

變更苑裡都市計畫 (第四次通盤檢討)書

擬定機關：苑裡鎮公所
中華民國九十三年十一月

苗栗縣 變更都市計畫審核摘要表

項 目	說 明	
都 市 計 畫 名 稱	變更苑裡都市計畫(第四次通盤檢討)案	
變 更 都 市 計 畫 法 令 依 據	都市計畫法第二十六條	
擬 定 都 市 計 畫 機 關	苑裡鎮公所	
本 案 公 開 展 覽 起 迄 日 期	公 告	84.12.12~85.01.10 刊登於 84.12.12 聯合報
	公 開 展 覽	88.07.09~88.08.07 刊登於 88.07.09 台灣新生報
	說 明 會	88.07.20 於苑裡鎮公所三樓會議室 舉行
人 民 團 體 陳 情 意 見	詳人民團體陳情意見表	
本 案 提 交 各 級 都 市 計 畫 委 員 會 審 核 結 果	鎮 級	86.08.20 第 1 次會 86.09.20 第 2 次會 86.11.20 第 3 次會 86.12.23 第 4 次會 87.02.06 第 1 次會 87.06.25 第 2 次會 87.10.12 第 3 次會 88.01.22 第 1 次會 審議通過
	縣 級	88.11.30 第 115 次會 91.01.03 第 132 次會 92.03.25 第 142 次會 審議通過
	部 級	93.03.16 第 581 次會

目 錄

第一章	原計畫概要	1
壹、	地理位置	1
貳、	發布實施經過	1
參、	計畫範圍及面積	1
肆、	計畫年期	1
伍、	計畫人口及密度	1
陸、	土地使用計畫	1
柒、	公共設施計畫	1
捌、	交通系統	1
第二章	發展現況、檢討分析及變更事項	7
壹、	相關計畫	7
貳、	人口成長	7
參、	土地使用	7
肆、	公共設施	8
伍、	交通系統	10
陸、	容積管制分析	11
柒、	分期分區發展計畫與事業及財務計畫	11
捌、	發展課題與對策	11
玖、	土地使用分區管制要點	12
拾、	原有計畫之變更	12
第三章	檢討後之計畫	23
壹、	計畫範圍及面積	23
貳、	計畫年期	23
參、	計畫人口及密度	23
肆、	土地使用計畫	23
伍、	公共設施計畫	23
陸、	交通系統計畫	25
柒、	分期分區發展計畫	25
捌、	事業及財務計畫	25
玖、	防災計畫	25
拾、	土地使用分區管制要點	26
附錄：	苑裡都市計畫(第四次通盤檢討)土地使用分區管制要點	36

表 目 錄

表一	苑裡都市計畫歷次變更一覽表.....	5
表二	原苑裡都市計畫土地使用計畫面積分配表.....	6
表三	苑裡鎮及苑裡都市計畫區歷年人口成長統計表.....	14
表四	變更苑裡都市計畫(第四次通盤檢討)土地使用現況面積分析表..	16
表五	變更苑裡都市計畫(第四次通盤檢討)公共設施用地面積檢討分析 表	17
表六	變更苑裡都市計畫(第四次通盤檢討)變更內容明細表.....	20
表七	變更苑裡都市計畫(第四次通盤檢討)變更案變更面積明細表...	202
表八	變更苑裡都市計畫(第四次通盤檢討)土地使用計畫面積分配表..	28
表九	變更苑裡都市計畫(第四次通盤檢討)公共設施用地明細表.....	29
表十	變更苑裡都市計畫(第四次通盤檢討)道路層級分類及編號明細表	31
表十一	變更苑裡都市計畫(第四次通盤檢討)事業及財務計畫表.....	34

圖 目 錄

圖一	苑裡都市計畫區地理位置示意圖.....	3
圖二	原有苑裡都市計畫示意圖	4
圖三	變更苑裡都市計畫(第四次通盤檢討)土地使用現況示意圖....	15
圖四	變更苑裡都市計畫(第四次通盤檢討)變更位置示意圖.....	19
圖五	變更苑裡都市計畫(第四次通盤檢討)示意圖.....	27
圖六	變更苑裡都市計畫(第四次通盤檢討)分期分區發展示意圖....	33
圖七	變更苑裡都市計畫(第四次通盤檢討)防災計畫示意圖.....	35

第一章 原計畫概要

壹、地理位置

苑裡鎮位於苗栗縣西南角，北接通霄鎮；西臨台灣海峽；東鄰三義鄉；南與台中縣大甲鎮相接。本計畫區位於苑裡鎮鎮公所所在地。相關位置參見圖一。

貳、發布實施經過

苑裡都市計畫於民國 65 年 3 月 17 日公告實施，其後曾辦理過三次通盤檢討、一次公共設施用地通盤檢討及一次個案變更。

參、計畫範圍及面積

本計畫區位於苑裡鎮鎮公所所在地，其範圍東至苑裡溪；東南至中正國小南側約 200 公尺處；南至房裡溪；西南至鐵路以西約 400 公尺處，計畫面積 455 公頃。

肆、計畫年期

本計畫以民國 85 年為計畫目標年。

伍、計畫人口及密度

民國 85 年計畫目標年之計畫人口為 30,000 人，居住密度每公頃約 260 人（含商業區面積計）。

陸、土地使用計畫

以現有集居地區為基礎，劃設為 4 個住宅鄰里單元，並劃設商業區、乙種工業區、倉儲區、行水區及農業區等土地使用分區。

柒、公共設施計畫

劃設機關用地 4 處、國小用地 4 處、國中用地 2 處、高中用地 1 處、公園用地 2 處、鄰里公園兼兒童遊樂場用地 4 處、綠地、綠帶用地各 1 處、體育場用地 1 處、零售市場用地 4 處、廣場兼停車場用地 3 處及加油站用地 2 處等。

捌、交通系統

一、道路

聯外道路 4 條，分別通往大甲、通霄、山腳及苑裡坑等地，另配設區內主、次要道路及出入道路、人行步道等。

二、鐵路

縱貫鐵路海線，南通大甲，北往通霄，並設有苑裡火車站。

圖一 苑裡都市計畫區地理位置示意圖

圖二 原有苑裡都市計畫示意圖

表一 苑裡都市計畫歷次變更一覽表

表二 原苑裡都市計畫土地使用計畫面積分配表

表一 苑裡都市計畫歷次變更一覽表

編號	變更都市計畫名稱及內容	省府核定日期文號	發布日期文號
一	苑裡都市計畫(第一次通盤檢討)案	71.08.12 府建四字第 73613 號	71.08.09 府建都字第 6846111 號
一 一	苑裡都市計畫(第二次通盤檢討)案	75.02.20 府建四字第 143233 號	75.03.03 府建都字第 1587333 號
三	苑裡都市計畫(公共設施通盤檢討)案	77.06.30 府建四字第 51529 號備查	
四	苑裡都市計畫(第一次通盤檢討)修正部分(工乙(二)地形並配合變更(部分工業區為道路、部分道路為工業區、行水區)案	78.11.08 府建四字第 160715 號	78.11.24 府建都字第 115363 號
五	苑裡都市計畫(第三次通盤檢討)案	80.12.03 府建四字第 176901 號	80.12.26 府建都字第 134289 號

