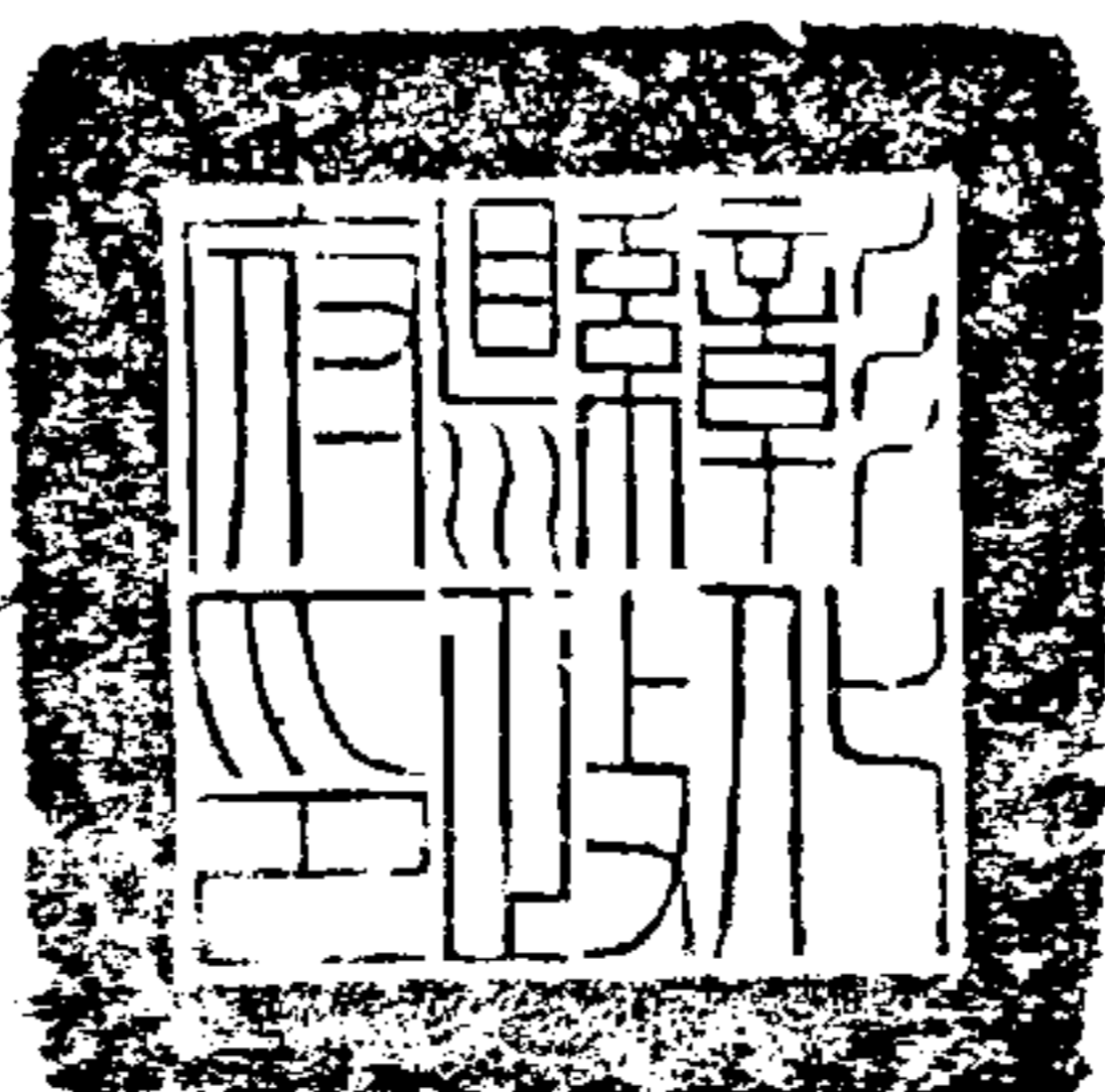
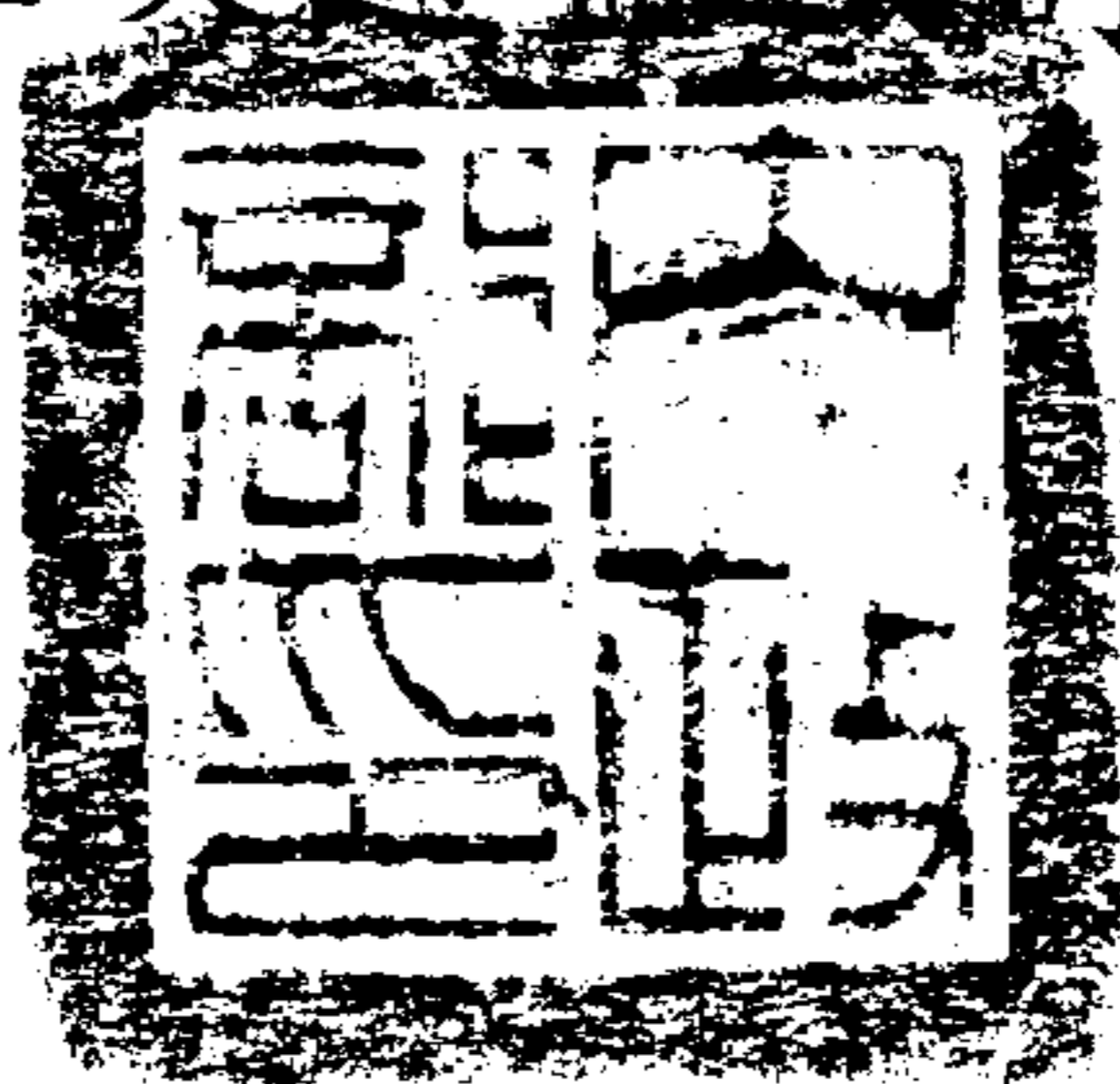
