

變更永靖都市計畫（第三次通盤檢討）書



彰化縣永靖鄉公所

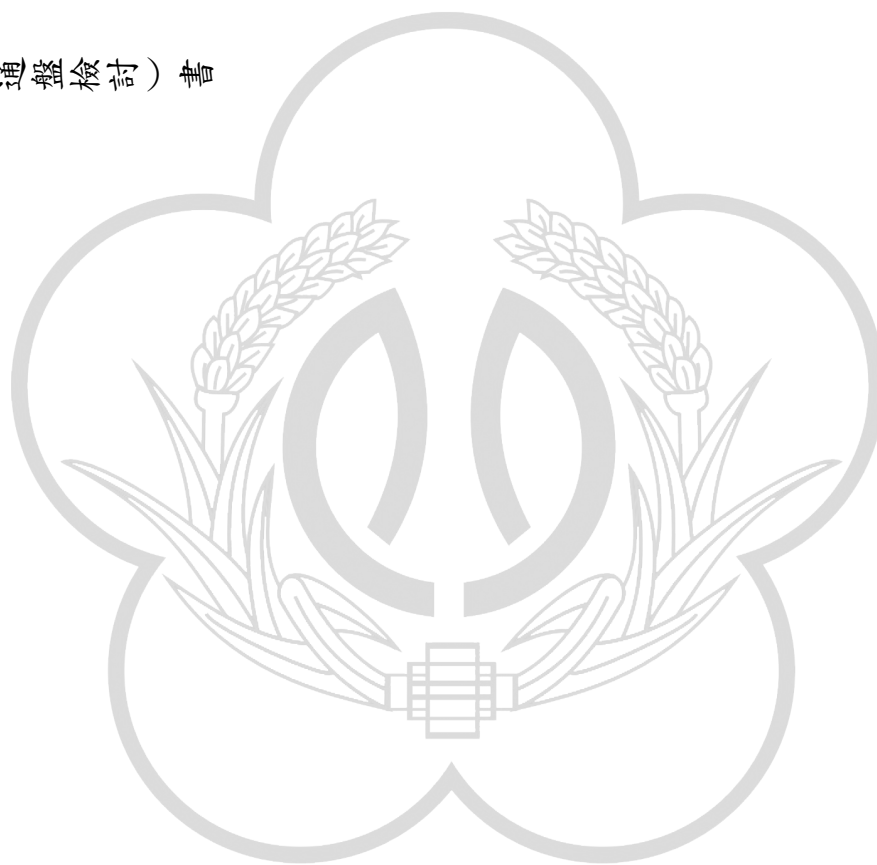
民國100年1月

彰化縣變更都市計畫審核摘要表

項 目	說 明	
都 市 計 畫 名 稱	變更永靖都市計畫（第三次通盤檢討）案	
變更都市計畫法令 依 據	都市計畫法第26條	
變更都市計畫機關	彰化縣永靖鄉公所	
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	
本案公開展覽之 起迄日期	公 告	民國94年1月20日至民國94年2月21日止（刊登於民國94年1月20至22日聯合報廣告G6版及F9版）
	公開展覽	第一次：民國95年11月20日至民國95年12月20日止 （刊登於台灣時報民國95年11月20日第17版、民國95年11月21日第15版、民國95年11月22日第14版） 補 辦：民國99年11月12日至民國99年12月13日止 （刊登於太平洋日報民國99年11月12日第5版、民國99年11月13日第13版、民國99年11月14日第18版）
	公開說明會	第一次：民國95年12月6日於永靖鄉公所會議室 補 辦：民國99年11月26日於永靖鄉公所會議室
人民團體對本案之 反映意見	第一次公開展覽：詳人民或團體陳情意見綜理表 補辦公開展覽：無	
本 案 提 交 各 級 都 市 計 畫 委 員 會 審 核 結 果	鄉 級	永靖鄉都市計畫委員會民國95年1月12日、4月7日、7月21日三次會議審查修正通過
	縣 級	彰化縣都市計畫委員會民國97年6月4日第178次會、民國97年7月11日第179次會、民國97年11月5日第180次會、民國98年3月4日第181次會、民國98年4月14日第183次會、民國98年4月27日第184次會審查修正通過
	中 央 級	內政部都市計畫委員會民國99年8月24日第737次會審查通過

變更永靖都市計畫（第三次通盤檢討）書

彰化縣永靖鄉公所



彰化縣政府

【 目 錄 】

第一章 緒論

第一節 辦理通盤檢討之目的	1-1
第二節 法令依據.....	1-2
第三節 通盤檢討範圍	1-3

第二章 現行計畫概要

第一節 都市計畫發布實施經過	2-1
第二節 現行都市計畫概要	2-2
第三節 上位及相關計畫	2-14

第三章 發展現況分析

第一節 自然環境.....	3-1
第二節 人口成長.....	3-3
第三節 產業經濟與環境資源	3-6
第四節 土地使用.....	3-12
第五節 公共設施用地	3-15
第六節 交通運輸系統	3-19
第七節 土地權屬分析	3-23

第四章 發展課題及定位

第一節 發展課題與對策	4-1
第二節 發展定位、願景及構想	4-9

第五章 檢討分析及變更計畫

第一節 檢討分析與發展預測	5-1
---------------------	-----

第二節	檢討變更原則	5-6
第三節	變更事項.....	5-7
第四節	變更計畫綜理	5-9

第六章 檢討後計畫

第一節	計畫範圍及面積	6-1
第二節	計畫年期、人口及密度	6-1
第三節	土地使用計畫	6-3
第四節	公共設施計畫	6-5
第五節	交通系統計畫	6-6
第六節	土地使用分區管制要點	6-12
第七節	都市防災計畫	6-14
第八節	親水及綠化實施計畫	6-25
第九節	事業及財務計畫	6-28

附件

附件一	變更內容明細表第3案原保存區相關函詢公文
附件二	變更內容明細表第5案相關資料
附件三	變更內容明細表第8案歷史建築相關函詢公文
附件四	變更內容明細表第9案變更同意文件及變更計畫示意圖
附件五	內政部都市計畫委員會99年8月24日第737次會議紀錄

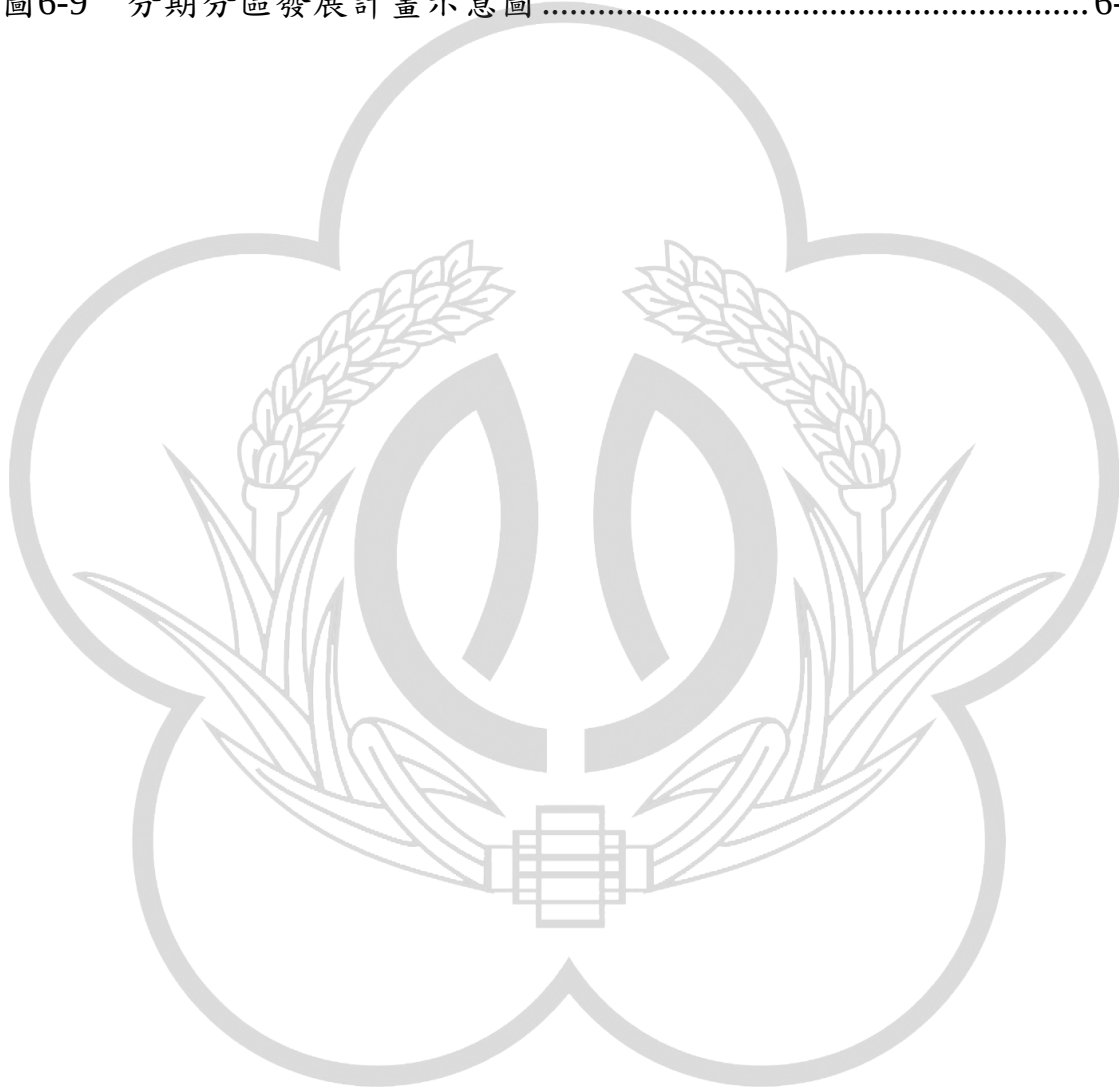
附錄

附錄一	另案辦理部分
附錄二	另案依都市計畫法定程序辦理部分

【圖目錄】

圖1-1	計畫區位置示意圖	1-3
圖1-2	行政區範圍示意圖	1-4
圖1-3	通盤檢討範圍示意圖	1-5
圖2-1	現行永靖都市計畫示意圖	2-11
圖2-2	永靖都市計畫計畫道路編號示意圖	2-12
圖2-3	彰化縣重大建設分布示意圖	2-31
圖3-1	土壤分布示意圖	3-2
圖3-2	永靖都市計畫區內及周邊景觀資源示意圖	3-12
圖3-3	永靖都市計畫土地使用現況示意圖	3-14
圖3-4	永靖都市計畫公共設施使用現況示意圖	3-18
圖3-5	永靖都市計畫道路系統開闢情形示意圖	3-22
圖3-6	公有土地分布示意圖	3-24
圖3-7	祭祀公業土地分布示意圖	3-25
圖4-1	永靖都市計畫樁位疑義位置示意圖	4-8
圖4-2	永靖鄉發展願景示意圖	4-12
圖4-3	永靖都市計畫都市發展構想示意圖	4-16
圖4-4	康師傅文化園區範圍示意圖	4-17
圖5-1	變更永靖都市計畫(第三次通盤檢討)變更位置示意圖	5-16
圖6-1	檢討後計畫範圍示意圖	6-2
圖6-2	通盤檢討後土地使用計畫示意圖	6-11
圖6-3	彰化縣永靖鄉淹水潛勢圖	6-15
圖6-4	彰化縣民國89年至94年鄉鎮市火災統計示意圖	6-16
圖6-5	彰化縣災害防救體系架構圖	6-20

圖6-6	防災避難場所及火災延燒防止地帶示意圖	6-23
圖6-7	消防救災路線系統示意圖	6-24
圖6-8	東溝及湳港西排水路規劃橫斷面示意圖	6-26
圖6-9	分期分區發展計畫示意圖	6-29



彰化縣政府

【表 目 錄】

表2-1	永靖都市計畫歷次通盤檢討及個案變更一覽表.....	2-1
表2-2	永靖都市計畫土地使用計畫面積統計表.....	2-8
表2-3	永靖都市計畫公共設施用地面積明細表.....	2-9
表2-4	永靖都市計畫計畫道路編號表.....	2-10
表2-5	現行永靖都市計畫整體開發地區彙整表.....	2-13
表2-6	中部區域整體空間發展構想表.....	2-15
表2-7	都市階層及篩選原則、條件及結果表.....	2-17
表2-8	中部區域都市階層與建議配套之公用及公共設施配置表.....	2-18
表2-9	中部區域劃設優先擬定計畫地區原則及成果表.....	2-20
表2-10	彰化縣綜合發展計畫（第一次修訂）指導內容綜理表.....	2-21
表2-11	彰化縣城鄉發展策略規劃指導內容綜理表（彰南發展區 部分）.....	2-23
表2-12	彰化縣重大建設計畫彙整表.....	2-29
表3-1	彰化縣、永靖鄉及永靖都市計畫區歷年人口成長一覽表.....	3-3
表3-2	永靖都市計畫區人口成長統計表(依村鄰界).....	3-4
表3-3	彰化縣及永靖鄉人口成長率分析表.....	3-4
表3-4	彰化縣及永靖鄉人口組成分析表.....	3-5
表3-5	彰化縣及永靖鄉農業人口變化分析表.....	3-6
表3-6	彰化縣及永靖鄉二、三級產業就業人口數分析表.....	3-8
表3-7	土地使用現況面積統計表.....	3-13
表3-8	永靖鄉都市計畫公共設施開闢情形一覽表.....	3-17
表3-9	台1線（員林-永靖路段）96-98年度公路平均每日交通量 調查統計表.....	3-19
表3-10	一般雙車道公路具備機慢車道服務水準分級表.....	3-20

表3-11	台1線（員林-永靖路段）96-98年度道路服務水準分析表	3-21
表3-12	計畫區公有土地現況彙整表	3-23
表4-1	永靖都市計畫整體開發地區辦理情形彙整表	4-4
表4-2	永靖都市計畫樁位疑義綜理表	4-8
表5-1	計畫區可容納人口推估表	5-1
表5-2	計畫區公共設施服務人口推估表	5-2
表5-3	都市發展用地需求推估表	5-3
表5-4	永靖都市計畫區學區劃分統計表	5-4
表5-5	變更永靖都市計畫(第三次通盤檢討)變更內容明細表	5-9
表5-6	土地使用分區管制要點修訂前後對照表	5-11
表5-7	個案變更面積增減表	5-15
表6-1	通盤檢討前後土地使用面積對照表	6-7
表6-2	通盤檢討後公共設施用地明細表	6-8
表6-3	通盤檢討後公共設施用地面積檢討成果表	6-9
表6-4	通盤檢討後計畫道路編號表	6-10
表6-5	彰化地區歷史災害地震概述表	6-14
表6-6	永靖鄉近3年重大淹水地區表	6-15
表6-7	彰化縣各發展分區統計表	6-19
表6-8	計畫區內防災系統指定表	6-22
表6-9	變更永靖都市計畫(第三次通盤檢討)整體開發地區彙整表	6-30
表6-10	變更永靖都市計畫(第三次通盤檢討)事業及財務計畫表	6-31

第一章 緒論

第一節 辦理通盤檢討之目的

都市計畫係針對一地區土地利用與開發建設所作之發展計畫，而地區之發展為一動態的過程，不論是在人口組成、社會發展、產業經濟以及土地使用等各方面都會隨時間而變遷，因此在計畫公佈實施數年後，便會產生原有計畫內容已不符合社會實際發展需求，或有窒礙難行之處，而導致土地資源之不當開發、妨礙都市發展，故計畫內容必須因應時勢演變做適當之修正。因而《都市計畫法》第26條規定「都市計畫經發布實施後，不得隨時任意變更。但擬定計畫之機關每3年內或5年內至少應通盤檢討一次，依據發展情況，並參考人民建議作必要之變更。對於非必要之公共設施用地，應變更其使用。」，故通盤檢討的目的便是在修正原有計畫與實際現況需求的差距，使計畫能解決各個階段所面臨的問題，隨時匡正都市發展方向，以發揮計畫應有之功能。

【永靖都市計畫】於民國63年5月24日公布實施，民國77年8月完成第一次通盤檢討，民國85年7月完成第二次通盤檢討。至前次辦理通盤檢討以來已逾10年，加以現行計畫已於民國89年屆滿計畫目標年，故應再次辦理通盤檢討，以因應都市空間結構變遷所衍生的現況發展需求，並配合近年來所頒行之上位指導計畫及相關計畫之執行，以及對地方人民團體意見作一彙整考量。因此本次通盤檢討預期達成以下目的：

- (一)依循上位及相關計畫之指導，發掘地區發展潛力，確立永靖鄉未來的發展定位，以勾勒永靖都市計畫未來發展藍圖，健全都市均衡成長。
- (二)剖析都市現況課題及分析未來發展需求，檢討現行計畫內容，並進行必要之調整與變更，期使計畫內容能契合都市未來發展需求。
- (三)依據《都市計畫定期通盤檢討實施辦法》之劃設標準，及地方實際發展現況，檢討公共設施用地種類及面積，並透過公平合理開發方式加速計畫區內公共設施用地取得及開闢時程，而對於非必要之公

共設施用地則變更其使用，藉以提昇都市生活環境品質，促進土地資源有效開發利用。

(四)透過民眾參與方式，廣納人民或團體之意見，凝聚計畫共識，期使各項建設計畫能夠順利推展。

第二節 法令依據

一、《都市計畫法》第 26 條

「都市計畫經發布實施後，不得隨時任意變更。但擬定計畫之機關每3年內或5年內至少應通盤檢討一次，依據發展情況，並參考人民建議作必要之變更。對於非必要之公共設施用地，應變更其使用。」

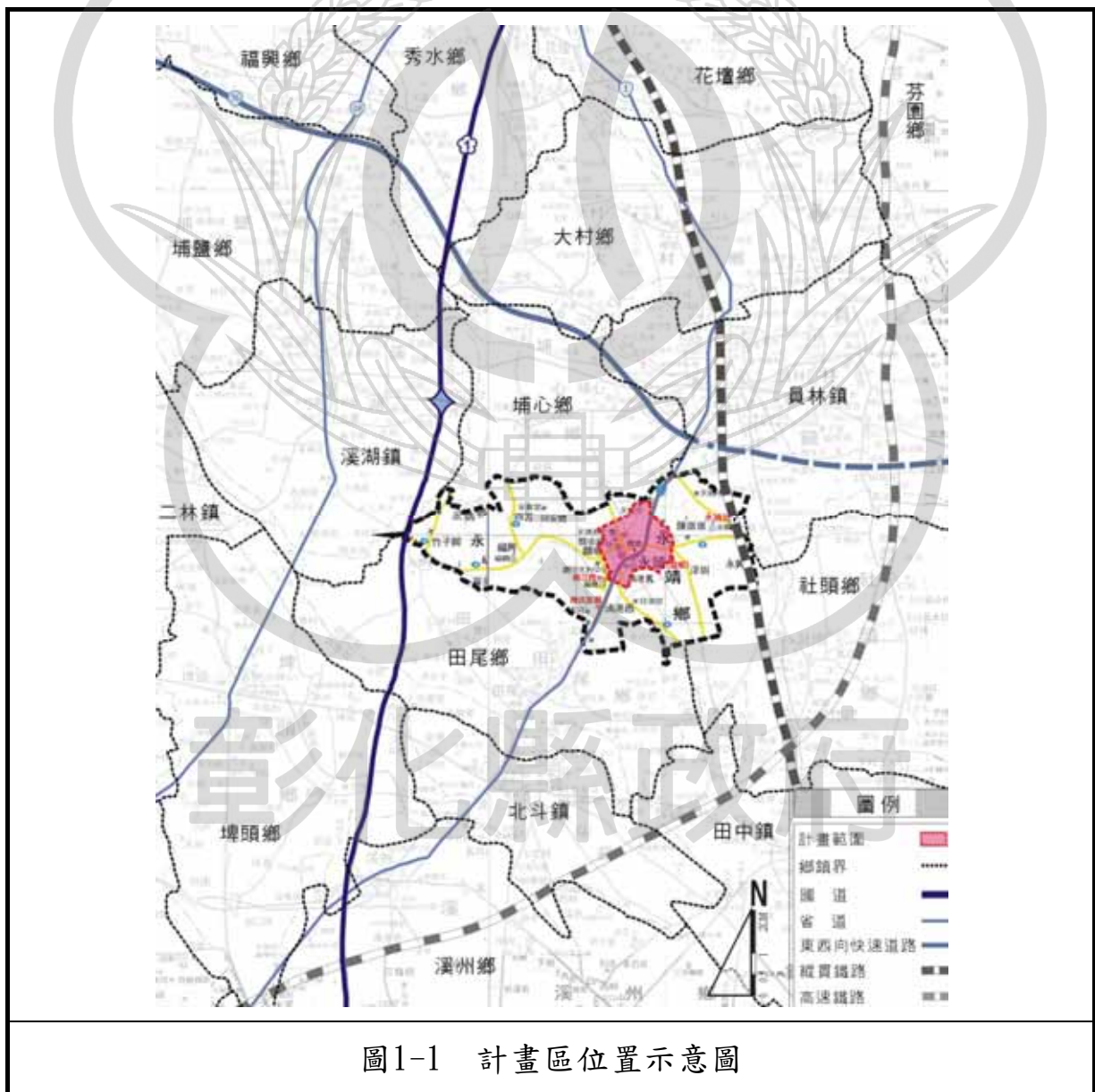
永靖都市計畫於民國85年7月完成第二次通盤檢討以來，迄今已逾10年，符合都市計畫法第26條之規定，得再次辦理都市計畫通盤檢討。

彰化縣政府

第三節 通盤檢討範圍

永靖鄉位於彰化平原略偏東，東接社頭鄉與員林鎮、西鄰溪湖鎮、南至田尾鄉、北鄰埔心鄉，計畫區與鄰近鄉鎮之地理關係如圖1-1。

本次通盤檢討範圍以現行永靖都市計畫區為檢討範圍，其計畫範圍以現有市街地為中心，行政區域包括永東、永西兩村之全部及瑚璉、光雲、浮圳、湳港、港西、永北及永南等村之部分，詳見圖1-2。計畫東以排水溝為界，南、北、西三面以距離都市發展用地50至300公尺之農業區為界，面積約200公頃，計畫範圍詳見圖1-3所示。



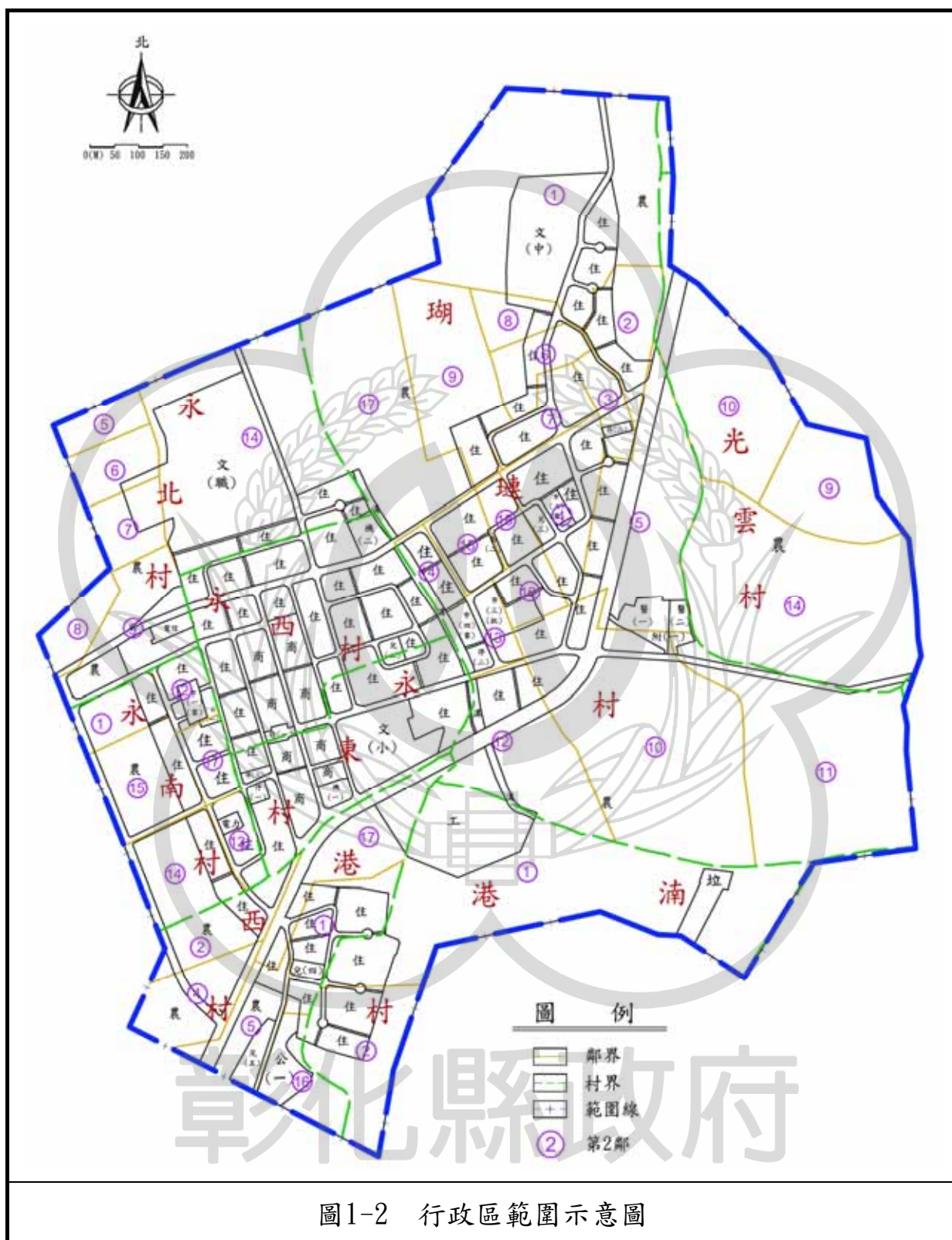


圖1-2 行政區範圍示意圖



圖1-3 通盤檢討範圍示意圖

第二章 現行計畫概要

第一節 都市計畫發布實施經過

永靖都市計畫自民國63年5月發布實施迄今已逾30年，其間曾於民國77年8月發布實施第一次通盤檢討，民國85年7月發布實施第二次通盤檢討，另為配合實際發展需要，於民國80年1月辦理「變更永靖都市計畫（部分道路用地為農業區）」案及民國85年2月辦理「變更永靖都市計畫（部分農業區為醫療專用區）」案。有關永靖都市計畫歷次通盤檢討及個案變更詳如表2-1所示。

表2-1 永靖都市計畫歷次通盤檢討及個案變更一覽表

編號	計畫名稱	核准日期文號	發布日期文號
1	擬定永靖都市計畫案	63.05.09 府建四字 43088 號	63.05.24 彰府建都字第 40441 號
2	變更永靖都市計畫（第一次通盤檢討）案	77.08.16 府建四字 155377 號	77.08.23 彰府建都字第 136984 號
3	變更永靖都市計畫（部分道路用地為農業區）案	80.01.17 府建四字 153175 號	80.01.24 彰府工都字第 90491 號
4	變更永靖都市計畫（部分農業區為醫療專用區）案	85.01.18 府建四字 143843 號	85.02.05 彰府工都字第 22678 號
5	變更永靖都市計畫（第二次通盤檢討）案	85.06.24 府建四字 156204 號	85.07.21 彰府工都字第 110127 號

資料來源：永靖鄉公所。

第二節 現行都市計畫概要

一、計畫範圍及面積

本計畫範圍以現有市街地為中心，行政區域包括永西、永東兩村之全部及瑚璉、光雲、浮圳、湳港、港西、永北及永南等村之一部分，東以排水溝為界，南、西、北三面以 50 至 300 公尺之農業區為界，計畫面積約 200 公頃。

二、計畫年期、人口及密度

計畫年期為民國 89 年，計畫人口為 12,000 人，居住淨密度為每公頃 311 人。

三、土地使用計畫

（一）住宅區

主要分布於1號道路（台1線）北側，面積為36.77公頃，佔總計畫面積之18.39%。

（二）商業區

分布於永靖街兩側，面積為3.54公頃，佔總計畫面積之1.77%。

（三）工業區

位於1號道路（台1線）與水溝用地所夾南側區域，面積為4.15公頃，佔總計畫面積之2.08%，其使用類別為乙種工業區。

（四）醫療專用區

位於1號道路（台1線）與9號道路（永興路）交匯處東側，面積為0.9995公頃，佔總計畫面積之0.50%。其中醫（一）為0.6859公頃，醫（二）為0.3136公頃。其附帶條件為：

1. 醫療專用區（一）僅供私立名人醫院興建醫療大樓使用，其建蔽率不得大於50%，容積率不得大於450%，且將來申請建築時其地面上之建築物應自基地境界線退縮6公尺。
2. 醫療專用區（二）僅限於供私立名人醫院興建供公共停車使用之立體停車場，其建蔽率不得大於70%，容積率不得大於490%，且將來申請建築時其地面上之建築物應自基地境界線退縮3公尺。
3. 將來醫療院所所產生之廢水及廢棄物應妥為規劃並符合環保規定。
4. 醫（一）及醫（二）之使用限制各異，故上述二種醫療專用區之建蔽率及容積率於申請建築時應分檢討不得合併計算，又醫（二）之地上及地下部分僅作停車使用，地下部分之停車場並得與醫（一）之地下停車場整體規劃興建，但醫（一）仍應依建築技術規則規定，附設停車空間。
5. 醫（二）至少應先興建地下停車場，以配合醫療大樓之公共停車需要，並應與醫（一）之醫療大樓同時申請建照，又醫（二）之地下停車場，在未領得使用執照前，不得核發醫（一）之使用執照。
6. 醫（一）與醫（二）將來不得以任何理由變更為其他使用，否則恢復為原使用分區。
7. 主要出入口應留設於永興路。

（五）保存區

配合永安宮及輔天宮現址劃設2處保存區，面積計0.24公頃，佔總計畫面積之0.12%。

（六）農業區

位於都市發展用地之外圍，劃設117.7605公頃，佔總計畫面積之58.88%。

四、公共設施計畫

（一）機關用地

劃設機關用地2處，面積計0.61公頃，其中「機一」供警察局及消防隊使用，「機二」供鄉公所及衛生所使用，佔都市發展用地面積0.74%。

（二）電信事業用地

劃設1處，面積為0.23公頃，佔都市發展用地面積0.28%。

（三）電力事業用地

劃設1處，面積為0.12公頃，佔都市發展用地面積0.15%。

（四）兒童遊樂場用地

劃設4處，面積計1.06公頃，佔都市發展用地面積1.29%。

（五）公園用地

劃設2處，面積計1.14公頃，佔都市發展用地面積1.39%。

（六）學校用地

1. 文（小）

劃設1處，面積為2.03公頃，佔都市發展用地面積2.47%。

2. 文（中）

劃設1處，面積為3.20公頃，佔都市發展用地面積3.89%。

3. 文（職）

劃設1處，面積為6.64公頃，佔都市發展用地面積8.07%。

（八）市場用地

劃設4處，其中市一、市二及市四等3處為零售市場，面積計0.78公頃；市三為批發市場，面積為0.66公頃，合計市場用地面積為1.44公頃，佔都市發展用地面積1.75%。

（八）停車場用地

劃設4處，面積計0.47公頃，佔都市發展用地面積0.57%。

（九）垃圾掩埋場用地

劃設1處，面積為0.59公頃，佔都市發展用地面積0.72%。

（十）水溝用地

現有之排水溝渠劃設為水溝用地，面積為1.22公頃，佔都市發展用地1.48%。

五、交通系統計畫

（一）聯外道路—1號道路

即中山路，為台1線，計畫寬度30公尺，北通員林、台中，南接北斗、嘉義。

（二）主要道路

1. 2號道路

即瑚璉路，計畫寬度15公尺，西接10號道路，往東銜接1號道路。

2. 10號道路

計畫寬度15公尺，北接2號道路，往南銜接1號道路。

（三）次要道路

1. 5號道路

即永坡路，計畫寬度12公尺，往北可通往埔心。

2. 6號道路

即多福路，計畫寬度12公尺，往北可通往埔心。

3.9號道路

即東門路及永興路，計畫寬度12公尺，往東可通往社頭。

(四) 市區聯絡道路

規劃8至10公尺市區聯絡道路，並酌設4公尺之人行步道。

(五) 道路面積總計16.89公頃，佔計畫總面積8.45%；人行步道面積為0.90公頃，佔計畫總面積0.45%。

有關現行永靖都市計畫之土地使用計畫面積統計、公共設施用地明細計畫道路編號等，詳參表2-2、2-3、表2-4及圖2-1、圖2-2。

六、土地使用分區管制要點

- (一) 本要點依據都市計畫法第22條及同法台灣省施行細則第31條之規定訂定之。
- (二) 住宅區之建蔽率不得大於60%，容積率不得大於200%。
- (三) 商業區之建蔽率不得大於80%，容積率不得大於320%。
- (四) 乙種工業區之建蔽率不得大於70%，容積率不得大於210%。
- (五) 保存區之建蔽率不得大於60%，容積率不得大於160%。
- (六) 零售市場用地之建蔽率不得大於60%，容積率不得大於240%，並得作多目標使用。批發市場用地之建蔽率不得大於80%，容積率不得大於120%。
- (七) 學校用地之建蔽率不得大於50%，容積率國中以下不得大於150%，高中（職）不得大於200%。
- (八) 機關用地之建蔽率不得大於40%，容積率不得大於250%。
- (九) 凡建築基地為完整之街廓或符合左列各款規定，並依規定設置公共開放空間者，得依第2項規定增加興建樓地板面積：

1. 基地有一面臨接寬度在8公尺以上之道路，其臨接長度在25公尺以上或達周界總長度五分之一以上者。
2. 基地面積在商業區面積為1,000平方公尺以上，在住宅區、機關用地為1,500平方公尺以上者。

依前項規定所增加之樓地板面積（ ΔFA ）按左式核計，但不得超過基地面積乘以該基地容積率之20%。

$$\Delta FA = S \times I$$

A：基地面積。

S：開放空間有效總面積（其定義與計算標準依內政部頒訂「未實施容積管制地區綜合設計鼓勵辦法」之規定）。

I：鼓勵係數，依左列規定計算：

$$(1) \text{ 商業區：} I = 2.89\sqrt{S/A} - 1.0$$

$$(2) \text{ 住宅區、機關：} I = 2.04\sqrt{S/A} - 1.0$$

依第1項規定設置公共開放空間之建築基地，其面臨道路為20公尺以上，且基地面積在商業區為1,500平方公尺以上，在住宅區、機關用地為2,000平方公尺以上者，其所增加之樓地板面積（ ΔFA ）得依第2項規定核算之增加樓地板面積乘以125%。

（十）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。

（十一）本要點未規定之事項，依其他法令規定辦理。

七、整體開發地區

本計畫區計有 3 處整體開發地區，分別為民國 85 年 2 月個案變更（農業區為醫療專用區）及民國 85 年 7 月第二次通盤檢討變更內容明細表第 10 案（部分道路用地為住宅區、部分住宅區為道路用地）、第 14 案（有關祭祀公業土地），詳請參閱表 2-5。

表2-2 永靖都市計畫土地使用計畫面積統計表

項目		計畫面積 (公頃)	佔都市發展用 地面積(%)	估計畫總面 積(%)	備註
土地 使用 分區	住宅區	36.77	44.71	18.39	
	商業區	3.54	4.30	1.77	
	工業區	4.15	5.05	2.08	乙種工業區
	醫療專用區	0.9995	1.22	0.50	
	保存區	0.24	0.29	0.12	
	農業區	117.7605	—	58.88	
公共 設施 用地	機關用地	0.61	0.74	0.31	
	電信事業用地	0.23	0.28	0.12	
	電力事業用地	0.12	0.15	0.06	
	學校 用地	文(小)	2.03	2.47	1.02
		文(中)	3.20	3.89	1.60
		文(職)	6.64	8.07	3.32
		小計	11.87	17.21	7.08
	市場 用地	批發市場	0.66	0.80	0.33
		零售市場	0.78	0.95	0.39
		小計	1.44	1.75	0.72
	兒童遊樂場用地	1.06	1.29	0.53	
	公園用地	1.14	1.39	0.57	
	停車場用地	0.47	0.57	0.24	
	垃圾掩埋場用地	0.59	0.72	0.30	
	水溝用地	1.22	1.48	0.61	
	道路廣場用地	16.89	20.54	8.45	
	人行步道用地	0.90	1.09	0.45	
都市發展用地面積合計		82.2395	100.00	—	
總面積合計		200.00	—	100.00	

註：原計畫說明書中都市發展用地面積為82.24公頃，經計算應為82.2395公頃。

資料來源：變更永靖都市計畫（第二次通盤檢討）書。

表2-3 永靖都市計畫公共設施用地面積明細表

項目及編號		計畫面積 (公頃)	位置	備註
機關 用地	機一	0.26	永靖國小西側	警察局、消防隊
	機二	0.35	二號道路與水溝用地交叉口	鄉公所、衛生所
	小計	0.61		
兒童 遊樂 場用 地	兒二	0.18	永靖國小北側	
	兒三	0.23	市二西側	
	兒四	0.18	公一北側	
	兒五	0.47	公一西側	
	小計	1.06		
公園 用地	公一	0.97	兒五東側	
	公二	0.17	市一東側	
	小計	1.14		
學校 用地	文(小)	2.03	機一東側	永靖國小
	文(中)	3.20	六號道路西側	永靖國中
	文(職)	6.64	機二西北側	永靖高工
	小計	11.87		
市場 用地	市一	0.27	公二西側	零售市場
	市二	0.20	停四北側	零售市場
	市三	0.66	市四東側	批發市場
	市四	0.31	停二北側	零售市場
	小計	1.44		
停車 場用 地	停一	0.14	停三南側	
	停二	0.18	市四南側	
	停三	0.10	停一北側	
	停四	0.05	市二南側	
	小計	0.47		
垃圾掩埋場用地		0.59	計畫區東南側	
水溝用地		1.22	市四西側	
電信事業用地		0.23	二號道路南側，市一北側	
電力事業用地		0.12	停一西南側	
合計		18.75		

資料來源：變更永靖都市計畫（第二次通盤檢討）書。

表2-4 永靖都市計畫計畫道路編號表

編號	寬度（公尺）	長度（公尺）	說明
1	30	1,890	自計畫界線西南側至計畫界線北側
2	15	1,290	自計畫界線西邊至1號道路北側
3	12	540	自2號道路西段至1號道路南段
4	12	300	自2號道路西段至市一南緣
5	12	450	自2號道路至計畫界線北面
6	12	690	自2號道路至計畫界線北面
7	12	420	自2號道路至8號道路
8	12	575	自8號道路至9號道路
9	12	1,200	自市鎮中心至計畫界線東面
10	15	705	自2號道路至1號道路
11	12	150	自10號道路至3號道路
未編號	10 9.6	720	寬度標於圖面上

資料來源：變更永靖都市計畫（第二次通盤檢討）書。

彰化縣政府

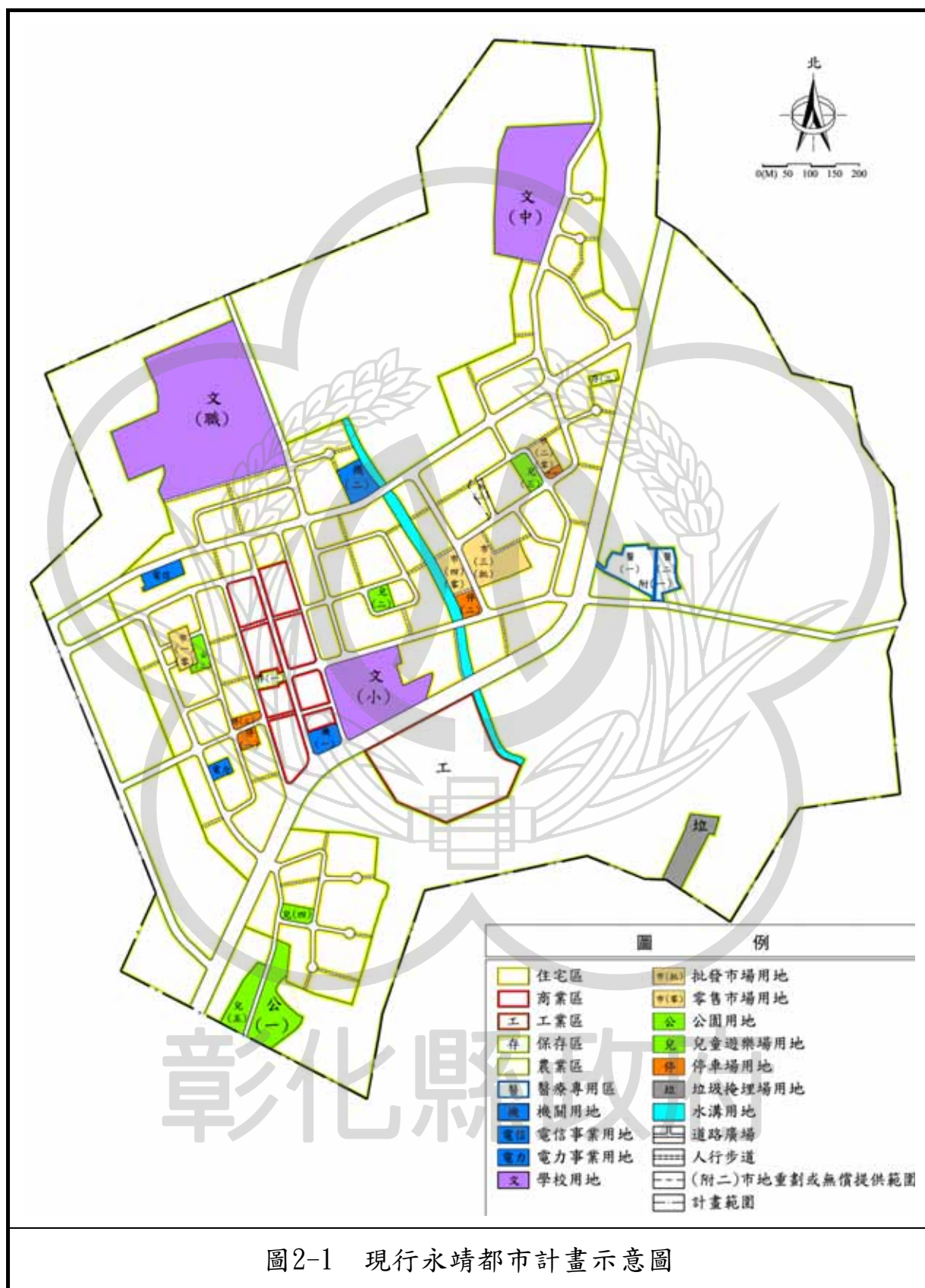




表2-5 現行永靖都市計畫整體開發地區彙整表

序號	變更年期及編號	變更內容		附帶條件規定內容	備註
		原計畫	新計畫		
1	85 年 2 月 個案變更	農業區 0.9995 公頃	醫療專用區(一) 0.6859 公頃 醫療專用區(二) 0.3136 公頃	1. 醫療專用區(一)僅供私立名人醫院興建醫療大樓使用，其建蔽率不得大於 50%，容積率不得大於 450%，且將來申請建築時其地面上之建築物應自基地境界線退縮 6 公尺。 2. 醫療專用區(二)僅限於供私立名人醫院興建供公共停車使用之立體停車場，其建蔽率不得大於 70%，容積率不得大於 490%，且將來申請建築時其地面上之建築物應自基地境界線退縮 3 公尺。 3. 將來醫療院所所產生之廢水及廢棄物應妥為規劃並符合環保規定。 4. 醫(一)及醫(二)之使用限制各異，故上述二種醫療專用區之建蔽率及容積率於申請建築時應分檢討不得合併計算，又醫(二)之地上及地下部分僅作停車使用，地下部分之停車場並得與醫(一)之地下停車場整體規劃興建，但醫(一)仍應依建築技術規則規定，附設停車空間。 5. 醫(二)至少應先興建地下停車場，以配合醫療大樓之公共停車需要，並應與醫(一)之醫療大樓同時申請建照，又醫(二)之地下停車場，在未領得使用執照前，不得核發醫(一)之使用執照。 6. 醫(一)與醫(二)將來不得以任何理由變更為其他使用，否則恢復為原使用分區。 7. 主要出入口應留設於永興路。	
2	85 年二通 第 10 案	住宅區 0.06 公頃 道路用地 0.07 公頃	道路用地 0.06 公頃 住宅區 0.06 公頃 人行步道 0.01 公頃	以市地重劃或無償提供方式開發本地區。	
3	85 年二通 第 14 案			本計畫區內列為住宅區、商業區等祭祀公業土地於下次通盤檢討前應提出具體開發計畫，否則請縣政府考量配置適當之公共設施用地並以市地重劃方式開發，以促進都市發展。	

資料來源：本計畫整理。

第三節 上位及相關計畫

一、台灣中部區域計畫(第二次通盤檢討)(草案)(97.05報行政院核定版)

