

擬定花壇都市計畫(部分農業區為
文教區)細部計畫書

僅供公開展覽參考用

擬定機關：彰化縣政府

申請單位：士賢學校財團法人

中華民國 111 年 04 月

彰化縣擬定都市計畫審核摘要表

項	目說	明
都市計畫名稱	擬定花壇都市計畫(部分農業區為文教區)細部計畫案	
擬定都市計畫法令依據	都市計畫法第 22、24 條	
擬定都市計畫機關	彰化縣政府	
自擬細部計畫或申請變更都市計畫之機關名稱或土地權利關係人姓名	士賢學校財團法人	
本案公開展覽起訖日期	公開展覽	
	公開展覽說明會	
人民團體對本案之反映意見		
本案提交各級都市計畫委員會審核結果	縣	級

目錄

第一章 緒論	1-1
壹、計畫緣起	1-1
貳、法令依據	1-1
參、計畫範圍與面積	1-1
肆、主要計畫與細部計畫關係	1-1
第二章 發展現況分析	2-1
壹、自然環境分析	2-1
貳、社會經濟分析	2-7
參、土地使用現況	2-10
肆、土地權屬分析	2-12
伍、交通分析系統	2-13
第三章 校園規劃構想	3-1
壹、整體發展目標	3-1
貳、空間規劃構想	3-2
第四章 實質發展計畫	4-1
壹、計畫年期	4-1
貳、土地使用分區及公共設施計畫	4-1
參、交通系統計畫	4-1
肆、都市防(救)災計畫	4-4
伍、土地使用分區管制要點	4-6
第五章 事業及財務計畫	5-1

附件

附件一、學校籌設同意文件

附件二、財團法人登記

附件三、土地所有權人變更同意文件

附件四、土地登記簿謄本

附件五、地籍圖謄本

附件六、環境敏感地區查詢結果

附件七、行政院民國 88 年 2 月 9 日台 88 內第 06064 號函(農業區變更為文教區案例
之處理)

附件八、彰化縣政府花壇鄉公所 111 年 2 月 16 日同意縣府辦理本案變更

僅供公開展覽參考用

圖目錄

圖 1-1 計畫位置示意圖	1-2
圖 1-2 計畫範圍示意圖	1-3
圖 1-3 計畫範圍地籍示意圖.....	1-4
圖 2-1 本計畫區現況地形圖示意圖.....	2-1
圖 2-2 本計畫區鄰近地區區域地質示意圖.....	2-2
圖 2-3 本計畫區環境水系圖.....	2-4
圖 2-4 一日暴雨 500 毫米淹水潛勢圖.....	2-5
圖 2-5 本計畫區鄰近地區土壤液化潛勢示意圖.....	2-6
圖 2-6 計畫區周邊土地使用現況.....	2-10
圖 2-7 計畫區內土地及周邊道路使用現況.....	2-11
圖 2-8 本計畫區交通系統現況示意圖.....	2-14
圖 3-1 校園整體空間規劃構想示意圖.....	3-3
圖 4-1 本計畫土地使用計畫示意圖.....	4-2
圖 4-2 交通系統計畫示意圖.....	4-3
圖 4-3 本計畫區防(救)災計畫示意圖.....	4-5

僅供公開展覽參考用

表目錄

表 1-1 計畫範圍土地清冊.....	1-1
表 2-1 花壇氣象站近九年(民國 101-109 年)氣候統計資料表.....	2-3
表 2-2 花壇都市計畫區近 20 年人口成長統計表.....	2-7
表 2-3 花壇鄉民國 95、100 及 105 年各級產業從業人數統計表.....	2-9
表 2-4 本計畫區土地權屬表.....	2-12
表 2-5 本計畫區土地公告現值統計表.....	2-12
表 2-6 本計畫區主要聯外與聯絡道路幾何概況綜理表.....	2-13
表 2-7 本計畫區周邊國道與公路客運營運資訊綜理表.....	2-13
表 5-1 本計畫事業及財務計畫表.....	5-2

僅供公開展覽參考用

第一章 緒論

壹、計畫緣起

本細部計畫之擬定係依循「變更花壇都市計畫（部分農業區為文教區）案」之指導，以土地權利關係人自行擬定細部計畫之方式，研提本細部計畫。即本細部計畫係上承主要計畫規定，依都市計畫法第 22 條及第 24 條規定研析並表明相關事項，作為本細部計畫區後續開發建設之準據。

貳、法令依據

依都市計畫法第 22、24 條。

參、計畫範圍與面積

本計畫區位於彰化縣花壇鄉西側，係屬花壇都市計畫範圍農業區，鄰近花壇火車站，以明德街為聯絡道路，可通往省道台 1 線，計畫位置詳圖 1-1；計畫範圍係依循「變更花壇都市計畫（部分農業區為文教區）案」，計畫面積約 1.20 公頃，計畫範圍詳圖 1-2、1-3。

表 1-1 計畫範圍土地清冊

編號	地段	地號	謄本面積(平方公尺)	申請變更面積(平方公尺)	備註
1	花壇	633-2	1,543	1,543	全部
2	花壇	634	3,450	122	部分納入
3	花壇	675	3,000	656	部分納入
4	花壇	677	8,169	8,169	全部
5	花壇	678	2,208	1,412	部分納入
合計			18,370	11,902	-

註：表內面積應以依據核定圖實地分割測量面積為準。

肆、主要計畫與細部計畫關係

本細部計畫係依循「變更花壇都市計畫（部分農業區為文教區）案」主要計畫內容，訂定實質發展計畫、土地使用分區管制要點及回饋措施等內容。

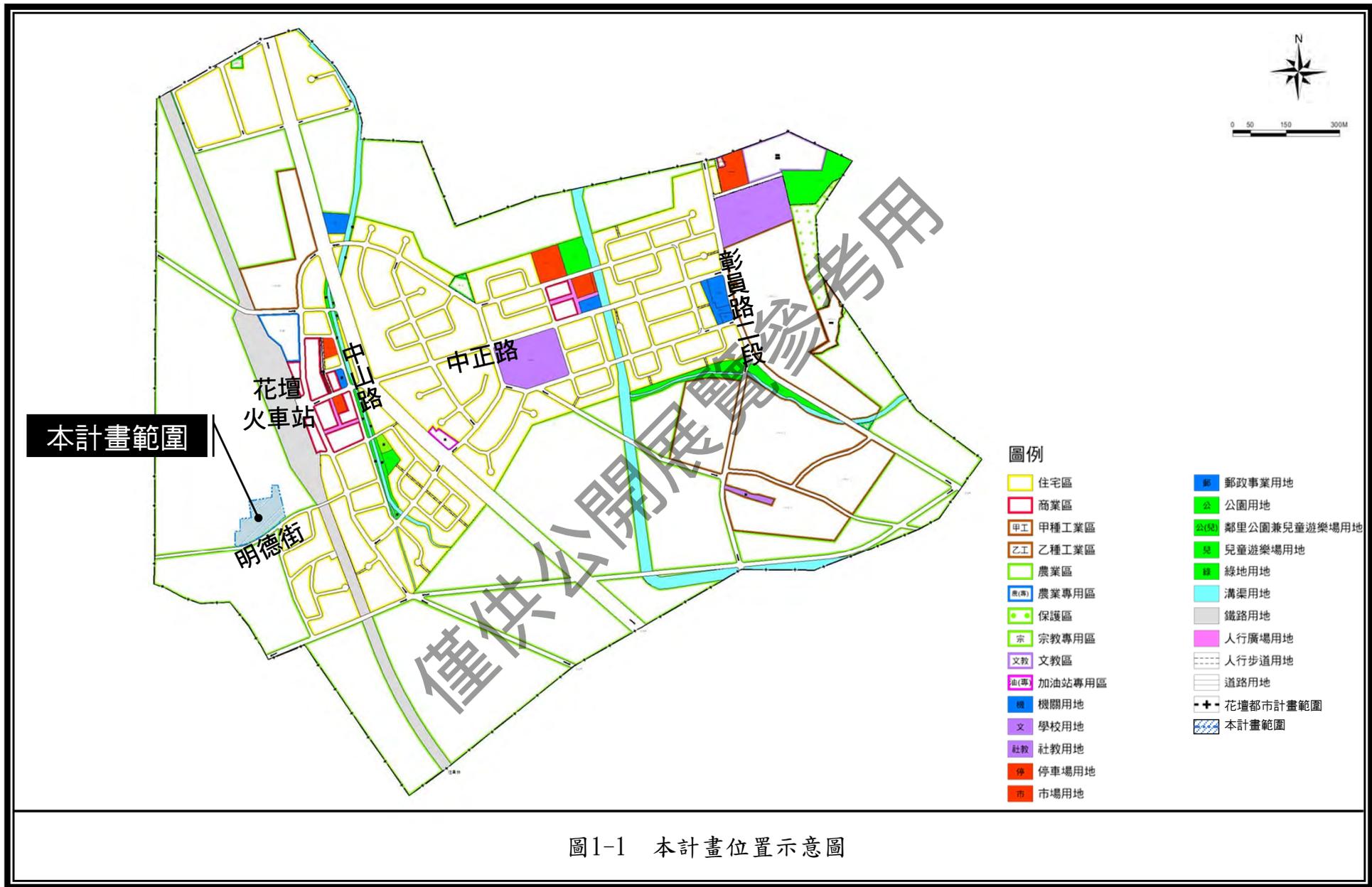


圖1-1 本計畫位置示意圖





圖1-3 本計畫範圍地籍示意圖(更新)

第二章 發展現況分析

壹、自然環境分析

一、地形及地質

(一)地形

彰化縣花壇鄉的地形可分為兩大部分，東邊地形為台地，緊鄰八卦山脈；西邊地形則屬於隆起海岸平原，係由濁水溪、大肚溪、八卦台地之新沖積物覆蓋於其上所構成。

本計畫範圍位處彰化隆起海岸平原。最高點高程約為 14.39 公尺，位於本計畫區之東北方，最低點高程約為 12.80 公尺，位於本計畫區之東南方，詳如圖 2-1 所示。

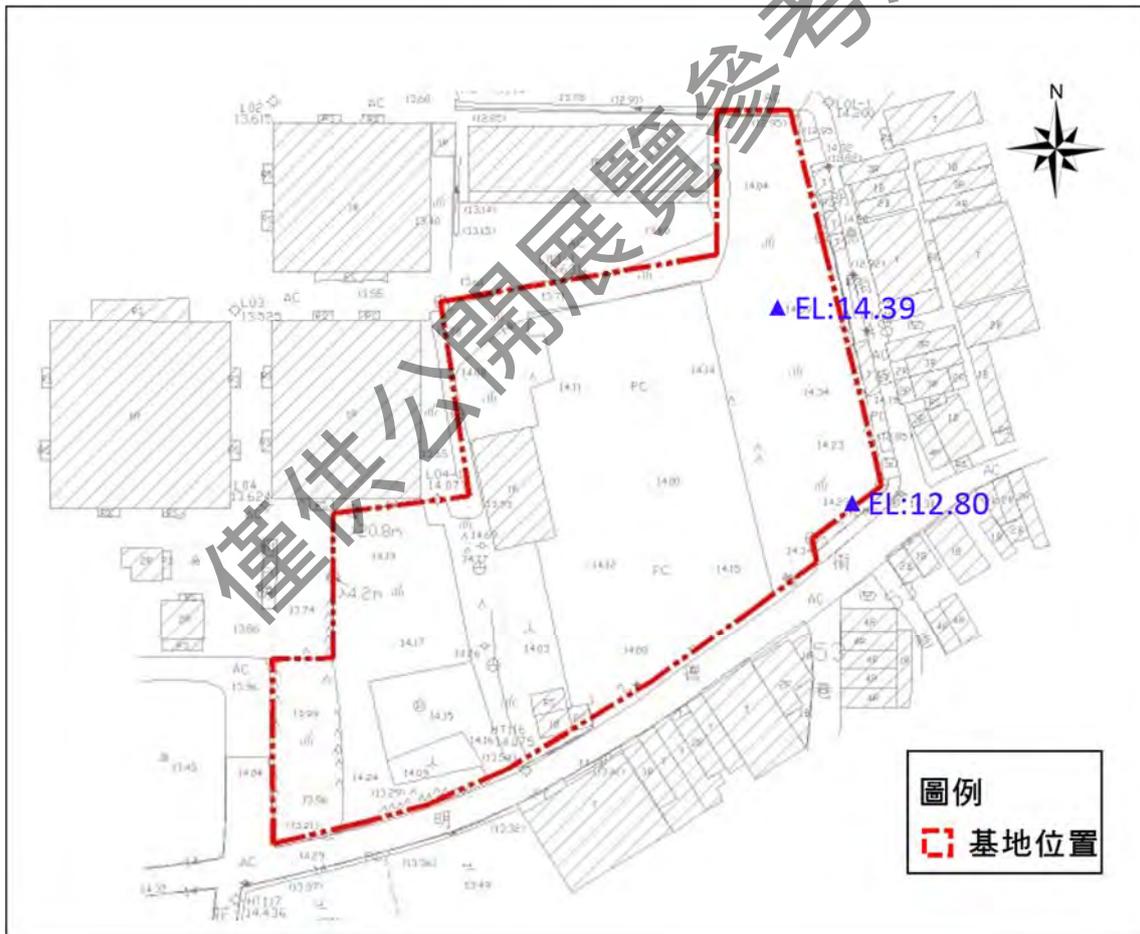


圖 2-1 本計畫區現況地形圖示意圖

(二)地質構造

依經濟部中央地質調查所之區域地質圖(圖 2-2)顯示，花壇鄉多屬沖積層及頭嵙山層，而本計畫範圍出露之地層僅包括現代沖積層(a)，主要分布在本區內各溪流之河床及沿海沙灘，其岩性主要由礫、砂及泥組成，其中以砂、泥所佔比例較多，這些堆積物大多是來自濁水溪、大肚溪及各溪流上游之砂岩、泥岩、火山岩及石灰岩等。

