

彰化縣都市計畫委員會第 288 次會議紀錄

壹、時間：115 年 3 月 2 日（星期一）上午 9 時 30 分

貳、地點：本府 3 樓簡報室

參、主席：王兼主任委員惠美

周兼副主任委員傑代

（依各級都市計畫委員會組織規程第 7 條規定，主任委員不克出席會議時，由副主任委員代理主席，副主任委員亦不克出席者，由出席委員互推一人代理主席。）

紀錄彙整：溫志偉

肆、出席委員：（詳會議簽到簿）

伍、出席單位及人員：（詳會議簽到簿）

陸、追認本會第 287 次會議紀錄：確認

柒、審議案件：（說明及決議詳後附）

第 1 案：彰化縣政府為「變更芳苑都市計畫(公共設施用地專案通盤檢討)」案。

第 2 案：彰化縣政府為「彰化市乙種工業區（中山路北側、建國南路東側）」整體轉型規劃構想案。

捌、報告案件：（說明及決議詳後附）

第 1 案：彰化縣政府為訂定「彰化縣都市計畫土地使用分區管制原則」案。

第 2 案：高速公路彰化交流道附近特定區計畫土地使用分區管制要點農業區規定。

玖、散會：上午 11 點 30 分

審議案第 1 案：彰化縣政府為「變更芳苑都市計畫(公共設施用地專案通盤檢討)」案

說 明：

一、摘要：

臺灣自光復後擬定都市計畫開始至今，各縣、市都市計畫共計約四百餘處，其中尚未取得之公共設施保留地約二萬餘公頃，所需徵購經費高達 7 兆餘元，為解決公共設施用地久未取得之問題，實有必要檢討公共設施用地存廢及加速必要之公共設施用地開闢，以維護土地所有權人之權益。

考量社會結構改變為高齡少子女化，且都市人口已非傳統成長而是區域間移動，有關各都市計畫區人口，以及各類型公共設施用地應配合實際需求予以核實檢討及調整，另採個別都市計畫檢討恐造成區域型公共設施用地重覆劃設或閒置情形，故依內政部「都市計畫公共設施保留地檢討變更作業原則」，以生活圈檢討公共設施用地，即以都市階層之生活圈概念聯合周邊都市計畫整體檢討，打破「小區」發展思維，以「整體」發展機能佈局。

彰化縣包含 26 鄉鎮市，分為員林、和美、鹿港、北斗、二林、田中、彰化及溪湖等八大生活圈，共計 31 處都市計畫區，公共設施保留地計 453 處，盤點清查後私有地面積合計 443.0265 公頃，其中塊狀公共設施保留地中私有地面積 127.0520 公頃，系統性公共設施保留地中私有地面積計 315.9745 公頃，係為本次公共設施用地專案通盤檢討範圍(詳圖 1)。

本次辦理芳苑都市計畫(公共設施用地專案通盤檢討)依據「都市計畫公共設施保留地檢討變更作業原則」與相關法令之指導，核實檢討計畫人口、檢討不必要之公共設施用地，並研議自償性方式，以取得、開闢仍具需求之公共設施用地，藉此提升地區居住環境品質外，亦可減輕政府取得公共設施用地之財務負擔。

本計畫業經 110 年 11 月 4 日彰化縣都市計畫委員會第 261 次

會議審議通過，並提送內政部都市計畫委員會審議，歷經內政部都市計畫委員會專案小組 4 次會議，已確立檢討原則與變更內容，惟本計畫(兒童遊樂場用地(兒二)檢討)，考量整體開發可行性及周邊道路系統，經內政部都市計畫委員會專案小組審議後，公共設施用地平均負擔低於「彰化縣都市計畫區土地變更回饋審議原則」之規定，爰經內政部都市計畫委員會專案小組建議再提請彰化縣都市計畫委員會審議。

二、法令依據：

(一)都市計畫法第 26 條。

(二)都市計畫定期通盤檢討實施辦法第 14 條第 1 項第 4 款及第 42 條。

三、計畫位置與範圍

芳苑都市計畫區內公共設施用地面積為 25.01 公頃，公共設施保留地塊狀公共設施用地 0.6025 公頃、系統性公共設施用地 3.9675 公頃(詳圖 2)。

四、變更內容：

內政部都市計畫委員會專案小組審竣內容(詳表 1、圖 5)。

五、提大會審議事項：

依「彰化縣都市計畫區土地變更回饋審議原則」第二點回饋方式(略以)：「都市計畫委員會對變更回饋比例之調整得參酌各都市計畫區之都市機能、人口成長、公共設施劃設及開闢情形，依前表之標準做上下 5% 內之調整。公共設施用地或不可建築用地於都市計畫發布實施前已為可建築用地者，經本縣都市計畫委員會審議得酌予降低回饋比例。」故依上開變更回饋審議原則回饋採上下 5% 比例調整應為 25%。因芳苑都市計畫土地價格較低，內政部都市計畫委員會專案小組審議本計畫時，考量整體開發可行性及周邊必要道路系統，檢討變更後公共設施用地比例 21.74%：另考量本縣公共設施用地專案通盤檢討案，經內政部專案小組審定之都市計畫區，其市地重劃共同負擔比例多為 45% 以下，惟芳

苑都市計畫土地價格較低、地上物補償費用較高，整體共同負擔比例達 52.25%(附件一)，爰就本計畫回饋比例及公共設施用地再提彰化縣都市計畫委員會審議。

六、圖表及附件：

圖 1 彰化縣公共設施用地專案通盤檢討範圍示意圖

圖 2 芳苑都市計畫檢討範圍示意圖

圖 3 兒二用地位置示意圖

圖 4 兒二用地現行計畫示意圖

圖 5 變更內容示意圖

圖 6 變更後土地使用計畫示意圖

表 1 變更芳苑都市計畫(公共設施用地專案通盤檢討)案變更內容綜理表

表 2 變更芳苑都市計畫(公共設施用地專案通盤檢討)案變更後土地使用計畫面積表

附件一、芳苑都市計畫(變 1 案)市地重劃土地使用及財務可行性評估

決 議：

「變更芳苑都市計畫(公共設施用地專案通盤檢討)」案業經內政部專案小組審議，惟本案公共設施用地平均負擔低於「彰化縣都市計畫區土地變更回饋審議原則」規定，爰提請本縣都委會審議；本案共同負擔比例達 52.25% (高於一般 45%之標準)，係因芳苑地區土地價值較低且地上物補償費用較高所致。衡酌本案「兒童遊樂場用地(兒二)」整體開發之可行性、周邊道路系統通行需求，並參酌地政處市地重劃可行性評估審查意見，評估本案確屬可行。