註：填製日期：九十二年六月。

表二 原苑裡都市計畫土地使用計畫面積分配表

項 目		計畫面積 (公頃)	百分比(1) (%)	百分比(2) (%)	備 註	
土地 使用 分區	住 宅 區	100.70	38.84	22.13		
	商 業 區	15.77	6.08	3.47		
	乙種工業區	49.41	19.06	10.86		
	倉 儲 區	0.96	0.37	0.21		
	行 水 區	8.55	--	1.88		
	農 業 區	187.17	--	41.13		
	小 計	362.56	64.35	79.68		
公 共 設 施 用 地	機 關 用 地	1.79	0.69	0.39		
	學 校 用 地	文 小	8.29	3.20	1.82	
		文 中	6.15	2.37	1.35	
		文 高	3.50	1.35	0.77	
		小 計	17.94	6.92	3.94	
	公 園 用 地	1.72	0.66	0.38		
	鄰里公園兼兒童遊樂場用地	1.05	0.40	0.23		
	綠 地、綠 帶	1.17	0.45	0.26		
	體 育 場 用 地	2.90	1.12	0.64		
	零 售 市 場 用 地	1.42	0.55	0.31		
	廣 場 兼 停 車 場 用 地	0.89	0.34	0.20		
	加 油 站 用 地	0.37	0.14	0.08		
	道 路 用 地	50.13	19.33	11.02	含人行步道	
鐵 路 用 地	13.06	5.04	2.87			
小 計	92.44	35.65	20.32			
合 計 (1)		259.28	100.00	--	都市發展用地面積	
合 計 (2)		455.00	--	100.00	計畫總面積	

- 註：1. 表內面積應以核定計畫圖實地分割測量面積為準。
 2. 都市發展用地面積不包括行水區及農業區之面積。
 3. 百分比(1)係指都市發展用地面積百分比；百分比(2)係指總計畫面積百分比。

第二章 發展現況、檢討分析及變更事項

壹、相關計畫

一、中部區域計畫

依中部區域計畫，指定至民國 85 年，苑裡鎮之都市化人口為 36,000 人，而苑裡鎮都市化地區包括苑裡都市計畫區及山腳 2 處。

二、中部區域計畫第一次通盤檢討

中部區域計畫之計畫年期係至民國 85 年，第一次通盤檢討將計畫年期延長至民國 100 年。

貳、人口成長

一、全鎮人口

苑裡鎮於民國 65 年之人口數為 48,908 人，至民國 84 年底人口數為 49,184 人，19 年間共增加 276 人，年平均增加率為 0，而呈現停滯成長現象。

二、計畫區人口

由民國 65 年的 16,118 人增至民國 84 年的 17,964 人，計增加 1,846 人，其年平均增加率為 6‰，人口呈緩慢成長。依等差法推估，至民國 100 年之人口數約為 19,500 人，其成長較原來推估者為低，故計畫人口及密度仍維持原計畫之 30,000 人及每公頃 260 人。

參、土地使用

一、住宅區

原計畫面積 100.70 公頃，實際發展面積 66.65 公頃，使用率為 66%。建物大多為二或三層加強磚造房子，平均樓層數約為 2.4 層，平均容積率約為 144%。故本次檢討除配合其他土地使用之實際需要而予以變更者外，餘仍宜維持原計畫。

二、商業區

原計畫面積 15.77 公頃，除鎮中心商業區已發展作為商業使用外，其餘大部分仍作住宅使用，其實際發展面積 11.83 公頃（包括非商業使用之都市發展用地面積）發展率為 75%。建物大多為二或三層加強磚造房屋，平均樓層數約為 2.5，平均容積率為 200%。依檢討辦法規定，本計畫區商業區面積不得超過 13.50 公頃，原計

畫面積已超過 2.27 公頃，因係配合鄰里單元劃設，故仍宜維持原計畫。

三、乙種工業區

原計畫乙種工業區三處，面積合計 49.41 公頃，除計畫區南側及北側沿台一號省道及工乙(三)已發展外，其餘大部分未開闢使用，目前實際發展面積為 15.98 公頃，其發展率為 32%。依檢討辦法規定，工業區應按實際需要檢討，而計畫區內之工業區區位良好，交通便捷，為方便設廠並提供就業機會，故仍宜維持原計畫。

四、倉儲區

原計畫倉儲區 1 處，面積 0.96 公頃，均尚未開闢使用。依檢討辦法規定，倉儲區應按實際需要檢討，故本次檢討，為配合實際需要，仍宜維持原計畫。

五、加油站專用區

原計畫加油站用地一係為民營之加油站。依檢討辦法規定，加油站專用區應按實際需要檢討，本次檢討為配合實際現況，將加油站用地一變更為加油站專用區。

六、行水區

原計畫面積 8.55 公頃，現多為河川使用。依檢討辦法規定，行水區應按實際需要檢討，故本次檢討依經濟部水利署第二河川局九十三年七月七日經水二管字第 09302005520 號函予以變更分區為河川區。

七、農業區

原計畫農業區 187.17 公頃，現多作農業使用。依檢討辦法規定，農業區應按實際需要檢討。故本次檢討，除配合其他土地使用變更者外，餘仍宜維持原計畫。

肆、公共設施

一、機關用地

原計畫機關用地 4 處，面積 1.79 公頃，除機三部分用地尚未使用外，餘均為現有機關、電信局及郵局等單位使用。依檢討辦法規定，機關應按實際需要檢討。故本次檢討除 (一)部分農業區變更為機關用地供社區活動中心使用。(二)增加機關三使用項目外，餘仍宜維持原計畫。

二、學校用地

(一)國小用地

原計畫國小用地 4 處，面積合計 8.29 公頃，其中文小一、二、三、四已闢建分別供苑裡國小、客莊國小、文苑國小及中正國小使用。依檢討辦法規定，本計畫區需國小用地面積 6.00 公頃，現行計畫面積超過 2.29 公頃，因係配合鄰里單元劃設，故本次檢討，除文小一內之人行步道配合實際需要變更為文小用地外，餘仍宜維持原計畫。

