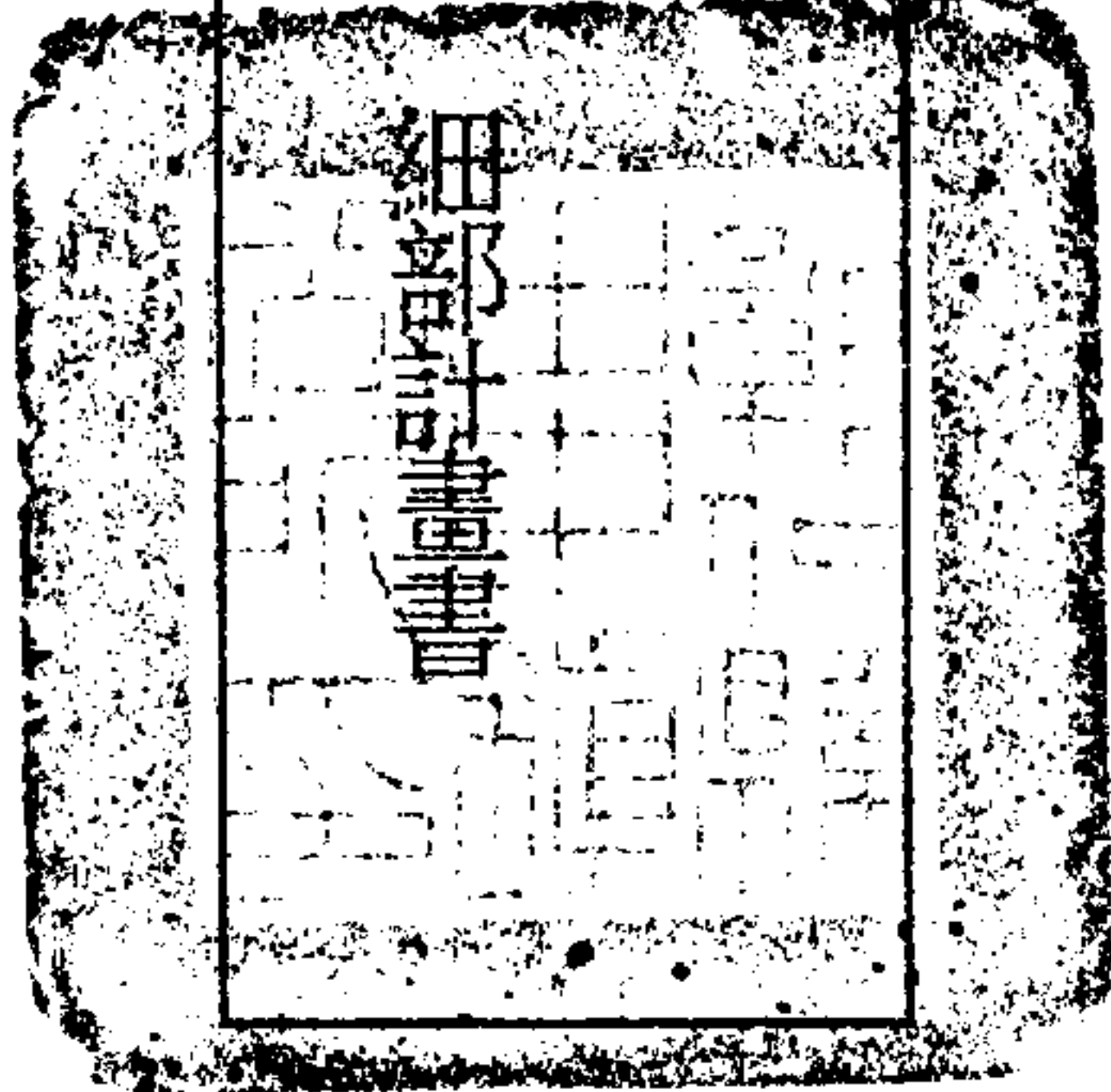
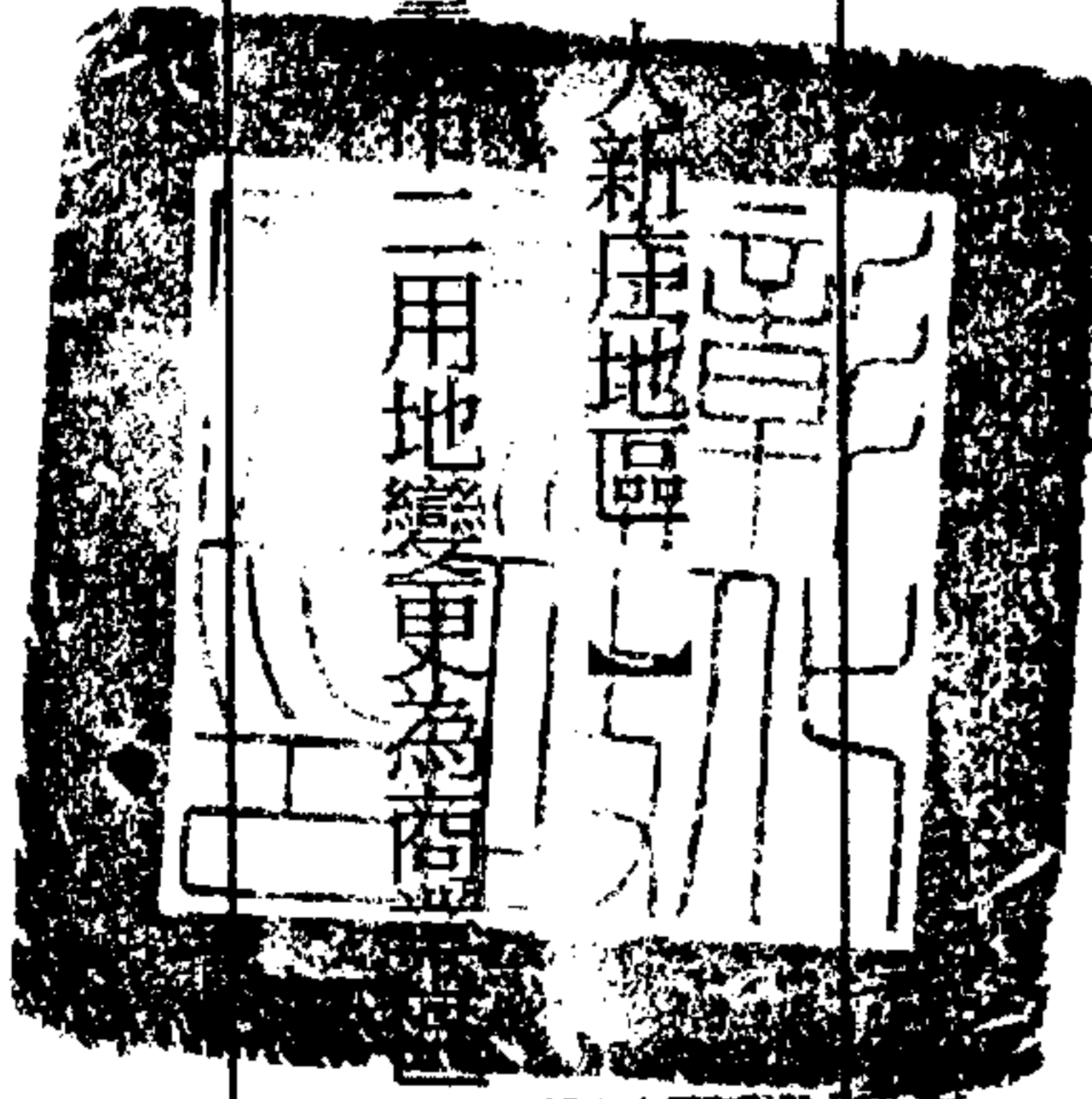
