

彰化縣政府 公告

發文日期：中華民國99年10月14日
發文字號：府建城字第0990261702號



主旨：公告「變更社頭都市計畫（第二次通盤檢討）案」計畫書、圖，並自即日起實施。

依據：

一、都市計畫法第21條。

二、內政部99年9月29日台內營字第0990808061號函。

公告事項：本變更案計畫書、圖分別陳列於本府建設處（城鄉計畫科）、社頭鄉公所供公眾閱覽。

縣長卓伯源

變更社頭都市計畫 (第二次通盤檢討)書

擬定機關：社頭鄉公所
中華民國九十九年七月

彰化縣 變更社頭都市計畫審核摘要表

項 目	說 明
都 市 計 畫 名 稱	變更社頭都市計畫(第二次通盤檢討)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	社頭鄉公所
本 案 公 開 展 覽 起 迄 日 期	公 告 86.09.26~86.10.25 公告 30 天 刊登 86.09.26 台灣日報
	公 展 開 覽 93.02.05~93.03.05 刊登 93.02.05~93.02.07 台灣日報 99.04.30~99.05.31
	說 明 會 93.02.13 於社頭鄉公所舉行 99.05.14 於社頭鄉公所舉行
公 民 團 體 陳 情 意 見	詳公民團體陳情意見表
本 案 提 交 各 級 都 市 計 畫 委 員 會 審 核 結 果	鄉 級 88.08.02 第 1 次會議審議通過 92.02.11 第 2 次會議審議通過
	縣 級 94.11.04 第 169 次會議審議通過 95.03.29 第 170 次會議審議通過 95.10.05 第 172 次會議審議通過 95.12.27 第 173 次會議審議通過
	部 級 99.03.02 第 725 次會議審議通過

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、計畫年期及人口密度.....	1
伍、土地使用分區計畫.....	1
陸、公共設施計畫.....	1
柒、交通系統計畫.....	2
捌、事業及財務計畫.....	2
玖、土地使用分區管制.....	2
拾、其他.....	2
第二章 上位及相關計畫	7
壹、上位計畫.....	7
貳、相關建設計畫.....	9
第三章 發展背景分析	12
壹、自然環境.....	12
貳、人文環境.....	12
參、景觀資源.....	13
肆、土地使用.....	14
伍、公共設施.....	14
陸、交通系統.....	15
柒、附帶條件規定應整體開發地區計畫.....	16
第四章 發展定位、課題與對策	27
壹、發展目標、定位、願景.....	27
貳、課題與對策.....	27

參、規劃構想.....	31
第五章 檢討分析及變更事項.....	35
壹、計畫年期.....	35
貳、計畫人口.....	35
參、土地使用分區計畫.....	35
肆、公共設施計畫.....	36
伍、交通系統計畫.....	37
陸、分期分區發展計畫.....	37
柒、事業及財務計畫.....	38
捌、土地使用分區管制要點.....	38
玖、變更事項.....	38
第六章 檢討後計畫.....	46
壹、計畫範圍及面積.....	46
貳、計畫年期.....	46
參、計畫人口及密度.....	46
肆、土地使用分區計畫.....	46
伍、公共設施計畫.....	46
陸、交通系統計畫.....	48
柒、分期分區發展計畫.....	49
捌、事業及財務計畫.....	49
玖、都市防災.....	49
拾、土地使用分區管制要點.....	51
附件 變更社頭都市計畫(第二次通盤檢討)變更內容明細表第四案地籍圖..	70

表 目 錄

表一	社頭都市計畫歷次個案變更一覽表.....	5
表二	原社頭都市計畫土地使用面積分配表.....	6
表三	社頭鄉及本計畫區人口成長統計表.....	18
表四	歷年農戶人口一覽表.....	19
表五	社頭鄉及鄰近兩鄉鎮產業概況表.....	20
表六	社頭鄉、田中鎮及員林鎮工商業及服務業場所僱傭員工數一覽表.....	21
表七	變更社頭都市計畫(第二次通盤檢討)土地使用現況面積分析表.....	23
表八	社頭都市計畫區主要道路服務水準.....	24
表九	社頭都市計畫區大眾運輸系統(公車系統)說明表.....	24
表十	原社頭都市計畫附帶條件整體開發地區綜理表.....	26
表十一	變更社頭都市計畫(第二次通盤檢討)公共設施用地現況分析表.....	39
表十二	變更社頭都市計畫(第二次通盤檢討)變更內容明細表.....	43
表十三	變更社頭都市計畫(第二次通盤檢討)變更部分面積統計表.....	45
表十四	變更社頭都市計畫(第二次通盤檢討)土地使用計畫面積表.....	53
表十五	變更社頭都市計畫(第二次通盤檢討)公共設施用地明細表.....	54
表十六	變更社頭都市計畫(第二次通盤檢討)道路編號表.....	59
表十七	變更社頭都市計畫(第二次通盤檢討)事業及財務計畫表.....	61
表十八	都市防災空間與設施一覽表.....	64
表十九	變更社頭都市計畫(第二次通盤檢討)土地使用分區管制要點對照表.....	66

圖 目 錄

圖一	社頭都市計畫區關係位置示意圖.....	3
圖二	原社頭都市計畫示意圖.....	4
圖三	社頭都市計畫區周邊相關重大建設分布圖.....	11
圖四	變更社頭都市計畫(第二次通盤檢討)土地使用現況示意圖.....	22
圖五	原社頭都市計畫附帶條件整體開發地區位置示意圖.....	25
圖六	發展定位示意圖.....	33
圖七	發展構想示意圖.....	33
圖八	土地使用規劃構想示意圖.....	34
圖九	變更社頭都市計畫(第二次通盤檢討)變更位置示意圖.....	42
圖十	變更社頭都市計畫(第二次通盤檢討)示意圖.....	56
圖十一	一號綠園道(141號縣道)現況圖.....	57
圖十二	一號綠園道(141號縣道)剖面示意圖.....	57
圖十三	變更社頭都市計畫(第二次通盤檢討)路網結構示意圖.....	58
圖十四	彰化縣地質災害地區分布示意圖.....	63

圖十五	彰化縣洪泛地區分布示意圖.....	63
圖十六	變更社頭都市計畫(第二次通盤檢討)防災計畫示意圖.....	65

第一章 原計畫概要

壹、地理位置

社頭都市計畫區位於彰化縣社頭鄉，處於彰化縣東南隅，主要產業為農業及製襪工業。本計畫區北側距員林鎮約 7 公里，南距田中約 5 公里，關係位置如圖一。

貳、發布實施經過

- 一、民國 63 年 8 月 3 日發布實施社頭都市計畫。
- 二、民國 76 年 3 月 25 日發布實施（第一期公共設施通盤檢討）。
- 三、民國 81 年 3 月 18 日發布實施（第一次通盤檢討）。
- 四、第一次通盤檢討後曾辦理三次個案變更。（詳表一）

參、計畫範圍及面積

本計畫區位於鄉公所所在地，其範圍東至舊社聚落東面之許厝寮排水溝西岸、南至第一公墓以南約 150 公尺，西、北兩面以社頭排水溝及八堡圳為界。計畫面積 486.67 公頃，都市發展用地面積約 275.50 公頃。

肆、計畫年期及人口密度

以民國 85 年為計畫目標年，計畫人口為 30,000 人，居住密度每公頃約 175 人。

伍、土地使用分區計畫

以既有集居地區為基礎，劃設為 3 個住宅鄰里單元，構成 3 個社區，並劃設商業區、乙種工業區、農業區與河川區等土地使用分區。（詳圖二、表二）

陸、公共設施計畫

劃設機關用地 7 處、學校用地(國小 3 所、國中 1 所、高中 1 所) 5 所、公園用地 2 處、鄰里公園兼兒童遊樂場用地 14 處、市場用地 4 處、停車場用地 1 處、廣場兼停車場用地 5 處、加油站用地 1 處、運動場用地 1 處、郵政用地 1 處及綠地等公共設施用地。

柒、交通系統計畫

一、鐵路系統

縱貫鐵路貫穿本計畫區西側，北接員林，南接田中，另本計畫區南側於 84 年 9 月 7 日變更部分農業區為鐵路用地（供高速鐵路使用）。

二、道路系統

本計畫區南北向聯外道路以一號道路（141 號道路）為主要聯外幹道，北通往員林，南通往田中，計畫寬度為 30 公尺；東西向聯外道路以（五號、①-5 號、②-1 號、②-9 號道路）為主，五號道路計畫寬度為 15 公尺，通往朝興村外，其餘計畫道路寬度均為 12 公尺寬，分別通往清水岩、田尾及永靖；配設區內主要道路、次要及出入道路，計畫寬度分別為 20 公尺、15 公尺、12 公尺、10 公尺、8 公尺及囊底式道路，另為方便行人，酌劃設 4 公尺寬的人行步道。

捌、事業及財務計畫

原計畫針對尚未開闢之公共設施項目擬具事業及財務計畫，計畫至民國 85 年完成。

玖、土地使用分區管制

原計畫已訂定土地使用分區管制要點。

拾、其他

原計畫未訂定分期分區發展計畫及都市防災計畫。

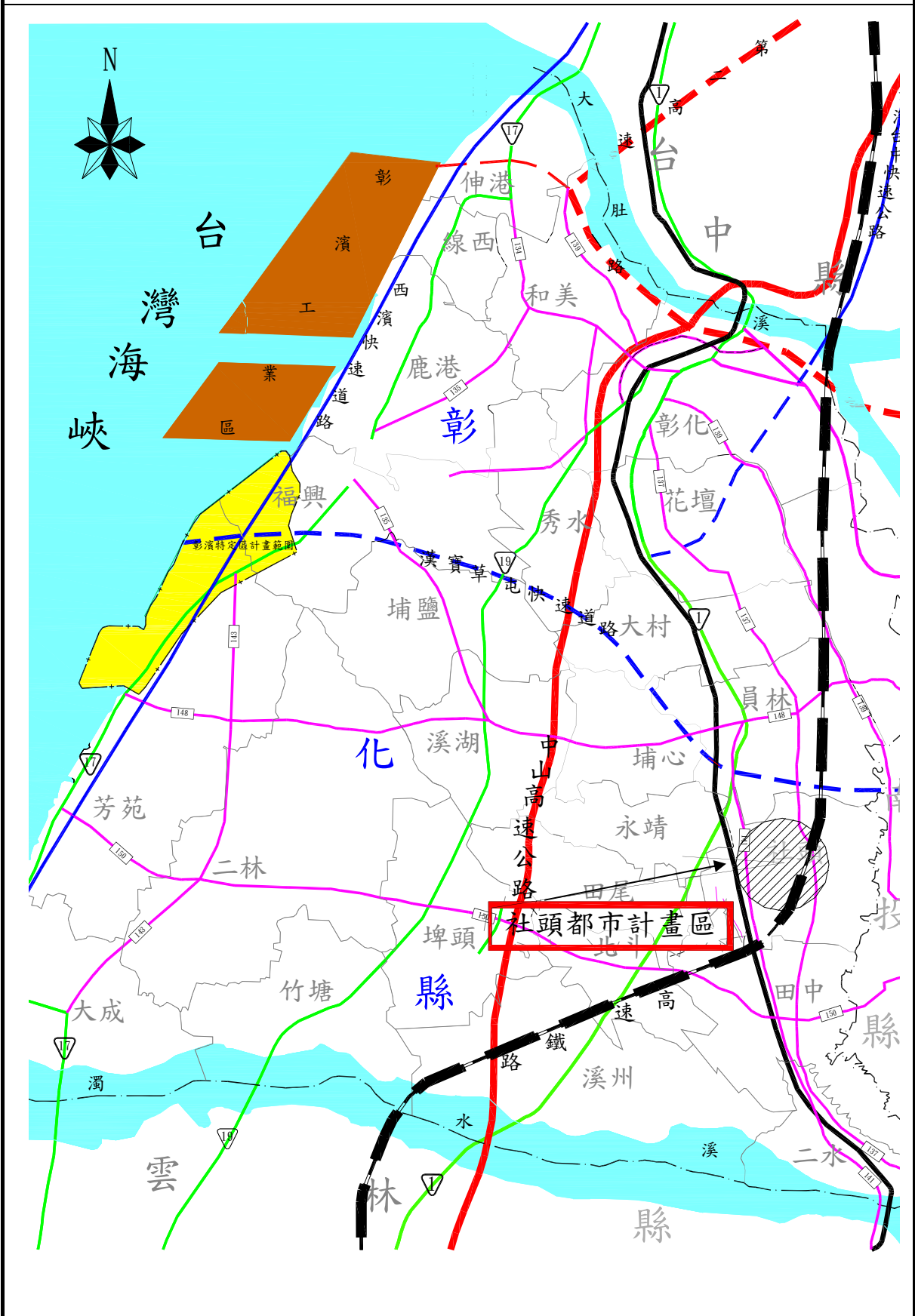
圖一 社頭都市計畫區關係位置示意圖

圖二 原社頭都市計畫示意圖

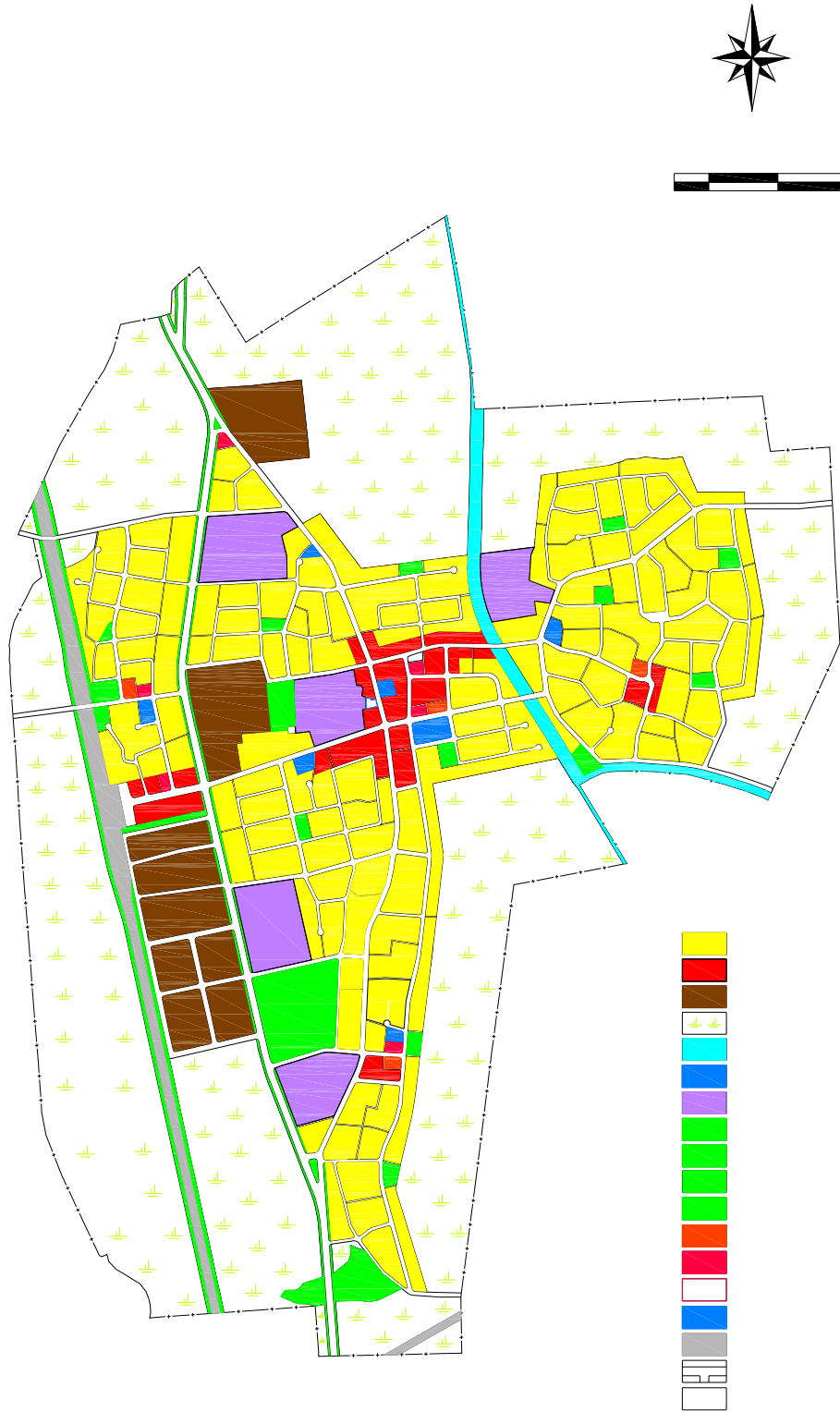
表一 社頭都市計畫歷次個案變更一覽表

表二 原社頭都市計畫土地使用計畫面積表

圖一 社頭都市計畫區關係位置示意圖



圖二 原社頭都市計畫示意圖



表一 社頭都市計畫歷次個案變更一覽表

編號	變更內容	發布日期	文號
一	彰化縣社頭鄉都市計畫核定案	六十三年八月三日	彰府建都字第六四一七三號
二	變更社頭都市計畫部分綠地農業區為道路用地案	七十三年一月六日	彰府建都字第一六七九九四號
三	變更社頭都市計畫(第一次公共設施通盤檢討)案	七十六年三月二十三日	彰府建都字第八五五五六號
四	變更社頭都市計畫(第一次通盤檢討)案	八十一年三月十八日	彰府工都字第一〇三七四七號
五	變更社頭都市計畫(部分農業區為鐵路用地)(供高速鐵路使用)案	八十四年九月七日	彰府工都字第一五七三四五號
六	訂正社頭都市計畫(部分郵政用地為商業區暨部分商業區為郵政用地)案	八十九年三月十日	彰府工都字第一〇三八〇〇一號
七	變更社頭都市計畫(停車場用地為機關用地【指定供鄉公所及代表會使用】《配合九二一震災災後重建》)案	九十年九月三日	彰府工都字第一五二八二五號

註：填表日期：98年10月。

表二 原社頭都市計畫土地使用面積分配表

項 目		第一次通檢 計畫面積 (公頃)	歷次變更增 減面積 (公頃)	本次通檢前 計畫面積 (公頃)	百分比 (1) (%)	百分比 (2) (%)
土地 使用 分區	住宅區	162.13		162.13	58.85	33.31
	商業區	9.13		9.13	3.31	1.88
	乙種工業區	21.15		21.15	7.68	4.35
	農業區	205.28	-0.34	204.94	—	42.11
	河川區	6.23		6.23	—	1.28
	小計	403.92	-0.34	403.58	69.84	82.93
公 共 設 施 用 地	機關用地	1.50	+0.23	1.73	0.63	0.36
	學校用地	16.79		16.79	6.09	3.45
	公園用地	3.15		3.15	1.14	0.65
	鄰里公園兼 兒童遊樂場 用地	3.21		3.21	1.17	0.66
	市場用地	0.57		0.57	0.21	0.12
	停車場用地	0.23	-0.23	0	0	0
	廣場兼停車 場用地	0.54		0.54	0.20	0.11
	加油站用地	0.12		0.12	0.04	0.02
	運動場用地	5.67		5.67	2.06	1.17
	郵政用地	0.06		0.06	0.02	0.01
	綠地	6.04		6.04	2.19	1.24
	鐵路用地	4.04	+0.34	4.38	1.59	0.90
	道路用地	40.83		40.83	14.82	8.39
	小計	82.75	+0.34	83.09	30.16	17.07
合計 (1)		275.16	+0.34	275.50	100.00	—
合計 (2)		486.67		486.67	—	100.00

註：1. 表內面積應以核定圖實地分割測量面積為準。

2. 都市發展用地面積不包括農業區、河川區。

3. 百分比(1)係指都市發展用地面積百分比；百分比(2)係指計畫總面積百分比。

4. 鐵路用地面積包含部分供高速鐵路使用面積。

第二章 上位及相關計畫

壹、上位計畫

一、台灣中部區域計畫（第二次通盤檢討）（草案）（98年）

計畫目標年為民國110年，其中有關社頭鄉之指導內容如下：

- （一）違章工廠密集地區輔導合法化，設置傳統產業專區
- （二）整合彰化平原鹿港、員林、二水及社頭一帶，融合閩南、客家與平埔族文化的豐富人文景觀、田園風光以及八卦山臺地多樣的自然景觀。

