

變更田尾主要計畫
(第三次通盤檢討暨
都市計畫圖重製檢討)書

(依內政部都市計畫委員會第 1061 次會議決議再公開展覽)

僅供公眾觀覽

擬定機關：彰化縣田尾鄉公所

中華民國一一四年十二月

彰化縣變更都市計畫審核摘要表

項目	說明	
都 市 計 畫 名 稱	變更田尾主要計畫(第三次通盤檢討暨都市計畫圖重製檢討)案	
變 更 都 市 計 畫 法 令 依 據	1. 都市計畫重製：依據「都市計畫定期通盤檢討實施辦法」第 46 條及第 47 條辦理。 2. 都市計畫通盤檢討：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。	
變 更 都 市 計 畫 機 關	彰化縣田尾鄉公所	
自擬細部計畫或申請變更 都市計畫名稱之機關名稱 或土地關係人姓名	無	
本 案 公 開 展 覽 起 迄 日 期	公 告	自民國 104 年 1 月 17 日起計 30 天。(刊登於 104 年 1 月 5 日聯合報第 E1 版、1 月 16 日聯合報第 E1 版、1 月 17 日聯合報第 E1 版)
	公開展覽	公開展覽時間自 104 年 12 月 24 日起至 105 年 1 月 25 日止計 30 日。(刊登於 104 年 12 月 21 日聯合報第 E1 版、12 月 25 日聯合報第 E1 版、12 月 26 日聯合報第 E1 版)
人民團體對大案 之 反 映 意 見	105 年 1 月 5 日上午 10 時於田尾鄉公所舉行。	
本 案 提交各級都 市 委員會審核結果	鄉 級	田尾鄉都市計畫委員會 民國 104 年 7 月 16 日第一次會議審議。 民國 104 年 10 月 13 日第二次會議審議通過。
	縣 級	彰化縣都市計畫委員會 民國 106 年 12 月 27 日第 240 次會議。 民國 109 年 5 月 8 日第 251 次會議審議通過。
	內 政 部	內政部都市計畫委員會 民國 111 年 6 月 14 日第 1013 次會議。 民國 113 年 8 月 13 日第 1061 次會議審議通過。

目錄

壹、辦理緣起 ----- 1

貳、法令依據 ----- 1

參、再公開展覽變更案件 ----- 2

肆、實施進度與經費 ----- 12

附件一 內政部都市計畫委員會第 1013 次會議紀錄

附件二 內政部都市計畫委員會第 1061 次會議紀錄

附件三 機關用地(機二)相關同意文件

附件四 農業主管機關同意函文

圖目錄

圖 3-1 再 4 案變更範圍示意圖	7
圖 3-2 再 5 案變更範圍示意圖	7
圖 3-3 再 6 案變更範圍示意圖	8
圖 3-4 再 7 案變更範圍示意圖	8
圖 3-5 再 8 案變更範圍示意圖	9
圖 3-6 再 9 案變更範圍示意圖	9
圖 3-7 再 10 案變更範圍示意圖(1).....	10
圖 3-8 再 10 案變更範圍示意圖(2).....	10
圖 3-9 再 10 案變更範圍示意圖(3).....	11
圖 3-9 再 10 案變更範圍示意圖(4).....	11

表目錄

表 3-1 依內政部都市計畫委員會第 1061 次會議決議再公開展覽變更內容明細表	2
表 3-2 依內政部都市計畫委員會第 1061 次會議決議再公開展覽變更面積增減統計表	6
表 4-1 實施進度與經費表.....	12

壹、辦理緣起

本次通盤檢討於 104 年 1 月 15 日辦理公告徵求意見，並於 104 年 12 月 24 日辦理公開展覽後，於 109 年 5 月 8 日經彰化縣都市計畫委員會第 251 次會議審議通過，其後提送內政部都市計畫委員會審議，並經內政部都市計畫委員會 113 年 8 月 13 日第 1061 次會議審議通過，依該次會議決議附錄第 15 點第 3 項：本案如經本會審決通過後，變更內容超出原公開展覽範圍者，應另案辦理公開展覽及說明會，公開展覽期間無任何公民或團體陳情意見者，則報由內政部逕予核定，免再提會審議；公開展覽期間公民或團體提出陳情意見，則應再提會討論。反之，依上述決議，本計畫再辦理公開展覽及說明會，以求周延。

貳、法令依據

依據都市計畫法第 26 條規定，辦理本次通盤檢討作業；再公開展覽書圖係依 113 年 8 月 13 日內政部都市計畫委員會第 1061 次會議決議辦理(詳附件一)。

參、再公開展覽變更案件

依內政部都市計畫委員會第 1061 次會議決議修正，變更內容與原公開展覽內容不一致者共計 11 個變更案件，變更內容及位置詳表 3-1。

表 3-1 依內政部都市計畫委員會第 1061 次會議決議再公開展覽變更內容明細表

再 公 展 編 號	新 編 號	原 編 號	位置	變更內容		變更理由	備註
				原計畫 (公頃)	新計畫 (公頃)		
1	1	1	計畫年期	100 年	125 年	依循上位計畫「彰化縣國土計畫」之指導，將計畫年期調整為 125 年。	
2	-	-	計畫人口	計畫人口 5400 人	計畫人口 4500 人	<p>本次通檢依上位計畫人口分派、人口成長趨勢預測、開發總量容納人口、飽和人口等分析方式檢討推估計畫區未來人口。</p> <p>1. 依「彰化縣國土計畫」有關北斗上河圈各鄉市計畫區之人口分派，約 7,16 萬人，推估計畫區目標年人口數約 4,500 人。</p> <p>2. 以計畫區近 20 年之人口統計資料為推估基礎，並運用一般長期趨勢之數學模型進行本計畫區未來人口成長預測，推估本計畫區於民國 125 年人口數介於 2,619 人至 3,035 人間。</p> <p>3. 以現行計畫住宅、商業區之面積及使用強度推估，計畫區開發總量可容納人口介於 3,602~5,044 人之間。</p> <p>4. 以計畫區現況人口加上尚未開發之住宅、商業區可容納人口推估飽和人口介於 4,835~5,561 人之間。</p> <p>綜上，本次通檢考量計畫區現況人口與計畫人口仍有差距，且現有人口成長緩慢變化量不大，故配合「彰化縣國土計畫」針對計畫人口之檢討方向，將本計畫區目標年之計畫人口數 5,400 人調降至 4,500 人，以符發展趨勢。</p>	

再 公 展 編 號	新 編 號	原 編 號	位置	變更內容		變更理由	備註
				原計畫 (公頃)	新計畫 (公頃)		
3	2	2	計畫區總面積	重製前面積為 141.20 公頃，重製後面積為 139.00 公頃。	139.24 公頃	<p>1.都市計畫圖重製後，以都市計畫重製圖量測面積修正計畫總面積，重製後總面積為 139.00 公頃。</p> <p>2.本計畫區因涉及範圍調整如下，經審議決議結果調整修正為 139.24 公頃：</p> <p>(1)計畫範圍東側依田尾國中運動場設施與土地權屬調整範圍。</p> <p>(2)計畫區北側與東側與田尾園藝特定區範圍有重疊及非都市土地夾雜之情形。</p> <p>(3)計畫區南側應以彰 141 號道路為界。</p>	
4	6	6	文中用地東南側	非都市土地 (0.29)	文中用地 (0.29)	<p>1.田尾國中文運動場設施部分位在都市計畫範圍外，基於學校安全考量，故依學校管有土地權屬調整都市計畫範圍。</p> <p>2.田尾國中文文中用地東側範圍內屬彰化縣農田水利署之土地，故依權屬調整範圍。</p>	
				文中用地 (0.15)	非都市土地 (0.15)		
5	13	13	機關用地 (機一)東側農業區	農業區 (0.05) 附帶條件 註一：折繳代金方式應以變更範圍內 40% 土地乘以三家以上專業估價者查估變更後全部可建築土地之價格，取平均價計算，並於申請建築執照前繳納完成；另依「農業用地變更回	住宅區 (0.05) 附帶條件 註一：折繳代金方式應以變更範圍內 40% 土地乘以三家以上專業估價者查估變更後全部可建築土地之價格，取平均價計算，並於申請建築執照前繳納完成；另依「農業用地變更回	<p>1.因 102 年 01 月 31 日發布實施之「變更田尾都市計畫(部分住宅區、農業區、花卉文化產業專用區、機關用地及人行步道用地為道路用地)(配合民族路及公所路拓寬工程)案」導致臨公所路北側部分住宅區形狀畸零狹小，基地縱深僅約 3~12 公尺，無法建築使用，嚴重影響私有地主權益。</p> <p>2.依「彰化縣畸零地使用自治條例」第三條規定，變更部分農業區為住宅區，使其建築基地達最小深度 14 公尺，並規定回饋措施，以達土地合理利用效益及公平正義原則。</p>	有關業主機關同意文附件三。

再公 展編 號	新 編 號	原 編 號	位置	變更內容		變更理由	備註
				原計畫 (公頃)	新計畫 (公頃)		
				饋金撥繳及分配利用辦法」繳納回饋金，並應於本案簽訂協議前完成繳納。			
6	15	15	文小用地西南側人行步道用地	住宅區 (4m ²)	人行步道用地 (4m ²)	1. 因 93 年 04 月 05 日發佈實施之「變更田尾都市計畫(第二次通盤檢討案)考量田尾國小產權管理範圍包含原人行步道用地與兒童遊樂場域也，當初若依都市計畫內容開發後，將影響學生運動公園之推展，故將上開兩處用地變更為文小用地。 2. 尚時變更內容未考量該人行步道變更為文小用地後，導致原與學校南側人行步道用地銜接端與 8 米計畫道路連通寬度不足 4 公尺，故為使文小用地南側 4 公尺人行步道用地與 8 公尺道路之連接，故酌予調整人行步道用地路型。	
7	17	18	計畫區南側範圍線	農業區 (0.47) 乙種工業 區 (0.09) 道路用地 (0.01)	非都市土地 (0.57)	1. 現行計畫書載明南側範圍以彰 141 號道路為界，然計畫圖南側範圍界線涵蓋部分彰 141 號(中正路一段)道路，致使土地使用分區與實際使用現況不符，導致用地管理及設施維護之困擾。 2. 依照彰 141 線道路北側境界線調整南側計畫範圍線，期藉由明顯天然地界，以利計畫執行。 3. 變更範圍土地使用現況為已開闢道路使用，且權屬皆為國有土地，變更後並無影響民眾財產權益。	有關業主機關同意文附件三。
8	18	-	機關用地 (機二)	機關用地 (機二) (47m ²) 附帶條件 附二： 折繳代金 方式應以 變更範圍	住宅區 (47m ²)	1. 依循彰化縣刻正辦理「變更田尾都市計畫(公共設施用地專案通盤檢討)案」規劃過程之機關協調會議，該處機關用地(機二)仍有三筆私有土地，考量其面積狹小，難以跨區整體開發，建議納入一般通盤檢討，並採折繳代金方式	有關鄉公所對私土

再公展編號	新編號	原編號	位置	變更內容		變更理由	備註
				原計畫 (公頃)	新計畫 (公頃)		
				內 30% 土地乘以三家以上專業估價者查估變更後全部可建築土地之價格，取平均價計算。		回饋。 2.鄉公所針對上開私有土地於 106 年 04 月 17 日召開協商會議，芳富段 933、934 地號之土地所有權人願意以折繳代金方式回饋變更為住宅區。另，同段 935 地號土地所有權人不願意繳納代金，未來鄉公所將編列予算予以徵收。 3.另考量住宅區內芳富段 933 地號土地權屬為田尾鄉公所，其依公有地權屬範圍變更為機關用地範圍。	無用求明私地有人饋意詳件二。
				住宅區 (4m ²)	機關用地 (機二) (4m ²)		
9	19	-	文小用地西南側住宅區	住宅區 (0.02)	廣場用地 (廣二) (0.02)	基於公平公用原則，並確保民眾出入通行權益及停等空間規劃，故依公有地權屬範圍調整變更為廣場用地。	
10	20	-	計畫區內 5 處四米人行步道	人行步道用地 (0.15)	廣場兼道路用地 (0.19)	因現行計畫人行步道用地不得通行車輛，為解決臨人行步道之建築基地所留設停車空間車輛通行需要，故變更人行步道用地為廣場兼道路用地。	
11	21	19	土地使用分區管制要點	土地使用管制要點	刪除。	為落實計畫分層管理，於本次通盤檢討辦理主細計分離管制，將土地使用分區管制要點納入細部計畫內容。	

