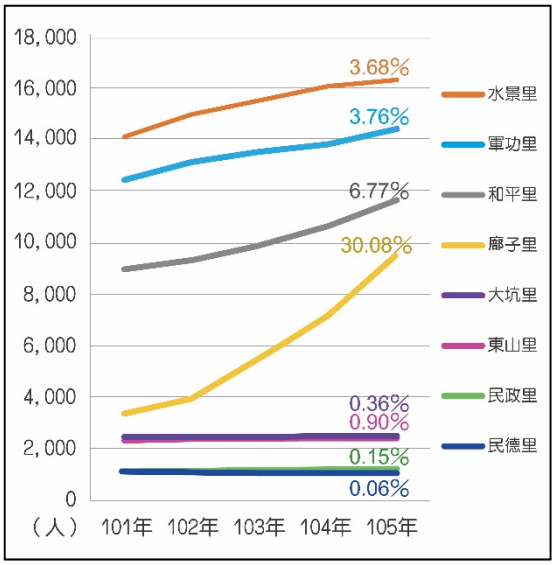


圖 12　各里人口成長示意圖

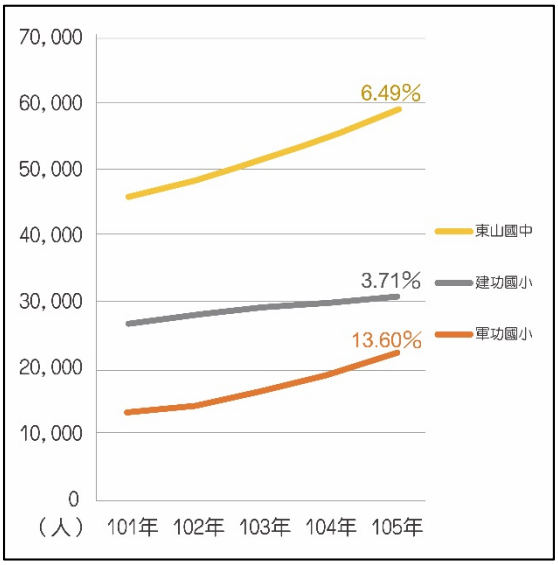


圖 13　各學區人口成長示意圖

（四）學齡人口

1、學齡人口需求

依據各學區所涵蓋鄰里之各年齡層人口進行推估，軍功國小截至 105 年底應服務 1,737 名學童，近 5 年平均國小學齡人口成長率約 9.46%；建功國小截至 105 年底應服務 2,532 名學童，近 5 年平均國小學齡人口成長率約 4.00%。此外，東山高中附設國中依據學區劃分，截至 105 年底應服務 2,220 名學生，近 5 年平均國中學齡人口成長率約 2.11%。

2、學校用地供給

軍功國小截至 105 年底，總計有 43 班、1,219 名學生，平均每班 28 人，近 5 年平均學生成長率約 3.31%；建功國小截至 105 年底，總計有 40 班、1,115 名學生，平均每班 28 人，近 5 年平均學生成長率約 3.66%；東山高中附設國中截至 105 年底，總計有 66 班、2,078 名學生，平均每班 31 人，近 5 年平均學生成長率約 2.15%。