本案所提 21.74%之回饋比例及公共設施用地變更內容准予通過，請依照會中委員意見修正書圖後，賡續送內政部都委會續審。

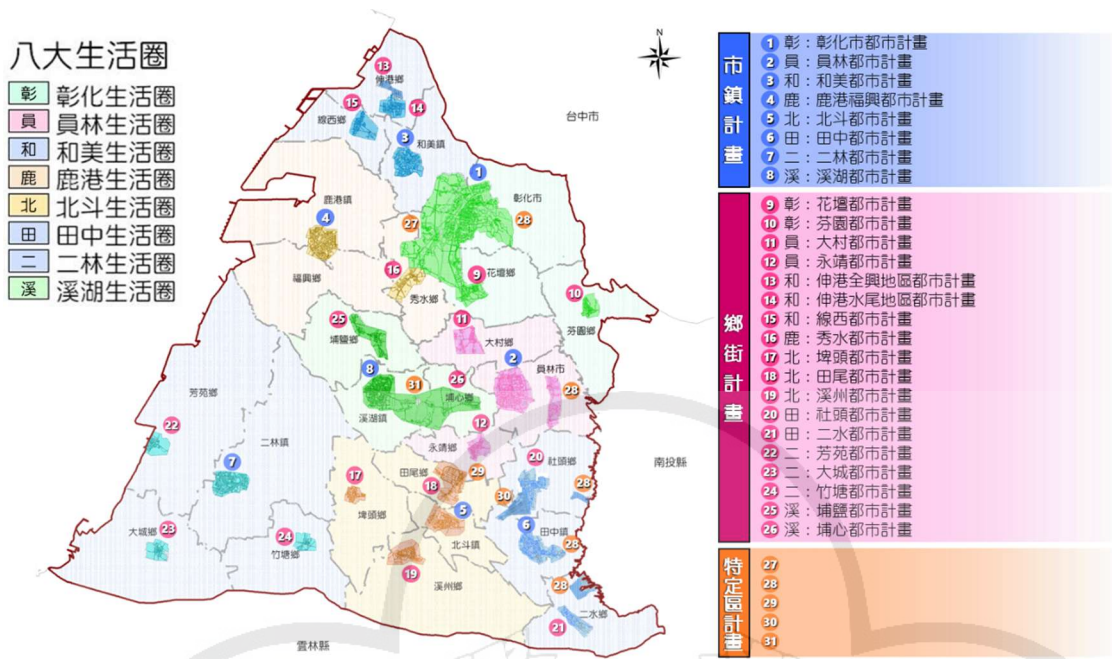


圖1 彰化縣公共設施用地專案通盤檢討範圍示意圖

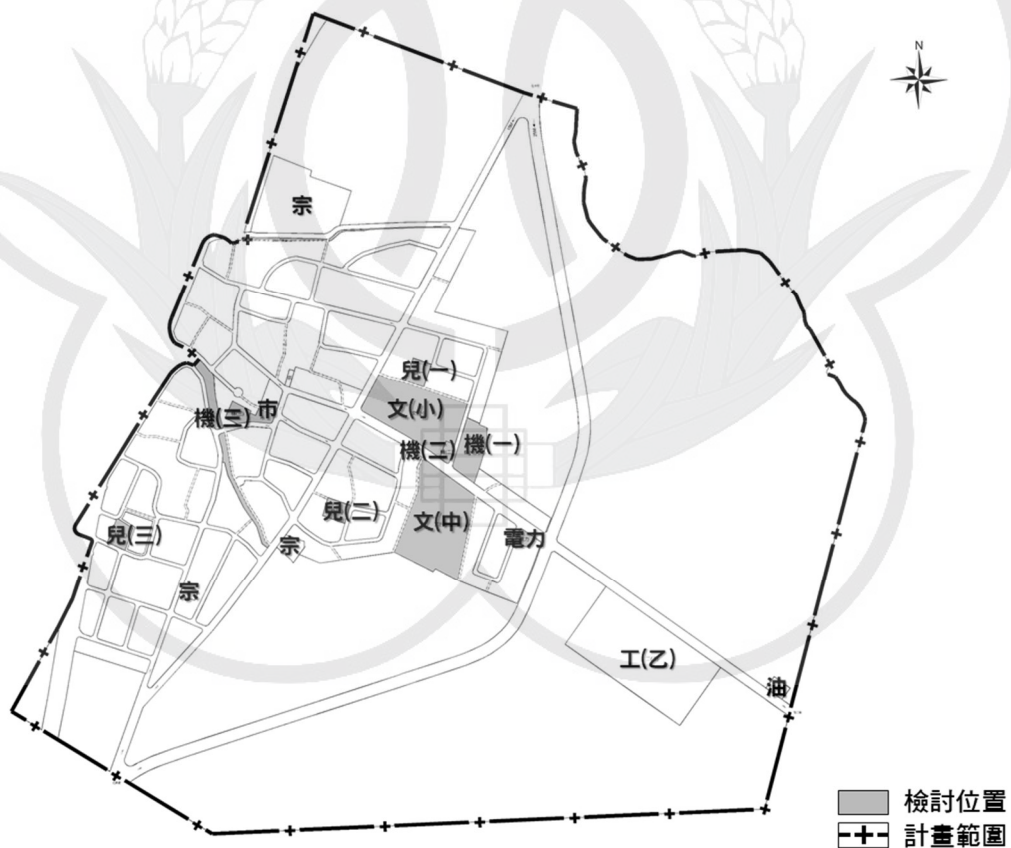


圖2 芳苑都市計畫檢討範圍示意圖



圖3 兒二用地位置示意圖

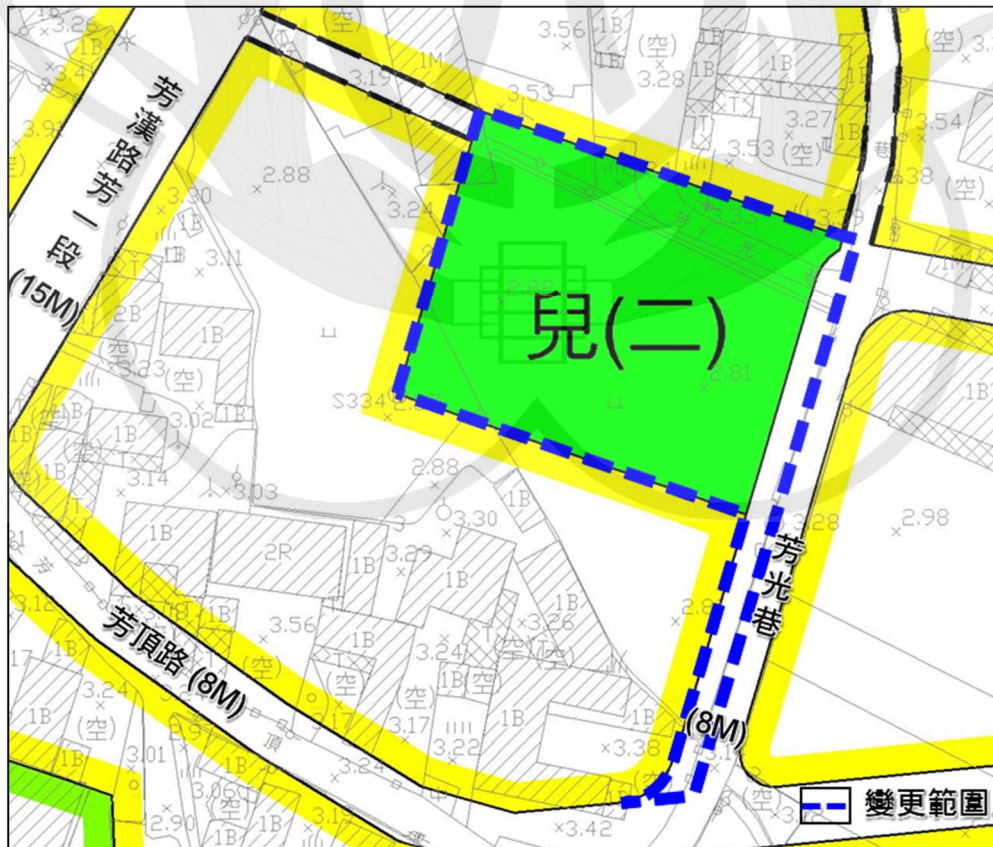


圖4 兒二用地現行計畫示意圖

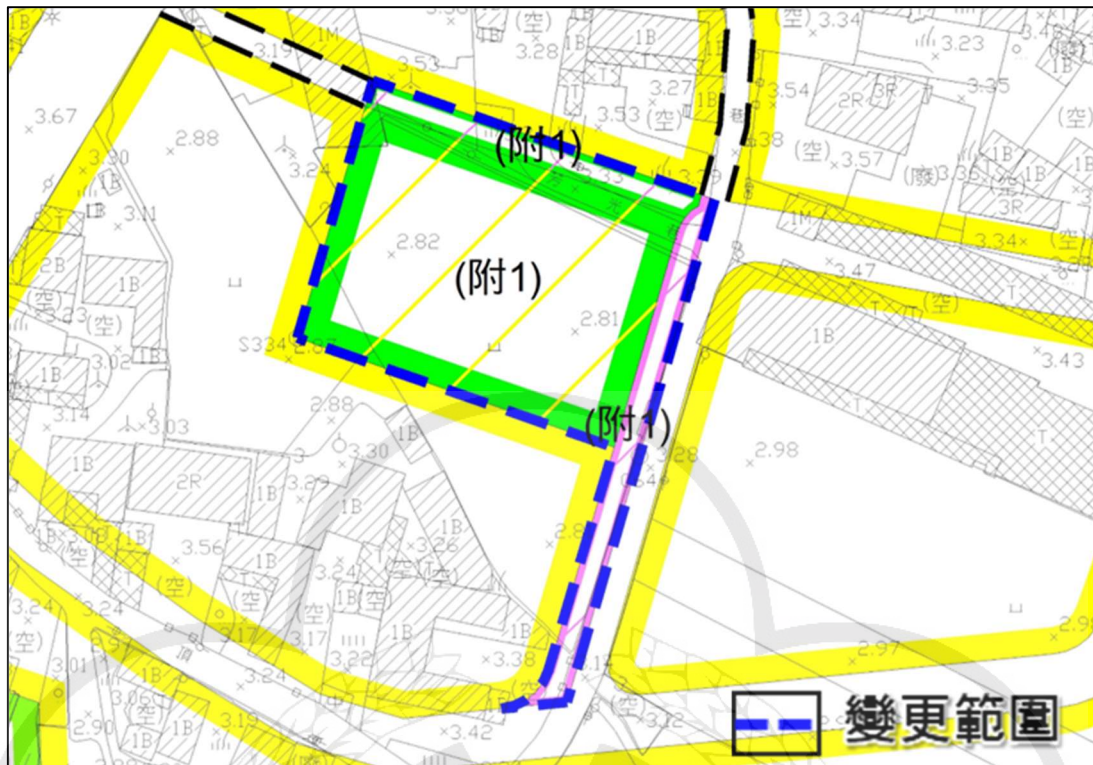


圖5 變更內容示意圖

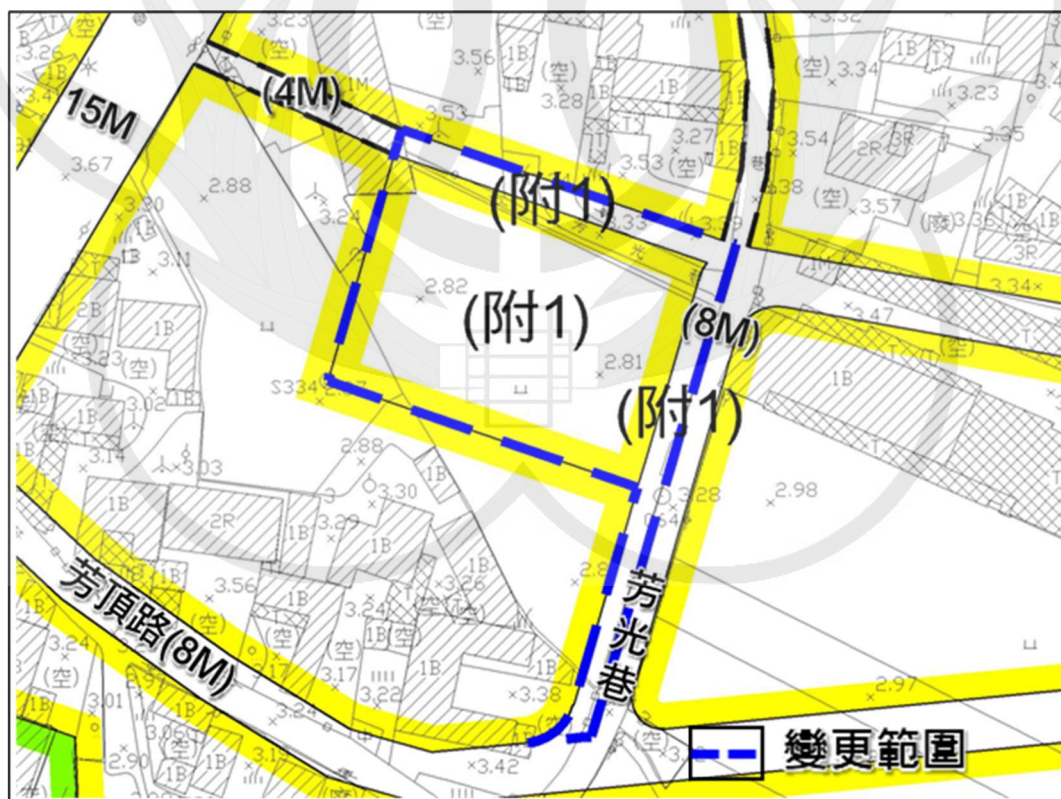


圖6 變更後土地使用計畫示意圖

表 1 變更芳苑都市計畫(公共設施用地專案通盤檢討)案變更內容綜理表

新編號	公展編號	變更位置	變更內容		變更理由	備註
			原計畫	新計畫		
1	1	芳苑國中 西側兒童 遊樂場用 地	兒童遊樂場用 地(兒(二)) (0.20 公頃) 道路用地 (0.03 公頃)	住宅區(附 1) (0.18 公頃) 道路用地(附 1) (0.05 公頃) 附帶條件 1: 以市地重劃方 式辦理整體開 發。	<p>1.兒(二)用地現況未開闢且未取得，考量周邊有已開闢之學校用地(芳苑國小、芳苑國中)，校園設施可提供社區民眾活動使用，且毗鄰之非都市土地開建有福海公園、芳苑運動公園，提供運動及休閒遊憩開放空間服務機能。爰基於維護土地所有權人權益建議檢討解編，並納入市地重劃整體開發辦理。</p> <p>2.考量重劃開發及財務可行性，具有配地及工程接管需求，爰道路一半寬度納入重劃範圍。</p> <p>3.本計畫公共設施檢討符合內政部營建署 898 次會議明列定通辦法第 17 條第 2 項「情形特殊」審議原則第二項第三款、第四款、第五款之規定。</p>	於內政部都市計畫委員會審議通過後，應依平均地權條例相關規定，先行擬具市地重劃計畫書，送經市地重劃主管機關審核通過後，再檢具變更主要計畫書、圖報由內政部逕予核定後實施。

註:表內面積應依據核定圖實地測量分割面積為準。

表 2 變更芳苑都市計畫(公共設施用地專案通盤檢討)案變更後土地使用計畫面積表

項目		面積(公頃)	百分比
土地使用分區	住宅區(附 1)	0.18	78.26%
	小計	0.18	78.26%
公共設施用地	道路用地(附 1)	0.05	21.74%
	小計	0.05	21.74%
合計		0.23	100.00%

附件一、芳苑都市計畫(變 1 案)市地重劃可行性評估

一、土地使用計畫

芳苑都市計畫市地重劃範圍土地使用計畫，變更後住宅區面積 0.18 公頃，約佔計畫面積 78.26%，另劃設道路用地面積共計 0.05 公頃，約佔計畫面積 21.74%。

附表 1 芳苑都市計畫跨區市地重劃範圍土地使用面積表

項目		面積(公頃)	百分比
土地使用分區	住宅區(附 1)	0.18	78.26%
	小計	0.18	78.26%
公共設施用地	道路用地(附 1)	0.05	21.74%
	小計	0.05	21.74%
合計		0.23	100.00%

註：表內面積應依據核定圖實地測量分割面積為準。

二、土地權屬分析

芳苑都市計畫市地重劃範圍內地籍地號共 18 筆，面積共計 0.23 公頃。其中公有土地 3 筆，面積共計 0.01 公頃，占市地重劃面積 4.35%；私有土地中，共 15 筆一般私有土地，面積共計 0.22 公頃，占市地重劃面積 95.65%。

附表 2 芳苑都市計畫跨區市地重劃範圍土地權屬表

權屬	所有權人	管理單位	筆數	面積(公頃)	百分比(%)
公有	中華民國	財政部國有財產署	3	0.01	4.35
		私有	15	0.22	95.65
		總計	18	0.23	100.00

註：表內面積應依據核定圖實地測量分割面積為準。



附圖 1 本計畫區土地權屬分布示意圖

三、開發經費估算

開發經費包含重劃作業費、地上物補償費、工程費用及貸款利息，合計約 1,052 萬元。

附表 3 芳苑都市計畫市地重劃範圍開發經費估算表

項目		單位	數量	單價 (萬元)	複價 (萬元)	備註
重劃費用	重劃作業費	公頃	0.23	150	35	參考臺中市大里市地重劃。
	地上物補償費	式	1	336	336	依彰化縣政府 113 年 3 月 6 日府建城字第 1130081736 號函會議紀錄結論，依實際查估金額加計 20%。
	小計	-	-	-	371	
工程費用	整地工程	公頃	0.23	500	115	依據市地重劃實施辦法第 21 條「工程費用，指道路、橋樑、溝渠、地下管道、兒童遊樂場、鄰里公園、廣場、綠地、平面停車場等公共設施之規劃設計、施工、整地、材料、工程管理費用及應徵收之空氣污染防制費。」
	公用設備管線工程	公頃	0.05	2,500	125	
	道路用地	公頃	0.05	4,000	200	
	雜項工程及間接費用	式	1	176	176	
	小計	-	-	-	616	
貸款利息	重劃費用貸款利息	式	1	25	25	依 114 年 1 月五大銀行平均基準利率 3.26%；計息 4 年推估。
	工程費用貸款利息	式	1	41	41	
	小計	-	-	-	65	
總計		-	-	-	1,052	

資料來源：本計畫整理。

註：表內面積應依據核定圖實地測量分割面積為準。

附表 4 芳苑都市計畫市地重劃範圍拆遷補償費用估算表

項目		樓地板面積(m ²)	評點 (點)	評點計值 (元/點)	補償比例	補償費 (萬元)	備註
建物	M	76	410	9.5	70%	20.72	非合法建物以合法建築物補償標準 70% 計算。
	自動拆遷獎勵金	-	-	-	30%	8.88	非合法建物以重建補償費 30% 計算。
農作物		1,800			100%	250.8	參考「彰化縣辦理徵收土地農林作物、水產養殖物、畜禽補償遷移費查估基準」雜林多為構樹，面積 1,800 m ² ，以 10 公畝內 200 株估算單價 6,270 元計。
合計						280.40	

註：1.表內為初估拆遷補償費用，後續應依據市地重劃計畫書核准費用為準。

2.非合法建築物之救濟金與自拆獎勵金依「彰化縣政府土地徵收公地撥用核發獎勵金及救濟金要點」之規定計算。

3.農作物補償以「彰化縣辦理徵收土地農林作物、水產養殖物、畜禽補償遷移費查估基準」。

4.參其他縣市做法，「構樹」為風播樹種，繁殖力強，絕大多數為自然野生長，後續於市地重劃計畫書實地查估作業時，該地上林作物非屬栽植撫育管理者，得不予補償。

四、公共設施用地負擔比例

本計畫經估算公共設施用地負擔比例
=21.74%

五、重劃費用負擔比例

市地重劃範圍重劃後平均土地單價參考鄰近土地交易價格以每平方公尺約 1.50 萬元(每坪約 4.63 萬元)計算。

$$\frac{\text{重劃總費用}}{\text{重劃後平均地價} \times (\text{重劃區總面積} - \text{重劃前原公有道路、溝渠、河川及未登記地面積})} = \frac{1,052 \text{ 萬元}}{15,000 \text{ 萬元/公頃} \times (0.23 \text{ 公頃} - 0.00 \text{ 公頃})} = 30.51\%$$

六、重劃總平均負擔比率

重劃總平均負擔比例=公共設施用地平均負擔+費用平均負擔
=21.74%+30.51%
=52.25%

七、可行性評估

(一)市地重劃總負擔合計為 52.25%，財務係屬可行，惟依平均地權條例第 60 條第 3 項規定，折價抵付共同負擔之土地，其合計面積以不超過各該重劃區總面積百分之四十五為限。但經重劃區內私有土地所有權人半數以上且其所有土地面積超過區內私有土地總面積半數之同意者，不在此限。爰本重劃區仍需徵得私有土地所有權人半數以上且其所有土地面積超過區內私有土地總面積半數之同意，始符其但書之規定。

(二)另本案地上物補償費包含雜林構樹補償加計 20%後約 336 萬元，參其他縣市做法，「構樹」為風播樹種，繁殖力強，絕大多數為自然野生長，後續於市地重劃計畫書實地查估作業時，該地上林作物非屬栽植撫育管理者，得不予補償，減少本案重劃負擔。

審議案第 2 案：彰化縣政府為「彰化市乙種工業區（中山路北側、建國南路東側）」整體轉型規劃構想案

說 明：

一、摘要

- (一) 彰化市乙種工業區（中山路北側、建國南路東側）（以下簡稱牛稠子工業區）基於「彰化縣產業發展暨都市計畫工業區檢討策略」之指導，應轉型並朝向商機能發展，以創造都市再生契機。另該工業區為「變更彰化市主要計畫（第二次通盤檢討）」指認「工業區得優先考量辦理檢討變更範圍」之一，並指導：「彰化都市計畫區對於工業發展需求已明顯降低，而基於都市整體發展及提升生活環境品質之原則下，不宜再增設工業區。如對個別土地有變更需求時，得依據「都市計畫工業區變更審議規範」辦理變更為其他適合分區。」。
- (二) 承上，為能有效提升地區環境品質並促進都市土地有效利用，考量彰化市整體都市空間發展、牛稠子工業區之所在區位及毗鄰產業用地未來轉型規劃，研提牛稠子工業區整體發展構想，以作為後續牛稠子工業區申請變更之依循。
- (三) 經查牛稠子工業區已有申請人依「都市計畫工業區檢討變更審議規範」提出都市計畫變更申請，該案業經本府以民國 107 年 11 月 22 日府建城字第 1070395623 號公告自 107 年 11 月 26 日起至 107 年 12 月 26 日止辦理公開展覽，於民國 107 年 12 月 11 日假彰化市老人文康活動中心舉辦公開說明會完竣。經本縣都市計畫委員會專案小組於民國 108 年 4 月 18 日、民國 108 年 8 月 13 日、民國 109 年 4 月 16 日、民國 110 年 3 月 17 日共召開 4 次會議，經第 262 次會議審議通過。後提報內政部都市計畫委員會專案小組於 111 年 6 月 30 日、112 年 4 月 27 日及 114 年 9 月 1 日召開 3 次會議，期間經專案小組委員建議補充牛稠子工業區整體發

展構想（詳附件三），爰依前開小組會議決議，經本府召開諮詢小組會議討論後，提請本縣都市計畫委員會確認。

二、計畫位置及範圍：

牛稠子工業區屬彰化市都市計畫之乙種工業區，西臨建國南路，南臨中山路三段，面積約 40.35 公頃。

三、提大會討論事項：

依 114 年 8 月 14 日「變更彰化市主要計畫（部分乙種工業區為住宅區、商業區、公園用地及停車場用地）案」內政部都市計畫委員會第 3 次專案小組初步建議意見（附件一）「三、考量本案變更範圍不方整且無明確之開發構想指導，故請彰化縣政府研提牛稠子工業區之整體發展構想（包括整體空間定位與配置構想、轉型規劃與引導策略、土地使用規劃與檢討變更原則、主要計畫層級之系統性公共設施及交通動線留設規劃、合理公平之負擔原則與開發方式、後續辦理之依循指導、主要計畫與細部計畫程序配套規劃等內容），並就現況使用與課題對策分析、整體土地使用配置及規劃合理性、公共設施服務機能與劃設需求、交通動線留設與連續性、周邊土地介面銜接規劃之指導性、後續整體發展型態引導及轉型規劃連結等面向，強化本案變更之急迫理由，提經彰化縣都市計畫委員會審議通過後，俾供本案審議參考。」彰化縣政府於 114 年 11 月 27 日召開本案諮詢小組會議討論，已有初步會議結論（附件二），相關內容提請本次會議審議。

四、附件

附件一、114 年 8 月 14 日「變更彰化市主要計畫（部分乙種工業區為住宅區、商業區、公園用地及停車場用地）案」內政部都市計畫委員會第 3 次專案小組會議記錄

附件二、114 年 11 月 27 日本縣都市計畫委員會諮詢小組聽取本案簡報初步建議意見處理情形對照表。

附件三、「彰化市乙種工業區（中山路北側、建國南路東側）」整

體轉型規劃構想提會討論補充資料。

決 議：

本案係因申請人依「都市計畫工業區檢討變更審議規範」提出變更申請，現由內政部都市計畫委員會小組審議中；因應內政部都委會要求補充之整體發展架構，以作為後續變更之依循，爰提請本次都委會會議審議。

同意本次會中所提之整體轉型規劃構想，請依照小組意見及會中委員意見修正書圖後，賡續送內政部都委會續審：

- 1、提升開放空間效益與防災韌性：開放空間配置應儘量鄰接主要交通動線，以強化可及性並提高使用效率。另因應極端氣候之強降雨挑戰，後續規劃應導入兼具滯洪功能之設計，以提升都市防災韌性。
- 2、強化居住機能與人口吸引力：本案既由工業區轉型為住、商使用，並以居住機能為核心，規劃單位應進一步研議配套措施(如公共設施、生活機能之銜接)，以實質引進居住人口。