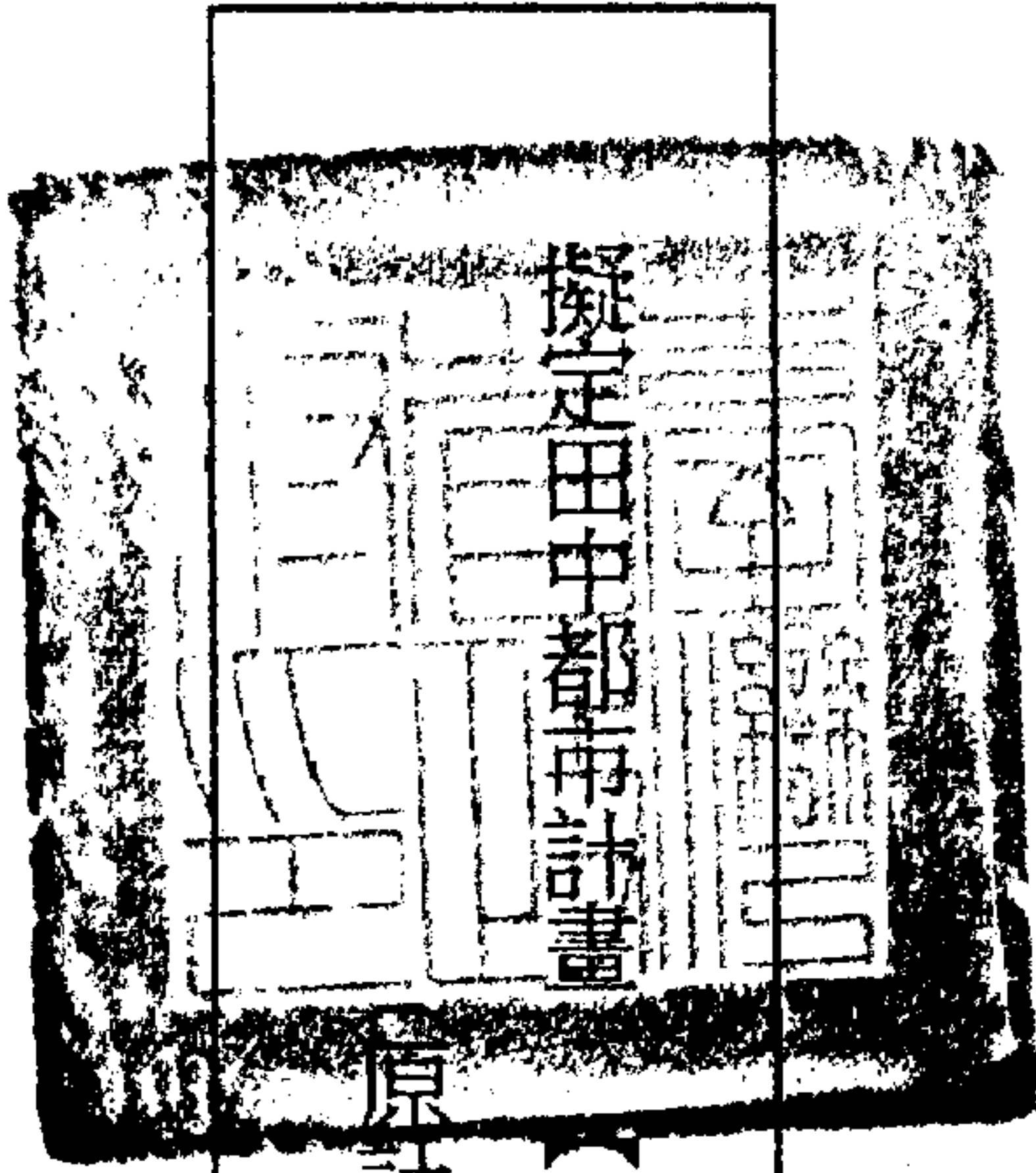


