

變更八卦山脈風景特定區主要計畫  
(彰化縣部分)(第三次通盤檢討暨  
都市計畫圖重製)書

(依內政部都市計畫委員會第 1032 次會議決議再公開展覽)

僅供公開展覽

彰化縣政府  
中華民國 112 年 6 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	變更八卦山脈風景特定區主要計畫(彰化縣部分)(第三次通盤檢討暨都市計畫圖重製)案	
變更都市計畫法令依據	一、《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 二、《都市計畫定期通盤檢討實施辦法》第 46 條及第 47 條	
變更都市計畫機關	彰化縣政府	
本案公開展覽起訖日期	公 告	自 104 年 3 月 2 日起至 104 年 4 月 2 日止計 30 天 (104 年 2 月 26 日府建城字第 1040053018 號公告通盤檢討範圍) (刊登於 104 年 3 月 2 日聯合報 E1 版)。
	公 開 展 覽	第一次：自 105 年 11 月 7 日起至 105 年 12 月 6 日止 (刊登於聯合報 105 年 11 月 7 日第 E2 版、11 月 8 日第 E2 版、11 月 9 日第 C4 版)。 第二次：自 111 年 7 月 1 日起至 111 年 7 月 31 日止 (刊登於聯合報 111 年 7 月 1 日第 D2 版、7 月 2 日第 E4 版、7 月 3 日第 D4 版)。
	公 說 明 開 會	第一次：105 年 11 月 16 日上午 10 時假彰化演藝廳、16 日下午 2 時假芬園鄉公所、18 日上午 10 時假花壇鄉公所、18 日下午 2 時假大村鄉公所、21 日上午 10 時假員林市公所、21 日下午 2 時假社頭鄉公所、23 日上午 10 時假田中鎮公所、23 日下午 2 時假二水鄉公所舉行。

<p>本案公開展覽 起訖日期</p>	<p>公 開 說 明 會</p>	<p>第二次：111年7月1日上午10時假花壇鄉立圖書館藝文活動中心、1日下午2時假大村鄉公所、4日上午10時假芬園鄉公所、4日下午2時假彰化演藝廳、7日上午10時假員林市公所、7日下午2時假社頭鄉公所、8日上午10時假田中鎮公所、8日下午2時假二水鄉公所舉行。</p>
<p>人民團體對本案之 反映意見</p>	<p>詳公民或團體陳情意見綜理表。</p>	
<p>本案提交各級 都市計畫委員會 審核結果</p>	<p>縣 級</p>	<p>108年4月26日彰化縣都市計畫委員會第246次會議、108年6月21日彰化縣都市計畫委員會第247次會議、111年12月23日彰化縣都市計畫委員會第269次會議審議通過。</p>
	<p>部 級</p>	<p>110年9月14日內政部都市計畫委員會第998次會議、112年5月2日內政部都市計畫委員會第1032次會議審議通過。</p>

僅供公開參考

# 目 錄

第壹章 緒論.....	1
一、計畫緣起.....	1
二、法令依據.....	1
第貳章 現行都市計畫概要.....	2
一、計畫範圍及面積.....	2
二、計畫年期.....	2
三、計畫人口.....	2
四、土地使用計畫.....	2
第參章 變更計畫綜理.....	13

# 圖 目 錄

圖 1 八卦山脈風景特定區計畫全區示意圖.....	3
圖 2 現行八卦山地區計畫示意圖.....	5
圖 3 現行百果山地區計畫示意圖.....	7
圖 4 現行東源地區計畫示意圖.....	9
圖 5 現行文山、橫山地區計畫示意圖.....	11
圖 6 現行松柏嶺地區計畫示意圖.....	12
圖 7 八卦山地區變更位置示意圖.....	14
圖 8 再 1 案變更位置示意圖.....	15

# 表 目 錄

表 1 現行八卦山脈風景特定區計畫土地使用面積分配表.....	4
表 2 八卦山脈風景特定區計畫（八卦山地區）土地使用面積分配表.....	6
表 3 八卦山脈風景特定區計畫（百果山地區）土地使用面積分配表.....	8
表 4 八卦山脈風景特定區計畫（東源地區）土地使用面積分配表.....	10
表 5 八卦山脈風景特定區計畫（聯外道路及周邊土地使用）土地使用面積分配表.....	12
表 6 依內政部都市計畫委員會第 1032 次會議決議再公開展覽變更計畫明細表.....	13

# 第壹章 緒論

## 一、計畫緣起

彰化縣政府自 104 年 3 月 2 日起公告辦理本案通盤檢討作業，並於 105 年 11 月 7 日起 30 天辦理變更計畫書、圖草案公開展覽及舉辦說明會，其後主要計畫部分經內政部都市計畫委員會 110 年 9 月 14 日第 998 次會議審議通過後，本案業依上開會議決議於 111 年 7 月 1 日起 30 天補辦公開展覽及說明會完竣。

本案於補辦公開展覽期間，共收到涉及主要計畫層級之公民或團體陳情意見計 3 件，經內政部都市計畫委員會 112 年 5 月 2 日第 1032 次會議審議決議（略以）：「公民或團體陳情意見經採納者，其變更內容如有超出公開展覽範圍者，請依都市計畫法第 19 條規定，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或與變更案無直接關係者，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與本變更案有直接關係者，則再提會討論」。爰此，針對變更內容超出原公開展覽範圍部分，依都市計畫法第 19 條規定，另案辦理公開展覽及說明會，以求周延。

