

變更臺中市都市計畫(臺灣省實施區段
徵收五年計畫範圍-廊子地區)細部計畫
(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
中華民國一一一年九月

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(臺灣省實施區段徵收五年計畫範圍-廊子地區)細部計畫(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	
	公 說 明 會	
公 民 團 體 陳 情 意 見		
本 案 提 交 各 級 都 市 計 畫 委 員 會 審 核 結 果	市 級	

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.....	7
伍、整體發展構想.....	13
陸、學校用地需求分析.....	14
柒、變更理由與內容.....	15
捌、土地使用分區管制要點.....	19
玖、事業及財務計畫.....	19
附件一 都市計畫個案變更同意函.....	21
附件二 土地管理機關同意保留函.....	22
附件三 變更臺中市都市計畫(臺灣省實施區段徵收五年計畫範圍-廊子 地區)細部計畫(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	24
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.....	26

表 目 錄

表一	都市計畫發布實施歷程彙整表	2
表二	現行臺中市都市計畫(臺灣省實施區段徵收五年計畫範圍-廊子地區)細部計畫面積表	5
表三	變更臺中市都市計畫(臺灣省實施區段徵收五年計畫範圍-廊子地區)細部計畫(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	7
表四	變更臺中市都市計畫(臺灣省實施區段徵收五年計畫範圍-廊子地區)細部計畫(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	11
表五	變更臺中市都市計畫(臺灣省實施區段徵收五年計畫範圍-廊子地區)細部計畫(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	16
表六	變更臺中市都市計畫(臺灣省實施區段徵收五年計畫範圍-廊子地區)細部計畫(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	17
表七	變更臺中市都市計畫(臺灣省實施區段徵收五年計畫範圍-廊子地區)細部計畫(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)事業及財務計畫表	19

圖 目 錄

圖一	現行臺中市都市計畫(臺灣省實施區段徵收五年計畫範圍-廊子地區)細部計畫示意圖.....	6
圖二	變更臺中市都市計畫(臺灣省實施區段徵收五年計畫範圍-廊子地區)細部計畫(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.....	8
圖三	變更臺中市都市計畫(臺灣省實施區段徵收五年計畫範圍-廊子地區)細部計畫(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.....	9
圖四	變更臺中市都市計畫(臺灣省實施區段徵收五年計畫範圍-廊子地區)細部計畫(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.....	10
圖五	變更臺中市都市計畫(臺灣省實施區段徵收五年計畫範圍-廊子地區)細部計畫(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.....	11
圖六	變更臺中市都市計畫(臺灣省實施區段徵收五年計畫範圍-廊子地區)細部計畫(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.....	12
圖七	變更臺中市都市計畫(臺灣省實施區段徵收五年計畫範圍-廊子地區)細部計畫(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.....	18

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)，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(臺灣省實施區段徵收五年計畫範圍-廊子地區)細部計畫案原分屬臺中市都市計畫及臺中市(大坑風景地區)都市計畫區，因市府 103 年 4 月 25 日發布實施「擬定台中市大坑風景特定區計畫」未包含「廊子地區」，考量都市計畫行政管理之完整性，故將該計畫範圍納入臺中市都市計畫主要計畫(第四次通盤檢討)案，第一階段於 107 年 10 月 17 日發布實施，相關發布實施歷程詳表一。

表一 都市計畫發布實施歷程彙整表

		計畫名稱	發布實施文號
臺中市 都市計畫	1	擬定台中市都市計畫(臺灣省實施區段徵收五年計畫範圍-廊子地區)細部計畫	84.07.31 府工都字第 102017 號
	2	變更台中市都市計畫(臺灣省實施區段徵收五年計畫範圍-廊子地區)細部計畫(都市計畫圖重製專案通盤檢討)案	93.08.23 府都字第 0930130532 號
	3	變更台中市都市計畫(臺灣省實施區段徵收五年計畫範圍-廊子地區)細部計畫(部分第二種住宅區、第三種住宅區、文小用地為道路用地)案	97.04.08 府都計字第 0970065654 號
	4	變更台中市都市計畫(臺灣省實施區段徵收五年計畫範圍-廊子地區)細部計畫(土地使用分區管制要點專案通盤檢討)案	101.11.07 府授都計字第 1010156059 號
	5	變更台中市部分細部計畫(配合學校用地專案通盤檢討)案-(廊子地區)	103.08.15 府授都計字第 10301549351 號
	6	變更台中市都市計畫(臺灣省實施區段徵收五年計畫範圍-廊子地區)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	104.07.22 府授都計字第 1040156066 號
	7	變更台中市都市計畫(臺灣省實施區段徵收五年計畫範圍-廊子地區)細部計畫(計畫範圍專案通盤檢討)案	106.05.31 府授都計字第 10601094703 號
	8	變更台中市都市計畫細部計畫(原臺中市各計畫區)(獎勵老舊建物重建增列土地使用管制要點)	103.04.21 府授都計字第 1030067120 號
臺中市 (大坑風景區) 都市計畫區	1	擬定臺中市(大坑風景區)都市計畫(臺灣省實施區段徵收五年計畫範圍-廊子地區)細部計畫	84.07.25 府工都字第 99705 號
	2	變更臺中市(大坑風景區)都市計畫(臺灣省實施區段徵收五年計畫範圍-廊子地區)(污水處理場用地為機關用地)細部計畫	93.02.13 府工都字第 0930020579 號
	3	變更臺中市(大坑風景區)都市計畫(臺灣省實施區段徵收五年計畫範圍-廊子地區)細部計畫(都市計畫圖重製專案通盤檢討)案	93.08.23 府都字第 0930130532 號
	4	變更臺中市(大坑風景區)都市計畫(臺灣省實施區段徵收五年計畫範圍-廊子地區)細部計畫(土地使用分區管制要點專案通盤檢討)案	101.11.07 府授都計字第 1010156059 號

表一 都市計畫發布實施歷程彙整表

計畫名稱		發布實施文號
5	變更台中市(大坑風景地區)都市計畫(臺灣省實施區段徵收五年計畫範圍-廊子地區)(第3種住宅區為第1種住宅區、廣場用地(廣2)為第3種住宅區)細部計畫	102.11.08 府授都計字第1020216901號
6	變更臺中市都市計畫細部計畫(原臺中市各計畫區)(獎勵老舊建物重建增列土地使用管制要點)	103.04.21 府授都計字第1030067120號
7	變更台中市部分細部計畫(配合學校用地專案通盤檢討)案-(廊子地區)	103.08.15 府授都計字第10301549351號
8	變更臺中市(原大坑風景區部分)都市計畫(臺灣省實施區段徵收五年計畫範圍—廊子地區)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	104.07.22 府授都計字第1040156066號
臺中市都市計畫主要計畫	1 臺中市都市計畫主要計畫(第四次通盤檢討)(第一階段)案(變更內容明細表新編號第3案「擬定台中市大坑風景特定區計畫」未包含「廊子地區」，故將該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網站。

二、計畫內容

民國103年4月25日發布實施之「擬定台中市大坑風景特定區計畫」未包含「廊子地區」，臺中市政府考量都市計畫行政管理之完整性，故將該計畫範圍納入臺中市都市計畫主要計畫(第四次通盤檢討)案，第一階段於107年10月17日發布實施，故以下現行廊子地區細部計畫內容係將原臺中市都市計畫(臺灣省實施區段徵收五年計畫範圍-廊子地區)細部計畫及原臺中市(大坑風景地區)都市計畫(臺灣省實施區段徵收五年計畫範圍-廊子地區)細部計畫案計畫內容予以彙整並合併為臺中市都市計畫(臺灣省實施區段徵收五年計畫範圍-廊子地區)細部計畫案。

(一)計畫範圍及面積

廊子細部計畫區位於臺中市東北側，東以廊子路與臺中市大坑風景特定區相鄰接，西與軍功、水景里細部計畫區和單元十四整體開發地區相鄰接，北面以東山路之南側道路境界線為界，南至臺中市轄區南界，計畫總面積200.1982公頃。