圖 14 為各學區學齡人口成長示意圖，圖 15 為各學校學生人口成長示意圖。

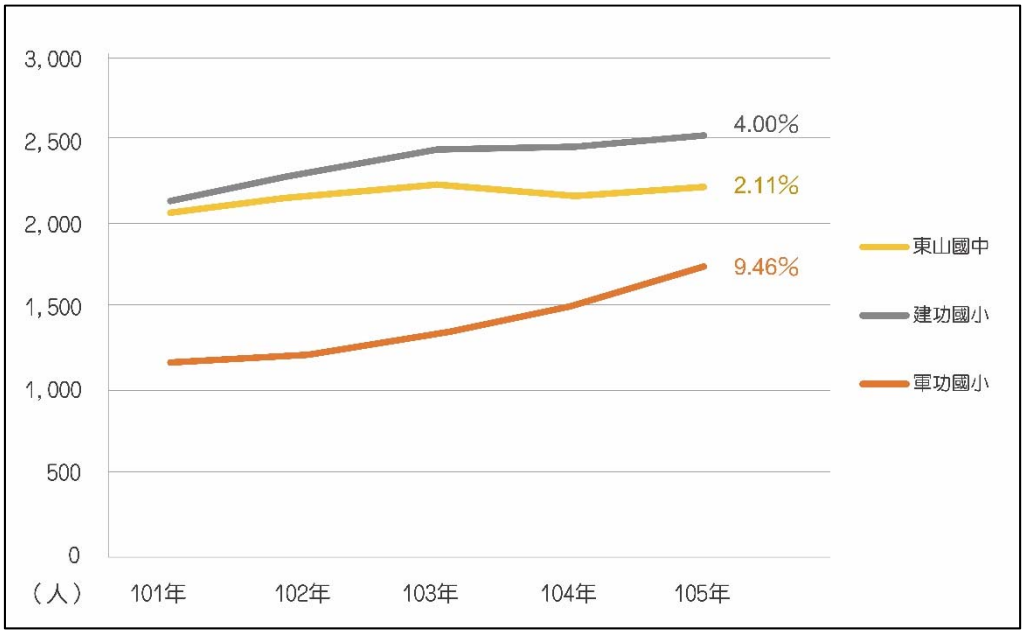


圖 14　各學區學齡人口成長示意圖

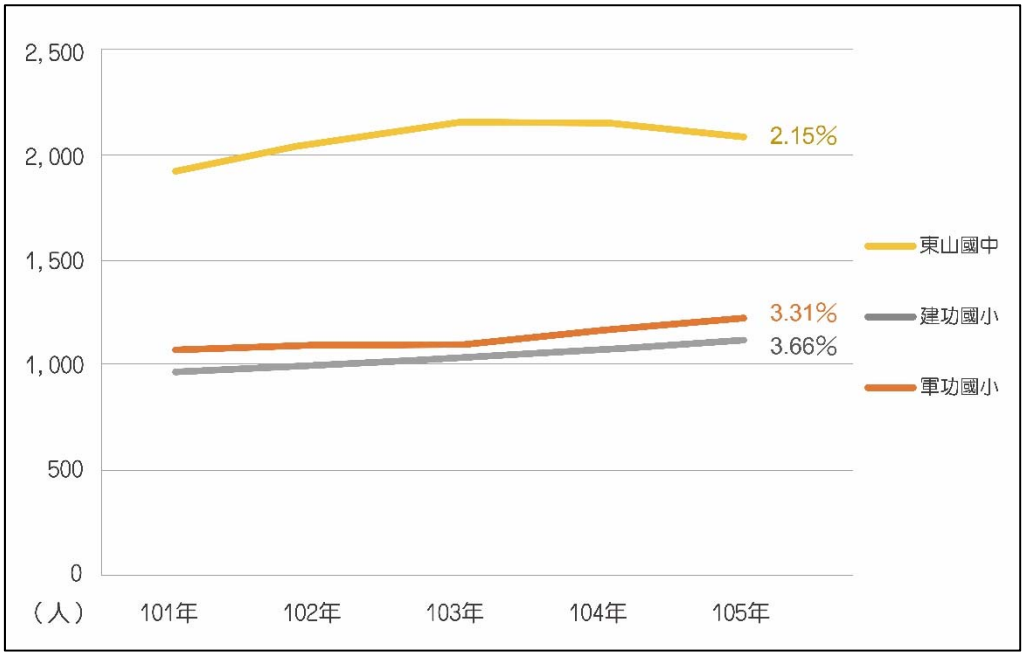


圖 15　各學校學生人口成長示意圖

3、供需分析

綜上，變更範圍周邊學齡人口需求大於供給，造成部分學童需至其他學區就學，軍功國小現有學生數低於需求學生數 518 人；建功國小現有學生數低於需求學生數 1,417 人；東山高中附設國中現有學生數低於需求學生數 142 人。

表 7 為學齡人口供需分析表，圖 16 至圖 18 為供需分析示意圖。

表 7　學齡人口供需分析表

供需 / 學校	需求		供給			供給超過（＋）不足（－）人數
	學區學齡人口需求（人）	近 5 年學齡人口成長率（%）	學校現有班級數（班）	學校現有學生數（人）	近 5 年學校學生成長率（%）	
軍功國小	1,737	9.46	43	1,219	3.31	-518
建功國小	2,532	4.00	40	1,115	3.66	-1,417
東山高中附設國中	2,220	2.11	66	2,078	2.15	-142

