

變更花壇都市計畫（第四次通盤檢討）書

擬定機關：彰化縣花壇鄉公所

中華民國 107 年 9 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	變更花壇都市計畫（第四次通盤檢討）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、46、47 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	
自擬細部計畫或申請變更都市計畫之機關名稱或土地權利關係人姓名	無	
本 案 公 開 展 覽 之 期 起 迄 日 期	公 告 徵 求 意 見	花壇鄉公所 106 年 5 月 17 日府花鄉建字第 1060007885 號公告徵求意見，公告期間自民國 106 年 5 月 19 日起 30 天，刊登於聯合報民國 105 年 5 月 19 日、20 日、21 日廣告 D4、D4、A7 版。
	公 開 展 覽	
	公 開 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	民國 107 年 6 月 1 日第一次會議及民國 107 年 8 月 7 日第二次會議審議通過。
	縣 級	
	內政部	

變更花壇都市計畫（第四次通盤檢討）書

【目 錄】

第一章 緒論

第一節	計畫緣起	1-01
第二節	法令依據	1-02
第三節	檢討範圍與面積	1-03

第二章 上位及相關計畫概述

第一節	上位計畫之指導	2-01
第二節	相關建設計畫之關聯	2-12
第二節	現行都市計畫概述	2-14

第三章 計畫圖重製說明

第一節	重製作業方式與原則	3-01
第二節	重製疑義之處理	3-07

第四章 現況發展分析

第一節	自然環境及災害潛勢分析	4-01
第二節	歷史文化資源及景點分析	4-05
第三節	社會經濟及產業調查分析	4-08
第四節	土地及建築物使用情形分析	4-14
第五節	公共設施系統分析	4-23
第六節	交通系統分析	4-25
第七節	發展預測分析	4-27
第八節	現有巷道存廢檢討	4-33

第五章 發展願景、定位與構想

第一節	發展課題與對策	5-01
第二節	發展定位與目標	5-08
第三節	生態都市發展策略	5-10
第四節	實質發展構想	5-14

第六章 實質計畫檢討

第一節	檢討變更原則	6-01
-----	--------	------

第二節	變更內容綜理	6-04
第三節	土地使用分區管制要點檢討	6-16
第七章 檢討後計畫		
第一節	計畫範圍與面積	7-01
第二節	計畫年期及人口	7-01
第三節	土地使用計畫	7-01
第四節	公共設施計畫	7-04
第五節	交通系統計畫	7-07
第六節	都市防災計畫	7-09
第七節	土地使用分區管制計畫	7-15
第八章 實施進度及經費		
第一節	分期分區發展計畫	8-01
第二節	事業及財務計畫	8-02
第九章 其他應表明事項		
9-01		
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 規劃前事業協調會會議紀錄		

【圖 目 錄】

圖 1-3-1	計畫範圍區位示意圖-----	1-03
圖 2-1-1	國土計畫體系與區域計畫體系銜接示意圖-----	2-01
圖 2-1-2	全國區域計畫範圍圖-----	2-02
圖 2-1-3	彰化縣空間結構構想示意圖-----	2-04
圖 2-1-4	彰化縣未來發展分區構想示意圖-----	2-06
圖 2-1-5	彰北發展區發展願景示意圖-----	2-07
圖 2-1-6	花城綠動計畫構想圖示意圖-----	2-08
圖 2-1-7	彰化縣景觀風貌發展分區示意圖-----	2-09
圖 2-1-8	工業區變更分析示意圖-----	2-09
圖 2-2-1	相關建設計畫位置示意圖-----	2-13
圖 2-3-1	現行花壇都市計畫示意圖-----	2-17
圖 2-3-2	周邊都市計畫示意圖-----	2-22
圖 3-1-1	都市計畫圖重製作業流程圖-----	3-01
圖 3-2-1	花壇都市計畫圖重製疑義位置示意圖—B 類-----	3-08
圖 3-2-2	花壇都市計畫圖重製疑義位置示意圖—C 類-----	3-09
圖 3-2-3	花壇都市計畫圖重製疑義位置示意圖—E 類-----	3-10
圖 3-2-4	花壇都市計畫圖重製疑義位置示意圖—G 類-----	3-12
圖 3-2-5	重製後花壇都市計畫示意圖-----	3-16
圖 4-1-1	計畫區地形地勢示意圖-----	4-01
圖 4-1-2	計畫區地質土壤示意圖-----	4-01
圖 4-1-3	水文示意圖-----	4-02
圖 4-1-4	計畫區一日降雨 600mm 淹水潛勢示意圖-----	4-03
圖 4-1-5	土石流潛勢示意圖-----	4-03
圖 4-1-6	第二級環境敏感示意圖-----	4-04
圖 4-2-1	彰化縣花壇鄉堡圖示意圖-----	4-05
圖 4-2-2	計畫區人文景觀分布示意圖-----	4-07

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	4-15
圖 4-4-2	全區現況土地使用情形示意圖	4-16
圖 4-4-3	農業區工業使用情形分布示意圖	4-17
圖 4-4-4	土地權屬分布狀況示意圖	4-18
圖 4-4-5	建築物使用示意圖	4-19
圖 4-4-6	建築物樓層示意圖	4-20
圖 4-4-7	建築物結構示意圖	4-21
圖 4-4-8	建築物使用情形示意圖	4-22
圖 4-5-1	公共設施開闢情形示意圖	4-24
圖 4-6-1	計畫區交通系統示意圖	4-26
圖 4-8-1	計畫區內現有巷道現況示意圖	4-34
圖 5-2-1	發展定位、目標及策略架構圖	5-09
圖 5-3-1	觀光樂活鐵馬線分布示意圖	5-13
圖 5-4-1	整體發展構想示意圖	5-16
圖 6-2-1	變更位置示意圖	6-07
圖 6-3-1	(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	6-23
圖 7-3-1	檢討後計畫示意圖	7-03
圖 7-5-1	檢討後交通系統示意圖	7-08
圖 7-6-1	都市防災避難系統規劃示意圖	7-11
圖 7-6-2	都市防洪避難系統規劃示意圖	7-13
圖 8-1-1	分期分區發展計畫示意圖	8-01
圖 9-1-1	產業發展地區範圍示意圖	9-02
圖 9-1-2	產業發展地區公共設施規劃示意圖	9-02

【表 目 錄】

表 2-1-1	花壇都市計畫區人口達成率及農業區可釋出之發展腹地 綜整表 -----	2-05
表 2-1-2	花壇鄉居住用地需求面積統計表-----	2-05
表 2-1-3	彰北發展區發展定位與願景說明表-----	2-07
表 2-1-4	花壇都市計畫區內工業區概況與分析一覽表-----	2-10
表 2-1-5	上位計畫與本計畫之關聯分析表-----	2-10
表 2-2-1	相關建設計畫與本計畫之關聯分析表-----	2-12
表 2-3-1	花壇都市計畫歷次通盤檢討暨個案變更概況表-----	2-14
表 2-3-2	現行花壇都市計畫土地使用面積表-----	2-15
表 2-3-3	現行花壇都市計畫公共設施用地明細表-----	2-16
表 2-3-4	附帶條件開發地區彙整表-----	2-17
表 2-3-5	周邊都市計畫概況表-----	2-22
表 3-1-1	都市計畫圖重製疑義處理分類表-----	3-05
表 3-2-1	花壇都市計畫區之都市計畫圖重製疑義綜理表—B 類-----	3-08
表 3-2-2	花壇都市計畫區之都市計畫圖重製疑義綜理表—C 類-----	3-09
表 3-2-3	花壇都市計畫區之都市計畫圖重製疑義綜理表—E 類-----	3-10
表 3-2-4	花壇都市計畫區之都市計畫圖重製疑義綜理表—G 類-----	3-11
表 3-2-5	都市計畫圖重製前後土地使用面積對照表-----	3-13
表 3-2-6	都市計畫圖重製前後公共設施用地面積對照表-----	3-14
表 3-2-7	都市計畫圖重製前後道路編號表-----	3-15
表 4-3-1	計畫區歷年人口成長統計表-----	4-08
表 4-3-2	戶數戶量與性比例統計表-----	4-09
表 4-3-3	花壇鄉人口年齡組成統計表-----	4-10
表 4-3-4	花壇鄉民國 95、100 及 105 年各級產業從業人數統計表-----	4-11
表 4-3-5	花壇鄉民國 95、100 及 105 年各級產業區位商數表-----	4-12
表 4-3-6	花壇鄉民國 95、100 及 105 年二級及三級產業細行業別區 位商數表 -----	4-12

表 4-3-7	花壇鄉工商及服務業場所單位統計表-----	4-13
表 4-3-8	花壇鄉工商及服務業產業生產總額統計表-----	4-13
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 -----	4-14
表 4-4-2	全區現況土地使用面積統計表-----	4-16
表 4-4-3	現況公私有土地權屬面積統計表-----	4-18
表 4-4-4	現況建築物使用統計表-----	4-19
表 4-4-5	現況建築物樓層統計表-----	4-20
表 4-4-6	現況建築物結構統計表-----	4-21
表 4-4-7	現況建築物使用狀況統計表-----	4-22
表 4-5-1	計畫區公共設施開闢情形一覽表 -----	4-23
表 4-7-1	計畫目標年各類數學模式之計畫區人口預測分析表-----	4-27
表 4-7-2	都市計畫住宅區面積推估一覽表-----	4-29
表 4-7-3	文小及文中用地需求面積推估一覽表-----	4-31
表 4-7-4	計畫區公共設施用地檢討分析表-----	4-31
表 6-2-1	變更內容綜理表 -----	6-03
表 6-2-2	通盤檢討個案變更面積增減表-----	6-08
表 6-2-3	變更前後土地面積統計表-----	6-10
表 6-2-4	變更前後公共設施面積統計表-----	6-11
表 6-3-1	土地使用分區管制要點變更檢討表-----	6-12
表 7-3-1	檢討後土地使用面積統計表-----	7-02
表 7-4-1	通盤檢討前後開放空間用地面積檢討分析表-----	7-05
表 7-4-2	檢討後公共設施用地明細表-----	7-06
表 7-5-1	檢討後計畫道路編號明細表-----	7-07
表 8-2-1	事業及財務計畫表-----	8-02

第一章 緒論

第一節 計畫緣起

都市計畫係針對計畫區內土地利用與開發建設訂定合理之發展計畫，但地區發展係屬動態過程，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，計畫發布實施後，每因實質環境改變，致原計畫內容不符現況發展需求而窒礙難行，故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12年，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，故彰化縣區域計畫（草案）於民國102年提出「精緻農產行銷區，農村體驗樂活鄉」發展願景，指導花壇鄉未來發展應朝向農產品精緻化及優質觀光農村環境為主軸，且相關計畫亦已重新定位城市機能與特色。

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，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46條、第47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46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 檢討範疇與面積

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289.00公頃，詳圖1-3-1所示。

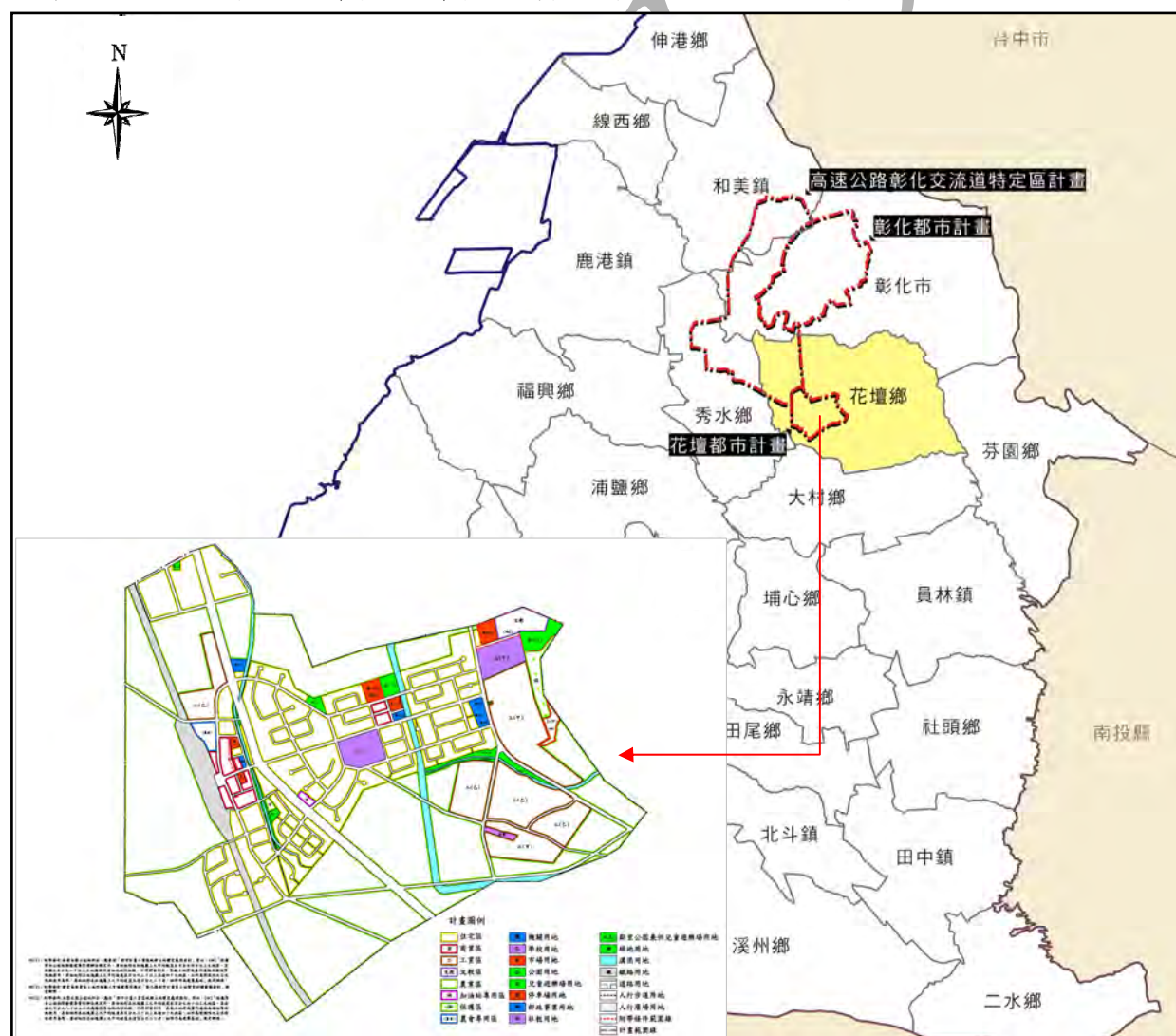


圖 1-3-1 計畫範疇區位示意圖

第二章 上位及相關計畫概述

第一節 上位計畫之指導

一、修正全國區域計畫（106年5月）

國土計畫法經立法院於104年12月18日三讀通過，並經總統於105年1月6日公布，行政院定自105年5月1日起施行，依據該法第45條規定，內政部應於本法施行後2年內，公告實施全國國土計畫。直轄市、縣（市）政府應於全國國土計畫公告實施後2年內，依內政部指定之日期，一併公告實施直轄市、縣（市）國土計畫；並於直轄市、縣（市）國土計畫公告實施後2年內，依內政部指定之日期，一併公告國土功能分區圖。直轄市、縣（市）主管機關依前項公告國土功能分區圖之日起，區域計畫法不再適用。

全國國土計畫及直轄市、縣（市）國土計畫後續將以取代現行全國區域計畫及直轄市、縣（市）區域計畫，且於國土功能分區圖公告時，因區域計畫法不再適用，屆時全國區域計畫將配合辦理廢止。惟依據國土計畫法前開規定，國土計畫法執行前之過渡期間，區域計畫法仍具有效力，全國區域計畫於該段期間仍應持續推動，並完備計畫內容，引導土地有秩序利用。另建立「計畫地區平均容積率」機制，納入既有都市計畫通盤檢討及新訂或擴大都市計畫作業，作為指導制定都市土地使用管制內容之依據（詳圖2-1-1所示）。



資料來源：修正全國區域計畫。

圖 2-1-1 國土計畫體系與區域計畫體系銜接示意圖

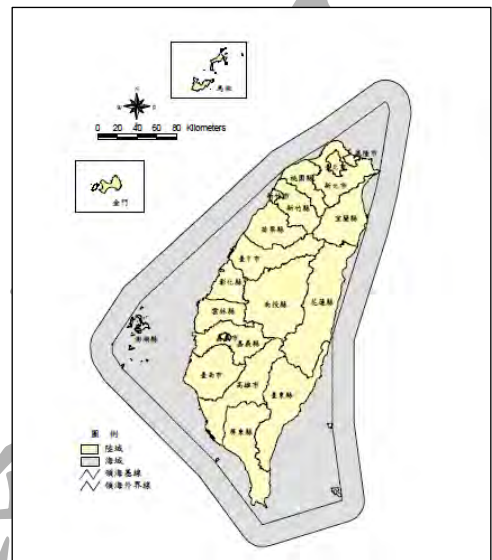
(一) 計畫重點

1. 檢討修正全國農地需求總量、直轄市、縣（市）農地宜維護總量及農地使用管制指導原則等相關內容。
2. 訂定區域性部門計畫，包含產業發展、運輸系統、公共設施、觀光遊憩及環境保護設施等，分別研訂發展目標及願景、發展預測、課題分析、空間發展策略及空間發展構想。
3. 建立「計畫地區平均容積率」機制，納入既有都市計畫通盤檢討及新訂或擴大都市計畫作業，作為指導制定都市土地使用管制內容之依據。
4. 檢討環境敏感地區項目及其土地使用指導原則。第 1 級環境敏感地區新增「活動斷層兩側一定範圍」、「一級海岸保護區」、「國際級重要濕地、國

家級重要濕地之核心保護區及生態保育區」、「重要聚落建築群」、「重要文化景觀」、「重要史蹟」、「水下文化資產」及「優良農地」；第 2 級環境敏感地區新增「淹水潛勢」、「土石流潛勢溪流」、「前依『莫拉克颱風災後重建特別條例』劃定公告之『特定區域』，尚未公告廢止之範圍」、「二級海岸保護區」、「國家級重要濕地之核心保育區及生態復育區以外分區、地方級重要濕地之核心保護區及生態復育區」、「聚落建築群」、「文化景觀」、「史蹟」及「優良農地以外之農業用地」。

(二) 計畫目標

針對全國區域計畫範圍（詳圖 2-1-2 所示）擬定 8 個發展目標包括「賡續劃設環境敏感地區，落實國土保育與管理」、「配合流域綜合治理計畫，進行土地使用規劃與檢討」、「加強海岸地區管理，因應氣候變遷與防災」、「確保農地總量，並維護糧食生產環境」、「整合產業發展需求，提升產業發展競爭力」、「檢討各級土地使用計畫，促使產業土地活化與再發展」、「落實集約城市理念，促進城鄉永續發展」、「擬定都會區域及特定區域計畫，促進跨域資源整合」等。



資料來源：修正全國區域計畫。

圖 2-1-2 全國區域計畫範圍圖

(三) 城鄉發展基本原則

1. 就全國都市計畫供需情形而言，國內既有都市發展用地供過於求，且未來人口呈零成長趨勢，基於環境永續發展及避免政府資源投入浪費之考量，城鄉發展應優先使用既有都市計畫地區，透過辦理都市更新、開發都市整體發展地區或政策引導等方式，將居住、商業及產業等相關活動儘量引導至都市計畫地區。
2. 非都市土地應以加強保育及永續發展為前提，維持既有發展量，以維護鄉村地區優美自然景觀，並維持自然涵養能力，不宜同意個案零星申請住宅社區開發，但為改善鄉村或農村社區環境，且不增加住宅供給量者，不在此限。
3. 除依都市計畫法第 10 條至第 12 條規定應擬定都市計畫地區、經行政院核定之大眾運輸系統場站（包括捷運系統、鐵路或高鐵等）所在地，或係屬配合國家重大建設需要之地區，得採新訂都市計畫方式辦理外，原則不得新訂都市計畫。
4. 倘有新增住商發展需求（如當地都市計畫之發展率超過 80% 者），且確實無法將人口引導鄰近都市計畫地區者，應優先變更使用既有都市計畫農業區（非屬優良農地者）。當地都市計畫經檢視確實無法再提供發展所需土地

時，得以都市計畫周邊土地辦理擴大都市計畫或劃設開發利用申請設施型使用分區變更區位，以滿足發展需求。

5. 直轄市、縣（市）政府應依據人口高齡少子化之發展趨勢及居住情形，於各該區域計畫研擬住宅發展策略，並研擬因應策略及配套措施辦理土地使用規劃，提供適宜住宅類型、公共設施、老人安養或社區式服務等，以因應人口及住宅發展需要。

（四）都市發展指導原則

1. 為因應自然或社會環境之變遷，都市計畫擬定機關應於通盤檢討時，對計畫內容作適度修正或調整，以因應發展需要；對於已無取得計畫或使用需求之公共設施保留地，應予檢討變更，以適應都市發展實際需要。
2. 為避免都市計畫工業區變更案件增加，及避免個案變更案對都市發展造成衝擊，直轄市、縣（市）區域計畫應就全市（縣）產業政策、工業區變更之定位、目標、方向、轉型策略等研擬整體產業構想，作為工業區指導原則。
3. 都市計畫人口數，應優先考量環境容受力，就各該縣（市）範圍之資源條件評估可承載之人口數，並與人口移動與土地使用之關聯性等因素納入綜合分析後予以推估。

（五）土地使用基本方針與原則

1. 強化使用分區指導功能

為強化非都市土地使用分區指導功能，非都市土地應按其使用分區（除國家公園區外）劃定目的，分別研擬各使用分區下之「各種使用地容許使用項目及許可使用細目表」，以強化使用分區特性。

2. 因地制宜土地使用管制

依據區域計畫法規定，擬定各該區域計畫，未來直轄市、縣（市）區域計畫將為土地使用管制之依據，是為彰顯地方資源特性及發展需求，應評估修正區域計畫法第 15 條規定，增訂直轄市或縣（市）政府得因地制宜。

3. 考量環境敏感特性，研訂土地使用管制指導原則

考量環境敏感地區之各該目的事業主管法令，係就其目的事業之政策需求所訂定，應就環境敏感地區土地之環境條件及敏感程度，分別研擬土地使用指導原則。

4. 因應特殊需求管制需要，會商相關機關訂定管制規則

將原住民族傳統領域及海域之劃設管理納入考量，有關原住民族土地及海域之土地使用管制，應納入非都市土地使用管制規則內，以具體落實原住民族土地及海域使用之特殊需求。

二、彰化縣區域計畫（草案）（103年3月）

整體以「魅力山海原、永續興彰化」為發展願景，以「人文、生態、產業、創新」作為核心價值，營造彰化成為藝文觀光城鄉、永續環境之都、經濟貿易櫥窗、區域合作夥伴，並藉由土地使用、產業發展、交通運輸、公共設施、觀光遊憩、環境保育等實質發展策略予以具體實踐。

（一）區域空間發展構想（詳圖 2-1-3 所示）

1. 都會四大核心

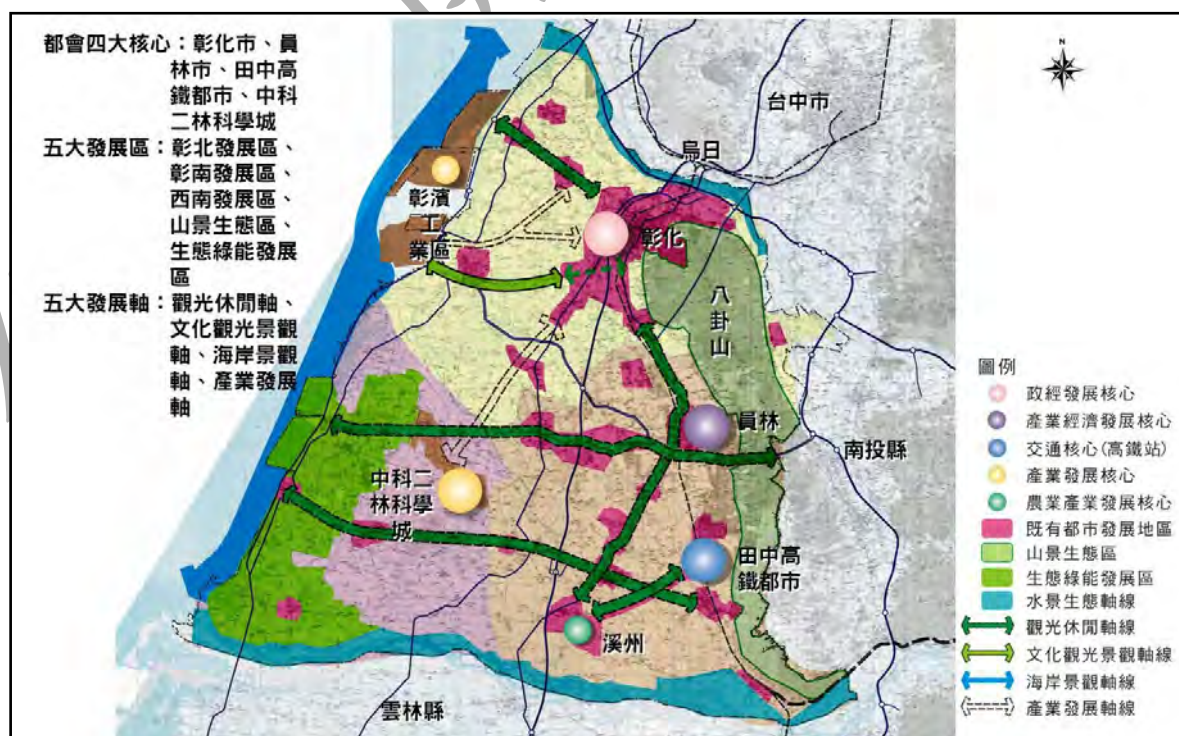
以多極城市為發展概念，未來彰化縣將以彰化市為政經發展核心，以員林市為產業經濟發展核心，以田中高鐵都市為交通樞紐核心，以中科二林科學城為新興產業都會發展核心。

2. 五大發展區

以既有都市發展地區為基礎，延續既有彰北發展區、彰南發展區及西南發展區，並將八卦山脈延伸至二水鄉之生態廊道定位為山景生態區，而大城、芳苑地區擁有獨特的海岸濕地資源及未來中科二林園區之綠能產業波及效應，將其定位為生態綠能發展區。

3. 五大發展軸

以既有發展地區為發展軸帶，串連東西向、南北向的觀光休閒軸；烏溪、濁水溪之水景生態軸線；彰化、鹿港之文化觀光景觀軸；伸港、線西、鹿港至大城鄉的海岸景觀軸；由中科二林園區、二林精密園區、彰濱工業區、全興工業區、福興工業區等形成的產業發展軸。



資料來源：彰化縣區域計畫（草案）。

圖 2-1-3 彰化縣空間結構構想示意圖

(二) 都市計畫居住用地供需檢核

1. 都市計畫區人口達成率及發展腹地之供給（詳表 2-1-1 所示）

彰化縣全縣都市計畫區 31 處中約有 10 處人口達成率超過 80%，其中花壇都市計畫區現況居住人口皆已超過計畫人口。此外計畫區之農業區如整體開發變更後，可發展之腹地面積約 79.58 公頃。

表 2-1-1 花壇都市計畫區人口達成率及農業區可釋出之發展腹地綜整表

計畫人口	現況人口	人口達成率(%)	都市計畫面積(ha)	農業區面積(ha) A	扣除農一後農業區面積(ha) B	可發展腹地(ha) (60%×B)
12,000	13,000	108.33	289.00	132.63	132.63	79.58

資料來源：彰化縣區域計畫（草案）。

2. 居住用地需求（詳表 2-1-2 所示）

參照 115 年目標年人口分派及現況彰化縣都市計畫區內可容納人口推計，若以目標年各鄉鎮市非都市土地人口集居仍維持目前（99 年）之情形下，隨著未來居住水準提高，花壇鄉可發展腹地仍符合未來需求。

表 2-1-2 花壇鄉居住用地需求面積統計表

目標年人口數【P2】	非都市土地人口數【P0】	都市計畫區可容納人口【P1】	尚可增加或超供人口數【PA=P2-P0-P1】	居住用地需求面積(公頃)【△A】	轄區內可釋出發展腹地面積(公頃)	轄區內都市計畫區	居住用地供給情形
43,822	26,138	8,571	9,113	37.97	79.58	花壇	足夠

註： $\triangle A = PA \times 75m^2 \div 180\%$ （平均容積率） $\div 10000m^2/ha$ 。

資料來源：彰化縣區域計畫（草案）。

(三) 產業用地需求

彰化縣優勢產業於目標年土地需求為 1,261.73 公頃，未來重大產業投資帶動關聯產業用地需求為 628.16 公頃，彰化縣產業用地需求面積合計為 1,889.89 公頃。假設中科二林、彰南產業園區於目標年 125 年全數租售完畢，其餘尚未利用之土地面積合計約為 1,522.44 公頃（包含彰濱工業區 1,299.00 公頃及都市計畫工業區 223.44 公頃），爰目標年彰化縣尚有產業用地增量 367.45 公頃之需求。

(四) 土地使冊基本方針

分別為 1. 全面落實國土使用管制、2. 指認環境敏感地區，並檢討土地使用分區及管制、3. 強調公平合理機制，改善土地使用變更許可制度、4. 保育優良農地資源，兼顧整體經濟發展、5. 落實成長管理措施。

(一) 都市土地使用分區管制

為因應環境敏感區、氣候變遷等影響，及落實生態都市、防災規劃、都市美學等理念，都市計畫地區之土地使用分區管制建議於通盤檢討時，

除依據「都市計畫定期通盤檢討實施辦法」規定辦理外，土地使用分區管制檢討重點如下：

1. 位於環境敏感區之都市土地，應檢討訂定生態資源保育、環境資源保護、防災滯洪等土地使用分區管制規定，以達資源保育與環境保護目的。
2. 朝向訂定節能減碳、綠化、透水、滯洪、防災等規定，以減緩氣候變遷之環境衝擊，並提升防災能力。

三、彰化縣城市發展策略（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，除對臺中市磁吸效應發展，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。



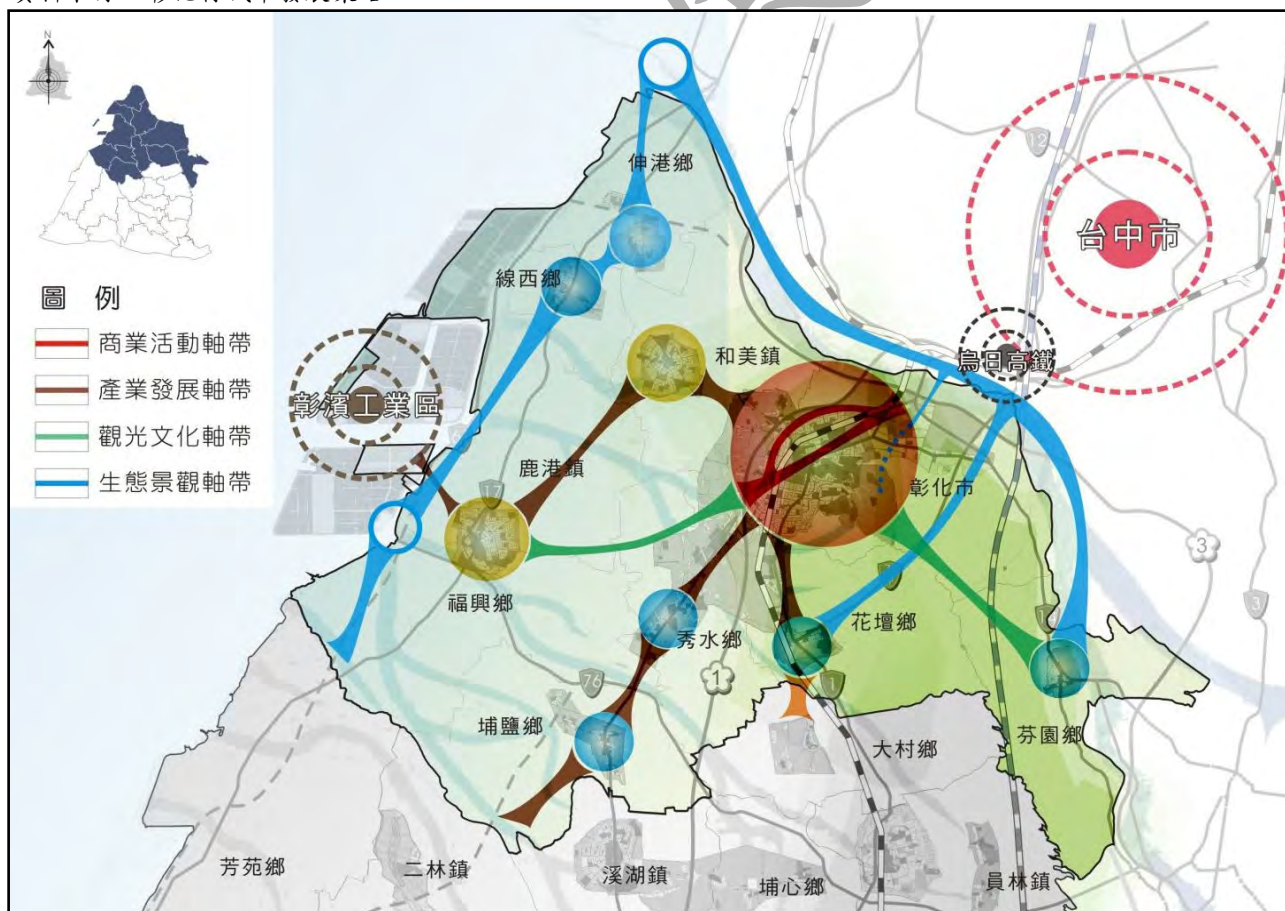
資料來源：彰化縣城市發展策略。

圖 2-1-4 彰化縣未來發展分區構想示意圖

表 2-1-3 彰北發展區發展定位與願景圖示表

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	- 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。 - 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。
	產業發展軸帶	- 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。 - 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。
	觀光文化軸帶	- 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。 - 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。
	生態景觀軸帶	- 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。 - 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。 - 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。