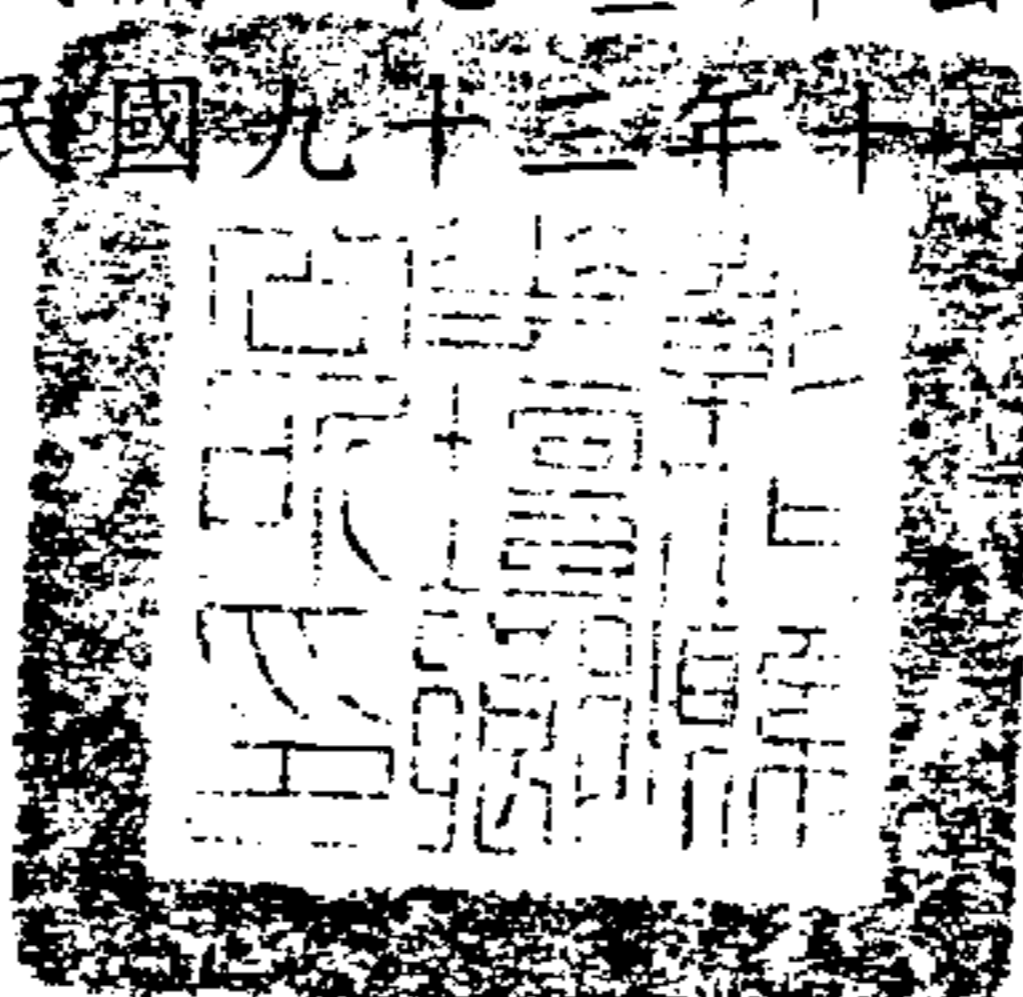