(二) 國中用地

原計畫國中用地 2 處，面積合計 6.15 公頃，文中一則已闢建供苑裡中學分部使用；文中二已闢建供苑裡國中使用。依檢討辦法規定，本計畫區需國中用地 4.80 公頃，現行計畫超過 1.35 公頃，因文中二（苑裡國中）東、西側仍有部分公有土地可供該校興設活動中心及球場，故本次檢討，為配合苑裡國中之實際需要，將部分農業區（公有地）變更為國中用地，餘仍宜維持原計畫。

(三) 高中用地

原計畫高中用地 1 處，面積 3.50 公頃，已開闢供國立苑裡高中使用。依檢討辦法規定，高級中學由教育主管機關研訂整體配置計畫及需求面積，為配合現況，本次檢討，仍宜維持原計畫。

三、公園用地

原計畫公園用地 2 處，面積 1.72 公頃，均未闢建。依檢討辦法規定，本計畫區需公園用地面積 4.50 公頃，合併體育場用地面積之二分之一後，現行計畫面積尚不足 1.33 公頃。因目前尚無適當之公有土地可供劃設，故本次檢討，仍宜維持原計畫。

四、鄰里公園兼兒童遊樂場用地

原計畫鄰里公園兼兒童遊樂場用地 4 處，面積 1.05 公頃，均未闢建。依檢討辦法規定，本計畫區需兒童遊樂場用地面積 2.40 公頃，尚不足 1.35 公頃，經查目前並無適當之公有土地可供劃設，故本次檢討，仍宜維持原計畫。

五、綠地、綠帶用地

原計畫劃設綠地、綠帶用地各 1 處，面積合計 1.17 公頃，均尚未開闢使用。依檢討辦法規定，綠地（帶）應按自然地形或其設置目的檢討之。為應實際需要，故本次檢討，仍宜維持原計畫。

六、體育場用地

原計畫體育場用地 1 處，面積 2.90 公頃，尚未開闢使用。依檢討辦法規定，本計畫區體育場用地需 3.00 公頃，與原計畫相近，故本次檢討仍宜維持原計畫。

七、零售市場用地

原計畫零售市場用地 4 處，面積合計 1.42 公頃，其中除市一已闢建外，其餘均尚未開闢。依檢討辦法規定，零售市場用地以每一間鄰單位設置 1 處為原則，原計畫因係配合鄰里單元劃設，故本次檢討，仍宜維持原計畫。

八、廣場兼停車場用地

原計畫廣場兼停車場用地 3 處，面積合計 0.89 公頃。本計畫區停車空間需求標準估計如下：

(一)商業區面積之 10%

依據通盤檢討辦法規定，停車空間需求應以商業區面積 10% 為準，市場、機關等用地應依實際需要，本計畫區商業區面積為 15.77 公頃，求得停車場用地至少為 1.58 公頃。

(二)計畫區內車輛預估數之 20%

停車場用地面積（平方公尺）=0.2×平均汽車持有率（輛/千人）×計畫人口數（千人）×平均每車位面積（平方公尺/輛）

本計畫區計畫人口為 30,000 人，以平均汽車持有率為 200 輛/千人，面積為 30 平方公尺/輛計算，本計畫區之停車場用地標準為 3.60 公頃。

(三)原計畫劃設 0.89 公頃廣場兼停車場用地，依檢討辦法規定，不足 2.71 公頃。因皆尚未闢建故本次檢討仍宜維持原計畫。

九、加油站用地

原計畫加油站用地 2 處，面積合計 0.37 公頃，均已開闢使用，其中油一為民營之加油站；油二為中油公司苑裡加油站。依檢討辦法規定，加油站應按實際需要檢討，故本次檢討除配合現況將民營之加油站變更為加油站專用區外，餘仍宜維持原計畫。

十、墓地

原計畫並未劃設墓地，依檢討辦法規定，墓地應按實際需要檢討，故本次檢討配合現況，將部分農業區變更外並將計畫名稱修正為墳墓用地。

伍、交通系統

一、鐵路

為現行縱貫鐵路及苑裡火車站站房、倉庫等。依檢討辦法規定，鐵路應按實際需要檢討，因已闢建使用中故本次檢討仍宜維持原計畫。

二、道路

原計畫聯外道路 4 條及區內主要、次要道路均已闢建，出入道路新闢者不多，計畫面積 50.13 公頃，現已使用面積 33.87 公頃，其使用率為 68%。依檢討辦法規定，道路用地應按交通量及道路設計標準檢討。本次檢討，因原計畫之交通系統尚屬合理，故除配合實際需要予以變更外，餘均維持原計畫。

陸、容積管制分析

原計畫未訂定土地使用分區管制要點，本計畫區已發展之住宅區建築物大多為二或三層加強磚造房屋，平均樓層數約為 2.4 層，現況容積率約為 144%；商業區建築物亦大多為二或三層加強磚造房屋，平均樓層數約為 2.5 層，現況容積率約為 200%。依此數值計算，本計畫區目前已發展地區之每人平均居住樓地板面積約為 58.7 平方公尺。

柒、分期分區發展計畫與事業及財務計畫

原計畫已訂定分期分區發展與事業及財務計畫，本次檢討配合計畫年期調整與發展現況，修訂分期分區發展計畫與事業及財務計畫。

捌、發展課題與對策

課題一：商業區面積 15.77 公頃，發展率為 75%。超出檢討標準，惟地方陳情建議增加商業區。

對策：現行計畫商業區面積 15.77 公頃，已超過檢討標準 2.27 公頃，發展率為 75%，仍有 3.94 公頃之商業區尚未使用，故原則應予維持現行計畫。

課題二：乙種工業區面積 49.41 公頃，使用率僅 32%，未能有效發揮其機能，地方則反應應變更為其他使用分區。

對策：

(一)為服務地方或供農產品加工等需要，工業區除污染性產業外原則予以保留。

(二)如土地所有權人建議變更為住宅區，應依內政部訂頒之「都市計畫工業區檢討變更審議規範」辦理，如獲通過，並於審議過程中納入檢討。

課題三：兒童遊樂場經檢討不足，惟地方居民仍建議縮減現有之計畫。

對策：

- (一)不足部分應配合鄰里單元劃設於超過標準之公共設施用地，或未來新增都市發展用地時予以配合劃設補足。
- (二)原規劃之兒童遊樂場，經清查鄰近公有土地，無適當可資代替劃設，故仍應予保留。

課題四：計畫區內缺乏污水處理場，影響環境品質。

說明：

- (一)現行苑裡都市計畫之雨水下水道計畫業已完成規劃，惟並未劃設污水處理場。
- (二)營建署環境組建議於計畫區西北側農業區之公有土地劃設1處2.50公頃之污水處理場，若無公有土地，則暫緩辦理，俟下次通盤檢討再行提出，以免影響民眾權益。