資料來源：1.臺中市人口統計，106 年，臺中市政府民政局。

2.臺中市學生人數統計，106 年，臺中市政府教育局。

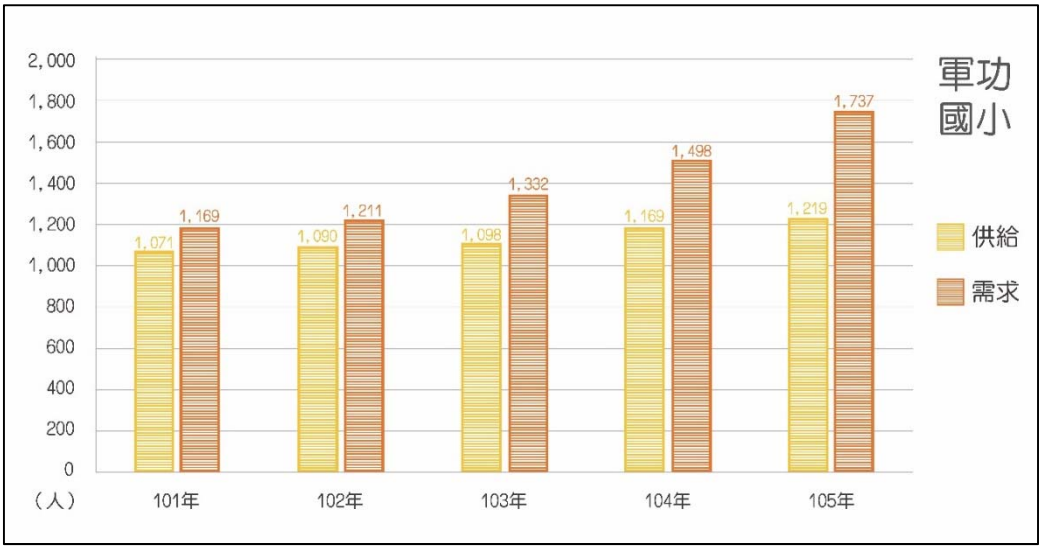


圖 16　軍功國小供需分析示意圖

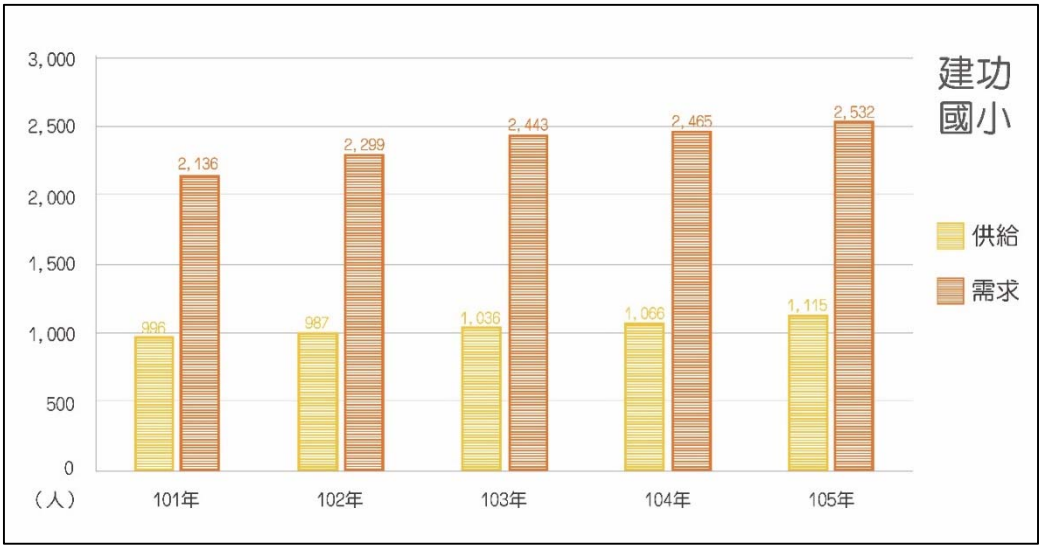


圖 17　建功國小供需分析示意圖

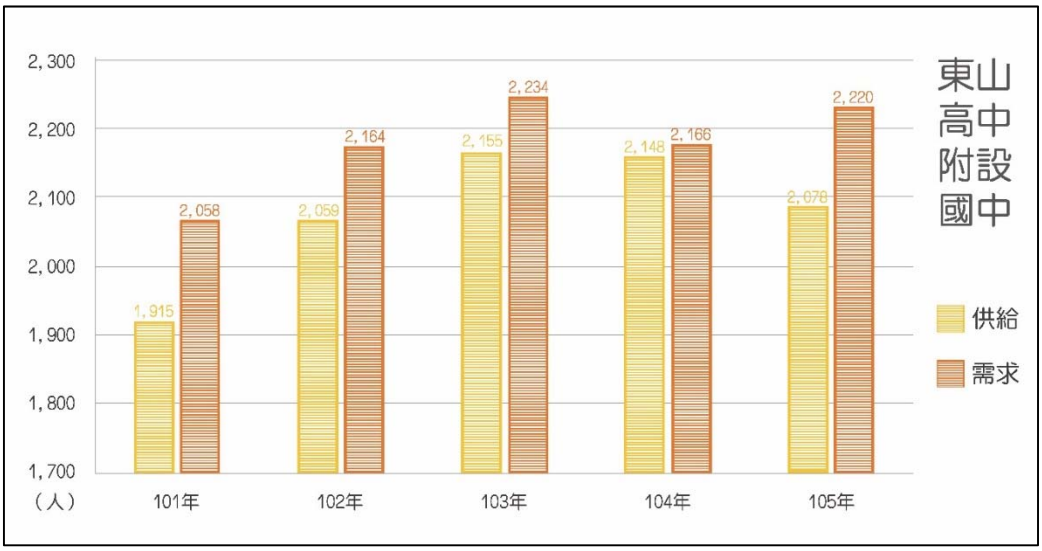


圖 18　東山國中供需分析示意圖

肆、變更計畫內容

考量近年來軍功水景地區(十期重劃區)、廍子區段徵收區整體開發單元十三及整體開發單元十四等新興發展區，因公共設施完善、房價合宜，且臺 74 線環線通車後交通條件提升，除居住人口成長之外，學齡人口亦人口急速成長，然既有學區分布過廣，且學校空間供給不足，造成學生通學安全、學習環境品質之疑慮。爰此，為提升地區通學安全及學習環境品質，並配合臺中市政府教育局設置國民小學之需求，將位於臺中市北屯區之文中用地 (文中 3) 變更為文中小用地 (文中小 7)，變更範圍面積約 4.26 公頃。

表 8 為變更內容明細表，表 9 為變更前後土地使用面積對照表，圖 19 為變更計畫示意圖。

表 8　變更內容明細表

位置	變更內容		變更理由
	原計畫	新計畫	
臺中市北屯區軍福九路與環中東路二段交叉口東南側「文中 3」文中用地	文中用地 (文中 3) (4.26 公頃)	文中小用地 (文中小 7) (4.26 公頃)	1.文中用地 (文中 3) 因位處軍功水景地區 (十期重劃區)、廍子區段徵收區、整體開發單元十三及整體開發單元十四等新興發展地區交界處，學齡人口急速成長，產生地區超額學齡人口，造成周邊學校空間不敷使用，部分學齡人口需轉介其他學區就讀，影響地區民眾就學權利，有新設國民小學需求。 2.