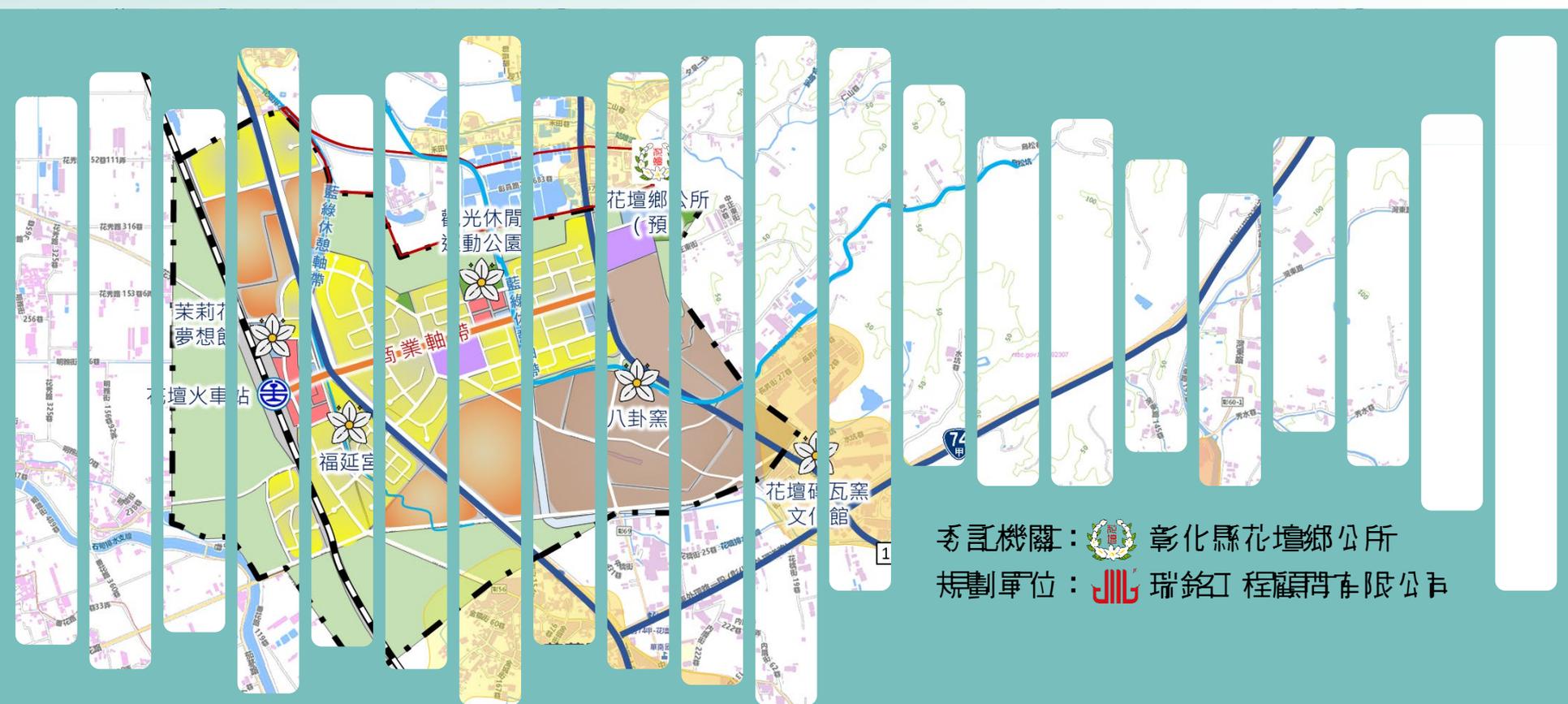


變更花壇主要計畫(第四次通盤檢討暨都市計畫圖重製)案 暨擬定花壇都市計畫細部計畫案

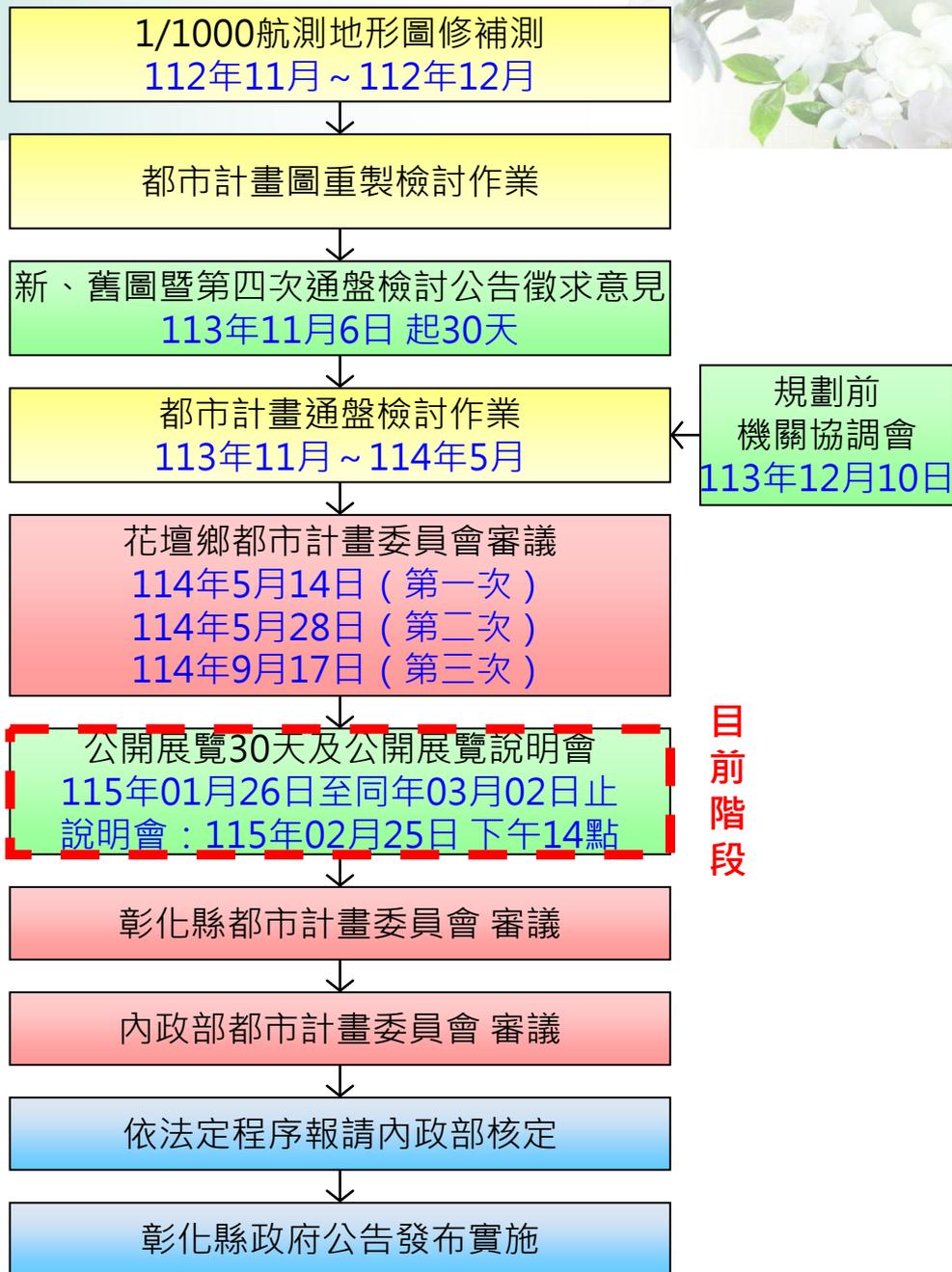
公開展覽說明會 簡報



委託機關：彰化縣花壇鄉公所
規劃單位：瑞銘工程顧問有限公司

簡報大綱

- 1.計畫背景與發展現況
- 2.都市計畫圖重製作業
- 3.發展定位與構想
- 4.變更內容說明
- 5.公開展覽說明



1.1.1 計畫背景-都市計畫圖重製

✿ 花壇都市計畫自**民國63年公告實施**，期間先後辦理三次通盤檢討，實施至今已屆40年，因長期以來都市計畫法定圖年代久遠、計畫原圖及圖紙伸縮變形，及早期使用測量儀器誤差與地形地物隨都市發展變遷...等因素之影響，勢必產生**計畫圖與現地不符**，無法執行之窘境，造成規劃及執行上差異，對土地權益造成影響。

✿ 都市計畫重製目的即冀透過地形重測、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都市計畫檢討變更程序，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。



都市計畫藍晒圖
63年發布花壇都市計畫



地形圖
使用彰化縣政府已完成之花壇都市計畫地區千分之一航測地形圖並進行修補測



重製疑義圖冊
依「都市計畫圖重製作業要點」，提出重製疑義，並製作重製計畫草圖



都市計畫重製圖
使用經重製疑義研商會議決議之都市計畫重製圖辦理第四次通盤檢討

1.2 法令依據

✿ 花壇都市計畫區於**民國94年第三次通盤檢討發布實施後至今已十餘年**，依據都市計畫法第26條規定，已屆通盤檢討年限，遂應配合地區發展趨勢妥予規劃。

✿ 法令依據

✿ **都市計畫圖重製**：都市計畫定期通盤檢討實施辦法第48、49條及都市計畫圖重製作業要點第3點

✿ **都市計畫通盤檢討**：都市計畫法第26條及都市計畫定期通盤檢討實施辦法第2條

✿ **擬訂細部計畫**：都市計畫法第17、22條。



1.4.1 發展現況-自然環境及災害潛勢

* 自然環境

✿ 花壇鄉的地形包括兩大部分，東邊緊鄰八卦山台地，西邊則由北面的大肚溪與南邊濁水溪的沖積扇而形成之平原，故本計畫區內多為沖積層。

* 災害潛勢

✿ 計畫區以**農業區**部分有淹水潛勢災害(一日降雨650mm)，又以**鳥松坑兩側**較為嚴重。

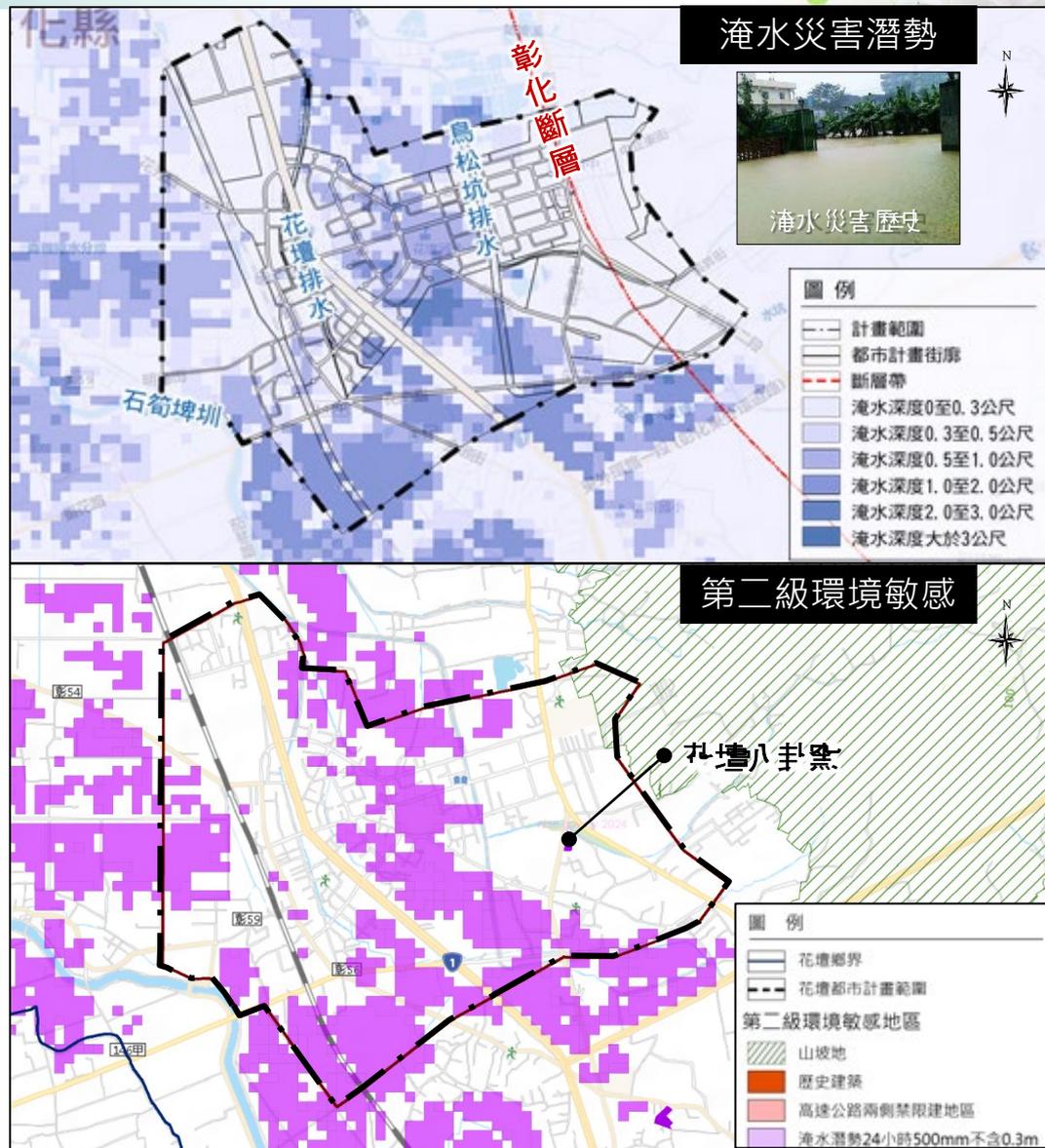
✿ 計畫區東側有**彰化斷層**經過。

✿ 經查計畫區內無土石流及地層下陷潛勢。

* 環境敏感

✿ 計畫區內無第一級環境敏感。

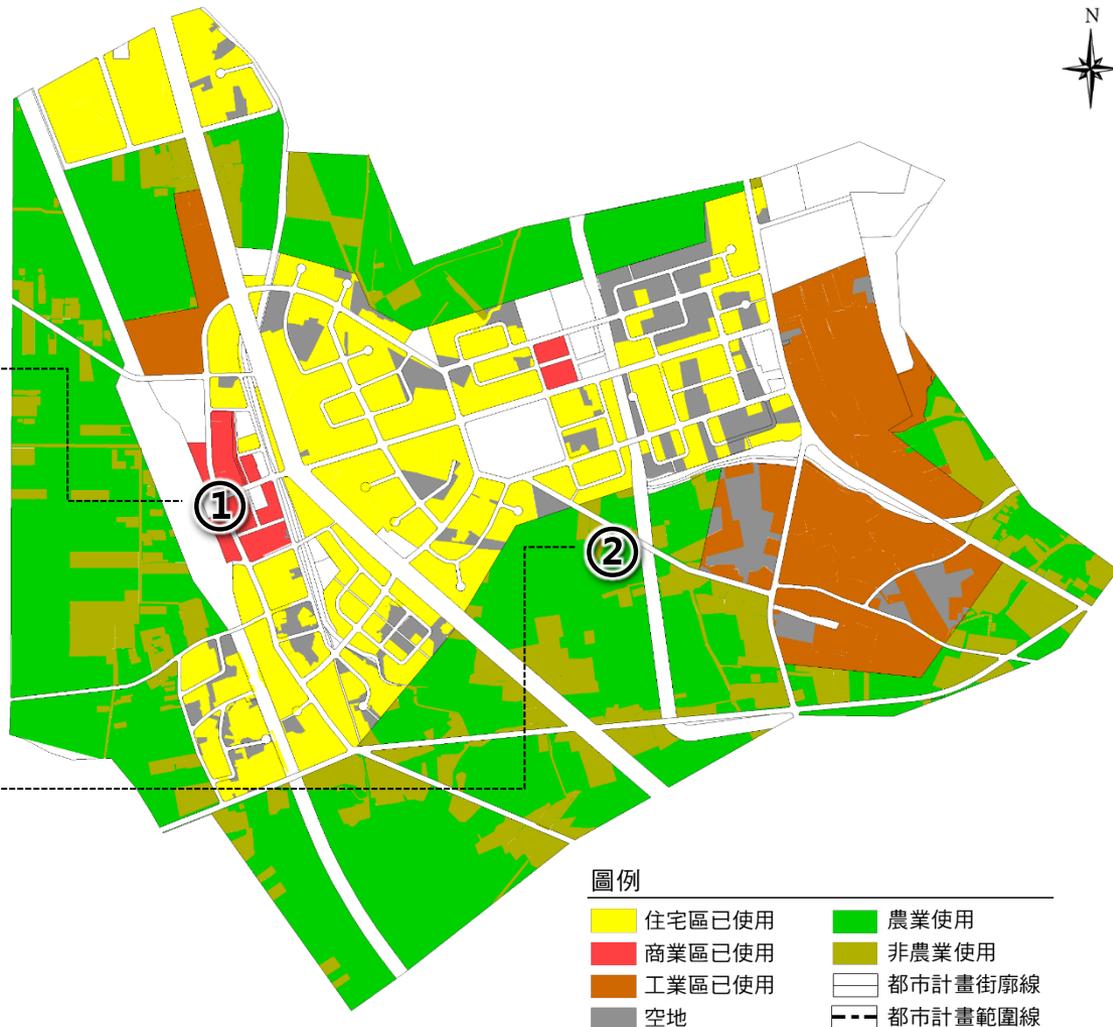
✿ 第二級環境敏感則包含**東北側部分山坡地**及**歷史建築(花壇八卦窯)**