對策：

- (一)暫無適當、足夠之公有土地可資劃設，故未來另依法定程序劃設污水處理場。
- (二)計畫區北側工業區若符合內政部頒「都市計畫工業區檢討變更審議規範」之規定變更為商業區或住宅區時，應優先規劃污水處理場。

課題五：原計畫之年期已屆計畫目標年(85年)

對策：配合中部區域計畫第一次通盤檢討計畫年期，調整為民國100年。

課題六：原苑裡都市計畫尚未訂定土地使用分區管制要點案。

說明：

- (一)苑裡都市計畫自民國65年3月17日發布實施，迄今曾辦理過三次通盤檢討，惟尚未訂定土地使用分區管制要點。
- (二)依都市計畫法第22條及同法台灣省施行細則第35條之規定應於都市計畫訂定容積率之管制規定，其未規定者於通盤檢討時均應加以檢討規定。

對策：依上開規定，訂定土地使用分區管制要點。

課題七：原計畫未劃設環保設施(垃圾處理場)用地、

對策：垃圾處理廠部分，因目前皆可清運至山區掩埋，故暫不劃設。

玖、土地使用分區管制要點

原計畫未訂定土地使用分區管制要點，故本次檢討應配合相關法令及實際檢討變更內容予以訂定。

拾、原有計畫之變更

原計畫經上述檢討分析後，本次檢討共變更 10 案，其變更項目、內容及理由詳見圖四及表六。

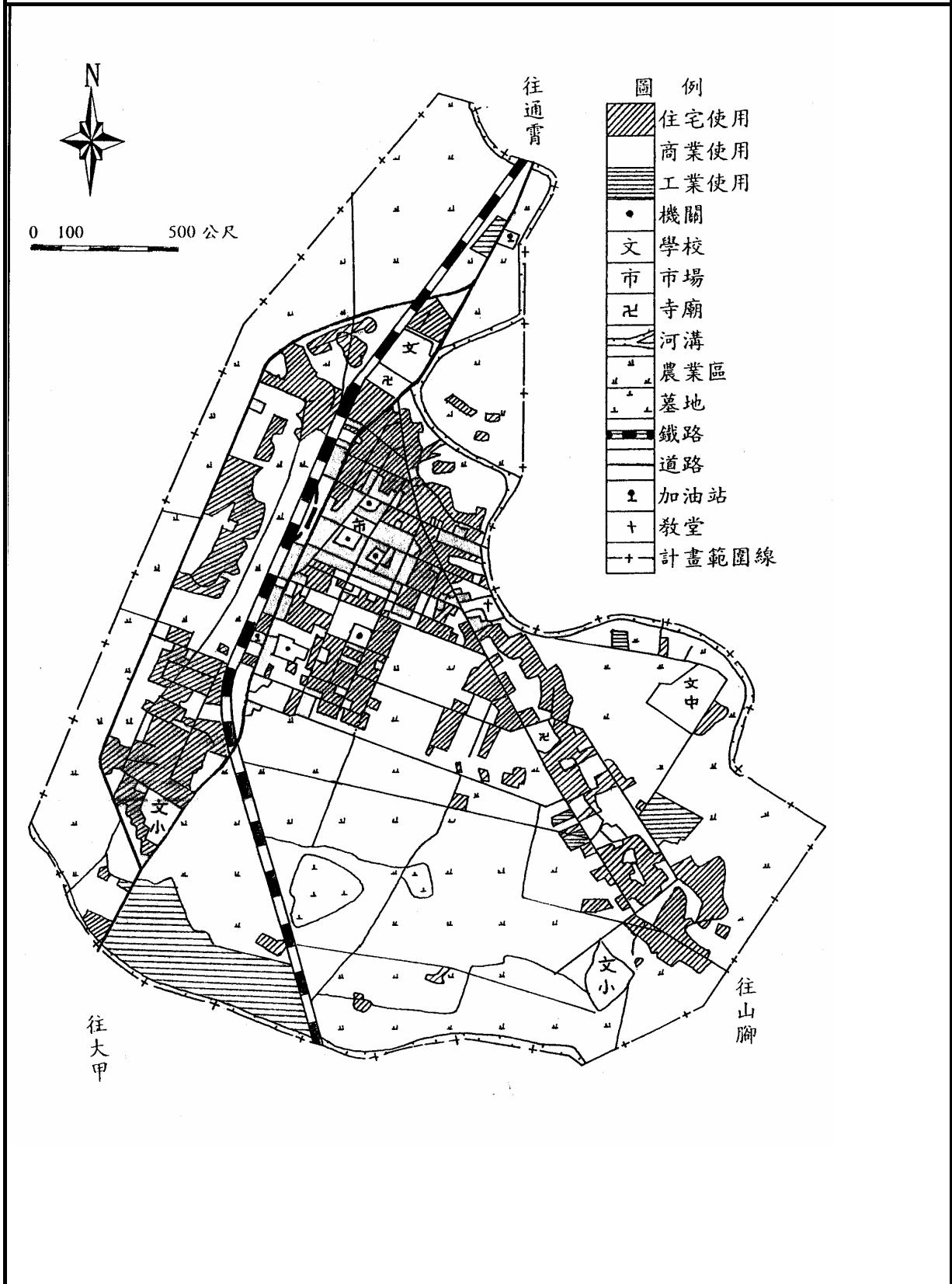
- 表三 苑裡鎮及苑裡都市計畫區歷年人口成長統計表
- 圖三 變更苑裡都市計畫(第四次通盤檢討)土地使用現況示意圖
- 表四 變更苑裡都市計畫(第四次通盤檢討)土地使用現況面積分析表
- 表五 變更苑裡都市計畫(第四次通盤檢討)公共設施用地面積檢討分析表
- 圖四 變更苑裡都市計畫(第四次通盤檢討)變更位置示意圖
- 表六 變更苑裡都市計畫(第四次通盤檢討)變更內容明細表
- 表七 變更苑裡都市計畫(第四次通盤檢討)變更案變更面積明細表

