

擬定彰化水五金田園生產聚落特定區 主要計畫書

彰化縣政府

中華民國 110 年 2 月

彰化縣擬定都市計畫審核摘要表		
項 目	說 明	
都 市 計 畫 名 稱	擬定彰化水五金田園生產聚落特定區主要計畫案	
擬 定 都 市 計 畫 法 令 依 據	都市計畫法第 12 條及第 16 條	
擬定都市計畫機關	彰化縣政府	
自擬細部計畫或申請變更都市計畫之機關名稱或土地權利關係人姓名	無	
本 案 公 開 展 覽 之 起 訖 日 期	公 告	108 年 9 月 10 日起至 108 年 10 月 10 日止，計 31 天（刊登於 108 年 9 月 10 日、11 日及 12 日聯合報 E2 版）。
	公 告 期 間 座 談 會	108 年 9 月 19 日下午 2 時 30 分於鹿港鎮公所舉行
	公 開 展 覽	
	公 開 說 明 會	
人 民 團 體 對 本 案 之 反 映 意 見		
本 案 提 交 各 級 都 市 計 畫 委 員 會 審 核 結 果	縣 級	
	部 級	

章 節 目 錄

第一章 計畫緣起.....	1-1
第一節 計畫緣起與法令依據.....	1-1
第二節 地理區位及計畫範圍.....	1-3
第二章 上位及相關計畫分析.....	2-1
第一節 上位政策及相關計畫.....	2-1
第二節 相關建設計畫.....	2-8
第三章 都市發展現況分析.....	3-1
第一節 發展沿革.....	3-1
第二節 自然環境.....	3-4
第三節 人口社會經濟環境.....	3-9
第四節 土地編定與權屬.....	3-21
第五節 土地使用.....	3-25
第六節 交通運輸.....	3-39
第七節 環境敏感及災害潛勢地區分析.....	3-43
第四章 未來發展需求預測與分析.....	4-1
第一節 產業與居住需求推估.....	4-1
第二節 公共設施用地.....	4-5
第三節 公用設備.....	4-9
第五章 發展定位與規劃構想.....	5-1
第一節 發展課題與對策.....	5-1
第二節 發展定位與願景.....	5-15
第三節 規劃構想.....	5-17
第六章 實質發展計畫.....	6-1
第一節 計畫年期與計畫人口.....	6-1
第二節 土地使用計畫.....	6-1
第三節 公共設施計畫.....	6-6
第四節 交通運輸系統計畫.....	6-10
第五節 開放空間系統.....	6-16
第六節 主要上下水道系統計畫.....	6-18

第七節 都市防災計畫構想.....	6-20
第七章 實施進度與經費.....	7-1
第一節 分期分區發展計畫.....	7-1
第二節 開發方式.....	7-3
第三節 實施進度及經費.....	7-5

附件、行政院 107 年 10 月 30 日院授內營都字第 1070817194 號函

圖 目 錄

圖 1-1	計畫區位示意圖.....	1-3
圖 1-2	計畫範圍示意圖.....	1-4
圖 1-3	行政區域範圍示意圖.....	1-5
圖 2-1	彰化縣國土計畫部門空間發展計畫示意圖.....	2-4
圖 2-2	周邊都市計畫區分布示意圖.....	2-7
圖 2-3	重大建設計畫分布圖.....	2-13
圖 3-1	民國 36 年計畫區歷史空照圖.....	3-1
圖 3-2	水五金產業發展歷程示意圖.....	3-2
圖 3-3	環境地質示意圖.....	3-5
圖 3-4	環境土壤示意圖.....	3-5
圖 3-5	區域排水系統圖.....	3-7
圖 3-6	灌溉排水系統圖.....	3-7
圖 3-7	洋仔厝溪排水系統計畫流量分配圖.....	3-8
圖 3-8	計畫區內現況人口分布示意圖.....	3-9
圖 3-9	近十年頂番國小與鹿鳴國中學學生數變化統計圖.....	3-11
圖 3-10	水五金產業鏈結構示意圖.....	3-15
圖 3-11	水五金製程及污染物情形示意圖.....	3-17
圖 3-12	近五年美國前 20 名水五金進口值成長率示意圖.....	3-18
圖 3-13	近十年世界各國水五金出口單價示意圖.....	3-18
圖 3-14	臺灣水五金產品市場定位示意圖.....	3-19
圖 3-15	計畫範圍周邊平均交易價格概況分布圖.....	3-20
圖 3-16	計畫範圍非都市土地使用分區圖.....	3-22
圖 3-17	計畫範圍非都市土地編定圖.....	3-22
圖 3-18	計畫範圍地段分布示意圖.....	3-23
圖 3-19	計畫範圍權屬分布示意圖.....	3-24
圖 3-21	土地使用現況示意圖.....	3-25
圖 3-21	計畫範圍周邊公共設施位置示意圖.....	3-27
圖 3-22	計畫範圍公墓位置示意圖.....	3-28
圖 3-23	建築結構分布示意圖.....	3-29

圖 3-24	建築樓層分布示意圖.....	3-30
圖 3-25	建築類型分布示意圖.....	3-31
圖 3-26	計畫範圍內廟宇位置示意圖.....	3-33
圖 3-27	計畫範圍內合法工廠分布示意圖.....	3-34
圖 3-28	計畫範圍內特定地區、臨時登記工廠及未登記工廠分布示意圖.....	3-37
圖 3-29	土壤污染情形分布示意圖.....	3-38
圖 3-30	區域交通系統示意圖.....	3-39
圖 3-31	周邊道路系統示意圖.....	3-40
圖 3-32	道路服務水準示意圖.....	3-42
圖 3-33	大眾運輸系統示意圖.....	3-42
圖 3-34	計畫範圍內環境敏感地區示意圖.....	3-43
圖 3-35	計畫範圍內淹水潛勢地區分布示意圖（24 小時 350mm）	3-44
圖 3-36	計畫範圍內淹水潛勢地區分布示意圖（24 小時 500mm）	3-45
圖 3-37	計畫範圍內淹水潛勢地區分布示意圖（24 小時 650mm）	3-45
圖 5-1	中部都會軸帶示意圖.....	5-1
圖 5-2	國土計畫指導下之發展定位.....	5-2
圖 5-3	未登記工廠土地合法化方式示意圖.....	5-3
圖 5-4	未登記工廠分級分類策略圖.....	5-5
圖 5-5	未登記工廠原址處理策略示意圖.....	5-5
圖 5-6	洋仔厝溪堤岸道路全線辦理情形示意圖.....	5-7
圖 5-7	環道系統發展策略示意圖.....	5-8
圖 5-8	臺灣西部產業廊帶發展示意圖.....	5-15
圖 5-9	整體發展願景示意圖.....	5-16
圖 5-10	整體發展構想示意圖.....	5-18
圖 5-11	區內未登記工廠土地合法化策略示意圖.....	5-19
圖 5-12	市地重劃輔導未登記工廠合法化構想示意圖.....	5-20
圖 5-13	田園生產專用區開發許可構想示意圖.....	5-21
圖 6-1	土地使用計畫示意圖.....	6-5
圖 6-2	交通運輸系統示意圖.....	6-11
圖 6-3	開放空間系統示意圖.....	6-17
圖 6-4	供水系統及自來水管線配置規劃示意圖.....	6-19
圖 6-5	污水收集管線系統及污水廠位置示意圖.....	6-19

圖 6-6	防災計畫示意圖.....	6-23
圖 7-1	分期分區發展計畫示意圖.....	7-2
圖 7-2	田園生產專用區（供開發為產業發展區）開發單元示意圖.....	7-4
圖 7-3	田園生產專用區（供開發為居住服務區）開發單元示意圖.....	7-4

表 目 錄

表 2-1	上位政策與相關計畫綜理表.....	2-1
表 2-2	鄰近都市計畫區綜理表.....	2-5
表 2-3	相關建設計畫彙整表.....	2-8
表 3-1	特定區範圍內及其周邊地區人口成長分析統計表.....	3-10
表 3-2	108 年彰化縣及特定區周邊鄉鎮人口結構統計表.....	3-10
表 3-3	107 年彰化縣及特定區周邊鄉鎮扶養比及老化指數統計表.....	3-11
表 3-4	108 年彰化縣及特定區周邊鄉鎮市學齡人口比例統計表.....	3-11
表 3-5	彰化縣工商及服務業場所單位生產總額前 10 大生產總額（105 年）.....	3-12
表 3-6	特定區所在及鄰近行政區主要製造業行業別.....	3-14
表 3-7	彰化縣工業及服務業場所單位從業員工人數.....	3-14
表 3-8	近五年水五金產業生產與銷售值彙整一覽表.....	3-16
表 3-9	近五年水五金產業生產與銷售值彙整一覽表.....	3-17
表 3-10	周邊四鄉鎮住宅區、工業區平均區段地價統計表.....	3-20
表 3-11	計畫範圍非都市土地使用分區統計表.....	3-21
表 3-12	計畫範圍非都市土地編定統計表.....	3-21
表 3-13	土地權屬統計表.....	3-23
表 3-14	土地使用現況面積一覽表.....	3-25
表 3-15	計畫範圍公共設施一覽表.....	3-26
表 3-16	建築結構面積統計表.....	3-29
表 3-17	建築樓層面積統計表.....	3-30
表 3-18	建築使用類型樓地板面積統計表.....	3-31
表 3-19	計畫範圍不同業別工廠家數與廠房面積統計表.....	3-34
表 3-20	計畫範圍內臨時登記工廠與未登記工廠規模統計表.....	3-36
表 3-21	計畫範圍內不同業別工廠廠房家數與面積統計表.....	3-36
表 3-22	交通量調查道路容量及服務水準統計表.....	3-41
表 3-23	計畫範圍公車路線表.....	3-41
表 3-24	計畫範圍及周邊地區近年主要颱風淹水地區一覽表.....	3-46
表 3-25	計畫範圍各里颱風災害風險等級一覽表.....	3-46
表 4-1	彰化縣各鄉鎮市 125 年新增產業用地需求表.....	4-1

表 4-2	計畫區內登記工廠、臨時登記工廠及未登記工廠統計表.....	4-2
表 4-3	三大行業員工數與家數統計表.....	4-3
表 4-4	計畫區各項公共設施用地需求檢討分析表.....	4-7
表 4-5	各行業別單位預計產業用水量及回收率推估表.....	4-9
表 4-6	用水量推估表.....	4-10
表 4-7	產業用地電力需求量推估表.....	4-12
表 5-1	開發方式比較分析表.....	5-10
表 6-1	土地使用計畫面積表.....	6-3
表 6-2	公共設施用地明細表.....	6-7
表 6-3	計畫道路編號一覽表.....	6-11
表 7-1	分期分區發展定位分析表.....	7-2
表 7-2	預定工作進度表.....	7-5
表 7-3	市地重劃費用負擔表.....	7-7

第一章 緒論

第一節 計畫緣起與法令依據

一、計畫緣起

民國 61 年政府倡導「客廳即工廠」政策，為帶動農村經濟提倡家庭代工，間接造成工廠設立於農村地區之農田，初期工廠規模小且資金有限，業者多利用自家農地設廠，進而就近照顧家庭，隨著二級產業發展，廠商出現擴廠需求，但卻因都市計畫工業區與非都市工業區等產業發展腹地土地價格偏高、基盤設施不完善，以及民眾對於法令規範熟悉度不足等因素，致使廠商違反土地使用分區，設置工廠，衍生現今農地上工廠林立之景象。

然根據經濟部估計，臺灣水五金產業年產值超過新台幣 600 億元，而彰化縣鹿港鎮頂番婆地區水五金聚落就佔 8 成以上，且逾 8 成的廠商集中該地區，形成重要的產業聚落，工廠家數約 637 家，就業人數超過 3 千人，年產值約新台幣 500 億元，顯示其已成為臺灣水五金產業重鎮，並藉由產業群聚提供一定程度之地方經濟發展與就業機會。然其設立工廠的土地將近 80%位於非都市土地的特定農業區，其所產生之污染亦對當地農作、生活環境造成相當衝擊，為配合全國國土計畫之永續發展目標，擬透過新訂都市計畫方式於鹿港頂番婆水五金產業聚落劃設產業用地，以妥善輔導未登記工廠，落實土地合理利用。

有鑑於鹿港頂番婆水五金產業聚落之永續發展除涉及產業面的未登記工廠接受輔導意願、產業發展趨勢與需求、產業引進策略、總量檢討分派、主要計畫公共設施用地需求等，亦同時涉及環境面之農地污染等開發限制議題，實需以整體思維研訂綱要性指導計畫，據以引導後續開發行為，並作為未登記工廠輔導之示範，輔導廠商兼具環境保護與產業發展，於適宜土地設廠，提升發展動能，並避免國土失序發展，爰辦理「擬定彰化水五金田園生產聚落特定區計畫」，期透過制訂都市計畫，順利推動水五金產業聚落永續發展及農業生產環境之適當保護。

另為推動彰化縣水五金田園生產聚落新訂都市計畫，經濟部工業局將以前瞻建設經費支應。因本特定區計畫係為解決聚落內既有廠家土地使用問題，應儘量

維持產業使用現狀，減少廠房拆遷數量，後續開發實不宜以區段徵收方式辦理，為突破開發限制，縮短辦理期程並加速推動，本案於 107 年 10 月 30 日經行政院授內營都字第 1070817194 號函核屬為「國家重大建設」，並同意彰化縣政府逕依都市計畫法定程序辦理（詳附件一），俟內政部都市計畫委員會審議通過後，再依行政程序將審定之開發方式及無法以區段徵收方式辦理之理由專案層報核示。

茲將本次辦理新訂都市計畫之目的說明如下：

- （一）依據計畫範圍外部區位條件及內部發展現況，研擬合理之土地利用模式。
- （二）設置污水處理、隔離綠帶等公共設施，降低對周邊農業及居住環境之污染影響。
- （三）建構完善交通系統，提升產業環境生產條件。
- （四）納入都市防災、都市設計及景觀規劃等觀念於實質空間發展計畫，以符環境永續經營。
- （五）劃設產業用地以供現況未登記工廠遷入，解決農業用地違規問題，擴大輔導未登記工廠合法使用之效益。

二、法令依據

「都市計畫法」第 12 條及第 16 條。

第二節 地理區位及計畫範圍

一、地理區位

本特定區座落於彰化縣鹿港鎮及和美鎮交界，與線西鄉及秀水鄉相鄰，計畫區藉由 138 甲線往北可至和美都市計畫區，往南可達鹿港福興都市計畫區，計畫區中央之洋仔厝溪堤岸道路及彰 209 線，為區內主要東西向聯外道路，往西可銜接台 17 線，往東則能通達彰化市。詳圖 1-1 所示。

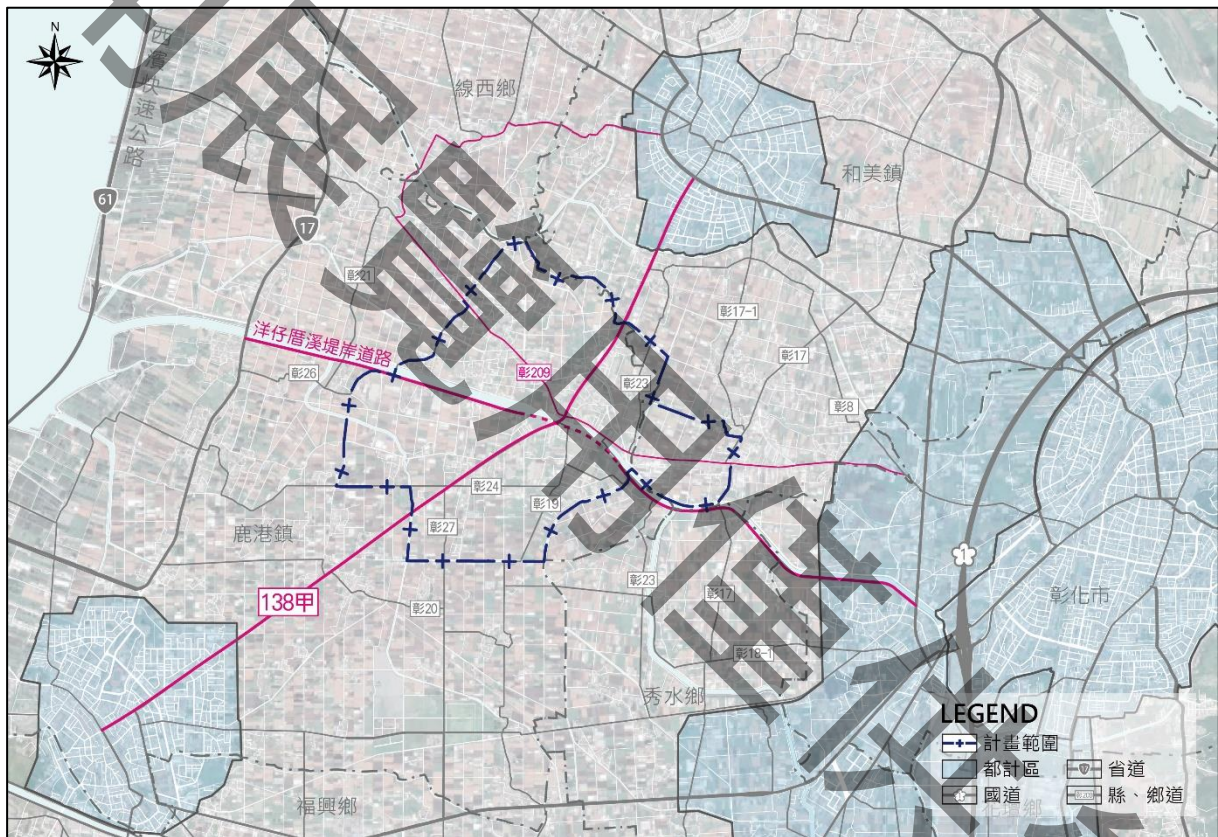


圖 1-1 計畫區位示意圖

二、計畫範圍

本特定區之計畫範圍，由北向東順時針以番雅溝排水、頭前厝排水、下佃尾排水、喀仔汫、土地公排水、洋仔厝排水、安東二排水、頭汫圳、麻剪溝排水、彰 24 線、彰 26 線、南勢巷、頂草路 2 段 421 巷及頭庄巷為界，計畫面積合計約 784.66 公頃。詳圖 1-2 所示。

涵蓋之行政區域包含鹿港鎮頂番里、溝墘里、廖厝里、頭南里、頭崙里、韶安里等 6 里別，以及和美鎮南佃里及面前里等 2 里別。詳圖 1-3 所示。

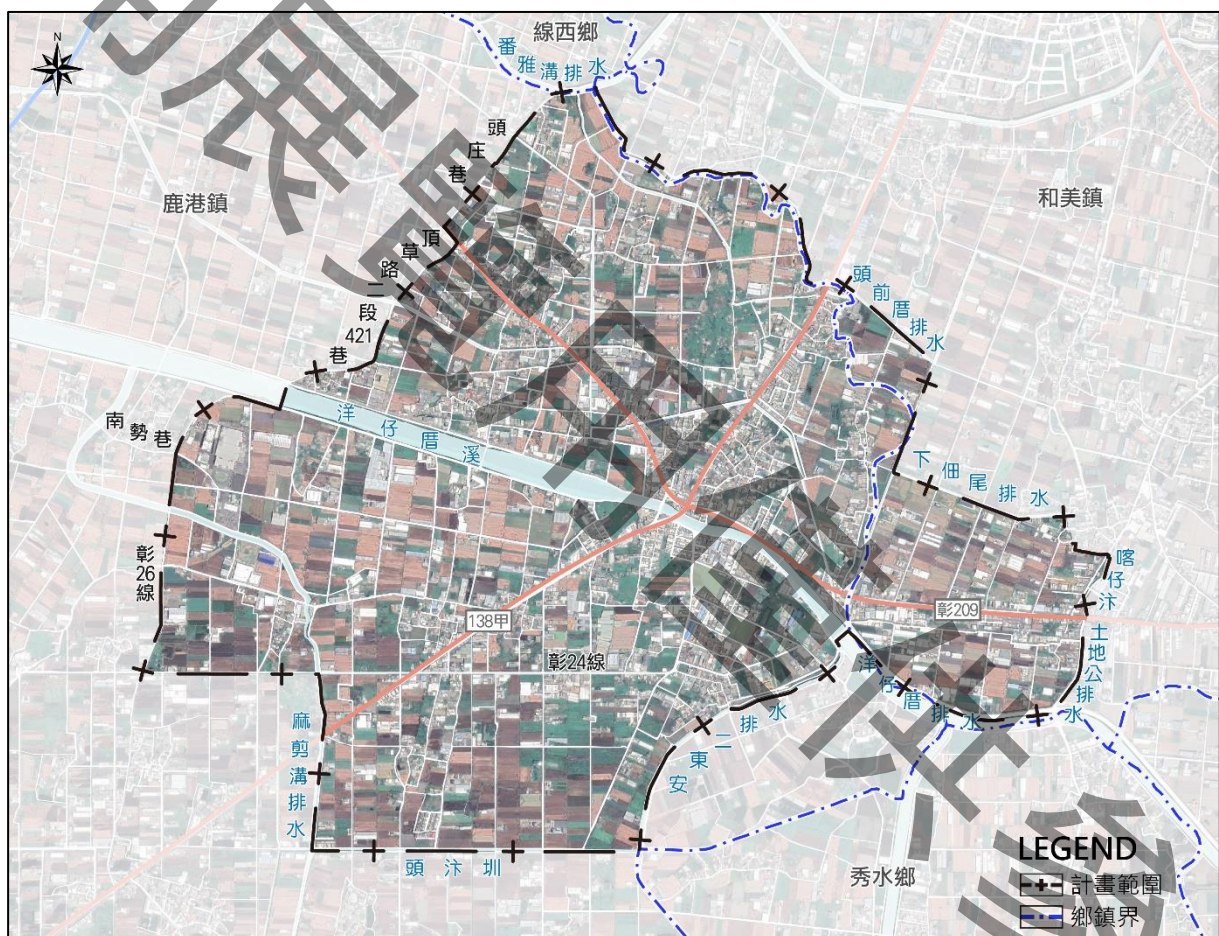


圖 1-2 計畫範圍示意圖

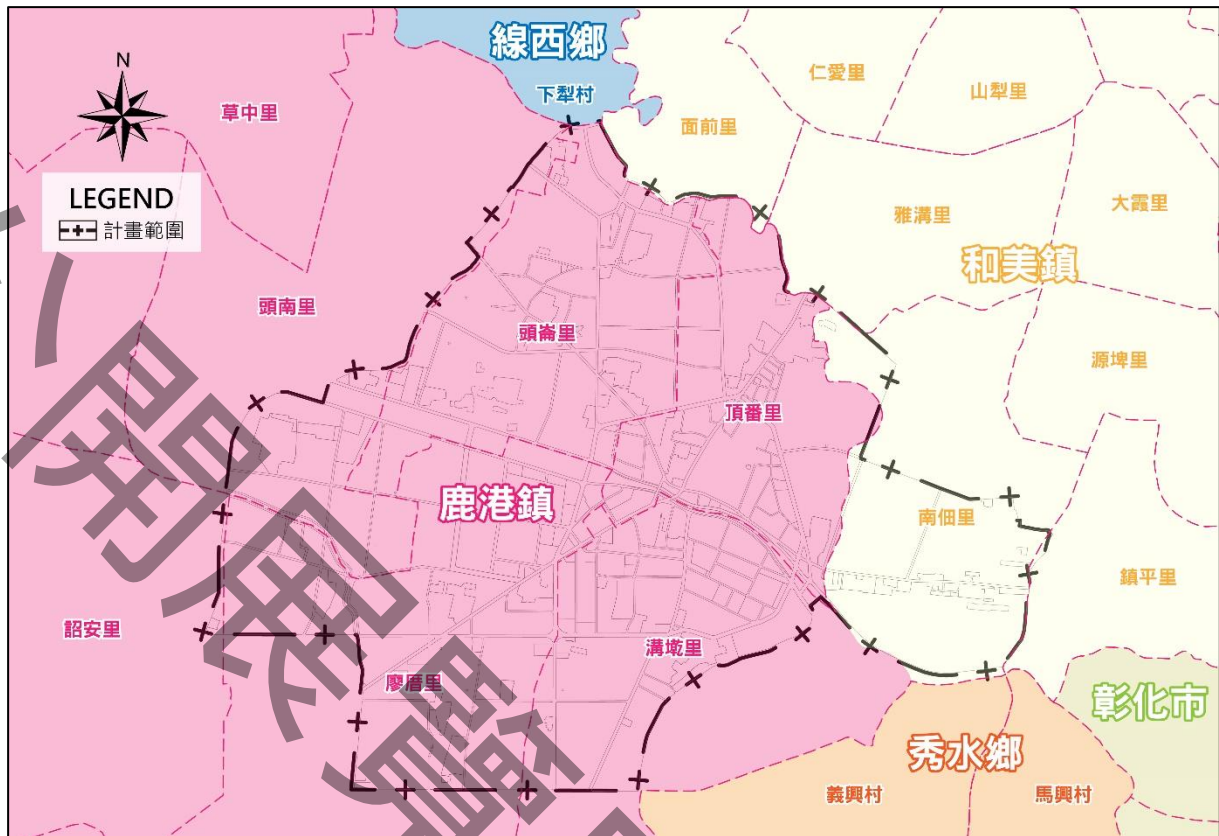


圖 1-3 行政區域範圍示意圖

第二章 上位及相關計畫分析

第一節 上位政策及相關計畫

茲彙整近年來與本特定區相關之上位計畫與相關政策，包含「經濟部 2020 產業發展策略」、「修正全國區域計畫」、「全國國土計畫」、「彰化縣國土計畫（報部審議版）」等，應在前述計畫及中央相關政策指導下，針對彰化縣水五金產業聚落妥適規劃，提供合法建廠用地以提升產業發展動能，其內容說明詳表 2-1。另，周邊都市計畫區發展情形及與本計畫之關聯分析詳表 2-2。

表 2-1 上位政策與相關計畫綜理表

名稱	內容摘要	關聯性說明
國土空間發展策略計畫（行政院經建會，99 年）	彰化縣位於「西部創新發展軸」、「中部區域城市」及「中彰投區域生活圈」，該計畫對於此三層級空間結構之指導包括將臺中高鐵車站特定區發展成為地方的新成長中心、優化產業投資環境、建立都市及工業區再造與創新創新轉型機制，定位中部區域城市為優質文化生活中樞及新興科技走廊，並建議中彰投生活圈在水資源管理、垃圾處理、防救災、產業發展、區域運輸等議題上，可採跨域平台之縣市合作，以發揮其最大效益。	本案係為解決彰化水五金地區產業聚落與農業生產環境衝突問題擬定特定區，亦為落實優化產業投資環境之具體作為。
經濟部 2020 產業發展策略（經濟部，100 年）	以產業升級為主要目標，希冀於 2020 年前達成「臺灣整體製造業附加價值率」提升至 28%；「臺灣整體產業無形資產佔固定資本形成比重」提升至 15%；「臺灣綠能等新興產業佔整體製造業實質產值」提升至 30%等目標；其中產業發展重點項目為「金屬機械工業」、「資訊電子工業」、「化學工業」以及「民生工業」。	彰化水五金產業聚落產業以金屬製造業、塑膠製品為主，年產值近約 600 億元。廠商生產技術、產品設計與品質已達世界一流水準，並設有「彰化縣水五金產業發展協會」，整體產業發展朝向產業升級及提升附加價值目標。
修正全國區域計畫（內政部營建署，106 年）	1.計畫目標 • 賡續劃設環境敏感地區，落實國土保育與管理 • 配合流域綜合治理計畫，進行土地使用規劃與檢討 • 加強海岸地區管理，因應氣候變遷與防災 • 確保農地總量，並維護糧食生產環境 • 整合產業發展需求，提升產業發展競爭力 • 檢討各級土地使用計畫，促使產業土地活化再發展	1.訂定產業為主型之新訂或擴大都市計畫指導原則。 2.106 年「修正全國區域計畫」公告實施，為落實行政院「輔導未登記工廠合法經營方案」政策，同時為配合特定地區劃

名稱	內容摘要	關聯性說明
	•落實集約城市理念，促進城鄉永續發展 •擬定都會區域及特定區域計畫，促進跨域資源整合 2.總量控管：指派彰化縣應維護農地總量 6.03 萬公頃，至 109 年二級產業發展總量 129 公頃。 3.新訂擴大都市計畫指導原則：訂定住商為主型、產業為主型、管制為主型及其他類型之新訂或擴大都市計畫指導原則，以利各縣市區域計畫有所依循。 4.開發利用申請設施型使用分區變更區位之指導原則：訂定劃設「開發利用申請設施型使用分區變更區位之指導原則」，包含訂定適用對象、適用條件、環境資源劃設區位條件等指導原則。 5.能源發展：區域性公共設施計畫，應朝向再生能源發展，透過「千架海陸風力機計畫」、「陽光屋頂千百座計畫」及地熱等計畫推動，並為維持再生能源供應之穩定安全及效率，建置適切空間能源設施。	設，內政部研訂得由特定農業區變更為一般農業區之檢討變更原則。本特定區範圍已由彰化縣政府辦理特定農業區變更為一般農業區之作業。
全國國土計畫 (內政部營建署，107 年 4 月)	針對我國管轄之陸域及海域所訂定引導國土資源保育及利用的空間發展計畫，也是現有國家公園計畫及都市計畫的上位計畫。其中針對未登記工廠土地使用指導原則如下： 一、掌握未登記工廠資訊，擬定直轄市、縣(市)未登記工廠管理(輔導及清理)計畫。 二、輔導轉型或遷廠原則。 三、輔導土地合理及合法使用。	107 年「全國國土計畫」發布實施，建立「城鄉發展總量及檢討原則」，並訂定未登記工廠土地使用指導原則，建議開發方式以都市計畫檢討、變更或新訂擴大為原則。
彰化縣國土計畫 (報部審議版) (彰化縣政府，109 年 11 月)	依據國土計畫法第 4 條規定：「...直轄市、縣(市)主管機關應辦理下列事項：一、直轄市、縣(市)國土計畫之擬訂、公告、變更及執行...」，再依同法第十條載明縣級國土計畫應載明事項，在全國國土計畫之指導下，縣政府擬訂彰化縣國土計畫案。 在國土計畫草案之成長管理計畫中，已將彰化水五金田園生產聚落特定區納入城鄉發展地區之產業發展用地，規模維持先期規劃之 785 公頃，並為五處新訂都市計畫之一。	1.已將本特定區範圍納入國土功能分區城鄉發展地區第 2-3 類，屬 5 年內有具體重大建設或城鄉發展需求之地區。 2.依據「全國國土計畫」針對城 2-3 土地使用指導事項規定，未完成開發前，應避免新增住商、工業及遊憩使用，如同禁限建。 3.需透過實際開發計畫(徵收、區段徵收、市地重劃等)或其他公平合理之成長管理來落實未登記工廠輔導措施。

名稱	內容摘要	關聯性說明
彰化縣水五金產業園區可行性評估規劃（彰化縣政府，109 年 10 月）	彰化縣政府依「補助地方政府強化地方工業區公共設施補助方案及設置平價產業園區補助方案」於 107 年 11 月獲經濟部工業局同意補助，為推動後續水五金田園生產聚落開發作業，乃先行辦理產業園區可行性規劃。考量園區方整性及法令規定 30 公頃以下之限制，以既有農路為界，初步勘選鹿和路洋洋仔厝溪附近地區為產業園區評估範圍，面積約 27.05 公頃。	配合本特地區新訂都市計畫之審議情形與進度，倘必要時再依產業創新條例啟動設置產業園區報編程序，運用可行之土地開發方式，解決既有及零星廠家問題，建構田園化生產聚落模型，達農、工並存之效。
彰化縣政府重大政策-縣長政見	一、建構完整運輸路網 二、發展區域驅動力 三、創造優質產業發展環境 四、提升農業競爭力 五、深化文化傳承與創新 六、完善教育環境 七、健全社會福利及環境衛生 八、建立廉能政府	其中於「發展區域驅動力」中提及統合國土計畫檢討未登記工廠問題，未來特定區在土地使用規劃上，應考量頂番婆地區已存在之聚落發展，後續規劃以不影響既有住宅聚落為前提，配合產業發展需求妥予規劃交通路網、公共設施等，並輔導區內未登記工廠於系統性、整體性及低環境衝擊之原則下進行調整規劃。

資料來源：本案彙整。

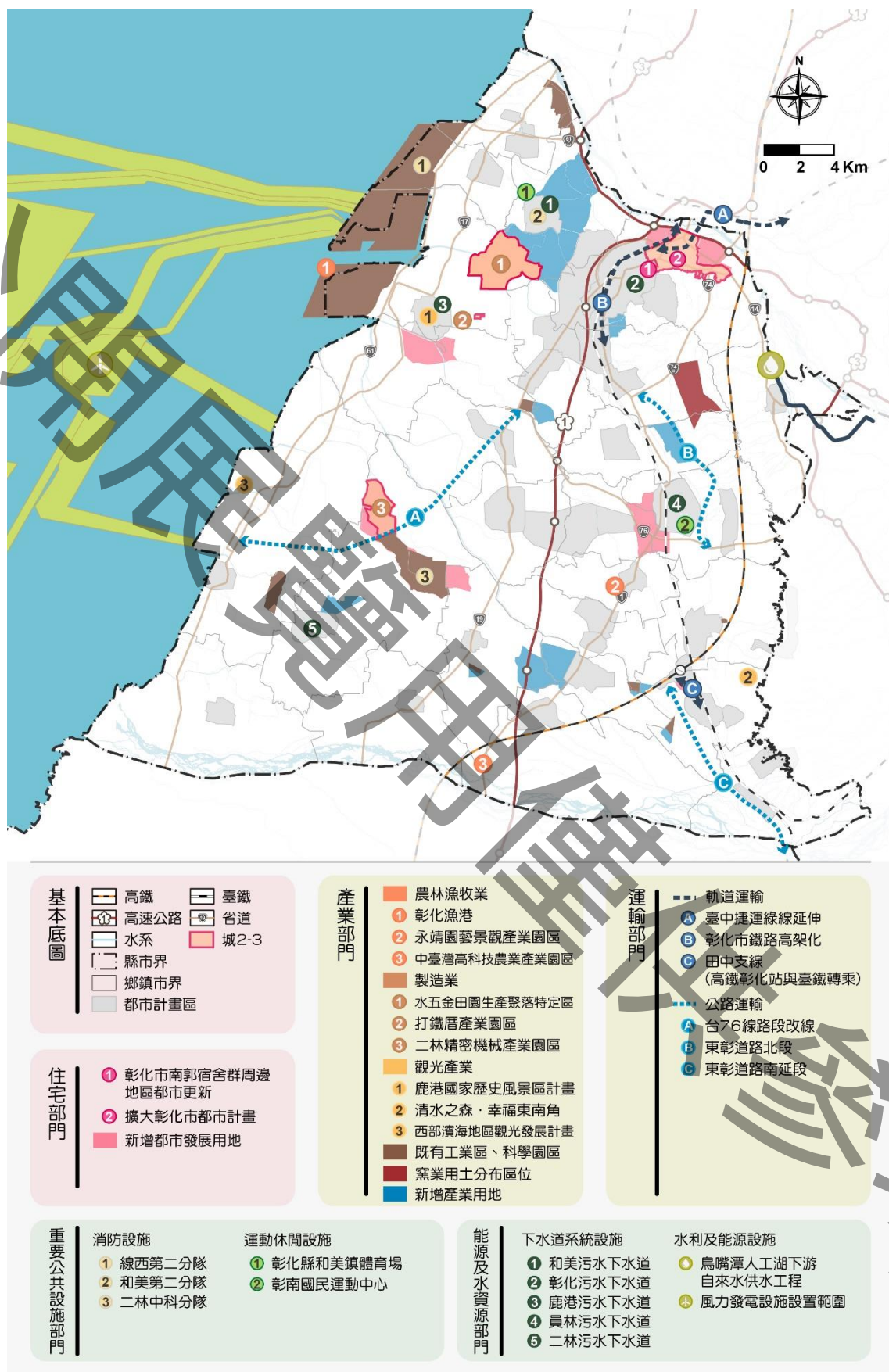


圖 2-1 彰化縣國土計畫部門空間發展計畫示意圖

表 2-2 鄰近都市計畫區綜理表

名稱	內容摘要	關聯性說明
和美都市計畫區	整體發展定位：和善美麗的居住之都 和美鎮都市發展定位屬彰北產業發展軸帶及生活中心，且鄰近彰濱工業區等就業市場，加上交通網絡便利，具發展成為優質居住環境的潛力。在此優勢基礎上，導入傳統鄰里發展（TND）（集中混合使用、步行尺度與鄰里關係等）、都市更新（整建、維護）、生態都市（綠化、節能減碳）、人本交通（人行步道、自行車道）等規劃理念，營造地方特色，朝向「和善美麗的居住之都」之都市發展定位，以「快樂彰化，幸福和美」為未來發展的最終目標。 計畫面積約 358.93 公頃，計畫年期為民國 115 年。區內主要劃設為住宅區，其餘都市發展用地項目包括商業區、乙種工業區、古蹟保存區、社會福利事業專用區、加油站專用區、電信專用區、郵政專用區等 9 種土地使用分區，面積總計 192.65 公頃，佔計畫總面積 53.67%，另劃設農業區、河川區等非都市發展用地，面積總計 73.15 公頃，佔計畫區面積 20.38%。	與本特定區距離約 2.2 公里，往東北經鹿和路可直接連接；工業區面積約 30.54 公頃，使用率約 73%。 和美鎮人口約 9 萬人，計畫區現況人口約 2.5 萬人，計畫人口為 2.8 萬人。
鹿港福興都市計畫區	整體發展定位：生活文化城 從上位及相關計畫中可瞭解鹿港福興都市計畫區之優勢在於「歷史文化與觀光」之面向，整體發展定位也多以「文化觀光」作為重點，故依循「鹿港鎮都市發展綱要計畫」之指導，以「生活文化城」作為整體定位，並以「創意鹿港·古城再生」為核心願景，輔以「文化慢城」、「文化觀光」與「文化產業」三大發展主題，重塑迎合時代潮流及趨勢的新古城。 計畫面積合計 452.58 公頃，計畫年期為民國 125 年。其中包括鹿港鎮 19 個里之部分地區，面積 375.46 公頃，及福興鄉 3 個村之部分地區，面積 77.12 公頃。區內主要劃設住宅區、商業區、乙種工業區、保存區、電信專用區、郵政專用區、加油站專用區、漁會專用區、宗教專用區、農業區及河川區（排水使用）約 345.12 公頃，另有公共設施用地約 107.46 公頃。	與本特定區距離約 2.8 公里，往西南經鹿和路可直接連接；工業區面積約 37.46 公頃，使用率約 48%。 鹿港鎮人口約 8.6 萬人，計畫區現況人口約 3.6 萬人，計畫人口為 6.5 萬人。
高速公路彰化交流道附近特定區計畫	整體發展定位：產業支援核心 高速公路彰化交流道附近特定區鄰近許多產業基地，如大肚山科技走廊、彰濱工業區（玻	與本特定區距離約 3.5 公里；工業區面積約 143.49 公頃，使用率約 93%。

名稱	內容摘要	關聯性說明
	璃產業聚落)及中部國際海空運輸中心等,具有支援性產業發展之優勢區位,因此應輔導發展休閒、商業、科技與傳統工業之相關支援性產業。 整體發展定位於短期應強化相關居住服務設施與特定區發展條件,為後續相關產業發展預作準備,長期將發展支援性產業,提供就業機會與休閒遊憩空間,支援周邊都市核心之活動與相關服務機能。 特定區包含彰化、和美、秀水及花壇等四個鄉鎮市行政轄區之一部分,面積共計 1963.23 公頃,計畫年期為民國 120 年。區內主要劃設住宅區、商業區、乙種工業區、零星工業區、貨物轉運中心、文教區、電信專用區、河川區(供排水使用)及農業區約 1793.91 公頃,另有公共設施用地約 169.33 公頃。	計畫區現況人口約 5 萬人,計畫人口為 5.4 萬人。
彰化都市計畫區	彰化市都市計畫區位於台中都會區商業主軸線(豐原-台中-彰化)及文化觀光軸線(彰化-鹿港),適合在休閒與商業相關支援產業發展,且鄰近大肚山科技走廊、彰濱工業區(玻璃產業聚落)及中部國際海空運輸中心等產業發展設施,具有支援性產業服務發展之交通優勢區位,因此在產業發展特性上應輔導發展休閒、商業及科技與傳統工業之相關支援性產業服務。 整體發展定位應強化相關居住服務設施與商業核心之服務設施,為後續擴大彰化市都市計畫區之計畫人口引入及相關經貿服務產業發展預作準備,長期將發展支援性產業,提供休閒遊憩空間之服務性產業類型,支援周邊都市核心之活動與相關服務機能。 面積合計 1,234.70 公頃,計畫年期為民國 114 年。區內共劃設 13 種土地使用分區及 23 種公共設施用地,都市發展用地約 1,204.1436 公頃,非都市發展用地(農業區、風景區、保護區)約 30.5516 公頃。	與本特定區距離約 4.8 公里;工業區面積約 74.57 公頃,使用率約 53%。 彰化市人口約 23 萬人,計畫區現況人口約 14 萬人,計畫人口為 20 萬人。

資料來源：本案彙整。

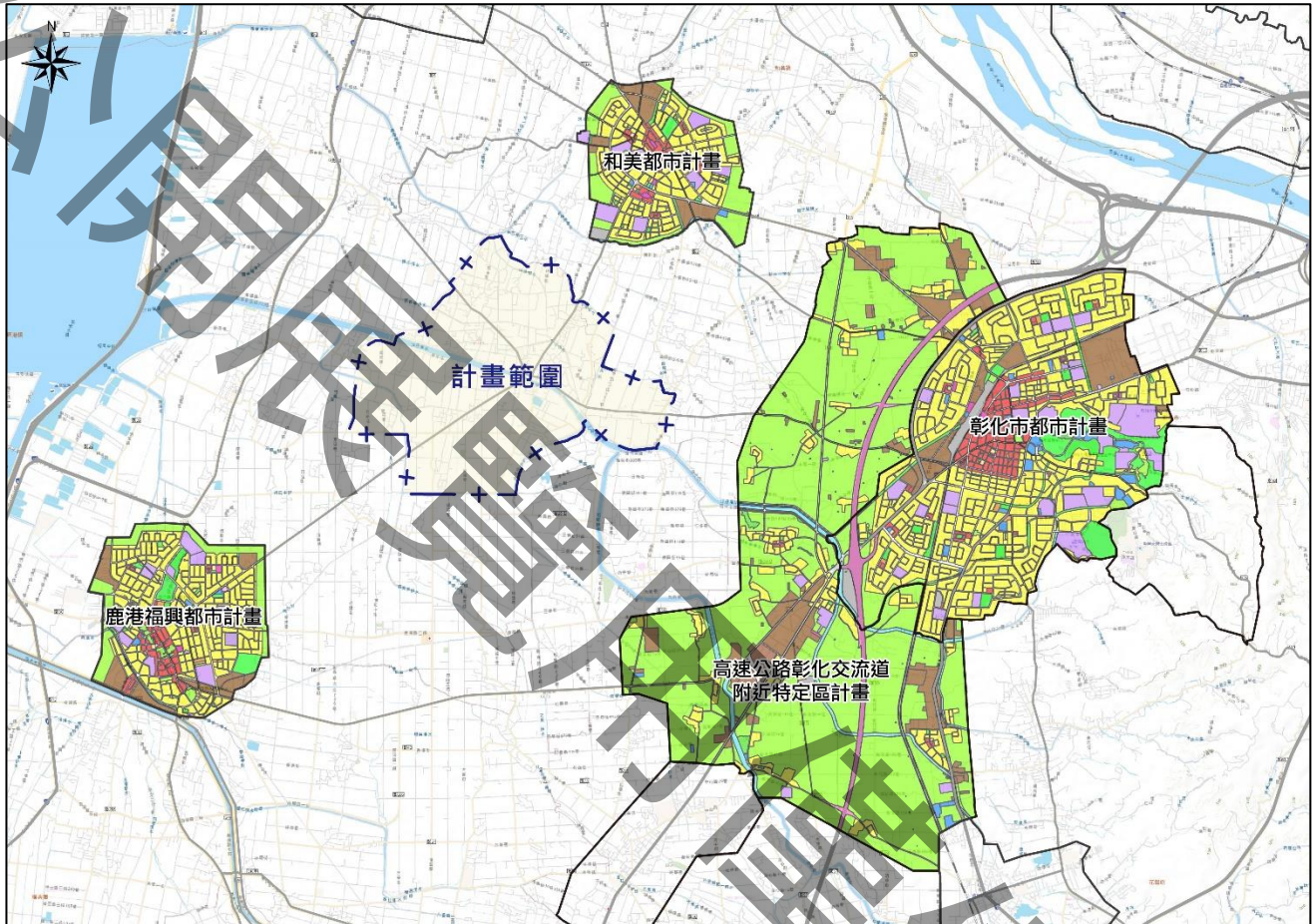


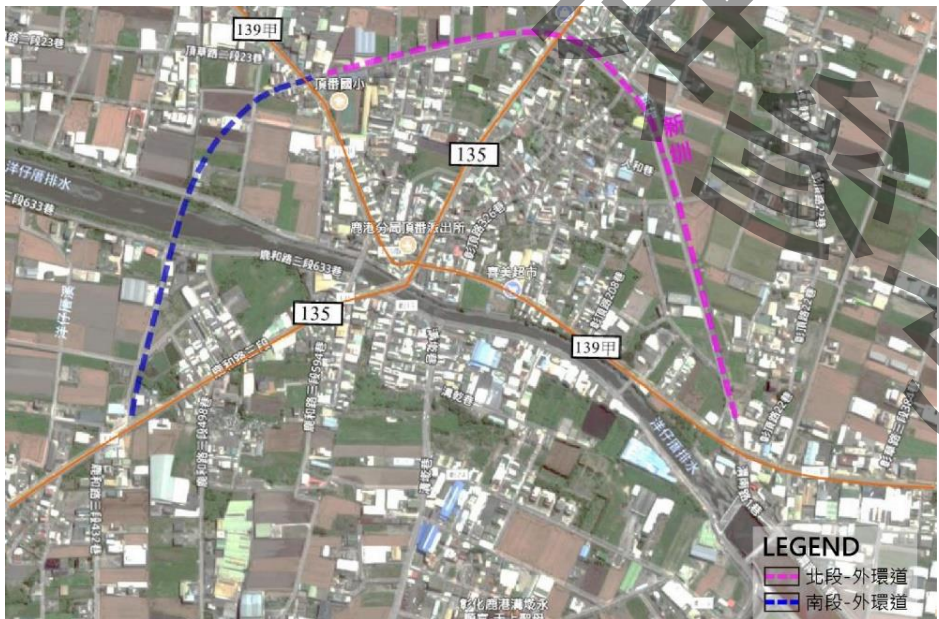
圖 2-2 周邊都市計畫區分布示意圖

第二節 相關建設計畫

茲彙整與本特定區相關之重大建設計畫，其內容說明詳表 2-3。

表 2-3 相關建設計畫彙整表

名稱	計畫摘要	
	分項計畫	主要計畫目標
前瞻基礎建設計畫-城鄉建設：開發在地型產業園區計畫（經濟部，106 年）	強化地方工業區公共設施補助方案	- 提升既有工業區公共設施服務水準 - 提高廠商設廠意願
	設置平價產業園區補助方案	- 提供適地性產業用地 - 帶動在地產業聚落發展
	推動城鄉特色產業園區發展計畫	- 推動循環經濟，永續發展城鄉特色產業 - 結合數位經濟，智慧建構園區生態系 - 發展體驗經濟，創新城鄉特色產業價值
	提升加工區用地效能創新產業升級計畫	- 提供創新產業發展空間 - 加速老舊廠房汰舊換新 - 結合亞洲新灣區發展、共榮地方經濟
	補助項目	彰化縣於強化地方工業區公共設施補助方案、設置平價產業園區補助方案中，可領取之補助金額上限皆為 90%，為補助比例之最。前者補助範圍以辦理既有工業區提升區域內地下管線管理、公共設施機能強化、改善環境景觀意象及安全維護基盤設施為限；後者以平價產業園區開發費用為限(包含園區調查規劃及申請設置費用、環境影響評估及環境監測費用、園區工程設計、監造及開發費用等)，以上皆不包含土地取得費用。
彰濱鹿港地區發展旗艦計畫（經建會，101-106 年）	為推動「產業有家，家有產業」計畫，於共同找出區域重點產業後，即希望以促進產業發展核心，進行地區發展與旗艦計畫之規劃，做為政府部門中程建設投資方向。重要發展策略包含： - 維新傳統產業 - 創造新產業群聚 - 創新加值在地工藝 - 完善觀光服務資源 - 完善大眾運輸 - 保育濕地河川生態 - 改善城鄉風貌 - 維護安心安全生活環境 圖例 - 彰濱工業區-創建新產業群聚 - 鹿港古鎮文化園區 - 吸引觀光旅館民宿投資 - 保育濕地生態 - 沿海綠色造林 - 河川整治復育 - 彰化漁港發展 - 改善城鄉風貌 - 交通建設 	

