



新訂福興都市計畫未來發展地區 申請劃設為城鄉發展地區第二類之三案

地方座談會

113/11/12、113/11/13

本案尚屬規劃草案階段，非屬實質開發計畫，相關資料僅供參考。

委託單位：彰化縣福興鄉公所
規劃單位：達觀工程顧問有限公司

新訂福興都市計畫未來發展地區

申請劃設為城鄉發展地區第二類之三案 地方座談會

時間	時程	議程
09：30~10：00	30分鐘	報到
10：00~10：10	10分鐘	主席致詞
10：10~10：30	20分鐘	簡報說明
10：30~11：30	60分鐘	意見交流
11：30		會議結束

新訂福興都市計畫未來發展地區

申請劃設為城鄉發展地區第二類之三案 地方座談會

時間	時程	議程
13：30~14：00	30分鐘	報到
14：00~14：10	10分鐘	主席致詞
14：10~14：30	20分鐘	簡報說明
14：30~15：30	60分鐘	意見交流
15：30		會議結束

簡報大綱



01.計畫緣由

02.規劃內容

03.開發方式

04.開發意願調查（問卷填寫）

本案尚屬規劃草案階段，非屬實質開發計畫，相關資料僅供參考。

01 國土計畫法114/04/30全面執行



國土計畫法第20條：新訂或擴大都市計畫案件，應以位屬**城鄉發展地區**者為限。

未來發展 地區

地方空間發展構想及藍圖，
並非立即可開發利用土地。

城鄉發展 地區

提供住宅、產業或其他城鄉
發展活動使用之地區。

無都市計畫可指導

- 彰化縣**唯一**鄉公所所在地
未擬定都市計畫之行政區
- 彰化縣人口**最多**「鄉」
- 人口稠密、公設不足

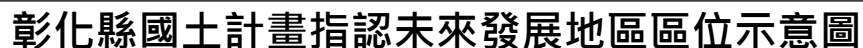
國土計畫指認 (110年4月30日)