## 二、法令依據

### （一）通盤檢討法令依據

《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。

### （二）都市計畫圖重製依據

《都市計畫定期通盤檢討實施辦法》第 46 及 47 條。

## 第貳章 現行都市計畫概要

### 一、計畫範圍及面積

八卦山脈風景特定區計畫總面積約 1,789.66 公頃，而本次通盤檢討範圍係為彰化縣部份，包括八卦山地區、百果山地區、東源地區、部分文山及橫山地區、部分松柏嶺地區等五個地區及各地區間整體性計畫聯絡道路與沿線景觀遊憩據點等，面積為 1,106.51 公頃。

### 二、計畫年期

以 100 年為計畫目標年。

### 三、計畫人口

本次通盤檢討範圍計畫人口，八卦山地區為 5,000 人，百果山地區為 11,000 人，東源地區為 5,400 人，文山及橫山地區（含南投縣部分）為 5,800 人，松柏嶺地區（含南投縣部分）為 3,500 人。計畫密度每公頃約 210 人。

### 四、土地使用計畫

「八卦山脈風景特定區計畫（彰化縣部分）」範圍包括「八卦山地區」、「百果山地區」、「東源地區」、部分「文山橫山地區」及部分「松柏嶺地區」等地區，與聯外道路及其周邊零星土地使用，其中「文山橫山地區」及「松柏嶺地區」位於彰化縣轄者僅有森林公園用地及道路用地。各地區都市計畫圖、土地使用分區面積如表 1。

(一) 八卦山脈風景特定區 (彰化縣部分)