資料來源：彰化縣城市發展策略



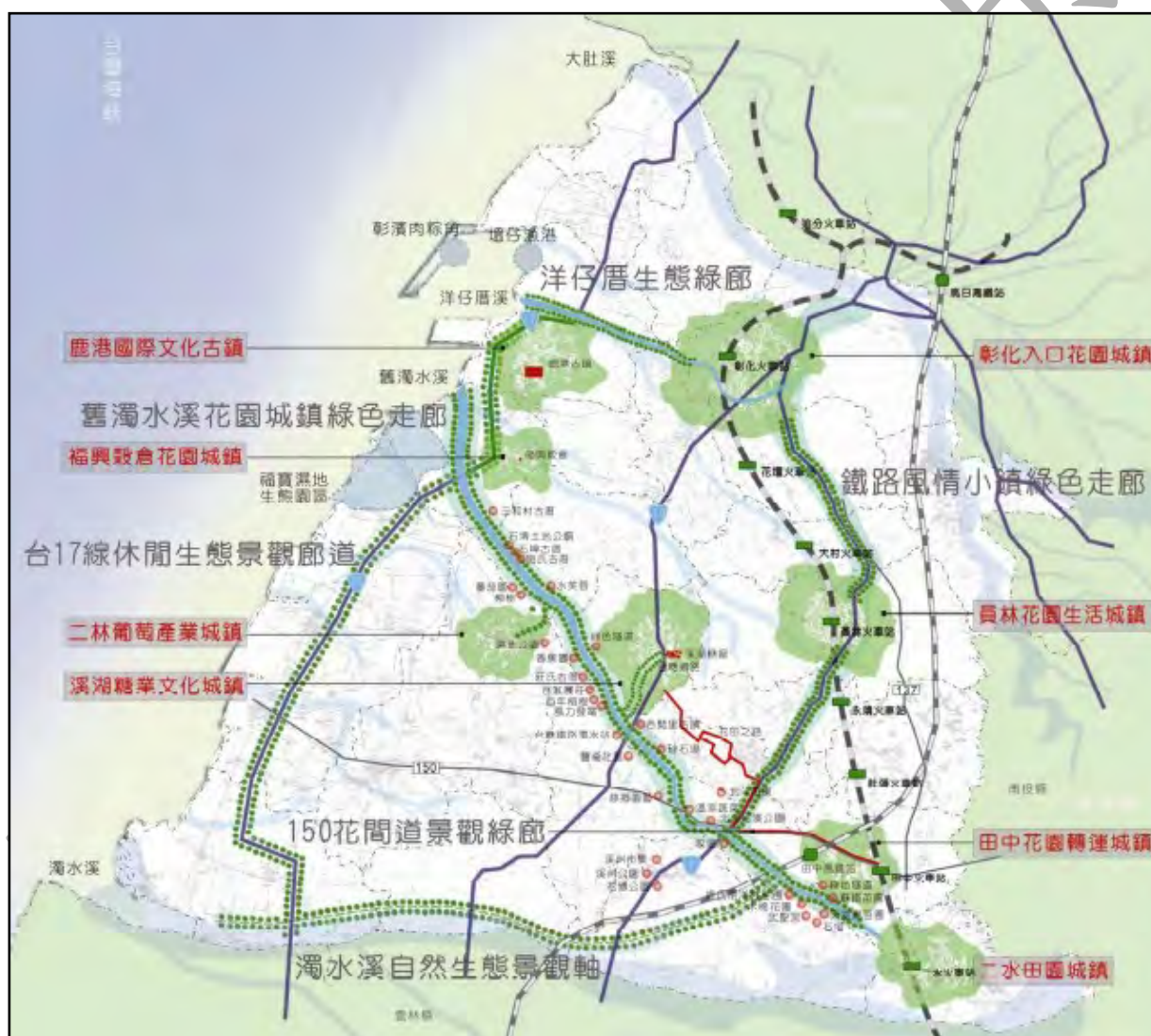
資料來源：彰化縣城市發展策略。

圖 2-1-5 彰北發展區發展願景示意圖

四、彰化縣景觀綱要計畫（96年）

綜合彰化縣特有的景觀特質，以水圳漫佈、田園交織、花海綠蔭的「花城綠動計畫」作為彰化縣整體景觀發展願景的主軸，並以塑造特色花園城鎮景觀、建構水圳綠網交織的景觀軸帶、推動環狀農業產業帶景觀、建構綠色景觀廊道和軸點、建構綠色生態自行車休閒網絡、建構工業污染地景再生等規劃策略表達彰化縣的景觀特質。以山景、平原、濱海及河川三大風貌系統為架構，以此建構出彰化縣「日」字型景觀發展計畫。

主要發展構想包括：（一）歷史聚落與閒置空間保存再利用、（二）建構綠色景觀廊道與軸點、（三）建構綠色生態自行車休閒網絡、（四）推動都市更新與再生，詳圖2-1-6所示。



資料來源：彰化縣景觀綱要計畫。

圖 2-1-6 花城綠動計畫構想圖示意圖

五、彰化縣創造城鄉風貌整體策略發展計畫（92年）

以「創造文化綠意美質新家園、落實安居樂業生活大縣」為願景，以「達到永續的生活環境空間品質」、「建立全縣橫向整合計畫之執行機制」

為目標。以花田城市為特色，可分為四個發展區，分別為生態網絡主要發展區、本土文化主要發展區、花卉造景產業主要發展區、田園休閒農漁業主要發展區。花壇鄉即位於田園休閒農漁業主要發展區。

依城鄉風貌性質歸納九大議題，包含：自然生態環境計畫、景觀道路計畫、入口意象與指標系統建構計畫、公園綠地系統計畫、建立花卉景觀特色計畫、社區綠美化運動、休閒農漁業等傳統產業計畫、地方文化景觀計畫以及河岸空間景觀計畫等，詳圖2-1-7所示。



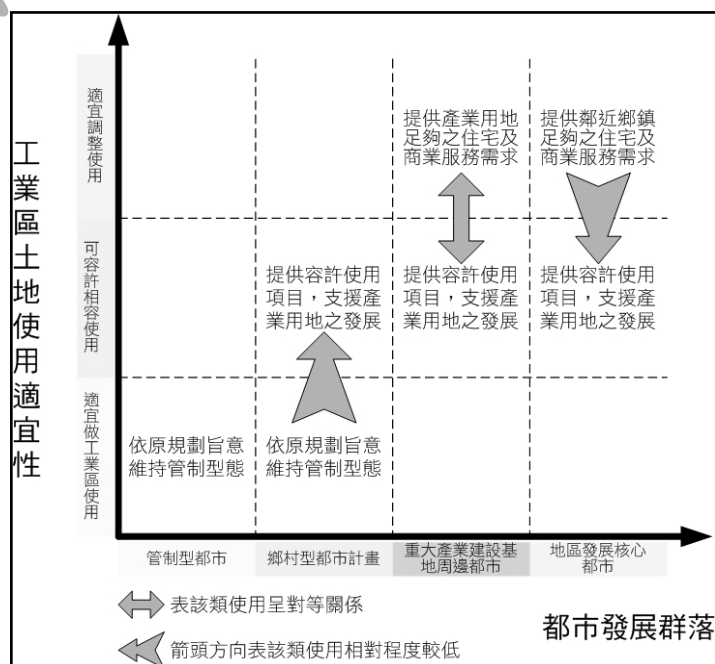
資料來源：彰化縣創造城鄉風貌整體策略發展計畫。

圖 2-1-7 彰化縣景觀風貌發展分區示意圖

七、彰化縣都市計畫工業區發展檢討規劃（100 年）

整體產業發展趨勢朝向園區化、大型化轉變，使得更凸顯都市計畫區內工業區土地閒置或不當使用之課題，因此，針對都市計畫工業區需妥予檢討提高土地價值，促進土地利用，健全都市發展。

該案係以空間區位、使用現況、產業聚集、重大建設、公害防治等5項指標，評估工業區之土地使用適宜性，綜合評估分數歸納適宜作工業區使用、可容許相容使用、適宜調整變更使用等3類型工業區。再配合都市發展特性、住宅或商業區需求，提出變更檢討方向，詳圖2-1-8所示，另有關針對本計畫區內乙種工業區概況與分析一覽表詳表2-1-4所示。



資料來源：彰化縣都市計畫工業區發展檢討規劃。

圖 2-1-8 工業區變更分析示意圖

表 2-1-4 花壇都市計畫區內工業區概況與分析一覽表

區位	土地適宜類型	特性	發展建議
彰員路附近	適宜工業區使用	1. 工業區多已開發供廠房使用。 2. 所在區位不影響整體都市空間結構的發展。 3. 區內多中、大規模企業或為單一企業使用。	所在區位不影響整體都市空間結構的發展，工業使用率較高，故仍以維持現狀，續做工業區使用為主。
中山路中橋街附近	可容許相容使用	1. 工業區部分已開發供廠房使用，但部分為非工業使用。 2. 所在區位尚不影響整體都市空間結構的發展。 3. 區內多中規模企業或為少數企業使用。	加強服務性設施（設置公共服務設施、公用事業設施及一般商業設施），或依需求變更使用分區，以提高其土地使用價值。

資料來源：彰化縣都市計畫工業區發展檢討規劃。

八、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 2-1-5 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
全國區域計畫 【內政部營建署，106年5月】	1. 近年來國土面臨氣候變遷，國土保育、糧食安全、人口結構、產業發展等方面重大變革，國土空間規劃及土地使用有必要配合檢討，以符合未來保育及發展需求。 2. 本計畫主要規範內容為土地利用基本原則，係屬政策計畫性質，直轄市、縣（市）區域計畫應依據本計畫指導，進行實質土地規劃，係屬實質計畫性質，該二層級計畫具有上、下位指導關係。	依循其發展願景、目標與策略，核實檢討並辦理本計畫區之整體構想與未來發展定位，後續應視實際需要，整合相關目的事業主管機關計畫及其資源，研擬本案計畫內容，以指導土地有秩序發展。
彰化縣區域計畫（草案）【彰化縣政府，103年3月】	1. 整體以「魅力山海原、永續興彰化」為發展願景，以「人文、生態、產業、創新」作為核心價值。 2. 區域空間發展構想以都會四大核心、五大發展區及五大發展軸為主，花壇鄉係屬五大發展區之彰北發展區。 3. 彰化縣於目標年尚有產業用地367.45公頃之使用需求。 4. 針對都市土地使用分區管制部分，建議於通盤檢討時，除依據「都市計畫定期通盤檢討實施辦法」規定辦理外，另應配合氣候變遷、環境資源生態保護做規劃。	未來計畫區空間發展結構應配合周邊產業發展、藍綠帶資源及觀光產業，並以既有都市發展區為基礎，及配合彰化市政經發展核心，透過發散波及效應，強化整體區域空間結構。另應配合彰化縣產業用地之不足，於計畫區內增加產業發展用地。

表 2-1-5 上位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
彰化縣城市發展策略【彰化縣政府，98年】	- 未來將以「中臺灣新都心」之姿進行都市行銷。伸港、線西、秀水、花壇、埔鹽、大村、芬園為都會外圍提供山、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。 - 花壇鄉位屬彰北發展區，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。	花壇鄉位屬政經都會中心，未來應善用及川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。
彰化縣景觀綱要計畫【彰化縣政府，96年】	- 以水圳漫佈、田園交織、花海綠蔭的「花城綠動計畫」作為彰化縣整體景觀發展願景的主軸。 - 主要發展構想包括：（一）歷史聚落與閒置空間保存再利用、（二）建構綠色景觀廊道與軸點、（三）建構綠色生態自行車休閒網絡、（四）推動都市更新與再生。	花壇鄉擁豐富之磚瓦窯文化，未來應善用地方獨特觀光資源，有效促進歷史聚落與閒置空間保存再利用及建構綠色景觀廊道與軸點，以有效促進地區整體發展。
彰化縣創造城鄉風貌整體策略發展計畫【彰化縣政府，92年】	- 以「創造文化綠意美質新家園、落實安居樂業生活大縣」為願景，以「達到永續的生活環境空間品質」、「建立全縣橫向整合計畫之執行機制」為目標。 - 花壇鄉位屬田園休閒農漁業發展區。	未來花壇鄉規劃，應依據上位計畫之指導原則發展，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。
彰化縣都市計畫工業區發展檢討規劃【彰化縣政府，100年】	- 配合都市發展特性，評估工業區之土地使用適宜性，提出變更檢討方向。 - 彰員路附近工業區係屬適宜工業區使用，建議維持現況工業區使用；中山路、中橋街附近工業區係屬可容許相容使用，建議加強服務性設施，或依需求變更使用分區。	本次通盤檢討，針對工業區部分應配合上位計畫指導，評估計畫區內工業區之土地適宜性，以有效提出相關檢討方向，進而促進地區永續發展。

資料來源：本計畫彙整。

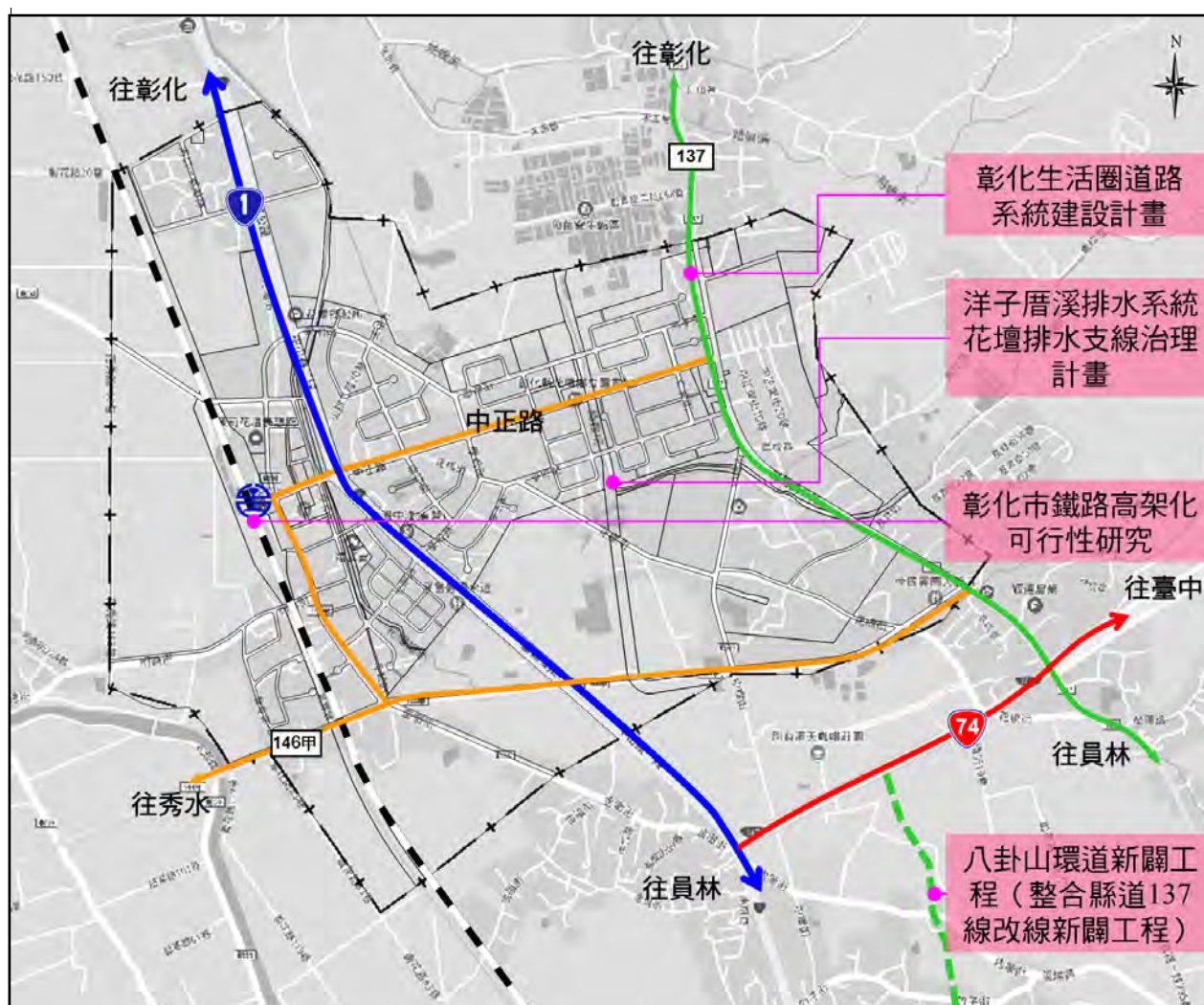
第二節 相關建設計畫之關聯

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	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。 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。	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。
彰化市鐵路高架化可行性研究（規劃中）	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。 2. 目前建議係以原線高架方式辦理，高架路段向北延伸至大肚溪南岸，全長達9.2公里，未來彰化機檢段遷移至花壇，並以平面鐵路與扇形車庫銜接，以確保縣定古蹟-扇形車庫能夠原地動態保存暨符合營運需求。	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。
八卦山環道新闢工程（整合縣道137線改線新闢工程）（規劃中）	1. 該案路線可分為北段（縣道137線改線新闢工程），中段（台76線至縣道150線）、南段（縣道150線至溪州台1線高鐵橋下平面道路）及南延段（縣道150線至台3線）。 2. 預期將為彰化縣東側地區之聯外交通提供更便利的運輸服務，並紓解台1線、縣道137、141線之車流，成為國道3號之聯絡替代道路。	未來道路闢建完成將可有效紓解省道台1線、縣道137線、縣道141線之車流，成為國道3號之聯絡替代道路，改善花壇、社頭、田中、二水及溪州等鄉鎮之聯外交通，進而促進地方整體發展。
洋子厝溪排水系統花壇排水支線治理計畫	1. 花壇排水上游銜接灣仔口坑及水坑兩條山坑，向西北流經花壇都市計畫區，惟都市計畫上游區段斷面極為狹小，無法承納上游山洪，豪大雨時經常漫溢成災，亟待改善。 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。	考量本計畫已於民國98年配合花壇支線治理計畫辦理都市計畫變更，故本次檢討應配合已整治完成之花壇排水辦理用地變更，以符土地使用發展現況。

資料來源：本計畫彙整。



資料來源：本計畫彙整。

圖 2-2-1 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，其後辦理過3次個案變更，詳表2-3-1所示。

表 2-3-1 花壇都市計畫歷次通盤檢討暨個案變更概況表

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（部分農業區、住宅區、停車場、機關用地、道路預定地）為排水溝用地	彰府工都字第86548號	76/03/27
6	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
7	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
8	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
9	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
10	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
11	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
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）	府建城字第0990031746B號	99/02/04

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 231.1208 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 57.8792 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 29.1800 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	58.0891	20.10	37.70
	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
	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	231.1208	79.97	62.44
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
	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	0.9700	0.34	0.63
	溝渠用地	5.9795	2.07	3.88
	鐵路用地	9.4700	3.28	6.15
	道路用地	29.1800	10.09	18.93
	小計	57.8792	20.03	37.56
都市計畫區總面積		289.0000	100.00	—
都市發展用地		154.0983	—	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。

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。

表 2-3-3 現行花壇都市計畫公共設施用地使用細表

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		
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		0.9700		
溝渠用地		5.9795		
鐵路用地		9.4700		
道路用地		29.1800		含人行步道及人行廣場用地
合計		57.8792		

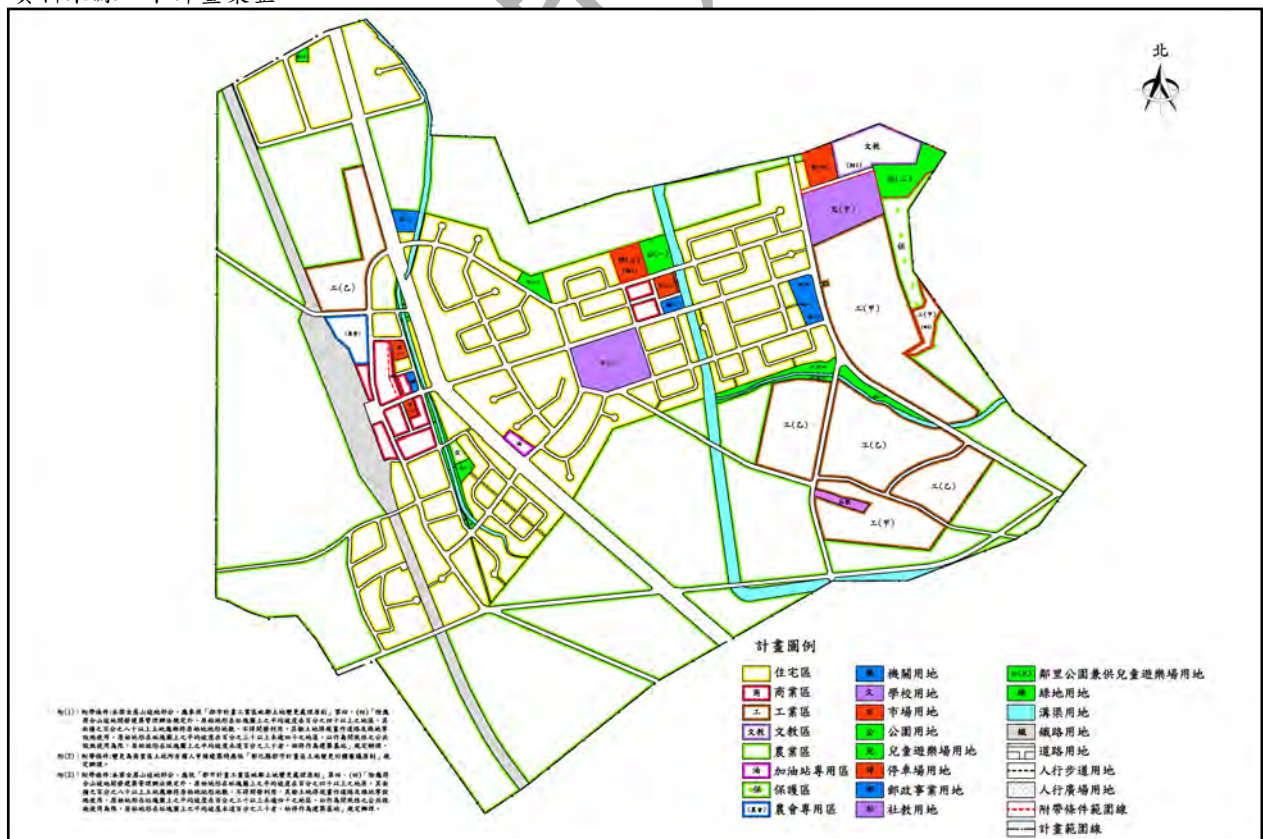
註：表內面積應以依據核定圖實地分割測量面積為準。

(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

(三) 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 ² 以上部分，每滿120m ² 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 ² 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 ² 設置乙位。
四、辦公、事務所、金融等類似用途建築物。	每滿70m ² 設置乙位。
五、旅館、國際觀光旅館等類似用途建築物。	每滿100m ² 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 ² 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70m ² 設置乙位。
八、戶外遊憩設施等類似用途建築物。	每滿150m ² 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 ² 設置乙位。
十二、其他建築。	每滿150m ² 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。

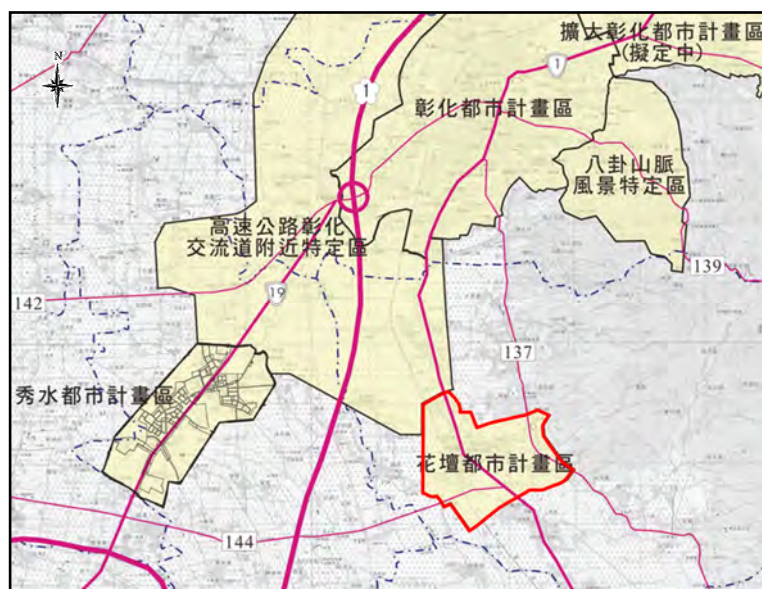


圖 2-3-2 周邊都市計畫示意圖

(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，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) 彰化市都市計畫

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，現況刻正辦理第二次通盤檢討，現行計畫面積約1963.23公頃，計畫年期為民國114年，計畫人口為200,000人，居住密度約為313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	都市計畫面積及發展使用率				計畫年期	計畫人口
	合計	住宅區(%)	商業區(%)	工業區(%)		
高速公路彰化交流道附近特定區計畫	1963.23	161.44ha 85.21%	1.53ha 71.90%	141.99ha 93.43%	120年	54,000人
彰化市都市計畫	1234.70	569.19ha 76.26%	69.41ha 94.07%	72.45ha 18.20%	114年	200,000人
秀水都市計畫	332.30	57.62ha 48.54%	3.40ha 78.82%	43.75ha 69.70%	115年	22,000人

資料來源：彰化縣區域計畫（草案）。

第三章 都市計畫圖重製作業

第一節 重製作業方式與原則

本案都市計畫圖重製作業，主要係更新民國63年發布實施之原三千分之一都市計畫圖，配合本案1/1000航測數值地形圖修補測（本案地形圖檢測修正作業，其檢修測基本圖延續「彰化縣政府已完成之全縣31處都市計畫地區千分之一航測地形圖」），將平面控制改採TWD97坐標系統為準；其次，將原計畫樁位以電腦輸入於地形圖整合成一體，展繪製作比例尺1/1000新都市計畫圖及數值地形圖檔，作為本次檢討作業之基本圖。

一、辦理程序

- (一) 資料蒐集與調查。
- (二) 現況數值地形圖測量與樁位清查、聯測、改算。
- (三) 本案 1/1000 航測數值地形圖修補測，其檢修測基本圖延續「彰化縣政府已完成之全縣 31 處都市計畫地區千分之一航測地形圖」。
- (四) 展繪套合。
- (五) 彙整重製疑義及製作重製計畫草圖。
- (六) 召開重製疑義研商會議並確認重製計畫圖。
- (七) 辦理都市計畫通盤檢討完成法定程序。

本案都市計畫圖重製階段，作業方式工作流程如下圖3-1-1所示。

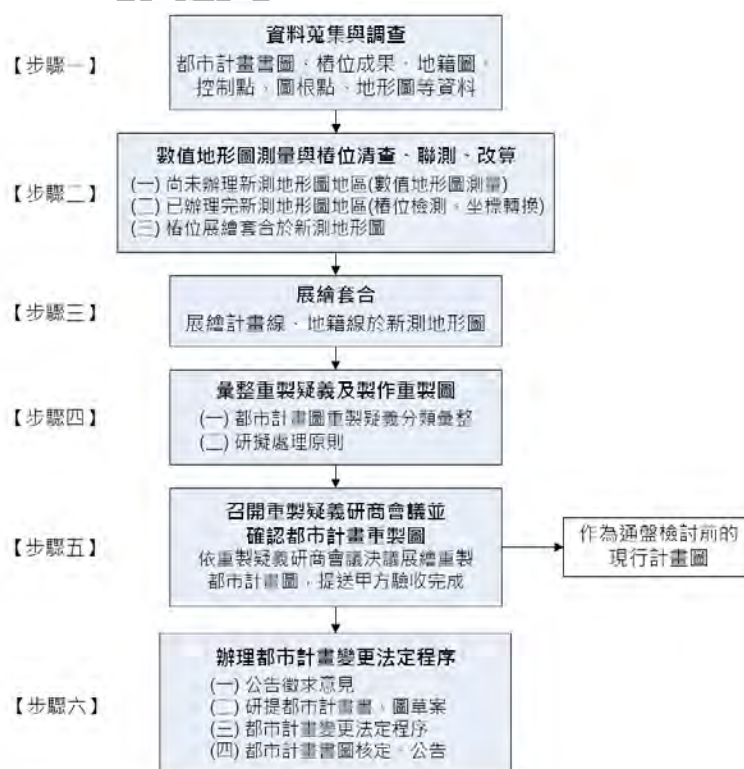


圖 3-1-1 都市計畫圖重製作業流程圖

二、重製展繪依據

(一) 現行計畫圖

都市計畫書圖包含歷次及現行核定發布實施之原圖、二原圖、膠片圖或其他原圖、計畫說明書(或影本)等清查蒐集,以製成歷次通盤檢討暨個案變更之計畫書圖,以現行比例尺1/3000都市計畫圖作為現行都市計畫圖。

(二) 樁位圖

為釐清花壇都市計畫區樁位之正確性,供辦理都市計畫樁位轉換之所需,先進行原樁位坐標值與樁位圖之比對工作。依據彰化縣花壇鄉公所提供之歷次都市計畫樁位公告圖、樁位圖及樁位坐標表等樁位成果資料,加以彙整後進行現存樁位清查、聯測作業以利後續樁位坐標轉換作業,並彙整為都市計畫樁位成果資料。

(三) 地籍資料

本計畫區地籍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)經向彰化地政事務所取得之地籍電子檔轉檔備用。

(四) 地形圖

本次選用「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(本案地形圖檢測修正作業),其檢修測基本圖延續「彰化縣政府已完成之全縣31處都市計畫地區千分之一航測地形圖」,以辦理地形圖修補測區域為鄰接計畫道路邊線兩側各5公尺(含道路)及分區界線外擴5公尺之範圍內地形修補測」完成之1/1000新測地形圖。其平面控制採用內政部國土測繪中心三等控制點(TWD97坐標系統)為依據,高程控制引用內政部一等一級水準點1097、1098、1099,製圖年月為105年2月。

三、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之樁位圖，於新測地形圖上，經由控制點、圖根點之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) 都市計畫圖展繪線、樁位展繪線、地籍展繪線之現況相對位置較差不大於 25 公分，視為相符，並以都市計畫圖展繪線表示；相對位置較差大於 25 公分者，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)

四、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。
3. 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。

II、重製疑義處理原則

都市計畫樁位係依據發布實施之都市計畫予以測釘，地籍圖係依據公告樁位辦理逕為分割，另依據都市計畫定期通盤檢討實施辦法第47條中新測地形圖需參酌原計畫規劃意旨，故於處理重製疑義時應尊重現行都市計畫之規劃原意。

都市計畫圖重製疑義之處理，應符合以下原則：

(一) 維護民眾合法權益使爭議降至最少

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。

(二) 依據行政處分執行

曾於釘樁、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。

重製疑義經研判係屬釘樁作業、地籍分割、公共工程施作等行政處分缺失者，應通知各該權責單位進行必要之處理。

(三) 承認已開闢或形成已久之發展現況

在尊重現行都市計畫之規劃原意下，如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，以符實際。

重製疑義經研判係屬釘樁作業、地籍分割、公共工程施作等行政處分缺失者，應通知各該權責單位進行必要之處理。

前項重製疑義分類方式係依據內政部於民國99年12月23日訂定「都市計畫圖重製作業要點」予以歸納分類，另配合本案情形新增疑義分類，詳表3-1-1所示。

表 3-1-1 都市計畫圖重製疑義處理分類表

類別	分類	說明	疑義案	備註
A類	都市計畫圖展繪線＝樁位展繪線＝地籍展繪線			
A1類	都市計畫圖展繪線＝樁位展繪線＝地籍展繪線＝現況	都市計畫圖展繪線、樁位展繪線、地籍展繪線三者皆相符，且與現況相符。	—	不列為疑義
A2類	(都市計畫圖展繪線＝樁位展繪線＝地籍展繪線)≠現況	都市計畫圖展繪線、樁位展繪線、地籍展繪線三者皆相符，但與現況不符。	計11案	
B類	(都市計畫圖展繪線＝樁位展繪線)≠地籍展繪線			
B1類	(都市計畫圖展繪線＝樁位展繪線＝現況)≠地籍展繪線，且樁位展繪線未損及建物	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，但與現況相符，且樁位展繪線並未損及建物。	—	
B2類	(都市計畫圖展繪線＝樁位展繪線)≠(地籍展繪線＝現況)，且樁位展繪線損及建物	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，且樁位展繪線損及建物，但地籍展繪線與現況相符。	計3案	
B3類	(都市計畫圖展繪線＝樁位展繪線)≠地籍展繪線≠現況，且樁位展繪線損及建物	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，且樁位展繪線損及建物，地籍展繪線亦與現況不符。	—	
B4類	(都市計畫圖展繪線＝樁位展繪線)≠(地籍展繪線＝現況)，且樁位展繪線未損及建物	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，且樁位展繪線未損及建物，但地籍展繪線與現況相符。	計1案	配合本案新增疑義類別
C類	都市計畫圖展繪線＝樁位展繪線，地籍未分割			
C1類	都市計畫圖展繪線＝樁位展繪線＝現況，地籍未分割	都市計畫圖展繪線與樁位展繪線、現況相符，但地籍未分割。	計8案	
C2類	(都市計畫圖展繪線＝樁位展繪線)≠現況，地籍未分割	都市計畫圖展繪線與樁位展繪線相符，但與現況不符，且地籍未分割。	—	
C3類	都市計畫圖展繪線＝樁位展繪線，但地籍未分割且現況亦尚未開闢	都市計畫圖展繪線與樁位展繪線相符，但地籍未分割且現況亦尚未開闢。	計8案	
D類	(都市計畫圖展繪線＝地籍展繪線)≠樁位展繪線			
D1類	(都市計畫圖展繪線＝地籍展繪線＝現況)≠樁位展繪線，且樁位展繪線損及建物	都市計畫圖展繪線、地籍展繪線與現況三者皆相符，但與樁位展繪線不符，且樁位展繪線損及建物。	計4案	
D2類	(都市計畫圖展繪線＝地籍展繪線)≠(樁位展繪線＝現況)，且樁位展繪線未損及建物	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，樁位展繪線與現況相符，且樁位展繪線並未損及建物。	計2案	
D3類	(都市計畫圖展繪線＝地籍展繪線)≠樁位展繪線≠現況，且樁位展繪線損及建物	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，且樁位展繪線及都市計畫圖展繪線皆與現況不符，樁位展繪線亦損及現況建物。	—	
E類	都市計畫圖展繪線≠地籍展繪線≠樁位展繪線			
E1類	都市計畫圖展繪線≠地籍展繪線≠(樁位展繪線＝現況)，且樁位展繪線未損及建物	都市計畫圖展繪線、樁位展繪線、地籍展繪線三者皆不相符，但樁位展繪線與現況相符，且並未損及建物。	—	

表 3-1-1 都市計畫圖重製疑義處理分類表（續）

類別	分類	說明	疑義案	備註
E2類	都市計畫圖展繪線≠地籍展繪線≠樁位展繪線≠現況，且樁位展繪線損及建物	都市計畫圖展繪線、樁位展繪線、地籍展繪線、現況四者皆不相符，且樁位展繪線損及建物。	計3案	
F類	現行計畫展繪線≠樁位展繪線=地籍展繪線			
F1類	都市計畫圖展繪線≠（樁位展繪線=地籍展繪線=現況），且樁位展繪線未損及建物	都市計畫圖展繪線與樁位展繪線不符，但樁位展繪線、地籍展繪線與現況皆相符，且樁位展繪線並未損及建物。	計2案	
F2類	（都市計畫圖展繪線=現況）≠（樁位展繪線=地籍展繪線），且樁位展繪線損及建物	都市計畫圖展繪線與樁位展繪線不符，但都市計畫圖展繪線與現況相符，樁位展繪線則與地籍展繪線相符且損及建物。	—	
F3類	都市計畫圖展繪線≠（樁位展繪線=地籍展繪線）≠現況，且樁位展繪線損及建物	都市計畫圖展繪線與樁位展繪線不符，樁位展繪線則與地籍展繪線相符，都市計畫圖展繪線與樁位展繪線皆與現況不符，且樁位展繪線損及建物。	—	
G類	其他情形（依個案不同狀況判斷）			
G1類	無樁位成果資料可供展繪		計16案	
G2類	應辦理廢樁		計2案	

資料來源：內政部營建署民國99年12月23日發布之「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』。

第二節 重製疑義之處理

一、重製疑義處理情形

依據前述展繪套合作業原則，針對本次花壇都市計畫圖重製作業提出多處疑義，並由彰化縣政府建設處邀集相關單位於105年7月21日（第1次）、105年8月29日（第3次）、105年10月27日（第3次）及105年11月29日（第4次）共召開4次都市計畫圖重製疑義處理研商會議，針對各項疑義問題處理原則進行討論並做成決議。本次配合都市計畫圖重製作業要點訂定之都市計畫圖重製疑義處理分類有下列7大類型，有關本案重製疑義綜理詳附件1內容，有關建議納入第四次通盤檢討研議辦理之疑義如下所示。

（一）A類：都市計畫圖原繪線＝樁位原繪線＝地籍原繪線

A類經過展繪與校核作業程序共提出11處疑義位置，經過重製疑義處理研商會決議未有建議納入第四次通盤檢討研議辦理之疑義。

（二）B類：都市計畫圖原繪線＝樁位原繪線≠地籍原繪線

B類經過展繪與校核作業程序共提出4處疑義位置，經過重製疑義處理研商會決議有1處位置建議納入第四次通盤檢討研議辦理，編號為B2-1（詳表3-2-1與圖3-2-1）。

（三）C類：都市計畫圖原繪線＝樁位原繪線，地籍未分割

C類經過展繪與校核作業程序共提出16處疑義位置，經過重製疑義處理研商會決議有1處位置建議納入第四次通盤檢討研議辦理，編號為C1-1（詳表3-2-2與圖3-2-2）。

