

變 更 花 壇 主 要 計 畫  
(第四次通盤檢討暨都市計畫圖重製)書

變更機關：彰化縣花壇鄉公所

中華民國 114 年 10 月

僅供公開展覽參考用



## 彰化縣變更都市計畫審核摘要表

項 目	說 明	
都 市 計 畫 名 稱	變更花壇主要計畫（第四次通盤檢討暨都市計畫圖重製）案	
變更都市計畫法令依據	都市計畫法第 26 條 都市計畫定期通盤檢討實施辦法第 2、48、49 條 都市計畫圖重製作業要點第 3 點	
變更都市計畫機關	彰化縣花壇鄉公所	
本 案 公 開 展 覽 之 期 起 迄 日 期	公 告 徵 求 意 見	自民國 113 年 11 月 6 日起 30 天，刊登於民國 113 年 11 月 6、7、8 日眾聲日報全國版公告第 11 版。
	公 座 談 會	民國 113 年 11 月 27 日上午 10 時假花壇鄉公所 2 樓禮堂。
	機 關 協 調 會	民國 113 年 12 月 10 日下午 14 時假花壇鄉公所 2 樓禮堂。
	公 開 展 覽	
	公 說 明 會	
人 民 團 體 對 本 案 之 反 映 意 見		
本 案 提 交 各 級 都 市 計 畫 委 員 會 審 核 結 果	鄉 級	花壇鄉都市計畫委員會 114 年度民國 114 年 5 月 14 日第 1 次會議、民國 114 年 5 月 28 日第 2 次會議及民國 114 年 9 月 17 日第 3 次會議審議修正通過。
	縣 級	
	內 政 部	

僅供公開展覽參考用

# 變更花壇主要計畫(第四次通盤檢討暨都市計畫圖重製)書

## 【目 錄】

### 第一章 緒論

第一節 計畫緣起	1-1
第二節 法令依據	1-2
第三節 檢討範圍與面積	1-3

### 第二章 上位及相關計畫概述

第一節 上位計畫之指導	2-1
第二節 相關建設計畫之關聯	2-8
第三節 現行都市計畫概述	2-11

### 第三章 都市計畫圖重製作業

第一節 重製作業依據	3-1
第二節 重製作業展繪參據與方法	3-1
第三節 重製疑義研商辦理情形	3-8
第四節 重製成果異動說明	3-10

### 第四章 現況發展分析

第一節 自然環境及災害潛勢分析	4-1
第二節 歷史文化資源及景點分析	4-8
第三節 社會經濟及產業調查分析	4-11
第四節 土地及建築物使用情形分析	4-17
第五節 公共設施系統分析	4-26
第六節 交通系統分析	4-28

### 第五章 發展預測及檢討

第一節 計畫年期	5-1
第二節 計畫人口預測及檢討	5-1
第三節 都市發展用地需求及檢討	5-2
第四節 現有巷道存廢檢討	5-8
第五節 發展課題與對策	5-10

## 第六章 發展願景、定位與構想

第一節 發展定位與目標	6-1
第二節 實質發展構想	6-3
第三節 生態都市發展構想	6-6

## 第七章 檢討變更原則及變更內容

第一節 檢討變更原則	7-1
第二節 變更內容綜理	7-6

## 第八章 檢討後計畫

第一節 計畫範圍與面積	8-1
第二節 計畫年期及人口	8-1
第三節 土地使用計畫	8-1
第四節 公共設施計畫	8-4
第五節 交通系統計畫	8-7
第六節 都市防災計畫	8-9
第七節 環保設施計畫	8-14
第八節 土地使用分區管制原則性規範	8-14

## 第九章 實施進度及經費

第一節 分期分區發展計畫	9-1
第二節 實施進度	9-2

## 第十章 其他事項

### 附件 1 花壇都市計畫圖重製疑義

### 附件 2 交通部臺灣鐵路管理局 106 年 8 月 10 日鐵企字第 1060026161 號函

### 附件 3 彰化縣花壇鄉都市計畫委員會 114 年度第 1 次會議紀錄

### 附件 4 彰化縣花壇鄉都市計畫委員會 114 年度第 2 次會議紀錄

### 附件 5 彰化縣花壇鄉都市計畫委員會 114 年度第 3 次會議紀錄

## 【圖 目 錄】

圖 1-3-1	計畫範圍及位置示意圖 -----	1-3
圖 2-1-1	彰化縣城鄉空間發展構想示意圖 -----	2-3
圖 2-1-2	彰化縣未來發展分區構想示意圖 -----	2-5
圖 2-1-3	彰北發展區發展願景示意圖 -----	2-6
圖 2-2-1	彰化縣相關建設計畫位置示意圖 -----	2-10
圖 2-2-2	花壇鄉相關建設計畫位置示意圖 -----	2-10
圖 2-3-1	現行花壇都市計畫示意圖 -----	2-15
圖 2-3-2	周邊都市計畫示意圖 -----	2-19
圖 3-4-1	花壇都市計畫圖重製成果示意圖 -----	3-14
圖 4-1-1	計畫區地形地勢示意圖 -----	4-1
圖 4-1-2	計畫區地質土壤示意圖 -----	4-1
圖 4-1-3	水文示意圖 -----	4-2
圖 4-1-4	計畫區一日降雨 650mm 淹水潛勢及斷層帶示意圖 -----	4-4
圖 4-1-5	土石流潛勢示意圖 -----	4-5
圖 4-1-6	第二級環境敏感示意圖 -----	4-6
圖 4-2-1	彰化縣花壇鄉堡圖示意圖 -----	4-8
圖 4-2-2	計畫區人文景觀分布示意圖 -----	4-10
圖 4-4-1	住宅區、商業區、工業區及農業區現況土地使用情形示意圖 -----	4-18
圖 4-4-2	全區現況土地使用情形示意圖 -----	4-19
圖 4-4-3	計畫範圍內工廠分布情形示意圖 -----	4-20
圖 4-4-4	農業區工業使用情形分布示意圖 -----	4-21
圖 4-4-5	農業區工業使用情形（清查工廠登記情形）分布示意圖 -----	4-21
圖 4-4-6	土地權屬分布狀況示意圖 -----	4-22
圖 4-4-7	建築物使用示意圖 -----	4-23
圖 4-4-8	建築物樓層示意圖 -----	4-24
圖 4-4-9	建築物結構示意圖 -----	4-25
圖 4-5-1	公共設施開闢情形示意圖 -----	4-27
圖 4-6-1	計畫區交通系統示意圖 -----	4-29
圖 5-4-1	計畫區內現有巷道現況示意圖 -----	5-9
圖 6-1-1	發展定位、目標及策略架構圖 -----	6-2
圖 6-2-1	整體空間發展構想示意圖 -----	6-4

圖 6-3-1	觀光樂活鐵馬線分布示意圖	6-9
圖 7-2-1	變更位置示意圖	7-13
圖 7-2-2	變 5-1 案變更位置示意圖	7-14
圖 7-2-3	變 5-2 案變更位置示意圖	7-14
圖 7-2-4	變 5-3 案變更位置示意圖	7-15
圖 7-2-5	變 5-4 案變更位置示意圖	7-15
圖 7-2-6	變 5-5 案變更位置示意圖	7-16
圖 7-2-7	變 6-1 案變更位置示意圖	7-16
圖 7-2-8	變 6-2 案變更位置示意圖	7-17
圖 7-2-9	變 6-3 案變更位置示意圖	7-17
圖 7-2-10	變 7 案變更位置示意圖	7-18
圖 7-2-11	變 8-1 案變更位置示意圖	7-18
圖 7-2-12	變 8-2 案變更位置示意圖	7-19
圖 7-2-13	變 8-3 案變更位置示意圖	7-20
圖 7-2-14	變 9 案變更位置示意圖	7-21
圖 7-2-15	變 10 案變更位置示意圖	7-22
圖 7-2-16	變 11 案變更位置示意圖	7-22
圖 7-2-17	變 12-1 案變更位置示意圖	7-23
圖 7-2-18	變 12-2 案變更位置示意圖	7-23
圖 7-2-19	變 12-3 案變更位置示意圖	7-24
圖 7-2-20	變 12-4 案變更位置示意圖	7-24
圖 7-2-21	變 12-5 案變更位置示意圖	7-25
圖 7-2-22	變 12-6 案變更位置示意圖	7-25
圖 7-2-23	變 13-1 案變更位置示意圖	7-26
圖 7-2-24	變 13-2 案變更位置示意圖	7-27
圖 7-2-25	變 13-3 案變更位置示意圖	7-28
圖 7-2-26	變 14-1 案變更位置示意圖	7-29
圖 7-2-27	變 14-2 案變更位置示意圖	7-29
圖 7-2-28	變 15-1 案變更位置示意圖	7-30
圖 7-2-29	變 15-2 案變更位置示意圖	7-30
圖 7-2-30	變 15-3 案變更位置示意圖	7-31
圖 7-2-31	變 16 案變更位置示意圖	7-31

---

圖 8-3-1	變更花壇主要計畫（第四次通盤檢討暨都市計畫圖重製）檢討後 計畫示意圖-----	8-3
圖 8-5-1	變更花壇主要計畫（第四次通盤檢討暨都市計畫圖重製）檢討後 交通系統示意圖-----	8-8
圖 8-6-1	都市防災避難系統規劃示意圖 -----	8-11
圖 8-6-2	都市防洪避難系統規劃示意圖 -----	8-13
圖 9-1-1	分期分區發展計畫示意圖 -----	9-1
圖 10-1-1	產業發展地區範圍示意圖 -----	10-3
圖 10-1-2	產發地區區塊 2 道路系統規劃藍圖 -----	10-4
圖 10-1-3	產發地區區塊 9 道路系統規劃藍圖 -----	10-4

## 【表 目 錄】

表 2-1-1	國土空間發展策略計畫與花壇鄉相關之空間結構發展構想彙整表 --2-1
表 2-1-2	彰北發展區發展定位與願景說明表 -----2-6
表 2-1-3	上位計畫與本計畫之關聯分析表 -----2-7
表 2-2-1	相關建設計畫與本計畫之關聯分析表 -----2-8
表 2-3-1	花壇都市計畫發布實施經過一覽表 -----2-11
表 2-3-2	現行花壇都市計畫土地使用面積表 -----2-12
表 2-3-3	現行花壇都市計畫公共設施用地明細表 -----2-13
表 2-3-4	附帶條件開發地區彙整表 -----2-14
表 2-3-5	周邊都市計畫概況表 -----2-20
表 3-2-1	都市計畫圖展繪參據資料表 -----3-2
表 3-2-2	都市計畫樁位展繪參據資料表 -----3-3
表 3-2-3	地籍圖展繪參據資料表 -----3-4
表 3-2-4	地形圖展繪參據資料表 -----3-4
表 3-2-5	都市計畫圖重製疑義處理分類表 -----3-7
表 3-3-1	重製疑義案件分類表 -----3-9
表 3-4-1	都市計畫圖重製前後土地使用面積對照表 -----3-11
表 3-4-2	都市計畫圖重製前後公共設施用地面積對照表 -----3-12
表 3-4-3	都市計畫圖重製前後道路編號表 -----3-13
表 4-1-1	各村里颱風災害風險等級 -----4-3
表 4-1-2	TELES 系統模擬花壇鄉災損 -----4-4
表 4-1-3	花壇鄉歷年颱風淹水地區 -----4-7
表 4-3-1	花壇鄉與花壇都市計畫區 15 年人口成長統計表 -----4-11
表 4-3-2	花壇鄉 15 年戶數戶量與性比例統計表 -----4-12
表 4-3-3	花壇鄉 15 年人口年齡組成統計表 -----4-13
表 4-3-4	花壇鄉民國 100、105 及 110 年各級產業從業人數統計表 -----4-14
表 4-3-5	花壇鄉民國 100、105 及 110 年各級產業區位商數表 -----4-15
表 4-3-6	花壇鄉民國 100、105 及 110 年二級及三級產業細行業別區位商數 表 -----4-15
表 4-3-7	花壇鄉工商及服務業場所單位統計表 -----4-16
表 4-3-8	花壇鄉工商及服務業產業生產總額統計表 -----4-16
表 4-4-1	住宅區、商業區、工業區及農業區現況土地使用面積統計表 -----4-17



表 4-4-2	全區現況土地使用面積統計表 -----	4-19
表 4-4-3	計畫範圍內工廠分布情形表 -----	4-20
表 4-4-4	現況公私有土地權屬面積統計表 -----	4-22
表 4-4-5	現況建築物使用統計表 -----	4-23
表 4-4-6	現況建築物樓層統計表 -----	4-24
表 4-4-7	現況建築物結構統計表 -----	4-25
表 4-5-1	計畫區公共設施開闢情形一覽表 -----	4-26
表 5-2-1	計畫目標年各類數學模式之計畫區人口預測分析表 -----	5-1
表 5-3-1	都市計畫住宅區面積推估一覽表 -----	5-3
表 5-3-2	國小及國中學齡人口比例推估一覽表 -----	5-6
表 5-3-3	國小及國中用地需求面積推估一覽表 -----	5-6
表 5-3-4	計畫區公共設施用地檢討分析表 -----	5-7
表 7-2-1	變更內容綜理表 -----	7-6
表 7-2-2	變更花壇主要計畫（第四次通盤檢討暨都市計畫圖重製）變更面積增減統計表 -----	7-32
表 7-2-3	變更花壇主要計畫（第四次通盤檢討暨都市計畫圖重製）變更前後土地面積統計表 -----	7-35
表 7-2-4	變更花壇主要計畫（第四次通盤檢討暨都市計畫圖重製）變更前後公共設施面積統計表 -----	7-36
表 8-3-1	變更花壇主要計畫（第四次通盤檢討暨都市計畫圖重製）檢討後土地使用面積統計表 -----	8-2
表 8-4-1	通盤檢討前後開放空間用地面積檢討分析表 -----	8-5
表 8-4-2	變更花壇主要計畫（第四次通盤檢討暨都市計畫圖重製）檢討後公共設施用地明細表 -----	8-6
表 8-5-1	變更花壇主要計畫（第四次通盤檢討暨都市計畫圖重製）檢討後計畫道路編號明細表 -----	8-7
表 9-2-1	實施進度及開闢經費概算表 -----	9-2

僅供公開展覽參考用

# 第一章 緒論

## 第一節 計畫緣起

都市計畫係針對一地區土地利用與開發建設訂定合理之發展計畫，但地區發展為一動態過程，人口組成、產業發展及土地使用模式等方面皆會隨時間而變遷。因此，一旦計畫發布實施後，每因實質環境的改變，致原計畫內容不符實際發展需求而窒礙難行時，都市計畫內容需因應時勢做適當修正。

現行花壇都市計畫圖底圖係民國63年規劃時測繪之1/3000平板測量圖，由於原都市計畫圖、樁位圖及地籍圖三者與現況地形、地物之關係，因年代久遠地形地物之變動而可能有不相符合情形，再者舊有測量技術及機器精準度較弱，如未經地形重測及重製檢討作業，勢必產生計畫圖與現地不符，無法執行之窘境，更甚者造成民眾權益間之糾紛及損失，將影響政府之威信及未來都市規劃建設之推動。本案都市計畫圖重製作業，主要係更新民國63年發布實施之都市計畫圖，作為後續計畫執行之基本圖。

依都市計畫法第26條規定，都市計畫發布實施後，不得隨時任意變更。但擬定計畫之機關每三年內或五年內至少應通盤檢討一次。花壇都市計畫於民國63年發布實施，期間於72年、81年及94年分別辦理發布實施第一次通盤檢討、第二次通盤檢討及第三次通盤檢討，距前次第三次通盤檢討（民國94年2月15日發布實施）已逾通盤檢討年限，故應配合地區發展趨勢妥予規劃。

而近年來周休二日帶領觀光、休憩、旅遊等風氣日漸興盛，面對時代變遷及產業生活型態改變，都市空間結構應隨之轉型，故彰化縣國土計畫提出以「國土保育・前瞻建設・土地活化」為規劃核心，花壇鄉與彰化市及芬園鄉同屬彰化生活圈，其城鄉空間發展構想說明花壇鄉內一、二級產業兼容發展，以茉莉花、楊桃及附加產品等為特色農產業，未來將著手推動淡水濕地魚苗飼養及規劃魚苗寮生態區、休閒農業等，以朝向生態、觀光遊憩之多元產業城鎮。

本計畫區因有外環道台74線直通臺中市區且交通系統可與國道3號銜接，往南有臺1線及東彰路外環道連通彰南各大鄉鎮，周邊交通系統完善，易達性與可及性高，更顯計畫區之區位優勢。故為因應觀光旅遊盛行、永續生態城市發展、配合地方磚瓦產業文化及在地產業行銷策略等發展趨勢，未來以發展花壇地區特有人文歷史生活環境氛圍，並帶動產業再生與觀光發展，透過都市計畫變更及土地使用管制方式，達成都市再發展目標。

是故，本案辦理都市計畫圖重製作業並更新都市計畫圖做為第四次通盤檢討作業之基本圖，且辦理通盤檢討針對花壇鄉整體發展願景、都市計畫發展區調整、都市計畫管控機制、實質發展需求與策略等議題，以及地方人民團體意見，依整體性彙整考量及提出檢討策略，並落實於實質空間規劃，重新研訂適當之計畫內容並引導都市健全合理發展。

## 第二節 法令依據

### 一、都市計畫圖重製

本案都市計畫圖重製係依據「都市計畫定期通盤檢討實施辦法」第48條、第49條及「都市計畫圖重製作業要點」第3點辦理，條文內容如下：

#### （一）都市計畫定期通盤檢討實施辦法第 48 條

都市計畫線之展繪，應依據原都市計畫圖、都市計畫樁位圖、樁位成果資料及現地樁位，參酌地籍圖，配合實地情形為之；其有下列情形之一者，都市計畫辦理機關應先修測或重新測量符合法定都市計畫圖比例尺之地形圖：

1. 都市計畫經發布實施屆滿 25 年。
2. 原計畫圖不合法定比例尺或已無法適用者。
3. 辦理合併通盤檢討，原計畫圖比例互不相同者。

#### （二）都市計畫定期通盤檢討實施辦法第 49 條

都市計畫圖已無法適用且無正確樁位資料可據以展繪都市計畫線者，得以新測地形圖，參酌原計畫規劃意旨、地籍圖及實地情形，並依都市計畫擬定或變更程序，重新製作計畫圖。原計畫圖於新計畫圖依法發布實施之同時，公告廢止。

#### （三）都市計畫圖重製作業要點第 3 點

都市計畫圖有下列情況之一者，擬定機關應即辦理都市計畫圖重製作業：

1. 都市計畫經發布實施屆滿 25 年。
2. 原計畫圖不合法定比例尺或已無法適用。
3. 辦理合併通盤檢討，原計畫圖比例尺互不相同。
4. 完成千分之一數值地形圖測製。
5. 因重大災害致地形變更、樁位遺失。
6. 其他經都市計畫主管機關指定。

### 二、都市計畫通盤檢討

本案通盤檢討係依據「都市計畫法」第26條及「都市計畫定期通盤檢討實施辦法」第2條辦理，條文內容如下：

#### （一）都市計畫法第 26 條

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

前項都市計畫定期通盤檢討之辦理機關、作業方法及檢討基準等事項之實施辦法，由內政部定之。

## (二) 都市計畫定期通盤檢討實施辦法第 2 條

都市計畫每3年內或5年內通盤檢討時，應視實際情形分期分區就本法第15條或第22條規定之事項全部或部分辦理。但都市計畫發布實施已屆滿計畫年限或25年者，應予全面通盤檢討。

## 第三節 檢討範圍與面積

花壇都市計畫區位於彰化縣花壇鄉西側，以花壇鄉公所所在地之鄉街為中心，東至花壇國中以東，西至糧食局倉庫以西，南至八堡圳，北側緊鄰高速公路彰化交流道特定區計畫，計畫面積約為289.0000公頃，詳圖1-3-1所示。

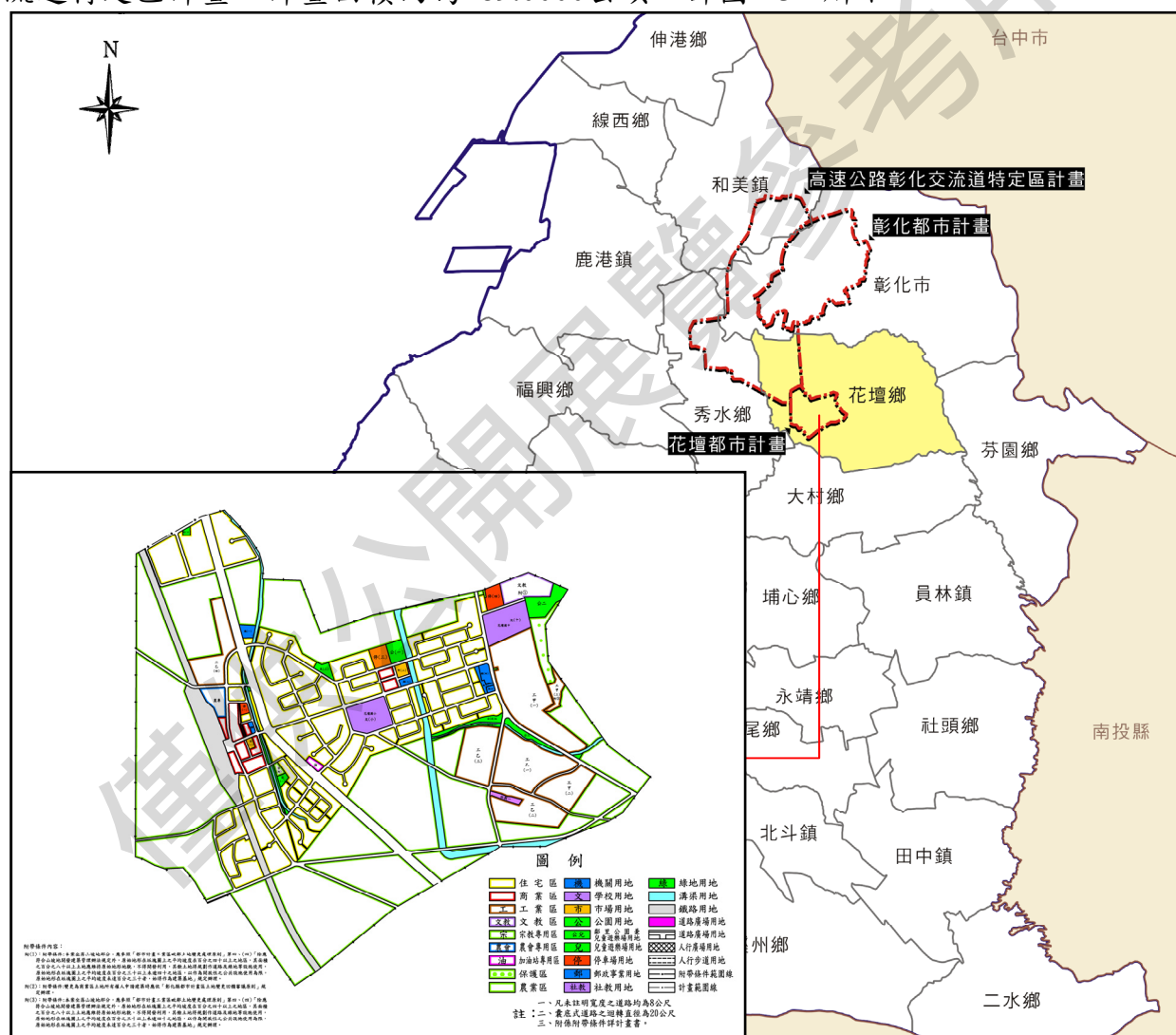


圖 1-3-1 計畫範圍區位示意圖

## 第二章 上位及相關計畫概述

### 第一節 上位計畫之指導

#### 一、國土空間發展策略計畫

為因應全球化及東亞政經時空環境的變遷與國家整體發展需要，針對當前國家、社會所面臨重要發展議題，提出從全球及東亞視野之國土空間架構與發展定位，並策訂以「塑造創新環境，建構永續社會」作為國土空間發展的核心總目標，重新提出從全球及東亞視野之國土空間架構與發展定位，並規劃提出全國性、區域性的國土保育、產業經濟、城鄉發展、交通運輸通訊、空間治理等五大面向之空間發展政策與策略方向，以增強國內區域治理能力，提升國家整體競爭力，並邁向永續發展。

此計畫在國土空間結構的章節內容提出，將我國國土空間結構分國際階層及國內階層，國內階層再依分級區分為全國階層（西部創新發展軸、東部優質生活產業軸、中央山脈保育軸、海洋環帶、離島生態觀光區）、區域階層（三大城市區域及東部區域）、地方階層（七個區域生活圈及縣市合作區域）。花壇鄉位處全國階層之西部創新發展軸；區域階層屬中部城市區域；地方階層則屬中彰投區域生活圈，各空間結構發展構想詳如下表。

表 2-1-1 國土空間發展策略計畫與花壇鄉相關之空間結構發展構想彙整表

階層	空間結構	內容概述
全國階層 	西部創新發展軸	<ol style="list-style-type: none"> <li>善用高鐵的快速、準點及其帶來的空間效果，進行西部走廊空間的再結構與毗鄰化，以發展高鐵車站特定區成為地方的新成長中心，並藉由無縫運輸服務以及沿運輸軸線佈設集約、混合使用的發展單元，藉集約化發展提高公共建設的投資及使用效率。</li> <li>強化區域產業發展走廊的競爭力，設定特定強項（leading sector）與發展主軸，加強投資公共建設，優化產業投資環境，帶動周邊區域發展。</li> <li>建立都市及工業區再造與創新轉型機制，有效活用土地資源。</li> </ol>

表 2-1-1 國土空間發展策略計畫與花壇鄉相關之空間結構發展構想彙整表（續）

階層	空間結構	內容概述
區域階層 	中部城市區域	<p>中部城市區域之城鄉發展區塊規模不大且結構較鬆散，未來在不大幅擴大發展區的前提下，可藉高鐵站區、主題計畫園區、海空港區等計畫，發展出數個新的次區域核心，並加強各核心、成長中心之間的運輸服務，強化城市區域內的整體網絡結構，並維持適宜的中小發展規模。</p> <p>彰雲濱海地區的基礎產業、中部科學園區各基地的開發及中興新村高等研究園區等研究資源的進駐，形成中部科技走廊的雛形，未來潛力雄厚。</p>
地方階層 	中彰投	<p>許多施政議題採跨行政區界或跨部門的作法，才能發揮最大效益，如水資源管理、垃圾處理問題、防救災、產業發展、區域運輸等，因此應積極鼓勵鄰近縣市進行跨域合作，並可採議題導向式形成各式不同範圍之跨縣市合作。</p>

資料來源：本案彙整。

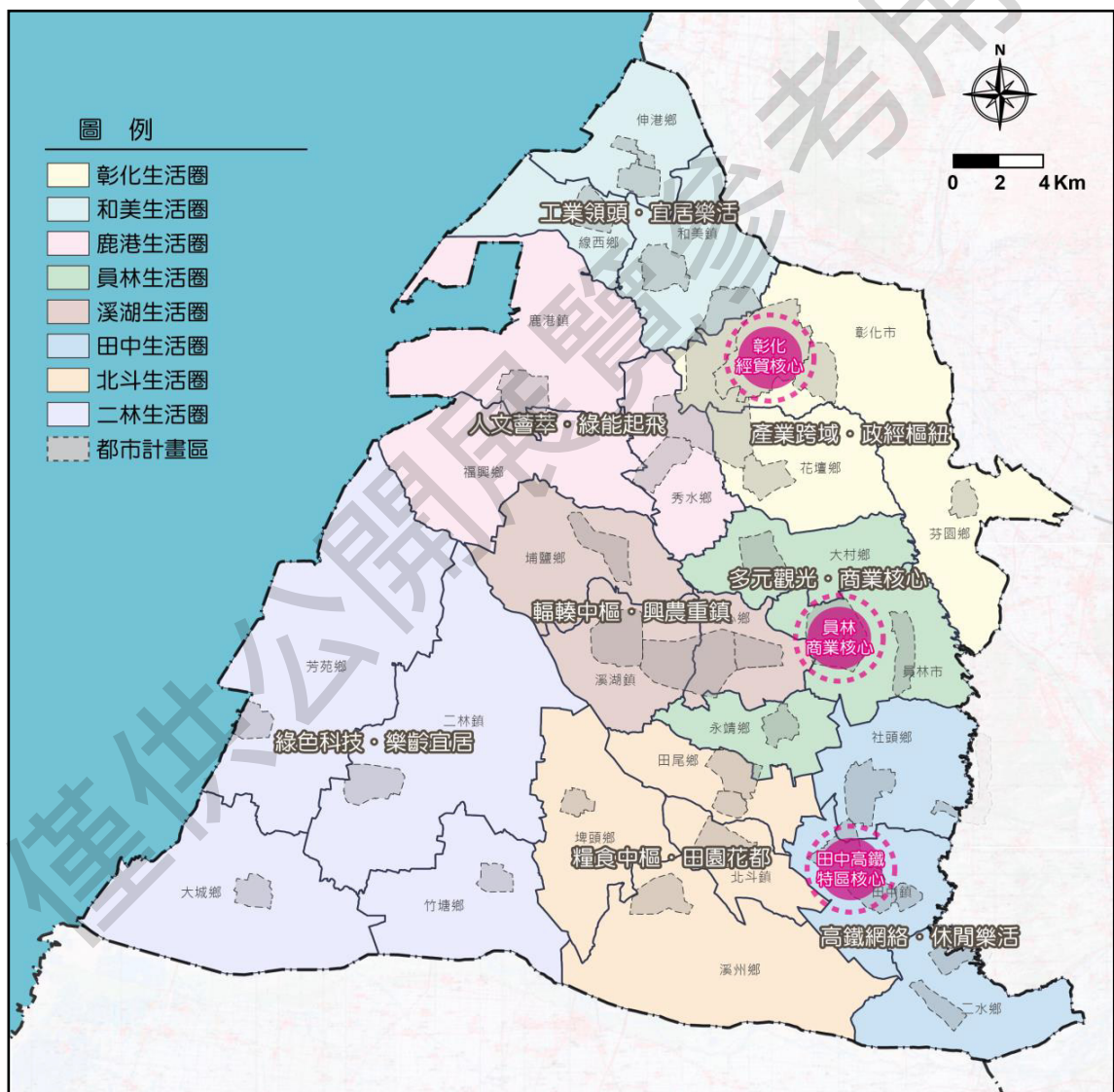


## 二、彰化縣國土計畫（110 年 3 月）

### （一）空間發展及成長管理計畫

#### 1. 空間發展計畫

彰化縣因應人口發展之需求，以「國土保育・前瞻建設・土地活化」為規劃核心。花壇鄉與彰化市及芬園鄉同屬彰化生活圈，其城鄉空間發展構想說明花壇鄉內一、二級產業兼容發展，以茉莉花、楊桃及附加產品等為特色農產業，未來將著手推動淡水濕地魚苗飼養及規劃魚苗寮生態區、休閒農業等，以朝向生態、觀光遊憩之多元產業城鎮。花壇鄉發展現況與管制內容有極大差異，為優先辦理鄉村地區整體規劃地區之一。



資料來源：彰化縣國土計畫。

圖 2-1-1 彰化縣城鄉空間發展構想示意圖



## 2. 成長管理計畫

成長管理計畫中指認大埔排水兩側地區為未來產業發展儲備用地。另花壇鄉為彰化縣未登記工廠集中分布地區之一，其輔導未登記策略包括「訂定未登記工廠輔導及強制拆除時限」、「高污染未登記工廠優先遷移」、「低污染未登記工廠輔導」、「回饋補償」及「加強稽查及違規查處」。

### (二)氣候變遷調適計畫

國土計畫氣候變遷調適計畫提及花壇鄉東側屬八卦山生態廊道東側山坡地保育區，同時花壇鄉地勢低窪易淹水，其災害領域調適策略包括「指認環境敏感地區」、「依環境資源條件劃設國土保育地區，並落實國土重疊管制」及「改善排水系統，提升極端降雨下之災害應變能力」。

### (三)部門空間發展計畫

#### 1. 產業部門

八卦山台地西翼之花壇三家春取土區為彰化縣製磚原料主要分布區，以行政院核定之「砂石穩定供應推動方案」為土石採取業發展指導政策，以自給自足為目標，並依經濟部礦務局之土石採取發展定位，朝建構「需求自評、適地適性、輔導集約、有序管理」管理方式，強化土石採取監督管理，以達兼顧自然環境、水土資源保育及災害防治目的。

#### 2. 運輸部門

加速推動彰化市鐵路高架化與臺中捷運綠線延伸彰化之建設，彰化市鐵路高架化除採鐵路原線高架化及規劃增設 2 處通勤車站，彰化機務段配合移至彰化與花壇區間，藉以改善彰化市內大眾運輸系統，完備彰北都會核心地區之大眾運輸路網。

#### 3. 能源及水資源部門

為達防災減災之目的，配合水利主管機關規劃設置包含田中滯洪池、花壇排水滯洪池、萬興排水滯洪池、第四放水路滯洪池、員林龍燈公園滯洪池及鹿港溪抽水蓄滯洪池等 6 處，以減緩汛期洪峰流量與災害風險，減緩淹水災情之狀況。

### (四)國土功能分區劃設(113 年 12 月報部審議版)

依據彰化縣國土功能分區分類及使用地劃設作業，縣內陸域空間以農業發展地區第一類及第二類為主，而花壇鄉為國土保育地區第一類、農業發展地區第二類及第三類之主要分布地區之一，鄉內東側以城鄉發展地區第一類為主(包含花壇都市計畫全區、部分高速公路彰化交流道特定區計畫區)，西側主要為農業發展地區第三類，農業發展地區第四類、城鄉發展地區第二類

之一、城鄉發展地區第二類之二及城鄉發展地區第二類之三於區內零星分布，東北側地區則有部分地區屬國土保育地區第一類。

### 三、彰化縣城鄉發展策略（98 年）

(一)發展定位：人文休閒新城鄉，科技綠能耀彰化

配合縣市合併升格後發展之契機，以臺中市為中臺灣發展核心，強化土地使用與空間利用，並定調為「中臺灣新都心」，在未來都會區的角色分工上，藉由活化再生角度，以產業、生態、國際、文化、聯盟為主要發展方向，進而連結大臺中都會區行政商業服務核心，以空間分工與共享取代傳統競合模式，完善中部區域之產經機能，提升整體區域競爭優勢。

## (二)城市空間布局

彰化縣空間布局未來以都會四核心—彰化市、員林市、田中高鐵都市、中科二林科學城，五大發展區—彰北發展區、彰南發展區、西南發展區、山景生態區、生態綠能發展區，及五大發展軸—觀光休閒軸、文化觀光景觀軸、海岸景觀軸、產業發展軸、山脈景觀軸，詳圖2-1-4所示。其中花壇鄉位屬彰北發展區，其發展特性以工商為主。另彰化市為中部區域第二大城市，除對台中市磁吸效應發展，呈現都會化發展型態，在善用其既有的都市紋理與人文資源的原則下，可定位為中部生活圈之新都心，並考量與區內各鄉鎮市之發展關連性與發展軸帶特性，研擬其發展定位與願景，詳表2-1-3及圖2-1-5所示。



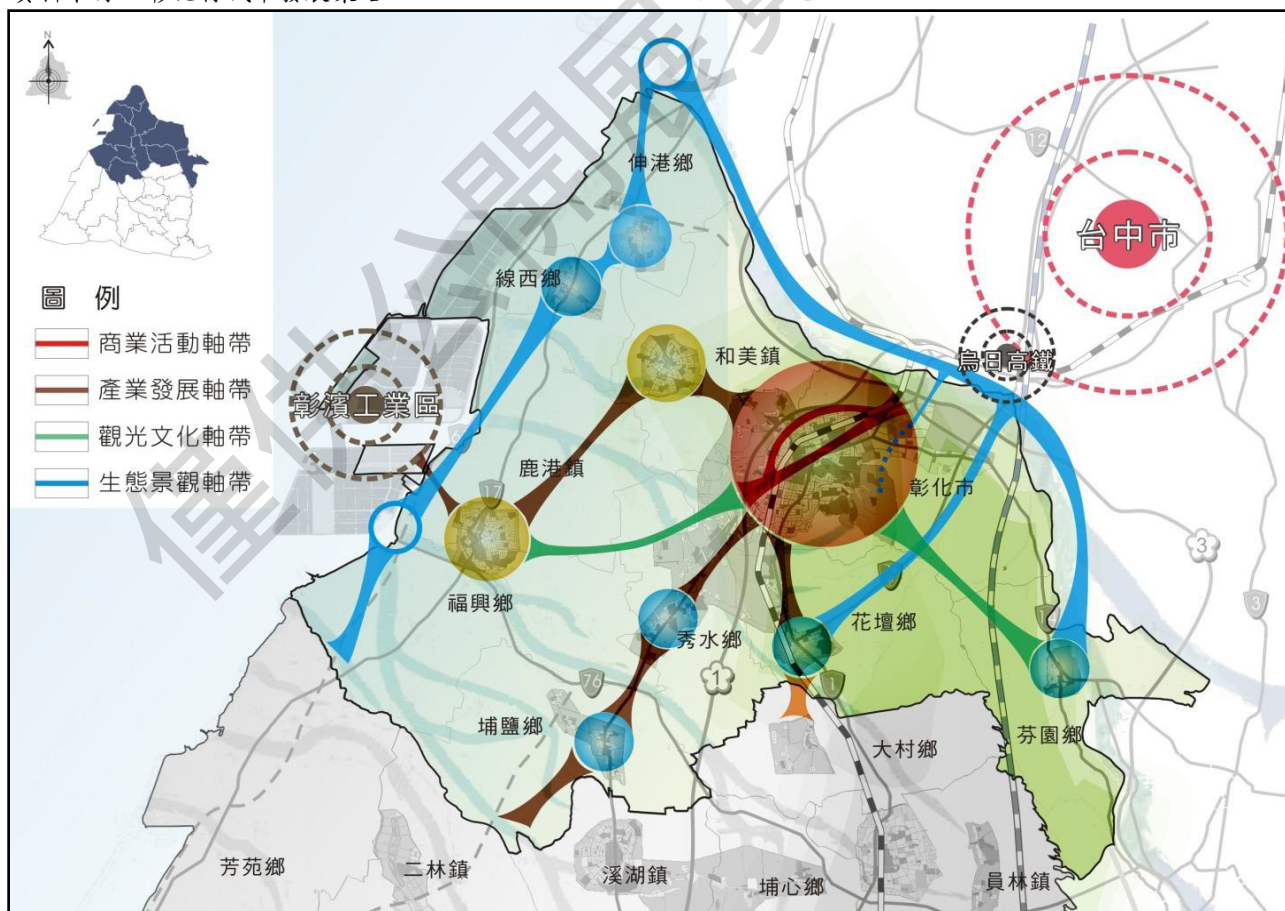
資料來源：彰化縣城市發展策略。

圖 2-1-2 彰化縣未來發展分區構想示意圖

表 2-1-2 彰北發展區發展定位與願景說明表

發展定位：政經都會中心		
核心都市：彰化市		
都市機能：行政、經貿、醫療、遊憩、學術、文化、產業、居住		
發展軸帶	商業活動軸帶	<ul style="list-style-type: none"> <li>舊城區火車站商圈、台化廠區轉型、新縣政捷運商圈，由台1線（中山路）所串聯之商業活動軸帶。</li> <li>由國道一號彰化交流道至彰興路間之金馬路將成為彰北發展區核心都市另一商業發展軸。</li> </ul>
	產業發展軸帶	<ul style="list-style-type: none"> <li>由彰化市、和美鎮與鹿港鎮等彰化縣二級產業前三重鎮，形成彰北產業發展軸帶。</li> <li>位於彰化市西隅交流道地區，沿秀水鄉彰水路與彰鹿路向南延伸之產業發展軸帶。</li> </ul>
	觀光文化軸帶	<ul style="list-style-type: none"> <li>由八卦山、彰師大向西延伸至舊城區所形成之觀光文化軸帶，富涵休閒、教育、古蹟、人文等元素。</li> <li>由彰化市與鹿港古蹟街區所串聯而成的觀光、文化、宗教軸帶，富涵古蹟、寺廟、傳統工藝等元素。</li> </ul>
	生態景觀軸帶	<ul style="list-style-type: none"> <li>八卦山與大肚溪間透過計畫道路與自行車道形塑生態景觀廊道，將山與水之生態元素透過計畫手段予以結合。</li> <li>台74甲線（東外環）道路縱向貫穿八卦山風景區，蜿蜒山路伴隨自然景觀，為國道三號及高速鐵路臺中車站進入彰化市之重要聯絡道路，亦為彰化縣山線生態景觀軸帶。同時配合八卦山多處自行車道，提供休憩健身之自然環境。</li> <li>沿彰化縣與臺中市交界之大肚溪入海口至福寶濕地，為彰北發展區之濱海生態景觀軸帶。</li> </ul>

資料來源：彰化縣城市發展策略。



資料來源：彰化縣城市發展策略。

圖 2-1-3 彰北發展區發展願景示意圖



#### 四、小結

以下針對上位計畫與本計畫之關聯性進行初步分析，說明各案如何指導及落實於本計畫區內，詳表2-1-5所示。

表 2-1-3 上位計畫與本計畫之關聯分析表

計畫名稱	摘要內容	與本計畫關聯分析
國土空間發展策略計畫	位處城鄉發展地區，應以永續發展、成長管理為原則，創造寧適生活環境及有效率之生產環境並確保完整之配套公共設施。	本區將依據上位計畫指導原則發展，加強產業發展及計畫區內基礎建設，因應氣候災變劃設都市防災計畫並提高居住生活品質，以永續生態城鄉發展為目標。
彰化縣國土計畫	以「國土保育・前瞻建設・土地活化」為規劃核心。花壇鄉屬彰化生活圈，鄉內一、二級產業兼容發展，以茉莉花等為特色農產業，以朝向生態、觀光遊憩之多元產業城鎮。另花壇鄉為彰化縣未登記工廠集中分布地區之一，未來應依相關規定辦理。	未來本區規劃，將依據上位計畫之指導原則及定位發展，另針對未來計畫區內或周邊未登記工廠，可參酌彰化縣國土計畫之輔導未登記策略，以處理未登記工廠相關議題。
彰化縣城鄉發展策略	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. 花壇鄉屬彰北發展區一政經都會中心計畫範圍內，其發展特性以工商為主，善用其既有的都市紋理與人文資源的原則下，可定位為中部生活圈之新都心，並考量其與區內各鄉鎮市之發展關連性與發展軸帶特性，研擬其發展定位與願景。</li> <li>2. 未來將以「中臺灣新都心」之姿進行都市行銷。花壇等地區為都會外圍提供山、海、原之休閒體驗經濟，也是基礎產業之根據地，作低密度發展型態。</li> </ol>	未來花壇鄉規劃，將依據上位計畫之指導原則發展，善用及串連計畫區及周邊既有資源，由彰化市與鹿港古蹟街區所串聯而成的觀光、文化、宗教軸帶，形成觀光文化軸，並透過計畫道路與自行車道形塑生態景觀廊道，將山與水之生態元素透過計畫手段予以結合。強化休閒體驗經濟及基礎產業發展，並提高生活品質，以永續生態城鄉發展為目標。

資料來源：本計畫彙整。

## 第二節 相關建設計畫之關聯

針對計畫區周邊相關建設計畫與本案之關聯分析，說明各案如何指導及運用於本計畫區內，詳表2-2-1所示。

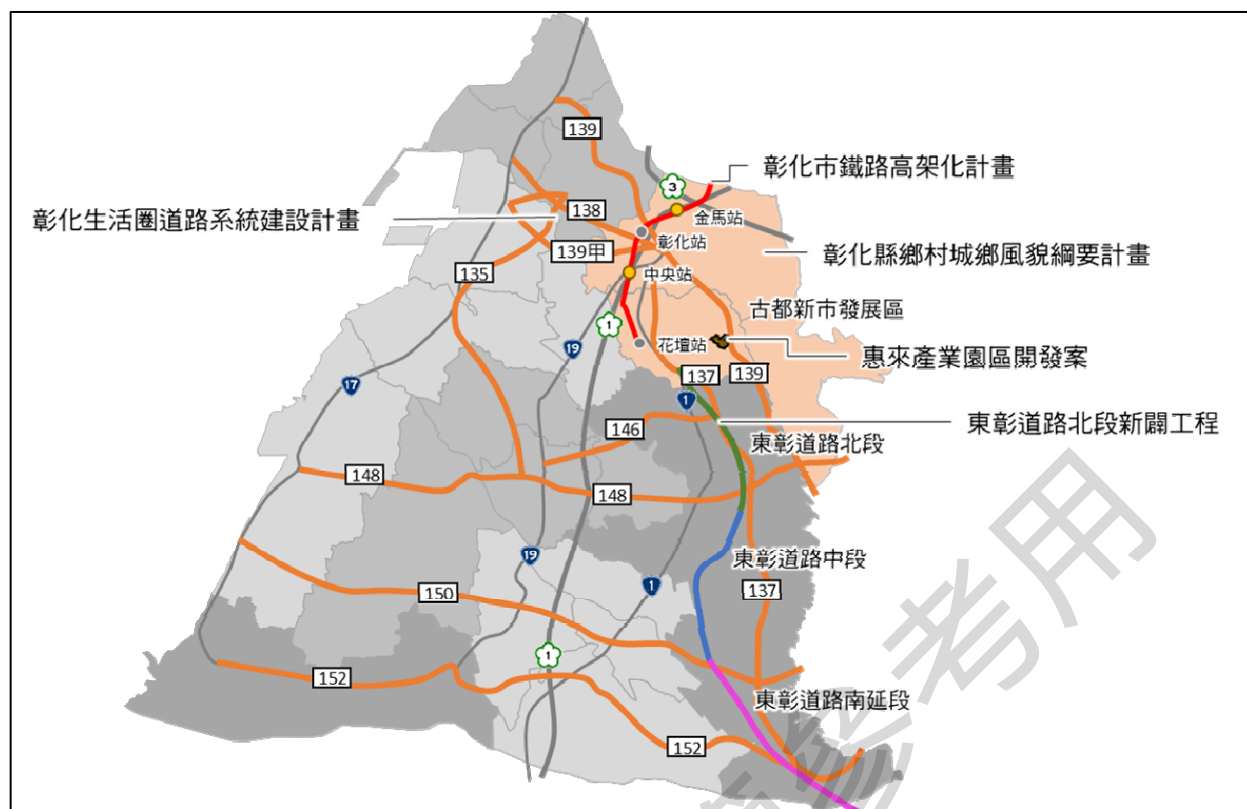
表 2-2-1 相關建設計畫與本計畫之關聯分析表

計畫名稱	摘要內容	與本計畫關聯分析
彰化生活圈道路系統建設計畫	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. 生活圈為區域開發之人口分佈、產業區位及都市建設之規劃主體，規劃之目的在發揮地方資源之最大利用，並使投資產生波及效果，縮短生活圈品質差距，並使各路段具備適當之可行性及易行性，促進整體經濟建設之再發展，以提昇道路交通服務水準。</li> <li>2. 彰化生活圈道路系統包括縣道139線、137線、138線、148線、150線中寮橋等工程，縣道137線為計畫區主要南北向聯絡道路，拓寬後將可有效提升道路服務水準。</li> </ol>	縣道137線行經本計畫區主要發展地區，為對外南北通行重要交通動脈，未來可藉由與國道及周邊道路銜接，提高本計畫區交通可及性，並帶動地區整體發展。
彰化市鐵路高架化計畫（行政院核定通過，綜合規劃正式啟動）	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. 為促進彰化市、花壇市區前後站都市發展及車站地區都市更新、改善車站周邊道路服務水準。</li> <li>2. 彰化市鐵路高架化工程以原線高架四軌佈設方式規劃，以符合全國環島鐵路網發展政策。高架路段北起大肚溪南岸，南迄大埔截水溝，全長9.5公里，並新設金馬及中央2座通勤車站，擴大鐵路高架化效益。</li> </ol>	鐵路立體化建設除可改善交通，並可透過強化高架化沿線土地之利用，提供地區所需的商業、住宅及公共設施空間，以帶動花壇舊市區的發展。另機檢段遷移至花壇，扇形車庫以平面鐵路銜接至花壇機檢段，兼具古蹟活化動態保存、維持鐵路後勤作業和促進當地觀光發展。
彰化縣鄉村城鄉風貌綱要計畫	分為「濱海河口生態區」、「西濱生態廊道」、「西南角生態區」、「歷史風貌區」、「古都都市發展區」、「農牧產業發展區」等八區。	花壇鄉屬古都都市發展區，應輔助地區產業轉型，朝休閒觀光式經營，帶動地區觀光效益。
東彰道路北段新闢工程	彰化縣東彰快速道路北段新闢工程起點由台74甲花壇路段往南經花壇等地，終至省道台76線快速道路林厝交流道，往北串聯省道台74甲線快速道路和高鐵台中站。本工程分三標辦理，已於114年1月24日全線通車。	銜接東彰道路中段及南延段，並串連快速公路與高鐵彰化田中站，形成彰化東側生活圈主要幹道，可促進花壇等地區發展並改善臺1線及縣道137線交通瓶頸。
彰化縣產業發展暨都市計畫工業區檢討策略	盤點彰化縣內都市計畫工業區，並針對位於不同區位及條件之都市計畫工業區給予轉型或維持之建議指導。	可做為未來工業區轉型變更方向之參考。

表 2-2-1 相關建設計畫與本計畫之關聯分析表（續）

計畫名稱	摘要內容	與本計畫關聯分析
前瞻基礎建設計畫－城鄉建設開發在地型產業園區計畫（核定本）	對於各直轄市縣市政府之產業用地需求推估，提出輔導未登記工廠合法經營方案、田園化生產聚落、產業園區加值再造計畫及加工出口區老舊廠房再興計畫等檢討，並透過強化地方工業區公共設施補助、設置平價產業園區補助、推動城鄉特色產業園區發展計畫、提升加工區用地效能創新產業升級計畫等執行策略及方案，以解決工業區、產業園區等土地利用問題。	本計畫可參酌鼓勵地方開發在地型產業園區，以促進地方就業與產業發展，包括「都市計畫工業區」、「平價產業園區開發」及「城鄉產業園區」等3類。
產業用地政策革新方案（核定本）	為促進既有產業用地有效利用及規劃，設置新園區以增加產業用地之提供，包含活化既有土地及增設適地用地兩大主軸及十項具體作法。	計畫區內或周邊未登記工廠之處理或輔導合法化，可參酌相關產業園區設置辦法、未登記工廠輔導措施及特定地區輔導劃定公告之評估。
未登記工廠輔導措施推動計畫	以研擬未登記工廠輔導措施及群聚未登記工廠調查評估為重點，針對研擬未登記工廠合法化之課題與對策及未登記工廠遷廠誘因之探討與可行性評估研擬實質計畫。	
洋子厝溪排水系統花壇排水支線治理計畫	1. 花壇排水及烏松坑經花壇鄉都市計畫，兩旁建物密集斷面狹小，採用截流改道解決拓寬困難問題綜合治水需求，並規劃花壇排水滯洪池提供當地居民休憩環境，增進生活品質及減洪防災功能。 2. 為改善本區淹水問題，經濟部水利署水利規劃試驗所於民國96年9月完成「彰化北部地區綜合治水檢討規劃報告（洋子厝溪排水集水區）」，今依該成果編訂治理計畫，以改善排水不良情況。	本計畫已於民國98年配合花壇支線治理計畫辦理都市計畫變更，以解決地區淹水災害問題。惟部分用地尚未徵收，建議應確認土地是否有利用需求，倘無建議於本次檢討變更為鄰近分區。
花壇排水（第一期）（第二期）上游改道工程及橋梁改建工程	花壇排水整治分三期改善，一二期共新闢排水長度約2.9公里及4座橋梁改建，皆已完工，第三期尚處規劃設計階段，預計開闢滯洪池，依照雨季與旱季之別，除滯洪功能外，亦提供民眾休閒活動場所。	花壇排水中游經過花壇鄉都市計畫區，豪大雨時經常漫溢成災，本計畫延續前期治理工程，期許有效宣洩順勢而下之山洪，降低兩岸地區之淹水災害，確保地方居民生命財產安全。
彰化縣花壇鄉惠來產業園區開發案	「惠來產業園區」開發面積計29.3公頃，基地前身為台灣民俗村，區內有登錄在案之歷史建築，導入ESG企業永續策略，保留文化古建築同時進行園區開發將為園區特色，本縣為中部精密機械產業鏈，以及航太、醫材、電子、扣件手工具產業聚落，基地交通便利，距臺中高鐵站區20分鐘車程，極具發展潛力，將限提供包括：醫療器材、精密機械、智慧製造及精密加工等低污染產業進駐。	「惠來產業園區」已通過環評審議取得合法開發許可，園區最快可望114年第4季完成開發，進駐廠商最快115年可進行建廠營運，規劃進駐58家廠商，將可為地方帶來逾2,600個工作機會。

資料來源：本計畫彙整。



資料來源：本計畫彙整。

圖 2-2-1 彰化縣相關建設計畫位置示意圖



資料來源：本計畫彙整。

圖 2-2-2 花壇鄉相關建設計畫位置示意圖

### 第三節 現行都市計畫概述

#### 一、現行都市計畫

##### (一) 發布實施經過

花壇都市計畫於民國63年8月公告實施，民國72年發布實施第一次通盤檢討、民國81年發布實施第二次通盤檢討、民國94年發布實施第三次通盤檢討，並已另行辦理6次個案變更、2次專案通盤檢討及1次擬定細部計畫案，其都市計畫發布實施經過彙整詳表2-3-1所示。

表 2-3-1 花壇都市計畫發布實施經過一覽表

編號	計畫名稱	公告文號	發布實施日期
1	彰化縣花壇都市計畫	彰府建都字第66803號	63/08/12
2	花壇鄉都市計畫南口村農業區變更為住宅區、工業區案	彰府建都字第57245號	68/03/20
3	變更花壇都市計畫（第一次通盤檢討）案	彰府建都字第98770號	72/05/20
4	變更花壇都市計畫（部分加油站用地及綠地為機關用地）案	彰府建都字第116984號	75/07/04
5	變更花壇都市計畫（部分綠地為機關用地）案	彰府建都字第171773號	77/12/22
6	變更花壇都市計畫（第二次通盤檢討）案	彰府工都字第103747號	81/03/08
7	變更花壇都市計畫（部分工業區為社教用地）案	彰府工都字第75292號	84/04/29
8	變更花壇都市計畫（第三次通盤檢討）案	府城計字第0940028648A號	94/02/15
9	擬定花壇都市計畫（原部分農業區、保護區變更為甲種工業區）細部計畫案	府建城字第0960016755B號	96/01/22
10	變更花壇都市計畫（配合花壇排水整治）案	府建城字第0980186760B號	98/08/06
11	變更花壇都市計畫（土地使用分區管制要點專案通盤檢討）案	府建城字第0990031746B號	99/02/04
12	變更花壇都市計畫（部分住宅區、溝渠用地、綠地用地為道路用地、道路用地兼溝渠使用）（配合花壇鄉花秀路道路改善）案	府建城字第1130339089A號	113/09/10
13	變更花壇都市計畫（公共設施用地專案通盤檢討）（修訂實施進度及經費表）	府建城字第1130428719B號	113/11/13

資料來源：本計畫彙整。



## (二) 現行都市計畫概要

1. 計畫範圍與面積：計畫區以花壇鄉公所所在地之鄉街為中心，東至花壇國中  
以東，西至糧食局倉庫以西，南至八堡圳，北至高速公路彰化交流道附近特  
定區計畫界線，計畫面積為 289.0000 公頃，詳圖 2-3-1 所示。
2. 計畫年期：民國 100 年。
3. 計畫人口及密度：12,000 人，居住密度約為每公頃 195 人。
4. 土地使用計畫：規劃住宅區、商業區、工業區、文教區、宗教專用區、農會  
專用區、加油站專用區、保護區及農業區等土地使用分區，計畫面積約  
231.0970 公頃（詳表 2-3-2 所示）。
5. 公共設施計畫：規劃機關、學校、市場、公園、鄰里公園兼兒童遊樂場、兒  
童遊樂場、停車場、郵政事業、社教、綠地、溝渠、鐵路及道路用地等公共  
設施用地，計畫面積約 57.9030 公頃（詳表 2-3-3 所示）。
6. 交通系統計畫：分作道路系統及鐵路系統兩部分，鐵路系統係供縱貫鐵路使  
用，計畫面積約 9.4700 公頃；道路系統規劃有主要道路、次要道路、出入  
道路、人行步道及人行廣場用地等，計畫面積約 29.2136 公頃。

表 2-3-2 現行花壇都市計畫土地使用面積表

項目		現行計畫面積 (公頃)	百分比1 (%)	百分比2 (%)
土地 使用 分區	住宅區	58.0653	20.09	37.68
	商業區	3.5400	1.22	2.30
	工業區	31.3100	10.83	20.32
	文教區	2.0100	0.70	1.30
	寺廟保存區	0.0000	0.00	0.00
	宗教專用區	0.1900	0.07	0.12
	農會專用區	0.8400	0.29	0.55
	加油站專用區	0.2400	0.08	0.16
	保護區	2.0100	0.70	—
	農業區	132.8917	45.98	—
	小計	231.0970	79.96	62.42
公共 設施 用地	機關用地	1.2900	0.45	0.84
	學校用地	5.1000	1.76	3.31
	市場用地	0.4200	0.15	0.27
	公園用地	2.4397	0.84	1.58
	鄰里公園兼兒童遊樂場用地	0.7700	0.27	0.50
	兒童遊樂場用地	0.5200	0.18	0.34
	停車場用地	1.4500	0.50	0.94
	加油站用地	0.0000	0.00	0.00
	郵政用地	0.0000	0.00	0.00

表 2-3-2 現行花壇都市計畫土地使用面積表（續）

項目		現行計畫面積 (公頃)	百分比1 (%)	百分比2 (%)
公共設施用地	郵政事業用地	0.1100	0.04	0.07
	社教用地	0.1800	0.06	0.12
	綠地用地	0.9641	0.33	0.63
	排水溝用地	0.0000	0.00	0.00
	溝渠用地	5.9756	2.07	3.88
	鐵路用地	9.4700	3.28	6.15
	道路用地(含人行步道及人行廣場用地)	29.2097	10.11	18.96
	道路用地兼溝渠使用	0.0039	0.00	0.00
	小計	57.9030	20.04	37.58
總計		289.0000	100.00	—
都市發展用地		154.0983	—	100.00

資料來源：本表所列各項用地面積係依據「變更花壇都市計畫（第三次通盤檢討）書」所載及三通後歷次都市計畫個案變更綜整所得。

註：1. 百分比1指都市計畫面積百分比；百分比2指都市發展用地面積百分比。

2. 都市發展用地面積不包括未分區、保護區、農業區。

3. 表列面積應以依據核定圖實地分割測量面積為準。

表 2-3-3 現行花壇都市計畫公共設施用地明細表

項目	編號	現行計畫面積 (公頃)	位置	備註
機關用地	機(一)	0.3700	1號道路東側	鄉公所
	機(三)	0.1800	市(二)南側	圖書館、社教機構
	機(四)	0.3800	2號及3號道路交叉 口南側	分駐所、戶政事務所、 消防隊、交通大隊、衛生所、 電力公司
	機(五)	0.0900	機(四)南側	
	機(六)	0.2700	機(四)西側	
	小計	1.2900		
學校用地	文(小)	2.5000	3號道路南側	花壇國小
	文(中)	2.6000	2號道路東側	花壇國中
	小計	5.1000		
市場用地	市(一)	0.1400	郵局西南側	
	市(二)	0.2800	機(三)北側	
	小計	0.4200		
公園用地	公一	0.6397	五號道路北側	
	公二	0.5400	花壇國中東北側	
	公三	1.2600	2號道路西側	
	小計	2.4397		
鄰里公園兼兒童遊樂場 用地	公(兒)五	0.5400	工(乙)三北側	
	公(兒)六	0.2300	工(乙)三北側	
	小計	0.7700		

表 2-3-3 現行花壇都市計畫公共設施用地明細表（續）

項目	編號	現行計畫面積 (公頃)	位置	備註
兒童遊樂場用地	兒一	0.1300	1號道路西側	
	兒二	0.3000	8號道路東側	
	兒三	0.0900	1號道路西側	
	小計	0.5200		
停車場用地	停一	0.1400	郵局北側	
	停二	0.0200	市（二）東側	
	停三	0.6500	5號道路北側	
	停四	0.6400	2號道路東側	
	小計	1.4500		
郵政事業用地	郵政	0.1100	停（一）南側	
社教用地	社教	0.1800	7號道路東側	
綠地用地	綠	0.9641		
溝渠用地		5.9756		
鐵路用地		9.4700		
道路用地（含人行步道 及人行廣場用地）		29.2097		
道路用地兼溝渠使用		0.0039		
合計		57.9030		

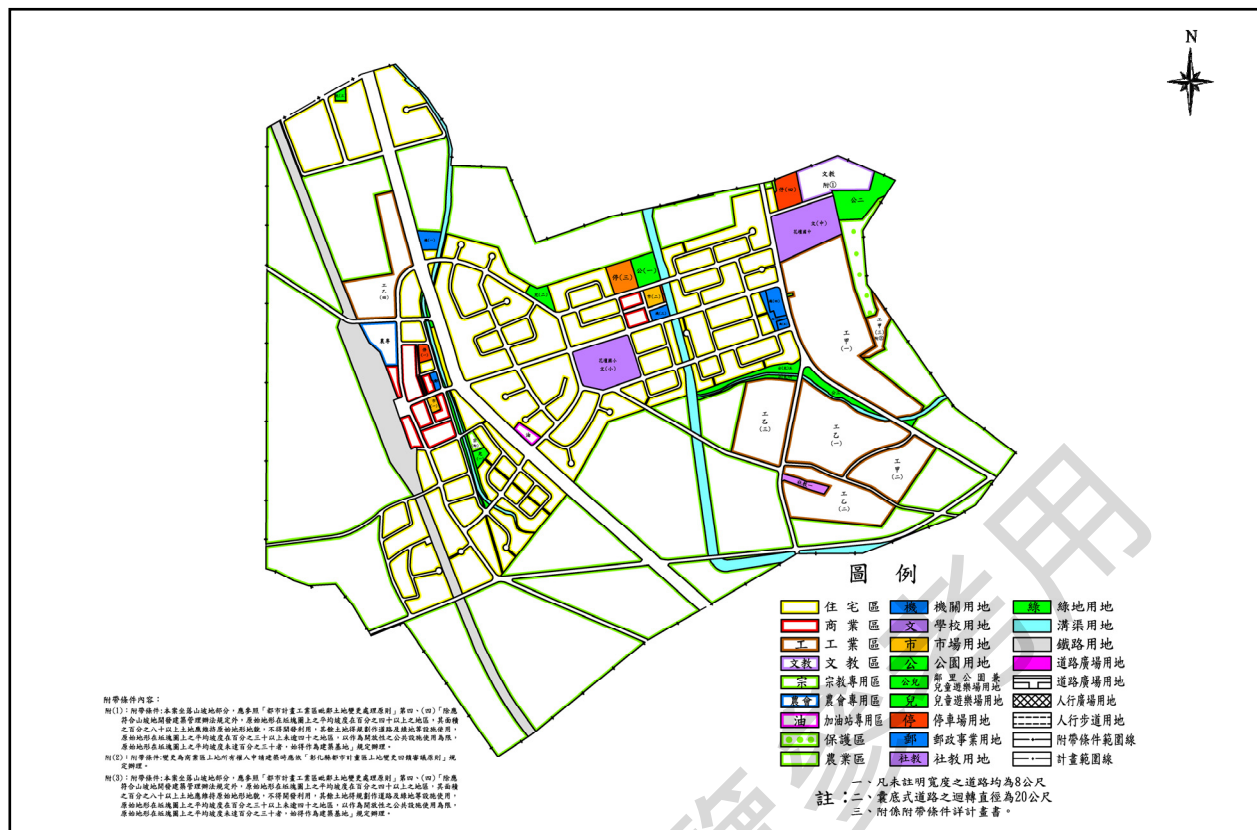
註：表內面積應以依據核定圖實地分割測量面積為準。

### （三）附帶條件地區（詳表 2-3-4 所示）

表 2-3-4 附帶條件開發地區彙整表

編號	位置	附帶條件內容
附（1） （第三次 通盤檢討 變5案）	文教區	本案坐落山坡地部分，應參照「都市計畫工業區毗鄰土地變更處理原則」第四、（四）「除應符合山坡地開發建築管理辦法規定外，原始地形在坵塊圖上之平均坡度在百分之四十以上之地區，其面積之百分之八十以上土地應維持原始地形地貌，不得開發利用，其餘土地得規劃作道路及綠地等設施使用，原始地形在坵塊圖上之平均坡度在百分之三十以上未逾四十之地區，以作為開放性之公共設施使用為限，原始地形在坵塊圖上之平均坡度未達百分之三十者，始得作為建築基地」規定辦理。
附（2） （第三次 通盤檢討 變6案）	停 （一） 左側	變更為商業區土地所有權人申請建築時應依「彰化縣都市計畫區土地變更回饋審議原則」規定辦理。
附（3） （第三次 通盤檢討 變12案）	工甲 （三）	本案坐落山坡地部分，應參照「都市計畫工業區毗鄰土地變更處理原則」第四、（四）「除應符合山坡地開發建築管理辦法規定外，原始地形在坵塊圖上之平均坡度在百分之四十以上之地區，其面積之百分之八十以上土地應維持原始地形地貌，不得開發利用，其餘土地得規劃作道路及綠地等設施使用，原始地形在坵塊圖上之平均坡度在百分之三十以上未逾四十之地區，以作為開放性之公共設施使用為限，原始地形在坵塊圖上之平均坡度未達百分之三十者，始得作為建築基地」規定辦理。

資料來源：本計畫彙整。



資料來源：本計畫彙整。

圖 2-3-1 現行花蓮都市計畫示意圖

#### (四) 土地使用分區管制要點

- 一、本要點依據都市計畫法第二十二條及同法台灣省施行細則第三十五條之規定訂定之。
- 二、住宅區之建蔽率不得大於百分之六十，容積率不得大於百分之一百五十，惟若建蔽率不大於百分之五十時，則容積率得調整為不得大於百分之一百八十。
- 三、商業區之建蔽率不得大於百分之八十，容積率不得大於百分之二百四十，惟若建蔽率不大於百分之七十時，則容積率得調整為不得大於百分之三百。
- 四、甲種工業區之建蔽率不得大於百分之七十，容積率不得大於百分之二百一十；乙種工業區之建蔽率不得大於百分之六十，容積率不得大於百分之二百一十。
- 五、機關、社教用地及郵政事業用地之建蔽率不得大於百分之五十，容積率不得大於百分之二百五十。
- 六、零售市場之建蔽率不得大於百分之六十，容積率不得大於百分之二百四十。
- 七、學校用地之建蔽率不得大於百分之五十，容積率不得大於百分之一百五十。
- 八、加油站專用區之建蔽率不得大於百分之四十，容積率不得大於百分之八十。

- 九、農會專用區之建蔽率不得大於百分之五十，容積率不得大於百分之二百五十，其使用用途依農會法相關規定辦理。
- 十、宗教專用區之建蔽率不得大於百分之六十，容積率不得大於百分之一百六十。
- 十一、公園用地、鄰里公園兼兒童遊樂場用地、兒童遊樂場用地之建蔽率不得大於百分之十五，容積率不得大於百分之四十五。
- 十二、停車場用地之建蔽率不得大於百分之十，容積率不得大於百分之二十，若為立體使用，其建蔽率不得大於百分之八十，容積率不得大於百分之四百。
- 十三、為鼓勵基地之整體合併建築使用及設置公益性設施，訂定左列獎勵措施。
- (一) 建築基地設置公共開放空間獎勵部分依內政部訂定「建築技術規則」規定辦理。
- (二) 建築物提供部分樓地板面積供左列使用者，得增加所提供之樓地板面積，但以不超過基地面積乘以該基地容積率之百分之三十為限。
1. 私人捐獻或設置圖書館、博物館、藝術中心、兒童、青少年、勞工、老人等活動中心、景觀公共設施等供公眾使用；其集中留設之面積在一百平方公尺以上，並經目的事業主管機關核准設立公益性基金管理營運者。
  2. 建築物留設空間與天橋或地下道連接供公眾使用，經交通主管機關核准者。
- 十四、建築物新建、改建、變更用途增建部分，應依左表之規定設置停車空間。但基地情形特殊經提本縣都市設計委員會審議同意者，從其規定。

建築物用途	基準停車位數
一、住宅區等類似用途建築物。	超過300m <sup>2</sup> 以上部分，每滿120m <sup>2</sup> 設置一個停車位，且不得少於每戶附設一停車位之車位數。
二、戲院、電影院、演藝場、歌廳、舞廳、咖啡廳、酒家、俱樂部、夜總會、保齡球館、室內遊藝場所等類似用途建築物。	每滿80m <sup>2</sup> 設置乙位。
三、百貨商場、百貨公司、商場（店）、餐廳、飲食店、超級市場、市場等類似用途建築物。	每滿80m <sup>2</sup> 設置乙位。
四、辦公、事務所、金融等類似用途建築物。	每滿70m <sup>2</sup> 設置乙位。
五、旅館、國際觀光旅館等類似用途建築物。	每滿100m <sup>2</sup> 或每四個房間設置乙位。
六、集會堂、體育館、室內游泳池、展覽場、博物館、紀念館、文教設施等類似用途建築物。	每滿100m <sup>2</sup> 設置乙位。

建築物用途	基準停車位數
七、醫院診所等類似用途建築物。	每滿五個床位或每70m <sup>2</sup> 設置乙位。
八、戶外遊憩設施等類似用途建築物。	每滿150m <sup>2</sup> 設置乙位。
九、學校。	每班設置1.5位。
十、運輸服務業。	以營業車輛數為停車位數。
十一、殯儀館。	每滿100m <sup>2</sup> 設置乙位。
十二、其他建築。	每滿150m <sup>2</sup> 設置乙位。

## 十五、依前條規定之備註

### 一、

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

### 二、為獎勵增加停車空間供給辦法，除上述法定停車空間外，為鼓勵地主提供土地捐做停車場或於住宅區直接興建停車場，研訂下述兩種方法獎勵地主，以增加誘因。

- (1) 自願無償捐贈毗鄰建築基地之可建築土地為停車場，供公眾使用，捐贈面積達 300 平方公尺以上（至少提供 10 部以上平面車位）且有興闢完成之出入道路，其建築計畫需送經主管單位或都市設計委員會審查通過，其所得增加之樓地板面積為所捐贈土地面積乘其容積率乘 2 倍。
- (2) 住宅區得興建停車場或停車塔及其附屬設施，其建築基地面積應達 500 平方公尺以上，且需臨接 6 公尺以上計畫道路。

前項建築基地之建蔽率不得超過該住宅區之建蔽率，且高度不得超過 36 公尺或其面臨道路（含退縮部分）寬度之 1.5 倍，其供車輛進出之等候車道容量不得少於 4 部車位。

十六、為考量都市發展，訂定退縮建築標準如左，但基地情形特殊經提彰化縣都市設計審議委員會審議同意者，從其規定。

(一) 實施區段徵收或市地重劃地區及 1,000 平方公尺以上基地由低使用強度變更為高使用強度之整體開發地區，其退縮建築應依下表規定辦理。

分區及用地	退縮建築規定	備註
住宅區 商業區	自道路境界線至少退縮5公尺建築。	1. 臨道路境界線2公尺範圍部分應留設無遮簷人行步道，其餘退縮建築之空地可供停車使用，並應植栽綠化，不得設置圍籬。 2. 退縮建築部分得計入法定空地。 3. 退縮建築後免再依彰化縣建築管理自治條例之規定留設法定騎樓。
工業區	自道路境界線至少退縮6公尺建築，如有設置圍牆之必要者，圍牆應自道路境界線至少退縮4公尺。	1. 臨道路境界線2公尺範圍部分應留設無遮簷人行步道，其餘退縮建築之空地應植栽綠化。退縮4公尺後之空地可供停車使用。 2. 退縮建築部分得計入法定空地。 3. 退縮建築後免再依彰化縣建築管理自治條例之規定留設法定騎樓。

(二) 非屬前款之甲種、乙種工業區，其退縮建築應依下表規定辦理。

分區及用地	退縮建築規定	備註
工業區	自道路境界線至少退縮4公尺建築，如有設置圍牆之必要者，圍牆應自道路境界線至少退縮4公尺。	1. 臨道路境界線2公尺範圍部分應留設無遮簷人行步道，其餘退縮建築之空地應植栽綠化。 2. 退縮建築部分得計入法定空地。 3. 退縮建築後免再依彰化縣建築管理自治條例之規定留設法定騎樓。

(三) 公共設施用地及公用事業單位使用之土地，其退縮建築應依下表規定辦理。

分區及用地	退縮建築規定	備註
公共設施用地及公用事業用地	自道路境界線至少退縮5公尺建築，如有設置圍牆之必要者，圍牆應自道路境界線至少退縮4公尺。	1. 臨道路境界線2公尺範圍部分應留設無遮簷人行步道，其餘退縮建築之空地應植栽綠化。 2. 退縮建築部分得計入法定空地。 3. 退縮建築後免再依彰化縣建築管理自治條例之規定留設法定騎樓。

(四) 前三款以外地區，依彰化縣建築管理自治條例規定辦理。

十七、建築基地內之法定空地應留設二分之一以上綠美化設施。

十八、本計畫區內應辦理都市設計審議地區如下：

(一) 都市計畫區內公共工程：

1. 廣場、兒童遊樂場、停車場、學校等公共設施之開闢基地面積在 3,000 平方公尺以上者。



2. 30 公尺寬以上之道路工程案及其他本縣指定為特殊或特定之商業或景觀街道。

3. 經指定之人行陸橋、地下道、高架道路及橋樑。

(二) 公有建築物總樓地板面積達 6,000 平方公尺以上者。

(三) 前款公有建築物新建、增建、改建或修建部分之樓地板面積達 3,000 平方公尺以上者。

十九、本計畫區內土地及建築之使用應依本要點之規定辦理，本要點未規定者，適用其他法令之規定。

## 二、周邊都市計畫概述

花壇鄉除花壇都市計畫外，其花壇都市計畫區西側緊鄰「高速公路彰化交流道附近特定區計畫」，並與鄰近鄉鎮之彰化市彰化都市計畫及秀水鄉秀水都市計畫聯繫較為緊密。為瞭解周邊各都市計畫區之相互關係，茲針對鄰近都市計畫概況分述如下，詳圖2-3-2及表2-3-5所示。

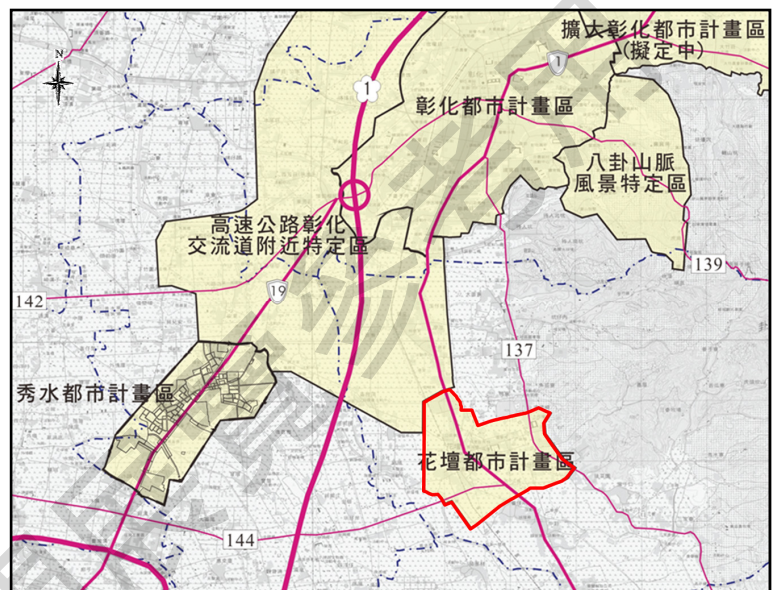


圖 2-3-2 周邊都市計畫示意圖

### (一)高速公路彰化交流道附近特定區計畫

彰化交流道附近特定區計畫係於民國66年8月11日公告實施，其後分別於民國74年6月26日、民國94年3月10日完成二次通盤檢討，第三次通盤檢討（第三次通盤檢討暨計畫圖重製）（第一階段）案業於民國104年11月5日公告發布實施，目前刻正辦理第四次通盤檢討。現行計畫面積約1963.23公頃，計畫年期為民國120年，計畫人口為54,000人，居住密度約為330人/公頃。

### (二)彰化都市計畫

彰化都市計畫係於民國44年11月4日公告實施，其後於民國93年8月2日完成第一次通盤檢討，第二次通盤檢討案於民國108年7月3日公告發布實施，現行計畫面積約1,234.71公頃，計畫年期為民國115年，計畫人口為200,000人，居住密度約為324人/公頃。

### (三)秀水都市計畫

秀水都市計畫於民國71年8月公告實施，民國78年5月完成第一次通盤檢討，第二次通盤檢討暨計畫圖重製業於民國105年7月14日公告發布實



施，現行計畫面積約332.30公頃，計畫年期為民國115年，計畫人口為22,000人，居住密度約為350人/公頃。

表 2-3-5 周邊都市計畫概況表

都市計畫區	都市計畫面積				計畫年期	計畫人口
	合計 (公頃)	住宅區 (公頃)	商業區 (公頃)	工業區 (公頃)		
高速公路彰化交流道附近特定區計畫	1963.23	161.44	1.53	141.99	120年	54,000人
彰化市都市計畫	1234.71	608.21	79.61	74.43	115年	200,000人
秀水都市計畫	332.30	57.62	3.40	43.75	115年	22,000人

資料來源：本案彙整。

## 第三章 都市計畫圖重製作業

### 第一節 重製作業依據

為使都市計畫圖能與都市計畫樁位成果、地籍分割成果確實符合實際情況，避免因圖籍不正確而造成公私兩損之情形，本計畫依「都市計畫圖重製作業要點（內政部106台內營字第1060818042號函修正訂定）之規定與「都市計畫圖重製作業手冊（內政部營建署城鄉發展分署，民國107年11月）」訂定之都市計畫圖轉繪標準化作業流程，為本次重製作業依據。

### 第二節 重製作業展繪參據與方法

#### 一、展繪參據資料

重製作業相關參據資料，包括都市計畫圖、都市計畫樁位成果資料、地籍圖及地形圖等 4 類資料，詳見表 3-2-1～表 3-2-4。

##### （一）都市計畫圖

歷次核定發布實施之原計畫、通盤檢討、個案變更等之核定圖等；現行計畫以民國94年2月15日府城計字第0940028648A號發布實施比例尺1/3000之「變更花壇都市計畫（第三次通盤檢討）案」二原圖，連同其後擬定花壇都市計畫（原部分農業區、保護區變更為甲種工業區）細部計畫案、變更花壇都市計畫（配合花壇排水整治）案及變更花壇都市計畫（部分住宅區、溝渠用地、綠地用地為道路用地、道路用地兼溝渠使用）（配合花壇鄉花秀路道路改善）案之都市計畫圖為展繪參據資料。

##### （二）都市計畫樁位圖

都市計畫樁位成果資料係收集原樁位坐標成果與樁位圖，包含84年12月台灣省政府地政處土地測量局測製比例尺1/3000 之TWD67 坐標系統之八十五年度花壇鄉地籍圖重測區內都市計畫樁位成果修正圖及座標表，及其後通盤檢討與個案變更案之樁位測釘作業資料，完成整合上述全區之樁位成果，及轉換為全區TWD97 坐標系統之樁位圖，辦理重製疑義案作業。

##### （三）地籍圖資料

以彰化縣彰化地政事務所提供地籍數值圖檔作為套繪依據，本計畫區部分屬於圖解數化區（56年成圖之口庄段及57年成圖之花壇段）及部分屬於數值區（85年成圖之橋頭段、長沙段、學前段、華南段、南口段、明德段、中正段、燕霧段及113年成圖之新花壇段）。

##### （四）地形圖

逕用98年度「彰化縣都市計畫區一千分之一數值航測GIS地形圖測製第2期計畫」案之航測地形圖為基本圖，辦理兩次地形修補測，其平面位置以TWD97三角點坐標為基準，製圖年月為105年2月及112年12月。