- 未來發展地區**
— 推估未來20年發展需求所需使用面積
- 5年內**具體規劃內容/可行財務計畫**，
得劃設為**城鄉發展地區第2-3類**，

城鄉發展地區第2-3類

- 辦理新訂或擴大都市計畫**
- 申請使用許可**





- ### 計畫範圍示意圖

02 發展定位

計畫指導 Plan

彰化縣國土計畫

符合成長管理機制
及土地使用指導

國家發展政策

配合產業發展政策與
淨零排放路徑

都市計畫法

依循法規擬定都市計畫

發展特性 Property

 產業優勢

X

 大眾運輸

X

 生活動能

X

 永續經營

X

 文化底蘊

發展定位 Position

福鹿雙興—
溪畔宜居新韻城

X

產觀匯興—
智創永續新聚落

計畫目標 Purpose

提供住商與公共服務機能

- 配合產業支援服務需求
- 滿足就業人口生活機能
- 引導城鄉有續發展

營造產業特色 / 傳承產業文化

- 因應未來產業成長需求
- 建構消防技術服務聚落
- 打造在地特色產業之歷史教育場域

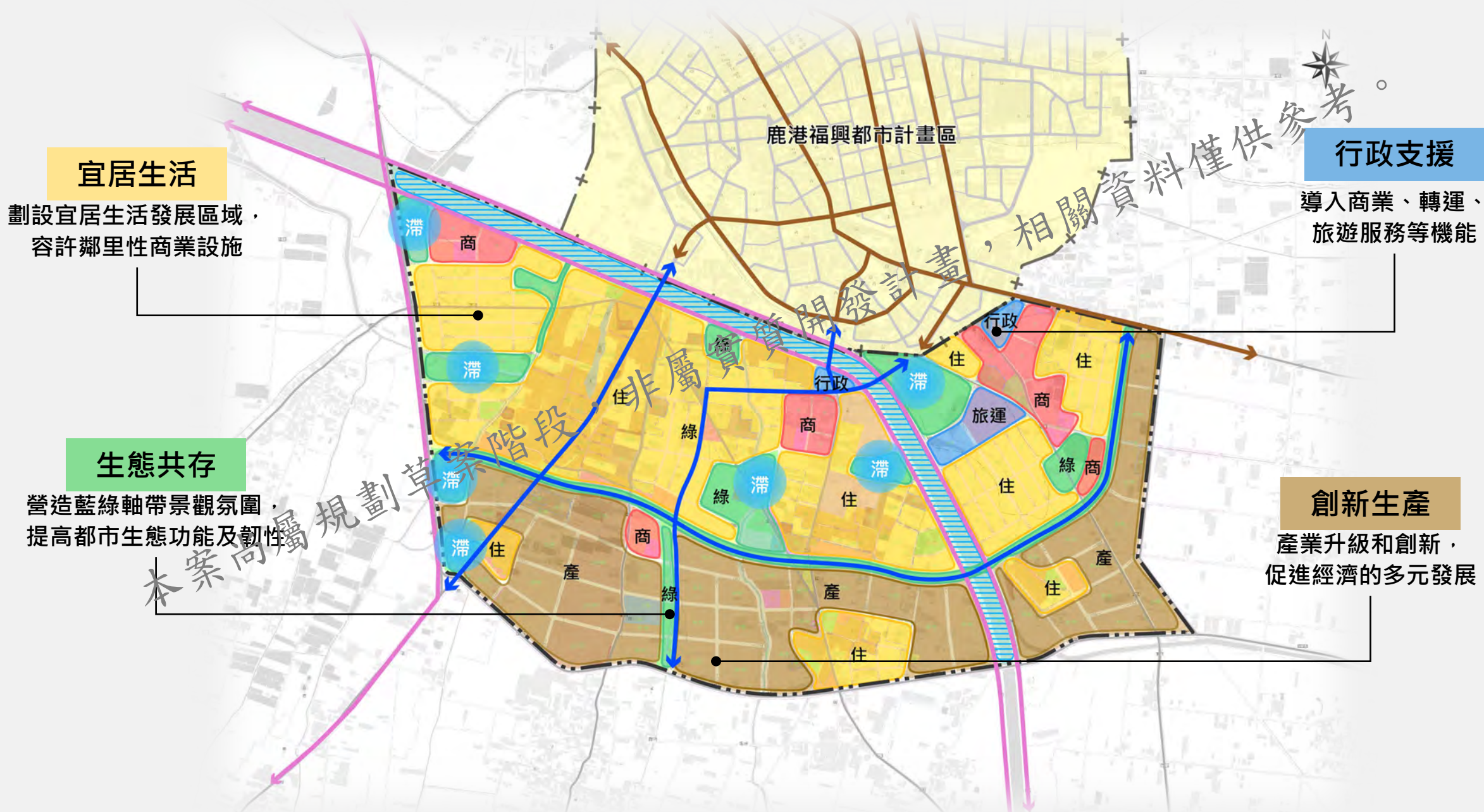
建立完善的交通系統

- 可持續發展的交通系統
- 提高交通效率
- 改善居民生活品質

創造人口紅利

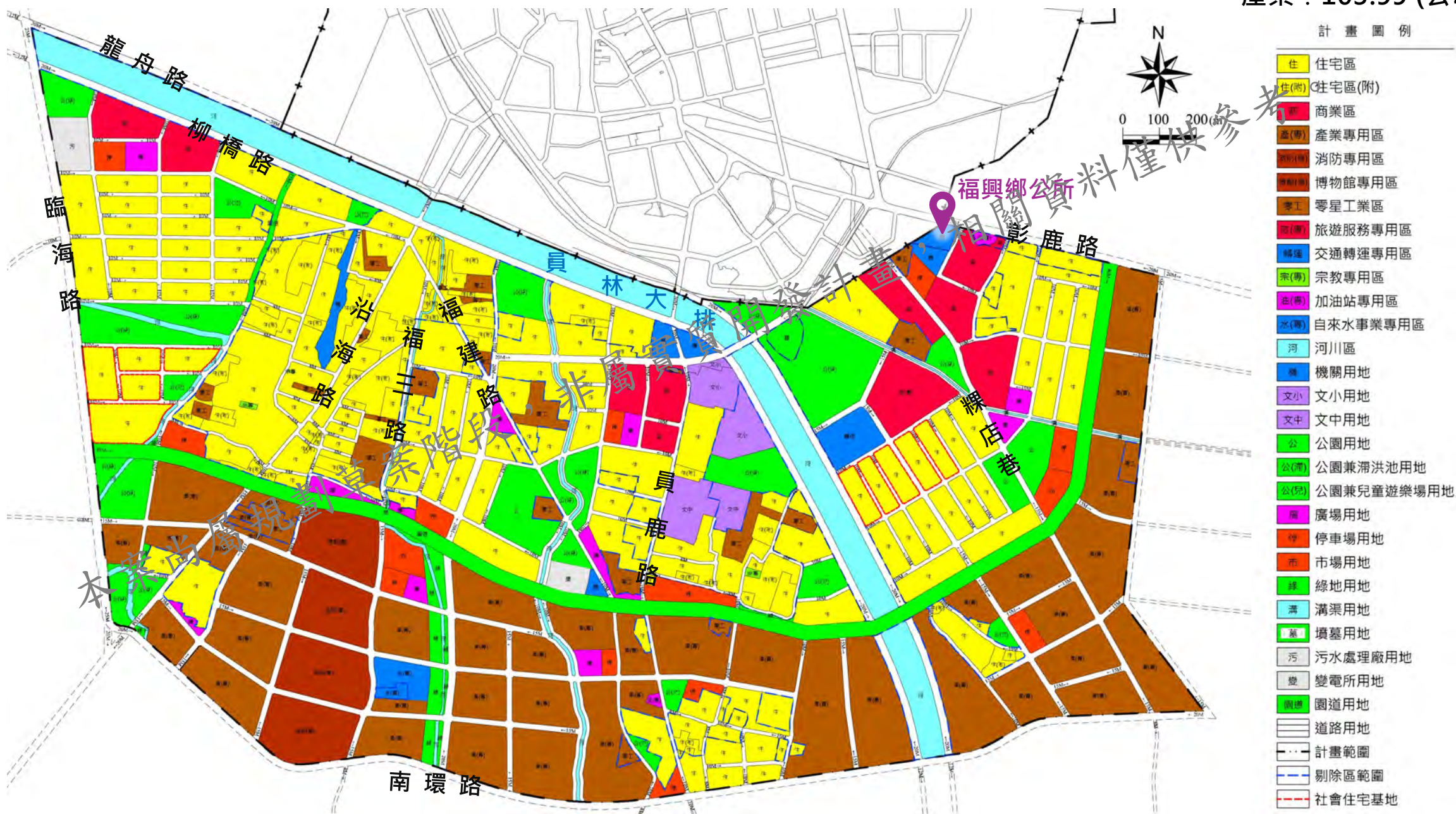
- 創造就業機會，吸引人口進駐
- 翻轉人口老化與人才流失之頹勢

02 發展構想



土地使用計畫初步方案（規劃草案，僅供參考）

住宅：84.87(公頃)
商業：13.94(公頃)
產業：103.99(公頃)

