

擬定彰化水五金田園生產聚落特定區 主要計畫書

【依內政部都市計畫委員會第 1082 次會議決議再公開展覽】

彰化縣政府

中華民國 114 年 9 月

擬定彰化水五金田園生產聚落特定區主要計畫書（依內政部都市計畫委員會第1082次會議決議再公開展覽）

彰化縣政府

中華民國

114
年
9
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	110 年 4 月 14 日起至 110 年 5 月 14 日，計（刊登於 110 年 4 月 14 日、15 日聯合報 E1 版及 16 日聯合報 A7 版）。
	公 開 說 明 會	110 年 4 月 28 日上午 10 時於和美鎮公所舉行 110 年 4 月 28 日下午 2 時於鹿港鎮公所舉行
人 民 團 體 對 本 案 之 反 映 意 見	詳公民或團體陳情意見綜理表。	
本 案 提 交 各 級 都 市 計 畫 委 員 會 審 核 結 果	縣 級	彰化縣都市計畫委員會 111 年 6 月 30 日第 266 次會議審議通過。
	部 級	內政部都市計畫委員會 114 年 7 月 15 日第 1082 次會議審議。

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 彰化縣國土計畫指導.....	2-8
第三節 相關建設計畫.....	2-14
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.....	3-38
第七節 環境敏感及災害潛勢地區分析.....	3-41
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.....	4-3
第三節 公用設備與交通影響衝擊與評估.....	4-8
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.....	5-18
第三節 規劃構想.....	5-20
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.....	6-5
第四節 交通運輸系統計畫.....	6-9
第五節 開放空間系統.....	6-13

第六節 主要上下水道系統計畫.....	6-15
第七節 都市防災計畫構想.....	6-17
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.....	7-4
第三節 實施進度及經費.....	7-5
第四節 附帶條件規定事項.....	7-10
附件	
附件一 行政院國家重大建設認定暨新訂都市計畫核准文件	
附件二 相關函文	
附件三 相關法規規定項目檢核	
附件四 交通現況調查分析	
附件五 農業區（附 2）劃設清冊	
附件六 擬定彰化水五金田園生產聚落特定區計畫開發管理要點	

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	彰化縣空間機能定位圖.....	2-8
圖 2-4	彰化縣供糧食生產之農地總量分布示意圖.....	2-12
圖 2-5	國土計畫功能分區模擬劃設示意圖.....	2-13
圖 2-6	重大建設計畫分布圖.....	2-19
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	彰北尚未納管之未登記工廠分布示意圖.....	3-35
圖 3-28	特定區內工廠分布示意圖.....	3-36
圖 3-29	土壤污染情形分布示意圖.....	3-37
圖 3-30	區域交通系統示意圖.....	3-38
圖 3-31	周邊道路系統示意圖.....	3-39
圖 3-32	大眾運輸系統示意圖.....	3-40
圖 3-33	計畫範圍內環境敏感地區示意圖.....	3-41
圖 3-34	計畫範圍內淹水潛勢地區分布示意圖（24 小時 350mm）	3-42
圖 3-35	計畫範圍內淹水潛勢地區分布示意圖（24 小時 500mm）	3-43
圖 3-36	計畫範圍內淹水潛勢地區分布示意圖（24 小時 650mm）	3-43
圖 4-1	特定區周邊國中小學校分布示意圖.....	4-4
圖 4-2	外環道路斷面示意圖.....	4-19
圖 4-3	計畫範圍開發衍生旅次分佈比例示意圖(晨峰).....	4-19
圖 4-4	計畫範圍開發衍生旅次分佈比例示意圖(昏峰).....	4-20
圖 4-5	開發前後計畫範圍鄰近路口服務水準比較(平日晨峰).....	4-23
圖 4-6	開發前後計畫範圍鄰近路口服務水準比較(平日昏峰).....	4-23
圖 4-7	聯外道路開發前後路段服務水準比較(晨峰).....	4-28
圖 4-8	聯外道路開發前後路段服務水準比較(昏峰).....	4-28
圖 4-9	新增路口號誌位置示意圖.....	4-30
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.....	5-8
圖 5-7	環道系統發展策略示意圖.....	5-9

圖 5-8 臺灣西部產業廊帶發展示意圖.....	5-18
圖 5-9 整體發展願景示意圖.....	5-19
圖 5-10 整體發展構想示意圖.....	5-21
圖 5-11 生態城市發展構想示意圖.....	5-25
圖 5-12 市地重劃輔導未登記工廠合法化構想示意圖.....	5-27
圖 5-13 居住發展腹地地區位示意圖.....	5-29
圖 6-1 土地使用計畫示意圖.....	6-4
圖 6-2 交通運輸系統示意圖.....	6-10
圖 6-3 開放空間系統示意圖.....	6-14
圖 6-4 供水系統及自來水管線配置規劃示意圖.....	6-16
圖 6-5 污水收集管線系統及污水廠位置示意圖.....	6-16
圖 6-6 防災計畫示意圖.....	6-20
圖 7-1 分期分區發展計畫示意圖.....	7-3
圖 7-2 道路用地取得方式示意圖.....	7-8

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	彰化縣各鄉鎮市 125 年新增產業用地需求表.....	2-9
表 2-4	彰化縣各生活圈目標年住宅用地需求總量一覽表.....	2-10
表 2-5	相關建設計畫彙整表.....	2-14
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	110 年彰化縣及特定區周邊鄉鎮人口結構統計表.....	3-10
表 3-3	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	110 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	彰北 5 鄉鎮市工廠登記家數統計表.....	3-34
表 3-20	彰北 5 鄉鎮市工廠登記廠地面積統計表.....	3-34
表 3-21	特定區內工廠登記類型統計表.....	3-35
表 3-22	計畫範圍公車路線表.....	3-40
表 3-23	計畫範圍及周邊地區近年主要颱風淹水地區一覽表.....	3-44
表 3-24	計畫範圍各里颱風災害風險等級一覽表.....	3-44

表 4-1	特定區各項公共設施用地需求檢討分析表.....	4-6
表 4-2	各行業別單位預計產業用水量及回收率推估表.....	4-8
表 4-3	用水量推估表.....	4-9
表 4-4	計畫用水時程表.....	4-10
表 4-5	標準活性污泥法單位處理量之用地面積需求.....	4-11
表 4-6	產業用地電力需求量推估表.....	4-12
表 4-7	計畫範圍集合住宅衍生人旅次分析一覽.....	4-14
表 4-8	彰濱工業區進出旅次時間分布一覽表.....	4-15
表 4-9	產業專用區衍生人旅次.....	4-15
表 4-10	住宅住戶運具分配比例及乘載率.....	4-16
表 4-11	產業專用區運具分配比例及乘載率.....	4-16
表 4-12	計畫範圍衍生各運具車旅次一覽表.....	4-17
表 4-13	產業專用區開發後衍生車輛數.....	4-17
表 4-14	計畫範圍開發前後路口整體服務水準分析表(平日晨峰).....	4-21
表 4-15	計畫範圍開發前後路口整體服務水準分析表(平日昏峰).....	4-22
表 4-16	計畫範圍鄰近道路開發後路段交通量統計表(晨峰).....	4-26
表 4-17	計畫範圍鄰近道路開發後路段交通量統計表(昏峰).....	4-27
表 5-1	開發方式比較分析表.....	5-11
表 5-2	特定區內既有工廠後續合法化樣態一覽表.....	5-23
表 5-3	取得特定工廠登記之變更機制與開發許可機制之比較表.....	5-28
表 5-4	特定區土地使用規劃原則一覽表.....	5-30
表 6-1	土地使用計畫面積表.....	6-2
表 6-2	公共設施用地明細表.....	6-6
表 6-3	計畫道路編號一覽表.....	6-10
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	開發經費概估表.....	7-7

第一章 緒論

第一節 計畫緣起與法令依據

一、計畫緣起

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、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，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。

為擴大輔導未登記工廠合法使用之效益，解決農業用地違規問題，本計畫將提供產業用地以供現況未登記工廠，以及合法登記工廠因其區位不適宜續為工業使用而遷入。並考量開發後產業用地之成本，應能符合工廠遷建需求，故適度降低共同負擔比例，以減輕地主與廠商之負擔。

茲將本次辦理新訂都市計畫之目的說明如下：

- (一) 延續水五金產業發展優勢，劃設產業用地延續既有產業動能，並供鄰近地區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) 計畫性指導合宜的土地使用區位，透過環道建構都市空間結構，指認田園生活核心與產業專用區之區位。
 - (三) 適度優化與擴大既有居住環境，透過公共設施的補充，提供勞工安居樂業、落地生根的生活選擇。
 - (四) 建立主動建設的優先發展區，以及因應市場熟成度與地主整合度的開發許可制度。
 - (五) 建構完善隔離與污水系統的共融生產環境，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。

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。

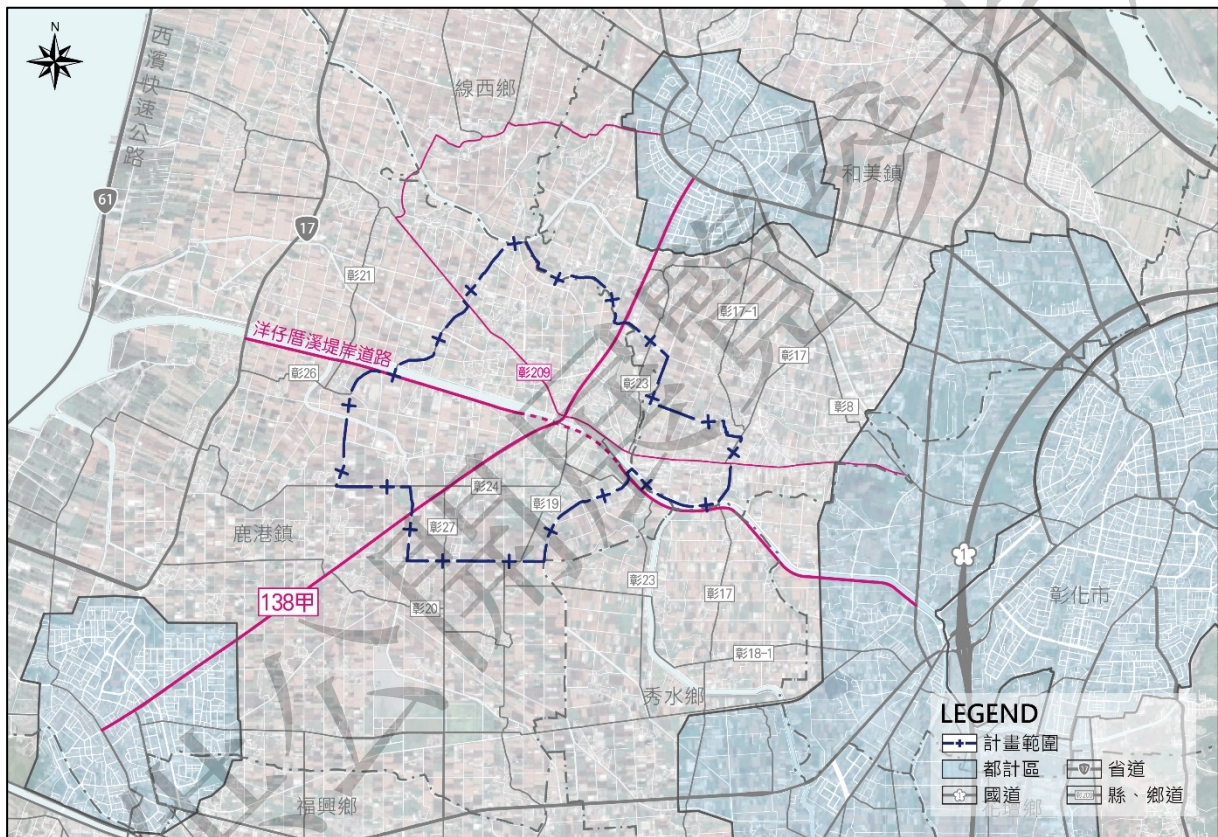


圖 1-1 計畫區位示意圖

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。

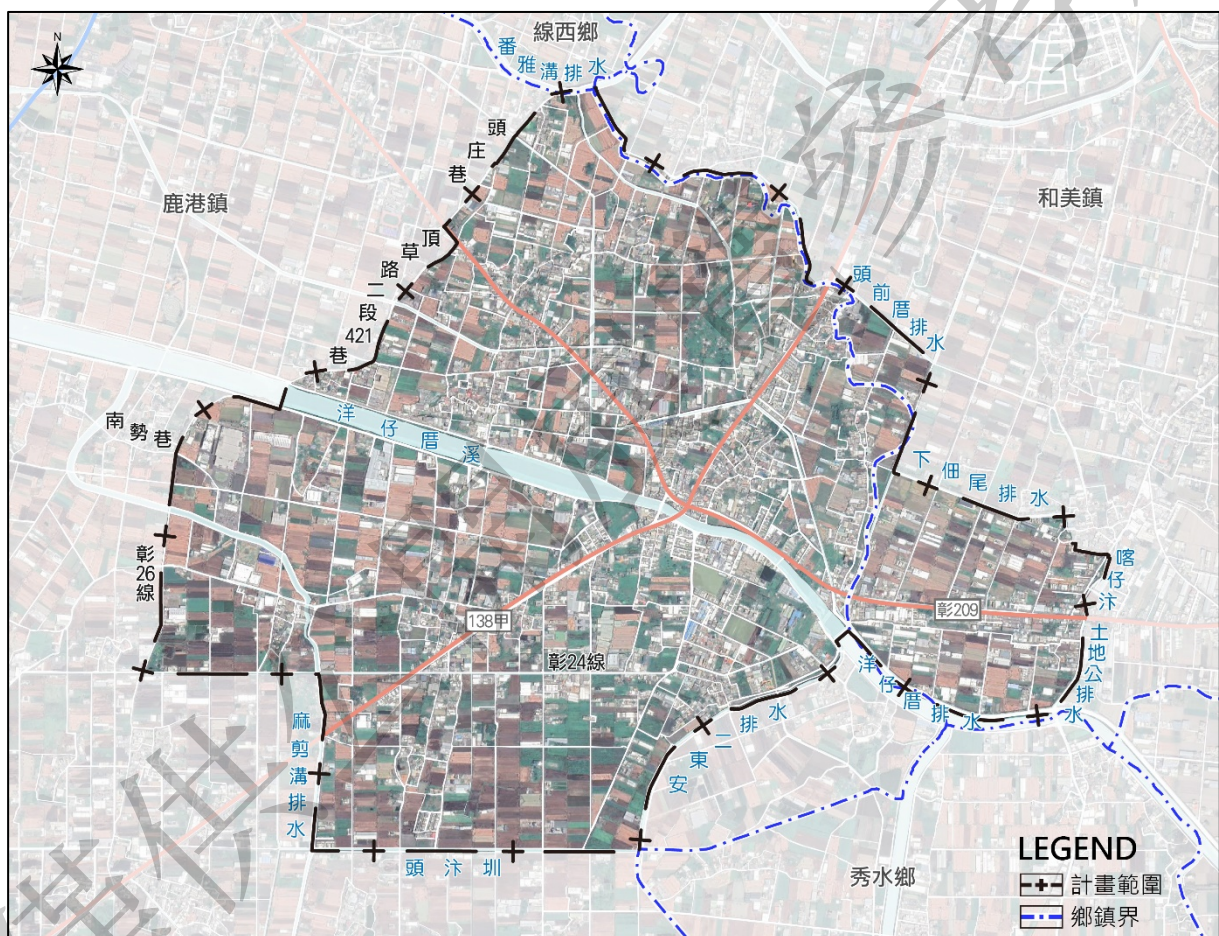


圖 1-2 計畫範圍示意圖

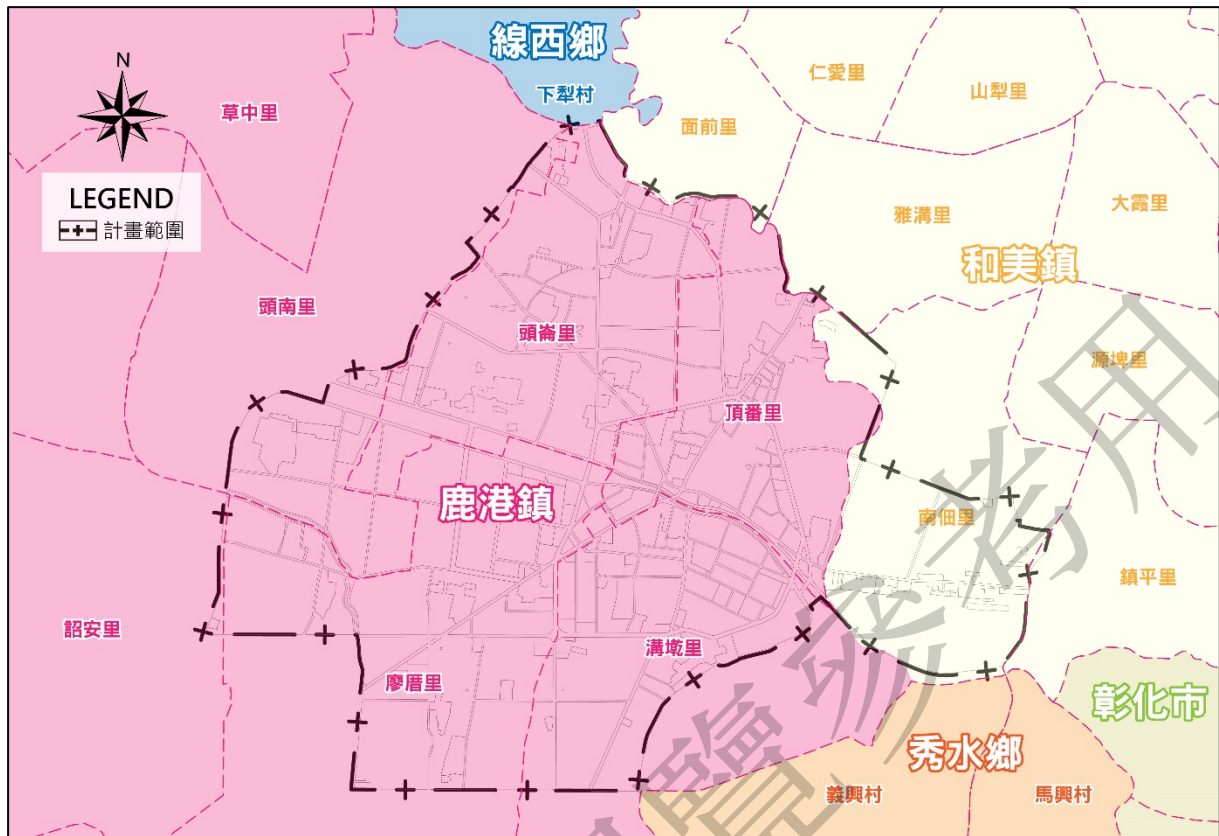


圖 1-3 行政區域範圍示意圖

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」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
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占固定資本形成比重」提升至 15%；「臺灣綠能等新興產業占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 • 廣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 • 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：	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。

名稱	內容摘要	關聯性說明
	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。	
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 (彰化縣政府，110 年 4 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。 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。
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。	配合本特定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。

名稱	內容摘要	關聯性說明
彰化縣政府重大政策-縣長王惠美政見（彰化縣政府，108 年）	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。

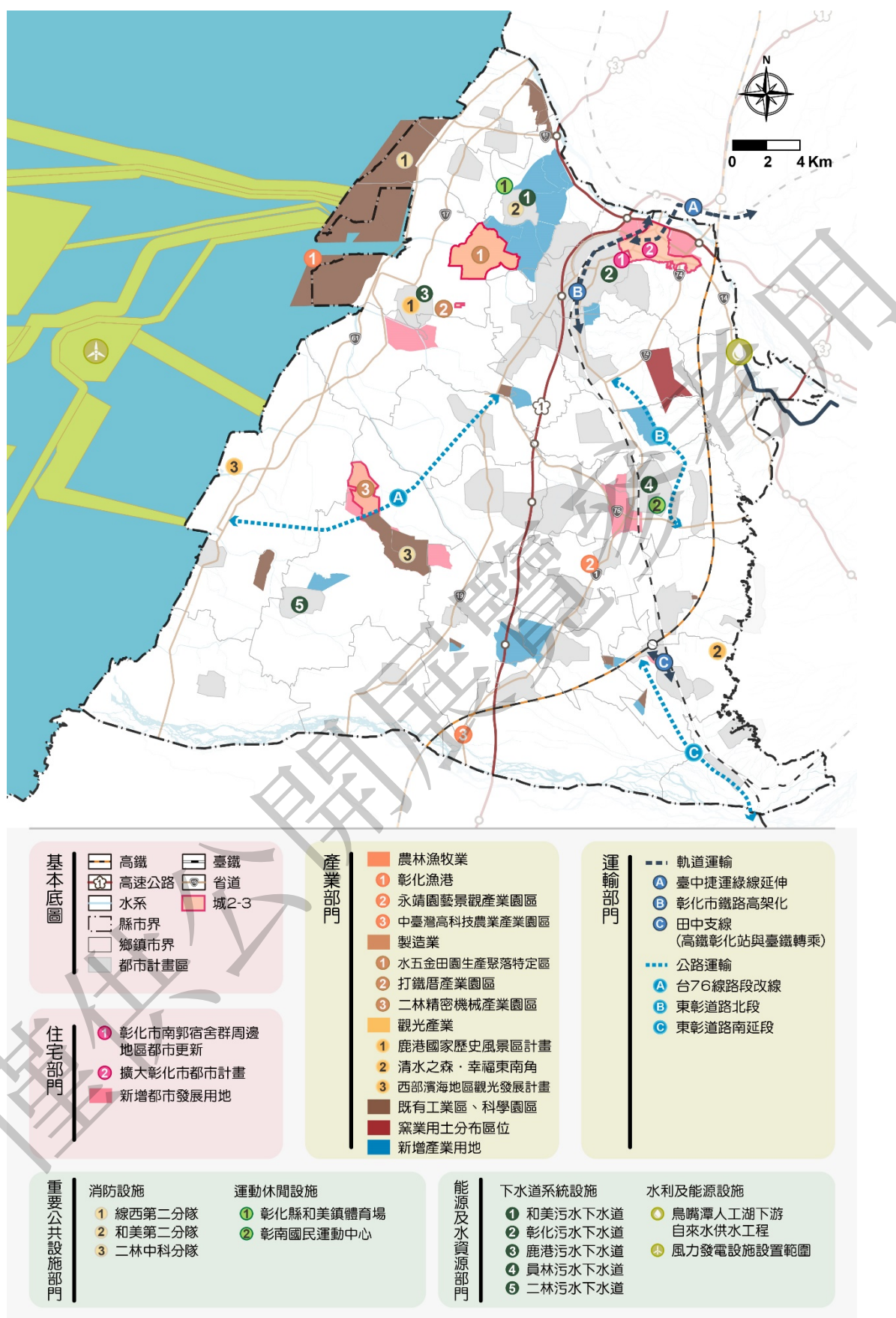


圖 2-1 彰化縣國土計畫部門空間發展計畫示意圖

圖片來源：彰化縣國土計畫，彰化縣政府，110 年。

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，占計畫總面積 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，占計畫區面積 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。
彰化市都市計畫區	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。

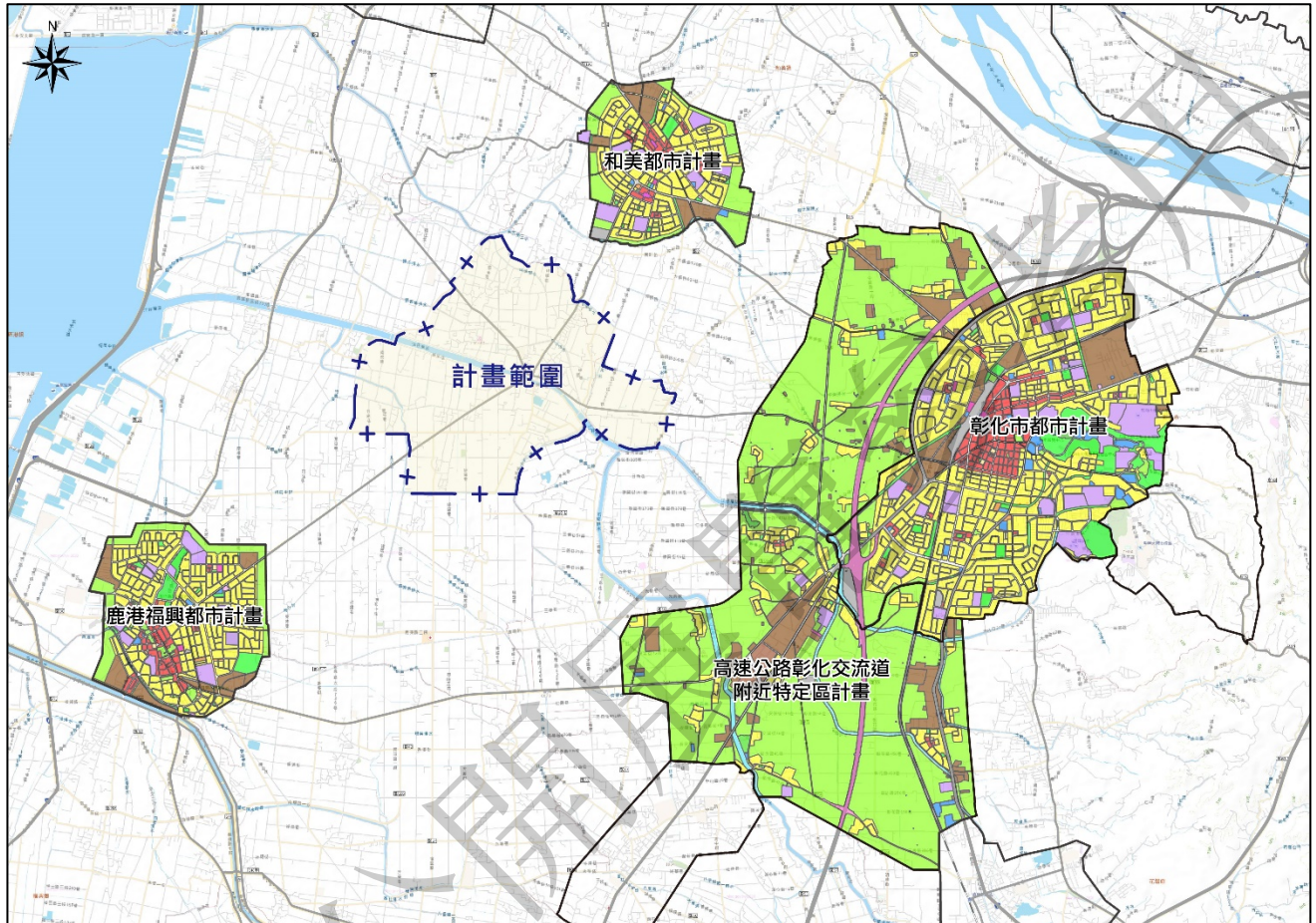


圖 2-2 周邊都市計畫區分布示意圖

第二節 彰化縣國土計畫指導

本特定區為彰化縣國土計畫所指認之城鄉發展地區第二類之三，亦為縣政發展願景「一軸一環雙樞紐」中二大產業策略發展地區之一，其政策目標為乃因應彰北地區未登記工廠群聚之輔導處理，並解決鹿港頂番婆地區未登記工廠密集之問題。

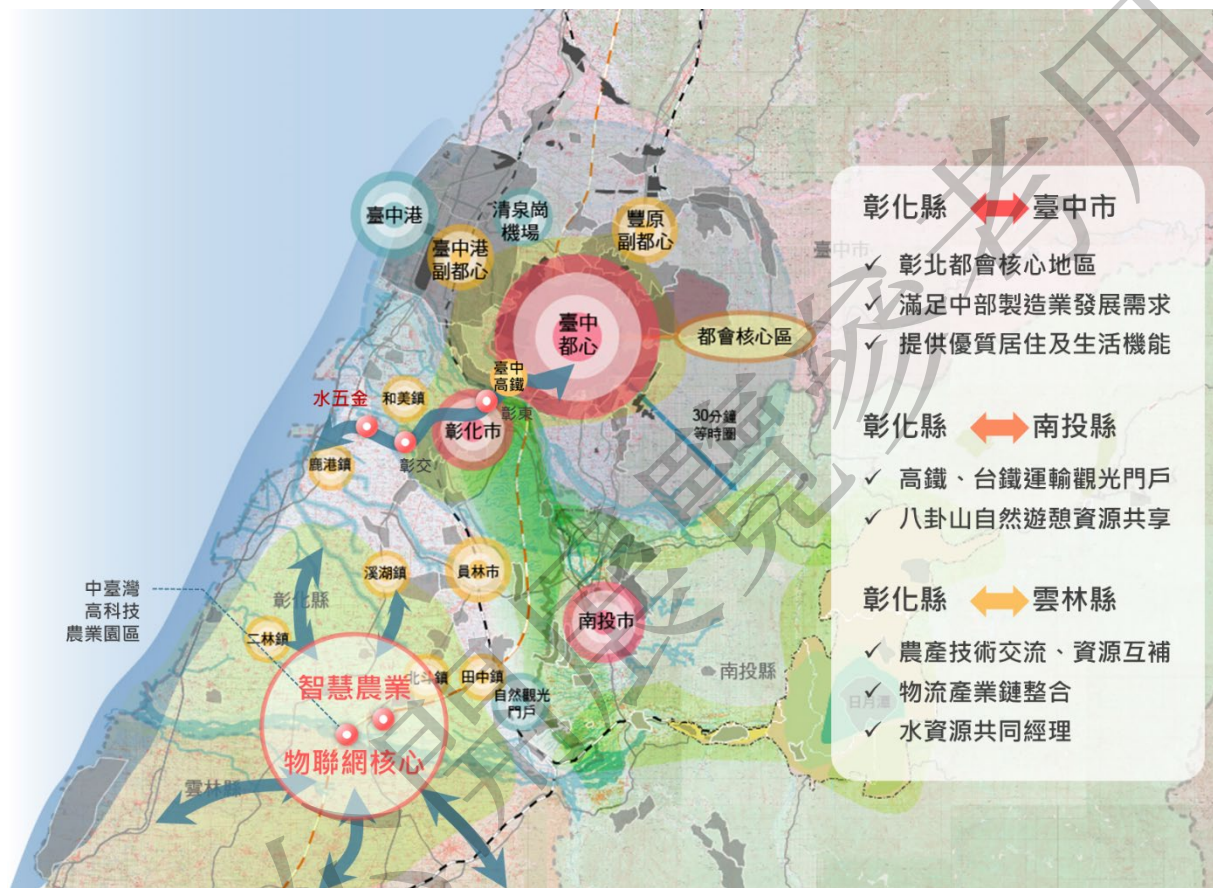


圖 2-3 彰化縣空間機能定位圖

圖片來源：彰化縣國土計畫，彰化縣政府，110 年。

一、產業發展及居住人口之分派情形

（一）新增產業用地需求

依「彰化縣國土計畫」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 182.22 公頃（117.23 公頃+64.99 公頃）。

表 2-3 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	90,013,820	10.58	79.06
鹿港鎮	133,471,495	15.69	117.23
和美鎮	73,986,546	8.70	64.99
線西鄉	34,101,897	4.01	29.95
伸港鄉	57,038,979	6.71	50.10
福興鄉	61,827,371	7.27	54.31
秀水鄉	38,354,720	4.51	33.69
花壇鄉	33,734,776	3.97	29.63
芬園鄉	6,246,496	0.73	5.49
員林市	31,420,761	3.69	27.60
溪湖鎮	23,302,770	2.74	20.47
田中鎮	22,932,067	2.70	20.14
大村鄉	74,384,750	8.74	65.34
埔鹽鄉	26,075,617	3.07	22.90
埔心鄉	18,965,295	2.23	16.66
永靖鄉	7,953,315	0.93	6.99
社頭鄉	13,004,042	1.53	11.42
二水鄉	3,298,599	0.39	2.90
北斗鎮	17,451,282	2.05	15.33
二林鎮	7,213,078	0.85	6.34
田尾鄉	2,710,613	0.32	2.38
埤頭鄉	18,570,708	2.18	16.31
芳苑鄉	29,169,294	3.43	25.62
大城鄉	1,419,934	0.17	1.25
竹塘鄉	826,440	0.10	0.73
溪州鄉	23,155,427	2.72	20.34
合 計	850,630,092	100.00	747.15

資料來源：彰化縣國土計畫；110 年工業及服務業普查。

(二) 居住人口之分派

經衡量全國上位計畫分派、歷年人口成長趨勢預測，考量未來彰北地區都市空間布局及重大建設投入，將可引導都市化造成之社會遷移人口留在縣內，並考量二林中科與二林精密機械產業園區等重大產業建設衍生就業與居住人口，得以穩定本縣人口自然增加及社會增加趨勢，維持現況人口，故彰化縣目

標年計畫人口訂定為 127 萬人。

考量人口流向係朝都市集中發展為趨勢，參考各縣市都市化人口比例，以提升目標年本縣都市化人口比例達 70% 為目標，分派調控策略說明如下：

1、都會核心區及都市計畫群集中：為促進城鄉集約發展、提供充足公共設施服務，以彰北都市軸帶（彰化市、和美、鹿港等地區）、彰南都市軸帶（員林、埔心、溪湖等地區）集中發展為主。

2、因應重大建設：因應二林中科、鹿港水五金田園生產特定區等重大建設發展，為健全周邊就業及生活機能，適度增加可發展用地並提供相關配套措施，引導都市有序發展。

依據目標年 127 萬人口總量推估，彰化縣人口主要由西南角往東北角地區遷移，並集中於彰化分區（彰北都市軸帶）、員林分區（彰南都市軸帶），形成主要城鄉集約發展地區。都市計畫地區人口總量分派為 88.9 萬人，而彰化、和美、鹿港生活圈為彰化縣主要都市人口成長地區，考量都市發展長期面臨發展飽和壓力，應依國土空間定位與彰北都市軸帶發展布局，配合相關重大建設發展，釋出都市發展腹地並規劃未來發展地區區位，以引導人口進駐，於目標年彰化、鹿港、和美生活圈新增都計住宅需求約 1.74 萬人。

表 2-4 彰化縣各生活圈目標年住宅用地需求總量一覽表

生活圈	鄉鎮市	125 年 分區人口 (萬人)	125 年 都計人口 (萬人) (A)	125 年 非都人口 (萬人)	現行都市 計畫人口 (萬人) (B)	新增都計 住宅需求 (萬人) (C=A-B)
彰化 分區	彰化市、花壇鄉、 芬園鄉	33.82	28.50	5.32	27.90	0.60
員林 分區	員林市、大村鄉、 永靖鄉	20.54	15.38	5.16	14.45	0.93
和美 分區	和美鎮、線西鄉、 伸港鄉	14.48	8.68	5.80	7.90	0.78
鹿港 分區	鹿港鎮、福興鄉、 秀水鄉	16.35	9.06	7.30	8.70	0.36
溪湖 分區	溪湖鎮、埔鹽鄉、 埔心鄉	11.88	8.14	3.74	6.05	2.09
北斗 分區	北斗鎮、田尾鄉、 埤頭鄉、溪州鄉	11.14	7.16	3.98	8.14	-0.98

生活圈	鄉鎮市	125 年 分區人口 (萬人)	125 年 都計人口 (萬人) (A)	125 年 非都人口 (萬人)	現行都市 計畫人口 (萬人) (B)	新增都計 住宅需求 (萬人) (C=A-B)
田中 分區	田中鎮、社頭鄉、 二水鄉	9.41	6.98	2.44	8.59	-1.61
二林 分區	二林鎮、芳苑鄉、 大城鄉、竹塘鄉	9.38	5.01	4.36	6.20	-1.19
合 計		127.00	88.90	38.10	87.93	0.97

資料來源：彰化縣國土計畫，彰化縣政府，110 年。

二、農業發展政策概述

(一) 供糧食生產之農地總量及區位

供糧食生產之農地總量及區位依全國國土計畫之指導：「考量農漁牧一級產業皆具有糧食生產功能，全國農地總量之面積需求為 74 萬公頃至 81 萬公頃，作為供糧食生產之農地需求總量目標值」，爰本縣以農業發展地區第一至三類、國土保育地區第一至二類內劃定之農牧、養殖用地，以及農業發展地區第五類之面積計算，本縣供糧食生產之農地總量為 6.17 萬公頃，得確保農業生產及城鄉發展之彈性。本特定區之農地已納入國土計畫之城 2-3 功能分區，故無負擔彰化縣農地發展總量，詳圖 2。

(二) 農地資源維護策略

1、農地保護策略

針對優良農業生產環境、維持糧食安全功能及曾經投資建設重大農業改良設施之土地，應就其農業生產所需之土壤、水、農產業輔導資源等，結合國土利用監測整合工作，建立農地總量定期檢討機制，以保護農地生產環境；針對有疑慮地區應即時通報，防治農地污染及違規使用，掌握農地利用情形。

農業生產環境完整度較低之地區，得就農地破碎化、污染情形、恢復農業生產可行性等面向綜合評估，評估其整治效益，積極恢復農地農用或轉作為其他土地使用，以提升土地利用效率。

2、全縣農業生產環境調適策略

- (1) 針對主要特色作物產區，積極投入農業資源技術，並加強農地管理，提升產區產能。
- (2) 維護農業生產之基礎設施（如灌排系統、水土保持與災害防護設施等），以提升農業生產之設施條件，維持農地利用之完整性。
- (3) 採取土壤資源維護措施，包含土壤改良、休耕輔導與污染土地整治，以維持農地地力，確保糧食安全。
- (4) 考量沿海與彰南沿濁水溪地區多有供水相對不穩定之情形，持續改善農業生產環境，以維持產區之產能；另針對沿海岸之農地，配合氣候變遷調適機制及本縣一級海岸防護計畫相關規定，得考量轉作農業以外之多元使用。

惟特定區內之申請開發區採競爭型總量管理，在農業區未擬定細部計畫與變更主要計畫前，仍應以農業區之管制使用，故仍須維持既有農民工作權益與農作環境。

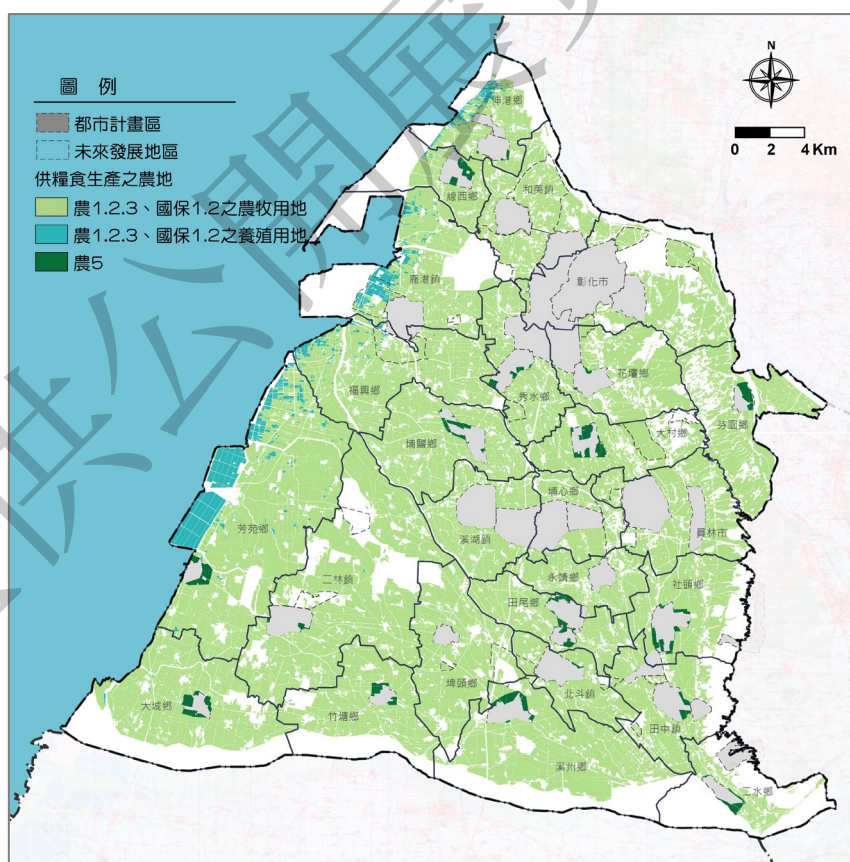


圖 2-4 彰化縣供糧食生產之農地總量分布示意圖

圖片來源：彰化縣國土計畫，彰化縣政府，110 年。

三、國土計畫功能分區模擬劃設

因應彰北地區未登記工廠群聚之輔導處理，解決鹿港頂番婆地區未登記工廠密集之問題，並執行國家重大建設，故將本特定區範圍除既有鄉村區之外，皆納入國土功能分區域鄉發展地區第 2-3 類，屬 5 年內有具體重大建設或城鄉發展需求之地區。而既有鄉村區則劃設為城 2-1 與農 4。

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。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。

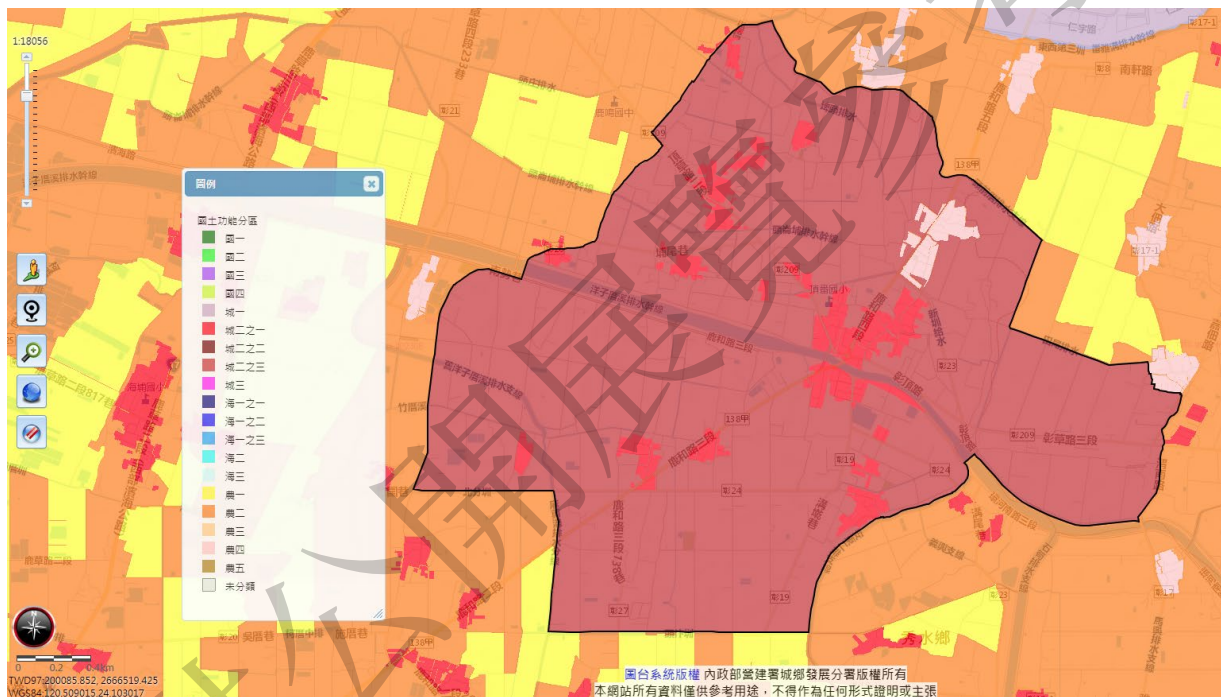


圖 2-5 國土計畫功能分區模擬劃設示意圖

圖片來源：彰化縣國土計畫功能分區(公開展覽草案)，彰化縣政府，112 年。

第三節 相關建設計畫

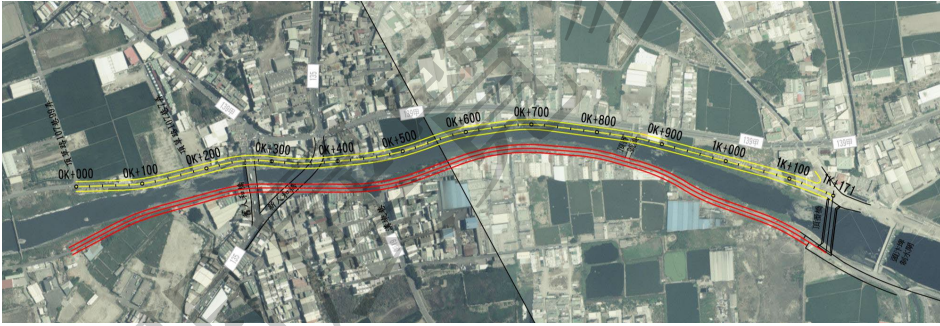
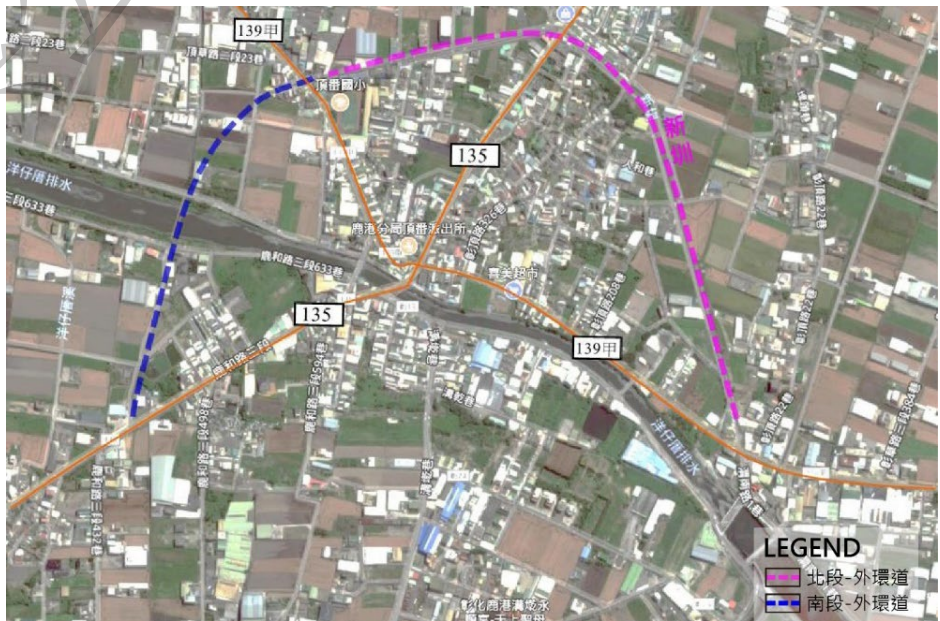
茲彙整與本特定區相關之重大建設計畫，其內容說明詳表 2-5。

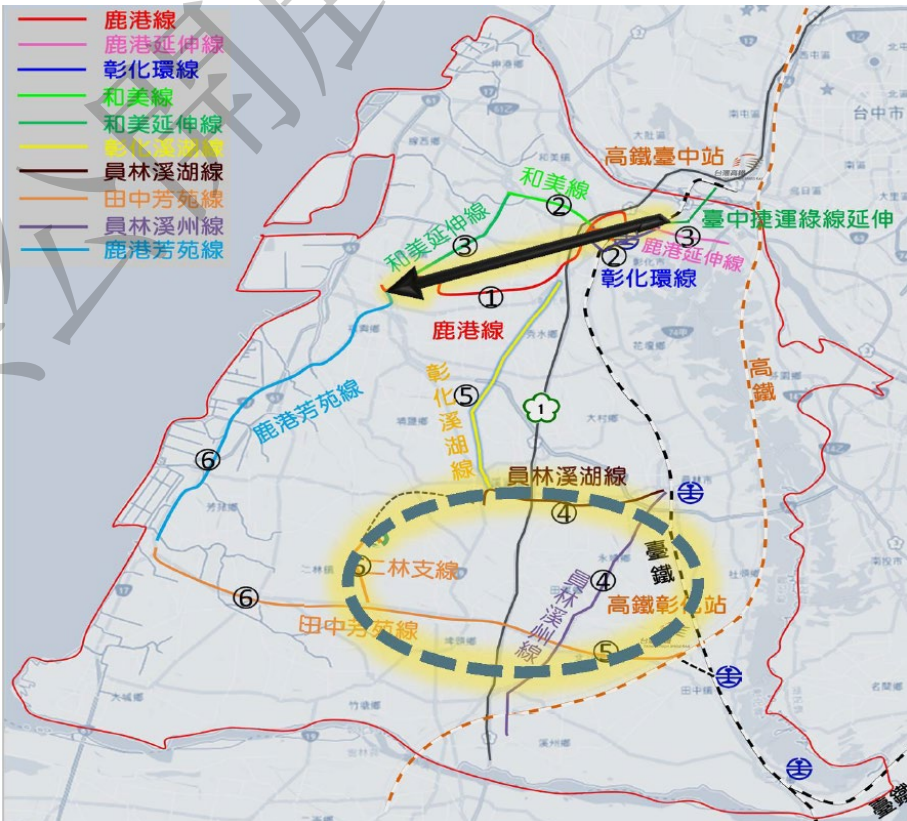
表 2-5 相關建設計畫彙整表

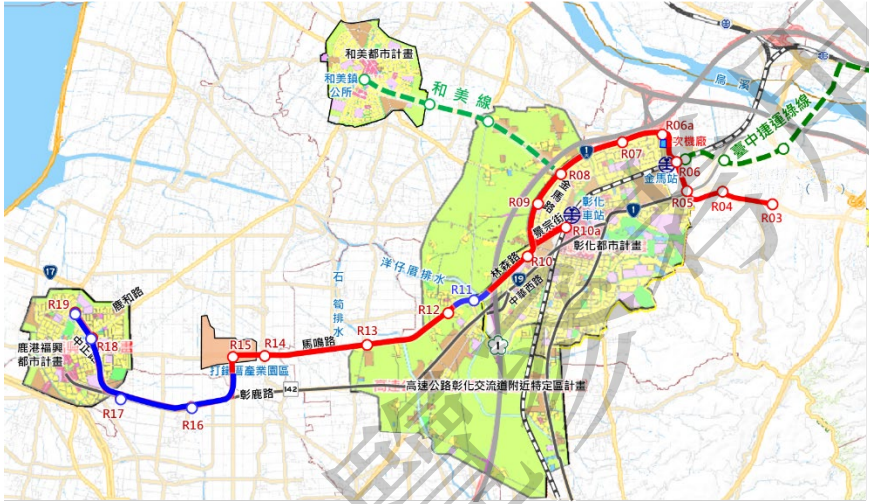
名稱	計畫摘要											
前瞻基礎建設計畫-城鄉建設：開發在地型產業園區計畫 (經濟部，106 年)	分項計畫及計畫目標	<table><thead><tr><th>分項計畫</th><th>主要計畫目標</th></tr></thead><tbody><tr><td>強化地方工業區公共設施補助方案</td><td>• 提升既有工業區公共設施服務水準 • 提高廠商設廠意願</td></tr><tr><td>設置平價產業園區補助方案</td><td>• 提供適地性產業用地 • 帶動在地產業聚落發展</td></tr><tr><td>推動城鄉特色產業園區發展計畫</td><td>• 推動循環經濟，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</td></tr><tr><td>提升加工區用地效能創新產業升級計畫</td><td>• 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</td></tr></tbody></table>	分項計畫	主要計畫目標	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
		分項計畫	主要計畫目標									
		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 彰化工業區-創造新產業群聚 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 河川整治疏濬 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， 113 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 113 年 1 月 31 日獲行政院核定，並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 蔡厝/隆行路口 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， 108 年)	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 彰化環線 和美線 員林溪湖線 鹿港芳苑線 員林溪州線 彰化溪湖線 員林溪湖線 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

名稱	計畫摘要														
	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，<u>刻正依 113 年度彰化縣大眾運輸系統整體路網評估計畫成果辦理後續優化作業。</u>														
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。  <table border="1"> <thead> <tr> <th>行動計畫</th><th>內容摘要</th></tr> </thead> <tbody> <tr> <td>場域環境</td><td>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。</td></tr> <tr> <td>博物館產業</td><td>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。</td></tr> <tr> <td>文化傳承創新</td><td>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。</td></tr> <tr> <td>文化觀光</td><td>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。</td></tr> <tr> <td>綠色交通計畫</td><td>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。</td></tr> <tr> <td>配套計畫</td><td>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。</td></tr> </tbody> </table>	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。
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。

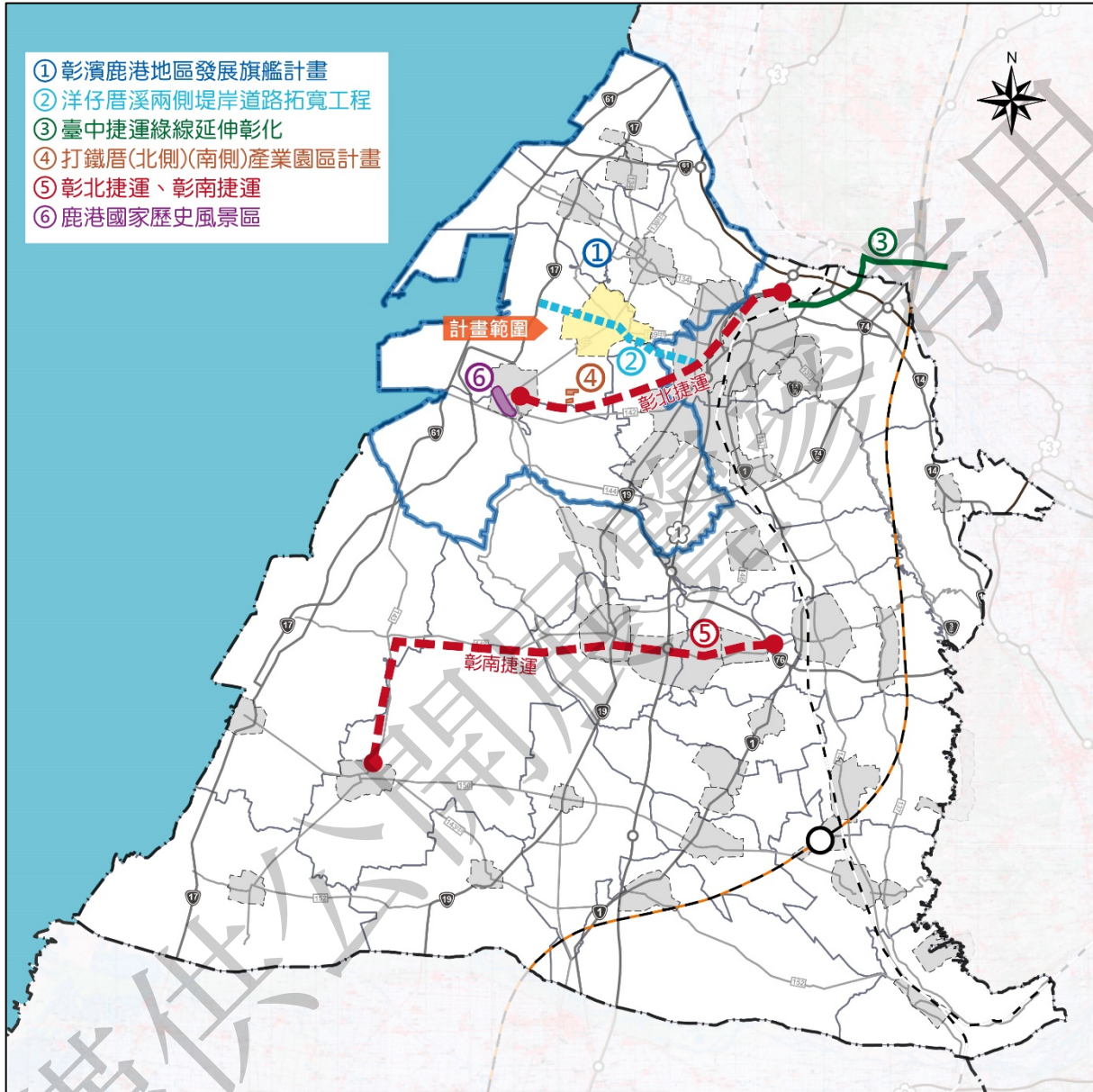


圖 2-6 重大建設計畫分布圖

第三章 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。

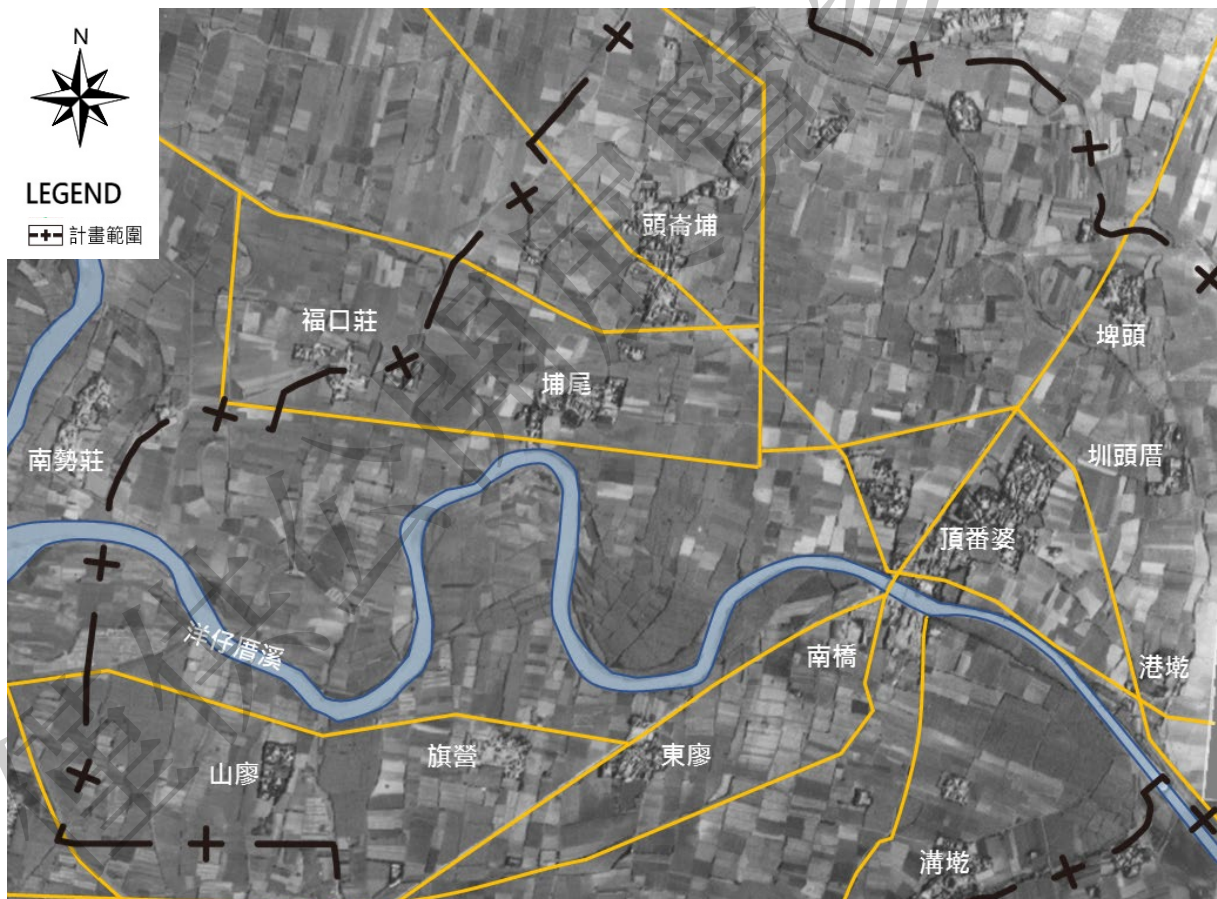


圖 3-1 民國 36 年特定區歷史空照圖

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、地形地質

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。

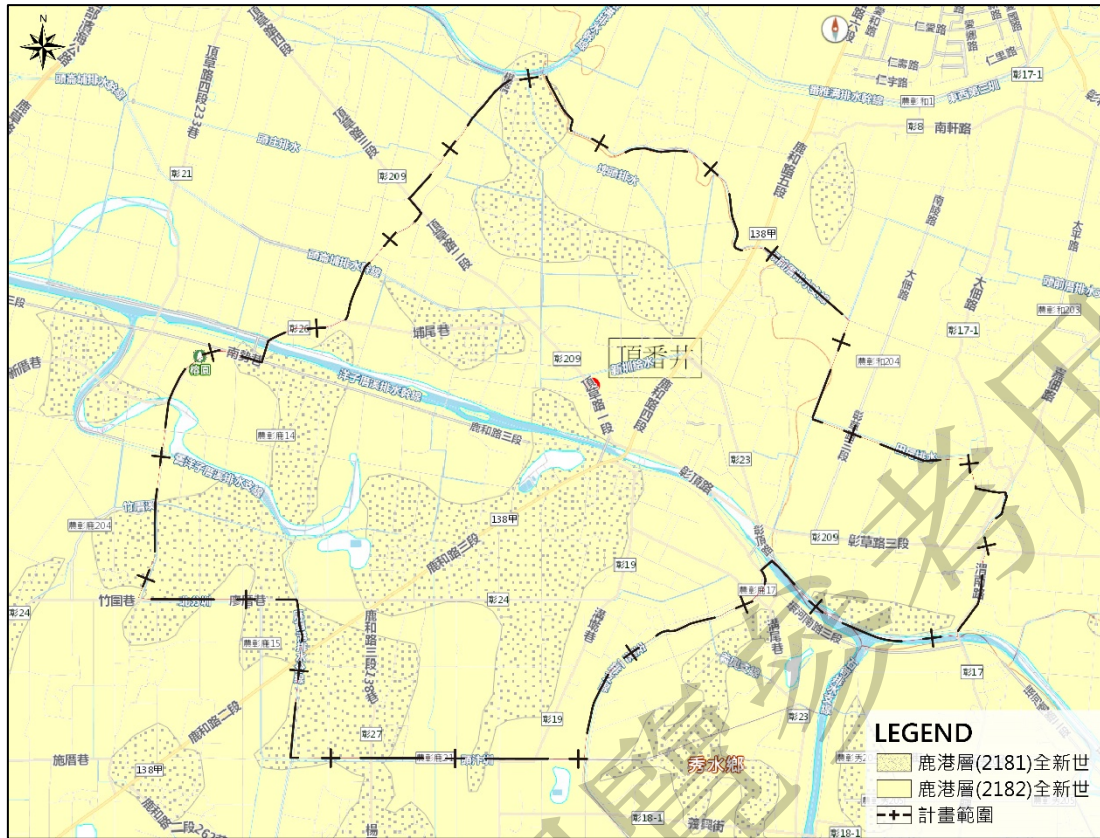


圖 3-3 環境地質示意圖

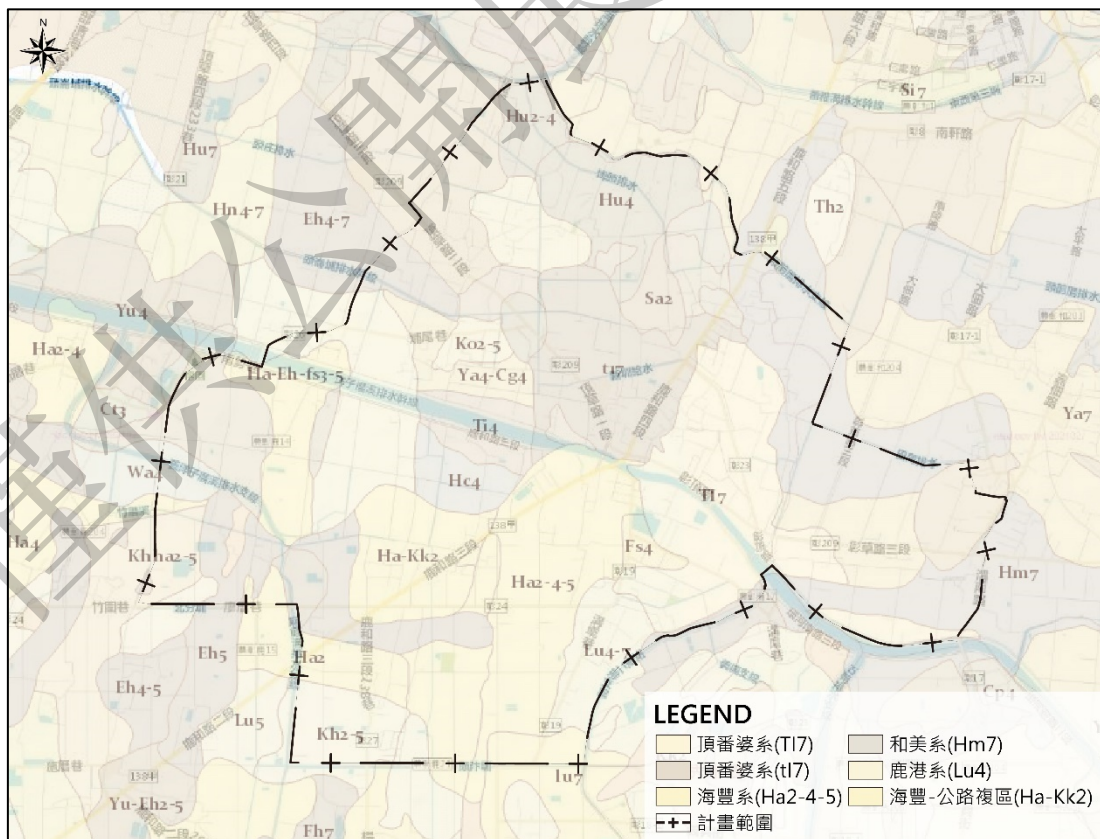


圖 3-4 環境土壤示意圖

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，少部分漁塭，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荊桐腳東方，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。