1.4.2 發展現況-土地使用分區發展情形

- * 住宅區 發展率 87.20%
- * 商業區 發展率 100.00%
- * 農業區部分鄰道路兩側有非農業使用情形

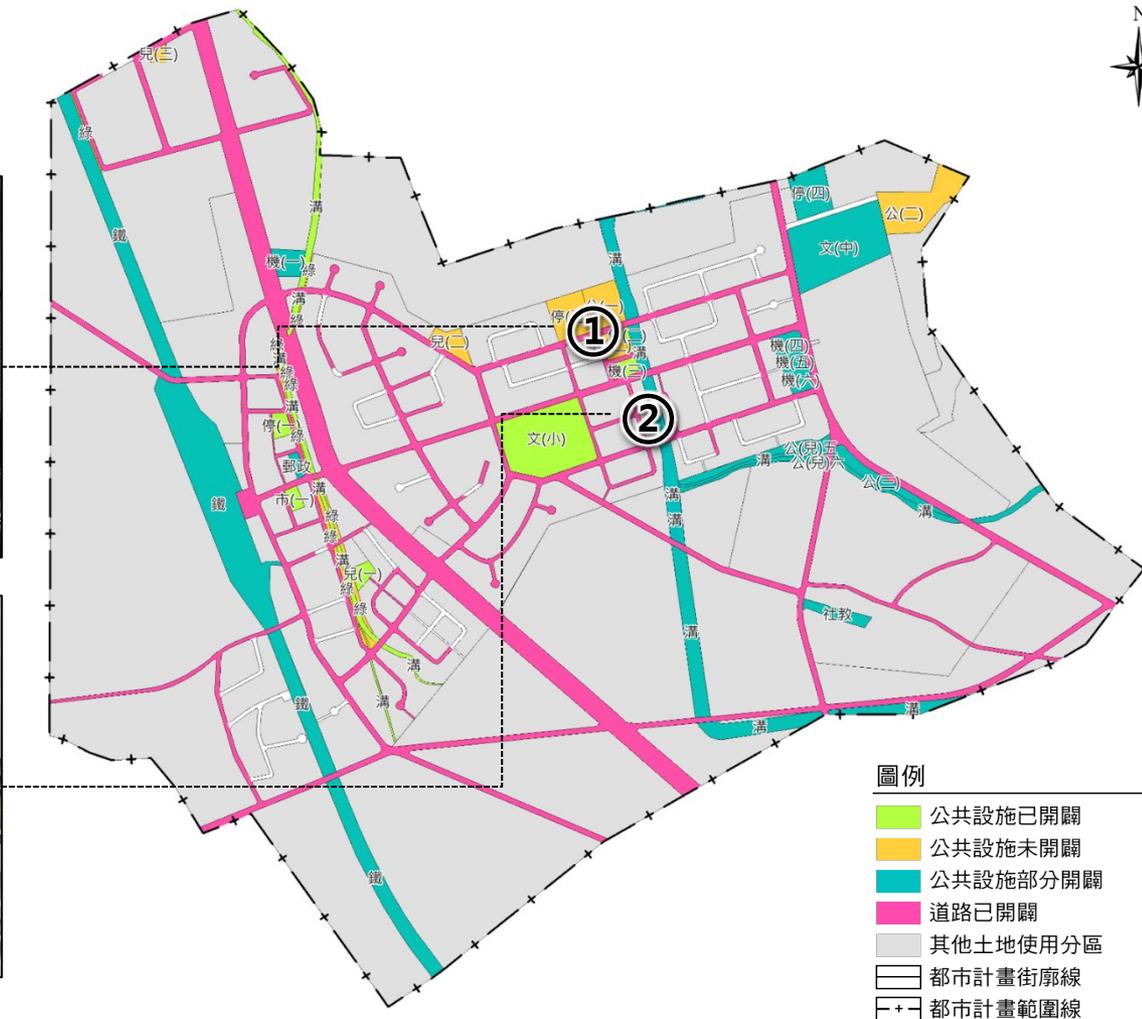
➡ 住商發展趨近飽和



1.4.3 發展現況-公共設施開闢情形及檢討

- * 未開闢以**公園**、**兒童遊樂場**、**停車場**及**市場**居多
- * **溝渠**及**道路**用地部分開闢

➡ 後續應加速公共設施開闢



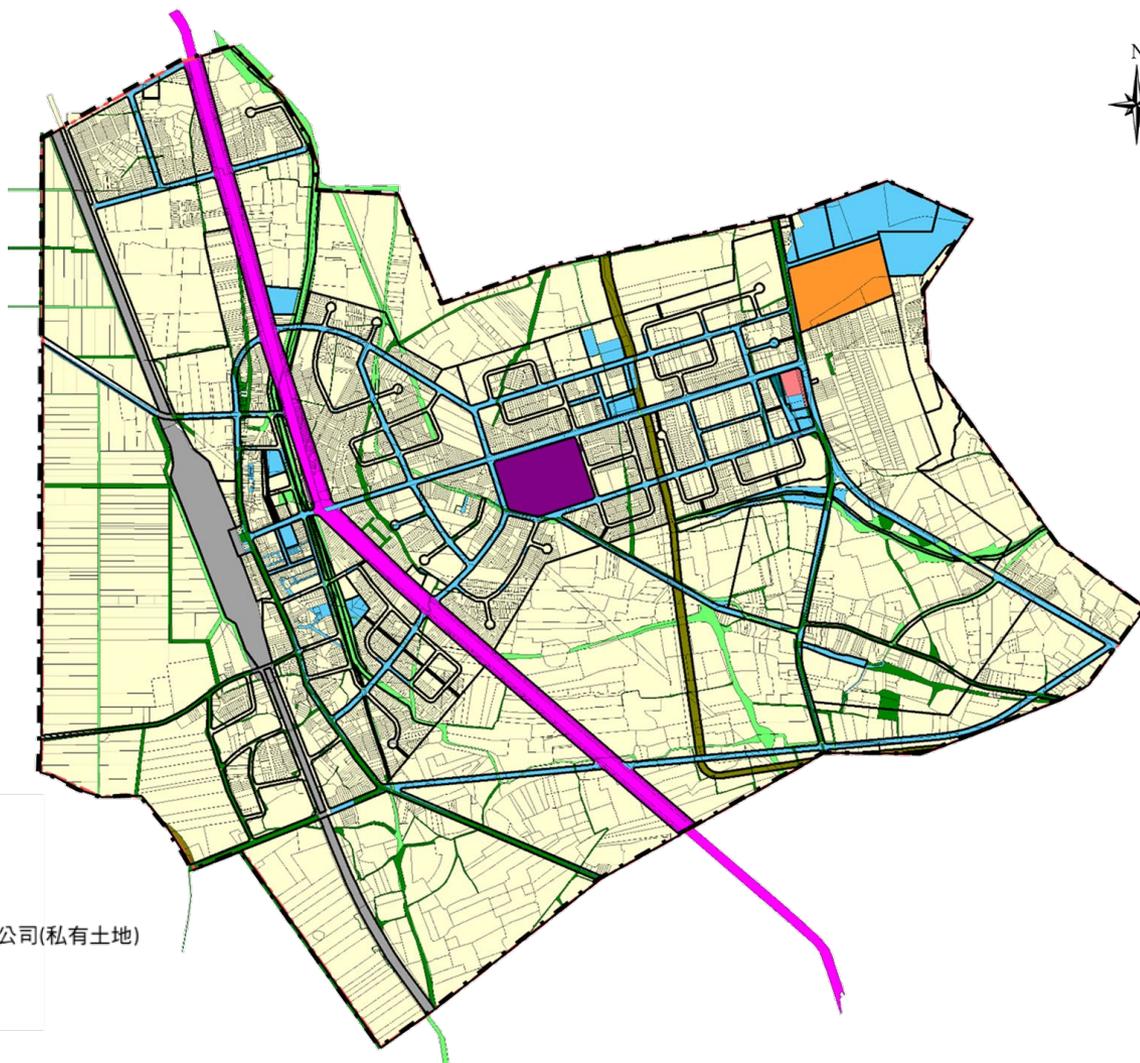
1.4.4 發展現況-土地權屬

✿ 計畫區所含之地籍有彰化縣花壇鄉口庄段、花壇段、新花壇段、橋頭段、長沙段、學前段、華南段、南口段、明德段、中正段、燕霧段等**11個地段**。

項目	面積 (公頃)	百分比 (%)
公有土地	59.05	20.37
公私共有	2.22	0.77
私有土地	222.19	76.65
私有土地 (臺鐵公司)	6.41	2.21
總計	289.88	100.00

圖例

- | | |
|--|--|
|  財政部國有財產署 |  臺灣彰化地方檢察署 |
|  花壇鄉公所 |  未登錄地 |
|  交通部公路局 |  公私共有 |
|  彰化縣政府 |  私有土地 |
|  彰化縣警察局 |  國營臺灣鐵路股份有限公司(私有土地) |
|  彰化縣衛生局 |  都市計畫街廓線 |
|  彰化縣花壇鄉花壇國民小學 |  都市計畫範圍線 |
|  彰化縣立花壇國民中學 | |
|  農業部農田水利署 | |



1.4.5 發展現況-交通便利、文化景觀豐富

- ✿ 可由**台1線**、**台74甲**進入本區，交通可及性高。
- ✿ **沿途景觀豐富**，並極富文化特色價值。
- ✿ 建議配合現況發展，積極形塑地區景觀。



1.茉莉花壇夢想館



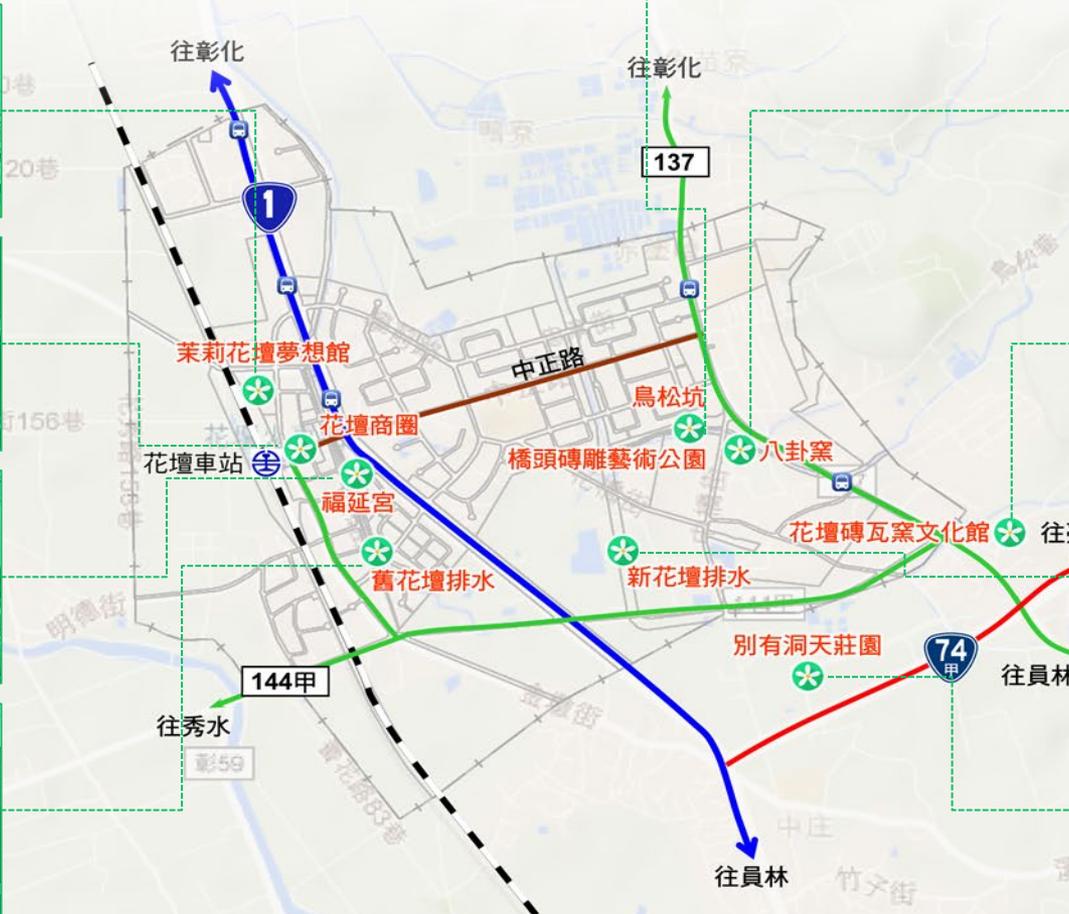
2.花壇商圈



3.福延宮



4.舊花壇排水



5.橋頭磚雕藝術公園



6.烏松坑排水



7.八卦窯



8.花壇磚瓦窯文化館



9.新花壇排水



10.別有洞天莊園

1.4.6 發展現況-人口及產業分析

* 人口成長

✿ 花壇都市計畫區人口平均成長率 (**-0.20%**) 高於花壇鄉人口平均成長率 (**-0.46%**) 。

✿ 花壇都市計畫區人口佔花壇鄉總人口約**26.37%** 。

* 產業發展

各級產業 從業人數

- 第一級產業：為本區從業人數中比例最高者
- 第二級產業：以**製造業**所佔比例最高
- 第三級產業：以批發及零售業為主

區位 商數

- 第二級產業為本地區強勢產業。

第一級產業	第二級產業	第三級產業
0.85	1.26	0.89

生產 總額

- 105-110年生產總額為正成長。

項目	民國100年底 (億元)	民國105年底 (億元)	民國110年底 (億元)	100-105增減率 (%)	105-110增減率 (%)
生產總額	431.05	403.07	439.20	-6.49	8.96

1.4.7 發展現況-發展預測及檢討



* 人口預估

✿ 依**彰化縣國土計畫**，以民國125年為計畫目標年，未來本區至民國125年**人口數為14,000人**。

* 開發總容納人口推估 ➡ **高於計畫人口，顯示都市發展用地足敷使用**

開發總量容納人口＝

住宅區面積×住宅區容積率＋商業區面積×（商業區容積率－商業區供商業使用之容積率）]

80平方公尺／人

$$= \frac{(609,826\text{m}^2 \times 150\%) + [34,515\text{m}^2 \times (240\% - 120\%)]}{80\text{平方公尺／人}} = 11,952\text{人}$$

* 都市發展用地推估 ➡ **尚須增加24.9658公頃之都市發展用地**

✿ 現行住宅區面積為60.9826公頃，尚需增加12.4829公頃（73.4655公頃-60.9826公頃），約24.9658公頃之都市發展用地。

現況發展面積	88~113年 平均每年增加面積	預估125年發展面積
53.1868	0.4633	58.7724
	113~125年預估開發 5.5956	
	都市計畫區應保留20%作為都市儲備用地	73.4655

* 產業發展腹地 ➡ **可增加36.66公頃**

✿ 依循「彰化縣國土計畫」，至民國125年仍有814.89公頃之工業用地需求，依**花壇都市計畫工業區佔彰化縣都市計畫工業區面積約4.498%（31.4019公頃÷698公頃=4.498%）**，本案分派可增加之工業區面積約36.66公頃。

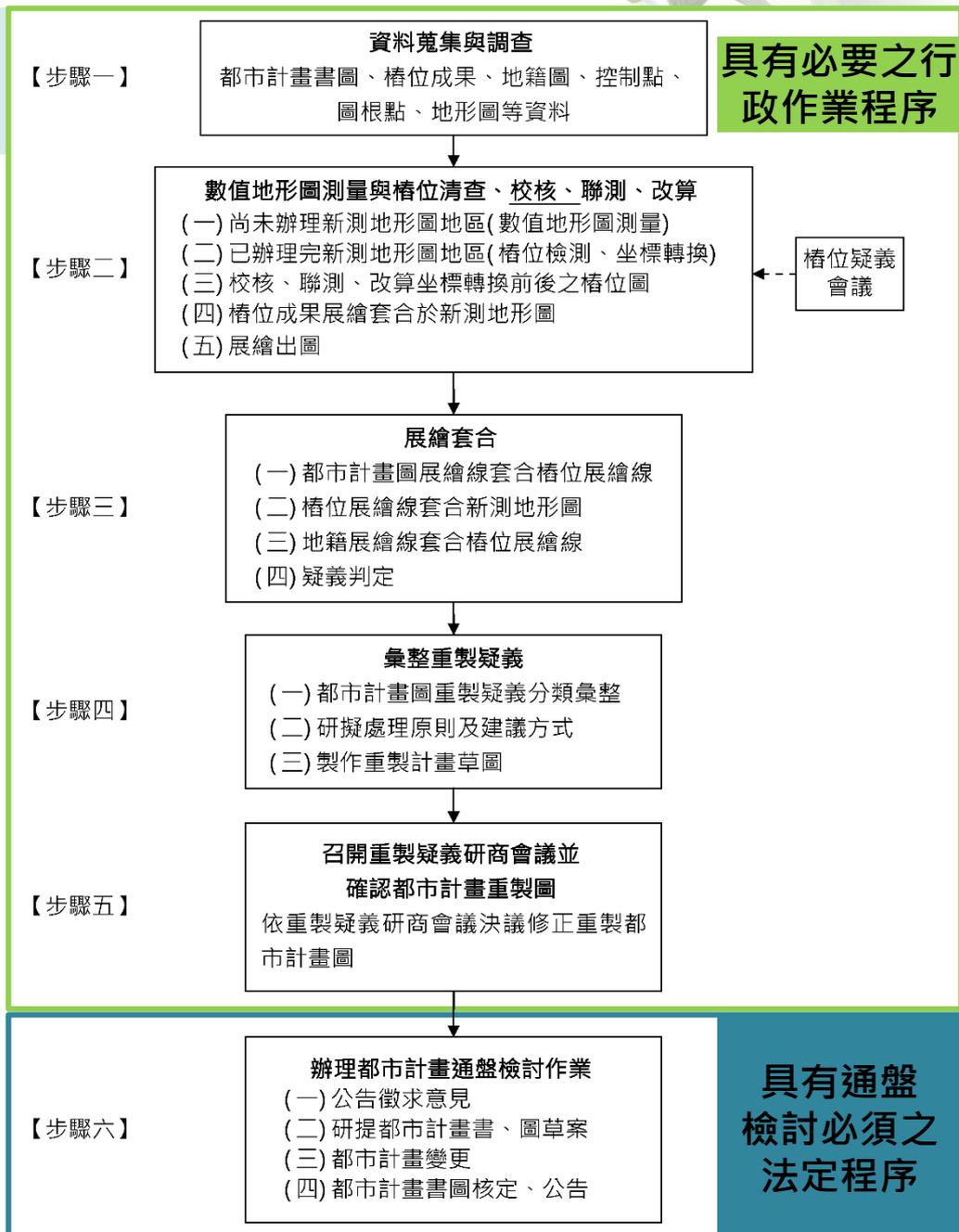
2.1 計畫圖重製作業流程

* 現行花壇都市計畫圖底圖係民國63年規劃時測繪之1/3000平板測量圖，本案都市計畫圖重製作業，主要係更新民國63年發布實施之都市計畫圖，配合本次彰化縣政府已獲致內政部國土測繪中心補助已完成之數值地形測量圖進行修補測，將平面控制改採TWD97坐標系統為準。