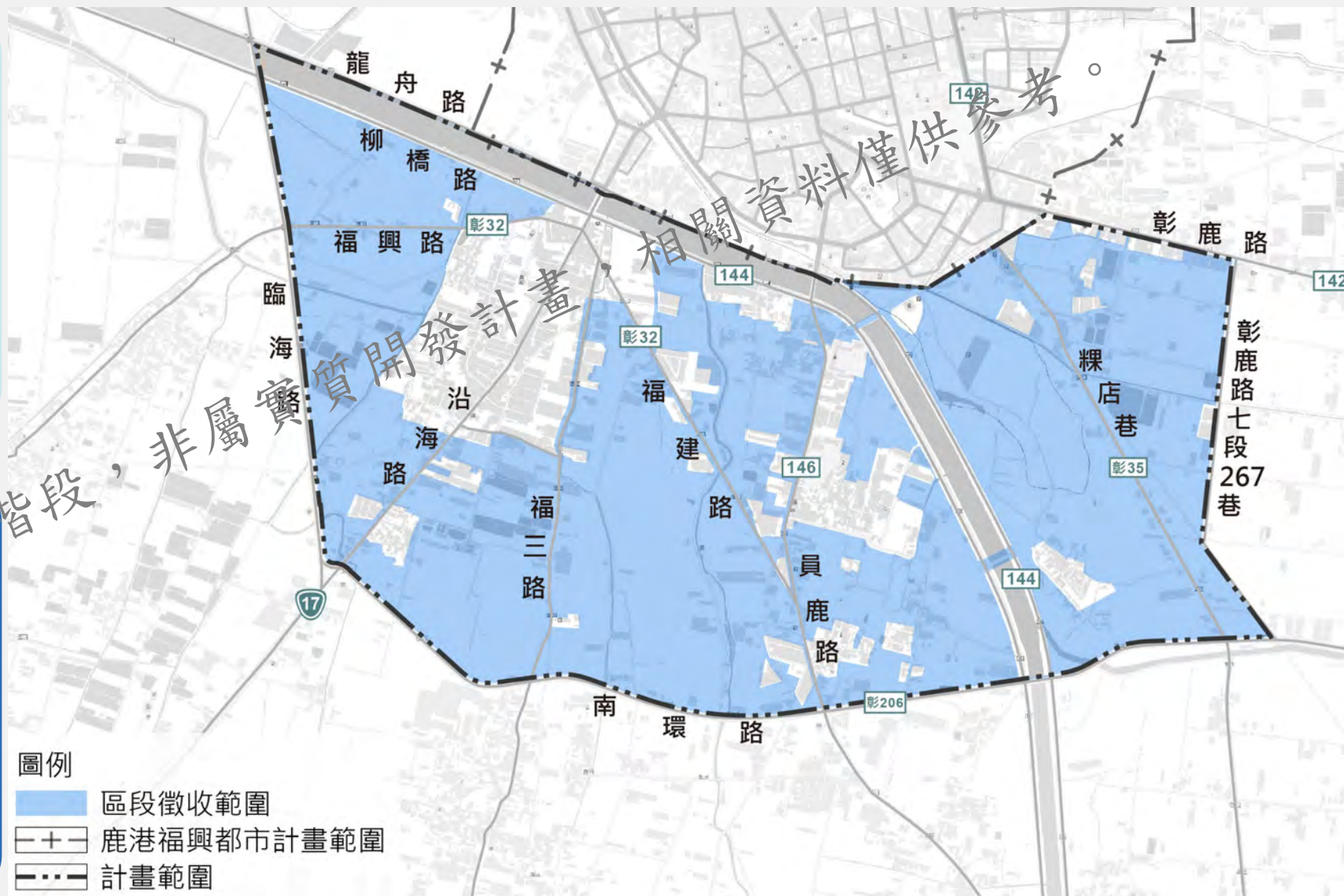


111.86公頃

- 聚落密集處、合法工廠、淨水廠、寺廟、學校、加油站、納骨塔等，併夾雜農牧用地，剔除於區段徵收範圍
- 配合都市更新及研擬「已發展地區開發管理要點」

314.18公頃

- 採區段徵收方式開發
- 區徵範圍內不妨礙都市計畫事業之既成建築物得申請原位置保留分配



區段徵收（優先發展區）範圍示意圖

