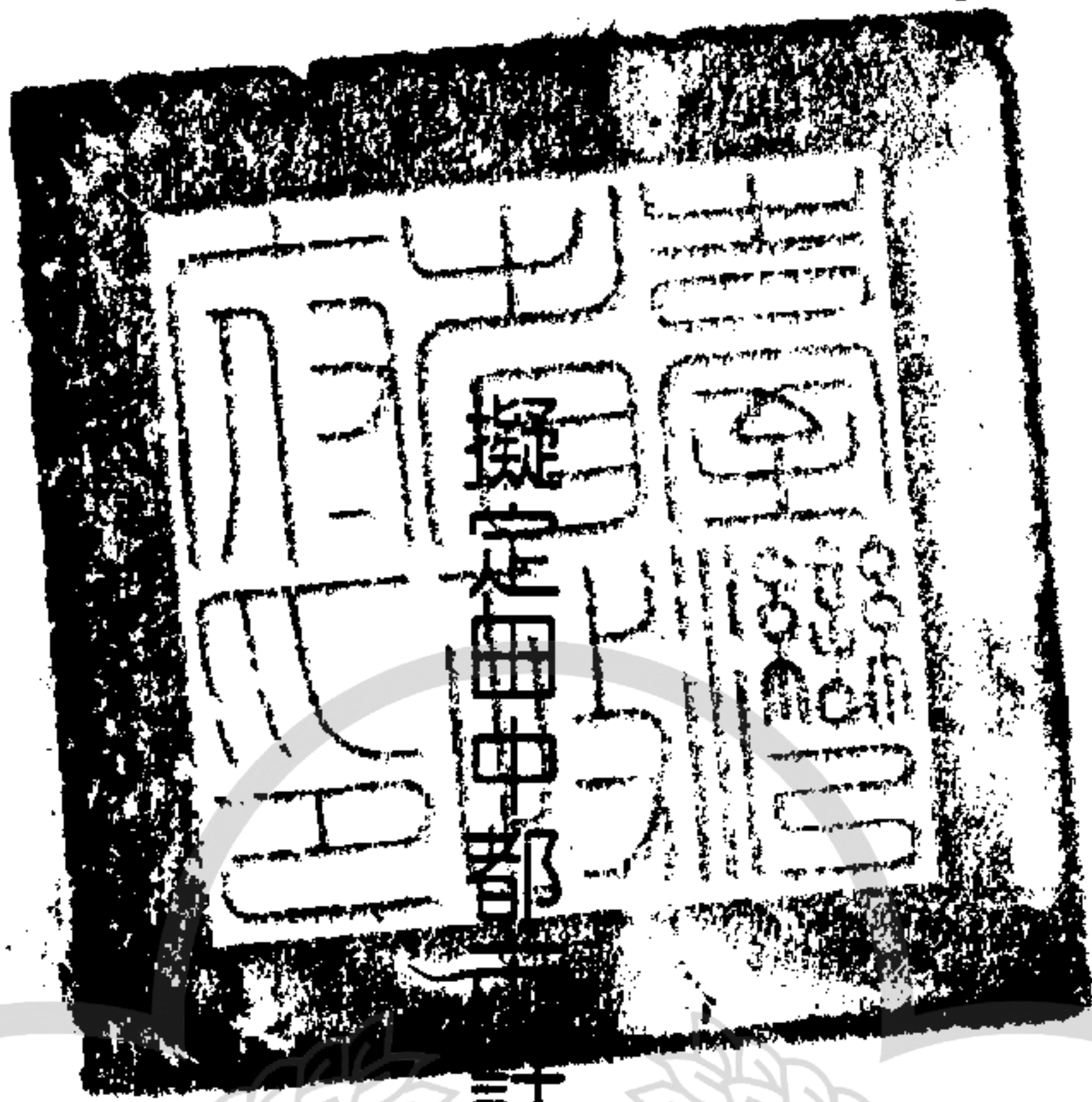
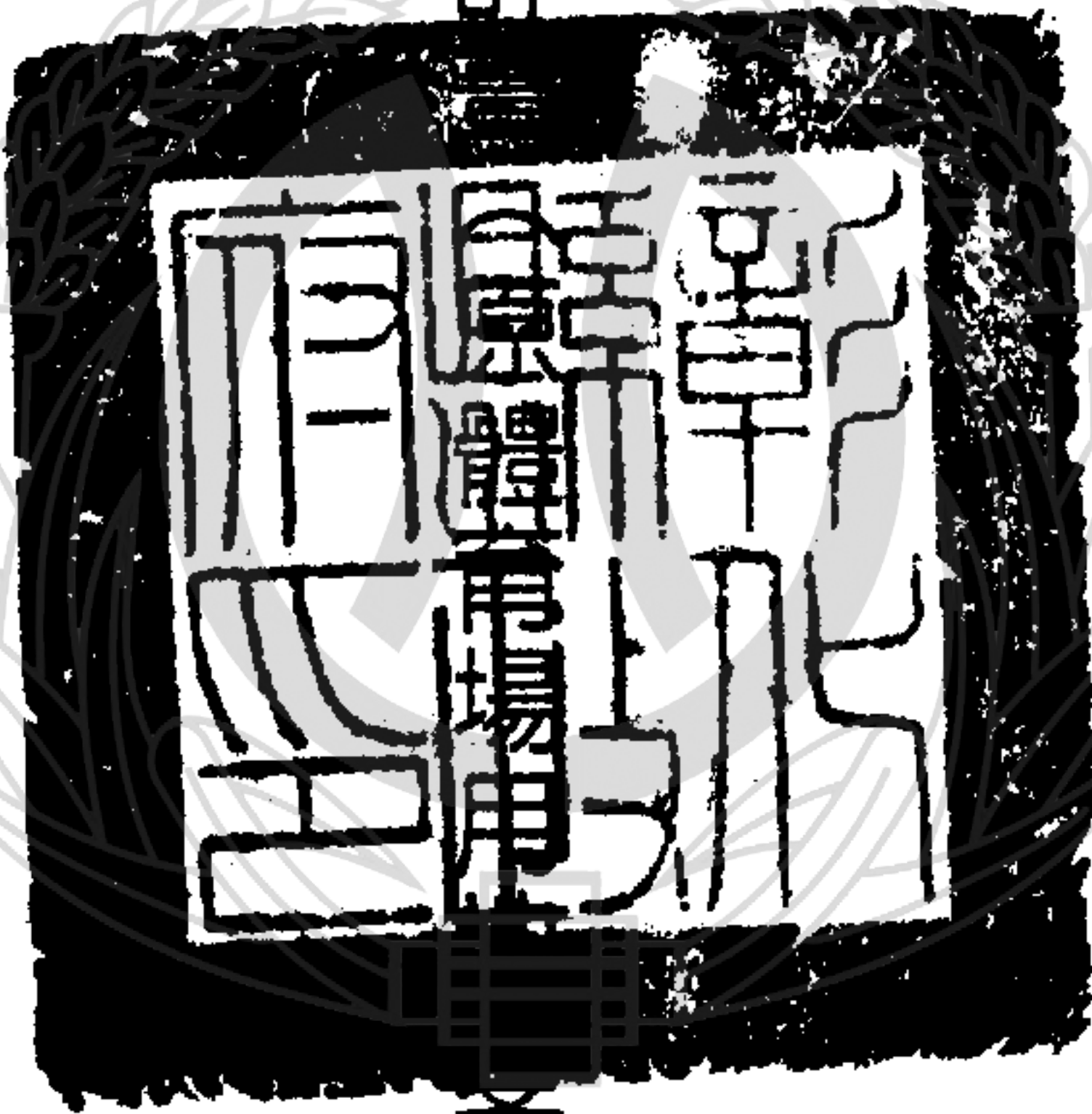