表三 苑裡鎮及苑裡都市計畫區歷年人口成長統計表

年 別 (民國)	全 鎮			本 計 畫 區			備 註
	人 口 總 數	增 加 人 口 數	增 加 率 (%)	人 口 總 數	增 加 人 口 數	增 加 率 (%)	
65	48,908	-	-	16,118	-	-	
66	49,099	191	4	16,025	-93	-6	
67	49,142	43	1	16,126	101	6	
68	49,103	-39	-1	16,191	65	4	
69	49,311	208	4	16,619	428	26	
70	49,470	159	3	16,858	239	14	
71	49,529	59	1	17,040	182	11	
72	49,440	-89	-2	17,189	149	9	
73	49,546	106	2	17,338	149	9	
74	49,326	-220	-4	17,426	88	5	
75	48,971	-355	-7	17,442	16	1	
76	48,792	-179	-4	17,590	148	8	
77	48,595	-197	-4	17,629	39	2	
78	48,573	-22	0	17,570	-59	-3	
79	48,455	-118	-2	17,682	112	6	
80	48,598	143	3	17,745	63	4	
81	48,748	150	3	17,867	122	7	
82	48,662	-86	-2	17,778	-89	-5	
83	48,820	158	3	17,873	95	5	
84	49,184	364	7	17,964	91	5	
65~84		276			1846		
平 均		14	0		97	6	

資料來源：苑裡戶政事務所(85年1月)

圖三 變更苑裡都市計畫（第四次通盤檢討）土地使用現況示意圖



表四 變更苑裡都市計畫(第四次通盤檢討)土地使用現況面積分析表

項	目	計畫面積 (公頃)	使用面積 (公頃)	使用率 (%)	備註	
土地 使用 分區	住宅區	100.70	66.65	66		
	商業區	15.77	11.83	75		
	乙種工業區	49.41	15.98	32		
	倉儲區	0.96	0	0		
	行水區	8.55	-	-		
	農業區	187.17	-	-		
	小計(1)	362.56	-	-		
公共 設施 用地	機關用地	1.79	1.48	83		
	學校用地	文小	8.29	8.29	100	
		文中	6.15	6.15	100	
		文高	3.50	3.50	100	
	公園用地	1.72	0	0		
	鄰里公園兼兒童遊樂場用地	1.05	0	0		
	綠地、綠帶用地	1.17	0	0		
	體育場用地	2.90	0	0		
	零售市場用地	1.42	0.42	30		
	廣場兼停車場用地	0.89	0	0		
	加油站用地	0.37	0.37	100		
	道路用地	50.13	33.87	68		
	鐵路用地	13.06	11.44	88		
小計(2)	92.44	62.91	68			
合計	455.00	-	-			

註：1. 土地使用分區之使用面積，含不符合該土地使用分區之面積計算。
 2. 公共設施用地之使用面積，僅計算符合該計畫使用項目。
 3. 調查日期：86年12月。

表五 變更苑裡都市計畫(第四次通盤檢討)公共設施用地面積檢討分析表

項	目	計畫面積 (公頃)	已開闢面積 (公頃)	開闢率 (%)	檢 討 標 準	計畫人口：30000 人		備 註	
						需要面積	不足或超過面積		
機用	關地	機 一	0.21	0.21	100	按實際需要檢討之。	-	-	
		機 二	0.17	0.17	100				
		機 三	0.86	0.55	64				
		機 四	0.55	0.55	100				
		小 計	1.79	1.48	83				
國用	小地	文小一	2.07	2.07	100	每千人 0.20 公頃為準，每校面積不得小於 2.0 公頃。	6.00	+2.29	
		文小二	1.99	1.99	100				
		文小三	1.40	1.40	100				
		文小四	2.83	2.83	100				
		小 計	8.29	8.29	100				
國用	中地	文中一	2.61	2.61	100	每千人 0.16 公頃為準，每校面積不得小於 2.5 公頃。	4.80	+1.35	
		文中二	3.54	3.54	100				
		小 計	6.15	6.15	100				
高用	中地	文 高	3.50	3.50	100	教育主管機關訂定整體配置計畫及需求面積。	-	-	
公用	園地	公 一	0.90	0	0	每千人 0.15 公頃，每處不得小於 0.20 公頃。	4.50	-2.78	如合併體育場 1/2 面積計算則不足 1.33 公頃。
		公 二	0.82	0	0				
		小 計	1.72	0	0				
鄰里公園兼兒童遊樂場用地	公兒	公兒一	0.25	0	0	每千人 0.08 公頃為準，每處面積不得小於 0.1 公頃。	2.40	-1.35	
		公兒二	0.32	0	0				
		公兒三	0.21	0	0				
		公兒四	0.27	0	0				
		小 計	1.05	0	0				
綠地	綠帶用地		1.17	0	0	按自然地形或設置目的。	-	-	
體育場用	體		2.90	0	0	每千人 0.08 公頃，最小面積為 3 公頃。	3.00	-0.10	
市用	場地	市 一	0.42	0.42	100	以每一間鄰單位設置一處為原則。	-	-	
		市 二	0.35	0	0				
		市 三	0.34	0	0				
		市 四	0.31	0	0				
		小 計	1.42	0.42	30				

表五 變更苑裡都市計畫(第四次通盤檢討)公共設施用地面積檢討分析表

項 目	計畫面積 (公頃)	已開闢 面積 (公頃)	開闢率 (%)	檢 討 標 準	計畫人口：30000 人		備 註	
					需要 面積	不足或 超過面積		
廣場兼 停車場 用 地	廣 停 一	0.24	0	0	1.以商業區面積之 10%為準。 2.計畫區內車輛預 估數之 20%。 0.2x平均汽車持 有率x計畫人口x 平均每車位面 積。 3.停車需求較高之 設施用地依實際 需要檢討之。	3.60	-2.71	1.商業區面 積 10%為 1.58 公頃。 2.平均小客 車持有率為 200 輛/千人。 3.每一車位 面積以 30 m ² 計算。 4.改善停車方 案： 0.2x200 輛/ 千人x30x30 m ² =3.60 公頃
	廣 停 二	0.55	0	0				
	廣 停 三	0.10	0	0				
	小 計	0.89	0	0				
加 油 站 用 地	油 一	0.25	0.25	100	按實際需要檢討 之。	-	-	
	油 二	0.12	0.12	100				
	小 計	0.37	0.37	100				
道 路 用 地	50.13	33.87	68	按交通量及道路設 計標準檢討。	-	-		
鐵 路 用 地	13.06	11.44	88	按實際需要檢討 之。	-	-		
合 計	92.44	62.91	68					