二、挑戰2008國家發展重點計畫（2002-2007）（行政院經建會，91年5月）

本計畫內涵為改革積弊，投資未來，包括三大改革、四項主軸與十大重點投資計畫，其中「產業高值化計畫」、「觀光客倍增計畫」與本計畫關係較密切。配合國家政策，以地方特色結合觀光休閒為定位。

三、彰化縣綜合發展計畫第一次通盤檢討（90年8月）

考量國土綜合開發計畫、跨世紀國家建設計畫及中部區域計畫第一次通盤檢討，已將彰化縣全縣整合唯一完整生活圈，並參考彰化縣施政方向、藍圖、上位計畫及相關計畫分析，採取據點發展策略，建立成長中心，以促進全縣發展。打造富麗科技產業縣，建構祥和人文休閒城，打造彰化縣成為新世紀之台灣中部區域精緻工業發展中心；全縣將以四大成長中心，三大發展軸來共同建構彰化縣之整體發展。

（一）四大成長中心

1. 彰化市：台中都會區副都心—政治、學術及商業發展中心
2. 員林鎮、社頭鄉、田中鎮：彰化縣東南區聯合市鎮—產業、商業、轉運中心
3. 溪湖鎮、二林鎮：彰化縣西南區聯合市鎮—文教科科技、觀光農業休閒中心
4. 鹿港鎮：彰化縣西區人文休閒旅遊轉運中心

（二）三帶狀發展規劃

1. 西部濱海帶狀發展大道
2. 東西向新產業觀光大道
3. 彰化縣軸心大道

（三）八大空間發展帶

1. 都會生活帶
2. 彰化產業發展帶

3. 產業觀光帶
4. 沿海觀光發展帶
5. 文化古蹟休憩帶
6. 親山生活休憩帶
7. 生科暨精緻農業發展帶
8. 花卉農業觀光帶

(四) 總體發展策略(田中分區—田中、社頭、二水)

綜觀彰化縣之都市聚落體系，以及未來發展策略，並考量區域發展構想，未來結合鄰近「高速鐵路彰化站」於社頭鄉、田中鎮間設立，縱貫鐵路田中、二水站與南投觀光鐵道(鐵路集集線)，可將彰化縣風景點延伸串聯至南投縣觀光景點，未來並結合社頭鄉與二水鄉精緻農產蔬果之休閒觀光產業，加強現有農產運銷與既有自然觀光資源結合，本區將可朝向「精緻農業蔬果、傳統工業專區及中部軌道觀光休閒帶」發展。

四、彰化國家花卉園區特定區花卉產業暨觀光整體發展規劃之研究(93年6月)

(一) 計畫源起

台灣花卉生產大多集中於彰化縣一帶，彰化縣政府為促進地區發展，一方面積極爭取高鐵彰化站之設立，另一方面為提昇其極富潛力之花卉產業，整合花卉產銷及研發機能，乃利用現花卉產地等多項優勢條件，並結合高鐵便利性而設置「國家花卉園區」。「國家花卉園區」已於民國92年02月經農委會呈奉行政院核定在案，行政院「挑戰2008國家發展重點計畫」亦將列為觀光客倍增計畫之一重要執行事項。

(二) 計畫範圍

彰化縣花卉與苗圃主要產地集中分布於南彰化地區永靖鄉、田尾鄉、埤頭鄉、北斗鎮、溪州鄉、社頭鄉及田中鎮等鄉鎮，因此本計畫以南彰化地區主要花卉生產地為規劃範圍。

(三) 未來計畫開發區之整合

1. 高鐵車站站區：配合高速鐵路於彰化縣田中鎮與社頭鄉設站，新訂高鐵彰化站特定區計畫(該計畫業經民國98年7月14號內政部都委會第710次大會審議通過)。
2. 城鄉生態發展規劃：配合行政院國家永續發展委員會「永續發展行動計畫」工作項目，以生態城鄉及生態社區規劃理念，進行區內八處都市計畫通盤檢討作業及非都市土地開發管制規劃，對於已開發地區及計畫新開發地區，提出生態城

鄉計畫。

3. 相關建設計畫

包括未來觀光發展計畫、產業發展計畫及地方建設計畫。

(1) 清水岩風景區整體規劃及建設計畫

(2) 社頭鄉產業發展推廣中心規劃

(3) 社頭鄉環鄉自行車道闢建工程計畫

4. 高速鐵路運輸系統

由交通部主導之高速鐵路發展計畫，預定民國 94 年完工通車，主要將負擔台灣西半部城際間之長途客運運輸。高速鐵路時速約 350 公里/小時，高鐵沿線共設 10 個車站，包含台北、桃園、新竹、台中、嘉義、台南、高雄等七站以及增設苗栗、彰化與雲林三站。高鐵經過彰化縣並設有田中社頭站，距員林鎮約 20 分鐘車程，目前彰化縣社頭地區多屬尚未開發之農業區，未來場站設立之後，社頭鄉與員林鎮間聯絡道路與接駁運輸系統之規劃將成為重要課題。

高鐵彰化站於田中鎮與社頭鄉交界處設站，預估民國 122 年每日進出站旅客人數約為 4 萬人，其兼具人流、物流與資訊流高度集中、高速聚散與運轉的優勢，將為未來彰化縣重要轉運樞紐與進出之新門戶。

五、「彰化國家花卉園區」整體發展計畫（93 年 12 月）

將花卉園區範圍依區位環境特性、資源類別等分為 5 大遊憩系統，社頭鄉屬「歷史人文風情遊憩系統」，以農村環境為其特色，未來以「農田、農園、古厝、水圳」為規劃基礎，期能帶給人一處體驗農家生活的悠靜環境。社頭鄉有著「製襪王國」及「蕃石榴王國」的稱號，為了讓遊客能夠了解本區的特色產業，建議發展假日市集及製襪相關活動。社頭鄉以生產蕃石榴聞名，建議可發展以蕃石榴為主題之農場，以產銷班方式，聯合數家果農，開發一處較具規模之蕃石榴休閒農場。

貳、相關建設計畫

一、高速鐵路彰化站申請開發許可暨用地變更作業（94 年）

(一) 彰化縣政府原擬定之車站特定區新訂都市計畫作業，因配合國家花卉博覽會之籌設，擴大增加花卉博覽會特定區範圍，遂將原擬之車站專用區修訂為彰南花卉園區（含高鐵彰化車站）特定區，然該特定區計畫擬定進度無法配合高鐵彰化站區開發及土地徵收作業時程，為加速高鐵彰化車站開發之用地取得，彰化縣政府於民國 92 年 6 月建議改以非都市土地使用變更編定方式，以一般徵收或價購方式取得高鐵車站用

地，案經行政院民國 93 年 1 月審議原則同意。

(二) 計畫範圍包括田中鎮卓乃潭段合計 88 筆土地，使用面積共 7.8065 公頃。

(三) 為配合高速鐵路彰化站設置，全區劃設為特定專用區之交通用地，土地使用將以發揮便捷交通運輸功能為主要目標，整體之規定構想及理念包括：

1. 發揮高速鐵路運輸效能，提昇區域交通運輸條件。
2. 配合彰南花卉特定區計畫，建立國際觀之入口意象，規劃便捷交通轉運系統，擴大交通轉運功能帶動鄰近交通效益，降低環境衝擊，建構永續生態空間之目標。

二、彰化生活圈道路系統建設計劃（第一次修正）（93 年）

由於高鐵將於田中設站，站區之聯外道路發展構想包括新闢高鐵橋下道路，往南聯繫主要幹道；拓寬主要道路，提昇服務水準；規劃或增闢重要鄉鎮之外環道路系統。另外，車站完工通車後，北斗、二林、埤頭往來田中之交通需求將更為密切，因此田中—北斗—二林走廊之路網發展構想包括：檢討重要鄉鎮建立外環道路系統之需要性及主要幹道替代道路之建立。

三、彰化縣花卉生產專業區可行性評估及規劃（93 年）

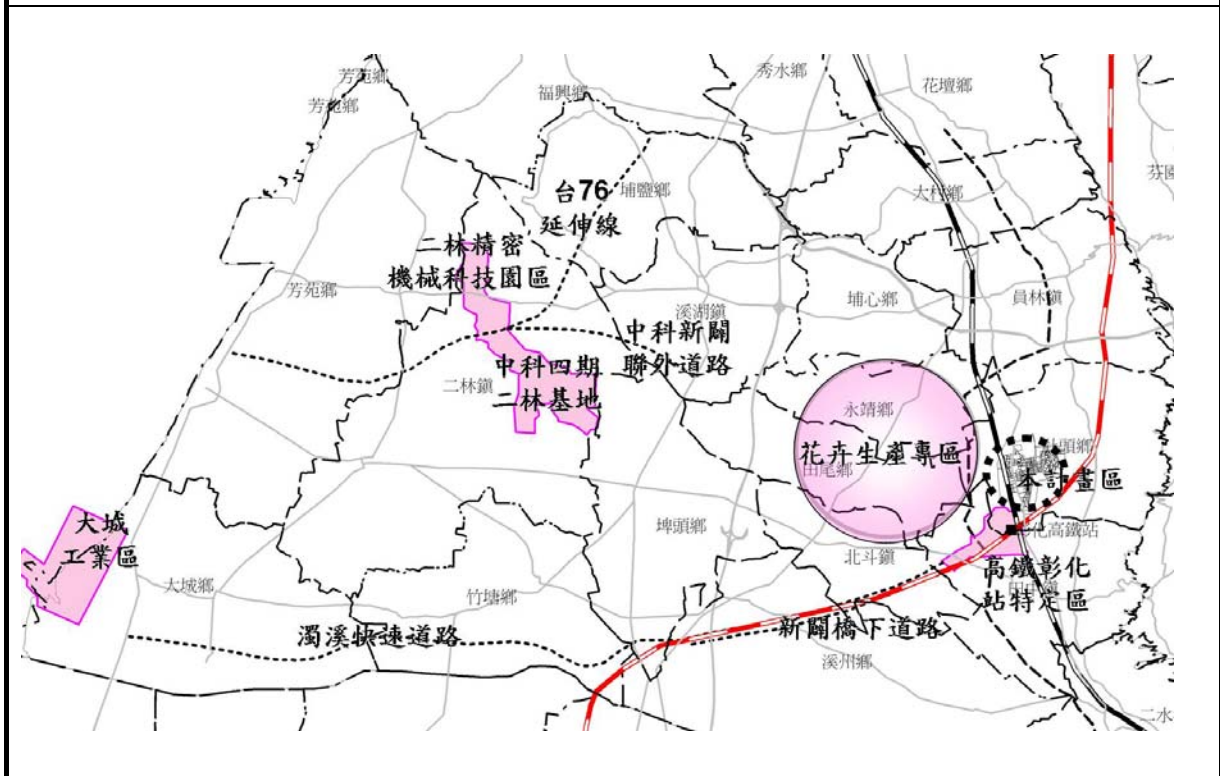
該計畫主張在彰南地區透過花卉產業、生活發展、觀光遊憩與交通運輸等相關建設發展彰化成為「東方的荷蘭」。為使該計畫能繼 2004 花博會後，實質帶動國家花卉園區，花卉生產專區的設置成效必須立竿見影，除了硬體設施外，強而有力的經營團隊及健全之產銷一貫的生產專區體系，才能讓彰化縣花卉產業競爭力提昇。

四、137 線改線新闢工程等 3 案闢建計畫綜合規劃及環境影響評估工作（草案）（97 年）

(一) 為因應彰化縣東側地區發展，解決台 1 線交通瓶頸議題，配合未來高鐵彰化車站設站後與特定區開發所衍生之交通需求，故辦理 137 線改線新闢工程等 3 案闢建計畫。

(二) 該路線中段包括台 76 線至高鐵彰化車站（為高鐵北側聯外道路）、彰 95 部分拓寬、新闢高鐵橋下道路（高鐵彰化車站至縣 150），以及彰 95 線往南延伸至縣 150 等路段。

圖三 社頭都市計畫區周邊相關重大建設分布圖



第三章 發展背景分析

壹、自然環境

一、地形地勢

本計畫區位於彰化平原地區，地勢略由東向西傾，地形平坦。

二、地質與土壤

社頭鄉位於田中分區西側，為彰化平原之一隅，彰化平原即為一隆起海岸平原，由濁水溪、大肚溪、八卦台地之新沖積物再蓋於其上而形成的，屬現代沖積層，主要土壤為粘板岩新沖積土與粘板岩老沖積土。

三、水文

本計畫區有舊社排水溝通過，南邊從社頭、田中交界處起，北至橋頭村一帶並穿過計畫區東側，水溝寬度約為 35 公尺，具有灌溉與排水之功能。

四、氣象

本計畫區屬於亞熱帶季風氣候區，全年氣溫以 7 月為最高、1 月最低，年平均溫度約在 23~24°C 左右。冬季為乾季，以東北季風為主，夏季西南風盛行，7~9 月常有颱風侵襲，故降雨量以 7、8 月最多。

貳、人文環境

一、人口

全鄉人口自民國 77 年的 41,912 人增至 96 年 45,498 人，20 年間共增加 3,586 人，人口呈現長期穩定成長的趨勢，平均每年成長率為 4%；另從鄰近員林、田中兩鄉鎮人口成長情形比較分析，兩鄉鎮行政轄區人口由 83 年的 17.07 萬人增至 97 年的 17.13 萬人，近 15 年成長趨勢呈現下滑的現象，而同一時期社頭鄉的人口數則呈現成長的趨勢，整體而言，本地區人口成長率高於兩鄉鎮平均值，社頭人口呈現相對穩定成長的趨勢。

從歷年人口變化分析，兩鄉鎮自 92 年起出現負成長，而社頭鄉自 95 年起亦出現負成長的情形，人口外流現象逐漸明顯。

計畫區內人口由 77 年的 20,322 人增至 96 年 22,236 人，20 年間共增加為 1,914 人，除 93 年計畫區人口明顯外流至非都市土地之村里外，人口長期呈現穩定成長現象。（詳表三）

二、產業經濟

(一) 農業現況

由表四可知，近 5 年來彰化縣全縣農戶數與人口數皆呈現逐年遞減的趨勢，而計畫區與鄰近的員林及田中兩鄉鎮之農戶數與人口數之發展趨勢亦相同，皆呈現逐年遞減的現象。

(二) 工商及服務業現況

依據彰化縣綜合發展計畫（第一次修訂）之分析，社頭鄉與鄰近的田中鎮及員林鎮之產業概況詳如表五；另依據行政院主計處 85 年、90 年之工商及服務業普查報告（詳如表六），本地區工商業人口以製造業所佔比例為最高（約 66.38%），其次為批發零售及餐飲業（約 20.26%）。

整體而言，本地區仍以一級產業為主要經濟活動，工商業人口以製造業所佔比例最高，其次是批發及餐飲業。

參、景觀資源

景觀由自然及人文環境元素共同組成，包含天然地形、植被、水體及人為結構物等，本計畫區整體視覺景觀環境概述如下：

本計畫區整體景觀多為簇群的社區或農村聚落，市街環境發展密集，外圍則由開闊的農村田園景緻所包覆，建築物高度多為 1-2 層樓，新建則為 3 層樓，無明顯衝擊視覺景觀的大型結構物。

舊社排水溝為本地區主要水體景觀元素，穿越部分市街地區，並連接計畫區東側南北農田平原地形景觀；社頭火車站則為本地區共同歷史記憶與文化發展起點，現況已配合周邊環境設置小型公園與相關景觀及休憩設施。

一號道路（縣 141）則穿越計畫西側，為地區景觀邊界，行經市街與農業生產地區並連接火車站，除交通功能外，亦具有豐富的景觀變化。

開闊的農村田園景緻	社頭火車站
-----------	-------



肆、土地使用

一、住宅區

原計畫面積 162.13 公頃、已發展使用 143.96 公頃，使用率約 89%。其使用由原市街地漸向外圍地區發展，舊有聚落建物以 1、2 層樓為主，而新建則為 3 層樓，其現況平均容積率為 117%。

二、商業區

原計畫面積為 9.13 公頃，因位於市中心，已全部發展使用，建物以 2、3 樓為主。

三、乙種工業區

原計畫面積 21.15 公頃，目前使用面積 15.04 公頃，使用率約 71%。

四、農業區

原計畫面積 204.94 公頃，除既有小型農村聚落或零星農舍外，多作為農業使用或空地。

五、河川區

原計畫面積 6.23 公頃，現況為舊社排水溝，目前已全部開闢使用。

伍、公共設施

一、機關用地

原計畫機關用地 7 處，面積 1.73 公頃。機(二)供分駐所、消防隊使用，機(六)供衛生所使用，皆已全部開闢；機(三)供圖書館使用，機(七)供鄉公所及代表會使用，皆已部分開闢；其餘機(一)、機(四)、機(五)尚未開闢。

二、學校用地

(一)文小用地

原計畫國小用地 3 處，面積 8.81 公頃，已全部開闢使用。

(二)文中用地

原計畫國中用地 1 處，面積 4.24 公頃，已全部開闢供社頭國中使用。

(三)文高用地

原計畫高中用地 1 處，面積 3.74 公頃，已全部開闢供彰化啟智學校使用。

三、公園用地

原計畫公園用地 2 處，面積 3.15 公頃，均未開闢。

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 14 處，面積 3.21 公頃，均未開闢。

五、市場用地

原計畫市場用地 4 處，面積 0.57 公頃，除市(二)已開闢使用，其餘均未開闢。

六、廣場兼停車場用地

原計畫廣場兼停車場用地 5 處，面積 0.54 公頃，均已全部開闢使用。

七、加油站用地

原計畫加油站用地 1 處，面積 0.12 公頃，已開闢使用。

八、運動場用地

原計畫運動場用地 1 處，面積 5.67 公頃，已開闢使用。

九、郵政用地

原計畫郵政用地 1 處，面積 0.06 公頃，已開闢使用。

十、綠地

原計畫綠地 1 處，面積 6.04 公頃，尚未開闢。

陸、交通系統

一、鐵路

原計畫鐵路面積 4.38 公頃均依實際使用劃設，其中含 84 年 9

月 7 日發布之變更部分農業區為鐵路用地（供高速鐵路使用）案。

二、道路

（一）計畫道路

原計畫道路面積 40.83 公頃，其中 8 公尺以上聯外及區內主要道路部分均依計畫道路寬度開闢完成，惟 8 公尺之出入道路及人行步道則配合社區發展情形予以開闢。計畫道路已開闢面積為 36.07 公頃，其使用率 88%。

（二）主要道路路段服務水準

依據彰化生活圈道路系統建設計畫（第一次修正）書，評估社頭都市計畫區主要道路服務水準（詳表八），縣 141 縣（員林—田中）路段，路寬 20 公尺，容量 4,500 pcu/hr，服務水準為 C 級。

三、大眾運輸系統

本區現有之大眾運輸工具有客運、鐵路以及未來的高速鐵路：

（一）高速鐵路及轉乘系統

對居住在彰化縣以外旅客，未來可經由高鐵彰化站之轉乘系統，轉搭員林客運前往本計畫區。

（二）縱貫鐵路

縱貫鐵路系統貫穿計畫區西側，電聯車均有停靠社頭火車站，沿線亦經過永靖、田中與二水等站。

（三）公車系統

目前有員林客運行駛本計畫區，共計有 1 條路線，由縣 141 行經員林、社頭、田中、二水、濁水、竹山與水里等鄉鎮。（詳表九）

柒、附帶條件規定應整體開發地區計畫

本計畫區附帶條件規定應整體開發地區均尚未依附帶條件辦理開發。（本計畫應整體開發地區之位置、範圍以及面積詳圖五、表十）

表三 社頭鄉及本計畫區人口成長統計表

表四 歷年農戶人口一覽表

表五 社頭鄉及鄰近兩鄉鎮產業概況表

表六 社頭鄉、田中鎮及員林鎮工商業及服務業場所僱傭員工數一覽表

圖四 變更社頭都市計畫（第二次通盤檢討）土地使用現況示意圖

表七 變更社頭都市計畫（第二次通盤檢討）土地使用現況面積分析表

- 表八 社頭都市計畫區主要道路服務水準
表九 社頭都市計畫區大眾運輸系統說明表
圖五 原社頭都市計畫附帶條件整體開發地區位置示意圖
表十 原社頭都市計畫附帶條件整體開發地區綜理表