台灣中部區域計畫係於民國 71 年 5 月公告實施，其第一次通盤檢討並於民國 85 年 8 月 22 日公告實施。近來由於經濟、社會環境變遷，第二高速公路、高速鐵路完工通車，以及離島工業區、彰濱工業區、中部科學園區等重大建設陸續完成，大幅改變中部區域未來整體生活環境，並加速改變土地使用型態；再者，台灣地區近年來遭遇颱風、水災、地震等天然災害侵襲，造成嚴重損失。綜上各因素，為實踐「落實國土保育與防災」、「加強區域計畫對海域、海岸及離島地區的管理」、「有效指導區域土地之開發利用與保育管理」三個新思維，達到永續經營理念，乃辦理本計畫第二次通盤檢討。

(一) 計畫範圍

台灣中部區域計畫範圍含陸域及海域。陸域部分，包括苗栗縣、台中縣市、南投縣、彰化縣、雲林縣、金門縣等七縣市之全部行政區域土地，面積計10,661.87平方公里。海域部分，本島係自己登記土地外圍之地籍線起至領海外界線範圍間未登記之水域予以納入本區域計畫。離島則以國防部公告修正「台灣、澎湖、東沙、金門、東碇、烏坵、馬祖、東引、亮島、南沙地區限制、禁止水域範圍及事項」所示該地區限制、禁止水域界線之海域範圍，劃設金門海域區。以上面積計為9,594.84平方公里。

(二) 計畫年期

為考量未來發展及各重大建設時程，並配合國土計畫之研訂，將計畫年期調整至民國110年。

(三) 空間發展構想

區域整體空間發展構想，以三環、六大發展區及九大發展單元等空間層次。茲將有關永靖鄉位居中部區域之空間發展構想彙整如表2-6。

表2-6 中部區域整體空間發展構想表

空間分區	項目		定義	永靖鄉位處地位
三環	1. 保育及復育環		約略以海拔 500 公尺標高線，以山坡地海拔 500 公尺以上地區劃設保育及復育環，在保育及復育環中，強調生態功能的優先，生活功能居次，最後考量生產功能。	
	2. 緩衝環		將海拔 100 及 500 公尺二條標高線間之山坡地地區，劃設為緩衝環，作為保育及復育環與發展環間之過度地帶，緩衝環以生態面為基礎，生活及生產功能居次。	
	3. 發展環		將海拔 100 公尺以下之地區，劃設為發展環，強調生態、生活及生產三項功能並重。	永靖鄉位處發展環
六大發展分區	保育及復育環	1. 生態休養區	計畫範圍東側海拔 500 公尺以上之山坡地，屬於中央山脈、雪山山脈及玉山山脈等地區，配合國土復育條例中有關中、高海拔山區未來均不適宜作開發使用，因此規劃作為生態休養區。未來除在國家公園範圍及適當地區規劃作生態旅遊使用，另外則依現存之原住民部落之生活各項需求，規劃原住民生活帶作低強度使用。	
		2. 人文生態旅遊區	緩衝環中，由北至南包含竹南、苗栗之丘陵地、台中大肚山地區、彰化八卦山地區及斗六丘陵等範圍。緩衝環內劃設人文生態旅遊區發展單元，可供發展休閒旅遊產業、低度之坡地農業及土地開發活動。	
	發展環	3. 山城生活區(苗栗地區)	以苗栗、竹南為發展中心，未來有高鐵苗栗站之設置。	
		4. 區域政經轉運核心區(台中都會區)	以區域台中市作為區域之政治、經濟發展之主要中心，台中市週遭衛星市鄉鎮提供產業經濟、居住、消費、休閒、交通轉運等機能。	
		5. 田園生活區(彰化、雲林地區)	以彰化、雲林持續朝向優質鄉村聚落型態發展。	永靖鄉位處田園生活區
		6. 水域生態休憩區(濱海海岸地區)	濱海地區除以規劃作工業區使用外，其餘海岸地區土地應優先以保育觀點維持自然海岸，並可提供景觀遊憩使用。	
九大發展單元	1. 區域政商精鑰核心單元(台中都會區)		將台中都會區定位為區域政商精鑰核心，都會區範圍以台中市為中心，包括台中市、台中縣除和平鄉以外之市鄉鎮、彰化縣北部 12 市鄉鎮及南投縣南投市、草屯鎮等共 35 市、鄉、鎮。	
	2. 區域科技走廊單元(中科后里基地、台中基地與台中精密機械園區)		區域科技走廊由北至南串聯中科后里基地、中科台中基地及台中精密機械園區等高科技製造園區，期望透過空間上的相鄰，配合台中都會區範圍內之各大專院校、技術研發及育成中心發揮產業群聚效應，帶動中部區域之高科技產業之發展與茁壯。	
	3. 轉運金三角單元(海港、空港與高鐵)		台中港及其鄰近腹地(清水鎮、梧棲鎮、沙鹿鎮、龍井鄉)劃為港埠轉運區，配合台中港營運總部計畫之發展構想及金門經濟特區，對外將成為兩岸三通之重要門戶，與清泉崗航空站及高鐵台中站串聯成一完整之陸海空交通網絡，並將提升台中港境外出口轉運功能，強化區域物流、人流流通功能。另配合挑戰 2008 國家發展重點計畫中營運總部計畫，清泉崗機場將朝向建設為國際機場，成為中台灣地區通往國際之門戶。	

表2-6 中部區域整體空間發展構想表（續完）

空間分區	項目	定義	永靖鄉位處地位
九大發展單元	4. 地方生活核心單元	包含苗栗、彰化、南投、雲林、金門等五處地方生活核心，彰化地方生活核心單元中，田中鎮結合未來高鐵彰化站的社頭鄉及二水鄉，具備地方生活核心功能，未來配合高鐵車站的開發作為交通轉運與地方消費新核心。北斗鎮以北斗交流道提供彰化南部地區交通運輸功能，並可配合規劃鄰近的田尾鄉、埤頭鄉、溪州鄉作為水稻、花卉貿易中心，帶動區內產業人才培育與技術升級。	
	5. 農業生產單元	農業生產單元除具備生產功能外，並配合農業技術升級與結構調整，結合地方文化特色與生態資源發展觀光休閒產業，塑造親山觀光遊憩環境，創造城鄉休閒新風貌。包含苗栗、台中、彰化、南投、雲林等五處休閒或永續農業，其中彰化地區為重要的水稻、花卉生產地，包含：溪湖鎮、二林鎮、埔心鄉、永靖鄉、芳苑鄉、大城鄉、竹塘鄉等地。彰化縣政府並積極推動花卉休閒產業，未來宜配合觀光休閒產業整體發展，朝向生產精緻農產蔬果及加強農產運銷與自然觀光資源結合，成為永續及休閒農業重鎮。	永靖鄉為彰化地區重要的花卉生產地，未來宜配合觀光休閒產業整體發展，朝向生產精緻農產蔬果及加強農產運銷與自然觀光資源結合，成為永續及休閒農業重鎮
	6. 製造業生產單元	(1)彰濱工業區及其生活腹地，包含：員林鎮、線西鄉、鹿港鎮、社頭鄉、田中鎮。(2)雲林離島基礎工業區及其生活腹地，包含：麥寮鄉、台西鄉、四湖鄉、口湖鄉等地區；另外還包含元長鄉、褒忠鄉、荊桐鄉等地區已開發工業區再造，共同規劃為製造業生產單元。	
	7. 科技生產單元	包含新科竹南、銅鑼園區、中科后里園區、雲林園區等三處，並串連週邊鄉鎮之原有科技工業區，配合高科技產業發展需求，健全生產、生活面向各項公共設施與交通系統，並帶動當地傳統產業轉型與產業群聚效應。	
	8. 深度生態旅遊與原住民生活單元	包含雪霸及玉山等二處深度生態旅遊及原住民生活單元，以中央山脈、雪山山脈、玉山山脈等地區為主，因蘊藏珍貴自然生態資源，除應配合國土復育策略方案暨行動計畫之中高海拔山區保育策略外，可適度規劃發展生態旅遊。另外並規劃原住民生活單元，以滿足原住民部落居住（社地）、獵捕（獵場）、漁撈（漁場或漁區）、農耕（農田與休耕地）等各項生活需求進行規劃，提供原住民適當的生活空間。	
	9. 水域遊憩單元	中部區域擁有豐富的海岸生態環境，包含有苗栗竹南海岸、台中高美溼地、大肚溪口野生動物、灣瓦國姓蜆貝保育區、彰雲地區濁水溪口、外傘頂洲等；水域遊憩資源，包含有崎頂海水浴場、通霄海水浴場、大安海水浴場、三條崙海水浴場等，及漁港觀光據點等，在海岸保育前提下，規劃串連為之水域遊憩單元，提供親水、休閒遊憩機能。	

資料來源：台灣中部區域計畫(第二次通盤檢討)(草案)(97.05報行政院核定版)

(四) 都市與聚落體系

1. 都市階層體系

考量現況城鄉發展以及配合高鐵一日生活圈之發展需求，中部區域應依據都市發展現況、都市機能、服務範圍及未來重大建設等因素重新調整都市階層體系。考量高鐵通車後，車站附近地區發展潛力大增，將烏日鄉、社頭鄉、虎尾鎮等地區提升至地方中心層級；都會周邊人口成長迅速地區，如大里市、太平市等地，亦提升為地方中心層級；另金城鎮因係金門縣治所在，爰配合劃設為地方中心層級，詳參表2-7。

表2-7 都市階層及篩選原則、條件及結果表

都市階層	地區	篩選原則
區域中心	台中市	每區域劃設1處
地方中心	苗栗市、竹南鎮、頭份鎮、豐原市、大里市、烏日鄉、太平市、大甲鎮、梧棲鎮、南投市、埔里鎮、彰化市、員林鎮、社頭鄉、虎尾鎮、斗六鎮、金城鎮	1. 縣政府所在地 2. 人口規模達10萬人之縣轄市 3. 重大建設投資地區，並具發展潛力地區，如海港、機場或高速鐵路車站等。
一般市鎮	除地方中心層級以上都市外之市鄉鎮	1. 人口規模未達10萬人之縣轄市。 2. 行政區劃隸屬「鄉」、「鎮」級。

資料來源：台灣中部區域計畫(第二次通盤檢討)(草案)(97年5月報行政院核定版)

2. 都市階層與公用及公共設施

都市內居住、工作、交通或娛樂活動均需適當之公共設施予以配合，方得維持其正常運作；公共設施因種類、規模、區位、使用對象、使用時間或使用效率等因素，各有其規劃設置條件。考量各類型公用及公共設施特性，針對各階層都市分別指出應具備項目，除增加設施使用效率外，並積極引導都市健全發展及提高都市生活便利性與舒適性。如國家歷史博物館等區域性或全國性公共設施，以設置於區域中心都市為原則；而國小、國中等，則於一般市鎮以上都市均應設置。有關中部區域都市階層劃分結果及各階層都市應具備之公用及公共設施如表2-8。

表2-8 中部區域都市階層與建議配套之公用及公共設施配置表

都市階層	公用及公共設施				
	國小、國中、托兒所、幼稚園、鄰里公園、社區公園、兒童遊樂場、道路系統、衛生所、自來水系統、電力系統、郵政電信服務所、警察派出所、消防站、零售市場、加油站、農村集居商業中心、下水道系統、民眾活動中心、喪葬設施、垃圾處理場、基層醫療單位、社會福利設施	高中或商職、市鎮公園、體育場、游泳池、圖書館、社會活動中心、停車場、地區醫院、市鎮道路系統、市鎮商業中心、火葬場、殯儀館	專科學校、社教館、綜合運動場、焚化爐、批發市場、大學、學院、體育場、大型圖書館、文物陳列設施、大型市鎮公園、地方商業中心、區域醫院、大眾運輸系統	博物館、音樂廳、藝術館、捷運系統、區域公園、區域商業中心、醫學中心	國家歷史博物館、國家歌劇院、全國性資訊傳播系統
一般市鎮	√	△	△		
地方中心	√	√	√	△	
區域中心	√	√	√	√	√

註：標註√者，為應設置之公用及公共設施。

標註△者，為考量都市規模及實際需求，可彈性設置。

資料來源：台灣中部區域計畫(第二次通盤檢討)(草案)(97年5月報行政院核定版)

(五) 土地利用成長管理策略

由於人口高齡、少子化發展趨勢，近來對於土地開發需求強度不若過去殷切，是以，過往為滿足居住及產業發展需求，所擬訂開發導向土地利用政策，於當前國土保育保安空間規劃新思維下，應配合調整為成長管理導向，以促進土地合理開發利用及有效管理。

參酌過去實際執行經驗，以「人口數」作為土地發展總量管制依據之作法，實無法達成既定政策目標。因此，本次通盤檢討針對新訂或擴大都市計畫土地，不予規定確切人口發展總量，而以「劃設『可發展地區』及『限制發展地區』」、「指定城鄉發展優先順序」及「劃設『優先擬定計畫地區』」等方式，期土地確能合理利用，以達永續發展目標。

1. 劃設「可發展地區」及「限制發展地區」

依中部區域土地資源特性，將區域內土地分為「限制發展地區」與「可發展地區」2大類，並進一步將「可發展地區」細分為「條件發展地區」與「一般發展地區」，以明訂不適宜開發範圍，並分級限度利用適宜開發土地。結合「國土計畫法（草案）」與「國土復育策略方案暨行動計畫」精神，研訂特定地區土地利用及管制原則，納入本計畫以為後續執行管制依據。

2. 指定城鄉發展優先次序

為避免土地資源浪費與過度耗用，城鄉發展應以原有都市計畫地區內尚未開發土地，及都市周邊土地為優先考量範圍；並應加速辦理都市更新，以促進土地資源再利用。有關中部區域土地城鄉發展優先順序如下：

- (1) 第一優先：都市計畫整體發展地區
- (2) 第二優先：推動都市更新地區
- (3) 第三優先：都市計畫農業區
- (4) 第四優先：新訂或擴大都市計畫區
- (5) 第五優先：非都市土地開發許可案件地區

3. 劃設優先擬定計畫地區

為落實區域土地整體規劃，引導城鄉合理發展，本次通盤檢討檢討針對尚未擬定都市計畫之鄉公所所在地、重要聚落、具發展潛力、風景優美及海岸生態保護等地區，按其性質區分4種「優先擬訂計畫地區」類型，並依綜合分析與評估結果，選取本區域內12處適宜地點予以劃設，實際劃設結果如表2-9所示。

(六) 都市計畫地區發展策略

1. 加速處理都市計畫整體開發地區

2. 都市活化再利用（包括積極辦理都市更新、檢討變更閒置工業土地、推動中興新村再發展等）
3. 加強城鄉風貌的建設
4. 持續推動都市設計
5. 加強財務規劃與公共設施之提供
6. 都市住宅建設策略
7. 改善農舍景觀風貌

表2-9 中部區域劃設優先擬定計畫地區原則及成果表

類型	優先擬定計畫地區
(一) 鄉公所附近地區	1. 和平鄉公所附近地區 2. 信義鄉公所附近地區
(二) 既有重要聚落地區	1. 大肚、龍井既有重要聚落地區 2. 太平、大里及霧峰既有重要聚落地區 3. 彰北既有重要聚落地區 4. 員林都市計畫北側地區 5. 員林都市計畫南側地區 6. 虎尾都市計畫北側地區 7. 埔里都市計畫東北側地區
(三) 具發展潛力地區	1. 南投交流道週邊地區
(四) 風景優美、海岸生態保育（保護）等重要地區	1. 竹南頭份都市計畫西側地區 2. 清境農場附近地區

資料來源：台灣中部區域計畫(第二次通盤檢討)(草案)(97年5月報行政院核定版)

二、彰化縣綜合發展計畫（第一次修訂）（民國90年11月）

彰化縣幅員廣大，全縣共包含 26 個鄉鎮市，在政治上，這些鄉鎮市具有相當的獨立性，可自行決定發展的方向與施政的步調，可是在生活上，無論是經濟、交通或教育，它們卻彼此息息相關，在這種情況下，如果各鄉鎮市的發展方式未能考慮到彼此的關係，將使整個建設成效大打折扣，故從地方發展的觀點，實有賴一個綜合考慮生活圈與聚落體系的整體發展計畫，來協調及定位各鄉鎮市的發展方向與

建設。由於彰化縣之現況及未來之發展環境已與前首次研訂綜合發展計畫時之情況，已有非常大的變化，為使原「彰化縣綜合發展計畫」能持續有效地指導彰化縣未來之發展，及因應 921 大地震對彰化縣所造成之災害，縣府急須針對原彰化縣綜合發展計畫內容作部份修訂，並配合延續「彰化縣土地使用計畫」、「彰濱闢設兩岸經貿特區可行性評估之研究」規劃，提出「彰化縣綜合發展計畫（第一次修訂）工作計畫」新的發展構想與策略。針對全縣之發展目標、整體發展方向、空間發展構想及分區定位之指導如表 2-10。

表2-10 彰化縣綜合發展計畫（第一次修訂）指導內容綜理表

項 目	說 明
計畫年期及人口分派	1. 計畫年期為民國 102 年 2. 採用一般人口預測方法及參考相研究之推估結果，將該計畫目標年之計畫人口數推估定為 140 萬人。 3. 永靖鄉於計畫目標年之分派人口數為 43,400 人。
發展總目標	長期朝向【打造富麗科技產業縣，建構祥和人文休閒城】，發展彰化縣成為新世紀台灣中部區域精緻工業發展中心，跨世紀人文休閒基地及科技產業新興縣。
整體發展方向	1. 產業結構的轉型與再造：改善現有工業發展環境，創造產業轉型高科技環境，發展成為台灣中部區域精緻工業發展中心。 2. 建構彰化縣為全國蔬菜、花卉、畜產產銷中心、物流中心。 3. 整合地方現有人文、民俗、藝文資源，奠定中部地區藝文重鎮的基礎。 4. 配合兩岸政策逐步開放調整，及國際化之世界發展趨勢，強化邁向國際化的基礎，進行國際化觀光、交通等指標系統之建立。 5. 永續利用國土，強調生活、生態、生產並重，建立城鄉防災系統。 6. 因應老年化、社會福利化之趨勢，應廣拓社會醫療資源網路。 7. 推動電子化政府、縮小「數位落差」，建立彰化資訊港，發展為台灣中部區域資訊副都心。 8. 加強城鄉行銷，再造彰化新形象。
空間發展構想	全縣以四大成長中心，三大發展軸共同建構彰化縣之整體發展。 1. 四大成長中心 (1) 彰化市：臺中都會區副都心-政治、學術及商業發展中心。 (2) 員林鎮、社頭鄉、田中鎮：彰化縣東南區聯合市鎮-產業、商業、轉運中心。 (3) 溪湖鎮、二林鎮：彰化縣西南區聯合市鎮-文教科技、觀光農業休閒中心。 (4) 鹿港鎮：彰化縣西區人文休閒旅遊轉運中心。 2. 三帶狀發展規劃：產業、休閒、觀光總體設計。 (1) 西部濱海帶狀發展大道。 (2) 東西向新產業觀光大道。 (3) 彰化縣軸心大道。

項 目	說 明
分區發展定位	1. 員林分區（員林鎮、大村鄉、永靖鄉）：彰南工商中心、縣轉運中心、觀光農業休閒帶。 2. 和美分區（和美鎮、伸港鄉、線西鄉）：彰北產業發展區、貨運流通中心、濱海農業休閒帶。 3. 鹿港分區（鹿港鎮、福興鄉、秀水鄉）：中部濱海遊憩暨文化重鎮；北彰化濱海生活服務及農業畜產中心。 4. 北斗分區（北斗鎮、田尾鄉、埤頭鄉、溪州鄉）：花卉中心、精緻農業重鎮。 5. 二林分區（二林鎮、竹塘鄉、芳苑鄉、大城鄉）：文教特區、優質住宅區、濱海生態農業休閒遊憩帶。 6. 田中分區（田中鎮、社頭鄉、二水鄉）：精緻農產蔬果及傳統工業專區，中部軌道觀光休閒帶。 7. 彰化分區（彰化市、花壇鄉、芬園鄉）：政商學術中心、精緻農業產銷區、都會觀光休閒帶。 8. 溪湖分區（溪湖鎮、埔鹽鄉及埔心鄉）：彰化中部物流中心、精緻休閒農業帶。
永靖鄉角色地位	1. 位屬員林發展分區，該分區以員林鎮現有工商業為基礎，朝向智慧型工業發展，結合高速鐵路彰化田中站、中山高員林交流道、彰南交流道、縱貫鐵路員林站、東西向快速道路，使成為彰化縣倉儲轉運中心與貨物配銷中心。而配合漢寶-草屯東西向快速道路，成為新產業觀光大道，並強化城鄉行銷。而永靖鄉將可朝花卉產銷中心發展，並與田尾結合。配合未來本計畫輕軌捷運系統之發展，延伸彰化軸經花壇、大村至員林地區，更能帶動本區之都市化進展。 2. 永靖鄉未來之發展角色與功能將以農業生產為主，且永靖鄉與田尾鄉因本身具備豐富花卉農產與田尾園藝公路花園，故在經濟發展空間上將其定位為「全國花卉中心」。此外，未來農業應透過策略聯盟之運作模式，改善農產品通路與設備，並提高農民所得。
  彰化縣核心與軸帶發展示意圖 彰化縣發展分區示意圖	

資料來源：彰化縣綜合發展計畫（第一次修訂）及本計畫彙整。

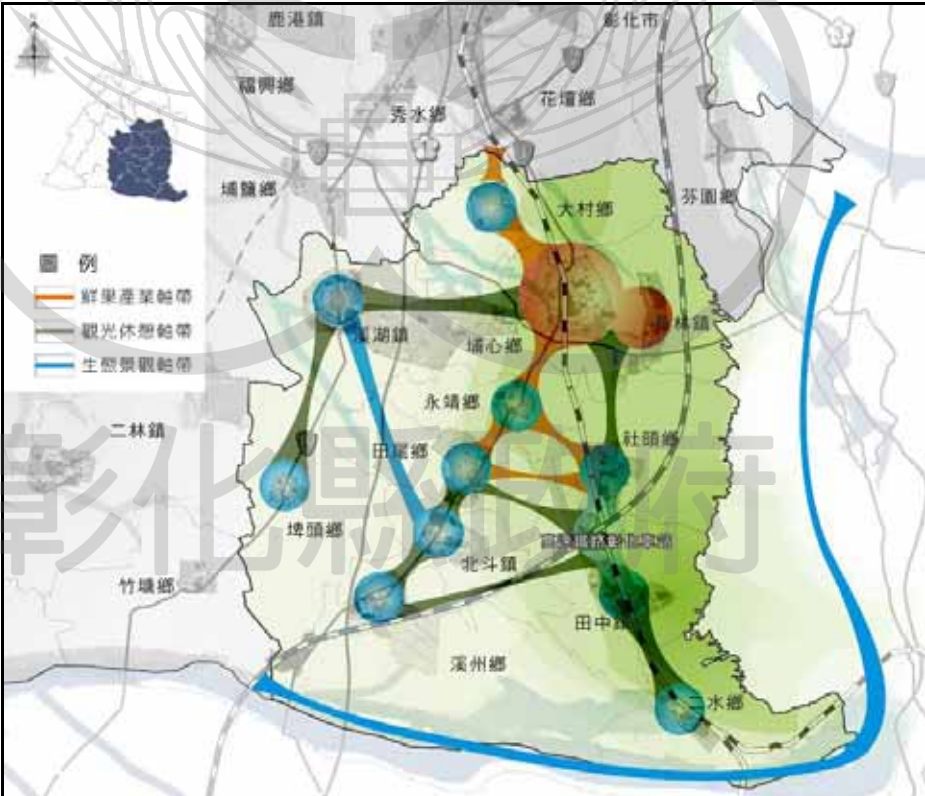
三、彰化縣城鄉發展策略規劃（民國98年）

彰化縣於中台灣區域發展之地位，應順應新經濟趨勢及社會結構變化的潮流，以主動積極面向扮演台中都會區之新都心角色，以特有

的城鄉環境及生態資源，開創永續成長的新動力。而近年來，在重大產業建設陸續引入及交通系統建構日趨完整之助力下，各產業發展中心儼然成形，茲彙整未來彰化縣空間發展構想及彰南發展分區之發展定位及願景等如表 2-11。

表2-11 彰化縣城鄉發展策略規劃指導內容綜理表（彰南發展區部分）

項 目	說 明
彰化縣空間結構發展分區	1. 彰北發展區：包括彰化市、和美鎮、伸港鄉、線西鄉、鹿港鎮、福興鄉、秀水鄉、花壇鄉、埔鹽鄉、芬園鄉等，發展特性以工商為主。其中彰化市以中部區域第二大城市，面對台中市磁吸效應發展，呈現都會化發展型態，在善用其既有的都市紋理與人文資源的原則下，可定位為中部生活圈之新都心。 2. 彰南發展區：包括員林鎮、大村鄉、溪湖鎮、埔心鄉、埤頭鄉、永靖鄉、田尾鄉、社頭鄉、北斗鎮、田中鎮、溪州鄉、二水鄉等，發展以農特產及休閒觀光產業為主。在各項重大城鄉規劃投注下，以員林鎮為生活核心，與大村鄉及埔心鄉共同成長為彰南地區功能中心，前景可期。 3. 西南發展區：包括二林鎮、芳苑鄉、大城鄉、竹塘鄉等。目前產業發展以農業為主，未來在中科二林基地、二林精機園區及西南角（大城）海埔地工業區建設後，除可帶動本區發展外，對農業及生態的衝擊亦不可規避，建議以二林為當地核心，整合鄰近鄉鎮的生活機能，並兼顧農業再發展與工業發展的平衡。 4. 山脈生態廊道：以自彰化市往南延伸至二水鄉之八卦山脈為主體，其地形地勢具韻律之起伏，具有珍貴生態及景觀資源，為彰化平原之東側屏障。 5. 濱海生態廊道：以沿伸港鄉南下至大城鄉之西部海岸線為主體，結合既有溼地及生態工程，形塑濱海生態廊道。
彰南發展區發展定位及願景	1. 發展定位：花田樂活城市 2. 核心都市：商業核心-員林鎮；轉運核心：高速鐵路彰化車站特定區 3. 都市機能：轉運、藝文、商業、遊憩、休閒農業、居住 4. 發展軸帶： (1) 鮮果產業軸帶：彰化縣重要鮮果生產地包含大村鄉、員林鎮、永靖鄉、社頭鄉等，以員林鎮為核心形成鮮果產業軸帶。 (2) 觀光休憩軸帶： ① 以台鐵縱貫線串連之員林、社頭、田中、二水等鄉鎮，因東臨八卦山，形成山線觀光休憩軸帶，多處登山步道及自行車道，提供居民與遊客休憩健身的大自然空間。 ② 溪湖糖廠結合觀光遊憩與教育功能，員林鎮至溪湖鎮之間，將可規劃為糖鐵遊憩軸帶，結合溪湖糖廠與員林市中心商業消費。 ③ 由高速鐵路彰化車站為轉運中心進入到台灣主要花卉產地，由高速鐵路彰化車站-溪州鄉-北斗鎮-田尾鄉結合成花田觀光軸帶。 (3) 生態景觀軸帶：以八卦山脈、濁水溪、舊濁水溪（東螺溪）形成彰南發展區之三大生態景觀軸帶。

項 目	說 明
彰化縣未來發展分區構想示意圖	
彰南發展區發展願景示意圖	

資料來源：彰化縣城鄉發展策略規劃及本計畫彙整。

四、其他相關計畫

（一）彰化生活圈道路系統建設計畫（第一次修正）（民國93年5月）

近年來，彰化生活圈陸續進行相關重要交通建設計畫，如外環道路、中二高、彰濱台中線快速公路、漢寶草屯線快速公路等的興建，而中山高速公路亦於南彰化地區增闢「彰南交流道」（或稱「埤頭交流道」或「北斗交流道」），另未來高速鐵路亦將設站於田中、社頭，顯然未來整個生活圈的重要路網架構將作相當程度的改變，然整個生活圈道路系統(含公路系統與市區道路)是否已足以承擔未來生活圈內旅運需求所衍生的道路交通量，將為後續彰化生活圈道路系統之發展與建設重點。

因此，為配合彰化生活圈運輸系統未來發展，建立完整之路網體系，道路系統建設計畫應考量各市鄉鎮之發展特性及實際需求，結合公路系統與都市計畫道路進行整合規劃。其中永靖都市計畫之十號道路（15M）之開闢已納入第二期（民國93至97年）建設計畫中，總開闢經費（含用地費及工程費）預估為7,941萬元。

（二）台灣地區西部走廊東西向快速道路建設計畫（漢寶—草屯線）（民國83年5月）

自西部濱海快速公路下漢寶附近，經社尾附近至下崙村，沿員林大排水路東行至萬年橋，再經林厝進入南投生活圈。可聯絡西濱快速道路、中山高速公路，促進西部彰化濱海地區及彰濱遊樂區與南投草屯及南崗工業區之聯絡。

目前全線路段已通車，可將西濱快速公路、中央公路（台19）、中山高速公路、台1線、第二高速公路連接，便利南投、草屯地區及南崗工業區與西部濱海地區及彰濱遊樂區之聯絡，同時帶動沿線廣大區域產業發展及休閒遊樂區的開發。

（三）台灣南北高速鐵路興建計畫（民國79年7月）

高速鐵路具有強大的運輸能量，營運成熟期每日可載運30萬人次以上，旅客運能為中山高速公路的3.7倍，為第二高速公路的2.5倍。台灣南北高速鐵路興建計畫經行政院民國79年7月核定成立高鐵局，民國86年3月經行政院原則同意增設苗栗、彰化及雲林等三站，預定民國95年10月完工通車。彰化車站預計設置於永靖都市計畫區東南方之社頭鄉、田中鎮交界處，預期將能帶動南彰化地區之交通、社會、經濟等整體發展。

（四）彰化縣創造城鄉風貌整體策略發展計畫（民國92年3月）

藉由城鄉風貌整體策略計畫能使彰化縣的古樸特質發揚，並重視文化創意，土地利用適宜性與配合時空及機能使用的考量，以創造拼貼、理性思維以及動態規劃的理念給予彰化縣城鄉發展藍圖新的風貌。該計畫之永靖鄉之發展定位、議題及策略說明如下：

1. 城鄉發展構想定位

（1）體驗農村生活之景緻－發展生態百果村

彰化的沖積平原區以較密集農產業，未來可改變傳統農業的方向，以休憩遊憩的角度發展新氣象。

（2）花田城市－建立花卉景觀特色以及社區總體營造綠美化運動

為實現花田城市之主要意象，將花卉運用於環境，推至基層社區，發揮一戶一景、一社區一園景的特色；街道景觀亦由花卉之裝飾來改善，也藉此帶動整體花卉產業之消費活力，提昇花田城市知名度。

（3）文化的傳承－本土文化歷史為主旨

發展地區以鹿港、福興、彰化市、和美、秀水、田中、二水、芬園、員林、永靖及北斗地區為主。

2. 發展議題及策略

(1) 建立花卉景觀特色

A 配合國家花卉園區的發展建立景觀特色

- (A) 建築物盡量採用平房式建築，建築形式與色彩應避免採過大量體及與自然環境相衝突之顏色。
- (B) 未來田尾永靖地區朝向花卉博物館之計畫進行，並推廣四季主題花卉宣傳活動，定期舉辦地方性販售市集，集結社區與花農等力量，推廣花卉裝置的生活。
- (C) 休耕農地利用花卉美化，塑造良好景觀環境。

B. 活化彰化地區花卉產業利用與消費

- (A) 以花卉改善廟宇、老街零亂的空間。
- (B) 田尾、永靖與北斗等都市計畫區公園應配合國家花卉園區設置花園公園或地區性植物園，增強環境教育與環境生態機能。

C. 落實市鎮街道的綠美化工作

- (A) 都市計畫通盤檢討應配合城鄉風貌發展加入花卉街區的構想與都市審議準則。
- (B) 位於都市計畫區之主要計畫街道兩側之住宅區，應由縣府單位輔導，補助住戶經費，使窗台或陽台擺置花卉盆栽以美化街容。
- (C) 街道沿線之家具設計形式應與花卉結合。
- (D) 閒置之畸零場所應規劃為綠地，增加綠地空間；規劃之廣場，以花卉裝飾增添市鎮風采。

(2) 人文歷史意象與城鄉風貌結合—古蹟建築與傳統聚落活化

A 老街景觀生命力重塑

B 歷史建築與遺跡活化

- (A) 新舊景觀之融合
- (B) 解說導覽系統建立

(C) 古蹟建物之景觀維護與精神保留

(D) 廟宇文化與廟埕空間

C 歷史街道保存整治計畫

(A) 都市計畫區歷史老街應極力保存，避免拆遷

(B) 發展老街導覽機制

綜觀上述內容可知永靖鄉之城鄉風貌，一方面將配合田尾之花
卉產業資源，朝「花田城市」風格形塑。另一方面對於古蹟、歷史
建築及傳統聚落等人文資源，亦應極力保存、維護及活化利用，以
展現傳統小鎮及農村生活之古樸特色。

五、彰化縣重大建設計畫

彰化縣以「二四六八十」計畫作為推動彰化縣發展願景與藍圖之
重大建設，其中部分計畫已逐步完成，透過都市計畫與工業園區開發
引導傳統產業轉型為高科技產業並創造群聚效應，擘劃完善之道路系
統以提升彰化縣之快速交通路網，並藉由城鄉風貌改造及社區總體營
造改善八大生活圈之生活服務水準，同時積極建設十大博物館以強化
觀光資源及提升知識文化素養，將引領彰化縣在未來脫胎換骨。茲將
其與永靖鄉之關連彙整如表 2-12，重大建設分布詳參圖 2-3。

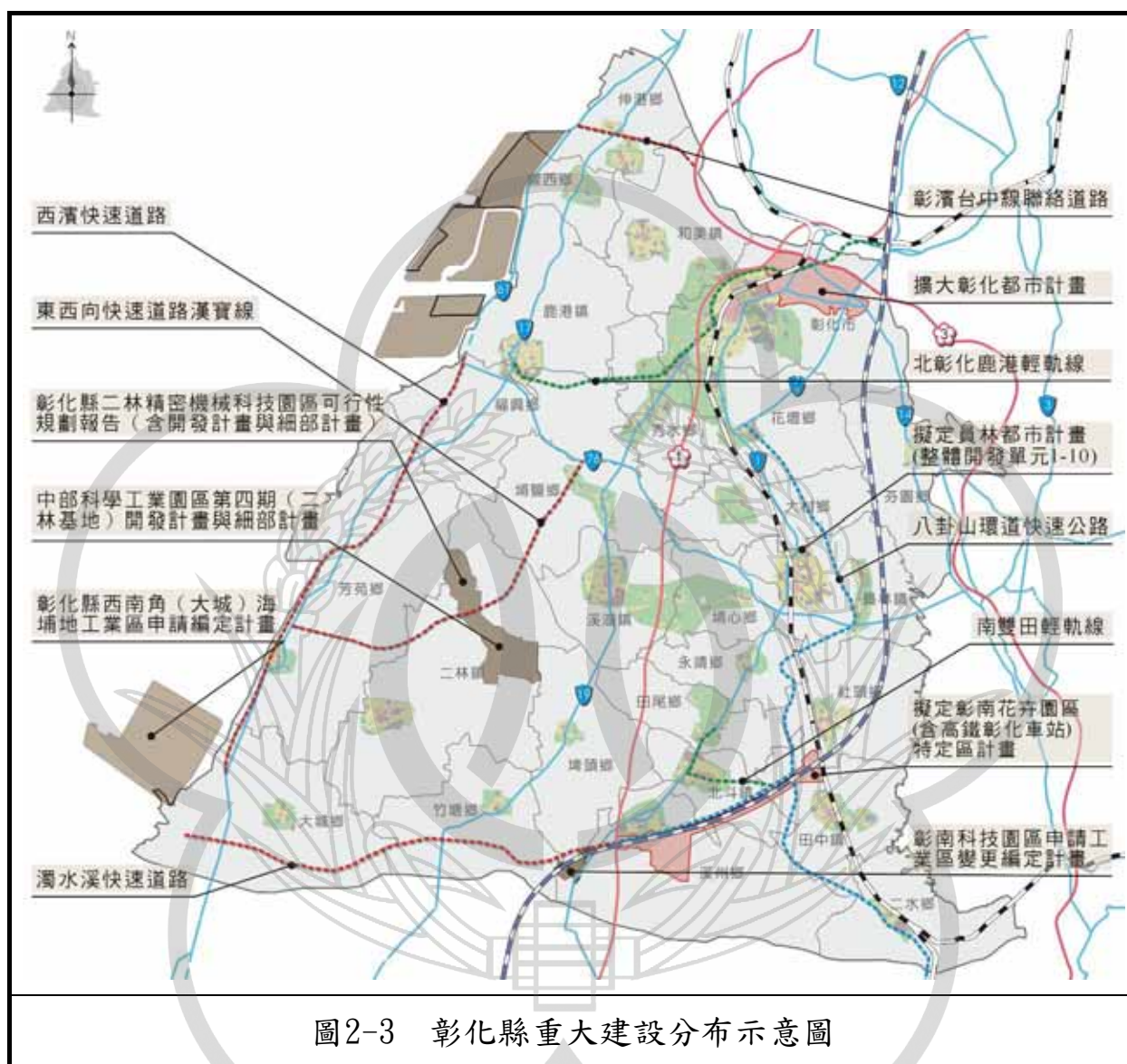
彰化縣政府

表2-12 彰化縣重大建設計畫彙整表

計畫名稱	細項項目	計畫內容	與永靖鄉之關係
二大 都市計畫	1. 彰化都市計畫	為因應彰化都市計畫人口成長及都市發展用地漸趨飽和，擴大彰化市都市計畫申請案業於民國 98 年 6 月 15 日獲內政部核定，現在辦理擴大區之都市計畫擬定作業。	
	2. 員林都市計畫	擬定員林都市計畫（整體開發單元 1~10）細部計畫案（外圍橢圓環形地區，面積約 184 公頃），業於民國 98 年 7 月 29 日公告發布實施，縣政府現正積極辦理市地重劃工程作業，將引領員林鎮的都市成長邁向新的里程碑，同時亦期望在民國 101 年，讓員林完成升市的目標。	本鄉位屬員林生活分區
四大 工業區	1. 彰濱工業區	爭取彰濱工業區成為一個自由貿易港區，給予關稅、勞動條件及自由進出的優惠；同時結合工業生產、研究發展，居住與休閒等發展分區，以提升國內工業水準，並發展兼具多功能之工業新市鎮，使其成為未來工業區典範。	
	2. 中科四期二林基地	1. 中部科學工業園區第四期（二林基地）於民國 97 年 8 月成為中科擴建優先基地，不僅在空間布局上串接西部科技走廊，更將為國家高科技產業建設之全新亮點，園區整體開發後，預定投資額約 1.2 兆元、創造年營業額 9,200 億元及 3 萬個就業機會，四期園區將形塑為全球光電產業發展重鎮。 2. 二林精密機械科技園區：位於中部科學工業園區第四期（二林基地）北側。彰化地區已經成為台灣精密機械與關鍵元件的供應地區，供應台灣精密機械金屬元件 65% 的市場，更提供台灣精密機械橡膠元件 75% 的市場需求，結合中部科技走廊的宏觀規劃與彰化地區的產業定位，二林精密機械科技園區具發展潛力之產業為：「電子及半導體生產設備」、「精密機械元件」、「紡織品、毛皮製品加工機械」、「流體機械」、「精密衝壓機械」等項目。	
	3. 彰化縣西南角（大城）海埔地工業區	以闢設「高值化、科技化之新世代基礎工業生態園區」為願景，結合並適度延伸既有周邊環境水與綠生態網絡，將居住與通勤活動嵌入並融合鄰近聚落紋理，整合周邊開發計畫，營造並強化產業聚集效益。	
	4. 彰南科技園區	為促進縣內土地資源之有效利用、提升土地經濟價值、提供合法建廠用地、加速產業發展，並引進工商服務業活動，提供當地民眾就業機會帶動地方繁榮，特推動彰南科技園區之開發。本園區為綜合性工業，並訂名為「彰南科技園區」，依促進產業升級條例暨相關規定，進行工業區變更編定程序。	

計畫名稱	細項項目	計畫內容	與永靖鄉之關係
六大 交通系統	1. 彰濱台中線聯絡道路	自彰濱工業區北側聯外道路起往東，經台 61 線、台 17 線、134 縣道、139 縣道，再銜接至國道 3 號和美交流道，全長約 6.5 公里。連接國道 3 號、1 號及台 61 線、台 74 線省道，構成北彰化完整之快速公路網。	
	2. 東西向快速道路漢寶線	東起東西向快速公路與台 19 線交會處西側，往西南經埔鹽鄉與二林鎮，沿二林精密機械園區及中部科學園區二林基地之界線穿越，經芳苑工業區與西濱快速公路之芳苑交流道銜接，全長約 20.3 公里。	
	3. 濁水溪快速道路	為沿濁水溪畔興闢之快速道路，串連大城、芳苑、竹塘、埤頭、溪州、田中至二水之公路走廊，構成南彰化完整之東西向快速公路網。	
	4. 西濱快速公路（台 61 線員林大排至西濱大橋段）	路線起點自員林大排北端往南，沿線經過福興鄉、芳苑鄉及大城鄉等，最後於大城鄉西港橋附近與台 17 線共線銜接至西濱大橋，全長約 29.5 公里。沿線設有福興、漢寶、王功、芳苑及大城共 5 處交流道。	
	5. 八卦山環道	路線自台 74 甲線與台 1 線、縣道 137 線交界附近起，行經東西向快速道路林厝交流道，再經員林、社頭、永靖銜接高速鐵路彰化車站，沿高速鐵路橋下闢建平面道路銜接至溪州台 1 線，另外由高速鐵路彰化車站往南延伸，跨越濁水溪經縣道 141 線至雲林縣，全長約 45 公里。	部分路段行經本鄉東側，可通往高速鐵路彰化車站。
	6. 輕軌捷運系統（北：彰化鹿港輕軌線；南：雙田輕軌線）	為強化彰化縣軌道運輸系統，北彰化規劃彰化鹿港線，強化文化古蹟旅遊路線之大眾運輸機能及便捷性，並與台中都會區捷運綠線接軌，南彰化規劃雙田輕軌線，強化花田城市觀光旅遊路線之大眾運輸機能及便捷性，並與高速鐵路彰化車站接軌。	
八大 生活圈	1. 彰化分區/彰化市、花壇鄉、芬園鄉 2. 鹿港分區/鹿港鎮、福興鄉、秀水鄉 3. 員林分區/大村鄉、員林鎮、永靖鄉 4. 溪湖分區/埔鹽鄉、溪湖鎮、埔心鄉 5. 二林分區/二林鎮、芳苑鄉、大城鄉、竹塘鄉 6. 北斗分區/田尾鎮、埤頭鄉、北斗鎮、溪州鄉 7. 田中分區/社頭鄉、田中鎮、二水鄉 8. 和美分區/伸港鄉、線西鄉、和美鎮		本鄉位屬員林生活分區。
十大 博物館	1. 白蘭氏健康博物館 2. 台灣玻璃博物館 3. 健康人體博物館 4. 鞋業博物館 5. 車燈博物館 6. 紡織博物館 7. 戰爭博物館 8. 溫泉博物館 9. 自行車博物館 10. 泡麵博物館		泡麵博物館位於本鄉（頂新集團）。

資料來源：彰化縣城鄉發展策略規劃，民國 98 年 9 月。



彰化縣政府

第三章 發展現況分析

第一節 自然環境

永靖鄉位於彰化縣中央偏東南，東北以崙子村與員林鎮接壤，東與社頭鄉為鄰，南與田尾鄉相鄰，西邊竹子村高速公路貫穿而與溪湖鎮相毗，北沿埔心鄉。彰化縣北側為彰化隆起海岸平原，南邊是濁水溪沖積扇平原，東是八卦山山脈，永靖鄉居三者中間的彰化平原區，鄉內地勢平坦，無山岳湖澤。

永靖鄉為典型農村社會，居民以農維生占半數，農田耕作離不開水源，故水利灌溉系統就關係十分重要。本鄉主要灌溉水源是十五庄圳，日本據台後合併於八堡圳，原八堡圳改稱八堡第一圳，十五庄改為八堡圳第二圳。現永靖鄉內的主要水道，如：湳港舊圳、浮圳、陳厝厝排水路、湳港西排水路、崙子尾排水支圳、四塊厝支圳等，都是屬於第二圳的範圍。其水源來自發源於合歡山南麓的濁水溪，其水流含有多量「粘板岩」，故溪水呈黑灰色（據聞此一特色，在世界上極為稀少），歷久引用灌溉，土地自然成為土壤肥沃的耕地，為本省優良農業區。

一、地形

永靖鄉位於彰化平原區，地勢由東南向西北傾斜，標高介於 15～30 公尺間，地勢相當平坦，有利於農業及都市發展。

二、地質與土壤

彰化縣全縣地質可明顯區分為彰化平原與八卦山台地兩部分，彰化平原為一隆起海岸平原，由濁水溪、大肚溪、八卦山台地之新沖積物再覆蓋於其上而形成，屬現代衝擊層。永靖鄉位於彰化平原之東南區域，為舊濁水溪河道流經地區，受其沖刷與沈積作用，土壤多屬黏板岩沖積土，土壤較為肥沃，土壤分布情形詳參圖 3-1。