註：1.表內面積應依據核實地分割量測面積為準。

2.其他未涉及變更部分，均應以現行計畫內容為準。

3.「新編號」係指計畫提送內政部都市計畫委員會審議時之草案編號；「原編號」係指本案公開展覽變更日之草案編號。

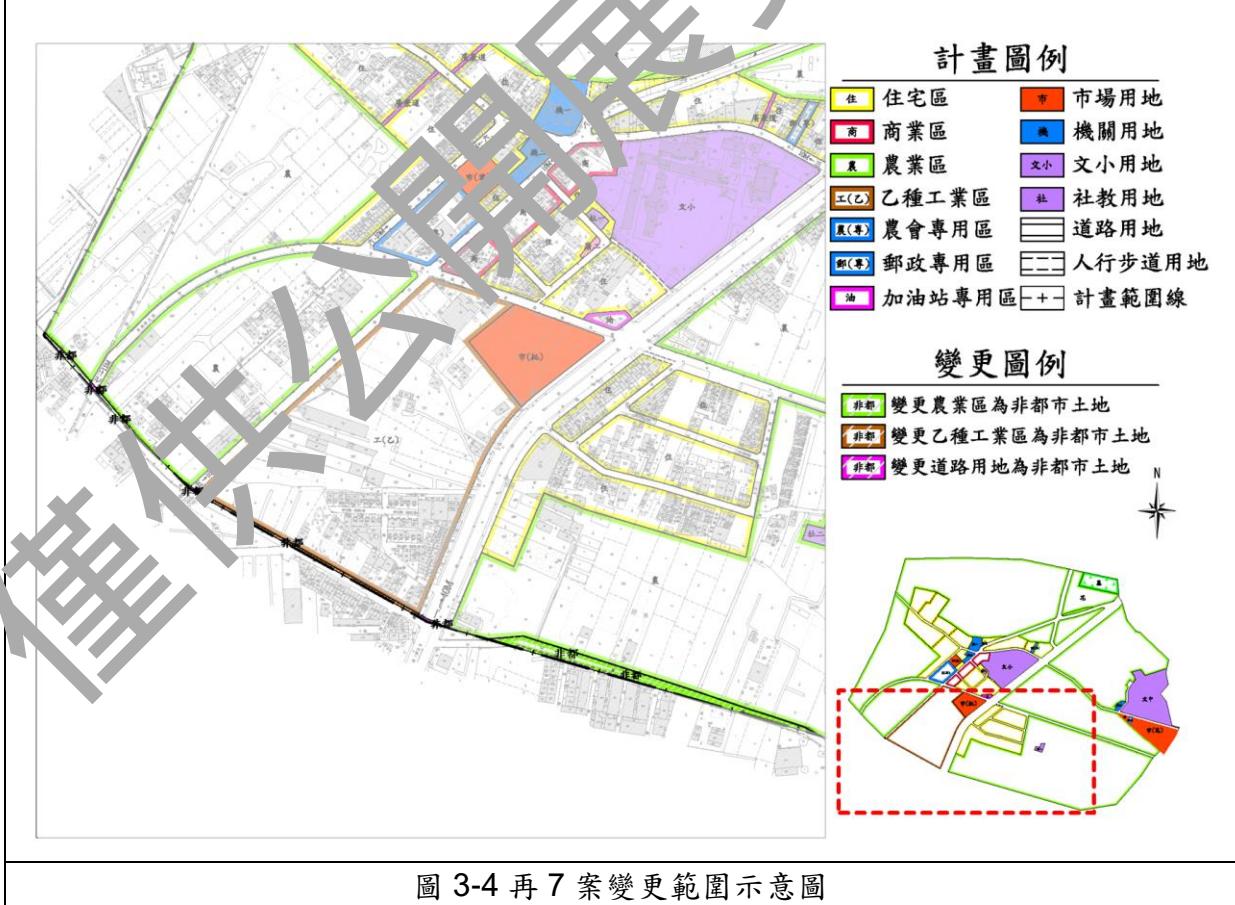
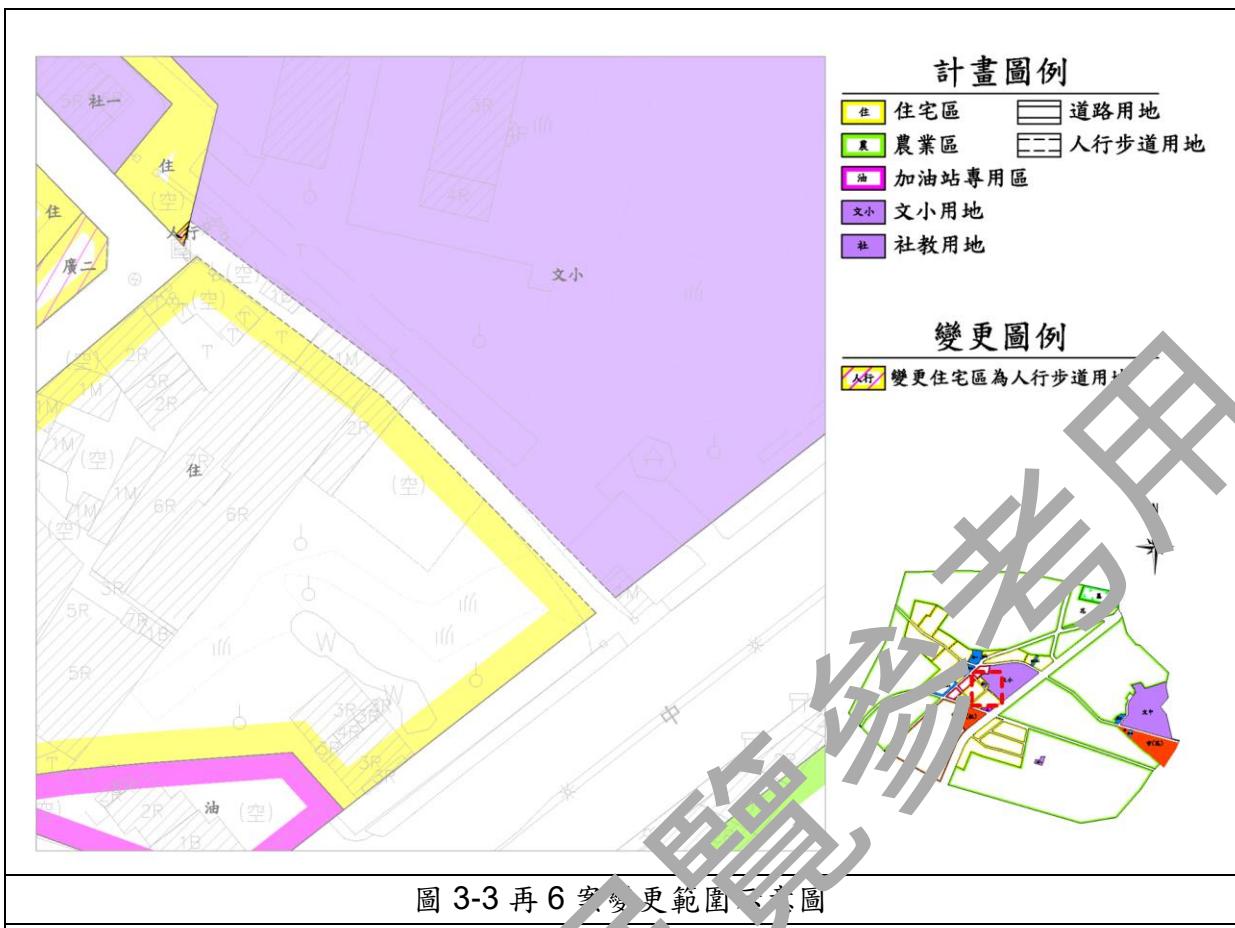
表 3-2 依內政部都市計畫委員會第 1061 次會議決議再公開展覽變更面積增減統計表

單位：公頃

項目		再公展編號	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	總計
土地使用分區	住宅區	計畫年期調整	計畫人口調整	計畫總面積調整										
		--	+0.05	-0.00 (-4m ²)	--	+0.00 (+43m ²)	-0.02	--						+0.03
		--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--
		--	--	--	-0.09	--	--	--	--	--	--	--	--	-0.09
		--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--
		--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--
		--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--
		--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--
		--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--
	小計	--	-0.05	--	-0.47	--	--	--	--	--	--	--	--	-0.52
都市發展用地	機關用地	計畫年期調整	計畫人口調整	計畫總面積調整										
		--	--	--	--	+0.00 (-43m ²)	--	--	--	--	--	--	--	-0.00 (-43m ²)
		+0.14	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	+0.14
		--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--
		--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--
		--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--
		--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--
		--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	+0.02
		--	--	--	--	--	--	--	+0.02	--	--	--	--	+0.19
	小計	+0.14	0.00	+0.00 (+4m ²)	-0.01	--	--	--	--	+0.02	0.00	--	--	+0.15
公共設施用地	學校用地	計畫年期調整	計畫人口調整	計畫總面積調整										
		--	--	+0.00 (+4m ²)	--	--	--	--	--	--	--	--	--	+0.43
		--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--
	人行步道用地	--	--	-0.01	--	--	--	--	--	--	--	--	--	-0.01
合計	生者市段甲地	--	--	+0.00 (+4m ²)	--	--	--	--	--	--	--	--	--	-0.19
	劃出大計畫範圍	-0.14	--	--	+0.57	--	--	--	--	--	--	--	--	--
	合計	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00

註：表內變更案為再公展編號；表內面積應依據核定圖實地分割量測面積為準。





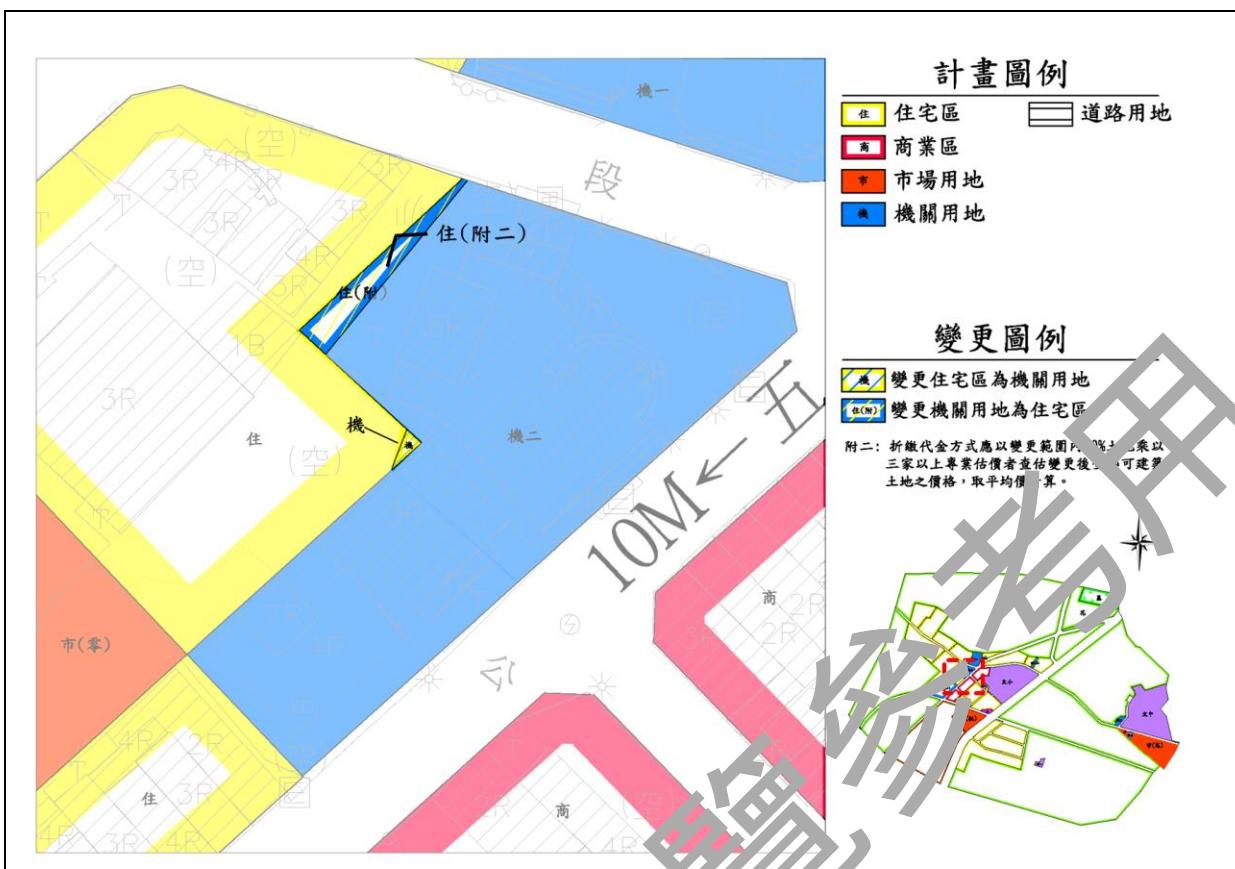


圖 3-5 再 8 案變更範圍示意圖

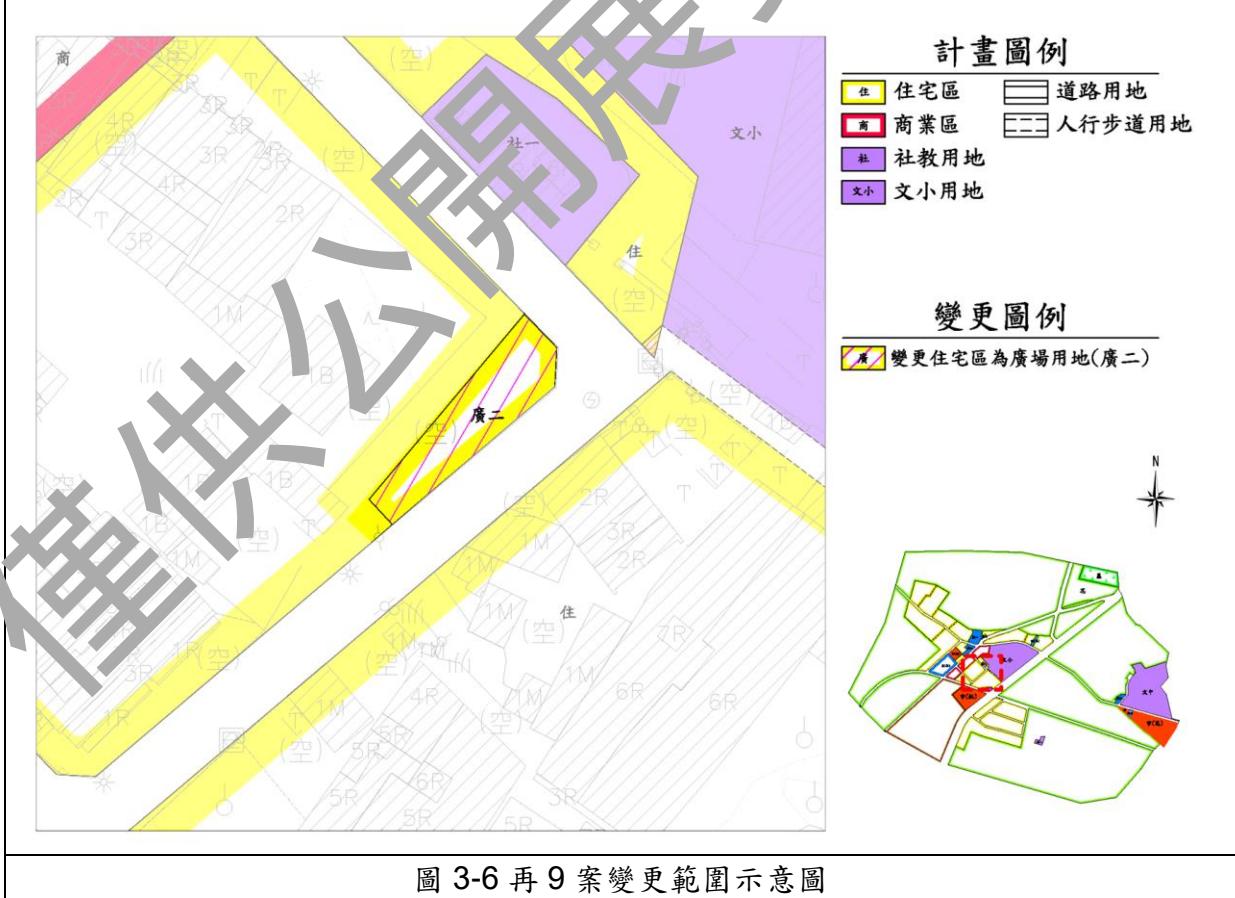


圖 3-6 再 9 案變更範圍示意圖

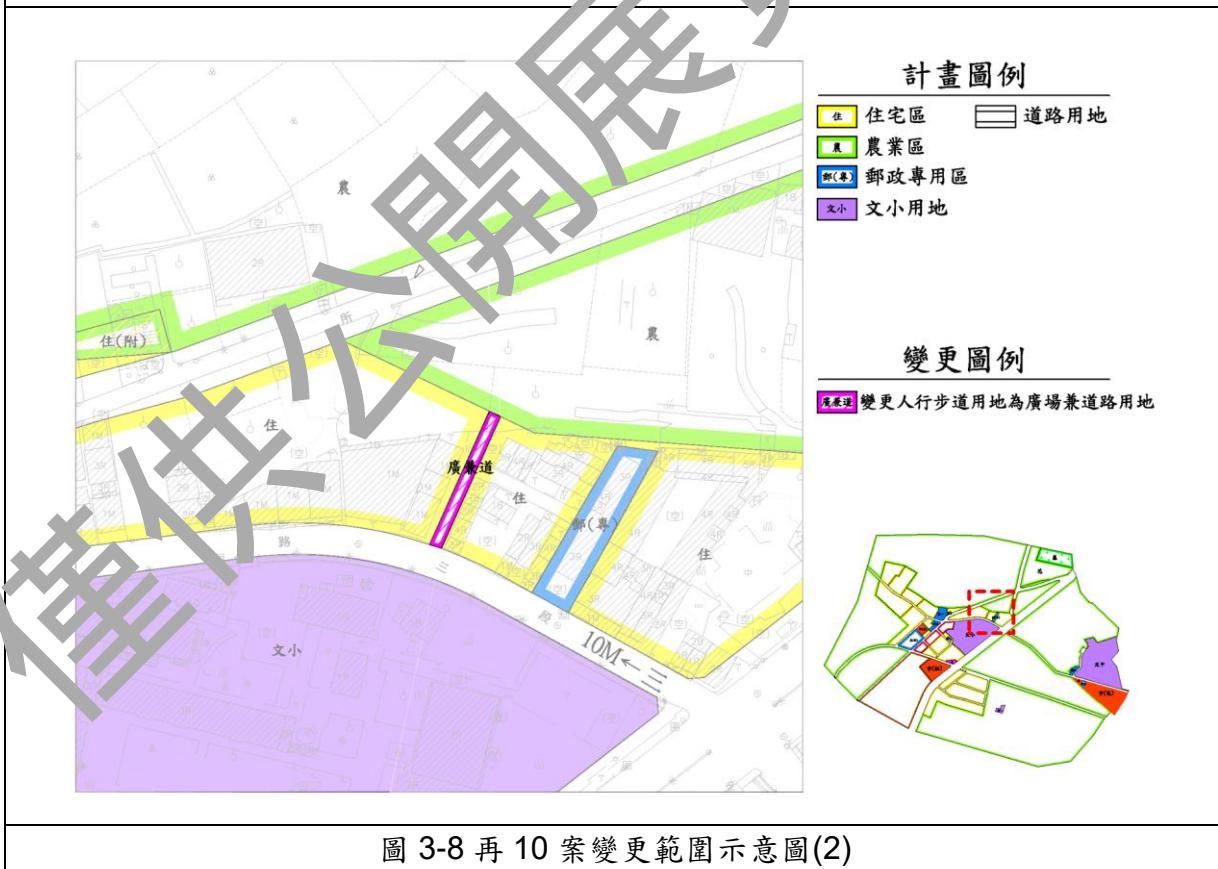
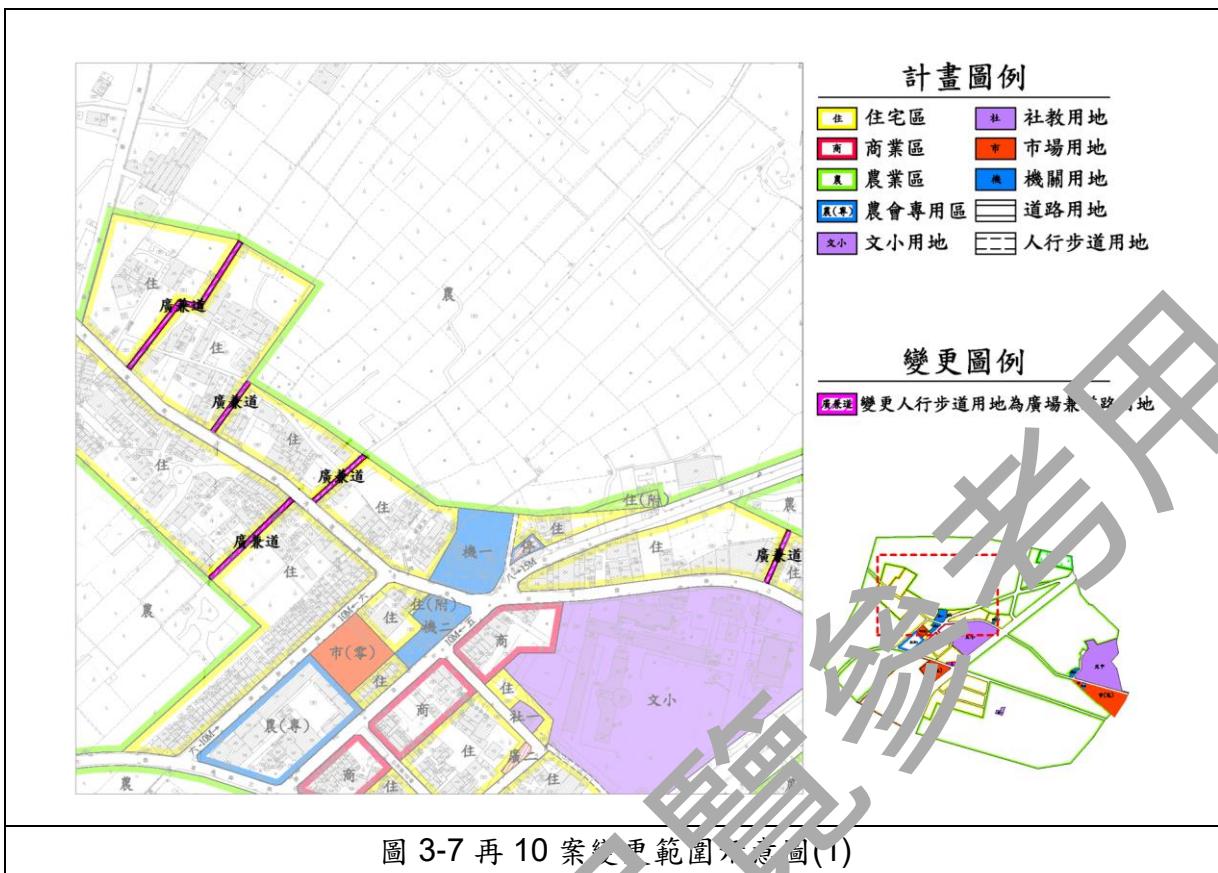




