

變更田尾都市計畫（第三次通盤檢討暨都市計畫圖重製檢討）案依內政部都市計畫委員會

第 1061 次會議決議再公開展覽說明會會議資料

115 年 2 月

彰化縣政府 公告

主旨:公告再公開展覽「變更田尾主要計畫(第三次通盤檢討暨都市計畫圖重製檢討)」案計畫書、圖，並依內政部都市計畫委員會第 1061 次會議決議，辦理再公開展覽說明會，請周知。

依據:都市計畫法第 19 條、第 28 條暨同法臺灣省施行細則第 6 條規定。

公告事項:

- 一、展覽期間:自中華民國 115 年 2 月 6 日起至 115 年 3 月 13 日，共 36 日。
- 二、展覽地點:本案計畫書圖陳列於彰化縣政府建設處(城鄉計畫科)、彰化縣田尾鄉公所供公眾閱覽。
- 三、公開說明會時間及地點:115 年 3 月 4 日下午 2 時，於田尾鄉公所五樓國際會議廳。

計畫內容概述

一、計畫緣起

本次通盤檢討於 104 年 1 月 15 日辦理公告徵求意見，並於 104 年 12 月 24 日辦理公開展覽後，於 109 年 5 月 8 日經彰化縣都市計畫委員會第 251 次會議審議通過，其後提送內政部都市計畫委員會審議，經內政部都市計畫委員會 111 年 6 月 14 日第 1013 次會議及於內政部都市計畫委員會 113 年 8 月 13 日第 1061 次會議審議通過，依 1061 次會議決議附錄第 15 點第 3 項：本案如經本會審決通過後，變更內容超出原公開展覽範圍者，應另案辦理公開展覽及說明會，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，則應再提會討論。」爰此，依上述決議，本計畫再辦理公開展覽及說明會，以求周延。

二、計畫範圍及面積

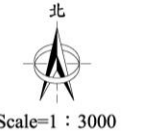
本計畫範圍以田尾鄉公所所在地之市街為中心，東至田尾國中、花卉市場一帶，南至彰 141 號道路及其向東延伸方向止，西至正義村既有道路以西約 80 公尺處，北則與田尾園藝特定區南側相銜接，行政轄區包括田尾村、饒平村及正義村之一部分，計畫面積為 139.24 公頃。

三、法令依據

依據都市計畫法第 26 條規定，辦理本次通盤檢討作業；再公開展覽書圖係依 113 年 8 月 13 日內政部都市計畫委員會第 1061 次會議決議辦理。

變更田尾主要計畫(第三次通盤檢討暨都市計畫圖重製檢討)計畫圖

(依內政部都市計畫委員會第1061次會議決議再公開展覽)



計畫圖例

住宅區	農會專用區	社	計畫範圍線
商業區	電信事業專用區	市場用地	
乙種工業區	郵政專用區	停車場用地	
農業區	機關用地	墓地	
花卉文化產業專用區	文中用地	道路用地	
加油站專用區	文小用地	人行步道用地	

附註:凡未註明寬度之道路均為8公尺。

變更圖例

變更住宅區為機關用地	變更乙種工業區為非都市土地
變更住宅區為廣場用地	變更道路用地為非都市土地
變更住宅區為人行步道用地	變更農業區為非都市土地
住宅(N)	變更文中用地為非都市土地
住宅(N)	變更機關用地為住宅區
廣場道	變更人行步道用地為廣場兼道路用地
文中	變更非都市土地為文中用地

- 附註:
1. 圖上標示(附)者，係指附帶條件地區，其附帶條件內容如下：
 - 附一：折繳代金方式應以變更範圍內40%土地乘以三家以上專業估價者查估變更後全部可建築土地之價格，取平均價計算，並於申請建築執照前繳納完成；另依「農業用地變更回饋金繳納及分配利用辦法」繳納回饋金，並應於本案簽訂協議前完成繳納。
 - 附二：折繳代金方式應以變更範圍內30%土地乘以三家以上專業估價者查估變更後全部可建築土地之價格，取平均價計算。
 2. 凡未註明寬度之道路為8公尺。
 3. 人行步道寬度為4公尺。
 4. 凡未涉及變更部分，均應以現行計畫為準。