(二)計畫年期及計畫人口

計畫目標年為民國 95 年；計畫人口為 291,767 人。

(三)土地使用分區計畫

劃設住宅區之 1 種土地使用分區。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、文中小用地、公園用地、兒童遊樂場用地、公園兼兒童遊樂場用地、體育場用地、綠地用地、廣場用地、廣場兼停車場用地、市場用地、變電所用地、污水處理場用地、排水道用地、道路用地等公共設施用地。公共設施用地詳表二及圖一。

(五)土地使用分區管制要點

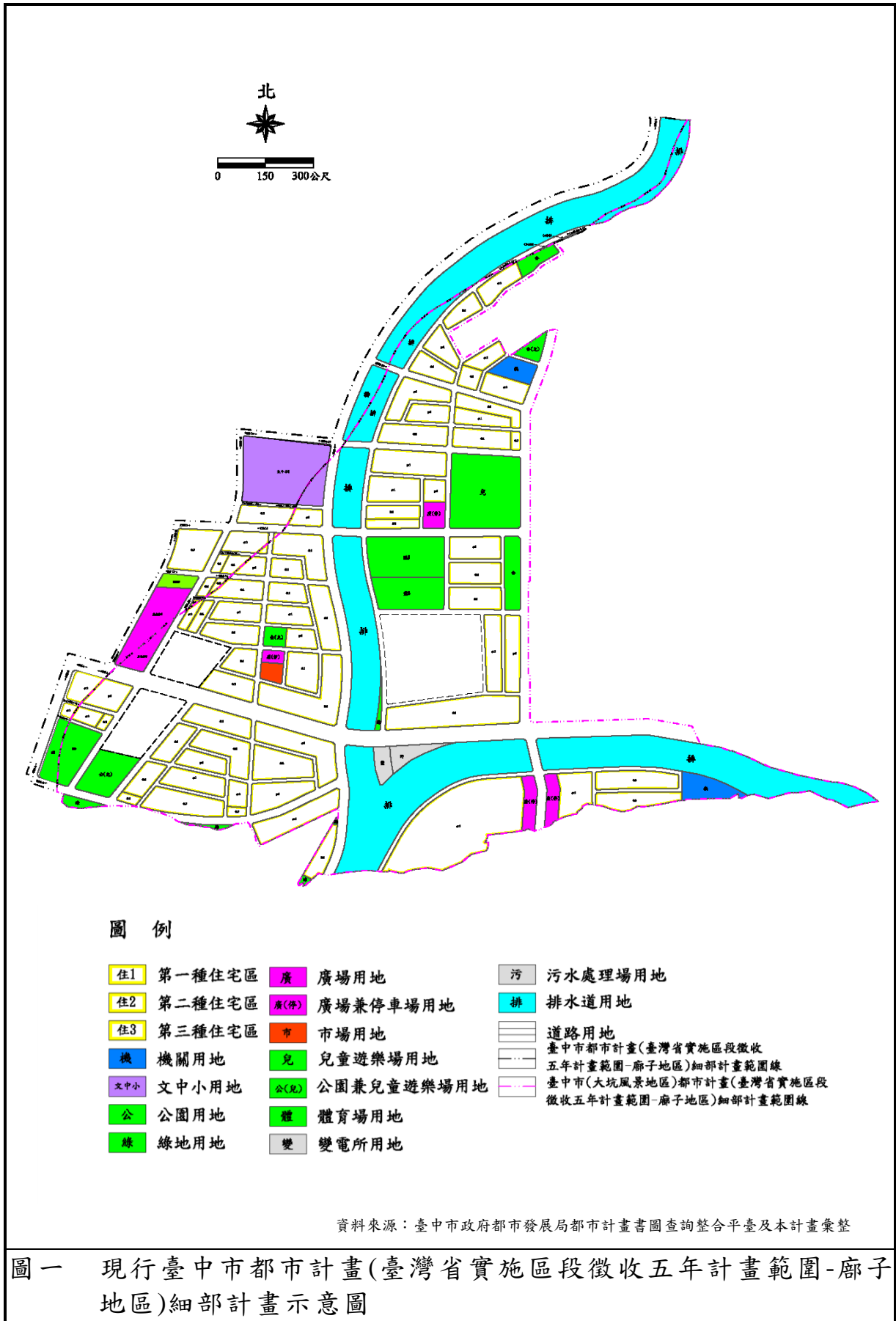
原計畫為高中用地已訂定土地使用分區管制要點，惟 103 年 8 月配合學校用地專案通盤檢討案將本基地變更為文中小用地，尚未於細部計畫訂定相關土地使用分區管制要點。

表二 現行臺中市都市計畫(臺灣省實施區段徵收五年計畫範圍-廊子地區)細部計畫面積表

項	目	原臺中市都市計畫部分	原臺中市(大坑風景地區)都市計畫部分	臺中市都市計畫	
		面積 (公頃)	面積 (公頃)	面積 (公頃)	百分比 (%)
土地 使用 分區	第一種住宅區	—	15.9664	15.9664	7.98
	第二種住宅區	0.6195	16.6007	17.2202	8.60
	第三種住宅區	4.4779	37.6883	42.1662	21.06
	小計	5.0974	70.2554	75.3528	37.64
公 共 設 施 用 地	機關用地	—	0.7805	0.7805	0.39
	文中小用地	4.4846	0.6580	5.1426	2.58
	公園用地	0.0256	1.6904	1.7160	0.86
	兒童遊樂場用地	0.4791	4.9959	5.4750	2.73
	公園兼兒童遊樂場用地	—	2.5655	2.5655	1.28
	體育場用地	0.7981	6.7039	7.5020	3.75
	綠地用地	0.0291	1.7393	1.7684	0.88
	廣場用地	0.0564	—	0.0564	0.03
	廣場兼停車場用地	1.9681	2.9458	4.9139	2.45
	市場用地	—	0.3989	0.3989	0.20
	變電所用地	—	0.5439	0.5439	0.27
	污水處理場用地	—	0.7011	0.7011	0.35
	排水道用地	9.9382	30.7405	40.6787	20.32
	道路用地	11.5541	41.0484	52.6025	26.28
	小計	29.3333	95.5121	124.8454	62.36
	合	計	34.4307	165.7675	200.1982

註：1. 表內面積係依「變更臺中市都市計畫(臺灣省實施區段徵收五年計畫範圍-廊子地區)細部計畫(計畫範圍專案通盤檢討)案及變更台中市(大坑風景地區)都市計畫(臺灣省實施區段徵收五年計畫範圍-廊子地區)(第3種住宅區為第1種住宅區、廣場用地(廣2)為第3種住宅區)細部計畫」所載面積及其後個案變更予以彙整並合併為臺中市都市計畫(臺灣省實施區段徵收五年計畫範圍-廊子地區)細部計畫作為現行計畫面積。

3. 表內面積僅供參考，實際面積應依據核定圖實地分割測量面積為準。



肆、變更位置及發展現況分析

一、本基地都市計畫變更歷程

本基地原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，分別於84年07月31日及84年07月25日發布實施擬定臺灣省實施區段徵收五年計畫範圍-廊子地區細部計畫，原計畫發布實施時本基地為高中用地，103年8月15日發布實施之臺中市都市計畫區內學校用地檢討個案變更，將高中用地變更為「文中小2」文中小用地，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廊子地區計畫範圍納入臺中市都市計畫主要計畫範圍，其土地使用分區為「文中小3」文中小用地。

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地號(部分)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)。