圖 3-9 再 10 案變更範圍示意圖(3)

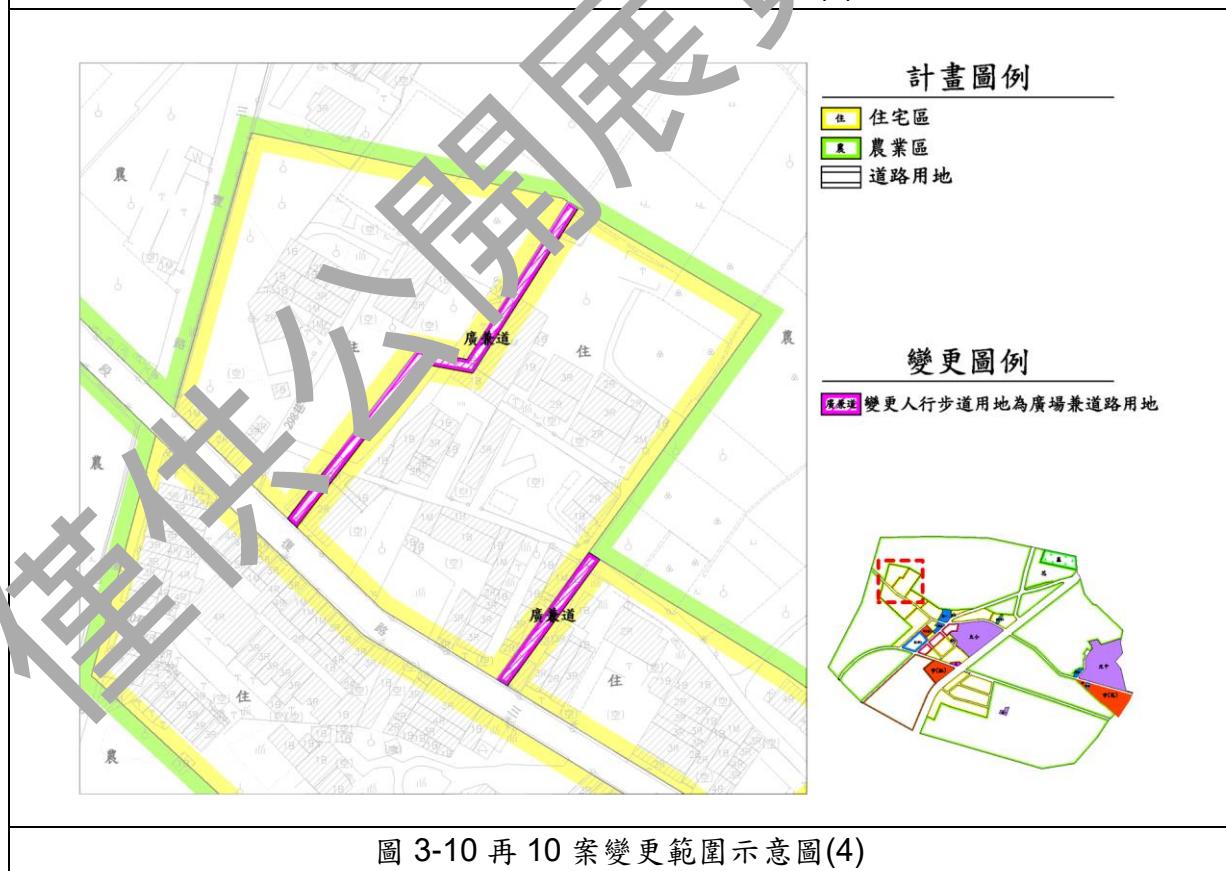


圖 3-10 再 10 案變更範圍示意圖(4)

肆、實施進度與經費

本計畫所需開發經費依開發方式之不同分別以一般徵購、市地重劃、撥用等方式取得公共設施用地。各項公共設施開闢經費概估，如表 4-1。

表 4-1 實施進度與經費表

公共設施 項目	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	市 地 重 劃	其 他	土地徵 購費及 地上物 補償費	整地費	工程費			
機關用地 (機二)	0.00 (6m ²)	√			18	--	--	18		
停車場用 地	0.02	√			605	--	--	605		
廣場兼 道路用地	0.13	√			4,062	13	195	4,270	彰化縣 田尾鄉 公所	
人行步道 用地	0.03	√			937	10	30	1,007		
廣場用地 (廣二)	0.02			√	20	2	30	50		
道路用地	1.39	√			40,437	39	2,780	46,356	彰化縣 田尾鄉 公所、 交通部	
合計	1.59				49,979	164	3,065	52,308		

註 1：本表所列之面積以都市計畫樁位測量後為準。

註 2：土地徵購費參考近三年周邊土地市價約 10 萬/坪計(=33,275 萬元/公頃)；地上物補償費以實際查
估狀況計算為準，以 1,000 萬元/公頃計。

註 3：整地費依各公共設施項目分別概估，人行步道用地以 350 萬元/公頃計；廣場用地、道路用地以
100 萬元/公頃計；工程費依各公共設施項目分別概估，廣場用地以 1,500 萬元/公頃計，道路用
地、人行步道用地以 2,000 萬元/公頃計。

註 4：表內公共設施不包含「變更田尾都市計畫(公共設施用地專案通盤檢討)」(公展草案)中以跨區市
地重劃整體開發者。

註 5：依今規定以徵收價購方式取得之公共設施用地，得視實際開發需求，依都市計畫法第 48 條
規定之方式辦理。

註 6：本表為概估結果，開闢經費仍需以執行時之實際施工費用、利率及物價指數為準；開闢經費及預
定完成期限得視地方財政狀況酌予調整。

附件一 內政部都市計畫委員會第 1013 次
會議紀錄

內政部都市計畫委員會第 1013 次會議紀錄

一、時間：中華民國 111 年 6 月 14 日(星期二)上午 9 時 30 分。

二、地點：本部營建署 601 會議室。

三、主席：[REDACTED] [REDACTED]

(依各級都市計畫委員會組織規程第 7 條規定，主任委員不克出席會議時，由副主任委員代理主持；核實案件第 8 案因與王委員翠雲有間接利害關係，故依前開組織規程第 11 條規定自行迴避。)

紀錄彙整：[REDACTED]

四、出席委員：(詳會議簽到簿)。

五、列席單位及人員：(詳會議簽到簿)。

六、確認本會第 1012 次會議紀錄。

決 定：確定。

審議案件一覽表

七、核定案件

第 1 案：新北市政府函為「變更大漢溪北都市計畫（新莊地區）（部分生態綠地為農地用地）（配合新莊區域性資源循環中心續擬變更）案」。

第 2 案：新北市政府函為「變更新店都市計畫（第二次通盤檢討第三階段）（b、F、J 單元）案-F、J 單元」。

第 3 案：新北市政府函為「新訂擴大大漢溪南都市計畫（土城地區）（配合土城彈藥庫附近地區為司法園區）主要計畫案」再提會討論案。

第 4 案：新北市政府函為「變更大漢溪北都市計畫（三重地區）（部分乙種工業區、綠地用地為機關及社會福利設施用地）案」。

- 第 5 案：桃園市政府函為「變更大園（菓林地區）都市計畫（配合桃園都會區大眾捷運系統航空城捷運線【綠線】G31 車站及相關設施設置）案」再提會討論案。
- 第 6 案：桃園市政府函為「變更新屋主要計畫（部分農業區為河川區）（配合新屋溪治理計畫）案」。
- 第 7 案：桃園市政府函為「變更八德（大湳地區）都市計畫（配合機關用地（機六）暨周邊土地開發計畫）案」。
- 第 8 案：彰化縣政府函為「變更田尾都市計畫（第三次定期檢討）案」。
- 第 9 案：新竹市政府函為「變更新竹市都市計畫（原新竹（含香山）都市計畫）（停車場用地（停A-11）為社會福利設施用地）（配合新竹市社會福利建）案」。
- 第 10 案：內政部為「變更大鵬灣風景特定區計畫（部分灣域遊憩區、公園用地為旅遊服務設施用地暨土地使用分區管制要點部分條文內容修訂）案」。

八、報告案件

- 第 1 案：基隆市政府函為「基隆市都市發展暨都市計畫工業區檢討變更策略」。

九、散會：下午 12 時 50 分

第 8 案：彰化縣政府函為「變更田尾主要計畫（第三次通盤檢討）案」。

說 明：

一、本案業經彰化縣都市計畫委員會 106 年 12 月 27 日第 240 次會議審議通過，並准彰化縣政府 107 年 3 月 12 日府建城字第 1070069894 號函及 107 年 5 月 14 日府建城字第 1070153376 號函檢附計畫書、圖報請核定等由到部。

二、法令依據：

(一) 都市計畫法第 26 條。

(二) 都市計畫定期通盤檢討實施辦法第 46 條、第 47 條。

三、變更計畫範圍：詳計畫圖示。

四、變更理由及內容：詳計畫書。

五、公民或團體所提意見：詳公民或團體陳情意見綜理表。

六、本案因案情複雜，經簽奉核可，由本會宋前委員立垚（召集人）、蘇前委員瑛敏、林前委員旺根、洪前委員鴻智及王前委員靚琇組成專案小組，惟宋前委員立垚任期屆滿，另經簽奉核可，由本會洪前委員鴻智（召集人）、蘇前委員瑛敏、林前委員旺根、張前委員馨文及王前委員靚琇組成專案小組，又因洪前委員鴻智任期屆滿，再經簽奉核可，由蘇前委員瑛敏（召集人）、林前委員旺根、張前委員馨文、陳委員永森及王前委員靚琇組成專案小組，分別於 107 年 7 月 20 日、107 年 11 月 9 日、108 年 4 月 26 日、108 年 8 月 19 日及 109 年 8 月 19 日召開 5 次會議，獲致具體建議意見，並經彰化縣政府 111 年 1

月 12 日府建城字第 1110015606 號函送依本會專案小組初步建議意見處理情形對照表及修正計畫書、圖到部，爰提會討論。

決議：依會中委員所提意見，本案尚涉及計畫年期與計畫人口之調整、花卉產業發展願景之具體規劃與連結、觀光發展之配合與改善措施、五項公共設施不足之檢討與因應策略、變更內容新編號 19 及專案小組後逕向本部陳情意見（詳附表本會決議欄）等課題，故請彰化縣政府妥為研提具體意見並補充相關資料後，再行提會討論。

附表、專案小組後逕向本部陳情意見綜理表

編號	陳情人及 陳情位置	陳情理由	建議事項	田尾鄉公所 研析意見	彰化縣府研析意見	本會決議
1	芳富段 1045 地號 土地	有關彰化縣田尾鄉 公有畸零地芳富段 地號1045處置，請顧 及相關陳情人之狀 況。	陳情公有地號 1045處理優先順序如下： 1.建議一維持現況劃為永久 公用用途，(以不妨礙人 出入，陳情處置時 顧及相關陳情人 之狀況，避免淪為 土地炒作。 2.陳情人等繼承在 地(厝)同址移地 號 1046、1042、 1040、1039 等 等地，為免於未來 出入無路，維護出 入權益，歷年陸續 購入 1043、1047、 1048、1049 等畸零 地，惟一時疏忽以 致未購 1044。	建議維持原 變19案變人富段 住家區。地使用分區(住宅 場兼停車區)。 1.建議一維持現況劃為永久 公用用途，(以不妨礙人 出入，陳情處置時 顧及相關陳情人 之狀況，避免淪為 土地炒作。 2.陳情人等繼承在 地(厝)同址移地 號 1046、1042、 1040、1039 等 等地，為免於未來 出入無路，維護出 入權益，歷年陸續 購入 1043、1047、 1048、1049 等畸零 地，惟一時疏忽以 致未購 1044。	建議維持原 變19案變人富段 住家區。地使用分區(住宅 場兼停車區)。 一、本人陳案涉及本 次通盤檢討變 更明細表新編 號第19案(芳富 段1045、1049地 號變更住宅區 為廣場兼停車 場用地)，經查 芳富段1049地 號於108年4月 已為私人所 有，1045地號為 本縣土地。 二、因本案歷經多 年，考量維護本 縣資產及土地 利用效益，建議 該變更案仍 維持住宅區： 1.因芳富段 1049地號已 為陳情人所 購買，無法出 路及指建問	請彰化縣政 府及田尾鄉 公所就陳情 土地之使用 現況、學校 使整體規 劃、陳情意 見與民眾權 益等再妥予 考量並補充 研提具體意 見後，再提 會討論。

編號	陳情人及陳情位置	陳情理由	建議事項	田尾鄉公所研析意見	彰化縣府研析意見	本會決議
			1045 阻隔仍未臨路，建議將 1045 配合上述地號分割，使陳情人等優先購買或優先承租，使未來臨路出入有多門。陳情人多數均已 70~90 歲，且近年土地現值高漲，實無力購買 1045 整筆土地。		<p>題已無礙。</p> <p>2. 變更住宅區停車場用地，本府交通局評面積並大，停易效不，且此規劃設想只留空地，未具性質。</p> <p>3. 又該案 104 地號已為公八士地，倘變更為公地，後續增加需時，支出負擔。</p> <p>三、綜上，仍建議除新編號 19 變更案，即維持田尾鄉芳富段 1045、1049 地號為住宅區，以利本縣土地(田尾鄉芳富段 1045 地號)另租售或做更適當之土地使用規劃。</p>	