表 3-2-1 都市計畫圖展繪參據資料表

性質	編號	計畫名稱	擬定機關	發布實施日期	比例尺
擬定	1	彰化縣花壇都市計畫案	彰化縣政府	63.8.12 彰府建都字第 66803 號	1/3000
	2	擬定花壇都市計畫(原部分農業區、保護區變更為甲種工業區)細部計畫案	花壇鄉公所	96.1.22 府建城字第 0960016755B 號	1/500
通盤檢討	3	變更花壇都市計畫(第一次通盤檢討)案	花壇鄉公所	72.5.20 彰府建都字第 98770 號	1/3000
	4	變更花壇都市計畫(第二次通盤檢討)案	花壇鄉公所	81.3.8 彰府工都字第 103747 號	1/3000
	5	變更花壇都市計畫(第三次通盤檢討)案	花壇鄉公所	94.2.15 府城計字第 0940028648A 號	1/3000
個案變更	6	花壇鄉都市計畫南口村農業區變更為住宅區、工業區案	花壇鄉公所	68.3.20 彰府建都字第 57245 號	1/3000
	7	變更花壇都市計畫(部分加油站用地及綠地為機關用地)案	花壇鄉公所	75.7.4 彰府建都字第 116984 號	1/3000
	8	變更花壇都市計畫(部分綠地為機關用地)案	花壇鄉公所	77.12.22 彰府建都字第 171773 號	1/3000
	9	變更花壇都市計畫(部分工業區為社教用地)案	花壇鄉公所	84.4.29 彰府工都字第 75292 號	1/3000
	10	變更花壇都市計畫(配合花壇排水整治)案	彰化縣政府	98.8.6 府建城字第 0980186760B 號	1/3000
	11	變更花壇都市計畫(部分住宅區、溝渠用地、綠地用地為道路用地、道路用地兼溝渠使用)(配合花壇鄉花秀路道路改善)案	花壇鄉公所	113.9.10 府建城字第 1130339089A 號	1/3000
專案通盤檢討	12	變更花壇都市計畫(土地使用分區管制要點專案通盤檢討)案	花壇鄉公所	99.2.4 府建城字第 0990031746B 號	無
	13	變更花壇都市計畫(公共設施用地專案通盤檢討)(修訂實施進度及經費表)	彰化縣政府	113.11.13 府建城字第 1130428719B 號	無

資料來源：彰化縣花壇鄉公所、彰化縣政府。

表 3-2-2 都市計畫樁位展繪參據資料表

案次	案名	公告日期	坐標系統
1	彰化縣花壇都市計畫樁位圖	63年12月	地籍
2	公告本鄉花壇村與南口村都市計畫變更部分計畫樁之樁位、樁號圖	69年03月	地籍
3	公告花壇都市計畫變更部分綠地為機用地之樁位圖	78年09月	地籍
4	公告修正花壇都市計畫C84號中心樁之樁位成果圖及座標表	79年09月	地籍
5	公告花壇都市計畫變更部分住宅區機關用地綠地為道路預定之樁位樁位圖	81年08月	地籍
6	公告花壇都市計畫C181樁位成果修正圖及座標表	84年01月	地籍
7	公告增釘花壇都市計畫EC180、BC180、MC180樁位成果圖及座標表	84年05月	地籍
8	公告本縣八十五年度花壇鄉地籍圖重測區內都市計畫樁位成果修正圖及座標表〈案件內含：部分高速公路彰化交流道特定區，部分花壇都市計畫〉	85年03月	TWD67
9	公告增釘花壇都市計畫CNA50-1及RNA273-2等兩支都市計畫界樁樁位成果圖及座標表	85年09月	TWD67 /TWD97
10	公告本縣花壇都市計畫（公兒五）RN329、RN330、RN331、RN332、RN333、RN334、RN335、CN224-1部分樁位公告圖及座標表	86年03月	TWD67
11	公告「增釘彰化交流道附近特定區計畫區界樁R755.R755-1」及「增釘花壇都市計畫分區使用界線樁1061.1062.1603.1064.1065」樁位成果圖	88年10月	TWD67
12	變更花壇都市計畫（配合花壇排水整治）案	98年09月	TWD67
13	公告「變更花壇都市計畫（第三次通盤檢討）變六（商業區、住宅區、停車場用地變更為道路用地、停車場用地、住宅區變更為商業區）案」樁位座標成果圖表	98年11月	TWD67
14	公告「變更花壇都市計畫（第三次通盤檢討）案內變2及變3案」樁位座標成果圖表	100年01月	TWD67
15	公告「變更花壇鄉都市計畫（郵政事業土地專案通盤檢討）案」樁位測釘成果簿	103年07月	TWD67
16	公告「花壇鄉學前段79-1地號及81地號等2筆土地」修正(新增)都市計畫樁位坐標成果圖表	104年04月	TWD67
17	公告「變更花壇鄉都市計畫（第三次通盤檢討）公一及停三附近「樁位公告圖」、「樁位座標成果圖表」及「控制測量成果圖表」	106年11月	TWD67
18	公告「變更花壇鄉都市計畫（第三次通盤檢討）案，變更內容明細表（編號五）部分都市計畫樁位坐標成果圖表	109年02月	TWD67
19	112年度花壇鄉花壇段自籌經費地籍圖重測區內都市計畫樁位成果資料	113年01月	TWD97
20	變更花壇都市計畫（變更部分住宅區、溝渠用地、綠地用地為道路用地）（配合中山路、花壇街間花秀路拓寬）案	114年01月	TWD67 TWD97

資料來源：彰化縣花壇鄉公所、彰化縣政府。

表 3-2-3 地籍圖展繪參據資料表

編號	地段名稱	測量方法	成圖年月	坐標系統	比例尺
1	口庄段	圖解法	56年1月	地籍坐標	1/1200
2	花壇段	圖解法	57年1月	地籍坐標	1/1200
3	橋頭段	數值法	85年5月	TWD67	1/500
4	長沙段	數值法	85年5月	TWD67	1/500
5	學前段	數值法	85年5月	TWD67	1/500
6	華南段	數值法	85年5月	TWD67	1/500
7	南口段	數值法	85年5月	TWD67	1/500
8	明德段	數值法	85年5月	TWD67	1/500
9	中正段	數值法	85年5月	TWD67	1/500
10	燕霧段	數值法	85年5月	TWD67	1/500
11	新花壇段	數值法	113年3月	TWD97	1/500

資料來源：國土測繪資訊整合流通倉儲服務網站。

表 3-2-4 地形圖展繪參據資料表

編號	資料名稱	備註
1	「變更花壇都市計畫（第四次通盤檢討）暨都市計畫圖重製委託技術服務案」1/1000航測數值地形圖修補測	1. 民國104年12月1日至105年2月26日止。 由尚揚工程顧問有限公司進行測製，測量系統為TWD97坐標系統 2. 比例尺1/1000
2	「變更花壇都市計畫（第四次通盤檢討）暨未來發展規劃委託技術服務案」1/1000航測數值地形圖修補測	1. 民國112年11月16日至112年12月7日止。 由成威工程顧問有限公司進行測製，測量系統為TWD97坐標系統 2. 比例尺1/1000

資料來源：本計畫整理。

## 二、展繪套合原則




考量原計畫圖精準度較差、過去執行偏差及不同測量坐標系統轉換所產生必然誤差等情況，依據原都市計畫圖、都市計畫樁位圖、樁位成果資料及現地樁址，參酌地籍圖、配合實地情形辦理展繪套合作業，並依下列規定為之：

- （一）於新測地形圖上，分別套合都市計畫圖展繪線、樁位展繪線、地籍展繪線。
- （二）製作都市計畫圖展繪線應依據正確樁位資料套合於新測地形圖上；如無正確樁位資料，應參酌原計畫規劃意旨、地籍圖及實地情形為之。
- （三）製作樁位展繪線應依據所蒐集都市計畫樁位成果及樁位圖，於新測地形圖上，經由控制點、圖根點及正確樁位成果坐標轉換後套合。
- （四）製作地籍展繪線應依據地籍圖數位資料，經坐標轉換後套合於新測地形圖上。未辦理地籍圖重測地區，應參酌地籍圖套合，尚未依都市計畫分割之地區，得免予套合。

- (五) 展繪套合以都市計畫圖展繪線、樁位展繪線、地籍展繪線及新測地形圖兩兩比對相對位置，並以相對容許誤差較大者為比對標準，超出容許誤差者，應列為重製疑義，並以規定顏色分別表示之。

前項展繪線之圖例，如下所示：

重製展繪線之圖例

線 別	圖 例	備 註
都市計畫圖展繪線		(R,G,B) = (0,0,255)
樁位展繪線		(R,G,B) = (0,255,0)
地籍展繪線		(R,G,B) = (255,0,0)

### 三、展繪套合作業

分別將樁位成果、都市計畫圖及地籍展繪線依據「都市計畫圖重製作業要點」所規範的圖例展繪套合於數值地形圖上，再依據都市計畫圖展繪線、樁位展繪線、地籍展繪線及現況四者的展繪套合關係，進行本案重製疑義的判定。

#### (一) 樁位成果展繪套合於數值地形圖

依據彰化縣政府提供花壇都市計畫區歷年公告發布實施之樁位成果資料，經校核改算後之都市計畫樁位圖，依「都市計畫圖重製作業要點」所規範之綠色樁位展繪線展繪套合於數值地形圖上，完成都市計畫樁位圖與數值地形圖展繪套合作業。

#### (二) 都市計畫圖展繪套合於數值地形圖

1. 現行計畫及歷次都市計畫變更且發布實施之核定圖經掃描、影像校正、裁接後備檔，並依規劃原意核對計畫內容。
2. 核對都市計畫圖影像檔與樁位展繪線，並參酌地形、地物或街廓形狀、大小、已開闢公共設施用地分區界線等，依都市計畫影像檔展繪都市計畫圖展繪線，並採分區逐段比對，將差異明顯不符處，標記註明，以利後續辦理計畫圖重製作業。
3. 依「都市計畫圖重製作業要點」所規範之藍色都市計畫圖展繪線展繪套合於數值地形圖上。

#### (三) 地籍展繪線展繪套合於數值地形圖

1. 依據地籍圖數化資料，經坐標轉換後套合於數值地形圖上。未辦理地籍圖重測地區，應參酌地籍圖套合，尚未依都市計畫分割之地區，得免予套合。
2. 地籍圖坐標系統經判定為 TWD97 坐標系統之地籍圖，則直接展繪套合於新測地形圖上。
3. 地籍圖坐標系統經判定非為 TWD97 坐標系統之地籍圖時，則以樁位圖作為確定套合之主要依據，將樁位連線與其他地籍圖上對應之經界線重疊。運用局部套疊以達到局部區域最佳化，可維持局部完整性與整體套合的精準度。

4. 依「都市計畫圖重製作業要點」所規範之紅色地籍展繪線展繪套合於數值地形圖上。

#### 四、重製疑義處理原則及分類

##### （一）都市計畫圖重製疑義產生之原因

按「都市計畫圖重製作業要點」第七點第（五）款「展繪套合以都市計畫圖展繪線、樁位展繪線、地籍展繪線及新測地形圖兩兩比對相對位置，並以相對容許誤差較大者為比對標準，超出容許誤差者，應列為重製疑義，並以規定顏色分別表示之。」，而都市計畫圖重製疑義產生之可能原因包括：地籍圖分割錯誤或尚未分割、樁位補建位置與原點位置不符、都市計畫樁位測定成果與都市計畫核定圖不符、樁位滅失未補建、部分計畫樁位未測定、現地無樁或多樁現象等原因。

##### （二）重製疑義分類

本案重製疑義分類方式係依據內政部於民國106年9月15日修訂之「都市計畫圖重製作業要點」予以歸納分類，另配合本案實際情形新增C4等1種疑義分類，詳表3-2-5所示。

##### （三）重製疑義處理（展繪）原則

都市計畫樁位係依據公告發布實施之都市計畫圖予以測釘，地籍圖則係依據前述公告之樁位成果辦理逕為分割，另依據「都市計畫定期通盤檢討實施辦法」第四十七條規定，「都市計畫圖已無法適用且無正確樁位資料可據以展繪都市計畫線者，得以新測地形圖，參酌原計畫規劃意旨、地籍圖及實地情形，...，重新製作計畫圖。」，故本案於處理重製疑義時，除尊重現行都市計畫之規劃原意外，並將參酌地籍權屬與實際現況，依循「都市計畫圖重製作業要點」第九點所列原則，研議都市計畫圖重製展繪依據（詳表3-2-5）：

1. 為維護民眾合法權益，得參考樁位展繪線或地籍展繪線或開闢完成之道路境界線認定為都市計畫圖展繪線。
2. 曾於樁位測定、地籍分割或工程施作階段，發現計畫圖之地形與實地不符，且已議決執行完成者，得依執行成果認定為都市計畫圖展繪線。
3. 都市計畫圖展繪線與已開闢公共設施或形成已久之現況不符者，得依都市計畫程序，建議為適當之變更。

重製疑義經研判係屬樁位測定作業、地籍分割、公共工程施作等行政作業所致者，應通知各該權責單位進行必要之處理。



表 3-2-5 都市計畫圖重製疑義處理分類表

類別	分類	建議處理原則		備註
		展繪依據	配合處理事項	
A 類	都市計畫圖展繪線＝樁位展繪線＝地籍展繪線			
A1 類	新測地形圖與三線均相符	都市計畫圖展繪線	製作重製計畫草圖。	不列為疑義。
A2 類	新測地形圖與三線均不符	都市計畫圖展繪線	考量參酌現況提列變更。	
B 類	(都市計畫圖展繪線＝樁位展繪線)≠地籍展繪線			
B1 類	新測地形圖與計畫相符但與地籍不符	都市計畫圖展繪線	建議由地政單位依權責卓處。	
B2 類	新測地形圖與地籍相符但與計畫不符	都市計畫圖展繪線	考量參酌地籍展繪線提列變更。	
B3 類	新測地形圖與三線均不符	都市計畫圖展繪線	考量參酌地籍展繪線或現況提列變更。	
C 類	都市計畫圖展繪線＝地籍展繪線≠樁位展繪線			
C1 類	新測地形圖與計畫、地籍相符但與樁位不符	都市計畫圖展繪線	建議由樁位管理單位依權責卓處。	
C2 類	新測地形圖與樁位相符但與計畫、地籍不符	都市計畫圖展繪線	考量參酌樁位展繪線提列變更。	
C3 類	新測地形圖與三線均不符	都市計畫圖展繪線	建議由樁位管理單位依權責卓處。	
C4 類	新測地形圖與計畫、地籍相符但與樁位不符	都市計畫圖展繪線	建議由樁位管理單位依權責卓處。	配合本案新增疑義類別
D 類	都市計畫圖展繪線≠地籍展繪線≠樁位展繪線			
D1 類	新測地形圖僅與樁位相符	都市計畫圖展繪線	考量參酌樁位展繪線或現況提列變更。	
D2 類	新測地形圖與三線均不符	都市計畫圖展繪線	建議由相關單位依權責卓處。	
E 類	都市計畫圖展繪線≠樁位展繪線＝地籍展繪線			
E1 類	新測地形圖與樁位、地籍相符但與計畫不符	都市計畫圖展繪線	考量參酌樁位展繪線提列變更。	
E2 類	新測地形圖與計畫相符但與樁位、地籍不符	都市計畫圖展繪線	建議由相關單位依權責卓處。	-
E3 類	新測地形圖與三線均不符	都市計畫圖展繪線	考量參酌都市計畫規劃原意與現況發展提列變更，並由相關單位依權責卓處。	-
F 類	其他或地籍未分割情形			
F1 類	新測地形圖與計畫、樁位相符，地籍未分割	都市計畫圖展繪線	建議由地政單位依權責卓處。	
F2 類	新測地形圖與計畫、樁位不符，地籍未分割	都市計畫圖展繪線	考量參酌現況提列變更。	
F3 類	新測地形圖與三線均不符	都市計畫圖展繪線	建議由地政單位依權責卓處。	
F4 類	無樁位成果資料可供展繪	都市計畫圖展繪線	原都市計畫規劃原意	
F5 類	應辦理廢樁	都市計畫圖展繪線	原都市計畫規劃原意	

資料來源：內政部營建署民國106年9月15日修正之「都市計畫重製作業要點」中『都市計畫圖重製疑義處理分類表』。

### 第三節 重製疑義研商辦理情形

本次都市計畫圖重製疑義檢討共提出60處疑義案件，類型分別為A、B、C、D、E、F類（詳表3-3-1）；由縣政府組成專案小組針對上述重製疑義問題，分別於民國105年7月21日（第1次）、105年8月29日（第2次）、105年10月27日（第3次）、105年11月29日（第4次）及民國113年5月29（第5次）共召開5次都市計畫圖重製疑義處理研商會議，各出席機關就都市計畫圖、樁位圖、地籍圖及現況加以比對校核，針對各項疑義問題處理原則進行討論並作成決議。（相關會議決議結論於附件一）。

本次通盤檢討依上述研商會議決議辦理，有關本計畫依重製作業相關規定及研商會議決議，展繪過程未有疑義地區，依都市計畫圖展繪線展繪；展繪過程有疑義者，依研商會議決議展繪都市計畫圖；應檢討變更者，予以提案變更。

表 3-3-1 重製疑義案件分類表

疑義類別	疑義處理分類	說明	案件數量	提列變更案類別編號
A2	新測地形圖與三線均不相符	都市計畫圖展繪線、樁位展繪線、地籍展繪線三者皆相符，但與新測地形圖不符。	11	
B2	新測地形圖與地籍相符但與計畫不符	都市計畫圖展繪線與樁位展繪線相符，前二者與地籍展繪線不符，且樁位展繪線損及新測地形圖建物，但地籍展繪線與新測地形圖相符。	9	B2-1、B2-4、B2-5、B2-6、B2-7、B2-8、B2-9
B3	新測地形圖與三線均不相符	都市計畫圖展繪線與樁位展繪線相符，前二者與地籍展繪線不符，且樁位展繪線損及新測地形圖建物，地籍展繪線亦與新測地形圖不符。	1	
C1	新測地形圖與計畫、地籍相符但與樁位不符	都市計畫圖展繪線、地籍展繪線與新測地形圖三者皆相符，但與樁位展繪線不符，且樁位展繪線損及新測地形圖建物。	4	
C2	新測地形圖與樁位相符但與計畫、地籍不符	都市計畫圖展繪線與地籍展繪線相符，但與樁位展繪線不符，樁位展繪線與新測地形圖相符，且樁位展繪線並未損及新測地形圖建物。	2	
C4	新測地形圖與計畫、地籍相符但與樁位不符	都市計畫圖展繪線、地籍展繪線與新測地形圖三者皆相符，但與樁位展繪線不符，且樁位展繪線並未損及新測地形圖建物。	2	
D2	新測地形圖與三線均不相符	都市計畫圖展繪線、樁位展繪線、地籍展繪線、新測地形圖四者皆不相符。	3	D2-3
E1	新測地形圖與樁位、地籍相符但與計畫不符	都市計畫圖展繪線與樁位展繪線不符，但樁位展繪線、地籍展繪線與新測地形圖皆相符，且樁位展繪線並未損及新測地形圖建物。	2	
F1	新測地形圖與計畫、樁位相符，地籍未分割	都市計畫圖展繪線與樁位展繪線、新測地形圖相符，但地籍未分割。	8	
F3	新測地形圖與三線均不相符	都市計畫圖展繪線與樁位展繪線相符，都市計畫圖展繪線與樁位展繪線皆與新測地形圖不符，且樁位展繪線損及新測地形圖建物。	3	
F4	無樁位成果資料可供展繪		13	F4-8、F4-9、F4-10、F4-12
F5	應辦理廢樁		2	
共計 60 案				計12案

## 第四節 重製成果異動說明

### 一、計畫圖性質

原都市計畫圖由圖解法測製（比例尺 1/3000），本次作業經樁位轉換後調整為坐標系統 TWD97 之都市計畫圖（數值圖）（比例尺 1/3000）。

### 二、計畫面積重新丈量

本次重製前、後各分區或用地之相對位置皆無顯著位移情形、面積亦僅微幅異動無損民眾權益與公眾利益。重製前、後各土地使用分區、用地面積及計畫道路長度詳表 3-4-1~3-4-3 所示；本次通盤檢討將以重製展繪圖所得面積計算結果為依據（詳圖 3-4-1）。

依據重製展繪完成之 1/3000 都市計畫重製展繪圖，重新量測各項土地使用分區及公共設施用地面積，並與現行計畫面積比較。經比較各使用分區及用地面積重製前、後之差異情形，重製後計畫總面積較重製前增加 0.8788 公頃，都市發展用地之土地使用分區總面積增加 5.9962 公頃，公共設施用地總面積增加 2.7572 公頃，非都市發展用地農業區減少 4.8381 公頃、保護區減少 0.2793 公頃；其中面積增減差異值較大者主要為農業區減少 4.8381 公頃、住宅區增加 2.9173 公頃、道路用地增加 1.6022 公頃。

本次重製後面積丈量係以經坐標轉換校核後樁位資料所展繪之新數值圖為準，因前後丈量作業所使用之圖資來源及儀器與方法不同，是為計畫面積前後丈量結果產生差異之因素。

表 3-4-1 都市計畫圖重製前後土地使用面積對照表

項 目		現行都市 計畫面積 (公頃)	重製後 面積 (公頃)	誤差面積 (公頃)	百分比 1 (%)	百分比 2 (%)
土地 使用 分區	住宅區	58.0653	60.9826	+2.9173	21.04	38.09
	商業區	3.5400	3.4514	-0.0886	1.19	2.16
	甲種工業區	13.7600	13.6776	-0.0824	4.72	8.54
	乙種工業區	17.5500	17.7243	+0.1743	6.11	11.07
	文教區	2.0100	2.1427	+0.1327	0.74	1.34
	宗教專用區	0.1900	0.1483	-0.0417	0.05	0.09
	農會專用區	0.8400	1.0538	+0.2138	0.36	0.66
	加油站專用區	0.2400	0.2536	+0.0136	0.09	0.16
	保護區	2.0100	1.7307	-0.2793	0.60	—
	農業區	132.8917	128.0536	-4.8381	44.17	—
	小計	231.0970	229.2186	-1.8784	79.07	62.11
公共 設施 用地	機關用地	1.2900	1.2904	+0.0004	0.45	0.81
	學校用地	5.1000	5.1259	+0.0259	1.77	3.20
	市場用地	0.4200	0.4460	+0.0260	0.15	0.28
	公園用地	2.4397	2.6584	+0.2187	0.92	1.66
	鄰里公園兼兒童遊樂場用地	0.7700	0.8262	+0.0562	0.29	0.52
	兒童遊樂場用地	0.5200	0.5833	+0.0633	0.20	0.36
	停車場用地	1.4500	1.6978	+0.2478	0.59	1.06
	郵政事業用地	0.1100	0.1093	-0.0007	0.04	0.07
	社教用地	0.1800	0.1873	+0.0073	0.06	0.12
	綠地用地	0.9641	0.8187	-0.1454	0.28	0.51
	溝渠用地	5.9756	6.4506	+0.4750	2.23	4.03
	鐵路用地	9.4700	8.9966	-0.4734	3.10	5.62
	道路用地	29.2097	30.8119	+1.6022	10.63	19.25
	人行廣場用地	0.0000	0.3760	+0.3760	0.13	0.23
	人行步道用地	0.0000	0.2779	+0.2779	0.10	0.17
	道路用地兼溝渠使用	0.0039	0.0039	+0.0000	0.00	0.00
	小計	57.9030	60.6602	+2.7572	20.93	37.89
總計		289.0000	289.8788	+0.8788	100.00	—
都市發展用地		154.0983	160.0945	+5.9962	—	100.00

資料來源：現行都市計畫面積係依據「變更花蓮都市計畫（第三次通盤檢討）書」所載及三通後歷次都市計畫個案變更綜整所得。

註：1.表列面積應以依據核定圖實地分割測量面積為準。

2.都市發展用地不含保護區及農業區面積。

3.百分比1指佔都市計畫面積百分比；百分比2指佔都市發展用地面積百分比。

4.現行都市計畫道路用地面積包含人行廣場用地及人行步道用地，本次配合都市計畫圖重製進行拆離。

表 3-4-2 都市計畫圖重製前後公共設施用地面積對照表

項 目	編號	現行計畫面積 (公頃)	重製後面積 (公頃)	位置	備 註
機關用地	機(一)	0.3700	0.3568	1 號道路東側	鄉公所
	機(三)	0.1800	0.2004	市(二)南側	圖書館、社教機構
	機(四)	0.3800	0.3803	2 號及 3 號道路 交叉口南側	分駐所、戶政事務 所、消防隊、交通 大隊、衛生所、電 力公司
	機(五)	0.0900	0.0794	機(四)南側	
	機(六)	0.2700	0.2735	機(四)西側	
	小計	1.2900	1.2904		
學校用地	文(小)	2.5000	2.4317	3 號道路南側	花壇國小
	文(中)	2.6000	2.6942	2 號道路東側	花壇國中
	小計	5.1000	5.1259		
市場用地	市(一)	0.1400	0.1378	郵局西南側	
	市(二)	0.2800	0.3082	機(三)北側	
	小計	0.4200	0.4460		
公園用地	公(一)	0.6397	0.6701	五號道路北側	
	公(二)	0.5400	1.4870	花壇國中東北 側	
	公(三)	1.2600	0.5013	2 號道路西側	
	小計	2.4397	2.6584		
鄰里公園兼兒童遊樂場用地	公(兒)五	0.5400	0.5726	工(乙)三北 側	
	公(兒)六	0.2300	0.2536	工(乙)三北 側	
	小計	0.7700	0.8262		
兒童遊樂場用地	兒(一)	0.1300	0.2033	1 號道路西側	
	兒(二)	0.3000	0.2867	8 號道路東側	
	兒(三)	0.0900	0.0933	1 號道路西側	
	小計	0.5200	0.5833		
停車場用地	停(一)	0.1400	0.1862	郵局北側	
	停(二)	0.0200	0.0468	市(二)東側	
	停(三)	0.6500	0.7123	5 號道路北側	
	停(四)	0.6400	0.7525	2 號道路東側	
	小計	1.4500	1.6978		
郵政事業用地	郵政	0.1100	0.1093	停(一)南側	
社教用地	社教	0.1800	0.1873	7 號道路東側	
綠地用地	綠	0.9641	0.8187		
溝渠用地		5.9756	6.4506		
鐵路用地		9.4700	8.9966		
道路用地			30.8119		
人行廣場用地		29.2097	0.3760		
人行步道用地			0.2779		
道路用地兼溝渠使用		0.0039	0.0039		
合計		57.9030	60.6602		

資料來源：現行計畫面積係依據「變更花壇都市計畫（第三次通盤檢討）書」所載及三通後歷次都市計畫個案變更綜整所得。

註：1.表列面積應以依據核定圖實地分割測量面積為準。

2.現行都市計畫道路用地面積包含人行廣場用地及人行步道用地，本次配合都市計畫圖重製進行拆離。

表 3-4-3 都市計畫圖重製前後道路編號表

道路層級 分類	編號	寬度 (公尺)	現行計畫 長度 (公尺)	重製後量測 長度 (公尺)	起迄點	備註
主要道路	1	40	2,010	2,027	自計畫區北端至計畫區南端	台一線
次要道路	2	15	1,260	1,255	自計畫區北端至計畫區南端	彰員路
次要道路	3	15	660	690	自4號路至2號路	中正路
次要道路	4	12	450	534	自火車站至3號路	中正路
次要道路	5	12	1,410	1,427	自8號路至8號路	忠孝街 仁愛街 學府路 花橋街
次要道路	6	12	620	583	自5號路至工業區	花橋街
次要道路	7	12	600	626	自2號路至計畫區南端	中橋街
次要道路	8	12	930	974	自1號路至1號路	學前路
次要道路	9	12	540	539	自8號路至8號路	成功街
次要道路	10	12	300	323	自1號路至11號路	光明路
次要道路	11	12	1,100	1,080	自1號路至15號路	花壇街
次要道路	12	12	480	491	自11號路至計畫區南端	金墩街
次要道路	13	12	420	435	自11號路至計畫區西南端	番花路
次要道路	14	12	450	456	自11號路至計畫區西北端	花秀路
			0	120	自1號路至11號路	
次要道路	15	12	1,500	1,590	自12號路至2號路	花南路

註：重製後長度係以道路中心樁間距量測所得。





圖 3-4-1 花壇都市計畫圖重製成果示意圖



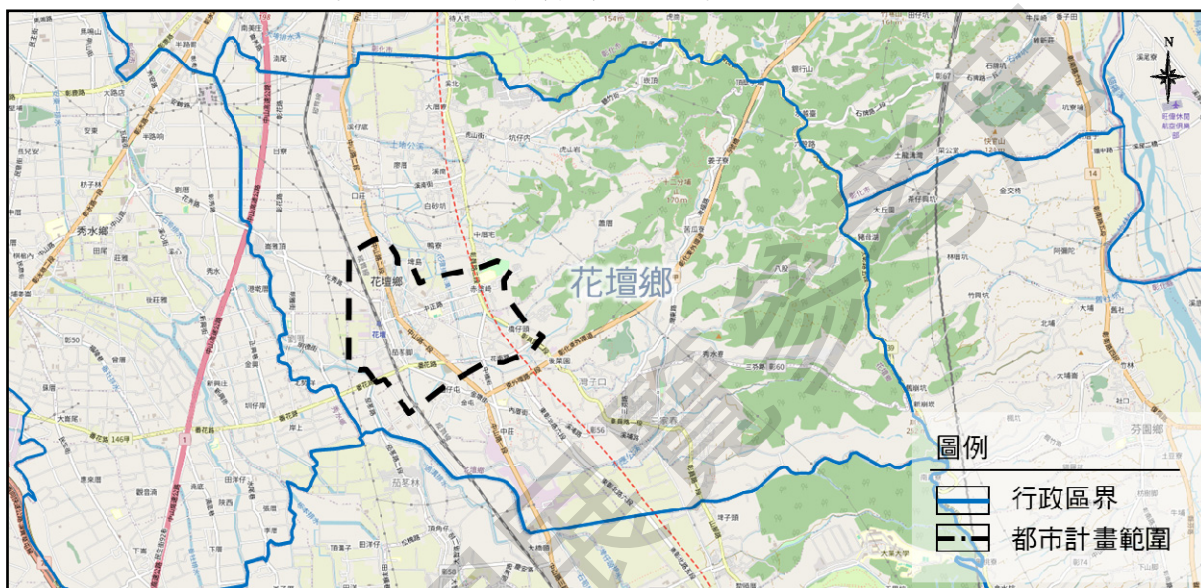
## 第四章 現況發展分析

## 第一節 自然環境及災害潛勢分析

## 一、自然環境分析

## (一) 地形地勢 (詳圖 4-1-1 所示)

花壇鄉的地形包括兩大部分，東邊緊鄰八卦山台地而西邊的寬闊平原，則屬於「彰化隆起海岸平原」，這片廣大的隆起海岸平原，分別由北面的大肚溪，與南邊濁水溪的沖積扇而形成。

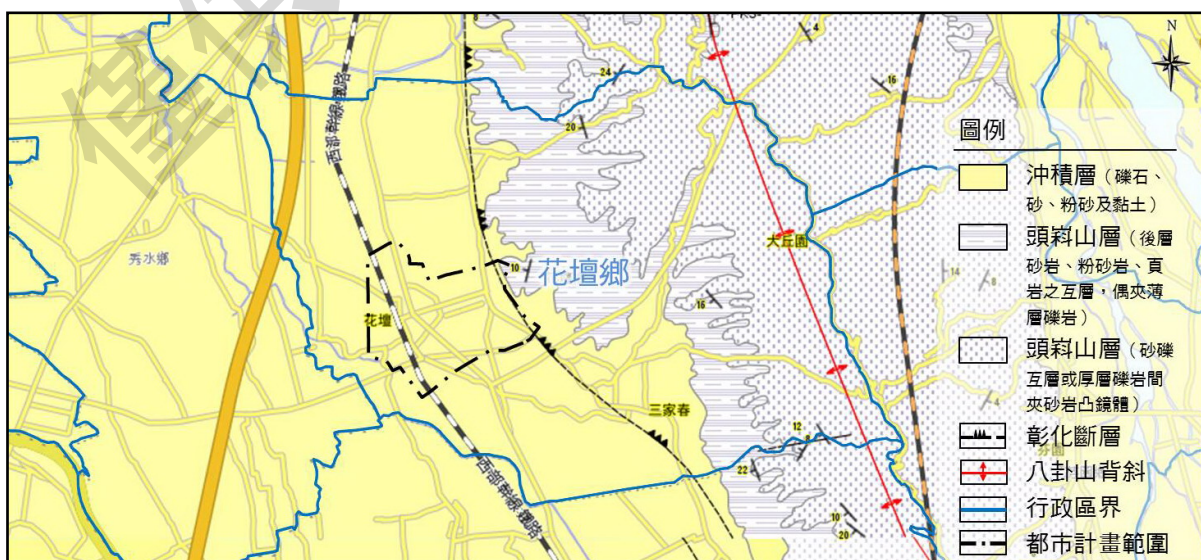


資料來源：內政部國土規劃地理資訊圖台。

圖 4-1-1 計畫區地形地勢示意圖

## (二) 地質土壤 (詳圖 4-1-2 所示)

花壇鄉多屬沖積層及頭嵙山層，而本計畫區內多為沖積層，係由濁水溪及大肚溪帶來河層沖積物。



資料來源：內政部國土規劃地理資訊圖台。

圖 4-1-2 計畫區地質土壤示意圖

### (三) 氣候

花壇鄉氣候屬亞熱帶季風氣候，年雨量約在1,500~1,800公釐之間，全年不缺水，降雨集中於夏季5月至9月間，冬季則較為乾燥；年平均溫度23.3℃左右，最低溫平均為19.4℃，氣候宜人。

### (四) 水文（詳圖 4-1-3 所示）

本區西側有石筍埤圳流經，而計畫區內有新、舊花壇排水及鳥松坑排水；而花壇排水與石筍埤圳兩大水圳皆流向洋仔厝溪往鹿港方向流向臺灣海峽。



資料來源：內政部國土規劃地理資訊圖台。

圖 4-1-3 水文示意圖

## 二、災害潛勢分析

### (一) 淹水潛勢 (詳圖 4-1-4 所示)

水災發生原因為瞬間或累積雨量太大或過度集中，造成較低窪地區發生積水或淹水情況。計畫區以一日總降雨量淹水警戒值650mm作為淹水災害潛勢基準，依據經濟部水利署於109年建置之淹水潛勢圖，在一日總降雨量650公釐時，計畫區以烏松坑兩側較有淹水潛勢災害。

依據「花壇鄉地區災害防救計畫」之各村里風險等級分析：颱洪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350mm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，風險等級風險等級如表4-1-1所示。

表 4-1-1 各村里颱洪災害風險等級

鄉鎮市區	村里	危險程度	脆弱程度	風險等級	鄉鎮市區	村里	危險程度	脆弱程度	風險等級
花壇鄉	金墩村*	中	高	高	花壇鄉	岩竹村	低	高	中
花壇鄉	中庄村*	中	高	高	花壇鄉	灣雅村	低	高	中
花壇鄉	劉厝村	低	高	中	花壇鄉	灣東村	低	中	低
花壇鄉	崙雅村	低	高	中	花壇鄉	三春村	低	高	中
花壇鄉	南口村*	低	高	中	花壇鄉	永春村	低	高	中
花壇鄉	中口村	低	高	中	花壇鄉	長春村	中	高	高
花壇鄉	北口村	低	高	中	花壇鄉	文德村	中	高	高
花壇鄉	長沙村*	中	高	高	花壇鄉	白沙村	中	高	高
花壇鄉	花壇村*	低	高	中	花壇鄉	橋頭村*	中	高	高

資料來源：113年8月花壇鄉地區災害防救計畫。

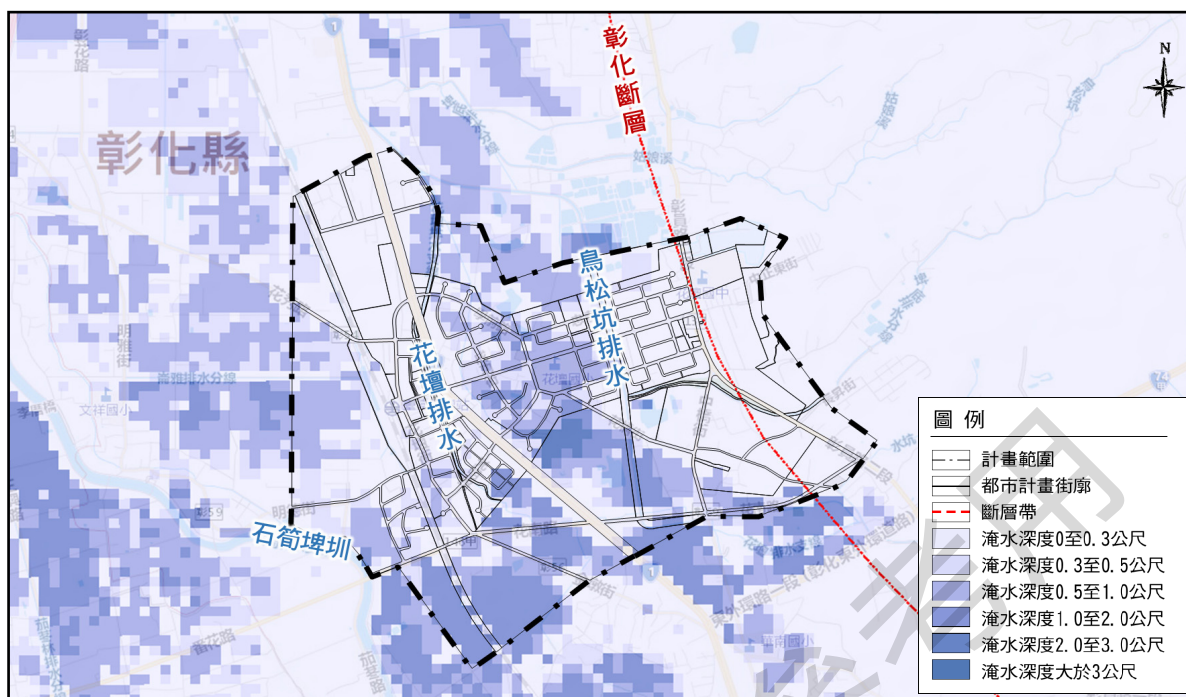
註：\*為都市計畫區涉及村里。

### (二) 地震潛勢 (詳圖 4-1-4 所示)

根據經濟部地質調查及礦業管理中心的資料分析顯示，彰化斷層行經計畫區東北側，故未來規劃時，除應隨時監測斷層變動外，更需強化都市防救災硬體工程或設備，以提升災害發生時相關避、救災能力。

依據「花壇鄉地區災害防救計畫」之TELES模擬彰化斷層規模7.0、震源深度10公里之結果，顯示花壇鄉各村里之震度都達5-6級之規模，地震災害資料數據統計如表4-1-2所示。





資料來源：內政部國土規劃地理資訊圖台。

圖 4-1-4 計畫區一日降雨 650mm 淹水潛勢及斷層帶示意圖

表 4-1-2 TELES 系統模擬花壇鄉災損

村里	需搬遷人數	建物中度損壞(棟)	傷亡人數	最大地表加速度(gal)
花壇村*	81	88	2	401
金墩村*	48	44	1	410
中庄村*	73	87	1	417
劉厝村	26	23	0	394
崙雅村	31	19	0	384
南口村*	42	35	1	390
中口村	15	19	0	379
北口村	33	45	0	370
長沙村	113	86	1	401
文德村	57	44	0	389
白沙村	81	62	1	380
岩竹村	26	20	0	388
橋頭村*	80	66	1	406
灣雅村	26	14	0	415
灣東村	23	27	0	403
三春村	47	33	0	415
永春村	47	24	0	414
長春村	39	44	0	413

資料來源：113年8月花壇鄉地區災害防救計畫。註：\*為都市計畫區涉及村里。



## （六）環境敏感分析

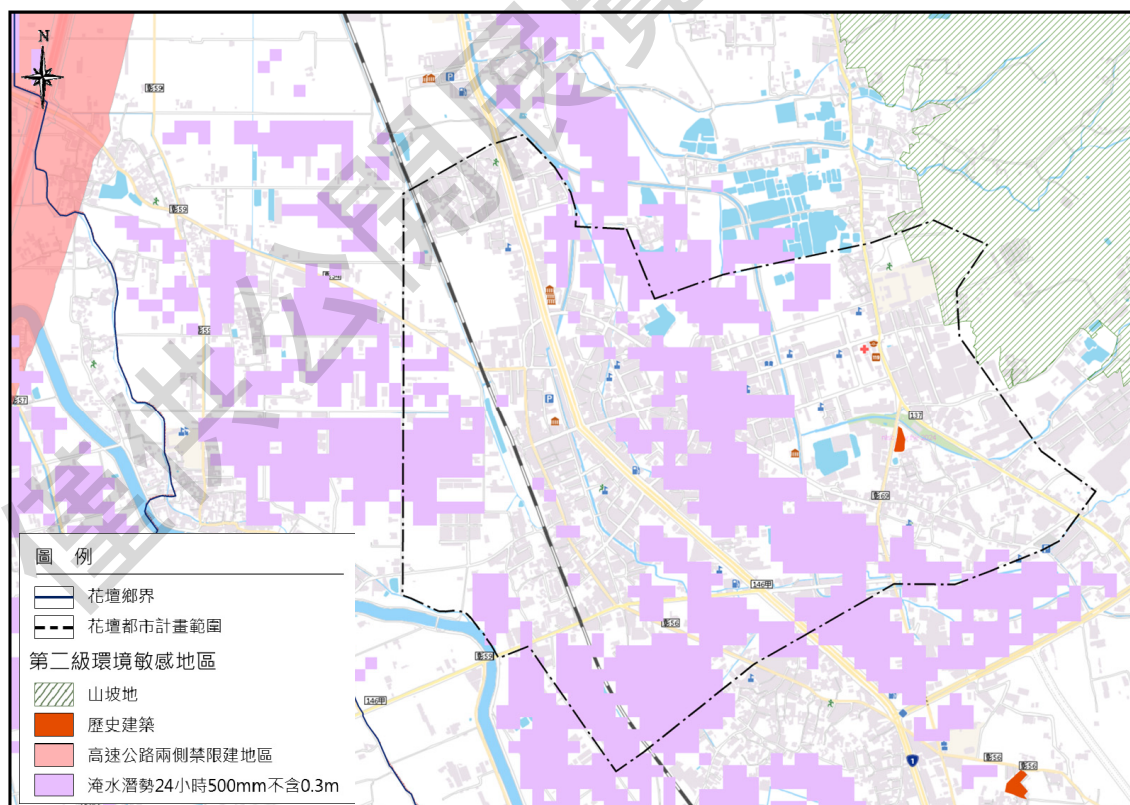
環境敏感地區類型按土地資源敏感特性，可區分為災害敏感、生態敏感、文化景觀敏感、資源利用敏感及其他等5類，而依其敏感程度又可區分為第一級環境敏感地區及第二級環境敏感地區。

### 1. 第一級環境敏感分析

第一級環境敏感地區除配合原住民族發展或災害安置、公共設施或公用事業外，原則應避免做非保育目的之發展及任何開發行為，並透過各項目的事業法令管制，以達資源保育與環境保護目的。本計畫區內無任何第一級環境敏感地區。

### 2. 第二級環境敏感分析

第二級環境敏感地區應兼顧保育與開發目的，提供有條件開發之彈性空間，已達國土有效利用並加強管制條件，規範該類地區之土地使用種類及強度。由圖 4-1-6 顯示，計畫區第二級環境敏感包括東北側部分山坡地及一處歷史建築（花壇八卦窯），另 24 小時 500mm 淹水潛勢地區多位於計畫區中部及南側，故未來開發時，為兼顧保育與開發，應加強管制條件，規範該類土地開發，以促進地區永續發展。



資料來源：內政部國土規劃地理資訊圖台。

圖 4-1-6 第二級環境敏感示意圖



### 三、災害歷史

彰化縣地勢平坦，東高西低，山區均在縣境東側，僅佔全縣市面積極少部份，其餘大部分為烏溪（俗稱大肚溪）及濁水溪之沖積平原，西面台灣海峽，地勢平坦，每逢豪雨，山區之洪流湧向平原區，流速驟降，水位劇增而氾濫，或因排水路及構造物斷面不足，洪流溢出而造成淹水。近年來烏溪及濁水溪等主要河川之重要堤防與護岸陸續完成，除少數重大颱風事件造成部分堤防潰決而產生溢淹之情形，河水溢岸氾濫之現象已大為改善，但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。

彰化縣之另一水患來自於因區域排水不良造成的地表積水，由於彰化縣面積大部份為彰化沿海河系流域，屬平坦的烏溪及濁水溪沖積平原，本有許多的地勢低窪地區，排水不易。在過去，這些土地被開闢為非都市計畫用地或農業區，尚可承受較低的排水標準及較長的淹水時間，但在變更為都市計畫用地或高科技產業區時，不僅須有高標準的防洪排水設施，更因土地利用型態改變而增加逕流量，加大了淹水的可能性。

表 4-1-3 花壇鄉歷年颱風淹水地區

積水地區	積水原因
彰員路三段550號	蘇拉颱風期間，地勢低窪排水不良導致積水。
白沙國小淹水	蘇力颱風期間，地勢低窪排水不良導致積水。
永春村中溪二巷5號	106年0613豪雨期間，野溪坑溝影響阻塞造成積淹水。
白沙村的八卦山麓	106年0613豪雨期間，土坡滑落，土石滑向139線道影響通行。
三春村	106年0613豪雨期間，溪埔路地點坍方。
彰員路白沙國小（137縣道道路）	108年0816豪雨期間，排水宣洩不及，路面積水30cm
彰員路三段至402巷交會口(137縣道道路)	109年0518豪雨，急降雨導致水位過高水流宣洩不及
金墩街122巷	109年0522豪雨，地勢低於路面
橋頭村中橋街530號	110年0530豪雨期間，積淹水26cm
白沙村彰員路三段與402巷交叉口	110年0530豪雨期間，積淹水11cm
橋頭村中橋街530號	110年0605豪雨期間，積淹水5cm
白沙村彰員路三段與402巷交叉口	110年0605豪雨期間，積淹水5cm
田寮巷41號（花壇排水）	110年0605豪雨期間，防汛道路路面龜裂
花橋街與花南路交叉口	110年0605豪雨期間，積淹水30cm
彰員路三段(白沙國小前)	111年0803豪雨，急降雨道路側溝排水不及
彰員路三段(白沙國小前)	112年0420豪雨，急降雨道路側溝排水不及
花壇鄉口庄明德宮對面巷子	112年0905豪雨，急降雨道路側溝排水不及

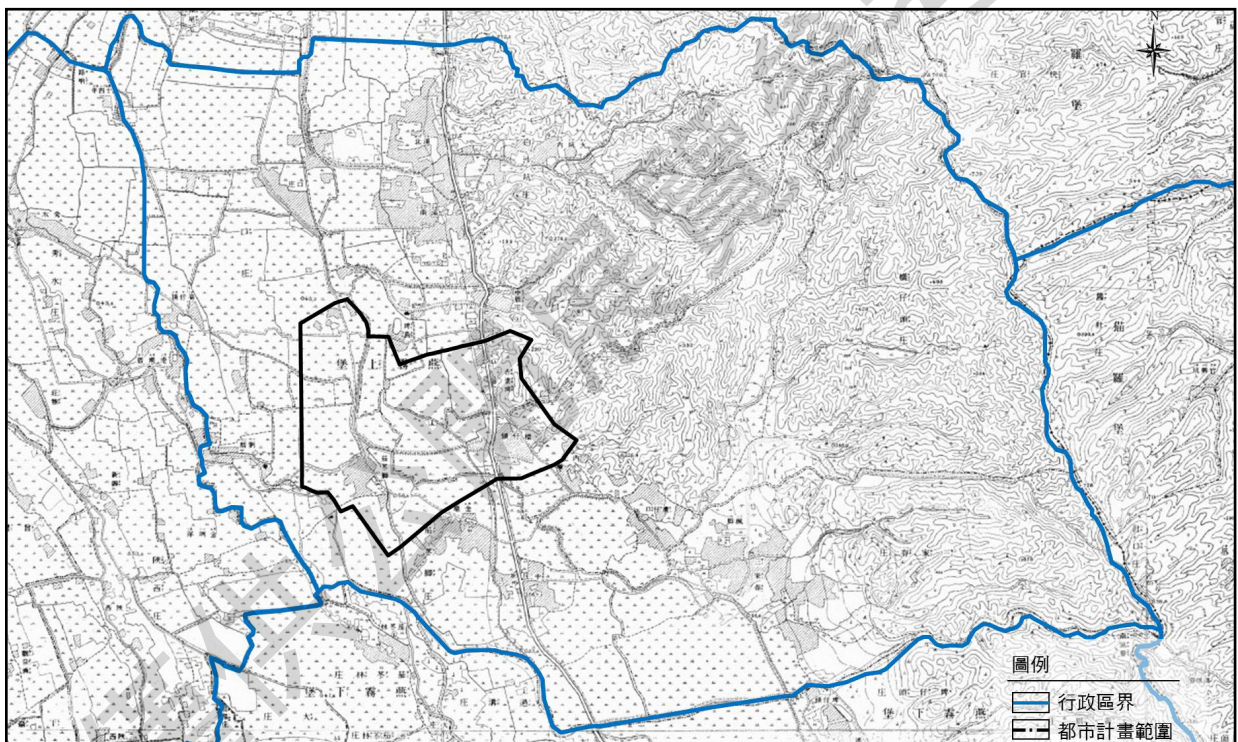
資料來源：113年10月彰化縣地區災害防救計畫（113年版）。

## 第二節 歷史文化資源及景點分析

### 一、人文歷史

本鄉自明朝鄭成功時代寓兵於農在白沙坑一帶至清時期。清時期時，花壇鄉屬於燕霧上堡，隸屬彰化縣直轄。甲午戰爭時，清朝割地求和。於光緒21年（即民國前17年）日本佔據台灣、實施軍治，於茄苳腳（今花壇鄉）設置保良局，以維持地方之安寧秩序。

花壇鄉早期地名稱之為「茄苳腳」，係得名自現在花壇村之舊稱「茄苳腳」，因為花壇村早期為茄苳樹茂生之地，經當初移民的採伐，進而開墾成耕地，並建莊於此，故以此為地名。「茄苳腳」之地名一直沿用至日據時代初期，由於茄苳腳之臺灣話讀音與日語下等客唸法相似，由於讀音不雅，且「茄苳」之台語發音與「花壇」之日語發音相似，故於民國9年更改地名「茄苳腳」為「花壇」而沿用至今。



資料來源：內政部國土規劃地理資訊圖台。

圖 4-2-1 彰化縣花壇鄉堡圖示意圖

### 二、文化資源及景點分析

花壇鄉都市計畫區位於花壇鄉西南側，計畫區內多為平原地形，且有花壇排水及烏松坑流經，而就地區特色而言，因過去花壇鄉的磚窯業及茉莉花採收製茶業相當發達，故人文景觀風貌多富含磚窯及茉莉花文化特色，極具地區文化特色價值，現況計畫區內著名的觀光景點主要為八卦窯、花壇磚瓦窯文化館、橋頭磚雕藝術公園及茉莉花夢想館等多樣化資源，未來建議可配合既有自然環境及地區發展現況，強化地區特色文化，形塑都市景觀，進而帶動地區觀光發展。詳圖4-2-2所示。



### （一）茉莉花夢想館

西元2013年花壇鄉農會將高齡75歲的閒置穀倉改建為全臺唯一茉莉花主題的「茉莉花壇夢想館」，館內全年免費參觀，讓民眾一同進入茉莉花的世界，認識、瞭解茉莉花的文化及各種應用，並體驗茉莉之美。



### （二）花壇商圈

位於花壇火車站前地區，是花壇鄉的主要商業活動聚集中心，主要以零售市場為主，提供花壇鄉民眾日常生活用品需求之供給。



### （三）福延宮

為花壇村境內信仰中心，廟史可追溯到清嘉慶年間，原本由村民施姓大德所捐建，原只供奉福德正神，而後陸續有蔡姓大德迎入護國尊王謝府王公，及洪姓大德迎入馬府千歲，蘇府千歲及太子元帥等，並以謝府王公為福延宮主神。



### （四）花壇排水

為解決八卦山台地逕流進入平地造成淹水情形，區域排水系統建置成為首要辦法，花壇排水系統即為計畫區主要排水系統之一，流往洋仔厝溪排水系統，在鹿港注入台灣海峽。



### （五）烏松坑排水

除了花壇排水，烏松坑排水系統也是計畫區主要排水系統之一，其功能與花壇排水相同，為解決八卦山台地逕流進入平地之水體，並流往洋仔厝溪排水系統，再從鹿港注入台灣海峽。



### （六）八卦窯（歷史建築）

日本人在大正年間就已經將半自動輪窯方式的「霍夫曼窯」（因窯的屋頂為八角形，俗稱八卦窯）由歐洲引入臺灣，而「台灣煉瓦株式會社」也在當時就引進霍夫曼窯到花壇地區設置。花壇八卦窯具日本時代產業遺址價值，保存完整，為當地僅存之八卦窯，呼應當地為「磚的故鄉」之地方歷史意義，見證地方產業發展過程，深具歷史文化價值亦充分表現地域風貌特色，應予登錄保存，遂於民國99年6月21日登錄為歷史建築。



### (七) 橋頭磚雕藝術公園

為全臺灣唯二的「藝術磚雕公園」，是由橋頭社區居民親手雕刻藝術磚雕，再經由本地順達公司窯燒後，再將藝術磚雕用以裝飾公園的後側圍牆，打造別樹一格的公園圍牆。



資料來源：現況拍攝

### (八) 花壇磚瓦窯文化館

本館原為順達窯業公司紅磚生產窯場，於西元1998年正式更名開放參觀，體驗DIY活動，為全臺工廠轉型觀光導向先驅之一。彰化磚業在清朝中期就有磚瓦窯廠，而花壇一帶盛產「白埴土」，土質良好適合製磚，質感、磚色都屬上乘，造就花壇磚窯廠盛行一時。



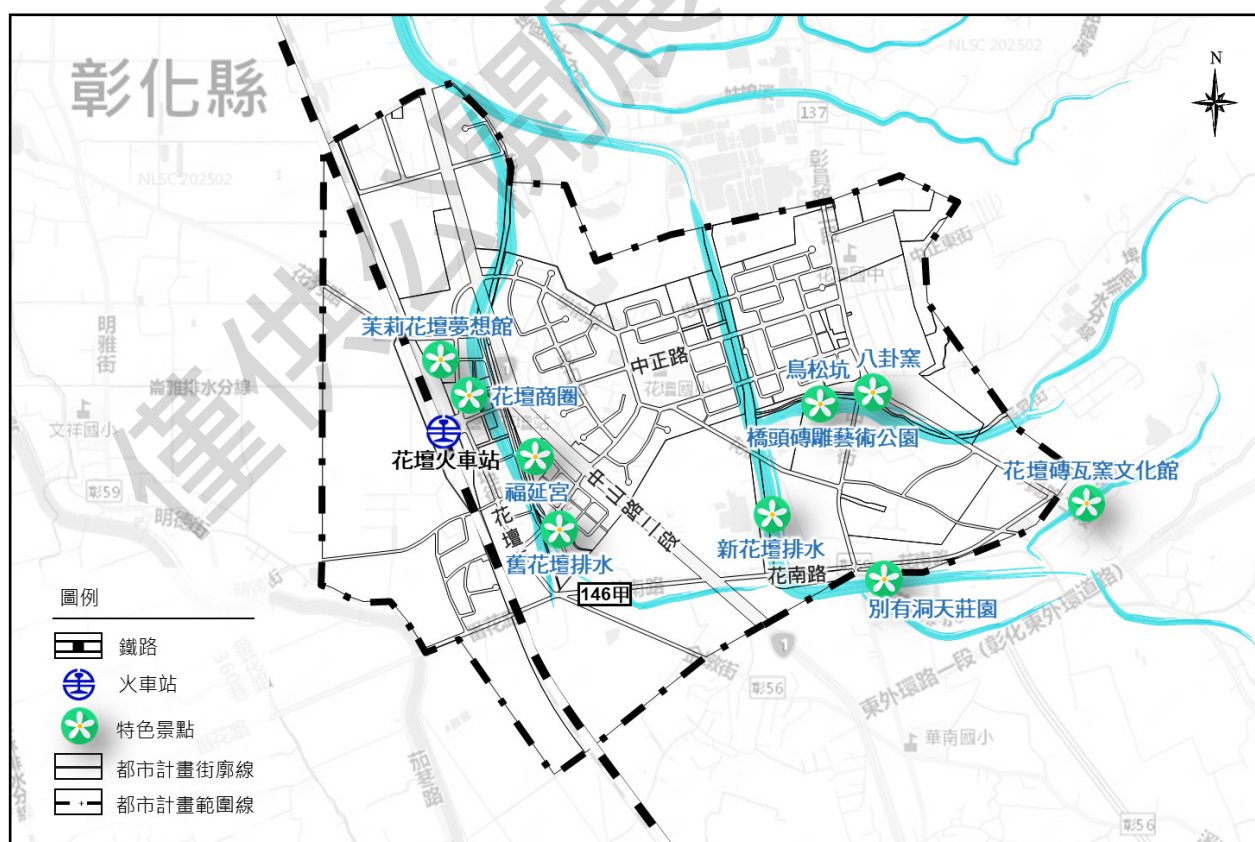
資料來源：現況拍攝

### (九) 別有洞天莊園

為當地知名旅遊景點，因業主赴墨西哥旅遊，入住了當地水管旅館，一管管混凝土製成的房間外就是大片大片的森林，而啟發業主向墨西哥業者提出申請智慧財產權，將水管型旅店概念引入臺灣。



資料來源：  
<http://fbuon.com/blog/post/>



資料來源：本計畫彙整。

圖 4-2-2 計畫區人文景觀分布示意圖

### 第三節 社會經濟及產業調查分析

#### 一、人口分析

##### (一) 人口成長分析（詳表 4-3-1 所示）

花壇鄉人口民國99年為46,187人，至民國113年為43,338人，15年間共計減少2,849人，年平均成長率為-0.46%，可得知花壇鄉人口近年呈現穩定之趨勢。此外，花壇都市計畫區人口佔花壇鄉人口歷年平均約為26.37%，計畫區人口於民國99年為12,317人，至民國113年為11,975人，15年間共計減少342人，年平均成長率為-0.20%，成長率高於花壇鄉平均成長率。

表 4-3-1 花壇鄉與花壇都市計畫區 15 年人口成長統計表

年度	花壇鄉						花壇都市計畫區	
	總人口	總增減人口數	自然增減		社會增減		現況人口數	佔總人口百分比(%)
			人口數	百分比(%)	人口數	百分比(%)		
99	46,187	-	99	0.21	-150	-0.32	12,317	-
100	46,047	-140	116	0.25	-256	-0.56	12,296	-0.17
101	46,017	-30	218	0.47	-248	-0.54	12,432	1.09
102	45,987	-30	164	0.36	-194	-0.42	12,459	0.22
103	45,916	-71	158	0.34	-229	-0.50	12,436	-0.18
104	45,984	68	227	0.49	-159	-0.35	12,519	0.66
105	46,142	158	161	0.35	-3	-0.01	12,668	1.18
106	45,924	-218	112	0.24	-330	-0.72	12,666	-0.02
107	45,853	-71	133	0.29	-204	-0.44	12,690	0.19
108	45,566	-287	102	0.22	-389	-0.85	12,499	-1.53
109	45,232	-334	78	0.17	-471	-1.04	12,442	-0.46
110	44,795	-437	86	0.19	-520	-1.16	12,281	-1.31
111	44,296	-499	-20	-0.05	-479	-1.08	12,237	-0.36
112	43,936	-360	-73	-0.17	-284	-0.65	12,154	-0.68
113	43,338	-598	-91	-0.21	-507	-1.17	11,975	-1.49
年平均成長率		-0.46%		0.21%		-0.65%		-0.20%

資料來源：彰化縣歷年統計年報、彰化縣花壇鄉戶政事務所。

##### (二) 人口組成

##### 1. 戶數與戶量

戶數可看出一地區之土地開發需求，戶數越高則顯示其土地使用需求越大，戶量則可看出該地區之都市化程度。由表 4-3-2 可得知，戶數大致呈現穩定成長趨勢，戶量則呈現下降趨勢，由民國 99 年之平均戶量每戶 3.56 人下降至民國 113 年每戶 2.87 人。

##### 2. 性別比例

性別比例係指男性人口對於女性人口的百分比，若性別比例高於 100%，表示男多於女；性別比例低於 100%，則表示相反。由表 4-3-2 可知，



花壇鄉歷年之性別比例變化情形從民國 99 年之 106.27%降至民國 113 年的 105.33%。

表 4-3-2 花壇鄉 15 年戶數戶量與性別比例統計表

年度	戶數 (戶)	人口數(人)			戶量 (人/戶)	性別比例 (%)
		男性	女性	合計		
99	12,982	23,796	22,391	46,187	3.56	106.27
100	13,134	23,688	22,359	46,047	3.51	105.94
101	13,291	23,700	22,317	46,017	3.46	106.20
102	13,510	23,682	22,305	45,987	3.40	106.17
103	13,661	23,636	22,280	45,916	3.36	106.09
104	13,826	23,656	22,328	45,984	3.33	105.95
105	14,006	23,688	22,454	46,142	3.29	105.50
106	14,091	23,551	22,373	45,924	3.26	105.27
107	14,208	23,510	22,343	45,853	3.23	105.22
108	14,275	23,395	22,171	45,566	3.19	105.52
109	14,438	23,206	22,026	45,232	3.13	105.36
110	14,512	22,957	21,838	44,795	3.09	105.12
111	14,608	22,669	21,627	44,296	3.03	104.82
112	14,690	22,510	21,426	43,936	2.99	105.06
113	15,080	22,231	21,107	43,338	2.87	105.33

資料來源：彰化縣歷年統計年報、彰化縣花壇鄉戶政事務所。

### 3. 年齡組成（詳表 4-3-3 所示）

本案花壇鄉歷年人口組成之變遷其中幼兒人口（1-14 歲）百分比，從民國 99 年之 15.25%下降至民國 113 年之 9.75%。同期成年人口（15 至 64 歲）所佔百分比從 74.44%降低至 71.38%。老年人口（65 歲以上）年齡組成所佔百分比從 10.31%提高至 18.87%，依據聯合國所訂定人口老化指標，凡老人人口比例在 4%以下者為青年都市；老年人口比例在 4%至 7%之間為中年都市；老年人口比例在 7%以上為老年都市。老年人口比例在 7%以上為高齡化都市，當老年人口比例達到 14%時，則為超高齡化都市，數據顯示本區為超高齡化都市。

### 4. 各項人口指數（詳表 4-3-3 所示）

#### （1）老年化指數

老年化指數可說明老年人口與幼年人口的關係，花壇鄉老年化指數由民國99年的67.58%增加至民國113年的193.47%，可見老化程度嚴重，未來規劃中對於本鄉中老年人口的福利與設施政策不容忽視。

#### （2）少年化指數

少年人口指數可顯示出少年人口與生產人口的比重關係，花壇鄉少年人口指數由民國99年之20.49%下降至民國113年的13.66%。以歷年趨勢而言，老化指數逐年上升而少年人口指數卻持續下降，顯示近年來生育率降低，降低了少年人口指數。

## (3) 扶養率

扶養比是指成年人口除以幼年人口與老年人口總和而得，為解釋人口組成的一種指標，其值越低表示該地區之依賴人口的比例越小。花壇鄉由民國99年到113年從34.34%提升至40.09%。以歷年趨勢而言，降低後又提高，降低時其所需負擔的家庭經濟責任越低，並提高社會品質，提升後所需負擔的家庭經濟責任越高，並降低社會品質。

表 4-3-3 花壇鄉 15 年人口年齡組成統計表

年度	幼年人口 (1-14歲)		成年人口 (15-64歲)		老年人口 (65歲以上)		老年化 指數	少年化 指數	扶養率
	人口數 A	百分比 (%)	人口數 B	百分比 (%)	人口數 C	百分比 (%)	C/A *100	A/B *100	
99	7,045	15.25	34,381	74.44	4,761	10.31	67.58	20.49	34.34
100	6,689	14.53	34,566	75.07	4,792	10.41	71.64	19.35	33.21
101	6,363	13.83	34,732	75.48	4,922	10.70	77.35	18.32	32.49
102	6,163	13.40	34,719	75.50	5,105	11.10	82.83	17.75	32.45
103	5,973	13.01	34,685	75.54	5,258	11.45	88.03	17.22	32.38
104	5,833	12.68	34,674	75.40	5,477	11.91	93.90	16.82	32.62
105	5,702	12.36	34,664	75.12	5,776	12.52	101.30	16.45	33.11
106	5,501	11.98	34,417	74.94	6,006	13.08	109.18	15.98	33.43
107	5,377	11.73	34,209	74.61	6,267	13.67	116.55	15.72	34.04
108	5,222	11.46	33,752	74.07	6,592	14.47	126.24	15.47	35.00
109	5,026	11.11	33,281	73.58	6,925	15.31	137.78	15.10	35.91
110	4,847	10.82	32,647	72.88	7,301	16.30	150.63	14.85	37.21
111	4,607	10.40	32,140	72.56	7,549	17.04	163.86	14.33	37.82
112	4,432	10.09	31,640	72.01	7,864	17.90	177.44	14.01	38.86
113	4,226	9.75	30,936	71.38	8,176	18.87	193.47	13.66	40.09

資料來源：彰化縣歷年統計年報、彰化縣花壇鄉戶政事務所。

## 二、產業發展現況

## (一) 產業從業人數分析 (詳表 4-3-4 所示)

## 1. 第一級產業

一級產業係指農林漁牧業，花壇鄉農業以種植芒果、茉莉花、柚子、荔枝為主，從業人數於民國 110 年為 8,857 人，佔全鄉總從業人數的 34.75%，為本計畫區從業人數中比例最高者。經調查，自民國 105 至 110 年，從業人數皆減少，顯示一級產業人口流失，此為目前全臺灣皆面臨之狀況。

## 2. 第二級產業

花壇鄉於民國 110 年從事二級產業的人數約 11,167 人，佔全鄉總從業人數的 43.81%，為本計畫區從業人數中比例次高者，其中以製造業所佔從業人數最高，總計約 10,369 人，佔全鄉總從業人數的 40.68%。



## 3. 第三級產業

花壇鄉於民國 110 年從事三級產業的人數約 5,464 人，佔全鄉總從業人數的 21.44%，其中以批發及零售業所佔從業人數最高，總計約 2,906 人，佔全鄉總從業人數的 11.40%。

表 4-3-4 花壇鄉民國 100、105 及 110 年各級產業從業人數統計表

項目		100年		105年		110年		100~105 年增減	105~110 年增減
		人數 (人)	百分比 (%)	人數 (人)	百分比 (%)	人數 (人)	百分比 (%)	人數 (人)	人數 (人)
一級產業		11,879	42.83	9,865	37.83	8,857	34.75	-2,014	-1,008
二級產業	礦業及土石採取業	(D)	—	—	—	—	—	—	—
	製造業	10,598	38.21	10,132	38.85	10,369	40.68	-466	237
	電力及燃氣供應業	(D)	—	(D)	—	11	0.04	—	-
	用水供應及污染整治業	47	0.17	57	0.22	130	0.51	10	73
	營造業	506	1.82	620	2.38	657	2.58	114	37
	小計	11,151	40.21	10,809	41.45	11,167	43.81	-342	358
三級產業	批發及零售業	2,587	9.33	2,819	10.81	2,906	11.40	232	87
	運輸及倉儲業	312	1.13	426	1.63	188	0.74	114	-238
	住宿及餐飲業	343	1.24	572	2.19	573	2.25	229	1
	資訊及通訊傳播業	115	0.41	(D)	—	178	0.70	—	-
	金融及保險業	218	0.79	145	0.56	155	0.61	-73	10
	不動產業	35	0.13	72	0.28	95	0.37	37	23
	專業、科學及技術服務業	110	0.40	145	0.56	174	0.68	35	29
	支援服務業	64	0.23	135	0.52	188	0.74	71	53
	教育服務業	140	0.50	227	0.87	274	1.08	87	47
	醫療保健及社會工作服務業	418	1.51	386	1.48	422	1.66	-32	36
	藝術、娛樂及休閒服務業	45	0.16	48	0.18	50	0.20	3	2
	其他服務業	316	1.14	430	1.65	261	1.02	114	-169
	小計	4,703	16.96	5,405	20.73	5,464	21.44	702	59
總計		27,733	100.00	26,079	100.00	25,488	100.00	-1,654	-591

資料來源：工商及服務業普查、彰化縣統計年報及農林漁牧普查。

註：(D) 表示不陳示數值以保護個別資料。

## (二) 區位商數分析 (詳表 4-3-5 及表 4-3-6)

區位商數 (LQ) 係指花壇鄉某行業就業人口數百分比除以彰化縣該行業就業人口數百分比。其值若愈高則表示該行業在該地區的發展佔彰化縣地區愈重要的地位。LQ < 1 時，表示該地區產業之規模無法滿足該地區需

求，必須仰賴其他地方的輸入； $LQ=1$ 時，表示該地區產業恰能滿足當地需求，無多餘產能可供輸入其他地區； $LQ>1$ 時，表示該地區產業之規模超過該地區本身之需要，並有多餘產能可供輸出至其他地區，是地區得以發展的經濟基礎。依據表4-3-5顯示，第二級產業自民國100至110年皆為強勢產業，且可供給鄰近地區。

表 4-3-5 花壇鄉民國 100、105 及 110 年各級產業區位商數表

項目	一級產業	二級產業	三級產業
100年	0.84	1.39	0.84
105年	0.82	1.29	0.96
110年	0.85	1.26	0.89

資料來源：本計畫整理。

表 4-3-6 花壇鄉民國 100、105 及 110 年二級及三級產業細行業別區位商數表

項目	二級產業					三級產業											
	礦業及土石採取業	製造業	電力及燃氣供應業	用水供應及污染整治業	營造業	批發及零售業	運輸及倉儲業	住宿及餐飲業	資訊及通訊傳播業	金融及保險業	不動產業	專業、科學及技術服務業	支援服務業	教育服務業	醫療保健及社會工作服務業	藝術、娛樂及休閒服務業	其他服務業
100年	—	1.44	—	1.10	0.88	0.94	1.16	0.83	1.67	0.56	0.48	0.67	0.41	1.15	0.51	0.64	1.15
105年	—	1.32	—	0.90	1.01	1.09	1.68	1.01	—	0.40	0.71	0.85	0.69	1.15	0.50	0.66	1.35
110年	—	1.29	0.21	1.80	0.95	1.08	0.77	0.83	2.61	0.41	0.67	0.91	0.82	1.04	0.46	0.60	0.90

資料來源：本計畫整理。

### （三）工商及服務業場所單位分析（詳表 4-3-7）

依據行政院主計處民國110年工商及服務業普查統計結果，花壇鄉內工商及服務業場所登記有案者共計2,798家，其中二級產業為1,172家，佔總家數41.89%，三級產業為1,626家，佔58.11%。二級產業以製造業為主，計有860家，佔30.74%；三級產業則以批發及零售業為主，計有860家，約佔30.74%。自民國105年至110年，整體工商及服務業場所單位共增加279家，其中二級產業增加94家，三級產業增加185家。由以上數據可得知，本鄉二級及三級產業持續成長，其中以製造業成長較多。

### （四）工商及服務業產業生產總額分析（詳表 4-3-8）

依據行政院主計處民國100年工商及服務業普查統計結果，花壇鄉內工商及服務業產業生產總額為431.05億元，至民國110年已增加至439.20億元；民國105至110年增減率為8.96%，小幅度增加。

表 4-3-7 花壇鄉工商及服務業場所單位統計表

項目		100年		105年		110年		100~105 年增減	105~110 年增減
		家數 (家)	百分比 (%)	家數 (家)	百分比 (%)	家數 (家)	百分比 (%)	家數 (家)	家數 (家)
二級產業	礦業及土石採取業	5	0.22	—	—	—	—	—	—
	製造業	837	36.22	871	34.58	904	32.31	+34	33
	電力及燃氣供應業	(D)	—	3	0.12	5	0.18	-	2
	用水供應及污染整 治業	12	0.52	15	0.60	21	0.75	+3	6
	營造業	140	6.06	189	7.50	242	8.65	+49	53
	小計	994	43.01	1,078	42.79	1,172	41.89	+84	94
三級產業	批發及零售業	757	32.76	797	31.64	860	30.74	+40	63
	運輸及倉儲業	55	2.38	55	2.18	58	2.07	+0	3
	住宿及餐飲業	120	5.19	147	5.84	169	6.04	+27	22
	資訊及通訊傳播業	7	0.30	9	0.36	15	0.54	+2	6
	金融及保險業	24	1.04	25	0.99	47	1.68	+1	22
	不動產業	19	0.82	30	1.19	58	2.07	+11	28
	專業、科學及技術 服務業	42	1.82	53	2.10	74	2.64	+11	21
	支援服務業	23	1.00	19	0.75	31	1.11	-4	12
	教育服務業	27	1.17	39	1.55	41	1.47	+12	2
	醫療保健及社會工 作服務業	50	2.16	42	1.67	46	1.64	-8	4
	藝術、娛樂及休閒 服務業	25	1.08	29	1.15	34	1.22	+4	5
	其他服務業	168	7.27	196	7.78	193	6.90	+28	-3
	小計	1,317	56.99	1,441	57.21	1,626	58.11	+124	185
總計		2,311	100.00	2,519	100.00	2,798	100.00	+208	279

資料來源：工商及服務業普查。

註：(D) 表示不陳示數值以保護個別資料。

表 4-3-8 花壇鄉工商及服務業產業生產總額統計表

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

資料來源：工商及服務業普查。

### (五) 小結

綜上分析，產業從業人數、區位商數、場所單位家數及生產總額，皆顯示花壇鄉之工商及服務業為正成長，且仍有發展之空間，建議應配合現況及產業發展需求，增加產業發展腹地。

## 第四節 土地及建築物使用情形分析

### 一、住宅區、商業區、工業區及農業區土地使用情形分析

本案依據民國106年8月現況土地使用調查成果分析，由住商工農土地使用情形可看出本地區的住宅區已使用比例約87.20%，商業區已使用比例約100.00%，可見計畫區內住宅區及商業區已接近飽和，發展快速，有關住宅區、商業區、工業區及農業區土地使用情形詳表4-4-1及圖4-4-1所示。

#### （一）住宅區

分佈於現有行政、商業中心外圍之市街地，現有住宅區使用面積約53.1768公頃，主要分佈於中正路及中山路一段兩側，其餘則散佈在各計畫鄰里住宅單元內，住宅區整體使用面積已達計畫面積之87.20%。

#### （二）商業區

主要分佈於花壇火車站中正路周邊兩側呈帶狀分布；商業型態大部分為住、商混合，多以小規模之零售業及餐飲業為主，都市階層為其附近農村集居之經濟、文化、社會活動中心；目前商業區已發展面積3.4514公頃，商業區整體使用面積已達計畫面積之100.00%。

#### （三）工業區

現有工業用工廠主要分佈於計畫區東南側之工業區，其餘則零星分散各處，其使用面積約為28.0890公頃，工業區整體使用面積已達計畫面積之89.45%。

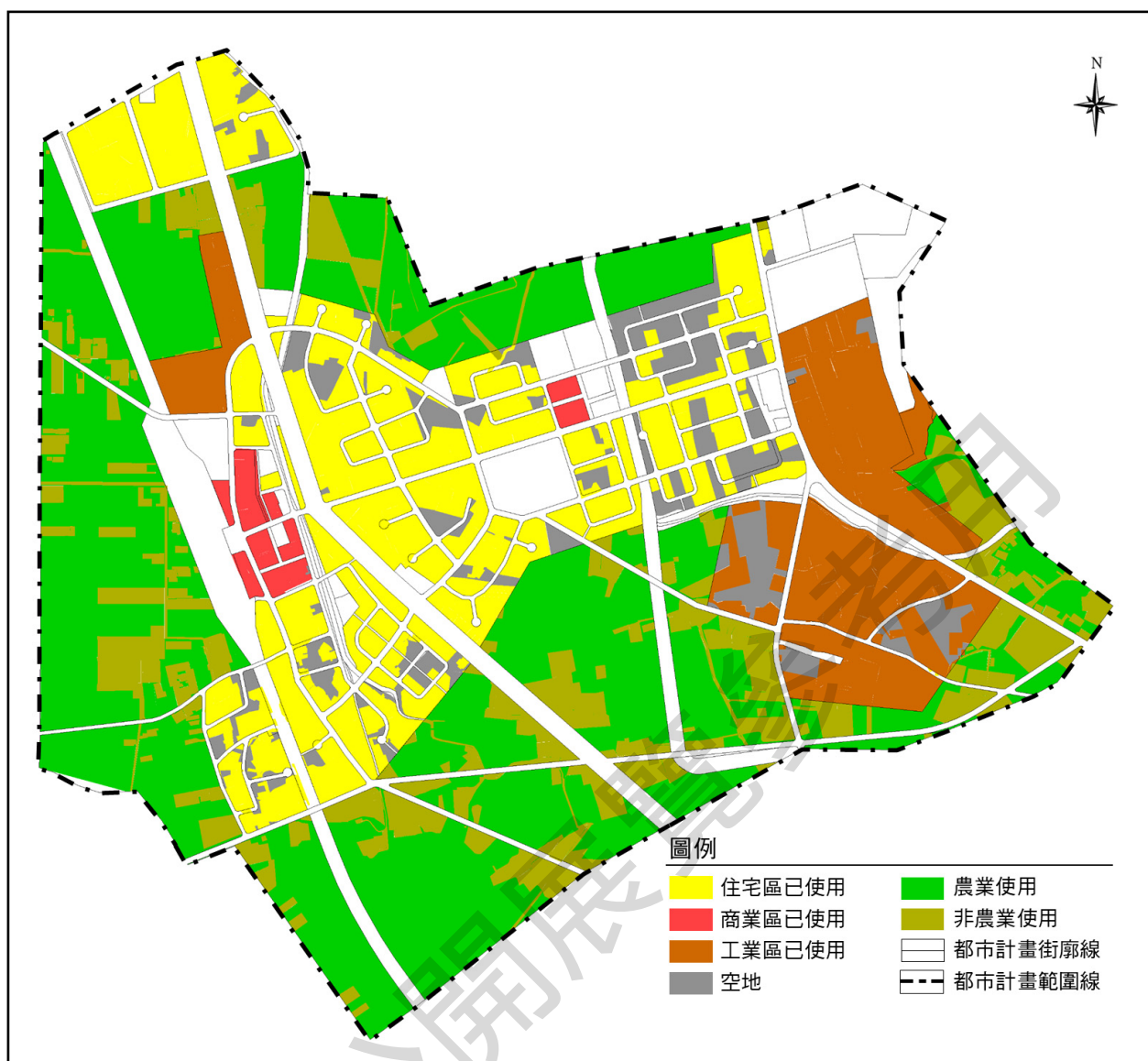
#### （四）農業區

計畫面積128.0536公頃，目前現況多維持農業使用，部分臨路兩側住宅、小型工業及商業之情形，尤以東南側鄰近工業區之農業區較為明顯。

表 4-4-1 住宅區、商業區、工業區及農業區現況土地使用面積統計表

項目	面積（公頃）	已使用（公頃）	百分比（%）
住宅區	60.9826	53.1768	87.20
商業區	3.4514	3.4514	100.00
工業區	31.4019	28.0890	89.45
農業區	128.0536	—	—