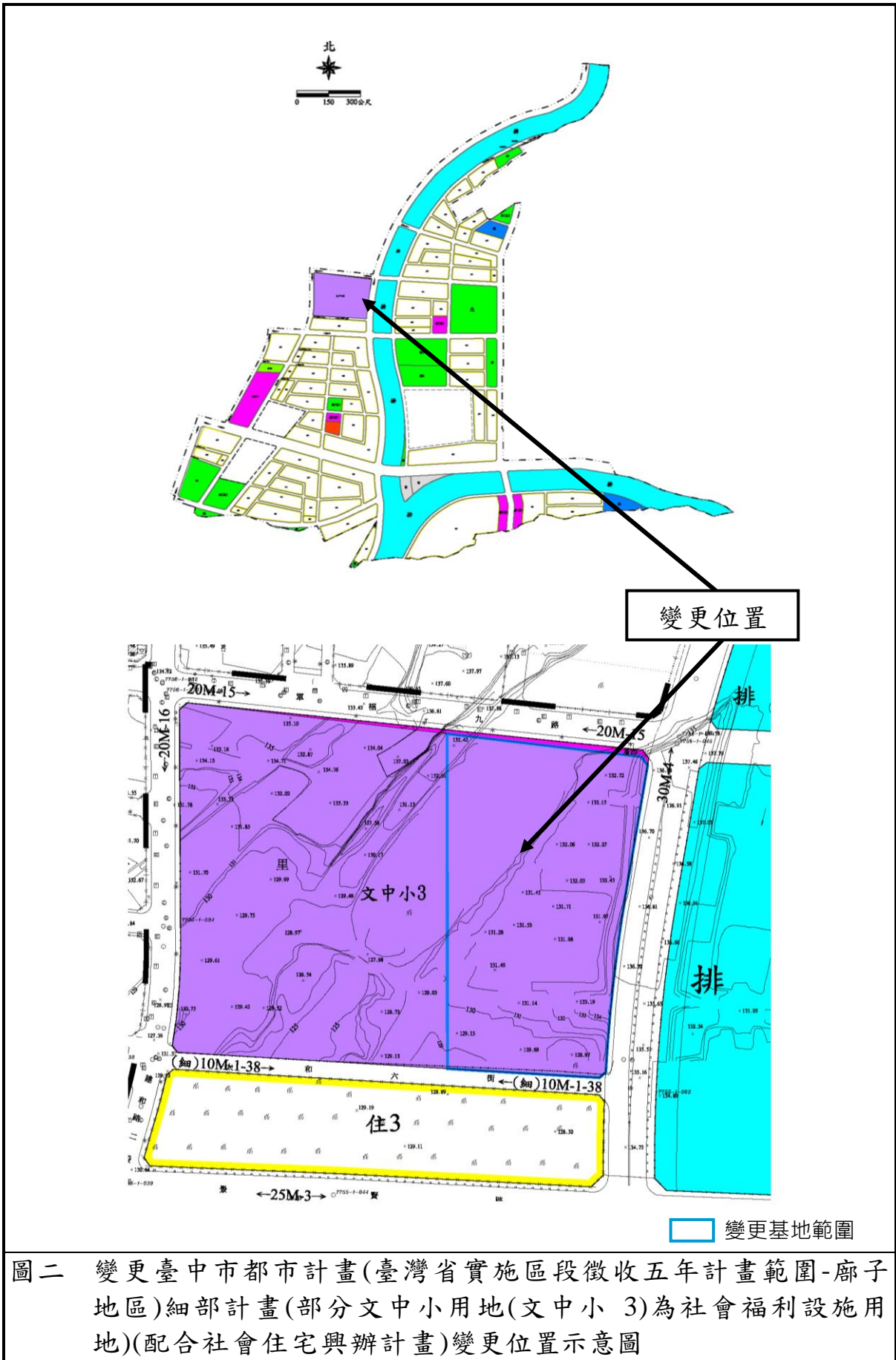
(二)土地權屬

土地權屬為國有土地，管理機關為財政部國有財產署(詳表三及圖三)。

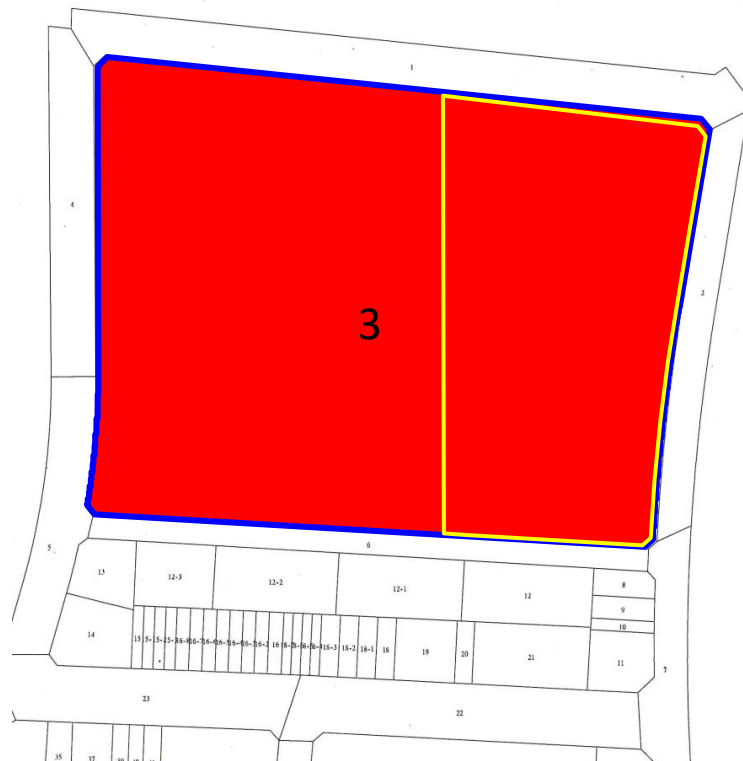
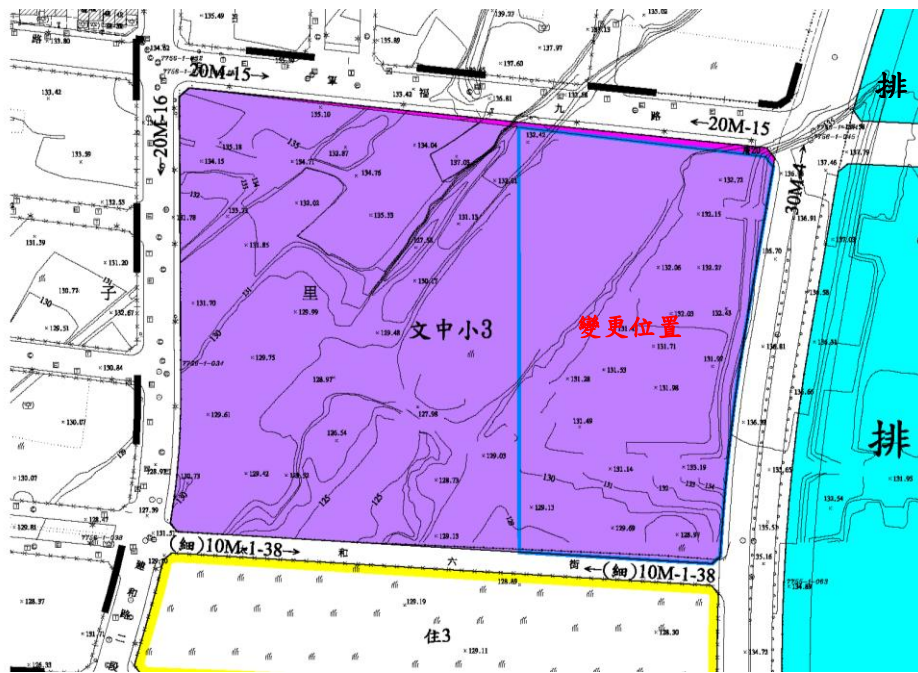
表三 變更臺中市都市計畫(臺灣省實施區段徵收五年計畫範圍-廊子地區)細部計畫(部分文中小用地(文中小3)為社會福利設施用地)(配合社會住宅興辦計畫)土地權屬資料表

地 段	地 號	地籍面積 (M ²)	使用面積 (M ²)	土地權屬	使用現況
北屯區 太和段	3	51,989.25	19,948.43	國有 (財政部國有財產署)	空地