變更花壇都市計畫 (第三次通盤檢討)書

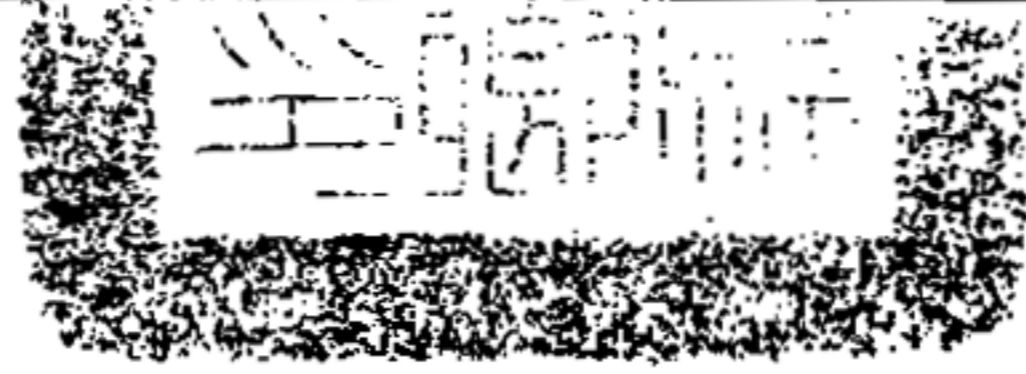


擬定機關：花壇鄉公所
中華民國九十二年十一月



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(第三次通盤檢討)案		
變更都市計畫法令依據	都市計畫法第二十六條 都市計畫工業區毗鄰土地變更處理原則		
擬定都市計畫機關	花壇鄉公所		
本案公開展覽起迄日期	公 告	自民國 86 年 8 月 15 日起至 86 年 9 月 14 日止.刊登 86 年 8 月 13 至 15 日台灣時報	
	公開展覽	1. 自 90 年 8 月 21 日至 90 年 9 月 20 日止 刊登 90 年 8 月 18 至 20 日台灣時報 2. 自 92 年 8 月 15 日至 92 年 8 月 20 日止 刊登 92 年 8 月 15 至 17 日台灣時報	
	說 明	90 年 9 月 3 日於花壇鄉公所舉行 92 年 7 月 30 日於花壇鄉公所舉行	
	人民團體對本案之反映意見	詳人民團體陳情意見綜理表	
本案提交各級都市計畫委員會審核結果	鄉 級	1. 88.04.14 第一次會審議通過 2. 88.06.09 第二次會審議通過 3. 88.08.01 第三次會審議通過 4. 88.12.23 第四次會審議通過 5. 90.03.16 第五次會審議通過	
	縣 級	1. 92.04.11 第 153 次會審議通過 2. 92.08.27 第 156 次會審議通過 3. 92.11.24 第 158 次會審議通過	
	部 級	93.06.08 第 587 次會審議通過 93.08.10 第 591 次會審議通過	



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（第三次通盤檢討）案	
變更都市計畫法令依據	都市計畫法第二十六條 都市計畫工業區毗鄰土地變更處理原則	
擬定都市計畫機關	花壇鄉公所	
本 案 公 開 展 覽 起 迄 日 期	公 告 徵 求 意 見	自民國 86 年 8 月 15 日起至 86 年 9 月 14 日止. 刊登 86 年 8 月 13 至 15 日台灣時報
	公 開 展 覽	1. 自 90 年 8 月 21 日至 90 年 9 月 20 日止 刊登 90 年 8 月 18 至 20 日台灣時報 2. 自 92 年 7 月 21 日至 92 年 8 月 20 日止 刊登 92 年 7 月 15 至 17 日台灣時報
	說 明 會	1. 90 年 9 月 3 日於花壇鄉公所舉行 2. 92 年 7 月 30 日於花壇鄉公所舉行
人民團體對本案之反映意見	詳人民團體陳情意見綜理表	
本 案 提 交 各 級 都 市 計 畫 委 員 會 審 核 結 果	鄉 級	1. 88.04.14 第一次會審議通過 88.06.09 第二次會審議通過 88.08.31 第三次會審議通過 88.12.23 第四次會審議通過 90.03.16 第五次會審議通過 2. 91.08.20 第一次會審議通過
	縣 級	1. 92.04.11 第 153 次會審議通過 2. 92.08.27 第 156 次會審議通過 92.11.24 第 158 次會審議通過
	部 級	93.06.08 第 587 次會審議通過 93.08.10 第 591 次會審議通過

第一章 原計畫概要

壹、地理位置

本計畫區位於花壇鄉公所所在地，東鄰芬園鄉、南接大村鄉，西與秀水鄉為界；北連彰化市，東北距台中市 20 公里，東南距草屯鎮 18 公里，南距員林 9 公里，西至鹿港 12 公里，其範圍包括花壇鄉六個村，面積合計 289.00 公頃。(參見圖一)。

貳、發布實施經過

- 一、花壇都市計畫於民國 63 年 8 月 12 日公告發布實施。
- 二、第一次通盤檢討於民國 72 年 5 月 20 日發布實施。
- 三、第二次通盤檢討於民國 81 年 3 月 18 日發布實施。
- 四、第二次通盤檢討後又辦理一次個案變更，參見表一。