資料來源：本計畫民國113年11月清查整理



資料來源：本計畫民國113年11月清查整理。

圖 4-4-1 住宅區、商業區、工業區及農業區現況土地使用情形示意圖

## 二、土地使用分析

### （一）現況土地使用情形（詳表 4-4-2 及圖 4-4-2 所示）

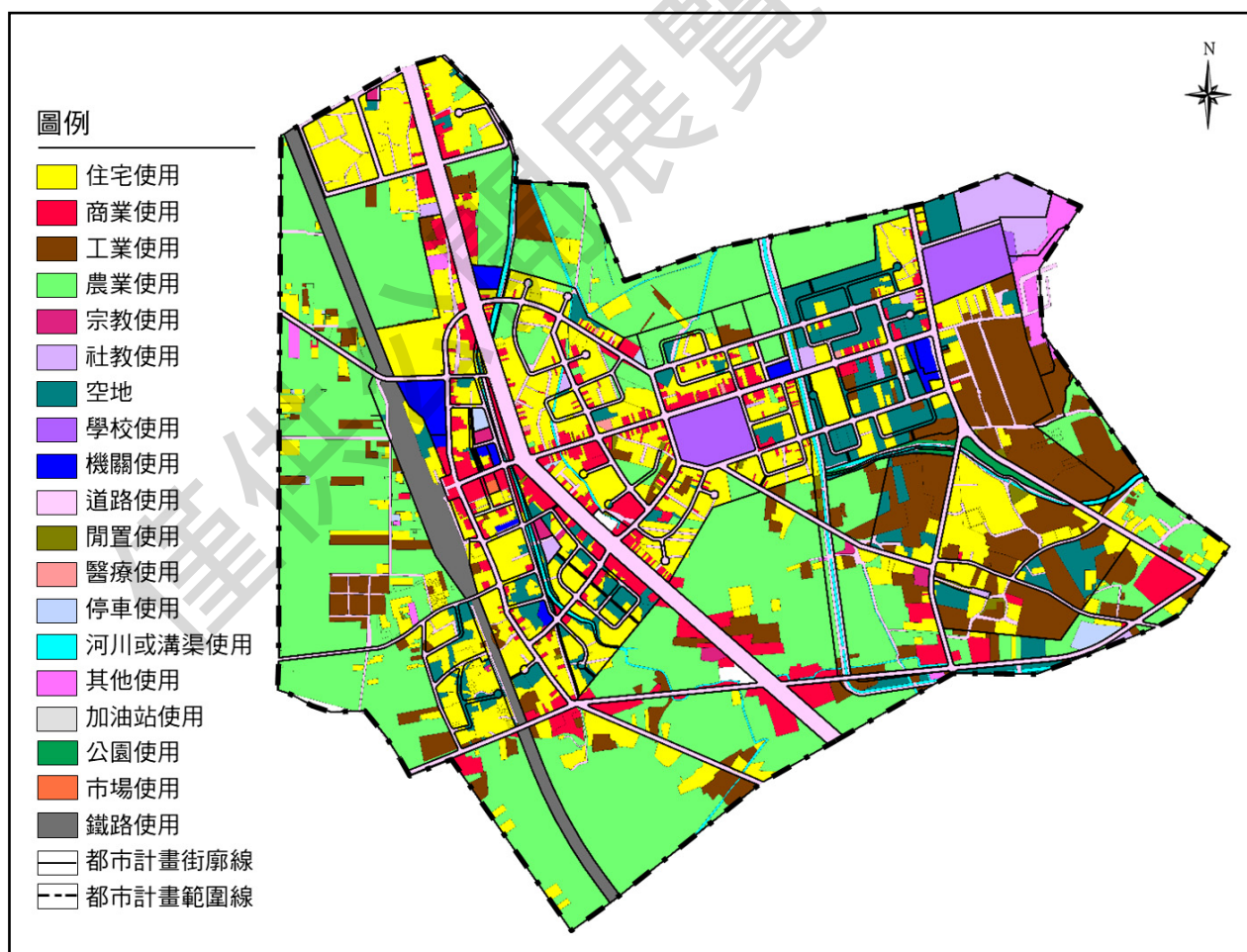
現況土地使用分析乃依現況土地使用調查結果，將土地予以圖面數化並歸類分析，土地使用分區範圍內之土地使用主要分為19個類別。住宅使用、商業使用及工業使用除其主體使用外，亦包含其相鄰的附屬建物（如停車空間、棚架等等）。

計畫範圍內現況土地使用以農業使用情形為最多，約佔區內總面積33.97%，其次為住宅使用約佔區內總面積19.46%，另空地面積約總面積5.81%。

表 4-4-2 全區現況土地使用面積統計表

項目	面積（公頃）	百分比（%）
住宅使用	56.5193	19.50
商業使用	16.1133	5.56
工業使用	32.6819	11.27
農業使用	97.8732	33.76
宗教使用	0.9072	0.31
學校使用	5.2997	1.83
機關使用	2.6892	0.93
醫療使用	0.2309	0.08
停車使用	0.9100	0.31
河川或溝渠使用	4.1956	1.45
社教使用	3.9480	1.36
加油站使用	0.4126	0.14
公園使用	0.8631	0.30
市場用地	0.0917	0.03
鐵路用地	7.6200	2.63
道路使用	39.4338	13.60
其他使用	2.4245	0.84
閒置使用	0.8286	0.29
空地	16.8362	5.81
總計	289.8788	100.00

資料來源：本計畫民國113年11月清查整理。



資料來源：本計畫民國113年11月清查整理。

圖 4-4-2 全區現況土地使用情形示意圖



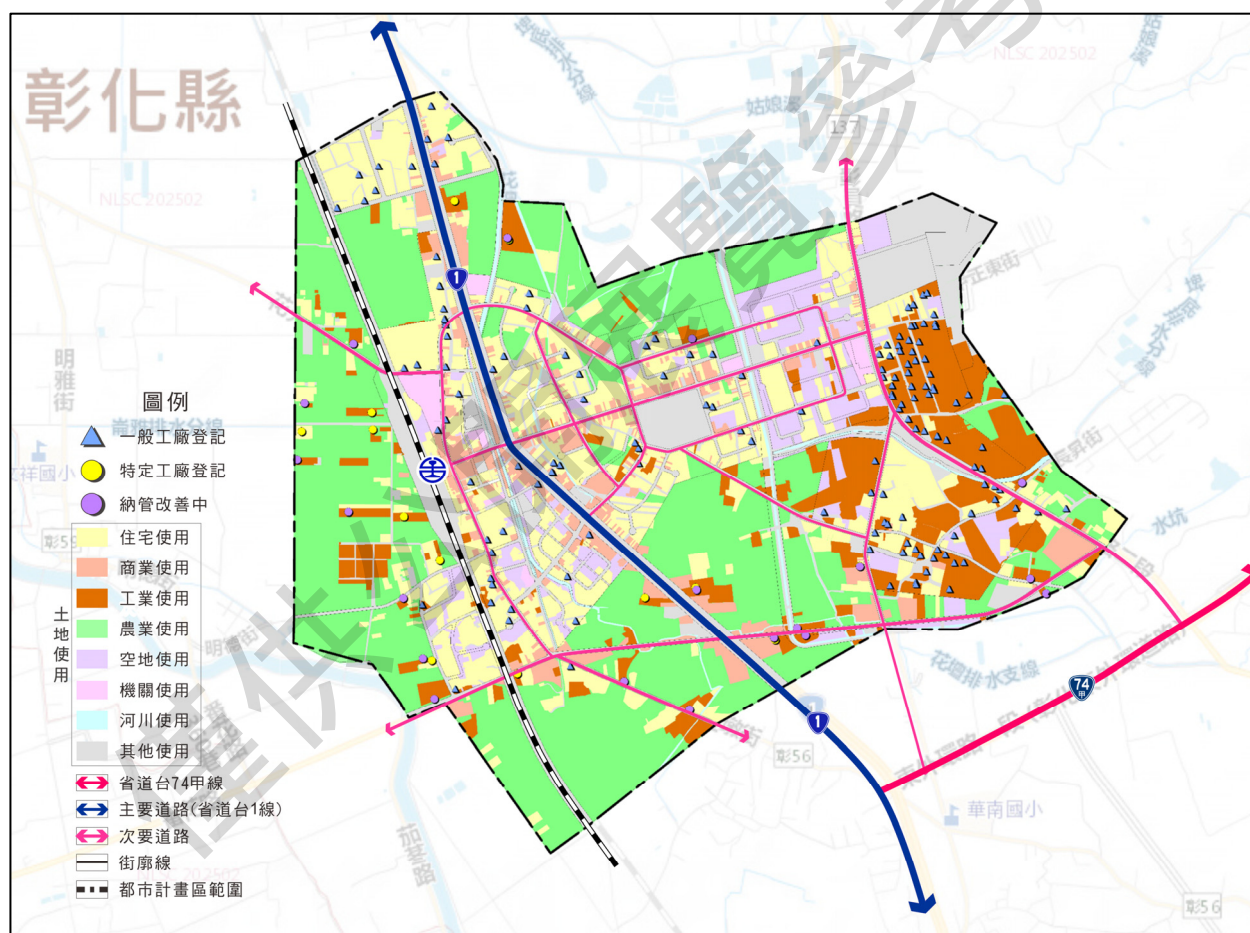
## (二) 計畫範圍內工廠分布情形(詳表 4-4-3 及圖 4-4-3 所示)

依據彰化縣政府經濟暨綠能發展處提供資料，顯示計畫範圍內合法之一般工廠登記分布多位於工業區、住宅區及商業區使用分區上，計151家；而依循工廠輔導管理法(以下簡稱工輔法)之特定工廠登記則位於農業區，計13家；經濟部產業發展署公開資訊可知彰化縣已申請納管工廠提交「工廠改善計畫」相關資料，其亦依循工輔法之程序辦理合法化流程，納管工廠提交改善計畫亦多位於農業區，計14家。

表 4-4-3 計畫範圍內工廠分布情形表

工廠類型	家數	備註
一般工廠登記	151	彰化縣政府經濟暨綠能發展處114年6月提供
特定工廠登記	13	
已申請納管提交改善計畫	14	經濟部產業發展署114年4月下載
總計	178	-

資料來源：本計畫114年7月整理。



資料來源：本計畫114年7月整理。

圖 4-4-3 計畫範圍內工廠分布情形示意圖



## (三) 農業區工業使用情形 (詳圖 4-4-4 所示)

依前述之現況土地使用調查及各都市計畫區普遍遇到之狀況，本案農業區有工業使用之情形，經統計農業區工業使用之面積約 12.5314 公頃，約佔農業區面積約 9.43%。



圖 4-4-4 農業區工業使用情形分布示意圖

## (四) 農業區工業使用之工廠登記情形 (詳圖 4-4-5 所示)

綜合前述資料，農業區內工業使用中除一般工廠登記、特定工廠登記及納管工廠改善中之工業使用土地外，其餘工業使用土地約有 7.9499 公頃，約佔農業區面積約 6.21%。

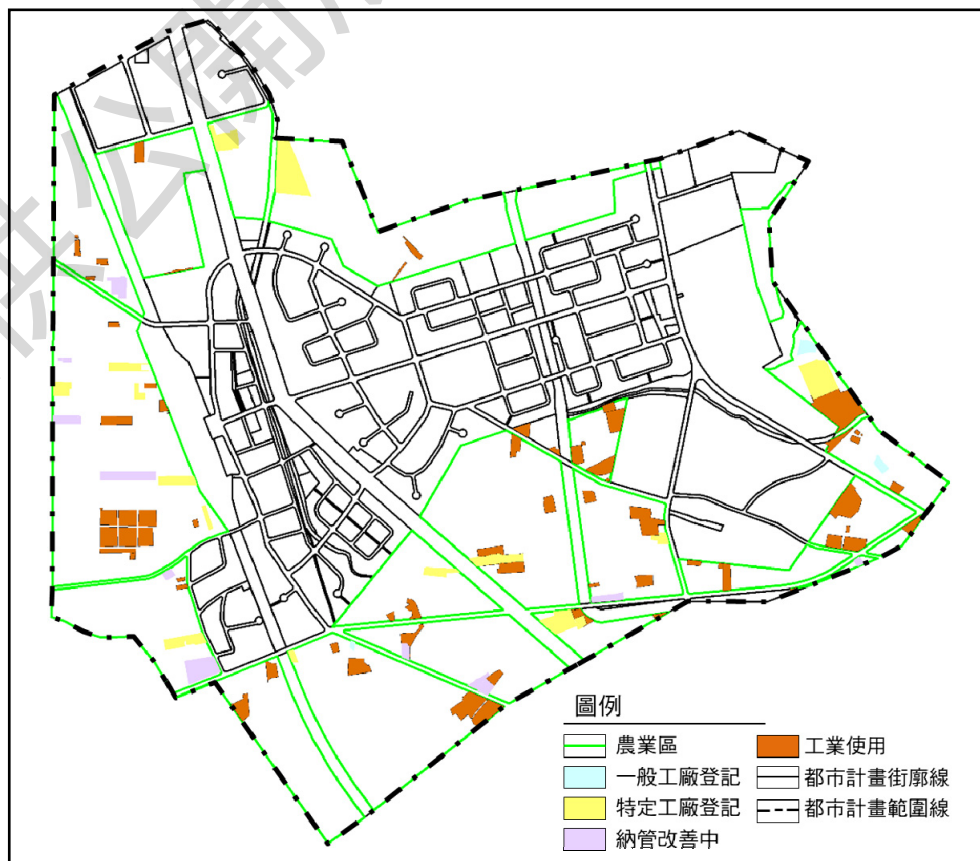


圖 4-4-5 農業區工業使用情形 (清查工廠登記情形) 分布示意圖

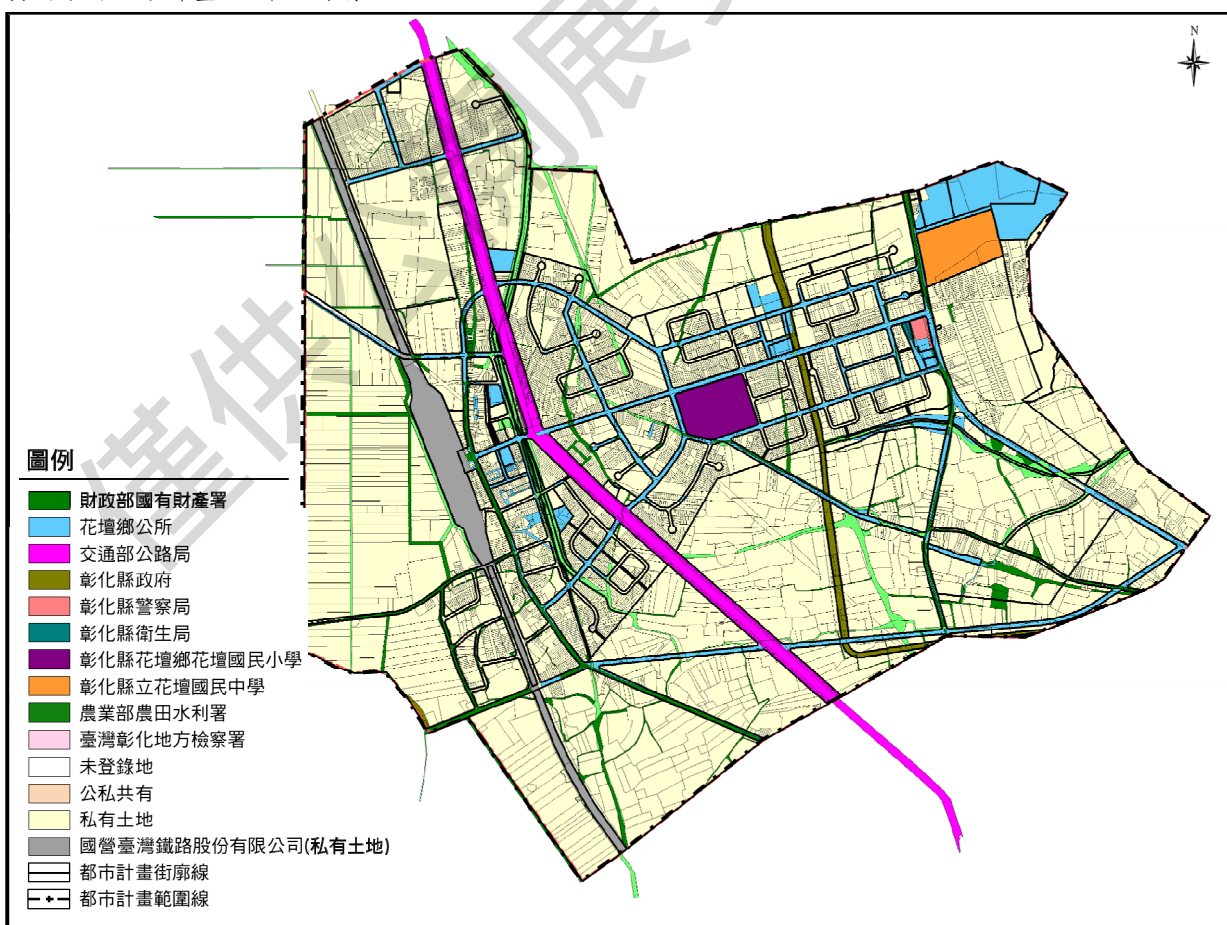
### 三、計畫區公私有土地權屬分析

計畫區所含之地籍有彰化縣花壇鄉口庄段、花壇段、新花壇段、橋頭段、長沙段、學前段、華南段、南口段、明德段、中正段、燕霧段等11個地段，區內公有土地面積約59.0463公頃，佔全區面積20.37%；私有土地面積約228.5952公頃，佔全區面積78.86%，詳細情形詳表4-4-4及圖4-4-6所示。

表 4-4-4 現況公私有土地權屬面積統計表

項目		面積（公頃）	百分比（%）
公有土地	財政部國有財產署	11.3058	3.90
	花壇鄉公所	20.5825	7.10
	交通部公路局	9.3792	3.24
	農業部農田水利署	9.8333	3.39
	彰化縣政府	2.4329	0.84
	彰化縣警察局	0.2254	0.08
	彰化縣衛生局	0.1171	0.04
	彰化縣花壇鄉花壇國民小學	2.4656	0.85
	彰化縣立花壇國民中學	2.7012	0.93
	臺灣彰化地方檢察署	0.0033	0.00
	小計	59.0463	20.37
公私共有		2.2237	0.77
私有土地		222.1865	76.65
私有土地（國營臺灣鐵路股份有限公司）		6.4087	2.21
未登錄地		0.0138	0.00
總計		289.8788	100.00

資料來源：本計畫113年11月清查整理。



資料來源：本計畫113年11月清查整理。

圖 4-4-6 土地權屬分布狀況示意圖

## 四、計畫區建築物現況分析

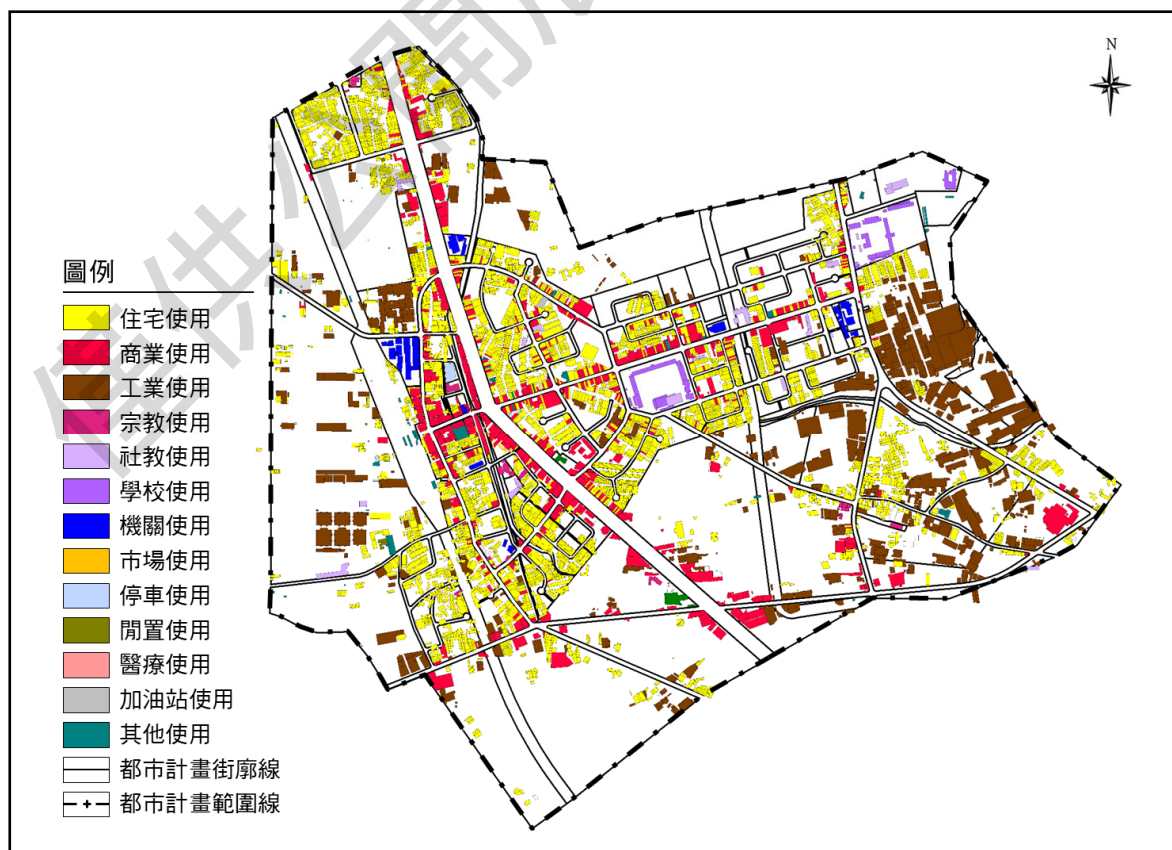
### （一）建築物使用現況（詳表 4-4-5 及圖 4-4-7 所示）

現況建物使用之類別包括住宅、商業、工業、宗教、社教及其他等，另閒置或廢棄使用則分為同項類別，共計13個類別。計畫範圍內總建築物數量為6,936棟，建物使用以住宅使用比例最高，計有4,906棟，約達70.73%；其次為工業使用，計有903棟，比例約佔13.02%；商業使用位居第三，約佔11.72%。

表 4-4-5 現況建築物使用統計表

項目	數量（棟）	百分比（%）
住宅使用	4906	70.73
商業使用	813	11.72
工業使用	903	13.02
宗教使用	42	0.61
社教使用	52	0.75
學校使用	43	0.62
機關使用	50	0.72
市場使用	1	0.01
停車使用	15	0.22
閒置使用	23	0.33
醫療使用	15	0.22
加油站使用	10	0.14
其他使用	0	0.00
總計	6,936	100.00

資料來源：本計畫113年11月清查整理。



資料來源：本計畫113年11月清查整理。

圖 4-4-7 建築物使用示意圖



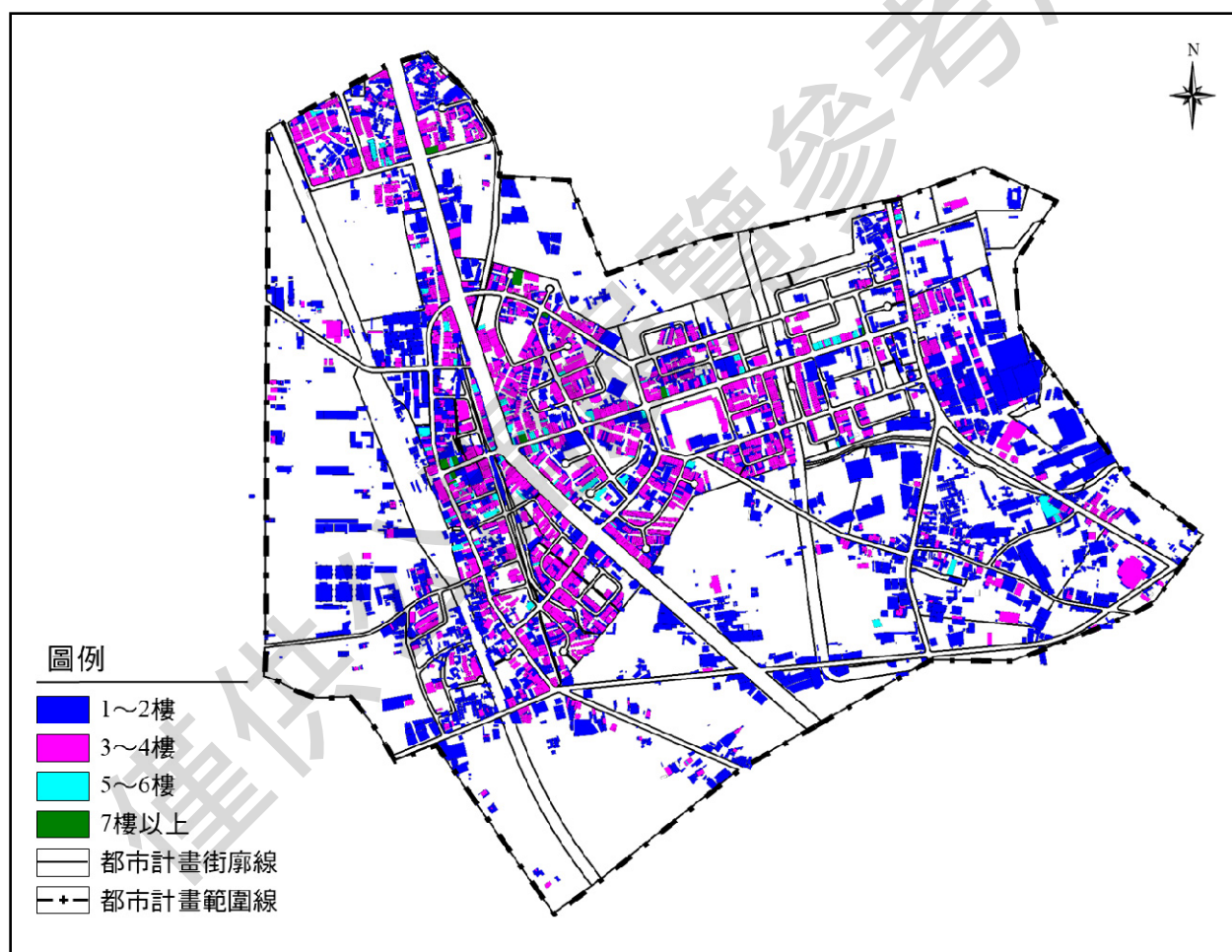
## (二) 建築物樓層現況 (詳表 4-4-6 及圖 4-4-8 所示)

計畫範圍內之建物高度多屬4樓以下，1~2樓約佔62.85%，3~4樓約佔34.74%，7樓以上建築物僅佔0.19%，顯示本區垂直發展並不強烈，均呈現低強度現象。

表 4-4-6 現況建築物樓層統計表

項目	數量 (棟)	百分比 (%)
1-2樓	4,359	62.85
3-4樓	2,410	34.74
5-6樓	154	2.22
7樓以上	13	0.19
總計	6,936	100.00

資料來源：本計畫113年11月清查整理。



資料來源：本計畫113年11月清查整理。

圖 4-4-8 建築物樓層示意圖

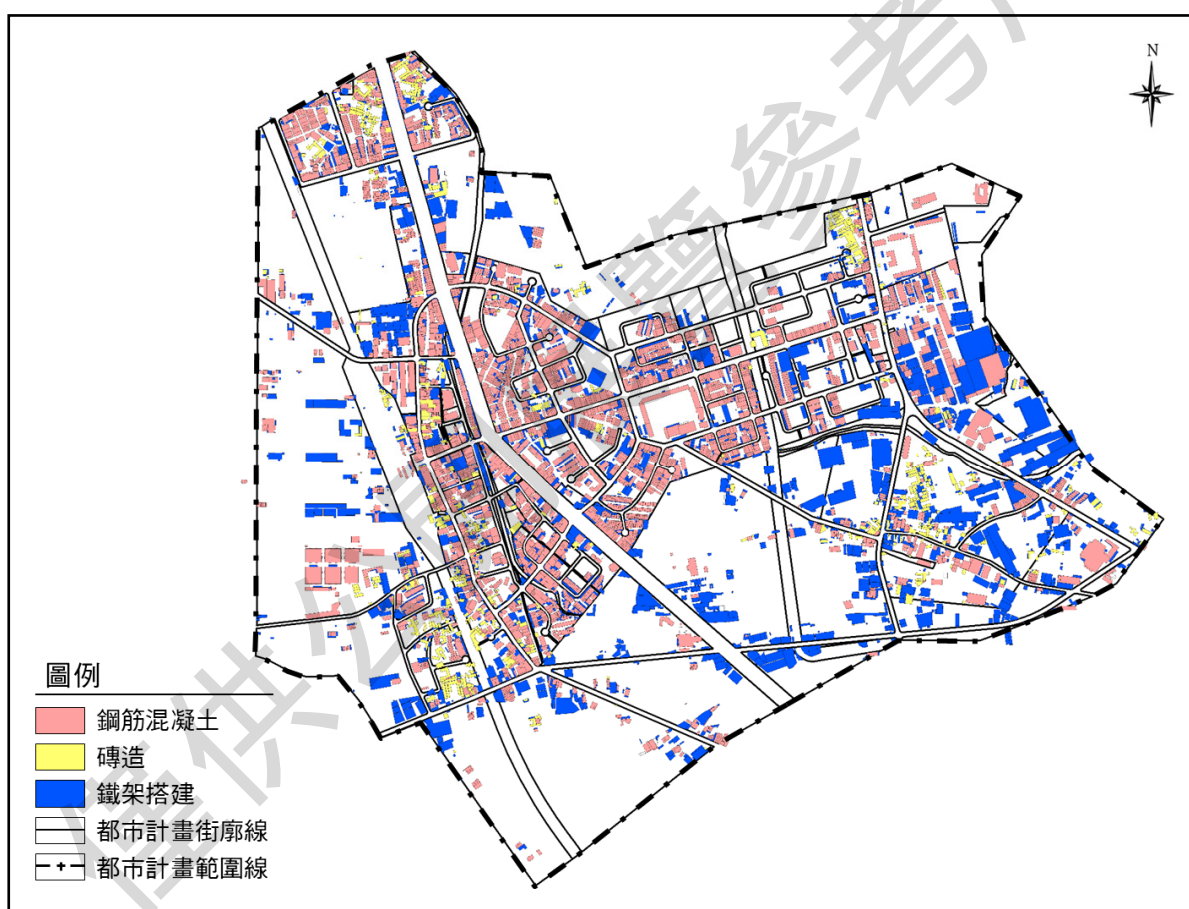
## (三) 建築物結構現況 (詳表 4-4-7 及圖 4-4-9 所示)

由建築構造狀況可看出本區的建物以鋼筋混凝土及鐵(棚)架搭建為主，分別為3,610及2,679棟，佔總建物約52.05%及38.62%，另磚造計647棟，約佔總建物9.33%。另鐵架搭建及其他竊陋、廢棄之房屋多維持早期狀況，於未來都市防災、景觀上具不良影響。

表 4-4-7 現況建築物結構統計表

項目	數量(棟)	百分比(%)
鋼筋混凝土	3,610	52.05
磚造	647	9.33
鐵(棚)架搭建	2,679	38.62
總計	6,936	100.00

資料來源：本計畫113年11月清查整理。



資料來源：本計畫113年11月清查整理。

圖 4-4-9 建築物結構示意圖

## 第五節 公共設施系統分析（詳圖 4-5-1、表 4-5-1 所示）

表 4-5-1 計畫區公共設施開闢情形一覽表

項 目	編號	重製後面積 (公頃)	已闢建面積 (公頃)	開闢率 (%)	開闢情形	現況情形
機關用地	機（一）	0.3568	0.3257	91.28	部分開闢	花壇鄉公所
	機（三）	0.2004	0.2004	100.00	已開闢	花壇鄉立圖書館
	機（四）	0.3803	0.3088	81.20	部分開闢	花壇分駐所、花壇戶政事務所、花壇鄉消防分局
	機（五）	0.0794	0.0758	95.47	部分開闢	花壇鄉衛生所、花壇鄉清潔隊
	機（六）	0.2735	0.2607	95.32	部分開闢	花壇鄉清潔隊
	小計	1.2904	1.1714	90.78		
學校用地	文（小）	2.4317	2.4317	100.00	已開闢	花壇國小
	文（中）	2.6942	2.6000	96.50	部分開闢	花壇國中
	小計	5.1259	5.0317	98.16		
市場用地	市（一）	0.1378	0.1378	100.00	已開闢	花壇鄉公有零售市場
	市（二）	0.3082	0.0000	0.00	未開闢	
	小計	0.4460	0.1378	30.90		
公園用地	公一	0.6701	0.0000	0.00	未開闢	
	公二	1.4870	0.0000	0.00	未開闢	
	公三	0.5013	0.4094	81.67	部分開闢	橋頭磚雕藝術公園
	小計	2.6584	0.4094	15.40		
鄰里公園兼兒童遊樂場用地	公（兒）五	0.5726	0.4141	72.32	部分開闢	
	公（兒）六	0.2536	0.1392	54.89	部分開闢	
	小計	0.8262	0.5533	66.97		
兒童遊樂場用地	兒一	0.2033	0.2033	100.00	已開闢	
	兒二	0.2867	0.0000	0.00	未開闢	
	兒三	0.0933	0.0000	0.00	未開闢	
	小計	0.5833	0.2033	34.85		
停車場用地	停一	0.1862	0.1862	100.00	已開闢	
	停二	0.0468	0.0468	100.00	已開闢	
	停三	0.7123	0.0000	0.00	未開闢	
	停四	0.7525	0.6964	92.54	部分開闢	
	小計	1.6978	0.9294	54.74		
郵政事業用地	郵政	0.1093	0.0551	50.41	部分開闢	花壇郵局
社教用地	社教	0.1873	0.1800	96.10	部分開闢	橋頭社區活動中心
綠地用地	綠	0.8187	0.0000	0.00	未開闢	
溝渠用地		6.4506	4.4364	68.77	部分開闢	
鐵路用地		8.9966	6.6021	73.38	部分開闢	
道路用地		30.8119	27.4391	89.05	部分開闢	
人行廣場用地		0.3760	0.3379	89.87	部分開闢	
人行步道用地		0.2779	0.1630	58.65	部分開闢	
道路用地兼溝渠使用		0.0039	0.0000	0.00	未開闢	
總計		60.6602	47.6499	78.55		

資料來源：本計畫113年11月清查整理。

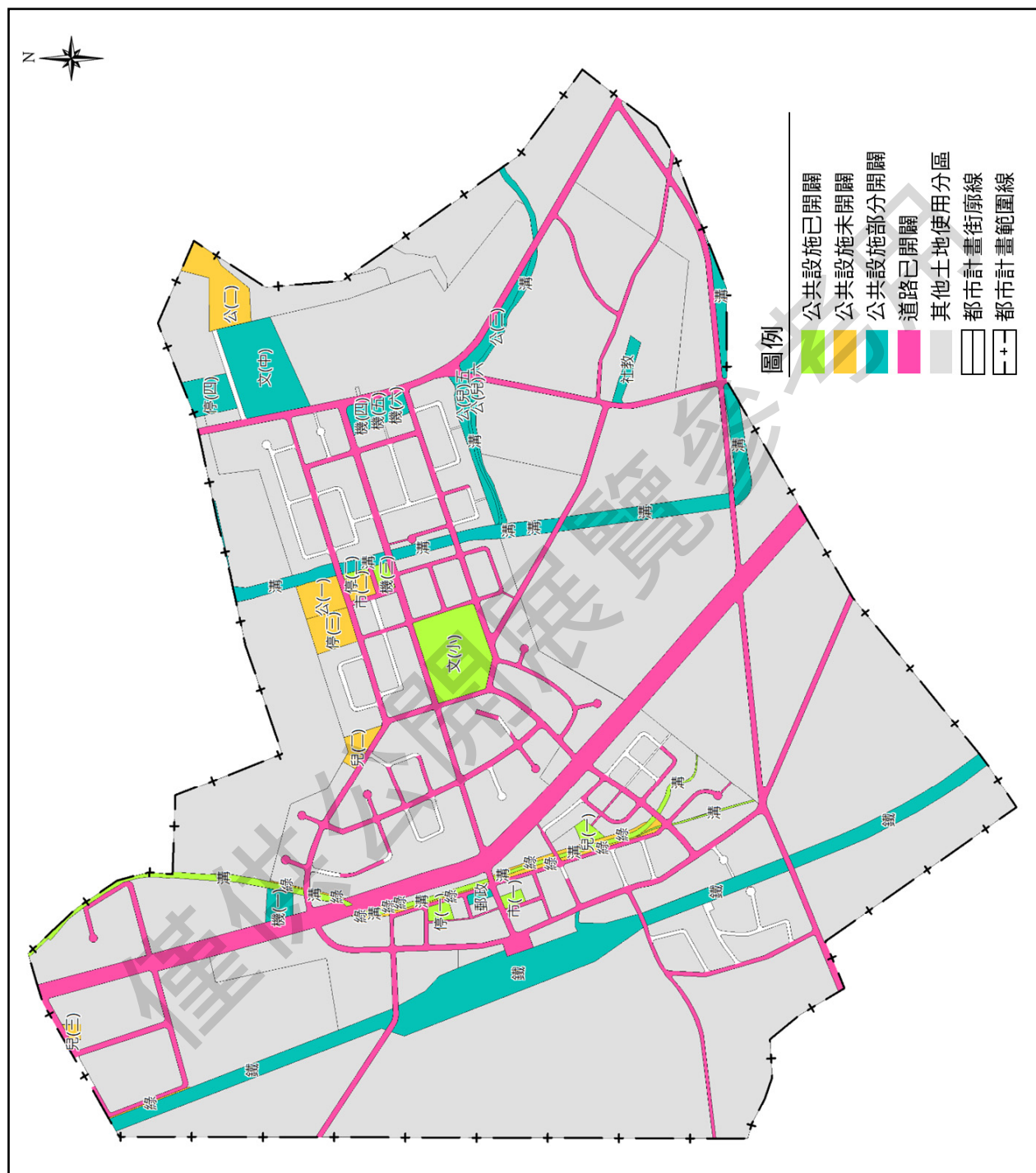


圖 4-5-1 公共設施開闢情形示意圖

資料來源：本計畫113年11月清查整理。



## 第六節 交通系統分析（詳圖 4-6-1 所示）

本計畫位於彰化市南側，區內有縱貫鐵路經過，設有花壇車站。道路系統主要以台1線省道與彰化市或員林鄉串連，另計畫區南側省道台74甲線，為聯繫臺中市之主要交通要道，詳圖4-6-1所示。

### （一）鐵路系統

縱貫鐵路（南段）自彰化至高雄間共設置42站，由國營臺鐵股份有限公司所經營的傳統鐵路幹線，沿途大多為平原及少部分丘陵地形，其中縱貫鐵路（南段）南北穿越本計畫區，於計畫區西側部分設有花壇車站。

### （二）道路系統

#### 1. 省道台 1 線

省道台 1 線，又稱縱貫公路或西部幹線，為南北向的公路，自清領時期就是縱貫南北的交通要道。目前北起臺北市，南至屏東縣，為目前臺灣公路系統里程第 2 長的省道，沿途經過臺灣西部 14 個縣市，堪稱臺灣最重要的省道，與東部的台 9 線大致構成環島路網。在本縣境內約長 41.55 公里，為花壇鄉重要交通幹道之一。

#### 2. 省道台 74 甲線

又稱彰化東外環道，於 2004 年初通車，經公路總局編制為「台 74 甲線」，將原起點於台 14 線與牛埔交流道交叉口再往北延伸變更至快官交流道，往南終點迄於花壇南邊，為花壇鄉與臺中市聯繫之交通要道。

#### 3. 縣道

##### （1）縣道146甲

西起彰化縣福興鄉與縣道144主線連接，東至彰化縣花壇鄉與省道台1線銜接，縣道146甲經計畫區之路名為番花路。

##### （2）縣道137（彰員路）

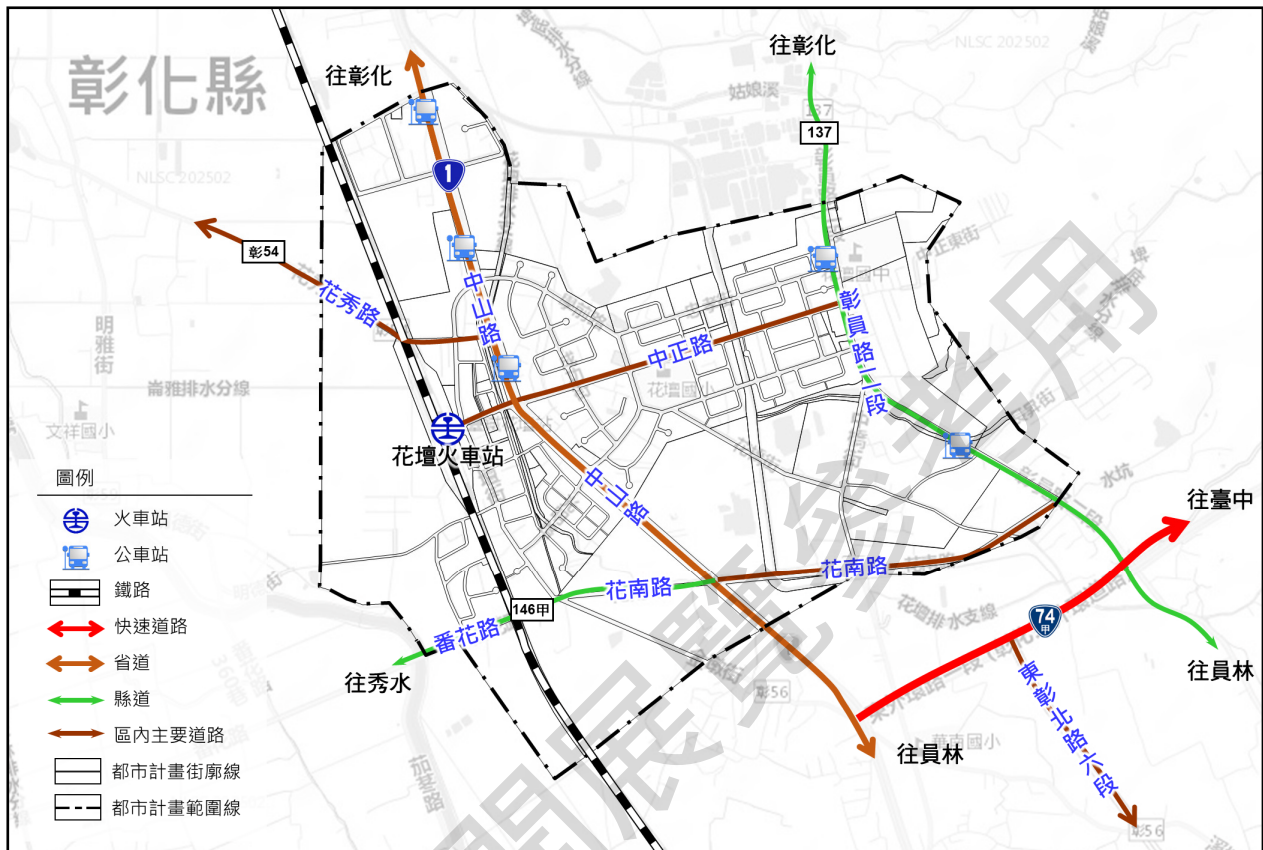
北起彰化縣彰化市，南至彰化縣二水鄉，整條道路主要在八卦台地山麓之下，故除彰化市為大埔路、花壇鄉為彰員路之外，全線皆命名為「山腳路」。

#### 4. 區內道路

除上述台 1 線省道、台 74 甲線省道、縣道 146 甲（番花路）、縣道 137（彰員路），區內的主要出入道路為中正路、花南路。

### （三）大眾運輸系統

計畫區內公路大眾運輸系統主要為彰化客運公司與員林客運公司經營，其經營路線主要為彰化縣內地區，場站主要設置於台1線省道與縣道137上（彰員路）。



資料來源：本計畫民國113年11月清查整理。

圖 4-6-1 計畫區交通系統示意圖

## 第五章 發展預測及檢討

### 第一節 計畫年期

現行花壇都市計畫之計畫年期為民國100年，為配合彰化縣國土計畫之計畫年期，本次通盤檢討擬調整計畫年期至民國125年。

### 第二節 計畫人口預測及檢討

為確實掌握花壇計畫區未來人口成長趨勢，以維持計畫區生活品質，本次通盤檢討透過數學模式進行推估，以求得最適計畫人口。人口資料由民國99年至113年作為各類數學模式推導之數據，以預測民國125年都市計畫區人口數。各模式之預測分析人口數約介於10,264人~12,133人之間。其中以直線最小二乘法及對數直線最小二乘法之平均離差158為最小，故最佳預測人口數為12,068人~12,070人，有關數據與數學模式方程式等詳表5-2-1所示。

綜上，經人口預測民國125年都市計畫人口雖符合計畫人口，惟考量現況人口已達11,975人，住宅區開闢已達87.20%，地方有居住腹地之需求，為切合地區發展，並預留發展空間，建議計畫人口後續配合居住腹地之規劃調整。

表 5-2-1 計畫目標年各類數學模式之計畫區人口預測分析表

預測方法	公式	預測125年人口	平均離差
算術級數法	$Y' = 11,975 + (N - 113) \times 24.43$	11,682	299
幾何級數法	$Y' = 11,975 \times (1 - 0.001975)^{(N - 113)}$	11,694	281
漸減增加率法	$Y' = 12666 \times [1 - 0.0020] \times [1 - 0.0020 - 0.0010] \times \dots \times [1 - 0.0020 - (N - 106 - 1) \times 0.0010]$	10,264	161
正比增加理論	$Y' = 12317 \times [0.997991^{(N - 99)}]$	11,689	299
等分平均法	$Y' = 12474.13 - 15.16 \times (N - 102.5)$	12,133	173
直線最小二乘法	$Y' = 12404.73 - 17.62 \times (N - 106)$	12,070	158
對數直線最小二乘法	$Y' = 12403.23 \times 0.998560^{(N - 106)}$	12,068	158

資料來源：本計畫彙整。

### 第三節 都市發展用地需求及檢討

#### 一、土地使用分區檢討

##### (一) 住宅區

##### 1. 開發總量容納人口推估

依據計畫區劃設之住宅區及商業區面積，推估花壇都市計畫區之開發總容納人口。依據花壇都市計畫區規劃原意，每人居住樓地板面積以 80 平方公尺計算。經計算後得知，計畫區之住宅區及商業區可容納約 11,952 人居住使用，接近計畫年期之人口數 11,000 人，顯示都市發展用地足敷使用。

開發總量容納人口＝

$$\frac{\text{住宅區面積} \times \text{住宅區容積率} + \text{商業區面積} \times (\text{商業區容積率} - \text{商業區供商業使用之容積率})}{80 \text{ 平方公尺/人}} \\ = \frac{(609,826 \text{ m}^2 \times 150\%) + [34,515 \text{ m}^2 \times (240\% - 120\%) ]}{80 \text{ 平方公尺/人}} = 11,952 \text{ 人}$$

##### 2. 飽和人口推估

經由土地使用現況調查分析，得出計畫範圍內尚未開發之住宅區及商業區供給量，乘上計畫平均容積率再除以每人居住樓地板面積 80 平方公尺所得人口，加上現況人口，即為飽和人口。

本計畫區經計算，並納入前述計畫人口調整後，飽和人口為 13,439 人（詳下計算式），高於計畫年期之人口數 12,000 人，表示都市發展用地亦足敷使用。

飽和人口＝

$$\text{現有人口} + \frac{[(\text{住宅區面積} - \text{已開闢住宅區面積}) \times \text{住宅區容積率} + (\text{尚未開發商業區面積} \times (\text{商業區容積率} - \text{商業區供商業使用之容積率}))]}{80 \text{ 平方公尺/人}} \\ = 11,975 + \frac{(78,058 \text{ m}^2 \times 150\%) + [0 \text{ m}^2 \times (240\% - 120\%) ]}{80 \text{ 平方公尺/人}} = 13,439 \text{ 人}$$

##### (二) 商業區

重製後商業區面積為 3.4515 公頃，依都市計畫定期通盤檢討實施辦法第 33 條檢討之標準檢核商業區面積，檢討內容說明如下：

##### 1. 依計畫人口規模檢討

依計畫人口規模，三萬以下者，商業區面積以每千人不得超出 0.45 公頃，參酌計畫人口為 12,000 人，推得商業區面積不得超出 5.4000 公頃，本計畫商業區面積符合法令規定，且仍有增加之空間。

## 2. 依占都市發展用地面積比例檢討

花壇都市計畫係屬「鄉街計畫」，其商業區總面積占都市發展用地總面積之比例不得超過 8%，經計算得知，花壇都市計畫區商業區占都市發展用地面積比例為 2.16%，表示商業區面積符合檢討標準，仍有發展之空間。

### （三）都市發展用地

依據全國國土計畫及彰化縣國土計畫之指導，城鄉發展空間之發展，應優先以既有都市計畫內之都市發展用地作為優先發展地區；次以非屬農業發展地區第五類之都市計畫農業區，考量彰北與彰南未來都市整體發展需求，兩處軸帶之都市計畫區，若人口達成率及土地使用率皆達80%以上之農業區有優先提供城鄉發展腹地之必要性。

經現況分析，本案住宅區開闢面積已達計畫面積之87.20%，商業區已達100.00%，且計畫現況人口達成率已達99.79%，已符合前述變更原則，遂建議變更農業區為都市發展用地，其可變更面積（含公共設施用地面積）約24.9658公頃，計算過程如下。

#### 1. 現況發展情形

於民國 88 年（前次通盤檢討現況調查時間為 88 年，住宅使用為 41.52 公頃，）至 113 年增加約住宅發展面積約 11.6489 公頃，但都市計畫人口數於民國 90 至 113 年期間僅增加 1100 人（前次通盤檢討於民國 90 年都市計畫現況人口數為 10,875 人），顯示住宅區開闢及都市計畫人口數皆有增加。

#### 2. 建議推估模式

因計畫區仍有居住空間需求，經查民國 88 年至 113 年，平均每年住宅發展面積約增加 0.4663 公頃，故以前開每年增加面積作為住宅發展需求推估之基值，初步推估 113 至 125 年總計增加 5.5956 公頃，民國 125 年住宅區開闢面積為 58.7724 公頃。依循都市計畫區應保留 20%作為都市儲備用地之概念，建議住宅區於民國 125 年應規劃 73.4655 公頃。

表 5-3-1 都市計畫住宅區面積推估一覽表

現況發展面積	民國113至125年預估增加面積	預估125年發展面積
53.1768公頃	5.595公頃	58.7724公頃

#### 3. 初步建議需增加 24.9658 公頃都市發展用地

依前述建議，於民國 125 年住宅區應規劃 73.4655 公頃，然現行都市計畫區住宅區面積為 60.9826 公頃，為供給現況需求及保留都市儲備，故需增加住宅區面積 12.4829 公頃（約 24.9658 公頃之都市發展用地）。

## 4. 建議調整都市計畫人口為 14,000 人

配合前述建議民國 125 年住宅區面積增加至 73.4655 公頃，其開發總量容納人口為 14,292 人，爰建議配合都市發展調整計畫目標人口為 14,000 人。

民國125年開發總量容納人口＝

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

80平方公尺／人

$$= \frac{(734,655\text{m}^2 \times 150\%) + [34,515\text{m}^2 \times (240\% - 120\%) ]}{80\text{平方公尺／人}} = 14,292\text{人}$$

## (四) 產業發展腹地

依循「彰化縣國土計畫」，至民國125年仍有814.89公頃之工業用地需求，依花壇都市計畫工業區佔彰化縣都市計畫工業區面積約6.34%（31.4019公頃÷495公頃=6.34%），本案分派可增加之工業區面積約51.66公頃。

為使產業群聚發展，建議本案新花壇排水東側工業區周邊之農業區，可參酌高速公路彰化交流道附近特定區計畫之「產業發展地區內農業區申請開發原則」，由土地所有權人自行提出開發，並辦理都市計畫變更。

## 二、公共設施用地檢討

針對兒童遊樂場、學校及停車場用地檢討內容說明如下，詳細公共設施用地檢討分析詳表5-3-4所示。

## (一) 都市計畫法第 45 條規定

依都市計畫法第45條規定，公園用地、體育場所用地、綠地用地、廣場用地及兒童遊樂場用地，應依計畫人口密度及自然環境，作有系統之布置，除具有特殊情形外，其佔用土地總面積不得少於全部計畫面積10%。經計算，本計畫區之公園用地、鄰里公園兼兒童遊樂場用地、兒童遊樂場用地、綠地用地及人行廣場用地佔計畫區總面積約1.82%，低於全部計畫面積10%之規定。

針對上述不符合規定部分，花壇都市計畫區面積為289.8788公頃，其中保護區、農業區及河川區等非都市發展用地即占44.77%，致五項公設比例不高，另考量本區東側鄰近八卦山山脈、西側及南側之非都市土地多屬農業使用之田園景觀，故對公園綠地等開放空間之需求可配合非都市計畫區之山水景緻、田園景觀資源予以互補。



另參酌內政部都市計畫委員會第898次會議報告之「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」」審議原則第2、3及4款辦理：

1. 第2款：「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。」，本區東側鄰近八卦山山脈、西側及南側之非都市土地多屬農業使用之田園景觀等，已兼具休閒遊憩功能。
2. 第3款：「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。」，考量本計畫區內有花壇排水、烏松坑溪、以及非都市土地多屬農業使用之田園景觀，故對公園綠地等開放空間之需求可配合非都市計畫區之山水景緻、田園景觀資源予以互補。
3. 第4款：「都市計畫已開闢學校用地，校園設施提供社區民眾活動使用，以及其他公共設施用地政府設立運動中心，兼具體育場所用地之運動遊憩功能」。本案計畫區內已開闢學校用地計有2處，其學校用地內可提供田徑場、各類運動場及球場，已開闢學校用地與五項公設用地面積合計15.7846公頃，佔都市計畫面積3.58%（佔都市發展用地面積6.49%）。

## （二）遊憩設施用地 - 依「都市計畫定期通盤檢討實施辦法」第21條檢核

### 1. 公園用地

依都市計畫定期通盤檢討實施辦法第21條規定檢核本計畫區內3處之公園用地，其重製後面積分別為公一用地0.6701公頃、公二用地1.4870公頃、公三用地0.5013公頃，依規定按閭鄰單位設置，每處最小面積不得小於0.5000公頃為原則，故本案之公園用地皆符合標準。

### 2. 鄰里公園兼兒童遊樂場用地及兒童遊樂場用地

依都市計畫定期通盤檢討實施辦法第21條規定檢核本計畫區內3處之兒童遊樂場用地，其重製後面積分別為公（兒）五0.5726公頃、公（兒）六0.2536公頃、兒一用地0.2033公頃、兒二用地0.2867公頃、兒三用地0.0933公頃，依規定按閭鄰單位設置，每處最小面積不得小於0.1000公頃為原則，故本案之兒童遊樂場用地僅兒三用地未符合標準。

## （三）學校用地 - 依據教育部「國民中小學設備基準」檢討

依都市計畫定期通盤檢討實施辦法第23條第一項第（一）款規定：「應依據教育主管機關以學齡人口數占總人口數之比率或出生率之人口發展趨勢，推計計畫目標年學童人數，參照國民教育法第四十二條授權訂定之規定檢討學校用地之需求。」，故依國民教育法第42條規定：「學校設施設備基準，由中央主管機關定之。直轄市、縣（市）主管機關亦得視實際需要，另定適用於該地方之基準，報中央主管機關備查。」。

經查教育部已依規定訂定國民中小學設備基準，其中國中、小校地面積係依目前需要及未來發展規模訂定之，都市計畫區內國民小學學校校地面積不得少於2公頃，13班以上每增1班，學校得增加400m<sup>2</sup>；國民中學學校校地面積不得少於2.5公頃，13班以上每增1班，學校得增加500m<sup>2</sup>。另有關高級中學及高級職校部分，則依都市計畫定期通盤檢討實施辦法第23條第二項規定：「由教育主管機關研訂整體配置計畫及需求面積。」辦理。

本計畫區劃設文（小）用地計1處，重製後面積為2.4317公頃；文（中）用地劃設1處，重製後面積為2.6942公頃。本計畫區之文（小）用地需求面積為2.0000公頃，文（中）用地為2.500公頃，顯示學校用地面積皆足敷使用。

表 5-3-2 國小及國中學齡人口比例推估一覽表

年度	花壇鄉人口	國小學齡人口 (人)	國小學齡人口 比例(%)	國中學齡人口 (人)	國中學齡人口 比例(%)
105	46,142	406	0.88	239	0.52
106	45,924	381	0.83	215	0.47
107	45,853	357	0.78	208	0.45
108	45,566	357	0.78	184	0.40
109	45,232	339	0.75	162	0.36
110	44,795	325	0.73	137	0.31
111	44,296	338	0.76	125	0.28
112	43,936	331	0.75	124	0.28
113	43,338	325	0.75	124	0.29
佔花壇鄉人口平均比例			0.78	—	0.37

資料來源：花壇鄉戶政事務所及本計畫彙整。

表 5-3-3 國小及國中用地需求面積推估一覽表

項目	都市計畫人口 (人)	學齡人口比例 (%)	班級數 (班)	需求面積 (公頃)
國小用地	14,000	0.78	4	2.0000
國中用地	(增加後人口)	0.37	2	2.5000

※本案學校班級數皆低於基礎班級數（12班），故以國民小學學校校地面積最少面積2公頃及國民中學學校校地面積最少面積2.5公頃計算

計算公式：  
 班級數＝都市計畫人口×學齡人口比例÷每班學生人數【國小每班為29人，國中為30人】  
 備註：  
 1. 都市計畫區內國民小學學校校地面積不得少於2公頃，13班以上每增1班，學校得增加0.0400公頃。  
 2. 都市計畫區內國民中學學校校地面積不得少於2.5公頃，13班以上每增1班，學校得增加0.0500公頃。

資料來源：本計畫彙整。

## (四) 停車場用地—依「都市計畫定期通盤檢討實施辦法」第 19 條檢討

民國112年彰化縣小汽車持有率為每千人346.15輛，本案計畫人口數擬增加至為14,000人，推估目標年計畫區車輛預估數為4,846輛（ $14,000 \text{人} \div 1,000 \times 346.15 \text{輛} = 4,846 \text{輛}$ ），遂需劃設969輛（ $4,846 \text{輛} \times 20\% = 969 \text{輛}$ ）小汽車之停車空間，以每輛停車空間25平方公尺概估，停車空間需求面積為2.4225公頃（ $969 \text{輛} \times 25 \text{m}^2 = 24,225 \text{m}^2$ ）。

本計畫區重製後停車場用地面積為1.6978公頃，經計算停車需求面積尚不足0.7247公頃。

表 5-3-4 計畫區公共設施用地檢討分析表

面積：公頃

項目	檢討基準	計畫面積	需求面積	面積	
				超過	不足
公園用地	包括閭鄰公園及社區公園。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0.5公頃為原則；社區公園每一計畫處所最少設置一處，人口在十萬人以上之計畫處所最小面積不得小於4公頃為原則，在一萬人以下，且其外圍為空曠之山林或農地得免設置。	2.6584	0.5000	(皆符合標準)	—
鄰里公園兼兒童遊樂場用地及兒童遊樂場用地	按閭鄰單位設置，每處最小面積不得小於0.1公頃為原則。	1.4095	0.1000	—	(僅兒三用地不足)
學校用地	文小用地	2.4317	2.0000	0.4317	—
	文中用地	2.6942	2.5000	0.1942	—
停車場用地	依地區社會經濟發展、城鄉發展特性、交通運輸狀況、大眾運輸建設、車輛持有率預測、該地區建物停車空間供需情況；多元方式提供停車空間及土地使用種類，檢討規劃之。	1.6980	2.4225	—	0.7247

資料來源：本計畫彙整。

## 第四節 現有巷道存廢檢討

### 一、檢討依據

- (一) 都市計畫定期通盤檢討實施辦法第 18 條：計畫道路以外之既成道路，應衡酌計畫道路之規劃情形、開闢可行性、空間紋理、通行及周圍建築情形等，按實際需求檢討之。
- (二) 內政部民國 93 年 5 月 5 日內授營都字第 0930083957 號函示略以：為加強落實都市計畫定期通盤檢討實施辦法第 28 條規定，請各直轄市、縣（市）政府轉知所屬，應請於各都市計畫通盤檢討計畫書適當之章節，妥予載明現有巷道之檢討是否納入都市計畫道路系統，並對擬納入都市計畫道路系統部分提出土地取得方式及相關解決對策、配套措施之處理原則，以踐行司法院大法官會議釋字第 400、513 號解釋文，並符憲法保障財產權之意旨。
- (三) 彰化縣建築管理自治條例所稱現有巷道，依下列各款情形認定之：
  1. 供公眾通行，具有公用地役關係且供二戶以上通行之巷道。
  2. 有公益上或實質必要應予維持供公眾通行之巷道，得經村里長證明確應繼續保留，經本府或公所認定無礙公共交通者。
  3. 已開闢之私設通路出具經公證之土地所有權人同意書無條件同意該私設通路供公眾通行使用。
  4. 土地所有權人捐獻土地作為道路使用，經依法完成土地移轉登記為公有者。前項第一款所稱供公眾通行之巷道，由本府就其通行情形及公益上需要認定之。申請指示建築線基地之鄰近現有巷道寬度、地形地貌由申請人或設計人依第二項規定於申請建築線指示成果圖上簽章負責。

### 二、現有巷道檢討

本次通盤檢討經查詢得知，計畫區內之現有道路共計 85 處，主要分佈於舊市中心地區、計畫區北側及西側一帶，詳見圖 5-4-1 所示。評估本計畫區現有巷道是否劃設為計畫道路之建議原則如下：

- (一) 原則 1：為斷頭（一側無法連通至計畫道路）現有巷道，不納入。

編號 2、3、4、5、6、7、8、9、10、11、14、17、19、28、31、35、36、37、38、39、47、48、51、54、57、60、64、65、66、67、68、69、71、72、73、75、76、77、79、81、82、83、85 等斷頭現有巷道若未設置囊底路，將不利進入車輛之迴轉，故建議不納入計畫道路系統。

- (二) 原則 2：依現有巷道劃定為計畫道路造成畸零地，不納入。

編號 1、12、13、15、16、18、20、21、22、23、24、25、26、27、29、30、32、33、34、41、42、43、44、45、52、53、55、56、58、59、

61、62、63、70、78、80、84等現有巷道如劃定為計畫道路將造成土地畸零不具使用效益，故建議不納入計畫道路系統。

(三) 原則 3：屬於公有地，因未涉及私有地主權益，暫不考量。

計畫區內無屬公有地之現有巷道。

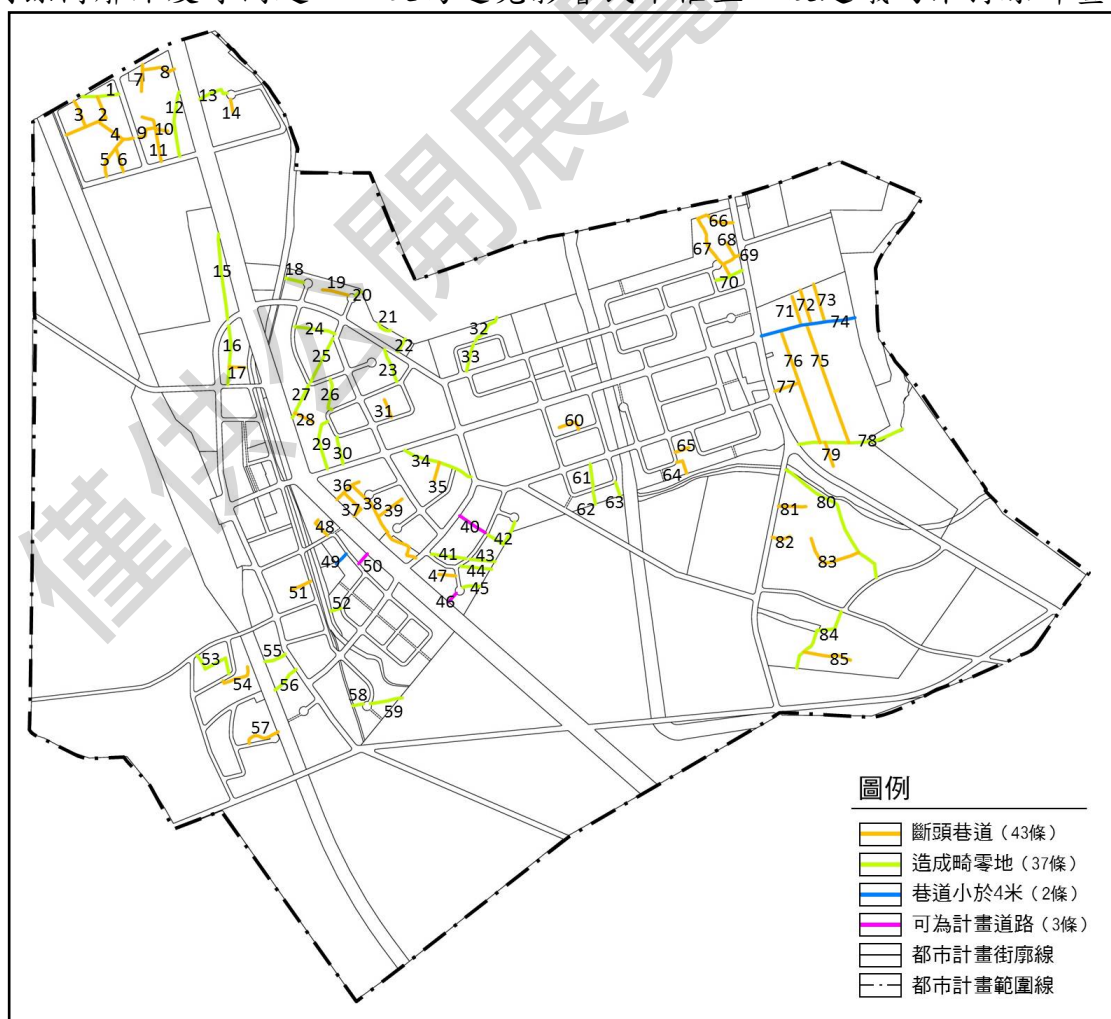
(四) 原則 4：住宅區、商業區之現有巷道寬度小於 4 公尺；工業區之現有巷道小於 8 公尺者，不納入。

就道路之通行情形而言，如住宅區現有巷道小於4公尺，工業區現有巷道小於8公尺，其使用效益不高，故編號49及74等不適宜劃設為計畫道路。

(五) 原則 5：未符合上開原則 1 至 4，得劃設計畫道路者，因考量地方財政及避免影響民眾權益，須由人民自行提出陳情後，納入本案辦理變更。

### 三、小結

就上述四項檢討原則，本計畫區內僅編號40、46及50，共計3條現有巷道符合劃設為計畫道路之原則，建議後續若有人民陳情則該處現有巷道建議納入規劃研議；另餘現有巷道其形成原因已不可考，考量區域交通系統、變更後剩餘街廓深度等問題，以及為避免影響民眾權益，故建議均維持原計畫。



資料來源：本計畫整理。

圖 5-4-1 計畫區內現有巷道現況示意圖

## 第五節 發展課題與對策

### 一、都市計畫通盤檢討課題與對策

#### (一) 都市發展層面

課題一、計畫年期應配合上位計畫或相關法令予以調整。

說明：花壇都市計畫第三次通盤檢討於民國 94 年 2 月 15 日發布實施，其計畫年期為民國 100 年，應配合上位計畫或相關法令調整計畫年期。

對策：配合彰化縣國土計畫調整計畫年期為民國 125 年。

課題二、現況人口趨近計畫人口，應配合現況及未來發展趨勢調整計畫人口。

說明：1. 現行計畫之計畫人口為 12,000 人，現況計畫區內人口數已達 11,975 人，人口達成率已達 99.79%，應配合現況及未來發展趨勢調整計畫人口。

2. 因相關計畫「彰化縣花壇鄉惠來產業園區開發案」刻正開發中，預計 114 年第 4 季完成開發，規劃進駐 58 家廠商，將帶來逾 2,600 個工作機會，透過產業人口衍生居住人口之推估，分派到計畫區人口數為 2,232 人。

(1) 衍生居住人口：110 年彰化縣工商普查從業員工數為 418,101 人，同年度彰化縣人口為數為 1,255,330 人，依從業員工數及總人口數比例，衍生扶養人口從數約為 3.00，推估產業人口衍生之居住人口約為 2,600 人 $\times$ 3.00=7,800 人。

(2) 人口分派：惠來產業園區周邊鄰近共計 5 處都市計畫區，根據地區的遠近，以車程之倒數作為權重，來進行加權分配，離產業園區越近的地區，被分派的人口就越多。經推估計算，本計畫區可分派到的人口為 2,232 人。

項目	車程 (min)	倒數權重 (1/車程)	倒數權重 比例	分派 人口數
花壇都市計畫	10	0.10	28.62	2,232
員林都市計畫	15	0.07	19.08	1,488
彰化都市計畫	21	0.05	13.63	1,063
烏日都市計畫	23	0.04	12.44	971
草屯都市計畫	24	0.04	11.92	930
高鐵地區都市計畫	20	0.05	14.31	1,116
加總	-	0.35	100.00	7,800

對策：以花壇鄉、本計畫區過去 15 年(99-113 年)人口數為基礎資料，進行計畫目標年之人口預測，加上相關計畫吸引產業人口推估分派，並進一步檢討，本計畫區內公共設施可容納人口總量及依據彰化縣國土計畫人口分派總量，以求得目標年計畫人口之合理性。透過人口推估，預測目標年本計畫區人口數，適度調整計畫人口數。



課題三、現況花壇都市計畫區之住宅區、商業區及工業區開闢率均已超過 80%，剩餘可開闢土地不足，應新增住宅區及工業區並預留未來發展腹地。

說明：本案以國土利用現況調查計算現況花壇都市計畫區之開闢率，計算結果顯示花壇都市計畫區工業區開闢率已達 89.16%，住宅區開闢率達 91.01%，商業區達 100%，剩餘可開闢土地均未達 20%，顯示現況可開闢土地不足。

對策：因應整體規劃構想分別酌予調整都市計畫區內住宅及產業面，其發展目標如下：

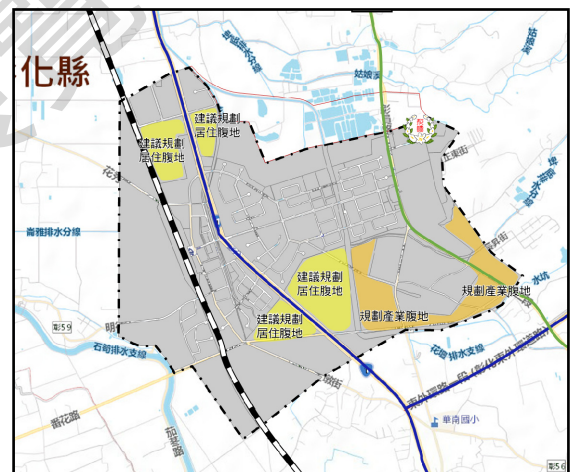
1. 依循上位計畫集約使用，以計畫區內交通便利之農業區土地優先有條件變更為住商發展用地，同時規劃新設公共設施用地，塑造良好之都市生活環境，吸引外來人口移入，並符合地區住商需求。
2. 彰北地區工廠林立，考量計畫區交通便捷，為避免工廠違規使用及影響現況農業發展，建議集中劃設工業區並預留未來產業發展腹地，引導現況未登記工廠遷入申設，並藉由產業發展帶動地方整體開發。

### 3. 區位勘選原則

(1) 以鄰近住宅區、商業區及工業區之農業區，為整體發展需求以完整街廓為優先。

(2) 考量鐵路為影響都市發展擴張因素，以鐵路東側交通路網便捷區域，鄰接已開闢計畫道路為優先。

(3) 位屬曾辦理農地重劃區域，應維持農糧生產機能，以不變更為原則，惟配合相關重大建設或都市規劃構想之發展需要，得予以檢討變更。



## (二) 土地使用層面

課題一、現行都市計畫土地使用分區管制要點應配合法令修正其依據，就管制項目、強度、獎勵等規定應依計畫區重新檢討調整。

說明：為促進計畫區內土地之合理使用、建物之開發管制、都市景觀之美化，以創造和諧、便利之生活環境及符合管制需求，宜考量增訂管制項目。

對策：檢核相關法源、規定及政策並據以配合修訂本要點內容，如已廢止、刪除或更新之規定則予以配合調整檢討。

#### 課題二、公共設施面積、區位與開闢情形之檢討。

說明：1. 計畫區公共設施如機關、學校、公園、兒童遊樂場、綠地、停車場等，需進行開闢情形、面積與區位之檢討，以了解計畫區內是否在公共設施計畫上有無需要解決的課題。

2. 因上位計畫「彰化縣都市計畫公共設施用地專案通盤檢討案」刻正辦理中，將配合該案辦理進度與檢討內容研擬適宜檢討變更原則及實質計畫檢討，以達檢討方針一致性。

對策：1. 檢討公共設施需求及區位，人口密集地區增加其服務水準，並協調各使用機關或管理機關。

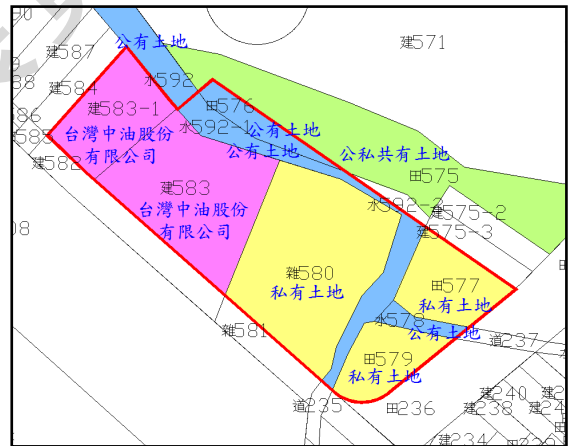
2. 公園綠地系統應配合都市防災計畫、開放空間計畫等，將公園綠地系統連貫以藍綠軸加以串連。

3. 市場用地、人行廣場用地、現有巷道等，因計畫需求改變，可透過本次通盤檢討酌予調整。

4. 兒童遊樂場有 2 處用地尚未開闢，擬考量附近社區已發展建設趨近完成，建議加速籌編經費儘速開闢。

課題三：計畫區內加油站專用區部分土地，台灣中油股份有限公司長年未辦理價購，影響土地所有權人權益，通盤檢討應視實際使用需求範圍進行檢討與變更。

說明：加油站專用區經查權屬得知分為部分中油土地、部分公有土地及部分私有土地。



對策：檢討加油站專用區之需求面積，促使有限之土地資源合理利用，發揮效能，並減少民怨，建議台灣中油股份有限公司若有需要應於本次通盤檢討後 2 年內編列預算辦理價購事宜，否則併鄰近使用分區檢討變更。

課題四：計畫區花壇排水已整治完成，應核實檢討原計畫規劃溝渠用地範圍。

說明：彰化縣花壇排水上游一、二期改道工程已完工，應配合排水實際使用及需求範圍檢討變更，避免影響民眾權益。

對策：檢討原計畫規劃溝渠用地範圍，將原非屬溝渠用地土地配合已開闢範圍變更，另原屬溝渠用地土地配合無需使用範圍併鄰近使用分區檢討辦理變更。

課題五：鄉公所於 114 年 7 月搬遷至文教區，現況使用與分區不符，配合地方發展政策調整使用分區。

說明：1. 文教區過去原為軍方營區設施，因閒置無使用需求於第三次通盤檢討時檢討變更，公所規劃草案提出變更為機關用地(供鄉公所及所屬機關使用)、社教用地、停車場方案，審議過程中另提方案後經審議變更為文教區，多年來利用既有營區設施及綠美化作業，成為社區居民休憩空間，均未進行實質開發。



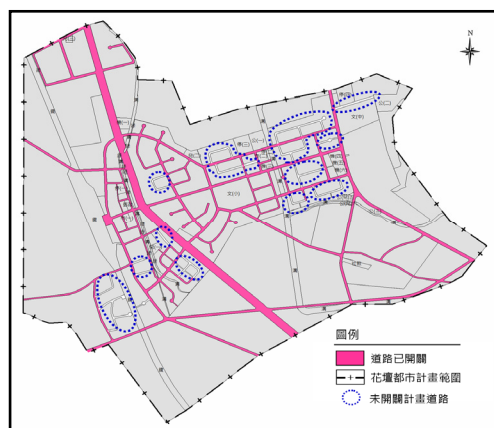
2. 文教區於 107 年啟動興建花壇藝文館、鄉立幼兒園，於 113 年興建完成，基地提供良好停車空間與洽公便利性，目前花壇鄉公所、代表會、調解委員會暫借藝文館空間使用中，以提升場館使用效益。
3. 原鄉公所(機 1 用地)於 100 年檢測其耐震能力不足，多年來尚未執行補強作業，目前已取得內政部「前瞻基礎建設計畫」補助經費，俟完成補強後，配合地方政策擬作地方公設民營托嬰中心使用。

對策：原鄉公所(機 1 用地)因地方政策另有用途(公設民營托嬰中心使用)，現花壇鄉公所有長期辦公場所使用需求，故配合使用需求調整變更分區以符合現況使用，並達永續經營目的。

### 三、交通計畫層面

課題一、現況計畫道路未依都市計畫土地使用分區使用開闢，影響行人通行及交通便利之使用權益。

說明：計畫區內計畫道路系統，仍有部分 10、8 公尺道路及 4 公尺人行步道尚未開闢，惟目前公所財政拮据，尚無法全面徵收並開闢計畫道路。



對策：為避免影響土地所權人權益，建議公所應儘速編列預算辦理徵收，並開闢計畫道路，或透過容積移轉機制，以捐贈公共設施保留地方式，換取土地使用強度提升，促進計畫道路開闢。

課題二、囊底路對地方住宅單元而言，可作停車場使用，並具備小型廣場之功能，可增加社區活動空間，惟因囊底路設計型態使位於路端之土地所有權人開發意願較低，加上僅一端可進出，亦降低道路之易行性。



說明：1. 民國 63 年發布實施花壇都市計畫時，已劃設 14 處社區道路為囊底路之形式。

2. 囊底路可阻止穿越性交通，形塑安靜、安全、少量的交通流動，以保持住宅區的寧靜氣氛，並且在囊底處形成一個庭園或小型廣場，有助於社區居民敦親睦鄰。



- 對策：1. 囊底路不利車輛通行部分，建議與鄰近道路予以實質連通。
2. 透過適當管制措施與道路設計方式，提昇囊底路之利用價值。
  3. 配合本案土地使用分區檢討變更時，針對周邊之囊底路，重新就計畫區整體及其周邊道路系統，考量評估存在必要性。

#### 四、都市意象層面

課題一、花壇排水及烏松坑為計畫區內重要之河川資源，改善環境水質並打造城市親水綠帶。

說明：花壇排水及烏松坑為計畫區內重要之河川資源，部分河段缺少維護整理導致景觀意象不佳，惟河川水域係為都市中最重要之藍帶資源，應適當善用此天然資源，以塑造花壇都市計畫區中高舒適性之親水藍帶。



對策：1. 透過本次通盤檢討之執行，檢討河岸沿線周邊之土地使用情形，並以加強改善烏松坑現況環境，並藉由生態工法配合河岸自然紋理、結合河岸周邊之公園綠地等開放空間，建立親水擁綠休閒遊憩帶。



2. 導入都市設計之概念，善用地植物種類及特色來綠美化河岸邊，除可提升都市景觀意象，亦可降低管理維護成本，另河岸兩側可規劃設置人行步道及自行車道空間，並採用透水性鋪面增加土地保水，以提升生態性。後續之管理維護，除主管機關之定期管理維護外，亦可透過認養維護機制，供在地居民、企業或當地宗教團體認養維護河濱綠地環境清潔，共同塑造優質都市生活品質，亦得使在地的「人」與「環境」緊密結合，提升居民向心力與自明性。

資料來源：大阪再都市化  
(<http://blog.goo.ne.jp/so-long7/m/200904>)

3. 結合藍帶系統並透過景觀生態工程之手法，規劃供民眾駐足休憩之開放空間，除有水景相映之美，亦富有地方獨特之都市意象，於動靜錯落間，塑造在地特有之「體驗式休閒美學」。

課題二、配合計畫發展願景，凝聚地方居民共識，推廣城鄉景觀風貌改造運動，強化花壇鄉在地特產、磚瓦窯產業文化、特色產業及觀光旅遊業，並以茉莉花及紅磚瓦元素形塑主題式都市景觀意象。



說明：計畫區彰員路二段（144 甲）西南側乙種工業區內為八卦窯舊址，屬早期磚瓦窯產業分布區域，全盛時期有 40 幾家磚瓦產業工廠分布於此，但近年已被混擬土材料取代，僅剩幾家磚瓦工廠營運。