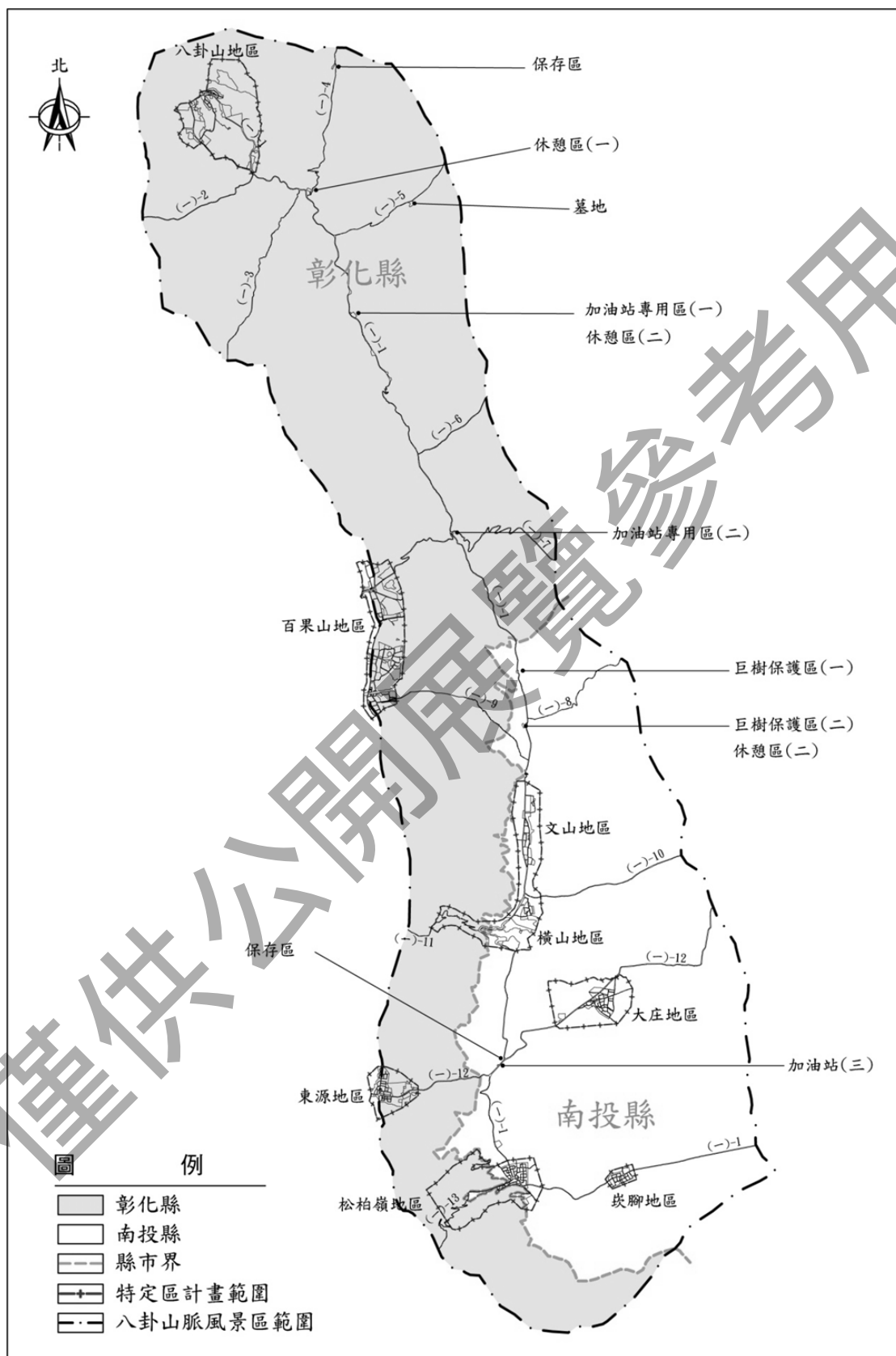


圖 1 八卦山脈風景特定區計畫全區示意圖

表 1 現行八卦山脈風景特定區計畫土地使用面積分配表

分區及公設		項目	計畫面積(公頃)	佔都市發展用地面積比例(%)	佔總面積比例(%)
土地 使用 分區		住 宅 區	80.97	9.94	7.32
		第 二 種 住 宅 區	4.71	0.58	0.43
		商 業 區	3.56	0.44	0.32
		乙 種 工 業 區	12.15	1.49	1.10
		零 星 工 業 區	0.11	0.01	0.01
		保 存 區	3.46	0.42	0.31
		保 存 區 ( 地 質 )	1.57	0.19	0.14
		遊 樂 區	7.43	0.91	0.67
		遊 樂 區 ( 地 質 )	5.45	0.67	0.49
		文 教 區	6.56	0.81	0.59
		文 教 區 ( 地 質 )	2.86	0.35	0.26
		安 老 專 用 區	2.20	0.27	0.20
		農 業 區	205.93	—	18.61
		保 護 區	57.85	—	5.23
		休 憩 區	1.82	0.22	0.16
		醫 療 專 用 區	0.97	0.12	0.09
		加 油 站 專 用 區	0.25	0.03	0.02
		自 行 車 專 用 區	14.73	1.81	1.33
		河 川 區 ( 排 水 使 用 )	0.11	—	0.01
		小 計	412.68	18.26	37.30
公 共 設 施 用 地		機 關 用 地	31.04	3.81	2.81
	學 校 用 地	文 小	4.20	0.52	0.38
		文 中 ( 地 質 )	3.17	0.39	0.29
		文 大	23.08	2.83	2.09
		文 大 ( 地 質 )	4.35	0.53	0.39
		私 立 達 德 商 工	1.66	0.20	0.15
		小 計	36.46	4.48	3.30
		森 林 公 園 用 地	481.85	59.17	43.55
		公 園 用 地	4.95	0.61	0.45
		兒 童 遊 樂 場 用 地	0.18	0.02	0.02
		綠 地	0.39	0.05	0.04
		體 育 場 用 地	1.37	0.17	0.12
		市 場 用 地	0.44	0.05	0.04
		停 車 場 用 地	1.96	0.24	0.18
		廣 場 用 地	0.28	0.03	0.02
		自 來 水 事 業 用 地	1.10	0.13	0.10
		社 教 用 地	0.16	0.02	0.01
		下 水 道 用 地	1.34	0.16	0.12
		軍 人 公 墓 用 地	2.54	—	0.23
		墓 地	25.42	—	2.30
		道 路 用 地	103.77	12.74	9.38
		人 行 步 道 用 地	0.58	0.07	0.05
		小 計	693.83	81.74	62.70
	都 市 發 展 用 地 面 積	814.67	100.00		
	計 畫 區 總 面 積	1,106.51		100.00	

註：1.本表現行計畫面積係依重製後都市計畫圖（比例尺 1/1000）量取，並彙整計算重製後個案變更計畫書所載面積，作為本次通盤檢討之依據，各項面積僅計算彰化縣管轄之範圍。