參、歷史沿革

彰化縣設治於雍正元年自諸羅縣分立置彰化縣，清時其行政地名計有五十四個一般地名，花壇鄉屬於燕霧上堡，堡治設置於白沙坑溪南庄(今之文德村)管轄二十四個庄，全鄉土地平坦肥沃，氣候溫和，雨量充沛，唯因坑流多，流速甚急，故山洪暴發時容易造成災害。另本鄉之傳統工業為製造紅磚，品質冠於全省，光復後工商業發展迅速，尤以塑膠鞋製造業、五金類製造業、皮革加工業最為突出，全鄉充滿均富繁榮氣象。

肆、計畫範圍及面積

本計畫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，面積合計 289.00 公頃。

伍、計畫年期

計畫年期至 85 年。

陸、計畫人口與密度

計畫人口為 12,000 人，居住密度每公頃約 195 人。

柒、土地使用分區計畫

花壇都市計畫劃設有以下各土地使用分區，其劃設面積與分布情形，參見表二、圖二：

一、住宅區

原計畫原則上以主要幹道劃分共 2 個鄰里單元，每一單元均劃設適當公共設施用地以供應居住之需要，其中住宅區面積為 58.49 公頃。

二、商業區

商業區主要集中劃設於花壇火車站區域，此外，另於花壇國小北側劃設鄰里商業區，計畫面積合計為 3.49 公頃。

三、工業區

計畫區共劃設為甲種工業區二處(13.01 公頃)、乙種工業區四處(17.55 公頃)，計畫面積為 30.56 公頃。

四、寺廟保存區

計畫區內劃設寺廟保存區二處(其中兒一北側寺廟保存區含附帶條件詳二通計畫書)，計畫面積為 0.19 公頃。

五、農會專用區

劃設農會專用區一處，計畫面積為 0.84 公頃。

六、保護區

計畫區內山坡地劃設為保護區，計畫面積為 6.64 公頃。

七、農業區

農業區分布於計畫區之外緣部分，計畫面積為 136.05 公頃。

捌、公共設施計畫

劃設機關用地五處、學校用地二處、市場用地二處、公園用地一處、鄰里公園兼兒童遊樂場用地三處、兒童遊樂場用地三處、停車場用地二處、加油站用地一處、郵政用地一處、社教用地、綠地用地及排水溝用地等。

玖、交通系統計畫

一、道路

(一)聯外道路：計四線，寬度 40、15、12 公尺，分別通往彰化、員林、鹿港及秀水等地。

(二)區內道路：為提高鄰里單元之可及性而劃設，計畫寬度為 8 公

尺及 4 公尺人行步道。

(三)人行廣場：劃設人行廣場用地二處、

二、鐵路用地

劃設縱貫鐵路用地，面積 9.47 公頃。

拾、土地使用分區管制要點

已訂定，詳表十二。

圖一 花壇都市計畫區地理位置示意圖

圖二 原有花壇都市計畫示意圖

表一 花壇都市計畫(第二次通盤檢討後)歷次變更案一覽表

表二 花壇都市計畫(第三次通盤檢討前)土地使用計畫面積表

表二 花壇都市計畫(第三次通盤檢討前)土地使用計畫面積表

項 目		第二次通檢 核定面積 (公頃)	歷次個案 變更面積 (公頃)	本次通檢前 計畫面積 (公頃)	備 註
土 地 使 用 分 區	住 宅 區	58.49		58.49	
	商 業 區	3.49		3.49	
	工 業 區	30.74	-0.18	30.56	甲種 13.01 公頃、乙種 17.55公頃。
	寺廟保存區	0.19		0.19	
	農會專用區	0.84		0.84	
	保 護 區	6.64		6.64	
	農 業 區	136.05		136.05	
	小 計	236.44	-0.18	236.26	
	公 共 設 施 用 地	機 關 用 地	1.33		1.33
學 校 用 地		5.10		5.10	
市 場 用 地		0.42		0.42	
公 園 用 地		1.44		1.44	
鄰里公園兼兒 童遊樂場用地		1.39		1.39	
兒童遊樂場用地		0.52		0.52	
停 車 場 用 地		0.26		0.26	
加 油 站 用 地		0.24		0.24	
郵 政 用 地		0.11		0.11	
社 教 用 地		0	+0.18	0.18	
綠 地 用 地		1.09		1.09	
排 水 溝 用 地		2.20		2.20	
道 路 用 地		28.99		28.99	含人行步道 及人行廣場 用地。
鐵 路 用 地		9.47		9.47	
小 計	52.56	+0.18	52.74		
合 計 (一)		289.00		289.00	計畫總面積
合 計 (二)		146.31		146.31	都市發展用地

註：1. 資料來源：變更花壇都市計畫（第二次通盤檢討）書及個案變更計畫書。

2. 填表日期：92年10月。

第四章 檢討後之計畫

壹、計畫面積

計畫面積為 289.00 公頃。

貳、計畫年期

計畫目標年為民國 100 年。

參、計畫人口與密度

計畫人口為 12,000 人，居住密度約為每公頃 195 人。

肆、土地使用分區計畫

一、住宅區

現行計畫原則上以主要幹道劃分共 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，其中住宅區面積為 58.13 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，計畫面積合計為 3.54 公頃。