* 將原計畫樁位TWD67系統以四參數進行轉換為TWD97坐標系統於地形圖整合成一體，展繪製作比例尺1/1000新都市計畫圖及數值地形圖檔，作為本次檢討作業之基本圖。

* 法令依據

- ✿ 都市計畫定期通盤檢討實施辦法第48條
- ✿ 都市計畫定期通盤檢討實施辦法第49條
- ✿ 都市計畫圖重製作業要點



2.2 召開重製疑義研商會議並確認都市計畫重製圖

- ✿ 本計畫計畫圖重製疑義之處理，經彰化縣政府於105年7月至105年11月間及113年5月邀集相關單位就原計畫線、執行線及現況情形等召開「都市計畫圖重製疑義研商會議」，共計5次專案小組會議，其「花壇都市計畫圖重製疑義研討提案」獲致具體結論。擬定機關遂於113年6月11日府建城字第1130215020號函會議紀錄函請規劃單位依上開會議紀錄製作數值化新計畫圖，並於113年7月17日府建城字第1130269485號函查核重製成果在案。

✿ A類：都市計畫圖展繪線 = 樁位展繪線 = 地籍展繪線 (無)

✿ B類：(都市計畫圖展繪線 = 樁位展繪線) ≠ 地籍展繪線
(B2-1、B2-4、B2-5、B2-6、B2-7、B2-8、B2-9)

✿ C類：都市計畫圖展繪線 = 地籍展繪線 ≠ 樁位展繪線 (無)

✿ D類：都市計畫圖展繪線 ≠ 地籍展繪線 ≠ 樁位展繪線
(D2-3)

✿ E類：都市計畫圖展繪線 ≠ 樁位展繪線 = 地籍展繪線 (無)

✿ F類：其他或地籍未分割情形
(F4-8、F4-9、F4-10、F4-12)

建議納入重製通盤檢討研議辦理共12案

3.1 發展定位-觀光漫步磚瓦窯·樂活鐵馬遊花壇

* 上位願景

- * 彰北發展區之生活次核心
- * 觀光文化軸帶及生態景觀軸帶

* 發展目標與策略

* 發展定位

- * 推動觀光生態及鐵馬遊憩動線
- * 結合磚瓦窯傳統產業資源
- * 創造樂活、適居、遊憩、休閒空間與機能

彰北發展區生活次核心	觀光漫遊品茉莉	健全土地使用機能	促進都市均衡發展與推動公共設施建設，強化地區生活機能
			健全土地使用及管制內容，建構都市防災體系
			擴展都市發展用地，引導及規劃適宜之整體都市發展系統
	樂活鐵馬遊花壇	促進主題經濟發展	推動主題式觀光形象商圈營造，創建花壇地區特色意象
			促進傳統工業區轉型與觀光文化園區新生，帶動地方經濟再發展
			鼓勵精緻農業發展，輔導在地優良農業茁壯
	樂活鐵馬遊花壇	建構綠色交通系統	配合地區藍綠帶串聯，建構綠色網絡之觀光遊憩動線
			位居聯外交通要道節點與輻輳中心，形塑為觀光鐵馬中繼站亮點
			整合現有聯外交通資源及改善區內道路，規劃層級分明交通動線系統

願景

定位

目標

策略

3.2 實質發展構想-適居、生態、樂活花壇

✿ 土地使用分區發展構想

✿ 觀光遊憩亮點

✿ 居住生活區 及 新興發展區

✿ 商業機能區 及 商業軸帶

✿ 產業發展區

✿ 生態生產區

✿ 藍綠休憩軸帶

✿ 公共設施用地發展構想

✿ 規劃『觀光遊憩亮點』

✿ 檢討公共設施使用需求，無需求者進行用地變更，賦予其更適合之使用機能

✿ 藉由機關協調會機制，檢討各單位使用需求

✿ 交通系統發展構想

✿ 編列預算開闢計畫道路

✿ 藍綠網絡串連規劃，建置自行車系統

✿ 全面鋪設綠色人本路網

圖例

	觀光遊憩亮點		商業機能區		機關用地		商業軸帶
	居住生活區		產業發展區		學校用地		藍綠休憩軸帶
	新興發展區		生產生態區		開放空間		主要連外道路



3.3 生態都市發展策略-藍綠帶、鐵馬、綠網絡、磚瓦窯故鄉

自然景觀資源之管理維護計畫

藍綠帶親水空間串聯與推廣設置生態棲地

綠色空間之植栽與綠化

都市城鄉風貌暨形象商圈發展計畫

配合磚瓦窯產業獨特產業文化，規劃『花壇磚瓦窯形象主題區』

融入磚瓦窯元素，配合公共設施、都市景觀，塑造都市自明性

規劃主題式觀光遊憩路線，帶動地區觀光與經濟發展

花壇文化創意：舊軍營、農特產、茉莉花、地方產業

綠色運輸之土地使用配置計畫

推動綠色運輸系統-鐵馬遊憩路線

串連人本生態綠網-城鄉永續發展



藍綠帶空間



自行車生活化

獨特產業文化



1.計畫背景與發展現況

2.都市計畫圖重製作業

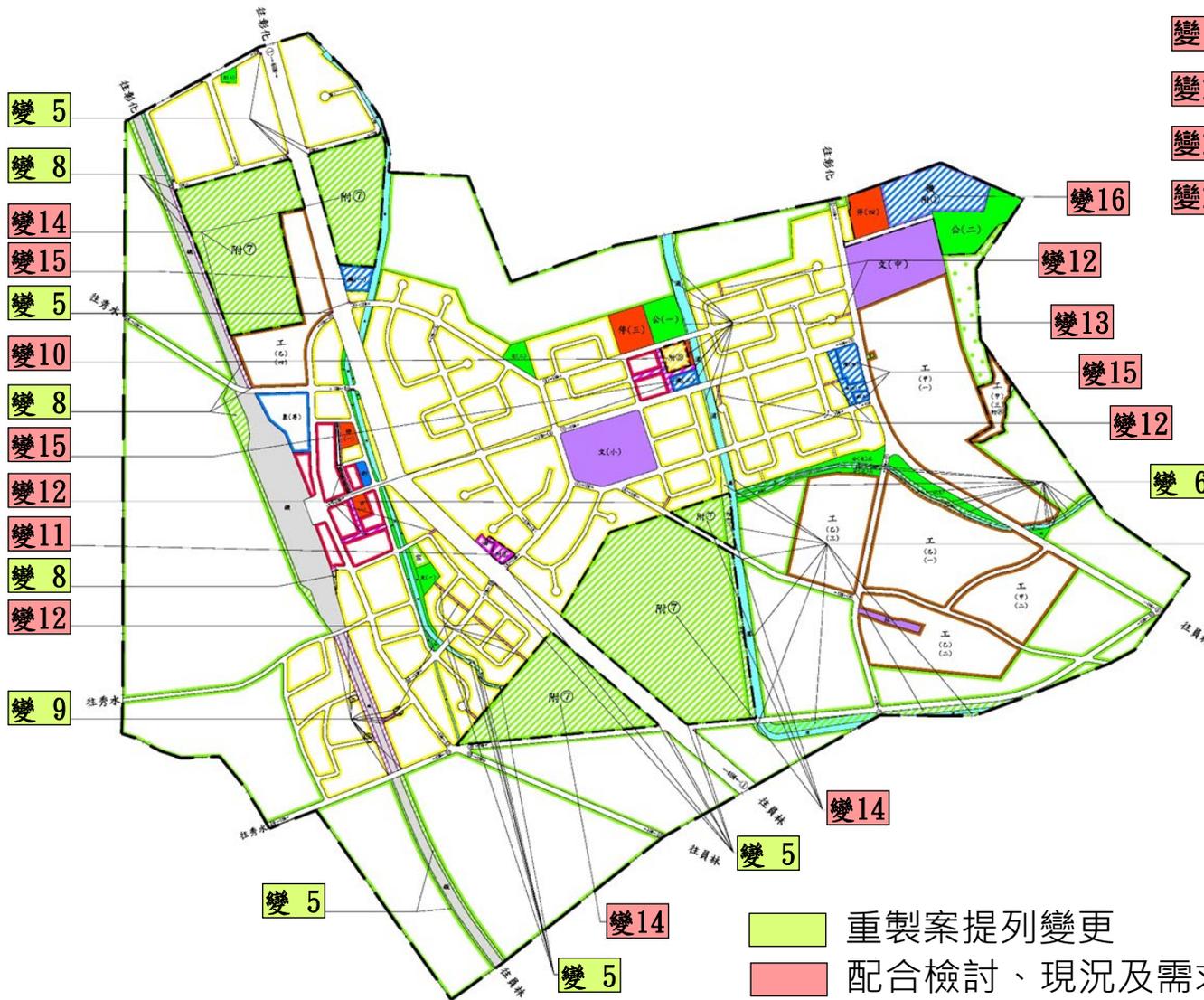
3.發展定位與構想

4.變更內容說明

5.公開展覽說明

4. 變更內容說明 – 共計19案

- 變1** 都市計畫圖重製
- 變2** 重製計畫範圍及面積
- 變3** 計畫年期調整
- 變4** 計畫人口調整
- 變17** 增訂生態都市發展策略
- 變18** 修訂分期分區發展計畫
- 變19** 主計與細計分別擬定



變更圖例

變1	變更住宅區為道路用地
變2	變更住宅區為溝渠用地
變3	變更乙種工業區為道路用地
變4	變更乙種工業區為溝渠用地
變5	變更乙種工業區為公園用地
變6	變更文教區為機關用地
變7	變更加油站專用區為加油站專用區(附)
變8	變更農業區為道路用地
變9	變更農業區為溝渠用地
變10	變更農業區為農業區(附)
變11	變更市場用地為住宅區(附)
變12	變更機關用地為機關用地
變13	變更溝渠用地為住宅區
變14	變更溝渠用地為農業區
變15	變更溝渠用地為農業區(附)
變16	變更溝渠用地為甲種工業區
變17	變更溝渠用地為綠地用地
變18	變更溝渠用地為公園用地
變19	變更溝渠用地為鄰里公園兼兒童遊樂場用地
變20	變更溝渠用地為停車場用地
變21	變更溝渠用地為機關用地
變22	變更溝渠用地為廣場用地兼供道路使用
變23	變更綠地用地為溝渠用地
變24	變更綠地用地為道路用地
變25	變更鄰里公園兼兒童遊樂場用地為溝渠用地
變26	變更鐵路用地為乙種工業區
變27	變更鐵路用地為農業區
變28	變更鐵路用地為農業區(附)
變29	變更鐵路用地為綠地用地
變30	變更鐵路用地為道路用地
變31	變更道路用地為住宅區(附)
變32	變更道路用地為道路用地兼溝渠使用
變33	變更人行步道用地為道路用地
變34	變更人行廣場用地為廣場用地兼供道路使用

重製案提列變更
 配合檢討、現況及需求調整

變1案~變4案

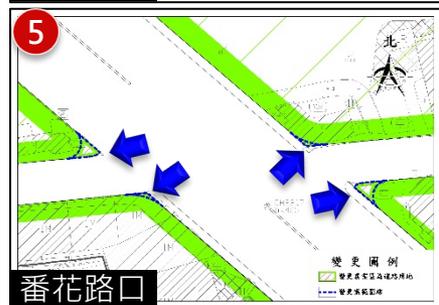
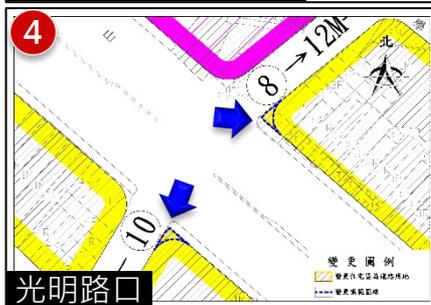
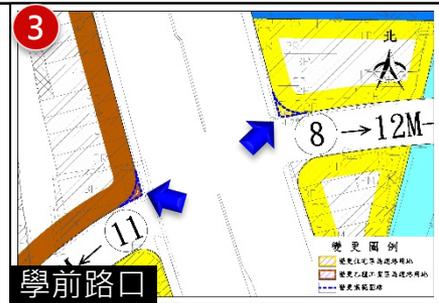
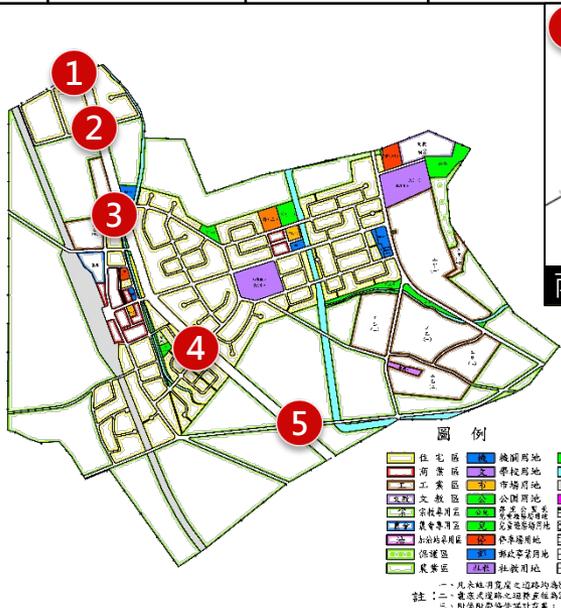


編號	變更位置	變更內容		變更理由
		原計畫 (公頃)	新計畫 (公頃)	
1	都市計畫圖重製	原都市計畫圖 (比例尺1/3000)	重製之都市計畫圖 (比例尺1/3000)	<ol style="list-style-type: none"> 1. 原計畫使用之都市計畫圖係民國63年測繪之底圖，其比例尺為1/3000，現已沿用50餘年，惟地形地物隨時間遷移已多所變動，部分區域與發展現況多有不符，以致正確位置難以確認，形成地方建設發展執行上之困擾。 2. 為解決上述問題，故辦理都市計畫圖重製作業，將現行比例尺1/3000都市計畫圖之計畫線展繪於新測之比例尺1/3000地形測量圖上，使圖面資料與現況地形地貌相吻合，以利地方建設與管理。
2	修正計畫面積	計畫面積 (289.00)	計畫面積 (289.8788)	<ol style="list-style-type: none"> 1. 依據重製後都市計畫圖 (比例尺1/3000) 重新量測結果修正。 2. 本次配合都市計畫圖重製作業，重新獲致數值化計畫圖，修正計畫面積及各項土地使用面積與公共設施用地面積。 3. 重製誤差面積係因早期原都市計畫圖之各土地使用分區及用地面積乃由人工利用機械求積儀量測都市計畫圖所得，加上測量儀器準確度不足，且圖紙伸縮因素所致，但各分區或用地之相對位置皆無顯著位移情形，總面積之誤差不涉及地籍權屬面積異動，亦無損民眾權益與公眾利益。
3	計畫年期	100年	125年	現行計畫之計畫年期業已屆滿，依法予以檢討變更，配合全國國土計畫及 彰化縣國土計畫 之計畫年期調整至 民國125年 。
4	計畫人口	12,000人	14,000人	本案都市計畫人口達成率已逾9成，爰參照歷年都市發展情形及未來發展需要，酌予調整修正計畫人口數。

變5案-重製疑義（配合道路截角之需求辦理變更）



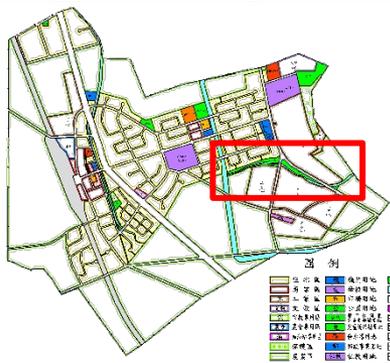
編號	變更位置	變更內容				變更理由
		原計畫	面積(公頃)	新計畫	面積(公頃)	
5	台一線與南口一號道路	住宅區	0.0072	道路用地	0.0072	1. 本案業經花壇都市計畫圖重製疑義研商會編號F1-1案決議：「...2. 考量花壇都市計畫第一次通盤檢討變更綠地用地為道路用地時，並未考量變更後都市計畫道路截角之需求，建議花壇鄉公所後續於辦理都市計畫通盤檢討時納入考量辦理。」。 2. 今配合道路交叉口截角之需求辦理用地變更。 3. 經查變更範圍部分土地已辦理徵收開闢供公眾道路通行使用；部分土地權屬雖為私有土地，但並無損及現況合法建築物。
	中山路二段	乙種工業區	0.0009	道路用地	0.0009	
	312巷、學前路、光明路、番花路五處交叉路口	農業區	0.0078	道路用地	0.0078	