表三 社頭鄉及本計畫區人口成長統計表

年 別 (民國)	全 鄉			本 計 畫 區			備 註
	人 口 總 數 (人)	增 加 人 口 數 (人)	增 加 率 (%)	人 口 總 數 (人)	增 加 人 口 數 (人)	增 加 率 (%)	
77	41912	—	—	20322	—	—	
78	42177	265	6	20700	378	18	
79	42340	163	3	20940	240	11	
80	42735	395	9	21323	383	18	
81	43198	454	11	21605	282	13	
82	43600	411	9	21934	329	15	
83	43856	256	6	22063	129	6	
84	44007	151	3	21978	-85	-4	
85	44330	323	7	22127	149	7	
86	44632	302	7	22257	130	6	
87	44835	203	5	22436	179	8	
88	45026	191	4	22458	22	1	
89	45184	158	4	22577	119	5	
90	45369	185	4	22624	47	2	
91	45461	92	2	22711	87	4	
92	45577	116	3	22863	152	7	
93	45591	14	0	22196	-667	-29	
94	45631	40	1	22295	99	4	
95	45600	-31	-1	22304	9	0	
96	45498	-102	-2	22236	-68	-3	
平均	---	---	4	---	---	5	

資料來源：社頭戶政事務所（社頭村、仁雅村、崙雅村、美雅村、舊社村、松竹村、里仁村、廣興村、東興村、廣福村）

表四 歷年農戶人口一覽表

行政區		9	9	9	9	9
彰化縣	戶數(戶)	92,534	91,294	89,303	87,919	86,948
	人口數(人)	487,291	464,696	404,003	404,311	379,034
田中鎮	戶數(戶)	3,143	3,237	—	—	2,782
	人口數(人)	15,991	15,742	—	—	11,256
社頭鄉	戶數(戶)	3,663	3,722	—	—	3,427
	人口數(人)	19,127	18,780	—	—	15,130
員林鎮	戶數(戶)	4,634	4,557	—	—	4,881
	人口數(人)	24,381	23,586	—	—	20,981

資料來源：彰化縣政府主計處網站

註：94、95年無各鄉鎮之農戶戶數與人口數資料。

表五 社頭鄉及鄰近兩鄉鎮產業概況表

鄉鎮別	產業概況
員林鎮	<p>一級產業：以楊桃、番石榴及荔枝為主要農產品。</p> <p>二級產業：員林鎮之工廠主要集中在省縱貫公路邊，以食品加工業及製造業居多，另由於氣候特性，全年陽光曝曬率佳，果樹木質良好，為梅、李、橄欖之蜜餞生產中心；日據時代後延續當時以農產品為原料的食品，成立許多食品加工廠。</p> <p>三級產業：員林鎮工商業發達，為彰化縣員林生活圈之發展中心。</p>
社頭鄉	<p>一級產業：以稻米、蔬菜、番石榴為大宗；山坡地則出產龍眼、荔枝、鳳梨、芒果、木瓜與楊桃等。</p> <p>二級產業：成衣、製鞋與鬆緊帶等製造業遍佈全鄉，尤其贏得『襪子王國』之美譽。</p> <p>三級產業：屬地方性商業服務類型。</p>
田中鎮	<p>一級產業：以稻米、水果、雜糧與花卉等作物為主，並有畜牧養殖業。</p> <p>二級產業：食品加工、塑膠、紙器、成衣與冷凍等，轄區內有經濟部編定大新工業區，面積 27.94 公頃，進駐廠商達 55 家。</p> <p>三級產業：為社頭與二水一帶主要商業消費區，商業服務層級較高。</p>

資料來源：彰化縣綜合發展計畫（第一次修訂）。

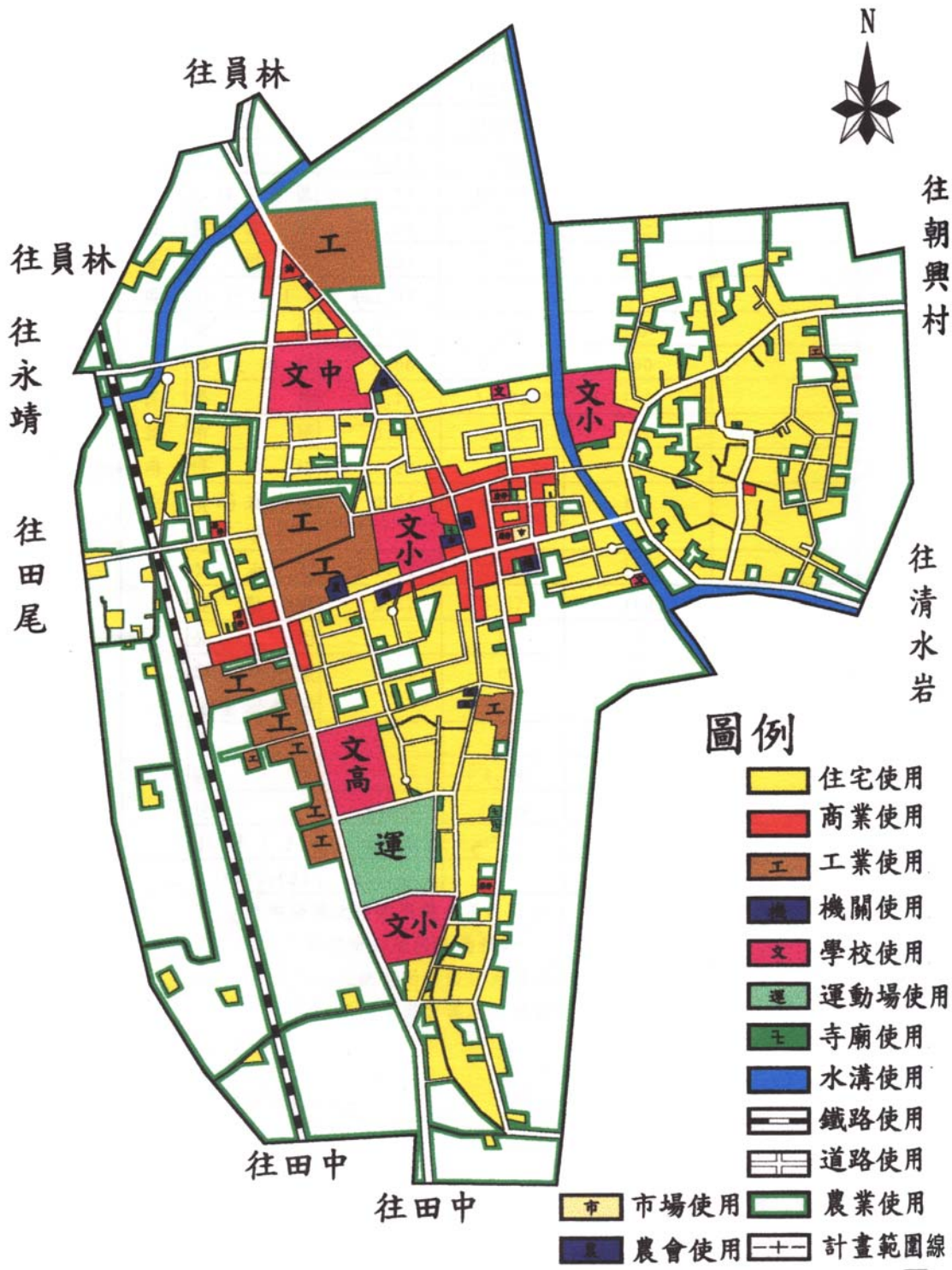
表六 社頭鄉、田中鎮及員林鎮工商業及服務業場所僱傭員工數一覽表

行業別		員林鎮		社頭鄉		田中鎮	
		85年 (人)	90年 (人)	85年 (人)	90年 (人)	85年 (人)	90年 (人)
工業部門	礦業及土石採取業	22	0	0	0	0	14
	製造業	11,626	9,242	6,982	5,625	6,031	4,964
	水電燃氣業	64	79	0	17	0	23
	營造業	2,456	1,793	385	315	735	364
	小計	14,168	11,114	7,367	5,957	6,766	5,365
	平均成長率	—	-27.00%	—	-19.14%	—	-20.71%
商業及服務業部門	批發、零售及餐飲業	9,948	—	1,207	—	1,768	—
	批發及零售業	—	8,924	—	1,717	—	1,789
	住宿及餐飲業	—	1,154	—	100	—	152
	運輸、倉儲及通信業	1,932	1,489	114	153	229	358
	金融、保險及不動產業	3,282	—	179	—	242	—
	金融及保險業	—	2,143	—	176	—	251
	不動產及租賃業	—	296	—	29	—	38
	工商服務業	992	—	54	—	70	—
	專業、科學及技術服務業	—	441	—	28	—	33
	社會及個人服務業	3,329	—	348	—	726	—
	醫療保健業	—	1,426	—	71	—	236
	文化、運動及休閒服務業	—	255	—	25	—	46
	其他服務業	—	293	—	218	—	293
	小計	19483	16461	1,902	2,517	3,035	3,196
	平均成長率	—	-15.72%	—	32.33%	—	5.30%
總計	33,651	27,575	9,269	8,474	9,801	8,561	
平均成長率	—	-18.06%	—	-8.58%	—	-12.65%	

資料來源：工商及服務業普查報告（85年、90年）。

註：目前無95年度社頭鄉、員林鎮及田中鎮之工商及服務業普查資料。

圖四 變更社頭都市計畫(第二次通盤檢討)土地使用現況示意圖



表七 變更社頭都市計畫(第二次通盤檢討)土地使用現況面積分析表

項 目		原計畫面積 (公頃)	使用面積 (公頃)	使 用 率 (%)	備 註
土 地 使 用 分 區	住 宅 區	162.13	143.96	89	
	商 業 區	9.13	9.13	100	
	乙 種 工 業 區	21.15	15.04	71	
	農 業 區	204.94	—	—	
	河 川 區	6.23	6.23	100	
	小 計	403.58	—	—	
公 共 設 施 用 地	機 關 用 地	1.73	0.67	39	
	學 校 用 地	16.79	16.79	100	
	公 園 用 地	3.15	0	0	
	鄰里公園兼兒童遊樂場 用 地	3.21	0	0	
	市 場 用 地	0.57	0.13	23	
	廣場兼停車場用地	0.54	0.54	100	
	加 油 站 用 地	0.12	0.12	100	
	運 動 場 用 地	5.67	5.67	100	
	郵 政 用 地	0.06	0.06	100	
	綠 地	6.04	0	0	
	鐵 路 用 地	4.38	4.38	100	
	道 路 用 地	40.83	36.07	88	含人行步道用地。
	小 計	83.09	—	—	
合 計	486.67	—	—		

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，僅計算符合該使用者。

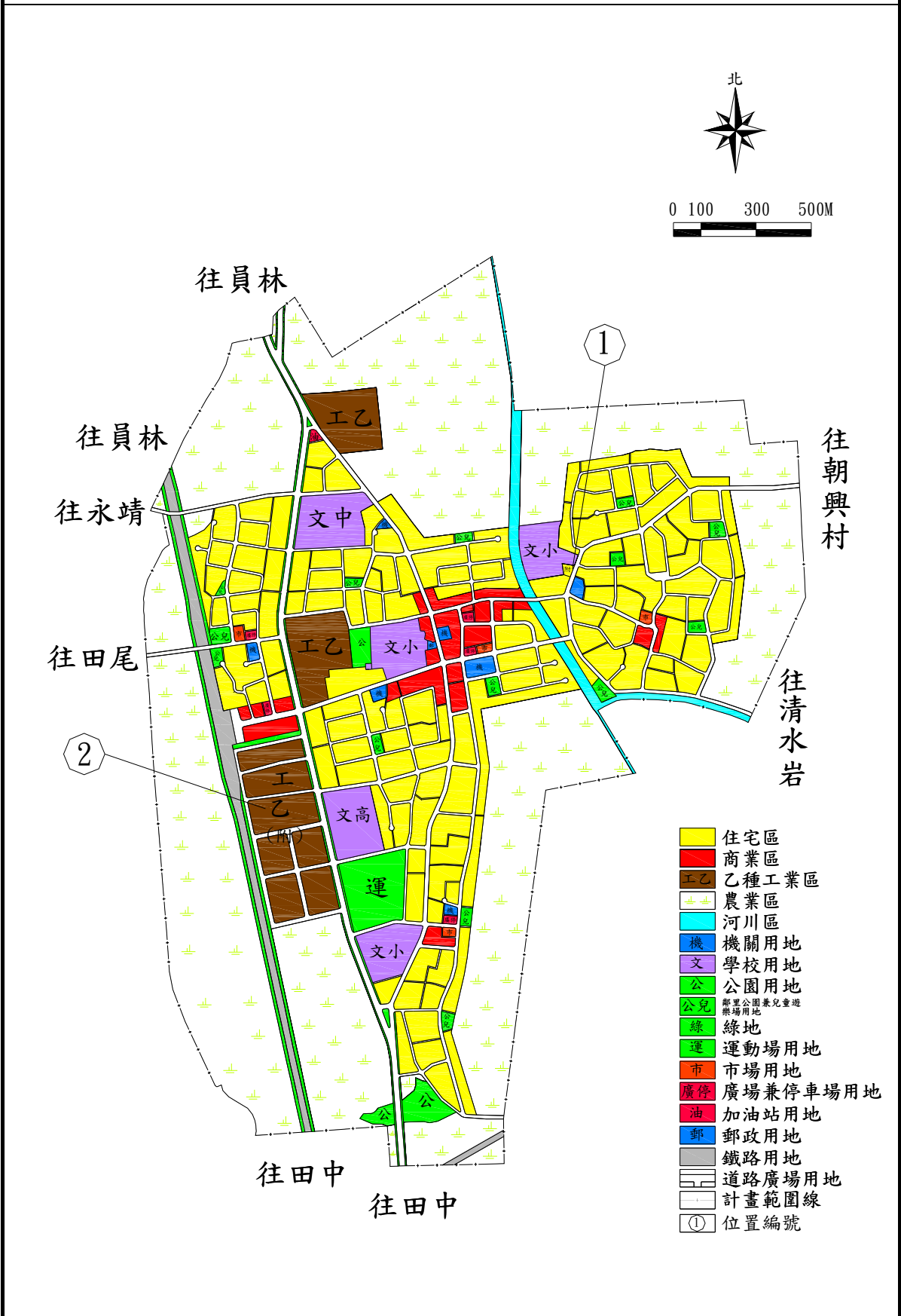
表八 社頭都市計畫區主要道路服務水準

道路名稱	起訖點		寬度 (公尺)	容量 (pcu/hr)	平日尖峰小時 雙向交通量			假日尖峰小時 雙向交通量		
	起點	迄點			交通量 (pcu/hr)	V/C	服務 水準	交通量 (pcu/hr)	V/C	服 務 水 準
縣道 141 線	員 林	田 中	20	4,500	2,461	0.55	C	2,700	0.60	C

表九 社頭都市計畫區大眾運輸系統(公車系統)說明表

客運業者	路線	行經鄉鎮
員林客運	縣 141 (員集路)	員林、社頭、田中、 二水、濁水、竹山、 水里

圖五 原社頭都市計畫附帶條件整體開發地區位置示意圖



表十 原社頭都市計畫附帶條件整體開發地區綜理表

編號	原計畫	面積	新計畫	面積	附帶條件	開發情形
1	學校 (文小一)	0.12	住宅區	0.12	應另行擬定細部計畫(含配置適當之公共設施用地與擬具公平合理之事業及財務計畫)，並俟細部計畫完成法定程序發布實施後始得發照建築。	尚未依附帶條件辦理開發
2	工業區	2.98	道路	3.02	工業區及東側、北側綠地之範圍以市地重劃方式開發。	尚未依附帶條件辦理開發
	綠地	0.04				
合計		3.14		3.14	---	---

資料來源：變更社頭都市計畫(第一次通盤檢討)書【81.03.18】

第四章 發展定位、課題與對策

壹、發展目標、定位、願景

彰化縣社頭鄉位處南彰化八卦山麓西側，自民國 39 年台灣實施地方自治行政區域調整後，改台中縣員林區為彰化縣社頭鄉迄今。

綜觀彰化縣之都市聚落體系，以及未來發展策略，並考量區域發展構想，未來結合鄰近「高速鐵路彰化站」於社頭鄉與田中鎮間設立，社頭鄉與二水鄉精緻農產蔬果之休閒觀光產業，以現有產業發展為基礎，以配合區域觀光系統規劃及生態環保研究政策，加強現有農產運銷與既有自然觀光資源結合，本區將可朝向「精緻農業蔬果及傳統工業專區、中部軌道觀光休閒帶」發展。

社頭鄉「以麗輔富」的概念，借助特色產業群聚平台整合，結合織襪王國生產體系，再以天然人文景觀等現代硬體設施及番石榴特色產業，導入綠色產業理念，務求環保概念深植於城鄉規劃與在地產業鍊經營，使達富麗並兼、城鄉升級的終極目標，成為一個具地方特色、既富且麗的「生活觀光休閒村」。

為落實國家政府特色產業永續經營理念，並達成彰化縣政府設立「安居樂業的生活大縣」之長程目標，建構於產業特色之上，建造一個「花香、果香、人情香」四溢的富麗社頭為願景。

貳、課題與對策

課題一：計畫年期已屆滿，應予檢討調整。

說明：原計畫以民國 85 年為計畫目標年，業已屆滿。

對策：配合中部區域計畫（第二次通盤檢討）（草案），調整計畫年期至民國 110 年。

課題二：配合計畫年期之調整，檢討計畫人口。

說明：

一、原計畫人口為 30,000 人。計畫區現有人口（民國 96 年底）為 22,23 人，由人口成長趨勢分析，自民國 77 至 96 年共 20 年間，除 93 年計畫區人口有明顯外移至非計畫區村里的現象外（同一時期社頭鄉人口無明顯變化），計畫區人口長期呈穩定成長。

二、依人口成長趨勢變化採迴歸方程式（線性模型）估計，推估至民國 110 年，居住人口約 24,200 人。

對 策：維持現行計畫人口為 30,000 人。

課題三：本計畫區公共設施不足，應如何檢討補充劃設。

說 明：

- 一、依內政部頒都市計畫定期通盤檢討實施辦法之規定，公共設施劃設檢討標準如以計畫人口 3 萬人核算，現行計畫除國中不足 0.56 公頃、停車場不足 3.06 公頃外，餘尚符合最低檢討標準。
- 二、現行計畫公共設施之開闢率平均為 56%，其中市場、公園、兒童遊樂場與綠地多未開闢，道路及其它公共設施則多已開闢。

對 策：

- 一、儘量以區位適宜之公有地補足公共設施，如考量選用私有地，則必須有具體可行之事業及財務計畫，否則留待將來增設發展用地時再予補充劃設。
- 二、本計畫區尚未開闢之公共設施用地如市場及公園用地，因內政部已重新修正「都市計畫公共設施用地多目標使用辦法」，故市場及公園用地得依規定作多目標使用。

課題四：本計畫區內依都市計畫書規定「應以市地重劃、區段徵收或其他方式整體開發」之地區，均尚未依附帶條件辦理開發。

說 明：

- 一、計畫區西南側之乙種工業區（工三）與學校（文小一）東南側住宅區，係第一次通盤檢討時以附帶條件變更，惟至今尚未開發利用。
- 二、乙種工業區（工三）位於交通要道（計畫區一號計畫道路與社頭火車站邊），地價較高。而本鄉之工廠多屬製襪小型加工業，部分民眾建議廢除細部道路及市地重劃之限制。
- 三、原計畫學校（文小一）東南側之學校用地於第一次通盤檢討時，配合附帶條件（應另行擬定細部計畫，並俟細部計畫完成法定程序發佈實施後，始得發照建築）變更為住宅區，惟該住宅區基地範圍面積狹小且原既有房屋已存在，附帶條件實難執行。