一定區域內土地**重新整理規劃**，
配置適當公共設施，引導都市
 整體發展，同時改善生活品質

地價補償方式

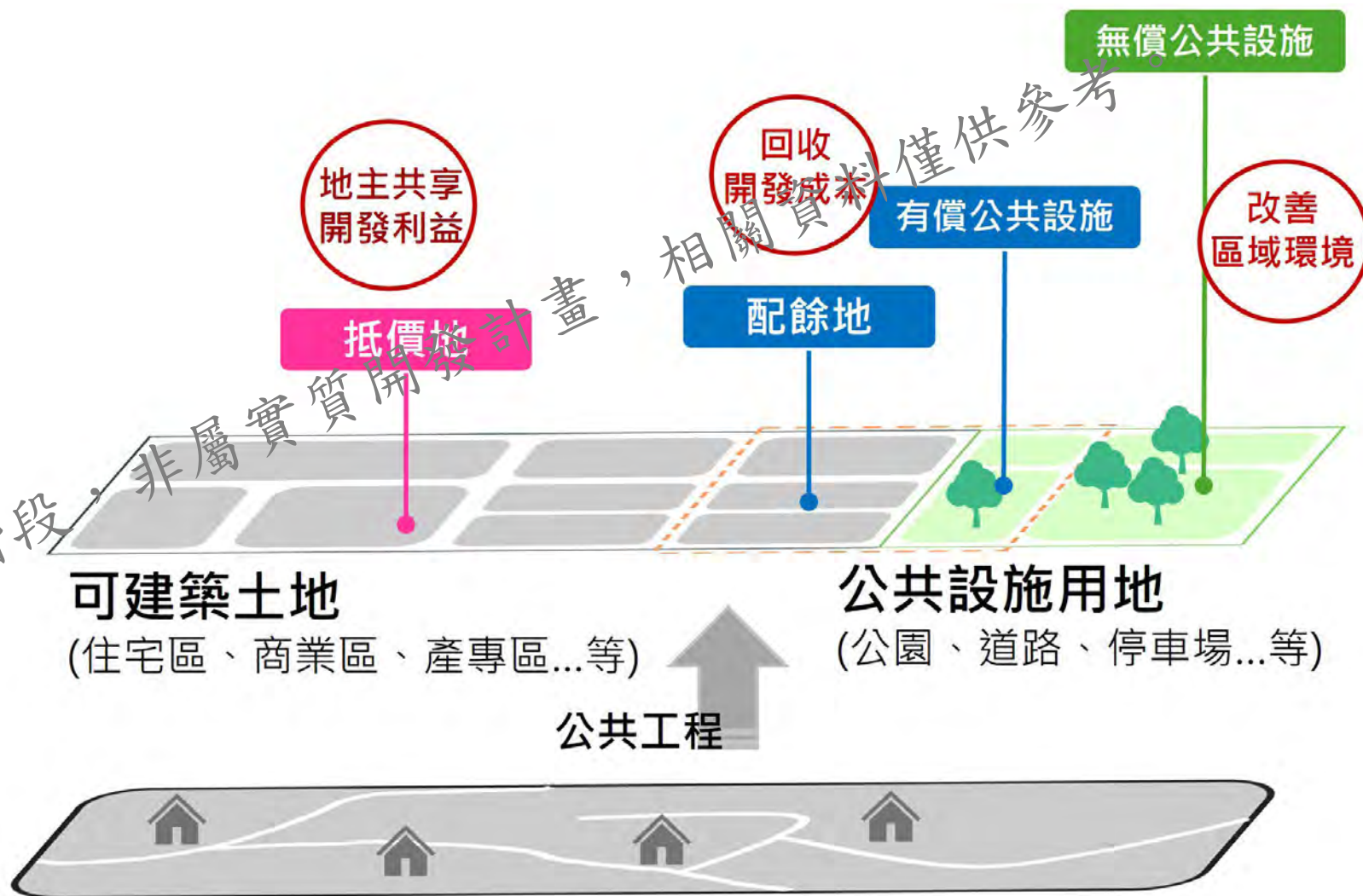
1. 全部領取現金補償



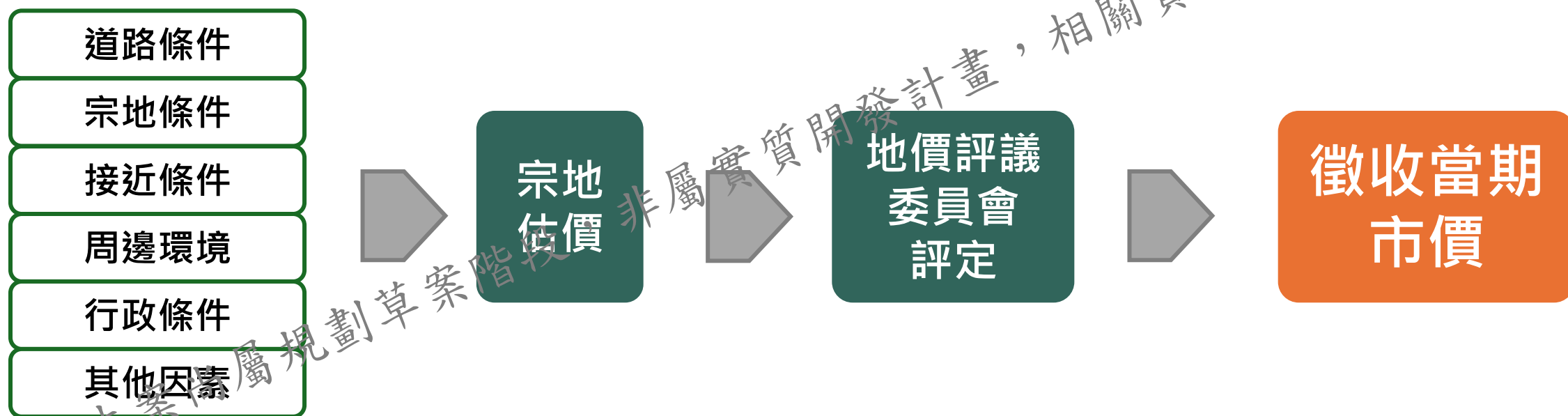
2. 全部申請配回抵價地



3. 部分領取現金、部分配回抵價地