變6案-重製疑義（配合鳥松坑現況溝渠辦理變更）



編號	變更位置	變更內容				變更理由
		原計畫	面積 (公頃)	新計畫	面積 (公頃)	
6	鳥松坑 (公兒(五)與 公兒(六)間 ~公(三)~計 畫區東側邊 界)	溝渠用地	0.0662	農業區	0.0662	1.本案業經花壇都市計畫圖重製疑義研商會編號F4-8、F4-9、F4-10案決議：「...2.建議花壇鄉公所後續於辦理都市計畫通盤檢討機關協調會時，針對溝渠之實際使用需求，應協調並徵詢水利用地主管機關意見。」。 2. 今 配合已開闢完成之鳥松坑現況溝渠辦理用地變更 。 3. 本案溝渠用地變更為甲種工業區部分應符合「彰化縣都市計畫區土地變更回饋審議原則三、(二)都市計畫辦理檢討、重製，原核定都市計畫、樁位成果與地籍分割資料不吻合而需調整變更...」，得免回饋。 4. 經查變更住宅區或乙種工業區為公共設施用地部分權屬大多為中華民國有土地。
		農業區	0.0039	溝渠用地	0.0039	
		溝渠用地	0.0259	甲種工業區	0.0259	
		綠地用地	0.0009	溝渠用地	0.0009	
		溝渠用地	0.0087	綠地用地	0.0087	
		溝渠用地	0.1910	公園用地	0.1910	
		乙種工業區	0.0921	溝渠用地	0.0921	
		乙種工業區	0.0196	公園用地	0.0196	
		鄰里公園兼 兒童遊樂場 用地	0.1578	溝渠用地	0.1578	
		住宅區	0.0022	溝渠用地	0.0022	
	溝渠用地	0.1361	鄰里公園兼 兒童遊樂場 用地	0.1361		



變6案-重製疑義 (配合鳥松坑現況溝渠辦理變更)

變更計畫圖

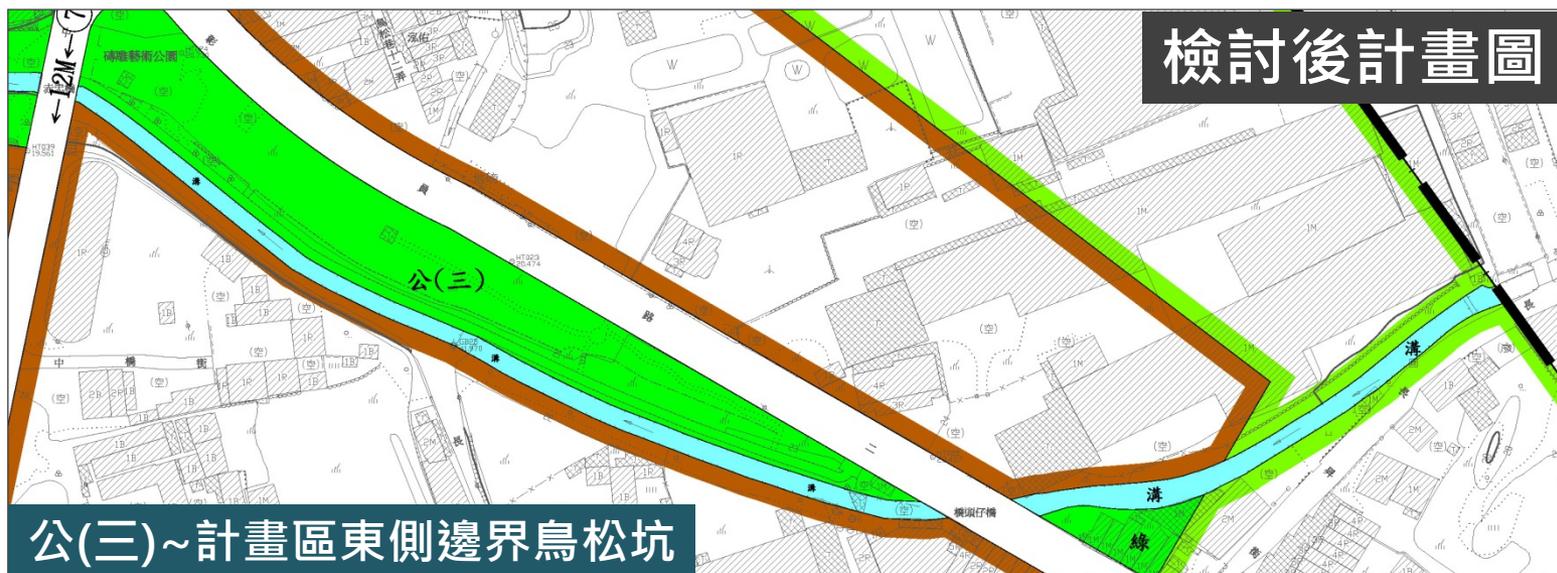
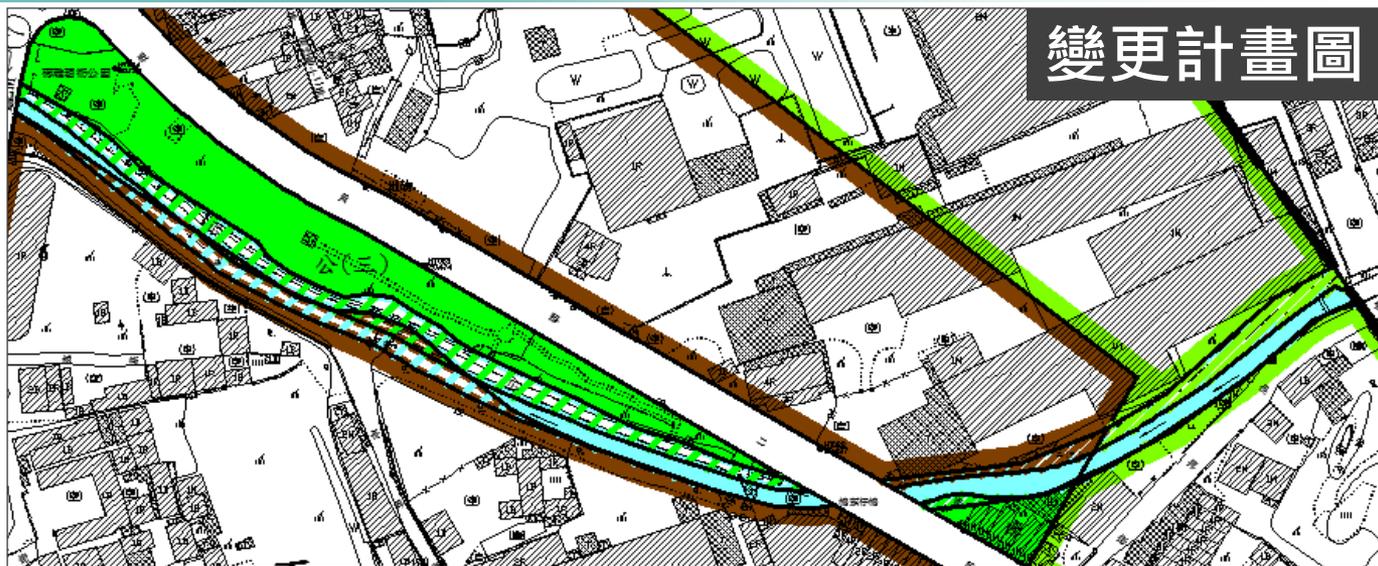


檢討後計畫圖



公兒(五)與公兒(六)間鳥松坑

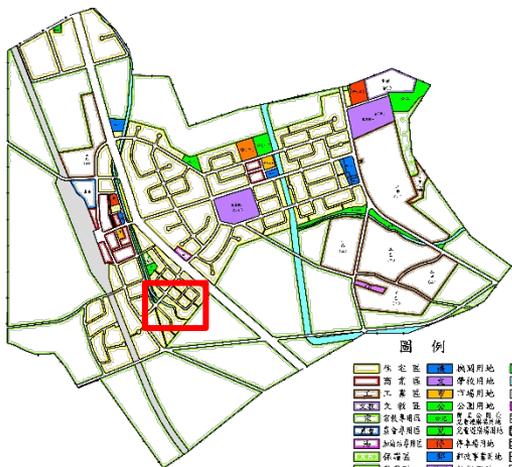
變6案-重製疑義 (配合鳥松坑現況溝渠辦理變更)



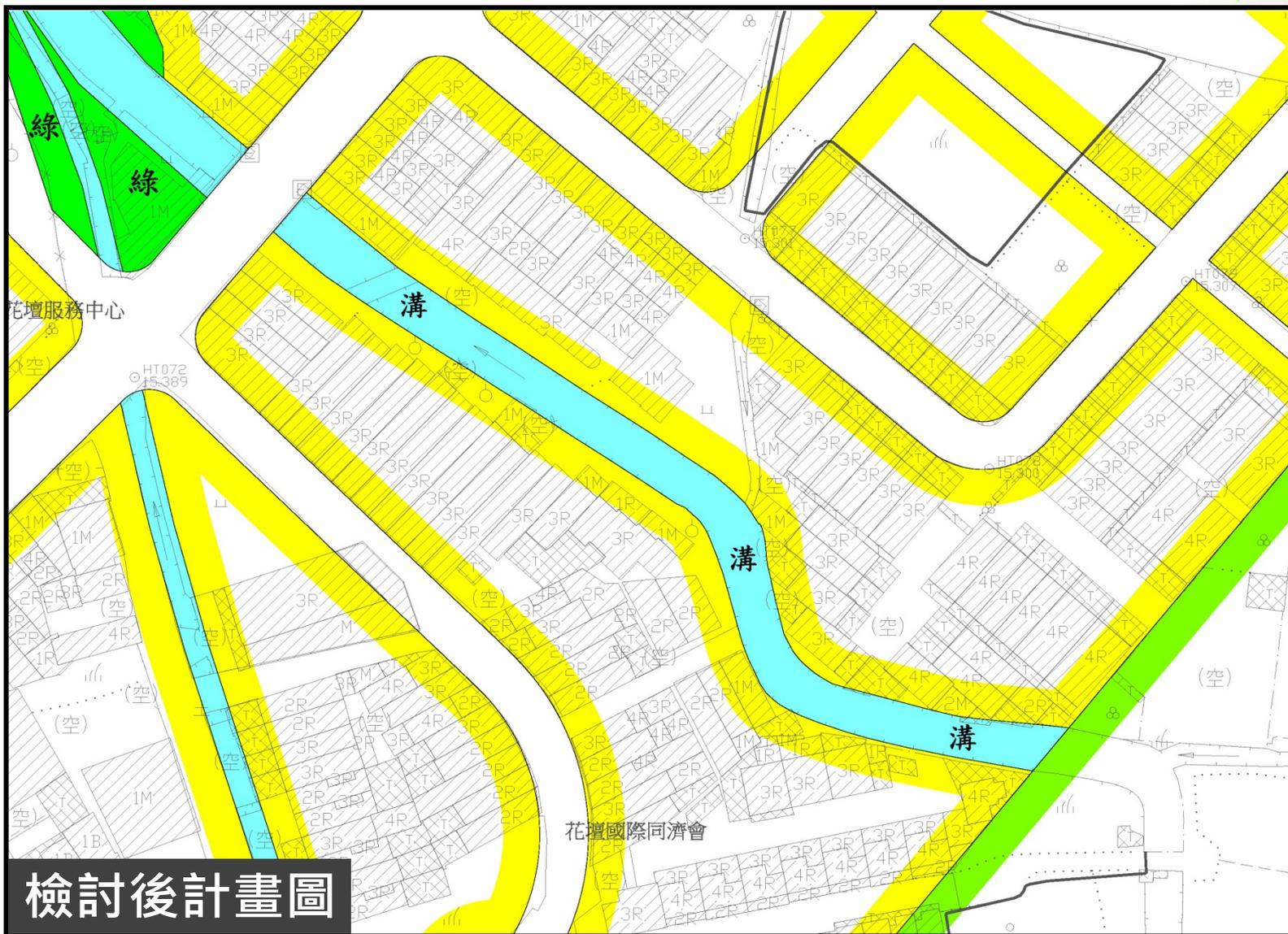
變7案-重製疑義 (配合花壇排水現況辦理變更)



編號	變更位置	變更內容				變更理由
		原計畫	面積 (公頃)	新計畫	面積 (公頃)	
7	花壇排水部分兩側 (光明路往東南至農業區界)	住宅區	0.0621	溝渠用地	0.0621	1. 本案業經花壇都市計畫圖重製疑義研商會編號D2-3案決議：「...考量花壇排水已辦理整治，建議花壇鄉公所後續辦理都市計畫通盤檢討時，應向彰化縣政府水利資源處徵詢意見。」。 2. 今 配合已整治完成之花壇排水 (參酌農業部農田水利署管理範圍) 辦理用地變更 。 3. 本案溝渠用地變更為住宅區部分應符合「彰化縣都市計畫區土地變更回饋審議原則三、(二)都市計畫辦理檢討、重製，原核定都市計畫、樁位成果與地籍分割資料不吻合而需調整變更...」，得免回饋。 4. 經查變更住宅區為公共設施用地部分權屬大多為中華民國有土地。
		溝渠用地	0.0518	住宅區	0.0518	



變7案-重製疑義 (配合花壇排水現況辦理變更)



檢討後計畫圖

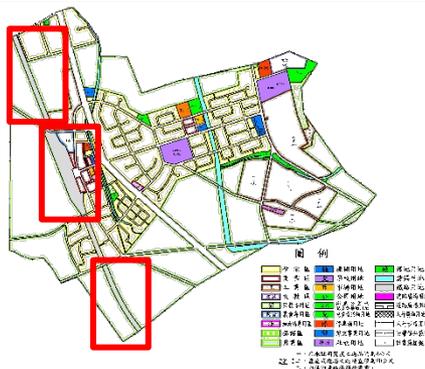
變8案-重製疑義 (鐵路用地變更及增設道路)



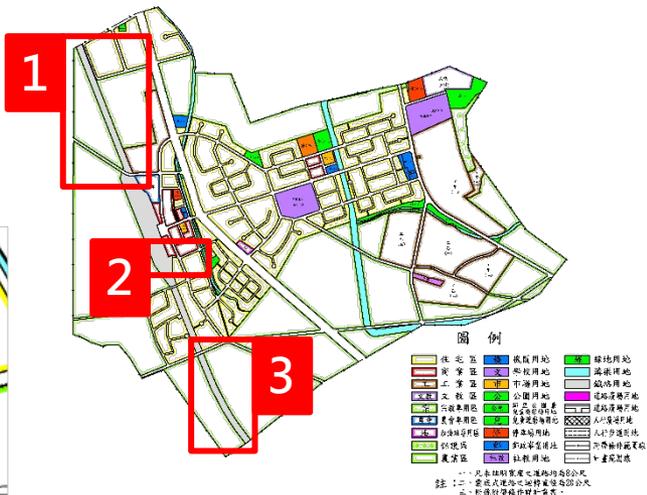
編號	變更位置	變更內容				變更理由	附帶條件或其他說明
		原計畫	面積(公頃)	新計畫	面積(公頃)		
8	計畫區內台鐵縱貫線兩側部分鐵路用地、綠地用地、農業區、乙種工業區及道路用地(明德街以北及番花路以南)	鐵路用地	0.0805	綠地用地	0.0805	1. 本案業經花壇都市計畫圖重製疑義研商會編號B2-1案決議：「...2.建議花壇鄉公所後續辦理都市計畫通盤檢討時，針對鐵路土地使用之需求，應向台灣鐵路管理局徵詢意見。」。 2. 經本案函詢交通部臺灣鐵路管理局於106年8月10日鐵企字第1060026161號函(詳附件2)回覆略以：「...本局經管路線現無拓寬及改線計畫，...除本局路線範圍之土地請維持鐵路用地外，其餘建請檢討變更為其他適當分區或用地」。 3. 為增加計畫區北側南口社區與花秀路及花壇舊市區間的聯通性，故配合於本案變更新增劃設道路用地。	應依據「彰化縣都市計畫區土地變更回饋審議原則」規定，辦理所需回饋折繳代金
		綠地用地	0.0044	道路用地	0.0044		
		農業區	0.0170	道路用地	0.0170		
		鐵路用地	0.0110	乙種工業區	0.0110		
		鐵路用地	0.3639	道路用地	0.3639		
		鐵路用地	1.5087	農業區	1.5087		
		乙種工業區	0.0005	道路用地	0.0005		
		鐵路用地	0.0084	道路用地	0.0084		
鐵路用地	0.0237	住宅區 (附帶條件)	0.0242				
道路用地	0.0005						

計畫寬度約34.5M
現況寬度約21.8M

計畫寬度約30.0M
現況寬度約20.2M



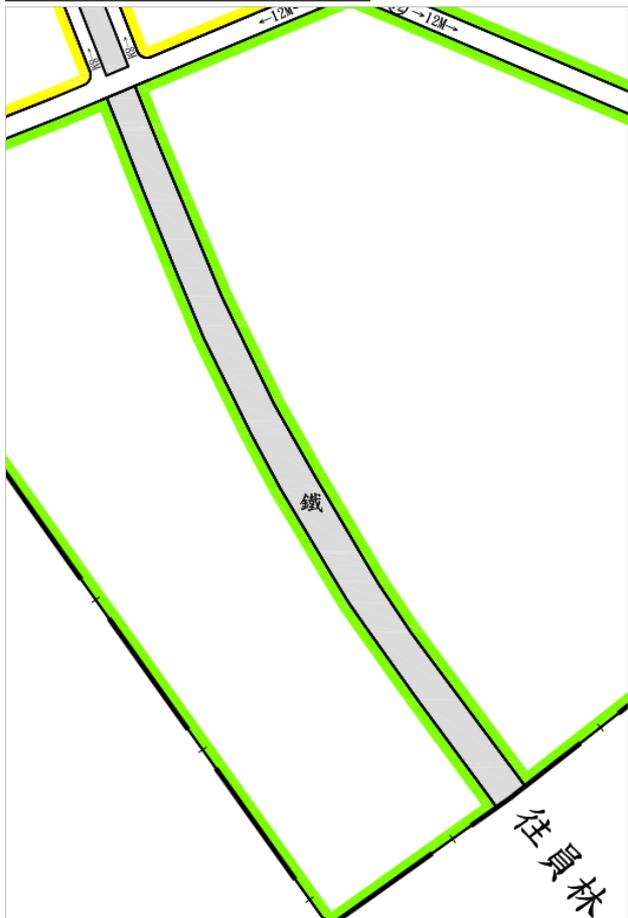
變8案-重製疑義 (鐵路用地變更及增設道路)