對 策：

- 一、乙種工業區（工三）之整體開發，未來應透過招商程序引進外部資金，加速擬定細部計畫及市地重劃辦理，據以推動整體開發業務。
- 二、考量學校（文小一）東南側住宅區面積狹小且原既有房屋存

在，原附帶條件實難執行，且應回饋供公共設施面積小（360M²），且150M範圍內劃有公兒用地，未來可採繳納回饋金方式辦理。

課題五：現行計畫未訂定防災計畫，如發生災變，易致重大損失。

說明：都市計畫地區之災害，諸如天然、人為或戰爭之災害等，因人口集中及建物密集，常一發不可收拾，故宜針對都市防災納入系統化，使災變發生時，災害損失能降至最小。

對策：研擬都市防災避難場所、設施、消防救災路線及火災延燒防止地帶等事項納入都市計畫，供急難發生時參考。

課題六：如何因應高鐵彰化站設置及各重大建設對本計畫區之衝擊影響，並利用高鐵彰化站產生之觀光效益，帶動傳統產業的轉型與創新。

說明：

- 一、重大建設之效益具有多重影響，高速鐵路為一運量大、速率高之大眾運輸工具，此一重大交通建設將促使西部走廊各類運輸功能重整，對於區域經濟亦將產生結構性轉變。本計畫區鄰近高鐵站區，就其影響圈而言，其商業、資訊、管理服務及休閒遊憩等都市活動型態將相對增加。
- 二、高鐵彰化站預計建設完成後，將扮演彰南及南投觀光轉運中心，以及發展花卉產業、觀光休閒與金融貿易等多元功能，為中部地區未來重要的觀光新地標，將帶來觀光人潮與發展契機，同時也可能衝擊地方生活型態與文化環境。
- 三、本區擁有知名之織襪傳統產業、番石榴特色農產及傳統農村聚落地景等多樣性資源與農村環境特色；此外社頭鄉、田中鎮與二水鄉由台鐵西部幹線串聯，因位於八卦山脈西側，故地方俗稱為「山腳」。西部鐵路幹線則成為「山腳三鄉鎮」的共同發展軸線，車站則是山腳三鄉鎮共同之發展起點與歷史記憶，如何利用在地特色、優良生態環境與文化資源營造優質生活與觀光休閒的條件，為地區發展之重要課題。
- 四、彰化社頭鄉是全國紡織產業之重鎮，鄉公所與台鐵未來將一同更新社頭火車站區，於社頭火車站區的同仁社規劃設置「地方特產織襪展售窗口」，並增加對號列車停開，協助產業發展。

對策：

- 一、本計畫區鄰近高鐵站區，就其影響圈而言，考量計畫目標與發展條件，本計畫區未來可予以配合支援發展商務與會議機

能，而本計畫區乙種工業區（工三）部分尚未開發利用，應積極爭取引入商業及管理服務等三級產業作為發展重點，配合交通條件的改善，促進地方發展。

- 二、配合高鐵彰化站之聯外道路設置，應以現有道路增設一計畫道路連接一號道路（縣141），惟高鐵彰化車站開發時程尚未定案，未來應視發展情形與需求配合以專案方式辦理變更。
- 三、傳統產業輔導轉型，發展以觀光為目的之服務業，並結合傳統產業、特色農業以及傳統農村地景等在地資源，推動體驗性觀光遊憩活動；輔導農產品建立品牌，並辦理農業經營轉型，發展觀光農園與休閒農場等型態，使本區農業朝多元化發展。
- 四、整體規劃社頭火車站及周邊地區，賦予活化機能，並配合規劃自行車道系統，提昇地方休閒與生活空間，與田中鎮、二水鄉各自營造地方特色，形成軌道觀光休閒帶。
- 五、推動社區總體營造導覽計畫，培育在地導覽解說人才，配合社頭火車站區「地方特產織襪展售窗口」規劃設置以及休閒農業的經營，朝向體驗性觀光遊憩活動發展，以兼顧地方發展與自然人文環境特色之維護。

課題七：道路網絡缺乏整體景觀規劃與設計，使生態地景破碎化而城市缺乏生機與活力。

說明：

- 一、計畫區周邊鄉鎮（員林、田中與二水）之自然環境、人文環境紋理以及景觀美質等環境資源豐富，在傳統工業化與都市化之影響下，交通網絡以經濟效益為前提作規劃，往往只著重行車效能，卻造成生態地景之斷裂或環保機能之喪失。
- 二、縣道141貫穿本區，連接員林、田中與二水等地區，沿線景觀資源豐富，兩側土地開發程度高，其道路層級高、交通機能強，阻隔農村與都市綠地系統功能與視覺上的連結。

對策：

- 一、串連縣道141沿線綠地及道路系統，規劃具有景觀與生態功能之綠園道，並結合都市設計，成為具有吸引力的發展元素。
- 二、拓展既有自行車道系統的路線規劃，連接社頭火車站、綠地系統、農村地景與舊社排水溝，以串連城市景觀資源與建立以人本運輸為基礎的觀光網絡。

課題八：環保設施用地之檢討。

說明：本計畫區未劃設環保設施用地，為確保都市品質及居住環境

衛生，本次檢討應就目前垃圾處理方式及污水下水道規劃方案等事項補充規劃於計畫書中敘明，以為公共服務基礎設施之參據。

對 策：

- 一、垃圾處理透過適當規劃之垃圾清運路線、進出場動線以及推動資源回收利用、垃圾減量等措施，並聯合鄰近鄉鎮市，以溪洲焚化爐作為區域垃圾最終處理地點，以解決垃圾問題。
- 二、配合營建署污水下水道建設計畫，提報社頭鄉污水下水道規劃，未來視後續經費編列及辦理情形儘速規劃設置。

參、規劃構想

一、規劃原則

- (一) 配合「彰化縣綜合開發計畫（第一次通盤檢討）」以朝向「精緻農業蔬果及傳統工業專區，中部軌道觀光休閒帶」發展為目標，定位成為一個具地方特色、既富且麗的「生活觀光休閒村」。
- (二) 透過社區總體營造，凝聚地方意識與共同願景，結合休閒農業、軌道觀光休閒、傳統產業再生與開放空間串連等發展構想，適時掌握高鐵彰化站及花卉等觀光休閒產業的發展契機，塑造一個「花香、果香、人情香」四溢之富麗社頭都市意象。
- (三) 利用鄰近高鐵彰化站之區位優勢，積極引入相關產業，刺激傳統工業區整體再發展之動能，為計畫區注入新的產業活力。
- (四) 考量彰南地區整體地景與綠網廊道的連貫，串連縣141綠地，整體規劃為綠園道。
- (五) 充分發揮既有都市機能與維護永續經營之生活與生態環境，建構具有永續性及尊重生態環境之生活模式。
- (六) 以社頭鄉、田中鎮與二水鄉車站為共同發展起點，由台鐵西部幹線串起八卦山脈山腳三小鎮，形成軌道觀光休閒帶，活用本計畫區未過度開發之農村田園環境優勢以及傳統歷史記憶，與田中、二水共同形塑彰南地區優質之軌道觀光，強化地方核心競爭力。

二、實質空間發展模式

本次檢討維持原計畫基於鄰里單元理論所建構之空間結構，未來以加強住宅區公共設施建設與促進商業、服務業多元化為發展重點。

工業區之開發利用情形，除乙種工業區（工三）因土地價格、

產業環境條件與整體開發限制，尚未完全開發利用外，其餘均已開發使用，未來閒置工業區應積極朝向發展關連性產業或積極引入商業、會展及及管理服務等三級產業作為發展重點，配合交通條件的改善，促進地方發展。

農業區部分，鑑於傳統農業為計畫區主要特色產業，未來應維持既有規劃，作為農業生產與都市外圍綠化空間，提供田園景觀與農業生產等生態服務，以及都市防災避難空間。

另外，為提昇環境品質，應串連都市藍帶與綠帶，配合建立人行徒步及自行車道系統，整合計畫區內開放空間與建構整體開放空間體系。未來空間發展模式與土地使用規劃構想（詳圖八）如下：

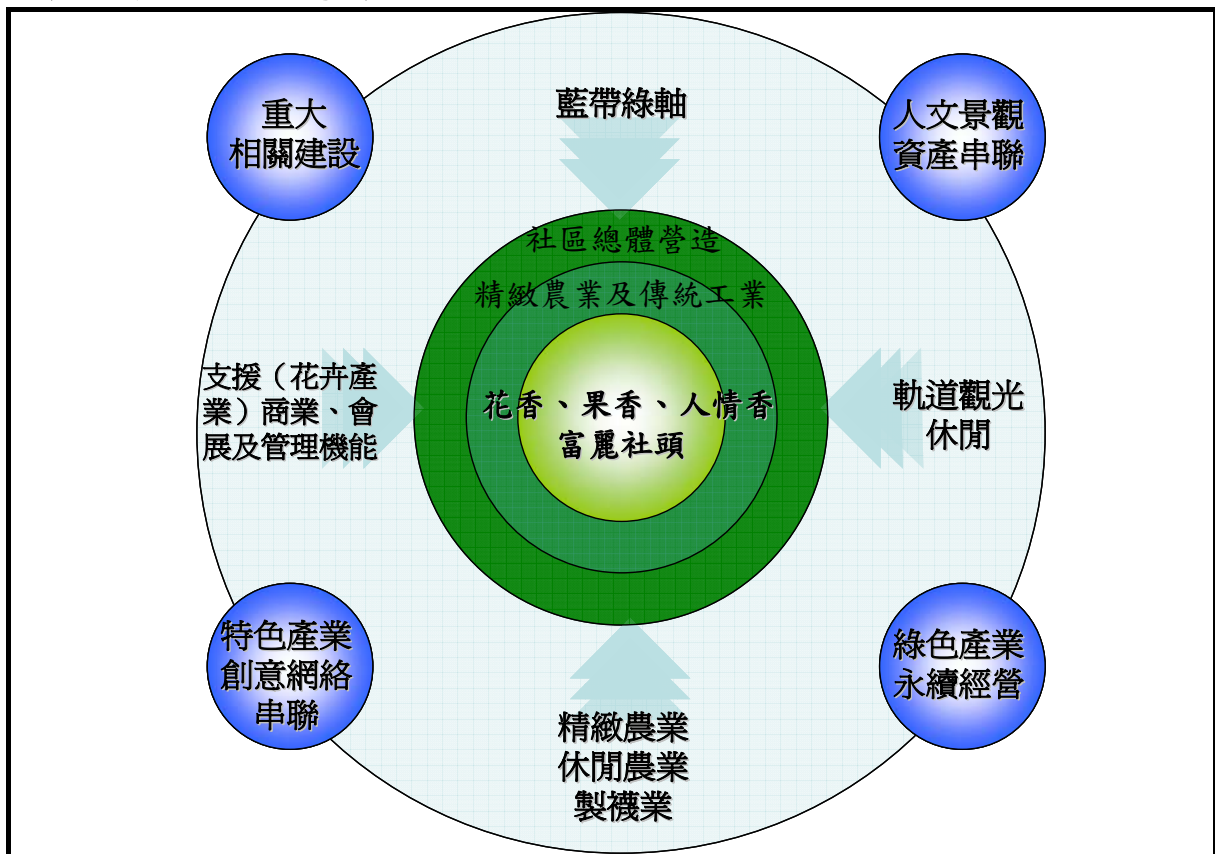
- (一) 加速現有都市計畫住宅社區公共設施的建設，提昇既有社區居住環境品質，引導私部門於計畫住宅區優先開發使用。
- (二) 乙種工業區開發使用以促進地方發展及提供就業機會為主，其中乙種工業區（工三）尚未開發利用部分，可配合高鐵彰化站轉運中心的機能與本計畫區地理區位的優勢，積極爭取引入商業及管理服務等三級產業，促進地方發展。
- (三) 農業區維持農業使用為主，但可配合發展以觀光為目的的服務業，並結合在地資源推動體驗性觀光遊憩活動，或輔導農業經營轉型，發展觀光農園、休閒農場等使用型態，促使本區農業朝多元化發展。
- (四) 推動社頭火車站區作為「軌道觀光休閒」與「地方特產織襪展售窗口」空間機能之相關建設，同時配合推動社區總體營造導覽計畫，以豐富都市多元化內涵發展，並發展多樣性的商業服務類型與機能。
- (五) 串連縣道 141 沿線綠地形成都市綠軸，並以舊社排水溝作為都市藍帶，配合都市設計與拓展既有自行車道系統之路線規劃，形成都市開放空間系統。
- (六) 運用成長管理手段，妥善引導人口成長與分布，並鼓勵零星工廠遷移至工業區，避免因都市發展的壓力使外圍農業區土地生態功能和完整性遭到破壞，落實永續土地資源之利用。

圖六 發展定位示意圖

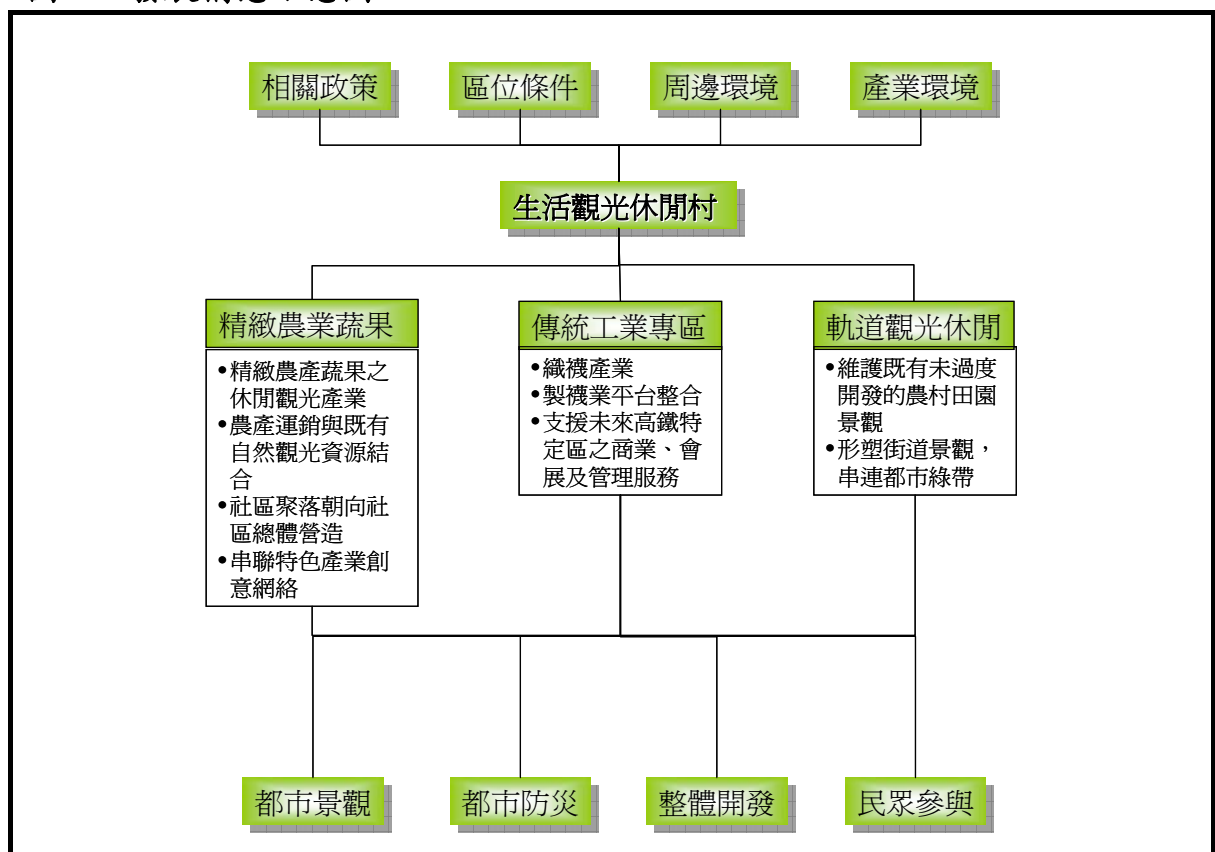
圖七 發展構想示意圖

圖八 土地使用規劃構想示意圖

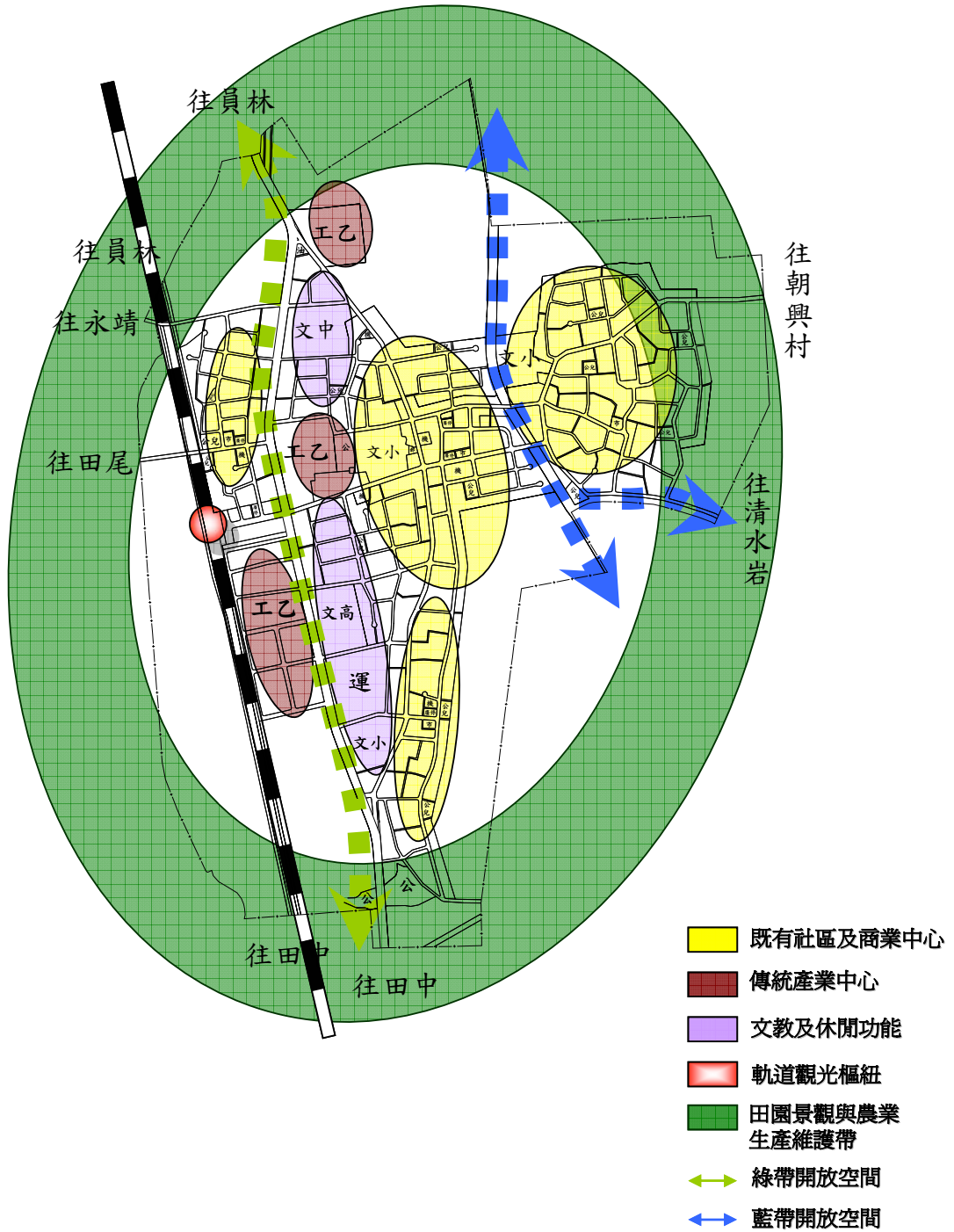
圖六 發展定位示意圖



圖七 發展構想示意圖



圖八 土地使用規劃構想示意圖



第五章 檢討分析及變更事項

壹、計畫年期

原計畫以民國 85 年為計畫目標年，配合中部區域計畫（第二次通盤檢討）（草案）調整至民國 110 年。

貳、計畫人口

原計畫人口為 30,000 人，而計畫區現有人口至民國 96 年底人口為 22,236 人，人口呈穩定成長，依未來發展趨勢推估至 110 年約為 24,200 人，本計畫區人口尚未到達計畫人口，故本次檢討仍宜維持原計畫。