2.表中分區後之「(地質)」字樣，表示為地質應注意區域，列為一獨立分區。

3.都市發展用地面積為扣除農業區、保護區、河川區、軍人公墓用地及墓地之面積。



(二) 八卦山地區

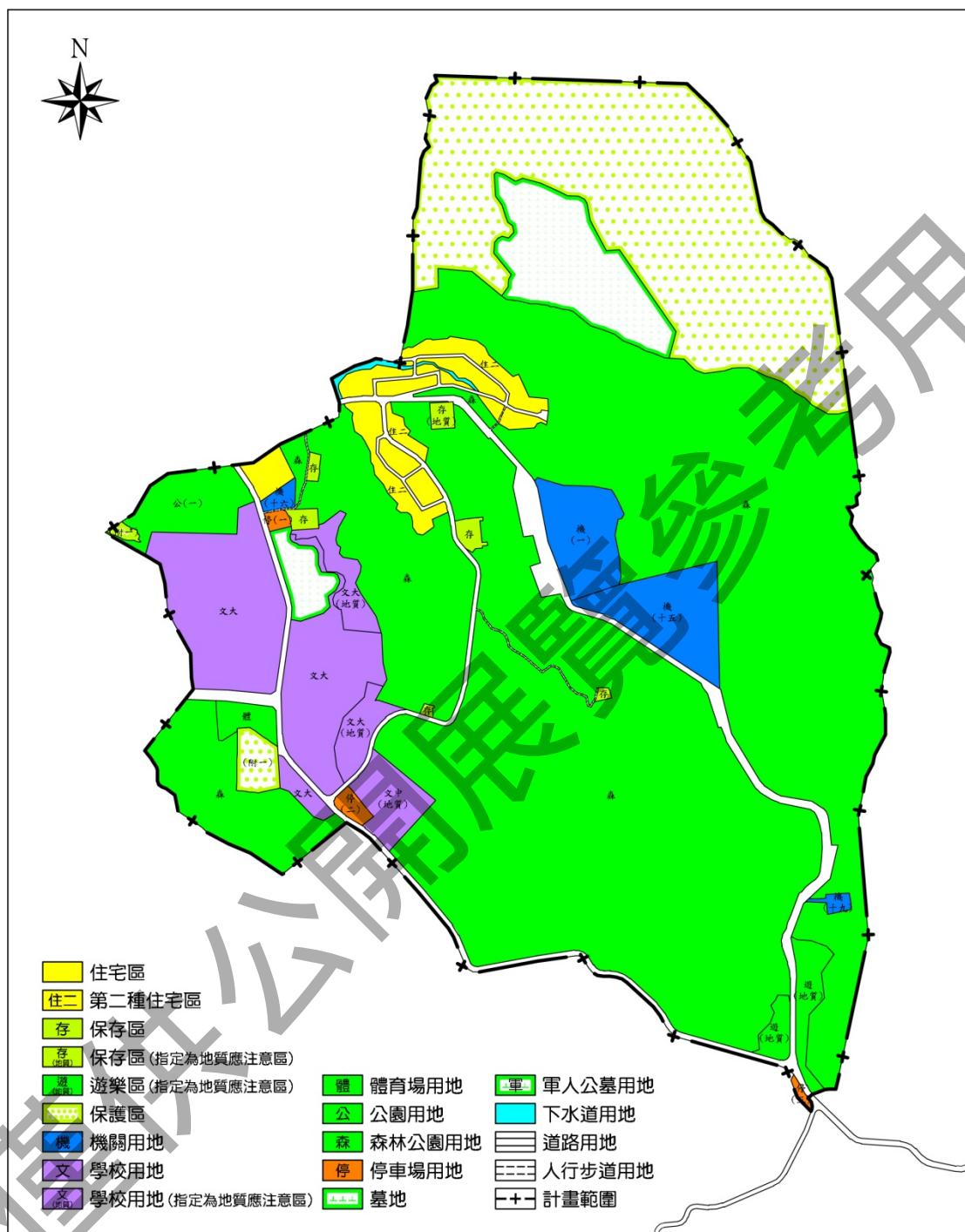


圖 2 現行八卦山地區計畫示意圖

表 2 八卦山脈風景特定區計畫（八卦山地區）土地使用面積分配表

項目		計畫面積 (公頃)	佔都市發展用地面積 比例(%)	佔計畫區總面積 比例(%)	
土地 使用 分區	住 宅 區	5.78	1.95	1.57	
	第二種住宅區	4.71	1.59	1.28	
	保 存 區	1.44	0.49	0.39	
	保存區(地質)	0.46	0.15	0.12	
	遊樂區(地質)	3.35	1.13	0.91	
	保 護 區	57.85	—	15.69	
	小 計	73.58	5.31	19.96	
公共 設施 用地	機 關 用 地	13.12	4.43	3.56	
	學 校 用 地	文中(地質)	3.17	1.07	0.86
		文 大	23.08	7.79	6.26
		文大(地質)	4.35	1.47	1.18
		小 計	30.60	10.33	8.30
	森 林 公 園 用 地	213.99	72.28	58.05	
	公 園 用 地	4.95	1.67	1.34	
	體 育 場 用 地	1.37	0.46	0.37	
	停 車 場 用 地	1.08	0.36	0.29	
	下 水 道 用 地	0.53	0.18	0.14	
	軍 人 公 墓 用 地	2.54	—	0.69	
	墓 地	12.16	—	3.30	
	道 路 用 地	14.35	4.85	3.89	
	人 行 步 道 用 地	0.35	0.12	0.10	
	小 計	295.03	94.69	80.04	
都市發展用地面積		296.06	100.00	—	
計畫區總面積		368.60	—	100.00	

註：1.本表現行計畫面積係依重製後都市計畫圖（比例尺 1/1000）量取，並彙整計算重製後個案變更計畫書所載面積，作為本次通盤檢討之依據，各項面積僅計算彰化縣管轄之範圍。