附件一、114年8月14日「變更彰化市主要計畫(部分乙種工業區為住宅區、商業區、公園用地及停車場用地)案」內政部都市計畫委員會第3次專案小組會議記錄

彰化縣政府函為「變更彰化市主要計畫(部分乙種工業區為住宅區、商業區、公園用地及停車場用地)案」

本會專案小組114年9月1日第3次會議出席委員初步建議意見：

有關「變更彰化市主要計畫(第二次通盤檢討)案」已於108年發布實施，彰化縣政府當時針對牛稠子工業區研提之變更方案及開發單元構想等內容，係經本會106年6月13日第901次會議及107年10月30日第933次會議決議暫予保留在案，先予敘明；惟本案變更範圍經縣政府檢討評估後，認定有依都市計畫法第27條第1項第3款逕行變更之必要，故請彰化縣政府就下列各點研提具體意見並以對照表方式彙整補充說明，俾供本會專案小組下次會議之參考：

- 一、請配合上位計畫及產業政策之指導、彰化縣整體空間發展與產業佈局、產業型態與轉型發展需求、現有產業用地之規劃利用與發展課題、未來目標願景及發展定位等，詳加論述工業區轉型發展及變更之需要。
- 二、請補充彰化市整體都市環境紋理及發展定位、本計畫區之人口結構與成長趨勢、上位計畫人口分派、都市發展用地檢討、整體住、商之活動服務與供給需求、公共設施服務及交通系統規劃等分析，並強化本案變更之合理論述。
- 三、考量本案變更範圍不方整且無明確之開發構想指導，故請彰化縣政府研提牛稠子工業區之整體發展構想(包括整體空間定位與配置構想、轉型規劃與引導策略、土地使用規劃與檢討變更原則、主要計畫層級之系統性公共設施及交通動線留設規劃、合理公平之負擔原則與開發方式、後續辦理之依循指導、主要計畫與細部計畫程序配套規劃等內容)，並就現況使用與課題對策分析、整體土地使用配置及規劃合理性、公共設施服務機能與劃設需求、交通動線留設與連續性、周邊土地介面銜接規劃

之指導性、後續整體發展型態引導及轉型規劃連結等面向，強化本案變更之急迫理由，提經彰化縣都市計畫委員會審議通過後，俾供本案審議之參考。

四、都市計畫個案變更：

- (一) 請彰化縣政府考量整體產業用地之布設與供給規劃，針對工業區之變更仍應審慎評估，並加強牛稠子工業區之整體轉型規劃及其對本案變更範圍之指導性、合理性、迅行變更之急迫性等具體論述。
- (二) 有關都市計畫認定個案變更程序，仍請彰化縣政府依本部 111 年 10 月 24 日內授營都字第 11108184061 號函詳予補充本案依都市計畫法第 27 條第 1 項第 3 款所稱「為適應國防或經濟發展之需要時」之具體說明及相關認定文件，並應由目的事業主管機關檢具變更理由、具體事業及財務計畫、辦理時程與急迫性、無法納入該地區通盤檢討辦理之具體說明等項，會同都市計畫主管機關共同認定之。

附件二、114 年 11 月 27 日「彰化市乙種工業區（中山路北側、建國南路東側）整體轉型規劃構想」彰化縣都市計畫委員會諮詢小組會議

意見處理情形對照表

委員審查意見	處理情形說明
<p>原則同意規劃單位所提之牛稠子工業區整體轉型規劃構想，並請依照下列各點意見以對照表方式研擬處理情形及修正相關資料後提送本府，續提本縣都市計畫委員會審議。</p>	<p>遵照辦理。</p>
<p>一、本次提案之「牛稠子變更審查作業要點」訂定最小開發規模僅 1 公頃，難以確保申請變更範圍均涵蓋整體規劃構想所預留之公共設施區位，恐導致主要道路開闢不連續或公共設施開闢不完整情形，請規劃單位補充因應對策及相關公共設施配置原則，並建議於土地使用規劃及公共設施配置構想示意圖中改以其他方式標示開放空間性質之公共設施留設區位及類型，保持後續個別開發之規劃彈性。並建議指定後續申請整體開發案件提供公共設施類型以公園、兒童遊樂場及停車場為優先考量。另，本次提案構想並未劃分開發單元，請一併修正要點第三點規定。</p>	<p>遵照辦理。</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 本次提案之整體發展構想非屬法定計畫，係預先指認公共設施及主要道路保留區位，供後續申請變更計畫案件之參考。為避免因個別變更導致主要道路開闢不連續或公共設施留設零散之疑慮，本案除訂定「彰化市牛稠子工業區申請變更審查作業原則」要求申請變更基地須與整體道路及公共設施系統銜接，且「集中留設」公共設施；亦依照牛稠子工業區整體發展現況，將後續開發方式區分「整體開發」與「個別變更」，由整體開發區優先承擔主要道路及公共設施留設責任，並透過個別變更案件之回饋代金方式支應公共設施建設，確保整體公共設施系統仍可逐步落實。另參酌諮詢小組委員建議，將本案主要計畫道路劃設示意內容供下次彰化市公所辦理通盤檢討劃設主要計畫道路，增加申請整體開發案件之可行性，以進一步提升整體開發可行性並確保主要道路完整開闢。相關說明請詳 P.15-19。 2. 有關土地使用規劃及公共設施配置構想示意圖面之表現方式調整已配合調整，詳參 P.14、18。 3. 有關後續申請整體開發案件提供公共設施類型，已於「貳、彰化市牛稠子工業區申請變更審查作業原則」第（四）點增訂「3.劃設之公共設施類型應以公園、兒童遊樂場及停車場為優先考量。」之規定（詳 P.17）；並於六、牛稠子工業區整體發展（四）公共設施規劃中補充相關文字說明（詳 P.13）。 4. 已配合刪除「貳、彰化市牛稠子工業區申請變更審查作業原則」第（三）點後續申請整體開發案

委員審查意見	處理情形說明
	<p>件之基地規模規定之「開發單元」文字說明。修正後條文如下：「申請變更之基地面積應至少達 1 公頃以上為原則，且申請範圍應形狀方整並鄰接主要計畫道路（臨接主要計畫道路長度占基地周界總長度須達 1/5 以上），惟基地因鄰已申請或已完成開發造成無法達鄰接主要計畫道路總長度或最小開發規模限制，經都委會同意者，不在此限。」（詳 P.17）。</p>
<p>二、有關建議轉型為產業使用之區塊，除臺化公司廠區範圍配合東側非都市土地廠區轉型方向維持產業使用外，其餘建議朝向住宅使用規劃。</p>	<p>遵照辦理。</p> <p>本案已將「擬定擴大彰化市都市計畫主要計畫（第一階段）」114 年 2 月內政部都委會小組審議內容中有關臺化公司廠區範圍之規畫方案納入考量，並配合調整「牛稠子工業區整體規劃構想」有關該公司廠區範圍之轉型方向為「產業使用」。詳細規劃內容請詳 P.11-14。</p>
<p>三、有關整體道路系統，建議後續可將本次主要計畫道路劃設示意內容供下次彰化市公所辦理通盤檢討時依實際需求檢討是否納入主要計畫道路劃設，並建議敘明其用地除以一般徵收取得外，得以市地重劃、容積移轉等多元方式取得，以加速工業區轉型並提高整體開發可行性，而本次轉型構想是否註明主、次要道路動線之建議路寬，請規劃單位再妥予考量。</p>	<p>遵照辦理。</p> <p>有關整體道路系統，本案已配合於「參、後續擬定細部計畫之依循」中，建議後續由彰化市公所於未來通盤檢討辦理時參酌本案「土地使用規劃及公共設施配置構想示意圖」所指認之主要計畫道路路網，並依實際交通需求檢討是否納入主要計畫劃設；同時亦建議其道路用地取得方式得採多元方式辦理，以加速工業區轉型並提升整體開發可行性。詳細規劃內容請詳 P.19。</p> <p>另考量本次整體發展構想未具法定計畫執行效力，且通盤檢討階段得就全計畫範圍之交通系統及交通量需求全面檢討評估，本案僅預先指認主、次要道路動線關係，不具體訂定建議路寬，以保留後續規劃檢討之彈性。</p>
<p>四、請配合彰化市重大交通建設、彰化市公共設施專案通盤檢討、擴大彰化市都市計畫及鄰近產業用地轉型規劃之階段性成果更新相關圖面。</p>	<p>遵照辦理。</p> <p>本案已配合臺中市政府 114 年公告之「綠線延伸線（彰化延伸段）」階段性規劃內容，及彰化縣政府 108 年 3 月「變更彰化市都市計畫主要計畫（公共設施用地專案通盤檢討）」公開展覽及 114 年 2 月「擬定擴大彰化市都市計畫主要計畫（第一階段）」內政部都委會小組審議內容，更新本次提會資料之相關文字說明及圖面資訊。</p>
<p>114/12/16 彰化市公所書面意見</p>	

委員審查意見	處理情形說明
<p>一、目前工業區變更仍需依據「都市計畫工業區檢討變更審議規範」辦理，有關本案提案之「牛稠子變更審查作業要點(草案)」，尚無法令依循，建議可改用「審查原則」，並補充說明後續俟都市計畫通盤檢討納入土地使用分區管制要點敘明辦理。</p>	<p>遵照辦理。 已配合彰化市公所建議調整名稱為「牛稠子變更審查原則」，提供作為牛稠子轉型發展之審查指引(詳 P.17-18)；並於「參、後續擬定細部計畫之依循」補充建議待後續辦理通盤檢討時將前述原則納入土地使用分區管制要點敘明(詳 P.19)。</p>
<p>二、有關本區未來發展定位為住宅區及鄰里商業區，仍建議保留可變更為商業區之開發機會。</p>	<p>遵照辦理。 本案原則仍以住宅使用作為主要發展方向，並配合周邊既有住宅、學區及生活圈機能進行規劃；然而為回應地方發展彈性及回應實際生活機能服務之需求，已配合於土地使用規劃中修正敘明：「...；惟鄰接主要計畫道路之區位，後續得視周邊實際發展情形及服務機能需求，保留調整為鄰里型商業使用之彈性。」，並於「土地使用規劃及公共設施配置構想示意圖」加註說明。相關內容請詳 P.13-14、18。</p>

附件三、「彰化市乙種工業區（中山路北側、建國南路東側）」整體轉型規劃構想 提會討論補充資料

「彰化市乙種工業區
（中山路北側、建國南路東側）」
整體轉型規劃構想



牛稠子工業區整體發展構想

彰化市都市計畫範圍(即彰化舊市區範圍)一直是彰化市重點發展區域。近年因應都市擴張和產業轉型，彰化縣政府積極辦理「擴大彰化市都市計畫」(彰化市東區)以因應都市發展需求，更由於彰化市鐵路高架化、「台中捷運綠線」延伸計畫等重大交通建設持續推進，彰化市除面臨舊市區再生、新舊發展區都市縫合挑戰外，亦迎來大眾運輸導向發展(TOD)契機。

牛稠子工業區屬於彰化市鐵路沿線的都市計畫工業區之一，雖然並未直接位於重要運輸場站周邊 500 公尺範圍內，但已相當靠近鐵路高架新增場站(金馬站)及台中捷運綠線(G22、G23 站)，其地理位置更是屬於新舊城區間之銜接地帶，待彰化市擴大都市計畫完成後將成為彰化市核心發展地區，若維持原工業區規劃實與周邊發展環境相違背，且東側同屬核心地區臺化公司亦有廠區轉型構想，故配合整體都市發展趨勢，並基於提升土地利用效率、促進產業升級轉型為考量，研提牛稠子工業區整體發展構想。

一、上位計畫指導

牛稠子工業區範圍位於彰化市，依「彰化縣產業發展暨都市計畫工業區檢討策略」之指導，屬彰化縣主要發展核心之一，又該市係縣治所在地，並與臺中烏日地區緊密發展。其發展主要以三級產業為主，為結合住商、政經、學術教育、醫療及金融之重要地區，再加上彰化市刻正辦理擴大都市計畫及鐵路高架化規劃，將增進都市發展機會，前述檢討策略案爰建議區內工業區均應「轉型發展」，並以提供「住商機能」為主，創造都市再生契機。

表 1 彰化縣都市計畫工業區發展原則及方向綜理表

工業區所屬細功能分區	發展原則說明	發展方向	含括地區
住商機能發展地區	本地區之工業區因位於本縣主要住商、政經、教育、醫療及金融等核心發展區塊，故建議轉型提供住商機能，以形塑彰化縣都市發展中樞之發展。	建議轉型發展為其他非工業使用	彰化、員林、花壇、大村、埔心、員林交流道附近特定區等都市計畫工業區土地

僅摘錄住商機能發展地區部分。
彰化縣產業發展暨都市計畫工業區檢討策略，105 年。



圖 1 住商機能發展地區分布示意圖

資料來源：彰化縣產業發展暨都市計畫工業區檢討策略，105 年。

二、變更彰化市主要計畫（第二次通盤檢討）（108 年）

該計畫係提供都市計畫工業區變更之上位指導策略，如以下說明：

彰化都市計畫區對於工業發展需求已明顯降低，而基於都市整體發展及提升生活環境品質之原則下，不宜再增設工業區。

若土地所有權人對個別土地有變更需求時，得依據「都市計畫工業區變更審議規範」辦理變更為其他適合分區。

（一）變更區位條件：

本案位於工業區得優先考量辦理檢討變更之範圍內，詳圖 2 所示。凡位於該範圍內之土地，得由工業興辦人或土地所有權人依「都市計畫工業區檢討變更審議規範」規定，自行辦理變更。而非屬優先考量辦理檢討變更範圍內者，其工業興辦人或土地所有權人確有變更工業區為其他使用分區或用地之需求，且自行提出變更申請者，亦得視實際都市發展與公共安全等情形參照下列變更區位條件，准予其變更。

1. 衡酌毗鄰土地使用之相容性，較適宜作為其他使用分區且不妨礙鄰近土地使用者。
2. 工業區內實際供住商使用面積達該街廓面積 40%，或工業區內完整街廓開闢率未達 40%，其變更用途後對鄰近土地使用無妨礙者。

(二) 變更基地條件

1. 申請變更之土地應臨接寬度 8 公尺以上之計畫道路或既有巷道（不足部分得以退縮建築方式補足），且能規劃必要之公共設施用地者。
2. 申請變更之土地形狀應完整連接，連接部分最小寬度不得小於 30 公尺。但為既成道路或都市計畫道路分隔者，視同完整連接。

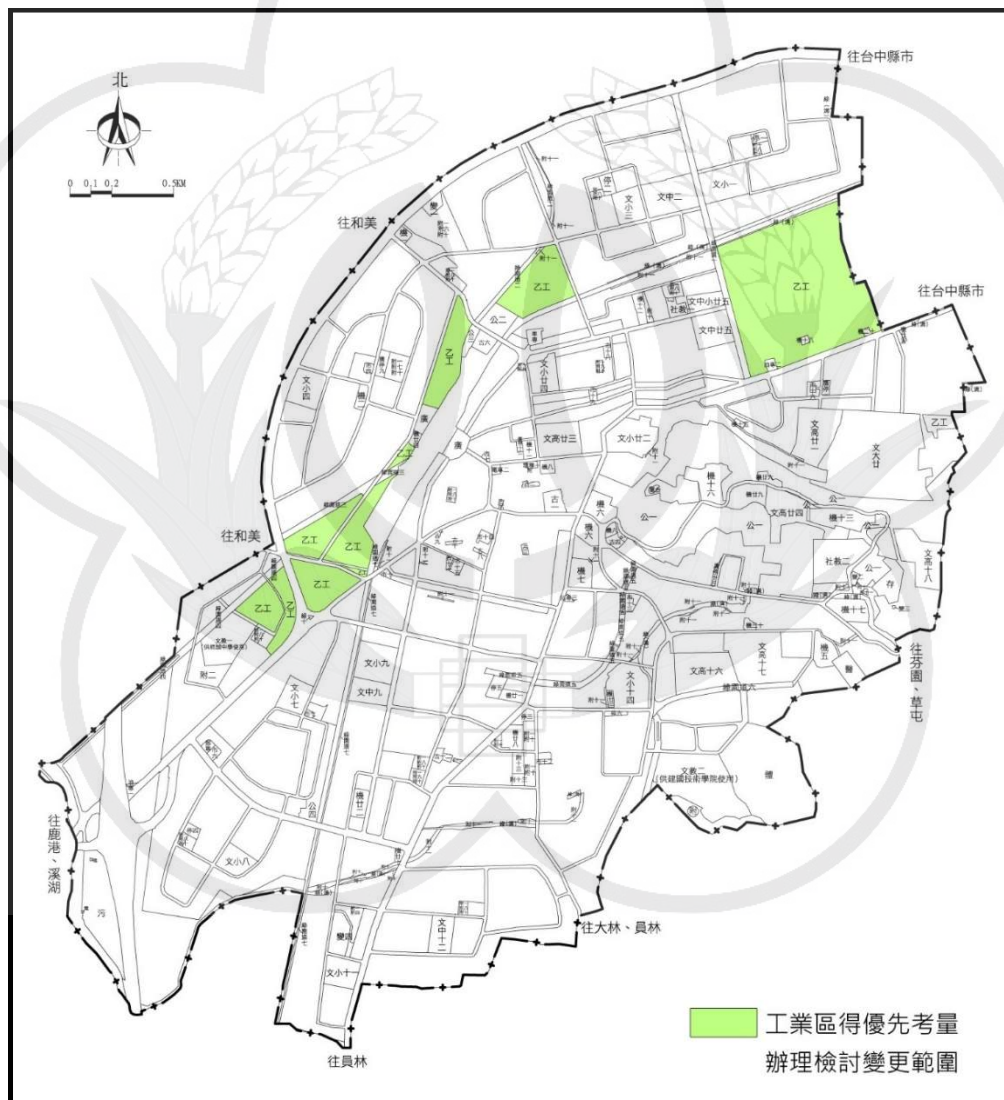


圖 2 工業區得優先考量辦理檢討變更範圍示意圖

資料來源：變更彰化市主要計畫（第二次通盤檢討）案，108 年，彰化縣政府。

三、鄰近產業用地規劃

(三) 臺化公司彰化廠

牛稠子工業區東側毗鄰之臺灣化學纖維公司（臺化公司）彰化廠，係民國 53 年間依「獎勵投資條例」規定報編之工業區，並於 54 年 4 月 23 日奉准工廠設立，原為彰化市都市計畫區邊緣之傳統產業發展用地以紡織產業為主，其後配合新興產業發展與升級，除維持既有產業外亦將部份廠區土地逐步進行轉型發展為鋰電、生技及汽車產業。其廠區範圍涵蓋都市計畫及非都市計畫土地，於原都市計畫區部分為乙種工業區、住宅區及道路用地，其餘非都市土地則屬工業區之丁種建築用地。