中華民國八十二年 九月



擬定機關：田中鎮公所

12

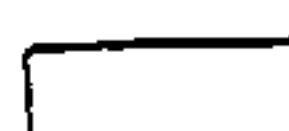

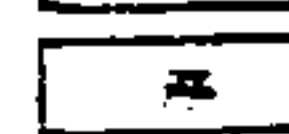
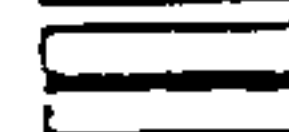




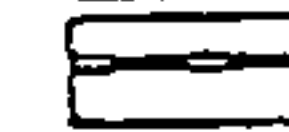
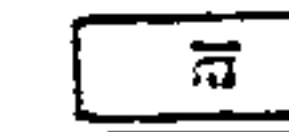






彰化縣變更都市計畫審核摘要表

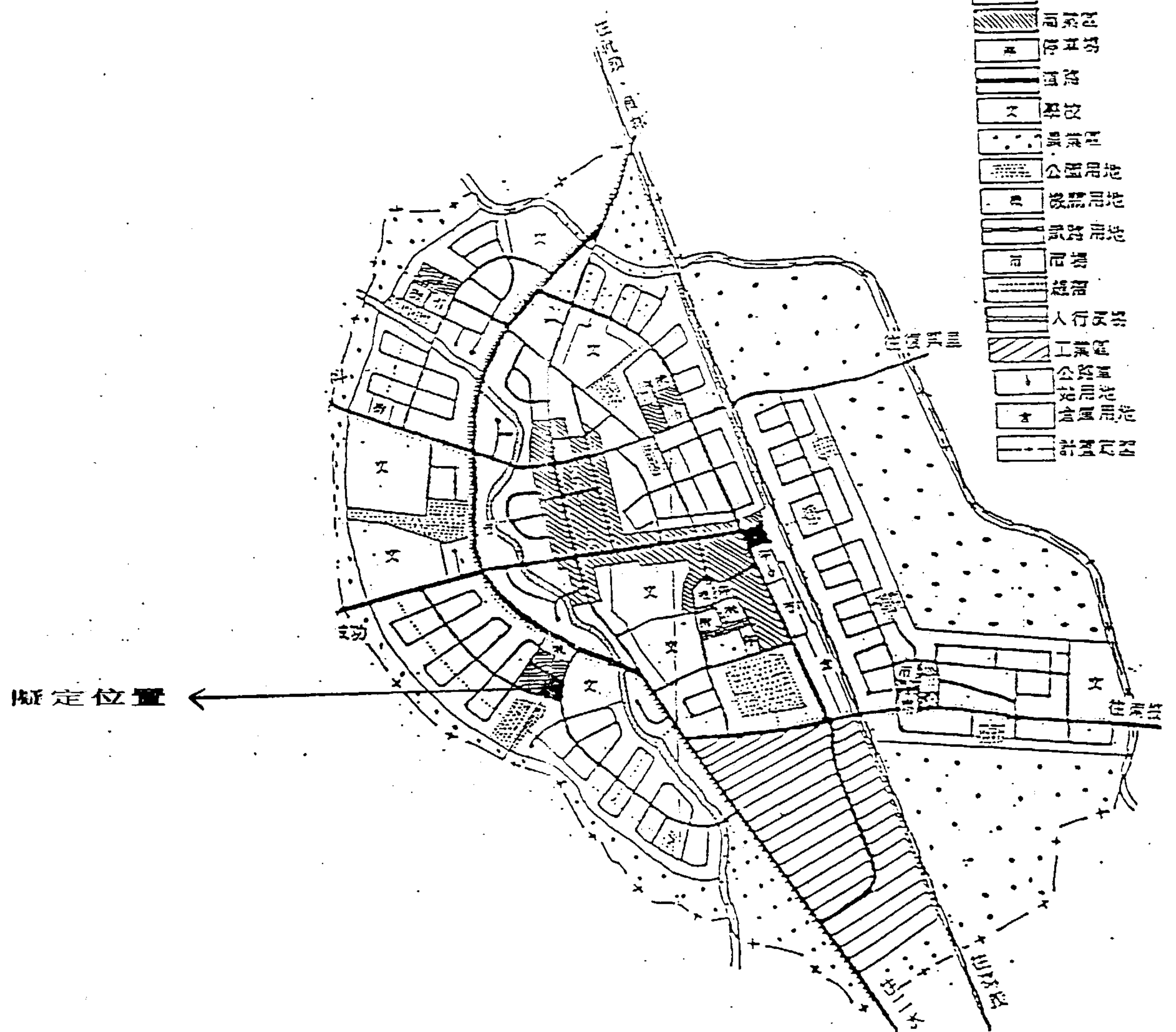
| 項 目 | | 說 明 |
|--------------|--------------------------------|--|
| 都市計畫名稱 | 變更都市計畫法令依據 | 擬定田中都市計畫 都市計畫法第二十 |
| 變更都市計畫機關 | 自擬細部計畫或申請變更都市計畫之機關名稱或土地權利關係人姓名 | 田中鎮公所 黃勝雄 |
| 本案公告徵求意見日期 | 本案公開展覽起訖日期 | 免 公開展覽：81年11月1日至81年12月7日止。刊登81年11月7日民眾日報 |
| 人民或團體對本案反應意見 | 本案提交各級都市計畫委員會審核結果 | 無 田中鎮都市計畫委員會81年8月26日八十一年度第三次會議通過 彰化縣都市計畫委員會82年2月11日九十一一次會議通過 臺灣省都市計畫委員會八十二年八月十一日第四五七次會議通過 |
| 鎮級 | 縣級 | 省級 |

