



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)案及  
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

## 公開展覽說明會

擬定機關：臺中市政府  
民國 111 年 10 月 3 日





# 公開展覽說明會議程

程序	時間	流程
1	14:30~14:40	主席致詞、會議流程說明
2	14:40~15:00	變更內容簡報(內政部營建署)
3	15:00~15:45	現場民眾提問(每人發言3分鐘為原則) 市府相關單位回應
4	15:45~16:00	結語



## ■ 法令依據

- 都市計畫法第19、23、28條

## ■ 公開展覽期間

- 自民國111年 9月 21日起30天

## ■ 公開展覽地點

- 臺中市政府公告欄
- 臺中市政府都市發展局公告欄、北屯區公所公告欄
- 臺中市政府都市發展局網站

## ■ 都市計畫說明會時間及地點

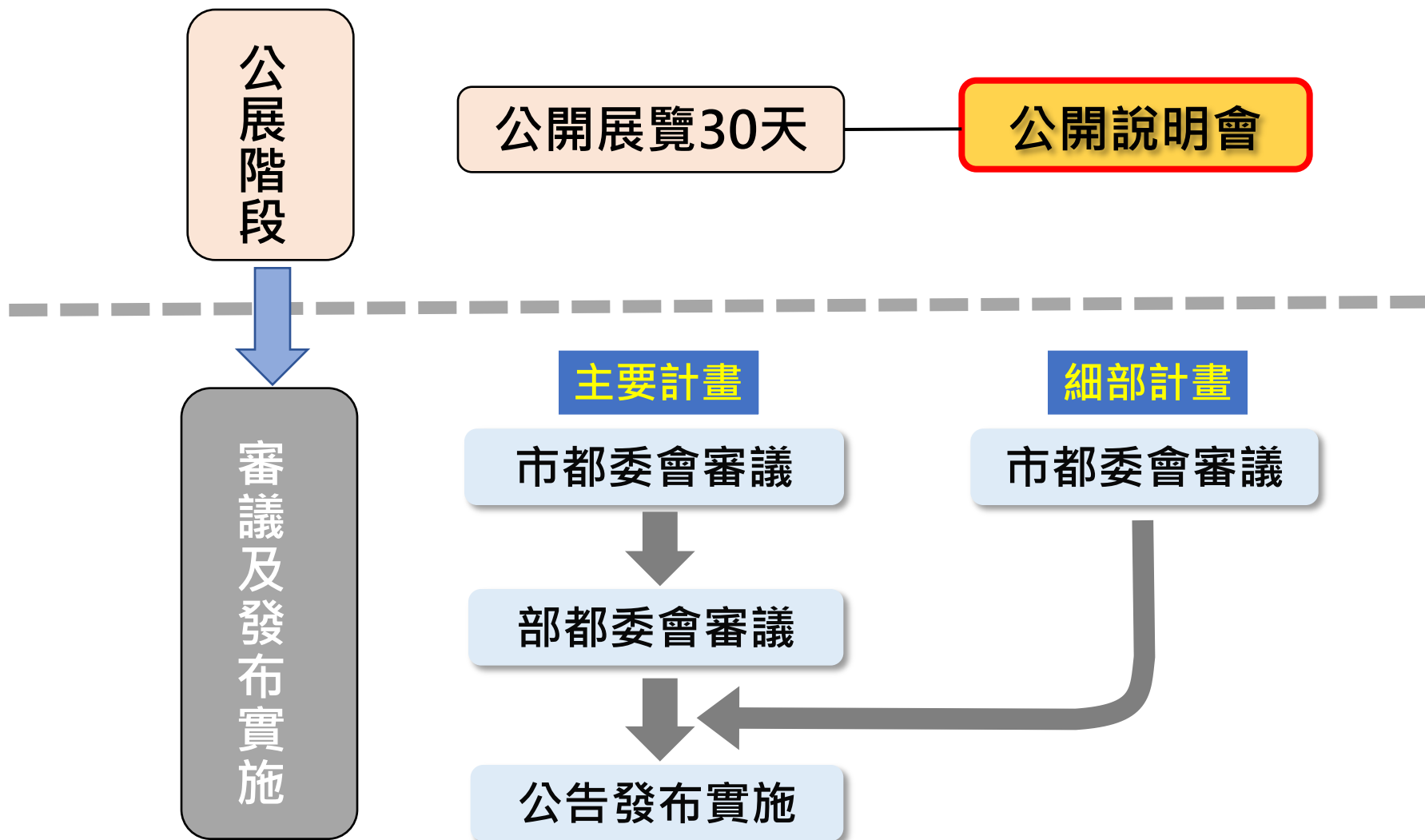
- 民國111年 10月 3日(星期一)下午 2時30分 假北屯區公所舉行

## ■ 公告內容

- 都市計畫書、圖



# 辦理程序





# 簡報大綱

壹、計畫緣起及辦理依據

貳、變更位置及內容

參、公開展覽公民或團體陳情方式



# 壹、計畫緣起及辦理依據



# 計畫緣起

- 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。
- 為有效利用閒置公有土地，讓剛成家的青年人口、年長者、弱勢族群能租賃舒適合宜的居住空間;另於社會住宅內設置商業及社福空間，可提供地區所需之商業服務機能及滿足社福服務需求，營造優質居住環境與生活品質。
- 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。





## ● 都市計畫變更法令依據—都市計畫法第27條第1項第4款。

依都市計畫法第27條規定（略以）：「都市計畫經發布實施後，遇有下列情事之一時，當地直轄市、縣（市）（局）政府或鄉、鎮、縣轄市公所，應視實際情況迅行變更：1.因戰爭、地震、水災、風災、火災或其他重大事變遭受損壞時。2.為避免重大災害之發生時。3.為適應國防或經濟發展之需要時。4.為配合中央、直轄市或縣（市）興建之重大設施時。...」