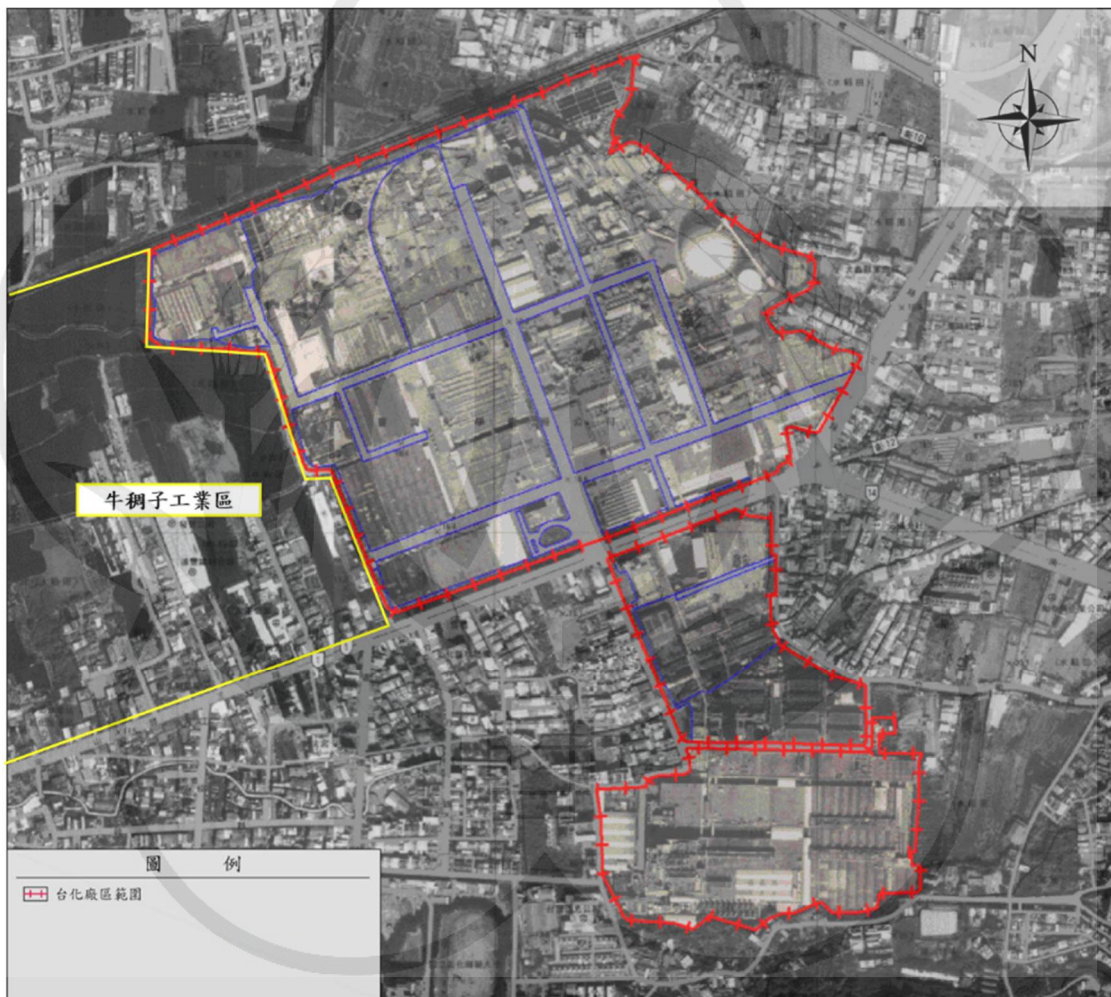


圖 3 臺化公司彰化廠區範圍示意圖

(四) 廠區轉型構想

臺化公司彰化廠因應都市發展之擴張及整體產業環境變化，以及擴大彰化市都市計畫之擬定契機，併同原都市計畫區整體考量，進行廠區轉型規劃，以縫合新舊都市兩區發展。

臺化公司將其產業再發展方向以複合方式轉型，並考量市區鐵路高架後金馬站及捷運綠線延伸線 G23 站等重大交通建設之場站進駐計畫，逐步調整方案將區位規劃朝向兼具居住、消費、低污染產業與服務型產業腹地為主，提供住宅、商業、產業等多元功能，在轉型利用同時亦提供都市生態空間及在地就業機會。

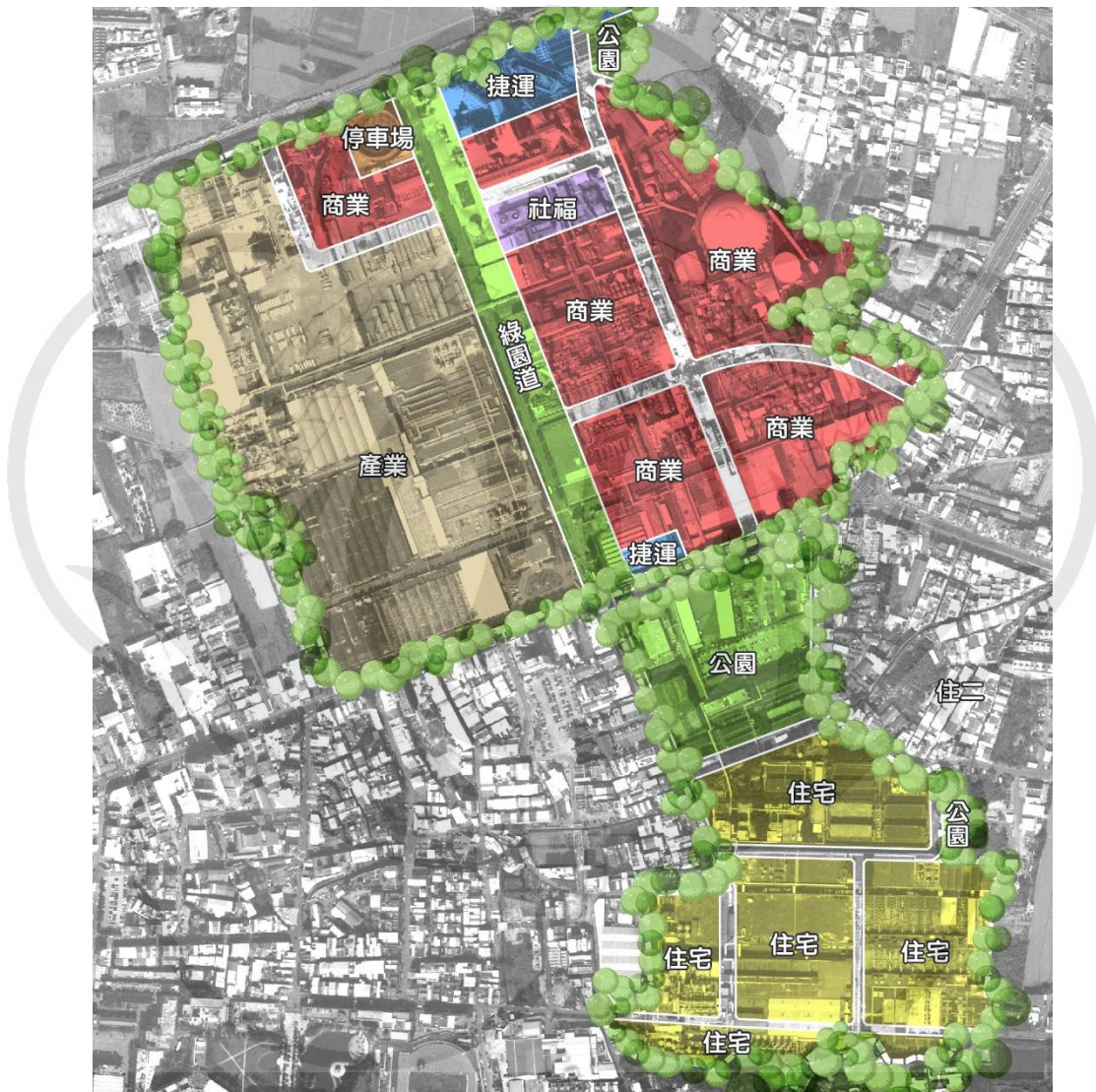


圖 4 臺化公司彰化廠轉型發展功能分區示意圖

台化廠區規劃內容係為「擬定擴大彰化市都市計畫主要計畫（第一階段）」
，114 年 2 月內政部都委會小組審議方案

四、現況環境分析

(一) 土地使用情形

依據國土利用調查結果顯示，牛稠子工業區周邊多朝住宅使用發展，商業活動多集中於山路三段沿線。工業區範圍內維持產業使用比率較低，從事工業生產之使用較集中於範圍東側，以金屬加工、製造等傳統工業使用為主，建築形式除台化彰化廠及周邊區域為新式工業廠房，其餘大多為住工混合使用之4樓以下連棟建築；另有彰化客運代檢場設置於建國南路旁。其餘土地現況大多屬閒置及農業使用等低度使用，鄰中山路三段則為住商混合使用為主，西北側及中心區域則有新式透天住宅社區。

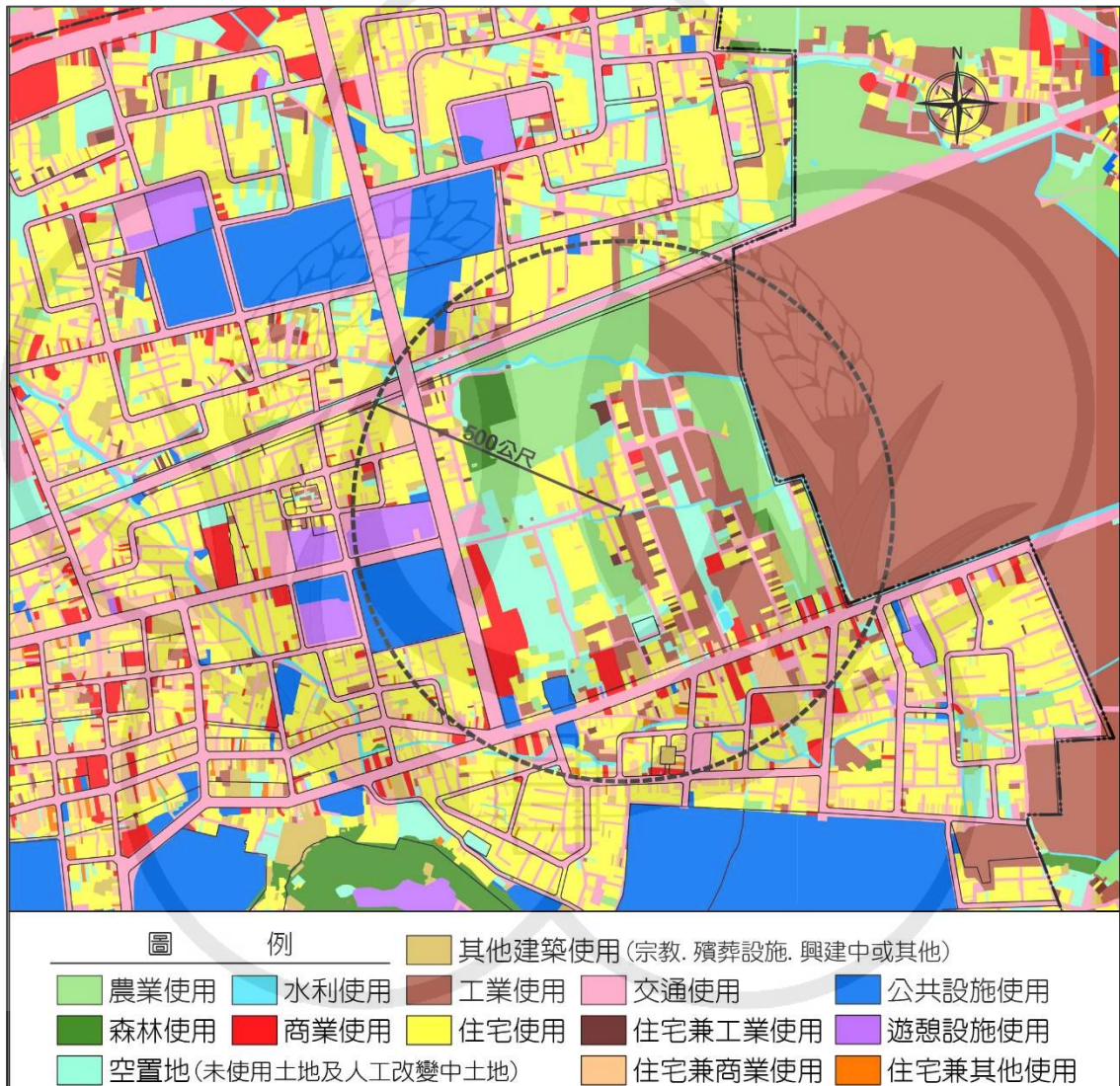


圖 5 周邊土地使用現況示意圖

(二) 周邊鄰里性公共設施劃設情形

牛稠子工業區範圍內鄰里性公共設施包含機關用地及加油站專用區，除「油專二」現況已開闢為中油彰化站使用外，其餘「機 18」、「機 20」皆未開闢。工業區周邊學校林立，除東側鄰建國南路有文中小廿五（陽明國中）、文中廿五（陽明國中運動公園）、社教二（彰化市兒童公園）及公兒七（陽明公園及彰化市老人文康中心）；南側中山路三段有廣停一（復興停車場）及市十六，前述公共設施皆已取得，且多已開闢使用。