【附錄】本會專案小組出席委員初步建議意見（彙整 107 年 7 月 20 日、107 年 11 月 9 日、108 年 4 月 26 日、108 年 9 月 16 日及 109 年 8 月 19 日共 5 次會議）

田尾都市計畫於民國 69 年 1 月 31 日公告發布實施，並分別於民國 80 年及 93 年辦理第一次及第二次通盤檢討，現行計畫面積為 141.20 公頃，計畫年期為民國 100 年，計畫人口為 5,400 人，為反映目前發展現況與民眾生活之實際需求，故辦理第三次通盤檢討並進行都市計畫圖重製檢討作業，本案建議除下列各點外，其餘照彰化縣政府核議意見通過，並請縣政府以對照表方式補充處置情形及修正計畫書（修正部分請加劃底線）、圖後，提請委員會審議。

- 一、上位計畫及相關計畫指導原則：**請彰化縣政府配合全國國土計畫、擬定中之彰化縣國土計畫、全國區域計畫等，詳予補充說明本計畫區上位計畫發展定位與意象，及相關重大建設計畫，作為本計畫區空間結構界定與土地利用合理規劃之指導。
- 二、都市願景及發展策略構想：**田尾鄉是花卉、苗木重要生產基地，觀光發展以田尾園藝特產區為核心地區，本計畫區則提供居住及生活機能為主。請縣政府依據上位及相關計畫並結合本地區之特殊人文、自然環境景觀與產業型態，補充研訂本計畫區功能定位與發展願景目標，並就過去發展經驗及未來可能遭遇之課題，深入分析檢討後，研提因應對策或執行策略，引導本計畫區達成上開發目標。
- 三、計畫區之基本調查分析：**請縣政府補充說明本計畫區之自然及人文景觀資源、人口規模、人口密度分布、建築密度分布、產業結構及發展、土地利用、商業及住宅需求、公共設施容受力、交通運輸等發展現況基本調查，將資料更新至最新生期，並詳為分析推計，以為本次發展預測與檢討分析之依據。
- 四、計畫人口：**考量本計畫區之現有人口成長緩慢且與計畫人口差

距頗大，故同意縣政府依上位計畫人口分派、人口成長趨勢預測、開發總量容納人口、現有公共設施服務人口、飽和人口等五項計畫人口供需面之推估所提分析結果，依現況與未來發展需求、產業發展、觀光遊憩等核實檢討及研訂目標年之計畫人口，並配合「彰化縣都市計畫公共設施用地專案通盤檢討整體檢討構想」對計畫人口之建議檢討方向，將目標年之計畫人口由 5,400 人調整修正為 3,500 人。

五、土地使用計畫：

- (一) 請縣政府依田尾鄉之發展特性、地理環境、都市發展、計畫性質、目前發展現況及未來發展需求等，詳為補充說明各使用分區發展課題及研提解決對策，並補充具體可行之檢討變更方案，以落實計畫內容。
- (二) 請補充本計畫區優良農田分布、農業發展、更用現況、違規使用情形、上位計畫分派長地數量與國土計畫功能分區之銜接等，納入計畫書中敘明。
- (三) 請配合本地區觀光遊憩需求、相關產業發展定位、發展趨勢、交通影響等，補充本計畫區住宅區、商業區、工業區及停車場用地等六處檢討分析，並研提相關課題之可行因應策略或具體方案，納入計畫書中敘明。

六、公共設施用地：

- (一) 本案公共設施用地面積需求，應依「都市計畫定期通盤檢討實施辦法」規定標準及修正後計畫人口 3,500 人檢討核算後，將相關分析結果妥予補充，並檢視區內閒置公有土地區位、面積及如何加以活化運用，或參考公共設施用地之多目標使用，研擬配套方案，納入計畫書中敘明。
- (二) 公園、體育場所、綠地、廣場及兒童遊樂場等五項公共設施用地面積依「都市計畫法」第 45 條規定不得少於全部

計畫面積 10%，故請補充說明本計畫區公共設施開闢利用情形，不足部分請妥為研擬具體可行處理方案，納入計畫書中敘明。

- (三) 請依都市計畫定期通盤檢討實施辦法第 28 條規定，針對計畫區內之既成道路，衡酌計畫道路之規劃情形及實際需求，檢討其存廢。
- (四) 鑑於本部刻正推動各都市計畫區公共設施用地專案通盤檢討，為避免彰化縣日後產生執行標準不一致情形，請補充「彰化縣都市計畫公共設施用地專案通盤檢討整體檢討構想」之辦理進度、相關原則、回饋標準及田尾鄉市計畫之公共設施保留地檢討情形等，並就本次通檢涉及公共設施用地檢討變更部分，妥為補充其納入本計畫案檢討變更之急迫性、必要性、整體性及符合前開公共設施用地專案通盤檢討之相關原則，納入計畫書中敘明，以利查考。
- (五) 本次通檢針對計畫區內人行步道用地提出檢討變更部分，彰化縣政府考量彰化縣都市計畫區檢討變更人行步道用地之一致性，業研訂「彰化縣都市計畫人行步道用地檢討變更審議原則」，並提請縣都市計畫委員會審議通過，故請將相關變更案件符合前開審議原則之檢討情形補充納入計畫書中敘明，以利查考。

七、交通運輸計畫：請補充交通運輸基本調查及分析推計資料（含計畫區內、區域外之主要道路及次要聯絡道路之服務水準、大眾運輸系統、停車供需、人行步道、自行車系統）等，以資完備。

八、都市防災計畫：

- (一) 請縣政府針對田尾鄉之地理環境、環境地質、地方特性、街道系統並依據地區生活圈人口密度、發展現況等分布情

形，為因應極端氣候所導致洪害、水患等可能發生之災害，參據都市災害發生歷史、特性及潛在洪水平原災害潛勢情形，就都市防災避難場所及設施、流域型蓄洪及滯洪設施、救災路線及防災據點、火災延燒防止地帶等事項妥為進行規劃及檢討，必要時得調整土地使用分區或使用管制，補充規劃並納入計畫書變更內容作為執行之依據。

(二) 請配合當地災害潛勢分析，補充本計畫區公園、開放空間結合滯洪、防災、透水等功能之相關規劃內容或因應策略，納入計畫書中敘明。

九、生態都市發展策略：為因應全球能源危機及溫室氣體議題，及本計畫區朝向花卉生態城鄉之規劃與發展，故請配合田尾鄉當地發展特色與紋理、產業型態等，研擬自然及景觀資源、公共設施用地及其他開放空間之水與綠網格、人文景觀、文化資產、人本交通環境、綠色運輸及資源再利用等發展策略或計畫，以落實生態都市發展，並為後續都市規劃與管理之指導原則。

十、環保設施計畫：為確保都市減負及居住環境衛生，請縣政府將本計畫目前垃圾處理方式及污水下水道規劃方案於計畫書補充敘明，以為公共設施基準設施之參據，如涉及都市計畫變更，請另依法定程序辦理。

十一、社會福利設施：本計畫區老年化指數逐年遞增，為因應人口結構型態轉變，落實社區照護，請縣政府補充目前已提供之社會福利設施、醫療服務等與相關政策或因應配套措施之情形，及於區位適當之公共設施用地上，依「都市計畫公共設施用地多目標使用辦法」妥為設置老人福利機構外，未來則請依實際需求考量相關福利設施用地之劃設，以建構完整之照顧服務體系。

十二、都市計畫圖重製：

- (一) 本次都市計畫圖重製後重新丈量各使用分區及公共設施用地面積互有增減，其中農業區、道路用地等重製前後面積差異較大，請縣政府依「都市計畫圖重製作業要點」妥為製作都市計畫圖重製疑義研討綜理表，將新舊地形圖比例尺及疑義問題之處理情形暨轉繪會議結論納入綜理表內，並於適當章節詳為敘明其增減原因、是否影響民眾權益及相關因應處理對策，以利查考；如有涉及分區之變更，請納入變更內容明細表，並載明「都市計畫圖重製疑義處理分類表」之分類依據。
- (二) 本次通盤檢討內容包含都市計畫圖重製，本案發布實施時，請依都市計畫定期通盤檢討實施辦法第 47 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，參照原計畫規劃意旨、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。」規定辦理。

十三、主要計畫與細部計畫分開擬定，另除將土地使用分區管制原則納入主要計畫子以規範外，並依下列各點辦理：

- (一) 為避免因細部計畫未能及時完成擬定程序而衍生指定建築線、核發建築執照、公共設施變更回饋措施及公共設施保留地稅減免等相關問題，請彰化縣政府視地方發展現況與實際需求，依都市計畫法相關規定及主要計畫之指導，先行擬定細部計畫。
- (二) 細部計畫擬定後，請依法定程序及本部 91 年 6 月 13 日台內營字第 0910084279 號函頒「都市計畫細部計畫審議原則」提報彰化縣都市計畫委員會審定細部計畫後，再檢具

經本會審議通過之主要計畫相關變更計畫書、圖報部核定。

十四、整體開發：請縣政府補充說明本計畫區附帶條件規定應整體開發地區之範圍、面積及實施開發情形，對於尚未辦理整體開發地區，應確實依本部於 98 年 5 月 8 日以台內營字第 0980804103 號函修正之「都市計畫整體開發地區處理方案」所提解決對策，針對附帶條件內容儘速妥為處理。

十五、其他及應補充事項：

- (一) 為避免日後地籍變動造成執行疑義，請縣政府審查明本案變更範圍後，將計畫書變更內容綜理表備註欄，裁之也號予以刪除，以資妥適。
- (二) 如有涉及回饋部分，應由縣政府與土地所有權人簽訂協議書，納入計畫書內，再行檢具變更主要計畫書、圖，報由內政部核定。
- (三) 本案如經本會審決通過後，變更內容超出原公開展覽範圍者，應另案辦理公開展覽及說明會，公開展覽期間無任何公民或團體陳情意見者，則報由內政部逕予核定，免再提會審議；公開展覽期間公民或團體提出陳情意見，則應再提會討論。
- (四) 彰化縣政府得視實際發展需求，分階段報由內政部核定後，依法發布實施。
- (五) 本案案名請修正為：「變更田尾主要計畫（第三次通盤檢討暨都市計畫圖重製檢討）案」。
- (六) 本計畫區北側與田尾園藝特定區相毗鄰，建請彰化縣政府考量前開兩處計畫區都市服務機能之互補性與未來都市發展之完整性，詳加研議於後續辦理通盤檢討作業時，予以合併檢討規劃。

十六、變更內容綜理表：詳附表1。

十七、逕向本部陳情意見綜理表：詳附表2。

十八、建議先行提會事項：有關逕向本部陳情意見綜理表編號1(涉及變更內容綜理表新編號8、9變更範圍調整)，經彰化縣田尾鄉公所列席人員於會中表示，為配合內政部營建署「104-111年生活圈道路交通系統建設計畫(市區道路)」、「彰化縣田尾鄉中學路拓寬改善工程計畫」預算執行時效，建議先行提請大會審議，故請彰化縣政府及彰化縣田尾鄉公所依下列各點妥為補充說明，俾利先行提會審議：

- (一) 請補充本案變更之必要性、急迫性，以及需先行提會之具體理由。
- (二) 請補充道路拓寬改善工程之相關計畫內容、辦理進度、經費來源或財務計畫。
- (三) 請依都市計畫書圖製作之規定製作變更計畫書、圖。
- (四) 本案如經本會審決通過後，變更內容超出原公開展覽範圍者，應另案辦理公開陳情說明會，公開展覽期間無任何公民或團體陳情意見者，則報由內政部逕予核定，免再提會審議；公開展覽期間公民或團體提出陳情意見，則應再提會討論。

附表 1：變更內容綜理表

新編號	原編號	位置	變更內容		變更理由	備註	專案小組初步建議意見
			原計畫 (公頃)	新計畫 (公頃)			
1	1	計畫年期	100 年	115 年	配合上位計畫「修正全國區域計畫」之指導，將計畫年期調整為 115 年。		照縣政府核議意見通過。
2	2	計畫區總面積	141.20	139.00	都市計畫圖重製後，以都市計畫重製圖量測面積修正計畫總面積，重製後總面積為 139.00 公頃。		除應配合本次通檢及審議結果調整變後計畫面積與變更外，其餘照縣政府核議意見通過。
3	3	計畫圖	比例尺三千分之一	比例尺一千分之一	本次通盤檢討係採都市計畫重製圖，由原計畫比例尺三千分之一調整為一千分之一。		維持計畫。
4	4	計畫區北側範圍線	非都市土地 (0.60)	農業區 (0.60)	1. 依都市計畫圖重製疑義研商會議決議辦理。 2. 該處因都市計畫範圍與樁位之不相符，惟已於地籍剖面圖上標示，為避免土地權益避免土地夾雜於農田及田尾園地，故配合樁位及地籍分割，調整計畫範圍。		除請縣政府確認調整後計畫範圍與樁位及地籍分割成果為一致外，其餘照該府核議意見通過。
5	5	文中用地北側與農業區界	學校用地 (文中) (42m ²)	農業區 (18m ²)	1. 依都市計畫圖重製疑義研商會議決議辦理。 2. 該處文中用地範圍與公私有土地權屬分佈情形均不符，故依公有地權屬調整之。 3. 依據「彰化縣都市計畫區土地變更回饋審議原則」第三點第二項規定得免回饋。	1. 變更學校用地為農業區，係段芳463 地號土地。 2. 變更農業區為學校用地，係段芳462 地號部分土地。 3. 主管機關函文詳附件三。	除併逕向本部陳情意見綜理表編號 1 外，其餘照縣政府核議意見通過。

新編號	原編號	位置	變更內容		變更理由	備註	專案小組初步建議意見
			原計畫 (公頃)	新計畫 (公頃)			
6	6	文中用地東南側	非都市土地 (0.29)	學校用地 (文中) (0.29)	1. 現況田尾國中之運動場設施部分位於都市計畫範圍外，基於學校完整性考量，故依學校管有土地權屬，調整都市計畫範圍。 2. 因田尾國中學校用地東側範圍內屬彰化縣農田水利會之土地，故依權屬調整範圍。		照縣政府核議意見通過。
7	7	計畫區東北側範圍線	農業區 (26m ²)	劃出本計畫範圍外 (26m ²)	1. 變更位置係定位於田尾園藝特定區交界處，該計畫已於民國95年完成都市計畫圖重製作業，並於98年公告實施；惟經套疊後本計畫與田尾園藝特定區（非都市計畫範圍）有重疊步驟確之情形。 2. 基於田尾園藝特定區範圍之完整性，並逕行造計畫執行之改善，故現今田尾園藝特定區範圍調適文字，將本案之農業區劃出本計畫範圍外，並併入田尾園藝特定區之農業區。	主管機關函文詳附件三。	變更內容請敘明，參見農地範圍圖後特定期之農業區等文字外，其餘照縣政府核議意見通過。
8	8	文中用地西侧計畫道路	農業區 (0.01) 學校用地 (文中) (0.10) 機具用地 (機具) (1m ²)	道路用地 (11)	1. 依事業單位協調會議決議辦理。 2. 該道路現況未依計畫劃設範圍開闢，考量原計畫道路路型轉折角度較大，不利行車安全，故參考現況開闢及公有土地分佈情形，酌予調整該8公尺計畫道路路線，延伸至田尾國中北側，並劃設迴車道。	主管機關函文詳附件三。	併專案小組初步建議意見十八及逕向本部陳情意見見綜合理表編號1。