| | | |
|-----|---------------|----|
| 第一章 | 緒論 | 1 |
| 第一節 | 計畫緣起與法令依據 | 1 |
| 第二節 | 細部計畫範圍與面積 | 2 |
| 第二章 | 主要計畫概述 | 3 |
| 第三章 | 細部計畫區發展現況分析 | 7 |
| 第一節 | 細部計畫區土地使用現況分析 | 7 |
| 第四章 | 計畫目標 | 8 |
| 第五章 | 實質發展計畫 | 9 |
| 第一節 | 細部計畫內容概要 | 9 |
| 第二節 | 計畫人口、密度與年期 | 9 |
| 第三節 | 土地使用計畫 | 10 |
| 第四節 | 公共設施計畫 | 10 |
| 第五節 | 交通系統計畫 | 11 |
| 第六節 | 土地使用管制計畫 | 11 |
| 第六章 | 執行計畫 | 13 |
| 第一節 | 開發方式 | 13 |
| 第二節 | 事業及財務計畫 | 14 |

擬定川中都市計畫(大新庄地區)(原計畫市二用地變更為商業區)細部計畫圖

圖例

-  住宅區
-  商業區
-  學校區
-  公園
-  學校
-  綠地
-  公園用地
-  機關用地
-  鐵路用地
-  公園
-  綠地
-  人行步道
-  工業區
-  公園用地
-  公園用地
-  公園用地



第一章 緒論

第一節 計畫緣起與法令依據

一、本次細部計畫之擬定，係依據變更田中都市計畫（第一期公共設施保留地專案通盤檢討）案（省政府79年04月23日府建四字第一四六四四五號函核定）審議結果對原計畫市場用地（二）附帶條件變更為商業區之決議辦理，其內容如下表：

| | |
|----------|--|
| 原計畫內容 | <p>經台灣省都市計畫委員會78.07.09第三六六次會審議結果</p> <p>附帶條件變更為商業區。</p> <p>附帶條件：</p> <p>應另行擬定細部計畫（含配置適當之公共設施用地與擬具具體公平合理之事業及財務計畫）並俟細部計畫完成法定程序發佈實施後始得發照建築。</p> |
| (二) 地用場市 | |

二、法令依據：

1 都市計畫法第二十四條。

2 彰化縣政府790430七九彰府工都字第一一四四四〇號公告變更田中都市計畫（第一期公共設施保

留地專案通盤檢討一案公告實施內容辦理。

第一節 細部計畫範圍與面積

本次擬定細部計畫位置位於田中市計畫之西南側附近，Ⅲ-2-1~2公尺計畫道路以北，東側鄰接之道路為Ⅲ-3-1~2公尺計畫道路，西側及北側為人行廣場；即原計畫市二用地附帶條件變更為商業區之部份。