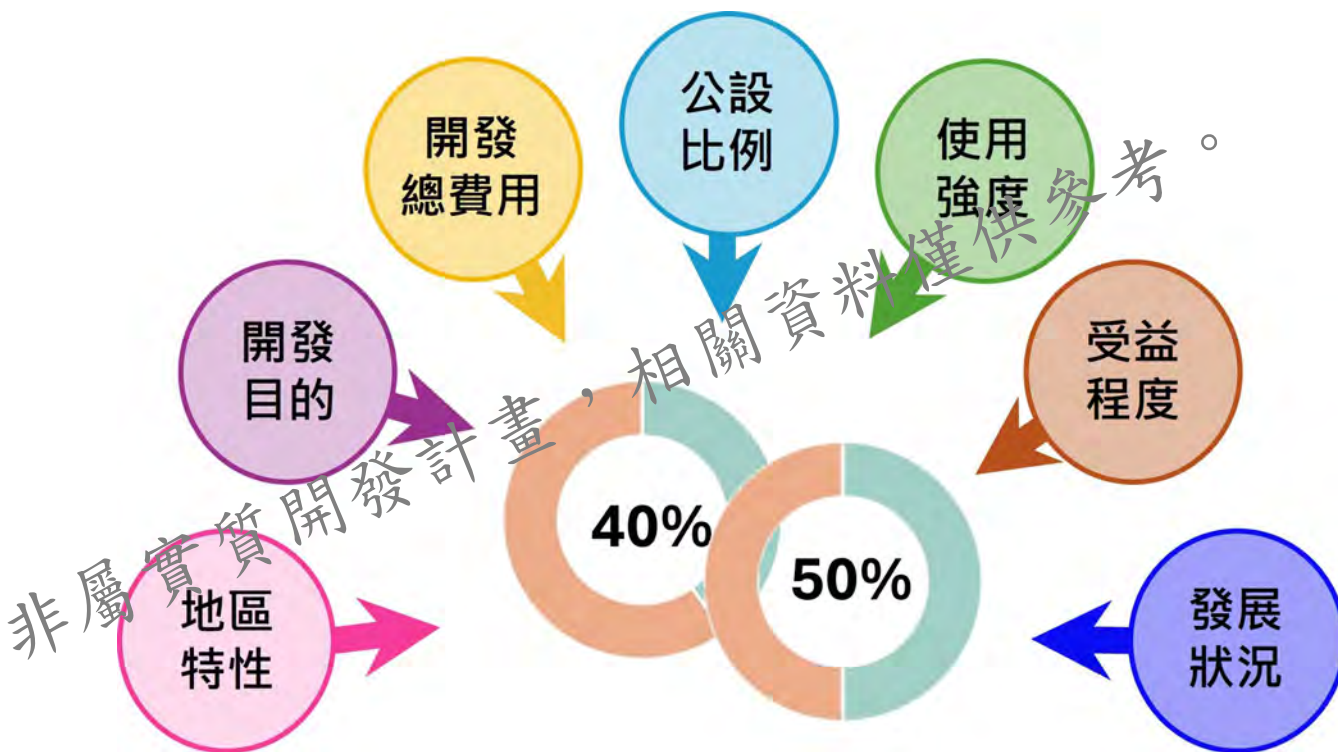


區段徵收土地地價補償費，是按照徵收**當期之市價**計算。



03 抵價地比例

- 抵價地總面積須由政府考量各地區特性、開發目的、開發總費用公共設施比例、土地使用強度、土地所有權人受益程度及實際發展狀況等因素來決定。
- 依據土地徵收條例第39條規定，抵價地總面積以徵收總面積50%為原則，最低不得少於40%。