三、氣候

屬於亞熱帶季風氣候區，全年氣溫以 7 月為最高，約 28.5°C ，1 月最低，約 16°C ，年平均溫度約在 23°C 左右，氣候溫和怡人。冬季為乾季，以東北季風為主，夏季西南風盛行，由於位居侵台颱風主要路徑地區，7~9 月常有颱風侵襲，故降雨量以 8 月份降雨量最多，其次為 6 月份。

四、環境敏感限制地區

永靖鄉全鄉總面積為 2,064 公頃，依據內政部營建署「臺灣中部區域限制發展地區以及土地使用分區檢討」案指出，永靖鄉限制發展區僅有文化資產區之古蹟保存區，而該區僅有一處古蹟（民國 74 年經指定為第三級古蹟；現為縣定古蹟），為位於港西村陳家宅第古厝「餘三館」（都市計畫區外南側），該建築本體於清光緒 17 年落成，為一單落雙護龍式建築，其木構造部分之雕飾手法相當精巧。民國 75 年遭韋恩颱風毀損嚴重，民國 92 年 6 月完成餘三館昔日舊觀的修復。宅取名為「餘三館」，乃為紀念祖先「艱難創業，垂留後代，此後蔭澤世代子孫多福、多壽、多子孫」之涵義。

第二節 人口成長

一、人口數成長情形

彰化縣全縣人口自民國 80 年 1,254,228 人呈現逐年平緩成長，至民國 93 年人口達最多（1,316,762 人），其後人口漸次遞減，民國 97 年為 1,312,935 人，於此 17 年間人口共增加 58,707 人，年平均成長率 0.28%。永靖鄉全鄉人口於民國 80 年底為 39,299 人，至民國 90 年人口達最多（40,243 人），其後人口漸次遞減，民國 97 年為 39,595 人，17 年間增加 296 人，年平均增加率 0.04%。永靖都市計畫區於民國 80 年底為 11,068 人，至民國 97 年為 10,047 人，17 年間減少 1,021 人，年平均增加率為-0.54%。（詳參表 3-1）

表3-1 彰化縣、永靖鄉及永靖都市計畫區歷年人口成長一覽表

年度	彰化縣		永靖鄉		都市計畫區	
	人口數	成長率(%)	人口數	成長率(%)	人口數	成長率(%)
80	1,254,228	—	39,299	—	11,068	—
81	1,264,955	0.86	39,533	0.60	12,531	13.22
82	1,273,655	0.69	39,778	0.62	12,531	0.00
83	1,281,296	0.60	39,846	0.17	12,538	0.06
84	1,288,447	0.56	39,978	0.33	10,290	-17.93
85	1,292,482	0.31	40,021	0.11	10,301	0.11
86	1,297,744	0.41	39,957	-0.16	10,800	4.84
87	1,301,467	0.29	39,982	0.06	10,500	-2.78
88	1,305,640	0.32	40,026	0.11	10,000	-4.76
89	1,310,531	0.37	40,128	0.25	10,500	5.00
90	1,313,994	0.26	40,243	0.29	10,500	0.00
91	1,316,179	0.17	40,064	-0.44	13,500	28.57
92	1,316,443	0.02	40,157	0.23	13,500	0.00
93	1,316,762	0.02	40,115	-0.10	13,500	0.00
94	1,315,826	-0.07	39,999	-0.29	13,500	0.00
95	1,315,034	-0.06	39,965	-0.09	13,500	0.00
96	1,314,354	-0.05	39,723	-0.61	13,500	0.00
97	1,312,935	-0.11	39,595	-0.32	10,047	-25.58
平均成長率	0.28		0.04		-0.54	

資料來源：彰化縣統計要覽（民國80至97年）。

因永靖都市計畫區自民國 86 年至 96 年間人口統計數字，大多呈現停滯狀態，故就計畫區涵蓋之村、鄰行政區域（包括永東、永西 2 村之全部，永南村第 1、12、13、14、15、17 鄰、永北村第 5、6、7、8、9、14 鄰、瑚璉村第 1-18 鄰、光雲村第 9、10、14 鄰、湳港村第 1、2 鄰、港西村第 1、2、4、5、16、17 鄰等 6 村之部分地區）重新統計歷年現況人口數。由表 3-2 可知，都市計畫區近 4 年之現況人口大約維持在 10,000 人左右，尚未逾原設定之計畫人口 12,000 人。

表3-2 永靖都市計畫區人口成長統計表（依村鄰界）

年度	永東村	永西村	永南村	永北村	瑚璉村	光雲村	湳港村	港西村	合計
	全村	全村	部分	部分	部分	部分	部分	部分	
94	1,110	2,074	1,415	940	3,119	549	215	626	10,048
95	1,121	2,039	1,412	937	3,102	567	224	623	10,025
96	1,115	2,054	1,394	927	3,098	603	214	609	10,014
97	1,108	2,070	1,385	938	3,143	602	207	594	10,047

資料來源：彰化縣永靖鄉戶政事務所。

二、人口成長率變動情形

受少子化影響，彰化縣及永靖鄉人口自然增加率逐年遞減，且二者均為人口移出地區；其中彰化縣全縣自民國 94 年起，社會增加率（-0.4%）已超越自然增加率（0.33%），致人口呈現逐年負成長。而永靖鄉則自民國 93 年起，社會增加率（-0.48%）超越自然增加率（0.37%），近 5 年均呈現人口負成長（詳參表 3-3）。

表3-3 彰化縣及永靖鄉人口成長率分析表

年度	彰化縣			永靖鄉		
	總增加率(%)	自然增加率(%)	社會增加率(%)	總增加率(%)	自然增加率(%)	社會增加率(%)
90	0.26	0.67	-0.40	0.29	0.67	-0.38
91	0.17	0.62	-0.45	-0.45	0.46	-0.91
92	0.02	0.51	-0.49	0.23	0.63	-0.40
93	0.03	0.45	-0.43	-0.10	0.37	-0.48
94	-0.07	0.33	-0.40	-0.29	0.27	-0.56
95	-0.06	0.33	-0.39	-0.09	0.23	-0.31
96	-0.05	0.28	-0.34	-0.61	0.20	-0.81
97	-0.11	0.22	-0.33	-0.32	0.21	-0.53

資料來源：彰化縣統計要覽（民國90至97年）。

三、人口組成變動情形

(一)人口組成

本鄉人口雖自民國 90 年起逐年遞減，但勞動人口却有逐年增加之趨勢，約佔總人口之 70%。而由於近年來社會價值觀的改變，故出生率有逐年下降之趨勢，幼年人口佔總人口之比例由民國 90 年之 20.97%降為民國 97 年之 17.06%，另方面老年人口所佔比例則有逐年提高之趨勢，由民國 90 年之 10.21%增為民國 97 年之 11.98%(老年人口佔總人口數 7%以上即為人口老化地區)。而彰化全縣之人口組成趨勢則與本鄉雷同，有關彰化縣與本鄉人口組成，詳參表 3-4。

(二)扶養率及老化指數

人口扶養率係指無工作能力人口對有工作能力人口所造成之負擔的一種簡略測度，扶養率越低，則表示該區之經濟負擔越輕，反之越高。扶養率之計算方式如下： $(0\sim14\text{ 歲人口}+65\text{ 歲以上人口})/(15\sim64\text{ 歲人口})\times100$ 。老化指數係指老年人口與幼年人口之比值，老化指數越高，則表該區人口呈高齡化現象，老化指數之計算方式如下： $(65\text{ 歲以上人口})/(0\sim14\text{ 歲人口})\times100$ 。

人口扶養率及老化指數二指標所呈現的意義，不僅可表現出人力資源的多寡，同時亦可顯示地區總人口的勞動參與率及生產潛力，更可藉此指標的高低瞭解人口結構屬年青或年老，以做為擬定兒童福利與老人福利、醫療設施等建設之參考。

表3-4 彰化縣及永靖鄉人口組成分析表

	幼年人口(0-14 歲) 比率 (%)		勞動人口(15-64 歲) 比率 (%)		老年人口(65 歲以上) 比率 (%)		扶養比 (%)		老化指數 (%)	
	彰化縣	永靖鄉	彰化縣	永靖鄉	彰化縣	永靖鄉	彰化縣	永靖鄉	彰化縣	永靖鄉
90 年	21.27	20.97	68.99	68.82	9.73	10.21	44.93	45.31	45.72	48.69
91 年	20.85	20.14	69.11	69.30	10.03	10.57	44.69	44.31	48.12	52.48
92 年	20.29	19.60	69.40	69.60	10.31	10.80	44.09	43.68	50.80	55.10
93 年	19.82	19.15	69.52	69.70	10.65	11.15	43.83	43.47	53.75	58.22
94 年	19.20	18.67	69.82	69.93	10.97	11.40	43.21	43.00	57.14	61.06
95 年	18.67	18.26	70.05	70.12	11.28	11.62	42.74	42.61	60.41	63.64
96 年	18.07	17.61	70.38	70.56	11.54	11.82	42.07	41.71	63.90	67.12
97 年	17.49	17.06	70.71	70.96	11.79	11.98	41.42	40.92	67.43	70.22

資料來源：彰化縣統計要覽（民國90至97年）。

第三節 產業經濟及環境資源

一、產業經濟

(一) 一級產業

彰化縣南北分別有濁水溪與大肚溪，其沖積而成的彰化平原土壤肥沃，造就彰化縣為傳統農業大縣之基礎，並良質米、果類、蔬菜、花卉為聞名全省的農特產品。全縣民國85年之農業人口數為512,142人，至民國96年時為379,034人，減少133,108人。近年來農業的發展型態，因科技投入與市場需求，逐漸朝向集約、精緻、有機的趨勢發展。

永靖鄉為全省著名之花木、種苗栽植區，也是重要的蔬菜生產區，並設有永靖果菜批發市場。民國85年永靖鄉農業人口數為21,017人，至民國96年時為13,012人，減少8,005人。從農業人口變化可知，永靖鄉自耕農及佃農人口大幅減少，而半自耕農及非耕種農則呈現大幅成長情形，農業發展型態逐漸轉型為兼職型態為主。有關永靖鄉農業人口變化詳表3-5彰化縣及永靖鄉農業人口變化分析表。

表3-5 彰化縣及永靖鄉農業人口變化分析表

單位：人

項目	彰化縣			永靖鄉		
	民國 85 年	民國 96 年	成長數	民國 85 年	民國 96 年	成長數
自耕農	467,316	307,974	-159,342	19,397	9,143	-10,254
半自耕農	28,885	62,707	33,822	817	3,484	2,667
佃農	14,038	4,627	-9,411	738	164	-574
非耕種農	1,903	3,726	1,823	65	221	156
合計	512,142	379,034	-133,108	21,017	13,012	-8,005

資料來源：彰化縣統計要覽（民國85年、民國96年）。

（二）二級產業

依彰化縣民國85年、90年、95年工商及服務業普查報告，彰化縣民國85年二級產業之就業人口數為204,611人，至90年185,535人，減少19,076人，成長率為-9.32%，至95年為194,819人，較90年成長9,284人，成長率為5.00%。永靖鄉民國85年二級產業之就業人口數為4,151人，至90年為3,455人，減少696人，成長率為-16.77%，至95年為3,347人，較90年減少108人，成長率為-3.13%，成長趨勢均為負成長，顯示二級產業就業人數處於衰退情形；而工業類別主要為金屬製品業與機械設備製造修配業，工廠主要分布於中山路（台1線）路段之兩側及永福路（彰144）南側。

（三）三級產業

三級產業部分，彰化縣民國85年之就業人口數為110,529人，至90年103,517人，減少7,012人，成長率為-6.34%，至95年為135,722人，較90年成長32,205人，成長率為31.11%。永靖鄉民國85年之就業人口數為1,936人，至90年為2,230人，增加294人，約成長15.19%，至95年為2,477人，較90年增加247人，成長率為11.08%，成長趨勢均為正成長，顯示三級產業就業人數處於逐年成長情形；而三級產業以批發零售業及餐飲業為主，主要分布於永靖都市計畫市中心區內。有關永靖鄉二、三級產業人口變化詳參表3-6。

彰化縣政府

表3-6 彰化縣及永靖鄉二、三級產業就業人口數分析表

產業別	細項	彰化縣					永靖鄉				
		85 年	90 年		95 年		85 年	90 年		95 年	
		人數	人數	成長率 (%)	人數	成長率 (%)	人數	人數	成長率 (%)	人數	成長率 (%)
二級產業	礦業及土石採取業	592	441		48		--	--		--	
	製造業	185,181	172,316	-9.32	178,992	5.00	3,710	3,104	-16.77	2,954	-3.13
	水電燃氣業	1,413	303		2,395		34	23		17	
	營造業	17,425	12,475		13,384		407	328		376	
	小計	204,611	185,535		194,819		4,151	3,455		3,347	
三級產業	批發零售業	62,275	62,709	-6.34	68,653	31.11	1,321	1,469	15.19	1,463	11.08
	住宿及餐飲業		6,249		7,956			57		141	
	運輸、倉儲及通信業	9,408	5,915		8,539		46	43		143	
	金融及保險業	12,725	2,968		8,984		207	130		143	
	不動產及租賃業		1,595		1,254			31		--	
	專業、科學及技術服務業	26,121	2,040		4,747		362	80		31	
	醫療保健業		10,168		19,503			58		194	
	文化、運動及休閒服務業		1,931		4,643			112		112	
	其他服務業		9,942		11,443			250		250	
	小計	110,529	103,517		135,722		1,936	2,230		2,477	
合 計		315,140	289,052	-8.28	330,541	14.35	6,087	5,685	-6.60	5,824	2.45

資料來源：彰化縣工商及服務業普查報告，民國85年、90年及95年。

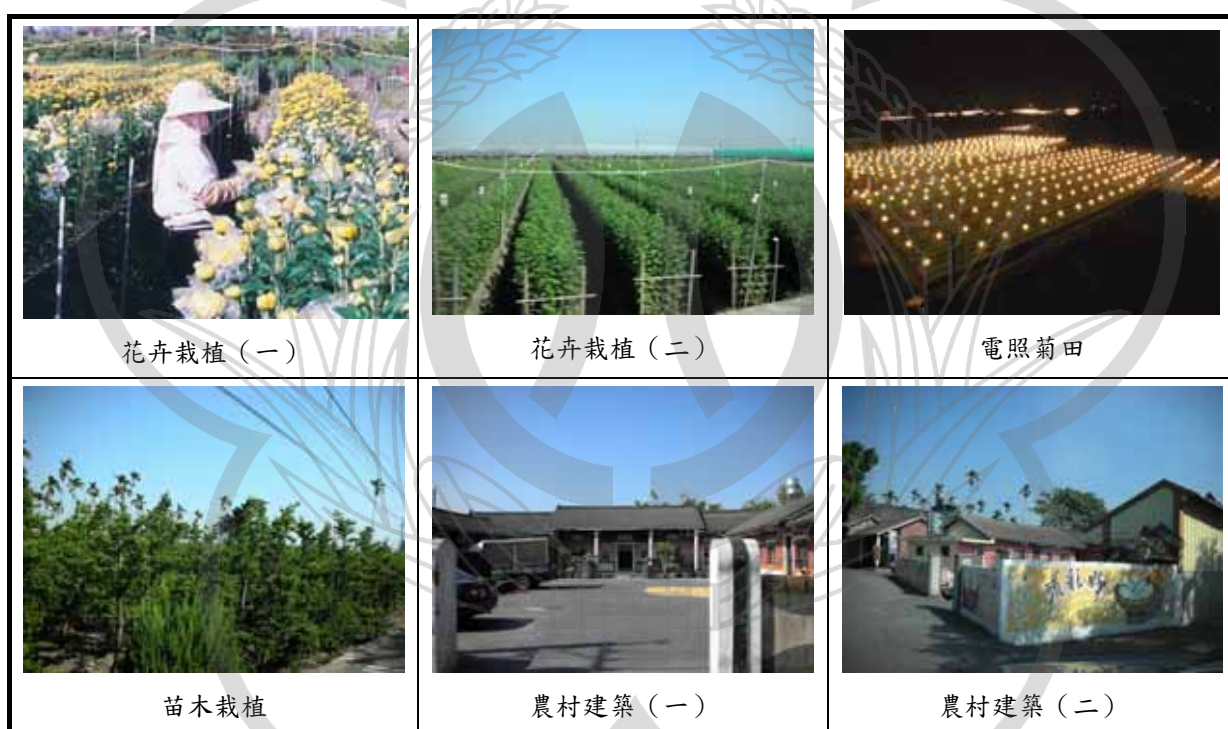
註：成長率係與前次普查統計資料之比值。

二、人文景觀資源

田尾及永靖是台灣園藝及花卉重要產地，為台灣佔地面積最大之花木種植區，其中「公路花園」更是聞名中外，成為家喻戶曉之觀光休閒去處。永靖鄉苗木園藝多集中於省道台一線兩側，花卉栽種多分布於非都市土地，且其苗木花卉栽植區實已與田尾鄉境內栽植區相連，形成一連貫的花卉園藝栽植景緻，而田間聚落則散布部分傳統農村建築，紅牆黑瓦與綠色作物夾雜於鄉村景緻中。除此，永靖鄉之觀光遊憩據點多為歷史久遠之傳統建築，如餘三館、永靖公學校、邱氏宗祠、魏成美堂等，另鄭成功紀念公園、頂新集團闢建之和德園亦為鄉內優質的休憩場所。

（一）鄉村景緻

鄉村景緻以苗木花卉及農村建築為主。目前永靖農地利用調整規劃為八區；竹子腳、福興、同安宅、獨鰲、湳港西、湳港舊、陳厝、崙子。發展目標有蔬菜、花卉、苗圃等。如精緻蔬菜以崙子村為代表，花卉園藝以五福、港西、獨鰲、湳港、崙美為主。番石榴、莖花、莖葉，皆為本鄉作物。農村建築（三合院）主要分布於農村聚落社區，現況部分閒置，部分仍作住宅使用，建築型態保留農業社會之古樸特質。



（二）遊憩據點

遊憩據點名稱	內容說明	現況照片
餘三館	創建於清光緒10年(西元1884年)，完成於光緒17年，整體造型典雅，混合閩南及粵東之傳統建築特色，是台灣最具代表性的十大古厝之一。稱餘三者，乃是紀念祖先艱難創業，垂留後世，此後蔭澤後世多福、多壽、多子孫之意。民國74年經內政部指定為三級古蹟，現為縣定古蹟。	

遊憩據點名稱	內容說明	現況照片
永靖公學校	永靖公學校創立於民國前14年，校址原設於永靖街三山國王廟邊空地。至民國前9年，因原校址不適兒童教學，乃於現址永靖鄉永東村中山路2段65號（永靖都市計畫西北側住宅區內；國立永靖高工南側）興建木造課室四間及辦公室一間。永靖公學校受到921震災影響，損壞嚴重，經地方文史工作者的反映，獲得文建會補助660萬元，目前已整修完成。民國91年4月經縣政府指定為歷史建築。	
邱氏宗祠	永靖邱氏宗祠，位於永靖都市計畫東側農業區內，包括範圍廣闊的大宗祠。該宗祠坐東北向西南，附近盡是無窮盡的田疇、花園、菜畦。而正身屋脊為硬山式馬背（翹脊），樑柱雕花十分細膩，樑椽楹柱銜接部分有斗拱式、有趟瓜筒式—瓜瓜包住通樑，均屬完美。其於民國95年經縣政府指定為歷史建築。	
魏成美堂	為頂新國際集團魏氏家族的祖宅（永靖都市計畫南側住宅區內），來台二世祖尚瑩（瓊昭）公，經營「成美堂中藥舖」事業有成，三世祖在民國3年建造這一座宅第，命名為「成美公堂」作為紀念，建築配置為為二進正身，四條護龍兩庭院之「駟馬拖車」型式的魏厝建築。	
鄭成功紀念公園	位於位於永靖都市計畫南側，園區於民國92年闢建完成，其內除樹木扶疏、綠意盎然外，尚附設有老人文康活動中心、鄭成功紀念館、籃球場及兒童遊樂器材等。	
和德園	頂新國際集團為紀念父親魏和德先生而設立，位於永靖都市計畫南側農業區內，公園面積約1,500坪，園內綠意中點綴著奇山異石、小橋流水，十分清幽，提供鄉民一處優質之休憩場所。	
忠實第	位於計畫區北側（多福路），為清光緒二年歲貢生及勸降戴潮春結束亂事的邱萃英之故居及學堂所在，正身為大廳，左護龍為錫壽堂，右護龍為多福堂，成瑚璉村主要路名。左側四合院建築為學堂所在，門聯尚留：「來至門庭須進步，學成科甲必聯登」字跡，也是學堂遺址鐵証。	

除此，都市計畫區內劃為保存區之永安宮、輔天宮，亦為民間信仰中心，香火鼎盛。有關都市計畫區內及周邊景觀資源分布情形詳如圖3-2。

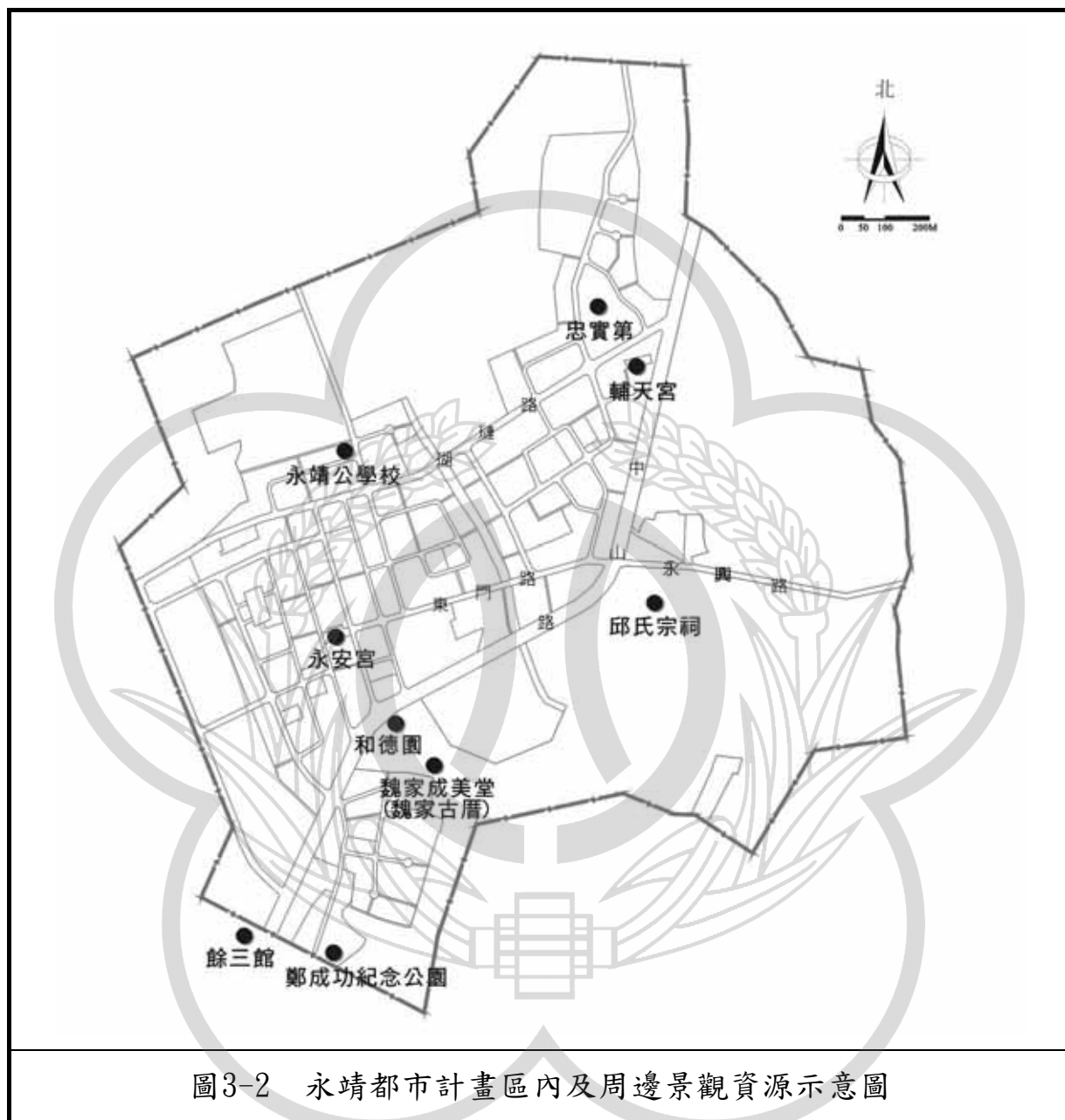


圖3-2 永靖都市計畫區內及周邊景觀資源示意圖

三、垃圾及污水處理方式

本鄉日垃圾量約 27.81 噸，經環保單位及社區學校機關回收後，垃圾清運量為 19.43 公噸，全部以焚化方式（溪州焚化廠）處理。另永靖鄉目前尚無污水下水道規劃，應俟完成規劃方案，開發經費確定後，始另依程序辦理都市計畫變更。

第四節 土地使用

永靖鄉都市計畫區之發展主要集中在中山路以北、瑚璉路以南及開明路以東區域，有關各土地使用分區之發展現況分述如下：

一、住宅區

計畫面積為 36.77 公頃，商業區外圍及瑚璉路以北之住宅區屬早期開發區域，近年來則有朝向往八堡圳以東及工業區西南側之住宅區發展之趨勢。現況使用面積為 26.43 公頃。計畫區內建築型態多為「販厝式」之連棟住宅，另於早期開發地區仍保存相當完整三合院農村建築。此外，沿主要道路兩側之住宅區使用型態多以住商混合使用為主，其餘則多作純住宅使用。

二、商業區

計畫面積為 3.54 公頃，沿永靖街兩側發展，以零售業、餐飲業及服務業為主，而郵局亦座落於商業區內。土地使用型態以住商混合使用為主，現況使用面積為 3.32 公頃。

三、工業區

計畫面積為 4.15 公頃，編列為乙種工業區，現有頂新製油實業股份有限公司、宇興纖維公司及鍾成興業公司等工廠座落其中，沿中山路亦有零星之商業活動。現況使用面積為 1.90 公頃。

四、醫療專用區

計畫面積為 0.9995 公頃，其中醫一面積為 0.6859 公頃，醫二面積為 0.3136 公頃，目前皆未開闢。

五、保存區

劃設保存區兩處，計畫總面積為 0.24 公頃，現為永安宮及輔天宮所在。

六、農業區

計畫面積為 117.7605 公頃，分布於市區中心外圍，除有零星之住宅、商業及工業使用外，其餘仍多維持作農業使用。農舍建築主要分布於道路兩側，傳統之農村聚落及零星工廠則分布於農業區中。

有關永靖都市計畫區土地使用現況詳參表 3-7 及圖 3-3。

表3-7 土地使用現況面積統計表

項目		計畫面積 (公頃)	使用面積 (公頃)	開闢率(%)	備註	
土地 使用 分區	住宅區	36.77	26.43	71.87		
	商業區	3.54	3.32	93.79		
	工業區	4.15	1.90	45.78	乙種工業區	
	醫療專用區	0.9995	0.00	0.00		
	保存區	0.24	0.24	100.00		
	農業區	117.7605	—	—		
公共 設施 施 用 地	機關用地		0.61	0.61	100.00	
	電信事業用地		0.23	0.23	100.00	
	電力事業用地		0.12	0.12	100.00	
	學 校 用 地	國民小學	2.03	2.03	100.00	
		國民中學	3.20	3.20	100.00	
		高中(職)	6.64	6.64	100.00	
		小計	11.87	11.87	100.00	
	批發市場用地		0.66	0.66	100.00	
	零售市場用地		0.78	0.58	74.36	
	兒童遊樂場用地		1.06	0.47	44.34	
	公園用地		1.14	0.97	85.09	
	停車場用地		0.47	0.37	78.72	
	垃圾掩埋場用地		0.59	0.59	100.00	
	水溝用地		1.22	1.22	100.00	
	道路廣場用地		16.89	15.39	91.12	
	人行步道		0.90	0.50	55.55	
小 計		36.54	30.58	83.69		
總面積合計		200.00	—	—		

資料來源：本計畫調查（民國94年3月）

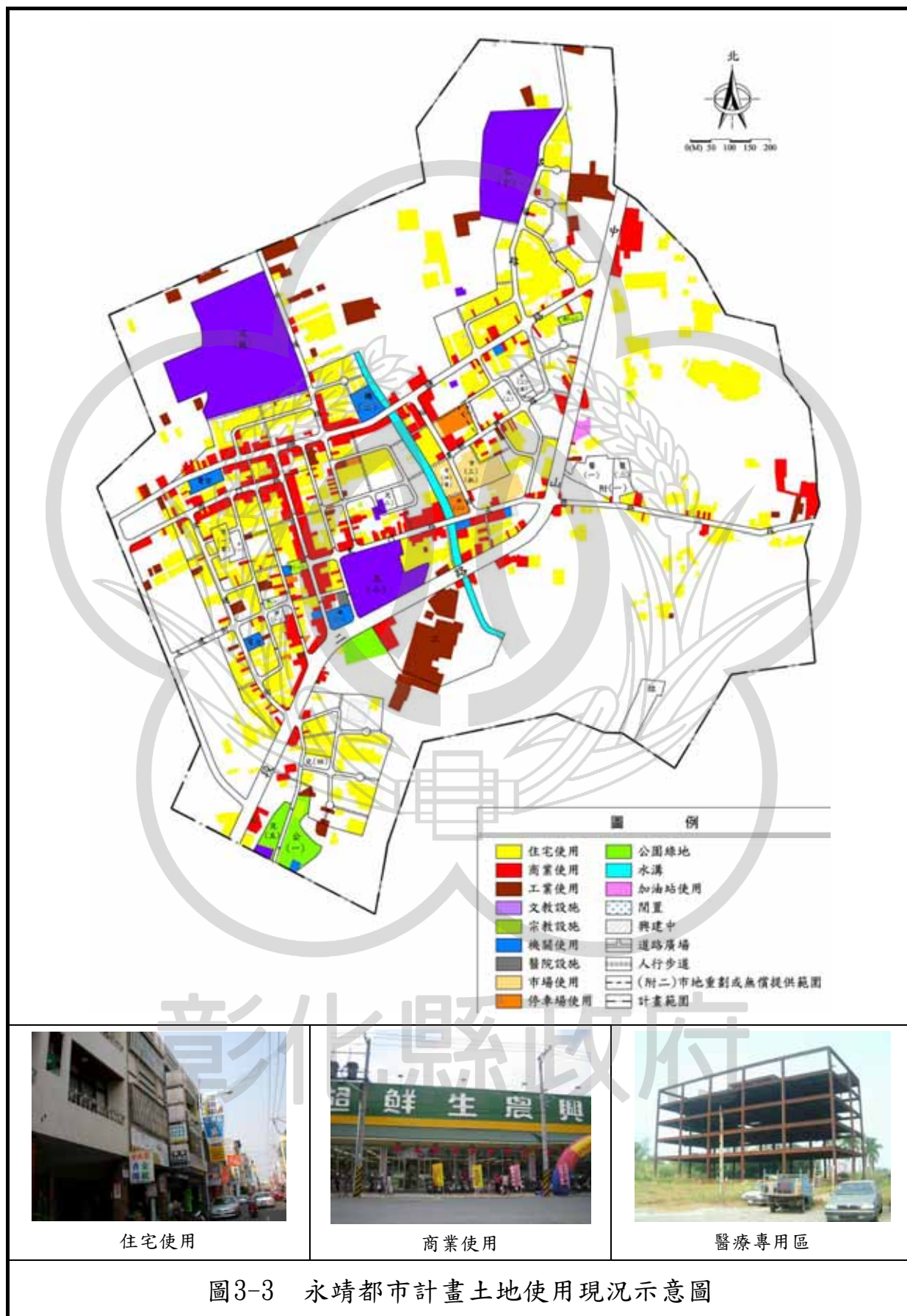


圖3-3 永靖都市計畫土地使用現況示意圖

第五節 公共設施用地

一、機關用地

現行都市計畫劃設機關用地二處，計畫總面積為 0.61 公頃，其中「機一」現為警察局及消防隊使用，「機二」現為鄉公所及衛生所使用，現況均已開闢。

二、電信事業用地

現行都市計畫劃設電信事業用地一處，面積 0.23 公頃，供中華電信（股）公司使用。

三、電力事業用地

現行都市計畫劃設電力事業用地一處，面積 0.12 公頃，供台灣電力公司永靖台電服務所使用。

四、兒童遊樂場用地

現行都市計畫劃設兒童遊樂場用地四處，總計畫面積為 1.06 公頃，目前僅「兒五」已開闢外，其餘均未開闢，開闢率為 44.34%。

五、公園用地

現行都市計畫劃設公園用地二處，總計畫面積為 1.14 公頃，其中公一已開闢，開闢率為 85.09%。

六、學校用地

現行都市計畫劃設學校用地三處，總計畫面積為 11.87 公頃，現況均已開闢。其中高中（職）用地現為永靖高工，國中用地現為永靖國中，國小用地現為永靖國小。

七、市場用地

現行都市計畫劃設市場用地四處，總計畫面積為 1.44 公頃，「市一」、「市二」、「市四」等三處為零售市場，「市三」為批發市場，目前除「市二」尚未開闢外，其餘均已開闢，開闢率為 86.11%

。惟目前「市一」之市場空間閒置，僅部分出租供作住宅使用。

八、停車場用地

現行都市計畫劃設停車場用地四處，總計畫面積為 0.47 公頃，現況除「停三」尚未開闢外，其餘均已開闢，開闢率為 78.72%。

九、垃圾掩埋場用地

現行都市計畫劃設垃圾掩埋場用地一處，計畫面積為 0.59 公頃，目前因場區飽和已封閉停止使用。

十、水溝用地

現行都市計畫劃設水溝用地面積 1.22 公頃，為現有市區之排水溝，已全部開闢。

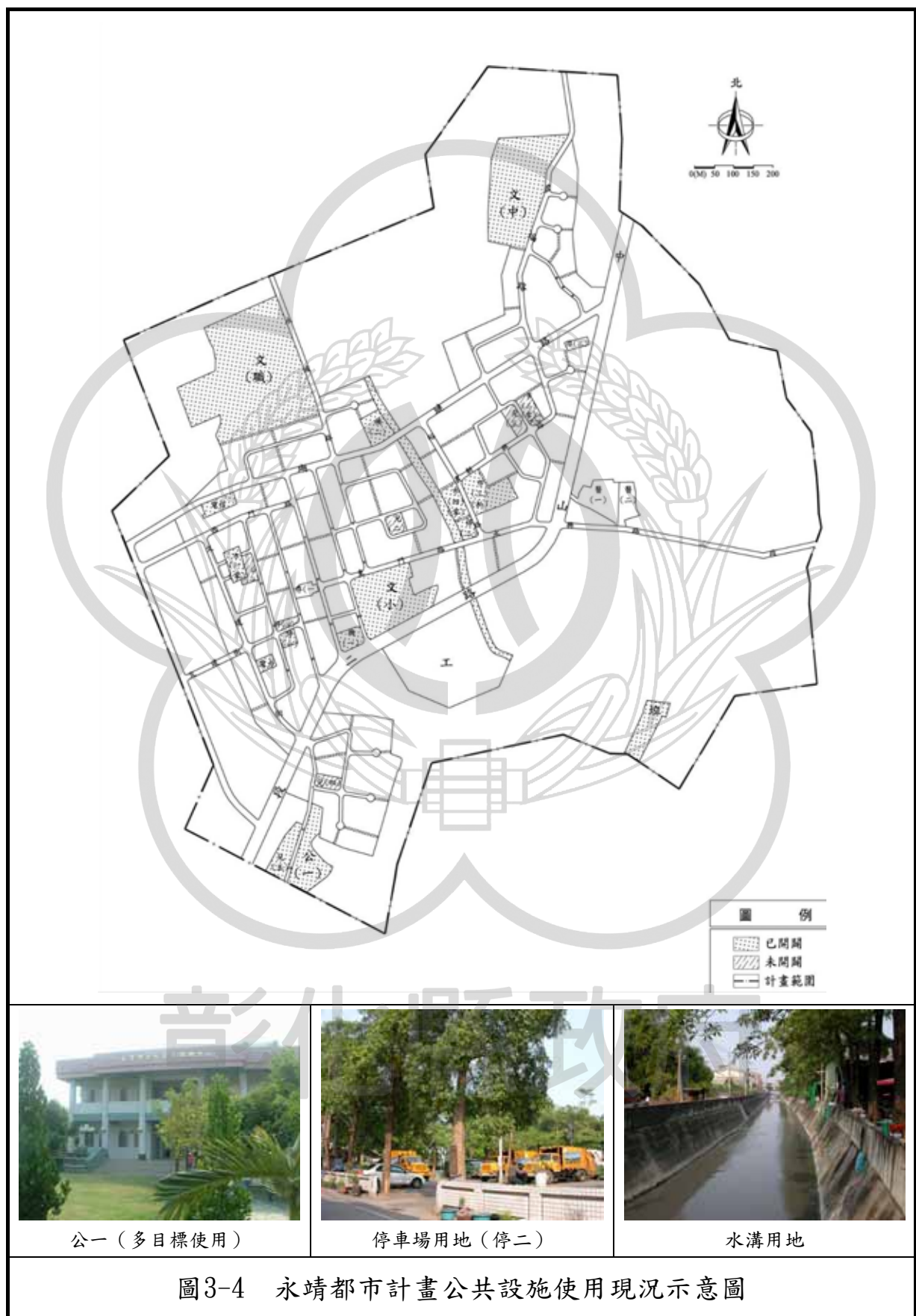
永靖都市計畫區內之公共設施用地劃設面積為18.75公頃，由整體現況開闢情形來看，開闢面積為17.69公頃，開闢率為94.35%。若扣除學校用地面積，則其餘公共設施之開闢率亦達84.59%，顯見目前計畫區內之都市生活品質尚可，惟遊憩設施用地中仍有3處兒童遊樂場用地、1處公園尚未開闢。有關公共設施開闢情形詳參表3-8及圖3-4。

彰化縣政府

表3-8 永靖鄉都市計畫公共設施開闢情形一覽表

項目	計畫面積 (公頃)	計畫面積 (公頃)	開闢面積 (公頃)	開闢率 (%)	備註
機關用地	機一	0.26	0.26	100.00	警察局、消防隊
	機二	0.35	0.35	100.00	鄉公所、衛生所
	小計	0.61	0.61	100.00	
電信事業用地		0.23	0.23	100.00	
電力事業用地		0.12	0.12	100.00	
兒童遊樂 場用地	兒二	0.18	0.00	0.00	
	兒三	0.23	0.00	0.00	
	兒四	0.18	0.00	0.00	
	兒五	0.47	0.47	100.00	
	小計	1.06	0.47	44.34	
公園用地	公一	0.97	0.97	100.00	鄭成功紀念公園
	公二	0.17	0.00	0.00	
	小計	1.14	0.97	85.09	
學校用地	國小	2.03	2.03	100.00	永靖國小
	國中	3.20	3.20	100.00	永靖國中
	高中(職)	6.64	6.64	100.00	永靖高工
	小計	11.87	11.87	100.00	
市場用地	市一	0.27	0.27	100.00	
	市二	0.20	0.00	0.00	
	市三	0.66	0.66	100.00	果菜批發市場
	市四	0.31	0.31	100.00	民有第一市場
	小計	1.44	1.24	86.11	
停車場用 地	停一	0.14	0.14	100.00	
	停二	0.18	0.18	100.00	
	停三	0.10	0.00	0.00	
	停四	0.05	0.05	100.00	
	小計	0.47	0.37	78.72	
垃圾掩埋場用地		0.59	0.59	100.00	
水溝用地		1.22	1.22	100.00	
合計		18.75	17.69	94.35	

資料來源：本計畫調查（民國94年3月）。



第六節 交通運輸系統

區內道路系統依道路功能層級可分為聯外道路、主要道路、次要道路、出入道路及人行步道等五個層級。有關各層級道路現況說明如下：

一、聯外道路

中山路（省道台 1 線）由東北至西南橫貫計畫區，計畫寬度 30 公尺，往北可達員林、台中，往南可接北斗、嘉義。計畫區發展主要集中於中山路以北。

（一）交通量現況

依交通部公路總局96至98年度公路平均每日交通量調查統計顯示（調查地點位於永靖都市計畫區內之永靖橋），台1線員林至永靖路段近3年之北向交通流量介於32,370至35,199PCU之間，南向交通流量則介於27,952至32,707PCU之間；而近3年車輛數部分，北向每日車輛數介於33,294至36,154輛之間，南向每日車輛數介於29,249至34,471輛之間，車輛類型則以小型車及機車為主，其所佔比例均在95%以上。另在尖峰小時交通量部分，近3年北向分為2,771PCU、2,544PCU及2,737PCU，南向則分為2,566PCU、2,187PCU及2,482PCU；方向係數分為0.52、0.54及0.52。有關台1線（員林-永靖路段）96-98年度公路平均每日交通量調查統計，詳參表3-9。

表3-9 台1線（員林-永靖路段）96-98年度公路平均每日交通量調查統計表（調查地點：永靖橋）

年度	起迄地名	路面 寬度 (m)	方向 (往)	車道佈設			總 計		各車種車輛數(輛/日)						尖峰小 時交通 量 (PCU)	方向 係數
				快車道寬 度(m)	機慢車 道寬度 (m)	路肩寬 度(m)	流量 (PCU)	車公里	合計	小型車	大客 車	大貨 車	聯結 車	機車		
96 年	員林~永靖	24	北	3.7, 3.7	1.9	1.9	35,199	144,616	36,154	27,056	189	1,062	336	7,511	2,771	0.52
			南	3.8, 3.8	1.9	1.5	32,707	137,884	34,471	26,740	93	361	83	7,194	2,566	
97 年	員林~永靖	24.6	北	3.4, 3.4	1.8	2.3	32,370	133,176	33,294	25,045	163	949	287	6,850	2,544	0.54
			南	3.4, 3.4	1.8	2.3	27,952	116,996	29,249	22,377	123	475	124	6,150	2,187	
98 年	員林~永靖	24.6	北	3.4, 3.4	1.8	2.3	34,767	144,984	36,246	27,083	264	700	217	7,982	2,737	0.52
			南	3.4, 3.4	1.8	2.3	31,510	132,280	33,070	24,207	239	579	193	7,852	2,482	

資料來源：交通部公路總局交通量統計年報（民國94年至民國98年）。

（二）道路服務水準

服務水準係用於衡量交通設施所提供使用者服務品質之良窳或交通運轉之流暢程度，一般以行駛速度、流量與容量之比值或車輛延滯等作為衡量之依據，常用之服務水準等級由最佳A級至最差之F級劃分成六級，詳參表3-10。

表3-10 一般雙車道公路具備機慢車道服務水準分級表

服務水準	平均速率 (kph)	平原區 (V/C)	平均速率 (kph)	丘陵區 (V/C)	平均速率 (kph)	山區 (V/C)
A	65	0.25	62	0.21	60	0.15
B	57	0.40	56	0.36	55	0.31
C	48	0.52	47	0.47	46	0.40
D	40	0.70	40	0.62	38	0.58
E	31	1.00	30	1.00	29	1.00
F	<31	--	<30	--	<29	--

資料來源：台灣地區公路容量作業手冊技術報告（第二部分），交通部運輸研究所。

本區屬平原區，依營建署「市區道路工程規劃及設計規範之研究」，主、次要道路路段之車道基本容量：車道寬 3.0-3.5 公尺為每車道每小時小客車單位數 2,000 (pcuphpl)。機車道路段基本容量：每車道寬（單一車道）1.8 公尺，其基本容量為每車道每小時 4,500 輛機車；每車道寬（二車道以上）1.5 公尺，其基本容量為每車道每小時 4,000 輛機車。按各型車輛之小客車當量訂定如下：小客車=1.0 pce；大型車=2.0 pce；機車=0.3 pce 推算，則本路段南北向之道路容量為 5,350pcu，近 3 年該路段之道路服務水準南、北向均為 C 級，詳參表 3-11。

表3-11 台1線（員林-永靖路段）96-98年度道路服務水準分析表

年度別	路段	方向(往)	道路容量 (C)	交通量尖峰小 時(V)	V/C	服務水準
96 年	台 1 線 (員林~永靖)	北	5,350	2,771	0.5179	C
		南	5,350	2,566	0.4796	C
97 年	台 1 線 (員林~永靖)	北	5,350	2,544	0.4755	C
		南	5,350	2,187	0.4088	C
98 年	台 1 線 (員林~永靖)	北	5,350	2,737	0.5116	C
		南	5,350	2,482	0.4639	C

資料來源：交通部公路總局網站及本計畫估算。

二、主要道路

（一）瑚璉路

二號道路，計畫寬度15公尺，現況已開闢，往東可接中山路（台1線）。

（二）十號道路

計畫寬度15公尺，現況已開闢，南北可銜接一、二號道路。

三、次要道路

（一）永坡路

即五號道路，計畫寬度12公尺，現況已開闢，往北可通往埔心，南接二號道路（瑚璉路）。

（二）多福路

即六號道路，計畫寬度12公尺，現況已開闢，往北可通往埔心，南接二號道路（瑚璉路）。

（三）東門路及永興路

即九號道路，計畫寬度12公尺，現況已開闢，西起永靖商業區，往東可通往社頭。

四、出入道路

劃設寬度為 8 至 10 公尺，以銜接主、次要道路及作為住宅區與商業區對外之聯絡道路。

五、人行步道

配合住宅區及商業區劃設之 4 公尺人行步道，部分現況已開闢。

整體而言，本計畫區內之道路開闢使用情形，聯外幹道、主要道路及次要道路大多開闢（詳參圖3-5），而次要道路以下則仍有許多尚未開闢或僅部分開闢之情況，因此導致計畫區內之部分住宅區以狹小之既有巷道出入聯繫，其路幅狹小彎曲，造成出入之不便且影響地區之發展。