註：表列地號使用面積係CAD測量所得，實際面積應以依據核定圖實地分割測量面積為準。



圖二 變更臺中市都市計畫(臺灣省實施區段徵收五年計畫範圍-廊子地區)細部計畫(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



圖例

■ 國有土地(財政部國有財產署)

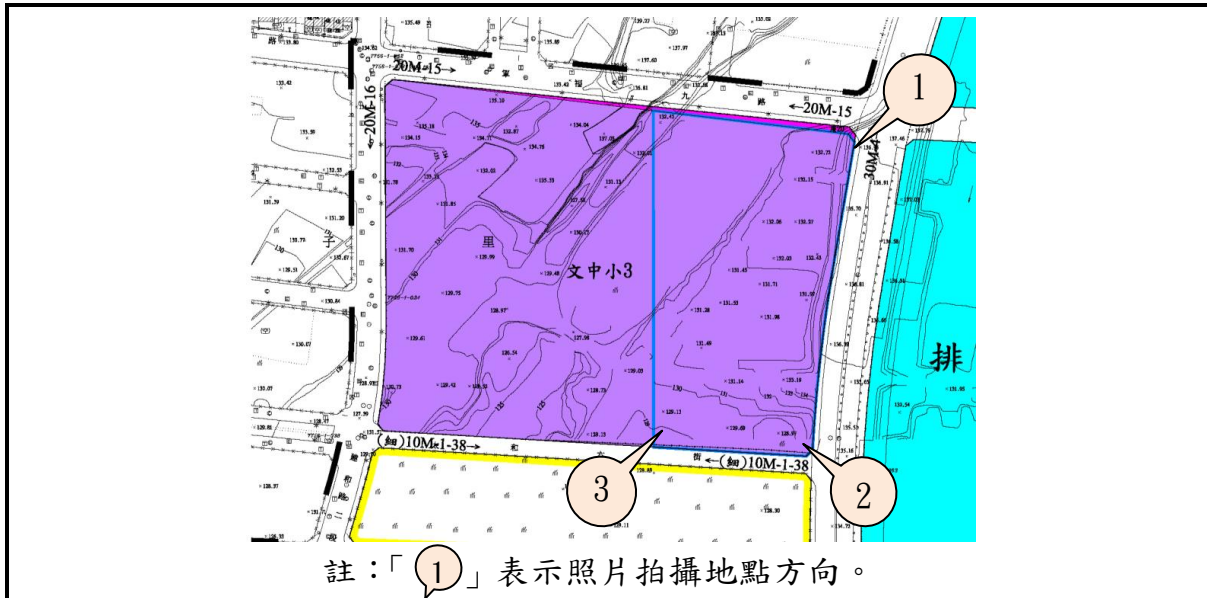
變更基地範圍

圖三 變更臺中市都市計畫(臺灣省實施區段徵收五年計畫範圍-廊子地區)細部計畫(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

三、周邊使用現況

(一) 土地使用現況

文中小用地(文中小 3)周邊為住宅區及河川區，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)，南側為 10 公尺寬之細部計畫道路(太和六街)，現況目前為空地(詳圖四)。



圖四 變更臺中市都市計畫(臺灣省實施區段徵收五年計畫範圍-廊子地區)細部計畫(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

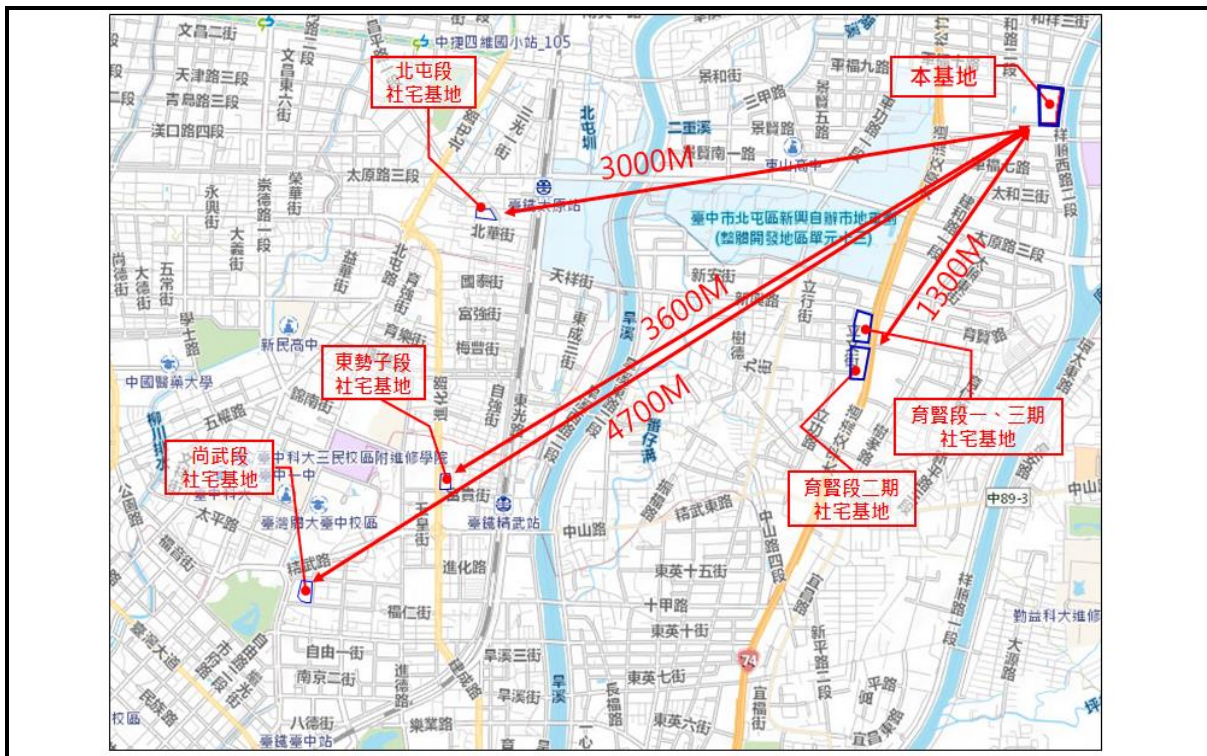
(二)鄰近社會住宅

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四及圖五所示。

表四 變更臺中市都市計畫(臺灣省實施區段徵收五年計畫範圍-廊子地區)細部計畫(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	111年11月30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 06 月 30 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06月30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(臺灣省實施區段徵收五年計畫範圍-廊子地區)細部計畫(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