（四）D類：都市計畫圖原繪線＝地籍原繪線≠樁位原繪線

D類經過展繪與校核作業程序共提出6處疑義位置，經過重製疑義處理研商會決議未有建議納入第四次通盤檢討研議辦理之疑義。

（五）E類：都市計畫圖原繪線≠樁位原繪線≠地籍原繪線

E類經過展繪與校核作業程序共提出3處疑義位置，經過重製疑義處理研商會決議有2處位置建議納入第四次通盤檢討研議辦理，編號為E2-2、E2-3（詳表3-2-3與圖3-2-3）。

（六）F類：都市計畫圖原繪線≠樁位原繪線＝地籍原繪線

F類經過展繪與校核作業程序共提出2處疑義位置，經過重製疑義處理研商會決議未有建議納入第四次通盤檢討研議辦理之疑義。

（七）G類：其他情形

G類經過展繪與校核作業程序共提出18處疑義位置，經過重製疑義處理研商會決議有4處位置建議納入第四次通盤檢討研議辦理，編號為G1-11、G1-12、G1-13、G1-15（詳表3-2-4與圖3-2-4）。

表 3-2-1 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	疑義說明	建議處理方式	決議
B2	（都市計畫圖展繪線=樁位展繪線=現況）≠地籍展繪線，且樁位展繪線未損及建物	1	67	計畫區西北側鐵路用地區界線（樁號CNA288~CR8）	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，並徵詢台灣鐵路管理局後續有無需求，考量依地籍展繪線（現況）納入通盤檢討提列變更。	1.依都市計畫圖展繪線展繪，並由地政管理單位依權責處。 2.建議花壇鄉公所後續辦理通盤檢討時，針對鐵路用地使用之需求，應向台灣鐵路局徵詢意見。



圖 3-2-1 花壇都市計畫圖重製疑義位置示意圖—B類

表 3-2-2 花壇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＝樁位展繪線，地籍未分割							
類別	分類	編號	圖號	位置	疑義說明	建議處理方式	決議
C1	都市計畫圖展繪線＝樁位展繪線＝現況，地籍未分割	1	2	中山路與二段312巷道路截角（樁號CC1附近）	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。	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。

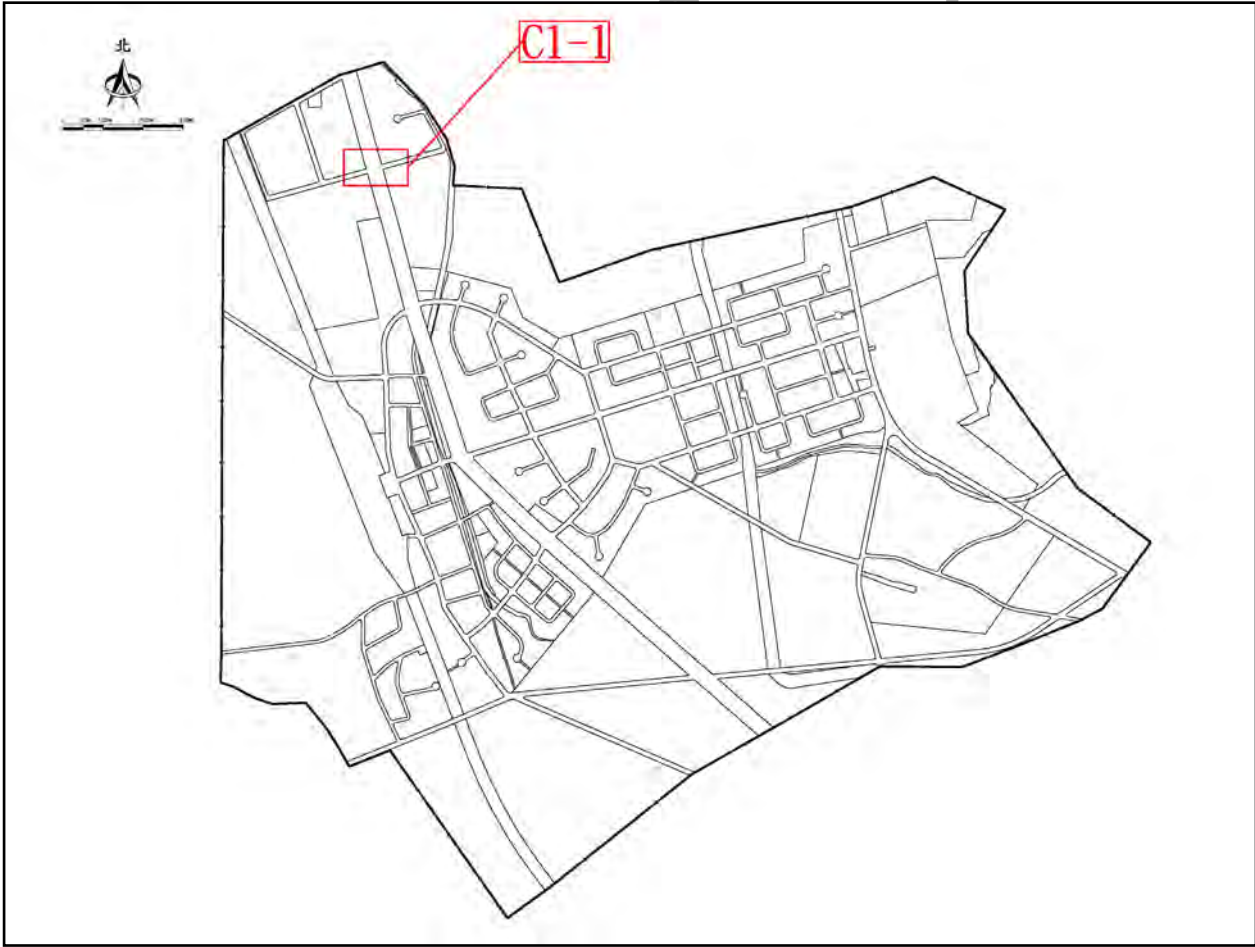


圖 3-2-2 花壇都市計畫圖重製疑義位置示意圖—C 類

表 3-2-3 花壇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	圖號	位置	疑義說明	建議處理方式	決議
E2	都市計畫圖展繪線≠地籍展繪線≠樁位展繪線≠現況，且樁位展繪線損及建物	2	13 14	光明路以北花壇排水（樁號R55~R58 與R77~R80）	都市計畫圖展繪線、樁位展繪線、地籍展繪線、現況四者皆不相符，且樁位展繪線損及建物。	建議依都市計畫圖展繪線展繪，並由相關單位依權責處。	依都市計畫圖展繪線及參酌彰化農田水利會權屬情，並請相關單位依權責處，另考量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。
		3	14	光明路以南花壇排水（樁號R59~R67 與R68~R76）	都市計畫圖展繪線、樁位展繪線、地籍展繪線、現況四者皆不相符，且樁位展繪線損及建物。	建議依都市計畫圖展繪線展繪，並由相關單位依權責處。	依都市計畫圖展繪線及參酌彰化農田水利會權屬情，並請相關單位依權責處，另考量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。

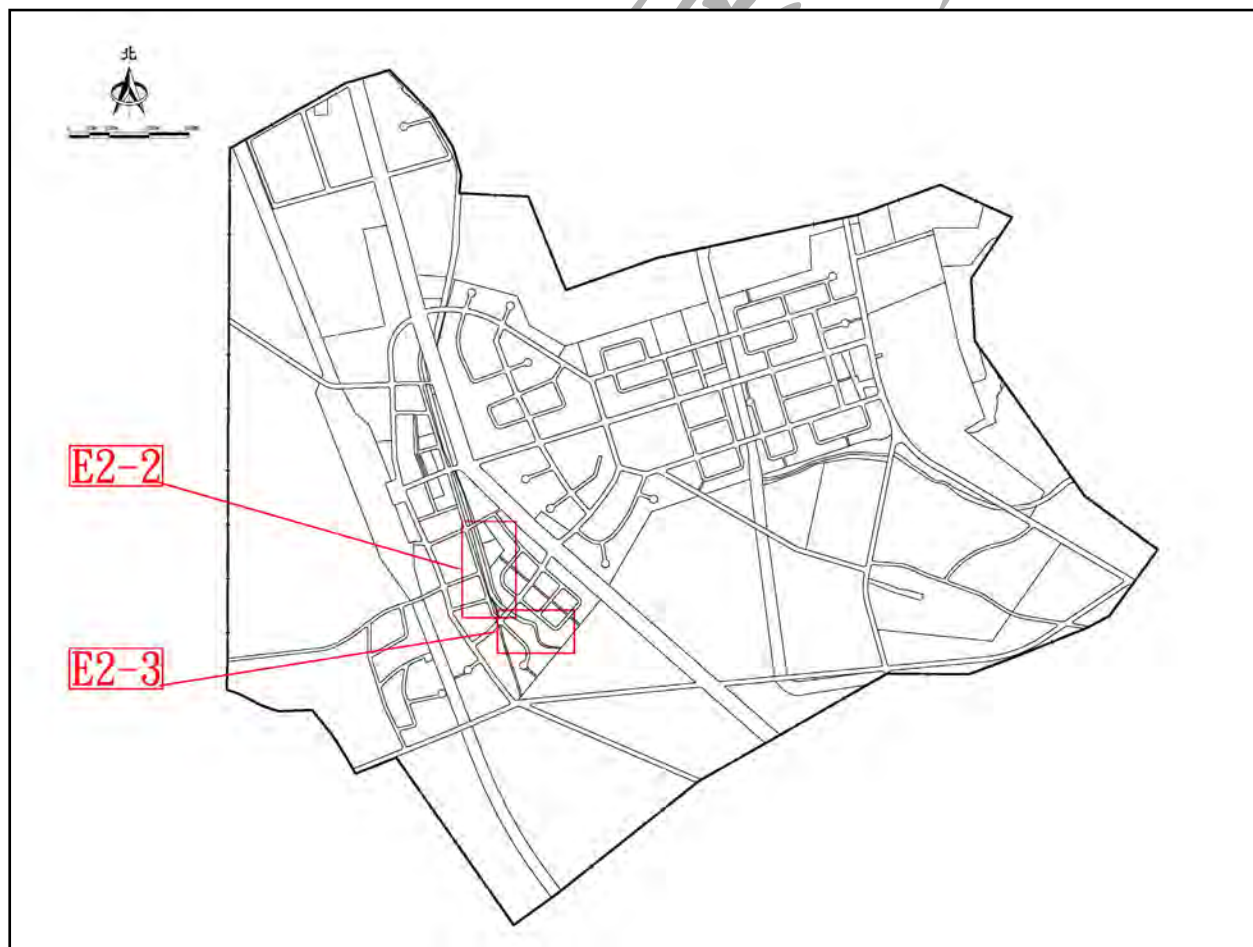


圖 3-2-3 花壇都市計畫圖重製疑義位置示意圖—E 類

表 3-2-4 花壇都市計畫區之都市計畫圖重製作業綜理表—G 類

類型G：其他情形							
類別	分類	編號	圖號	位置	疑義說明	建議處理方式	決議
G1	無樁位成果資料可供展繪	11	9 10 15 16	公(兒)五與公(兒)六之區界線	無樁位成果資料可供展繪。	建議依都市計畫圖展繪線辦理展繪。	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。
		12	16 17	計畫區公東側三與工(乙)一之區界線	無樁位成果資料可供展繪。	建議依都市計畫圖展繪線辦理展繪。	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。
		13	17	工業區之南側溝渠地區界線	無樁位成果資料可供展繪。	建議依都市計畫圖展繪線辦理展繪。	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。
		15	14	加油站專用區之區界線	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。	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。 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。

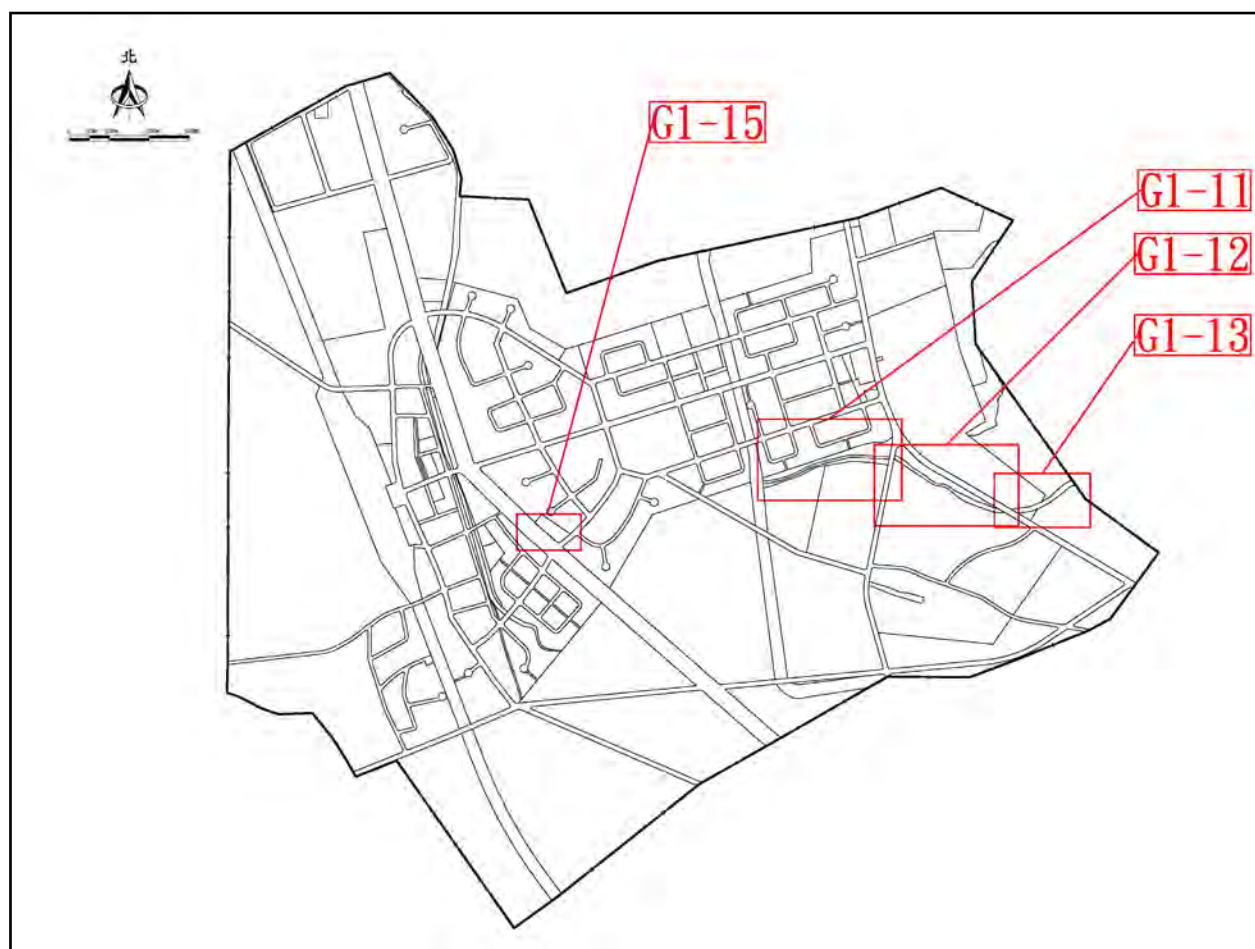


圖 3-2-4 花蓮鄉都市計畫圖重製疑義位置示意圖—G 類

二、重製成果

(一) 重製成果及新舊圖公告

依據都市計畫圖重製疑義研商會議決議內容製作重製後都市計畫圖及重製成果之各項圖冊，花蓮鄉公所遂於106年5月17日花鄉建字第1060007885號函公告新舊圖，並同時公告通盤檢討範圍及公開徵求意見。

(二) 計畫面積差異情形

重製後各項分區及用地面積係由一千分之一都市計畫重製圖量測，而各項分區及用地面積在重製前後差異情形，探究其面積產生差異性之原因主要係因測量圖面之精確度。由於民國63年發布實施之圖面係採平板測量人工測繪方式，當時測量儀器精度較差，且以人工進行面積量取，加以圖紙伸縮等因素，造成計畫圖重製前後面積有所差異。

(三) 土地使用計畫面積之調整

根據前述作業所完成之比例尺1/1000都市計畫重製成果基本圖為準，量測各項土地使用計畫面積並藉以修正現行比例尺1/1000計畫面積之差異，以

作為本次檢討各項用地面積之依據；重製後各項成果詳表3-2-5、表3-2-6、表3-2-7及圖3-2-5所示。

表 3-2-5 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	58.0891	60.9549	+2.8658	21.03	38.07
	商業區	3.5400	3.4515	-0.0885	1.19	2.16
	甲種工業區	13.7600	17.5577	+3.7977	6.06	10.97
	乙種工業區	17.5500	13.6776	-3.8724	4.72	8.54
	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	1.7306	-0.2794	0.60	—
	農業區	132.8917	128.0498	-4.8419	44.17	—
	小計	231.1208	229.0205	-2.1003	79.01	61.99
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	2.6583	+0.2186	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	1.6980	+0.2480	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	0.9700	0.8250	-0.1450	0.28	0.52
	溝渠用地	5.9795	6.4544	+0.4749	2.23	4.03
	鐵路用地	9.4700	8.9998	-0.4702	3.10	5.62
	道路用地	29.1800	31.0005	+1.8205	10.69	19.36
	人行廣場用地		0.3760	+0.3760	0.13	0.23
	人行步道用地		0.2779	+0.2779	0.10	0.17
	小計	57.8792	60.8583	+2.9791	20.99	38.01
總計		289.0000	289.8788	+0.8788	100.00	—
都市發展用地		154.0983	160.0984	+6.0001	—	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 3-2-6 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	1.4869	花壇國中東北 側	
	公三	1.2600	0.5013	2號道路西側	
	小計	2.4397	2.6583		
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	0.7527	2號道路東側	
	小計	1.4500	1.6980		
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	0.9700	0.8250		
溝渠用地		5.9795	6.4544		
鐵路用地		9.4700	8.9998		
道路用地			31.0005		
人行廣場用地		29.1800	0.3760		
人行步道用地			0.2779		
合計		57.8792	60.8583		

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 3-2-7 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
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	
次要道路	4	12	450	534	自火車站至3號路	
次要道路	5	12	1,410	1,427	自8號路至8號路	
次要道路	6	12	620	583	自5號路至工業區	
次要道路	7	12	600	626	自2號路至計畫區南端	
次要道路	8	12	930	974	自1號路至1號路	
次要道路	9	12	540	539	自8號路至8號路	
次要道路	10	12	300	323	自1號路至11號路	
次要道路	11	12	1,100	1,080	自1號路至15號路	
次要道路	12	12	480	491	自11號路至計畫區南端	
次要道路	13	12	420	435	自11號路至計畫區西南端	
次要道路	14	12	450	456	自11號路至計畫區西北端	
次要道路	15	12	1,500	1,590	自12號路至2號路	



圖 3-2-5 重製後花壇都市計畫示意圖

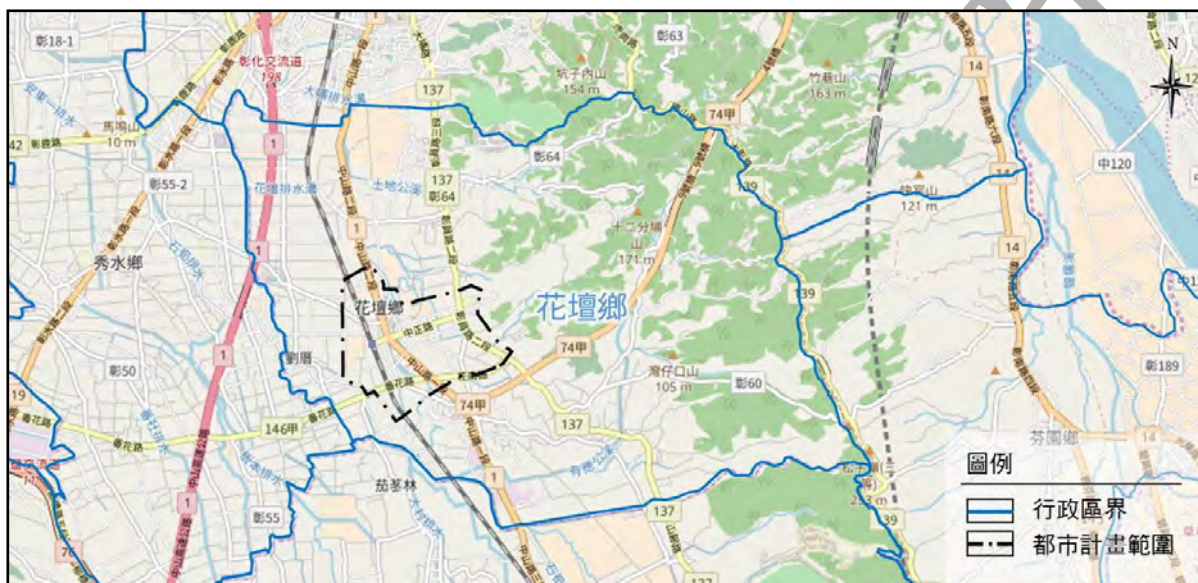
第四章 現況發展分析

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。

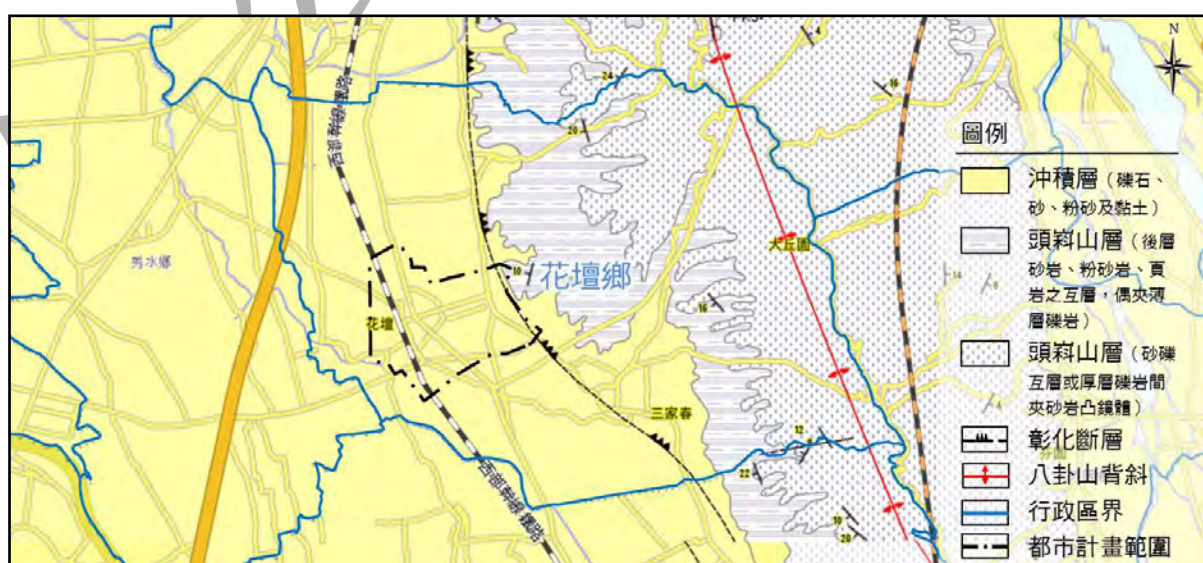


資料來源：內政部國土規劃地理資訊圖台。

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。

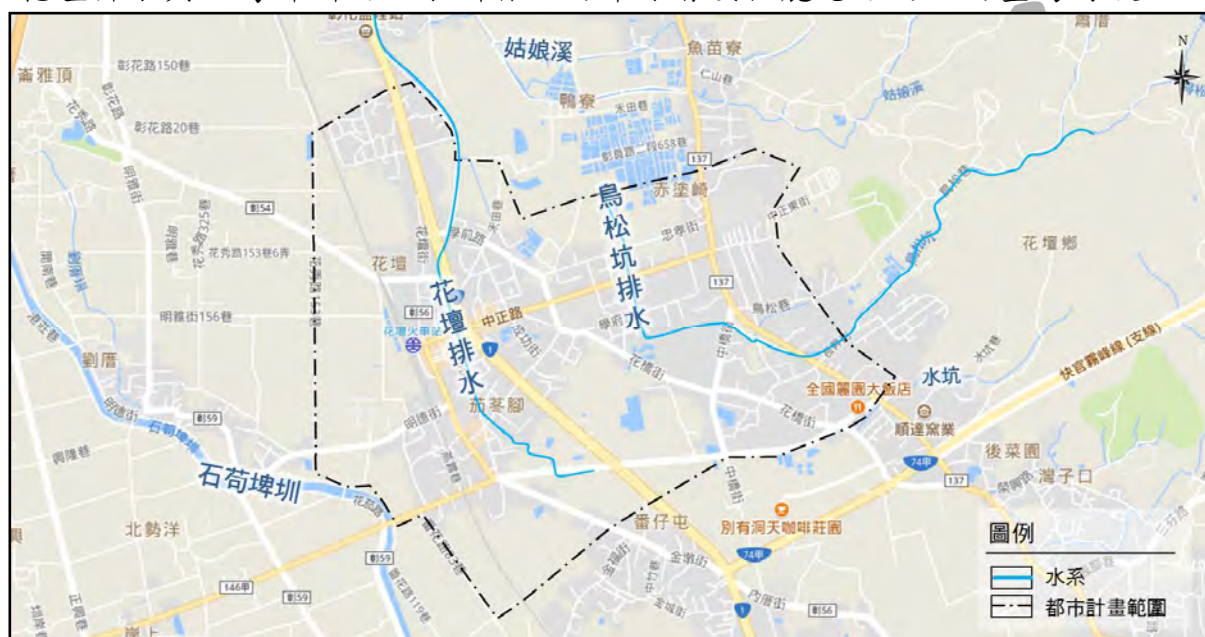
圖 4-1-2 計畫區地質土壤示意圖

(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)

本區西側有石苟埤圳流經，而計畫區內有花壇排水及鳥松坑排水；而花壇排水與石苟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。計畫區以一日最大總降雨量600mm作為淹水災害潛勢基準，依據經濟部民國96-99年製作之淹水潛勢圖資套繪本計畫範圍顯示，一日總降雨量600mm下，計畫區部分為淹水潛勢地區，其中淹水深度最深達2至3公尺。

(二) 地震潛勢 (詳圖 4-1-2 所示)

根據經濟部中央地質調查所的資料分析顯示，花壇都市計畫區東側有彰化斷層經過，惟因彰化斷層受到現代沖積層或山麓堆積物所掩覆，崖狀特徵未能釐清，地表亦無斷層露頭之發現，僅由地球物理探勘來推測斷層，因此經濟部中央地質調查所將其由原本存疑性活動斷層改成暫時列為第一類活動斷層，且未列入地質敏感地區及環境敏感地區。



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 600mm 淹水潛勢示意圖

(三) 土石流潛勢 (詳圖 4-1-5 所示)

依據行政院農業委員會水土保持局土石流資訊顯示，彰化縣土石流潛勢溪流主要位在社頭鄉、田中鎮及二水鄉，本案計畫區內並無土石流潛勢溪流，且不在土石流潛勢溪流影響範圍之內。



資料來源：行政院農業委員會水土保持局土石流防災資訊網。

圖 4-1-5 土石流潛勢示意圖

(四) 地層下陷潛勢

臺灣嚴重地層下陷地區為彰化縣、雲林縣、嘉義縣、臺南市及屏東縣等部分地區之沿海縣市，本計畫區雖隸屬彰化縣但非沿海縣市，故非屬地層下陷地區。

(五) 環境敏感分析

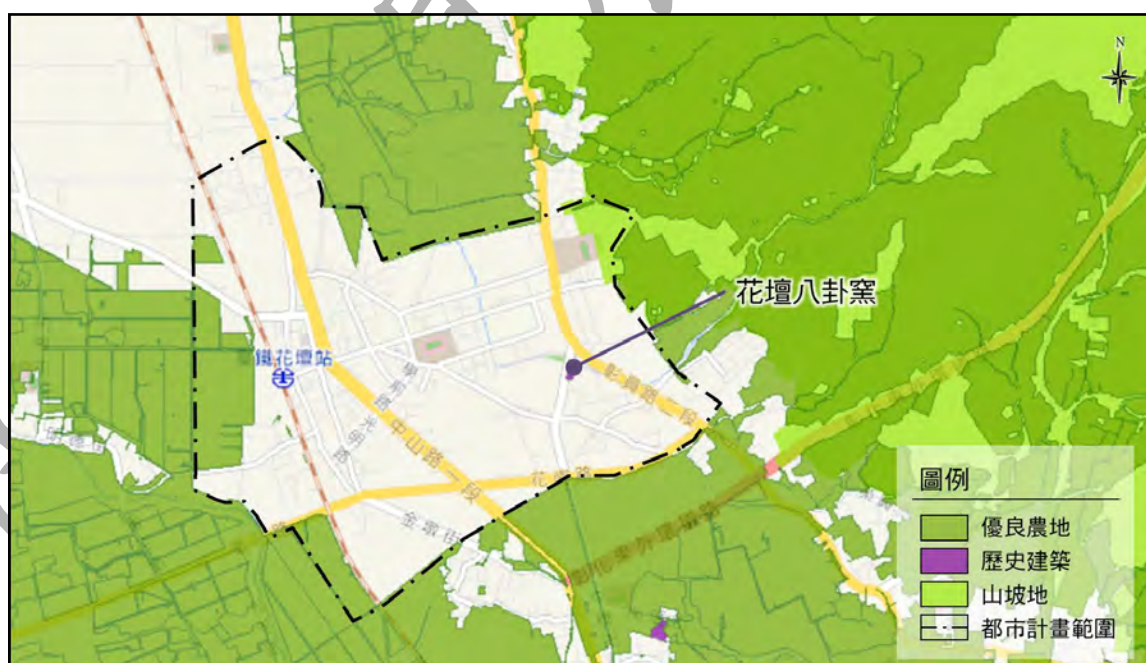
環境敏感地區類型按土地資源敏感特性，可區分為災害敏感、生態敏感、文化景觀敏感、資源利用敏感及其他等5類，而依其敏感程度又可區分為第一級環境敏感地區及第二級環境敏感地區。

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，而本計畫區內無任何第一級環境敏感。

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有優良農地、歷史建築（花壇八卦窯）、山坡地。



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。

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，但在變更用途成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 4-1-1 花壇鄉近十年淹水調查

鄉鎮別	位置（村名、社區、路名或交叉路口）	最大淹水深度 （cm）	颱風名稱
花壇鄉	彰員路三段550號	10	101年蘇拉颱風
	彰員路三段	50	98年莫拉克颱風

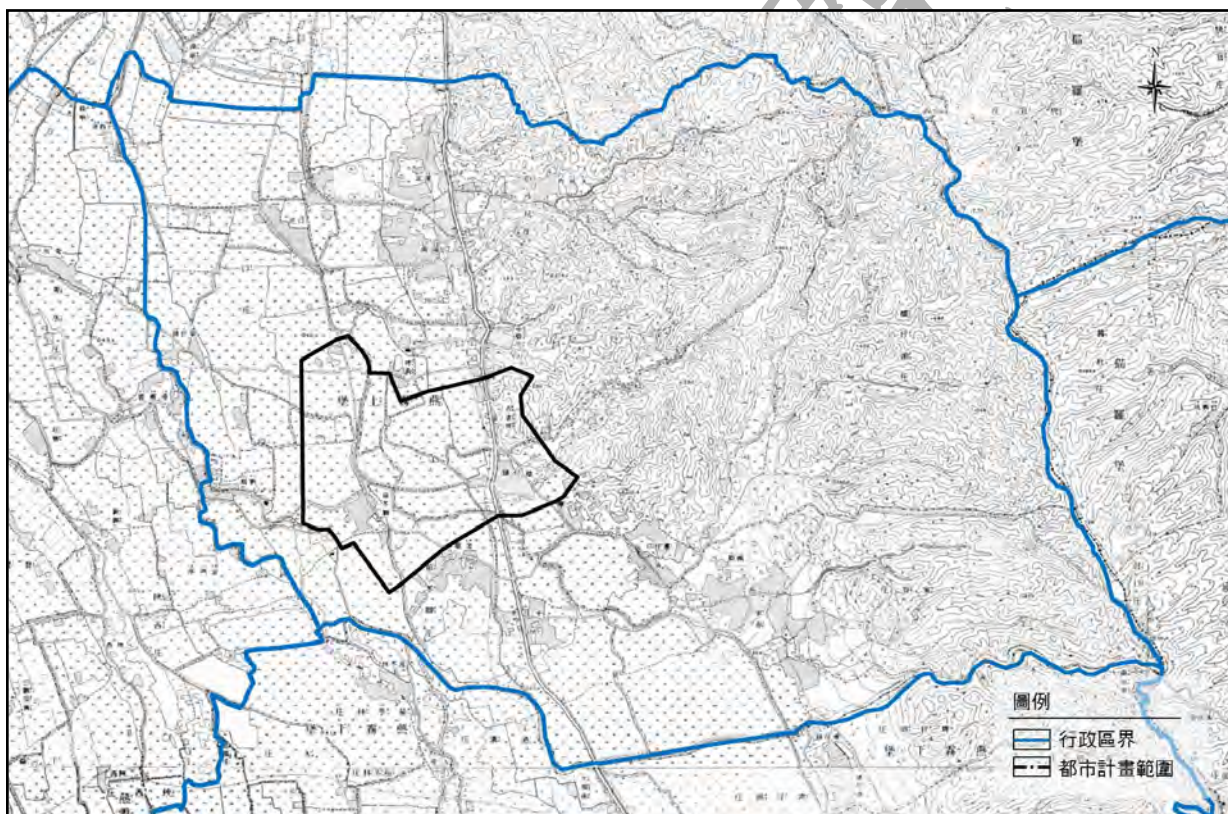
資料來源：105年9月彰化縣花壇鄉地區災害防救計畫。

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

花壇鄉位於彰化平原的東北側，西邊大部分為平原，東邊為八卦台地，有紅壤分布，且有深厚的黏土層；另八堡圳流經灌溉平原地帶整體環境幽美，山水資源兼備，境內著名的觀光景點主要為八卦窯、花壇磚瓦窯文化館、茉莉花夢想館等。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。