檢討後計畫圖 1



檢討後計畫圖 3



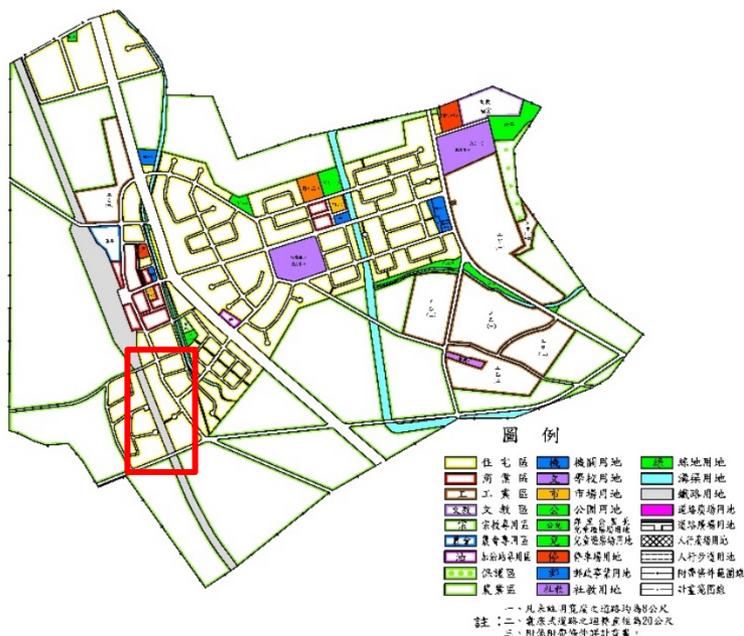
檢討後計畫圖 2



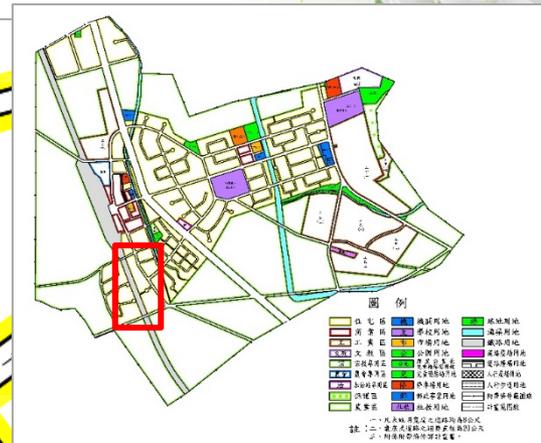
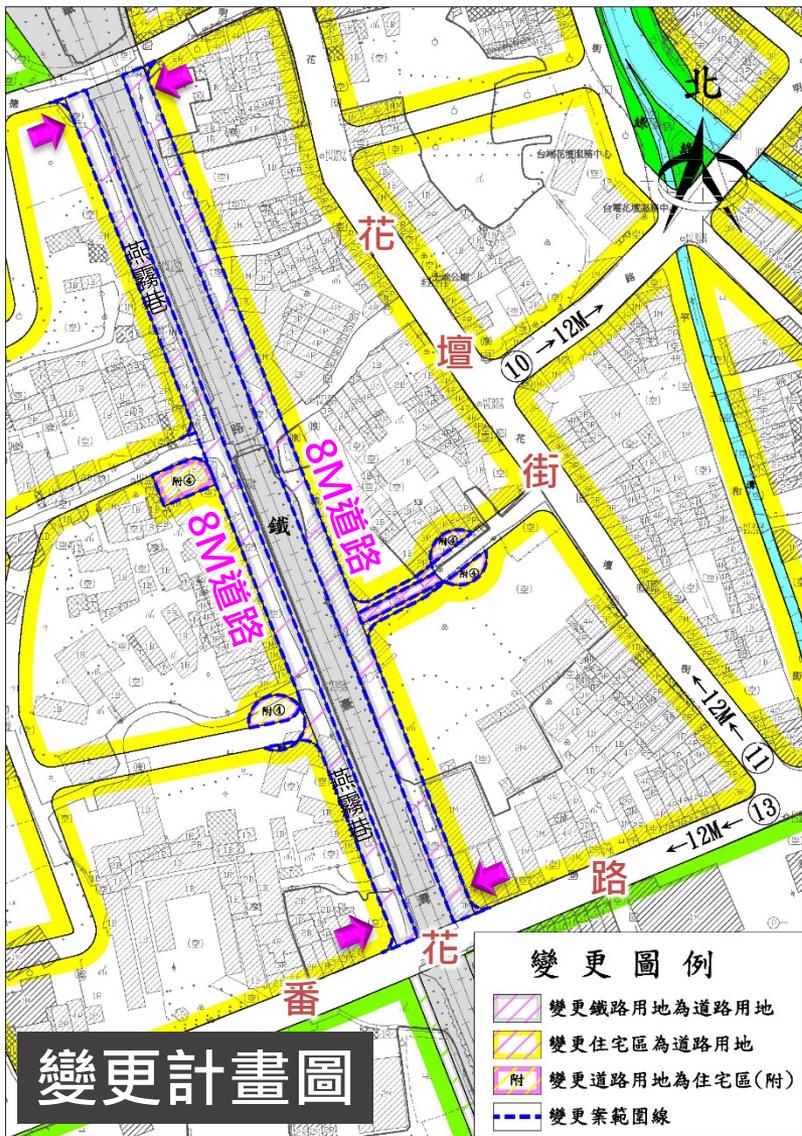
變9案-重製疑義 (鐵路用地變更及增設道路)



編號	變更位置	變更內容				變更理由	附帶條件或其他說明
		原計畫	面積(公頃)	新計畫	面積(公頃)		
9	計畫區內台鐵縱貫線兩側部分鐵路用地、住宅區及道路用地(明德街與番花路之間)	鐵路用地	0.5237	道路用地	0.5237	1. 原交通部臺灣鐵路管理局於106年8月10日鐵企字第1060026161號函表示,「...本局經管路線現無拓寬及改線計畫, ... 除本局路線範圍之土地請維持鐵路用地外,其餘建請檢討變更為其他適當分區或用地 」。 2. 配合燕霧巷已使用道路現況及提供鐵路兩側附近住宅社區出入道路需求 ,一併調整連結附近道路系統。	應依據「彰化縣都市計畫區土地變更回饋審議原則」規定,辦理所需回饋折繳代金
		住宅區	0.0215	道路用地	0.0215		
		道路用地	0.0554	住宅區(附帶條件)	0.0554		



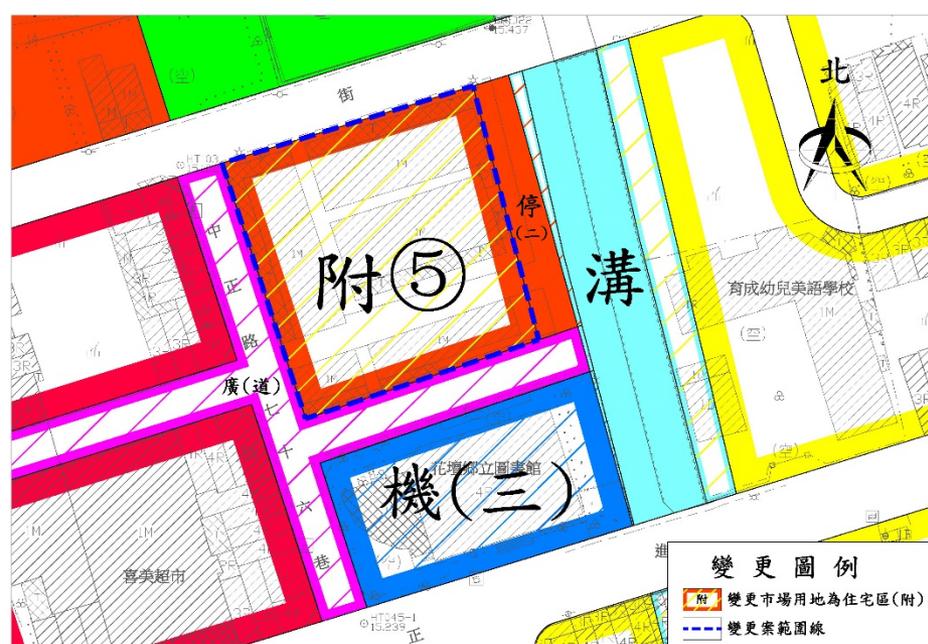
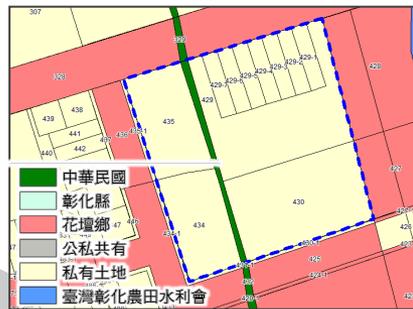
變9案-重製疑義 (鐵路用地變更及增設道路)



變10案-變更市場用地為住宅區



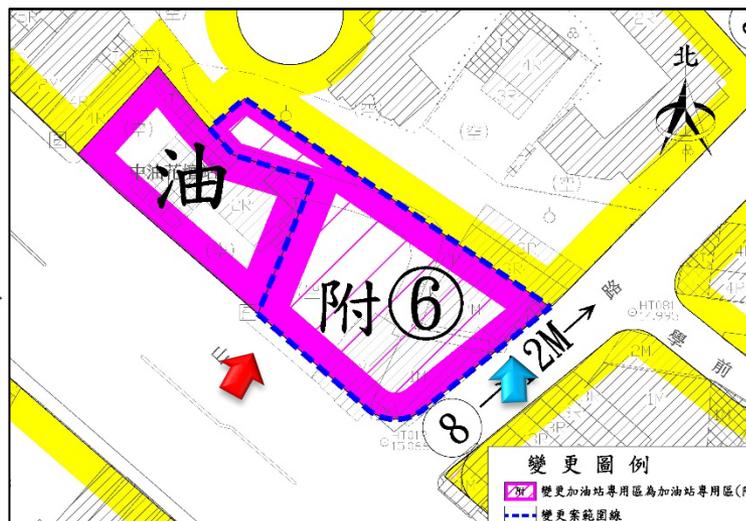
編號	變更位置	變更內容				變更理由	附帶條件或其他說明
		原計畫	面積(公頃)	新計畫	面積(公頃)		
10	市(二)用地	市場用地	0.3082	住宅區(附帶條件)	0.3082	<ol style="list-style-type: none"> 商業經營模式與民眾生活型態的改變，超商與大賣場已逐漸取代傳統市場的功能，為避免市場用地閒置浪費，反而造成都市發展的障礙。 因周邊地區現況已有各式市場及超市坐落分布，包括全聯福利中心、喜美超市、水文黃昏市場及花壇市場，已能提供本都市計畫區居民之服務需求。 	應依據「彰化縣都市計畫區土地變更回饋審議原則」規定，劃設變更總面積20%以上公共設施用地作為回饋土地。



變11案-增加加油站專用區附帶條件



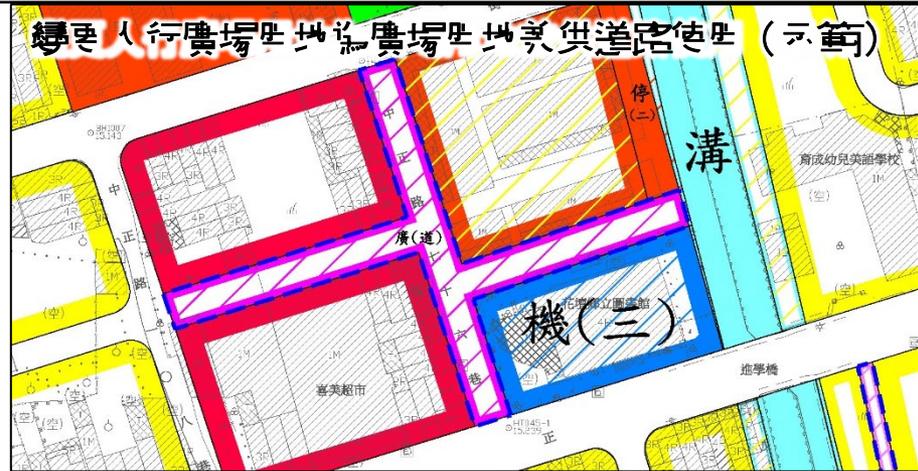
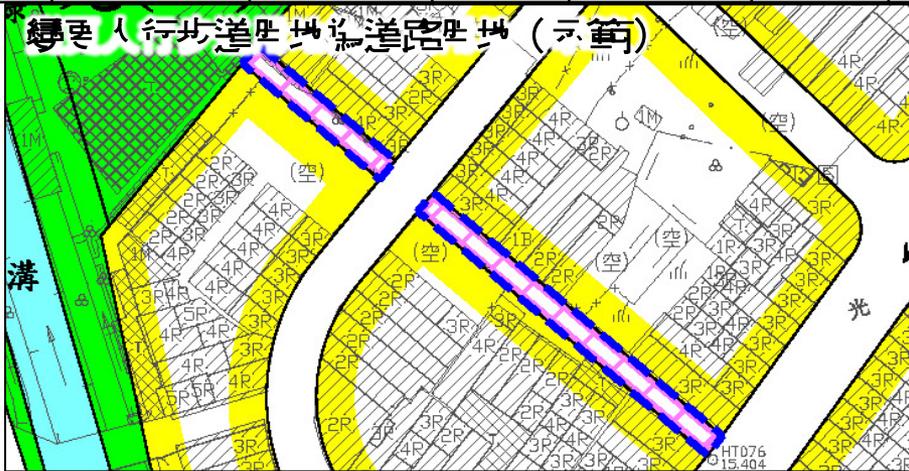
編號	變更位置	變更內容				變更理由	附帶條件 或其他說明
		原計畫	面積 (公頃)	新計畫	面積 (公頃)		
11	加油站 專用區	加油站 專用區	0.1628	加油站 專用區 (附帶條件)	0.1628	為避免土地閒置及影響土地所有權人權益，台灣中油股份有限公司應依附帶條件規定儘速辦理價購作業。	台灣中油股份有限公司應於本次通盤檢討後2年內編列預算辦理價購事宜，否則併鄰近使用分區檢討變更。



變12案-變更人行步道用地及人行廣場用地



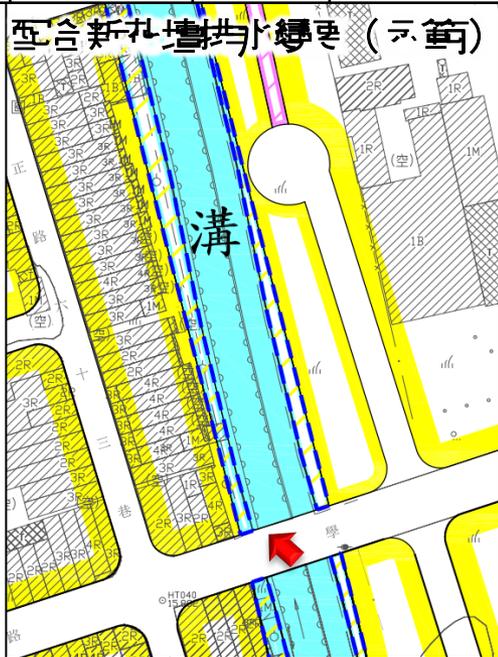
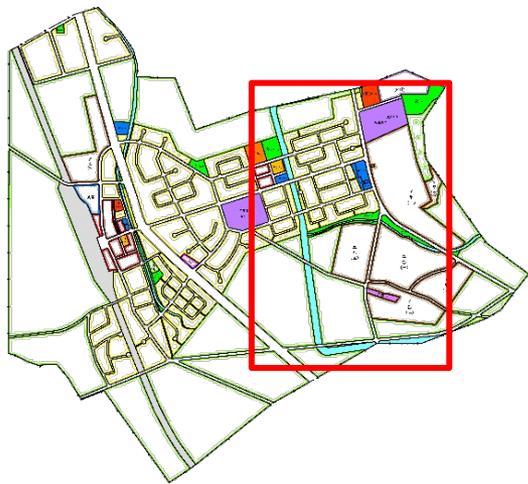
編號	變更位置	變更內容				變更理由
		原計畫	面積 (公頃)	新計畫	面積 (公頃)	
12	人行步道用地及人行廣場用地	人行步道用地	0.2573	道路用地	0.2573	1. 人行步道用地及人行廣場用地依內政部國土署函示 不得通行車輛 ，因此面臨人行步道及人行廣場之建築基地申請建築執照時，雖擬留設停車空間，但礙於臨接之人行步道無法供車輛通行使用，因而需依「彰化縣建築物附設停車空間繳納代金及管理使用辦法」繳納停車空間代金，造成土地所有權人額外負擔。 2. 為解決面臨人行步道及人行廣場用地之建築基地需依規定留設停車空間之執行疑義， 避免損及民眾權益 。 3. 依109年5月8日彰化縣都市計畫委員會第251次會議審查通過之「彰化縣都市計畫人行步道用地檢討變更審議原則」辦理檢討，現行計畫人行步道用地有17處，經檢討維持2處餘均變更為道路用地。
		人行廣場用地	0.3760	廣場用地兼供道路使用	0.3760	



