

變更台中港特定區計畫【部分農業區為學校用地(文小)】案書

台中縣政府

民國九十一年四月

變更都市計畫審核摘要表

| 項 目 | | 說 明 |
|-------------------|------------------------------|--|
| 都市計畫名稱 | 擬定都市計畫法令依據 | 變更台中港特定區計畫【部分農業區為學校用地(文小)】案 一、列入台中縣九十年年度重大設施計畫(台中縣政府民國九十年三月二十六日九十教國字第八三七二五號函)。 二、都市計畫法第二十七條第一項第四款。 |
| 擬定都市計畫機關 | 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 | 台中縣政府 |
| 本案公開展覽起訖日期 | 人民團體對本案之反映意見 | 無 公開展覽：民國九十年十一月十九日至九十年十二月十九日，計滿三十日。 (刊登太平洋日報九十年十一月二十一、二十二與二十四日計三天) 說明會：民國九十年十二月三日下午二時三十分於清水鎮公所。 |
| 本案提交各級都市計畫委員會審核結果 | 縣級 | 台中縣都市計畫委員會九十年十二月二十七日第二十八屆第四次會議審議通過。 |
| 部級 | | 內政部都市計畫委員會九十一年三月五日第五二八次會議審議修正通過。 |

壹、變更案源起

吳厝國小設立於民國四十五年八月；原屬於清水鎮大楊國民小學吳厝分校，最早係借用民宅寺廟上課，民國五十七年遷移至現址正式成立分校。民國八十九年八月一日奉准獨立創校，現有校地面積三九八九平方公尺，空間狹小，校地不完整，不符合學校教學與師生活動空間需求。校地座落於清水鎮吳厝段橋頭寮小段三三〇—二一地號，屬於區域非都市土地一般農業區特定目的事業用地。

獨立創校前，該校因屬分校性質。校舍設備嚴重不足，目前有普通教室六間、特別教室二間、辦公室二間、圖書室一間，建築面積七六八平方公尺，校舍總延面積一六五五·五九平方公尺（請參見表一）。尚欠缺保健室、社會科教室、音樂教室、美勞教室、體育器材室、輔導室等專用教室。而學生之運動場所亦不完整。

學校位處台中港特定區都市計畫界線外緣與清泉崗空軍機場航道上，受建築法規之限制，現有建築物無法增建，造成教室嚴重不足，影響教學品質。

吳厝國小近十學年度學生人數與畢業人數請參見表二，學生人數呈減少的現象。然而比對學區吳厝里，該里人口數呈增加的現象（請參見表三）。依據清水鎮戶政事務所資料，吳厝里八十九年八月底七至十二歲人口數有一四二人，然八十九學年度該校學生數僅九十五人，可知吳厝國小學區學生越區就讀他校者甚為嚴重。據學校與社區家長反映，學童越區就學嚴重的原因，在於校地無法獲得，造成學校長時間教室嚴重不足，學生學習活動空間不夠、師資流動大等有密切的關係。

經吳厝國小及關心教育之地方人士爭取，本府基於該校校地狹小，造成師生活動空間及專科教室嚴重不足，影響學童學習品質與心理健康，已將該校校地取得與教室興建列入本縣九十年重大設施計畫。為爭取時效，故以都市計畫法第二十七條第一項第四款辦理都市計畫變更。

貳、個案變更位置

吳厝段橋頭寮小段三三〇—三地號土地；面積二一三七平方公尺，屬於「祭祀公業蔡祝」所有土地（請參見附件一），管理者蔡嘉峰已出具同意書（請參見附件二）作為校園校舍建設使用，然範圍內尚有墓地數塚，學校以簡易鐵絲網圍籬將沒有墓地之土地併入現有校園使用。由於該土地屬於台中港特定區都市計畫農業區，必須辦理都市計畫變更農業區為學校用地（文小），才能辦理校地徵收與後續教室校園環境建設，該土地管理者及派下員已同意辦理變更及徵收（請參見附件三）。吳厝國小位於清水鎮東南側；屬於吳厝里轄區（請參見圖一）。變更土地位於台中港特定區之東北側（請參見圖二），詳細位置請參見圖三。