資料來源：現況拍攝

(二) 花壇商區

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。



資料來源：google map

(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。



資料來源：現況拍攝

(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。



資料來源：
<https://www.panoramio.com/photo/97919968>

(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。



資料來源：google map

(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。



資料來源：現況拍攝

(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。



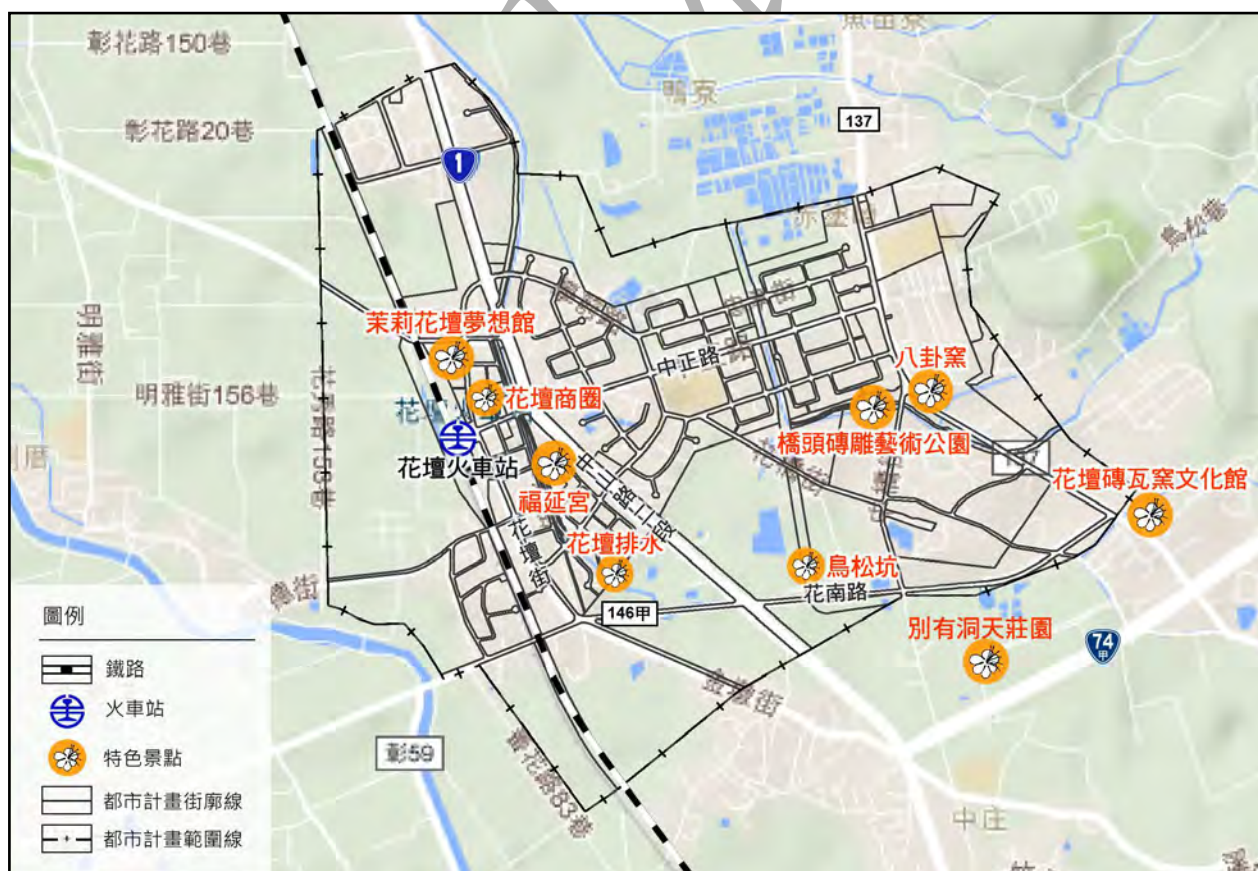
資料來源：現況拍攝

(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90年為46,007人，至民國106年為45,924人，16年間共計減少83人，年平均成長率為-0.01%，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23.99%，計畫區人口於民國90年為10,875人，至民國105年為11,224人，15年間共計增加349人，年平均成長率為0.21%，成長率高於花壇鄉平均成長率。

表 4-3-1 計畫區歷年人口成長統計表

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(%)		
90	46,007	-	395	-	-369	-	10,875	24.13
91	46,185	178	311	0.67	-133	-0.29	10,928	25.98
92	46,260	75	296	0.64	-221	-0.48	10,958	25.94
93	46,336	76	256	0.55	-180	-0.39	10,998	25.90
94	46,248	-88	214	0.46	-302	-0.65	11,017	25.95
95	46,357	109	179	0.39	-70	-0.15	11,101	19.58
96	46,125	-232	158	0.34	-390	-0.85	11,075	21.57
97	46,193	68	149	0.32	-81	-0.18	11,120	26.73
98	46,238	45	161	0.35	-116	-0.25	11,091	26.59
99	46,187	-51	99	0.21	-150	-0.32	11,060	29.88
100	46,047	-140	116	0.25	-256	-0.56	11,023	28.23
101	46,017	-30	218	0.47	-248	-0.54	11,102	28.88
102	45,987	-30	164	0.36	-194	-0.42	11,141	23.78
103	45,916	-71	158	0.34	-229	-0.50	11,098	24.17
104	45,984	68	227	0.49	-41	-0.09	11,156	24.13
105	46,142	158	161	0.35	-3	-0.01	11,224	24.32
106	45,924	-218	112	0.24%	-330	-0.72	—	—
年平均成長率	—	-0.01%	—	0.40%	—	-0.40%	0.21%	23.99%

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 90 年之平均戶量每戶 4.09 人下降至民國 106 年每戶 3.26 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，若性比例高於 100%，表示男多於女；性比例低於 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 90 年之 107.88% 降至民國 105 年的 105.27%。

表 4-3-2 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 (%)
		人口數	女人口數	合計		
90	11,249	23,876	22,131	46,007	4.09	107.88
91	11,359	23,917	22,268	46,185	4.07	107.41
92	11,539	23,960	22,300	46,260	4.01	107.44
93	11,759	23,963	22,373	46,336	3.94	107.11
94	11,891	23,955	22,293	46,248	3.89	107.46
95	12,092	23,977	22,380	46,357	3.83	107.14
96	12,228	23,863	22,262	46,125	3.77	107.19
97	12,534	23,899	22,294	46,193	3.69	107.20
98	12,791	23,865	22,373	46,238	3.61	106.67
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

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 90 年之 17.72% 下降至民國 106 年之 11.98%。同期成年人口（15 至 64 歲）所佔百分比從 58.85% 提升至 74.94%。老年人口（65 歲以上）年齡組成所佔百分比從 7.13% 提高至 13.08%，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 90 年的 40.22% 增加至民國 106 年的 109.18%，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 90 年之 30.10% 下降至民國 106 年的 15.98%。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90年到106年從42.21%降至33.43%。以歷年趨勢而言，降低幅度大，其所需負擔的家庭經濟責任越低，並提高社會品質。

表 4-3-3 花壇鄉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 (A+C)/ B*100
	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	
90	9,739	17.72	32,351	58.85	3,917	7.13	40.22	30.10	42.21
91	9,561	17.36	32,638	59.28	3,986	7.24	41.69	29.29	41.51
92	9,346	16.94	32,815	59.47	4,099	7.43	43.86	28.48	40.97
93	9,043	16.27	33,081	59.53	4,212	7.58	46.58	27.34	40.07
94	8,676	15.57	33,225	59.63	4,347	7.80	50.10	26.11	39.20
95	8,383	15.00	33,525	59.99	4,449	7.96	53.07	25.01	38.28
96	7,976	14.26	33,590	60.06	4,559	8.15	57.16	23.75	37.32
97	7,610	13.60	33,934	60.66	4,649	8.31	61.09	22.43	36.13
98	7,328	13.12	34,169	61.15	4,741	8.49	64.70	21.45	35.32
99	7,045	12.64	34,381	61.70	4,761	8.54	67.58	20.49	34.34
100	6,689	12.00	34,566	62.01	4,792	8.60	71.64	19.35	33.21
101	6,363	11.39	34,732	62.17	4,922	8.81	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

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 105 年為 9,865 人，佔全鄉總從業人數的 42.83%，為本計畫區從業人數中比例最高者。經調查，自民國 95 至 105 年，從業人數皆減少，顯示一級產業人口流失，此為目前權臺灣皆面臨之狀況。

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，佔全鄉總從業人數的 40.21%，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 10,132 人，佔全鄉總從業人數的 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，佔全鄉總從業人數的 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，佔全鄉總從業人數的 10.81%。

表 4-3-4 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		95~100 年增減	100~105 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		12,628	44.23	11,879	42.83	9,865	37.83	-749	-2,014
二級產業	礦業及土石採取業	(D)	—	(D)	—	—	—	—	—
	製造業	10,958	38.38	10,598	38.21	10,132	38.85	-360	-466
	電力及燃氣供應業	—	—	(D)	—	(D)	—	—	—
	用水供應及污染整治業	30	0.11	47	0.17	57	0.22	+17	10
	營造業	413	1.45	506	1.82	620	2.38	+93	114
	小計	11,401	39.94	11,151	40.21	10,809	41.45	-250	-342
三級產業	批發及零售業	2,680	9.39	2,587	9.33	2,819	10.81	-93	232
	運輸及倉儲業	207	0.73	312	1.13	426	1.63	105	114
	住宿及餐飲業	307	1.08	343	1.24	572	2.19	+36	229
	資訊及通訊傳播業	147	0.51	115	0.41	(D)	—	-32	—
	金融及保險業	136	0.48	218	0.79	145	0.56	82	-73
	不動產業	21	0.07	35	0.13	72	0.28	+14	37
	專業、科學及技術服務業	88	0.31	110	0.40	145	0.56	+22	35
	支援服務業	43	0.15	64	0.23	135	0.52	+21	71
	教育服務業	103	0.36	140	0.50	227	0.87	37	87
	醫療保健及社會工作服務業	326	1.14	418	1.51	386	1.48	+92	-32
	藝術、娛樂及休閒服務業	44	0.15	45	0.16	48	0.18	+1	3
	其他服務業	417	1.46	316	1.14	430	1.65	-101	114
	小計	4,519	15.83	4,703	16.96	5,405	20.73	+184	702
總計		28,548	100.00	27,733	100.00	26,079	100.00	-815	-1,654

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

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95至105年皆為強勢產業，且可供給鄰近地區。

表 4-3-5 花壇鄉民國 95、100 及 105 年各級產業區位指數表

項目	一級產業	二級產業	三級產業
95年	0.80	1.50	0.88
100年	0.84	1.39	0.84
105年	0.82	1.29	0.96

資料來源：本計畫整理。

表 4-3-6 花壇鄉民國 95、100 及 105 年二級及三級產業細行業別區位指數表

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
95年	—	1.57	—	0.60	0.79	1.02	0.88	0.96	2.33	0.38	0.43	0.69	0.29	0.95	0.42	0.62	1.45
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

資料來源：本計畫整理。

(三) 工商服務業場所單位分析 (詳表 4-3-7)

依據行政院主計處民國105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2,519家，其中二級產業為1,078家，佔總家數42.79%，三級產業為1,441家，佔57.21%。二級產業以製造業為主，計有871家，佔34.58%；三級產業則以批發及零售業為主，計有797家，約佔31.64%。自民國95年至105年，整體工商及服務業場所單位共增加249家，其中二級產業增加147家，三級產業增加102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95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315.53億元，至民國105年已增加至403.07億元；民國95至100年增減率為36.61%，民國100至105年增減率為-6.49%，僅小幅度減少。

表 4-3-7 花壇鄉工商及服務業場所單位統計表

項目		95年		100年		105年		95~100 年增減	100~105 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)
一級產業	礦業及土石採取業	3	0.13	5	0.22	—	—	+2	-
	製造業	768	33.83	837	36.22	871	34.58	+69	+34
	電力及燃氣供應業	—		(D)	—	3	0.12	—	-
	用水供應及污染整治業	30	1.32	12	0.52	15	0.60	-18	+3
	營造業	130	5.73	140	6.06	189	7.50	+10	+49
	小計	931	41.01	994	43.01	1,078	42.79	+63	+84
三級產業	批發及零售業	807	35.55	757	32.76	797	31.64	-50	+40
	運輸及倉儲業	49	2.16	55	2.38	55	2.18	+6	+0
	住宿及餐飲業	116	5.11	120	5.19	147	5.84	+4	+27
	資訊及通訊傳播業	6	0.26	7	0.30	9	0.36	+1	+2
	金融及保險業	18	0.79	24	1.04	25	0.99	+6	+1
	不動產業	12	0.53	19	0.82	30	1.19	+7	+11
	專業、科學及技術服務業	36	1.59	42	1.82	53	2.10	+6	+11
	支援服務業	20	0.88	23	1.00	19	0.75	+3	-4
	教育服務業	25	1.10	27	1.17	39	1.55	+2	+12
	醫療保健及社會工作服務業	51	2.25	50	2.16	42	1.67	-1	-8
	藝術、娛樂及休閒服務業	28	1.23	25	1.08	29	1.15	-3	+4
	其他服務業	171	7.53	168	7.27	196	7.78	-3	+28
小計		1,339	58.99	1,317	56.99	1,441	57.21	-22	+124
總計		2,270	100.00	2,311	100.00	2,519	100.00	+41	+208

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

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95年底 (億元)	民國100年底 (億元)	民國105年底 (億元)	95~100增減率 (%)	100~105增減率 (%)
生產總額	315.53	431.05	403.07	36.61	-6.49

資料來源：民國95、100及105工商及服務業普查。

註：(D) 表示不陳示數值以保護個別資料。

(二) 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，且有仍有發展之空間，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84.18%，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51.3118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84.18%。

(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3.5400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27.8494公頃，工業區整體使用面積已達計畫面積之89.16%。

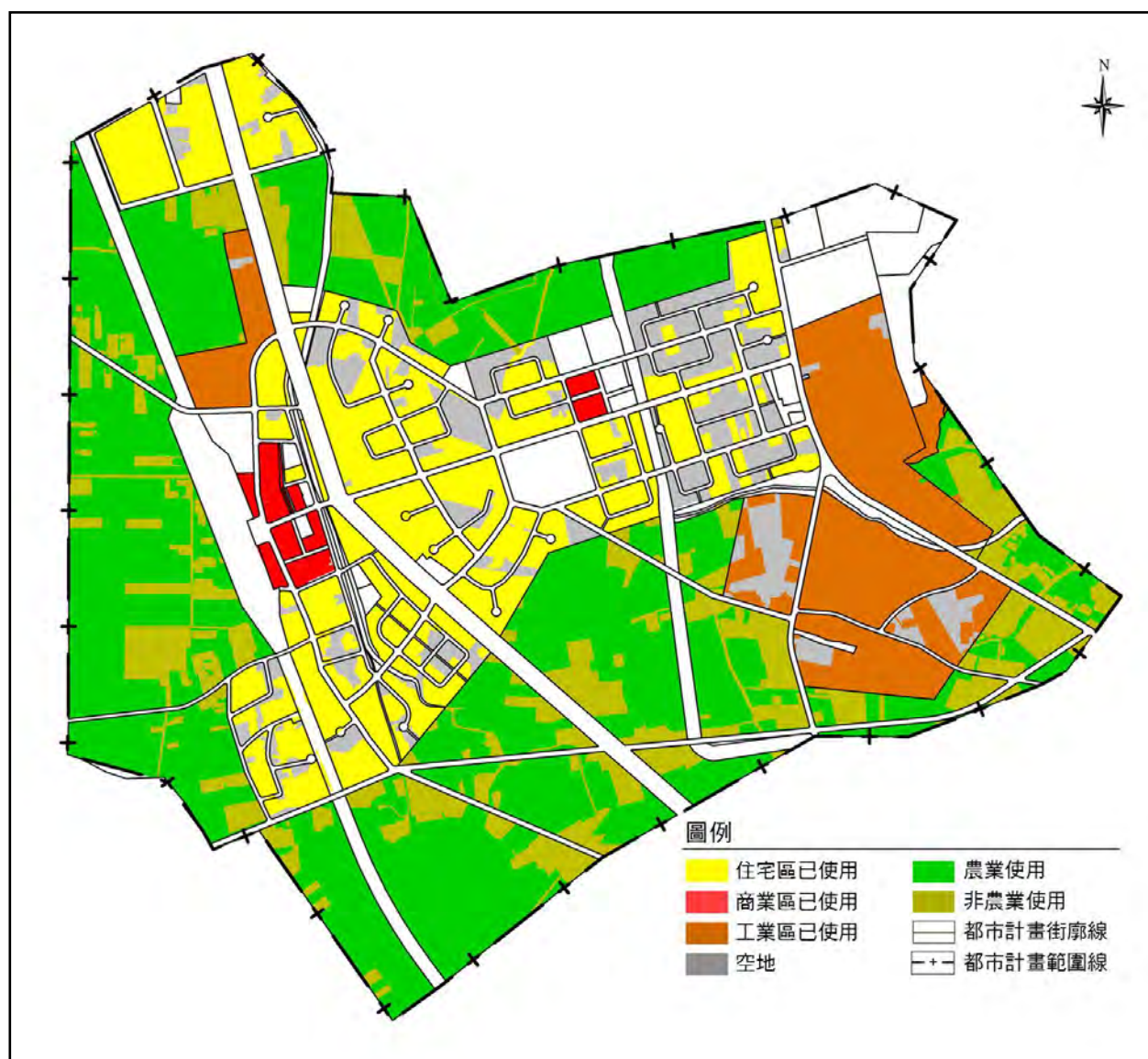
(四) 農業區

計畫面積132.8917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	58.0891	51.3118	84.18
商業區	3.5400	3.5400	100.00
工業區	31.3100	27.8494	89.16
農業區	132.8917	—	—

資料來源：本計畫民國106年8月清查整理



資料來源：本計畫民國106年8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)

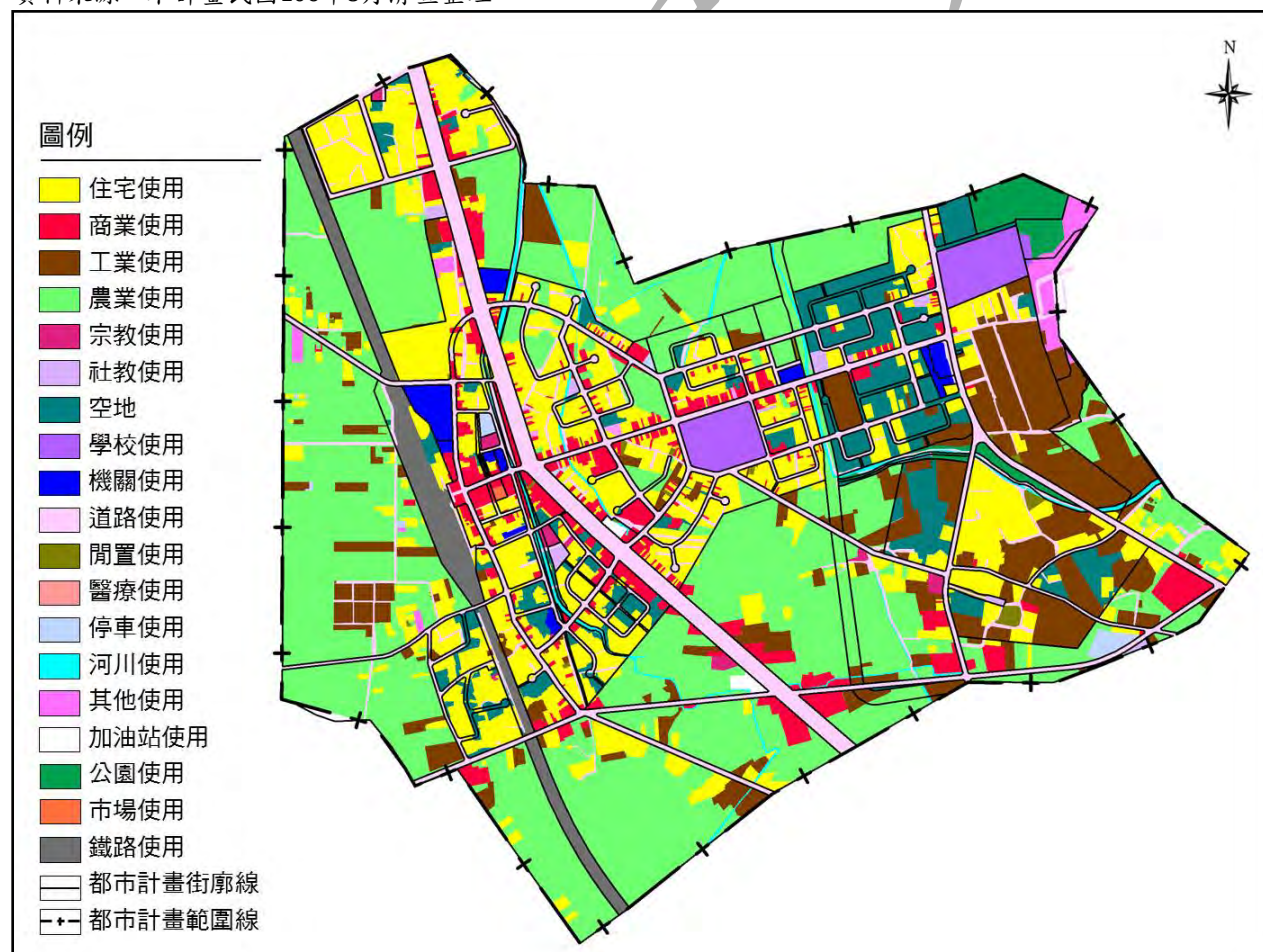
現況土地使用分析乃依現況土地使用調查結果，將土地予以圖面數化並歸類分析，土地使用分區範圍內之土地使用主要分為20個類別。住宅使用、商業使用及工業使用除其主體使用外，亦包含其相鄰的附屬建物（如停車空間、棚架等等）。

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35.86%，其次為住宅使用約佔區內總面積18.56%，另空地面積約總面積6.48%。

表 4-4-2 全區現況土地使冊面積統計表

項目	面積（公頃）	百分比（%）
住宅使用	52.8449	18.56
商業使用	15.0447	5.17
工業使用	31.7597	10.94
農業使用	100.0662	35.86
宗教使用	0.9051	0.31
學校使用	5.3048	1.82
機關使用	2.5509	0.88
醫療使用	0.2304	0.08
停車使用	0.8899	0.31
河川使用	3.5294	1.21
社教使用	0.9168	0.32
加油站使用	0.4116	0.14
公園使用	3.7277	1.28
市場用地	0.0914	0.03
鐵路用地	7.6019	2.62
道路使用	37.7712	12.92
其他使用	2.3480	0.81
閒置使用	0.7519	0.26
空地	23.1323	6.48
總計	289.8788	100.00

資料來源：本計畫民國106年8月清查整理。



資料來源：本計畫民國106年8月清查整理。

圖 4-4-2 全區現況土地使冊情形示意圖

(二) 農業區工業使用情形 (詳圖 4-4-3 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%。另考量鐵路西側有優良農地（詳圖4-1-6所示），建議未來應配合上位計畫進行調整，或規劃產業發展腹地供產業使用。



圖 4-4-3 農業區工業使用情形分布示意圖

三、計畫區公私存土地權屬分析

計畫區所含之地籍有彰化縣花壇鄉口庄段、花壇段、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10個地段，區內公有土地面積約57.3374公頃，佔全區面積19.78%；私有土地面積約231.4528公頃，佔全區面積79.84%，詳細土地權屬情形詳圖4-4-3及圖4-4-4所示。

表 4-4-3 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	14.3044	4.93
	花壇鄉公所	19.8094	6.83
	交通部公路總局	9.9232	3.42
	交通部台灣鐵路管理局	6.9875	2.41
	彰化縣政府	0.7884	0.27
	彰化縣警察局	0.2533	0.09
	彰化縣衛生局	0.1175	0.04
	彰化縣花壇鄉花壇國民小學	2.4592	0.85
	彰化縣立花壇國民中學	2.6945	0.93
小計		57.3374	19.78
公私共有		1.0886	0.38
私有土地		231.4528	79.84
總計		289.8788	100.00

資料來源：本計畫106年8月清查整理。



資料來源：本計畫106年8月清查整理。

圖 4-4-4 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 4-4-4 及圖 4-4-5 所示)

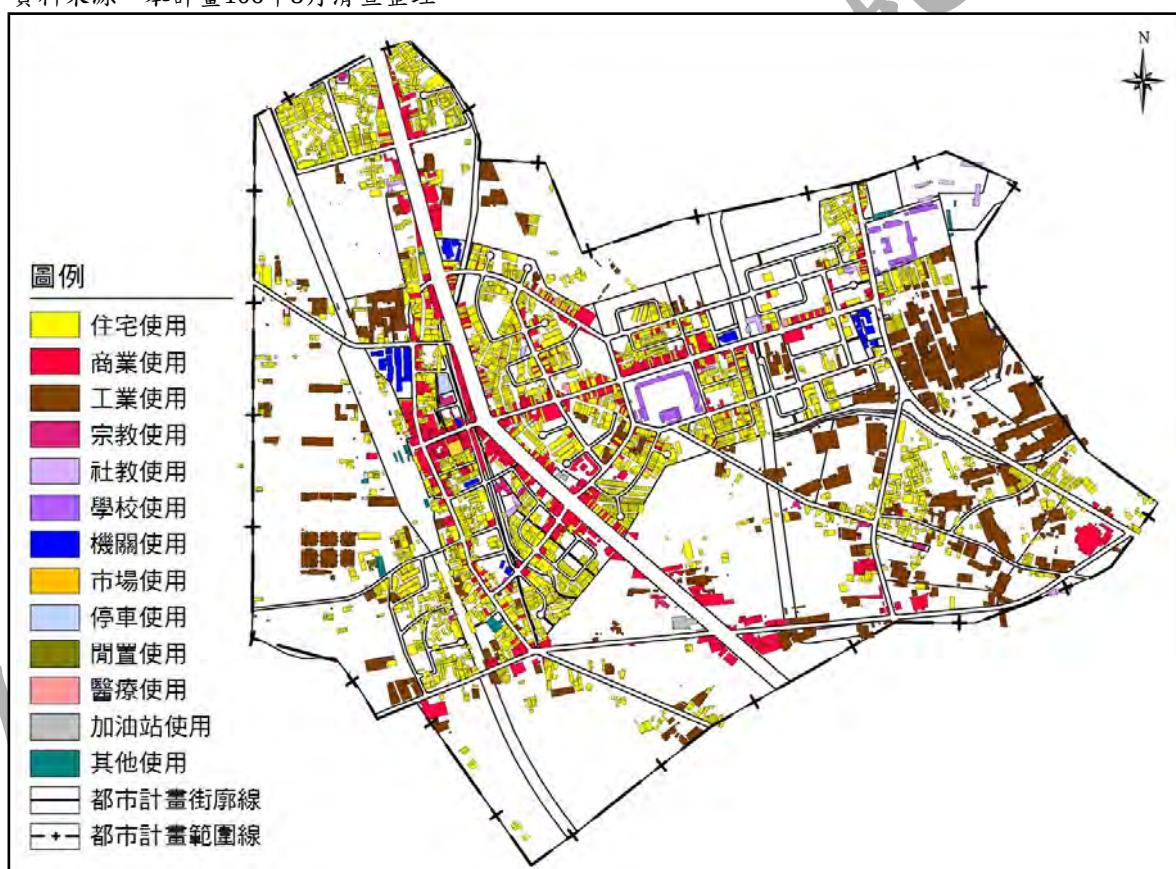
現況建物使用之類別包括住宅、商業、工業、宗教、社教及其他等，另閒置或廢棄使用則分為同項類別，共計11個類別。計畫範圍內總建築物數量為6,630棟，建物使用以住宅使用比例最高，計有4,666棟，約達70.38

%；其次為工業使用，計有890棟，比例約佔13.42%；商業使用位居第三，約佔11.70%。

表 4-4-4 現況建築物使用統計表

項目	數量（棟）	百分比（%）
住宅使用	4,666	70.38
商業使用	776	11.70
工業使用	890	13.42
宗教使用	40	0.60
社教使用	46	0.69
學校使用	44	0.66
機關使用	55	0.83
市場使用	1	0.02
停車使用	15	0.23
閒置使用	24	0.36
醫療使用	15	0.23
加油站使用	3	0.05
其他使用	55	0.83
總計	6,630	100.00

資料來源：本計畫106年8月清查整理。



資料來源：本計畫106年8月清查整理。

圖 4-4-5 建築物使用示意圖

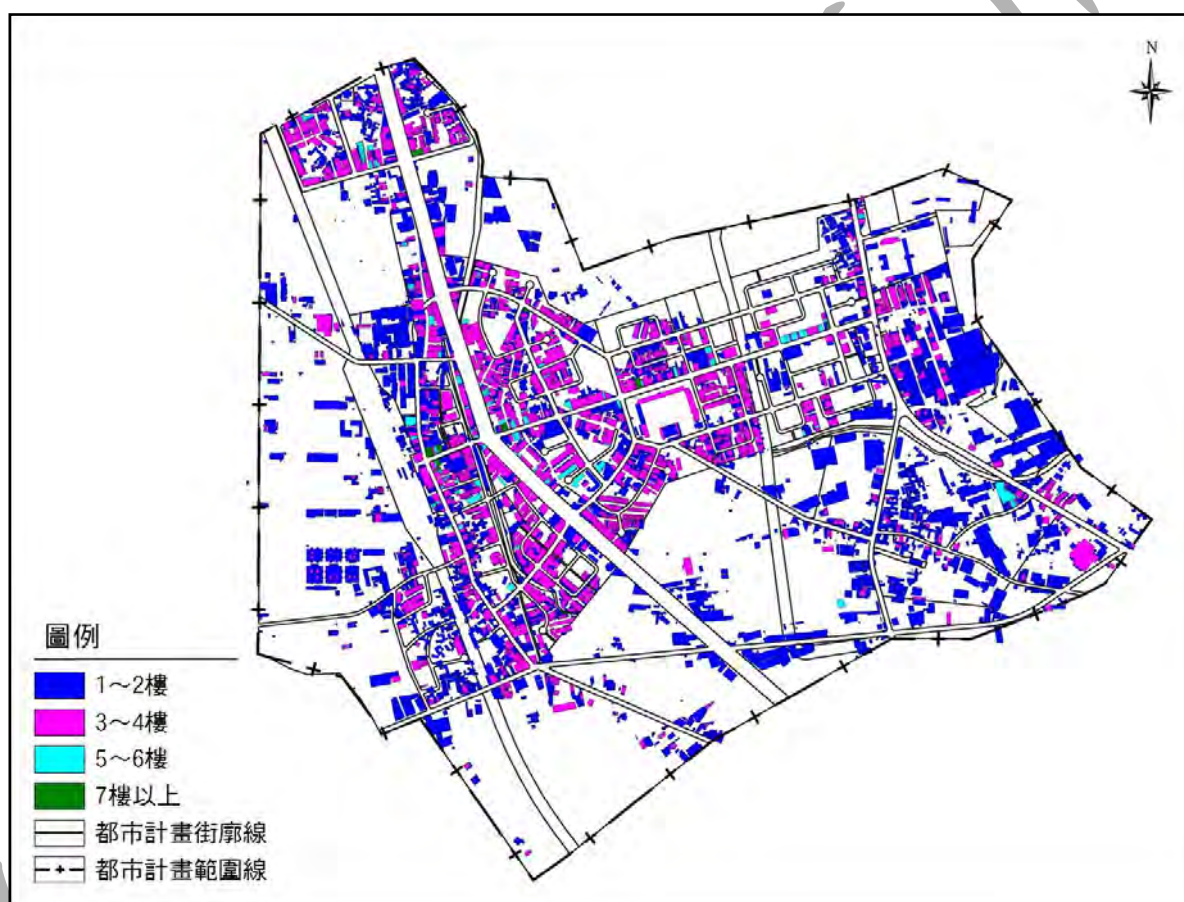
(二) 建築物樓層現況 (詳表 4-4-5 及圖 4-4-6 所示)

計畫範圍內之建物高度多屬4樓以下，1～2樓約佔63.77%，3～4樓約佔33.79%，7樓以上建築物僅佔0.18%，顯示本區垂直發展並不強烈，均呈現低強度現象。

表 4-4-5 現況建築物樓層統計表

項目	數量 (棟)	百分比 (%)
1～2樓	4,228	63.77
3～4樓	2,240	33.79
5～6樓	150	2.26
7樓以上	12	0.18
總計	6,630	100.00

資料來源：本計畫106年8月清查整理。



資料來源：本計畫106年8月清查整理。

圖 4-4-6 建築物樓層示意圖

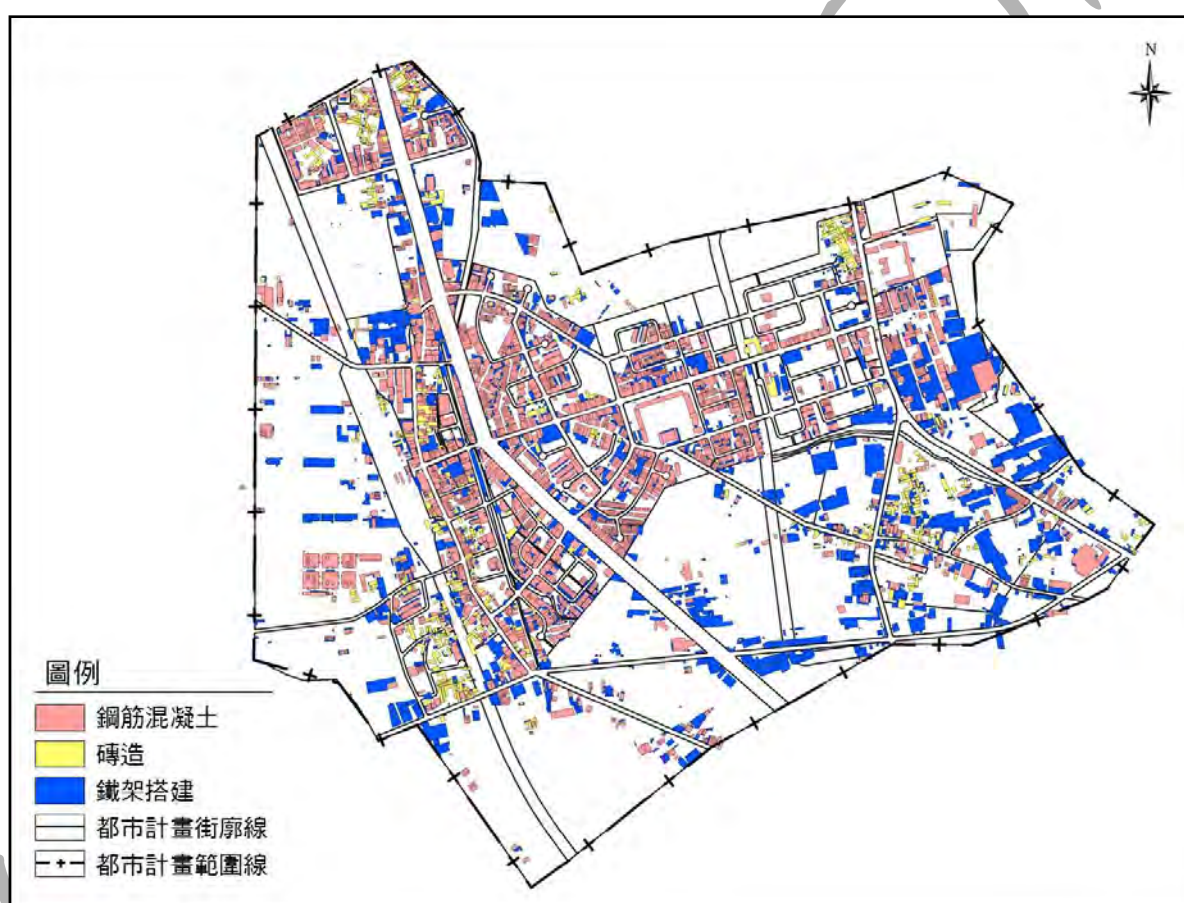
(三) 建築物結構現況 (詳表 4-4-6 及圖 4-4-7 所示)

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3,423及2,566棟，佔總建物約51.63%及38.70%，另磚造計641棟，約佔總建物9.67%。另鐵架搭建及其他窳陋、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 4-4-6 現況建築物結構統計表

項目	數量(棟)	百分比(%)
鋼筋混凝土	3,423	51.63
磚造	641	9.67
鐵(棚)架搭建	2,566	38.70
總計	6,630	100.00