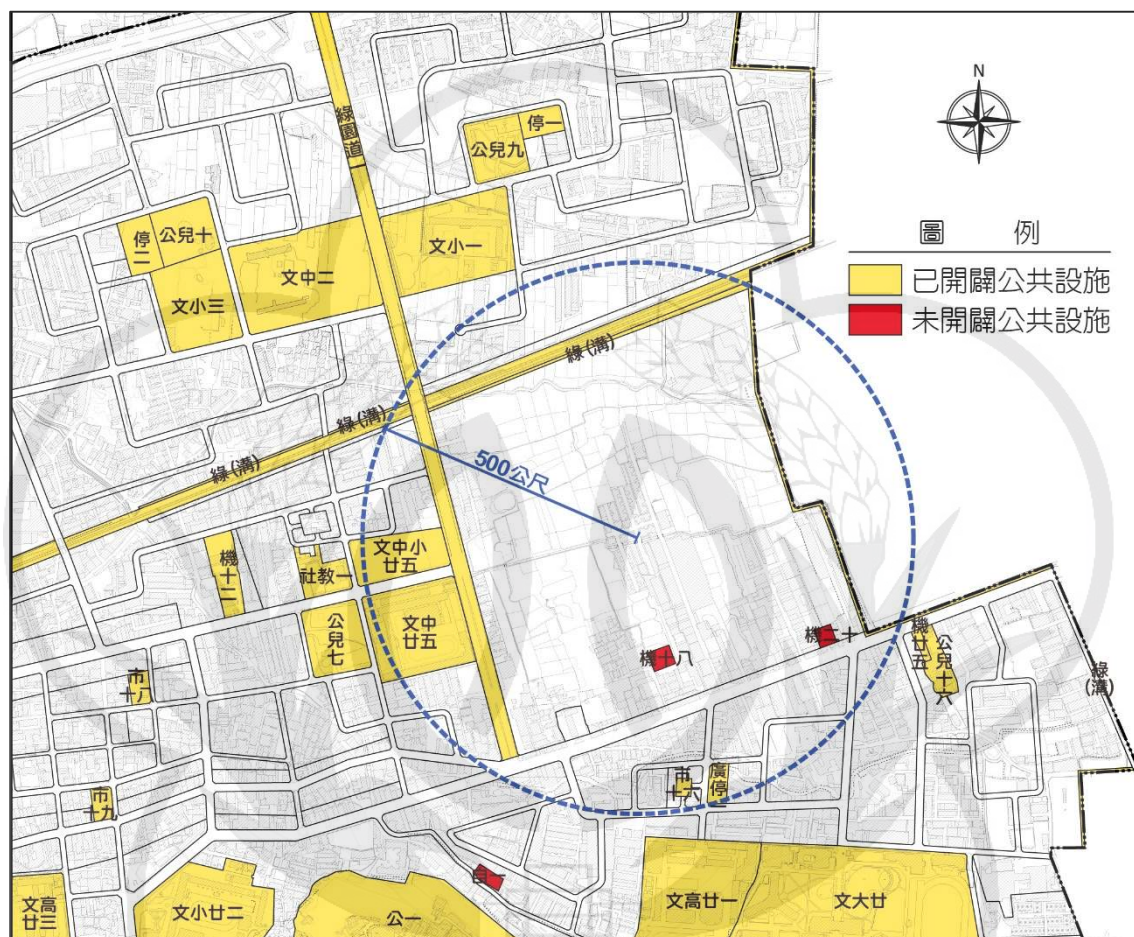


圖 6 周邊公共設施位置及開闢情形示意圖

(三) 周邊交通系統及道路開闢情形

1. 建國南路

建國南路為牛稠子工業區西側毗鄰之南北向重要道路系統，全線路段皆已開闢，計畫道路寬度 30 公尺，往西北可銜接金馬路（省道臺 1 丙線）；向東南可通往中山路。

2. 中山路

中山路為省道臺 1 線，屬工業區南側東西向道路系統，計畫道路寬度 30 公尺，實際開闢路寬約 20 公尺。往東北可接彰南路、國道 1 號通往臺中市，往西南可通往員林、斗六市區，或銜接臺 19 線通往雲林縣。

3. 三民路

三民路為彰化市都市計畫區主要道路系統，全線路段皆已開闢，道路寬度 20 公尺，為本工業區與彰化火車站前商業區主要聯絡道路。

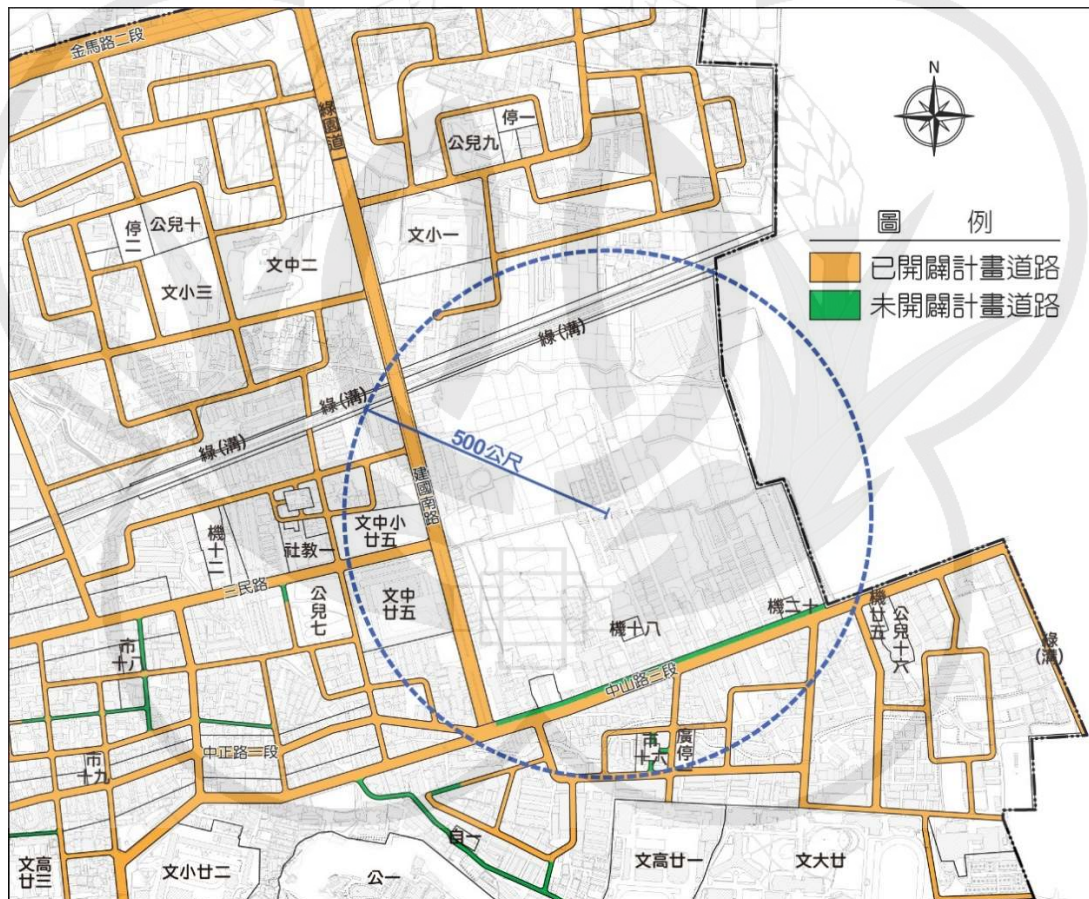


圖 7 周邊道路系統及道路開闢情形示意圖

五、課題對策分析

課題（一）：新舊市區重要過度地帶，工業使用已不符合都市發展趨勢。

說明：

1. 105 年「彰化縣產業發展暨都市計畫工業區檢討策略」針對全縣都市計畫區工業區盤點並分析，指出彰化市為全縣主要發展核心及縣治所在地，區內都市計畫工業區均應「轉型發展」，並提供「住商機能」。108 年「變更彰化市主要計畫（第二次通盤檢討）」亦指出都市計畫工業區之土地所有權人，若有個別土地變更需求，得依據「都市計畫工業區審議規範」辦理變更為其他適合分區。
2. 牛稠子工業區位於彰化都市計畫西側，過往彰化市發展核心主要集中於彰化火車站周邊，發展至今已逐漸飽並逐漸向外擴張。近年由於「彰化鐵路高架化」及「擬定擴大彰化市都市計畫」等重大建設陸續推動，使牛稠子工業區成為夾於新舊都市間之重要過度地帶，若持續維持工業使用機能，勢必成為都市發展之斷點，實有必要充新檢討其使用機能，並研議轉型方向與相關配套開發機制。

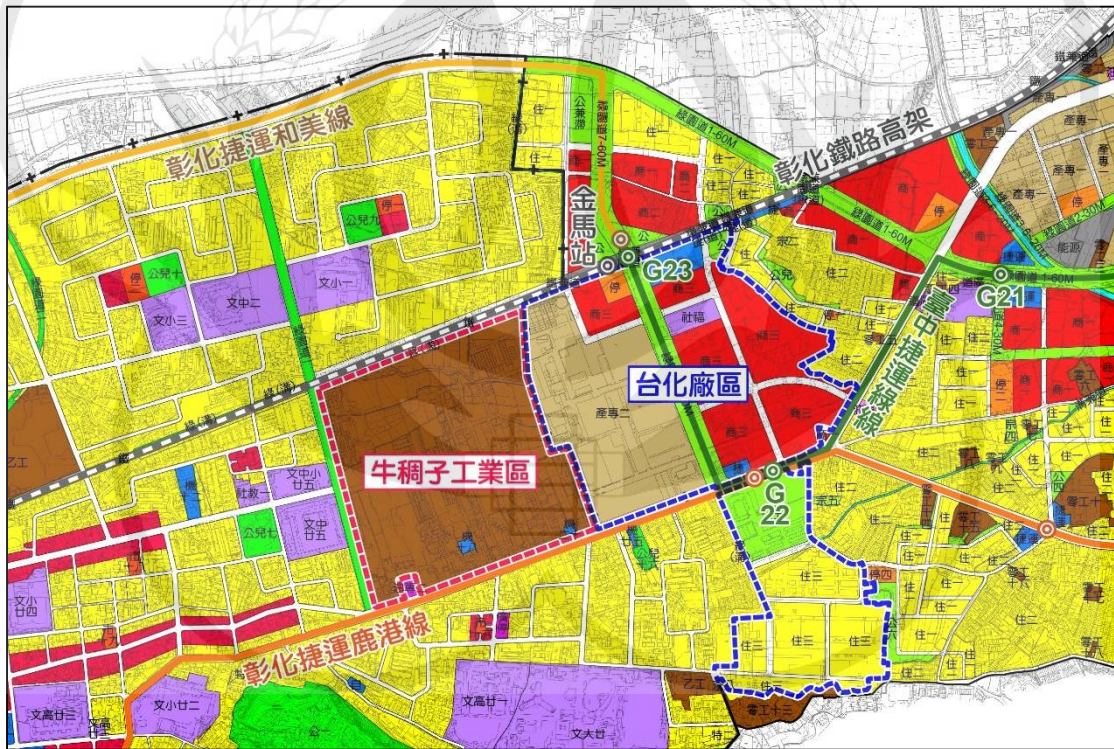


圖 8 牛稠子工業區周邊都市計畫分布示意圖

資料來源：彰化都市計畫內容係為 108 年「變更彰化市主要計畫（第二次通盤檢討）」發布實施內容；台化廠區規劃則為「擬定擴大彰化市都市計畫主要計畫（第一階段）」，114 年 2 月內政部都委會小組審議方案。

對策：

1. 基於彰化市都市環境發展、上位計畫指導及產業布局，並配合「彰化鐵路高架化」及「擴大彰化市都市計畫」等重大建設推動，提出牛稠子工業區整體規劃構想，研議相關土地使用調整策略，並透過整體開發方式引導產業轉型，改善並提升周邊地區環境品質。
2. 規劃新舊市區銜接機能與主要公共設施配置，完善道路系統及開放空間，形塑具居住、商業及休憩功能之生活環境，促進都市空間發展之連續性。

課題（二）：現況工業使用率低，且存在大面積閒置及不相容使用。

說明：

1. 依土地使用現況分析，牛稠子工業區住、商、工使用混雜，東北角有大型新式廠房分布，其餘使用多為住、工混合的連棟建築，及申請容許使用為「事務所」之住宅社區。且因街廓過大缺乏細部計畫，導致裡地無法開發，導致大多土地均為閒置狀態。
2. 因應彰化縣產業結構變遷及發展趨勢，整體工業需求已大幅降低，且一、二級產業生產與製造活動大多已轉往非都地區及經整體規劃的產業園區、編定工業區、科學園區，或以產業發展為導向的特定計畫區。牛稠子工業區除缺乏整體規劃及開發管理制度導致使用效能低，周邊地區亦受到整體都市發展擴張影響朝向住、商或其他不相容分區發展，導致難以繼續為工業生產使用，故應積極轉型規劃，適度調整其發展機能，促進土地利用效率。

對策：應依「彰化縣產業發展暨都市計畫工業區檢討策略」及上位計畫指導原則，加速推動工業區轉型，研擬工業區轉型及整體發展計畫，將牛稠子工業區機能調整為兼具住宅、商業及服務功能之複合使用區，除提供完善生活機能空間，並配合既有產業發展需求，保留具彈性的使用規劃。

課題（三）：土地權屬劃分複雜，難以整合

說明：由於牛稠子工業區屬於開發時期較早之地區，發展至今區內地上建築物密集，且地籍細分零碎、權屬分散，致整體開發整合難度高。且現況土地使用型態多元，包含住工混合或住商混合建築、工業使用廠房及閒置空地，整體使用缺乏統一規劃與引導。惟現階段尚無具體整合誘因及明確回饋機制，致土地所有權人參與整合意願有限，影響工業區轉型推動之成效。

對策：因應區內使用現況及產權分割情形，研擬不同土地開發策略，加速推動土地活化開發。期透過都市計畫變更機制引導土地活化，並以整體發展構想賦予土地轉型方向，提高土地使用效率，同時藉由回饋機制取得公共設施，改善地區環境品質。

六、牛稠子工業區整體發展

牛稠子工業區乃依周邊土地使用情形研提主要計畫變更方案構想，針對毗鄰臺化廠區再發展之土地使用分區方案，係參考擴大彰化市都市計畫主要計畫案 111 年 1 月經彰化縣都市計畫委員會審議通過之計畫內容。牛稠子工業區整體規劃構想與發展原則如下：

(四) 轉型規劃構想

1. 整體空間定位

本區位於彰化市都市計畫東側，介於新舊市區之間，具有極佳之區位優勢，鄰近鐵路高架化沿線及未來捷運綠線延伸場站，交通條件良好。規劃上以結合周邊生活圈發展為導向，提供完善之居住、商業及公共服務機能空間，並配合產業轉型與發展需求，保留具彈性之土地使用規劃，形塑兼具宜居與發展潛力之都市新核心。

2. 轉型規劃構想

- (1) 配合周邊彰化鐵路高架化、擬定擴大彰化市都市計畫案等，及符合彰化縣產業發展暨都市化工業區檢討策略，調整土地使用機能，期望本案成為新舊城區銜接及周邊地區再發展的觸媒地區。
- (2) 因應大眾運輸導向都市發展方向及周邊發展建設，工業區轉型將朝向住宅及商業機能為主，形成金馬站周邊的發展新區。
- (3) 適當配置公園用地，提升地區環境品質及增加鄰里休閒空間。

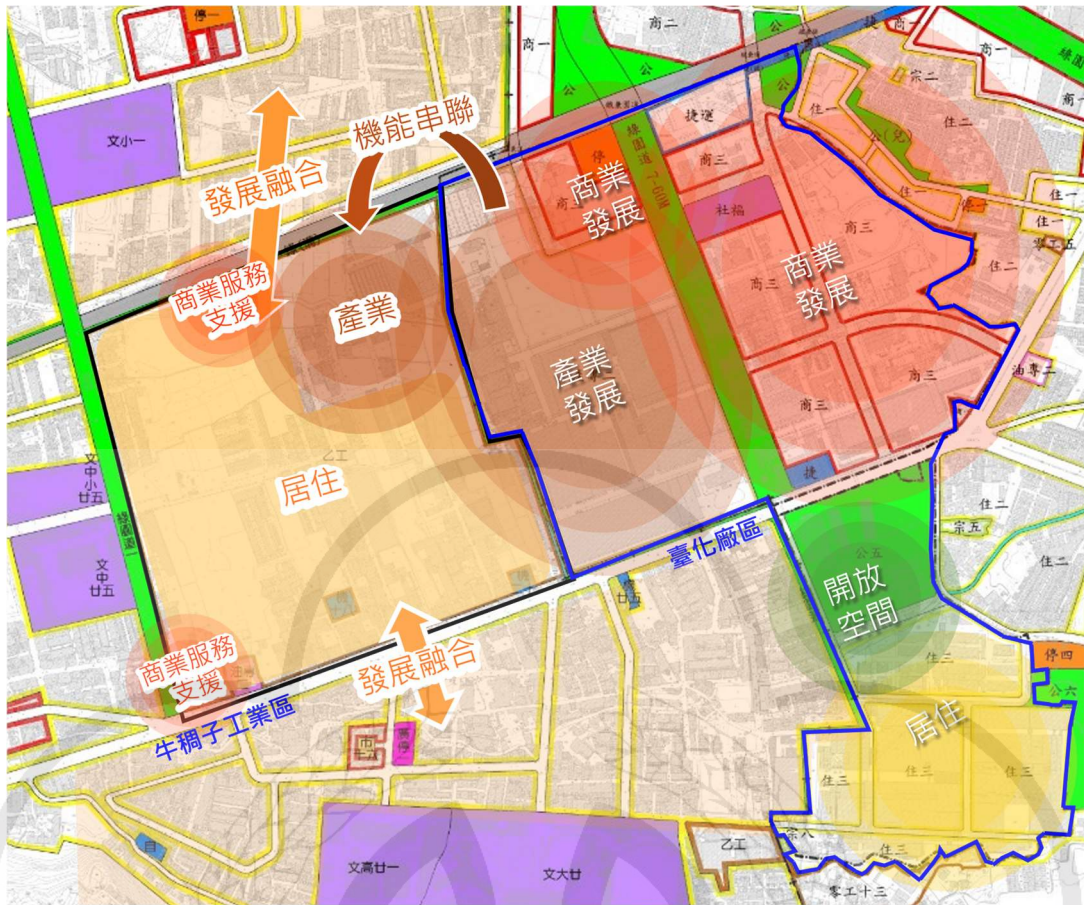


圖 9 牛稠子工業區整體規劃構想示意圖

資料來源：台化廠區規劃內容係為「擬定擴大彰化市都市計畫主要計畫（第一階段）」，114年2月內政部都委會小組審議方案。

3. 細部計畫指導原則

- (1) 加強整體規劃範圍與周邊之紋理連貫發展，促進都市縫合。
- (2) 開放空間集中留設，以保持開放空間之完整。
- (3) 配合金馬站周邊 TOD 發展，結合開放空間及道路系統，落實行人友善及人本交通規劃