變13案-配合新花壇排水變更



編號	變更位置	變更內容				變更理由
		原計畫	面積 (公頃)	新計畫	面積 (公頃)	
13	計畫區內新花壇排水路兩側土地 (計畫區北側至計畫區南側)	溝渠用地	0.9257	農業區	0.9257	1. 彰化縣政府水利資源處已於108年3月11日書函說明98年6月「洋仔厝溪排水系統-花壇排水支線治理計畫」規劃用地寬度為15至20公尺， 贖餘土地已無供水利使用需求 。 2. 且彰化縣洋子厝溪排水系統花壇支線治理計畫之花壇排水(第一期)(第二期)上游改道工程及橋梁改建工程業已完竣。 3. 檢討原計畫規劃溝渠用地範圍， 將原屬溝渠用地土地配合無需使用範圍回復原使用分區 檢討辦理變更。
		溝渠用地	0.2711	住宅區	0.2711	
		溝渠用地	0.0169	公園用地	0.0169	
		溝渠用地	0.0100	停車場用地	0.0100	
		溝渠用地	0.0020	機關用地	0.0020	
		溝渠用地	0.0009	廣場用地兼供道路使用	0.0009	
		道路用地	0.0016	道路用地兼溝渠使用	0.0016	



變13案-配合新花壇排水變更



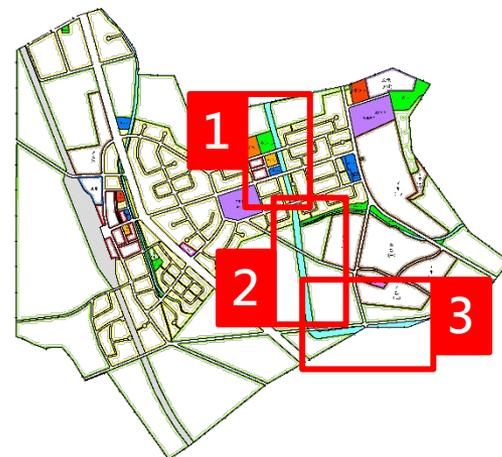
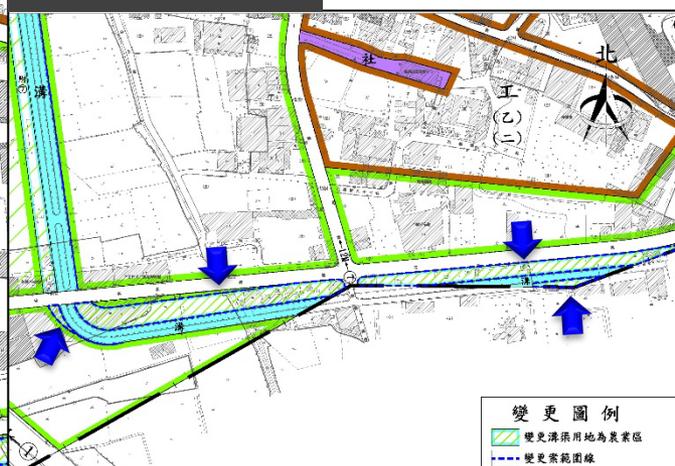
變更計畫圖 1



變更計畫圖 2



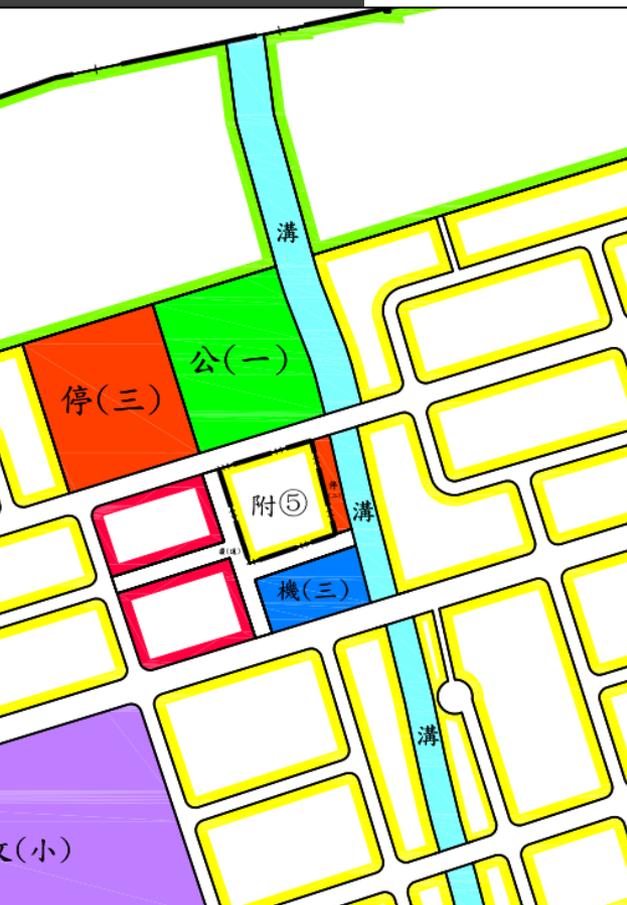
變更計畫圖 3



變13案-配合新花壇排水變更



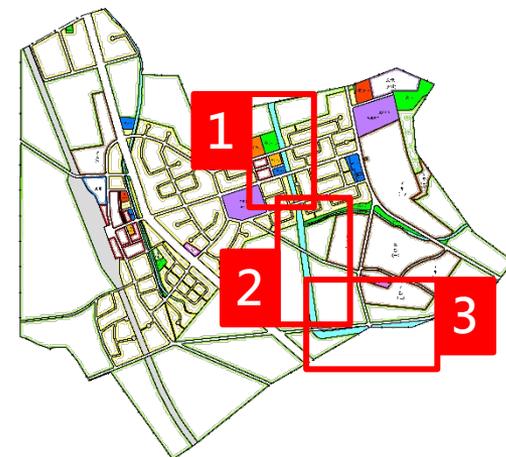
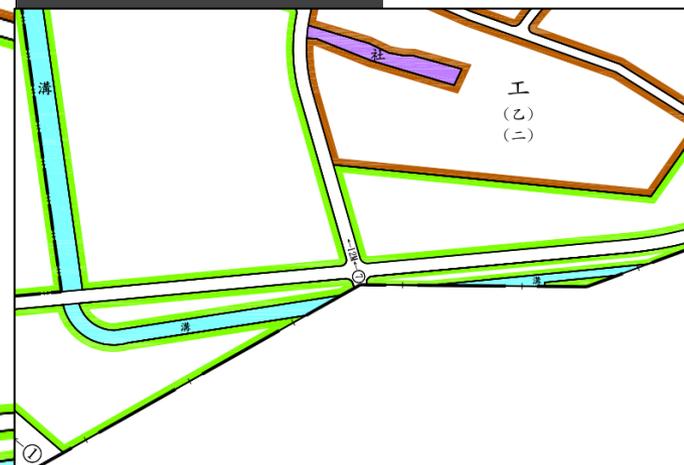
檢討後計畫圖 1



檢討後計畫圖 2



檢討後計畫圖 3

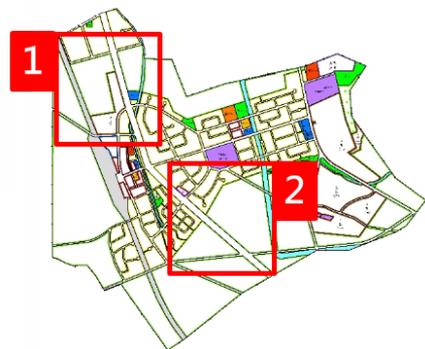


變14案-變更為農業區(附) (未來發展區位)



編號	變更位置	變更內容				變更理由	附帶條件 或其他說明
		原計畫	面積 (公頃)	新計畫	面積 (公頃)		
14	南口社區南側、花壇鄉公所北側、花南路北側與新花壇排水西側之農業區	農業區	28.5738	農業區(附)	28.5738	<ol style="list-style-type: none"> 1. 現行都市計畫區內住商發展率已趨近飽和，依據都市發展用地需求檢討及相關建設計畫開發影響，本次計畫需配合規劃預留所需未來發展腹地。 2. 本案計畫區緊鄰已發展地區或距離主要公共設施（如鐵路車站、鄉公所、學校等）500公尺範圍內且位居台1線道旁，聯外道路交通便利。 3. 考量後續應依附帶條件辦理整體開發，為避免混淆土地使用定位及造成執行困擾，故將檢討變更為農（附），待附帶條件完成後，再予以核定。 	應另行變更主要計畫及擬定細部計畫（含配置適當之公共設施用地與擬具具體公平合理之事業及財務計畫），並 應以整體開發方式辦理開發 。
	花南路北側與新花壇排水西側之溝渠用地	溝渠用地	0.5853	農業區(附)	0.5853	<ol style="list-style-type: none"> 1. 彰化縣水利資源處已於108年3月11日書函說明98年6月「洋仔厝溪排水系統-花壇排水支線治理計畫」規劃用地寬度為15至20公尺，騰餘土地已無水利使用需求。 2. 依前開機關之建議意見，納入整體開發地區規劃檢討為農業區（附）。 	
	南口社區南側之部份鐵路用地	鐵路用地	0.0102	農業區(附)	0.0102	<ol style="list-style-type: none"> 1. 原交通部臺灣鐵路管理局於106年8月10日鐵企字第1060026161號函表示，「...本局經管路線現無拓寬及改線計畫，...除本局路線範圍之土地請維持鐵路用地外，其餘建請檢討變更為其他適當分區或用地」。 2. 依前開機關之建議意見，納入整體開發地區規劃檢討為農業區（附）。 	

變14案-變更為農業區(附) (未來發展區位)



變15案-機關用地刪除原指定用途



編號	變更位置	變更內容				變更理由
		原計畫	面積 (公頃)	新計畫	面積 (公頃)	
15	機關用地 機(一) 機(三) 機(四) 機(五) 機(六)	機關用地 (原指定用途)	1.2904	機關用地	1.2904	為符合實際使用情形，擬配合實際使用及未來鄉政規劃，調整機關用地之指定用途，遂依內政部都市計畫委員會第873次會議紀錄報告案第二案決定(略以)：「已取得開闢之機關用地，刪除該等機關用地指定用途。」。



變16案-配合花壇鄉公所及聯合幼兒園設置



編號	變更位置	變更內容			
		原計畫	面積(公頃)	新計畫	面積(公頃)
16	花壇國中北側文教區	文教區	2.1427	機關用地	2.1427

變更理由

- 基地原為軍方營區設施**，因當時閒置無使用需求於辦理第三次通盤檢討時變更為文教區，依據92年4月11日彰化縣都市計畫委員會第153次會議紀錄資料，原公展規劃草案為保護區變更機關用地(供鄉公所及所屬機關使用)、社教用地、停車場，於縣都委會審議階段提案變更文教區，後經內政部都委會審議通過於94年間發布實施，多年來僅利用營區設施做為長沙社區活動中心，並向中央爭取經費將設施綠美化，成為社區居民運動休閒空間，並無整體開發行為。
- 原機1用地花壇鄉公所現有建築物老舊已逾使用年限**、空間狹窄難用且耐震能力不足。目前已取得內政部補助「前瞻基礎建設計畫-公共服務據點整備及公有危險建築補強重建有關地方政府辦公廳舍及村(里)集會(活動中心)整建計畫案」之耐震補強經費，預計115年底竣工，供日後花壇鄉公所公設民營托嬰中心使用。
- 文教區**目前已開闢建築為藝文館及鄉立聯合幼兒園**，目前花壇鄉公所、代表會、調解委員會暫借藝文館使用中，基地提供良好停車空間與洽公便利性。
- 原公所基地(機1用地)因地方政策另有用途(公設民營托嬰中心使用)現花壇鄉公所有長期辦公場所使用需求，故配合政策需求變更分區以符合使用，達永續經營目的。



變17案~變19案



編號	變更位置	變更內容		變更理由
		原計畫 (公頃)	新計畫 (公頃)	
17	生態都市發展策略	未訂定	增訂	依內政部106.4.18台內營字第1060804982號令修正「都市計畫定期通盤檢討實施辦法」辦理。
18	分期分區發展計畫	已訂定	修訂	為有效推動本計畫都市發展建設，依都市發展趨勢及地方財力負擔，修訂分期分區發展計畫。
19	主要計畫與細部計畫分別擬定	主要計畫與細部計畫合併擬定。 土地使用分區管制計畫、事業及財務計畫。	主要計畫與細部計畫分別擬定。 主要計畫增訂土地使用分區管制原則性規範、實施進度與經費，而土地使用管制要點、事業及財務計畫回歸於細部計畫。	隨環境變遷及提升計畫管理效率，彰化縣政府近年辦理各都市計畫之通盤檢討，皆秉持主要計畫與細部計畫分離審議原則，以 強化地方自治彈性及效能 ，以因應地方發展需求，故辦理本案。

土地使用分區管制要點變更檢討表1



原條文	檢討後條文	說明																																
一、本要點依據都市計畫法第二十二條及同法台灣省施行細則第三十五條之規定訂定之。	一、本要點依據都市計畫法第二十二條、 <u>第三十二條</u> 及同法台灣省施行細則第三十五條之規定訂定之。	都市計畫法第32條為土地使用分區管制依據，故增訂該條文。																																
二、住宅區之建蔽率不得大於百分之六十，容積率不得大於百分之一百五十，惟若建蔽率不大於百分之五十時，則容積率得調整為不得大於百分之一百八十。	二、本計畫區內各種土地使用分區之建蔽率、容積率不得大於下表規定： <table border="1" data-bbox="734 456 1449 985"> <thead> <tr> <th>項目</th> <th>建蔽率 (%)</th> <th>容積率 (%)</th> <th>備註</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>住宅區</td> <td>60</td> <td>150</td> <td>建蔽率不大於50%時，則容積率得調整為不得大於180%</td> </tr> <tr> <td>商業區</td> <td>80</td> <td>240</td> <td>建蔽率不大於70%時，則容積率得調整為不得大於300%</td> </tr> <tr> <td>甲種工業區</td> <td>70</td> <td>210</td> <td></td> </tr> <tr> <td>乙種工業區</td> <td>60</td> <td>210</td> <td></td> </tr> <tr> <td>農會專用區</td> <td>50</td> <td>250</td> <td>使用用途依農會法相關規定辦理</td> </tr> <tr> <td>加油站專用區</td> <td>40</td> <td>80</td> <td></td> </tr> <tr> <td>宗教專用區</td> <td>60</td> <td>160</td> <td></td> </tr> </tbody> </table>	項目	建蔽率 (%)	容積率 (%)	備註	住宅區	60	150	建蔽率不大於50%時，則容積率得調整為不得大於180%	商業區	80	240	建蔽率不大於70%時，則容積率得調整為不得大於300%	甲種工業區	70	210		乙種工業區	60	210		農會專用區	50	250	使用用途依農會法相關規定辦理	加油站專用區	40	80		宗教專用區	60	160		1. 調整條次。 2. 原條文第二至第四點及第八至第十點之有關各種土地使用分區建蔽率、容積率規定部分， 整併改以表格形式呈現 ，以利整體參照。
項目	建蔽率 (%)	容積率 (%)	備註																															
住宅區	60	150	建蔽率不大於50%時，則容積率得調整為不得大於180%																															
商業區	80	240	建蔽率不大於70%時，則容積率得調整為不得大於300%																															
甲種工業區	70	210																																
乙種工業區	60	210																																
農會專用區	50	250	使用用途依農會法相關規定辦理																															
加油站專用區	40	80																																
宗教專用區	60	160																																
三、商業區之建蔽率不得大於百分之八十，容積率不得大於百分之二百四十，惟若建蔽率不大於百分之七十時，則容積率得調整為不得大於百分之三百。	刪除。	1. 刪除條文。 2. 併變更後條文第二點																																
四、甲種工業區之建蔽率不得大於百分之七十，容積率不得大於百分之二百一十；乙種工業區之建蔽率不得大於百分之六十，容積率不得大於百分之二百一十。	刪除。	1. 刪除條文。 2. 併變更後條文第二點																																

土地使用分區管制要點變更檢討表2



原條文	檢討後條文	說明																																								
<p>五、機關、社教用地及郵政事業用地之建蔽率不得大於百分之五十，容積率不得大於百分之二百五十。</p>	<p>三、本計畫區內各項公共設施用地之建蔽率容積率不得大於下表規定：</p> <table border="1" data-bbox="739 365 1412 1036"> <thead> <tr> <th>項目</th> <th>建蔽率 (%)</th> <th>容積率 (%)</th> <th>備註</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>機關用地</td> <td>50</td> <td>250</td> <td></td> </tr> <tr> <td>社教用地</td> <td>50</td> <td>250</td> <td></td> </tr> <tr> <td>郵政事業用地</td> <td>50</td> <td>250</td> <td></td> </tr> <tr> <td>市場用地</td> <td>60</td> <td>240</td> <td></td> </tr> <tr> <td>學校用地</td> <td>50</td> <td>150</td> <td></td> </tr> <tr> <td>公園用地</td> <td>15</td> <td>45</td> <td></td> </tr> <tr> <td>鄰里公園兼兒童遊樂場用地</td> <td>15</td> <td>45</td> <td></td> </tr> <tr> <td>兒童遊樂場用地</td> <td>15</td> <td>45</td> <td></td> </tr> <tr> <td>停車場用地</td> <td>10</td> <td>20</td> <td>若為立體使用，其建蔽率不得大於80%，容積率不得大於400%。</td> </tr> </tbody> </table>	項目	建蔽率 (%)	容積率 (%)	備註	機關用地	50	250		社教用地	50	250		郵政事業用地	50	250		市場用地	60	240		學校用地	50	150		公園用地	15	45		鄰里公園兼兒童遊樂場用地	15	45		兒童遊樂場用地	15	45		停車場用地	10	20	若為立體使用，其建蔽率不得大於80%，容積率不得大於400%。	<p>1. 調整條次。 2. 原條文第五至第七點及第十一至第十二點之有關各項公共設施用地建蔽率、容積率規定部分，整併改以表格形式呈現，以利整體參照。</p>
項目	建蔽率 (%)	容積率 (%)	備註																																							
機關用地	50	250																																								
社教用地	50	250																																								
郵政事業用地	50	250																																								
市場用地	60	240																																								
學校用地	50	150																																								
公園用地	15	45																																								
鄰里公園兼兒童遊樂場用地	15	45																																								
兒童遊樂場用地	15	45																																								
停車場用地	10	20	若為立體使用，其建蔽率不得大於80%，容積率不得大於400%。																																							
<p>六、零售市場之建蔽率不得大於百分之六十容積率不得大於百分之二百四十。</p>	<p>刪除。</p>	<p>1. 刪除條文。 2. 併變更後條文第三點。</p>																																								
<p>七、學校用地之建蔽率不得大於百分之五十容積率不得大於百分之一百五十。</p>	<p>刪除。</p>	<p>1. 刪除條文。 2. 併變更後條文第三點。</p>																																								
<p>八、加油站專用區之建蔽率不得大於百分之四十，容積率不得大於百分之八十。</p>	<p>刪除。</p>	<p>1. 刪除條文。 2. 併變更後條文第二點。</p>																																								