參、土地使用分區計畫

一、住宅區

原計畫住宅區之檢討，依都市計畫定期通盤檢討實施辦法規定，應依據都市發展特性、地理環境及計畫目標等，區分成不同發展性質與使用強度之住宅區，其面積標準應依據未來 25 年內計畫人口居住需求預估數計算。因本計畫區依上位計畫指導將計畫年期延長至民國 100 年，經人口成長趨勢預測至 100 年尚未達至計畫人口，且現行計畫都市發展用地已足敷所需，故除本計畫公兒一東側部分住宅區及四公尺人行步道用地配合實際需要予以調整變更外，其餘仍宜維持原計畫。

二、商業區

原計畫商業區面積 9.13 公頃，已全部建築使用，惟其間尚有部分供住宅使用，本次檢討宜維持原計畫。

三、乙種工業區

原計畫面積 21.15 公頃，使用率為 71%，因本工業區區位良好、交通便捷，並促進地方發展與提供就業機會而劃設，本次檢討宜維持原計畫。

四、河川區

原計畫面積 6.23 公頃，均依實際排水用地而劃設，本次檢討宜維持原計畫。

五、農業區

原計畫面積 204.94 頃，依檢討辦法規定，農業區應視實際需要檢討，因本計畫農業區位於都市發展區外圍，除作為農業生產用地及都市外圍綠化空間外，並可提供都市防災避難疏散場所，故本次檢討仍宜維持原計畫。

肆、公共設施計畫

一、機關用地

原計畫機關用地 7 處，機(二)、機(六)已全部開闢，機(二)供分駐所、消防隊使用，機(六)供衛生所使用，機(三)、機(七)已部分開闢，機(三)供圖書館使用，機(七)供鄉公所及代表會使用，餘均未開闢。本次檢討仍宜維持原計畫。

二、學校用地

(一)文小用地

原計畫國小用地 3 處，面積 8.81 公頃，已全部開闢使用(供舊社國小、社頭國小及崙雅國小使用)，本次檢討宜維持原計畫。

(二)文中用地

原計畫國中用地面積 4.24 公頃，已全部開闢使用(供社頭國中使用)，本次檢討宜維持原計畫。

(三)文高用地

原計畫高中用地面積 3.74 公頃，已全部開闢使用(供彰化啟智學校使用)，本次檢討宜維持原計畫。

三、公園用地

原計畫公園 2 處，面積 3.15 公頃，尚未開闢使用，依檢討辦法規定，本計畫區需公園用地面積 4.50 公頃，尚不足 1.35 公頃，另因運動場用地面積之 1/2，可併入公園面積計算，仍可補足公園面積，故本次檢討宜維持原計畫。

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 14 處，面積 3.21 公頃，均未開闢使用。依檢討辦法規定，本計畫區需兒童遊樂場面積 2.40 公頃，現行計畫面積超出 0.81 公頃，本計畫區鄰里公園兼兒童遊樂場用地係配合鄰里單元劃設，並應由公所遵依縣頒『彰化縣公共設施用地變更為可建築土地優先檢討原則案』及『彰化縣都市計畫區土地變更回饋處理原則』於本通檢案發布實施後兩年內完成可申請變更公告及審議作業後，再提列第三次通盤檢討中辦理，故本次檢討宜維持原計畫。

五、市場用地

原計畫市場用地 4 處，面積 0.57 公頃，市(二)已全部開闢使用，餘均未開闢使用，依檢討辦法規定，市場以每一鄰里單位設置 1 處為原則。因本計畫區市場用地係配合鄰里單元劃設，故本次檢討宜維持原計畫，依「都市計畫公共設施用地多目標使用辦法」市場用地得作多目標使用。

六、停車場用地

原計畫未劃設停車場用地，且本計畫區需停車場面積 3.60 公頃，故本次檢討於土地使用分區管制要點內增訂建築物附設法定停車空間之標準。

七、加油站用地

原計畫加油站用地面積 0.12 公頃，已開闢使用，本次檢討配合公用事業民營化政策變更為加油站專用區。

八、廣場兼停車場用地

原計畫廣場兼停車場用地 5 處，面積 0.54 公頃，均已開闢使用，本次檢討仍宜維持原計畫。

九、運動場

原計畫運動場面積 5.67 公頃，已開闢使用，本次檢討宜維持原計畫。

十、郵政用地

原計畫郵政用地面積 0.06 公頃，本次檢討仍宜維持原計畫。

十一、綠地

原計畫綠地面積 6.04 公頃，尚未開闢使用，依檢討辦法規定綠地應按自然、地形或其設置目地檢討，本次檢討除一號計畫道路兩側綠地變更為綠園道外，餘均維持原計畫。

伍、交通系統計畫

一、鐵路

原計畫鐵路面積 4.38 公頃均依實際使用劃設，其中含 84 年 9 月 7 日發布之變更部分農業區為鐵路用地（供高速鐵路使用）案，本次檢討仍維持原計畫。

二、道路

（一）聯外道路

本計畫區聯外道路計 5 條分別為 30 公尺、15 公尺與 12 公尺，均已依計畫寬度開闢完成，因該道路交通流量不大，車流穩定，因其系統尚稱合理，故本次檢討除一號計畫道路及兩側綠地變更為綠園道外，其餘宜維持原計畫。

（二）區內道路

區內道路計畫寬度分別為 20 公尺、15 公尺、12 公尺、10 公尺與 8 公尺，另配設 4 公尺人行步道，因其系統尚稱合理，且除小部分 8 公尺出入道路及人行步道未開闢外，多數均已開闢完成。故本次檢討宜維持原計畫。

陸、分期分區發展計畫

原計畫未擬定分期分區發展計畫，惟本計畫區內公共設施除部分兒童遊樂場及少部分出入道路、人行步道尚未開闢外，餘多已開闢完成。本次檢討為配合本計畫區未來實際發展，將尚未開發地區訂定為優先發展區。

柒、事業及財務計畫

原計畫已訂定事業及財務計畫，惟為引導都市計畫區做有秩序之發展，本次檢討擬針對區內尚未開闢之公共設施訂定事業及財務計畫。

捌、土地使用分區管制要點

原計畫已訂定土地使用分區管制要點，本次檢討應配合相關法令規定及實際檢討變更內容予以增修訂。

玖、變更事項

經上述檢討分析後，本次檢討共變更 6 案，其變更項目及內容詳見圖九、表十二。

表十一 變更社頭都市計畫(第二次通盤檢討)公共設施用地現況分析表

圖九 變更社頭都市計畫(第二次通盤檢討)變更位置示意圖

表十二 變更社頭都市計畫(第二次通盤檢討)變更內容明細表

表十三 變更社頭都市計畫(第二次通盤檢討)變更部分面積統計表

表十一 變更社頭都市計畫(第二次通盤檢討)公共設施用地現況分析表

項 目	編 號	面 積 (公頃)	已開闢 面積 (公頃)	開闢率 (%)	檢 討 標 準	(以 30000 人計 算)		備 註
						需 要 面 積 (公頃)	不 足 或 超 過 面 積 (公頃)	
機 關 用 地	機 一	0.26	0	0	按實際需要檢討之。	—	—	供村辦公室、活動中心
	機 二	0.18	0.18	100				供分駐所、消防隊使用
	機 三	0.57	0.15	26				行政中心：供(圖書館)使用
	機 四	0.22	0	0				供村辦公室、活動中心、派出所使用
	機 五	0.15	0	0				供村辦公室、活動中心、派出所使用
	機 六	0.12	0.12	100				供衛生所使用
	機 七	0.23	0.22	96				供鄉公所及代表會使用
	小 計	1.73	0.67	39				—
學 校 用 地	文小一	2.81	2.81	100	1. 五萬人以下者，以每千人0.20公頃為準。 2. 每校面積不得小於2.0公頃。	6.00	+2.81	舊社國小
	文小二	2.97	2.97	100				社頭國小
	文小三	3.03	3.03	100				崙雅國小
	小 計	8.81	8.81	100				—
	文中	4.24	4.24	100	五萬人以下者，以每千人0.16公頃為準。 每校面積不得小於2.5公頃。	4.80	-0.56	社頭國中
	文 高	3.74	3.74	100	由教育主管機關研訂整體配置計畫及需求面積。	—	—	彰化啟智學校
合 計	16.79	16.79	100					

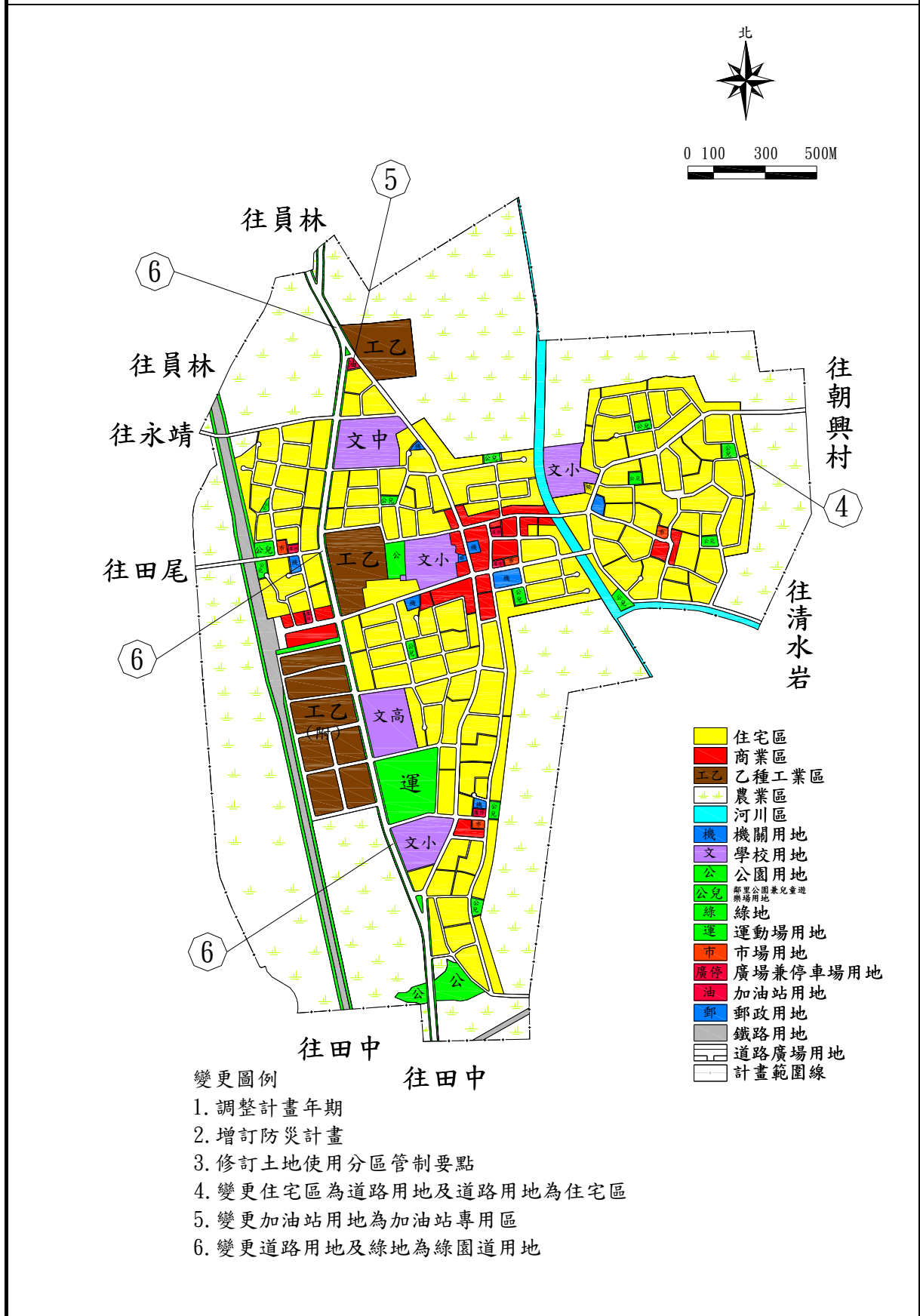
表十一 變更社頭都市計畫(第二次通盤檢討)公共設施用地現況分析表

項 目	編 號	面 積 (公頃)	已開闢 面 積 (公頃)	開闢率 (%)	檢 討 標 準	(以 30000 人計 算)		備 註
						需 要 面 積 (公頃)	不 足 或 超 過 面 積 (公頃)	
公園用地	公 一	1.09	0	0	1. 五萬人以下者，以每千人 0.15 公頃為準。 2. 每處最小面積 0.5 公頃。	4.50	+1.49	體育場所面積之二分之一(2.84 公頃)，可併入公園面積計算。
	公 二	2.06	0	0				
	合 計	3.15	0	0				
鄰里公園兼 兒童遊樂場 用地	公(兒) 一	0.26	0	0	1. 以每千人 0.08 公頃為準。 2. 每處最小面積 0.1 公頃。	2.40	+0.81	
	公(兒) 二	0.20	0	0				
	公(兒) 三	0.30	0	0				
	公(兒) 四	0.21	0	0				
	公(兒) 五	0.32	0	0				
	公(兒) 六	0.20	0	0				
	公(兒) 七	0.25	0	0				
	公(兒) 八	0.17	0	0				
	公(兒) 九	0.08	0	0				
	公(兒) 十	0.20	0	0				
	公(兒) 十一	0.23	0	0				
	公(兒) 十二	0.35	0	0				
	公(兒) 十三	0.12	0	0				
	公(兒) 十四	0.32	0	0				
	合 計	3.21	0	0				

表十一 變更社頭都市計畫(第二次通盤檢討)公共設施用地現況分析表

項 目	編 號	面 積 (公頃)	已開闢 面 積 (公頃)	開闢率 (%)	檢 討 標 準	(以 30000 人計 算)		備 註
						需 要 面 積 (公頃)	不 足 或 超 過 面 積 (公頃)	
市 場 用 地	市 一	0.17	0	0	以每一間鄰單位 設置一處為原 則。	—	—	
	市 二	0.13	0.13	100				
	市 三	0.14	0	0				
	市 四	0.13	0	0				
	合 計	0.57	0.13	100				
停 車 場 用 地	停	0	0	0	1. 商業區面積之 10%。 2. 計畫人口×20 %×每一車位 面積=3.6 公 頃。	3.60	-3.06	1. 商業區面 積 10%為 0.91 公頃 2. 小客車汽 車持有率 為 200 輛/ 千人。 3. 每一車位 面 積 為 30m ² 。
	廣(停) 一	0.12	0.12	100				
	廣(停) 二	0.10	0.10	100				
	廣(停) 三	0.11	0.11	100				
	廣(停) 四	0.09	0.09	100				
	廣(停) 五	0.12	0.12	100				
	合 計	0.54	0.54	100				
加 油 站 用 地	油	0.12	0.12	100	按實際需要檢討 之。	—	—	
運 動 場 用 地	運	5.67	5.67	100	1. 三萬人以下 者，得利用學校 之運動場，免設 體育場所。 2. 三萬至十萬人 口以下者，以每 千人0.08公頃為 準，最小面積為 3公頃。	3.00	+2.67	體育場所面 積之二分之 一(2.84公 頃)，可併入 公園面積計 算。
郵 政 用 地	郵	0.06	0.06	100	按實際需要檢討 之。	—	—	
綠 地	綠	6.04	0	0	按自然地形或其 設置目的檢討。	—	—	
鐵 路 用 地		4.38	4.38	100	按實際需要檢討 之。	—	—	
道 路 用 地		40.83	36.07	88	按交通量、道路 設計標準。	—	—	含人行步道 用地。

圖九 變更社頭都市計畫(第二次通盤檢討)變更位置示意圖



表十二 變更社頭都市計畫(第二次通盤檢討)變更內容明細表

新 編 號	原 編 號	位 置	變 更 內 容		變 更 內 容	備 註
			原 計 畫	新 計 畫		
一	變一	計畫年期調整	民國 85 年	民國 110 年	1. 為配合實際需要調整。 2. 依中部區域計畫(第二次通盤檢討)(草案)年期調整。	
二	變三	防災計畫	未訂定	增訂	依據本計畫實質發展內容研擬防災計畫供當地居民緊急避難參考。	
三	變四	土地使用分區管制要點	已訂定	修訂	為促進土地合理使用，配合發展現況及納入再發展區獎勵及改善停車問題等規定。	詳見表十九。
四	人八	本計畫公兒一東側部分住宅區及四公尺人行步道用地	住宅區 (0.01 公頃) 道路用地 (0.01 公頃)	道路用地 (0.01 公頃) 住宅區 (0.01 公頃)	配合實際需要予以調整變更，變更後不影響他人權益。	1. 原四米人行步道南側移至東興段 163 地號與 164 地號交界處，並與之平行，詳附件。 2. 人行步道調整變更為住宅區面積約為 95.85m ² ，住宅區調整變為人行步道面積約為 98.69m ² 。 3. 本次變更前後所涉及之土地所權人均相同(詳附件)，且陳情人權屬範圍內土地，變更後公共設施用地面積大於變更前之面積，故無須回饋。

表十二 變更社頭都市計畫(第二次通盤檢討)變更內容明細表

新 編 號	原 編 號	位 置	變 更 內 容		變 更 內 容	備 註
			原 計 畫	新 計 畫		
五	小組一-十	乙種工業區 (一)西側	加油站用地 (0.12 公頃)	加油站專用 區 (0.12 公頃)	1. 配合公用事業民營化 政策予以變更。 2. 依 96.05.30 社鄉建 字第 0960006884 號 函，該加油站用地為 民國 66 年 11 月以價 購方式取得，故變更 為加油站專用區。	增訂土地使用管制要點 之規定
六	小組二-三	一號道路 (含現有綠 帶)	道路用地 (5.95 公頃) 綠地 (2.76 公頃)	綠園道用地 (8.71 公頃)	為提昇居住環境品質及 增加都市綠地開放空 間。	增訂土地使用管制要點 之規定

- 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. 表內原編號中「變一」、「變三」、「變四」表縣都市計畫委員會 173 次會議之變更內容第一案、第三案、第四案。
 4. 表內原編號中「人八」表縣都市計畫委員會 173 次會議之人民陳情案第八案。
 5. 表內原編號中「小組一-十」、「小組二-三」表縣都委會第一次專案小組審查意見第十點及縣都委會第二次專案小組審查意見第三點。

表十三 變更社頭都市計畫(第二次通盤檢討)變更部分面積統計表

項目 \ 新編號	一	二	三	四	五	六	合計			
住宅區	調整都市防災計畫 年期	增訂土地 使用 分區 管制 要點	修訂 土 地 使 用 分 區 管 制 要 點	-0.01			0.00			
				+0.01						
商業區									0	
乙種工業區									0	
農業區									0	
河川區									0	
機關用地									0	
學校用地									0	
公園用地									0	
鄰里公園兼兒童遊樂場用地									0	
市場用地									0	
廣場兼停車場用地									0	
加油站用地								-0.12	-0.12	
加油站專用區								+0.12	+0.12	
運動場用地									0	
郵政用地									0	
綠地									-2.76	-2.76
鐵路用地										0
綠園道用地									+8.71	+8.71
道路用地							+0.01		-5.95	-5.95
				-0.01						
小計				0.00	0.00	0.00	0.00			

註：表內新編號同表十所示。

第六章 檢討後計畫

壹、計畫範圍及面積

本計畫區位於鄉公所所在地，其範圍東至舊社聚落東面之許厝寮排水溝西岸、南至第一公墓以南約 150 公尺，西、北兩面以社頭排水溝及八堡圳為界。計畫面積 486.67 公頃，都市發展面積約 275.50 公頃。

貳、計畫年期

以民國 110 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 175 人。

肆、土地使用分區計畫

一、住宅區

以現有集居地區為基礎，並配合集居規模，劃設為 3 個住宅鄰里單元，住宅區面積為 162.13 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，合計面積 9.13 公頃。

