

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)細部計畫書

4:05PM
27 12



擬定都市計畫機關：彰化縣花壇鄉公所
 自擬細部計畫申請單位：正昇印鐵製罐股份有限公司
 中華民國 9 5 年 1 2 月



第一節 計畫緣起

「變更花壇都市計畫（第三次通盤檢討）案」經內政部都市計畫委員會 93 年 8 月 10 日第 591 次會審議通過，並以彰化縣政府 94 年 2 月 15 日府城計字第 0940028648A 號函發布實施。

本細部計畫之擬定，乃依據變更花壇都市計畫（第三次通盤檢討）變更內容明細表第十二案附帶條件變更部分農業區及保護區為甲種工業區之決議事項辦理，以落實主要計畫之精神，合理發展本地區並促進土地利用。

表一 變更花壇都市計畫（第三次通盤檢討）變更內容明細表

編號	原編號	變更位置	變更內容		變更理由	備註
			原計畫 (公頃)	新計畫 (公頃)		
十二	小組貳	計畫區東側部分農業區及保護區(花壇鄉橋頭段 365、369、371、372、440 等五筆。)	農業區 (0.20) 保護區 (0.55)	甲種工業區 (0.75)	一、興辦工業人現況發展已達飽和，為促進產業升級，故依 90.11.06 經濟部經(90)工字第 09021009980 號函示申請照「都市計畫工業區毗鄰土地變更處理原則」(其相關文件詳見附錄三)規定核准同意變更。 二、變更範圍土地皆為沈先生所有，興辦工業人業已取得土地同意書。	附帶條件：本案坐落山坡地部分，應依「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。

第二節 法令依據

一、依據「變更花壇都市計畫（第三次通盤檢討）案」之決議辦理。

二、「都市計畫法」第 24 條。

第二十四條 土地權利關係人為促進其土地利用，得配合當地分區發展計畫，自行擬定或變更細部計畫，並應附具事業及財務計畫，申請當地直轄市、縣（市）（局）政府或鄉、鎮、縣轄市公所依前條規定辦理。

三、都市計畫工業區毗鄰土地變更處理原則。

第三節 細部計畫位置與範圍

本細部計畫區位於花壇都市計畫區東側，主要計畫隸屬於甲種工業區，北臨保護區，南臨農業區。區內南邊為現有巷道烏松巷，西向距離約 150 公尺銜接彰員路，可北往彰化、南通員林。

申請範圍包括彰化縣花壇鄉橋頭段 365、369、371、372 及 440 地號等五筆土地，面積共計 0.75 公頃。

表一 細部計畫範圍土地清冊

縣市	鄉鎮市	地段	地號	使用分區	面積 (m ²)	所有權人
彰化縣	花壇鄉	橋頭段	365	甲種工業區	3023.31	正昇印鐵製罐股份有限公司
			369		10.71	
			371		15.02	
			372		2462.72	
			440		2020.69	
				合計	7532.45	

第五章 實質發展計畫

第一節 計畫位置與範圍

位於花壇都市計畫區東側，北臨保護區，南臨農業區。計畫範圍包括橋頭段 365 地號等五筆土地，面積共計 0.75 公頃。

第二節 計畫年期

配合開發時程及實際需要，以民國 98 年為計畫目標年。

第三節 土地使用計畫

依據前述之計畫原則及規劃構想，將計畫區全部劃設為甲種工業區，面積為 0.75 公頃，佔總面積之 100.00%。

表十二 細部計畫土地使用面積分配表

項目		面積 (公頃)	百分比 (%)
土地使用分區	甲種工業區	0.75	100.00

註：表內面積應以依據核定圖實地分割測量面積為準。

第四節 土地使用分區管制要點

土地使用分區管制是實施都市計畫、管制人口與各種活動之分布與強度的主要工具，其優點在於可以使土地適當配置以供各種發展之需，公共設施能充分有效的利用，都市能健全發展。在被管制的地區內，任何土地開發都必須依土地使用管制之規定辦理，以使各種活動發展之結果達到原先規劃時所預期之土地使用型態。本細部計畫之土

地使用分區管制要點規定如下：

- 一、本要點依據都市計畫法第 22 條及同法台灣省施行細則第 35 條之規定訂定。
- 二、甲種工業區以供輕工業及無公共危險之重工業為主，其使用限制依都市計畫法台灣省施行細則第 19 條之規定管制之，但不得為第 18 條第 2 項第 3 款、第 4 款之使用；其建蔽率不得超過 70%，容積率不得超過 210%。
- 三、基地臨接保護區、農業區部分，應留設 5 公尺以上之隔離綠帶。
- 四、本計畫區內甲種工業區之退縮建築，依下列規定辦理：

使用分區	退縮建築規定	備註
甲種工業區	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道，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。

- 五、建築物新建、改建、變更用途增建部分，每滿 150 平方公尺及其零數應設置一部停車空間。
- 六、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。
- 七、本要點未規定事項，適用其他法令之規定。

第陸章 事業及財務計畫

第一節 開發主體及方式

本計畫區範圍內全部土地為正昇印鐵製罐股份有限公司所有，由正昇公司自行擬定細部計畫並開發土地建設廠房。

第二節 開發時程

自民國 94 年至 98 年，預計五年。

第三節 開發經費來源

預計購置土地資金為新台幣 12,500 萬元、營建工程費用為新台幣 8,000 萬元、購置機器設備費用為新台幣 5,415 萬元及其他費用為新台幣 700 萬元，全部費用共計新台幣 26,615 萬元，將由正昇公司自行籌措財源開發土地建設廠房。

表十三 開發費用成本明細表

項目	金額 (萬元)
購置土地資金	12,500
營建工程費用	8,000
購置機器設備費用	5,415
其他費用	700
合計	26,615

第四節 變更回饋方式與比例

本案係由農業區及保護區變更為甲種工業區，有關變更回饋部分應以捐獻代金方式辦理，其回饋比例依彰化縣都市計畫土地變更回饋原則辦理。

彰化縣政府 公告

發文日期：中華民國96年1月22日

發文字號：府建城字第0960016755B號

主旨：公告「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」計畫書、圖，並自即日起實施。



依據：

一、都市計畫法第21暨23條。

二、本府96年1月22日府建城字第0960016755A號函。

公告事項：本案計畫書、圖分別陳列於本府建設局城鄉計畫課及花壇鄉公所供公眾閱覽。

縣長卓伯源