名稱	計畫摘要
洋仔厝溪兩側堤岸道路拓寬工程 (彰化縣政府， 107 年)	- 洋仔厝溪南北岸堤岸道路規劃從彰化交流道以西延伸到 61 線西濱快速道路，銜接彰濱工業區。 - 自台 19 線彰水路至台 17 線沿海路南北堤岸長共 23 公里，並已規劃完成。北岸拓寬約 14 公尺，包括 1 自行車道，南岸拓寬約 11 公尺。 - 道路拓寬後能有效疏解鹿和路、彰鹿路和彰草路的車流，提升整區的交通系統，帶動彰化縣境濱海地區觀光及產業發展。 - 第三標北岸標工程已於 93 年正式通車。 - 第一標南岸標工程已於 96 年正式通車。 - 洋仔厝溪堤岸道路第三標南岸標工程已於 105 年 12 月 2 日正式通車。 - 第一標北岸標工程已於 109 年正式通車。 - 第二標南、北岸工程於 107 年 11 月獲交通部補助 7.6 億元，刻正辦理工程基本設計與用地取得作業。  - 環道構想建議，北段以新圳道路路寬 6M，沿水圳而行，兩側多為農地，亦有部分民宅、廠房，往南方向則可利用既有地區道路路寬 6M，兩側多為農地、雜林，亦有少數民宅拓寬及新闢部分道路方式進行，以盡量減少建物拆遷和民眾抗爭之情況。 

名稱	計畫摘要
臺中捷運綠線延伸彰化 (臺中市政府，109 年)	行政院於前瞻基礎建設計畫第 1 期特別預算中，同意臺中捷運綠線延伸彰化規劃作業，並增列預算 800 萬元。捷運綠線由烏日延伸至彰化總長約 6.59 公里，是以高鐵臺中站(G17)為起點跨越大肚溪進入彰化市。彰化縣境內設置 3 座車站，「烏日-彰化段」199.79 億元，彰化縣政府預計負擔 49.23 億元，彰化延伸段經費已納入行政院前瞻基礎建設-軌道建設計畫。捷運綠線烏日彰化延伸段之可行性研究業於 109 年 7 月經交通部審查通過，臺中市政府於 109 年 8 月 31 日完成報告修正，俟送交行政院核定，即可啟動綜合規劃等後續作業。 2.3 建議路線(2/2)-烏日彰化延伸段 自G17站向西經烏日轉往南延伸至G21站止 5站 6.59公里 G17 高鐵台中站 G18 成功橋大門東側 G19 榮安/健行路口 G19a 金馬/彰興路口 G20 金馬/中山路口 G21 金馬運動站 配合擴大彰東都市計畫 沿60M金馬路廊佈設 與彰化未來新建建設接軌
彰化縣大眾捷運系統整體路網評估計畫案 (彰化縣政府，107 年 12 月)	考量軌道建設具有運大及節能減碳特性，為公共運輸未來發展趨勢，優先辦理鹿港捷路線及員林溪湖二林捷運路線可行性評估，未來將連結火車站及高鐵站，並將各重要產業及都市中心透過捷運串聯起來，提供優質旅運服務。 鹿港線 鹿港延伸線 彰化環線 和美線 和美延伸線 彰化溪湖線 員林溪湖線 田中芳苑線 員林溪州線 鹿港芳苑線 高鐵路台中站 高鐵路彰化站 臺中捷運綠線延伸 彰化環線 鹿港延伸線 彰化溪湖線 員林溪湖線 田中芳苑線 員林溪州線 鹿港芳苑線

名稱	計畫摘要
	• 彰北捷運路網規劃 評估彰化縣境內空間發展、人口結構產業及觀光後，優先推動捷運鹿港線。捷運鹿港線將串聯彰化市鐵路高架化及臺中捷運綠線，並行經彰化市中心，可帶動打鐵厝綜合開發專區、水五金產業區及彰濱工業區等重大產業園區之發展。  • 彰南捷運路網規劃 銜接現有的臺鐵員林站、高鐵彰化站、溪湖及田尾，形成彰南「一環一樞紐」捷運系統，未來彰南捷運以「員林—埔心—溪湖—二林線」為優先路廊，以臺鐵員林站為中心，延伸至溪湖、二林中科與二林精機產業園區及二林鎮市區，將優先辦理路廊可行性評估案。 
彰化縣大眾捷運系統鹿港線可行性研究 (彰化縣政府，規劃中)	評估彰化縣境內空間發展、人口結構產業及觀光後，優先推動捷運鹿港線。捷運鹿港線將串聯彰化市鐵路高架化及臺中捷運綠線，並行經彰化市中心，可帶動打鐵厝綜合開發專區、水五金產業區及彰濱工業區等重大產業園區之發展。107 年底已獲交通部補助經費 400 萬元辦理捷運鹿港線可行性研究案，並於 108 年 4 月 2 日完成評選作業，規劃彰北捷運開發，連結縣內具發展潛力聚落及產業園區，刻正辦理路廊可行性評估，預計

名稱	計畫摘要	
	109 年底完成優先路線評估工作後，在 110 年報交通部審查。	
鹿港國家歷史風景區整體規劃 (彰化縣政府， 106-108 年)	鹿港擁有豐富的歷史風華，為達成「文化為體，觀光為用」之目標，以跨域多元合作模式，提出「場域環境」、「博物館產業」、「文化傳承創新」、「文化觀光」、「綠色交通」及「配套計畫」等 5+1 行動計畫，強化鹿港歷史場域再造空間、建構優質城鄉環境與連結土地、歷史與人民間之文化保存、創新、再利用與推廣。 	
	行動計畫	內容摘要
	場域環境	從歷史發展脈絡為計畫主軸，以鹿港鎮為核心，將現行保存區、生活及觀光品質地區納入規劃，包含鹿港溪再現計畫、南北門戶再造計畫、老屋保存與活化再生制度。
	博物館產業	協助鹿港鎮區傳統工藝店家發展街道博物館，並導入遊程導覽，帶動鹿港博物館產業特色，使其具備在地文化與教育功能。
	文化傳承創新	以保存傳統文化技藝為目標，打造鹿港成為臺灣傳統藝術中心，讓更多人投入文化創作與傳承行列，延伸技藝年代與創新思維。
	文化觀光	透過節慶活動傳達鹿港傳統文化意象，從在地居民的傳統生活延伸觀光特色，以友善旅遊環境開啟居民對觀光的認同與重視。
	綠色交通計畫	配合各環境景域位置、文化旅遊路線建立綠色交通網絡，新闢快捷巴士強化鹿港與周邊鄉鎮、交通節點之連結，透過智慧型指引系統、轉運系統，解決鎮內停車管理交通問題。
	配套計畫	透過相關法令規範，如鎮區都市風貌管制，配合發展需求進行用地、土地使用管制等方式，解決城市景觀零亂及產業經營等議題。

資料來源：本案彙整。

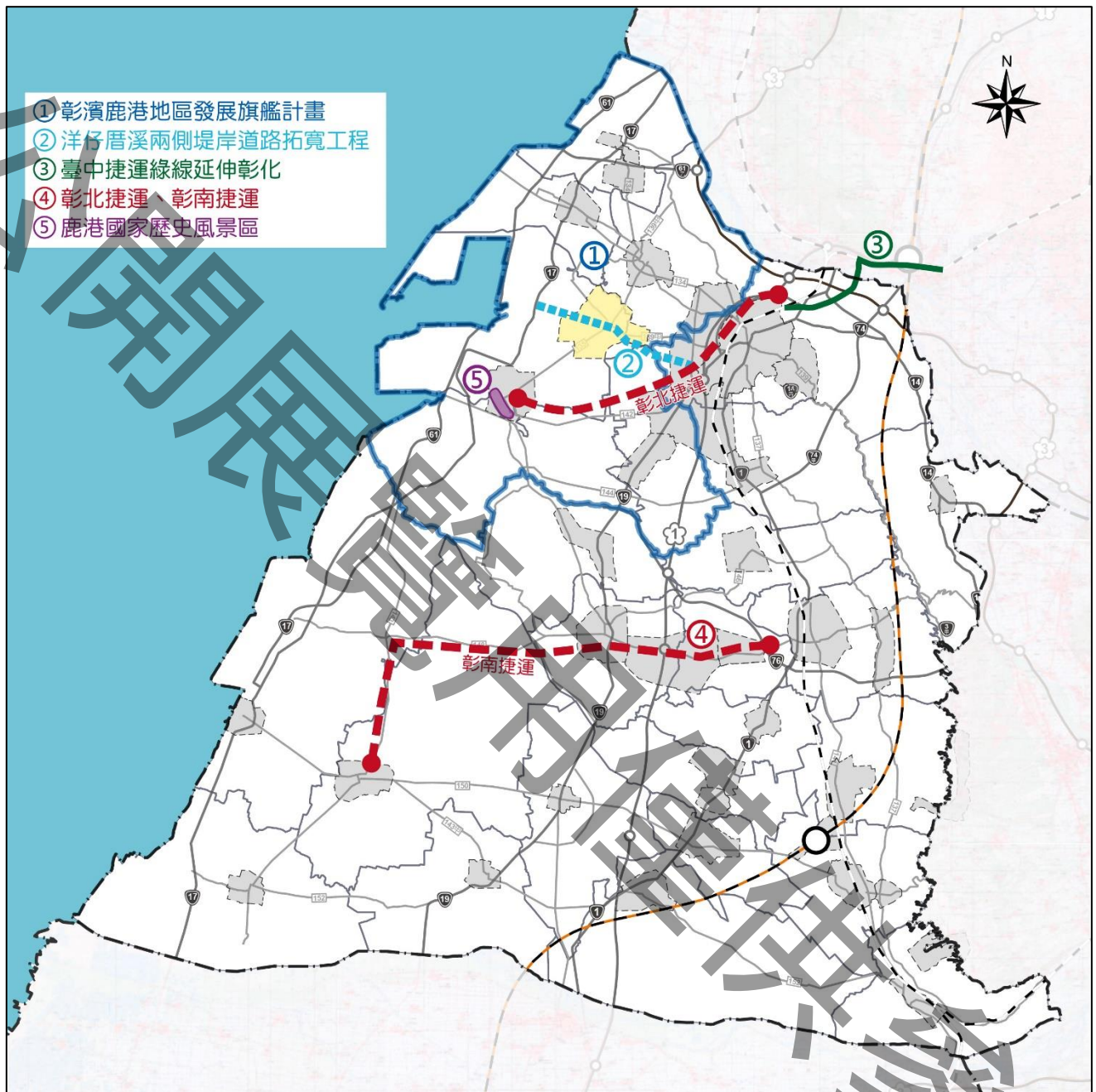


圖 2-3 重大建設計畫分布圖

第參章 發展現況分析

第一節 發展沿革

一、頂番婆聚落發展背景

頂番婆原為平埔族巴布薩族馬芝遴社的活動場域，因座落於鹿港東北方而命之「頂」。光復後，除規模較大的頂番婆外，從 36 年空照圖中亦可見尚有頭崙埔、埔尾、福口莊、南勢莊、山廖、旗營、東廖、南橋、溝墘、港墘等聚落棋布於廣袤的農田之中。



圖 3-1 民國 36 年特定區歷史空照圖

資料來源：彰化百年歷史地圖，本案繪製。

地景紋理隨時空與政策影響而不斷變遷，洋仔厝溪原來蜿蜒於特定區內，民國 66 年為防範河水氾濫及海水倒灌，由政府進行截彎取直工程，大幅改變河道景觀並改善整體排水系統。後於 90 年由土地重劃工程處辦理彰化縣南勢農地重

劃，面積 357 公頃，重劃工程完成後，全區蛻變為井然有序、農水路完善的農業生產基地與標準的耕地單元，卻也成為後來未登記工廠的設立場域。

二、頂番婆水五金產業發展脈絡

頂番婆水五金產業始於二戰後，由技術人員將五金製造技能帶入，隨著農村土地改革，村民將生產剩餘（時間、土地）投入五金製造代工，也改變農村地景及地方經濟來源。

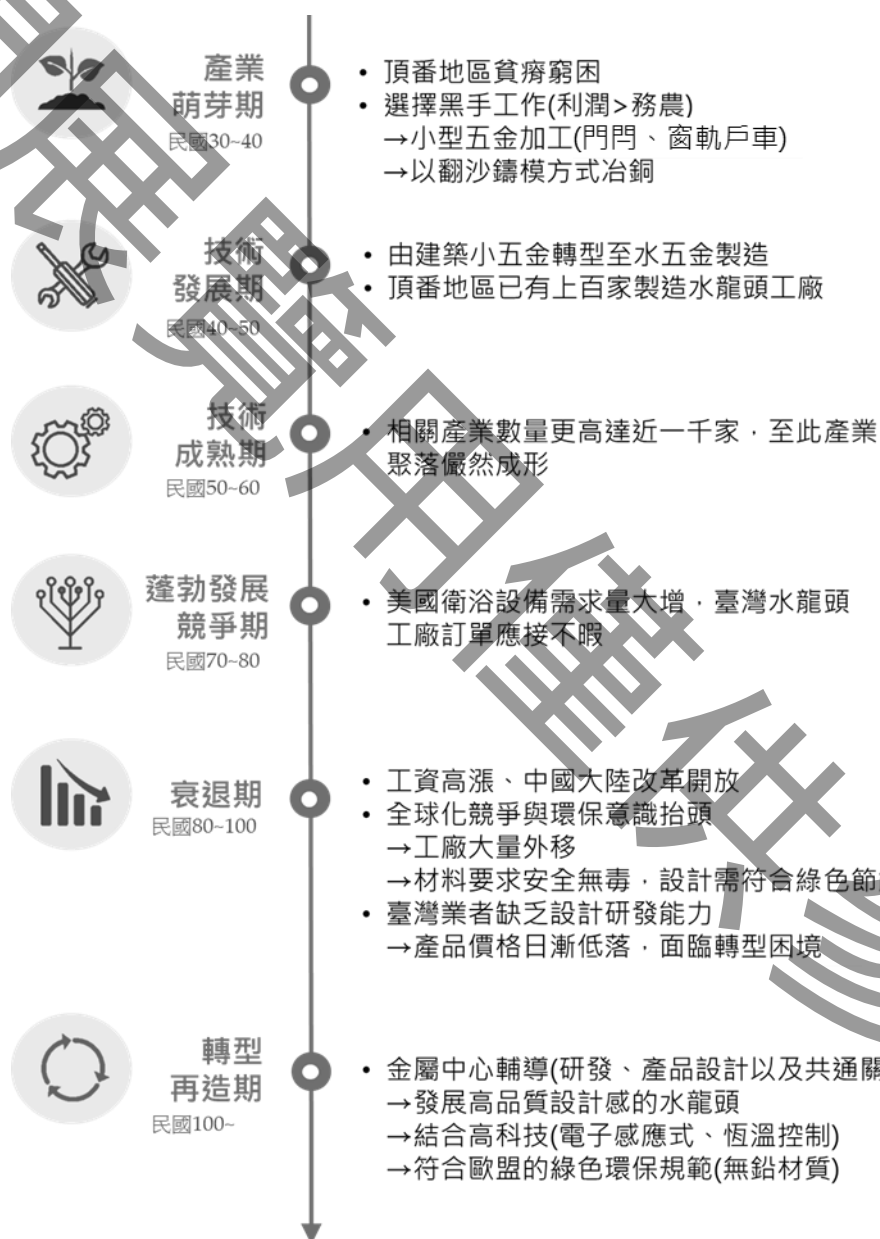


圖 3-2 水五金產業發展歷程示意圖

圖片來源：彰化縣水五金產業-會展中心設置計畫書，彰化縣水五金產業發展協會，109 年。

105 年初蔡英文總統當選後展開產業之旅，2 月 26 日來到鹿港頂番婆，面對高產值的水五金聚落陷入農工交雜、並存的歷史難題，首次提出「田園化生產聚落」之發展概念。5 月 20 日蔡英文總統就任後，責成張景森政委整合國發會、經濟部、內政部與農委會組成工作小組，研商水五金田園化生產聚落之開發方式及範圍。行政院跨部會工作小組歷經多次會議並與地方進行溝通後，於 107 年獲致具體共識，決定以新訂都市計畫方式來規劃與推動水五金田園生產聚落。107 年 10 月 30 日行政院以院授內營都字第 1070817194 號函核定本案屬國家重大建設，同意彰化縣政府逕依都市計畫程序辦理。

第二節 自然環境

一、地形

彰化縣地勢走向由東南向西北傾斜，各排水系統多順此方向流入臺灣海峽。全縣高度由 400 公尺降至 2 公尺，上游八卦山區面積 50 平方公里約占 30%，平均坡度為 1/10～1/30，平原區面積 116.3 平方公里約占 70%，地表平均坡度約為 1/1000。

洋子厝溪排水集水區上游為八卦山丘陵地，山區地形陡峭，坡陡流急地表易沖刷，平原區坡度平緩，平地與山地銜接段因坡度突然變緩，水路極容易淤積，常釀成災害。所幸平原區上游地表坡度尚屬良好，積水能迅速消退。

由相關查詢系統可知本特定區主要地層分布為鹿港層(Lukang Formation)，地質年代屬全新世(Holocene)，地層組成為舊河道、舊河口堆積。環境土壤部分，彰化平原屬現代沖積層。本區土壤，由濁水溪及大肚溪帶來河層沖積物，在沖積扇堆積，又經長年在灌水狀態下栽培水稻，土壤剖面形態與原剖面顯有差別，其質地以近上游且距河道越近者，其粒子越粗；因此，以濁水溪老河床地及大肚溪南岸附近質地較粗，多為砂質壤土。新舊濁水溪河道間之沖積平原為粉質壤土和壤土之混合，舊濁水溪以北則為粉質壤土與粉土之混合。基地範圍內多為海豐壤質細砂土、鹿港粉質壤土、二林粉質壤土、曾厝崙粉質壤土。

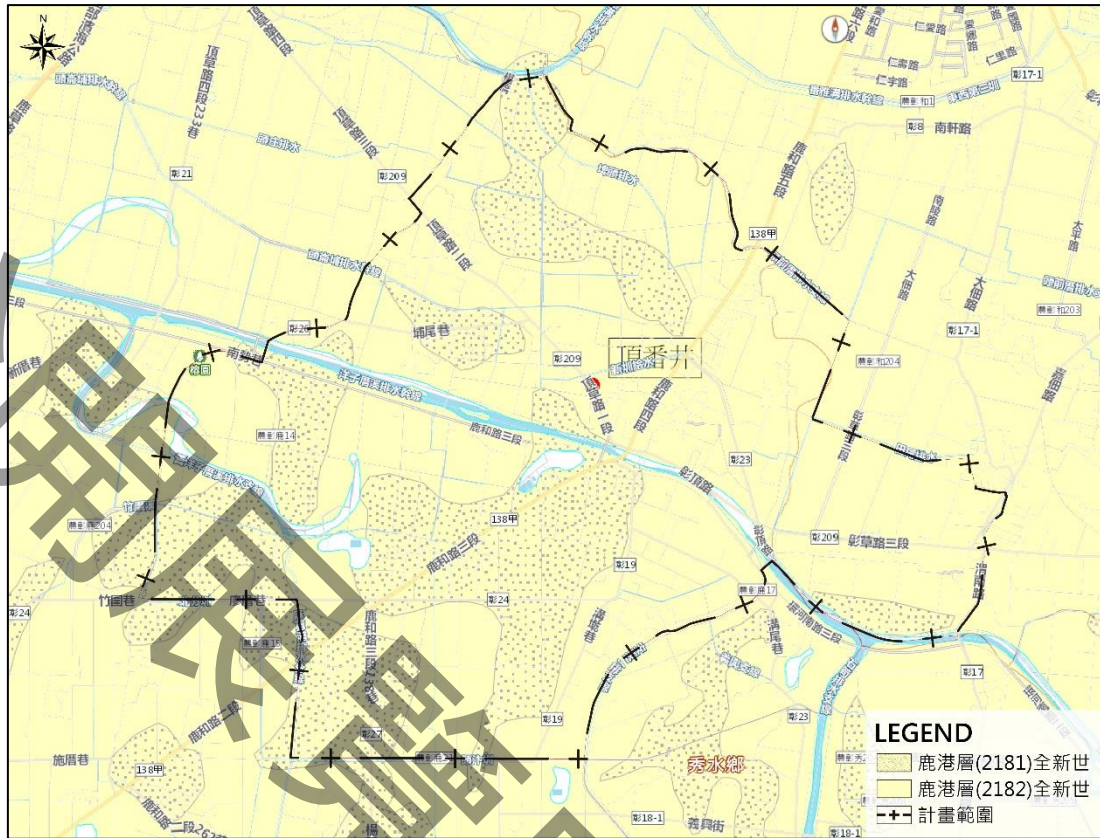


圖 3-3 環境地質示意圖

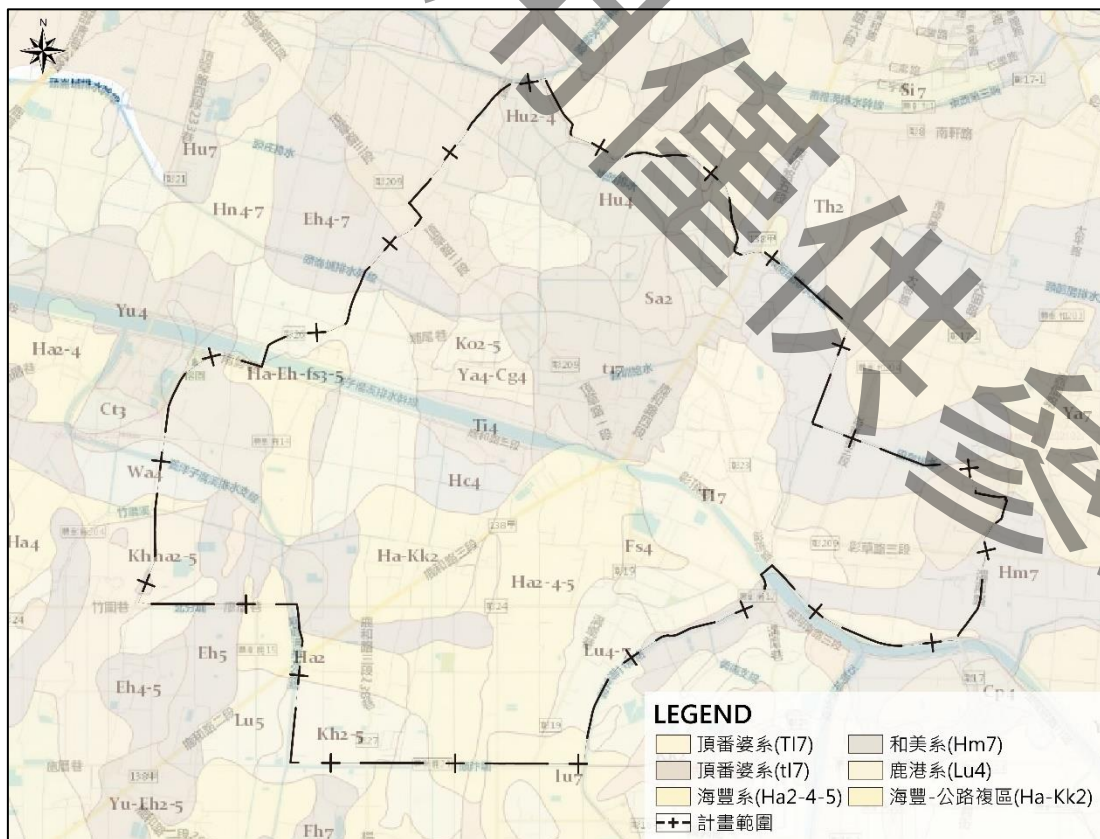


圖 3-4 環境土壤示意圖

二、水文

（一）區域排水系統

本特定區屬洋仔厝溪排水集水區，其支流包括頭崙埔排水幹線、舊洋子厝溪排水支線及安東二排支線，詳細說明如下：

1、頭崙埔排水幹線

頭崙埔排水位於洋子厝溪排水下游北側，集水面積 5.37 平方公里，長度 6.2 公里，中、下游原本屬於洋子厝溪排水下游河道，因洋子厝溪排水整治後截彎取直出海，舊河道乃配合頭崙埔排水取名，排水兩岸全屬雙期稻作，少部分漁塢，地勢平坦，最低地盤高僅約 2 公尺左右，出口設有防潮閘門防海水倒灌。

2、洋子厝溪排水幹線

洋仔厝排水，其排水地勢走向由東南向西北傾斜，排水幹線源自彰化市荖桐腳東方，大埔截水溝與花壇排水合流點起西北行約 800 公尺，納右岸之西門大排水後折向西行，於中游 6K+405 左岸處納入最大支流石筍排水，再往西行流入臺灣海峽，集水面積 158 平方公里，幹流長度 10.4 公里，中游頂番婆附近設有頭汴制水閘門取水灌溉。本排水全線已完成整治，大部分可滿足 10 年重現期之排洪能力。

3、舊洋子厝溪排水支線

舊洋子厝溪排水位於洋子厝溪排水下游南岸，下游為洋子厝舊河道，中、上游為麻剪溝排水，集水面積 7.75 平方公里，集水區內大部分屬於農地已完成重劃，以種植二期稻作為主。

4、安東二排支線

安東二排位於洋子厝溪排水南岸，含支流安東一排，集水面積 9.8 平方公里，源於秀水鄉都市計畫區內，上游收集市街雨水，中、下游兩岸收集農田排水，於頭汴制水閘下游側排入洋子厝溪排水，排水路多數已完成整治，但通水能力仍嫌不足。兩側護岸以混凝土內面工為主，中下游部分仍保留為土渠堤岸。

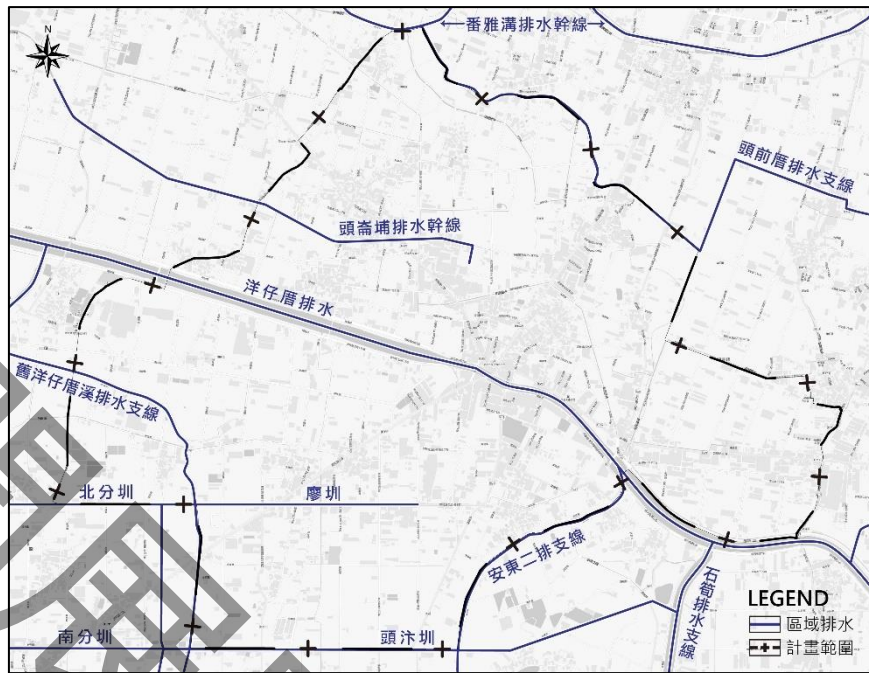


圖 3-5 區域排水系統圖

(二) 灌溉排水系統

特定區灌溉事業屬行政院農委會農田水利署彰化管理處管轄，區域內之灌溉水路密集，排水路灌排兼用情形極為普遍。灌溉水源來自濁水溪及烏溪，洋子厝溪排水以南屬濁水溪灌區，灌溉水源係經由八堡一圳及八堡二圳輸送至計畫範圍內之灌區。

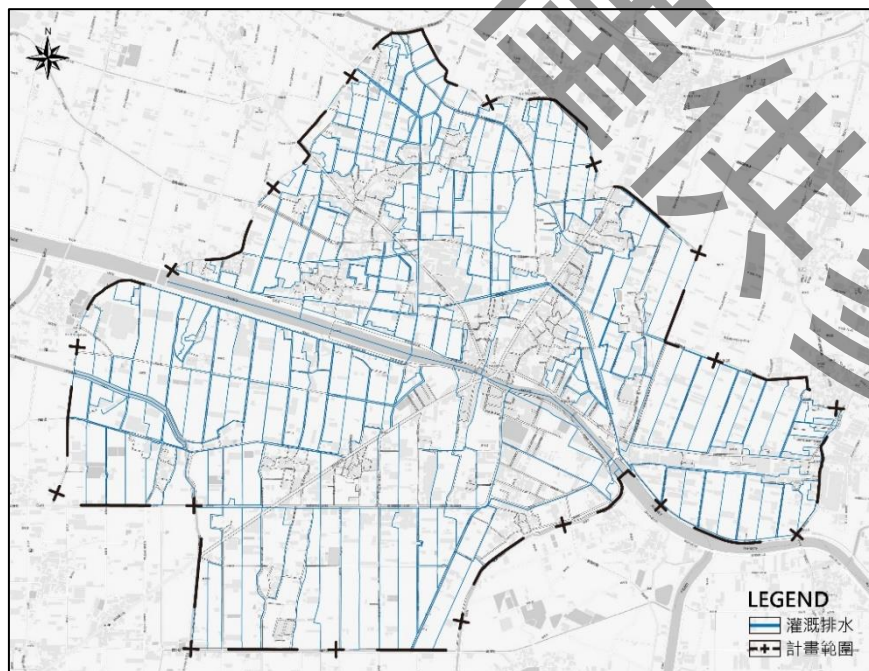


圖 3-6 灌溉排水系統圖

(三) 計畫排水路保護標準及其流量分配

洋子厝溪排水系統治理目標為「排水路皆採 10 年重現期距之設計洪峰流量，25 年重現期距洪峰流量不溢堤為設計原則」，區內開發均應妥善規劃相關排水設施及配置滯洪池，承納開發所增加之逕流量，排放量應低於下游水路之容許排洪能力，避免增加下游排水負擔，以符合總量管制需求。

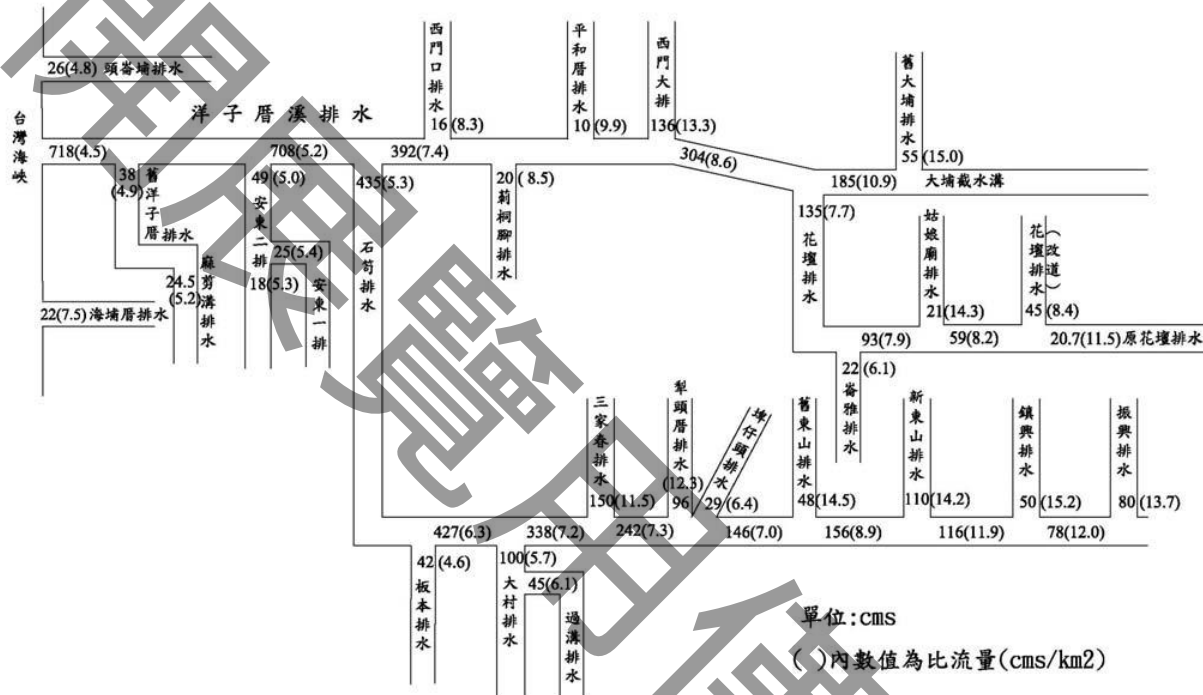


圖 3-7 洋仔厝溪排水系統計畫流量分配圖

圖片來源：彰化北部地區綜合治水檢討規劃(洋子厝溪排水集水區)規劃報告，經濟部水利署水利規劃試驗所，96 年。

第三節 人口社會經濟環境

一、人口

(一) 人口分布情形

彰化縣 108 年全縣人口數為 1,272,802 人。就計畫範圍周邊 4 個鄉鎮市分析比較，彰化市為縣治所在地，歷年來人口居彰化縣之冠，人口數近全縣五分之一（至 108 年底人口數為 232,259 人，占彰化縣 18.24%），其次為和美鎮 90,530 人、鹿港鎮 86,931 人，秀水鄉 39,068 人。本特定區涵蓋 8 里，其中人口集中於以下 6 里：鹿港鎮頂番里、溝墘里、廖厝里、頭崙里、頭南里與和美鎮南佃里，人口多分布於鄉村區及特定農業區農村聚落內，分布情形如下圖，現況人口數為 15,387 人，占前述 6 里總人數之 66.47%。

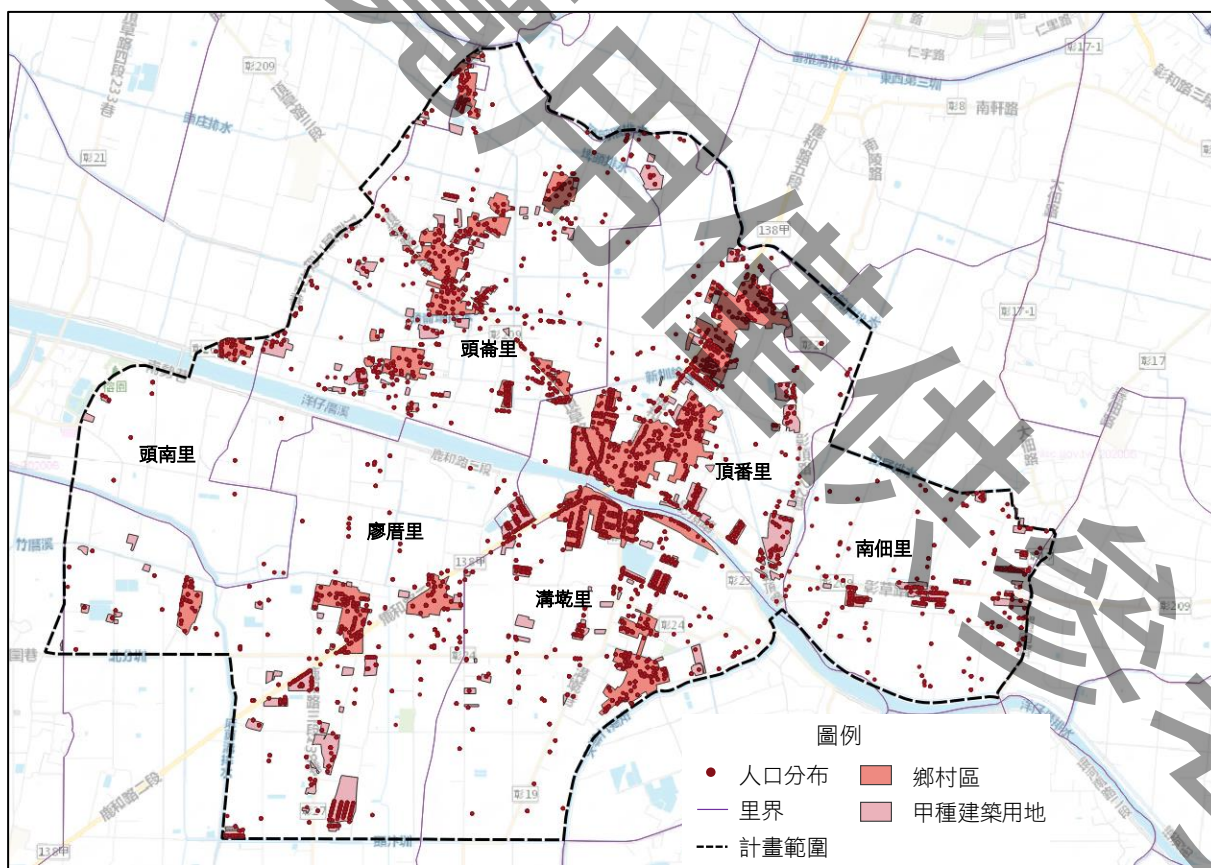


圖 3-8 特定區內現況人口分布示意圖

（二）人口成長趨勢

彰化縣近五年人口持續減少，惟鹿港鎮異軍突起維持正成長，另特定區範圍內之人口雖呈減少趨勢，但其幅度較全縣和緩，顯示水五金產業之就業機會使得人口數仍得以維持一定水準。

表 3-1 特定區範圍內及其周邊地區人口成長分析統計表

年度	彰化縣	成長率	鹿港鎮	成長率	和美鎮	成長率	特定區 涵蓋 6 里	成長率	特定區 範圍內	成長率
104	1,289,072	-	86,407		91,113	-	23,192	-	15,418	-
105	1,287,146	-0.15%	86,709	0.35%	91,162	0.05%	23,208	0.07%	15,428	0.06%
106	1,282,458	-0.36%	86,799	0.10%	90,986	-0.19%	23,245	0.16%	15,810	2.48%
107	1,277,824	-0.36%	86,818	0.02%	90,782	-0.22%	23,191	-0.23%	15,453	-2.26%
108	1,272,802	-0.39%	86,931	0.13%	90,530	-0.28%	23,148	-0.19%	15,387	-0.43%
平均		-0.32%		0.15%		-0.16%		-0.05%		-0.04%

資料來源：彰化縣政府民政處人口統計資料，本案彙整。

（三）人口結構變化

依據彰化縣 108 年底年齡層人口統計，全縣 65 歲以上人口比例佔總人口之 15.97%，鹿港鎮 65 歲以上的人口比例達 14.32% 已邁入高齡社會。計畫範圍內之高齡人口數相對較少，佔總人口之 12.55%，然亦達高齡化社會。

表 3-2 108 年彰化縣及特定區周邊鄉鎮人口結構統計表

年齡	彰化縣		鹿港鎮		和美鎮		特定區涵蓋 6 里		計畫範圍內	
0-14 歲	163,021	12.81%	13,008	14.96%	12,046	13.31%	3,203	13.84%	2,215	14.40%
15-64 歲	906,565	71.23%	61,472	70.71%	66,358	73.30%	17,009	73.48%	11,240	73.05%
65 歲以上	203,216	15.97%	12,451	14.32%	12,126	13.39%	2,936	12.68%	1,932	12.55%
合計	1,272,802	100.00%	86,931	100.00%	90,530	100.00%	23,148	100.00%	15,387	100.00%

資料來源：彰化縣政府民政處人口統計資料，本案彙整。

108 年彰化縣人口扶養比為 40.40%，即每百位青壯年人口所扶養的依賴人口約為 40 位。而人口老化指數部分，係衡量老化程度指標之一，即老年人口對幼年人口之比，彰化縣由 104 年的 98.28% 提升至 108 年的 124.66%，而特定區範圍內之老化指數 87.21%，雖低於全縣及周邊鄉鎮平均，惟平均每年以 7.13% 增加，顯見其人口高齡化現象逐漸加劇。

表 3-3 107 年彰化縣及特定區周邊鄉鎮扶養比及老化指數統計表

年度	彰化縣		鹿港鎮		和美鎮		特定區涵蓋 6 里		特定區範圍內	
	扶養率	老化指數	扶養率	老化指數	扶養率	老化指數	扶養率	老化指數	扶養率	老化指數
104	37.95%	98.28%	38.67%	78.55%	33.66%	73.49%	34.57%	71.40%	35.30%	67.84%
105	38.59%	104.30%	39.26%	82.32%	34.41%	79.50%	34.76%	76.01%	35.62%	72.36%
106	39.02%	111.18%	39.83%	86.77%	34.96%	86.56%	35.09%	80.08%	35.99%	76.27%
107	39.61%	117.83%	40.54%	91.32%	35.65%	93.63%	35.49%	85.69%	36.38%	81.49%
108	40.40%	124.66%	41.42%	95.72%	36.43%	100.66%	36.09%	91.66%	36.89%	87.21%
平均 成長率	1.61%	6.71%	1.78%	5.46%	2.05%	9.25%	1.10%	7.09%	1.13%	7.13%

資料來源：彰化縣政府民政處人口統計資料，本案彙整。

(四) 學齡人口

依全縣 108 年底各年齡層人口統計，國小學齡人口占總人口之 5.05%，國中學齡人口占總人口之 2.89%，而特定區所在之鹿港鎮與和美鎮，其平均國小學齡人口占總人口之 5.62%，平均國中學齡人口占總人口之 2.99%。探究特定區所分派之學區學校近十年學生數變化，頂番國小學生數以每年 3.21% 減少，班級數從 39 班減少至 30 班；鹿鳴國中則以 1.12% 的速度減少，班級數維持在 30 班，目前二校學生數各約 800 人。