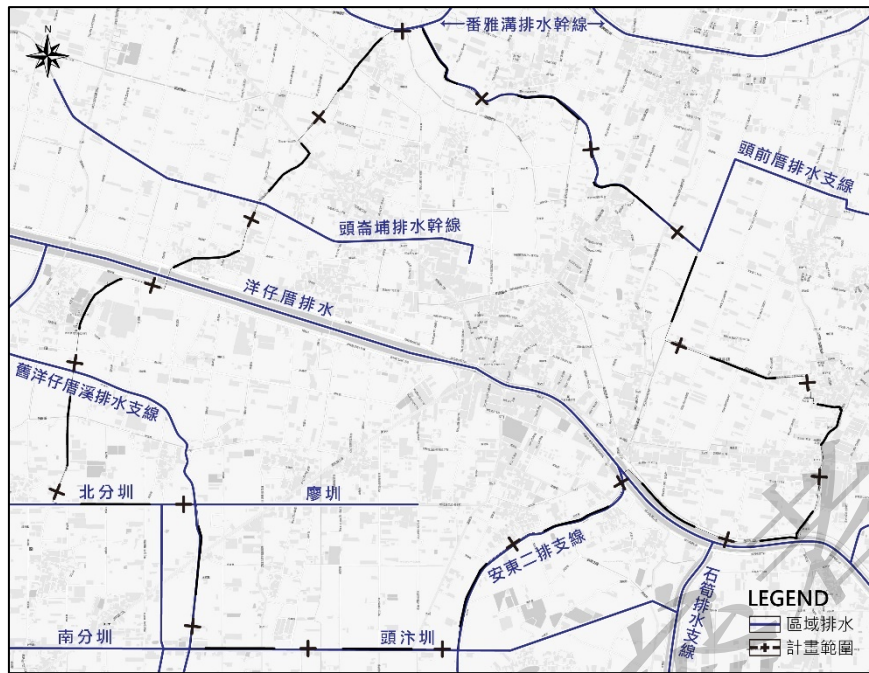


圖 3-5 區域排水系統圖

（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。

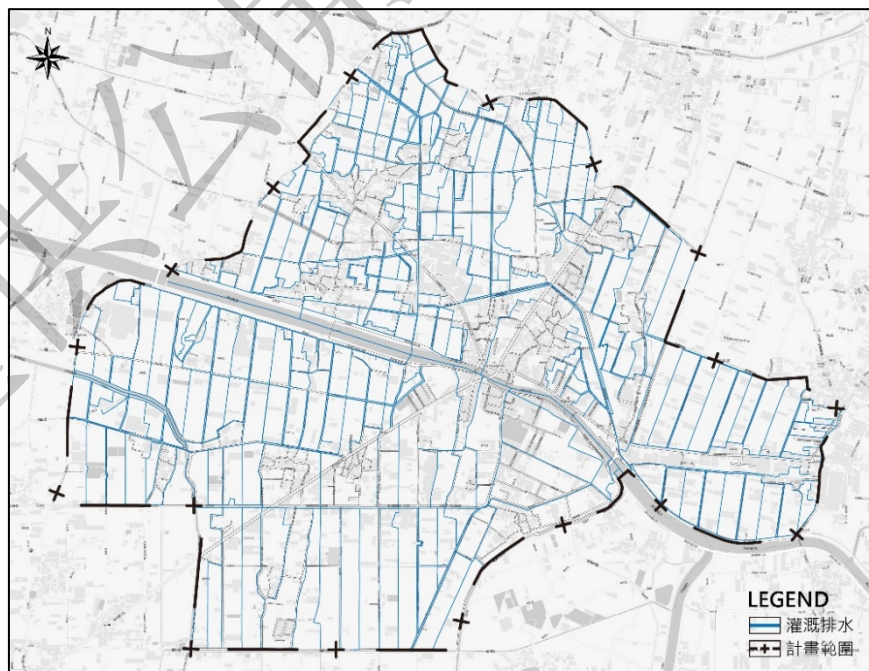


圖 3-6 灌溉排水系統圖

(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。

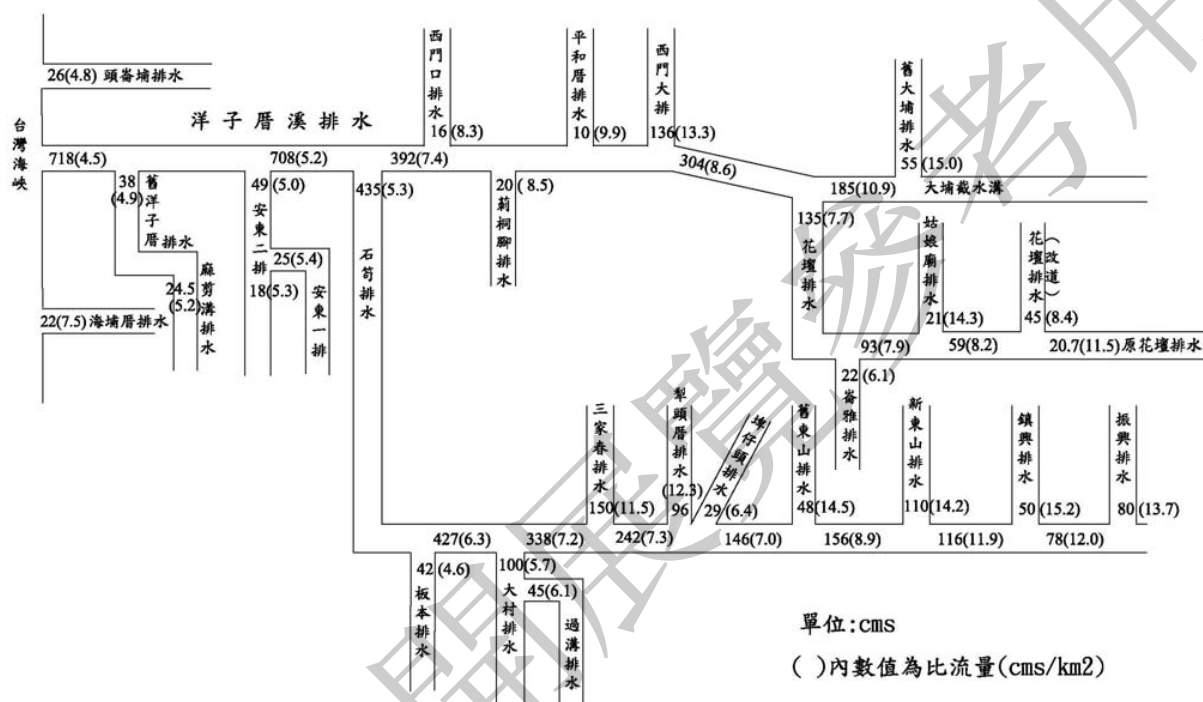


圖 3-7 洋仔厝溪排水系統計畫流量分配圖

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 113 年底全縣人口數為 1,225,675 人。就特定區周邊 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 113 年底人口數為 223,689 人，占彰化縣 18.25%），其次為和美鎮 87,370 人、鹿港鎮 83,588 人，秀水鄉 37,773 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 14,861 人，占前述 6 里總人數之 66.41%。

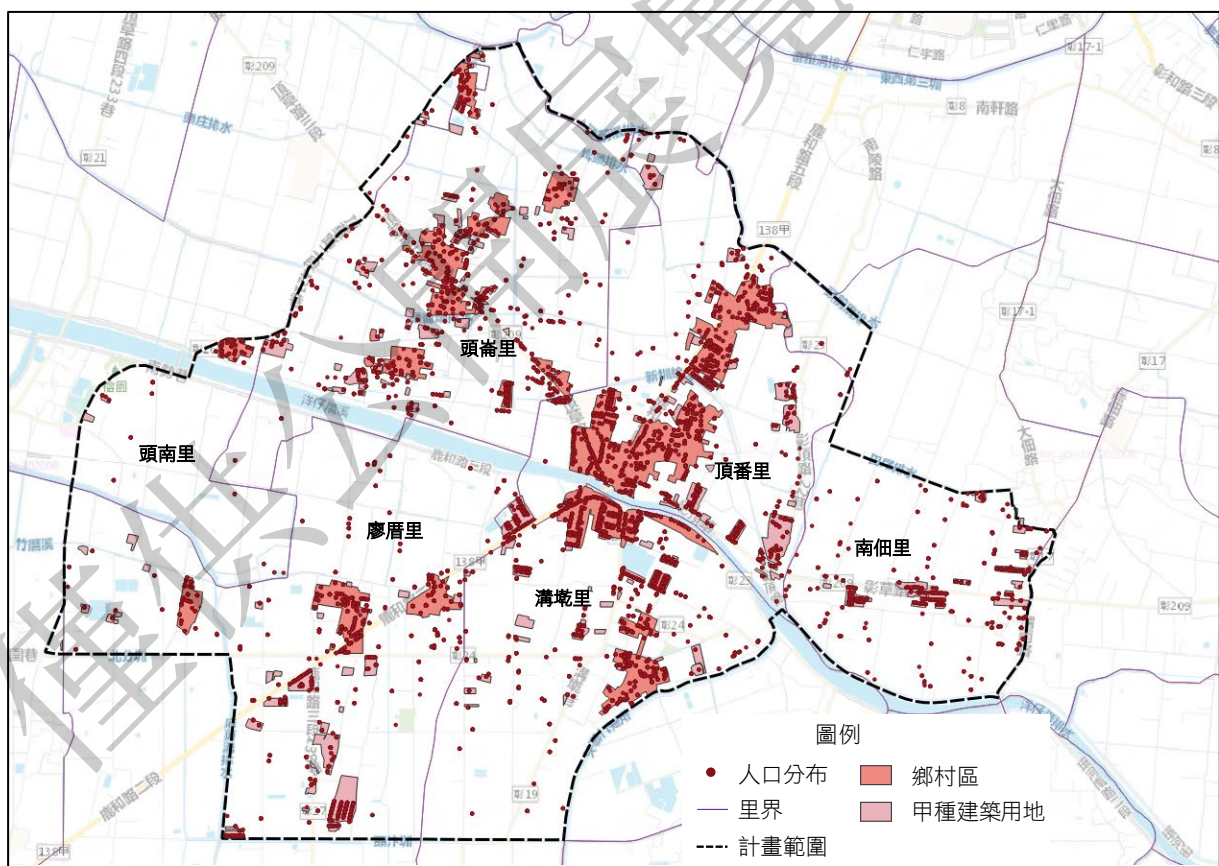


圖 3-8 特定區內現況人口分布示意圖

(二) 人口成長趨勢

彰化縣近年人口持續減少，惟鹿港鎮與和美鎮因就業機會較多故衰退幅度較緩。特定區範圍內，因為聚落老舊，較無居住發展腹地，故人口減少趨勢較周邊為高。

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
108	1,272,802	-1.11%	86,931	0.26%	90,530	-0.69%	23,148	-0.26%	15,387	-0.26%
109	1,266,670	-1.23%	86,550	-0.29%	90,095	-0.98%	22,993	-1.08%	15,290	-3.29%
110	1,255,330	-1.76%	85,837	-1.13%	89,558	-1.35%	22,797	-1.70%	15,184	-1.74%
111	1,245,239	-2.17%	85,370	-1.80%	88,666	-2.06%	22,755	-1.70%	15,120	-1.73%
112	1,239,048	-2.18%	84,643	-2.20%	88,046	-2.27%	22,656	-1.47%	15,055	-1.53%
113	1,225,675	-2.36%	83,588	-2.62%	87,370	-2.44%	22,378	-1.84%	14,861	-2.12%
平均		-1.80%		-1.30%		-1.63%		-1.34%		-1.78%

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 113 年底年齡層人口統計，全縣 65 歲以上人口比例占總人口之 19.47%，鹿港鎮 65 歲以上的人口比例達 17.82% 已邁入高齡社會。特定區內之高齡人口數相對較少，占總人口之 16.11%，然亦達高齡化社會。

表 3-2 113 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		特定區內	
0-14 歲	142,804	11.65%	11,228	13.43%	10,164	11.63%	2,725	12.18%	1,881	12.66%
15-64 歲	843,947	68.86%	57,462	68.74%	62,006	70.97%	16,015	71.57%	10,586	71.24%
65 歲以上	238,924	19.49%	14,898	17.82%	15,200	17.40%	3,638	16.26%	2,394	16.11%
合計	1,225,675	100.00%	83,588	100.00%	87,370	100.00%	22,378	100.00%	14,861	100.00%

資料來源：彰化縣政府民政處人口統計資料，本案彙整。

113 年彰化縣人口扶養比為 45.23%，即每百位青壯年人口所扶養的依賴人口約為 45 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 108 年的 124.66% 提升至 113 年的 167.31%，而特定區範圍內之老化指數 127.28%，雖低於全縣及周邊鄉鎮平均，惟平均每年以 9.19% 增加，顯見其人口高齡化現象逐漸加劇。

表 3-3 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
108	40.40%	124.66%	41.42%	95.72%	36.43%	100.66%	36.09%	91.66%	36.89%	87.21%
109	41.42%	131.73%	42.35%	102.52%	37.63%	108.35%	36.81%	99.23%	37.65%	94.25%
110	42.47%	140.28%	43.25%	108.83%	38.76%	117.38%	37.52%	107.89%	38.40%	102.01%
111	43.09%	147.93%	43.96%	115.10%	39.24%	126.00%	38.35%	113.29%	39.15%	108.21%
112	44.07%	156.62%	44.48%	122.93%	40.12%	136.32%	38.53%	122.97%	39.39%	117.19%
113	45.23%	167.31%	45.47%	132.69%	40.91%	149.55%	39.73%	133.50%	40.38%	127.28%
年均成長率	2.39%	6.84%	1.96%	7.72%	2.46%	9.71%	2.02%	9.13%	1.89%	9.19%

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 113 年底各年齡層人口統計，國小學齡人口占總人口之 5.20%，國中學齡人口占總人口之 2.39%，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 5.74%，平均國中學齡人口占總人口之 2.66%。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 1.65% 減少；鹿鳴國中則以 3.79% 的速度減少，目前二校學生數合計 1,418 人。

表 3-4 113 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	1,225,675	63,796	5.20%	29,328	2.39%
彰化市	223,689	14,119	6.31%	6,111	2.73%
鹿港鎮	83,588	5,312	6.35%	2,274	2.72%
和美鎮	87,370	4,493	5.14%	2,271	2.60%
秀水鄉	37,773	1,900	5.03%	957	2.53%

資料來源：彰化縣政府民政處人口統計資料，本案彙整。

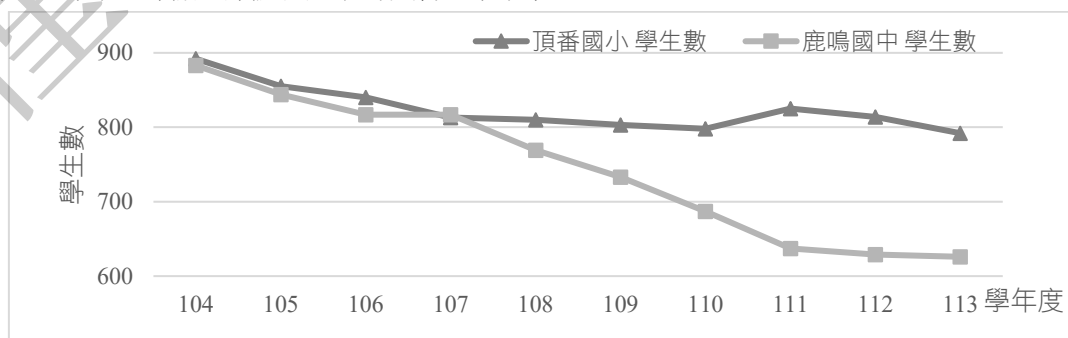


圖 3-9 近十年頂番國小與鹿鳴國中學學生數變化統計圖

二、產業結構特性

（一）彰化縣產業特性

彰化縣 110 年工業及服務業之全年生產總額計 1 兆 3,663 億元，其中工業部門 1 兆 654 億元，約占全縣生產總額七成八，較服務業部門（3,009 億元）高出 7,645 億元；又 110 年生產總額較上次普查增加 3,402 億元，其中工業部門 5 年間增加 33.9%，至服務業部門則增加 30.4%，成長甚為明顯。

表 3-5 彰化縣 110 年工業及服務業場所單位經營概況 單位：家、人、百萬元、%

大類行業別	年底場所 單位數	占比	年底從業 員工人數	占比	全年生 產總額	占比
礦業及土石採取業	5	0.01	97	0.02	813	0.06
製造業	19,228	25.5	224,240	53.54	964,553	70.60
電力及燃氣供應業	244	0.32	1,439	0.34	26,321	1.93
用水供應及污染整治業	373	0.49	2,010	0.48	11,338	0.83
營建工程業	6,308	8.36	19,210	4.59	62,370	4.57
批發及零售業	26,879	35.64	74,825	17.87	91,428	6.69
運輸及倉儲業	1,338	1.77	6,684	1.60	19,367	1.42
住宿及餐飲業	6,154	8.16	19,186	4.58	20,998	1.54
出版影音及資通訊業	328	0.43	1,687	0.40	8,833	0.65
金融及保險業、強制性社會安全業	1,344	1.78	10,643	2.54	64,525	4.72
不動產業	1,496	1.98	3,960	0.95	16,109	1.18
專業、科學及技術服務業	1,733	2.3	5,341	1.28	8,641	0.63
支援服務業	975	1.29	6,386	1.52	6,450	0.47
教育業	1,235	1.64	7,402	1.77	5,133	0.38
醫療保健及社會工作服務業	1,449	1.92	25,314	6.04	48,040	3.52
藝術、娛樂及休閒服務業	1,010	1.34	2,310	0.55	2,268	0.17
其他服務業	5,316	7.05	8,072	1.93	9,065	0.66
總計	75,415	100.00	418,806	100.00	1,366,252	100.00

資料來源：彰化縣 110 年工業及服務業普查初步統計結果概況，縣政統計通報，112 年 12 月。

1、各行業發展特性

彰化縣生產總額以製造業為大宗，再按中行業細分，110 年場所單位之生產總額以「金屬製品製造業」最高計 1,673 億元（占全縣 12.24%），「其他運輸工具及其零件製造業」914 億元（占全縣 6.69%）次之，其餘較高者依序為「化學

材料及肥料製造業」(807 億元、占全縣 5.90%)、「基本金屬製造業」(795 億元、占全縣 5.82%)、「機械設備製造業」(729 億元、占全縣 5.34%)，及「紡織業」716 億元(占全縣 5.24%)，上開 6 類中行業之生產總額合計達 5,633 億元，占全縣 41.23%。

觀察全國 22 縣市資料，彰化縣 110 年製造業之全年生產總額居全國第 9 高，再按中行業細分，排名為全國前 3 者分別為：橡膠製品製造業(全國排名第 1 高)：生產總額 443 億元，占全國該業之 32.68%；其他運輸工具及其零件製造業(全國排名第 2 高)：生產總額 914 億元，占全國該業之 18.23%；紡織業(全國排名第 2 高)：生產總額 716 億元，占全國該業之 20.96%；家具製造業(全國排名第 2 高)：生產總額 249 億元，占全國該業之 23.53%；皮革、毛皮及其製品製造業(全國排名第 3 高)：生產總額 968 億元，占全國該業之 19.45%；汽車及其零件製造業(全國排名第 3 高)：生產總額 379 億元，占全國該業之 7.03%。

2、各區域產業發展特性

彰化縣 110 年年底工業及服務業場所單位家數、從業員工人數及全年生產總額，按行政區域分，前 4 大地區均為彰化市、鹿港鎮、和美鎮及員林市，相關統計數值合計皆占本縣近 5 成。

觀察各行政區資料，全縣 110 年底場所單位家數計 75,415 家，其中以彰化市 16,169 家(占 21.44%)最多，員林市 8,327 家(占 11.04%)次之，和美鎮 6,476 家(占 8.59%)再次之，鹿港鎮 5,969 家(占 7.91%)居第 4 位，上開市鎮之場所單位家數合計占全縣 48.98%。

觀察從業人數資料，全縣 110 年底從業員工人數計 418,806 人，其中以彰化市 81,049 人(占 19.35%)最多，鹿港鎮 45,211 人(占 10.80%)次之，和美鎮 38,835 人(占 9.27%)再次之，第 4 位為員林市 36,339 人(占 8.68%)，前 4 大行政區之從業員工人數合計占本縣 48.10%。

110 年全縣全年生產總額計 1 兆 3,663 億元，按行政區分，以彰化市 2,401 億元(占 17.58%)最多，鹿港鎮 1,712 億元(占 12.53%)次之，和美鎮 1,215 億元(占 8.89%)再次之，員林市 793 億元(占 5.80%)居第 4 位，4 個地區之生產總額合計占全縣 44.80%。

觀察全國各鄉(鎮、市、區)資料並按中行業細分，彰化縣各行政區 110 年

之生產總額居全國之冠者，計有和美鎮（紡織業 210 億元，占全國 6.2%）、大村鄉（橡膠製品製造業 167 億元，占全國 12.3%）及鹿港鎮（家具製造業 79 億元，占全國 7.4%），另福興鄉之「皮革、毛皮及其製品製造業」生產總額計 61 億元（占全國 12.0%），排名第 3 高。

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：110 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 105 年至 110 年鹿港鎮工商從業員工人數從 39,576 人增加至 45,211 人，增加 14.24%；和美鎮之從業員工人數從 36,609 人增加至 38,835 人，增加 6.08%，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	105 年（人）	110 年（人）	增加率
彰化市	76,361	81,049	6.14%
鹿港鎮	39,576	45,211	14.24%
大村鄉	16,509	18,199	10.24%
線西鄉	8,496	9,927	16.84%
秀水鄉	14,473	16,173	11.75%
和美鎮	36,609	38,835	6.08%
全縣	384,420	418,806	8.94%

資料來源：110 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、和美鎮為工商業前三大集中地，依「110 年工業及服務業普查」統計資料，鹿港、和美地區製造業之年底場所單位數合計為 4,535 家，占全縣製造業總場所單位數之 24%；其年底從業員工人數則合計約 51,551 人，占全縣製造業總從業員工人數之 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，出口比例占整體產值超過七成（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。

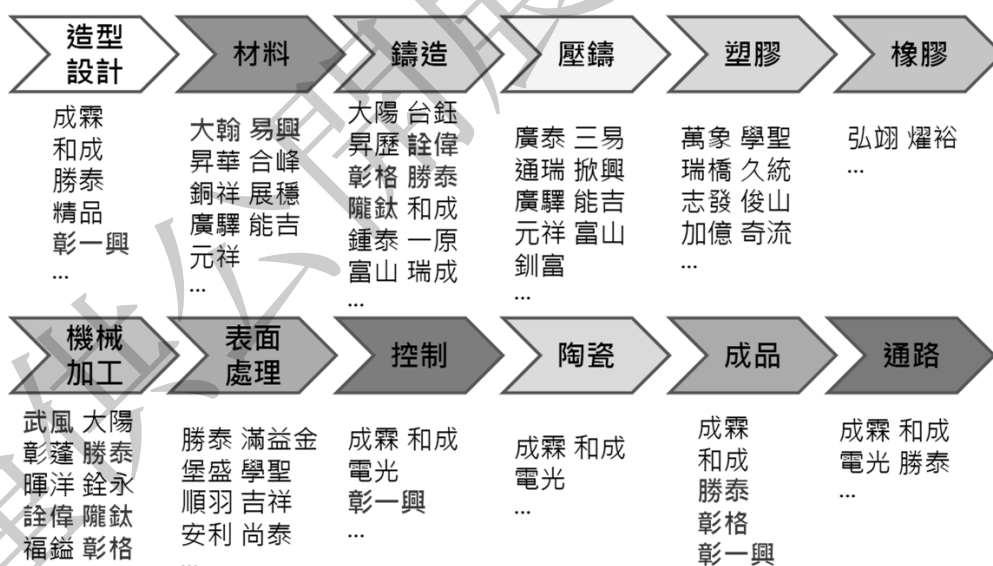


圖 3-10 水五金產業鏈結構示意圖

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（109-113）資料顯示，水五金產業生產值年平均達新台幣 799 億元，銷售值年平均達 813 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	109	110	111	112	113	年平均
生產值	液體用泵	140	166	192	173	183	171
	真空泵	15	15	14	13	15	14
	鼓風機	16	17	17	15	14	16
	空氣壓縮機	41	48	46	47	51	46
	冷媒壓縮機	38	47	44	37	42	41
	其他泵、壓縮機及零組件	59	74	85	92	61	74
	青銅、黃銅製閥	39	51	49	45	52	47
	其他金屬閥	103	117	137	121	108	117
	閥及水龍頭零件	237	303	299	254	265	272
	總計	689	838	881	798	789	799
銷售值	液體用泵	140	165	190	176	183	171
	真空泵	15	15	14	12	14	14
	鼓風機	16	17	17	15	14	16
	空氣壓縮機	42	47	46	46	51	46
	冷媒壓縮機	38	45	44	37	39	41
	其他泵、壓縮機及零組件	60	75	87	93	63	76
	青銅、黃銅製閥	39	51	48	44	51	47
	其他金屬閥	112	128	147	131	119	127
	閥及水龍頭零件	248	304	290	263	270	275
	總計	710	848	883	818	804	813

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：工業產銷動態調查產品統計，經濟部統計處，114 年。

依經濟部國際貿易署近五年（109-113）資料顯示，水五金產業年均出口值為 12.71 億美元（整體外銷占 6 成），且年均成長為 5.74%。

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）。

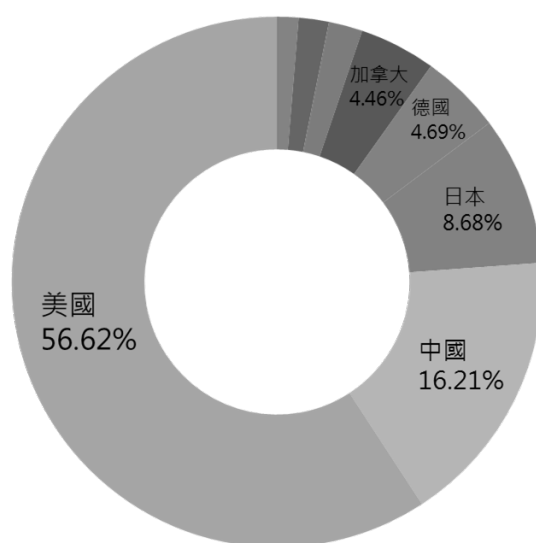


表 3-9 近五年水五金產業出口值彙整一覽表

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%
其他鋼鐵製衛生設備及其零件	73249000006	0.97	1.06	1.01	0.79	0.90	4.72	0.94	-1.77
銅製衛生設備及其零件	74182000008	1.15	1.48	1.40	1.03	1.10	6.17	1.23	-1.08
鋁製衛生設備及其零件	76152000009	0.02	0.03	0.03	0.03	0.04	0.14	0.03	16.80
止回（不回流）閥	84813000006	0.43	0.53	0.57	0.49	0.47	2.48	0.50	2.37
其他第 8481 節所屬之貨品	84818090006	6.16	7.60	8.84	9.34	8.03	39.98	8.00	7.60
水龍頭	84818010003	1.27	2.14	1.95	1.87	1.68	8.92	1.78	7.97
減壓閥	84811000000	0.12	0.20	0.28	0.16	0.22	0.99	0.20	19.96
不銹鋼製污水槽及洗面盆	73241000003	(0.00)	0.01	(0.00)	(0.00)	0.01	0.02	(0.00)	29.49
鋁製衛生設備及其零件	76152000009	0.02	0.03	0.03	0.03	0.04	0.14	0.03	16.80
浴盆，不論是否搪瓷之鑄鐵製者	73242100000	(0.00)	(0.00)	(0.00)	(0.00)	(0.00)	(0.00)	(0.00)	35.84
其他鋼鐵製浴盆	73242900002	(0.00)	(0.00)	(0.00)	(0.00)	(0.00)	(0.00)	(0.00)	-21.35
合計	-	10.15	13.07	14.12	13.74	12.48	63.56	12.71	5.74

註：(0.00)表示金額換算為小數點後三位。

資料來源：中華民國進出口貿易統計，經濟部國際貿易署，114 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。

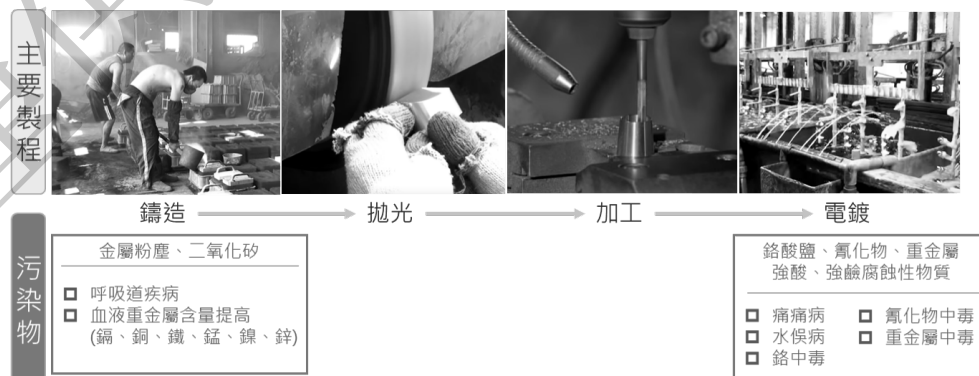


圖 3-11 水五金製程及污染物情形示意圖

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，占台灣出口比重達 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。

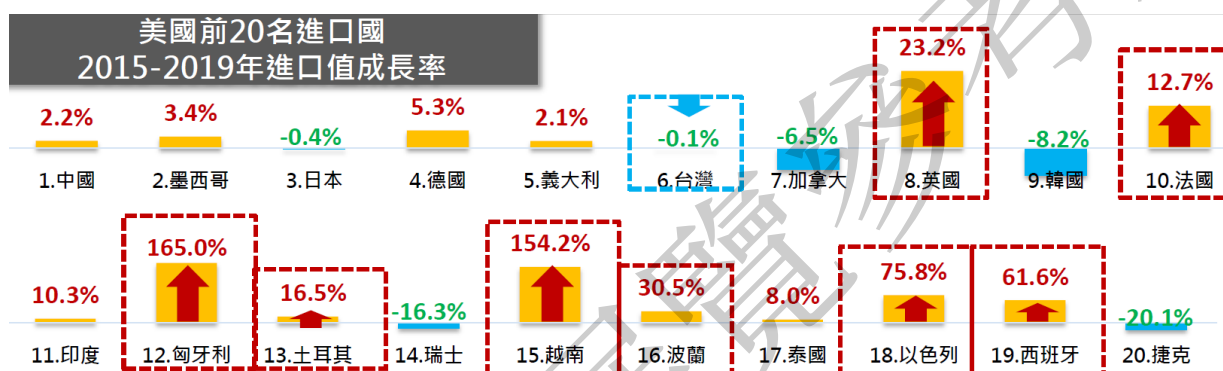


圖 3-12 近五年美國前 20 名水五金進口值成長率示意圖

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。

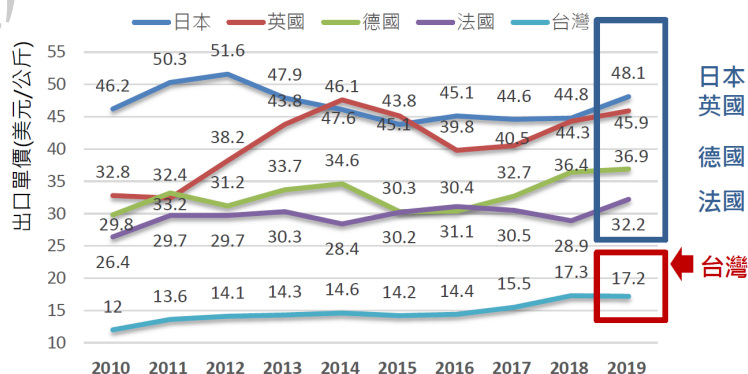


圖 3-13 近十年世界各國水五金出口單價示意圖

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。

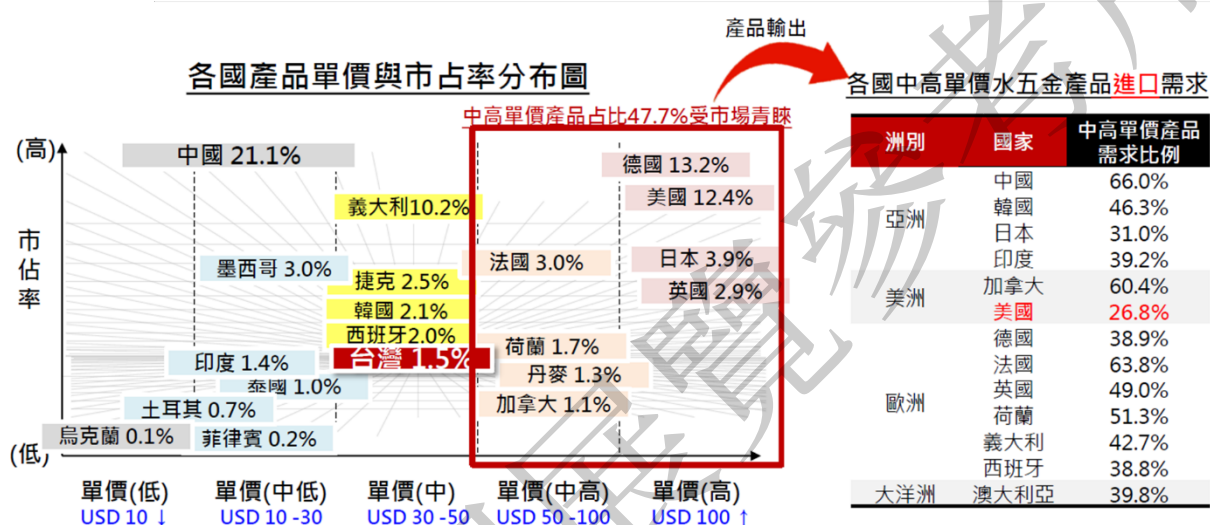


圖 3-14 臺灣水五金產品市場定位示意圖

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

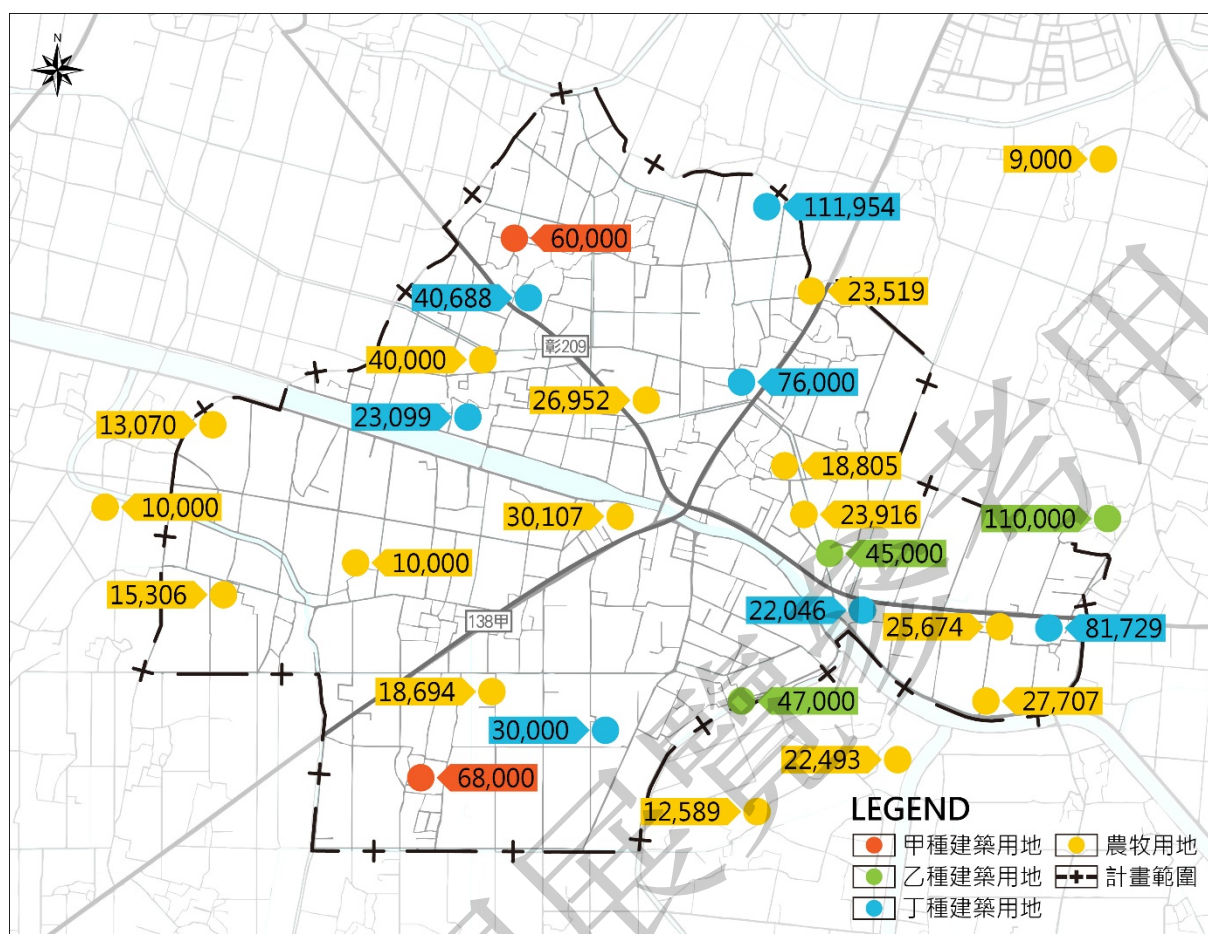
(一) 特定區內土地交易行情

依內政部不動產交易實價登錄統計資料，特定區內近一年(113 年 3 月至 114 年 3 月)土地成交案例，農牧用地共 12 筆，平均成交單價約為 5.7 萬元/坪；丁種建築共 2 筆，平均成交單價約為 7.3 萬元/坪；甲種建築用地平均成交單價約為 13.2 萬元/坪；乙種建築用地平均成交單價約為 13.9 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(111 年 3 月至 114 年 3 月)土地成交案例，工業區平均單價約 17.5 萬元/坪，

鄰近特定區之住宅區平均單價約 26.5 萬元/坪。



(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，近三年特定區周邊四鄉鎮之住宅區平均區段地價介於 7.4~12.0 萬元/坪，若以鹿港、和美之平均值約 7.8 萬元/坪；另，鹿港及和美工業區平均區段地價介於 5.6~6.3 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)			
	111.3.31	112.3.31	113.3.31	平均	111.3.31	112.3.31	113.3.31	平均
彰化市	35,816	36,056	37,016	36,296	26,916	26,991	26,575	26,827
鹿港鎮	22,773	23,021	22,152	22,649	16,716	17,063	17,359	17,046
和美鎮	24,450	24,461	24,517	24,476	19,408	19,427	18,116	18,984
秀水鄉	25,170	25,243	23,839	24,751	14,842	14,957	14,855	14,885

資料來源：都市地價指數，中華民國內政部地政司，113 年 7 月。

第四節 土地編定與權屬

一、非都市使用分區及用地編定

特定區內多為一般農業區，面積為 723.52 公頃，占全區 92.21%，其餘為鄉村區、特定農業區與其他分區；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 550.05 公頃為最多，約占總面積之 70.10%，其次為水利用地，面積為 67.60 公頃，占總面積 8.62%。

表 3-11 特定區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	4.57	0.58
一般農業區	723.52	92.21
鄉村區	53.88	6.87
其他	2.69	0.34
總計	784.66	100.00

表 3-12 特定區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	26.27	3.35
乙種建築用地	50.34	6.42
丁種建築用地	23.46	2.99
農牧用地	550.05	70.10
交通用地	54.26	6.92
水利用地	67.60	8.62
遊憩用地	0.19	0.02
國土保安用地	1.67	0.21
殯葬用地	2.23	0.28
特定目的事業用地	4.43	0.56
養殖用地	1.47	0.19
其他	2.69	0.34
總計	784.66	100.00

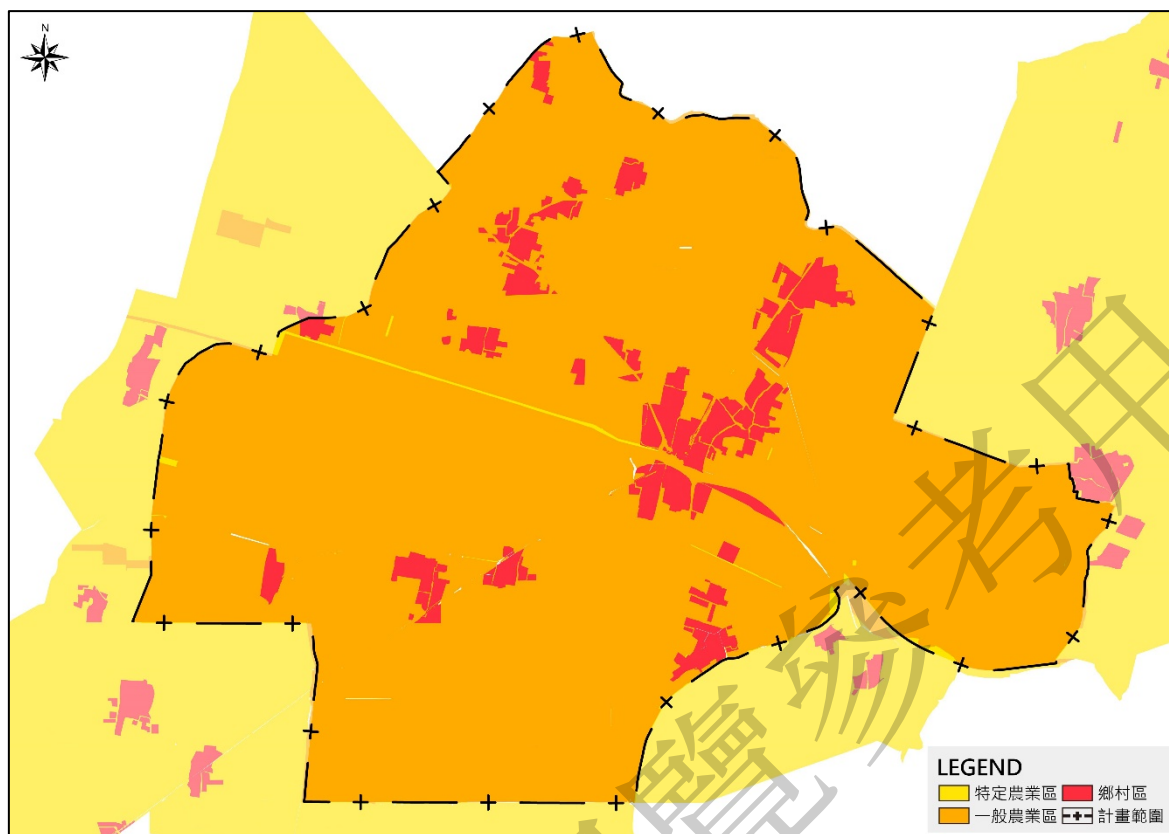


圖 3-16 特定區非都市土地使用分區圖

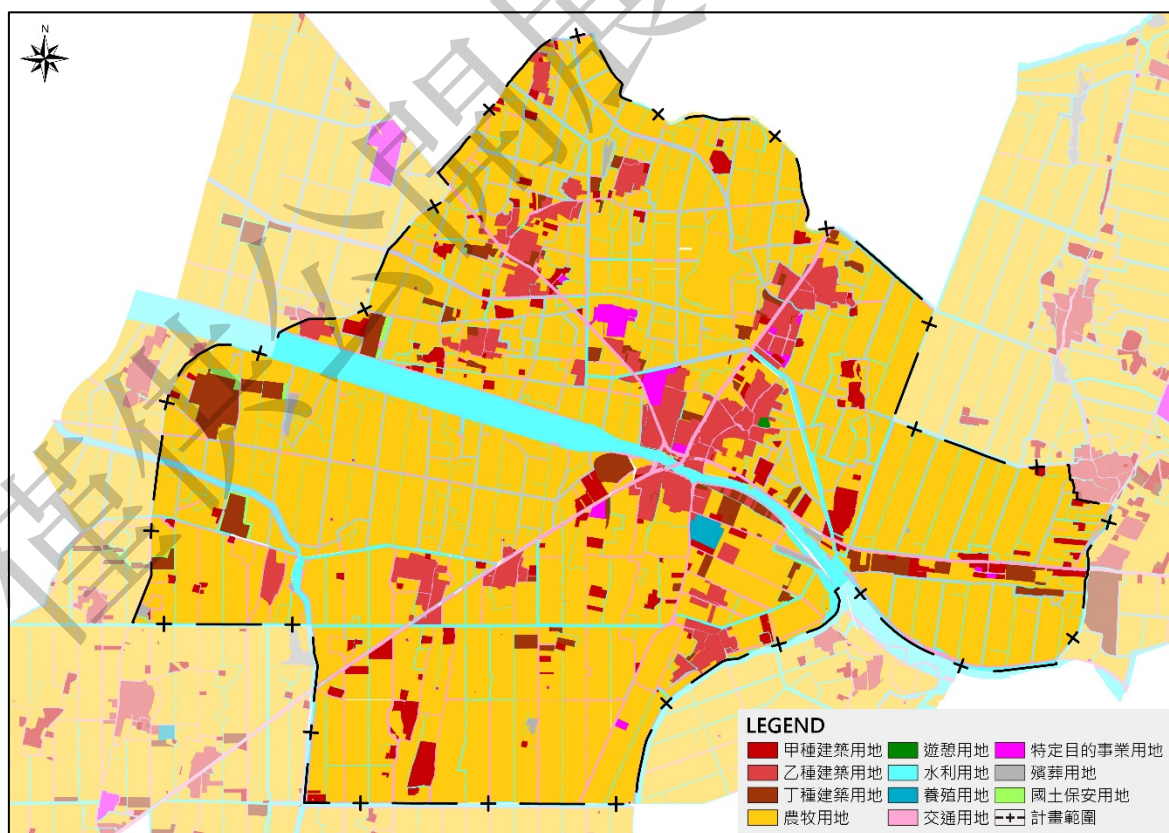


圖 3-17 特定區非都市土地編定圖

二、土地權屬

特定區內共包含 10 個地段，分屬鹿港、和美二鄉鎮，其中私有土地面積約 650.11 公頃，占總面積 82.85%；公有土地面積約為 132.12 公頃，占總面積約 16.84%。

表 3-13 土地權屬統計表

權屬	面積(公頃)	比例(%)
公有	132.12	16.84
私有	650.11	82.85
其他	2.43	0.31
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。

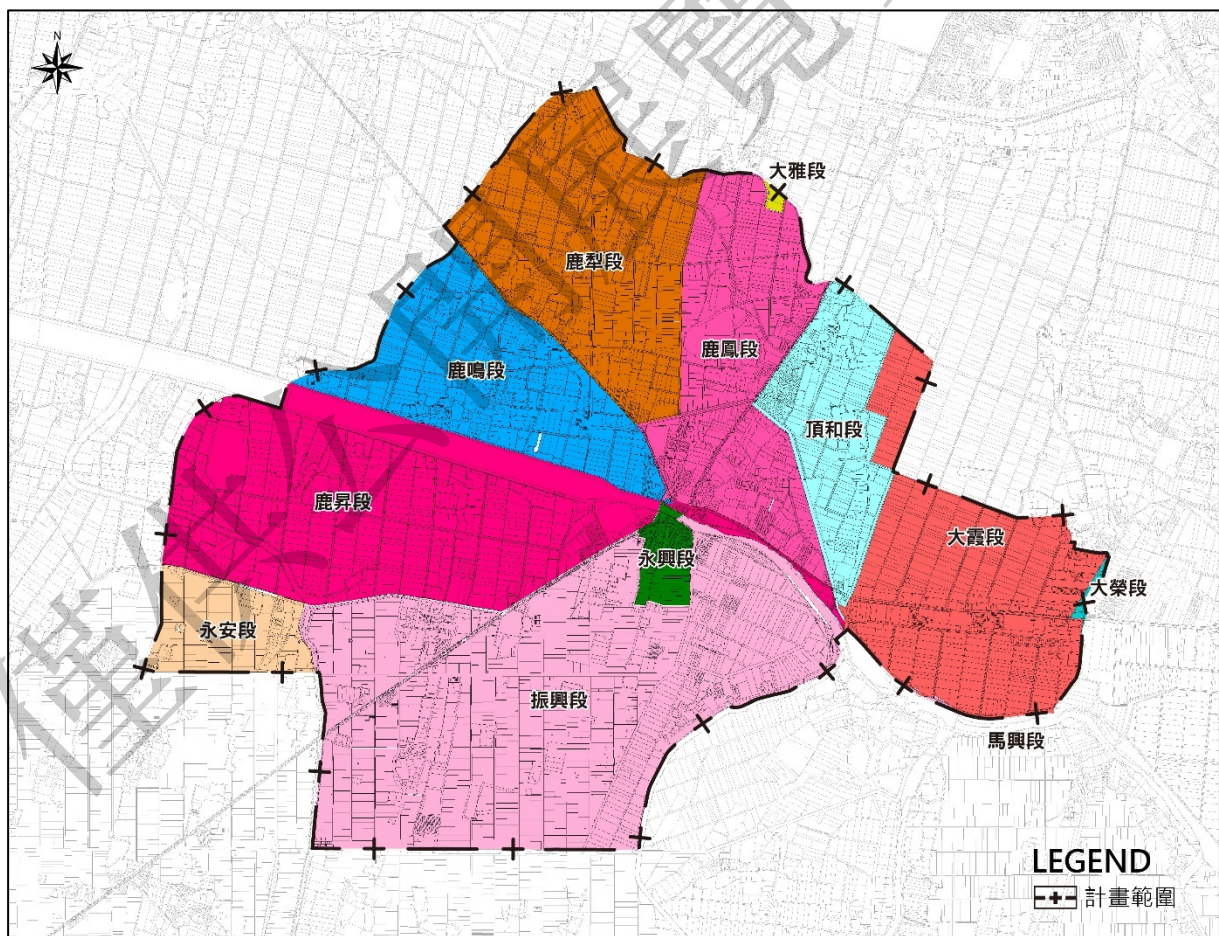


圖 3-18 特定區地段分布示意圖

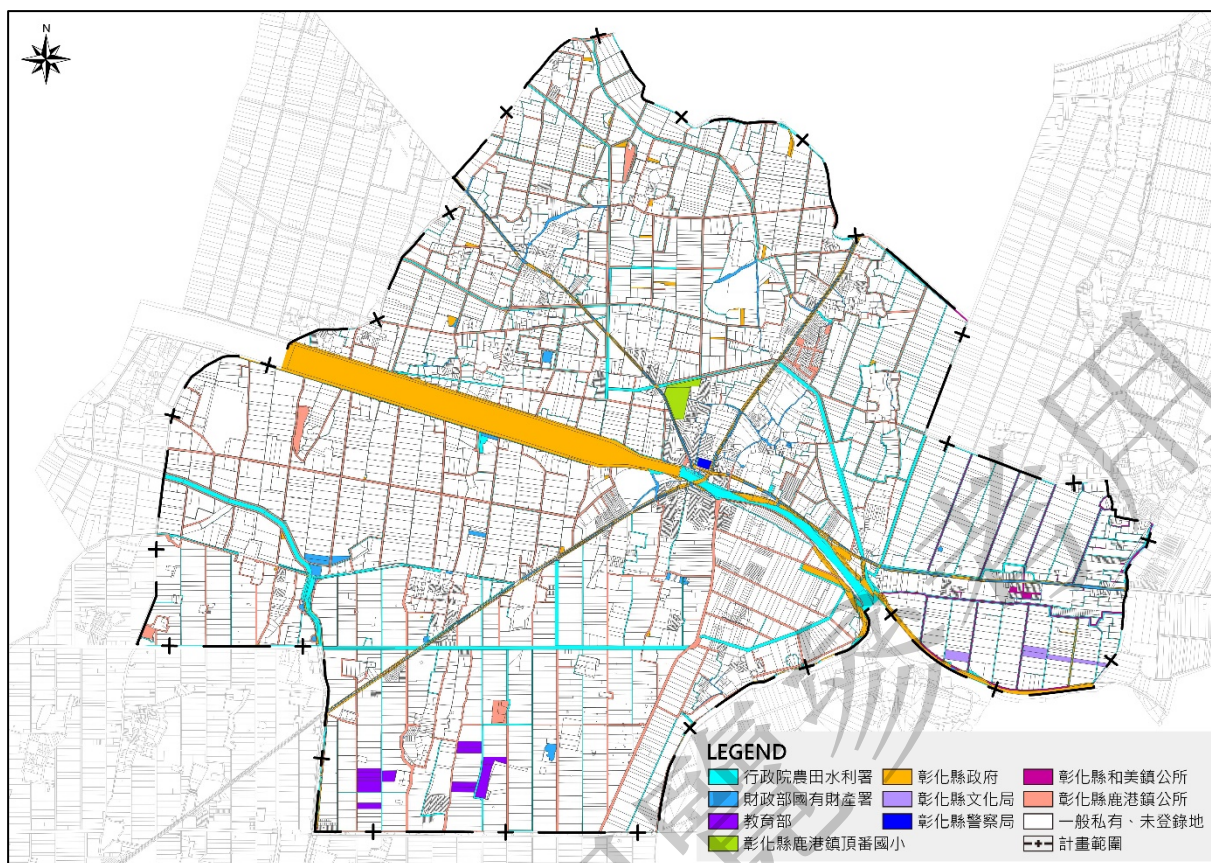


圖 3-19 特定區權屬分布示意圖

第五節 土地使用

一、基地暨周邊土地使用現況

特定區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	381.34	48.60	其他建築使用	8.05	1.03
商業使用	5.44	0.69	森林使用	2.07	0.26
住宅使用	92.42	11.78	交通使用土地	71.99	9.17
製造業使用	116.27	14.82	水利使用土地	24.82	3.16
倉儲使用	19.66	2.51	公共設施使用	3.61	0.46
宗教使用	3.53	0.45	遊憩使用	2.45	0.31
殯葬設施使用	12.14	1.55	其他使用	40.87	5.21
合 計				784.66	100.00