另，依經濟部中央地質調查所建置之地質資料整合查詢系統查詢花壇鄉周邊地區之地震斷層資料，顯示彰化斷層經過花壇鄉東側(圖 2-2)，但並未經過本計畫區範圍。

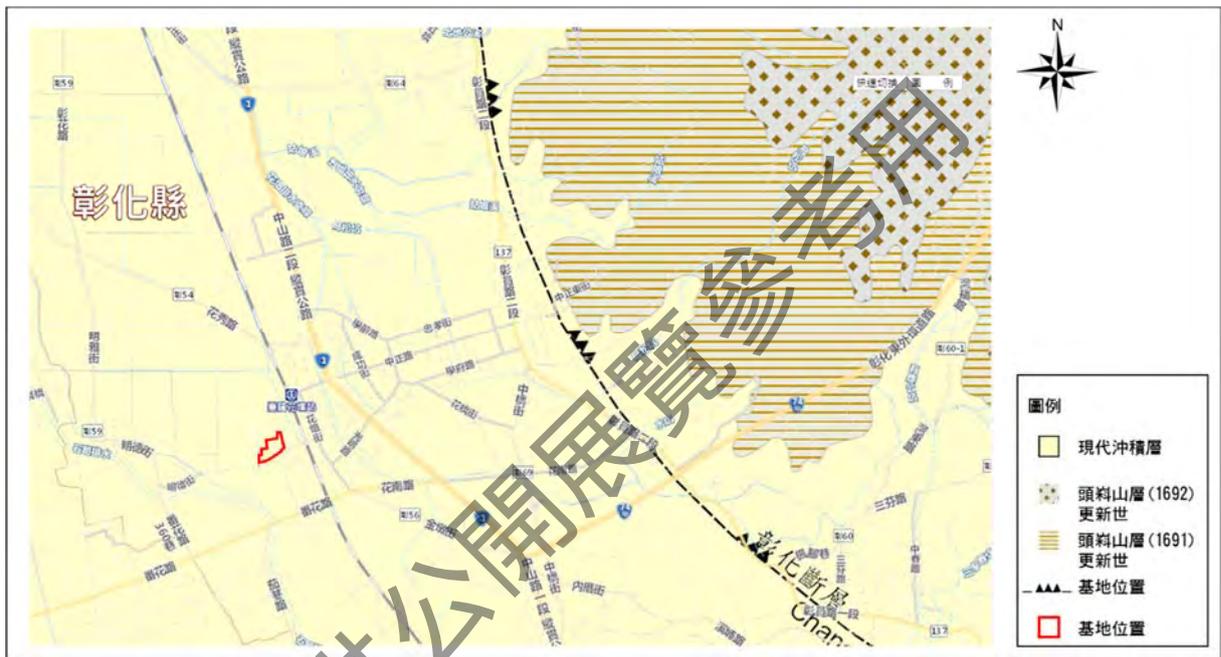


圖 2-2 本計畫區鄰近地區區域地質示意圖

資料來源：經濟部中央地質調查所地質資料整合查詢系統，民國 109 年；本計畫繪製。

二、氣候

(一)降雨量

彰化縣花壇地區屬於亞熱帶季風氣候區，是熱帶海洋氣團和極地大陸氣團交替控制和互相角逐交綏的地帶，受海洋氣流影響，夏季盛行西南季風、高溫多雨，冬季盛行東北季風、溫和少雨。

花壇地區近九年平均年降雨總量為 1359.73 公釐，平均年降雨日數約為 92 天。受季風及颱風影響，降雨多集中於 4-8 月份之間，而每年 10 月至翌年 2 月為乾旱季。

(二)氣溫與相對溼度

1. 氣溫

近九年平均溫度為 24.1° C，平均最低溫為 1 月的 7.8° C，平均最高溫則為 7 月的 36.7° C，次之為 6 月的 36.2° C，全年平均最高溫主要集中在 6~9 月之間，平均最低溫則集中在 12~2 月之間。

2. 相對溼度

近九年相對溼度平均為 79.17%，其中以 5 月相對溼度平均 83.22% 最高。總體來說，本計畫範圍相對溼度偏高，平均大約介於 77%-79% 之間。

(三) 風向與風速

花壇地區自 9 月至翌年 2 月為東風、北風及東北風盛行期；3 月至 8 月則以東風、西南風為最多風向。另，花壇地區全年平均風速約為 1.08m/s，全年平均最大陣風風速則落在 9-17m/s 之間。

(四) 氣壓

花壇地區近九年平均氣壓為 1010.15hPa，全年各月份變化係以夏季氣壓較低，最低為 8 月的 1002.67hPa 左右，而冬季氣壓較高，最高為 1 月的 1016.58hPa。

表 2-1 花壇氣象站近九年(民國 101-109 年)氣候統計資料表

月份	平均氣壓(hPa)	平均氣溫(°C)			平均相對溼度(%)	平均風速(m/s)			平均降雨(mm)		
		平均氣溫	最高溫	最低溫		風速	最多風向	最大陣風風速	平均降水量	降水日數	一日最大降水量
1 月	1016.58	17.2	27.4	7.8	78.78	1.13	N	16.83	41.94	6.4	12.02
2 月	1016.18	17.7	30.0	9.2	78.22	1.22	NE	11.00	20.67	5.2	10.30
3 月	1013.68	20.3	31.9	11.7	79.56	1.09	SSE	10.76	59.61	7.7	22.02
4 月	1010.76	23.8	33.2	14.5	80.00	1.02	ESE	10.42	109.28	9.0	40.24
5 月	1007.73	26.9	35.6	19.7	83.22	0.90	ENE	9.80	249.00	12.0	69.02
6 月	1005.11	28.9	36.2	23.4	81.11	1.02	E	10.66	247.22	11.7	64.40
7 月	1004.04	29.7	36.7	23.7	77.78	1.04	E	12.98	169.33	9.7	91.40
8 月	1002.67	29	36.1	23.9	83.00	0.94	ESE	13.88	326.00	13.9	103.01
9 月	1006.27	28.3	35.7	21.9	79.33	0.98	N	16.33	66.78	4.0	31.91
10 月	1010.06	25.7	34.2	17.8	74.11	1.20	E	12.26	20.00	3.4	9.42
11 月	1013.26	23.0	32.4	15.1	77.33	1.03	N	11.42	19.40	3.6	15.31
12 月	1015.44	18.8	28.5	10.4	77.56	1.33	E	14.07	30.50	5.3	17.96
年平均	1010.15	24.1	33.1	16.6	79.17	1.08	—	12.53	113.31	7.7	40.58
年總量	—	—	—	—	—	—	—	—	1359.73	91.9	—

資料來源：中央氣象局氣候資料年報，紀錄氣象資料自民國 101 年至 109 年，共計 9 年；本計畫整理。

三、水文

(一)水系分布現況

本計畫區西側有石筍排水流經，東側則有花壇排水及烏松坑排水；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。



圖 2-3 本計畫區環境水系圖

資料來源：內政部國土測繪中心，民國 109 年；本計畫繪製。

(二)淹水潛勢

國家災害防救科技中心依據 24 小時延時定量降水 500 毫米淹水潛勢之資料，繪製淹水深度 50 公分(含)以上淹水潛勢圖(圖 2-4)，據此可知本計畫範圍非屬淹水潛勢地區。



圖 2-4 一日暴雨 500 毫米淹水潛勢圖
資料來源：國家災害防救科技中心災害潛勢地圖網站，民國 110 年。

四、土壤與地下水

(一)土壤

經農業試驗所土壤資料供應查詢平台之查詢結果，本計畫區土壤各監測項目之測值均符合管制標準，故應無遭受污染之虞。另，由於本計畫位處隆起海岸平原地區，土層鬆軟，依經濟部中央地質調查所資料檢視(圖 2-5)，本計畫區位於土壤液化低潛勢地區。

(二)地下水

依地下水檢測結果，本計畫區地下水各監測項目均符合管制標準，故無遭受污染之虞。



圖 2-5 本計畫區鄰近地區土壤液化潛勢示意圖

資料來源：經濟部中央地質調查所，民國 109 年；本計畫繪製。

五、環境敏感區分析

依據「都市計畫農業區變更使用審議規範」及「開發行為環境影響評估作業準則」等相關規定函詢各主管機關查詢結果，本計畫區並非位於環境敏感地區，詳見附件八。

貳、社會經濟分析

一、人口成長分析

花壇鄉人口於民國 90 年為 46,007 人，至民國 109 年為 45,232 人，20 年間共計減少 775 人，年平均成長率為-0.08%，可得知花壇鄉人口近年呈現漸減之趨勢。此外，花壇都市計畫區人口佔花壇鄉人口歷年平均約為 24.02%，計畫區人口於民國 90 年為 10,875 人，至民國 109 年為 10,910 人，20 年間共計增加 35 人，年平均成長率約為 0.04%，成長率高於花壇鄉平均成長率(詳見表 2-2)。

表 2-2 花壇都市計畫區近 20 年人口成長統計表

年度	彰化縣		花壇鄉			花壇都市計畫區		
	總人口數 (人)	年成長率 (%)	總人口數 (人)	年成長率 (%)	佔全縣 人口比例 (%)	總人口數 (人)	年成長率 (%)	佔全鄉 人口比例 (%)
90	1,313,994	0.26	46,007	0.06	3.50	10,875	0.48	23.64
91	1,316,179	0.17	46,185	0.39	3.51	10,928	0.49	23.66
92	1,316,443	0.02	46,260	0.16	3.51	10,958	0.27	23.69
93	1,316,762	0.02	46,336	0.16	3.52	10,998	0.37	23.74
94	1,315,826	-0.07	46,248	-0.19	3.51	11,017	0.17	23.82
95	1,315,034	-0.06	46,357	0.24	3.53	11,101	0.76	23.95
96	1,314,354	-0.05	46,125	-0.50	3.51	11,075	-0.23	24.01
97	1,312,935	-0.11	46,193	0.15	3.52	11,120	0.41	24.07
98	1,312,467	-0.04	46,238	0.10	3.52	11,091	-0.26	23.99
99	1,307,286	-0.39	46,187	-0.11	3.53	11,060	-0.28	23.95
100	1,303,039	-0.32	46,047	-0.30	3.53	11,023	-0.33	23.94
101	1,299,868	-0.24	46,017	-0.07	3.54	11,102	0.72	24.13
102	1,296,013	-0.30	45,987	-0.07	3.55	11,141	0.35	24.23
103	1,291,474	-0.35	45,916	-0.15	3.56	11,098	-0.39	24.17
104	1,289,072	-0.19	45,984	0.15	3.57	11,156	0.52	24.26
105	1,287,146	-0.15	46,142	0.34	3.58	11,224	0.61	24.32
106	1,282,458	-0.36	45,924	-0.47	3.58	11,180	-0.39	24.34
107	1,277,824	-0.36	45,853	-0.15	3.59	11,137	-0.38	24.29
108	1,272,802	-0.39	45,566	-0.63	3.58	10,973	-1.47	24.08
109	1,266,670	-0.48	45,232	-0.73	3.57	10,910	-0.57	24.12
近 20 年平均	1,300,382	-0.17	46,040	-0.08	3.54	11,058	0.04	24.02
近 10 年平均	1,286,637	-0.32	45,867	-0.21	3.56	11,094	-0.13	24.19
近 5 年 平均	1,277,380	-0.35	45,743	-0.33	3.58	11,085	-0.44	24.23

註：都市計畫區人口含花壇村及(長沙村+南口村+橋頭村)×1/2 及(金墩村)×1/3 及崙雅村×1/5。

資料來源：彰化縣政府民政處，資料自民國 101 年至 109 年，共計 9 年；本計畫整理。

二、產業發展現況

(一)產業從業人數分析

1.第一級產業

花壇鄉農業以種植水稻、茉莉花、西施柚、楊桃、荔枝及龍眼為主，從業人數於民國 105 年為 9,865 人，佔全鄉總從業人數比例約 37.83%。經調查，自民國 95 年至 105 年，從業人數減少 2763 人，相較於二、三級產業，顯現出一級產業人口大量流失。

2.第二級產業

花壇鄉於民國 105 年從事二級產業的人數約 10,809 人，佔全鄉總從業人數比例約 41.45%，為本計畫區從業人數比例最高者，其中以製造業的從業人數最高，總計約 10,132 人，佔全鄉總從業人數比例約 38.85%。