三、乙種工業區

劃設乙種工業區 3 處，面積共計 21.15 公頃。

四、加油站專用區

劃設加油站專用區 1 處，面積 0.12 公頃。

五、農業區

都市發展用地外圍劃設為農業區，面積 204.94 公頃。

六、河川區

計畫區內部分排水用地劃設為河川區，面積 6.23 公頃。

伍、公共設施計畫

一、機關用地

共劃設機關用地 7 處，面積合計 1.73 公頃。

二、學校用地

(一)文小用地

劃設國小用地 3 處，為現有舊社國小、社頭國小及崙雅國小，面積合計 8.81 公頃。

(二)文中用地

劃設國中用地 1 處，為現有社頭國中，面積 4.24 公頃。

(三)文高用地

劃設高中用地 1 處，為現有彰化啟智學校，面積 3.74 公頃。

三、公園用地

劃設鄰里公園 2 處，面積 3.15 公頃。

四、鄰里公園兼兒童遊樂場用地

劃設鄰里公園兼兒童遊樂場 14 處，面積合計 3.21 公頃。

五、市場用地

劃設市場用地 4 處，面積合計 0.57 公頃。

六、廣場兼停車場用地

劃設廣場兼停車場用地 5 處，面積合計 0.54 公頃。

七、運動場用地

劃設運動場用地 1 處，面積 5.67 公頃。

八、郵政用地

劃設郵政用地 1 處，供郵局使用，面積 0.06 公頃。

九、綠地

鐵路兩側及部分道路交接處劃設綠地，面積 3.28 公頃。

十、綠園道

劃設綠園道寬度 30 公尺，貫穿計畫區南北，同時作為通往員林及田中之計畫道路，計畫面積 8.71 公頃。未來開發時，綠園道用地兩側應各設置寬度達 3M 以上之人行步道及 2M 設施帶種植喬木，以塑造連續與綠美化之帶狀開放空間（詳圖十一、十二）。行道樹之設計以並列方式列植於道路兩旁，建立起一號綠園道（141 號縣道）之生態綠廊，以強化綠色道路與生態景觀。

行道樹樹種選取原則如下：

- (一) 適合當地氣候及環境
- (二) 耐乾、耐風、成長快
- (三) 外觀整齊美麗
- (四) 具有在地特色
- (五) 耐交通工具排放廢氣污染
- (六) 能抵抗病蟲害

陸、交通系統計畫

依據運具特性及道路功能層級分類，將本計畫區內之道路系統（詳圖十三）分述如下：

一、鐵路用地

依現況劃設鐵路用地，面積 4.38 公頃，及 84 年 9 月 7 日變更部分農業區為鐵路用地（供高速鐵路使用）。

二、主要道路

一號綠園道（141 號縣道）為本計畫區之主要聯外道路，北通員林、南往田中，計畫寬度 30 公尺。

三、次要道路及出入道路

計畫區內聯外道路，道路編號為三號、五號、2-1 號及 2-4 號，計畫寬度為 15 公尺及 12 公尺，配合各街廓居民出入需要劃設區內主要、次要及出入道路，計畫寬度分別為 20 公尺、15 公尺、12 公尺、10 公尺、8 公尺及 4 公尺。（詳表十六）

四、既成道路處理原則

依據都市計畫定期通盤檢討實施辦法第 27 條規定，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，故既成道路如不屬於都市計畫道路用地，除先前已經自願同意供公眾使用、或屬於建築法上之法定空地、或據以指定建築線之私設通路用地等情形外，主管機關應於細部計畫或整體開發事業計畫公佈實施之地區，周邊計畫道路開闢完成後，通盤檢討事業計畫範圍內之既成道路是否仍有通行之必要或應予廢止，以提高土地有效利用。為兼顧都市計畫規劃之精神、地區實際發展需求及民眾權益之既成道路，社頭都市計畫地區既成道路存廢檢討原則如下：

- （一）既成道路之存廢應就土地所有權人及整體公共利益、資源有效利用、利害關係人利益等綜合考量檢討之。
- （二）都市計畫範圍內，為實施市地重劃、區段徵收以及都市更新等整體開發方式地區，其細部計畫或整體規劃結果業已公佈實施者，且可取代現有巷道通行功能之計畫道路已開闢完成可供通行，而現有巷道無繼續供公眾通行之必要，應由主管機關通知有關機關依職權或申請依據區段徵收或重劃分配等整體規劃結果辦理廢止。
- （三）既成道路經整體規劃為可供建築用地，如鄰近計畫道路已開闢或自行開闢完成可供通行，且符合下列情形之一者，應併事業計畫之內容予以廢止：
 1. 巷道全部位於同一整體開發事業計畫範圍內。

2. 同一街廓內單向出口之巷道自底端逐步廢止者。
 3. 大於計畫道路寬度之巷道，且該計畫道路已開闢者。
- (四) 廢道後對於周邊通行影響輕微者，經主管機關同意後亦得併整體開發事業計畫內容予以廢止。

柒、分期分區發展計畫

本計畫區內計畫人口為30,000人，現有人口22,257人，目前計畫區內住宅區發展率已達89%，公共設施大部分已完成，故本計畫區未來之優先發展地區應以尚未開發地區為主，加速推動開發帶動地方發展。

捌、事業及財務計畫

針對計畫區內尚未開闢之公共設施用地，研擬開發順序及可能取得之開發方式，編訂事業及財務計畫，以引導計畫區作有秩序的發展，並提供完備的公共設施。(詳表十七)

玖、都市防災

都市發展愈多元化，都市災害的類型也愈趨多樣，而台灣地區都市災害的種類大致可分自然災害(如水災、風災、地震及坡地、低地與環境敏感地區之潛在地質災害等)與都市社會災害(如產業災害、公害、工程地盤與都市設施之施工災害，以及自然與人為災害所衍生之二次災害及火災等)兩大類；為降低災害的風險程度、防止災害原之產生及二次災害之衍生，有關本計畫區歷年災害發生類型、自然與人為災害狀況、以及都市防災措施等分別說明如下：

一、歷年災害類型與災害史

社頭鄉依據行政院環保署地方環境資料庫之資料分析顯示，本計畫區範圍內天然災害潛勢分布情形(包含地質災害地區與洪泛地區)，詳如圖十四及十五所示，其潛在災害高風險地區均位於非都市土地。

另從歷年災害發生情形與類型分析，民國97年曾發生洪澇災害及土石流災害，惟其規模與波及範圍僅止於非都市土地(清水村芋仔坑溪上游)，都市計畫區內尚未發生重大災情，亦尚未發生嚴重地質災害，導致人民生命財產重大損失。

二、都市防災空間與設施

依計畫區內實際情形、適合步行距離及公共設施分布情形劃分三個生活避難圈，各生活避難圈內未來應加速公共設施與維生

系統建設之進程，儘快完成防（救）災據點及相關避難誘導設施之建置與功能之發揮與配合，以保障災害發生時人民生命財產的安全，本計畫所規劃之防災避難場所與設施包含救災指揮中心、警察消防據點及避難收容設施等，詳見表十八及圖十六。

三、防災計畫

從地方特性分析，本地區屬舊市區，市街發展密集街道狹小，除防範自然災害外，更應加強對自然、人為災害所衍生之二次災害及火災等都市社會災害之因應，本計畫區計畫人口為30,000人，都市發展用地集中，劃設居住密度每公頃約175人，為避免人為及天然災難發生，及災難發生時減少災情，故研擬都市防災計畫，本計畫都市防災計畫與措施如下：

（一）劃設生活避難圈

依據計畫區內交通系統、聚落分布及學校用地、兒童遊樂場用地、停車場用地等開放空間分布，以及社斗路與舊社排水溝等空間邊界，將計畫區劃分為3個生活避難圈，各生活避難圈內應成立防救據點及相關避難誘導設施，各生活避難圈中應具有傳達正確資訊、供應必要生活設施、自主消防能力、擁有完善且供庇護設施等功能。

（二）防災據點

1. 救災指揮中心及防災據點

考量計畫區各地聯絡交通便利性，指定機二（現供消防隊使用）為救災指揮中心，指定機四（現供村辦公室、活動中心及派出所使用）以及機五（現供村辦公室、活動中心及派出所使用）為防（救）據點及作為負責情報蒐集與發布之警察、消防據點，並設有消防據點作為指揮所，除可進行情報資訊蒐集及災後秩序維持，並儲備消防器材、水源，以因應緊急情事。

2. 避難收容設施

考量適當步行距離，指定計畫區內機一（供村辦公室、活動中心使用）、學校、公園、廣場及其他相關公共設施為避難收容設施，其中學校用地除供作臨時緊急避難場所外，並可規劃為避難收容場所，提供災後復建完成前臨時庇護場所。

各避難收容場所在機能上，應具有災民臨時收容、醫療緊急救護、區域物資及飲水之轉運發放、醫療及生活必需品的儲備等功能。

另風災發生時，戶外民眾應儘速循避難路線就近避入上述場所或構造堅硬之房舍建物內，避免暴露於無遮蔽之場所，以防硬物撞擊或遭風力侵害。

本計畫區邊緣開闊之農業區以及公園、廣場作為災變時之緊

急避難場所，其週邊應保持暢通，並減少永久性障礙物之設置，維持其開放性，以備隨時作為臨時救災避難場所之用。

(三) 消防救災路線

本計畫區消防救災路線依功能分為緊急疏散道路及救援輸送道路。

1. 緊急疏散道路

指定區內聯外道路（縣 141）作為緊急疏散道路，可串連區內南北交通，可通達員林或田中，此道路為災害發生後首先必須保持暢通之路徑，而且在救災必要時得進行交通管制。

2. 救援輸送道路

指定次要聯外道路及區內道路為救援輸送道路，作為消防及便利車輛運送物資至各消防據點，同時亦作為避難人員通往避難地區路徑之用；並可配合緊急疏散道路（縣 141）構成完整路網，強化防救災系統動線機能。

3. 疏散方向

原則上以都市發展用地外圍之空曠地區（如農業區）或都市永久性空地（如學校、公園、鄰里公園兼兒童遊樂場、廣場兼停車場及運動場用地等）為緊急疏散方向。

(四) 火災防止延燒帶

道路空間於緊急危難時，除提供防災避難疏散功能外，亦可兼具火災延燒防止隔離功用；此外，得以停車場用地、兒童遊樂場用地等開放空間系統及開闊之農業區、道路用地、水溝用地等為區隔，防止火災蔓延。

(五) 震災防護計畫

計畫區震災防護計畫如下：

1. 規劃防救災動線及防災據點

有關計畫區內防救災動線及防災據點規劃，詳本節有關防救災動線及防災據點之說明。

2. 強化公共建築及設備安全性

(1) 加強聯外道路的安全檢測。

(2) 於道路街角豎立防災避難路徑和場所的告示牌。

(3) 學校建物的安全檢測和補強。

拾、土地使用分區管制要點

為促進土地之合理使用，在考慮計畫區內之自然、社會及實質發展等因素，依據都市計畫法台灣省施行細則之規定、都市計畫各種土地使用分區、公共設施用地退縮建築及停車空間設置基準，增

修訂定社頭都市計畫土地使用分區管制要點。(詳表十九)

- 表十四 變更社頭都市計畫(第二次通盤檢討)土地使用計畫面積表
- 表十五 變更社頭都市計畫(第二次通盤檢討)公共設施用地明細表
- 圖十 變更社頭都市計畫(第二次通盤檢討)示意圖
- 圖十一 一號綠園道(141 號縣道)現況圖
- 圖十二 一號綠園道(141 號縣道)剖面示意圖
- 圖十三 變更社頭都市計畫(第二次通盤檢討)路網結構示意圖
- 表十六 變更社頭都市計畫(第二次通盤檢討)道路編號表
- 表十七 變更社頭都市計畫(第二次通盤檢討)事業及財務計畫表
- 圖十四 彰化縣地質災害地區分布示意圖
- 圖十五 彰化縣洪泛地區分布示意圖
- 表十八 都市防災空間與設施一覽表
- 圖十六 變更社頭都市計畫(第二次通盤檢討)防災計畫示意圖
- 表十九 變更社頭都市計畫(第二次通盤檢討)土地使用分區管制要點對照表

表十四 變更社頭都市計畫(第二次通盤檢討)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	162.13	162.13	58.85	33.31		
	商 業 區	9.13	9.13	3.31	1.88		
	乙種工業區	21.15		21.15	7.68	4.35	
	加油站專用區	0	+0.12	0.12	0.04	0.02	
	農 業 區	204.94		204.94	-	42.11	
	河 川 區	6.23		6.23	-	1.28	
	小 計	403.58	+0.12	403.70	69.88	82.95	
公 共 設 施 用 地	機 關 用 地	1.73		1.73	0.63	0.36	
	學 校 用 地	16.79		16.79	6.09	3.45	
	公 園 用 地	3.15		3.15	1.14	0.65	
	鄰里公園兼兒 童遊樂場用地	3.21		3.21	1.17	0.66	
	市 場 用 地	0.57		0.57	0.21	0.12	
	廣場兼停車場 用 地	0.54		0.54	0.20	0.11	
	加 油 站 用 地	0.12	-0.12	0	0	0	
	運 動 場 用 地	5.67		5.67	2.06	1.17	
	郵 政 用 地	0.06		0.06	0.02	0.01	
	綠 地	6.04	-2.76	3.28	1.19	0.67	
	鐵 路 用 地	4.38		4.38	1.59	0.90	(部分供 高速鐵 路使用)
	道 路 用 地	40.83	-5.95	34.88	12.66	7.16	
	綠園道用地	0	+8.71	8.71	3.16	1.79	
	小 計	83.09	-0.12	82.97	30.12	17.05	
合 計 (1)	275.50	-	275.50	100.00	-		
合 計 (2)	486.67	0.00	486.67	-	100.00		

註：1. 表內面積應以核定圖實地分割測量面積為準。

2. 都市發展用地面積不包含河川區及農業區。

表十五 變更社頭都市計畫(第二次通盤檢討)公共設施用地明細表

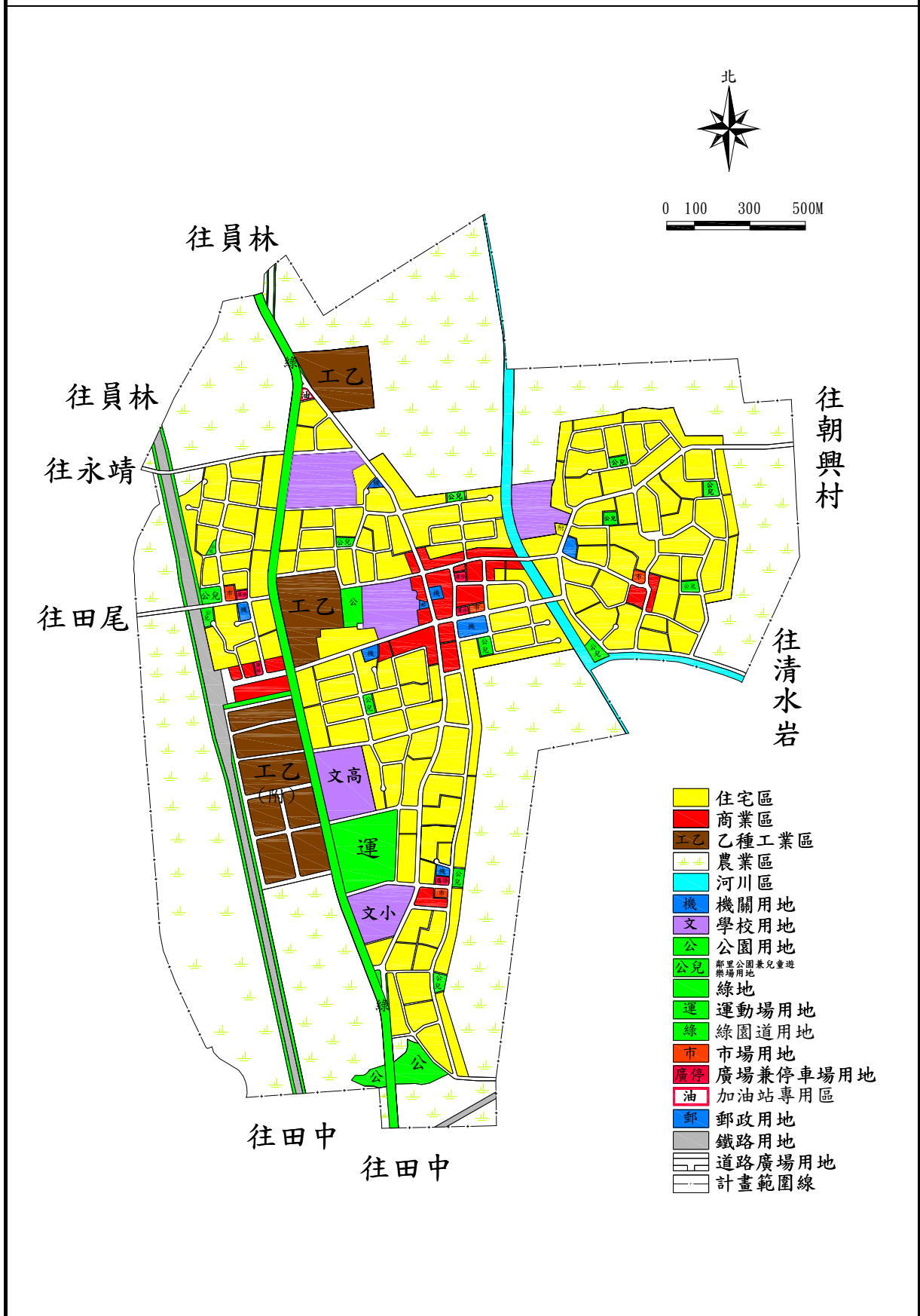
項目	編號	面積 (公頃)	位	置備	註
機關用地	機一	0.26	文小一南側	供村辦公室、活動中心	
	機二	0.18	文小二東側	供分駐所、消防隊使用	
	機三	0.57	市二南側	供圖書館使用	
	機四	0.22	工二(乙)西側	供村辦公處、村活動中心、派出所等使用	
	機五	0.15	廣停五北側	供村辦公處、村活動中心、派出所等使用	
	機六	0.12	文中東側	供衛生所使用	
	機七	0.23	文小二南側	供鄉公所及代表會使用	
	合計	1.73			
學校用地	文小一	2.81	公兒三西側	舊社國小	
	文小二	2.97	機二西側	社頭國小	
	文小三	3.03	運動場南側	崙雅國小	
	小計	8.81			
	文中	4.24	機六西側	社頭國中	
	文高	3.74	運動場北側	彰化啟智學校	
	合計	16.79			
公園用地	公一	1.09	文小二西側		
	公二	2.06	文小三南側		
	合計	3.15			
鄰里公園兼兒童遊樂場用地	公(兒)一	0.26	計畫區東側		
	公(兒)二	0.20	文小一東北側		
	公(兒)三	0.30	機一東北側		
	公(兒)四	0.21	市一東側		
	公(兒)五	0.32	①之5號道路西側		
	公(兒)六	0.20	②之5號道路北側		
	公(兒)七	0.25	機三南側		
	公(兒)八	0.17	文中南側		
	公(兒)九	0.08	市三西北側		
	公(兒)十	0.20	市三西南側		
	公(兒)十一	0.23	文高東北側		
	公(兒)十二	0.35	機五東側		
	公(兒)十三	0.12	③之1號道路東側		
	公(兒)十四	0.32	市三西側		