資料來源：本計畫106年8月清查整理。



資料來源：本計畫106年8月清查整理。

圖 4-4-7 建築物結構示意圖

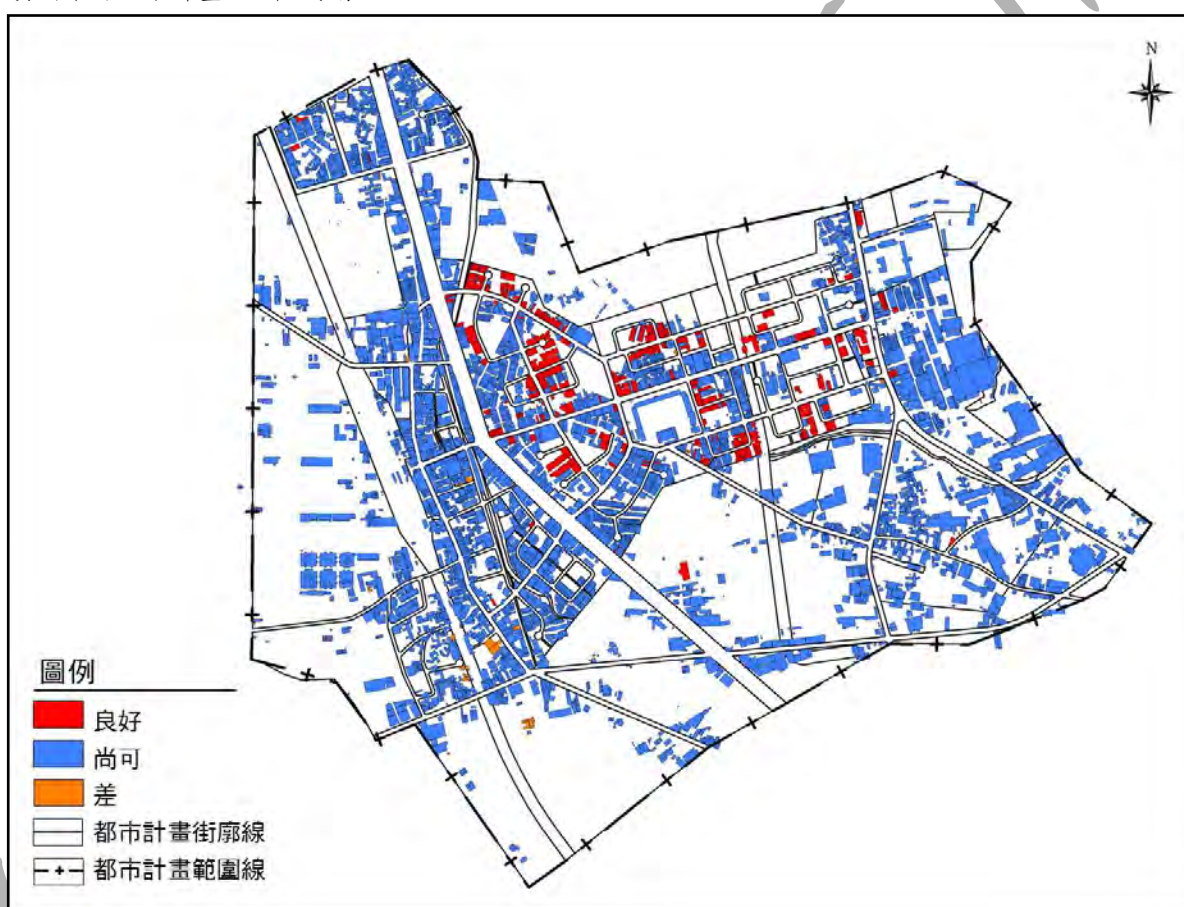
(四) 建築物使用狀況現況(詳表 4-4-7 及圖 4-4-8 所示)

現況建物依其建物外觀狀態分為良好、尚可及差等，共計3個類別。計畫範圍內以建物使用狀況尚可之比例最高，計有6,151棟，約佔92.78%，其次為建物使用狀況良好，計有445棟，約佔6.71%，建物使用狀況為差者，計有34棟，比例約佔0.51%。

表 4-4-7 現況建築物使用狀況統計表

項目	數量(棟)	百分比(%)
良好	445	6.71
尚可	6,151	92.78
差	34	0.51
總計	6,630	100.00

資料來源：本計畫106年8月清查整理。



資料來源：本計畫106年8月清查整理。

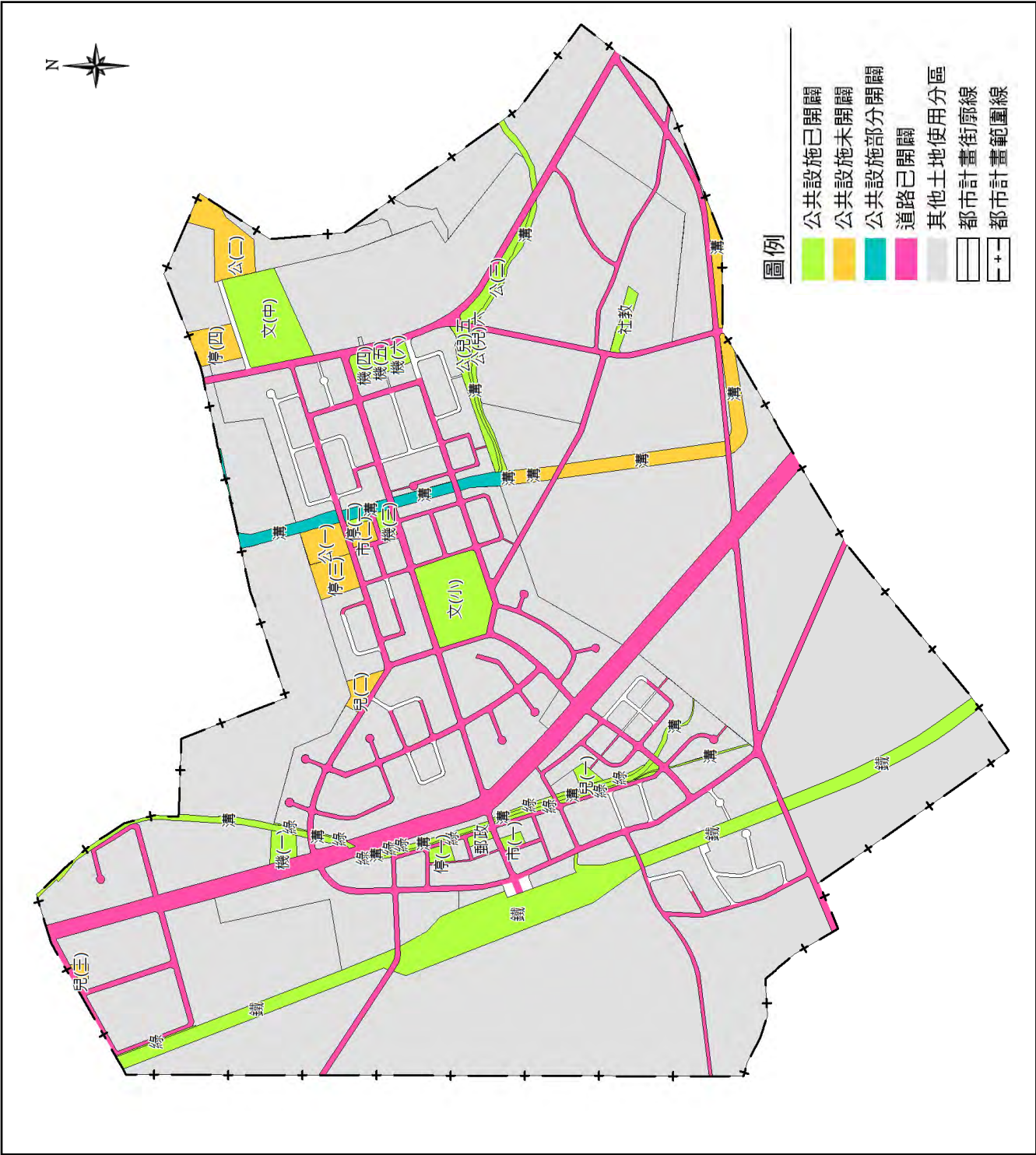
圖 4-4-8 建築物使用情形示意圖

第Ⅱ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	計畫面積 (公頃)	開闢情形	現況情形
機關用地	機(一)	0.3568	已開闢	花壇鄉公所
	機(三)	0.2004	已開闢	花壇鄉立圖書館
	機(四)	0.3803	已開闢	花壇分駐所、花壇戶政事務所、花壇鄉消防分局
	機(五)	0.0794	已開闢	花壇鄉衛生所、花壇鄉清潔隊
	機(六)	0.2735	已開闢	花壇鄉清潔隊
	小計	1.2904		
學校用地	文(小)	2.4317	已開闢	花壇國小
	文(中)	2.6942	已開闢	花壇國中
	小計	5.1259		
市場用地	市(一)	0.1378	已開闢	花壇鄉公有零售市場
	市(二)	0.3082	未開闢	
	小計	0.4460		
公園用地	公一	0.6701	未開闢	
	公二	1.4869	未開闢	
	公三	0.5013	已開闢	橋頭磚雕藝術公園
	小計	2.6583		
鄰里公園兼兒童遊樂場用地	公(兒)五	0.5726	已開闢	
	公(兒)六	0.2536	已開闢	
	小計	0.8262		
兒童遊樂場用地	兒一	0.2033	已開闢	
	兒二	0.2867	未開闢	
	兒三	0.0933	未開闢	
	小計	0.5833		
停車場用地	停一	0.1862	已開闢	
	停二	0.0468	已開闢	
	停三	0.7123	未開闢	
	停四	0.7527	未開闢	
	小計	1.6980		
郵政事業用地	郵政	0.1093	已開闢	花壇郵局
社教用地	社教	0.1873	已開闢	橋頭社區活動中心
綠地用地	綠	0.8250	已開闢	
溝渠用地		6.4544	已開闢	
鐵路用地		8.9998	已開闢	
道路用地		31.0005	部分開闢	
人行廣場用地		0.3760	部分開闢	
人行步道用地		0.2779	部分開闢	
總計		60.2045		

資料來源：本計畫106年8月清查整理。



資料來源：本計畫106年8月清查整理。

圖 4-5-1 公共設施開闢情形示意圖

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，由臺灣鐵路管理局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106年8月清查整理。

圖 4-6-1 計畫區交通系統示意圖

第九節 發展預測分析

一、計畫年期

現行花壇都市計畫之計畫年期為民國100年，為配合全國區域計畫之計畫年期，本次通盤檢討擬調整計畫年期至民國115年。

二、計畫人口檢討

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90年至105年作為各類數學模式推導之數據，以預測民國115年都市計畫區人口數。各模式之預測分析人口數約介於11,286人至11,630人之間。其中以直線最小二乘法之平均離差37.75為最小，故最佳預測人口數為11,348人，遂建議計畫人口維持原計畫，有關數據與數學模式方程式等詳表4-7-1所示。

表 4-7-1 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115年人口	平均離差
直線最小二乘法	$Y' = 11,060 + 16.43 \times (N - 97.5)$	11,348	37.75
對數直線最小二乘法	$Y' = 11,060 \times 1.001489^{(N - 97.5)}$	11,352	37.83
等分平均法	$Y' = 11,009 + 12.89 \times (N - 93.5)$	11,286	42.71
幾何級數法	$Y' = 11,224 \times (1 + 0.002115)^{(N - 105)}$	11,463	48.86
算術級數法	$Y' = 11,224 + (N - 105) \times 23.26$	11,456	51.70
正比增加理論	$Y' = 10,875 \times [1.002108^{(N - 90)}]$	11,462	51.89
漸減增加率法	$Y' = 11,120 \times [1 + 0.0021] \times [1 + 0.0021 + 0.0001] \times \dots \times [1 + 0.0021 - (N - 97.5 - 1) \times (-0.0001)]$	11,630	54.70

資料來源：本計畫彙整。

三、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11,947人居住使用，低於計畫年期之人口數12,000人，顯示都市發展用地不足尚須增加。

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

$$= \frac{(609,549\text{m}^2 \times 150\%) + [34,515\text{m}^2 \times (240\% - 120\%)]}{80\text{平方公尺／人}} = 11,947\text{人}$$

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 13,032 人（詳下計算式），高於計畫年期之人口數 12,000 人，表示都市發展用地足敷使用。

飽和人口＝

$$\begin{aligned} & \left[\left(\text{住宅區面積} - \text{已開闢住宅區面積} \right) \times \text{住宅區容積率} + \left(\text{尚未開發商業區面積} \times \left(\text{商業區容積率} - \text{商業區供商業使用之容積率} \right) \right) \right] \\ & \div 80 \text{平方公尺/人} \\ & + 11,224 = \left(\frac{(96,431\text{m}^2 \times 150\%) + [0\text{m}^2 \times (240\% - 120\%)]}{80 \text{平方公尺/人}} \right) \div 13,032 \text{人} \end{aligned}$$

（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 31 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

花壇都市計畫於彰化縣區域計畫（草案）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 106 年 5 月內政部「修正全國區域計畫」提出之城鄉發展基本原則，指出倘有新增住商發展需求（如當地都市計畫之發展率超過 80% 者），且確實無法將人口引導鄰近都市計畫地區者，應優先變更使用既有都市計畫農業區（非屬優良農地者）為都市發展用地。

經現況分析，本案住宅區開闢面積已達計畫面積之 84.18%，商業區已達 100.00%，且計畫現況人口達成率已達 93.54%，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 17.0710 公頃，計算過程如下。

1. 現況發展情形

於 94 年至 106 年增加約住宅發展面積約 9.7839 公頃，但都市計畫人口數於 94 年至 105 年期間僅增加 207 人，故初步假設計畫區內為流動人口增加。

2. 建議推估模式

因計畫區仍有居住空間需求，經查民國 94 年至 106 年，平均每 3 年住宅發展面積約增加 2.4460 公頃，本案以保守估推模式進行分析，故自 106 年起以現況居住發展面積逐漸遞減做為住宅發展需求推估之基值，初步推估 106 年至 115 年總計增加 4.2805 公頃，另 115 年住宅區開闢面積為 55.5923 公頃。

表 4-7-2 都市計畫住宅區面積推估一覽表

面積：公頃

現況發展面積	106~109年 增加面積	109~112年 增加面積	112~115年 增加面積	預估115年 發展面積
51.3118	2.4460	1.2230	0.6115	55.5923
106~115年預估開發 4.2805				55.5923
都市計畫區應保留20%作為都市儲備用地				69.4904

3. 初步建議需增加 17.0710 公頃都市發展用地

配合現況發展需求初步推估於 115 年計畫區內住宅區發展總量將達 55.5923 公頃，都市計畫住宅區需求為 69.4904 公頃，然現行都市計畫區住宅區面積為 60.9549 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 8.5355 公頃（約 17.0710 公頃之都市發展用地）。

(四) 產業發展腹地

依循「彰化區域計畫（草案）」彰化縣仍有至125年仍有367.45公頃之需求，依花壇都市計畫工業區佔彰化縣都市計畫工業區面積約4.69%，本案分派可增加之工業區面積約17.2334公頃，且經現況分析，本案之工業區使用已達89.16%。為配合上位計畫之需求，本案建議未來應增加產業發展腹地約14.2864公頃（不含公共設施用地面積），其計算過程如內文所示。

1. 建議推估模式

因計畫區仍有產業空間需求，經查民國 94 年至 106 年，平均每 3 年工業區開闢面積約增加 1.7136 公頃（不含工業區以外之工業使用面積），考量產業性質，每一場所單位所需之腹地面積較大，遂本案保守估計，以每三年平均增加 1.7136 公頃計算，自 106 年起以現況工業區發展面積（27.9242 公頃）增加做為產業發展腹地需求推估之基值，初步推估 106 年至 115 年總計增加 5.1408 公頃，遂預估 115 年發展面積為 33.0650 公頃。

2. 初步建議需增加 14.2864 公頃產業發展腹地

現行工業區面積為 31.3100 公頃，配合現況發展需求初步推估於 115 年計畫區內工業區總量應達 33.0650 公頃，故需增加 1.7550 公頃，另考量納入農業區工業使用之面積 12.5314 公頃，合計應增加 14.2864 公頃。

四、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 4-7-4 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、兒童遊樂場用地、公園兼兒童遊樂場用地及綠地用地佔計畫區總面積約 1.69%，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。

(二) 公園用地、兒童遊樂場用地 - 依「都市計畫定期通盤檢討實施辦法」第 17 條檢核

1. 公園用地

依都市計畫定期通盤檢討實施辦法第 17 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 1.4869 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 0.5 公頃為原則，故本案之公園用地皆符合標準。

2. 兒童遊樂場用地

依都市計畫定期通盤檢討實施辦法第 17 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 0.10 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 19 條第一項第（一）款規定：「應會同主管教育行政機關依據學齡人口數占總人口數之比例或出生率之人口發展趨勢，推計計畫目標年學童人數，參照國民教育法第八條之一授權訂定之規定檢討學校用地之需求。」，故依國民教育法第八條之一規

定：「國民小學及國民中學設備基準，由中央主管機關定之。直轄市或縣（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。…略」，經查教育部已依規定訂定國民中小學設備基準，其中對於國中、小校地面積係依目前需要及未來發展規模訂定之，針對都市計畫區內之國民中學每生面積為 14.3m^2 ，國民小學每生面積為 12.0m^2 ，另都市計畫區內國民中學每校面積不得少於 2.5000 公頃，國民小學每校面積不得少於 2.0000 公頃。有關文中及文小用地之需求面積詳表4-7-3所示。另有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19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。

表 4-7-3 文小及文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 (%)	每生面積 (m ²)	需求面積 (公頃)
文小用地	12,000	10.87	12.0	1.5653
文中用地		7.23	14.3	1.2407
計算公式：需求面積＝都市計畫人口×學齡人口比例×每生面積				

資料來源：本計畫彙整。

本計畫區劃設之文小用地重製後面積為 2.4317 公頃，文中用地為 2.6942 公頃，故本計畫區之文小用地需求面積為 1.5653 公頃，文中用地需求面積為 1.2407 公頃，顯示文小及文中用地之面積皆未達設置最小面積，故文小用地之需求面積為 2.0000 公頃，文中用地需求面積為 2.5000 公頃。遂本案之文小及文中用地面積皆符合檢核標準。

(四) 停車場用地—依「都市計畫定期通盤檢討實施辦法」第22條檢討

以花壇計畫目標年人口數 $12,000$ 人，依據推估得到民國115年彰化縣汽車持有數為每千人 305.46 輛，經濟算可得知115年花壇都市計畫區內之汽車數量為 $3,665.52$ 輛，依公共設施用地之檢討基準，不得低於計畫區內車輛預估數 20% 之停車需求規定，每輛車之停車空間需求以 25 平方公尺計算，可推得本計畫區之停車場用地面積需求約為 1.8328 公頃。本計畫劃設之面積為 1.6980 公頃，較停車需求面積不足 0.1348 公頃。該部分不足之停車空間需求，未來得由計畫區內住宅區及商業區依規定應留設之停車空間提供，儘量將區內停車需求予以內部化，至於計畫區內所劃設之停車場用地，則以供公共停車需求為主。

表 4-7-4 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，人口在十萬人口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。	2.6583	0.5000	(皆符合標準)	—

表 4-7-4 計畫區公共設施用地檢討分析表（續）

面積：公頃

項目		檢討基準	計畫 面積	需求 面積	面積	
					超過	不足
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。	0.5834	0.1000	—	（僅兒三用地不足）
學校 用地	文小 用地	應會同主管教育行政機關依據學齡人口數占總人口數之比例或出生率之人口發展趨勢，推計計畫目標年學童人數，參照國民教育法第八條之一授權訂定之規定檢討學校用地之需求。	2.4317	2.0000	0.4317	—
	文中 用地		2.6942	2.5000	0.1942	—
停車場用地		不得低於計畫區內車輛預估數20%之停車需求。	1.6980	1.8328	—	0.1348

資料來源：本計畫彙整。

第八節 現存巷道存廢檢討

一、檢討依據

- (一) 都司計畫定期通盤檢討實施辦法第28條：計畫道路以外之現存巷道應衡酌計畫道路之規劃情形及實際需求，檢討其存廢。
- (二) 內政部民營93年5月5日內授營都字第0930083957號函示略以：為加強落實都司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，應詳於各都司計畫通盤檢討計畫書適當之章節，妥為載明現存巷道之檢討是否納入都司計畫道路系統，並對擬納入都司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⁽¹⁾，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存巷道，依下列各款情形認定：
 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、現存巷道現況

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4-8-1所示。

三、現存巷道檢討

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）現存巷道，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：依現存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。

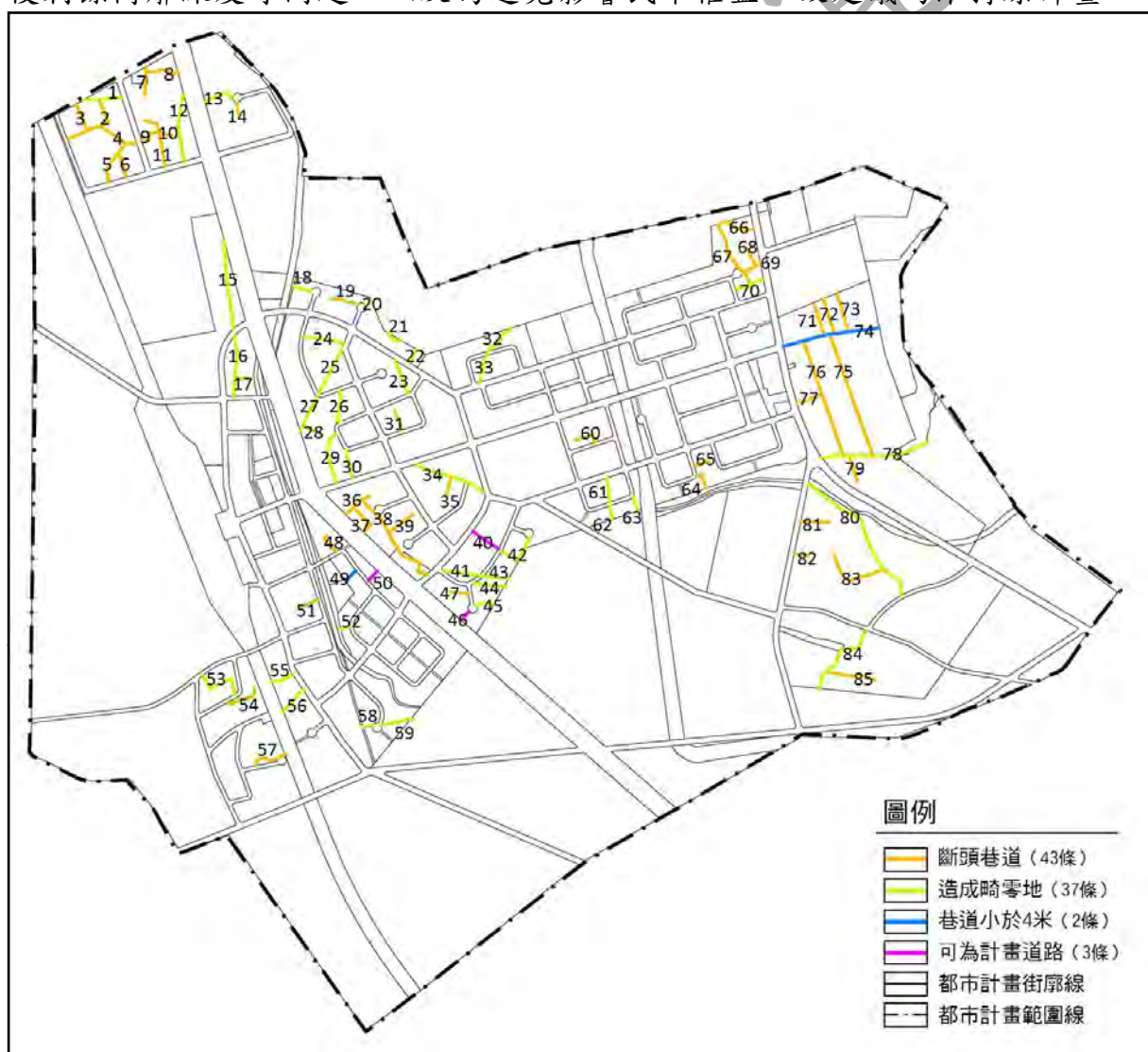
計畫區內無屬公有地之現有巷道。

(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。

四、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106年8月清查整理。

圖 4-8-1 計畫區內現有巷道現況示意圖

第二章 發展願景、定位與構想

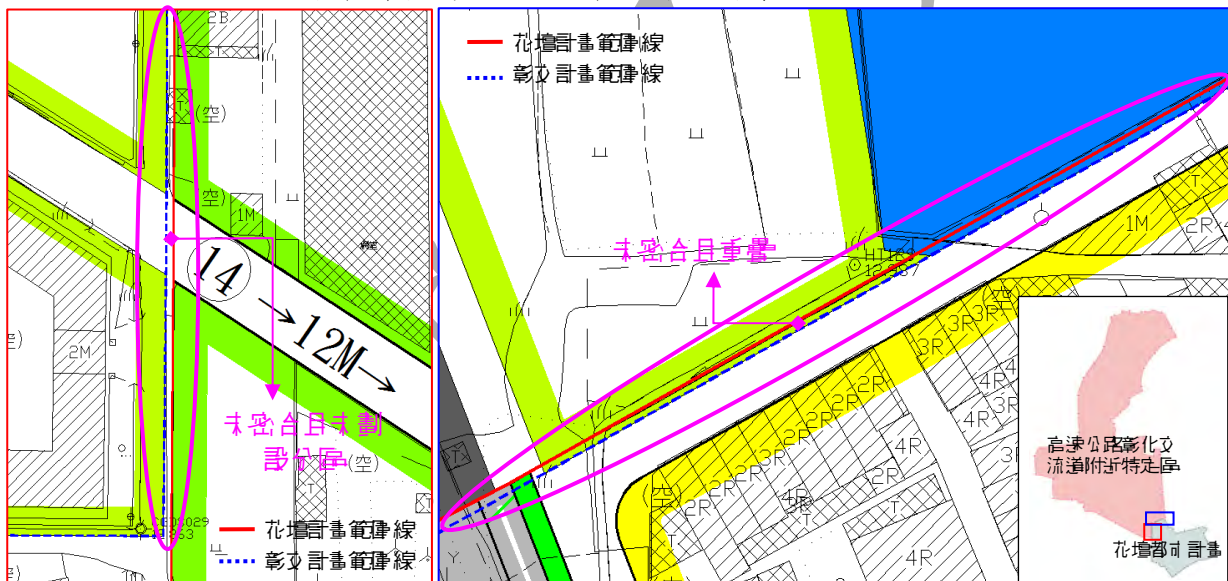
第一節 發展課題與對策

一、都市計畫通盤檢討課題與對策

(一) 都市計畫重製階段

課題、本計畫區西北側與高速公路彰化交流道附近特定區計畫銜接，惟相鄰接處並未密合且部分土地交疊，建議後續辦理都市計畫邊界縫合。

- 說明：1. 現況花壇都市計畫區西北側與高速公路彰化交流道附近特定區計畫區南側相互銜接，但部分土地未密合且部分土地交疊。
2. 因民國 104 年 11 月發布實施「變更高速公路彰化交流道附近特定區計畫（第三次通盤檢討暨計畫圖重製）（第一階段）案」，並未針對計畫邊界重疊部分進行檢討。
3. 本案針對計畫邊界縫合議題進行圖資套疊，並將地形現況、地籍及現行都市計畫等綜合分析及研擬對策。



- 對策：1. 依相鄰接兩處都市計畫邊界發布實施計畫圖為依據，將兩處都市計畫圖銜接後得知計畫邊界部分未密合且部分交疊之情形，經與地籍、現況套疊後，本案都市計畫圖與地籍、現況相符。
2. 因計畫範圍未密合造成土地使用分區重疊劃設或未劃設分區部分，因屬計畫範圍套疊問題，建議高速公路彰化交流道附近特定區計畫應配合本案計畫範圍、地籍及現況進行調整，調整策略如下：
- (1) 重疊部分建議高速公路彰化交流道附近特定區計畫邊界北移，依本案計畫邊界並參考地籍、現況管轄範圍之都市計畫規劃意旨，調整計畫邊界並剔除部分都市計畫土地。
 - (2) 未密合屬非都市土地部分，建議高速公路彰化交流道附近特定區計畫納入計畫範圍並調整併鄰近農業區及道路用地。

(二) 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 110 年，應配合上位計畫或相關法令調整計畫年期。

對策：配合修正全國區域計畫調整計畫年期為民國 115 年。

課題二、依據本案都市發展用地檢討分析，花壇都市計畫區尚缺約 17.0710 公頃，應適度增加都市發展用地，因應未來都市發展需求。

說明：配合現況發展需求初步推估於 115 年計畫區內住宅需求量为 69.4904 公頃，然現行都市計畫區住宅區面積為 60.9549 公頃，為供給及保留都市儲備，故需增加住宅區面積 8.5355 公頃（約 17.0710 公頃之都市發展用地）。

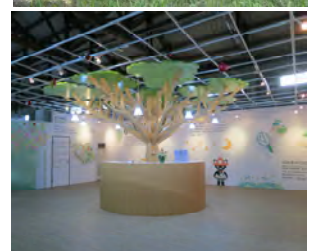


對策：為因應未來發展需求，本次檢討將建議適宜之農業區變更為都市發展用地，將計畫區北側部分農業區透過整體開發方式，提供未來使用居住需求。

課題三、計畫區東北側文教區為第三次通盤檢討時劃設，至今尚未妥善規劃與開發，造成土地閒置、缺乏管理維護、影響土地使用效能，應檢討其未來發展需求並賦予其活化機能，以因應未來都市發展需求。

說明：文教區原為長沙社區舊營區，位於彰員路上與花壇國中相鄰，日治時期為神社所在地，臺灣光復後國軍部隊進駐管理，民國 42 年設立陸軍 803 醫院營舍，軍醫院遷移後改由通訊營進駐，後又改進駐工兵營辦公室專責保修、補給。民國 89 年由花壇鄉公所收回管理，規劃為文教及公園用地，內設有長沙社區托兒所，門口設有長沙社區守望相助隊。爾後，先後闢建網球場、溜冰場，花壇鄉立托兒所長沙班教室，但土地範圍過大且財源有限，無法維護管理舊營舍，至今缺乏維護而閒置。

對策：花壇鄉陸軍營區可轉型為全臺少見的國軍文創館，而「文化創意」即是在既有存在的文化中，賦予文化新的風貌與價值，建議將文創精神導入花壇鄉特有農特產品，如：茉莉花、西



施柚、竹筍、拖鞋、磚瓦窯等產業都可進駐文創館，提供社會教育、產業厚植與在地文化共榮，成為豐富地方研究題材。

(三) 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：1. 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。

2. 配合本次通盤檢討變更內容增訂相關規定。

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：計畫區內部分農業區屬易淹水地區，現況排水設施不良，每逢大雨便淹水，防洪防災迫切性高，亟需加以改善。

圖例

- 海水深度0.5-1公尺
- 海水深度1-2公尺
- 海水深度2-3公尺
- 鐵道線
- 海岸線
- 計畫都市計畫範圍

用現況與都

路中正路，
計畫發布實



63年變更花壇都市計畫

Figure 1: Comparison of existing and proposed urban planning for the area around the National Sun Yat-sen Memorial Hall. The figure includes a map on the left showing a red star-shaped road layout with a blue dashed circle highlighting a specific area. Two arrows point from this area to two photographs on the right. The top photograph shows a modern, multi-story building with a green facade and a sign that reads 'National Sun Yat-sen Memorial Hall'. The bottom photograph shows a traditional, two-story building with a tiled roof and a sign that reads 'National Sun Yat-sen Memorial Hall'.