3.第三級產業

花壇鄉於民國 105 年從事三級產業的人數約 5,405 人，佔全鄉總從業人數比例約 20.73%，其中以批發及零售業所佔從業人數最高，總計約 2,819 人，佔全鄉總從業人數比例約 10.81%。

表 2-3 花壇鄉民國 95、100 及 105 年各級產業從業人數統計表

項目	95 年		100 年		105 年		95~105 年 增減人數	
	人數 (人)	佔全鄉 總從業 人數(%)	人數 (人)	佔全鄉 總從業 人數(%)	人數 (人)	佔全鄉 總從業 人數(%)		
一級產業	12,628	44.23	11,879	42.83	9,865	37.83	-2763	
二級產業	礦業及土石採取業	(D)	-	(D)	-	(D)	-	-
	製造業	10,958	38.38	10,598	38.21	10,132	38.85	-826
	電力及燃氣供應業	(D)	-	(D)	-	(D)	-	-
	用水供應及污染整治業	30	0.11	47	0.17	57	0.22	27
	營造業	413	1.45	506	1.82	620	2.38	207
	小計	11,401	39.94	11,151	40.21	10,809	41.45	-592
三級產業	批發及零售業	2,680	9.39	2,587	9.33	2,819	10.81	139
	運輸及倉儲業	207	0.73	312	1.13	426	1.63	219
	住宿及餐飲業	307	1.08	343	1.24	572	2.19	265
	資訊及通訊傳播業	147	0.51	115	0.41	(D)	-	-
	金融及保險業	136	0.48	218	0.79	145	0.56	9
	不動產業	21	0.07	35	0.13	72	0.28	51
	專業、科學及技術服務業	88	0.31	110	0.40	145	0.56	57
	支援服務業	43	0.15	64	0.23	135	0.52	92
	教育服務業	103	0.36	140	0.50	227	0.87	124
	醫療保健及社會工作服務業	326	1.14	418	1.51	386	1.48	60
	藝術、娛樂及休閒服務業	44	0.15	45	0.16	48	0.18	4
	其他服務業	417	1.46	316	1.14	430	1.65	13
	小計	4,519	15.83	4,703	16.96	5,405	20.73	886
總計	28,548	100.00	27,733	100.00	26,079	100.00	-2469	

註：(D) 表示不陳示數值，以保護個別資料。

資料來源：民國 95 年、100 年及 105 年工商及服務業普查；民國 90 年、95 年及 100 年統計年報。

參、土地使用現況

一、計畫區周邊土地使用現況

本計畫區周邊東側鄰近花壇火車站，鐵路以東大多為住宅使用；南側以住宅使用及零星農業使用為主，且鄰近石筍埤圳；西側及北側則多以農業使用及雜林草地為主。另，本計畫區周邊公共設施項目包括市場用地、宗教用地及綠地用地，現況除市場用地已開闢為花壇鄉公有零售市場外，其餘皆尚未開闢使用(詳參圖 2-6)。



圖 2-6 計畫區周邊土地使用現況

資料來源：本計畫調查繪製。

二、計畫區內土地使用現況

本計畫範圍位處都市計畫農業區，原為彰化縣農會倉庫，部分土地為早期農建地，現況主要以空地及雜林草地使用為主，並非作為農業使用；計畫區外西側及北側現為彰化縣農會倉庫，東側及南側以住宅使用為主，詳參圖 2-7 所示。

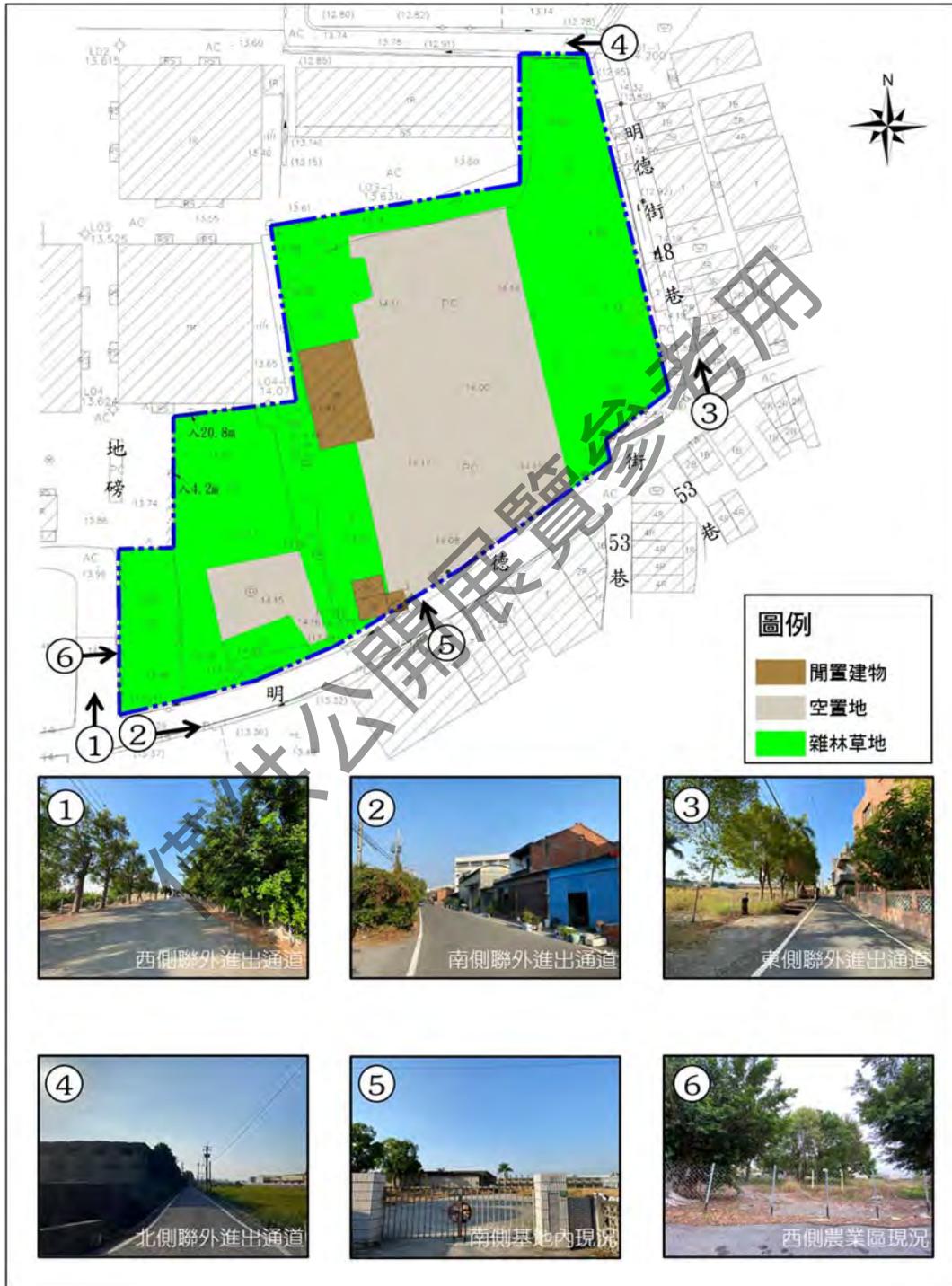


圖 2-7 計畫區內土地及周邊道路使用現況

資料來源：本計畫調查繪製。

肆、土地權屬分析

一、土地權屬

本計畫變更範圍土地屬花壇鄉花壇段共計 5 筆，面積總計約 1.20 公頃，皆為彰化縣農會所有，均已取得土地所有權人變更同意(詳見附件 3、4)。

表 2-4 本計畫區土地權屬表

所有權人	面積(公頃)	百分比(%)
彰化縣農會(私有)	1.20	100.00
合計	1.20	100.00

二、土地公告現值

本計畫區內土地公告現值為每平方公尺 4,000-6,100 元，其中，土地公告現值每平方公尺 6,100 元的土地面積約 0.97 公頃，佔計畫區面積比例約 81.16%；其次為每平方公尺 4,000 元，面積約 0.23 公頃，佔計畫區面積比例約 18.84%，其餘土地公告現值詳表 2-5。

表 2-5 本計畫區土地公告現值統計表

土地公告現值 (元/平方公尺)	面積(公頃)	百分比(%)
4,000	0.23	18.84
6,100	0.97	81.16
合計	1.20	100.00

資料來源：彰化縣彰化地政事務所，民國 109 年；本計畫整理。

伍、交通分析系統

一、道路系統

本計畫區以南側毗鄰之明德街為對外聯絡之主要通路，明德街計畫道路寬 8 公尺，現況已開闢路幅寬約 5 公尺，單線車道規劃，經明德街東向可銜接花壇街(路寬 12 公尺)，由花壇街可通往臺鐵花壇站以及省道台 1 線中山路(花壇路段寬 40 公尺)與縣道 146 甲線番花路/花南路(鄰近路段寬 12 公尺)等重要交通要道聯外。

表 2-6 本計畫區主要聯外與聯絡道路幾何概況綜理表

類別	道路	路寬(公尺)	雙向車道數	分隔型式
聯外道路	中山路(台 1 線)	40	6 快車道、2 機慢車道	中央實體分隔
	番花路/花南路(縣 146 甲)	12	2	中央標線分隔
聯絡道路	明德街	5	1	無分隔
	花壇街	12	2	中央標線分隔

資料來源：本計畫整理。

二、大眾運輸系統

臺鐵花壇站係本計畫區周邊最重要之大眾運輸場站，花壇車站距計畫區僅約 500 公尺路程，該站屬甲種簡易站，主要停靠南下與北上之區間車。而花壇車站前臨省道台 1 線處亦設有國道客運與公路客運停靠站，其中國光客運經營往來臺北之 1829 與 1830 二路國道客運，而公路客運與市公車部分，則有彰化客運營運之 13 路公車與 6912 路公路客運，以及員林客運營運之 6735、6882 路公路客運行駛提供載客服務。

表 2-7 本計畫區周邊國道與公路客運營運資訊綜理表

類別	營運公司	路線編號	營運路線	單向班次數
國道客運	國光客運	1829	臺北-員林	16~21
	國光客運	1830	臺北-北斗(明道)	4
市區公車	彰化客運	13	彰化-花壇-大葉大學	14(例假日停駛)
公路客運	彰化客運	6912	彰化-員林(經花壇)	29
	員林客運	6735	臺中-二水(經彰化、員林)	4
	員林客運	6882	臺中-西螺(經台一線、高鐵)	3

資料來源：國光客運、彰化客運、員林客運官方網站。



圖2-8 本計畫區交通系統現況示意圖

第三章 校園規劃構想

壹、整體發展目標

一、響應政府鼓勵私人興學，強化國民教育品質

策略：(一)配合十二年國民基本教育課程綱要標準實施，並設置多元化教育課程。

(二)訂定年度學生招生計畫。

(三)配合教育相關法規規定，聘請具有法定資格之教師任教，並定期參加在職進修。

二、提供完善學校之教學區服務機能

策略：(一)完備教學及相關活動硬體設施(包含一般及專科教室、兒童遊戲區、半戶外活動區、表演中心、活動中心、圖書室、健康中心(保健室)、便利超商(合作社)、辦公室及哺乳室等)，以提供師生及居民充足之活動及學習空間。

(二)提供完善之公用設備，包括自來水、污水處理、電力、電信、垃圾廚餘收集等維生系統。

(三)各項設施之品質及規模需考慮使用者之特性，並合乎相關法規之要求。

(四)透過景觀工程設施，配合整體建物意象，以營造適合戶外教學、休憩活動之空間。

三、創造安全舒適且富教育意義之校園環境

策略：(一)學校內敷設完善之公用設備管線系統(自來水、電力、電信、污水)，並予以地下化，確保學校環境及景觀品質。

(二)注意學校內之各項設施、傢俱、景觀庭園之設計，以符合中小學學生之人體尺度及感覺。

(三)依活動及微氣候之差異，建置生態池、栽植適當樹種，形成不同之視覺景觀，並兼具教學功能。

(四)景觀植生及校園造景計畫應與建物造形、顏色共同塑造，創造校園獨特風格。

(五)設置警衛室，控管進出校園之人士，並加強建築物與戶外設施之管

理及維護。

(六)校區內禁止車輛進入，以維護校區內寧適與人之安全。而步道之設計需配合土地使用並合於需求，以確保動線的流暢。

(七)基地西側大門入口處設置一處停車場，供學生家長及公務所需之臨時停車；此外亦規劃地下停車空間，以方便教職員車輛停放

四、推動多元型態的創新教育，開發學生潛能

策略:(一)領域學習課程：國語、英語、數學、自然科技及體育課。

(二)生活習慣與品德培養：生活與藝術、品德課程及遊戲運動。

(三)生活之能與社會能力：農耕園藝、會話練習及英語表達文化。

(四)深化學習與自我探索：世界藝術、國際禮儀及專題研究。

貳、空間規劃構想

一、整體空間規劃構想

(一)建築基地應集中配置，並將開放空間集中留設，以發揮最大休憩與防災功能。

(二)校地周圍配置 1.5 公尺以上之隔離綠帶，並以生態複層綠化方式降低周邊干擾，同時減輕東北季風之影響。

(三)基地中央設置運動操場，並於基地周邊配置相關之教學、遊樂及休憩設施，如生態池、淺水區及室外攀岩等。

(四)基地西側大門入口採人車動線分離設計，另於基地東側及南側設置二處次要出入口，以供緊急疏散使用，使本校安全防災動線更臻完善。

二、土地使用規劃構想

(一)活動空間規劃

(1)教學設施區：除一般教室外，亦規劃音樂、視覺藝術、表演藝術、語言、社會、資訊及視聽等多項專科教室，以及圖書室、辦公室和活動中心等供教學、遊憩及行政使用。

(2)生活設施區：包括戶外活動區、廁所、便利超商(合作社)及健康中心(保健室)等日常活動等空間，並設有校園廚房，所有生活設施均集中配置於建築主體各樓層間，以利提供師生日常生活所需，增加其使用上之便利性。