對策：1. 藉由磚瓦窯工廠舊址及遺址之歷史地景，可將花壇都市計畫區規劃主題式整體空間意象，可保有舊有在地特色產業，亦可運用城鄉風貌計畫或形象商圈規劃等，改善現有窳陋、老舊之產業地景環境，結合地方產業，共同推動觀光磚瓦窯工藝工廠，打造花壇獨特性地方特色塑造良好都市景觀意象。



2. 以傳統及現有的街道空間特質為基礎，進行街道空間的改造，以保存歷史性街道提昇空間品質。
3. 藉由空間改造機會，凝聚街區居民共識，便利推動居民組織的成立與運作，並建立交通改善規劃機制，以活絡商圈機能。
4. 建立具有共識之全鄉性發展願景，於都市設計規劃時，應透過專家學者研究、民意參與等凝聚共識，並由專家學者將資料進行適當處理及加入空間分析方法，形成都市環境資源指認、都市風格塑造等項目。
5. 為達成本案整體都市發展願景，配合上位計畫指導，藉由爭取城鄉風貌的改造行動計畫相關經費來輔助產業的轉型發展及城市魅力的行銷推廣，行動方案子計畫可朝以下面向發展：
  - (1) 道路、人行步道及自行車道綠美化。
  - (2) 河岸藍帶親水景觀改造計畫。
  - (3) 入口意象公共藝術景點設置規劃。
  - (4) 農村休閒生活小鎮服務設施規劃。
  - (5) 商圈店家街景改造規劃。
  - (6) 輔導地方磚瓦產業轉型為創意工廠。

## 第六章 發展願景、定位與構想

### 第一節 發展定位與目標

#### 一、發展定位—「觀光漫遊品茉莉・樂活鐵馬遊花壇」

彰化縣以「國土保育・前瞻建設・土地活化」為規劃核心。花壇鄉與彰化市及芬園鄉同屬彰化生活圈，其城鄉空間發展構想以兼容一、二級產業發展，除以茉莉花、楊桃等特色農產業為主外，考量花壇鄉為彰化縣未登記工廠集中分布地區之一，未來亦將未登記工廠發展情形納入考量。

花壇都市計畫區東側為74號快速道路之終迄站，經74號往北可通往彰化縣市、臺中市；鄉內洋子厝溪排水系統花壇支線由計畫區北側流貫計畫區，東西分流為花壇排水及烏松坑排水，使花壇都市計畫區具有自然獨特之雙排水支流。另東側工業區為早期八卦窯舊址及原有磚瓦窯業遺址，在地蘊含悠久之人文歷史、磚瓦窯文化、茉莉花夢想館觀光區、地方農特產、磚瓦窯工藝、舊營區遺跡及自行車遊客等多樣化資源，形塑本區為歷史文化涵養豐存之生態小鎮。透過本次通盤檢討可規劃花壇都市計畫區具有文化體驗、觀光推廣、農特產品銷售等多元化發展，以及城鎮生態旅遊體驗趨勢，未來應結合計畫區生活圈內外資源特色，透過活動導入活絡生活圈發展，提供地方就業機會，融合生態景觀、茉莉花文化及磚瓦窯藝術之多元核心價值，朝永續生態城鎮目標發展。

遂本案配合上位及相關計畫指導，並因應花壇都市計畫區交通系統網絡建構成形及既有之都市生態環境因素，藉由運用在地文化與精華資源，萃取其元素與內涵，以形塑親水藍綠生態空間，將以花壇特有元素「磚瓦窯」，配合綠色運輸「鐵馬」，運用「觀光」行銷手法，引導遊憩於「樂活」空間，未來擬設立磚窯觀光文化工廠、樂活鐵馬行觀光路線、文藝館、規劃花壇形象主題區，建構花壇專屬之發展定位—「**觀光漫遊品茉莉・樂活鐵馬遊花壇**」，提供到訪遊客知性與理性兼具之生活體驗，進而打造出花壇新面貌，促進地區永續發展。

#### 二、發展目標

於發展定位「**觀光漫遊品茉莉・樂活鐵馬遊花壇**」之下，本案由空間發展概念「點、線、面」，與土地、交通、產業三大面向構築計畫區發展目標，規劃以「健全土地使用機能」、「促進主題經濟發展」及「建構綠色交通系統」三大目標為發展方針，以落實上位計畫發展願景及整體都市再發展構想。

##### （一）健全土地使用機能

1. 促進都市均衡發展與推動公共設施建設，強化地區生活機能。
2. 健全土地使用及使用管制內容，並建構都市防災體系。



3. 適度擴展都市發展用地，引導及規劃適宜之整體都市發展系統。

## (二) 促進主題經濟發展

1. 結合「八卦窯」舊址之地景資源，並透過現址磚瓦窯遺跡、磚瓦藝術及茉莉花主題之觀光景點塑造，推動主題式觀光形象商圈，營造樂活休閒小鎮，創建地區特色意象。
2. 推動傳統工業區更新轉型為觀光文化工廠或園區，促進傳統產業活化與再生，帶動地方經濟再發展。
3. 鼓勵傳統農業轉型為精緻農業發展，輔導在地優良農業發展與茁壯。

## (三) 建構綠色交通系統

1. 配合地區藍綠帶串聯，憑藉珍貴藍綠帶自然資源，涵構親山親水親土地之構想，規劃綠色運具、觀光遊憩動線及自行車道系統，使居民、遊客皆可運用各種交通動線悠遊於花壇。
2. 整合現有聯外交通資源（台 1 省道、縣道 137 及縣道 146 甲等）及改善區內道路，規劃層級分明交通動線系統。
3. 計畫區位居聯外交通要道節點與交通動線輻輳中心，透過整體規劃與發展定位，形塑花壇為觀光遊憩亮點，朝人文、生態、永續發展前進。



圖 6-1-1 發展定位、目標及策略架構圖

## 第二節 實質發展構想

### 一、土地使用分區發展構想

#### （一）觀光遊憩亮點

藉由觀光景點（茉莉花夢想館、花壇磚瓦窯文化館）、文化景觀（八卦窯）、地方宗教信仰（福延宮）及休閒遊憩資源強化整體觀光發展，未來可利用既有磚瓦窯遺址提供地方團體、機關學校、藝術家及推動文化產業相關組織進駐經營，並發展多元化之文化創意活動與空間，如：文化創意市集與廣場、展覽館、文化工作室、展示空間、公共藝術等關內容。另可以茉莉花及磚瓦窯之形象，點綴鄉內街道傢俱、商店廣告看板或裝置藝術等，形塑在地整體意象。



#### （二）居住生活區及新興發展區

現況計畫區內住宅區規劃為『住宅生活區』，經檢討開闢率已超過87.20%，且居住生活空間集中，配合上位計畫指導本計畫區可適度擴展都市發展用地之理念，依據區位勘選原則<sup>1</sup>於通盤檢討規劃計畫區緊鄰已發展地區或距離主要公共設施（如鐵路車站、鄉公所、學校等）500公尺範圍內，且位居台1線道旁，聯外道路交通便利之農業區規劃作為『新興發展區』，以提供未來居住生活使用之需求。惟若未來既有市區發展已達飽和狀態，建議縣府或土地所有權人可依市場發展需求，並得依都市計畫法等相關規定研提都市計畫變更，以確保居住空間均衡發展。



#### （三）商業機能區及商業軸帶

依循現況既有商業區發展規劃『商業機能區』於火車站東側與計畫區中心，配合上位計畫與本案發展定位朝觀光、生態、遊憩、主題式意象及在地產業活絡等機能發展，可吸引過境人潮及當地民眾消費需求。另針對活車站前中正路往東延伸至彰員路二段之路段，規劃作為『商業軸帶』，主要提供全鄉行政服務及滿足相關民生基礎需求。



#### （四）產業發展區

計畫區內工業區土地仍維持原有使用機能及使用需求，故本次檢討仍維持工業區使用。惟計畫區內工業區發展率已達89.45%，且二級產業亦逐年持續成長中，並考量農業區工業使用之問題，故於計畫區內新



<sup>1</sup> 區位勘選原則：完整街廓、鐵路東側鄰接已開闢計畫道路、非屬已辦理農地重劃區域。



花壇排水東側緊鄰原有工業區之部分農業區區塊規劃產業發展腹地，由民間單位考量開發可行性，得依相關規定辦理，且為鼓勵農業區工業使用之工廠申請，本案擬訂定申請門檻，提出申請開發原則。為避免產業發展地區內零星申請變更，造成道路系統無法串聯問題，本案將提出產業發展區內主要計畫道路規劃構想。另為達成上位計畫指導原則，建議既有工業區及新興產業皆朝無污染或低污染產業進駐邁進，並可配合施政方針培植地方產業轉型與再發展，促進花壇朝向多元化產業邁進，進而維護周邊既有之自然生態環境。

### （五）生態生產區

計畫區內農業區與保護區土地，其結合有機生產、自然農法學習、有機餐飲，與生產並同生態體驗的模式，維持原有使用機能，亦可作為花壇都市計畫區周圍充滿綠意盎然之生態綠意象腹地。



### （六）藍綠休憩軸帶

計畫區內河川景觀資源豐富，具多樣之地形景觀資源，除檢討花壇排水及烏松坑沿線周邊之土地使用情形外，依順河岸自然紋理，結合河岸周邊之公園綠地等開放空間，建立親水擁綠之休閒遊憩帶。於河岸兩側可規劃設置人行步道及自行車道空間，可採用透水性鋪面增加土地保水，提升生態多樣性，塑造優質居住環境。

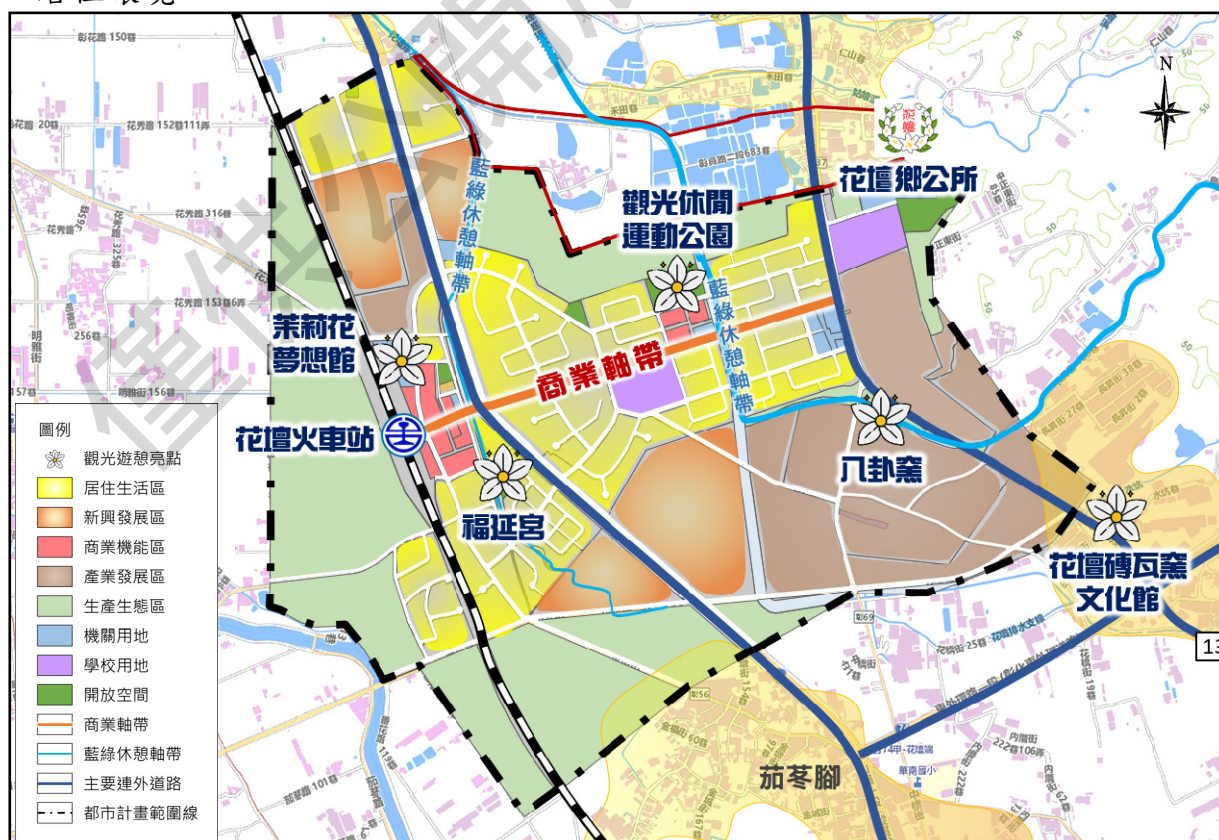


圖 6-2-1 整體空間發展構想示意圖

## 二、公共設施用地發展構想

### （一）配合發展定位與構想儘速編列預算開闢公共設施用地

將公園用地（公一）規劃為『觀光休閒運動公園』，作為結合觀光、鐵馬、樂活、休憩集合據點等使用機能，亦可供計畫區全區公眾使用並提高生活環境品質。而停車場用地（停三）可供『觀光休閒運動公園』輔助停車空間，可規劃放置汽機車與自行車停放，配合公園進行綠美化及生態植栽，達成生態城市之發展目標。

### （二）重新檢討公共設施使用情形

建議依都市計畫地區之特性及人口集居、使用需求及都市發展情形核實檢討都市計畫土地使用內容，如：市場用地（市二）位於圖書館（機三）、觀光休閒運動公園（公一）及烏松坑排水藍帶中，規劃市場用地已久但未興闢，應檢討是否仍有使用需求，若無使用需求可藉由本次通盤檢討進行公共設施用地變更，賦予其更適合之使用機能，與周邊土地使用機能配合與發展。

### （三）藉由機關協調會機制檢討需求

邀集各相關事業單位檢討實際使用需求，若機關用地內土地閒置久未利用，應於機關協調會中了解各機關單位之使用需求、區位、腹地大小及業務情形，評選適宜之公有土地進行遷移或規劃使用，以達都市發展最高效能，並提高地方服務品質。

## 三、交通系統發展構想

### （一）儘速編列預算開闢都市計畫道路

計畫區南北向聯外交通以中山路一、二段（台1線省道）為主，另一南北向聯外道路為彰員路二段（縣道137）為主，計畫區內主要道路為東西向之中正路，次要道路為學前路、學府路、花秀路、番花路、花南路、花壇街、中橋街、花橋街及忠孝街等為主，考量社區居民生活需求及道路系統之完整性，應儘速編列預算開闢都市計畫道路，以分擔中心商業區交通負荷量。

### （二）建構綠色運輸網絡－配合既有環境資源，規劃 U-Bike 及自行車路線

以計畫區內藍綠帶為主軸，藉由藍綠網絡串連規劃，進行兩側人行道與自行車系統建置，透過現有交通系統分割出人本移動空間，並結合重要道路（彰員路二段、中正街、忠孝街及花南路）景觀綠美化、特色磚瓦材質街道家具設計，形構成出全區綠色移動網絡。

本區擁山水地景環境，具發展自行車系統優勢，可配合已規劃「YouBike微笑單車」，悠遊「觀光樂活鐵馬線」系統，串聯地區人文景觀亮點。





### 第三節 生態都市發展構想

#### 一、自然及景觀資源之管理維護計畫

##### (一) 藍綠帶親水空間與生態棲地

花壇都市計畫區具有豐富自然資源，除東側環山圍繞及水系流經之外，區內擁有多元生態元素（包括農業區、保護區、公園、鄰里公園兼兒童遊樂場、兒童遊樂場、溝渠等），惟受限部分公共設施尚未開闢以及缺少以生態為主之環境規劃，導致都市現況生態網絡系統尚未健全、以及整體景觀風貌意象尚未明確等問題。而計畫區屬早期發展之鄉鎮，區內相關生態資源與環境長年未經妥善規劃及維護管理，故本案建議應優先進行生態城市規劃，透過保護重要自然生態資源及融合在地生態及人文元素進行都市環境整合設計等，公園、鄰里公園兼兒童遊樂場、兒童遊樂場及綠地等開放空間，除了作為民眾休憩之場所外，亦可作為區域治水、蓄洪之功用，以引導本區朝永續發展目邁進。



親水空間營造示意圖

資料來源：nhclac.gov.tw

##### 1. 整合計畫區內外自然與生態資源，建構都市生態網絡系統

將鄰近八卦山山系、花壇排水、烏松坑等生態資源，結合區內都市綠、藍帶系統進行空間串連與整合規劃，透過整體都市生態地景結構之形塑，控管未來都市發展型態與強度，以避免區內重要生態資源遭受破壞與蔓延發展，並達到都市生態與景觀意象之自明性。



開放空間綠化示意圖

##### 2. 配合地區發展趨於飽和增加都市發展用地，提升生態網絡系統品質

花壇都市計畫區屬早期發展區，區內住宅區與商業區發展至今已趨於飽和，本次通盤檢討透過農業區變更為都市發展用地（住宅區或商業區）之方式增加公共設施與開放空間，配合原有開放空間建構出完善綠色網絡系統。除規劃充足都市發展面積外，亦提升其生態效益品質，包括增加開放系統綠化面積、藍綠帶串連及親水空間創造等。



生態鐵馬綠網絡示意圖

##### 3. 打造親水擁綠都市環境風貌

針對計畫區內花壇排水及烏松坑，透過藍帶整治、親水環境營造、綠帶空間園藝景觀設計、建成區域綠美化、藍綠帶系統縫合及



排水景觀示意圖

串連，透過將水綠藍帶兩側景觀軸帶納入都市設計審議地區等手法，進行都市整體地貌改造，除可提升都市景觀的自明性和環境品質外，亦可打造出具魅力與主題性之生態觀光城。

## （二）綠色空間之植栽與綠化

計畫區內綠地與公園用地應結合河流、溝渠、排水道及綠地等開放空間整體規劃，公共空間應以透水鋪面為主，並適當地區透過景觀設計以藉由地表高低差營造低窪蓄水空間，解決部分農業區淹水問題。另外，道路透過生態植生地排水道設計，以及兩旁設置人工溼地淨化與蓄積道路雨水，並結合中水回收系統或自然排水系統將雨水再利用，成為道路周邊綠化景觀，亦可解決農業區易淹水問題。



生態濕地保育示意圖

## 二、都市城鄉風貌暨形象商圈發展計畫

### （一）配合花壇磚瓦窯產業獨特產業文化，規劃『花壇磚瓦窯形象主題區』

彰化地區自清朝中葉就有磚瓦窯廠的設立，近百年來，花壇地區的磚瓦窯歷經一連串演進改革，從燒製瓦片的龜仔窯改建為燒製磚塊的竹筒窯、目仔窯、圓窯、八卦窯到全自動化隧道窯。花壇燒出的紅磚色澤紅艷，且硬度較強，頗受各地建築工程的歡迎，於是紅磚燒製的產量與日俱增。民國75年之後的房地產大波動期間，各地大興土木，使得花壇的磚窯產業，達到有史以來的顛峰境界。

而民國80年後期建築業景氣低迷，且建材被迫換成混凝土，使得原本活絡的磚窯之鄉，造成許多窯廠停止生產，人口外流，導致產業蕭條，原本有四十幾家的磚窯工廠，目前剩不到六家勉強維持生產，但計畫區內仍留有磚瓦窯全盛時期遺留下來的復古風情。而花壇都市計畫區東南側外已設立「花壇磚瓦窯文化館」，此館位居74號快速道路銜接彰員路二段通往花壇市區之交通要道必經路徑上，因此，配合在地特有工藝，以產業發展、人文教育、環境景觀為發展重點，引領花壇朝向結合「產業、文化、觀光、休閒」多元化型態發展，再創磚瓦窯新生命。且為建構計畫區之獨特性花壇主題意象，規劃易融入地方生活之磚瓦窯主題元素，及逐戶設置磚瓦門牌、磚瓦





材質之交通標誌、地景藝術等，配合花壇鄉公共設施及都市景觀，塑造都市自明性及落實在地文化再發展策略。

## （二）規劃主題式觀光遊憩路線，帶動地區觀光與經濟發展

配合「觀光漫遊品茉莉・樂活鐵馬遊花壇」發展定位規劃觀光遊憩路線，串聯藍綠帶、在地特色、形象商圈、觀光景點等可供停留駐足之空間提供行人使用；針對自行車動線規劃『觀光樂活鐵馬線』（詳圖5-3-1所示），以符合標準安全之自行車規格，此遊憩路線包含『觀光磚瓦窯文化園區』、『花壇風情體驗』以及『茉莉花壇夢想館』；住宅社區部分，可透過交通寧靜區的規劃做法，讓行人與車輛皆擁有安全的行駛空間，提供更適合居住的生活環境。



## 三、綠色運輸之土地使用配置計畫

### （一）推動綠色運輸系統

為朝城鎮適居性（livability）與永續之理念發展，本區運輸系統期以大眾運輸發展為主，並以自行車及步行等綠色運具接駁為輔。此外，「節能減碳」為當前城市治理的發展共識，綠色交通政策尤為關鍵，自行車為近年全球永續發展城市大力提倡的「綠色」交通工具。花壇鄉豐富丘陵地形、河系景觀資源及田園風光，更是發展自行車作為休閒遊憩功能之聖地。故於計畫區內評選適當路徑與區域，以推動自行車道系統及相關配套措施，相關推動策略如下：

#### 1. 落實自行車生活化，以增加通勤及遊客騎乘率為目標，減低環境汙染

花壇排水與烏松坑兩側沿岸動線可規劃安全友善之自行車系統，藉由加強自行車道串連，改善鋪面與優化動線銜接，落實單車生活化之目標，提高民眾使用自行車之機會。



自行車生活化

#### 2. 推行自行車無障礙空間

為完善計畫區內『觀光樂活鐵馬線』規劃，可透過主要道路路口（如：彰員路二段、中正路、花南路及花壇街）無障礙斜坡道拓寬順平，削減劃分島、車阻或號誌路燈桿件等，提供安全及連貫平順之通行空間。



自行車無障礙斜坡示意圖

#### 3. 加強自行車停車管理

創造良好之行人與自行車安全通行環境，可於計畫區北側忠孝街與烏松坑交會處之停車場及公園用地，規劃大型自行車停車空間與鐵馬休憩



自行車停車管理示意圖

站，及計畫區東南側花壇磚瓦窯文化館及彰員路二段周邊，妥善規劃人行道及路側停車空間，持續推動路外自行車停車空間。

## （二）串連人本生態綠網

計畫區現況道路系統兩側多未提供人行步道空間，使得區內道路產生人車共存使用之情形，除易產生交通事故外，亦增加私人運具使用率。為提供當地居民良好步行及安全環境，以及作為計畫區內休閒或未來觀光資源串連之使用，建議於彰員路二段、中正路、花南路、花壇街及主要出入道路兩側，以及花壇排水、烏松坑之藍綠廊帶空間及觀光景點資源周邊，可設置人行道與自行車道系統，透過植栽綠美化及磚瓦元素主題式街道家具等設計，打造出具完善且舒適人本環境，亦可達成生態城市發展目標。

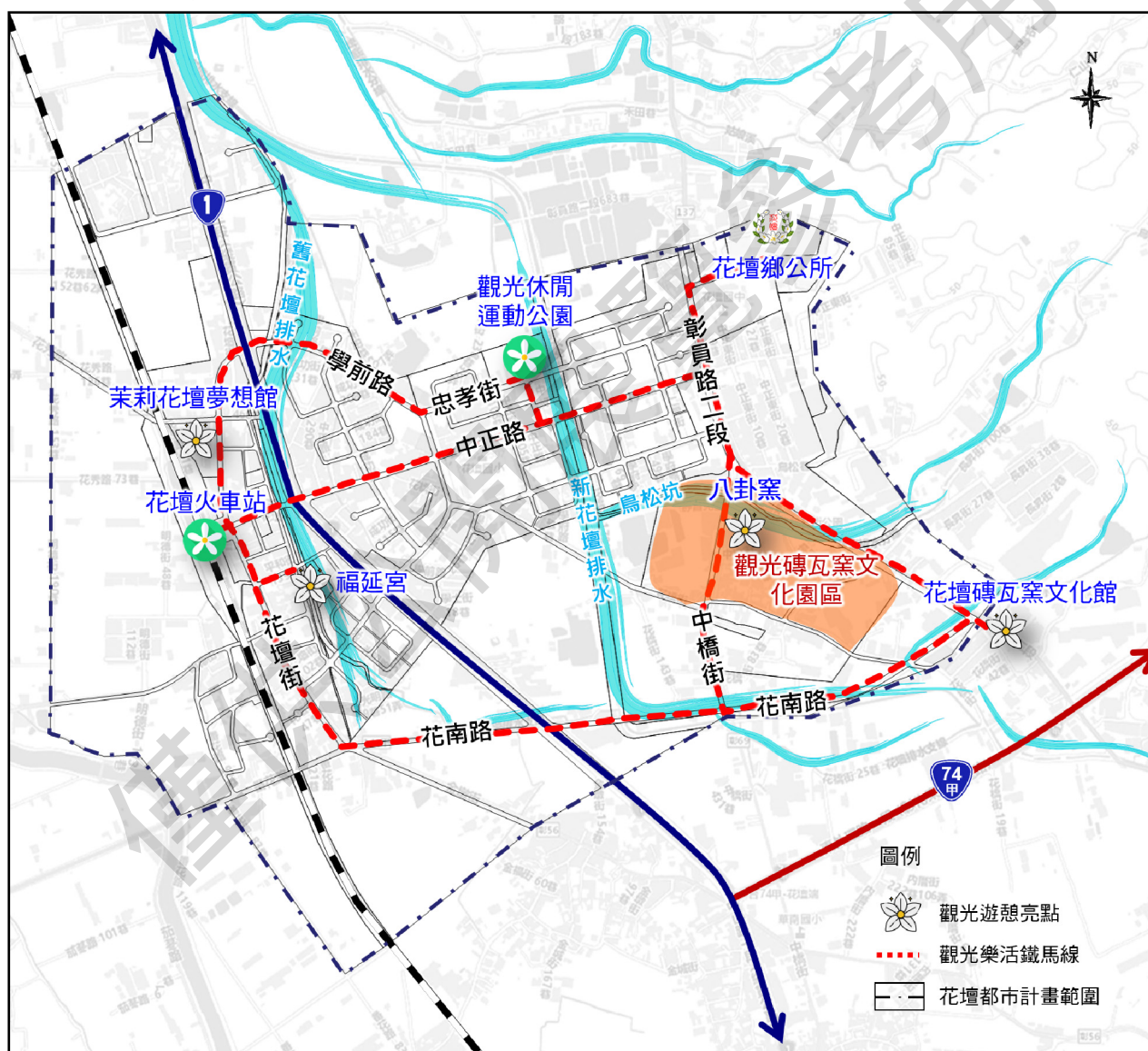


圖 6-3-1 觀光樂活鐵馬線分布示意圖

## 第七章 檢討變更原則及變更內容

### 第一節 檢討變更原則

本計畫依據內政部訂定之「都市計畫定期通盤檢討實施辦法」及內政部102.11.29台內營字第10203489291號函「都市計畫公共設施保留地檢討變更作業原則」為檢討之準則，並依發展現況、地區環境特性與發展課題、限制、檢討分析及通盤檢討之計畫構想等內容，擬定檢討變更原則，歸納彙整如下：

#### 一、計畫年期檢討變更原則

現行都市計畫之計畫年期業已屆滿，依法予以檢討變更，配合全國國土計畫及彰化縣國土計畫之計畫年期調整至民國125年。

#### 二、計畫人口

花壇都市計畫區113年現況人口數為11,975人，現行計畫人口為12,000人，都市計畫人口達成率已逾9成，爰參照歷年都市發展情形、周邊相關計畫開發及未來發展需要，酌予調整修正計畫人口數。

#### 三、配合重製作業檢討原則

##### （一）計畫圖更新及土地使用計畫面積修正

本計畫都市計畫圖重製作業係更新民國63年發布實施之原三千分之一都市計畫圖為三千分之一重製後都市計畫圖及數值地形圖檔，花壇鄉公所已於民國113年11月4日花鄉建字第1130018038號函公告新舊圖週知。

原計畫總面積為289.00公頃，依據本次通盤檢討重製後計畫圖，調整本計畫之計畫面積，變更後總面積為289.8788公頃，約增加0.8788公頃，而各分區及用地重製後計畫面積表詳表3-7及表3-8所示。

##### （二）依重製疑義處理研商會決議辦理檢討變更。

#### 四、一般性檢討原則

（一）以大眾利益為考量，不能妨害他人權益，應對民眾損失減至最低為原則。

（二）各土地使用分區之檢討，應以自然地形或人為地形為界線予以調整，變更後之土地應考量相鄰土地之發展使用機能。

（三）公共設施之變更應符合公平原則。

（四）公共設施變更為使用分區或土地使用分區間變更需依「彰化縣都市計畫區土地變更回饋審議原則」辦理。



## 五、土地使用分區檢討原則

依都市計畫法第32條規定：都市計畫得劃定住宅、商業、工業等使用區，並得視實際情況，劃定其他使用區或特定專用區。前項各土地使用分區，得視實際需要，再予劃分，分別予以不同程度之使用管制。

（一）尚未開闢或無開闢需求之分區予以檢討變更。

（二）與實際發展現況不符之土地使用分區，應考量其現況發展情形變更為較適宜分區。

（三）檢討變更之土地應詳細考量其地形條件及土地權屬，兼顧地主權益及開發可行性。

### （四）住宅區

1. 依據住宅區預測之計畫面積與現行計畫面積作比較，不足者檢討變更其他分區為住宅區，以因應未來發展需求。惟區位方面應避免位於環境敏感地或經主管機關公告限制發展地區。
2. 住宅區之檢討，應依據都市發展之特性、地理環境及計畫目標等，區分成不同發展性質及使用強度之住宅區，其面積基準應依據未來二十五年內計畫人口居住需求預估數計算。（都市計畫定期通盤檢討實施辦法第 32 條）。
3. 原計畫住宅區實際上已較適宜作為其他使用分區，且變更用途後對於鄰近土地使用分區無妨礙者，得變更為其他使用分區。但變更為商業區者，不得違反第三十三條之規定。（都市計畫定期通盤檢討實施辦法第 32 條）。

### （五）商業區

1. 商業區依預測之計畫面積與現行計畫面積作比較，不足者則優先檢討較適度之土地變更為商業區，以因應都市發展需要。惟區位方面應避免位於環境敏感地及經主管機關公告限制發展之地區。
2. 商業區之檢討應依據都市階層、計畫性質及地方特性區分成不同發展性質與使用強度之商業區。其計畫面積不得超過都市計畫定期通盤檢討實施辦法第 33 條規定之標準。

### （六）工業區

計畫區工業區經現況分析及現勘調查，瞭解工業區內目前各工廠大多運作皆順利進行，且部分土地雖閒置未開闢及無工業使用但仍鄰接現況道路而維持從來之使用，並無產生無法開發或受限制使用之情形，且工業區至今並無人民陳情案件，故未研擬檢討變更原則。

### （七）農業區

1. 農業區之檢討，應依據農地資源條件、農業發展、生態服務功能及未來都市發展需要檢討之。
2. 農業區內舊有聚落，非屬違法建築基地面積達一公頃以上、人口達二百人以上，且能適當規劃必要之公共設施者，得變更為住宅區。
3. 因應未來計畫人口調整，得考量於適當地理區位變更非都市發展用地（農業區）為都市發展用地，區位勘選原則如下：
  - （1）以鄰近住宅區、商業區及工業區之農業區，為整體發展需求以完整街廓為優先。
  - （2）考量鐵路為影響都市發展擴張因素，以鐵路東側交通路網便捷區域，鄰接已開闢計畫道路為優先。
  - （3）位屬曾辦理農地重劃區域，應維持農糧生產機能，以不變更為原則，惟配合相關重大建設或都市規劃構想之發展需要，得予以檢討變更。

## 六、公共設施用地檢討變更原則

各項公共設施用地檢討變更原則如下，並應由辦理檢討機關依據都市計畫定期通盤檢討實施辦法第47條規定及「都市計畫公共設施保留地檢討變更作業原則」，分別協調各使用機關或管理機關。

### （一）機關用地及其他公民營事業用地

1. 未徵收之機關用地，除該指定用途機關仍有具體事業財務計畫及預算者外，其餘均檢討變更為其他適當分區或用地。
2. 現有使用中之機關用地應按每人合理辦公空間檢討，屬閒置或低度利用者應多目標使用以活化機能，並考量優先騰出部分空間提供其他單位進駐使用；空間不足或新成立之機關單位應優先利用現有閒置廳舍。
3. 未取得之公用事業用地，如已無取得計畫或使用需求者，應予以檢討變更。

### （二）學校用地

應依據教育主管機關以學齡人口數占總人口數之比率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42條授權訂定之規定檢討學校用地之需求。

### （三）市場用地

1. 未開闢之私有市場用地應評估鄰近地區市場需求，以 BOT 或多目標使用方式，鼓勵私人投資興辦；無實際需求者(發布實施已逾 25 年仍未開闢者優先辦理)應以檢討變更為其他適當分區或用地為原則。
2. 已開闢之私有市場用地得配合舊市區再發展政策，優先劃定為都市更新地區，辦理都市更新。



#### （四）停車場用地

停車需求較高區位應優先利用現有公共設施用地以多目標使用方式設置停車場，以及透過各土地使用分區使用管制規定，要求開發者規劃設置足夠之停車空間，以滿足因土地開發所衍生之停車需求。

#### （五）公園用地、綠地、廣場、兒童遊樂場用地

未徵收之公園、綠地、廣場、兒童遊樂場用地，應依照各該都市計畫地區之特性及人口集居、使用需求及都市發展情形，核實檢討之。

#### （六）道路用地

1. 道路系統之檢討調整應配合交通主管機關之交通建設計畫及預算，調整後應不影響交通系統之完整性。
2. 計畫道路之縮小或撤銷應以無具體事業及財務計畫且不影響建築線之指定者優先處理。
3. 整體開發地區周邊之道路用地，應配合整體開發地區道路系統及開發分配建築基地情形，例如部分分配回較大建築基地地區，周邊地區之計畫道路如無留設必要者，應予檢討變更。

#### （七）人行步道用地

依「彰化縣都市計畫人行步道用地檢討變更審議原則」辦理檢討原則如下：

1. 人行步道用地符合下列情形之一者，仍須以維持既有人行徒步功能為原則：
  - （1）人行步道已開闢。
  - （2）人行步道臨接學校及其他開放性公共設施。
  - （3）與既有人行空間、步道系統動線配置構成完整系統。
  - （4）兩側建築基地已依人行步道指定建築線，且僅基地一側鄰接人行步道，另一側鄰接道路用地。
2. 人行步道用地符合下列情形之一者，得變更為道路用地、廣場用地或其他適當用地或土地使用分區：
  - （1）人行步道臨接之建築基地，確實無法以其他道路或廣場作為建築物附設停車空間之車輛出入通行使用者。
  - （2）人行步道用地銜接現有道路，須貫通以供車輛通行之情形者。

#### （八）其他公共設施

配合各該公共設施目的事業主管機關之整體建設計畫、各該都市計畫地區之特性、使用需求及都市發展情形，核實檢討之。

## 七、主要及細部計畫分離

依都市計畫法第16條規定，本計畫屬鄉街計畫主要計畫得與細部計畫合併擬定，因自發布實施迄今皆為主要及細部計畫合併辦理，且歷經四次通盤檢討及數次個案變更，為避免造成日後計畫管理困擾及民眾誤解，故維持原計畫圖內容。

為符合都市計畫法之規定，故刪除土地使用分區管制要點，但將土地使用分區管制要點擬定原則、建築退縮、停車空間留設及其他事項納入本計畫敘明，土地使用分區管制要點則改列於細部計畫。

僅供公開展覽參考用

## 第二節 變更內容綜理

本次通盤檢討作業係依據計畫區實際發展需求、現況使用情形及配合人民或機關團體陳情意見等相關內容酌予納入本次變更內容。依本計畫所研擬之變更原則，本次通盤檢討共19案，變更位置示意圖詳圖7-2-1~圖7-2-30所示，變更內容明細表詳表7-2-1所示，有關變更增減面積、變更前後土地使用面積及公共設施面積統計表詳表7-2-2、7-2-3、7-2-4所示。

表 7-2-1 變更內容綜理表

編號	變更位置	變更內容		變更理由	備註
		原計畫（公頃）	新計畫（公頃）		
1	都市計畫圖重製	原都市計畫圖 (比例尺1/3000)	重製之都市計畫圖 (比例尺1/3000)	1. 原計畫使用之都市計畫圖係民國63年測繪之底圖，其比例尺為1/3000，現已沿用50餘年，惟地形地物隨時間遷移已多所變動，部分區域與發展現況多有不符，以致正確位置難以確認，形成地方建設發展執行上之困擾。 2. 為解決上述問題，故辦理都市計畫圖重製作業，將現行比例尺1/3000都市計畫圖之計畫線展繪於新測之比例尺1/3000地形測量圖上，使圖面資料與現況地形地貌相吻合，以利地方建設與管理。	
2	修正計畫面積	計畫面積 (289.00)	計畫面積 (289.8788) 各土地使用分區及公共設施用地面積 明細詳表3-7、3-8	1. 依據重製後都市計畫圖（比例尺1/3000）重新量測結果修正。 2. 本次配合都市計畫圖重製作業，重新獲致數值化計畫圖，修正計畫面積及各項土地使用面積與公共設施用地面積。 3. 重製誤差面積係因早期原都市計畫圖之各土地使用分區及用地面積乃由人工利用機械求積儀量測都市計畫圖所得，加上測量儀器準確度不足，且圖紙伸縮因素所致，但各分區或用地之相對位置皆無顯著位移情形，總面積之誤差不涉及地籍權屬面積異動，亦無損民眾權益與公眾利益。	

表 7-2-1 變更內容綜理表

編號	變更位置	變更內容		變更理由	備註
		原計畫(公頃)	新計畫(公頃)		
3	計畫年期	100年	125年	現行計畫之計畫年期業已屆滿，依法予以檢討變更，配合全國國土計畫及彰化縣國土計畫之計畫年期調整至民國125年。	
4	計畫人口	12,000人	14,000人	本案都市計畫人口達成率已逾9成，爰參照歷年都市發展情形及未來發展需要，酌予調整修正計畫人口數。	
5	台一線與南口一號道路、中山路二段312巷、學前路、光明路、番花路五處交叉路口	住宅區 (0.0072) 乙種工業區 (0.0009) 農業區 (0.0078)	道路用地 (0.0072) 道路用地 (0.0009) 道路用地 (0.0078)	1. 本案業經花壇都市計畫圖重製疑義研商會編號F1-1案決議：「…2. 考量花壇都市計畫第一次通盤檢討變更綠地用地為道路用地時，並未考量變更後都市計畫道路截角之需求，建議花壇鄉公所後續於辦理都市計畫通盤檢討時納入考量辦理。」。 2. 今配合道路交叉口截角之需求辦理用地變更。 3. 經查變更範圍部分土地已辦理徵收開闢供公眾道路通行使用；部分土地權屬雖為私有土地，但並無損及現況合法建築物。	
6	烏松坑(公兒(五)與公兒(六)間~公(三)~計畫區東側邊界)	溝渠用地 (0.0662) 農業區 (0.0039) 溝渠用地 (0.0259) 綠地用地 (0.0009) 溝渠用地 (0.0087) 溝渠用地 (0.1910) 乙種工業區 (0.0921) 乙種工業區 (0.0196) 鄰里公園兼兒童遊樂場用地 (0.1578) 住宅區 (0.0022) 溝渠用地 (0.1361)	農業區 (0.0662) 溝渠用地 (0.0039) 甲種工業區 (0.0259) 溝渠用地 (0.0009) 綠地用地 (0.0087) 公園用地 (0.1910) 溝渠用地 (0.0921) 公園用地 (0.0196) 溝渠用地 (0.1578) 溝渠用地 (0.0022) 鄰里公園兼兒童遊樂場用地 (0.1361)	1. 本案業經花壇都市計畫圖重製疑義研商會編號F4-8、F4-9、F4-10案決議：「…2. 建議花壇鄉公所後續於辦理都市計畫通盤檢討機關協調會時，針對溝渠之實際使用需求，應協調並徵詢水利用地主管機關意見。」。 2. 今配合已開闢完成之烏松坑現況溝渠辦理用地變更。 3. 本案溝渠用地變更為甲種工業區部分應符合「彰化縣都市計畫區土地變更回饋審議原則三、(二)都市計畫辦理檢討、重製，原核定都市計畫、樁位成果與地籍分割資料不吻合而需調整變更…」，得免回饋。 4. 經查變更住宅區或乙種工業區為公共設施用地部分權屬大多為中華民國有土地。	

表 7-2-1 變更內容綜理表

編號	變更位置	變更內容		變更理由	備註
		原計畫(公頃)	新計畫(公頃)		
7	花壇排水部分兩側(光明路往東南至農業區界)	住宅區 (0.0621)	溝渠用地 (0.0621)	1. 本案業經花壇都市計畫圖重製疑義研商會編號D2-3案決議：「…考量花壇排水已辦理整治，建議花壇鄉公所後續辦理都市計畫通盤檢討時，應向彰化縣政府水利資源處徵詢意見。」。 2. 今配合已整治完成之花壇排水(參酌農業部農田水利署管理範圍)辦理用地變更。 3. 本案溝渠用地變更為住宅區部分應符合「彰化縣都市計畫區土地變更回饋審議原則三、(二)都市計畫辦理檢討、重製，原核定都市計畫、樁位成果與地籍分割資料不吻合而需調整變更…」，得免回饋。 4. 經查變更住宅區為公共設施用地部分權屬大多為中華民國有土地。	
		溝渠用地 (0.0518)	住宅區 (0.0518)		
8	計畫區內台鐵縱貫線兩側部分鐵路用地、綠地用地、農業區、乙種工業區及道路用地(明德街以北及番花路以南)	鐵路用地 (0.0805)	綠地用地 (0.0805)	1. 本案業經花壇都市計畫圖重製疑義研商會編號B2-1案決議：「…2. 建議花壇鄉公所後續辦理都市計畫通盤檢討時，針對鐵路用地使用之需求，應向台灣鐵路管理局徵詢意見。」。 2. 經本案函詢交通部臺灣鐵路管理局於106年8月10日鐵企字第1060026161號函(詳附件2)回覆略以：「…本局經管路線現無拓寬及改線計畫，…除本局路線範圍之土地請維持鐵路用地外，其餘建請檢討變更為其他適當分區或用地」。 3. 為增加計畫區北側南口社區與花秀路及花壇舊市區間的聯通性，故配合於本案變更新增劃設道路用地。	
		綠地用地 (0.0044)	道路用地 (0.0044)		
		農業區 (0.0170)	道路用地 (0.0170)		
		鐵路用地 (0.0110)	乙種工業區 (0.0110)		
		鐵路用地 (0.3639)	道路用地 (0.3639)		
		鐵路用地 (1.5087)	農業區 (1.5087)		
		乙種工業區 (0.0005)	道路用地 (0.0005)		
		鐵路用地 (0.0084)	道路用地 (0.0084)		
		鐵路用地 (0.0237)	住宅區(0.0242) 附帶條件： 應依據「彰化縣都市計畫區土地變更回饋審議原則」規定，辦理所需回饋折繳代金。		
		道路用地 (0.0005)			



表 7-2-1 變更內容綜理表

編號	變更位置	變更內容		變更理由	備註
		原計畫(公頃)	新計畫(公頃)		
9	計畫區內台鐵縱貫線兩側部分鐵路用地、住宅區及道路用地(明德街與番花路之間)	鐵路用地 (0.5237)	道路用地 (0.5237)	1. 原交通部臺灣鐵路管理局於106年8月10日鐵企字第1060026161號函表示,「…本局經管路線現無拓寬及改線計畫,…除本局路線範圍之土地請維持鐵路用地外,其餘建請檢討變更為其他適當分區或用地」。 2. 配合燕霧巷已使用道路現況及提供鐵路兩側附近住宅社區出入道路需求,一併調整連結附近道路系統。	
		住宅區 (0.0215)	道路用地 (0.0215)		
		道路用地 (0.0554)	住宅區 (0.0554) 附帶條件: 應依據「彰化縣都市計畫區土地變更回饋審議原則」規定,辦理所需回饋折繳代金。		
10	市(二)用地	市場用地 (0.3082)	住宅區 (0.3082) 附帶條件: 應依據「彰化縣都市計畫區土地變更回饋審議原則」規定,劃設變更總面積20%以上公共設施用地作為回饋土地。	1. 商業經營模式與民眾生活型態的改變,超商與大賣場已逐漸取代傳統市場的功能,為避免市場用地閒置浪費,反而造成都市發展的障礙。 2. 因周邊地區現況已有各式市場及超市坐落分布,包括全聯福利中心、喜美超市、水文黃昏市場及花壇市場,已能提供本都市計畫區居民之服務需求。	
11	加油站專用區	加油站專用區 (0.1628)	加油站專用區 (0.1628) 附帶條件: 台灣中油股份有限公司應於本次通盤檢討後2年內編列預算辦理價購事宜,否則併鄰近使用分區檢討變更。	為避免土地閒置及影響土地所有權人權益,台灣中油股份有限公司應依附帶條件規定儘速辦理價購作業。	
12	人行步道用地及人行廣場用地	人行步道用地 (0.2573)	道路用地 (0.2573)	1. 人行步道用地及人行廣場用地依內政部營建署函示不得通行車輛,因此面臨人行步道及人行廣場之建築基地申請建築執照時,雖擬留設停車空間,但礙於臨接之人行步道無法供車輛通行使用,因而需依「彰化縣建築物附設停車空間繳納代金及管理使用辦法」繳納停車空間代金,造成土地所有權人額	
		人行廣場用地 (0.3760)	廣場用地兼供道路使用 (0.3760)		

表 7-2-1 變更內容綜理表

編號	變更位置	變更內容		變更理由	備註
		原計畫（公頃）	新計畫（公頃）		
				外負擔。 2. 為解決面臨人行步道及人行廣場用地之建築基地需依規定留設停車空間之執行疑義，避免損及民眾權益。 3. 依109年5月8日彰化縣都市計畫委員會第251次會議審查通過之「彰化縣都市計畫人行步道用地檢討變更審議原則」辦理檢討，現行計畫人行步道用地有17處，經檢討維持2處，餘均變更為道路用地。	
13	計畫區內新花壇排水路兩側土地（計畫區北側至計畫區南側）	溝渠用地 (0.9257) 溝渠用地 (0.2711) 溝渠用地 (0.0169) 溝渠用地 (0.0100) 溝渠用地 (0.0020) 溝渠用地 (0.0009) 道路用地 (0.0016)	農業區 (0.9257) 住宅區 (0.2711) 公園用地 (0.0169) 停車場用地 (0.0100) 機關用地 (0.0020) 廣場用地兼供道路使用 (0.0009) 道路用地兼溝渠使用 (0.0016)	1. 彰化縣政府水利資源處已於108年3月11日書函說明98年6月「洋仔厝溪排水系統-花壇排水支線治理計畫」規劃用地寬度為15至20公尺，賸餘土地已無供水利使用需求。 2. 且彰化縣洋子厝溪排水系統花壇支線治理計畫之花壇排水（第一期）（第二期）上游改道工程及橋梁改建工程業已完竣。 3. 檢討原計畫規劃溝渠用地範圍，將原屬溝渠用地土地配合無需使用範圍回復原使用分區檢討辦理變更。	
14	南口社區南側、花壇鄉公所北側、花南路北側與新花壇排水西側之農業區	農業區 (28.5738)	農業區 (28.5738) 附帶條件： 應另行變更主要計畫及擬定細部計畫（含配置適當之公共設施用地與擬具具體公平合理之事業及財務計畫），並應以整體開發方式辦理開發。	1. 現行都市計畫區內住商發展率已趨近飽和，依據都市發展用地需求檢討及相關建設計畫開發影響，本次計畫需配合規劃預留所需未來發展腹地。 2. 本案計畫區緊鄰已發展地區或距離主要公共設施（如鐵路車站、鄉公所、學校等）500公尺範圍內，且位居台1線道旁，聯外道路交通便利。 3. 考量後續應依附帶條件辦理整體開發，為避免混淆土地使用定位及造成執行困擾，故將檢討變更為農（附），待附帶條件完成後，再予以核定。	本次通檢變更更為農業區（附），劃定其未來發展區位，並配合緊鄰現有市區都市計畫發展需求定位為住商發展方向，後續縣府或土地所有權人得依都市計畫法等相關規定辦理。

表 7-2-1 變更內容綜理表

編號	變更位置	變更內容		變更理由	備註
		原計畫（公頃）	新計畫（公頃）		
14	花南路北側與新花壇排水西側之溝渠用地	溝渠用地 (0.5853)	農業區 (0.5853) 附帶條件： 應另行變更主要計畫及擬定細部計畫（含配置適當之公共設施用地與擬具具體公平合理之事業及財務計畫），並應以整體開發方式辦理開發。	1. 彰化縣水利資源處已於108年3月11日書函說明98年6月「洋仔厝溪排水系統-花壇排水支線治理計畫」規劃用地寬度為15至20公尺，賸餘土地已無供水利用使用需求。 2. 依前開機關之建議意見，納入整體開發地區規劃檢討為農業區（附）。	
	南口社區南側之部份鐵路用地	鐵路用地 (0.0102)	農業區 (0.0102) 附帶條件： 應另行變更主要計畫及擬定細部計畫（含配置適當之公共設施用地與擬具具體公平合理之事業及財務計畫），並應以整體開發方式辦理開發。	1. 原交通部臺灣鐵路管理局於106年8月10日鐵企字第1060026161號函表示，「…本局經管路線現無拓寬及改線計畫，…除本局路線範圍之土地請維持鐵路用地外，其餘建請檢討變更為其他適當分區或用地」。 2. 依前開機關之建議意見，納入整體開發地區規劃檢討為農業區（附）。	
15	機關用地 機(一) 機(三) 機(四) 機(五) 機(六)	機關用地 (原指定用途) (1.2904)	機關用地 (1.2904)	為符合實際使用情形，擬配合實際使用及未來鄉政規劃，調整機關用地之指定用途，遂依內政部都市計畫委員會第873次會議紀錄報告案第二案決定（略以）：「已取得開闢之機關用地，刪除該等機關用地指定用途。」。	
16	花壇國中北側文教區	文教區 (2.1427)	機關用地 (2.1427)	1. 基地原為軍方營區設施，因當時閒置無使用需求於辦理第三次通盤檢討時變更為文教區，依據92年4月11日彰化縣都市計畫委員會第153次會議紀錄資料，原公展規劃草案為保護區變更機關用地（供鄉公所及所屬機關使用）、社教用地、停車場，於縣都委會審議階段提案變更文教區，後經內政部都委會審議通過於94年間發布實施，多年來僅利用營區設施做為長沙社區活動中心，並向中央爭取經費將設施綠美化，成為社區居民運動休閒空間，並無整體開發行為。	

編號	變更位置	變更內容		變更理由	備註
		原計畫（公頃）	新計畫（公頃）		
				<p>2. 原機1用地花壇鄉公所現有建築物老舊已逾使用年限、空間狹窄難用且耐震能力不足。目前已取得內政部補助「前瞻基礎建設計畫-公共服務據點整備及公有危險建築補強重建有關地方政府辦公廳舍及村(里)集會(活動中心)整建計畫案」之耐震補強經費，預計115年底竣工，供日後花壇鄉公所公設民營托嬰中心使用。</p> <p>3. 文教區目前已開闢建築為藝文館及鄉立聯合幼兒園，目前花壇鄉公所、代表會、調解委員會暫借藝文館使用中，基地提供良好停車空間與洽公便利性。</p> <p>4. 原公所基地(機1用地)因地方政策另有用途(公設民營托嬰中心使用)，現花壇鄉公所有長期辦公場所使用需求，故配合政策需求變更分區以符合使用，達永續經營目的。</p>	
17	生態都市發展策略	未訂定	增訂	依內政部106.4.18台內營字第1060804982號令修正「都市計畫定期通盤檢討實施辦法」辦理。	
18	分期分區發展計畫	已訂定	修訂	為有效推動本計畫都市發展建設，依都市發展趨勢及地方財力負擔，修訂分期分區發展計畫。	
19	主要計畫與細部計畫分別擬定	主要計畫與細部計畫合併擬定土地使用分區管制計畫、事業及財務計畫	主要計畫與細部計畫分別擬定主要計畫增訂土地使用分區管制原則性規範、實施進度與經費，而土地使用管制要點、事業及財務計畫回歸於細部計畫。	隨環境變遷及提升計畫管理效率，彰化縣政府近年辦理各都市計畫之通盤檢討，皆秉持主要計畫與細部計畫分離審議原則，以強化地方自治彈性及效能，以因應地方發展需求，故辦理本案。	