多私有土地，且年未辦理徵收，影響

為私有土地，長年未辦埋徵收，影響

取經費編列預算興闢，以提升都市居民生活環

使用需求，本案將無需求土地檢討併鄰近分

(四) 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：為避免影響土地所有權人權益，建議

公所應儘速編列預算辦理徵收，並開闢計畫道路，或透過研擬容積移轉機制，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。

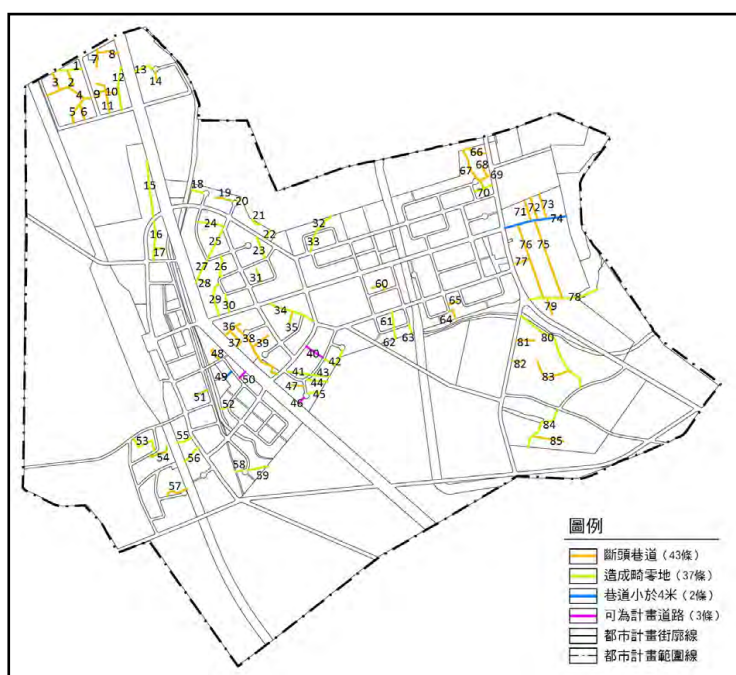
課題二、計畫區內有多條現有巷道，為保留舊有生活巷道及提供民眾生活與公眾通行之權利，本次通盤檢討將檢核現有巷道是否可變更為道路用地，以維護土地所有權人權益及提升整體居住環境品質。

說明：依據『都市計畫定期通盤檢討實施辦法第 28 條：計畫道路以外之既成道路應衡酌計畫道路之規劃情形及實際需求，檢討其存廢。』及『彰化縣建築管理自治條例』進行現有巷道之檢討作業。

對策：1. 將依計畫區內現有巷道現況情形與相關道路規定研擬「現有巷道檢討原則」，並以正面表列方式列舉現有巷道調整計畫道路之方針，並朝向連通現有道路系統、符合一定路寬及公有土地等面向考量。

2. 為保障行人通行及維護土地所有權人權益，並維持現有巷道提供公眾通行之功能，經清查共計 3 條現有巷道符合劃設為計畫道路之

「現有巷道檢討原則」，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。



(二) 都市意象營造

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。



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（縣道 137）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「觀光漫步磚瓦窯・樂活鐵馬遊花壇」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。

第二節 發展定位與目標

(一) 發展定位—「觀光漫步磚瓦窯・樂活鐵馬遊花壇」

依據上位計畫、彰化縣區域計畫草案及相關計畫之指導，花壇鄉在彰化縣未來空間發展結構中屬於「彰北發展區」內之既有都市發展地區，而彰北發展區之發展願景中花壇鄉位屬「文化觀光景觀軸」之都市規劃發展軸心，因此，花壇鄉為彰化都會外圍提供山、原、文化、觀光等休閒體驗經濟，也是基礎產業根據地。

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；而區內西側以省道為聯外道路，北通往彰化市，南通往員林鎮，交通便利且地方資源豐厚，中部地區民眾亦可由74號快速道路經花壇鄉通往彰化縣內鄉鎮，因此，花壇鄉可為觀光休閒遊憩路線的中繼站。區內另有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。加上八卦山山系丘陵位於計畫區東側外圍，另計畫區內東側工業區為早期八卦窯舊址及原有磚瓦窯業遺址，擁有豐富之生態自然與歷史文化環境，配合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，可形塑本區為歷史文化涵養豐存之生態小鎮。故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。

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、國軍文創園區、規劃花壇形象主題區，建構花壇專屬之發展定位—『**觀光漫步磚瓦窯・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『**觀光漫步磚瓦窯・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」、「建構綠色交通系統」及「促進主題經濟發展」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。

1. 健全土地使用機能

- (1) 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。
- (2) 健全土地使用及使用管制內容，並建構都市防災體系。
- (3) 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. 建構綠色交通系統

- (1) 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。
- (2) 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。
- (3) 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。

3. 促進主題經濟發展

- (1) 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。
- (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) 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、國軍文創園區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。



圖 5-2-1 發展定位、目標及策略架構圖

第三節 生態都市發展策略

一、自然風景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標邁進。

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。



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。



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

為塑造綠意親水空間特色及串連整體區域生態棲地意象，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，而公共空間應以透水鋪面為主，並於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，同時成為道路周邊綠化景觀，亦可解決部分農業區易淹水之問題。



二、都市城鄉品牌形象發展計畫

（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。



然民國80年後期建築業景氣低迷，使得原本活絡磚窯之鄉，出現許多窯廠停止生產、人口外流，導致產業蕭條，目前僅剩少數工廠勉強維持生產，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，建議可規劃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）配合花壇磚瓦窯主題，設立『花壇磚瓦窯團隊』塑造文化地景意象

都市意象為都市空間所給予人之特徵、印象及感覺，如就整體都市空間氛圍而言，除上述實質空間外，亦應包含都市人民之友善性、都市歷史人文氣氛、設施親切性、空間舒適性及交通便利性。

未來可加以運用在地資源，共同打造『花壇磚瓦窯團隊』，結合現有磚瓦產業生產商，以保存、



傳承瓦窯文化與推廣傳統磚瓦建材產業文化，帶動觀光客與社會大眾深入了解花壇傳統磚瓦建材之發展史、文化史、特色與美感，促進傳統磚瓦建材產業的復興；並運用傳統磚瓦生產技藝，創新開發工藝品，協助團體或學校，推展傳統磚瓦藝術。



(三) 規劃主題式觀光遊憩名線，帶動地區觀光與經濟發展

配合「觀光漫步磚瓦窯・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』、『國軍文創園區』及『花壇風情體驗』；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。



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。



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。

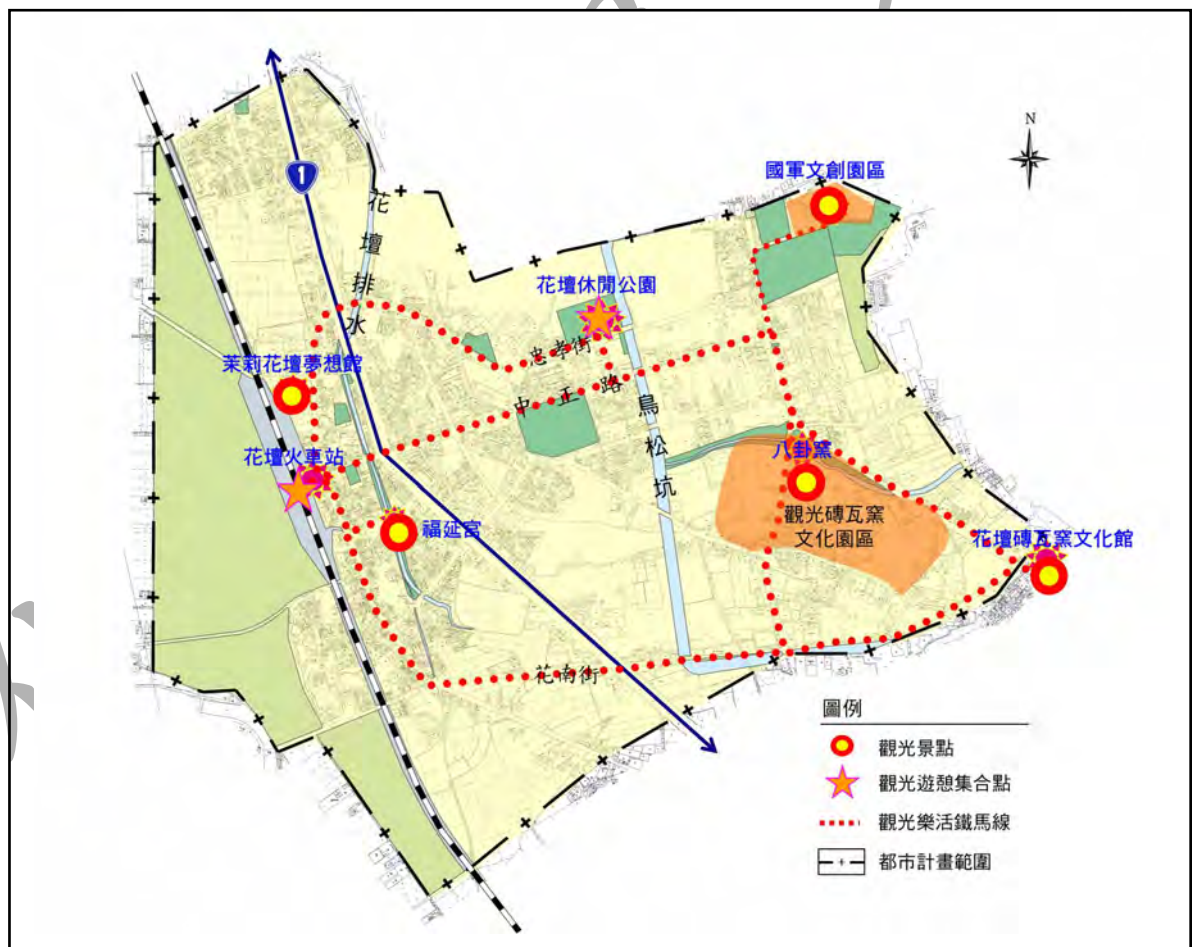


圖 5-3-1 觀光樂活鐵馬線分布示意圖

第四節 實質發展構想

一、土地使用分區發展構想

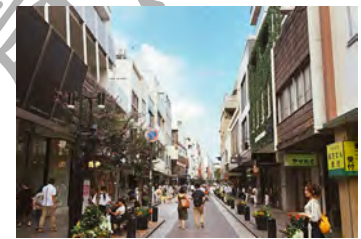
(一) 居住生活區

現況計畫區內住宅區開闢率已超過84%，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，於通盤檢討規劃計畫區南側農業區作為都市發展用地，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，建議相關土地所有權人可依市場發展需求，並依「都市計畫農業區檢討變更審議規範」相關規定自主研提都市計畫變更，以確保居住空間均衡發展。



(二) 商業機能區

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。另規劃火車站周邊商圈的城鄉風貌營造，進行街道傢俱設計與人行鋪面設置，形塑花壇特有魅力之空間場景，以促進地區整體發展，達成都市發展與都市人文意象保存雙贏之目標。



(三) 觀光遊憩區

區內部分閒置之工業區與文教區土地，造成土地發展及利用低落，建議配合在地特色、舊營區遺址、磚瓦窯遺址及產業文化，積極輔導工業區產業轉型及升級為觀光休憩園區，建議文教區內可藉由舊營區遺跡推廣國軍文化，引入文化創意產業，行銷花壇在地人文與原創產品，有效導引都市空間合理發展並活化地方經濟。藉由活化全區文化景觀資源並強化整體文化氛圍，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。



(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89.19%，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，故於計畫區內鐵路用地東側部分之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，本案將擬調整申請門檻，提出農業區申請開發原則，除依原則規定外，其餘依「都市計畫農業區變更使用審議規範」規定辦理。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公共設施規劃構想。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）藍綠帶休憩區

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。



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，次要道路為忠孝街、番花路（縣道146甲）及花南路為主，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 I-Bike 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。



四、土地使用管制構想

全面檢討現行計畫之土地使用分區管制要點內容，並配合整體都市發展，導入都市設計概念，以落實土地使用管制機制。

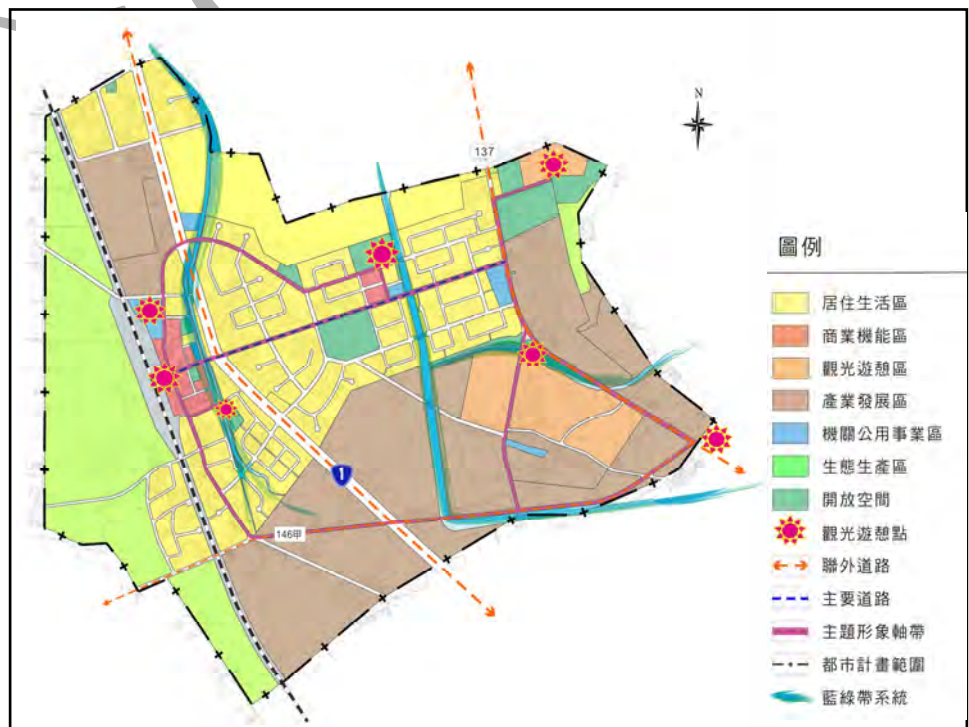


圖 5-4-1 整體發展構想示意圖

第六章 實質計畫檢討

第一節 檢討變更原則

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、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：配合彰化縣區域計畫（草案）調整計畫年期為民國 115 年

二、計畫人口

依彰化縣區域計畫（草案）分派結果，花壇都市計畫115年人口為11,156人，現行計畫人口為12,000人，顯示人口達成率已達92.97%。另本案配合發展願景規劃都市發展腹地，經飽和人口計算，檢討後計畫可容納15,114人，遂於本次調整計畫人口至15,000人。

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一千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106年5月17日花鄉建字第1060007885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3-2-5及表3-2-6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）檢討變更之土地應詳細考量地形條件及土地權屬，兼顧地主權益及土地開發可行性。

（五）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）配合實際發展調整土地使用分區

針對實際發展現況不符之土地使用分區，應考量實際發展情形或原規劃意旨，調整為適宜分區。

（二）農業區變更

1. 農業區之檢討，應考量農業發展、生態服務功能及未來都市發展需求。
2. 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。
3. 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。
4. 為吸納未登記工廠輔導遷廠及因應未來產業發展之腹地需求，考量鄰近現有工業區、交通區位條件、既有未登記工廠密集、自然條件與現況土地使用已不利農業發展及配合工業主管機關輔導規定辦理等評估原則，於適當區位劃設產業發展地區，提供未登記工廠業者依「都市計畫農業區變更使用審議規範」申請變更農業區為乙種工業區。

六、公共設施用地變更

由辦理檢討機關依據都市計畫定期通盤檢討第45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）公共設施用地除目的主管機關建議變更，其餘納入專案通盤檢討或由主管機關逕依相關規定變更

彰化縣政府刻正辦理轄內都市計畫公共設施用地之專案通盤檢討，因此本次通盤檢討除各目的主管機關建議變更，其餘納入公共設施用地專案通盤檢討；另郵政事業用地已刻正由主管事業機關辦理專案通盤檢討，本次亦不納入調整變更。

（二）配合實際使用現況，調整公共設施用地，以符土地使用內容

針對現況不符使用分區之公共設施，依其現況使用、土地座落及管有之產權範圍，檢討變更為其他適當公共設施用地，以符土地使用內容。

（三）未開闢公共設施依使用需求進行檢討變更

已劃設但未開闢之各項公共設施（如：市場用地（市二））應詳實檢討考量其存廢或變更為其他符合需求之土地使用分區或公共設施用地。

七、土地使用分區管制要點變更

- (一) 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。
- (二) 配合本次通盤檢討變更內容增訂相關規定。

供公開展覽用

第二節 變更內容綜理

依計畫區發展現況、規劃期間人民陳情意見、需求預測及規劃構想與檢討變更原則等，本次通盤檢討作業實質變更內容共提出14案，詳細變更內容及變更位置示意詳表6-2-1及圖6-2-1所示，另個案變更面積增減統計詳表6-2-2所示。

表 6-2-1 變更內容綜理表

編號	變更位置	變更內容		變更理由	附帶條件或其他說明
		原計畫	面積 (公頃)	新計畫	面積 (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1/1000)	
				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40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1/1000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	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，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		維持原計畫範圍	
	計畫面積	289.00公頃		289.8788公頃	
	各項土地使用分區及公共設施用地面積	詳計畫書第3-14至3-15頁現行計畫面積欄位數值		詳計畫書第3-14至3-15頁重製後計畫面積欄位數值	
				3. 重製誤差面積係因早期原都市計畫圖之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及計畫圖幅甚多，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。	

編號	變更位置	變更內容				變更理由	附帶條件或其他說明
		原計畫	面積 (公頃)	新計畫	面積 (公頃)		
3	計畫年期	100年		115年		配合上位計畫「修正全國區域計畫」，將計畫年期調整為115年。	
4	計畫人口	12,000人		15,000人		依彰化縣區域計畫(草案)分派結果，花壇都市計畫115年人口為11,156人，現行計畫人口為12,000人，顯示人口達成率已達92.97%。另本案配合發展願景規劃都市發展腹地，經計算本案可容納15,114人，遂調整計畫人口至15,000人。	
5	台一線與南口一號道路、山路二段、312巷、前路、光明路、五叉路口	住宅區 乙種工業區 農業區	0.0072 0.0009 0.0078	道路用地 道路用地 道路用地	0.0072 0.0009 0.0078	1. 依花壇都市計畫圖重製疑義處理研商會決議辦理。 2. 本案業經花壇都市計畫圖重製疑義研商會編號C1-1案決議略以：「...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。」。 3. 今配合道路交叉口截角之需求辦理用地變更。	
6	鳥松坑(公五)公(六)間~公(三)~計畫區東側邊界)	溝渠用地 農業區 溝渠用地 綠地用地 溝渠用地 溝渠用地 乙種工業區 乙種工業區 鄰里公園兼兒童遊樂場用地 住宅區 溝渠用地	0.0662 0.0039 0.0259 0.0009 0.0087 0.1910 0.0921 0.0196 0.1578 0.0022 0.1350	農業區 溝渠用地 甲種工業區 溝渠用地 綠地用地 公園用地 溝渠用地 公園用地 溝渠用地 溝渠用地 鄰里公園兼兒童遊樂場用地	0.0662 0.0039 0.0259 0.0009 0.0087 0.1910 0.0921 0.0196 0.1578 0.0022 0.1350	1. 依花壇都市計畫圖重製疑義處理研商會決議辦理。 2. 本案業經花壇都市計畫圖重製疑義研商會編號G1-11、G1-12、G1-13案決議略以：「...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。」。 3. 今配合已開闢完成之鳥松坑現況溝渠辦理用地變更。 4. 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。	

表 6-2-1 變更內容綜理表（續）

編號	變更位置	變更內容				變更理由	附帶條件或其他說明
		原計畫	面積 (公頃)	新計畫	面積 (公頃)		
7	花壇排水部分兩側路（光明路至往東南至農業界）	住宅區	0.0621	溝渠用地	0.0621	1. 依花壇都市計畫圖重製疑義處理研商會決議辦理。 2. 本案業經花壇都市計畫圖重製疑義研商會編號E2-3案決議略以：「...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。」 3. 今配合已整治完成之花壇排水（參酌彰化農田水利會權屬範圍）辦理用地變更。 4. 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。	
		溝渠用地	0.0518	住宅區	0.0518		
8	計畫區部分鐵路用地及綠地	鐵路用地	0.0806	綠地用地	0.0806	1. 依花壇都市計畫圖重製疑義處理研商會決議辦理。 2. 本案業經花壇都市計畫圖重製疑義研商會編號B2-1案決議略以：「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。」 3. 經本案函詢交通部台灣鐵路管理局於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」，故配合辦理變更。 4. 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，於本案新增劃設道路用地。	
		綠地用地	0.0044	道路用地	0.0044		
		農業區	0.0425	道路用地	0.0425		
		鐵路用地	0.3383	道路用地	0.3383		
		鐵路用地	1.4592	農業區	1.4592		

表 6-2-1 變更內容綜理表（續）

編號	變更位置	變更內容				變更理由	附帶條件或其他說明
		原計畫	面積 (公頃)	新計畫	面積 (公頃)		
9	明德街與番花路之間	鐵路用地	0.5237	道路用地	0.5237	1. 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：「...本局經管路線現計畫無拓寬及改線計畫，...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」，故配合辦理變更。 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。 3. 本案道路用地變更符合住宅區部分應符合區計畫土地變更回饋審議原則三、（二）都市計畫辦理檢討、重製、核定都市計畫、樁位成果與地籍分割資料不吻合而需調整更...」，得免回饋。	
		住宅區	0.0211	道路用地	0.0211		
		道路用地	0.0561	住宅區	0.0561		
10	市（二）用地	市場用地	0.3082	住宅區	0.3082	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服務需求。	附帶條件：應依據「彰化縣都市計畫變更回饋審議原則」規定，劃設變更新增總面積20%以上公共設施用地作為回饋土地。

表 6-2-1 變更內容綜理表（續）

編號	變更位置	變更內容				變更理由	附帶條件或其他說明
		原計畫	面積 (公頃)	新計畫	面積 (公頃)		
11	台一線東側、學前孝、二農路及忠孝、彰北路西側農業區	農業區	1.5861	商業區	1.5861	1. 計畫區內住宅區整體開發使用率已達84%；商業區已達100%，且都市計畫人口已達93.5%，都市整體係屬高度開發。且於彰化縣區域計畫已明確指認花壇鄉仍尚需37.97公頃。 2. 地區交通系統便捷，區內台1線南北向貫穿計畫區並銜接台74線，另與縣道137與縣道146連接，因交通可及性提高，區內產業發展熱絡，故計畫區應預先針對居住土地利用需求作規劃。 3. 為促進都市土地資源合理利用及提升生活環境品質，可適度增設可供使用之都市發展地。	附帶條件：應以市地重劃方式辦理開發，俟開發完成後始得照建築。
		農業區	9.3870	住宅區	9.3870		
		農業區	0.0342	溝渠用地	0.0342		
		農業區	0.8098	公園用地	0.8098		
		農業區	0.1163	兒童遊樂場用地	0.1163		
		農業區	0.1908	綠地用地	0.1908		
		農業區	0.8650	停車場用地	0.8650		
		農業區	0.6383	廣場兼停車場用地	0.6383		
		農業區	0.0813	廣場用地	0.0813		
		農業區	0.1863	機關用地	0.1863		
		農業區	4.1041	道路用地	4.1041		
		住宅區	0.0248	道路用地	0.0248		
		溝渠用地	0.0810	溝渠兼供道路使用	0.0810		
		溝渠用地	0.0267	道路用地	0.0267		
		停車場用地	0.0918	道路用地	0.0918		
		公園用地	0.0919	道路用地	0.0919		
		道路用地	0.0319	住宅區	0.0319		
12	加油站專用區	加油站專用區	0.1628	加油站專用區	0.1628	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。	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。
		加油站專用區	0.1628	加油站專用區	0.1628		

表 6-2-1 變更內容綜理表（續）

編號	變更位置	變更內容				變更理由	附帶條件或其他說明
		原計畫	面積 (公頃)	新計畫	面積 (公頃)		
13	人行步道用地及人行廣場用地	人行步道用地	0.2779	道路用地	0.2779	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外負擔。 2. 為解決面臨人行步道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，故將計畫區內人行步道用地變更為道路用地，並將人行廣場用地變更為廣場用地兼供道路使用。	
		人行廣場用地	0.3760	廣場用地兼供道路使用	0.3760		
14	土地使用分區管制要點	已訂定		詳土地使用分區管制要點變更檢討表			



表 6-2-2 通盤檢討個案變更面積增減表

項目		變1案	變2案	變3案	變4案	變5案	變6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115年	計畫人口調整	-0.0072	-0.0022
	商業區						
	甲種工業區						+0.0259
	乙種工業區					-0.0009	-0.1117
	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
	小計					-0.0159	-0.0257
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						-0.0228
	兒童遊樂場用地						
	停車場用地						
	廣場兼停車場用地						
	郵政事業用地						
	社教用地						
	綠地用地						+0.0078
	溝渠用地						-0.1699
	溝渠用地兼供道路使用						
	鐵路用地						
	道路用地					+0.0159	
	廣場用地						
	廣場用地兼供道路使用						
	人行廣場用地						
	人行步道用地						
小計					+0.0159	+0.0257	
總計						+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 6-2-2 通盤檢討個案變更面積增減表（續）

項目		變7案	變8案	變9案	變10案	變11案	變12案
土地使用分區	住宅區	-0.0103		+0.0350	+0.3082	+9.3941	部分加油站專用區增訂附帶條件內容
	商業區					+1.5861	
	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		+1.4167			-17.9992	
	小計	-0.0103	+1.4167	+0.0350	+0.3082	-7.0190	
公共設施用地	機關用地					+0.1863	
	學校用地						
	市場用地				-0.3082		
	公園用地					+0.7179	
	鄰里公園兼兒童遊樂場用地						
	兒童遊樂場用地					+0.1163	
	停車場用地					+0.7732	
	廣場兼停車場用地					+0.6383	
	郵政事業用地						
	社教用地						
	綠地用地		+0.0762			+0.1908	
	溝渠用地	+0.0103				-0.0735	
	溝渠用地兼供道路使用					+0.0810	
	鐵路用地		-1.8781	-0.5237			
	道路用地		+0.3852	+0.4887		+4.3074	
	廣場用地					+0.0813	
	廣場用地兼供道路使用						
	人行廣場用地						
	人行步道用地						
	小計	+0.0103	-1.4167	-0.0350	-0.3082	+7.0190	
總計		+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 6-2-2 通盤檢討個案變更面積增減表（續）

項目		變13案	變14案	增減面積
土地使用分區	住宅區		修訂土地使用分區管制要點	+9.7176
	商業區			+1.5861
	甲種工業區			+0.0259
	乙種工業區			-0.1126
	文教區			+0.0000
	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			-16.5280
	小計	+0.0000		-5.3110
公共設施用地	機關用地			+0.1863
	學校用地			+0.0000
	市場用地			-0.3082
	公園用地			+0.9285
	鄰里公園兼兒童遊樂場用地			-0.0228
	兒童遊樂場用地			+0.1163
	停車場用地			+0.7732
	廣場兼停車場用地			+0.6383
	郵政事業用地			+0.0000
	社教用地			+0.0000
	綠地用地			+0.2748
	溝渠用地			-0.2331
	溝渠用地兼供道路使用			+0.0810
	鐵路用地			-2.4018
	道路用地	+0.2779		+5.4751
	廣場用地			+0.0813
	廣場用地兼供道路使用	+0.3760		+0.3760
	人行廣場用地	-0.3760		-0.3760
	人行步道用地	-0.2779		-0.2779
	小計	+0.0000		+5.3110
總計		+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 6-2-3 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	60.9549	+9.7176	70.6725	24.38	40.01
	商業區	3.4515	+1.5861	5.0376	1.74	2.85
	甲種工業區	17.5577	+0.0259	17.5836	6.07	9.96
	乙種工業區	13.6776	-0.1126	13.5650	4.68	7.68
	文教區	2.1427	+0.0000	2.1427	0.74	1.21
	宗教專用區	0.1483	+0.0000	0.1483	0.05	0.08
	農會專用區	1.0538	+0.0000	1.0538	0.36	0.60
	加油站專用區	0.2536	+0.0000	0.2536	0.09	0.14
	保護區	1.7306	+0.0000	1.7306	0.60	—
	農業區	128.0498	-16.5280	111.5218	38.47	—
	小計	229.0205	-5.3110	223.7095	77.17	62.54
公共設施用地	機關用地	1.2904	+0.1863	1.4767	0.51	0.84
	學校用地	5.1259	+0.0000	5.1259	1.77	2.90
	市場用地	0.4460	-0.3082	0.1378	0.05	0.08
	公園用地	2.6583	+0.9285	3.5868	1.24	2.03
	鄰里公園兼兒童遊樂場用地	0.8262	-0.0228	0.8034	0.28	0.45
	兒童遊樂場用地	0.5833	+0.1163	0.6996	0.24	0.40
	停車場用地	1.6980	+0.7732	2.4712	0.85	1.40
	廣場兼停車場用地	0.0000	+0.6383	0.6383	0.22	0.36
	郵政事業用地	0.1093	+0.0000	0.1093	0.04	0.06
	社教用地	0.1873	+0.0000	0.1873	0.06	0.11
	綠地用地	0.8250	+0.2748	1.0998	0.38	0.62
	溝渠用地	6.4544	-0.2331	6.2213	2.15	3.52
	溝渠用地兼供道路使用	0.0000	+0.0810	0.0810	0.03	0.05
	鐵路用地	8.9998	-2.4018	6.5980	2.28	3.74
	道路用地	31.0005	+5.4751	36.4756	12.58	20.65
	廣場用地	0.0000	+0.0813	0.0813	0.03	0.05
	廣場用地兼供道路使用	0.0000	+0.3760	0.3760	0.13	0.21
	人行廣場用地	0.3760	-0.3760	0.0000	0.00	0.00
	人行步道用地	0.2779	-0.2779	0.0000	0.00	0.00
	小計	60.8583	+5.3110	66.1693	22.83	37.46
總計		289.8788	+0.0000	289.8788	100.00	—
都市發展用地		160.0984	+16.5280	176.6264	—	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 6-2-4 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	+0.1863	0.5431	1號道路東側	鄉公所
	機(三)	0.2004		0.2004	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、消防隊、交通 大隊、衛生所、電 力公司
	機(五)	0.0794		0.0794	機(四)南側	
	機(六)	0.2735		0.2735	機(四)西側	
	小計	1.2904	+0.1863	1.4767		
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	
	市(二)	0.3082	-0.3082	0.0000	機(三)西南側	
	小計	0.4460	-0.3082	0.1378		
公園用地	公(一)	0.6701	+0.7179	1.3880	五號道路北側	
	公(二)	1.4869		1.4869	花壇國中東側	
	公(三)	0.5013	+0.2106	0.7119	2號道路西側	
	小計	2.6583	+0.9285	3.5868		
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	+0.1350	0.3886	工(乙)三北側	
	小計	0.8262	-0.0228	0.8034		
兒童遊樂場用地	兒(一)	0.2033		0.2033	1號道路西側	
	兒(二)	0.2867	+0.1163	0.4030	8號道路東側	
	兒(三)	0.0933		0.0933	1號道路西側	
	小計	0.5833	+0.1163	0.6996		
停車場用地	停(一)	0.1862		0.1862	郵局北側	
	停(二)	0.0468		0.0468	市(二)東側	
	停(三)	0.7123	+0.7732	1.4855	5號道路北側	
	停(四)	0.7527		0.7527	2號道路東側	
	小計	1.6980	+0.7732	2.4712		
廣場兼停車場用地	廣(停) (一)	0.0000	+0.2833	0.2833	停(四)西側	新增
	廣(停) (二)	0.0000	+0.3550	0.3550	機(一)東北側	新增
	小計	0.0000	+0.6383	0.6383		
郵政事業用地	郵政	0.1093		0.1093	停(一)南側	
社教用地	社教	0.1873		0.1873	7號道路東側	
綠地用地	綠	0.8250	+0.2748	1.0998		
溝渠用地	溝	6.4544	-0.2331	6.2213		
溝渠用地兼供 道路使用	溝(道)	0.0000	+0.0810	0.0810		
鐵路用地	鐵	8.9998	-2.4018	6.5980		
道路用地	—	31.0005	+5.4751	36.4756		
廣場用地	廣	0.0000	+0.0813	0.0813		新增
廣場用地兼供 道路使用	廣(道)	0.0000	+0.3760	0.3760		新增
人行廣場用地	—	0.3760	-0.3760	0.0000		
人行步道用地	—	0.2779	-0.2779	0.0000		
合計	—	60.8583	+5.3110	66.1693		

註：表列面積應以依據核定圖實地分割測量面積為準。

第三節 土地使用分區管制要點檢討

本次檢討土地使用分區管制要點係依循「變更花蓮都市計畫（土地使用分區管制要點專案通盤檢討）」，並參照未來發展需求與本次變更內容檢討，相關檢討原則如下：

- 一、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。
- 二、配合本次通盤檢討變更內容增訂相關規定。

表 6-3-1 土地使用分區管制要點變更檢討表

原條文	檢討後條文	檢討理由說明																																
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，故增訂該法條。																																
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><tr><th>項目</th><th>建蔽率(%)</th><th>容積率(%)</th><th>備註</th></tr><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></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		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，整併改以表格形式呈現，以利整體參照。
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																																
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. 併檢討後條文第二點。																																
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. 併檢討後條文第二點。																																

表 6-3-1 土地使用分區管制要點變更檢討表（續）

原條文	檢討後條文	檢討理由說明																																								
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。	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： <table><tr><th>項目</th><th>建蔽率(%)</th><th>容積率(%)</th><th>備註</th></tr><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></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. 原條文第五至第七點及第十一至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。
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. 併檢討後條文第三點。																																								
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。 2. 併檢討後條文第三點。																																								
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. 併檢討後條文第二點。																																								
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。	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。	1. 調整條次。 2. 併檢討後條文第二點及修訂土地使用分區要點格式。																																								
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. 併檢討後條文第二點。																																								
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. 併檢討後條文第三點。																																								
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。	刪除。	1. 刪除條文。 2. 併檢討後條文第三點。																																								

表 6-3-1 土地使用分區管制要點變更檢討表（續）

原條文	檢討後條文	檢討理由說明																								
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。	<u>五</u>、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<u>三十20%</u>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<u>100</u>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。	1. 調整條次。 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。 3. 修訂土地使用分區要點格式。																								
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。	<u>十四</u>、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。	1. 調整條次。 2. 為符合實際使用情形，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。																								
<table><tr><th>建築物用途</th><th>基準停車位數</th></tr><tr><td>一、住宅區等類似用途建築物。</td><td>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。</td></tr><tr><td>二、戲院、電影院、演藝場、歌廳、舞廳、咖啡廳、酒家、俱樂部、夜總會、保齡球場、室內遊藝場所等類似用途建築物。</td><td>每滿80㎡設置乙位。</td></tr><tr><td>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。</td><td>每滿80㎡設置乙位。</td></tr><tr><td>四、辦公、事務所、金融等類似用途建築物。</td><td>每滿70㎡設置乙位。</td></tr><tr><td>五、旅館、國際觀光旅館等類似用途建築物。</td><td>每滿100㎡或每四個房間設置乙位。</td></tr></table>	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、保齡球場、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。	<table><tr><th>建築物用途</th><th>基準停車位數</th></tr><tr><td>一、住宅區等類似用途建築物。</td><td>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。</td></tr><tr><td>二、戲院、電影院、演藝場、歌廳、舞廳、咖啡廳、酒家、俱樂部、夜總會、保齡球場、室內遊藝場所等類似用途建築物。</td><td>每滿80㎡設置乙位。</td></tr><tr><td>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。</td><td>每滿80㎡設置乙位。</td></tr><tr><td>四、辦公、事務所、金融等類似用途建築物。</td><td>每滿70㎡設置乙位。</td></tr><tr><td>五、旅館、國際觀光旅館等類似用途建築物。</td><td>每滿100㎡或每四個房間設置乙位。</td></tr></table>	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、保齡球場、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。	
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、保齡球場、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。																									
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、保齡球場、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。																									

表 6-3-1 土地使用分區管制要點變更檢討表（續）

原條文		檢討後條文	檢討理由說明																															
<table><tr><th>建築物用途</th><th>基準停車位數</th></tr><tr><td>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。</td><td>每滿100㎡設置乙位。</td></tr><tr><td>七、醫院診所等類似用途建築物。</td><td>每滿五個床位或每70㎡設置乙位。</td></tr><tr><td>八、戶外遊憩設施等類似用途建築物。</td><td>每滿150㎡設置乙位。</td></tr><tr><td>九、學校。</td><td>每班設置1.5位。</td></tr><tr><td>十、運輸服務業。</td><td>以營業車輛數為停車位數。</td></tr><tr><td>十一、殯儀館。</td><td>每滿100㎡設置乙位。</td></tr><tr><td>十二、其他建築。</td><td>每滿150㎡設置乙位。</td></tr></table>	建築物用途	基準停車位數	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。	<table><tr><th>建築物用途</th><th>基準停車位數</th></tr><tr><td>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。</td><td>每滿100㎡設置乙位。</td></tr><tr><td>七、醫院診所等類似用途建築物。</td><td>每滿五個床位或每70㎡設置乙位。</td></tr><tr><td>八、戶外遊憩設施等類似用途建築物。</td><td>每滿150㎡設置乙位。</td></tr><tr><td>九、學校。</td><td>每班設置1.5位。</td></tr><tr><td>十、運輸服務業。</td><td>以營業車輛數為停車位數。</td></tr><tr><td>十一、殯儀館。</td><td>每滿100㎡設置乙位。</td></tr><tr><td>十二、其他建築。</td><td>每滿150㎡設置乙位。</td></tr></table>	建築物用途	基準停車位數	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。	
建築物用途	基準停車位數																																	
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。																																	
建築物用途	基準停車位數																																	
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。																																	
		六、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。 （一）於實施區段徵收或市地重劃但尚未分配土地之地區及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： <table><tr><th>總樓地板面積</th><th>停車設置標準</th></tr><tr><td>1~250平方公尺</td><td>設置一部</td></tr><tr><td>251~400平方公尺</td><td>設置二部</td></tr><tr><td>401~550平方公尺</td><td>設置三部</td></tr><tr><td>以下類推</td><td>—</td></tr></table> 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。 （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。		總樓地板面積	停車設置標準	1~250平方公尺	設置一部	251~400平方公尺	設置二部	401~550平方公尺	設置三部	以下類推	—																					
總樓地板面積	停車設置標準																																	
1~250平方公尺	設置一部																																	
251~400平方公尺	設置二部																																	
401~550平方公尺	設置三部																																	
以下類推	—																																	

表 6-3-1 土地使用分區管制要點變更檢討表（續）

原條文	檢討後條文	檢討理由說明
十五、依前條規定之備註 一、	七、依前條規定之備註 一、 <u>(一)</u>	1. 調整條次。 2. 查101年3月29日花壇鄉都市計畫委員會第1次會議紀錄結論略以：「...，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。
(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。	(1) <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。	3. 配合「都市計畫法臺灣省施行細則」增訂容積獎勵上限規定。
(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。	(2) <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。	4. 修訂土地使用分區要點格式。
(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。	(3) <u>3.</u> <u>地下室</u> 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。	(4) <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。	
(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。	(5) <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。	(6) <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。	

表 6-3-1 土地使用分區管制要點變更檢討表（續）

原條文		檢討後條文	檢討理由說明		
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。		二、 (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)-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<u>一，但該建築基地容積上限不得超過1.2倍之法定容積。</u> -(2)-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。		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。		
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。

表 6-3-1 土地使用分區管制要點變更檢討表（續）

原條文			檢討後條文			檢討理由說明
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6公尺，設置圍牆者，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。	工業區	自道路境界線至少退縮6公尺，設置圍牆者，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。			(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，設置圍牆者，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，設置圍牆者，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。			(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	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，設置圍牆者，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。	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，設置圍牆者，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。			(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。			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。			1. 調整條次。 2. 明訂公園作水景或滯洪設施使用之面積，以確保公園減洪功能。

表 6-3-1 土地使用分區管制要點變更檢討表（續）

原條文	檢討後條文	檢討理由說明
	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。	3. 增訂基地保水規定，提升都市減洪能力。
	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。	1. 增訂條次。 2. 配合變13案留設無遮簷人行步道，位置詳圖6-3-1。
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。	十一、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. 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。 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。	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。
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。	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。	調整條次。



圖 6-3-1 （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

第七章 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115年為計畫目標年，計畫人口為15,000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70.6725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5.0376公頃。