本計畫依都市計畫法第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，辦理變更都市計畫作業

## ● 計畫性質

本計畫性質為除變更主要計畫外，並將併同變更該社宅基地所屬之細部計畫。



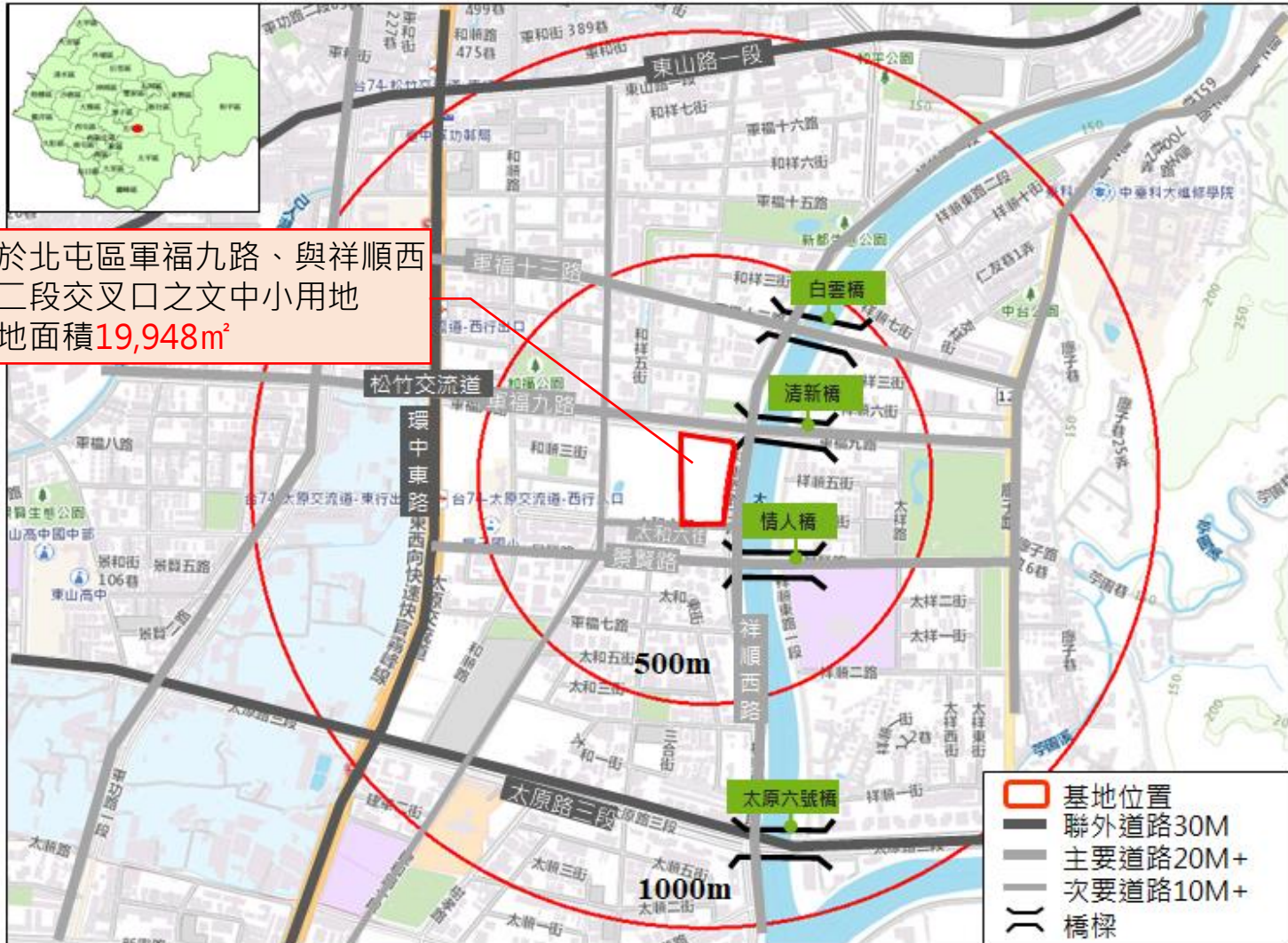