第七節 土地權屬分析

永靖都市計畫區地籍範圍涵蓋永中段、永發段、永泰段、永北段、永安段及永南段等6個地段。有關計畫區內公有土地及祭祀公業土地分布情形分述如下：

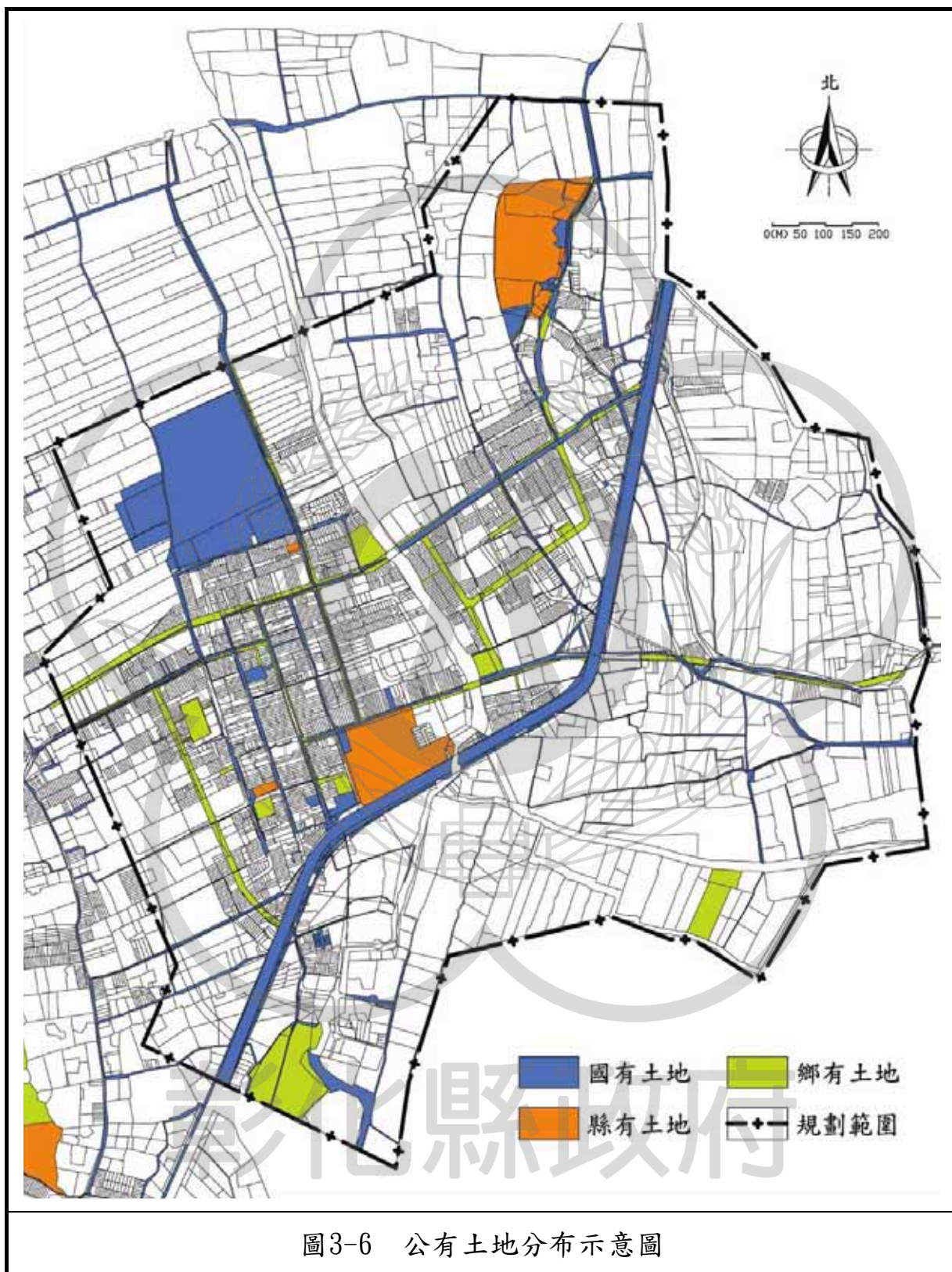
一、公有土地

公有土地依權屬可分為國有、縣有及鄉有土地等三類，國有土地主要為學校用地、機關用地及道路用地，現況為永靖高工、警察局、台 1 線及市區主要道路，面積約為 18.15 公頃；縣有土地主要為學校用地及停車場用地，現況為永靖國中、永靖國小與停車場，面積約為 3.36 公頃；鄉有土地主要為機關用地、市場用地、停車場用地、公園用地、兒童遊樂場用地、垃圾掩埋場用地及道路用地等，現況為鄉公所、衛生所、市場、停車場、兒童遊樂場、垃圾掩埋場及道路，面積約為 7.23 公頃。公有土地總面積約有 28.74 公頃，佔計畫區面積 14.37%，其中以國有土地所佔比例最多（詳參表 3-12 及圖 3-6）。

表3-12 計畫區公有土地現況彙整表

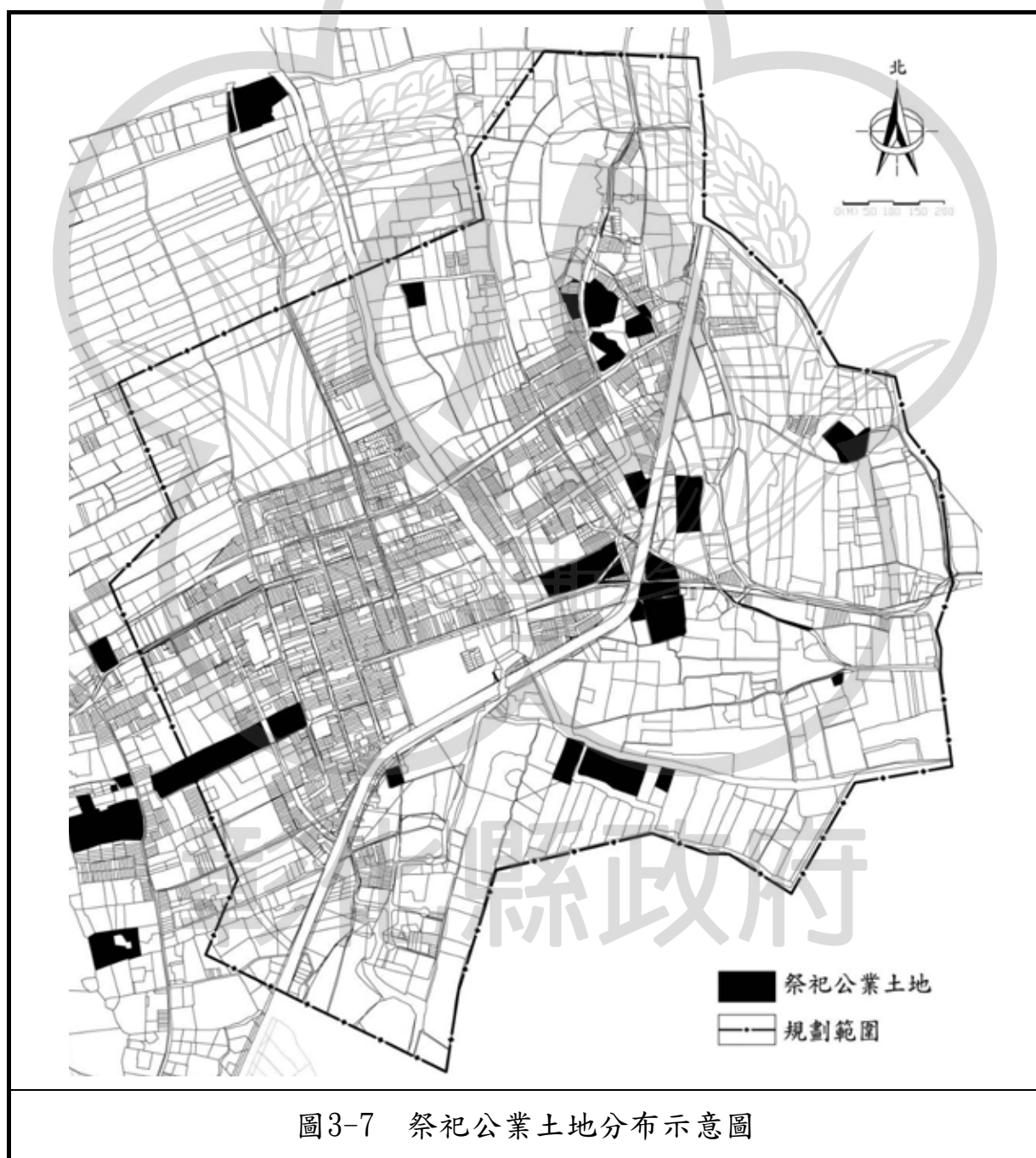
土地所有權人	中華民國	彰化縣	永靖鄉
面積 (平方公尺)	181,530.9764	33,592.3005	72,257.6246
主要使用分區	學校用地、機關用地及道路用地	學校用地及停車場用地	機關用地、市場用地、停車場用地、公園、兒童遊樂場用地、垃圾掩埋場用地及道路用地等
現況	永靖高工、警察局、消防局、中山路（省道台 1 線）、部分瑚璉路、多福路、東門路、西門路	永靖國中、永靖國小、停三	鄉公所及衛生所、市場、停車場、公園、兒童遊樂場、垃圾掩埋場、部分瑚璉路、多福路、東門路、西門路

資料來源：本計畫彙整



二、祭祀公業土地

計畫區內祭祀公業土地面積約 7.34 公頃，分布於都市發展用地約 3.68 公頃，農業區約 3.66 公頃。都市發展用地內之祭祀公業土地主要為住宅區，其中以市場（三）及永靖國中南側與停車場（三）西側之祭祀公業土地較具面積規模。有關祭祀公業土地分布情形詳圖 3-7。



第四章 發展課題及定位

第一節 發展課題與對策

課題一：原計畫之計畫年期已屆滿，應予修正

說明：1. 永靖都市計畫之計畫年期為民國89年，現已屆計畫年期。

2. 都市計畫法第5條規定「都市計畫應依據現在及既往情況，並預計25年內之發展情形訂定之」。

對策：配合上位相關指導計畫或依據現在及既往情況，調整計畫年期。

課題二：人口老化指數快速升高，人口結構型態轉變，福利措施應予有效配合

說明：全鄉之老化指數皆逐年提高，由民國90年48.67%增加至民國97年70.22%，其顯示全鄉之老年人口（65歲以上人口）佔總人口之比例逐年增加，從民國90年10.21%增加至民國97年11.98%，均達「人口老化地區」之標準（老年人口佔總人口7%以上即為人口老化地區）。

對策：1. 醫療用地的提供：本鄉現有公私立綜合診所、中醫診所共有永靖衛生所等23家，除宏元診所規模較大外，其餘均屬小型醫療場所中心提供醫療服務項目，故有關病患之轉診、住或長期照護等院醫療之服務需仰賴位於本鄉北鄰之埔心鄉行政院衛生署彰化醫院。除此，計畫區東側尚劃有供私立名人醫院興建醫療大樓之醫療專用區，其面積約0.9995公頃。

2. 充實老人福利設施、中心的營運：本鄉老人文康活動中心座落於鄭成功紀念公園（公一）內，於民國93年興建完成，除館內附屬設施外，並結合公園及兒童遊樂場（兒五）內之戶外遊憩空間，為鄉內最佳的運動休閒的場所。

3. 其他社區照護用地的提供：按現行都市計畫法台灣省施行細則之規定，老人長期照護機構、安養（護）機構等社會福利設施，得於都市計畫住宅區、商業區、工業區設置，農業區及保護區經縣（市）政府審查核准者，亦得設置社會福利事業設施。另依「都市計畫公共設施用地多目標使用辦法」之規定，老人福利機構得於都市計畫公共設施用地設置；是以，未來永靖鄉公所於開闢各項公共設施用地時，應考量社區照護之需求，依「都市計畫公共設施用地多目標使用辦法」規定辦理之。

課題三：部分公共設施用地劃設不足或開闢率偏低，影響居住生活環境品質及都市防災機能

說明：1. 依「都市計畫定期通盤檢討實施辦法」規定標準及計畫人口12,000人核算，本計畫區公園用地面積不足0.66公頃，國小用地面積不足0.37公頃，停車場用地面積不足1.08公頃（若以商業區劃設面積之10%推算，不足0.07公頃）。就開闢率而言，計畫區大部分公共設施用地之開闢率多達70%以上，惟兒童遊樂場用地劃設4處，現僅開闢1處，開闢率（44.34%）略低。

2. 又本計畫區公園用地（面積1.14公頃）、體育場所（未劃設）、廣場（含停車場用地面積為0.47公頃）、綠地（未劃設）及兒童遊樂場（面積1.06公頃）等5項公共設施用地面積，為計畫區總面積1.34%（為都市發展用地面積之3.25%），核與「都市計畫法」第45條〈公園、體育場所、綠地、廣場及兒童遊樂場，應依計畫人口密度及自然環境，作有系統之布置，除具有特殊情形外，其佔用土地總面積不得少於全部計畫面積10%〉之規定不符。

對策：1. 清查計畫區內公有土地之分佈情形，並考量將規模以上之公有土地變更為原劃設不足之公共設施用地，以滿足需求。

2. 未開闢之公共設施用地研議以土地交換登記方式取得或訂定分期分區興建計畫，以利向上級機關爭取建設經費。
3. 依「都市計畫公共設施用地多目標使用辦法」之規定，以多目標使用方式鼓勵民眾參與開發，以加速公共設施之開闢。

課題四：已封閉垃圾掩埋場用地之復育與景觀改善

說明：計畫區東側農業區內有一處達0.59公頃規模之垃圾掩埋場，目前已封閉不再使用，為消除「垃圾山」對當地居民造成之不良印象，及地盡其利之責，實應研擬復育及景觀改善對策。

對策：目前掩埋場封閉後之土地再利用型式有林木用地、農業用地、休閒遊憩用地、建築用地、自然生態區等6種，由於垃圾衛生掩埋係一種生物處理法，掩埋後往往需時10-20年才能達到穩定，實不宜立即作為可建築用地使用，建議將垃圾掩埋場用地規劃為公園或綠地，除補計畫區內公園、綠地面積不足之情形外，並確實保育此復育區之生態環境。

課題五：整體開發地區之土地閒置未利用，影響土地所有權人權益

說明：計畫區內之醫療專用區自民國85年2月辦理個案變更迄今已逾10年，目前土地仍閒置未開發。另第二次通盤檢討書變更內容明細表第10案附帶條件規定以市地重劃或無償提供方式開發之；第14案規定「本計畫區內列為住宅區、商業區等祭祀公業土地於下次通盤檢討前應提出具體開發計畫，否則請縣政府考量配置適當之公共設施用地並以市地重劃方式開發，以促進都市發展」。然從民國85年醫療專用區個案變更及第二次通盤檢討發布實施至今，上述土地皆未有具體可行之開發計畫。

對策：1. 名人醫院確有醫院興建計畫，且曾於民國87年7月取得建造執照，惟因外在環境變遷調整興建規模後，無法取得醫（二）之變更建造執照，致醫療專用區未能開發建設。本案原配合名人醫院辦院需求，刪除附帶條件第5點規定，經彰化縣都市計畫委員會審議略以「因涉醫療專用區整體開發之完整性及未來營運方向評估，故先暫予保留，另案辦理」。故本案後續由縣府專案協助辦理建照申請疑義之協商，未來若涉及都市計畫變更者，再行另案辦理。

2. 另有關第二次通盤檢討所訂道路調整及祭祀公業土地等整體開發地區辦理情形，詳參表4-1。

表4-1 永靖都市計畫整體開發地區辦理情形彙整表

序號	變更年期及編號	變更內容		附帶條件規定內容	本次通檢辦理情形
		原計畫	新計畫		
1	85 年 2 月 個案變更	農業區 0.9995 公頃	醫療專用區 (一) 0.6859 公頃 醫療專用區 (二) 0.3136 公頃	1. 醫療專用區(一)僅供私立名人醫院興建醫療大樓使用，其建蔽率不得大於 50%，容積率不得大於 450%，且將來申請建築時其地面上之建築物應自基地境界線退縮 6 公尺。 2. 醫療專用區(二)僅限於供私立名人醫院興建供公共停車使用之立體停車場，其建蔽率不得大於 70%，容積率不得大於 490%，且將來申請建築時其地面上之建築物應自基地境界線退縮 3 公尺。 3. 將來醫療院所產生之廢水及廢棄物應妥為規劃並符合環保規定。 4. 醫(一)及醫(二)之使用限制各異，故上述二種醫療專用區之建蔽率及容積率於申請建築時應分檢討不得合併計算，又醫(二)之地上及地下部分僅作停車使用，地下部分之停車場並得與醫(一)之地下停車場整體規劃興建，但醫(一)仍應依建築技術規則規定，附設停車空間。 5. 醫(二)至少應先興建地下停車場，以配合醫療大樓之公共停車需要，並應與醫(一)之醫療大樓同時申請建照，又醫(二)之地下停車場，在未領得使用執照前，不得核發醫(一)之使用執照。 6. 醫(一)與醫(二)將來不得以任何理由變更為其他使用，否則恢復為原使用分區。 7. 主要出入口應留設於永興路。	1. 名人醫院於民國 87 年 7 月 4 日彰工管(建)字第 15347 號(醫一)及 15348 號(醫二)取得建造執照。 2. 原籌劃規模為 200 床病床，然因外在環境變化，於民國 88 年 7 月調整第一期規模為一般病床 80 床，此變更計畫經主管機關審查通過及核定在案。 3. 變更建造執照部分，依彰化縣政府工務局民國 90 年 7 月 20 日彰工管字第 17262 號函示：醫(一)經核符合規定，准予變更。惟受限於「醫(二)之地下停車場，在未領得使用執照前，不得核發醫(一)之使用執照。」之規定，致醫院的興建計畫暫時停止。 4. 本案原配合名人醫院辦院需求，刪除附帶條件第 5 點規定，經彰化縣都市計畫委員會審議略以「因涉醫療專用區整體開發之完整性及未來營運方向評估，故先暫予保留，另案辦理」。
2	85 年二通 第 10 案	住宅區 0.06 公頃 道路用地 0.07 公頃	道路用地 0.06 公頃 住宅區 0.06 公頃 人行步道 0.01 公頃	以市地重劃或無償提供方式開發本地區。	1. 本案原擬調整附帶條件為『原道路用地變更為住宅區部分，依「彰化縣都市計畫區土地變更回饋審議原則」繳交代金，作為鄉公所徵收該計畫道路之經費。』 2. 經永靖鄉都市計畫委員會審議，以原附帶條件規定較易整合各土地所有權人權益，故維持原計畫。
3	85 年二通 第 14 案			本計畫區內列為住宅區、商業區等祭祀公業土地於下次通盤檢討前應提出具體開發計畫，否則請縣政府考量配置適當之公共設施用地並以市地重劃方式開發，以促進都市發展。	1. 本案原就住宅區及商業區祭祀公業土地分佈及使用概況勘選 1 處市地重劃範圍，面積約 0.95 公頃，並配置兒童遊樂場用地 0.19 公頃。 2. 經彰化縣都市計畫委員會審議，以祭祀公業土地可逕依「祭祀公業條例」辦理土地處分，本案變更部分住宅區為兒童遊樂場，並規定以市地重劃方式開發並無法有效解決土地持分複雜之問題，故維持原計畫。

資料來源：本計畫整理。

課題六：檢討調整計畫區內4公尺人行步道及既成道路之合理性與必要性，以維護土地所有權人權益

說明：本計畫區於民國63年擬定永靖都市計畫時，即配合市街道路配設4公尺之人行步道，以便利行人通行。然劃設至今已逾30餘年，目前開闢率僅55%，且大部分人行步道尚未徵收。此外，計畫區亦存既成道路分佈之情形，主要分佈於住宅區，其共同特色為路幅狹窄、路形彎曲、路寬不一致等等。

對策：1. 未開闢之人行步道，考量以既成道路替代之可行性、與鄰近交通系統銜接及指定建築線等因素，得酌予調整人行步道路線。

2. 因既成道路路型、寬度等因素，若納入計畫道路，恐徒增釘樁作業之疑義，故建議擬定機關統一訂定既成道路之檢討變更原則。

3. 為避免影響土地所有權人之權益，建議由都市計畫擬定機關應於辦理都市計畫區數值地形測量及重製檢討時，針對現有計畫道路之道路系統及既成道路做一全面性的檢討，除減輕政府財政負擔外，另針對劃設多年未見開闢的道路，檢討變更為其他使用分區，以增高土地之利用及使用價值。

課題七：都市計畫相關法令迭有增修、刪訂或現況發展與計畫內容不符，促使部分土地使用管制內容難以執行落實

說明：台灣近年來社會急速變遷，都市計畫及建築管理相關法令亦迭有修訂，因此，作為都市計畫執行工具的土地使用分區管制要點，在法令依據的引用及相關執行規定的載述方面，實有配合調整之必要，以避免因法令之競合，以致執行疑義；此外，部分計畫內容無法迎合土地使用發展趨勢或現況等因素，實難有效落實執行土地使用管制。

對策：配合相關法令之修訂、發展需求及地區環境特性，調整土地使用管制管制要點內容，避免執行疑義。以本計畫而言，有以下幾項土地使用分區管制措施應予檢討調整：

1. 法源依據引用方面

本計畫區土地使用管制要點之法源依據係遵循都市計畫法第 22 條及原都市計畫法台灣省施行細則第 31 條，然該施行細則於民國 89 年修訂時將該條文調整為第 35 條，並增加不同土地使用分區發展強度之規定。因此，建議配合修正土地使用管制要點之法源依據。

2. 開放空間獎勵方面

本計畫開放空間獎勵規定原係以「未實施容積管制地區綜合設計鼓勵辦法」為訂定之準據，但該辦法已於民國 85 間廢止，由「實施都市計畫地區建築基地綜合設計鼓勵辦法」替代。嗣後此辦法又於民國 92 年 3 月間廢止，相關規定併入建築技術規則建築施工篇第 15 章。因此，本次通盤檢討亦應配合此一變遷，修訂有關開放空間獎勵之條文。

3. 土地使用分區名稱方面

- (1) 本計畫於第二次通盤檢討時將區內二處寺廟變更為保存區，而依民國 87 年發布之「古蹟土地容積移轉實施辦法」，保存區得為容積移轉送出基地，未避免未來產生執行上之疑義，建議調整保存區為宗教專用區，以符合實際發展現況。
- (2) 為因應各事業單位民營化之政策，本案於辦理期間若有事業單位陳情調整其分區名稱，則配合其實際使用現況，調整為其他適當分區。

4. 退縮建築及停車空間方面

參考「都市計畫各種土地使用分區及公共設施用地退縮建築及停車空間設置基準」及彰化縣全縣統一之設置標準，於土地使用分區管制要點增訂退縮建築及停車空間設置之規定。

課題八：都市計畫圖老舊，有礙計畫執行之精確度，亟待更新

說明：1. 都市計畫圖為政府執行各項都市建設之重要依據，諸如都市計畫樁位測定、地籍分割與管理、建築線指定、土地使用分區證明核發、公共設施用地徵收與開闢、各種管線施設等，皆需依賴正確的都市計畫圖示內容。然都市計畫法定圖常因年代久遠、地形地物隨都市發展變遷、第二原圖及圖紙伸縮變形，以及早期使用測量儀器誤差之影響等因素，造成規劃及執行上之不便，甚至形成對土地權益的影響。

2. 本計畫比例尺1/3000的都市計畫圖，係自民國63年發布實施沿用至今，該計畫底圖已相當老舊，地形與計畫線模糊不清，難以判讀，精度較差，且經過30餘年來都市發展與都市建設結果，地形地貌與現地環境已產生重大出入。

3. 另依彰化縣政府民國95年05月1日府城計字第0950081254號 函，於「彰化縣轄內都市計畫樁位疑義討論」案中永靖都市計畫樁位圖疑義，總計有17案，需納入通檢共12案。

對策：1. 透過本次通盤檢討之契機，彙整本計畫歷次變更計畫書圖、相關地籍圖等資料，以為日後另案辦理都市計畫圖重製之基礎資料。

2. 此外，建議未來應透過地形重測、都市計畫樁位檢測及都市計畫圖重製之全面性的重製技術及檢討程序，建構一完整的圖形檔案，提升都市計畫圖的精確度，並建立一個可長期使用的系統。

3. 依「彰化縣轄內都市計畫樁位疑義討論」案第五次會議記錄，將有關永靖都市計畫樁位圖與計畫圖及地籍圖套疊疑義，彙整都市計畫樁位疑義綜理表如表4-2及圖4-1。因本次通盤檢討未辦理地形測量及重製作業，故建議納入都市計畫圖重製專案通盤檢討研議。

表 4-2 永靖都市計畫樁位疑義綜理表

編號	問題樁位	問題說明
A1	R249	區界線（文中）與都計圖不符
A2	R165~R166	區界圖（文職）與都計圖不符
A3	R183~R184	區界線（市三批）與都計圖不符
A4	R353	區界線（醫一）與都計圖不符
A5	R290~R286	區界線（電信）與都計圖不符
A6	C4~R142	區界線（住、農）與都計圖不符
A7	R144~R146	區界線（住、農）與都計圖不符
A8	S262~S263A	邊界線與都計圖不符
A9	C217、C219	街廓截角（弧度）與都計圖不符
A10	R362~R372	區界線（住、文小）與都計圖不符
A11	R310	街廓截角（弧度）與都計圖不符
A12	C24	街廓截角（弧度）與都計圖不符

資料來源：彰化縣彰化縣政府民國 95 年 05 月 1 日府城計字第 0950081254 號函。



圖4-1 永靖都市計畫樁位疑義位置示意圖

第二節 發展定位、願景及構想

一、發展定位

永靖鄉位於彰化平原略偏東，地勢平坦、氣候宜人、土壤肥沃等天然條件，農業成為本鄉主要經濟活動，亦是全省重要的蔬菜及花卉苗圃之生產基地，且眾多保存完整之古厝住宅坐落田間，古式三合院建築與田園景觀相互輝映形成一和諧適意之綠意大地景緻。不論在建築景觀、都市紋理及社群關係中，仍保留農村小鎮的古樸特質。

「彰化縣綜合發展計畫（第一次修訂）」考量發展現況（人口、產業服務、公共設施）及地理位置等條件，將本鄉與員林鎮、大村鄉共同歸納為員林生活分區，並界定該分區以『彰南工商中心、縣轉運中心、觀光農業休閒帶』為發展定位；而「彰化縣城鄉發展策略規劃」則考量近年重大建設（產業及交通）之引入，將本鄉歸納為彰南發展區，界定該分區之發展定位為『花田樂活城市』，並考量產業特性做為『鮮果產業軸帶』之一部分。

若就生活（政治）分區，本鄉為員林分區（彰化縣第四選區，員林、大村、永靖），因此在員林鎮人口遲遲無法突破 15 萬人，爭取升格為縣轄市的情形下，而有三鄉鎮合併合併為大員林市，並與彰化市形成南北雙都心之芻議。其若改制後，將達成大員林的「政經社會地位提升，擴大建設預算規模」、「有利整體區域發展，改善生活品質，提升城市競爭力」、「共構交通網路，共享社會福利，讓永靖、大村的建設躍升為縣轄市水準」、「大員林市形成後，對推動彰化市雙都計畫，均衡南北發展有極大幫助」等 4 大願景。

本鄉為一農村集居型鄉鎮，故若就環境資源及產業特色來看，實與田尾鄉之發展較為相近，因此將永靖鄉未來之發展定位為「花田樂活城市」，以積極結合現有農業發展特色，並進一步與田尾鄉共同打造『花田觀光軸帶』之農村景緻。

二、發展願景

在「花田樂活城市」之發展定位與發展『花田觀光軸帶』之農村景緻前題下，勾勒本鄉未來發展願景如下：（參圖 4-2）

（一）營造優質適意的鄉城

1. 塑造鄉城景觀的主題風貌

本鄉現有22個農村社區，面積約1,692公頃，其中僅除五汴、同仁、崙子、福興與港西等5個社區進入成長階段外，其餘社區發展多為初級階段，未來這些農村社區應可透過富麗新農村建設、加速農村再生規劃及建設…等相關計畫，由社區自主規劃建設，向相關主管機關提報社區建設計畫，以營造社區景觀風貌，並改善社區生活環境。



2. 維護傳統建築風格特色

本鄉農村社區仍保留諸多傳統建築，未來宜透過社區營造，訂定社區生活公約保留此類具紀念價值之建築；其若需重建，則應配合周邊景觀特色，融入花田城鄉意象。



3. 營造精緻化的城鎮美感

「美」是主觀的價值判斷，建立於個人價值的感觀判斷。農村田園間開放的、近自然的環境，很容易與自然對話，陽光日照、月光輕瀉、和風徐徐、蟲鳴鳥叫、百花爭放、異香撲鼻等，都是都市塵囂之外垂手可得的大自然寶藏，而這也是多數人戀慕的環境氛圍。永靖鄉之農村聚落，以其花卉苗木園藝之栽植為主，形成鄉內處處是公園、是綠化空間之環境美感。



（二）建立綠色悠遊的城鄉

1. 生態的綠城紋脈

彰化平原因地勢平坦且土壤肥沃，故以農業發展為主，而其所需灌溉用水則以引入濁水溪為主。本鄉主要灌溉水源是十五庄圳，日本據台後合併於八堡圳，原八堡圳改稱八堡第一圳，十五庄改為八堡圳第二圳。現永靖鄉內的主要水道，如：湳港舊圳、浮圳、陳厝厝排水路、湳港西排水路、崙子尾排水支圳、四塊厝支圳等，都是屬於第二圳的範圍。而這些排水多以整治完成，排水圳路旁即為通行道路，道路植栽當地樹種，形成一綠城紋脈。



2. 多元的休閒網絡

本鄉南側與田尾鄉相鄰，農業栽植亦因地緣關係，而花卉苗木及園藝為主，南側公路花園現已規劃完善之自行車道系統，故可將其路線延伸至本鄉境內，以達多元的休閒網路。



圖4-2 永靖鄉發展願景示意圖

三、都市發展構想（參圖4-3）

（一）土地使用分區

1. 工業區容許使用申請規定：應俟彰化縣依各都市計畫區環境特性訂定申請作業要點後，另依程序辦理專案變更，以為計畫區內工業區土地申請設置容許使用之辦理依據。
2. 保存區：計畫區內依法公告為古蹟或歷史建築之地區，應變更為保存區，以利使用管理。而原非屬古蹟或歷史建築之保存區，則應配合實際使用現況，調整分區名稱（如宗教專用區）。而永靖魏成美公堂因頂新集團另案辦理康師傅故鄉文化園區整體規劃，故本案暫不將其納入檢討變更。

（二）公共設施用地

1. 增加遊憩設施用地面積

依《都市計畫法》第45條之規定「公園、體育場所、綠地、廣場及兒童遊樂場，應依計畫人口密度及自然環境，作有系統之布置，除具有特殊情形外，其占用土地總面積不得少於全部計畫面積10%。」上述5種公共設施本計畫需劃設20公頃，惟因本計畫區外圍均為農業區（佔總面積之58.88%），故若以「都市發展用地面積之10%」計，則本計畫區需劃設面積為8.22公頃，而目前僅劃設2.20公頃。針對遊憩設施用地劃設不足問題，提出以下規劃構想：

- （1）目前垃圾掩埋場已停止使用，建議變更為公園用地，以進行生態復育，並提供區內居民休憩場所。
- （2）位於農業區之和德園，面積約0.5公頃，為頂新集團魏氏兄弟為感念父親早年的辛勞，特別在自己的鄉里興建一座土地廣闊的公園，園內山水池塘和樹林花草，像一幅秀麗的山水畫，景色相當優美。
- （3）本計畫區外圍均為農業區，區內有許多園藝及花卉樹苗之栽植，且除前二項外，經查並無其他適當規模之公有土地可資劃設

前列公園等五項公共設施用地，故建議未來擴大都市發展用地或增加建築用地時，再妥為調整補充。

2. 其他公共設施用地之檢討調整

(1) 市場用地

「市一」係永靖鄉公所於民國65年6月購買取得用地，供為全省唯一的荖葉市場使用，然因市場主體閒置未使用，且部分出租供住宅使用。為考量提昇其土地使用效率並避免成為治安維護之隱憂，擬透過土地交換登記方式，以配合周邊公園用地（公二）之土地取得並調整該地區之道路系統。

而「市二」部分，其鄰近之「市四」及「市三」皆已開闢，且隨著生活形態之改變，部分零售市場功能逐漸被量販店或超級市場所取代，因此目前已無開闢使用之需求。考量計畫區商業區之發展趨近飽和且劃設面積不足及當地居民對社區活動中心之需求，故擬將該市場調整變更為「商業區」，並由變更範圍內之土地所有權人無償提供社教用地，做為鄉民活動中心使用。

(2) 社教用地與環保設施用地

考量本鄉圖書館所在地目前係借用私人土地及建物，服務空間較為狹隘，亟需一適合場所遷建圖書館，以服務更多鄉民之使用、湳港村並無社區活動中心，目前係借用私人土地及建物供村民集會活動之用及鄉內缺乏青少年活動場所，且台灣地區逐漸邁入老人化社會，亦欠缺老人活動空間等（社教用地），另為供現有清潔隊資源回收場之遷移場地（環保設施用地），未來得視遷建計畫及興闢經費確認後，將都市計畫區東南側約1.92公頃之鄉有地，另循非都市土地變更程序辦理用地變更，以符未來發展需求。

(3) 另頂新集團為促進地方觀產業，吸引大陸觀光客來彰化，增加鄉親就業機會，研擬於都市計畫區南側中山路、永社路、湳港西排水所夾區域範圍設立「康師傅文化園區」（詳圖4-4），

該園區有森林區（鉅鹿堂、鄭成功紀念公園）、古蹟區（成美堂）、休憩區、歸鄉步道等設施。因該園區牽涉變更範圍、變更構想、回饋計畫等層面甚廣，為使本通盤檢討辦理時程不致延宕，影響鄉政之推動，故經內政部都市計畫委員會99年8月24日第737次會決議暫予保留納入第二階段辦理，並請該案申請人繼續研提相關資料到部後，再行審議。

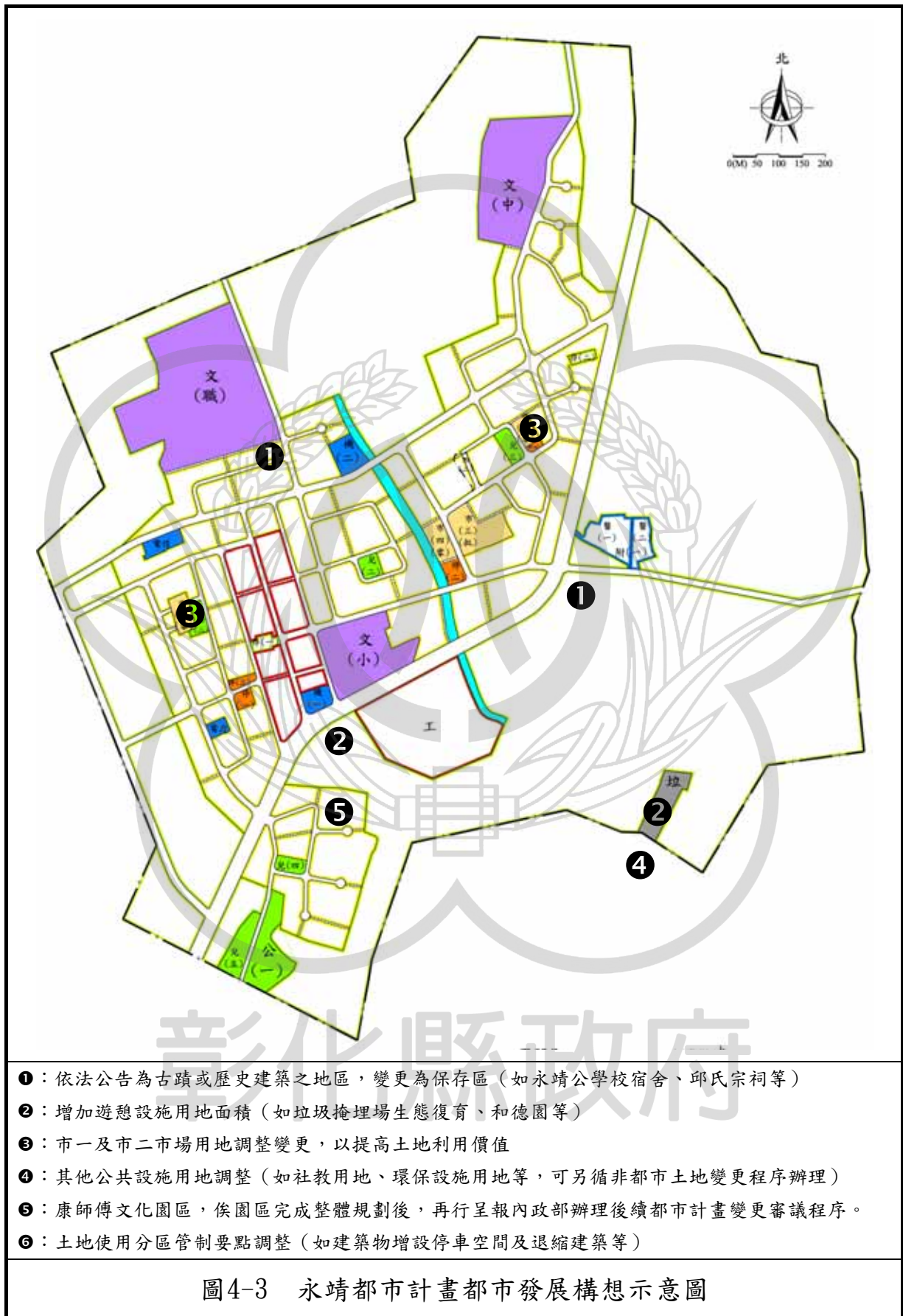
（三）土地使用分區管制要點

1. 建築物增設停車空間

由於汽車持有率正逐年加速成長中，未來交通路網負擔亦將相對地加重，為避免造成小汽車大量湧入市區所導致之交通壅塞以及停車問題，建議透過土地使用分區管制要點之增訂，規範市地重劃但尚未分配土地、1,000平方公尺以上基地由低使用強度並更為高使用強度之整體開發地區及1,000平方公尺以上之建築基地，參考「都市計畫各種土地使用分區及公共設施用地退縮建築及停車空間設置基準」規定，留設足夠之停車空間，以避免日後停車問題氾濫，加重市區道路負擔，降低整體交通運輸效能。另前項以外地區則需依「建築技術規則」有關停車空間設置之規定辦理。

2. 退縮建築

為塑造良好之道路沿街面景觀，並提供行人通行空間，建議參考「都市計畫各種土地使用分區及公共設施用地退縮建築及停車空間設置基準」之退縮標準，透過土地使用分區管制要點之增訂，規範市地重劃但尚未分配土地、1,000平方公尺以上基地由低使用強度並更為高使用強度之整體開發地區及1,000平方公尺以上之建築基地退縮規定。另前項以外地區則需依「彰化縣建築管理自治條例」有關建築退縮之規定辦理。





第五章 檢討分析及變更計畫

第一節 檢討分析與發展預測

一、計畫年期

現行永靖都市計畫之計畫年期為民國 89 年，至今（民國 97 年）已超過 5 年，故本次通盤檢討依循「台灣中部區域計畫（第二次通盤檢討）」（草案）之指導，將計畫年期調整為民國 110 年。

二、計畫人口

本計畫擬從人口發展現況及計畫供給二方面探索計畫年期最適之容納人口規模，使都市之各項實質設施能滿足計畫人口所需，達到都市發展之平衡點。

（一）發展現況

依計畫區涵蓋之村、鄰行政區域統計，都市計畫區近 4 年之現況人口大約維持在 10,000 人左右，尚未逾原設定之計畫人口 12,000 人。

（二）計畫供給

1. 可建築用地容積總量

依據現行計畫之容積管制規定，核算計畫區內未來可容納人口，當計畫區土地開闢率達100%且完全依循法定可建容積建築時，則區內容納人口可達16,124人，推估資料如表5-1所示。

表5-1 計畫區可容納人口推估表

使用分區	面積（公頃）	容積率	每人樓地板面積（m ² ）	容納人口
住宅區	36.77	200	50	14,708
商業區	3.54	200（註）	50	1,416
合計	40.31	—	—	16,124

註：表內商業區容納人口假設僅部分作住宅使用，故應扣除非供住宅使用之容積（概以120%計算）。

2. 公共設施服務人口上限

為使計畫區內公共設施到一定服務水準，以維持區內生活品質，於訂定計畫人口前，擬由現行計畫所劃設之學校、公園、兒童遊樂場等公共設施規模，依據《都市計畫定期通盤檢討實施辦法》所訂定之相關公共設施設置標準，計算區內各項公共設施最大服務人口，藉以檢核計畫區內公共設施之容受力，作為檢討計畫人口之參考。前述各項公共設施規模所能服務人口上限如表5-2所示，其中文中用地及兒童遊樂場用地之服務人口均超出原計畫人口，而文小用地則稍有不足，公園用地之服務人口最低。

表5-2 計畫區公共設施服務人口推估表

設施項目	設置標準	計畫面積（公頃）	服務人口
文中	0.16/千人	3.20	20,000
文小	0.20/千人	2.03	10,150
公園	0.15/千人	1.14	7,600
兒童遊樂場	0.08/千人	1.06	13,250

資料來源：本計畫推估。

（三）計畫供給

綜合前述，計畫區近年人口約僅達 10,000 人，若依容積總量計算區內可容納人口數則可達 16,124 人左右，惟現行計畫所劃設公共設施之服務人口以公園用地最低，僅達 7,600 人。基於「高齡少子化」之人口成長趨勢、維持計畫區居住環境品質及公共設施服務水準考量，本次通盤檢討仍以 12,000 人為計畫目標年之計畫人口。

三、都市發展用地需求推估

依《都市計畫定期通盤檢討實施辦法》檢討標準之規定，以計畫人口 12,000 人規模，推估計畫區未來各項都市發展用地需求（詳表5-3），對於目前計畫區內不足之公共設施用地應配合實際發展需要及土地整體開發予以檢討劃設，以提昇居民生活環境品質。

表5-3 都市發展用地需求推估表

人口：12,000人

項目	本次通盤檢討前計畫面積			檢討標準	需求面積 (公頃)	不足或超過面積(公頃)	
	面積 (公頃)	已開闢面積 (公頃)	開闢率 (%)			超過面積	不足面積
住宅區	36.77	26.43	71.87	每人居住樓地板面積 50 m ² 為準，容積率為 200%，反推住宅區面積。	30.00	6.77	
商業區	3.54	3.32	93.79	1. 3 萬人以下者，商業區面積以每千人不得超出 0.45 公頃為準。	5.40	—	1.86
				2. 農村集居中心，商業區面積不得超過都市發展用地 8%。	6.57	—	3.03
文(小)	2.03	2.03	100.00	應會同主管教育行政機關依據學齡人口數占總人口數之比例或出生率之人口發展趨勢，推計計畫目標年學童人數，參照國民教育法第八條之一授權訂定之規定檢討學校用地之需求。 註：詳下文說明（一）	2.00	0.03	
文(中)	3.20	3.20	100.00	應會同主管教育行政機關依據學齡人口數占總人口數之比例或出生率之人口發展趨勢，推計計畫目標年學童人數，參照國民教育法第八條之一授權訂定之規定檢討學校用地之需求。 註：詳下文說明（二）	2.50	0.70	—
文(職)	6.64	6.64	100.00	由教育主管機關研訂整體配置計畫及需求面積。	—	—	—
零售市場用地	0.78	0.58	74.36	以每一閭鄰單位設置一處為原則。	—	—	—
兒童遊樂場用地	1.06	0.47	44.34	以每千人 0.08 公頃為準；每處面積不得小於 0.1 公頃。	0.96	0.10	—
公園用地	1.14	0.97	85.09	5 萬人以下者，以每千人 0.15 公頃為準；閭鄰公園每處最小面積不得小於 0.5 公頃。	1.80	—	0.66
停車場用地	0.47	0.37	78.72	1. 不得低於計畫區內車輛預估數 20%之停車需求(樓地板面積)(註)。 註：詳下文說明（三）	1.55	—	1.08
				2. 超過 1 萬至 10 萬人口者，以不得低於商業區面積之 10%（基地面積）。	0.54	—	0.07