三、工業區

共劃設為甲種工業區二處(13.76 公頃)、乙種工業區四處(17.55 公頃)，計畫面積合計為 31.31 公頃。。

四、文教區

劃設文教區一處，計畫面積計 2.01 公頃。

五、宗教專用區

劃設宗教專用區二處(其中兒一北側宗教專用區含附帶條件詳二通計畫書)，計畫面積計 0.19 公頃。

六、農會專用區

劃設農會專用區一處，計畫面積為 0.84 公頃，為現有花壇鄉農會。

七、加油站專用區

劃設加油站專用區一處，計畫面積為 0.24 公頃。

八、保護區

本計畫東北側坡地劃設為保護區，計畫面積為 2.36 公頃。

九、農業區

計畫區劃設農業區，計畫面積為 132.63 公頃。

伍、公共設施計畫

一、機關用地

共劃設五處，計畫面積共 1.29 公頃，分述如下：

- (一)機一：位於 1 號路東側，計畫面積 0.37 公頃，供花壇鄉公所使用。
- (二)機三：位於 3 號路北側，計畫面積 0.18 公頃，供圖書館使用。
- (三)機四：位於 2 號路東側，計畫面積 0.38 公頃，供花壇警察分駐所使用。
- (四)機五：位於 2 號路西側，計畫面積 0.09 公頃，供消防隊及警察交通大隊使用。
- (五)機六：位於 2 號路西側，計畫面積 0.27 公頃，供警察花壇分局及花壇戶政事務所使用。

二、學校用地

共劃設二處，計畫面積共 5.10 公頃，分述如下：

- (一)文小：共劃設一處，計畫面積 2.50 公頃。
- (二)文中：共劃設一處，計畫面積 2.60 公頃。

三、市場用地

劃設二處零售市場，本次檢討維持原計畫，計畫面積 0.42 公頃。

四、公園用地

共劃設三處，本次檢討除配合規劃實務需要及鄉公所開發計畫變更者外餘維持原計畫，計畫面積 2.44 公頃。

五、鄰里公園兼兒童遊樂場用地

共劃設二處，本次檢討除配合規劃實務需要變更者外餘維持原計畫，計畫面積共 0.77 公頃。

六、兒童遊樂場用地

共劃設三處，計畫面積共 0.52 公頃。

七、停車場用地

共劃設四處，其中二處係本次檢討配合鄉公所開發計畫所增設，計畫面積共 1.45 公頃。

八、郵政事業用地

劃設一處，計畫面積 0.11 公頃。

九、社教用地

劃設一處，本次檢討維持原計畫，計畫面積 0.18 公頃。

十、綠地用地

本次檢討除配合規劃實務需要及鄉公所開發計畫變更者外餘維持原計畫，計畫面積 0.97 公頃。

十一、溝渠用地

本次檢討除配合規劃實務需要及鎮公所開發計畫變更者外餘維持原計畫，計畫面積 5.85 公頃，其興建計畫詳見附錄一。

十二、鐵路用地

劃設一線為縱貫鐵路路線用地，本次檢討維持原計畫，計畫面積 9.47 公頃。

十三、道路用地

本次檢討配合鄉公所開發計畫，及其他實際需要變更事項，調整部分道路用地，檢討後面積共 29.18 公頃。

變更前後結果，參見圖五、表八、表九及表十。

陸、交通系統計畫

一、道路系統

(一)主要道路

共劃設主要道路一線，南北穿越本計畫區，計畫寬度 40 公尺，分別通往彰化、員林。

(二)次要道路

共劃設次要道路計 14 線，計畫寬度 15 公尺、12 公尺，通往秀水等地。

(三)出入道路及人行步道

配合次要道路系統，劃設出入道路及人行步道，計畫寬度為 10 公尺、8 公尺及 4 公尺人行步道。

(四)人行廣場用地

劃設人行廣場用地二處。

二、鐵路

劃設鐵路用地，面積 9.47 公頃，供縱貫鐵路使用。

柒、都市防災計畫

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六所示，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、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；花壇鄉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、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。

捌、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（參見圖七），其劃分原則如下：

一、已發展區：一號道路以西區間都市發展用地，符合平均地權條例施行細則有關公共設施完竣地區規定，且建築土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：一號道路以東區間新興都市發展用地之地區劃定之。

玖、事業及財務計畫

都市計畫事業之興辦，涉及事務繁多，所需經費龐大，以目前鄉鎮公所頗為有限之建設經費，實難推動都市之各項建設（參見表十一）。

本計畫實施以來，由於經費拮据，至使公園用地、鄰里公園兼兒童遊樂場用地、兒童遊樂場用地、停車場用地以及部分道路用地尚無法開闢使用，本計畫未來應加強上述各項公共設施用地徵收及開闢。除了公園用地、鄰里公園兼兒童遊樂場用地、兒童遊樂場用地、停車場用地獎勵民間投資興辦，其它之公共設施之開闢由鄉公所編列預算或由上級政府經費補助。