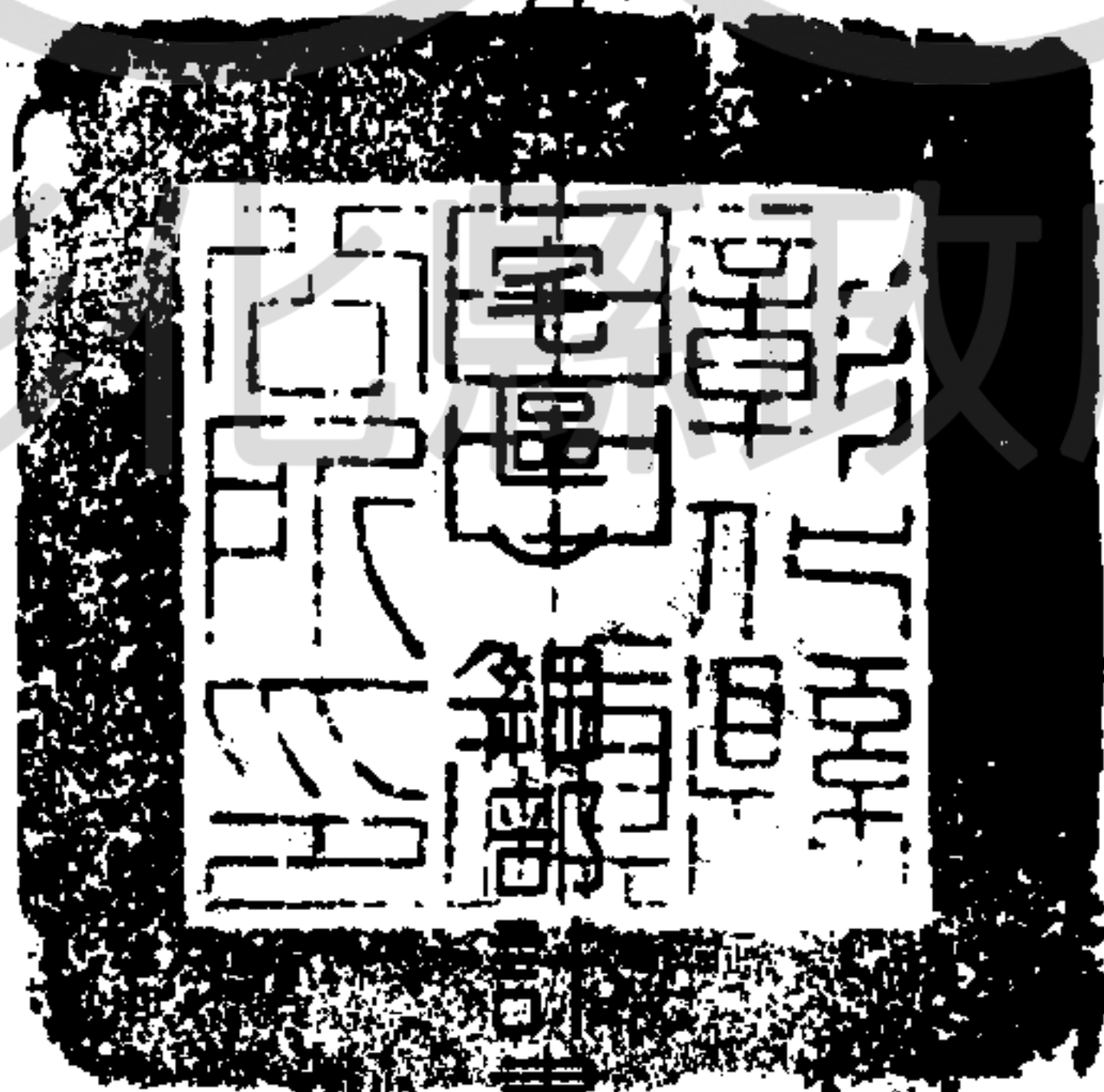
中華民國八十五年十月



擬定田中郡



訂章



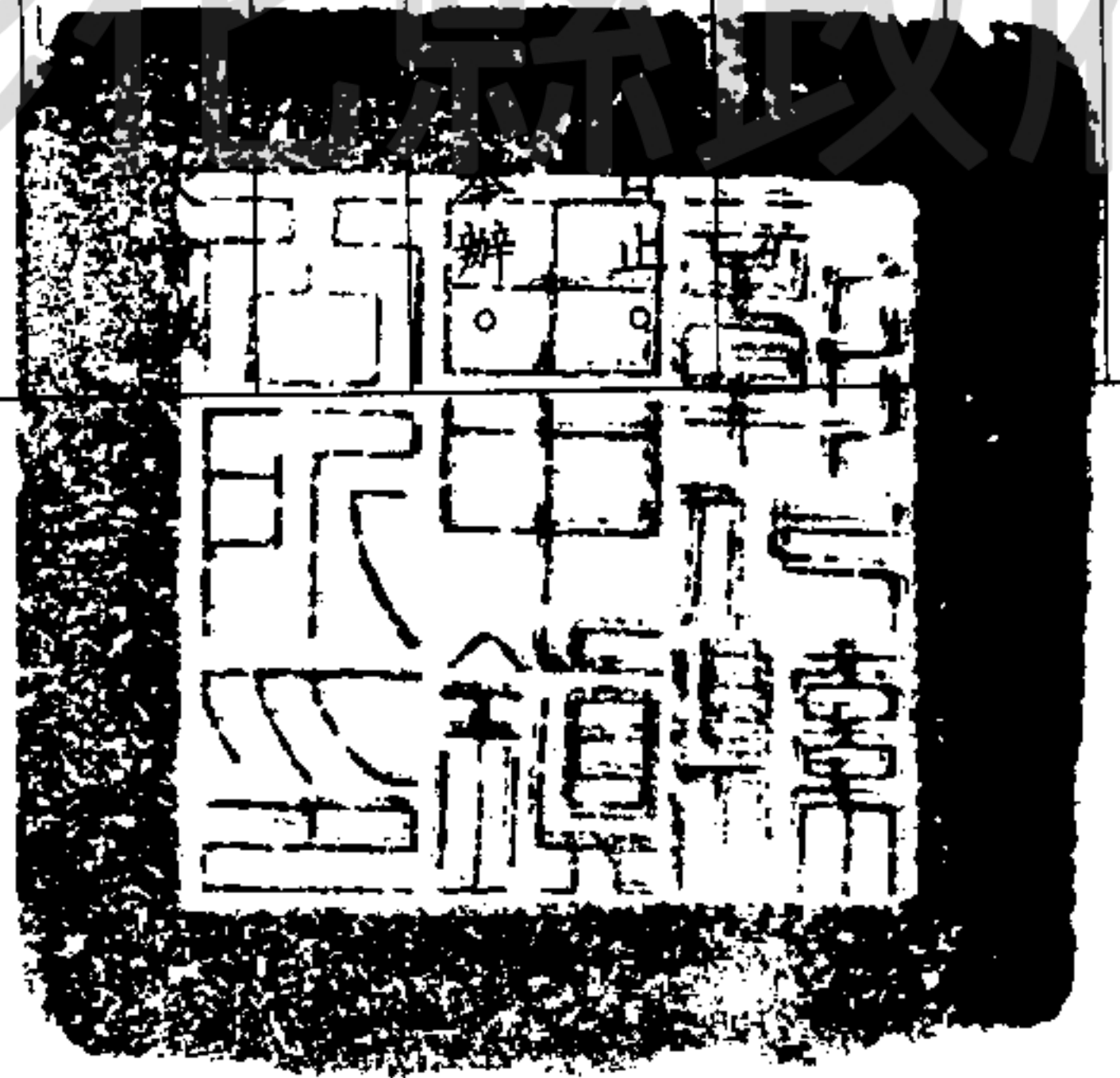
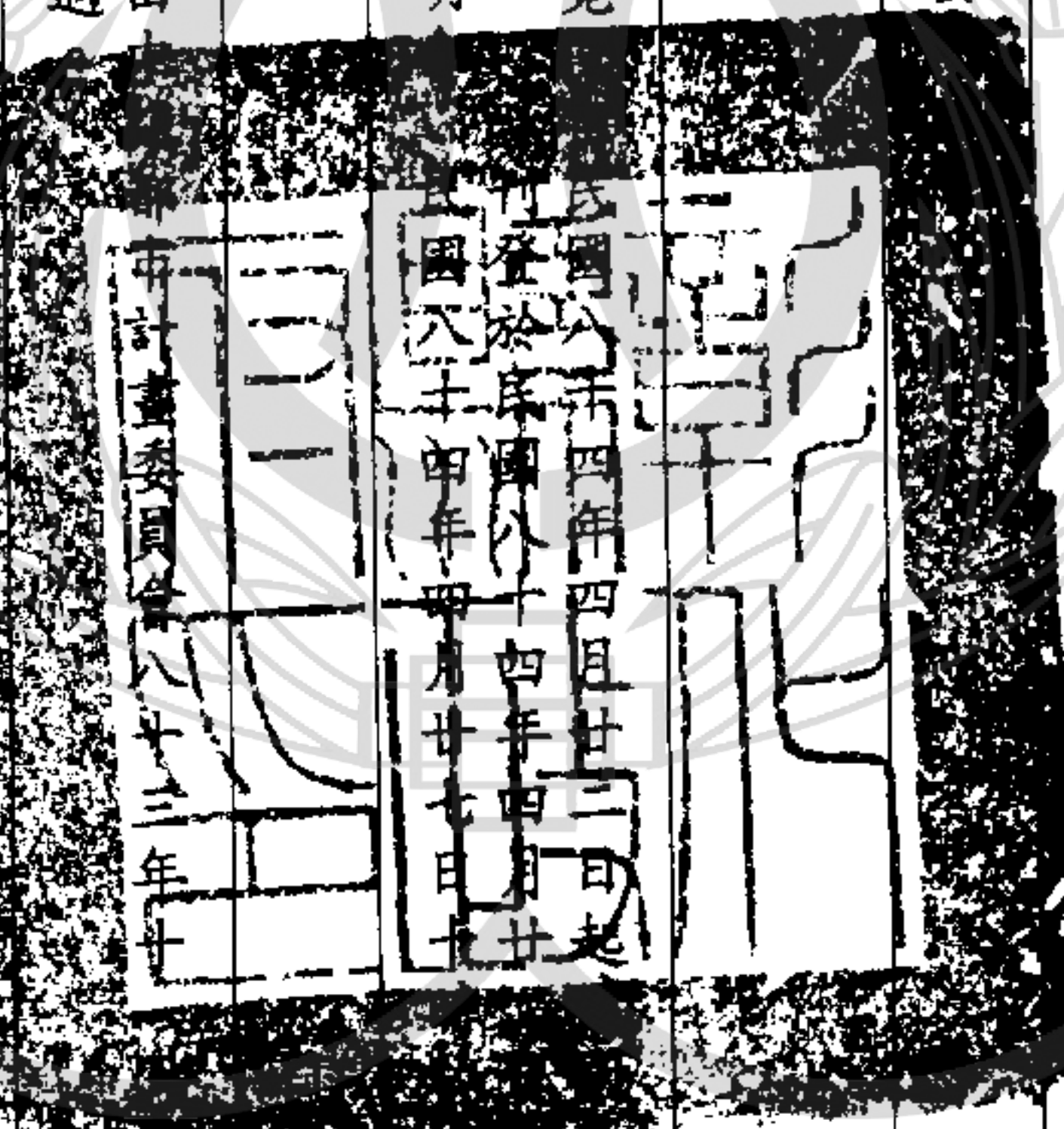
更名為

田中鎮公所

田中鎮公所

13

項 目			彰化縣田中都市計畫審核摘要表		
項 目			說 明		
都市計畫名稱			擬定田中都市計畫(原體育場用地變更爲住宅區)細部計畫		
擬定都市計畫法令依據			都市計畫法第十七條。		
擬定都市計畫機關			田中鎮公		
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			無		
本案公開展覽起訖日期			公開展覽 民國八十四年四月廿二日起至 民國八十四年四月廿七日止 中華民國八十四年五月 田中鎮		
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			鎮 級 彰化縣田中鎮都市計畫委員會八十二年九月九日審議通過 縣 級 彰化縣都市計畫委員會八十四年五月廿六日第一〇五次會議審議通過。 省 級 台灣省都市計畫委員會八十五年九月十一日第五一三次會議審議通過。		



擬定田中都市計畫(原體育場用地變更爲住宅區)細部計畫書

目 錄

第壹章	緒論	
第一節	計畫緣起及法令依據	一
第二節	細部計畫範圍與面積	一
第貳章	主要計畫概述	五
第一節	發布實施經過	五
第二節	計畫範圍、計畫年期與計畫人口	五
第三節	土地使用計畫	一五
第四節	公共設施計畫	一六
第五節	交通系統計畫	一八
第參章	發展現況分析	
第一節	主要計畫區發展現況	二二
第二節	細部計畫區發展現況	二三

彰化縣政府

第肆章 計畫目標與構想

第一節 計畫目標

第二節 規劃原則與構想

第伍章 實質發展計畫

第一節 細部計畫內容概要

第二節 計畫年期、計畫人口與密度

第三節 實質發展計畫

第四節 土地使用管制計畫

第陸章 執行計畫

第一節 開發方式

第二節 財務計畫

第三節 其他規定

彰化縣政府

二八

二八

三二

三二

三三

三五

三九

四〇

四一

圖 目 錄

圖一——二——一	細部計畫位置示意圖	三
圖一——二——二	細部計畫範圍示意圖	四
圖二——一——一	田中都市計畫（第一期公共設施專案通盤檢討）示意圖	一
圖三——一——一	田中都市計畫區土地使用現況示意圖	二五
圖三——二——一	細部計畫區及附近地區土地使用現況示意圖	二六
圖四——二——一	附近地區都市計畫示意圖	二九
圖五——三——一	土地使用計畫示意圖	三六