註：本計畫凡本次檢討未指明變更部分，均應以原有計畫為準。

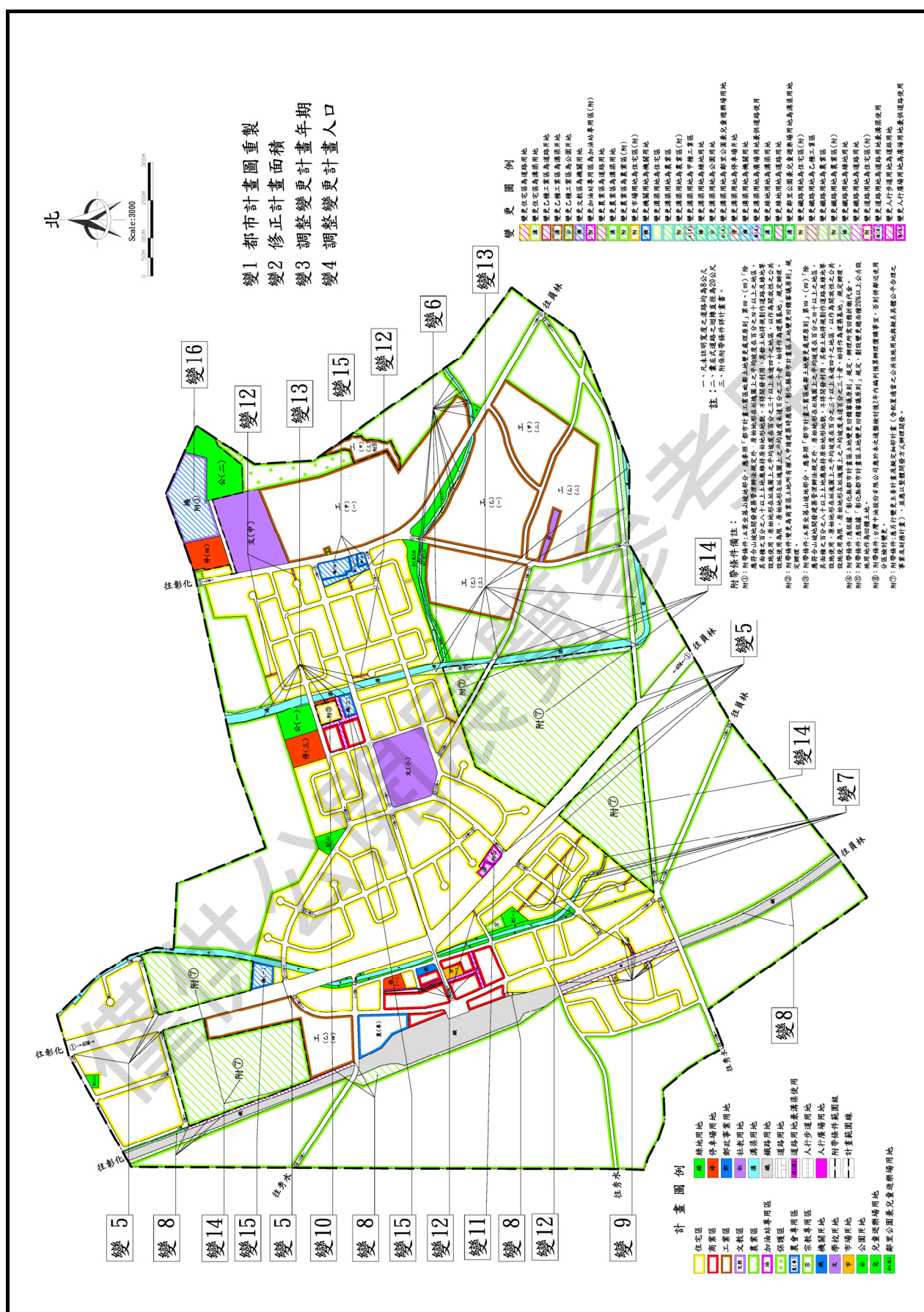


圖 7-2-1 變更位置示意圖



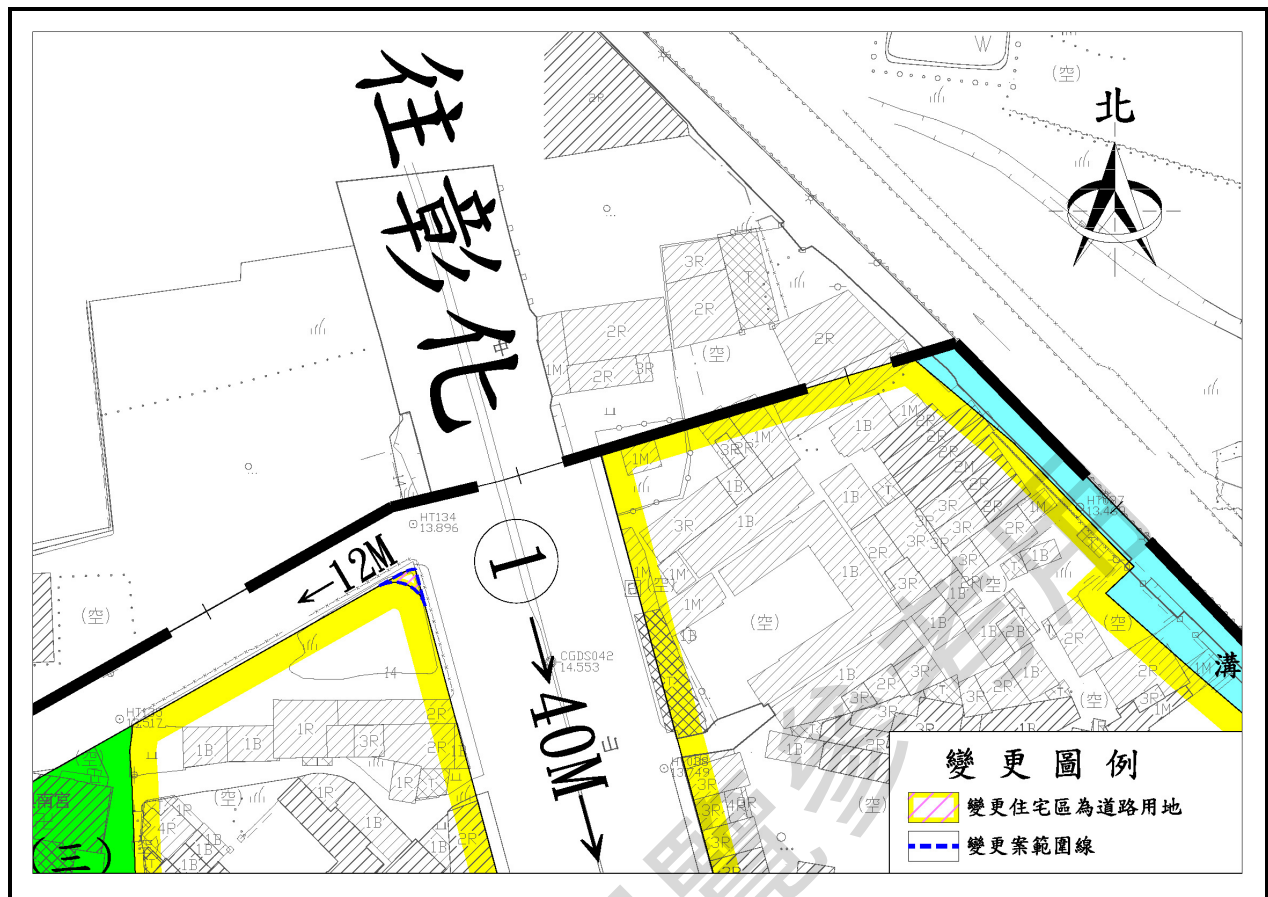


圖 7-2-2 變 5-1 案 變更位置示意圖

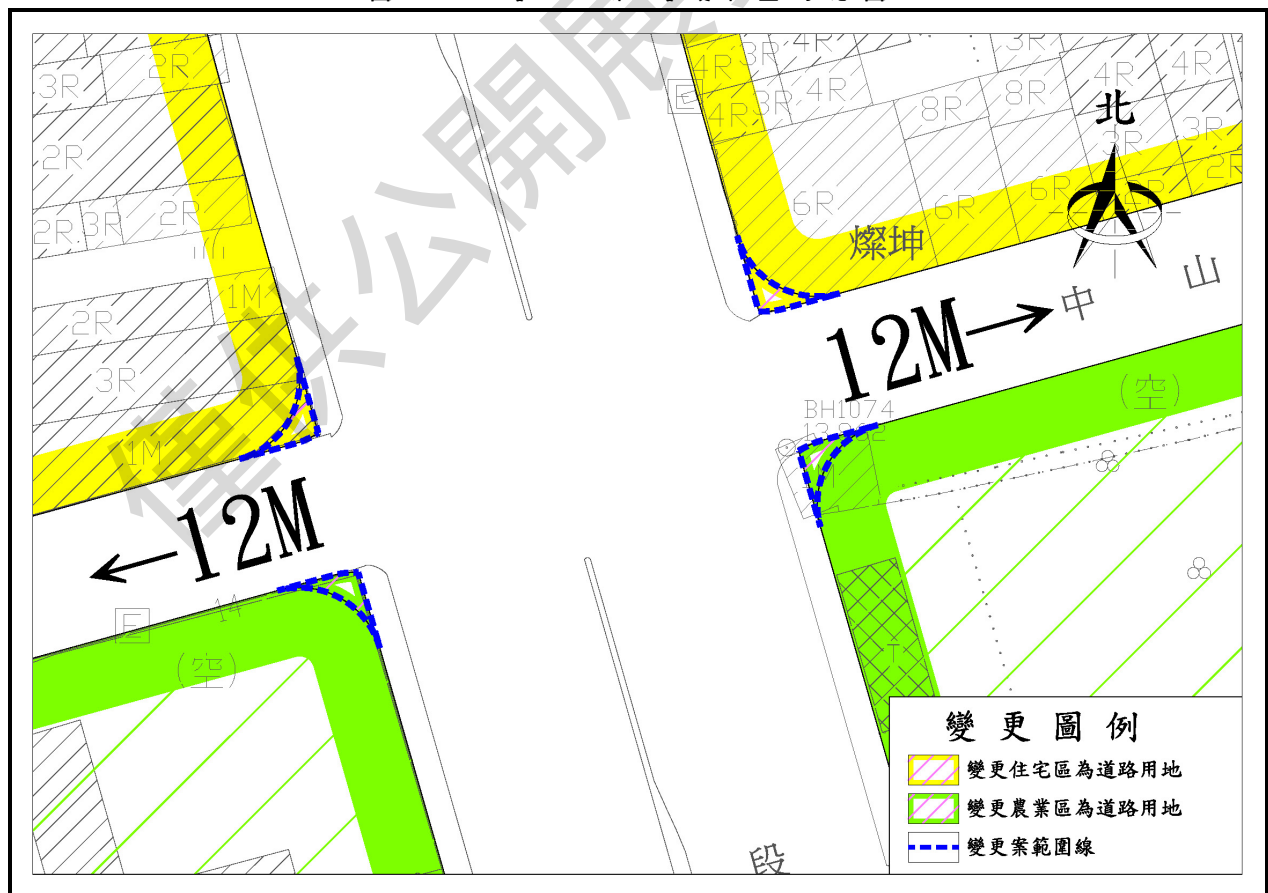


圖 7-2-3 變 5-2 案 變更位置示意圖

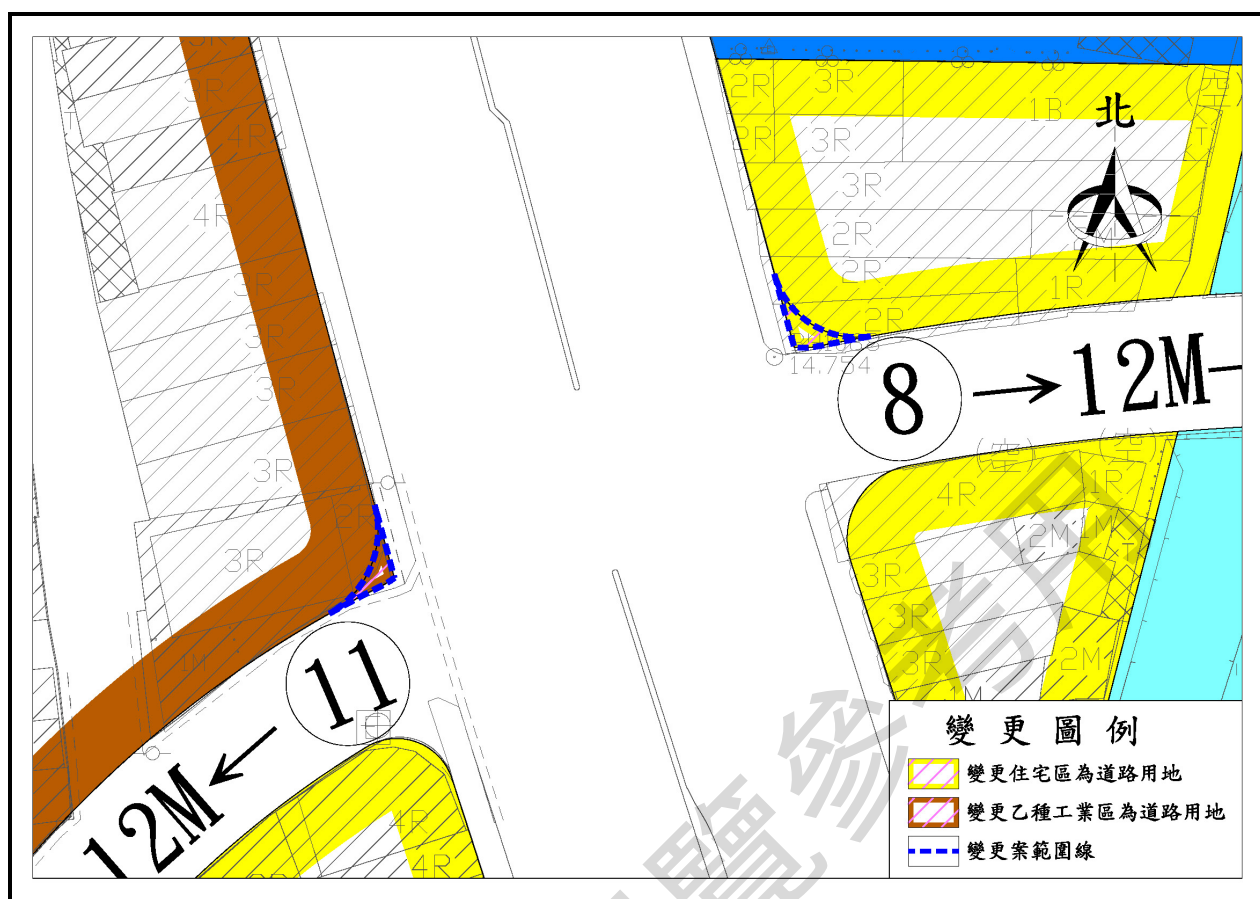


圖 7-2-4 變 5-3 案 變更位置示意圖

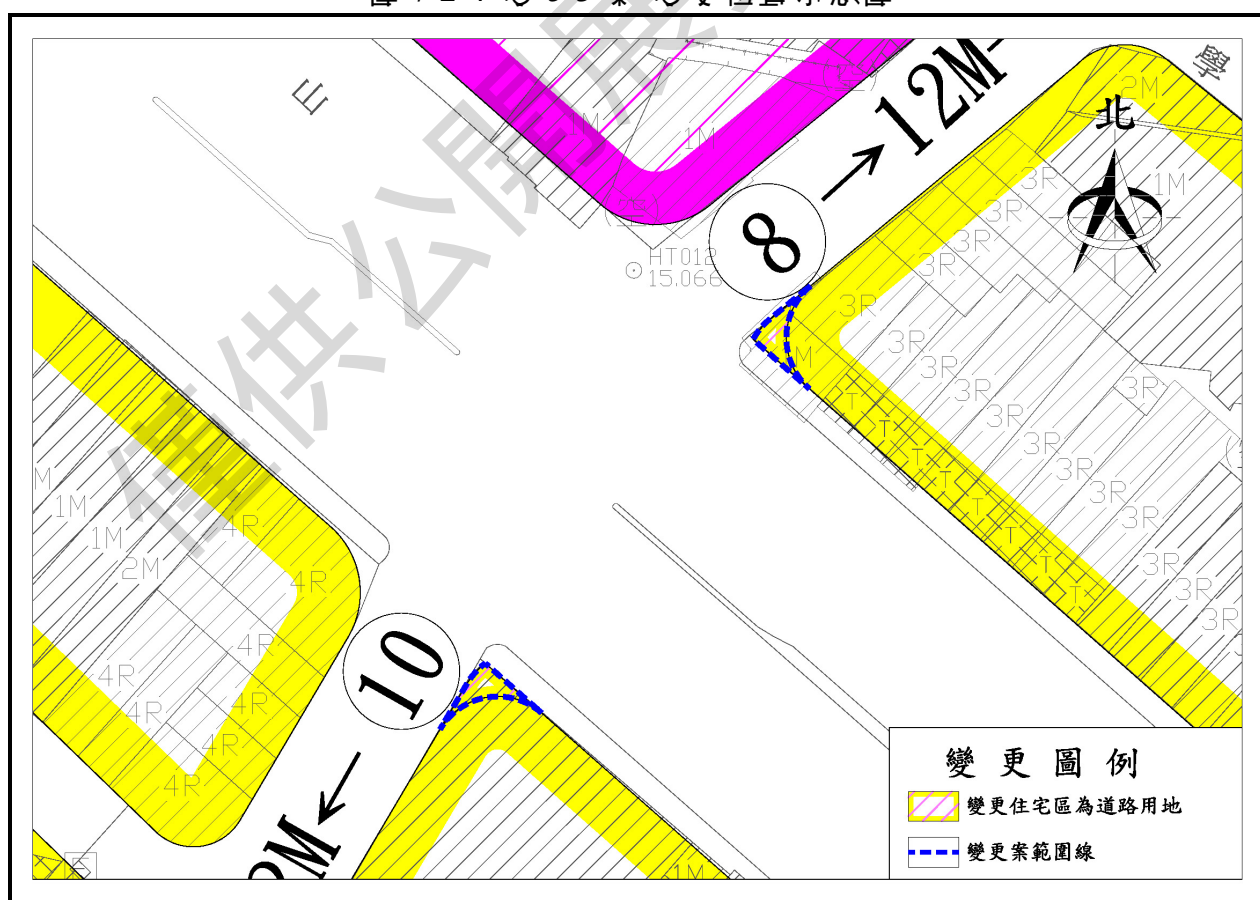


圖 7-2-5 變 5-4 案 變更位置示意圖





圖 7-2-6 變 5-5 案 變更位置示意圖

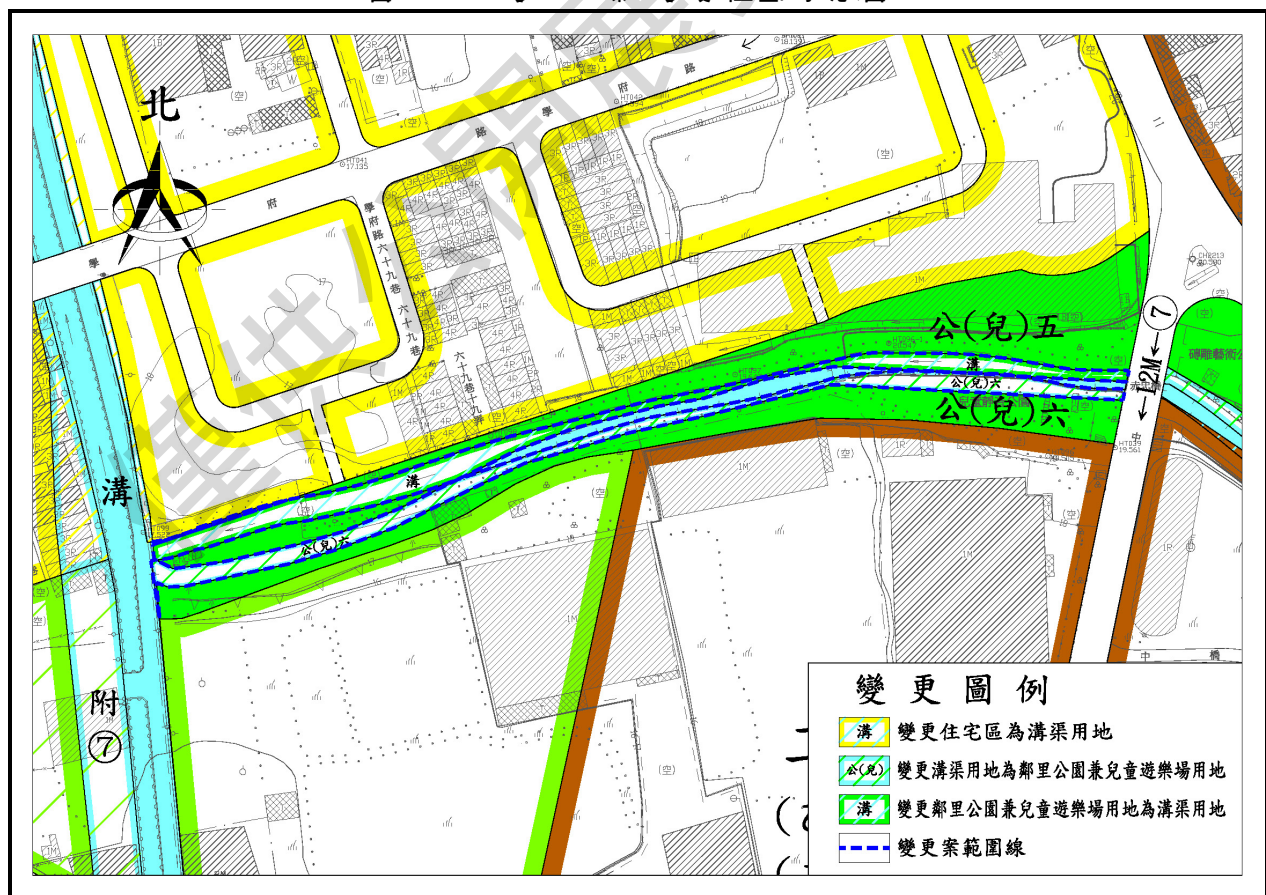


圖 7-2-7 變 6-1 案 變更位置示意圖



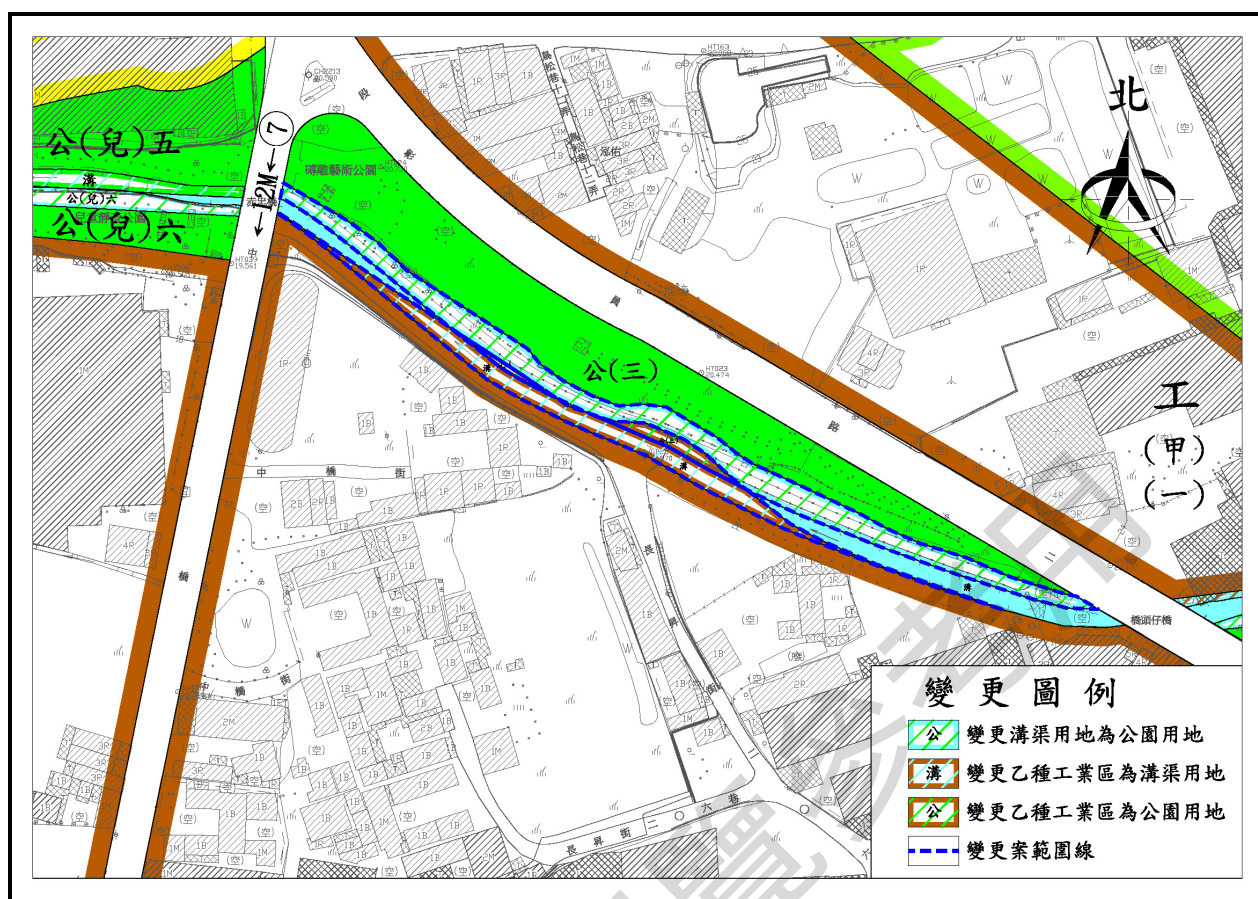


圖 7-2-8 變 6-2 案 變更位置示意圖

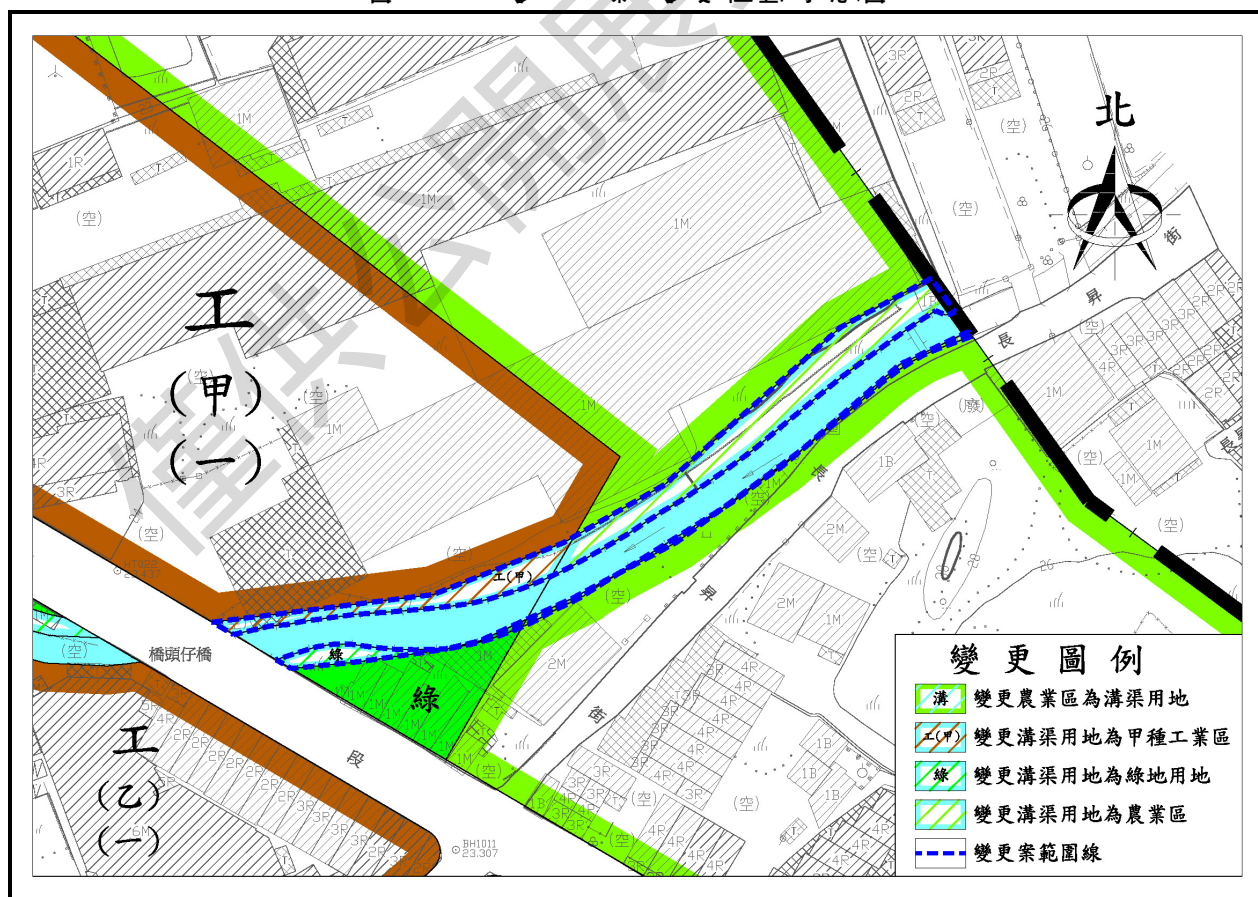


圖 7-2-9 變 6-3 案 變更位置示意圖



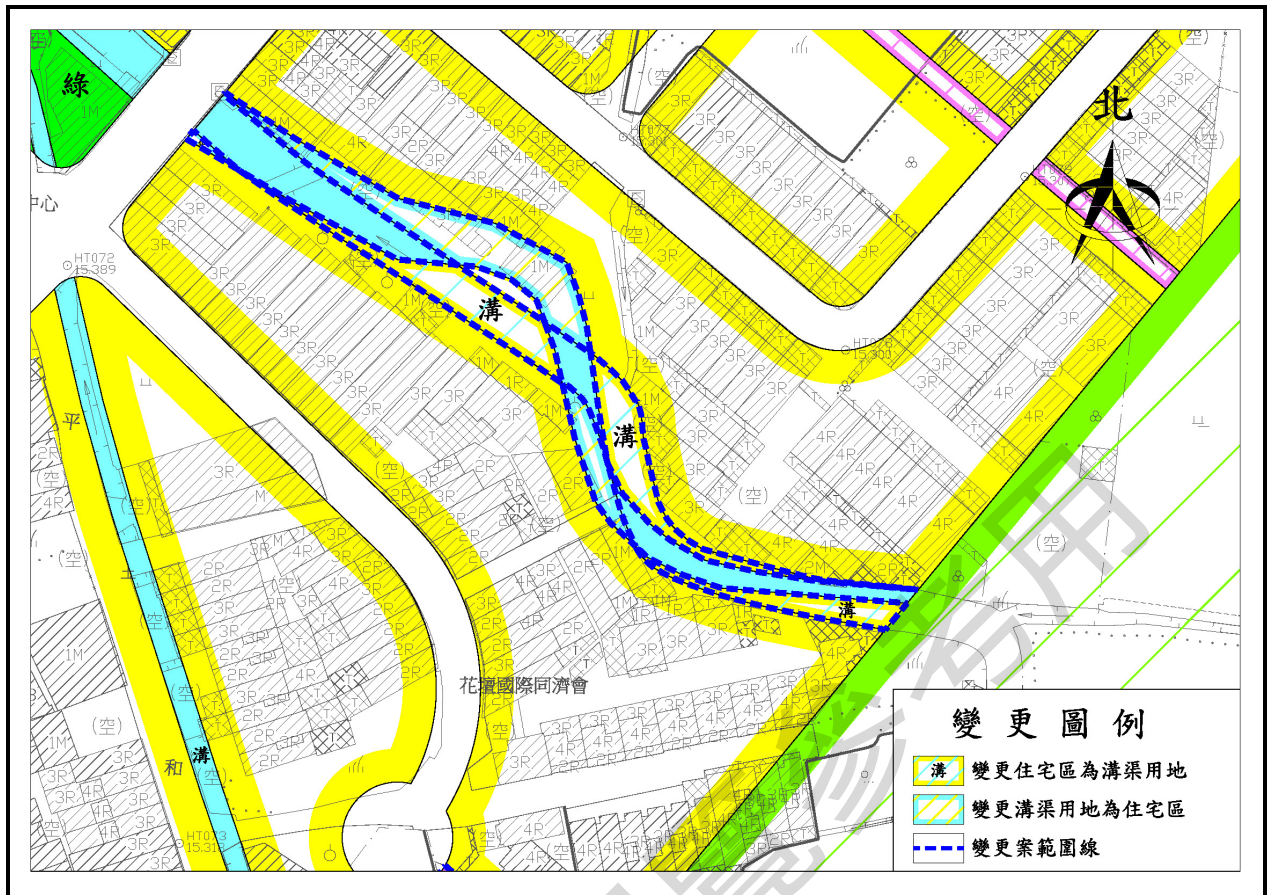


圖 7-2-10 變 7 案 變更位置示意圖

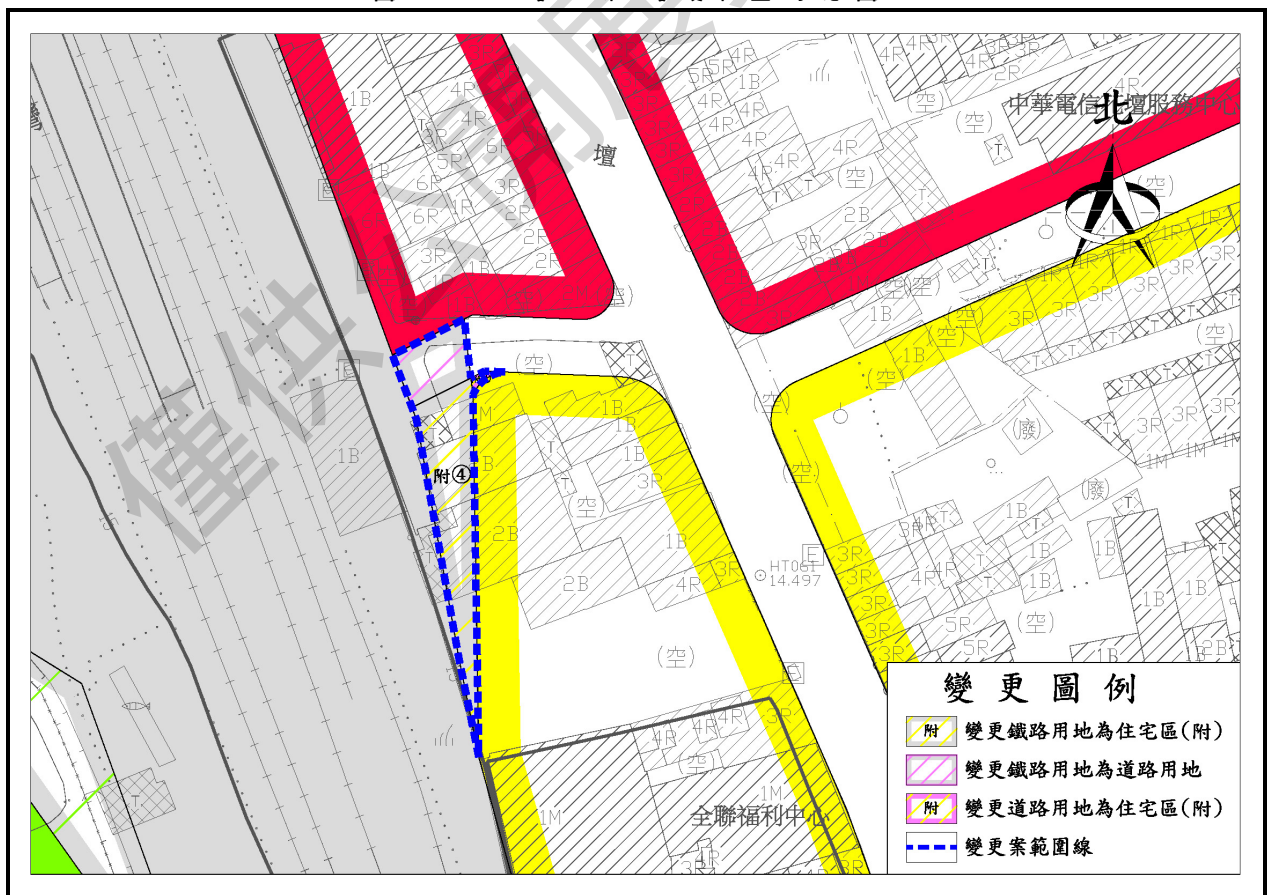


圖 7-2-11 變 8-1 案 變更位置示意圖



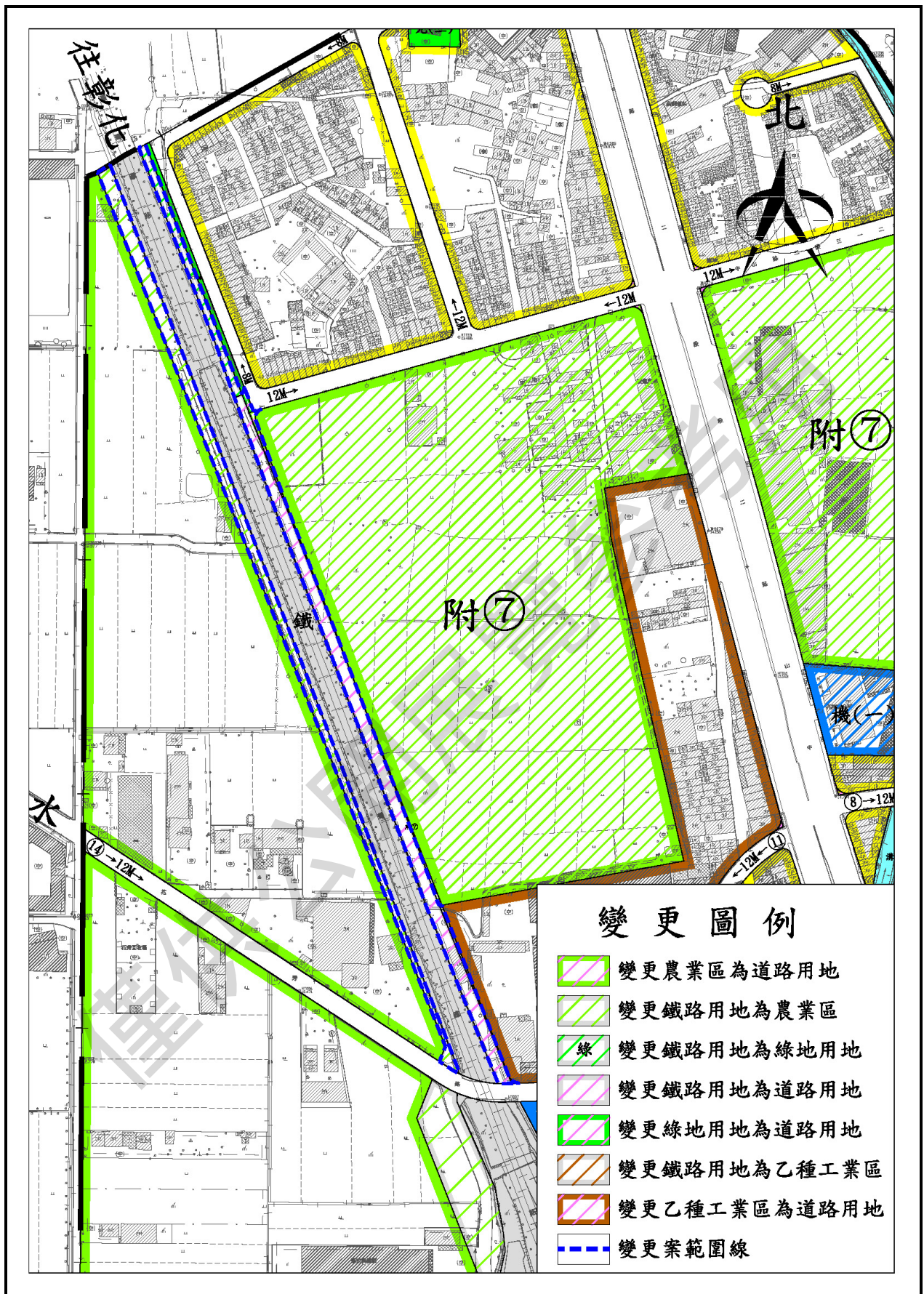


圖 7-2-12 變 8-2 案 變更位置示意圖



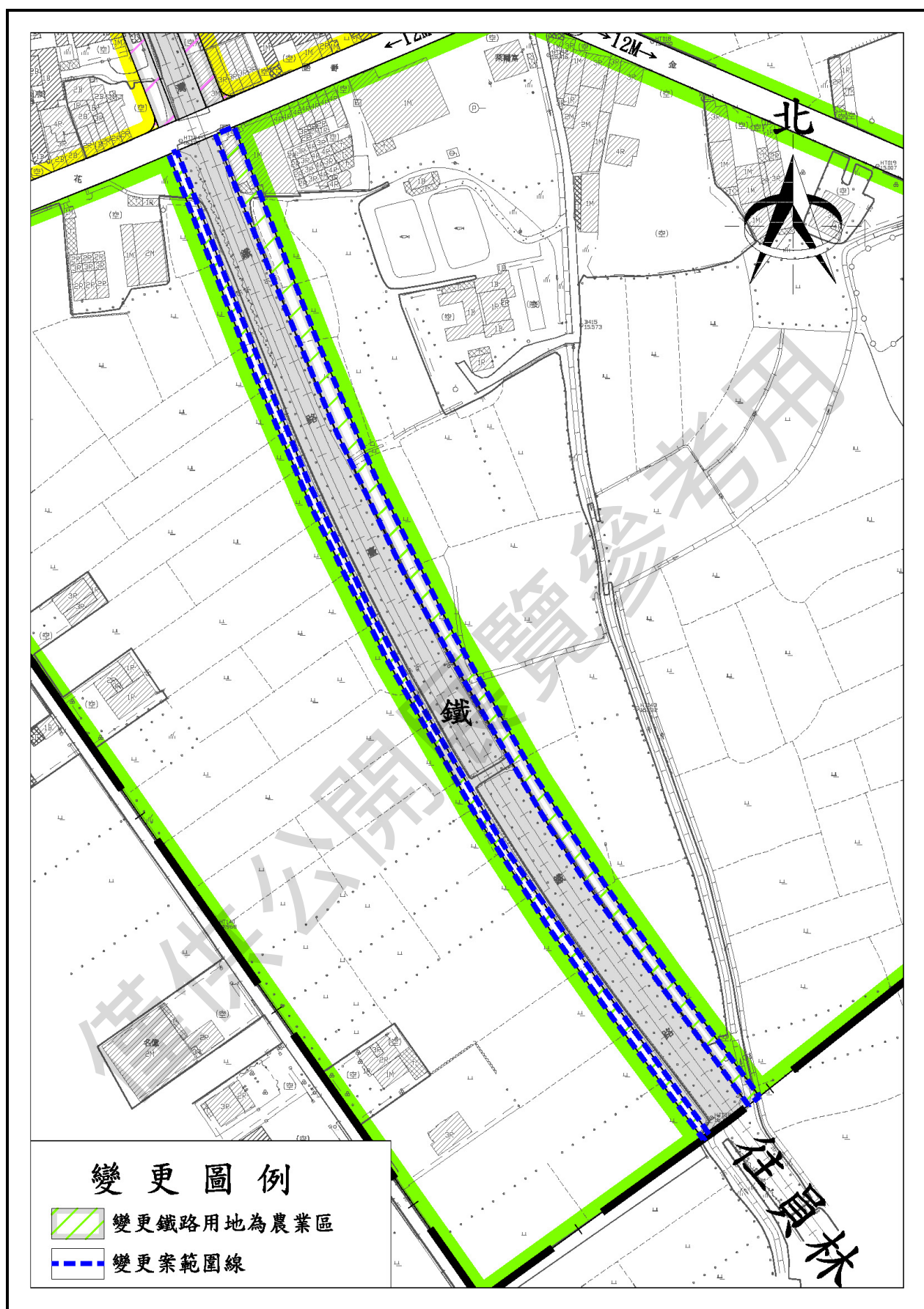


圖 7-2-13 變 8-3 案 變更位置示意圖



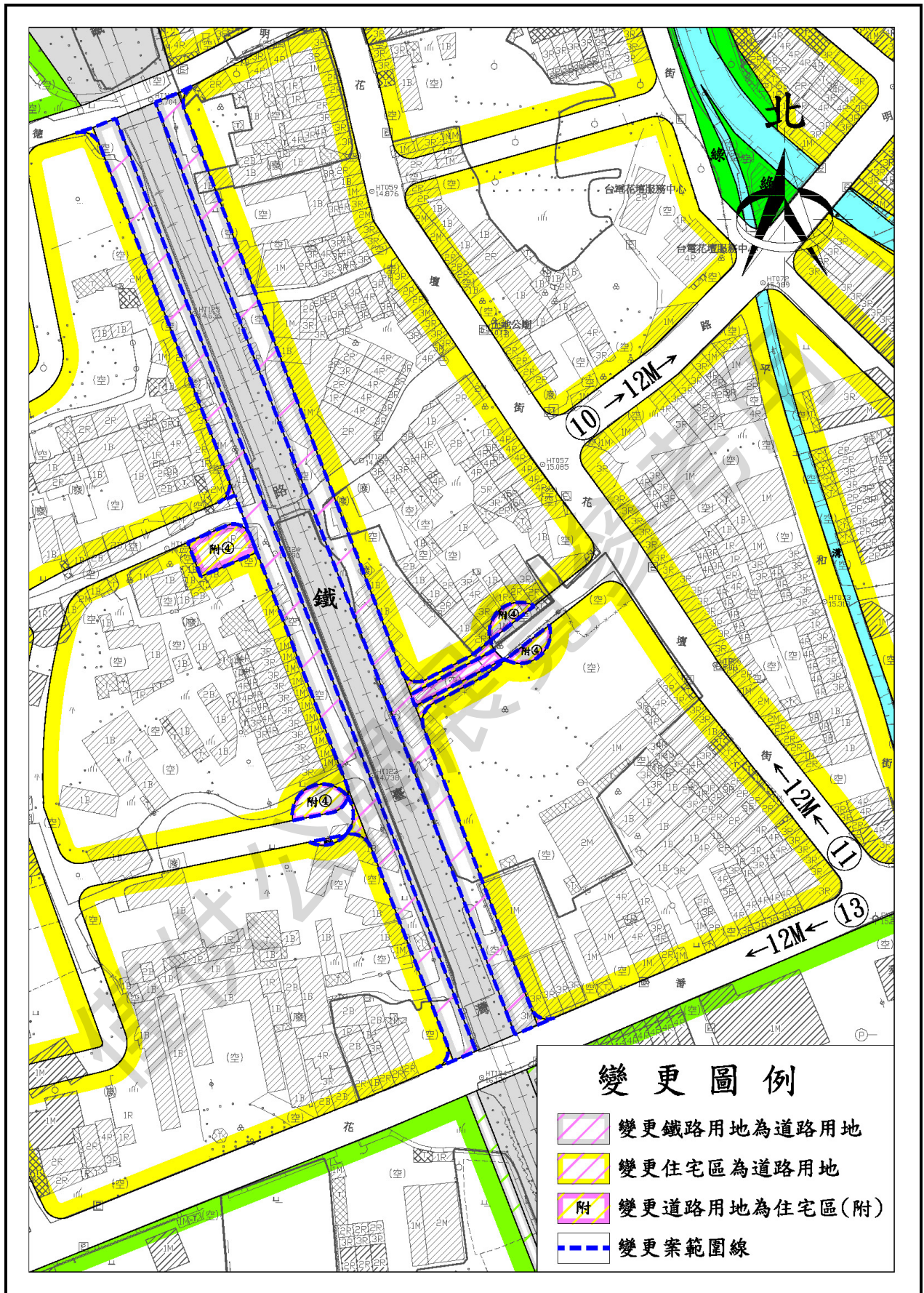


圖 7-2-14 變9案 變更位置示意圖



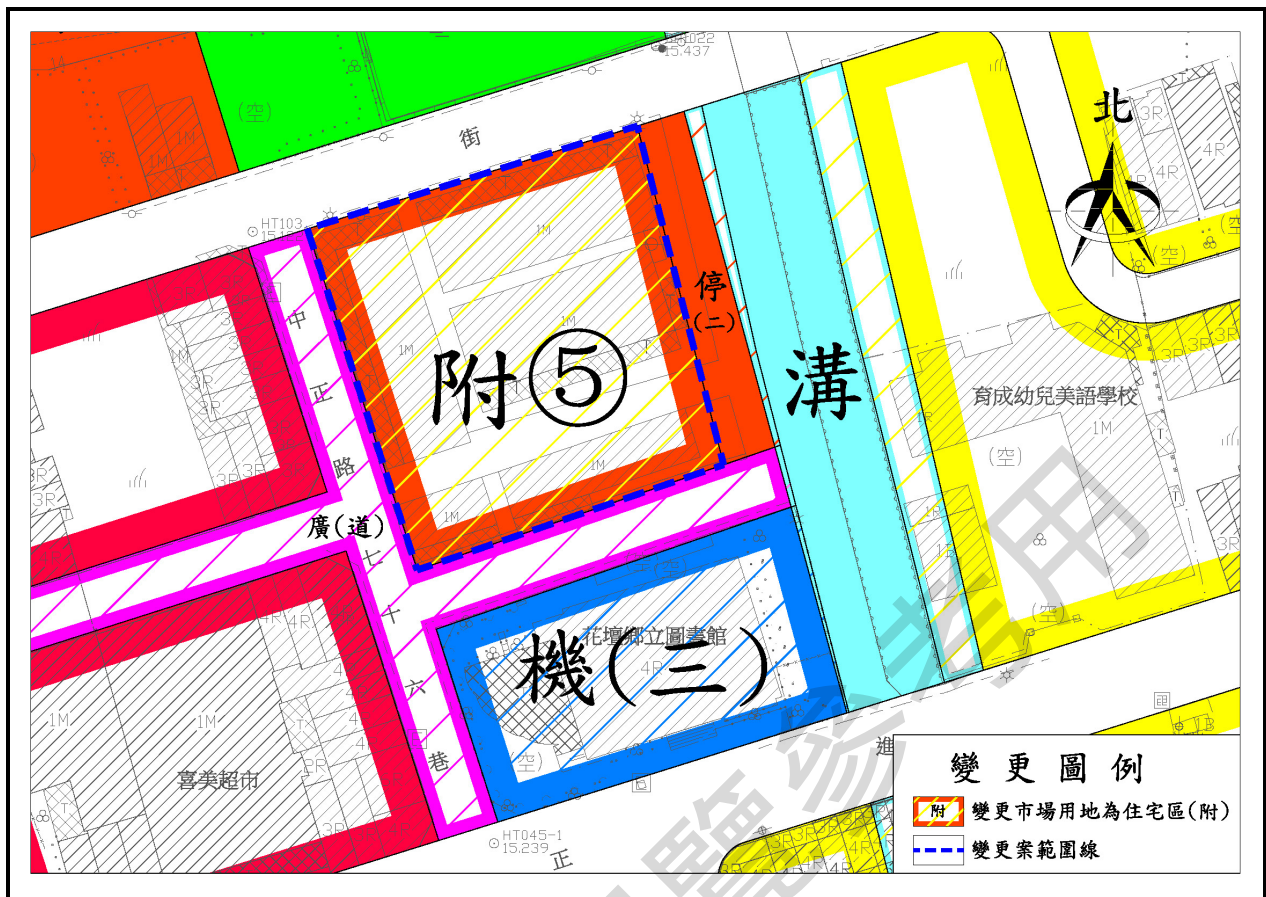


圖 7-2-15 變 10 案 變更位置示意圖

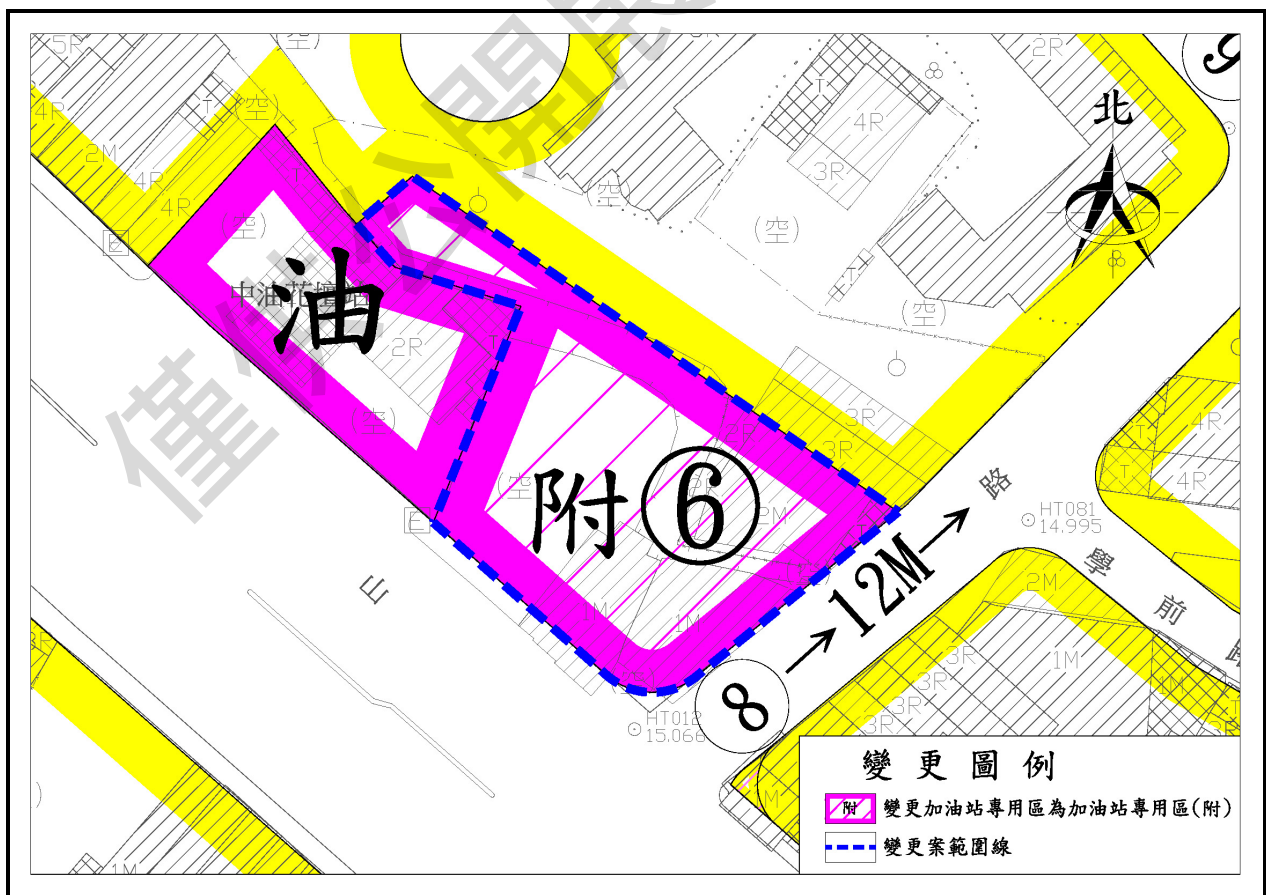


圖 7-2-16 變 11 案 變更位置示意圖



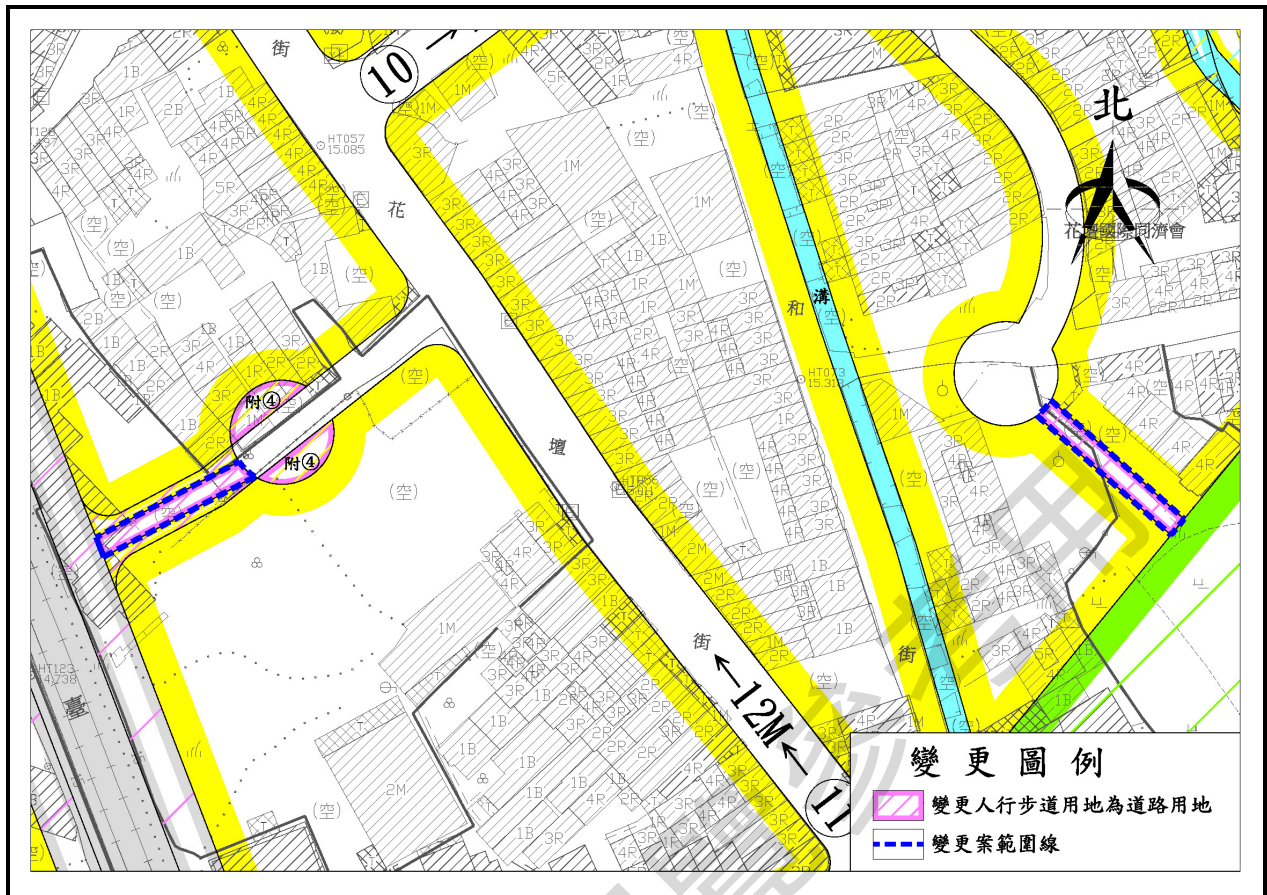


圖 7-2-17 變 12-1 案 變更位置示意圖

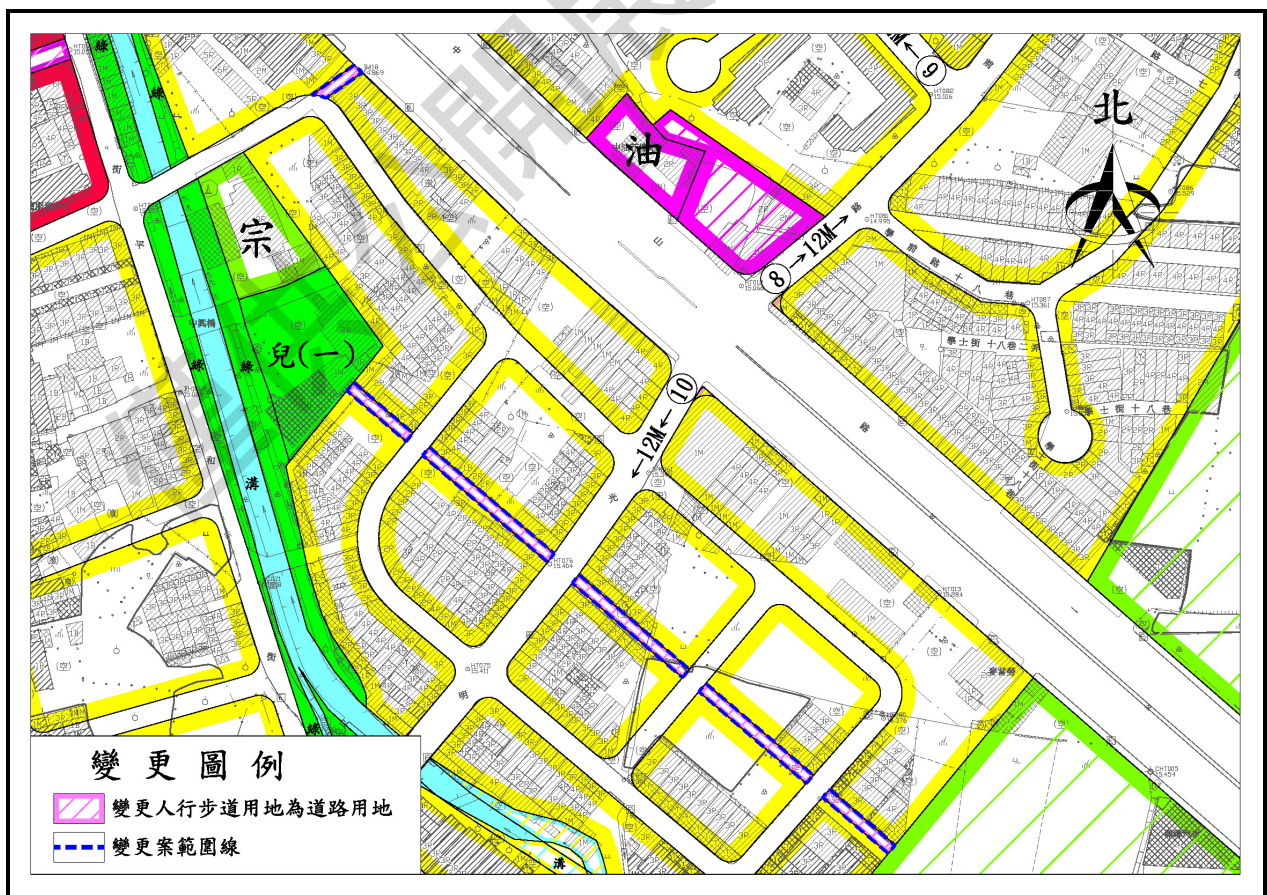


圖 7-2-18 變 12-2 案 變更位置示意圖







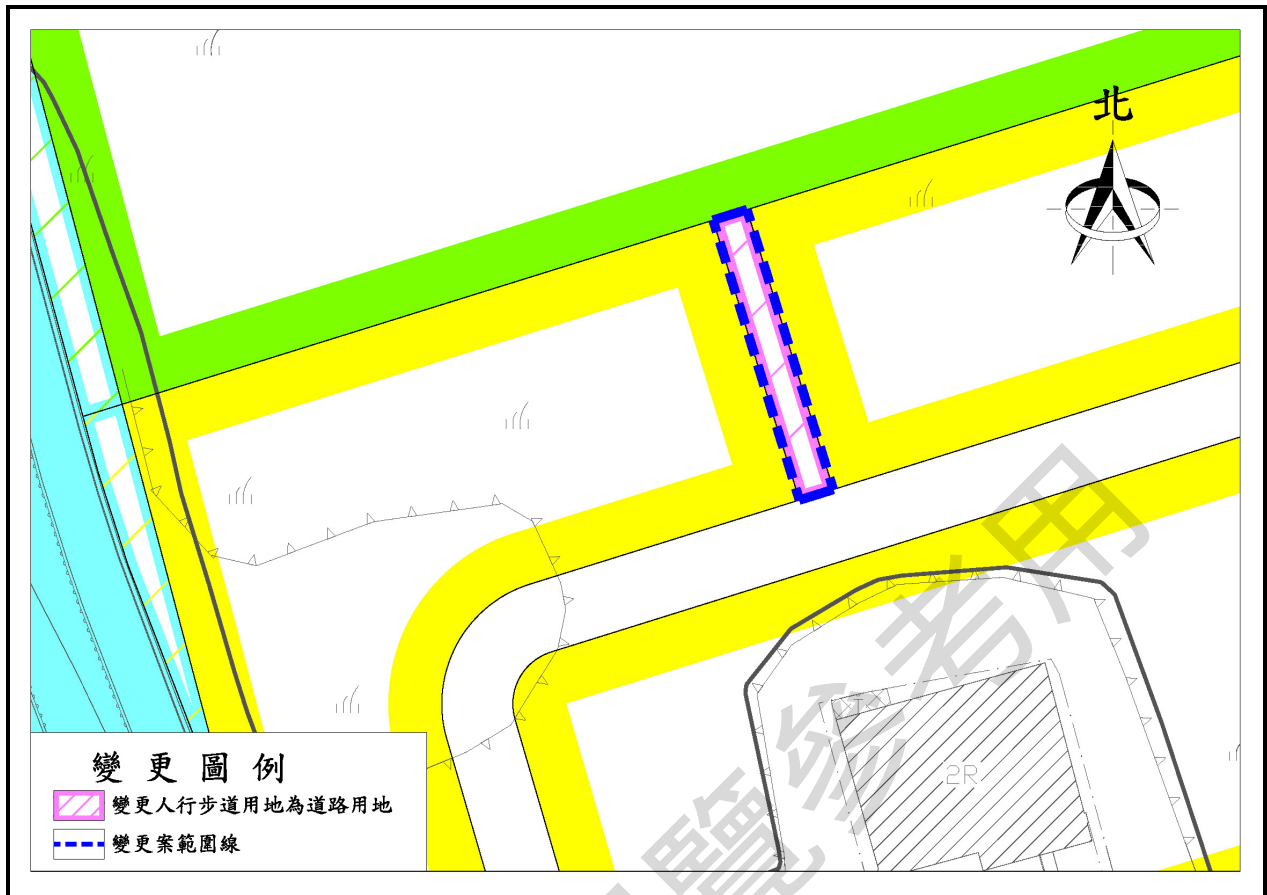


圖 7-2-21 變 12-5 案 變更位置示意圖

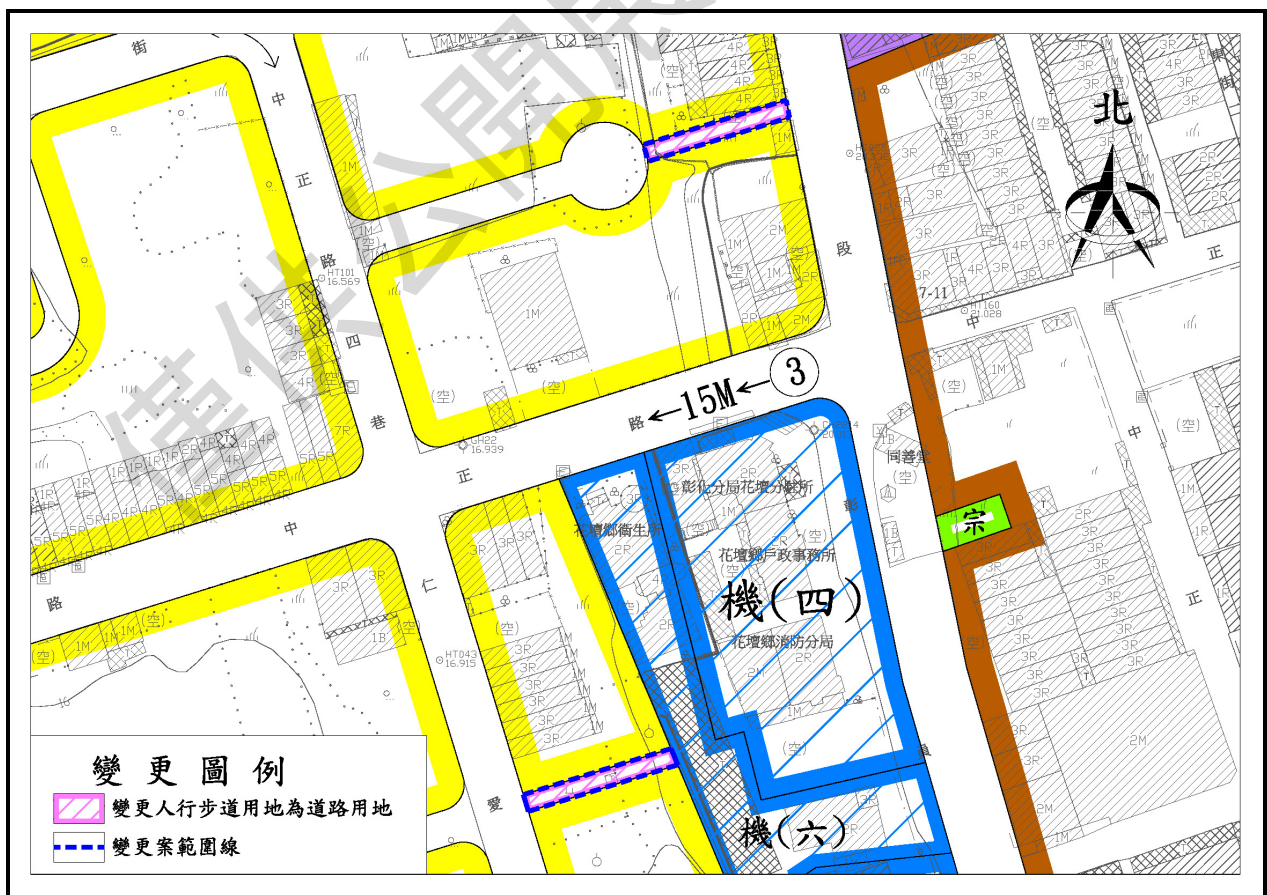


圖 7-2-22 變 12-6 案 變更位置示意圖

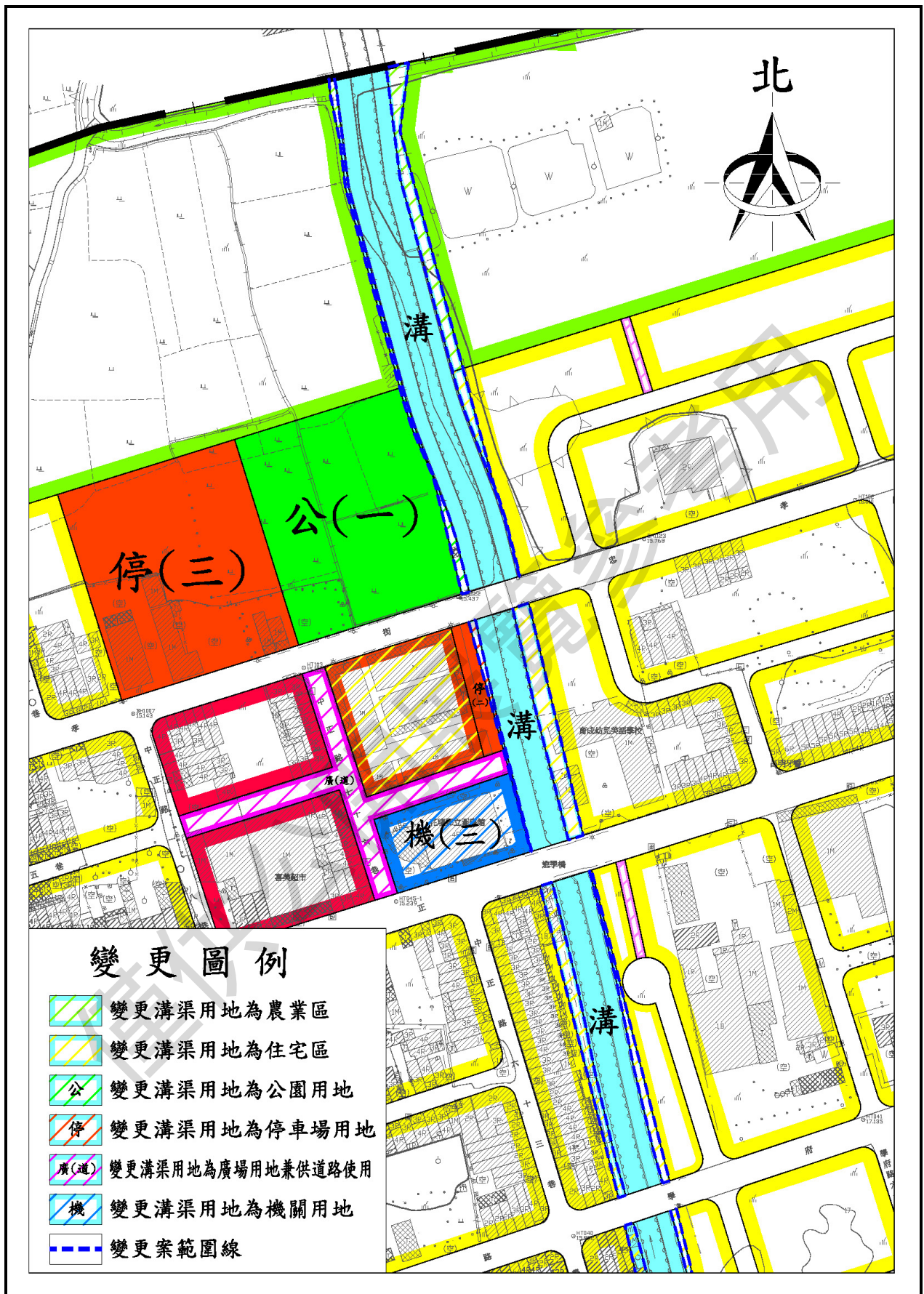


圖 7-2-23 變 13-1 案 變更位置示意圖



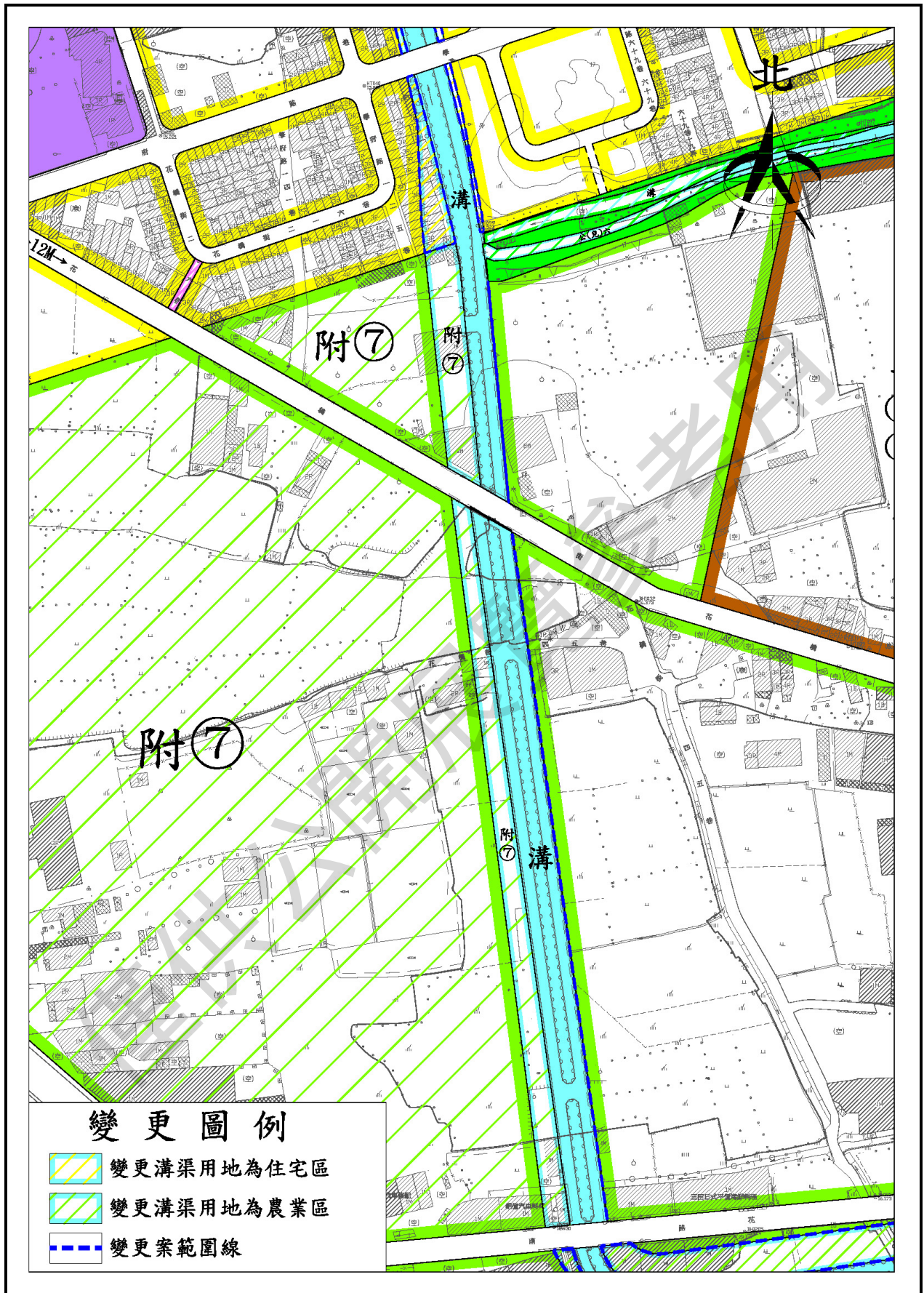


圖 7-2-24 變 13-2 案 變更位置示意圖



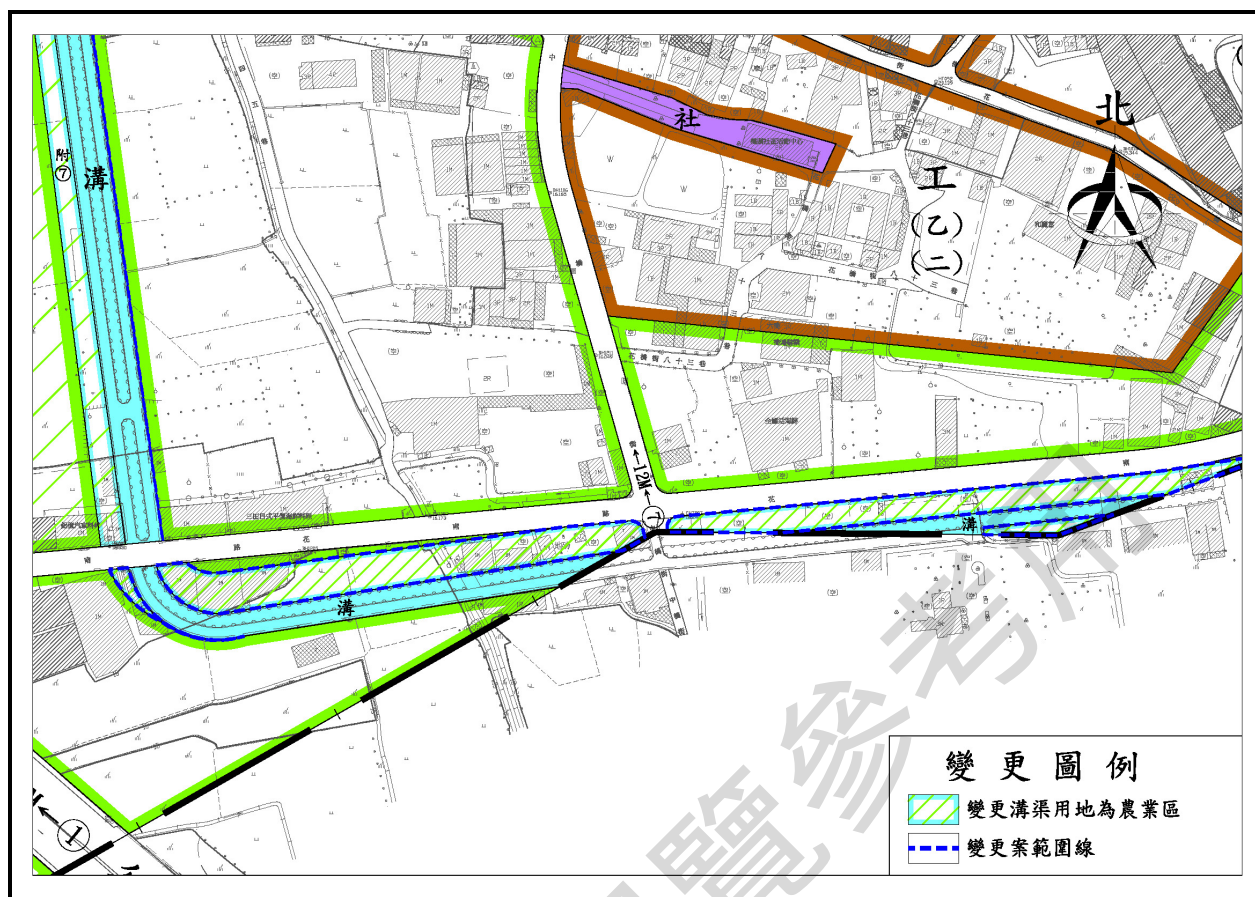


圖 7-2-25 變 13-3 案 變更位置示意圖



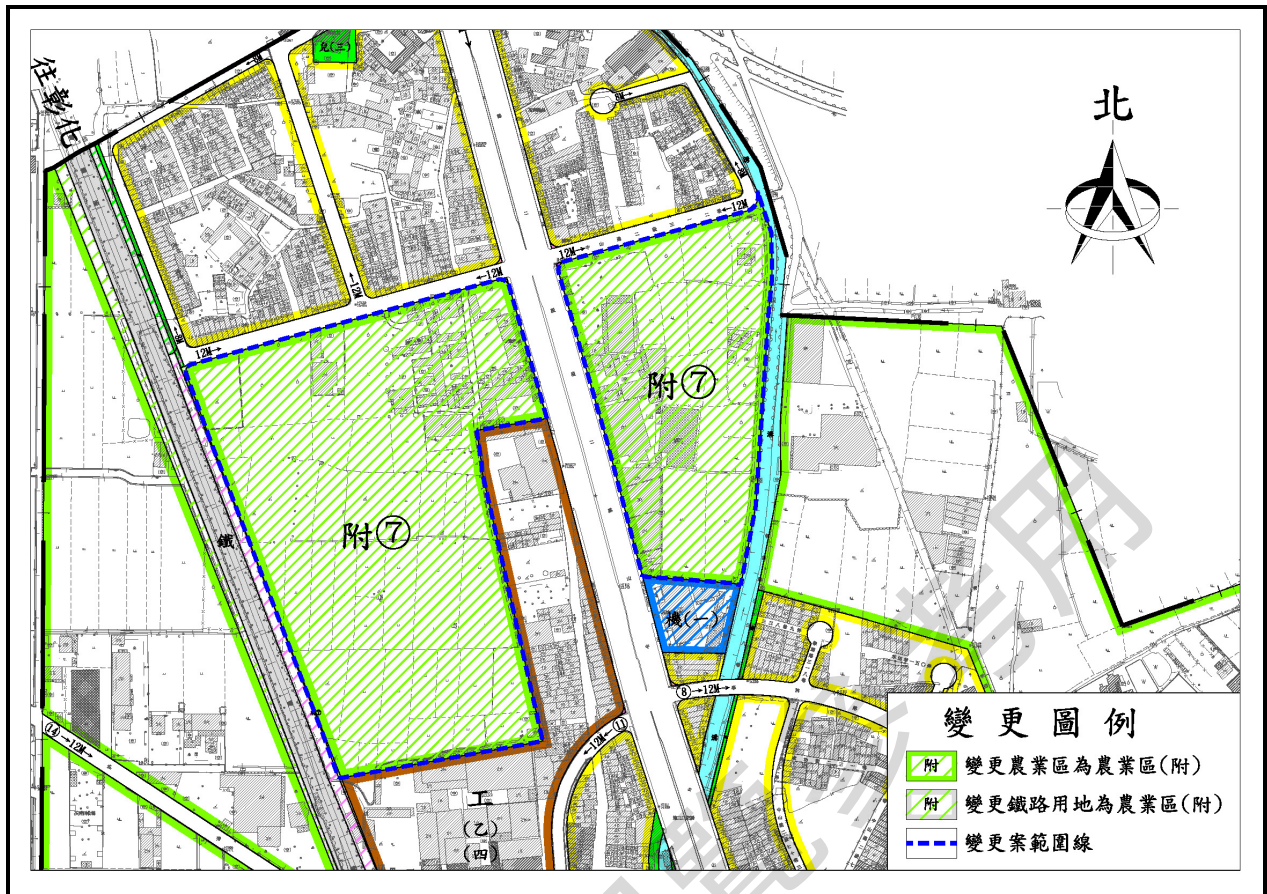


圖 7-2-26 變 14-1 案 變更位置示意圖

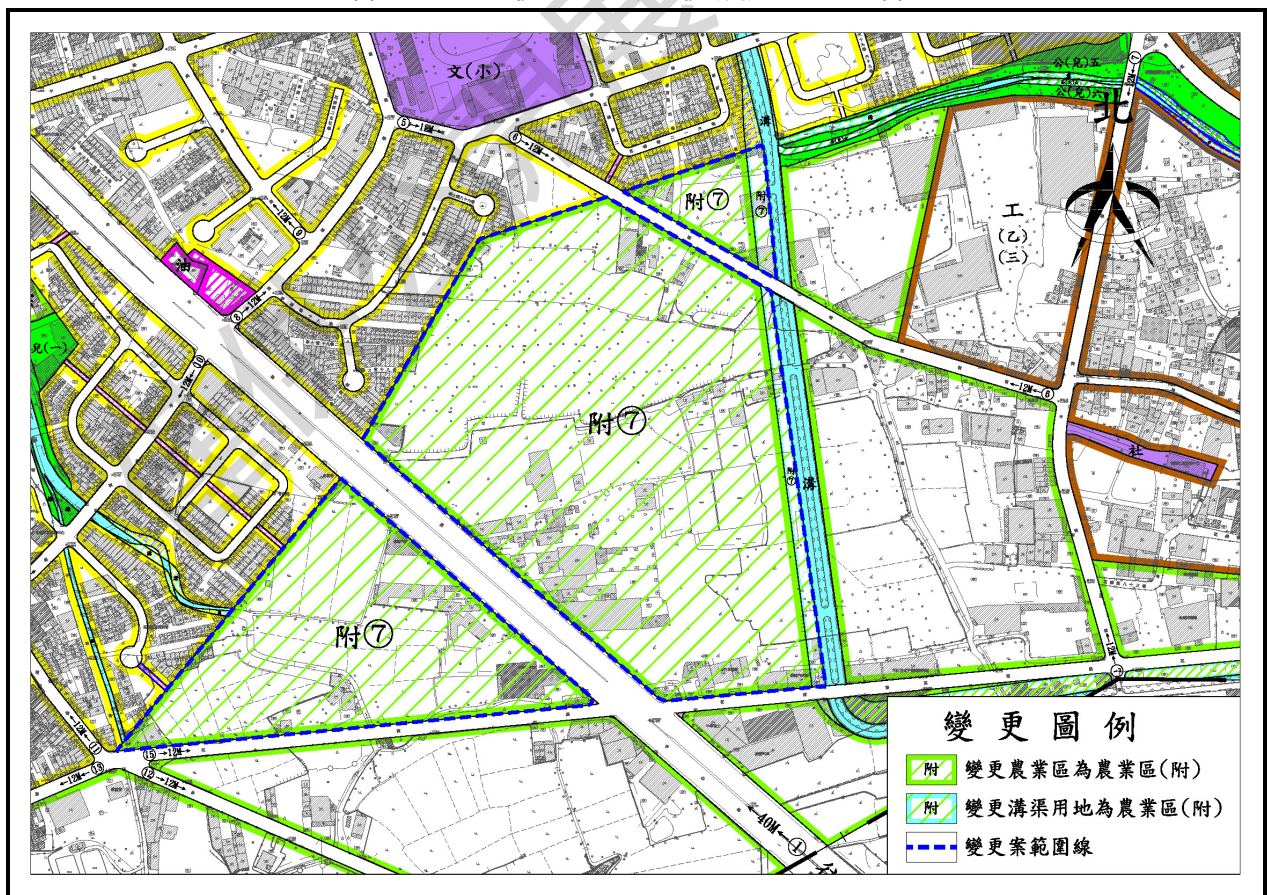


圖 7-2-27 變 14-2 案 變更位置示意圖



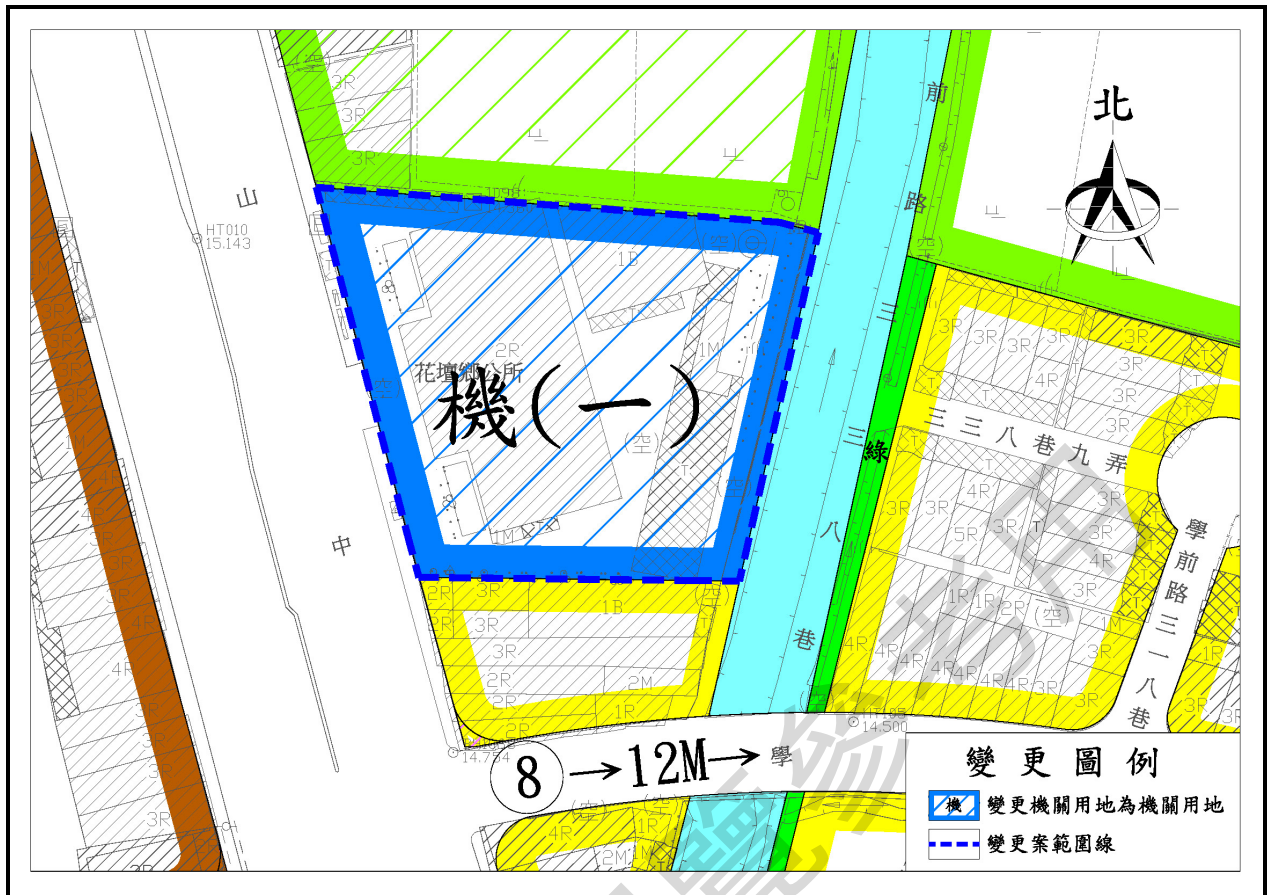


圖 7-2-28 變 15-1 案 變更位置示意圖

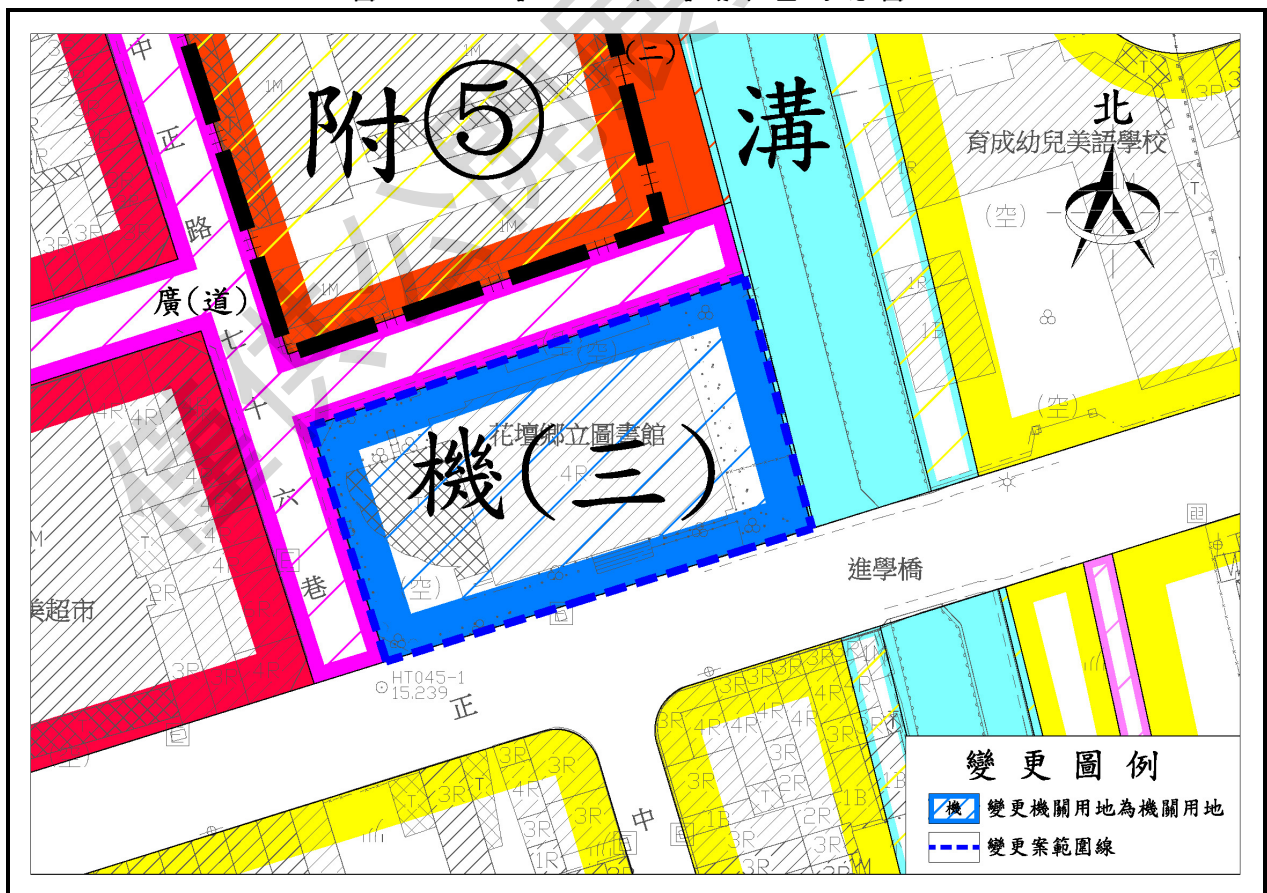


圖 7-2-29 變 15-2 案 變更位置示意圖



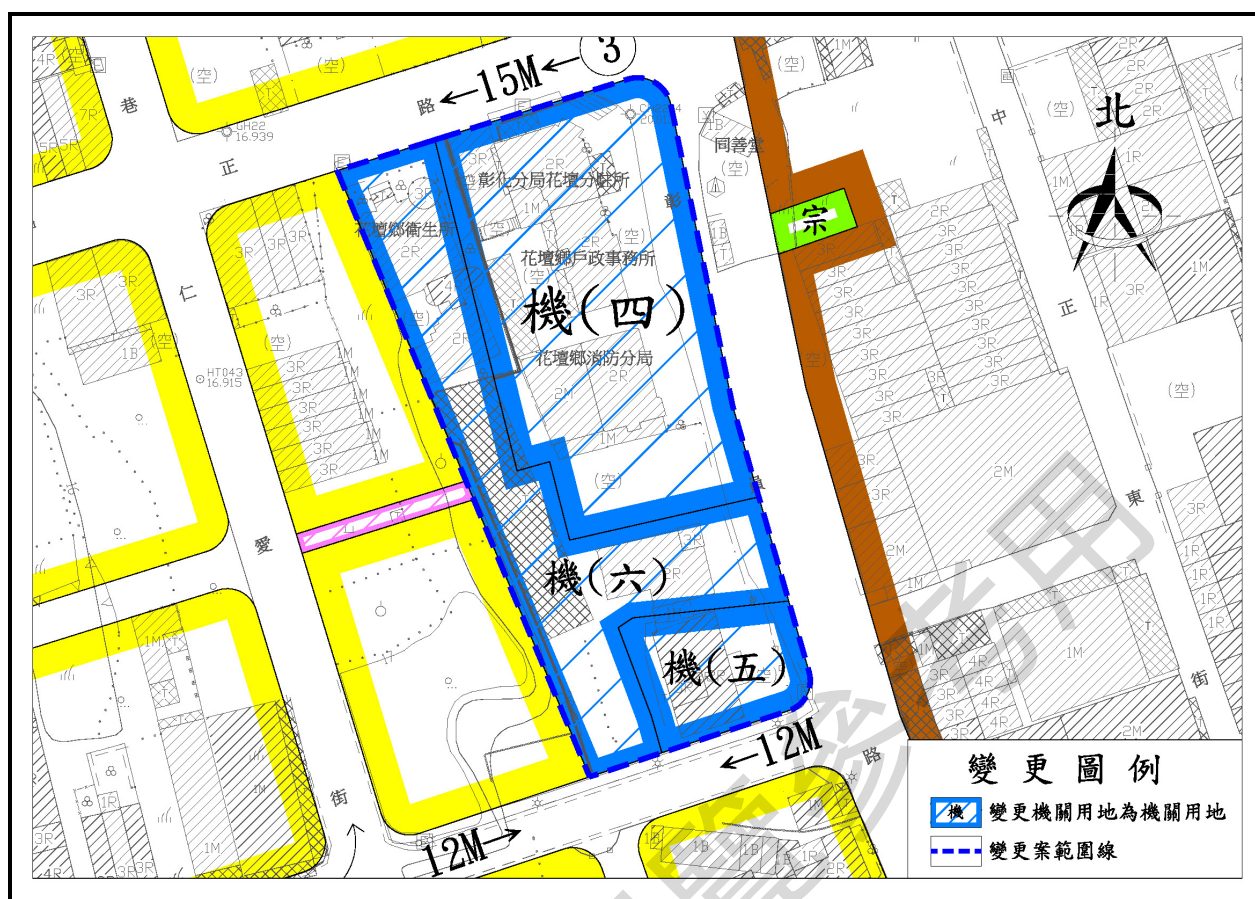


圖 7-2-30 變 15-3 案 變更位置示意圖

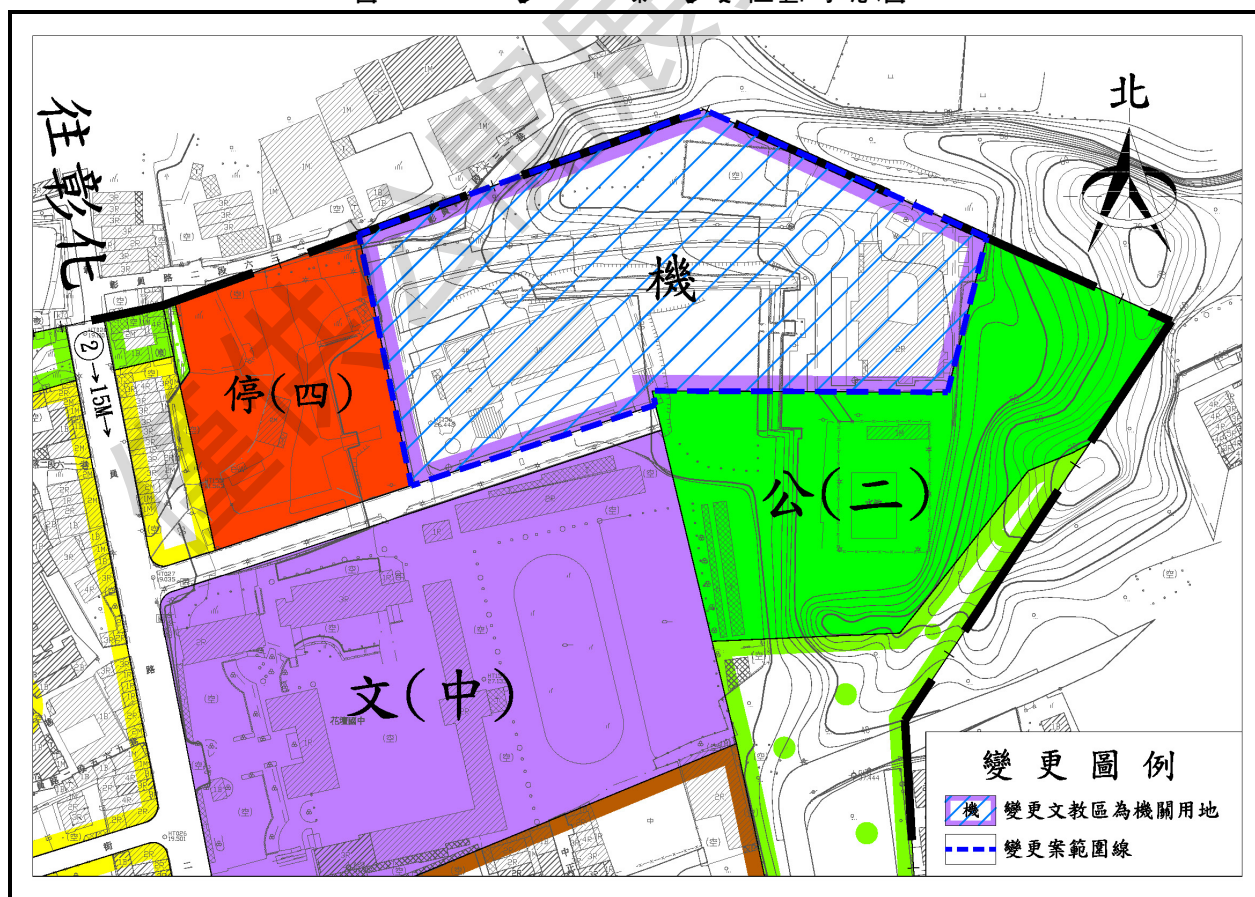


圖 7-2-31 變 16 案 變更位置示意圖



表 7-2-2 變更花壇主要計畫（第四次通盤檢討暨都市計畫圖重製）變更面積增減統計表

項目		變 1 案	變 2 案	變 3 案	變 4 案	變 5 案	變 6 案	變 7 案	變 8 案
土地使用分區	住宅區	重新測繪比例尺一千分之一地形圖，作為本次通盤檢討作業之基本圖	配合本次都市計畫圖重製重新丈量計畫範圍面積、各項土地使用分區及公共設施用地面積	調整變更計畫年期為民國 125 年	調整變更計畫人口為 14000 人	-0.0072	-0.0022	-0.0103	+0.0242
	商業區								
	甲種工業區						+0.0259		
	乙種工業區					-0.0009	-0.1117		+0.0105
	文教區								
	宗教專用區								
	農會專用區								
	加油站專用區								
	保護區								
	農業區					-0.0078	+0.0623		+1.4917
	農業區(附)								
	小計(1)					-0.0159	-0.0257	-0.0103	+1.5264
公共設施用地	機關用地								
	學校用地								
	市場用地								
	公園用地						+0.2106		
	鄰里公園兼兒童遊樂場用地						-0.0217		
	兒童遊樂場用地								
	停車場用地								
	郵政事業用地								
	社教用地								
	綠地用地						+0.0078		+0.0761
	溝渠用地						-0.1710	+0.0103	
	廣場用地兼供道路使用								
	鐵路用地								-1.9962
	道路用地					+0.0159			+0.3937
	人行廣場用地								
	人行步道用地								
	道路用地兼溝渠使用								
	小計(2)					+0.0159	+0.0257	+0.0103	-1.5264
總計 (1)+(2)						+0.0000	+0.0000	+0.0000	+0.0000

註：表列面積應以依據核定圖實地分割測量面積為準。

表 7-2-2 變更花壇主要計畫（第四次通盤檢討暨都市計畫圖重製）變更面積增減統計表  
（續）

項目		變 9 案	變 10 案	變 11 案	變 12 案	變 13 案	變 14 案
土地使用分區	住宅區	+0.0339	+0.3082			+0.2711	
	商業區						
	甲種工業區						
	乙種工業區						
	文教區						
	宗教專用區						
	農會專用區						
	加油站專用區						
	保護區						
	農業區					+0.9257	-28.5738
	農業區(附)						+29.1693
	小計(1)	+0.0339	+0.3082	+0.0000	+0.0000	+1.1968	+0.5955
公共設施用地	機關用地					+0.0020	
	學校用地						
	市場用地		-0.3082				
	公園用地					+0.0169	
	鄰里公園兼兒童遊樂場用地						
	兒童遊樂場用地						
	停車場用地					+0.0100	
	郵政事業用地						
	社教用地						
	綠地用地						
	溝渠用地					-1.2266	-0.5853
	廣場用地兼供道路使用				+0.3760	+0.0009	
	鐵路用地	-0.5237					-0.0102
	道路用地	+0.4898			+0.2573	-0.0016	
	人行廣場用地				-0.3760		
	人行步道用地				-0.2573		
	道路用地兼溝渠使用					+0.0016	
	小計(2)	-0.0339	-0.3082	+0.0000	+0.0000	-1.1968	-0.5955
總計 (1)+(2)		+0.0000	+0.0000	+0.0000	+0.0000	+0.0000	+0.0000

註：表列面積應以依據核定圖實地分割測量面積為準。

表 7-2-2 變更花壇主要計畫（第四次通盤檢討暨都市計畫圖重製）變更面積增減統計表  
（續）

項目		變 15 案	變 16 案	變 17 案	變 18 案	變 19 案	增減面積
土地使用分區	住宅區	刪除機關用地指定用途。		增訂生態都市發展策略	修訂分期分區發展計畫	主要計畫與細部計畫分別擬定	+0.6177
	商業區						+0.0000
	甲種工業區						+0.0259
	乙種工業區						-0.1021
	文教區		-2.1427				-2.1427
	宗教專用區						+0.0000
	農會專用區						+0.0000
	加油站專用區						+0.0000
	保護區						+0.0000
	農業區						-26.1019
	農業區(附)						+29.1693
	小計(1)		-2.1427				+1.4662
公共設施用地	機關用地		+2.1427				+2.1447
	學校用地						+0.0000
	市場用地						-0.3082
	公園用地						+0.2275
	鄰里公園兼兒童遊樂場用地						-0.0217
	兒童遊樂場用地						+0.0000
	停車場用地						+0.0100
	郵政事業用地						+0.0000
	社教用地						+0.0000
	綠地用地						+0.0839
	溝渠用地						-1.9726
	廣場用地兼供道路使用						+0.3769
	鐵路用地						-2.5301
	道路用地						+1.1551
	人行廣場用地						-0.3760
	人行步道用地						-0.2573
	道路用地兼溝渠使用						+0.0016
	小計(2)		+2.1427				-1.4662
總計 (1)+(2)			+0.0000				+0.0000