三、甲種工業區

劃設甲種工業區2處，計畫面積為17.5836公頃。

四、乙種工業區

劃設乙種工業區4處，計畫面積為13.5650公頃。

五、文教區

劃設文教區1處，計畫面積為2.1427公頃。

六、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。

七、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。

八、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。

九、保護區

劃設為保護區於計畫區東側，計畫面積為1.7306公頃。

十、農業區

劃設農業區，計畫面積為111.5218公頃。

表 7-3-1 檢討後土地使用面積統計表

項目		檢討後面積 (公頃)	百分比1 (%)	百分比2 (%)
土地使用分區	住宅區	70.6725	24.38	40.01
	商業區	5.0376	1.74	2.85
	甲種工業區	17.5836	6.07	9.96
	乙種工業區	13.5650	4.68	7.68
	文教區	2.1427	0.74	1.21
	宗教專用區	0.1483	0.05	0.08
	農會專用區	1.0538	0.36	0.60
	加油站專用區	0.2536	0.09	0.14
	保護區	1.7306	0.60	—
	農業區	111.5218	38.47	—
	小計	223.7095	77.17	62.54
公共設施用地	機關用地	1.4767	0.51	0.84
	學校用地	5.1259	1.77	2.90
	市場用地	0.1378	0.05	0.08
	公園用地	3.5868	1.24	2.03
	鄰里公園兼兒童遊樂場用地	0.8034	0.28	0.45
	兒童遊樂場用地	0.6996	0.24	0.40
	停車場用地	2.4712	0.85	1.40
	廣場兼停車場用地	0.6383	0.22	0.36
	郵政事業用地	0.1093	0.04	0.06
	社教用地	0.1873	0.06	0.11
	綠地用地	1.0998	0.38	0.62
	溝渠用地	6.2213	2.15	3.52
	溝渠用地兼供道路使用	0.0810	0.03	0.05
	鐵路用地	6.5980	2.28	3.74
	道路用地	36.4756	12.58	20.65
	廣場用地	0.0813	0.03	0.05
	廣場用地兼供道路使用	0.3760	0.13	0.21
	小計	66.1693	22.83	37.46
總計		289.8788	100.00	—
都市發展用地		176.6264	—	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。

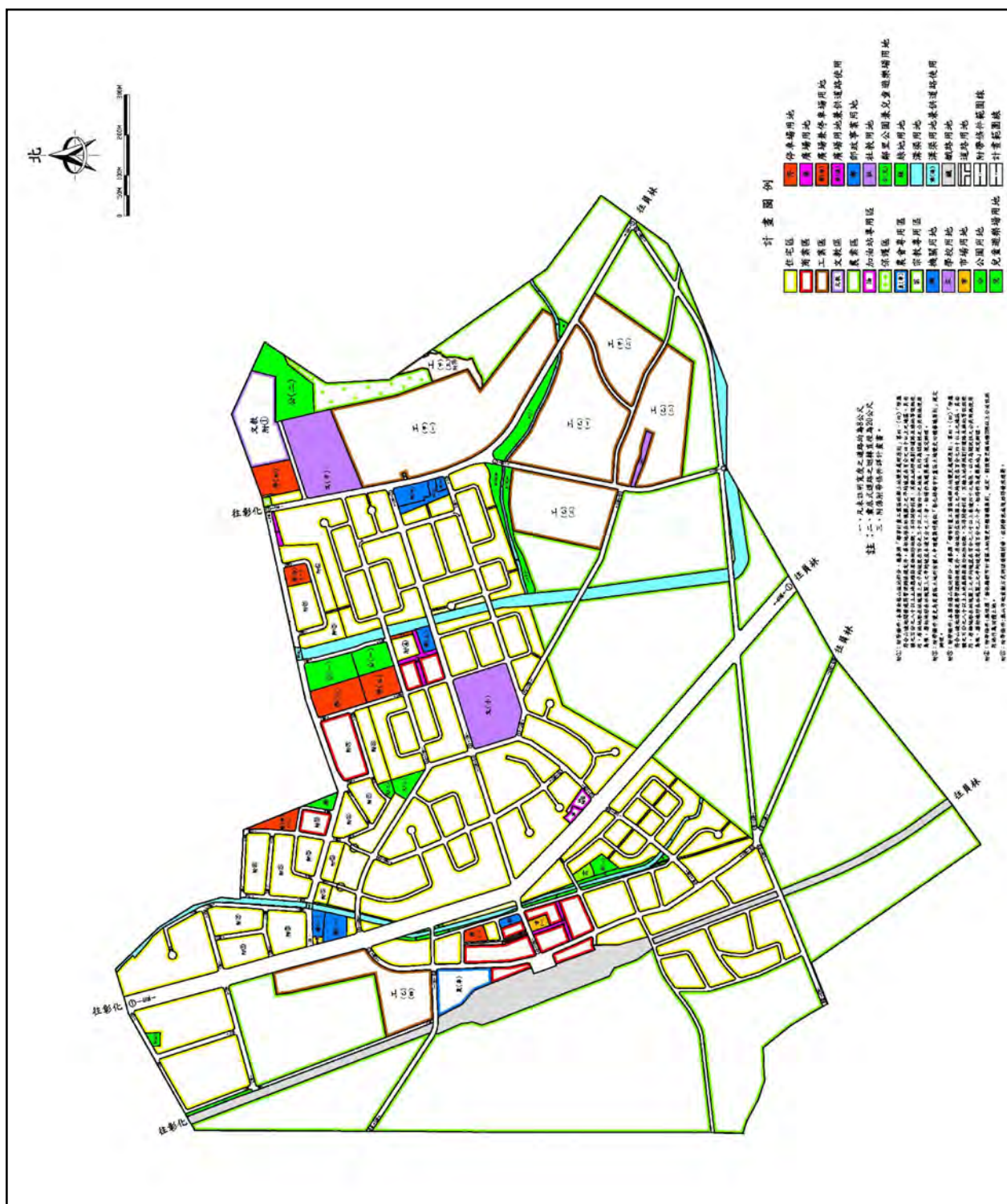


圖 7-3-1 檢討後計畫示意圖

第四節 公共設施計畫

一、機關用地

劃設機關用地計5處，現況分別為花壇鄉公所、花壇鄉立圖書館、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等機關使用，計畫面積為1.4767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3.5868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0.8034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0.6996公頃。

七、停車場用地

劃設停車場用地4處，計畫面積為2.4712公頃。

八、廣場兼停車場用地

劃設廣場兼停車場用地2處，計畫面積為0.6383公頃。

九、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。

十、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。

十一、綠地用地

劃設綠地用地計畫面積為1.0998公頃。

十二、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6.2213公頃。

十三、溝渠用地兼供道路使用

配合溝渠用地劃設溝渠用地兼供道路使用，計畫面積為0.0810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6.5980公頃。

十五、道路用地

劃設道路用地計畫面積為36.4756公頃

十六、廣場用地

劃設廣場用地計畫面積為0.0813公頃

十七、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0.3760公頃

十八、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4.8928公頃，通盤檢討後為6.7781公頃，共計增加1.8853公頃，佔計畫區總面積約2.34%、佔都市發展用地面積之3.84%，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 7-4-1 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	檢討	面積	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%。」	4.8928	1. 佔全部計畫面積之1.69%。	6.7781	1. 佔全部計畫面積之2.34%。
《都市計畫定期通盤檢討實施辦法》第17條第2項：通盤檢討後之公園、綠地、廣場、體育場所、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。		2. 佔都市發展用地面積之3.06%。		2. 佔都市發展用地面積之3.84%。

表 7-4-2 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)	0.5431	1號道路東側	鄉公所
	機(三)	0.2004	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、消
	機(五)	0.0794	機(四)南側	防隊、交通大隊、衛生
	機(六)	0.2735	機(四)西側	所、電力公司
	小計	1.4767		
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	
	市(二)	0.0000	機(三)西南側	
	小計	0.1378		
公園用地	公(一)	1.3880	五號道路北側	
	公(二)	1.4869	花壇國中東側	
	公(三)	0.7119	2號道路西側	
	小計	3.5868		
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)	0.3886	工(乙)三北側	
	小計	0.8034		
兒童遊樂場用地	兒(一)	0.2033	1號道路西側	
	兒(二)	0.4030	8號道路東側	
	兒(三)	0.0933	1號道路西側	
	小計	0.6996		
停車場用地	停(一)	0.1862	郵局北側	
	停(二)	0.0468	市(二)東側	
	停(三)	1.4855	5號道路北側	
	停(四)	0.7527	2號道路東側	
	小計	2.4712		
廣場兼停車場用地	廣(停) (一)	0.2833	停(四)西側	新增
	廣(停) (二)	0.3550	機(一)東北側	新增
	小計	0.6383		
郵政事業用地	郵政	0.1093	停(一)南側	
社教用地	社教	0.1873	7號道路東側	
綠地用地	綠	1.0998		
溝渠用地	溝	6.2213		
溝渠用地兼供道路使用	溝(道)	0.0810		
鐵路用地	鐵	6.5980		
道路用地	—	36.4756		
廣場用地	廣	0.0813		新增
廣場用地兼供道路使用	廣(道)	0.3760		新增
合計	—	66.1693		

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6.5980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15條，計畫寬度15公尺、12公尺，通往秀水等地鄉鎮地區。

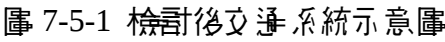
（三）出入道路

配合次要道路系統劃設出入道路，計畫寬度為10公尺、8公尺及4公尺人行步道。

表 7-5-1 檢討後計畫道路編號詳細表

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	
次要道路	4	12	534	自火車站至3號路	
次要道路	5	12	1,427	自8號路至8號路	
次要道路	6	12	583	自5號路至工業區	
次要道路	7	12	626	自2號路至計畫區南端	
次要道路	8	12	974	自1號路至1號路	
次要道路	9	12	539	自8號路至8號路	
次要道路	10	12	323	自1號路至11號路	
次要道路	11	12	1,080	自1號路至15號路	
次要道路	12	12	491	自11號路至計畫區南端	
次要道路	13	12	435	自11號路至計畫區西南端	
次要道路	14	12	456	自11號路至計畫區西北端	
次要道路	15	12	1,590	自12號路至2號路	
次要道路	16	15	1,110	自1號道路至2號道路	新增

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。



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，然治理工程尚未完工，現況仍有部分地區有淹水情形。

（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89.16%，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（一）用地）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）及廣場兼停車場等公共設施用地，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衛生所、區公所、消防分隊、派出所及警察分局。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。

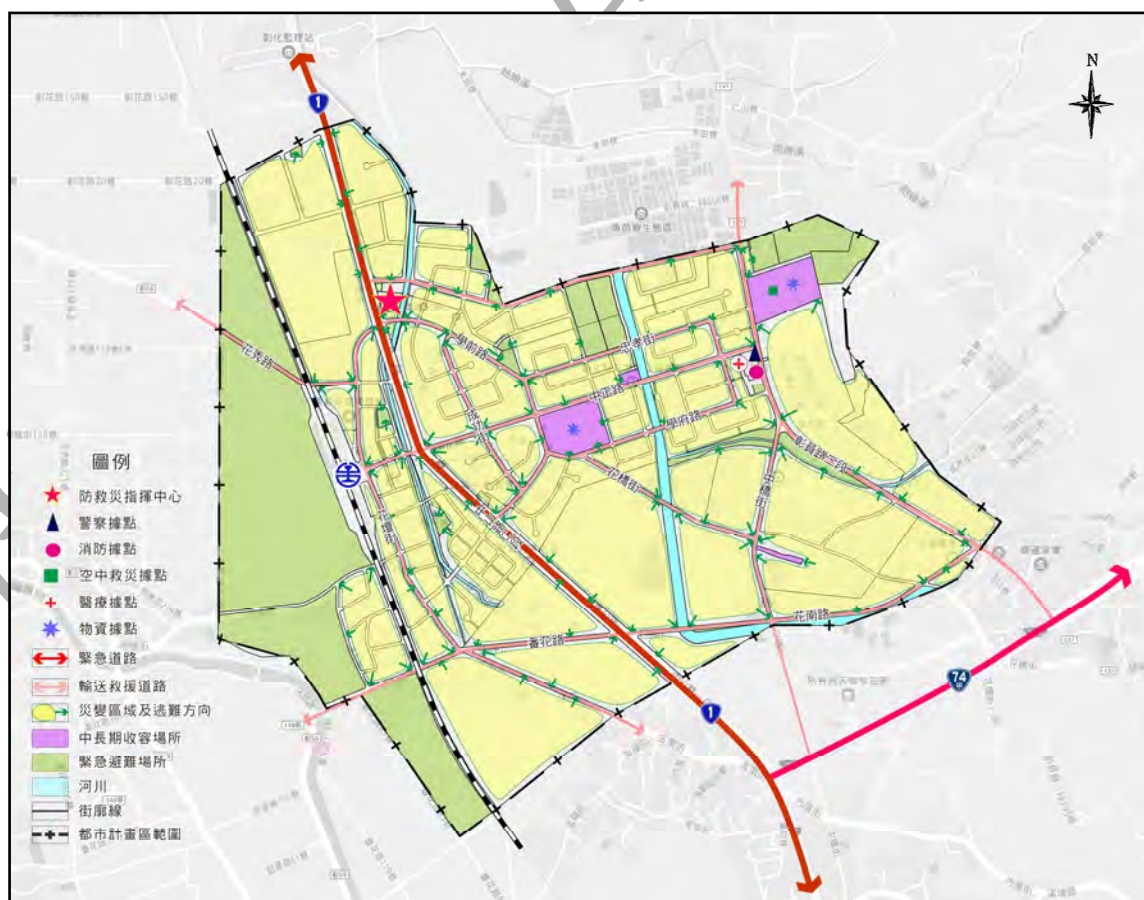


圖 7-6-1 都市防救災系統規劃示意圖

（三）水災防災規劃

依據經濟部水利署民國98年完成之淹水潛勢圖套繪本計畫範圍顯示，在一日總降雨600mm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（一）用地）及霧花壇分駐所（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。

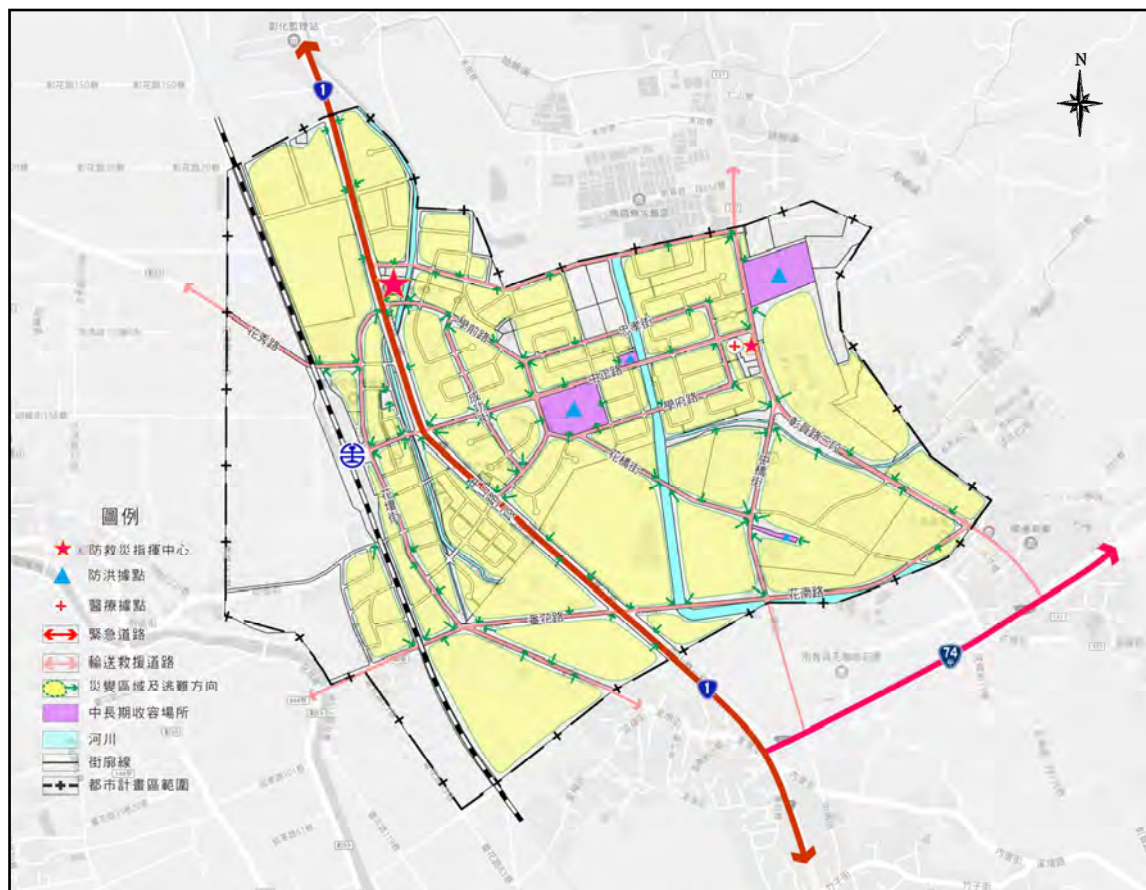


圖 7-6-2 都市防災避難系統規劃示意圖

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，並加強防救災組織之演訓，提高居民災害意識，把握時效的黃金救難時間。
- (三) 本計畫區內有部分房屋臨路地區，因房屋老朽、巷道狹窄，易造成救難死角，應積極推對臨路地區之更新與重建，減少災害損失。
- (四) 花壇國中（中中用地）及花壇國小（小中用地）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。

第九節 土地使用分區管制計畫

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。

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：

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	

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：

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%。

四、農會專用區使用用途依農會法相關規定辦理。

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。

(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 20% 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 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。

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。

六、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。

(一) 於實施區段徵收或市地重劃但尚未分配土地之地區及 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：

總樓地板面積	停車設置標準
1~250平方公尺	設置一部
251~400平方公尺	設置二部
401~550平方公尺	設置三部
以下類推	—

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。

(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。

七、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. 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。
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，但該建築基地容積上限不得超過 1.2 倍之法定容積。
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。

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。

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。

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。

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。

十一、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.綠地、廣場、公園、鄰里公園兼兒童遊樂場、兒童遊樂場、停車場之開闢基地面積在 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。



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

第八章 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8-1-1所示，其劃分原則如下：

一、優先發展區

(一) 居住優先發展區

本次通盤檢討後，為提供都市計畫居住生活空間，以有效提升地區居住環境品質，遂以本次檢討新增之居住腹地作為居住優先發展區。

(二) 產業優先發展區

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，亦可強化都市機能，故以本次檢討以鐵路用地東側之農業區為產業優先發展區。

二、後期發展區

鐵路用地西側之農業區列為後期發展區，現況建議以維持農業生產為主，未來得視優先發展區發展情形進行檢討，並可配合市場發展機制，由相關土地所有權人自行依據「都市計畫農業區變更使用審議規範」研提都市計畫變更，以符市場發展需求。

三、已發展區

原有之都市發展用地列為已發展區。



資料來源：本計畫整理。

圖 8-1-1 分期分區發展計畫示意圖

第二節 事業及財務計畫

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，編定事業及財務計畫，以引導計畫區作有秩序發展，詳表8-2-1所示。

表 8-2-1 事業及財務計畫表

項 目	編號	面積	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	撥用	市地重劃	土地徵購費及地上物補償費	整地費	工程費	合計			
機關用地	機(一)	0.1863			V		46.58	372.60	419.18	重劃會	依工程設計進度完成	重劃會籌措
公園用地	公(一)	0.6574	V			15,998.62	164.35	1,314.80	17,477.77	花壇鄉公所		花壇鄉公所
		0.0127		V			3.18	25.40	28.58	重劃會		重劃會籌措
		0.7179			V		179.48	1,435.80	1,615.28	花壇鄉公所		花壇鄉公所
	公(二)	1.4869	已取得			48.18	371.73	2,973.80	3,393.70	花壇鄉公所		花壇鄉公所
兒童遊樂場用地	兒(二)	0.2867	V			923.17	71.68	573.40	1,568.25	花壇鄉公所		花壇鄉公所
		0.1163			V		29.08	232.60	261.68	重劃會		重劃會籌措
	兒(三)	0.0933	V			15,154.72	23.33	186.60	15,364.65	花壇鄉公所		花壇鄉公所
停車場用地	停(三)	0.7059	V			17,178.92	176.48	1,411.80	18,767.20	重劃會		重劃會籌措
		0.0064		V			1.60	12.80	14.40	重劃會		重劃會籌措
		0.7732			V		193.30	1,546.40	1,739.70	花壇鄉公所		花壇鄉公所
	停(四)	0.0604	V			634.20	15.10	120.80	770.10	重劃會		重劃會籌措
廣場用地	廣	0.0813			V	3.19	20.33	162.60	186.12	重劃會		重劃會籌措
廣場兼停車場用地	廣(停)(一)	0.2833			V		70.83	566.60	637.43	重劃會		重劃會籌措
	廣(停)(二)	0.3550			V	6.32	88.75	710.00	805.07	重劃會		重劃會籌措
綠地用地	綠	0.7979	V			26,250.91	199.48	1,595.80	28,046.19	花壇鄉公所		花壇鄉公所
		0.0963		V			24.08	192.60	216.68	重劃會		重劃會籌措
		0.1908			V		47.70	381.60	429.30	重劃會		重劃會籌措
道路用地		0.5588	V			17,602.20	139.70	1,117.60	18,859.50	花壇鄉公所		花壇鄉公所
		0.2662		V			66.55	532.40	598.95	重劃會		重劃會籌措
		4.3074			V		1,076.85	8,614.80	9,691.65	重劃會		重劃會籌措

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。

資料來源：本計畫整理。

第十章 其他應表明事項

依循上位計畫產業發展需求與政策指導方針，及為輔導未登記工廠土地配合行政院核定之「輔導未登記工廠合法經營方案」申請為合法工廠，特於本次通盤檢討劃設產業發展地區，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（詳圖9-1-1所示）內土地得依「都市計畫農業區變更使用審議規範」規定，申請變更農業區為乙種工業區，其申請規定如下：

- （一）申請基地之土地面積應達 2 公頃以上，但情形特殊經都市計畫委員會審議通過者，不在此限。
- （二）申請之產業類別以低污染事業為限。
- （三）應臨接或設置 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。
- （四）應劃設總面積 30% 土地作為公共設施。
- （五）應於本次通盤檢討發布實施起 5 年內提出申請。
- （六）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。
- （七）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在銜接納入系統。
- （八）除上列各點規定外，其餘依「都市計畫農業區變更使用審議規範」規定辦理。

二、產業發展地區內主要計畫公共設施規劃構想

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公共設施規劃構想詳圖9-1-2所示，未來產業發展地區內土地申請變更主要計畫應參考該構想留設相關公共設施。

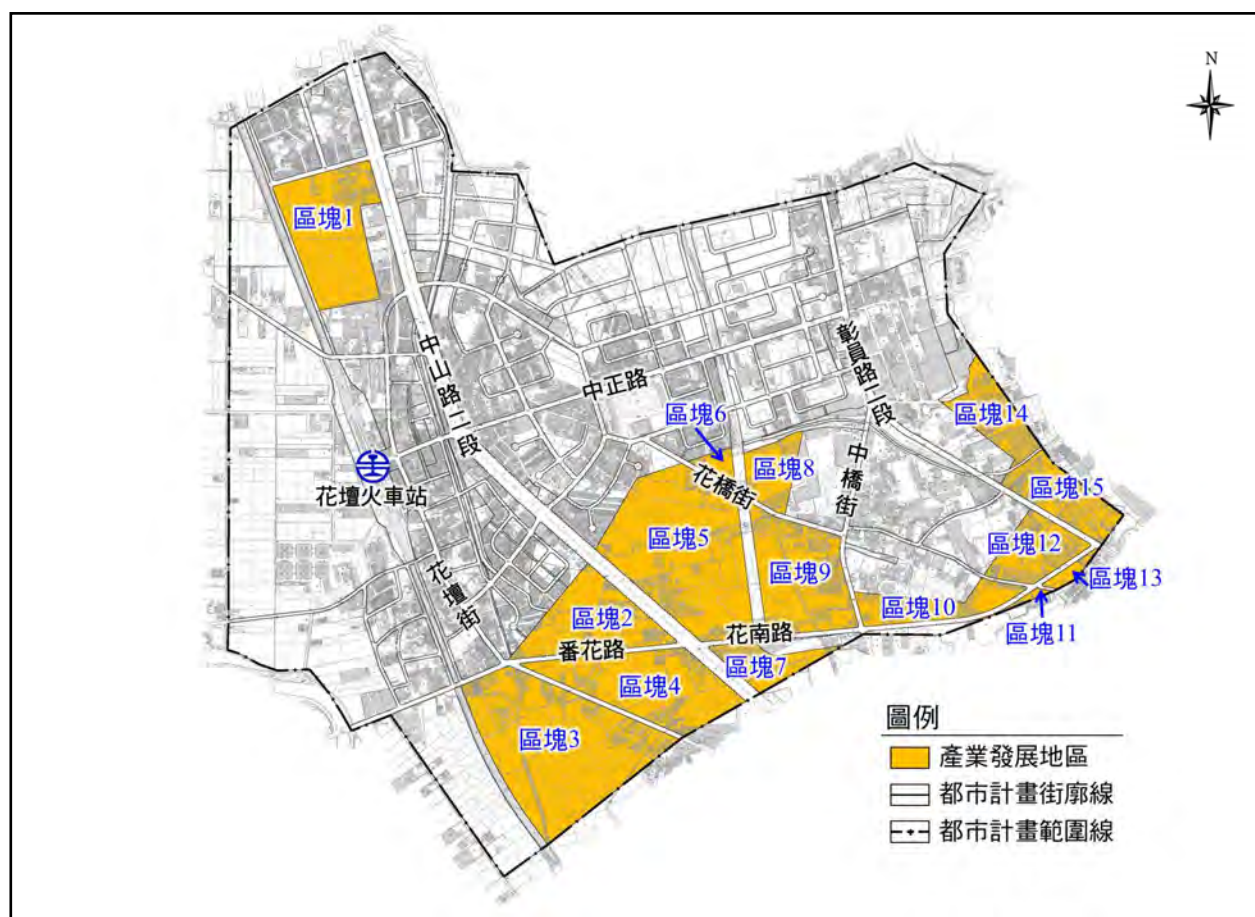


圖 9-1-1 產業發展地區範圍示意圖

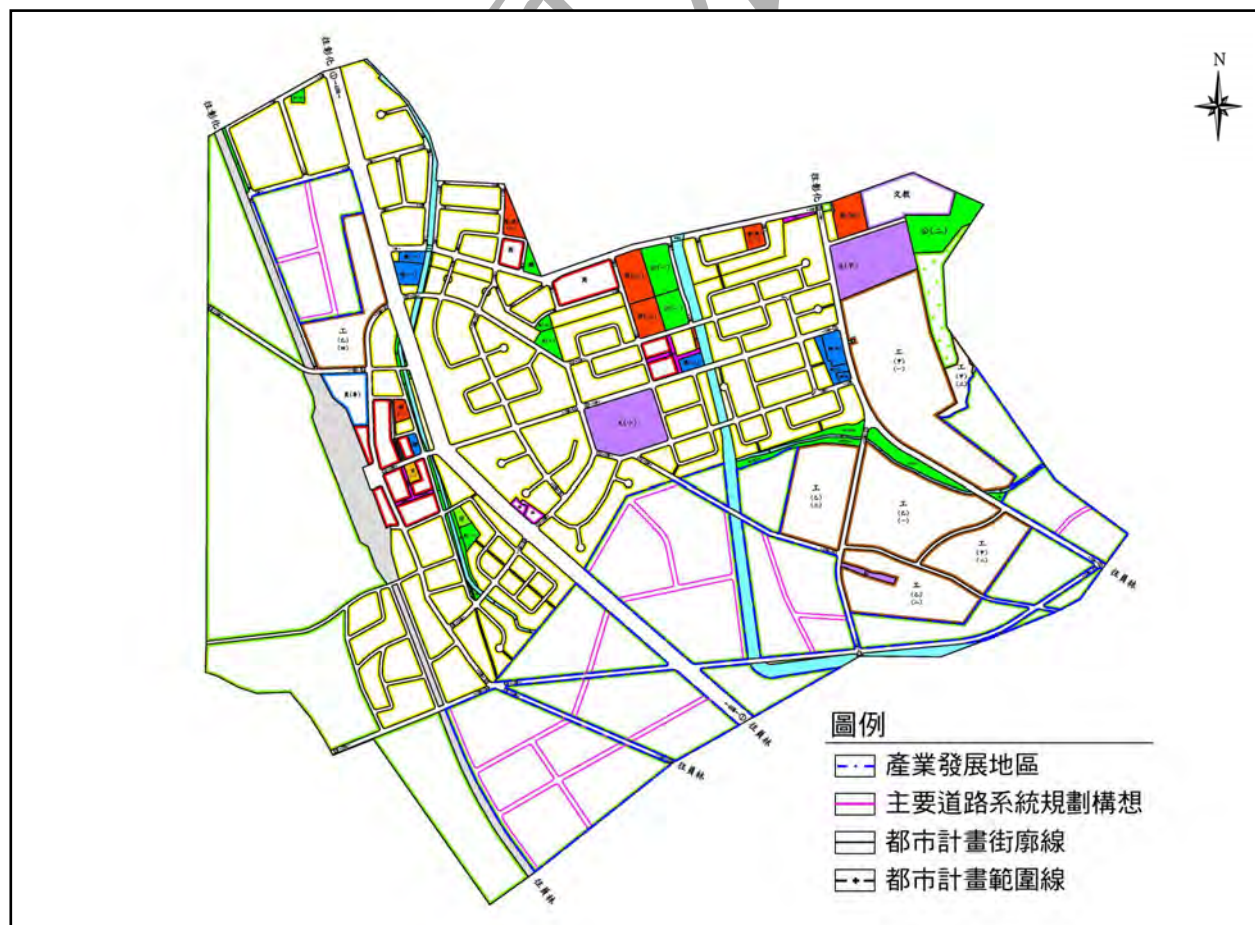


圖 9-1-2 產業發展地區公共設施規劃示意圖

附件 1 花壇都市計畫圖重製疑義

附件1 花壇都市計畫圖重製疑義

表1 花壇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	疑義說明	建議處理方式	決議
A2	(都市計畫圖展繪線＝樁位展繪線＝地籍展繪線)≠現況	1	1 2	南口一號道路截角(樁號CC8附近)	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。	因明德段1288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。
		2	2	中山路2段312巷(樁號CC10~CC11~CC12附近)	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。	考量建築物突出於道路境界線外部分之建築結構，故建議撤案。
		3	7	中山路2段70巷31弄(樁號CN65~CN65-1~CN85-1附近)	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。	建議依都市計畫圖展繪線展繪。	建議處理方式：辦理本府建築管理科協助調閱南口段685、686、688~690地號之建築年份。
		4	7 8	成功街207巷道路截角(樁號CN87附近)	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。	因南口段788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。
		5	14	成功街道路截角(樁號CN175~CN176附近)	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。	考量建築物突出於道路境界線外部分之建築結構，故建議撤案。
		6	14	成功街道路截角(樁號CN177~CN179附近)	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。	考量建築物突出於道路境界線外部分之建築結構，故建議撤案。

表 1 花壇都市計畫圖重製疑義綜理表-A 類(續)

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	疑義說明	建議處理方式
A2	(都市計畫圖展繪線＝樁位展繪線＝地籍展繪線)≠現況	7	9	中正路108巷道路截角(樁號CN53附近)	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。
		8	9	中正路150巷道路截角(樁號CN209附近)	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。
		9	15	花橋街216巷道路截角(樁號CN201附近)	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。
		10	9	道路截角(樁號CN170附近)	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。
		11	9	道路截角(樁號CN58附近)	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。
						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。
						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。
						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。
						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。
						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。

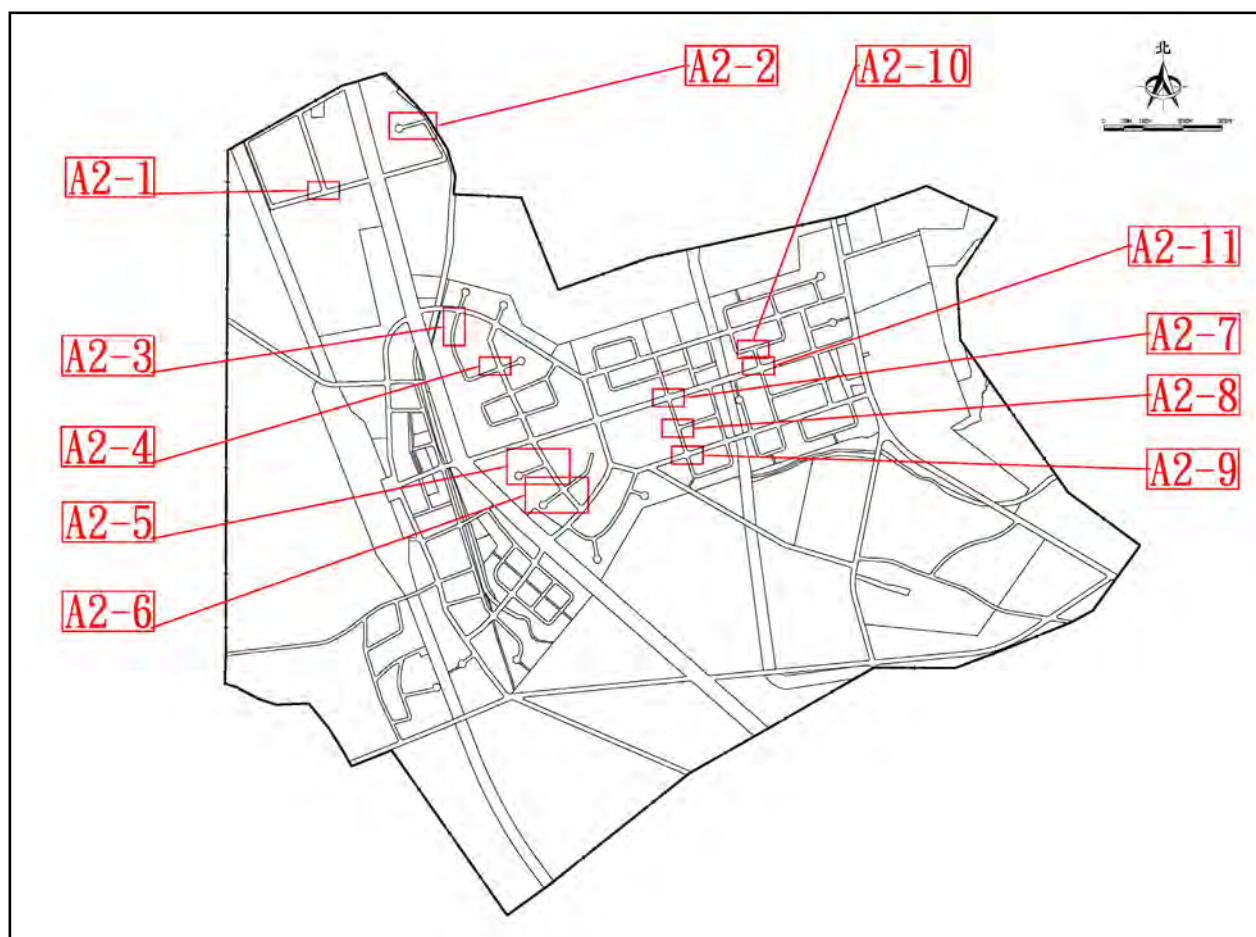


圖 1 花壇都市計畫圖重製疑義位置示意圖—A 類

表 2 花壇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	疑義說明	建議處理方式	決議
B2	（都市計畫圖展繪線＝樁位展繪線）≠（地籍展繪線＝現況），且樁位展繪線損及建物	1	6 7	計畫區西北側鐵路用地區界線（樁號 CNA288~C R8）	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，並徵詢台灣鐵路管理局後續有無需求，考量依地籍展繪線（現況）納入通盤檢討提列變更。	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，應向台灣鐵路管理局徵詢意見。
		2	7 13	停（一）南側與住宅區之區界線（樁號 CNA257~C NA290）	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。	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。	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。

表 2 花壇都市計畫圖重製疑義綜理表—B 類 (續)