(3)服務設施區：主要配置於出入道路旁、地下室及校區之周邊，以方

便來訪者及校區內師生之使用，並與校區內其他使用設施作適當之區隔，以方便校園管理，並提升校園安全性。

(二)公用設備規劃構想

學校內敷設完善之公用設備管線系統，並予以地下化，以確保學校環境及景觀品質；另於屋頂配置太陽能光電板，提供校園內用電需求。

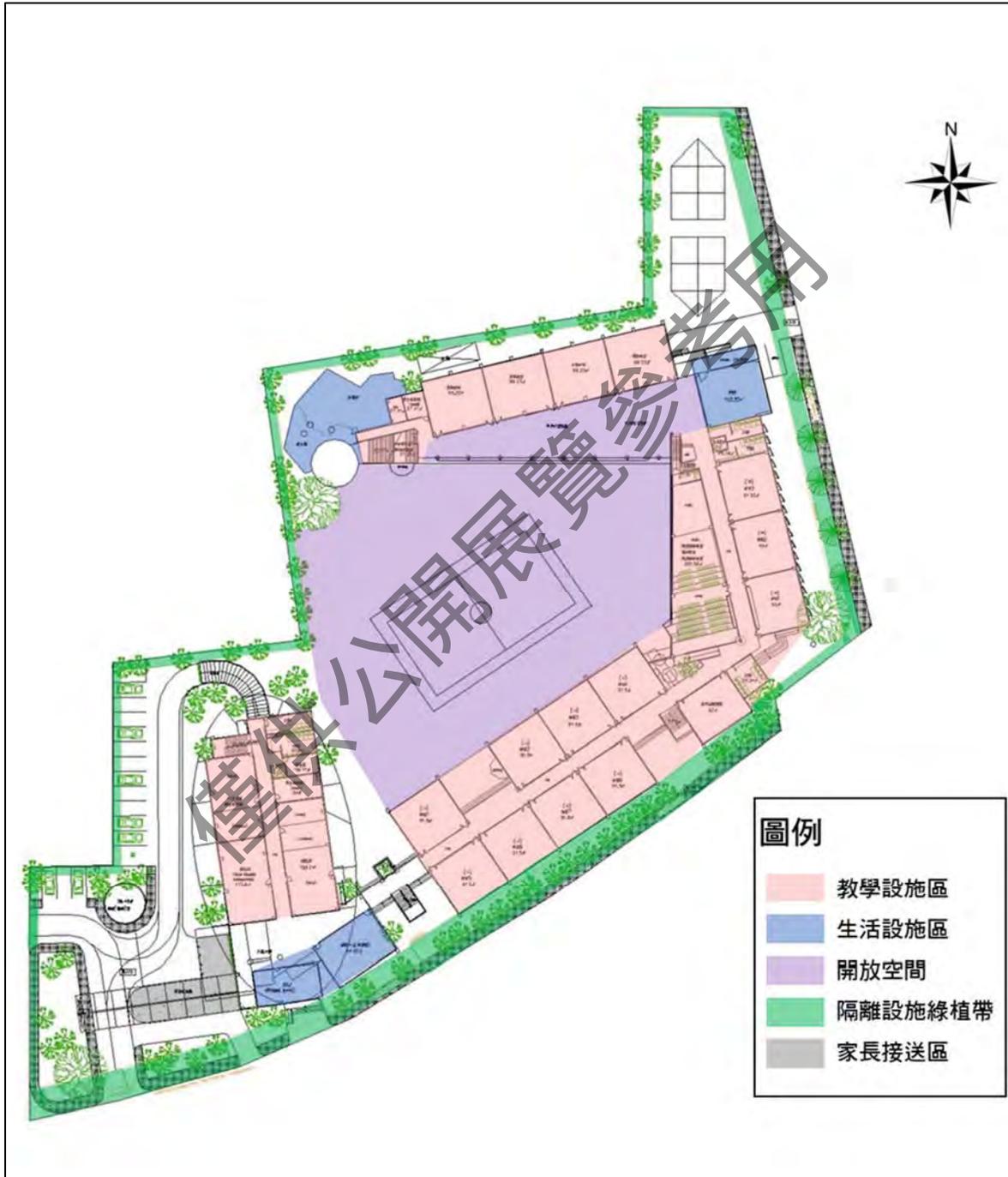


圖 3-1 校園整體空間規劃構想示意圖

第四章 實質發展計畫

壹、計畫年期

配合學校開發時程及實際需要，計畫年期訂定為民國 112 年。

貳、土地使用分區及公共設施計畫

本計畫區全區劃設為文教區，面積約為 1.20 公頃，佔總面積 100.00%。未來將依據行政院 88 年 2 月 9 日台 88 內第 06064 號函示(詳附件七)，農業區變更為文教區案例之處理，應依「都市計畫農業區變更使用審議規範」之精神，提供校內適當之設施兼供附近居民使用，以適度回饋地方。

參、交通系統計畫

本計畫區以南側毗鄰之明德街為對外聯絡之主要通路，明德街計畫道路寬 8 公尺，單線車道規劃，經明德街東向可銜接花壇街(路寬 12 公尺)，由花壇街可通往臺鐵花壇站以及省道台 1 線中山路(花壇路段寬 40 公尺)與縣道 146 甲線番花路/花南路(鄰近路段寬 12 公尺)等重要交通要道聯外。

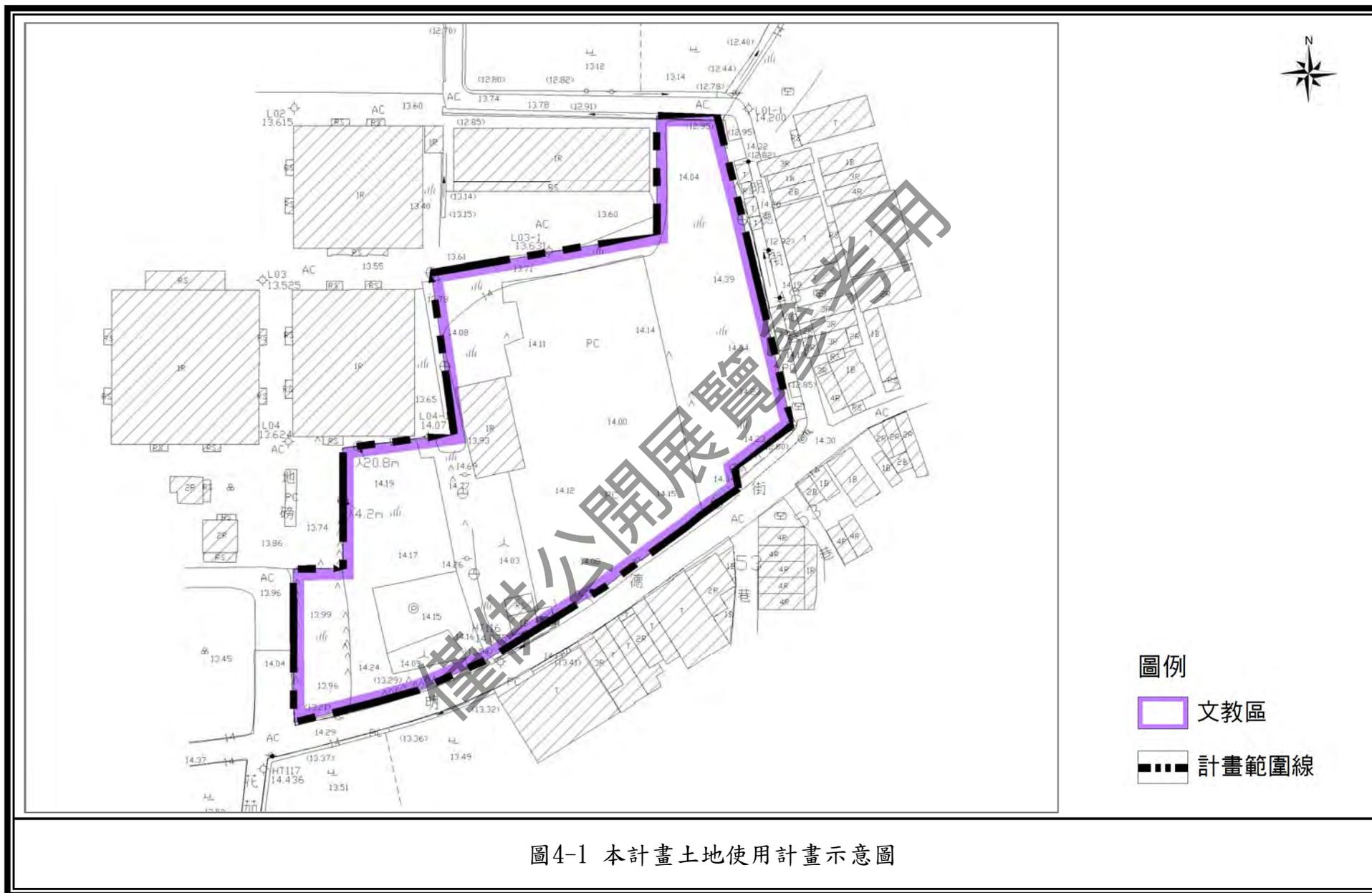




圖4-2 本計畫區交通系統現況示意圖

肆、都市防(救)災計畫

一、防救設施及收容場所

(一)緊急避難據點

考量突發性之緊急事故，以學校操場供作師生暫時之避難空間使用。

(二)收容場所

收容場所係考量災害發生時，作為人員安置、收容及醫療之空間，並可作為簡易救援物資集散空間。本計畫以學校活動中心為收容據點，並指定健康中心(保健室)為主要醫療據點。

(三)警察、消防據點

指定「彰化縣警察局彰化分局花壇分駐所」以及「彰化縣政府消防局第二大隊大村分隊」作為警察及消防據點。

(四)人員疏散動線規劃：建築物出入口均鄰接計畫區內聯絡通道，當災害發生時可快速將人員疏散至緊急避難據點或周圍空曠地區。

二、防救災路線

以本計畫範圍內聯絡通道連接至明德街、花茄路，作為緊急疏散道路及救援輸送道路，亦可透過計畫區東側既有巷道連接至南側明德街作為緊急避難通路。

三、火災延燒防止地帶

指定本計畫區之隔離綠帶以及開放空間為火災延燒防止地帶，並配合土地管制規定進行建築物退縮及綠化。



圖 4-3 本計畫區防(救)災計畫示意圖

伍、土地使用分區管制要點

一、本要點依據都市計畫法第 22 條及同法「臺灣省施行細則」第 35 條規定訂定之。

二、文教區之建蔽率不得大於 50%，容積率不得大於 150%。

三、建築退縮規定：

(一)文教區應自道路境界線至少退縮 5 公尺建築，退縮建築部分得計入法定空地。

(二)文教區臨道路境界線 2 公尺範圍部分應留設無遮簷人行步道，其餘退縮建築之空地應植栽化。

(三)應自毗鄰外側之農業區界線至少退縮 1.5 公尺建築，退縮建築部分得計入法定空地，並應植栽綠化。

(四)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、計畫區內停車規定：

(一)小客車停車位不得低於班級數之 1.5 位。

(二)應規劃學生家長接送區。

五、建築基地內之法定空地應留設二分之一以上綠美化設施。

六、建築基地之開發建築，應於發照前經彰化縣都市設計審議委員會審議通過後，始得核發建造執照。

七、本要點未規定事項，適用其他法令之規定。

第五章 事業及財務計畫

壹、開發方式

本計畫依「都市計畫農業區變更使用審議規範」第 2-1 點規定(略以)，都市計畫農業區變更使用經目的事業主管機關同意興辦教育事業需要而變更者，得由各級都市計畫委員會就實際情形審決之，不適用本規範全部或一部之規定。

本案未來由申請人辦理整體開發，依據行政院 88 年 2 月 9 日台 88 內第 06064 號函示(詳附件七)，農業區變更為文教區案例之處理，應依「都市計畫農業區變更使用審議規範」之精神，由私立學校適當之設施兼供附近居民使用，以適度回饋地方。

故本案依上述函示，擬具回饋計畫如下：

一、捐贈回饋：

(一)自願捐贈代金

本案捐贈回饋，依「都市計畫農業區變更使用審議規範」第 33、34 點規定之精神，以申請變更範圍 5%之面積(代用地)，乘以本案獲准變更當期公告土地現值折算繳納捐獻代金。