參、變更法令依據

本府已將吳厝國小校地取得與教室興建列入本縣九十年度重大設施計畫(台中縣政府民國九十年三月二十六日九十教國字第八三七二五號函)(請參見附件四)。為爭取時效，故以都市計畫法第二十七條第一項第四款辦理都市計畫變更。

肆、台中港特定區計畫概況

一、實施經過

「台中港特定區計畫」之擬定，係為配合台中港開闢及因應未來區域發展之需要，於民國六十一年元月公佈實施之。其間，龍井鄉公所因認為原台中港特定區計畫將該鄉大部分土地劃設為農業區，有礙該鄉之發展，故奉核准後另行劃定範圍辦理通盤檢討，於七十一年七月公告實施。此後，民國七十五年二月完成公告實施「台中港特定區計畫（不含龍井鄉部分）通盤檢討」，七十八年六月公告實施「變更台中港特定區計畫（不含龍井鄉部分）土地使用分區管制要點（通盤檢討）」，八十年十月公告實施「台中港特定區計畫（第一期公共設施保留地專案通盤檢討）」。除上述通盤檢討外，台中港特定區計畫為配合實際發展或為符合現況需要，亦辦理了四十四次個案變更。

為考量台中港特定區計畫的完整性，辦理「變更台中港特定區計畫（第二次通盤檢討）」時，奉內政部之指示，將龍井鄉部分再行併入，計畫於八十七年五月二十五日公告實施。故現行都市計畫係以「變更台中港特定區計畫（第二次通盤檢討）」為計畫內容。

二、計畫範圍及面積

台中港特定區計畫範圍北以大甲溪南岸為界，南至大肚溪北岸，東倚大肚山，部分地區以台中市為界，西側至海灣海峽止；南北長約十七公里、東西寬約十三公里，包括梧棲鎮全部、清水鎮、沙鹿、龍井鄉大部分及大肚鄉一小部分，計畫面積一七六七四·三七公頃。

三、計畫年期

以民國一〇〇年為計畫目標年。

四、計畫人口及密度

以五十八萬人為計畫人口，其居住密度每公頃約二四〇人。

五、計畫內容概要

台中港特定區計畫（第二次通盤檢討）土地使用計畫面積請參見表四。與本變更案有關之計畫農業區面積計四三六四·六九公頃（佔計畫總面積二四·七〇%）；學校用地（文小）六四·四七公頃（佔都市發展用地面積一·三一%，佔計畫總面積〇·三六%）。

伍、變更土地發展現況

吳厝國小目前校地座落清水鎮吳厝段橋頭寮小段三三〇—二一地號(面積三九八九平方公尺)，緊鄰在台中港特定區都市計畫界線外(屬於區域非都市土地：一般農業區特定目的事業用地)。而預定變更之土地位於都市計畫區內(座落清水鎮吳厝段橋頭寮小段三三〇—三地號，面積二一三七平方公尺)，為計畫農業區。事實上，該兩筆土地原是一筆，因都市計畫界線而分割為兩筆土地(請參見圖四)。預定變更的土地其地主在民國八十三年時即已簽署同意書供學校使用；除有墓地範圍外，大部分土地學校也已作為校園使用。因目前教室空間不足，故須辦理變更都市計畫才能建築使用。而台中縣教育叢書「台中縣大楊國民小學吳厝分校校園整體規劃專輯」中即有整體之規劃方案(請參見圖五)。

吳厝國小鄰近有軍事設施管制區域(請參見圖六)，校舍建築物高度受其限制。

依據台中縣清水地政事務所九十年七月二十三日土地鑑界結果辦理地形測量，變更範圍土地使用現況，學校使用〇·一四公頃；墓地使用〇·〇七公頃，內有墓地數塚雜草叢生(請參見圖七)，吳厝國小發展狀況照片請參見圖八與圖九。照片位置請參見圖十。

陸、變更內容

將台中港特定區計畫部分農業區(清水鎮吳厝段橋頭寮小段三三〇—三地號土地，面積〇·二一公頃)變更為學校用地(文小)，編號為文(小)74(吳厝國小)。變更內容綜理請參見表五。都市計畫變更圖請參見圖十一，變更計畫土地範圍請參見圖十二(該範圍係依據台中縣清水地政事務所九十年七月二十三日實地鑑界結果辦理地形測量)。