2.表中「(地質)」字樣，表示為地質應注意區域，列為一獨立分區。

3.表內面積僅供參考，實際面積應以依據核定圖實地分割測量面積為準。

(三) 百果山地區

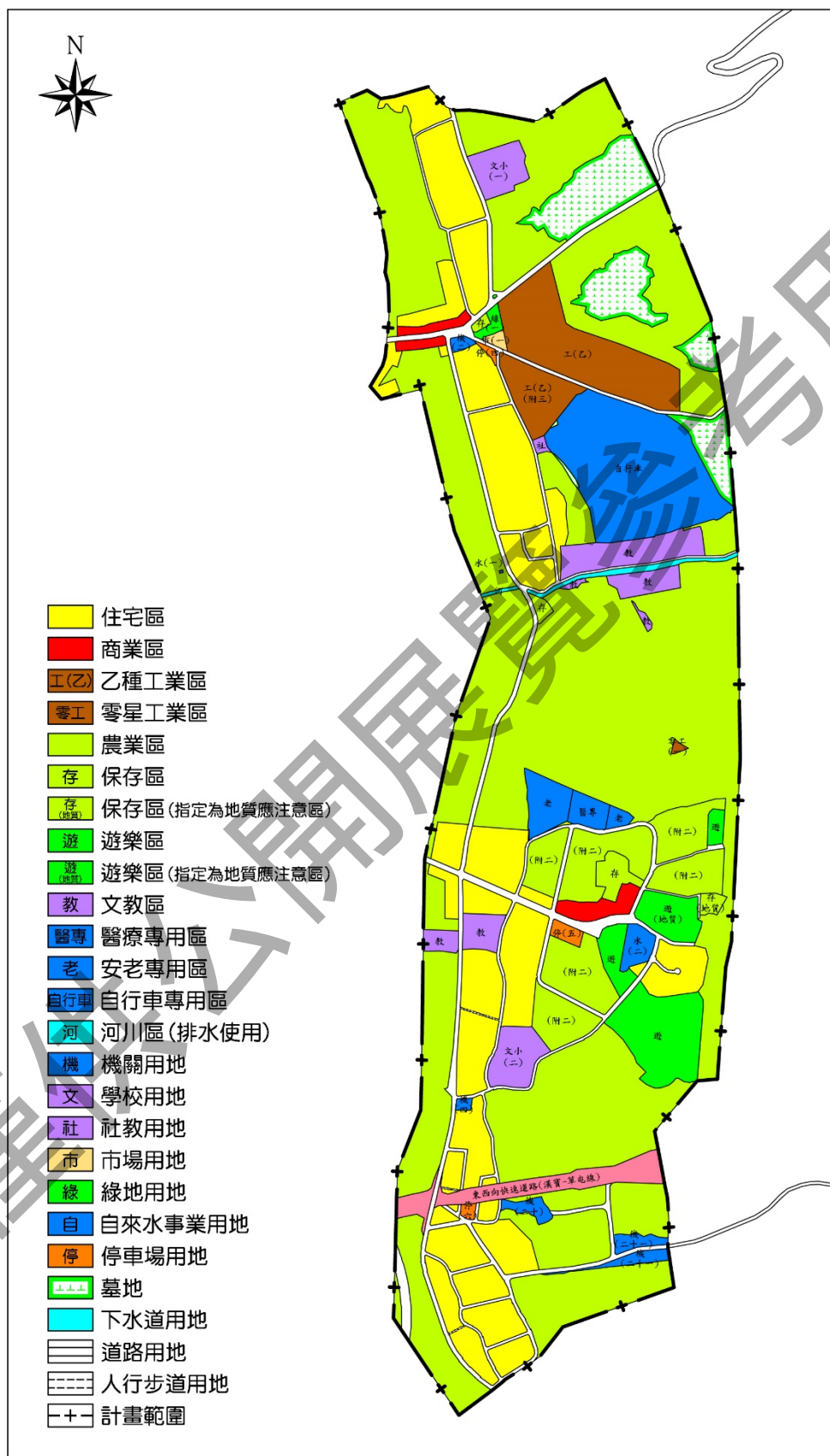


圖 3 現行百果山地區計畫示意圖

表 3 八卦山脈風景特定區計畫（百果山地區）土地使用面積分配表

項目		計畫面積 (公頃)	佔都市發展用地面積 比例(%)	佔計畫區總面積 比例(%)
土地 使用 分區	住 宅 區	48.67	37.23	16.15
	商 業 區	2.31	1.76	0.77
	乙 種 工 業 區	12.15	9.29	4.03
	零 星 工 業 區	0.11	0.08	0.03
	保 存 區	1.56	1.20	0.52
	保存區(地質)	0.39	0.30	0.13
	遊 樂 區	7.43	5.69	2.47
	遊樂區(地質)	2.11	1.61	0.70
	文 教 區	6.56	5.02	2.18
	安 老 專 用 區	2.20	1.68	0.73
	農 業 區	158.40	—	52.53
	醫 療 專 用 區	0.97	0.74	0.32
	自 行 車 專 用 區	14.73	11.27	4.89
	河川區(排水使用)	0.11	—	0.04
	小 計	257.68	75.88	85.46
公共 設施 用地	機 關 用 地	2.19	1.68	0.73
	文 小	4.20	3.22	1.39
	綠 地	0.39	0.30	0.13
	市 場 用 地	0.22	0.17	0.07
	停 車 場 用 地	0.75	0.58	0.25
	自來水事業用地	0.96	0.74	0.32
	社 教 用 地	0.16	0.12	0.05
	下 水 道 用 地	0.82	0.62	0.27
	墓 地	12.31	—	4.09
	道 路 用 地	21.73	16.63	7.21
	人 行 步 道 用 地	0.09	0.07	0.03
	小 計	43.84	24.12	14.54
都 市 發 展 用 地 面 積		130.71	100.00	—
計 畫 區 總 面 積		301.53	—	100.00

註：1.本表現行計畫面積係依重製後都市計畫圖（比例尺 1/1000）量取，並彙整計算重製後個案變更計畫書所載面積，作為本次通盤檢討之依據，各項面積僅計算彰化縣管轄之範圍。