(二)繳納方式：於本細部計畫發布實施後，建照核發前向彰化縣政府繳納。

二、社區教育回饋：

(一)舉辦多元教育體驗營及藝文活動，豐富彰化縣教育活動。

1. 舉辦多元教育體驗營(例如科學魔法營、英文冬令營、籃球親子營等)，邀請學齡孩童體驗多元藝文活動。
2. 定期辦理地方藝文及才藝競賽或表演活動，如英語演講比賽、歌唱、繪畫比賽等。

(二)為使學校與社區相互結合，文教區內之綜合球場、運動場所等設施於不影響學校教學及學生安全情況下，於周末假日有條件開放使用。

貳、事業及財務計畫

本計畫範圍內土地所有權為彰化縣農會所有，本校已向彰化縣農會辦理承租土地，且已取得土地變更同意文件(詳附件三)。

依法應回饋事項、建校所需經費(如土地租金、興闢建築費用等)均由開發單位(士賢中小學)自行籌措經費及開闢，並預計於本細部計畫公告發布實施日起3年內申請建築。

表 5-1 本計畫事業及財務計畫

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	公 地 撥 用	獎 勵 投 資	其 他	工 程 成 本	其 他				合 計
文教區	1.20	-	-	-	-	V	30,000	-	30,000	申請人	細部計畫公告發布實施日起3年內申請建築。	銀行貸款、自有資金

註：本表經費係屬預估，未來應依主管機關核定之內容為準。

附件

附件一、學校籌設同意暨認列重大設施文件

附件二、財團法人登記

附件三、土地所有權人變更同意文件

附件四、土地登記簿謄本

附件五、地籍圖謄本

附件六、環境敏感地區查詢結果

附件七、行政院民國 88 年 2 月 9 日台 88 內第 06064 號
函(農業區變更為文教區案例之處理)

附件八、彰化縣政府花壇鄉公所 111 年 2 月 16 日同意縣
府辦理本案變更

附件一、學校籌設同意暨認列重大設施
文件

僅供公開展覽參考用

彰化縣政府 函

地址：50001彰化市中山路2段416號
承辦人：簡竹茵
電話：7531835
傳真：7283265
電子信箱：s630201@email.chcg.gov.tw

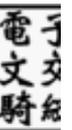
受文者：本府教育處

發文日期：中華民國110年1月19日
發文字號：府教國字第1100021611A號
速別：普通件
密等及解密條件或保密期限：
附件：修正後之設校經費籌措期程表

主旨：有關貴法人提送修正後之「彰化縣私立士賢國民中小學籌設學校計畫書」一案，詳如說明，請查照。

說明：

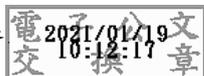
- 一、依據本府110年1月8日召開「彰化縣第2屆私立學校諮詢會」第3次諮詢會議決議事項辦理併復貴法人109年12月30日彰士法字第109002號函。
- 二、經前開會議決議，本府原則同意貴法人籌設「彰化縣私立士賢國民中小學」，請貴法人應依私立學校法第35條規定，於法人登記後3年內，完成私立學校之籌設及立案，並請依修正後之設校經費籌措期程表(如附件)所訂存入銀行專戶時間點籌足相關經費，於存入法人銀行專戶後檢附相關證明文件報府備查。
- 三、另有關本案承租土地，依私立學校法第36條第3項規定，自學校立案或變更校地範圍起應至少承租30年，且依私立學



校法施行細則第28條第5項規定，校地應符合都市計畫法、區域計畫法等規定，爰請貴法人於籌設學校時，務必遵守私立學校法、私立學校法施行細則等相關規定。

正本：士賢學校財團法人

副本：本府教育處



僅供公開展覽參考用



附件二、財團法人登記

僅供公開展覽參考用



法人登記證書

109證財字第 3 號
登記簿第11冊第5頁第835號

法人名稱類別	士賢學校財團法人
主事務所及分事務所	彰化縣員林市大鏡里13鄰員集路2段386巷98弄7號
董事監察人姓名住所	董事長 孫敬賢 彰化縣員林市大鏡里13鄰員集路二段386巷98弄7號 董事 孫萬森 彰化縣員林市大鏡里13鄰員集路二段386巷98弄7號 董事 邱治慈 彰化縣溪湖鎮湖西里16鄰二溪路一段286巷1弄6號 董事 林明隆 彰化縣彰化市茄苳里10鄰茄苳路二段588號 董事 王則霖 新北市三峽區龍埔里11鄰民生街1巷5之125號十三樓 董事 王鐵銳 臺南市七股區十份里8鄰海埔30號之4 董事 顏武昌 臺中市潭子區潭陽里7鄰潭興路二段389巷9弄12號 監察人 劉明揚 臺北市萬華區雷橋里16鄰南寧路62號九樓
目的	本法人之辦學理念為以「發展人文素養，培養學生具備批判性思考、科學發明能力、良好的道德品行、理性的學科能力。學生畢業後，能具有國際視野、創新能力、領袖能力，並能適應未來之社會生活，成為為社會貢獻之國際人才。」
設立許可機關日期	彰化縣政府 中華民國109年9月4日府教國字第1090318759號函
存立時期	永久
財產總額	新臺幣18,500,000元整
代表法人之董事	孫敬賢
捐助方法	創辦人孫敬賢、顏士程共同捐助
設立登記日期	中華民國109年10月08日
臺灣彰化地方法院登記處	
主任	洪榮謙
中華民國 109 年 10 月 15 日	



附件三、土地所有權人變更同意文件

僅供公開展覽參考用

土 地 使 用 變 更 同 意 書

彰化縣農會所有座落於花壇都市計畫之農業區土地，其土地標示如下所示，同意委由士賢學校財團法人依據都市計畫法、相關審議規範及法規規定，申請變更作為私立學校相關分區或用地等事宜，恐口無憑，特立此同意書為證。

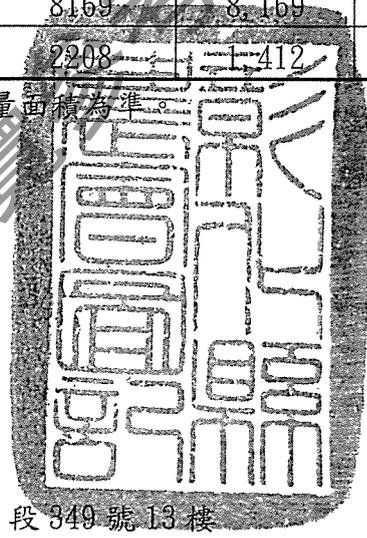
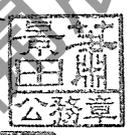
土地標示如下：

行政區	段	地 號	騰本面積 (M ²)	持份 比例	持分面積 (M ²)	申請變更 面積(M ²)	備 註
彰化縣 花壇鄉	花壇段	633-2	1543	1/1	1543	1543	
		634	3450	1/1	3450	122	
		675	3000	1/1	3000	656	
		677	8169	1/1	8169	8,169	
		678	2208	1/1	2208	1,412	

註：申請變更面積應以依據核定圖實地分割測量面積為準。

立同意書人

土地所有權人：彰化縣農會
 理 事 長：蕭景田
 總 幹 事：張建豐
 住 址：彰化市永生里中山路2段349號13樓
 統 一 編 號：58608004



中 華 民 國 1 1 0 年 0 6 月 0 8 日

附件四、土地登記簿謄本

僅供公開展覽參考用

土地登記第二類謄本（地號全部）

花壇鄉花壇段 0633-0002地號



列印時間：民國110年12月02日09時36分

頁次：1

本謄本係網路申領之電子謄本，由長豐工程顧問股份有限公司自行列印
謄本種類碼：8GQ3Q5WH，可至<https://ep.land.nat.gov.tw>查驗本謄本之正確性
彰化地政事務所 主任 林浚煦
彰化電謄字第187067號
資料管轄機關：彰化縣彰化地政事務所 謄本核發機關：彰化縣彰化地政事務所

***** 土地標示部 *****

登記日期：民國110年06月07日 登記原因：分割
面積：****1,543.00平方公尺
使用分區：（空白） 使用地類別：（空白）
民國110年01月公告土地現值：****4,000元/平方公尺
地上建物建號：F50棟
其他登記事項：（一般註記事項）農業用地
分割自：0633-0000地號

本謄本未申請列印地上建物建號，詳細地上建物建號以登記機關登記為主

***** 土地所有權部 *****

（0001）登記次序：0001
登記日期：民國057年08月16日 登記原因：土地重劃
原因發生日期：民國057年03月04日
所有權人：彰化縣農會
統一編號：58608004
住址：彰化縣彰化市永生里中山路二段349號十二樓
權利範圍：全部 *****1分之1*****
權狀字號：110彰土資字第012958號
當期申報地價：109年01月*****480.0元/平方公尺
前次移轉現值或原規定地價：
066年10月 *****156.0元/平方公尺
歷次取得權利範圍：全部 *****1分之1*****
其他登記事項：（空白）

- 本謄本列印完畢
- ※注意：一、本電子謄本係依電子簽章法規定產製，其所產製為一密文檔與地政事務所核發紙張謄本具有同等效用。
 - 二、若經列印成紙本已為解密之明文資料，僅供閱覽。本電子謄本要具文書證明效力，應上網至 <https://ep.land.nat.gov.tw> 網站查驗，以上傳電子謄本密文檔案，或輸入已解密之明文地政電子謄本第一頁的謄本種類碼，查驗謄本之完整性，以免被竄改，惟本謄本查驗期限為三個月。
 - 三、本謄本之處理及利用，申請人應注意依個人資料保護法第5條、第19條、第20條及第29條規定辦理。
 - 四、前次移轉現值資料，於課徵土地增值稅時，仍應以稅捐稽徵機關核算者為依據。



土地登記第二類謄本（地號全部）
花壇鄉花壇段 0634-0000地號



列印時間：民國110年12月02日09時36分

頁次：1

本謄本係網路申領之電子謄本，由長豐工程顧問股份有限公司自行列印
謄本種類碼：8GQ3Q5WH，可至<https://ep.land.nat.gov.tw>查驗本謄本之正確性
彰化地政事務所 主任 林浚煦
彰化電謄字第187067號
資料管轄機關：彰化縣彰化地政事務所 謄本核發機關：彰化縣彰化地政事務所

***** 土地標示部 *****

登記日期：民國060年11月05日 登記原因：地目變更
面積：****3,450.00平方公尺
使用分區：（空白） 使用地類別：（空白）
民國110年01月公告土地現值：****6,100元/平方公尺
地上建物建號：共3棟
其他登記事項：（空白）

本謄本未申請列印地上建物建號，詳細地上建物建號以登記機關登記為主

***** 土地所有權部 *****

（0001）登記次序：0001 登記原因：土地重劃
登記日期：民國057年08月16日
原因發生日期：民國057年03月04日
所有權人：彰化縣農會
統一編號：*NA0098771
住址：（空白）
權利範圍：全部 *****1分之1*****
權狀字號：057彰字第013942號
當期申報地價：109年01月*****720.0元/平方公尺
前次移轉現值或原規定地價：
066年10月 *****112.0元/平方公尺
歷次取得權利範圍：全部*****1分之1*****
其他登記事項：（空白）

本謄本列印完畢

- ※注意：一、本電子謄本係依電子簽章法規定產製，其所產製為一密文檔與地政事務所核發紙張謄本具有同等效用
二、若經列印成紙本已為解密之明文資料，僅供閱覽。本電子謄本要具文書證明效力，應上網至 <https://ep.land.nat.gov.tw> 網站查驗，以上傳電子謄本密文檔案，或輸入已解密之明文地政電子謄本第一頁的謄本種類碼，查驗謄本之完整性，以免被竄改，惟本謄本查驗期限為三個月。
三、本謄本之處理及利用，申請人應注意依個人資料保護法第5條、第19條、第20條及第29條規定辦理。
四、前次移轉現值資料，於課徵土地增值稅時，仍應以稅捐稽徵機關核單者為依據。



土地登記第二類謄本（地號全部）

花壇鄉花壇段 0675-0000地號



列印時間：民國110年12月02日09時36分

頁次：1

本謄本係網路申領之電子謄本，由長豐工程顧問股份有限公司自行列印
謄本種類碼：8GQ3Q5WH，可至<https://ep.land.nat.gov.tw>查驗本謄本之正確性
彰化地政事務所 主任 林浚熙
彰化電謄字第187067號
資料管轄機關：彰化縣彰化地政事務所 謄本核發機關：彰化縣彰化地政事務所

***** 土地標示部 *****

登記日期：民國109年05月08日 登記原因：註記
面積：****3,000.00平方公尺
使用分區：（空白） 使用地類別：（空白）
民國110年01月公告土地現值：****4,000元/平方公尺
地上建物建號：共1棟
其他登記事項：（一般註記事項）農業用地
（權狀註記事項）花壇段1669建號之建築基地地號：花壇段675地號

本謄本未申請列印地上建物建號，詳細地上建物建號以登記機關登記為主

***** 土地所有權部 *****

（0001）登記次序：0001
登記日期：民國057年08月16日 登記原因：土地重劃
原因發生日期：民國057年03月04日
所有權人：彰化縣農會
統一編號：*NA0098808
住址：（空白）
權利範圍：全部 *****1分之1*****
權狀字號：057彰字第013985號
當期申報地價：109年01月*****480.0元/平方公尺
前次移轉現值或原規定地價：
066年10月 *****130.0元/平方公尺
歷次取得權利範圍：全部 *****1分之1*****
其他登記事項：（空白）