## 貳、變更位置及內容



# 基地位置

- 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)。





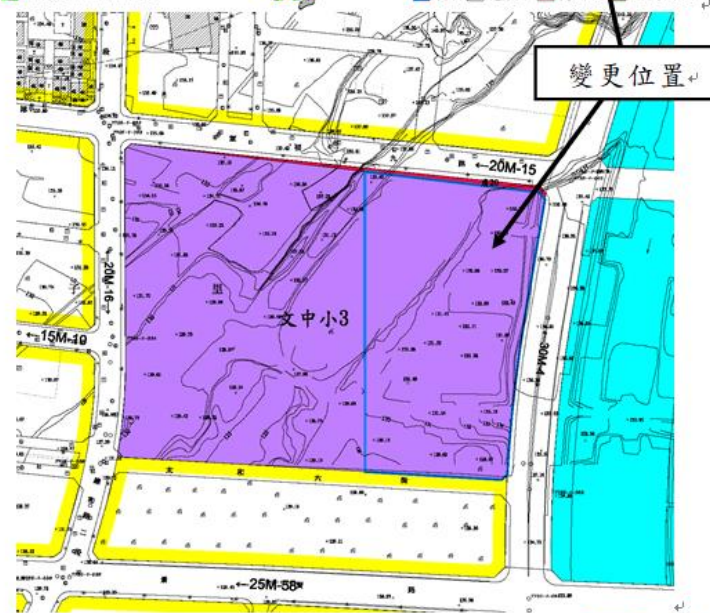
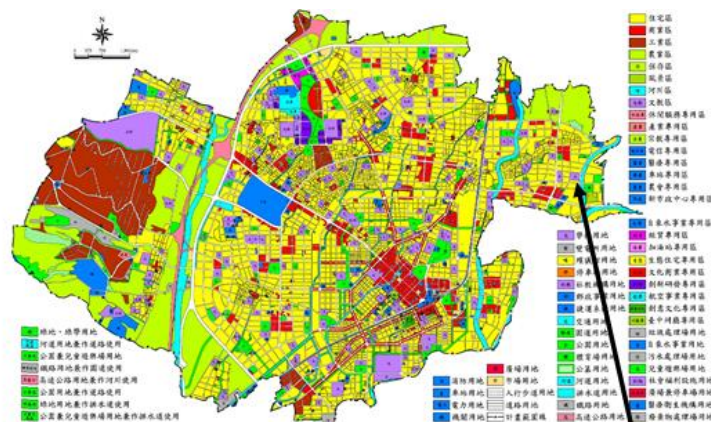
# 現行計畫(主要計畫)