土地使用分區管制要點變更檢討表3



原條文	檢討後條文	說明
九、農會專用區之建蔽率不得大於百分之五十容積率不得大於百分之二百五十，其使用用途依農會法相關規定辦理。	刪除。	1. 調整條次。 2. 併變更後條文第二點及修訂土地使用分區要點格式。
十、宗教專用區之建蔽率不得大於百分之六十容積率不得大於百分之一百六十。	刪除。	1. 刪除條文。 2. 併變更後條文第二點
十一、公園用地、鄰里公園兼兒童遊樂場用地兒童遊樂場用地之建蔽率不得大於百分之十五，容積率不得大於百分之四十五。	刪除。	1. 刪除條文。 2. 併變更後條文第三點
十二、停車場用地之建蔽率不得大於百分之十容積率不得大於百分之二十，若為立體使用，其建蔽率不得大於百分之八十，容積率不得大於百分之四百。	刪除。	1. 刪除條文。 2. 併變更後條文第三點
十三、為鼓勵基地之整體合併建築使用及設置公益性設施，訂定左列獎勵措施。 (一) 建築基地設置公共開放空間獎勵部分依內政部訂定「建築技術規則」規定辦理 (二) 建築物提供部分樓地板面積供左列使用者，得增加所提供之樓地板面積，但以不超過基地面積乘以該基地容積率之百分之三十為限。 1. 私人捐獻或設置圖書館、博物館、藝術中心、兒童、青少年、勞工、老人等活動中心、景觀公共設施等供公眾使用；其集中留設之面積在一百平方公尺以上，並經目的事業主管機關核准設立公益性基金管理營運者。 2. 建築物留設空間與天橋或地下道連接供公眾使用，經交通主管機關核准者。	四、為鼓勵基地之整體合併建築使用及設置公益性設施，訂定左列獎勵措施。 (一) 建築基地設置公共開放空間獎勵部分依內政部訂定「建築技術規則」規定辦理。 (二) 建築物提供部分樓地板面積供左列使用者，得增加所提供之樓地板面積，但以不超過基地面積乘以該基地容積率之 百 分之三十+20% 為限。 1. 私人捐獻或設置圖書館、博物館、藝術中心、兒童、青少年、勞工、老人等活動中心、景觀公共設施等供公眾使用；其集中留設之面積在一百 100 平方公尺以上，並經目的事業主管機關核准設立公益性基金管理營運者。 2. 建築物留設空間與天橋或地下道連接供公眾使用，經交通主管機關核准者。	1. 調整條次。 2. 配合「都市計畫法臺灣省施行細則」修訂容積獎勵上限規定。 3. 修訂土地使用分區要點格式。

土地使用分區管制要點變更檢討表4



原條文		檢討後條文	說明																																				
<p>十四、建築物新建、改建、變用途增建部分，應依左表之規定設置停車空間。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。</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>建築物用途</th> <th>基準停車位數</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>一、住宅區等類似用途建築物。</td> <td>超過300m²以上部分，每滿120m²設置一個停車位，且不得少於每戶附設一停車位之車位數。</td> </tr> <tr> <td>二、戲院、電影院、演藝場、歌廳、舞廳、咖啡廳、酒家、俱樂部、夜總會、保齡球館、室內遊藝場所等類似用途建築物。</td> <td>每滿80m²設置乙位。</td> </tr> <tr> <td>三、百貨商場、百貨公司、商場(店)、餐廳、飲食店、超級市場、市場等類似用途建築物。</td> <td>每滿80m²設置乙位。</td> </tr> <tr> <td>四、辦公、事務所、金融等類似用途建築物。</td> <td>每滿70m²設置乙位。</td> </tr> <tr> <td>五、旅館、國際觀光旅館等類似用途建築物。</td> <td>每滿100m²或每四個房間設置乙位</td> </tr> <tr> <td>六、集會堂、體育館、室內游泳池、展覽場、博物館、紀念館、文教設施等類似用途建築物。</td> <td>每滿100m²設置乙位。</td> </tr> <tr> <td>七、醫院診所等類似用途建築物。</td> <td>每滿五個床位或每70m²設置乙位</td> </tr> <tr> <td>八、戶外遊憩設施等類似用途建築物</td> <td>每滿150m²設置乙位。</td> </tr> <tr> <td>九、學校。</td> <td>每班設置1.5位。</td> </tr> <tr> <td>十、運輸服務業。</td> <td>以營業車輛數為停車位數。</td> </tr> <tr> <td>十一、殯儀館。</td> <td>每滿100m²設置乙位。</td> </tr> <tr> <td>十二、其他建築。</td> <td>每滿150m²設置乙位。</td> </tr> </tbody> </table>		建築物用途	基準停車位數	一、住宅區等類似用途建築物。	超過300m ² 以上部分，每滿120m ² 設置一個停車位，且不得少於每戶附設一停車位之車位數。	二、戲院、電影院、演藝場、歌廳、舞廳、咖啡廳、酒家、俱樂部、夜總會、保齡球館、室內遊藝場所等類似用途建築物。	每滿80m ² 設置乙位。	三、百貨商場、百貨公司、商場(店)、餐廳、飲食店、超級市場、市場等類似用途建築物。	每滿80m ² 設置乙位。	四、辦公、事務所、金融等類似用途建築物。	每滿70m ² 設置乙位。	五、旅館、國際觀光旅館等類似用途建築物。	每滿100m ² 或每四個房間設置乙位	六、集會堂、體育館、室內游泳池、展覽場、博物館、紀念館、文教設施等類似用途建築物。	每滿100m ² 設置乙位。	七、醫院診所等類似用途建築物。	每滿五個床位或每70m ² 設置乙位	八、戶外遊憩設施等類似用途建築物	每滿150m ² 設置乙位。	九、學校。	每班設置1.5位。	十、運輸服務業。	以營業車輛數為停車位數。	十一、殯儀館。	每滿100m ² 設置乙位。	十二、其他建築。	每滿150m ² 設置乙位。	<p>五、本計畫區內住宅區、商業區，其停車空間劃設標準應依下列規定辦理。</p> <p>(一) 於實施區段徵收或市地重劃但尚未分配土地之地區及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，其住宅區商業區之停車空間應依下表規定辦理：</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>總樓地板面積</th> <th>停車設置標準</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>1~250平方公尺</td> <td>設置一部</td> </tr> <tr> <td>251~400平方公尺</td> <td>設置二部</td> </tr> <tr> <td>401~550平方公尺</td> <td>設置三部</td> </tr> <tr> <td>以下類推</td> <td>—</td> </tr> </tbody> </table> <p>區段徵收或市地重劃尚未配地之地區，係指本規定發布實施日之前尚未開始進行土地分配作業之地區。</p> <p>(二) 前項以外地區則依建築技術規則建築設計施工編第59條規定辦理。</p>	總樓地板面積	停車設置標準	1~250平方公尺	設置一部	251~400平方公尺	設置二部	401~550平方公尺	設置三部	以下類推	—	<p>1. 調整條次</p> <p>2. 為符合實際使用情形，配合建築技術規則，並參考「都市計畫細部計畫審議原則」第十二條第(二)項修訂停車空間設置規定。</p>
建築物用途	基準停車位數																																						
一、住宅區等類似用途建築物。	超過300m ² 以上部分，每滿120m ² 設置一個停車位，且不得少於每戶附設一停車位之車位數。																																						
二、戲院、電影院、演藝場、歌廳、舞廳、咖啡廳、酒家、俱樂部、夜總會、保齡球館、室內遊藝場所等類似用途建築物。	每滿80m ² 設置乙位。																																						
三、百貨商場、百貨公司、商場(店)、餐廳、飲食店、超級市場、市場等類似用途建築物。	每滿80m ² 設置乙位。																																						
四、辦公、事務所、金融等類似用途建築物。	每滿70m ² 設置乙位。																																						
五、旅館、國際觀光旅館等類似用途建築物。	每滿100m ² 或每四個房間設置乙位																																						
六、集會堂、體育館、室內游泳池、展覽場、博物館、紀念館、文教設施等類似用途建築物。	每滿100m ² 設置乙位。																																						
七、醫院診所等類似用途建築物。	每滿五個床位或每70m ² 設置乙位																																						
八、戶外遊憩設施等類似用途建築物	每滿150m ² 設置乙位。																																						
九、學校。	每班設置1.5位。																																						
十、運輸服務業。	以營業車輛數為停車位數。																																						
十一、殯儀館。	每滿100m ² 設置乙位。																																						
十二、其他建築。	每滿150m ² 設置乙位。																																						
總樓地板面積	停車設置標準																																						
1~250平方公尺	設置一部																																						
251~400平方公尺	設置二部																																						
401~550平方公尺	設置三部																																						
以下類推	—																																						

土地使用分區管制要點變更檢討表5



原條文	檢討後條文	說明
<p>十五、依前條規定之備註</p> <p>一、</p> <p>(1) 總樓地板面積之計算，不包括室內停車空間面積、法定防空避難設備面積、騎樓或門廊、外廊等無牆壁之面積及機械房、變電室、蓄水池、屋頂突出物、保齡球館之球道等類似用途部分。</p> <p>(2) 同一幢建築物供二類以上用途使用者，其設置標準分別依表列規定計算附設之。</p> <p>(3) 停車空間之汽車出入口車道，應儘量設於交叉路口30公尺以上地方，並留設深度2公尺以上之緩衝車道，其出入口鄰接騎樓（或人行道），應留設之緩衝車道自該騎樓（或人行道）內側境界線起計之。</p> <p>(4) 國際觀光旅館應於基地地面層或法定空地上按其客房數，每滿40間設置大型客車停車位乙位，每設置乙位大型停車位得減少表列三輛停車位。</p> <p>(5) 建築基地面積達1000平方公尺之公有建築物應依本表規定加倍留設。「公有建築物」係依建築法界定為政府機關、公營事業機構、自治團體及具有紀念性之建築物。</p> <p>(6) 依本表計算設置停車空間數，並未達整數時，其零數應設置一輛。</p>	<p>六、依前條規定之備註</p> <p>一、(一)</p> <p>(1) 1. 總樓地板面積之計算，不包括室內停車空間面積、法定防空避難設備面積、騎樓或門廊、外廊等無牆壁之面積及機械房、變電室、蓄水池、屋頂突出物、保齡球館之球道等類似用途部分。</p> <p>(2) 2. 同一幢建築物供二類以上用途使用者，其設置標準分別依表列規定計算附設之。</p> <p>(3) 3. 地下室停車空間之汽車出入口車道，應儘量設於交叉路口30公尺以上地方，並留設深度2公尺以上之緩衝車道，其出入口鄰接騎樓（或人行道），應留設之緩衝車道自該騎樓（或人行道）內側境界線起計之。</p> <p>(4) 4. 國際觀光旅館應於基地地面層或法定空地上按其客房數，每滿40間設置大型客車停車位乙位，每設置乙位大型停車位得減少表列三輛停車位。</p> <p>(5) 5. 建築基地面積達1000平方公尺之公有建築物應依本表規定加倍留設。「公有建築物」係依建築法界定為政府機關、公營事業機構、自治團體及具有紀念性之建築物。</p> <p>(6) 6. 依本表計算設置停車空間數，並未達整數時，其零數應設置一輛。</p>	<p>1.調整條次。</p> <p>2.(一)所述內容，回歸建築技術規則建築設計施工編59條規定辦理，刪除該條文內容。</p>

土地使用分區管制要點變更檢討表6



原條文	檢討後條文	說明
<p>二、為獎勵增加停車空間供給辦法，除上述法定停車空間外，為鼓勵地主提供土地捐做停車場或於住宅區直接興建停車場，研訂下述兩種方法獎勵地主，以增加誘因。</p> <p>(1) 自願無償捐贈毗鄰建築基地之可建築土地為停車場，供公眾使用，捐贈面積達300平方公尺以上（至少提供10部以上平面車位且有興關完成之出入道路，其建築計畫需送經主管單位或都市設計委員會審查通過其所得增加之樓地板面積為所捐贈土地面積乘其容積率乘2倍。</p> <p>(2) 住宅區得興建停車場或停車塔及其附屬設施，其建築基地面積應達500平方公尺以上且需臨接6公尺以上計畫道路。</p> <p>前項建築基地之建蔽率不得超過該住宅區之建蔽率，且高度不得超過36公尺或其面臨道路（含退縮部分）寬度之1.5倍，其供車輛進出之等候車道容量不得少於4部車位。</p>	<p>六、為獎勵增加停車空間供給辦法，除上述法定停車空間外，為鼓勵地主提供土地捐做停車場或於住宅區直接興建停車場，研訂下述兩種方法獎勵地主，以增加誘因。</p> <p>(一) 自願無償捐贈毗鄰建築基地之可建築土地為停車場，供公眾使用，捐贈面積達300平方公尺以上（至少提供10部以上平面車位）且有興關完成之出入道路，其建築計畫需送經主管單位或都市設計委員會審查通過，其所得增加之樓地板面積為所捐贈土地面積乘其容積率乘2倍。<u>但該建築基地容積上限不得超過1.2倍之法定容積。</u></p> <p>(二) 住宅區得興建停車場或停車塔及其附屬設施，其建築基地面積應達500平方公尺以上，且需臨接6公尺以上計畫道路。前項建築基地之建蔽率不得超過該住宅區之建蔽率，且高度不得超過36公尺或其面臨道路（含退縮部分）寬度之1.5倍，其供車輛進出之等候車道容量不得少於4部車位。</p>	<p>3. 配合「都市計畫法臺灣省施行細則」增訂容積獎勵上限規定。</p> <p>4. 修訂土地使用分區要點格式。</p>

土地使用分區管制要點變更檢討表7



原條文		檢討後條文	說明
<p>十六、為考量都市發展，訂定退縮建築標準如左，但基地情形特殊經提彰化縣都市設計審議委員會審議同意者，從其規定。</p> <p>(一) 實施區段徵收或市地重劃地區及1,000平方公尺以上基地由低使用強度變更為高使用強度之整體開發地區，其退縮建築應依下表規定辦理。</p>		<p>七、為考量都市發展，訂定退縮建築標準如左，但基地情形特殊經提彰化縣都市設計審議委員會審議同意者，從其規定。</p> <p>(一) 實施區段徵收或市地重劃地區及1,000平方公尺以上基地由低使用強度變更為高使用強度之整體開發地區，其退縮建築應依下表規定辦理。</p>	調整條次。
分區及用地	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	<ol style="list-style-type: none"> 1. 臨道路境界線2公尺範圍部分應留設無遮簷人行步道，其餘退縮建築之空地可供停車使用，並應植栽綠化，不得設置圍籬。 2. 退縮建築部分得計入法定空地。 3. 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 	
工業區	自道路境界線至少退縮6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。	<ol style="list-style-type: none"> 1. 臨道路境界線2公尺範圍部分應留設無遮簷人行步道，其餘退縮建築之空地應植栽綠化。退縮4公尺後之空地可供停車使用。 2. 退縮建築部分得計入法定空地。 3. 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 	
(二) 非屬前款之甲種、乙種工業區，其退縮建築應依下表規定辦理。		(二) 非屬前款之甲種、乙種工業區，其退縮建築應依下表規定辦理。	
分區及用地	退縮建築規定	備註	
工業區	自道路境界線至少退縮4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。	<ol style="list-style-type: none"> 1. 臨道路境界線2公尺範圍部分應留設無遮簷人行步道，其餘退縮建築之空地應植栽化。 2. 退縮建築部分得計入法定空地。 3. 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 	