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	疑義說明	建議處理方式
B2	(都市計畫圖展繪線=樁位展繪線) ≠ (地籍展繪線=現況)，且樁位展繪線損及建物	3	13	計畫區西南側囊底路(樁號CNA299)	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。	建議依都市計畫圖展繪線展繪，並考量地籍展繪線納入通盤檢討列變更。
B4	(都市計畫圖展繪線=樁位展繪線) ≠ (地籍展繪線=現況)，且樁位展繪線未損及建物	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，且樁位展繪線未損及建物，但地籍展繪線與現況相符。	建議依都市計畫圖展繪，並由地政單處依權責處理。 1.經套繪其疑義情形，計畫圖展繪線與地籍展繪線相符，且建物未損及地籍展繪線，故類依地籍展繪線由單卓處。

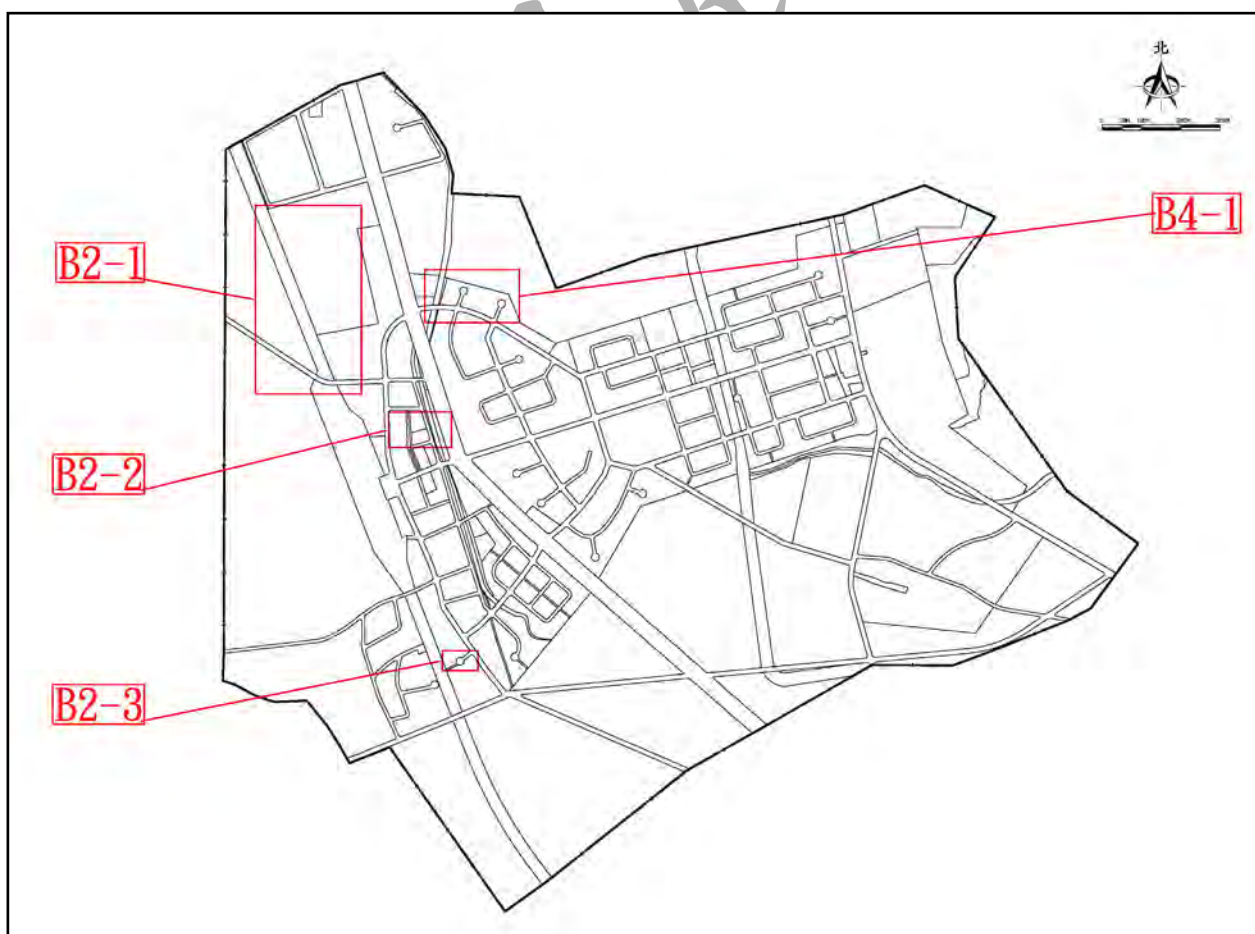


圖 2 花壇都市計畫圖重製疑義位置示意圖—B 類

表 3 花壇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＝樁位展繪線，地籍未分割						
類別	分類	編號	圖號	位置	疑義說明	建議處理方式
C1	都市計畫圖展繪線＝樁位展繪線＝現況，地籍未分割	1	2	中山路與二段312巷道路截角（樁號CC1附近）	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。
						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道路用地時，並更後都建所辦理通盤量入考。
		2	27	計畫區溝渠用地（樁號SN351以北）	都市計畫圖展繪線與樁位展繪線、現況相符，但地籍未分割。	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。
						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。
		3	7	學前路與中山路間之溝渠用地（樁號R92~R93與R40~R42之間）	都市計畫圖展繪線與樁位展繪線、現況相符，但地籍未分割。	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。
						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。
		4	67	14號計畫道路境界線（樁號CNA288~CNA286-1）	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。
						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。
		5	713	學前路與中山路間之溝渠用地（樁號R92~R93與R40~R42之間）	都市計畫圖展繪線與樁位展繪線、現況相符，但地籍未分割。	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。
						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。
		6	13	市（一）南側與商業區區界線（樁號CNA417~CNA292）	都市計畫圖展繪線與樁位展繪線、現況相符，但地籍未分割。	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。
						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。
		7	13	平和街東側之溝渠用地（樁號R51~R52~R53及R83~R84~R85）	都市計畫圖展繪線與樁位展繪線、現況相符，但地籍未分割。	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。
						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。
		8	13	鐵路用地與住宅區區界線（樁號CNA414）	都市計畫圖展繪線與樁位展繪線、現況相符，但地籍未分割。	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。
						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。

表 3 花壇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＝樁位展繪線，地籍未分割						
類別	分類	編號	圖號	位置	疑義說明	建議處理方式
C3	都市計畫圖展繪線＝樁位展繪線，但地籍未分割且現況亦未開闢	1	16	計畫區西北側地區界線（樁號CR6~CR8）	都市計畫圖展繪線與樁位展繪線相符合，但地籍未分割且現況未開闢。	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。
		2	9	忠孝街以北區花壇排水界線	都市計畫圖展繪線與樁位展繪線相符合，但地籍未分割且現況未開闢。	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。
		3	915	忠孝街與學府路之間區花壇排水界線	都市計畫圖展繪線與樁位展繪線相符合，但地籍未分割且現況未開闢。	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。

表3 花壇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＝樁位展繪線，地籍未分割							
類別	分類	編號	圖號	位置	疑義說明	建議處理方式	決議
C3	都市計畫圖展繪線＝樁位展繪線，但地籍未分割且現況亦未開闢	4	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，但地籍未分割且現況亦未開闢。	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。	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。
		5	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，但地籍未分割且現況亦未開闢。	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。	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。
		6	15 16 22 23	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，但地籍未分割且現況亦未開闢。	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。	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。

表 3 花壇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＝樁位展繪線，地籍未分割						
類別	分類	編號	圖號	位置	疑義說明	建議處理方式
C3	都市計畫圖展繪線＝樁位展繪線，但地籍未分割且現況亦尚未開闢	7	16	花南路以 南之中橋 街道路境 界線 (樁號 CN288~S N366)	都市計畫圖展繪線與樁位展繪線相符，但地籍未分割且現況亦尚未開闢。	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。
		8	27	計畫區溝 渠用地號 (樁號 SN351以 北)	都市計畫圖展繪線與樁位展繪線相符，但地籍未分割且現況亦尚未開闢。	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。

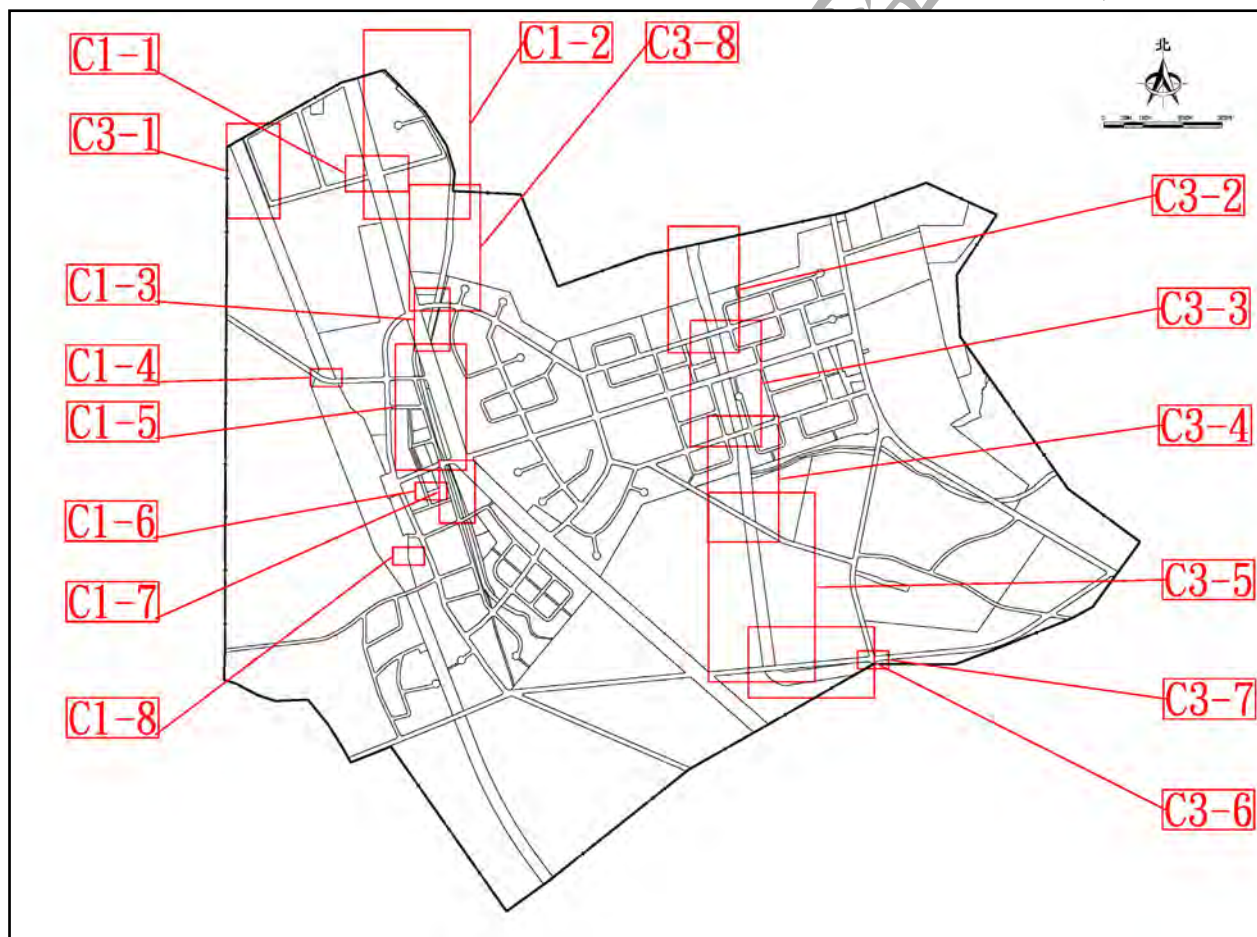


圖 3 花壇都市計畫圖重製疑義位置示意圖—C 類

表 4 花壇都市計畫圖重製疑義綜理表—D類

類型D：(都市計畫圖展繪線=地籍展繪線)≠樁位展繪線							
類別	分類	編號	圖號	位置	疑義說明	建議處理方式	決議
D1	(都市計畫圖展繪線=地籍展繪線≠樁位展繪線，且樁位展繪線損及建物)	1	8	禾田巷囊底路(樁號CN67~CN89)	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處。	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處。
		2	13	市一附近人行廣場用地(樁號CNA33)	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處。	有關人行廣場用地，無須展繪(地籍展繪線)展繪，並由樁位管理單位依權責處。
		3	13	郵政事業用地(樁號CNA48~CNA258-1間)	都市計畫圖展繪線、地籍展繪線與現況三者皆相符，但與樁位展繪線不符，且樁位展繪線損及建物。	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處。	1.經查歷年都市計畫變更歷程，應包用變更範圍及都市計畫檢載範圍(原段花壇段花壇小段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處。
		4	14	8號與10號計畫道路境界線(樁號CNA272~CNA11-1~CNA11~CN183間)	都市計畫圖展繪線、地籍展繪線與現況三者皆相符，但與樁位展繪線不符，且樁位展繪線損及建物。	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處。	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處。

表 4 花壇都市計畫圖重製疑義綜理表—D 類

類型D：（都市計畫圖展繪線＝地籍展繪線）≠樁位展繪線							
類別	分類	編號	圖號	位置	疑義說明	建議處理方式	決議
D2	（都市計畫圖展繪線＝地籍展繪線）≠（樁位展繪線＝現況），且樁位展繪線未損及建物	1	8	成功街兩側道路境界線（樁號CN90）	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，並由樁位管理處依權責處。	依據都市計畫原意，計畫圖展繪線（地籍展繪線）由樁位管理處依權責處。
		2	13	市一附近人行廣場用地（樁號CNA259）	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是否展繪，並酌量樁位通盤變更。	有關人行廣場，應依都市計畫圖展繪線，並請樁位管理處依權責處。

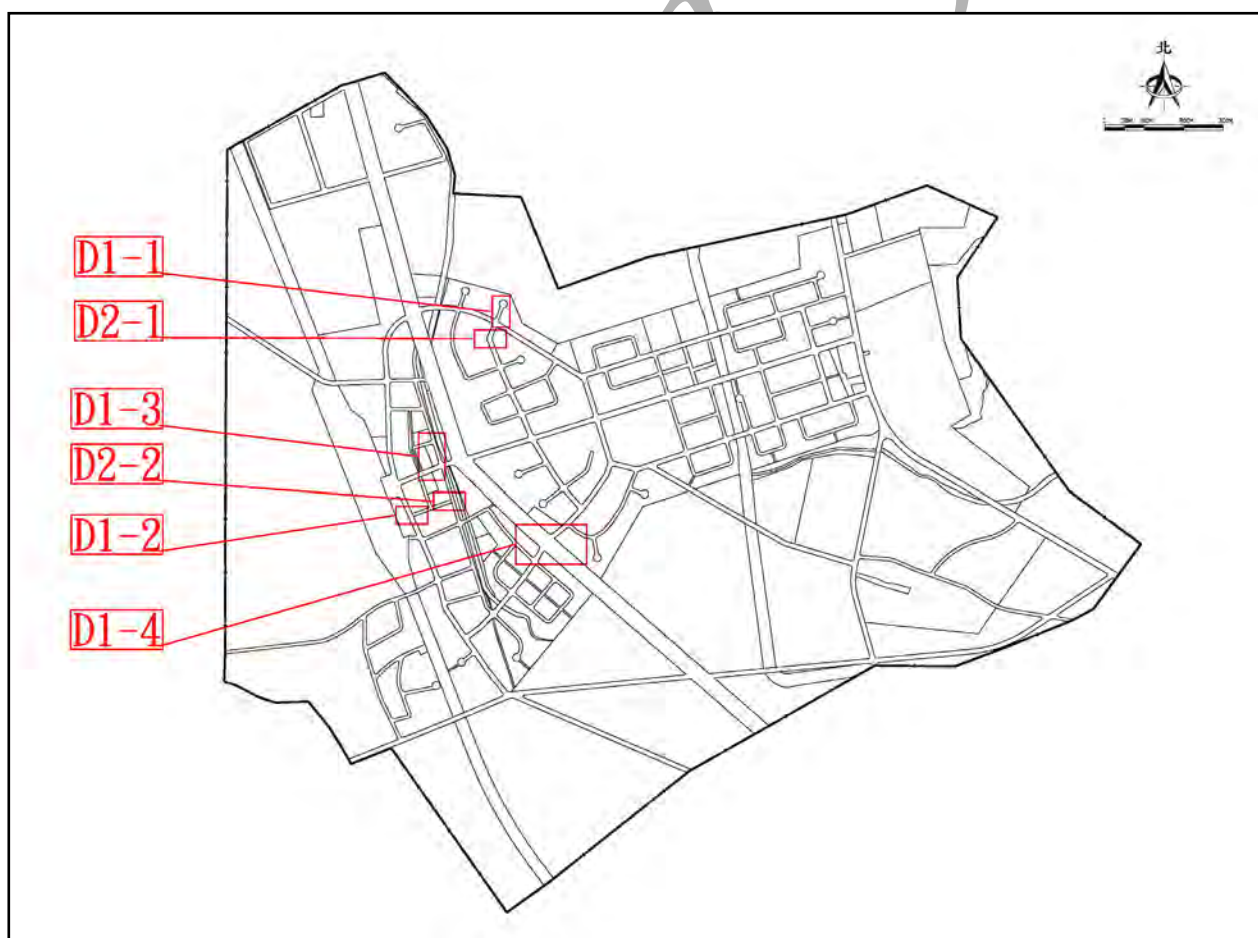


圖 4 花壇都市計畫圖重製疑義位置示意圖—D 類

表 5 花壇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≠地籍展繪線≠樁位展繪線							
類別	分類	編號	圖號	位置	疑義說明	建議處理方式	決議
E2	都市計畫圖展繪線≠地籍展繪線≠樁位展繪線≠現況，且樁位展繪及建物	1	12	兒(三)用地(樁號CR1~CR3~CR4~CR2)	都市計畫圖展繪線、樁位展繪線、地籍展繪線、現況四者皆不相符，且樁位展繪線損及建物。	建議依都市計畫圖展繪線展繪，並由相關單位依權責處。	考量民眾權益及現況使用情形，請參酌951、944地號(明德段942地號)之樁位展繪，並由相關單位依權責卓處。
		2	1314	光明路北花壇(樁號R55~R58與R77~R80)	都市計畫圖展繪線、樁位展繪線、地籍展繪線、現況四者皆不相符，且樁位展繪線損及建物。	建議依都市計畫圖展繪線展繪，並由相關單位依權責處。	依都市計畫圖展繪線及參酌彰化農田水利會辦理，並請相關單位另考，應向彰詢意見。
		3	14	光明路南花壇(樁號R59~R67與R68~R76)	都市計畫圖展繪線、樁位展繪線、地籍展繪線、現況四者皆不相符，且樁位展繪線損及建物。	建議依都市計畫圖展繪線展繪，並由相關單位依權責處。	依都市計畫圖展繪線及參酌彰化農田水利會辦理，並請相關單位另考，應向彰詢意見。



圖 5 花壇都市計畫圖重製疑義位置示意圖—E 類

表 6 花壇都市計畫圖重製疑義綜理表—F 類

類型F：現行計畫展繪線≠樁位展繪線＝地籍展繪線							
類別	分類	編號	圖號	位置	疑義說明	建議處理方式	決議
F1	都市計畫圖展繪線≠(樁位展繪線＝地籍展繪線＝現況)，且樁位展繪線未損及建物	1	2	中山路2段312巷(樁號CC9)	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。	建議依都市計畫展繪線展繪，並考量參照樁位展繪線納入通盤檢討變更。	道路用地東側展繪線，依都市計畫辦理展繪；道路用地西側則現況開闢情形，依地籍展繪線辦理，並請相關單位依權責處。
		2	10 16	2號道路與7號道路交叉路口(樁號CN244)	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。	建議依都市計畫展繪，並考量參照樁位展繪線納入通盤檢討變更。	依都市計畫原意，依都市計畫圖展繪，並請相關單位依權責處。

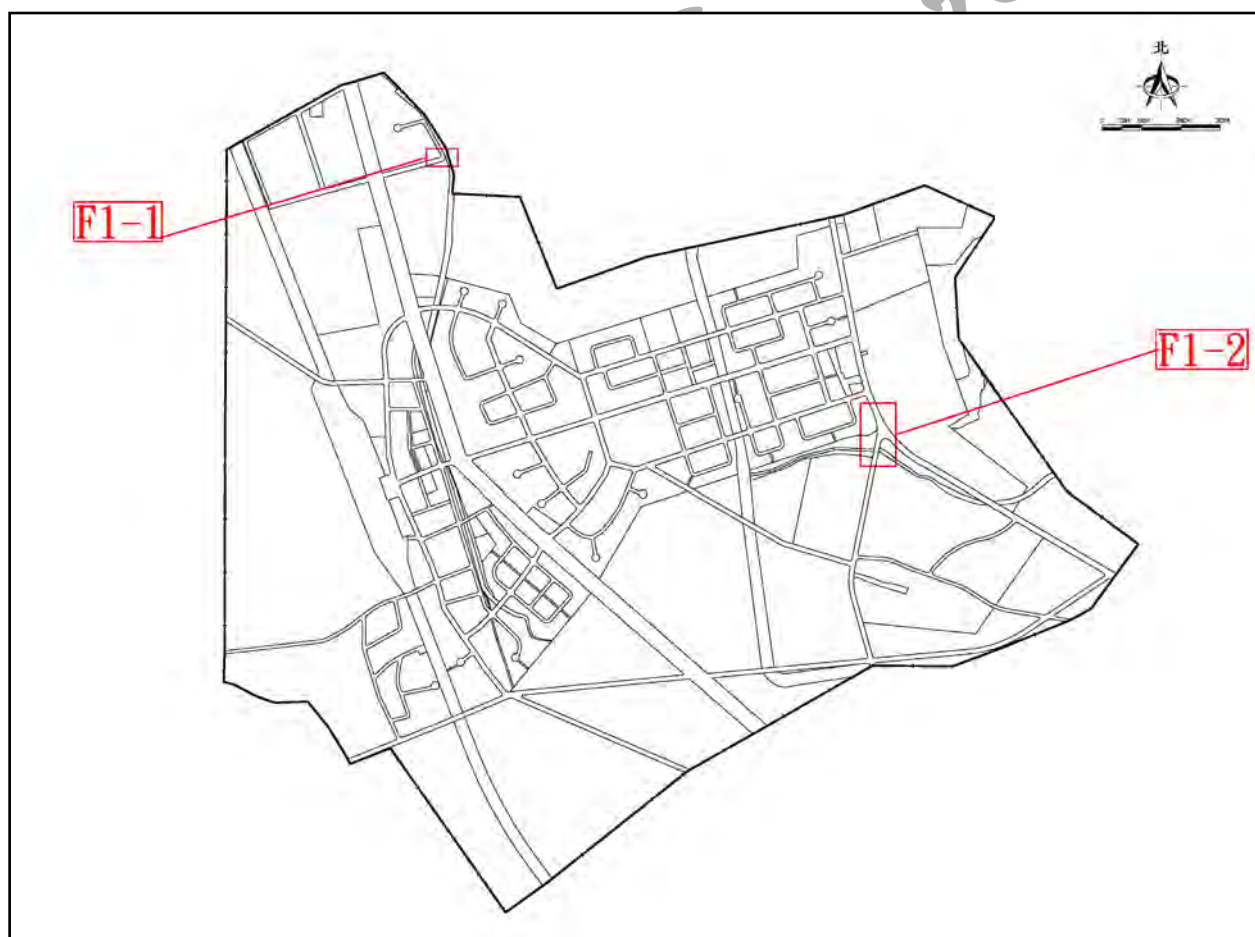


圖 6 花壇都市計畫圖重製疑義位置示意圖—F 類

表 7 花壇都市計畫圖重製疑義綜理表—G 類

類型G：其他情形（依個案不同狀況判斷）							
類別	分類	編號	圖號	位置	疑義說明	建議處理方式	決議
G1	無樁位成果資料可供展繪	1	7	綠地用地之區界線	無樁位成果資料可供展繪。	建議依都市計畫圖展繪線辦理展繪。	1.疑義檢討位置框修正。 2.依據都市計畫規畫原意，依都市計畫圖展繪線辦理展繪。
		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.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。	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合，且未損及建物，故更改為D4類。 2.地籍展繪線展繪，並由樁位管卓繪理單位依權責處。
		3	13	商業區之區界線	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。	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。
		4	13 14	宗教專用區及（一）用地之區界線	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。	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使用辦理變更，故建議依福延宮用地權屬範圍線展繪。
		5	13 14	綠地用地之區界線	無樁位成果資料可供展繪。	建議依都市計畫圖展繪線辦理展繪。	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。
		6	14 21	光明路與番花路間溝渠用地之區界線	無樁位成果資料可供展繪。	建議依都市計畫圖展繪線辦理展繪。	本案溝渠現況整治完竣與都市計畫圖展繪線型尚符合，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。

表 7 花壇都市計畫圖重製疑義綜理表—G 類 (續)

類型G：其他情形（依個案不同狀況判斷）							
類別	分類	編號	圖號	位置	疑義說明	建議處理方式	決議
G1	無樁位成果資料可供展繪	7	9	公一西側之區界線	該部分變更內容係民國94年2月15日變更花壇都市計畫（第三次通盤檢討）案編號第五案變更，分為公園用地、停車場用地。	建議依變更花壇都市計畫（第三次通盤檢討）案編號第五案辦理展繪。	1.建議於說明欄補充「民國94年2月15日變更花壇都市計畫（第三次通盤檢討）案編號第五案」之變更內容。 2.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）案辦理展繪。
		8	4 5 10 11	花壇國中北側文教區之二界線	該部分變更內容係民國94年2月15日變更花壇都市計畫（第三次通盤檢討）案編號第五案變更，分為1.住宅區、保護區及學校用地變更，更為道路用地。2.部分保護區變更，更為停車場用地、文教區及公園用地。	建議依變更花壇都市計畫（第三次通盤檢討）案編號第五案辦理展繪。	1.建議於說明欄補充「民國94年2月15日變更花壇都市計畫（第三次通盤檢討）案編號第五案」之變更內容。 2.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）案辦理展繪。
		9	10	機（四）東側專用區之界線	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平方公尺展繪辦理展繪。	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辦理展繪。
		10	10 11	工（甲）一東側附件變更工業區之界線	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）變更。	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）地籍展繪辦理展繪。	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）地籍展繪辦理展繪。

表 7 花壇都市計畫圖重製疑義綜理表—G 類 (續)

類型G：其他情形（依個案不同狀況判斷）							
類別	分類	編號	圖號	位置	疑義說明	建議處理方式	決議
G1	無樁位成果可供展繪	11	9 10 15 16	公（兒）公（兒）區 （五與公） （六兒） 界線	無樁位成果可供展繪。	建議依都市計畫圖展繪線辦理展繪。	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。
		12	16 17	計畫區（乙）區 東側與（一）界線	無樁位成果可供展繪。	建議依都市計畫圖展繪線辦理展繪。	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。
		13	17	工業區之南側溝渠界線	無樁位成果可供展繪。	建議依都市計畫圖展繪線辦理展繪。	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。
		14	16	社教用地	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。	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。
		15	14	加油站專用區界線	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。	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。 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。

表 7 花壇都市計畫圖重製疑義綜理表—G 類 (續)

類型G：其他情形（依個案不同狀況判斷）							
類別	分類	編號	圖號	位置	疑義說明	建議處理方式	決議
G1	無樁成資可展繪	16	7	工（乙）（四）之區界	該部分工業區係民國68年3月20日「花壇鄉都市計畫變更案」辦理變更。	建議依「花壇鄉都市計畫變更案」辦理展繪。	依據都市計畫規劃原意，依「花壇鄉都市計畫變更案」酌予展繪，並請權責處處理。
G2	應辦廢樁	1	9	機（三）用地（樁號CN56~CN108間）	1. CN56樁號應辦理廢除。 2. 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。	建議依都市計畫變更歷程，將CN56樁號辦理廢除。	考量本案疑義情形，故針對（含通盤檢討）個案變更，致使用需求者，後續應統一造冊辦理，故建議本案撤案。
		2	20	計畫區南側界線	1. A371樁號應辦理廢除。 2. 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。	考量本案疑義情形，故針對（含通盤檢討）個案變更，致使用需求者，後續應統一造冊辦理，故建議本案撤案。

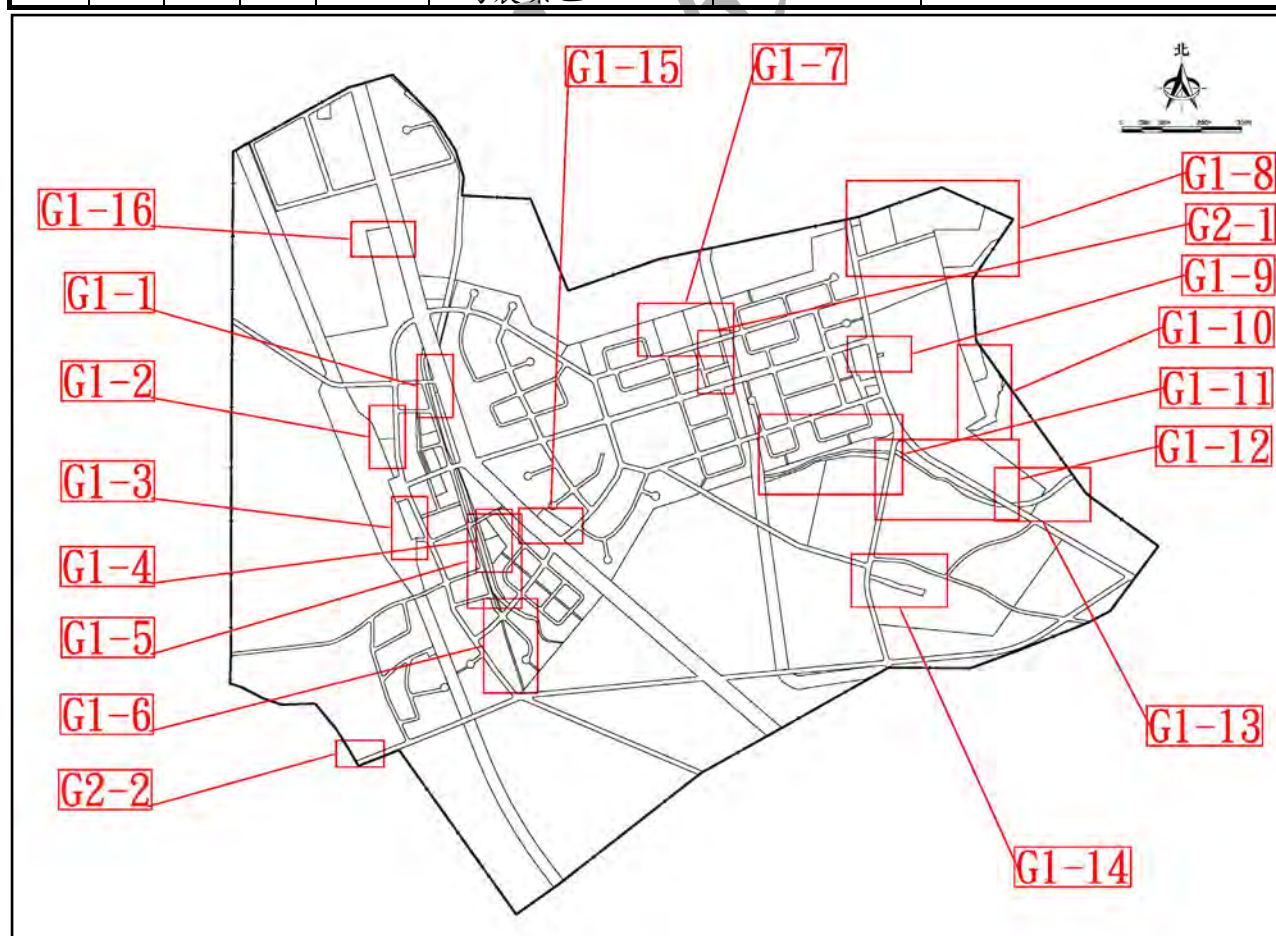


圖 7 花壇都市計畫圖重製疑義位置示意圖—G 類

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

附件 3 規劃前事業協調會會議紀錄

附件3 規劃前事業協調會會議紀錄

檔 號：

保存年限：

彰化縣花壇鄉公所 函

地址：50352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1
82號

承辦人：林清龍

電話：04-7865921#179

傳真：04-7872257

電子信箱：ntws68@ems.huatan.gov.tw

受文者：瑞銘工程顧問有限公司

發文日期：中華民國106年7月24日

發文字號：花鄉建字第1060011704號

速別：普通件

密等及解密條件或保密期限：

附件：如主旨

主旨：檢送本所辦理「變更花壇都市計畫（第四次通盤檢討）暨
都市計畫圖重置委託技術服務」案，規劃前事業協調會會
紀錄，如說明，請查照。

說明：

- 一、依據本所106年6月26日花鄉建字第1060010100號函辦理。
- 二、旨案請相關單位依議題結論於106年8月7日前提供相關意見函復本所，俾憑辦理。

正本：財政部國有財產署中區分署、交通部公路總局第二區養護工程處、交通部臺灣鐵路管理局嘉義工務段、台灣自來水股份有限公司第十一區管理處、台灣電力股份有限公司彰化區營業處、台灣中油股份有限公司油品行銷事業部台中營業處、中華郵政股份有限公司、中華電信公司中區電信分公司彰化營運處、欣彰天然氣股份有限公司、彰化縣政府警察局花壇分駐所、彰化縣政府消防局第一大隊花壇分隊、彰化縣政府水利資源處、彰化縣政府農業處、彰化縣政府地政處、彰化縣政府社會處、彰化縣政府建設處產業發展科、彰化縣政府建設處城鄉計畫科、臺灣彰化農田水利會、彰化縣彰化戶政事務所、花壇鄉衛生所

副本：瑞銘工程顧問有限公司、本所鄉長室、本所建設課

2017-07-24
17:07:42

「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」規劃前事業協調會會議紀錄

一、時間：106年7月7日（星期五）下午2時30分

二、地點：花壇鄉公所二樓禮堂

三、主持人：李鄉長成濟

紀錄：林清龍

四、規劃單位簡報說明：（略）

五、會議意見及結論：

（一）有關各議題及其單位意見如下：

議題	相關單位意見及結論
1. 計畫區西北側鐵路用地區界線	➢ 交通部臺灣鐵路管理局嘉義工務段 針對鐵路部分，目前無拓寬計畫，後續將提供相關意見供參。 ➢ 結論 請交通部臺灣鐵路管理局嘉義工務段針對計畫區西北側鐵路用地區界線議題意見函復本所。
2. 有關花壇排水及烏松坑溪之區界線	➢ 彰化縣政府水利資源處 針對現況之河道或溝渠尚無拓寬計畫，後續將提供相關資料供參。 ➢ 結論 請彰化縣政府水利資源處協助提供花壇排水及烏松坑溪之相關整治計畫資料及圖資，以利後續計畫圖套繪。
3. 台電花壇服務中心議題	➢ 臺灣電力公司彰化區營運處 針對位於住宅區之花壇服務中心宜維持原計畫。 ➢ 結論 請臺灣電力公司彰化區營運處針對花壇服務中心議題意見函復本所。
4. 加油站專用區之區界線	➢ 台灣中油股份有限公司油品行銷事業部台中營業處 有關加油站專用區內尚未辦理徵收之土地，後續將進行評估並將結果函文給鄉公所供參。 ➢ 結論 請台灣中油股份有限公司油品行銷事業部台中營業處針對加油站專用區區界線議題意見函復本所。

（二）其他單位意見：

- 彰化縣政府地政處：針對都市計畫圖與樁位圖及地籍圖之偏差情形，應依都市計畫圖重製疑義研商會議決議辦理，若後續執行時仍有偏差

情形，可再提會討論。

2. 中華郵政股份有限公司：針對花壇都市計畫區內之郵政用地，目前刻正辦理專案通盤檢討中，即將於近期內公告發布實施，後續針對相關資料可提供予鄉公所供參。

六、散會：下午3時30分