(二) 土地使用規劃

1. 牛稠子工業區係以複合式方式轉型，北側由於多屬於臺化廠區範圍外，現況廠房密集，且配合其轉型計畫，劃設為產業專用區，以利未來使用機能銜接，促使產業資源得以相互交流與串連。
2. 其餘土地則尊重範圍內既有建物簇群分布情形及都市紋理，並配合計畫區周邊住宅與學區之發展，原則劃設為住宅區，以促進新舊住宅發展區塊之融合；惟鄰接主要計畫道路之區位，後續得視周邊實際發展情形及服務機能需求，保留調整為其他使用分區之彈性。
3. 考量工業區周邊除中山路三段住宅區有批發零售、餐飲等商業活動分布，尚無鄰里性商業腹地，又配合未來鐵路高架沿線土地開發，分別於東南側及北側劃設商業區，提供鄰里必要之商業服務機能。

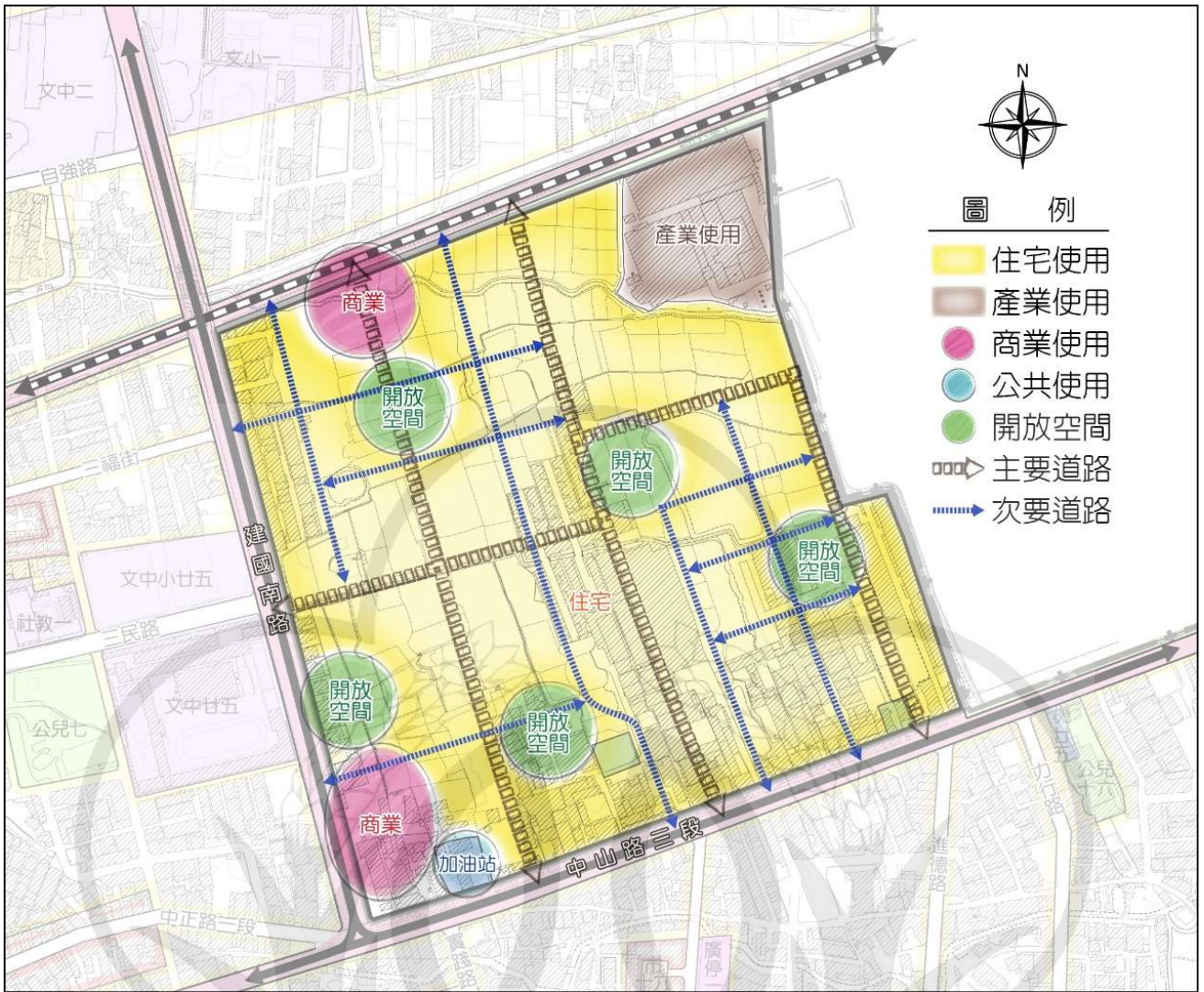
(三) 交通動線規劃

考量周邊現況道路系統之串連性，以強化路網結構之交通動線布局，並參酌現有巷道之紋理，主要動線規劃 1 條東西向及 2 條南北向道路貫穿牛稠子工業區以銜接周邊道路系統，並適當配置各開發單元次要動線，詳圖 10。

(四) 公共設施規劃

牛稠子工業區未來辦理變更轉型發展，除可由土地所有權人自行整合，變更主要計畫並另行擬定細部計畫並興闢必要性公共設施用地外，對於建物密集且現況使用狀況良好之地區，亦得透過個別變更方式，繳納代金辦理公共設施回饋。

故為提供鄰里單元內適當開放空間，配合整體道路系統規劃，及兼顧防救災動線及避難據點為考量，後續申請整體開發案件之公共設施應以「集中留設」為原則，並依循整體發展構想所指認之區位規劃。另為提升公共設施使用效率及公益性，建議劃設公園、兒童遊樂場及停車場等具鄰里服務機能之公共設施為優先考量



註：後續得配合通盤檢討或另行擬定細部計畫作業，視周邊實際發展情形及服務機能需求，妥適調整相關土地使用機能，以切合整體都市發展方向。

圖 10 土地使用規劃及公共設施配置構想示意圖

(五) 後續開發引導策略

考量牛稠子工業區範圍內除大面積閒置利用土地外，尚有部分土地屬建物密集，或已經申請工業區容許使用者。爰此，經歸納不同現況使用性質，並考量基地若為整體開發或個別變更所包圍之零星土地無法變更之困難，研提以下 2 種轉型開發策略，詳細說明及建議區位如下：

1. 第一類：整體開發

牛稠子工業區範圍內現況屬閒置使用、建築物稀少，或過去為工業社使用之連棟及透天社區等具有更新潛力之地區，建議：

(1) 依都市計畫法第 27 條辦理：

循「都市計畫工業區檢討變更審議規範」規定，由土地所有權人自行整合土地提出個案變更申請，並依變更內容捐贈一定比例之公共設施用地及可建築土地。

依都市計畫法第 26 條辦理：

於通盤檢討時將該範圍納入變更案，透過訂定附帶條件，後續由申請人依都市計畫法第 26 條提出主要計畫變更並另行擬定細部計畫，並以自辦市地重劃或其他公平合理方式辦理整體開發之有關事宜。後續由土地所有權人自行整合土地達一定規模，依附帶條件續辦都市計畫變更。

2. 第二類：代金回饋

其餘屬於為建物密集，或已申請工業區容許使用之地區，則建議：

(4) 透過通盤檢討時訂定附帶條件，指定以繳納代金方式回饋。

(5) 既有以申請容許使用，然現況變相作住宅使用者，應繳納依「都市計畫工業區檢討變更審議規範」變更為住宅區應回饋比例 37% 之回饋代金作為變更回饋，但得扣除已繳納之容許使用開發義務回饋金。

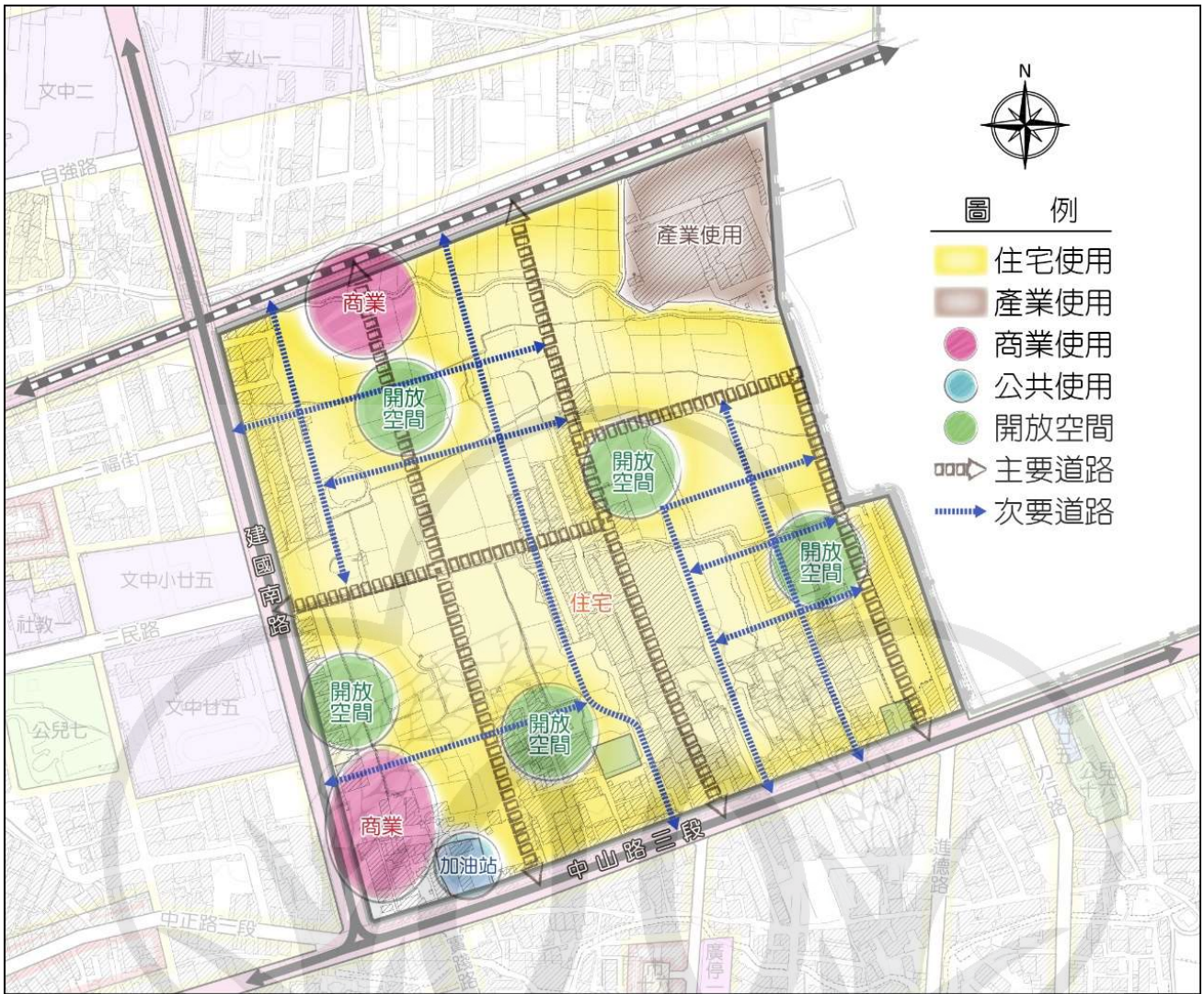
(6) 若變更基地為整體開發或個別變更所包圍之零星土地，已難整合辦理整體開發者，則得以個別變更回饋方式辦理。



圖 11 後續各開發方式建議區位分布示意圖

壹、彰化市牛稠子工業區申請變更審查作業原則

- (一)彰化市牛稠子工業區屬上位計畫指認優先轉型發展住商機能之地區，申請人得依本要點辦理主要計畫變更及擬定細部計畫。
- (二)申請人得自行辦理整合開發，並應參酌本要點指導之土地使用規劃及公共設施配置構想（詳附圖）進行規劃。
- (三)申請變更之基地面積應至少達1公頃以上為原則，且申請範圍應形狀方整並鄰接主要計畫道路（臨接主要計畫道路長度占基地周界總長度須達1/5以上），惟基地因鄰已申請或已完成開發造成無法達鄰接主要計畫道路總長度或最小開發規模限制，經都委會同意者，不在此限。
- (四)依本要點申請分區變更，仍需依都市計畫工業區檢討變更審議規範及其他相關規定辦理，且其土地使用及公共設施計畫應依以下原則辦理：
 - 1.變更為住宅區或商業區者，應依都市計畫工業區檢討變更審議規範規定比例捐贈公共設施用地及可建築土地；變更為其他分區者，則應依彰化縣都市計畫區土地變更回饋審議原則辦理。其中公共設施用地應集中留設或與毗鄰公共設施用地合併留設，並鄰接主要計畫道路或細部計畫道路；若位處建物密集處，無法提供土地者，經都委會同意，得以代金方式繳納。
 - 2.各類分區或用地與不相容土地使用（如零星工業區或其他鄰避性設施）間應規劃適當之隔離設施或建築退縮規定。
 - 3.劃設之公共設施類型應以公園、兒童遊樂場及停車場為優先考量。
- (五)本要點未規定事項，適用其他法令之規定，情形特殊得經各級都市計畫委員會決議為準。



註：後續得配合通盤檢討或另行擬定細部計畫作業，視周邊實際發展情形及服務機能需求，妥適調整相關土地使用機能，以切合整體都市發展方向。

附圖 土地使用規劃及公共設施配置構想示意圖

貳、後續擬定細部計畫之依循

牛稠子工業區已於彰化市都市計畫第二次通盤檢討時指認為「優先辦理檢討變更範圍」，故建議彰化市公所於未來於第三次通盤檢討時納入本案所提之整體發展構想指導轉型方向及開發策略，並採以暫予保留另案辦理方式增訂附帶條件，明確敘明申請期限、回饋規定等事項，亦將「彰化市牛稠子工業區申請變更審查作業原則」納入土地使用分區管制要點敘明辦理，俾利申請人依實際開發需求辦理主要計畫變更及擬定細部計畫。另建議一併將本次主要計畫道路劃設之示意內容，納入主要計畫道路規劃之參考，並註明其用地得可採一般徵收取得外，亦得透過市地重劃、容積移轉等多元方式取得，以加速工業區轉型並提升整體開發可行性。



報告案第 1 案：彰化縣政府為訂定「彰化縣都市計畫土地使用分區管制原則」案

說明：

一、摘要：

- (一) 土地使用分區管制之目的，係為確保都市內各分區土地使用性質、控制都市發展強度、引導土地有秩序發展、改善市容景觀及提升都市居民之安全、健康與生活品質。土地使用分區管制要點（以下簡稱「土管要點」）之訂定，則為落實土地使用分區管制之目的，界定各使用分區土地及建築物之使用規則，以為建築管理與工商管理之依據。

儘管相關法令已明訂土地使用分區管制事項，然因不同計畫區擬定之背景、擬定機關之差異、都市發展程度各有特殊性，綜覽彰化縣各計畫區土管要點，無論在條文結構或管制內容上，均存有差異；又部分土管要點內容繁雜，致條文疑義尚需確認協處。為落實各都市計畫之執行管理，故辦理「彰化縣各都市計畫土地使用分區管制要點專案通盤檢討案」，藉由全面清查彙整各計畫區土管要點之內容，羅列執行疑義樣態及修訂原則，並訂定「彰化縣都市計畫土地使用分區管制原則」，作為各計畫區通案性規定之執行依據，以提升管理效率及條文之可讀性。