表 3-4 108 年彰化縣及特定區周邊鄉鎮市學齡人口比例統計表

鄉鎮市別	總人口數	國小學齡 (7-12)		國中學齡 (13-15)	
		人口數	比例	人口數	比例
彰化縣	1,272,802	64,250	5.05%	36,324	2.85%
彰化市	232,259	13,784	5.93%	7,117	3.06%
鹿港鎮	86,931	5,219	6.00%	2,769	3.19%
和美鎮	90,530	4,739	5.23%	2,532	2.80%
秀水鄉	39,068	2,127	5.44%	1,163	2.98%

資料來源：彰化縣政府民政處人口統計資料，本案彙整。

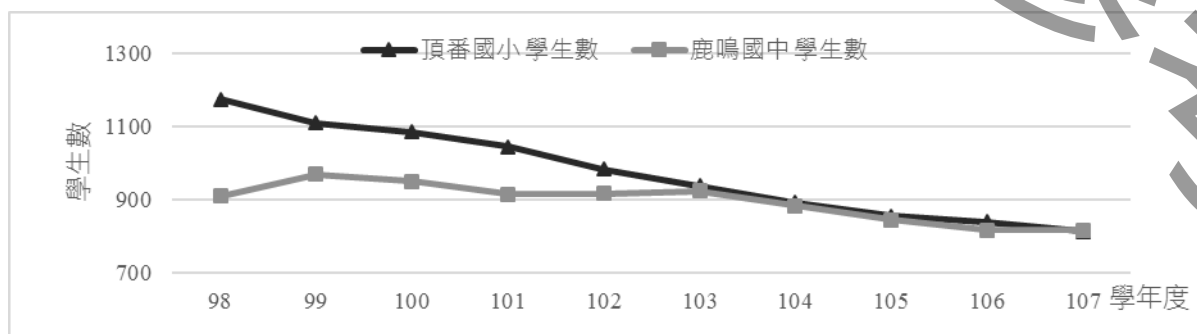


圖 3-9 近十年頂番國小與鹿鳴國中學生數變化統計圖

二、產業結構特性

（一）彰化縣產業特性

105 年彰化縣工商及服務業場所單位全年生產總額為 1 兆 424 億元，若由各中行業別之生產總額觀察，前 10 大中行業創造全縣 60%之生產總額，其中製造業即貢獻約 44%之生產總額，係本縣產業發展重心。

表 3-5 彰化縣工商及服務業場所單位生產總額前 10 大生產總額（105 年）

業 別		金 額 (百萬元)	佔本縣 排名	佔本縣總生 產總額比例	備註
製造業	紡織業	80,285	2	8%	44%
	化學原材料、肥料、氮化合物、塑橡膠	46,247	9	4%	
	塑膠製品製造業	51,422	7	5%	
	基本金屬製造業	52,310	6	5%	
	金屬製品製造業	128,631	1	12%	
	機械設備製造業	55,849	4	5%	
	其他運輸工具及其零件製造業	52,808	5	5%	
營建工程業		41,639	10	4%	
批發及零售業		68,639	3	7%	
金融及保險業、強制性社會安全		47,895	8	5%	
合計		625,437	--	60%	

資料來源：工業及服務業普查，行政院主計總處，105 年；本案彙整。

金屬製品製造業、紡織業與機械設備製造業，為本縣前三大產業。就 105 年本縣各中行業別之生產總額觀察，前 10 大行業創造本縣近 6 成生產總額，其中前 6 大即貢獻 4 成之生產總額，創造 32%之就業機會，係本縣產業發展重心。

1、各行業發展特性

金屬製品製造業生產總額 1,286 億元居本縣首位，占全國該業之 10.20%，5 年間減少 11 億元或 0.85%；從業員工 4 萬 5,935 人，較 100 年底增加 3,323 人或 7.80%；以彰化市及鹿港鎮為主要生產地，合計貢獻本縣該中行業 32%之生產總額。

紡織業生產總額 803 億元，占全國該業之 19.98%，居各縣市第 2，因市場需求減緩，5 年間生產總額減少 51 億元或 6.09%，從業員工 2 萬 1,330 人，較 100 年增加 559 人或 2.69%；以和美鎮及芳苑鄉為主要生產地區，合計貢獻本縣該中行業 45%之生產總額。

機械設備製造業生產總額 558 億元，占全國該業之 5.70%，受惠產業自動化趨勢，5 年間增加 56 億元或 11.21%；從業員工 1 萬 8,268 人，亦較 100 年底增加 3,115 人或 20.56%；鹿港鎮及彰化市合計貢獻本縣該中行業 4 成 2 之生產總額。

其他運輸工具及其零件製造業生產總額 528 億元，占全國該業之 13.85%，居各縣市第 3 位，因全國機車舊換新補貼政策影響及自行車國際市場需求穩定，5 年間增加 81 億元或 18.33%；從業員工 1 萬 3,546 人，較 100 年底增加 1,326 人或 10.85%；產地以大村鄉貢獻本縣該中行業生產總額 4 成為主。

塑膠製品製造業生產總額 508 億元，占全國該業之 10.49%，5 年間增加 83 億元或 19.65%；從業員工 1 萬 7,226 人，較 100 年底增加 1,642 人或 10.54%；以鹿港鎮及福興鄉為主要生產地。

2、各區域產業發展特性

105 年彰化市、員林市、和美鎮及鹿港鎮聚集本縣近 5 成工商及服務業之場所單位，貢獻逾 45% 之就業機會及生產總額。

就 105 年底本縣 26 個行政區之工業及服務業發展狀況觀察，場所單位數前 4 大行政區依序為彰化市、員林市、和美鎮及鹿港鎮，計占本縣 49.49%，從業員工及生產總額分占本縣 48.37% 及 45.17%。

彰化市場所單位 1 萬 5,007 家或占 21.96%，從業員工 7 萬 6,361 人或占 19.86%，創造生產總額 1,775 億元或占 17.07%，均居本縣各鄉鎮之冠，以金屬製品製造業、醫療保健業及化學原材料、肥料、氮化合物、塑橡膠原料及人造纖維製造業為主要產業。就其小行業觀察，人造纖維製造業生產總額 114 億元，占全國該業之 10.62%，居全國各鄉鎮市區第 3 位。

鹿港鎮場所單位 5,413 家或占 7.92%，從業員工 3 萬 9,576 人或占 10.29%，創造生產總額 1,243 億元或占 11.95%，以金屬製品製造業及機械設備製造業為主產業。另金屬家具製造業生產總額 36 億元，占全國該業之 6.91%，居全國各鄉鎮市區首位，而清潔用品及化粧品製造業 32 億元居全國第 3 位。

和美鎮場所單位 5,799 家或占 8.49%，從業員工 3 萬 6,609 人或占 9.52%，創造生產總額 1,027 億元或占 9.88%，以紡織業、電子零組件製造業及金屬製品製造業為主發展產業。就其小行業觀察，紡織品製造業生產總額為 68 億元，占全國該業之 10.97%，位居全國各鄉鎮市區第 1 位；織布業生產總額 80 億元，

占全國該業之 5.50%，居第 2 位。

表 3-6 特定區所在及鄰近行政區主要製造業行業別

鄉鎮市	製造業行業別
彰化市	金屬製品製造業 化學原材料、肥料、氮化合物、塑橡膠原料及人造纖維製造業
鹿港鎮	金屬製品製造業及機械設備製造業
和美鎮	紡織業、電子零組件製造業及金屬製品製造業

資料來源：105 年彰化縣工業及服務業普查；本案彙整。

（二）就業人口成長趨勢

自 100 年至 105 年鹿港鎮工商從業員工人數從 32,219 人增加至 39,578 人，增加 22.83%，為全縣之冠；和美鎮之從業員工人數從 30,814 人增加至 36,609 人，增加 18.81%，其增幅亦為全縣前五名之行政區。顯示鹿港、和美地區為彰化縣就業勞動力集中成長之地區。

表 3-7 彰化縣工業及服務業場所單位從業員工人數

鄉鎮市	100 年（人）	105 年（人）	增加率
彰化市	74,362	76,361	2.69%
鹿港鎮	32,219	39,576	22.83%
大村鄉	13,610	16,509	21.30%
線西鄉	7,038	8,496	20.72%
秀水鄉	12,005	14,473	20.56%
和美鎮	30,814	36,609	18.81%
全縣	348,242	384,420	10.39%

資料來源：105 年彰化縣工業及服務業普查；本案彙整。

（三）鹿港、和美地區製造業結構特性

就彰化縣整體產業結構特性而言，彰化市、鹿港鎮、和美鎮為二級產業前三大集中地，依「105 年工業及服務業普查」統計資料，鹿港、和美地區二級產業之年底場所單位數合計為 5,053 家，佔彰化縣總場所單位數之 21%；其年底從業員工人數則合計約 53,988 人，佔彰化縣總從業員工數之 24%。

三、水五金產業分析

(一) 整體產業概況

臺灣水五金產業為典型出口導向產業，出口比例佔整體產值超過七成（約 310 億），主要出口市場為北美地區，約有 48% 的比重。全球水五金產值約 2 兆 2000 億元，台灣僅占 2-3% 尚有大幅成長空間。

彰化縣內約有 250 家水五金公司並以中小型水龍頭廠家居多，且生產衛浴五金所需之鑄、鍛、焊、表面處理及機械加工等相關廠商、協力體系皆群聚於台中及彰化等鄰近地區，已形成典型的群聚型產業。

目前整體產業主要以 OEM（70%）以及 ODM（25%）模式生產，自有品牌（5%）比例不高。國內業者主要以生產中價位產品為主，因應少量多樣化訂單模式，水五金製程於鑄造、機加工與表面處理製程未導入自動化能量，無法提升產品最佳獲利模式。全球衛浴產品發展趨勢將朝向環保材料安全、智慧化與系統化產品為發展方向。

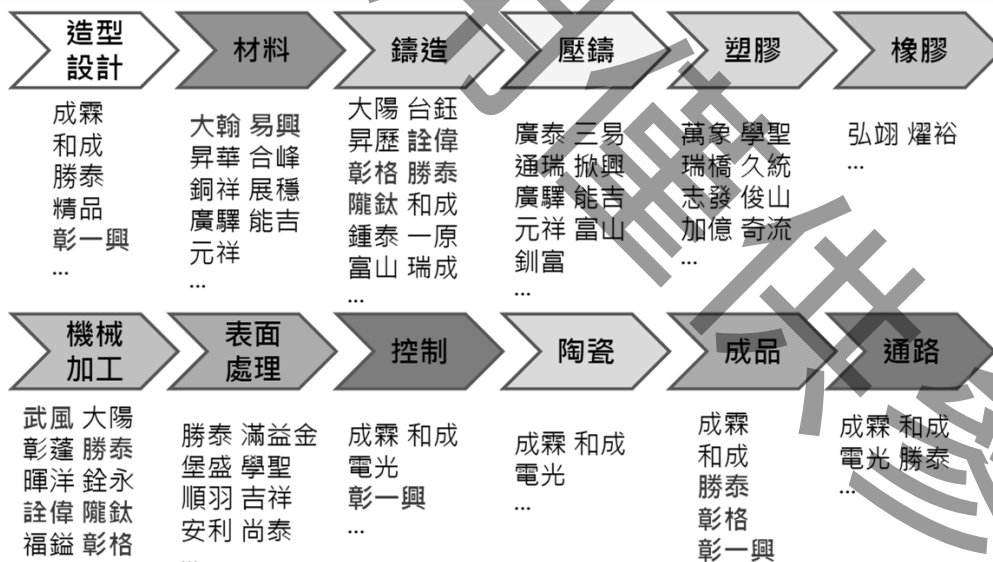


圖 3-10 水五金產業鏈結構示意圖

圖片來源：水五金產業資料，金屬工業研究發展中心，109 年。

(二) 水五金產值

依我國行業標準分類，水五金行業可歸類在 29 機械設備製造業之「2933 泵、壓縮機、活栓及活閥製造業」行業分類中。產品最大宗為水龍頭、止回閥、減壓

閥以及各式金屬製衛生用品水五金的零配件分類，產品分類可分為 10 種。依經濟部統計處近五年（104-108）資料顯示，水五金產業生產值年平均達新台幣 489 億元，銷售值年平均達 509 億元。

表 3-8 近五年水五金產業生產與銷售值彙整一覽表

單位：億元

項目	類別	104	105	106	107	108	年平均
生產值	液體用泵	119	117	125	125	123	122
	其他泵	23	24	29	30	29	27
	空氣壓縮機	43	42	42	40	38	41
	冷媒壓縮機	26	25	30	27	41	30
	金屬閥(不含銅閥)	103	92	115	115	111	107
	青銅、黃銅製一般用閥	37	32	33	37	33	34
	閥及水龍頭零件	125	112	124	136	129	125
	總計	478	447	499	514	506	489
銷售值	液體用泵	120	118	125	126	123	122
	其他泵	23	24	29	31	29	27
	空氣壓縮機	43	42	41	40	38	41
	冷媒壓縮機	24	24	28	26	38	28
	金屬閥(不含銅閥)	121	111	135	135	126	125
	青銅、黃銅製一般用閥	39	35	35	40	33	37
	閥及水龍頭零件	128	115	125	133	130	126
	總計	500	471	522	533	520	509

註：「水五金產業」依行業標準分類為泵、壓縮機、活栓及活閥製造業(2933)。

資料來源：經濟部統計處；彰化縣水五金產業-會展中心設置計畫書，彰化縣水五金產業發展協會，109 年。

依經濟部國際貿易局近五年（104-108）資料顯示，水五金產業年均出口值為 9.89 億美元（整體外銷占 6 成），且年均成長為 3.81%。

另近五年總出口值顯示，以北美洲為主，其中美國為最大宗（23 億美元），其次為中國（6.6 億美元）、日本（3.5 億美元）、德國（1.9 億美元）以及加拿大（1.8 億美元）。

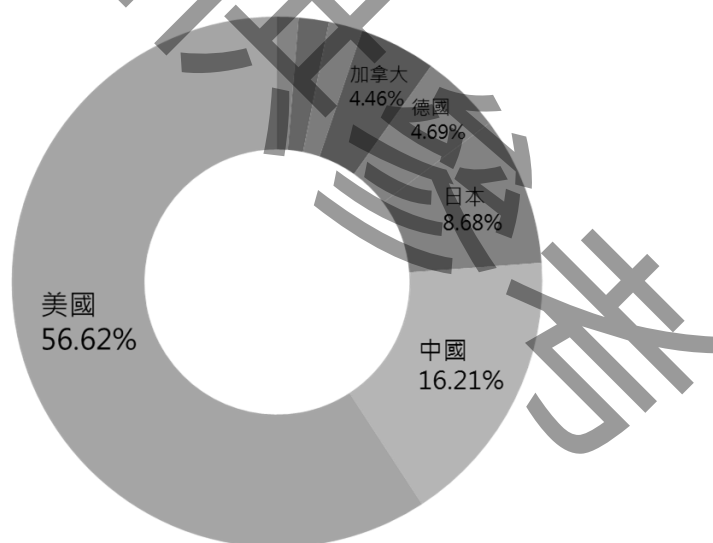


表 3-9 近五年水五金產業出口值彙整一覽表

單位：億美元

類別	代碼	104	105	106	107	108	該類合計	年平均量	年平均成長%
衛生設備及其零件	741820	1.43	1.31	1.37	1.41	1.24	6.78	1.35	-3.31
其他，包括零件	732490	0.98	0.98	1.02	1.00	0.94	4.93	0.98	-1.09
止回(不回流)閥	848130	0.31	2.98	0.33	0.38	0.42	1.76	0.88	7.88
其他第 8 4 8 1 節所屬之貨品	84818090	5.24	4.99	6.16	7.01	6.46	29.88	5.97	6.13
水龍頭	84818010	0.69	0.70	0.74	0.81	0.08	3.76	0.60	3.77
減壓閥	848110	0.07	0.06	0.07	0.13	0.11	0.46	0.08	16.77
不銹鋼製污水槽及洗面盆	732410	(0.00)	0.02	0.02	0.01	(0.00)	0.07	0.01	34.24
衛生設備及其零件	761520	0.02	0.02	0.02	0.02	0.02	0.11	0.02	4.55
不論是否搪瓷之鑄鐵製者	732421	(0.00)	(0.00)	(0.00)	(0.00)	(0.00)	(0.00)	(0.00)	6.96
其他	732429	(0.00)	(0.00)	(0.00)	(0.00)	(0.00)	(0.00)	(0.00)	148.93

註：(0.00)表示金額換算為小數點後三位。

資料來源：經濟部國際貿易局；彰化縣水五金產業-會展中心設置計畫書，109 年。

(三) 主要材料、製程及污染物

1、水五金主要材料：銅、鋅合金、鐵、不鏽鋼、鋁、鑄鐵、塑膠、橡膠、陶瓷、木材等，皆為水五金產品上之主要材料，各項材料於本地區上下游皆有其相關產業鏈支持，使得水五金地區之產業關聯性非常緊密。

2、水五金主要製程及其污染物：主要製程可分為四大步驟，分別為鑄造、拋光、加工以及電鍍。其中又以鑄造、電鍍為較有污染性之製程。

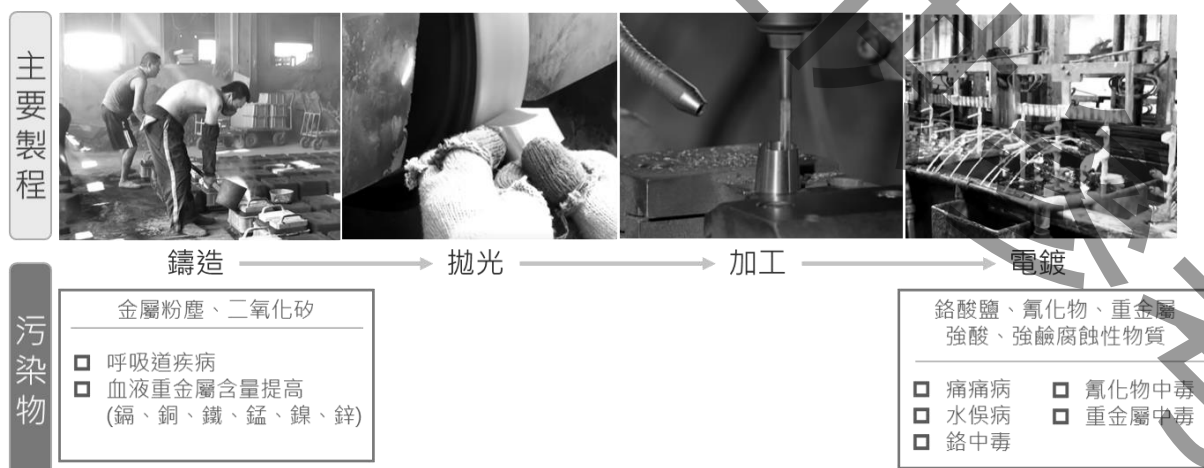


圖 3-11 水五金製程及污染物情形示意圖

圖片來源：1.翻攝自 Youtube，水龍頭的鑄造流程《翻砂》。

2.翻攝自 Youtube，東森新聞《飛吧！竹蜻蜓》第一集頂番婆水龍頭大商舖。

（四）產業挑戰

1、面臨他國產品競逐

美國為台灣最大出口市場，佔台灣出口比重達 1/2。美國市場中，台灣雖為全美第六大進口國家，但市占率僅有 4.6%，有大幅成長空間。台灣近 5 年在美国市場的進口值呈現微幅衰退（衰退 0.1%），歐洲國家如英、法、匈牙利、西班牙與土耳其等市占率則持續攀升（成長 12.7%~165%），亞洲與東協新興國家以越南成長率最高（成長 154.2%）。各國搶攻全美市占率，成為台灣出口市場重大危機。

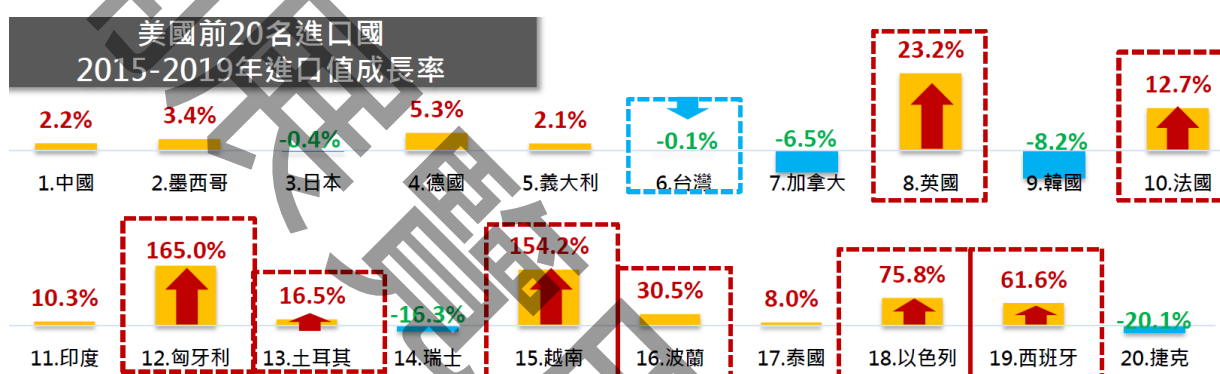


圖 3-12 近五年美國前 20 名水五金進口值成長率示意圖

資料來源：水五金產業資料，金屬工業研究發展中心，109 年。

2、國內出口動能面臨瓶頸

全球主要出口國當中，台灣水五金出口單價與先進國家如日、英、德、法等出口的高單價產品仍有差距，急需思考如何將品級提升到更高層次。台灣水五金產品出口近 10 年間逐步成長，朝高值化發展趨勢，複合成長率達 4.1%，我國整體產品價格雖多位於中價位區域，然而其中高單價產品出口占比由 2010 年 26.3% 逐年成長至 32.9%，顯示廠商投入中高單價產品之開發意願逐漸提升。



圖 3-13 近十年世界各國水五金出口單價示意圖

資料來源：水五金產業資料，金屬工業研究發展中心，109 年。

3、產品品級亟待提升

我國水五金產品主要以中價位產品為主，高價產品占比逐年提升，競爭國家包含義大利、捷克、韓國與西班牙等，高度市場競爭下，有必要研發高值產品，以區隔市場。全球水五金市場，中高單價產品市占比高達 47.7%，受消費市場青睞，臺灣水五金產品品級若提升，有機會拓銷中高單價市場國家。

未來透過本案新訂都市計畫提供優質的產業支援腹地，並引入管理中心、研發機構與驗證實驗室等，必能協助水五金產業深化轉型。

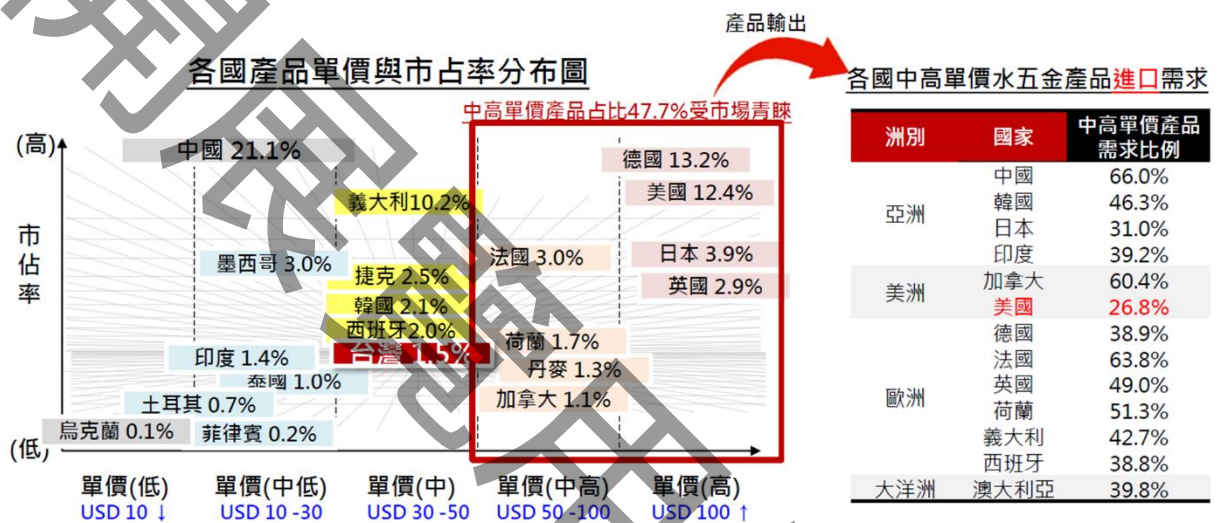


圖 3-14 臺灣水五金產品市場定位示意圖

資料來源：水五金產業資料，金屬工業研究發展中心，109 年。

四、土地交易行情

(一) 特定區內土地交易行情

依內政部不動產交易實價登錄統計資料，計畫範圍周邊近三年（107 年至 109 年）土地成交案例，農牧用地共 196 筆，平均成交單價約為 1.9 萬元/坪，主要價格區間約在 1 萬元至 4 萬元間；丁種建築用地平均單價約為 2.2~7.6 萬元/坪；甲種建築用地平均成交單價約為 6.4 萬元/坪；乙種建築用地平均成交單價約為 6.7 萬元/坪。

(二) 鄰近都市計畫住宅區與工業區地區交易行情

依內政部不動產交易實價登錄統計資料，鹿港福興與和美都市計畫區近三

年（107 年至 109 年）土地成交案例，工業區平均單價約 10.4 萬元/坪，鄰近計畫範圍之住宅區平均單價約 13.3 萬元/坪。

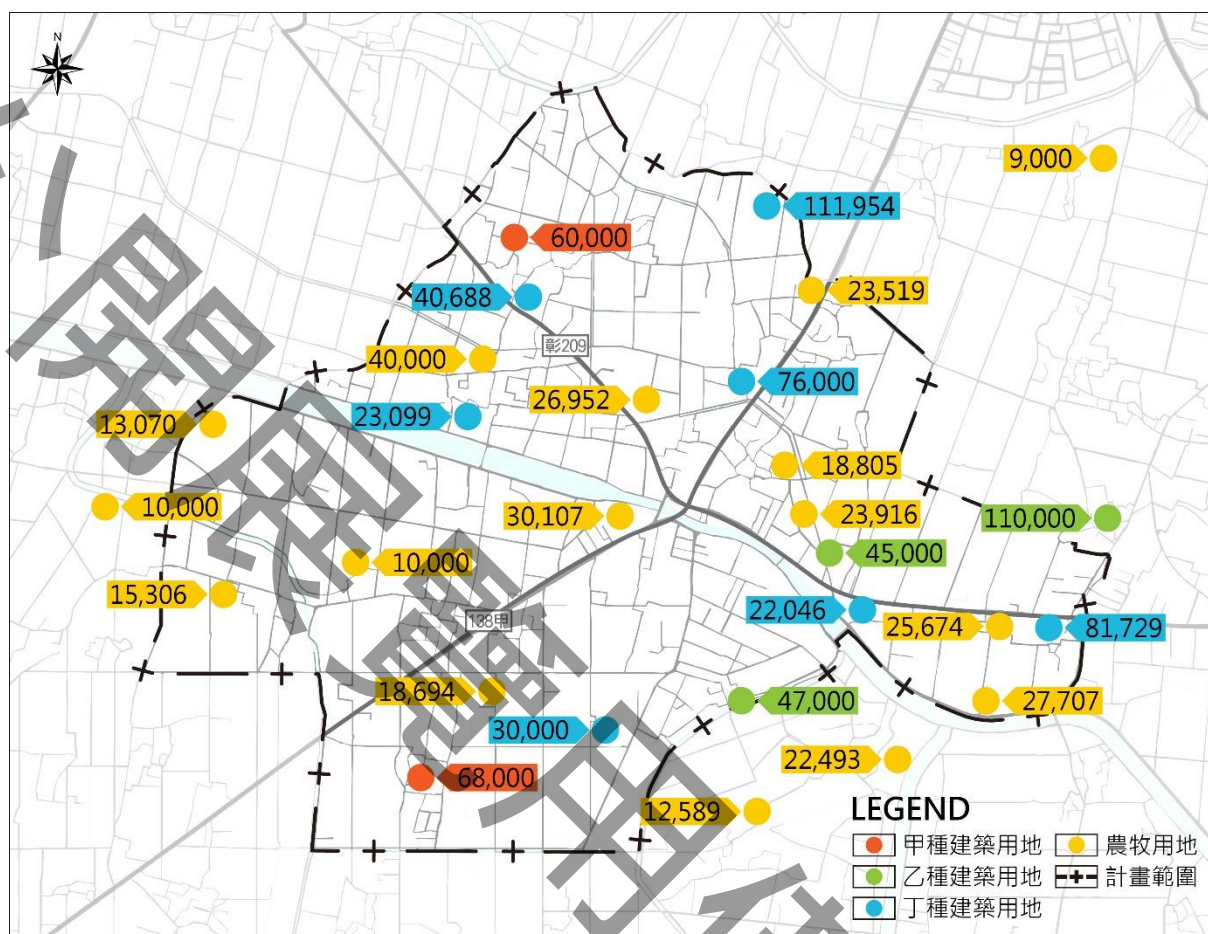


圖 3-15 計畫範圍周邊平均交易價格概況分布圖

（三）都市地區地價指數

以內政部都市地區地價指數統計資料顯示，近年計畫範圍周邊四鄉鎮之住宅區平均區段地價介於 7.2~11.7 萬元/坪，若以鹿港、和美之平均值約 7.6 萬元/坪；另，鹿港及和美工業區平均區段地價介於 5.0~6.4 萬元/坪。

表 3-10 周邊四鄉鎮住宅區、工業區平均區段地價統計表

鄉鎮市別	住宅區平均區段地價（元/m ² ）				工業區平均區段地價（元/m ² ）			
	108.3.31	108.9.30	109.3.31	平均	108.3.31	108.9.30	109.3.31	平均
彰化市	35,239	35,334	35,549	35,374	26,391	26,478	26,560	26,476
鹿港鎮	21,659	21,927	22,098	21,895	14,822	15,223	15,463	15,169
和美鎮	24,028	24,134	24,179	24,114	19,107	19,310	19,358	19,258
秀水鄉	25,567	25,574	24,943	25,361	14,539	14,518	14,602	14,553

資料來源：中華民國內政部地政司。

第四節 土地編定與權屬

一、非都市使用分區及用地編定

計畫範圍內多為特定農業區，面積為 720.99 公頃，佔全區 91.89%，其餘為鄉村區、一般農業區與其他分區；用地編定包含甲、乙、丁種建築用地、農牧用地、交通用地等，其中以農牧用地 556.50 公頃為最多，約佔總面積之 70.92%，其次為水利用地，面積為 71.23 公頃，佔總面積 9.08%。

表 3-11 計畫範圍非都市土地使用分區統計表

使用分區	面積(公頃)	比例(%)
特定農業區	720.99	91.89
鄉村區	53.72	6.85
一般農業區	9.22	1.18
其他	0.73	0.09
總計	784.66	100.00

表 3-12 計畫範圍非都市土地編定統計表

用地類別	面積(公頃)	比例(%)
甲種建築用地	26.08	3.32
乙種建築用地	50.07	6.38
丁種建築用地	18.13	2.31
農牧用地	556.50	70.92
交通用地	52.95	6.75
水利用地	71.23	9.08
遊憩用地	0.19	0.02
國土保安用地	0.50	0.06
殯葬用地	2.40	0.31
特定目的事業用地	4.43	0.56
養殖用地	1.47	0.19
其他	0.71	0.09
總計	784.66	100.00

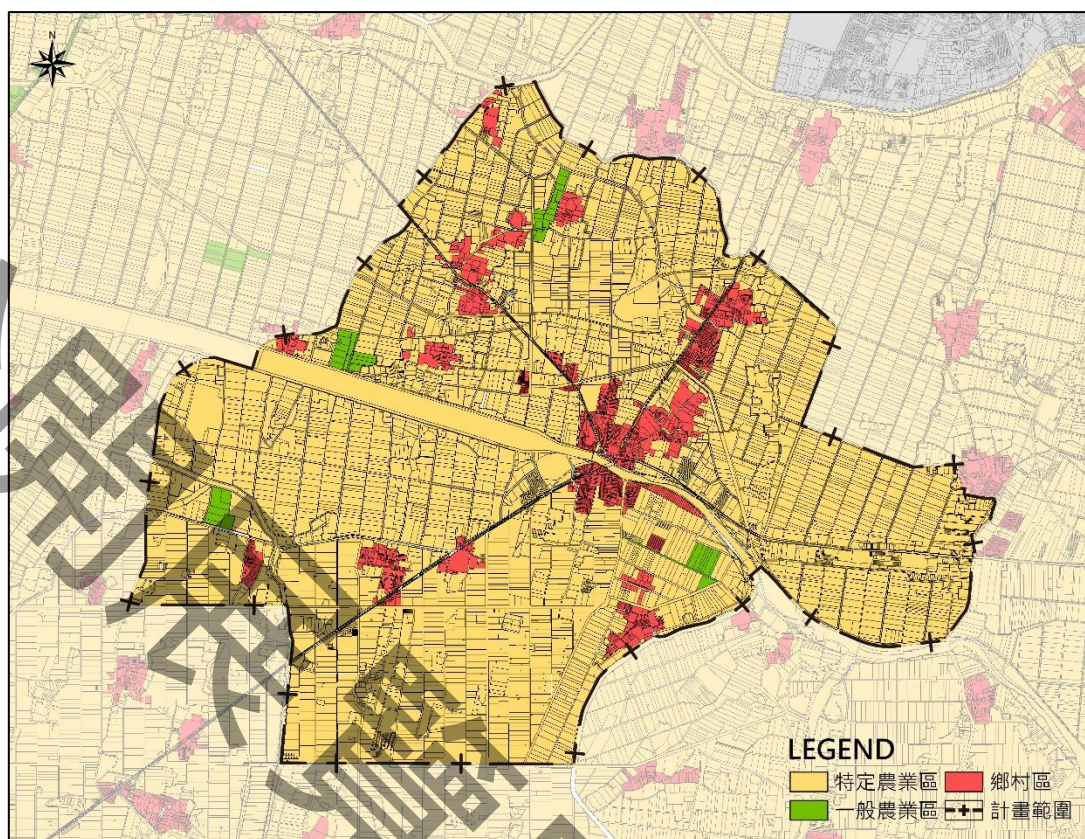


圖 3-16 計畫範圍非都市土地使用分區圖

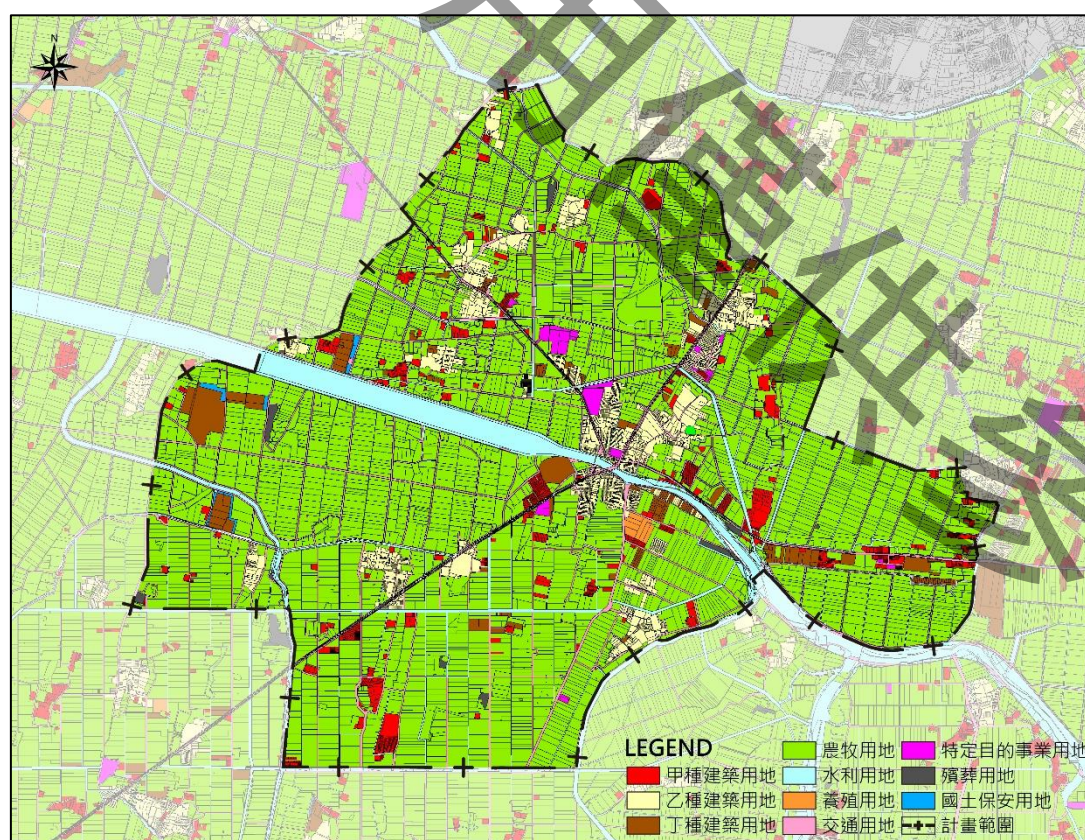


圖 3-17 計畫範圍非都市土地編定圖

二、土地權屬

計畫範圍內共包含 10 個地段，分屬鹿港、和美二鄉鎮，其中私有土地面積約 694.23 公頃，佔總面積 88.48%；公有土地面積約為 88.65 公頃，佔總面積約 11.30%。

表 3-13 土地權屬統計表

權屬	面積(公頃)	比例(%)
公有	88.65	11.30
私有	694.23	88.48
其他	1.78	0.22
總計	784.66	100.00

註：1.部分土地尚未依都市計畫樁位分割，實際面積應以地籍分割成果為準。

2.原水利會土地配合組織改造應屬國有，未來配合產權移轉登記後修正本表。

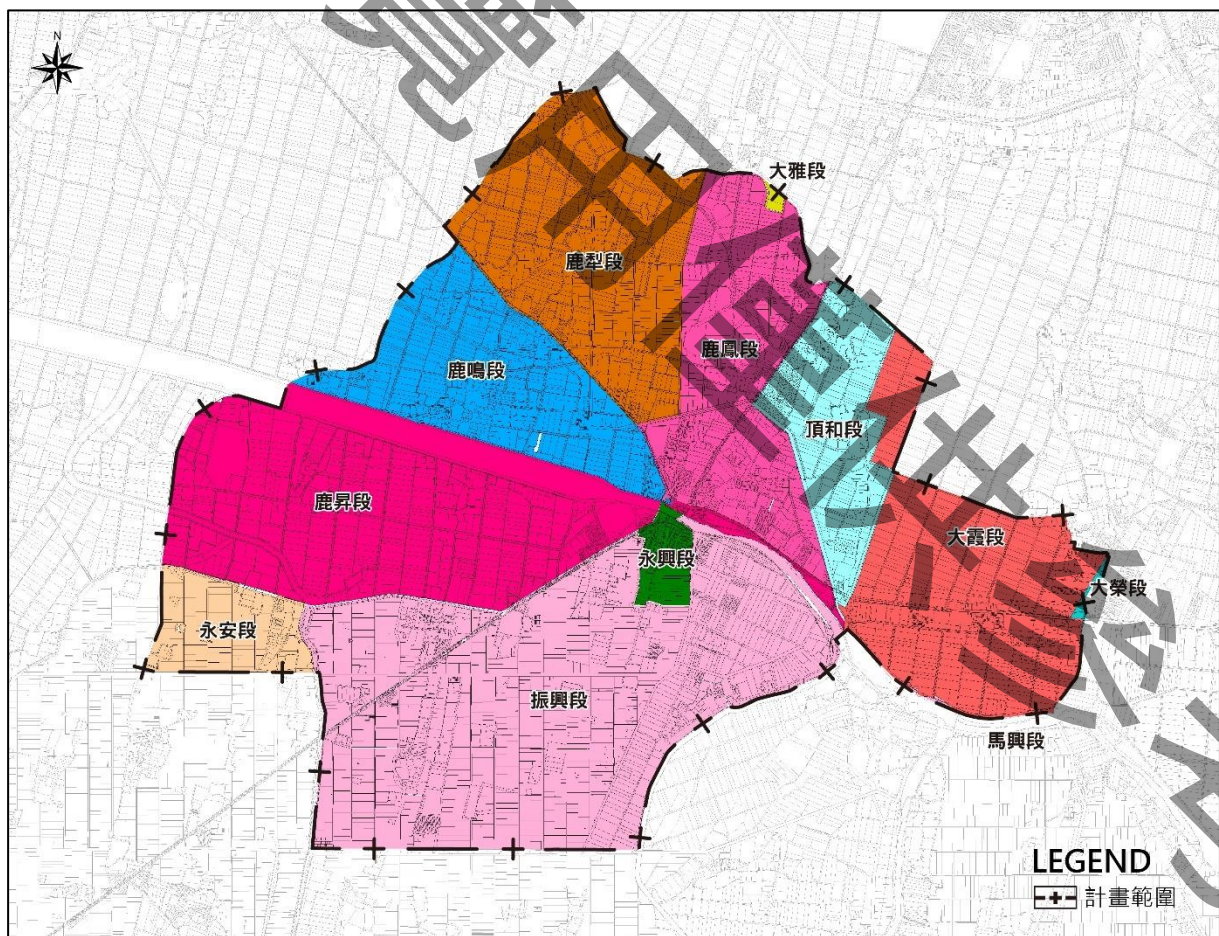


圖 3-18 計畫範圍地段分布示意圖

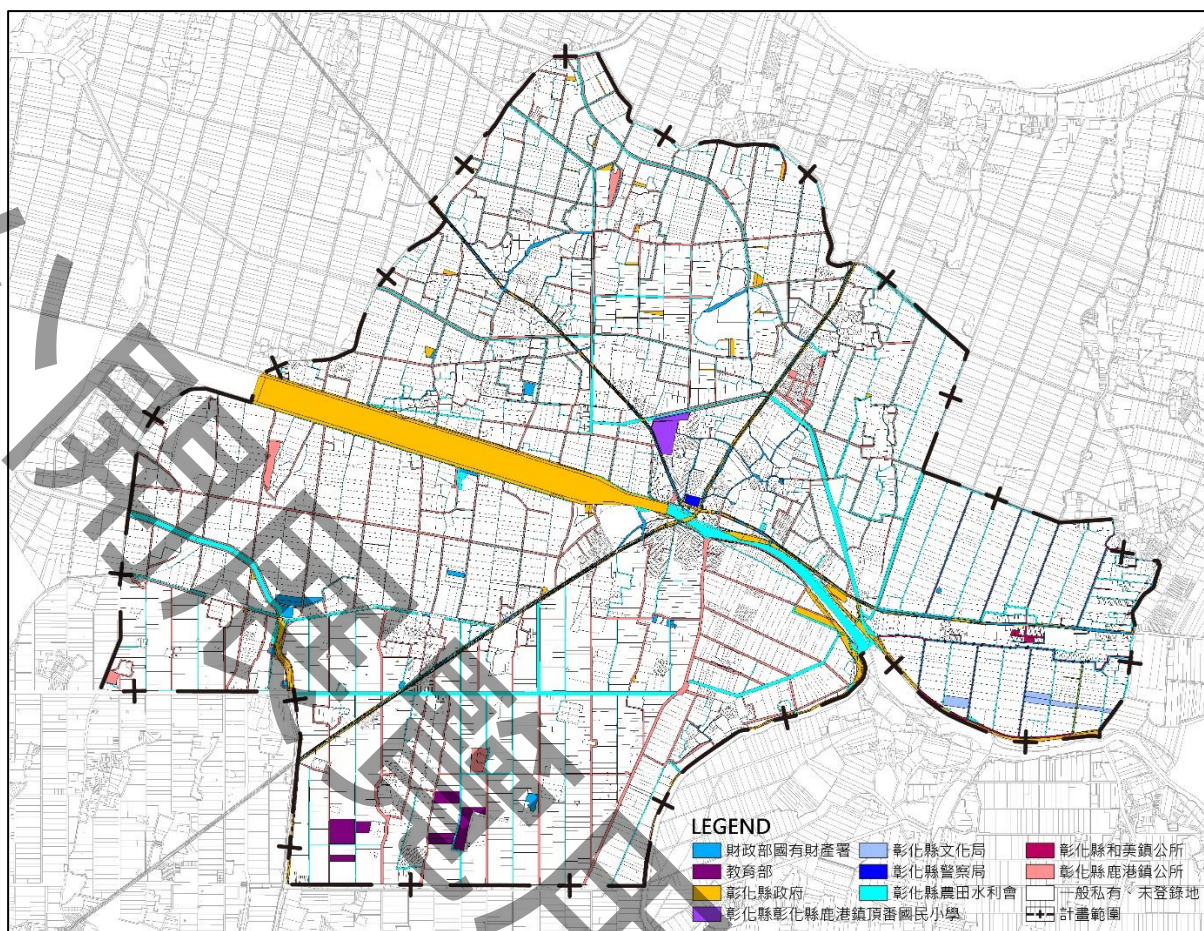


圖 3-19 計畫範圍權屬分布示意圖

第五節 土地使用

一、基地暨周邊土地使用現況

計畫範圍內目前仍有近半土地為農業使用，建物使用則以住宅及製造業使用為主。區內除灌排兩用渠道眾多外，並有洋仔厝排水流經，其主要功能用於灌溉及承接北彰化生活用水的排放。