擬定機關：彰化縣田尾鄉公所
中華民國一〇四年十二月

四、變更內容概述

本次通盤檢討再公開展覽共提出 11 個變更案件。

- 再 1 案:依循上位計畫「彰化縣國土計畫」之指導，將計畫年期調整為 125 年。
- 再 2 案:本次通檢考量計畫區現況人口與計畫人口仍有差距，且現有人口成長緩慢變化量不大，故配合「彰化縣國土計畫」針對計畫人口之檢討方向，將本計畫區目標年之計畫人口數 5,400 人調降至 4,500 人，以符發展趨勢。
- 再 3 案:都市計畫圖重製後，以都市計畫重製圖量測面積修正計畫總面積，重製後總面積為 139.00 公頃；本計畫區涉及範圍調整，經審議決議結果調整修正為 139.24 公頃。
- 再 4 案:現況田尾國中之運動場設施部分位於都市計畫範圍外，基於學校完整性考量，故依學校管有土地權屬，調整都市計畫範圍；田尾國文中用地東側範圍內屬彰化縣農田水利署之土地，故依權屬調整範圍。
- 再 5 案:102 年 01 月 31 日發布實施之「變更田尾都市計畫(部分住宅區、農業區、花卉文化產業專用區、機關用地及人行步道用地為道路用地)(配合民族路及公所路拓寬工程)案」致臨公所路北側部分住宅區形狀畸零狹小，基地縱深僅約 3~12 公尺，無法建築，影響地主權益。依「彰化縣畸零地使用自治條例」第三條規定，變更部分農業區為住宅區，使其建築基地達最小深度 14 公尺，並規定回饋措施，以達土地合理利用效益及公平正義原則。
- 再 6 案:93 年 04 月 05 日發布實施之「變更田尾都市計畫(第二次通盤檢討)案」考量田尾國小產權管理範圍包括原人行步道用地與兒童遊樂場用地，依都計內容開發，影響學生運動及校務推展，故將兩處用地變更為文小用地。當時變更內容未考量該人行步道變更為文小用地後，致原與學校南側人行步道用地銜接端與 8 米計畫道路連通寬度不足 4 公尺，故為使人行步道用地與 8 公尺道路之連接，故酌予調整人行步道用地路型。
- 再 7 案:現行計畫書載明南側範圍以彰 141 號道路為界，然南側範圍界線涵蓋部分彰 141 號(中正路一段)道路，致使土地使用分區與實際使用現況不符，致用地管理及設施維護之困擾。依彰 141 線道路北側境界線調整南側計畫範圍線，期藉由明顯天然地界，以利計畫執行。變更範圍土地使用現況為已開闢道路使用，且權屬皆為國有土地，變更後並無影響民眾財產權益。
- 再 8 案:依循彰化縣刻正辦理「變更田尾都市計畫(公共設施用地專案通盤檢討)案」規劃過程之機關協調會議，該處機關用地(機二)仍有三筆私有土地，考量其面積狹小，難以跨區整體開發，建議納入一般通盤檢討，並採折繳代金方式回饋。鄉公所針對上開私有土地於 106 年 04 月 17 日召開協商會議，芳富段 933、934 地號之土地所有權人願意以折繳代金方式回饋變更為住宅區。另，同段 945 地號土地所有權人不願意繳納代金，未來鄉公所將編列預算予以徵收。另考量住宅區內芳富段 939 地號土地權屬為田尾鄉所有，故依公有地權屬納入變更為機關用地範圍。
- 再 9 案:基於公地公用原則，並確保民眾出入通行權益及停等空間規劃，故依公有土地權屬範圍調整變更為廣場用地。
- 再 10 案:因現行計畫人行步道用地不得通行車輛，為解決臨人行步道之建築基地所留設停車空間車輛通行需要，故變更人行步道用地為廣場兼道路用地。
- 再 11 案:為落實計畫分層管理，於本次通盤檢討辦理主細計分離管制，將土地使用分區管制要點納入細部計畫內容。

■ 辦理流程