本謄本列印完畢

- ※注意：
- 一、本電子謄本係依電子簽章法規定產製，其所產製為一密文檔與地政事務所核發紙張謄本具有同等效用。
 - 二、若經列印成紙本已為解密之明文資料，僅供閱覽。本電子謄本要具文書證明效力，應上網至 <https://ep.land.nat.gov.tw> 網站查驗。以上傳電子謄本密文檔案，或輸入已解密之明文地政電子謄本第一頁的謄本種類碼，查驗謄本之完整性，以免被竄改，惟本謄本查驗期限為三個月。
 - 三、本謄本之處理及利用，申請人應注意依個人資料保護法第5條、第19條、第20條及第29條規定辦理。
 - 四、前次移轉現值資料，於課徵土地增值稅時，仍應以稅捐稽徵機關核算者為依據。



土地登記第二類謄本（地號全部）

花壇鄉花壇段 0677-0000地號



列印時間：民國110年12月02日09時36分

頁次：1

本謄本係網路申領之電子謄本，由長豐工程顧問股份有限公司自行列印
謄本種類碼：8GQ3Q5WH，可至<https://ep.land.nat.gov.tw>查驗本謄本之正確性
彰化地政事務所 主任 林浚煦
彰化電謄字第187067號
資料管轄機關：彰化縣彰化地政事務所 謄本核發機關：彰化縣彰化地政事務所

***** 土地標示部 *****

登記日期：民國064年10月23日 登記原因：逕為分割
面積：****8,169.00平方公尺
使用分區：（空白） 使用地類別：（空白）
民國110年01月公告土地現值：****6,100元/平方公尺
地上建物建號：共0棟
其他登記事項：因分割增加地號：677-1

本謄本未申請列印地上建物建號，詳細地上建物建號以登記機關登記為主

***** 土地所有權部 *****

（0001）登記次序：0001 登記原因：土地重劃
登記日期：民國057年08月16日
原因發生日期：民國057年03月04日
所有權人：彰化縣農會
統一編號：*NA0098809
住址：（空白）
權利範圍：全部 *****1分之1*****
權狀字號：彰字第027820號
當期申報地價：109年01月*****720.0元/平方公尺
前次移轉現值或原規定地價：
066年10月 *****112.0元/平方公尺
歷次取得權利範圍：全部 *****1分之1*****
其他登記事項：（空白）

（本謄本列印完畢）

- ※注意：一、本電子謄本係依電子簽章法規定產製，其所產製為一密文檔與地政事務所核發紙張謄本具有同等效用。
- 二、若經列印成紙本已為解密之明文資料，僅供閱覽。本電子謄本要具文書證明效力，應上網至 <https://ep.land.nat.gov.tw> 網站查驗，以上傳電子謄本密文檔案，或輸入已解密之明文地政電子謄本第一頁的謄本種類碼，查驗謄本之完整性，以免被竄改，惟本謄本查驗期限為三個月。
- 三、本謄本之處理及利用，申請人應注意依個人資料保護法第5條、第19條、第20條及第29條規定辦理。
- 四、前次移轉現值資料，於課徵土地增值稅時，仍應以稅捐稽徵機關核算者為依據。



土地登記第二類謄本（地號全部）

花壇鄉花壇段 0678-0000地號



列印時間：民國110年12月02日09時36分

頁次：1

本謄本係網路申領之電子謄本，由長豐工程顧問股份有限公司自行列印
謄本種類碼：8GQ3Q5WH，可至<https://ep.land.nat.gov.tw>查驗本謄本之正確性
彰化地政事務所 主任 林浚熙
彰化電謄字第187067號
資料管轄機關：彰化縣彰化地政事務所 謄本核發機關：彰化縣彰化地政事務所

***** 土地標示部 *****

登記日期：民國110年03月26日 登記原因：面積更正
面積：****2,208.00平方公尺
使用分區：（空白） 使用地類別：（空白）
民國110年01月公告土地現值：****6,100元/平方公尺
地上建物建號：共1棟
其他登記事項：合併自：0678-0001地號

本謄本未申請列印地上建物建號，詳細地上建物建號以登記機關登記為主

***** 土地所有權部 *****

（0001）登記次序：0001
登記日期：民國057年08月16日 登記原因：土地重劃
原因發生日期：民國057年03月04日
所有權人：彰化縣農會
統一編號：58608004
住 址：彰化縣彰化市永生里中山路一段349號十三樓
權利範圍：全部 *****1分之1*****
權狀字號：110彰土資字第026240號
當期申報地價：109年01月*****720.0元/平方公尺
前次移轉現值或原規定地價：
066年10月 *****112.0元/平方公尺
歷次取得權利範圍：全部 *****1分之1*****
其他登記事項：（空白）

本謄本列印完畢

- ※注意：一、本電子謄本係依電子簽章法規定產製，其所產製為一密文檔與地政事務所核發紙張謄本具有同等效用
- 二、若經列印成紙本已為解密之明文資料，僅供閱覽。本電子謄本要具文書證明效力，應上網至 <https://ep.land.nat.gov.tw> 網站查驗，以上傳電子謄本密文檔案，或輸入已解密之明文地政電子謄本第一頁的謄本種類碼，查驗謄本之完整性，以免被竄改，惟本謄本查驗期限為三個月。
- 三、本謄本之處理及利用，申請人應注意依個人資料保護法第5條、第19條、第20條及第29條規定辦理。
- 四、前次移轉現值資料，於課徵土地增值稅時，仍應以稅捐稽徵機關核算者為依據。



附件五、地籍圖謄本

僅供公開展覽參考用

地籍圖謄本

彰化電謄字第187067號

土地坐落：彰化縣花壇鄉花壇段633-2,634,675,677,678地號共5筆



本謄本與地籍圖所載相符（實地界址以複丈鑑界結果為準）

北 資料管轄機關：彰化縣彰化地政事務所
本謄本核發機關：彰化縣彰化地政事務所
中華民國 110年12月02日09時36分

主任：林浚煦

地籍圖謄本如附件共2頁，接續圖如下：



彰化縣彰化市
僅供公開覽參用

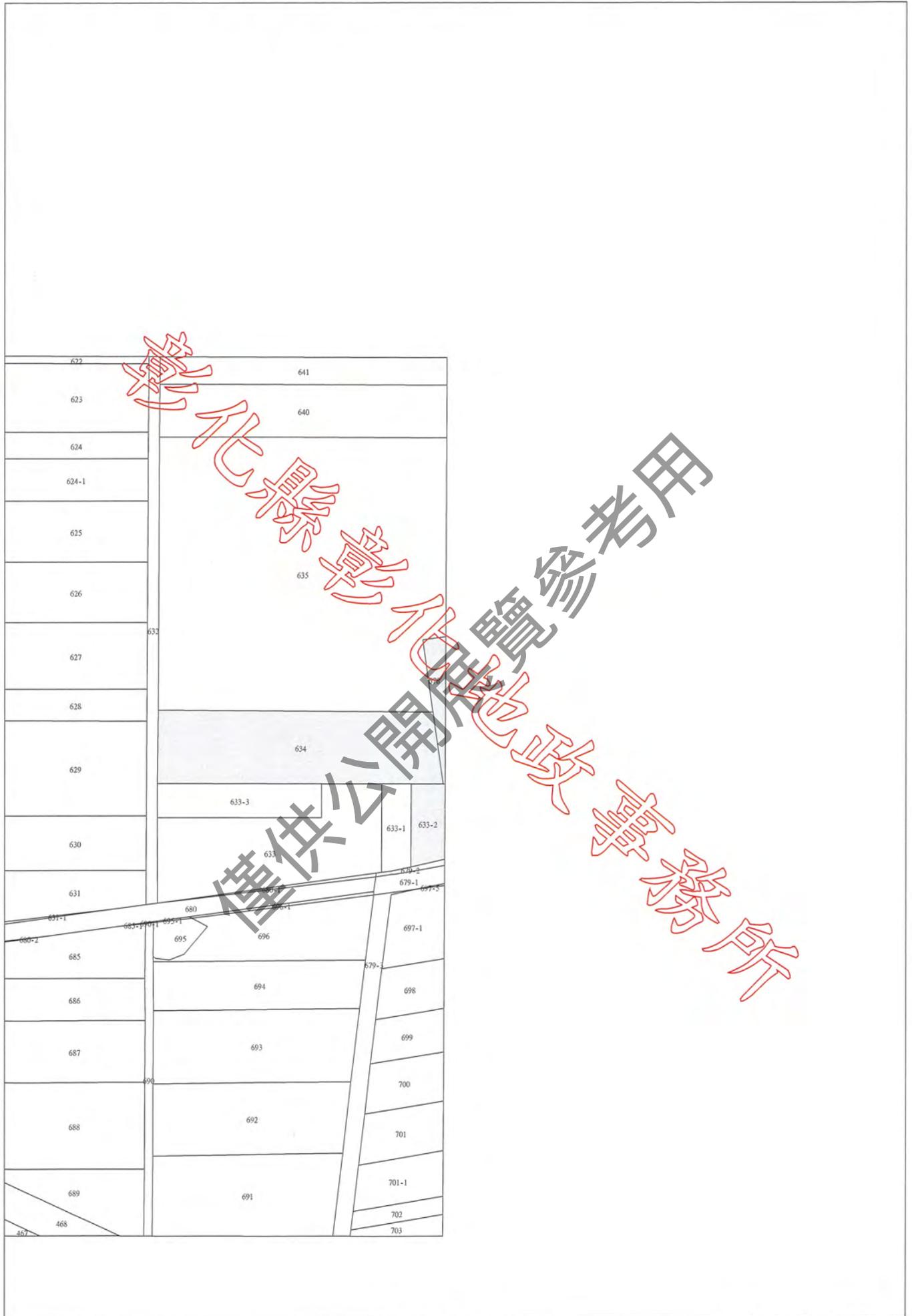


94

24

比例尺：1/2000

原比例尺：1/1200



81

比例尺：1/2000

原比例尺：1/1200

附件六、環境敏感地區查詢結果

僅供公開展覽參考用

檔 號：

保存年限：

中華民國航空測量及遙感探測學會 函

機關地址：臺北市11681文山區羅斯福路5段113號3樓

聯絡人：陳怡如

電話：(02)29311112#29

傳真：(02)29317225

臺中市西區忠明南路138號6樓之3

受文者：長豐工程顧問股份有限公司

發文日期：中華民國 109 年 12 月 14 日

發文字號：航測會字第1099050521號

速別：

密等及解密條件或保密期限：普通

附件：

主旨：有關申請彰化縣花壇鄉花壇段633地號等6筆土地（面積：2.240公頃）有無位於相關環境敏感地區1案，復請查照。

說明：

- 一、內政部營建署自103年起推動環境敏感地區單一窗口查詢服務機制，並於109年度委託本會辦理「環境敏感地區單一窗口查詢工作案」，由本會協助申請人進行60項環境敏感地區查詢服務相關作業。
- 二、依臺端109年11月24日申請書（案號：1091132931）。
- 三、旨揭申請案經各環境敏感地區查復機關確認後，查詢結果請至環境敏感地區查詢平臺進行下載。（下載網址：<https://eland.cpami.gov.tw/seportal/?k=2PY2Y181edt>）。
- 四、依據環境敏感地區單一窗口查詢申請作業要點第6點規定，本案查詢結果通知書有效期間為1年，本案查詢結果通知書所載查詢結果有誤差或爭議時，或期間內環境敏感地區範圍有變更情形者，以各環境敏感地區主管機關查認結果為準。又因地籍圖與地形圖套繪容有誤差，須以各環境敏感地區圖資套疊查詢者，本案係依所附位置圖標示位置辨識，所附地籍資料及地籍圖係供參考，爰臺端如對個別查詢結果有疑義，建議可逕向該環境敏感地區主管機關確認。