表 3-14 土地使用現況面積一覽表

項目	面積（公頃）	比例（%）	項目	面積（公頃）	比例（%）
農業使用	389.79	49.68	其他建築使用	8.05	1.03
商業使用	5.99	0.76	森林使用	1.40	0.18
住宅使用	86.30	11.00	交通使用土地	70.06	8.93
製造業使用	109.64	13.97	水利使用土地	25.52	3.25
倉儲使用	13.54	1.73	公共設施使用	4.05	0.52
宗教使用	3.55	0.45	遊憩使用	2.41	0.31
殯葬設施使用	11.70	1.49	其他使用	52.66	6.71
合 計				784.66	100.00

資料來源：104 年國土利用調查，內政部國土測繪中心。

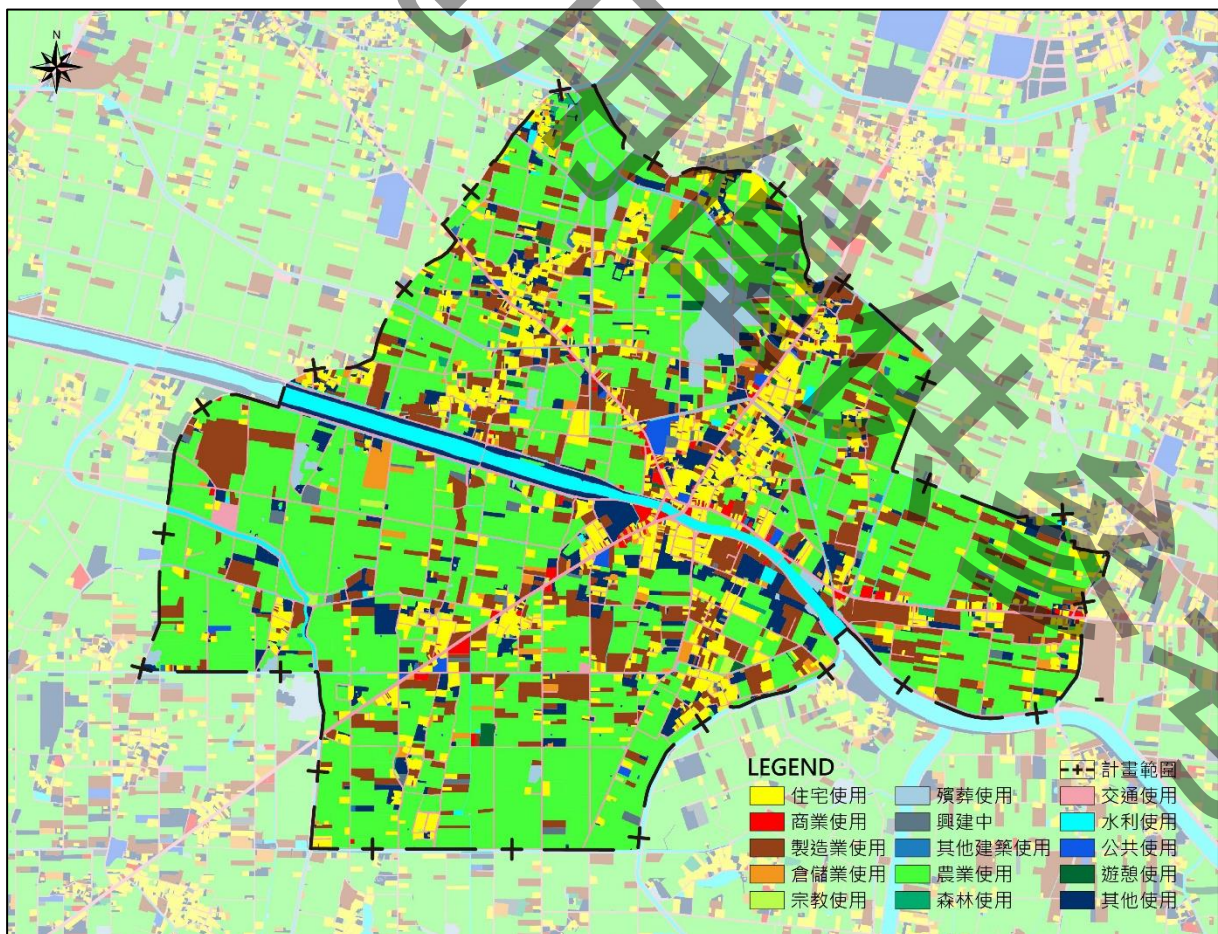


圖 3-20 土地使用現況示意圖

二、基地暨周邊公共設施現況

計畫範圍現仍為非都市土地，故尚未有公共設施用地之劃設，而因區域發展蓬勃，尚有眾多公共設施用地性質之使用於本計畫範圍內，故盤點其位置，以供土地使用計畫公共設施用地劃設參考。

表 3-15 計畫範圍公共設施一覽表

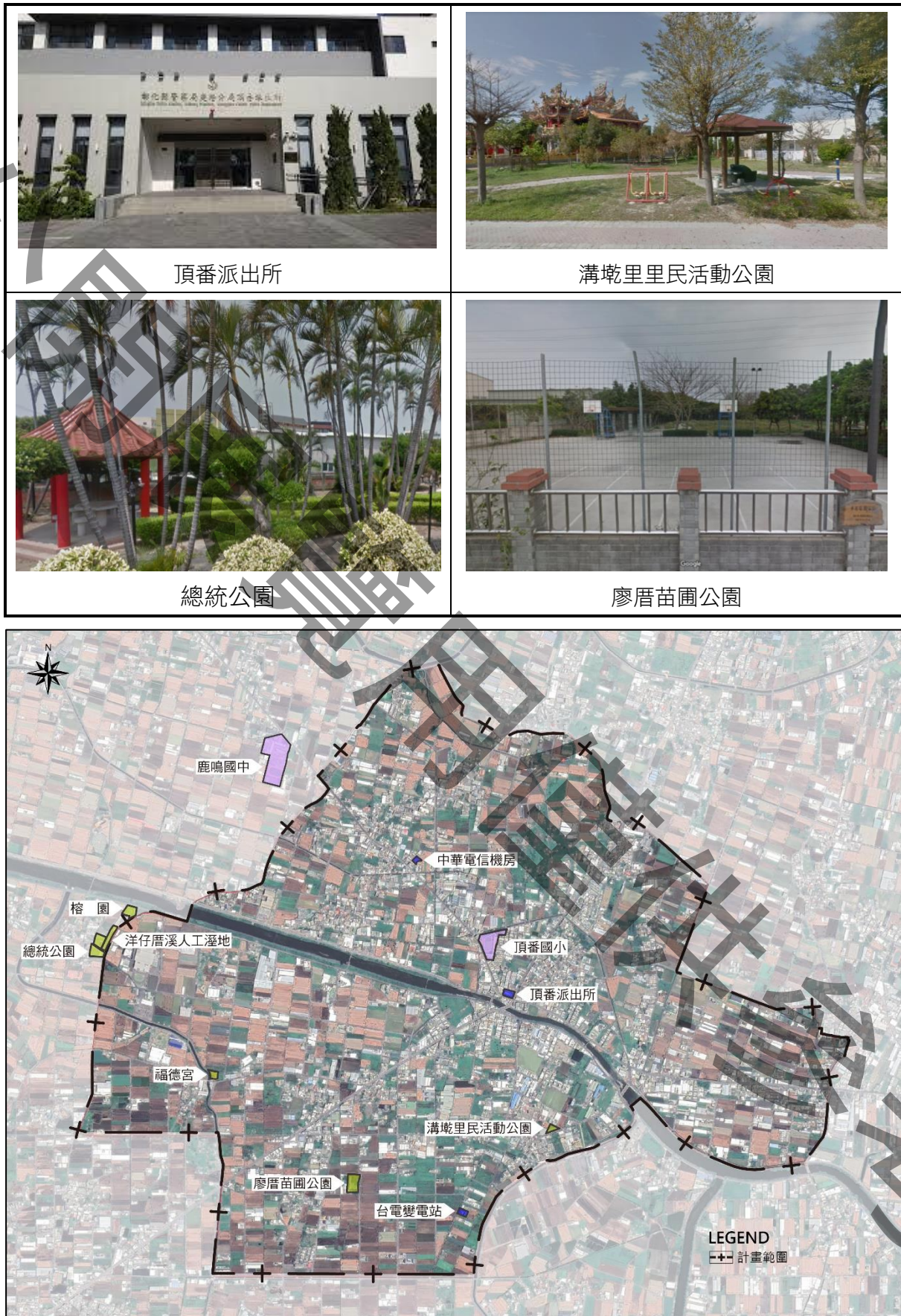
類型	名稱	面積 (公頃)	地號	權屬	管理者
學校	頂番國小	1.26	鹿鳳段 1313、1313-2、1372、1372-1、1373、1373-2、1373-3 地號	公	彰化縣鹿港鎮頂番國民小學
	鹿鳴國中	3.02	鹿鳴段 1032、1030、1040、1031、1047-1、1042、1056 地號	公/私	彰化縣立鹿鳴國民中學
機關	頂番派出所	0.21	鹿鳳段 1141 地號	公	彰化縣警察局
公園綠地	總統公園	0.37	鹿昇段 1181 地號	公	財政部 國有財產署
	洋仔厝溪人工濕地	0.69	鹿昇段 1166、1173、1174 地號	公	彰化縣 環境保護局
	榕園	0.36	鹿昇段 1160、1161 地號	私	
	溝墘里里民活動公園	0.16	振興段 1331 地號	私(祭祀公業)	
	廖厝苗圃公園	0.60	振興段 1546、1547-1、1549、1550、1551 地號	公	彰化縣 鹿港鎮公所
	福德宮	0.18	鹿昇段 913 地號	公	財政部 國有財產署
公用事業	中華電信機房	0.10	鹿犁段 770 地號	私	中華電信股份有限公司
	台電變電站	0.16	振興段 1999-1、2000、2000-1 地號	私	臺灣電力股份有限公司



頂番國小



鹿鳴國中



計畫範圍內尚存多處公墓，其中規模最大者為鹿港鎮私立第四公墓，面積約 1.1 公頃；另，第十三公墓及第十五公墓分別於 109 年 12 月及 108 年 11 月辦理禁葬。分布情形詳如下圖：

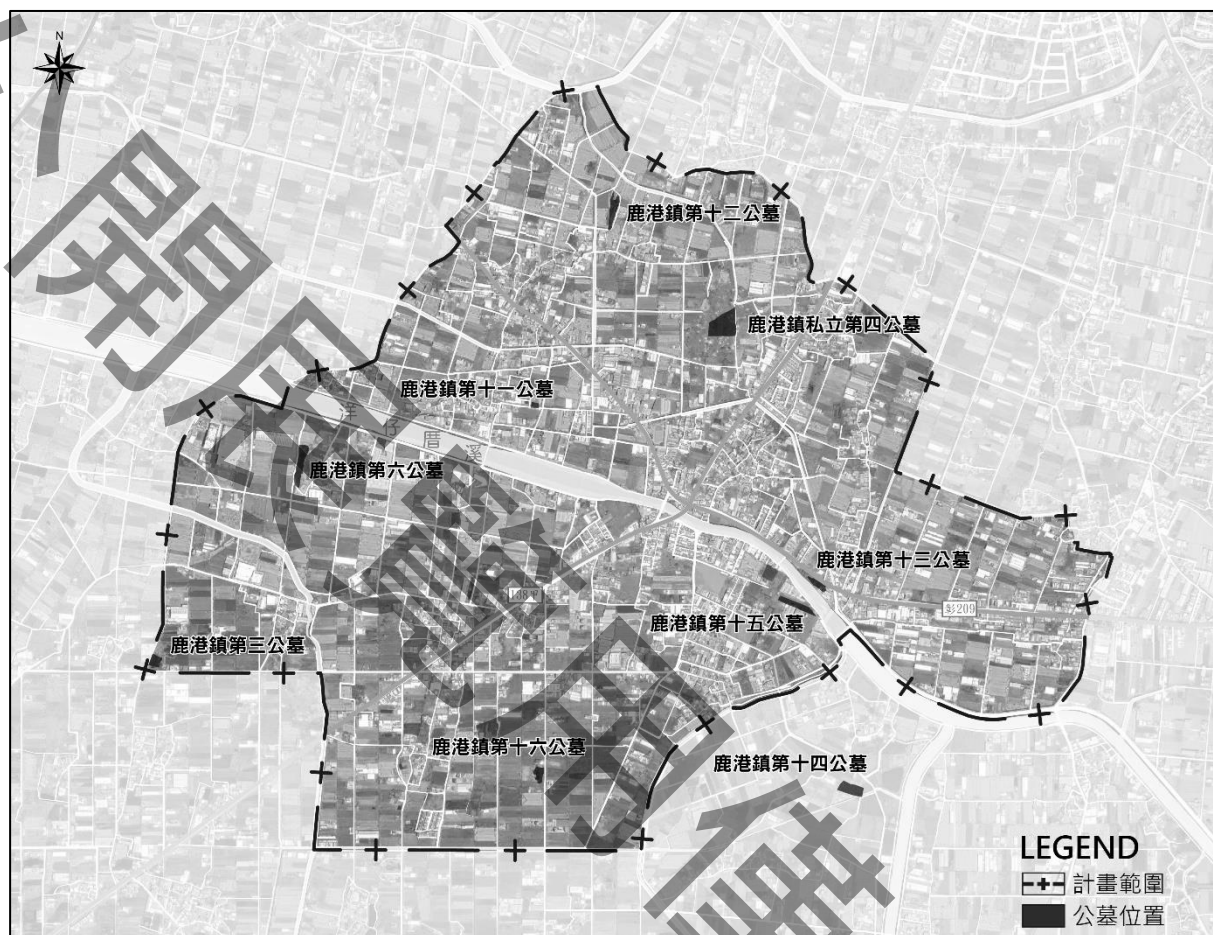


圖 3-22 計畫範圍公墓位置示意圖

資料來源：鹿港鎮公所，109 年 7 月；本案繪製。

三、建築物使用現況

(一) 建築結構

特定區內之建築物主要為鋼構結構，占建築物總面積 38.74%，多為工業生產廠房，其次為 RC+RB 結構，占建築物總面積 38.30%。

表 3-16 建築結構面積統計表

建物結構	面積（公頃）	比例（%）
棚架	11.95	8.16
磚造	21.65	14.79
鋼構	56.72	38.74
RC+RB 建物	56.08	38.30
合計	146.41	100.00

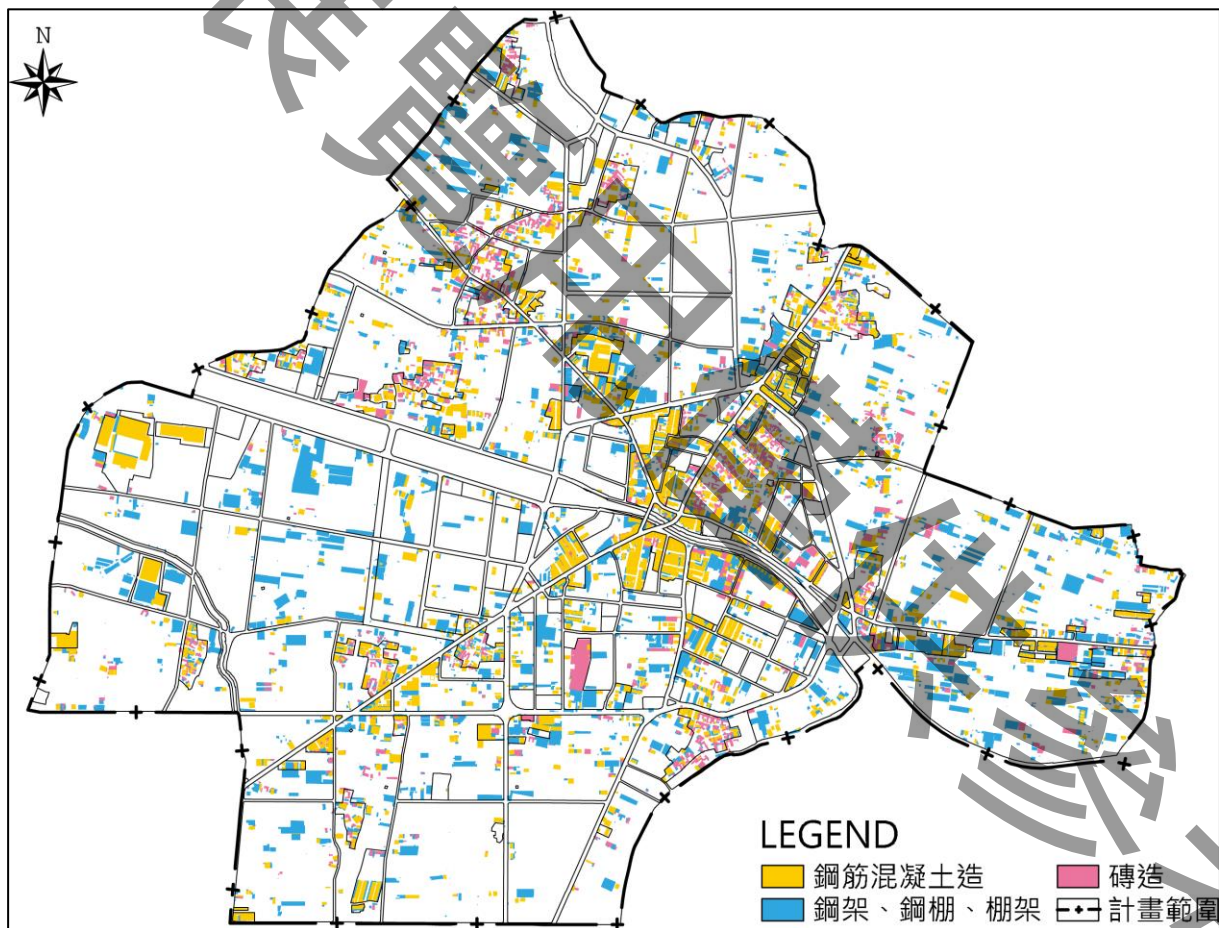


圖 3-23 建築結構分布示意圖

(二) 建築樓層

特定區內之建築物樓層數主要為 1-2 樓，占建築物總面積 83.28 %，多數位於既有農村聚落內。部分鄉村區為集合式社區，其樓層多為 3~4 層樓。另有部分近期興建之工業廠房達 4~5 層樓，亦為區內樓層數較高之建築物。

表 3-17 建築樓層面積統計表

建物結構	面積（公頃）	比例（%）
1F	97.53	66.54
2F	24.54	16.74
3F	19.14	13.06
4F	5.05	3.45
5F	0.31	0.21
6F	0.01	0.01
合計	146.41	100.00

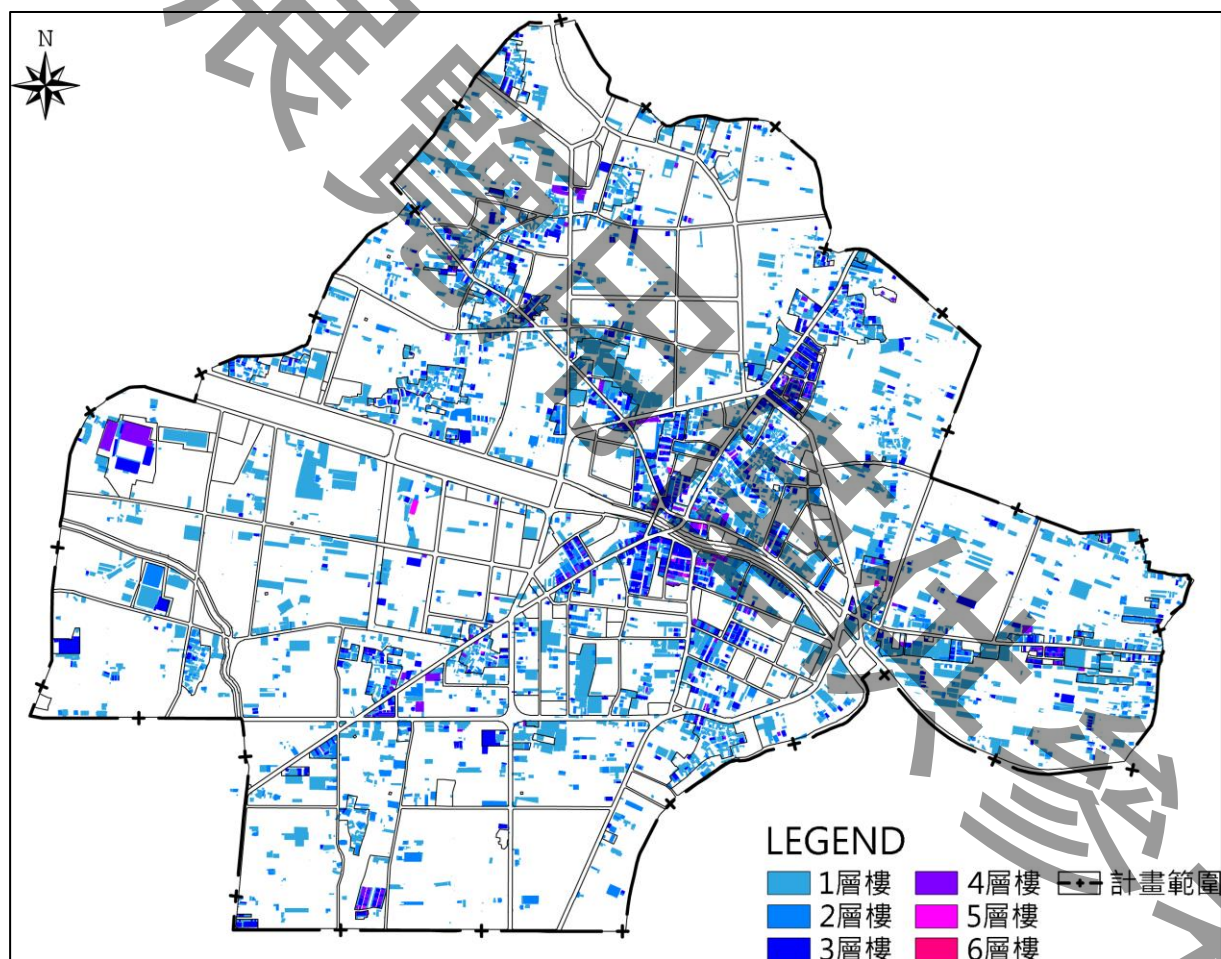


圖 3-24 建築樓層分布示意圖

(三) 建築使用類型

特定區內之建築物類型以公司工廠居多，占建築物總面積 52.97%。以居住性質為主的連棟建築、傳統構造、獨棟建築等，占建築物總面積 34.85%，考量其建築樓層為 1 至 6 層後，實際現況居住樓地板面積約 983,355.79m²，以現況 15,387 人推估，人均居住樓地板面積約 63.91 m²。區內居住性質之甲種建築用地與乙種建築用地，面積合計約 76.15 公頃，故平均現況容率約 129%。

表 3-18 建築使用類型樓地板面積統計表

建物類型	面積（公頃）	比例（%）
公司工廠	77.55	52.97
連棟建築	29.49	20.14
傳統構造	12.30	8.40
獨棟建築	9.23	6.30
倉庫倉儲	4.55	3.11
臨時使用	2.77	1.90
禽畜農宿	1.68	1.15
宗教使用	1.16	0.79
民生社福	0.89	0.61
農業設備	0.36	0.24
公用事業	0.21	0.14
其他	10.75	4.26
合計	146.41	100.00

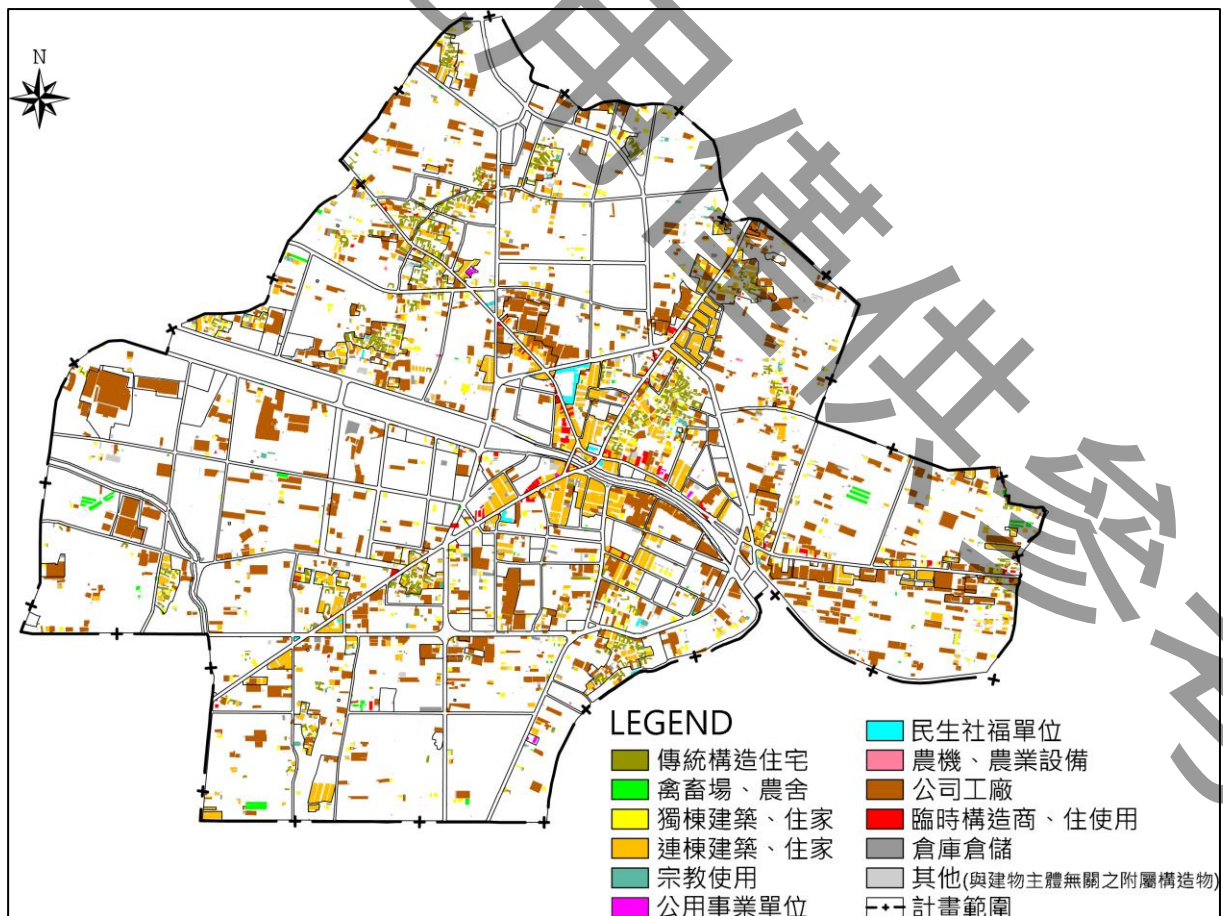


圖 3-25 建築類型分布示意圖

四、廟宇使用現況

鹿港頂番婆地區發展歷史悠久，宗教活動興盛，特定區內廟宇約 15 座，其中佔地面積超過 1,000 平方公尺，較具規模者包括永順宮、玉鳳宮、慈后宮、萬興宮等，亦成為地方信仰中心與鄰里活動中心，其座落區位如下圖。

		
永順宮	玉鳳宮	慈后宮
		
慈靈宮	萬興宮	三元宮
		
明聖宮	玉安宮	定天宮
		
紫竹寺	受天宮	振興宮

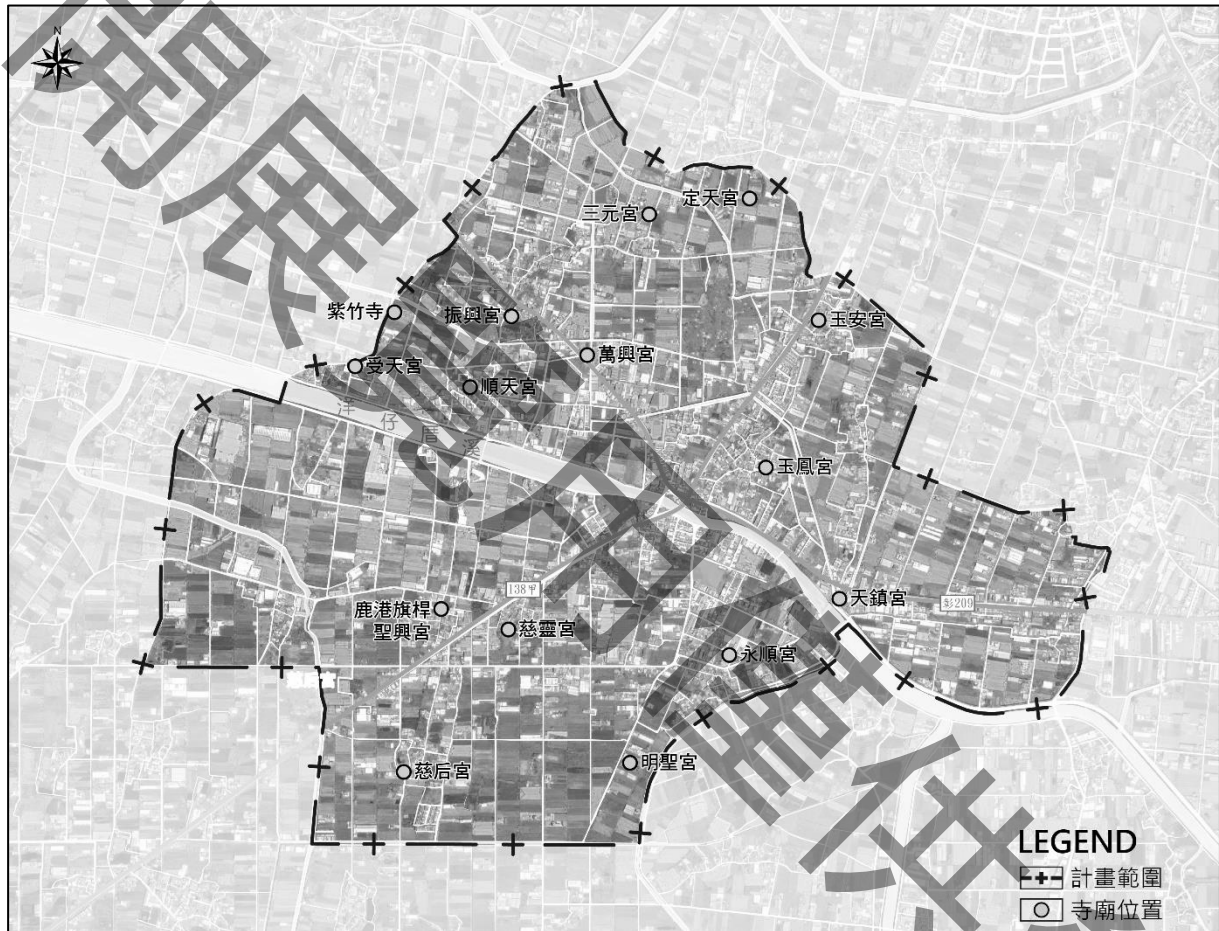


圖 3-26 計畫範圍內廟宇位置示意圖

資料來源：全國宗教資訊網，109 年 7 月；本案繪製。

五、名勝、古蹟及具有紀念性或藝術價值應予保存之建築

特定區範圍內有頂番婆、廖厝、頭崙埔等舊聚落，但目前尚無相關經指定之古蹟或經登錄之歷史建築等文化資產。

六、合法工廠使用現況

計畫範圍內之合法工廠共有 375 家，依據其業別進行相關統計顯示，範圍內合法工廠家數與廠地面積係以金屬製品製造業最多，佔總家數之 64.34%及總廠地面積 69.66 %，顯示區域內工廠以水五金相關產品的金屬製品製造業為大宗。

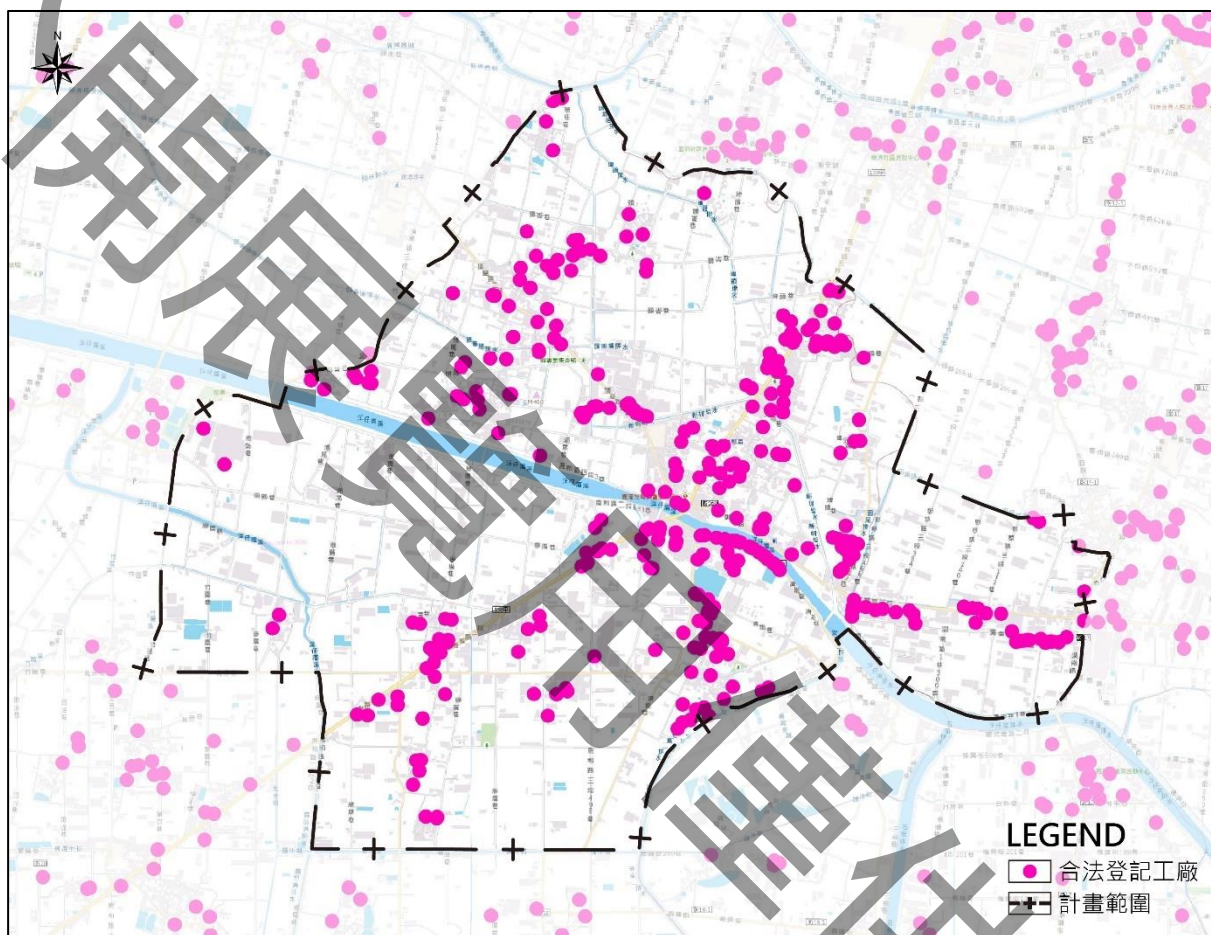


圖 3-27 計畫範圍內合法工廠分布示意圖

資料來源：彰化縣政府經濟暨綠能發展處，108 年 11 月；本案繪製。

表 3-19 計畫範圍不同業別工廠家數與廠房面積統計表

業別	家數(家)	佔總家數 比例(%)	廠地面積 (m ²)	佔總廠地面 積比例(%)
08 食品製造業	2	0.53	10,354.84	5.53
11 紡織業	11	2.93	2,230.47	1.19
12 成衣及服飾品製造業	1	0.27	73.13	0.04
14 木竹製品製造業	1	0.27	49.50	0.03
15 紙漿、紙及紙製品製造業	7	1.87	2,761.36	1.47

業別	家數(家)	佔總家數 比例(%)	廠地面積 (m ²)	佔總廠地面 積比例(%)
16 印刷及資料儲存媒體複製業	2	0.53	1,539.76	0.82
19 其他化學製品製造業	1	0.27	462.00	0.25
21 橡膠製品製造業	8	2.13	2,579.68	1.38
22 塑膠製品製造業	41	10.93	16,110.49	8.60
23 非金屬礦物製品製造業	3	0.80	3,348.57	1.79
24 基本金屬製造業	11	2.93	3,078.00	1.64
25 金屬製品製造業	240	64.00	130,547.38	69.66
28 電力設備及配備製造業	1	0.27	80.00	0.04
29 機械設備製造業	25	6.67	8,547.74	4.56
30 汽車及其零件製造業	4	1.07	1,177.40	0.63
31 其他運輸工具及其零件製造業	7	1.87	2,015.90	1.08
32 家具製造業	2	0.53	351.00	0.19
33 其他製造業	8	2.13	2,096.66	1.12
合 計	375	100.00	187,403.88	100.00

七、未登記工廠使用現況

計畫範圍內有 7 處特定地區，截至 109 年欣大、帝寶、鹿港電器已核准用地變更，鉅銅、寧偉及仁興、璨鏞、百力陽之興辦事業計畫已經彰化縣政府審查核准，臨時登記工廠 93 家，另經彰化縣政府清查未登記工廠共 169 家，其分布情形如圖 3-28。

（一）規模分析

針對範圍內工廠以其廠地面積進行規模分析，據以瞭解區內工廠之設廠規模情形，作為本計畫規劃之參考。計畫範圍內臨時登記工廠以 2,001~4,000 m² 之規模為最多（家），其次為 1,001~2,000 m²；未登記工廠面積以 1,001~2,000 m² 之規模為最多（家），其次為 501~1,000 m²、2,001~4,000 m²（家）以及（家），其平均廠地面積約為 1,428 m²。

表 3-20 計畫範圍內臨時登記工廠與未登記工廠規模統計表

面積規模(平方公尺)	臨時登記工廠(家數)	未登記工廠(家數)
1~150	—	2
151~500	6	32
501~1,000	13	42
1,001~2,000	30	47
2,001~4,000	35	41
>4,000	9	5
N/A	0	0
合計	93	169

註：「N/A」：本表係依據彰化縣政府 108 年提供之工廠清查資料進行統計分析，其部分工廠資料未臻完整，故本案僅針對其有資料之內容進行分析。

(二) 業別分析

依據不同業別之進行相關統計，計畫範圍內臨時登記工廠之家數以金屬製品製造業、機械設備製造業、塑膠製品製造業最多，分別佔工廠總家數之 46.24%、21.51%、10.75%，面積分別佔工廠廠房總面積之 41.84%、28.73%、11.48%；未登記工廠家數與廠房面積皆以金屬製品製造業、基本金屬製造業、塑膠製品製造業為最多，佔總家數之 34.91%、24.26%、8.88%及總廠房面積 38.03%、23.10%、9.28%。

表 3-21 計畫範圍內不同業別工廠廠房家數與面積統計表

業別	臨時登記工廠		未登記工廠	
	家數(家)	面積(m ²)	家數(家)	面積(m ²)
08 食品製造業	1	1,800.00	1	706.00
11 紡織業	3	7,426.13	3	2,744.77
12 成衣及服飾品製造業	—	—	3	4,284.00
14 木竹製品製造業	1	2,427.00	1	2,662.35
15 紙漿、紙及紙製品製造業	3	3,781.76	5	4,902.49
16 印刷及資料儲存媒體複製業	—	—	1	2,905.00
19 其他化學製品製造業	—	—	—	—
21 橡膠製品製造業	—	—	3	3,178.00
22 塑膠製品製造業	10	23,569.25	15	22,406.20
23 非金屬礦物製品製造業	—	—	1	812.00
24 基本金屬製造業	5	3,905.50	41	55,758.23
25 金屬製品製造業	43	85,876.33	59	91,806.69
27 電腦、電子產品及光學製品製造業	—	—	—	—

業別	臨時登記工廠		未登記工廠	
	家數(家)	面積(m ²)	家數(家)	面積(m ²)
28 電力設備及配備製造業	2	3,885.12	3	5,112.00
29 機械設備製造業	20	58,963.27	1	1,112.00
30 汽車及其零件製造業	2	9,112.63	2	5,138.55
31 其他運輸工具及其零件製造業	3	4,508.39	1	2,952.00
32 家具製造業	—	—	—	—
33 其他製造業	—	—	7	10,676.97
N/A	—	—	22	24,246.49
合計	93	205,255.38	169	241,403.73

註：「N/A」：本表係依據彰化縣政府 108 年提供之工廠清查資料進行統計分析，其部分工廠資料未臻完整，故本案僅針對其有資料之內容進行分析。

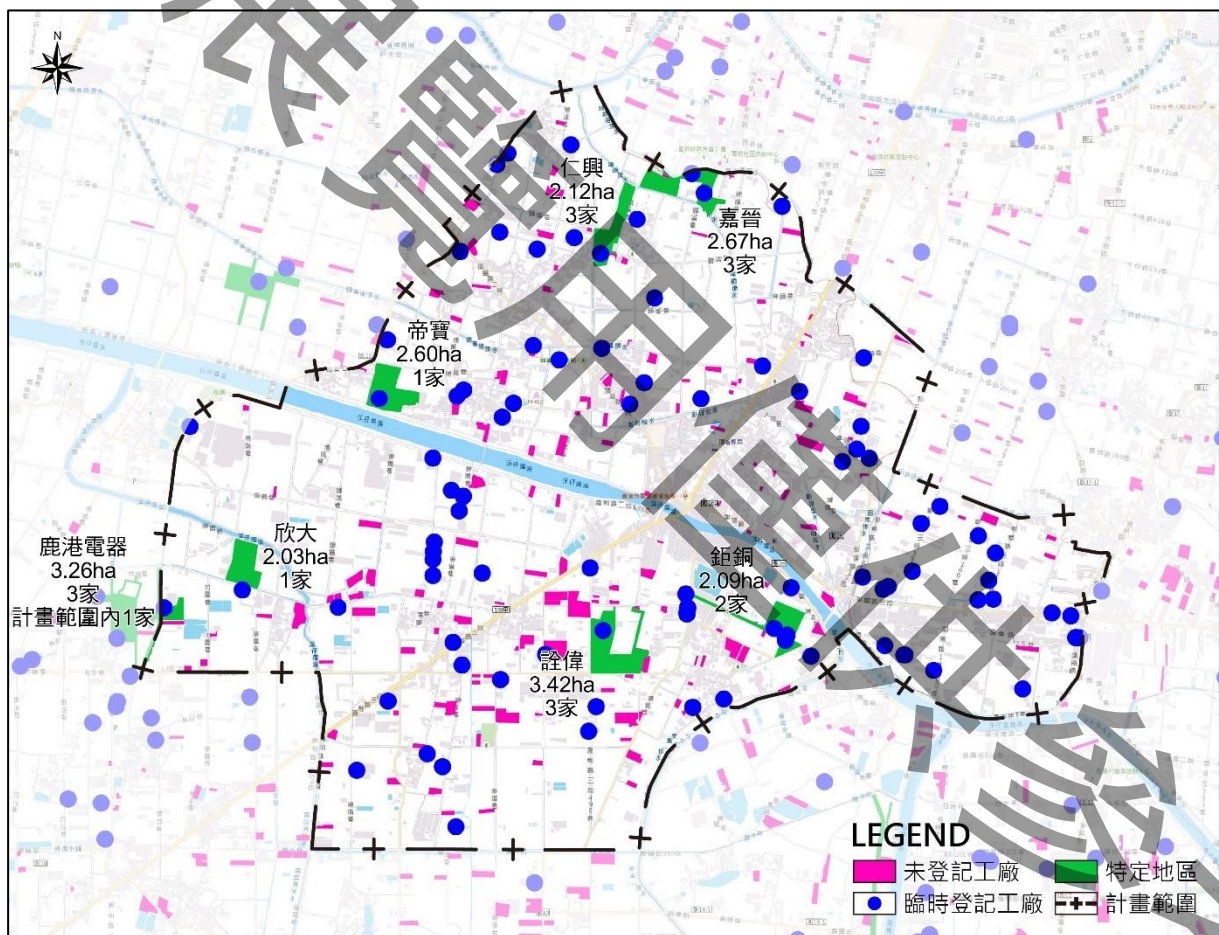


圖 3-28 計畫範圍內特定地區、臨時登記工廠及未登記工廠分布示意圖

資料來源：彰化縣政府經濟暨綠能發展處，108 年 11 月；本案繪製。

八、土壤污染情形

統計至 108 年，計畫範圍內農地污染控制場址累計約 458 筆 69.19 公頃，其中 142 筆 20.45 公頃已完成改善解除列管，尚有 316 筆 48.74 公頃列管中；事業場址計 10 處 1.5 公頃，包括 2 處地下水污染整治場址（含氯有機物污染），及 8 處土壤污染控制場址（重金屬污染），分布情形詳下圖。