文中小3為主要計畫所劃設之公共設施用地。

## ■ 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)

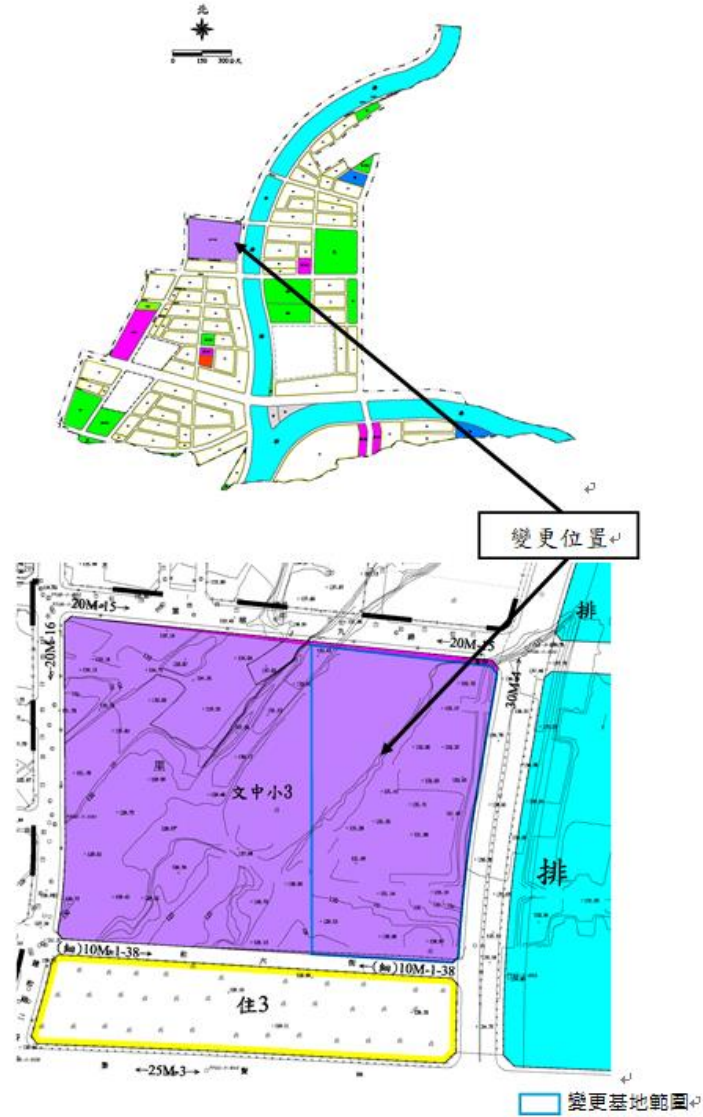
項目	北屯區太和段3地號
使用分區	「文中小3」文中小用地
基地面積	19,948.43m <sup>2</sup>



變更基地範圍

項目	內容
分區	「文中小3」文中小用地
建蔽率	-
容積率	-
其它規定	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。

## ■ 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







# 土地權屬



太和段地號	使用面積 (m <sup>2</sup> )	所有權人	管理者
3	19,948.43	中華民國	財政部 國有財產署

## 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  
 地目：(空白) 等則：-- 登記原因：領回土地  
 使用分區：(空白) 面積：\*\*\*51,989.25平方公尺  
 民國111年01月公告土地現值：\*\*\*55,130元/平方公尺  
 使用地類別：(空白)  
 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 登記原因：領回土地  
 登記日期：民國095年11月14日  
 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：0000000158  
 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

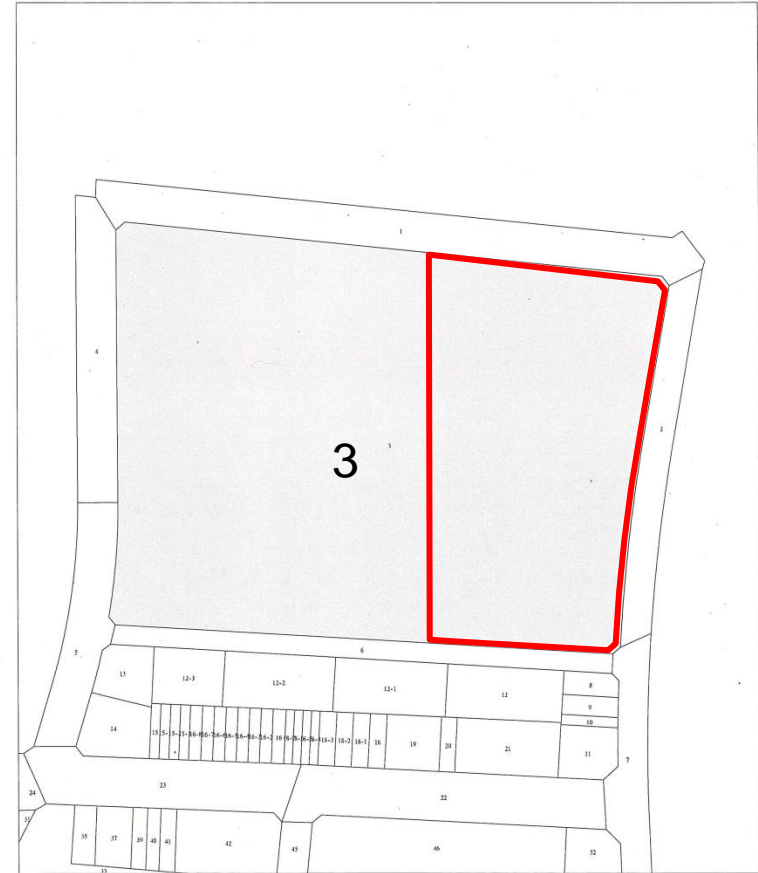
列印人員：[REDACTED]  
 收件號：111BB020899  
 查驗號碼：111BB020899REG2F6BD92A36B443E1A8FC4D2306B4B  
 本查詢資料結果之處理及利用應依個人資料保護法相關規定辦理。