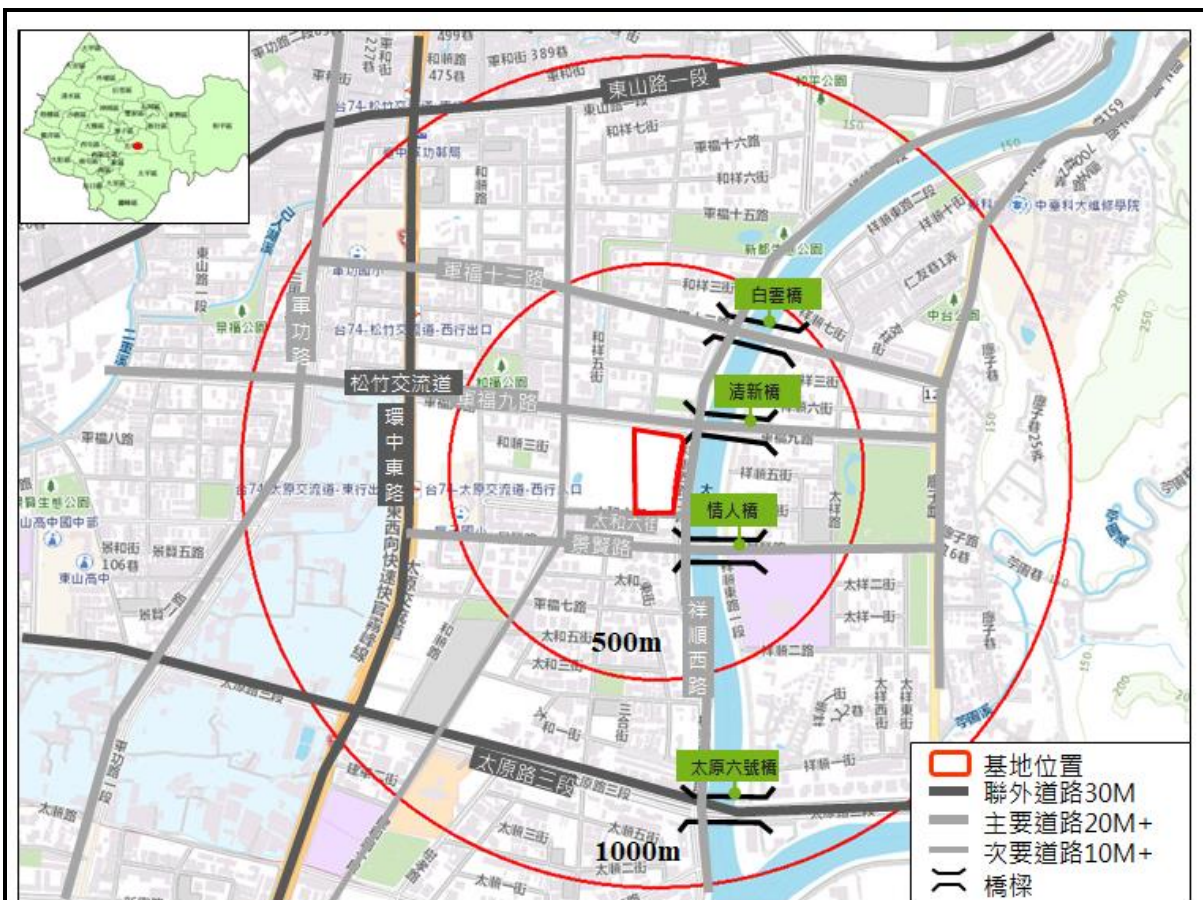
(三)道路系統現況

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。



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，讓年經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 × (1 + 自然成長率)^{目標年度-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：廊子地區

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廊子里、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)廊子國小預計 114 年達 60 班規模：

因應廊子地區學童就近入學之需求，廊子國小已於 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：

廊子地區現僅有一所國中(東山高中國中部)，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 5.1425 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，供興建社會住宅及社福公益設施使用，以增社會福祉。

二、變更內容

本次變更部分文中小用地(文中小 3)(1.9948 公頃)為社會福利設施用地(1.9948 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、變更示意圖詳表五、表六及圖七。凡未指明變更部分，均應以現行計畫為準。

表五 變更臺中市都市計畫(臺灣省實施區段徵收五年計畫範圍-廍子地區)細部計畫(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

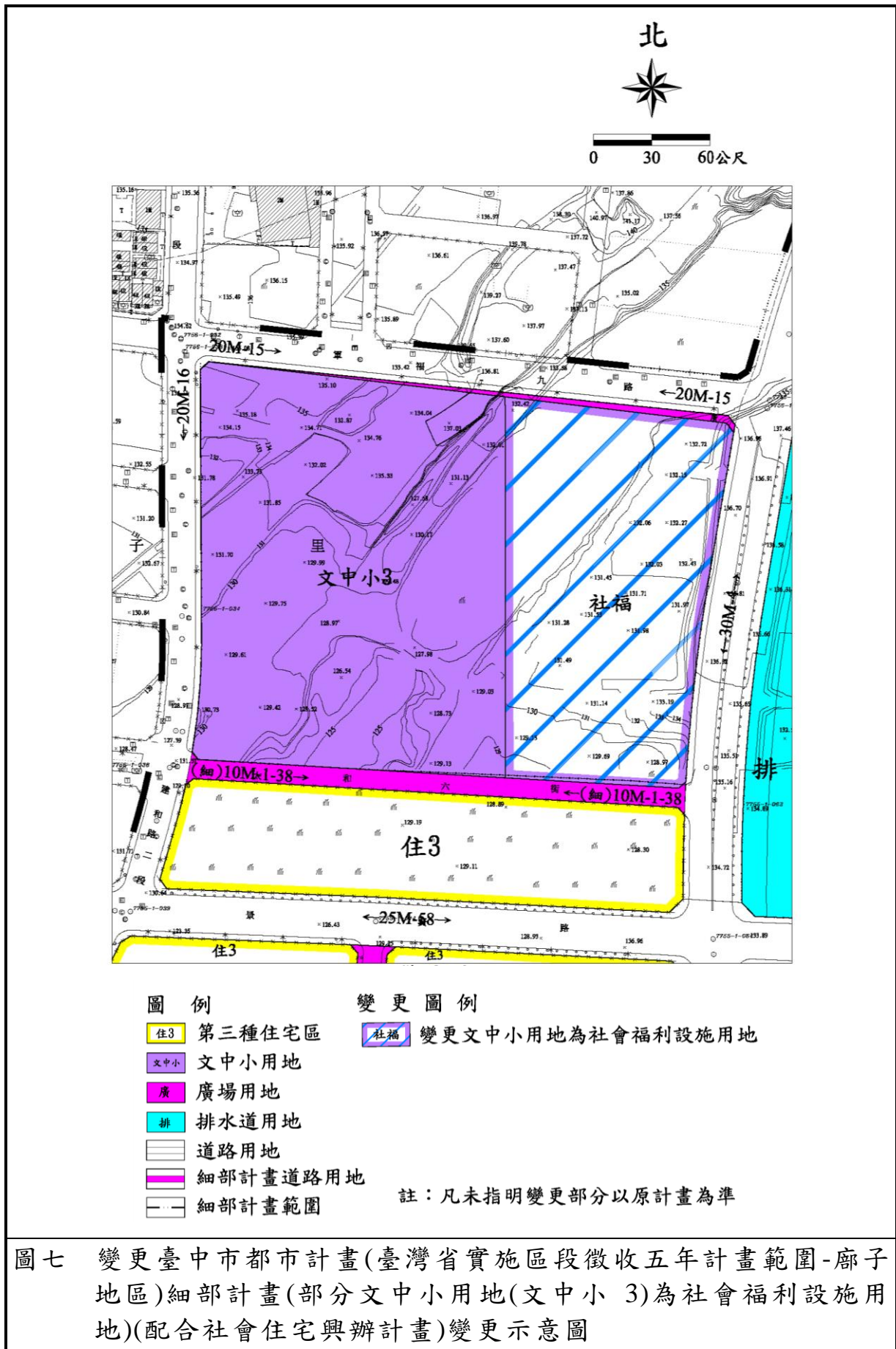
編號	位置	變更內容		變 更 理 由	備 註
		原 計 畫 (公頃)	新 計 畫 (公頃)		
一	文中小用地 (部分文中小3)	文中小用地 (1.9948)	社會福利設施用地 (1.9948)	<p>1. 社會住宅政策為國家重大建設，具迫切性、必要性及公益性，為配合社會住宅政策之落實，擬透過公有土地有效利用興建示範性之社會住宅。爰此，中央與地方各直轄市、縣(市)政府刻正依行政院111年4月7日核定之「社會住宅興辦計畫」(第二次修正)興辦社會住宅，目標於113年累計達成政府直接興建12萬戶及包租代管8萬戶，合計20萬戶社會住宅。</p> <p>2. 現行文中小用地(文中小3)面積5.14公頃，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，供興建社會住宅及社福公益設施使用，以增社會福祉。</p>	變更地號：臺中市北屯區太和段部分3地號土地
二	土地使用分區管制要點	已訂定	增訂	<p>1. 本次檢討配合增訂「社會福利設施用地」管制要點，其建蔽率不得大於60%，容積率不得大於400%。</p> <p>2. 供社會福利設施使用，但作社會住宅使用者，得依住宅法第33條使用項目，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。</p>	