資料來源：110 年國土利用調查，內政部國土測繪中心；本案調查。

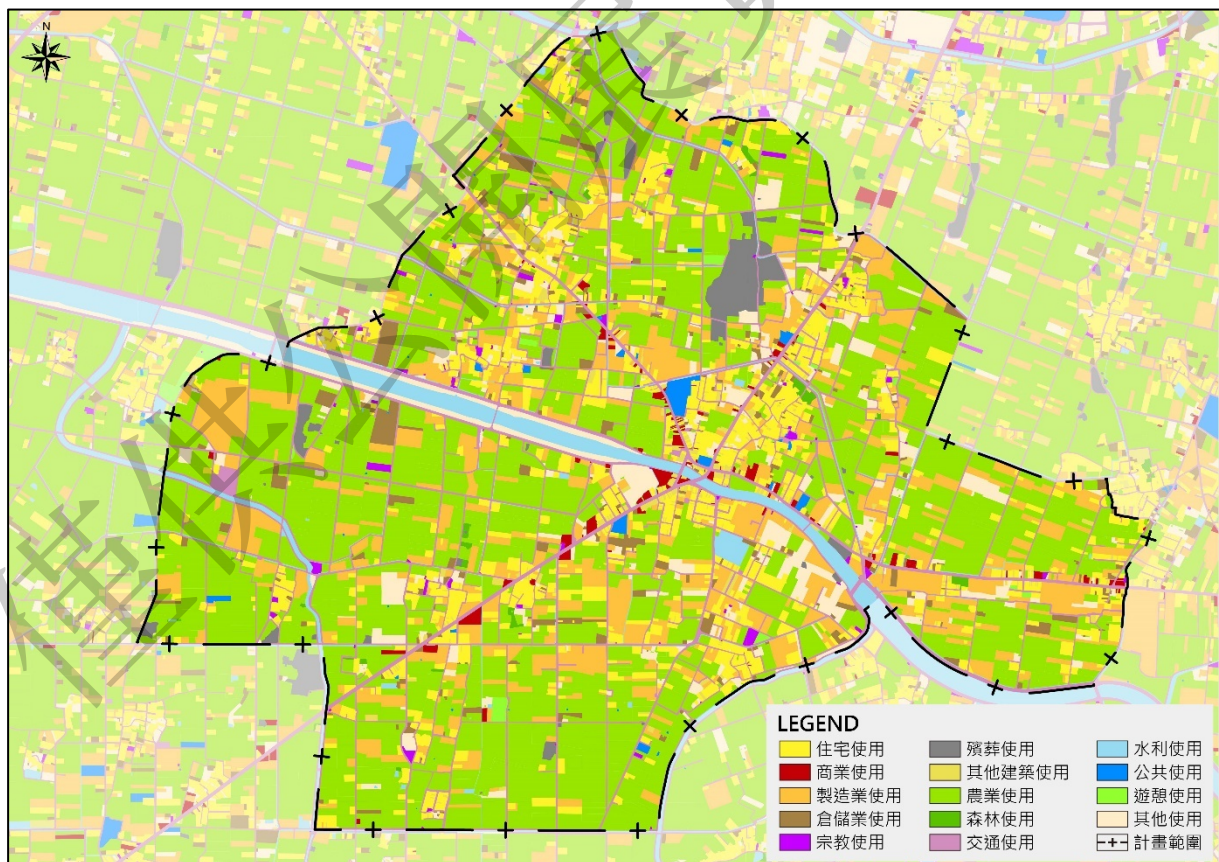


圖 3-20 土地使用現況示意圖

二、基地暨周邊公共設施現況

特定區現仍為非都市土地，故尚未有公共設施用地之劃設。然而因區域發展悠久，區內尚有眾多公共設施用地性質之使用，故盤點該設施區位，作為公共設施用地劃設參考。

表 3-15 特定區內公共設施一覽表

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



圖 3-21 特定區與周邊公共設施位置示意圖

特定區內尚存多處公墓，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：

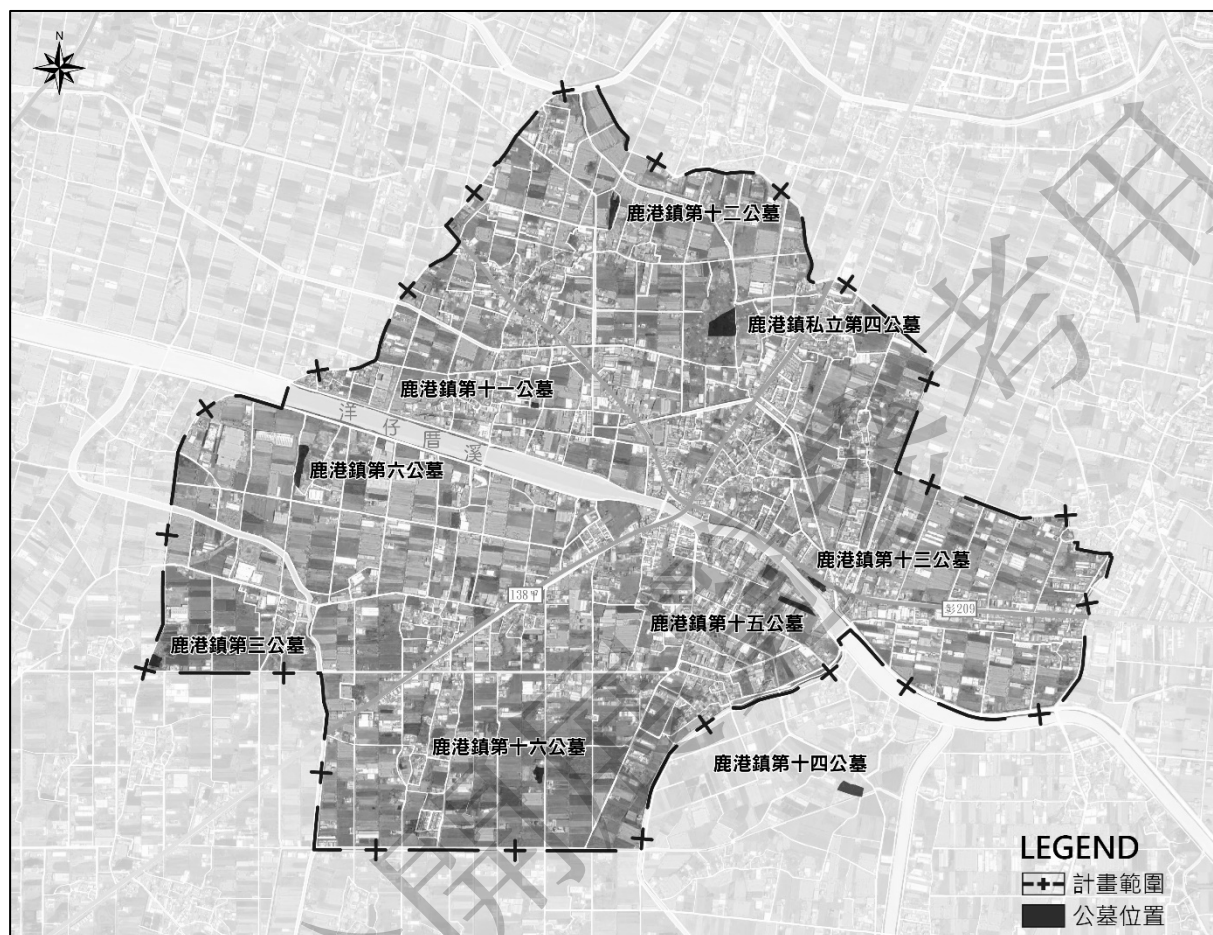


圖 3-22 特定區與周邊公墓位置示意圖

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

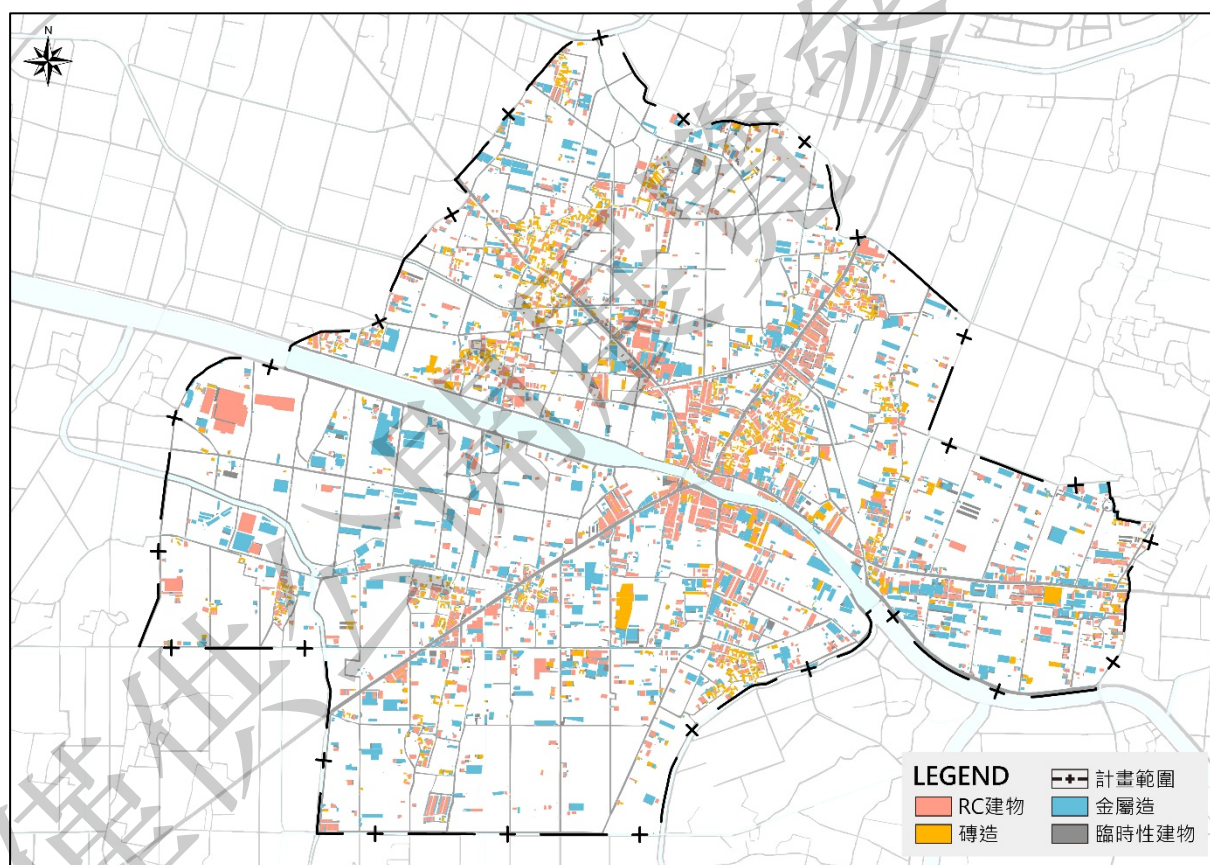


圖 3-23 建築結構分布示意圖

(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

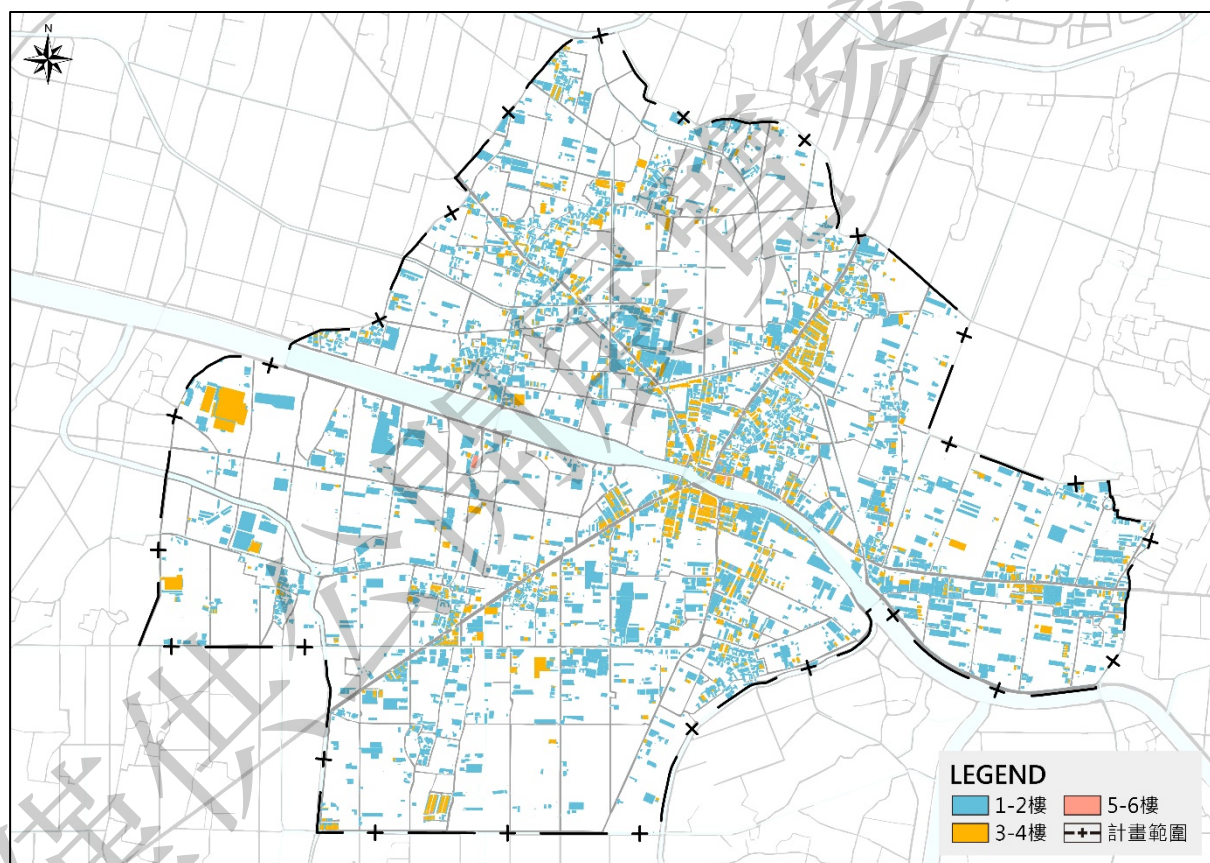


圖 3-24 建築樓層分布示意圖

(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

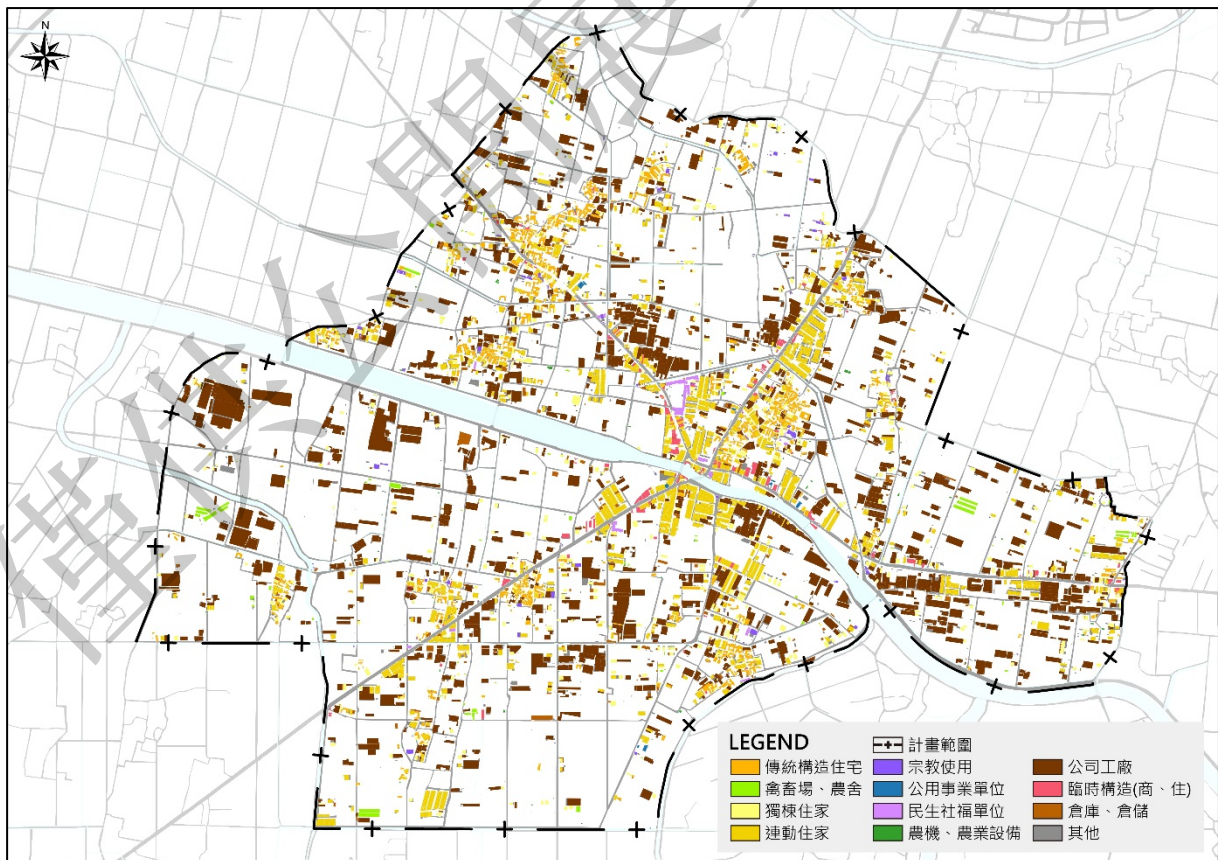


圖 3-25 建築類型分布示意圖

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，區內有 1 家寺廟登記(三元宮)、2 家補辦登記寺廟(慈靈宮、紫竹寺)，其中占地面積超過 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

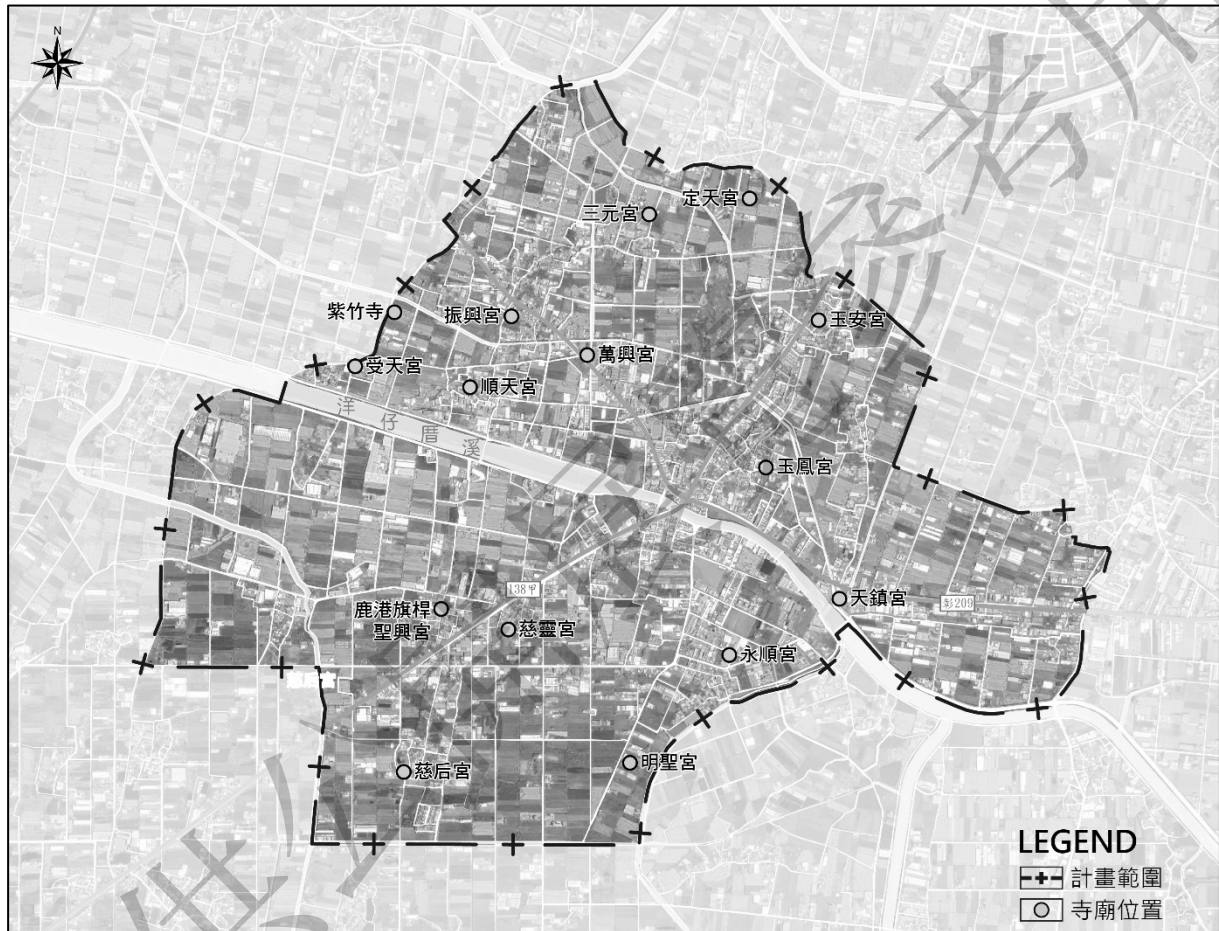


圖 3-26 特定區內廟宇位置示意圖

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、工廠使用情形

(一) 彰北 5 鄉鎮市工廠登記分析

彰北 5 鄉鎮市(彰化、鹿港、和美、秀水、線西)未登記列管工廠共 446 家，廠地面積 46.15 公頃，後續倘無法經由工輔法就地合法，則需要搬遷至其他合法廠地，包括本特定區之產業土地。

表 3-19 彰北 5 鄉鎮市工廠登記家數統計表

單位：家

登記類別	秀水鄉	和美鎮	鹿港鎮	彰化市	線西鄉	合計
合法登記工廠	<u>502</u>	<u>1,239</u>	<u>1,370</u>	<u>1,526</u>	<u>409</u>	<u>5,046</u>
特定登記工廠	<u>168</u>	<u>225</u>	<u>203</u>	<u>139</u>	<u>63</u>	<u>798</u>
納管工廠	<u>345</u>	<u>631</u>	<u>504</u>	<u>451</u>	<u>156</u>	<u>2,087</u>
未登列管工廠	<u>36</u>	<u>188</u>	<u>45</u>	<u>156</u>	<u>21</u>	<u>446</u>
總計	<u>1,051</u>	<u>2,283</u>	<u>2,122</u>	<u>2,272</u>	<u>649</u>	<u>8,377</u>

資料來源：彰化縣工廠空間地理資訊系統，彰化縣政府，113 年 3 月。

表 3-20 彰北 5 鄉鎮市工廠登記廠地面積統計表

單位：公頃

登記類別	秀水鄉	和美鎮	鹿港鎮	彰化市	線西鄉	合計
合法登記工廠	<u>28.31</u>	<u>82.38</u>	<u>583.88</u>	<u>72.91</u>	<u>375.51</u>	<u>1,143.00</u>
特定登記工廠	<u>37.65</u>	<u>49.25</u>	<u>49.86</u>	<u>34.30</u>	<u>13.45</u>	<u>184.52</u>
納管工廠	<u>64.25</u>	<u>112.88</u>	<u>101.85</u>	<u>73.62</u>	<u>28.74</u>	<u>381.35</u>
未登列管工廠	<u>4.26</u>	<u>19.72</u>	<u>7.54</u>	<u>10.89</u>	<u>3.73</u>	<u>46.15</u>
總計	<u>132.07</u>	<u>299.39</u>	<u>586.14</u>	<u>257.81</u>	<u>270.01</u>	<u>1,755.01</u>

資料來源：彰化縣工廠空間地理資訊系統，彰化縣政府，113 年 3 月。

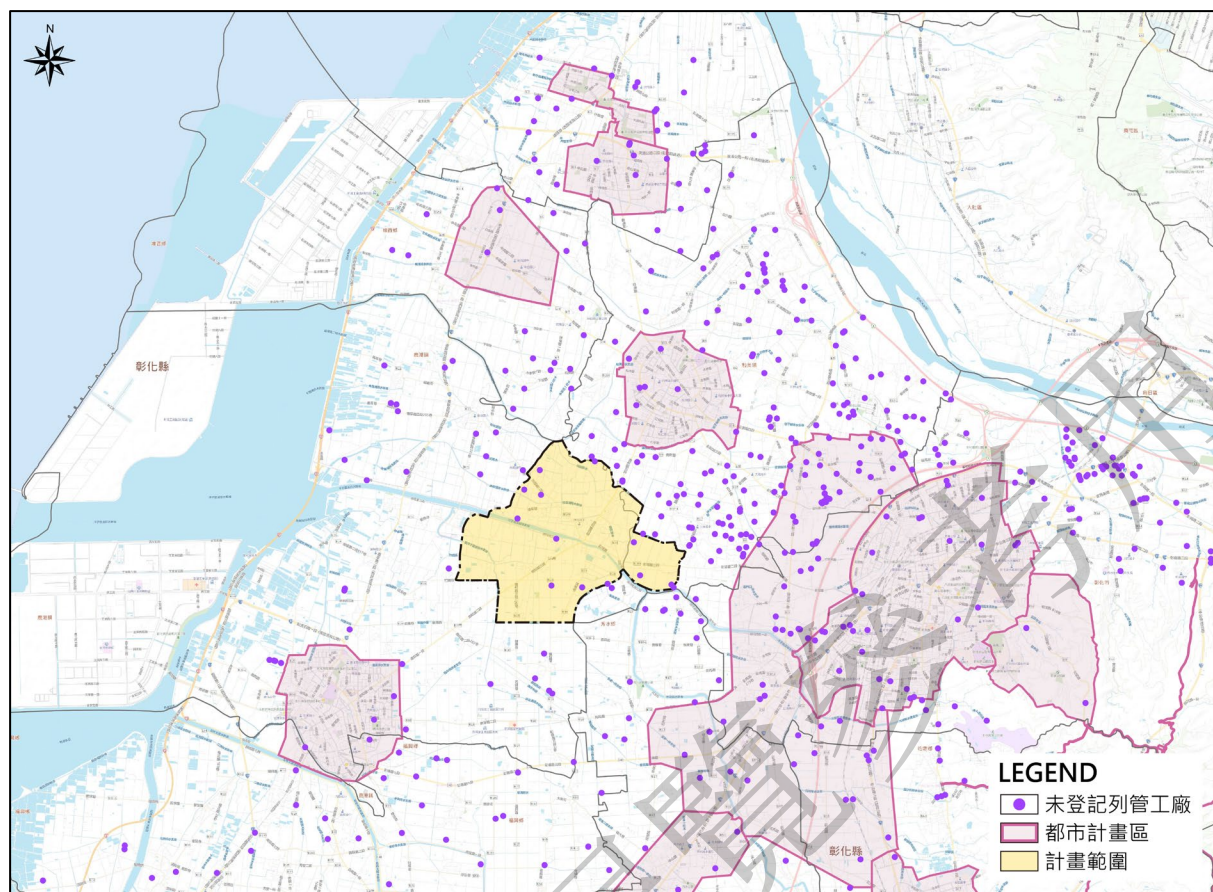


圖 3-27 彰北尚未納管之未登記工廠分布示意圖

(二) 工廠現況盤點

特定區內既有工廠家數共 748 家，登記工廠 405 家，進入工輔法體系之特定工廠、納管工廠共 331 家，廠地面積合計約 64.94 公頃，未登記工廠 12 家，廠地面積合計約 1.11 公頃；故特定區預計輔導之廠地面積合計約為 66.05 公頃，於目標年將轉為合法產業用地。特定區內之納管工廠，皆已於 113 年 3 月 19 日之期限內提出改善計畫，惟個別工廠完成改善計畫、取得特定工廠登記，至提出用地變更計畫之家數與面積，仍須以廠商、地主之意願與審議情形為準。

表 3-21 特定區內工廠登記類型統計表

項目	家數 (家)	廠地面積 (公頃)	廠房面積 (公頃)	平均每家廠地 面積 (公頃)	平均每家廠房 面積 (公頃)
合法登記工廠	405	21.22	11.46	0.05	0.03
特定登記工廠	133	30.29	26.87	0.23	0.20
納管工廠	198	34.66	27.84	0.18	0.14
未登記工廠	12	1.11	0.79	0.09	0.07
總計	748	87.27	66.96	0.12	0.09

資料來源：彰化縣工廠空間地理資訊系統，彰化縣政府，113 年 5 月，本案彙整。

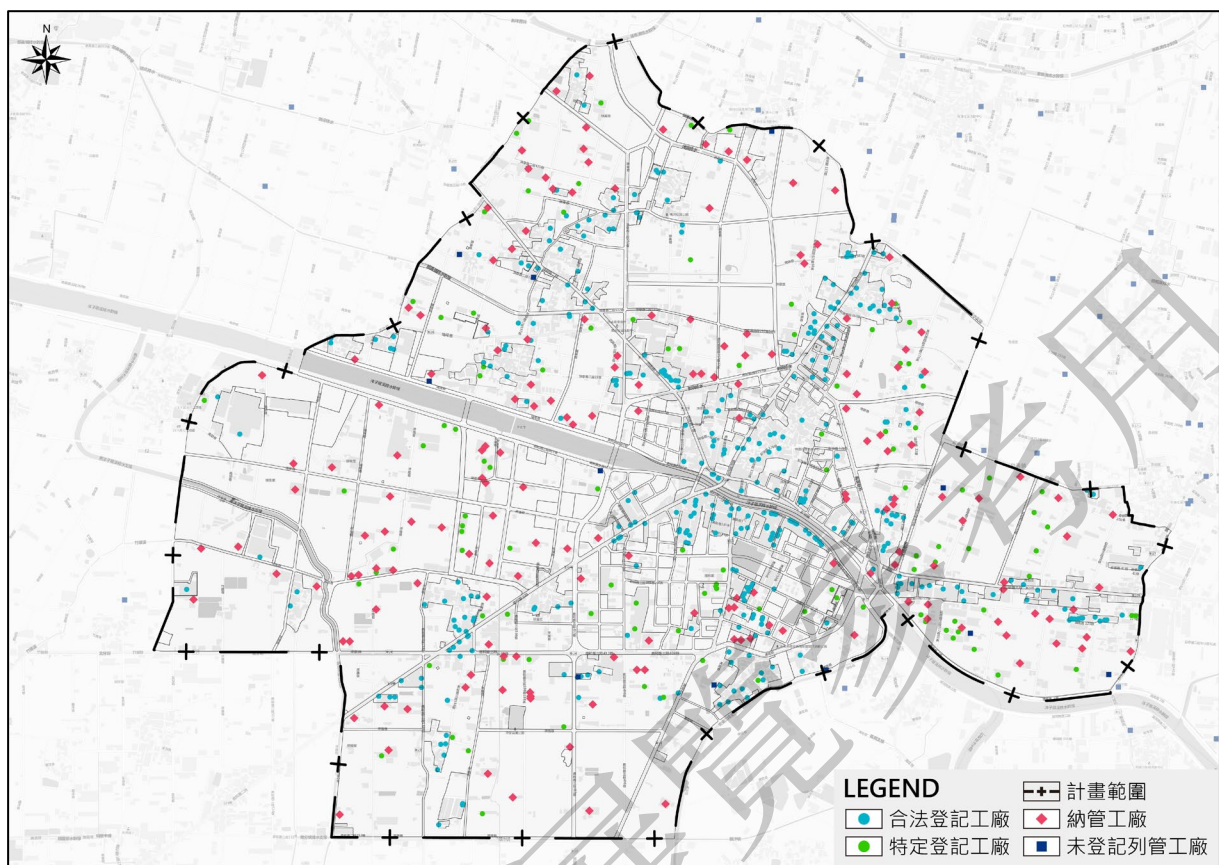


圖 3-28 特定區內工廠分布示意圖

資料來源：彰化縣工廠空間地理資訊系統，彰化縣政府，113 年 5 月；本案繪製。

七、土壤污染情形

統計至 114 年 2 月，特定區內污染場址共計 14 處面積合計約 1.32 公頃，以類型分析工廠 8 處、農地 6 處，以列管狀態分類公告為控制場址 9 處、公告為整治場址 5 處，相關整治期程皆由主管機關列管在案，分布情形詳下圖。

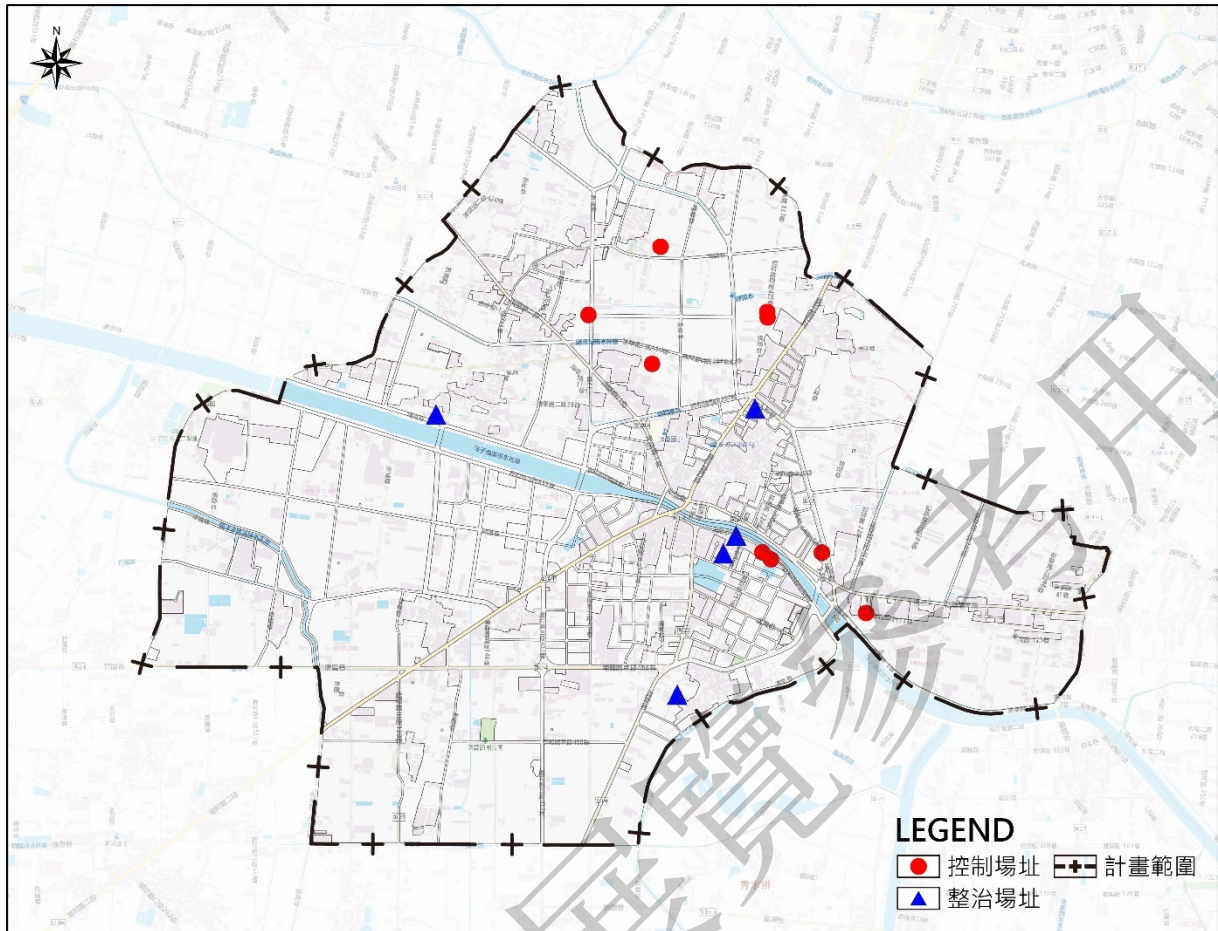


圖 3-29 土壤污染情形分布示意圖

八、污水排放情形

統計至 112 年 8 月，特定區內領有水污染防治許可之事業共 18 家廠商，其中多為已領有工廠登記與特定工廠登記之電鍍業、金屬表面處理業工廠，僅 1 間為水泥業。其事業污水多為鉻系(含鉻)廢水、氰系(含氰)廢水、鎳系廢水、酸鹼廢水等種類，經廠內處理達各行業放流水標準後，排放至洋仔厝溪，排放量合計約 1,252.15 立方公尺/日。

九、廢棄物清運情形

特定區內目前領有事業廢棄物許可證共 40 家廠商，其中 34 家於 111 年有申報紀錄，全年共產出 994.66 公噸廢棄物，主要為廢鑄砂、電鍍製程之廢水處理污泥、廢銅、事業活動產生之一般性垃圾與無機性污泥等 5 類廢棄物，占總重量之 91.60%，以製程分析，以銅鑄造製造程序、廢水處理程序與非製造程序產出類別，占總重量之 89.86%。

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。

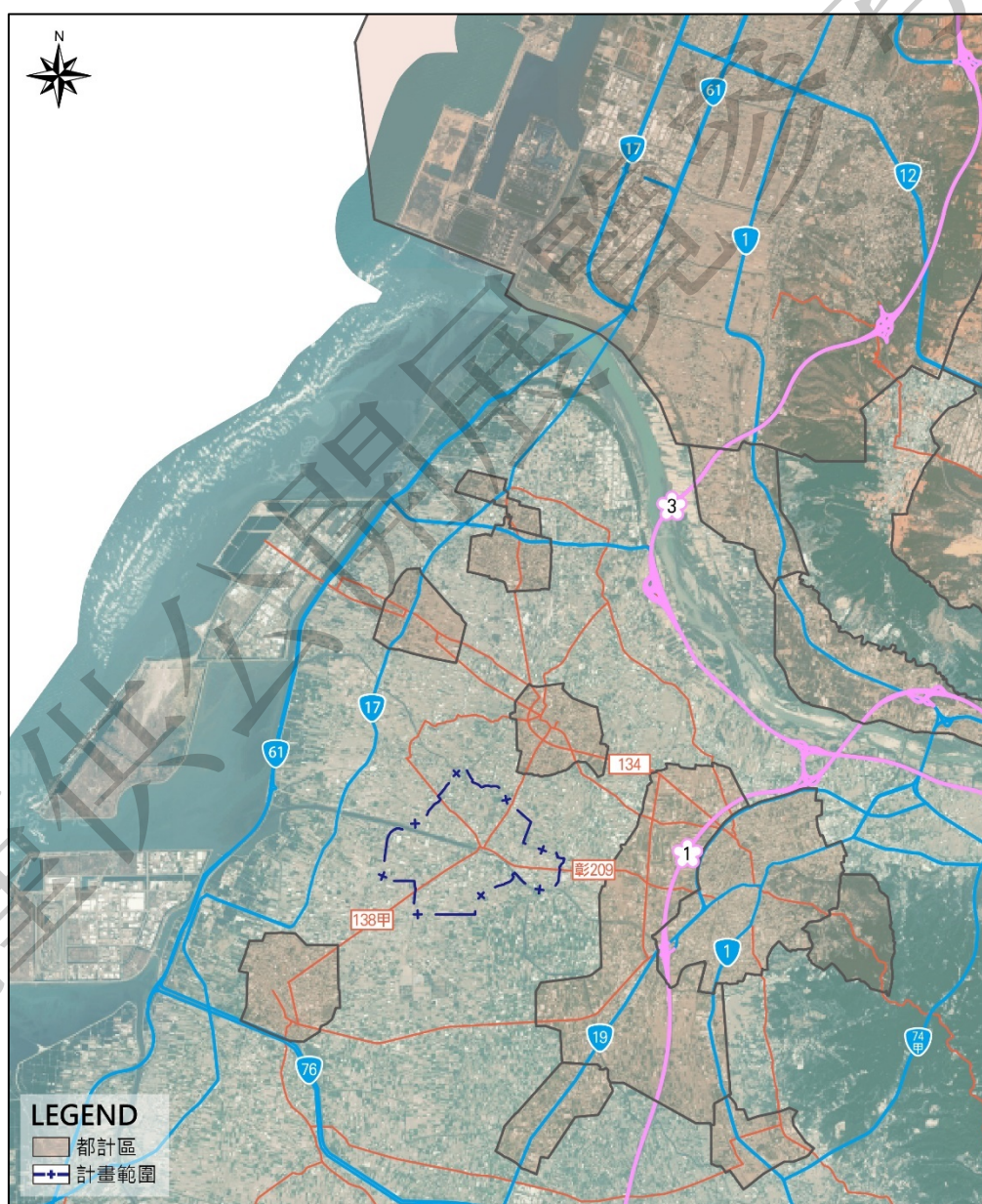


圖 3-30 區域交通系統示意圖

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。

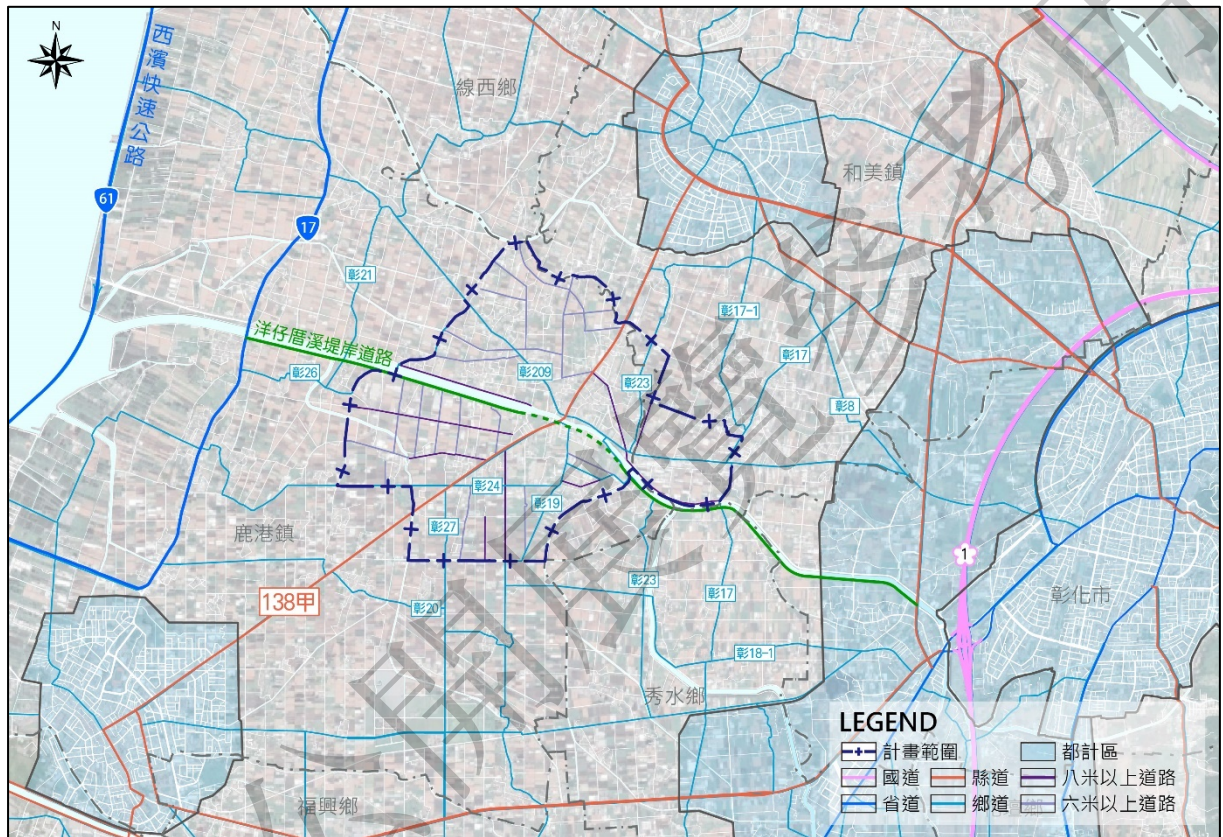


圖 3-31 周邊道路系統示意圖

（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、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 3-22 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

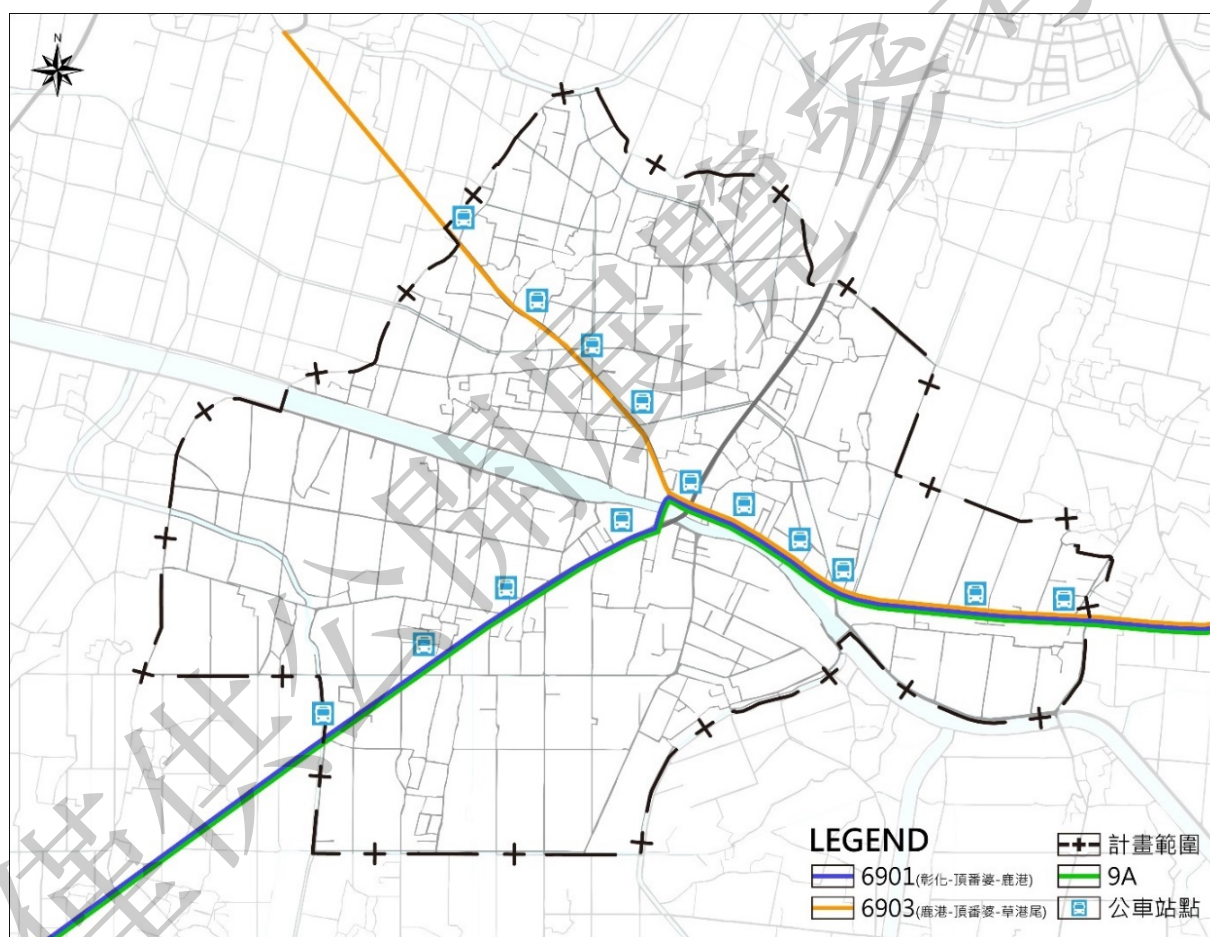


圖 3-32 大眾運輸系統示意圖

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，特定區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。

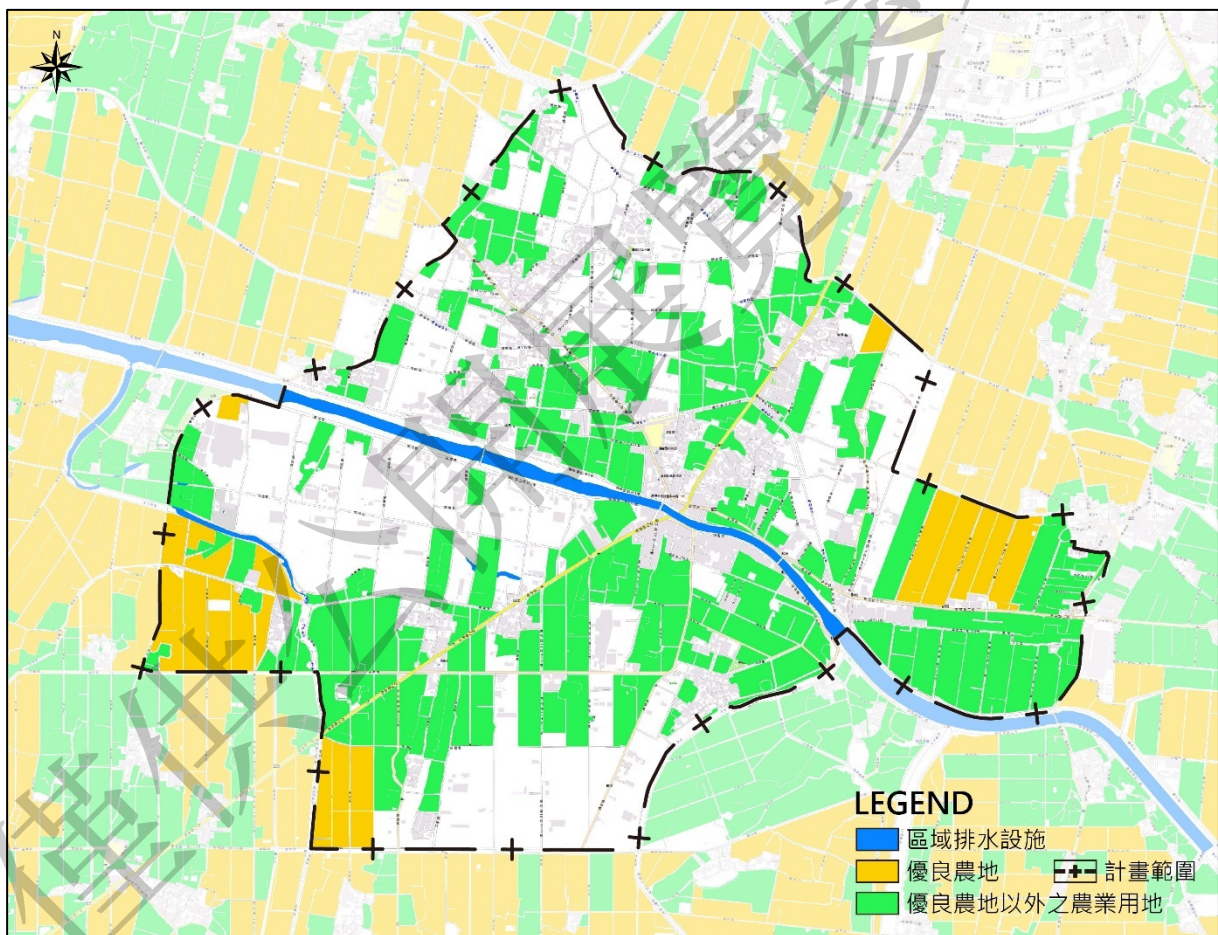


圖 3-33 計畫範圍內環境敏感地區示意圖

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。

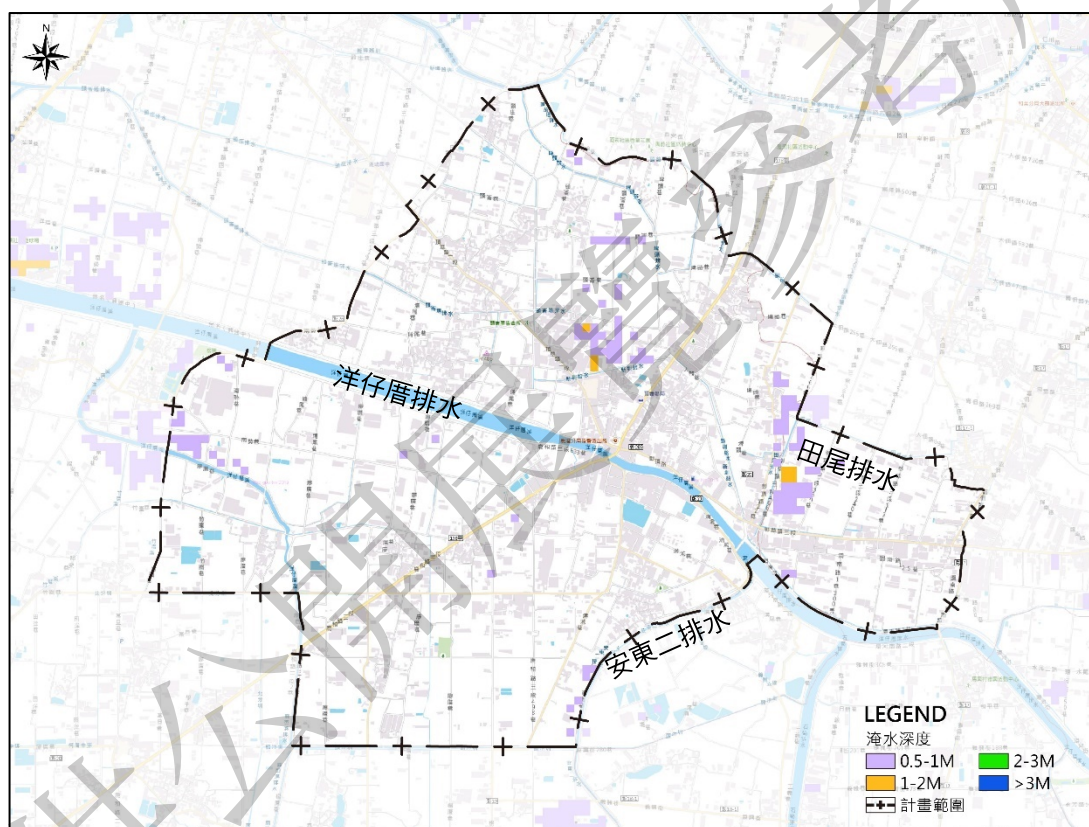


圖 3-34 計畫範圍內淹水潛勢地區分布示意圖（24 小時 350mm）

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。

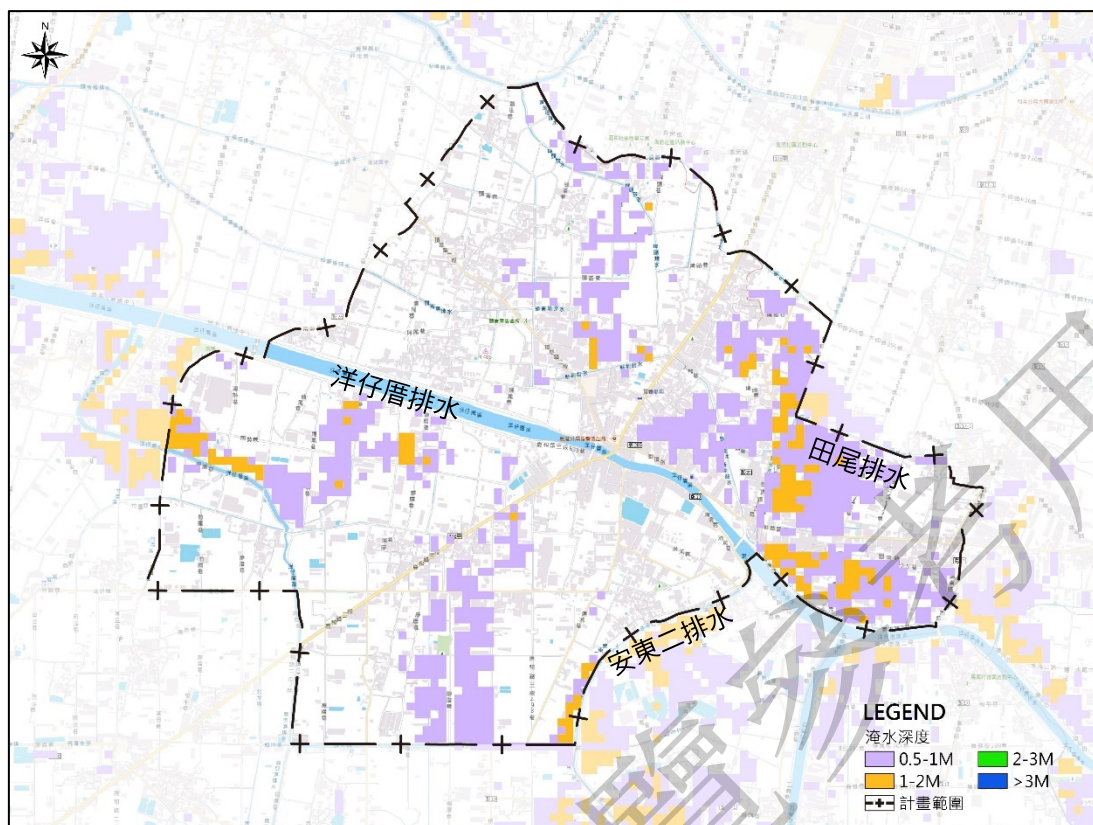


圖 3-35 計畫範圍內淹水潛勢地區分布示意圖（24 小時 500mm）

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。

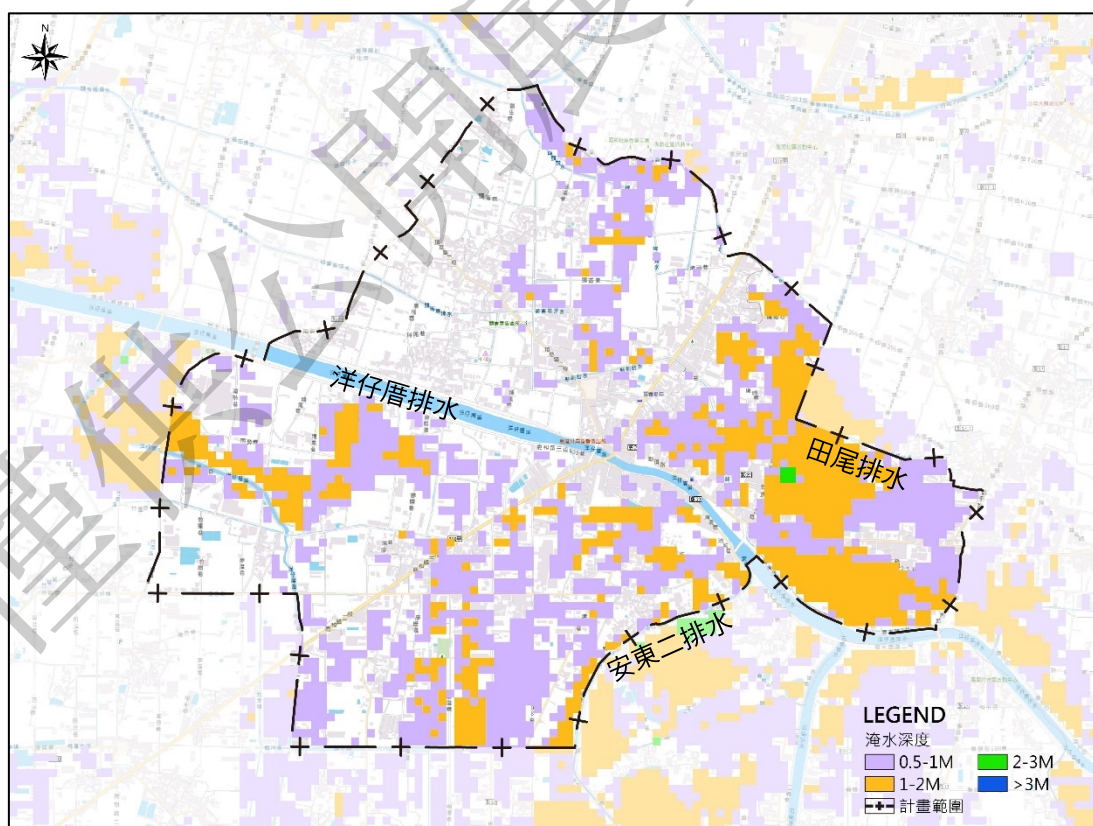


圖 3-36 計畫範圍內淹水潛勢地區分布示意圖（24 小時 650mm）

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 113 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。此外，113 年 7 月凱米颱風短時強降雨造成特定區內頂番里、溝墘里及南佃里一帶淹水。