臺中市北屯區地籍圖查詢資料

資料查詢時間：民國111年07月06日16時08分 收件號：111BB020899  
 土地坐落：臺中市北屯區太和段3地號共1筆

北

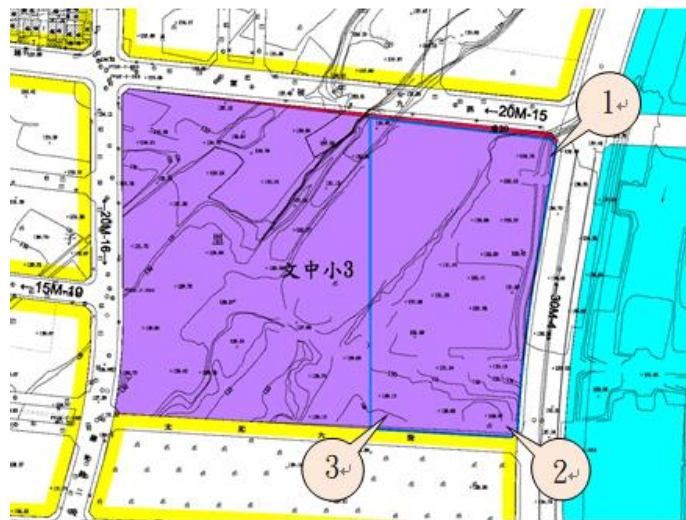
列印人員：劉富美



比例尺：1/2000 原比例尺：1/500  
 查驗碼：111BB020899PIC194679399C5354E678D06162F05FD

# 發展現況—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。



註：「1」表示照片拍攝地點方向。







# 學校用地需求說明

- 依據臺中市政府教育局「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，本地區人口成長率居本市之冠、人口密度最高，周邊學區廊子國小預計114年達60班規模、東山高中國中部招生額滿問題、東山高中國中部超額學生轉介至新光國中等，本基地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。
- 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，臺中市政府教育局評估未來學校將招收班級數計33班，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。



# 變更理由與內容(主計)

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)	<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，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。</p>	變更地號 臺中市北屯區太和段部分3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。