本細部計畫區範圍：

本細部計畫區東側及南側臨接十二公尺計畫道路，西側及北側臨接人行廣場，面積為〇·二一八八公頃。

第二章 主要計畫概述

一、發佈實施歷程

田中都市計畫於民國五十八年彰化縣政府委託台灣省政府建設廳公共工程局代為研擬，至民國六十五年發佈實施，至七十二年四月辦理第一次公共設施保留地通盤檢討。

二、計畫範圍及面積

田中都市計畫位於彰化平原之東南方，八卦山臺地南端之西麓，北距員林約十二公里，西距北斗約七公里，東距南投約十五公里，地理位置為東接南投名間鄉，西連北斗鎮，南鄰二水鄉，北面與社頭鄉為界本主要計畫範圍為北起北路里鐵路交叉點，南迄計畫工業區，西至第一公墓，東側到八堡一圳，計畫總面積計三三六公頃。

三、計畫年期

依現有田中都市計畫，計畫年期為民國八十三年。

四、計畫人口

八十三年為計畫年期，人口訂為三萬人，計畫淨密度二二〇人／公頃。（計畫人口三〇〇〇〇人

／住宅區一三四·一九公頃＋商業區一八·八五三公頃）

五、土地使用計畫

1 住宅區：

住宅區總面積一三四·四五公頃，估計畫面積百分之四〇·〇一。

2 商業區：

商業區總面積二〇·五三三公頃，估計畫面積百分之六·一一。

3 工業區：

工業區總面積二一·七八公頃，估計畫面積百分之六·四八。

4 行水區：

行水區面積二·九五公頃，估計畫面積百分之〇·八八。

5 農業區：

農業區面積八一·七六公頃，估計畫面積百分之二四·三三。

六、公共設施計畫

1 學校

國小：

中文小計四處，面積計一一·三二六公頃，估計畫面積百分之三·三七。

國中：

中文二處，面積為七·〇〇四公頃，估計畫面積百分之二·〇八。

高中（職）：

高職一處，面積為五·三五公頃，該文高以附帶條件變更為住宅區。

以上學校用地合計一八·三三公頃，估計畫面積百分之五·四六。

2 公園

公園用地計四處，面積合計為三·一〇公頃，估計畫面積百分之〇·九二。

3 綠地

綠地用地面積為一·九一公頃，估計畫面積百分之〇·五七。

4 市場

市場面積〇·二七公頃，估計畫面積百分之〇·〇八。

5 機關

機關用地計四處，面積〇·六七公頃，估計畫面積百分之〇·二〇。

6 道路

道路用地面積四一·八四公頃，估計畫面積百分之一二·四五。

7 停車場

停車場用地〇·一六二公頃，估計畫面積百分之〇·〇五。

8 車站

車站用地面積〇·三二公頃，估計畫面積百分之〇·一〇。

9 人行廣場

人行廣場面積〇·八四五公頃，估計畫面積百分之〇·二五。

- 10 加油站面積為〇・一四公頃，估計畫面積百分之〇・〇四。
- 11 廣場兼停車場面積〇・三二頃，估計畫面積百分之〇・一〇。
- 12 鄰里公園兼兒童遊戲場一處，面積為〇・四一公頃，估計畫面積百分之〇・一二。
- 13 鐵路用地面積四・九五公頃，估計畫面積百分之一・四七。
- 14 倉庫用地面積一・二六頃，估計畫面積百分之〇・三七。

變更田中都市計畫第一期公共設施保留地專案通盤檢討前後面積統計表 表二-三

| 總計 | | 336.00 | | 100.00 | 336.00 | | 100.00 | | |
|--------|------------|------------|---------|--------|------------|---------|---------------------|--------|--|
| | 小計 | 84.71 | | 25.21 | 84.71 | | 25.21 | | |
| | 農業區 | 81.76 | | 24.33 | 81.76 | | 24.33 | | |
| | 行水區 | 2.95 | | 0.88 | 2.95 | | 0.88 | | |
| 都市發展用地 | 小計 | 251.29 | 100.00 | 74.78 | 251.29 | 100.00 | 74.78 | | |
| | 鄰里公園兼兒童遊樂場 | 0.41 | 0.16 | 0.12 | 0.41 | 0.16 | 0.12 | | |
| | 體育場 | 2.65 | 1.06 | 0.79 | 0 | 0 | 0 | ⊖2.65 | |
| | 廣場兼停車場 | 1.16 | 0.46 | 0.35 | 0.32 | 0.13 | 0.10 | ⊖0.84 | |
| | 加油場 | 0.14 | 0.06 | 0.04 | 0.14 | 0.06 | 0.04 | | |
| | 人行廣場 | 1.54 | 0.61 | 0.45 | 0.845 | 0.33 | 0.25 | ⊖0.695 | |
| | 車站用地 | 0 | 0 | 0 | 0.32 | 0.13 | 0.10 | ⊖0.32 | |
| | 公路車站 | 0.31 | 0.13 | 0.10 | 0 | 0 | 0 | ⊖0.32 | |
| | 停車場 | 0.54 | 0.21 | 0.16 | 0.162 | 0.06 | 0.05 | ⊖0.378 | |
| | 道路用地 | 40.05 | 15.94 | 11.92 | 41.84 | 16.65 | 12.45 | ⊖1.79 | |
| | 鐵路用地 | 4.95 | 1.97 | 1.47 | 4.95 | 1.97 | 1.47 | | |
| | 倉庫用地 | 1.26 | 0.50 | 0.37 | 1.26 | 0.50 | 0.37 | | |
| | 工業區 | 21.78 | 8.67 | 6.48 | 21.78 | 8.67 | 6.48 | | |
| | 機關 | 1.16 | 0.46 | 0.35 | 0.67 | 0.27 | 0.20 | ⊖0.49 | |
| | 市場 | 2.15 | 0.90 | 0.67 | 0.27 | 0.11 | 0.08 | ⊖1.98 | |
| | 商業區 | 15.98 | 6.36 | 4.76 | 20.533 | 8.17 | 6.11 | ⊖4.553 | |
| | 學校 | 23.79 | 9.47 | 7.08 | 18.33 | 7.29 | 5.46 | ⊖5.46 | |
| | 綠地 | 3.70 | 1.47 | 1.10 | 1.91 | 0.76 | 0.57 | ⊖1.79 | |
| 公園 | 6.57 | 2.61 | 1.96 | 3.10 | 1.23 | 0.92 | ⊖3.47 | | |
| 住宅區 | 123.04 | 48.96 | 36.62 | 134.45 | 53.50 | 40.01 | ⊖11.41 | | |
| 項 目 | 面 積 | 佔都市發展用地百分比 | 佔總面積百分比 | 面 積 | 佔都市發展用地百分比 | 佔總面積百分比 | 檢 討 後 增 減 面 積 | 備 註 | |
| | | 專案通盤檢討前 | | | 專案通盤檢討後 | | | | |