彰化縣政府

表 目 錄

表二——一——一	田中都市計畫歷次個案變更一覽表	五
表二——一——二	田中都市計畫（第一期公共設施保留地專案通盤檢討）變更內容明細表	七
表二——一——三	田中都市計畫（第一期公共設施保留地專案通盤檢討）面積一覽表	一二
表二——一——四	田中都市計畫（第一期公共設施保留地專案通盤檢討）公共設施用地明細表	一三
表二——五——一	田中都市計畫（第一期公共設施保留地專案通盤檢討）道路編號表	二〇
表三——一——一	田中都市計畫區土地使用現況面積統計表	二四
表三——二——一	細部計畫區土地區使用現況面積統計表	二七
表五——三——一	土地使用計畫面積表	三七
表五——三——二	道路系統編號表	三七
表六——二——一	擬定田中都市計畫（原體育場用地變更為住宅區）細部計畫事業及財務計畫概估表	四一

彰化縣政府

# 第壹章 緒論

## 第一節 計畫緣起及法令依據

一、本細部計畫之擬定，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（省政府七十九年四月廿三日府建四字第一四六四四五號函核定）審議結果對原計畫體育場用地（一）附帶條件變更住宅區之決議辦理，其內容如下表：

原計畫內容	經台灣省都市計畫委員會七十八年七月九日第三六六次會審議結果
體育場用地（一）	<p>附帶條件變更為住宅區。</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、法令依據：

- 1 都市計畫法第十七條及彰化縣政府（八二）彰府工都字第二〇八八五八號函。
- 2 彰化縣政府七十九年四月卅日（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）案公告實施內容辦理。

因此，為合理發展本區，應依法擬定細部計畫，有關細部計畫之辦理程序及細部計畫書、圖應表明之事項則依「都市計畫法」第廿二、廿三條及「都市計畫書圖製作規則」第十、三、十四條之規定事項辦理。

## 第二節 細部計畫範圍與面積

本細部計畫區原為田中都市計畫體育場用地，位於田中都市計畫車站預定地西南側，北接中心商業區，西北邊鄰近田中國中及田中國小。

本細部計畫區之計畫面積為二·六五公頃，北臨III—9—十二M計畫道路，東、南、西三側均隔一計畫住宅區分別與II—5—十二M、II—4—二十二M及III—8—十二M計畫道路相接，詳細之位置與範圍詳見圖一—二—一 細部計畫區位置示意圖及圖一—二—二 細部計畫範圍示意圖。



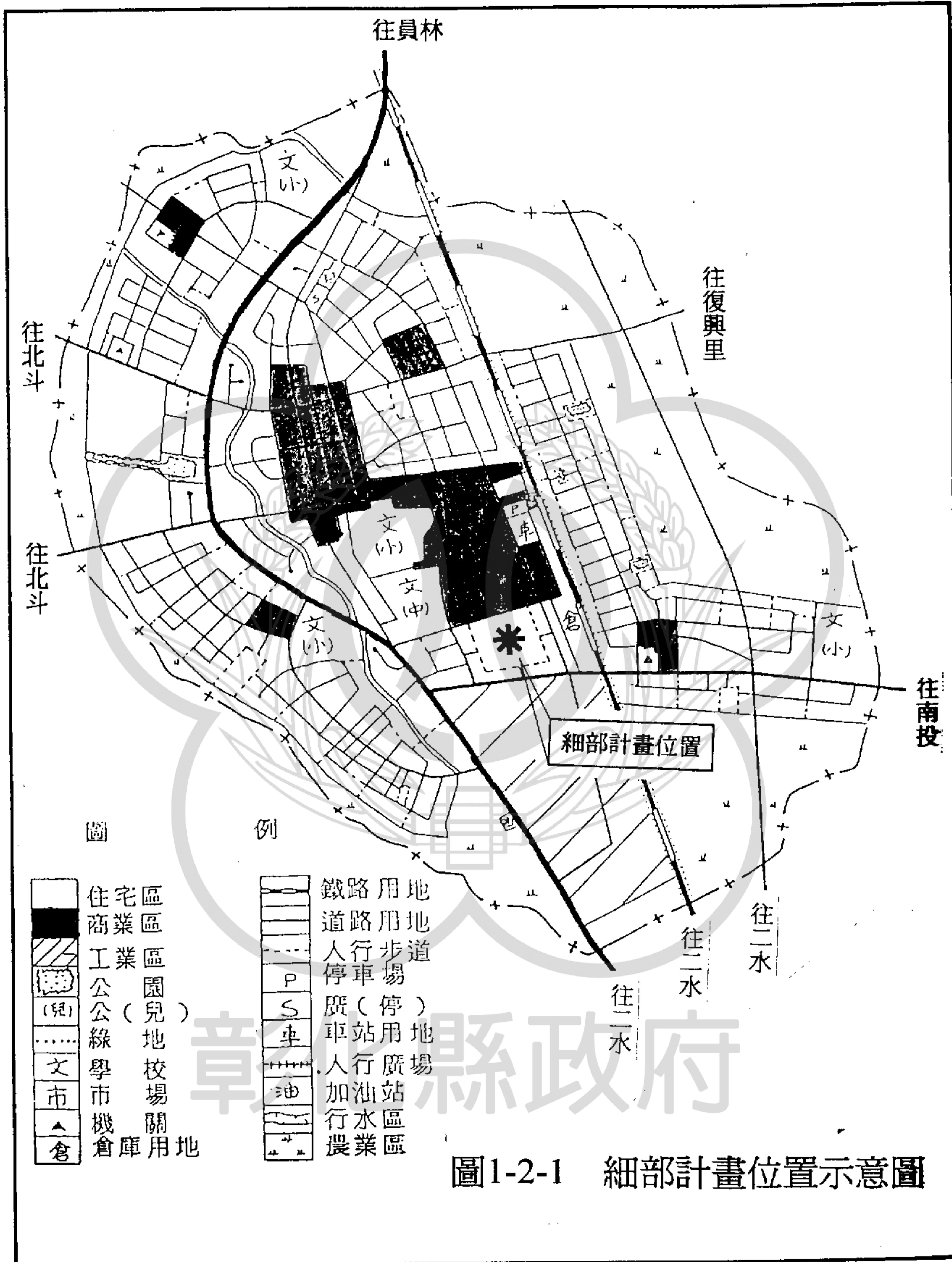


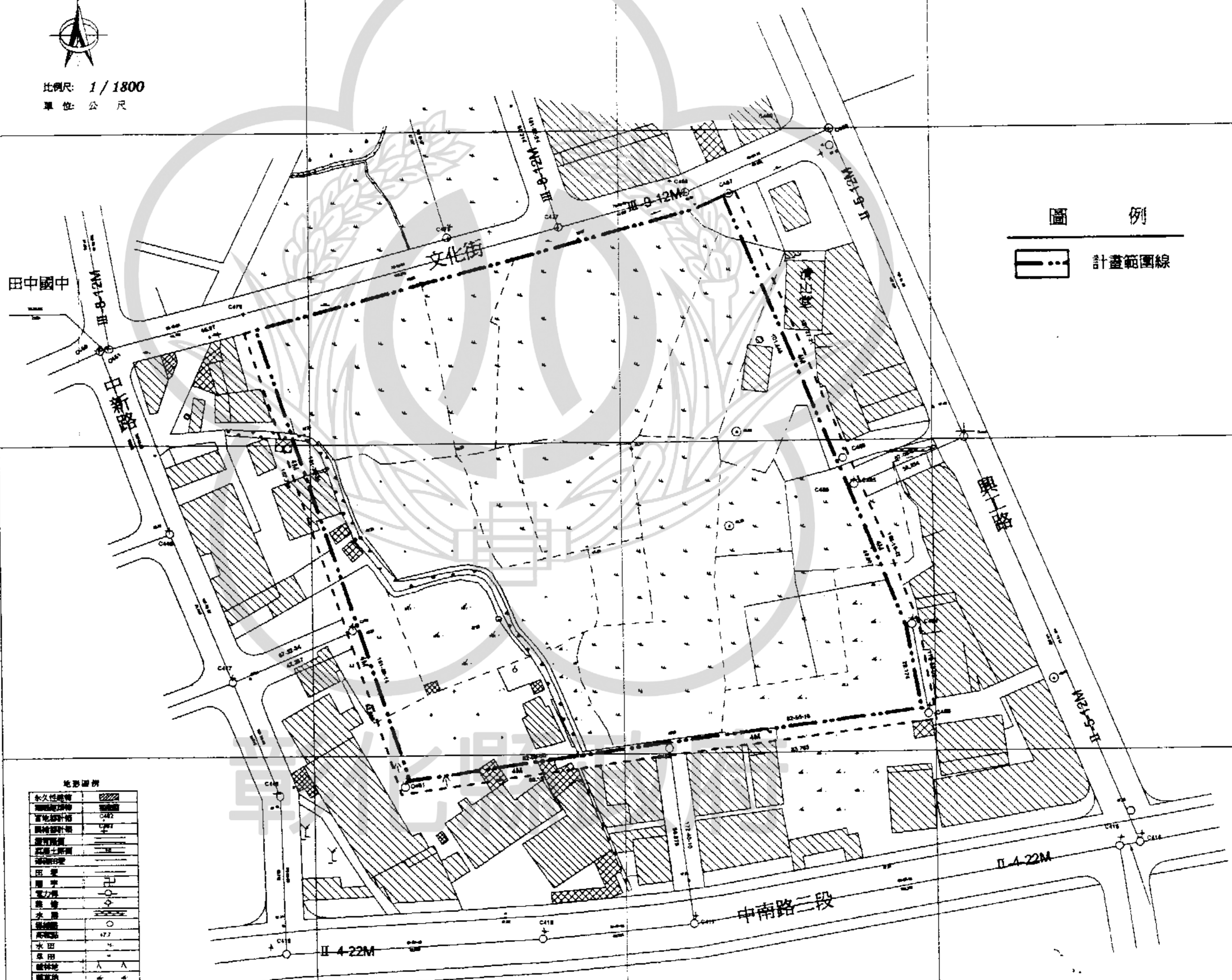
圖1-2-1 細部計畫位置示意圖



比例尺: 1 / 1800  
單位: 公尺

圖例

—··— 計畫範圍線



永久性地標	□
臨時性地標	○
首地起點	△
圍牆線	—
圍牆內實	▨
圍牆外實	▩
田界	+
屋宇	▧
電力線	—
路	—
水	—
溝渠	—
溝渠	—
水田	+
旱田	+
樹林地	+
草地	+
果園	+
雜草地	+
沙地	+
坑谷	+
地界	+
圖例	+