	十	四		
	合	計	3.21	

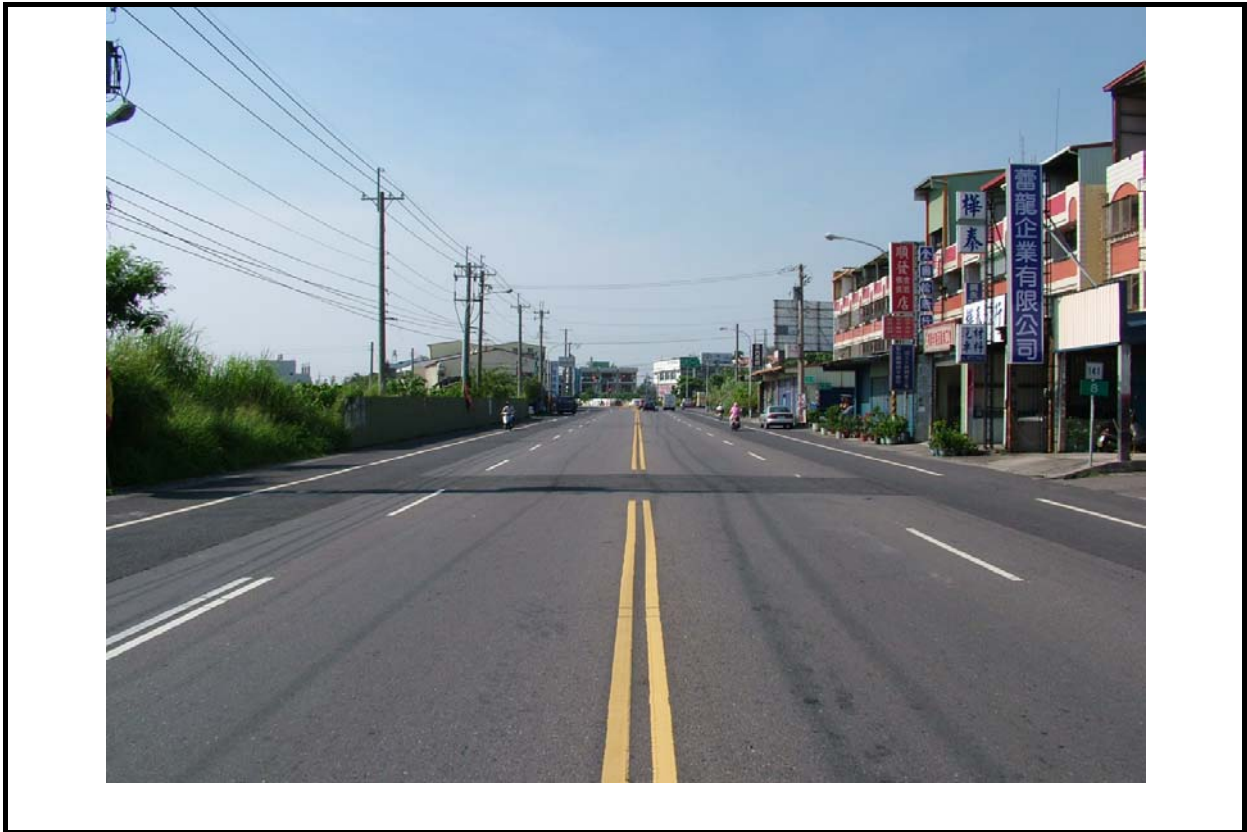
表十五 變更社頭都市計畫(第二次通盤檢討) 公共設施用地明細表

項目	編號	面積 (公頃)	位	置備	註
市場用地	市一	0.17	遊四西側		
	市二	0.13	機三北側		
	市三	0.14	停三西側		
	市四	0.13	停五南側		
	合計	0.57			
廣場 兼停 車場 用地	廣(停)一	0.12	機二東北側		
	廣(停)二	0.10	機三北側		
	廣(停)三	0.11	機四北側		
	廣(停)四	0.09	二號道路北側		
	廣(停)五	0.12	機五南側		
	合計	0.54			
運動場用地		5.67	文高南側		
郵政用地		0.06	文小二東側		
綠地		3.28	鐵路兩側及工三乙北側		
鐵路用地		4.38	計畫區西側與東南側		
道路用地		34.88		含人行步道	
綠園道用地		8.71	原計畫一號道路		

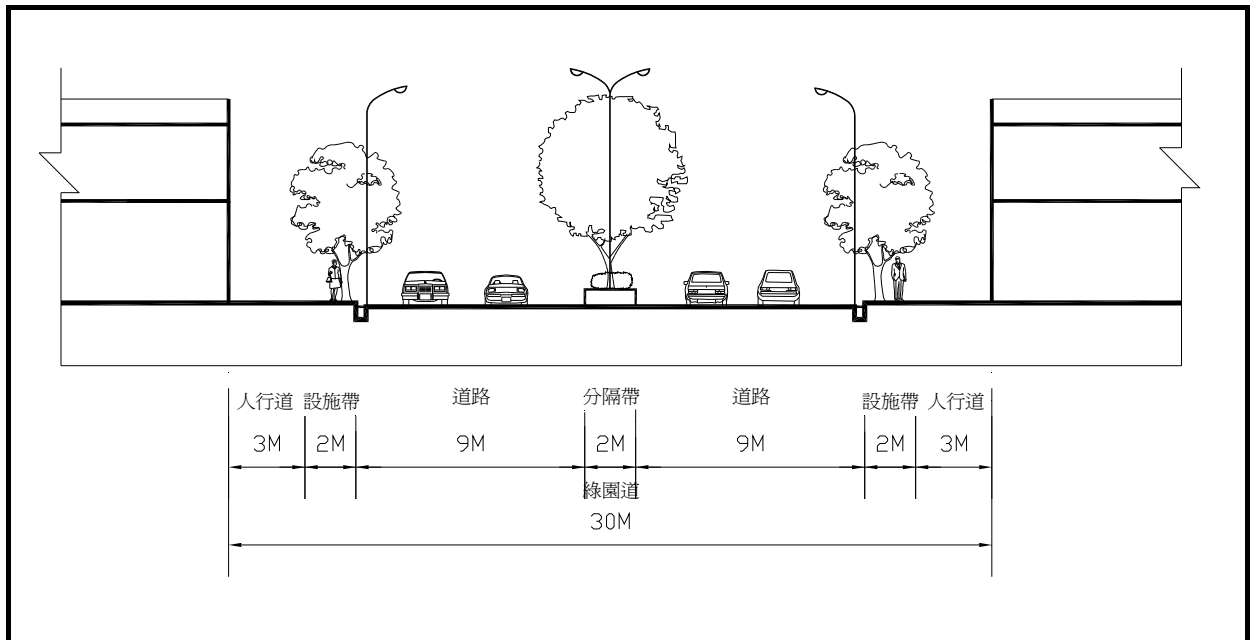
圖十 變更社頭都市計畫(第二次通盤檢討)示意圖



圖十一 一號綠園道(141 號縣道)現況圖

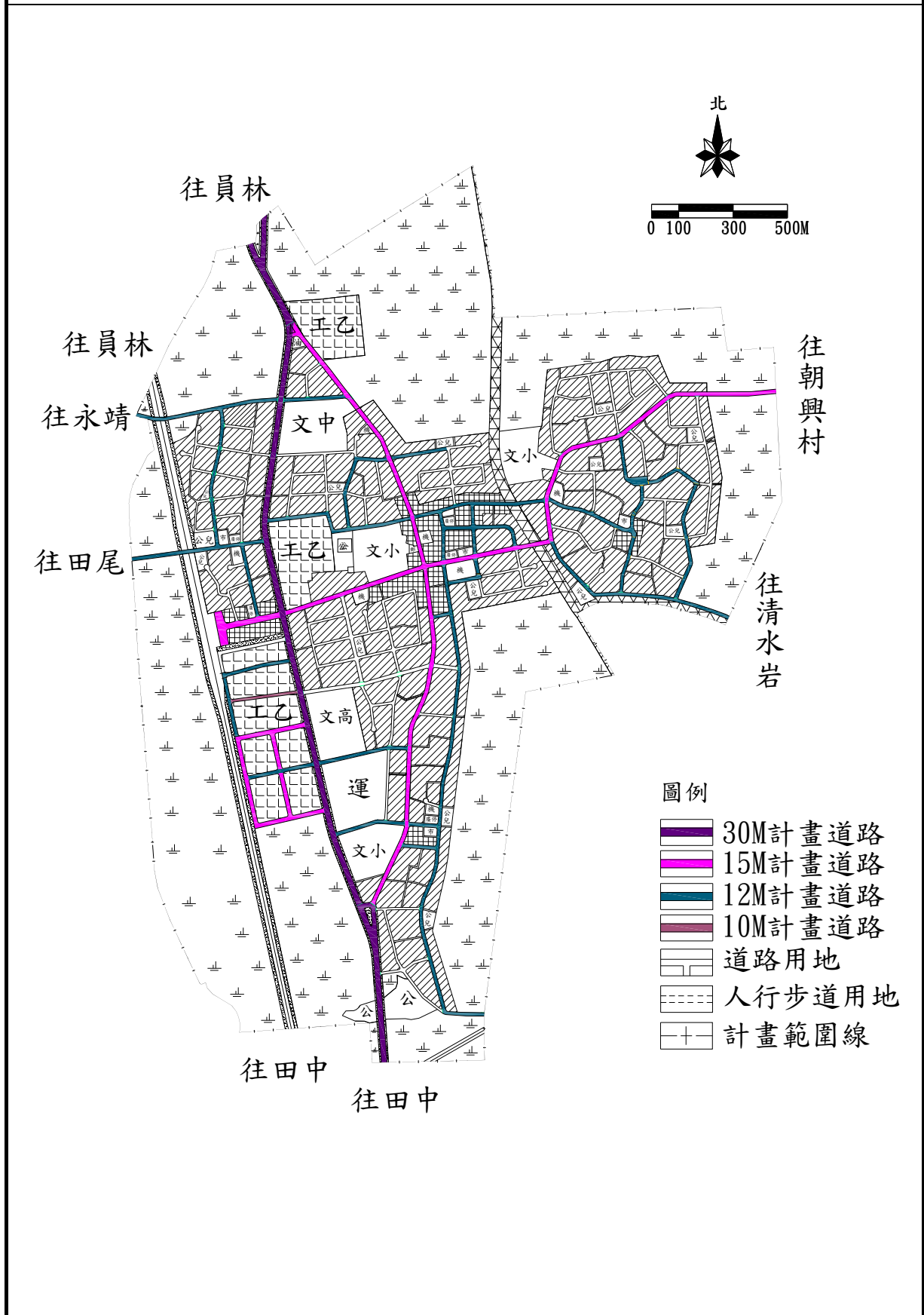


圖十二 一號綠園道(141 號縣道)剖面示意圖



註：綠園道用地計畫寬度 30 公尺，其中綠化面積不得小於綠園道總面積三分之一，包含分隔帶、兩側設施帶以及人行道，應以種植綠色植栽及採用透水性鋪面，以提昇居住環境品質及增加都市綠地開放空間。

圖十三 變更社頭都市計畫(第二次通盤檢討)路網結構示意圖



表十六 變更社頭都市計畫(第二次通盤檢討)道路編號表

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	聯外道路	一	30	3000	計畫區北側至計畫區南側。	141 縣道(綠園道)
次要道路	聯外道路	三	15	2300	南、北兩端均接一號道路。	員集路
	聯外道路	五	15	1100	西起四號道路，東至計畫區東側。	社石路
	聯外道路	2-1	12	1500	西起計畫區西端，東接五號道路。	
	聯外道路	2-4	12	300	西起 2-3 號道路，南接四號道路。	
服務道路	出入道路	二	20	200	東起一號道路，西至火車站。	社斗路
	出入道路	四	15	960	東起五號道路，西接二號道路。	社斗路
	出入道路	1-2	12	150	北起五號道路，南至市一北側。	
	出入道路	3-1	12	1700	北起四號道路，南至計畫區東南側。	
	出入道路	3-4	12	560	西起一號道路，東至 3-1 號道路。	
	出入道路	3-6	12	370	西起一號道路，東至 3-1 號道路。	
	區內道路	六	15	840	工三之外側道路，南北兩端均接一號道路。	
	區內道路	七	15	280	南起六號道路，北接六號道路。	
	區內道路	1-1	12	310	西起五號道路，東至市一南側。	
	區內道路	1-3	12	600	西起 1-2 號道路，南至計畫區東南側 1-5 號道路。	
	區內道路	1-4	12	400	北起 1-2 號道路，南至 1-5 號道路。	
	區內道路	1-5	12	720	北起五號道路，東至計畫區東南側。	
	區內道路	2-2	12	180	北起 2-1 號道路，南接四號道路。	
	區內道路	2-3	12	180	北起 2-1 號道路，南接四號道路。	
	區內道路	2-5	12	200	東起三號道路，東至游六南側。	
	區內道路	2-6	12	360	東起三號道路，南至 2-1 號道路。	
	區內道路	2-7	12	260	北起 2-1 號道路，南接二號道路。	
	區內道路	2-8	12	480	北起計畫區西北端 2-9 號道路，南至 2-1 號道路。	
區內道路	2-9	12	730	西起計畫區西北端，東至三號道路。		
區內道路	3-2	12	180	北起四號道路，西接 3-1 號道路。		

表十六 變更社頭都市計畫(第二次通盤檢討)道路編號表

道路層級分類		編號	寬度 (公尺)	長度 (公尺)	起迄點	備註
服務 道路	區內道路	3-3	12	300	北起四號道路，南接3-4號道路。	
	區內道路	3-5	12	320	西起一號道路，東至三號道路。	
	區內道路	3-7	12	130	西起三號道路，東至3-1號道路。	
	區內道路	3-8	12	60	西起三號道路，東至3-8號道路。	
	區內道路	3-9	12	520	西起六號道路，東至一號道路。	
	區內道路	3-10	12	220	西起六號道路，東至3-5號道路。	
	區內道路	3-11	10	220	西起3-9號道路，東接一號道路。	
	區內道路	3-12	10	310	西起3-9號道路，東接一號道路。	
	區內道路	未編號	8	14850		
區內道路	未編號	4	3180			

註：表內道路長度應以依據核定圖實地測釘之樁距為準。

表十七 變更社頭都市計畫(第二次通盤檢討)事業及財務計畫表

公共設施種類	面積(m ²)	土地取得方式				開關經費(萬元)				主辦單位	預定完成期限(會計年度)		經費來源
		徵購	市地重劃	獎勵投資	其他	整地費及地上補償費	整地費	工程費	合計		徵購測設	堪設計	
機關用地(一)	2600	✓				1560	40	3000	4600	社頭鄉公所	99~101	100~102	社頭鄉公所編列預算
機關用地(三)	4200	✓				8000	80	8000	16080	社頭鄉公所	99~101	100~102	社頭鄉公所編列預算
機關用地(四)	2200	✓				3000	30	3000	6030	彰化縣警察局與社頭鄉公所	100~102	101~103	彰化縣警察局及社頭鄉公所共同編列預算
機關用地(五)	1500	✓				2000	20	2000	4020	彰化縣警察局與社頭鄉公所	102~104	103~105	彰化縣警察局及社頭鄉公所共同編列預算
機關用地(七)	100	✓				135	2	135	272	社頭鄉公所	102~104	103~105	社頭鄉公所編列預算
公園用地(一)	10900	✓				4300	300	2200	6800	社頭鄉公所	99~101	100~102	社頭鄉公所編列預算
公園用地(二)	20600	✓				8127	567	4158	12852	社頭鄉公所	99~101	100~102	社頭鄉公所編列預算
公兒用地(一)	2600	✓				1560	20	650	2230	社頭鄉公所	100~102	101~103	社頭鄉公所編列預算
公兒用地(二)	2000	✓				1200	20	500	1720	社頭鄉公所	99~101	100~102	社頭鄉公所編列預算
公兒用地(三)	3000	✓				1800	20	750	2570	社頭鄉公所	99~101	100~102	社頭鄉公所編列預算
公兒用地(四)	2100	✓				1260	20	530	1810	社頭鄉公所	100~102	101~103	社頭鄉公所編列預算
公兒用地(五)	3200	✓				1900	20	800	2720	社頭鄉公所	100~102	101~103	社頭鄉公所編列預算
公兒用地(六)	2000	✓				1200	20	500	1720	社頭鄉公所	99~101	100~102	社頭鄉公所編列預算
公兒用地(七)	2500	✓				1500	20	630	2150	社頭鄉公所	99~101	101~103	社頭鄉公所編列預算

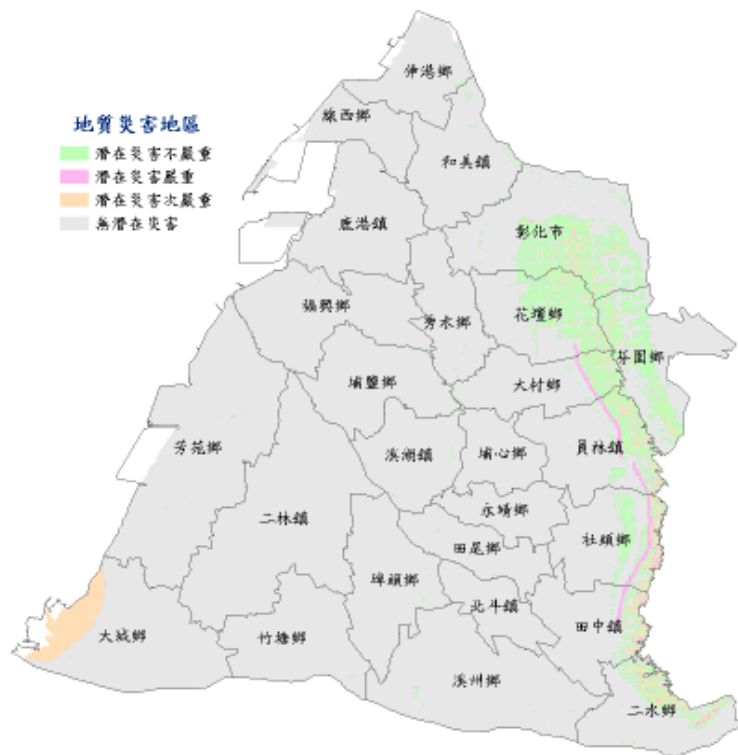
表十七 變更社頭都市計畫(第二次通盤檢討)事業及財務計畫表

公共設施種類	面積(m ²)	土地取得方式				開發經費(萬元)				主辦單位	預定完成期限(會計年度)			經費來源
		徵購	市地重劃	獎勵投資	其他	整地費及地上補償費	整地費	工程費	合計		徵購	堪測設計	施工	
公兒用地(八)	1700	✓				1000	20	430	1450	社頭鄉公所	100~102	101-103	社頭鄉公所編列預算	
公兒用地(九)	800	✓				480	12	200	692	社頭鄉公所	100~102	101-103	社頭鄉公所編列預算	
公兒用地(十)	2000	✓				1200	20	500	1720	社頭鄉公所	100~102	101-103	社頭鄉公所編列預算	
公兒用地(十一)	2300	✓				1400	20	580	2000	社頭鄉公所	101~103	102-105	社頭鄉公所編列預算	
公兒用地(十二)	3500	✓				2000	20	900	2920	社頭鄉公所	102~104	103-106	社頭鄉公所編列預算	
公兒用地(十三)	1200	✓				720	18	300	1038	社頭鄉公所	103~105	104-106	社頭鄉公所編列預算	
公兒用地(十四)	3200	✓				1900	20	800	2720	社頭鄉公所	99-101	101-103	社頭鄉公所編列預算	
市場用地(一)	1700	✓				1700	20	2000	3720	社頭鄉公所	99-101	100-102	社頭鄉公所編列預算	
市場用地(三)	1400	✓				1400	16	1600	3016	社頭鄉公所	101~103	102-105	社頭鄉公所編列預算	
市場用地(四)	1300	✓				1300	15	1500	2815	社頭鄉公所	104~106	105-110	社頭鄉公所編列預算	
綠地	29100	✓	✓			29100	0	10000	39100	社頭鄉公所	99~105	101-109	社頭鄉公所編列預算	
綠園道	24500	✓	✓			15000	0	10000	25000	彰化縣政府	99~105	101-109	彰化縣政府編列預算	
道路用地	18000	✓	✓			10000	0	7000	17000	社頭鄉公所	99-106	100~110	社頭鄉公所編列預算	