正本：

長豐工程顧問股份有限公司

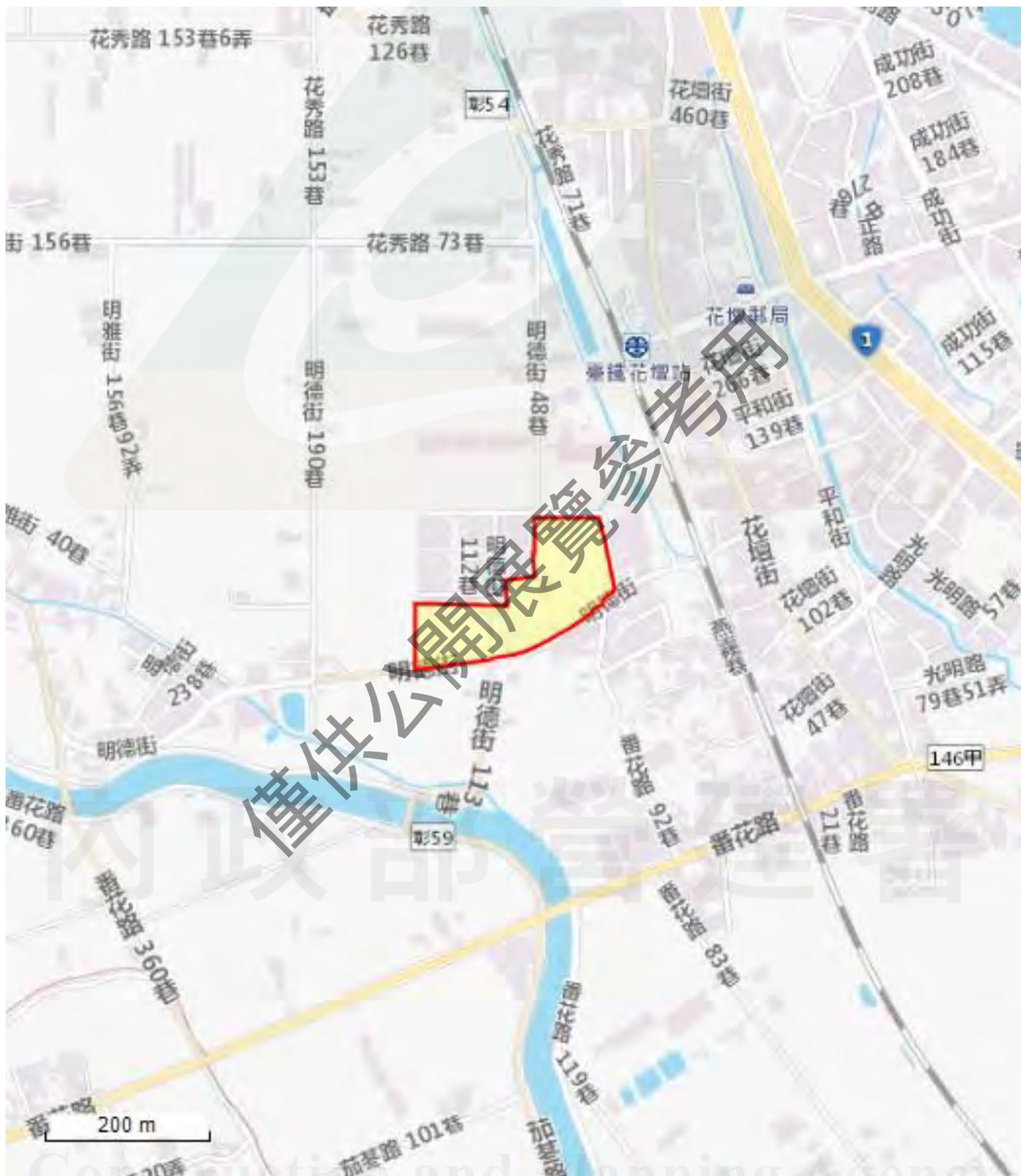
理事長 曾義星

環境敏感地區
單一窗口查詢
專用章

申請彰化縣花壇鄉花壇段633地號等6筆土地（面積：2.240公頃）

（案號：1091132931）

附表1 申請查詢範圍位置圖



圖例



申請範圍

申請案件位置略圖



圖例



申請範圍

Construction and Planning Agency
Ministry of the Interior

申請彰化縣花壇鄉花壇段633地號等6筆土地（面積：2.240公頃）

（案號：1091132931）

附表2 申請查詢地籍清冊

項次	縣市	鄉鎮市區	村里	段名	段碼	地號	使用分區	使用地類別
1	彰化縣	花壇鄉	花壇村	花壇段	NA0048	678-1		
2	彰化縣	花壇鄉	花壇村	花壇段	NA0048	678		
3	彰化縣	花壇鄉	花壇村	花壇段	NA0048	677		
4	彰化縣	花壇鄉	花壇村	花壇段	NA0048	675		
5	彰化縣	花壇鄉	花壇村	花壇段	NA0048	634		
6	彰化縣	花壇鄉	花壇村	花壇段	NA0048	633		

僅供公開展覽參考用

內政部營建署

Construction and Planning Agency
Ministry of the Interior

申請彰化縣花壇鄉花壇段633地號等6筆土地（面積：2.240公頃）

（案號：1091132931）

附表3 申請查詢結果綜理表

依據環境敏感地區單一窗口查詢申請作業要點第6點規定，本案查詢結果通知書有效期間為1年（民國110年12月14日止）。

有無位於環境敏感地區	第1級	第2級
有	0項	0項
無	28項	34項
查詢項目合計	28項	34項



一、第1級環境敏感地區

環境敏感地區項目	有無位於環境敏感地區	複查確認機關	備註
1 是否位屬特定水土保持區？	有 <input type="checkbox"/> 無 <input checked="" type="checkbox"/>		免查範圍或非屬應查範圍
2 是否位屬河川區域？	有 <input type="checkbox"/> 無 <input checked="" type="checkbox"/>		免查範圍或非屬應查範圍
3 是否位屬洪氾區一級管制區及洪水平原一級管制區？	有 <input type="checkbox"/> 無 <input checked="" type="checkbox"/>		免查範圍或非屬應查範圍
4 是否位屬區域排水設施範圍？	有 <input type="checkbox"/> 無 <input checked="" type="checkbox"/>	彰化縣政府水利資源處	彰化縣政府水利資源處：本案申請之地號土地未位於公告轄管區域排水設施範圍，惟上開地號土地之使用仍不得影響既有水路、排水設施。
5 是否位屬活動斷層兩側一定範圍？	有 <input type="checkbox"/> 無 <input checked="" type="checkbox"/>		免查範圍或非屬應查範圍
6 是否位屬國家公園區內之特別景觀區、生態保護區？	有 <input type="checkbox"/> 無 <input checked="" type="checkbox"/>		免查範圍或非屬應查範圍
7 是否位屬自然保留區？	有 <input type="checkbox"/> 無 <input checked="" type="checkbox"/>		免查範圍或非屬應查範圍
8 是否位屬野生動物保護區？	有 <input type="checkbox"/> 無 <input checked="" type="checkbox"/>		免查範圍或非屬應查範圍
9 是否位屬野生動物重要棲息環境？	有 <input type="checkbox"/> 無 <input checked="" type="checkbox"/>		免查範圍或非屬應查範圍
10 是否位屬自然保護區？	有 <input type="checkbox"/> 無 <input checked="" type="checkbox"/>		免查範圍或非屬應查範圍
11 是否位屬一級海岸保護區？	有 <input type="checkbox"/> 無 <input checked="" type="checkbox"/>		免查範圍或非屬應查範圍
12 是否位屬國際級重要濕地或國家級重要濕地核心保育區、生態復育區？	有 <input type="checkbox"/> 無 <input checked="" type="checkbox"/>		免查範圍或非屬應查範圍
13 是否位屬古蹟保存區？	有 <input type="checkbox"/> 無 <input checked="" type="checkbox"/>	彰化縣文化局	彰化縣文化局：經查本案地號土地無位於文化資產保存法(以下簡稱文資法)指定或登錄之古蹟、歷史建築、紀念建築、聚落建築群、文化景觀、史蹟保存區等範圍內，亦無位於本縣指定、列冊之考古遺址，或普查疑似遺址範圍內，惟日後進行相關工程時，發見文資法施行細則第4條所指疑似出土遺物、遺跡時，應依文資法第57條第2項規定辦理。
14 是否位屬考古遺址？	有 <input type="checkbox"/> 無 <input checked="" type="checkbox"/>	彰化縣文化局	彰化縣文化局：經查本案地號土地無位於文

				化資產保存法(以下簡稱文資法)指定或登錄之古蹟、歷史建築、紀念建築、聚落建築群、文化景觀、史蹟保存區等範圍內，亦無位於本縣指定、列冊之考古遺址，或普查疑似遺址範圍內，惟日後進行相關工程時，發見文資法施行細則第4條所指疑似出土遺物、遺跡時，應依文資法第57條第2項規定辦理。
15	是否位屬重要聚落建築群？	有 <input type="checkbox"/> 無 <input checked="" type="checkbox"/>		免查範圍或非屬應查範圍
16	是否位屬重要文化景觀？	有 <input type="checkbox"/> 無 <input checked="" type="checkbox"/>		免查範圍或非屬應查範圍
17	是否位屬重要史蹟？	有 <input type="checkbox"/> 無 <input checked="" type="checkbox"/>		免查範圍或非屬應查範圍
18	是否位屬水下文化資產？	有 <input type="checkbox"/> 無 <input checked="" type="checkbox"/>		依據文化部現有資料，所詢計畫場址尚未進行水下文化資產相關調查，後續如涉及水域開發行為(含興建工程)，直接或間接涉及海床或陸域水體下之水底或底土之活動，請依《水下文化資產保存法》第9條、第10條、第13條規定辦理。
19	是否位屬國家公園內之史蹟保存區？	有 <input type="checkbox"/> 無 <input checked="" type="checkbox"/>		免查範圍或非屬應查範圍
20	是否位屬飲用水水源水質保護區或飲用水取水口一定距離內之地區？	有 <input type="checkbox"/> 無 <input checked="" type="checkbox"/>		免查範圍或非屬應查範圍
21	是否位屬水庫集水區(供家用或供公共給水)？	有 <input type="checkbox"/> 無 <input checked="" type="checkbox"/>		免查範圍或非屬應查範圍
22	是否位屬水庫蓄水範圍？	有 <input type="checkbox"/> 無 <input checked="" type="checkbox"/>		免查範圍或非屬應查範圍
23	23-1. 是否位屬森林(國有林事業區、保安林等森林地區)？	有 <input type="checkbox"/> 無 <input checked="" type="checkbox"/>		免查範圍或非屬應查範圍
23	23-2. 是否位屬森林(區域計畫劃定之森林區)？	有 <input type="checkbox"/> 無 <input checked="" type="checkbox"/>		1、依地政司地籍資料判定。 2、本項查詢應以申請開發計畫當時土地使用分區為準。
23	23-3. 是否位屬森林(大專院校實驗林地及林業試驗林地等森林地區)？	有 <input type="checkbox"/> 無 <input checked="" type="checkbox"/>		免查範圍或非屬應查範圍
24	是否位屬溫泉露頭及其一定範圍？	有 <input type="checkbox"/> 無 <input checked="" type="checkbox"/>		免查範圍或非屬應查範圍
25	是否位屬水產動植物繁殖保育區？	有 <input type="checkbox"/> 無 <input checked="" type="checkbox"/>		免查範圍或非屬應查範圍
26	是否位屬優良農地？	有 <input type="checkbox"/> 無 <input checked="" type="checkbox"/>		免查範圍或非屬應查範圍

申請彰化縣花壇鄉花壇段633地號等6筆土地（面積：2.240公頃）

（案號：1091132931）

二、第2級環境敏感地區

環境敏感地區項目		有無位於環境敏感地區	複查確認機關	備註
1	是否位屬地質敏感地區（活動斷層、山崩與地滑、土石流）？	有 <input type="checkbox"/> 無 <input checked="" type="checkbox"/>		免查範圍或非屬應查範圍
2	是否位屬洪氾區二級管制區及洪水平原二級管制區？	有 <input type="checkbox"/> 無 <input checked="" type="checkbox"/>		免查範圍或非屬應查範圍
3	是否位屬嚴重地層下陷地區？	有 <input type="checkbox"/> 無 <input checked="" type="checkbox"/>		免查範圍或非屬應查範圍
4	是否位屬海堤區域？	有 <input type="checkbox"/> 無 <input checked="" type="checkbox"/>		免查範圍或非屬應查範圍
5	是否位屬淹水潛勢？	有 <input type="checkbox"/> 無 <input checked="" type="checkbox"/>		（一）淹水潛勢圖係依「災害防救法」及「水災潛勢資料公開辦法」規定產製之淹水潛勢圖，經審議後由經濟部函送直轄市、縣（市）政府公開並接受人民申請提供；公開之淹水潛勢圖僅供防救災使用，相關土地管制或土地利用限制及其他相關措施，應依各目的事業主管機關相關法令規定辦理。 （二）本項查詢係經行政院環保署、內政部地政司及營建署等查詢需求主管機關達成共識，以第三代圖資「連續24小時降水500毫米」之定量降水情境作為查詢依據，若申請人對查詢結果有疑義，請洽水利主管機關。
6	是否位屬山坡地？	有 <input type="checkbox"/> 無 <input checked="" type="checkbox"/>	彰化縣政府水利資源處	彰化縣政府水利資源處：本案申請之地號土地，座落皆非位屬山坡地公告範圍內。
7	是否位屬土石流潛勢溪流地區？	有 <input type="checkbox"/> 無 <input checked="" type="checkbox"/>		免查範圍或非屬應查範圍
8	是否位屬前依「莫拉克颱風災後重建特別條例」劃定公告廢止之「特定區域」，尚未公告廢止之範圍？	有 <input type="checkbox"/> 無 <input checked="" type="checkbox"/>		免查範圍或非屬應查範圍
9	是否位屬二級海岸保護區？	有 <input type="checkbox"/> 無 <input checked="" type="checkbox"/>		免查範圍或非屬應查範圍
10	是否位屬海域區？	有 <input type="checkbox"/> 無 <input checked="" type="checkbox"/>		免查範圍或非屬應查範圍
11	是否位屬國家級重要濕地核心保育區、生態復育區以外分區以及地方級重要濕地核心保育區、生態復育區？	有 <input type="checkbox"/> 無 <input checked="" type="checkbox"/>		免查範圍或非屬應查範圍
12	是否位屬歷史建築？	有 <input type="checkbox"/> 無 <input checked="" type="checkbox"/>	彰化縣文化局	彰化縣文化局：經查本案地號土地無位於文化資產保存法(以下簡稱文資法)指定或登錄之古蹟、歷史建築、紀念建築、聚落建築群、文化景觀、史蹟保存區等範圍內，亦無位於本縣指定、列冊之考古遺址，或普查疑似遺址範圍內，惟日後進行相關工程時，發見文資法施行細則第4條所指疑似出土遺物、遺跡時，應依文資法第57條第2項規定辦理。
13	是否位屬聚落建築群？	有 <input type="checkbox"/> 無 <input checked="" type="checkbox"/>		免查範圍或非屬應查範圍