註：表列面積應以依據核定圖實地分割測量面積為準。

表 7-2-3 變更花壇主要計畫（第四次通盤檢討暨都市計畫圖重製）

變更前後土地面積統計表

項 目		檢討前面積 (公頃)	增減面積 (公頃)	檢討後面積 (公頃)	百分比 1 (%)	百分比 2 (%)
土地使用分區	住宅區	60.9826	+0.6177	61.6003	21.25	39.23
	商業區	3.4514	+0.0000	3.4514	1.19	2.20
	甲種工業區	13.6776	+0.0259	13.7035	4.73	8.73
	乙種工業區	17.7243	-0.1021	17.6222	6.08	11.22
	文教區	2.1427	-2.1427	0.0000	0.00	0.00
	宗教專用區	0.1483	+0.0000	0.1483	0.05	0.09
	農會專用區	1.0538	+0.0000	1.0538	0.36	0.67
	加油站專用區	0.2536	+0.0000	0.2536	0.09	0.16
	保護區	1.7307	+0.0000	1.7307	0.60	—
	農業區	128.0536	-26.1019	101.9517	35.17	—
	農業區(附)	0.0000	+29.1693	29.1693	10.06	—
	小 計(1)	229.2186	+1.4662	230.6848	79.58	62.30
公共設施用地	機關用地	1.2904	+2.1447	3.4351	1.19	2.19
	學校用地	5.1259	+0.0000	5.1259	1.77	3.26
	市場用地	0.4460	-0.3082	0.1378	0.05	0.09
	公園用地	2.6584	+0.2275	2.8859	1.00	1.84
	鄰里公園兼兒童遊樂場用地	0.8262	-0.0217	0.8045	0.28	0.51
	兒童遊樂場用地	0.5833	+0.0000	0.5833	0.20	0.37
	停車場用地	1.6978	+0.0100	1.7078	0.59	1.09
	郵政事業用地	0.1093	+0.0000	0.1093	0.04	0.07
	社教用地	0.1873	+0.0000	0.1873	0.06	0.12
	綠地用地	0.8187	+0.0839	0.9026	0.31	0.57
	溝渠用地	6.4506	-1.9726	4.4780	1.54	2.85
	廣場用地兼供道路使用	0.0000	+0.3769	0.3769	0.13	0.24
	鐵路用地	8.9966	-2.5301	6.4665	2.23	4.12
	道路用地	30.8119	+1.1551	31.9670	11.03	20.36
	人行廣場用地	0.3760	-0.3760	0.0000	0.00	0.00
	人行步道用地	0.2779	-0.2573	0.0206	0.01	0.01
	道路用地兼溝渠使用	0.0039	+0.0016	0.0055	0.00	0.00
	小 計(2)	60.6602	-1.4662	59.1940	20.42	37.70
總計(1)+(2)		289.8788	+0.0000	289.8788	100.00	—
都市發展用地		160.0945	-3.0674	157.0271	—	100.00

註：1.表列面積應以依據核定圖實地分割測量面積為準。

2.都市發展用地不含保護區及農業區面積。

3.百分比1指佔都市計畫面積百分比；百分比2指佔都市發展用地面積百分比。



表 7-2-4 變更花壇主要計畫（第四次通盤檢討暨都市計畫圖重製）

變更前後公共設施面積統計表

項目	編號	檢討前 面積 (公頃)	增減 面積 (公頃)	檢討後 面積 (公頃)	位置	備註
機關用地	機(一)	0.3568		0.3568	1 號道路東側	鄉公所
	機(三)	0.2004	+0.0020	0.2024	市(二)南側	圖書館、社教機構
	機(四)	0.3803		0.3803	2 號及 3 號道路 交叉口南側	分駐所、戶政事務 所、消防分隊、衛生 所、清潔隊
	機(五)	0.0794		0.0794	機(四)南側	
	機(六)	0.2735		0.2735	機(四)西側	
	機(七)	0.0000	+2.1427	2.1427	文(中)北側	藝文館、花壇鄉公 所、代表會、調解委 員會、鄉立聯合幼兒 園
	小計	1.2904	+2.1447	3.4351		
學校用地	文(小)	2.4317		2.4317	3 號道路南側	花壇國小
	文(中)	2.6942		2.6942	2 號道路東側	花壇國中
	小計	5.1259	+0.0000	5.1259		
市場用地	市(一)	0.1378		0.1378	郵局西南側	公有零售市場
	市(二)	0.3082	-0.3082	0.0000	機(三)北側	
	小計	0.4460	-0.3082	0.1378		
公園用地	公一	0.6701	+0.0169	0.6870	五號道路北側	
	公二	1.4870		1.4870	花壇國中東側	
	公三	0.5013	+0.2106	0.7119	2 號道路西側	磚雕藝術公園
	小計	2.6584	+0.2275	2.8859		
鄰里公園兼兒童遊樂場用地	公(兒)五	0.5726	-0.1578	0.4148	工(乙)三北側	
	公(兒)六	0.2536	+0.1361	0.3897	工(乙)三北側	靜音兒童公園
	小計	0.8262	-0.0217	0.8045		
兒童遊樂場用地	兒(一)	0.2033		0.2033	1 號道路西側	
	兒(二)	0.2867		0.2867	8 號道路東側	
	兒(三)	0.0933		0.0933	1 號道路西側	
	小計	0.5833	+0.0000	0.5833		
停車場用地	停(一)	0.1862		0.1862	郵局北側	花壇鄉第一立體停車場
	停(二)	0.0468	+0.0100	0.0568	市(二)東側	
	停(三)	0.7123		0.7123	5 號道路北側	
	停(四)	0.7525		0.7525	2 號道路東側	
	小計	1.6978	+0.0100	1.7078		
郵政事業用地	郵政	0.1093		0.1093	停(一)南側	花壇郵局
社教用地	社教	0.1873		0.1873	7 號道路東側	橋頭社區活動中心
綠地用地	綠	0.8187	+0.0839	0.9026		
溝渠用地	溝	6.4506	-1.9726	4.4780		
廣場用地兼供道路使用	廣(道)	0.0000	+0.3769	0.3769		
鐵路用地	鐵	8.9966	-2.5301	6.4665		
道路用地	—	30.8119	+1.1551	31.9670		
人行廣場用地	—	0.3760	-0.3760	0.0000		
人行步道用地	—	0.2779	-0.2573	0.0206		
道路用地兼溝渠使用		0.0039	+0.0016	0.0055		
合計	—	60.6602	-1.4662	59.1940		

註：表列面積應以依據核定圖實地分割測量面積為準。

## 第八章 檢討後計畫

### 第一節 計畫範圍與面積

本計畫範圍以花壇鄉公所所在地之鄉街為中心，東至花壇國中以東，西至糧食局以西，南至八堡圳，北至高速公路彰化交流道附近特定區計畫界線，面積合計289.8788公頃。

### 第二節 計畫年期及人口

以民國125年為計畫目標年，計畫人口為14,000人。

### 第三節 土地使用計畫

#### 一、住宅區

住宅區原則以主要幹道劃分共2個鄰里單元，每一單元儘量均劃設適當公共設施用地以供應居住之需要，計畫面積為61.6003公頃。

#### 二、商業區

商業區主要集中劃設於鄉街中心區，此外為服務較偏遠之鄰里單元，劃設鄰里商業區，計畫面積為3.4514公頃。

#### 三、甲種工業區

劃設甲種工業區3處，計畫面積為13.7035公頃。

#### 四、乙種工業區

劃設乙種工業區4處，計畫面積為17.6222公頃。

#### 五、宗教專用區

劃設宗教專用區2處，現況分別為福延宮及同善堂，計畫面積為0.1483公頃。

#### 六、農會專用區

劃設農會專用區1處，現況為花壇鄉農會，計畫面積為1.0538公頃。

#### 七、加油站專用區

劃設加油站專用區1處，計畫面積為0.2536公頃。

#### 八、保護區

劃設為保護區於計畫區東側，計畫面積為1.7307公頃。

#### 九、農業區

劃設農業區，計畫面積為131.1210公頃。

表 8-3-1 變更花壇主要計畫（第四次通盤檢討暨都市計畫圖重製）

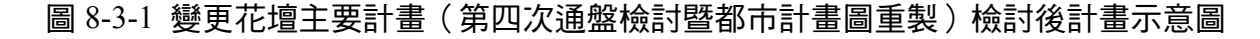
## 檢討後土地使用面積統計表

項 目		檢討後計畫面積 (公頃)	百分比 1 (%)	百分比 2 (%)
土地 使用 分區	住宅區	61.6003	21.25	39.23
	商業區	3.4514	1.19	2.20
	工業區	甲種工業區	4.73	8.73
		乙種工業區	6.08	11.22
	宗教專用區	0.1483	0.05	0.09
	農會專用區	1.0538	0.36	0.67
	加油站專用區	0.2536	0.09	0.16
	保護區	1.7307	0.60	—
	農業區	101.9517	35.17	—
	農業區(附)	29.1693	10.06	—
	小 計(1)	230.6848	79.58	62.30
公共 設施 用地	機關用地	3.4351	1.19	2.19
	學校用地	5.1259	1.77	3.26
	市場用地	0.1378	0.05	0.09
	公園用地	2.8859	1.00	1.84
	鄰里公園兼兒童遊樂場用地	0.8045	0.28	0.51
	兒童遊樂場用地	0.5833	0.20	0.37
	停車場用地	1.7078	0.59	1.09
	郵政事業用地	0.1093	0.04	0.07
	社教用地	0.1873	0.06	0.12
	綠地用地	0.9026	0.31	0.57
	溝渠用地	4.4780	1.54	2.85
	廣場用地兼供道路使用	0.3769	0.13	0.24
	鐵路用地	6.4665	2.23	4.12
	道路用地	31.9670	11.03	20.36
	人行步道用地	0.0206	0.01	0.01
	道路用地兼溝渠使用	0.0055	0.00	0.00
	小 計(2)	59.1940	20.42	37.70
總計(1)+(2)		289.8788	100.00	—
都市發展用地		157.0271	—	100.00

註：1. 百分比1指都市計畫面積百分比；百分比2指都市發展用地面積百分比。

2. 都市發展用地面積不包括保護區及農業區。

3. 表列面積應依據核定圖實地分割測量面積為準。





## 第四節 公共設施計畫

### 一、機關用地

劃設機關用地計6處，現況分別為原花壇鄉公所(機一)、花壇鄉立圖書館(機三)、(花壇分駐所、花壇戶政事務所、花壇鄉消防分局、花壇鄉衛生所及花壇鄉清潔隊)(機四、五、六)、(藝文館、花壇鄉公所、代表會、調解委員會及鄉立聯合幼兒園)(機七)等機關使用，計畫面積為3.4351公頃。

### 二、學校用地

學校用地劃設文小用地1處及文中用地1處，現況分別為花壇國小及花壇國中，計畫面積為5.1259公頃。

### 三、市場用地

劃設市場用地1處，現況為花壇鄉公有零售市場，計畫面積0.1378公頃。

### 四、公園用地

劃設公園用地3處，計畫面積為2.8859公頃。

### 五、鄰里公園兼兒童遊樂場用地

劃設鄰里公園兼兒童遊樂場用地2處，計畫面積為0.8045公頃。

### 六、兒童遊樂場用地

劃設兒童遊樂場用地3處，計畫面積為0.5833公頃。

### 七、停車場用地

劃設停車場用地4處，計畫面積為1.7078公頃。

### 八、郵政事業用地

劃設郵政事業用地1處，現況為花壇郵局，計畫面積為0.1093公頃。

### 九、社教用地

劃設社教用地1處，現況為橋頭社區活動中心，計畫面積為0.1873公頃。

### 十、綠地用地

劃設綠地用地計畫面積為0.9026公頃。

### 十一、溝渠用地

劃設溝渠用地，現況為花壇及烏松坑排水，計畫面積為4.4780公頃。

### 十二、道路用地兼溝渠使用

配合溝渠用地劃設道路用地兼溝渠使用，計畫面積為0.0055公頃。

### 十三、廣場用地兼供道路使用

劃設廣場用地兼供道路使用計畫面積為0.3769公頃。

### 十四、鐵路用地

劃設鐵路用地，現況為縱貫鐵路（南段）及花壇車站，計畫面積為6.4665公頃。

### 十五、道路用地

劃設道路用地計畫面積為31.9670公頃。

### 十六、人行步道用地

劃設人行步道用地計畫面積為0.0206公頃。

### 十七、通盤檢討前後開放空間用地面積檢討

本次檢討後，計畫區之公園用地、兒童遊樂場用地、公園兼兒童遊樂場用地及綠地，通盤檢討前面積為4.8866公頃，通盤檢討後為5.1763公頃，共計增加0.2897公頃，佔計畫區總面積約1.79%、佔都市發展用地面積之3.30%，仍低於全部計畫面積10%之規定。針對上述不符合規定部分，考量本區東側鄰近八卦山山脈、西側及南側之非都市土地多屬農業使用之田園景觀，故對公園綠地等開放空間之需求可配合非都市計畫區之山水景緻、田園景觀資源予以互補。

表 8-4-1 通盤檢討前後開放空間用地面積檢討分析表

項目	通盤檢討前		通盤檢討後	
	面積 (公頃)	檢討	面積 (公頃)	檢討
《都市計畫法》第45條：「公園、體育場所、綠地、廣場及兒童遊樂場，應依計畫人口密度及自然環境，作有系統之布置，除具有特殊情形外，其占用土地總面積不得少於全部計畫面積10%。」	4.8866	1. 佔全部計畫面積之1.69%。 2. 佔都市發展用地面積之3.05%。	5.1763	1. 佔全部計畫面積之1.79%。 2. 佔都市發展用地面積之3.30%。
《都市計畫定期通盤檢討實施辦法》第21條第2項：通盤檢討後之公園、體育場所、綠地、廣場及兒童遊樂場用地計畫面積，不得低於通盤檢討前計畫劃設之面積。但情形特殊經都市計畫委員會審議通過者，不在此限。				

表 8-4-2 變更花壇主要計畫（第四次通盤檢討暨都市計畫圖重製）

檢討後公共設施用地明細表

項目	編號	檢討後面積 (公頃)	位置	備註
機關用地	機(一)	0.3568	1號道路東側	原花壇鄉公所
	機(三)	0.2024	市(二)南側	圖書館、社教機構
	機(四)	0.3803	2號及3號道路交叉口南側	分駐所、戶政事務所、
	機(五)	0.0794	機(四)南側	消防分隊、衛生所、清
	機(六)	0.2735	機(四)西側	潔隊
	機(七)	2.1427	文(中)北側	藝文館、花壇鄉公所、
	小計	3.4351		代表會、調解委員會、 鄉立聯合幼兒園
學校用地	文(小)	2.4317	3號道路南側	花壇國小
	文(中)	2.6942	2號道路東側	花壇國中
	小計	5.1259		
市場用地	市(一)	0.1378	郵局西南側	公有零售市場
	小計	0.1378		
公園用地	公一	0.6870	五號道路北側	
	公二	1.4870	花壇國中東北側	
	公三	0.7119	2號道路西側	磚雕藝術公園
	小計	2.8859		
鄰里公園兼兒童遊樂場用地	公(兒)五	0.4148	工(乙)三北側	
	公(兒)六	0.3897	工(乙)三北側	靜音兒童公園
	小計	0.8045		
兒童遊樂場用地	兒一	0.2033	1號道路西側	
	兒二	0.2867	8號道路東側	
	兒三	0.0933	1號道路西側	
	小計	0.5833		
停車場用地	停一	0.1862	郵局北側	花壇鄉第一立體停車場
	停二	0.0568	市(二)東側	
	停三	0.7123	5號道路北側	
	停四	0.7525	2號道路東側	
	小計	1.7078		
郵政事業用地	郵政	0.1093	停(一)南側	花壇郵局
社教用地	社教	0.1873	7號道路東側	橋頭社區活動中心
綠地用地	綠	0.9026		
溝渠用地	溝	4.4780		
廣場用地兼供道路使用	廣(道)	0.3769		
鐵路用地	鐵	6.4665		
道路用地	—	31.9670		
人行廣場用地	—	0.0000		
人行步道用地	—	0.0206		
道路用地兼溝渠使用		0.0055		
合計	—	59.1940		

註：表列面積應依據核定圖實地分割測量面積為準。

## 第五節 交通系統計畫

### 一、鐵路

劃設鐵路用地，面積6.4665公頃，供縱貫鐵路（南段）使用。

### 二、道路系統

#### （一）主要道路

共劃設主要道路1條，為省道台1線，南北穿越本計畫區，計畫寬度40公尺，分別通往彰化市及員林鎮。

#### （二）次要道路

共劃設次要道路計14條，計畫寬度15公尺、12公尺，通往秀水等地鄉鎮地區。

#### （三）出入道路

配合次要道路系統劃設出入道路，計畫寬度為10公尺、8公尺、4公尺及4公尺人行步道。

表 8-5-1 變更花壇主要計畫（第四次通盤檢討暨都市計畫圖重製）

檢討後計畫道路編號明細表

道路層級分類	編號	寬度 (公尺)	長度 (公尺)	起迄點	備註
主要道路	1	40	2,027	自計畫區北端至計畫區南端	台1線
次要道路	2	15	1,255	自計畫區北端至計畫區南端	彰員路
次要道路	3	15	690	自4號路至2號路	中正路
次要道路	4	12	534	自火車站至3號路	中正路
次要道路	5	12	1,427	自8號路至8號路	忠孝街、仁愛街、 學府路、花橋街
次要道路	6	12	583	自5號路至工業區	花橋街
次要道路	7	12	626	自2號路至計畫區南端	中橋街
次要道路	8	12	974	自1號路至1號路	學前路
次要道路	9	12	539	自8號路至8號路	成功街
次要道路	10	12	323	自1號路至11號路	光明路
次要道路	11	12	1,080	自1號路至15號路	花壇街
次要道路	12	12	491	自11號路至計畫區南端	金墩街
次要道路	13	12	435	自11號路至計畫區西南端	番花路
次要道路	14	12	456	自11號路至計畫區西北端	花秀路
次要道路	15	12	1,590	自12號路至2號路	花南路

註：表內道路長度僅供參考，應依據核定圖實地測釘之樁距為準。



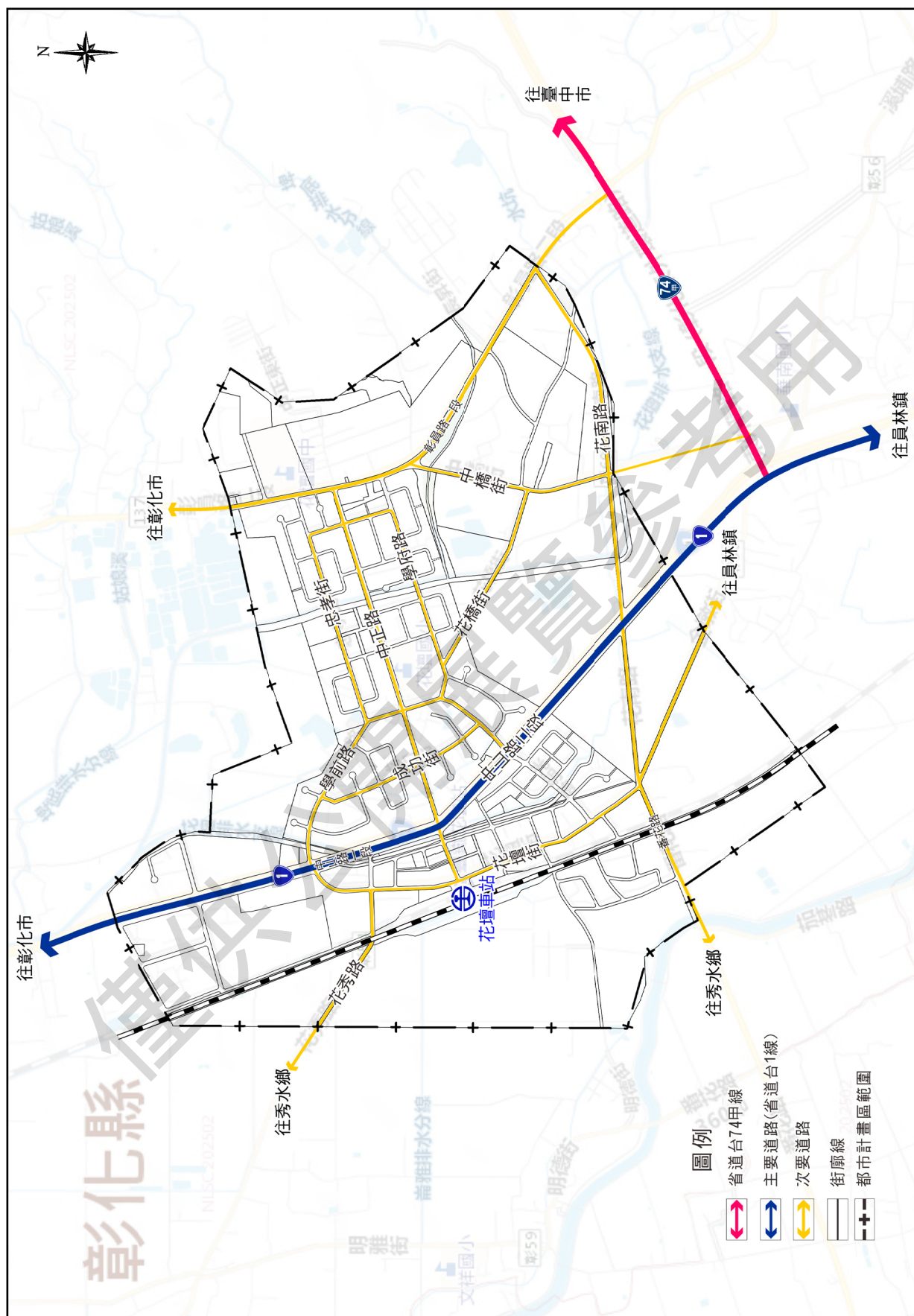


圖 8-5-1 變更花壇主要計畫(第四次通盤檢討暨都市計畫圖重製)檢討後交通系統示意圖

## 第六節 都市防災計畫

### 一、主要災害類型

都市災害主要包括火災、水災、風災、地震等自然災害與都市設施因上列情形所引起的災害，如爆炸等，或因人為疏失或蓄意行為所引起之都市設施的破壞與威脅都市居民生命、財產安全等，因此都市防災計畫與措施日顯重要。

#### （一）水（颱風、洪氾）災

計畫區內有花壇及烏松坑排水流經，為計畫區內主要之河川。由於臺灣地區地形陡峭、山高水急，導致河川均甚為短促，因此過去每遇豪大雨，河川容易氾濫，對人民生命財產威脅甚大，因此彰化縣政府已辦理「洋子厝溪排水系統花壇排水支線治理計畫」，並已於98年8月公告發布實施「變更花壇都市計畫（配合花壇排水整治）案」辦理用地變更，且治理計畫之花壇排水（第一期）（第二期）上游改道工程及橋梁改建工程業已完竣。

#### （二）地震災害

依經濟部中央地質調查所建置之「地質資料整合查詢系統」與「臺灣活動斷層觀測系統」，查詢彰化縣花壇鄉周邊地震斷層資料，顯示彰化斷層經過花壇鄉東側，但並未經過都市計畫區，考量計畫區內現況雖多為低矮建築，但因計畫區早期發展聚落，較無防災設施，遂應著重於預警系統設置、避難路線規劃及避難空間留設等，以確保居民生命財產安全。

#### （三）火災

計畫區內既有聚落發展甚早且密集，惟普遍都市基盤設施或維生設施均不甚完備，故為提昇各既有聚落之災變因應能力，規劃火災延燒防止帶，以減低災害影響程度。

#### （四）危險物災害

現有工業用工廠主要分佈於花秀路北側、花橋街兩側與彰員路東側之工業區，其餘則零星分散於農業區，工業區整體開闢面積已達計畫面積之89.45%，並有朝向農業區蔓延之態勢，其潛藏之工業災害或工業材料、事業廢棄物運送等，都可能對當地居民或環境帶來立即性或慢性之危害。

### 二、防災規劃

#### （一）防救災據點

避難據點之功用在於災害發生後，能提供受災民眾一安全之避難場所，並應臨接輸送救援道路，以求能在短時間內獲得相關援助。本計畫依據防災據點功能進行規劃，分述如下：

### 1. 防救災指揮中心及警察據點

防救災指揮中心及警察據點之設立主要目的以進行情報資訊的收集及災後秩序的維持，以便防救災指揮中心下達正確之命令，故本計畫區以花壇鄉公所（機七）為救災指揮中心，以花壇分駐所（機（四）用地）為警察據點，協調整體救災援助工作。

### 2. 消防及空中救災據點

指定花壇消防局（機（四）用地）為防救災之消防據點，並以鄰近之花壇國中（文中用地）為空中救災據點，作為直昇機臨時停機處，提供救災人員、救災物資急救運輸之需。

### 3. 醫療據點

主要以花壇鄉衛生所（機（六）用地）為計畫區內醫療據點，提供受傷災民之醫療救助。

### 4. 物資據點

在物資系統方面，大致可分為接收及發放兩大體系，為求避難生活物資能有效運抵每一可能災區並供災民領用，以花壇國中（文中用地）及花壇國小（文小用地）作為接受外界救援物資之集散據點，發放地點以各指定之避難生活據點為對象，統合救援物資及賑災物品的分發與存放工作。

### 5. 避難生活據點

#### （1）緊急避難場所

緊急避難場所主要為收容因空間阻隔或其他因素，暫時無法直接進入較高層級避難空間之民眾作緊急性避難使用，將計畫區內之開放性空間，如公園（公一、公二、公三）、兒童遊樂場（兒一、兒二、兒三）、鄰里公園兼兒童遊樂場用地（公（兒）五、公（兒）六）及停車場（停一、停二、停三、停四）等公共設施用地，及都市發展用地周邊之農業區規劃為臨時避難場所，供災害發生時，提供數量多而分散的容納空間。

#### （2）中長期收容場所

將大型公共設施用地、圖書館及社區活動中心等規劃為中長期收容所，平時存放救災設施及物資，以供安置災民使用。中長期收容所主要為災害發生後，待災害穩定至某程度後再進行必要之避難生活，開設期間可能長達數月，以擁有較完善設施之空間為對象，可設置之地點包含花壇國中（文中用地）、花壇國小（文小用地）及花壇鄉立圖書館（機（三）用地）。

## (二) 防救災動線系統

針對計畫區之防救災資源規劃，概估可提供防救災資源的場所為鄉公所、分駐所、衛生所、消防分隊。防災道路於災害發生時，主要作為輸送、救援及避難等功能為主，依據道路層級不同，規劃成不同之防災道路，分述如下：

### 1. 緊急道路系統

主要以計畫區內 40M 以上之聯外道路（中山路）為主，考慮可以延續通達至各區域之道路，且需為災害發生後首先必須保持暢通之路線，必要時得進行交通管制，以利救災之順利進行。

### 2. 輸送救援道路系統

將計畫區內次要道路規劃為救災援送動線，於災害發生時必須保持暢通，作為消防、救災車輛輸送救災設施及物資至災害地點或避難場所使用，並連接避難處所、救災據點。救援輸送道路以 12M 以上道路為對象（彰員路、學前路、學府路、中正路、番花路、花南路、花壇街、花橋街、中橋街及成功街），配合緊急道路架構成完整路網，主要功能以提供消防及擔負車輛運送物資至各防災據點，並作為地區民眾前往避難據點進行避難疏散使用。

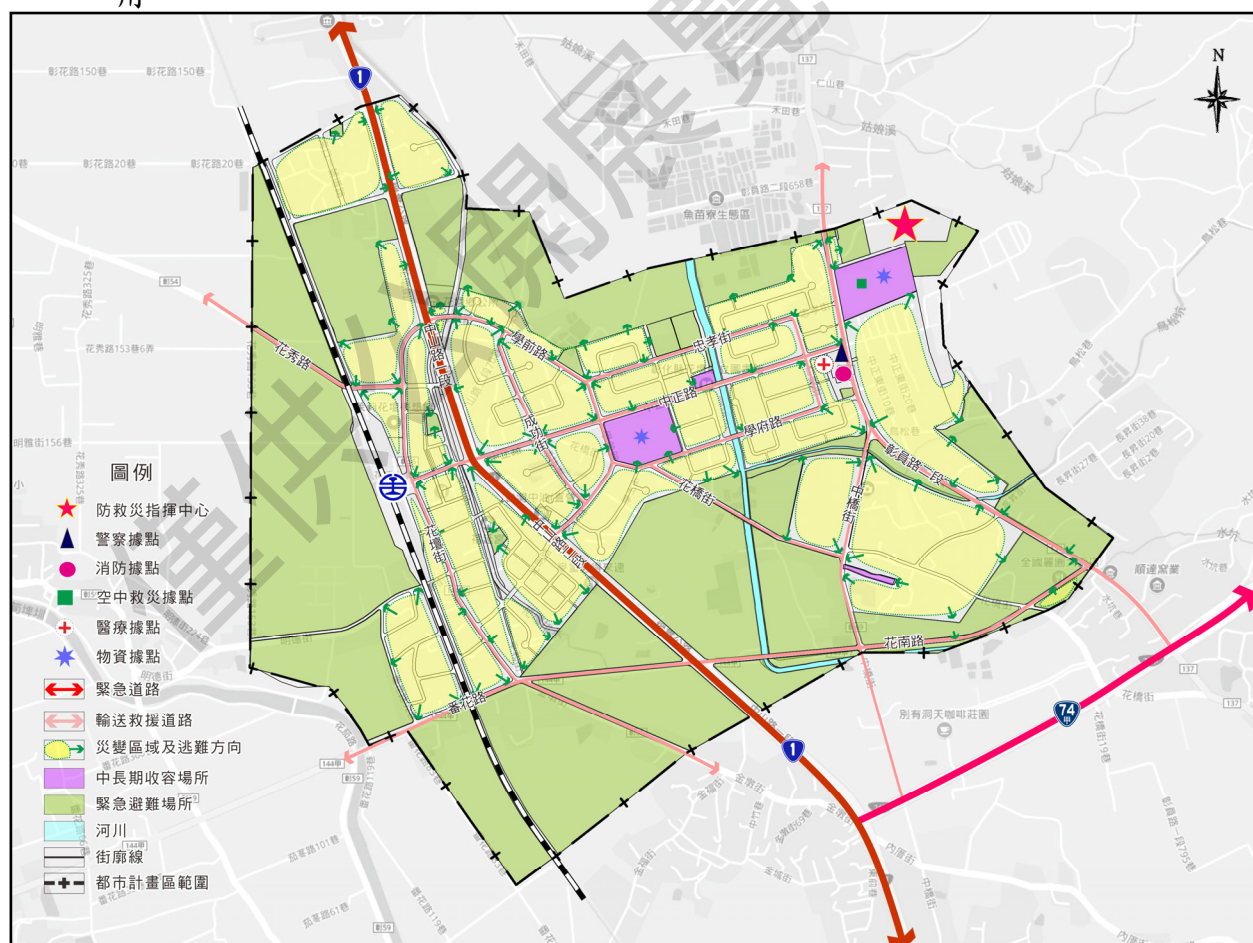


圖 8-6-1 都市防災避難系統規劃示意圖



### （三）水災防災規劃

依據經濟部水利署民國109年建置之淹水潛勢圖套繪本計畫範圍顯示，在一日總降雨650mm下，計畫區內部分地區為淹水潛勢地區，淹水深度最深達2至3公尺。為避免淹水災情發生，將依據計畫區內各項公共設施用地之功能，提供洪水災情發生時防洪避難的場所及設施。依據災害特性，優先以計畫區內公共設施用地且具有量體高度的建築物為優先選擇為防洪據點。將防洪系統區分為主要指揮場所及防洪據點兩類型。

#### 1. 主要指揮場所

本計畫區內以區位優勢性考量以花壇鄉公所（機七）及花壇分駐所（機（四）用地）為共同主要指揮處所，因花壇鄉公所位於緊急道路系統（中山路）旁，可以隨時掌握水患發生狀況，並加以應變處理，故以此點作為主要指揮場所。

#### 2. 防洪據點

選擇以本計畫區內為公共設施用地同時具有建築量體高度之設施作為水患發生時之中長期收容所，故本計畫區內大型公共設施用地、圖書館及社區活動中心等規劃為防洪據點，在水災發生時，計畫區內民眾可至就近防洪據點避難，可設置之地點包含花壇國中（文中用地）、花壇國小（文小用地）、花壇鄉立圖書館（機（三）用地）及橋頭社區活動中心（社教用地）。

#### 3. 改善措施及維護

##### （1）地區排水改善

A.地區排水改善工程：建議主要集中於改善地區性渠道及排水渠道，以有效紓解易淹水地區之水患情況。

B.應急措施：相關單位應設計及實施應急措施，以便為淹水地點提供即時的疏緩作用。措施包括增加道路溝渠、路旁水道，以及清理水道及管道內的阻礙物。

##### （2）洪水示警系統

在完成長遠改善工程之前，為減少淹水的損失，採取過渡性的防範措施，在易受淹水的地區安裝地區性洪水示警系統，當洪水水平達到某一個預設標準時，即發出警報向民眾示警。警報的傳播方式是透過警報器或透過自動電話設計致電里長告知。在緊急情況下，為居民提供足夠的防洪機制。

##### （3）預防性維修

主管單位每年都應進行一次檢查防洪裝置（包括洪泛抽水站及洪水

警告系統) 計畫, 以確保這些裝置在暴雨期間能完全運作正常。同時相關部門應互相協調保持道路清潔以免垃圾阻塞路旁排水溝及水道。

#### 4. 火災延燒防止地帶

將計畫道路（含鐵路）、綠地、公共開放空間（如：公園、兒童遊樂場與停車場用地）及都市發展用地周邊之農業區、水域（花壇排水及烏松坑排水）規劃為火災延燒防止地帶，阻絕火災之蔓延。

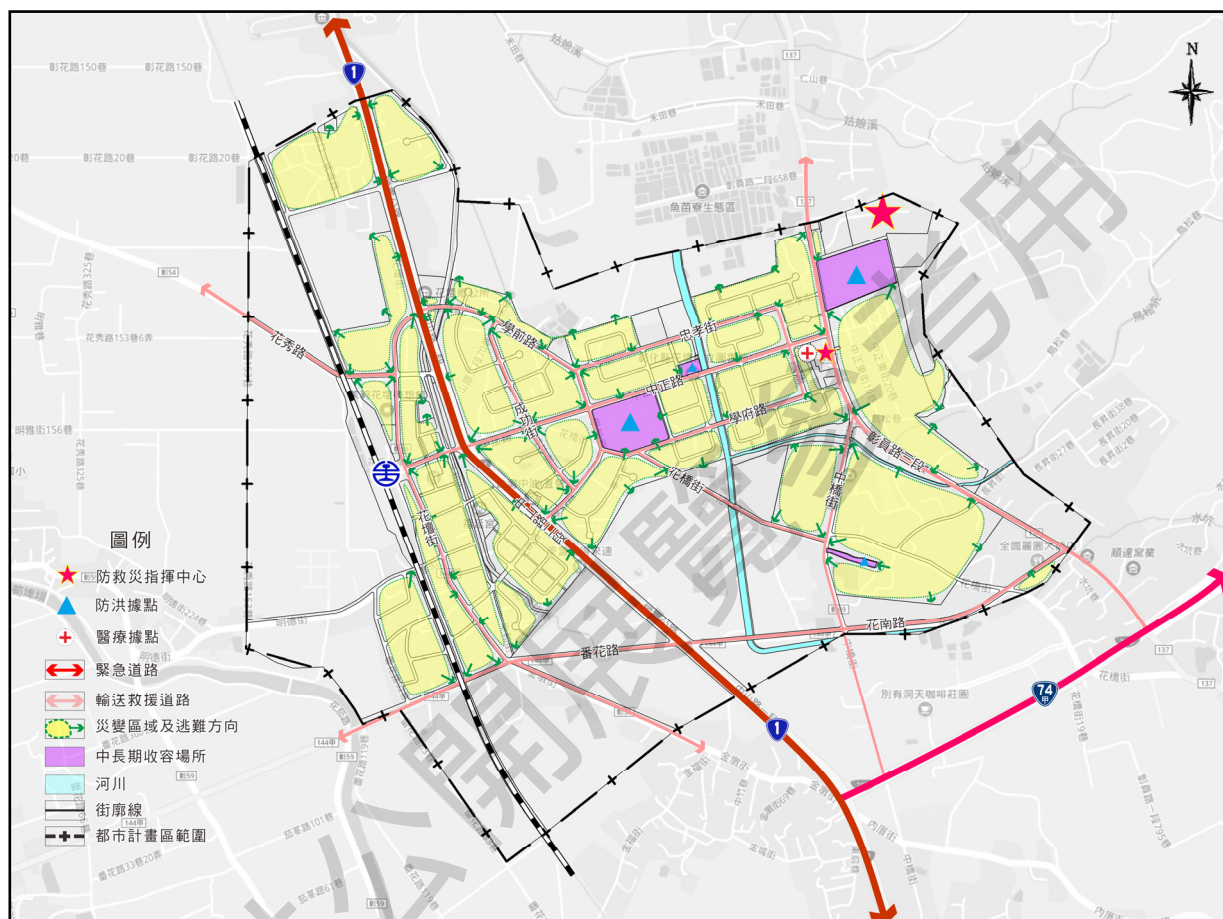


圖 8-6-2 都市防洪避難系統規劃示意圖

### 三、小結

都市防災空間規劃的目的在於檢討都市空間結構，訂定都市防災空間內容與層級、擬定都市防災計畫，並建立緊急應變體系，進而落實都市計畫區防災設施之基礎建設。配合計畫區之人口分布、道路系統、公共設施分布之實際資料，檢討現況防災避難系統之問題，並加強防災系統之規劃，減少災害發生時所造成之損失。

防災據點之設立需考量警察、消防、醫療等單位及開放空間之區位配置，以鄉公所據點為防救災指揮中心；消防局為緊急救援之消防據點；區內衛生所為緊急救護之醫療據點；公園、綠地及停車場等小面積之開放空間為緊急避難據點；較大型之學校用地及社區活動中心為中長期收容所。各防災據點仰賴防救災動線系統之串連，故防救災動線系統係都市防災中第一運作之系統，並為防災計畫中關鍵性的角色。

本次規劃將易淹水潛勢之淹水空間分布的觀念納入都市防洪管理與規劃中，並針對現況公共設施發展情形，劃設避難空間。故未來在易淹水潛勢地區的研究劃定將有助於地方政府在規劃防災設施以及規範地方發展時之減災與避災措施，並對於易淹水潛勢地區之建築或土地使用，亦可透過特別之規範機制，以達到減低水災發生時所造成的損失。

針對本計畫區都市防災計畫之調查與規劃，提出下列注意之事項：

- (一) 計畫區內，部分防救災道路為攤販、騎樓商品及路邊停車佔滿之現象，應淨空都市防救災道路並廣設指示標誌，且部分防救災道路尚未開闢，應儘速開通，完善花壇都市計畫區之防救災動線系統。
- (二) 應廣設鄰里簡易救難設備儲存所，教導居民使用方式，並加強防救災組織及演訓，提昇居民災害意識，把握時效的黃金救難時間。
- (三) 本計畫區內有部分房屋窳陋地區，因房屋老朽、巷道狹窄，易造成救難死角，應積極推對窳陋地區之更新與重建，減少災害損失。
- (四) 花壇國中（文中用地）及花壇國小（文小用地）除可供中長期收容場所外，亦是物資接受之據點，且鄰近各防救災據點，為充實防災機能設施及加強安全結構，應推動防災公園之規劃與建設。

## 第七節 環保設施計畫

花壇鄉目前垃圾處理方式係一般生活垃圾由清潔隊收集後，送至溪州焚化廠處理。污水下水道規劃部分目前尚無計畫，僅有雨水下水道系統規劃，規劃幹線總長度7.94公里，目前已有2.64公里施工完成。

## 第八節 土地使用分區管制原則性規範

本次通盤檢討配合主要計畫與細部計畫拆離後，土地使用分區管制要點係屬細部計畫之計畫內容，故於主要計畫內容針對土地使用分區管制要點部分，納入原則性規範內容如下：

### 一、管制方式

本計畫範圍內建築基地之土地使用分區管制方式，需符合「都市計畫法台灣省施行細則」，餘未規定事項則依「擬定花壇都市計畫細部計畫書」規定辦理。

### 二、管制內容

細部計畫之管制內容，建議依據「都市計畫法台灣省施行細則」第35條之規定，視都市計畫範圍內土地實際發展情形及都市發展需求，於都市計畫書中訂定土地使用分區管制要點，並得就該地區環境之需要，訂定都市設計有關事項。

### 三、容積獎勵

細部計畫區建議視地區條件及都市發展需求，針對公益設施、開放空間、綠建築或其他相關項目，給予適度之建築容積獎勵。

僅供公開展覽參考用



## 第九章 實施進度及經費

### 第一節 分期分區發展計畫

配合計畫年期、發展現況、發展趨勢及地方財務狀況等因素，訂定分期分區發展計畫，詳圖9-1-1所示，其劃分原則如下：

#### 一、已發展區

原有之都市發展用地已開發使用地區列為已發展區。

#### 二、優先發展區

##### (一) 居住優先發展區

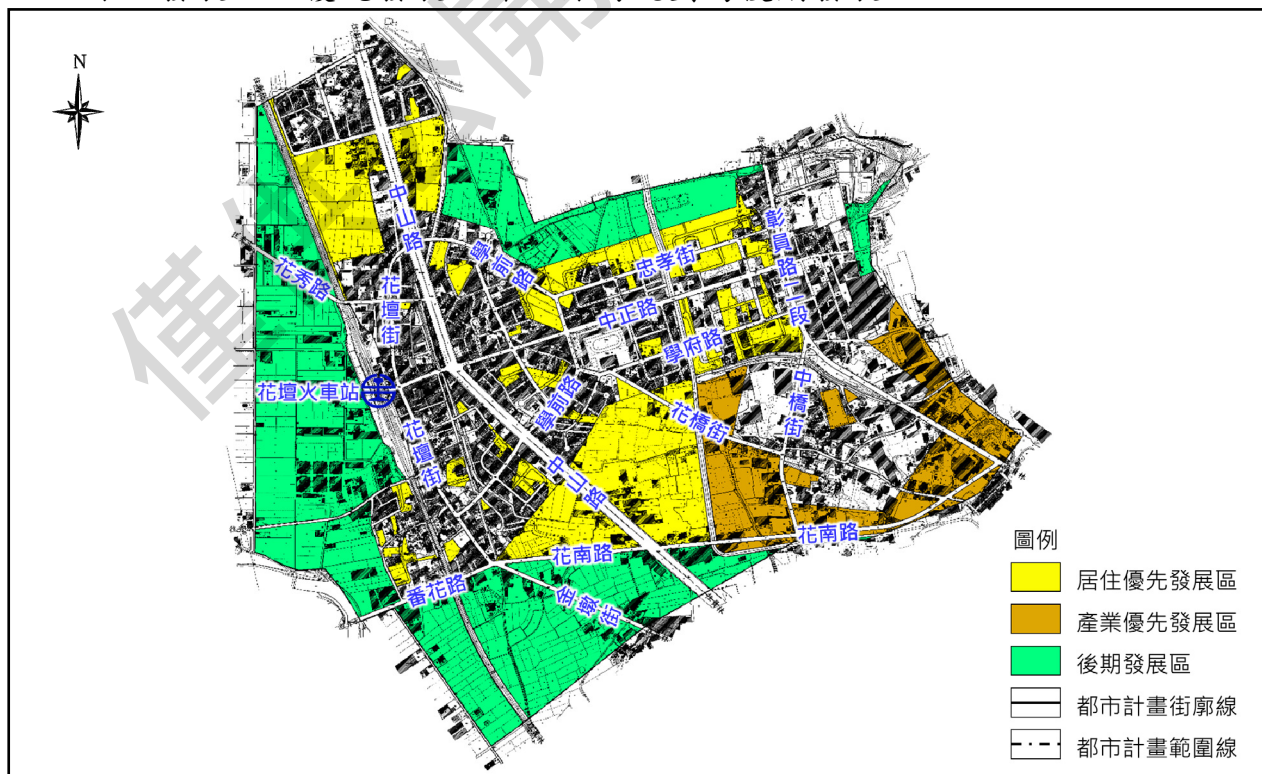
以原計畫住宅單元內尚未開發使用地區及配合緊鄰現有市區都市計畫發展需求定位為住商發展方向所新增農業區後續應依附帶條件辦理整體開發地區作為居住優先發展區。

##### (二) 產業優先發展區

以原計畫工業區內尚未開發使用地區及新花壇排水東側之農業區(為有效促進地區產業發展及提供未登記工廠合法化，並因應產業發展需求提供支援性產業發展使用)為產業優先發展區。

#### 三、後期發展區

除已發展區及優先發展區外，餘均規劃為後期發展區。



資料來源：本計畫整理。

圖 9-1-1 分期分區發展計畫示意圖

## 第二節 實施進度

針對新劃設及尚未開闢之公共設施，依據優先發展順序及可能取得之開發方式，彙整實施方式及開闢經費概算，以引導計畫區作有秩序發展，詳表9-2-1所示。

表 9-2-1 實施進度及開闢經費概算表

公共設施 用地類別		尚未取得 面積 (公頃)	土地取得 方式				開闢經費（萬元）				主辦 單位	預定 完成 期限	經費 來源
			徵 購	公 地 撥 用	市 地 重 劃	其 他	土地徵購 費及地上 物拆遷補 償費	整 地 工 程 費	工 程 費	合 計			
機關用地	機(一)	0.0305		V			0	15	153	168	花壇鄉公所	依 工 程 設 計 進 度 完 成	預 算 編 列
公園用地	公(一)	0.2935	V			7,740	344	3,435	11,519	花壇鄉公所			
		0.0349		V									
	公(二)	0.0007	V			3	0	0	3				
鄰里公園 兼兒童遊 樂場用地	公 (兒) 五	0.1279	V			3,760	64	640	4,464	花壇鄉公所			
		0.2869		V									
	公 (兒) 六	0.1648	V			2,861	82	824	3,767				
		0.2249		V									
兒童遊樂 場用地	兒(一)	0.0070		V		0	0	0	0	花壇鄉公所			
	兒(二)	0.2867	V			9,994	143	1,434	11,571				
	兒(三)	0.0933	V			1,998	47	467	2,512				
停車場用 地	停(三)	0.7065	V			18,632	356	3,562	22,549	花壇鄉公所			
		0.0062		V									
	停(四)	0.0561	V			675	28	281	984				
廣場用地 兼供道路 使用	廣(道)	0.0340	V			1,185	17	170	1,372	花壇鄉公所			
溝渠用地		0.0175	V				304	9	88	400	彰化縣政府		
綠地用地	綠	0.2863	V			16,666	451	4,513	21,630	花壇鄉公所			
		0.6163		V									
道路用地		5.1522	V			179,606	1,686	16,864	198,156	花壇鄉公所			
		5.5811		V									

資料來源：本計畫整理。

註：1.本表應視地方財政狀況酌予調整。

2.表列面積應依實際情形開闢辦理。

## 第十章 其他事項

本計畫區為未登記工廠密集地區，為配合行政院核定「輔導未登記工廠合法經營方案」之政策方針，並提升計畫區內農業區未登記工廠土地輔導合法化之可行性，透過劃設隔離綠帶等公共設施來減少農業區與未登記工廠使用衝突，因此於本次通盤檢討劃設產業發展地區，指認未登記工廠用地合法化輔導之範圍，作為區內未登記工廠申請用地合法化之指導方針，其原則說明如下：

### 一、產業發展地區內農業區申請開發原則

本次通盤檢討劃設之產業發展地區屬未登記工廠用地合法輔導範圍（詳圖 10-1-1 所示），面積約為 21 公頃，申請變更農業區為產業專用區，其申請規定如下：

#### （一）基地條件

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

（二）申請時限：應於本次通盤檢討發布實施日起 5 年內提出申請。

#### （三）土地使用與公共設施計畫

1. 應劃設總面積 30% 土地作為公共設施。
2. 申請之產業類別若屬環保主管機關認定產業製程屬事業廢水產業，應依環保主管機關規定設置污水處理設施，經環保主管機關審核後，其經處理之污水應符合放流水排放標準始可排放，並依環保相關規定辦理。若排入原灌溉設施者，應經管理機構同意及主管機關核准。
3. 申請之產業類別若環保主管機關認定非屬產業製程非屬事業廢水產業，其產業達 100 戶或 500 人以上規模者，應依下水道法規定，設置專用下水道，並經下水道主管機關審核，始可納入污水下水道系統；產業規模未達

上述標準者，申請設廠時，若污水下水道幹管建設尚未完成，應按下水道主管機關規定採雨污分流，俟污水下水道幹管建設完成再銜接納入系統。

#### （四）獎勵事項

1. 時程獎勵：為輔導未登工廠，得視開發時程獎勵容積如下表

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

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

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

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

（七）除上開各點規定外，其餘依「都市計畫農業區變更使用審議規範」規定辦理。

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

## 二、產業發展地區內主要計畫道路規劃構想

為避免產業發展地區內零星申請變更，造成道路系統無法串聯問題，研提產業發展地區內主要計畫道路規劃構想詳圖10-1-2及圖10-1-3，未來產業發展地區內土地申請變更應參考該構想留設道路，如有規劃需求及特殊情形得酌予調整。



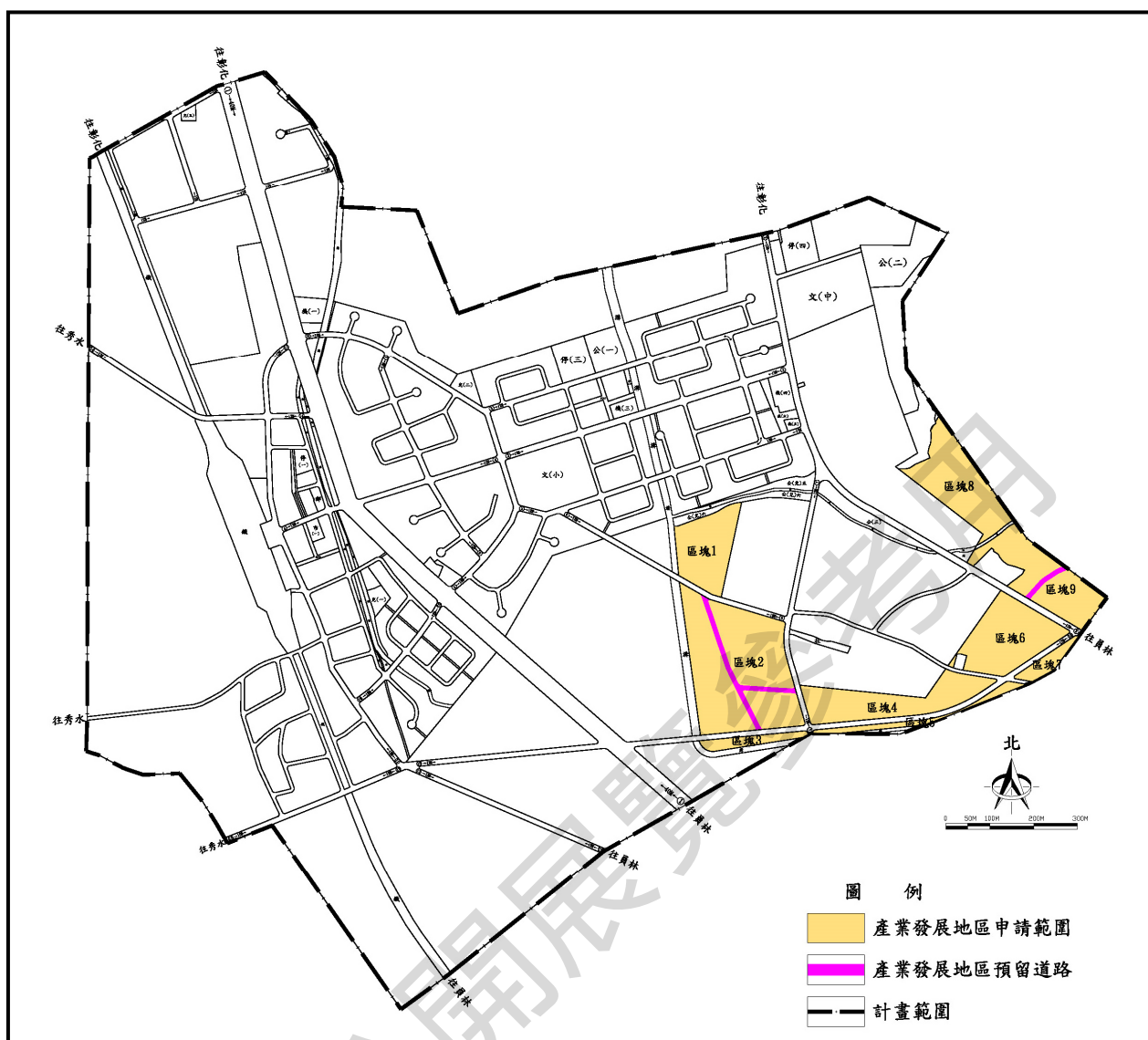


圖10-1-1 產業發展地區範圍示意圖

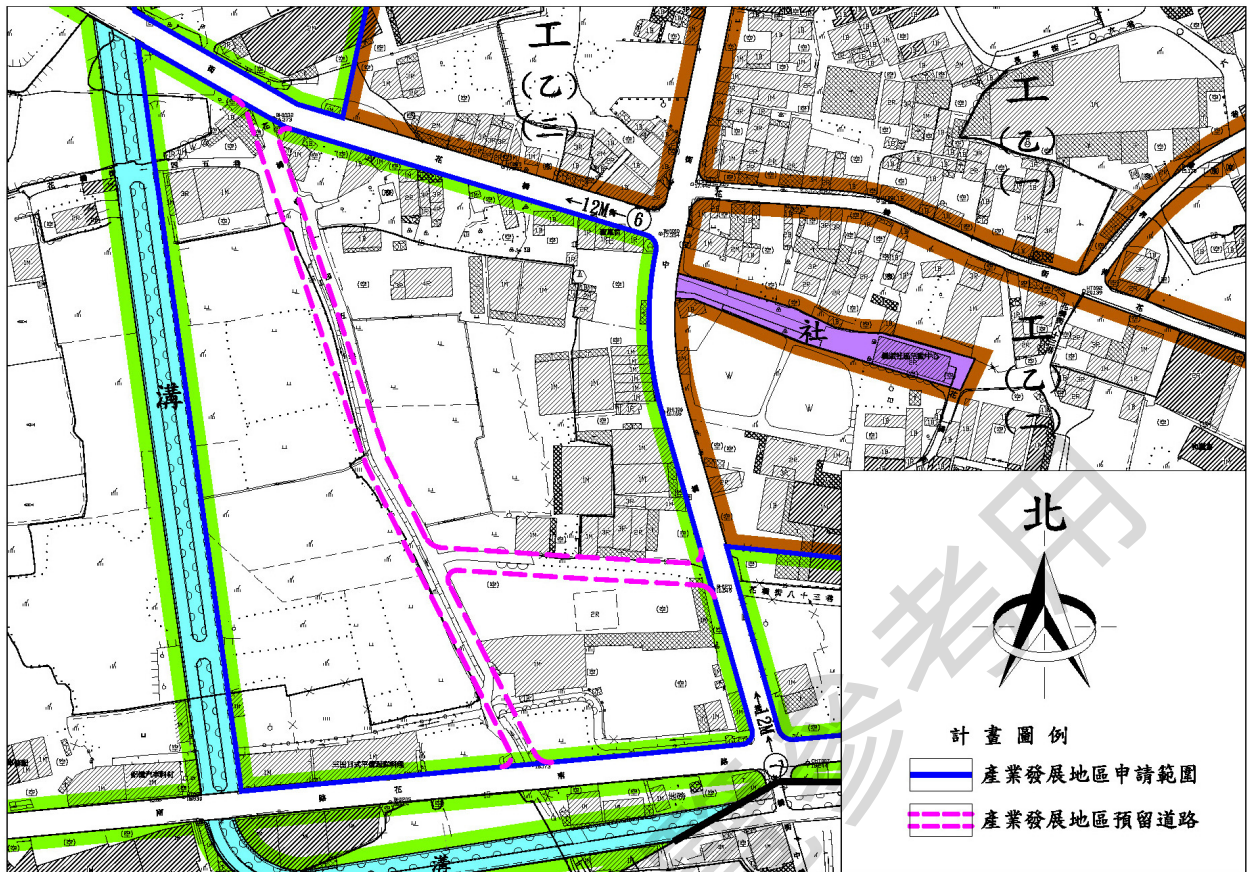


圖10-1-2 產發地區區塊2道路系統規劃藍圖

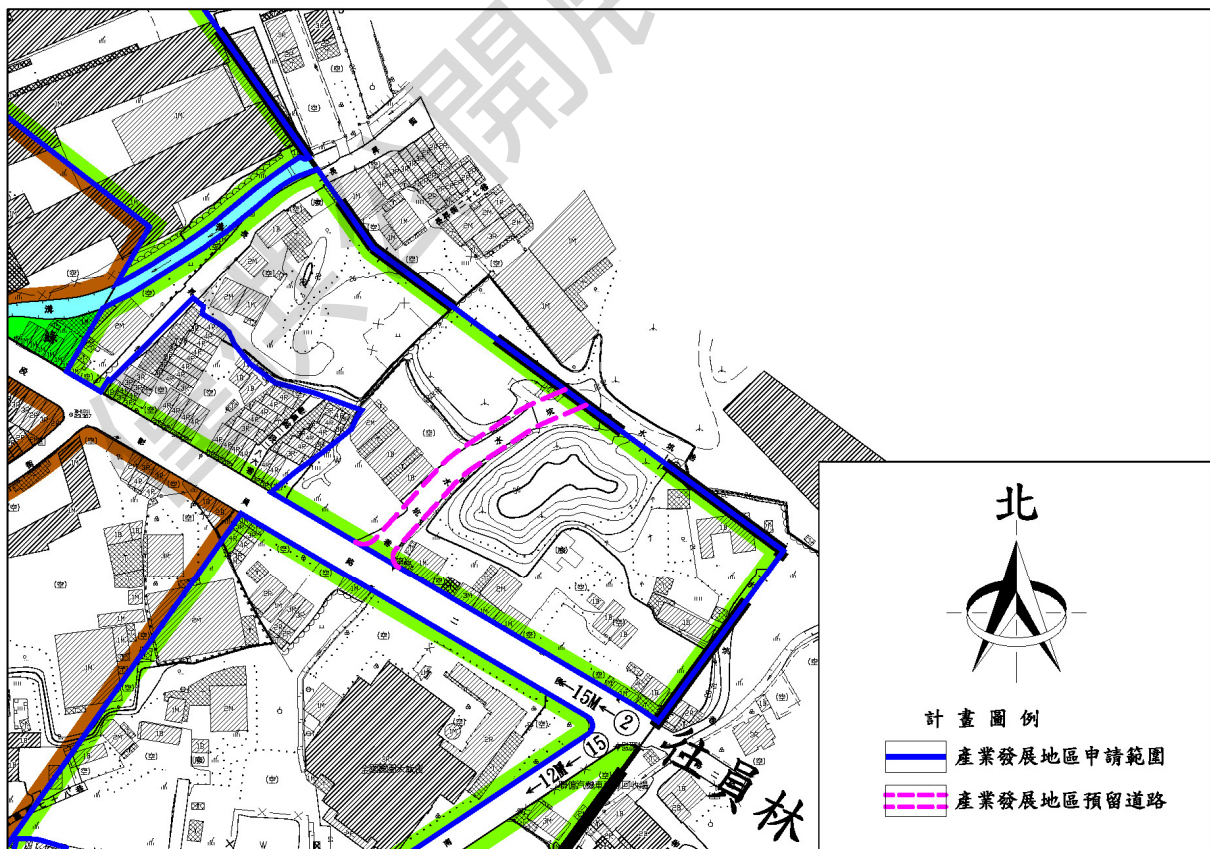


圖10-1-3 產發地區區塊9道路系統規劃藍圖

僅供公開展覽參考用

表 1 花壇都市計畫區之都市計畫圖重製疑義綜理表(A 類)

類型 A：都市計畫圖展繪線=樁位展繪線=地籍展繪線								
類別	分類	編號	圖號	位置	疑義情形	說明	建議處理方式	歷次專案小組重製疑義研商會議決議
A2 類	新測地形圖與三線均不符	A2-1	1 2	南口一號道路截角 (樁號 CC8 附近)	都市計畫圖展繪線、樁位展繪線、地籍展繪線三者皆相符,但與新測地形圖不符。	1. 建築物位於道路截角處為直線切角且突出於道路境界線(圓弧截角)外逾 0.35 公尺。 2. 明德段 1262 地號為花壇鄉有土地。	建議依都市計畫圖展繪線展繪。	民國 105 年 7 月 21 日第 1 次專案小組研商會議決議： 因明德段 1288 地號地籍展繪線為圓弧切角與都市計畫圖展繪線相符，故依都市計畫圖展繪線展繪。
		A2-2	2	中山路 2 段 312 巷 (樁號 CC10~CC11~CC12 附近)	都市計畫圖展繪線、樁位展繪線、地籍展繪線三者皆相符,但與新測地形圖不符。	1. 建築物突出於道路境界線外逾 0.85 公尺。 2. 南口段 125 地號為私有土地。	建議依都市計畫圖展繪線展繪。	民國 105 年 7 月 21 日第 1 次專案小組研商會議決議： 考量建築物突出於道路境界線外部分非屬建築物之主結構，故建議撤案。
		A2-3	7	中山路 2 段 70 巷 31 弄 (樁號 CN65~CN65-1~CN85-1 附近)	都市計畫圖展繪線、樁位展繪線、地籍展繪線三者皆相符,但與新測地形圖不符。	1. 建築物突出於道路境界線外逾 2.12 公尺。 2. 南口段 673 地號為私有土地。 3. 南口段 685、686 地號建築完成日期為 70 年 9 月 30 日，南口段 688~690 地號建築完成日期為 67 年 7 月 10 日。	建議依都市計畫圖展繪線展繪。	民國 105 年 7 月 21 日第 1 次專案小組研商會議決議： 依建議處理方式辦理，惟請本府建設處處建管管理科協助調閱南口段 685、686、688~690 地號之建使照，確認其建物建築年份。
		A2-4	7 8	成功街 207 巷道路截角 (樁號 CN87 附近)	都市計畫圖展繪線、樁位展繪線、地籍展繪線三者皆相符,但與新測地形圖不符。	1. 建築物位於道路截角處為直線切角且突出於道路境界線(圓弧截角)外逾 0.70 公尺。 2. 南口段 789 地號為私有土地。	建議依都市計畫圖展繪線展繪。	民國 105 年 7 月 21 日第 1 次專案小組研商會議決議： 因南口段 788 地號地籍展繪線為圓弧切角且與都市計畫圖展繪線相符，故依都市計畫圖展繪線展繪。
		A2-5	14	成功街道路截角(樁號 CN175~CN176 附近)	都市計畫圖展繪線、樁位展繪線、地籍展繪線三者皆相符,但與新測地形圖不符。	1. 建築物突出於道路境界線外逾 0.80 公尺。 2. 學前段 689 地號為公有土地(花壇鄉 4/5，中華民國 1/5)。	建議依都市計畫圖展繪線展繪。	民國 105 年 7 月 21 日第 1 次專案小組研商會議決議： 考量建築物突出於道路境界線外部分非屬建築物之主結構，故建議撤案。



續表 1 花壇都市計畫區之都市計畫圖重製疑義綜理表(A類)

類型 A：都市計畫圖展繪線=樁位展繪線=地籍展繪線								
類別	分類	編號	圖號	位置	疑義情形	說明	建議處理方式	歷次專案小組重製疑義研商會議決議
A2類	新測地形圖與三線均不符	A2-6	14	成功街道路路截角(樁號 CN177~CN179 附近)	都市計畫圖展繪線、樁位展繪線、地籍展繪線三者皆相符,但與新測地形圖不符。	1. 建築物突出於道路境界線外逾 0.67 公尺。 2. 學前段 573-1 地號為公有土地(花壇鄉 4/5,中華民國 1/5)。	建議依都市計畫圖展繪線展繪。	民國 105 年 7 月 21 日第 1 次專案小組研商會議決議:考量建築物突出於道路境界線外部分非屬建築物之主結構,故建議撤案。
		A2-7	9	中正路 108 巷道路截角(樁號 CN53 附近)	都市計畫圖展繪線、樁位展繪線、地籍展繪線三者皆相符,但與新測地形圖不符。	1. 建築物位於道路截角處為直線切角且突出於道路境界線(圓弧截角)外逾 0.50 公尺。 2. 長沙段 516 地號為私有土地,651 地號為花壇鄉有土地。	建議依都市計畫圖展繪線展繪。	民國 105 年 7 月 21 日第 1 次專案小組研商會議決議:因長沙段 649、650 地號為圓弧切角與都市計畫圖展繪線相符,故依都市計畫圖展繪線展繪。
		A2-8	9	中正路 150 巷道路截角(樁號 CN209 附近)	都市計畫圖展繪線、樁位展繪線、地籍展繪線三者皆相符,但與新測地形圖不符。	1. 建築物位於道路截角處為直線切角且突出於道路境界線(圓弧截角)外逾 0.30 公尺。 2. 長沙段 915 地號為私有土地。	建議依都市計畫圖展繪線展繪。	民國 105 年 7 月 21 日第 1 次專案小組研商會議決議:因長沙段 940、902 地號為圓弧切角與都市計畫圖展繪線相符,故依都市計畫圖展繪線展繪。
		A2-9	15	花橋街 216 巷道路截角(樁號 CN201 附近)	都市計畫圖展繪線、樁位展繪線、地籍展繪線三者皆相符,但與新測地形圖不符。	1. 建築物位於道路截角處為直線切角且突出於道路境界線(圓弧截角)外逾 0.50 公尺。 2. 長沙段 828 地號為私有土地。	建議依都市計畫圖展繪線展繪。	民國 105 年 7 月 21 日第 1 次專案小組研商會議決議:因長沙段 827 地號為圓弧切角與都市計畫圖展繪線相符,故依都市計畫圖展繪線展繪。
		A2-10	9	道路截角(樁號 CN170 附近)	都市計畫圖展繪線、樁位展繪線、地籍展繪線三者皆相符,但與新測地形圖不符。	1. 建築物位於道路截角處為直線切角且突出於道路境界線(圓弧截角)外逾 0.77 公尺。 2. 長沙段 372 地號為私有土地。	建議依都市計畫圖展繪線展繪。	民國 105 年 7 月 21 日第 1 次專案小組研商會議決議:因長沙段 369 地號為圓弧切角與都市計畫圖展繪線相符,故依都市計畫圖展繪線展繪。
		A2-11	9	道路截角(樁號 CN58 附近)	都市計畫圖展繪線、樁位展繪線、地籍展繪線三者皆相符,但與新測地形圖不符。	1. 建築物位於道路截角處為直線切角且突出於道路境界線(圓弧截角)外逾 0.54 公尺。 2. 長沙段 372、374 地號為私有土地。	建議依都市計畫圖展繪線展繪。	民國 105 年 7 月 21 日第 1 次專案小組研商會議決議:因長沙段 375、360 地號為圓弧切角與都市計畫圖展繪線相符,故依都市計畫圖展繪線展繪。

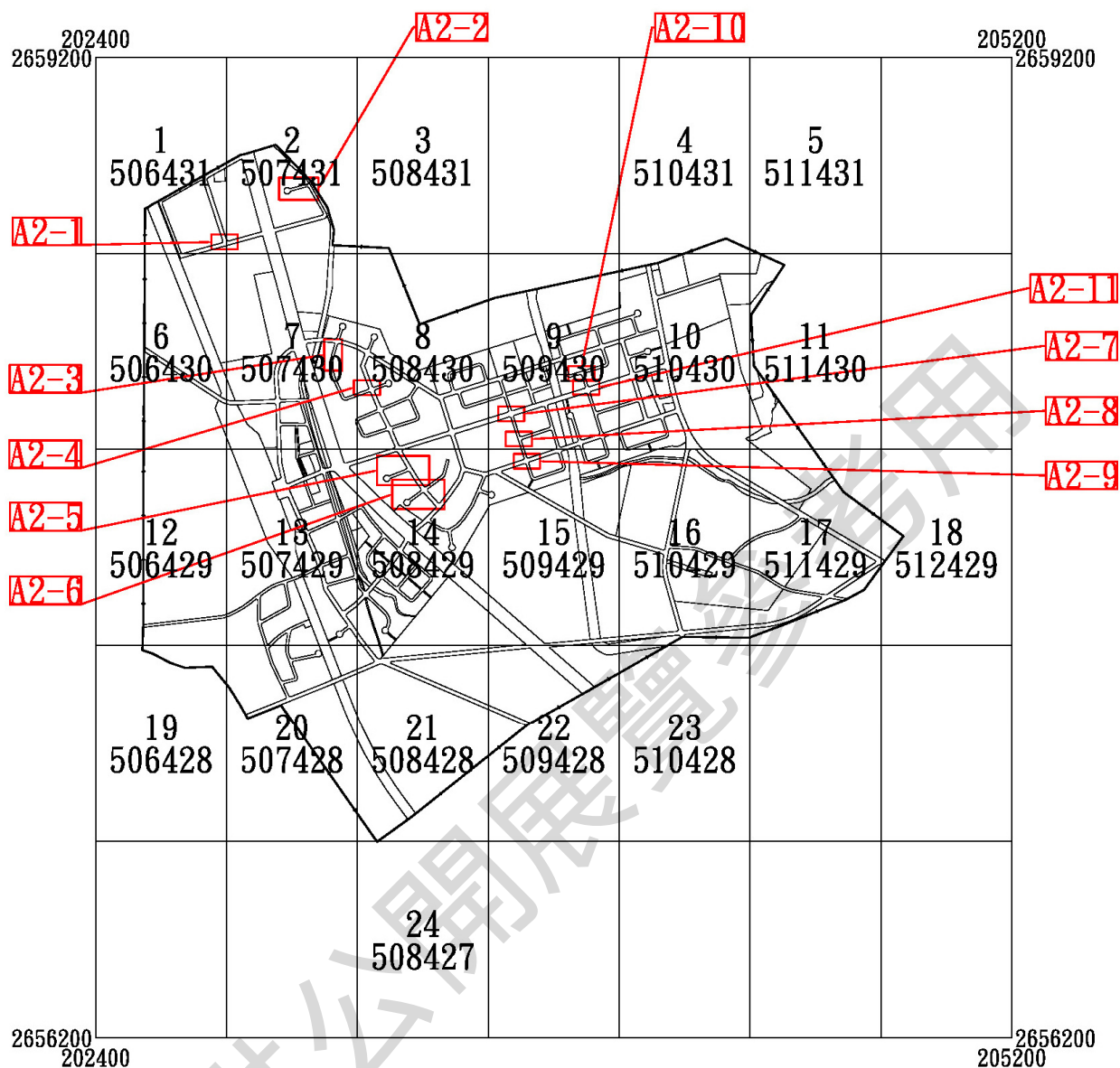


圖 1 花壇都市計畫圖重製疑義位置示意圖

A 類 (A2 類(11 案))

表 2 花壇都市計畫區之都市計畫圖重製疑義綜理表(B 類)

類型 B：（都市計畫圖展繪線＝樁位展繪線）≠地籍展繪線								
類別	分類	編號	圖號	位置	疑義情形	說明	建議處理方式	歷次專案小組重製疑義研商會議決議
B2 類	新測地形圖與地籍相符但與計畫不符	B2-1	67	計畫區西北側鐵路用地區界線（樁號 CNA288~CR8）	都市計畫圖展繪線與樁位展繪線相符，前二者與地籍展繪線不符，且樁位展繪線損及新測地形圖建物，但地籍展繪線與新測地形圖相符。	1. 台鐵縱貫線尚未依都市計畫拓建開闢。 2. 南口段 211、215、387、388-1、394-1、395 地號為私有土地，中正段 40、41 為私土地，中正段 38-1、42 地號為中華民國土地。	建議依都市計畫圖展繪線展繪，並徵詢國營臺灣鐵路股份有限公司後續有無需求，考量依地籍展繪線（現況）納入通盤檢討提列變更。	民國105年7月21日第1次專案小組研商會議決議： 1. 依都市計畫圖展繪線展繪，並由地政管理單位依權責卓處。 2. 建議花壇鄉公所後續辦理都市計畫通盤檢討時，針對鐵路用地使用之需求，應向國營臺灣鐵路股份有限公司徵詢意見。
		B2-2	713	停（一）南側與住宅區之區界線（樁號 CNA257~CNA290）	都市計畫圖展繪線與樁位展繪線相符，前二者與地籍展繪線不符，且樁位展繪線損及新測地形圖建物，但地籍展繪線與新測地形圖相符。	1. 現況建築突出於都市計畫圖展繪線（樁位展繪線）外。 2. 南口段 1215、1218-1 地號為花壇鄉有土地。 3. 南口段 1215 地號民國 78 年 9 月 21 日徵收登記為花壇鄉。	建議依都市計畫圖展繪線展繪，並考量依地籍展繪線納入通盤檢討提列變更。	民國105年7月21日第1次專案小組研商會議決議： 考量停車場用地已依地籍完成徵收且開闢使用，故建議依地籍展繪線展繪，並由樁位管理單位依權責卓處，惟請本府建設處建築管理科協助確認南口段 1215 地號公有土地之取得時間。
		B2-3	13	計畫區西南側囊底路（樁號 CNA299）	都市計畫圖展繪線與樁位展繪線相符，前二者與地籍展繪線不符，且樁位展繪線損及新測地形圖建物，但地籍展繪線與新測地形圖相符。	1. 現況建築突出於都市計畫圖展繪線（樁位展繪線）外。 2. 燕霧段 546、547 地號為私土地。 3. 燕霧段 547 地號建築完成日期為 71 年 2 月 24 日。	建議依都市計畫圖展繪線展繪，並考量依地籍展繪線納入通盤檢討提列變更。	民國105年7月21日第1次專案小組研商會議決議： 保留。 請本府建設處建築管理科協助調閱燕霧段 547 地號之建使照。 民國105年11月29日第4次專案小組研商會議決議： 依照都市計畫原意（都市計畫圖例註二、囊底式道路之迴轉直徑為 20 公尺），故依都市計畫圖展繪線辦理展繪，並請相關單位依權責卓處。

續表 2 花壇都市計畫區之都市計畫圖重製疑義綜理表(B類)

類型 B：（都市計畫圖展繪線＝樁位展繪線）≠地籍展繪線									
類別	分類	編號 原編號	圖號	位置	疑義情形	說明	建議處理方式	歷次專案小組重製 疑義研商會議決議	本次專案小組重製 疑義研商會議決議
B2 類	新測地形圖與地籍相符但與計畫不符	B2-4	9	忠孝街以北花壇排水區界線	都市計畫圖展繪線與樁位展繪線相符，前二者與地籍展繪線不符，且樁位展繪線損及新測地形圖建物，但地籍展繪線與新測地形圖相符。	「流域綜合治理計畫－花壇排水上游改道工程」位於花壇都市計畫區部分已完成。	建議依都市計畫圖展繪線(樁位展繪線)展繪，並徵詢彰化縣水利資源處剩餘未使用溝渠用地後續是否仍有需求，考量參酌地籍展繪線(現況)納入通盤檢討提列變更。	民國105年10月27日第3次專案小組研商會議決議：本案花壇排水區界線疑義，曾於105年4月7日辦理研商會議討論，經該會105年4月14日府建城字第1050121362號函之會議紀錄結論第1點：「有關花壇排水上游改道工程涉及98年8月6日發布實施「變更花壇都市計畫（配合花壇排水整治）案」，其變更部分請依98年9月30日府建城第0980236105A號公告樁位成果辦理；惟未涉及上開變更範圍仍依100年1月12日府建城字第1000011577A號公告「變更花壇都市計畫（第三次通盤檢討）案內變2及變3案」樁位成果辦理。」，故本案應依前述建議處理方式辦理。	1. 依都市計畫圖展繪線（樁位展繪線）展繪。 2. 本府（水利資源處）已於108年3月11日書函說明98年6月「洋仔厝溪排水系統－花壇排水支線治理計畫」規劃用地寬度為15至20公尺，賸餘土地已無供水利使用需求。除本縣花壇鄉長沙段324、325、326、327、426地號屬一併價購土地，請彰化縣花壇鄉公所評估有無變更毗鄰公共設施用地需求外，餘請檢討變更恢復原使用分區。
		C3-2							
		B2-5	9 15	忠孝街與學府路之間花壇排水區界線	都市計畫圖展繪線與樁位展繪線相符，前二者與地籍展繪線不符，且樁位展繪線損及新測地形圖建物，但地籍展繪線與新測地形圖相符。	「流域綜合治理計畫－花壇排水上游改道工程」位於花壇都市計畫區部分已完成。	建議依都市計畫圖展繪線(樁位展繪線)展繪，並徵詢彰化縣水利資源處剩餘未使用溝渠用地後續是否仍有需求，考量參酌地籍展繪線(現況)納入通盤檢討提列變更。	民國105年10月27日第3次專案小組研商會議決議：本案花壇排水區界線疑義，曾於105年4月7日辦理研商會議討論，經該會105年4月14日府建城字第1050121362號函之會議紀錄結論第1點：「有關花壇排水上游改道工程涉及98年8月6日發布實施「變更花壇都市計畫（配合花壇排水整治）案」，其變更部分請依98年9月30日府建城第0980236105A號公告樁位成果辦理；惟未涉及上開變更範圍仍依100年1月12日府建城字第1000011577A號公告「變更花壇都市計畫（第三次通盤檢討）案內變2及變3案」樁位成果辦理。」，故本案應依前述建議處理方式辦理。	1. 依都市計畫圖展繪線（樁位展繪線）展繪。 2. 本府（水利資源處）已於108年3月11日書函說明98年6月「洋仔厝溪排水系統－花壇排水支線治理計畫」規劃用地寬度為15至20公尺，賸餘土地已無供水利使用需求。除本縣花壇鄉長沙段324、325、326、327、426地號屬一併價購土地，請彰化縣花壇鄉公所評估有無變更毗鄰公共設施用地需求外，餘請檢討變更恢復原使用分區。
		C3-3							



續表 2 花壇都市計畫區之都市計畫圖重製疑義綜理表(B類)

類型 B：（都市計畫圖展繪線＝樁位展繪線）≠地籍展繪線									
類別	分類	編號 原編號	圖號	位置	疑義情形	說明	建議處理方式	歷次專案小組重製 疑義研商會議決議	本次專案小組重製 疑義研商會議決議
B2 類	新測地形圖與地籍相符但與計畫不符	B2-6	9 15	學府路與花橋街之間花壇排水區界線	都市計畫圖展繪線與樁位展繪線相符，前二者與地籍展繪線不符，且樁位展繪線損及新測地形圖建物，但地籍展繪線與新測地形圖相符。	「流域綜合治理計畫－花壇排水上游改道工程」位於花壇都市計畫區部分已完成。	建議依都市計畫圖展繪線(樁位展繪線)展繪，並徵詢彰化縣水利資源處剩餘未使用溝渠用地後是否仍有需求，考量參酌地籍展繪線(現況)納入通盤檢討提列變更。	民國105年10月27日第3次專案小組研商會議決議：本案花壇排水區界線疑義，曾於105年4月7日辦理研商會議討論，經該會105年4月14日府建城字第1050121362號函之會議紀錄結論第1點：「有關花壇排水上游改道工程涉及98年8月6日發布實施「變更花壇都市計畫(配合花壇排水整治)案」，其變更部分請依98年9月30日府建城第0980236105A號公告樁位成果辦理；惟未涉及上開變更範圍仍依100年1月12日府建城字第1000011577A號公告「變更花壇都市計畫(第三次通盤檢討)案內變2及變3案」樁位成果辦理。」，故本案應依前述建議處理方式辦理。	1. 依都市計畫圖展繪線(樁位展繪線)展繪。 2. 本府(水利資源處)已於108年3月11日書函說明98年6月「洋仔厝溪排水系統-花壇排水支線治理計畫」規劃用地寬度為15至20公尺，賸餘土地已無供水利用需求。除本縣花壇鄉長沙段324、325、326、327、426地號屬一併價購土地，請彰化縣花壇鄉公所評估有無變更毗鄰公共設施用地需求外，餘請檢討變更恢復原使用分區。
		C3-4							
		B2-7	15	花橋街與花南路之間花壇排水區界線	都市計畫圖展繪線與樁位展繪線相符，前二者與地籍展繪線不符，且樁位展繪線損及新測地形圖建物，但地籍展繪線與新測地形圖相符。	「流域綜合治理計畫－花壇排水上游改道工程」位於花壇都市計畫區部分已完成。	建議依都市計畫圖展繪線(樁位展繪線)展繪，並徵詢彰化縣水利資源處剩餘未使用溝渠用地後是否仍有需求，考量參酌地籍展繪線(現況)納入通盤檢討提列變更。	民國105年10月27日第3次專案小組研商會議決議：本案花壇排水區界線疑義，曾於105年4月7日辦理研商會議討論，經該會105年4月14日府建城字第1050121362號函之會議紀錄結論第1點：「有關花壇排水上游改道工程涉及98年8月6日發布實施「變更花壇都市計畫(配合花壇排水整治)案」，其變更部分請依98年9月30日府建城第0980236105A號公告樁位成果辦理；惟未涉及上開變更範圍仍依100年1月12日府建城字第1000011577A號公告「變更花壇都市計畫(第三次通盤檢討)案內變2及變3案」樁位成果辦理。」，故本案應依前述建議處理方式辦理。	1. 依都市計畫圖展繪線(樁位展繪線)展繪。 2. 本府(水利資源處)已於108年3月11日書函說明98年6月「洋仔厝溪排水系統-花壇排水支線治理計畫」規劃用地寬度為15至20公尺，賸餘土地已無供水利用需求。除本縣花壇鄉長沙段324、325、326、327、426地號屬一併價購土地，請彰化縣花壇鄉公所評估有無變更毗鄰公共設施用地需求外，餘請檢討變更恢復原使用分區。
		C3-5							