變更四都市計畫第一圖公共設施保留地通盤檢討後道路系統表 表二—三

| 編號 | 起訖地點 | 寬度 m | 長度 m | 備註 |
|--------|---------------|---------|---------|----------------|
| I-1 | 自計畫區北端至南端 | 25 | 3000 | 主要幹道 |
| II-1 | 自I-1至北斗 | 22 | 420 | 次要幹道 |
| II-2 | 自I-1至成功 | 15 | 390 | 次要幹道 |
| II-3 | 自II-5至復興里 | 15 | 610 | 次要幹道 |
| II-4 | 自I-1至八堡一圳(南投) | 22 | 1200 | 次要幹道 |
| II-5 | 自I-1至II-4 | 15 | 1500 | 次要幹道 |
| II-6 | 自I-1至II-4 | 15 | 630 | 工業區內主要 主要幹道 |
| II-7 | 自I-1至V-8 | 15 | 190 | 新設 |
| II-8 | 自I-1至V-8 | 15 | 190 | 次要幹道 |
| III-1 | 自I-1至II-1 | 12 | 720 | 主要幹道 |
| III-2 | 自I-1至II-3 | 12 | 495 | " |
| III-3 | 自I-1至II-1 | 12 | 825 | " |
| III-4 | 自I-1至II-4 | 12 | 960 | " |
| III-5 | 自I-1至II-4 | 12 | 600 | " |
| III-6 | 自I-1至II-5 | 12 | 630 | " |
| III-7 | 自I-1至II-8 | 12 | 110 | " |
| III-8 | 自I-1至II-4 | 12 | 750 | " |
| III-9 | 自I-1至II-5 | 12 | 410 | " |
| III-10 | 自I-1至II-8 | 12 | 180 | " |
| IV-1 | 自I-1至I-1(中州路) | 11 | 700 | " |
| IV-2 | 自I-1至I-1(員集路) | 11 | 1350 | " |
| V-1 | 自III-1至III-1 | 10 | 330 | 次要幹道 |
| V-2 | 自III-3至III-2 | 10 | 345 | " |
| V-3 | 自II-4至III-5 | 10 | 130 | " |
| V-4 | 自II-5至IV-1 | 10 | 540 | " |
| V-5 | 自IV-1至IV-2 | 10 | 490 | " |
| V-6 | 自IV-1至III-6 | 10 | 265 | " |
| V-7 | 自II-5至V-5 | 10 | 330 | " |
| V-8 | 自III-6至計畫區 | 10 | 875 | " |
| V-9 | 新設於住宅區 | 10 | 189 | " |
| V-10 | 新設於住宅區 | 10 | 110 | " |
| V-11 | 新設於住宅區 | 10 | 74 | " |
| V-12 | 自I-8至V-8 | 10 | 230 | " |
| V-13 | 自I-8至V-8 | 10 | 200 | " |

其餘未註明之道路均為8公尺
專供行人之人行步道寬4公尺

表二—— 附帶條件註表

附帶條件：應另行擬定細部計畫（含配置適當之公共設施用地與擬具具體公平合理之事業及財務計畫），並俟細部計畫完成法定程序發佈實施後始得發照建築。

第三章 細部計畫區發展現況分析

本規劃地區係屬田中都市計畫發展區之一部份，在發展過程中負有既定之任務與地位，是以區內各類土地使用之分派，應以能發揮本區特定機能與滿足居民活動需求為主要前提，故此，在規劃過程中對本區土地使用現況之調查是不可或缺的工作。而土地使用之調查，係針對區內之土地使用現況作一透視，以尋求區內及附近土地之使用特徵和發展狀況，進而了解區內居民之居住、遊憩、工作、交通等活動及分佈狀態，以作為擬定本區未來發展計畫之參考。