拾、土地使用分區管制要點

修正土地使用分區管制要點如表十二。

圖五 變更花壇都市計畫(第三次通盤檢討)示意圖

表八 變更花壇都市計畫(第三次通盤檢討)土地使用計畫面積表

表九 變更花壇都市計畫(第三次通盤檢討)公共設施用地面積明細表

表十 變更花壇都市計畫(第三次通盤檢討)道路編號明細表

圖六 變更花壇都市計畫(第三次通盤檢討)防救災計畫示意圖

圖七 變更花壇都市計畫(第三次通盤檢討)分期分區發展計畫示意圖

表十一 變更花壇都市計畫(第三次通盤檢討)事業及財務計畫表

表十二 變更花壇都市計畫(第三次通盤檢討)土地使用分區管制要點對照表

表八 變更花壇都市計畫(第三次通盤檢討)土地使用計畫面積表

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	58.49	-0.36	58.13	20.11	37.74	
	商 業 區	3.49	+0.05	3.54	1.22	2.30	
	工 業 區	30.56	+0.75	31.31	10.83	20.33	甲種 13.76 公頃、乙種 17.55 公頃。
	文 教 區	0	+2.01	2.01	0.70	1.31	
	寺 廟 保 存 區	0.19	-0.19	0	0	0	
	宗 教 專 用 區	0	+0.19	0.19	0.07	0.12	
	農 會 專 用 區	0.84		0.84	0.29	0.55	
	加 油 站 專 用 區	0	+0.24	0.24	0.08	0.15	
	保 護 區	6.64	-4.28	2.36	0.82	-	
	農 業 區	136.05	-3.42	132.63	45.88	-	
小 計	236.26	-5.01	231.25	80.00	62.50		
公 共 設 施 用 地	機 關 用 地	1.33	-0.04	1.29	0.45	0.84	
	學 校 用 地	5.10		5.10	1.76	3.31	
	市 場 用 地	0.42		0.42	0.15	0.27	
	公 園 用 地	1.44	+1.00	2.44	0.85	1.58	
	鄰里公園兼兒童遊 樂 場 用 地	1.39	-0.62	0.77	0.27	0.50	
	兒 童 遊 樂 場 用 地	0.52		0.52	0.18	0.34	
	停 車 場 用 地	0.26	+1.19	1.45	0.50	0.94	
	加 油 站 用 地	0.24	-0.24	0	0	0	
	郵 政 用 地	0.11	-0.11	0	0	0	
	郵 政 事 業 用 地	0	+0.11	0.11	0.04	0.07	
	社 教 用 地	0.18		0.18	0.06	0.12	
	綠 地 用 地	1.09	-0.12	0.97	0.34	0.63	
	排 水 溝 用 地	2.20	-2.20	0	0	0	
	溝 渠 用 地	0	+5.85	5.85	2.02	3.80	
鐵 路 用 地	9.47		9.47	3.28	6.15		
道 路 用 地	28.99	+0.19	29.18	10.10	18.95	含人行步道及人行廣場用地。	
小 計	52.74	+5.01	57.75	20.00	37.50		
合 計 1	289.00		289.00	100.00	-	計畫總面積	
合 計 2	146.31	+7.70	154.01	-	100.00	都市發展用地面積	

註：1. 表內面積應以依據核定圖實地分割測量面積為準。

2. 百分比(1)係佔計畫總面積百分比，百分比(2)係佔都市發展用地面積百分比。

表九 變更花壇都市計畫(第三次通盤檢討)公共設施用地面積明細表

項 目	編 號	計 畫 面 積 (公 頃)	位 置	備 註
機 關 用 地	機(一)	0.37	1 號道路東側	鄉公所
	機(三)	0.18	市(二)南側	圖書館
	機(四)	0.38	2 號及 3 號道路交 叉口南側	花壇分駐所
	機(五)	0.09	機(四)南側	消防隊、交通大隊
	機(六)	0.27	機(四)西側	花壇警分局、戶政事 務所
	小計	1.29		
學 校 用 地	文(小)	2.50	3 號道路南側	花壇國小
	文(中)	2.60	2 號道路東側	花壇國中
	小計	5.10		
市 場 用 地	市(一)	0.14	機(二)西南側	
	市(二)	0.28	機(三)西南側	
	小計	0.42		
公 園 用 地	公一	0.64	五號道路北側	
	公二	0.54	花壇國中北側	
	公三	1.26	2 號路西側	
	小計	2.44		
鄰里公園兼 兒童遊樂場 用 地	公(兒)五	0.54	工(乙)三北側	
	公(兒)六	0.23	工(乙)三北側	
	小計	0.77		
兒 童 遊 樂 場 用 地	兒一	0.13	1 號路西側	
	兒二	0.30	8 號路東側	
	兒三	0.09	1 號路西側	
	小計	0.52		
停 車 場 用 地	停一	0.14	郵局北側	
	停二	0.02	市(二)東側	
	停三	0.65	5 號路北側	
	停四	0.64	2 號路東側	
	小計	1.45		
郵 政 事 業 用 地	郵政	0.11	停(一)南側	
社 教 用 地	社教	0.18	4 號路東側	

表九 變更花壇都市計畫(第三次通盤檢討)公共設施用地面積明細表

項 目	編 號	計 畫 面 積 (公 頃)	位 置	備 註
綠 地		0.97	-	
溝 渠 用 地		5.85	-	
鐵 路 用 地		9.47	-	
道 路 用 地		29.18	-	含人行步道及人行廣場用地。
合 計		57.75	-	

註：表內面積應以依據核定圖實地分割測量面積為準。

表十 變更花壇都市計畫(第三次通盤檢討)道路編號明細表

道路層級分類		編號	寬度 (公尺)	長度 (公尺)	起迄點	備註
原計畫道路機能	新機能分類					
聯外道路	主要道路	1	40	2010	自計畫區北端至計畫區南端	台一
聯外道路	次要道路	2	15	1260	自計畫區北端至計畫區南端	彰員路
區內道路	次要道路	3	15	660	自4號路至2號路	
區內道路	次要道路	4	12	450	自火車站至3號路	
區內道路	次要道路	5	12	1410	自8號路至8號路	
區內道路	次要道路	6	12	620	自5號路至工業區	
區內道路	次要道路	7	12	600	自2號路至計畫區南端	
區內道路	次要道路	8	12	930	自1號路至1號路	
區內道路	次要道路	9	12	540	自8號路至8號路	
區內道路	次要道路	10	12	300	自1號路至10號路	
區內道路	次要道路	11	12	1100	自1號路至15號路	
聯外道路	次要道路	12	12	480	自11號路至計畫區南端	
區內道路	次要道路	13	12	420	自11號路至計畫區西南端	
聯外道路	次要道路	14	12	450	自11號路至計畫區西北端	
區內道路	次要道路	15	12	1500	自12號路至2號路	