資料來源：本計畫整理。

註：停車場用地面積：C＝計畫人口×每千人車輛持有率×r（20%）×每輛車所需用地面積（25m²）

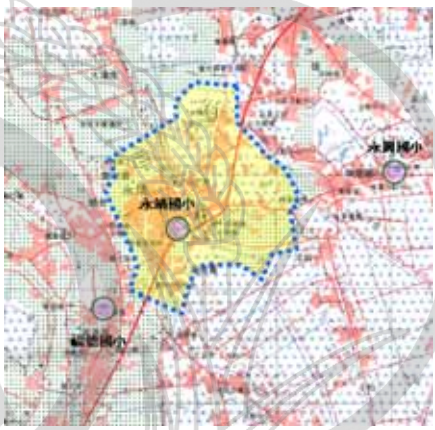
式中每千人車輛持有率係以彰化縣96年統計要覽之每千人小客車持有率（258輛/千人）計算

停車場用地面積＝12千人×258輛/千人×20%×25m²/輛＝15,480m²＝1.55公頃（樓地板面積）

（一）文小用地需求面積檢討說明

1. 計畫區以永靖國小為主要學齡兒童就讀學校，而鄰近地區福德國小（南側200公尺處）、永興國小（東側600公尺處）均已將都市計畫部分地區納入學區劃分（如表5-4），且本案在規劃期間於94年3月16日召開公用事業單位協調會時，永靖國小並無提出用地需求計畫。

表5-4 永靖都市計畫區學區劃分統計表

學校名稱	學區包括村鄰	學校相對位置
永靖國小	永東村、永西村、瑚璉村、滄港村、新莊村、永北村、港西村（1~3 鄰及 16、17 鄰）、永南村（1~8 鄰及 12 鄰~17 鄰）、埔心鄉仁里村（5~12 鄰）	
永興國小	浮圳村、光雲村、五汴村、東寧村、永興村、崙子村	
福德國小	五福村、港西村（4~15 鄰及 18~20 鄰）、永南村（9~11 鄰）、獨鰲村（1、2 及 7~10 鄰）	

資料來源：彰化縣教育局網站（<http://www.chcg.gov.tw/education/07other>）。

2. 依據都市計畫定期通盤檢討實施辦法第18條規定，文小用地之劃設應會同主管教育行政機關依據學齡人口數占總人口數之比例或出生率之人口發展趨勢，推計計畫目標年學童人數，參照國民教育法第8條之1授權訂定之規定檢討學校用地之需求。
3. 若依教育部頒訂之「國中小設備基準」規定，每名學生所需土地面積為 12m^2 ，本計畫區學生數估計計畫人口8%（近5年國小學齡人口占總人口數之比例平均為7.72%）進行需求推估（學齡人口約960人；即計畫人口12,000人與8%之乘積），則目前已劃設之文小用地面積（2.03公頃）較潛在需求面積（1.1520公頃；即推估國小學齡人口960人與每名學生所需土地面積 12m^2 之乘積）超過約0.878公頃。
4. 因每校土地面積不得小於2公頃，故本計畫文小用地需求面積為2公頃，而計畫面積為2.03公頃，尚符合應劃設面積標準。

（二）文中用地需求面積檢討說明

1. 依據都市計畫定期通盤檢討實施辦法第18條規定，文中用地之劃設應會同主管教育行政機關依據學齡人口數占總人口數之比例或出生率之人口發展趨勢，推計計畫目標年學童人數，參照國民教育法第8條之1授權訂定之規定檢討學校用地之需求。
2. 若依教育部頒訂之「國中小設備基準」規定，每名學生所需土地面積為 14.3m^2 ，本計畫區學生數佔計畫人口4.5%（近5年國中學齡人口占總人口數之比例平均為4.17%），進行需求推估（學齡人口約540人；即計畫人口12,000人與4.5%之乘積），則目前已劃設之文中用地面積（3.20公頃）較潛在需求面積（0.7722公頃；即推估國中學齡人口540人與每名學生所需土地面積 14.3m^2 之乘積）超過約2.4278公頃。
3. 因每校土地面積不得小於2.5公頃，故本計畫文中用地需求面積為2.50公頃，目前計畫面積為3.20公頃，尚符合應劃設之面積標準。

（三）停車場用地

1. 依計畫人口12,000人並分別以車輛預估數及商業區面積比例推估，停車場用地劃設不足面積分別為1.08公頃（樓地板面積）及0.07公頃（基地面積）。
2. 計畫區停車場劃設4處，面積0.47公頃；然若加計醫療專用區（二）面積0.3136公頃（供私立名人醫院興建供公共停車使用之立體停車場），則停車場面積達0.7836公頃，已符合依商業區劃設面積10%之檢討需求（0.54公頃）。
3. 另現劃設之停車場用地，面積規模較小，且多以平面使用為主，若考量醫療專用區（二）建蔽率不得大於70%，容積率不得大於490%計，則該立體停車場之樓地板面積將達1.5366公頃。因此就樓地板或基地面積需求部分，均可滿足計畫人口12,000人之停車需求。

第二節 檢討變更原則

一、土地使用分區

- (一) 計畫人口不予調整下，現所劃設之住宅區已符合需求，故本次檢討以不增加住宅區為原則；惟為考量部分道路系統調整、歷史建築保存及非遊憩型公共設施用地已無用地需求計畫等，得配合鄰近地區土地使用型態及不影響整體發展之情況下，變更其他使用分區為住宅區或將住宅區變更為其他使用分區。
- (二) 商業區面積劃設不足部分，得配合交通動線及鄰近地區土地使用型態，予於補足。
- (三) 為提供計畫區產業發展用地，工業區以不變更為原則，但得由土地所有權人逕依「都市計畫工業區檢討變更審議規範」提出變更申請。
- (四) 宗教專用區及保存區：依現有使用現況及文化主管機關列管之歷史建築或古蹟等區域，調整變更為宗教專用區或保存區。

二、公共設施用地

- (一) 劃設多年而未見開闢之非遊憩型設施用地，如市場用地、垃圾掩埋場用地等，得參酌需地機關之運用計畫，調整為其他使用分區，以促進土地之合理利用。
- (二) 配合事業單位需地計畫，調整或新增事業用地。

三、道路系統

以配合都市發展現況及實際需要為變更原則。

四、土地使用分區管制要點

配合相關法令之增修刪訂、實際發展需要，修訂土地使用分區管制要點內容。

第三節 變更事項

一、計畫年期

現行永靖都市計畫之計畫年期為民國 89 年，考量計畫年期已屆，故本次通盤檢討依循中部「區域計畫（第二次通盤檢討）」（草案）之指導，將計畫年期調整為民國 110 年。

二、土地使用分區

（一）住宅區

本次通盤檢討變更部分人行步道用地為住宅區，部分住宅區為保存區（存一：永靖公學校宿舍）、人行步道用地，變更後住宅區面積減少0.01公頃。

（二）宗教專用區

本次通盤檢討變更原劃設之2處保存區（原存一：永安宮、原存二：輔天宮）名稱為宗教專用區，變更後宗教專用區面積增加0.24公頃。

（三）保存區

本次通盤檢討將計畫區內部分歷史建築變更為保存區（存一：永靖公學校宿舍，存二：邱氏宗祠），變更後保存區面積增加0.40公頃。

（四）農業區

本次通盤檢討配合歷史建築保存（邱氏宗祠）及區內聯絡道路規劃，變更部分農業區為保存區、道路用地，變更後農業區面積減少1.28公頃。

三、公共設施用地

（一）公園用地

本次通盤檢討因垃圾掩埋場已封閉停止使用，為改造地景及土地生態環境復育，並提供公共設施用地出入道路通行，故變更

垃圾掩埋場用地為公園用地、道路用地，變更後公園用地面積增加0.56公頃。

(二) 垃圾掩埋場用地

垃圾掩埋場已封閉停止使用，為改造地景及增加綠化面積，並提供公共設施用地出入道路通行，故變更為公園用地、道路用地，變更後垃圾掩埋場用地面積減少0.59公頃。

四、交通運輸系統

(一) 道路廣場用地

本次通盤檢討為配合實際使用現況，訂正道路廣場用地為道路用地，調整後道路廣場用地面積減少16.89公頃。

(二) 道路用地

本次通盤檢討除訂正道路廣場用地為道路用地外，另變更部分農業區、垃圾掩埋場用地為道路用地，變更後道路用地面積共增加17.59公頃。

(三) 人行步道用地

本次通盤檢討因部分人行步道上已有合法建築，故將其變更為住宅區；另在同一土地所有權人所有土地上調整人行步道用地路線。變更後人行步道用地面積減少0.02公頃。

五、土地使用分區管制要點

- (一) 計畫區內原劃設之電力事業用地，本次通盤檢討參考「都市計畫法台灣省施行細則」第36及37條規定，增列該用地之管制內容。
- (二) 增訂本次通盤檢討新增使用分區或公共設施用地之管制內容。
- (三) 參酌本縣其他都市計畫區有關規定，增訂各種土地使用分區及公共設施用地退縮建築及設置停車空間管制內容。
- (四) 其他部分，則配合相關法令之增修或刪除，修訂土地使用分區管制要點內容。

第四節 變更計畫綜理

經由發展現況、課題及對策分析，以及參酌本案規劃階段人民及團體所提陳情意見，研擬本次通盤檢討變更案共8案，有關之變更位置、內容與變更理由，詳參表5-5、5-6，個案變更面積增減情形詳參表5-7，變更位置示意圖詳參圖5-1。

本次通盤檢討經內政部都市計畫委員會民國99年8月24日第737次會議後，市二、市一等二處市場用地變更案需於核定前取得土地所有權人同意協議書等相關資料或完成土地交換登記，然因變更範圍土地所有權人仍待整合，故將此二案列為另案辦理部分（詳參附錄一另案辦理部分），並俟其完成附帶條件規定內容後，再檢具變更計畫書、圖報由內政部逕予核定；另本次通盤檢討期於內政部審議期間，逕向內政部陳情意見第3案，因牽涉變更範圍、變更構想、回饋計畫等層面甚廣，為使本通盤檢討辦理時程不致延宕，影響鄉政之推動，故經內政部都市計畫委員會民國99年8月24日第737次會決議建議暫予保留納入第二階段辦理（詳參附錄二另案依都市計畫法定程序辦理部分）。

表5-5 變更永靖都市計畫（第三次通盤檢討）變更內容明細表

核定編號	報部編號	公展編號	位置	變更內容		變更理由	備註
				原計畫	新計畫		
1	1	1	計畫年期	民國 89 年	民國 110 年	考量計畫年期已屆，故遵循「中部區域計畫（第二次通盤檢討）」（草案）之指導，調整計畫年期為民國 110 年。	
2	2	3	道路廣場用地	道路廣場用地 16.89 公頃	道路用地 16.89 公頃	配合實際使用現況，訂正用地名稱為道路用地。	
3	3	4	保存區	保存區（存一；永安宮） 0.14 公頃 保存區（存二；輔天宮） 0.10 公頃	宗教專用區（宗一；永安宮） 0.14 公頃 宗教專用區（宗二；輔天宮） 0.10 公頃	配合實際使用現況，調整該分區名稱為宗教專用區。	相關函詢公文詳附件一。
			計畫區內歷史建築（永靖公學校宿舍、邱氏宗祠）	住宅區 0.03 公頃 農業區 0.61 公頃	保存區（存一；永靖公學校宿舍） 0.03 公頃 保存區（存二；邱氏宗祠） 0.61 公頃	將計畫區內依法公告為古蹟或歷史建築之地區，變更為保存區，以利使用管理。	1. 相關函詢公文詳附件三。 2. 存一：永北段 301-1 地號。 3. 存二：永泰段 124、125、126、127 地號。

表5-5 變更永靖都市計畫（第三次通盤檢討）變更內容明細表（續表完）

新編號	報部編號	公展編號	位置	變更內容		變更理由	備註
				原計畫	新計畫		
4	4	5	垃圾掩埋場用地	垃圾掩埋場用地 0.59 公頃	公園用地 0.56 公頃 道路用地 0.03 公頃	1. 該垃圾掩埋場已封閉停止使用，配合其地形地勢調整變更為公園用地，以進行生態環境復育工作。 2. 為配合南側公有土地之進出，變更部分垃圾掩埋場用地為道路，以供道路通行使用。	
5	8	10	兒二南側人行步道	人行步道用地 0.02 公頃	住宅區 0.02 公頃 附帶條件：變更範圍土地應依「彰化縣都市計畫區土地變更回饋審議原則」辦理。	1. 該人行步道於計畫發布實施前已有合法建築物。 2. 變更後不影響鄰地指定建築線。	1. 變更範圍部分地區為都市計畫發布實施前已有合法建築物者，依本縣變更回饋審議原則，得免回饋。 2. 合法建築相關資料詳參附件二。
6	9	14	工業區東側	農業區 0.67 公頃	道路用地 0.67 公頃	為建立公園用地及南側公有土地之進出聯絡道路酌予調整變更。	
7	11	17	土地使用分區管制要點	原土地使用分區管制要點	增修訂土地使用分區管制要點	詳參表 5-6 土地使用分區管制要點修訂前後對照表。	
8			公二東側四米人行步道	人行步道用地 0.01 公頃 住宅區 0.01 公頃	住宅區 0.01 公頃 人行步道用地 0.01 公頃	為避免 4 公尺人行步道之劃設造成土地畸零、影響利用，在同一土地所有權人所有土地範圍內調整 4 公尺人行步道之規劃路線。	1. 逕向內政部陳情意見第 4 案。 2. 變更同意文件及變更計畫示意圖詳附件四。

註：1. 表內面積應以實地分割測量面積為準。

2. 「核定編號」係指依內政部都市計畫委員會99年8月24日第737次會審議後排序之編號。

3. 「報部編號」係指依彰化縣都市計畫委員會97年6月4日第178次會、97年7月11日第179次會、97年11月5日第180次會、98年3月4日第181次會、98年4月14日第183次會、98年4月27日第184次會審議後排序之編號。

4. 「公展編號」係指依永靖鄉都市計畫委員會95年1月12日、4月7日、7月21日等三次會議審議後排序之編號。

表5-6 土地使用分區管制要點修訂前後對照表

原條文	修訂後條文	修訂理由說明
一、本要點依據都市計畫法第 22 條及同法台灣省施行細則第 31 條之規定訂定之。	一、本要點依據都市計畫法第 22 條及同法台灣省施行細則第 35 條之規定訂定之。	配合內政部民國 89 年 12 月修訂「都市計畫法台灣省施行細則」有關土地使用分區管制要點訂定依據之調整，修訂本條文。
二、住宅區之建蔽率不得大於 60%，容積率不得大於 200%。	二、同原條文。	
三、商業區之建蔽率不得大於 80%，容積率不得大於 320%。	三、同原條文。	
四、乙種工業區之建蔽率不得大於 70%，容積率不得大於 210%。	四、同原條文。	
五、保存區之建蔽率不得大於 60%，容積率不得大於 160%。	五、同原條文。	
	六、宗教專用區之建蔽率不得大於 60%，容積率不得大於 160%。	配合變更內容明細表第 3 案，增訂為宗教專用區管制條文。
六、零售市場用地之建蔽率不得大於 60%，容積率不得大於 240%，並得作多目標使用。批發市場用地之建蔽率不得大於 80%，容積率不得大於 120%。	七、零售市場用地之建蔽率不得大於 60%，容積率不得大於 240%。批發市場用地之建蔽率不得大於 80%，容積率不得大於 120%。	1. 公共設施用地均可逕依「都市計畫公共設施多目標使用辦法」申請作多目標使用，故刪除「並得作多目標使用」之規定。 2. 條次調整。
七、學校用地之建蔽率不得大於 50%，容積率國中以下不得大於 150%，高中（職）不得大於 200%。	八、同原條文。	條次調整。
八、機關用地之建蔽率不得大於 40%，容積率不得大於 250%。	九、同原條文。	條次調整。
	十、電力事業用地之建蔽率不得大於 50%，容積率不得大於 250%。	參考「都市計畫法台灣省施行細則」第 36 及 37 條規定，增列電力事業用地之發展強度管制。

原條文	修訂後條文	修訂理由說明
九、凡建築基地為完整之街廓或符合左列各款規定，並依規定設置公共開放空間者，得依第二項規定增加興建樓地板面積： (一)基地有一面臨接寬度在 8 公尺以上之道路，其臨接長度在 25 公尺以上或達周界總長度 1/5 以上者。 (二)基地面積在商業區面積為 1000 平方公尺以上，在住宅區、機關用地為 1500 平方公尺以上者。 依前項規定所增加之樓地板面積 (ΔFA) 按左式核計，但不得超過基地面積乘以該基地容積率之 20%。 $\Delta FA = S \times I$ A：基地面積。 S：開放空間有效總面積（其定義與計算標準依內政部頒訂「未實施容積管制地區綜合設計鼓勵辦法」之規定）。 I：鼓勵係數，依左列規定計算： 1. 商業區：$I = 2.89\sqrt{S/A} - 1.0$ 2. 住宅區、機關：$I = 2.04\sqrt{S/A} - 1.0$ 依第一項規定設置公共開放空間之建築基地，其面臨道路為 20 公尺以上，且基地面積在商業區為 1500 平方公尺以上，在住宅區、機關用地為 2000 平方公尺以上者，其所增加之樓地板面積 (ΔFA) 得依第二項規定核算之增加樓地板面積乘以 125%。	刪除。	建築基地設置公共開放空間獎勵部分既可逕依「建築技術規則」相關規定辦理，故免再條列管制條文。
十、建築基地內之法定空地應留設二分之一以上種植花	十一、同原條文。	條次調整。

原條文	修訂後條文	修訂理由說明												
草樹木。														
	十二、本計畫區各種土地使用分區及公共設施用地退縮建築規定如下： (一)實施區段徵收或市地重劃但尚未分配土地之地區、1,000 平方公尺以上基地由低使用強度變更為高強度使用之整體開發地區及 1,000 平方公尺以上之建築基地，其退縮建築應依下表規定辦理，但基地情形特殊經提本縣都市設計委員會審議同意者，從其規定。 <table border="1"> <thead> <tr> <th>分區別</th><th>退縮建築規定</th><th>備註</th></tr> </thead> <tbody> <tr> <td>住宅區、商業區</td><td>自道路境界線至少退縮 5 公尺建築。</td><td>1. 退縮建築之空地應植栽綠化，建築線 2 公尺範圍內需留設無遮簷人行步道，但得計入法定空地。 2. 退縮建築後免再依「彰化縣建築管理自治條例」之規定留設法定騎樓。</td></tr> <tr> <td>乙種工業區</td><td>自道路境界線至少退縮 5 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 4 公尺。</td><td>1. 退縮建築之空地應植栽綠化，建築線 2 公尺範圍內需留設無遮簷人行步道，不得設置圍籬，但得計入法定空地。 2. 退縮建築後免再依「彰化縣建築管理自治條例」之規定留設法定騎樓。</td></tr> <tr> <td>公共設施用地及公用事業設施</td><td>自道路境界線至少退縮 5 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 4 公尺。</td><td>1. 退縮建築之空地應植栽綠化，建築線 2 公尺範圍內需留設無遮簷人行步道，不得設置圍籬，但得計入法定空地。 2. 退縮建築後免再依「彰化縣建築管理自治條例」之規定留設法定騎樓。</td></tr> </tbody> </table> 註：區段徵收或市地重劃但尚未分配土地之地區，係指本規定訂定之前尚未開始進行土地分配作業之地區。 (二)前項規定以外地區，其退縮建築應依「彰化縣建築管理自治條例」等相關法令辦理。	分區別	退縮建築規定	備註	住宅區、商業區	自道路境界線至少退縮 5 公尺建築。	1. 退縮建築之空地應植栽綠化，建築線 2 公尺範圍內需留設無遮簷人行步道，但得計入法定空地。 2. 退縮建築後免再依「彰化縣建築管理自治條例」之規定留設法定騎樓。	乙種工業區	自道路境界線至少退縮 5 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 4 公尺。	1. 退縮建築之空地應植栽綠化，建築線 2 公尺範圍內需留設無遮簷人行步道，不得設置圍籬，但得計入法定空地。 2. 退縮建築後免再依「彰化縣建築管理自治條例」之規定留設法定騎樓。	公共設施用地及公用事業設施	自道路境界線至少退縮 5 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 4 公尺。	1. 退縮建築之空地應植栽綠化，建築線 2 公尺範圍內需留設無遮簷人行步道，不得設置圍籬，但得計入法定空地。 2. 退縮建築後免再依「彰化縣建築管理自治條例」之規定留設法定騎樓。	為創造良好都市生活品質，故增訂退縮建築規定。
分區別	退縮建築規定	備註												
住宅區、商業區	自道路境界線至少退縮 5 公尺建築。	1. 退縮建築之空地應植栽綠化，建築線 2 公尺範圍內需留設無遮簷人行步道，但得計入法定空地。 2. 退縮建築後免再依「彰化縣建築管理自治條例」之規定留設法定騎樓。												
乙種工業區	自道路境界線至少退縮 5 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 4 公尺。	1. 退縮建築之空地應植栽綠化，建築線 2 公尺範圍內需留設無遮簷人行步道，不得設置圍籬，但得計入法定空地。 2. 退縮建築後免再依「彰化縣建築管理自治條例」之規定留設法定騎樓。												
公共設施用地及公用事業設施	自道路境界線至少退縮 5 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 4 公尺。	1. 退縮建築之空地應植栽綠化，建築線 2 公尺範圍內需留設無遮簷人行步道，不得設置圍籬，但得計入法定空地。 2. 退縮建築後免再依「彰化縣建築管理自治條例」之規定留設法定騎樓。												
	十三、本計畫區各種土地使用分區應留設停車空間規定如下：	為創造良好都市生活品質，及減低都市停車空												

原條文	修訂後條文	修訂理由說明										
	(一)實施區段徵收或市地重劃但尚未分配土地之地區、1,000 平方公尺以上基地由低使用強度變更為高強度使用之整體開發地區及 1,000 平方公尺以上之住宅區、商業區建築基地，於申請建築時，其樓地板面積在 250 平方公尺（含）以下者，應留設一部停車空間，超過部分每 150 平方公尺及其零數應增設一部停車空間，詳如下表。 <table><tr><th>總樓地板面積（m²）</th><th>停車設置標準</th></tr><tr><td>1-250</td><td>設置一部</td></tr><tr><td>251-400</td><td>設置二部</td></tr><tr><td>401-550</td><td>設置三部</td></tr><tr><td>以下類推</td><td>——</td></tr></table> (二)前項規定以外地區，其停車空間設置標準依「建築技術規則」有關規定辦理。	總樓地板面積（m ² ）	停車設置標準	1-250	設置一部	251-400	設置二部	401-550	設置三部	以下類推	——	間不足問題，故增訂設置停車空間規定。
總樓地板面積（m ² ）	停車設置標準											
1-250	設置一部											
251-400	設置二部											
401-550	設置三部											
以下類推	——											
十一、本要點未規定之事項，依其他法令規定辦理。	十四、同原條文。	條次調整。										

彰化縣政府

表5-7 個案變更面積增減表

項目//變更案編號		2	3-1	3-2	4	5	6	8	小計
土地 使用 分區	住宅區			-0.03		0.02		0.00	-0.01
	商業區								0.00
	工業區								0.00
	醫療專用區								0.00
	保存區		-0.24	0.64					0.40
	宗教專用區		0.24						0.24
	農業區			-0.61			-0.67		-1.28
公共 設施 用地	機關用地								0.00
	電信事業用地								0.00
	電力事業用地								0.00
	學校 用地	文（小）							0.00
		文（中）							0.00
		文（職）							0.00
		小計							0.00
	市場 用地	批發市場							0.00
		零售市場							0.00
		小計							0.00
	兒童遊樂場用地								0.00
	公園用地				0.56				0.56
	停車場用地								0.00
	垃圾掩埋場用地				-0.59				-0.59
	水溝用地								0.00
	道路廣場用地	-16.89							-16.89
	道路用地	16.89			0.03		0.67		17.59
	人行步道用地					-0.02		0.00	-0.02
	社教用地								0.00

註：1. 表內面積應以實地分割測量面積為準。

2. 變1案為計畫年期調整。

3. 變7案為土地使用分區管制要點調整。

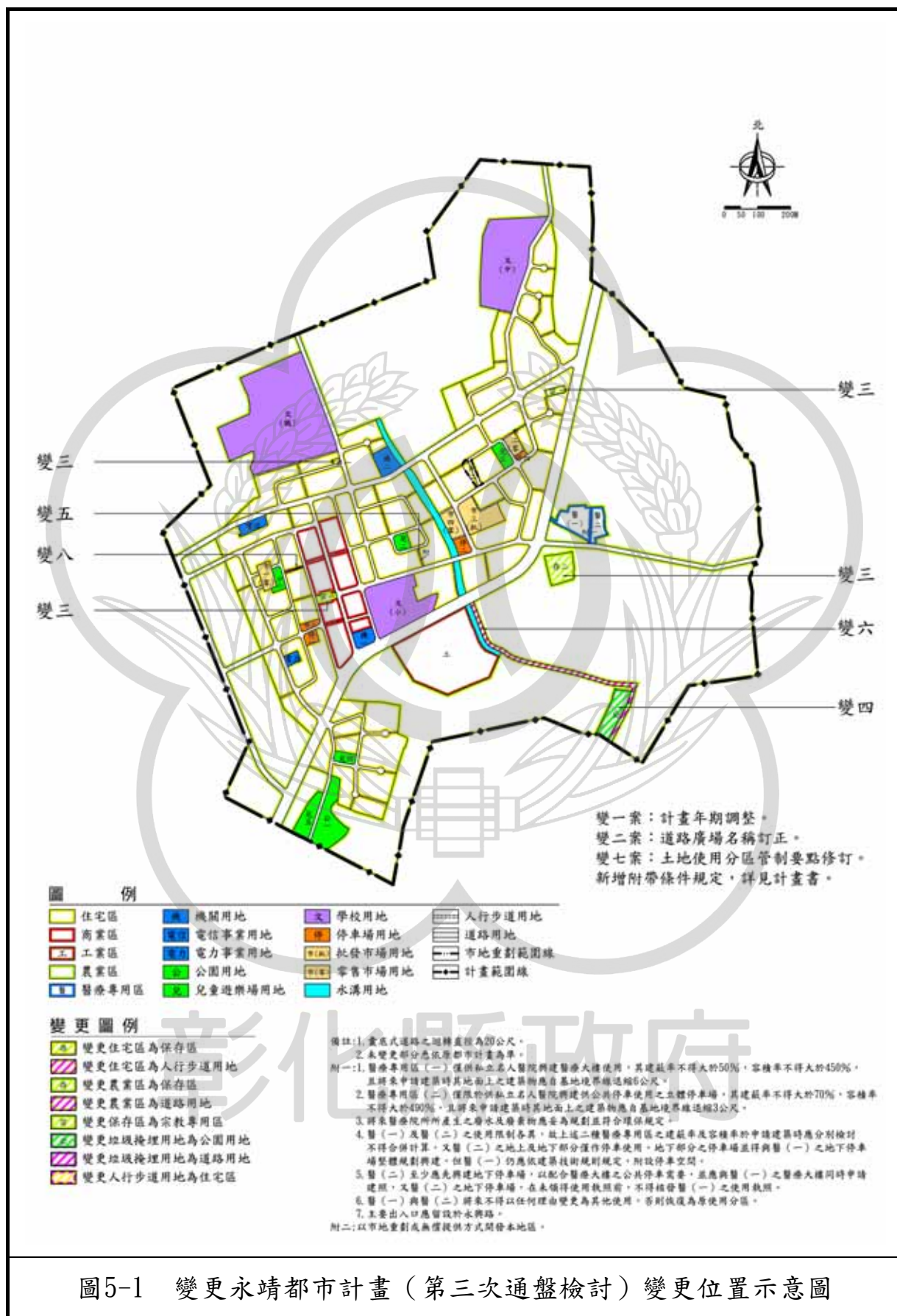


圖5-1 變更永靖都市計畫（第三次通盤檢討）變更位置示意圖

第六章 檢討後計畫

第一節 計畫範圍及面積

本計畫範圍以現有市街地為中心，行政區域包括永西、永東兩村之全部及瑚璉村（第1-18鄰）、光雲村（第9、10、14鄰）、湳港村（第1、2鄰）、港西村（第1、2、4、5、16、17鄰）、永北村（第5、6、7、8、9、14鄰）及永南村（第1、12、13、14、15、17鄰）等6村之一部分，東以排水溝為界，西為15公尺之外環道路，南、北兩側依都市發展用地外圍以50至300公尺之農業區為界，計畫面積約200公頃，詳圖6-1。

第二節 計畫年期、人口及密度

一、計畫年期

計畫年期為民國 110 年。

二、計畫人口及密度

計畫人口為 12,000 人，居住淨密度為每公頃 298 人。

彰化縣政府

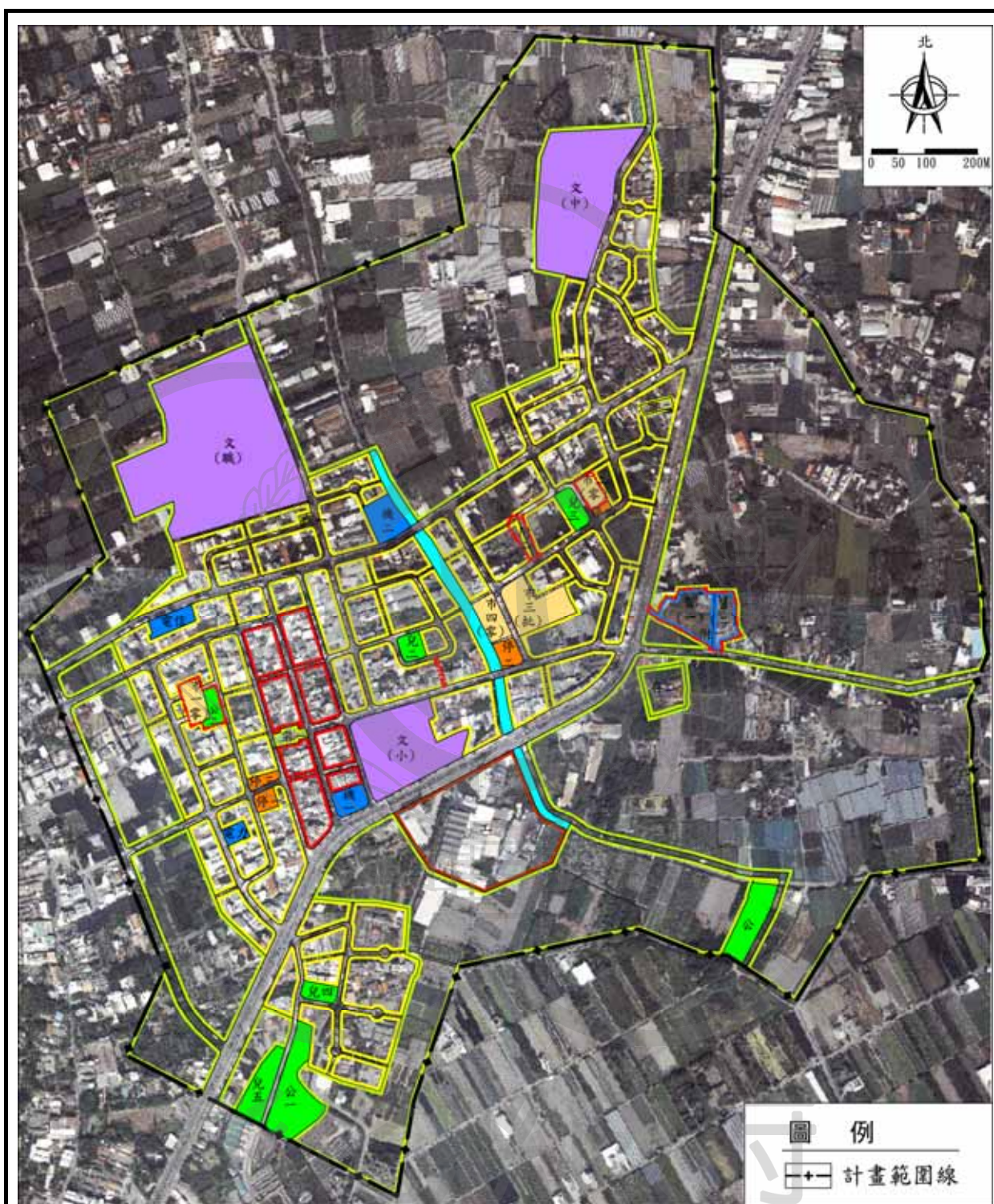


圖6-1 檢討後計畫範圍示意圖

第三節 土地使用計畫

一、住宅區

主要分布於 1 號道路（省道台 1 線）北側，面積為 36.76 公頃，佔都市發展用地面積 44.01%。

其中原部分人行步道用地變更為住宅區之附帶條件為：變更範圍土地應依「彰化縣都市計畫區土地變更回饋審議原則」辦理；而變更範圍部分地區為都市計畫發布實施前已有合法建築物者，依本縣變更回饋審議原則，得免回饋。

二、商業區

分布於永靖街兩側及社教用地北側，面積為 3.54 公頃，佔都市發展用地面積 4.24%。

三、工業區

使用類別為乙種工業區，其位於 1 號道路（省道台 1 線）南側與水溝用地西側所夾區域，面積為 4.15 公頃，佔都市發展用地面積 4.97%。

四、醫療專用區

位於 1 號道路(省道台 1 線)與 9 號道路(永興路)交匯處東側，其中醫一面積 0.6859 公頃，醫二面積 0.3136 公頃，合計面積 0.9995 公頃，佔都市發展用地面積 1.20%。其附帶條件為：

1. 醫療專用區(一)僅供私立名人醫院興建醫療大樓使用，其建蔽率不得大於50%，容積率不得大於450%，且將來申請建築時其地面上之建築物應自基地境界線退縮6公尺。
2. 醫療專用區(二)僅限於供私立名人醫院興建供公共停車使用之立體停車場，其建蔽率不得大於70%，容積率不得大於490%，且將來申請建築時其地面上之建築物應自基地境界線退縮3公尺。

3. 將來醫療院所所產生之廢水及廢棄物應妥為規劃並符合環保規定。
4. 醫(一)及醫(二)之使用限制各異，故上述二種醫療專用區之建蔽率及容積率於申請建築時應分檢討不得合併計算，又醫(二)之地上及地下部分僅作停車使用，地下部分之停車場並得與醫(一)之地下停車場整體規劃興建，但醫(一)仍應依建築技術規則規定，附設停車空間。
5. 醫(二)至少應先興建地下停車場，以配合醫療大樓之公共停車需要，並應與醫(一)之醫療大樓同時申請建照，又醫(二)之地下停車場，在未領得使用執照前，不得核發醫(一)之使用執照。
6. 醫(一)與醫(二)將來不得以任何理由變更為其他使用，否則恢復為原使用分區。
7. 主要出入口應留設於永興路。

五、宗教專用區

劃設 2 處，面積計 0.24 公頃，佔都市發展用地面積 0.29%。

- (一) 宗一：為永安宮，面積 0.14 公頃。
- (二) 宗二：為輔天宮，面積 0.10 公頃。

六、保存區

劃設 2 處，面積計 0.64 公頃，佔都市發展用地面積 0.77%。

- (一) 存一：為永靖公學校宿舍，面積 0.03 公頃。
- (二) 存二：為邱氏宗祠，面積 0.61 公頃。

七、農業區

環繞於都市發展用地之外圍，面積計 116.4805 公頃，估計畫區總面積 58.24%。

第四節 公共設施計畫

一、機關用地

劃設 2 處，面積共計 0.61 公頃，佔都市發展用地面積 0.73%。
其中機一面積 0.26 公頃，供警察局及消防隊使用；機二面積 0.35 公頃，供鄉公所及衛生所使用。

二、學校用地

劃設 3 處，面積共計 11.87 公頃，佔都市發展用地面積 14.21%。
。其中文（小）1 處，面積 2.03 公頃；文（中）1 處，面積 3.20 公頃；文（職）1 處，面積 6.64 公頃。

三、市場用地

劃設 4 處，面積共計 1.44 公頃，佔都市發展用地面積 1.72%。
其中批發市場 1 處（市三），面積 0.66 公頃；零售市場 3 處，面積為 0.78 公頃。

四、停車場用地

劃設 4 處，面積共計 0.47 公頃，佔都市發展用地面積 0.56%。

五、公園用地

劃設 3 處，面積共計 1.70 公頃，佔都市發展用地面積 2.04%。

六、兒童遊樂場用地

劃設 4 處，面積共計 1.06 公頃，佔都市發展用地面積 1.27%。

七、電信事業用地

劃設 1 處，面積 0.23 公頃，佔都市發展用地面積 0.28%。

八、電力事業用地

劃設 1 處，面積 0.12 公頃，佔都市發展用地面積 0.14%。

九、水溝用地

劃設 1 處，面積 1.22 公頃，佔都市發展用地面積 1.46%。

第五節 交通系統計畫

經檢討後共劃設道路用地17.59公頃及人行步道0.88公頃，有關計畫區交通運輸系統分析如下：

一、聯外道路

1號道路（中山路；省道台1線）計畫寬度30公尺，北通員林、台中，南接北斗、嘉義。

二、主要道路

（一）2號道路

計畫寬度15公尺，西接10號道路，往東銜接1號道路。

（二）10號道路

計畫寬度15公尺，北接2號道路，往南銜接1號道路。

三、區內道路

為便利分區間之通行，規劃8至12公尺之次要道路及出入道路，並於住宅區及商業區中酌設4公尺之人行步道。

本次通盤檢討前後各項面積對照詳參表6-1、公共設施明細詳表6-2、公共設施用地面積檢討成果詳表6-3、計畫道路編號詳表6-4；變更後土地使用計畫詳參圖6-2。

彰化縣政府

表6-1 通盤檢討前後土地使用面積對照表

項目		計畫面積 (公頃)	面積增減 (公頃)	通盤檢討後			備註
				面積(公頃)	佔計畫總面積(%)	佔都市發展用地面積(%)	
土地使用分區	住宅區	36.77	-0.01	36.76	18.38	44.01	
	商業區	3.54		3.54	1.77	4.24	
	工業區	4.15		4.15	2.08	4.97	
	醫療專用區	0.9995		0.9995	0.50	1.20	
	保存區	0.24	+0.40	0.64	0.32	0.77	
	宗教專用區	0	+0.24	0.24	0.12	0.29	
	農業區	117.7605	-1.28	116.4805	58.24	-	
	小計	163.46	-0.65	162.81	81.41	55.47	
公共設施用地	機關用地	0.61		0.61	0.31	0.73	
	電信事業用地	0.23		0.23	0.12	0.28	
	電力事業用地	0.12		0.12	0.06	0.14	
	學校用地	文(小)	2.03	2.03	1.02	2.43	
		文(中)	3.20	3.20	1.60	3.83	
		文(職)	6.64	6.64	3.32	7.95	
		小計	11.87	11.87	5.94	14.21	
	市場用地	批發市場	0.66	0.66	0.33	0.79	
		零售市場	0.78	0.78	0.39	0.93	
		小計	1.44	1.44	0.72	1.72	
	兒童遊樂場用地		1.06	1.06	0.53	1.27	
	公園用地		1.14	+0.56	1.70	0.85	2.04
	停車場用地		0.47		0.47	0.24	0.56
	垃圾掩埋場用地		0.59	-0.59	0	0.00	0.00
	水溝用地		1.22		1.22	0.61	1.46
	道路廣場用地		16.89	-16.89	0	0.00	0.00
	道路用地		0	+17.59	17.59	8.80	21.06
	人行步道用地		0.90	-0.02	0.88	0.44	1.05
	小計		36.54	+0.65	37.19	18.60	44.53
總面積合計		200.00		200.00	100.00	-	
都市發展用地面積合計		82.2395	+1.28	83.5195	41.76	100.00	

註：表內面積應依據核定圖實地分割測量面積為準。

表6-2 通盤檢討後公共設施用地明細表

項目及編號		計畫面積(公頃)	位置	備註
機關用地	機一	0.26	永靖國小西側	警察局、消防隊
	機二	0.35	二號道路與水溝用地交叉口	鄉公所、衛生所
	小計	0.61		
學校用地	文(小)	2.03	機一東側	永靖國小
	文(中)	3.20	六號道路西側	永靖國中
	文(職)	6.64	機二西北側	永靖高工
	小計	11.87		
市場用地	市一	0.27	公二西側	零售市場
	市二	0.20	停四北側	零售市場
	市三	0.66	市四東側	批發市場
	市四	0.31	停二北側	零售市場
	小計	1.44		
停車場用地	停一	0.14	停三南側	
	停二	0.18	市四南側	
	停三	0.10	停一北側	
	停四	0.05	市二南側	
	小計	0.47		
公園用地	公一	0.97	兒五東側	
	公二	0.17	市一東側	
	公三	0.56	計畫區東南側	新增
	小計	1.70		
兒童遊樂場用地	兒二	0.18	永靖國小北側	
	兒三	0.23	市二西側	
	兒四	0.18	公一北側	
	兒五	0.47	公一西側	
	小計	1.06		
電信事業用地	電信	0.23	二號道路南側，公二北側	
電力事業用地	電力	0.12	停一西南側	
水溝用地		1.22	市四西側	

註：表內面積應依據核定圖實地分割測量面積為準。

表6-3 通盤檢討後公共設施用地面積檢討成果表

計畫人口：12,000人

項目及編號		需求面積 (公頃)	本次通盤檢討前		本次通盤檢討後	
			計畫面積 (公頃)	超過(+)或 不足(-)面 積(公頃)	計畫面積 (公頃)	超過(+)或 不足(-)面 積(公頃)
學校 用地	文(小)	2.00	2.03	+0.03	2.03	+0.03
	文(中)	2.50	3.20	+0.70	3.20	+0.70
兒童遊樂場用地		0.96	1.06	+0.10	1.06	+0.10
公園用地		1.80	1.14	-0.66	1.70	-0.10
停車場用地		1.55 (按車輛數)	0.47	-1.08	0.47	-1.08
		0.37 (按商業區面積)		+0.10		+0.10

註：1. 本案經檢討後，公共設施用地依「都市計畫定期通盤檢討實施辦法」規定標準及計畫人口12,000人核算，停車場面積不足1.08公頃，公園用地面積不足0.10公頃。

2. 停車場部分：計畫區劃設之醫療專用區（二）面積0.3136公頃，係供私立名人醫院興建供公共停車使用之立體停車場，其建蔽率不得大於70%，容積率不得大於490%。若該區以前列規定興建立體停車場，則其樓地板面積為1.5366公頃，就樓地板或基地面積需求部分，均可滿足計畫人口12,000人之停車需求。

3. 公園用地部分：計畫區一號道路南側、工業區西側目前有一頂新集團開闢的公園（和德園），其係開放供公眾使用，面積約0.5公頃。

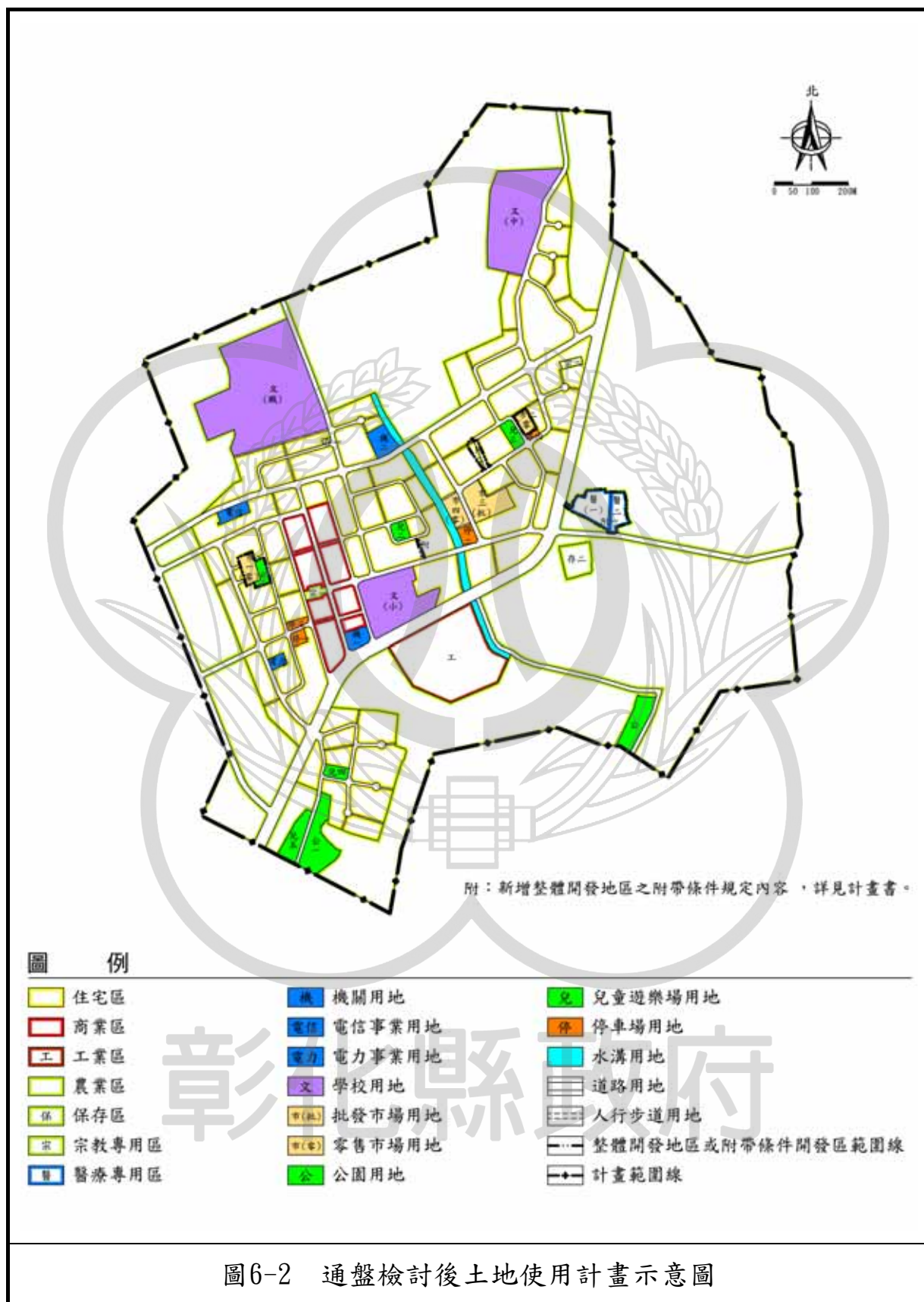
4. 依《都市計畫法》第45條之規定「公園、體育場所、綠地、廣場及兒童遊樂場，應依計畫人口密度及自然環境，作有系統之布置，除具有特殊情形外，其占用土地總面積不得少於全部計畫面積10%。」，本案公園、兒童遊樂場等現僅劃設2.76公頃，約佔計畫區總面積1.38%（佔都市發展用地面積3.30%），遠低於不得少於全部計畫面積10%規定。茲因本計畫區外圍均為農業區（佔總面積之58.24%），且並無適當公有土地可資劃設，故建議未來擴大都市發展用地時，再妥為配合調整補充。