考量成本效益因素，若指認回歸農用困難之農地與應進行整治地區，應釋出作為其他土地使用，並考量規劃為綠色基盤設施。

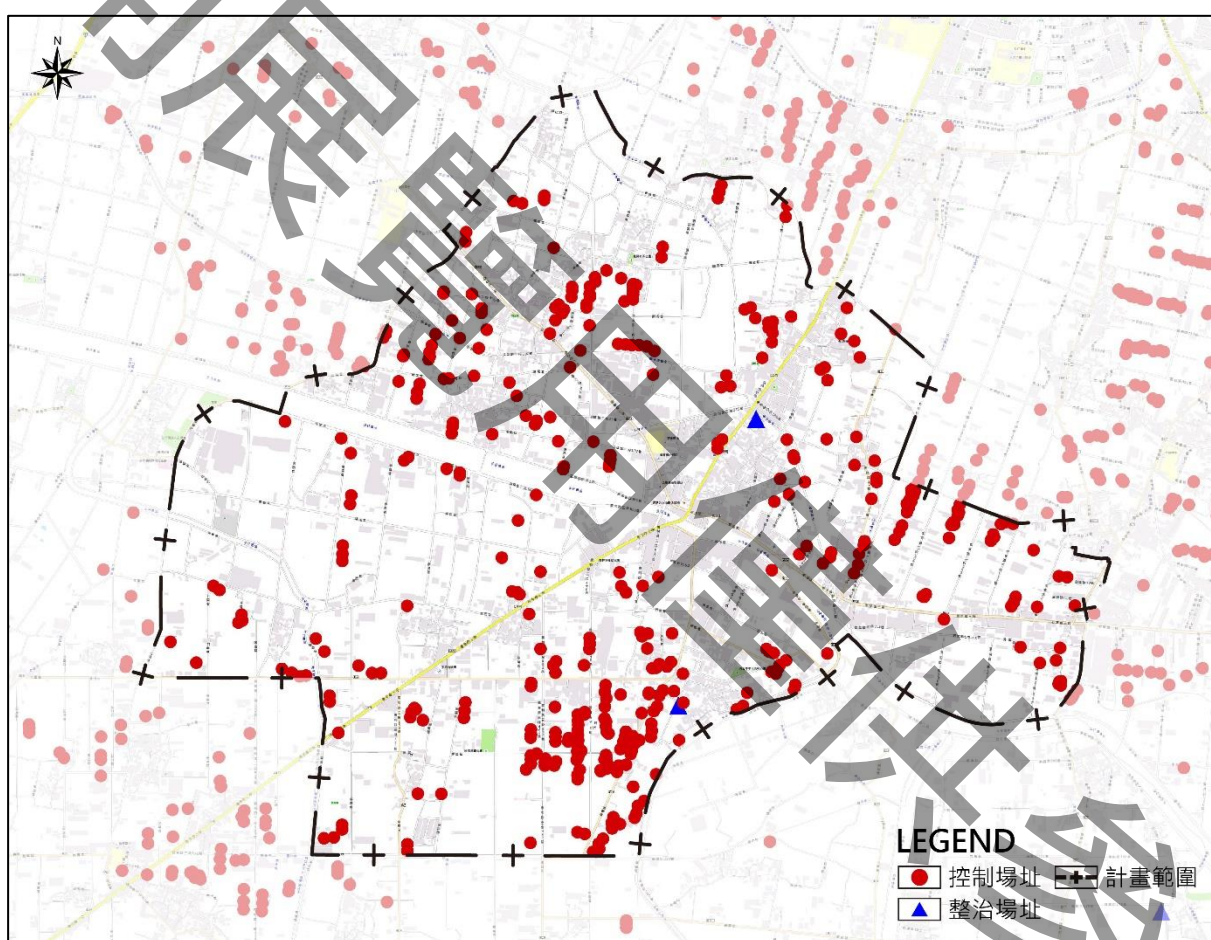


圖 3-29 土壤污染情形分布示意圖

第六節 交通運輸

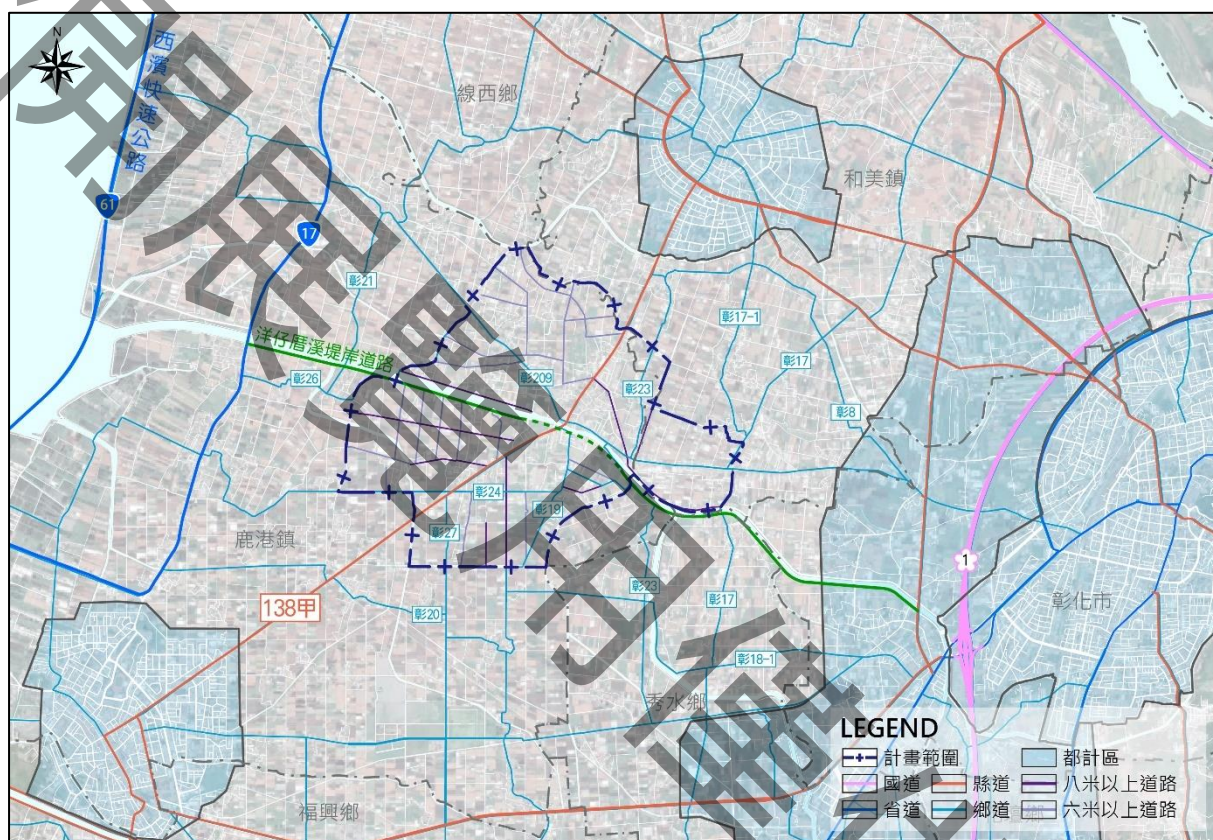
一、交通系統

(一) 聯外道路

區內廠商之原物料海運進口以臺中港為主，經由台 61 線抵達，而空運外銷則經由國道一號通往桃園機場，因此洋仔厝溪堤岸道路可謂通往國道一號彰化交流道及台 61 線之重要聯外道路。



計畫範圍聯外道路尚有縣道 138 甲線（鹿和路三段）及彰 209 線，其道路寬度約為 15 公尺。縣道 138 甲線北起和美都市計畫區，南至鹿港福興都市計畫區，可與鄉道彰 209 線（彰草路三段）銜接向西至彰化市；區內洋仔厝溪南側堤岸道路（鹿和路三段 633 巷）寬度為 12 公尺，加計道路側溝寬度達 15 公尺，其向西可銜接台 17 線，並通往台 61 線（西部濱海快速公路），向東可至鹿和路三段（縣道 138 甲線），大幅提升本特定區之聯外交通便捷性。



（二）其他鄉道

鄉道彰 24 線向西銜接台 17 線，向東銜接彰 19 線往北至範圍中心發展區、銜接彰 27 線往南至鹿港福興都市計畫區；彰 23 線向北至和美都市計畫區，區內道路系統與各市區、聯外交通之連結尚屬完善。

（三）區內農路

區內尚有多條棋盤式農路交錯於本案計畫範圍內，道路寬度約 4~8 公尺不等，作為區域內連結鄉道與聯外道路之道路系統。

二、交通服務水準

107 年尖峰小時服務水準縣道 138 甲線（鹿和路三段）、洋仔厝溪堤岸道路為 A~B 級，彰 209 線為 B、C 級，顯示計畫範圍聯外道路之通行尚屬順暢。

表 3-22 交通量調查道路容量及服務水準統計表

路名	路段	方向	尖峰小時 (PCU)	容量 C	V/C	服務水準
縣道 138 甲線	138 甲線起點	北	33	1,408	0.10	A
		南	82			
	口厝~和美	東	358	2,797	0.18	B
		西	303			
鄉道彰 209 線	139 甲線起點	北	304	1,410	0.30	B
		南	247			
	139 甲線 ~ 134 線交岔路口	北	434	2,748	0.34	C
		南	526			
洋仔厝溪 堤岸道路	台 19~頂番橋	東	1,284	6,683	0.16	A
		西	1,274	4,391	0.27	A

資料來源：107 年彰化縣縣道、鄉道交通量-交通量調查道路容量及服務水準統計表。

註:1.依民國 106 年 11 月 3 日交通部調整彰化縣轄內線、鄉道公路路線之公告，將原縣道 135 線道 0K+617 ~8K+718 之路段，改編為新縣道 138 甲線，里程為 4.634 公里。

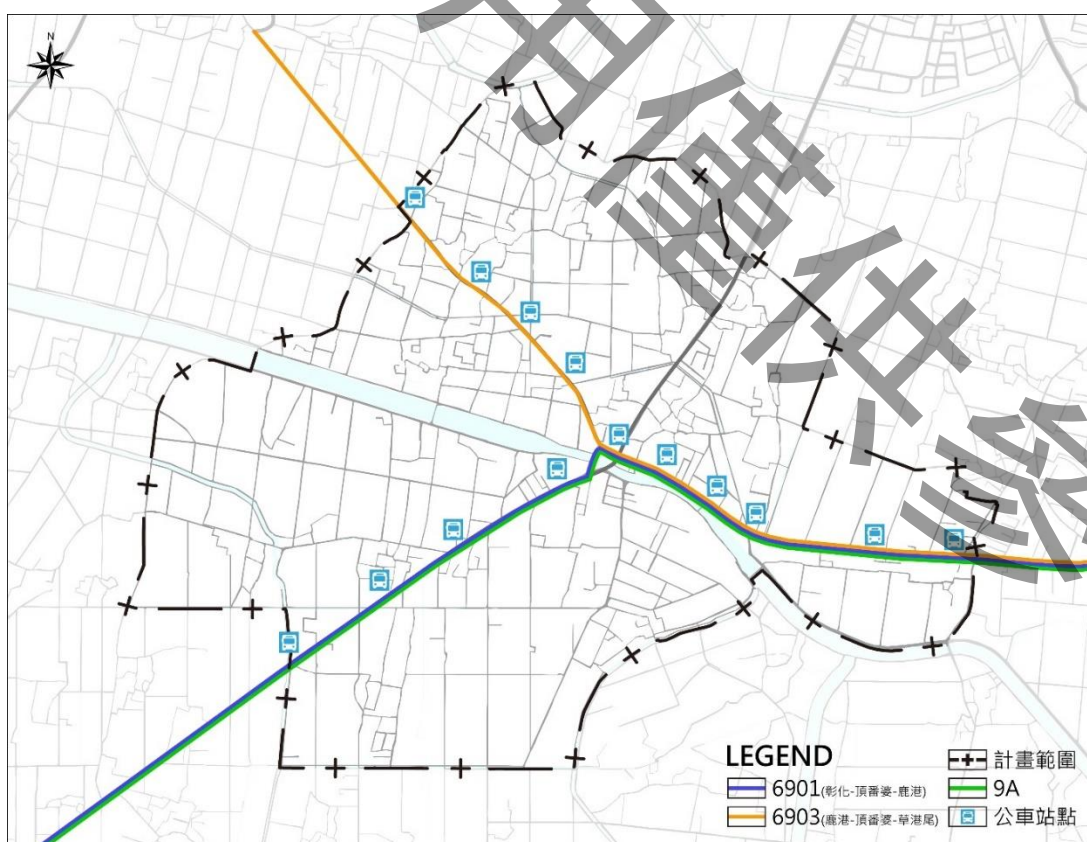
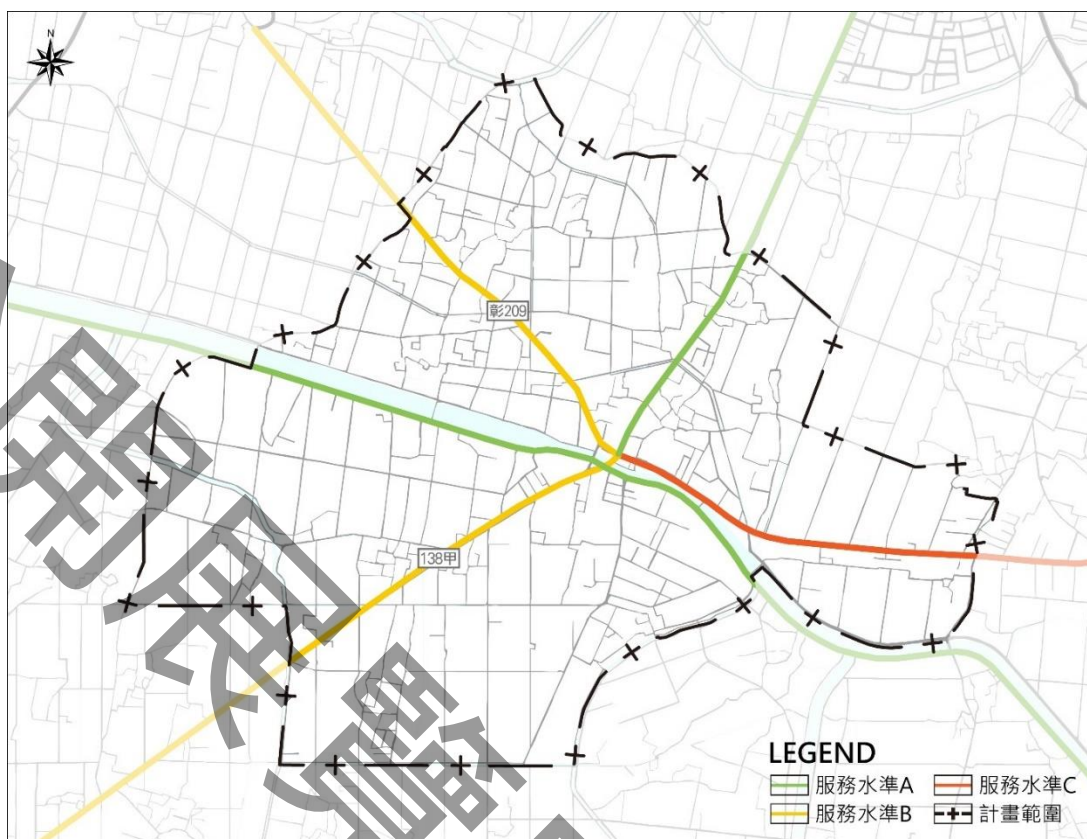
2.依民國 106 年 11 月 3 日交通部調整彰化縣轄內線、鄉道公路路線之公告，將原縣道 139 甲線 3K+691 ~13K+863 路段改編而成鄉道彰 209 線，起點銜接縣道 138 線(道周路)，終點銜接新縣道 135 線(線東路)。路線名稱為伸港~彰化，里程為 10.457 公里。

三、大眾運輸

計畫範圍內之大眾運輸系統僅有 3 條公車路線，分別為彰化客運 9A、6901、6903 等，其皆以 138 甲線及彰 209 線為其行駛路線。

表 3-23 計畫範圍公車路線表

客運 名稱	路線	路線名稱	營業里程	班次數	平均日載客數
彰化 客運	9A	彰化火車站-溪頭	71.00	2	—
	6901	彰化-鹿港（經頂番婆）	16.70	12	116
	6903	彰化-草港尾（經頂番婆）	12.90	24	196



第七節 環境敏感及災害潛勢地區分析

一、環境敏感地區

環境敏感地區分為第一級及第二級兩級管理，各類型環境敏感地區依其性質主要可歸納為災害敏感、生態敏感、文化景觀敏感及資源利用敏感等 4 類。經套繪各環境敏感地圖資，計畫範圍內涉及第一級環境敏感地區主要為「區域排水設施」（洋仔厝溪流經），以及部分「優良農地」分布於特定區東側及西南側；另第二級環境敏感地區則有部分「優良農地以外之農業用地」零散分布於特定區內。

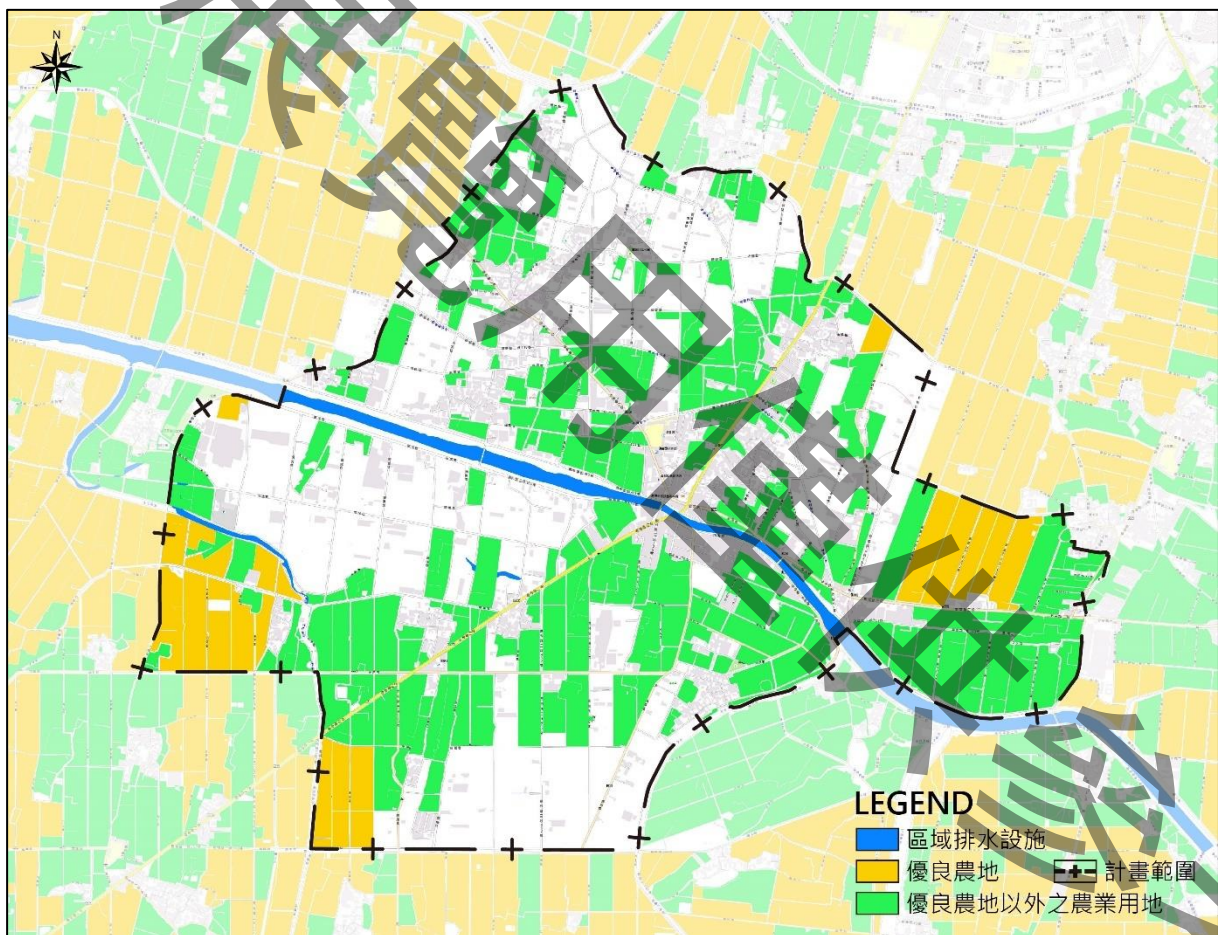


圖 3-34 計畫範圍內環境敏感地區示意圖

資料來源：彰化縣國土計畫，本案繪製。

二、災害潛勢地區

（一）淹水潛勢

在淹水潛勢分布方面，當一日暴雨達到 350mm 時，計畫範圍淹水深度約達 0.5-1m，隨著一日暴雨達到 500mm 及 650mm，淹水範圍則越大，淹水深度約 0.5-2.0m，深度 1.0~2.0 m 範圍多分布於西側洋仔厝排水兩側及東側田尾排水、安東二排水及洋仔厝排水附近，當一日暴雨達到 650mm 時，甚可超過 2.0m。

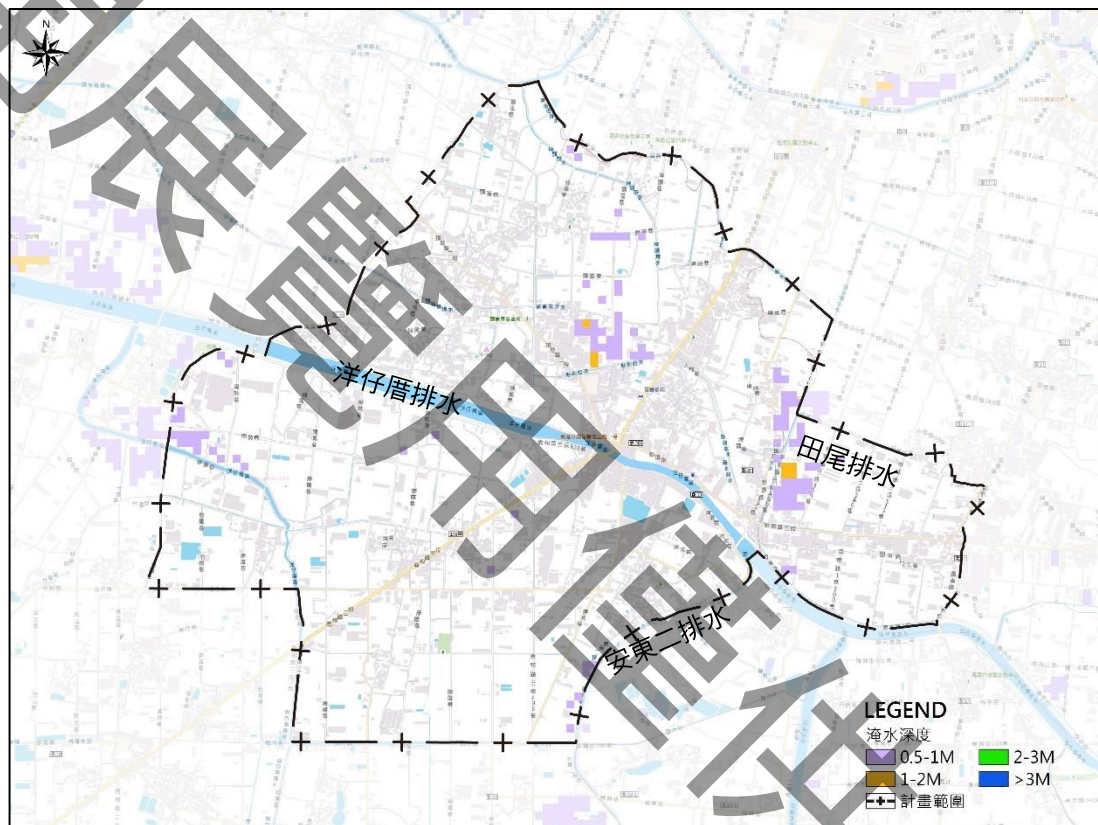


圖 3-35 計畫範圍內淹水潛勢地區分布示意圖（24 小時 350mm）

資料來源：國家災害防救科技中心災害潛勢地圖網站，本案繪製。

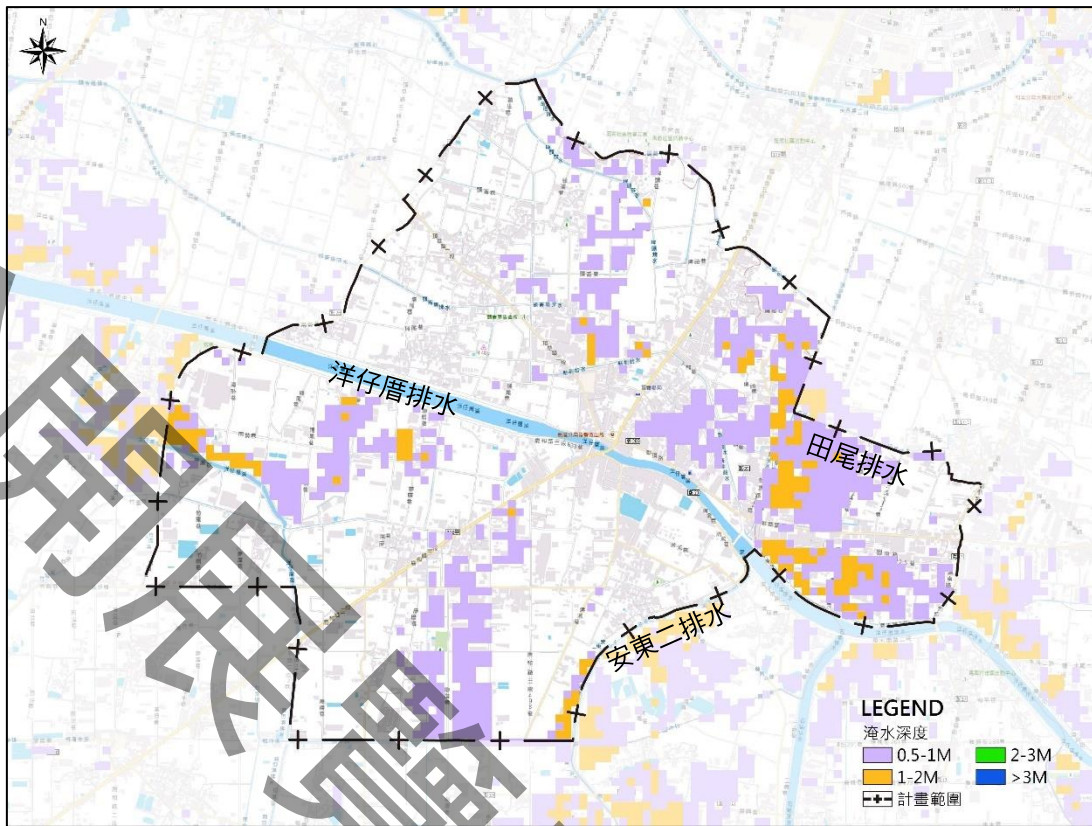


圖 3-36 計畫範圍內淹水潛勢地區分布示意圖（24 小時 500mm）

資料來源：國家災害防救科技中心災害潛勢地圖網站，本案繪製。

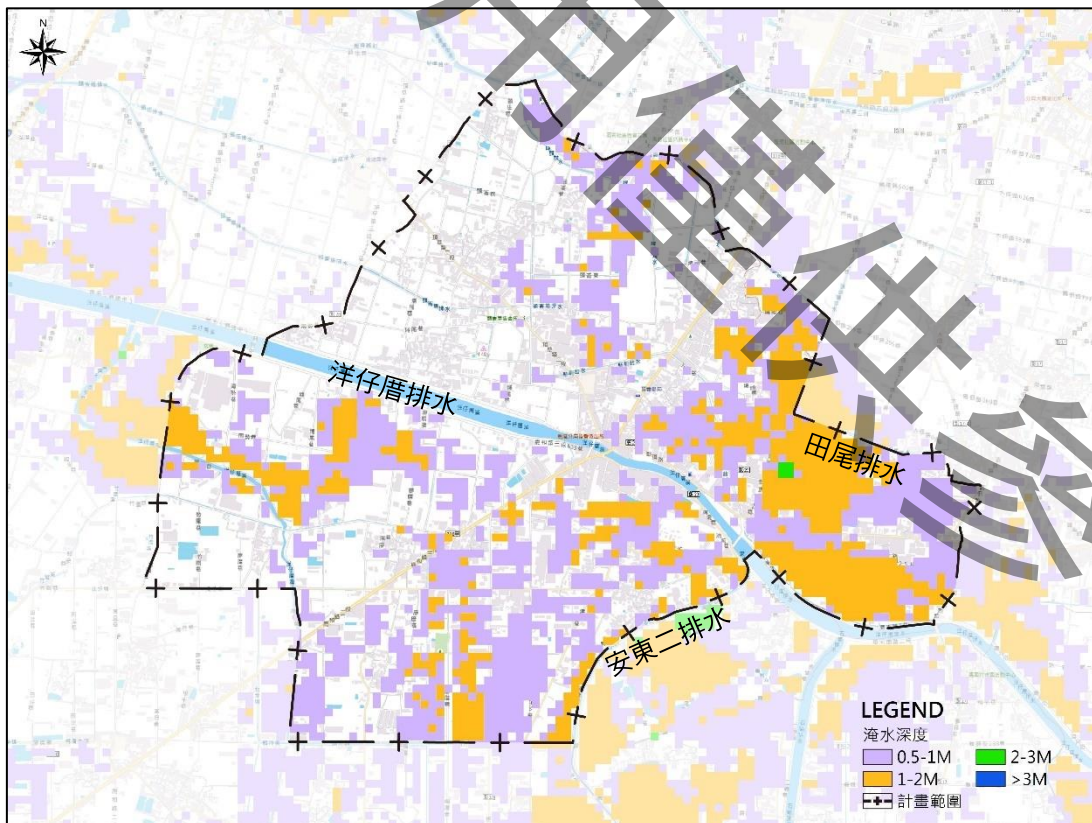


圖 3-37 計畫範圍內淹水潛勢地區分布示意圖（24 小時 650mm）

資料來源：國家災害防救科技中心災害潛勢地圖網站，本案繪製。

（二）淹水災害

根據彰化縣 107 年地區災害防救計畫之統計，近年計畫範圍及周邊地區之主要颱風淹水災害共有 3 件，其造成原因主要為平原區之河川及排水於颱風時常因暴雨洪流宣洩不及，而在河川及排水路兩岸造成淹水情形。

表 3-24 計畫範圍及周邊地區近年主要颱風淹水地區一覽表

鄉鎮市	積水地區	積水原因
鹿港鎮	頭崙里、頭南里、廖厝里、洋厝里	下游未辦理整治，行水區淤塞，河道曲折。
	鹿和路三段432巷89號	106年6月豪雨期間，路面有長寬1公尺深10公分坑洞。
和美鎮	彰和路三段109巷排水(番雅溝排水)	106年6月豪雨期間驟雨宣洩不及，有積淹水。

資料來源：彰化縣 107 年地區災害防救計畫（核定版），中央災害防救會報；本案彙整。

颱風災害脆弱度分析因子分為危險度因子及脆弱度因子，危險度因子運用 24 小時 350 毫米降雨量等級之淹水範圍，脆弱度因子則以身障人數、抽水機數量、建物樓層數進行配分計算，其中鹿港鎮頂番里屬高風險等級。

表 3-25 計畫範圍各里颱風災害風險等級一覽表

鄉鎮	村里	危險程度	脆弱程度	風險等級
鹿港鎮	溝墘里	低	高	中
	頭南里	低	中	低
	詔安里	低	高	中
	頂番里	中	高	高
	頭崙里	低	高	中
	廖厝里	低	高	中
和美鎮	雅溝里	低	高	中
	面前里	低	高	中

資料來源：鹿港鎮及和美鎮地區災害防救計畫，109 年 7 月。

（三）地震

臺灣位於環太平洋地震帶上，地震發生頻率極高，根據彰化縣 107 年地區災害防救計畫之統計，震源或震央發生於彰化地區或附近區域的歷史災害地震，近 400 年來共有 10 次，近期引發嚴重災情的地震為 88 年的 921 大地震，當時彰化縣震度為 5 級，總計 33 人死亡，536 棟房屋倒塌。

第四章 未來發展需求預測與分析

第一節 產業與居住需求推估

一、產業用地需求與就業人口推估

(一) 新增產業用地需求

依「彰化縣國土計畫」(草案)推估 125 年全彰化縣屬一般產業性質之工業用地約不足 747.15 公頃，倘以各鄉鎮市製造業之生產總額進行分派，鹿港鎮及和美鎮新增產業用地之需求約為 187.59 公頃 (101.44 公頃+86.15 公頃)。

表 4-1 彰化縣各鄉鎮市 125 年新增產業用地需求表

行政區	製造業生產總額(千元)	比例(%)	新增產業用地需求(公頃)
彰化市	78,340,405	10.65	79.55
鹿港鎮	99,903,230	13.58	101.44
和美鎮	84,839,201	11.53	86.15
線西鄉	32,279,229	4.39	32.78
伸港鄉	46,941,057	6.38	47.66
福興鄉	45,098,492	6.13	45.79
秀水鄉	28,949,682	3.93	29.40
花壇鄉	30,029,070	4.08	30.49
芬園鄉	4,887,399	0.66	4.96
員林市	26,372,404	3.58	26.78
溪湖鎮	16,153,121	2.20	16.40
田中鎮	20,101,118	2.73	20.41
大村鄉	53,651,707	7.29	54.48
埔鹽鄉	17,698,410	2.41	17.97
埔心鄉	19,467,960	2.65	19.77
永靖鄉	7,470,964	1.02	7.59
社頭鄉	13,746,751	1.87	13.96
二水鄉	2,544,570	0.35	2.58
北斗鎮	16,839,448	2.29	17.10
二林鎮	9,497,951	1.29	9.64

表 4-1 彰化縣各鄉鎮市 125 年新增產業用地需求表（續）

行政區	製造業生產總額(千元)	比例(%)	新增產業用地需求(公頃)
田尾鄉	3,000,667	0.41	3.05
埤頭鄉	17,153,917	2.33	17.42
芳苑鄉	39,453,068	5.36	40.06
大城鄉	5,491,425	0.75	5.58
竹塘鄉	868,265	0.12	0.88
溪州鄉	15,039,089	2.04	15.27
合 計	735,818,600	100.00	747.15

資料來源：彰化縣國土計畫（草案）；105 年工業及服務業普查。

（二）未登記工廠輔導需用土地

特定區內臨時登記工廠 93 家，廠地面積合計約 20.53 公頃；未登記工廠 169 家，廠地面積合計約 24.14 公頃；故特定區預計輔導之廠地面積合計約為 44.67 公頃，於目標年將轉為合法產業用地。惟未登記工廠實際納管、完成改善計畫、取得特定工廠登記至提出用地變更計畫之家數與面積，仍須以個別廠商與地主之意願與審議情形為準。

表 4-2 特定區內登記工廠、臨時登記工廠及未登記工廠統計表

項目	家數 (家)	廠地面積 (公頃)	廠房面積 (公頃)	員工數 (人)	平均每家 廠地面積 (公頃)	平均每家 廠房面積 (公頃)	平均每家 員工數 (人)
登記工廠	375	37.48	16.10	1,879	0.10	0.04	5.01
臨時登記工廠	93	20.53	11.04	549	0.22	0.12	5.90
未登記工廠	169	24.14	13.62	893	0.14	0.08	5.28
總計	637	82.15	40.76	3,321	0.13	0.06	5.21

資料來源：彰化縣政府經濟暨綠能發展處，108 年 10 月，本案彙整。

（三）引入產業

特定區內臨時登記與未登記工廠 262 家，廠地使用面積逾 44 公頃，逾半集中金屬製品製造業、基本金屬製造業及機械設備製造業等三大產業。另依工商普查統計，鹿港地區之優勢產業亦為金屬製品製造業及機械設備製造業。因此，為深化水五金產業發展，並提供彰北地區合宜產業用地，未來新增之產業用地將引入前述三大產業為主。

參酌彰化縣工業及服務業普查統計，金屬製品製造業、基本金屬製造業及機械設備製造業等三大產業平均每家庭員工數約 8.25 人。

表 4-3 三大行業員工數與家數統計表

行業別	員工人數 (人)	家數 (家)	平均每家庭 員工數 (人)
基本金屬製造業	7,036	503	13.99
金屬製品製造業	46,193	6,487	7.12
機械設備製造業	18,151	1,662	10.92
合計	71,380	8,652	8.25

資料來源：105 年彰化縣工業及服務業普查；本案彙整。

(四) 新增就業人口

依國土計畫指派新增產業用地 187.59 公頃，參酌區內現況登記工廠、臨時登記工廠與未登記工廠就業人口約 3,321 人，其單位廠地規模約 0.13 公頃/家，推計目標年特定區內可提供約 1,400 家廠商進駐。此外，因區內逾四成廠商為臨時登記工廠或未登記工廠，其勞資關係較為彈性，故產業人口就業密度參採 105 年彰化縣工業及服務業普查，平均每家庭員工數約 8.25 人，引入就業機會約 11,900 人。

二、新增居住人口與住宅區面積推估

（一）衍生居住人口

為達成田園生產聚落之發展願景，形塑特定區在地生產、消費與居住之生活模式（Life Style），特定區應提供新增就業人口（11,900 人）適宜之居住空間。考量特定區之平均扶養比為 36.89%，推估衍生居住人口約為 16,300 人¹。

（二）計畫人口

依前述衍生居住人口推估結果，加計區內現況居住人口 15,387 人，訂定本特定區之計畫人口為 32,000 人。

（三）供居住使用之面積推估

為容納新增就業所衍生之居住人口 16,300 人，於原鄉村區周邊劃設居住使用之整體開發區，以提供優質的居住腹地。參酌現況甲種建築用地及乙種建築用地之人均樓地板面積約 65 平方公尺，整體開發後住宅區之法定容積為 180%，新增居住之需求面積約為 59 公頃²。

本案劃設之住宅區及田園生產專用區（供開發為居住服務區）整體開發區面積 100.52 公頃（詳 p.7-2），扣除整體開發範圍內抵充地（7.43 公頃）、原建地（8.96 公頃）後，再考量公共設施用地至少應劃設 30%，可實際供居住使用之面積約 59 公頃³，尚能滿足新增之居住需求。

¹ 衍生居住人口 = 11,900 人 × (1 + 36.89%) = 16,300 人。

² 新增居住之需求面積 = 16,300 人 × 65m²/人 ÷ 180% = 59 公頃。

³ 可實際供住宅使用之面積 = (100.52 公頃 - 7.43 公頃 - 8.96 公頃) × (1 - 30%) = 58.89 公頃。

第二節 公共設施用地

一、既有基盤設施

特定區屬已辦竣農地重劃之地區，區內灌溉、排水設施完善；另外，尚有縣道 135 線（鹿和路）及縣道 139 甲線（彰頂路、頂草路）等主要交通系統，以及學校（頂番國小）、機關（派出所、農會）與電力電信等基盤設施，未來可作為各事業專用區及相關公共設施用地或公用設備之規劃區位。

二、檢討標準

參考「都市計畫定期通盤檢討實施辦法」檢討標準規定，以計畫人口 32,000 人規模，檢討特定區未來各項公共設施用地之需求，說明如下：

（一）遊憩設施用地

遊憩設施用地包括兒童遊樂場、公園及體育場用地，依「都市計畫定期通盤檢討實施辦法」第 17 條規定，公園包括閭鄰公園及社區公園，閭鄰公園按閭鄰單位設置，每 1 計畫處所最小面積不得小於 0.5 公頃為原則；社區公園每一計畫處所最少設置 1 處；體育場用地應考量實際需要設置，其面積之二分之一，可併入公園面積計算；兒童遊樂場按閭鄰單位設置，每處最小面積不得小於 0.1 公頃為原則。

（二）學校用地

依據「都市計畫定期通盤檢討實施辦法」第 19 條規定，學校用地之檢討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。

1. 文小用地

依教育部頒訂之「國中小設備基準」規定，國民小學校地 12 班以下面積不得少於 2 公頃；13 班以上每增一班，學校得增加 400 平方公尺，以每名學生所需土地面積 13.8 m²，特定區學生數佔計畫人口 5.62% 予以計算，特定區內應

至少提供約 2.48 公頃之文小用地。

2.文中用地

依教育部頒訂之「國中小設備基準」規定，國民中學校地 12 班以下面積不得少於 2.5 公頃；13 班以上每增一班，學校得增加 500 平方公尺，以每名學生所需土地面積 16.7 m²，特定區學生數佔計畫人口 2.99%予以計算，特定區內應至少提供約 1.60 公頃之文小用地。

（三）停車場用地

依據 106 年 4 月 18 日修正「都市計畫定期通盤檢討實施辦法」第 22 條規定，停車場用地面積不得低於特定區內車輛預估數 20%之停車需求。但考量城鄉發展特性、大眾運輸建設、多元方式提供停車空間或其他特殊情形，經都市計畫委員會審議通過者，不在此限。

以特定區內 20%車輛預估數（汽車持有率參酌 107 年底彰化縣統計年報以 317 輛/千人計算）、每輛車所需用地面積 25 m²估算總停車需求面積，另配合開發期程規劃，優先發展區內之居住面積佔全區居住面積之 63%，因此優先發展區內應提供約 3.19 公頃⁴之停車空間。

（四）其他相關檢討標準規定

特定區內除原屬非都市土地之水利用地、殯葬用地，以及開發許可範圍產業用地與扣除前述產業用地後剩餘之農業使用範圍均列為非都市發展用地，其餘都市發展用地應依據「都市計畫法」第 45 條規定：「公園、體育場所、綠地、廣場及兒童遊樂場，除特殊情形外，其占用土地總面積不得少於全部計畫面積之 10%」。

內政部於 105 年 11 月 30 日召開「研訂都市計畫定期通盤檢討實施辦法第 17 條第 2 項但書『情形特殊』審議原則」會議，明列前開但書『情形特殊』審議原則得不受通盤檢討後五項公共設施用地計畫面積不得低於通盤檢討前計畫劃設面積之限制。而本特定區屬為發展工業而劃設，故屬於前述特殊情形。

⁴ 停車場用地需求 = 32,000 人 × 317 輛/千人 × 25 m²/輛 × 20% × 63% ÷ 3.19 公頃。

表 4-4 特定區各項公共設施用地需求檢討分析表

計畫人口：32,000 人

法令依據	項目		檢討標準	需求面積 (公頃)	不足(-)或超 過(+)面積 (公頃)
都市計畫定期通盤檢討 實施辦法第 17 條	遊憩 設施 用地	公園用地	- 包括閭鄰公園及社區公園： (1)閭鄰公園按閭鄰單位設置，每一計畫處所最小面積不得小於零點五公頃為原則。 (2)社區公園每一計畫處所最少設置一處。	--	--
		體育場所	體育場所：應考量實際需要設置，其面積之二分之一，可併入公園面積計算。	--	--
都市計畫定期通盤檢討 實施辦法第 17 條	遊憩 設施 用地	兒童遊樂場	按閭鄰單位設置，每處最小面積不得小於零點一公頃為原則。	--	--
都市計畫定期通盤檢討 實施辦法第 19 條	學校 用地	文小用地	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。	2.48	優先引導至 區外學校
		文中用地	- 國民小學校地 12 班以下面積不得少於 2 公頃；13 班以上每增一班，學校得增加 400 平方公尺。前開 13 班以上學校每班所增面積係以每班學生 29 人，學校每生享有之校地面積 13.8 平方公尺。 - 國民中學校地 12 班以下面積不得少於 2.5 公頃；13 班以上每增一班，學校得增加 500 平方公尺。前開 13 班以上學校每班所增面積係以每班學生 30 人，學校每生享有之校地面積 16.7 平方公尺。	1.60	優先引導至 區外學校
都市計畫定期通盤檢討 實施辦法第 22 條	停車場用地		- 不得低於計畫區內車輛預估數 20%之停車需求。 - 考量城鄉發展特性、大眾運輸建設、多元方式提供停車空間或其他特殊情形，經都市計畫委員會審議通過者，不在此限。	3.19	0
都市計畫法 第 45 條 都市計畫定期通盤檢討 實施辦法第 17 條	其 他	公園、體育場所、綠地、廣場及兒童遊樂場 5 項公共設施用地	- 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%。 - 特殊情形審議原則： 1.依都市計畫法第 12 條，為發展工業、保持優	本特定區屬 為發展工業 而 劃 設	--

法令依據	項目	檢討標準	需求面積 (公頃)	不足(-)或超 過(+)面積 (公頃)
		美風景、水源保護及其他非以居住為目的而劃設之特定區計畫。 2.都市計畫風景區、河川區等闢建有登山景觀步道、河濱親水公園等設施，及都市計畫範圍內之國家公園地區闢建具有公共設施開放空間及設施，已兼具公園用地之休閒遊憩功能。 3.毗鄰都市計畫範圍之非都市土地闢建有公園、綠地、廣場、體育場所等公共設施開放空間及設施。 4.都市計畫已開闢學校用地，校園設施提供社區民眾活動使用，以及其他公共設施用地政府設立運動中心，兼具體育場所用地之運動遊憩功能。 5.計畫區內都市發展用地未達計畫總面積 50%，且計畫人口未達 1 萬人。 6.通盤檢討後公共設施用地實際取得面積較通盤檢討前增加。 7.其他經都市計畫委員會審議通過之情形特殊者。		