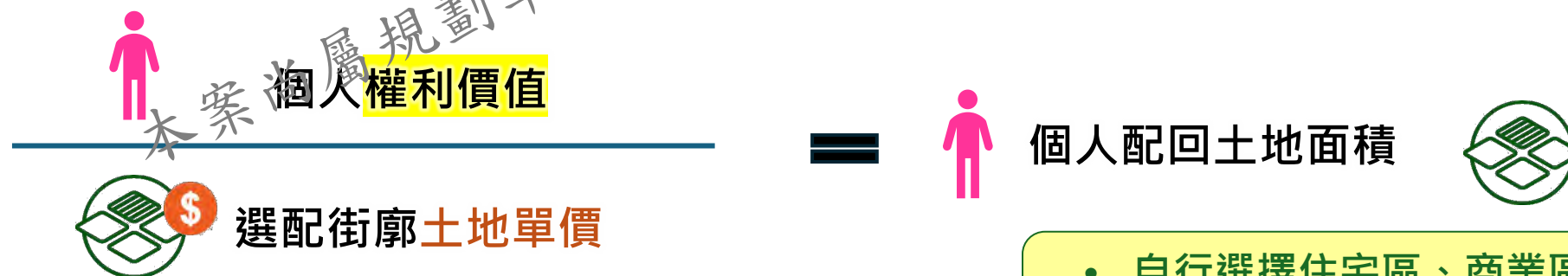


實際領回抵價地面積，按個人權利價值及選配抵價地之地價計算，並非固定比例。

地價補償費換算權利價值



以權利價值作為配回土地面積計算基準



- 自行選擇住宅區、商業區...等不同街廓
- 依選配街廓土地單價決定配回土地面積

03 抵價地如何分配

- **公開抽籤**並由土地所有權人自行選擇分配街廓為原則。



抵價地
收件號



1



2



3

- **兩階段抽籤**，決定選地**順序**

順序籤



1



2



3

配地籤



1



2



3

抽籤決定地主選配抵價地順序，不是直接抽土地位置。

本次問卷調查結果，將提供予各級國土計畫審議參考，作為是否劃設城鄉發展地區第二類之三及後續推動新訂都市計畫相關作業之依據。

無論您是否支持本案，都請您踴躍填答並寄回問卷。
若有任何疑問，歡迎來電洽詢或進入本案專屬網頁查詢。



【第二階段】

110/04
縣市國土計畫
公告實施

新訂
福興
都市
計畫
未來
發展
地區

申請
劃設
為城
2-3

彰化
縣國
土計
畫審
議委
員會
審議

內政
部國
土計
畫審
議委
員會
審議

【第三階段】

114/04
國土功能分區圖
公告實施

依申
請範
圍劃
設為
城2-3

新訂
都市
計畫
程序

區段
徵收
開發

第一部分：新訂都市計畫意願

一、您是否支持鄉公所辦理新訂福興都市計畫？ ☒ 贊成 ☐ 不贊成

第二部分：參與區段徵收意願

二、本案範圍內優先發展區（如宣傳單圖2）依目前相關規定，採區段徵收方式辦理整體開發，您個人的意願是？

☐ 願意參加 ☐ 不願意參加 ☐ 其他

三、您是否知道區段徵收地價補償費已改為按徵收當期之市價補償？

☒ 知道 ☐ 不知道

四、您知道參與區段徵收開發時，土地所有權人可以選擇領取現金補償，或是選擇領回抵價地嗎？

☐ 知道 ☐ 不知道

第二部分：參與區段徵收意願

五、區段徵收開發時，抵價地（配回土地）比例若較低，該區公共設施用地比例則較高；而完善之公共設施規劃與建設，有助於提升環境品質，吸引人口及產業進駐。故抵價地（配回土地）發還比例訂為多少是您可以接受的？

☐ 40% ☐ 45% ☐ 50% ☐ 其他 _____

☐ 無法接受區段徵收（勾選此項者，請跳至第七題接續填寫）

六、承上，您會選擇領取現金補償，還是選擇領回抵價地(配回土地)？

☐ 全部領取現金補償 ☐ 全部領回抵價地 ☐ 無意見