表 3-23 計畫範圍及周邊地區近年主要颱風淹水地區一覽表

鄉鎮	積水地區	積水原因
鹿港	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	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 113 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 3-24 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	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	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，113 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」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 182.22 公頃（117.23 公頃+64.99 公頃），詳表 2-3。

（二）未登記工廠輔導需用土地

特定區內進入工輔法體系之特定工廠、納管工廠共 331 家，廠地面積合計約 64.94 公頃；未登記工廠 12 家，廠地面積合計約 1.11 公頃；故特定區預計輔導之廠地面積合計約為 66.05 公頃，詳表 3-21，於目標年將轉為合法產業用地。惟未登記工廠完成改善計畫、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。

（三）引入產業

特定區內特定登記、臨時登記、納管與未登記工廠 343 家，廠地使用面積逾 66 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。

（四）新增就業人口

依國土計畫指派新增產業用地 182.22 公頃，參酌區內特登與納管工廠廠地規模約 0.20 公頃/家，目標年特定區內可提供約 910 家廠商進駐。依 112 年度工廠校正及營運調查成果，彰化縣前述三大產業平均每家工廠從業員工數約

13.5 人 (5,957 家工廠，計 80,171 位員工)。目標年特定區可引入之就業機會約 12,300 人。

(五) 開發效益

依據 112 年工廠校正及營運統計，彰化縣基本金屬業、金屬製品業及機械設備業平均每家全年營業收入約 5,000 萬元，特定區開發後將新增 910 家廠商，包含既有 748 家廠商，每年可帶來約 830 億元之營業收入。

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 (12,300 人) 適宜之居住空間。考量特定區近 6 年平均扶養比為 38.64%，推估衍生居住人口約為 17,100 人 ($12,300 \text{ 人} \times (1+38.64\%) \doteq 17,100 \text{ 人}$)。

(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 14,861 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 17,100 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 60 公頃 ($17,100 \text{ 人} \times 65\text{m}^2/\text{人} \div 180\%$)。

扣除公辦市地重劃區可提供 7.55 公頃住宅區，加計 30% 公設面積後，農業區供申請變更開發為住宅區之總量為 75 公頃 [$(60 \text{ 公頃} - 7.55 \text{ 公頃}) \div (1 - 30\%)$]。

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，特定區學生數占計畫人口 5.74% 予以計算，特定區內應至

少提供約 2.53 公頃之文小用地。

特定區內現況有 1 處國小，即頂番國小，雖該校面積約 1.3 公頃，未達「國中小設備基準」規定之 2 公頃，惟周邊地區建物密集較無擴校空間，且經主管機關表示仍維持既有校地劃設為學校用地。故參酌教育主管機關意見，配合學區劃分，將特定區增加之學生分流容納至計畫周邊既有之國小。

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，特定區學生數占計畫人口 2.66% 予以計算，特定區內應至少提供約 1.42 公頃之文中用地。

惟經周邊學校服務半徑分析，以既有學校為中心半徑 1.5 公里之服務圈域內尚可涵蓋特定區之範圍。

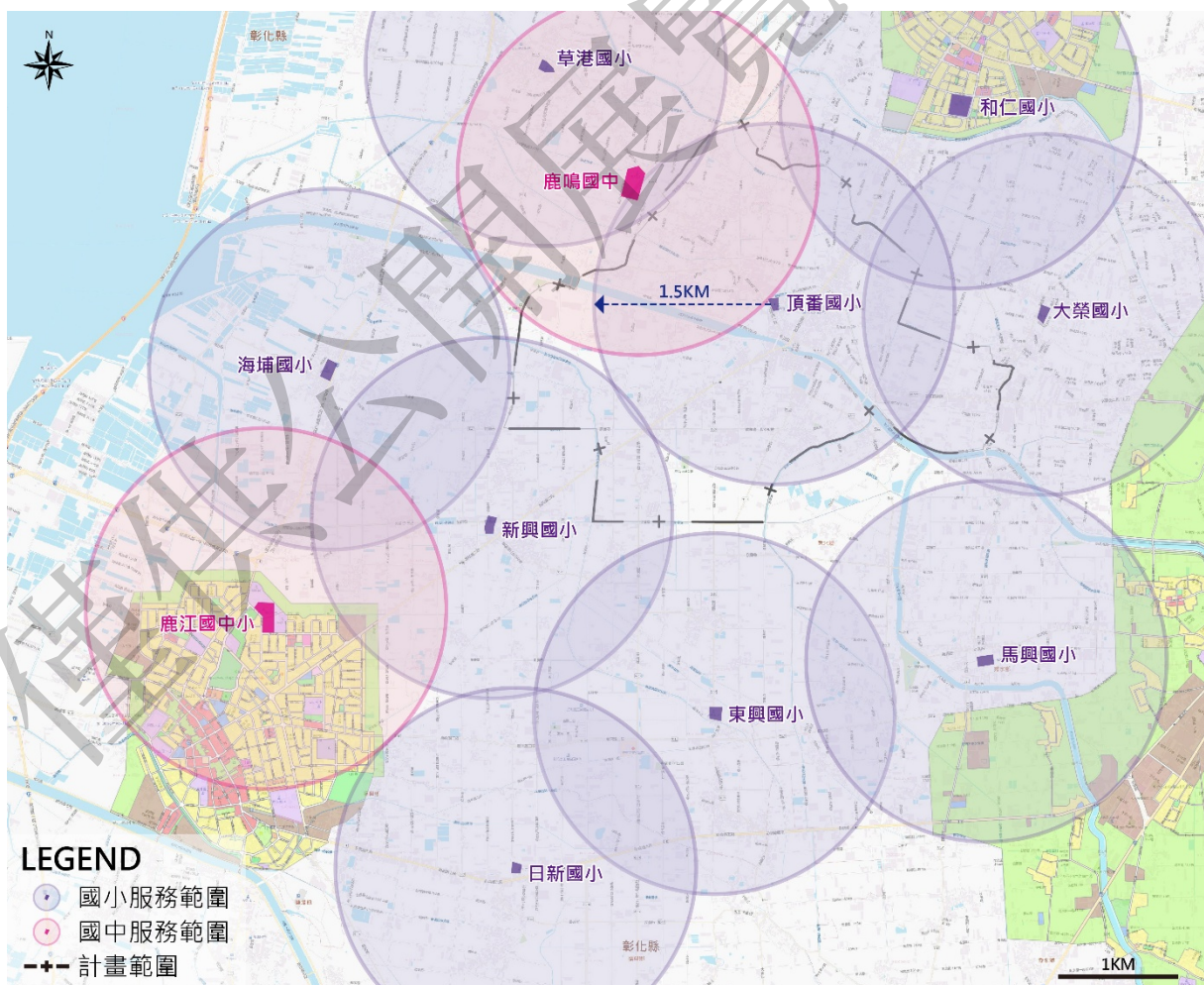


圖 4-1 特定區周邊國中小學校分布示意圖

（三）停車場用地

依「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 113 年底彰化縣機動車輛登記數以 343 輛/千人計算）、每輛車所需用地面積 25 m²停車需求面積為 5.49 公頃（32,000 人×343 輛/千人×25 m²/輛×20%）。

本案配合公辦市地重劃區規劃 2 處停車場用地，面積約 0.67 公頃，後續於開發管理要點中要求申請人應於擬定細部計畫時，應優先劃設停車場用地，以補充其面積。

（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。

表 4-1 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。	<u>2.53</u>	<u>配合學區規劃優先引導至區外學校</u>
		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。	<u>1.42</u>	<u>配合學區規劃優先引導至區外學校</u>
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。	<u>5.49</u>	<u>-4.82</u>
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，兼具體育場所在地之運動遊憩功能。 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

公辦市地重劃區（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。

農業區（附1）供申請變更開發為產業專用區參酌《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》，劃設必要之公共設施用地，於擬定細部計畫暨配合變更主要計畫時，其周邊應以道路、綠帶（地）等設施與其他分區適當隔離，其公共設施用地面積比率依不同開發規模面積應留設 20%~30%。農業區（附1）供申請變更開發為住宅區整體開發面積約 75 公頃，擬定細部計畫範圍內之公共設施用地面積合計不得低於申請面積之 30%，其中應劃設不低於申請面積 10%之開放性公共設施用地，並滿足區內車輛預估數 20%之公共停車需求。

第三節 公用設備與交通影響衝擊與評估

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 23.6CMD/公頃，回收率平均值則為 45.1%。除目標年新增 182.22 公頃產業用地，另輔導未登記工廠需地 66.05 公頃，推估目標年產業用地 248.27 公頃，故產業用水量為 3,217CMD。

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 11,217CMD。尖峰係數以 1.3 計，則最大日用水量為 14,582 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 4-2 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)	回收率建議值 (%)
動物飼品製造業	25~178	90	34
未分類其他食品製造業	15~130	48	98
其他紡織品製造業	3~32	16	-
服飾品製造業	7~169	21	50
瓦楞紙板及紙容器製造業	9~35	17	58
工業用橡膠製品製造業	9~62	17	18
其他塑膠製品製造業	8~39	17	-

產業細項	單位用水區間 (CMD/公頃)	單位用水建議值 (CMD/公頃)	回收率建議值 (%)
未分類其他非金屬礦物製品製造業	2~24	7	56
鋼鐵鑄造業	5~32	18	49
銅鑄造業	7~46	18	59
金屬刀具及手工具製造業	5~38	14	-
金屬建築組件製造業	3~18	8	-
其他金屬容器製造業	4~21	15	-
金屬熱處理業	17~137	55	-
金屬表面處理業	19~251	69	58
螺絲、螺帽及鉚釘製造業	5~23	11	-
金屬彈簧及線製品製造業	7~30	18	-
未分類其他金屬製品製造業	5~32	13	48
照明器具製造業	9~80	29	-
其他家用電器製造業	10~57	23	-
其他電力設備及配備製造業	7~65	22	-
其他金屬加工用機械設備製造業	9~65	19	-
未分類其他專用機械設備製造業	5~42	14	45
汽車零件製造業	10~71	27	72
機車零件製造業	7~76	24	-
自行車零件製造業	4~37	15	19
未分類其他運輸工具及其零件製造業	4~27	13	5
木製家具製造業	4~35	11	-
其他非金屬家具製造業	6~35	11	0
玩具及遊戲機製造業	9~63	22	-
其他未分類製造業	10~71	29	52
平均		23.6	45.1

資料來源：用水計畫書件內容及格式，111 年 5 月。

表 4-3 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	248.27	23.6CMD/HA	5,959	45.1	2,642	3,217
生活用水	計畫人口	32,000	0.25CMD/人	8,000	0	0	8,000
其他用水	綠地澆灌	16.07	20 CMD/HA	321	100	321	0
合計				14,181		2,964	11,217

表 4-4 計畫用水時程表

類別	面積(ha) 人口數(人)	預估各年用水量(CMD)			
		112 年(現況)	117 年	120 年	125 年
產業用水	248.27	856	1,608	2,413	3,217
生活用水	32,000	4,000	4,800	6,000	8,000
其他用水	16.40	≐	≐	≐	≐
合計		4,856	6,408	8,413	11,217

(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

計畫用水量為總用水量扣除回收水後之水量，約 11,217 CMD。尖峰係數以 1.3 計，則最大日用水量為 14,582 CMD。污水量參考「彰化縣和美鎮污水下水道系統第一期修正實施計畫」(以下簡稱「和美污水計畫」)，污水量與用水量之轉換係數為 0.8，則本特定區目標年全區污水量為 11,665 CMD。

(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

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，方可排入下水道及污水處理廠，處理至水質符合放流水標

準後始予以排放。

(四) 水資源回收中心用地面積推估

參酌「污水下水道工程設計指針與解說」之單位處理量之用地面積計算表，推估用地水資源回收中心之用地面積約 1.70 公頃。

表 4-5 標準活性污泥法單位處理量之用地面積需求

設計平均日污水處理量 ($\times 10^3 \text{ m}^3/\text{日}$)	1	5	10	20	50	100	200	500	1,000
單位處理量之用地面積 ($\text{m}^2/\text{m}^3/\text{日}$)	3.5	2	1.5	1.2	0.8	0.6~0.7	0.5~0.6	0.4~0.5	0.3~0.4

資料來源：污水下水道工程設計指針與解說，內政部營建署，105 年。

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約 182.22 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 150,006 KW，詳見表 4-8 所示。

(二) 配電系統規劃構想

1. 本特定區內 11.4kV 或 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。

表 4-6 產業用地電力需求量推估表

單位：公頃、kw/公頃、kW

項目		面積	用電密度	合計	備註
土地 使用 分區	住宅區	84.12	450	3,398	新增需求面積 7.55 公頃
	農業區(附 1)	564.42	450	23,603	目標年變更為住宅區面積 52.45 公頃
			650	104,618	目標年變更為產專區面積 160.95 公頃
	農業區(附 2)	9.80	—	—	既有區域
	產業專用區	44.90	650	13,826	新增需求面積 21.27 公頃
	文教區	0.38	—	—	既有區域
	農會專用區	1.76	—	—	既有區域
	電信專用區	0.10	—	—	既有區域
	灌溉設施專用區	0.35	—	—	
	灌溉設施專用區兼道	0.04	30	1	
	河川區	19.53	—	—	
	河川區兼供道路使用	1.92	30	58	
	小計	727.32	—	145,502	
公共 設施 用地	公園用地	3.49	30	105	
	兒童遊樂場用地	0.36	30	11	
	綠地用地	0.74	30	22	
	市場用地	0.34	450	151	
	停車場用地	0.67	60	40	
	學校用地	1.30	450	585	
	機關用地	0.42	450	190	
	產業服務及社會福利 設施用地	0.80	450	358	
	社會福利設施用地	0.40	450	180	
	電力事業用地	1.05	450	475	
	自來水事業用地	0.50	400	198	
	污水處理廠用地	2.05	400	822	
	天然氣事業用地	0.02	450	11	
	電路鐵塔用地	0.05	30	2	
	道路用地	45.13	30	1,354	
	小計	57.33	—	4,504	
合計		784.66	—	150,006	

註：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。

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。

五、交通影響衝擊與評估

（一）開發衍生交通量推估

1、計畫範圍衍生居住人口

本計畫以民國 125 年為目標年，範圍內預計新增居住人口為 17,100 人，參考交通部運輸研究所「非都市不同土地使用型態旅次發生率之系列研究—中部地區」報告書，進行晨、昏峰小時之進入及離開旅次推估。本計畫採用該報告書中平日住宅尖峰旅次量百分比，晨峰進入比例為 3.01%，離開為 10.34%；昏峰為 7.25%，離開為 3.8%，可得平常日晨峰小時衍生人旅次 2,163 人(進 488 人、出 1,675 人)、昏峰小時衍生人旅次為 1,791 人(進 1,175 人、出 616 人)，如表 4-7 所示。

表 4-7 計畫範圍集合住宅衍生人旅次分析一覽

時段	進入	離開	合計
晨峰	488	1,675	2,163
昏峰	1,175	616	1,791

資料來源：交通部運輸研究所，「台灣地區西部走廊工業區對交通衝擊之調查研究」。

單位：人/小時。

2、產業專用區就業人口

考量本案計畫範圍位於彰化縣鹿港鎮，鄰近彰濱工業區，因此為推估示範產業用地使用衍生旅次情形，本計畫於彰濱工業區調查與本案相類似之廠商，以金屬製造業或機械設備製造業類別為調查樣本，進行 06:30~20:30 連續 14 小時進出人車調查，調查統計其全日分時進出人數，其全日分時進出人數調查結果如表 4-8 所示。

本計畫預計引進 17,100 人，新增產業用地為 182.22 公頃，而產業專用區為 21.27 公頃，依據土地比例分配，預計引進員工 1,854 人，經由計算結果，晨峰衍生 646 人旅次(進為 479 人旅次、出為 167 人旅次)、昏峰衍生 556 人旅次(進為 125 人旅次、出為 431 人旅次)，有關整理後之衍生人旅次預測數如表 4-9 所示。

表 4-8 彰濱工業區進出旅次時間分布一覽表

時間	總進出	進入	離開
06:30-07:30	10.14%	5.42%	4.72%
07:30-08:30	34.84%	25.84%	9.00%
08:30-09:30	11.90%	6.02%	5.88%
09:30-10:30	11.82%	5.74%	6.08%
10:30-11:30	10.18%	5.56%	4.62%
11:30-12:30	15.48%	7.40%	8.07%
12:30-13:30	8.68%	4.68%	4.00%
13:30-14:30	11.50%	5.96%	5.54%
14:30-15:30	12.84%	6.41%	6.43%
15:30-16:30	13.27%	6.24%	7.03%
16:30-17:30	29.98%	6.73%	23.25%
17:30-18:30	15.08%	6.99%	8.09%
18:30-19:30	8.60%	4.36%	4.24%
19:30-20:30	5.70%	2.65%	3.05%
小計	200.00%	100.00%	100.00%

資料來源：本計畫調查整理。

表 4-9 產業專用區衍生人旅次

時間	總進出(人)	進入(人)	離開(人)
06:30-07:30	188	100	88
07:30-08:30	646	479	167
08:30-09:30	221	112	109
09:30-10:30	219	106	113
10:30-11:30	189	103	86
11:30-12:30	287	137	150
12:30-13:30	161	87	74
13:30-14:30	213	110	103
14:30-15:30	238	119	119
15:30-16:30	246	116	130
16:30-17:30	556	125	431
17:30-18:30	280	130	150
18:30-19:30	159	81	79
19:30-20:30	106	49	57
小計	3,708	1,854	1,854

資料來源：本計畫計算整理。

3、運具分配率及衍生車輛數

(1) 計畫範圍衍生居住人口

本案住宅住戶運具分配比例及乘載率，係參考「非都市不同土地使用型態旅次發生率之系列研究—中部地區」報告書，並考量周邊居民使用特性進行調整與後續分析，推估運具分配率之運具使用分配率及乘載率，本計畫以小客車比例為 40%、小貨車為 7%、機車為 41%及步行 12%作為後續推估，小客車乘載率為 1.45 人/車、小貨車為 1.39 人/車、機車為 1.28 人/車，有關住宅住戶運具分配比例及乘載率詳細資料如表 4-10 所示。

表 4-10 住宅住戶運具分配比例及乘載率

住宅	小客車	小貨車	大客車	大貨車	機車	步行
調查標的(%)	38.5	5.5	0.1	0.5	41.2	14.2
本計畫調整(%)	40	7	-	-	41	12
乘載率(人/車)	1.45	1.39	-	-	1.28	-
PCU	1.0	1.0	2.0	2.0	0.5	-

資料來源：交通部運輸研究所，「非都市不同土地使用型態旅次發生率之系列研究—中部地區」。

(2) 產業專用區就業人口

透過上述 2、產業專用區開發所衍生之人旅次預測，並將所預估人旅次分派至各種運具上。在工業區部分，運具分配上乃參酌「台灣地區西部走廊工業區對交通衝擊之調查研究」中有關類似本產業專用區屬性之運具分配比例，參考周邊鄰近工業區運具使用情形，包括彰濱工業區、福興工業區等，並考量產業專用區未來開發類型及區位條件，適度的調整運具使用比例，小客車為 39%、小貨車為 13.75%、大客車為 1.25%、大貨車為 6%、聯結車為 3.5%及機車為 36.5%作為後續推估，小客車乘載率為 1.17 人/車、小貨車為 1.2 人/車、大客車為 11.3 人/車、大貨車為 1.22 人/車、聯結車為 1.1 人/車及機車為 1.06 人/車，有關產業專用區運具分配比例及乘載率詳細資料如表 4-11 所示。

表 4-11 產業專用區運具分配比例及乘載率

產業專用區	小客車	小貨車	大客車	大貨車	聯結車	機車
調查標的(%)	38.50	14.56	1.17	6.02	3.80	35.95
本計畫調整(%)	39	13.75	1.25	6	3.5	36.5
運具乘載率(人/車)	1.17	1.20	11.3	1.22	1.10	1.06
PCU	1.0	1.0	2.0	2.0	2.0	0.5

資料來源：交通部運輸研究所，「台灣地區西部走廊工業區對交通衝擊之調查研究」。

4、尖峰小時計畫範圍整體衍生車旅次

(1) 計畫範圍衍生居住人口

本案將衍生人旅次配合上述調查所得之運具分配比例轉換為各類型運具旅次，再將該車輛數經由當量比換算後，即可推估計畫範圍開發衍生車旅次，如表 4-12 所示。本計畫晨峰小時進入車旅次數為 237PCU，離開為 815PCU；昏峰小時進入車旅次數為 571PCU，離開為 299PCU。

表 4-12 計畫範圍衍生各運具車旅次一覽表

時段	方向	小客車(輛)	小貨車(輛)	機車(輛)	PCU
晨峰	進入	135	25	156	237
	離開	462	84	537	815
	合計	597	109	693	1,052
昏峰	進入	324	59	376	571
	離開	170	31	197	299
	合計	494	90	573	870

資料來源：本計畫分析整理。PCU：汽車 1.0、機車 0.5。

(2) 產業專用區就業人口

經由衍生人旅次及乘載率後，可得各運具別之車輛數，本計畫晨峰小時進入產業專用區車旅次數為 376PCU，離開為 131PCU；昏峰小時進入車旅次數為 98PCU，離開為 338PCU，其他車輛衍生之車輛數請參見表 4-13。

表 4-13 產業專用區開發後衍生車輛數

時段	方向	小客車	小貨車	大客車	大貨車	聯結車	機車	PCU
晨峰	進入	160	55	1	24	15	165	376
	離開	56	19	0	8	5	58	131
	合計	216	74	1	32	20	223	507
昏峰	進入	42	14	0	6	4	43	98
	離開	144	49	1	21	14	148	338
	合計	186	63	1	27	18	191	436

資料來源：本計畫計算整理(單位：輛)。

(二) 開發衝擊分析

1、道路自然成長率推估說明

在探討衍生車旅次對道路交通之影響時，將以道路交通之尖峰發生時間為分析時段。而評估衍生車旅次對路口服務水準之影響，所採用之方式乃是將原先道路路口之轉向量(考慮計畫範圍開發後交通量成長)加產業專用區開發後所衍生之車旅次，以掌握交通量變化較大之路口，作為後續交通改善之參考。

在道路自然成長比率上，乃參考交通部運輸研究所「第三期臺灣地區整體運輸系統規劃-整體運輸系統供需預測與分析」民國 109~114 年彰化縣旅次年成長率為 1.16%，因此，假設交通量年成長率採為 1.16%進行推估分析，並以目標年期為 125 年進行分析，故 14 年之年成長率為 $17.5\%((1+0.0116)^{14}=1.175)$ ，再將產業專用區開發衍生之交通量指派各道路上，配合衍生交通量指派結果，考量產業專用區衍生交通量及道路交通量自然成長因素後，進一步評估計畫範圍鄰近路口服務水準。

2、衍生交通量指派

本計畫以民國 125 年為目標年，未來將新建外環道路，外環道路寬度為 13-20 公尺，雙向共配置 2-4 車道，並設置人行空間，全長約為 4 公里，透過外環道路可銜接產業專用區，減少車輛進入住宅區域，舒緩區內道路交通量，外環道路斷面配置如圖 4-2 所示。

為推估使用外環道路之潛在需求，實際調查計畫範圍內車輛通過方向性，晨峰時段，進入旅次以和美鎮往南比例最高，其次為彰化市區及國道一號往西，離開旅次以計畫範圍往鹿港鎮比例最高；昏峰時段，進入旅次以鹿港鎮往北比例最高，離開旅次以計畫範圍往彰化市區及國道一號比例最高，往線西鄉及彰濱工業區比例最少。

本案以現況交通量為基礎，考量目標年道路自然成長增量，並納入新增開發衍生交通量，將整體計畫範圍交通量分派至外環道路及周邊道路，作為評估道路路段服務水準之依據，針對產業專用區開發後衍生交通量進行指派，推估各方向主要旅次分佈比例及交通量如圖 4-3 及圖 4-4 所示。

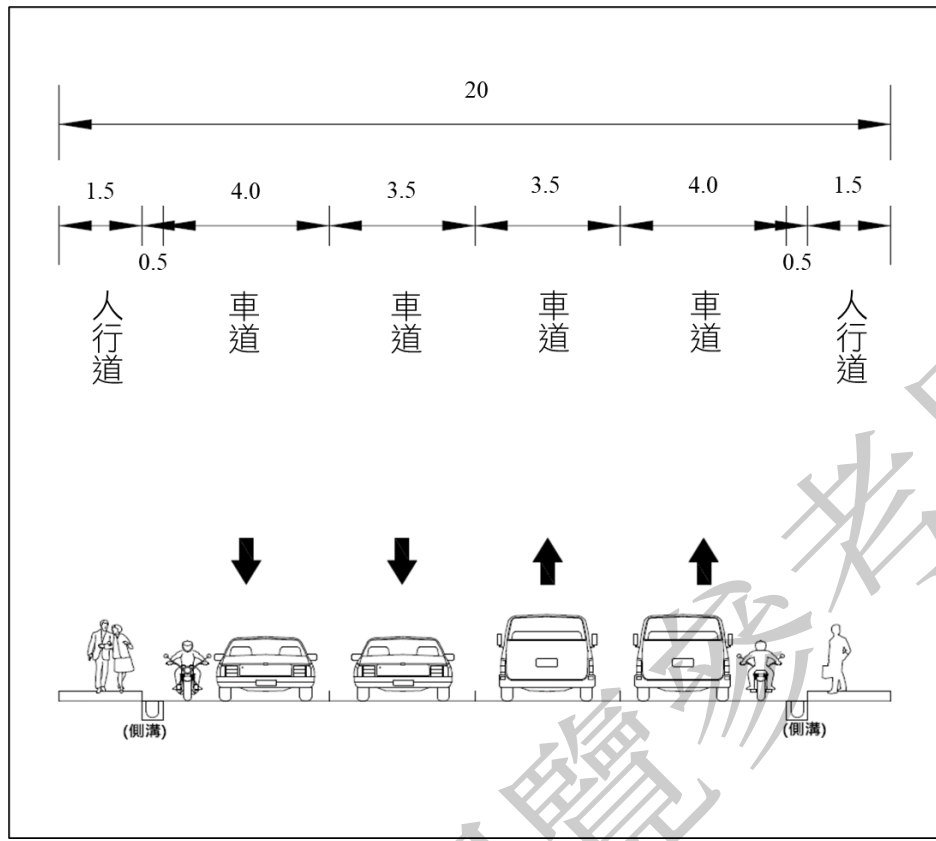


圖 4-2 外環道路斷面示意圖

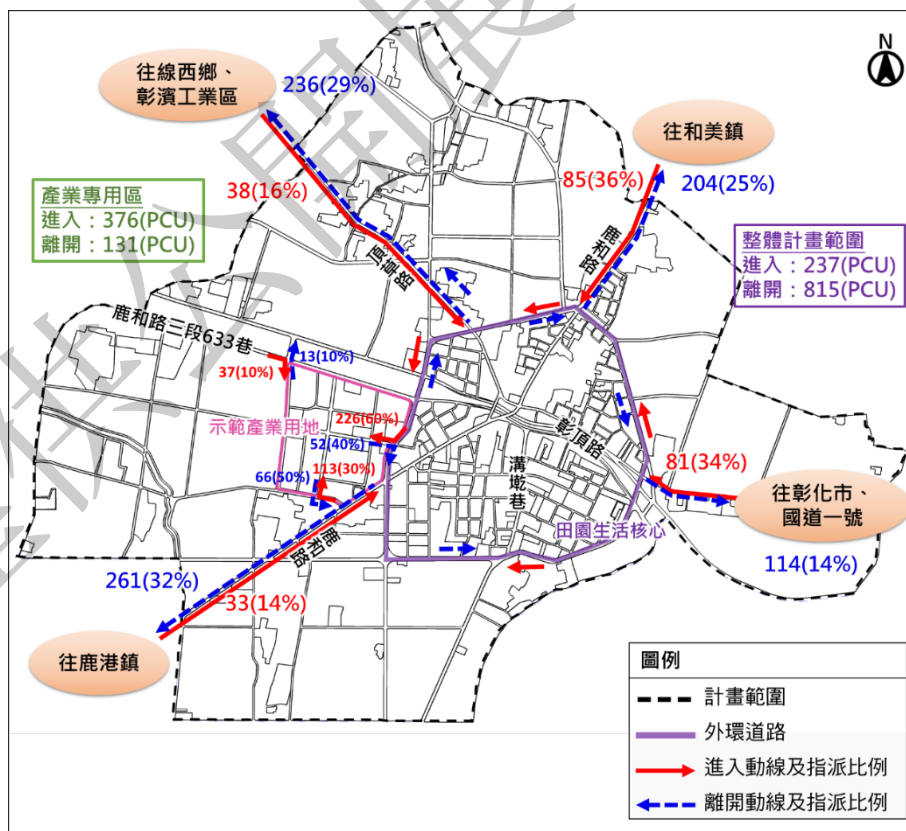
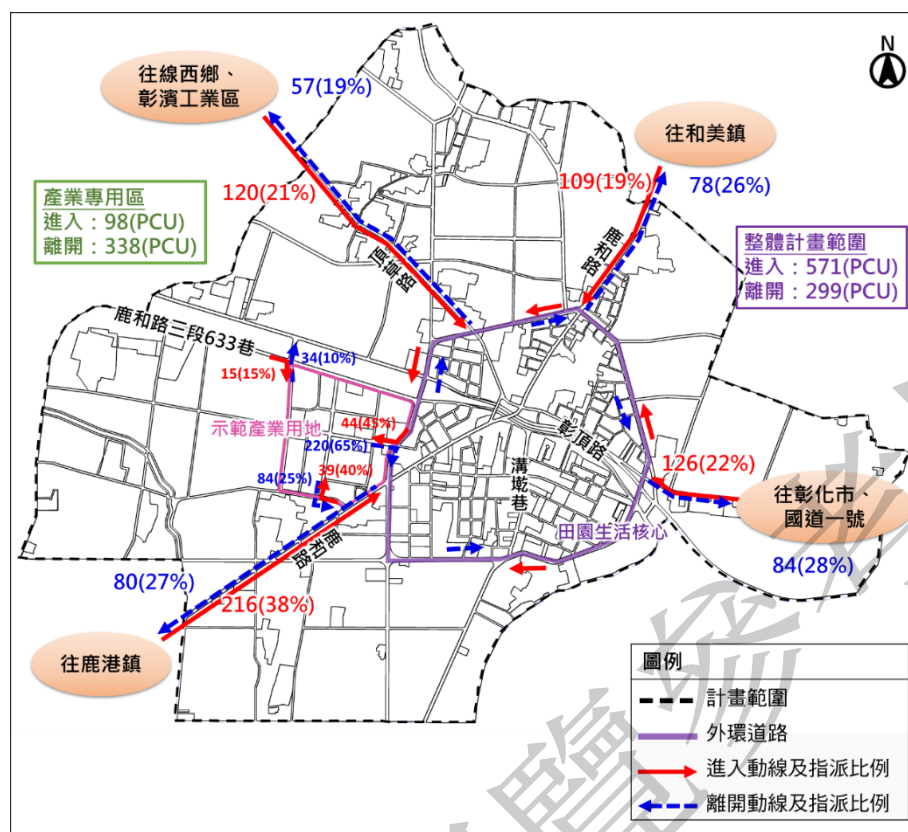


圖 4-3 計畫範圍開發衍生旅次分佈比例示意圖(晨峰)



級上升為 B 級，路口整體平均延滯由 37.9 秒/輛減少至 22.8 秒/輛。

表 4-14 計畫範圍開發前後路口整體服務水準分析表(平日晨峰)

路口 名稱	方向	現況			開發後		
		平均延滯 (秒/輛)	服務 水準	整體 平均延滯	平均延滯 (秒/輛)	服務 水準	整體 平均延滯
鹿和路四段 257 巷 ↓ 頂草路 ↓ 頂草路二段 3 巷	往西(1)	=	=	=	22.3	B	31.3 秒/輛 C 級
	往北(2)	=	=		32.0	C	
	往東(3)	=	=		18.8	B	
	往南(4)	=	=		54.0	D	
人和巷 ↓ 鹿和路 ↓ 鹿和路四段 257 巷	往西(1)	35.1	C	24.6 秒/輛 B 級	31.9	C	45.0 秒/輛 C 級
	往北(2)	14.8	A		15.6	B	
	往東(3)	30.4	C		32.2	C	
	往南(4)	24.0	B		67.1	E	
彰頂路 ↓ 鹿和路	往西(1)	60.9	E	40.8 秒/輛 C 級	25.0	B	25.6 秒/輛 B 級
	往北(2)	33.7	C		20.6	B	
	往東(3)	20.9	B		19.7	B	
	往南(4)	32.5	C		31.8	C	
彰頂路 ↓ 彰頂路 35 巷 ↓ 彰頂路 34 巷	往西(1)	20.3	B	24.7 秒/輛 B 級	31.2	C	29.5 秒/輛 B 級
	往北(2)	28.5	B		35.0	C	
	往東(3)	24.4	B		23.6	B	
	往南(4)	25.7	B		26.4	B	
鹿和路 ↓ 鹿和路三段 432 巷	往西(1)	5.5	A	9.2 秒/輛 A 級	13.6	A	24.7 秒/輛 B 級
	往北(2)	48.1	D		32.3	C	
	往東(3)	5.8	A		20.8	B	
	往南(4)	42.0	C		31.9	C	

資料來源：本計畫模擬結果。

表 4-15 計畫範圍開發前後路口整體服務水準分析表(平日昏峰)

路口 名稱	方向	現況			開發後		
		平均延滯 (秒/輛)	服務 水準	整體 平均延滯	平均延滯 (秒/輛)	服務 水準	整體 平均延滯
鹿和路四段 257 巷 ↓ 頂草路 ↓ 頂草路二段 3 巷	往西(1)	-	-	-	26.7	B	35.4 秒/輛 C 級
	往北(2)	-	-		16.2	B	
	往東(3)	-	-		27.1	B	
	往南(4)	-	-		55.1	D	
人和巷 ↓ 鹿和路 ↓ 鹿和路四段 257 巷	往西(1)	35.7	C	25.1 秒/輛 B 級	31.8	C	40.1 秒/輛 C 級
	往北(2)	15.9	B		15.9	B	
	往東(3)	34.8	C		34.3	C	
	往南(4)	21.5	B		57.1	D	
彰頂路 ↓ 鹿和路	往西(1)	57.7	D	37.9 秒/輛 C 級	28.3	B	22.8 秒/輛 B 級
	往北(2)	35.8	C		17.5	B	
	往東(3)	25.3	B		22.9	B	
	往南(4)	30.2	C		23.6	B	
彰頂路 ↓ 彰頂路 35 巷 ↓ 彰頂路 34 巷	往西(1)	26.9	B	33.3 秒/輛 C 級	34.3	C	30.5 秒/輛 C 級
	往北(2)	28.2	B		25.5	B	
	往東(3)	40.9	C		32.3	C	
	往南(4)	26.7	B		30.3	B	
鹿和路 ↓ 鹿和路三段 432 巷	往西(1)	5.3	A	8.5 秒/輛 A 級	16.0	B	32.5 秒/輛 C 級
	往北(2)	45.9	D		31.9	C	
	往東(3)	6.4	A		40.3	C	
	往南(4)	42.4	C		31.5	C	

資料來源：本計畫模擬結果。

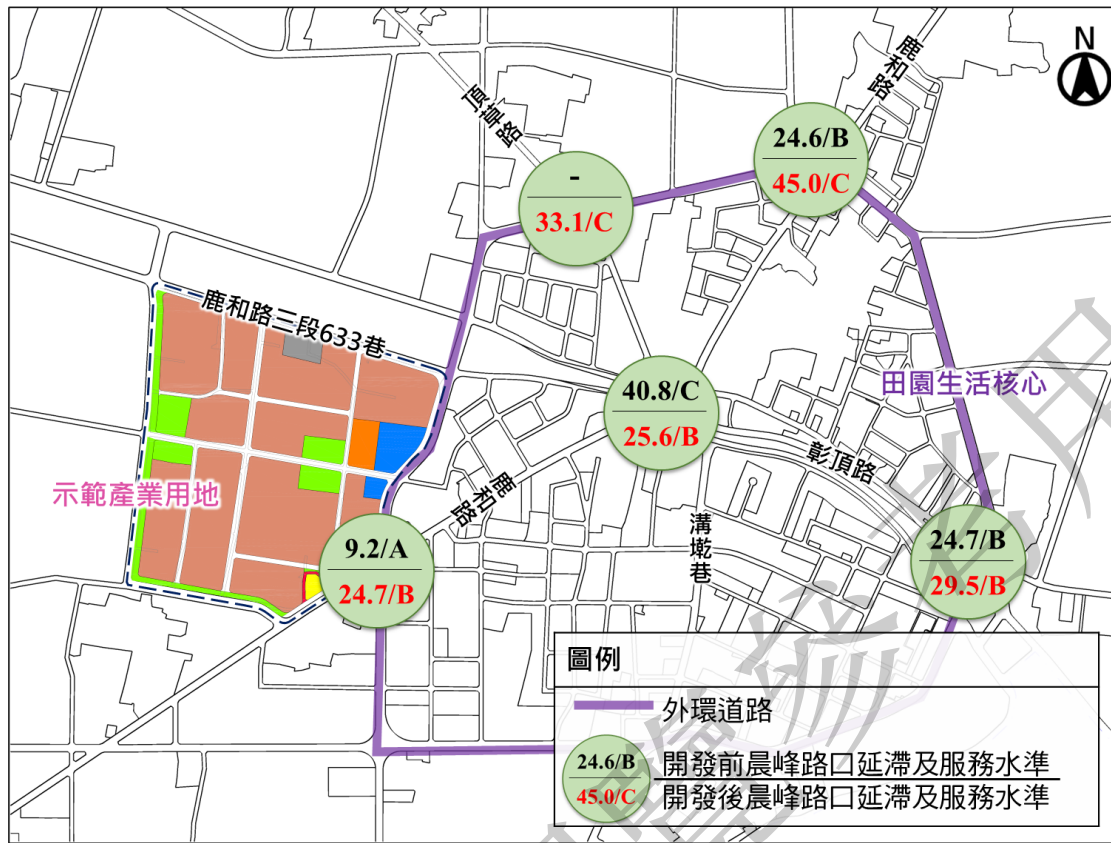


圖 4-5 開發前後計畫範圍鄰近路口服務水準比較(平日晨峰)

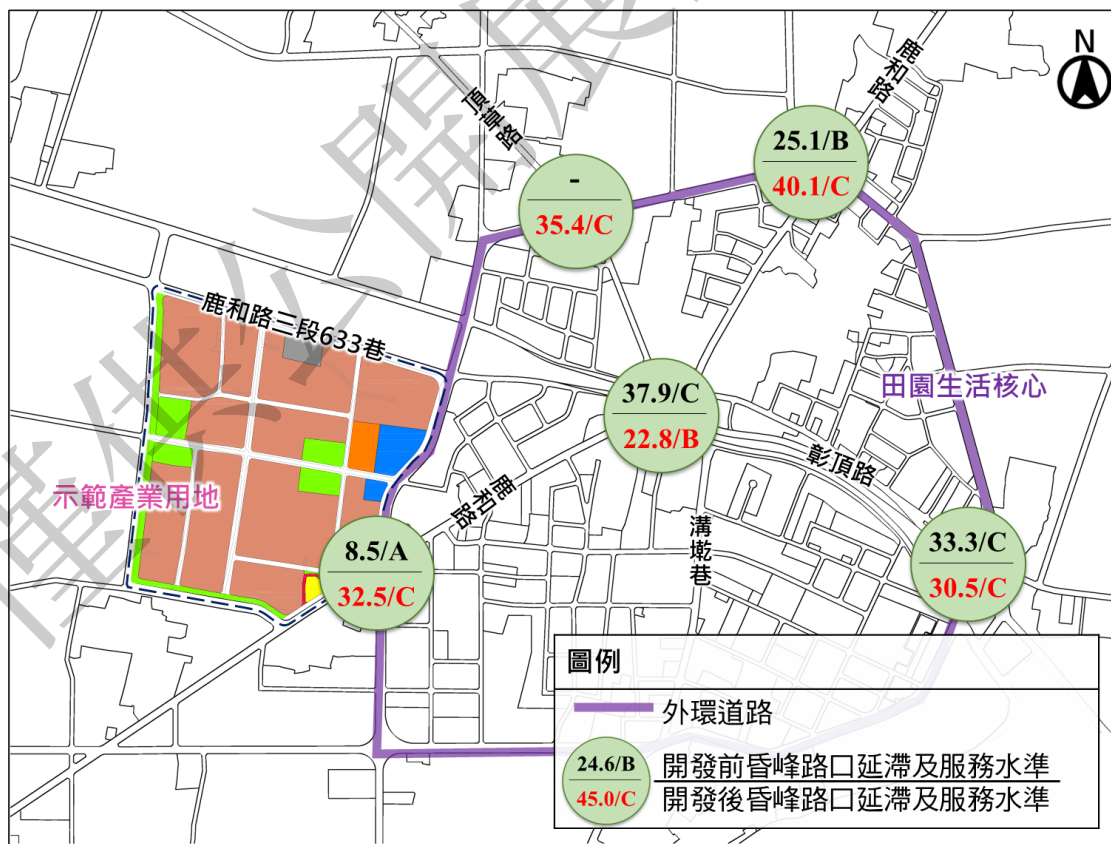


圖 4-6 開發前後計畫範圍鄰近路口服務水準比較(平日昏峰)

4、路段服務水準分析

計畫範圍開發後之衍生交通量對鄰近路段之影響情形如表 4-16 至表 4-17 所示。

(1) 聯外道路

計畫範圍聯外道路包含頂草路、鹿和路、彰頂路及鹿和路三段 633 巷等，可連接外環道路及高快速道路，頂草路往北及鹿和路三段 633 巷往西可通往西濱快速道路；鹿和路往北可通往和美鎮及通往國 3，往南可通往鹿港鎮；彰頂路往東則可通往國 1 及彰化市區。

A、晨峰時段

開發後晨峰時段，鹿和路(彰頂路-鹿和路三段 432 巷)及彰頂路(鹿和路-彰頂路 35 巷)路段，因車輛轉移至外環道路，導致減少部分車輛進入市區道路，服務水準上升一級，路段 V/C 值介於 0.15~0.22，服務水準為 A1 級，而頂草路(頂草路二段 23 巷-頂草路二段 3 巷)、鹿和路(鹿和路四段 288 巷-鹿和路四段 257 巷，往北；鹿和路三段 432 巷-鹿和路三段 433 巷，往東)路段，因開發後衍生交通量增加，導致服務水準皆下降一級，路段 V/C 值介於 0.28~0.35，服務水準為 B1 級，其餘路段 V/C 值介於 0.11~0.49，服務水準介於 A1~B1 級，維持開發前服務水準。

B、昏峰時段

開發後昏峰時段，鹿和路(彰頂路-鹿和路三段 432 巷)及彰頂路(鹿和路-彰頂路 35 巷，往西)路段，因車輛轉移至外環道路，導致減少部分車輛進入市區道路，服務水準上升一級，路段 V/C 值介於 0.17~0.21，服務水準為 A1 級，而頂草路(頂草路二段 23 巷-頂草路二段 3 巷，往北)、鹿和路(鹿和路四段 288 巷-鹿和路四段 257 巷，往北)及彰頂路(彰頂路 35 巷-彰頂路 22 巷)路段，因開發後衍生交通量增加，導致服務水準皆下降一級，路段 V/C 值介於 0.27~0.52，服務水準介於 B1~C1 級，其餘路段 V/C 值介於 0.09~0.41，服務水準介於 A1~B1 級，維持開發前服務水準。

(2) 外環道路

以下針對外環道路開發後之路段交通量進行分析，除鹿和路至頂草路因道路限制為雙向兩車道外，其餘路段皆為雙向四車道。

A、晨峰時段

除鹿和路至頂草路服務水準為 C1 級外，其餘路段 V/C 值介於 0.13~0.3，服務水準介於 A1~B1 級。

B、昏峰時段

除鹿和路至頂草路服務水準為 C1 級外，其餘路段 V/C 值介於 0.1~0.26，服務水準介於 A1~B1 級。

(3) 小結

整體而言，因開發後衍生交通量指派至部分路段，導致服務水準下降，新闢外環道路可分流部分車輛，減少區內道路尖峰交通量之負擔。

表 4-16 計畫範圍鄰近道路開發後路段交通量統計表(晨峰)

道路 名稱	道路起/訖	方向	容量	現況		目標年			
				尖峰 流量	服務 水準	尖峰 流量	對等 流率	V/C	服務 水準
頂 草 路	頂草路二段 23 巷- 頂草路二段 3 巷	往北	1,446	705	A1	1,085	506	0.35	B1
		往南	1,446	590	A1	821	429	0.3	B1
	頂草路二段 3 巷- 鹿和路	往北	1,446	659	A1	505	287	0.2	A1
		往南	1,446	553	A1	399	194	0.13	A1
鹿 和 路	鹿和路四段 288 巷- 鹿和路四段 257 巷	往北	1,446	611	A1	942	501	0.35	B1
		往南	1,446	888	B1	1,242	706	0.49	B1
	鹿和路四段 257 巷-彰頂路	往北	1,446	439	A1	338	173	0.12	A1
		往南	1,446	677	A1	317	166	0.11	A1
	彰頂路-鹿和路 三段 432 巷	往北	1,446	714	B1	358	216	0.15	A1
		往南	1,446	942	B1	616	316	0.22	A1
	鹿和路三段 432 巷- 鹿和路三段 433 巷	往西	1,446	790	B1	1,241	648	0.45	B1
		往東	1,446	571	A1	727	407	0.28	B1
彰 頂 路	鹿和路 -彰頂路 35 巷	往西	1,428	931	B1	482	227	0.16	A1
		往東	1,428	699	B1	486	267	0.19	A1
	彰頂路 35 巷- 彰頂路 22 巷	往西	1,428	622	B1	835	428	0.3	B1
		往東	1,428	381	A1	588	274	0.19	A1
新建道路		方向				尖峰 流量	雙向四車道 ² (容量 1,629pcu/hr)		
外環 道路	頂草路-鹿和路	往北	-	-	-	495	205	0.13	A1
		往南	-	-	-	794	328	0.2	A1
	鹿和路-彰頂路	往西	-	-	-	567	234	0.14	A1
		往東	-	-	-	572	236	0.15	A1
	彰頂路-鹿和路	往北	-	-	-	689	285	0.17	A1
		往南	-	-	-	777	321	0.2	A1
	鹿和路-頂草路	往西	-	-	-	1,189	492	0.3	B1
		往東	-	-	-	623	258	0.16	A1

資料來源：本計畫調查整理。

註 1：外環道路速限為 60 公里/小時，雙向兩車道容量為 1,446 小車/小時。

註 2：外環道路速限為 60 公里/小時，雙向四車道容量為 1,629 小車/小時。

表 4-17 計畫範圍鄰近道路開發後路段交通量統計表(昏峰)

道路 名稱	道路起/訖	方向	容量	現況		目標年			
				尖峰 流量	服務 水準	尖峰 流量	對等 流率	V/C	服務 水準
頂 草 路	頂草路二段 23 巷- 頂草路二段 3 巷	往北	1,446	565	A1	841	431	0.3	B1
		往南	1,446	686	B1	935	506	0.35	B1
	頂草路二段 3 巷- 鹿和路	往北	1,446	521	A1	348	159	0.11	A1
		往南	1,446	586	A1	453	267	0.18	A1
鹿 和 路	鹿和路四段 288 巷- 鹿和路四段 257 巷	往北	1,446	949	B1	1267	748	0.52	C1
		往南	1,446	686	B1	935	592	0.41	B1
	鹿和路四段 257 巷-彰頂路	往北	1,446	646	A1	360	196	0.14	A1
		往南	1,446	496	A1	235	143	0.1	A1
	彰頂路-鹿和路 三段 432 巷	往北	1,446	964	B1	526	306	0.21	A1
		往南	1,446	703	B1	462	268	0.19	A1
	鹿和路三段 432 巷- 鹿和路三段 433 巷	往西	1,446	623	B1	863	509	0.35	B1
		往東	1,446	730	B1	1104	597	0.41	B1
彰 頂 路	鹿和路 -彰頂路 35 巷	往西	1,428	711	B1	462	248	0.17	A1
		往東	1,428	962	B1	717	452	0.32	B1
	彰頂路 35 巷- 彰頂路 22 巷	往西	1,428	493	A1	710	386	0.27	B1
		往東	1,428	572	A1	825	438	0.31	B1
新建道路		方向				尖峰 流量	雙向四車道 ² (容量 1,629pcu/hr)		
外環 道路	頂草路-鹿和路	往北	-	-	-	571	236	0.14	A1
		往南	-	-	-	394	163	0.1	A1
	鹿和路-彰頂路	往西	-	-	-	496	205	0.13	A1
		往東	-	-	-	558	231	0.14	A1
	彰頂路-鹿和路	往北	-	-	-	643	266	0.16	A1
		往南	-	-	-	751	310	0.19	A1
	鹿和路-頂草路	往西	-	-	-	639	264	0.16	A1
		往東	-	-	-	1034	427	0.26	B1

資料來源：本計畫調查整理。

註 1：外環道路速限為 60 公里/小時，雙向兩車道容量為 1,446 小車/小時。

註 2：外環道路速限為 60 公里/小時，雙向四車道容量為 1,629 小車/小時。

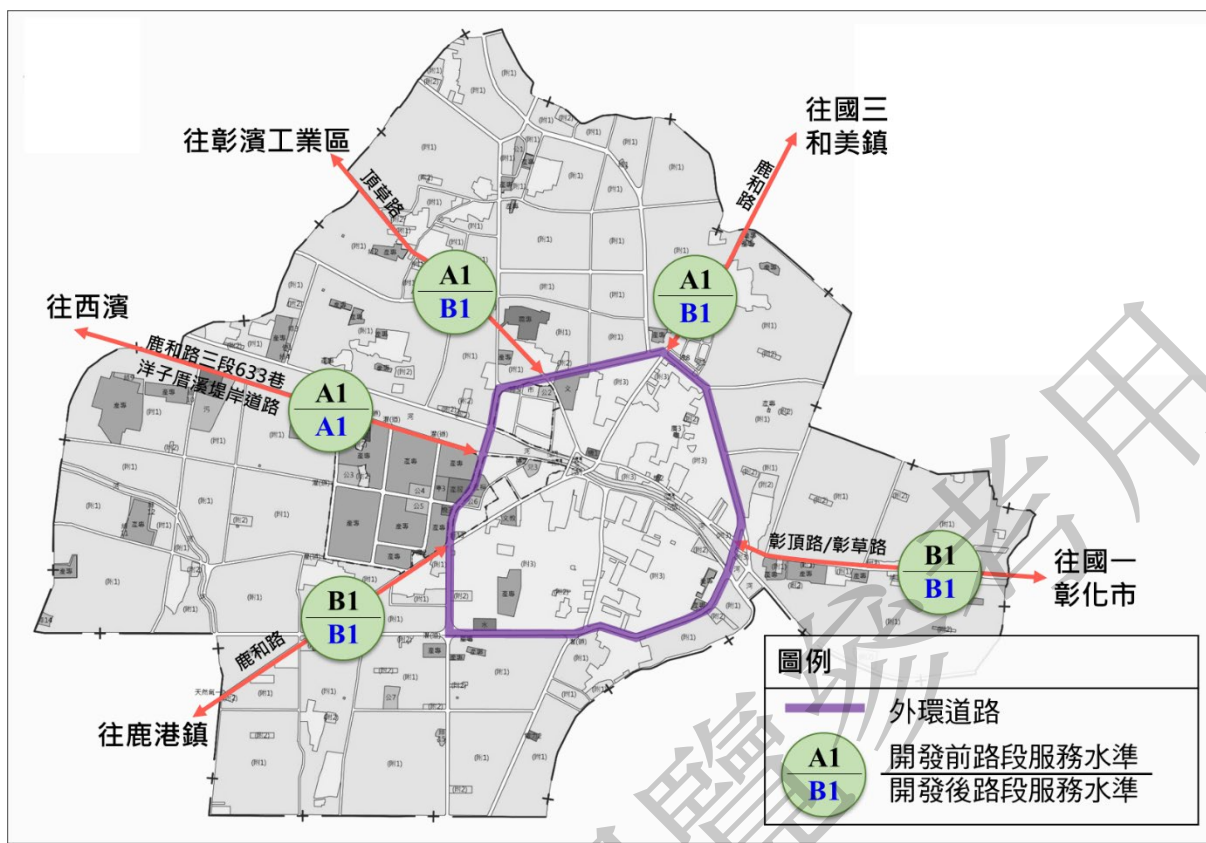


圖 4-7 聯外道路開發前後路段服務水準比較(晨峰)

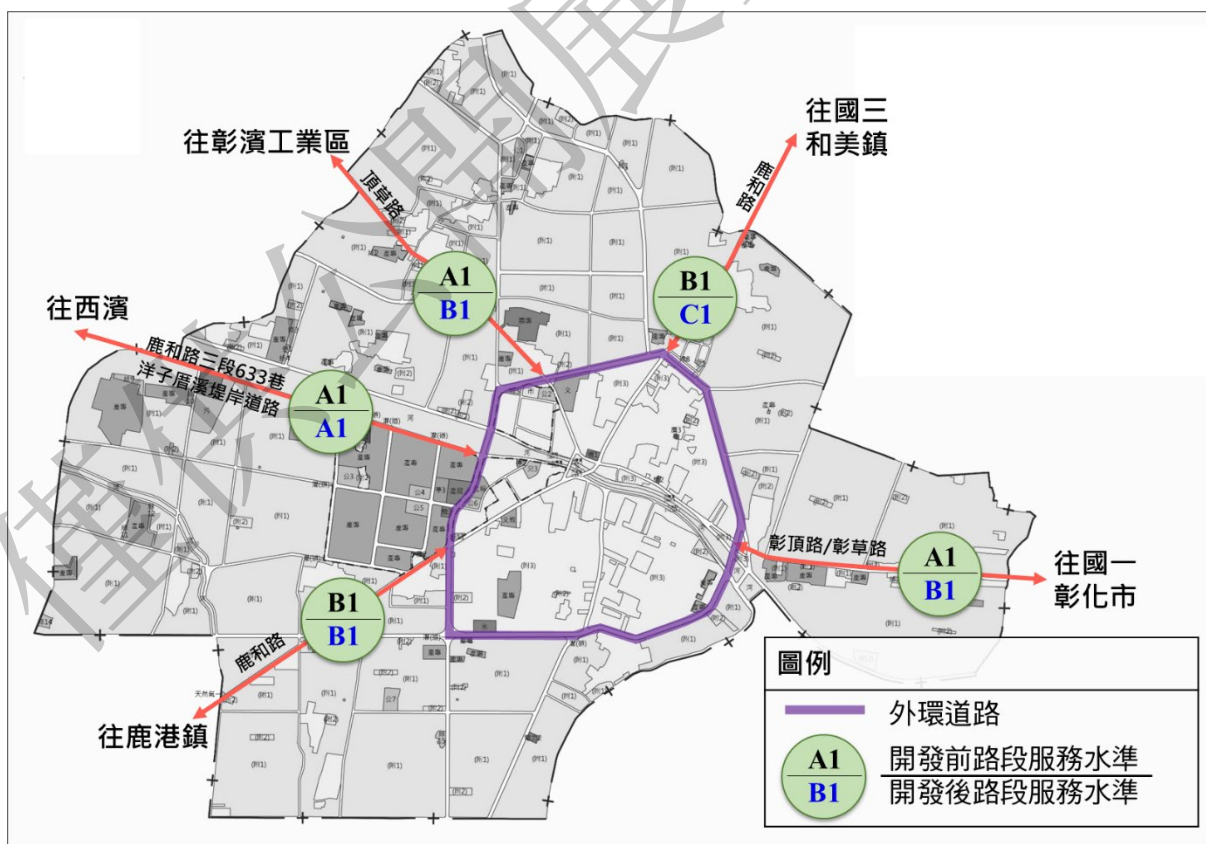


圖 4-8 聯外道路開發前後路段服務水準比較(昏峰)

(三) 交通改善策略

1、規劃雙向四線道之環道

整體而言，因開發後衍生交通量指派至部分路段，導致服務水準下降，新闢外環道路可分流部分車輛，減少區內道路尖峰交通量之負擔，配置雙向四車道規劃，以抒解聚落核心交通壓力。

2、於尖峰時段增設交管人員

因上下午尖峰員工通勤車流量較大，故未來各廠商應在車輛主要出入口，增加交管人員指揮，以增加通過車輛之安全。同時也應禁止停靠於路邊或各主要出入口，避免車輛影響其他車輛進出門口視距之安全及降低道路服務水準。

3、實施彈性上班制度

建議計畫區內及未來本計畫開發之廠商，適度調整上下班時間，以錯開尖峰時間，避免尖峰時段道路交通量過度集中。

4、新增路口號誌管制

未來產業專用區開發將於區內新增計畫道路，將與外環道路、鹿和路及鹿和路三段 633 巷相接，考量整體車流動線與原有路口距離，建議產業專用區銜接外環道路、鹿和路及鹿和路三段 633 巷路口處與產業專用區道路路口設立號誌控制路口車流，以維持區內車輛進出安全，並維持主要道路車流車行狀況，而在田園生活核心範圍內之外環道路與主要道路路口，建議增設號誌控制，如圖 28 所示。