- (二) 辦理歷程：本案於通盤檢討公告徵求意見前規劃階段，為蒐集府內相關單位及各鄉鎮市公所對於土管要點之執行疑義課題，業召開 2 場研商會議（111 年 7 月 20 日及 111 年 8 月 15 日）及 1 場專家學者座談會（112 年 5 月 8 日），並於 112 年 9 月 26 日至 10 月 26 日公告徵求意見期間，辦理 2 場座談會完成。而為確認本府訂定之「彰化縣都市計畫土地使用分區管制原則」，本案亦邀集府內相關單位、各鄉鎮市公所、職業團體召開共 4 場研商會議（113 年 1 月 19 日、113 年 6 月 6 日、113 年 7 月 12 日、113 年 10 月 21 日）及 3 場府內工作會議（113 年 6 月 27 日、114 年 12 月 10

日、114年12月29日)。

- (三) 本府訂定之「彰化縣都市計畫土地使用分區管制原則」提請本縣都市計畫委員會報告確認後，將作為後續辦理各計畫區土管要點專案通盤檢討之執行依據。

二、法令依據：都市計畫法第26條及都市計畫定期通盤檢討實施辦法第50條。

三、專案小組審議情形：

本案已分別於114年7月16日、114年11月7日共召開2次都市計畫委員會專案小組諮詢會議，由陳召集人昌茂、胡委員學彥、賴委員美蓉、林委員瑞峰、謝委員政穎等五人擔任專案小組成員，並已獲致具體建議意見，故依歷次專案小組建議意見修正後，賡續提請本縣都市計畫委員會報告。

四、原則草案及修正對照表：草案詳表1、修正對照表詳表2。

五、補充資料：歷次專案小組審議意見及本案處理情形

附件1 彰化縣都市計畫委員會專案小組第1次諮詢會議意見及處理情形對照表。

附件2 彰化縣都市計畫委員會專案小組第2次諮詢會議意見及處理情形對照表。

決 議：

洽悉。後續請進行本縣各都市計畫區土地使用分區管制要點之修訂作業，並依循都市計畫法定程序，覈實辦理公開展覽與說明會。

表 1 彰化縣都市計畫土地使用分區管制原則（草案）

條文內容	訂定說明	備註
<p>一、為統一彰化縣各都市計畫土地使用分區管制要點之通案性規定，特訂定本原則。</p>	<p>明訂本管制原則之目的。</p>	
<p>二、本要點用語定義如下：</p> <p>（一）基地線：建築基地之界線。</p> <p>（二）前院：沿前面基地線之庭院，其留設位置依核發建造執照之設計圖說為準。</p> <p>（三）後院：沿後面基地線之庭院，其留設位置依核發建造執照之設計圖說為準。</p> <p>（四）側院：沿側面基地線留設一側之庭院，其留設位置依核發建造執照之設計圖說為準。</p> <p>（五）前院深度：建築物前牆面線或前柱中心線與前面基地線間之前院水平距離。</p> <p>（六）後院深度：建築物後牆面線或後柱中心線與後面基地線間之後院水平距離。</p> <p>（七）側院深度：建築物側牆面線或側柱中心線與該側面基地線間之側院水平距離。</p> <p>（八）道路境界線：都市計畫道路所劃定之邊緣線。</p> <p>（九）綠化面積：建築基地或公共設施用地範圍內由綠色植被所覆蓋部分之土地面積。</p> <p>（十）綠覆率：建築基地或公共設施用地範圍內由綠色植物枝葉覆蓋面積（綠覆面）與基地面積之百分比（即垂直投影面積）。</p> <p>（十一）執行綠化有困難面積：依建築技術規則建築設計施工編之規定。</p> <p>（十二）開挖率：地下各層最大樓地板面積之投影總和，除以基地面積之比值。</p>	<p>1. 為避免執行疑義，針對通案性用詞統一訂定用語定義。</p> <p>2. 為確保土壤涵養雨水和貯留雨水能力，且考量「建築技術規則建築設計施工編」針對綠化規定係以綠化面積檢討，為利建管審查一致性，故除下列綠園道及植樹樹冠之規定以外，其餘相關綠化用詞統一為「綠化面積」。</p> <p>3. 為增加都市遮蔭空間，調適都市熱島效應，另為確保綠園道用地之道路設計彈性，針對綠園道用地及植樹樹冠之綠化統一以「綠覆率」檢討。</p> <p>4. 參考「建築技術規則建築設計施工編」第 299 條，訂定「執行綠化有困難面積」之用語定義。</p> <p>5. 為利建管審查之一致性，將相關開挖用詞統一為「開挖率」，並參考「臺中市土地使用分區管制事項通案原則」，訂定開挖率之用語定義。</p>	<p>通案性條文。</p>

條文內容	訂定說明	備註
<p>三、公共設施用地兼具兩種使用性質者於申請都市計畫公共設施用地多目標使用時，其後項使用之土地面積比例，不得高於該公共設施用地之 50%。</p>	<p>考量兼具兩種使用性質公共設施用地依「都市計畫公共設施用地多目標使用辦法」第 11 條申請多目標使用時之彈性，故明訂其申請多目標使用時之使用比例。</p>	<p>通案性條文。</p>
<p>四、容積獎勵規定如下：</p> <p>依下列規定得增加所提供之樓地板面積，惟不得超過都市計畫法臺灣省施行細則有關增加建築容積上限之規定。</p> <p>(一) 建築基地符合提升本縣步行環境品質者，依下列規定給予獎勵容積。</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 整體開發地區、公共設施用地及公用事業單位使用土地之建築基地，其基地連續臨接道路長度在 25 公尺以上或連續臨接道路達周界總長度六分之一以上，除各細部計畫區土地使用分區管制要點之退縮建築規定外（包括應留設之無遮簷人行道寬度及應植栽綠化空間），再增加留設無遮簷人行道者，依實際增加留設面積計算獎勵容積，惟前述人行道合計寬度超過 4 公尺部分，不予計算獎勵，且不得超過基準容積率之 10%。前述增加留設之無遮簷人行道應連接退縮建築規定之人行道。 2. 依彰化縣建築管理自治條例規定退縮建築之建築基地，其於各側法定退縮建築空間均以無遮簷人行道留設，且再增加留設無遮簷人行道者，依實際增加留設面積計算獎勵容積，惟不得超過基準容積率之 10%。 3. 增加無遮簷人行道寬度倘屬回饋或義務負擔性質者，不得納入獎勵容積計算。 4. 上述容積獎勵額度不得重複申請計入其他容積獎勵之規定。 <p>(二) 其餘容積獎勵項目依各細部計畫土地使用分區管制要點及相關法規規定辦理。</p>	<ol style="list-style-type: none"> 1. 為鼓勵建築基地透過增加人行道寬度，額外增設供公眾使用之開放空間，以提升本縣人本交通環境，依據「都市計畫法臺灣省施行細則」第 34-1 條授權，訂定全縣通案性容積獎勵規定。 2. 明訂獎勵額度不得超過「都市計畫法臺灣省施行細則」有關獎勵容積上限之規定。 3. 考量整體開發地區屬於新興開發區，故參酌「建築技術規則建築設計施工編」第 282 條訂定基地申請條件，以促進延續且完整之人行道系統建立；非整體開發地區，考量大多為已發展之建成區，倘訂定申請條件恐降低申請意願，而為鼓勵建成區建築基地透過增加人行道寬度，提升本縣人本交通環境，故不予訂定申請條件。 4. 「再增加留設無遮簷人行道者」得於基地單側或多側留設之。 	<ol style="list-style-type: none"> 1. 屬通案性條文。 2. 現行各計畫區訂有其他容積獎勵之規定原則予以維持。 3. 除本原則規定內容外，仍適用其他相關法規有關獎勵規定。

條文內容	訂定說明	備註														
	<p>5. 考量整體開發地區留設超過一定寬度之人行道效益有限，故參考臺中市整開區退縮空間留設人行道淨寬案例，訂定獎勵寬度上限；非整體開發地區，為鼓勵留設人行道，改善建成區開放空間不足問題，故不予訂定寬度限制。</p> <p>6. 針對全縣通案性容積獎勵規定，為避免獎勵浮濫失序，參考「都市更新建築容積獎勵辦法」針對單項建築之規定(如綠建築、智慧建築、採無障礙環境設計者、採建築物耐震設計者之獎勵容積)訂定獎勵上限。</p> <p>7. 「回饋或義務負擔性質者」係指都市計畫書載明或其他相關法令規定要求之應辦事項。</p> <p>8. 增加留設無遮簷人行道空間不得設置停車位。</p>															
<p>五、本縣各細部計畫區土地使用分區管制要點訂有退縮建築規定者，從其規定；其他無退縮建築規定者，應依下列規定辦理。</p> <p>(一) 實施區段徵收或市地重劃地區；以及 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="108 1753 1007 2107"> <thead> <tr> <th data-bbox="108 1753 236 1827">分區及用地別</th> <th data-bbox="236 1753 512 1827">退縮建築規定</th> <th data-bbox="512 1753 676 1827">人行道淨寬</th> <th data-bbox="676 1753 1007 1827">備註</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td data-bbox="108 1827 236 1901">住宅區</td> <td data-bbox="236 1827 512 1901">自道路境界線至少退縮 5 公尺建築，不得設置圍牆、欄杆、灌木綠籬。</td> <td data-bbox="512 1827 676 1901" rowspan="3">臨道路境界線 2.5 公尺範圍內應留設無遮簷人行道。</td> <td data-bbox="676 1827 1007 1901">1. 人行道應延續設置，並與鄰地、公有人行道銜接順平。</td> </tr> <tr> <td data-bbox="108 1901 236 1966">商業區</td> <td data-bbox="236 1901 512 1966"></td> <td data-bbox="676 1901 1007 1966">2. 建築基地臨計畫道路部分皆應退縮。</td> </tr> <tr> <td data-bbox="108 1966 236 2107">其他專用區</td> <td data-bbox="236 1966 512 2107">自道路境界線至少退縮 6 公尺建築，不得設置圍牆、欄杆、灌木綠籬。</td> <td data-bbox="676 1966 1007 2107">3. 退縮建築部分均得計入法定空地，且退縮後免再留設法定騎樓。</td> </tr> </tbody> </table>	分區及用地別	退縮建築規定	人行道淨寬	備註	住宅區	自道路境界線至少退縮 5 公尺建築，不得設置圍牆、欄杆、灌木綠籬。	臨道路境界線 2.5 公尺範圍內應留設無遮簷人行道。	1. 人行道應延續設置，並與鄰地、公有人行道銜接順平。	商業區		2. 建築基地臨計畫道路部分皆應退縮。	其他專用區	自道路境界線至少退縮 6 公尺建築，不得設置圍牆、欄杆、灌木綠籬。	3. 退縮建築部分均得計入法定空地，且退縮後免再留設法定騎樓。	<p>1. 因應國內淨零碳排目標，針對運輸部門中「步行」為最佳減碳方式，且為打造本縣友善人本交通環境，故依不同使用分區及用地訂定全縣通案性退縮建築寬度(5 公尺或 6 公尺)，並規定留設 2.5 公尺淨寬人行道，以建構完善之人行空間。</p> <p>2. 建築退縮面考量整</p>	<p>計畫區退縮建築規定較本管制原則嚴謹之條文內容，應予以保留。</p>
分區及用地別	退縮建築規定	人行道淨寬	備註													
住宅區	自道路境界線至少退縮 5 公尺建築，不得設置圍牆、欄杆、灌木綠籬。	臨道路境界線 2.5 公尺範圍內應留設無遮簷人行道。	1. 人行道應延續設置，並與鄰地、公有人行道銜接順平。													
商業區			2. 建築基地臨計畫道路部分皆應退縮。													
其他專用區	自道路境界線至少退縮 6 公尺建築，不得設置圍牆、欄杆、灌木綠籬。		3. 退縮建築部分均得計入法定空地，且退縮後免再留設法定騎樓。													

條文內容		訂定說明	備註						
工業區	自道路境界線至少退縮 6 公尺建築，如有設置圍牆、欄杆、灌木綠籬之必要者，應自道路境界線至少退縮 2.5 公尺設置。	4.退縮空間除人行道外，其餘退縮建築之空地應植栽綠化。 5.退縮空間不得設置棚架、建築物或其他阻礙物，以維持其開放性，且人行道不得設置廣告、變電箱（盤）。	體開發地區屬於新開發區，故訂定臨計畫道路部分皆應退縮。 3. 為降低行人壓迫感，參考「都市計畫各種土地使用分區及公共設施用地退縮建築及停車空間設置基準」，建築退縮空間除依規定留設人行道外，其餘退縮空地應植栽綠化，並維持開放性，以達都市綠美化及氣候變遷調適效果；人行道上不得設置廣告、變電箱（盤）等障礙物，以利通行，此外，依「彰化縣建築管理自治條例」第 19 條規定，退縮後免再留設法定騎樓。 4. 為建構人本友善環境，參考「彰化縣都市設計審議原則」之退縮空間設計規定，於考量都市環境整體性及開放性，並能提供行人安全、舒適與友善步行環境目的下，規定退縮空間不得設置停車位，以逐步恢復退縮空間應有之步行、綠化串連功能。						
(二) 公共設施用地及公用事業單位使用之土地，其退縮建築應依下表規定辦理。									
分區及用地別	退縮建築規定	人行道淨寬	備註						
公共設施及公用事業單位使用之土地	自道路境界線至少退縮 5 公尺建築，不得設置圍牆、欄杆、灌木綠籬。	臨道路境界線 2.5 公尺範圍部分應留設無遮簷人行道。	1.人行道應延續設置，並與鄰地、公有人行道銜接順平。 2.建築基地臨計畫道路部分皆應退縮。 3.退縮建築部分均得計入法定空地，且退縮後免再留設法定騎樓。 4.退縮空間除人行道外，其餘退縮建築之空地應植栽綠化。 5.退縮空間不得設置棚架、建築物或其他阻礙物，以維持其開放性，且人行道不得設置廣告、變電箱（盤）。						
(三) 前二款以外地區，依彰化縣建築管理自治條例規定辦理。									
(四) 前述規定之退縮空間不得設置停車位。									
(五) 特殊情形者經提本縣都市設計審議同意者，從其規定。									
六、停車空間規定如下：									
(一) 實施區段徵收或市地重劃地區；以及 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，其住宅區、商業區之停車空間設置應依下表規定辦理，且至少應滿足一戶一機車一汽車停車位規劃。									
<table border="1"> <thead> <tr> <th>總樓地板面積</th> <th>汽車停車位設置標準</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>0<總樓地板面積 (m²) ≤250</td> <td>設置 1 部</td> </tr> <tr> <td>250<總樓地板面積 (m²) ≤400</td> <td>設置 2 部</td> </tr> </tbody> </table>		總樓地板面積	汽車停車位設置標準	0<總樓地板面積 (m ²) ≤250	設置 1 部	250<總樓地板面積 (m ²) ≤400	設置 2 部	1. 參考「都市計畫各種土地使用分區及公共設施用地退縮建築及停車空間設置基準」及「彰化縣都市設計審議原則」內容，訂定整體開發地區之停車空間規定。 2. 考量建築技術規則	
總樓地板面積	汽車停車位設置標準								
0<總樓地板面積 (m ²) ≤250	設置 1 部								
250<總樓地板面積 (m ²) ≤400	設置 2 部								
		1. 尚未訂定停車空間規定之計畫區依本條文辦理。 2. 各計畫區原條文訂定之停車空間規							