依據內政部都市計畫委員會第五二八次會議決議：本案「學校用地應自道路境界線至少退縮五公尺建築，如有設置圍牆之必要者，圍牆應自道路境界線至少退縮三公尺。退縮建築之空地應植栽綠化，但得計入法定空地。」外，其餘土地使用分區管制比照台中港特定區計畫辦理【註：台中港特定區計畫(第二次通盤檢討)文小建蔽率不得超過五〇%；容積率不得超過一五〇%】。由於吳厝國小位於清泉崗機場及鄰近軍事設施管制區限建範圍內，建築高度應另依相關管制規定辦理。

變更台中港特定區計畫【部分農業區為學校用地(文小)】後土地使用面積表請參見表六；文小編號面積請參見表七。

表五 變更台中港特定區計畫【部分農業區為學校用地(文小)】變更計畫內容綜理表

| 編號 | 位置 | 原計畫 | 變更內容 | 變更理由 | 備註 |
|----|-----------------------------------|-----------------|--|---|---|
| 一 | 計畫區東北側部分農業區(清水鎮吳厝段橋頭寮小段三三〇—三地號土地) | 農業區 (〇·二一公頃) | 學校用地(文小) (〇·二一公頃) 一、學校用地應自道路境界線至少退縮五公尺建築，如有設置圍牆之必要者，圍牆應自道路境界線至少退縮三公 尺。退縮建築之空地應植栽綠化，但得計入法定空地。 二、其餘土地使用分區管制比照台中港特定區計畫辦理【註：台中港特定區計畫(第二次通盤檢討)文小建築率不得超過五〇%；容積率不得超過一五〇%】。 三、由於吳厝國小位於清泉崗機場及鄰近軍事設施管制區限建範圍內，建築高度應另依相關管制規定辦理。 | 一、因應吳厝國小增建專科教室及校園空間需求，以改善學習環境。 二、變更土地三三〇—三地號與吳厝國小現有校地三三〇—二一地號土地(〇·三九八九公頃)原為一筆土地，因台中港特定區計畫範圍界線而分割。 三、土地所有權人已出具土地使用同意書，以供學校從事校園校舍及各種建設使用。 | 該土地原本面積二一三七平方公尺，為使都市計畫土地使用計畫面積一致計算，以〇·二一公頃計算。 |