註：表內道路長度應依據核定圖實地測釘之樁距為準

表十一 變更花壇都市計畫（第三次通盤檢討）事業及財務計畫表

公設種類	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		經費來源
		征購	獎勵投資	區段徵收	土地征購費及地上物補償費	整地及工程費	合計		征勘設	購測計	
機關用地	1500	✓			750	1500	2250	花壇鄉公所	93-100	93-100	花壇鄉公所編列
公園用地	24400	✓			6890	2440	9330	花壇鄉公所	93-100	93-100	花壇鄉公所編列
鄰里公園兼兒童遊樂場用地	7700	✓			770	770	1540	花壇鄉公所	93~100	93~100	花壇鄉公所編列
兒童遊樂場用地	3900	✓			1090	3900	4990	花壇鄉公所	93-100	93-100	花壇鄉公所編列
停車場用地	14500	✓			5390	1450	6840	花壇鄉公所	93~100	93~100	花壇鄉公所編列
綠地	9700	✓			2716	970	3686	花壇鄉公所	93-100	93-100	花壇鄉公所編列
溝渠	38600	✓			10808	3860	14668	花壇鄉公所	93-100	93-100	花壇鄉公所編列
道路	74800	✓			20944	18700	39644	花壇鄉公所	93~100	93~100	花壇鄉公所編列

註：1. 已開闢之公共設施用地不再列入本表。

2. 表內面積應依據核定圖實地分割測量面積為準。

3. 本表開闢經費及預定完成期限得視主辦單位財源狀況酌予調整。

表十二 變更花壇都市計畫（第三次通盤檢討）土地使用分區管制要點對照表

原 條 文	修 訂 後 條 文	備 註
第一點：本要點係依據都市計畫台灣省施行細則第三十一條之規定訂定之。	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。	修訂
	二、為落實土地使用分區管制，並有效改善及提昇已發展地區之生活環境品質，促進該地區之再發展，得由縣政府「都市設計審議委員會」辦理本要點有關事項之審議。	增訂
第二點：住宅區係為提供居民優良之居住環境而劃設，建蔽率不得超過百分之六十，容積率不得超過百分之一百八十。	三、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。	修訂
第三點：商業區係為提供居民商業活動及日常購物之所需而劃設，建蔽率不得超過百分之八十，容積率不得超過百分之三百。	四、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。	修訂
第四點：工業區係為促進工業發展，提供居民就業機會而劃設，依其性質分為甲種工業區與乙種工業區，而其建蔽率不得超過百分之七十，容積率不得超過百分之二百一十。	五、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。	修訂
第五點：機關用地建蔽率不得超過百分之五十，容積率不得超過百分之二百五十。	六、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。	修訂

表十二 變更花壇都市計畫（第三次通盤檢討）土地使用分區管制要點對照表

原 條 文	修 訂 後 條 文	備 註
<p>第六點：凡建築基地為完整之街廓或符合左列各款規定，並依規定設置公共開放空間者，得依第十點規定增加興建樓地板面積。</p> <p>一、基地有一面臨接寬度在八公尺以上之道路，其臨接長度在二十五公尺以上或達周界總長度五分之一以上者。</p> <p>二、基地面積在商業區為一千平方公尺以上，在住宅區、機關用地為一千五百平方公尺以上者。</p>		刪除
<p>第七點：依第六點規定所得增加之樓地板面積(ΔFA)按左式核計，但不得超過基地面積乘以該基地容積率之百分之二十：</p> $\Delta FA = S * I$ <p>A=基地面積 S=開放空間有效總面積 I=鼓勵係數，依左列規定計算：商業區：I=2.89 $\sqrt{S/A} - 1.0$</p> <p>前項所列開放空間有效總積之定義與計算標準依內政部訂頒「未實施容積管制地區綜合設計鼓勵辦法」之規定。</p>		刪除
<p>第八點：依第六點規定設置公共開放空間之建築基地，其面臨道路為二十公尺以上且基地面積在商業區為一千</p>		刪除

表十二 變更花壇都市計畫（第三次通盤檢討）土地使用分區管制要點對照表

原	條	文	修	訂	後	條	文	備	註
		五百平方公尺以上，在住宅區、機關用地為二千平方公尺以上者，其所得增加之樓地板面積(ΔFA)得依第七點規定核算之增加樓地板面積乘以百分之一百二十五。							
第九點：	市場用地	市場用地之建蔽率不得超過百分之五十，容積率不得超過百分之二百四十，並依台灣省零售市場建築管理規則有關規定辦理。	七、	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。				修訂	
第十點：	學校用地	學校用地之建蔽率不得超過百分之五十，容積率不得超過百分之一百五十。	八、	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。				修訂	
第十一點：	加油站	加油站之建蔽率不得超過百分之四十，容積率不得超過百分之八十，但上層如作加油站有關之辦公室，應另設專用出入口、樓梯、通道等。	九、	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。				修訂	
第十二點：	農會專用區	農會專用區之建蔽率不得超過百分之四十，容積率不得超過百分之一百八十。	十、	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。				修訂	
第十三點：	寺廟保存區	寺廟保存區專供寺廟、教堂及其附屬設施使用，其建築物之建蔽率不得超過百分之四十，容積率不得超過百分之八十。	十一、	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。				修訂	