新編號	原編號	位置	變更內容		變更理由	備註	專案小組初步建議意見
			原計畫 (公頃)	新計畫 (公頃)			
					3. 原計畫劃設之迴車道，因路線調整已無使用需求，故配合鄰近使用分區變更為農業區。		
9	9	計畫區東側，機關用地（機五）	道路用地(0.04) 學校用地(文中)(0.03)	機關用地(機五)(0.07)	1. 依事業單位協調會議決議辦理。 2. 該處學校及道路用地已開闢為衛生所使用，故配合實際使用現況調整之。		併專案小組初步建議意見十八及逕向本部陳情意見綜理表編號1。
10	10	停車場用地	停車場用地(廣一)(0.08)	廣場用地(廣一)(0.08)	該停車場用地現況已開闢為廣場使用，且周邊土地使用均已將停車空間內部化，並無停車使用需求，故配合現況調整為廣場用地。		除上述理由由補充說明變更後對週遭土地停車需求影響，及機關用應對策外，其餘照縣政府核議意見通過。
11	11	花卉市場用地	市場用地(花卉市場用地)(0.98)	機關用地(機三)(供市政相關機構使用)(0.98)	1. 依事業單位協調會議決議辦理。 2. 該市場用地現況屬低密度之閒置空地，已供公務人員及清潔隊員使用，未來為機關用、美化土地利用，未來花卉植栽及農場員工清潔隊員公所相關行政辦公使用。	花卉植栽及農場員工清潔隊員公所相關行政辦公使用。	維持原計畫。 理由： 併逕向本部陳情意見綜理表編號3，參據縣政府及鄉公所列席人員說明，考量未來花卉市場用地之使用需求，故本案維持原計畫，惟為促進土地彈性利用，擬於土地使用管制要點增訂相關容許使用項目部分，應妥為考量以不影響花卉拍賣市場之使用與功能為原則，並將相關指導性原則納入計畫書中敘明。
12	12	一號道路東側之毛地及虎頭道路邊道路截角	農地區(18m ²) 人行步道用地(0.01) 住宅區(15m ²)	道路用地(0.01)	1. 該處於本計畫第一次通盤檢討時，變更鐵路用地為11公尺道路用地，變更後並未劃設道路截角，基於行車安全考量，故依彰化縣建築管理自治條例增設	主管機關函文詳附件三。	維持原計畫。 理由： 考量道路系統規劃之完整性，且參據縣政府及鄉公所列席人員之說明，未來配合高鐵車站聯外道

新編號	原編號	位置	變更內容		變更理由	備註	專案小組初步建議意見
			原計畫 (公頃)	新計畫 (公頃)			
					標準截角。 2. 原四米人行步道已無使用需求，故將人行步道用地變更為道路用地。		路拓寬工程計畫目前尚在規劃中，故本案維持原計畫，俟研提具體可行方案後，再另案依程序辦理。
13	13	機關地（機一）側農業區	農業區 (0.05)	住宅區 (0.05) 附帶條件 (附一)：金以圍土三專者更可地，價並建前完依用回利，「饋應效許徵納。」 附帶條件 (附一)：金以圍土三專者更可地，價並建前完依用回利，「饋應效許徵納。」 折方式變更 40%以上價變部土格均，請照另業更撥配法司二委義元。 內地家業查後建之取計於築繳成「地饋及用繳」 農變金分辦公、工政成納。	1. 該處因南側公所路拓寬計畫，導致部分住宅區形狀畸零狹小，無法建築使用，嚴重影響私有地主權益。 2. 依「彰化縣畸零地使用自治條例」第三條規定，變更部分農業區為住宅基地，其建築基底公尺，並規定回饋施，以達土地及利用效益原則。	主管機關函文詳件三。	除變更理由補充敘明公所路拓寬計畫影響，其主權益之外，其事實上對核議意見通過。
14	14	機關地（機七）	機關用地 (機七) (0.02)	停車場用地 (0.02)	1. 因南側公所路拓寬計畫致該機關用地面積縮小，不利使用，故田尾消防分隊已遷移他處。 2. 考量其區位之市中商業為及需更位，其密集鄰近商辦為及需更求。		照縣政府核議意見通過。

新編號	原編號	位置	變更內容		變更理由	備註	專案小組初步建議意見
			原計畫 (公頃)	新計畫 (公頃)			
15	15	文小用地西南側人行步道用地	住宅區 (4m ²)	人行步道用地 (4m ²)	為使文小用地西南側4公尺人行步道用地與8公尺道路之連接，故酌予調整人行步道用地路型。		除變更理由補充敘明4公尺人行步道用地未能與8公尺道路連接之外，其餘照縣政府核議意見通過。
16	17	批發市場用地	市場用地 (批發市場用地) (0.98)	住宅區 (0.98) 附帶條件 (附三): 1. 應另定部計並「彰都計畫依化市區變饋原辦 2. 本盤公施起內細計不丁盤時為適 道。於通討實日年理應次檢告之三辦部畫則 人上文變其之公步用」。 道路用地 (0.16) 以一般徵收方式取得。	1. 解決長年以來公共設施保留地未徵收問題。 2. 促進土地活化利用，並適度留設開放空間。 3. 解決未來土地開發通行問題。	1. 該道路用地係芳富段 1121 、 1122 、 1123 、 1124-1 地號。 2. 主管機關：內政部又計科 二十四。	維持原計畫。 理由： 參據縣政府鄉公所3席人說明：「彰化都會計監督委員會檢討原符盤因未通急及配性、特殊或地方等，故納入該縣公設施專案通盤檢討辦理。

新編號	原編號	位置	變更內容		變更理由	備註	專案小組初步建議意見
			原計畫 (公頃)	新計畫 (公頃)			
17	18	計畫區南側範圍線	農業區 (0.47)	非都市土地 (0.57)	1. 現行計畫書載明南側範圍以彰141號道路為界，然計畫圖南側範圍界線涵蓋部分彰141號(中正路一段)道路，致使土地使用分區與實際使用現況不符，導致用地管理及設施維護之困擾。 2. 依照彰141線道路北側境界線調整南側計畫範圍線，期藉由明顯天然地界，以利計畫執行。	主管機關函文詳附件三。	除變更理由補充敘明變更範圍現況為道路使用、土地權屬分布、變更後不影響民眾財產權益等內容外，其餘照縣政府核議意見通過。
			工業區 (0.09)				
			道路用地 (0.01)				
18	-	機關用地（機二）	機關用地 (機二) (47m ²)	住宅區 (47m ²) 附帶條件 (附二)： 折繳代金 方式應以 變更範圍內 30%土地 乘以上三 家以上價 業估價 之後全 部可 供業者 之興建， 以擴增 許可 之面積， 並不得 將其 轉讓。	1. 解決長年以來公共設施保留地未徵收問題。 2. 依公有地權屬(田尾鄉)調整幾間地範圍。	更王字 區東段開 用也、幾 二）後為 方宣文 939地號 土地。 主管機關 函文詳附 件五。	除下列各點外， 其餘照縣政府核 議意見通過： 1. 併專案小組初 步建議意見見 六、(四)，請 補充敘明本案 變更符合公共 設施專案通盤 檢討之相關原 則，以資明確。 2. 變更部分住 宅區為機關用 地部分，應有相 關財務計畫之 配合。
			住宅區 (4m ²)	機關用地 (機二) (4m ²)			
19	-	文小用地 西南角住宅 區	住宅區 (0.02)	廣場兼停 車場用地 (0.02)	1. 考量田尾國小學童上下課接送停等空間之需求。 2. 解決未臨接計畫道路之土地申請建築之需求。 3. 配合田尾國小上下學時間，規劃禁停時段為	變更住宅區為廣場兼停車場用地，係芳富段1045、1049地號土地。	照縣政府核議意見通過。

新 編 號	原 編 號	位置	變更內容		變更理由	備註	專案小組初步建 議意見
			原計畫 (公頃)	新計畫 (公頃)			
					0700-0800 、 1130-1330 及 1530-1630，其餘 時段供民眾停車 使用。		
20	-	計畫區 內 5 處 四米人 行步道	人行步道 用地 (0.19)	廣場兼道 路用地 (0.19)	因現行計畫人行步 道用地不得通行車 輛，為解決臨人行步 道之建築基地所留 設停車空間車輛通 行需要，故變更人行 步道用地為廣場兼 道路用地。		除併專案小組初 步建議意見六、 (五)，將變更範 圍符合「彰化市 都市計畫」行 道用地檢討「更 審議規則」之 計畫，並充納入 計畫書中，並明 列於各項行政 機關會議意見通 報。
21	19	土地使 用管 制 要 點	土地使 用管 制要 點	詳 土地使 用管 制要 點變 更綜 理表。			除將土地使用管 制要點納入細部 計畫外，其餘併 專案小組初步建 議意見十三。

附表 2：逕向本部陳情意見綜理表

編號	陳情人及 陳情位置	陳情理由	建議事項	彰化縣政府 研析意見	專案小組初步建 議意見
1	田尾鄉公所 田尾國中 西側旁之 八米計畫 道路	<p>一、田尾國中西側旁之八米計畫道路現況路型蜿蜒狹小，且與都市計畫設計不符，於交叉路口或轉彎處有視覺死角之虞，致使車輛會與行駛不易。</p> <p>二、考量學生通學環境以及家長接送空間之需求，期藉由寬與整調效改善路環境，並增進學生通行安全。</p>	<p>一、本公司所依據內政部營建署推動104-111年【生活圈道路交通系統建設計畫(市區道路)】所擬定之「彰化縣田尾鄉中學路拓寬改善工程」修正計畫，已於107年9月13日經內政部營建署核定文字第1070069723號函同意備查，合先敘明。</p> <p>二、適逢本公司所辦理之「變更田尾主要計畫第三次通盤評估暨都市計畫重製成案」，前述建案在中學路拓寬工程上，已變更內容第五案、第八案以及第九案。</p>	<p>建請依田尾鄉公所提案內容，酌予採納。</p> <p>1.配合內政部推動104-111年生活圈道路交通系統建設計畫-中學路拓寬改善工程計畫執行，納入變更內容。</p> <p>2.考量本案陳情範圍屬計畫道路拓寬，為維護道路完整性，配合調整原公展委員會第8號第9案以及第9案之早案內容。</p>	<p>理由：</p> <p>1.參採彰化縣政府列席人員於會中說明，為避免道路拓寬影響田尾國中北側延伸建築物，並調整本段後續工程，以及更新繪圖表新編號。</p> <p>2.變更內容綜理表新編號8及9原則同意該府於會中所提建議，調整修正計畫內容(如附件1)，惟下列各點請妥為補充，並納入計畫書中敘明，以資完備：</p> <p>(1)本案因配合中學路拓寬改善工程計畫調整變更內容，請補充及修正變更理由，以資明確。</p> <p>(2)請妥為補充中學路線規劃方案、交通需求分析、現況與路型調整計畫異、拓寬計畫對建物拆遷與民眾權益。</p>

編號	陳情人及 陳情位置	陳情理由	建議事項	彰化縣政府 研析意見	專案小組初步建 議意見
					影響、用地取 得方式與協 調情形等，並 檢附相關文 件納入計畫 書中敘明。
2	彰化縣政 府 乙種工業 區 (位於計畫 範圍西南 側)	依本府第 14 次 主管會報縣長 裁示事項辦 理，為活化田尾 市區土地使用 及促進產業發 展，經檢討田尾 都市計畫區內 土地使用分區 評估，以及循區 內整體空間發 展構想，冀藉由 產業發展區之 乙種工業區所 提建議方案爭 取放宽容許使 用，以活化田尾 產業發展。	因應上位計畫指導 並配合田尾三通草 案新編號變 17 案範 圍，建議新增一變更 案，將乙種工業區變 更為產業服務專用 區(附帶條件)。	建請依本府提案 內容，酌予採納： 考量陳情範圍屬 活化產業發展，配 合新增變更案，並 於細部計畫土管 要點容許住宿、餐 飲、批發零售等相 關遊憩服務項目； 同時為促進專用 區間交通，透過土 管要點定期時段 獎勵，並定期提出 申請，可降低回饋 公文辦理，藉以提高 廠商申請意願。	不予採納。 理由： 考量本案涉及工業 區轉型與利潤 （包括發展困境 、機關未對其規 定、善用之具體 策等）、產業發展 策略與布局（包括 整體產業用地規 劃利用與當地產 業發展之關聯性、 產業轉型與活化利 用之具體內容等）、 整體空間發展定位 與構想（包括公共設 施服務水準與容 受力、本計畫區與 田尾園藝特定區之 相互競合關係等）、 民眾意願等議題，惟 縣政府所提建議未 盡審慎周延，故本 案維持原計畫。
3	彰化縣政 府 花卉市場 用地 (位於計畫 範圍東 側、田尾國 中南側)	依本府第 14 次 主管會報縣長 裁示事項辦 理，為活化田尾 市區土地使用 及促進產業發 展，經檢討田尾 都市計畫區內 土地使用分區 評估，以及循區 內整體空間發 展構想，冀藉由 產業發展區之 乙種工業區所 提建議方案爭 取放宽容許使 用，以活化田尾 產業發展。	依田尾三通草案新 編號變 11 案內容， 因花卉市場用地東 側屬低度利用之閒 置空間(現供田尾鄉 清潔隊使用)，將其 閒置土地配合現況 變更為機關用地。惟 考量未來花卉產業	建請依本府提案 內容，酌予採納： 考量陳情範圍屬 活化產業發展，配 合調整變 11 案， 花卉市場用地變 更為花卉產業專 用區，並依「彰化 縣都市計畫區土	部分採納，部分 不採納。 未便採納部分： 併變更內容綜理 表新編號 11，參 據縣政府及鄉公 所列席人員說明， 考量未來花

編號	陳情人及 陳情位置	陳情理由	建議事項	彰化縣政府 研析意見	專案小組初步建 議意見
		評估，以及循區內整體空間發展構想，冀藉由產業發展區之花卉市場用地所提建議方案爭取放寬容許使用，以活化田尾產業發展。	發展需求，建議調整新編號變 11 案內容。	地變更回饋審議原則」規定回饋 20%之公共設施，優先劃設停車場用地；另配合土管要點訂定花卉相關批發產業等項目，達到放寬容許使用之目的。	卉市場用地之使用需求，故本案維持原計畫。 酌予採納部分： 惟為促進土地彈性利用，擬於土地使用管制要點增訂相關容許使用項目部分，應妥為考量以不影響花卉賣場與功德作為原則，並于相關指標性要求則列入計畫書中敘明。
4	彰化縣政 府 花卉文化 產業專用 區 (位於計畫 範圍北側)	依本府第 14 次主管會報縣長裁示事項辦理，為活化田尾市區土地使用及促進產業發展，經檢討田尾都市計畫區內土地使用分區評估，以及循區內整體空間發展構想，冀藉由產業發展區之花卉文化產業專用區之提建議方案爭取放寬容許使用，以活化田尾產業發展。	放寬花卉文化產業專用區之土地使用管制內容。	建請依「府政二案內容，酌予未：有關花卉文化產專用區之現行管制要點規定「...供停車場、...兼兒童樂易、...園藝展售場、花卉博物館及旅客服務中心使用」，考量陳情範圍屬活化產業發展，建議於細部計畫增列農特產展售、創意市集等結合地方產業之項目，帶動地方產業新生機。	酌予採納。 理由： 修訂土地使用管制要點部分，請依權責納入細部計畫外，其餘併專案小組初步建議意見十三辦理。

附件 1

一、變更內容綜理表新編號 8 建議修正內容：

位置	原計畫 (公頃)	新計畫 (公頃)	
文中用地西側計畫道路	農業區 <u>(0.02)</u>	道路用地 <u>(0.14)</u>	
	學校用地 <u>(文中)</u> <u>(0.12)</u>		
	機關用地 <u>(機五)</u> <u>(0.00)</u> <u>*5m²</u>		
	道路用地 <u>(0.04)</u>	農業區 <u>(0.04)</u>	

二、變更內容綜理表新編號 9 建議修正內容：

位置	原計畫 (公頃)	新計畫 (公頃)	
計畫區東側，機關用地(機五)旁 學校用地(文中)(0.02)	道路用地 <u>(0.04)</u>	機關用地 <u>(機五)</u> <u>(0.06)</u>	
	學校用地 <u>(文中)</u> <u>(0.02)</u>		

附件二 內政部都市計畫委員會第 1061 次
會議紀錄

內政部都市計畫委員會第 1061 次會議紀錄

一、時間：中華民國 113 年 8 月 13 日(星期二)上午 9 時 30 分。

二、地點：本部國土管理署 601 會議室。

三、主席：



(依各級都市計畫委員會組織規程第 7 條規定，主任委員不克出席會議時，由副主任委員代理主席。)