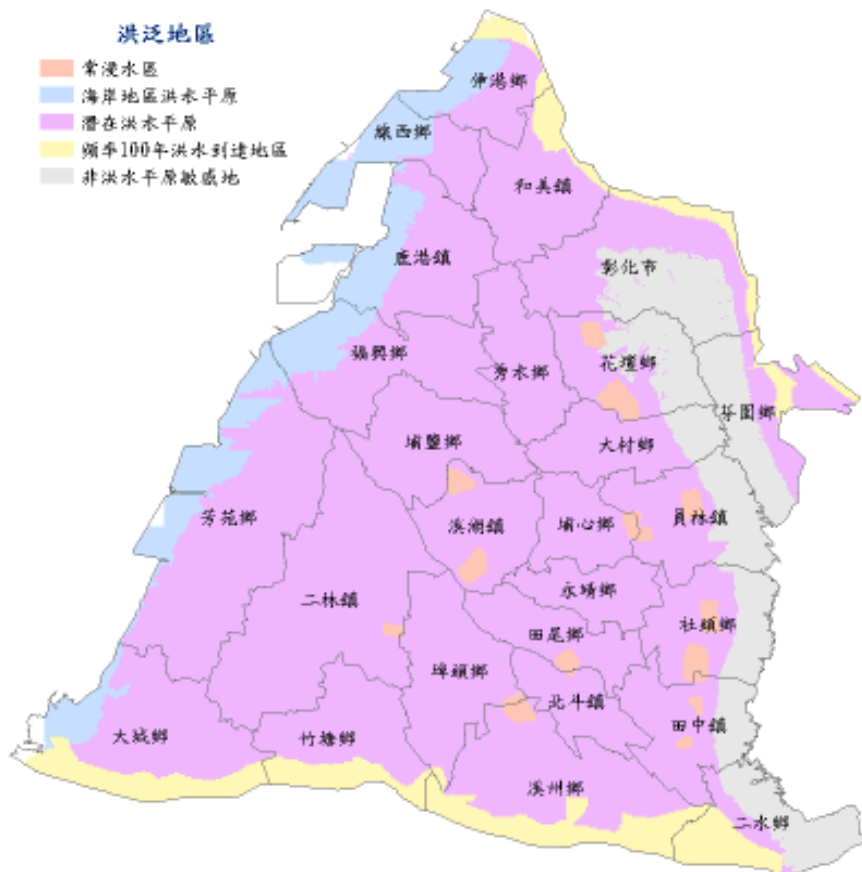
註一：本表開發經費及預定完成期限得視主辦單位財務狀況酌予調整。

註二：工(三)案附帶條件範圍之公共設施用地，綠地(3700 M²)、綠園道(3100 M²)、道路(29600 M²)，依市地重劃方式取得。

圖十四 彰化縣地質災害地區分布示意圖



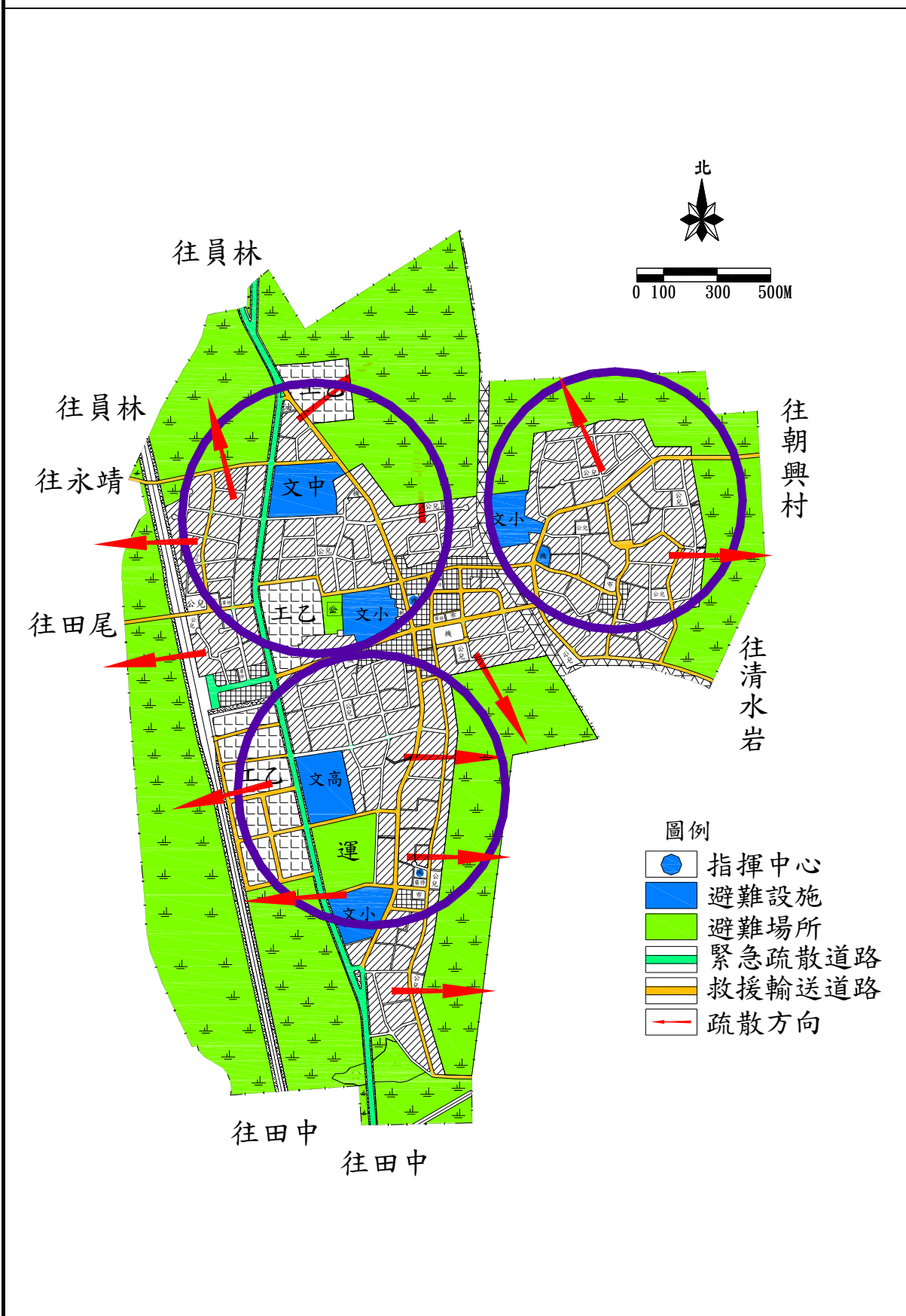
圖十五 彰化縣洪泛地區分布示意圖



表十八 都市防災空間與設施一覽表

項目	使用分區	使用現況	備註
救災指揮中心	機二	現供消防隊使用	
警察、消防據點	機四	供村辦公室、活動中心、派出所使用	
	機五	供村辦公室、活動中心、派出所使用	
避難收容設施	機一	供村辦公室、活動中心使用	
	文小用地	文小用地共三處，面積 8.81 公頃，已全部開闢	供舊社國小、社頭國小及崙雅國小使用
	文中用地	現行計畫文中用地二處，面積 4.24 公頃，已全部開闢	供社頭國中使用
	文高用地	現行計畫文高(職)用地一處，面積 3.74 公頃，已全部開闢	供彰化啟智學校使用
	公園用地	現行計畫公園用地二處，面積 3.15 公頃，均尚未開闢使用	
	鄰里公園兼兒童遊樂場用地	現行計畫鄰里公園兼兒童遊樂場用地 14 處，面積 2.40 公頃，均尚未開闢使用	
	廣場兼停車場用地	現行計畫廣場兼停車場用地共 5 處，面積 0.54 公頃，均已開闢使用。	

圖十六 變更社頭都市計畫(第二次通盤檢討)防災計畫示意圖



表十九 變更社頭都市計畫(第二次通盤檢討)土地使用分區管制要點對照表

原 條 文	新 條 文	備 註
一、本要點依都市計畫第二十二條及該法台灣省施行細則 <u>第三十一條</u> 規定訂定之。	一、本要點依都市計畫第二十二條及該法台灣省施行細則 <u>第三十五條</u> 規定訂定之。	修訂
二、住宅區內建築物之建蔽率不得超過60%，容積率不得超過180%。	二、住宅區內建築物之建蔽率不得超過60%，容積率不得超過180%。	維持原條文
三、商業區內建築物之建蔽率不得超過80%，容積率不得超過240%。	三、商業區內建築物之建蔽率不得超過80%，容積率不得超過240%。	維持原條文
四、乙種工業區係為促進乙種工業區發展，提供居民就業機會而劃設，其管制依據「都市計畫法台灣省施行細則」乙種工業區之管制，而其建蔽率不得超過70%，容積率不得超過210%。	四、乙種工業區係為促進乙種工業區發展，提供居民就業機會而劃設，其管制依據「都市計畫法台灣省施行細則」乙種工業區之管制，而其建蔽率不得超過70%，容積率不得超過210%。	維持原條文
	五、加油站專用區為促進加油站事業之發展而劃定，其建蔽率不得超過40%，容積率不得超過80%。	增訂
五、機關用地內土地，其建築物之建蔽率不得超過50%，容積率不得超過250%。	六、機關用地內土地，其建築物之建蔽率不得超過50%，容積率不得超過250%。	條次更動
六、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七點規定增加興建樓地板面積。 (一)基地有一面臨寬度在8公尺以上之道路，其臨接長度在25公尺以上或達周界總長度在五分之一以上者。 (二)基地面積在第一種及第二種商業區為1,000平方公尺以上者，在住宅區為1,500平方公尺以上者。	七、為鼓勵基地之整體合併建築使用及設置公益性設施，訂定下列獎勵措施： (一)建築基地設置公共開放空間獎勵部份依「建築技術規則」規定辦理。 (二)建築物提供部分樓地板面積供下列使用者，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之30%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。	1. 條次更動 2. 修訂

表十九 變更社頭都市計畫(第二次通盤檢討)土地使用分區管制要點對照表

原 條 文	新 條 文	備 註
	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>七、依第六點規定所得增加之樓地板面積(ΔFA)按左列核計，但不得超過基地面積乘以該基地容積率之 20%：</p> <p>$\Delta FA = S * I$</p> <p>A：基地面積</p> <p>S：開放空間有效總面積</p> <p>I：鼓勵係數，依左列規定計算：</p> <p>1. 商業區：</p> <p>$I = 2.89\sqrt{S/A} - 1.0$</p> <p>2. 住宅區、機關用地</p> <p>$I = 2.04\sqrt{S/A} - 1.0$</p> <p>前項所列開放空間有效總面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>1. 刪除</p> <p>2. 已併入新條文第七點</p>
<p>八、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 20 公尺以上，且基地面積在第一種及第二種商業區為 1,500 平方公尺以上，在住宅區為 2,000 平方公尺以上者，其所得增加之樓地板面積(ΔFA)得依第十八點規定核算之增加樓地板面積乘以 125%。</p>	(刪除)	<p>1. 刪除</p> <p>2. 已併入新條文第七點</p>
<p>九、學校用地內土地，其建築物之建蔽率不得超過 50%，容積率不得超過 150%。</p>	<p>八、學校用地內土地，其建築物之建蔽率不得超過 50%，容積率不得超過 150%。</p>	條次更動
<p>十、市場用地內建築物之建蔽率不得超過 60%，容積率不得超過 240%，並依「臺灣省零售市場管理規則」有關規定辦理。</p>	<p>九、市場用地內建築物之建蔽率不得超過 60%，容積率不得超過 240%。</p>	<p>1. 條次更動</p> <p>2. 修訂</p>
	<p>十、綠園道用地計畫寬度 30 公尺，其中綠化面積不得小於綠園道總面積三分之一，以提昇居住環境品質及增加都市綠地開放空間。</p>	增訂

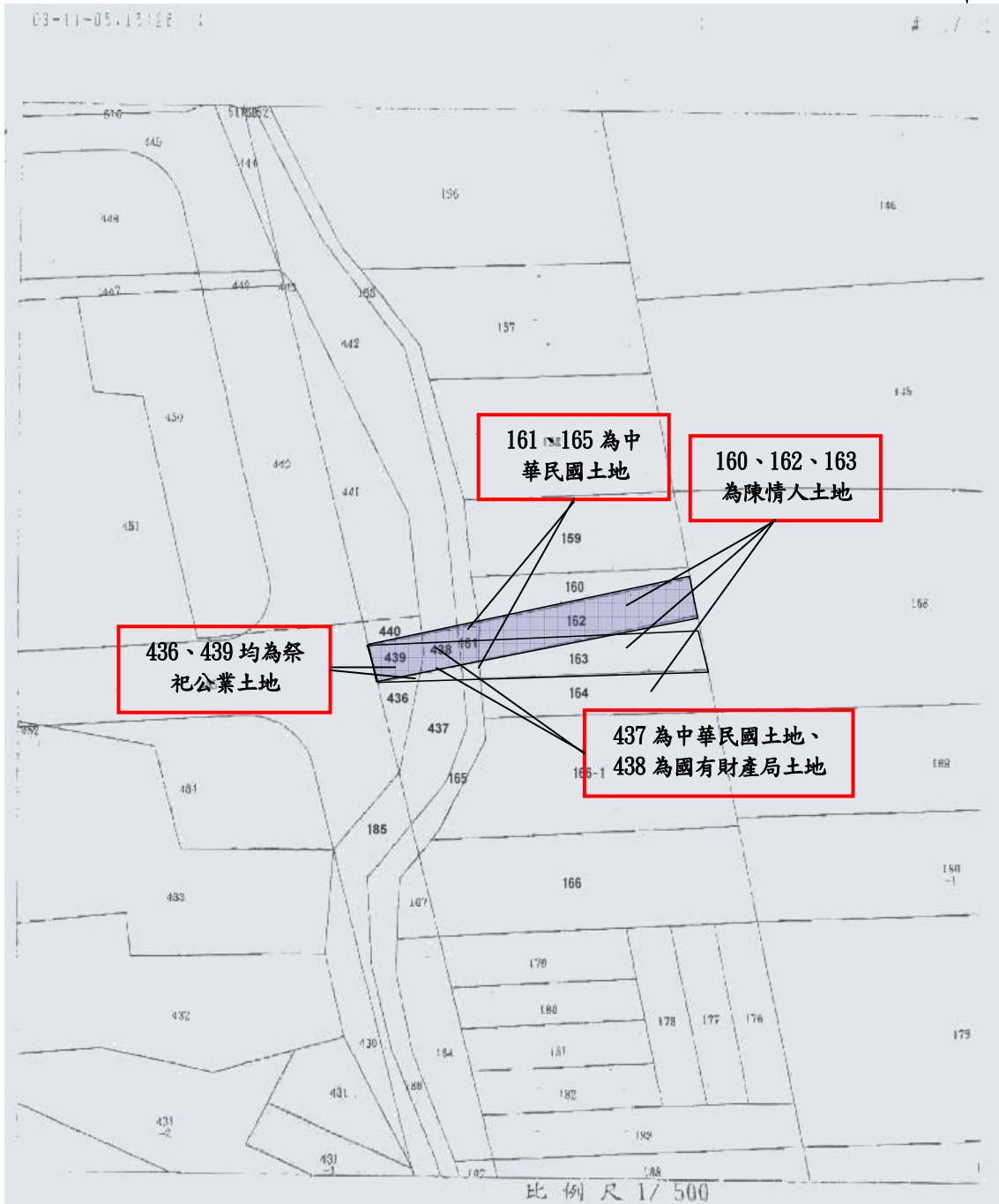
表十九 變更社頭都市計畫(第二次通盤檢討)土地使用分區管制要點對照表

原 條 文	新 條 文	備 註											
	<p>十一、 (一)為考量都市發展，訂定退縮標準如下，但基地情形特殊經提縣都市設計審議委員會審議同意者，從其規定。 1. 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。</p> <table border="1" data-bbox="703 698 1222 1697"> <thead> <tr> <th data-bbox="703 698 858 786">分區及用地別</th> <th data-bbox="858 698 1038 786">退縮建築規定</th> <th data-bbox="1038 698 1222 786">備註</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td data-bbox="703 786 858 831">住宅區</td> <td data-bbox="858 786 1038 954" rowspan="3">自道路境界線至少退縮4公尺建築。</td> <td data-bbox="1038 786 1222 1323" rowspan="3">退縮建築之空地應植栽綠化，不得設置圍籬，但得計入法定空地，建築線1.5公尺範圍內應留設無遮簷人行步道。退縮建築後免再留設法定騎樓。</td> </tr> <tr> <td data-bbox="703 831 858 875">商業區</td> </tr> <tr> <td data-bbox="703 875 858 954">乙種工業區</td> </tr> <tr> <td data-bbox="703 1323 858 1697">公共設施用地及公用事業用地</td> <td data-bbox="858 1323 1038 1697">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。</td> <td data-bbox="1038 1323 1222 1697">退縮建築之空地應植栽綠化，但得計入法定空地。建築線1.5公尺範圍內應留設無遮簷人行步道。</td> </tr> </tbody> </table> <p>2. 前款以外地區，依彰化縣建築管理自治條例規定辦理。 (二)為考量都市發展，住宅區、商業區之建築基地於申請建築時，其停車空間設置標準如下，但基地情形特殊經提縣都市設計審議委員會審議同意者，從其規定。</p>	分區及用地別	退縮建築規定	備註	住宅區	自道路境界線至少退縮4公尺建築。	退縮建築之空地應植栽綠化，不得設置圍籬，但得計入法定空地，建築線1.5公尺範圍內應留設無遮簷人行步道。退縮建築後免再留設法定騎樓。	商業區	乙種工業區	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。	退縮建築之空地應植栽綠化，但得計入法定空地。建築線1.5公尺範圍內應留設無遮簷人行步道。	<p>1. 增訂 2. 彰化縣全縣都市計畫均訂有退縮建築規定爰增定之。</p>
分區及用地別	退縮建築規定	備註											
住宅區	自道路境界線至少退縮4公尺建築。	退縮建築之空地應植栽綠化，不得設置圍籬，但得計入法定空地，建築線1.5公尺範圍內應留設無遮簷人行步道。退縮建築後免再留設法定騎樓。											
商業區													
乙種工業區													
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。	退縮建築之空地應植栽綠化，但得計入法定空地。建築線1.5公尺範圍內應留設無遮簷人行步道。											

表十九 變更社頭都市計畫(第二次通盤檢討)土地使用分區管制要點對照表

原 條 文	新 條 文	備 註										
	<p>1. 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，其停車空間應依下表規定辦理。</p> <table border="1" data-bbox="703 490 1190 831"> <thead> <tr> <th data-bbox="703 490 967 535">總樓地板面積</th> <th data-bbox="967 490 1190 535">停車設置標準</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td data-bbox="703 535 967 618">250 平方公尺以下</td> <td data-bbox="967 535 1190 618">設置 1 部</td> </tr> <tr> <td data-bbox="703 618 967 701">251—400 平方公尺</td> <td data-bbox="967 618 1190 701">設置 2 部</td> </tr> <tr> <td data-bbox="703 701 967 784">401—550 平方公尺</td> <td data-bbox="967 701 1190 784">設置 3 部</td> </tr> <tr> <td data-bbox="703 784 967 831">以下類推</td> <td data-bbox="967 784 1190 831">---</td> </tr> </tbody> </table> <p>2. 前款以外地區，依「建築技術規則」規定辦理。</p>	總樓地板面積	停車設置標準	250 平方公尺以下	設置 1 部	251—400 平方公尺	設置 2 部	401—550 平方公尺	設置 3 部	以下類推	---	
總樓地板面積	停車設置標準											
250 平方公尺以下	設置 1 部											
251—400 平方公尺	設置 2 部											
401—550 平方公尺	設置 3 部											
以下類推	---											
<p>十一、建築基地內之法定空地應留設二分之一以上<u>種植花草樹木</u>。</p>	<p>十二、建築基地內之法定空地應留設二分之一以上<u>綠美化</u>。</p>	<p>1. 條次更動 2. 修訂</p>										
<p>十二、本要點未規定者，適用其他法令規定。</p>	<p>十三、本要點未規定者，適用其他法令規定。</p>	<p>條次更動</p>										

附件 變更社頭都市計畫(第二次通盤檢討)變更內容明細表第四案地籍圖



 調整前土地

 調整後土地

變更社頭都市計畫 (第二次通盤檢討)書

擬定機關：社頭鄉公所

規劃單位：內政部營建署城鄉發展分署

編訂時間：中華民國八十八年五月

修訂時間：中華民國九十二年六月（第一次）

修訂時間：中華民國九十七年二月（第二次）

修訂時間：中華民國九十七年八月（第三次）

修訂時間：中華民國九十八年十月（第四次）

修訂時間：中華民國九十九年七月（第五次）