資料來源：本特定區計畫推估。

三、整體開發應增設之公共設施

優先發展區（住宅區及產業專用區）應另行擬定細部計畫，除主要計畫指導之公共設施用地外，仍應留設適當開放性公共設施以及停車場用地。

田園生產專用區（供開發為產業發展區）參酌《工廠管理輔導法》之《特定工廠申請變更編定為特定目的事業用地審查辦法》（草案），劃設必要之公共設施用地，於擬定細部計畫時，其周邊應以道路、綠帶（地）等設施與其他分區適當隔離。

住宅區與田園生產專用區（供開發為居住服務區）整體開發面積約 100.52 公頃，其中應劃設不低於計畫面積 10% 之開放性公共設施用地，並滿足區內車輛預估數 20% 之停車需求。

第三節 公用設備

一、用水

(一) 用水量推估

1. 產業用水量

特定區所擬引進之產業類別係水五金產業，以金屬製品製造業、基本金屬製造業及機械設備製造業為主。依此產業類別參考「用水計畫書件內容及格式」之製造業用水量建議值如表 4-5，取其平均用水量計為 24.3CMD/公頃，回收率平均值則為 25%。除目標年新增 187.59 公頃產業用地，另輔導未登記工廠需地 44.67 公頃，推估目標年產業用地 232.26 公頃，故產業用水量為 5,644CMD。

2. 生活用水量

特定區計畫人口為 32,000 人，依據水利署「用水計畫書審查作業要點附件二」之內容以住宿人員每人每日 250 公升推估，其生活用水量約為 8,000CMD。

3. 其它用水

包括公園及綠地澆灌用水之需求，平均日需水量以每公頃 20 CMD 估計。

本案預估之用水量推估如表 4-6 所示，計畫用水量為總用水量扣除回收水後之水量，約 12,233CMD。尖峰係數以 1.3 計，則最大日用水量為 15,903 CMD。特定區預計取用水源為鹿港營運所打鐵厝淨水場、彰化給水廠第三淨水場，不足部分則於區內劃設自來水事業用地，供增設淨水場使用。

表 4-5 各行業別單位預計產業用水量及回收率推估表

產業細項	單位用水區間 (CMD/公頃)	單位用水建議值 (CMD/公頃)	回收率區間 (%)	回收率建議值 (%)
其他木製品製造業	5~22	7	1-3	2
冷凍食品製造業	61~230	180	3-14	8
飼料配製業	20~24	21	2-5	3
其他織布業	14~186	36	5-13	9
其他服飾品製造業	34~386	79	0-0	7
未分類其他紡織製品製造業	13~104	26	0-0	7
木製家具及裝設品製造業	4~19	7	0-0	5

產業細項	單位用水區間 (CMD/公頃)	單位用水建議值 (CMD/公頃)	回收率區間 (%)	回收率建議值 (%)
其他非金屬家具及裝設品製造業	12~29	22	0-0	5
紙容器製造業	1~4	2	27-65	46
其他印刷輔助業	6~93	16	15-25	20
工業用橡膠製品製造業	13~38	18	55-65	60
其他塑膠製品製造業	0~421	8	24-50	37
未分類其他非金屬礦物製品製造業	6~12	10	0-0	30
鋼鐵鑄造業	8~49	17	91-98	95
銅鑄造業	1~33	6	0-0	45
金屬手工具製造業	13~14	13	0-0	23
金屬結構製造業	5~18	7	9-20	15
金屬建築組件製造業	10~176	23	2-27	15
金屬小型容器製造業	8~67	16	0-0	23
金屬線製品製造業	3~19	5	0-0	23
未分類其他金屬製品製造業	9~182	37	0-0	23
非傳統加工設備製造修配業	0~413	1	0-0	27
建築機械設備製造修配業	4~35	10	0-0	27
其他家用電器製造業	6~137	13	0-0	30
照明器具製造業	7~543	21	0-0	30
其他電力器材製造業	19~132	28	0-0	30
汽車零件製造業	18~50	39	10-32	21
機車零件製造業	4~192	11	0-0	30
自行車零件製造業	3~910	44	0-0	30
其他運輸工具及零件製造修配業	22~39	26	0-0	30
玩具製造業	3~12	5	0-0	15
未分類其他工業製品製造業	12~28	24	0-0	15
平均		24.3		25

資料來源：用水計畫書件內容及格式，107年3月16日。

表 4-6 用水量推估表

類別	用水標的	面積(ha) 人口數	單位用水量	總用水量 (CMD)	使用回 收水(%)	回收水量 (CMD)	計畫用水量 (CMD)
產業用水	產業用地	232.26	24.3CMD/HA	5,644	25	1,411	4,233
生活用水	新增人口	32,000	0.25CMD/人	8,000	0	0	8,000
其他用水	綠地澆灌	20.11	20 CMD/HA	402	100	402	0
合計				10,131		1,831	12,233

(二) 回收水

考量中部地區整體水資源較缺乏，為達到縣境內水資源循環利用之終極目

標，故建議本特定區放流水質除需符合預告之放流水標準外，亦應加嚴至符合經濟部水利署於 105 年 10 月 17 日發布之「再生水水質標準及使用遵行辦法」所規範之再生水水質標準，污水處理廠用地之水資源回收中心再生水將回收供特定區內工廠操作程序使用，廠商若未使用完，再行放流。

二、廢水處理系統

（一）廢水量推估

為因應本特定區未來開發完成後所產生之廢污水處理問題，初步於區內選擇地勢較低處設置廢水處理廠，利用重力流方式收集廢污水。以流達率 90%計，本案廢污水量約 14,313 CMD，若參酌目前彰化、鹿港與和美水資源回收中心設置案例，以 1CMD 處理量需 1.6 m² 場地面積估算，污水處理廠用地需求面積約 2.28 公頃。

（二）廢水收集方式

本特定區之廢水下水道系統管線主要沿區內計畫道路沿線佈設，並以重力流方式收集廢水，匯入污水處理廠集中處理。廢水管線系統以不牴觸其他地下管線（雨水、自來水及電力等）為基本布設原則。

（三）廢水處理方式

廢污水經預先處理、一級處理後，再經二級處理並加氯消毒後放流，部分處理水再經三級處理以供中水道系統用水。污水處理廠內之程序用水（消泡、冷卻、清洗等）亦使用回收水，惟此部分係僅於污水處理廠內循環使用，並未經中水道回收。

考量各進駐廠商所產生之廢水性質差異性及確保廢水處理廠得以正常操作，將要求廠商先行處理其所產生之事業廢水至符合特定區所公告之廢水處理廠進流水質限值後，方可導入污水處理廠，處理至水質符合放流水標準後始予以排放。

三、電力系統

(一) 用電量推估

本特定區用電量依現況使用、土地使用計畫作推估，目前既有區域不予計入本次用電量，另目標年新增產業用地及輔導未登記工廠需用面積合計約 232.26 公頃推估用電量，餘各土地使用分區及公共設施用地均依面積規模推估用電需求，全期之需用電量約為 185,231 KW，詳見表 4-7 所示。

表 4-7 產業用地電力需求量推估表

項目		面積(公頃)	用電密度 (kW/公頃)	合計(kw)	備註
土地使用 分區	第一種住宅區	63.20	—	0	既有區域
	第二種住宅區	43.83	400	17,534	
	田園生產專用區(供 開發為居住服務區)	25.79	400	10,317	
	田園生產專用區(供 開發為產業發展區)	483.80	650	150,969	新增用地及輔導 未登記工廠需 232.26 公頃
	產業專用區	20.77	650		
	文教區	0.38	450	170	
	第一種零星工業區	14.98	—	—	既有區域
	第一種零星工業區 (附)	10.37	—	—	既有區域
	農會專用區	1.76	—	—	既有區域
	電信事業專用區	0.10	—	—	既有區域
	電力事業專用區	1.05	450	475	
	自來水事業專用區	0.50	400	198	
	天然氣事業專用區	0.02	400	10	
	河川區	19.43	0	—	
	河川區兼供道路使用	1.92	30	58	
	小計	687.92	—	179,730	
公共設施 用地	公園用地	9.89	30	297	
	兒童遊樂場用地	4.70	30	141	
	綠地用地	3.17	30	95	
	廣場用地	0.03	30	1	
	停車場用地	3.25	60	195	
	學校用地	1.30	450	585	

項目	面積(公頃)	用電密度 (kW/公頃)	合計(kw)	備註
機關用地	0.38	450	169	
產業服務用地	1.22	650	796	
汙水處理廠用地	2.47	450	1,112	
電路鐵塔用地	0.05	30	2	
園道用地	2.35	30	71	
道路用地	67.90	30	2,037	
小計	96.73	—	5,501	
合計	784.66	—	185,231	

註：田園生產專用區及產業專用區用電密度參考縣（市）國土計畫部門計畫，其餘土地使用及公共設施用地之用電密度則為一般規劃經驗值。

（二）配電系統規劃構想

1. 本特定區內 22.8kV 配電線路規劃採用地下方式，計畫沿道路下方埋設配電管路，並於適當地點設置電力人孔或手孔。
2. 本特定區新設線路因採地下方式佈設，依台電公司營業規則第 71 條之規定，整體規劃之管道土木工程費用(不含電纜)由開發單位與台電公司各負擔二分之一。
3. 本特定區之新增設用戶基於用電需要，應依台電公司相關規則規定，於其建築基地或建物內設置適當之配電場所及通道，以供台電公司裝設供電設備。

四、電信系統

特定區之電信通訊系統，係依國家通訊傳播委員會頒佈之建築物管線設計及施工規範設置，並由中華電信於合法範圍內提供電信設施服務。未來開發需視實際線路並考慮其餘裕度 20 %設置之。本案之電話設備提供給基地內使用，將依《建築物屋內外電信設備工程技術規範》設置電信事業所需空間及管路，再配線供各用戶側電信服務。

第五章 發展定位與規劃構想

第一節 發展課題與對策

課題一、國土計畫指導下，本特定區應扮演何種角色

【說明】

109 年 11 月內政部國土計畫審議會通過之彰化縣國土計畫（草案）呼應「一軸一環雙樞紐」縣政發展願景，「一軸」即自臺中都心、烏日副都心（臺中高鐵）串連至彰化市、鹿港鎮與和美鎮之彰北都會發展軸帶，本特定區則位處「一軸」與中部都會區域 30 分鐘等時圈交會之中央樞紐區位。

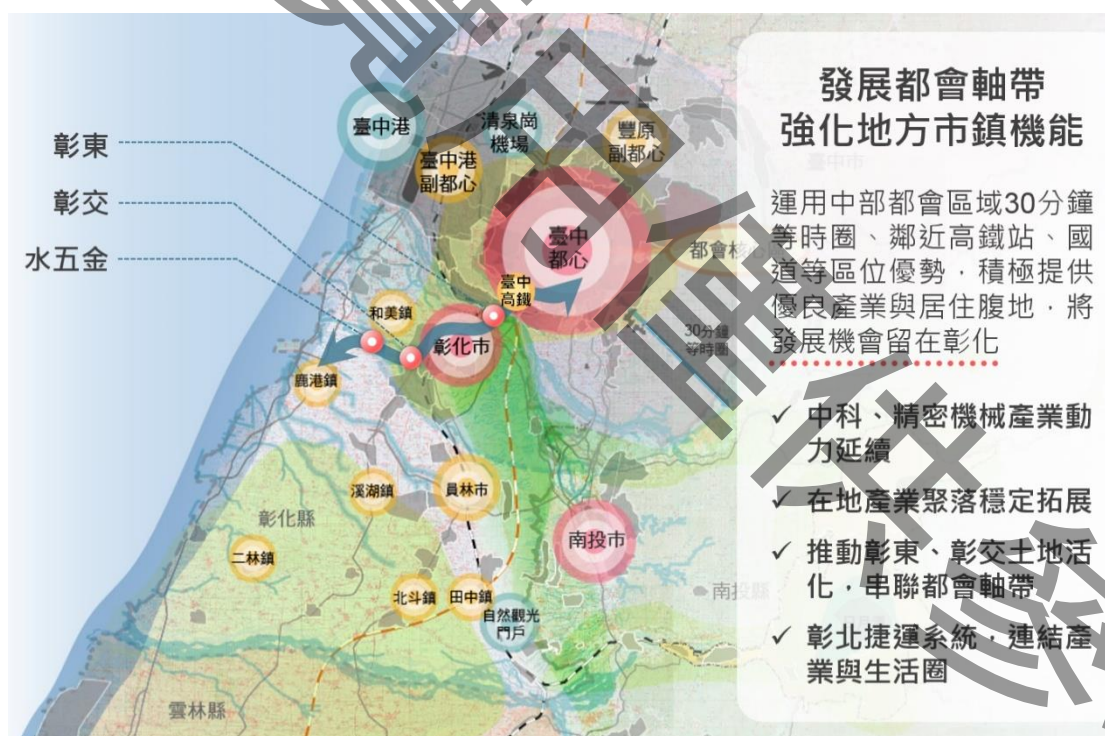


圖 5-1 中部都會軸帶示意圖

【對策】

本特定區應運用中部都會區域 30 分鐘等時圈、鄰近高鐵站、國道等區位優勢，並發揮本案基地位處連結彰化、鹿港與和美之關鍵區位，提供生產腹地與就業機會，

將發展機會留在彰化，翻轉長期以來人口外移之趨勢。另，本特定區屬彰化縣國土計畫指認之「城 2-3」，並以輔導未登記工廠為發展定位，同時亦須提供示範產業用地，作為周邊未登記工廠拆遷，或新增產業需求之設廠腹地。新增產業用地之規模仍應在國土計畫之總量分派指導之下，分期分區逐步規劃、開發。

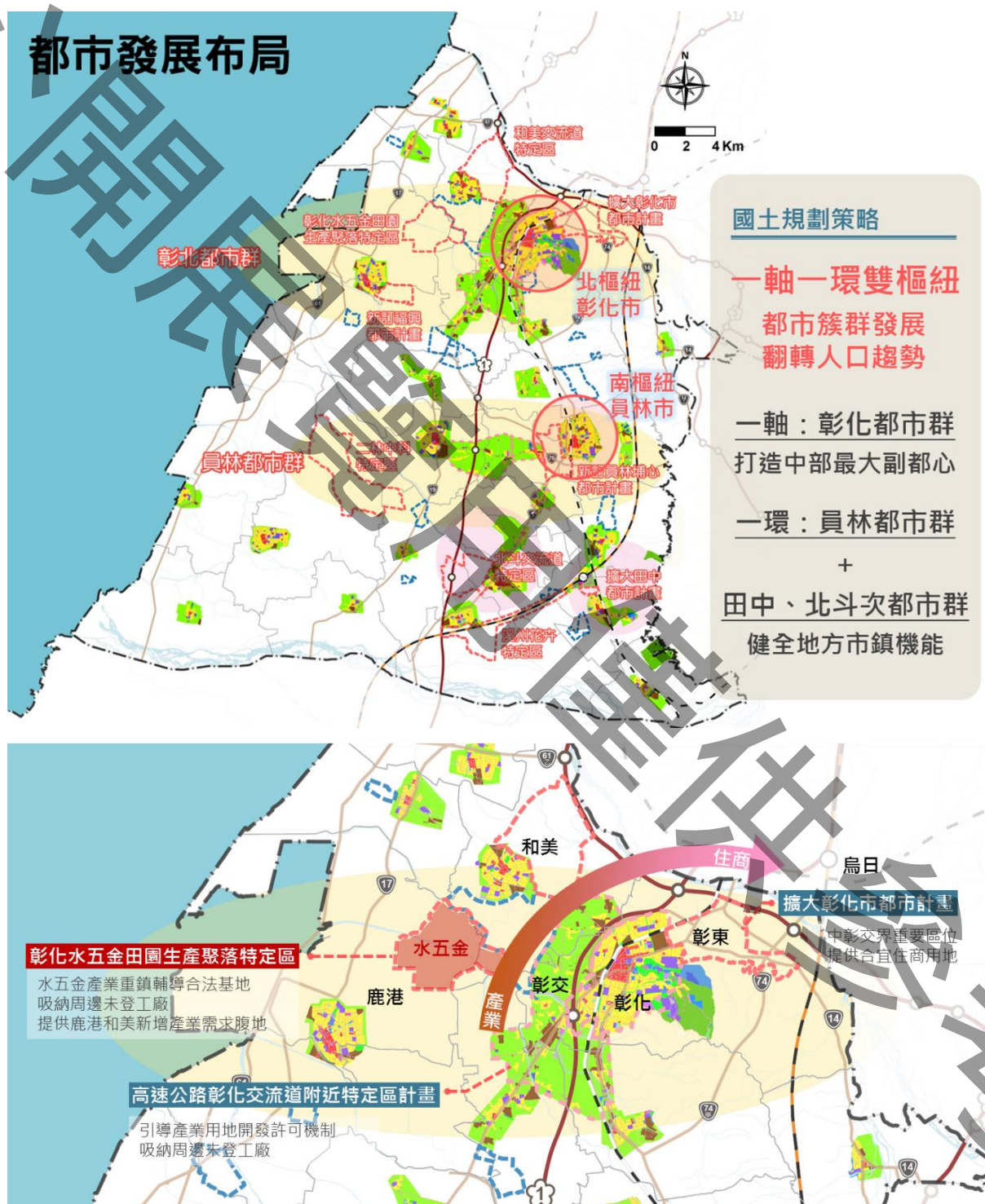


圖 5-2 國土計畫指導下之發展定位

課題二、新訂都市計畫與工廠管理輔導法之競合

【說明】

本案於 107 年 10 月 30 日經行政院核定為國家重大建設，而《工廠管理輔導法》修正案於 108 年 7 月由總統公布，109 年 3 月 20 日施行，相關子法亦陸續於 109 年發布。本次《工廠管理輔導法》修正後，明確「二年納管、三年改善、十年登記」之精神，亦明訂未登記工廠群聚地區優先以新訂都市計畫或開發產業園區規劃處理，同時突破原機制之關鍵課題，不再限於特定地區才能辦理土地變更。

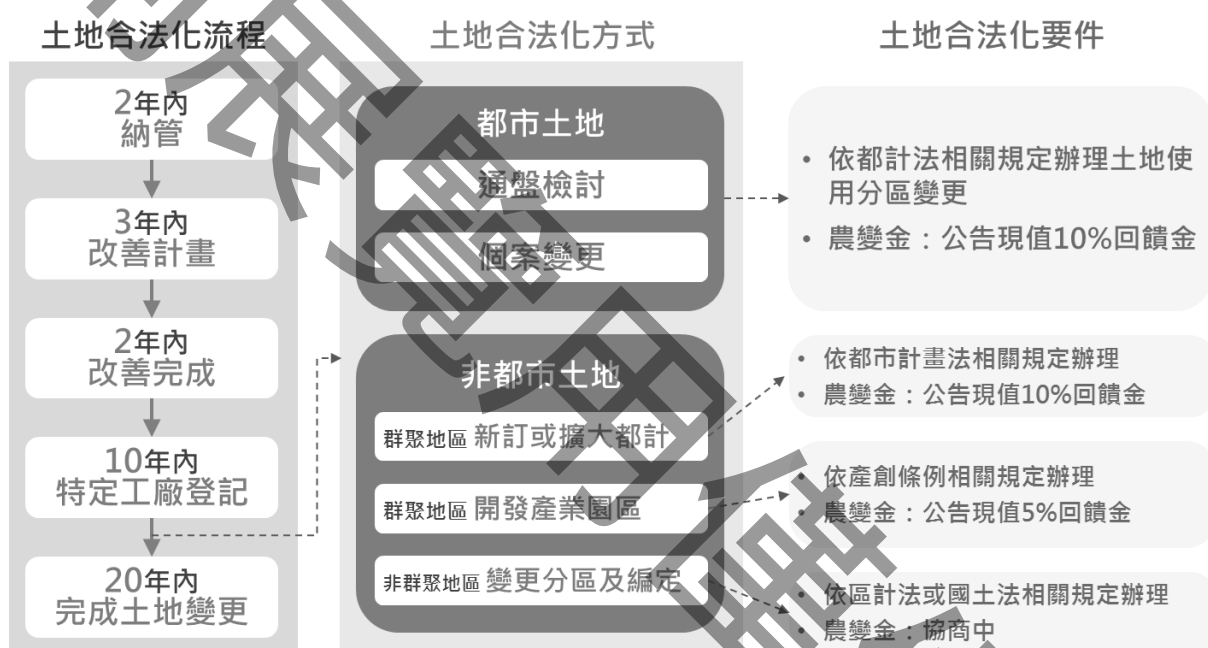


圖 5-3 未登記工廠土地合法化方式示意圖

因此，未登記工廠納入都市計畫後，輔導納管與改善之程序、用地回饋與代金負擔等，若與其他地區有明顯落差，恐影響廠商參與都市計畫之意願，抑或引起都市計畫區外未登記工廠業者與地主之反彈。

【對策】

無論是否納入都市計畫管理，符合「既有未登記工廠」之認定者，皆應完成特定工廠登記後，再依據相關子法辦理後續土地合法化程序。故本案亦僅認定完成改善計畫或辦竣特定登記工廠者，作為都市計畫輔導對象。本特定區訂定輔導未登記工廠合法化之開發管理要點，應考量公平原則且避免影響先行依據工輔法辦理用地變更者之權益。

課題三、工廠之外部性產生農地污染

【說明】

由於工廠缺乏對地區外部性之處理，致使農地受到土壤及地下水污染，使農作物產生食安疑慮，造成農民生計之影響，而污染整治之改善時間將隨著污染物複雜程度、濃度而延長，整治尚具困難度。依據未登記工廠補辦臨時工廠登記辦法第四條附件修正規定，本特定區範圍內非屬低污染產業者其產業分類細項分別為：金屬熱處理業、金屬表面處理業、鍊鋁業、鋼鐵冶煉業、鍊銅業等五項。而有關水五金製程之污染物之內容如下說明：

水五金之主要製程可分為四大步驟，分別為鑄造、拋光、加工以及電鍍。其中又以鑄造、電鍍為較有污染性之製程。

一、鑄造製程之污染物（多為無機物污染）

鑄造製程使現場作業人員可能產生呼吸道相關疾病，血液中鎘、銅、鐵、錳、鎳、鋅等金屬濃度皆高於一般人。

二、電鍍製程之污染物（無機物與有機物污染混合）

電鍍製程可分為前處理（脫脂、酸洗、電鍍）及後處理（皮膜處理、乾燥），各程序均使用多種化學藥劑，為避免相互混合污染，須使用清水將加工品清洗，清洗過程將產生老化之高濃度廢液及清洗廢水（包含酸、鹼、油脂、有機物、懸浮固體、鉻酸鹽、氰化物、重金屬等）。另製程中部分化學物質屬於毒性化學物質，廢水或槽液隨溫度而蒸發（酸性霧滴或鹼性霧滴），亦將產生空氣之污染。

【對策】

一、未登記工廠分級分類

依據《工廠管理輔導法》低污染認定基準，本特定區範圍內非屬低污染產業者其產業分類細項分別為：金屬熱處理業、金屬表面處理業、鍊鋁業、鋼鐵冶煉業、鍊銅業等五項。建請相關單位訂定此五項產業強制遷移時程，搬遷至彰濱工業區，以符合土地使用分區利用之規範，達成環境共好的第一步。而屬於低污染產業者，則應給予適當輔導機制及合法用地轉用機制，除提供合宜工業用地以供其進駐以外，更應依照

申請工廠登記之環保、消防、排水等標準辦理相關設施之施作，以維持良好之農地生產環境及生活環境。

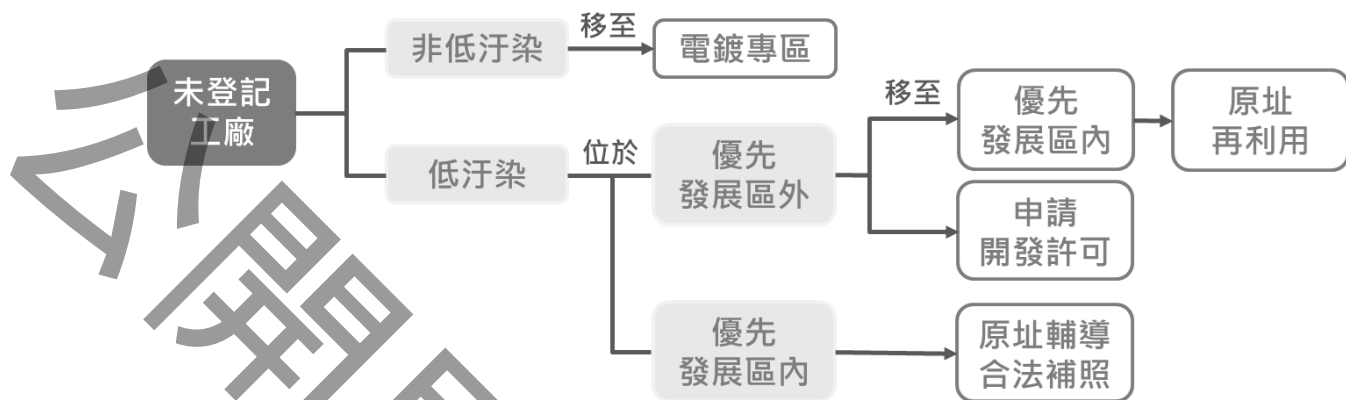


圖 5-4 未登記工廠分級分類策略圖

其他低污染產業由於缺乏公共設施與環保設施，仍然會對當地產生外部性之影響，應依《工廠管理輔導法》完成改善計畫，或透過開發許可機制，由廠商或土地所有權人自行整合申請，經合法化申請程序，提供必要公共設施，降低對既有農業之影響。考量整合時程，個別工廠得於鄰近開發單元市地重劃計畫書核定前，提出申請，擬定細部計畫。

二、未申請納管之農地工廠廠址再利用策略

未申請納管之農地工廠，應依現況使用類型，以輔導回復農用為優先，惟若因土壤污染等因素，無法回復農用，則應轉型作為農業相關使用或滯洪、景觀休憩等開放性公共空間。

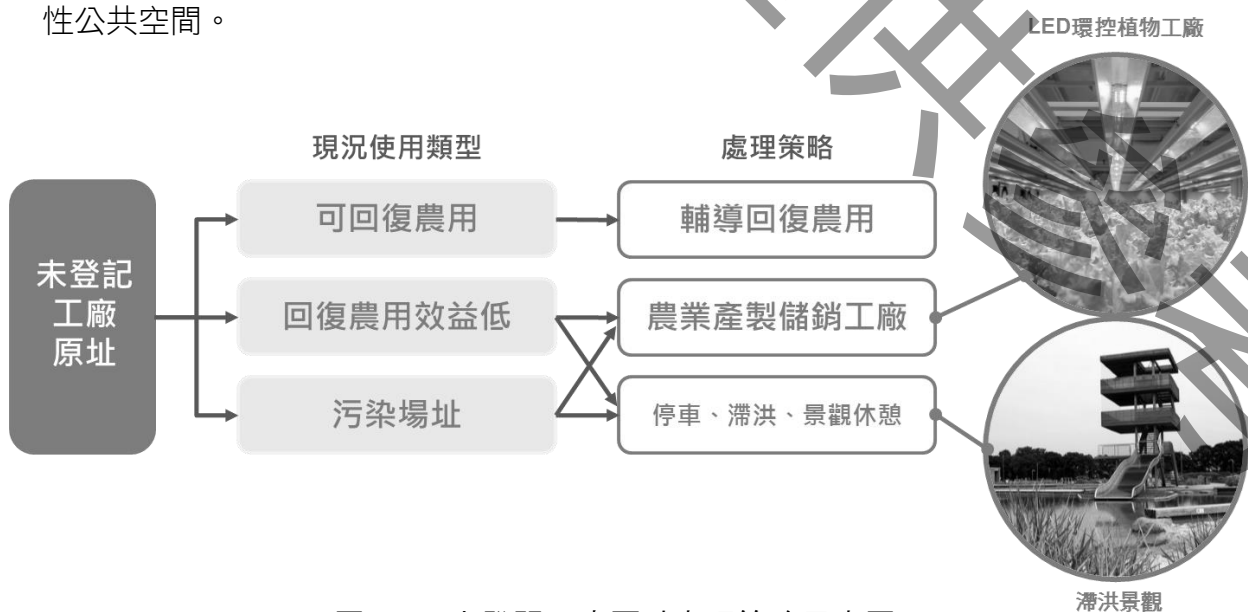


圖 5-5 未登記工廠原址處理策略示意圖

課題四、交通瓶頸點與既有路網如何改善

【說明】

一、洋仔厝溪堤岸道路路寬不一，造成交通瓶頸點

特定區主要聯外道路有鹿和路三段（縣道 138 甲）、頂草路二段（縣道 209）、溝漚巷（縣道 19）與洋仔厝溪旁鹿和路三段 633 巷之環河道路。利用 Google 地圖之大數據分析功能，藉由衛星定位功能、過往數據等方式分析主要瓶頸路段位於頂番婆聚落中心。該處係北往和美、南至鹿港，東達國道 1 號彰化交流道與彰化市、西至台 17 線與 61 線之主要交會處，又部分路段路幅寬度不足，最小寬度僅約 4 公尺且鄰既有建物，形成交通瓶頸點，基於整體交通路網服務考量，應予以調整。

二、既有農路形態方整，但寬度不足因應產業物流

特定區於 90 年完成農地重劃，故區內農水路完整，且農地坵塊呈現棋盤狀排列，惟大部分農路僅 4~6 公尺寬，不足以因應未來產業引入後人流與物流之使用。

三、尊重現況紋理，聚落內道路難以系統性規劃

水五金地區原為農村聚落，因水五金產業聚集，逐漸形成今日農工混雜的樣貌，然本特定區農地因均勻散布未登記工廠而呈現破碎狀態，農牧用地上超過 16% 轉作製造業使用。另外在聚落內，因發展歷史悠久，土地繼承持分複雜，現有巷道蜿蜒、崎嶇，寬度不足，除人車出入受限，亦造成地方防救災困難。

【對策】

一、都市計畫配合洋仔厝溪堤岸道路工程

洋仔厝溪堤岸道路工程依南、北岸再分為三標，共 6 個區段。自 93 年陸續分段完工通車，目前尚未完工通車路段為第二標南、北岸，已獲交通部補助 7.6 億元，刻正辦理用地取得與工程施作。其中第二標路段恰位於特定區聚落核心區域，後續道路系統將配合道路工程設計，劃設道路用地或河川區兼供道路使用。



圖 5-6 洋仔厝溪堤岸道路全線辦理情形示意圖

資料來源：彰化縣政府工務處，本案彙整。

二、透過懸臂式工法，提升道路服務功能

為提高道路系統服務並同時減少用地取得的徵收費用，採取懸臂式工法，向下方水道取路，路面半懸浮在水溝上方，提升道路服務容量，南岸路寬 11 公尺、北岸路寬 14 公尺。

三、強化既有路網

因特定區屬農地重劃地區，故區內農路棋盤式交錯供通行已久，考量開發成本與避免擾動既有紋理，並做為銜接聯外道路，優先針對 6 公尺以上寬度之農路，劃設為主要計畫道路用地，銜接聯外道路系統，完善地區路網建置。次優先發展區之整體開發單元則配合增設道路用地，強化出入道路功能。

四、已發展區利用現有巷道退縮

於已發展之農村聚落內，則依循《彰化縣建築管理自治條例》現有巷道之退縮規定，以現況道路中心點，指定建築線，未來透過建築基地改建，逐步退讓等寬之道路空間。

課題五、產業物流貫穿聚落核心，人車爭道衝突多

【說明】

特定區道路系統乃自頂番婆聚落核心，即頂番派出所，向外輻射，現況居民生活、通勤亦與產業物流運輸共同使用主要道路，匯聚至聚落核心。因此，運輸生產所需原料或零組件之大、小型貨車，皆與一般生活之機、慢車、自行車、行人空間等交錯，提高道路安全之風險。

【對策】

以現有鹿和路四段 257 巷、人和巷、彰頂路 64 巷與溝墘巷等道路系統為基礎，規劃環形道路系統，分流產業物流與生活人流之動線。環道內為生活聚落核心以居住生活機能為主，打造強調步行與慢行的都市環境，減少人車衝突。生產物流則透過環道快速分派，銜接高速公路與西濱快速道路，提升運輸效率。

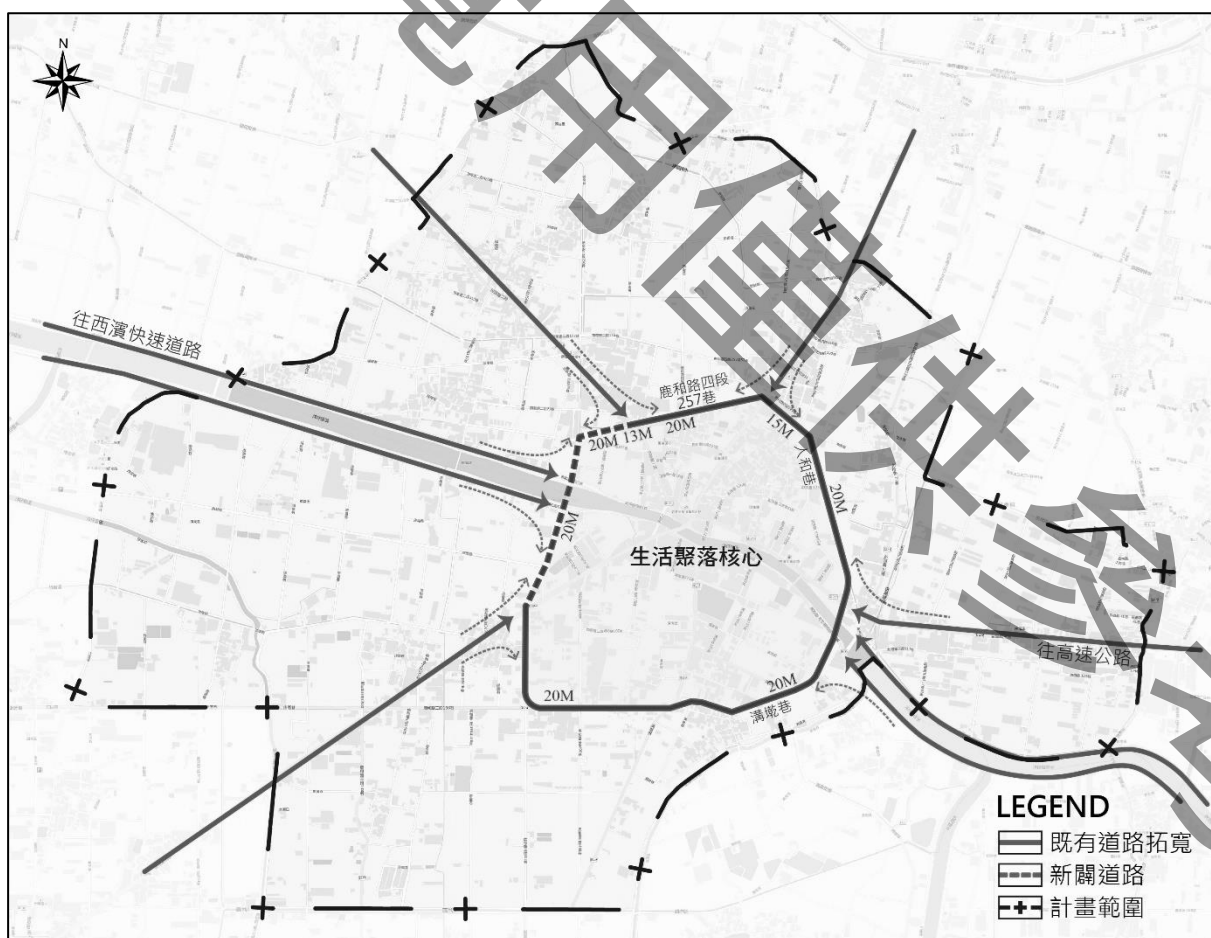


圖 5-7 環道系統發展策略示意圖

課題六、灌排系統應如何調整，以避免影響區外農業使用

【說明】

洋仔厝排水貫穿特定區中央，特定區地勢較為平坦，現有排水路大部分為排水兼灌溉之圳路，系統複雜，如何清楚分離產業排水與農業灌溉排水，將影響續為農業使用之灌溉水質。

【對策】

各整體開發區擬定細部計畫時，仍須函詢農田水利署管理處，確認開發區下游是否仍有做農業灌溉之需求，再選擇廢除水路或改道等相對應之工程設計。為避免因開發截斷下游灌溉水取水來源，故灌溉水路以繞道或暗渠之方式避開產業內之排水系統，防止產業使用之地表排水與灌溉排水交錯影響灌溉水質。

整體開發區內設置獨立地表排水系統，匯集區內之地表逕流，統一進入沉砂滯洪池調節後，再以最短路徑直接排入鄰近之洋仔厝排水。

課題七、現況工廠防災能力不足，形成都市防災隱憂

【說明】

本特定區屬已辦竣農地重劃之地區，農路系統雖完善，惟區內臨時登記工廠及未登記工廠散佈其中，尚無一整體性之交通動線予以對外連通，將增加救災之難度。前述工廠之設置除未能符合建築法令規定外，未登記工廠亦無環境保護、消防等相關設施之規劃，致使既有廠房防災能力不足，又缺乏開放空間作為臨時避難場所，將成為都市防災之重大隱憂。

【對策】

在《工廠管理輔導法》指導下，完成改善計畫或特定工廠登記者，才能依本特定區計畫之開發管理要點辦理開發許可，完成用地合法化程序，因此，區內之未登記工廠需應達到基本的防災能力。透過新訂都市計畫，將區內特定工廠納入土地使用管制，以確保法定空地及必要防火間隔之留設，提升都市防災機能。並透過都市計畫於適當區位留設消防隊使用空間，同時指認主次要交通系統，留設開放空間作為臨時避難場所，以建構完善防救災網絡。

課題八、如何因應工輔法修正，選擇特定區最適開發方式

【說明】

目前全國新訂或擴大都市計畫除 91 年函釋八項例外情形之外，皆以區段徵收方式辦理開發。本特定區計畫於 107 年經行政院核列為國家重大建設，同意逕依都市計畫法定程序辦理，惟針對開發方式尚未明確核示，而是要求俟內政部都市計畫委員會審議通過後，再依行政程序將審定之開發方式及無法以區段徵收方式辦理之理由，專案層報核示。故，本特定區就「區段徵收」，以及「市地重劃」、「開發許可」等類開發方式進行比較，藉以選擇適合之開發方式。

採區段徵收開發，土地所有權人得選擇領取徵收補償費、領取抵價地或領取部分徵收補償費與部分抵價地，領取抵價地之比例以 50% 為原則，抵價地分配以公開抽籤，並依抽籤順序選擇分配街廓，由土地所有權人自行選擇分配街廓為原則。

採市地重劃開發，土地所有權人以原位次分配土地為原則，未達最小分配面積得以現金補償，土地所有權人分配之土地比例至少 55%，發回比例高於區段徵收；且土地分配以原位次為原則，既有未登記工廠就地保留之機會較高，不致因抽籤配地而造成廠房拆遷，影響產能。

採開發許可制度，土地所有權人得依據實際需求申請開發，並回饋公共設施，相較於前述二類開發方式，開發許可制度直接回應市場面，對於既有工廠及建築物來說則屬於較為彈性之開發方式。

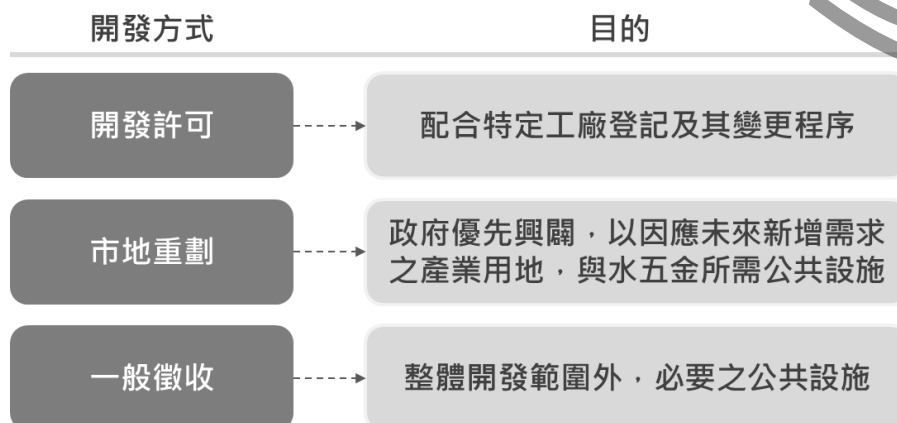
表 5-1 開發方式比較分析表

項目	區段徵收	市地重劃	開發許可
法源依據	《都市計畫法》第 58 條 《土地徵收條例》第 4 條 《非都市土地申請新訂或擴大都市計畫作業要點》 【說明】 非都市土地申請辦理新訂或擴大都市計畫，開發方式採區段徵收為原則，並應經地政、財政等單位評估可行性。	《都市計畫法》第 58 條 《平均地權條例》第 56 條 【說明】 依特定區核定國家重大建設函，同意逕依都市計畫法定程序辦理，開發方式則於內政部都委會審議通過後，再將審定開發方式及無法以區段徵收方式辦理之理由，專案層報行政院核示。	《都市計畫法》第 27-1 條 依本特定區計畫開發管理要點 【說明】 依本特定區計畫訂定之開發管理要點進行整合與開發申請。

項目	區段徵收	市地重劃	開發許可
實施主體	政府	政府 / 土地所有權人	土地所有權人
政府負擔	政府負擔徵收補償費及開發費用，開發完成後賸餘可供建築土地得予標售，以回收開發成本。	政府負擔開發費用，開發完成後抵費地得予標售，以回收開發成本。	政府無需負擔開發費用，申請人須回饋公共設施或繳交代金。
土地分配及補償	土地所有權人得選擇領取徵收補償費、領取抵價地或領取部分徵收補償費與部分抵價地。	土地所有權人以原位次分配土地為原則，未達最小分配面積得以現金補償。	土地所有權人自行整合申請開發，並依相關規定回饋公共設施。
發回比例	最高 50% (抵價地以 50% 為原則)	至少 55% (共同負擔 45% 為上限)	需依開發要點回饋 (回饋公設或繳交代金)
土地分配	未登工廠需由彰化縣政府另訂原位置保留分配審核作業規定，其餘採抽籤方式選配。	按原位次分配原則，地主需依其原有土地位置配回土地。可透過協商增配土地或合併分配保留全部或部分廠地。	按申請人原所有土地位置變更。
整體評估	發回比例較低，有利於政府取得必要公設，但不利於既有廠房繼續使用， 較不可行	發回比例較高，且得原位次分配，有利於政府取得必要之公共設施， 較為可行	地主選擇較彈性，有利目前取得臨時登記工廠及未登記工廠未來申請， 較為可行

【對策】

本特定區之發展定位為輔導未登記工廠合法，考量區內現況未登記工廠密集、拆遷困難、意願整合不易及整體市場機制，依循工輔法修正原則，完成特定工廠登記即可變更，其申請變更程序擬以開發許可機制加以管理、規範。另，未來新增需求之產業用地與水五金產業發展所需之公共設施，則優先以市地重劃方式取得。若在整體開發範圍外之必要公共設施用地，則由彰化縣政府以一般徵收方式興闢。



課題九、如何建立彈性、有效率的土地使用管制機制

【說明】

特定區內原特定農業區之農牧用地，透過都市計畫之擬定，倘劃設為都市計畫農業區，後續廠商或地主則須依「都市計畫農業區變更使用審議規範」辦理都市計畫變更為其他適當分區。然而依該審議規範，在特定區計畫內之農業區變更面積應達 5 公頃，申請變更使用之土地應臨接或設置 8 公尺以上之聯外道路，且需設置 10 公尺隔離綠帶或退縮建築，但特定區內現況未登記工廠個別廠地面積平均僅 0.14 公頃，且面臨農路寬度多未達 6 公尺，再加上營運中廠房難以拆除退縮隔離綠帶，種種現況條件實難達成審議規範之要求。

在審議程序上農業區變更須通過彰化縣都市計畫委員會及內政部都市計畫委員會之二級二審，虛擲都市計畫行政資源，亦未能符合廠商加速土地變更程序之期待，應考量本特定區之目標與特性思考其他務實可行之管理機制。

【對策】

一、創新的土地使用分區管制

本案依計畫目的與特性，將特定農業區農牧用地於主要計畫層級劃設為田園生產專用區，並規劃為數處開發單元、訂定開發管理要點。都市計畫之細部計畫為地方政府實際執行土地使用分區管制、建築管理之重要藍圖，亦為一般民眾不動產交易買賣之依據，因此在主要計畫田園生產專用區指導下，劃設開發單元另擬細部計畫。

在擬定細部計畫前，田園生產專用區依農業區之使用管制。擬定細部計畫二大方式：1.未登記工廠完成改善計畫、特定工廠登記或提出用地計畫者，得於各開發單元市地重劃計畫書核定前，個別或併同相鄰未登記工廠提出申請擬定細部計畫，不受開發單元限制；2.其餘田園生產專用區應依開發單元整合意願後提出申請，其開發方式以市地重劃為原則。完成細部計畫擬定後，各依據供開發為產業發展區或居住服務區之不同，進行差別管制。

由於僅涉及擬定細部計畫，將可加速審議行政時程，符合廠商需求。同時，可每季彙整個案變更圖說，統一發布實施，更新細部計畫示意圖，作為都市計畫、建築管理與不動產交易之明確圖說。