2.表中「(地質)」字樣，表示為地質應注意區域，列為一獨分區。

3.表內面積僅供參考，實際面積應以依據核定圖實地分割測量面積為準。

(四) 東源地區

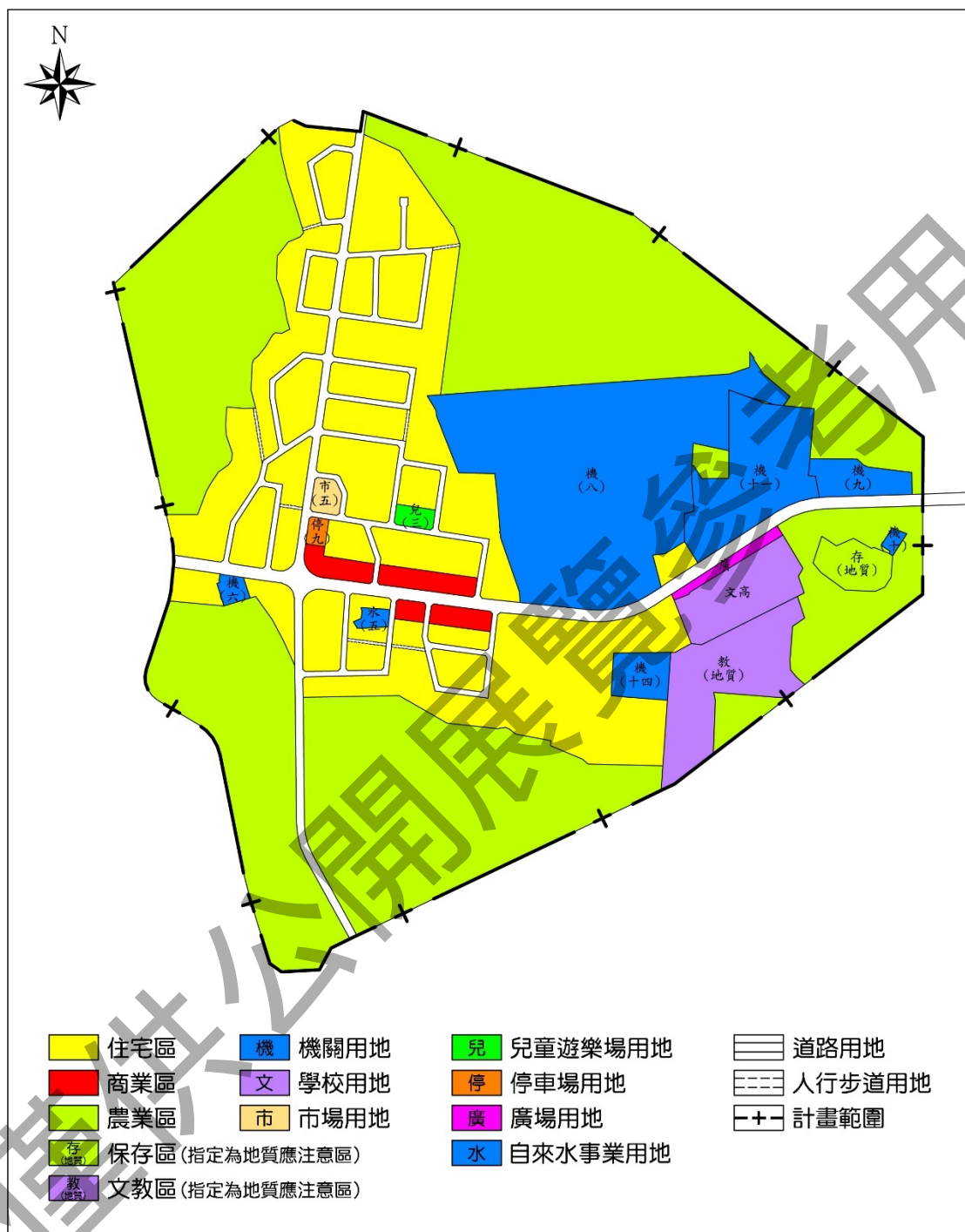


圖 4 現行東源地區計畫示意圖

表 4 八卦山脈風景特定區計畫（東源地區）土地使用面積分配表

項 目		計畫面積 (公頃)	佔都市發展用地面積 比例(%)	佔計畫區總面積 比例(%)
土地 使用 分區	住 宅 區	26.52	46.99	25.51
	商 業 區	1.26	2.22	1.21
	保存區(地質)	0.72	1.27	0.69
	文教區(地質)	2.86	5.07	2.75
	農 業 區	47.53	—	45.72
	小 計	78.89	55.56	75.88
公共 設施 用地	機 關 用 地	15.73	27.87	15.13
	學 校 用 地 (私立達德商工)	1.66	2.94	1.59
	兒童遊樂場用地	0.18	0.33	0.18
	市 場 用 地	0.22	0.39	0.21
	停 車 場 用 地	0.13	0.22	0.12
	廣 場 用 地	0.28	0.49	0.27
	自來水事業用地	0.13	0.24	0.13
	道 路 用 地	6.62	11.72	6.36
	人行步道用地	0.14	0.25	0.13
	小 計	25.08	44.44	24.12
都市發展用地面積		56.44	100.00	—
計畫區總面積		103.97	—	100.00

註：1.本表現行計畫面積係依重製後都市計畫圖（比例尺 1/1000）量取，並彙整計算重製後個案變更計畫書所載面積，作為本次通盤檢討之依據，各項面積僅計算彰化縣管轄之範圍。