表6-4 通盤檢討後計畫道路編號表

編號	寬度 (公尺)	長度 (公尺)	說明	備註
一	30	1,890	自計畫界線西南側至計畫界線北側	
二	15	1,290	自計畫界線西邊至一號道路北側	
三	12	540	自二號道路西段至一號道路南段	
四	12	300	自二號道路西段至市一南緣	
五	12	450	自二號道路至計畫界線北面	
六	12	690	自二號道路至計畫界線北面	
七	12	420	自二號道路至八號道路	
八	12	575	自二號道路至九號道路	
九	12	1,200	自市鎮中心至計畫界線東面	
十	15	705	自二號道路至一號道路	
十一	12	150	自十號道路至三號道路	
十二	10	740	自一號道路至公三南側	新增道路

註：表內道路長度應以依據核定計畫圖實地釘樁之距離為準。

彰化縣政府



第六節 土地使用分區管制要點

- 一、本要點依據都市計畫法第22條及同法台灣省施行細則第35條之規定訂定之。
- 二、住宅區之建蔽率不得大於60%，容積率不得大於200%。
- 三、商業區之建蔽率不得大於80%，容積率不得大於320%。
- 四、乙種工業區之建蔽率不得大於70%，容積率不得大於210%。
- 五、保存區之建蔽率不得大於60%，容積率不得大於160%。
- 六、宗教專用區之建蔽率不得大於60%，容積率不得大於160%。
- 七、零售市場用地之建蔽率不得大於60%，容積率不得大於240%。批發市場用地之建蔽率不得大於80%，容積率不得大於120%。
- 八、學校用地之建蔽率不得大於50%，容積率國中以下不得大於150%，高中（職）不得大於200%。
- 九、機關用地之建蔽率不得大於40%，容積率不得大於250%。
- 十、電力事業用地之建蔽率不得大於50%，容積率不得大於250%。
- 十一、社教用地之建蔽率不得大於60%，容積率不得大於250%。
- 十二、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。
- 十三、本計畫區各種土地使用分區及公共設施用地退縮建築規定如下：
 - （一）實施區段徵收或市地重劃但尚未分配土地之地區、1,000平方公尺以上基地由低使用強度變更為高強度使用之整體開發地區及1,000平方公尺以上之建築基地，其退縮建築應依下表規定辦理，但基地情形特殊經提本縣都市設計委員會審議同意者，從其規定。

分區別	退縮建築規定	備註
-----	--------	----

住宅區、商業區	自道路境界線至少退縮 5 公尺建築。	1. 退縮建築之空地應植栽綠化，建築線 2 公尺範圍內需留設無遮簷人行步道，但得計入法定空地。 2. 退縮建築後免再依「彰化縣建築管理自治條例」之規定留設法定騎樓。
乙種工業區	自道路境界線至少退縮 5 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 4 公尺。	1. 退縮建築之空地應植栽綠化，建築線 2 公尺範圍內需留設無遮簷人行步道，不得設置圍籬，但得計入法定空地。 2. 退縮建築後免再依「彰化縣建築管理自治條例」之規定留設法定騎樓。
公共設施用地及公用事業設施	自道路境界線至少退縮 5 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 4 公尺。	1. 退縮建築之空地應植栽綠化，建築線 2 公尺範圍內需留設無遮簷人行步道，不得設置圍籬，但得計入法定空地。 2. 退縮建築後免再依「彰化縣建築管理自治條例」之規定留設法定騎樓。

註：區段徵收或市地重劃但尚未分配土地之地區，係指本規定訂定之前尚未開始進行土地分配作業之地區。

(二)前項規定以外地區，其退縮建築應依「彰化縣建築管理自治條例」等相關法令辦理。

十四、本計畫區各種土地使用分區應留設停車空間規定如下：

(一)實施區段徵收或市地重劃但尚未分配土地之地區、1,000平方公尺以上基地由低使用強度變更為高強度使用之整體開發地區及1,000平方公尺以上之住宅區、商業區建築基地，於申請建築時，其樓地板面積在250平方公尺（含）以下者，應留設一部停車空間，超過部分每150平方公尺及其零數應增設一部停車空間，詳如下表。

總樓地板面積 (m ²)	停車設置標準
1-250	設置一部
251-400	設置二部
401-550	設置三部
以下類推	——

(二)前項規定以外地區，其停車空間設置標準依「建築技術規則」有關規定辦理。

十五、本要點未規定之事項，依其他法令規定辦理。

第七節 都市防災計畫

依《都市計畫定期通盤檢討實施辦法》第7條規定：「都市計畫通盤檢討時，應就都市防災避難場所、設施、消防救災路線、火災延燒防止地帶等事項進行規劃及檢討」；茲考量潛在災害影響及本計畫區土地使用情形，進行都市防災規劃。

一、主要災害類型

都市災害類型種類繁多，依據類型將分為自然災害或人為災害兩種；因計畫區內仍有大面積之農業區，且區域排水交錯穿越，於豪大雨時較可能造成洪氾災害。另外台灣位於環太平洋地震帶，地震災害頻傳，故在自然災害部分，以水災及地震為主，而在人為災害部分則為火災及公害污染。針對彰化縣及本計畫區之主要災害類型、災害情形、發生頻率及災害潛力分析等，說明如下：

（一）重大地震事件

根據彰化縣地區災害防救計畫之統計內容（參表6-5），震源或震央發生於彰化縣地區或附近區域的歷史災害地震，近400年來共有10次，近期之地震紀錄為民國88年的921大地震，彰化縣震度為5級，造成33人死亡，536棟房屋倒塌。

表6-5 彰化地區歷史災害地震概述表

時間	地點	地震規模	人口死亡	房屋全毀	備註
1792/08/09	雲嘉南地區	6.75	617	24,621	
1806/3~4	彰化地區	-	-	-	
1806/11~12	彰化地區	-	-	-	
1809/4~5	彰化地區	-	-	-	
1845/03/04	彰化、嘉義	6	381	4,220	
1846/08/04	彰化地區	-	-	-	餘震達一週
1848/12/03	彰化、嘉義、台南	6.75	1,030	13,993	
1848/12/18	彰化、嘉義、台南	-	-	-	
1862/06/07	彰化、嘉義、台南	6.5	-	-	
1999/09/21	南投日月潭偏南 12.5 km	5	33	536	

資料來源：彰化縣地區災害防救計畫，民國95年。

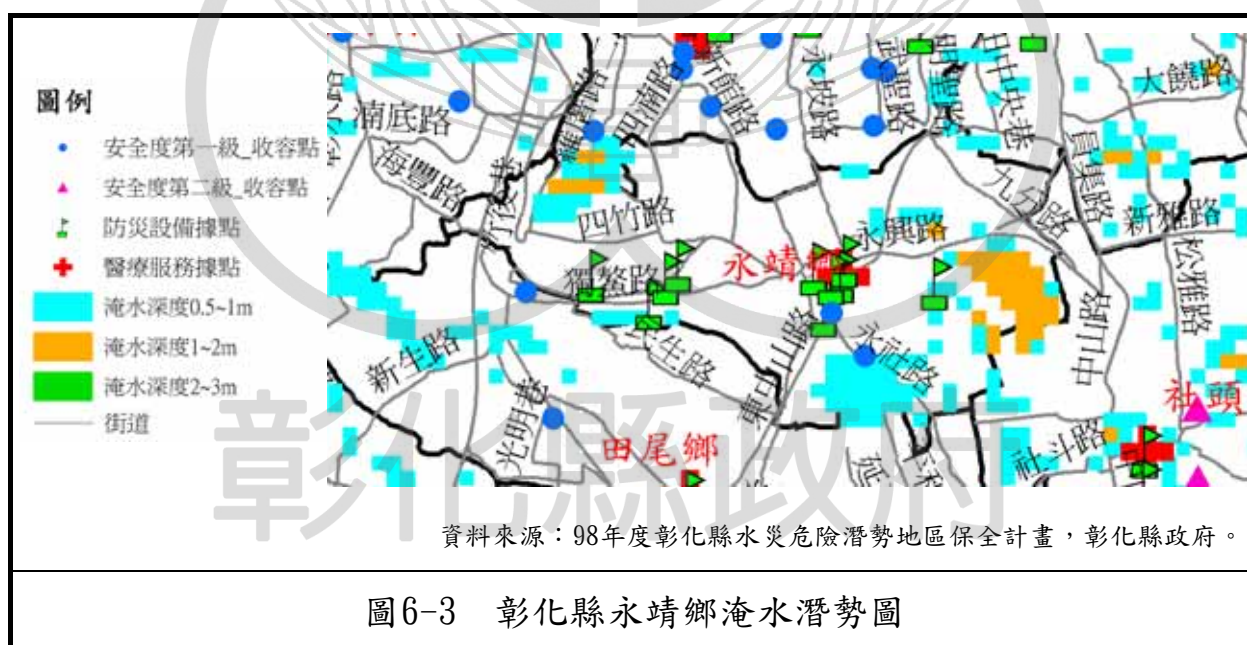
（二）重大水災事件

依彰化縣政府「98年度彰化縣水災危險潛勢地區保全計畫」，本鄉近3年重大淹水地區有3處（詳參表6-6），其位於都市計畫區南側，淹水原因概為地勢低窪、瞬間雨量過大。另依據彰化縣一日暴雨450毫米淹水潛勢圖，繪製轄區淹水深度50公分（含）以上淹水潛勢圖（如圖6-3）得知，本鄉東側永興村、西側湳墘村附近部分地區為淹水深度達1-2公尺地區；而港西村及湳墘村部分地區淹水深度達0.5-1公尺地區。

表6-6 永靖鄉近3年重大淹水地區表

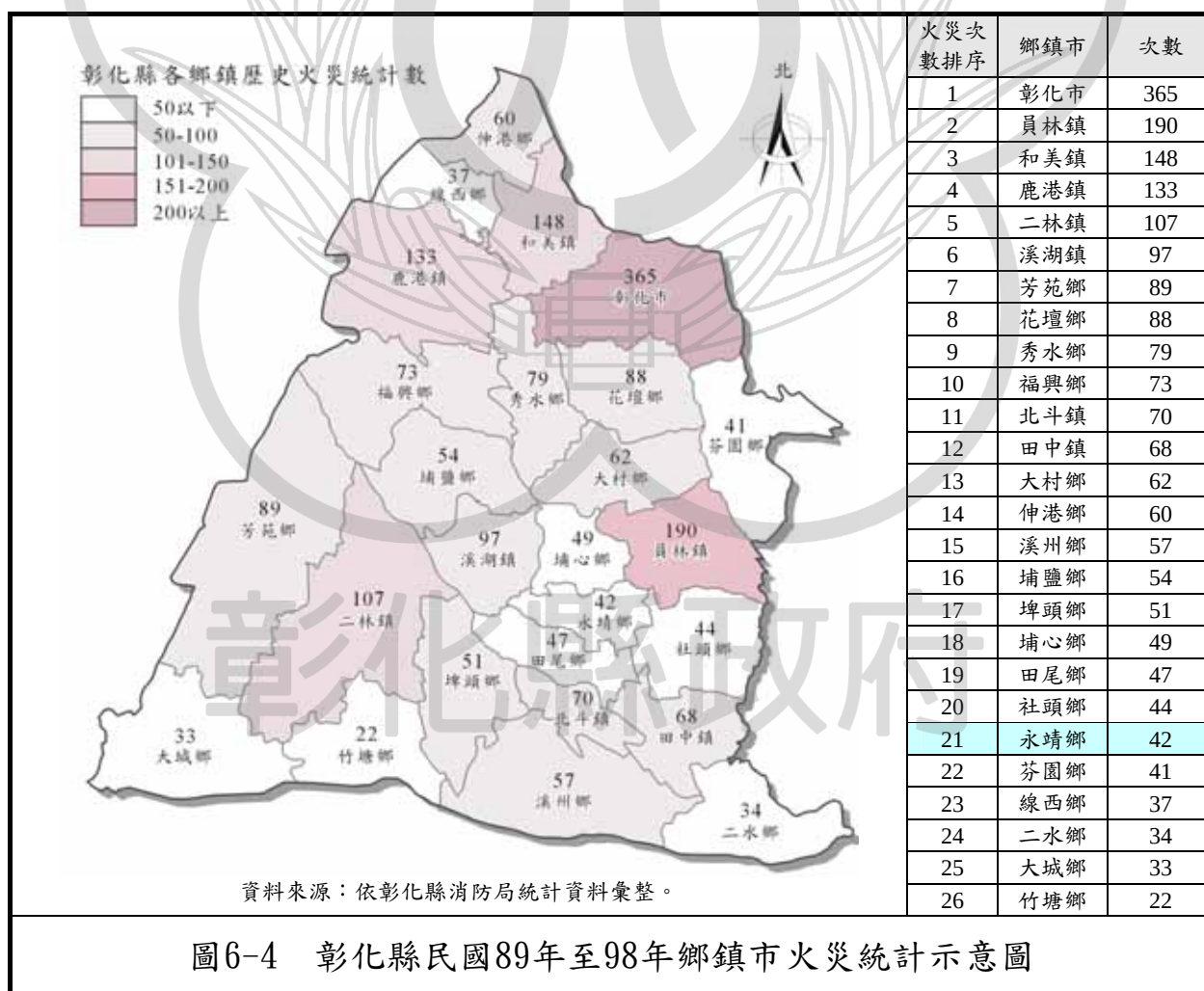
地點	村、里、路	淹水原因	備註
永靖鄉	港西村永社路與中山路交岔口	地勢低窪、瞬間雨量過大	地勢低窪
永靖鄉	港西村永久路與西南向交岔口	地勢低窪、瞬間雨量過大	
永靖鄉	港西村福德巷	地勢低窪、瞬間雨量過大	

資料來源：98年度彰化縣水災危險潛勢地區保全計畫，彰化縣政府。



(三) 火災災害事件

彰化縣近10年（民國89-98年）每年平均約發生214件火災，每年平均約造成12人死亡、31人受傷，平均之房屋及財物損失高達9,411萬元。全部2,140件火災次數中，發生場所以建築物火災為主約佔69.44%。統計彰化縣民國89-98年之火災統計資料（如圖6-4），火災次數以彰化市365件為最多，其次為員林鎮190件，而竹塘鄉22件為最少；本鄉於近10年間之火災次數為42件。近年來，在彰化縣消防局積極落實推動家戶防火宣導工作，建立全民防火觀念之推廣下，全縣火災次數逐年減少，近5年（民國94-98年）每年平均約150件火災，每年平均約造成7人死亡、21人受傷，平均之房屋及財物損失為4,447萬元。以民國98年統計資料而言，該年度火災次數116件，人員死傷各為6及18人，房屋及財物損失為3,567萬元。



二、防災規劃原則

本計畫區各開放空間及 10 公尺以上道路屬災害避難場所及其避難道路，以文小為主要收容據點；各計畫道路及開放空間（包括：公園、兒童遊樂場、停車場及廣場等）為火災延燒防止地帶與避難據點。大體而言，都市防災的範疇可包括下列各項：

- （一）綜合性都市防災對策：包括水災對策、震災對策、火災對策、危險物災害對策及其他災害對策
- （二）市區開發業務：包括市區開發、土地使用分區管制等之防災考量
- （三）都市公共設施業務：如公園、道路及其他管線系統之防災考量
- （四）結構物防災對策：如建築物、河川結構物、道路之防震等
- （五）綜合性的治水對策
- （六）災後復建業務

三、都市防災規劃構想

（一）水（颱風、洪災）災方面

河川為國土保全中極為重要之一環，除考慮其公共安全防災外，更可創造安全、舒適的生活環境及開放空間，本計畫農業區內農業灌排綿密，周邊農地透水面積可降低地面逕流，降低災變發生可能性。計畫區為八堡二圳排水系統涵蓋範圍，八堡二圳排水系統內重要支流多穿越本區，因此八堡二圳排水系統之水患治理情形為本區水災方面所需考量之因素。八堡二圳排水已完成治理，且從近年本鄉淹水情形及450毫米淹水潛勢圖來看，其災損為最低程度之影響。但為防患於未然，在災害應變上，河川堤岸或因洪災而潰堤時，應事前即規劃災民之緊急疏散動線引導往地勢較高之區域疏散，如就近避往二、三樓以上之樓房，並緊急於附近學校用地等開放空間成立救災中心，救助受困之災民，以降低人員之傷亡。

（二）地震災害方面

台灣本為地震頻繁帶，為降低地質、地震災害，應重視預警系統之設置及避難動線之規劃及避難空間之留設，俾使災害程度止於最低。

（三）火災方面

計畫區內密集住宅聚落較缺乏充足之消防設施和隔絕帶，故應透過都市防災計畫提升特定區災害應變能力，例如規範退縮建築、開闢計畫道路或增設消防設施等。

（四）危險物災害方面

本計畫區內已劃定乙種工業區供工業生產使用，一般而言工業材料、事業廢棄物、危險爆裂物等，應嚴格要求各廠商依照相關法令規定及辦法來實施相關因應對策。另一方面，更應採取集中管制的方式，劃設隔離設施，降低當地居住環境的威脅。

基於以上之災害原因及防災課題分析，研擬因應防災策略如下：

1. 控制發展密度，實施容積率、建蔽率之管制。
2. 提供暢通之疏散空間，且適當配置火災延燒防止地帶。
3. 於開放空間之配置防救災據點，如河川、公園等，並透過開放空間區隔災害原以防範其蔓延，規劃適當的道路作為緊急疏散及防救災道路，於災害發生時保持主要防救災道路之通暢，提升防救災效能。
4. 落實土地使用分區管制，限制使用類別並避免不相容使用所造成之災害。
5. 建議配合周邊鄉鎮市成立防災指揮中心及預警系統，提升防災應變效能。

四、區域防災體系

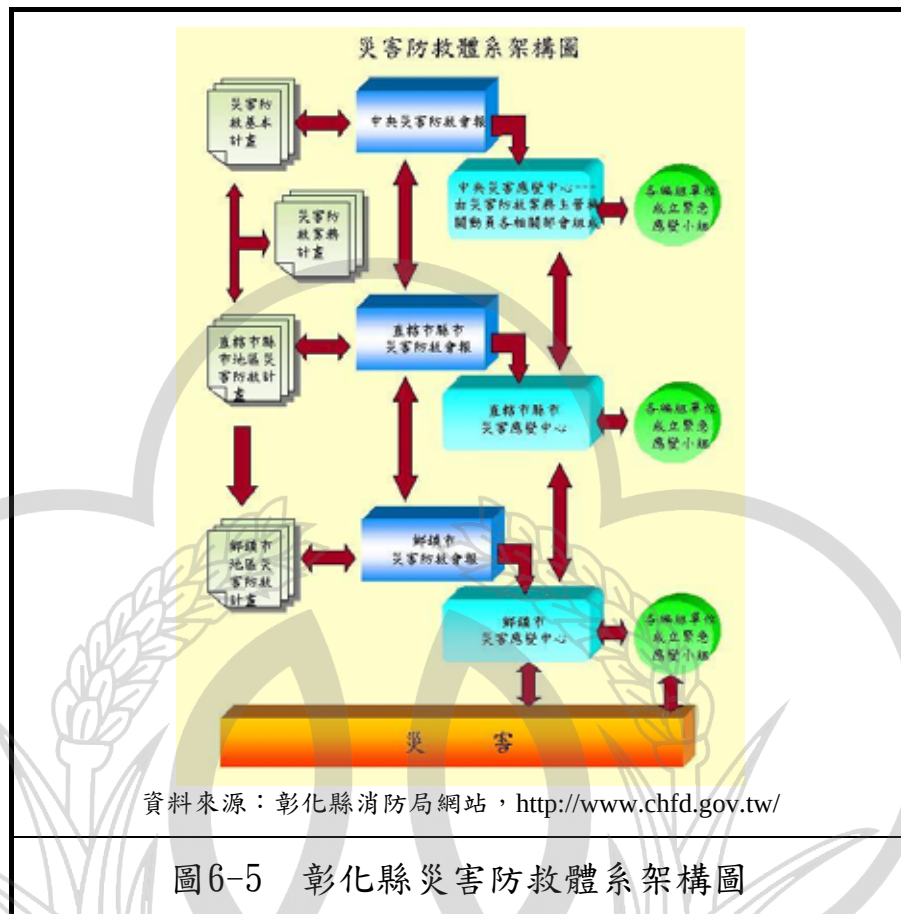
「彰化縣綜合發展計畫（第一次修訂）」依照全縣 26 個鄉鎮市的發展現況包括人口、產業規模、公共設施等因素，將彰化縣劃分為 8 大發展分區（詳參表 6-7），以為各區之角色定位與整體發展方向之研擬依據。各發展分區與防災避難圈之劃分基礎乃依照現有之鄉鎮市邊境及轄區權屬，並利用區間道路加以整合支援，使具有關鍵性之生命脈絡，以發揮前述之災害防救功能，且著重於服務人口數之考量。永靖鄉歸屬員林分區，以員林鎮公所為鄉鎮市防救指揮總中心，永靖鄉分駐所為一級防救中心，署立彰化醫院為地區醫療救護中心，以省道台 1 線為受災時之主要交通系統。

彰化縣消防局於 26 個鄉鎮市設有 4 大消防隊及 31 分隊，負責災害預防、災害搶救、民力運用、火災調查、教育訓練等事務。本鄉屬第 2 大隊之永靖分隊，隊址位於計畫區內之機一機關用地上。有關本縣災害防救體系架構圖詳參圖 6-5。

表6-7 彰化縣各發展分區統計表

	分區名稱	涵蓋地區	面積(km ²)	備註
1	彰化分區	彰化市、花壇鄉、芬園鄉	140.06	
2	員林分區	員林鎮、大村鄉、永靖鄉	91.46	
3	和美分區	和美鎮、伸港鄉、線西鄉	93.30	
4	鹿港分區	鹿港鎮、福興鄉、秀水鄉	118.70	
5	北斗分區	北斗鎮、田尾鄉、埤頭鄉、溪州鄉	161.00	
6	二林分區	二林鎮、竹塘鄉、芳苑鄉、大城鄉	290.14	
7	田中分區	田中鎮、社頭鄉、二水鄉	100.195	
8	溪湖分區	溪湖鎮、埔鹽鄉、埔心鄉	91.62	

資料來源：彰化縣綜合發展計畫（第一次修訂）及本計畫整理。



五、都市防災計畫

(一) 防災避難場所

1. 緊急避難場所

計畫區內之公園、兒童遊樂場及停車場等公共開放空間，因其空曠及綠覆高，故於災害發生時，可延緩災害之擴散，亦可提供作為緊急避難場所。故指定作為計畫區災害發生時之臨時避難場所，平時其週邊應保持暢通，並減少永久性障礙物之設置，維持其開放性以備隨時作為臨時救災避難場所之用。

2. 避難收容場所

指定區內文小、文中、文（職）及社教用地為避難收容場所，作為災後城市復建完成前臨時庇護場所。而避難收容場所在機能上，應具有災民臨時收容、醫療緊急救護、區域物資及飲水之轉運發放、醫療及生活必需品的儲備等功能，並且在防災生活圈

中應具有正確資訊之傳達、供應必要生活設施、自主消防能力、擁有完善且供庇護的設施等功能之場所。

3. 醫療據點

指定區內永靖鄉衛生所、宏元診所及醫療專用區為防災體系中之醫療據點，作為災難發生時緊急醫療急救站。

(二) 消防救災路線

1. 緊急疏散道路

此層級道路為災害發生後首先必須保持暢通之路徑，而且在救災必要時得進行交通管制。故指定計畫區內寬度15公尺以上之道路為緊急疏散道路。

2. 救援輸送道路

此層級道路主要作為消防及便利車輛運送物資至各消防據點之機能為主，同時亦作為避難人員通往避難地區路徑之用；故以能配合緊急道路架構為完整之路網之道路為對象，強化系統之機能與完整性。故指定計畫區內寬度8至12公尺之道路為救援輸送道路。

(三) 火災防止延燒帶

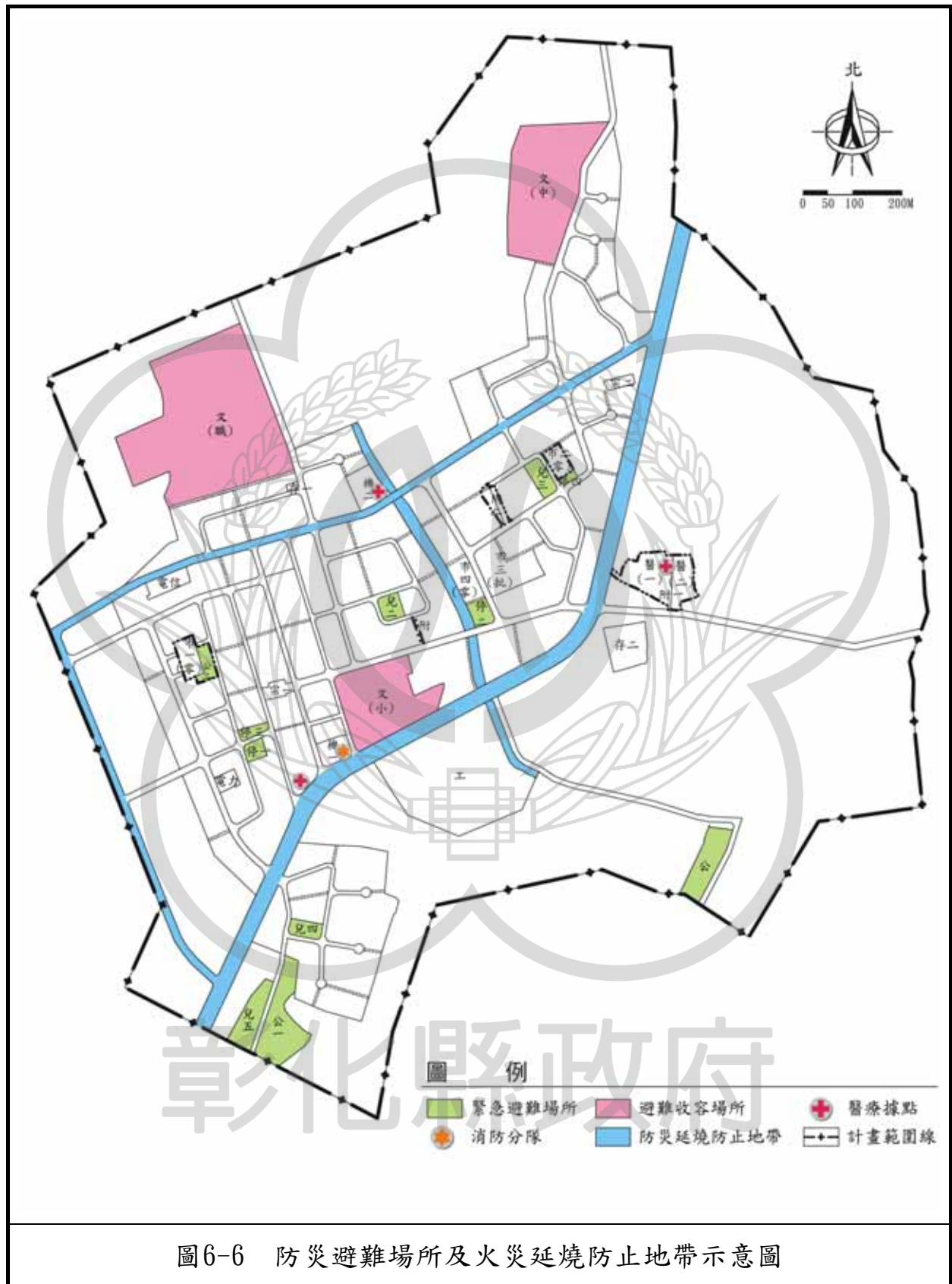
火災防止延燒帶主要是以河川、道路、空地及植樹帶等開放空間作為火災阻隔帶，以防止火災發生時之蔓延。故以區內水溝用地及路寬15公尺以上之道路為本計畫區之火災防止延燒帶。

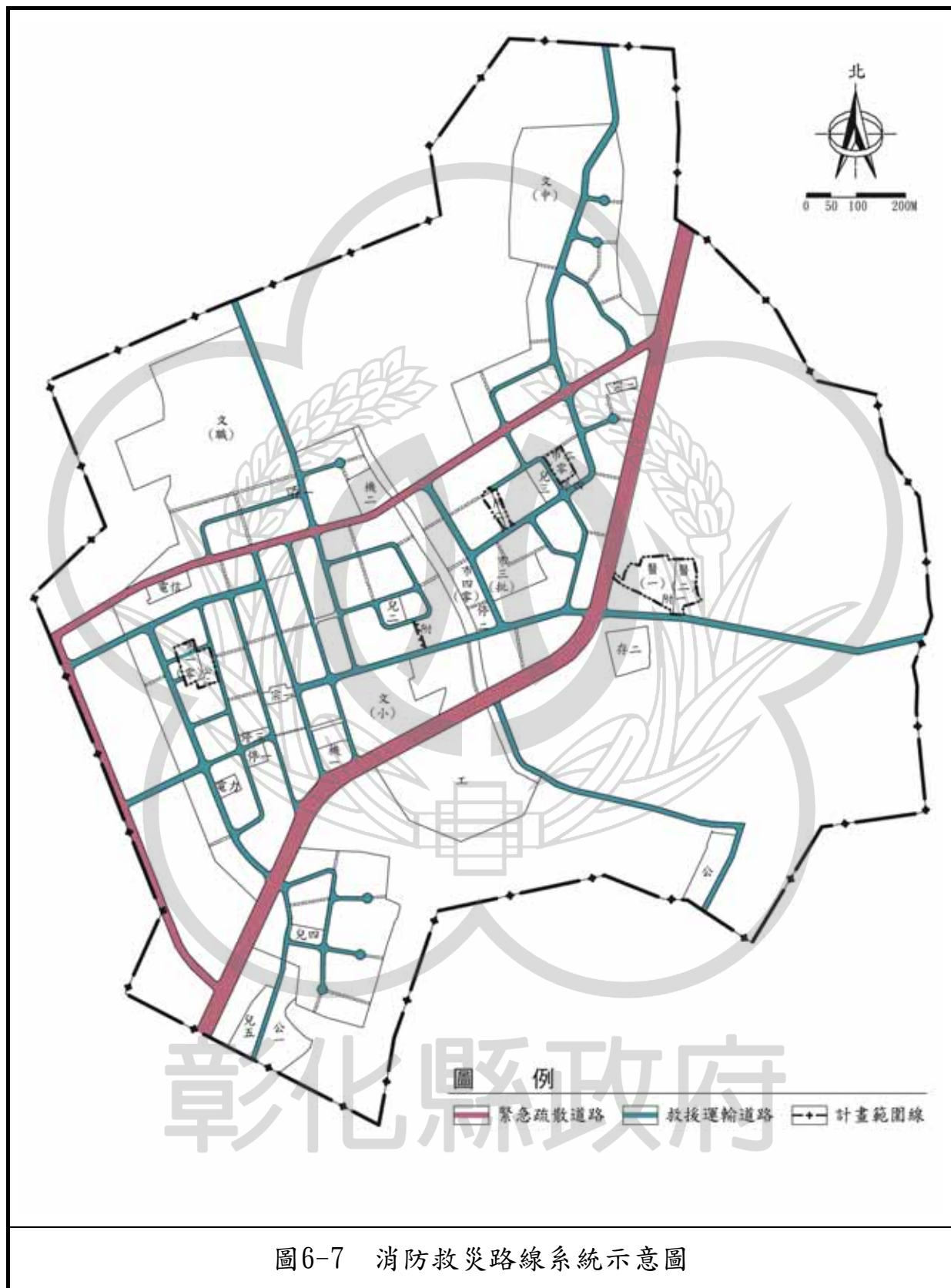
表6-8為防災系統指定表，圖6-6為防災避難場所及火災火災延燒防止地帶示意圖，圖6-7為消防救災路線系統示意圖。

表6-8 計畫區內防災系統指定表

項目	細項	指定設施	備註	
			現況使用	開闢情形
防災避難場所	緊急避難場所	公（一）	鄭成功紀念公園	已開闢
		公（二）		未開闢
		公（三）		未開闢
		兒（二）		未開闢
		兒（三）		未開闢
		兒（四）		未開闢
		兒（五）		已開闢
		停（一）		已開闢
		停（二）		已開闢
		停（三）		未開闢
		停（四）		已開闢
	避難收容場所	文小	永靖國小	已開闢
		文中	永靖國中	已開闢
		文職	永靖高工	已開闢
	醫療據點	醫療專用區		未開闢
		機（二）	永靖鄉衛生所	已開闢
		宏元診所		
消防救災路線	緊急疏散道路	計畫寬度 15 公尺以上之道路		
	救援輸送道路	計畫寬度 8 至 12 公尺之道路		
火災防止延燒帶		水溝用地及計畫寬度 15 公尺以上之道路		

資料來源：本計畫整理。





第八節 親水及綠化實施計畫

一、親水系統構想

本計畫區以平原為主，向東可遠眺八卦山台地，平原區內遍布排水灌溉水圳，主要為員林大排水幹線流域範圍，其於本鄉境內主要支分線排水包括東溝排水支線（主要支流包含羅厝排水、大溝尾排水、永靖排水、湳港西排水、港新排水等）及陳厝厝排水支線，其均屬農田灌排系統，在農村田園景觀之意象營造方向下，提出策略如下：

- （一）藉由排圳兩側開放空間的留設，將有助於水岸空間的可及性，進而達到親水之目標。
- （二）沿排圳兩側設置腳踏車道，使親水空間得以與休閒活動相互結合。
- （三）藉由開放空間（公園、綠帶、人行步道等）的佈設，串連特定區內之水岸空間，除可有效提升其可及性之外，亦可同時建構出一完整的生態系統。

配合經濟部水利署「彰化北部地區綜合治水檢討規劃（員林大排等排水系統）（民國 97 年 9 月）」，本計畫區東溝排水、湳港西排水系統治理業已分別列入易淹水地區改善計畫；惟因各排水系統治理改善總工程經費龐大，故該案考量災害嚴重性、治理效果、保全對象、由下游往上游治理等原則排定先後順序，分期辦理改善。本計畫區東溝及湳港西排水則分列為第三期及第四期（總共分四期），其建議河道治理寬度 18-21 公尺不等，且為利於排水路將來維護管理，排水用地寬度應考量水防道路之留設，視需要於兩旁或單邊預留 4~5 公尺水防道路。未設水防道路之一側可加以植生綠化，兼具環境美化之功能。另因考量排水流量、坡度、流速、底寬、渠深及河道寬度等因素，河道之斷面型式類型計有四類，有關其排水路規劃橫斷面示意圖，詳參圖 6-8 所示。

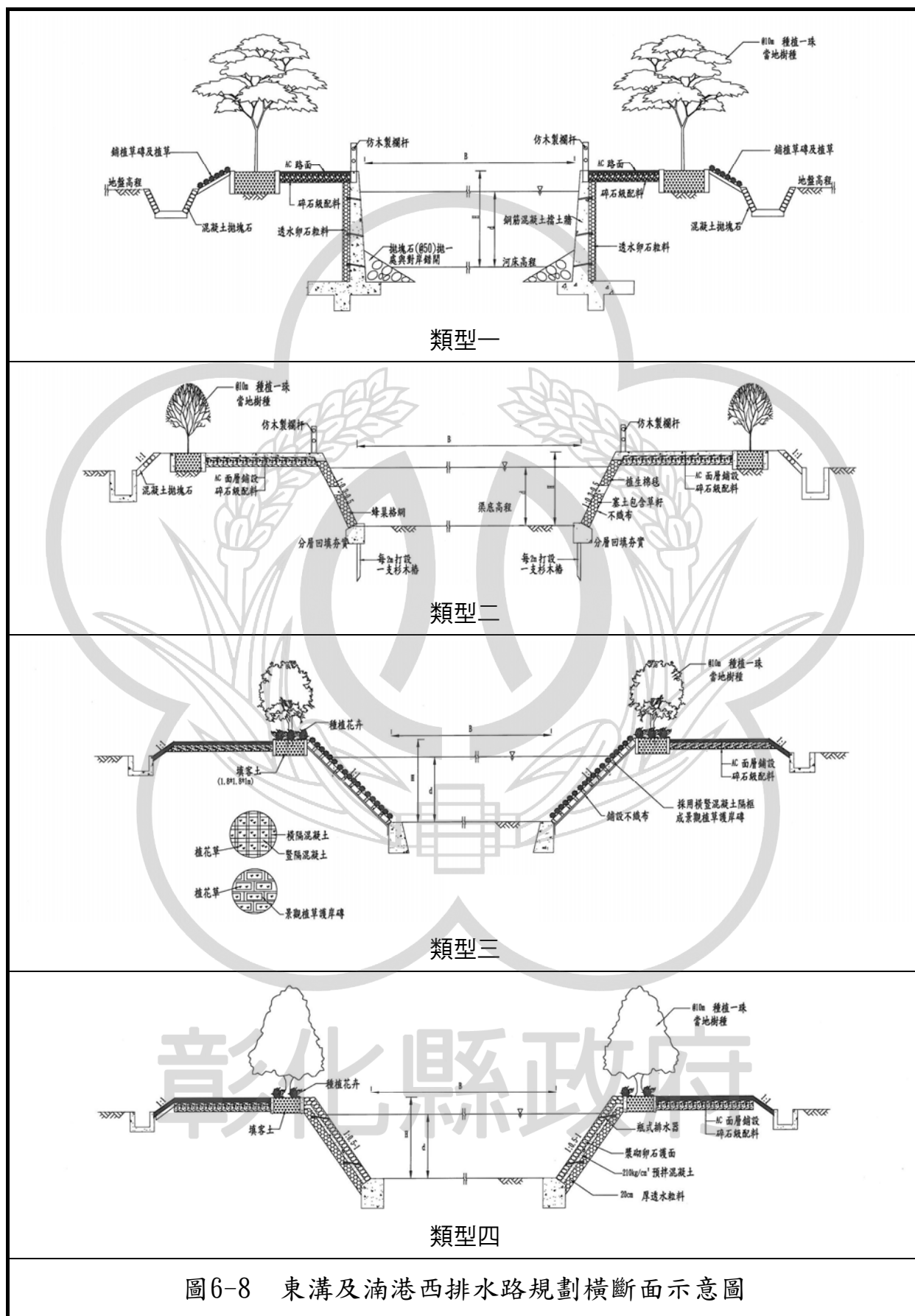


圖6-8 東溝及南港西排水路規劃橫斷面示意圖

二、空間綠化計畫

本計畫區以農業區為主，在保護農業生產環境的策略下，可營造完整的田園景觀環境，並保留大面積的農業綠化空間。而都市發展用地部分，透過開放空間綠化規範提升綠化面積。公共設施部分，則以生態綠美化為規劃設計原則，做為都市發展用地內重要的綠化資源，同時為因應全球氣候變遷及綠美化環境，路樹栽種宜以利用地方特有樹種為主。

本案除於土地使用分區管制要點訂定「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」外，另建議公園及兒童遊樂場用地內所留設之人行步道，其鋪面應以植草磚或透水性材質之地磚鋪設，且其綠化面積所佔比例不得低於 60%，其中有床基之花台面積不得超過綠化面積 10%。公園用地應植胸徑 5 公分以上之喬木，面積不得低於 15%，且根部應保留適當之透水性表面。

彰化縣政府

第九節 事業及財務計畫

一、分期分區發展計畫

本計畫屬鄉街計畫，為農村集居型態，為期都市有系統之健全發展，乃配合實際發展情形及地方財政狀況，訂定分期分區發展計畫。因本計畫區都市規模不大，且住宅區、商業區及公共設施等都市發展用地係多以既有聚落及市街加以擴大規模而成，故除已發展區外，餘均規劃為優先發展區。

(一) 劃分範圍

實施分期分區發展範圍包括住宅區、商業區、工業區、宗教專用區、醫療專用區及公共設施用地等都市發展用地。

(二) 劃分種類及原則

1. 第一期（已發展區）

計畫區內現有聚落，其使用率達80%以上，或相關公共設施已興建完成地區。

2. 第二期（優先發展地區）

已發展區外，相關公共設施尚未完成之地區，其包括下列三類：

■ 第一類：整體開發地區（參表6-9），其為本次通盤檢討後尚未依附帶條件規定完成之整體開發地區。

■ 第二類：屬都市發展用地且其開闢率偏低之地區。

■ 第三類：為本次通盤檢討二處另案辦理部分之變更案（詳參附錄一另案辦理部分），其需於核定前取得土地所有權人同意協議書等相關資料或完成土地交換登記。

本計畫發展分區分布情形詳圖 6-9 分期分區發展計畫示意圖。

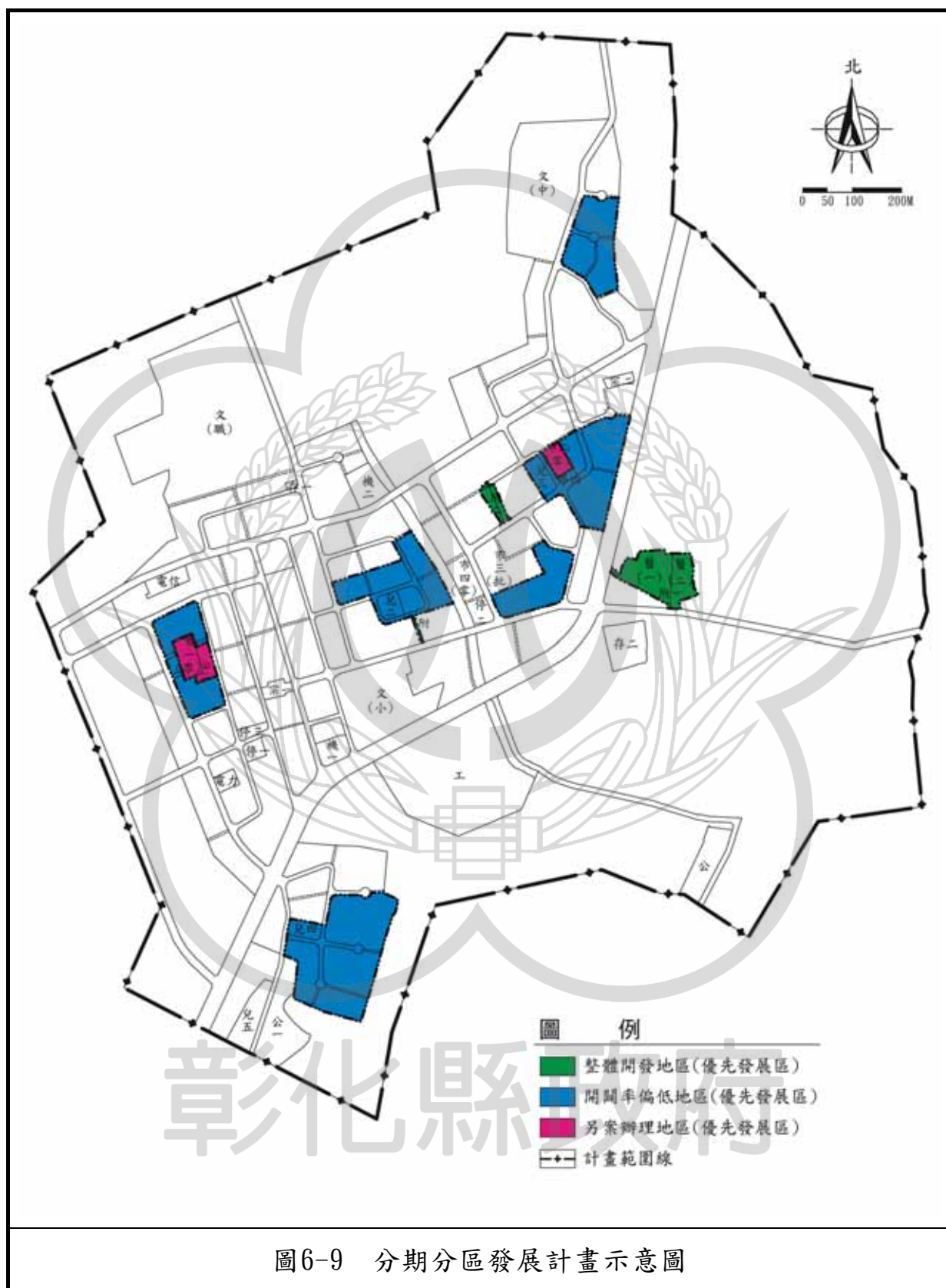


圖6-9 分期分區發展計畫示意圖

二、事業計畫

依據都市計畫第 48 條規定，都市計畫之開發方式包括徵收、區段徵收及市地重劃等三種方式，此三種開發方式得視各都市計畫地區之個別狀況採用之。茲彙整本次通盤檢討後整體開發地區附帶條件規定內容如表 6-9；另本次通盤檢討所列另案辦理部分之變更內容明細詳參附錄一。