圖1-2-2 細部計畫範圍示意圖

# 第貳章 主要計畫概述

## 第一節 發布實施經過

田中都市計畫於民國六十年六月廿五日公告實施迄今已廿二年，其間曾辦理過六次個案變更及二次公共設施通盤檢討。其發布實施經過詳見表二——一——一 田中都市計畫歷次個案變更一覽表。

為根本解決公共設施保留地開發與取得之問題，遂於七十九年辦理「田中都市計畫（第一期公共設施保留地專案通盤檢討）」，該案變更內容暨附帶條件詳見表二——一——二 田中都市計畫（第一期公共設施保留地專案通盤檢討）變更內容明細表及圖二——一——一 田中都市計畫（第一期公共設施保留地專案通盤檢討）示意圖。其變更面積增減統計如表二——一——三所示。各項公共設施面積資料詳見表二——一——四 田中都市計畫（第一期公共設施保留地專案通盤檢討）公共設施用地明細表。

表二——一——一 田中都市計畫歷次個案變更一覽表

編號	變更內容	內政部核備日期文號	省府核准日期文號	發布日期文號
1	彰化縣田中鎮都市計畫 「市六」以南倉庫用地 變更為住宅區案	六二·一〇·一二台 內營五四七二六六號	六二·八·二府建 四八八一〇四號	六二·八·二 九府建都六九 五九一號
2	彰化縣田中鎮都市計畫 聯絡道路變更案	六二·一〇·一二台 內營五四六二六六號	六二·九·一府 建四九三八六九號	六二·一〇· 一三府建都七 七八五二號

表二——田中都市計畫歷次個案變更一覽表(續)

編號	變更內容	內政部核備日期文號	省府核准日期文號	發布日期文號
3	田中都市計畫媽祖廟前商業區變更爲人行廣場案		六四·五·六府建 四四二七四八號	六四·七·一 府建都五六四 六〇號
4	田中都市計畫文小三—二國小預定地田中小段四二—二號部分用地變更爲商業區案	六四·八·一二台內 營六四六七八七號	六四·五·六府建 四四二七一九號	六四·七·一 府建都五六四 六〇號
5	田中鎮都市計畫II—1號道路西北角綠地住宅區變更爲機關用地案		六四·九·二六府 建四九三六三九號	六四·一〇·八 九府建都八八 三九五號
6	變更田中都市計畫(部分農業區、住宅區、綠地爲道路用地、住宅區)案		七二·一〇·二九 府建四一五六七一號	七二·一〇·二九 府建都一一 七四八二七號
7	變更田中都市計畫(公共設施通盤檢討)案		七三·一·一四府 建四一五六五四號	七三·一·一五 九府建都一一 五四八號
8	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		七九·四·二三四府 建四四一四六四 四五號	七九·四·一 彰府工都一卅 四四四〇號

表二——二 田中都市計畫(第一期公共設施保留地專案通盤檢討)變更內容明細表

編號	調整		變更理由	備註
	原計畫	變更內容		
1	文高—學校用地(面積五·三五公頃)	(1)住宅區	因教育廳表示不予徵收，且田中都市計畫人口未超過十五萬人，已符合省訂審查原則，應予撤銷變更爲住宅區。	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布實施後始得發照建築。
2	公園(○)·六五公頃) 公園(一·二九公頃) 公園(○)·一七公頃) 公園(○)·三八公頃) 公園(○)·四九公頃) 公園(○)·二八公頃) 公園(○)·二一公頃)	住宅區 住宅區 住宅區 住宅區 住宅區 商業區 商業區	<p>(一)公五爲公有土地四—一、公四—二、公四—三已開闢作爲公園使用，公兒(一)都市計畫訂有附帶條件應以市地重劃方式辦理，並已經核定重劃範圍應維持原計畫。</p> <p>(二)公一公二—一公二—二公四—五公三—三撤銷變更爲住宅區，公三—二公四—四撤銷變更爲商業區(符合檢討原則第二—一項)。</p>	同前。

彰化縣政府

表二——二 田中都市計畫(第一期公共設施保留地專案通盤檢討)變更內容明細表(續)

編號	調整內容		變更理由	備註
	原計畫	新計畫		
3	市場(○)·二四公頃) 市場(○)·二三公頃) 市場(○)·二五公頃) 市場(○)·二公頃) 市場(○)·八九公頃) 市場(○)·一七公頃)	商業區 商業區 商業區 商業區 住宅區	市五已開闢○·二七公頃與檢討原則第十二(一)所訂標準僅不足○·三公頃不影響都市使用品質，原規劃市一市二市三市四市六應予撤銷變更爲商業區，市七應予撤銷變更爲住宅區。	同前。
4	體育場(二·六五公頃)	住宅區	符合檢討原則四(一)變更爲住宅區。	同前。
5	國中預定地(○)·○三六公頃) 國小預定地(○)·○一六七五公頃) 國小預定地(○)·○二七公頃)	商業區 商業區 商業區	據田中國小代表稱不影響學校之整體使用，爲避免拆除合法房屋造成人民損失，將原有民房部份予以撤銷變更爲商業區，其餘維持原計畫。	

彰化縣政府

表二——二 田中都市計畫(第一期公共設施保留地專業通盤檢討)變更內容明細表(續)

調整 編號	變更內容		變更理由	備註
	原計畫	新計畫		
6	國小預定地 (○)·(○)·(○)· ○二五公頃	商業區	機三無指定使用機關及開闢計畫應予撤銷。	同前。
7	綠帶(○)· 二七公頃) 綠帶(○)· 七五公頃) 綠帶(○)· 七七公頃)	道路用地 道路用地 道路用地	避免興建房屋退縮。	同前。
8	機關用地(○)· 二六公頃)	住宅區	機二無指定使用機關及開闢計畫應予撤銷。	同前。
9	停二(○)· 一四公頃) 停三(○)· 二四公頃) 廣(停)二(○)· 一四公頃) 廣(停)三(○)· 七公頃) ○·五七七 五公頃)	商業區 商業區 商業區 商業區 商業區	符合公平原則。	III—9 十二公尺道路以北與 III—8 十二公尺道路所圍之範圍，附帶條件變更爲商業區。 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布實施後始能發照建築。

表二——二 田中都市計畫(第一期公共設施保留地專案通盤檢討)變更內容明細表(續)

調整 變 更 內 容	編號 原 計 畫	新 計 畫	變 更 理 由 備 註
	公路車站用地(○·三二公頃)	車站用地	公路局不經該地區改為車站用地供其他客運設站。
	廣場	商業區(○·一一五五公頃) 停車場(○·○○二公頃)(位在停車場西北角之截角)	已建辦公室及民房(出租基地)

彰化縣政府



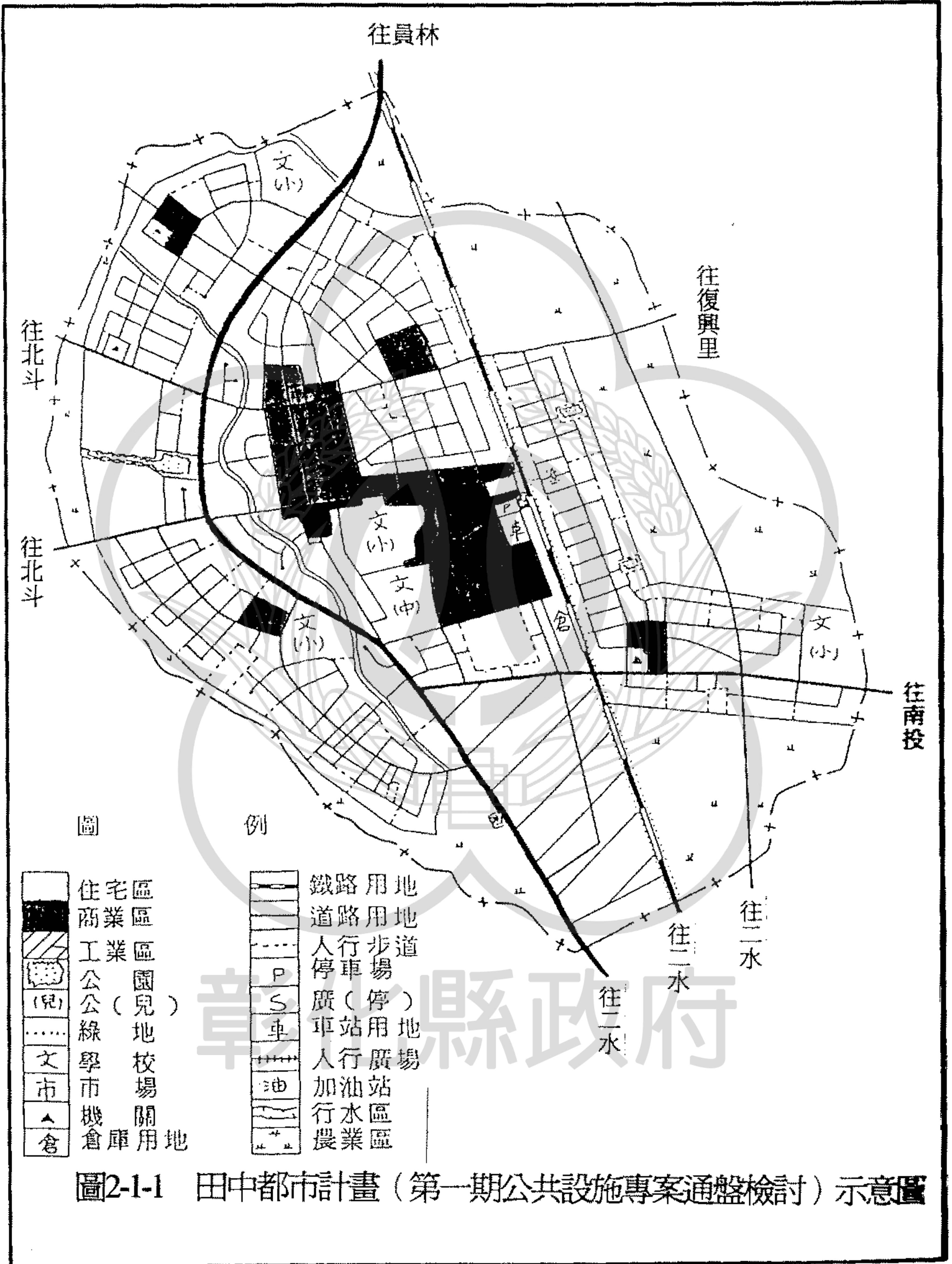


表 2-1-3 田中都市計畫(第一期公共設施保留地專案通盤檢討)  
面積一覽表

土 地 使 用 目 的	面 積 (公 頃)	佔計畫區總 面積百分比	佔都市發展 用地百分比	備 註	
都 市 發 展 用 地	住 宅 區	134.45	40.01	53.50	
	商 業 區	20.53	6.11	8.17	
	工 業 區	21.78	6.48	8.67	乙種
	機關用地	0.67	0.21	0.29	
	倉庫用地	1.26	0.38	0.50	
	車站用地	0.32	0.10	0.13	
	鐵路用地	4.95	1.47	1.97	
	道路用地	41.84	12.44	16.63	
	公園	3.10	0.92	1.23	
	綠地	1.91	0.57	0.76	
	公園兼 兒童遊樂場	0.41	0.12	0.16	
	學校	18.33	5.46	7.29	
	市場	0.27	0.08	0.11	
停車場	0.16	0.05	0.06		
廣場兼停車場	0.32	0.10	0.13		
人行廣場	0.85	0.25	0.34		
加油站	0.14	0.04	0.06		
小 計	251.29	74.79	100.00		
行 水 區	2.95	0.88			
農 業 區	81.76	24.33			
總 計	336.00	100.00			