紀錄彙整：

四、出席委員：(詳會議簽到簿)。

五、列席單位及人員：(詳會議簽到簿)。

六、確認本會第 1060 次會議紀錄。

決 定：確定。

七、核定案件

第 1 案：內政部為「變更林口特定區計畫（公共設施用地專案通盤檢討）（第二階段）案」。

第 2 案：桃園市政府函為「變更大湳地區（埔頂地區）主要計畫（公共設施用地專案通盤檢討）案」再提會討論案。

第 3 案：彰化縣政府函為「變更三毛都市計畫（第三次通盤檢討）案」再提會討論案。

第 4 案：南投縣政府函為「變更鹿谷都市計畫（公共設施用地專案通盤檢討）案」。

第 5 案：臺南市政府函為「變更臺南都會公園特定區計畫（公共設施用地專案通盤檢討）案」。

第 6 案：臺南市政府函為「變更高速公路麻豆交流道附近特定區計畫（第四次通盤檢討）(含都市計畫圖重製)再公開展覽」再提會討論案。

第 7 案：屏東縣政府函為「變更九如都市計畫（配合公共設施用地專案通盤檢討）案」再提會討論案。

八、散會：上午 11 時 28 分。

第 3 案：彰化縣政府函為「變更田尾都市計畫（第三次通盤檢討）案」再提會討論案。

說 明：

- 一、本案前經本會 111 年 6 月 14 日第 1013 次會議審決略以：
「本案請彰化縣政府就計畫年期與計畫人口之調整、本次通盤檢討對所提花卉產業發展願景之具體規劃與連結說明、觀光發展之配合與改善措施、五項公共設施不足之檢討與因應策略、變更內容新編號 19 及專案小組之修改並述明本部陳情意見（詳附表本會決議欄）等，爰為研達具體意見並補充相關資料後，再提會討論。」
- 二、案經彰化縣政府依本會前開會議紀錄辦理修正並予補充相關資料後，並經彰化縣政府 113 年 4 月 9 日府建城字第 1130105804 號函送修正計畫書、圖後，報由內政部逕予核定。

決 議：本案除下列各點外，其餘准照本會專案小組初步建議意見（詳附錄）及彰化縣政府 113 年 4 月 9 日府建城字第 1130105804 號函送修正內容通過，並退請該府依照修正計畫書、圖後，報由內政部逕予核定。

- 一、同意縣政府及鄉公所所提修正建議，配合彰化縣國土計畫之指導，將本計畫年期調整為 125 年及將目標年之計畫人口由 5,400 人調整為 4,500 人，並請強化補充相關人口檢討及推估分析論述，納入計畫書敘明。
- 二、本計畫區北側與田尾園藝特定區計畫相毗鄰，故請縣政府考量兩處計畫區都市服務機能之互補性，並呼應當地實際發展紋理，詳加補充本次通盤檢討針對花卉產業發展之定位構想與具體規劃論述、花卉專用區之使用規劃與相關指

導原則、觀光發展策略與改善措施，以及五項公共設施不足之檢討因應策略，納入計畫書敘明。

三、變更內容新編號 19：基於公地公用原則，並確保民眾出入通行權益及停等空間規劃，故本案請依公有土地權屬範圍調整變更為廣場用地。

四、計畫書修正事項：

(一)變更內容如涉及都市計畫邊界及非都市土地之調整，請配合實際檢討與規劃，加強變更理由論述、開闢類別之註記及後續介面銜接管理等內容，並配合變更面積增減對照之編排與呈現方式，以資妥適。

(二)有關實施進度及經費 1 節，建議針對所列優先發展區之規劃論述，再予檢視合理性，並依實地踏查情形調整修正，以利計畫之落實。

五、專案小組後逕向本部陳情意見，詳附表 1 本會決議欄。

附表 1、專案小組後逕向本部陳情意見綜理表

編號	陳情人及 陳情位置	陳情理由	建議審覈	田尾鄉公所 意見	彰化縣政府 研析意見	本會決議
1	芳 富 段 1045 地 號 土 地	有關彰化縣田尾鄉 公有畸零地芳富段 地號1045處置， 顧及相關陳情人之 狀況。 1. 該地號1045土 地為田尾國小正後 門二面臨路之地， 保持現況以利鄉民 接送小孩暫停之用。 2. 陳情人為其承祖 (厝)同地段地 號1046、1042、 1040、1039、1038 等地，為免於未來 出入無路，維護出 入權益，歷年陸續 購入1043、1037、 1048、1049等畸零	陳公有地號 1045處置優先順 序，變更住宅區為 廣場兼停車場用地。 1. 該地為田尾國 小正後門二面 臨路之地，保持 現況以利鄉民 接送小孩暫停之用。 2. 建議二該地劃 分為幾筆，優先 賣或租予陳情 人以保留出入 (請參附件虛 線)： 1046、 1042、 1040、	建議維持原變 更，變更住宅區為 廣場兼停車場用 地。	建議維持田尾鄉芳富 段1045地號為原土地 使用住宅區。 一、該人陳案涉及本 次通盤檢討變更 綜理表新編號第 19案(芳富段 1045、1049地號 變更住宅區為廣 場兼停車場用 地)，其中1045地 號為縣有土地， 管理人為田尾國 小，1049地號原 為國有土地，後 於108年經陳情 人向國有財產署 購買取得，詳下 圖。 二、本府於112年5月4	併決議三。

編號	陳情人及 陳情位置	陳情理由	建議事項	田尾鄉公所 研析意見	彰化縣政府 研析意見	本會決議
		地，惟一時疏忽以致未購1044。	1039原即依繼承(四兄弟)關係劃分，並已共有1043，但仍未將1045阻隔，建議上地號分割，使陳購承情人等優先買或優先租，使未來臨路出入有門。陳情人多數均已70-90歲，且近年土地現值高漲，實無力購買1045整筆土地。		<p>日召開機關會議、決議芳富段1045地號上地維持住宅區；</p> <p>1. 因芳富段1049地號已為陳情人所購，考量購買人上地開發及進築透築指定期定亦可建及。</p> <p>2. 另就變更庄市車輛用部分，為廣場兼作停車場，並依規範（112-3-4機械）1045為廣停用調整及急迫性。</p> <p>3. 此外，若田尾國小逕行使用1045地號提供學校學生家長接送及住宅區管制規定，故繼續之計畫需求，可滿足其需求。已綜上，考量陳情人問題，益指建用效之接壤，故建議仍維持田尾鄉芳富段1045、1049地號為住宅區。</p>	

【附錄】本會專案小組出席委員初步建議意見（彙整 107 年 7 月 20 日、107 年 11 月 9 日、108 年 4 月 26 日、108 年 9 月 16 日及 109 年 8 月 19 日共 5 次會議）

田尾都市計畫於民國 69 年 1 月 31 日公告發布實施，並分別於民國 80 年及 93 年辦理第一次及第二次通盤檢討，現行計畫面積為 141.20 公頃，計畫年期為民國 100 年，計畫人口為 5,400 人，為反映目前發展現況與民眾生活之實際需求，故辦理第三次通盤檢討並進行都市計畫圖重製檢討作業，本案建議除下列各點外，其餘照彰化縣政府核議意見通過，並請縣政府以對照表方式補充處理情形，修正計畫書（修正部分請加劃底線）、圖後，提請委員會審議。

- 一、上位計畫及相關計畫指導原則：請彰化縣政府配合全國國土計畫、擬定中之彰化縣國土計畫、全國區域計畫等，詳予補充說明本計畫區上位計畫發展定位與構想，又相關重大建設計畫，作為本計畫區空間結構界定與土地利子分層規劃之指導。
- 二、都市願景及發展策略構想：田尾鄉是臺灣苗木重要生產基地，觀光發展以田尾園藝特定區為產業核心地區，本計畫區則提供居住及生活機能為主，請縣政府依據上位及相關計畫並結合本地區之特殊人文歷史、自然環境、觀與產業型態，補充研訂本計畫區功能定位與發展願景目標，並就過去發展經驗及未來可能遭遇之課題，深入分析檢討後，研提因應對策或執行策略，引導本計畫區達成工開發目標。
- 三、計畫區之基本調查分析：請縣政府補充說明本計畫區之自然及人文景觀資源、人口規模、人口密度分布、建築密度分布、產業結構及發展、土地利用、商業及住宅需求、公共設施容受力、交通運輸等發展現況基本調查，將資料更新至最新年期，並詳為分析推計，以為本次發展預測與檢討分析之依據。
- 四、計畫人口：考量本計畫區之現有人口成長緩慢且與計畫人口差距頗大，故同意縣政府依上位計畫人口分派、人口成長趨勢預測、

開發總量容納人口、現有公共設施服務人口、飽和人口等五項計畫人口供需面之推估所提分析結果，依現況與未來發展需求、產業發展、觀光遊憩等核實檢討及研訂目標年之計畫人口，並配合「彰化縣都市計畫公共設施用地專案通盤檢討整體檢討構想」對計畫人口之建議檢討方向，將目標年之計畫人口由 5,400 人調整修正為 3,500 人。

五、土地使用計畫：

- (一) 請縣政府依田尾鄉之發展特性、地理環境、都市階層、計畫性質、目前發展現況及未來發展需求等，詳為補充說明多使用分區發展課題及研提解決對策，並補充具體可行之檢討變更方案，以落實計畫內容。
- (二) 請補充本計畫區優良農田分布、農業發展、使用現況、違規使用情形、上位計畫分派農地數量與國土計畫功能分區之銜接等，納入計畫書中敘明。
- (三) 請配合本地區觀光遊憩需求、相關產業發展定位、發展趨勢、交通影響等，補充本計畫區住宅區、商業區、工業區及停車場用地等供需檢討分析，並研提相關課題之可行因應策略或具體方案，納入計畫書中敘明。

六、公共設施用地

- (一) 本案公共設施用地面積需求，應依「都市計畫定期通盤檢討實施辦法」規定標準及修正後計畫人口 3,500 人檢討核算後，將相關分析結果妥予補充，並檢視區內閒置公有土地區位、面積及如何加以活化運用，或參考公共設施用地之多目標使用，研擬配套方案，納入計畫書中敘明。
- (二) 公園、體育場所、綠地、廣場及兒童遊樂場等五項公共設施用地面積依「都市計畫法」第 45 條規定不得少於全部計畫面積 10%，故請補充說明本計畫區公共設施開闢利用情形，不足部分請妥為研擬具體可行處理方案，納入計畫書中敘明。

明。

- (三) 請依都市計畫定期通盤檢討實施辦法第 28 條規定，針對計畫區內之既成道路，衡酌計畫道路之規劃情形及實際需求，檢討其存廢。
- (四) 鑑於本部刻正推動各都市計畫區公共設施用地專案通盤檢討，為避免彰化縣日後產生執行標準不一致情形，請補充「彰化縣都市計畫公共設施用地專案通盤檢討整體檢討構念」辦理進度、相關原則、回饋標準及田尾都市計畫之公共設施保留地檢討情形等，並就本次通檢涉及公共設施用地檢討變更部分，妥為補充其納入本計畫案檢討變更之必要性、必要性、整體性及符合前開公共設施用地專案通盤檢討之相關原則，納入計畫書中敘明，以利查考。
- (五) 本次通檢針對計畫區內人行步道用地提出檢討變更部分，彰化縣政府考量彰化縣都市計畫區檢討變更人行步道用地之一致性，業研訂「彰化縣都市計畫人行步道用地檢討變更審議原則」，並提該縣都市計畫委員會審議通過，故請將相關變更案件符合前開審議原則之檢討情形補充納入計畫書中敘明，以利查考。

七、交通運輸計畫：請補充交通運輸基本調查及分析推計資料（含計畫區內、區域外之主幹道路及次要聯絡道路之服務水準、大眾運輸系統、停車供需、人行步道、自行車系統）等，以資完備。

八、都市防災計畫：

- (一) 請縣政府針對田尾鄉之地理環境、環境地質、地方特性、街道系統並依據地區生活圈人口密度、發展現況等分布情形，並因應極端氣候所導致洪害、水患等可能發生之災害，參據都市災害發生歷史、特性及潛在洪水平原災害潛勢情形，就都市防災避難場所及設施、流域型蓄洪及滯洪設施、救災路線及防災據點、火災延燒防止地帶等事項妥為進行規劃及檢

討，必要時得調整土地使用分區或使用管制，補充規劃並納入計畫書變更內容作為執行之依據。

(二) 請配合當地災害潛勢分析，補充本計畫區公園、開放空間結合滯洪、防災、透水等功能之相關規劃內容或因應策略，納入計畫書中敘明。

九、生態都市發展策略：為因應全球能源危機及溫室氣體效應等議題，及本計畫區朝向花卉生態城鄉之規劃與發展，故請配合田尾鄉當地發展特色與紋理、產業型態等，研擬自然及景觀資源、公共設施用地及其他開放空間之水與綠網絡、人文景觀、文化資產、人本交通環境、綠色運輸及資源再利用等發展策略或計畫，以落實生態都市發展，並為後續都市規劃與管理之指導原則。

十、環保設施計畫：為確保都市體質及居住環境衛生，請縣政府將本計畫目前垃圾處理方式及污水下水道規劃方案於計畫書補充敘明，以為公共服務基礎設施之參考，如涉及都市計畫變更，請另依法定程序辦理。

十一、社會福利設施：本計畫區老年化指數逐年遞增，為因應人口結構型態轉變，落實社區照顧，請縣政府補充目前已提供之社會福利設施、醫療服務等與相關政策或因應配套措施之情形，及於區位適當之公共設施用地上，依「都市計畫公共設施用地多目標使用辦法」妥為設置老人福利機構外，未來則請依實際需求考量相關福利設施用地之劃設，以建構完整之照顧服務體系。

十二、都市計畫圖重製：

(一) 本次都市計畫圖重製後重新丈量各使用分區及公共設施用地面積並有增減，其中農業區、道路用地等重製前後面積差異較大，請縣政府依「都市計畫圖重製作業要點」妥為製作都市計畫圖重製疑義研討綜理表，將新舊地形圖比例尺及疑義問題之處理情形暨轉繪會議結論納入綜理表內，並於適當章節詳為敘明其增減原因、是否影響民眾權益及相關因應處理

對策，以利查考；如有涉及分區之變更，請納入變更內容明細表，並載明「都市計畫圖重製疑義處理分類表」之分類依據。

(二) 本次通盤檢討內容包含都市計畫圖重製，本案發布實施時，請依都市計畫定期通盤檢討實施辦法第 47 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。」規定辦理。

十三、主要計畫與細部計畫請分開擬定，另除將土地使用分區管制原則納入主要計畫予以規範外，並依下列各點辦理：

(一) 為避免因細部計畫未能及時完成擬定程序而衍生指定建築線、核發建築執照、公共設施變更回饋措施及公共設施保留地稅賦減免等相關問題，請彰化縣政府視地方發展現況與實際需求，依都市計畫法相關規定及主要計畫之指導，先行擬定細部計畫。

(二) 細部計畫擬定後，請依法定程序及本部 91 年 6 月 13 日台內營字第 0910081212 號函頒「都市計畫細部計畫審議原則」提報彰化縣都市計畫委員會審定細部計畫後，再檢具經本會審議通過之主要計畫相關變更計畫書、圖報部核定。

十四、整體開發：請縣政府補充說明本計畫區附帶條件規定應整體開發地區之範圍、面積及實施開發情形，對於尚未辦理整體開發地區，應確實依本部於 98 年 5 月 8 日以台內營字第 0980804103 號函修正之「都市計畫整體開發地區處理方案」所提解決對策，針對附帶條件內容儘速妥為處理。

十五、其他及應補充事項：

(一) 為避免日後地籍變動造成執行疑義，請縣政府確實查明本案

變更範圍後，將計畫書變更內容綜理表備註欄所載之地號予以刪除，以資妥適。

- (二) 如有涉及回饋部分，應由縣政府與土地所有權人簽訂協議書，納入計畫書內，再行檢具變更主要計畫書、圖，報由內政部核定。
- (三) 本案如經本會審決通過後，變更內容超出原公開展覽範圍者，應另案辦理公開展覽及說明會，公開展覽期間無任何公民或團體陳情意見者，則報由內政部逕予核定，免再提會審議；公開展覽期間公民或團體提出陳情意見，則應再開會討論。
- (四) 彰化縣政府得視實際發展需求，分階段報由內政部核定後，依法發布實施。
- (五) 本案案名請修正為：「變更田尾工業計畫（第三次通盤檢討暨都市計畫圖重製檢討）案」。
- (六) 本計畫區北側與田尾園藝特定區相毗鄰，建請彰化縣政府考量前開兩處計畫區都市功能之互補性與未來都市發展之完整性，詳加研議於後續辦理通盤檢討作業時，予以合併檢討規劃。