周邊學校學區幅員廣大，且學區跨越 40 公尺以上之台 74 線快速道路，其車流量大且包含高架道路，龐大通過性車流造成國小學童通學安全性疑慮。 3.為解決新興地區國民小學空間不足之情形，並提升地區通學安全及學習環境品質，故變更文中用地 (文中 3) 為文中小用地 (文中小 7)。

註：表內面積應依核定圖實地分割測量為準。

表 9　變更前後土地使用面積對照表

項目		計畫面積（公頃）	本次變更增減面積（公頃）	變更後	
				面積（公頃）	占計畫面積比例（％）
住宅區	第一種住宅區	13.07		13.07	19.97
	第一之一種住宅區	22.75		22.75	34.76
	小計	35.82		35.82	54.73
第五種商業區		2.18		2.18	3.33
加油站專用區		0.55		0.55	0.84
公共設施用地	機關用地	3.38		3.38	5.16
	文中用地	4.26	-4.26	0.00	-
	文中小用地	-	+4.26	4.26	6.51
	公園用地	2.26		2.26	3.45
	兒童遊樂場用地	0.94		0.94	1.44
	公園兼兒童遊樂場用地	0.25		0.25	0.38
	廣場兼停車場用地	0.42		0.42	0.64
	園道用地	2.04		2.04	3.12
	道路用地	13.35		13.35	20.40
	小計	26.90		26.90	41.10
總計		65.45	0.00	65.45	100.00

註：表內面積應依核定圖實地分割測量為準。

N
0 20 40 60M
(細)兒1-4
細園道
細兒1
文中小
(文中小7)
細
公兼兒
細園道
計畫圖例
第一種住宅區
第一之一種住宅區
第二種住宅區
第三種住宅區
公園兼兒童遊樂場用地
兒童遊樂場用地
園道用地
細部計畫道路用地
道路用地
細部計畫範圍
變更圖例
變更文中用地(文中3)為文中小用地(文中小7)