表五 變更台中港特定區計畫【部分農業區為學校用地(文小)】變更計畫內容綜理表

表六 變更台中港特定區計畫【部分農業區為學校用地(文小)】後土地使用計畫面積表

表六 變更台中港特定區計畫【部分農業區為學校用地(文小)】後土地使用計畫面積表

| 項 目 | 個案變更 前都市計 畫面積 (公頃) | 個案變更 增減面積 (公頃) | 個 案 變 更 後 | | | 備 註 | |
|------------------------------|-----------------------------|----------------------|------------|---------------------------|--------------------------|--------|--|
| | | | 面積 (公頃) | 佔都市發 展用地百 分比 (%) | 估計畫總 面積百分 比 (%) | | |
| 住 宅 區 | 2224.26 | - | 2224.26 | 45.16 | 12.58 | | |
| 商 業 區 | 141.90 | - | 141.90 | 2.88 | 0.80 | | |
| 關 聯 工 業 區 | 531.06 | - | 531.06 | 10.78 | 3.00 | | |
| 乙 種 工 業 區 | 128.18 | - | 128.18 | 2.60 | 0.73 | 含零星工業區 | |
| 環 保 設 施 專 用 區 | 3.73 | - | 3.73 | - | 0.02 | | |
| 農 會 專 用 區 | 0.54 | - | 0.54 | 0.01 | 0.00 | | |
| 文 事 研 究 中 心 區 | 76.60 | - | 76.6 | 1.56 | 0.43 | | |
| 文 教 區 | 3.30 | - | 3.30 | 0.07 | 0.02 | | |
| 加 油 站 專 用 區 | 0.99 | - | 0.99 | 0.02 | 0.01 | | |
| 車 站 專 用 區 | 2.41 | - | 2.41 | 0.05 | 0.01 | | |
| 宗 教 專 用 區 | 4.79 | - | 4.79 | 0.10 | 0.03 | | |
| 醫 療 專 用 區 | 0.76 | - | 0.76 | 0.02 | 0.00 | | |
| 港 埠 專 用 區 | 5069.31 | - | 5069.31 | - | 28.68 | | |
| 防 風 林 區 | 11.48 | - | 11.48 | - | 0.06 | | |
| 農 業 區 | 4364.69 | -0.21 | 4364.48 | - | 24.69 | | |
| 保 護 區 | 2723.14 | - | 2723.14 | - | 15.41 | | |
| 機 關 | 41.73 | - | 41.73 | 0.85 | 0.24 | | |
| 電 信 事 業 用 地 | 4.37 | - | 4.37 | 0.09 | 0.02 | | |
| 自 來 水 事 業 用 地 | 8.41 | - | 8.41 | 0.17 | 0.05 | | |
| 自 來 水 事 業 用 地 兼 供 道 路 使 用 | 0.78 | - | 0.78 | 0.02 | 0.00 | | |
| 郵 政 事 業 用 地 | 0.89 | - | 0.89 | 0.02 | 0.01 | | |
| 變 電 所 | 20.29 | - | 20.29 | - | 0.11 | | |
| 軍 事 機 關 用 地 | 27.72 | - | 27.72 | - | 0.16 | | |
| 學 校 | 文(小) | 64.47 | +0.21 | 64.68 | 1.31 | 0.37 | |
| | 文(中) | 45.87 | - | 45.87 | 0.93 | 0.26 | |
| | 文(九) | 71.76 | - | 71.76 | 1.46 | 0.41 | |
| | 文(高、職) | 61.19 | - | 61.19 | 1.24 | 0.35 | |
| | 小計 | 243.29 | +0.21 | 243.50 | 4.94 | 1.38 | |
| 公 園 | 公園 | 65.53 | | 65.53 | 1.33 | 0.37 | |
| | 市鎮公園 | 76.60 | | 76.60 | 1.55 | 0.43 | |
| | 都會公園 | 22.52 | | 22.52 | 0.46 | 0.13 | |
| | 小計 | 164.65 | | 164.65 | 3.34 | 0.93 | |

續表六 變更台中港特定區計畫【部分農業區為學校用地(文小)】後土地使用計畫面積表

| 項 目 | 個案變更 前都市計 畫面積 (公頃) | 個案變更 增減面積 (公頃) | 個 案 變 更 後 | | | 備 註 |
|-----------|-----------------------------|----------------------|------------|---------------------------|--------------------------|--------|
| | | | 面積 (公頃) | 佔都市發 展用地百 分比 (%) | 估計畫總 面積百分 比 (%) | |
| 兒 童 遊 樂 場 | 6.48 | - | 6.48 | 0.13 | 0.04 | |
| 體 育 場 | 50.64 | - | 50.64 | 1.03 | 0.29 | |
| 綠 地 | 95.20 | - | 95.20 | 1.93 | 0.54 | |
| 停 車 場 | 5.71 | - | 5.71 | 0.12 | 0.03 | |
| 市 場 | 25.21 | - | 25.21 | 0.51 | 0.14 | |
| 加 油 站 | 0.56 | - | 0.56 | 0.01 | 0.00 | |
| 電 路 鐵 塔 | 1.11 | - | 1.11 | - | 0.01 | |
| 污 水 處 理 場 | 22.08 | - | 22.08 | - | 0.12 | |
| 垃 圾 處 理 場 | 14.15 | - | 14.15 | - | 0.08 | |
| 溝 渠 | 432.98 | - | 432.98 | - | 2.45 | 含大肚溪水域 |
| 溝渠兼供停車場使用 | 2.57 | - | 2.57 | 0.05 | 0.01 | |
| 道 路 | 1020.09 | - | 1020.09 | 20.71 | 5.77 | 含人行步道 |
| 道路兼供廣場使用 | 0.35 | - | 0.35 | 0.01 | 0.00 | |
| 道路兼供溝渠使用 | 0.17 | - | 0.17 | - | 0.00 | |
| 人 行 廣 場 | 18.86 | - | 18.86 | 0.38 | 0.11 | |
| 鐵 路 | 120.28 | - | 120.28 | 2.44 | 0.68 | |
| 鐵路兼供道路使用 | 0.06 | - | 0.06 | - | 0.00 | |
| 公 墓 | 58.60 | - | 58.60 | - | 0.33 | |
| 合計(1) | 4925.09 | +0.21 | 4925.30 | | 27.87 | 都市發展用地 |
| 合計(2) | 17674.37 | | 17674.37 | | | 計畫總面積 |