註：表內面積應以依據核定圖實地分割測量面積為準。

表六 變更臺中市都市計畫(臺灣省實施區段徵收五年計畫範圍-廊子地區)細部計畫(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		
			面 積 (公 頃)	百 分 比 (%)	
土地 使用 分區	第一種住宅區	15.9664	15.9664	7.98	
	第二種住宅區	17.2202	17.2202	8.60	
	第三種住宅區	42.1662	42.1662	21.06	
	小 計	75.3528	75.3528	37.64	
公 共 設 施 用 地	機關用地	0.7805	0.7805	0.39	
	社會福利設施用地	0.0000	+1.9948	1.00	
	文中小用地	5.1426	-1.9948	3.1478	1.57
	公園用地	1.7160		1.7160	0.86
	兒童遊樂場用地	5.4750		5.4750	2.73
	公園兼兒童遊樂場 用 地	2.5655		2.5655	1.28
	體育場用地	7.5020		7.5020	3.75
	綠地用地	1.7684		1.7684	0.88
	廣場用地	0.0564		0.0564	0.03
	廣場兼停車場用地	4.9139		4.9139	2.45
	市場用地	0.3989		0.3989	0.20
	變電所用地	0.5439		0.5439	0.27
	污水處理場用地	0.7011		0.7011	0.35
	排水道用地	40.6787		40.6787	20.32
	道 路 用 地	52.6025		52.6025	26.28
小 計	124.8454		124.8454	62.36	
合 計	200.1982		200.1982	200.1982	

註：表內面積應以依據核定圖實地分割測量面積為準。



圖七 變更臺中市都市計畫(臺灣省實施區段徵收五年計畫範圍-廊子地區)細部計畫(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、土地使用分區管制要點

一、社會福利設施用地之土地使用分區管制要點訂定如下：

(一)建蔽率不得大於 60%，容積率不得大於 400%。

(二)社會福利設施用地得為下列之使用：

1. 供社會住宅使用。

2. 依住宅法第 33 條使用項目，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。

二、本次個案變更未規定者，仍應依原細部計畫之土地使用分區管制要點規定辦理。

玖、事業及財務計畫

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。

表七 變更臺中市都市計畫(臺灣省實施區段徵收五年計畫範圍-廊子地區)細部計畫(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)事業及財務計畫表

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	1.9948	—	—	—	—	√	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。

附件一 都市計畫個案變更同意函

檔 號：
保存年限：

內政部 函

地址：105404臺北市松山區八德路2段342號(營建署)

聯絡人：張立萱
聯絡電話：02-87712775
電子郵件：nancy72@cpami.gov.tw
傳真：02-87712639

受文者：本部營建署城鄉發展分署

發文日期：中華民國111年7月27日

發文字號：內授營宅字第1110813733號

速別：普通件

密等及解密條件或保密期限：

附件：

主旨：本部為推動臺中市北屯區太和段3地號土地社會住宅，請貴分署依都市計畫法第27條第1項第4款規定，申請辦理都市計畫個案變更1案，詳如說明，請查照。

說明：

- 一、本部刻正依據行政院111年4月7日院臺建字第1110169560號函核定之「社會住宅興辦計畫」（第二次修正）推動8年12萬戶政府直接興建社會住宅，旨揭社會住宅係為滿足上開計畫第二階段(110至113年)政府直接興建8萬戶所規劃。
- 二、為強化照顧弱勢族群、青年及中低所得者居住需求，興辦社會住宅為中央與地方政府住宅政策重點工作項目，且計畫目標需於113年以前興建12萬戶社會住宅，政策具有急迫性，旨案符合都市計畫法第27條第1項第4款「為配合中央、直轄市或縣（市）興建之重大設施時，應視實際情形變更都市計畫」之規定；請貴分署儘速研擬都市計畫書圖並依法定程序辦理。

正本：本部營建署城鄉發展分署

副本：臺中市政府、本部營建署(國民住宅組)

電 2022/07/27 文
交 12:00:00 章



檔 號：
保存年限：

財政部國有財產署 函

地址：106235臺北市大安區光復南路116巷18號
聯絡方式：鄭婷文 02-27718121分機1245

受文者：內政部營建署

發文日期：中華民國110年4月20日
發文字號：台財產署管字第11040003990號
速別：普通件
密等及解密條件或保密期限：
附件：如主旨(附件1)

主旨：同意保留臺中市北屯區太和段3地號國有土地（詳附清冊）至111年12月底，為利後續順遂，請於規劃時，適時與當地民眾溝通；如中途停止評估，請來函告知，以利提前註銷保留，請查照。

說明：

- 一、依貴署110年3月30日營署土字第1101060848號函辦理。
- 二、副本抄送本署中區分署：請辦理旨述土地產籍加註「BF05同意機關保留」。

正本：內政部營建署

副本：財政部國有財產署中區分署(含附件)

電 2021/04/20 文
交 17:54:24 章

裝
訂
線



內政部營建署為辦理社會住宅申請保留國有土地清冊

編號	縣市	鄉鎮市區	段	小段	地號	全筆面積 (m ²)	國有分持	使用分區 (編定種類)	須否有償撥用	備註
1	臺中市	北屯區	太和		3	51,989.25	全部	文教區	須	左列土地撥用與分區劃惟原關 互與分區劃惟原關 無撥用則應自行 涉公所有本撥 「有原償撥是情 不則」用否形 各級政產(情形由 府之下形劃由 機有稱,分機

附件三 變更臺中市都市計畫(臺灣省實施區段徵收五年計畫範圍-廊子地區)細部計畫(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

(1/2)

土地建物查詢資料

臺中市北屯區太和段 0003-0000地號

資料查詢時間：民國111年07月06日16時08分

頁次：1

***** 土地標示部 *****

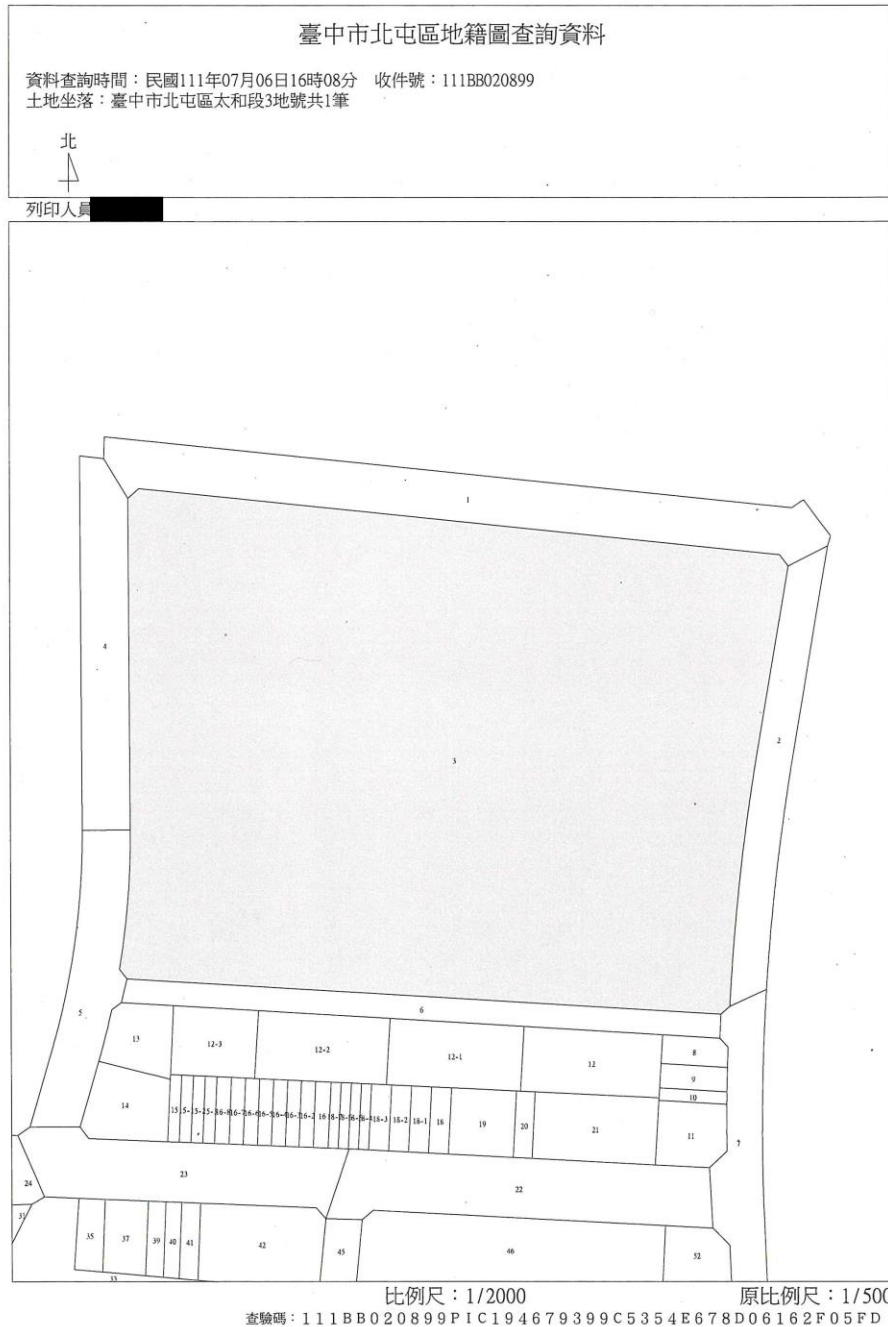
登記日期：民國095年11月14日 登記原因：領回土地
地目：(空白) 等則：-- 面積：***51,989.25平方公尺
使用分區：(空白) 使用地類別：(空白)
民國111年01月 公告土地現值：***55,130元/平方公尺
地上建物建號：(空白)
其他登記事項：(空白)