註：表內面積應以核定計畫圖實地分割測量面積為準。

表六 變更苑裡都市計畫(第四次通盤檢討)變更內容明細表

新 編 號	原 編 號	位 置	變 更 內 容		變 更 理 由	備 註
			原 計 畫 (公頃)	新 計 畫 (公頃)		
一	變 一	計畫年期 調整	民國 85 年	民國 100 年	原計畫以民國 85 年為計畫目標年，現已屆滿，故配合中部區域計畫(第一次通盤檢討)，將計畫年期調整至民國 100 年。	
二	變 二	加油站一	加油站用地 (0.25)	加油站專用 區 (0.25)	加油站用地一係為民營加油站，配合實際使用狀況予以變更。	
三	變 三	文小一東 南側	住宅區 (0.24)	機 關 用 地 (0.14) 停 車 場 用 地 (0.10)	一、該土地現況為河溝且為公有土地。 二、為興建苑東、苑南、苑北里聯合活動中心之需要。 三、計畫區停車場用地不足 2.71 公頃，配合實際需要變更為停車場用地。	
四	變 四	文中二東 側、西側	農業區 (0.96)	學校(文中) 用地(0.96)	一、依苑裡國中實際使用狀況及發展需求予以變更。 二、土地產權為公有。 三、東側之農業區係為苑裡國中之宿舍。	
五	變 八	計畫區南 側	農業區 (2.33)	墳墓用地 (2.33)	一、配合實際使用現況予以變更。 二、上開土地為公有土地。	
六	變 九	土地使用 分區管制 要點	未訂定	訂定	為促進土地合理利用，配合發展現況、本次檢討結果及法令規定予以增訂。	

表六 變更苑裡都市計畫(第四次通盤檢討)變更內容明細表

新編號	原編號	位置	變更內容		變更理由	備註
			原計畫 (公頃)	新計畫 (公頃)		
七	變十	機關用地三	機關用地三 (供鎮公所、圖書館、衛生所)	機關用地三 (供鎮公所、圖書館、衛生所、地政事務所、消防隊、戶政事務所、文物館及警察分駐所等)	一、機關用地三尚有部分土地尚未徵收開闢。 二、增加機關用地三容許使用項目，以利地方實際需要。	
八	變十一	文小四北側	道路用地 (0.04)	住宅區 (0.03)	一、為避免拆除中正里宗教信仰中心福德祠。 二、變更範圍土地均為該福德寺管理委員會所有。	
				人行步道用地 (0.01)		
			住宅區 (0.03)	道路用地 (0.03)		
九	變十三	文小一內	人行步道用地(0.05)	學校(文小)用地(0.05)	一、配合現況予以調整。 二、該四公尺人行步道用地將苑裡國小分割為二部分。	
十	小組四	本計畫行水區	行水區 (8.55)	河川區 (8.55)	依經濟部水利署第二河川局九十三年七月七日經水二管字第09302005520號函予以變更為河川區。	

- 註：1. 凡本次通盤檢討未指明變更部分，均應以原有計畫為準。
2. 表內面積應以依據核定圖實地分割測量面積為準。
3. 表內原編號係指部都委會會議記錄之編號。

表七 變更苑裡都市計畫(第四次通盤檢討)變更案變更面積明細表

項目	編號	一	二	三	四	五	六	七	八	九	十	合計			
加油站用地	計畫年期調整至民國一 年		-0.25				訂定土地使用分區管制要點	增加機關二容許使用項目				-0.25			
加油站專用區			+0.25										+0.25		
住宅區				-0.24										-0.24	
機關用地				+0.14										+0.14	
停車場用地				+0.10										+0.10	
農業區					-0.96	-2.33									-3.29
文中用地					+0.96										+0.96
道路用地												-0.01			-0.01
人行步道用地												+0.01	-0.05		-0.04
墳墓用地									+2.33						+2.33
文小用地													+0.05		+0.05
河川區														+8.55	+8.55
行水區											-8.55	-8.55			

第三章 檢討後之計畫

壹、計畫範圍及面積

本計畫區位於苑裡鎮鎮公所所在地，其範圍東北至苑裡溪；東南至中正國小南側約 200 公尺處；南至房裡溪；西南至鐵路以西約 400 公尺處，包括苑東、苑南等九里，計畫面積 455 公頃。

貳、計畫年期

以民國 100 年為計畫目標年。

參、計畫人口及密度

計畫人口為 30,000 人，居住密度每公頃約 260 人（含商業區面積計）。

肆、土地使用計畫

一、住宅區

以現有集居地區為基礎，並配合集居規模，劃設為 4 個住宅鄰里單元，住宅區面積為 100.46 公頃。

二、商業區

共劃設社區中心商業區 1 處；鄰里中心商業區 3 處，面積合計 15.77 公頃。

三、乙種工業區

共劃設乙種工業區 3 處，面積合計 49.41 公頃。

四、倉儲區

劃設倉儲區 1 處，面積 0.96 公頃。

五、加油站專用區

劃設加油站專用區 1 處，面積 0.25 公頃。

六、河川區

計畫區內河川用地劃設為河川區，面積 8.55 公頃。

七、農業區

都市發展用地外圍劃設為農業區，面積 183.88 公頃。

伍、公共設施計畫

一、機關用地

共劃設機關用地 5 處，其中機一為現有警察分駐所、消防隊等單位；機二為現有郵局及電信局使用；機三為供鎮公所、圖書館、衛生所、地政事務所、消防隊、戶政事務所、文物館及警察分駐所等使用；機四為供電信線路維護中心使用；機五供社區活動中心使用，面積合計 1.93 公頃。

二、學校用地

(一) 國小用地

共劃設國小用地 4 處，其中文小一、二、三、四分別供苑裡國小、客莊國小、文苑國小及中正國小使用，面積合計 8.34 公頃。

(二) 國中用地

共劃設國中用地 2 處，文中一為苑裡中學分部使用，文中二為苑裡國中使用，面積合計 7.11 公頃。

(三) 高中

劃設高中用地 1 處，面積 3.50 公頃。

三、公園用地

共劃設公園用地 2 處，面積合計 1.72 公頃。

四、鄰里公園兼兒童遊樂場用地

共劃設鄰里公園兼兒童遊樂場用地 4 處，面積合計 1.05 公頃。

五、綠地、綠帶用地

劃設綠地、綠帶用地各 1 處，面積合計 1.17 公頃。

六、體育場用地

劃設體育場用地 1 處，面積 2.90 公頃。

七、零售市場用地

共劃設零售市場用地 4 處，面積合計 1.42 公頃。

八、停車場用地

劃設停車場用地 1 處，面積 0.10 公頃。

九、廣場兼停車場用地

共劃設廣場兼停車場用地 3 處，面積合計 0.89 公頃。

十、加油站用地

劃設加油站用地 1 處，面積 0.12 公頃。

十一、墳墓用地

劃設墳墓用地 2 處，面積 2.33 公頃。

陸、交通系統計畫

一、道路

(一) 聯外道路

1. 一號道路為繞越本計畫區西側之主要聯外幹道，南往大甲；北至通霄，計畫寬度 30 公尺。
2. 二號道路（台一號省道）為本計畫區之主要聯外幹道，南北與一號道路銜接，計畫寬度 21 公尺。
3. 三號道路為本計畫區向東南通往山腳之聯外道路，計畫寬度 15 公尺。
4. 四號道路為本計畫區向東北通往苑裡坑之聯外道路，計畫寬度 12 公尺。