續表 2 花壇都市計畫區之都市計畫圖重製疑義綜理表(B類)

類型 B：（都市計畫圖展繪線＝樁位展繪線）≠地籍展繪線									
類別	分類	編號 原編號	圖號	位置	疑義情形	說明	建議處理方式	歷次專案小組重製 疑義研商會議決議	本次專案小組重製 疑義研商會議決議
B2 類	新測地形圖與地籍相符但與計畫不符	B2-8	15 16 22 23	花南路與計畫邊界之間花壇排水區界線	都市計畫圖展繪線與樁位展繪線相符，前二者與地籍展繪線不符，且樁位展繪線損及新測地形圖建物，但地籍展繪線與新測地形圖相符。	「流域綜合治理計畫－花壇排水上游改道工程」位於花壇都市計畫區部分已完成。	建議依都市計畫圖展繪線(樁位展繪線)展繪，並徵詢彰化縣水利資源處剩餘未使用溝渠用地後續是否仍有需求，考量參酌地籍展繪線(現況)納入通盤檢討提列變更。	民國105年10月27日第3次專案小組研商會議決議：本案花壇排水區界線疑義，曾於105年4月7日辦理研商會議討論，經該會105年4月14日府建城字第1050121362號函之會議紀錄結論第1點：「有關花壇排水上游改道工程涉及98年8月6日發布實施「變更花壇都市計畫(配合花壇排水整治)案」，其變更部分請依98年9月30日府建城第0980236105A號公告樁位成果辦理；惟未涉及上開變更範圍仍依100年1月12日府建城字第1000011577A號公告「變更花壇都市計畫(第三次通盤檢討)案內變2及變3案」樁位成果辦理。」，故本案應依前述建議處理方式辦理。	1. 依都市計畫圖展繪線(樁位展繪線)展繪。 2. 本府(水利資源處)已於108年3月11日書函說明98年6月「洋仔厝溪排水系統-花壇排水支線治理計畫」規劃用地寬度為15至20公尺，賸餘土地已無供水利用需求。除本縣花壇鄉長沙段324、325、326、327、426地號屬一併價購土地，請彰化縣花壇鄉公所評估有無變更毗鄰公共設施用地需求外，餘請檢討變更恢復原使用分區。
		C3-6			都市計畫圖展繪線與樁位展繪線相符，前二者與地籍展繪線不符，且樁位展繪線損及新測地形圖建物，但地籍展繪線與新測地形圖相符。	「流域綜合治理計畫－花壇排水上游改道工程」位於花壇都市計畫區部分已完成。	建議依都市計畫圖展繪線(樁位展繪線)展繪，並徵詢彰化縣水利資源處剩餘未使用溝渠用地後續是否仍有需求，考量參酌地籍展繪線(現況)納入通盤檢討提列變更。		1. 依都市計畫圖展繪線(樁位展繪線)展繪。 2. 本府(水利資源處)已於108年3月11日書函說明98年6月「洋仔厝溪排水系統-花壇排水支線治理計畫」規劃用地寬度為15至20公尺，賸餘土地已無供水利用需求。除本縣花壇鄉長沙段324、325、326、327、426地號屬一併價購土地，請彰化縣花壇鄉公所評估有無變更毗鄰公共設施用地需求外，餘請檢討變更恢復原使用分區。
		B2-9	16 17 23 24	花南路南側花壇排水區界線	都市計畫圖展繪線與樁位展繪線相符，前二者與地籍展繪線不符，且樁位展繪線損及新測地形圖建物，但地籍展繪線與新測地形圖相符。	「流域綜合治理計畫－花壇排水上游改道工程」位於花壇都市計畫區部分已完成。	建議依都市計畫圖展繪線(樁位展繪線)展繪，並徵詢彰化縣水利資源處剩餘未使用溝渠用地後續是否仍有需求，考量參酌地籍展繪線(現況)納入通盤檢討提列變更。		1. 依都市計畫圖展繪線(樁位展繪線)展繪。 2. 本府(水利資源處)已於108年3月11日書函說明98年6月「洋仔厝溪排水系統-花壇排水支線治理計畫」規劃用地寬度為15至20公尺，賸餘土地已無供水利用需求。除本縣花壇鄉長沙段324、325、326、327、426地號屬一併價購土地，請彰化縣花壇鄉公所評估有無變更毗鄰公共設施用地需求外，餘請檢討變更恢復原使用分區。

續表 2 花壇都市計畫區之都市計畫圖重製疑義綜理表(B 類)

類型 B：（都市計畫圖展繪線＝樁位展繪線）≠地籍展繪線								
類別	分類	編號	圖號	位置	疑義情形	建議處理方式	歷次專案小組重製疑義研商會議決議	本次專案小組重製疑義研商會議決議
B3 類	新測地形圖與三線均不符	B3-1	13	計畫區鐵路用地界線(樁號 CNA34-1 附近)	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. 都市計畫圖展繪線與樁位展繪線相符，前二者與地籍展繪線不符，且樁位展繪線損及新測地形圖建物，地籍展繪線亦與新測地形圖不符。</li> <li>2. 鐵路用地尚未開闢，中正段 445 地號產權仍屬私有。</li> </ol>	建議依地籍展繪線辦理展繪。		依地籍展繪線辦理展繪。

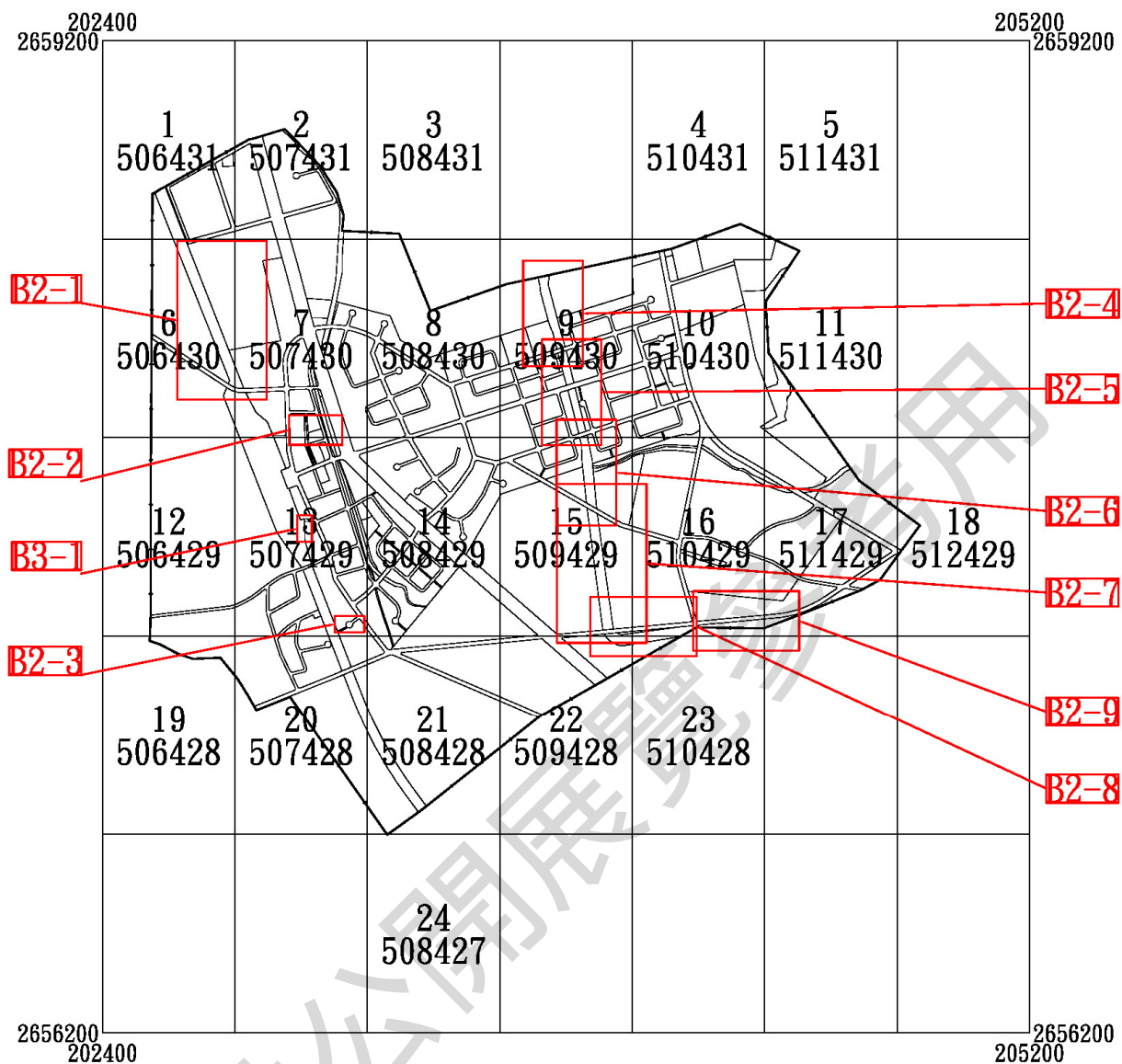


圖 2 花壇都市計畫圖重製疑義位置示意圖

B 類(B2 類(9 案)、B3 類(1 案))



表 3 花壇都市計畫區之都市計畫圖重製疑義綜理表(C 類)

類型 C：都市計畫圖展繪線＝地籍展繪線≠樁位展繪線								
類別	分類	編號 原編號	圖號	位置	疑義情形	說明	建議處理方式	歷次專案小組重製 疑義研商會議決議
C1 類	新測地形圖與計畫、地籍相符但與樁位不符	C1-1	8	禾田巷囊底路 (樁號 CN67~CN89)	都市計畫圖展繪線、地籍展繪線與新測地形圖三者皆相符，但與樁位展繪線不符，且樁位展繪線損及新測地形圖建物。	1. 現況道路與地籍展繪線相符。 2. 樁位展繪線與地籍展繪線最大差距約 2.00 公尺。	建議依都市計畫圖展繪線(地籍展繪線)展繪，並由樁位管理單位依權責卓處。	民國 105 年 11 月 29 日第 4 次專案小組研商會議決議： 依據都市計畫規劃原意，依都市計畫圖展繪線(地籍展繪線)展繪，並由樁位管理單位依權責卓處。
		D1-1						
		C1-2	13	市一附近人行廣場用地 (樁號 CNA33)	都市計畫圖展繪線、地籍展繪線與新測地形圖三者皆相符，但與樁位展繪線不符，且樁位展繪線損及新測地形圖建物。	1. 現況道路與地籍展繪線相符。 2. 樁位展繪線與地籍展繪線最大差距約 2.32 公尺。 3. 中正段 524、525、527、528 地號為私有土地。	建議依都市計畫圖展繪線(地籍展繪線)展繪，並由樁位管理單位依權責卓處。	民國 105 年 11 月 29 日第 4 次專案小組研商會議決議： 有關人行廣場用地部分，無須展繪道路截角，故依都市計畫圖展繪線(地籍展繪線)展繪，並由樁位管理單位依權責卓處。
		D1-2						
		C1-3	13	郵政事業用地 (樁號 CNA48~ CNA258-1 間)	都市計畫圖展繪線、地籍展繪線與新測地形圖三者皆相符，但與樁位展繪線不符，且樁位展繪線損及新測地形圖建物。	都市計畫變更歷程詳後附圖說	建議依都市計畫圖展繪線(地籍展繪線)展繪，並由樁位管理單位依權責卓處。	民國 105 年 11 月 29 日第 4 次專案小組研商會議決議： 1. 經查歷年都市計畫變更歷程，郵政事業用地應包括 63 年原機關用地範圍及 81 年變更花壇都市計畫(第二次通盤檢討)變八案所載之變更範圍(原花壇段花壇小段 52-51 及 52-61，重測後為中正段 236、237 地號)。 2. 綜合上述，依據都市計畫變更原意，依都市計畫圖展繪線(地籍展繪線)展繪，並由樁位管理單位依權責卓處。
		D1-3						

續表 3 花壇都市計畫區之都市計畫圖重製疑義綜理表(C類)

類型 C：都市計畫圖展繪線＝地籍展繪線≠樁位展繪線								
類別	分類	編號 原編號	圖號	位置	疑義情形	說明	建議處理方式	歷次專案小組重製 疑義研商會議決議
C1 類	新測地形圖與計畫、地籍相符但與樁位不符	C1-4	14	8 號與 10 號計畫道路境界線（樁號 CNA272~CNA11-1~CN A11~CN183 間）	都市計畫圖展繪線、地籍展繪線與新測地形圖三者皆相符，但與樁位展繪線不符，且樁位展繪線損及新測地形圖建物。	1. 現況道路與地籍展繪線相符。 2. 樁位展繪線與地籍展繪線最大差距約 0.40 公尺。 3. 都市計畫變更歷程如後頁。	1. 建議依都市計畫圖展繪線（地籍展繪線）展繪，並由樁位管理單位依權責卓處。 2. 考量花壇都市計畫第一次通盤檢討變更綠地用地為道路用地時，並未考量變更後都市計畫道路截角之需求，建議花壇鄉公所後續於辦理都市計畫通盤檢討時納入考量辦理。	民國 105 年 11 月 29 日第 4 次專案小組研商會議決議： 依據都市計畫規劃原意，依都市計畫圖展繪線（地籍展繪線）展繪，並由樁位管理單位依權責卓處。
		D1-4						
C2 類	新測地形圖與樁位相符但與計畫、地籍不符	C2-1	8	成功街兩側道路境界線（樁號 CN90）	都市計畫圖展繪線與地籍展繪線相符，但與樁位展繪線不符，樁位展繪線與新測地形圖相符，且樁位展繪線並未損及新測地形圖建物。	1. 現況道路與樁位展繪線相符。 2. 樁位展繪線與地籍展繪線最大差距約 1.79 公尺。 3. 南口段 615 地號為花壇鄉有土地，631 地號為私有土地。	建議依都市計畫圖展繪線（地籍展繪線）展繪，並由樁位管理單位依權責卓處。	民國 105 年 11 月 29 日第 4 次專案小組研商會議決議： 依據都市計畫規劃原意，依都市計畫圖展繪線（地籍展繪線）展繪，並由樁位管理單位依權責卓處。
		D2-1						
		C2-2	13	市一附近人行廣場用地（樁號 CNA259）	都市計畫圖展繪線與地籍展繪線相符，但與樁位展繪線不符，樁位展繪線與新測地形圖相符，且樁位展繪線並未損及新測地形圖建物。	1. 現況道路與地籍展繪線相符。 2. 樁位展繪線與地籍展繪線最大差距約 2.65 公尺。 3. 中正段 679-1、680-1、740-1 地號為私有土地，中正段 742-1 地號為花壇鄉有土地。	建議依都市計畫圖展繪線展繪，並考量是否需參酌樁位展繪線納入通盤檢討提列變更。	民國 105 年 11 月 29 日第 4 次專案小組研商會議決議： 有關人行廣場用地部分，無須展繪道路截角，故依都市計畫圖展繪線展繪，並請樁位管理單位依權責卓處。
		D2-2						

續表 3 花壇都市計畫區之都市計畫圖重製疑義綜理表(C類)

類型 C：都市計畫圖展繪線＝地籍展繪線≠樁位展繪線								
類別	分類	編號 原編號	圖號	位置	疑義情形	說明	建議處理方式	歷次專案小組重製 疑義研商會議決議
C4 類	新測地形圖與計畫、地籍相符但與樁位不符	C4-1	7 8	計畫區北側住宅區界線(樁號 R95~RN381~RN382)	都市計畫圖展繪線、地籍展繪線與新測地形圖三者皆相符，但與樁位展繪線不符，且樁位展繪線並未損及新測地形圖建物。。	樁位展繪線與地籍展繪線最大差距約 3.70 公尺。	建議依都市計畫圖展繪線(地籍展繪線)展繪，並由樁位管理單位依權責卓處。	民國 105 年 7 月 21 日第 1 次專案小組研商會議決議： 1. 經套繪其疑義情形為都市計畫圖展繪線與地籍展繪線及現況相符，且未損及建物，故更改為 D4 類。(都市計畫圖重製作業要點已於 106.9.15 台內營字第 1060818042 號函修正，有關重製疑義處理分類 D4 類亦已修正為 C4 類)。 2. 依地籍展繪線展繪，並由樁位管理單位依權責卓處。
		B4-1						
		C4-2	7 13	農會專用區之區界線	1. 無樁位成果資料可供展繪。 2. 都市計畫圖展繪線、地籍展繪線與新測地形圖三者皆相符。	土地所有權人現為花壇鄉農會。	建議依都市計畫圖展繪線辦理展繪。	民國 105 年 8 月 29 日第 2 次專案小組研商會議決議： 1. 經套繪其疑義情形為都市計畫圖展繪線與地籍展繪線及現況相符，且未損及建物，故更改為 D4 類。(都市計畫圖重製作業要點已於 106.9.15 台內營字第 1060818042 號函修正，有關重製疑義處理分類 D4 類亦已修正為 C4 類)。 2. 依地籍展繪線展繪，並由樁位管理單位依權責卓處。
		G1-2						

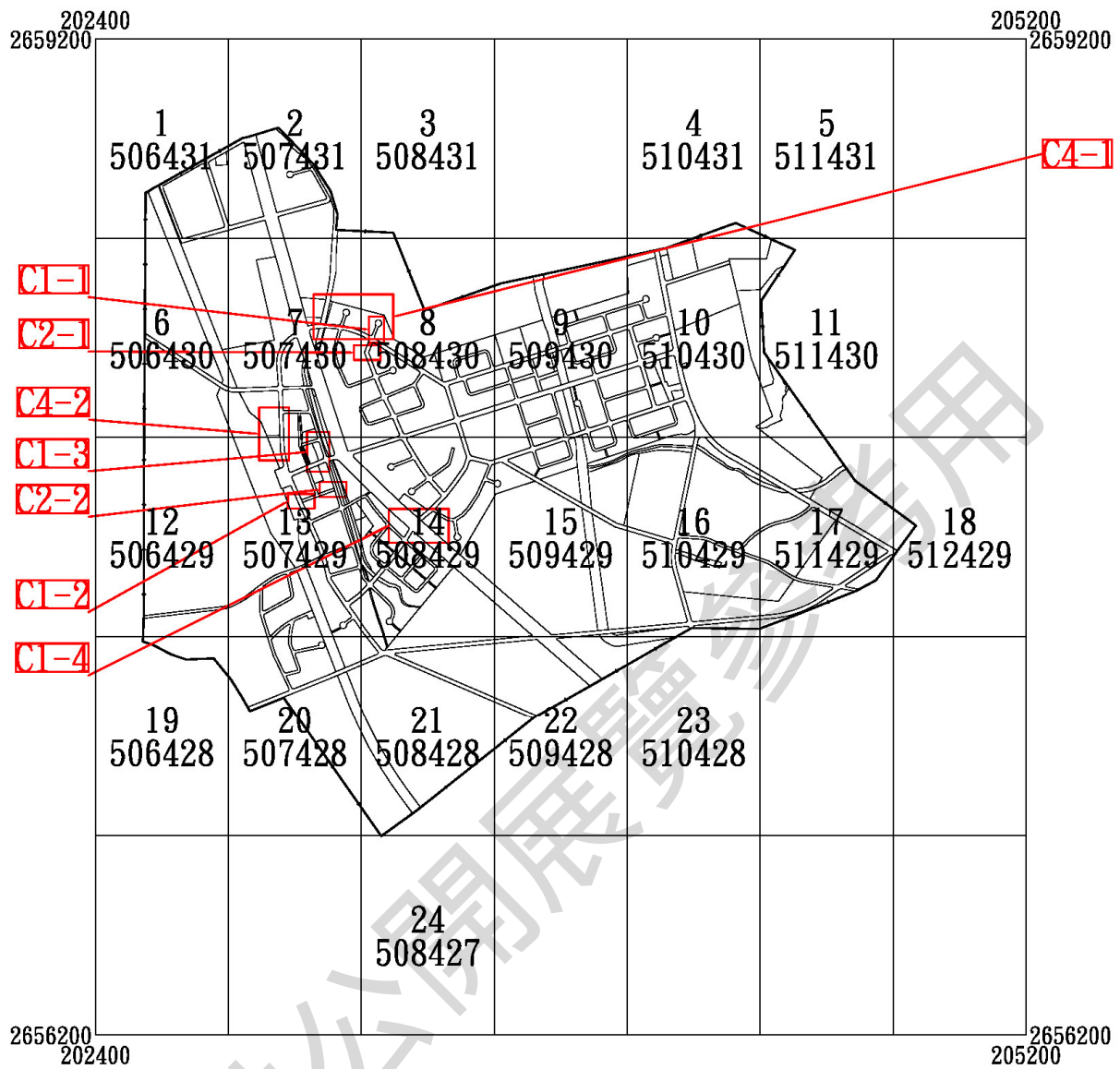


圖 3 花壇都市計畫圖重製疑義位置示意圖

C 類(C1 類(4 案)、C2 類(2 案)、C4 類(2 案))



表 4 花壇都市計畫區之都市計畫圖重製疑義綜理表(D 類)

類型 E：都市計畫圖展繪線≠地籍展繪線≠樁位展繪線							
類別	分類	編號 原編號	圖號	位置	疑義情形	建議處理方式	歷次專案小組重製 疑義研商會議決議
D2 類	新測地形圖與三線均不符	D2-1	1 2	兒(三)用地 (樁號 CR1~CR3~CR 4~CR2)	1. 都市計畫圖展繪 線、樁位展繪線、 地籍展繪線、新測 地形圖四者皆不 相符。 2. 兒(三)目前尚未 開闢。	建議依都市計畫圖展繪線 展繪，並由相關單位依權 責卓處。	民國 105 年 11 月 29 日第 4 次 專案小組研商會議決議： 考量民眾權益及現況使用情 形，請參酌與南宮權屬(明德段 951、944地號)及明德段942地 號之地籍展繪線展繪，並由樁 位管理單位依權責卓處。
		E2-1					
		D2-2	13 14	光明路以北 花壇排水 (樁號 R55~R58 與 R77~R80)	1. 都市計畫圖展繪 線、樁位展繪線、 地籍展繪線、新測 地形圖四者皆不 相符。 2. 溝渠用地已開闢。	建議依都市計畫圖展繪線 展繪，並由相關單位依權 責卓處。	民國 105 年 11 月 29 日第 4 次 專案小組研商會議決議： 依都市計畫圖展繪線及參酌行 政院農業委員會農田水利署權 屬情形辦理展繪，並請相關單 位依權責卓處，另考量花壇排 水已辦理整治，建議花壇鄉公 所後續辦理都市計畫通盤檢討 時，應向彰化縣政府水利資源 處徵詢意見。
		E2-2					
		D2-3	14	光明路以南 花壇排水 (樁號 R59~ R67 與 R68~ R76)	1. 都市計畫圖展繪 線、樁位展繪線、 地籍展繪線、新測 地形圖四者皆不 相符。 2. 溝渠用地已開闢。	建議依都市計畫圖展繪線 展繪，並由相關單位依權 責卓處。	民國 105 年 11 月 29 日第 4 次 專案小組研商會議決議： 依都市計畫圖展繪線及參酌行 政院農業委員會農田水利署權 屬情形辦理展繪，並請相關單 位依權責卓處，另考量花壇排 水已辦理整治，建議花壇鄉公 所後續辦理都市計畫通盤檢討 時，應向彰化縣政府水利資源 處徵詢意見。
		E2-3					

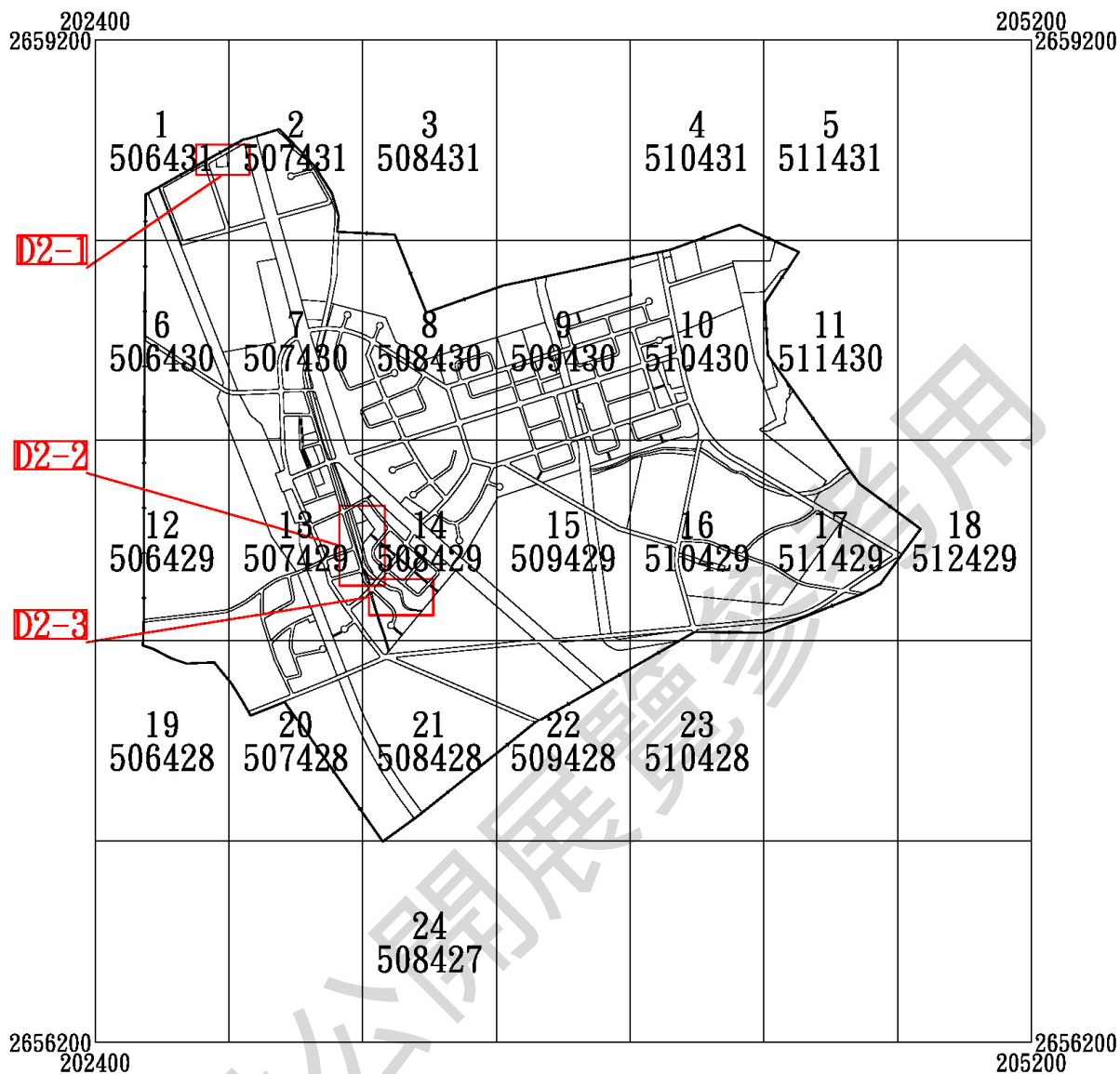


圖 4 花壇都市計畫圖重製疑義位置示意圖

D 類 (D2 類(3 案))

表 5 花壇都市計畫區之都市計畫圖重製疑義綜理表(E 類)

類型 E：都市計畫圖展繪線≠樁位展繪線＝地籍展繪線								
類別	分類	編號 原編號	圖號	位置	疑義情形	說明	建議處理方式	歷次專案小組重製 疑義研商會議決議
E1 類	新測地形圖與樁位、 地籍相符但與計畫不符	E1-1	2	中山路 2 段 312 巷 (樁號 CC9)	都市計畫圖展繪線與樁位展繪線不符，但樁位展繪線、地籍展繪線與新測地形圖皆相符，且樁位展繪線並未損及新測地形圖建物。	1. 中山路 2 段 312 巷已依道路寬度開闢。 2. 南口段 125 地號為私有土地，128 地號為彰化農田水利會土地，160、161 地號為花壇鄉有土地。	建議依都市計畫圖展繪線展繪，並考量參酌樁位展繪線納入通盤檢討提列變更。	民國 105 年 11 月 29 日第 4 次專案小組研商會議決議：道路用地東側展繪線，依都市計畫原意，依都市計畫展繪線辦理展繪；道路用地西側則考量現況開闢情形及維護民眾權益，依地籍展繪線辦理展繪，並請相關單位依權責卓處。
		F1-1						
		E1-2	10 16	2 號道路與 7 號道路交叉路口道路截角 (樁號 CN244)	都市計畫圖展繪線與樁位展繪線不符，但樁位展繪線、地籍展繪線與新測地形圖皆相符，且樁位展繪線並未損及新測地形圖建物。	橋頭段 576、577 地號為私有土地，579、579-1 地號為中華民國有土地。	建議依都市計畫圖展繪線展繪，並考量參酌樁位展繪線納入通盤檢討提列變更。	民國 105 年 11 月 29 日第 4 次專案小組研商會議決議：依都市計畫原意，依都市計畫圖展繪線展繪，並請相關單位依權責卓處。
		F1-2						

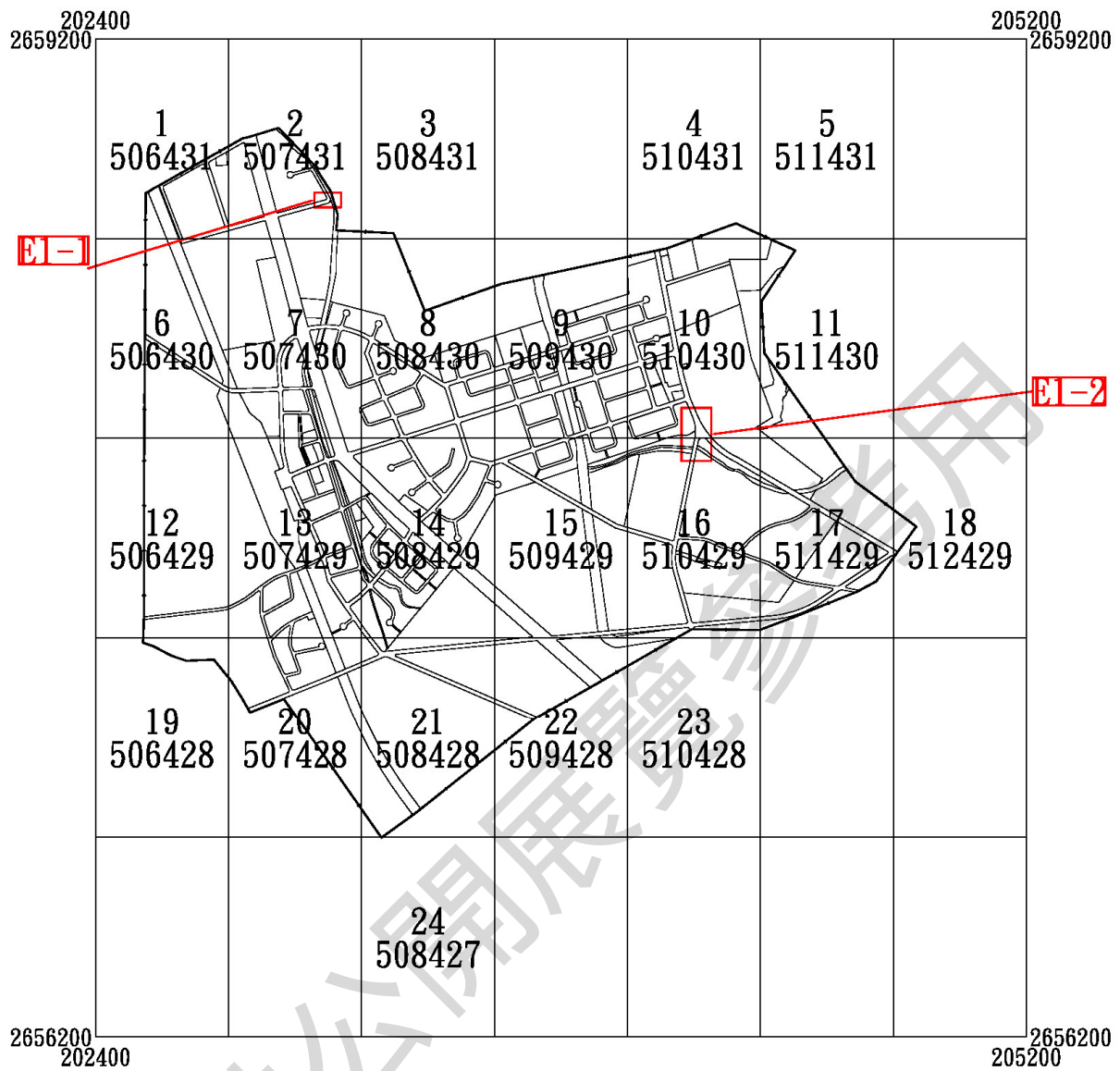


圖 5 花壇都市計畫圖重製疑義位置示意圖

E 類(E1 類(2 案))



表 6 花壇都市計畫區之都市計畫圖重製疑義綜理表(F 類)

類型 F：其他或地籍未分割情形								
類別	分類	編號 原編號	圖號	位置	疑義情形	說明	建議處理方式	歷次專案小組重製 疑義研商會議決議
F1 類	新測地形圖與計畫、樁位相符，地籍未分割	F1-1	2	中山路與二段 312 巷道路截角（樁號 CC1 附近）	都市計畫圖展繪線與樁位展繪線、新測地形圖相符，但地籍未分割。	1. 原計畫中山路部分路段兩側有綠地於第一次通盤檢討時變更為道路用地。 2. 南口段 169 地號未分割。	建議依都市計畫圖展繪線（樁位展繪線）展繪，並由地政單位依權責卓處。	民國 105 年 10 月 27 日第 3 次專案小組研商會議決議： 1. 依都市計畫圖展繪線（樁位展繪線）展繪。 2. 考量花壇都市計畫第一次通盤檢討變更綠地用地為道路用地時，並未考量變更後都市計畫道路截角之需求，建議花壇鄉公所後續於辦理都市計畫通盤檢討時納入考量辦理。
		C1-1						
		F1-2	27	計畫區溝渠用地（樁號 SN351 以北）	1. 都市計畫圖展繪線與樁位展繪線、新測地形圖相符，但地籍未分割。 2. 溝渠用地已開闢。		建議依都市計畫圖展繪線（樁位展繪線）展繪，並由地政單位依權責卓處。	民國 105 年 10 月 27 日第 3 次專案小組研商會議決議： 依都市計畫圖展繪線（樁位展繪線）辦理展繪，並由地政單位依權責卓處。
		C1-2						
		F1-3	7	學前路與中山路間之溝渠用地（樁號 R92-R93 與 R40-R42 之間）	1. 都市計畫圖展繪線與樁位展繪線、新測地形圖相符，但地籍未分割。 2. 溝渠用地已開闢。		建議依都市計畫圖展繪線（樁位展繪線）展繪，並由地政單位依權責卓處。	民國 105 年 10 月 27 日第 3 次專案小組研商會議決議： 依都市計畫圖展繪線（樁位展繪線）辦理展繪，並由地政單位依權責卓處。
		C1-3						
		F1-4	67	14 號計畫道路道路境界線（樁號 CNA288~CNA286-1）	1. 都市計畫圖展繪線與樁位展繪線、新測地形圖相符，但地籍未分割。 2. 道路用地已開闢。	中正段 43-1 地號及口庄段 1047-1、1057 地號及花壇段 1 地號未分割。	建議依都市計畫圖展繪線（樁位展繪線）展繪，並由地政單位依權責卓處。	民國 105 年 10 月 27 日第 3 次專案小組研商會議決議： 依都市計畫圖展繪線（樁位展繪線）辦理展繪，並由地政單位依權責卓處。
		C1-4						

續表 6 花壇都市計畫區之都市計畫圖重製疑義綜理表(F 類)

類型 F：其他或地籍未分割情形							
類別	分類	編號 原編號	圖號	位置	疑義情形	建議處理方式	歷次專案小組重製 疑義研商會議決議
F1 類	新測地形圖與計畫、樁位相符，地籍未分割	F1-5	7 13	學前路與中山路間之溝渠用地 (樁號 R92~R93 與 R40~R42 之間)	1. 都市計畫圖展繪線與樁位展繪線、新測地形圖相符，但地籍未分割。 2. 溝渠用地已部分開闢。	建議依都市計畫圖展繪線(樁位展繪線)展繪，並由地政單位依權責卓處。	民國 105 年 10 月 27 日第 3 次專案小組研商會議決議： 依都市計畫圖展繪線(樁位展繪線)辦理展繪，並由地政單位依權責卓處。
		C1-5					
		F1-6	13	市(一)南側與商業區區界線 (樁號 CNA417~CNA292)	1. 都市計畫圖展繪線與樁位展繪線、新測地形圖相符，但地籍未分割。 2. 市(一)已開闢。	建議依都市計畫圖展繪線(樁位展繪線)展繪，並由地政單位依權責卓處。	民國 105 年 10 月 27 日第 3 次專案小組研商會議決議： 依都市計畫圖展繪線(樁位展繪線)辦理展繪，並由地政單位依權責卓處。
		C1-6					
		F1-7	13	平和街東側之溝渠用地 (樁號 R51~R52~R53 及 R83~R84~R85)	1. 都市計畫圖展繪線與樁位展繪線、新測地形圖相符，但地籍未分割。 2. 溝渠用地已開闢。	建議依都市計畫圖展繪線(樁位展繪線)展繪，並由地政單位依權責卓處。	民國 105 年 10 月 27 日第 3 次專案小組研商會議決議： 依都市計畫圖展繪線(樁位展繪線)辦理展繪，並由地政單位依權責卓處。
		C1-7					
		F1-8	13	鐵路用地與住宅區界線 (樁號 CNA414)	1. 都市計畫圖展繪線與樁位展繪線、新測地形圖相符，但地籍未分割。 2. 鐵路用地尚未開闢。	建議依都市計畫圖展繪線(樁位展繪線)展繪，並由地政單位依權責卓處。	民國 105 年 10 月 27 日第 3 次專案小組研商會議決議： 依都市計畫圖展繪線(樁位展繪線)辦理展繪，並由地政單位依權責卓處。
		C1-8					

續表 6 花壇都市計畫區之都市計畫圖重製疑義綜理表(F 類)

類型 F：其他或地籍未分割情形							
類別	分類	編號 原編號	圖號	位置	疑義情形	建議處理方式	歷次專案小組重製 疑義研商會議決議
F3 類	新測地形圖與三線均不符	F3-1	1 6	計畫區西北側綠地區界線 (樁號 CR6~CR8)	1. 都市計畫圖展繪線與樁位展繪線相符，都市計畫圖展繪線與樁位展繪線皆與新測地形圖不符，且樁位展繪線損及新測地形圖建物。 2. 綠地尚未開闢。	建議依都市計畫圖展繪線(樁位展繪線)展繪，並由地政單位依權責卓處。	民國 105 年 10 月 27 日第 3 次專案小組研商會議決議：依都市計畫圖展繪線(樁位展繪線)展繪，並由地政單位依權責卓處。
		C3-1					
		F3-2	16	花南路以南之中橋街道路境界線 (樁號 CN288~SN366)	1. 都市計畫圖展繪線與樁位展繪線相符，都市計畫圖展繪線與樁位展繪線皆與新測地形圖不符，且樁位展繪線損及新測地形圖建物。 2. 道路用地尚未開闢。	建議依都市計畫圖展繪線(樁位展繪線)展繪，並由地政單位依權責卓處。	民國 105 年 10 月 27 日第 3 次專案小組研商會議決議：建議依都市計畫圖展繪線(樁位展繪線)展繪，並由地政單位依權責卓處。
		C3-7					
		F3-3	2 7	計畫區溝渠用地 (樁號 SN351 以北)	1. 都市計畫圖展繪線與樁位展繪線相符，都市計畫圖展繪線與樁位展繪線皆與新測地形圖不符，且樁位展繪線損及新測地形圖建物。 2. 溝渠用地已開闢。	建議依都市計畫圖展繪線(樁位展繪線)展繪，並由地政單位依權責卓處。	民國 105 年 10 月 27 日第 3 次專案小組研商會議決議：建議依都市計畫圖展繪線(樁位展繪線)展繪，並由地政單位依權責卓處。
		C3-8					

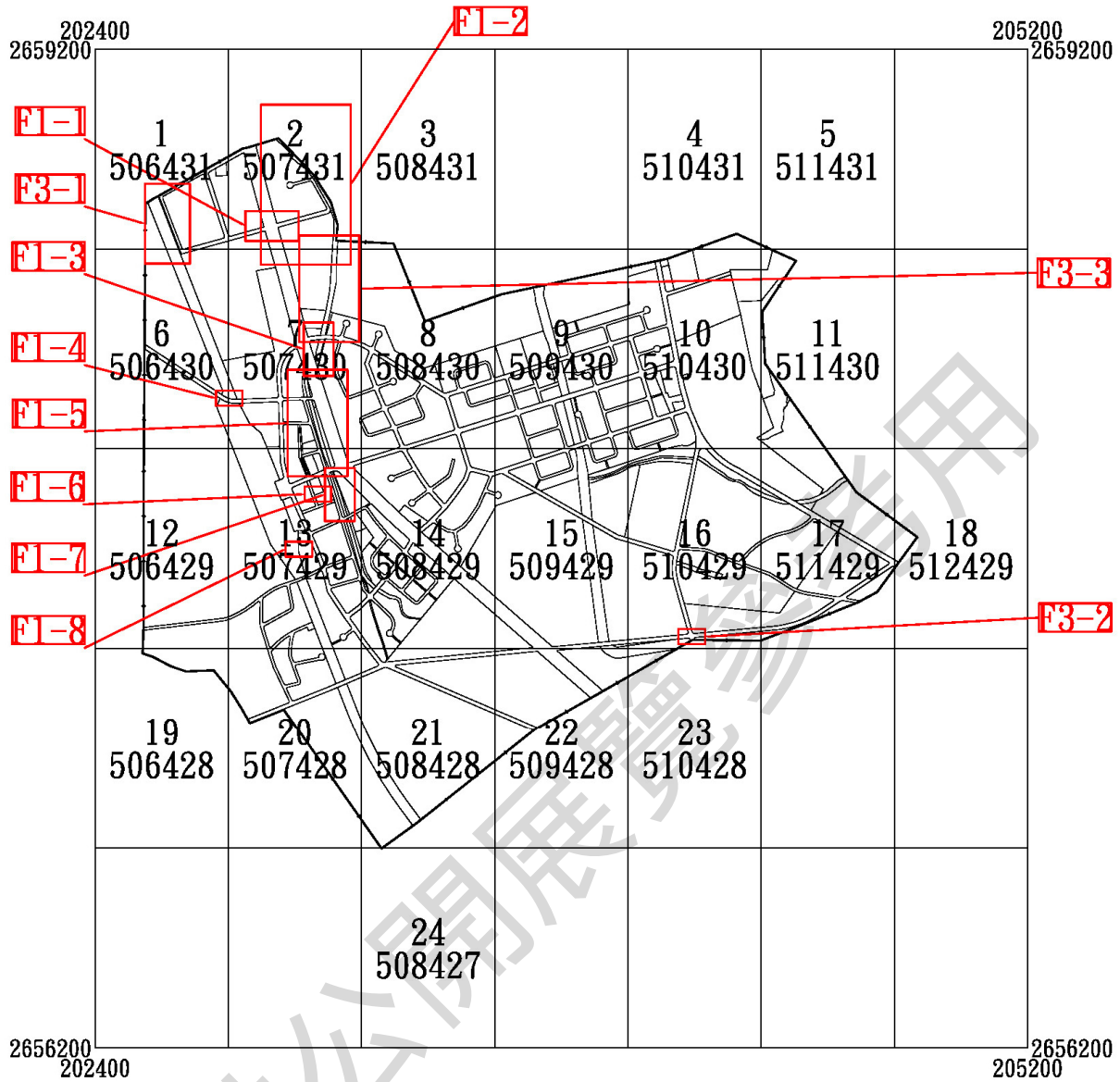


圖 6 花壇都市計畫圖重製疑義位置示意圖

F 類 (F1 類(8 案)、F3 類(3 案))



續表 6 花壇都市計畫區之都市計畫圖重製疑義綜理表(F 類)

類型 F：其他或地籍未分割情形								
類別	分類	編號 原編號	圖號	位置	疑義情形	說明	建議處理方式	歷次專案小組重製 疑義研商會議決議
F4 類	無 樁 位 成 果 資 料 可 供 展 繪	F4-1	7	綠地用地之 區界線	1. 無樁位成 果資料可 供展繪。 2. 綠地用地 尚 未 開 闢。 3. 都市計畫 圖展繪線 與地籍展 繪線不相 符。		建議依都市計畫圖 展繪線辦理展繪。	民國 105 年 8 月 29 日第 2 次 專案小組研商會議決議： 1. 疑義檢討位置框修正。 2. 依據都市計畫規劃原意， 依都市計畫圖展繪線辦理 展繪。
		G1-1						
		F4-2	13	商業區之區 界線	無樁位成果 資料可供展 繪。	該商業區係民 國 72 年 5 月 20 日變更花壇都 市計畫(第一次 通盤檢討)配合 原 花 壇 段 655-1~655-25 地號變更。	建議依(第一次通 盤檢討)都市計畫 圖展繪線辦理展 繪。	民國 105 年 8 月 29 日第 2 次 專案小組研商會議決議： 1. 建議處理方式修正為「建 議依(第一次通盤檢討)相 關變更地號重測後中正段 地籍展繪線辦理展繪。 2. 依相關變更地號重測後中 正段地籍展繪線辦理展 繪。
		G1-3						
		F4-3	13 14	宗教專用區 及兒(一)用 地之區界線	無樁位成果 資料可供展 繪。	本案都市計畫 變更歷程如 下： 1. 變更花壇都 市計畫(第二 次通盤檢討) 變更編號第 六案由兒童 遊樂場用地 變更為寺廟 保存區。 2. 變更花壇都 市計畫(第三 次通盤檢討) 變更編號第 十一案由寺 廟保存區變 更為宗教專 用區。	建議依都市計畫圖 展繪線辦理展繪。	民國 105 年 8 月 29 日第 2 次 專案小組研商會議決議： 1. 建議於說明欄補充本案宗 教專用區都市計畫變更歷 程。 2. 經查本案宗教專用區係配 合福延宮遷建築使用辦理 變更，故建議依福延宮用 地權屬範圍線展繪。
		G1-4						

續表 6 花壇都市計畫區之都市計畫圖重製疑義綜理表(F 類)

類型 F：其他或地籍未分割情形								
類別	分類	編號 原編號	圖號	位置	疑義情形	說明	建議處理方式	歷次專案小組重製 疑義研商會議決議
F4 類	無樁位成果資料可供展繪	F4-4	13 14	綠地用地之區界線	1. 無樁位成果資料可供展繪。 2. 綠地用地尚未開闢		建議依都市計畫圖展繪線辦理展繪。	民國 105 年 8 月 29 日第 2 次專案小組研商會議決議： RNA278-2 樁號以北依地籍展繪線辦理展繪；RNA278-2 樁號以南依都市計畫圖展繪線辦理展繪。
		G1-5						
		F4-5	14 21	光明路與番花路間溝渠用地之區界線	1. 無樁位成果資料可供展繪。 2. 溝渠用地現況已開闢。		建議依都市計畫圖展繪線辦理展繪。	民國 105 年 8 月 29 日第 2 次專案小組研商會議決議： 本案溝渠現況整治完竣與都市計畫圖展繪線線型尚符，故依都市計畫圖展繪線並參酌現況溝渠設施範圍辦理展繪。
		G1-6						
		F4-6	10	機(四)東側宗教專用區之區界線	無樁位成果資料可供展繪。	該部分宗教專用區係民國 81 年 3 月 18 日變更花壇都市計畫(第二次通盤檢討)案編號二案配合白沙坑段 1004-133、1004-142 地號等二筆地號土地面積為 130 平方公尺變更。	建議依變更花壇都市計畫(第二次通盤檢討)書敘明之原有白沙坑段 1004-133、1004-142 地號等二筆地號土地面積為 130 平方公尺之地籍展繪線辦理展繪。	民國 105 年 8 月 29 日第 2 次專案小組研商會議決議： 1. 經查詢白沙坑段 1004-133 地號重測後為橋頭段 287 地號；白沙坑段 1004-142 地號重測後為橋頭段 216 地號。 2. 依據都市計畫規劃原意，依變更花壇都市計畫(第二次通盤檢討)書敘明之原有白沙坑段 1004-133、1004-142 地號等二筆地號土地面積為 130 平方公尺之地籍展繪線辦理展繪。
		G1-9						
		F4-7	10 11	工(甲)一東側附帶條件變更工業區之區界線	無樁位成果資料可供展繪。	該部分甲種工業區係民國 94 年 2 月 15 日變更花壇都市計畫(第三次通盤檢討)案編號十二案配合橋頭段 365、369、371、372、440 地號等五筆地號(現為橋頭段 365、365-1 地號)地籍展繪線辦理展繪。	建議依變更花壇都市計畫(第三次通盤檢討)書敘明之原有橋頭段 365、369、371、372、440 地號等五筆地號(現為橋頭段 365、365-1 地號)地籍展繪線辦理展繪。	民國 105 年 8 月 29 日第 2 次專案小組研商會議決議： 依據都市計畫規劃原意，依變更花壇都市計畫(第三次通盤檢討)書敘明之原有橋頭段 365、369、371、372、440 地號等五筆地號(現為橋頭段 365、365-1 地號)地籍展繪線辦理展繪。
		G1-10						

續表 6 花壇都市計畫區之都市計畫圖重製疑義綜理表(F 類)

類型 F：其他或地籍未分割情形								
類別	分類	編號 原編號	圖號	位置	疑義情形	說明	建議處理方式	歷次專案小組重製 疑義研商會議決議
F4 類	無 樁 位 成 果 資 料 可 供 展 繪	F4-8	9 10 15 16	公(兒)五與公 (兒)六之區界 線	1. 無樁位成 果資料可 供展繪。 2. 公(兒)五 與公(兒) 六已部分 開闢。		建議依都市計畫 圖展繪線辦理展 繪。	民國 105 年 8 月 29 日第 2 次專 案小組研商會議決 議： 1. 依據都市計畫規劃原意，依 都市計畫圖展繪線辦理展 繪。 2. 建議花壇鄉公所後續於辦 理都市計畫通盤檢討機關 協調會時，針對鄰近各用地 實際使用之需求，應協調並 徵詢相關用地主管機關意 見。
		G1-11						
		F4-9	16 17	計畫區東側公 三與工(乙)一 之區界線	1. 無樁位成 果資料可 供展繪。 2. 公三已部 分開闢。		建議依都市計畫 圖展繪線辦理展 繪。	民國 105 年 8 月 29 日第 2 次專 案小組研商會議決 議： 1. 依據都市計畫規劃原意，依 都市計畫圖展繪線辦理展 繪。 2. 建議花壇鄉公所後續於辦 理都市計畫通盤檢討機關 協調會時，針對鄰近各用地 實際使用之需求，應協調並 徵詢相關用地主管機關意 見。
		G1-12						
		F4-10	17	工業區南側之 溝渠用地區界 線	1. 無樁位成 果資料可 供展繪。 2. 溝渠用地 尚未依計 畫開闢。		建議依都市計畫 圖展繪線辦理展 繪。	民國 105 年 10 月 27 日第 3 次 專案小組研商會議決 議： 1. 依據都市計畫規劃原意，依 都市計畫圖展繪線辦理展 繪，並請樁位管理單位及地 政單位依權責卓處。 2. 建議花壇鄉公所後續於辦 理都市計畫通盤檢討機關 協調會時，針對溝渠之實際 使用需求，應協調並徵詢水 利用地主管機關意見。
		G1-13						
		F4-11	16	社教用地	無樁位成果 資料可供展 繪。	社教用地係民 國 84 年 4 月 29 日變更花壇都 市計畫(部分工 業區為社教用 地)案配合橋子 頭段內庄小段 49-1、49-4 地號 變更。	建議依變更花壇 都市計畫(部分工 業區為社教用地) 書敘明之原有橋 子頭段內庄小段 49-1(現為橋頭段 1066 地號)、49-4 地號(現為橋頭段 1064、1065 地號) 地籍展繪線辦理 展繪。	民國 105 年 10 月 27 日第 3 次 專案小組研商會議決 議： 依據都市計畫規劃原意，依變 更花壇都市計畫(部分工業區 為社教用地)書敘明之原有橋 子頭段內庄小段 49-1(現為橋 頭段 1066 地號)、49-4 地號(現 為橋頭段 1064、1065 地號)地 籍展繪線辦理展繪。
		G1-14						

續表 6 花壇都市計畫區之都市計畫圖重製疑義綜理表(F 類)

類型 F：其他或地籍未分割情形								
類別	分類	編號 原編號	圖號	位置	疑義情形	說明	建議處理方式	歷次專案小組重製 疑義研商會議決議
F4 類	無 樁 位 成 果 資 料 可 供 展 繪	F4-12	14	加油站專用區 之區界線	無樁位成果 資料可供展 繪。	加油站係民國 72 年 5 月 20 日 變更花壇都市 計畫(第一次通 盤檢討)配合花 壇段花壇小段 55-121 地號變 更。	建議依(第一次通 盤檢討)都市計畫 圖展繪線辦理展 繪。	<p>民國 105 年 10 月 27 日第 3 次 專案小組研商會議決議：</p> <p>1. 依據都市計畫規劃原意，依 花壇都市計畫(第一次通盤 檢討)書敘明之花壇小段 55-121(現為學前段 583-1 地號)地籍展繪線辦理展 繪。</p> <p>2. 考量依據都市計畫規劃原意 展繪後之加油站專用區非為 方整區塊，建議花壇鄉公所 後續於辦理都市計畫通盤檢 討機關協調會時，應徵詢中 油公司意見，是否有將北側 畸零之公有土地部分變更為 加油站專用區之需求。</p>
		G1-15						
		F4-13	7	工(乙)(四)之 區界線	無樁位成果 資料可供展 繪。	該部分工業區 係民國 68 年 3 月 20 日「花壇 鄉都市計畫南 口村農業區變 更為住宅區、工 業區案」辦理變 更。	建議依「花壇鄉都 市計畫南口村農 業區變更為住宅 區、工業區案」都 市計畫圖展繪線 辦理展繪。	<p>民國 105 年 10 月 27 日第 3 次 專案小組研商會議決議：</p> <p>依據都市計畫規劃原意，依「花 壇鄉都市計畫南口村農業區變 更為住宅區、工業區案」都市 計畫圖展繪線(參酌南口段 205 地號西界及 231 地號北界)辦 理展繪，並請樁位管理單位依 權責卓處。</p>
		G1-16						



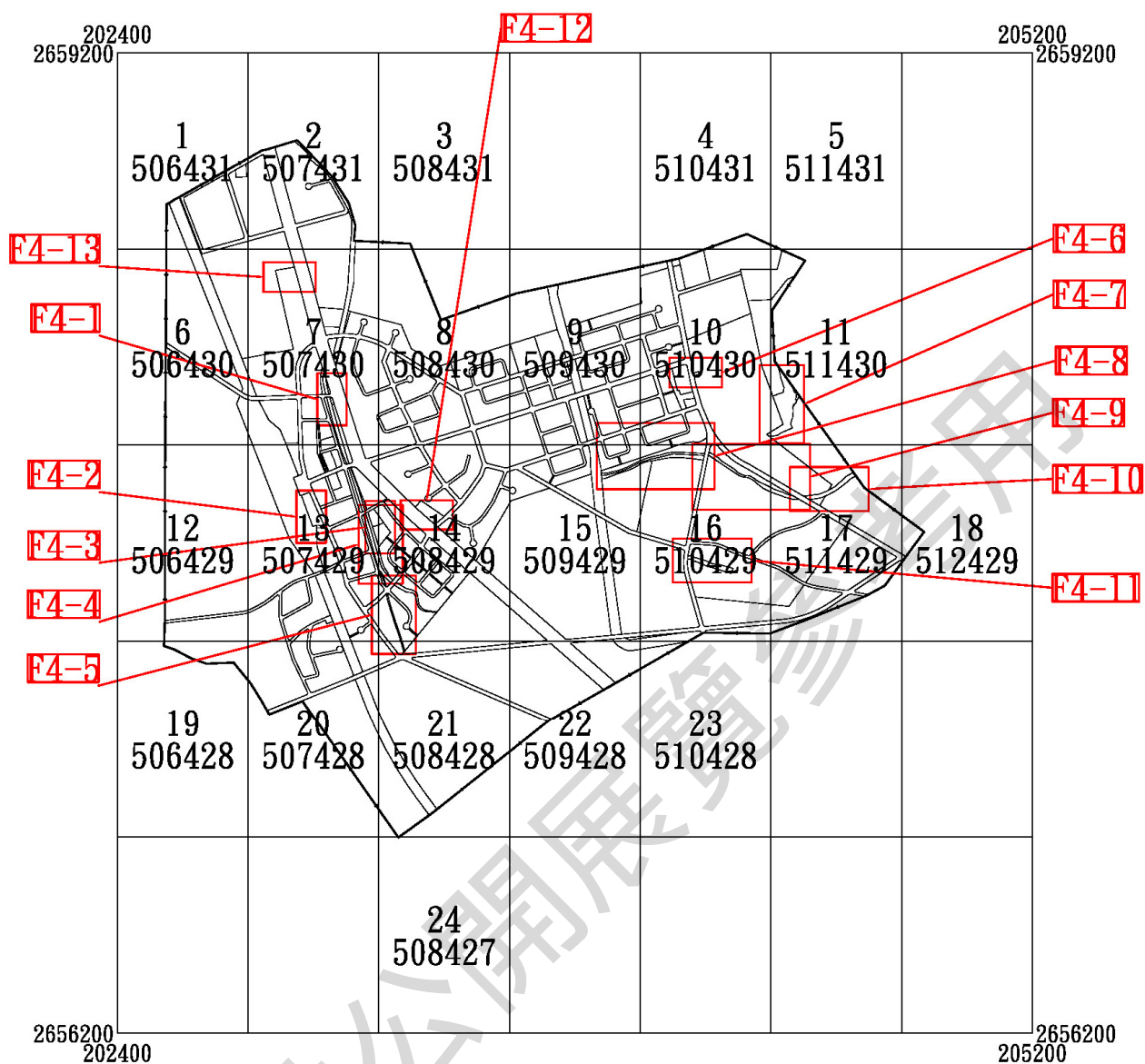


圖 7 花壇都市計畫圖重製疑義位置示意圖

F 類(F4 類(13 案))

續表 6 花壇都市計畫區之都市計畫圖重製疑義綜理表(F 類)

類型 F：其他或地籍未分割情形								
類別	分類	編號 原編號	圖號	位置	疑義情形	說明	建議處理方式	歷次專案小組重製 疑義研商會議決議
F5 類	應 辦 理 廢 樁	F5-1	9	機(三)用地 (樁號 CN56 ~CN108 間)	CN56 樁號應 辦理廢除。	部分機三用地 (樁號 CN56 ~CN108 右側部 分)係於民國 72 年 5 月 20 日第 一次通盤檢討 時由綠地變更 (詳後附件 說明)	建議依都市計畫 變更歷程，將 CN56 樁號辦理廢 除。	民國 105 年 10 月 27 日第 3 次 專案小組研商會議決議： 考量本案疑義情形為廢除樁 位，故針對因歷次都市計畫變 更(含通盤檢討及個案變更)， 致使部分樁位無使用需求者， 後續應統一造冊辦理，故建議 本案撤案。
		G2-1						
		F5-2	20	計畫區西南側 原屠宰場用地 之區界線	A371 樁號應 辦理廢除。	原屠宰場用地 已於民國 81 年 3 月 18 日變更 花壇都市計畫 (第二次通盤 檢討)案變更為 農業區。	建議依都市計畫 變更歷程，將 A371 樁號辦理廢 除。	民國 105 年 10 月 27 日第 3 次 專案小組研商會議決議： 考量本案疑義情形為廢除樁 位，故針對因歷次都市計畫變 更(含通盤檢討及個案變更)， 致使部分樁位無使用需求者， 後續應統一造冊辦理，故建議 本案撤案。
		G2-2						

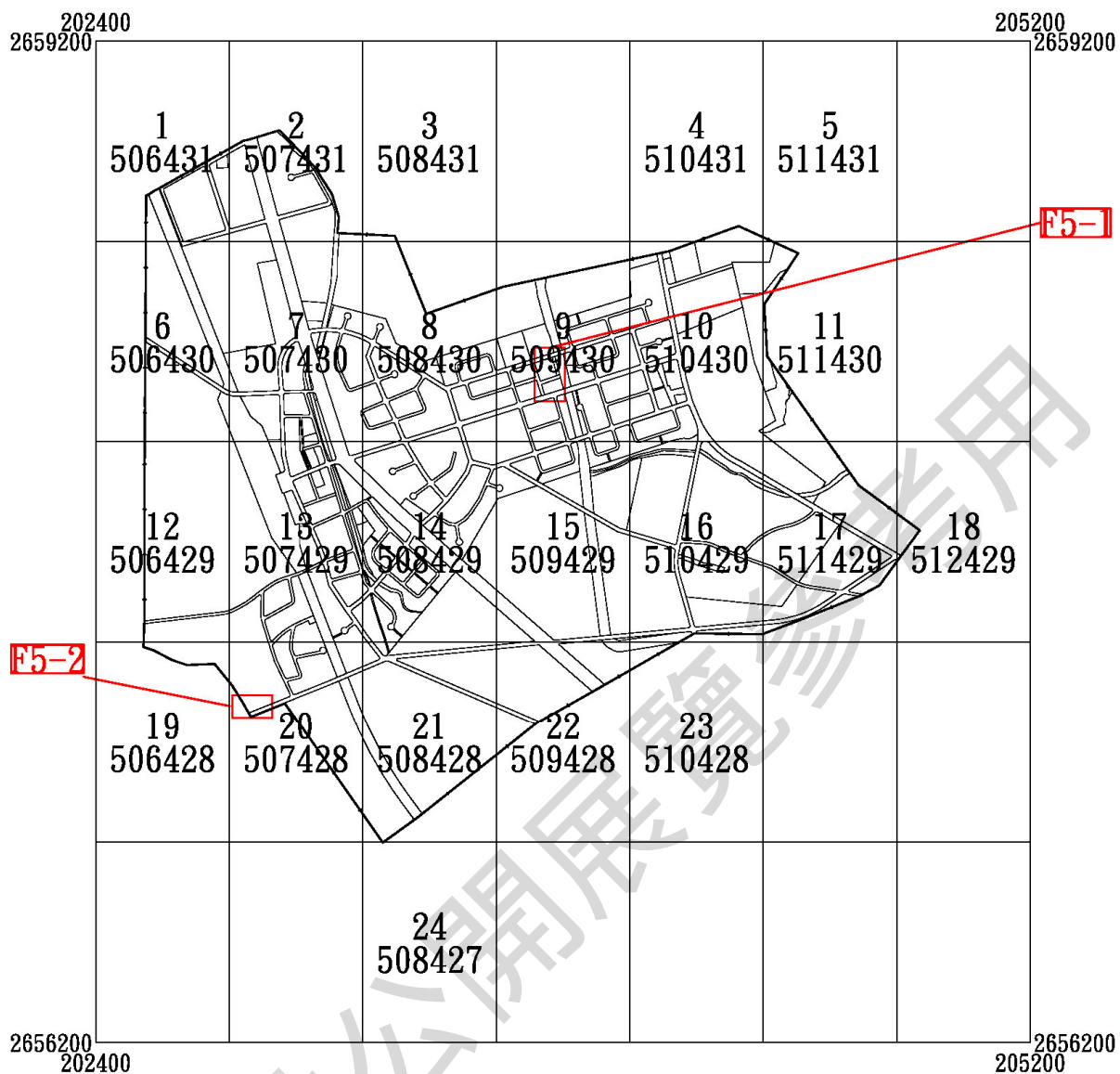


圖 8 花壇都市計畫圖重製疑義位置示意圖

F 類(F5 類(2 案))

## 附件2 交通部臺灣鐵路管理局106年8月10日鐵企字第1060026161號函

檔 號：

保存年限：

### 交通部臺灣鐵路管理局 函

地址：10041臺北市中正區北平西路3號  
承辦人：張凱證  
電話：(02)23815226-2917  
傳真：(02)23712335  
電子信箱：0005565@railway.gov.tw

受文者：彰化縣花壇鄉公所

發文日期：中華民國106年8月10日

發文字號：鐵企地字第1060026161號

速別：速件

密等及解密條件或保密期限：

附件：

主旨：有關貴公所辦理「變更花壇都市計畫（第四次通盤檢討）暨都市計畫圖重製委託技術服務案」，徵詢本局計畫區西北側鐵路用地範圍1案，詳如說明，請查照。

說明：

- 一、依據本局嘉義工務段106年8月1日嘉工產字第1060004493號函轉貴公所106年7月24日花鄉建字第1060011704號函辦理。
- 二、查旨揭都市計畫區內本局經管路線現無拓寬及改線計畫，爰計畫區內除本局路線範圍之土地請維持鐵路用地外，其餘彰化縣花壇鄉南口段211、215、387、388-1、394-1、395，及中正段38-1、40、41、42地號等10筆鐵路用地，建請檢討變更為其他適當分區或用地。

正本：彰化縣花壇鄉公所

副本：本局工務處、嘉義工務段



僅供公開展覽參考用

## 「彰化縣花壇鄉都市計畫委員會 114 年度第 1 次會議」會議紀錄

一、時間：114 年 5 月 14 日（星期三）上午 10 時整

二、地點：花壇鄉公所 2 樓禮堂

三、主持人：洪副主任委員文圳

四、規劃單位簡報說明：(略)

五、出（列）席者：詳簽到簿

六、出席委員建議意見（含書面意見）：

（一）唐委員勝建

都市計畫區內之囊底路於實際運用上較不利土地規劃利用，請再

予以檢核修正。

（二）林委員茂松

1. 新花壇排水的高程做得比較高，使原來的排水溝跟田地變成窪地，

下雨時容易淹水，建議針對淹水情形予以檢討。

2. 位於南口村南側變更為農業區（附），劃定其未來發展區位，雖本次已於鐵路用地邊增設 8M 計畫道路，考量該街廓與工業區緊鄰，是否仍有不足，建議針對交通部分再檢討規劃。

3. 有關特定工廠登記依彰化縣政府於 114 年 5 月 7 日之公告處理辦法，是否須納入本案併同辦理請再予以釐清？另，都市計畫區外之特定工廠登記是否有相應辦理措施，再請說明。

（三）曾委員文卿

1. 請確認計畫書內計畫人口或未來都市發展人口等數據，請再予以釐清，並確認前後人數一致。

2. 根據彰化縣國土計畫內容，本鄉並未規劃為違章工廠優先輔導地區，請再予以確認並修正相關內容。

（四）謝委員俊雄

1. 建議盤點計畫區內特定工廠登記情形，併同納入本次通盤檢討辦理都市計畫變更。

2. 有關八卦窯等屬公益或公眾設施之建築設施，建議應有相對應的土地使用管制內容，將來若有請照需求，才可依法辦理。

（五）林委員志鴻

1. 針對本案辦理公告徵求意見座談會時間與地點，請納入摘要表。

2. 針對上位及相關建設計畫，部分計畫屬早期規劃內容，建議著重於國土計畫之指導。另，相關建設計畫部分(如彰東快速道路)，請配合實際辦理情形予以更新。

3. 本案產業發展腹地規劃，應該是要解決計畫區內工業區發展飽和問題，建議以彰北地區產業之發展特性及用供需面等面向，推估本鄉產業腹地之需求量較有支撐性。

4. 請補充花壇都市計畫之公共設施用地專案通盤檢討審議內容，是否與本案檢討內容有競合情形。

5. 本次辦理主要及細部計畫分離作業，建議敘明主要及細部計畫比例尺，細部計畫是否只有土地使用分區管制要點，請說明。

6. 都市計畫人口檢討應參考彰化縣國土計畫人口分派及公共設施用地專案通盤檢討檢討人口推估情形，請補充說明。

7. 以土地成長觀點來推估住宅區及都市發展用地需求量，是否合理？建議參酌就業人口或觀光流動人口等面向推估；計畫書 p5-2 及 p5-3 容納人口及計畫人口推估似有矛盾，請補充說明。

8. 針對增加居住腹地（變 14 案）及增加產業發展腹地（於其他應辦事項訂定「產業發展地區內農業區申請開發原則」）之處理方式，為何兩者不同？

9. 計畫區內未登記工廠納管及已取得特定工廠登記分佈情形，請補充說明，並說明整體開發地區內若有特定登記之工廠，如何處理？

10. 計畫書之課題與對策(如都市意象)說明將透過本次通盤檢討予以解決問題，那些是在本次計畫變更或土管修訂有處理的內容。

「彰化縣花壇鄉都市計畫委員會 114 年度第 1 次會議」簽到冊

壹、時間：114 年 5 月 14 日（星期三）上午 10 時整

貳、地點：花壇鄉公所 2 樓禮堂

參、主持人：顧主任委員勝敏

肆、出席人員（委員）：

列席人員		簽到
洪副主任委員文圳		洪文圳
鄭委員春鐘		鄭春鐘
李委員金煜		李金煜
李委員水來		
唐委員勝建		唐勝建
林委員茂松		林茂松
許委員書鎮		許書鎮
張委員永承		
李委員傳亭		李傳亭
李委員協益		李協益
蔡委員濱聰		蔡濱聰

七、會議結論

考量會議時間，本案實質變更內容將於下次會議討論。本次會議委員

建議事項再請規劃單位配合於 114 年 5 月 28 日簡報說明回覆，並納入下次

開會決議事項辦理。

八、散會：上午 12 時 00 分

「彰化縣花壇鄉都市計畫委員會 114 年度第 1 次會議」簽到冊

壹、時間：114 年 5 月 14 日（星期三）上午 10 時整

貳、地點：花壇鄉公所 2 樓禮堂

參、主持人：顧主任委員勝敏

肆、出席人員（委員）：

列席人員	簽到
蔡委員耀威	蔡耀威
楊委員見裕	楊見裕
顧委員國祺	顧國祺
洪委員錫銘	洪錫銘
方委員溪泉	方溪泉
李委員浚燮	
盧委員建宏	盧建宏
林委員志鴻	林志鴻
曾委員文卿	曾文卿
謝委員俊雄	謝俊雄

「彰化縣花壇鄉都市計畫委員會 114 年度第 1 次會議」簽到冊

壹、時間：114 年 5 月 14 日（星期三）上午 10 時整

貳、地點：花壇鄉公所 2 樓禮堂

參、主持人：顧主任委員勝敏

肆、出席人員（單位）：

列席人員	簽到
花壇鄉公所	林榮江
瑞銘工程顧問有限公司	陽國榮
	葉安鈞
	葉詠滄



僅供公開展覽參考用

「彰化縣花壇鄉都市計畫委員會 114 年度第 2 次會議」簽到冊  
壹、時間：114 年 5 月 28 日（星期三）上午 9 時整  
貳、地點：花壇鄉公所 2 樓禮堂  
參、主持人：  
肆、出席人員（委員）：

列席人員		簽到
顧主任委員勝敏		
洪副主任委員文圳	洪文圳	
鄭委員春鐘	鄭春鐘	
李委員金煜	李金煜	
李委員水來	請假	
唐委員勝建	唐勝建	
林委員茂松	林茂松	
許委員書鎮	許書鎮	
張委員永承	張永承	
李委員傳亭	李傳亭	
李委員協益	李協益	

「彰化縣花壇鄉都市計畫委員會 114 年度第 2 次會議」會議紀錄

- 一、時間：114 年 5 月 28 日（星期三）上午 9 時整  
二、地點：花壇鄉公所 2 樓禮堂  
三、主持人：洪副主任委員文圳  
四、規劃單位簡報說明：(略)  
五、出（列）席者：詳簽到簿  
六、出席委員意見及決議事項：  
（一）有關「彰化縣花壇鄉都市計畫委員會 114 年度第 1 次會議」委員建議意見處理情形，原則同意並依說明納入修正計畫書圖。  
（二）針對本次檢討變更內容涉及變更住宅區或乙種工業區為公共設施用地之案件，請於後續辦理公開展覽時，確認土地所有權人變更意願。  
（三）針對變 9 案變更鐵路用地為道路用地部分，雖考量鄰近住宅區交通出入需求，然應確認變更範圍內建築物是否為合法建築，土地權屬情形為何，以確保民眾權益；請於公開展覽時，通知土地所有權人確認變更意願。  
（四）有關變更市場用地部分（變 10 案），請於後續辦理公開展覽時，確認土地所有權人變更意願及內容，並檢附目的事業主管機關開闢需求證明文件。  
（五）針對變更農業區為都市發展用地案件（變 14 案），除強化變更更理由外，請於計畫書補充變更原則及變更區位選址篩選條件等說明內容，以強化劃設區位合理性。  
（六）有關花壇鄉都市計畫住宅區及商業區容積率之上限規定，請依都市計畫法臺灣省施行細則第 34 條規定及容納居住人口檢討核實。  
（七）有關檢討變更內容及土地使用分區管制要點之會議決議詳附錄各表「附表一、變更內容綜理表」、「附表二、臨時提案變更內容明細表」、「附表三、土地使用分區管制要點變更檢討表」。  
（八）本案規劃期間(草案)公民或團體陳情意見做通檢之參考，請彙整成綜理表交機關備查。  
七、會議結論  
本案原則同意通過，請規劃單位依與會委員意見及決議事項修正計畫書圖，並授權由業務單位查核後，送請彰化縣政府都市計畫委員會審議。  
八、散會：上午 12 時 30 分

「彰化縣花壇鄉都市計畫委員會 114 年度第 2 次會議」簽到冊

壹、時間：114 年 5 月 28 日（星期三）上午 9 時整

貳、地點：花壇鄉公所 2 樓禮堂

參、主持人：

肆、出席人員（委員）：

列席人員		簽到
蔡委員濱聰		蔡濱聰
蔡委員耀威		請假
楊委員見裕		楊見裕
顧委員國楨		顧國楨
洪委員錫銘		洪錫銘
方委員溪泉		
李委員浚榮		李浚榮
盧委員建宏		盧建宏
林委員志鴻		林志鴻
曾委員文卿		曾文卿
謝委員俊雄		

「彰化縣花壇鄉都市計畫委員會 114 年度第 2 次會議」簽到冊

壹、時間：114 年 5 月 28 日（星期三）上午 9 時整

貳、地點：花壇鄉公所 2 樓禮堂

參、主持人：

肆、出席人員（單位）：

列席人員		簽到
花壇鄉公所		
		林榮廷
瑞銘工程顧問有限公司		陽國東
		蔡身仁
		蔡身仁
		蔡身仁

附表一、變更內容綜理表

編號	變更位置	變更內容		變更理由	備註	鄉都委會決議
		原計畫（公頃）	新計畫（公頃）			
1	都市計畫圖重製	原都市計畫圖（比例尺1/3000）	重製之都市計畫圖（比例尺1/3000）	1. 原計畫使用之都市計畫圖係民國63年測繪之底圖，其比例尺為1/3000，現已沿用50餘年，惟地形地物隨時間遷移已多所變動，部分區域與發展現況多有不符，以致正確位置難以確認，形成地方建設發展執行上之困擾。 2. 為解決上述問題，故辦理都市計畫圖重製作業，將現行比例尺1/3000都市計畫圖之計畫線展繪於新測之比例尺1/3000地形測量圖上，使圖面資料與現況地形地貌相吻合，以利地方建設與管理。		照案通過。
2	修正計畫面積	計畫面積（289.00）	計畫面積（289.8788） 各土地使用分區及公共設施用地面積明細詳表3-7、3-8	1. 依據重製後都市計畫圖（比例尺1/3000）重新量測結果修正。 2. 本次配合都市計畫圖重製作業，重新獲致數值化計畫圖，修正計畫面積及各項土地使用面積與公共設施用地面積。 3. 重製誤差面積係因早期原都市計畫圖之各土地使用分區及用地面積乃由人工利用機械求積儀量測都市計畫圖所得，加上測量儀器準確度不足，且圖紙伸縮因素所致，但各分區或用地之相對位置皆無顯著位移情形，總面積之誤差不涉及地籍權屬面積異動，亦無損民眾權益與公眾利益。		照案通過。
3	計畫年期	100年	125年	現行計畫之計畫年期業已屆滿，依法予以檢討變更，配合全國國土計畫及彰化縣國土計畫之計畫年期調整至民國125年。		照案通過。
4	計畫人口	12,000人	14,000人	本案都市計畫人口達成率已逾9成，爰參照歷年都市發展情形及未來發展需要，酌予調整修正計畫人口數。		照案通過。

附-1

編號	變更位置	變更內容		變更理由	備註	鄉都委會決議
		原計畫（公頃）	新計畫（公頃）			
5	台一線與南口一號道路、中山路二段312巷、學前路、番花路五處交叉路口	住宅區（0.0072） 乙種工業區（0.0009） 農業區（0.0078）	道路用地（0.0072） 道路用地（0.0009） 道路用地（0.0078）	1. 本案業經花壇都市計畫圖重製疑義研商會編號F1-1案決議：「...2.考量花壇都市計畫第一次通盤檢討變更綠地用地為道路用地時，並未考量變更後都市計畫道路截角之需求，建議花壇鄉公所後續於辦理都市計畫通盤檢討時納入考量辦理。」。 2. 今配合道路交叉口截角之需求辦理用地變更。		照變更內容修正後通過。 修正事項： 請於變更理由補充說明土地權屬，以及變更範圍現況是否損及合法建築物。
6	烏松坑（公兒（五）與公兒（六）間~公（三）~計畫區東側邊界）	溝渠用地（0.0662） 農業區（0.0039） 溝渠用地（0.0259） 綠地用地（0.0009） 溝渠用地（0.0087） 溝渠用地（0.1910） 乙種工業區（0.0921） 乙種工業區（0.0196） 鄰里公園兼兒童遊樂場用地（0.1578） 住宅區（0.0022） 溝渠用地（0.1361）	農業區（0.0662） 溝渠用地（0.0039） 甲種工業區（0.0259） 溝渠用地（0.0009） 綠地用地（0.0087） 公園用地（0.1910） 溝渠用地（0.0921） 公園用地（0.0196） 溝渠用地（0.1578） 溝渠用地（0.0022） 鄰里公園兼兒童遊樂場用地（0.1361）	1. 本案業經花壇都市計畫圖重製疑義研商會編號F4-8、F4-9、F4-10案決議：「...2.建議花壇鄉公所後續於辦理都市計畫通盤檢討機關協調會時，針對溝渠之實際使用需求，應協調並徵詢水利用地主管機關意見。」。 2. 今配合已開闢完成之烏松坑現況溝渠辦理用地變更。 3. 本案溝渠用地變更為甲種工業區部分應符合「彰化縣都市計畫區土地變更回饋審議原則三、（二）都市計畫辦理檢討、重製，原核定都市計畫、樁位成果與地籍分割資料不吻合而需調整變更...」，得免回饋。		照變更內容修正後通過。 修正事項： 針對變更住宅區或乙種工業區為公共設施用地部分，建議於變更理由補充說明土地權屬情形，倘前述變更範圍屬公有土地，請補充相關單位同意文件。