☐ 部分領取現金及申領抵價地（領取現金補償比例約_____ %）

第二部分：參與區段徵收意願

七、您是否有在優先發展區內之土地上繼續從事耕作之意願？
☐ 有，您現況在優先發展區範圍內之耕作土地面積約_____分，
未來開發後希望繼續耕作之土地面積約_____分 ☐ 無

八、您持有的土地上是否有合法建物？
☐ 有 ☐ 無（請直接跳至貳填答個人基本資料）

九、您所有土地上之建物是否有意願申請原地保留？
☐ 有意願 ☐ 無意願 ☐ 其他

十、承上，將來於開發期間倘有妨礙都市計畫需面臨建物拆除，您希望之安置方案為何？

☐ 領取租金補貼 ☐ 現地臨時組合屋安置 ☐ 其他

十一、您對本案規劃及開發，有其他建議嗎？

問卷填寫注意事項

請於**113年11月22日前**，
以下列方式**擇一回**傳：

1.

電子問券



掃描QR-code後進行**線上填寫**

2.

現場人員



直接交給座談會現場工作人員，或
於期限前交至公所

3.

郵寄



寄至委託規劃單位（**免貼郵票**）

親愛的鄉親，您好：

福興鄉人口超過 4 萬 5 千人，為彰化縣人口最多的鄉，卻是彰化縣唯一鄉公所所在地未擬定都市計畫之行政區。本所歷經多年努力，凝聚地方共識，109 年於彰化縣政府辦理彰化縣國土計畫期間，重新提出新訂福興都市計畫之政策，經彰化縣國土計畫（110 年 4 月 30 日發布實施）保留新增都市發展用地劃設為未來發展地區。

本所依循彰化縣國土計畫之指導，積極辦理新訂福興都市計畫未來發展地區申請劃設為城鄉發展地區第二類之三，俾廣推新訂都市計畫相關作業。為因應各級國土計畫審議需求，充分表達地方民意，辦理本次意願調查。請於 113 年 11 月 22 日前寄至本所委託規劃單位（免貼郵票），或掃描 QR-code 後進行線上填寫，您的參與是福興鄉進步成長的動力。

無論您是否支持本案，都請您踴躍填寫並寄回問卷，若有任何疑問，歡迎來電洽詢或進入本所專屬網頁（<https://www.longi.tw/fuxing/>）查詢。

謝謝您的合作，敬祝您身體健康，闔家平安！

彰化縣福興鄉公所 敬上

中華民國 113 年 10 月

聯絡方式：彰化縣福興鄉公所 04-7772066#2308 莊先生

達觀工程顧問有限公司 04-22585380 徐小姐



已發展區



優先發展區
（區段徵收）



本案尚屬規劃草案階段，非屬實質開發計畫，相關資料僅供參考。

簡報結束
感謝聆聽