***** 土地所有權部 *****

(0001) 登記次序：0001
登記日期：民國095年11月14日 登記原因：領回土地
原因發生日期：民國095年09月29日
所有權人：中華民國
統一編號：000000158
住址：(空白)
管理者：財政部國有財產署
統一編號：03732401
住址：台北市光復南路一一六巷18號
權利範圍：全部 *****1分之1*****
權狀字號：--(空白)字第----號
當期申報地價：111年01月***6,540.0元/平方公尺
前次移轉現值或原規定地價：
095年09月 ***14,400.0元/平方公尺
歷次取得權利範圍：全部*****1分之1*****
其他登記事項：申請免繕發權利書狀：公有土地權利登記
(資料顯示完畢)

列印人員：[REDACTED]
收件號：111BB020899
查驗號碼：111BB020899REG2F6BD92A36B443E1A8FC4D2306B4B
本查詢資料結果之處理及利用應依個人資料保護法相關規定辦理。

附件三 變更臺中市都市計畫(臺灣省實施區段徵收五年計畫範圍-廊子地區)細部計畫(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 (2/2)



副本

發文方式：紙本遞送

檔 號

保存年限

臺中市政府教育局 函

地址：420018臺中市豐原區陽明街36號
承辦人：黃瑜惠
電話：04-22289111~54323
電子信箱：wa9te8r@taichung.gov.tw

受文者：本局國中教育科

發文日期：中華民國111年4月11日

發文字號：中市教小字第1110028796號

類別：普通件

密等及解密條件或保密期限：

附件：如說明二

主旨：本市「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)」調整案，請鑒核。

說明：

一、案經本局重新審議後，調整4案需求如下：

(一)北屯區文小5國小預定地新設校工程：72間教室，總經費4
億320萬元。

(二)北屯區文中5國中預定地新設校工程：64間教室，總經費3
億5,840萬元。

(三)北屯區文中小2學校預定地新設國中工程：70間教室，3億
9,200萬元。

(四)南屯區文中52國中預定地新設校工程：32間教室，1億
8,464萬元。

二、上開案件中，文小5設校工程及文中5設校工程等2案計畫書
業以本局111年3月10日中市教小字第1110019134號函(諒達)
送鈞部，另檢陳文中小2設校工程及文中52設校工程等2案計
畫書及本市申請案件表格修正版各1份。

正本：教育部

副本：本局國中教育科、本局國小教育科

局長 楊振昇



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)」

※需求補助項目：北屯區文中小2學校預定地新設國中工程

一、現況分析：

(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。

表1. 臺中市近5年區域人口增減統計表

區域別	人口數(106年)	人口數(111年)	近5年增減人數	成長率
總計	2,769,005	2,812,308	43,303	1.53%
北屯區	270,847	290,978	20,131	6.92%
南屯區	166,792	176,759	9,967	5.64%
沙鹿區	91,404	96,148	4,744	4.93%
太平區	186,480	195,667	9,187	4.70%
烏日區	73,771	77,370	3,599	4.65%
西屯區	224,831	230,817	5,986	2.59%

資料來源：臺中市民政局人口管理統計平台

(二)北屯區人口密度最高區域：廊子地區

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廊子里、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。

表2. 臺中市北屯區6至12歲人口數統計表

里別	6至12歲人口數	比率
總計	20,180	
廊子里	1,846	9.15%
水景里	1,623	8.04%
和平里	1,483	7.35%
軍功里	1,279	6.34%
仁美里	1,244	6.16%
松竹里	947	4.69%
松強里	791	3.92%

資料來源：臺中市民政局人口管理統計平台

圖1. 北屯區各里地圖



壹、廊子地區新設國中評估

一、鄰近社區特性

(一) 人口統計分析：

依本市人口管理統計平台資料所示，東山高中國中部學區範圍內之及齡人口數呈現逐年攀升之趨勢，以110學年度核定該校一年級班級數21班計算，最多可招收國一新生上限為630人，未來7年內預估招收人數最大值為1,040人，以近年學校平均實際招生率8成試算，無法容納之學生數為202人，故需新增至少7班(每班不逾30人)，自然增班後，學校總班級數較目前會再新增21班。

表3. 東山高中國中部學區內生源分析表

學年度	110	111	112	113	114	115	116	117
學區內及齡人口	936	911	891	1040	990	919	957	997
實際/預估招收人數	668	729	713	832	792	735	766	798
無法容納之學生數	超收 38	99	83	202	162	105	136	168

資料來源：民政局人口管理統計平台[註：上開預估招收人數係以及齡人口數*80%(近四年實際招收人數占學齡人口之平均值)計算]

(二)鄰近建案資料：

因廊子地區屬本市新興重劃區，為本市人口成長最快速的地區，當地新建案激增，移入人口大幅增加，爰帶動就學需求，目前已完工及刻正興建中之建案逾25棟，總戶數超過7,000戶，未來人口勢必將再大幅移入。

表4. 北屯區廊子地區鄰近建案

建設公司	建案名稱	戶數	建設公司	建案名稱	戶數
總太地產	總太2020	935	佳昂建設	佳昂太和2	117
	總太聚作	935		佳昂太和	91
	共好MELODY	280	藏富建設	藏富滿滿	62
	心之所向	1834	富旺國際	富旺雍華	88
	總太東方悅	224	鴻邑建設	鴻邑璞麗	166
	總太明日	624		鴻邑璞臻	166
	美樂地	420	佳茂建設	太和安然	140
辰嘉建設	情定水蓮No. 15	68	義昌興建設	新潮講義	103
大城亞銳士	大城11月	131		幾何講義	42
	大城十月蜂收	238	寶旺建設	悅寶旺	36
	十二月滿	44	惠宇建設	惠宇開朗	188
	四月泊樂	176	晟溢建設	晟溢大觀	30
盛亞建設	富宇山河匯	210			

二、周邊學區發展概況：

(一)廊子國小預計114年達60班規模：

因應廊子地區學童就近入學之需求，廊子國小已於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：

廊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。

表5. 東山高中國中部近五年一年級班級數及學生數

	106學年度	107學年度	108學年度	109學年度	110學年度
班級數	20	21	21	20	21
學生數	646	667	655	679	668

(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約 1.6 公里)，倘無法解決東山高中國中部滿編情形，將致鄰近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。