附-2



編號	變更位置	變更內容		變更理由	備註	鄉都委會決議
		原計畫(公頃)	新計畫(公頃)			
7	花壇排水部分兩側(光明路往東南至農業區界)	住宅區 (0.0621) 溝渠用地 (0.0518)	溝渠用地 (0.0621) 住宅區 (0.0518)	1. 本案業經花壇都市計畫圖重製疑義研商會編號D2-3案決議：「...考量花壇排水已辦理整治，建議花壇鄉公所後續辦理都市計畫通盤檢討時，應向彰化縣政府水利資源處徵詢意見。」。 2. 今配合已整治完成之花壇排水(參酌農業部農田水利署管理範圍)辦理用地變更。 3. 本案溝渠用地變更為住宅區部分應符合「彰化縣都市計畫區土地變更回饋審議原則三、(二)都市計畫辦理檢討、重製，原核定都市計畫、樁位成果與地籍分割資料不吻合而需調整變更...」，得免回饋。		照變更內容修正後通過。 修正事項： 針對變更住宅區為公共設施用地部分，建議於變更理由補充說明土地權屬情形，倘前述變更範圍屬公有土地，請補充相關單位同意文件。
8	計畫區部分鐵路用地及綠地	鐵路用地 (0.0805) 綠地用地 (0.0044) 農業區 (0.0170) 鐵路用地 (0.0110) 鐵路用地 (0.3639) 鐵路用地 (1.5087) 乙種工業區 (0.0005)	綠地用地 (0.0805) 道路用地 (0.0044) 道路用地 (0.0170) 乙種工業區 (0.0110) 道路用地 (0.3639) 農業區 (1.5087) 道路用地 (0.0005)	1. 本案業經花壇都市計畫圖重製疑義研商會編號B2-1案決議：「...2.建議花壇鄉公所後續辦理都市計畫通盤檢討時，針對鐵路用地使用之需求，應向台灣鐵路管理局徵詢意見。」。 2. 經本案函詢交通部臺灣鐵路管理局於106年8月10日鐵企字第1060026161號函(詳附件2)回覆略以：「...本局經管路線現無拓寬及改線計畫，...除本局路線範圍之土地請維持鐵路用地外，其餘建議檢討變更為其他適當分區或用地」。 3. 為增加計畫區北側南口社區與花秀路及花壇舊市區間的聯通性，故配合於本案變更新增劃設道路用地。		照案通過。
9	明德街與番花路之間	鐵路用地 (0.5237) 住宅區 (0.0215)	道路用地 (0.5237) 道路用地 (0.0215)	1. 原交通部臺灣鐵路管理局於106年8月10日鐵企字第1060026161號函表示，「...本局經管路線現無拓寬及改線計畫，...除本局路線範圍之土地請維持鐵路用地外，其餘		照變更內容修正後通過。 併六、出席委員意見及決議事項(三)。

附-3

編號	變更位置	變更內容		變更理由	備註	鄉都委會決議
		原計畫(公頃)	新計畫(公頃)			
		道路用地 (0.0554)	住宅區 (0.0554) 附帶條件： 應依據「彰化縣都市計畫區土地變更回饋審議原則」規定，辦理所需回饋折繳代金。	建請檢討變更為其他適當分區或用地」。 2. 配合燕霧巷已使用道路現況及提供鐵路兩側附近住宅社區出入道路需求，一併調整連結附近道路系統。		
10	市(二)用地	市場用地 (0.3082)	住宅區 (0.3082) 附帶條件： 應依據「彰化縣都市計畫區土地變更回饋審議原則」規定，劃設變更總面積20%以上公共設施用地作為回饋土地。	1. 商業經營模式與民眾生活型態的改變，超商與大賣場已逐漸取代傳統市場的功能，為避免市場用地閒置浪費，反而造成都市發展的障礙。 2. 因周邊地區現況已有各式市場及超市坐落分布，包括喜美超市、水文黃昏市場及花壇市場，已能提供本都市計畫區居民之服務需求。		照變更內容修正後通過。 併六、出席委員意見及決議事項(四)。
11	加油站專用區	加油站專用區 (0.1628)	加油站專用區 (0.1628) 附帶條件： 台灣中油股份有限公司應於本次通盤檢討後2年內編列預算辦理價購事宜，否則併鄰近使用分區檢討變更。	為避免土地閒置及影響土地所有權人權益，台灣中油股份有限公司應依附帶條件規定儘速辦理價購作業。		照案通過。
12	人行步道用地及人行廣	人行步道用地 (0.2503)	道路用地 (0.2503)	1. 人行步道用地及人行廣場用地依內政部營建署函示不得通行車輛，因此面臨人行步		照變更內容修正後通過。

附-4

編號	變更位置	變更內容		變更理由	備註	鄉都委會決議
		原計畫(公頃)	新計畫(公頃)			
	場用地	人行廣場用地 (0.3760)	廣場用地兼 供道路使用 (0.3760)	道及人行廣場之建築基地申請建築執照時，雖擬留設停車空間，但礙於臨接之人行步道無法供車輛通行使用，因而需依「彰化縣建築物附設停車空間繳納代金及管理使用辦法」繳納停車空間代金，造成土地所有權人額外負擔。 2. 為解決面臨人行步道及人行廣場用地之建築基地需依規定留設停車空間之執行疑義，避免損及民眾權益。 3. 依109年5月8日彰化縣都市計畫委員會第251次會議審查通過之「彰化縣都市計畫人行步道用地檢討變更審議原則」辦理檢討變更。		修正事項： 變更理由請補充說明變更範圍內依「彰化縣都市計畫人行步道用地檢討變更審議原則」辦理之檢討情形。
13	計畫區內新花壇排水路兩側土地(計畫區北側至計畫區南側)	溝渠用地 (0.9257)	農業區 (0.9257)	1. 彰化縣政府水利資源處已於108年3月11日書函說明98年6月「洋仔厝溪排水系統-花壇排水支線治理計畫」規劃用地寬度為15至20公尺，賸餘土地已無供水利使用需求。 2. 且彰化縣洋子厝溪排水系統花壇支線治理計畫之花壇排水(第一期)(第二期)上游改道工程及橋梁改建工程業已完竣。 3. 檢討原計畫規劃溝渠用地範圍，將原屬溝渠用地土地配合無需使用範圍回復原使用分區檢討辦理變更。		照案通過。
		溝渠用地 (0.2711)	住宅區 (0.2711)			
		溝渠用地 (0.0169)	公園用地 (0.0169)			
		溝渠用地 (0.0100)	停車場用地 (0.0100)			
		溝渠用地 (0.0020)	機關用地 (0.0020)			
		溝渠用地 (0.0009)	廣場用地兼 供道路使用 (0.0009)			
		道路用地 (0.0016)	道路用地兼 溝渠使用 (0.0016)			

附-5

編號	變更位置	變更內容		變更理由	備註	鄉都委會決議
		原計畫(公頃)	新計畫(公頃)			
14	南口社區南側、花壇鄉公所北側、花南路北側與新花壇排水西側之農業區	農業區 (28.5738公頃)	農業區 (28.5738公頃) 附帶條件： 應另行變更主要計畫及擬定細部計畫(含配置適當之公共設施用地與擬具具體公平合理之事業及財務計畫)，並應以整體開發方式辦理開發。	1. 計畫區緊鄰已發展地區或距離主要公共設施(如鐵路車站、鄉公所、學校等)500公尺範圍內，且位居台1線道旁，聯外道路交通便利，且區內住商發展率已趨近飽和。 2. 考量後續應依附帶條件辦理整體開發，為避免混淆土地使用定位及造成執行困擾，故將檢討變更為農(附)，待附帶條件完成後，再予以核定。	本次通檢變更後，農業區(附)，劃定其未來發展區位，並配合緊鄰現有市區都市計畫發展需求定位為住商發展方向，後續縣府或土地所有權人得依都市計畫法等相關規定辦理。	照變更內容修正後通過。 併六、出席委員意見及決議事項(五)。
	花南路北側與新花壇排水西側之溝渠用地	溝渠用地 (0.5853公頃)	農業區 (0.5853公頃) 附帶條件： 應另行變更主要計畫及擬定細部計畫(含配置適當之公共設施用地與擬具具體公平合理之事業及財務計畫)，並應以整體開發方式辦理開發。	1. 彰化縣水利資源處已於108年3月11日書函說明98年6月「洋仔厝溪排水系統-花壇排水支線治理計畫」規劃用地寬度為15至20公尺，賸餘土地已無供水利使用需求。 2. 依前開機關之建議意見，納入整體開發地區規劃檢討為農業區(附)。		
	南口社區南側之部份鐵路用地	鐵路用地 (0.0102公頃)	農業區 (0.0102公頃) 附帶條件： 應另行變更主要計	1. 原交通部臺灣鐵路管理局於106年8月10日鐵企字第1060026161號函表示，「...本局經管路線現無拓寬及改線計畫，...除本局路線範圍之土地請維持鐵路用地外，其餘		

附-6

編號	變更位置	變更內容		變更理由	備註	鄉都委會決議
		原計畫（公頃）	新計畫（公頃）			
			畫及擬定細部計畫（含配置適當之公共設施用地與擬具具體公平合理之事業及財務計畫），並應以整體開發方式辦理開發。	建請檢討變更為其他適當分區或用地」。 2. 依前開機關之建議意見，納入整體開發地區規劃檢討為農業區（附）。		
15	生態都市發展策略	未訂定	增訂	依內政部106.4.18台內營字第1060804982號令修正「都市計畫定期通盤檢討實施辦法」辦理。		照案通過。
16	分期分區發展計畫	已訂定	修訂	為有效推動本計畫都市發展建設，依都市發展趨勢及地方財力負擔，修訂分期分區發展計畫。		照案通過。
17	主要計畫與細部計畫分別擬定	主要計畫與細部計畫合併擬定 土地使用分區管制計畫、事業及財務計畫	主要計畫與細部計畫分別擬定 主要計畫增訂土地使用分區管制原則性規範、實施進度與經費，而土地使用管制要點、事業及財務計畫回歸於細部計畫。	隨環境變遷及提升計畫管理效率，彰化縣政府近年辦理各都市計畫之通盤檢討，皆秉持主要計畫與細部計畫分離審議原則，以強化地方自治彈性及效能，以因應地方發展需求，故辦理本案。		照案通過。

註：本計畫凡本次檢討未指明變更部分，均應以原有計畫為準。

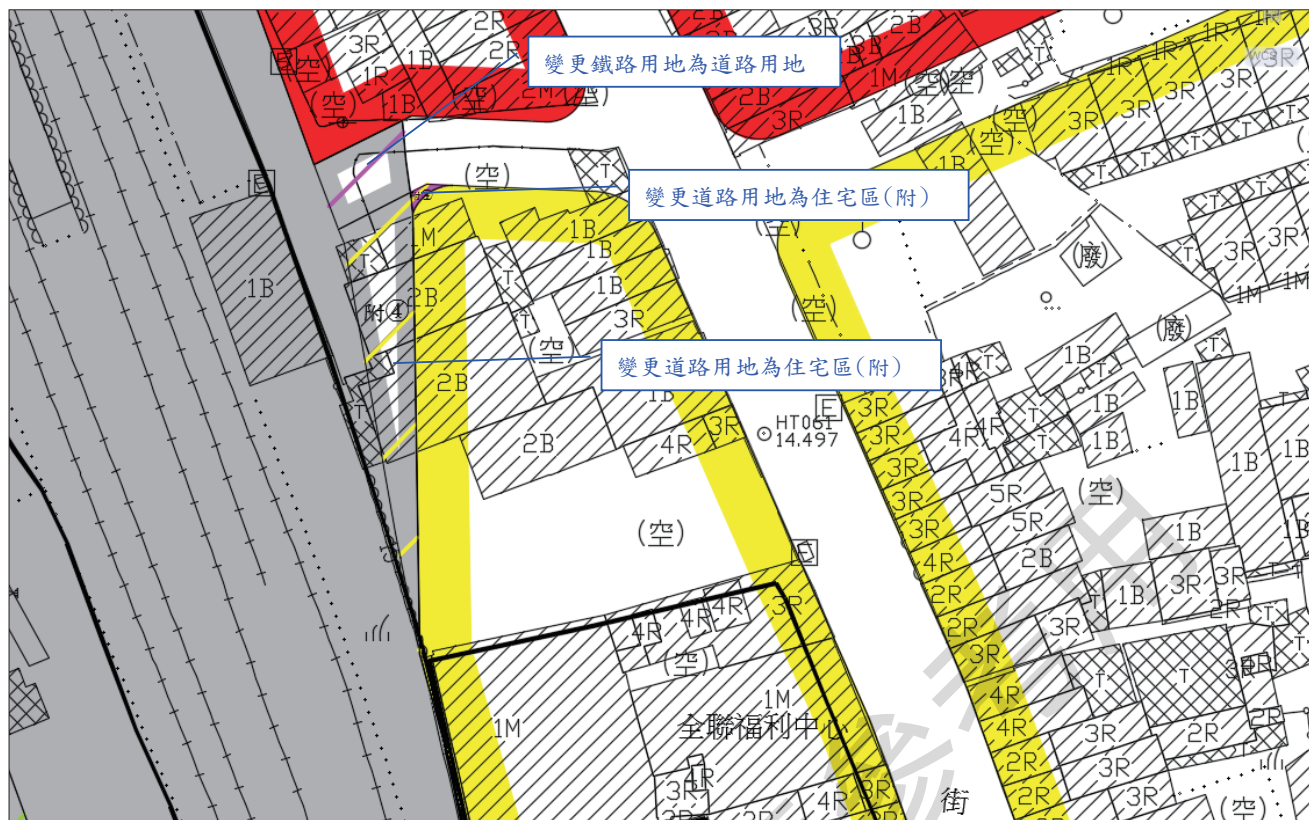
附-7

附表二、臨時提案變更內容明細表

編號	變更位置	變更內容		變更理由	備註	鄉都委會決議
		原計畫（公頃）	新計畫（公頃）			
8	計畫區部分鐵路用地及綠地	鐵路用地（0.0805）	綠地用地（0.0805）	1. 本案業經花壇鄉都市計畫圖重製疑義研商會編號B2-1案決議：「...2. 建議花壇鄉公所後續辦理都市計畫通盤檢討時，針對鐵路用地使用之需求，應向台灣鐵路管理局徵詢意見。」。 2. 經本案函詢交通部臺灣鐵路管理局於106年8月10日鐵企字第1060026161號函（詳附件2）回覆略以：「...本局經管路線現無拓寬及改線計畫，...除本局路線範圍之土地請維持鐵路用地外，其餘建議檢討變更為其他適當分區或用地」。 3. 為增加計畫區北側南口社區與花秀路及花壇舊市區間的聯通性，故配合於本案變更新增劃設道路用地。		照案通過，臨時提案部分納入本案變更內容。
		綠地用地（0.0044）	道路用地（0.0044）			
		農業區（0.0170）	道路用地（0.0170）			
		鐵路用地（0.0110）	乙種工業區（0.0110）			
		鐵路用地（0.3639）	道路用地（0.3639）			
		鐵路用地（1.5087）	農業區（1.5087）			
		乙種工業區（0.0005）	道路用地（0.0005）			
		鐵路用地（0.0084）	道路用地（0.0084）			
		鐵路用地（0.0237）	住宅區（0.0242） 附帶條件： 應依據「彰化縣都市計畫區土地變更回饋審議原則」規定，辦理所需回饋折繳代金。			
一	機關用地	機關用地（原指定用途）（1.2904）	機關用地（1.2904）	為符合實際使用情形，擬配合實際使用及未來鄉政規劃，調整機關用地之指定用途，遂依內政部都市計畫委員會第873次會議紀錄報告案第二案決定（略以）：「已取得開闢之機關用地，刪除該等機關用地指定用途。」。	於花壇鄉都市計畫委員會114年度第2次會議臨時提案。	照案通過，納入本案變更內容。

附-8





變8案臨時提案位置及變更內容示意圖

附-9

附表三、土地使用分區管制要點變更檢討表

原條文	檢討後條文	說明	鄉都委會決議																																								
一、本要點依據都市計畫法第二十二條及同法台灣省施行細則第三十五條之規定訂定之。	一、本要點依據都市計畫法第二十二條、第三十二條及同法台灣省施行細則第三十五條之規定訂定之。	都市計畫法第32條為土地使用分區管制依據，故增訂該條文。	照檢討後條文通過。																																								
二、住宅區之建蔽率不得大於百分之六十，容積率不得大於百分之一百五十，惟若建蔽率不大於百分之五十時，則容積率得調整為不得大於百分之一百八十。	二、本計畫區內各種土地使用分區之建蔽率、容積率不得大於下表規定： <table border="1"> <thead> <tr> <th>項目</th><th>建蔽率(%)</th><th>容積率(%)</th><th>備註</th></tr> </thead> <tbody> <tr> <td>住宅區</td><td>60</td><td>150</td><td>建蔽率不大於50%時，則容積率得調整為不得大於180%。</td></tr> <tr> <td>商業區</td><td>80</td><td>240</td><td>建蔽率不大於70%時，則容積率得調整為不得大於300%。</td></tr> <tr> <td>甲種工業區</td><td>70</td><td>210</td><td></td></tr> <tr> <td>乙種工業區</td><td>60</td><td>210</td><td></td></tr> <tr> <td>農會專用區</td><td>50</td><td>250</td><td></td></tr> <tr> <td>加油站專用區</td><td>40</td><td>80</td><td></td></tr> <tr> <td>宗教專用區</td><td>60</td><td>160</td><td></td></tr> </tbody> </table>	項目	建蔽率(%)	容積率(%)	備註	住宅區	60	150	建蔽率不大於50%時，則容積率得調整為不得大於180%。	商業區	80	240	建蔽率不大於70%時，則容積率得調整為不得大於300%。	甲種工業區	70	210		乙種工業區	60	210		農會專用區	50	250		加油站專用區	40	80		宗教專用區	60	160		1. 調整條次。 2. 原條文第二至第四點及第八至第十點之有關各種土地使用分區建蔽率、容積率規定部分，整併修改以表格形式呈現，以利整體參照。	照檢討後條文修正通過。 修正事項： 將原條文第九點農會專用區管制內容併同納入表格。 修正檢討後條文： <table border="1"> <thead> <tr> <th>項目</th><th>建蔽率(%)</th><th>容積率(%)</th><th>備註</th></tr> </thead> <tbody> <tr> <td>農會專用區</td><td>50</td><td>250</td><td>使用用途依農會法相關規定辦理。</td></tr> </tbody> </table>	項目	建蔽率(%)	容積率(%)	備註	農會專用區	50	250	使用用途依農會法相關規定辦理。
項目	建蔽率(%)	容積率(%)	備註																																								
住宅區	60	150	建蔽率不大於50%時，則容積率得調整為不得大於180%。																																								
商業區	80	240	建蔽率不大於70%時，則容積率得調整為不得大於300%。																																								
甲種工業區	70	210																																									
乙種工業區	60	210																																									
農會專用區	50	250																																									
加油站專用區	40	80																																									
宗教專用區	60	160																																									
項目	建蔽率(%)	容積率(%)	備註																																								
農會專用區	50	250	使用用途依農會法相關規定辦理。																																								
三、商業區之建蔽率不得大於百分之八十，容積率不得大於百分之二百四十，惟若建蔽率不大於百分之七十時，則容積率得調整為不得大於百分之三百。	刪除。	1. 刪除條文。 2. 併變更後第二點。	照檢討後條文通過。																																								

附-10



原條文	檢討後條文	說明	鄉都委會決議																																								
四、甲種工業區之建蔽率不得大於百分之七十，容積率不得大於百分之二百一十；乙種工業區之建蔽率不得大於百分之六十，容積率不得大於百分之二百一十。	刪除。	1. 刪除條文。 2. 併變更後條文第二點。	照檢討後條文通過。																																								
五、機關、社教用地及郵政事業用地之建蔽率不得大於百分之五十，容積率不得大於百分之二百五十。	<p>三、本計畫區內各項公共設施用地之建蔽率、容積率不得大於下表規定：</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>項目</th><th>建蔽率(%)</th><th>容積率(%)</th><th>備註</th></tr> </thead> <tbody> <tr> <td>機關用地</td><td>50</td><td>250</td><td></td></tr> <tr> <td>社教用地</td><td>50</td><td>250</td><td></td></tr> <tr> <td>郵政事業用地</td><td>50</td><td>250</td><td></td></tr> <tr> <td>市場用地</td><td>60</td><td>240</td><td></td></tr> <tr> <td>學校用地</td><td>50</td><td>150</td><td></td></tr> <tr> <td>公園用地</td><td>15</td><td>45</td><td></td></tr> <tr> <td>鄰里公園兼兒童遊樂場用地</td><td>15</td><td>45</td><td></td></tr> <tr> <td>兒童遊樂場用地</td><td>15</td><td>45</td><td></td></tr> <tr> <td>停車場用地</td><td>10</td><td>20</td><td>若為立體使用，其建蔽率不得大於80%，容積率不得大於400%。</td></tr> </tbody> </table>	項目	建蔽率(%)	容積率(%)	備註	機關用地	50	250		社教用地	50	250		郵政事業用地	50	250		市場用地	60	240		學校用地	50	150		公園用地	15	45		鄰里公園兼兒童遊樂場用地	15	45		兒童遊樂場用地	15	45		停車場用地	10	20	若為立體使用，其建蔽率不得大於80%，容積率不得大於400%。	1. 調整條次。 2. 條文第五點至第七點及第十二點之有關各項公共設施用地建蔽率、容積率規定部分，整併改以表格形式呈現，以利整體參照。	照檢討後條文通過。
項目	建蔽率(%)	容積率(%)	備註																																								
機關用地	50	250																																									
社教用地	50	250																																									
郵政事業用地	50	250																																									
市場用地	60	240																																									
學校用地	50	150																																									
公園用地	15	45																																									
鄰里公園兼兒童遊樂場用地	15	45																																									
兒童遊樂場用地	15	45																																									
停車場用地	10	20	若為立體使用，其建蔽率不得大於80%，容積率不得大於400%。																																								
六、零售市場之建蔽率不得大於百分之六十，容積率不得大於百分之二百四十。	刪除。	1. 刪除條文。 2. 併變更後條文第三點。	照檢討後條文通過。																																								
七、學校用地之建蔽率不得大於百分之五十，容積率不得大於百分之一百五十。	刪除。	1. 刪除條文。	照檢討後條文通過。																																								

附-11

原條文	檢討後條文	說明	鄉都委會決議
		2. 併變更後條文第三點。	
八、加油站專用區之建蔽率不得大於百分之四十，容積率不得大於百分之八十。	刪除。	1. 刪除條文。 2. 併變更後條文第二點。	照檢討後條文通過。
九、農會專用區之建蔽率不得大於百分之五十，容積率不得大於百分之二百五十，其使用用途依農會法相關規定辦理。	<p>四、農會專用區之建蔽率不得大於百分之五十，容積率不得大於百分之二百五十，其使用用途依農會法相關規定辦理。</p>	1. 調整條次。 2. 併變更後條文第二點及修訂土地使用分區要點格式。	照檢討後條文修正通過。 修正事項： 刪除本條文，將原條文內容併入檢討後條文第二點。 修正檢討後條文：刪除。
十、宗教專用區之建蔽率不得大於百分之六十，容積率不得大於百分之一百六十。	刪除。	1. 刪除條文。 2. 併變更後條文第二點。	照檢討後條文通過。
十一、公園用地、鄰里公園兼兒童遊樂場用地、兒童遊樂場用地之建蔽率不得大於百分之十五，容積率不得大於百分之四十五。	刪除。	1. 刪除條文。 2. 併變更後條文第三點。	照檢討後條文通過。
十二、停車場用地之建蔽率不得大於百分之十，容積率不得大於百分之二十，若	刪除。	1. 刪除條文。 2. 併變更後	照檢討後條文通過。

附-12

原條文	檢討後條文	說明	鄉都委會決議
為立體使用，其建蔽率不得大於百分之八十，容積率不得大於百分之四百。		條文第三點。	
<p>十三、為鼓勵基地之整體合併建築使用及設置公益性設施，訂定左列獎勵措施。</p> <p>(一) 建築基地設置公共開放空間獎勵部分依內政部訂定「建築技術規則」規定辦理。</p> <p>(二) 建築物提供部分樓地板面積供左列使用者，得增加所提供之樓地板面積，但以不超過基地面積乘以該基地容積率之百分之三十為限。</p> <p>1. 私人捐獻或設置圖書館、博物館、藝術中心、兒童、青少年、勞工、老人等活動中心、景觀公共設施等供公眾使用；其集中留設之面積在一百平方公尺以上，並經目的事業主管機關核准設立公益性基金管理營運者。</p> <p>2. 建築物留設空間與天橋或地下道連接供公眾使用，經交通主管機關核准者。</p>	<p>五、為鼓勵基地之整體合併建築使用及設置公益性設施，訂定左列獎勵措施。</p> <p>(一) 建築基地設置公共開放空間獎勵部分依內政部訂定「建築技術規則」規定辦理。</p> <p>(二) 建築物提供部分樓地板面積供左列使用者，得增加所提供之樓地板面積，但以不超過基地面積乘以該基地容積率之百分之<del>三十</del>20%為限。</p> <p>1. 私人捐獻或設置圖書館、博物館、藝術中心、兒童、青少年、勞工、老人等活動中心、景觀公共設施等供公眾使用；其集中留設之面積在<del>一百</del>100平方公尺以上，並經目的事業主管機關核准設立公益性基金管理營運者。</p> <p>2. 建築物留設空間與天橋或地下道連接供公眾使用，經交通主管機關核准者。</p>	<p>1. 調整條次。</p> <p>2. 配合「都市計畫法臺灣省施行細則」修訂容積獎勵上限規定。</p> <p>3. 修訂土地使用分區要點格式。</p>	<p>照檢討後條文修正通過。</p> <p>修正事項： 配合調整條次。 修正檢討後條文： 四、(檢討後條文)。</p>
十四、建築物新建、改建、變更用途增建部分，應依左表之規定設置停車空間。但基地情形特殊經提本縣都市設計委	<p>六、<u>本計畫區內住宅區、商業區，其停車空間劃設標準應依下列規定辦理。</u></p> <p>(一) <u>於實施區段徵收或市地重劃但尚未分</u></p>	<p>1. 調整條次。</p> <p>2. 為符合實際使用情</p>	<p>照檢討後條文修正通過。</p> <p>修正事項： 配合調整條次。 修正檢討後條文：</p>

附-13

原條文	檢討後條文	說明	鄉都委會決議
員會審議同意者，從其規定。			
建築物用途	基準停車位數	形，配合建築技術規則，並參考「都市計畫細部計畫審議原則」第十二條第（二）項修訂停車空間設置規定。	五、（檢討後條文）。
一、住宅區等類似用途建築物。	超過300㎡以上部分，每滿120㎡設置一個停車位，且不得少於每戶附設一停車位之車位數。		
二、戲院、電影院、演藝場、歌廳、舞廳、咖啡廳、酒家、俱樂部、夜總會、保齡球館、室內遊藝場所等類似用途建築物。	每滿80㎡設置乙位。		
三、百貨商場、百貨公司、商場（店）、餐廳、飲食店、超級市場、市場等類似用途建築物。	每滿80㎡設置乙位。		
四、辦公、事務所、金融等類似用途建築物。	每滿70㎡設置乙位。		
五、旅館、國際觀光旅館等類似用途建築物。	每滿100㎡或每四個房間設置乙位。		
六、集會堂、體育館、室內游泳池、展覽場、博物館、紀念館、文教設施等類似用途建築物。	每滿100㎡設置乙位。		
七、醫院診所等類似用途建築物。	每滿五個床位或每70㎡設置乙位。		
八、戶外遊憩設施等類似用途建築物。	每滿150㎡設置乙位。		
九、學校。	每班設置1.5位。		
十、運輸服務業。	以營業車輛數為停車位數。		
十一、殯儀館。	每滿100㎡設置乙位。		
十二、其他建築。	每滿150㎡設置乙位。		
<u>配土地之地區及 1,000 平方公尺以上基地由低使用強度變更為高強度使用之整體開發地區，其住宅區、商業區之停車空間應依下表規定辦理：</u>			
<u>總樓地板面積</u>	<u>停車設置標準</u>		
<u>1～250平方公尺</u>	設置一部		
<u>251～400平方公尺</u>	設置二部		
<u>401～550平方公尺</u>	設置三部		
<u>以下類推</u>	二		
<u>區段徵收或市地重劃尚未配地之地區，係指本規定發布實施日之前尚未開始進行土地分配作業之地區。</u>			
<u>（二）前項以外地區則依建築技術規則建築設計施工編第 59 條規定辦理。</u>			

附-14

原條文	檢討後條文	說明	鄉都委會決議
<p>十五、依前條規定之備註</p> <p>一、</p> <p>(1) 總樓地板面積之計算，不包括室內停車空間面積、法定防空避難設備面積、騎樓或門廊、外廊等無牆壁之面積及機械房、變電室、蓄水池、屋頂突出物、保齡球館之球道等類似用途部分。</p> <p>(2) 同一幢建築物供二類以上用途使用者，其設置標準分別依表列規定計算附設之。</p> <p>(3) 停車空間之汽車出入口車道，應儘量設於交叉路口 30 公尺以上地方，並留設深度 2 公尺以上之緩衝車道，其出入口鄰接騎樓（或人行道），應留設之緩衝車道自該騎樓（或人行道）內側境界線起計之。</p> <p>(4) 國際觀光旅館應於基地地面層或法定空地上按其客房數，每滿 40 間設置大型客車停車位乙位，每設置乙位大型停車位得減少表列三輛停車位。</p> <p>(5) 建築基地面積達 1000 平方公尺之公有建築物應依本表規定加倍留設。「公有建築物」係依建築法界定為政府機</p>	<p>七、依前條規定之備註</p> <p><del>一、</del></p> <p><del>(1)</del> <u>1.</u> 總樓地板面積之計算，不包括室內停車空間面積、法定防空避難設備面積、騎樓或門廊、外廊等無牆壁之面積及機械房、變電室、蓄水池、屋頂突出物、保齡球館之球道等類似用途部分。</p> <p><del>(2)</del> <u>2.</u> 同一幢建築物供二類以上用途使用者，其設置標準分別依表列規定計算附設之。</p> <p><del>(3)</del> <u>3.</u> 地下室停車空間之汽車出入口車道，應儘量設於交叉路口 30 公尺以上地方，並留設深度 2 公尺以上之緩衝車道，其出入口鄰接騎樓（或人行道），應留設之緩衝車道自該騎樓（或人行道）內側境界線起計之。</p> <p><del>(4)</del> <u>4.</u> 國際觀光旅館應於基地地面層或法定空地上按其客房數，每滿 40 間設置大型客車停車位乙位，每設置乙位大型停車位得減少表列三輛停車位。</p> <p><del>(5)</del> <u>5.</u> 建築基地面積達 1000 平方公尺之公有建築物應依本表規定加倍留設。「公有建築物」係依建築法界定為政</p>	<p>1. 調整條次。</p> <p>2. 查 101 年 3 月 29 日花蓮鄉都市計畫委員會第 1 次會議紀錄以：「...，係指臨接道路長度大於 30 公尺以上之大型基地開發案，且設置地下室停車空間之汽車坡道出入口車道之管制規定。」，故配合修訂條文內容。</p> <p>3. 配合「都市計畫法臺灣省施</p>	<p>照檢討後條文修正通過。</p> <p>修正事項：</p> <p>1. 配合調整條次。</p> <p>2. (一)所述內容，回歸建築技術規則建築設計施工編 59 條規定辦理，刪除該條文內容。</p> <p>修正檢討後條文：</p> <p><del>六、依前條規定之備註</del></p> <p><del>(一)</del></p> <p><del>1. 總樓地板...</del></p> <p><del>2. 同一幢建築物...</del></p> <p><del>(3) 停車空間之汽車出入口車道，應儘量設於交叉路口 30 公尺以上地方，並留設深度 2 公尺以上之緩衝車道，其出入口鄰接騎樓（或人行道），應留設之緩衝車道自該騎樓（或人行道）內側境界線起計之。</del></p> <p><del>3. 國際觀光旅館...</del></p> <p><del>4. 建築基地...</del></p> <p><del>5. 依本表...</del></p> <p><del>(二) 為獎勵增加停車空</del></p>

附-15

原條文	檢討後條文	說明	鄉都委會決議
<p>關、公營事業機構、自治團體及具有紀念性之建築物。</p> <p>(6) 依本表計算設置停車空間數，並未達整數時，其零數應設置一輛。</p> <p>二、為獎勵增加停車空間供給辦法，除上述法定停車空間外，為鼓勵地主提供土地捐做停車場或於住宅區直接興建停車場，研訂下述兩種方法獎勵地主，以增加誘因。</p> <p>(1) 自願無償捐贈毗鄰建築基地之可建築土地為停車場，供公眾使用，捐贈面積達 300 平方公尺以上（至少提供 10 部以上平面車位）且有興闢完成之出入道路，其建築計畫需送經主管單位或都市設計委員會審查通過，其所得增加之樓地板面積為所捐贈土地面積乘其容積率乘 2 倍。</p> <p>(2) 住宅區得興建停車場或停車塔及其附屬設施，其建築基地面積應達 500 平方公尺以上，且需臨接 6 公尺以上計畫道路。</p> <p>前項建築基地之建蔽率不得超過該住宅區之建蔽率，且高度不得超過 36 公尺或其面臨道路（含退縮部分）寬度</p>	<p>府機關、公營事業機構、自治團體及具有紀念性之建築物。</p> <p><del>(6)</del> <u>6.</u> 依本表計算設置停車空間數，並未達整數時，其零數應設置一輛。</p> <p><del>二、</del> <u>(二)</u> 為獎勵增加停車空間供給辦法，除上述法定停車空間外，為鼓勵地主提供土地捐做停車場或於住宅區直接興建停車場，研訂下述兩種方法獎勵地主，以增加誘因。</p> <p><del>(1)</del> <u>1.</u> 自願無償捐贈毗鄰建築基地之可建築土地為停車場，供公眾使用，捐贈面積達 300 平方公尺以上（至少提供 10 部以上平面車位）且有興闢完成之出入道路，其建築計畫需送經主管單位或都市設計委員會審查通過，其所得增加之樓地板面積為所捐贈土地面積乘其容積率乘 2 倍，<u>但該建築基地容積上限不得超過 1.2 倍之法定容積。</u></p> <p><del>(2)</del> <u>2.</u> 住宅區得興建停車場或停車塔及其附屬設施，其建築基地面積應達 500 平方公尺以上，且需臨接 6 公尺以上計畫道路。</p> <p>前項建築基地之建蔽率不得超過該住宅區之建蔽率，且高度不得超過 36 公尺</p>	<p>行細則」增訂容積獎勵上限規定。</p> <p>4. 修訂土地使用分區要點格式。</p>	<p>間供給辦法...</p>

附-16

原條文			檢討後條文			說明	鄉都委會決議
之 1.5 倍，其供車輛進出之等候車道容量不得少於 4 部車位。			或其面臨道路（含退縮部分）寬度之 1.5 倍，其供車輛進出之等候車道容量不得少於 4 部車位。				
十六、為考量都市發展，訂定退縮建築標準如左，但基地情形特殊經提彰化縣都市設計審議委員會審議同意者，從其規定。 (一) 實施區段徵收或市地重劃地區及 1,000 平方公尺以上基地由低使用強度變更為高使用強度之整體開發地區，其退縮建築應依下表規定辦理。			八、為考量都市發展，訂定退縮建築標準如左，但基地情形特殊經提彰化縣都市設計審議委員會審議同意者，從其規定。 (一) 實施區段徵收或市地重劃地區及 1,000 平方公尺以上基地由低使用強度變更為高使用強度之整體開發地區，其退縮建築應依下表規定辦理。			調整條次。	照檢討後條文修正通過。 修正事項： 配合調整條次。 修正檢討後條文： 七、（檢討後條文）。
分區及用地	退縮建築規定	備註	分區及用地	退縮建築規定	備註		
住宅區 商業區	自道路境界線至少退縮 5 公尺建築。	1. 臨道路境界線 2 公尺範圍部分應留設無遮簷人行步道，其餘退縮建築之空地可供停車使用，並應植栽綠化，不得設置圍籬。 2. 退縮建築部分得計入法定空地。 3. 退縮建築後免再依彰化縣建築管理自治條例之規定留設法定騎樓。	住宅區 商業區	自道路境界線至少退縮 5 公尺建築。	1. 臨道路境界線 2 公尺範圍部分應留設無遮簷人行步道，其餘退縮建築之空地可供停車使用，並應植栽綠化，不得設置圍籬。 2. 退縮建築部分得計入法定空地。 3. 退縮建築後免再依彰化縣建築管理自治條例之規定留設法定騎樓。		
工業區	自道路境界線至少退縮 6 公尺建築，如有設置圍牆之必要者，圍牆應自道路境界線至	1. 臨道路境界線 2 公尺範圍部分應留設無遮簷人行步道，其餘退縮建築之空地應植栽綠化。退縮 4 公尺後之空地可供停車使用。 2. 退縮建築部分得計入法	工業區	自道路境界線至少退縮 6 公尺建築，如有設置圍牆之必要者，圍牆應自道路境界線至	1. 臨道路境界線 2 公尺範圍部分應留設無遮簷人行步道，其餘退縮建築之空地應植栽綠化。退縮 4 公尺後之空地可供停車使用。 2. 退縮建築部分得計入法		

附-17

原條文			檢討後條文			說明	鄉都委會決議
	少退縮 4 公尺。	定空地。 3. 退縮建築後免再依彰化縣建築管理自治條例之規定留設法定騎樓。		少退縮 4 公尺。	定空地。 3. 退縮建築後免再依彰化縣建築管理自治條例之規定留設法定騎樓。		
(二) 非屬前款之甲種、乙種工業區，其退縮建築應依下表規定辦理。			(二) 非屬前款之甲種、乙種工業區，其退縮建築應依下表規定辦理。				
分區及用地	退縮建築規定	備註	分區及用地	退縮建築規定	備註		
工業區	自道路境界線至少退縮 4 公尺建築，如有設置圍牆之必要者，圍牆應自道路境界線至少退縮 4 公尺。	1. 臨道路境界線 2 公尺範圍部分應留設無遮簷人行步道，其餘退縮建築之空地應植栽綠化。 2. 退縮建築部分得計入法定空地。 3. 退縮建築後免再依彰化縣建築管理自治條例之規定留設法定騎樓。	工業區	自道路境界線至少退縮 4 公尺建築，如有設置圍牆之必要者，圍牆應自道路境界線至少退縮 4 公尺。	1. 臨道路境界線 2 公尺範圍部分應留設無遮簷人行步道，其餘退縮建築之空地應植栽綠化。 2. 退縮建築部分得計入法定空地。 3. 退縮建築後免再依彰化縣建築管理自治條例之規定留設法定騎樓。		
十七、建築基地內之法定空地應留設二分之一以上綠美化設施。			九、公園、綠地、兒童遊樂場等公共設施用地應留設用地總面積 1/2 以上種植花草樹木，其中供公園使用者，其規劃、設計及施工需考量地區滯洪功能，且水景或供滯洪設施使用之面積應不得少於該基地面積 20%，惟因基地情況特殊經縣都市設計審議委員會審議通過者不在此限。 其他建築基地內之法定空地應留設 1/2 以上種植花草樹木，且法定空地應採用綠地、被覆地、透水鋪面等設計，以提升建築基地涵養水分及貯留滲透雨水能力。			1. 調整條次。 2. 明訂公園或水景或滯洪設施使用之面積，以確保公園減洪功能。 3. 增訂基地保水規定，提升都市減洪能力。	照檢討後條文修正通過。 修正事項： 1. 配合調整條次。 2. 其他建築基地內之法定空地應留設 1/2 以上種植花草樹木，於實務進行上有其困難度，建議維持原規定「綠美化設施」。 修正檢討後條文： 八、公園、綠地、...。 其他建築基地內之法定空地應留設 1/2 以上種植花草樹木綠美化設施，...。

附-18



原條文	檢討後條文	說明	鄉都委會決議
	力。		
	<p>十、廣場用地兼供道路使用沿道路兩側（如圖1）應留設2公尺作為無遮簷人行步道。</p>  <p>（圖1）廣場用地兼供道路使用留設2公尺無遮簷人行步道位置示意圖</p>	<p>1. 增訂條次。 2. 配合變案留設無遮簷人行步道。</p>	<p>照檢討後條文修正通過。 修正事項： 配合調整條次。 修正檢討後條文： 九、（檢討後條文）。</p>
<p>十八、本計畫區內應辦理都市設計審議地區如下：</p> <p>（一）都市計畫區內公共工程：</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. 廣場、兒童遊樂場、停車場、學校等公共設施之開闢基地面積在 3,000 平方公尺以上者。</li> <li>2. 30 公尺寬以上之道路工程案及其他本縣指定為特殊或特定之商業或景觀街道。</li> <li>3. 經指定之人行陸橋、地下道、高架道路及橋樑。</li> </ol> <p>（二）公有建築物總樓地板面積達 6,000 平方公尺以上者。</p> <p>（三）前款公有建築物新建、增建、改建或</p>	<p>十一、本計畫區內應辦理都市設計審議地區如下：</p> <p>（一）都市計畫區內公共工程：</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. 綠地、廣場、公園、鄰里公園兼兒童遊樂場、兒童遊樂場、停車場、學校等公共設施之開闢基地面積在 3,000 平方公尺以上者。</li> <li>2. 30 公尺寬以上之道路工程案及其他本縣指定為特殊或特定之商業或景觀街道。</li> <li>3. 經指定之人行陸橋、地下道、高架道路及橋樑。</li> </ol> <p>（二）公有建築物總樓地板面積達 6,000 平方公尺以上者。</p>	<p>1. 調整條次。 2. 配合「彰化縣都市設計審議作業程序」規定修正條文。</p>	<p>照檢討後條文修正通過。 修正事項： 配合調整條次。 修正檢討後條文： 十、（檢討後條文）。</p>

附-19

原條文	檢討後條文	說明	鄉都委會決議
<p>修建部分之樓地板面積達 3,000 平方公尺以上者。</p>	<p>（三）前款公有建築物新建、增建、改建或修建部分之樓地板面積達 3,000 平方公尺以上者。</p>		
<p>十九、本計畫區內土地及建築之使用應依本要點之規定辦理，本要點未規定者，適用其他法令之規定。</p>	<p>十二、本計畫區內土地及建築之使用應依本要點之規定辦理，本要點未規定者，適用其他法令之規定。</p>	<p>調整條次。</p>	<p>照檢討後條文修正通過。 修正事項： 配合調整條次。 修正檢討後條文： 十一、（檢討後條文）。</p>

附-20

「彰化縣花壇鄉都市計畫委員會 114 年度第 3 次會議」簽到冊  
壹、時間：114 年 9 月 17 日（星期三）上午 10 時 30 分  
貳、地點：花壇鄉公所 3 樓禮堂  
參、主持人：

肆、出席人員（委員）：

列席人員	簽到
顧主任委員勝敏	
洪副主任委員文圳	洪文圳
鄭委員春鐘	鄭春鐘
李委員金煜	李金煜
李委員水來	
唐委員勝建	唐勝建
林委員茂松	林茂松
許委員書鎮	許書鎮
張委員永承	
李委員傳亭	李傳亭
李委員協益	李協益

## 「彰化縣花壇鄉都市計畫委員會 114 年度第 3 次會議」會議紀錄

一、時間：114 年 9 月 17 日（星期三）上午 10 時 30 分

二、地點：花壇鄉公所 3 樓禮堂

三、主持人：洪副主任委員文圳

四、規劃單位簡報說明：(略)

五、出席（列席）席者：詳簽到簿

六、出席委員建議意見及決議事項：

- (1) 文教區變更機關用地後鄰立幼兒園之容許使用是否合乎規定，請業務單位提供相關資料納入報告書中補充說明。
- (2) 原省道旁鄉公所之機關用地(機 1)建議評估是否需要納入本案併同辦理變更。
- (3) 有關產業發展地區內農業區申請開發原則，強化說明基地條件不得小於 2 公頃之原因，可參考內政部都市計畫委員會第 1082 次內容(彰化水五金田圍生產聚落)。
- (4) 前款申請開發原則除本案規定內容外，其餘原則依「都市計畫農業區變更使用審議規範」規定辦理。

## 七、會議結論

原則同意提案內容(詳變更內容綜理表、產業開發地區內農業區申請開發原則修正對照表)，請規劃單位依與會委員建議意見修正計畫書圖，並授權由業務單位查核後，送請彰化縣政府都市計畫委員會審議。

八、散會：上午 11 時 30 分

紀錄：黃儒賢

「彰化縣花壇鄉都市計畫委員會 114 年度第 3 次會議」簽到冊

壹、時間：114 年 9 月 17 日（星期三）上午 10 時 30 分

貳、地點：花壇鄉公所 3 樓禮堂

參、主持人：

肆、出席人員（委員）：

列席人員		簽到
蔡委員 濱聰		蔡濱聰
蔡委員 耀威		蔡耀威
楊委員 見裕		楊見裕
顧委員 國楨		顧國楨
洪委員 錫銘		洪錫銘
方委員 溪泉		方溪泉
李委員 浚榮		李浚榮
盧委員 建宏		盧建宏
林委員 志鴻		
曾委員 文卿		曾文卿
謝委員 俊雄		謝俊雄

「彰化縣花壇鄉都市計畫委員會 114 年度第 3 次會議」簽到冊

壹、時間：114 年 9 月 17 日（星期三）上午 10 時 30 分

貳、地點：花壇鄉公所 3 樓禮堂

參、主持人：

肆、出席人員（單位）：

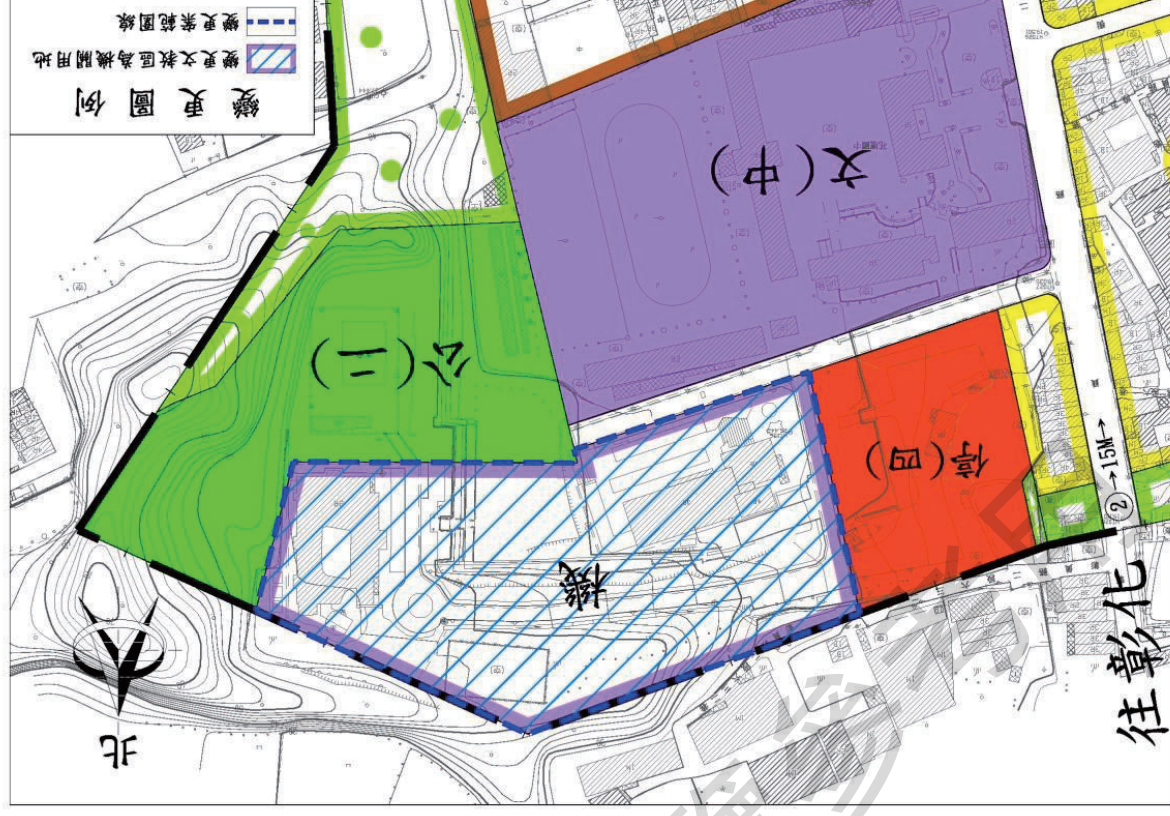
列席人員		簽到
花壇鄉公所		
瑞銘工程顧問有限公司		陽國聖
		蔡勳臣



彰化縣花壇鄉都市計畫委員會第114年度第3次會議

審議案件變更內容綜理表

變更位置	變更內容		變更理由	備註	鄉都委會決議
	原計畫 (公頃)	新計畫 (公頃)			
花壇國中 北側 文教區	文教區 (2.1427)	機關用地 (2.1427)	1. 基地原為軍方營區設施，因當時設置無使用需求於辦理第三次通盤檢討時變更為文教區，依據92年4月11日彰化縣都市計畫委員會第153次會議紀錄資料，原公展規劃草案為保護區變更機關用地(供鄉公所及所屬機關使用)、社教用地、停車場，於縣都委會審議階段提案變更文教區，後經內政部都委會審議通過於94年間發布實施，多年來僅利用營區設施做為長沙社區活動中心，並向中央爭取經費將設施綠美化，成為社區居民運動休閒空間，並無整體開發行為。 2. 原機關1用地花壇鄉公所現有建築物老舊已逾使用年限、空間狹窄耐用且耐震能力不足。目前已取得內政部補助「前瞻基礎設計畫-公共服務據點整建及公有危險建築補強重建有關地方政府辦公廳舍及村(里)集會(活動中心)整建計畫案」之耐震補強經費，預計115年底竣工，供日後花壇鄉公所設民營托嬰中心使用。 3. 文教區目前已開闢建築為藝文館及鄉立聯合幼兒園，目前花壇鄉公所、基金會、調解委員會暫借藝文館使用中，基地提供良好停車空間與洽公便利性。 4. 原公所基地(機關1用地)因地方政策另有用途(公設民營托嬰中心使用)，現花壇鄉公所所有長期辦公場所使用需求，故配合政策需求變更分區以符合使用，達永續經營目的。	彰化縣都市計畫委員會第153次會議紀錄，三通盤檢討時為鄉公所選址基地，詳附件一	照案通過。



審議案件都市計畫變更示意圖



附件一 92 年 4 月 11 日彰化縣都市計畫委員會第 153 次會議紀錄

變更案為保護區變更區變更機關(供鄉公所及所屬機構使用)、社教用地、停車場

變更花壇都市計畫(第三次通盤檢討)案變更內容綜理表									
編號	位置	變更內容				變更理由	城鄉發展局作業意見	小組意見	外縣鄉意見
		原計畫	變更	新計畫	備註				
一	計畫年期	計畫年期至民國八十五年		計畫年期至民國一〇〇年	本計畫之計畫年期已屆滿，故配合中部地區計畫調整，將計畫年期調整為民國一〇〇年。	擬照案通過。	擬照案通過。	擬照案通過。	擬照案通過。
二	計畫區界址範圍	自本計畫區界址範圍內，扣除：(一)不屬土地，除原計畫區界址範圍外，另增加：(二)分住宅區、停車場、機關、公園、綠地、排水溝等不在計畫區界址範圍內。	住宅區(0.03) 保護區(0.17) 保護區(3.91)	住宅區(0.03) 保護區(0.17) 保護區(3.91)	一、本計畫區界址範圍內，扣除：(一)不屬土地，除原計畫區界址範圍外，另增加：(二)分住宅區、停車場、機關、公園、綠地、排水溝等不在計畫區界址範圍內。 二、經洽鄉公所同意以徵收方式取得用地至十分之二。	擬照案通過。 修正事項：原計畫區界址範圍內，扣除：(一)不屬土地，除原計畫區界址範圍外，另增加：(二)分住宅區、停車場、機關、公園、綠地、排水溝等不在計畫區界址範圍內。 將道路用地項目刪除。	一、保留。 二、停車場置區區界址範圍內，扣除：(一)不屬土地，除原計畫區界址範圍外，另增加：(二)分住宅區、停車場、機關、公園、綠地、排水溝等不在計畫區界址範圍內。	擬照案通過。	擬照案通過。
三	本計畫排水溝用地	排水溝	一、九八	排水溝	一、九八	擬照案通過。	擬照案通過。	擬照案通過。	擬照案通過。
四	本計畫新設用地	新設用地	〇、一一	新設用地	〇、一一	擬照案通過。	擬照案通過。	擬照案通過。	擬照案通過。
五	二、新設用地(供鄉公所及所屬機構使用)	住宅區(0.03) 保護區(0.17) 保護區(3.91)	住宅區(0.03) 保護區(0.17) 保護區(3.91)	住宅區(0.03) 保護區(0.17) 保護區(3.91)	一、本計畫區界址範圍內，扣除：(一)不屬土地，除原計畫區界址範圍外，另增加：(二)分住宅區、停車場、機關、公園、綠地、排水溝等不在計畫區界址範圍內。 二、經洽鄉公所同意以徵收方式取得用地至十分之二。 三、滿足停車場面積。	擬照案通過。 修正事項：原計畫區界址範圍內，扣除：(一)不屬土地，除原計畫區界址範圍外，另增加：(二)分住宅區、停車場、機關、公園、綠地、排水溝等不在計畫區界址範圍內。 將道路用地項目刪除。	一、保留。 二、停車場置區區界址範圍內，扣除：(一)不屬土地，除原計畫區界址範圍外，另增加：(二)分住宅區、停車場、機關、公園、綠地、排水溝等不在計畫區界址範圍內。	擬照案通過。	擬照案通過。

依小組提會方案為變更保護區為停車場用地、文教區、公園

附表 變更花壇都市計畫(第三次通盤檢討)變更內容綜理表第五案提會表

原編號	變更位置	變更內容	變更理由	備註
五	本計畫公(一)及二號道路東側部分住宅區及保護區	停車場用地(0.64) 社教用地(0.65) 道路用地(0.20) 住宅區(0.03) 保護區(0.17) 保護區(3.91)	一、新增設公共設施用地，權已為鄉公所取得。 二、配合鄉公所開發計畫予以調整變更。 三、補足停車場用地面積。	變更後道路寬度為10公尺。

註：1.凡本次通盤檢討未指明變更部分，均應以原有計畫為準。  
2.表內面積應以依據核定圖實地分割測量面積為準。

變更花壇都市計畫(第三次通盤檢討)變更內容綜理表第五案提會圖



附件二 花壇鄉公所建築物耐震能力評估(機11用地)

彰化縣政府 花壇鄉公所

建築物耐震能力詳細評估工作

(定稿本 報告書)

(共一冊，第一冊)



委託單位:彰化縣政府

設計單位:台灣省土木技師公會

審查單位:台灣省結構工程技師公會

日期:100年5月25日

I

台灣省土木技師公會

建築物耐震能力詳細評估案執行簽章

本案由本公會下列會員執行:

1、土木技師:施義芳

施義芳



2、土木技師:林資程

林資程



中華民國99年12月5日



彰化縣 花壇鄉公所 建築物耐震能力詳細評估結果彙整表

建物名稱	彰化縣 花壇鄉公所			
初評結果說明	需做進一步詳細評估			
	建築規模：地上3層，總樓地板面積約2852.3m <sup>2</sup> 。			
	建築用途：1、具非結構砌牆之鋼筋混凝土抗彎矩構造。			
	建築構造：1、具非結構砌牆之鋼筋混凝土抗彎矩構造。			
建築及結構概述	2、建物總長約為45.0m，總寬約為23.4m，建物總高度為13.9m。			
	1.建築物屬同期興建。			
現場勘查情形	2.建築物經目視檢查，有剝落、裂損現象。			
	取樣數	每層取樣4顆鑽心試體，共12顆。		
	取樣位置	取在載重較小之梁處		
	設計值	210kg/cm <sup>2</sup>		
混凝土材料鑽心取樣及試驗結果	平均值	1樓165.3kg/cm <sup>2</sup> ；2樓171.8kg/cm <sup>2</sup> ；3樓238.3kg/cm <sup>2</sup>		
	規範容許值	0.3kg/m <sup>3</sup>		
	氯離子濃度	1樓：0.0906kg/m <sup>3</sup> ；2樓：0.0627kg/m <sup>3</sup> ；3樓：0.0232kg/m <sup>3</sup>		
	中性化情形	0.2-2.7cm(平均中性化深度1.38cm)。		
掃描構件鋼筋處數	共計18處。			
	X向	0.1292g		
	Y向	0.1792g		
	啟用日期	約民國81年		
耐震能力需求	A <sub>T</sub> 需求值	0.364g		
	不符合需求，需補強。			
是否合乎需求	方案一	「擴柱及剪力牆補強工法」(X向0.368g；Y向0.4093g)		
	方案二	「擴柱及剪力牆、翼牆補強工法」(X向0.3697g；Y向0.411g)		
最佳方案建議之理由	方案一、建築物現況影響程度最小。			
	估算金額(元)	補強修復佔重建費用百分比(20,000元/ND計57,046,000元)		
	方案一	20,548,314		
	方案二	23,548,793		
補強修復預算經費	方案一	36.02%		
	方案二	41.28%		
	補強修復預算經費	7,204		
	補強修復預算經費	8,256		

彰化縣 花壇鄉公所 補強費用概算表(補強方案一)

工程項目	單位	數量	單價	複價	備註
A. 結構補強工程					
1.原有牆、樑、柱拆除	M2	2,193	600	1,315,226	(含切制費用)
2.拆除原有牆、樑、柱	M2	2,193	300	657,763	
3.鋼筋(2800、4200kg/cm <sup>2</sup> )	m <sup>3</sup>	407	3,000	1,219,545	
4.普通磚板	m <sup>2</sup>	2,973	600	1,783,512	
5.鋼筋(4200kg/cm <sup>2</sup> )	m <sup>3</sup>	72	28,000	2,003,305	
6.土方開挖、運棄、回填	m <sup>3</sup>	649	3,000	1,948,140	(含棄土證明處理)
7.施工架及支撐架工程	m <sup>2</sup>	0	250	0	
8.其他圍設及界面處理工程	式	1	300,000	300,000	
9.植筋	支	11,539	100	1,153,920	
10.修補處理費用	式	1	30,000	30,000	附贈砂質砂漿處理層(5cm)
11.高層處理費用	式	1	150,000	150,000	
12.磚牆拆除及運棄	M2	320	600	191,946	
小計				10,733,638	
B. 建築水電裝修配合工程					
1.油漆及油漆	M2	2,973	160	475,603	
2.表面水泥砂漿粉光	M2	2,973	500	1,486,260	
3.牆及柱貼磁磚	M2	2,193	750	1,644,408	
4.地板復原	M2	160	600	96,000	
5.走道外牆整修	M2	120	750	90,000	
6.窗頂、外牆防水	M2	1,020	800	816,000	
7.給水排水系統及照明通風系統改善	式	1	100,000	100,000	
8.排水溝修復復原	式	1	50,000	50,000	施工時水溝需開溝
9.門窗更新	M2	150	3,000	450,000	
小計				5,208,271	
C. 安全、品質、利潤及稅費					
1.工程費小計(=A+B)				15,961,929	
2.勞工安全衛生管理費 0.6%	式	1	95,772	95,772	
3.營造工程綜合保險費0.7%	式	1	111,734	111,734	
4.工程品質管理費0.6%	式	1	95,772	95,772	
5.小計(2-5)	式	1	303,277	303,277	
6.合計A	式	1	16,265,206	16,265,206	
7.稅費及利潤2%	式	1	1,951,825	1,951,825	
8.合計B	式	1	18,217,030	18,217,030	
9.管理費	式	1	1,402,711	1,402,711	
10.工程設計監造服務費(0.7%)	式	1	546,511	546,511	
11.工程管理費(0.30%)	式	1	54,651	54,651	
12.空污費(0.3%)	式	1	54,651	54,651	
13.小計(10-13)	式	1	2,033,873	2,033,873	
14.工程費總計(元)	式	1	20,220,904	20,220,904	工程估價單，備供參考。
E. 修復補強佔重建費用百分比					
1.修復補強佔重建費用百分比	M2	2,852.30			
2.重建費用	M2	2,852.30	20,000.00	57,046,000.00	
3.修復補強佔重建費用百分比				35.45%	



附件三 內政部補助「前瞻基礎建設計畫-公共服務據點整備及公有危險建築補強重建有關地方政府辦公廳舍及村(里)<sup>(保存牛車)</sup>集會(活動中心)整建計畫案」-補助經費核定表資料

彰化縣政府 函

地址：500201 彰化市中山路二段416號  
承辦人：郭怡君  
電話：04-7531723  
傳真：04-7273718  
電子信箱：a600150@email.chcg.gov

受文者：彰化縣花壇鄉公所

發文日期：中華民國114年7月30日  
發文字號：府民行字第1140302141號

遠別：普通件

密等及解密條件或保密期限：

附件：內政部114年7月30日來函及「前瞻基礎設計計畫-公共服務據點整備及公有危險、建築補強重建有關地方政府辦公廳舍及村（里）集會所（活動中心）整建計畫案核定表」各1份。（電子檔2個）  
376470000A\_1140302141\_ATTACH1.pdf、  
376470000A\_1140302142\_ATTACH2.ods

主旨：檢送內政部補助前瞻基礎建設「公共服務據點整備及公有危險建築補強重建」有關地方政府辦公廳舍及村（里）集會所（活動中心）整備計畫案核定表，請依說明二辦理，請查照。

說明：

- 一、依據內政部114年7月30日台內民字第1140221353號函及「公共服務據點整備及公有危險建築補強重建有關地方政府辦公廳舍、村（里）集會所（活動中心）耐震評估及整建計畫補助作業要點」規定辦理。
- 二、旨揭核定案，請至遲於114年8月底前完成委託規劃設計監造或統包工程發包，如未依限辦理致補助經費無法保留者，相關經費請受補助機關或執行機關自行負擔，另請確實依中央對直轄市及縣（市）政府補助辦法第18條規定，辦理納入預算作業。

- 三、檢附內政部114年7月30日來函及「前瞻基礎建設計畫-公共

民政課  
收文・114/07/31

第 1 頁，共 2 頁

DC1140012783 有附件

11

彰化縣花壇鄉公所補強費用概算表(補強方案二)

## 2.(補強方案二)

項次	工程項目	單位	數量	單價	複價	備註
A.	結構補強工程					
1	原有牆、樑、柱拆除	M2	1,919	600	1,151,251	(含切割費用)
2	打除原有牆、梁運棄	M2	1,919	300	575,626	
3	混凝土-280kg/cm <sup>2</sup>	m <sup>3</sup>	388	3,000	1,165,493	
4	普通樓板	m <sup>2</sup>	3,247	600	1,948,450	
5	鋼筋(Ø80 - 4200kg/cm <sup>2</sup> )	噸	68	28,000	1,914,516	
6	土方開挖、運棄、回填	m <sup>3</sup>	841	3,000	2,524,140	(含棄土證明處理)
7	施工架及支撐架工程	m <sup>2</sup>	3,676	250	919,000	
8	其他圍設及界面處理工程	式	1	300,000	300,000	
9	植筋	支	15,418	100	1,541,760	
10	縫隙處理費用	式	1	20,000	20,000	隙縫封膠砂漿包埋填補(每cm)
11	高層處理費用	式	1	90,000	90,000	
12	磚牆拆除及運棄	M2	625	600	374,846	
	小計				12,525,082	
B.	建築水電裝修配合工程					
1	水電管及油漆	M2	3,247	160	519,587	
2	表面水泥拉砂磨粉光	M2	3,247	500	1,623,708	
3	牆及柱貼磁磚	M2	1,919	750	1,439,064	
4	地坪磨原	M2	520	600	312,000	
5	走廊外牆整修	M2	120	750	90,000	
6	窗戶、外牆防水	M2	1,020	800	816,000	
7	給水排水系統及照明通風系統改置	式	1	100,000	100,000	
8	排水溝整修復原	式	1	50,000	50,000	瓷工砌水槽需預備
9	門窗更新	M2	325	3,000	975,000	
	小計				5,805,359	
D.	勞安、品管、利潤及稅雜費					
1	工程費小計 (=A+B)				18,330,440	
2	勞工安全衛生管理 0.6%	式	1	109,983	109,983	
3	營造工程綜合保險費0.7%	式	1	128,313	128,313	
4	工程品質管理0.6%	式	1	109,983	109,983	
5	小計(2-5)	式	1	348,278	348,278	
6	合計a	式	1	18,678,719	18,678,719	
7	稅管及利潤12%	式	1	2,241,446	2,241,446	
8	合計b	式	1	20,920,165	20,920,165	
9	管理費					
10	工程設計監造服務費(b)*7.7%	式	1	1,610,853	1,610,853	
11	工程管理費(b)*3.0%	式	1	627,605	627,605	
12	空污費(b)* 0.3%	式	1	62,760	62,760	
13	小計(10~13)	式	1	2,301,218	2,301,218	
14	工程費總計(c) =	式	1	23,221,383	23,221,383	工程估價預算，僅供參考。
E.	修復補助占重建費用百分比					
1	總樓地板面積	M2	2,832.30			
2	重建費用	M2	2,832.30	20,000.00	57,046,000.00	



服務據點整備及公有危險建築補強重建有關地方政府辦公  
廳舍及村（里）集會所（活動中心）整建計畫案核定表」  
各1份。

正本：彰化縣彰化市公所、彰化縣秀水鄉公所、彰化縣花壇鄉公所  
副本：本府民政處



## 內政部 函

檔  
號：  
保存年限：

地址：100218臺北市中正區徐州路5號  
聯絡人：陳治仁  
聯絡電話：02-23565411  
傳真：02-23566217  
電子信箱：moi12122@moi.gov.tw

受文者：彰化縣政府

發文日期：中華民國114年7月30日  
發文字號：台內民字第1140221353號  
連別：普通件  
密等及解密條件或保密期限：（  
附件：如主旨（301000000A114022135301-8-13. ods）

主旨：檢送本部補助前瞻基礎建設「公共服務據點整備及公有危險建築補強重建」有關地方政府辦公廳舍及村（里）集會所（活動中心）整建計畫案核定表，並請依說明二辦理，請查照。

說明：

- 一、依據本部「公共服務據點整備及公有危險建築補強重建有關地方政府辦公廳舍、村（里）集會所（活動中心）耐震評估及整建計畫補助作業要點」規定辦理。
- 二、旨揭核定案，請至遲於114年8月底前完成委託規劃設計監造或統包工程發包，如未依限辦理致補助經費無法保留者，相關經費請受補助機關或執行機關自行負擔，另請確實依中央對直轄市及縣（市）政府補助辦法第18條規定，辦理納入預算作業。
- 三、考量辦公廳舍、村（里）集會所（活動中心）於重大災害發生時，為指揮應變、救災救護、安置收容之重要地點，爰就受補助辦理拆除重（新）建之辦公廳舍、村（里）集

民政處 收文：114/07/30  
1140302141 2 附件隨送

會所（活動中心）者，於辦理規劃設計時，應考量結合防災協作中心及防災倉儲的預置規劃等需求，例如規劃相關電力備援設施、地下空間之整備及物資收容空間等，以發揮指揮應變、救災救護、安置收容及物資儲備等功能。

正本：新北市政府民政局、桃園市政府民政局、臺中市政府民政局、臺南市政府民政局、高雄市政府民政局、新竹縣政府、苗栗縣政府、彰化縣政府、南投縣政府、嘉義縣政府、屏東縣政府、花蓮縣政府、臺東縣政府、金門縣政府、基隆市政府、新竹市政府

副本：新北市政府  
新北市政府  
新北市政府

前瞻基礎建設計畫-公共服務據點整備及公有危險建築補強重建有關地方政府辦公廳舍及村（里）集會所（活動中心）整建計畫彙整表

編號	直轄市、縣(市)	計畫名稱	計畫經費		內政部審查結果	
			自募	申請補助	合計	審查結果
1	彰化縣	彰化市公所暨彰化市代表會合署辦公大樓耐震能力提升工程案	1,190	10,713	11,903	同意
2	彰化縣	秀水鄉公所行政大樓耐震補強計畫	1,618	14,562	16,180	同意
3	彰化縣	花壇鄉公所辦公廳舍耐震補強	19,033	20,000	39,033	同意
合計			21,841	45,275	67,116	
					45,274.7	

單位：千元

## 附件四 花壇鄉公所辦公廳舍搬遷設備購置計畫

### 花壇鄉公所辦公廳舍搬遷設備購置計畫

#### 一、計畫緣由

本所現有辦公廳舍，位於彰化縣花壇鄉南口村中山路2段182號，約於民國81年竣工。為經歷921地震後本棟建築物之耐震力時受影響，故於民國100年委託台灣省土木技師公會針對本所辦公廳舍進行建築物耐震能力詳細評估，評估結果為本所辦公廳舍不符合需求，需補強；惟台灣省土木技師公會建議補強方案約為需新台幣2000萬元(附件一)，本所礙於財政未能進行辦公廳舍耐震補強工程，為考量員工辦公及民眾洽公之安全性，宜變更辦公廳舍之地點，以保障員工及鄉民之安全。

本所於107年起於花壇鄉橋頭段004地號為文教用地興建彰化縣花壇鄉藝文館，藝文館設計為地上4樓層之RC建築物，藝文館初期設置將以展演為主要目的，故將原辦公廳舍移至藝文館第2、3、4樓，以提升藝文館使用效率及員工、鄉民辦公洽公之安全性。

#### 二、依據:依施政方針辦理。

#### 三、實施方式

藝文館之規劃係採地上4層樓之建築，建物面積為2851平方公尺，規劃一樓為大型藝文展示館將可提供大型藝文表演活動約可容納500-1000人；二樓為靜態展示區將可提供相關靜態展覽使用；三樓為小型展演設計，提供小型或個人展覽；四樓為多功能展演設計提供演講、小型演出等場所。本所考量辦公場所需求借用藝文館第二、三、四樓為本所辦公廳舍，相關需求如下：

#### (一) 二樓開放室開放辦公室：

1. 空調設備:分離式變頻空調
2. LED 電子布告欄
3. 室內裝潢(輕鋼架)
4. 辦公設備(辦公桌椅、電腦設備、卷宗收納櫃)
5. 服務諮詢台
6. 展示架
7. 空間隔間設備
8. 飲水機
9. 沙發設備組
10. 鄉長室
11. 電腦主機房

#### (二) 三樓多功能辦公室

1. 空調設備:分離式變頻空調
2. 室內裝潢(輕鋼架)
3. 投影設備、音響設備
4. 辦公設備(辦公桌椅、電腦設備、卷宗收納櫃)
5. 表演簡易舞台
6. 展演設備(折疊椅)
7. 空間隔間設備
8. 飲水機
9. 檔案管理設備
10. 大型會議室
11. 小型會議室

(三)四樓調解室

- 1. 空調設備:分離式變頻空調
- 2. 室內裝潢(輕鋼架)
- 3. 投影設備、音響設備
- 4. 辦公設備(辦公桌椅、電腦設備、卷宗收納櫃)
- 5. 空間隔間設備
- 6. 飲水機
- 7. 調解室

四、效益評估

提供民眾及公所員工安全辦公環境，促進基層服務品質。

五、經費來源及需求

(一)經費來源:預算金額新台幣 1500 萬元整由本所行政室--一般建築及設備--設備及投資-雜項設備費項下逐年視進度編列支應。

六、計畫期程:本計畫配合藝文館興建建期程執行(工程預計完工 111 年 6 月)

七、經費概算:

本計畫需求經費為新台幣 1500 萬元整，相關經費概算如表一所示:

表一 彰化縣花壇鄉公所設備購置計畫 經費概算表

費用類別	編號	項目	數量	單位	單價	合計	備註
一、直接費用	1	空調設備(5噸)	40	台	70,000	2,800,000	分離式變頻空調
	2	飲水機	6	台	30,000	180,000	溫冷熱三用飲水機
	3	沙發組	2	組	88,000	176,000	1+2+3 沙發組及茶几
	4	空間隔間	90	組	21,000	1,890,000	每組尺寸 H1350*W900mm*3
	5	LED 電子佈告欄	1	台	50,000	50,000	
	6	服務諮詢台	1	組	40,000	40,000	寬 245.0*深 70.0 * 高 105.5cm
	7	辦公桌椅	90	組	21,250	1,912,500	
	8	電腦設備	10	組	40,000	400,000	
	9	卷宗收納櫃	90	組	15,500	1,395,000	W118*D45*H113cm(4 尺)
	10	展示架	5	組	19,500	97,500	W98*H150cm
	11	表演簡易舞台	1	座	200,000	200,000	木製固定舞台 L5m*W1m*H1.5m
	12	講台	1	個	23,000	23,000	
	13	投影設備	1	組	114,900	114,900	300 吋布幕、投影機 (大型會議室)
	14	折疊椅	100	張	1,825	182,500	
	15	檔案移動櫃	15	組	30,000	450,000	
	16	會議桌	2	組	100,000	200,000	環室會議桌 6 尺
	17	音響設備	4	組	50,000	200,000	音箱、擴音機、麥克風
	18	會議椅	20	張	3,000	60,000	
	19	投影設備	2	組	50,000	100,000	小型會議室
	20	輕鋼架	863	坪	800	690,400	
	21	搬遷費	1	式	200,000	200,000	
	22	主機設備	1	式	1,800,000	1,800,000	
	23	雜項費	1	式	250,000	250,000	
	小計					13,411,800	
	二、間接費用					1,588,200	直接費用*約 8.6%
	總計					15,000,000	



## 產業發展地區內農業區申請開發原則

### 修正對照表

修正前(草案)	建議修正後
<p>本次通盤檢討劃設之產業發展地區屬未登記工廠用地合法輔導範圍(詳圖10-1-1所示),面積約為21公頃。申請變更農業區為產業專用區,其申請規定如下:</p> <p>(一)基地條件</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>申請基地面積不得小於2公頃,但情形特殊經都市計畫委員會審議通過者,不在此限。</li> <li>容許之產業類別以低污染事業為限。</li> <li>申請基地應依「產業發展地區內農業區申請開發道路系統規劃藍圖」留設服務道路,並臨接或設置8公尺以上之聯外道路,且該聯外道路須有足夠容量可容納該開發所產生之交通需求。</li> <li>基地內之原有水路、農路功能應盡量予以維持,如必須變更原有水路、農路,應以對地形、地貌影響最小之方式合理規劃。</li> <li>申請基地內夾雜零星或狹小之國有土地或未登錄地,基於整體規劃需要,應取得公有土地管理機關之同意,並應依國有非公用不動產出租管理辦法辦理。</li> </ol> <p>(二)申請時限:應於本次通盤檢討發布實施日起5年內提出申請。</p> <p>(三)土地使用與公共設施計畫</p>	<p>本次通盤檢討劃設之產業發展地區屬未登記工廠用地合法輔導範圍(詳圖10-1-1所示),面積約為21公頃。申請變更農業區為產業專用區,其申請規定如下:</p> <p>(一)基地條件</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>申請基地面積不得小於2公頃,但情形特殊經都市計畫委員會審議通過者,不在此限。</li> <li>容許之產業類別以低污染事業為限。</li> <li>申請基地應依「產業發展地區內農業區申請開發道路系統規劃藍圖」留設服務道路,並臨接或設置8公尺以上之聯外道路,且該聯外道路須有足夠容量可容納該開發所產生之交通需求。</li> <li>基地內之原有水路、農路功能應盡量予以維持,如必須變更原有水路、農路,應以對地形、地貌影響最小之方式合理規劃。</li> <li>申請基地內夾雜零星或狹小之國有土地或未登錄地,基於整體規劃需要,應取得公有土地管理機關之同意,並應依國有非公用不動產出租管理辦法辦理。</li> </ol> <p>(二)申請時限:應於本次通盤檢討發布實施日起5年內提出申請。</p> <p>(三)土地使用與公共設施計畫</p>

<p>1. 應劃設總面積 30%土地作為公共設施。</p> <p>2. 申請之產業類別若屬環保主管機關認定產業製程屬事業廢水產業,應依環保主管機關規定設置污水處理設施,經環保主管機關審核後,其經處理之污水應符合排放標準始可排放,並依環保相關規定辦理。若排入原灌漑設施者,應經管理機構同意及主管機關核准。</p> <p>3. 申請之產業類別若屬環保主管機關認定非屬產業製程非屬事業廢水產業,其產業達100戶或500人以上規模者,應依下水道法規定,設置專用下水道,並經下水道主管機關審核,始可納入污水下水管道系統;產業規模未達上述標準者,申請設廠時,若污水下水管道尚未完成,應按下水道主管機關規定採雨污分流,俟污水下水管道管建設完成再銜接納入系統。</p>	<p>1. 應劃設總面積 30%土地作為公共設施。</p> <p>2. 申請之產業類別若屬環保主管機關認定產業製程屬事業廢水產業,應依環保主管機關規定設置污水處理設施,經環保主管機關審核後,其經處理之污水應符合排放標準始可排放,並依環保相關規定辦理。若排入原灌漑設施者,應經管理機構同意及主管機關核准。</p> <p>3. 申請之產業類別若屬環保主管機關認定非屬產業製程非屬事業廢水產業,其產業達100戶或500人以上規模者,應依下水道法規定,設置專用下水道,並經下水道主管機關審核,始可納入污水下水管道系統;產業規模未達上述標準者,申請設廠時,若污水下水管道尚未完成,應按下水道主管機關規定採雨污分流,俟污水下水管道管建設完成再銜接納入系統。</p>
--	--

#### (四)獎勵事項

- 時程獎勵:為輔導未登工廠,得視開發時程獎勵容積如下表

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

- 申請人應規劃設置屋頂型太陽光電發設備,其裝置發電設備面積不得少於屋頂水平投影面積之百分之五十,給予基準容積百分之三之容積獎勵。

#### (四)獎勵事項

- 時程獎勵:為輔導未登工廠,得視開發時程獎勵容積如下表

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

- 申請人應規劃設置屋頂型太陽光電發設備,其裝置發電設備面積不得少於屋頂水平投影面積之百分之五十,給予基準容積百分之三之容積獎勵。

<p>3. 變更都市計畫書內應載明開發時程，並檢附切結書，如依計畫法發布實施後，申請開發單位如未依核准之開發計畫期程實施開發建設，本府得依都市計畫法第 26 條規定將其土地變更恢復為原使用強度。</p> <p>(五) 申請範圍內已取得特定工廠登記之土地得依「都市計畫取得特定工廠登記土地變更處理原則」辦理。</p>	<p>3. 變更都市計畫書內應載明開發時程，並檢附切結書，如依計畫法發布實施後，申請開發單位如未依核准之開發計畫期程實施開發建設，本府得依都市計畫法第 26 條規定將其土地變更恢復為原使用強度。</p> <p>(五) 申請範圍內已取得特定工廠登記之土地得依「都市計畫取得特定工廠登記土地變更處理原則」辦理。</p>
<p>(六) 產發區內農業區申請開發依上開各點規定辦理，免依「都市計畫農業區變更使用審議規範」規定辦理，其餘未規定事項，應以各級都市計畫委員會之決議為準。</p> <p>如縣府為辦理示範區計畫，可另行擬定細部計畫，得以市地重劃、區段徵收等方式進行整體開發。</p>	<p>(六) 本原則屬通盤檢討指導事項，申請人依本原則申請變更使用，應檢具切結書及變更都市計畫書圖送請主管機關於查核相關書圖文件無誤後，依都市計畫法第 26 條辦理都市計畫變更。</p> <p>(七) 除上開各點規定外，其餘依「都市計畫農業區變更使用審議規範」規定辦理。</p> <p>如縣府為辦理示範區計畫，可另行擬定細部計畫，得以市地重劃、區段徵收等方式進行整體開發。</p>

僅供公開展覽參考用

## 都市計畫技師圖記頁

彰化縣花壇鄉公所辦理之變更花壇主要計畫（第四次通盤檢討暨都市計畫圖重製）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：陽國栗	技師執業執照證號：技執字第002765號
技師公會名稱：臺灣省都市計畫技師公會	公會會員證號：台都技師員字第A0023號
技師執業機構名稱：瑞銘工程顧問有限公司	

技師圖記

技師簽章：\_\_\_\_\_

日 期：\_\_\_\_\_



彰化縣花壇鄉公所	
業務單位主管	
業務承辦人員	

變更機關：彰化縣花壇鄉公所  
規劃單位：瑞銘工程顧問有限公司