資料來源：田中都市計畫(第一期公共設施保留地專案通盤檢討)。  
註：表內面積應以依據核定圖實地分割測量面積為準。

表 2-1-4 田中都市計畫(第一期公共設施保留地專案通盤檢討)  
公共設施用地明細表

項目	公共設施 編號	面積 (公頃)	位 置	備 註
機 關	機 一	0.15	計畫區西側 V-1 號道路北側	地政事務所
	機 四	0.14	II-4 號道路北側，縱貫鐵路東	
	機 九	0.30	II-1 道路北側	鎮公所
	機 十	0.08	田中國小西側	郵局
	小 計	0.67		
學 校	文 小(一)	2.55	計畫區北側，I-1 號道路西側	三潭國小
	文 小(二)	2.09	國中西側	
	文 小 (三)~二	3.64	IV-1 號道路南側	田中國小
	文 小(四)	3.05	計畫區東側，II-4 號道路北側	內安國小
	文 中(一)	2.84	IV-1 號道路東側，III-9 號道路北側	田中國中
	文 中(二)	4.16	公五南側	
	小 計	18.33		
公 園	公 四~一	0.29	計畫區東側	
	公 四~二	0.13	計畫區東側	
	公 四~三	0.28	計畫區東側	
	公 五	2.40	I-1 號道路西側，II-1 號道路北側	
	小 計	3.10		

表 2-1-4 田中都市計畫(第一期公共設施保留地專案通盤檢討)  
公共設施用地明細表(續)

公共設施 編 號	面 積 (公頃)	位 置	備 註
公 (兒) 一	0.41	II-8 號道路西側	
市 場	0.27	II-6 號道路北側	原市五
停 車 場	0.16	II-5 號道路東側，車站用地北側	
廣場兼停車場	0.32	II-8 號道路西側	原廣停(一)
綠 地	1.91	縱貫鐵路兩側	
加 油 站	0.14	工業區西側	原油(一)
車站用地	0.32	田中火車站南側	
倉庫用地	1.26	田中火車站南側	
人行廣場	0.85		
鐵路用地	4.95		
道路用地	41.84		
總 計	74.53		

資料來源：田中都市計畫(第一期公共設施保留地專案通盤檢討)

註：表內面積應以依據核定圖實地分割測量面積為準。

彰化縣政府

## 五、農業區

為維持計畫區農業生產功能與使計畫區集中發展，及為本鄉未來發展預留發展空間，將都市發展用地外圍劃設為農業區，面積八一·七六公頃。

## 第四節 公共設施計畫

### 一、機關用地

本計畫區共劃設四處機關用地，面積合計為〇·六七公頃。其個別使用狀況及面積分述如后。

- (1) 機一（田中地政事務所）〇·一五公頃。
- (2) 機四（未使用）〇·一四公頃。
- (3) 機九（田中鎮公所）〇·三〇公頃。
- (4) 機十（田中郵局）〇·〇八公頃。

### 二、學校用地

#### (一) 國民小學

共劃設國小用地四處，面積合計為一一·三三公頃。其中文小一為現有之三潭國小，面積二·五五公頃；文小二為新設之國小用地，面積二·〇九公頃。文小三——二為現有之田中國小，面積三·六四公頃；文小四為現有之內安國小，面積三·〇五公頃。

(二)國民中學

劃設國中用地二處，文中一係以現有之田中國中用地調整劃設，面積二·八四公頃；文中二為新設之國中用地，面積四·一六公頃。面積合計為七·〇〇公頃。  
本計畫區學校用地面積合計為一八·三三公頃。

三、公園用地

共劃設鄰里公園四處，面積三·一〇公頃。面積分別為：

- (1) 公四—一：〇·二九公頃。
- (2) 公四—二：〇·一三公頃。
- (3) 公四—三：〇·二八公頃。
- (4) 公四—四：二·四〇公頃。

四、公園兼兒童遊樂場

劃設公園兼兒童遊樂場一處，面積〇·四一公頃。

五、綠地

共劃設綠地三處，面積一·九一公頃。

六、市場用地

劃設零售市場一處，面積〇·二七公頃。

彰化縣政府

七、停車場

劃設停車場一處，面積〇·一六公頃。

八、廣場兼停車場

劃設廣場兼停車場一處，面積〇·三二公頃。

九、加油站用地

劃設加油站用地一處，面積〇·一四公頃。

十、其他公共設施

- (1) 車站用地：一處，面積〇·三二公頃。
- (2) 人行廣場：六處，面積合計〇·八五公頃。
- (3) 倉庫用地：一處，面積一·二六公頃。

## 第五節 交通系統計畫

本計畫區之交通系統分爲道路與鐵路二部份，其計畫內容如下：（詳表二—五—一 田中都市計畫（第一期公共設施保留地專案通盤檢討）道路編號表）

彰化縣政府

## 一、道路

以下分就聯外道路與區內道路敘明本區之道路闢建情形：

### (一) 聯外道路

- (1) I—1號道路：即141號縣道，為本計畫區之主要聯外幹道，南往二水，北通員林、社頭，計畫寬度廿五公尺。

- (2) II—1號道路：本計畫區向西通往北斗之聯外道路，計畫寬度廿二公尺。

- (3) II—2號道路：本計畫區向西通往下霸之聯外道路，計畫寬度十五公尺。

- (4) II—3號道路：本計畫區向東通往復興里之聯外道路，計畫寬度十五公尺。

- (5) II—4號道路：本計畫區向東通往南投之聯外道路，計畫寬度廿二公尺。

- (6) I—2號道路：本計畫區I—1號道路之外環道，南往二水，北通員林、社頭，計畫寬度十八公尺。

### (二) 區內道路

配設區內主要、次要及出入道路等，其計畫寬度分別為十五、十二、十一、十、八、及五公尺，另為方便行人通行酌設四公尺寬之人行步道。

## 二、鐵路用地

縱貫線鐵路通過本計畫區，北往員林、社頭，南通二水，配合劃設鐵路用地，面積四·九五公頃。



表 2—5—1 田中都市計畫(第一期公共設施保留地專案通盤檢討)  
道路編號表

編號	寬度	長度	起 迄 點	備 註
I—1	25	3000	自計畫區北端至南端	主要幹道
II—1	22	420	自 I—1 至北斗	次要幹道
II—2	15	390	自 I—1 至成功	次要幹道
II—3	15	610	自 II—5 至復興里	次要幹道
II—4	22	1200	自 I—1 至八堡一圳(南投)	次要幹道
II—5	15	1500	自 I—1 至 II—4	次要幹道
II—6	15	630	自 I—1 至 II—4	工業區內 主要道路
II—7	15	190	自 II—5 至 V—8	次要幹道
II—8	15	190	自 II—5 至 V—8	次要幹道
III—1	12	720	自 I—1 至 II—1	主要道路
III—2	12	495	自 II—2 至 III—3	主要道路
III—3	12	825	自 I—1 至 I—1	主要道路
III—4	12	960	自 II—3 至 II—4	主要道路
III—5	12	600	自 II—4 至 III—4	主要道路
III—6	12	630	自 I—1 至 II—5	主要道路
III—7	12	110	自 IV—1 至 III—8	主要道路
III—8	12	750	自 III—9 至 II—4	主要道路
III—9	12	410	自 I—1 至 II—5	主要道路
III—10	12	100	自 II—5 至 III—8	主要道路

表 2—5—1 田中都市計畫(第一期公共設施保留地專案通盤檢討) 道路編號表

編號	寬度	長度	起迄點	備註
IV—1	11	700	自 II—5 至 I—1	主要道路
IV—2	11	1350	自 I—1 至 I—1	主要道路
V—1	10	330	自 III—1 至 III—1	次要道路
V—2	10	345	自 III—3 至 III—2	次要道路
V—3	10	130	自 II—4 至 III—5	次要道路
V—4	10	540	自 II—5 至 IV—1	次要道路
V—5	10	490	自 IV—1 至 IV—2	次要道路
V—6	10	265	自 IV—1 至 III—6	次要道路
V—7	10	330	自 II—5 至 V—5	次要道路
V—8	10	875	自 III—6 至計畫區	次要道路
V—9	10	189	住宅區內	次要道路
V—10	10	110	住宅區內	次要道路
V—11	10	74	住宅區內	次要道路
V—12	10	230	自 II—8 至 V—8	次要道路
V—13	10	230	自 II—8 至 V—8	次要道路
I—2	18	1800	計畫區北端至南端	
未編號	8		計畫區內	出入道路
未編號	5		計畫區內	出入道路
未編號	4		計畫區內	人行步道

資料來源：田中都市計畫(第一期公共設施保留地專案通盤檢討)  
 註：表內道路長度應以依據核定圖實地測釘之樁距為準。  
 長寬度單位：公尺。

# 第參章 發展現況分析

## 第一節 主要計畫區發展現況

田中都市計畫區之都市發展以鐵路西側為主，住宅使用大多集中於鐵路、員集路、中南路、斗中路與計畫區西側溪流兩側沿線及其所圍成區域範圍內，鐵路東側與內安國小間、中南路以北亦有一大社區，其餘地區之發展則較為零散，詳見圖三———田中都市計畫區土地使用現況示意圖。