本區調查區面積計〇·二三公頃，為田中都市計畫區原計畫市場用地（二）用地，本區原為公共設施用地，迄變更前均未開闢，故其土地現況目前分為空地。

註：本區實際面積0.2188公頃。參考資料（附：地籍圖，地籍謄本）。

表 3-1-1 原計畫市場用地（二）土地使用現況面積統計表 單位：公頃

| 土地 使用 現 況 | 面 積 | 百 分 比 (%) | 備 註 |
|--------------------|--------|--------------------|--------|
| 空 地 | 0.2188 | 100 | |
| 合 計 | 0.2188 | 100 | |

第四章 計畫目標

本區原為計畫市場用地（二）之公共設施用地，唯為配合都市整體發展之需要，前於辦理變更田中都市計畫（第一期公共設施保留地專案通盤檢討）案時，將本區由原計畫市場用地（二）用地變更為商業區，為期本區規劃完成後能確保計畫區正常發展並且促進土地資源有效利用起見，乃擬定以下目標，作為本次規劃所遵循之最高指導方針。

- 一、根據田中都市計畫之指導，改善本區土地合理利用，以增進全鎮正常合理之發展。
- 二、延續田中鎮之自然成長，並促進舊市區市圍的連續性，以本區土地之適當利用，來促使本區土地增值，以加速本鎮建設。
- 三、建立本計畫區與周圍舊有社區的聯繫關係，使計畫區成為本鄰里商業發展中心。
- 四、為本區創造一舒適、安全、衛生、繁榮之實質商業環境。
- 五、為本區提供規劃完善之公共設施，提高生活品質。
- 六、研擬具體可行之開發策略，以加速計畫目標之達成。

第五章 實質發展計畫

第一節 細部計畫內容概要

綜合上述資料分析，期由本計畫區塑造出一個理想與繁榮的商業環境與適當之公共空間，並加以合理管理以積極提升都市環境品質。

本計畫區依循主要計畫之規劃，並遵守主要計畫附帶條件決議，而擬定本細部計畫。

本次細部計畫設置說明：

原計畫市場用地(二)用地範圍依公告實施之附帶條件，為使其規畫能與周圍環境密切配合，本計畫區劃設之公共設施仍以規劃為停車場用地為宜。

第二節 計畫人口、密度與年期

1 本計畫人口為五十一人。

(註：主要計畫之居住密度二二〇人／公頃×本細部計畫面積〇·二二八八公頃)

2 居住密度：三八九人／公頃。(按計畫人口五十一人／細部計畫後面積) 商業區面積〇·一三一二

公頃。

3 計畫年期：依主要計畫年期以民國八十三年為計畫目標年。

第三節 土地使用計畫

一、商業區

依主要計畫決議，原計畫市場用地（二）用地範圍依附帶條件變更為商業區，故依決議劃設 0.1312 公頃為商業區。

二、停車場用地

依附帶條件劃設 0.085 公頃為停車場用地。

三、人行廣場用地

依附帶條件劃設 0.0025 公頃為人行廣場用地。

附註：1. 本計畫之停車場用地應於全部登記為彰化縣政府所有後，始得發照建築。

2. 本計畫之停車場用地不得作為多目標使用，並列入附帶條件。

第四節 公共設施計畫

一、停車場用地

配合周圍人行廣場劃設 0.085 公頃為停車場用地。

二、人行廣場用地

截角部份劃設 0.0025 公頃為人行廣場用地。

表5-3-1 田中都市計畫（大新庄地區）（原計畫市二用地變更為商業區）細部計畫土地使用分配表

單位：公頃

| 項目 | 增減面積 | 細部計畫後 | |
|------|--------|--------|-------|
| | | 面積 | 百分比% |
| 商業區 | 0.1312 | 0.1312 | 60.00 |
| 小計 | 0.1312 | 0.1312 | 60.00 |
| 公共設施 | 0.0025 | 0.0025 | 02.00 |
| 小計 | 0.0875 | 0.0875 | 40.00 |
| 合計 | 0 | 0.2188 | 100 |

註：表內面積謹供參考，實施時應依據核定圖實地分割測量面積為準。

表5-4-1 擬定田中都市計畫（大新庄地區）（原計畫市二用地變更為商業區）細部

計畫公共設施面積統計表

單位：公頃

| 項目 | 面積 | 百分比% | 備註 |
|--------|--------|--------|------|
| 停車場用地 | 0.0850 | 97.00 | 詳計畫圖 |
| 人行廣場用地 | 0.0025 | 03.00 | 詳計畫圖 |
| 合計 | 0.0875 | 100.00 | |

表5-4-2 細部計畫區應提供公共設施面積比較表

單位：公頃

| 原土地使用 | 面積 | 應提供公共設施比例 | 應提供公共設施面積 | 細部計畫設置公共設施面積 |
|---------|--------|-----------|-----------|--------------|
| 市場用地（二） | 0.2188 | 40.0% | 0.0875 | 0.0875 |
| 合計 | 0.2188 | | 0.0875 | 0.0875 |