十六、變更內容綜理表：詳附表 1。

十七、逕向本部陳情意見綜理表：詳附表 2。

十八、建議先行提會事項：有關逕向本部陳情意見綜理表編號 1（涉及變更內容綜理表新編號 8、9 變更範圍調整），經彰化縣田尾鄉公所列席人員於會中表示，為配合內政部營建署「104-111 年生活圈道路交通系統建設計畫（市區道路）」之「彰化縣田尾鄉中學路拓寬改善工程計畫」預算執行時效，建議先行提請大會審議，故請彰化縣政府及彰化縣田尾鄉公所依下列各點妥為補充說明，俾利先行提會審議：

- (一) 請補充本案變更之必要性、急迫性，以及需先行提會之具體

理由。

- (二) 請補充道路拓寬改善工程之相關計畫內容、辦理進度、經費來源或財務計畫。
- (三) 請依都市計畫書圖製作之規定製作變更計畫書、圖。
- (四) 本案如經本會審決通過後，變更內容超出原公開展覽範圍者，應另案辦理公開展覽及說明會，公開展覽期間無任何公民或團體陳情意見者，則報由內政部逕予核定，免再提會審議；公開展覽期間公民或團體提出陳情意見，則應再提會討論。

附表 1：變更內容綜理表

新編號	原編號	位置	變更內容		變更理由	備註	專案小組初步建議意見
			原計畫 (公頃)	新計畫 (公頃)			
1	1	計畫年期	100 年	115 年	配合上位計畫「修正全國區域計畫」之指導，將計畫年期調整為 115 年。		照縣政府核議意見通過。
2	2	計畫區總面積	141.20	139.00	都市計畫圖重製後，以都市計畫重製圖量測面積修正計畫總面積，重製後總面積為 139.00 公頃。		除應配合本次通檢及審議結果調整變更後計畫面積與變更由外，其餘照縣政府核議意見通過。
3	3	計畫圖	比例尺三 千分之一	比例尺一 千分之一	本次通盤檢討係採都市計畫重製圖，由原計畫比例尺三千分之一調整為一千分之一。		維持原計畫。 主計處之都市計畫圖比例尺維持 1/3000。
4	4	計畫區北側範圍線	非都市土地 (0.60)	農業區 (0.60)	1. 依都市計畫圖重製疑義研商會議決議辦理。 2. 該處因都市土地與樁位符，惟該處地點為農地，為避免地權益避免土地夾雜於本計畫及田尾園地，故配合樁位及地籍分割，調整計畫範圍。		除請縣政府確認調整後計畫範圍與樁位及地籍分割成果為一致外，其餘照該府核議意見通過。
5	5	文中用地北側與農業區界	學校用地 (文中) (42m ²) 農業區 (18m ²)	農業區 (文中) (18m ²) 學校用地 (文中) (18m ²)	1. 依都市計畫圖重製疑義研商會議決議辦理。 2. 該處文中用地範圍與公私有土地權屬分佈及現況開闢情形均不符，故依公有地權屬調整之。 3. 依據「彰化縣都市計畫區土地變更回饋審議原則」第三點第二項規定得免回饋。	1. 變更學校用地為農業區，係段芳463 地號土地。 2. 變更農業區為學校用地，係段芳462 部分土地。 3. 主管機關函文詳附件三。	併逕向本部陳情意見之外，其餘照縣政府核議意見通過。

新編號	原編號	位置	變更內容		變更理由	備註	專案小組初步建議意見
			原計畫 (公頃)	新計畫 (公頃)			
6	6	文中用地東南側	非都市土地 (0.29)	學校用地 (文中) (0.29)	1. 現況田尾國中之運動場設施部分位於都市計畫範圍外，基於學校完整性考量，故依學校管有土地權屬，調整都市計畫範圍。 2. 因田尾國中學校用地東側範圍內屬彰化縣農田水利會之土地，故依權屬調整範圍。		照縣政府核議意見通過。
			學校用地 (文中) (0.15)	非都市土地 (0.15)			
7	7	計畫區東北側範圍線	農業區 (26m ²)	劃出本計畫範圍外 (26m ²)	1. 變更位置係位於田尾園藝特定區交界處，該計畫已於民國95年完成都市計畫圖重製作業，並於98年公告實施；惟經套疊後本計畫與田尾園藝特定區範圍有重疊，並非市地形。 2. 由於與田尾園藝特定區範圍尚有接觸，並避免造成計畫執行之誤解，故配合田尾園藝特定區範圍調整之，將本案之農業區劃出本計畫範圍外，並併入田尾園藝特定區之農業區。	主管機關函文詳件三。	八、更正農業區請敘劃出本計畫範圍後特定期之農業區等文字外，其餘照縣政府核議意見通過。
			非都市土地 (0.07)	農業區 (0.07)			
				道路用地 (10m ²)			
8	8	文中用地西側計畫道路	農業地 (0.01)	道路用地 (0.11)	1. 依事業單位協調會議決議辦理。 2. 該道路現況未依計畫設範圍開闢，考量原計畫道路路型轉折角度較大，不利行車安全，故參考現況開闢及公有土地分佈情形，酌予調整該8公尺計畫道路路線，延伸至田尾國中北側，並劃設迴車道。 3. 原計畫劃設之迴	主管機關函文詳件三。	併專案小組初步建議意見十八及遷向本部陳情意見綜理表編號1。
			學校用地 (文中) (0.01)				
			機關用地 (機五) (1m ²)				
			道路用地 (0.05)	農業區 (0.05)			
			道路用地 (3m ²)	學校用地 (文中) (3m ²)			

新編號	原編號	位置	變更內容		變更理由	備註	專案小組初步建議意見
			原計畫 (公頃)	新計畫 (公頃)			
					車道，因路線調整已無使用需求，故配合鄰近使用分區變更為農業區。		
9	9	計畫區東側，機關用地（機五）	道路用地(0.04) 學校用地(文中)(0.03)	機關用地(機五)(0.07)	1. 依事業單位協調會議決議辦理。 2. 該處學校及道路用地已開闢為衛生所使用，故配合實際使用現況調整之。		併專案小組初步建議意見十八及逕向本部陳情意見綜理表編號1。
10	10	停車場用地	停車場用地(廣一)(0.08)	廣場用地(廣一)(0.08)	該停車場用地現況已開闢為廣場使用，且周邊土地使用均已將停車空間內部化，並無停車使用需求，故配合現況調整為廣場用地。		除變更理由外，對局地之車輛供應，其餘照此辦理，其餘照政府核議意見通過。
11	11	花卉市場用地	市場用地(花卉市場用地)(0.98)	機關用地(機三)(供市政相關機構使用)(0.98)	1. 依事業單位協調會議決議辦理。 2. 該市場用地東側現況屬低洼中之閒置空地，已供農田、鄉鎮潔隊使用，為機關用地、汙水土地利用、米來供花卉植物栽培、警房、清潔隊公所相關行政公使用。		維持原計畫。 理由： 併逕向本部陳情意見綜理表編號3，參據縣政府及鄉公所列席人員說明，考量未來花卉市場用地之使用需求，故本案維持原計畫，惟為促進土地彈性利用，擬於土地使用管制要點增訂相關容許使用項目部分，應妥為考量以不影響花卉拍賣市場之使用與功能為原則，並將相關指導性原則納入計畫書中敘明。
12	12	一處合用之住宅及道路之旁邊道路截角	農業區(18m ²) 人行步道用地(0.01) 住宅區(15m ²)	道路用地(0.01)	1. 該處於本計畫第一次通盤檢討時，變更鐵路用地為11公尺道路用地，變更後並未劃設道路截角，基於行車安全考量，故依彰化縣建築管理自治條例增設標準截角。 2. 原四米人行步道	主管機關函文詳附件三。	維持原計畫。 理由： 考量道路系統規劃之完整性，且參據縣政府及鄉公所列席人員之說明，未來配合高鐵車站聯外道路拓寬工程計畫目前尚在規劃

新編號	原編號	位置	變更內容		變更理由	備註	專案小組初步建議意見
			原計畫 (公頃)	新計畫 (公頃)			
		地			人行步道用地路型。		之原因外，其餘照縣政府核議意見通過。
16	17	批發市場用地	市場用地 (批發市場用地) (0.98)	住宅區 (0.98) 附帶條件 (附三): 1. 應另定計 擬部並「彰 縣計土更審 則理」。 2. 本盤公施起 內細計否下盤時為 立公施。於通討實日年理 應次檢告之三辦部畫則次檢變其 其由中正。	1. 解決長年以來公共設施保留地未徵收問題。 2. 促進土地活化利用，並適度留設開放空間。 3. 解決未來土地開發通行問題。	1. 該道路用地係芳富段 1121 、 1122 、 1123 、 1124-1 地號土地。 2. 主管機關函文詳附件四。	維持原計畫。 理由： 參據縣政府及鄉公所列席人員說明，依「彰化縣都市計畫整體檢討方案」，未有盤地構想，惟因未通盤大建設計畫，故納入該縣通盤檢討辦理。
17	5	計五區範圍線	農業區 (0.47) 工業區 (0.09) 道路用地 (0.01)	非都市土地 (0.57)	1. 現行計畫書載明南側範圍以彰141號道路為界，然計畫圖南側範圍界線涵蓋部分彰141號(中正	主管機關函文詳附件三。	除變更理由補充敘明變更範圍現況為道路使用、土地權屬分布、變更後不影響民眾財產權益等內容。

新編號	原編號	位置	變更內容		變更理由	備註	專案小組初步建議意見
			原計畫 (公頃)	新計畫 (公頃)			
					路一段)道路，致使土地使用分區與實際使用現況不符，導致用地管理及設施維護之困擾。 2. 依照彰 141 線道路北側境界線調整南側計畫範圍線，期藉由明顯天然地界，以利計畫執行。		容外，其餘照縣政府核議意見通過。
18	-	機關用地（機二）	機關用地（機二） (47m ²) 附帶條件 (附二)： 折繳代金 方式應以 變更範 內 30% 土 地乘以上 家業估價 查估後建 全建築格 之價，價 均計算。	住宅區 (47m ²) 機關用地 (機二) (47m ²)	1. 解決長年以來公共設施保留地未徵收問題。 2. 依公有地權屬(田尾鄉)調整機關用地範圍。	1. 變更住宅區為機關用地(機二)係為芳富段904地號土地。 2. 變更部分住宅區為機關用地部分，應有相關財務計畫之配合。	除下列各點外，其餘照縣政府核議意見通過： 1. 依審定小組初見議意，請補充敘明本案變更符合公共設施檢討之相關原則，以資明確。 2. 變更部分住宅區為機關用地部分，應有相關財務計畫之配合。
19	-	文小用地西南側住宅區	住宅區 (0.02)	廣場兼停車場 (0.01)	1. 考量田尾國小學童上下課接送停等空間之需求。 2. 解決未臨接計畫道路之土地申請建築之需求。 3. 配合田尾國小上下學時間，規劃禁停時段為 0700-0800、1130-1330 及 1530-1630，其餘時段供民眾停車使用。	變更住宅區為廣場兼停車場用地，係芳富段 1045、1049 地號土地。	照縣政府核議意見通過。
20	-	計畫區內 5 處	人行步道用地	廣場兼道路用地	因現行計畫人行步道用地不得通行車		除併專案小組初步建議意見六、

新 編 號	原 編 號	位置	變更內容		變更理由	備註	專案小組初步建 議意見
			原計畫 (公頃)	新計畫 (公頃)			
		四米人行步道	(0.19)	(0.19)	輛，為解決臨人行步道之建築基地所留設停車空間車輛通行需要，故變更人行步道用地為廣場兼道路用地。		(五)，將變更範圍符合「彰化縣都市計畫人行步道用地檢討變更審議原則」之檢討情形補充納入計畫書中敘明外，其餘照原政府核議意見逕過。
21	19	土地使用管制要點	土地使用管制要點	詳土地使用管制要點變更綜理表。			除將土地使用管制要點納入細部計畫外，其餘依原小丘初步建議修正之。

附表 2：逕向本部陳情意見綜理表

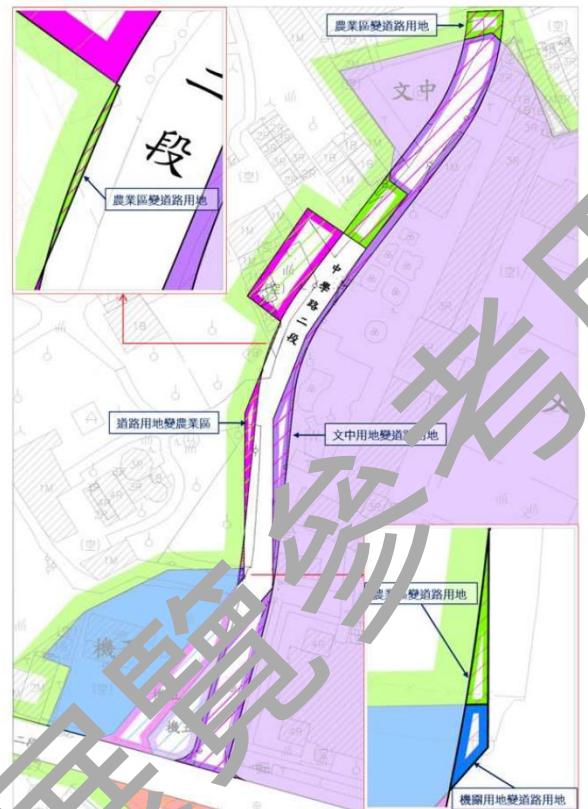
編號	陳情人及陳情位置	陳情理由	建議事項	彰化縣政府研析意見	專案小組初步建議意見
1	田尾鄉公所 田尾國中西側旁之八米計畫道路	<p>一、田尾國中西側旁之八米計畫現況，路型蜿蜒狹小，且與計畫不符，於交叉路口或有轉視之虞，致車輛行駛不順。考量學生通學及送需求，由寬調整效路環境，並增通行安全。</p> <p>二、考量學生通學及送需求，期藉拓寬與整修，並增通行安全。</p>	<p>一、本公司依據內政部營建署推動104-111年【生活圈道路交通系統建設計畫（市區道路）】所擬定之「彰化縣田尾鄉中學路拓寬改善工程」案之修正計畫，已於107年9月13日經內政部營建署營道字第1070069723號函同意備查，合先敘明。</p> <p>二、適逢本公司辦理之「變更田尾主要計畫（第3次通盤重製）暨都市計畫（第3次通盤重製）案」，故建議將前述方案內容，依序調整為「中學路拓寬改善工程」案之第五案、第八案以及第九案。</p>	<p>建請依田尾鄉公所提案內容，酌予採納。</p> <p>1.配合內政部推動104-111年生活圈道路交通系統建設計畫-中學路拓寬改善工程計畫執行，納入變更內容。</p> <p>2.考量本案陳情範圍屬計畫道路拓寬，為維護道路完整性，配合調整原公展更號第5案、第8案以及第9案之草案內容。</p>	<p>酌予採納。</p> <p>理由：</p> <p>1.參採彰化縣政府列席人員於會中說明，為迴避道路拓寬影響，中北側中華路之調整，且調整後路口人行道及變更新內容。</p> <p>2.變更內容綜理表新編號8及9原則同意該府於會中所提建議，調整修正計畫內容(如附件1)，惟下列各點請妥為補充，並納入計畫書中敘明，以資完備：</p> <p>(1)本案因配合中學路拓寬計畫調整，請補充變更內容，並修正變更理由，以資明確。</p> <p>(2)請妥為補充中學路整體路線規劃方案、交通需求分析、現況與路型調整差異、拓寬計畫對建物拆遷與民眾權益影響、用地取</p>