商業區主要分佈在中洲路、員集路兩側及其交會口一帶，目前發展已稍具中心商業區之型態。

工業區主要分佈在田中都市計畫區南端，集中在鐵路、中南路與員集路間，以食品加工業、成衣、皮鞋製造為大宗。

公共設施方面，目前已開闢或部份開闢的有機關、學校、市場、加油站、倉庫等用地，公園、兒童遊樂場、綠地、停車場、廣場兼停車場、人行廣場、車站用地仍未開闢。

道路系統方面，主要聯外道路目前均已開闢，區內道路系統除現有市街外，其餘大部份均尚未開闢。至於鐵路用地，為縱貫鐵路，已開闢完成。

各種土地使用現況面積之統計及分佈，請參見表三——一——一 田中都市計畫區土地使用現況面積統計表及圖三——一——一 田中都市計畫區土地使用現況示意圖。

## 第二節 細部計畫區發展現況

本細部計畫區位於田中都市計畫區中央，本細部計畫區所在街廓四週的計畫道路均已開闢，附近之計畫公共設施有國中、國小用地（即田中國中、田中國小），均已開闢使用，鄰近地區之土地使用分區除北側商業區尚未發展，計畫區四周之住宅區則多已使用，住工、住商混雜情況普遍，詳見圖三——二——一 細部計畫區及附近地區土地使用現況圖。

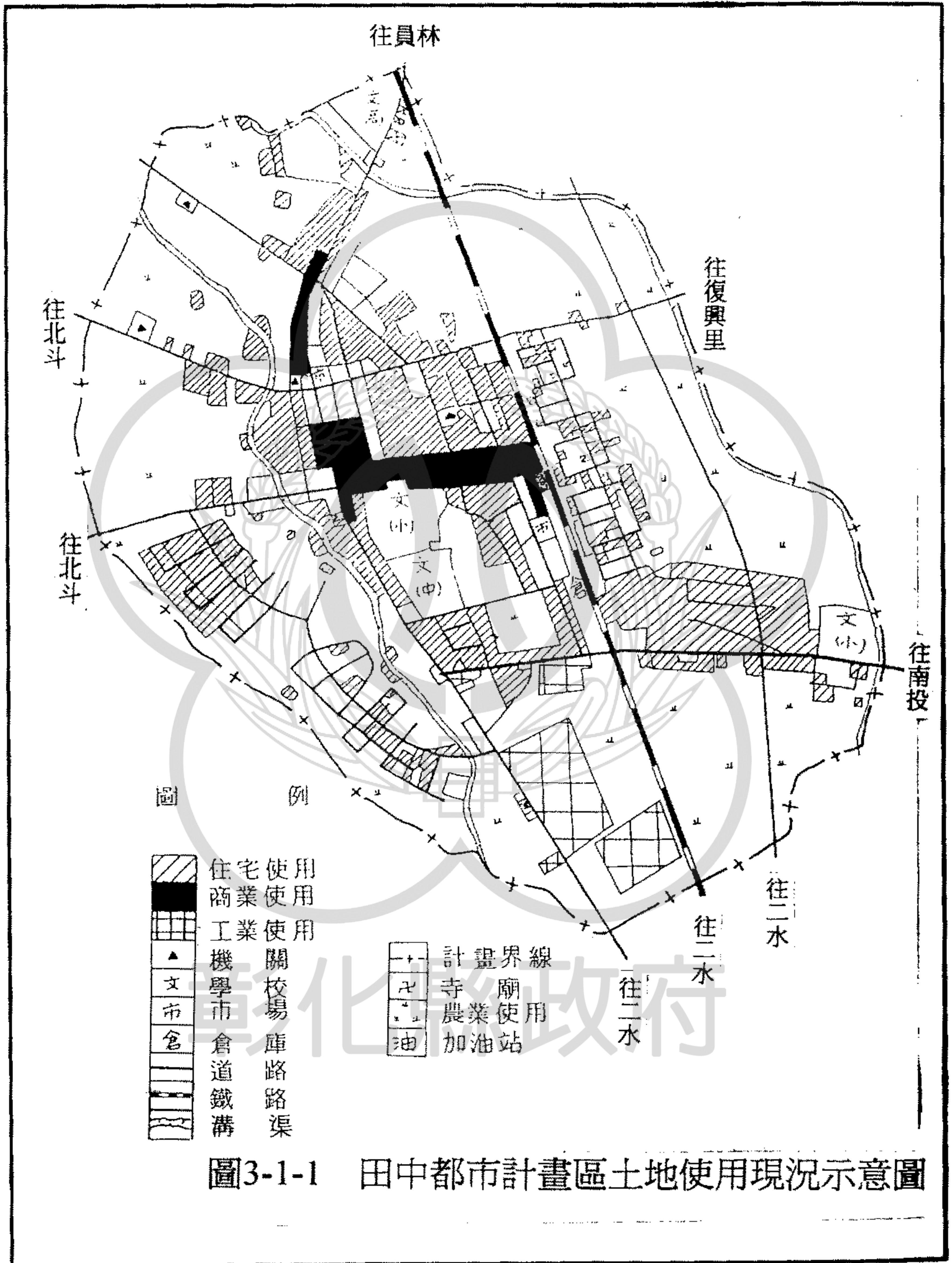
本細部計畫區在辦理「田中都市計畫第一期公共設施保留地專案通盤檢討」前，原劃設為體育場預定地，計畫總面積為二·六四七五公頃，目前尚未開發使用。經現況土地使用調查結果顯示，本細部計畫區目前皆為農業使用，以水田、旱田為主，並夾雜有竹林、果園、花園、檳榔、雜林及雜草地，以及少數住宅、寺廟用地，其分佈及詳細面積詳見圖三——二——一 細部計畫區及附近地區土地使用現況圖、表三——二——一 細部計畫區土地使用現況面積統計表。

表 3—1—1 田中都市計畫區土地使用現況面積統計表

單位：公頃

項 目	計畫面積 (公頃)	現況面積 (公頃)	使用率(%)	備 註	
土地 使用 分區	住 宅 區	134.44	51.75	38.5	
	商 業 區	20.53	16.45	80.1	
	工 業 區	21.78	10.56	48.5	
	農 業 區	81.76	—	—	
	行 水 區	2.95	2.95	100.0	
公 共 設 施 用 地	機 關	0.72	0.53	73.6	
	學 校	18.33	9.06	49.4	
	公 園	3.10	0	0	
	兒童遊樂場	0.41	0	0	
	綠 地	1.91	0	0	
	人行廣場	0.85	0	0	
	廣 場 兼 停 車 場	0.32	0	0	
	停 車 場	0.16	0	0	
	市 場	0.27	0.27	100.0	
	加 油 站	0.14	0.14	100.0	
	倉庫用地	1.26	1.26	100.0	
	鐵路用地	4.95	4.95	100.0	
	車站用地	0.32	0	0	
道路用地	41.80	24.01	57.4		
總 計	336.00	121.93	—		

資料來源：規劃單位核算(81.11)



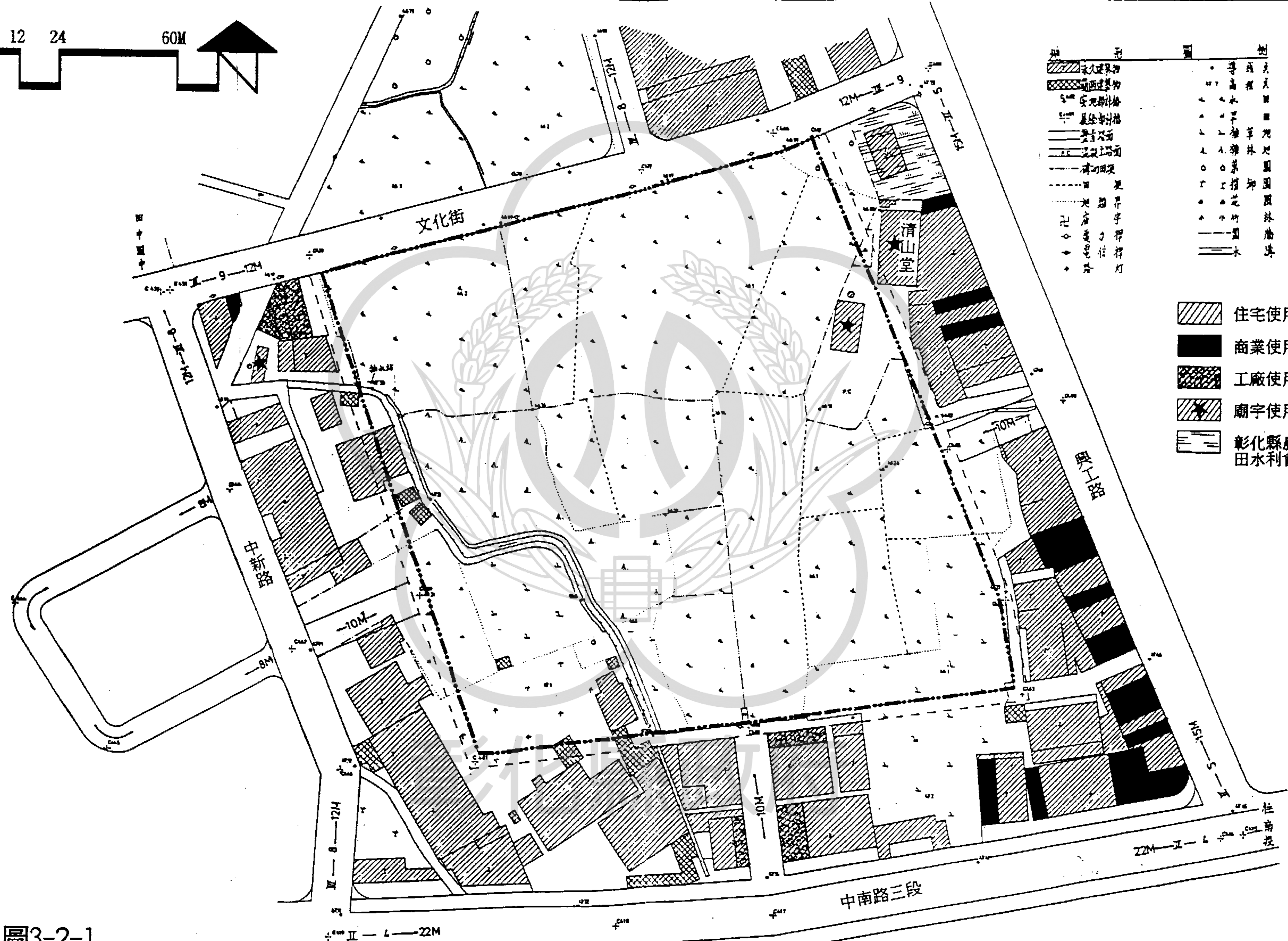
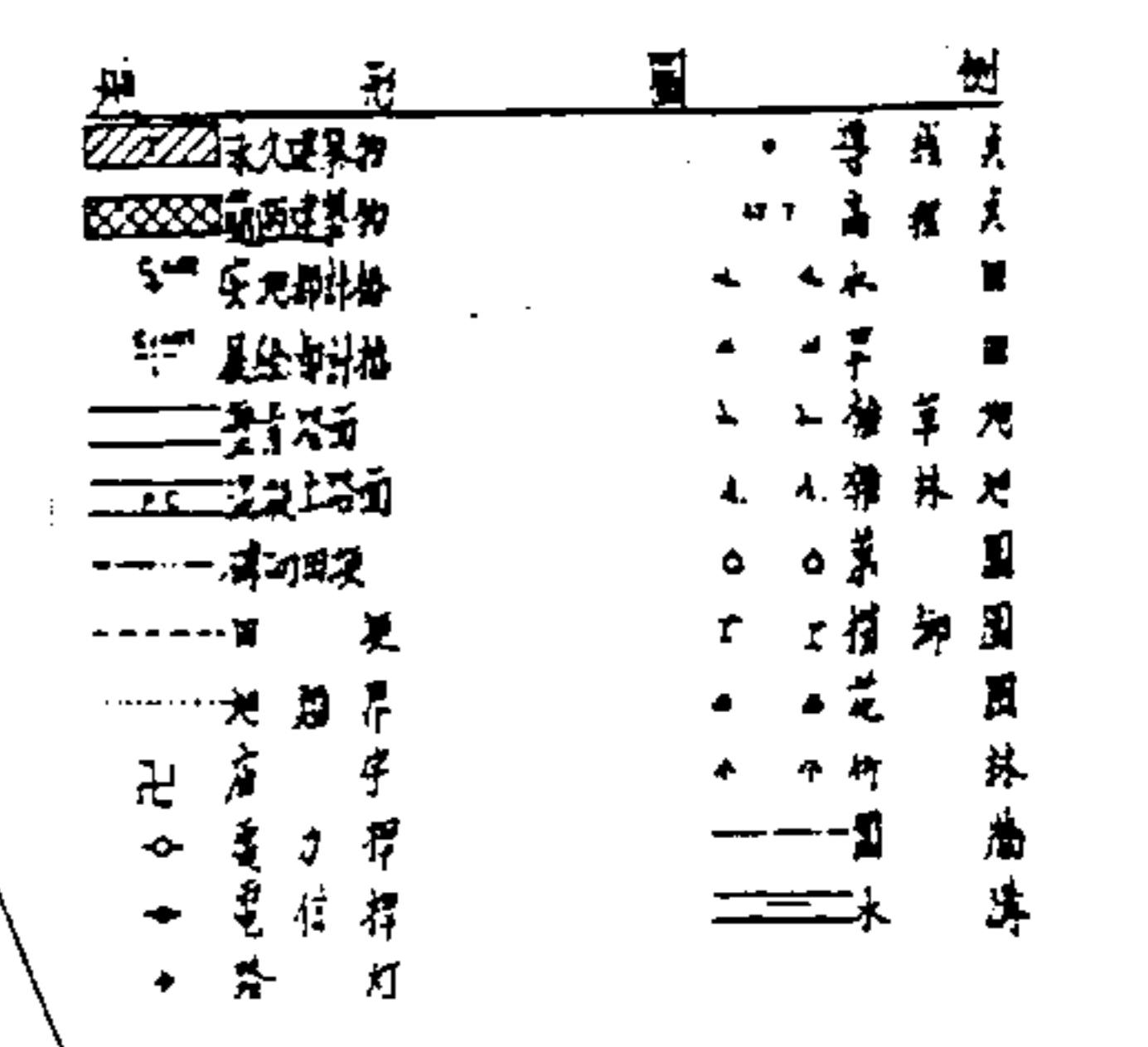