表6-9 變更永靖都市計畫（第三次通盤檢討）整體開發地區彙整表

序號	變更年期及編號	變更內容		附帶條件規定內容	備註
		原計畫	新計畫		
1	85 年 2 月個案變更	農業區 0.9995 公頃	醫療專用區 (一) 0.6859 公頃 醫療專用區 (二) 0.3136 公頃	1. 醫療專用區(一)僅供私立名人醫院興建醫療大樓使用，其建蔽率不得大於 50%，容積率不得大於 450%，且將來申請建築時其地面上之建築物應自基地境界線退縮 6 公尺。 2. 醫療專用區(二)僅限於供私立名人醫院興建供公共停車使用之立體停車場，其建蔽率不得大於 70%，容積率不得大於 490%，且將來申請建築時其地面上之建築物應自基地境界線退縮 3 公尺。 3. 將來醫療院所所產生之廢水及廢棄物應妥為規劃並符合環保規定。 4. 醫(一)及醫(二)之使用限制各異，故上述二種醫療專用區之建蔽率及容積率於申請建築時應分檢討不得合併計算，又醫(二)之地上及地下部分僅作停車使用，地下部分之停車場並得與醫(一)之地下停車場整體規劃興建，但醫(一)仍應依建築技術規則規定，附設停車空間。 5. 醫(二)至少應先興建地下停車場，以配合醫療大樓之公共停車需要，並應與醫(一)之醫療大樓同時申請建照，又醫(二)之地下停車場，在未領得使用執照前，不得核發醫(一)之使用執照。 6. 醫(一)與醫(二)將來不得以任何理由變更為其他使用，否則恢復為原使用分區。 7. 主要出入口應留設於永興路。	本案原配合名人醫院辦院需求，刪除附帶條件第 5 點規定，經彰化縣都市計畫委員會審議略以「因涉醫療專用區整體開發之完整性及未來營運方向評估，故先暫予保留，另案辦理」。
2	85 年二通第 10 案	住宅區 0.06 公頃 道路用地 0.07 公頃	道路用地 0.06 公頃 住宅區 0.06 公頃 人行步道 0.01 公頃	以市地重劃或無償提供方式開發本地區。	
3	三通變更案第 5 案	人行步道用地 0.02 公頃	住宅區 0.02 公頃	變更範圍土地應依「彰化縣都市計畫區土地變更回饋審議原則」辦理。(註：變更範圍部分地區為都市計畫發布實施前已有合法建築物者，依本縣變更回饋審議原則，得免回饋。)	

資料來源：本計畫整理。

三、財務計畫

財務計畫之完善與否乃計畫執行之主要關鍵之一，故本次通盤檢討新劃設及尚未開闢之公共設施用地，依其優先發展順序及可能之開發方式，編列經費開闢，以引導地方有秩序之發展。本計畫之事業及財務計畫詳參表 6-10。

表6-10 變更永靖都市計畫（第三次通盤檢討）事業及財務計畫表

公共設施種類		公園用地		兒童遊樂場用地			停車場用地	人行步道	道路用地
		公二	公三	兒二	兒三	兒四	停三		
待開闢面積 (公頃)		0.17	0.56	0.18	0.23	0.18	0.10	0.38	2.38
土地取得方式	徵購	✓		✓	✓	✓		✓	✓
	市地重劃								
	獎勵投資								
	其他	✓	✓				✓		
開發經費(萬元)	土地徵購費及地上物補償費	--	--	--	--	--	--	--	--
	整地費	--	--	--	--	--	--	--	--
	工程費	340	1,120	360	460	360	150	380	3,570
	合計	340	1,120	360	460	360	150	380	3,570
主辦單位		鄉公所	鄉公所	鄉公所	鄉公所	鄉公所	鄉公所	鄉公所	鄉公所
預定完成期限		依工程設計進度完成	依工程設計進度完成	依工程設計進度完成	依工程設計進度完成	依工程設計進度完成	依工程設計進度完成	依工程設計進度完成	依工程設計進度完成
經費來源		由鄉公所編列預算	由鄉公所編列預算	由鄉公所編列預算	由鄉公所編列預算	由鄉公所編列預算	由鄉公所編列預算	由鄉公所編列預算	由鄉公所編列預算
備註			鄉有地				縣有地	或由土地所有權人自行留設	或由土地所有權人自行留設

註1：本表僅列公共設施工程費，不含整地費、工程設計費、地價補償費、地上物補償費、行政作業費及路燈、管線等費用。

註2：本表為概算之結果，實際之工程費仍須以施工當時之利率及物價實際計算為準。

註3：本表應視地方財政狀況酌予調整。



附件一 變更內容明細表第3案原保存區
相關函詢公文

彰化縣政府

附件一 變更內容明細表第3案原保存區相關函詢公文

彰化縣文化局 函

機關地址：彰化市中山路2段500號
傳 真：(04)7244978
承 辦 人：林坤火
聯絡電話：(04)7250057 分機：419
E-mail：mus_lkh@mail.bocach.gov.tw

受文者：龍邑工程顧問股份有限公司(408台中市南屯區惠中路三段10號7樓)

發文日期：中華民國96年5月31日
發文字號：彰文資字第09600036160號
速別：普通件
密等及解密條件或保密期限：普通
附件：如說明二

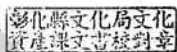
主旨：有關貴公司查詢本縣永靖都市計畫區內之二處保存區（存一：永安宮；存二：輔天宮）是否為「文化資產保存法」劃定之古蹟或歷史建築乙案，經查上開寺廟非屬文化資產保存法劃定之古蹟或歷史建築，請 查照。

說明：

- 一、復貴公司96年5月25日龍邑字第96240號函。
- 二、目前永靖鄉計有1處古蹟（餘三館）與2處歷史建築（永靖公學校宿舍、永靖邱氏宗祠），檢附相關古蹟與歷史建築清冊1份，請 卓參。

正本：龍邑工程顧問股份有限公司(408台中市南屯區惠中路三段10號7樓)

副本：彰化縣永靖鄉公所、本局文化資產課



局長 林田福

附件一 變更內容明細表第3案原保存區相關函詢公文



永靖鄉古蹟與歷史建築清冊

古蹟：

項次	古蹟名稱	等級	類別	地址或位置	鄉鎮市	段號	地號
1	徐三館	縣定(原第三級)	宅第	51243彰化縣永靖鄉港西村中山路一段451巷2號	永靖鄉	港西段	81

歷史建築：

項次	歷史建築名稱	類別	地址或位置	鄉鎮市	段號	地號
1	永靖公學校宿舍	建築物類之宅第	51247彰化縣永靖鄉永北村永坡路25巷2及4號	永靖鄉	永北段	301-1
2	永靖邱氏宗祠	祠堂	51245彰化縣永靖鄉瑚璉村中山路二段230號	永靖鄉	永泰段	124、125、126、127

彰化縣政府

附件二 變更內容明細表第5案相關資料

彰化縣政府

附件二 變更內容明細表第5案相關資料

建 築 改 良 物 所 有 權 狀

臺灣省彰化縣員林地政事務所為左記建築改良物所有權案經依法登記完畢合行發給本權狀以憑執管

所有權人
管理人

鄭新寧

住 所
彰化縣市永靖鄉永東村伍

基地坐落
建物門牌

永靖鄉永東村伍

永靖

東門路

巷

小段

永靖

永靖

永靖

永靖

建築

伍壹

建築完成日期

民國陸拾年伍月拾日

參照

主要建築材料

磚瓦木構

磚瓦木構

磚瓦木構

構造

建築式樣

大廳及

平房或樓房層數

參照

主要建築材料

磚瓦木構

磚瓦木構

磚瓦木構

建物

層次

公平方

公尺平方

層次

公平方

公尺平方

公平方

公尺平方

公平方

公尺平方

公平方

公尺平方

地面

陸玖

陸玖

陸玖

陸玖

陸玖

陸玖

陸玖

陸玖

陸玖

陸玖

陸玖

陸玖

面積

陸玖

陸玖

陸玖

陸玖

陸玖

陸玖

陸玖

陸玖

陸玖

陸玖

陸玖

陸玖

面積

陸玖

陸玖

陸玖

陸玖

陸玖

陸玖

陸玖

陸玖

陸玖

陸玖

陸玖

陸玖

面積

陸玖

陸玖

陸玖

陸玖

陸玖

陸玖

陸玖

陸玖

陸玖

陸玖

陸玖

陸玖

面積

陸玖

陸玖

陸玖

註：地籍重測後為永安段792地號

附件二 變更內容明細表第5案相關資料

建築改良物所有權狀

彰化縣員林地政事務所為左記建築改良物所有權業經依法登記完畢合行發給本權狀以憑執管

所有權人

陳揚素貞

住址

彰化市

永靖鄉

永東里

5鄰

管理人

基地坐落

永靖鄉

市區

永靖鄉

東門街

永靖鄉

永東里

永東里

永東里

永東里

建物門牌

永靖鄉

市區

永靖鄉

東門街

永靖鄉

永東里

永東里

永東里

永東里

建築式樣

永靖鄉

市區

永靖鄉

東門街

永靖鄉

永東里

永東里

永東里

永東里

建築完成日期

永靖鄉

市區

永靖鄉

東門街

永靖鄉

永東里

永東里

永東里

永東里

主要建築材料

永靖鄉

市區

永靖鄉

東門街

永靖鄉

永東里

永東里

永東里

永東里

附屬建物

永靖鄉

市區

永靖鄉

東門街

永靖鄉

永東里

永東里

永東里

永東里

主要建築材料

永靖鄉

市區

永靖鄉

東門街

永靖鄉

永東里

永東里

永東里

永東里

主要建築材料

永靖鄉

市區

永靖鄉

東門街

永靖鄉

永東里

永東里

永東里

永東里

主要建築材料

永靖鄉

市區

永靖鄉

東門街

永靖鄉

永東里

永東里

永東里

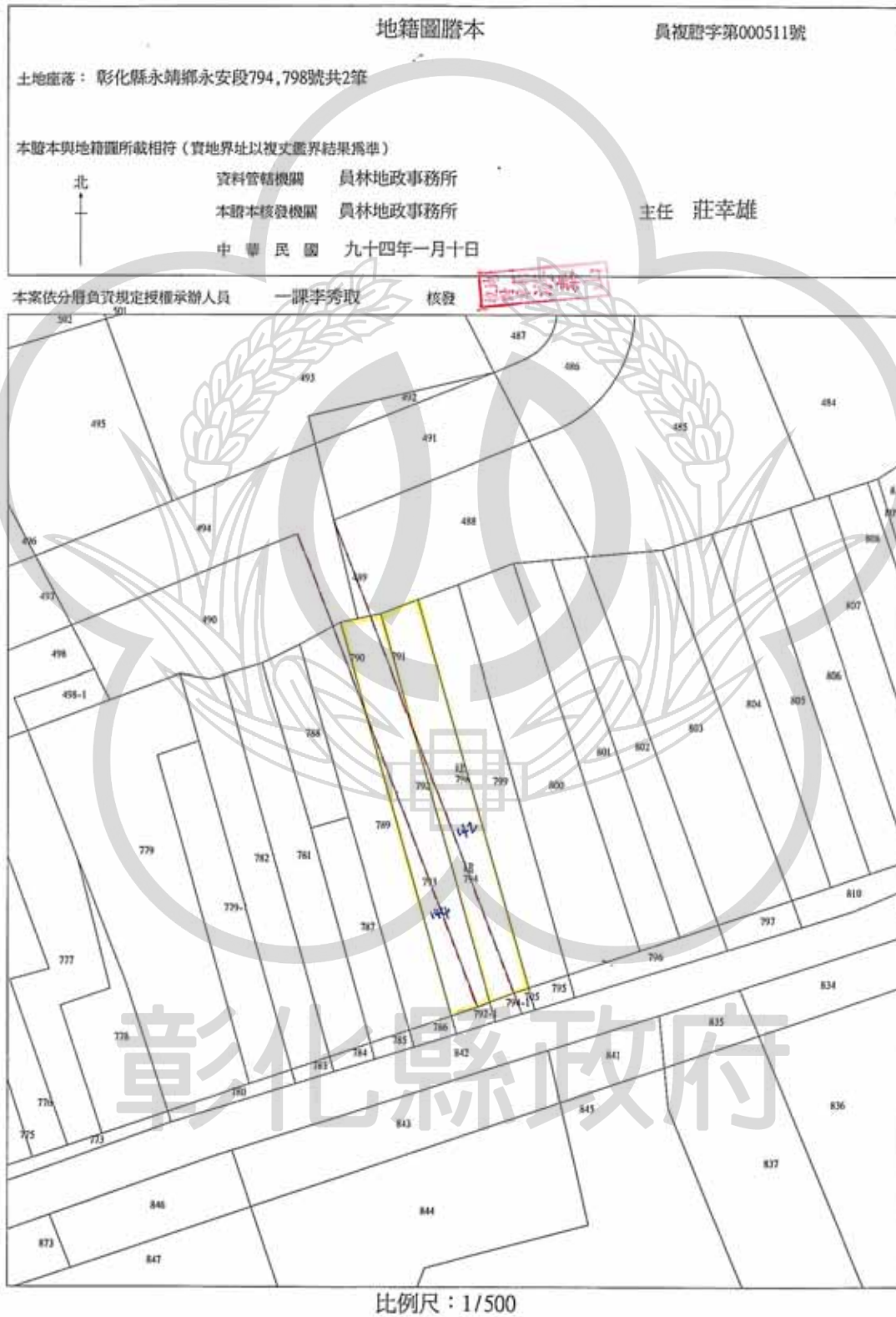
永東里

主要建築材料

永靖鄉

(78) 08233

附件二 變更內容明細表第5案相關資料



附件三 變更內容明細表第8案歷史建築
相關函詢公文

彰化縣政府

附件三 變更內容明細表第8案歷史建築相關函詢公文

檔 號：

保存年限：

彰化縣永靖鄉公所 函

機關地址：51247彰化縣永靖鄉瑚璉路二三
〇號

傳真電話：(04)8236976

聯絡電話：04-8221191#25

承辦人：詹玲茲

台中市南屯區惠中路三段十號七樓

受文者：龍邑工程顧問股份有限公司

發文日期：中華民國99年05月13日

發文字號：永鄉建字第0990006353號

速別：

密等及解密條件或保密期限：

附件：

主旨：檢送本鄉依法指定之古蹟及歷史建築清冊乙份，以供本次
通盤作業參採，請查照。

正本：龍邑工程顧問股份有限公司

副本：本所建設課

鄉長 李詩焱

彰化縣政府

附件三 變更內容明細表第8案歷史建築相關函詢公文

永靖鄉之古蹟、歷史建築、遺址及文化景觀

古蹟：

項次	古蹟名稱	等級	類別	地址或位置	鄉鎮市	段號	地號	面積
1	餘三館	第三級	宅第	51243彰化縣永靖鄉港西村中山路一段451巷2號	永靖鄉	涌港西段	81地號	

歷史建築：

項次	歷史建築名稱	類別	地址或位置	鄉鎮市	段號	地號	面積
1	永靖公學校宿舍	建築物類之宅第	51247彰化縣永靖鄉永北村永坡路25巷2及4號	永靖鄉	永北段	301-1	面積約308.83平方公尺
2	永靖邱氏宗祠	祠堂	51245彰化縣永靖鄉瑚璉村中山路二段230號	永靖鄉	永泰段	124、125、126、127	面積約6,114.99平方公尺
3	永靖魏成美公堂	祠堂	51243彰化縣永靖鄉港西村中山路一段972巷25號	永靖鄉	永泰段	619、620、621、629、630、636、637、638	面積約7119平方公尺

遺址(內政部84年版)：無

文化景觀：無

彰化縣政府

附件四 變更內容明細表第9案變更同意
文件及變更計畫示意圖

彰化縣政府

附件四 變更內容明細表第9案變更同意文件及變更計畫示意圖

土地變更使用同意書

本人所有座落於之彰化縣永靖鄉永南段 63 及 66 地號等 2 筆土地，為永靖都市計畫區內之 4 米人行步道用地，本人願配合永靖鄉公所辦理之「變更永靖都市計畫（第三次通盤檢討）」案變更位置，讓都市計畫區內 4 米人行步道俱一緻性。惟恐口說無憑，特立此同意書為證。

筆數	地段	地號	面積 (m ²)	持分	變更面積	所有權人
1	永南段	63	168.19	1 / 1		胡端正
2	永南段	66	80.10	1 / 1		胡端正
3	永南段	62	73.05	1 / 1	73.05	胡葉寶玉
4	永南段	65	72.69	1 / 1	72.69	胡葉保玉

備註：附上地籍圖

此致

彰化縣永靖鄉公所

立同意書人：

胡端正 (胡葉寶玉)

身分證字號：

N102464068
T200725252

住

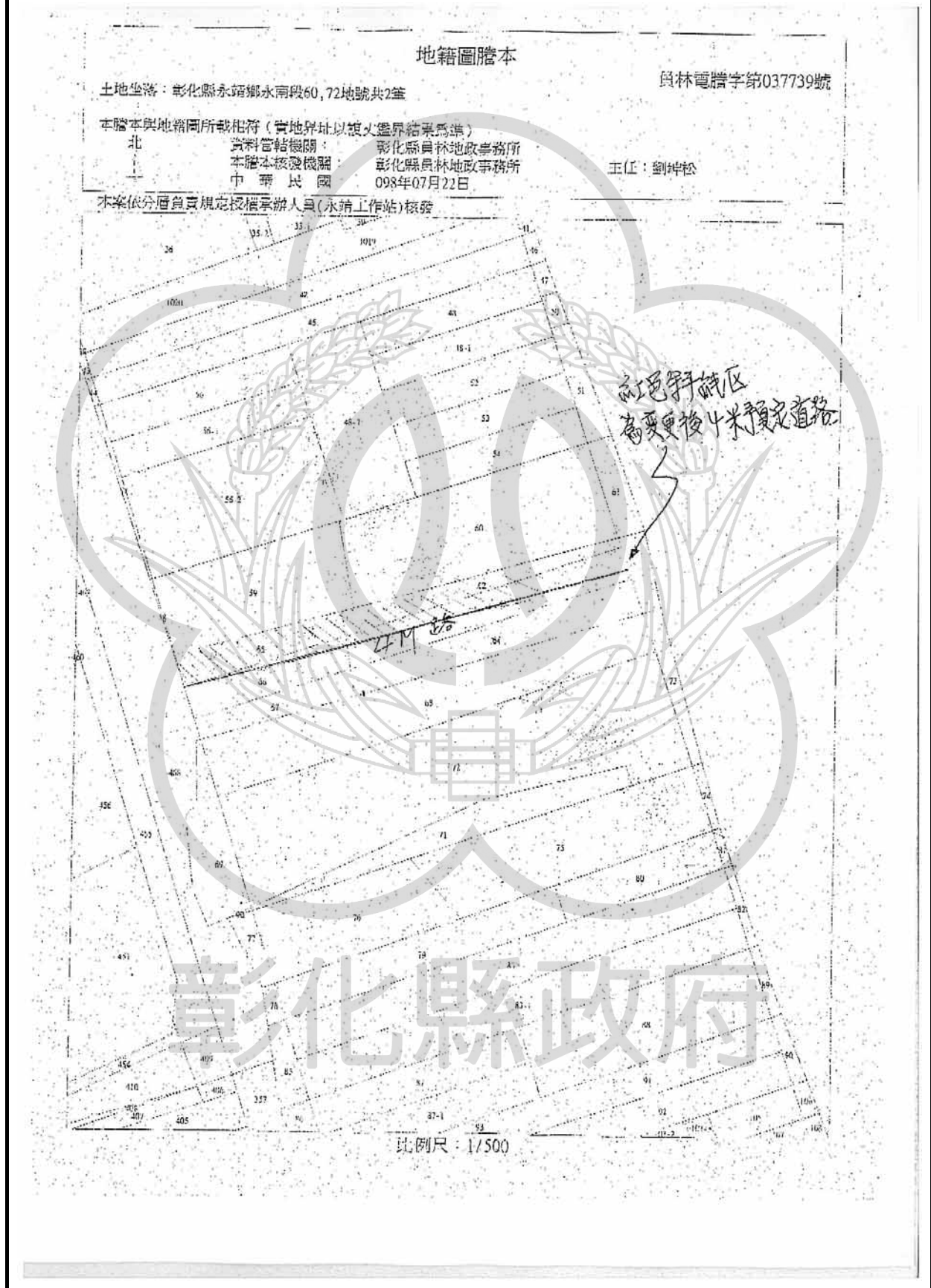
址：彰化縣永靖鄉永南村永靖街105號

電

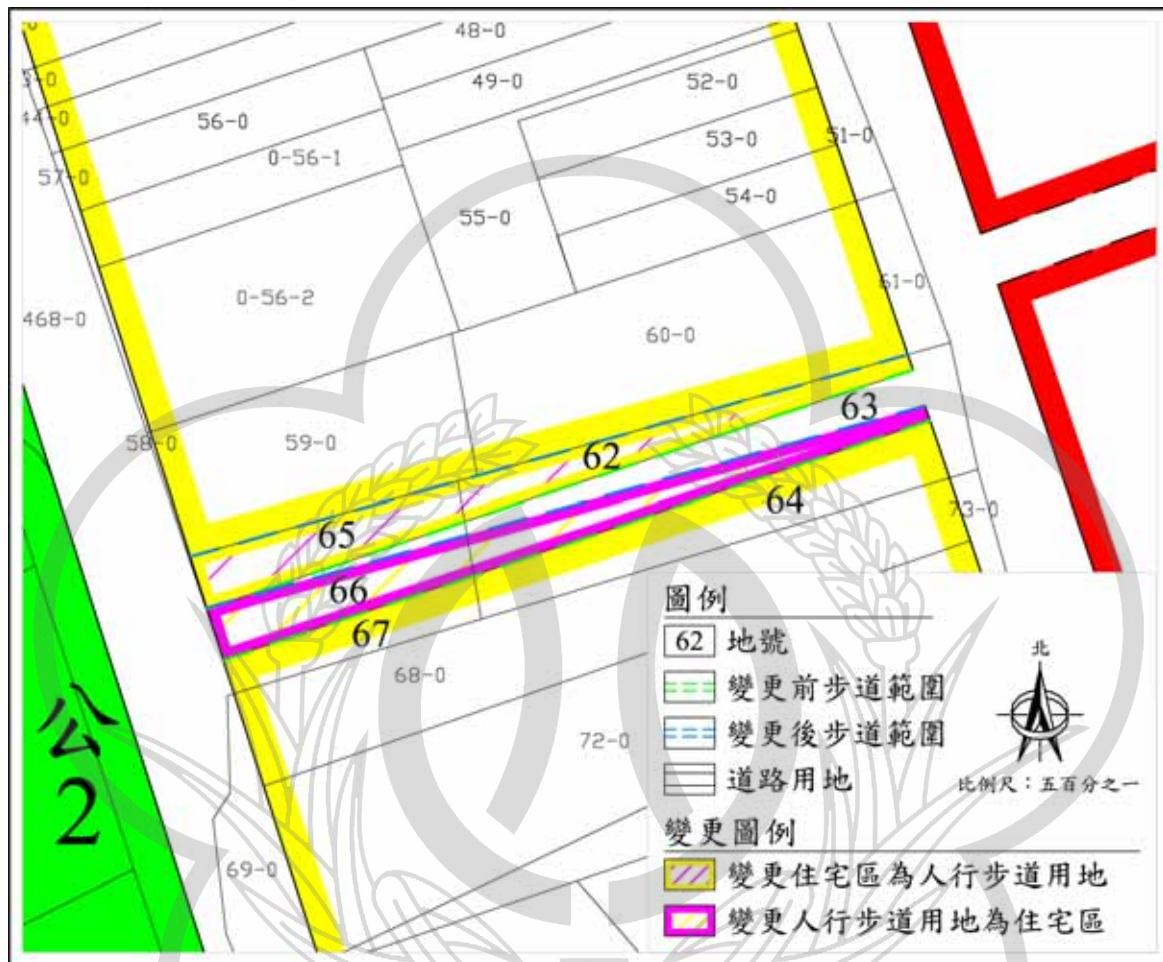
話：(04)8279222

中華民國 九十九 年 四 月 三十 日

附件四 變更內容明細表第9案變更同意文件及變更計畫示意圖



附件四 變更內容明細表第9案變更同意文件及變更計畫示意圖



變更計畫示意圖

土地登記第二類謄本（土地標示及所有權部）
永靖鄉永南段 0062-0000地號

列印時間：民國100年04月11日09時25分 頁次：1

本謄本係網路申領之電子謄本，由地籍工程顧問有限公司自行列印
謄本檢査號：100ND022858REGE64E8A2E945C18D8CAA
36356D17A3，可至：<http://land.binet.net> 查驗本謄本之正確性
員林地政事務所 主任 劉坤松
員林電謄字第022858號
資料管轄機關：彰化縣員林地政事務所 謄本核發機關：彰化縣員林地政事務所

***** 土地標示部 *****

登記日期：民國078年06月17日 登記原因：地籍圖重測
地目：建 等則：69 面積：*****73.05平方公尺
使用分區：(空白) 使用地類別：(空白)
民國100年01月 公告土地現值：***16,588元/平方公尺
其他登記事項：重測前：永靖段436地號

***** 土地所有權部 *****

(0001)登記次序：0002
登記日期：民國093年10月01日 登記原因：贈與
原因發生日期：民國093年09月10日
所有權人：胡慶豐
住：彰化縣永靖鄉永南村2鄰永靖街105號
權利範圍：全部 *****1分之1*****
權狀字號：093彰員實字第012346號
當期申報地價：099年01月****4,294.0元/平方公尺
前次移轉現值或原規定地價：
066年10月 *****200.0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：(空白)
本謄本係土地標示及土地所有權部 節本，詳細權利狀態請參閱全部謄本

※注意：一、本電子謄本係依電子簽章法規定產製，其所產製為一密文檔與地政事務所核發紙張謄本具有同等效力，若經列印成紙本，已為解密之明文資料，不符合電子簽章法書面要式之規定，僅供閱覽，不具文書證明效力。
二、為確保您的權益，應上網至：<http://land.binet.net> 網站查驗，以上傳電子謄本密文檔案，或輸入已解密之明文或電子謄本第一頁的謄本檢査號，查驗謄本之完整性，以免被竄改，惟本謄本查驗期限為三個月。
三、前次移轉現值資料，於課徵土地增值稅時，仍應以稅捐稽徵機關核算者為依據。

土地登記第二類謄本（土地標示及所有權部）
永靖鄉永南段 0063-0000地號

列印時間：民國100年04月11日09時25分 頁次：1

本謄本係網路申領之電子謄本，由地籍工程顧問有限公司自行列印
謄本檢査號：100ND022858REGE64E8A2E945C18D8CAA
36356D17A3，可至：<http://land.binet.net> 查驗本謄本之正確性
員林地政事務所 主任 劉坤松
員林電謄字第022858號
資料管轄機關：彰化縣員林地政事務所 謄本核發機關：彰化縣員林地政事務所

***** 土地標示部 *****

登記日期：民國078年06月17日 登記原因：地籍圖重測
地目：建 等則：69 面積：*****168.19平方公尺
使用分區：(空白) 公告土地現值：***19,279元/平方公尺
民國100年01月 公告土地現值：***19,279元/平方公尺
其他登記事項：重測前：永靖段436-2地號

***** 土地所有權部 *****

(0001)登記次序：0001
登記日期：民國066年01月18日 登記原因：分割轉載
原因發生日期：民國066年01月06日
所有權人：胡慶豐
住：彰化縣永靖鄉永南村2鄰永靖街105號
權利範圍：全部 *****1分之1*****
權狀字號：078彰員字第023758號
當期申報地價：099年01月****4,954.0元/平方公尺
前次移轉現值或原規定地價：
066年10月 *****200.0元/平方公尺
歷次取得權利範圍：全部 *****1分之1*****
相關他項權利登記次序：0001-000 0003-000
其他登記事項：(空白)
本謄本係土地標示及土地所有權部 節本，詳細權利狀態請參閱全部謄本

※注意：一、本電子謄本係依電子簽章法規定產製，其所產製為一密文檔與地政事務所核發紙張謄本具有同等效力，若經列印成紙本，已為解密之明文資料，不符合電子簽章法書面要式之規定，僅供閱覽，不具文書證明效力。
二、為確保您的權益，應上網至：<http://land.binet.net> 網站查驗，以上傳電子謄本密文檔案，或輸入已解密之明文或電子謄本第一頁的謄本檢査號，查驗謄本之完整性，以免被竄改，惟本謄本查驗期限為三個月。
三、前次移轉現值資料，於課徵土地增值稅時，仍應以稅捐稽徵機關核算者為依據。

附件四 變更內容明細表第9案變更同意文件及變更計畫示意圖

土地登記第二類謄本（土地標示及所有權部） 永靖鄉永南段 0064-0000地號 列印時間：民國100年04月11日09時25分 頁次：1 本謄本係網路申請之電子謄本，由農林工程顧問有限公司自行列印 謄本檢查號：100ND022858REGE64E8A2E945C18D8CAA 36356D17A3，可至：http://land.hinet.net 查詢本謄本之正確性 員林地政事務所 主任 劉坤松 員林電謄字第022858號 資料管轄機關：彰化縣員林地政事務所 謄本核發機關：彰化縣員林地政事務所 *****土地標示部***** 登記日期：民國078年06月17日 登記原因：地籍圖重測 地目：建 等則：69 面積：*****140.01平方公尺 使用分區：(空白) 使用地類別：(空白) 民國100年01月 公告土地現值：***18,583元/平方公尺 其他登記事項：重測前：永靖段436-3地號 *****土地所有權部***** (0001) 登記次序：0001 登記日期：民國066年01月18日 登記原因：分割轉載 原因發生日期：民國066年01月06日 所有權人：胡瑞正 住 址：彰化縣永靖鄉永西村2鄰永靖街105號 權利範圍：全部 *****1分之1***** 權狀字號：078彰員字第023759號 當期申報地價：099年01月***4,783.2元/平方公尺 前次移轉現值或原規定地價：066年10月 *****200.0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：(空白) 本謄本係依土地標示及土地所有權部 節本，詳細權利狀態請參閱全部謄本 ※注意：一、本電子謄本係依電子簽章法規定產製，其所產製為一密文檔與地政事務所核發紙張謄本具有同等效力，若經列印成紙本，已為解密之明文資料，不符合電子簽章法書面要式之規定，僅供閱覽，不具文書證明效力。 二、為確保您的權益，應上網至：http://land.hinet.net 網站查詢，以上傳電子謄本密文檔案，或輸入已解密之明文地政電子謄本第一頁的謄本檢查號，查詢謄本之完整性，以免被篡改，惟本謄本查驗期限為三個月。 三、前次移轉現值資料，於課徵土地增值稅時，仍應以稅捐稽徵機關核發者為依據。	土地登記第二類謄本（土地標示及所有權部） 永靖鄉永南段 0065-0000地號 列印時間：民國100年04月11日09時25分 頁次：1 本謄本係網路申請之電子謄本，由農林工程顧問有限公司自行列印 謄本檢查號：100ND022858REGE64E8A2E945C18D8CAA 36356D17A3，可至：http://land.hinet.net 查詢本謄本之正確性 員林地政事務所 主任 劉坤松 員林電謄字第022858號 資料管轄機關：彰化縣員林地政事務所 謄本核發機關：彰化縣員林地政事務所 *****土地標示部***** 登記日期：民國078年06月17日 登記原因：地籍圖重測 地目：旱 等則：06 面積：*****72.69平方公尺 使用分區：(空白) 使用地類別：(空白) 民國100年01月 公告土地現值：***18,150元/平方公尺 其他登記事項：重測前：永靖段436-1地號 *****土地所有權部***** (0001) 登記次序：0002 登記日期：民國093年10月01日 登記原因：贈與 原因發生日期：民國093年09月10日 所有權人：胡榮寶玉 住 址：彰化縣永靖鄉永西村2鄰永靖街105號 權利範圍：全部 *****1分之1***** 權狀字號：093彰員字第012347號 當期申報地價：099年01月***4,312.0元/平方公尺 前次移轉現值或原規定地價：066年10月 *****80.0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：(空白) 本謄本係依土地標示及土地所有權部 節本，詳細權利狀態請參閱全部謄本 ※注意：一、本電子謄本係依電子簽章法規定產製，其所產製為一密文檔與地政事務所核發紙張謄本具有同等效力，若經列印成紙本，已為解密之明文資料，不符合電子簽章法書面要式之規定，僅供閱覽，不具文書證明效力。 二、為確保您的權益，應上網至：http://land.hinet.net 網站查詢，以上傳電子謄本密文檔案，或輸入已解密之明文地政電子謄本第一頁的謄本檢查號，查詢謄本之完整性，以免被篡改，惟本謄本查驗期限為三個月。 三、前次移轉現值資料，於課徵土地增值稅時，仍應以稅捐稽徵機關核發者為依據。
土地登記第二類謄本（土地標示及所有權部） 永靖鄉永南段 0066-0000地號 列印時間：民國100年04月11日09時25分 頁次：1 本謄本係網路申請之電子謄本，由農林工程顧問有限公司自行列印 謄本檢查號：100ND022858REGE64E8A2E945C18D8CAA 36356D17A3，可至：http://land.hinet.net 查詢本謄本之正確性 員林地政事務所 主任 劉坤松 員林電謄字第022858號 資料管轄機關：彰化縣員林地政事務所 謄本核發機關：彰化縣員林地政事務所 *****土地標示部***** 登記日期：民國078年06月17日 登記原因：地籍圖重測 地目：旱 等則：06 面積：*****80.10平方公尺 使用分區：(空白) 使用地類別：(空白) 民國100年01月 公告土地現值：***18,150元/平方公尺 其他登記事項：重測前：永靖段436-4地號 *****土地所有權部***** (0001) 登記次序：0001 登記日期：民國066年01月18日 登記原因：分割轉載 原因發生日期：民國066年01月06日 所有權人：胡瑞正 住 址：彰化縣永靖鄉永西村2鄰永靖街69號 權利範圍：全部 *****1分之1***** 權狀字號：078彰員字第023761號 當期申報地價：099年01月***4,312.0元/平方公尺 前次移轉現值或原規定地價：066年10月 *****80.0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：(空白) 本謄本係依土地標示及土地所有權部 節本，詳細權利狀態請參閱全部謄本 ※注意：一、本電子謄本係依電子簽章法規定產製，其所產製為一密文檔與地政事務所核發紙張謄本具有同等效力，若經列印成紙本，已為解密之明文資料，不符合電子簽章法書面要式之規定，僅供閱覽，不具文書證明效力。 二、為確保您的權益，應上網至：http://land.hinet.net 網站查詢，以上傳電子謄本密文檔案，或輸入已解密之明文地政電子謄本第一頁的謄本檢查號，查詢謄本之完整性，以免被篡改，惟本謄本查驗期限為三個月。 三、前次移轉現值資料，於課徵土地增值稅時，仍應以稅捐稽徵機關核發者為依據。	土地登記第二類謄本（土地標示及所有權部） 永靖鄉永南段 0067-0000地號 列印時間：民國100年04月11日09時25分 頁次：1 本謄本係網路申請之電子謄本，由農林工程顧問有限公司自行列印 謄本檢查號：100ND022858REGE64E8A2E945C18D8CAA 36356D17A3，可至：http://land.hinet.net 查詢本謄本之正確性 員林地政事務所 主任 劉坤松 員林電謄字第022858號 資料管轄機關：彰化縣員林地政事務所 謄本核發機關：彰化縣員林地政事務所 *****土地標示部***** 登記日期：民國078年06月17日 登記原因：地籍圖重測 地目：旱 等則：06 面積：*****57.15平方公尺 使用分區：(空白) 使用地類別：(空白) 民國100年01月 公告土地現值：***18,317元/平方公尺 其他登記事項：重測前：永靖段436-5地號 *****土地所有權部***** (0001) 登記次序：0001 登記日期：民國066年01月18日 登記原因：分割轉載 原因發生日期：民國066年01月06日 所有權人：胡瑞正 住 址：彰化縣永靖鄉永西村2鄰永靖街69號 權利範圍：全部 *****1分之1***** 權狀字號：078彰員字第023762號 當期申報地價：099年01月***4,345.0元/平方公尺 前次移轉現值或原規定地價：066年10月 *****80.0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：(空白) 本謄本係依土地標示及土地所有權部 節本，詳細權利狀態請參閱全部謄本 ※注意：一、本電子謄本係依電子簽章法規定產製，其所產製為一密文檔與地政事務所核發紙張謄本具有同等效力，若經列印成紙本，已為解密之明文資料，不符合電子簽章法書面要式之規定，僅供閱覽，不具文書證明效力。 二、為確保您的權益，應上網至：http://land.hinet.net 網站查詢，以上傳電子謄本密文檔案，或輸入已解密之明文地政電子謄本第一頁的謄本檢查號，查詢謄本之完整性，以免被篡改，惟本謄本查驗期限為三個月。 三、前次移轉現值資料，於課徵土地增值稅時，仍應以稅捐稽徵機關核發者為依據。

附件五 內政部都市計畫委員會99年8月
24日第737次會議紀錄

彰化縣政府

內政部都市計畫委員會第 737 次會議紀錄

- 一、時間：中華民國 99 年 8 月 24 日（星期二）上午 9 時 30 分。
- 二、地點：本部營建署 601 會議室。
- 三、主席：江兼主任委員宜樺（宣布開會時兼主任委員另有要公，不克出席，由簡兼副主任委員太郎代理主席）。

紀錄彙整：林瑞峰

- 四、出席委員：（詳會議簽到簿）。
- 五、列席單位及人員：（詳會議簽到簿）。
- 六、確認本會第 736 次會議紀錄。

決 定：確定。

審議案件一覽表

第 1 案：宜蘭縣政府函為「變更宜蘭市都市計畫（部分農業區、綠地、河道用地為道路用地，部分道路用地為農業區）案」。

第 2 案：宜蘭縣政府函為「變更礁溪都市計畫（部分農業區為河川區）案」。

第 3 案：宜蘭縣政府函為「變更冬山（順安地區）都市計畫（部分農業區及住宅區為溝渠用地）案」。

第 4 案：宜蘭縣政府函為「變更員山都市計畫（第二次通盤檢討）案」。

第 5 案：臺北縣政府函為「變更泰山都市計畫（配合大窠溪外環道路工程）案」。

第 6 案：臺北縣政府函為「變更五股都市計畫（配合大窠溪外環道路工程）案」。

第 7 案：臺南縣政府函為「變更大內都市計畫(部分綠地為廣場用地)案」。

第 8 案：高雄縣政府函為「變更岡山都市計畫(部分農業區為滯洪池用地)(配合高雄縣典寶溪排水 A 區滯洪池工程)案」。

第 9 案：高雄縣政府函為「變更大坪頂以東都市計畫(部分農業區為滯洪池用地)案」。

第 10 案：高雄縣政府函為「變更鳥松(仁美地區)都市計畫(部分農業區為滯洪池用地)(配合鳳山溪排水空埔支線計畫)案」。

第 11 案：花蓮縣政府函為「變更瑞穗都市計畫(第三次通盤檢討)案」。

第 12 案：澎湖縣政府函為「變更馬公都市計畫(配合「機十二」機關用地鄰近地區景觀改善)案」。

第 13 案：臺中縣政府函為「變更豐原都市計畫(部分農業區為零星工業區)案」。

第 14 案：彰化縣政府函為「變更永靖都市計畫(第三次通盤檢討)案」。

臨時動議案件：

第 1 案：鄒委員克萬提案為本會專案小組所研提初步建議意見，直轄市、縣(市)政府或規劃單位須回應內容及補充資料，應請確實辦理俾利審議，提請大會討論案。

第14案：彰化縣政府函為「變更永靖都市計畫（第三次通盤檢討）案」

說明：

- 一、本案業經彰化縣都市計畫委員會97年6月4日第178次會、97年7月11日第179次會、97年11月5日第180次會、98年3月4日第181次會、98年4月14日第183次會及98年4月27日第184次會審議通過，並准彰化縣政府98年7月23日府建城字第0980173855號函送計畫書、圖等報請審議。
- 二、法令依據：都市計畫法第26條。
- 三、變更計畫範圍：詳計畫圖示。
- 四、變更理由及內容：詳計畫書。
- 五、公民或團體所提意見：詳公民或團體陳情意見綜理表。
- 六、本案經簽奉核可，由本會張委員梅英（召集人）、林委員秋綿、顏委員秀吉、王委員惠君、蕭委員輔導等5位委員組成專案小組，專案小組已分別於98年11月6日、98年12月11日、99年4月19日及99年7月5日召開4次會議聽取簡報完竣，並獲致初步建議意見，爰提會討論。

決議：本案除下列各點外，其餘准照本會專案小組初步建議意見（附錄）通過，並退請彰化縣政府依照修正計畫書、圖後，報由內政部逕予核定，免再提會討論。

一、變更內容明細表新編號10：非都市土地劃設為環保設施用地、變電所用地、道路用地、農業區部分，考量公共設施用地之區位條件及使用內容等因素，故維持原非都市土地。

二、臺電公司於會中所提意見意見部分：詳如下表本會

附件五 內政部都市計畫委員會99年8月24日第737次會議紀錄

決議欄。

陳情人及陳情位置	陳情內容及建議事項	本會決議
台灣電力股份有限公司 台中供電區 營運處 永泰段 132、133、 136、137 地 號等 4 筆農 業區土地及 變更內容明 細表第 10 案	1. 為提高永靖地區供電可靠度，原依政府採購法取得永泰段 132、133、136、137 地號等 4 筆農業區土地，並循逕為個案變更方式申請變更為「變電所用地」在案，俾以規劃興建永靖變電所，惟因鄰近都市計畫發展區遭逢地方民眾陳情反對，爰由彰化縣都市計畫委員會通過納入通盤檢討辦理，並經評估旨揭位置（變更案第 10 案）為最適替選方案；然內政部都市計畫委員會審議「變更永靖都市計畫（第三次通盤檢討案）」於 99 年 4 月 19 日第 3 次專案小組會議建議將本案用地調整為社教用地。 2. 經查永靖鄉轄內尚無變電所之設置，其用電仰賴鄰近鄉鎮之員南、社頭、溪湖、北斗等變電所支援轉供，惟上開變電所主變壓器利用率均已接近滿載，目前多以移動式變壓器因應供電之不足，為免電力供應支援調度困難，該鄉境內確有設置變電所之必要。 3. 鑑於永靖鄉變電所之興建列為行政院國家重大建設計畫，且為穩定永靖鄉供電以促進地方繁榮，建議將本公司原覓得且已提出申請之永泰段 132 地號等 4 筆農業區土地變更案併入討論，俾就該兩處土地通盤考量擇一變更為變電所用地。	請台電公司與永靖鄉公所及鄉民妥為協調，提出具體可行方案後，再另依法定程序辦理。

【附錄】本會 99 年 7 月 5 日專案小組初步建議意見（本次係彙整歷次專案小組意見）：

本案建議除下列各點外，其餘照彰化縣政府核議意見通過，並請該府依照修正計畫書、計畫圖及處理情形對照表到部後，提請大會討論。

- 一、計畫性質及整體發展構想：請補充本計畫區未來願景、發展構想及示意圖，包括土地使用規劃構想、交通運輸系統路網（含道路交通服務水準、大眾運輸系統等）、本計畫區周邊重大建設計畫示意圖、以及本計畫區與員林、埔心、田尾等周邊鄉鎮都市發展之關聯性等整體性事項，作為本計畫區未來發展之引導。
- 二、公共設施用地：本案經檢討後，公共設施用地依「都市計畫定期通盤檢討實施辦法」規定標準及計畫人口 12,000 人核算，停車場面積不足 1.08 公頃，文小用地面積不足 0.37 公頃。又公園用地（1.81 公頃）、體育場所（0 公頃）、廣場（0

公頃)、綠地(0公頃)及兒童遊樂場(1.06公頃)等5項公共設施用地面積佔全部計畫面積(200公頃)約1.44%，遠低於都市計畫法第45條不得少於全部計畫面積10%規定，據縣府列席代表說明計畫區內無適當公有地可補充，故同意俟擴大都市發展用地時，再配合調整補充。