二、計畫內容：

- (一) 委託建築師辦理規劃、設計及監造地上一至四樓層70間教室。
- (二) 新設教室間數估算：預估未來每年級招收11班，共計33班，依國民中小學老舊校舍整建補助審查原則計算 $12*2.5+21*1.7+5=70.7$ ，故規劃設置70間教室規模。

三、執行期程：111年05月01日起至113年12月31日止

時間	需執行天數 (含例假日)	關鍵查核點(名稱)
111年05月01日	20	辦理建築師遴選、委託規劃、設計、監造
111年05月30日	120	辦理委託建築師規劃、設計
111年09月30日	70	設計審查修正
111年12月10日	30	完成規劃設計圖說審查；工程發包作業
112年01月10日	60	辦理工程發包
112年03月10日	600	工程開工、施工、完工
113年10月30日	60	工程驗收
113年12月31日	60	請領使用執照、決算、付款

工程期程進度表

項目	期程進度											
	111/ 05/	111/ 06	~	112/ 01	~	112/ 03	~	113/ 08	113/ 09	113/ 10	113/ 11	113/ 12
審查規劃設計	█											
發包決標				█								
施工						█						
完工及驗收								█				
驗收決算										█		
撥付經費						█						
其他												

四、經費預算：(單位：元)

項次	經費項目	單位	地方政府初審			
			數量	單價	總價	初審意見
一、	直接工程費 (一、1~一、7)				365,621,140	
1	建築及機電工程費	式	1.0	322,417,231	322,417,231	
	工程費小計			322,417,231	322,417,231	
2	環境維護及交通安全措施	%	1.0	1,177,894	1,289,669	
3	工程品管費 (含材料試驗費及完工報告費， 約一、1之1.3%)	%	1.0	3,828,157	4,191,424	
4	勞工安全衛生管理費 (一、1*1%)	%	1.0	2,944,736	3,224,172	
5	稅捐管理及利潤 (約一、1之5%)	%	1.0	14,723,680	16,120,862	
6	綜合營造保險費 (一、1*0.3%)	%	1.0	883,421	967,252	

項次	經費項目	單位	地方政府初審			
			數量	單價	總價	初審意見
	小計				348,210,610	
7	營業稅 (約一、一~一、六之5%)	%	1.0	15,901,575	17,410,530	
二、	間接工程費 (二、一~二、六)				26,378,860	
1	公共藝術品設置費 (約直接工程費之1%)	%	1.0	3,339,331	3,656,211	
2	空氣污染防制費 (約以第一級費率計，工期暫以 24個月編列)	式	1.0	1,228,751	1,228,751	
3	水電外線補助費	式	1.0	500,000	500,000	
4	建物保存登記費	式	1.0	200,000	200,000	
5	工程管理費	式			2,930,704	
	500萬以下	%	3.0	5,000,000	150,000	
	500萬~2500萬	%	1.5	20,000,000	300,000	
	2500萬~1億	%	1.0	75,000,000	750,000	
	1億~5億	%	0.7	217,148,074	1,730,704	
6	規劃設計及監造費	式			17,863,194	
	500萬以下	%	8.6	5,000,000	430,000	
	500萬~1000萬	%	8.0	5,000,000	400,000	
	1000萬~5000萬	%	6.9	40,000,000	2,760,000	
	5000萬~1億	%	5.8	50,000,000	2,900,000	
	1億~5億	%	4.6	217,148,074	11,373,194	
合計					392,000,000	

五、附件

- (一)附件 A：北屯區文中小2用地基地圖
- (二)附件 B：現況照片

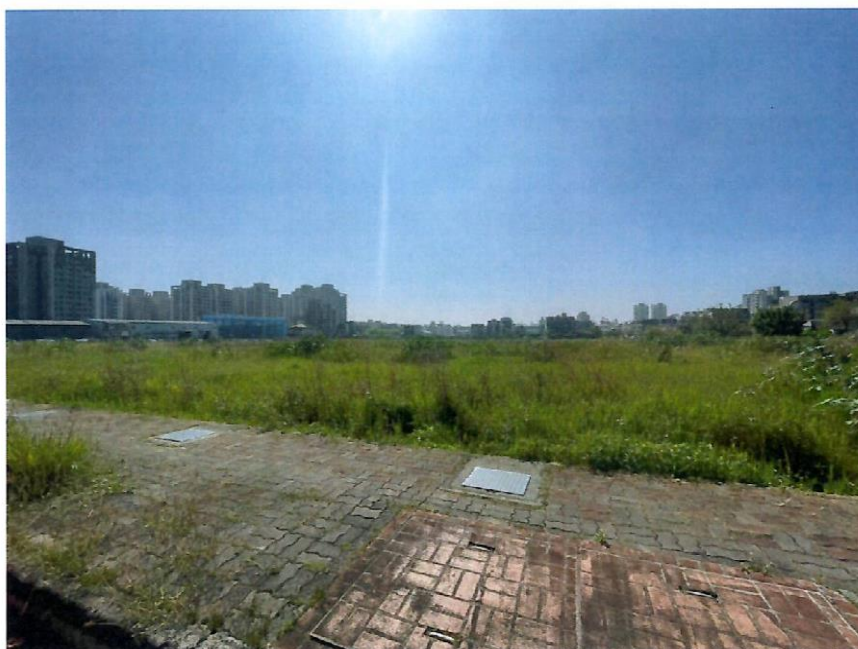
附件 A：北屯區文中小2用地基地圖

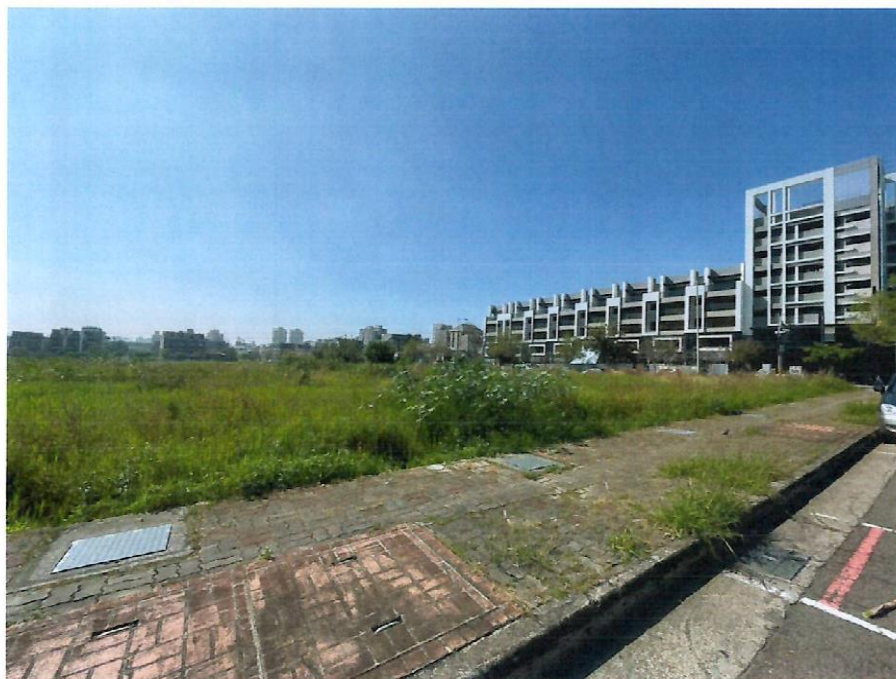


● 基地說明

文中小2用地面積約5.19公頃，位於軍福九路及建和路二段交叉口，屬於國有土地，目前本局刻正向財政部國有財產署辦理無償撥用程序，以供設校使用。

附件 B：現況照片 (於111年3月31日拍攝)





變更臺中市都市計畫(臺灣省實施區段
徵收五年計畫範圍-廊子地區)細部計畫
(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

編訂時間：中華民國一一一年九月

臺	中	市	政	府
業 務 承 辦 人 員				
業 務 單 位 主 管				