5、大眾運輸系統改善構想

由產業專用區內各廠商，獨立或聯合開行通勤專車，以服務區內之工作人員，減少私有運具的使用，藉此提升大眾運輸搭乘率，降低私人運具使用，並可降低鄰近道路擁擠情形。

藉由宣導運具共乘制度，可由公司規劃或自行安排共乘路線、人員及車輛，藉此減少車輛之衍生數量，亦可降低交通費使用成本，降低鄰近道路擁擠情形。

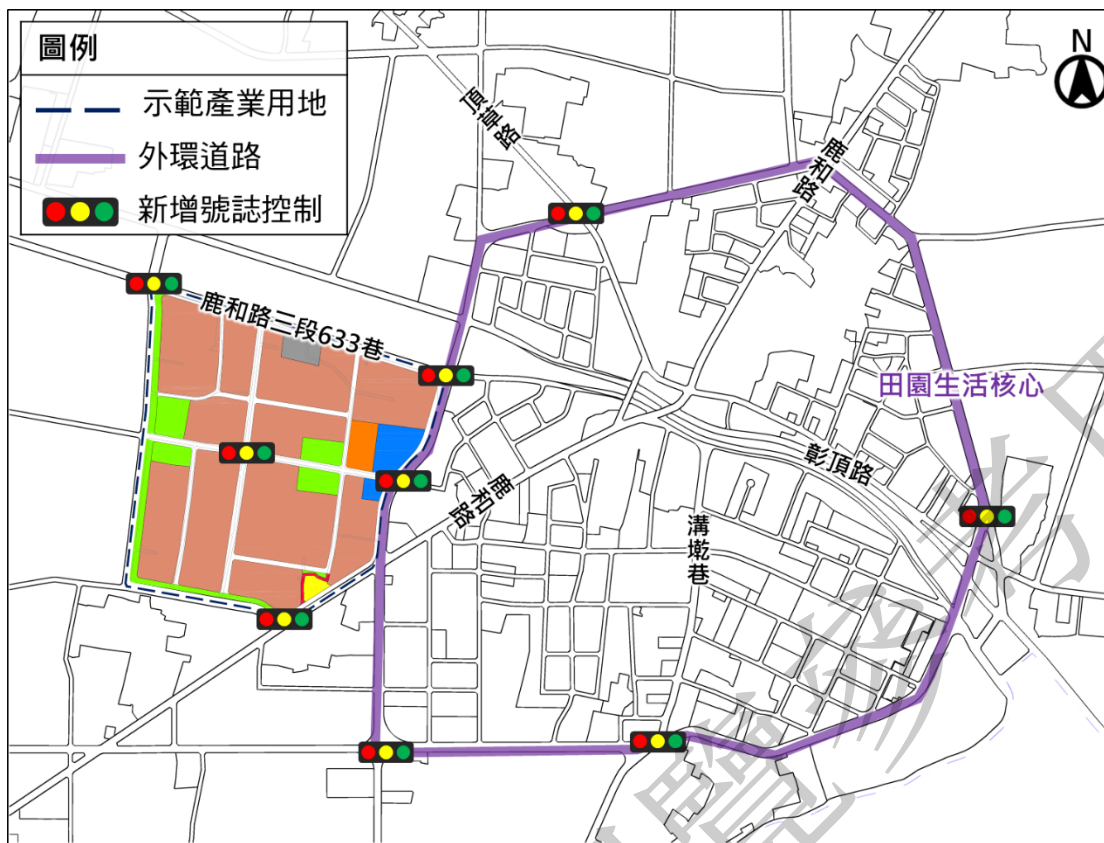


圖 4-9 新增路口號誌位置示意圖

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】

110 年 4 月發布之彰化縣國土計畫呼應「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。

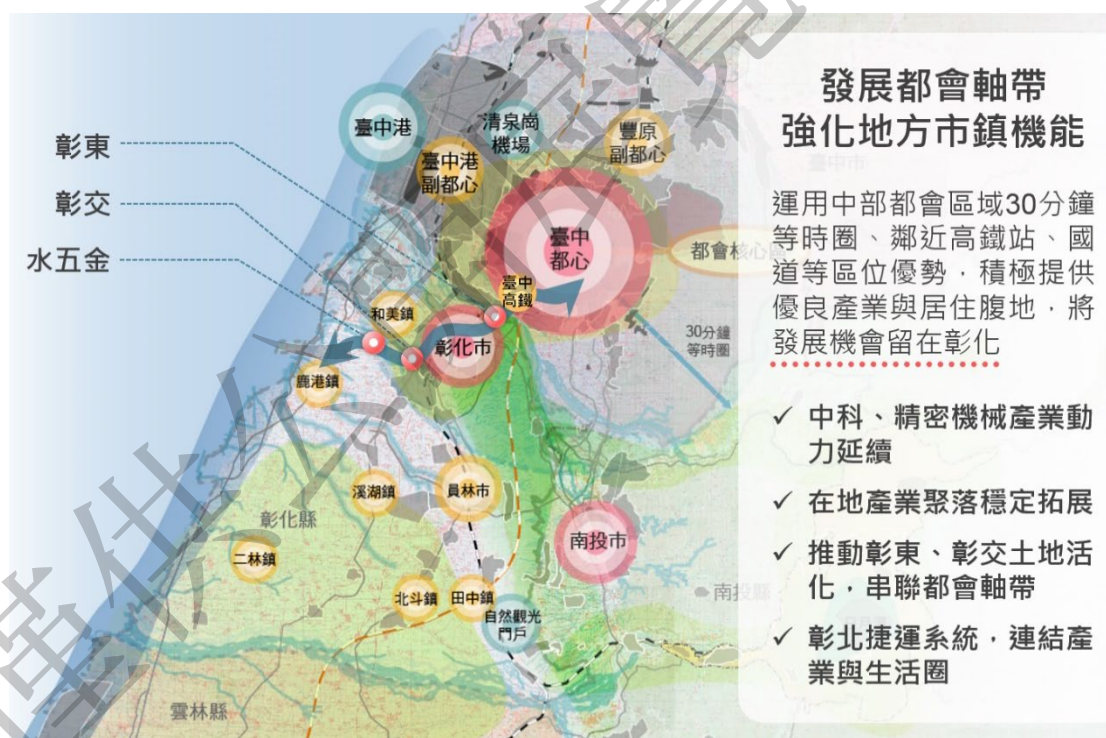


圖 5-1 中部都會軸帶示意圖

【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。

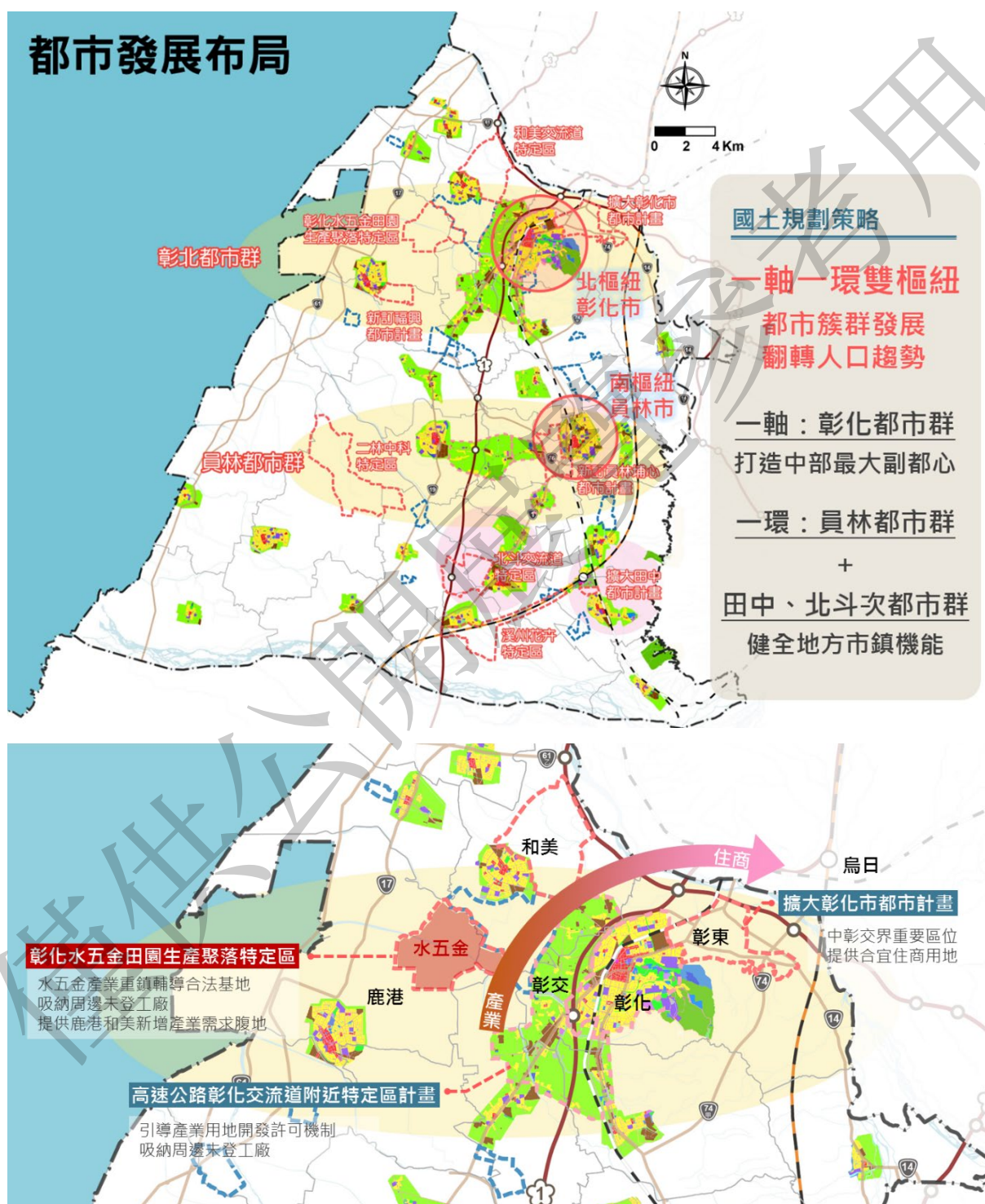


圖 5-2 國土計畫指導下之發展定位

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工廠登記者，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 109 年公告之低污染認定基準規定，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。

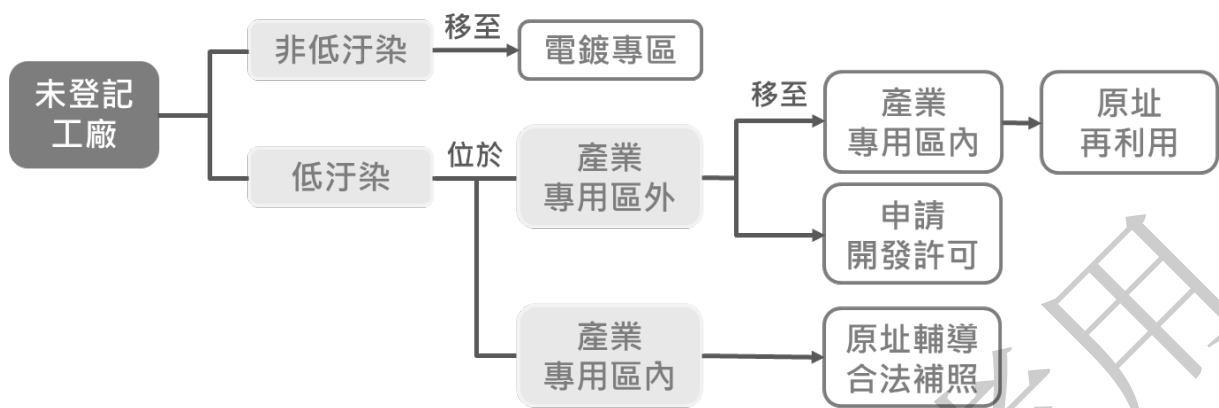


圖 5-4 未登記工廠分級分類策略圖

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。

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。

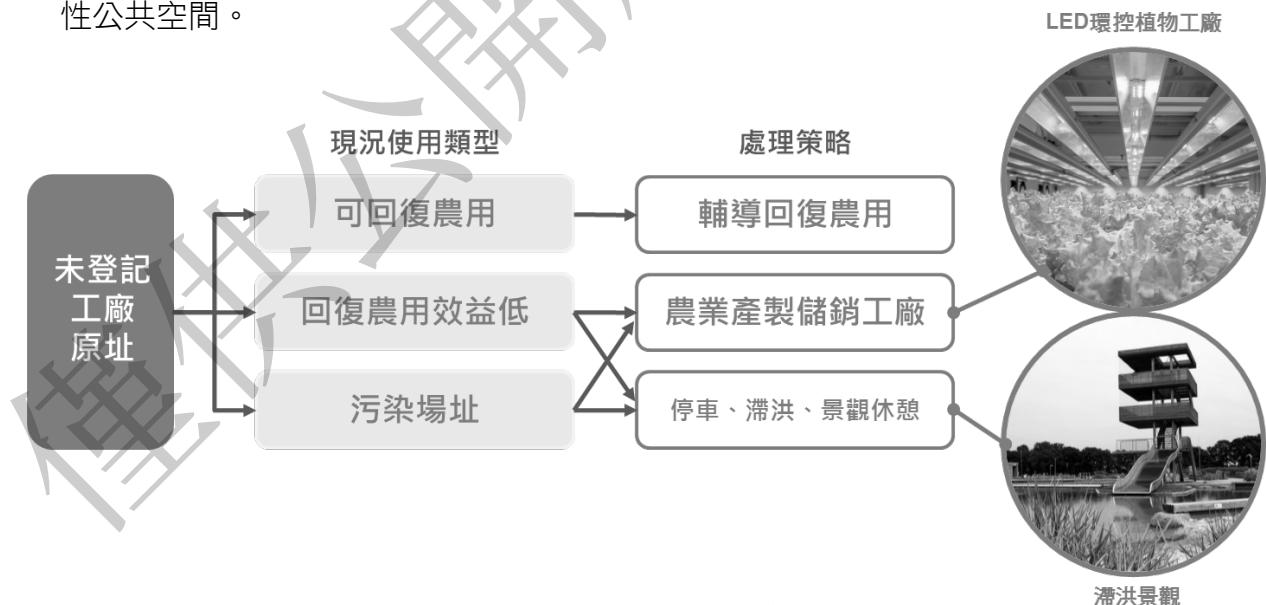


圖 5-5 未登記工廠原址處理策略示意圖

三、工廠環境治理策略

擬定特定區之目的，首重透過合理的土地利用模式建構更好的生活、生產與生態

環境品質。一般登記工廠可透過特定區建設之道路與污水下水道系統，提升產業競爭力；倘該工廠位於住宅區內，為形塑較優質的生活空間，中長期引導產業轉型逐步遷出至產業專用區。其次，進入工輔法體系之 182 家工廠，短期透過工輔法之改善計畫將既有工廠之污染內部化，中長期透過特定區計畫所建設之完整道路與污水下水道系統及三處污水處理廠，以確保生產過程之污染物質皆能妥善處理。其他已列管之未登記工廠，未來應遷移至產業專用區，以取得較佳的生產環境。

課題四、擬定都市計畫後如何把控污染場址之整治

【說明】

特定區內現況有 5 處整治場址(詳圖 3-29)，其中 2 處為丁種建築用地及夾雜之水利地，且位於擬定計畫後之環道內聚落核心，另 3 處則為農牧用地。本案透過擬定都市計畫後，污染場址該如何把控，以確保污染行為人、潛在污染責任人或污染土地關係人仍需依《土壤及地下水污染整治法》規定，完成整治。

【對策】

於開發管理要點中訂定，污染整治場址應依《土壤及地下水污染整治法》規定，完成整治，於公告解除土壤及地下水污染整治場址之列管後，始得建築利用或依本案開發管理要點申請開發。

擬定都市計畫，並未直接變更前述 5 處整治場址之土地使用性質，且依擬定都市計畫後之開發管理要點規定，仍限制污染行為人、潛在污染責任人或污染土地關係人之土地開發申請與建築利用，尚符《土壤及地下水污染整治法》立法精神。

課題五、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。

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。



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。

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。

課題六、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，運輸生產所需原物料或零組件之大、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。

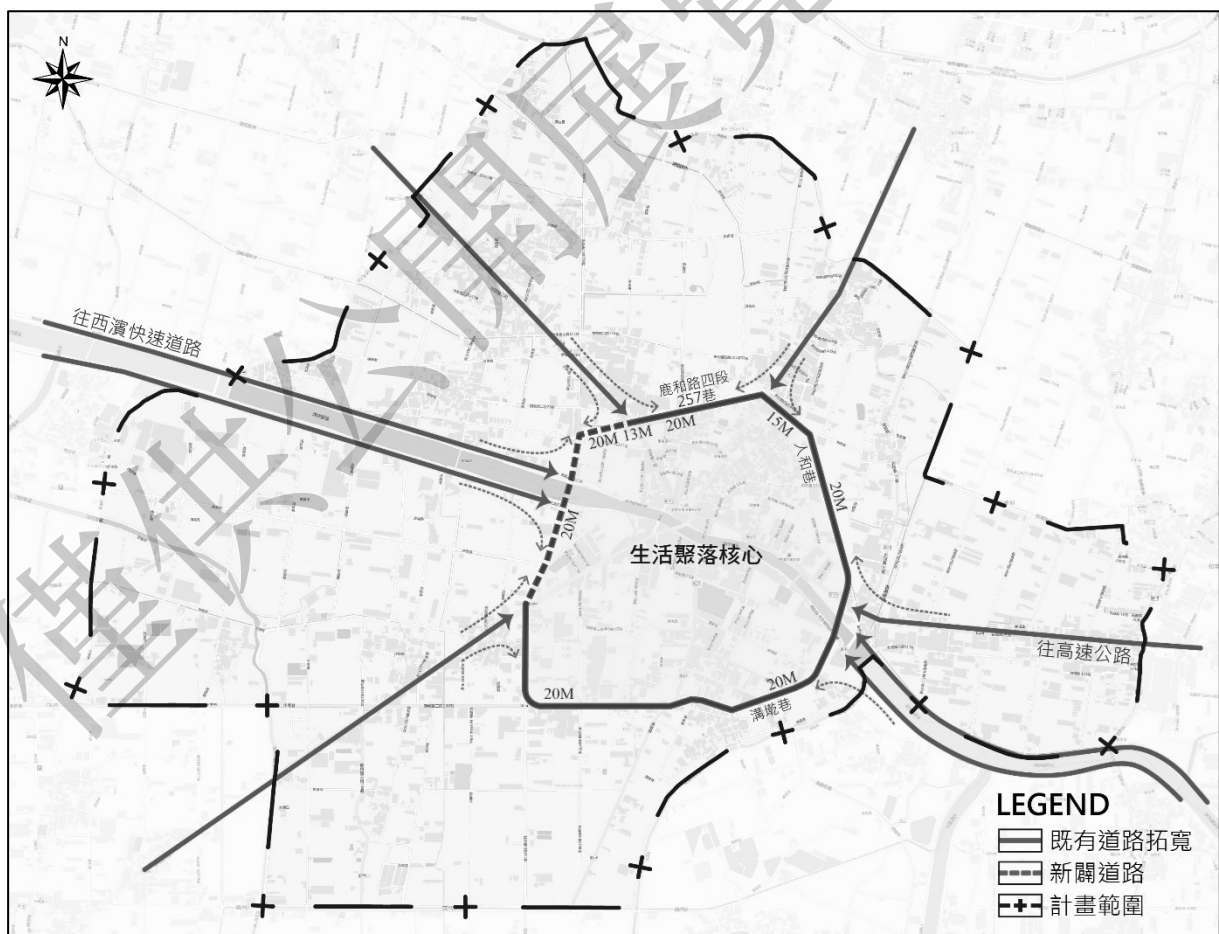


圖 5-7 環道系統發展策略示意圖

課題七、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。

課題八、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。

課題九、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。

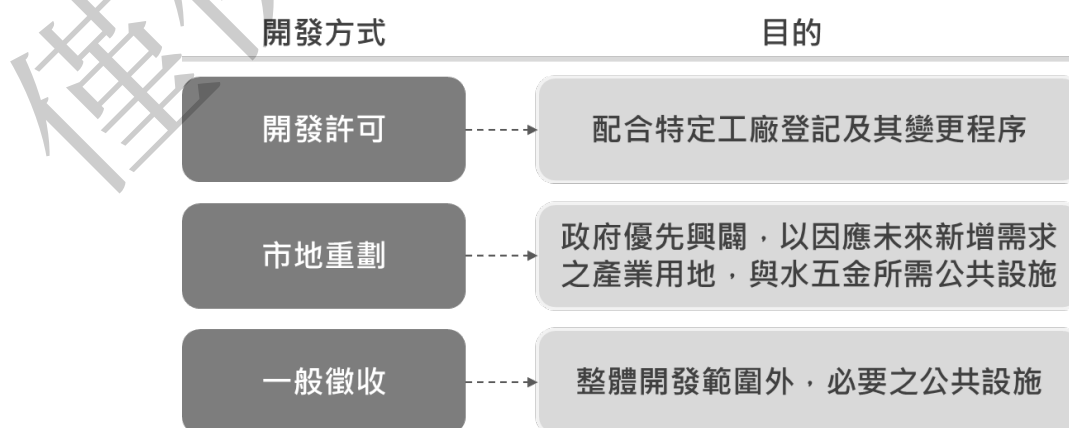
表 5-1 開發方式比較分析表

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。可透過另訂分配原則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。



課題十、如何建立彈性、有效率的土地使用管理機制

【說明】

特定區內原一般農業區之農牧用地，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。

【對策】

一、因地制宜的農業區開發管理要點

本案依計畫目的與特性，參考臺南科學園區特定區計畫操作機制，將原區域計畫編定之農牧用地劃設為附帶條件之農業區，並訂定開發管理要點供土地所有權人整合後提出開發申請。

農業區之開發許可單元，為尊重土地所有權人整合意願，並加速辦理時程，訂定最小申請面積降低開發申請門檻，依申請面積規模增加酌降公共設施用地面積比率，以鼓勵土地所有權人整合大規模基地，並利於公共設施整體規劃。

俟農業區內土地所有權人整合後，循都市計畫法定程序及開發管理要點規定辦理後，再行變更分區。

二、加速特定工廠登記合法化程序

特定區內之特定工廠登記已依《工廠管理輔導法》完成變更編定為特定目的用地者，劃設為產業專用區；若用地計畫已核定與已提出用地計畫者，以及取得特定工廠登記與已提出改善計畫之納管工廠欲單獨辦理用地合法化者，劃設為附帶條件農業區，待土地所有權人繳納該範圍當期公告現值 50%之代金，或另擬細部計畫至少劃設申請範圍 30%之公共設施用地捐贈予彰化縣政府後，始得變更為產業專用區，並發照建築。

課題十一、缺乏下水道系統，開發行為亦增加地表逕流

【說明】

因水五金產業之特性，在生產鏈末端多會經過經屬表面處理之程序，早年環保意識較薄弱，產業廢水並未落實管理，因此造成農地污染，特定區內曾被環保署列管之農地逾 90 公頃，占彰化縣汙染農地面積的 16%。惟近年透過未登記工廠之輔導，同時輔導高污染產業遷往彰濱工業區等其他適宜場地，彰化縣環保局亦積極辦理污染農地整治作業，特定區之環境保護已逐步改善。

然而，在特定區既有的農村空間結構中，並無完整的下水道系統來承受產業廢水，多為廠商自行處理。因此，亟待透過都市計畫之規劃，提供更完整且有效率地下水道系統，以降低個別廠商處理產業廢水之成本，亦能確保廢污水得到有效的管理杜絕環境污染情事，達成產業競爭力與環境保護之雙贏。

此外，特定區現況將近 50% 之土地使用為農業使用，大部分可提供降雨自然入滲的空間，然而特定區開發後將產生更多的人工硬鋪面，增加地表逕流。因此，為因應極端降雨可能衍生之災害，必須在空間規劃上配合出流管制規劃預為因應。

【對策】

一、建構完整且有效率地下水道系統

透過都市計畫之規劃，配合道路系統建置完整之下水道系統，推估產業與生活廢水之處理量，劃設合宜之廠地規模，將生活污水、工業廢水妥適處理。考量特定區整體排水規劃，於洋仔厝溪旁規劃污水處理廠用地，並搭配整體開發提供污水處理廠用地所需之土地。建構完整且有效率地下水道系統可落實產業污染管制、營造生態友善的環境地景，提升在地生活品質，並降低個別廠商污水處理之成本，進一步提升產業競爭力。

二、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，配合集水分區於公共設施用地內佈設滯洪池，以容納因地表改變所產生之逕流。此外，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，與綠地形成水綠共生之生態綠網。

課題十二、既有非都之可建築土地較零星且住、工混雜

【說明】

特定區內現況使用地編定，為區域計畫依現況進行編定，故可建築之土地較為零星分散，且既有產業型的丁建與居住型之甲、乙建混雜，不利產業永續發展，其外部性亦影響周邊生活環境。

【對策】

一、聚落內既有丁建納入住宅區完整規劃

丁種建築用地為原區域計畫所劃設者，原則上劃為產業專用區，但倘夾雜於甲、乙建之間，或位於環道內，不適續為工業使用，則併鄰近分區劃設為住宅區。

二、零星甲、乙建併鄰近分區規劃，並保留使用彈性

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。

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，即社區建物棟數在 10 棟以下者，或現況已廢棄、不做居住使用者，為利分區之完整性，則併入鄰近農業區（附 1）整體規劃。但，為尊重其既有發展權益，在農業區未另擬細部計畫，辦理整體開發前，依《都市計畫法臺灣省施行細則》第 30 條規定建築使用；開發時亦尊重其意願，倘仍欲維持居住使用，得變更為住宅區。

課題十三、地區公共設施用地服務水準不足

【說明】

參考「都市計畫定期通盤檢討實施辦法」檢討標準，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，其中學校用地與停車場用地之劃設面積仍有不足。

學校用地依目標年學生數檢討，區內應至少提供約 2.53 公頃之文小用地及 1.42 公頃之文中用地，然目前僅就頂番國小管有土地劃設為學校用地，面積約 1.3 公頃。停車場用地依規推估目標年需求為 5.49 公頃，現況劃設 0.67 公頃，仍有不足。

【對策】

一、營造頂番國小周邊友善校園環境，配合學區規劃分派學生數

特定區內現況有 1 處國小，即頂番國小，雖該校面積約 1.3 公頃，惟周邊地區建物密集較無擴校空間，且經主管機關表示仍維持既有校地劃設為學校用地，本案配合公辦市地重劃區之規劃，於學校用地西側規劃公園用地與綠地用地，面積合計約 0.52 公頃，未來可擴大學生活動場域，並作為學生接送緩衝區域。考量教育資源配置，目標年新增學生數將配合學區規劃，優先引導至區外學校，後續再因應實際需求滾動檢討學區規劃。

二、以開發管理要點規範後續開發利用應補充停車場用地面積

現況聚落內缺乏停車場用地，惟產權不易整合，缺乏大面積公有土地，故本案透過開發管理要點引導已發展區之住宅區整合達一定面積，並提供一定比例之公共設施用地後，得提高容積率，促進地區活化更新。該公共設施用地之規劃除配合地方實際發展需求外，應優先規劃停車場用地，以補充停車場用地面積。

此外，於開發許可區易亦透過開發管理要點規定，申請人於擬定細部計畫時，應規劃停車場用地，其面積不得低於計畫區內車輛預估數 20% 之停車需求，以補充其面積。

課題十四、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、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，故於產業專用區規劃產業服務用地，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。

二、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。

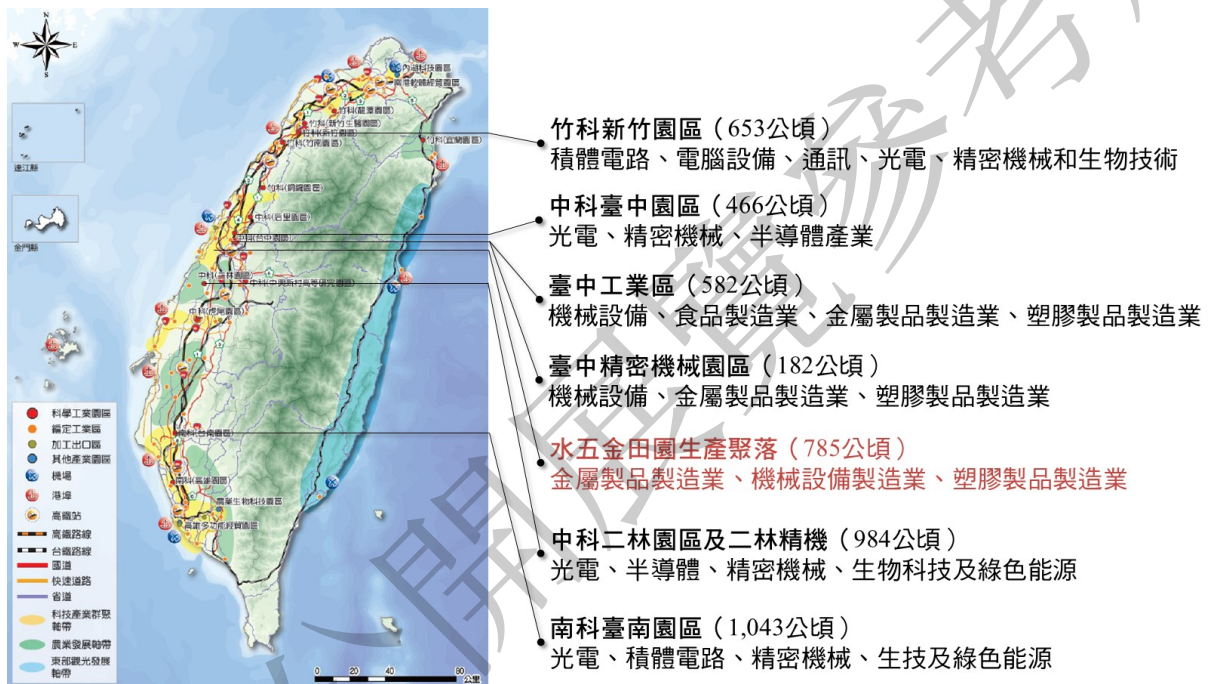


圖 5-8 臺灣西部產業廊帶發展示意圖

（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。

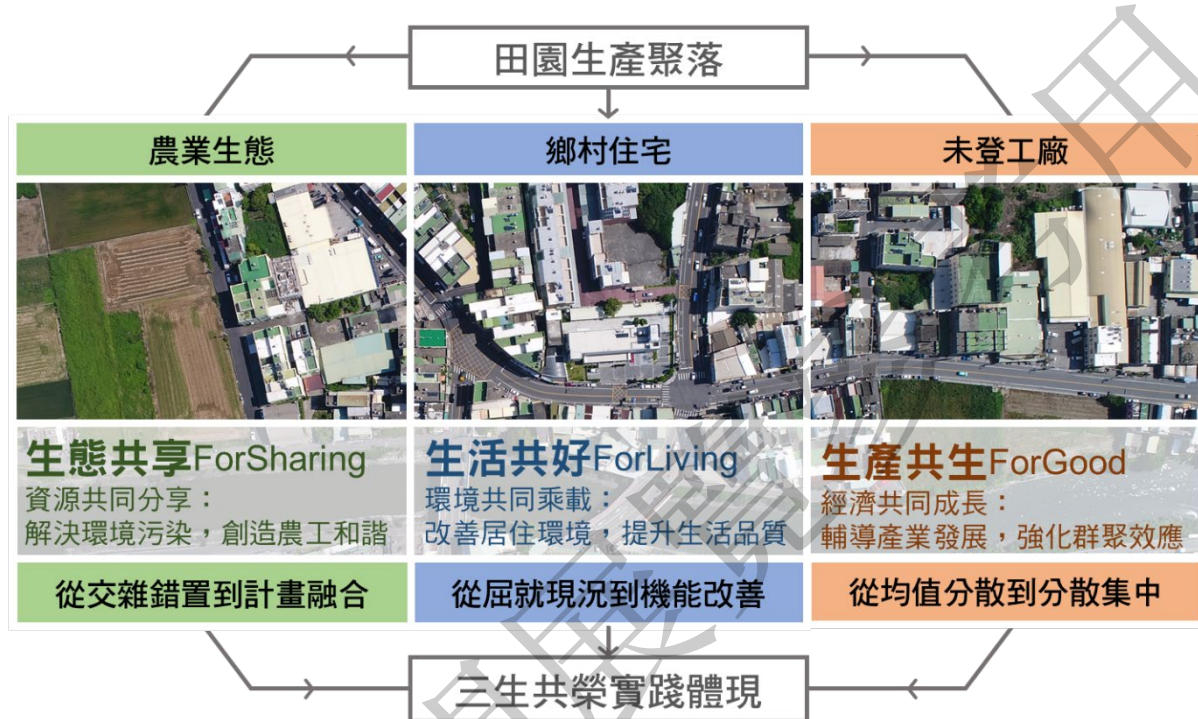


圖 5-9 整體發展願景示意圖

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。

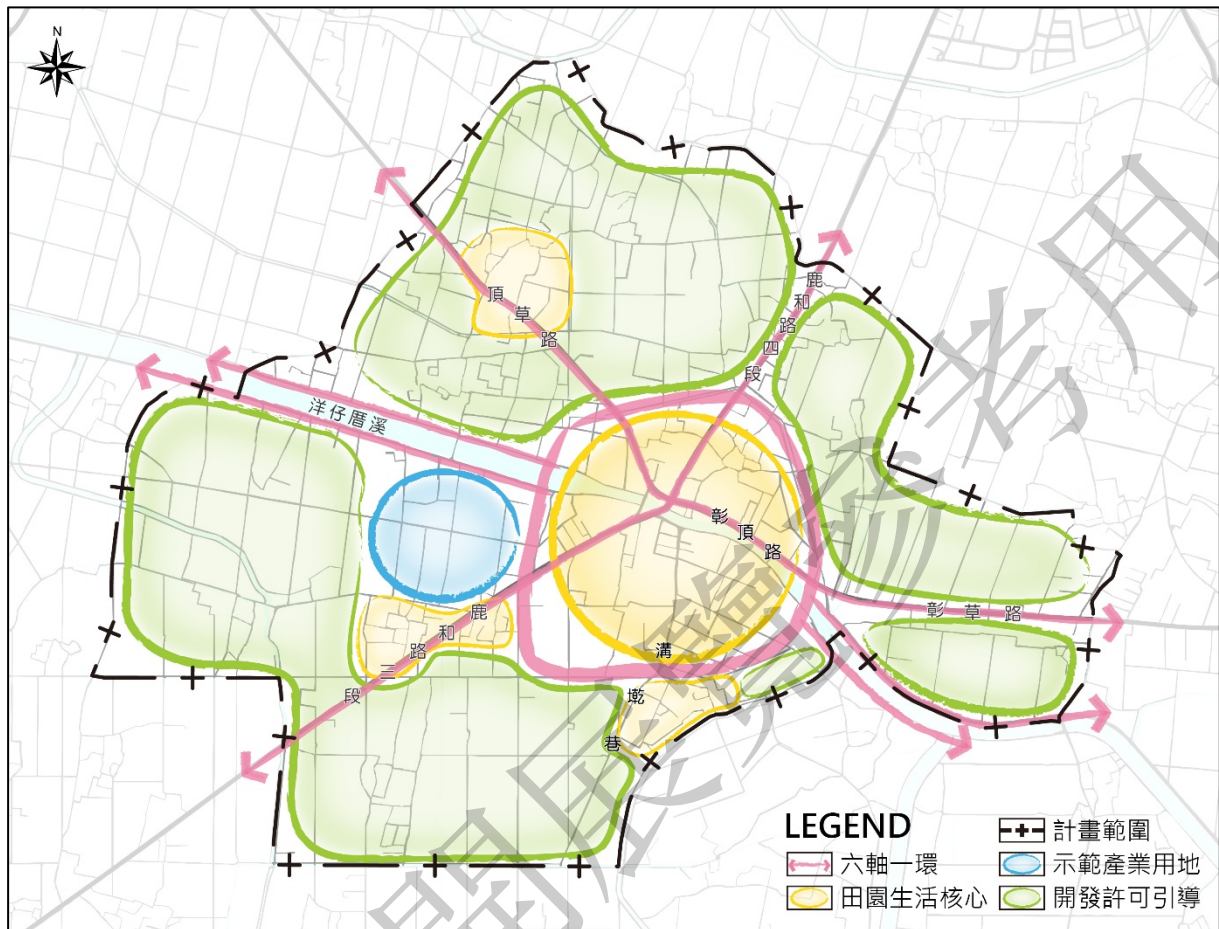


圖 5-10 整體發展構想示意圖

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 52 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，將依其非都市土地使用編定、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。

(一) 加速工廠合法化

特定區內已完成變更編定之工廠，本案則配合特定目的事業用地劃設為產業專用區。為配合加速用地合法化，已核定或已提出用地計畫者，參酌用地變更計畫範圍，劃設為附帶條件農業區（附 2），待廠商完成代金繳納與公共設施用地捐贈後，按季報核變更為產業專用區，依規請照建築。

此外，於 112 年 8 月彰化縣政府辦理地方座談會後，個別特定工廠登記與納管之工廠提出欲單獨辦理用地合法化者，比照前述構想，參酌廠登範圍劃設為附帶條件農業區（附 2）。

(二) 特登與納管工廠參與市地重劃原則

本案以特登工廠與納管工廠之拆遷最小化進行配置，惟依《特定工廠申請變更編定為特定目的事業用地審查辦法》與《都市計畫取得特定工廠登記土地變更處理原則》等規定，用地變更計畫皆須劃設 30%之隔離設施或公共設施用地，非以建物全保留為原則。若特登與納管工廠未妨礙重劃土地分配或重劃工程施工，在最小擾動原則下，建議依《市地重劃實施辦法》第 38 條規定辦理。

1、未劃設為產業型分區

特登與納管工廠參與重劃後，於田園生活核心內配回之可建築土地為住宅區，需變更工廠登記事項，包括工廠座落土地之地段號與面積等，並依新範圍延續《工廠管理輔導法》之管制，包括改善計畫之執行、用地計畫之變更審議等。倘若該工廠未依相關期限辦理，則依據本案住宅區之土地使用分區管制要點進行管理，並依《工廠管理輔導法》輔導廠商轉型、遷廠或關廠。

2、劃設為產業型分區

特登與納管工廠於都市計畫審定前經工業主管單位同意單獨變更者，劃設為農業區（附 2），則不參加市地重劃整體開發。

配合既有工廠合法化程序，對應至各廠地座落之都市計畫分區，其合法化樣態說明如下表。倘若工廠需配合都市計畫遷移或拆除者，可鼓勵廠商搬遷至本案公辦市地重劃之產業專用區。未申請或無法申請納管之未登記工廠，則依相關規定輔導轉型、關廠與遷廠。

表 5-2 特定區內既有工廠後續合法化樣態一覽表

未登記工廠樣態		都市計畫分區	合法化方式
特定登記工廠	都計審定前完成變更編定為特定目的事業用地	產業專用區	已合法
	已提出用地變更計畫	農業區(附 2)	依附帶條件繳納代金或捐贈公共設施用地後，變更為特定工廠專用區。
	已申請欲個別完成合法化程序者		
	審定前尚未完成變更編定	環內：住宅區	廠區配合遷移至合法分區
		環外：產專區	尚需保留廠地，依重劃法令規定辦理
		農業區(附 1)	尚需保留廠地，依重劃法令規定辦理
納管工廠	已申請欲個別完成合法化程序者	農業區(附 2)	依附帶條件繳納代金或捐贈公共設施用地後，變更為特定工廠專用區。
	未申請個別完成合法化程序者	環內：住宅區	廠區配合遷移至合法分區
		環外：產專區	尚需保留廠地，依重劃法令規定辦理
		農業區(附 1)	尚需保留廠地，依重劃法令規定辦理

(三) 未登記工廠產業發展構想

1、建立產業用地儲備機制

本案產業專用區採市地重劃方式開發，於財務自償前提下，得研議剩餘未標售抵費地採只租不售或先租後售之儲備機制之可行性，供特定區外列管未登記工廠遷廠使用。

2、強化產業用地媒合機制

另為解決未來產業用地的價格過高或因私人地主待價而沽所產生的產業用地閒置情形，可透過建置與價格透明化降低此情形，彰化工業資訊平台亦有可供設廠產業用地相關內容，供有需要廠商查詢使用。

3、運用輔導金與管理金強化特定區產業環境

參酌經濟部頒之「納管工廠納管輔導金及特定工廠營運管理金運用指引」，運用輔導金與管理金輔導未登記工廠納管、改善、特定工廠登記及用地變更，以及特定區周邊環境保護與公共設施改善，如未登記工廠周邊綠地、綠帶、防風林、隔離綠帶、公園、滯洪池與地下水監測設施、廢棄物處理、廢水處理與其他環保設施、排水系統、雨污水下水道系統、中水道系統、道路、停車場及兒童遊樂場等之規劃設計、興建、營運維護、設備費用等，以及拆除新增未登記工廠，並優先運用於特定區內廢(污)水處理及排放機制、空氣污染之改善。

三、生態城市發展構想

（一）維護自然景觀資源

1. 強化區內豐富的水系，如洋仔厝溪與安東二圳等重要都市水岸藍帶。
2. 面臨主要水岸之建築基地，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。
3. 利用建築退縮與高度管理，以形塑開闊都市意象與完整之都市風廊。

（二）建構水綠網絡系統

1. 特定區環道及洋仔厝溪兩側道路用地之植栽選種，應以展現季節性變化之色彩搭配為考量，以型塑視覺豐富之景觀廊道。
2. 透過整體開發單元，指認主要道路系統，建構綠色開放空間網絡，除作為隔離設施，亦可提供步行與自行車使用。
3. 基地植栽之選種，應以具過濾空氣、抗污染、抗噪音機能為優先原則，並考量選擇原生、誘蝶誘鳥樹種以提升綠色生態環境品質。
4. 未登記工廠遷廠後原址恢復農用為主，改造為綠色基盤或平地造林為輔。

（三）護持傳統既有紋理

1. 特定區內主要核心為頂番婆聚落，發展悠久、建築密集，其聚落紋理亦能反映發展歷史軌跡。
2. 聚落核心區應避免大規模之道路系統介入，宜透過都市再生與獎勵機制逐步引導聚落改建。

（四）推動人本綠色交通

1. 建構環道系統，減緩過境車流對聚落內人行環境之衝擊。
2. 規範建築基地退縮以形塑鄰里人本步行環境。
3. 利用園道系統建構自行車道路網，強化都市景觀意象。

(五) 落實淨零碳排轉型

1. 獎勵建築屋頂設置太陽能光電設施，逐步提高再生能源使用比例。
2. 配合相關政策推動建築物能耗分級認證，朝低碳產業邁進。

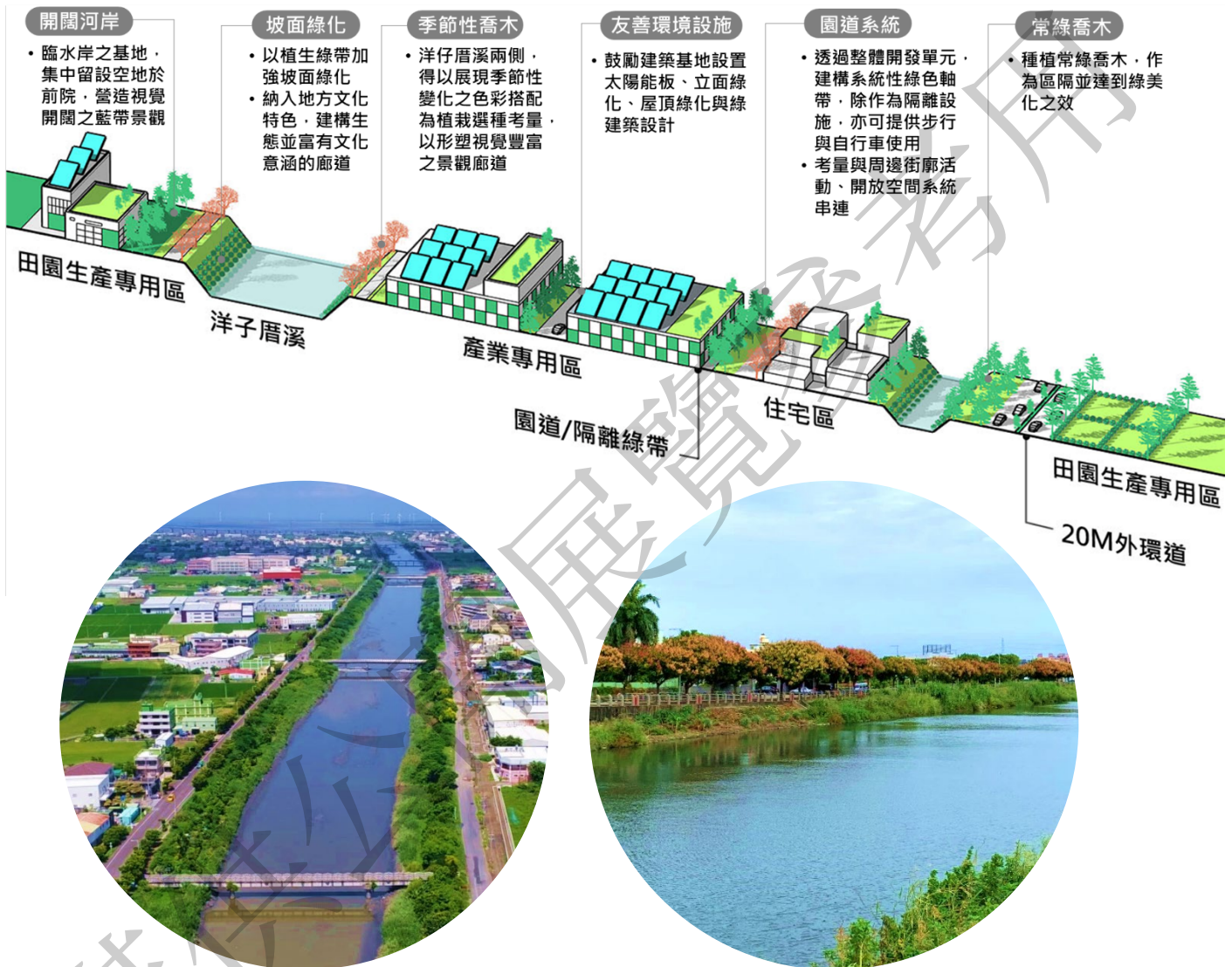


圖 5-11 生態城市發展構想示意圖

四、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」。

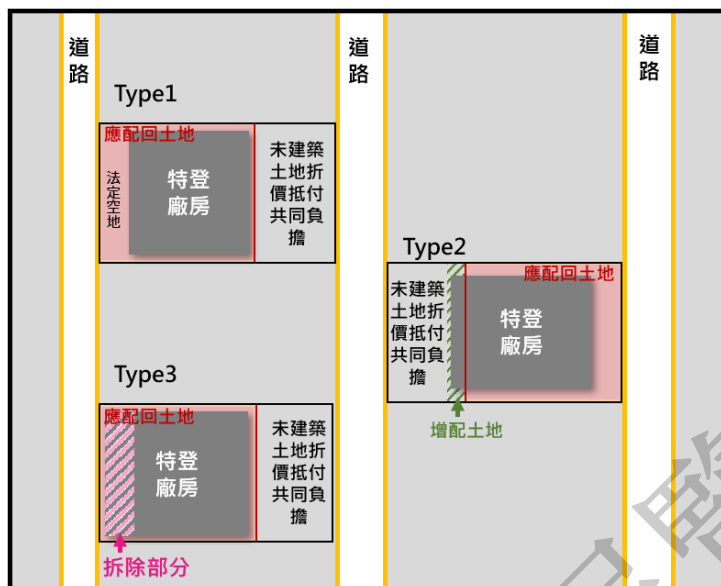
一般登記工廠，其原非都市土地使用編定為丁建者，其平均廠地面積 $1,639\text{m}^2$ ，平均電熱總數為 87 瓩；但座落於特定區環內地區，其平均廠地面積 $1,426\text{m}^2$ ，平均電熱總數為 47 瓩。顯見，住工混雜之現象，確實影響產業發展的規模與潛力。因此，環道內既有丁建仍規劃為住宅區，雖短期不至於影響既有工廠運作，但中長期仍引導其轉型、遷廠至產業專用區。

（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，應配合全區下水道系統規劃，確保環境生態。
4. 非屬市地重劃共同負擔之公共設施用地，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，公共設施用地得兼供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：

■ 基地兩側均臨路情形示意圖



Type1：重劃分配後補照

說明：廠房不妨礙都市計畫、重劃工程及土地分配時，按原位置分配得免拆除

補照措施：該廠區土地於重劃分配後倘亦足夠留設法定空地，初步研判可依廠房坐落土地範圍補照。

Type2：重劃可增配時，廠房得暫免拆除

補照措施：於重劃分配時辦理增配並依法繳納差額地價後，保留其廠房；惟後續辦理補照時仍須檢核是否符合留設法定空地之規定。

Type3：重劃無增配，廠房得暫免拆除

補照措施：該廠區土地無增配雖能暫時保留該廠房，惟後續仍需自行拆除部分廠房（粉紅色範圍）後始得補照，以符合留設法定空地之規定。

備註：後續重劃分配仍應以依市地重劃實施辦法第31條相關規定辦理。

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-農業區

特定區依未來發展需求推估之發展總量，包括居住使用約 60 公頃與產業發展 182.22 公頃，扣除公辦重劃提供之 7.55 公頃住宅區與 21.27 公頃之產業專用區後，分別加計 30% 與 20% 公設，農業區開發許可之總量，居住使用為 75 公頃，產業發展為 200 公頃，並核計都市發展用地，其餘則計為非都市發展用地之農業區。

農業區在未擬定細部計畫前，除原甲種與乙種建築用地依《都市計畫法臺灣省施行細則》第 30 條規定建築使用，其餘則依《都市計畫法臺灣省施行細則》農業區之使用項目管制。

為提升民眾整合意願、開發可行性與廠商投資意願，於開發管理要點規定最小開發面積至少須達 2 公頃，而興辦工業人為重大投資開發案件申請變更為產業專用區，申請變更面積與投資金額達一定門檻，經本府工業主管單位同意

者，不受此面積限制之規定。

申請變更時應劃設之公共設施用地面積比率，以 30% 為原則；惟申請變更為產業專用區者，為鼓勵土地所有權人整合大規模基地，並利於公共設施整體規劃，得依申請面積規模增加酌降公共設施用地面積比率。

此外，倘特定工廠登記或納管工廠欲單獨辦理用地合法化者，得採個別變更完成其用地合法化程序。

表 5-3 取得特定工廠登記之變更機制與開發許可機制之比較表

項目	開發許可	取得特定工廠登記之變更
開發範圍與面積	申請面積應達 2 公頃以上。惟興辦工業人為重大投資開發案件申請變更為產業專用區，申請變更面積達 1 公頃以上，取得全數地主同意且投資金額達 5 億元整（含土地取得費用），並經本府工業主管單位同意者，不受此限。	土地面積以特定工廠登記廠地範圍為原則，必要時得使用範圍外毗鄰土地作為隔離綠帶或公共設施。
開發方式	劃設為農業區(附 1)，並依本案開發管理要點擬定細部計畫併同變更主要計畫，以市地重劃開發方式為原則，經都委會同意得以折繳代金方式辦理。 現況工廠得依市地重劃實施辦法第 31 條相關規定，保留其全部或部分廠房。	1.劃設為農業區(附 2)，依附帶條件完成代金繳納或擬定細部計畫完成公設捐贈。 2.依《都市計畫取得特定工廠登記土地變更處理原則》辦理。
公共設施配置	擬定細部計畫時，應參酌開發管理要點系統性公共設施之劃設建議，於重要都市節點留設面積 0.5 公頃以上之開放性公共設施用地，並劃設寬度 20 公尺以上之道路用地。	仍應配合系統性公共設施之指認，以及主要計畫道路用地之規劃，留設應回饋之公共設施。
優劣比較	1.整體規劃與開發，所留設之公共設施較具系統性與完整性。 2.現況工廠之合法化範圍，配合開發工具較有調整彈性。 3.開發規模門檻較高，土地所有權人整合難度較高。	1.以個別工廠範圍為主，毋須再與其他土地所有權人整合。 2.邊界除利用鄰地作為隔離綠帶或公共設施，較無擴大或調整彈性。 3.公共設施之留設較難形成整體性與系統性。

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，即社區建築物棟數在 10 棟以下者，或現況已廢棄、不做居住使用者，為利分區之完整性，則併入鄰近農業區（附 1）。
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，且區位適當之原鄉村區周邊開放得申請擬定細部計畫既變更主要計畫為住宅區，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農業區，以及必要之公共設施用地。

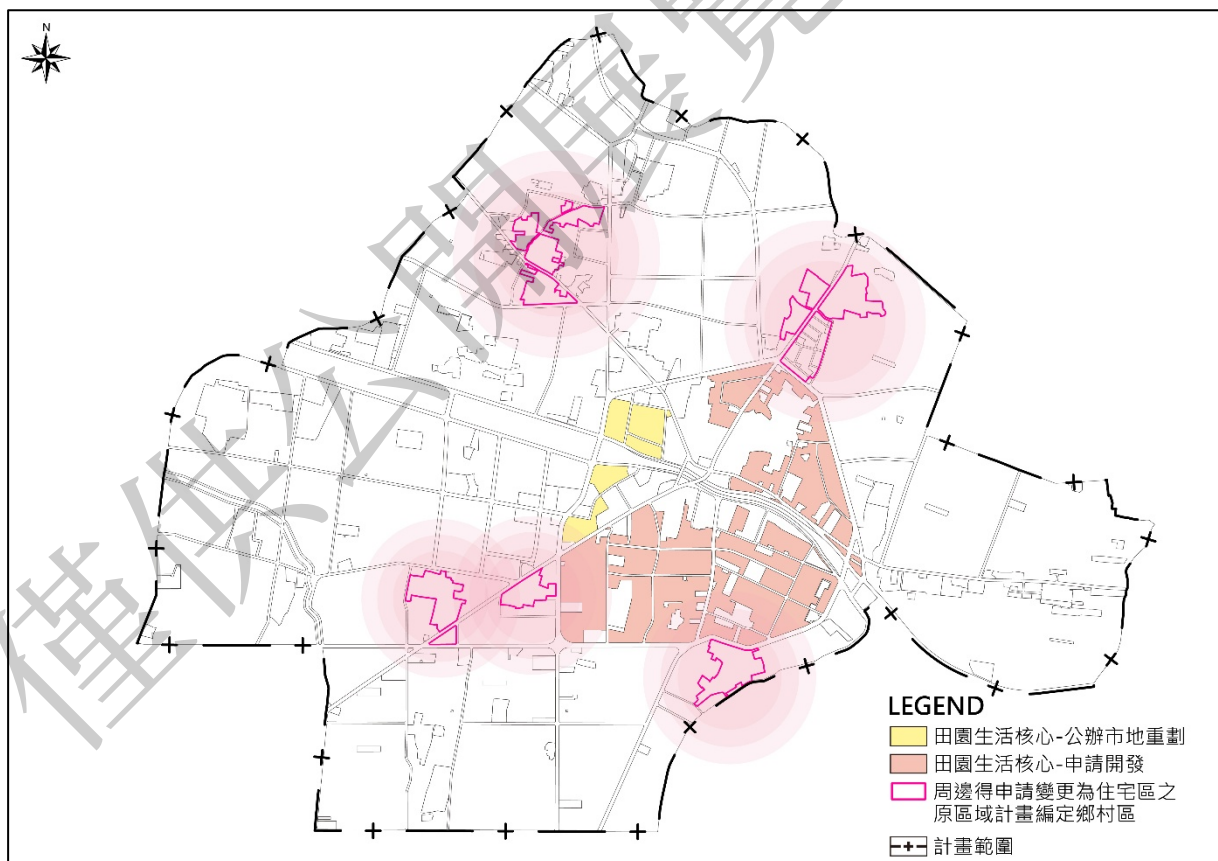


圖 5-13 居住發展腹地地區位示意圖

4. 丁種建築用地為原區域計畫所劃設者，併同其申請變更之範圍，劃為產業專用區，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，則參酌內政部頒《都市計畫取得特定工廠登記土地變更處理原則》劃為產業專用區。
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。
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，農業灌溉水路於整體開發區內，與道路系統整體規劃，倘仍有使用需求，配合改道規劃，劃設為灌溉設施專用區。
8. 特定工廠登記或納管工廠欲單獨辦理用地合法化者，得劃設為農業區（附 2），完成附帶條件後變更為產業專用區。

表 5-4 特定區土地使用規劃原則一覽表

原土地使用分區與性質		都市計畫分區	開發方式
環道內 	建地（原甲建、乙建、丁建） 【未妨礙計畫完整性】	住宅區	已發展區 （剔除於市地重劃範圍外）
	建地（原丁建、依工輔法變更之特定目的事業用地） 【適宜續為工業使用者】	產業專用區	已發展區
	擬個別變更之特登、納管工廠	農業區(附 2)	已發展區
	· 農地、魚塭 · 需要改善道路系統及地籍整理之建地	農業區(附 1)	公辦市地重劃區、申請開發區 以市地重劃開發
環道外 	建地（原甲建、乙建） 具有規模之村落與社區 【未妨礙計畫完整性】	住宅區	已發展區 （剔除於市地重劃範圍外）
	建地（原丁建、依工輔法變更之特定目的事業用地） 【適宜續為工業使用者】	產業專用區	已發展區
	擬個別變更之特登、納管工廠	農業區(附 2)	已發展區
	· 農地 · 零星分布或需要改善道路系統、地籍整理之建地	產業專用區 農業區(附 1)	公辦市地重劃區 由縣政府辦理市地重劃開發 申請開發區 得由政府或地主辦理市地重劃

（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，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，農業區（附 1）擬定細部計畫時，其周邊若為不相容之使用，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。
5. 建設完整的污水下水道系統，配合整體道路建設鋪設下水道專管，並配合整體開發建置污水處理廠。

（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，環道內之住宅區與農業區（附 1），為公辦市地重劃區，亦得開放予地主整合後依開發管理要點自行辦理市地重劃。
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. 農業區（附 1）為申請開發區，除由地主整合，依開發管理要點自行辦理市地重劃之外，亦可由彰化縣政府依產業專用區去化情形以公辦市地重劃方式開發。

（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. 農業區（附 1）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。
- 農業區（附 1）未依開發管理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。

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與依《工廠管理輔導法》變更之特定目的事業用地劃設為產業專用區，考量使用現況，得於細部計畫訂定適當發展強度。
- 產業專用區供特定工廠使用者參酌內政部頒《都市計畫取得特定工廠登記土地變更處理原則》，建蔽率 70%、容積率 180%。
- 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. 已發展區應另訂開發管理要點執行活化再生機制，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. 公辦市地重劃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. 公辦市地重劃以及申請開發區，均以市地重劃方式整體開發，以達財務自償。
4. 申請開發區應另訂開發管理要點，規範開發總量、開發方式與申請基地條件、土地使用與公共設施計畫等規定。
5. 申請範圍土地應配置適當隔離綠帶或設施，如鄰接不同屬性之使用分區，應於週界留設 10 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、地貌及毗鄰農業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。
8. 個別工廠亦得依《工廠管理輔導法》與《都市計畫取得特定工廠登記土地變更處理原則》辦理用地變更。
9. 本案農業區(附 1)得依開發管理要點申請擬定細部計畫並配合變更主要計畫，以規定申請開發總量、開發範圍之合理性、主要公共設施之配置及劃設比例，以及確認細部計畫法定程序完備等事項之審議為原則，其餘土地使用配置及實施方式等屬細部計畫規定事項，原則授權彰化縣都市計畫委員會依權責辦理。

(七) 主要計畫與細部計畫分層管理原則

1. 主要計畫與細部計畫區分，有利於都市行政管理。計畫審議及核定權責不同，主要計畫之核定權責為內政部，細部計畫之核定權責為彰化縣政府。
2. 主要計畫著重於全區發展之方針與均衡性，細部計畫則著重於計畫管理、開發時效與居住環境品質，且依都市計畫法規定應載明事項所有差異。