三、有關國中、小學用地之檢討，請依新修訂之「都市計畫定期通盤檢討實施辦法」第18條相關規定重新檢討，並納入計畫書敘明。

四、都市防災計畫：請補充本計畫區歷年災害發生類型、自然或人為災害狀況、發生頻率、危害程度及災害潛勢分析等資料，並針對地方特性妥為規劃相關之防災、救災設施，並納入計畫書，以為執行之依據。

五、污水下水道普及率為評估城市競爭力的重要指標，為確保都市體質及居住環境衛生，請縣府將本計畫區目前垃圾處理方式及污水下水道系統規劃方案於計畫書中予以敘明，以為公共服務基礎設施之參據。

六、計畫書應加強補充事項：

(一)有關計畫區內已發布實施之都市計畫書規定「應以市地重劃區段徵收或其他方式整體開發」地區及既成道路檢討情形，並應將處數、面積、相關計畫內容及後續開發實施情形及執行課題與因應對策，納入計畫書敘明。

(二)請依都市計畫定期通盤檢討實施辦法第27條規定，針對計畫地區內之既成道路，衡酌計畫道路之規劃情形及實際需求，檢討其存廢。

(三)請參考都市計畫定期通盤檢討實施辦法第5條規定，補充本計畫區自然及人文景觀資源、產業結構及發展等基本環境調查及現況分析，作為通盤檢討之基礎。

(四)請參考都市計畫定期通盤檢討實施辦法第10條規定，整

合區內之山林、河川、溪流等稀有自然元素，研訂具體之親山親水實施計畫及綠化計畫納入計畫書；同時為因應全球氣候變遷及綠美化環境，路樹栽種請儘量利用地方特有樹種。

- 七、本計畫彰化縣政府得視實際發展需求，分階段報由內政部核定後，依法發布實施。
- 八、本案擬變更內容與原公開展覽草案不一致部分，為避免影響他人權益，本案經本部都委會審決後，應請縣府依都市計畫法第19條規定，另案補辦公開展覽及說明會，公開展覽期間無任何公民或團體陳情意見或與變更案無直接關係者，則報由內政部逕予核定，免再提會審議；公開展覽期間公民或團體提出陳情意見與變更案有直接關係者，則再提會討論。
- 九、變更內容明細表部分：詳表一。
- 十、土地使用分區管制要點部分：詳表二。
- 十一、逕向本部陳情意見部分：詳表三。

彰化縣政府

附件五 內政部都市計畫委員會99年8月24日第737次會議紀錄

表一 變更永靖都市計畫（第三次通盤檢討）變更內容明細表

新 編 號	編 號	位 置	變 更 內 容		變 更 理 由	本會專案小組 初步建議意見
			原計畫	新計畫		
1	1	計畫年期	民國 89 年	民國 110 年	考量計畫年期已屆，故遵循「中部區域計畫（第二次通盤檢討）」（草案）之指導，調整計畫年期為民國 110 年。	照縣府核議意見通過。
2	3	道路廣場用地	道路廣場用地 16.89 公頃	道路用地 16.89 公頃	配合實際使用現況，訂正用地名稱為道路用地。	照縣府核議意見通過。
3	4	保存區	保存區 0.24 公頃	宗教專用區 0.24 公頃	配合實際使用現況，調整該分區名稱為宗教專用區。 （備註：相關函詢公文詳附件一。）	本案建議除下列各點外，其餘照縣府核議意見通過。 1. 本案變更地點有 2 處，請縣政府分別列案。 2. 請查明計畫區內依法公告為古蹟或歷史建築之地區，並變更為保存區，納入變更內容明細表，以利使用管理。
4	5	垃圾掩埋場用地	垃圾掩埋場用地 0.59 公頃	公園用地 0.59 公頃	該垃圾掩埋場已封閉停止使用，配合其地形地勢調整變更為公園用地，以進行生態環境復育工作。	配合變更內容明細表第 9 案道路之調整規劃，本案照縣政府於會中所提修正方案通過。（如附圖一） 理由：配合新增進出道路調整路線規劃。。
5	6	「市二」市場用地	市場用地 0.20 公頃	商業區 0.13 公頃 社教用地 0.07 公頃 附帶條件： 1. 變更範圍內之社教用地劃設比例依「彰化縣都市計畫區土地變更回饋審議原則」劃設 35%。 2. 變更範圍內之土地所有權人應於本案發布實施 3 年內無償提供社教用地予彰化縣政府後，變更為商業區部分始得	1. 計畫區內商業區之發展已近飽和且面積劃設不足。 2. 社教用地可供村里活動中心使用。 （備註：發布實施前，私有土地所有權人應與地方政府簽定同意相關附帶條件之協議書。）	除附帶條件 2 修正為「應於本案核定前取得土地所有權人同意協議書，同意無償提供社教用地予地方政府後，再檢具變更計畫書、圖報由內政部逕予核定；否則維持原計畫。」外，其餘照縣府核議意見通過。

附件五 內政部都市計畫委員會99年8月24日第737次會議紀錄

新 編 號	編 號	位 置	變更內容		變更理由	本會專案小組 初步建議意見
			原計畫	新計畫		
				發照建築；否則依都市計畫變更程序恢復原使用分區(市場用地)。		
6	7	「市一」 市場用地	市場用地 0.27 公頃	住宅區 0.14 公頃 公園用地 0.08 公頃 道路用地 0.05 公頃 附帶條件： 1. 市一、公二應以整體開發方式完成地籍整理後，始得發照建築。 2. 市場用地內之私有地應回饋 25% 土地，公園用地內之私有土地應回饋 35% 土地。 3. 應於本案發布實施 3 年內完成土地交換登記；否則依都市計畫變更程序恢復原使用分區(市場用地)。	1. 該用地業已閒置多年，目前部分出租供住宅使用，故變更市場用地為住宅區。 2. 考量村里活動中心設置需求，調整部分市場用地為公園用地，以利多目標整體規劃活動中心及公園使用。 3. 為利公園用地使用之便利性，變更部分市場用地為道路用地以做為計畫之連通。 4. 變更後應以土地交換登記方式取得公二用地，加速公共設施之建設開闢。 (備註：整體開發範圍包含原市一用地及公二用地範圍。)	除附帶條件第 3 點修正為「應於本案核定前完成土地交換登記，再檢具變更計畫書、圖報由內政部逕予核定；否則維持原計畫。」外，其餘照縣府核議意見通過。
7	9	一號道路	道路用地 5.18 公頃	園道用地 5.18 公頃	為提昇居住環境品質，增加都市綠地開放空間並形塑都市藍綠帶系統，酌予變更該道路為園道用地。	維持原計畫。 理由：一號道路係已開闢之主要對外交通幹道，劃設為園道是否達到上項地有待商榷，且本案運用道路設計手法，亦可達到增加都市綠地開放空間及形塑都市藍綠帶之目的。
8	10	兒二南側 人行步道	人行步道用地 0.02 公頃	住宅區 0.02 公頃 附帶條件：變更範圍土地應依「彰化縣都市計畫區土地變更回饋審議原則」辦理。	1. 該人行步道於計畫發布實施前已有合法建築物。 2. 變更後不影響鄰地指定建築線。 (備註：變更範圍部分地區為都市計畫發布實施前已有合法建築物者，依本縣變更回饋審議原則，得免回饋。)	照縣府核議意見通過，惟請將合法建築相關資料納入計畫書內載明。

附件五 內政部都市計畫委員會99年8月24日第737次會議紀錄

新 編 號	編 號	位 置	變更內容		變更理由	本會專案小組 初步建議意見
			原計畫	新計畫		
9	14	工業區東側	農業區 0.57 公頃 水溝用地 0.06 公頃 劃入計畫範圍 非都市土地 0.05 公頃	道路用地 0.68 公頃	為建立公園用地及南側公有土地之進出聯絡道路酌予調整變更。 (備註：變更計畫示意圖參附件二。)	照會中縣政府所提修正方案通過。(如附圖一) 理由：為避免道路轉折過多，影響行車安全。
10	15	垃圾掩埋場南側	劃入計畫範圍 非都市土地 1.92 公頃	環保設施用地 0.65 公頃 變電所用地 0.89 公頃 道路用地 0.15 公頃 農業區 0.23 公頃	1. 配合頂新集團規劃「康師傅的故鄉文化園區」，將原位於園區內港新段526地號土地之永靖鄉資源回收場遷移往港新段47、48、49地號等4筆鄉有地之部分土地。 2. 台電公司為提高永靖、田尾地區的供電可靠度，原循逕為個案變更將位於永泰段132地號等4筆農業區土地變更為變電所用地，惟因鄰近都市計畫發展區、鄉民反對等，陳情納入通盤檢討辦理。經替選方案評估後擬設置於港新段50、51、52、52-1、53地號等5筆鄉有地之部分土地。 3. 為提供較大進出空間，基地臨接現有農路部分變更為10公尺計畫道路。 4. 基地與現有都市計畫區夾雜之土地，變更為農業區，以做為都市計畫範圍區界之銜接。	一、本案劃設為變電所用地部分，酌予採納鄉公所及地方眾多陳情意見，同意不予劃設。至於永靖鄉長於99.4.19專案小組會議中建議調整為「社教用地」，並經該公所於99年4月30日永鄉建字第0990005773號函呈報該用地需求(供為圖書館、活動中心及鄉民運動康樂設施等使用)案，考量社教用地之區位條件、設施使用內容、毗鄰環保設施用地及交通動線等因素，故請永靖鄉公所再予補充說明設置之必要性及急迫性等相關資料後，提請大會討論。

附件五 內政部都市計畫委員會99年8月24日第737次會議紀錄

新 編 號	編 號	位 置	變 更 內 容		變 更 理 由	本會專案小組 初步建議意見
			原計畫	新計畫		
						二、其餘部分照會 中縣政府所提 修正方案通 過。(如附圖一)
11	17	土地使用 分區管制 要點	原土地使用 分區管制要 點	增修訂土地使使用分 區管制要點	詳參表 5-6 土地使用分區 管制要點修訂前後對照表。	併表二土地使用分區 管制要點修訂前後對 照表。
12		原電信事 業用地	電信事業用 地 0.23 公頃	電信專用區 0.13 公頃 住宅區 0.10 公頃 (備註:1. 依縣都委會 決議新增變更案。2. 原為住宅區, 民國 77 年一通變更為機關用 地, 民國 85 年二通變 更為電信事業用地。)	現況為中華電信永靖機房等 設施使用, 經評估後仍需保 留供電信相關設施使用, 故 變更為電信專用區。 1. 目前基地右側有 0.1 公頃 未作使用之空地, 變更為 住宅區, 可提昇資產之運 用效益, 促進地方發展, 並符合使用現況。 2. 變更範圍永北段 824 地號 原為住宅區, 中華電信公 司於民國 68 年購置, 購置 時使用分區為住宅區, 後 經通盤檢討變更為電信事 業用地, 依據「彰化縣都 市計畫區土地變更回饋審 議原則」三之(一)免回 饋情形, 都市計畫公告實 施之土地使用分區經都市 計畫通盤檢討變更為公共 設施用地, 今再恢復變更 為原使用分區者, 免回 饋。故永北段 824 地號部 分基地恢復為原分區為住 宅區, 免回饋。	維持原計畫。 理由: 彰化縣政府刻 正辦理彰化縣都市計 畫區(中華電信股份 有限公司土地專案通 盤檢討), 故本案併入 專案通盤檢討辦理。

註: 表內面積應以實地分割測量面積為準。

彰化縣政府

附件五 內政部都市計畫委員會99年8月24日第737次會議紀錄

表二 土地使用分區管制要點修訂前後對照表

原條文	修訂後條文	本會專案小組 初步建議意見
一、本要點依據都市計畫法第22條及同法台灣省施行細則第31條之規定訂定之。	一、本要點依據都市計畫法第22條及同法台灣省施行細則第35條之規定訂定之。 理由：配合內政部民國89年12月修訂「都市計畫法台灣省施行細則」有關土地使用分區管制要點訂定依據之調整，修訂本條文。	照縣府核議意見通過。
二、住宅區之建蔽率不得大於60%，容積率不得大於200%。	二、同原條文。	照縣府核議意見通過。
三、商業區之建蔽率不得大於80%，容積率不得大於320%。	三、同原條文。	照縣府核議意見通過。
四、乙種工業區之建蔽率不得大於70%，容積率不得大於210%。	四、乙種工業區之建蔽率不得大於70%，容積率不得大於210%。其依都市計畫法台灣省施行細則第18條第3項規定申請設置公共服務設施及公用事業設施、一般商業設施者，應依「永靖都市計畫『乙種工業區公共服務與公用事業暨一般商業設施設置管理作業要點』」(詳附錄一)進行建築管理；該要點之訂定應經彰化縣都市計畫委員會審議通過，修正時亦同。 理由：為促進工業區土地之活化利用，增訂本計畫區乙種工業區申請設置公共服務設施與公用事業設施暨一般商業設施總量管制作業要點之申請程序。	維持原計畫。 理由：據縣府列席代表表示該府刻正辦理有關該縣都市計畫工業區申請設置非工業使用之相關事宜中，因尚未有結論，故本案維持原計畫，以資周延。
五、保存區之建蔽率不得大於60%，容積率不得大於160%。	五、宗教專用區之建蔽率不得大於60%，容積率不得大於160%。 理由：配合變更內容綜理表第3案，調整保存區分區名稱為宗教專用區。	併變更內容明細表第3案： 1. 原條文維持原計畫。 2. 修訂後條文(增訂條文)照縣府核議意見通過。
六、零售市場用地之建蔽率不得大於60%，容積率不得大於240%，並得作多目標使用。批發市場用地之建蔽率不得大於80%，容積率不得大於120%。	六、零售市場用地之建蔽率不得大於60%，容積率不得大於240%。批發市場用地之建蔽率不得大於80%，容積率不得大於120%。 理由：公共設施用地均可逕依「都市計畫公共設施多目標使用辦法」申請作多目標使用，故刪除「並得作多目標使用」之規定。	照縣府核議意見通過。
七、學校用地之建蔽率不得大於50%，容積率國中以下不得大於150%，高中(職)不得大於200%。	七、同原條文。	照縣府核議意見通過。
八、機關用地之建蔽率不得大於40%，容積率不得大於250%。	八、同原條文。	照縣府核議意見通過。
	九、電力事業用地之建蔽率不得大於50%，容積率不得大於250%。 理由：參考「都市計畫法台灣省施行細則」第36及37條規定，增列電力事業用地之發展強度	照縣府核議意見通過。

附件五 內政部都市計畫委員會99年8月24日第737次會議紀錄

原條文	修訂後條文	本會專案小組 初步建議意見
	管制。	
	十、變電所用地之建蔽率不得大於50%，容積率不得大於250%，將來申請建築時，除與環保設施用地相鄰一側應自基地境界線退縮5公尺以上建築外，其餘3側均應自基地境界線退縮10公尺以上建築，如有設置圍牆之必要者，圍牆應自道路境界線至少退縮5公尺以上；並採屋內型設計，退縮部分得計入法定空地並應妥為綠化及種植喬木。 理由：配合變更內容綜理表第10案，增訂變電所用地相關管制規定。	併變更內容明細表第10案，故將本條文刪除。
	十一、電信專用區建蔽率不得大於60%，容積率不得大於250%。其土地及建築物得為下列使用： (一)經營電信事業所需之設施： 機房、營業廳、辦公室、料場、倉庫、天線場、展示中心、路線中心、動力室（電力室）、衛星電台、自立式天線鐵塔基地、海纜登陸區、基地台電信轉播站、移動式拖車機房等及其他必須設施。 (二)電信必要附屬設施： 1.研發、實驗、推廣、檢驗及營運辦公場所等。 2.教學、訓練、實習房舍（場所）及學員宿舍等。 3.員工托育中心、員工幼稚園、員工課輔班、員工餐廳、員工福利社、員工招待所及員工醫務所等。 4.其他經縣（市）政府審查核准之必要設施。 (三)與電信運用發展有關之設施： 1.網路加值服務業。 2.有線、無線及電腦資訊業。 3.資訊處理服務業。 (四)與電信業務經營有關之設施： 1.電子資訊供應服務業。 2.電信器材零售業。 3.電信工程業。 4.金融業派駐機構。 理由：配合變更內容綜理表第12案，增訂電信專用區相關管制規定。	併變更內容明細表第12案，故將本條文刪除。
	十二、社教用地之建蔽率不得大於60%，容積率不得大於250%。 理由：配合變更內容綜理表第5案，增訂社教用地相關管制規定。	照縣府核議意見通過。
九、凡建築基地為完整之街廓或符合左列各款規定，並依規定設置公共開放空間者，得依第二	刪除。 理由：建築基地設置公共開放空間獎勵部分既可逕依「建築技術規則」相關規定辦理，故免再	照縣府核議意見通過。

附件五 內政部都市計畫委員會99年8月24日第737次會議紀錄

原條文	修訂後條文	本會專案小組 初步建議意見						
項規定增加興建樓地板面積： (一)基地有一面臨接寬度在8公尺以上之道路，其臨接長度在25公尺以上或達周界總長度1/5以上者。 (二)基地面積在商業區面積為1000平方公尺以上，在住宅區、機關用地為1500平方公尺以上者。 依前項規定所增加之樓地板面積(△FA)按左式核計，但不得超過基地面積乘以該基地容積率之20%。 △FA=S×I A：基地面積。 S：開放空間有效總面積(其定義與計算標準依內政部頒訂「未實施容積管制地區綜合設計鼓勵辦法」之規定)。 I：鼓勵係數，依左列規定計算： 1.商業區：I=2.89$\sqrt{S/A}$-1.0 2.住宅區、機關：I=2.04$\sqrt{S/A}$-1.0 依第一項規定設置公共開放空間之建築基地，其面臨道路為20公尺以上，且基地面積在商業區為1500平方公尺以上，在住宅區、機關用地為2000平方公尺以上者，其所增加之樓地板面積(△FA)得依第二項規定核算之增加樓地板面積乘以125%。	條列管制條文。							
十、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。	十三、同原條文。	照縣府核議意見通過。						
	十四、本計畫區各種土地使用分區及公共設施用地退縮建築規定如下： (一)實施區段徵收或市地重劃但尚未分配土地之地區、1,000平方公尺以上基地由低使用強度變更為高強度使用之整體開發地區及1,000平方公尺以上之建築基地，其退縮建築應依下表規定辦理，但基地情形特殊經提本縣都市設計委員會審議同意者，從其規定。 <table border="1"> <thead> <tr> <th>分區別</th><th>退縮建築規定</th><th>備註</th></tr> </thead> <tbody> <tr> <td>住宅區、商業區</td><td>自道路境界線至少退縮5公尺建築。</td><td>1.退縮建築之空地應植栽綠化，建築線2公尺範圍內需留設無遮簷人行步道，但得計入法</td></tr> </tbody> </table>	分區別	退縮建築規定	備註	住宅區、商業區	自道路境界線至少退縮5公尺建築。	1.退縮建築之空地應植栽綠化，建築線2公尺範圍內需留設無遮簷人行步道，但得計入法	除備註2修正為『退縮建築後免再依「彰化縣建築管理自治條例」之規定留設法定騎樓。』外，其餘照縣府核議意見通過。 理由：「彰化縣騎樓設置標準」業已廢除。
分區別	退縮建築規定	備註						
住宅區、商業區	自道路境界線至少退縮5公尺建築。	1.退縮建築之空地應植栽綠化，建築線2公尺範圍內需留設無遮簷人行步道，但得計入法						

附件五 內政部都市計畫委員會99年8月24日第737次會議紀錄

原條文	修訂後條文		本會專案小組 初步建議意見										
		定空地。 2. 退縮建築後免再依彰化縣騎樓設置標準之規定留設法定騎樓。											
	乙種工業區	自道路境界線至少退縮5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4公尺。 1. 退縮建築之空地應植栽綠化，建築線2公尺範圍內需留設無遮簷人行步道，不得設置圍籬，但得計入法定空地。 2. 退縮建築後免再依彰化縣騎樓設置標準之規定留設法定騎樓。											
	公共設施用地及公用事業設施	自道路境界線至少退縮5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4公尺。 1. 退縮建築之空地應植栽綠化，建築線2公尺範圍內需留設無遮簷人行步道，不得設置圍籬，但得計入法定空地。 2. 退縮建築後免再依彰化縣騎樓設置標準之規定留設法定騎樓。											
註：區段徵收或市地重劃但尚未分配土地之地區，係指本規定訂定之前尚未開始進行土地分配作業之地區。 (二)前項規定以外地區，其退縮建築應依「彰化縣建築管理自治條例」等相關法令辦理。 理由：為創造良好都市生活品質，故增訂退縮建築規定。													
	十五、本計畫區各種土地使用分區應留設停車空間規定如下： (一)實施區段徵收或市地重劃但尚未分配土地之地區、1,000平方公尺以上基地由低使用強度變更為高強度使用之整體開發地區及1,000平方公尺以上之住宅區、商業區建築基地，於申請建築時，其樓地板面積在250平方公尺(含)以下者，應留設一部停車空間，超過部分每150平方公尺及其零數應增設一部停車空間，詳如下表。		照縣府核議意見通過。										
	<table border="1"> <thead> <tr> <th>總樓地板面積 (m²)</th><th>停車設置標準</th></tr> </thead> <tbody> <tr> <td>1-250</td><td>設置一部</td></tr> <tr> <td>251-400</td><td>設置二部</td></tr> <tr> <td>401-550</td><td>設置三部</td></tr> <tr> <td>以下類推</td><td>---</td></tr> </tbody> </table>		總樓地板面積 (m ²)	停車設置標準	1-250	設置一部	251-400	設置二部	401-550	設置三部	以下類推	---	
總樓地板面積 (m ²)	停車設置標準												
1-250	設置一部												
251-400	設置二部												
401-550	設置三部												
以下類推	---												
	(二)前項規定以外地區，其停車空間設置標準依「建築技術規則」有關規定辦理。 理由：為創造良好都市生活品質，及減低都市停車空間不足問題，故增訂設置停車空間規定。												

附件五 內政部都市計畫委員會99年8月24日第737次會議紀錄

原條文	修訂後條文	本會專案小組 初步建議意見
	十六、為落實建築基地應留設停車空間規定，人行步道用地得兼供車道出入通行使用。 理由：增訂條文，以解決臨人行步道二側建築基地留設停車空間車輛出入之問題。	本條文刪除。 理由：人行步道用地係規劃供行人徒步使用之道路用地，如有作汽車行駛使用之必要，應予以適切之變更，必要時並得專案辦理。
		配合變更內容明細表第10案增訂「環保設施用地之建蔽率不得大於50%，容積率不得大於150%。」。
十一、本要點未規定之事項，依其他法令規定辦理。	十七、同原條文。	照縣府核議意見通過。

彰化縣政府

附件五 內政部都市計畫委員會99年8月24日第737次會議紀錄

表三 逕向本部陳情意見綜理表

編號	陳情人及陳情位置	陳情內容及建議事項	本會專案小組初步建議意見
1	台灣電力股份有限公司台中供電區營運處 變更內容綜理表第9案	1. 為彰化縣發展需要，於永靖都市計畫（第三次通盤檢討）案增設變電所用地乙處，並藉由八堡二圳旁新增10米計畫道路做為與中山路之連接道路。 2. 上述規劃之10米道路在靠近原垃圾掩埋場（擬變更為公園用地）周邊共有3處轉彎，惟該路段之轉角間距離不遠，空間及轉彎角度過小且部分道路規劃於溝渠上，對當地車輛通行安全、未來輸電線路引接及變電設備器材搬運等問題影響甚鉅，故建議將該道路路徑改由沿八堡二圳旁轉至原垃圾掩埋場東側，並向南延伸至變電所用地，以利工進。	併變更內容明細表第9案。
2	邱倉智等5人 永靖鄉永安段499地號等7筆土地	1. 未實施都市計畫前所陳土地為完整矩型土地，然因實施都市計畫造成土地分割為住宅區、兒童遊樂場用地及道路用地等大小不等區塊，開發建築極為不利。 2. 本區鄰近已有頂新集團回饋地方興建公園（和德園）供一般民眾活動使用，加以永靖國中、小及永靖高工均位市區，校園設施亦已開放民眾、兒童遊樂活動使用，因此在考量整體環境及生育率下降、人口外移等需求性下，建議取消兒童遊樂場預定地（永安段502地號），歸還地主之權利，或請有關機關早日徵收公共用地，以免民怨。 3. 都市計畫土地分割造成多處時零地無法解決，其中道路用地竟佔所有土地之21.79%，造成地主困擾而影響該區域土地無法有效開發，懇請有關單位能研提有效解決方案。	建議未便採納。 理由： 1. 規劃之道路系統及兒童遊樂場用地符合都市計畫原規劃意旨。 2. 計畫區內兒童遊樂場、公園等5項公共設施用地劃設面積僅佔全部計畫面積（200公頃）約1.44%，遠低於「都市計畫法」第45條不得少於依全部計畫面積10%規定。 3. 道路系統取消或調整路寬，案涉其他土地所有權人權益，故不宜變更。
3	財團法人彰化縣頂新和德文教基金會計畫區南側部分住宅區、農業區等	1. 政府應有妥善之都市計畫配套，以鼓勵企業配合產業發展策略，投資鄉里，促進「都市更新、文化創意、醫療生技、綠色能源與觀光旅遊」等既定策略。 2. 頂新和德文教基金會為積極投資、促進產業於地方生根，增加就業機會及鼓勵人口回流，同時提升中部地區國際觀旅遊品質，擬建議於計畫區南側部分住宅區、農業區（含部分非都市土地）變更為永靖博物館特區，而永社路至中山路間之八堡二圳支流兩側各8米則規劃為綠帶。	建議暫予保留。 理由：本案牽涉變更範圍、變更構想、回饋計畫等層面甚廣，為使本通盤檢討辦理時程不致延宕，影響鄉政之推動，故建議暫予保留納入第二階段辦理，請陳情人繼續研提相關資料到部後，再行審議。
4	胡瑞正 永靖鄉永南段63、66地號等2筆	1. 所陳土地經都市計畫劃為4公尺人行步道後，遲未見徵收，除年年繳交地價稅外，其路線規劃亦造成原有土地（永南段62、64、65、67地號）成為2塊時零地。 2. 因規劃造成2塊時零土地，無法蓋房，只能任由雜草橫生，成為社區環境及治安之隱憂，因此建議將此計畫道路廢除，對陳情人及地方發展均能雙贏。	建議酌予採納。 理由：該4公尺人行步道仍有保留之必要，然為避免造成土地時零、影響利用，請彰化縣政府協調土地所有權人，並取得同意文件後，在同一土地所有權人所有土地範圍內酌予

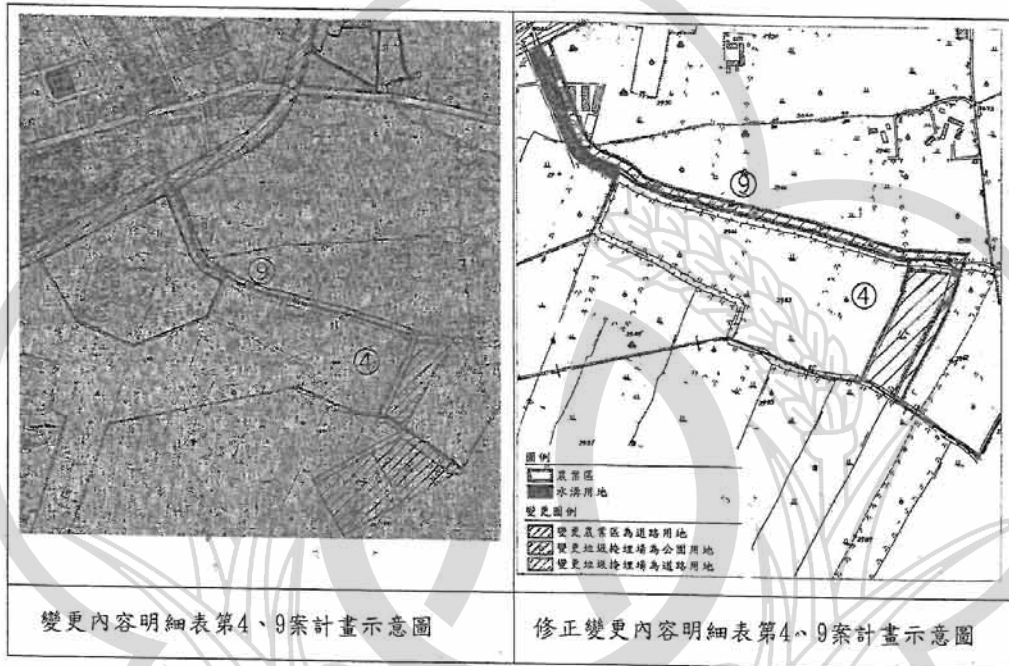
附件五 內政部都市計畫委員會99年8月24日第737次會議紀錄

編號	陳情人及陳情位置	陳情內容及建議事項	本會專案小組初步建議 意見
			調整4公尺人行步道之路線。
5	永靖鄉公所、彰化縣縣議員葉麗娟、陳素月、李詩焱、永靖鄉公所鄉代表會副主席賴玟諤、永靖鄉反對興建變電所自救委員會（會長楊敏聲）及反對設置變電所連署書（計786人）等人	反對於本鄉港新段52地號等5筆土地規劃變電所用地，並建請撤銷本案。	併變更內容明細表第10案。
6	陳永發 8公尺道路調整附帶條件整體開發地區	1. 本案現有既成道路（永發段645-9等12筆土地）東側住宅區已興建房屋並有建物保存登記，原都市計畫8公尺計畫道路（永發段672-2等土地）應予逕為變更住宅區，不應規定由私有土地所有權人無償捐地或其他附帶條件，應由政府徵收開闢上開既成道路，以符合都市計畫精神及社會公平原則。 2. 本案原都市計畫公尺計畫道路與8公尺既成道路中間夾雜住宅區土地（永發段670等土地）畸零不整，無法建築使用，且連帶造成永發段676地號（住宅區）無法建築使用，影響民等權益甚鉅，祈體察民間疾苦，同意逕為變更。	建議不予採納。 理由： 原附帶條件規定內容尚無不妥。
7	吳愛 永南段489、490地號	本人所有土地位於市一市場用地北段西側8公尺計畫道路上，其於本鄉都市計畫發布實施前即已建築（參台電公司函發之用電證明），請廢除該道路或予檢討縮減計畫道路寬路。	建議不予採納。 理由：計畫道路廢除或調整路寬，案涉整體交通系統完整性，故不宜變更。

彰化縣政府

附件五 內政部都市計畫委員會99年8月24日第737次會議紀錄

附圖一 變更永靖都市計畫（第三次通盤檢討）變更內容明細表第4、9案修正前後方案對照圖



變更內容明細表第4、9案修正前後面積對照表

新編號	位置	變更內容		修正變更內容	
		原計畫	新計畫	原計畫	新計畫
4	垃圾掩埋場用地	垃圾掩埋場用地 0.59公頃	公園用地 0.59公頃	垃圾掩埋場用地 0.59公頃	公園用地 0.56公頃 道路用地 0.03公頃
9	工業區東側	農業區 0.57公頃 水溝用地 0.06公頃 劃入計畫範圍 非都市土地 0.05公頃	道路用地 0.68公頃	農業區 0.67公頃	道路用地 0.67公頃

註：表內面積應以實地分割測量面積為準。

附錄一 另案辦理部分

彰化縣政府

附錄一 另案辦理部分

本表所列各案業經內政部都市計畫委員會 99 年 8 月 24 日第 737 次會議通過，惟市二、市一等二處市場用地變更案需於核定前取得土地所有權人同意協議書等相關資料或完成土地交換登記，然因變更範圍土地所有權人仍待整合，故將此二案列為另案辦理部分，並俟其完成附帶條件規定內容後，再檢具變更計畫書、圖報由內政部逕予核定。

一、變更內容明細表（另案辦理部分）

新 編 號	報 部 編 號	公 展 編 號	位 置	變 更 內 容		變 更 理 由	內政部都市計畫委員會 99 年 8 月 24 日第 737 次會決議
				原計畫	新計畫		
1	5	6	「市二」市場用地	市場用地 0.20 公頃	商業區 0.13 公頃 社教用地 0.07 公頃 附帶條件： 1. 變更範圍內之社教用地劃設比例依「彰化縣都市計畫區土地變更回饋審議原則」劃設 35%。 2. 變更範圍內之土地所有權人應於本案發布實施 3 年內無償提供社教用地予彰化縣政府後，變更為商業區部分始得發照建築；否則依都市計畫變更程序恢復原使用分區（市場用地）。	1. 計畫區內商業區之發展已近飽和且面積劃設不足。 2. 社教用地可供村里活動中心使用。 (備註：發布實施前，私有土地所有權人應與地方政府簽定同意相關附帶條件之協議書。)	除附帶條件 2 修正為「應於本案核定前取得土地所有權人同意協議書，同意無償提供社教用地予地方政府後，再檢具變更計畫書、圖報由內政部逕予核定；否則維持原計畫。」外，其餘照縣府核議意見通過。
			土地使 用分區 管 制 要 點	無	社教用地之建蔽率不得大於 60%，容積率不得大於 250%。	配合市場用地變更為商業區、社教用地，增訂社教用地相關管制規定。	照縣府核議意見通過。

新 編 號	報 部 編 號	公 展 編 號	位 置	變更內容		變更理由	內政部都市計畫委員會 99 年 8 月 24 日 第 737 次會決議
				原計畫	新計畫		
2	6	7	「市一」 市 場 用 地	市場用地 0.27 公頃	住宅區 0.14 公頃 公園用地 0.08 公頃 道路用地 0.05 公頃 附帶條件： 1. 市一、公二應以整體開發方式完成地籍整理後，始得發照建築。 2. 市場用地內之私有地應回饋 25% 土地，公園用地內之私有土地應回饋 35% 土地。 3. 應於本案發布實施 3 年內完成土地交換登記；否則依都市計畫變更程序恢復原使用分區（市場用地）。	1. 該用地業已閒置多年，目前部分出租供住宅使用，故變更市場用地為住宅區。 2. 考量村里活動中心設置需求，調整部分市場用地為公園用地，以利多目標整體規劃活動中心及公園使用。 3. 為利公園用地使用之便利性，變更部分市場用地為道路用地以做為計畫之連通。 4. 變更後應以土地交換登記方式取得公二用地，加速公共設施之建設開闢。 (備註：整體開發範圍包含原市一用地及公二用地範圍。)	除附帶條件第 3 點修正為「應於本案核定前完成土地交換登記，再檢具變更計畫書、圖報由內政部逕予核定；否則維持原計畫。」外，其餘照縣府核議意見通過。

註：1. 表內面積應以實地分割測量面積為準。

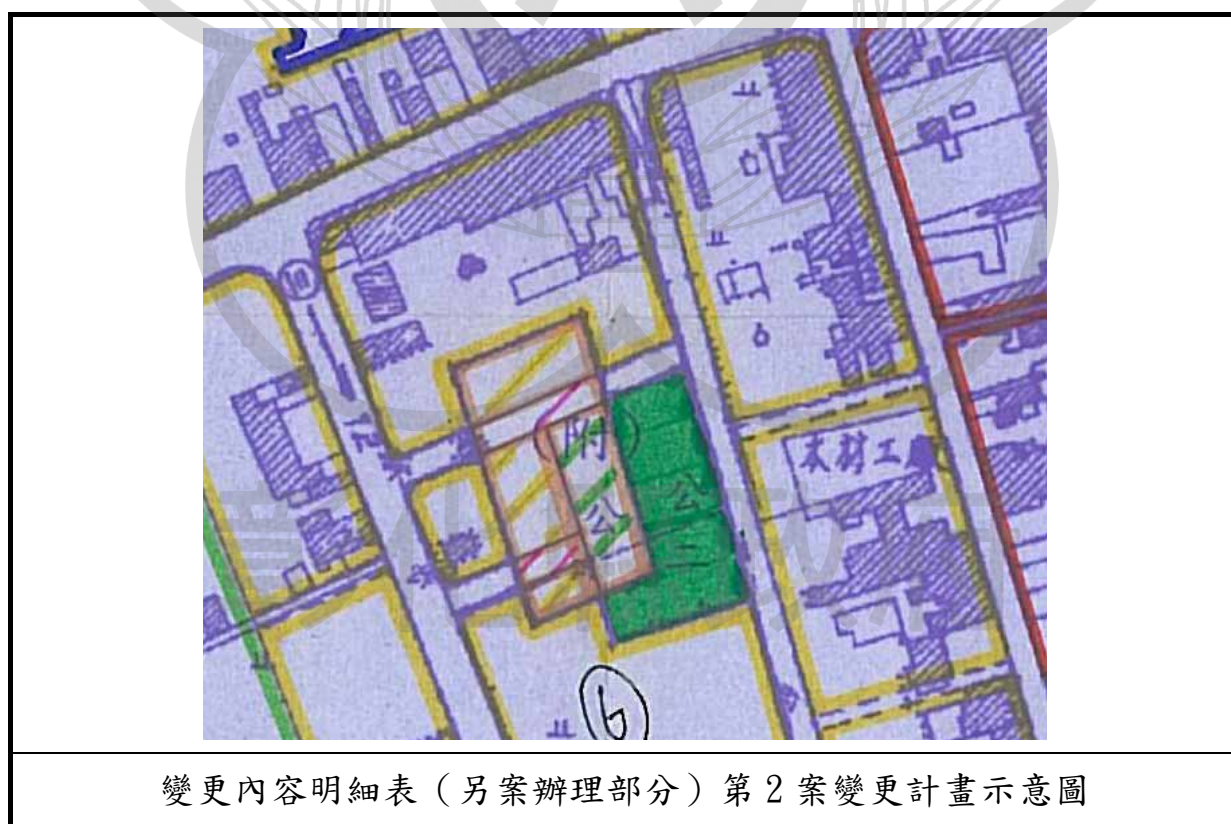
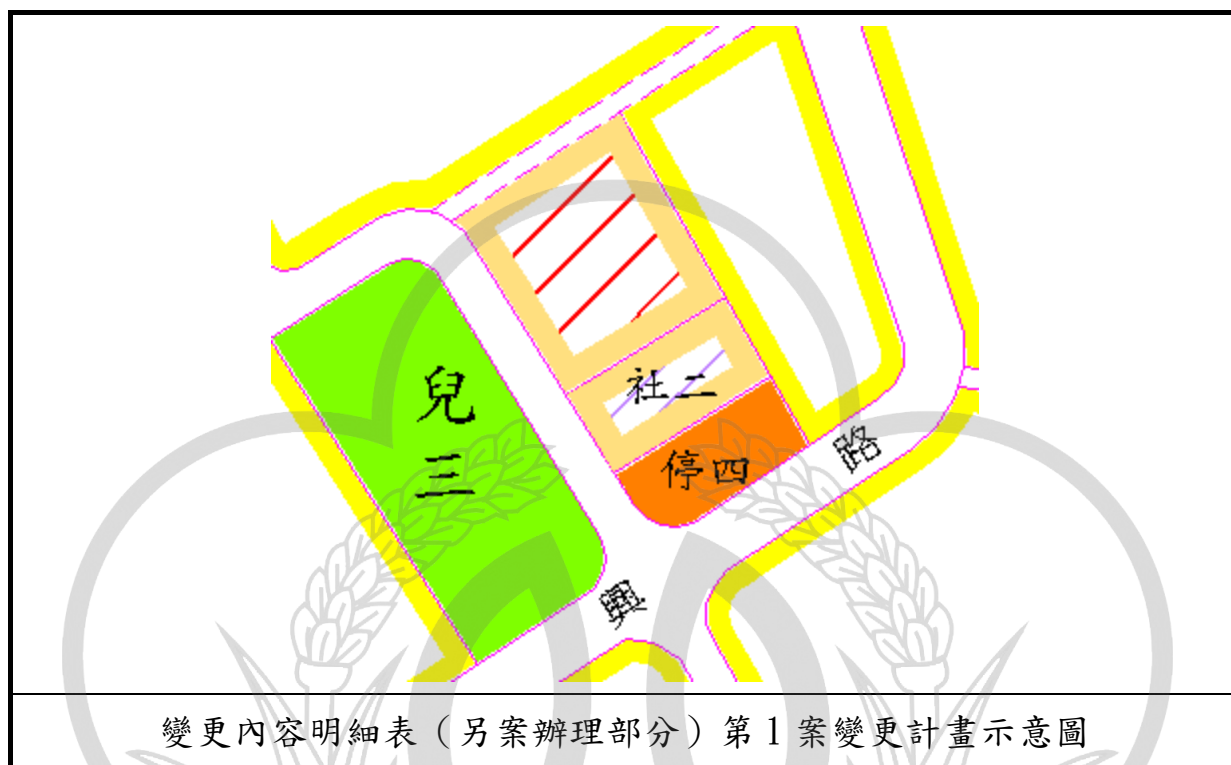
2. 「新編號」係指依內政部都市計畫委員會 99 年 8 月 24 日第 737 次會議後排序之編號。

3. 「報部編號」係指依彰化縣都市計畫委員會 97 年 6 月 4 日第 178 次會、97 年 7 月 11 日第 179 次會、97 年 11 月 5 日第 180 次會、98 年 3 月 4 日第 181 次會、98 年 4 月 14 日第 183 次會、98 年 4 月 27 日第 184 次會議後排序之編號。

4. 「公展編號」係指依永靖鄉都市計畫委員會 95 年 1 月 12 日、4 月 7 日、7 月 21 日等三次會議審議後排序之編號。

彰化縣政府

二、變更計畫示意圖



三、變更內容明細表（另案辦理部分）第2案相關資料內容

（一）變更內容說明

變更內容說明：

- ❶表變更市場用地為住宅區
- ❷表變更市場用地為公園用地
- ❸表變更市場用地為道路用地

	住	公	道	合計
面積	0.1423	0.0849	0.0467	0.2739
%	51.95	31.00	17.05	100.00

（二）土地交換登記開發範圍

1. 市一及公二土地權屬關係

土地權屬		面積 (m ²)	百分比 (%)	備註
市一	鄉有地	2,658	97.03	 土地交換登記開發範圍土地權屬
	私有地	81	2.97	
	合計	2,739	100.00	
公二	鄉有地	13	0.73	
	國有地	259	15.03	
	小計	272	15.76	
	私有地	1,452	84.24	
	合計	1,723	100.00	
整體開發地區 (市一及公二)	鄉有地	2,670	59.84	 土地交換登記開發範圍
	國有地	259	5.80	
	小計	2,929	65.64	
	私有地 (共 17 人)	1,533	34.36	
	合計	4,462	100.00	

2. 土地交換登記開發方式概算

私有地回饋比例	市場用地 25%；公園用地 35%
私有地應回饋公共設施用地面積	528 m ² （市一 81 m ² *0.25+公二 1,452 m ² *0.35）
私有地可分分回住宅區面積	1,005 m ² （市一 81 m ² *0.75+公二 1,452 m ² *0.65）
永靖鄉鄉公所	1.辦理協商整體開發地籍整理。 2.市場用地舊建物拆除 3.取得公園用地 2,572 m ² （含公園內之國有地撥用），並興闢 4.取得道路用地 467 m ² ，並興闢 5.取得住宅區 418 m ²
私有地	1.市場用地取回 75%、公園用地取回 65%之土地為住宅區 1,005 m ²

註：應以土地交換登記實際地籍整理後之面積為準。

彰化縣政府

The seal of Changhua County Government is a large, light gray watermark in the background. It features a stylized five-petaled flower shape. Inside the flower is a central emblem consisting of two curved, symmetrical shapes resembling a stylized 'G' or a pair of wings, flanked by two stalks of rice. At the bottom of the central emblem is a small, square, grid-like symbol.

附錄二 另案依都市計畫法定程序辦理
部分

彰化縣政府

附錄二 另案依都市計畫法定程序辦理部分

本次通盤檢討期於內政部審議期間，逕向內政部陳情意見第3案，因牽涉變更範圍、變更構想、回饋計畫等層面甚廣，為使本通盤檢討辦理時程不致延宕，影響鄉政之推動，故經內政部都市計畫委員會民國99年8月24日第737次會決議建議暫予保留納入第二階段辦理，詳如下表。

編號	陳情人及陳情位置	陳情內容及建議事項	內政部都市計畫委員會 99年8月24日第737次 會決議
3	財團法人彰化縣頂新和德文教基金會 計畫區南側部分住宅區、農業區等	1. 政府應有妥善之都市計畫配套，以鼓勵企業配合產業發展策略，投資鄉里，促進「都市更新、文化創意、醫療生技、綠色能源與觀光旅遊」等既定策略。 2. 頂新和德文教基金會為積極投資、促進產業於地方生根，增加就業機會及鼓勵人口回流，同時提升中部地區國際觀旅遊品質，擬建議於計畫區南側部分住宅區、農業區（含部分非都市土地）變更為永靖博物館特區，而永社路至中山路間之八堡二圳支流兩側各8米則規劃為綠帶。	暫予保留。 理由：本案牽涉變更範圍、變更構想、回饋計畫等層面甚廣，為使本通盤檢討辦理時程不致延宕，影響鄉政之推動，故建議暫予保留納入第二階段辦理，請陳情人繼續研提相關資料到部後，再行審議。

註：「編號」係指逕向內政部陳情意見綜理表之編號。

彰化縣政府