(二) 區內道路

配設區內主要、次要及出入道路等，其計畫寬度分別為 17 公尺、15 公尺、13 公尺、12 公尺、11 公尺、8 公尺、6 公尺，另為方便行人，酌設 4 公尺寬之人行步道。

二、鐵路

縱貫鐵路海線之路線用地及苑裡車站用地劃設為鐵路用地，面積合計 13.06 公頃。

柒、分期分區發展計畫

為指導本計畫循序漸進之發展，擬將計畫區依其發展現況及未來發展潛力，劃分已發展區及優先發展區兩種（參見圖六），其劃分原則如下：

- 一、已發展區：舊市區及符合平均地權條例施行細則有關公共設施完竣地區規定，且建築用地使用率已達百分之七十以上之地區劃定之。
- 二、優先發展區：已發展區以外地區劃定之。

捌、事業及財務計畫

針對計畫區內尚未開闢之公共設施項目，研擬開發順序及可能辦理的開發方式，編定事業及財務計畫，以引導計畫區做有秩序的發展，並期提供完備的公共設施。

玖、防災計畫

依據行政院 83 年 7 月 28 日第 2391 次院會「災害防救方案」決議及「都市計畫定期通盤檢討實施辦法」第七條規定，為加強對都市計畫

避難場所設施及路線之設計，都市防災計畫應納入都市計畫通盤檢討辦理。

本計畫區之防災計畫將依都市計畫型態及道路系統，建議防救災據點、防救災路線及緊急疏散方向如圖七所示，以作為都市計畫區內民眾遭逢不可抗拒之緊急災害時，對於避難場所及逃生路線能有所參考。

一、防救災避難場所及設施

災害發生時，主要以都市發展用地範圍內之學校用地、體育場、公園、鄰里公園兼兒童遊樂場用地、及外圍農業區等空曠場地為防救災避難場所避難設施；苑裡鎮公所為防救災指揮中心。

二、防救災路線

主要以區內之聯外道路及主要道路作為防救災路線。

三、疏散方向

原則上以都市發展用地外圍之空曠地區農業區或都市永久性空地（如學校用地、體育場、公園、鄰里公園兼兒童遊樂場用地）為緊急疏散方向。

四、火災防止延燒地帶

以各種道路、開放空間及都市發展用地外圍空曠地區為火災防止延燒地帶。

拾、土地使用分區管制要點

為促進土地合理利用，並配合發展現況、法令規定及本次通盤檢討結果，增訂土地使用分區管制要點。

圖五 變更苑裡都市計畫(第四次通盤檢討)示意圖

表八 變更苑裡都市計畫(第四次通盤檢討)土地使用計畫面積分配表

表九 變更苑裡都市計畫(第四次通盤檢討)公共設施用地明細表

表十 變更苑裡都市計畫(第四次通盤檢討)道路層級分類及編號明細表

圖六 變更苑裡都市計畫(第四次通盤檢討)分期分區發展示意圖

表十一 變更苑裡都市計畫(第四次通盤檢討)事業及財務計畫表

圖七 變更苑裡都市計畫(第四次通盤檢討)防災計畫示意圖

表八 變更苑裡都市計畫(第四次通盤檢討)土地使用計畫面積分配表

項 目	本次檢討前 計畫面積 (公頃)	本次 檢 討 增 減 面 積 (公頃)	本 次 檢 討 後			備 註		
			計畫面積 (公頃)	百分比(1) (%)	百分比(2) (%)			
土 地 使 用 分 區	住 宅 區	100.70	-0.24	100.46	38.26	22.08		
	商 業 區	15.77		15.77	6.01	3.47		
	乙種工業區	49.41		49.41	18.82	10.86		
	倉 儲 區	0.96		0.96	0.37	0.21		
	加油站專用區	0.00	+0.25	0.25	0.09	0.05		
	河 川 區	0.00	+8.55	+8.55	---	1.88		
	行 水 區	8.55	-8.55	0.00	---	---		
	農 業 區	187.17	-3.29	183.88	---	40.41		
小 計	362.56	-3.28	359.28	63.55	78.96			
公 共 設 施 用 地	機 關 用 地	1.79	+0.14	1.93	0.72	0.42		
	學 校 用 地	國 小	8.29	+0.05	8.34	3.18	1.83	
		國 中	6.15	+0.96	7.11	2.71	1.56	
		高 中	3.50		3.50	1.33	0.77	
	公 園 用 地	1.72		1.72	0.66	0.38		
	鄰里公園兼兒童遊樂場用地	1.05		1.05	0.40	0.23		
	綠地 綠帶用地	1.17		1.17	0.45	0.26		
	體育場用地	2.90		2.90	1.10	0.64		
	零售市場用地	1.42		1.42	0.54	0.31		
	停車場用地	0.00	+0.10	0.10	0.04	0.02		
	廣場兼停車場 用 地	0.89		0.89	0.34	0.20		
	加 油 站 用 地	0.37	-0.25	0.12	0.05	0.03		
	墳 墓 用 地	0.00	+2.33	2.33	0.89	0.51		
	道 路 用 地	50.13	-0.05	50.08	19.07	11.01	含人行步道	
鐵 路 用 地	13.06		13.06	4.97	2.87			
小 計	92.44	+3.28	95.72	36.45	21.04			
合 計 (1)	259.28	+3.29	262.57	100.00	---	都市發展面積		
合 計 (2)	455.00	---	455.00		100.00	計畫總面積		