圖3-2-1 細部計畫區及附近地區土地使用現況示意圖

表三——二——一 細部計畫區土地使用現況面積統計表

合 計	溝 渠	寺 廟	農 業 使 用	工 業 使 用	住 宅 使 用	土 地 使 用 現 況
二·六五〇〇	〇·〇二六九	〇·〇一二二	二·五八〇六	〇·〇〇八〇	〇·〇二二三	面積 (公頃)
一〇〇·〇〇	一·〇二	〇·四六	九七·三八	〇·三〇	〇·八四	百分比 (%)
		清山堂旁廂房				備 註

彰化縣政府



## 第肆章 計畫目標與構想

### 第一節 計畫目標

為期確保本細部計畫地區規劃後能合理發展，其土地資源能經濟有效利用，乃擬定下列計畫目標，作為本細部計畫區規劃作業遵循之方針：

- 一、配合相關及主要計畫之發展指導原則，促進本計畫細部區之正常合理發展。
- 二、加強本細部計畫區與鄰近既有社區發展之聯繫，使都市發展具整體性。
- 三、創造本細部計畫區成為一安全、衛生、寧適之實質生活環境。
- 四、提供規劃完善之公共設施，提高本細部計畫區之環境品質。
- 五、研擬具體可行之開發策略，加速本細部計畫區之建設開發。

### 第二節 規劃原則與構想

#### 一、計畫原則

- (1) 配合本細部計畫區鄰近都市計畫土地使用分區之配置及道路系統為原則，詳見圖四——二——一。

彰化縣政府

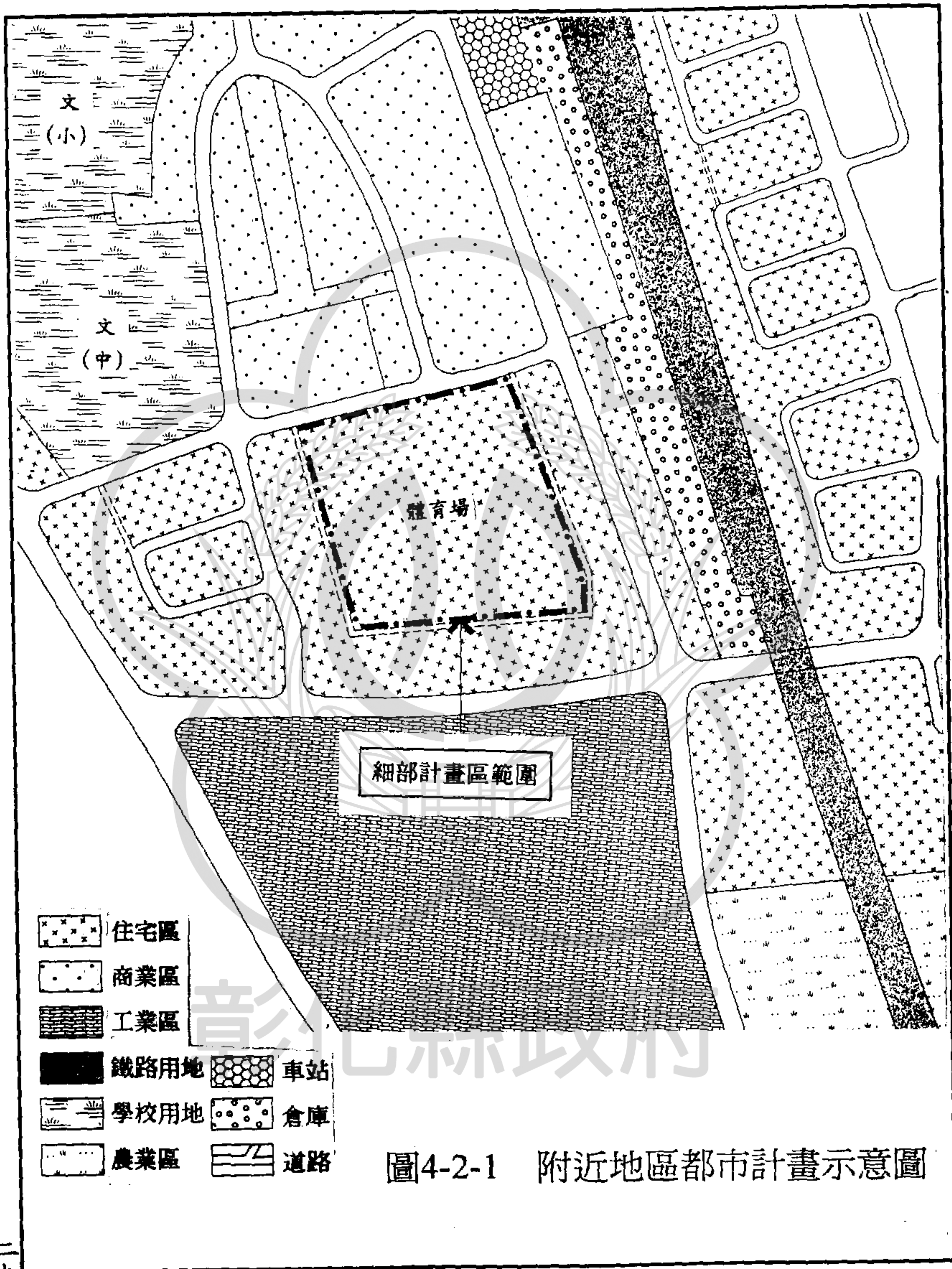


圖4-2-1 附近地區都市計畫示意圖



- (2) 提供居民必需之公共設施，劃設面積佔本細部計畫區總面積之卅%，以創造舒適之生活環境。
- (3) 公共設施配設之位置以能便利本細部計畫區全體居民使用為原則。
- (4) 為提高公共設施服務面積，道路之路徑儘量簡短，道路以能提供便捷之服務功能為主；且為避免不必要之通過性交通，計畫區內出入道路寬度不宜太寬，以確保計畫區內住戶之寧適性。
- (5) 細部計畫區內道路配合相鄰地區之道路系統，並儘量避免造成細部計畫區內或區外建地變成路衝，倘無法避免則儘量減少產生路衝之數量。
- (6) 減少細部計畫區內之道路與主要計畫主要幹道之交會口數量，以免進出之交通影響主要幹道車流速度與交通安全。
- (7) 街廓外形以方整易分割為前提，其走向除配合本細部計畫區原街廓外形，並考量風向、日照等條件以增加居住之適意性，而為顧及消防安全街廓長度亦不可太長；街廓深度宜考量前後院深度、採光、通風等條件不可太淺或過深。

## 二、計畫構想

本細部計畫區呈一長寬各約一七〇公尺的正方形，北臨十二米寬文化街，東、南、西三側各隔一條四米寬步道與住宅區相臨接，此四米寬道路原為體育場與相臨接住宅隔離之用，目前本細部計畫區已經由「田中都市計畫第一期公共設施保留地專案通盤檢討」附帶條件變更為住宅區，以此道路作為本細部計畫區之面臨道路則嫌太窄。因此，沿本細部計畫區南側邊界劃設一條四米寬道路及沿東、西側邊界各劃設一條二米寬道路，併同本細部計畫區外四米步道計算，南側街廓面臨之路寬變為八米、