編號	陳情人及 陳情位置	陳情理由	建議事項	彰化縣政府 研析意見	專案小組初步建 議意見
					得方式與協 調情形等，並 檢附相關文 件納入計畫 書中敘明。
2	彰化縣政 府 乙種工業 區 (位於計畫 範圍西南 側)	依本府第14次 主管會報縣長 裁示事項辦 理，為活化田尾 市區土地使用 及促進產業發 展，經檢討田尾 都市計畫區內 土地使用分區 評估，以及循區 內整體空間發 展構想，冀藉由 產業發展區之 乙種工業區所 提建議方案爭 取放寬容許使 用，以活化田尾 產業發展。	因應上位計畫指 導並配合田尾三通草 案新編號變17案範 圍，建議新增一變更 案，將乙種工業區變 更為產業服務專用 區(附帶條件)。	建請依本府提案 內容，酌予採納： 考量陳情範圍屬 活化產業發展，配 合新增變更案，並 於細部計畫土管 要點容許住宿、餐 飲、批發零售等相 關遊憩服務項目； 同時為促進該 專用區開發度，透 過土壤安寧工程及 時程獎勵机制，並 和內提出申請， 即可降低山貨 公司比例，藉以提高 田尾庄產願。	不予採納。 理由： 考量本案上及工 業區轉型與利用 (包含外觀、地 相、開闢、問題對 策、違規人、之 具、改善、言 等)、產業發 展策略與布局(包 括整體產業用地 規劃利用與當地 產業發展之關聯 性、產業轉型與 活化利用之具體 內容等)、整體 空間發展定位與 構想(包括公共 設施服務水準與 容受力、本園藝特 區與田尾園藝特 定區之相互競合 關係等)、民眾 意願等議題，惟 縣政府所提建議 未盡審慎周延， 故本案維持原計 畫。
3	彰化縣政 府 花卉市場 用地上 (位於計畫 範圍東 側、田尾國 中南側)	依本府第14次 主管會報縣長 裁示事項辦 理，為活化田尾 市區土地使用 及促進產業發 展，經檢討田尾 都市計畫區內 土地使用分區 評估，以及循區 內整體空間發 展構想，冀藉由 產業發展區之 乙種工業區所 提建議方案爭 取放寬容許使 用，以活化田尾 產業發展。	依田尾三通草案新 編號變11案內容， 因花卉市場用地東 側屬低度利用之間 置空間(現供田尾鄉 清潔隊使用)，將其 閒置土地配合現況 變更為機關用地。惟 考量未來花卉產業 發展需求，建議調整	建請依本府提案 內容，酌予採納： 考量陳情範圍屬 活化產業發展，配 合調整變11案， 花卉市場用地變 更為花卉產業專 用區，並依「彰化 縣都市計畫區土 地變更回饋審議	部分採納，部分 不採納。 未便採納部分： 併變更內容綜理 表新編號11，參 據縣政府及鄉公 所列席人員說 明，考量未來花 卉市場用地之使

編號	陳情人及 陳情位置	陳情理由	建議事項	彰化縣政府 研析意見	專案小組初步建 議意見
		內整體空間發展構想，冀藉由產業發展區之花卉市場用地所提建議方案爭取放寬容許使用，以活化田尾產業發展。	新編號變 11 案內容。	原則」規定回馈20%之公共設施，優先劃設停車場用地；另配合土管要點訂定花卉相關批發產業等項目，達到放寬容許使用之目的。	用需求，故本案維持原計畫。 酌予採納部分： 惟為促進土地彈性利用，擬於土地使用管制要點增訂相關容許度用項目部項，應妥為考量以免影響花卉市賣市場，使能為原則，並將相關指生則列入計畫書中敘明。
4	彰化縣政 府 花卉文化 產業專用 區 (位於計畫 範圍北側)	依本府第 14 次主管會報縣長裁示事項辦理，為活化田尾市區土地使用及促進產業發展，經檢討田尾都市計畫區內土地使用分區評估，以及循區內整體空間發展構想，冀藉由產業發展區、花卉文化產業專用區所定之建議方案爭取放寬容許使用，以活化田尾產業發展。	放寬花卉文化產業專用區之土地使用管制內容。	建議依本府第 14 次主管會報縣長裁示事項辦理，為活化田尾市區土地使用及促進產業發展，經檢討田尾都市計畫區內土地使用分區評估，以及循區內整體空間發展構想，冀藉由產業發展區、花卉文化產業專用區所定之建議方案爭取放寬容許使用，以活化田尾產業發展。	酌予採納。 理由： 修訂土地使用管制要點部分，請依權責納入細部計畫外，其餘併專案小組初步建議意見十三辦理。

附件 1

一、變更內容綜理表新編號 8 建議修正內容：

位置	原計畫 (公頃)	新計畫 (公頃)	
文中用地西側計畫道路	農業區 <u>(0.02)</u>		
	學校用地 (文中) <u>(0.12)</u>	道路用地 <u>(0.14)</u>	
	機關用地 (機五) <u>(0.00)</u> <u>*5m²</u>		
	道路用地 <u>(0.04)</u>	農業區 <u>(0.04)</u>	

二、變更內容綜理表新編號 9 建議修正內容：

位置	原計畫 (公頃)	新計畫 (公頃)	
計畫區東側，機關用地(機五)	道路用地 <u>(0.04)</u>	機關用地 (機五) <u>(0.06)</u>	
	學校用地 (文中) <u>(0.02)</u>		

附件三 機關用地(機二)相關同意文件

彰化縣田尾鄉公所

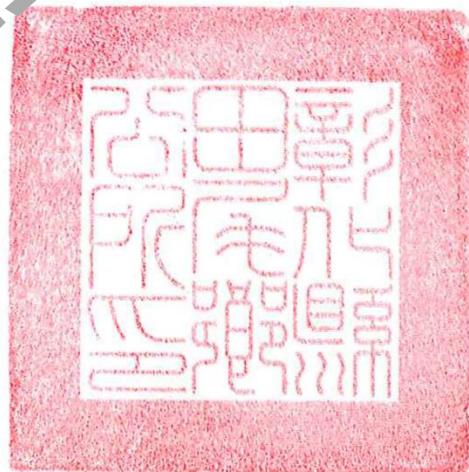
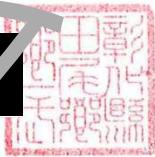
(機二)機關用地西側私有土地無使用需求證明書

本鄉公所座落於田尾都市計畫區(機二)機關用地，業於
90 年興建完成。該機關用地西側範圍內芳富段 932、934 及
945 地號等三筆私有土地，本公司已無使用需求。

特此證明

彰化縣田尾鄉公所

鄉長：



中 華 民 國 1 0 6 年 5 月 2 3 日

同意書

茲為辦理「變更田尾都市計畫(第三次通盤檢討)案」，其計畫範圍涵蓋立同意書人所有之土地(詳列如下表)，業經立同意依該計畫所規定之附帶條件變更機關用地(機二)為住宅區，並依其規定繳納，絕無異議，並於計畫核定前與縣府簽訂協議書。特立此同意書為憑。

立同意書人土地標示及使用範圍表

編號	縣(市)	市鄉鎮區	地段	地號	登記面積(m ²)	持分	持分面積(m ²)	同意使用面積(m ²)
1	彰化縣	田尾鄉	芳富段	933	42.59	1	42.59	42.59
2	彰化縣	田尾鄉	芳富段	934	4.77	1	4.77	4.77

立同意書人：

蓋章：

身分證字號

出生年月日：

地址：

連絡電話：

中華民國一零六年 8 月 15 日

附件四 農業主管機關同意函文

檔 號：
保存年限：

彰化縣政府 函

地址：50001彰化市中山路2段416號

承辦人：

電話：

傳真：

電子信箱：

受文者：田尾鄉公所

發文日期：中華民國106年11月29日
發文字號：府農務字第1060373803號
速別：普通件
密等及解密條件或保密期限：
附件：



主旨：有關田尾鄉公所配合「變更田尾都市計畫（第二次遭盤檢討）」擬將田尾鄉部分土地由農業區更為乙用地、道路用地、非都市土地乙案，本府農業委員會意見原則同意，詳如說明，請查照。

說明：

- 一、復貴公所106年10月26日函件第1060013597號函。
- 二、查「農業主管機關同意農業用地變更使用審查作業要點」第12點第2項之二「都市計畫農業用地變更使用之審查，其審查項目依都市計畫農業區或保護區審查作業規範及相關都市計畫審查規定與程序辦理。」；同要點第8點規定：「都市計畫農業區、保護區農業用地，除直轄市或縣（市）主管機關另定有限制條件外，應依本要點規定辦理。」另依「都市計畫農業區變更使用審議規範」第3點規定：「申請人依本規範申請變更使用，應檢具土地使用同意書及變更都市計畫書圖（含建築計畫及環境調查分析報告）送請直轄市或縣（市）政府於查核相關書圖文件無誤後，依都市計畫法第二十七條規定辦理都市計畫變更。申

建設課 收文:106/11/30

第1頁，共8頁

DK1060015256 無附件

請人擬舉辦之事業，依規定須經各該目的事業主管機關核准者，應先徵得各該目的事業主管機關同意後辦理。」

三、次查「農業主管機關同意農業用地變更使用審查作業要點

」第2點規定：「農業用地變更使用，屬下列情形之一者，應徵得農業主管機關同意：…（三）都市計畫農業區、保護區農業用地劃定或變更為非農業使用。…。」；同要點第4點規定：「目的事業主管機關對於興辦事業人申請農業用地變更，應就事業設置之必要性與計畫使用農地用地所提區位、面積之必要性、合理性及無可替代性，提出評估意見，或具體表示是否支持該興辦事業於土地使用。」

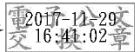
；本案依田尾鄉都市計畫委員會審議後通過並認為該鄉都市計畫通盤檢討變五案（芳富段107-1號21,118平方公尺變更為文中用地）、變七案（芳富段136-1號823.4平方公尺變更為田尾園藝特定區農業區）、變八案（芳富段115、421、467-1、497、550地號100-372平方公尺變更為道路用地）、變十二案（芳平段117-1、172地號及芳富段794-1地號18平方公尺變更為道路用地）、變十八案（芳平段548、560、561、569、571、598、599、635、636、661、662、681、682地號及溪子頂段十張犁小段22-16、22-23地號4100平方公尺變更為非都市土地），合先敘明。

四、綜上，依原送核計畫書內容在未影響農業生產環境、未影響農業灌排水設施、未使用農業灌排水系統作為廢污水排放使用及未影響農路通行狀況下，本府農業單位原則同意，餘請依本案原送計畫書件內容辦理。

五、本案如經同意辦理用地變更，需繳交審查規費2,000元暨

依「農業用地變更回饋金撥繳及分配利用辦法」第 5 條規定都市計畫範圍內農業用地變更為非農業使用者，其回饋金之繳交基準，以變更使用面積與獲准變更當期公告土地現值乘積百分之十為計算基準，繳交回饋金。

正本：田尾鄉公所

副本：本府農業處


本案依分層負責規定授權主管處長決行

備註云開里覽

檔 號：
保存年限：

彰化縣政府 函

地址：50001彰化市中山路2段416號

承辦人：

電話：

電子信箱：

受文者：田尾鄉公所

發文日期：中華民國106年8月30日

發文字號：府教國字第1060280213號

速別：普通件

密等及解密條件或保密期限：

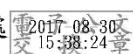
附件：

主旨：有關「變更田尾都市計畫(第三次通盤檢討案)變更內容第五案，「田尾鄉芳富段462地號」部分土地(約8.11公頃)自農業區變更為文中學校用地乙案，免繳農地變更回饋金，復如說明，請查照。

說明：

- 一、復貴公所106年8月15日鄉字第1060010357號函。
- 二、本縣「田尾鄉芳富段462地號」土地坐落田尾國中內，該校業已開闢使用，因學校係屬供公眾使用及促進公共利益之建設，依農業發展條例第12條規定得免繳交回饋金。

正本：田尾鄉公所

副本：田尾國中、本府農業處、本府教育處


建設課 收文:106/08/30



DK1060011304 無附件

第1頁，共1頁

檔 號：
保存年限：

彰化縣政府 函

地址：50001彰化市中山路2段416號

承辦人：

電話：

傳真：

電子信箱：

受文者：彰化縣田尾鄉公所

發文日期：中華民國106年10月17日
發文字號：府工管字第1060336821號
速別：普通件
密等及解密條件或保密期限：
附件：

主旨：貴公所函詢「變更田尾都市計畫（第三次迴歸檢討）」案，有關變更內容第8案及第12案涉及農業區變更為道路用地部分，是否屬政府興辦之公共建設？案，詳如說明，請查照。

說明：

- 一、復貴公所106年9月25日由鄉廷字第1060012207號函。
- 二、旨案涉及農業區變更為道路用地部分，經貴公所106年9月25日由鄉廷字第1060012207號函表示：「未來道路開闢單位為本機關」爰該變更為道路部分係屬政府興辦之公共建設。

正本：彰化縣田尾鄉公所
副本：本處工務處 2017-10-18
08:11:54 章

不案依分層負責規定授權主管處長決行

建設課 收文:106/10/18



DK1060013406 無附件

副 本

檔 號：

保存年限：

彰化縣政府 書函

地址：50001彰化市中山路2段416號

承辦人：

電話：

傳真：

電子信箱：

受文者：

發文日期：中華民國106年2月16日
發文字號：府農務字第1060047570號
速別：普通件
密等及解密條件或保密期限：
附件：核定農業變更使用說明書乙份

主旨：有關田尾鄉公所配合「變更田尾都市計畫（第三次通盤檢討）」
擬將田尾鄉田平段1060、1063-1、1066地號等3筆部分土地
(申請面積476.74平方公尺)由農業區變更為住宅區乙案，
本府農業單位意見原則同意，詳如說明，請查照。

說明：

- 一、復貴處106年1月24日府農城字第1060019604號書函。
- 二、查「農業主管機關同意農業用地變更使用審查作業要點」第12點第2項規定：「都市計畫農業用地變更使用之審查，其審查項目依都市計畫農業區或保護區審查作業規範及相關都市計畫審查規定辦理。」；同要點第8點規定：「都市計畫農業區、保護區農業用地，除直轄市或縣（市）主管機關另有限制條件外，應依本要點規定辦理。」；另依「都市計畫農業區變更使用審議規範」第3點規定：「申請人依本規範申請變更使用，應檢具土地使用同意書及變更都市計畫書圖（含建築計畫及環境調查分析報告）送請直轄市或縣（市）政府於查核相關書圖文件無誤後，依都市計畫法第二十七條規定辦理都市計畫變更。申請人擬舉辦之事業，依規定須經各該目的事業主管機關核准者，應先徵得各該目的事業主管機關同意後辦理。」
- 三、次查「農業主管機關同意農業用地變更使用審查作業要點」第2點規定：「農業用地變更使用，屬下列情形之一者，應

徵得農業主管機關同意：…（三）都市計畫農業區、保護區農業用地劃定或變更為非農業使用。…。」；同要點第4點規定：「目的事業主管機關對於興辦事業人申請農業用地變更，應就事業設置之必要性與計畫使用農業用地所提區位、面積之必要性、合理性及無可替代性，提出評估意見，或具體表示是否支持該興辦事業及土地使用。」；本案依田尾鄉都市計畫委員會審議後通過並納為該鄉都市計畫通盤檢討變更13案，合先敘明。

四、綜上，依原送核計畫書內容在未影響農業生產環境、未影響農業灌排水設施、未使用農業灌排水系統作為廢污水排放使用及未影響農路通行狀況下，本府農業單位原則同意，餘請依本案原送計畫書件內容辦理。

五、本案如經同意辦理用地變更，需繳交審查費2,000元暨依「農業用地變更回饋金撥繳及分配利用辦法」第5條規定都市計畫範圍內農業用地變更為非農業使用者，其回饋金之繳交基準，以變更使用面積與獲批地點當期公告土地現值乘積百分之十為計算基準，繳交回饋金。

正本：本府建設處

副本：田尾鄉公所、[REDACTED]

農業處（含附件）

彰化縣政府

本案依分層負責規定授權主管處長決行

都 市 計 畫 技 師 圖 記 頁

田尾鄉公所辦理之變更田尾主要計畫(第三次通盤檢討暨都市計畫圖重製檢討)案，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，並就現實條件與人民權益加以評合考量，完成計畫書圖內容、相關會議紀錄等編制，且依規定製作工作底稿備查。惟都市計畫（或都市更新……等）須依都市計畫委員會（或者市更新及爭議處理審議會……等）完成審議並經主管機關核定後確定，所有內容應以最終審定為準。

[Redacted]	[Redacted]	[Redacted]
技師公會名稱：臺灣省都市計畫技師公會 [Redacted]		
[Redacted]		
技師圖記		
技師簽章：		
日 期：		

變更田尾主要計畫暨第三次通盤檢討 (都市計畫圖重製檢討)

(依內政部都市計畫委員會第 1061 次會議決議再公開展覽)

彰化縣政府	
業務單位主管	
業務單位承辦	

彰化縣田尾鄉公所	
業務單位主管	
業務承辦人員	

擬定機關：彰化縣田尾鄉公所

規劃單位