# 變更理由與內容(細計)

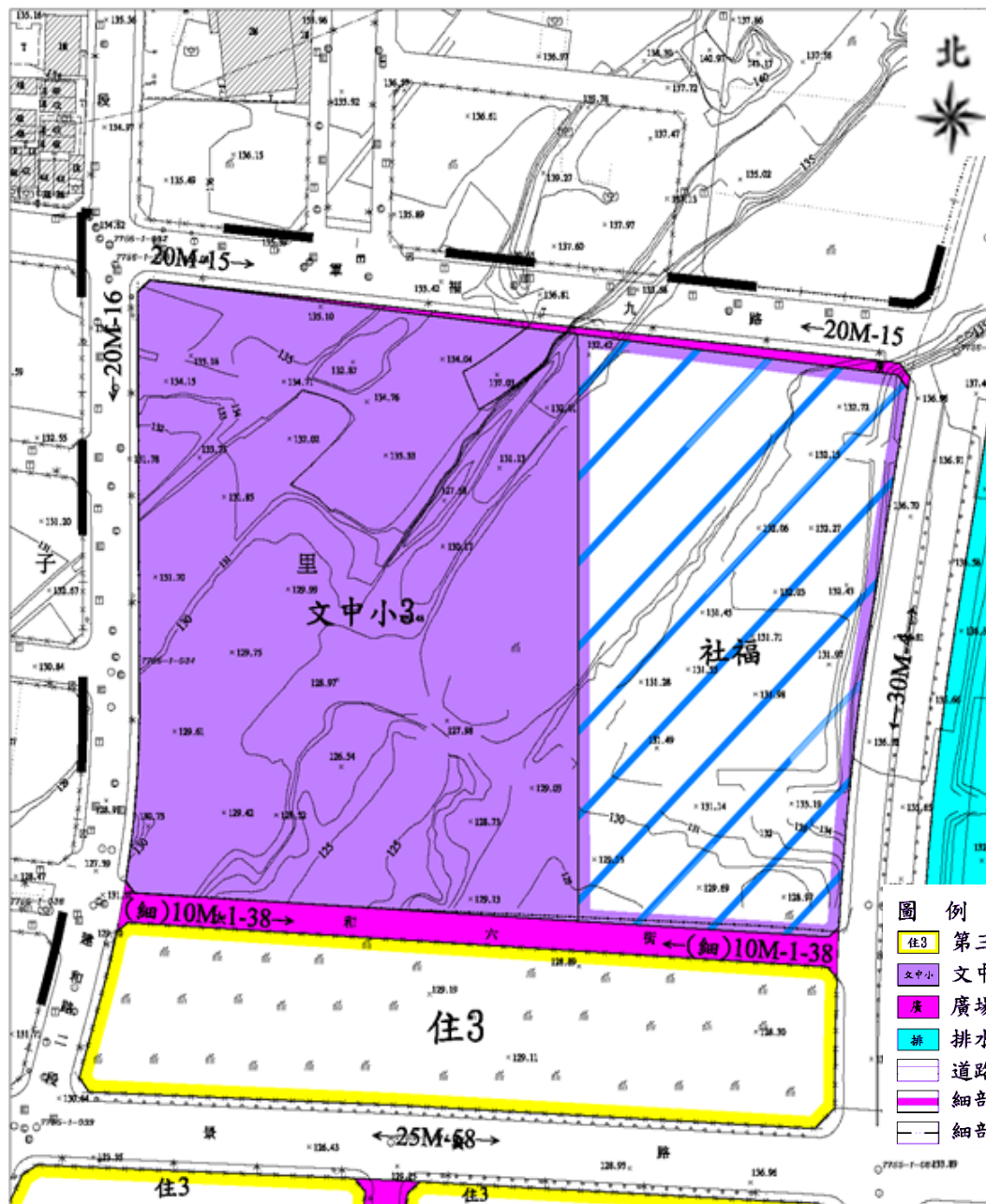
編號	位置	變更內容		變更理由	備註
		原計畫 (公頃)	新計畫 (公頃)		
一	文中小用地 (部分文中小3)	文中小用地 (1.9948)	社會福利設施用地 (1.9948)	<p>1. 社會住宅政策為國家重大建設，具迫切性、必要性及公益性，為配合社會住宅政策之落實，擬透過公有土地有效利用興建示範性之社會住宅。爰此，中央與地方各直轄市、縣(市)政府刻正依行政院111年4月7日核定之「社會住宅興辦計畫」(第二次修正)興辦社會住宅，目標於113年累計達成政府直接興建12萬戶及包租代管8萬戶，合計20萬戶社會住宅。</p> <p>2. 現行文中小用地(文中小3)面積5.14公頃，臺中市政府教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。





# 變更理由與內容(細計)



- 圖例
- 住3 第三種住宅區
  - 文中小 文中小用地
  - 廣 廣場用地
  - 排 排水道用地
  - 道路用地
  - 細部計畫道路用地
  - 細部計畫範圍

- 變更圖例
- 社福 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



# 土地使用分區管制要點(細計)

- 社會福利設施用地之土地使用分區管制要點訂定如下：
  - 建蔽率不得大於60%，容積率不得大於400%。
  - 社會福利設施用地得為下列之使用：
    - 供社會住宅使用。
    - 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。
- 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。



# 實施進度及經費(主計)

- 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。

項目	面積 (公頃)	土地取得方式					主辦 單位	經費 來源	預定完 成期限
		徵購	市地 重劃	區段 徵收	撥用	其他			
社會 福利 設施 用地	1.99	—	—	—	—	V	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	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。



# 事業及財務計畫(細計)

- 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。

項目	面積 (公頃)	土地取得方式					主辦 單位	經費 來源	預定完 成期限
		徵購	市地 重劃	區段 徵收	撥用	其他			
社會 福利 設施 用地	1.9948	—	—	—	—	V	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	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。



## 參、公開展覽公民或團體陳情方式





# 簡報結束

圖片來源：臺東縣政府-安居家園