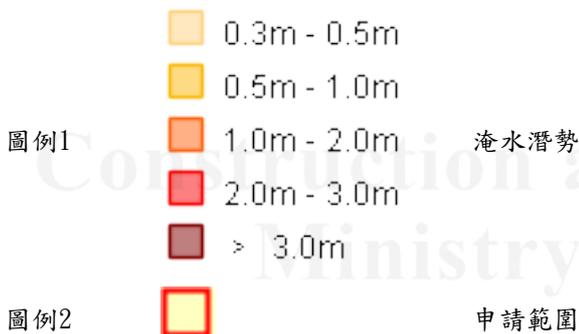
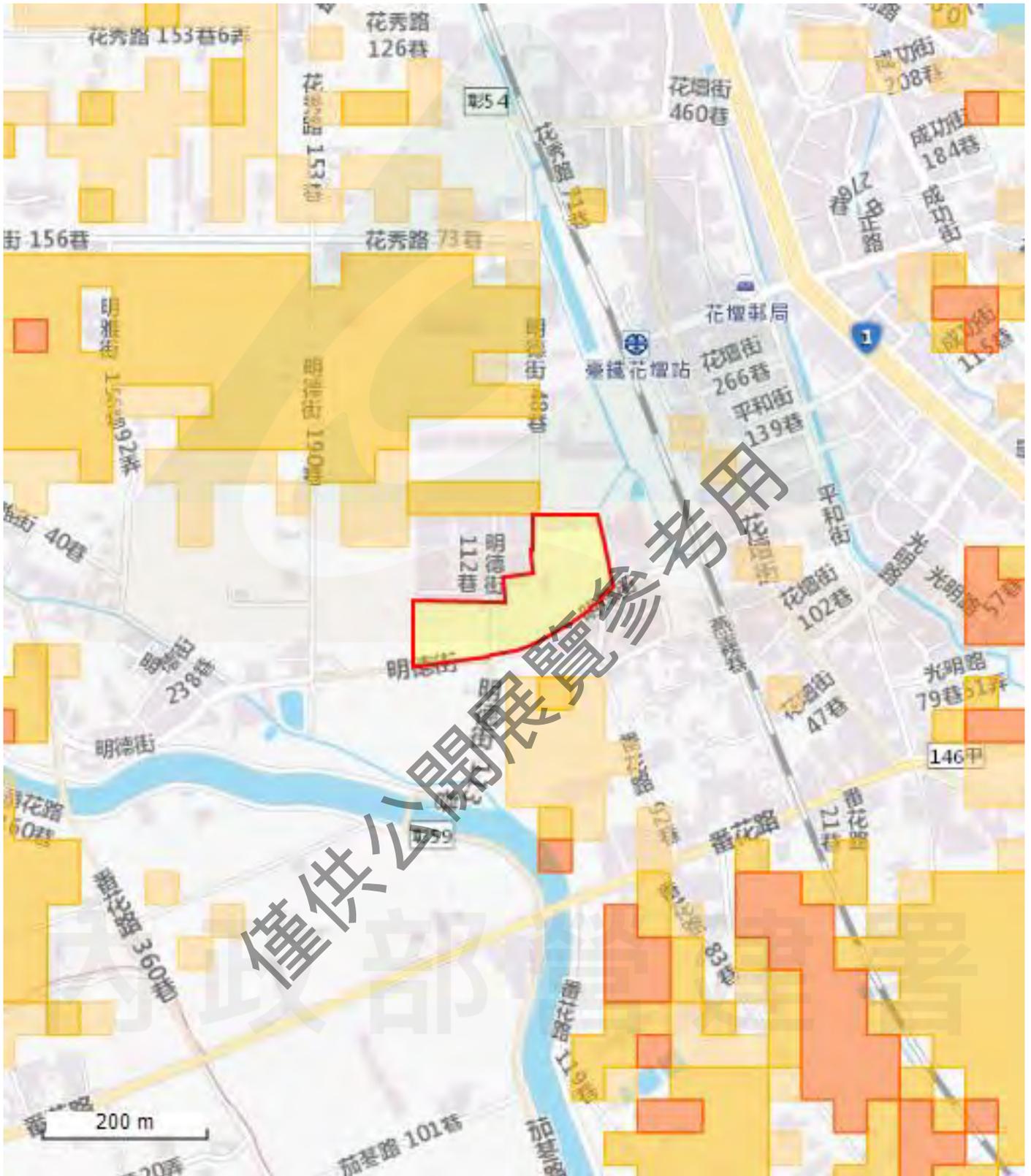
14	是否位屬文化景觀？	有 <input type="checkbox"/> 無 <input checked="" type="checkbox"/>		免查範圍或非屬應查範圍
15	是否位屬紀念建築？	有 <input type="checkbox"/> 無 <input checked="" type="checkbox"/>		免查範圍或非屬應查範圍
16	是否位屬史蹟？	有 <input type="checkbox"/> 無 <input checked="" type="checkbox"/>		免查範圍或非屬應查範圍
17	是否位屬地質敏感區（地質遺跡）？	有 <input type="checkbox"/> 無 <input checked="" type="checkbox"/>		免查範圍或非屬應查範圍
18	是否位屬國家公園內之一般管制區及遊憩區？	有 <input type="checkbox"/> 無 <input checked="" type="checkbox"/>		免查範圍或非屬應查範圍
19	是否位屬水庫集水區（非供家用或非供公共給水）？	有 <input type="checkbox"/> 無 <input checked="" type="checkbox"/>		免查範圍或非屬應查範圍
20	是否位屬自來水水質水量保護區？	有 <input type="checkbox"/> 無 <input checked="" type="checkbox"/>		免查範圍或非屬應查範圍
21	是否位屬優良農地以外之農業用地？	有 <input type="checkbox"/> 無 <input checked="" type="checkbox"/>	彰化縣政府農業處	
22	是否位屬礦區（場）、礦業保留區、地下礦坑分布地區？	有 <input type="checkbox"/> 無 <input checked="" type="checkbox"/>		免查範圍或非屬應查範圍
23	是否位屬地質敏感區（地下水補注）？	有 <input type="checkbox"/> 無 <input checked="" type="checkbox"/>		免查範圍或非屬應查範圍
24	是否位屬人工魚礁區及保護礁區？	有 <input type="checkbox"/> 無 <input checked="" type="checkbox"/>		免查範圍或非屬應查範圍
25	是否位屬氣象法之禁止或限制建築地區？	有 <input type="checkbox"/> 無 <input checked="" type="checkbox"/>		免查範圍或非屬應查範圍
26	是否位屬電信法之禁止或限制建築地區？	有 <input type="checkbox"/> 無 <input checked="" type="checkbox"/>		免查範圍或非屬應查範圍
27	是否位屬民用航空法之禁止或限制建築地區或高度管制範圍？	有 <input type="checkbox"/> 無 <input checked="" type="checkbox"/>		申請建物高度未達地表60公尺者
28	是否位屬航空噪音防制區？	有 <input type="checkbox"/> 無 <input checked="" type="checkbox"/>		免查範圍或非屬應查範圍
29	是否位屬核子反應器設施周圍之禁制區及低密度人口區？	有 <input type="checkbox"/> 無 <input checked="" type="checkbox"/>		免查範圍或非屬應查範圍
30	是否位屬公路兩側禁建限建地區？	有 <input type="checkbox"/> 無 <input checked="" type="checkbox"/>	交通部高速公路局、交通部公路總局第二區養護工程處彰化工務段、交通部公路總局	
31	是否位屬大眾捷運系統兩側禁建限建地區？	有 <input type="checkbox"/> 無 <input checked="" type="checkbox"/>		免查範圍或非屬應查範圍
32	是否位屬鐵路兩側限建地區？	有 <input type="checkbox"/> 無 <input checked="" type="checkbox"/>	交通部鐵道局、交通部臺灣鐵路管理局嘉義工務段	交通部臺灣鐵路管理局嘉義工務段： 一、有關中華民國航空測量及遙感探測學會109年11月27日航測會字第航測會字第1099048942號函長豐工程顧問股份有限公司君申請彰化縣花壇鄉花壇段633地號等6筆土地（面積：2,240公頃）1案，請本段查詢有無位於相關敏感地段結果，依據鐵路法61-5條規定訂定之「鐵路兩側禁建限建辦法」於民國105年1月11日發布，本局尚未依據該辦法第3條、第4條規定劃定禁建或限建範圍。 二、本案惟仍依據鐵路法第59條規定辦理
33	是否位屬海岸管制區、山地管制區、重要軍事設施管制區之禁建、限建地區？	有 <input type="checkbox"/> 無 <input checked="" type="checkbox"/>		本項查詢依據陸軍第十軍團指揮部108年10月17日陸十軍作字第1080012161號函送應查範圍辦理。
34	是否位屬要塞堡壘地帶？	有 <input type="checkbox"/> 無 <input checked="" type="checkbox"/>		本項查詢依據陸軍第十軍團指揮部108年10月17日陸十軍

僅供公開展覽參考用

內政部營建署

Construction and Planning Agency
Ministry of the Interior

環境敏感圖資：淹水潛勢，申請案件位置圖



附件七、行政院民國 88 年 2 月 9 日台
88 內第 06064 號函(農業區變
更為文教區案例之處理)

僅供公開展覽之用

行政院民國88年2月9日台88內第06064號函(農業區變更為文教區案例之處理)

行政院 函

受文者：內政部

速 別：最速件
密等及解密條件：民國捌拾捌年貳月玖日 發文
發文字號：台八十八內
附件： 6064

機關地址：台北市一〇〇忠孝東路一段一號
傳 真：(0二)二三四一三四五四

88. 2. 10

主旨：所報為利爾後類似農業區或保護區變更為文教區或私立學校用地案例之處理，免再個案層層請示，擬受本院八十一年七月二十八日台八十一內字第二六二七四號函示規定之限制，惟仍應依「都市計畫農業區變更使用審議規範」之精神，由私立學校規劃適當之設施兼供附近居民使用，以適度回饋地方一案，同意照辦。

說明：復八十七年十一月九日台(87)內營字第八七七三二二九號函，並參採本院經建會

意見辦理

正本：內政部

副本：本院經建會

院長 蕭萬長

僅供公開展覽參考



附件八、彰化縣政府花壇鄉公所 111
年 2 月 16 日同意縣府辦理本
案變更

僅供公開展覽

正本

發文方式：郵寄

檔 號：

保存年限：

彰化縣花壇鄉公所 函

地址：503202彰化縣花壇鄉南口村中山路2段182號
辦公地址：彰化縣花壇鄉南口村中山路2段182號
承辦人：蔡瑋芹
電話：04-7865921#172
傳真：04-7869982
電子信箱：ntws66@ems.huatan.gov.tw

彰化縣大村鄉中正東路118巷27弄3號

受文者：士賢學校財團法人

發文日期：中華民國111年2月16日

發文字號：花鄉建字第1110002650號

速別：普通件

密等及解密條件或保密期限：

附件：

主旨：有關貴法人申請辦理「變更花壇都市計畫（部分農業區為文教區）」案，詳如說明，請查照。

說明：

- 一、復貴法人111年2月11日彰士法字第111001號函。
- 二、考量貴法人為申請設立私立學校，以提供更多元型態之教育環境、營造校園藝術與人文環境，帶動都市整體發展，本所原則同意辦理，請逕依「都市計畫法」相關規定辦理都市計畫變更作業。

正本：士賢學校財團法人

副本：彰化縣政府、本所建設課

鄉長 顧勝敏

都市計畫技師圖記頁

長豐工程顧問股份有限公司辦理之擬定花壇都市計畫(部分農業區為文教區)細部計畫案，業經本技師依照既有之學理、準則、都市計畫相關法規，就各項數據理性預測與判斷其未來發展需要，並就現實條件與人民權益加以綜合考量，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(或都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。

都市計畫技師姓名： 李佩樺	技師執業執照證號： 技執字第 007889 號
技師公會名稱： 臺灣省都市計畫技師公會	公會會員證號： 臺都技師員字第 A0181 號
技師執業機構名稱：長豐工程顧問股份有限公司	

技師簽章：

日期：111.4.

擬定花壇都市計畫(部分農業區為
文教區)細部計畫書

業務承辦 人 員	
業務單位 主 管	

擬定機關：彰化縣政府

申請單位：士賢學校財團法人

中華民國 111 年 04 月