-
3. 公共設施用地部分，公園用地面積達 0.25 公頃者原則上劃歸主要計畫層級；其他開放性公共設施，如兒童遊樂場與綠地用地，屬於區域型生態綠網節點者亦劃歸主要計畫層級。屬原區域計畫法變更分區時，所劃設之國土保安用地、交通用地等，劃歸細部計畫層級。
 4. 道路用地部分，寬度 12 公尺以上計畫道路原則上劃歸主要計畫層級，寬度未達 12 公尺之道路則為細部計畫層級。另配合周邊土地使用配置之合理性、公共設施用地之進出道路、道路系統連貫性及其與鄰近主要計畫道路之串連等因素，將部分寬度 10 公尺以上之道路劃歸主要計畫層級。
 5. 前述列入細部計畫公共設施用地及道路用地者，於主要計畫層級其使用分區之認定，係屬毗鄰土地使用分區。

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、農業區(附 1)、農業區(附 2)、產業專用區、文教區、農會專用區、電信專用區、灌溉設施專用區、灌溉設施專用區兼供道路使用、河川區與河川區兼供道路使用等 11 項土地使用分區，面積約 727.32 公頃，約占特定區總面積 92.69 %，茲分述說明如下：

一、住宅區

住宅區面積為 84.12 公頃，約占特定區總面積 10.72 %。

二、農業區

農業區（附 1）面積為 564.42 公頃，約占特定區總面積 71.93 %，其中 275 公頃為申請開發區之發展總量，屬都市發展用地性質。

農業區（附 2）依土地使用規劃原則，為供特登與納管工廠個別申請合法，共 40 處，面積為 9.80 公頃，約占特定區總面積 1.25 %。

三、產業專用區

產業專用區面積為 44.90 公頃，約占特定區總面積 5.72 %。

四、文教區

文教區原為區域計畫劃設之特定目的事業用地，現況作幼兒園、托嬰中心使用，面積為 0.38 公頃，約占特定區總面積 0.05 %。

五、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 %。

六、電信專用區

電信事業專用區面積為 0.10 公頃，約占特定區總面積 0.01 %。

七、灌溉設施專用區與灌溉設施專用區兼供道路使用

灌溉設施專用區與灌溉設施專用區兼供道路使用之面積分別為 0.35 公頃與 0.04 公頃，合計占特定區總面積 0.05 %。

八、河川區與河川區兼供道路使用

河川區與河川區兼供道路使用之面積分別為 19.53 公頃與 1.92 公頃，合計占特定區總面積 2.73 %。

表 6-1 土地使用計畫面積表

項目		面積(公頃)	比例	佔都市發展用地 面積比例	備註
土地 使用 分區	住宅區	84.12	10.72%	17.76%	
	農業區(附 1)	564.42	71.93%	58.04%	275 公頃可供申請 變更開發
	農業區(附 2)	9.80	1.25%	2.07%	供特登與納管工廠 個別申請合法
	產業專用區	44.90	5.72%	9.48%	
	文教區	0.38	0.05%	0.08%	
	農會專用區	1.76	0.22%	0.37%	
	電信專用區	0.10	0.01%	0.02%	
	灌溉設施專用區	0.35	0.05%	0.07%	
	灌溉設施專用區兼供道路使用	0.04	0.01%	0.01%	

項目		面積(公頃)	比例	佔都市發展用地 面積比例	備註
	河川區	19.53	2.49%	-	
	河川區兼供道路使用	1.92	0.24%	-	
	小計	727.32	92.69%	87.90%	
公共設施用地	公園用地	3.49	0.44%	0.74%	
	兒童遊樂場用地	0.36	0.05%	0.08%	
	綠地用地	0.74	0.09%	0.16%	
	市場用地	0.34	0.04%	0.07%	
	停車場用地	0.67	0.09%	0.14%	
	學校用地	1.30	0.17%	0.27%	
	機關用地	0.42	0.05%	0.09%	
	產業服務及社會福利設施用地	0.80	0.10%	0.17%	
	社會福利設施用地	0.40	0.05%	0.08%	
	電力事業用地	1.05	0.13%	0.22%	
	自來水事業用地	0.50	0.06%	0.10%	
	污水處理廠用地	2.05	0.26%	0.43%	
	天然氣事業用地	0.02	0.00%	0.01%	
	電路鐵塔用地	0.05	0.01%	0.01%	
	道路用地	45.13	5.75%	9.52%	
	小計	57.33	7.31%	12.10%	
都市發展用地		473.79	60.38%	100.00%	
合計		784.66	100.00%	-	

註：1.都市發展用地包含 275 公頃可供申請變更開發之農業區總量。

2.天然氣事業用地面積為 0.02 公頃，約占特定區總面積 0.003%。

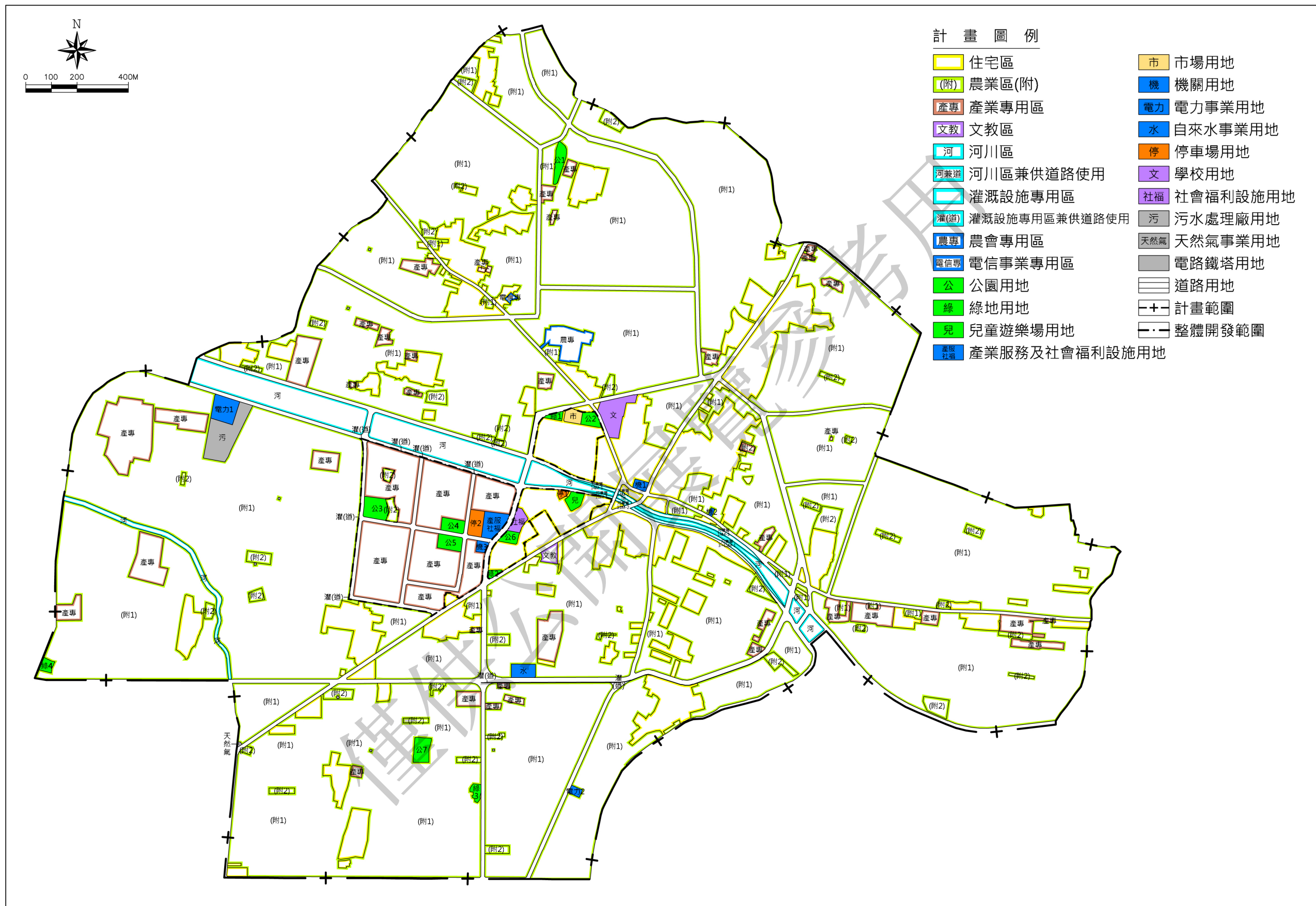


圖 6-1 土地使用計畫示意圖

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、市場用地、停車場用地、學校用地、機關用地、產業服務及社會福利設施用地、社會福利設施用地、電力事業用地、自來水事業用地、天然氣事業用地、污水處理廠用地、電路鐵塔用地及道路用地等 15 項公共設施用地，面積約 57.33 公頃，約占特定區總面積 7.31%，茲分述說明如下：

一、公園、兒童遊樂場用地、綠地

公園用地面積為 3.49 公頃，約占特定區總面積 0.44%；兒童遊樂場用地面積為 0.36 公頃，約占特定區總面積 0.05%；綠地用地面積為 0.74 公頃，約占特定區總面積 0.09%。

二、市場用地

停車場用地面積為 0.34 公頃，約占特定區總面積 0.04%。

三、停車場用地

停車場用地面積為 0.67 公頃，約占特定區總面積 0.09%。

四、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%。

五、機關用地

機關用地面積為 0.42 公頃，約占特定區總面積 0.05%。

六、產業服務及社會福利設施用地

產業服務及社會福利設施用地供產業服務以及社會住宅相關設施使用，面積為 0.80 公頃，約占特定區總面積 0.10%。

七、社會福利設施用地

社會福利設施用地供社會住宅相關設施使用，面積為 0.04 公頃，約占特定區

總面積 0.05%。

八、電力事業用地

電力事業用地面積為 1.05 公頃，約占特定區總面積 0.13%。

九、自來水事業用地

自來水事業用地面積為 0.50 公頃，約占特定區總面積 0.06%。

十、污水處理廠

污水處理廠用地面積為 2.05 公頃，約占特定區總面積 0.26%。

十一、天然氣事業用地

天然氣事業用地面積為 0.02 公頃，約占特定區總面積 0.003%。

十二、電路鐵塔用地

電路鐵塔用地面積為 0.05 公頃，約占特定區總面積 0.01%。

十三、道路用地

道路用地面積為 45.13 公頃，約占特定區總面積 5.75%。

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	0.50	15M-2 號道路南側，8M-48 號道路西側	待遷葬後編列預算開闢
	公 2	0.36	綠 5 用地東側，學校用地西側	住宅區重劃開闢
	公 3	0.76	15M-2 號道路北側，15M-19 號道路東側	產專區重劃開闢
	公 4	0.46	停 2 用地西側	產專區重劃開闢
	公 5	0.52	機 3 用地西側	產專區重劃開闢
	公 6	0.29	社會福利設施用地南側	住宅區重劃開闢
	公 7	0.59	綠 3 用地西北側	苗圃公園
	小計	3.49		

項目	編號	面積(公頃)	位置	備註
兒童遊樂場用地	兒	0.36	停 1 用地東側	住宅區重劃開闢
綠地用地	綠 1	0.16	公 2 用地西側	住宅區重劃開闢
	綠 2	0.12	20M-3 號道路與 15M-12 號道路交界處東北側	住宅區重劃開闢
	綠 3	0.23	15M-16 號道路西側	待遷葬後編列預算開闢
	綠 4	0.22	位於計畫範圍西界	待遷葬後編列預算開闢
	小計	0.74		
市場用地	市	0.34	公 2 用地西側	住宅區重劃開闢
停車場用地	停 1	0.11	11M-1 號道路南側	住宅區重劃開闢
	停 2	0.56	公 4 用地東側	產專區重劃開闢
	小計	0.67		
學校用地	文	1.30	公 2 用地東側	頂番國小
機關用地	機 1	0.20	12M-1 號道路與 15M-12 號道路交界處西北側	頂番派出所
	機 2	0.18	12M-1 號道路北側	農水署彰化管理處鹿港工作站
	機 3	0.05	產業服務及社會福利設施用地南側	產專區重劃開闢供消防隊使用
	小計	0.42		
產業服務及社會福利設施用地	產服社福	0.80	停 2 用地東側，公 6 用地西側	產專區重劃開闢
社會福利設施用地	社福	0.40	公 6 用地北側	住宅區重劃開闢
電力事業用地	電力 1	0.09	污水處理廠用地北側	待事業單位編列預算開闢
	電力 2	0.15	15M-18 號道路東側	已開闢
	小計	1.05		
自來水事業用地	水	0.50	公 12 用地東側	待事業單位編列預算開闢
污水處理廠用地	污	2.05	綠 10 用地東側	待事業單位編列預算開闢

項目	編號	面積(公頃)	位置	備註
天然氣 事業用地	天然氣	0.02	15M-12 號道路與計畫邊界交界處東北側	待事業單位編列 預算開闢
電路鐵塔用地		0.05		
道路用地		45.13		

僅供公開展覽參考用

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

特定區規劃一環道系統作為主要道路，全長約 4 公里，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。

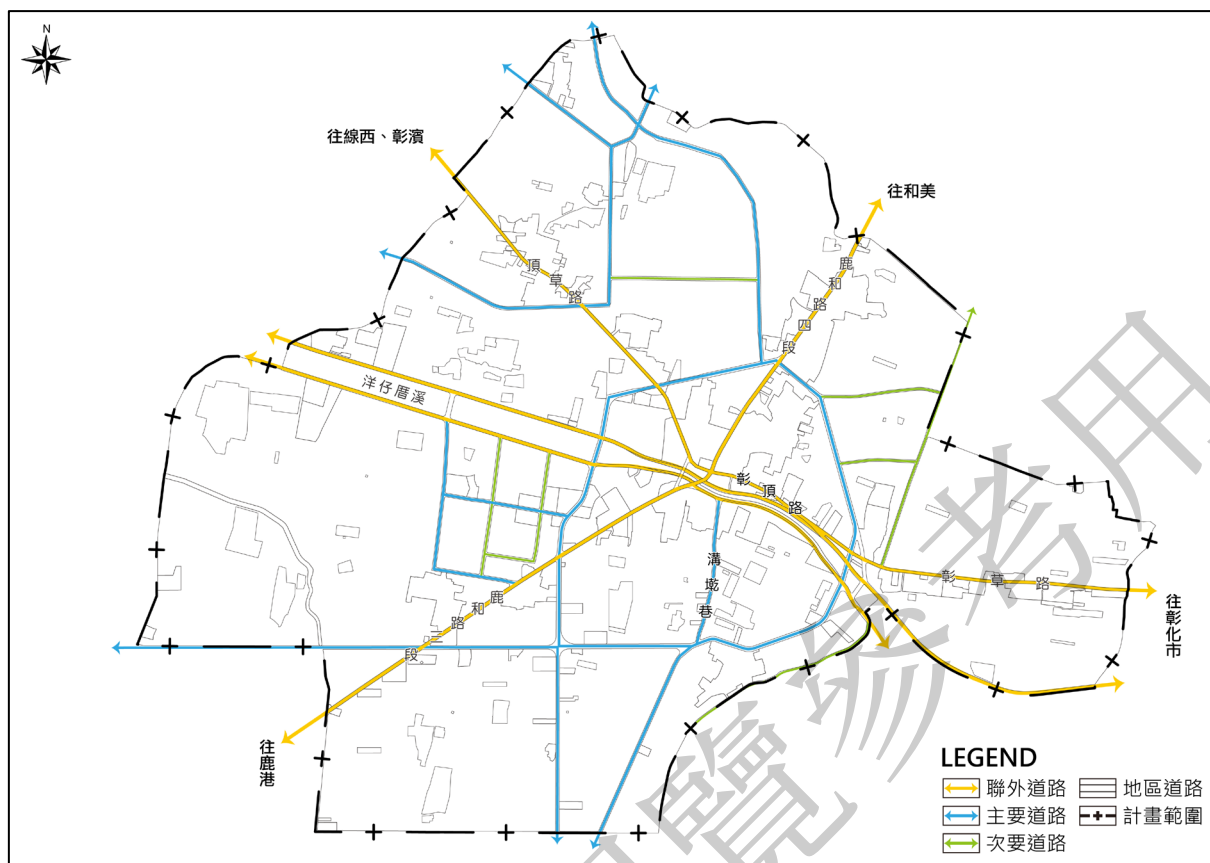


圖 6-2 交通運輸系統示意圖

表 6-3 計畫道路編號一覽表

寬度-編號	長度 (M)	起迄	備註
20M-1	269	近計畫區北側，西自 15M-1 號道路，東至 15M-4 號道路	
20M-2	311	位於綠 6 北側，西自 15M-11 號道路，東至 15M-12 號道路	
20M-3	2,161	位於兒 5、兒 6 南側，西自公 12 南側道路，北至 15M-12 號道路	
20M-4	118	北自 15M-7 號道路，南至 15M-8 號道路	
18M-1	160	位於 17M-1 號道路南側，北自 20M-3 號道路，南近 12M-6 號道路	
17M-1	68	北自 10M-1 號道路，南至 18M-1 號道路	頂番橋
16M-1	95	西自 16M-1 號道路，東至 8M-11 號道路	
15M-1	78	位於公 1 北側，北自計畫區北界，南至 20M-1 號道路	
15M-2	253	位於公 1 北側，西自 15M-3 號道路，北至計畫區北界	
15M-3	1,085	位於公 1 西側，西自計畫區西界，南至 10M-5 號道路	頭崙巷、頂草路二段
15M-4	901	北自 20M-1 號道路，南至 20M-2 號道路	

寬度-編號	長度(M)	起迄	備註
15M-5	606	位於 8M-11 號道路北側，西自 15M-3 號道路，東至 15M-4 號道路	
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	1,346	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	1,347	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	188	位於公 8 北側，西自 10M-7 號道路，東至 20M-3 號道路	
15M-10	570	北自 15M-8 號道路，南至園道-20M	
15M-11	176	位於學校用地北側，西自 13M-1 號道路，東至 20M-2 號道路	
15M-12	3,065	位於機 1、綠 16 東側，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	156	位於綠 7 南側，西自 15M-12 號道路，東至 20M-3 號道路	
15M-14	96	位於 20M-3 號道路東側，北自 20M-3 號道路，東至計畫區東界	彰頂路 35 巷
15M-15	973	位於公 12 西南側，西自 8M-25 號道路，東近 20M-3 號道路	
15M-16	760	位於公 12 西南側，北近 20M-3 號道路，南至計畫區南界	
15M-17	601	北自鹿和路三段 622 巷，南至 20M-3 號道路	溝墘巷
15M-18	840	位於電專 2 西側，北自 20M-3 號道路，南至計畫區南界	
15M-19	970	位於公 3 西側，北自 15M-8 號道路，東至 15M-12 號道路	
15M-20	671	位於停 3 西側，北自 15M-8 號道路，西至 15M-10 號道路	
14M-1	352	位於洋仔厝溪北側，西自 15M-7 號道路，東至河兼道 14M-1	
13M-1	66	西近 20M-3 號道路，東至 12M-1 號道路	
12M-1	3,431	位於公 2 東側，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	位於兒 3 東側，北自 12M-1 號道路，南至 15M-12 號道路	
12M-3	500	西自 20M-3 號道路，東至計畫區東北界	
12M-4	313	位於停 3 東側，西自 20M-3 號道路，東至 12M-5 號道路	

寬度-編號	長度(M)	起迄	備註
12M-5	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-6	447	北近 18M-1 號道路，南至計畫區南界	溝墘巷
11M-1	352	位於兒 3 北側，西自 15M-8 道路，東至河兼道 11M-1	

僅供公開展覽參考用

第五節 開放空間系統計畫

一、都市綠核

於環道與聯外道路、主要道路之節點，留設公園用地與綠地用地，打造都市綠核，強化都市意象。於農業區申請開發時，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

開發許可區之整體開發，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。



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 14,672 CMD，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。

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，且以不牴觸其它地下管線（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。

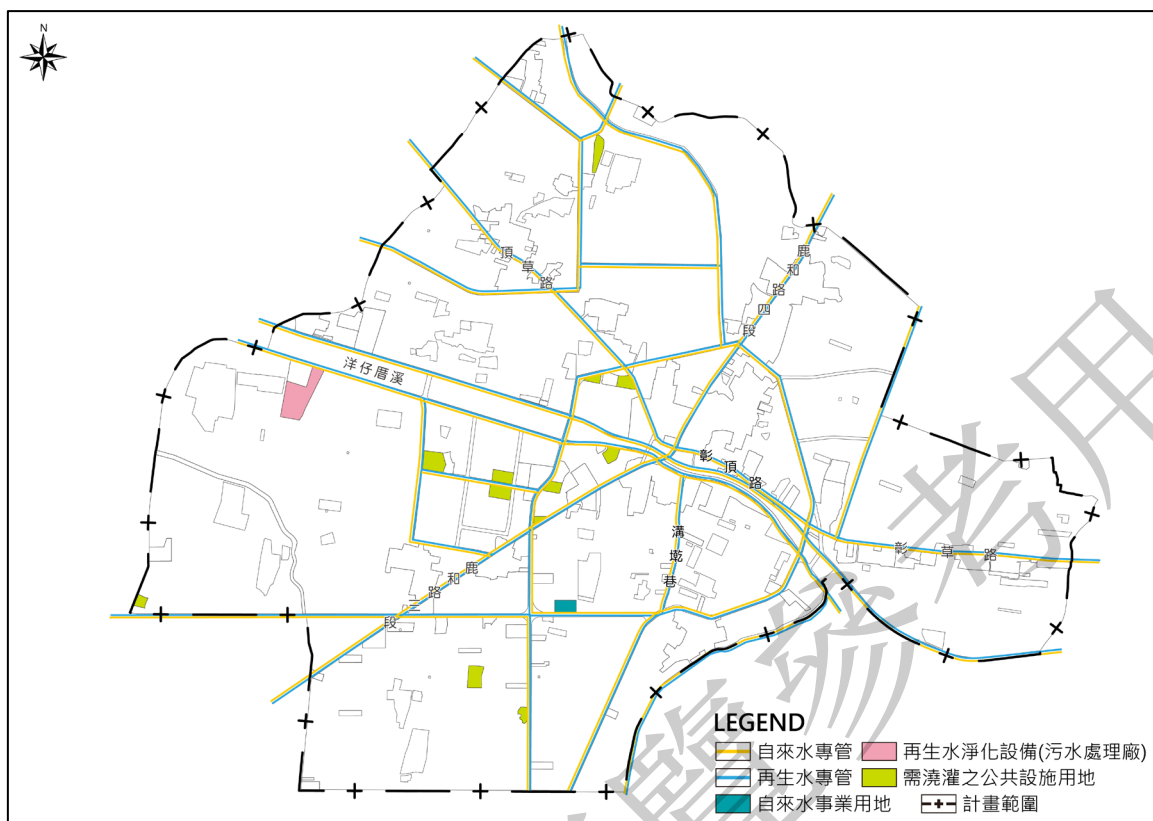


圖 6-4 供水系統及自來水管線配置規劃示意圖

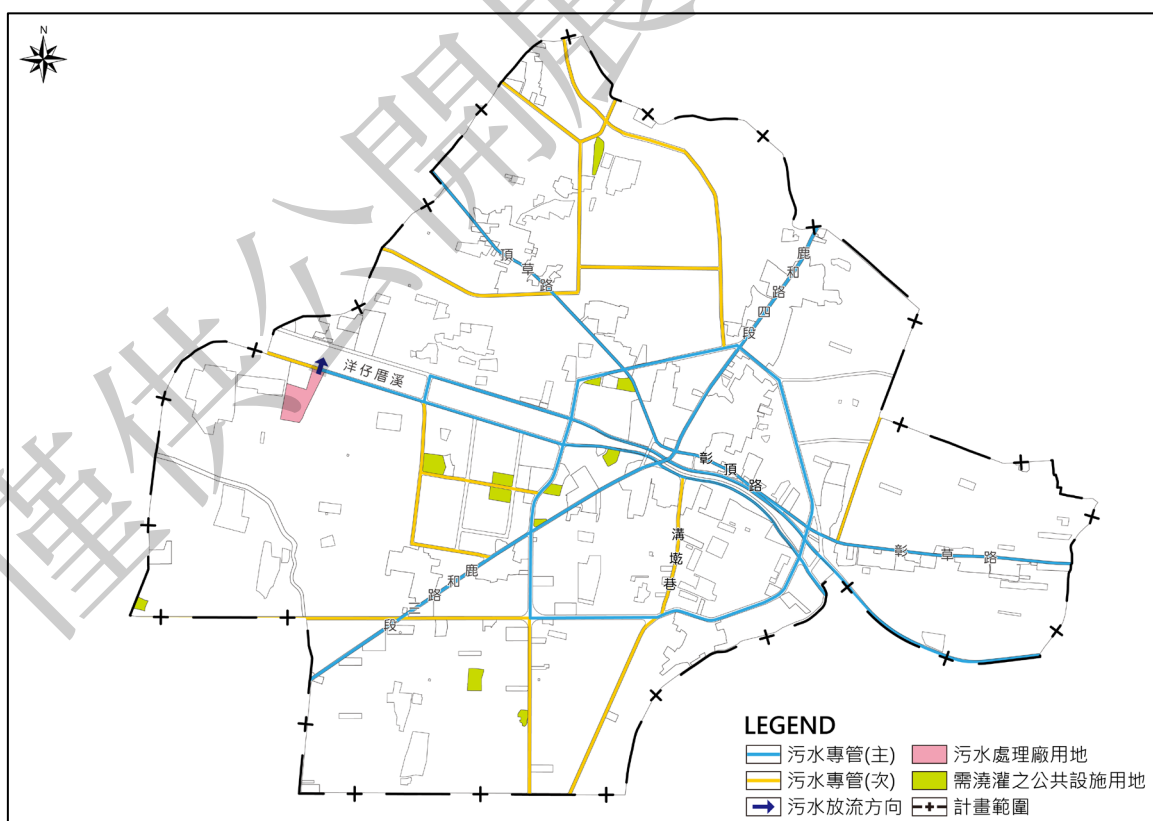


圖 6-5 污水收集管線系統及污水廠位置示意圖

第七節 都市防災計畫

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。

六、颱風洪災預防

（一）建構整體雨水下水道系統

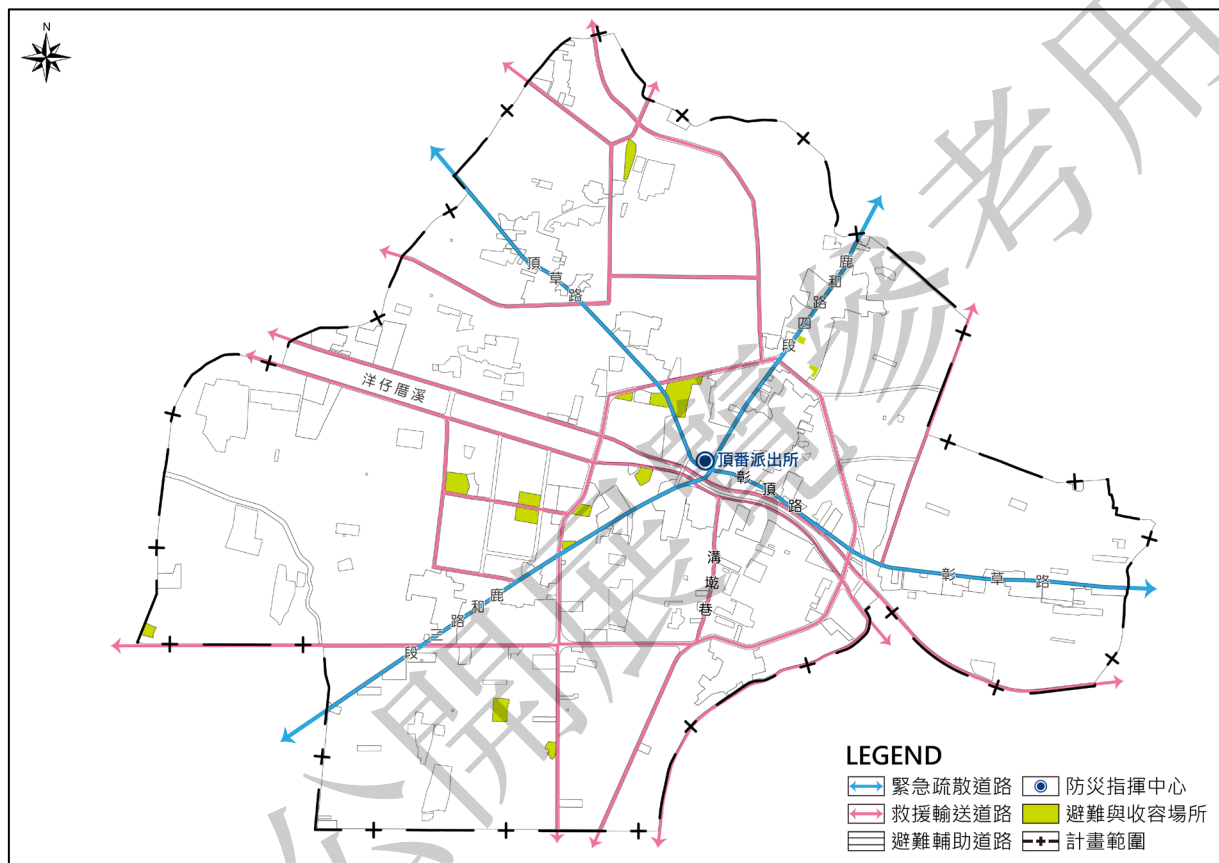
透過整體開發規劃完整之雨水下水道系統，並結合出流管制規劃與開放空間綠核節點，規劃雨水貯留設施或滯洪池。

（二）配合出流管制規劃與計畫

申請開發區需依《水利法》及《出流管制計畫書與規劃書審核監督及免辦認定辦法》規定，檢視開發規模是否應辦理出流管制計畫書與規劃書之審查，負擔地區地表逕流增加後，延遲洪峰之義務。

(三) 提升建築基地透水率

透過細部計畫之土地使用分區管制要點確保各宗建築基地之保水性，訂定相關管制規範建築基地地下層開挖範圍，若自行降低開挖率者，得給予相關獎勵。



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、公辦市地重劃區及申請開發區，茲說明如下。

一、已發展區

已發展區包括現有聚落、原丁種建築用地、特定目的事業用地，以及欲個別變更之特定登記工廠、納管工廠，面積約 186.65 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。產業專用區則依丁種建築用地或特定目的事業用地之屬性，續為工業使用。農業區（附 2）則為已申請用地變更之特定登記工廠，以及無參與整體開發意願之特定登記工廠、納管工廠。

二、公辦市地重劃區

公辦市地重劃區面積合計為 41.67 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，公辦市地重劃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 21.27 公頃產業用地）。

三、申請開發區

申請開發區為農業區得供申請變更開發為產業專用區與住宅區。

- 1、農業區（附 1）除由政府公辦市地重劃之外，亦得由土地所有權人整合後，依開發管理要點自辦市地重劃。

- 2、供申請變更開發為產業專用區之面積上限為 200 公頃。產業專用區於國土計畫產業用地總量指導下（187.59 公頃），扣除前述公辦市地重劃區已經提供之產業用地（21.27 公頃），剩餘 166.32 公頃，加計 20% 公共設施用地面積，以申請總量面積 200 公頃為限。
- 3、供申請變更開發為住宅區之面積上限為 75 公頃。為容納新增就業所衍生之居住人口 16,700 人，新增居住之需求面積約為 60 公頃，扣除前述公辦市地重劃區提供之住宅區（7.55 公頃），剩餘 52.45 公頃，加計 30% 公共設施用地面積，以申請總量面積 75 公頃為限。

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		186.65	23.79%	- 住宅區：聚落實質環境改善 - 產業專用區：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。 - 農業區(附 2)：已申請用地變更之特定登記工廠，以及無參與整體開發意願之特定登記工廠、納管工廠
區域性公共設施		11.72	1.49%	包括環道、電力事業用地、自來水事業用地、污水處理廠用地與天然氣事業用地。
公辦市地 重劃區	住宅區	11.76	1.50%	於環道內劃設住宅區，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	29.91	3.81%	提供優勢產業發展腹地，以及周邊未登記工廠遷建使用。
	合計	41.67	5.31%	
申請 開發區	農業區 (附 1)	544.62	69.41%	- 短期仍維持農業使用。 - 除公辦市地重劃外，亦得由土地所有權人依開發管理要點申請開發。 - 申請變更為產業專用區，面積上限 200 公頃；申請變更為住宅區，面積上限 75 公頃。
合計		784.66	100.00%	

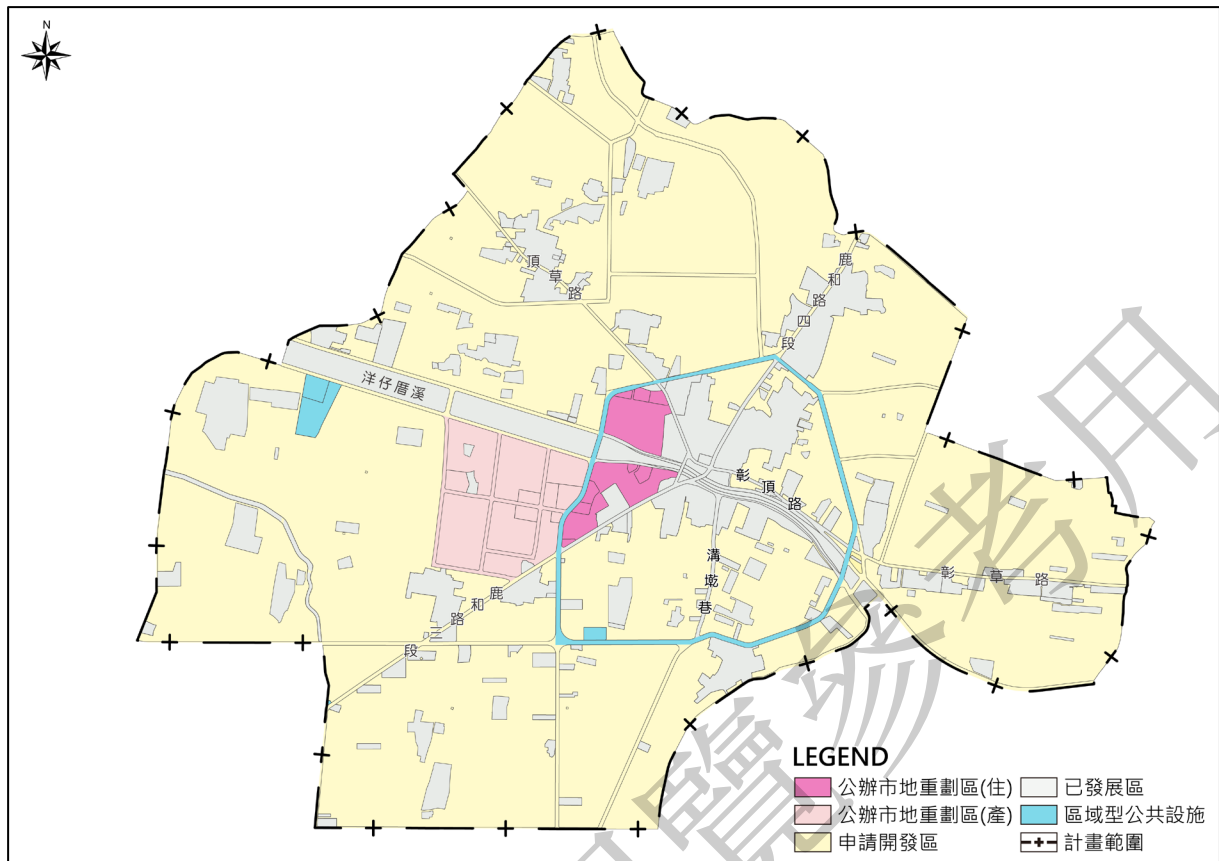


圖 7-1 分期分區發展計畫示意圖

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。

農業區（附2）則應完成附帶條件後，始得變更為產業專用區，並發照建築。

二、公辦市地重劃區

公辦市地重劃區由彰化縣政府以市地重劃方式辦理開發。區內公共設施用地之開發與取得依《市地重劃實施辦法》規定辦理，非共同負擔之公共設施用地，應優先由公有土地優先指配，如有不足，得以抵費地指配後，由需地機關配合重劃進度編列預算，按主管機關所定底價價購。

三、申請開發區

申請開發區依「擬定彰化縣水五金田園生產聚落特定區計畫開發管理要點」提出開發申請，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，或參酌《都市計畫取得特定工廠登記土地變更處理原則》辦理用地變更。

區內土地所有權人依前述要點提出自辦市地重劃開發申請，彰化縣政府亦可依產業專用區去化與產業發展需求等考量因素，以公辦市地重劃方式開發。

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計畫開發管理要點」提出開發申請。

(二) 公辦市地重劃區

公辦市地重劃區之開發，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) 申請開發區

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計畫開發管理要點」提出開發申請，惟申請達開發總量後，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 0.70 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）公辦市地重劃區

1、產業專用區

公辦市地重劃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 21.23 億元，平均負擔比例 40.56%。

2、住宅區

公辦市地重劃區之住宅區採市地重劃方式開發，費用約 8.12 億元，平均負擔比例 44.56%。

（三）申請開發區

申請開發區於計畫發布後，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 開發經費概估表

項目/ 編號	面積 (公頃)	取得方式			開闢經費(萬元)				主辦單位	預定完 成期限	經費來源
		徵購 或 撥用	整體 開發	其他	地上物 補償費	整地費	工程費	合計			
公 1	0.50	V			527.58	251.57	1,257.87	2,037.03	彰化縣政府/ 鹿港鎮公所	125 年	編列預算
公 2	0.36		V		378.79	180.63	903.14	1,462.56	彰化縣政府	125 年	市地重劃
公 3	0.76		V		796.39	379.76	1,898.80	3,074.95	彰化縣政府	125 年	市地重劃
公 4	0.46		V		478.86	228.34	1,141.72	1,848.91	彰化縣政府	125 年	市地重劃
公 5	0.52		V		549.14	261.86	1,309.28	2,120.27	彰化縣政府	125 年	市地重劃
公 6	0.29		V		306.79	146.30	731.48	1,184.57	彰化縣政府	125 年	市地重劃
兒	0.36		V		381.67	182.00	910.00	1,473.67	彰化縣政府	125 年	市地重劃
綠 1	0.16		V		170.94	81.51	407.57	660.03	彰化縣政府	125 年	市地重劃
綠 2	0.12		V		130.57	62.26	311.31	504.14	彰化縣政府	125 年	市地重劃
綠 3	0.23	V			236.54	112.80	563.98	913.32	彰化縣政府	125 年	編列預算
綠 4	0.22	V			234.00	111.59	557.93	903.52	彰化縣政府	125 年	編列預算
廣 1	0.22		V		227.19	108.34	541.69	877.22	彰化縣政府	125 年	市地重劃
廣 2	0.07		V		73.96	35.27	176.34	285.56	彰化縣政府	125 年	市地重劃
市	0.34		V		352.98	168.32	841.60	1,362.90	彰化縣政府	125 年	市地重劃
停 1	0.11		V		117.24	55.90	279.52	452.67	彰化縣政府	125 年	市地重劃
停 2	0.56		V		587.14	279.98	1,399.90	2,267.02	彰化縣政府	125 年	市地重劃
機 3	0.18		V		188.77	90.01	450.07	728.86	彰化縣政府	125 年	市地重劃
產服社福	0.80		V		834.98	398.16	1,990.81	3,223.95	彰化縣政府	125 年	市地重劃
社福	0.40		V		419.42	200.00	1,000.00	1,619.42	彰化縣政府	125 年	市地重劃
電力 1	0.90	V			946.32	451.25	2,256.27	3,653.84	公用事業單位	125 年	編列預算
自來水事 業用地	0.50	V			520.98	248.43	1,242.15	2,011.56	公用事業單位	125 年	編列預算
污水處理 廠用地	2.05	V			2,154.29	1,027.27	5,136.37	8,317.93	彰化縣政府	125 年	編列預算
天然氣事 業用地	0.02	V			25.17	12.00	60.01	97.18	公用事業單位	125 年	編列預算
道路用地	8.14		V		8,530.76	4,067.90	20,339.51	32,938.18	彰化縣政府	125 年	市地重劃
道路用地	5.79	V		V	6,068.05	2,893.55	14,467.76	23,429.36	彰化縣政府/ 鹿港鎮公所	125 年	編列預算

備註：屬整體開發取得之公共設施用地，亦得配合地方政府財政情形，視實際需求改採徵收方式取得。

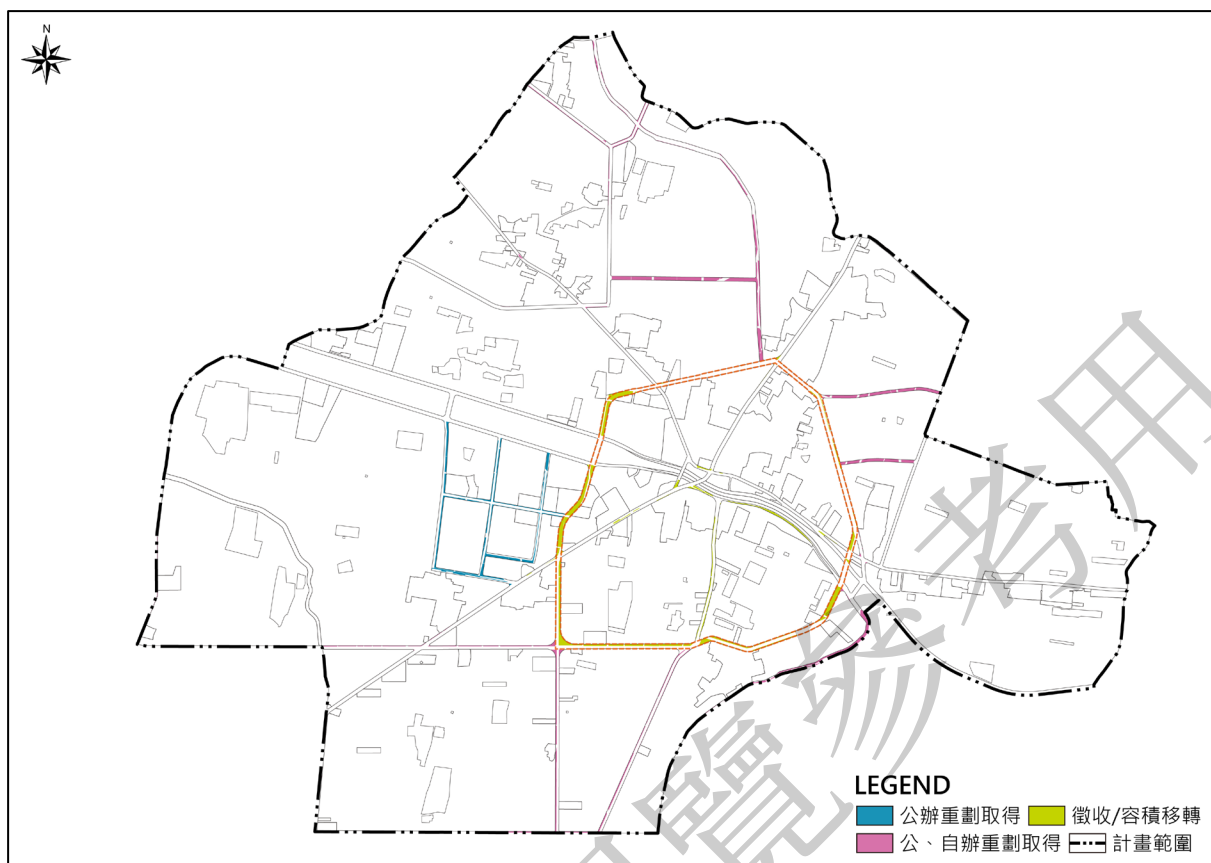


圖 7-2 道路用地取得方式示意圖

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。

第四節 附帶條件規定事項

一、農業區（附 1）

- 1、農業區得依「擬定彰化縣水五金田園生產聚落特定區計畫開發管理要點」規定，以都市計畫法第 24 條擬定細部計畫暨配合變更主要計畫，彰化縣政府亦得依實際需求辦理整體開發。
- 2、個別特定工廠登記者得依《都市計畫取得特定工廠登記土地變更處理原則》申請變更。

二、農業區（附 2）

- 1、屬納管工廠且完成改善計畫者，繳納該範圍當期公告現值 50%之代金，或另擬細部計畫至少劃設申請範圍 30%之公共設施用地捐贈予彰化縣政府後，始得變更為產業專用區，並發照建築。倘廠商未完成改善計畫，自無法依附帶條件執行，於通盤檢討時將檢討時調整為適當分區或用地。
- 2、屬特定登記工廠者，應繳納該範圍當期公告現值 50%之代金，或另擬細部計畫至少劃設申請範圍 30%之公共設施用地捐贈予彰化縣政府後，始得變更為產業專用區，並發照建築。
- 3、回饋金應繳納至彰化縣城鄉發展建設基金，並得分期繳納。未完成代金繳納與細部計畫擬定前，依農業區使用管制。倘於下次通盤檢討前未完成附帶條件規定，則變更為其他適當分區。

附件

- 附件一 行政院國家重大建設認定暨新訂都市計畫核准文件
- 附件二 相關函文
- 附件三 相關法規規定項目檢核
- 附件四 交通現況調查分析
- 附件五 農業區(附 2)劃設清冊
- 附件六 擬定彰化水五金田園生產聚落特定區計畫開發管理要點

**附件一 行政院國家重大建設認定暨
新訂都市計畫核准文件**

僅供公開展覽用途

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

附件二 相關函文

環保署政策環評徵詢意見函.....	附件 2-1
農業用地變更同意函.....	附件 2-5
無須提送用水計畫函.....	附件 2-8
新增用水同意函.....	附件 2-9
用電同意函.....	附件 2-10
出流管制規劃書同意函.....	附件 2-11
污水處理及再生水源規劃同意函.....	附件 2-12
農田水利設施廢改道研商會議紀錄.....	附件 2-13
市地重劃可行性同意函.....	附件 2-31
區域型公共設施配合函.....	附件 2-35

行政院環境保護署 函

地址：10042 臺北市中正區中華路1段83號

聯絡人：陳冠宇

電話：02-23117722#2742

電子信箱：guanyu.chen@epa.gov.tw

受文者：彰化縣政府

發文日期：中華民國112年2月9日

發文字號：環署綜字第1121015748號

速別：普通件

密等及解密條件或保密期限：

附件：環保署徵詢意見1份（1121015748-0-0.pdf）

主旨：檢送「擬定彰化水五金田園生產聚落特定區計畫政策評估說明書」本署徵詢意見1份，請查照。

說明：

- 一、依據「政府政策環境影響評估作業辦法」第7條規定暨貴府111年12月29日府建城字第1110509573號函辦理。
- 二、旨述意見經提本署環境影響評估審查委員會第434次會議討論作成，本案徵詢本署意見過程有關委員及相關機關所提其他意見，請貴府依「政府政策環境影響評估作業辦法」第7條「政策研提機關作成之評估說明書，應徵詢中央主管機關意見，並得徵詢相關機關或團體意見，予以參酌修正。」及同法第8條「政策研提機關於政策報請行政院或中央目的事業主管機關核定時，應檢附評估說明書。」規定辦理。

正本：彰化縣政府

副本：內政部(含附件)



建設處

收文:112/02/09



1120050028

2 附件隨送

擬定彰化水五金田園生產聚落特定區計畫

政策評估說明書

行政院環境保護署徵詢意見

一、本計畫提出「生態共享、生活共享、生產共生」之願景理念，延續既有生活生產紋理下，依都市計畫法配置必要性基盤設施、公共設施與道路系統，營造生態友善環境地景，進而形成多元融合之新空間發展模式(Harmonic mixed use)，提供意見如下：

(一) 建議強化說明本計畫與經濟部 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、彰化縣水五金產業園區可行性評估規劃、彰化縣政府重大政策、和美都市計畫區、鹿港福興都市計畫區、彰化都市計畫區、高速公路彰化交流道附近特定區計畫及鄰近區域之相關計畫、土地利用與產業發展規劃之關聯性。

(二) 建議強化「田園生產聚落」之界定方式，並說明「田園生活核心及產業專用區」劃設範圍、劃設比例及區位之適宜性，以及「次優先發展區」、「未開發區域」之發展與管制期程；另建議評估將既有零星工業區調整至與產業專用區相鄰位置。

(三) 本都市計畫範圍內緊臨住宅區或農業區之工廠，除逐步引導產業轉型及遷移至產業專用區，過渡時期建議考量設置適度之緩衝區，並加強對敏感族群之保護規劃。

(四) 建議蒐集瞭解特定區現況地形、地質、地貌及過去自然災害(地震)事件，加強計畫區內之地質安全、土壤液化潛勢分析與因應措施；就計畫範圍內部分地區屬高淹水潛勢，建議強化本計畫區域透水、滯洪、排水系統措施，並因應氣候變遷，加強環境災害風險評估、調適及緊急防救災應變計畫。另建議建立友善產業環境思維，以低衝擊開發(LID)設計理念及韌性設施規劃。

- (五) 建議強化本計畫土地使用規劃可能造成排擠效應而影響務農人口及相關配套措施妥為規劃，並強化與相關利害關係人之溝通作業。

二、就落實產業污染管制，建構完善隔離之共榮生產環境，降低對周遭農業及居住環境之污染影響，建議增列以下總量管制策略、資源分配、環境管理、生態保育及環境監測等事項：

- (一) 建議界定本計畫規劃引進之低污染進駐產業，建立總量管控機制，將用水、用電需求及可能衍生之空氣污染物、廢(污)水、廢棄物等排放及噪音、振動對環境之衝擊與因應措施納入考量，並建議訂定各項污染物排放總量，於總量管制下，減少周遭住宅、文教與田園生產等衝擊。另建議加強說明自來水、廢(污)水、廢棄物處理、排水、電力等公共設施建設規劃，提升整體環境之硬體設備。
- (二) 盤點及說明本都市計畫區內未登記工廠中，屬高污染產業需強制遷移之工廠數量、時程規劃及相關配套措施，並確認彰濱工業區之可容納空間。
- (三) 建議就本都市計畫範圍內研擬相關空氣污染物排放增量抵換措施、加強再生能源使用及溫室氣體減量規劃、加強用水回收與再生水利用規劃，及加強廢棄物去化管理與資源循環再利用規劃，並規劃適當之環保用地。
- (四) 都市計畫範圍位於洋仔厝溪流經區域，建議評估本計畫對洋仔厝溪之水域生態、農業生產之潛在影響，並進行水域生態、水質與地下水等監測作業。
- (五) 針對目前本計畫現況已有多處土壤及地下水污染整治(控制)場址及農地污染場址，建議建立完整之整治規劃(包含期程及後續之土地利用規劃)，提出未來於規劃都市計畫範圍內相關防止產業污染藉由環境介質污染土壤及地下水之具體可行對策。
- (六) 本都市計畫提出都市綠核、生態綠網及水岸藍帶，建議以圖示呈現既有相關場域位置及未來規劃之位置與構想，後續環境營造及經營，建議進行一年四季生態調查，再依據

所調查之本區生態資源（如稀有動、植物分布等）規劃設置棲地保護或保護區，如保留紅皮書植物生育地、公園綠地及隔離綠帶之植栽配置建議考量黑翅鳶棲地需求、洋仔厝溪等水岸藍帶保留濱水植物以供彩鷺等野生動物棲息、農田及人工濕地之經營考量草花蛇及彩鷺之棲地需求等，並建議設計適度之生態檢核機制。另建議於自然生態及景觀之因應對策內加強外來入侵種植物之監測及防除計畫。

- （七）建議評估本計畫可能衍生之土石方挖填數量及對既有地形、地貌改變之影響，加強土石方暫置及運輸管理計畫。
- （八）本計畫將衍生新增就業及居住人口，建議強化對於周邊聯外道路服務水準影響及因應措施，另相關土地及道路空間配置建議納入綠運輸規劃，並預留相關設施之空間（例如公共運輸、步行、自行車及公共充電環境）。
- （九）建議本計畫規劃建置完善之環境品質監測系統。

彰化縣政府 函

地址：500201彰化縣彰化市中山路2段416

號

承辦人：技士 楊家芃

電話：04-7531635

電子信箱：boy33965@email.chcg.gov.tw

408021

臺中市南屯區惠中路3段10號7樓

受文者：龍邑工程顧問股份有限公司

發文日期：中華民國112年10月17日

發文字號：府農務字第1120409940號

速別：普通件

密等及解密條件或保密期限：

附件：112年8月版本農業用地變更使用說明書(修正本)(另寄)

主旨：有關貴公司所送「擬定彰化水五金田園生產聚落特定區計畫案」農業用地變更使用說明書(修正本)，復如說明，請查照。

說明：

一、復貴公司112年8月17日龍邑字第1120000693號函。

二、旨案農業用地變更使用說明書前經本府111年11月1日府建城字第1110422003號函原則同意本案計畫，另經貴公司112年8月17日龍邑字第1120000693號函送112年8月版本農業用地變更使用說明書(修正本)，本府農業單位依「農業主管機關同意農業用地變更使用審查作業要點」(以下簡稱本作業要點)第5點規定審查後，尚無不同意事項，在未影響農業生產環境、灌排水設施、農路通行及未使用農業灌排水系統做為事業廢污水排放使用狀況下，本府農業單位予以備查本案112年8月版本農業用地變更使用說明書(修正本)。

三、其他注意事項：

(一)本案農業用地變更使用後不得影響鄰近農業生產環境、灌排水設施、農路通行及不得以農業灌排水系統作為事業廢污水排放使用。

(二)請確實依貴公司112年8月17日龍邑字第1120000693號函送112年8月版本農業用地變更使用說明書(修正本)切實辦理

，本案都市計畫發布實施前，申請範圍、面積及設施配置如有依各都市計畫委員會或相關法規審查之審議意見調整或變更者，請依變更內容提送前後對照資料送本府農業單位同意變更。另，倘涉及相關主管機關法規，開發單位應依各該等法規審查許可同意之內容辦理。

(三)依112年8月版本農業用地變更使用說明書(修正本)附件1所載，有關本案涉及環道內既有農業灌排規劃原則同意規劃單位所提方案，本案變更使用後，水路加蓋部分應善盡疏濬及維護管理權責。

(四)依本作業要點第9點規定，申請變更農業用地作與農業生產性質不相容之目的事業使用者，應配置適當寬度之隔離綠帶或設施並具體標繪於土地使用配置圖上，且配置區位應與毗鄰農業用地相緊鄰；另依本作業要點第11點規定，隔離設施之認定，指具有隔離效果之通路、水路、空地、廣場、平面停車場、開放球場、蓄水池及滯洪池等非建築之開放性設施。請於本案執行時確實依112年8月版本農業用地變更使用說明書(修正本)第15頁所載，設置與緊鄰農業用地至少20公尺以上寬度之隔離綠帶或設施，並妥善維護以彰顯其設置功能，如有圍牆等非本作業要點第11點認定之隔離設施應自隔離綠帶或設施向基地內側退縮設置。

(五)請確實於申請範圍土地界內施工，避免影響鄰近農業生產環境，工程資材、器具及產生之營建廢棄物、土石方等請依相關規定辦理，不得置於鄰近農業用地，機具人員通行亦不得使用鄰近農業用地。

四、檢附112年8月版本農業用地變更使用說明書(修正本)1份。

正本：龍邑工程顧問股份有限公司、本府建設處

副本：本府農業處

縣長王惠美

本案依分層負責規定授權主管處長決行

僅供公開展覽參考用

正本

檔 號：43802

保存年限：永久

經濟部水利署 函

機關地址：臺中市南屯區黎明路二段501號

聯絡人：謝祥泊

連絡電話：04-22501595#595

電子信箱：a620440@wra.gov.tw

傳 真：04-22501613

500201

彰化縣彰化市中山路2段416號

受文者：彰化縣政府

發文日期：中華民國111年6月23日

發文字號：經水源字第11151059260號

速別：普通件

密等及解密條件或保密期限：

附件：用水計畫書1份

主旨：檢還「擬定彰化水五金田園生產聚落特定區計畫」用水計畫1份，請查照。

說明：

- 一、復貴府111年6月16日府建城字第1110222359號函。
- 二、本案非屬水利法第54條之3規定開發行為，爰無須提送用水計畫。惟後續特定區內如有前述開發行為且計畫用水量達一定規模者，仍須提出用水計畫



正本：彰化縣政府

副本：經濟部工業局

署長 賴建信

建設處

收文：111/06/24



1110239182

2 附件隨送

台灣自來水股份有限公司第十一區管理處 函

地址：彰化市公園路2段1號
承辦人：謝名傑
電話：04-7245031 ext.301
電子信箱：jks@mail.water.gov.tw

受文者：彰化縣政府

發文日期：中華民國112年7月3日
發文字號：台水十一工字第1120008126號
速別：普通件
密等及解密條件或保密期限：
附件：

主旨：有關貴府所送「擬定彰化水五金田園生產聚落特定區計畫案」新增用水水源取得所需自來水設施相關用地修正方案，復如說明，請查照。

說明：

- 一、復貴府112年6月17日府建城字第1120235143號函。
- 二、所報旨述方案本處原則同意，惟部分須配合之事項惠請貴府協助：

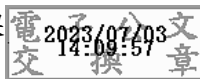
(一)本處係為配合旨揭計畫供水，所需設置自來水相關設施用地仍須由彰化縣政府無償提供。

(二)公兼水用地雖以公園為主體，惟自來水設施規劃需通盤考量，請貴府以自來水設施設置需求優先辦理用地配置。

(三)相關水井水權申請作業亦須由貴府協助辦理。

正本：彰化縣政府

副本：本處鹿港營運所、操作課、工務課



建設處 收文:112/07/03



1120258475

3 無附件

台灣電力股份有限公司彰化區營業處 函

地址：50065彰化市中山路2段418號

聯 絡 人：曾世杰

電子信箱：u881843@taipower.com.tw

連絡電話：04-7722755

受文者：彰化縣政府

發文日期：中華民國111年12月14日

發文字號：彰化字第1114410194號

速別：普通件

密等及解密條件或保密期限：

附件：

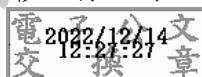
主旨：有關貴府辦理「擬定彰化水五金田園生產聚落特定區計畫案」用電計畫之規劃內容審查結果，復如說明，請查照。

說明：

- 一、依貴府111年12月8日府建城字第1110479099號函辦理。
- 二、旨揭計畫範圍內有既設溝墘變電所69kV/11.4kV(電力事業用地2(電力2))供區域用電，為滿足本計畫終期負載需求(186,237kW)，開發單位已計畫增加電力事業用地1(電力1)，惟目前為初期開發階段，先由溝墘變電所(電力2)因應區域初期負載需求，未來將視負載成長情形於本計畫提供之電力事業用地1(電力1)啟動增建變電所計畫，滿足區域用電，本處原則同意用電計畫之規劃內容。

正本：彰化縣政府

副本：



處 長 陳 据 湖

建設處

收文:111/12/14



1110491503

3 無附件

正 本

檔 號：

保存年限：

彰化縣政府 函

500201

彰化縣彰化市中山路2段416號

地址：50001彰化市中山路2段416號

承辦人：技士 林俊逸

電話：7532729

電子信箱：jack30309@email.chcg.gov.tw

受文者：彰化縣政府 (建)

發文日期：中華民國111年12月22日

發文字號：府水管字第1110487738號

速別：普通件

密等及解密條件或保密期限：

附件：「擬定彰化水五金田園生產聚落特定區計畫出流管制規畫書」1式6份及光碟1式1份(附件另寄)

主旨：有關「擬定彰化水五金田園生產聚落特定區計畫出流管制規畫書」審查案，本府同意通過，詳如說明，請查照。

說明：

- 一、依據社團法人臺中市水土保持技師公會111年12月1日中市水公字第1111201001號函、本府111年9月5日府水管字第1110336659號函、本府建設處轉送資料及「出流管制計畫書與規劃書審核監督及免辦認定辦法」辦理。
- 二、本案業經社團法人臺中市水土保持技師公會111年12月1日中市水公字第1111201001號函審查完成，本府同意通過。
- 三、檢送「擬定彰化水五金田園生產聚落特定區計畫出流管制規畫書」1式6份及光碟1式1份。