註：1.個案變更前都市計畫面積資料來源：台灣省政府，「變更台中港特定區計畫(第二次通盤檢討)」，87年3月

2.都市發展用地不包括環保設施專用區、港埠專用區、防風林區、農業區、保護區、軍事機關用地、變電所、電路鐵塔、污水處理場、垃圾處理場、溝渠、墓地、公墓等之面積。

3.表內面積應以依據核定圖實地分割測量面積為準。

表七 變更台中港特定區計畫【部分農業區為學校用地(文小)】後文小編號及計畫面積表

表七 變更台中港特定區計畫【部分農業區為學校用地(文小)】後文小編號及計畫面積表

| 編號 | 面積(公頃) | 備註 |
|----------|--------|----------------------|
| 文(小)4 | 3.41 | 清水鎮,第4鄰里內,大秀國小。 |
| 文(小)7 | 2.98 | 清水鎮,第7鄰里內,西寧國小。 |
| 文(小)12 | 2.54 | 梧棲鎮,第12鄰里內,梧棲國小。 |
| 文(小)18 | 3.36 | 清水鎮,第18鄰里內,建國國小。 |
| 文(小)19 | 1.50 | 清水鎮,第19鄰里內,大秀國小慷榔分校。 |
| 文(小)25 | 3.48 | 梧棲鎮,第25鄰里內,中正國小。 |
| 文(小)37 | 2.02 | 梧棲鎮,第37鄰里內,中港國小。 |
| 文(小)38 | 4.10 | 清水鎮,第38鄰里內,清水國小。 |
| 文(小)41 | 1.77 | 沙鹿鎮,第41鄰里內,鹿峰國小。 |
| 文(小)44-1 | 1.32 | 沙鹿鎮,第44鄰里內,沙鹿國小。 |
| 文(小)44-2 | 1.61 | 沙鹿鎮,第44鄰里內,竹林國小。 |
| 文(小)45 | 1.89 | 沙鹿鎮,第45鄰里內,文光國小。 |
| 文(小)50 | 2.19 | 沙鹿鎮,第50鄰里內,北勢國小。 |
| 文(小)60 | 2.23 | 龍井鄉,第60鄰里內,龍海國小。 |
| 文(小)61 | 1.64 | 龍井鄉,第61鄰里內,文光國小。 |
| 文(小)62 | 2.50 | 龍井鄉,供龍港國小遷校使用。 |
| 文(小)63 | 2.81 | 龍井鄉,第63鄰里內。 |
| 文(小)64 | 2.70 | 龍井鄉,第64鄰里內,龍井國小。 |
| 文(小)65-1 | 2.50 | 龍井鄉,第65鄰里內。 |
| 文(小)65-2 | 1.83 | 龍井鄉,第65鄰里內,龍泉國小。 |
| 文(小)66 | 2.26 | 龍井鄉,第66鄰里內,龍山國小。 |
| 文(小)67 | 1.11 | 梧棲鎮,第33鄰里內南側,梧南國小。 |
| 文(小)68 | 2.11 | 梧棲鎮,工業區東側,永寧國小。 |
| 文(小)69 | 1.21 | 清水鎮,計畫區北側,高美國小。 |
| 文(小)70 | 1.86 | 清水鎮,計畫區北側,三田國小。 |
| 文(小)71 | 0.92 | 清水鎮,計畫區北側,甲南國小。 |
| 文(小)72 | 0.61 | 沙鹿鎮,計畫區北側,公館國小。 |
| 文(小)73 | 2.76 | 計畫區東北側,供大楊國小遷校使用。 |
| 文小(市) | 3.25 | 市鎮中心內。 |
| 文(小)74 | 0.21 | 吳厝國小,該校部分土地在都市計畫區外。 |
| 小計 | 64.68 | 計30處 |

註：表內面積應以依據核定圖實地分割測量面積為準。

柒、事業及財務計畫

變更台中港特定區計畫【部分農業區為學校用地（文小）】，面積為二一三七平方公尺（依土地登記謄本面積），土地徵收費約七五〇萬，地上物補償費約一〇〇萬元，工程費約一五〇〇萬元。合計開發經費約二三五〇萬元，由台中縣政府編列經費開闢（請參見表八）。