表十二 變更花壇都市計畫（第三次通盤檢討）土地使用分區管制要點對照表

原條文	修訂後條文	備註
	<p>十二、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。</p>	
	<p>十三、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。</p>	
	<p>十四、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。</p> <p>(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。</p> <p>(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。</p> <p>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。</p> <p>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。</p>	增訂

表十二 變更花壇都市計畫（第三次通盤檢討）土地使用分區管制要點對照表

原	條	文	修	訂	後	條	文	備	註																										
			<p>十五、建築物新建、改建、變更改用途增建部分，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。</p> <table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <thead> <tr> <th style="width: 60%;">建築物用途</th> <th style="width: 40%;">基準停車位數</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>一、住宅區等類似用途建築物。</td> <td>超過 300 m²以上部分，每滿 120 m²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、保齡球館、室內遊藝場所等類似用途建築物。</td> <td>每滿 80 m²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 m²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 m²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 m²或每四個房間設置乙位。</td> </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 m²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 m²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 m²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 m²設置乙位。</td> </tr> <tr> <td>十二、其他建築。</td> <td>每滿 150 m²設置乙位。</td> </tr> </tbody> </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 m ² 以上部分，每滿 120 m 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 80 m 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 80 m ² 設置乙位。	四、辦公、事務所、金融等類似用途建築物。	每滿 70 m ² 設置乙位。	五、旅館、國際觀光旅館等類似用途建築物。	每滿 100 m 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 100 m 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 70 m ² 設置乙位。	八、戶外遊憩設施等類似用途建築物。	每滿 150 m 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 100 m ² 設置乙位。	十二、其他建築。	每滿 150 m ² 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 m ² 以上部分，每滿 120 m 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 80 m 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 80 m ² 設置乙位。																																		
四、辦公、事務所、金融等類似用途建築物。	每滿 70 m ² 設置乙位。																																		
五、旅館、國際觀光旅館等類似用途建築物。	每滿 100 m 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 100 m 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 70 m ² 設置乙位。																																		
八、戶外遊憩設施等類似用途建築物。	每滿 150 m 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 100 m ² 設置乙位。																																		
十二、其他建築。	每滿 150 m ² 設置乙位。																																		

表十二 變更花壇都市計畫（第三次通盤檢討）土地使用分區管制要點對照表

原 條 文	修 訂 後 條 文	備 註
	<p>十六、依前條規定之備註</p> <p>一、</p> <p>(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。</p> <p>(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。</p> <p>(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。</p> <p>(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。</p> <p>(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。</p> <p>(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。</p>	<p>增訂</p>

表十二 變更花壇都市計畫（第三次通盤檢討）土地使用分區管制要點對照表

原 條 文	修 訂 後 條 文	備 註
	<p>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。</p> <p>(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。</p> <p>(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。</p>	

表十二 變更花壇都市計畫（第三次通盤檢討）土地使用分區管制要點對照表

原條文	修訂後條文	備註									
	<p>十七、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本縣都市設計委員會審議同意者，從其規定。</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>分區及用地</th> <th>退縮建築規定</th> <th>備註</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>住宅區 商業區 工業區</td> <td>自道路境界線至少退縮四公尺建築。</td> <td>一、退縮建築之空地應植栽綠化，建築線2公尺範圍內需留設人行通路，不得設置圍籬，但得計入法定空地。 二、退縮建築後免再依彰化縣騎樓設置標準之規定留設法定騎樓。</td> </tr> <tr> <td>公共設施用地及公用事業用地</td> <td>自道路境界線至少退縮五公尺建築，如有設置圍牆之必要者，圍牆應自道路境界線至少退縮四公尺。</td> <td>一、退縮建築之空地應植栽綠化，建築線2公尺範圍內需留設人行通路，不得設置圍籬，但得計入法定空地。 二、退縮建築後免再依彰化縣騎樓設置標準之規定留設法定騎樓。</td> </tr> </tbody> </table>	分區及用地	退縮建築規定	備註	住宅區 商業區 工業區	自道路境界線至少退縮四公尺建築。	一、退縮建築之空地應植栽綠化，建築線2公尺範圍內需留設人行通路，不得設置圍籬，但得計入法定空地。 二、退縮建築後免再依彰化縣騎樓設置標準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五公尺建築，如有設置圍牆之必要者，圍牆應自道路境界線至少退縮四公尺。	一、退縮建築之空地應植栽綠化，建築線2公尺範圍內需留設人行通路，不得設置圍籬，但得計入法定空地。 二、退縮建築後免再依彰化縣騎樓設置標準之規定留設法定騎樓。	增訂
分區及用地	退縮建築規定	備註									
住宅區 商業區 工業區	自道路境界線至少退縮四公尺建築。	一、退縮建築之空地應植栽綠化，建築線2公尺範圍內需留設人行通路，不得設置圍籬，但得計入法定空地。 二、退縮建築後免再依彰化縣騎樓設置標準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五公尺建築，如有設置圍牆之必要者，圍牆應自道路境界線至少退縮四公尺。	一、退縮建築之空地應植栽綠化，建築線2公尺範圍內需留設人行通路，不得設置圍籬，但得計入法定空地。 二、退縮建築後免再依彰化縣騎樓設置標準之規定留設法定騎樓。									
第十四點：建築基地內之法定空地應留設二分之一以上種植花草樹木。	十八、建築基地內之法定空地應留設二分之一以上綠美化設施。	點次調整									
第十五點：本要點未規定者，適用其他法令之規定。	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。	點次調整									