圖 19　變更計畫示意圖

伍、事業及財務計畫

原文中用地(文中 3)土地已經市地重劃取得，未來將以分期分區方式興闢學校，預計於 107 至 109 年優先興闢 1.95 公頃供國民小學及附屬幼兒園使用，並預留 2.31 公頃供未來興闢國民中學校舍空間。考量變更範圍內土地皆為臺中市所有，現由臺中市教育局經管，未來興建學校校舍相關經費皆由臺中市政府編列預算籌措。

圖 20 為分期分區發展示意圖，表 10 為事業及財務計畫表。

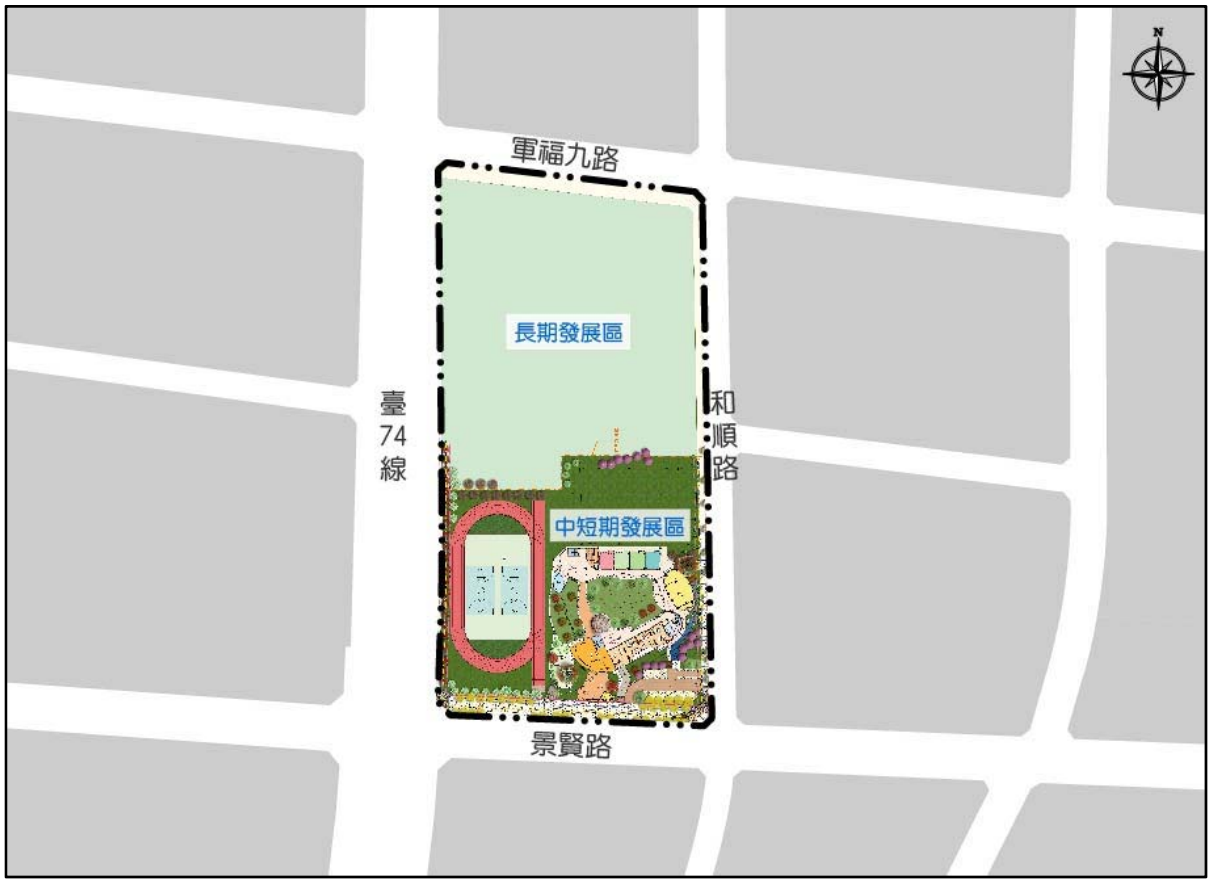


圖 20　分期分區發展示意圖

表 10　事業及財務計畫表

項目	面積（公頃）	期程（年）	開闢經費（萬元）			主辦單位	預定完成期限	經費來源
			直接工程費	間接工程費	合計			
中短期發展區	1.95	107-109	24,736	2,437	27,173	臺中市政府	依工程設計進度辦理	市府編列預算
長期發展區	2.31	108-110	29,303	2,887	32,190			

註：表內分期分區範圍、開闢經費與期程得視實際狀況調整。