2.表中「(地質)」字樣，表示為地質應注意區域，列為一獨立分區。

3.表內面積僅供參考，實際面積應以依據核定圖實地分割測量面積為準。

(五) 文山及橫山地區

位於彰化縣轄範圍內僅有森林公園用地及道路用地，面積分別為 57.73 及 2.13 公頃，共 59.86 公頃。

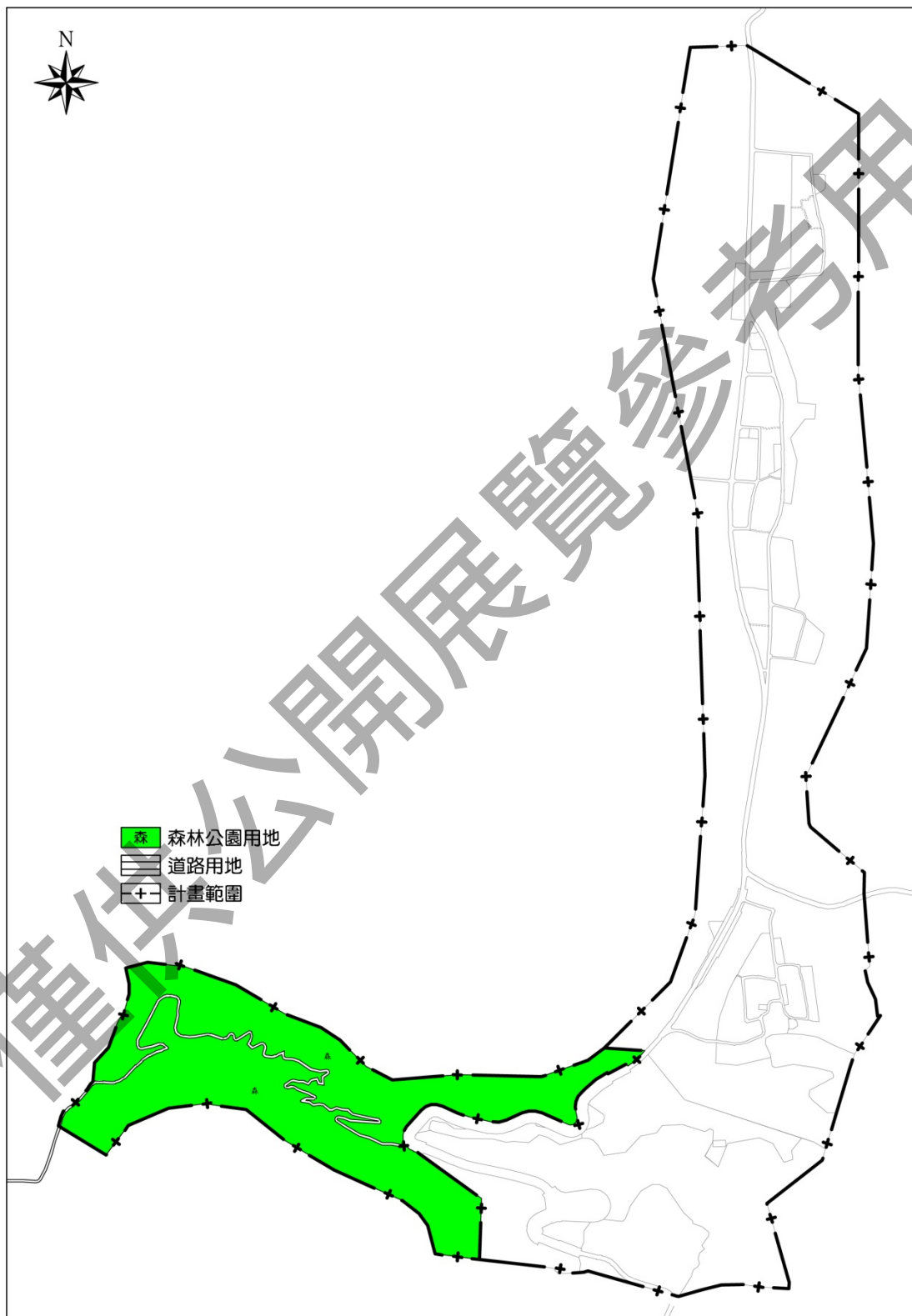


圖 5 現行文山、橫山地區計畫示意圖

### （六）松柏嶺地區

位於彰化縣轄範圍內僅有森林公園用地及道路用地，面積分別為 210.14 及 1.18 公頃，共 211.32 公頃。

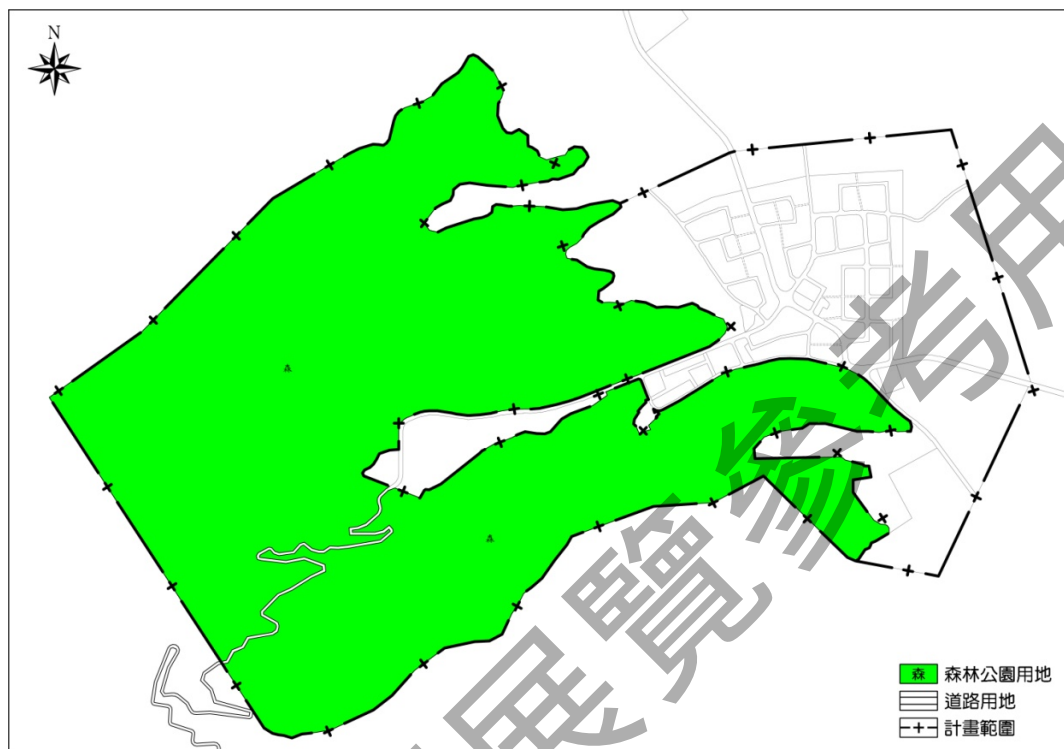


圖 6 現行松柏嶺地區計畫示意圖

### （七）聯外道路及周邊土地使用

計畫區內各都市計畫區係藉由聯外道路系統進行串聯，於聯外道路系統周邊依現況及需求分別劃設 3 種土地使用分區（保存區、休憩區、加油站專用區）及 2 種公共設施用地（墓地、道路用地），詳表 5。

表 5 八卦山脈風景特定區計畫（聯外道路及周邊土地使用）土地使用面積分配表

項 目	計畫面積(公頃)	佔都市發展用地面積比例(%)	佔計畫區總面積比例(%)
土地 使用 分區	保 存 區	0.46	0.76
	休 憩 區	1.82	3.01
	加油站專用區	0.25	0.42
	小 計	2.53	4.19
公共 設施 用地	墓 地	0.95	—
	道 路 用 地	57.75	95.81
	小 計	58.70	95.81
都市發展用地面積	60.28	100.00	—
計畫區總面積	61.23	—	100.00

註：1.本表現行計畫面積係依重製後都市計畫圖（比例尺 1/1000）量取，並彙整計算重製後個案變更計畫書所載面積，作為本次通盤檢討之依據，各項面積僅計算彰化縣管轄之範圍。