二、公平合理的回饋管理機制

於細部計畫內訂定開發管理要點，供未登記工廠廠商或地主申請開發許可，並考量公平原則，參考《工廠管理輔導法》特定工廠申請變更編定為特定目的事業用地審查辦法之公共設施用地回饋比例。

三、確保農業用地之既有權益

田園生產專用區在未擬定細部計畫前，仍依《都市計畫法臺灣省施行細則》農業區之相關規定管制，並由都市計畫主管機關認定符合《農業發展條例》第 38-1 條第 1 項第 1 款：「依法應完成之細部計畫尚未完成，未能准許依變更後計畫用途使用者。」並取得農業主管機關核發該土地作農業使用證明書，則仍可不課徵其增值稅或免徵遺產稅、贈與稅或田賦，亦可維持農業保險資格，無損農民權益。

課題十、民間動能豐沛卻缺乏產業進化引擎

【說明】

頂番婆聚落從傳統的農業社會翻轉為世界水五金工廠的舞台後，國際化的產業鏈分工與競爭，促成了水五金地區由在地企業共同品牌與產業發展協會等組織致力於整合創新、共同經營之組織，顯見民間之動能強大；然在此豐沛的動能之下，當地卻缺乏作為產業進化引擎、提升在地生活品質的國家級投資建設；而有鑑於在地廠商多互相競爭且又必須互相合作的微妙關係，在此種競合的關係上更需要促成第三方組織，型塑技術突破、育成實驗的創新基地。

【對策】

一、確保農工融合之基盤治理、整合排水滯洪之水綠環境

為避免地表排水與灌溉水路交錯，重新設定灌溉水路位置，避免截斷下游農田之取水，且建議採分散排水策略，配合集水分區佈設公園兼滯洪池，並將較具規模之排水道作為藍帶，綠帶系統則朝向整合排水滯洪設施，與生產性綠地形成水綠共生之生態綠網。

另應爭取國家級投資建設，導入地區必要性基盤設施，如污水處理管線等，將生活污水、工業廢水妥適處理、於洋仔厝溪排水旁規劃設置污水處理設施，落實產業污染管制、營造生態友善的環境地景，提升在地生活品質。

二、健全支援服務設施

本案未來應尋求可持續營運管理的主體，故建議成立管理中心，並可提供會議、展覽、商務旅宿等支援服務設施，作為本產業聚落交流平台、場域，媒介及行政營運核心，方能協助產業深根，與時俱進。

三、提供產業創新基地

建議於聯外交通便捷、腹地較為完整地區，優先規劃與開發產業創新基地，提供標準廠房或辦公空間，引導研發、設計等關聯產業進一步齊聚頂番婆地區，拉近廠商之間的距離，強化既有產業分工模式，藉由綿密的交流網，使其成為產業創新引擎與知識中心。

第二節 發展定位與願景

一、整體定位

(一) 區域及國土空間布局

本特定區 785 公頃，已與臺灣西部產業軸帶核心聚落之規模相當，除產業發展外，更應思考作為新一代生產與城鄉發展融合的新典範。



圖 5-8 臺灣西部產業廊帶發展示意圖

(二) 發展定位：田園生產聚落

就目前彰化縣產業發展空間趨勢，工業發展主要位於彰北地區且形成產業聚落。在中臺都會區發展之下，本區可視為衛星園區，然而，就頂番婆在地水五金產業而言，除輔導未登記工廠外，透過本特定區計畫之擬定，積極厚植產業生產環境之基礎，提供示範產業基地，「築底拔尖」，強化臺灣水五金產業之競爭力。同時，引導鄉村區轉型、擴大，營造安居樂業的田園生產聚落，達成「留人、留才」之發展目標，企盼扭轉彰化縣人口不斷流失之頹勢。

二、發展願景：生態共享、生活共好、生產共生

提升產業發展動能及梳理國土秩序，主動面對農工並存事實，並積極處理高污染工廠問題，因應環境作適性發展，提供良好產業發展環境，改善既有鄉村社區環境，維護農業生產環境，以實踐生態、生產、生活之三生共榮環境。

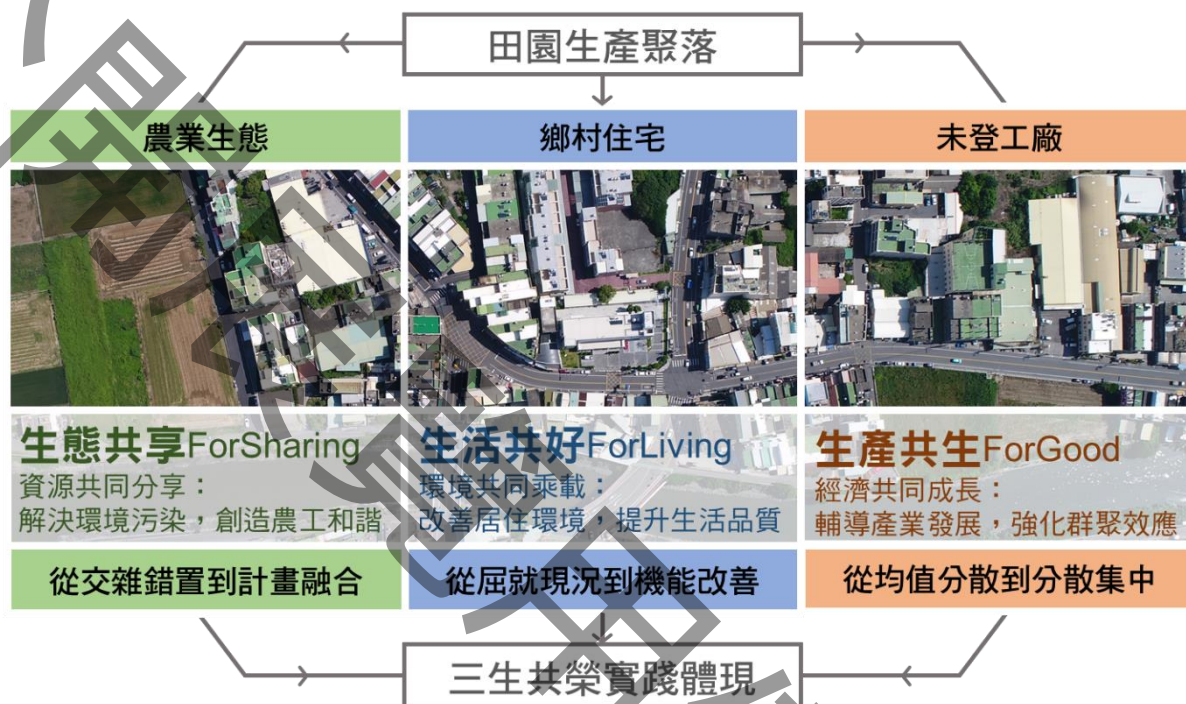


圖 5-9 整體發展願景示意圖

第三節 規劃構想

一、因勢利導的空間結構模式

水五金地區之原態是農業與農村聚落，因水五金產業的聚集，逐漸形成今日農工住混雜的樣貌。為平衡居住、農業與工業，形塑田園生產聚落，本案提出「生態共享・生活共好・生產共生」之願景理念，透過計畫引導，在延續既有生活生產紋理下，導入地區必要性基盤設施、落實產業污染管制、營造生態友善的環境地景，從而形成多元融合的新空間發展模式（Harmonic mixed use），使其成為彰化中小企業的新聚落、新引擎、新的創新與知識中心。

（一）六軸一環的交通結構

延續既有放射狀道路系統，以縣 138 甲線（15M 鹿和路）、彰 209 線（15M 彰頂路/彰草路）、洋子厝溪堤岸道路（北 15M、南 12M）為主要聯外道路，構築六軸星芒道路系統。同時建構環狀道路，將人流與物流有效分流，確保通行車安全，提升物流效率，舒緩聚落核心交通負荷。

（二）安居樂業的田園生活核心

既有鄉村區及環道內地區轉化為低密度住宅區，容許鄰里商業設施，同時因應新增產業人口之居住需求，擴增未來社區所需用地（住宅區、停車場、鄰里公園等），使生活空間集約發展，以利公共資源共享。引導聚落區內之既有產業使用轉型為住商使用，以改善既有環境品質。

（三）優先開發示範產業用地

建議於聯外交通便捷地區、腹地較為完整地區，規劃產業用地，提供標準坵塊、廠房或辦公空間，引導研發、設計等關聯產業進一步齊聚頂番婆地區，拉近廠商之間的距離，強化既有產業分工模式，藉由綿密的交流網，使其成為產業創新引擎與知識中心，以及產業聚落交流平台、媒介及行政營運核心。

（四）開發許可引導產業合法轉型

範圍內未登記工廠群聚，因大部分皆為營運中工廠，故配合工輔法指導，

以及因應市場調節與維持生產線之穩定運作，訂定開發管理與許可機制，由廠商及土地所有權人整合後提出申請。

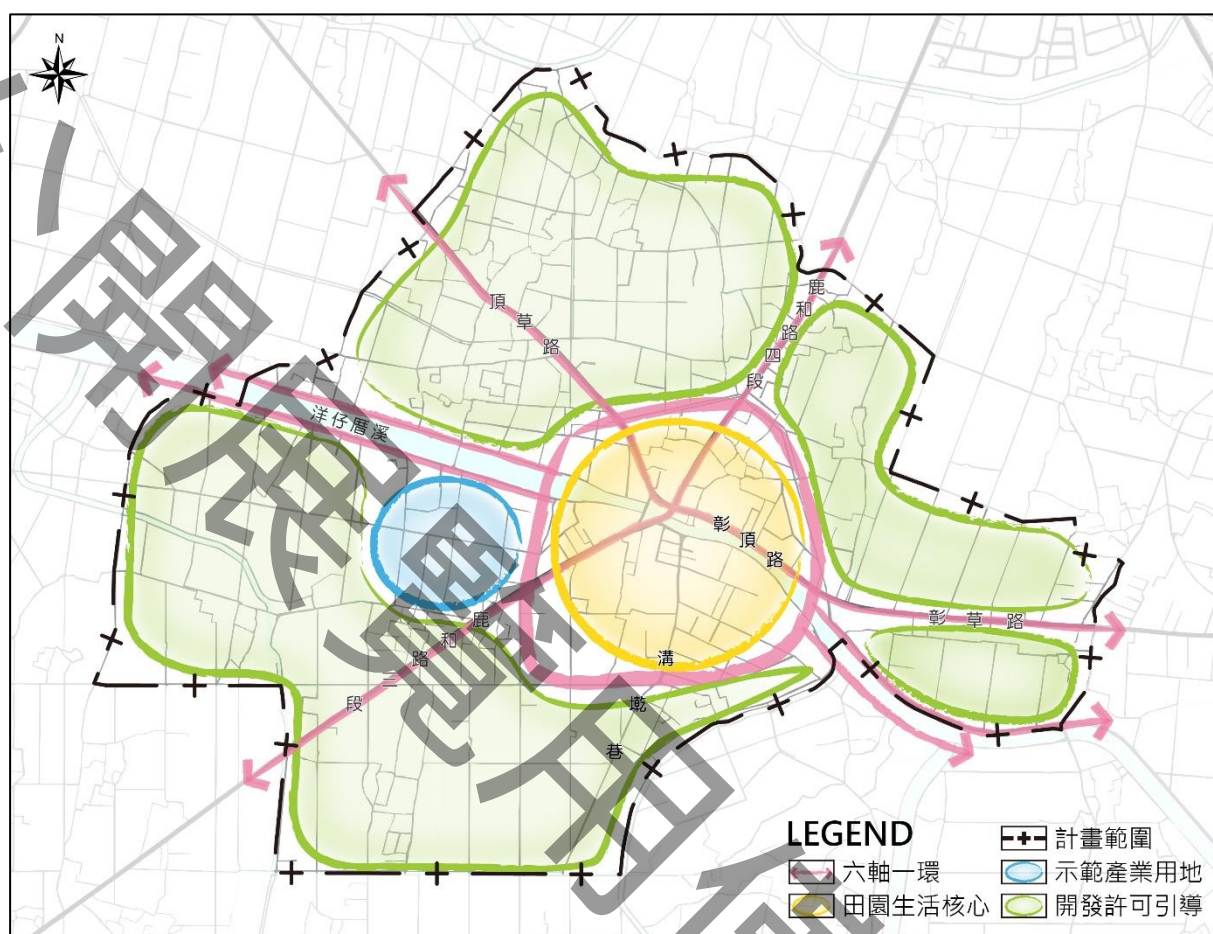


圖 5-10 整體發展構想示意圖

二、未登記工廠整體合法化構想

民國 108 年新修正之《工廠管理輔導法》允許 105 年 5 月 19 日以前既有之未登記工廠申請納管，「非屬低污染之既有未登記工廠」應訂定輔導期限，輔導業者轉型、遷廠或關廠；「屬低污染之既有未登記工廠」應申請納管及提出工廠改善計畫。其中有關低污染之認定基準，由中央主管機關（經濟部）會商有關機關定之，目前採負面列舉非屬低污染事業計 37 項，經地方主管機關審核得增列。本案既屬非都市土地申請新訂都市計畫，範圍內於民國 105 年 5 月 19 日以前既有之未登記工廠，未來將依據其非都市土地使用編定現況、產業類別是否屬低污染及未來是否位於新訂都市計畫區內之優先發展地區，予以訂定未登記工廠合法化策略。

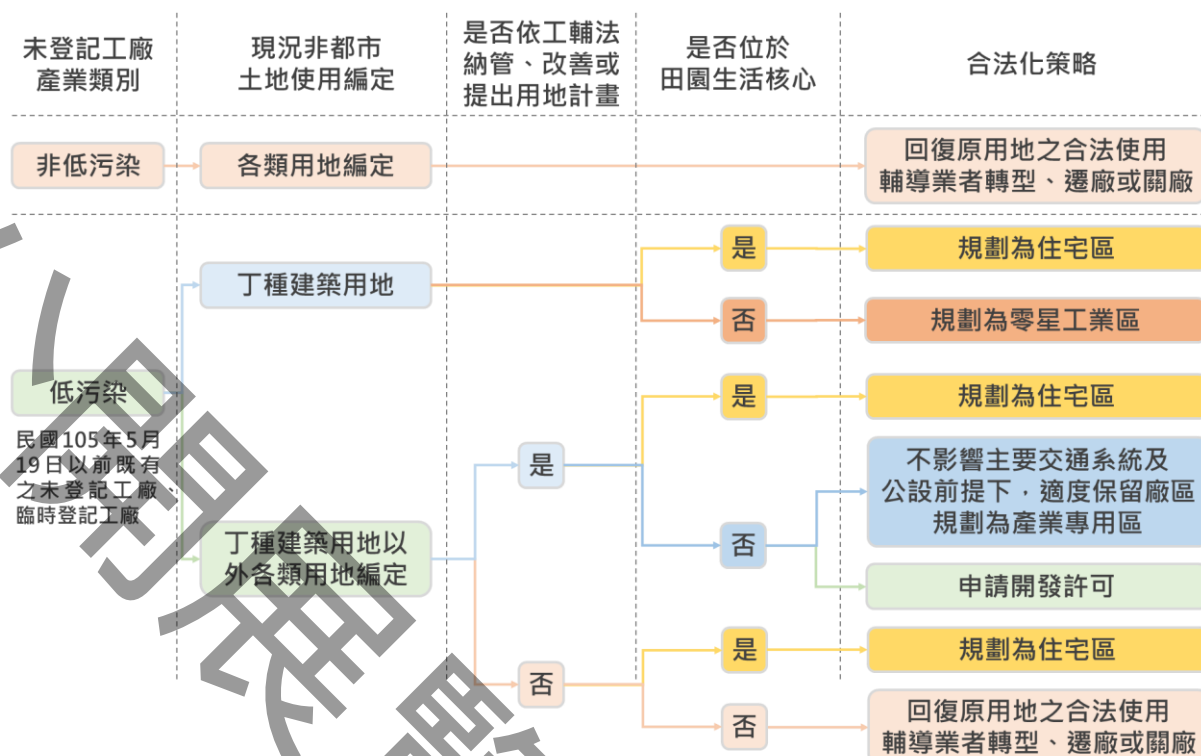


圖 5-11 區內未登記工廠土地合法化策略示意圖

三、開發構想

(一) 田園生活核心-住宅區

本特定區住宅區分為兩種類型，第一種為原甲種建築用地、乙種建築用地與不適宜做工業使用之丁種建築用地屬於「已發展區」，依開發管理要點給予適當獎勵，促進建築活化再利用；第二種為擴大住宅區，以環道內鄰近原鄉村區周邊之農牧用地、養殖用地為主，並考量計畫完整性與地籍整理之必要性含括包含部分原建地目土地（甲、乙、丁建），屬於「優先發展區」。

(二) 示範產業用地-產業專用區

1. 依前述空間結構模式之指認，為達成產業專用區示範領頭效果，擬以「市地重劃」方式辦理整體開發。
2. 為促進水五金產業拔尖、升級，優先發展區應劃設產業服務用地供管理設施使用，並以公有地或抵費地指配，未來作為示範產業創新基地，提供管理中心、會議展覽、研發驗證與標準廠辦等使用。

3. 為兼容生產與生態發展，應劃設污水處理廠用地，透過主要道路建構完善下水道系統，確保環境生態。
4. 前述管理設施用地與污水處理廠用地該用地非屬共同負擔項目，應以公有土地優先指配，不足部分再由抵費地指配。
5. 因應出流管制等規定，配合地形高程，以及集水區規劃，留設滯洪池設施使用之空間。
6. 公共設施與計畫道路之劃設應作為與周邊地區之緩衝，並以拆除納管或特登工廠最小化進行配置，現有工廠未來除配合道路系統及公共設施作必要之拆除外，以原址輔導合法為原則。
7. 未登記工廠面積狹小者，視實際情況依規定可酌予增配土地或合併分配，增配土地部分亦應繳納差額地價。初步提出三種樣態進行模擬說明，作為土地使用計畫與街廓劃設之參考：



圖 5-12 市地重劃輔導未登記工廠合法化構想示意圖

（三）開發許可引導-田園生產專用區

田園生產專用區以開發單元整體規劃，採市地重劃方式開發為原則。為提升聚落生活品質，於公共設施服務水準較差之鄉村區周邊，劃設為田園生產專用區（供開發為居住服務區）。

其餘田園生產專用區則規劃供開發為產業發展區。由於特定區內未登記工廠聚集，且多為營運中工廠，故配合工輔法指導，以及因應市場調節與維持生產線之穩定運作，訂定開發許可機制，由廠商及土地所有權人整合後提出申請。

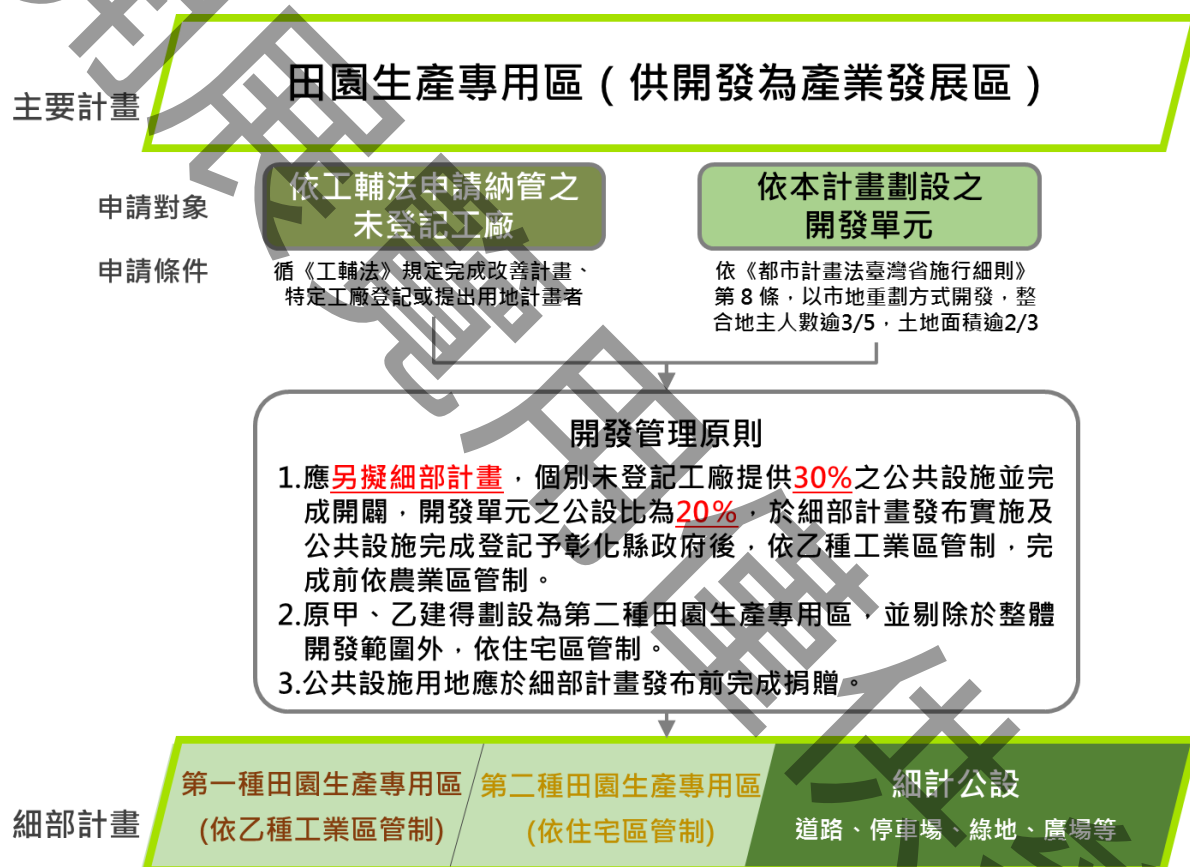


圖 5-13 田園生產專用區開發許可構想示意圖

五、規劃原則

（一）土地使用規劃原則

1. 配合整體空間結構，環道內除必要之公共設施用地、公用事業專用區與具規模之特定地區外，以規劃住宅區為原則，形塑優質聚落生活核心。
2. 環道外之甲種、乙種建築用地以劃設住宅區為原則；惟若規模較小，即社區戶

數在 10 戶以下者，或現況已廢棄、不做居住使用者，為利分區之完整性，則併入鄰近田園生產專用區。

3. 另考量新增就業人口及扶養人口之居住需求，於環道外較具規模，且區位適當之鄉村區周邊劃設田園生產專用區（供開發為居住服務區），並透過整體開發提升公共設施服務水準。其餘皆劃為產業專用區與田園生產專用區（供開發為產業發展區），以及必要之公共設施用地。
4. 丁種建築用地為原區域計畫所劃設者，劃為零星工業區，倘夾雜於甲、乙建之間，不適續為工業使用，則併鄰近分區劃設為住宅區。
5. 特定目的事業用地倘為私人興辦，則依其性質劃為適當分區，依原興辦事業計畫使用；若為公務或公用事業使用，則劃為相對應之公共設施用地或專用區；若為循《工廠管理輔導法》完成回饋後變更者，則劃為零星工業區。
6. 配合各機關或公用事業單位及計畫需求劃設相關公共設施用地與事業專用區。
7. 水利用地除洋仔厝溪依循彰化交流道特定區規劃原則，劃設為河川區，農業灌溉水路擬配合未來道路系統劃設為道路用地。
8. 已循《工廠管理輔導法》公告之特定地區，劃設為零星工業區，並附帶條件規定應完成相關回饋後始得發照建築。

（二）公共設施規劃原則

1. 新增居住人口衍生之學齡人口，優先分派至特定區內及鄰近地區既有學校。
2. 應於重要都市節點劃設公園綠地，以增強都市意象；利用產業專用區及田園生產專用區留設之隔離綠帶，構築特定區藍綠交織的生態網絡。
3. 為輔導產業發展及未登記工廠合法化，促動產業轉型及提供優良基盤設施之產業腹地，田園生產專用區（供開發為產業發展區）擬定細部計畫時，其周邊應以道路、綠帶（地）等設施與其他分區適當隔離。
4. 公有已禁葬之殯葬用地劃設為綠地用地或其他適當用地。

（三）分期分區範圍劃設原則

1. 特定區因應現況發展條件差異性，採分區開發方式，分別制訂適當之開發方式

或開發管理要點。

2. 特定區內部分土地現有聚落密集，考量其既有權益及拆遷補償費用甚鉅，將影響整體開發財務平衡，故參考地籍、地形及範圍之完整性，劃設為已發展區。
3. 為提升聚落核心之生活品質，吸引就業人口落地生根，環道與其內之住宅區，為優先發展區。
4. 考量聯外交通可及性與現況建物分布，於洋子厝溪堤岸道路與鹿和路所圍塑之區域劃設產業專用區，並優先開發提供示範產業用地予周邊未登記工廠遷建使用。
5. 田園生產專用區為次優先發展區。

（四）交通系統規劃原則

1. 尊重既有路網型態，予以規劃道路系統，並依既有路網架構，延伸聯外道路系統。
2. 配合空間結構模式劃設環道系統，並於重要節點留設公園、綠地，以營造都市綠核，強化都市意象。
3. 各田園生產專用區擬定細部計畫所留設之隔離設施，應整合自行車道系統，形成一完整的綠色運輸基盤。

（五）土地使用分區管制原則

1. 土地容許使用項目
 - 本特定區土地使用管理，除特殊使用性質之土地使用分區於細部計畫土地使用分區管制要點另行規範外，住宅區之土地容許使用項目依照都市計畫法臺灣省施行細則之規定為原則。
 - 田園生產專用區範圍內土地未依本要點擬定細部計畫前，仍依《都市計畫法臺灣省施行細則》農業區之使用項目管制。
 - 田園生產專用區擬定細部計畫時，得劃設第一種、第二種、第三種田園生產專用區及公共設施用地。第一種田園生產專用區，依《都市計畫法臺灣省施行細則》乙種工業區之使用項目管制。原甲種、乙種建築用地倘仍須維持居

住使用，得劃設為第二種田園生產專用區，依《都市計畫法臺灣省施行細則》住宅區之使用項目管制。屬於田園生產專用區（供開發為居住服務區）者，劃設為第三種田園生產專用區及必要之公共設施用地，第三種田園生產專用區依《都市計畫法臺灣省施行細則》住宅區之使用項目管制。

2. 土地使用強度

考量未來人口成長趨緩，並為營造特定區為優質生活環境，故採低使用強度發展模式，並訂定法定空間綠化標準，以創造更大面積之都市綠化空間，各項土地使用分區之土地使用強度建議如下：

- 已發展區（原甲、乙建）之基準容積率應考量目前使用現況，訂定適當發展強度，開發建築時得依整體開發或都市更新相關容積獎勵規定，適度提高土地使用強度。
- 產業專用區基準容積率參酌《都市計畫法臺灣省施行細則》乙種工業區管制。
- 原丁種建築用地之合法工廠劃設為第一種零星工業區，依《工廠管理輔導法》變更之特定目的事業用地劃設為第二種零星工業區，並考量目前使用現況，訂定適當發展強度。
- 其餘土地使用分區及公共設施用地強度，除特殊使用分區外，依《都市計畫法臺灣省施行細則》之規定，前述要點未規定事項，適用其它法令之規定。

（六）開發管理原則

1. 訂定已發展區活化再生機制，促其整體更新，重整道路系統，並提供足夠的公共設施用地。
2. 優先發展區依都市發展需求劃設，並依鄰里單元配置適當鄰里性公共設施用地，與主要計畫公共設施形成完整系統。
3. 考量環道作為本特定區界定空間結構之重要元素，同時提升區域交通之可及性並疏解核心區交通壓力，除住宅區與產業專用區相連之路段納入市地重劃開發，其餘路段擬採一般徵收方式先行開發。
4. 優先發展區（不含一般徵收之環道用地）以及次優先發展區，均以市地重劃方式整體開發，以達財務自償。

5. 申請範圍土地應配置適當隔離綠帶或設施，如相鄰之田園生產專用區已擬定細部計畫者，得免留設。開發單元應於單元週界留設 10 公尺之隔離綠帶或設施；個別工廠擬定細部計畫者，相鄰田園生產專用區（供開發為居住服務區）或未擬定細部計畫之田園生產專用區者（供開發為產業發展區），應於緊臨處優先配置 1.5 公尺之隔離綠帶或設施。
6. 申請擬定細部計畫範圍內之原有水路、農路功能應儘量予以維持，如必須變更原有水路、農路，應以對地形、地貌及毗鄰田園生產專用區之農業生產環境影響最小之方式合理規劃。
7. 申請擬定細部計畫範圍應考量周邊未申請擬定細部計畫或開發之土地，不影響其原有出入功能。

第六章 實質發展計畫

第一節 計畫年期與計畫人口

一、計畫年期

本特定區計畫之計畫年期為民國 125 年。

二、計畫人口

計畫人口為 32,000 人。

第二節 土地使用計畫

本特定區共規劃住宅區、田園生產專用區（供開發為居住服務區）、田園生產專用區（供開發為產業發展區）、產業專用區、文教區、第一種零星工業區、第一種零星工業區（附）、農會專用區、電信事業專用區、電力事業專用區、自來水事業專用區、天然氣事業專用區、河川區及河川區兼供道路使用等 14 項土地使用分區，面積約 697.44 公頃，約占特定區總面積 88.89%，茲分述說明如下：

一、住宅區

住宅區面積為 115.81 公頃，約占特定區總面積 14.76%。

二、田園生產專用區（供開發為居住服務區）

田園生產專用區（供開發為居住服務區）面積為 25.79 公頃，約占特定區總面積 3.29%。

三、田園生產專用區（供開發為產業發展區）

田園生產專用區（供開發為產業發展區）面積為 482.94 公頃，約占特定區總面積 61.55%。

四、產業專用區

產業專用區面積為 21.47 公頃，約占特定區總面積 2.74%。

五、文教區

文教區面積為 0.38 公頃，約占特定區總面積 0.05%。

六、第一種零星工業區

第一種零星工業區面積為 14.98 公頃，約占特定區總面積 1.91%。

七、第一種零星工業區（附）

第一種零星工業區(附)面積為 11.28 公頃，約占特定區總面積 1.44%。附帶條件規定如下：

- 1、未依《工廠管理輔導法》完成變更前，依《都市計畫法臺灣省施行細則》農業區之使用項目管制。
- 2、如未能於內政部都市計畫委員會審定前完成變更編定為特定目的事業用地者，得依「擬定彰化縣水五金田園生產聚落特定區細部計畫開發管理要點」有關田園生產專用區個別工廠提出申請擬定細部計畫之規定，劃設為第二種零星工業區。
- 3、倘於特定區下次通盤檢討前仍未完成變更程序，則調整為其他適當分區。

八、農會專用區

農會專用區面積為 1.76 公頃，約占特定區總面積 0.22%。

九、電信事業專用區

電信事業專用區面積為 0.10 公頃，約占特定區總面積 0.01%。

十、電力事業專用區

電力事業專用區面積為 1.05 公頃，約占特定區總面積 0.13%。

十一、自來水事業專用區

自來水事業專用區面積為 0.50 公頃，約占特定區總面積 0.06%。

十二、天然氣事業專用區

天然氣事業專用區面積為 0.02 公頃，約占特定區總面積 0.003%。

十三、河川區

河川區面積為 19.43 公頃，約占特定區總面積 2.48%。

十四、河川區兼供道路使用

河川區兼供道路使用面積為 1.92 公頃，約占特定區總面積 0.24%。

表 6-1 土地使用計畫面積表

項目		面積(公頃)	比例
土地使用分區	住宅區	115.81	14.76%
	田園生產專用區(供開發為居住服務區)	25.79	3.29%
	田園生產專用區(供開發為產業發展區)	482.94	61.55%
	產業專用區	21.47	2.74%
	文教區	0.38	0.05%
	第一種零星工業區	14.98	1.91%
	第一種零星工業區(附)	11.28	1.44%
	農會專用區	1.76	0.22%
	電信事業專用區	0.10	0.01%
	電力事業專用區	1.05	0.13%
	自來水事業專用區	0.50	0.06%
	天然氣事業專用區	0.02	0.003%
	河川區	19.43	2.48%
	河川區兼供道路使用	1.92	0.24%
	小計	697.44	88.89%
公共設施用地	公園用地	9.89	1.26%
	兒童遊樂場用地	2.63	0.34%
	綠地用地	2.82	0.36%
	廣場用地	0.03	0.004%

項目		面積(公頃)	比例
	停車場用地	2.55	0.33%
	學校用地	1.30	0.17%
	機關用地	0.38	0.05%
	產業服務用地	1.22	0.16%
	污水處理廠用地	2.47	0.31%
	電路鐵塔用地	0.05	0.01%
	園道用地	2.35	0.30%
	道路用地	61.50	7.84%
	小計	87.21	11.11%
合 計		784.66	100.00%

註：天然氣事業專用區面積為 0.02 公頃，約占特定區總面積 0.003%；廣場用地面積為 0.03 公頃，約占特定區總面積 0.004%。

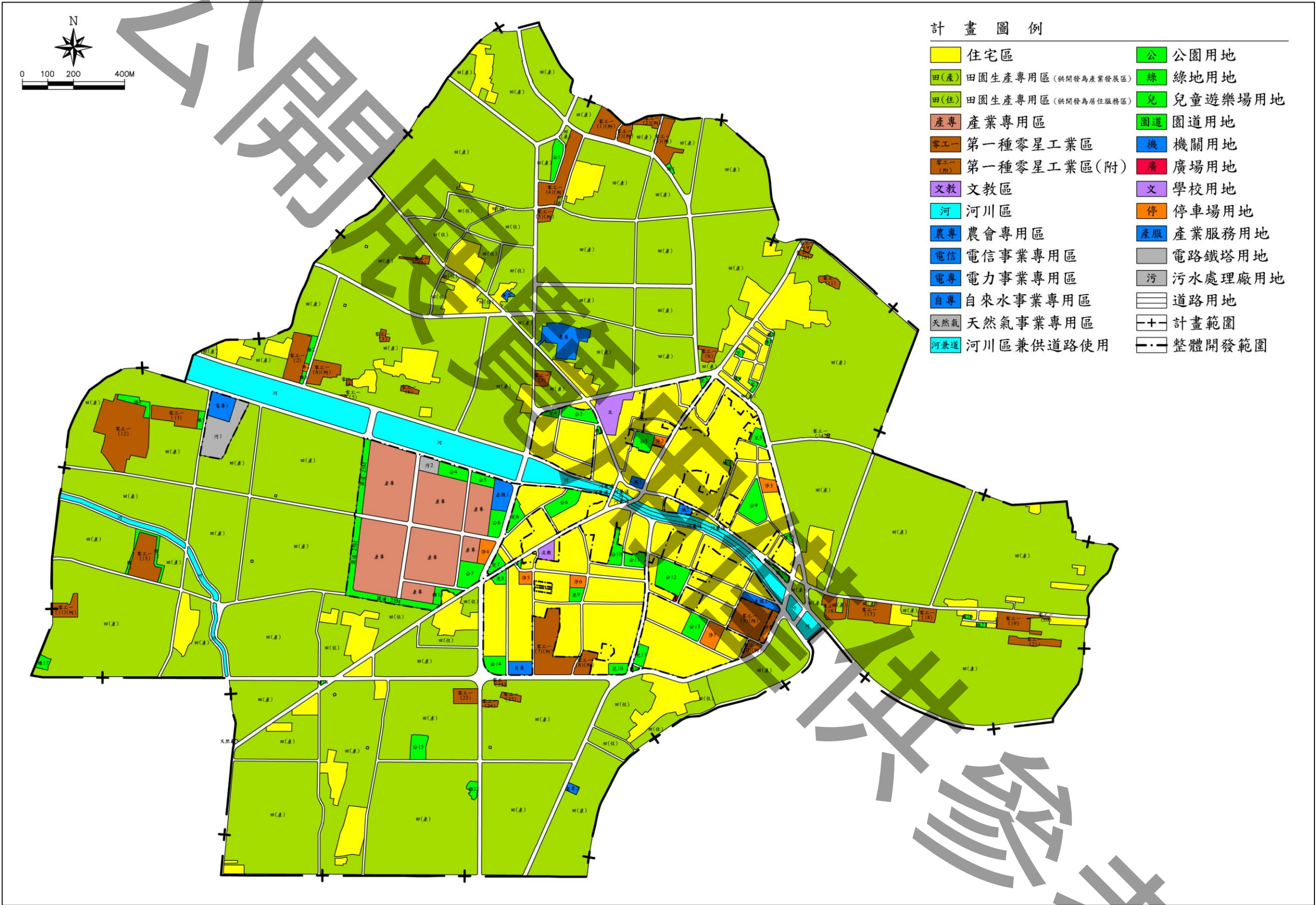


圖 6-1 土地使用計畫示意圖

第三節 公共設施計畫

本特定區共規劃公園用地、兒童遊樂場用地、綠地用地、廣場用地、停車場用地、學校用地、機關用地、產業服務用地、污水處理廠用地、電路鐵塔用地、園道用地及道路用地等 12 項公共設施用地，面積約 87.21 公頃，約占特定區總面積 11.11%，茲分述說明如下：

一、公園、兒童遊樂場用地、綠地、廣場用地

公園用地面積為 9.89 公頃，約占特定區總面積 1.26%；兒童遊樂場用地面積為 2.63 公頃，約占特定區總面積 0.34%；綠地用地面積為 2.82 公頃，約占特定區總面積 0.36%；廣場用地面積為 0.03 公頃，約占特定區總面積 0.004%。

二、停車場用地

停車場用地面積為 2.55 公頃，約占特定區總面積 0.33%。

三、學校用地

學校用地面積為 1.30 公頃，約占特定區總面積 0.17%。

四、機關用地

機關用地面積為 0.38 公頃，約占特定區總面積 0.05%。

五、產業服務用地

產業服務用地面積為 1.22 公頃，約占特定區總面積 0.16%。

六、污水處理廠、電路鐵塔用地

污水處理廠用地 2 處，總面積為 2.47 公頃，約占特定區總面積 0.31%；電路鐵塔用地面積為 0.05 公頃，約占特定區總面積 0.01%。

七、園道用地、道路用地

園道用地面積為 2.35 公頃，約占特定區總面積 0.30%；道路用地面積為 61.50

公頃，約占特定區總面積 7.84%。

表 6-2 公共設施用地明細表

項目	編號	面積(公頃)	位置	備註
公園用地	公 1	0.49	15M-2 號道路南側，8M-4 號道路西側	田專區重劃開闢
	公 2	0.60	學校用地西側	住宅區重劃開闢
	公 3	0.51	學校用地東側，停 2 用地西側	住宅區重劃開闢
	公 4	0.57	污 2 用地東側，公 5 用地西側	產專區重劃開闢
	公 5	0.38	公 4 用地東側，產服 1 用地西側	產專區重劃開闢
	公 6	0.55	停 4 用地北側，產服 1 用地南側	產專區重劃開闢
	公 7	0.82	綠 13 用地東北側，停 4 用地西南側	產專區重劃開闢
	公 8	0.78	兒 6 用地東側，8M-30 號道路南側	住宅區重劃開闢
	公 9	1.08	停 3 西南側	住宅區重劃開闢
	公 10	0.50	公 11 西側	住宅區重劃開闢
	公 11	0.44	公 10 東側	住宅區重劃開闢
	公 12	1.32	公 11 東側，廣場用地北側	住宅區重劃開闢
	公 13	0.67	停 7 用地西側	住宅區重劃開闢
	公 14	0.58	20M-3 號道路與 15M-13 號道路交叉口東北側	住宅區重劃開闢
	公 15	0.59	10M-18 號道路北側	苗圃公園
	小計	9.89		
兒童遊樂場用地	兒 1	0.08	綠 9 用地北側、綠 8 用地西南側	已開闢
	兒 2	0.11	20M-2 號道路與 15M-12 號道路交叉口西南側	住宅區重劃開闢
	兒 3	0.11	綠 9 用地東側，15M-13 號道路北側	部分開闢，未開闢部分編列預算開闢
	兒 4	0.16	公 2 用地西側	住宅區重劃開闢
	兒 5	0.30	20M-3 號道路與 12-3 號道路交叉口西側	住宅區重劃開闢
	兒 6	0.41	公 6 用地東側	住宅區重劃開闢
	兒 7	0.28	公 7 用地東側，兒 8 用地北側	住宅區重劃開闢
	兒 8	0.23	兒 7 用地南側，停 4 用地西側	住宅區重劃開闢
	兒 9	0.29	停 5 用地南側	住宅區重劃開闢
	兒 10	0.32	綠 19 用地西側	住宅區重劃開闢
	兒 11	0.33	綠 19 用地北側	住宅區重劃開闢
	小計	2.63		
綠地用地	綠 1	0.06	近特定區北界，15M-4 號道路北側	已開闢
	綠 2	0.25	停 1 用地北側，零工一(2)東側	已開闢

項目	編號	面積(公頃)	位置	備註
	綠 3	0.08	停 1 用地南側，零工一(2)東側	已開闢
	綠 4	0.38	近特定區西界，零工一(12)北側	已開闢
	綠 5	0.17	近特定區西界，污 1 用地西側	已開闢
	綠 6	0.05	公 2 用地東南側，學校用地西南側	住宅區重劃開闢
	綠 7	0.03	綠 8 用地北側，8M-18 號道路南側	已開闢
	綠 8	0.05	綠 7 用地南側	已開闢
	綠 9	0.03	15M-13 號道路北側，兒 3 用地西側	已開闢
	綠 10	0.04	8M-19 號道路西側，兒 5 用地西南側	已開闢
	綠 11	0.06	零工一(15)西側，10M-9 號道路北側	已開闢
	綠 12	0.36	零工一(15)東北側，10M-9 號道路北側	已開闢
	綠 13	0.32	公 7 用地西南側，園道用地東側	產專區重劃開闢
	綠 14	0.04	停 4 用地北側	住宅區重劃開闢
	綠 15	0.07	20M-3 號道路西側，公 9 用地東南側	住宅區重劃開闢
	綠 16	0.17	12M-1 號道路與 20M-3 號道路交叉口西側	住宅區重劃開闢
	綠 17	0.22	位於特定區西南界	待遷葬後編列預算開闢
	綠 18	0.03	15M-13 號道路與 8M-8 號道路交叉口東南側	田專區重劃開闢
	綠 19	0.05	20M-3 號道路與 15M-16 號道路交叉口東側	住宅區重劃開闢
	綠 20	0.05	12M-1 號道路南側，綠 21 西北側	已開闢
	綠 21	0.08	12M-1 號道路南側，綠 20 東南側	已開闢
	綠 22	0.23	10M-18 號道路南側，15M-15 號道路西側	待遷葬後編列預算開闢
	小計	2.82		
廣場用地	廣 1	0.03	公 12 用地南側	住宅區重劃開闢
停車場用地	停 1	0.06	零工一(2)東側，綠 2 用地南側	已開闢
	停 2	0.20	15M-12 號道路西側，公 3 用地東側	住宅區重劃開闢
	停 3	0.33	20M-3 號道路西側，公 9 東北側	住宅區重劃開闢
	停 4	0.46	公 6 用地南側，公 7 用地北側	產專區重劃開闢
	停 5	0.25	10M-14 號道路南側，綠 14 用地南側	住宅區重劃開闢
	停 6	0.30	10M-14 號道路南側，兒 9 用地北側	住宅區重劃開闢
	停 7	0.62	公 13 用地東側	住宅區重劃開闢
	停 8	0.33	20M-3 號道路西側，產服 1 用地南側	住宅區重劃開闢
	小計	2.55		
學校用地	文	1.30	公 2 用地東側	頂番國小

項目	編號	面積(公頃)	位置	備註
機關用地	機 1	0.20	12M-1 號道路與 15M-12 號道路交叉口西北側	頂番派出所
	機 2	0.18	12M-1 號道路南側，8M-19 號道路西側	住宅區重劃開闢供消防隊使用
	小計	0.38		
產業服務用地	產服 1	0.80	20M-3 號道路與 15M-8 號道路交叉口西南側	產專區重劃開闢
	產服 2	0.43	20M-3 號道路與 8M-39 號道路交叉口西南側，停 6 用地北側	住宅區重劃開闢
	小計	1.22		
污水處理廠用地	污 1	2.05	綠 5 用地東側	住宅區重劃開闢
	污 2	0.42	公 4 用地西側	產專區重劃開闢
	小計	2.47		
電路鐵塔用地		0.05		
園道用地		2.35		
道路用地		61.50		

第四節 交通運輸系統計畫

茲就聯外道路、主要道路及地區性道路分述如下：

一、聯外道路

- (一) 洋仔厝溪堤岸道路：向西向西可銜接台 17 線，並通往台 61 線（西部濱海快速公路），向東可至彰化交流道。
- (二) 15M-縣道 135（鹿和路）：向北通往和美都市計畫、向南通往鹿港福興都市計畫，計畫寬道 15 公尺。
- (三) 12M-縣道 139 甲（頂草路、彰頂路）：向東通往彰化市、向西通往線西鄉，計畫寬度 12 公尺。

二、主要道路

本特定區規劃一環道作為本特定區主要道路，計畫寬度 13 公尺至 20 公尺不等，其次配合地區路網系統規劃 8 條主要道路，未來配合整體開發建構完整路網系統。

三、次要道路與地區道路

特定區內道路用地除前述聯外道路及主要道路外，為便利各社區對外聯繫及出入通行，並考量既有已可供出入通行之道路，規劃 6~12 公尺之次要道路及地區道路，藉以串連聯外及主要道路，構成一完整的交通路網。