註：1.表內面積應以核定圖實地分割測量面積為準。

2.都市發展用地面積扣除農業區及河川區面積。

表九 變更苑裡都市計畫(第四次通盤檢討)公共設施用地明細表

項 目	編 號	面 積 (公頃)	位 置	備 註
機 關 用 地	機 一	0.21	市一北側	警察分駐所、戶政事務所、農田水利會、消防隊
	機 二	0.17	2-7 號路北側	現有郵局及電信局
	機 三	0.86	公(兒)二東側	鎮公所、衛生所、圖書館、地政事務所、消防隊、戶政事務所、文物館及警察分駐所等
	機 四	0.55	公(兒)二西南側	電信線路維護中心
	機 五	0.14	文小一東南側	新劃設,供社區活動中心使用
	小 計	1.93		
學 校 用 地	文 小 一	2.12	文高西側	苑裡國小
	文 小 二	1.99	體育場北側	客莊國小
	文 小 三	1.40	計畫區西南側	文苑國小
	文 小 四	2.83	計畫區東南側	中正國小
	小 計	8.34		
	文 中 一	2.61	體育場北側	苑裡中學分部
	文 中 二	4.50	計畫區東側	苑裡國中
	小 計	7.11		
	文 高	3.50	公二東側	苑裡高中
合 計	18.95			
公 園 用 地	公 一	0.90	文高南側	
	公 二	0.82	文高西南側	
	小 計	1.72		
鄰里公園兼兒童遊樂場用地	公 兒 一	0.25	1-1 號道路與 1-4 號道路交叉處	
	公 兒 二	0.32	機三西側	
	公 兒 三	0.21	1-3 號道路與 1-4 號道路交叉處	
	公 兒 四	0.27	市四西側	
	小 計	1.05		
綠地、綠帶用地		1.17		
體育場用地	體	2.90	文中一南側	
零售市場用地	市 一	0.42	機一南側	
	市 二	0.35	公兒二西北側	
	市 三	0.34	公兒三西側	
	市 四	0.31	公兒四東側	
	小 計	1.42		
停車場用地	停 一	0.10	文小一東南側	
廣場兼停車場用地	廣 停 一	0.24	市一西北側	
	廣 停 二	0.55	市三東南側	

表九 變更苑裡都市計畫(第四次通盤檢討)公共設施用地明細表

項 目	編 號	面 積 (公頃)	位 置	備 註
	廣 停 三	0.10	市四東南側	
	小 計	0.89		
加 油 站 用 地	油	0.12	公兒三東側	
墳 墓 用 地		2.33	計畫區南側	
道 路 用 地	-	50.08	-	
鐵 路 用 地	-	13.06	-	
合 計		95.72		

註：表內面積應以依據核定圖實地分割測量面積為準。

表十 變更苑裡都市計畫(第四次通盤檢討)道路層級分類及編號明細表

道路層級分類	編號	路寬 (公尺)	路長 (公尺)	起迄點	備註
主要聯外道路	一	30	3,450	由計畫區北端起至計畫區南端	台 1 號省道
聯外道路	二	21	2,370	平行一號道路，南北與一號道路銜接	
聯外道路	三	15	2,130	自二號道路中段至計畫區東南側界線	
聯外道路	四	12	420	自一號道路北段至計畫區北側界線	
出入道路	五	12	390	自四號道路中段至計畫區北側工業區	
出入道路	1 - 1	15	330	西起一號道路，東至二號道路	
出入道路	1 - 2	12	180	西起一號道路，東至 1 - 4 號道路	
出入道路	1 - 3	12	300	自一號道路南段至二號道路南段	
出入道路	1 - 4	12	1,680	自 1 - 1 號道路中段至文小三北側接二號道路	
出入道路	2 - 1	12	660	自二號道路至 2 - 2 號道路	
出入道路	2 - 2	10	210	自 2 - 3 號道路中段至計畫區東側界線	
出入道路	2 - 3	13	910	自二號道路北段，向東南至三號道路	
出入道路	2 - 4	13	210	西起二號道路，東至 2 - 3 號道路	
出入道路	2 - 5	17	75	自二號道路中段至 2 - 9 號道路	
出入道路	2 - 6	13	330	自 2 - 5 號道路東端至 2 - 3 號道路	
出入道路	2 - 7	13	570	自二號道路至 2 - 3 號道路	
出入道路	2 - 8	13	570	自 2 - 9 號道路南段至文中一北側接三號道路	
出入道路	2 - 9	13	540	自二號道路中段，向東北至 2 - 3 號道路止	
出入道路	2 - 10	13	420	平行 2 - 9 號道路，自三號道路至 2 - 4 號道路	
出入道路	2 - 11	13	300	平行 2 - 10 號道路，自三號道路至 2 - 3 號道路	

表十 變更苑裡都市計畫(第四次通盤檢討)道路層級分類及編號明細表

道路層級分類	編號	路寬 (公尺)	路長 (公尺)	起 迄 點	備 註
出入道路	2 - 12	12	240	自三號道路至 2 - 3 號道路	區內道路
出入道路	3 - 1	12	660	自 1 - 3 號道路東端至機三東側接三號道路起，北至二號道路	
出入道路	3 - 2	12	600	自 3-1 號道路向東南至三號道路中段。	
出入道路	3 - 3	12	1,140	位於運動場南側，西起二號道路，東至三號道路	
出入道路	4 - 1	12	960	自 3-2 號道路東端至三號道路南段	
出入道路	4 - 2	12	150	位於市四南側，自三號道路至 4-1 號道路中段	
出入道路	4 - 3	12	360	自三號道路南段至文小四西側農業區	
出入道路	5 - 1	12	750	位於計畫區北側工業區內	
出入道路	5 - 2	12	910	位於計畫區南側工業區內	
出入道路	5 - 3	12	430	位於計畫區南側工業區內	
出入道路	5 - 4	12	720	位於計畫區南側工業區內	
出入道路	未編號	11	630		
出入道路	未編號	8	12,860		
出入道路	未編號	6	510		
人行步道	未編號	4	1,880		

註：表內道路長度應以依據核定圖實地測釘之樁距為準。

表十一 變更苑裡都市計畫(第四次通盤檢討)事業及財務計畫表

公共設施項目	面積 (M ²)	土地取得方式					開闢經費(萬元)				主辦單位	預定完成期限
		徵購	市地重劃	公地撥用	獎勵投資	區段徵收	土地徵購費及地上物補償費	整地費	工程費	合計		
機關用地	4,500	√			√	√	4,500	100	4,500	9,100	鎮公所	95
公園用地	17,200	√					8,600	1,720	3,440	13,760	鎮公所	95
鄰里公園兼兒童遊樂場用地	10,500	√					5,250	1,050	2,100	8,400	鎮公所	100
綠地	11,700	√					5,850	1,170	1,170	8,190	鎮公所	95
體育場用地	29,000					√			5,800	5,800	縣政府	95
零售市場用地	10,000	√			√		5,000	1,000	2,000	8,000	鎮公所	100
停車場用地	1,000			√				100	200	300	鎮公所	95
廣場兼停車場用地	8,900	√				√	4,450	890	1,350	6,690	鎮公所	100
道路用地	162,100	√				√	61,500		31,200	92,700	鎮公所	100

註：本表之經費概估謹供參考，實際之開發年期得視地方政府財力及實際需要酌予調整。

變更苑裡都市計畫 (第四次通盤檢討)書

擬定機關：苑裡鎮公所

規劃單位：內政部營建署市鄉規劃局

編訂時間：中華民國八十五年六月

修訂時間：中華民國九十二年九月

修訂時間：中華民國九十三年十一月