2.表內面積僅供參考，實際面積應以依據核定圖實地分割測量面積為準。



## 第參章 變更計畫綜理

依內政部都市計畫委員會第 1032 次會議決議，本次辦理再公開展覽之案件計有 1 案，其內容如下：

表 6 依內政部都市計畫委員會第 1032 次會議決議再公開展覽變更計畫明細表

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	新計畫		
再 1	再 人 2	-	八卦山地區 三用地東側 之遊樂區 (地質)	遊樂區(地質) (0.05 公頃)	劃出計畫範圍 (0.05 公頃)	1.變更範圍座落花壇鄉福岩段 193 地號(重測前為白沙坑段 394-21 地號)，經查白沙坑段 394-21 地號係於民國 75 年申請部分土地建築，並於 76 年領有使用執照，該地號後於 78、79 年辦理分割為 3 筆土地，即重測後之福岩段 191(非都市土地)、192 及 193(都市計畫土地)地號，其中座落有合法建築物範圍為 192 地號。惟因上開相關建築執照誤植，致 192 地號無法符合土地使用分區，本次通盤檢討即將 192 地號土地劃出計畫範圍，恢復原非都市土地編定(山坡地保育區之丙種建築用地)以維護其合法建築之使用。 2.考量福岩段 193 地號與 192 地號原屬同一筆土地，並考量土地所有權人合法權益，爰將福岩段 193 地號併同劃出計畫範圍，恢復原非都市土地編定(山坡地保育區之丙種建築用地)。	

註：1.表內面積應以依據核定圖實地分割測量面積為準。

2.「原編號」係指公開展覽草案之編號；「新編號」係指提請內政部都委會審議之編號；「再公展編號」係指本案經內政部都委會審議後，重新編排並辦理再公開展覽之編號。

3.編號欄內所列之「再人」係指補辦公開展覽期間人陳意見。



圖 7 八卦山地區變更位置示意圖

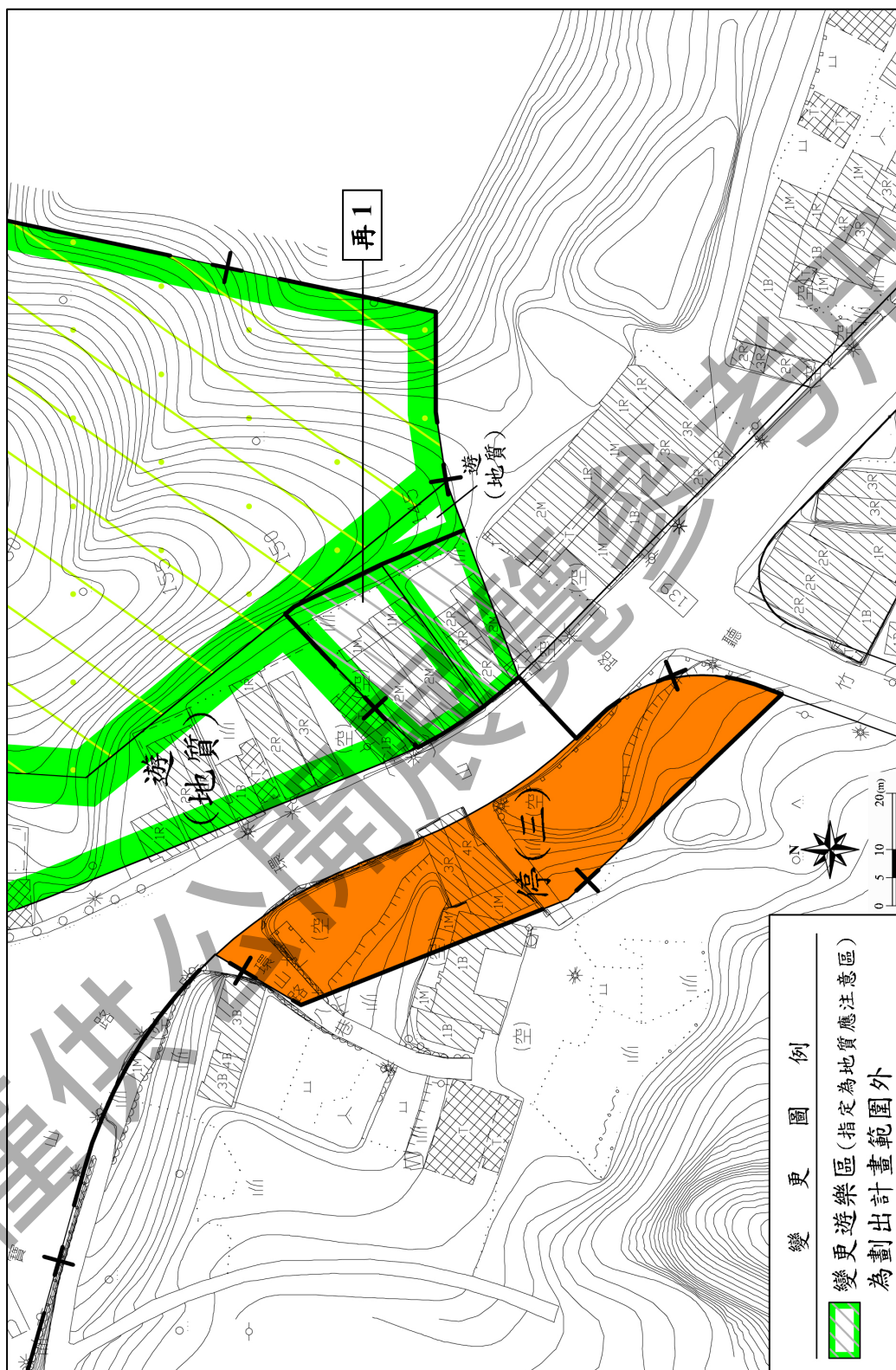


圖 8 再 1 案變更位置示意圖

備供公開展覽參考用

承辦人員	
單位主管	