土地使用分區管制要點變更檢討表8

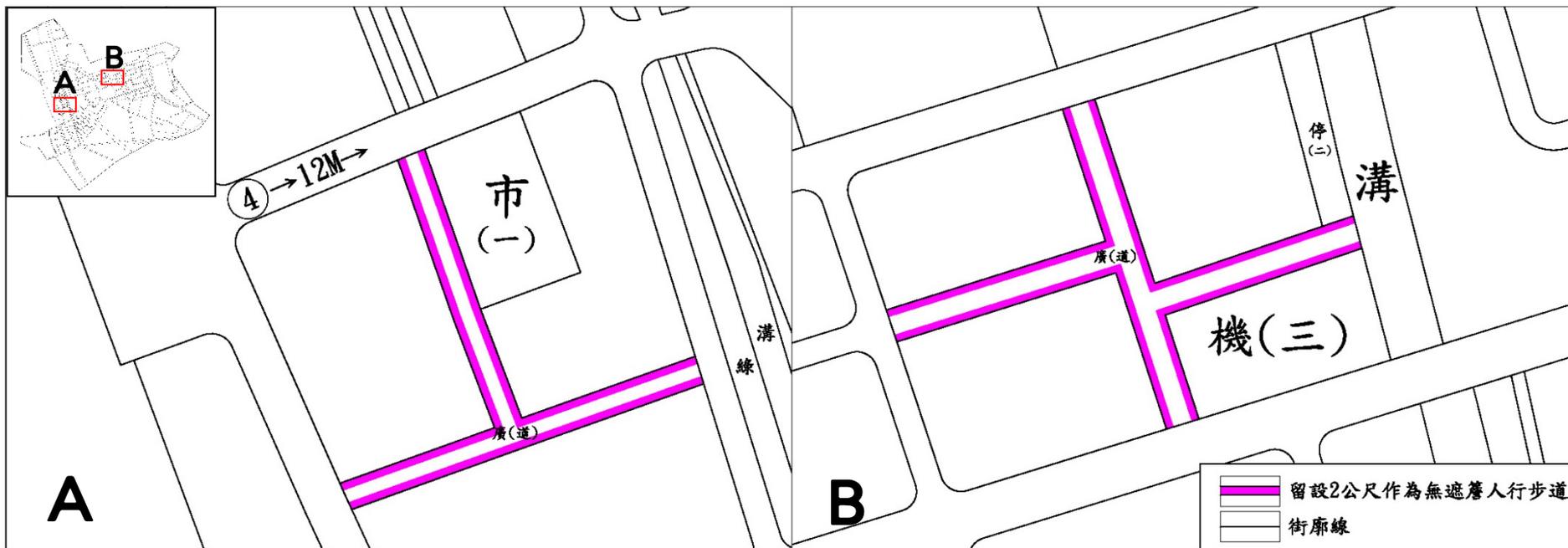


原條文		檢討後條文	說明
(三) 公共設施用地及公用事業單位使用之土地，其退縮建築應依下表規定辦理。		(三) 公共設施用地及公用事業單位使用之土地，其退縮建築應依下表規定辦理。	
分區及用地	退縮建築規定	備註	
公共設施用地及公用事業用地	自道路境界線至少退縮5公尺建築如有設置圍牆之必要者，圍牆應自道路境界線至少退縮4公尺。	1. 臨道路境界線2公尺範圍部分應留設無遮簷人行步道，其餘退縮建築之空地應植栽化。 2. 退縮建築部分得計入法定空地。 3. 退縮建築後免再依彰化縣建築管理自治條例之規定留設法定騎樓	
(四) 前三款以外地區，依彰化縣建築管理自治條例規定辦理。		(四) 前三款以外地區，依彰化縣建築管理自治條例規定辦理。	
十七、建築基地內之法定空地應留設二分之一以上綠美化設施。	八、公園、綠地、兒童遊樂場等公共設施用地應留設用地總面積1/2以上種植花草樹木其中供公園使用者，其規劃、設計及施工需考量地區滯洪功能，且水景或供滯洪設施使用之面積應不得少於該基地面積20%，惟因基地情況特殊經縣都市設計審議委員會審議通過者不在此限。 <u>其他建築基地內之法定空地應留設1/2以上綠美化設施，且法定空地應採用綠地被覆地、透水鋪面等設計，以提升建築基地涵養水分及貯留滲透雨水能力。</u>	1.調整條次。 2.明訂公園作水景或滯洪設施使用之面積，以確保公園減洪功能。 3.增訂基地保水規定，提升都市減洪能力。	

土地使用分區管制要點變更檢討表9



原條文	檢討後條文	說明
	九、廣場用地兼供道路使用沿道路兩側（如圖1）應留設2公尺作為無遮簷人行步道	1. 增訂條次。 2. 配合變12案留設無遮簷人行步道。



(圖1) 廣場用地兼供道路使用留設2公尺無遮簷人行步道位置示意圖

土地使用分區管制要點變更檢討表10



原條文	檢討後條文	說明
<p>十八、本計畫區內應辦理都市設計審議地區如下：</p> <p>(一) 都市計畫區內公共工程：</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 廣場、兒童遊樂場、停車場、學校等公共設施之開闢基地面積在3,000平方公尺以上者。 2. 30公尺寬以上之道路工程案及其他本縣指定為特殊或特定之商業或景觀街道。 3. 經指定之人行陸橋、地下道、高架道路及橋樑。 <p>(二) 公有建築物總樓地板面積達6,000平方公尺以上者。</p> <p>(三) 前款公有建築物新建、增建、改建或修建部分之樓地板面積達3,000平方公尺以上者。</p>	<p><u>十</u>、本計畫區內應辦理都市設計審議地區如下：</p> <p>(一) 都市計畫區內公共工程：</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. <u>綠地、廣場、公園、鄰里公園兼兒童遊樂場、兒童遊樂場、停車場、學校</u>等公共設施之開闢基地面積在3,000平方公尺以上者。 2. 30公尺寬以上之道路工程案及其他本縣指定為特殊或特定之商業或景觀街道。 3. 經指定之人行陸橋、地下道、高架道路及橋樑。 <p>(二) 公有建築物總樓地板面積達6,000平方公尺以上者。</p> <p>(三) 前款公有建築物新建、增建、改建或修建部分之樓地板面積達3,000平方公尺以上者。</p>	<ol style="list-style-type: none"> 1. 調整條次。 2. 配合「彰化縣都市設計審議作業程序」規定修正條文。
<p>十九、本計畫區內土地及建築之使用應依本要點之規定辦理，本要點未規定者適用其他法令之規定。</p>	<p><u>十一</u>、本計畫區內土地及建築之使用應依本要點之規定辦理，本要點未規定者適用其他法令之規定。</p>	<p>調整條次。</p>

產業發展地區內農業區申請開發原則

本次通盤檢討劃設之產業發展地區屬未登記工廠用地合法輔導範圍，面積約為**21公頃**，申請變更農業區為產業專用區，其申請規定如下：

(一) 基地條件

1. 申請基地面積**不得小於2公頃**，但情形特殊經都市計畫委員會審議通過者，不在此限。
2. 容許之產業類別以**低污染事業**為限。
3. 申請基地應依「產業發展地區內農業區申請開發道路系統規劃藍圖」留設服務道路，並**臨接或設置8公尺以上之聯外道路**，且該聯外道路須有足夠容量可容納該開發所產生之交通需求。
4. 基地內之原有水路、農路功能應盡量予以維持，如必須變更原有水路、農路，應以對地形、地貌影響最小之方式合理規劃。
5. 申請基地內夾雜零星或狹小之國有土地或未登錄地，基於整體規劃需要，應取得公有土地管理機關之土地使用同意，並應依國有非公用不動產出租管理辦法辦理。

(二) 申請時限：應於本次通盤檢討**發布實施日起5年內**提出申請。

(三) 土地使用與公共設施計畫

1. 應劃設總面積**30%**土地作為公共設施。



產業發展地區內農業區申請開發原則



- 申請之產業類別若屬環保主管機關認定產業製程屬**事業廢水產業**，應依環保主管機關規定**設置污水處理設施**，經環保主管機關審核後，其經處理之污水應符合放流水排放標準始可排放，並依環保相關規定辦理。若排入原灌溉設施者，應經管理機構同意及主管機關核准。
- 申請之產業類別若屬環保主管機關認定非屬產業製程非屬**事業廢水產業**，其**產業達100戶或500人以上規模者**，應依下水道法規定，設置**專用下水道**，並經下水道主管機關審核，始可納入污水下水道系統；產業規模未達上述標準者，申請設廠時，若污水下水道幹管建設尚未完成，應按下水道主管機關規定採雨污分流，俟污水下水道幹管建設完成再銜接納入系統。

(四) 獎勵事項

- 時程獎勵：為輔導未登工廠，得視開發時程獎勵容積如下表

開發時程	一年內	二年內	三年內
獎勵容積佔基準容積率之比例	15%	10%	5%

- 申請人應規劃設置**屋頂型太陽光電發電設備**，其裝置發電設備面積不得少於屋頂水平投影面積之百分之五十，給予基準容積百分之三之容積獎勵。
- 變更都市計畫書內應載明開發時程，並檢附切結書，如依計畫法發布實施後，申請開發單位如未依核准之開發計畫期程實施開發建設，本府得依都市計畫法第26條規定將其土地變更恢復為原使用強度。

(五) 申請範圍內已取得特定工廠登記之土地得依「**都市計畫取得特定工廠登記土地變更處理原則**」辦理。

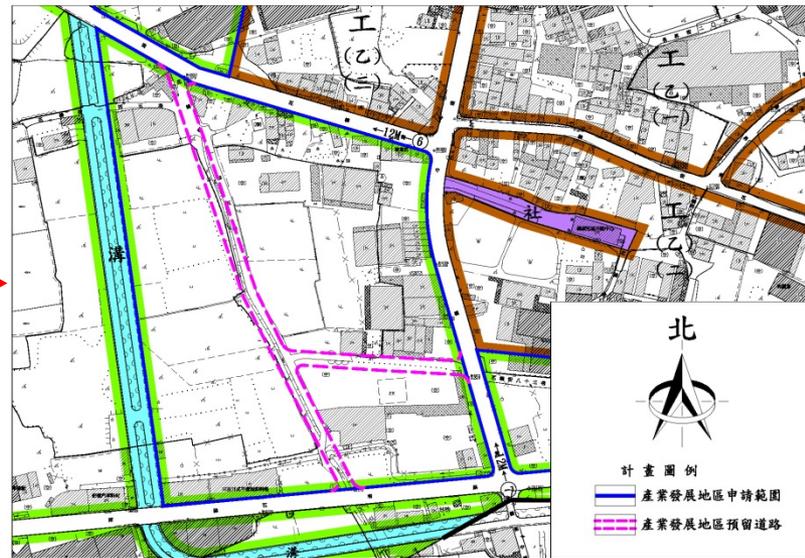
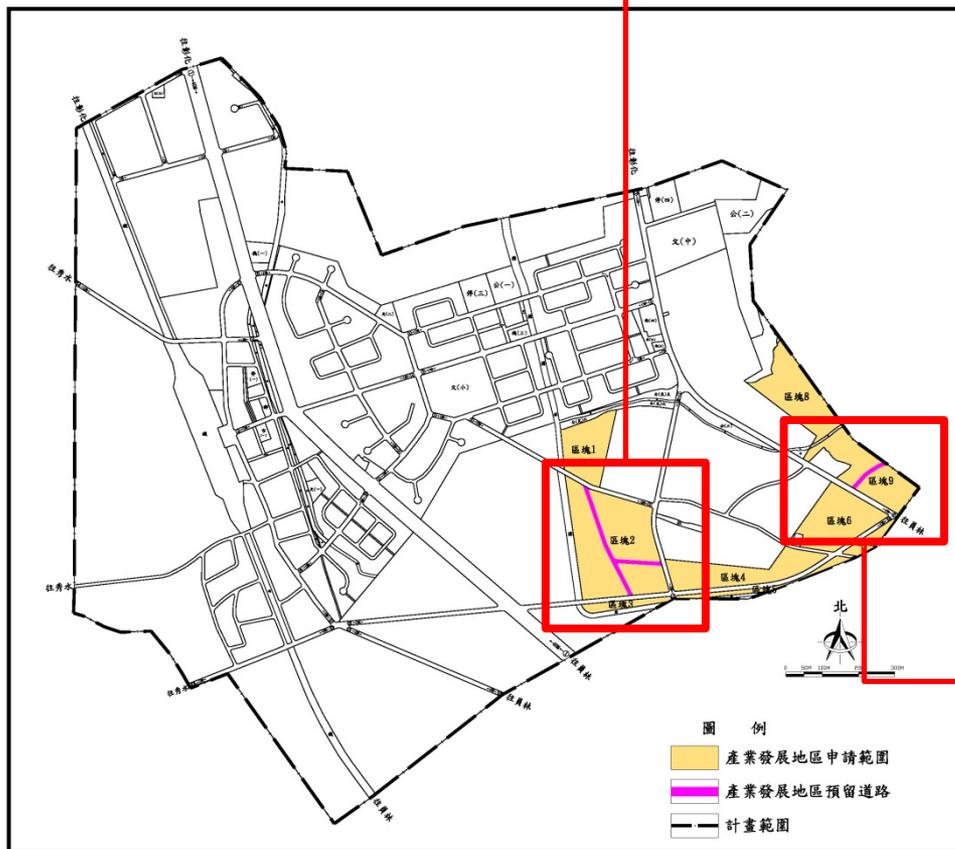
(六) 本原則屬**通盤檢討指導事項**，申請人依本原則申請變更使用，應檢具切結書及變更都市計畫書圖送請主管機關於查核相關書圖文件無誤後，依都市計畫法第26條辦理都市計畫變更。

(七) 除上開各點規定外，其餘依「**都市計畫農業區變更使用審議規範**」規定辦理。

如縣府為辦理示範區計畫，可另行擬定細部計畫，得以市地重劃、區段徵收等方式進行整體開發

產業發展地區內農業區申請開發原則

為避免產業發展地區內零星申請變更，造成道路系統無法串聯問題，研提產業發展地區內主要計畫道路規劃構想詳附圖，未來產業發展地區內土地申請變更應參考該構想留設道路，如有規劃需求及特殊情形得酌予調整。



5.1 公開展覽說明

✿ 公開展覽期間

✿ 自中華民國**115年01月26日** 至 **115年03月02日**止。

✿ 公開展覽地點

✿ **彰化縣政府 建設處城鄉計畫科**

✿ **花壇鄉公所**

✿ 公開展覽說明會

✿ 時間：115年02月25日 下午2點

✿ 地點：花壇藝文館展演廳

(彰化縣花壇鄉彰員路二段586號)

✿ 如您對本案有相關意見，得於公開展覽期間內以書面載明姓名(單位)、地址及建議事項，向彰化縣政府建設處城鄉計畫科或花壇鄉公所提出，公開展覽期滿後由彰化縣政府彙整供作各級都市計畫委員會審議之參考。

公民或團體對「變更花壇主要計畫（第四次通盤檢討暨都市計畫圖重製）案」及「擬定花壇都市計畫細部計畫案」意見表

編號	陳情位置	陳情理由	建議事項	是否申請列席說明
	一、土地標示： 鄉 段 小段 地號			<input type="checkbox"/> 是
	二、門牌號碼： 鄉 路 段 街 弄 巷 號			<input type="checkbox"/> 否

申請人或其代表：

蓋章

地址：

電話：

中華民國 年 月 日

5.2 如何查詢詳細變更內容?

- ✿ 至花壇鄉公所及彰化縣府建設處城鄉計畫科翻閱本案都市計畫變更計畫書、圖。
- ✿ 上網至彰化縣都市計畫資訊網公告事項區可下載本次都市計畫變更計畫書(草案)檔案

掃描QR code下載變更計畫書圖



facebook

瀏覽人次:2509335
在線人數:154

彰化水五金
田園生態聚落特定區計畫案

主題服務

- 都市計畫圖查詢系統
- 都市圖台
- 縣都委會專區
- 附帶條件查詢系統
- 免指定建築線查詢系統
- 土地使用分區查詢
- 彰化縣國土計畫專區

線上系統

- 多目標使用管理系統

相關資訊

- 擴大變更彰化都市計畫(第二次通盤檢討)案
- 城鄉發展年報專區
- 歷年專案研究成果
- 都市計畫下載專區

公告公開展覽「變更花壇主要計畫(第四次通盤檢討暨都市計畫圖重製)案」及「擬定花壇都市計畫細部計畫案」計畫書、圖，並舉辦公開說明會。								
<table border="1"> <tr> <td>發稿單位</td> <td>城鄉計畫科</td> </tr> <tr> <td>公告類別</td> <td>公開展覽</td> </tr> <tr> <td>發稿日期</td> <td>115/01/19</td> </tr> <tr> <td>連絡資訊</td> <td>白小姐 047531260</td> </tr> </table>	發稿單位	城鄉計畫科	公告類別	公開展覽	發稿日期	115/01/19	連絡資訊	白小姐 047531260
發稿單位	城鄉計畫科							
公告類別	公開展覽							
發稿日期	115/01/19							
連絡資訊	白小姐 047531260							
內容								
<p>主旨：公告公開展覽「變更花壇主要計畫(第四次通盤檢討暨都市計畫圖重製)案」及「擬定花壇都市計畫細部計畫案」計畫書、圖，並舉辦公開說明會。</p> <p>依據： 一、都市計畫法第19、23條。 二、都市計畫法臺灣省施行細則第6條。</p> <p>公告事項： 一、公開展覽日期：自115年1月26日起至115年3月2日止。 二、公開展覽地點：圖冊計畫書、圖分別陳列於本府建設處城鄉計畫科及彰化縣花壇鄉公所供公眾閱覽。 三、公開說明會日期及地點：115年2月25日(星期三)下午2時於彰化縣花壇鄉藝文館展覽廳(地址：本縣花壇鄉彰彰路二段586號)。 四、任何公民或團體如對本案有意見，得於公開展覽期間，以書面載明姓名或單位名稱及地址，向本府建設處城鄉計畫科或所在地公所提出意見(意見表請逕向本府建設處城鄉計畫科或彰化縣花壇鄉公所索取，亦可上本府建設處網站下載)，公開展覽期滿後由本府彙整供各級都市計畫委員會予以參考審議。</p>								

檔案名稱	功能
彰化縣政府115年1月19日府建城字第1150014256A號公告.pdf	下載
擬定花壇都市計畫細部計畫書(水印版).pdf	下載
擬定花壇都市計畫細部計畫圖(水印版).pdf	下載

相關附件	檔案名稱	功能
	彰化縣政府115年1月19日府建城字第1150014256A號公告.pdf	下載
	擬定花壇都市計畫細部計畫書(水印版).pdf	下載
	擬定花壇都市計畫細部計畫圖(水印版).pdf	下載
	變更花壇主要計畫(第四次通盤檢討暨都市計畫圖重製)書(水 印版).pdf	下載
	變更花壇主要計畫(第四次通盤檢討暨都市計畫圖重製)案_公 展期間陳情書格式.odt	下載
變更花壇主要計畫(第四次通盤檢討暨都市計畫圖重製)圖(水 印版).pdf	下載	





簡報結束 感謝指教