寬度-編號	長度(M)	起迄	備註
15M-6	792	西自計畫區西北界，東至 16M-1 號道路	頭崙巷、頂草路二段 197 巷
15M-7	1,338	位於洋仔厝溪北側，西自計畫區西界，東至 20M-3 號道路	埔尾巷
15M-8	1,323	位於洋仔厝溪南側，西自計畫區西界，東至 20M-3 號道路	埔尾巷
15M-9	538	西自 10M-7 號道路，東至 20M-3 號道路	
15M-10	565	北自 15M-8 號道路，南至園道-25M	
15M-11	167	西自 12M-1 號道路，東至 20M-1 號道路	
15M-12	3,065	北自計畫區東北界，南至計畫區西南界	鹿和路三段、鹿和路四段
15M-13	159	西自 15M-12 號道路，東至 20M-3 號道路	
15M-14	264	位於 20M-3 號道路東側，北自 20M-3 號道路，南至頂番一號橋	彰頂路 35 巷
15M-15	724	北近 20M-3 號道路，南至計畫區南界	
15M-16	1,484	北自鹿和路三段 622 巷，南至計畫區南界	溝墘巷
15M-17	937	西自 8M-25 號道路，東近 20M-3 號道路	
14M-1	1,253	位於洋仔厝溪北側，西自 15M-7 號道路，東至 17M-1 號道路	
13M-1	66	西近 20M-3 號道路，東至 12M-1 號道路	
12M-1	3,431	北自計畫區西北界，東至計畫區東界	頂草路一段、頂草路二段、彰草路三段
12M-2	136	北自 12M-1 號道路，南至 15M-12 號道路	
12M-3	403	西自 20M-3 號道路，東至計畫區東北界	
12M-4	570	位於 15M-14 號道路東側，北自計畫區東北界，南至 12M-1 號道路	
12M-5	443	北近 18M-1 號道路，南至計畫區南界	溝墘巷
11M-1	415	西自 20M-3 道路，東至 15M-12 號道路	
10M-1	596	位於 15M-5 號道路北側，西自 15M-3 號道路，東至 10M-2 號道路	頭崙巷
10M-2	326	西自 15M-4 號道路，東至計畫區北界	
10M-3	444	近計畫區西界，北自 15M-6 號道路，南至 15M-7 號道路	埔尾巷
10M-4	467	位於 10M-6 號道路西側，北自 15M-6 號道路，南至 15M-7 號道路	埔尾巷

寬度-編號	長度(M)	起迄	備註
10M-5	106	北自 16M-1 號道路，南至 12M-1 號道路	頂草路二段 130 巷
10M-6	220	北自 12M-1 號道路，南至 20M-3 號道路	
10M-7	1,152	西自計畫區西界，東至 15M-9 號道路	
10M-8	1,140	北自 15M-8 號道路，南至計畫區西南界	
10M-9	1,174	西自計畫區西界，東至園道-25M	
10M-10	237	北自 15M-8 號道路，南至 10M-11 號道路	
10M-11	202	北自 15M-9 號道路，南至 10M-12 號道路	
10M-12	246	西自 15M-10 號道路，東至 15M-12 號道路	
10M-13	77	北自 20M-3 號道路，東至 15M-12 號道路	
10M-14	522	西自 15M-12 號道路，東至 15M-16 號道路	
10M-15	207	西自 8M-40 號道路，東至 8M-41 號道路	
10M-16	478	位於 12M-4 號道路東側，北自計畫區東北界，南至 12M-1 號道路	
10M-17	84	北自 15M-12 號道路，南至 15M-13 號道路	鹿和路三段 236 巷
10M-18	390	西自 8M-49 號道路，東至 15M-15 號道路	
10M-19	358	西自 15M-15 號道路，東至 15M-16 號道路	
8M-1	75	位於 8M-2 號道路西側，北自計畫區北界，南至 20M-1 號道路	
8M-2	151	位於 8M-1 號道路東側，北自計畫區北界，南至 20M-1 號道路	
8M-3	289	北自計畫區北界，南至 15M-4 號道路	
8M-4	289	北自 20M-1 號道路，南至 10M-1 號道路	
8M-5	249	北自 8M-2 號道路，南至 10M-1 號道路	
8M-6	585	西自 12M-1 號道路，東至 15M-3 號道路	
8M-7	377	西自 8M-6 號道路，東至 15M-3 號道路	
8M-8	202	北自 8M-7 號道路，南至 12M-1 號道路	
8M-9	193	北自 12M-1 號道路，南至 15M-6 號道路	草頂路二段 131 巷
8M-10	242	北自 10M-1 號道路，南至 15M-5 號道路	
8M-11	624	位於 15M-5 號道路南側，西自 15M-3 號道路，東至 15M-4 號道路	頂草路二段 130 巷
8M-12	390	北自 15M-5 號道路，南至 15M-11 號道路	
8M-13	331	北自 20M-3 號道路，東至 8M-15 號道路	
8M-14	153	西自 8M-13 號道路，東至 12M-1 號道路	

寬度-編號	長度(M)	起迄	備註
8M-15	213	北自 8M-14 號道路，南至 14M-1 號道路	
8M-16	122	北自 20M-2 號道路，東至 15M-12 號道路	
8M-17	165	北自 15M-13 號道路，南至鹿和路四段 226 巷	
8M-18	80	西自 15M-12 號道路，東至鹿和路四段 360 巷 69 弄	
8M-19	378	北自 20M-3 號道路，南至 12M-1 號道路	
8M-20	531	位於 8M-21 號道路北側，西自計畫區西界，東至 10M-8 號道路	
8M-21	533	位於 8M-20 號道路南側，西自計畫區西界，東至 10M-8 號道路	
8M-22	263	位於 8M-23 號道路北側，北自 10M-8 號道路，南至 10M-9 號道路	
8M-23	205	位於 8M-22 號道路南側，北自 10M-8 號道路，南至 10M-9 號道路	
8M-24	312	位於 8M-25 號道路西側，北自 10M-9 號道路，南至 15M-13 號道路	
8M-25	166	位於 8M-24 號道路東側，北近 10M-9 號道路，南至 15M-13 號道路	
8M-26	347	北自 15M-8 號道路，南至 8M-27 號道路	
8M-27	408	北自 8M-26 號道路，南至 10M-9 號道路	
8M-28	331	北自 10M-9 號道路，南至 15M-13 號道路	廖厝巷
8M-29	323	北自 15M-12 號道路，東至 20M-3 號道路	
8M-30	317	西自 20M-3 號道路，北至 11M-1 號道路	
8M-31	118	位於細 6M-20 號道路東側，北自 8M-30 號道路，南至 15M-12 號道路	鹿和路三段
8M-32	417	位於 8M-33 號道路西側，北自 15M-12 號道路，南至 20M-3 號道路	
8M-33	492	位於 8M-32 號道路東側，北自 15M-12 號道路，南至 20M-3 號道路	鹿和路三段 498 巷
8M-34	194	北自 15M-12 號道路，南至 10M-14 號道路	鹿和路三段 594 巷
8M-35	214	北自鹿和路三段 622 巷，南至 8M-36 號道路	
8M-36	216	西自 8M-34 號道路，東至 15M-16 號道路	
8M-37	395	北自 8M-34 號道路，南至 20M-3 號道路	鹿和路三段 594 巷
8M-38	427	西自 8M-33 號道路，東至 15M-16 號道路	
8M-39	529	位於洋仔厝排水南側，西自 15M-16 號道路，東近 20M-3 號道路	

寬度-編號	長度(M)	起迄	備註
8M-40	141	位於細 8M-43 號道路西側，北自 8M-39 號道路，南至 8M-42 號道路	
8M-41	242	北近河兼道 3~11M-1，南至 8M-42 號道路	
8M-42	494	位於 8M-45 號道路北側，西自 15M-16 號道路，東至 20M-3 號道路	
8M-43	96	位於細 8M-46 號道路西側，北自 8M-42 號道路，南至 8M-45 號道路	
8M-44	86	北自 8M-42 號道路，南至 20M-3 號道路	
8M-45	382	位於 8M-42 號道路南側，西自 15M-16 號道路，東至 20M-3 號道路	
8M-46	43	位於細 8M-51 號道路南側，西自 15M-16 號道路，東至 20M-3 號道路	
8M-47	329	西自計畫區西南界，東至 8M-48 號道路	
8M-48	721	北自 15M-12 號道路，南至計畫區南界	
8M-49	766	北自 15M-13 號道路，南至計畫區南界	
8M-50	332	西自 15M-16 號道路，東至計畫區南界	
8M-51	253	北自 15M-2 號道路，南至 15M-3 號道路	

第五節 開放空間系統

一、都市綠核

於環道與聯外道路、主要道路之節點，留設 0.5 公頃以上之公園用地，打造都市綠核，強化都市意象。於各開發單元擬定細部計畫時，應劃設不得低於該區面積 10% 之開放性公共設施用地，並透過建築基地退縮作為串連。

二、生態綠網

田園生產專用區之整體開發，應於細部計畫中留設至少 10 公尺之隔離綠帶與設施，整體串連成一完整網絡。綠帶中應妥為利用水體，除了景觀視覺元素之外，亦可達到都市降溫之效。綠帶之規劃應考量設置自行車道，以完整的路網，打造綠色運輸基盤設施。

另，環道與重要道路之人行道設計，應結合行道樹規劃，形成複層植栽，強化生物多樣性，同時納入低衝擊開發（LID）之設計概念，廣設雨水貯留設施，調適極端氣候之衝擊。

三、水岸藍帶

指認特定區內既有區域排水、灌溉溝渠為重要都市水岸藍帶，包括洋仔厝排水、洋仔厝支排與安東二圳等。面臨前述排水之建築基地，基地境界線 20 公尺範圍內，建築高度不得高於 3 層樓或 10 公尺，以形塑開闊都市意象與完整之都市風廊。

面臨洋仔厝溪排水之建築基地，其法定空地應儘量集中留設於前院，以營造視覺開闊之藍帶景觀。

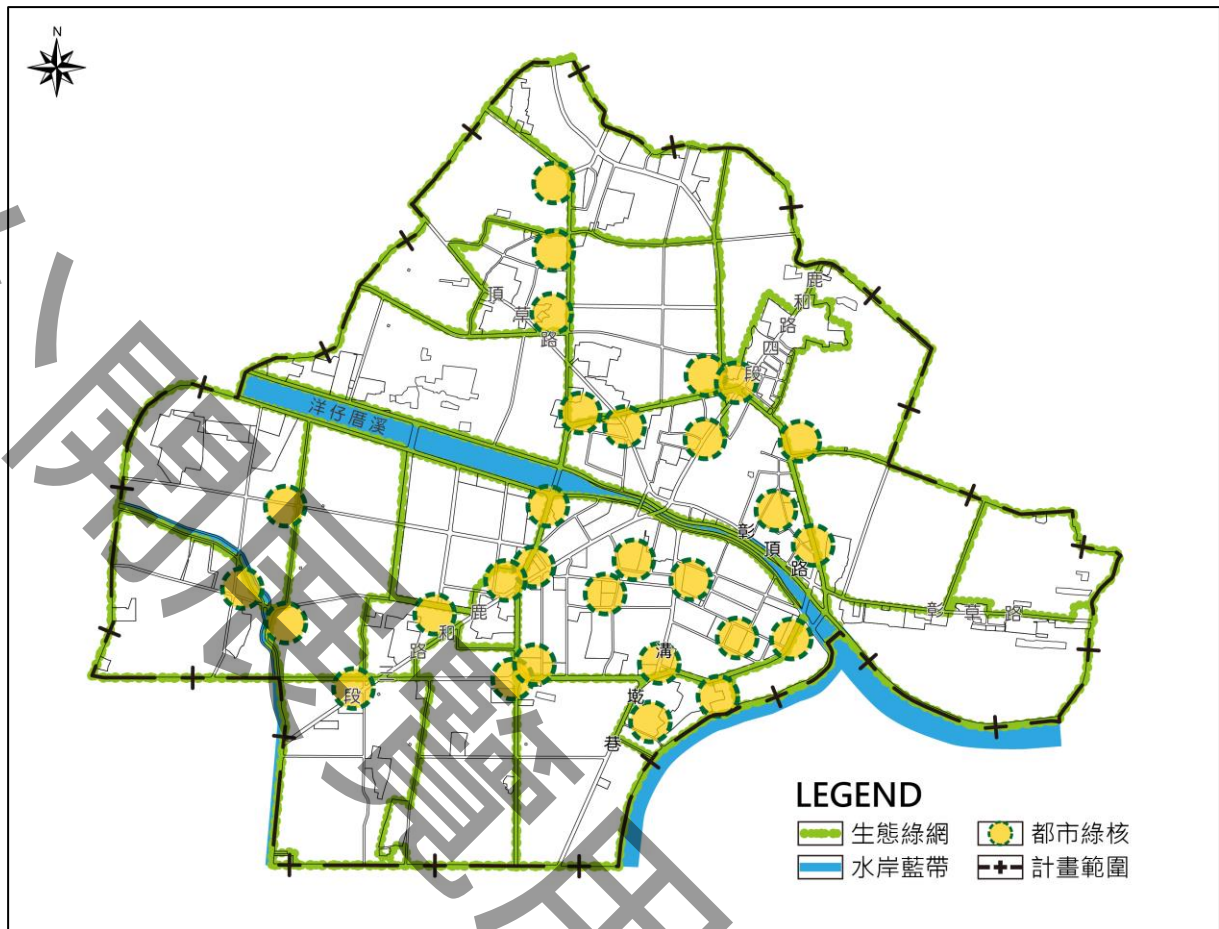


圖 6-3 開放空間系統示意圖

第六節 主要上下水道系統計畫

上水道系統係指自來水輸送系統，針對特定區內輸水管線及配水系統等，建議由主管單位配合整體道路系統詳加考量規劃施設。而下水道系統則主要包括雨水下水道及污水下水道，茲分述如下。

一、給水設施

本特定區開發後之用水主要分為民生用水及工業用水，民生用水部分擬向臺灣自來水股份有限公司第十一區管理處，申請於區內增設一處淨水廠以供應所需用水；另工業用水部分則擬由污水經回收處理再利用後之中水，引用系統再生水經淨化處理後供應需求。

前述三項本特定區預定取得使用之水源（自來水、中水），其佈設管線均以專管方式個別獨立，並於特定區中央之自來水事業用地內設置相關蓄水設施、配水設備，以蓄貯、調配供應本特定區用水；未來特定區供水管線將配合區域自來水管網和區內道路系統配置，形成一完整之供水系統（詳圖 6-4）。

二、污水下水道設施

本特定區依區內土地使用計畫及服務人口數，推估尖峰日污水量約 7,965CMD，污水處理廠設計污水量為 8,000CMD，另建議本特定區污水經 UF/RO 系統處理以中水回收再利用，且淨化達放流標準後，再行放流至周邊排水系統。根據前述原則，本特定區依開發整地及排水狀況，考慮全區之景觀及基地高程落差，於西側地勢相對較低之區域劃設 1 處污水處理廠用地，處理特定區工業及民生廢水，面積約 2.05 公頃；另於產業專用區內設置 1 處污水處理廠用地，面積約 0.21 公頃，處理產業專用區內工業廢水。

至於本區之污水下水道系統管線主要依據計畫道路沿線佈設，分為工業生產區廢水收集管線及非工業生產區污水收集管線等二系統，以重力方式收集污水，匯入污水處理廠集中處理，且以不抵觸其它地下管線（雨水、自來水、電力等）為基本佈設原則（詳圖 6-5）。污水處理後部分放流水透過中水道系統回收再利用，剩餘放流水則經由排水系統，放流至洋仔厝排水。

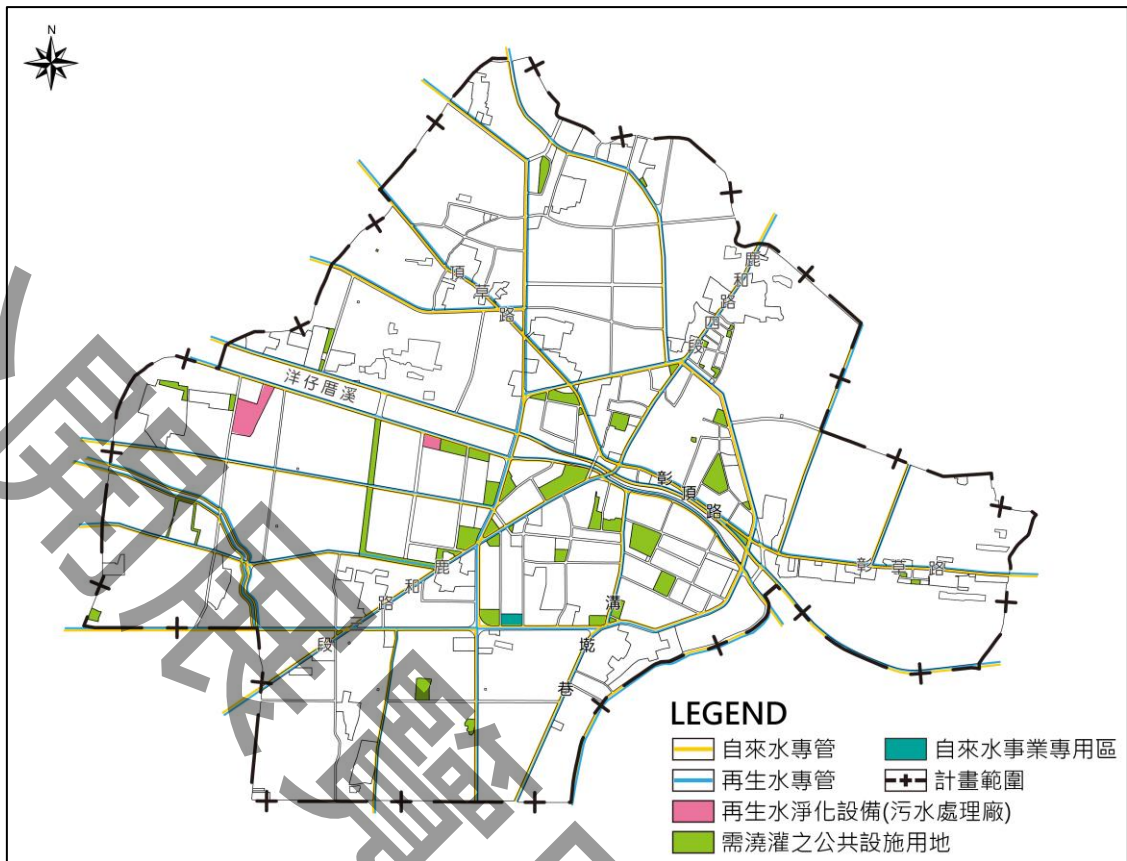


圖 6-4 供水系統及自來水管線配置規劃示意圖



圖 6-5 污水收集管線系統及污水廠位置示意圖

第七節 都市防災計畫構想

依據「都市計畫定期通盤檢討實施辦法」第 6 條規定，都市計畫通盤檢討時，應依據都市災害發生歷史、特性及災害潛勢情形，就都市防災避難場所及設施、流域型蓄洪及滯洪設施、救災路線、火災延燒防止地帶等事項進行規劃及檢討，茲說明如下。

一、災害類型設定

都市災害類型種類繁多，主要影響之災害類型以水災、地震及火災為主，因此針對此三種災害進行災害防護計畫。

二、防災規劃原則

- (一) 針對可能災害源進行適當隔離，減輕災害影響。
- (二) 適當配置及闢建火災延燒防止地帶（如公園、綠地、公園兼滯洪池用地、寬闊道路等），避免火災延燒。
- (三) 針對特定區內與周邊地區之開放空間及防災設施，選擇適當區位，規劃為防災據點。
- (四) 避難空間應避免劃設於災害潛勢地區。
- (五) 選擇寬度適當之道路，規劃防災道路系統。
- (六) 鄰避性公用設備如污水處理廠、環保設施等應予隔離。

三、防救災據點

防救災據點主要為提供防災及救災之功能，依服務機能可區分為指揮中心、消防及警察、避難收容、醫療等 4 大防災空間系統，以下就特定區防救災據點之指定分別說明：

(一) 緊急指揮中心

以特定區內鹿港分局頂番派出所及區外之和美分局大霞派出所，作為緊急指揮中心，負責指揮緊急救災行動，並統合鹿港鎮萬興社區、頂番社區及慈后社區發展協會、和美鎮面前社區及南佃社區發展協會等民間資源，成立臨時救災編組，容納救災救護人員之進駐，進行救災人力以及物資統計、聯絡、分配

等工作。

（二）避難與收容場所

緊急避難場所之劃設，在於考量突發性之緊急事故，供人員臨時避難空間之使用。如災害類型為地震及火災，指定以公園用地、綠地用地、公園兼滯洪池用地等為主；而水災發生時則以頂番國小、區外之鹿鳴國中作為緊急避難場所，其周邊應保持暢通，並儘量維持其開放性以備隨時之用。

收容場所係供作為避難民眾、成立救災、醫療支援之據點，以因應災害發生時，臨時集中本區避難者之用，故指定頂番國小及區外鹿鳴國中作為緊急收容場所。

（三）警消據點

消防據點的建置主要以消防分隊為指揮所，故指認特定區外之第一大隊和美分隊，以及第三大隊鹿港分隊與鹿鳴分隊，以因應緊急情事。

警察據點設置目的係進行情報資訊蒐集及災後秩序維持，以便災害指揮所下達正確之行動指令，爰配合前述緊急指揮中心之指認，指定鹿港分局頂番派出所及區外之和美分局大霞派出所協助相關防救災事宜。

（四）醫療據點

醫療據點可分為臨時及中長期醫療場所，其中特定區內具公共開放空間性質之公園、綠地、公園兼滯洪池用地等均指認為臨時醫療場所，以肩負短期、機動與簡易緊急救護之醫療工作；中長期醫療場所則指定綜合醫院以上層級醫院，作為醫療支援體系，爰指認鹿港基督教醫院長青院區、彰濱秀傳紀念醫院等場所，輔以區域各類診所形成較完整之醫療網絡。

四、防救災動線系統

特定區之消防救災路線系統，需避免劃設於災害潛勢地區，並視現有交通設施地理位置、實質空間條件等，分別賦予不同的機能，包括緊急疏散道路、救援輸送道路以及避難輔助道路等。

（一）緊急疏散道路

考量救災道路寬度，其需具可通達主要的防救災指揮中心，並與醫療及警察消防等據點、避難收容場所與區外聯外幹道系統有良好銜接。本特定區指定鹿和路、頂草路、彰頂路等作為緊急意外發生時之疏散道路。

（二）救援輸送道路

特定區內應劃設救援輸送以及避難輔助道路，以提供各種救災、救助與急救輸送之用，並肩負運送物資至防救災據點、避難收容場所或連接區外疏散道路之機能，本特定區指定區內計畫寬度 12 公尺之次要道路為救援輸送道路。

（三）避難輔助道路

指定計畫寬度 8 公尺之區內服務道路為避難輔助道路，供作前兩層級（緊急疏散、救援輸送）道路無法通往防救災據點和避難收容場所時，輔助取代其機能之連絡路徑。

五、火災延燒防止地帶

指定包括公園用地、綠地用地與計畫道路等作為延燒防止帶，以有效防止火災延燒。

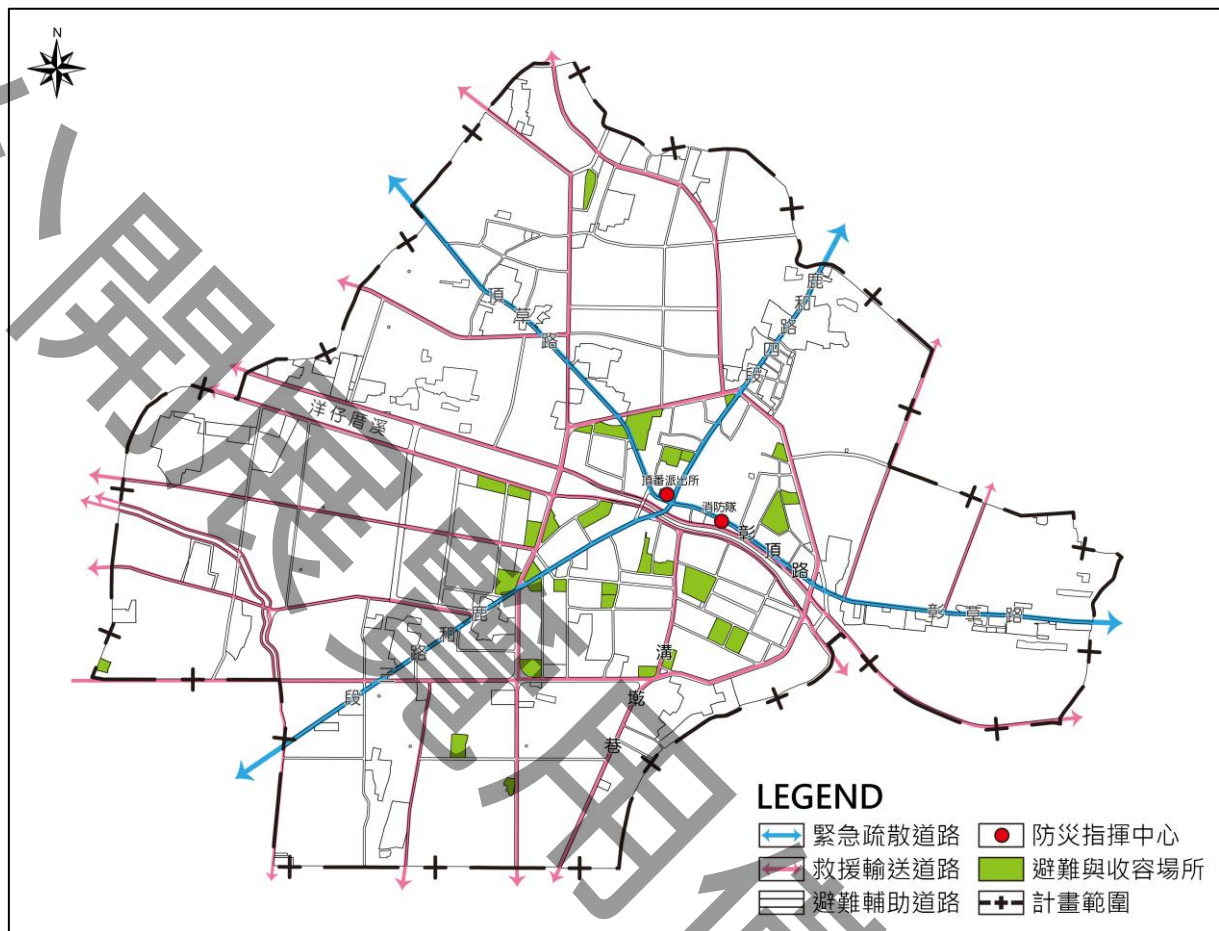


圖 6-6 防災計畫示意圖

第七章 實施進度與經費

第一節 分期分區發展計畫

本特定區面積為 784.66 公頃，依都市發展時序、配合政府財政支出與開發風險負擔，將計畫範圍分為已發展區、優先發展區及次優先發展區，茲說明如下。

一、已發展區

已發展區包括現有聚落以及原丁種建築用地、特定地區，面積約 120.81 公頃。住宅區未來以改善舊聚落環境為主要發展方向，既有建築物及土地由土地所有權人依「擬定彰化縣水五金田園生產聚落特定區細部計畫開發管理要點」申請開發，以提昇居住環境品質、提昇都市防災機能等。零星工業區則依丁種建築用地之屬性，續為工業使用。

二、優先發展區

優先發展區係指特定區聚落核心區，以及優先開發之產業專用區，面積合計為 113.08 公頃。

- 1、為提升聚落核心之生活品質與紓解交通壓力，吸引就業人口落地生根，優先開發環道與其內之住宅區，以提供完整的基盤設施，包括交通系統、供水、供電、下水道與都市防災等機能，奠定發展格局與架構。
- 2、為提供產業用地予周邊未登記工廠遷建使用，並深化水五金產業競爭力，在考量聯外交通可及性與現況建物分布之下，於洋子厝溪堤岸道路與鹿和路所圍塑之區域優先開發一處產業專用區（提供 21.47 公頃產業用地）。

三、次優先發展區

次優先發展區為田園生產專用區（供開發為居住服務區）與田園生產專用區（供開發為產業發展區），惟產業發展區於國土計畫產業用地總量指導下（187.59 公頃），扣除前述優先發展區已經提供之產業用地（21.47 公頃），得依開發管理要點申請開發，以申請總量面積 166.12 公頃為限（187.59 公頃－21.47 公頃）。

表 7-1 分期分區發展定位分析表

分區	面積 (公頃)	佔特定區 面積比例(%)	發展定位
已發展區	120.81	15.40	- 住宅區：聚落實質環境改善 - 零星工業區：依丁種建築用地之屬性，續為工業使用；循《工廠管理輔導法》完成變更編定為特定目的事業用地。
優先發展區	113.08	14.41	- 環道(8.08ha)：提升交通可及性，並分流物流與人流，降低交通風險。 - 住宅區(73.48ha)：於環道內劃設，提供優質的勞工安居腹地。建構完整的基盤設施，奠定發展格局與架構。 - 產業專用區(31.52ha)：提供優勢產業發展腹地，以及周邊未登記工廠遷建使用。
次優先發展區	550.77	70.19	- 短期仍維持農業使用。 - 產業發展：田園生產專用區可於總量指導下優先依開發管理要點申請開發，產業用地總量面積上限 166.12 公頃。 - 居住服務(27.04ha)：於鄉村區周邊擴大劃設住宅區，提供優質的勞工安居腹地，改善聚落生活品質。
合計	784.66	100.00	

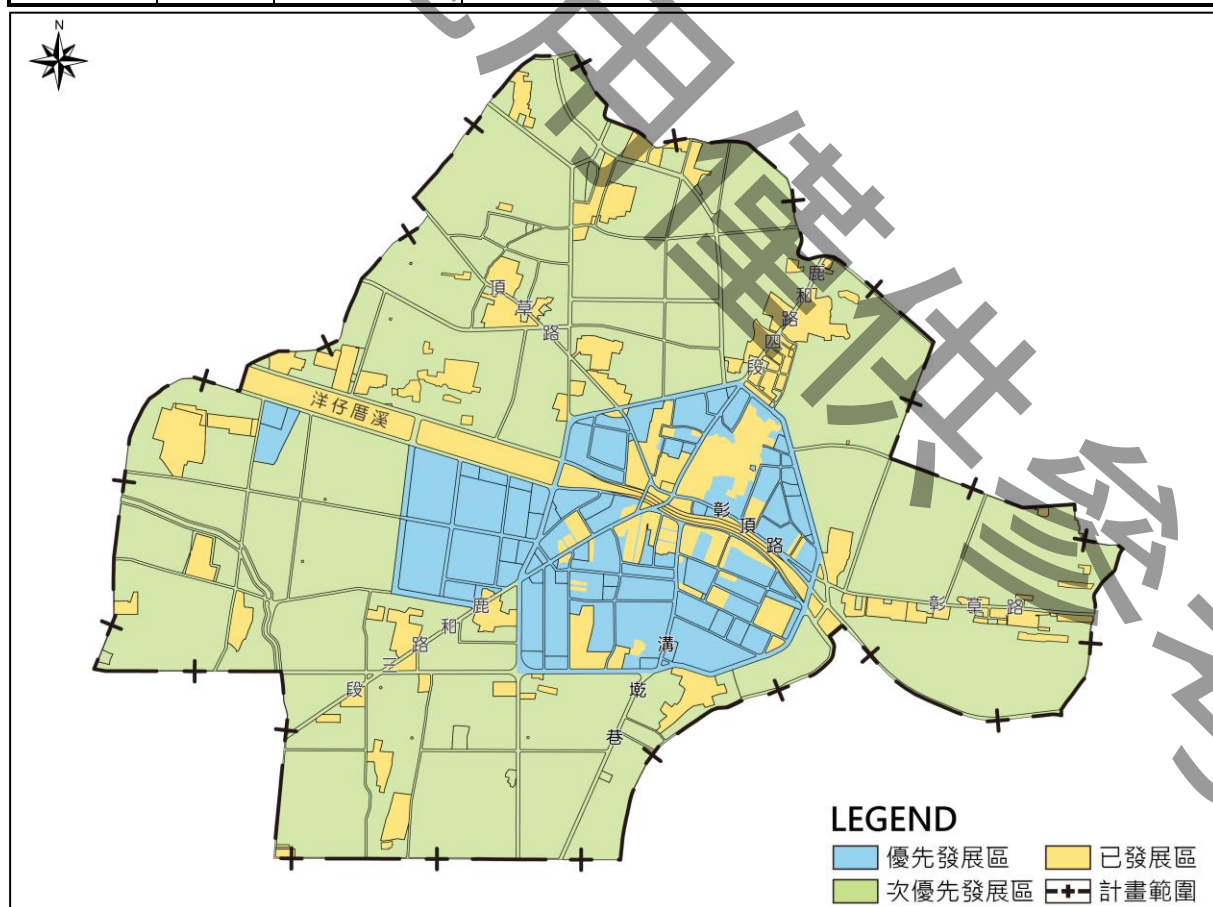


圖 7-1 分期分區發展計畫示意圖

第二節 開發方式

本特定區擬採多元開發機制，於不同發展分區採徵收、整體開發及開發許可等開發方式，公、私部門分別於各發展分區擔任開發主體。於公部門由彰化縣政府擔任開發主體，私部門由土地所有權人自行籌組開發或委由專業開發單位進行開發。

一、已發展區

區內土地所有權人依「擬定彰化縣水五金田園生產聚落特定區細部計畫開發管理要點」提出開發申請。另地方政府得視公共設施開闢之急迫性及地方財政，逐年編列預算，以加速完成已發展區公共設施用地之興闢。

二、優先發展區

優先發展區由彰化縣政府以市地重劃方式辦理開發，與優先發展區相連之環道部分一併納入市地重劃範圍。

三、次優先發展區

次優先發展區依下圖框劃之開發單元採市地重劃方式開發為原則，惟個別工廠依《工廠管理輔導法》規定已完成改善計畫、特定工廠登記或提出用地計畫者，得另擬細部計畫並回饋公共設施。區內土地所有權人依「擬定彰化縣水五金田園生產聚落特定區細部計畫開發管理要點」提出開發申請。

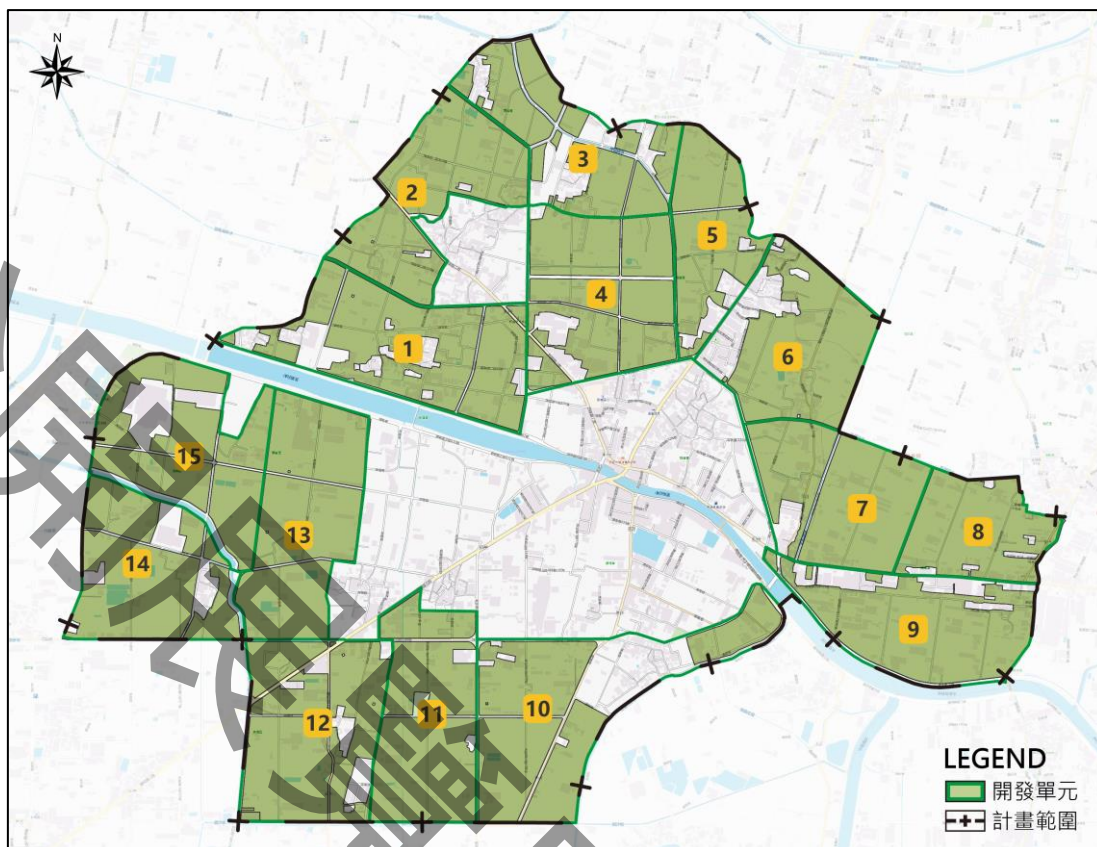


圖 7-2 田園生產專用區（供開發為產業發展區）開發單元示意圖

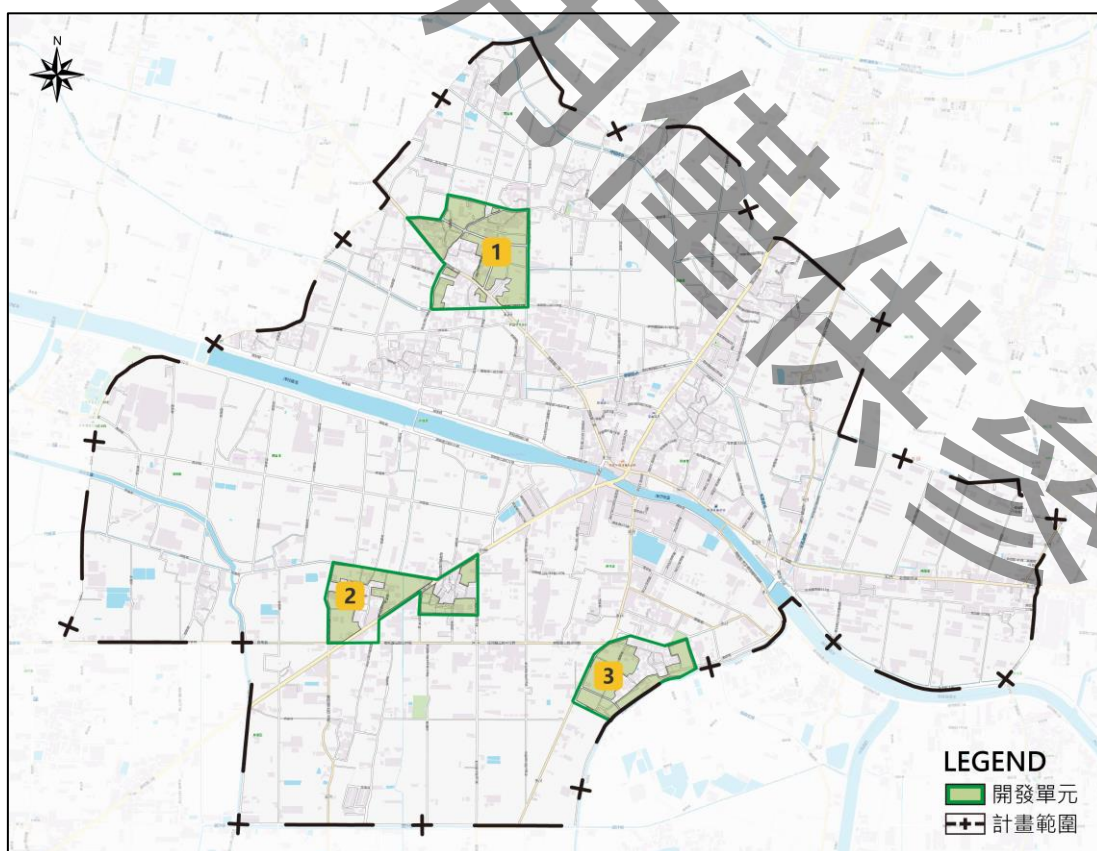


圖 7-3 田園生產專用區（供開發為居住服務區）開發單元示意圖

第三節 實施進度及經費

一、實施進度

(一) 已發展區

已發展區部分屬已具細部計畫內容之地區，於計畫發布後，可依「擬定彰化縣水五金田園生產聚落特定區細部計畫開發管理要點」提出開發申請。

（二）優先發展區

優先發展區之開發，為未來市政建設的首要任務，故建議於主要計畫審定後，啟動市地重劃開發作業，逐步完成各項建設及開發，以奠定水五金田園生產聚落之發展格局。

(三) 次優先發展區

於計畫發布後，土地所有權人可依「擬定彰化縣水五金田園生產聚落特定區細部計畫開發管理要點」提出開發申請，惟田園生產專用區申請達開發總量後，依實際發展需求，再行透過通盤檢討調整其申請總量。

表 7-2 預定工作進度表

[illegible]

註：本表僅供參考，應依實際作業時間為準。

二、實施經費

（一）已發展區

已發展區內未取得之道路用地面積約 0.82 公頃，現況為已供通行之道路。未來配合彰化縣政府財政情形編列預算取得，或因應都市發展趨勢由土地所有權人辦理容積移轉。

（二）優先發展區

1、環道用地

為紓解人流、物流衝突與交通壓力劃設環道系統，環道全長約 4 公里，其中僅 800 公尺需新闢道路，其餘 3.3 公里皆利用現況道路予以拓寬後串連，用地取得、建物拆遷補償費與工程費合計約 2.59 億元。

2、產業專用區

優先發展區之產業專用區採市地重劃方式開發，依平均地權條例第 60 條規定，重劃區內供公共使用之道路、溝渠、兒童遊樂場、鄰里公園、廣場、綠地、國民小學、國民中學、停車場、零售市場等十項用地，其土地及工程費用、重劃費用與貸款利息，由參加重劃土地所有權人共同負擔；折價抵付共同負擔之土地，其合計面積以不超過各該重劃區總面積 45% 為限。產業專用區開發費用約 10 億元，平均負擔比例 40%。

3、住宅用區

優先發展區之住宅區採市地重劃方式開發，費用約 24 億元，平均負擔比例 43%。

（三）次優先發展區

次優先發展區包含田園生產專用區(供開發為居住服務區)開發單元 3 處，田園生產專用區(供開發為產業發展區)開發單元 15 處。於計畫發布後，土地所有權人可依「擬定彰化縣水五金田園生產聚落特定區細部計畫開發管理要點」提出開發申請，並採市地重劃方式開發，開發經費由申請單位自行籌措。

表 7-3 事業及財務計畫表

項目		已發展區 (道路用地)	優先發展區		
			環道	產業專用區	住宅區
面積(公頃)		0.82	8.08	31.52	73.48
土地取得方式	一般徵收	V	V		
	市地重劃		V	V	V
	容積移轉	V			
開發經費(萬元)		5,739	25,886	99,372	242,899
主辦單位		彰化縣政府			
預定完成期限		依工程設計進度完成			
經費來源		彰化縣政府			

註：表列經費應以經地政主管機關核定市地重劃計畫書為準。

三、財源籌措

都市計畫事業之興辦所需經費龐大，本特定區計畫財源籌措除一般編列年度預算、爭取中央政府補助、金融機構融資借貸外，更透過申請開發許可之回饋機制、都市更新公共設施共同負擔及原非建地目土地申請建築回饋等公共設施用地或回饋金之取得，挹注特定區主要公共設施之興闢。

- (一) 由都市計畫擬定機關逐年編列建設經費。
- (二) 爭取中央政府補助。
- (四) 向縣平均地權基金貸款。
- (五) 開發許可回饋機制挹注。
- (六) 向金融機構貸款。
- (七) 鼓勵民間參與公共工程建設，由民間自行籌資金辦理。
- (八) 鼓勵私人及民間申請辦理開發許可。

**附件、行政院國家重大建設認定暨
新訂都市計畫核准文件**

行政院 函

機關地址：10058臺北市中正區忠孝東路1
段1號

聯絡人：溫碧鉉

聯絡電話：02-87712615

電子郵件：bee@cpami.gov.tw

傳真：02-87712624

受文者：如行文單位

發文日期：中華民國107年10月30日

發文字號：院授內營都字第1070817194號

速別：普通件

密等及解密條件或保密期限：

附件：

主旨：貴府函院，為辦理「擬定彰化水五金田園生產聚落特定區計畫」，請列為國家重大建設，並同意採市地重劃或開發許可方式併行辦理後續開發1案，核屬國家重大建設，同意逕依都市計畫法定程序辦理，並俟內政部都市計畫委員會審議通過後，再依行政程序將審定之開發方式及無法以區段徵收方式辦理之理由專案層報核示，請查照。

說明：依據經濟部107年9月28日經工字第10700686600號函辦理，並兼復貴府107年8月8日府建城字第1070264937號函。

正本：彰化縣政府

副本：經濟部、內政部(地政司、營建署綜合計畫組、都市計畫組)、本院交通環境資源處

業務承辦人員	
業務單位主管	