註：應提供公共設施面積＝細部計畫設置公共設施面積

第五節 交通系統統計畫

本細部計畫面積0·二一八八公頃，細部計畫周圍已有計畫道路及停車場用地可供使用，為使其規畫能與周圍環境密切配合，故本計畫區劃設之公共設施規劃仍予提供作為停車場用地及道路截角。劃設為人行廣場用地。

第十六節 土地使用分區管制要點

一、本要點依都市計畫法第二十二條及同法臺灣省施行細則第三十一條之規定訂定之。

二、商業區之建築率不得大於百分之八十及容積率不得大於百分之三百二十。

三、為鼓勵基地之整體合併建築使用及設置公益性設施，訂定左列獎勵措施：

(一) 凡建築基地為完整之街廓或符合左列各項規定，並依規定設置公共開放空間者，得依第四點規定增加興建樓地板面積。

1. 基地有一面臨接寬度在八公尺以上之道路，其臨接長度在二十五公尺以上或達周界總長度五分之一以上者。

2. 基地面積在一，〇〇〇平方公尺以上者。

(二) 建築物提供部分樓地板面積供左列使用者，得增加所提供之樓地板面積。但以不超過基地面積乘以該基地容積率之百分之三十為限。

1. 私人捐獻或設置圖書館、博物館、藝術中心、兒童、青少年、勞工、老人等活動中心、景觀公共設施等供公眾使用；其集中留設之面積在一百平方公尺以上，並經目的事業主管機關核准設立公益性基金管理營運者。

2. 建築物留設空間與天橋或地下道連接供公眾使用，經交通主管機關核准者。

四、依第三點第一款規定所得增加之樓地板面積（ $\triangle \text{可} \triangleright$ ）按左式核計，但不得超過基地面積乘以該基地容積率之百分之二十：

$$\triangle F_A = S \times I$$

A：基地面積

S：開放空間有效總面積

I：鼓勵係數，依左列規定計算：

$$\text{商業區：} I = 2.89 \sqrt{S/A} - 1.0$$

前項所列開放空間有效總面積之定義與計算標準依未實施容積管制地區綜合設計鼓勵辦法之規定。

五、建築基地內之法定空地應留設二分之一以上種植花草樹木。

六、本要點未規定事項，應依其他有關法令規定辦理。

第六章 執行計畫

第一節 開發方式

本細部計畫之開發方式，是以『無償提供』方式為之。而無償提供之主要精義，在於都市計畫內公共設施所需之基地，不以徵收、價購等方式取得，而是由土地所有權人按其原有土地無償提供；實際所需之公共設施用地，原土地所有權人雖因負擔公共設施用地及抵費地，致所分配得到的土地面積較原有面積為少，但是土地經由規劃後其土地因環境改善及合理規劃使用，其所能獲得之預期利益必必能相對提高，因此，在公私共同獲益之情況下，無償提供是一種公平且合理的都市開發方式。

第二節 財務計畫

財務為庶政之母，政府的各項施政是否能順利執行，全賴是否具有健全的財政以支應而定。都市建設更離不開財務計畫，尤其都市計畫理想與目標的實現，都有賴財源之充分配合，故週詳而切實際的財務計劃，乃為細部計畫所應具備之條件。

本計畫區之開發需配合細部規劃，乃是將一定範圍內雜亂不整，畸零細碎之土地，予以交換分合，配合公共設施之興建，使成為方整之地形，並均可以面臨街面使用；其所需之公共設施用地及工程費用，均由土地所有權人，按其收益比例部份共同負擔後，然後將依省府決議所應該負擔部分提供為公共設施，然後將餘下的土地分配予原土地所有權人，藉此促使土地作更經濟合理之利用，以其達到建設目的的一種市地改良方法。

本區因配合細部計畫無償提供開發，故公共設施用地和工程費可以不需由政府編列預算，即可開發完成。規劃後公共設施之開發經費請參閱表六——。

表六 - - 擬定田中都市計畫 (大新庄地區)(原計畫市二用地變更為商業區)細部計畫案事業及財務計畫表

| 公共設施 種類 | 面積 m ² | 土地取得方式 | | | | 開闢經費 (萬元) | | | | 主辦單位 | 預定完成期限 (會計年度) | | 經費來源 |
|------------|----------------------|--------|----------|----------|--------|---------------------|-------|--------|--------|---------------------|---------------------|---------------------|---------------|
| | | 征 購 | 無償 提供 | 獎勵 投資 | 其 他 | 土地征購費 及 地上物補償 | 整地費 | 工程費 | 合計 | | 征購勘 測設計 | 施 工 | |
| 停車場用地 | 85.00 | | √ | | | | 85.09 | 170.19 | 255.28 | 彰化縣政府 及 田中鎮公所 | 82年1月 至 82年6月 | 82年7月 至 83年6月 | 無償提供方式開 發。 |
| 人行廣場用地 | 25.00 | | √ | | | | 2.46 | 4.94 | 7.4 | " | " | " | " |

註：本開發經費及預定完成期限得視主辦單位財務狀況酌予調整。