東西側街廓面臨之路寬變為六米。

因本細部計畫區東、南、西界均與一條十公尺寬計畫道路相交，北界與一條十二公尺寬計畫道路相交，為配合前述四周主要計畫之道路系統，在使細部計畫區內外之道路中心線能相互銜接之前題下，於本細部計畫區劃設一十米寬十字型道路，而將計畫區劃分為四個街廓，位於北側之街廓因深度過大，故再於其中央位置加劃一條東西向道路，即本細部計畫區呈一倒寫「用」字型格狀道路系統，將本細部計畫區劃分為東西兩排南北各三個街廓，此六個街廓均可細分為雙排南北向宗地。

本細部計畫區劃設計畫區總面積三〇%之土地作為公共設施用地，扣除前述土地作為道路用地，剩餘土地面積則作為鄰里公園用地兼作兒童遊樂場使用，劃設於本細部計畫區東南側。

彰化縣政府

# 第伍章 實質發展計畫

## 第一節 細部計畫內容概要

本細部計畫係依循中部區域計畫(草案)將計畫年期訂為民國八十九年，依田中都市計畫規定之計畫密度，推算出本細部計畫區可容納之計畫人口數為五三〇人，人口淨密度約為每公頃二八六人。本細部計畫區總面積為二·六五公頃，計劃設一·八五五公頃之住宅區，與一處鄰里公園用地兼作兒童遊樂場使用，面積〇·二三七五公頃，以及二條十公尺寬、一條八公尺寬、一條四公尺寬及二條二公尺寬之出入道路，道路用地之面積為〇·五五七五公頃。

## 第二節 計畫年期、計畫人口與密度

### 一、計畫年期

田中都市計畫之計畫年期已屆滿(至民國八十三年)，現正辦理第一次通盤檢討，故本細部計畫之計畫年期乃依循中部區域計畫(草案)之計畫目標年，亦訂為民國八十九年。

## 二、計畫人口與密度

依照田中都市計畫所訂定之平均密度每公頃二〇〇〇人及本細部計畫區總面積二·六五公頃推算，本細部計畫區可容納之計畫人口數為五三〇人；而本細部計畫區劃設一·八五五公頃住宅區，換算成居住淨密度約為每公頃二八六人。

倘依「台灣省實施都市計畫地區容積率訂定與獎勵規定審查作業要點」第三點之規定，以最大容積率二〇〇%來推算本細部計畫區每人平均居住樓地板面積約為每人七〇平方公尺。詳細之計算式如下所示：

$$2000 \text{ 人} / \text{公頃} \times 2.65 \text{ 公頃} = 5300 \text{ 人}$$

$$5300 \text{ 人} \div 1.855 \text{ 公頃} = 2860 \text{ 人} / \text{公頃}$$

$$1.855 \text{ 公頃} \times 10000 \text{ m}^2 \times 200\% \div 5300 \text{ 人} = 70 \text{ m}^2$$

## 第三節 實質發展計畫

### 一、土地使用與公共設施計畫

一般而言，本省農村居民多偏愛透天之房屋形式，因此，本案即以此類建築基地所可能構成之街廓型態來作考量。

本細部計畫區東、南、西三側各臨一條四米寬步道，此四米寬道路原為體育場與相臨接住宅隔離之用，目前本細部計畫區已經由第一期公共設施保留地專案通盤檢討附帶條件變更為住宅區，以此寬度道路作為本細部計畫區之面臨道路則嫌太窄。因此，本規劃沿計畫區南側邊界劃設一條四米寬道路及沿計畫區東、西側邊界各劃設一條二米寬道路，併同本細部計畫區外四米步道計算，則南側街廓面臨之路寬變為八米、東西側面臨之路寬變為六米。

因細部計畫區北界與一條十二公尺寬之計畫道路相接，且東、南、西三界亦均與一條十公尺寬之計畫道路相接，為配合前述四周主要計畫之道路系統，先於本細部計畫區各劃設一條十米寬南北向與東西向之十字型道路，俾使計畫區內外之道路中心線能相互銜接。此十字型道路將細部計畫區劃分為四個街廓，北側二個街廓因深度過大，故再於其中央位置加劃一條八米寬東西向道路，即本細部計畫區之道路呈「倒」用「」字型方格道路系統（外圍道路含主要計畫步道為六—八米道路，內部東西向道路由南至北分別寬八米、十米，南北向道路寬十米），將本細部計畫區劃分為東西兩排南北各三個街廓，每一街廓均可細分為雙排南北向宗地。

另外，依「都市計畫法定期通盤檢討實施辦法」第十條有關兒童遊樂場與鄰里公園設置標準之規定，人口規模五萬人以下者，以每千人劃設○·○八公頃之兒童遊樂場與○·一五公頃之鄰里公園計，則本計畫區應至少設置○·○四二四公頃之兒童遊樂場與○·○七九五公頃之鄰里公園，故本細部計畫建議兩者合併劃設，至少需設置面積○·一二二公頃之鄰里公園用地兼作兒童遊樂場使用。

本細部計畫規劃設計畫區總面積卅%之土地作為公共設施，扣除前述土地作為道路用地，剩餘土地面積○·二三七五頃則作為鄰里公園用地兼作兒童遊樂場使用，劃設於本細部計畫區東南角街廓南端，其北端則恰可容納單排建物。

本細部計畫區計劃設一·八五五公頃住宅區，佔細部計畫區總面積之七〇%，與〇·二三七五公頃鄰里公園兼兒童遊樂場用地，佔細部計畫區總面積之八·九六%，以及〇·五五七五公頃道路用地，佔細部計畫區總面積之二一·〇四%，此二項公共設施用地面積合計爲〇·七九五公頃，佔細部計畫區總面積之三〇%。詳見圖五—三—一 土地使用計畫示意圖及表五—三—一 土地使用計畫面積表。

## 二、道路系統計畫

本細部計畫區所在街廓之東、南、西、北四側均面臨本鎮主要道路：東接十五米之興工路、西接十二米之中新路、南接廿二米之中南路三段、北側接十二米文化街。本細部計畫區位於田中都市計畫區中央，經由前述各主要道路往東可至南投、往西至北斗、往南至二水、往北則至員林。

如第四章計畫構想與土地使用計畫所述，本細部計畫區之路網主要係配合外圍主要計畫道路系統而劃設，約呈「倒」字型，與外圍原有四米步道合併，則本細部計畫區東西向道路由南至北分別寬八米、十米，南北向道路寬十米。本細部計畫區內道路其個別之道路編號、區位與長度詳見圖五—三—一 土地使用計畫示意圖與表五—三—二 道路系統編號表。

## 第四節 土地使用管制計畫

土地使用管制計畫是實施都市計畫、管制人口與各種活動之分布與強度的主要工具。在實施土地使用管制地區內，任何開發均得依管制規定辦理，以使各種活動發展達到原先規劃所預期之土地使用



表 5—3—1 土地使用計畫面積表

土地使用項目		面積(公頃)	百分比(%)
住宅區		1.8550	70.00
公共設施用地	鄰里公園用地兼作兒童遊樂場使用	0.2375	8.96
	道路用地	0.5575	21.04
	小計	0.7950	30.00
合計		2.6500	100.00

表 5—3—2 道路系統編號表

道路編號	寬度(M)	長度(M)	備註
細—十M—一	10	158.5	本細部計畫劃設
細—十M—二	10	129.0	本細部計畫劃設
細—八M—一	8	145.5	本細部計畫劃設
細—四M—一	4	161.0	本細部計畫劃設
細—二M—一	2	148.5	本細部計畫劃設
細—二M—二	2	172.0	本細部計畫劃設

型態。實施土地使用管制之優點，可使土地適當配置以供各種發展之需，公共設施能充份有效利用，進而達到健全都市發展之最終目的。本細部計畫之土地使用管制要點訂定如后：

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

二、住宅區之建蔽率不得大於百分之六十，容積率不得大於百分之二百。  
本細部計畫內建築基地面臨未滿十公尺道路者均應退縮二公尺建築（退縮部份得計入法定空地），但不得興建圍牆等建築物，以方便公共通行。

三、有關設置公共開放空間獎勵部份依內政部訂定「實施都市計畫地區建築基地綜合設計鼓勵辦法」規定辦理。

建築物提供部份樓地板面積供下列使用者，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。

（一）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。

（二）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、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。

五、本要點未規定事項，依其他有關法令規定辦理。

# 第陸章 執行計畫

## 第一節 開發方式

本細部計畫區之開發方式依循田中都市計畫第一期公共設施專案通盤檢討指示本細部計畫區附帶變更條件：「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），……」因此，為符合計畫區土地所有權人公平負擔之原則，不增加政府機關之財政壓力，公共設施得無償取得之目的，以及考慮本地區未來發展開發之難易程度，本細部計畫以辦理市地重劃方式開發。茲將實施市地重劃的三個優點分述如下：

- 一、公共設施與公用設備所需用地與其開發費用，由土地所有權人按其原有土地面積之比例公平負擔，計畫執行阻力較小、效率較高。
- 二、政府可無償取得公共設施，減少地方財政之壓力。
- 三、原土地所有權人重劃後雖因負擔公共設施用地及抵費地，致重劃後土地面積較原土地面積少，但因計畫區經重劃工程完成後，土地之利用價值提高，土地所有權人總體之利益反而增加。

整體而言，實施市地重劃不僅是一種公平合理之都市開發方式，更是一種公私共同獲益之都市建設事業，因此，本細部計畫區宜採市地重劃方式開發，以達本細部計畫區附帶變更條件之規條。

## 第二節 財務計畫

財務計畫之完善與否乃計畫執行成敗之最大關鍵，本細部計畫以市地重劃方式開發，茲將本細部計畫區所需之開發經費概估如表六—二—一 事業及財務計畫概估表。

### 第三節 其他規定

本細部計畫區應妥為規劃下水道系統並與舊有系統銜接，計畫區內自來水、電訊、瓦斯、電力、路燈設備亦應配合規劃，上開公共設施均應於市地重劃時合併辦理。

彰化縣政府

表 六一二—一 擬定田中都市計畫(原體育場用地變更為住宅區)細部計畫事業及財務計畫概估表

公共設施 種類	面積 (公頃)	土地取得方式				開闢經費(單位:萬元)				主辦 單位	完成期限	經費來源
		征 購	無償 提供	市地 重劃	其 他	土地征購 費及地上 物補償	整地費	工程費	合計			
鄰里公園用 地兼作兒童 遊樂場使用	0.2375			√		215.0	266.0	475.0	956.0	彰化 縣政府	民國85年 至 民國89年	以市地重 劃方式共 同負擔
道路用地	0.5575			√		505.0	624.0	1394.0	2523.0	彰化 縣政府	民國85年 至 民國89年	以市地重 劃方式共 同負擔
合計	0.7950					720.0	890.0	1869.0	3479.0			

註：開闢經費得視主辦單位財務狀況酌予調整。

彰化縣政府