正本：彰化縣政府

副本：富鴻工程技術顧問有限公司、社團法人臺中市水土保持技師公會、本府水利資源處

縣長王惠美



彰化縣政府 書函

地址：50001彰化市中山路2段416號
承辦人：黃慧姿
電話：04-753-2671
傳真：04-7277819
電子信箱：a720270@email.chcg.gov.tw

受文者：本府建設處

發文日期：中華民國112年7月6日
發文字號：府水道字第1120253294號
速別：普通件
密等及解密條件或保密期限：
附件：污水處理及再生水源規畫修正方案意見(一個電子檔)
(376470000A_1120253294_ATTACH1.docx)

主旨：有關「擬定彰化水五金田園生產聚落特定區計畫案」污水處理及再生水源規劃修正方案，原則同意，請查照。

說明：

- 一、復貴處112年6月17日府建城字第1120235107號書函。
- 二、本計畫案通過後即屬上位計畫，故本處尚有部分意見如附表，建請納入考量避免將來執行時遇瓶頸。

正本：本府建設處

副本：本府水利資源處



彰化縣政府 函

地址：50001彰化市中山路2段416號
承辦人：技佐 曾國欣
電話：04-7531262
電子信箱：a21212@email.chcg.gov.tw

受文者：龍邑工程顧問股份有限公司

發文日期：中華民國112年8月16日
發文字號：府建城字第1120324322號

速別：普通件

密等及解密條件或保密期限：

附件：會議紀錄及簽到表（電子檔共1個）（本文附件請至本府附件下載區
(<https://attach.chcg.gov.tw/>)下載，附件驗證碼：JID4GM)

主旨：檢送112年8月14日本府召開「擬定彰化水五金田園生產聚
落特定區主要計畫案暨細部計畫案」涉及環道內既有農業
灌排規劃第2次研商會議紀錄1份，請查照。

說明：依據本府112年8月2日府建城字第1120302013號開會通知單
續辦。

正本：林副縣長田富、農業部、農業部農田水利署、農業部農田水利署彰化管理處、彰
化縣鹿港鎮公所、本府交通處、本府工務處、本府地政處、本府農業處、本府經
濟暨綠能發展處、本府水利資源處、龍邑工程顧問股份有限公司

副本：本府建設處



**「擬定彰化水五金田園生產聚落特定區主要計畫案暨
細部計畫案」涉及環道內既有農業灌排規劃
第二次研商會議紀錄**

壹、開會時間：112 年 8 月 14 日（星期一）上午 10 時 00 分

貳、開會地點：本府 3 樓簡報室

參、主持人：林副縣長田富

紀錄：曾國欣

肆、規劃單位簡報說明：略

伍、提案討論：

案由一：確認新圳幹線、廖厝大排、棋官中排與廖厝小排 2-3、溝廖圳幹線與新分南圳支線之渠道屬性、都市計畫、市地重劃、加蓋範圍、道路工程規劃與開發後水路管理維護等處理方式與權責分工。

說明：

本案前於 112 年 5 月 5 日召開第一次研商會議，決議略以：「考量道路系統完整性、服務水準及行車安全問題，農田水利署彰化管理處原則同意將 A、B、C 瓶頸路段予以加蓋，惟加蓋後衍生之疏濬清淤需求，請規劃單位研提可行方案予農田水利署彰化管理處確認。」先予敘明。

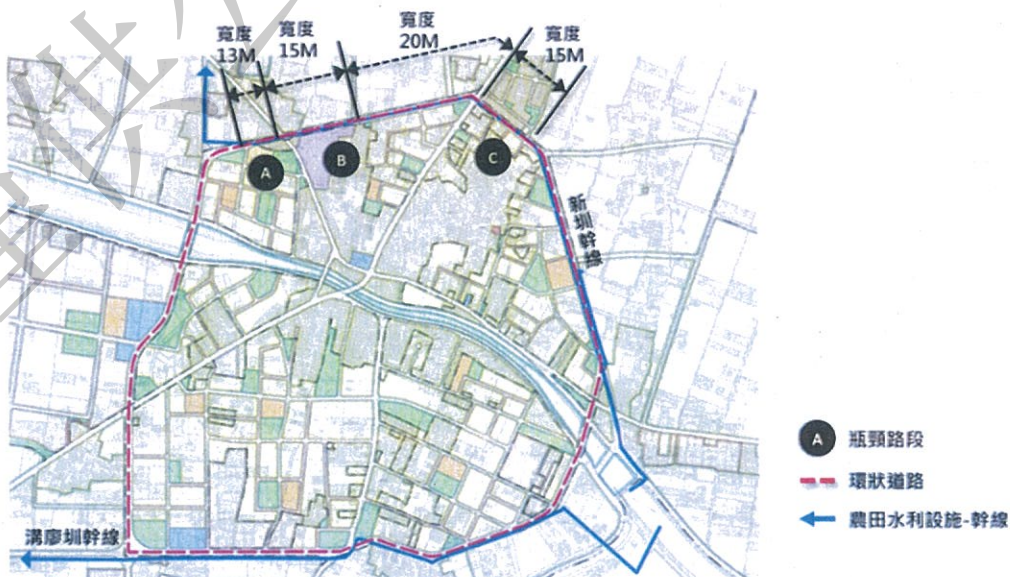


圖 1 環道及瓶頸路段位置示意圖

農田水利署彰化管理處於 112 年 6 月 1 日(農水彰化字第 1126533025 號)函覆(詳附件)，水路加蓋部分，因尚有維護管理權責及疏濬疑慮，尚待協商，仍請俟規劃單位依會議討論過程共識，研擬妥適方案協商後再定案。規劃單位復於 112 年 6 月 15 日(龍邑字第 1120000482 號函)檢送水圳加蓋清淤方案說明，並於 6 月 21 日至彰化管理處討論。彰化管理處於該次討論中提出，部分加蓋或改道之水圳，包括新圳幹線(自頭汴埤取水口起長約 1,860 公尺)、廖厝大排、棋官中排與廖厝小排 2-3，建議變更為其他排水屬性後，由地方政府接管；而溝廖圳幹線以明渠為原則，但涉及路口需加蓋者，同意逕依《行政院農業委員會彰化管理處灌溉排水系統加蓋審查注意事項》申請。

本案參酌農田水利署彰化管理處建議，就新圳幹線、廖厝大排、棋官中排與廖厝小排 2-3、溝廖圳幹線與新分南圳支線之渠道屬性、都市計畫、市地重劃、道路工程規劃與開發後水路管理維護等議題，提請與會各單位確認。

一、新圳幹線

1. 農水署建議自頭汴埤取水口起長約 1,860 公尺變更屬性(如圖 2)，惟僅中間 1,460 公尺位於市地重劃範圍，頭尾各 320 公尺與 80 公尺非屬市地重劃範圍。

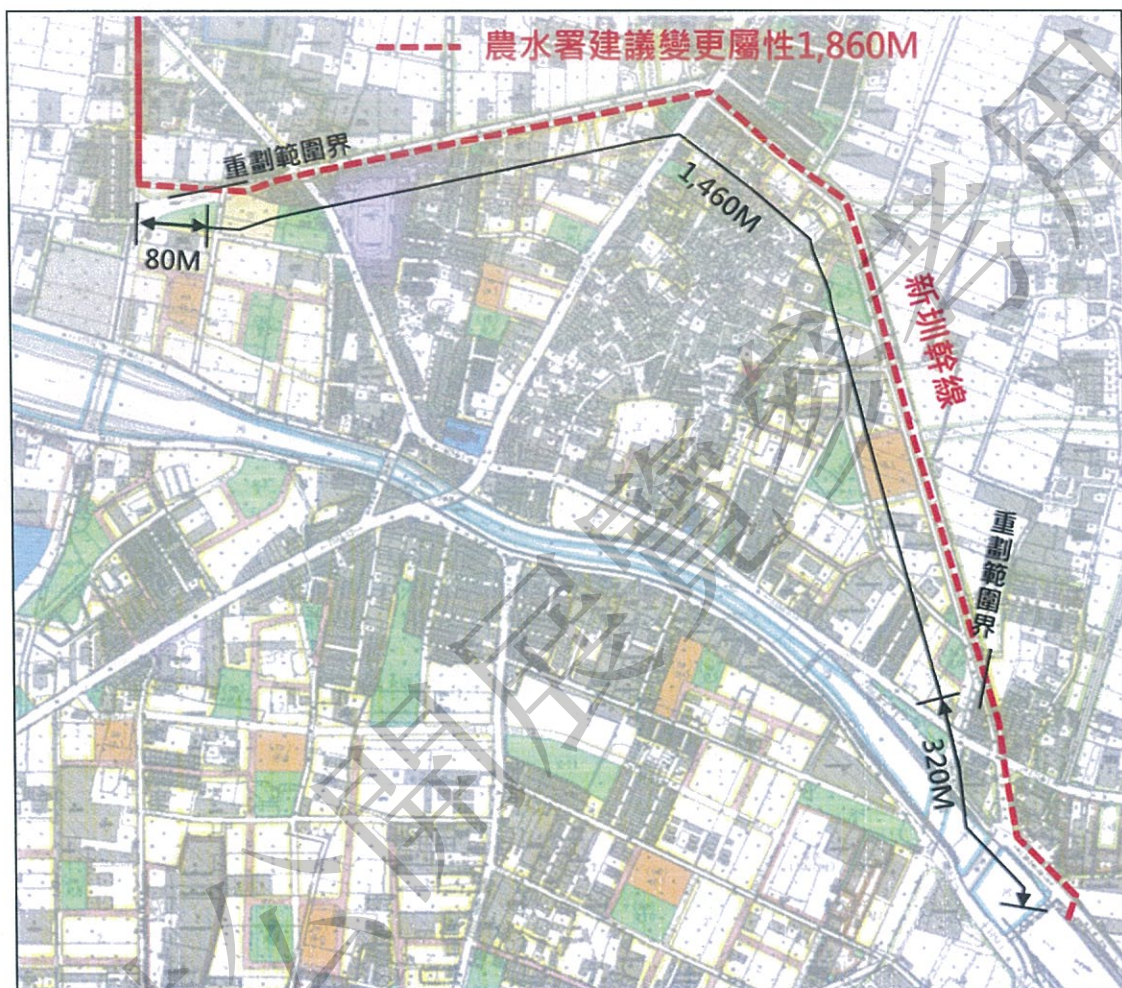


圖 2 新圳幹線農水署建議變更渠道屬性位置示意圖

2.參酌逕向內政部陳情意見(逕 14 案)已獲專案小組原則同意擴大重劃範圍，故建議將彰頂路 34 巷與 35 巷一併納入重劃範圍。



陳情劃設為住宅區，並納入優先發展區。
部小組原則同意擴大重劃範圍。

配合部小組審議建議，除將陳情街廓納入，並將周圍道路用地(即彰頂路34巷與35巷)一併納入重劃範圍。

圖 3 逕 14 案案情說明

3.倘依前述建議擴大重劃範圍後，該範圍內之新圳幹線長度將增加 140 公尺，總計 1,600 公尺(如圖 4)，建議由農水署協助辦理屬性變更，原建議之頭尾段各 180 公尺與 80 公尺不納入本案變更屬性。變更屬性後之渠道產權納入市地重劃開發，計扣負擔後分配土地；其道路寬度不足 20 公尺處考量行車安全與交通服務水準以加蓋為原則，倘寬度達 20 公尺得設置明渠，後續工程細部設計得配合實際需求再予調整；因新圳幹線下游仍有取水需求，故 1,600 公尺之水路一併由道路主管機關鹿港鎮公所管理維護，因加蓋衍生之管理維護成本，由「彰化縣政府未登記工廠納管輔導金及特定工廠營運管理金」支應。

表 1 新圳幹線處理方式與權責分工

項目	處理方式	權責分工
渠道屬性	參酌農水署建議，重劃範圍內之渠道辦理變更屬性。	農田水利署 彰化管理處
都市計畫	劃設為道路用地。	彰化縣政府 建設處
市地重劃開發	原渠道使用之農水署土地納入市地重劃開發，計扣負擔後分配土地。	彰化縣政府 地政處
道路工程設計	寬度不足 20 公尺以加蓋為原則，倘寬度達 20 公尺得設置明渠。	彰化縣政府 地政處 會同交通處、 工務處與鹿 港鎮公所研 商
開發後水路 管理維護	因新圳幹線下游仍有取水需求，故水路一併由道路主管機關鹿港鎮公所管理維護，因加蓋衍生之管理維護成本，由「彰化縣政府未登記工廠納管輔導金及特定工廠營運管理金」支應。	鹿港鎮公所 彰化縣政府 經濟暨綠能 發展處

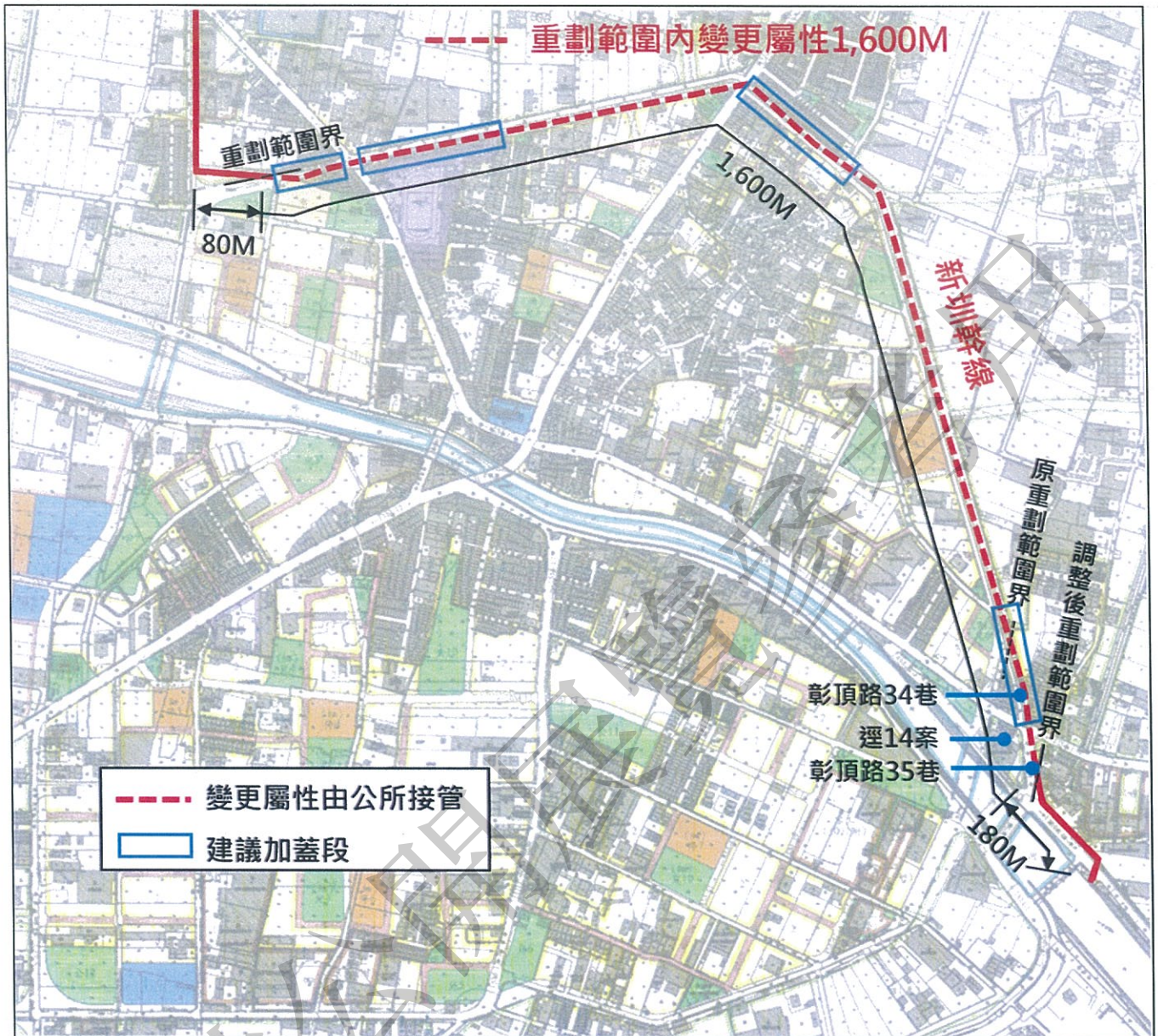


圖 4 重劃範圍調整後新圳幹線變更屬性位置示意圖

決議：

本案配合內政部專案小組建議意見調整市地重劃範圍，並將新圳幹線劃設為計畫道路，惟因道路瓶頸路段須加蓋長度過長，無法符合現行農水署相關法規規定，爰農水署彰化管理處同意配合「擬定彰化水五金田園生產聚落特定區計畫」之規劃方案及市地重劃法令，並同意 4 處加蓋路段，配合市地重劃調整排水屬性(共計 1,600M)(詳圖 4)，惟新圳幹線下游仍有用水需求，於道路工程設計仍請納入考量，渠道斷面寬度得適度縮減。

本案該路段調整為計畫道路後，後續管理單位原則由鹿港鎮公所接管，加蓋衍生之管理維護成本，本府經濟暨綠能發展處同意由「彰化縣政府未登記工廠納管輔導金及特定工廠營運管理金」支應，並請鹿港鎮公所提早向本府提報需求及預估金額，俾利本府辦理預算編列事宜，鹿港鎮公所倘對於後續管理維護權責及經費仍有疑義，可再洽本府研議。

二、廖厝大排、棋官中排與廖厝小排 2-3

農水署建議廖厝大排、棋官中排與廖厝小排 2-3 辦理變更屬性。經檢核屬於市地重劃範圍內之長度分別為 1,214 公尺、350 公尺與 562 公尺，建議由農水署協助辦理屬性變更，其產權納入市地重劃開發，計扣負擔後分配土地。

表 2 廖厝大排、棋官中排與廖厝小排 2-3 處理方式與權責分工

項目	處理方式	權責分工
渠道屬性	參酌農水署建議，重劃範圍內之渠道辦理變更屬性。	農田水利署 彰化管理處
都市計畫	劃設為道路用地	彰化縣政府 建設處
市地重劃開發	原渠道使用之農水署土地納入市地重劃開發，計扣負擔後分配土地。	彰化縣政府 地政處
道路工程設計	排水需求納入後續重劃工程之市區排水設計，另行評估採道路側溝或箱涵形式辦理。	彰化縣政府 地政處 會同交通處、 工務處、水利 資源處與鹿 港鎮公所研 商
開發後水路 管理維護	變更屬性後為一般市區排水，故由鹿港鎮公所接管。	鹿港鎮公所



圖 5 廖厝大排、棋官中排與廖厝小排 2-3 變更屬性位置示意圖

決議：原則同意規劃單位所提方案，廖厝大排、棋官中排與廖厝小排 2-3 納入都市計畫後已無個別排水功能需求，爰同意依規劃單位所提內容，劃設為計畫道路且配合市地重劃調整排水屬性，併市地重劃工程道路一併設計，後續由鹿港鎮公所管理維護。

三、溝廖圳幹線

因下游仍有取水需求，且道路寬度在留設明渠後，仍可留設雙向 4 車道配置，故於道路南側劃設 1.5 公尺寬「灌溉渠道用地」，配合道路工程施作一併改善渠道，惟路口處需加蓋者，即「灌溉渠道用地兼供道路使用(溝兼道)」，逕依《行政院農業委員會彰化管理處灌溉排水系統加蓋審查注意事項》申請；灌溉渠道用地於市地重劃開發時，由農水署土地指配。

表 3 溝廖圳幹線處理方式與權責分工

項目	處理方式	權責分工
渠道屬性	維持明渠，不變更屬性，惟配合道路規劃調整至道路南側。路口加蓋處依相關規定申請。	農田水利署 彰化管理處
都市計畫	渠道劃設為「灌溉渠道用地」，路口加蓋處為「灌溉渠道用地兼供道路使用」。	彰化縣政府建設處
市地重劃開發	由農水署土地指配。	彰化縣政府地政處
道路工程設計	配合道路工程施作一併改善渠道。	彰化縣政府地政處 會同交通處、工務處與鹿港鎮公所研商
開發後水路管理維護	因無變更屬性，故仍由農田水利署彰化管理處管理維護。	農田水利署 彰化管理處

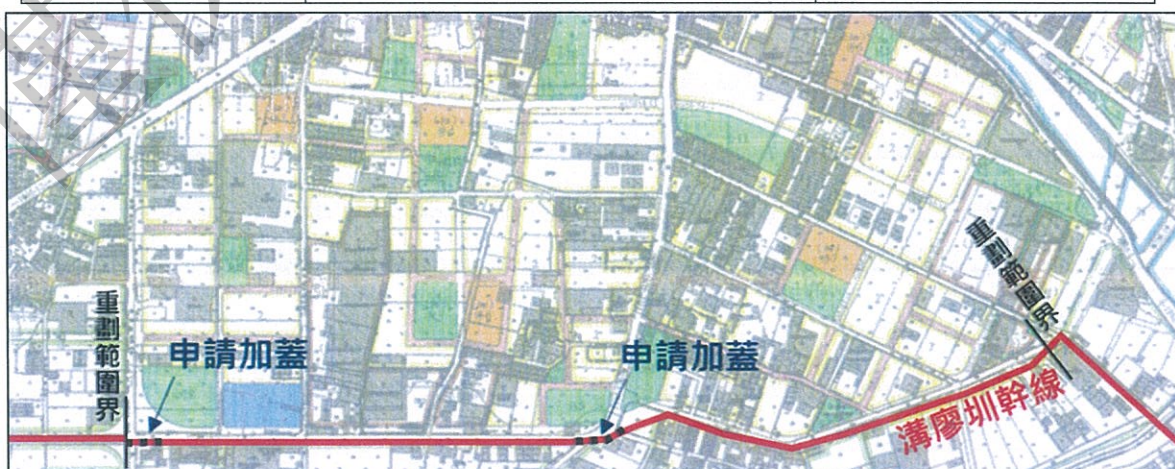


圖 6 溝廖圳幹線位置示意圖

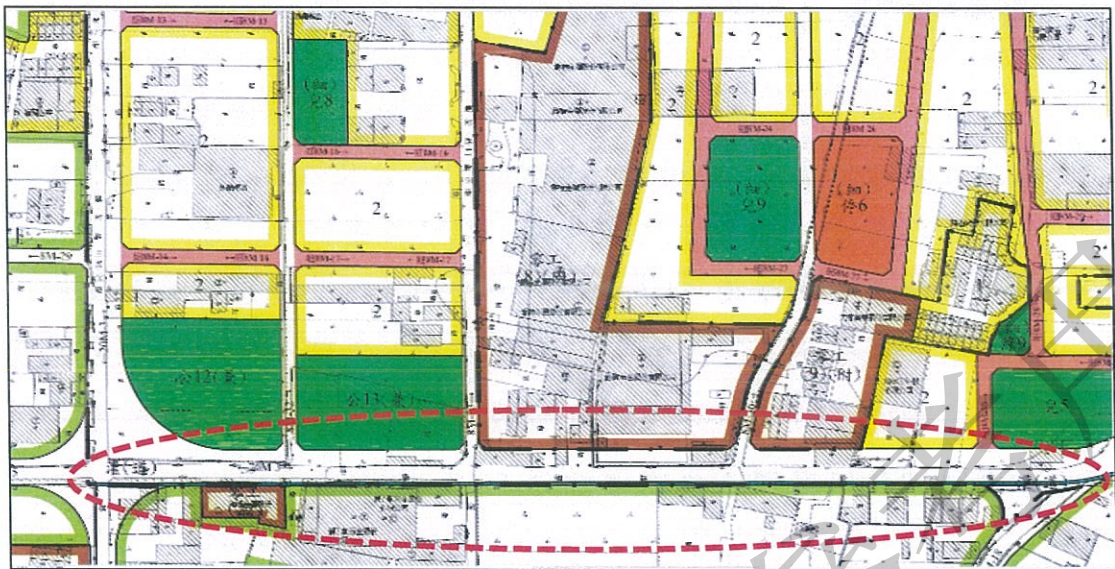


圖 7 溝廖圳幹線劃設灌溉渠道用地示意圖(1)

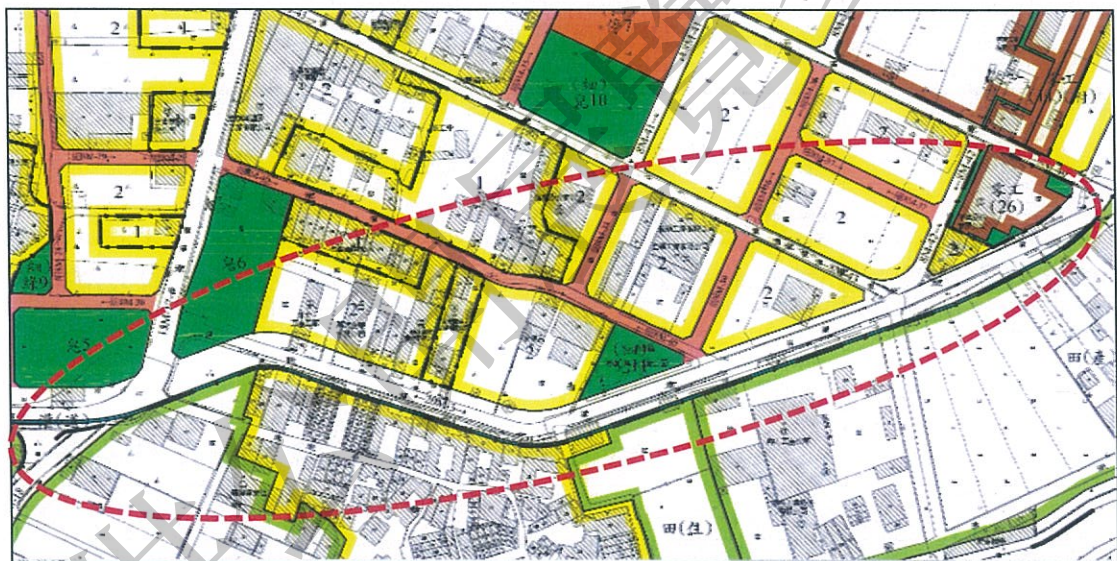


圖 8 溝廖圳幹線劃設灌溉渠道用地示意圖(1)

決議：原則同意規劃單位所提方案，且農水署彰化管理處同意溝廖圳幹線明渠渠道劃設為「灌溉渠道用地」，並同意路口銜接申請加蓋範圍處劃設為「灌溉渠道用地兼供道路使用」，後續併同由市地重劃工程道路設計辦理，且因該路段無變更屬性，故後續仍由農田水利署彰化管理處管理維護，惟加蓋段仍請施工單位或鹿港鎮公所管理維護。

四、新分南圳支線

因下游仍有取水需求，故於道路西側與南側劃設 2 公尺寬「灌溉渠道用地」，配合道路工程施作一併改善渠道；灌溉渠道用地於市地重劃開發時，由農水署土地指配。

表 4 新分南圳支線處理方式與權責分工

項目	處理方式	權責分工
渠道屬性	維持明渠，不變更屬性，惟配合道路規劃調整至道路南側。路口加蓋處依相關規定申請。	農田水利署 彰化管理處
都市計畫	渠道劃設為「灌溉渠道用地」，路口加蓋處為「灌溉渠道用地兼供道路使用」。	彰化縣政府建設處
市地重劃開發	由農水署土地指配。	彰化縣政府地政處
道路工程設計	配合道路工程施作一併改善渠道。	彰化縣政府地政處 會同交通處、工務處與鹿港鎮公所研商
開發後水路管理維護	因無變更屬性，故仍由農田水利署彰化管理處管理維護。	農田水利署 彰化管理處



圖 9 新分南圳支線位置示意圖

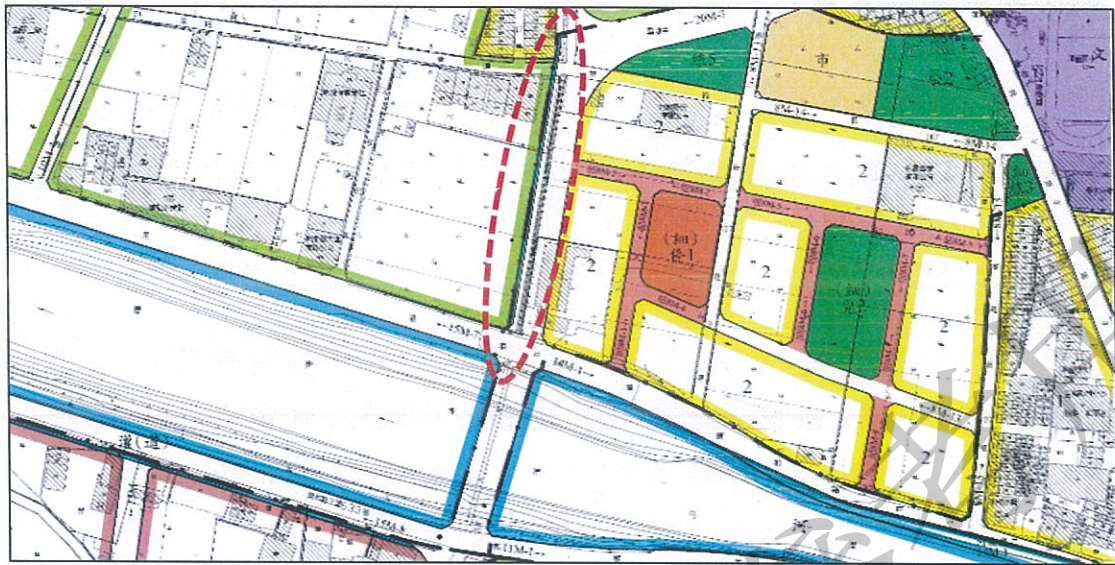


圖 10 新分南圳支線劃設灌溉渠道用地示意圖(1)

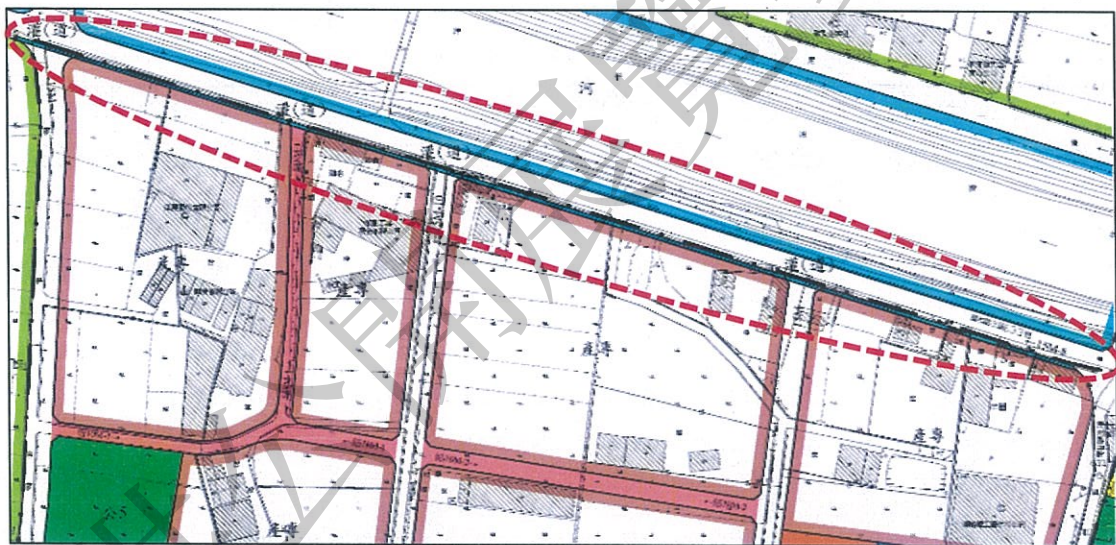


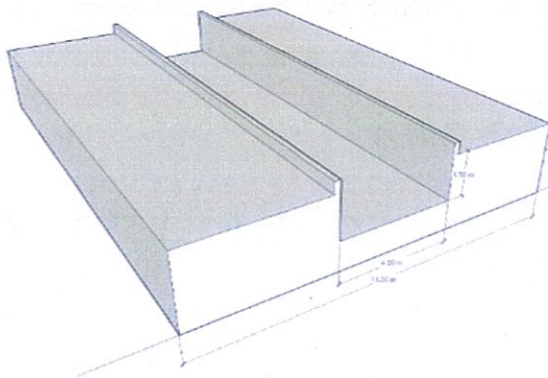
圖 11 新分南圳支線劃設灌溉渠道用地示意圖(2)

決議：原則同意規劃單位所提方案，且農水署彰化管理處同意新分南圳支線明渠渠道劃設為「灌溉渠道用地」，並同意路口銜接申請加蓋範圍處劃設為「灌溉渠道用地兼供道路使用」，後續併同由市地重劃工程道路設計辦理，且因該路段無變更屬性，故後續仍由農田水利署彰化管理處管理維護，惟加蓋段仍請施工單位或鹿港鎮公所管理維護。

案由二：確認水圳加蓋後之清淤方案

說明：

依前次研商會議決議，規劃單位研提 4 種方案，提請相關單位確認。現況水圳寬度約 4 公尺、渠底深度約 1.5 公尺，如下圖所示：



水圳現況示意圖



現況照片

方案一、於暗渠加蓋段前規劃沈沙池

在暗渠加蓋段之前設置沈沙池，利用沈沙池攔截進入暗渠段的泥土與雜質，沈沙池仍位於明渠段，除了便於觀察沈積情形，也利於後續清淤時的器械操作。

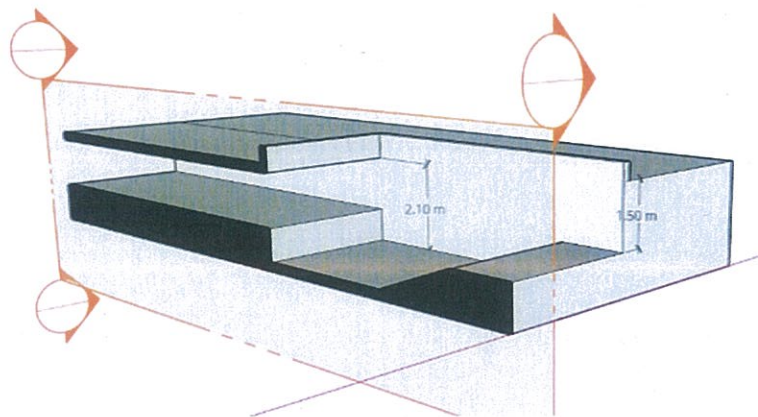
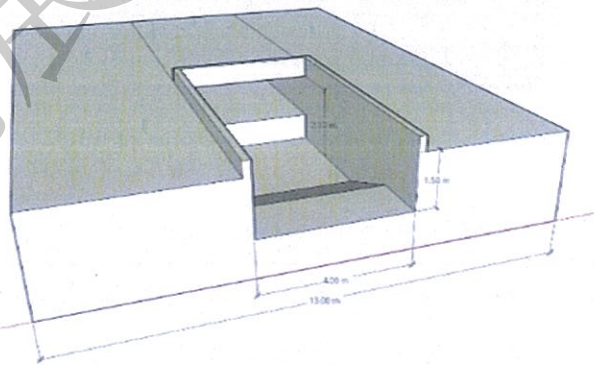


圖 12 方案一剖面示意圖

方案二：於加蓋段設置人孔蓋

於加蓋段每 50 公尺設置清潔人孔蓋，以利後續由人工進行沖水、抽沙，並提供通風換氣孔道。

方案三：於暗渠加蓋段旁抬高道路高程

礙於目前渠道深度約 1.5 公尺尚無法滿足小型推土機再加上操作人員的高度，故建議加蓋段配合道路施工抬高道路高程，使渠底深度至少達 2.1 公尺，以利小型推土機進入清淤。

方案四、於加蓋段較開闊處設置清淤斜坡

建議於加蓋段兩側較開闊處，如公共設施用地設置斜坡，並加深渠底深度以利小型推土機進入清淤。

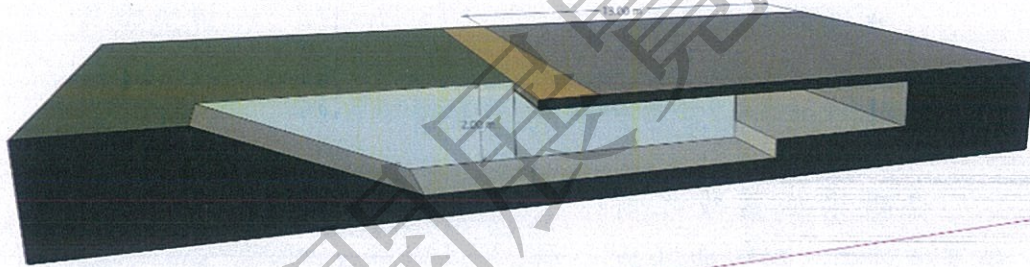


圖 13 方案四剖面示意圖

決議：有關清淤方案請於市地重劃工程設計階段將規劃單位所提方案納入考量，另農水署彰化管理處表示因加蓋段渠道斷面得適度縮減，爰建議可考量方案二於加蓋段設置人孔蓋方式辦理。

陸、臨時動議：

柒、散會：上午 10 時 40 分

附件 農田水利署彰化管理處 112 年 6 月 1 日農水彰化字第

1126533025 號函

檔 號：
保存年限：

行政院農業委員會農田水利署彰化管理處 函

地址：51049 彰化縣員林市中山路二段133號

承辦人：卓世謙

電話：04-8332581-169

傳真：04-8346527

電子信箱：ch489@iachu.nat.gov.tw

受文者：彰化縣政府

發文日期：中華民國112年6月1日

發文字號：農水彰化字第1126533025號

速別：普通件

密等及解密條件或保密期限：

附件：

主旨：有關貴府辦理「擬定彰化水五金田園生產聚落特定區主要計畫案暨細部計畫案」涉及環道內既有農業灌排規劃研商會乙案，復如說明，請查照。

說明：

- 一、復貴府112年5月16日府建城字第1120177473號函。
- 二、有關計畫區內本處水路加蓋部分，因尚有維護管理權責及疏濬疑慮，尚待協商，仍請俟規劃單位依會議討論過程共識，研擬妥適方案協商後再定案。
- 三、綜理表編號24有關廖厝小排2-3流向請修正為往洋仔厝溪排水幹線排放。
- 四、另外，有關計畫案內本處土地部分，除扣除專用渠道用地外，其餘土地參加分配可建築用地，並不得指配公共設施用地給本處。
- 五、副本抄送本處鹿港工作站，請錄案追蹤辦理。

正本：彰化縣政府

副本：財務組、彰化工作站、鹿港工作站



建設處 收文:112/06/01



第 1 頁，共 1 頁

「擬定彰化水五金田園生產聚落特定區主要計畫案暨

細部計畫案」涉及環道內既有農業灌排規劃

第 2 次研商會議 簽到簿

一、會議時間：112 年 8 月 14 日（星期一）上午 10 時

二、會議地點：本府三樓簡報室

三、主持人：林副縣長田富

林田富

四、出（列）席單位：

紀錄：曾國欣

單 位	職 稱	簽 名	職 稱	簽 名
農業部				
農業部農田水利署				
農業部農田水利署 彰化管理處	組長 股長	陳建輝 賴建仲 卓世傑	組長 辦事處	林金 李淑敏
彰化縣鹿港鎮公所		謝主開		
本府交通處		吳崑育		
本府工務處	科長	洪玉芳		
本府地政處	科長	陳春安	科員	鄭傑 蔡云容
本府經濟暨綠能發展處	科員	劉怡君		
本府水利資源處	科長	吳志司	技士	林俊逸

單 位	職 稱	簽 名	職 稱	簽 名
本府農業處			技士	楊家茂
龍邑工程顧問 股份有限公司		王桂銘		
		張錦華		
本府建設處		劉玉平		曾國欣
				溫志偉

彰化縣政府 書函

地址：500201彰化市中山路2段416號
承辦人：科員 蔡云容
電話：04-7531564
傳真：04-7290050
電子信箱：a670132@email.chcg.gov.tw

受文者：本府建設處

發文日期：中華民國113年8月28日
發文字號：府地開字第1130330030號
速別：普通件
密等及解密條件或保密期限：
附件：

主旨：有關「擬定彰化水五金田園生產聚落特定區計畫案」產業專用區市地重劃可行性評估一案，經評估條件可行，請查照。

說明：

- 一、依據勘選市地重劃評估作業要點規定辦理並復貴處113年7月31日便簽。
- 二、本案經評估於符合下列條件下，市地重劃尚屬可行：
 - (一)本案預估之公共設施用地平均負擔比率為19.96%，費用平均負擔比率為20.6%，合計為40.56%，未超過平均地權條例第60條規定之45%，尚無須徵得過半土地所有權人同意。
 - (二)查本案刻正於內政部都市計畫委員會審議中，經該委員會大會決議通過後，須辦理再公開展覽，屆時請併同辦理市地重劃意願調查，以利推動後續市地重劃作業。
 - (三)本區劃設機關用地及產業服務用地，屬非共同負擔公共設施用地，後續本府需地機關應配合重劃進度編列預算

城鄉計畫科 收文:113/08/28



031130027551 3 無附件

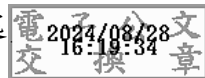
價購，降低財務衝擊。

(四)雖本案計畫目的以拆除納管或特登工廠最小化進行配置，惟如於市地重劃階段需拆遷未申請納管或已申請納管但未提出改善計畫之工廠等時，仍應拆除列入拆遷補償費項下，故寬列拆遷補償費尚屬合理。

(五)本區係擬定彰化水五金田園生產聚落特定區之優先發展區，為避免本區先行開發後，出流管制與污水處理計畫無法配合，建請確認相關規劃是否合宜及污水處理用地徵收時程得否配合。

正本：本府建設處

副本：本府地政處



僅供公開展覽參考

彰化縣政府 書函

地址：500201彰化市中山路2段416號
承辦人：科員 蔡云容
電話：04-7531564
傳真：04-7290050
電子信箱：a670132@email.chcg.gov.tw

受文者：本府建設處

發文日期：中華民國113年10月8日
發文字號：府地開字第1130384687號
速別：普通件
密等及解密條件或保密期限：
附件：

主旨：有關「擬定彰化水五金田園生產聚落特定區計畫案」田園生活核心區（住宅區）市地重劃可行性評估一案，經評估條件可行，請查照。

說明：

- 一、依據勘選市地重劃評估作業要點規定辦理並復貴處113年7月31日便簽。
- 二、本案經評估於符合下列條件下，市地重劃尚屬可行：
 - （一）本案預估之公共設施用地平均負擔比率為32.11%，費用平均負擔比率為12.45%，合計為44.56%，未超過平均地權條例第60條規定之45%，尚無須徵得過半土地所有權人同意。
 - （二）查本案刻正於內政部都市計畫委員會審議中，經該委員會大會決議通過後，須辦理再公開展覽，屆時請併同辦理市地重劃意願調查，以利推動後續市地重劃作業。
 - （三）為落實社會住宅政策目標，本區劃設社福用地，其屬非共同負擔公共設施用地，後續以公有土地及抵費地指配

城鄉計畫科 收文:113/10/08



031130031853 3 無附件

後，得由本府社福主管機關以價購或有償撥用取得土地並興建，或由國土管理署以價購或有償撥用取得土地並由國家住宅及都市更新中心承租興建。

(四)雖本案計畫目的以拆除納管或特登工廠最小化進行配置，惟如於市地重劃階段需拆遷未申請納管或已申請納管但未提出改善計畫之工廠等時，仍應拆除列入拆遷補償費項下，故寬列拆遷補償費尚屬合理。

(五)本區係擬定彰化水五金田園生產聚落特定區之優先發展區，為避免本區先行開發後，出流管制與污水處理計畫無法配合，建請確認相關規劃是否合宜及污水處理用地徵收時程得否配合。

正本：本府建設處

副本：本府地政處



台灣電力股份有限公司彰化區營業處 函

地址：50065彰化市中山路2段418號
聯 絡 人：莊勝智
傳真：(04)7267130
電子信箱：u780698@taipower.com.tw
連絡電話：(04)7256461分機6304

受文者：彰化縣政府

發文日期：中華民國113年11月28日
發文字號：彰化字第1130027526號
速別：普通件
密等及解密條件或保密期限：
附件：

主旨：有關貴府辦理「擬定彰化水五金田園生產聚落特定區計畫案」之電力事業用地，本公司預算編列如說明，請查照。

說明：

- 一、復貴府113年11月4日府建城字第1130422596號函。
- 二、旨案規劃之電力事業用地，本公司將配合都市計畫審定與發布時程，以及市地重劃辦理進度，逐年編列預算，辦理土地徵購及規劃設計作業。

正本：彰化縣政府

副本：電力交換章
2024/11/28 16:16:56

處 長 黃 振 興

建設處 收文:113/11/28



彰化縣政府 書函

地址：50001彰化市中山路2段416號
承辦人：黃慧姿
電話：04-753-2671
傳真：04-7277819
電子信箱：a720270@email.chcg.gov.tw

受文者：本府建設處

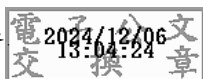
發文日期：中華民國113年12月6日
發文字號：府水道字第1130475560號
速別：普通件
密等及解密條件或保密期限：
附件：

主旨：有關「擬定彰化水五金田園生產聚落特定區計畫案」之污水處理廠及相關設施，開發期程並編列預算乙案，復如說明，請查照。

說明：

- 一、復貴處113年11月4日府建城字第1130422596號函。
- 二、旨案規劃之污水處理廠用地及相關設施，考量建設經費龐大無法一次到位，且污水處理廠水量隨用戶接管數增加而提升，故本案污水下水道系統將配合都市計畫辦理進度採分年分期方式編列預算及系統建設。

正本：本府建設處
副本：本府水利資源處



彰化縣政府 函

地址：50001彰化市中山路2段416號
承辦人：柯傳恩
電話：04-7532128
電子信箱：e690510@email.chcg.gov.tw

受文者：本府建設處

發文日期：中華民國113年12月6日
發文字號：府工管字第1130441732號
速別：普通件
密等及解密條件或保密期限：
附件：

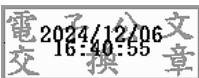
主旨：為開闢「擬定彰化水五金田園生產聚落特定區計畫案」之環道，本府後續開發期程與預計編列預算情形如說明二，請查照。

說明：

- 一、依據本府113年11月4日府建城字第1130422596號函辦理。
- 二、旨案規劃之環道用地，本府擬配合都市計畫審定與發布時程及市地重劃辦理進度，評估逐年編列預算辦理土地徵購及規劃設計作業。

正本：本府建設處

副本：本府工務處新建工程科、本府工務處



檔 號：
保存年限：

欣彰天然氣股份有限公司 函

地址：500028彰化市中山路三段708－31
號

聯 絡 人：陳旻鈺

電 話：04-7322101

傳 真：04-7321586

電子郵件：scngbl80@mail.scng.com.tw

受文者：彰化縣政府

發文日期：中華民國114年1月15日

發文字號：欣彰營字第1140900028號

速別：普通件

密等及解密條件或保密期限：

附件：彰化水五金生產聚落特定計畫案簽呈.pdf (114A900109_1_15075404866.pdf)

主旨：有關貴府辦理「擬定彰化水五金田園生產聚落特定區計畫案」之天然氣事業專用地，本公司預算編列如說明，請查照。

說明：

- 一、復貴府113年11月4日府建城字第1130422596號函辦理。
- 二、旨案規劃之天然氣事業專用地，本公司將配合都市計畫審定與發布時程，以及市地重劃辦理進度，逐年編列預算及規劃設計作業。

正本：彰化縣政府

副本：



建設處

收文:114/01/15



1140021283

2 附件隨送

台灣自來水股份有限公司第十一區管理處 函

地址：彰化市公園路二段1號

承辦人：謝名傑

電話：04-7245031 ext.301

電子信箱：jks@mail.water.gov.tw

受文者：彰化縣政府

發文日期：中華民國114年1月23日

發文字號：台水十一工字第1130016614號

速別：普通件

密等及解密條件或保密期限：

附件：

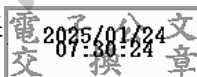
主旨：有關貴府辦理「擬定彰化水五金田園生產聚落特定區計畫案」涉及自來水設施開發期程案，復如說明，請查照。

說明：

- 一、復貴府113年12月25日府建城字第1130503526號函。
- 二、本處將配合旨揭計畫審定情形及時程，並視實際供水需求滾動檢討，編列相關預算辦理土地徵購及工程規設作業。

正本：彰化縣政府

副本：本處操作課、總務室、工務課



建設處 收文:114/01/24



1140035734

3 無附件

附件三 相關法規規定項目檢核

附表 1 都市計畫法第 15 條規定檢核表.....附件 3-1

附表 2 都市計畫書圖製作要點第 11 點規定檢核表.....附件 3-2

附表 1 都市計畫法第 15 條規定檢核表

現行條文	主要計畫書撰寫章節
一、當地自然、社會及經濟狀況之調查與分析。	第三章 都市發展現況分析 第二節 自然環境(P.3-4~P.3-8) 第三節 人口社會經濟環境(P.3-9~P.3.20)
二、行政區域及計畫地區範圍。	第一章 計畫緣起 第二節 地理區位及計畫範圍(P.1-3~P.1-5)
三、人口之成長、分布、組成、計畫年 期內人口與經濟發展之推計。	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(P.4-1~P.4-3)
四、住宅、商業、工業及其他土地使用 之配置。	第六章 實質發展計畫 第二節 土地使用計畫(P.6-1~P.6-4)
五、名勝、古蹟及具有紀念性或藝術價 值應予保存之建築。	第三章 都市發展現況分析 第五節 土地使用 四、廟宇使用現況 五、名勝、古蹟及具有紀念性或藝術價值應 予保存之建築(P.3-32~P.3-33)
六、主要道路及其他公眾運輸系統。	第六章 實質發展計畫 第四節 交通運輸系統計畫(P.6-9~P.6-14)
七、主要上下水道系統。	第六章 實質發展計畫 第六節 主要上下水道系統計畫(P.6-17~ P. 6-18)
八、學校用地、大型公園、批發市場及 供作全部計畫地區範圍使用之公共 設施用地。	第六章 實質發展計畫 第三節 公共設施計畫(P.6-5~P.6-8)
九、實施進度及經費。	第七章 實施進度與經費 第三節 實施進度及經費(P.7-5~P.7-8)
十、其他應加表明之事項。	本計畫尚無其他應加表明之事項。

附表 2 都市計畫書圖製作要點第 11 點規定檢核表

現行條文	計畫書撰寫章節
十一、主要計畫書應依下列規定編製：	
(一) 主要計畫書依各該計畫之需要而編製，其內容以表明下列事項為原則，並以圖表表示之：	
1.計畫地區之行政範圍及其與區域計畫相關之地位。	第一章 計畫緣起 第二節 地理區位及計畫範圍(P.1-3~P.1-5)
2.自然及社會經濟環境分析與未來發展之推計： (1) 自然環境應包括地理位置、地形地勢、地質、水資源及氣候等。	第三章 都市發展現況分析 第二節 自然環境(P.3-4~P.3-8)
(2) 社會經濟環境應包括歷史沿革、社會結構、農、工、商、礦等產業之發展現況及未來發展預測。	第三章 都市發展現況分析 第一節 發展沿革(P.3-1~P.3-3) 第三節 人口社會經濟環境(P.3-9~P.3.20)
3.人口： (1) 現有人口之調查分析：應包括人口之成長與變遷、人口密度與分佈、人口年齡組合(工作人口及依賴人口之統計)及產業人口分析等。	第三章 都市發展現況分析 第三節 人口社會經濟環境(P.3-9~P.3.20)
(2) 計畫人口之推計：應包括計畫人口推計有關因素之分析。	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(P.4-1~P.4-3)
4.實質發展現況分析： (1) 土地使用現況：應包括一般土地使用分析及居住、商業、工業等各使用區之分佈。	第三章 都市發展現況分析 第五節 土地使用(P.3-25~P.3-37)
(2) 交通運輸現況：現有道路模式及交通量分析、公眾運輸狀況、鐵路及其他。	第三章 都市發展現況分析 第六節 交通運輸(P.3-38~P.3-41)
(3) 公共設施現況：現有重要公共設施之分佈位置及公用設備狀況。	第三章 都市發展現況分析 第五節 土地使用 二、基地暨周邊公共設施現況(P.3-26~P.3-28)
(4) 名勝古蹟及具有紀念性或藝術價值應予保存之建築。	第三章 都市發展現況分析 第五節 土地使用 四、廟宇使用現況 五、名勝、古蹟及具有紀念性或藝術價值應予保存之建築(P.3-32~P.3-33)

現行條文	計畫書撰寫章節
5.規劃原則。	第五章 發展定位與規劃構想 第三節 規劃構想 五、規劃原則(P.5-28~P.5-32)
6.實質計畫。 (1) 計畫地區範圍說明。	第一章 計畫緣起 第二節 地理區位及計畫範圍(P.1-3~P.1-5)
(2) 土地使用計畫：包括各主要土地使用分區之配置。	第六章 實質發展計畫 第二節 土地使用計畫(P.6-1~P.6-4)
(3) 交通運輸系統計畫：幹線道路及主要道路之配置及其他有關交通設施。	第六章 實質發展計畫 第四節 交通運輸系統計畫(P.6-9~P.6-14)
(4) 公共設施計畫：主要公共設施用地之配置。	第六章 實質發展計畫 第三節 公共設施計畫(P.6-5~P.6-8)
(5) 遊憩設施系統計畫。	第六章 實質發展計畫 第五節 開放空間系統(P.6-15~P.6-16)
(6) 都市防災計畫。	第六章 實質發展計畫 第七節 都市防災計畫構想(P.6-19~P.6-22)
(7)分期分區發展計畫與實施進度及經費概估。	第七章 實施進度與經費 第一節 分期分區發展計畫(P.7-1~P.7-3) 第三節 實施進度及經費(P.7-5~P.7-9)
7.辦理通盤檢討時，應視實際需要擬定生態都市發展策略。	第五章 發展定位與規劃構想 第三節 規劃構想 三、生態城市發展構想(P.5-23~P.5-24)
(二) 主要計畫書應以圖表補充說明，所附圖表以下列規定者為原則：	
1.計畫地區之位置圖。	圖 1-1 計畫區位示意圖(P.1-3)
2.計畫地區與區域計畫關係圖。	圖 3-16 計畫範圍非都市土地使用分區圖(P.3-22)
3.計畫地區工商農礦資料統計表。	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）(P.3-12) 表 3-6 特定區所在及鄰近行政區主要製造業行業別(P.3-14)
4.計畫地區人口成長統計表。	表 3-1 特定區範圍內及其周邊地區人口成長分析統計表(P.3-10)
5.計畫地區有業(產業)人口變遷統計表。	表 3-7 彰化縣工業及服務業場所單位從業員工人數(P.3-14)
6.計畫地區之土地使用現況圖。	圖 3-21 土地使用現況示意圖(P.3-25)
7.計畫地區土地他使用現況面積表。	表 3-14 土地使用現況面積一覽表(P.3-25)

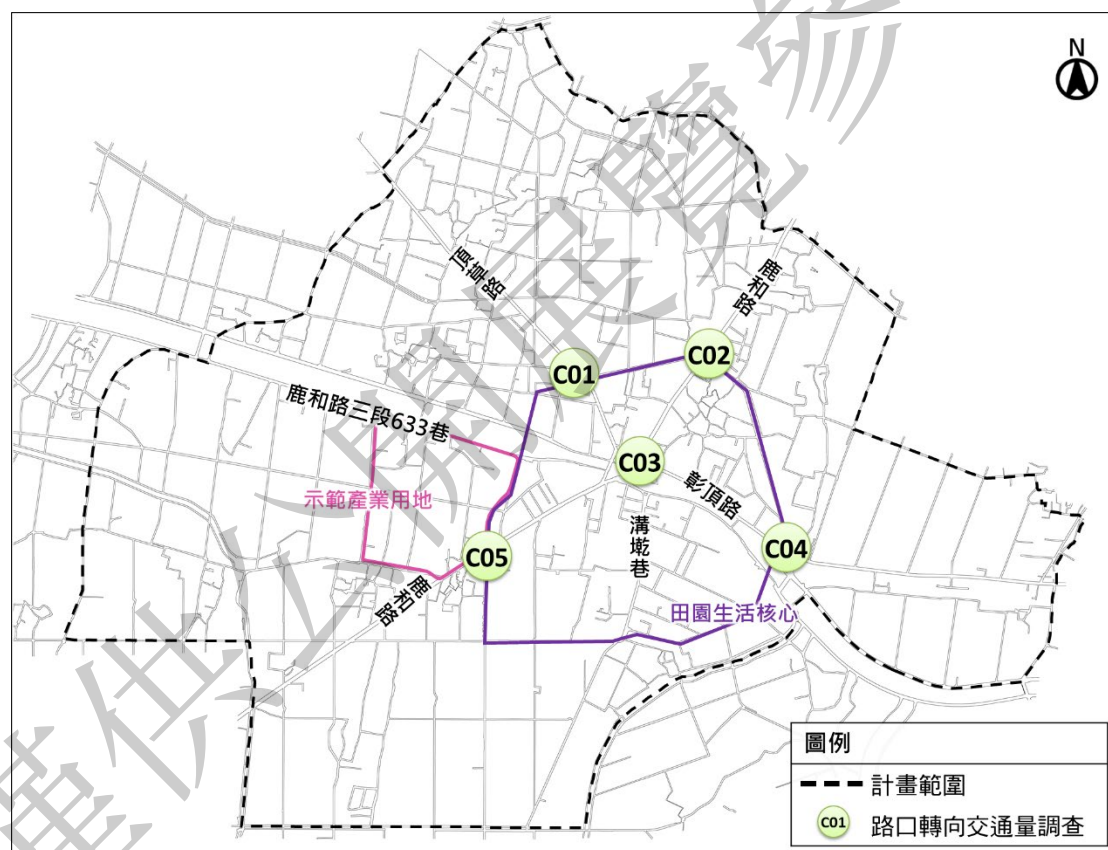
現行條文	計畫書撰寫章節
8.計畫地區現有道路交通量圖(或表)。	表 3-26 交通量調查道路容量及服務水準統計表(P.3-41)
9.計畫地區之土地使用計畫圖。	圖 6-1 土地使用計畫示意圖(P.6-4)
10.計畫地區土地使用計畫面積分配表。	表 6-1 土地使用計畫面積表(P.6-2)
11.遊憩設施系統計畫圖。	圖 6-3 開放空間系統示意圖(P.6-16)
12.都市防災規劃示意圖。	圖 6-6 防災計畫示意圖(P.6-22)
13.計畫道路表(道路等級.長度.寬度及其編號)。	表 6-3 計畫道路編號一覽表(P.6-10)
14.計畫公園綠地表(面積及編號)。	表 6-2 公共設施用地明細表(P.6-6)
15.計畫機關用地表(面積及編號作何機關使用)。	表 6-2 公共設施用地明細表(P.6-6)
16.其他各項公共設施詳細表。	表 6-2 公共設施用地明細表(P.6-6)
17.分期分區發展計畫圖。	圖 7-1 分期分區發展計畫示意圖(P.7-3)

附件四 交通現況調查分析

僅供公開展覽參考用

一、路口轉向交通量調查

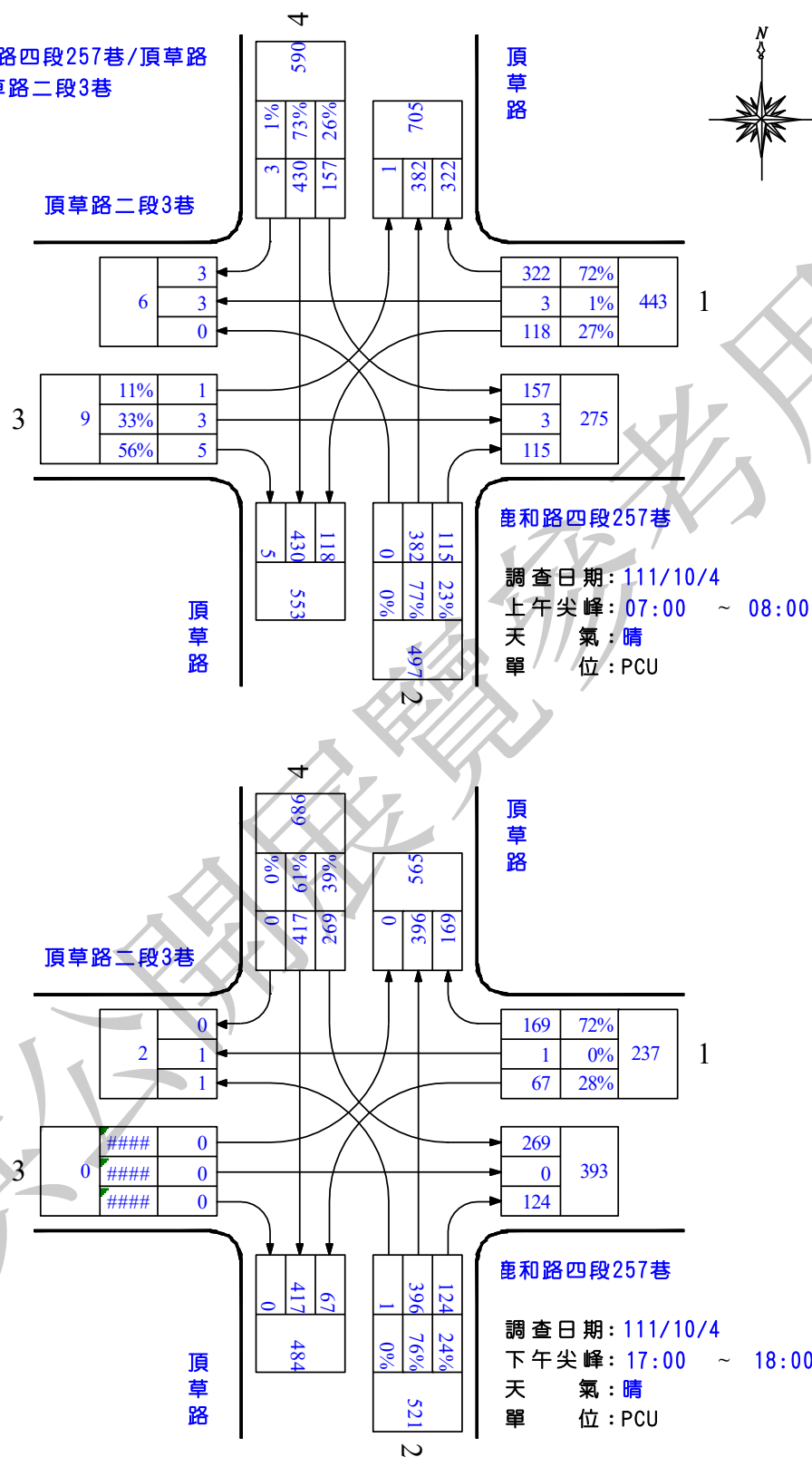
為瞭解計畫範圍周邊交通特性，本計畫選擇計畫範圍鄰近路口，鹿和路四段 257 巷/頂草路/頂草路二段 3 巷、人和巷/鹿和路/鹿和路四段 257 巷、彰頂路/鹿和路、彰頂路/彰頂路 35 巷/彰頂路 34 巷、鹿和路/鹿和路三段 432 巷等 5 個路口，進行平常日 07:00~09:00、17:00~19:00 之路口轉向交通量調查，調查位置如圖 1.3-1 所示。根據路口轉向交通量調查結果及資料整理後結果，可進一步繪製成路口轉向交通量示意圖，藉此以瞭解調查路口之交通量分佈與車流轉向情形，各路口尖峰時段交通量轉向圖如圖 1.3-2 所示。



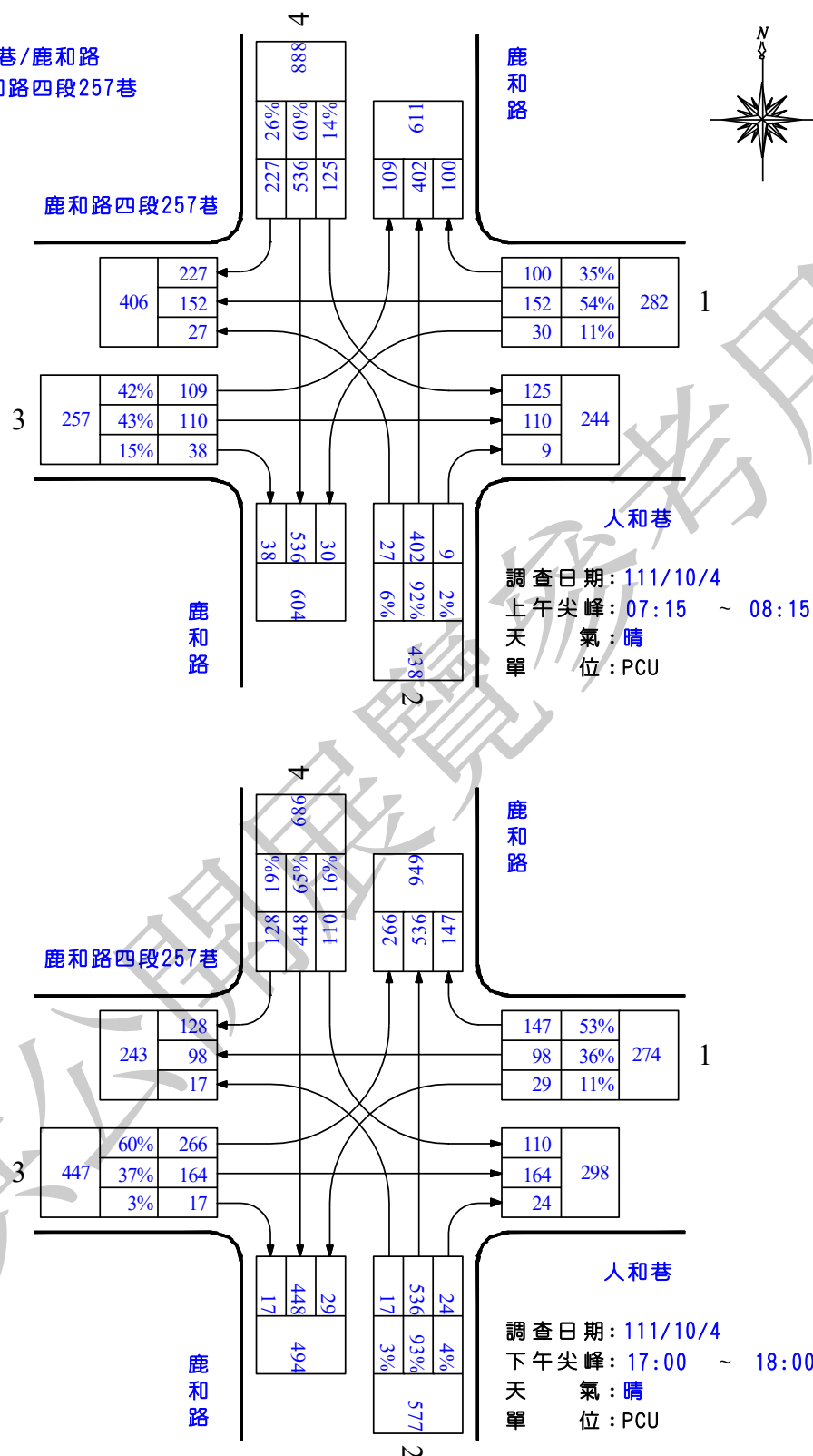
附圖 1 計畫範圍周邊路口轉向交通量調查位置示意圖

路口編號：C01

路口名稱：鹿和路四段257巷/頂草路
/頂草路二段3巷



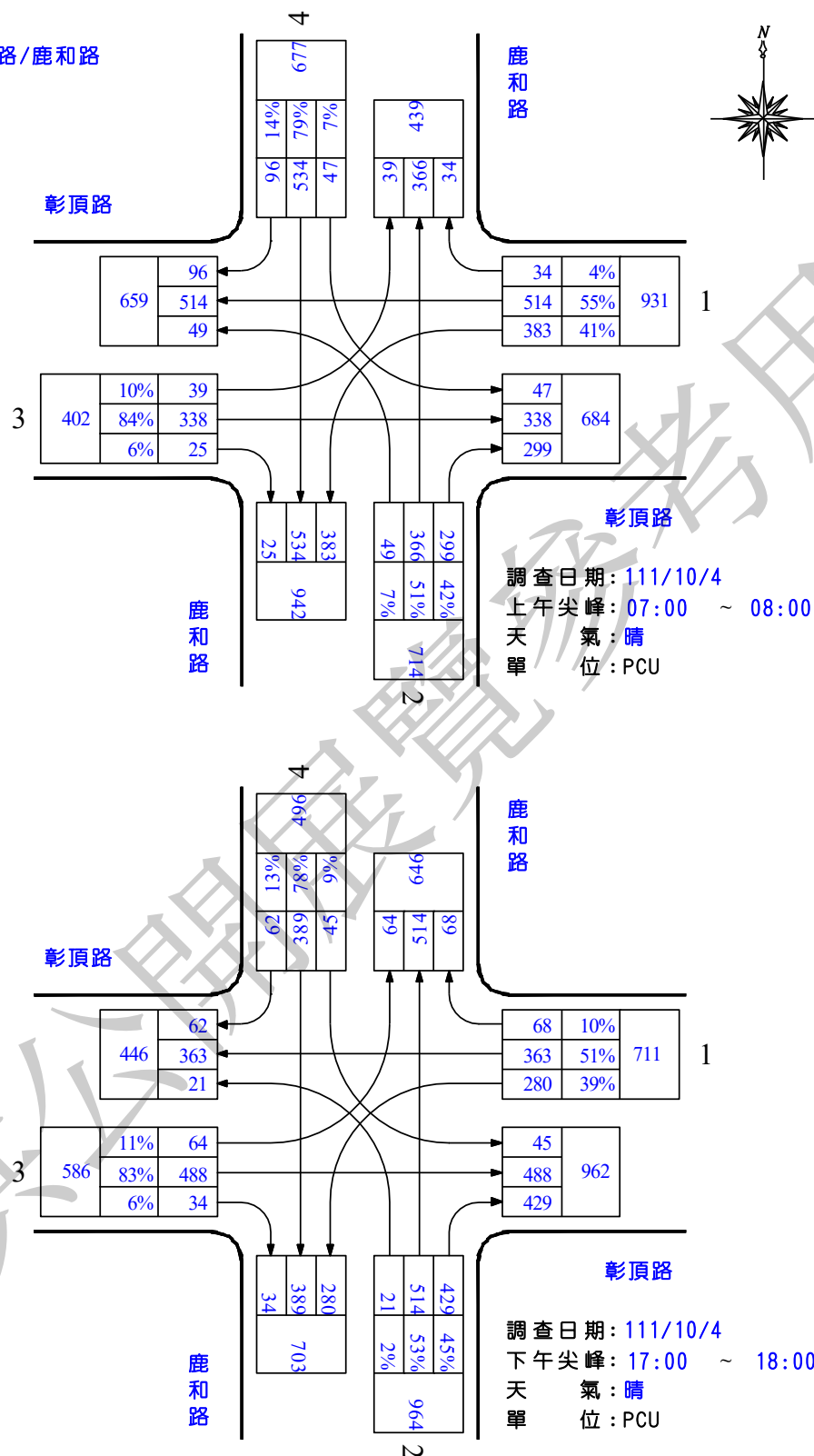
附圖 2 尖峰時段路口轉向交通量示意圖

路口名稱：人和巷/鹿和路
/鹿和路四段257巷

附圖 3 尖峰時段路口轉向交通量示意圖(續)

路口編號：C03

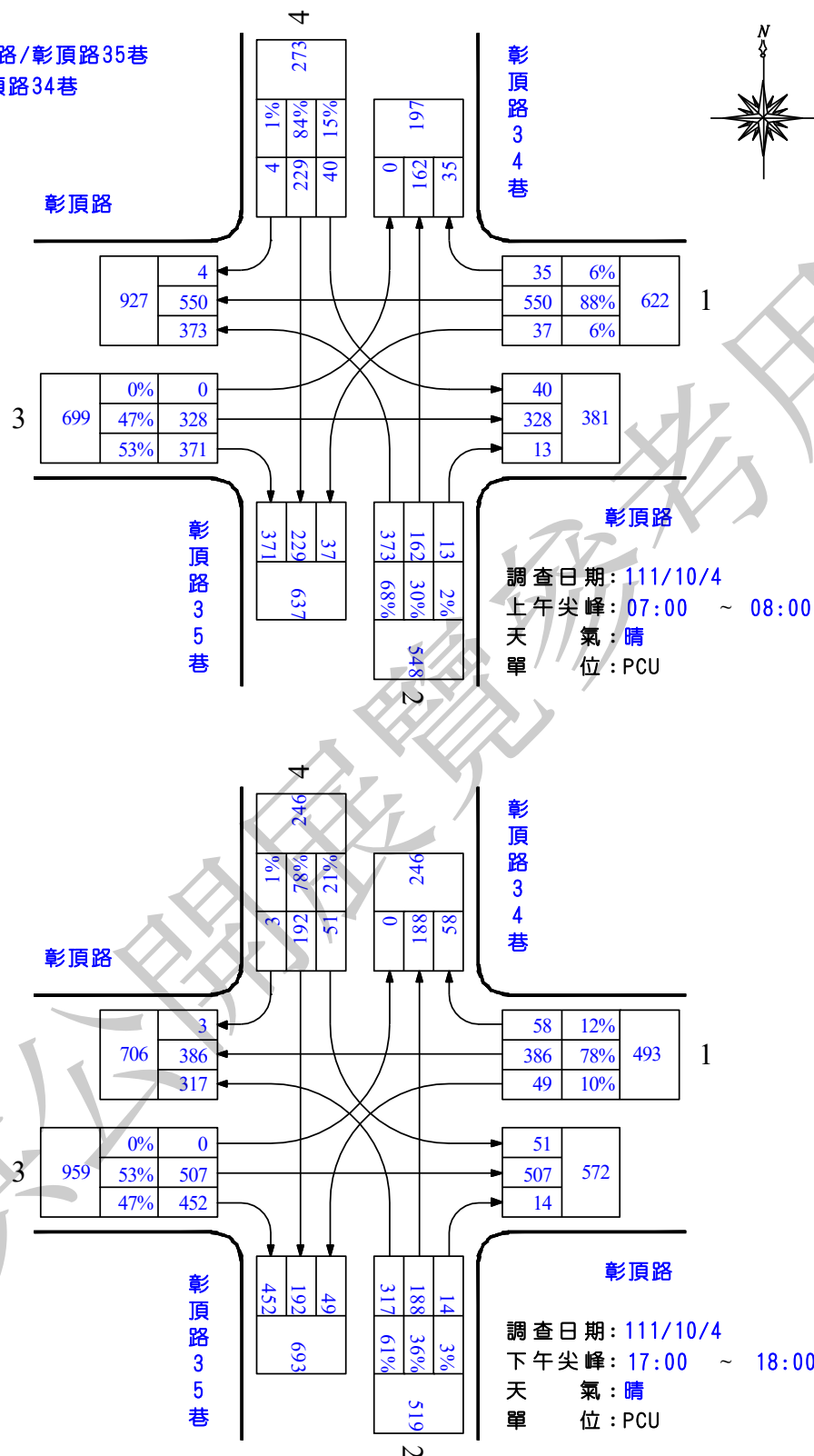
路口名稱：彰頂路/鹿和路



附圖 4 尖峰時段路口轉向交通量示意圖(續)

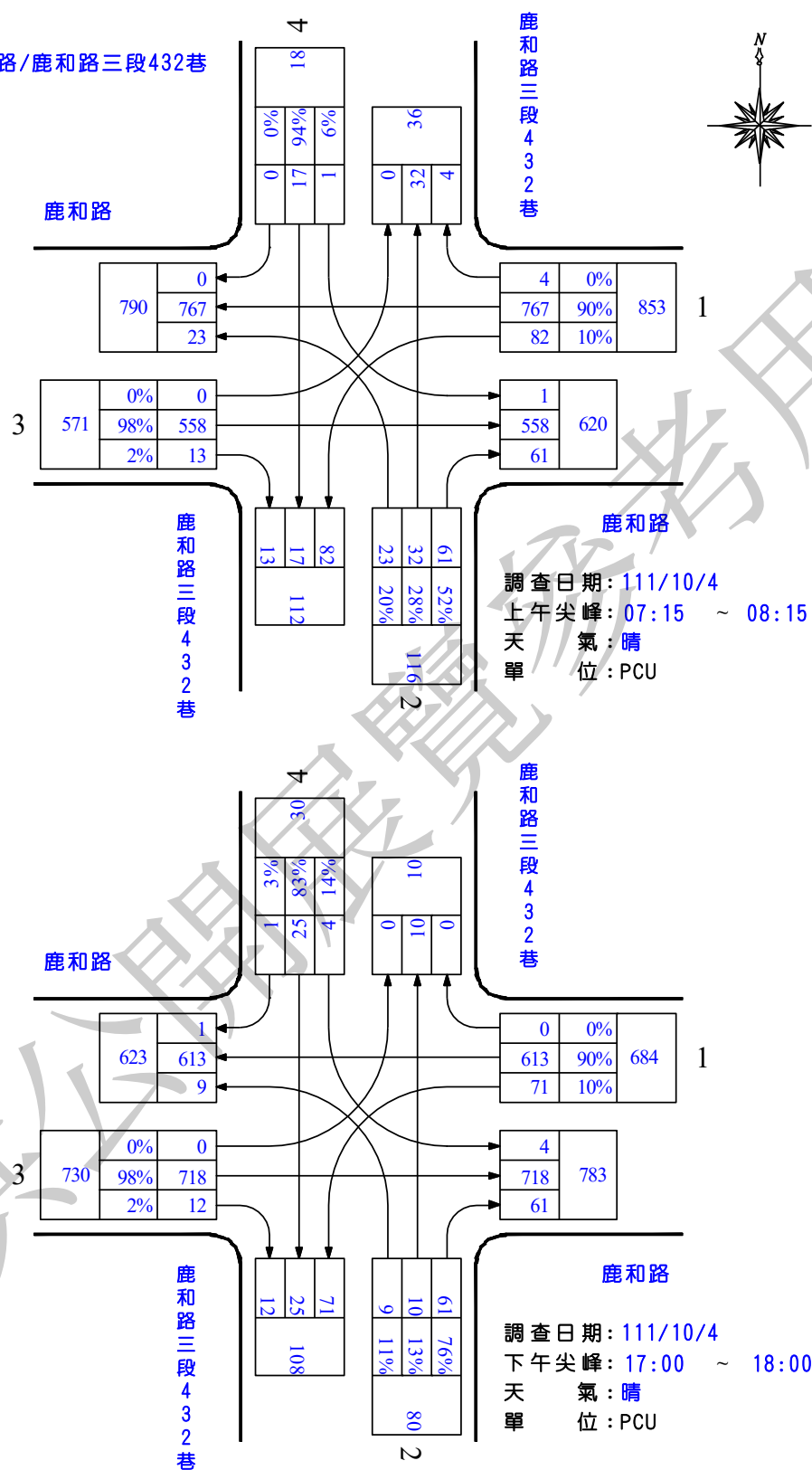
路口編號：C04

路口名稱：彰頂路/彰頂路35巷
/彰頂路34巷



附圖 5 尖峰時段路口轉向交通量示意圖(續)

路口名稱：鹿和路/鹿和路三段432巷



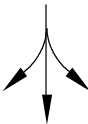
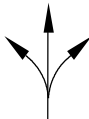
附圖 6 尖峰時段路口轉向交通量示意圖(續)

二、號誌化路口時制計畫

計畫範圍鄰近各號誌化路口尖峰時段時制計畫整理得如表 1.3-1 所示，人和巷/鹿和路/鹿和路四段 257 巷、彰頂路/鹿和路及鹿和路/鹿和路三段 432 巷為一般二時相號誌化路口，尖峰時段週期為 120 秒，彰頂路/彰頂路 35 巷/彰頂路 34 巷尖峰時段週期為 109 秒，而鹿和路四段 257 巷/頂草路/頂草路二段 3 巷為閃光號誌路口。

表 1 計畫範圍鄰近號誌化路口尖峰時段號誌時制計畫說明

編號	路口名稱	時相列			說明(單位:秒)			
					綠燈	黃燈	全紅	週期
C02		3		1	38	3	3	120
		4		2	70	4	2	
C03		-		1	15	-	-	120
		3		1	42	4	2	
		4		2	51	4	2	
C04		3		1	50	5	2	109

編號	路口名稱	時相列	說明(單位:秒)					
			綠燈	黃燈	全紅	週期		
	彰頂路 34 巷 4 彰頂路 3 彰頂路 1 彰頂路 35 巷 2	4			2	46	4	2

資料來源：本計畫調查整理。

C01 鹿和路四段 257 巷/頂草路/頂草路二段 3 巷為閃光號誌路口。

表 2 計畫範圍鄰近號誌化路口尖峰時段號誌時制計畫說明(續)

編號	路口名稱	時相列				說明(單位:秒)			
						綠燈	黃燈	全紅	週期
C05	↑N 鹿和路三段 432 巷 4 3 1 2 鹿和路三段 432 巷 鹿和路 鹿和路	3			1	89	4	2	120
		4			2	20	3	2	

資料來源：本計畫調查整理。

C01 鹿和路四段 257 巷/頂草路/頂草路二段 3 巷為閃光號誌路口。

三、路口服務水準分析

依各路口之轉向交通量調查結果，並配合各路口之號誌時制計畫，利用號誌車流模擬軟體，進行各路口交通績效模擬，可獲得各鄰近路口之整體延滯及各方向之延滯。由各路口之整體延滯值，配合交通部運輸研究所，「2022 年臺灣公路容量手冊」中之交叉路口服務水準分級表，如表 1.3-2 所示，可得各路口之服務水準等級，各路口之整體延滯值及其對應之路口服務水準整理得如表 1.3-3~表 1.3-4 及圖 1.3-3 所示。

表 3 交叉路口服務水準分級表

服務水準	平均停止延滯(秒/輛)
A	~15.0

服務水準	平均停止延滯(秒/輛)
B	15.1 ~ 30.0
C	30.1 ~ 45.0
D	45.1 ~ 60.0
E	60.1 ~ 80.0
F	80.1 ~

資料來源：交通部運輸研究所，「2022 年臺灣公路容量手冊」，111.6。

於平日晨峰時段，彰頂路/鹿和路路口服務水準為 C 級，路口整體平均延滯為 40.8 秒/輛，主要因車道數限制與交通量較高，使得彰頂路方向延滯較高，而其他 3 處路口服務水準為 A~B 級，路口整體平均延滯為 9.2~24.7 秒/輛。

於平日昏峰時段，彰頂路/鹿和路路口服務水準為 C 級，路口整體平均延滯為 37.9 秒/輛，主要因車道數限制與交通量較高，使得彰頂路方向延滯較高，彰頂路/彰頂路 35 巷/彰頂路 34 巷路口服務水準為 C 級，路口整體平均延滯為 33.3 秒/輛，而其他 2 處路口服務水準為 A~B 級，路口整體平均延滯為 8.5~25.1 秒/輛。

表 4 計畫範圍鄰近路口服務水準評估表(平日晨峰)

路口名稱	方向	平均延滯 (秒/輛)	服務水準	路口整體平均延滯
人和巷 鹿和路 鹿和路四段 257 巷	往西(1)	35.1	C	路口整體平均延滯 24.6 秒/輛 服務水準：B 級
	往北(2)	14.8	A	
	往東(3)	30.4	C	
	往南(4)	24.0	B	
彰頂路 鹿和路	往西(1)	60.9	E	路口整體平均延滯 40.8 秒/輛 服務水準：C 級
	往北(2)	33.7	C	
	往東(3)	20.9	B	
	往南(4)	32.5	C	
彰頂路 彰頂路 35 巷 彰頂路 34 巷	往西(1)	20.3	B	路口整體平均延滯 24.7 秒/輛 服務水準：B 級
	往北(2)	28.5	B	
	往東(3)	24.4	B	
	往南(4)	25.7	B	
鹿和路 鹿和路三段 432 巷	往西(1)	5.5	A	路口整體平均延滯 9.2 秒/輛 服務水準：A 級
	往北(2)	48.1	D	
	往東(3)	5.8	A	
	往南(4)	42.0	C	

資料來源：本計畫模擬結果。

表 5 計畫範圍鄰近路口服務水準評估表(平日昏峰)

路口名稱	方向	平均延滯 (秒/輛)	服務水準	路口整體平均延滯
人和巷 鹿和路 鹿和路四段 257 巷	往西(1)	35.7	C	路口整體平均延滯 25.1 秒/輛 服務水準：B 級
	往北(2)	15.9	B	
	往東(3)	34.8	C	
	往南(4)	21.5	B	
彰頂路 鹿和路	往西(1)	57.7	D	路口整體平均延滯 37.9 秒/輛 服務水準：C 級
	往北(2)	35.8	C	
	往東(3)	25.3	B	
	往南(4)	30.2	C	
彰頂路 彰頂路 35 巷 彰頂路 34 巷	往西(1)	26.9	B	路口整體平均延滯 33.3 秒/輛 服務水準：C 級
	往北(2)	28.2	B	
	往東(3)	40.9	C	
	往南(4)	26.7	B	
鹿和路 鹿和路三段 432 巷	往西(1)	5.3	A	路口整體平均延滯 8.5 秒/輛 服務水準：A 級
	往北(2)	45.9	D	
	往東(3)	6.4	A	
	往南(4)	42.4	C	

資料來源：本計畫模擬結果。

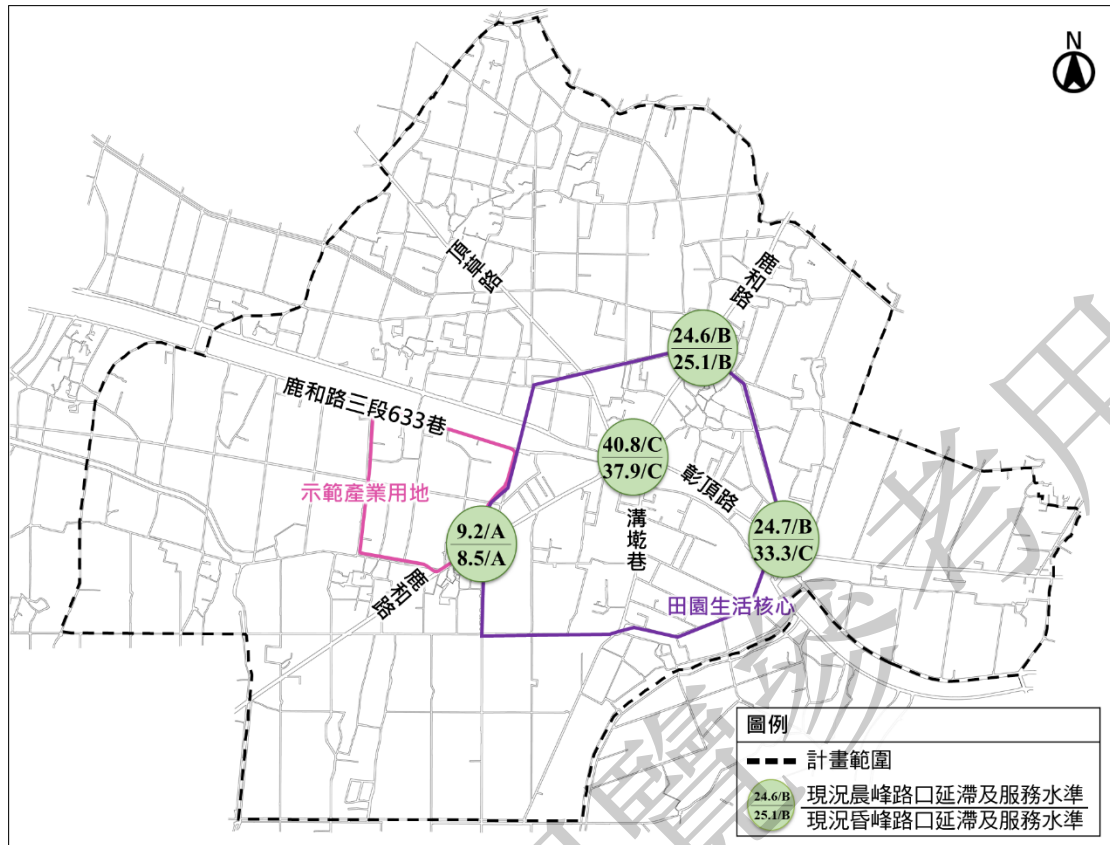


圖 1.3-3 計畫範圍鄰近路口服務水準示意圖

四、道路交通量分析

參考交通部運輸研究所「2022 年臺灣公路容量手冊」郊區雙車道公路部份，採用 V/C 比值分析各道路交通負荷情形及評估道路服務水準。首先經由流率推算其路段容量，再依據其流量與容量比值，初步瞭解道路路段狀況。本計畫依據交通量調查結果，並參考相關文獻，分析計畫範圍附近主要道路路段交通量分佈狀況；自由速率計算如式一所示，路段容量計算如式二所示，而流率及對應服務水準如表 1.3-5 及表 1.3-6 所示。

$$V_f = 0.9V_L + 19 \cdots \cdots (\text{式一})$$

V_f ：平直或曲率半徑超過 900 公尺之路段的平均自由速率
(公里/小時)

V_L ：速限(公里/小時)

$$Q_{max} = Q_{max1} + (Q_{max2} - Q_{max1})(V_f - V_{f1})/(V_{f2} - V_{f1}) \cdots \cdots (\text{式二})$$

Q_{max} ：路段容量(單位：PCU)

Q_{max1} ：最小自由速率流率

Q_{max2} ：最大自由速率流率

V_{f1} ：最小自由速率

V_{f2} ：最大自由速率

V_f ：自由速率(註 1)

表 6 單向平直路段之流率與速率代表性關係

自由速率 V_f (公里/小時)	流率 Q (小車/小時)	流率 Q 與速率 V 之關係	流率 Q_{max} (小車/小時)	臨界速率 (公里/小時)
80	0~1,460	$V = 81.027 - \frac{17.387}{1 + e^{-\frac{Q-1,148.0}{416.98}}}$	1,460	69
70	0~1,440	$V = 71.978 - \frac{38.451}{1 + e^{-\frac{Q-1,859.1}{632.59}}}$	1,440	59
60	0~1,420	$V = 60.823 - \frac{46.470}{1 + e^{-\frac{Q-2,004.3}{496.04}}}$	1,420	50

自由速率 V_f (公里/小時)	流率 Q (小車/小時)	流率 Q 與速率 V 之關係	流率 Q_{max} (小車/小時)	臨界速率 (公里/小時)
50	0~1,400	$V = 50.785 - \frac{77.623}{1 + e^{-\frac{Q-2,303.2}{498.50}}}$	1,400	40

資料來源：交通部運輸研究所，「2022 年臺灣公路容量手冊」，111.6。

表 7 郊區公路路段服務水準分級表

服務水準	對等流率/容量比(V/C)
A	$V/C \leq 0.25$
B	$0.25 < V/C \leq 0.50$
C	$0.50 < V/C \leq 0.80$
D	$0.80 < V/C \leq 0.90$
E	$0.90 < V/C \leq 1.00$
F	$V/C > 1.00$

資料來源：交通部運輸研究所，「2022 年臺灣公路容量手冊」，111.6。

為瞭解基地周邊道路路段實際交通狀況，乃以路段平均速率/速限為評估依據，參考交通部運輸研究所「2022 年臺灣公路容量手冊」之非阻斷性車流路段服務水準評估標準，依據道路速限區分如表 1.3-7 所示。

表 8 非阻斷性車流路段平均速率/速限比服務水準劃分標準

服務水準	平均速率/速限($\bar{V}/V_L$)
1	$\bar{V}/V_L \geq 0.80$
2	$0.60 \leq \bar{V}/V_L < 0.80$
3	$0.50 \leq \bar{V}/V_L < 0.60$
4	$0.40 \leq \bar{V}/V_L < 0.50$
5	$0.20 \leq \bar{V}/V_L < 0.40$
6	$\bar{V}/V_L < 0.20$

資料來源：交通部運輸研究所，「2022 年臺灣公路容量手冊」，111.6。

本計畫分別針對頂草路、鹿和路及彰頂路等 3 條計畫範圍周邊鄰近道路進行道路交通量分析，根據調查結果顯示(請參見表 1.3-8~表 1.3-9)。

平日晨峰時段，頂草路尖峰流量介於 497~705pcu/hr，道路容量比值(V/C)介於 0.19~0.23，服務水準為 A1 級，往北路段車流量較往南路段高；鹿和路尖峰流量介於 439~942pcu/hr，道路容量比值(V/C)介於 0.16~0.35，服務水準為 A1~B1 級，往南路段車流量較往北路段高；彰頂路尖峰流量介於 381~931pcu/hr，道路容量比值(V/C)介於 0.12~0.35，服務水準為 A1~B1 級，往西路段車流量較往東路段高。

整體而言，平日晨峰時段除鹿和路(鹿和路四段 288 巷-鹿和路三段 433 巷，往南方向)及彰頂路(鹿和路-彰頂路 35 巷，往西方向)車流量較高外，整體道路車流狀況良好。

表 9 計畫範圍鄰近道路路段交通量統計表(晨峰)

道路名稱	道路起/訖	方向	容量 (pcu/hr)	尖峰流量 (pcu/hr)	對等 流率	V/C	$\bar{V}/V_L$	服務 水準
頂草路 ¹	頂草路二段 23 巷 -頂草路二段 3 巷	往北	1,446	705	329	0.23	1.20	A1
		往南	1,446	590	308	0.21	1.20	A1
	頂草路二段 3 巷 -鹿和路	往北	1,446	497	335	0.23	1.20	A1
		往南	1,446	553	268	0.19	1.20	A1
鹿和路 ¹	鹿和路四段 288 巷 -鹿和路四段 257 巷	往北	1,446	611	294	0.20	1.20	A1
		往南	1,446	888	505	0.35	1.18	B1
	鹿和路四段 257 巷 -彰頂路	往北	1,446	439	225	0.16	1.20	A1
		往南	1,446	677	353	0.24	1.20	A1
	彰頂路-鹿和路三段 432 巷	往北	1,446	714	430	0.30	1.19	B1
		往南	1,446	942	483	0.33	1.18	B1
	鹿和路三段 432 巷 -鹿和路三段 433 巷	往西	1,446	790	412	0.28	1.19	B1
		往東	1,446	571	319	0.22	1.20	A1

道路名稱	道路起/訖	方向	容量 (pcu/hr)	尖峰流量 (pcu/hr)	對等 流率	V/C	$\bar{V}/V_L$	服務 水準
彰頂路 ²	鹿和路-彰頂路 35 巷	往 西	1,428	931	495	0.35	1.25	B1
		往 東	1,428	699	384	0.27	1.26	B1
	彰頂路 35 巷 -彰頂路 22 巷	往 西	1,428	622	358	0.25	1.26	B1
		往 東	1,428	381	178	0.12	1.27	A1

資料來源：本計畫調查整理。

註 1：頂草路，鹿和路速限為 60 公里/小時，自由速率= $0.9 \times 60 + 19 = 73$ 公里/小時；

路段容量= $1,440 + (1,460 - 1,440)(73 - 70)/(80 - 70) = 1,446$ 小車/小時。

註 2：彰頂路速限為 50 公里/小時，自由速率= $0.9 \times 50 + 19 = 64$ 公里/小時；

路段容量= $1,420 + (1,440 - 1,420)(64 - 60)/(70 - 60) = 1,428$ 小車/小時。

平日昏峰時段，頂草路尖峰流量介於 521~686pcu/hr，道路容量比值(V/C)介於 0.16~0.26，服務水準為 A1~B1 級，往南路段車流量較往北路段高；鹿和路尖峰流量介於 496~964pcu/hr，道路容量比值(V/C)介於 0.21~0.39，服務水準為 A1~B1 級，往北路段車流量較往南路段高；彰頂路尖峰流量介於 381~931pcu/hr，道路容量比值(V/C)介於 0.19~0.43，服務水準為 A1~B1 級，往東路段車流量較往西路段高。

整體而言，平日昏峰時段除鹿和路(鹿和路四段 288 巷-鹿和路三段 433 巷，往北方向)及彰頂路(鹿和路-彰頂路 35 巷，往東方向)車流量較高外，整體道路車流狀況良好。

表 10 計畫範圍鄰近道路路段交通量統計表(昏峰)

道路名稱	道路起/訖	方向	容量 (pcu/hr)	尖峰流量 (pcu/hr)	對等 流率	V/C	$\bar{V}/V_L$	服務 水準
頂草路 ¹	頂草路二段 23 巷 -頂草路二段 3 巷	往 北	1,446	565	290	0.20	1.20	A1
		往 南	1,446	686	371	0.26	1.20	B1
	頂草路二段 3 巷 -鹿和路	往 北	1,446	521	238	0.16	1.20	A1
		往 南	1,446	586	346	0.24	1.20	A1
鹿和路 ¹	鹿和路四段 288 巷 -鹿和路四段 257 巷	往 北	1,446	949	560	0.39	1.18	B1

道路名稱	道路起/訖	方向	容量 (pcu/hr)	尖峰流量 (pcu/hr)	對等 流率	V/C	$\bar{V}/V_L$	服務 水準
	鹿和路四段 257 巷 -彰頂路	往南	1,446	686	435	0.30	1.19	B1
		往北	1,446	646	351	0.24	1.20	A1
		往南	1,446	496	302	0.21	1.20	A1
	彰頂路-鹿和路三段 432 巷	往北	1,446	964	560	0.39	1.18	B1
		往南	1,446	703	408	0.28	1.19	B1
	鹿和路三段 432 巷 -鹿和路三段 433 巷	往西	1,446	623	368	0.25	1.20	B1
		往東	1,446	730	395	0.27	1.19	B1
彰頂路 ²	鹿和路-彰頂路 35 巷	往西	1,428	711	382	0.27	1.26	B1
		往東	1,428	962	607	0.43	1.24	B1
	彰頂路 35 巷 -彰頂路 22 巷	往西	1,428	493	268	0.19	1.27	A1
		往東	1,428	572	304	0.21	1.26	A1

資料來源：本計畫調查整理。

註 1：頂草路，鹿和路速限為 60 公里/小時，自由速率= $0.9 \times 60 + 19 = 73$ 公里/小時；

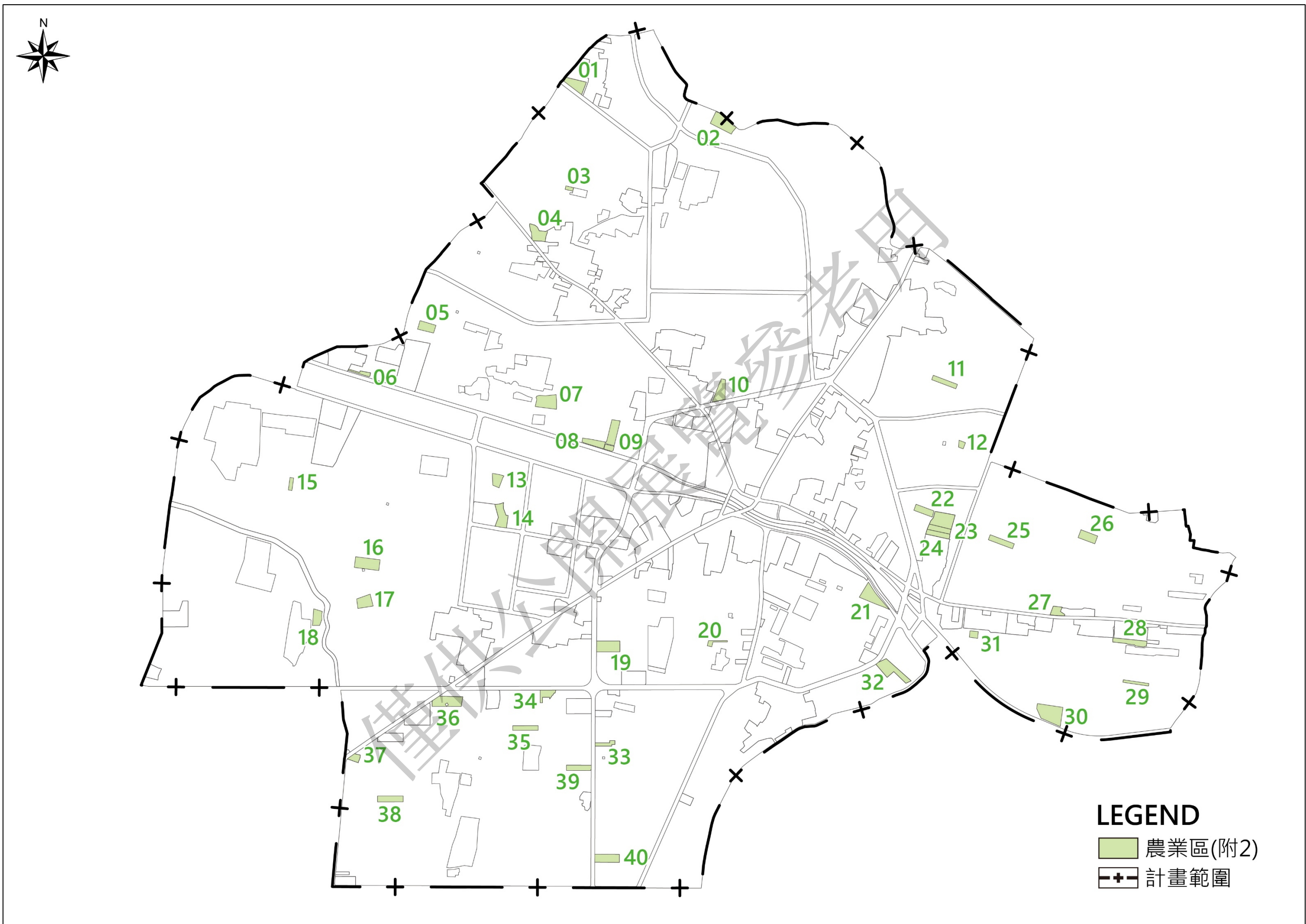
路段容量= $1,440 + (1,460 - 1,440)(73 - 70)/(80 - 70) = 1,446$ 小車/小時。

註 2：彰頂路速限為 50 公里/小時，自由速率= $0.9 \times 50 + 19 = 64$ 公里/小時；

路段容量= $1,420 + (1,440 - 1,420)(64 - 60)/(70 - 60) = 1,428$ 小車/小時。

附件五 農業區（附2）劃設清冊

僅供公開展覽參考



農業區（附2）分布示意略圖

序號	廠名	地段號	登記編號	辦理進度	面積(m ²)
1	尚銓有限公司	彰化縣鹿港鎮鹿犁段 122 地號	S0702130	已提取得特定工廠登記	2,883.62
2	彰駿企業有限公司	鹿港鎮鹿犁段 35、35-1 地號(部份使用)	S0701306	用地變更計畫補件中	4,155.12
3	翊興企業社	彰化縣鹿港鎮鹿犁段 1150 地號(部分使用)	P0703552	已核准改善計畫	427.85
4	沂鋁實業有限公司二廠	彰化縣鹿港鎮鹿犁段 994 地號	P0703240	改善計畫申請展延	2,923.56
5	利倫塑膠實業有限公司二廠	鹿港鎮鹿鳴段 918 地號(部分使用),鹿港鎮鹿鳴段 919 地號(部分使用)	P0702617	改善計畫申請展延	2,106.07
6	定萬有限公司	彰化縣鹿港鎮鹿鳴段 1133 地號,彰化縣鹿港鎮鹿鳴段 1134 地號,彰化縣鹿港鎮鹿鳴段 1136 地號	P0701867	改善計畫申請展延	827.55
7	桢寬實業有限公司	鹿港鎮鹿鳴段 314 地號,鹿港鎮鹿鳴段 315 地號	S0702199	用地變更計畫補件中	3,850.61
8	定萬有限公司二廠	鹿港鎮鹿鳴段 276 地號	P0701784	改善計畫申請展延	1,958.74
9	新來發五金有限公司二廠	鹿港鎮鹿鳴段 274 地號,鹿港鎮鹿鳴段 289 地號	P0702563	改善計畫申請展延	3,893.17
10	新東倖企業有限公司	鹿港鎮鹿犁段 428 地號,鹿港鎮鹿犁段 428-1 地號	S0702727	已提取得特定工廠登記	2,720.01
11	隴鉦精機廠股份有限公司	鹿港鎮頂和段 36、37 地號	S0702230	用地變更計畫補件中	1,812.26
12	合豐記凡而股份有限公司二廠	鹿港鎮頂和段 9 地號	S0701283	已提取得特定工廠登記	590.76
13	山川興業有限公司二廠	彰化縣鹿港鎮鹿昇段 641 號	S0701585	已提取得特定工廠登記	1,678.35
14	得誠五金有限公司二廠	鹿港鎮鹿昇段 625,627 地號	S0701160	已提取得特定工廠登記	3,258.32
15	健銘塑膠股份有限公司	鹿港鎮鹿昇段 988 地號(部分使用)	P0702724	改善計畫申請展延	699.67

序號	廠名	地段號	登記編號	辦理進度	面積(m ²)
16	佑展精密有限公司二廠	鹿港鎮鹿昇段 836 地號,鹿港鎮鹿昇段 836-1 地號	S0702812	已提取得特定工廠登記	3,994.85
17	承瑋工業有限公司二廠	鹿港鎮鹿昇段 826、827、829 地號	S0702074	用地變更計畫補件中	2,430.80
18	金銘鑫工業工程有限公司二廠	彰化縣鹿港鎮永安段 73 地號	S0702624	已提取得特定工廠登記	1,935.08
19	良品衛浴設備有限公司二廠	鹿港鎮振興段 941、942 地號	S0701608	已核准用地變更計畫	3,802.85
20	谷村有限公司二廠	鹿港鎮振興段 1066 地號(部分使用)	S0702665	已提取得特定工廠登記	681.32
21	利銘塑膠有限公司二廠	鹿港鎮振興段 1203、1205、1206 地號	P0701929	改善計畫申請展延	3,989.05
22	吉田塑膠織網股份有限公司二廠	鹿港鎮頂和段 354 地號,彰化縣鹿港鎮頂和段 422 地號,彰化縣鹿港鎮頂和段 423 地號,彰化縣鹿港鎮頂和段 424 地號,彰化縣鹿港鎮頂和段 359 地號(部分使用)	P0704088	改善計畫申請展延	6,373.65
23	彰得興業股份有限公司鹿港廠	鹿港鎮頂和段 425 地號	P0702467	改善計畫申請展延	1,808.32
24	彰格工業股份有限公司頂番廠	彰化縣鹿港鎮頂和段 426 地號	P0702414	改善計畫申請展延	1,783.93
25	冠綸工業社二廠	彰化縣和美鎮大霞段 2317 地號	S0702128	已提取得特定工廠登記	2,070.50
26	乙鋁五金實業有限公司	和美鎮大霞段 2235 地號	S0700151	已提取得特定工廠登記	2,230.29
27	曾世吉有限公司二廠	彰化縣和美鎮大霞段 2204 地號	S0702399	已提取得特定工廠登記	1,424.00
28	勝泰衛材股份有限公司二廠	彰化縣和美鎮大霞段 2439 地號	P0703953	改善計畫申請展延	2,543.80
29	宥勝精密有限公司	彰化縣和美鎮大霞段 2541 地號	S0702458	已提取得特定工廠登記	999.53

序號	廠名	地段號	登記編號	辦理進度	面積(m ²)
30	益全工業社	和美鎮大霞段 2607 地號,和美鎮大霞段 2607-1 地號	S0701748	已提取得特定工廠登記	5,875.69
31	豐鉉彩色鋼品有限公司	彰化縣和美鎮大霞段 2642-3 地號	P0703128	改善計畫申請展延	831.05
32	資益工業社二廠	鹿港鎮振興段 1282、1285-1 地號	S0701348	已提取得特定工廠登記	4,394.24
33	精億塑膠五金企業社	彰化縣鹿港鎮振興段 1513 地號(部份使用)	S0702591	已提取得特定工廠登記	1,089.52
34	顯彰企業有限公司二廠	鹿港鎮振興段 1533 地號(部分使用)	S0700445	已提取得特定工廠登記	1,675.68
35	堃達塑膠有限公司	鹿港鎮振興段 1555 地號	S0702527	已提取得特定工廠登記	1,794.45
36	興昇泰實業有限公司二廠	彰化縣鹿港鎮振興段 1599、1600	S0701764	已核定用地變更計畫	4,175.76
37	鑫毅展企業有限公司一廠	彰化縣鹿港鎮振興段 1665 地號(部份使用)	S0702923	已提取得特定工廠登記	1,026.98
38	鋒盛工業股份有限公司二廠	鹿港鎮振興段 1756 地號	S0700004	已提取得特定工廠登記	2,293.14
39	易昇塑膠股份有限公司二廠	鹿港鎮振興段 1519 地號	S0701021	已提取得特定工廠登記	1,982.81
40	瑞大進衛浴器材企業社	鹿港鎮振興段 1911 地號	S0702592	已提取得特定工廠登記	2,991.56
		合計			97,984.51

註：實際面積應以地政機關地籍測量分割為準。

資料日期：114 年 4 月。

附件六 擬定彰化水五金田園生產聚落

特定區計畫開發管理要點

僅供公開展覽用途

僅供公開展覽參考用

擬定彰化水五金田園生產聚落特定區計畫

開發管理要點

壹、農業區（附 1）

「擬定彰化水五金田園生產聚落特定區計畫」（以下簡稱本計畫）劃設之農業區（附 1）得依「擬定彰化縣水五金田園生產聚落特定區計畫開發管理要點」（以下簡稱本要點）規定，以都市計畫法第 24 條擬定細部計畫暨配合變更主要計畫。

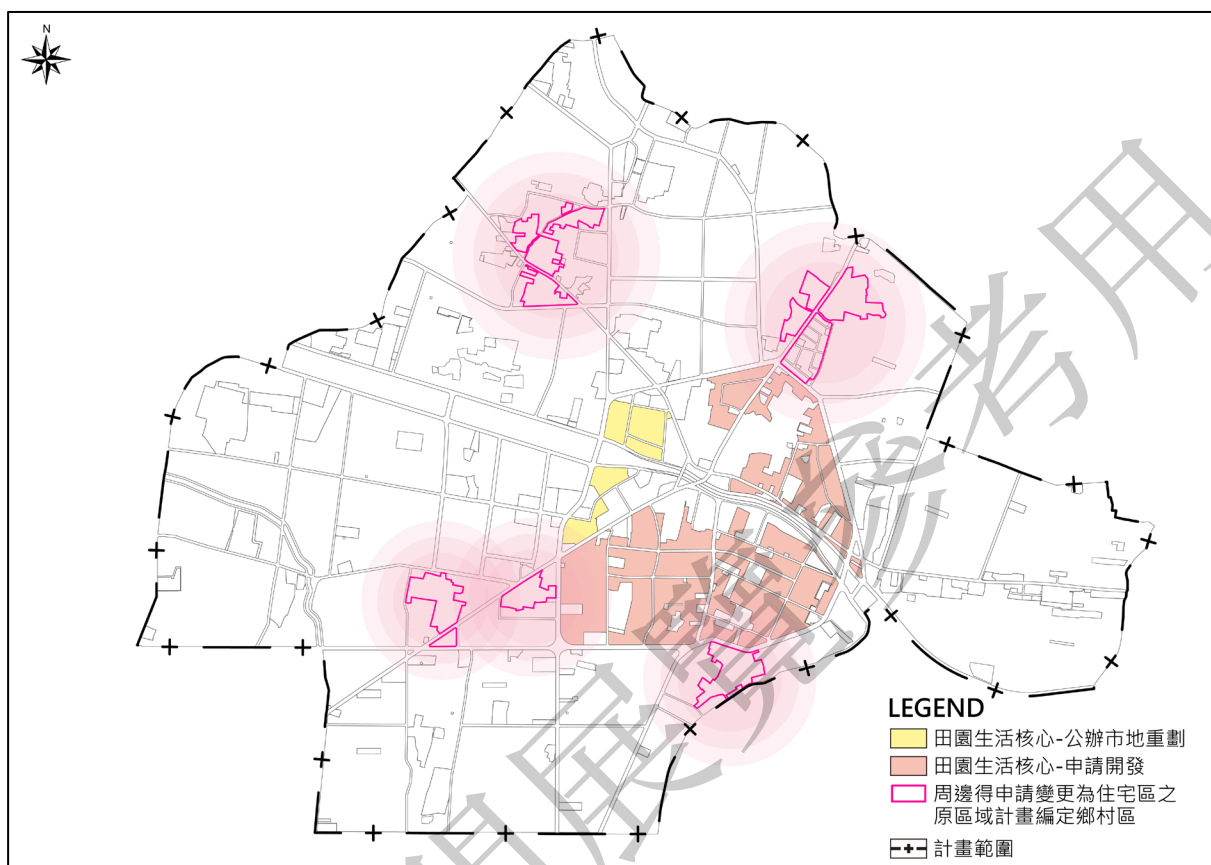
一、開發總量

- 1、供申請變更開發為產業專用區之面積上限為 200 公頃。
- 2、供申請變更開發為住宅區之面積上限為 75 公頃。

二、開發方式與申請基地條件

- 1、申請面積應達 2 公頃以上。
 - (1) 興辦工業人為重大投資開發案件申請變更為產業專用區，申請變更面積達 1 公頃以上，取得全數地主同意且投資金額達 5 億元整（含土地取得費用），並經本府工業主管單位同意者，不受此限。
 - (2) 申請變更為住宅區者，其範圍受道路或已發展之住宅區所包圍，經彰化縣都市計畫委員會審議通過者，不在此限。
- 2、本計畫農業區（附 1）依本要點申請擬定細部計畫，以市地重劃方式開發為原則，並應取得全數土地所有權人同意。
- 3、申請範圍之土地形狀應完整連接，連接部分最小寬度不得少於 30 公尺。但為既成道路或都市計畫道路分隔者，視同完整連接。
- 4、申請變更為住宅區者，應位於環道內或連接圖 1 指定之原區域計畫編定鄉村區，連接部分最小寬度不得少於 30 公尺。但為既成道路或都市計畫道路分隔者，視同完整連接。
- 5、申請範圍應臨接計畫道路，且應分析交通環境確保周圍道路有足夠容量可容納該開發所產生之交通需求。

- 6、污染整治場址應依《土壤及地下水污染整治法》規定，完成整治，於公告解除土壤及地下水污染整治場址之列管後，始得建築利用或依本案開發管理要點申請開發。



三、土地使用與公共設施計畫

（一）通則

- 1、擬定細部計畫時，應參酌本要點系統性公共設施之劃設建議，於重要都市節點留設面積 0.5 公頃以上之開放性公共設施用地，並劃設寬度 20 公尺以上之道路用地（詳圖 2），主要計畫道路寬度不足 20 公尺者，應自計畫道路中心線退讓 10 公尺，劃設為細部計畫道路。
- 2、申請範圍倘鄰接政府未取得產權之計畫道路，應將該道路之完整寬度一併納入開發範圍。前述計畫道路得計入申請時應劃設之公共設施用地面積。
- 3、為建構完整道路系統，申請範圍應包含主要計畫之道路用地，其面積不得小於申請面積 8%，並以納入完整道路寬度為原則，但因基地條件特殊，經彰化縣都市計畫委員會審議通過者，不在此限。

-
- The map displays the urban layout of Zhongli City, highlighting the planned external roads and public facility land. The legend identifies the following elements:
- Green circles with diagonal lines:** Public facility land with an area of 0.5 hectares or more.
 - Yellow lines with arrows:** External roads.
 - Black line with cross markers:** The planning boundary.
 - Orange dashed lines:** Road land with a width of 20 meters or more (subsections can be combined for calculation).

（二）申請變更開發為產業專用區

- 附件 6-3

之部分。

申請範圍面積	公共設施用地面積比率
未滿 15 公頃	30%
15 公頃以上、未滿 30 公頃	25%
30 公頃以上	20%

3、申請範圍土地應配置適當隔離綠帶或設施，配置原則如下：

- (1) 倘範圍週界鄰接不同屬性之使用分區，應留設 10 公尺之隔離綠帶或設施。
- (2) 前項所稱隔離設施應以具有隔離效果之道路、平面停車場、水道、公園、綠地、滯洪池、蓄水池、廣場、開放球場等開放性設施為限。

4、申請擬定細部計畫者，應規劃污水處理設施，但已取得下水道主管機關污水處理同意者得免設置。

(三) 申請變更開發為住宅區

- 1、擬定細部計畫時，應配合變更主要計畫為住宅區，並依本計畫細部計畫土地使用分區管制要點第二種住宅區之使用項目管制。
- 2、細部計畫公共設施用地劃設面積合計不得低於申請總面積之 30%。該比率應單獨計列，不含開發範圍內以原公有道路、溝渠、河川及未登記地辦理抵充之部分。
- 3、申請範圍內應劃設不低於該範圍面積 10% 之公園、綠地、廣場、體育場所、兒童遊樂場用地，此外，停車場用地之面積不得低於計畫區內車輛預估數 20% 之停車需求。

貳、第一種住宅區

- 1、第一種住宅區之土地申請開發建築基地面積達 500 平方公尺，且提供不小於申請開發總面積 20% 之土地作為公共設施用地者，得同時變更為第三種住宅區，其基準容積率為 240%。
- 2、前項公共設施用地之規劃除配合地方實際發展需求外，應優先規劃停車場用地。
- 3、於本計畫發布前已建築使用之合法建物，得為必要之維護及修繕。
- 4、依本要點應回饋之公共設施用地得折繳代金之面積規模、代金計算方式及回饋時機依「彰化縣都市計畫區土地變更回饋審議原則」之規定辦理。惟實際公共設施留設困難無法達到規定比例，經彰化縣都市計畫委員會同意後，

得不受前述規定限制。

- 5、污染整治場址仍應依《土壤及地下水污染整治法》規定，完成整治，於公告解除土壤及地下水污染整治場址之列管後，始得建築利用或依本案開發管理要點申請開發。

僅供公開展覽參考用

都市計畫技師圖記頁

彰化縣政府辦理之擬定彰化水五金田園生產聚落特定區主要計畫案，業經本技師依照既有之學理、準則、都市計畫相關法規，就各項數據理性預測與判斷其未來發展需要，並就政策導向、現實條件與人民權益加以綜合考量，完成計畫書圖內容。惟都市計畫須依都市計畫委員會完成審議並經主管機關核定後公告，所有內容應以公告為準。

都市計畫技師姓名：張逸民	技師執業執照證號：技執字第 007499 號
技師公會名稱：臺灣省都市計畫技師公會	公會會員證號：臺都技師員字第 A0166 號
技師執業機構名稱：龍邑工程顧問股份有限公司	

技師圖記

技師簽章：_____

日期：_____ 114 年 9 月 9 日

業務承辦人員	
業務單位主管	