條文內容		訂定說明	備註
400<總樓地板面積 (m ²) ≤550	設置 3 部	<p>尚無機車停車空間之檢討規範，又本縣民眾仍慣以機車為代步工具，為避免停車需求外溢，影響道路秩序及都市景觀，應設有適當之機車停車位規定，爰參考「彰化縣都市設計審議原則」，增訂第(一)款以外地區應規劃一戶一機車停車位。</p> <p>3.尚未訂定停車空間規定之計畫區依本條文辦理。</p> <p>4.各計畫區原條文訂定之停車空間規定，原則予以維持，並參酌各計畫區條文意旨，統一條文書寫方式。</p> <p>5.機車停車位大小以長度不得小於 2 公尺、寬度不得小於 0.8 公尺為原則。</p>	<p>定，原則予以維持，並參酌各計畫區條文意旨，統一條文書寫方式。</p> <p>3.各計畫區得依計畫性質與發展情形以修訂。</p>
以下類推	---		
<p>(二) 其餘依建築技術規則停車空間相關規定辦理，且至少應滿足一戶一機車停車位規劃。</p> <p>(三) 特殊情形者經提本縣都市設計審議同意者，從其規定，並得依彰化縣建築物附設停車空間繳納代金及管理使用辦法規定辦理。</p>			
<p>七、景觀綠化及保水規定如下：</p> <p>(一) 建築基地之法定空地扣除執行綠化有困難面積後，其綠化面積不得低於 50%且每滿 64 平方公尺應至少植喬木 1 棵，其綠化工程應納入建築設計圖說於請領建造執照時一併核定之，覆土深度草皮應至少 30 公分、灌木應至少 60 公分、喬木應至少 120 公分，特殊情形者經提本縣都市設計審議同意者，從其規定。</p> <p>(二) 建築基地法定空地之 50%，其鋪面應以透水性方式施作。</p> <p>(三) 公園、綠地等用地，其綠化面積不得低於該用地面積 50%，其中有床基之花臺面積不得超過綠化面積 10%。</p> <p>(四) 兒童遊樂場、公園兼兒童遊樂場等用地扣除兒童遊戲設施後，其綠化面積不得低於該用地面積 50%，其中有床基之花臺面積不得超過綠化面積 10%。</p>		<p>1.考量「建築技術規則建築設計施工編」針對綠化規定係以綠化面積檢討，為利建管審查一致性，故將相關綠化用詞統一為「綠化面積」。</p> <p>2.明訂建築基地之綠化面積比例、喬木種植標準、覆土深度等規定，且考量建築基地有部分土地因留設必要性設施而有執行綠化困難之情形，故訂定得扣除執行綠化有困難面積後檢討之規定。</p> <p>3.因應防災及氣候變</p>	<p>1.各計畫區景觀綠化及保水規定較本管制原則嚴謹之條文內容，應予以保留。</p> <p>2.各計畫區得依計畫性質與發展情形，增訂其他景觀綠化及保水規定。</p>

條文內容	訂定說明	備註
	<p>遷調適，明訂建築基地法定空地之透水性鋪面比例，以促進基地滯洪、涵養、貯留、滲透雨水之能力。</p> <p>4.明訂公園、兒童遊樂場、綠地等開放空間之綠化規定。</p> <p>5.「兒童遊戲設施」包含遊具及其相關安全附屬設施。</p>	
<p>八、開挖率規定如下：</p> <p>(一) 建築基地之開挖率不得大於建蔽率加 10%，如有針對基地保水、植栽生存提出具體對策，經彰化縣都市設計審議同意者，得酌予提高，但合計不得超過基地面積之 85%。</p> <p>(二) 高層建築、山坡地建築基地依建築技術規則辦理。</p> <p>(三) 基地位於地下水補注地質敏感區應符合「地質敏感區基地地質調查及地質安全評估作業準則」之基準。</p>	<p>1.現行計畫區訂有開挖率規定者多為不得大於建蔽率加 10%，惟考量現今建物型態多朝向集合式大樓發展，為避免開挖深度增加反應於房屋售價，且為兼顧基地保水，故增訂若對於基地保水、植栽生存提出具體對策者，開挖率得適度放寬，惟合計仍不得超過基地面積之 85%。</p> <p>2.考量高層建築、山坡地建築、地下水補注地質敏感區已有相關法令規定其開挖事宜，故建議從其相關規定辦理。</p>	<p>計畫區開挖率規定較本管制原則嚴謹之條文內容，應予以保留。</p>
<p>九、應提送都市設計審議範圍：</p> <p>(一)「彰化縣都市設計審議作業程序」規定之地區或建築。</p> <p>(二) 其他都市計畫書指定地區。</p>	<p>1.考量「彰化縣都市設計審議作業程序」已明訂本縣應提送都市設計審議範圍，爰將上開作業程序所規定地區或建築納入規範。</p> <p>2.考量部分計畫區另訂有不同之都市設計審議範圍規定，故將「其他都市計</p>	<p>1.屬通案性條文。</p> <p>2.各計畫區得依計畫性質及實際情形，增訂應提送都市設計審議範圍。</p>

條文內容	訂定說明	備註
<p>十、為使土管要點易於查詢及閱讀，各細部計畫區土管要點原則應以下列項目為架構，訂定或調整土管要點順序。</p> <p>(一) 法令依據。</p> <p>(二) 適用全縣管制原則及其他法令之規定。</p> <p>(三) 土地使用分區開發強度（以表格方式書寫）。</p> <p>(四) 公共設施用地開發強度（以表格方式書寫）。</p> <p>(五) 容許使用項目。</p> <p>(六) 容積獎勵規定。</p> <p>(七) 免計容積規定。</p> <p>(八) 退縮建築規定。</p> <p>(九) 停車空間規定。</p> <p>(十) 景觀綠化及保水規定。</p> <p>(十一) 開挖率規定。</p> <p>(十二) 都市設計審議範圍規定。</p> <p>(十三) 其他。</p>	<p>畫書指定地區」納入本原則之通案規定。</p> <p>考量各細部計畫區條文架構不一，致使民眾於條文閱讀及查詢不易，故於本原則統一訂定各計畫區之條文架構。</p>	<p>通案性條文。</p>
<p>十一、本原則未規定者，適用其他法令規定；各細部計畫區另訂有相同管制項目時，依各細部計畫區土地使用分區管制要點之規定辦理。</p>	<p>1. 明訂本管制原則未規定之事項，適用其他法令之規定。</p> <p>2. 考量除本原則通案性規定外，部分細部計畫區仍保有因地制宜或特殊性規定，故訂定相同管制項目，如於各細部計畫區訂有其他管制規定時，應從其規定辦理，以資明確。</p>	

表 2 歷次草案內容修正對照表

專案小組第 1 次諮詢會議草案	專案小組第 2 次諮詢會議草案 (依第 1 次諮詢會議意見修正)	提請本次縣都委會報告草案 (依第 2 次諮詢會議意見修正)
一、為統一彰化縣各都市計畫土地使用分區管制要點之通案性規定，特訂定本原則。	同左列條文。	同左列條文。
<p>二、本要點用語定義如下：</p> <p>(一)前院：沿前面基地線之庭院。</p> <p>(二)後院：沿後面基地線之庭院。</p> <p>(三)側院：沿側面基地線留設一側之庭院。</p> <p>(四)前院深度：建築物前牆面線或前柱中心線與前面基地線間之前院水平距離。</p> <p>(五)後院深度：建築物後牆面線或後柱中心線與後面基地線間之後院水平距離。</p> <p>(六)道路境界線：都市計畫道路所劃定之邊緣線。</p> <p>(七)地界線：建築基地之界線。</p> <p>(八)綠化面積：建築基地或公共設施用地範圍內由綠色植被所覆蓋部分之土地面積。</p> <p>(九)綠覆率：建築基地或公共設施用地範圍內由綠色植物枝葉覆蓋面積(綠覆面)與基地面積之百分比(即垂直投影面積)。</p> <p>(十)無法綠化面積：包括車道、汽車及機車停車空間、汽車出入緩衝空間、無障礙設施、人行道及建築技術規則建築設計施工編有關執行綠化有困難之項目。</p> <p>(十一)開挖率：地下各層最大樓地板面積之投影總和，除以基地面積之比值。</p>	<p>二、本要點用語定義如下：</p> <p>(一)前院：沿前面基地線之庭院，<u>其留設位置依核發建造執照之設計圖說為準。</u></p> <p>(二)後院：沿後面基地線之庭院，<u>其留設位置依核發建造執照之設計圖說為準。</u></p> <p>(三)側院：沿側面基地線留設一側之庭院，<u>其留設位置依核發建造執照之設計圖說為準。</u></p> <p>(四)前院深度：建築物前牆面線或前柱中心線與前面基地線間之前院水平距離。</p> <p>(五)後院深度：建築物後牆面線或後柱中心線與後面基地線間之後院水平距離。</p> <p>(六)側院深度：建築物側牆面線或側柱中心線與該側面基地線間之側院水平距離。</p> <p>(七)道路境界線：都市計畫道路所劃定之邊緣線。</p> <p>(八)地界線：建築基地之界線。</p> <p>(九)綠化面積：建築基地或公共設施用地範圍內由綠色植被所覆蓋部分之土地面積。</p> <p>(十)綠覆率：建築基地或公共設施用地範圍內由綠色植物枝葉覆蓋面積(綠覆面)與基地面積之百分比(即垂直投影面積)。</p> <p>(十一)執行綠化有困難面積：<u>依建築技術規則建</u></p>	<p>二、本要點用語定義如下：</p> <p>(一)基地線：<u>建築基地之界線。</u></p> <p>(二)前院：沿前面基地線之庭院，其留設位置依核發建造執照之設計圖說為準。</p> <p>(三)後院：沿後面基地線之庭院，其留設位置依核發建造執照之設計圖說為準。</p> <p>(四)側院：沿側面基地線留設一側之庭院，其留設位置依核發建造執照之設計圖說為準。</p> <p>(五)前院深度：建築物前牆面線或前柱中心線與前面基地線間之前院水平距離。</p> <p>(六)後院深度：建築物後牆面線或後柱中心線與後面基地線間之後院水平距離。</p> <p>(七)側院深度：建築物側牆面線或側柱中心線與該側面基地線間之側院水平距離。</p> <p>(八)道路境界線：都市計畫道路所劃定之邊緣線。</p> <p>(九)綠化面積：建築基地或公共設施用地範圍內由綠色植被所覆蓋部分之土地面積。</p> <p>(十)綠覆率：建築基地或公共設施用地範圍內由綠色植物枝葉覆蓋面積(綠覆面)與基地面積之百分比(即垂直投影面積)。</p> <p>(十一)執行綠化有困難面積：<u>依建築技術規則建</u></p>

專案小組第 1 次諮詢會議草案	專案小組第 2 次諮詢會議草案 (依第 1 次諮詢會議意見修正)	提請本次縣都委會報告草案 (依第 2 次諮詢會議意見修正)
	<p><u>建築設計施工編之規定，特殊情形者得個案提請本縣都市設計審議委員會認定。</u></p> <p>(十二)開挖率：地下各層最大樓地板面積之投影總和，除以基地面積之比值。</p>	<p><u>建築設計施工編之規定。</u></p> <p>(十二)開挖率：地下各層最大樓地板面積之投影總和，除以基地面積之比值。</p>
<p>三、公共設施用地兼具兩種使用性質者於申請都市計畫公共設施用地多目標使用時，其後項使用之土地面積比例，不得高於該公共設施用地之 50%。</p>	<p>同左列條文。</p>	<p>同左列條文。</p>
<p>四、容積獎勵規定如下： 依下列規定得增加所提供之樓地板面積，惟不得超過都市計畫法臺灣省施行細則有關增加建築容積上限之規定。</p> <p>(一) 建築基地符合提升本縣都市景觀及步行環境品質者，依下列規定給予獎勵容積。</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 整體開發地區、公共設施用地及公用事業單位使用土地之建築基地，除法定退縮規定外，再增加退縮建築距離者，依實際增加留設面積計算獎勵容積。 2. 整體開發地區、公共設施用地及公用事業單位使用土地之建築基地，除各細部計畫區土地使用分區管制要點規定留設之無遮簷人行道寬度外，再增加留設無遮簷人行道者，依實際增加留設面積計算獎勵容積。 3. 依彰化縣建築管理自治條例規定退縮建築之建築基地，其於各側法定退縮建築空間均以無遮簷人行道留設者，依留設面積計算獎勵容積。 4. 增加退縮建築距離或增加無遮簷人行道寬度倘屬回饋或義務負擔性質者，不得納入獎勵容積計算。 	<p>四、容積獎勵規定如下： 依下列規定得增加所提供之樓地板面積，惟不得超過都市計畫法臺灣省施行細則有關增加建築容積上限之規定。</p> <p>(一) 建築基地符合提升本縣都市景觀及步行環境品質者，依下列規定給予獎勵容積。</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 整體開發地區、公共設施用地及公用事業單位使用土地之建築基地，<u>其基地連續臨接道路長度在 25 公尺以上或達周界總長度六分之一以上</u>，除各細部計畫區土地使用分區管制要點之退縮建築規定外（包括應留設之無遮簷人行道寬度及應植栽綠化空間），再增加留設無遮簷人行道者，依實際增加留設面積計算獎勵容積，惟不得超過基準容積率之 10%。前述增加留設之無遮簷人行道應<u>連接退縮建築規定之人行道。</u> 2. 依彰化縣建築管理自治條例規定退縮建築之建築基地，其於各側法定退縮建築空間均以無遮簷人行道留設，<u>且再增加留設無遮簷人行道</u> 	<p>四、容積獎勵規定如下： 依下列規定得增加所提供之樓地板面積，惟不得超過都市計畫法臺灣省施行細則有關增加建築容積上限之規定。</p> <p>(一) 建築基地符合提升本縣步行環境品質者，依下列規定給予獎勵容積。</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 整體開發地區、公共設施用地及公用事業單位使用土地之建築基地，其基地連續臨接道路長度在 25 公尺以上或連續臨接道路達周界總長度六分之一以上，除各細部計畫區土地使用分區管制要點之退縮建築規定外（包括應留設之無遮簷人行道寬度及應植栽綠化空間），再增加留設無遮簷人行道者，依實際增加留設面積計算獎勵容積，惟前述人行道合計寬度超過 4 公尺部分，不予計算獎勵，且不得超過基準容積率之 10%。前述增加留設之無遮簷人行道應連接退縮建築規定之人行道。 2. 依彰化縣建築管理自治條例規定退縮建築之建築基地，其於各側

專案小組第 1 次諮詢會議草案	專案小組第 2 次諮詢會議草案 (依第 1 次諮詢會議意見修正)	提請本次縣都委會報告草案 (依第 2 次諮詢會議意見修正)																												
<p>5. 上述容積獎勵額度不得重複申請計入其他容積獎勵之規定。</p> <p>(二) 其餘容積獎勵項目依各細部計畫土地使用分區管制要點及相關法規規定辦理。</p>	<p><u>者，依實際增加留設面積計算獎勵容積，惟不得超過基準容積率之 10%。</u></p> <p>3. 增加退縮建築距離或增加無遮簷人行道寬度倘屬回饋或義務負擔性質者，不得納入獎勵容積計算。</p> <p>4. 上述容積獎勵額度不得重複申請計入其他容積獎勵之規定。</p> <p>(二) 其餘容積獎勵項目依各細部計畫土地使用分區管制要點及相關法規規定辦理。</p>	<p>法定退縮建築空間均以無遮簷人行道留設，且再增加留設無遮簷人行道者，依實際增加留設面積計算獎勵容積，惟不得超過基準容積率之 10%。</p> <p>3. <u>增加無遮簷人行道寬度倘屬回饋或義務負擔性質者，不得納入獎勵容積計算。</u></p> <p>4. 上述容積獎勵額度不得重複申請計入其他容積獎勵之規定。</p> <p>(二) 其餘容積獎勵項目依各細部計畫土地使用分區管制要點及相關法規規定辦理。</p>																												
<p>五、本縣各細部計畫區土地使用分區管制要點訂有退縮建築規定者，從其規定；其他無退縮建築規定者，應依下列規定辦理。</p> <p>(一) 實施區段徵收或市地重劃地區；以及 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>	<p>同左列條文。</p>	<p>五、本縣各細部計畫區土地使用分區管制要點訂有退縮建築規定者，從其規定；其他無退縮建築規定者，應依下列規定辦理。</p> <p>(一) 實施區段徵收或市地重劃地區；以及 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"> <thead> <tr> <th>分區及用地別</th> <th>退縮建築規定</th> <th>人行道淨寬</th> <th>備註</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>住宅區</td> <td>自道路境界線至少 5 公尺建築，不得設置圍牆、欄杆、灌木綠籬。</td> <td>臨道路境界線 2.5 公尺</td> <td rowspan="3">1. 人行道應延續設置，並與鄰地、公道銜接順平。 2. 建築基地臨路部分皆應退縮。 3. 退縮建築部分均得計入法定空地，且退縮後免再留設。</td> </tr> <tr> <td>商業區</td> <td>自道路境界線至少 6 公尺建築，不得設置圍牆、欄杆、灌木綠籬。</td> <td>2.5 公尺</td> </tr> <tr> <td>其他專用區</td> <td>自道路境界線至少 6 公尺建築，不得設置圍牆、欄杆、灌木綠籬。</td> <td>2.5 公尺</td> </tr> </tbody> </table>	分區及用地別	退縮建築規定	人行道淨寬	備註	住宅區	自道路境界線至少 5 公尺建築，不得設置圍牆、欄杆、灌木綠籬。	臨道路境界線 2.5 公尺	1. 人行道應延續設置，並與鄰地、公道銜接順平。 2. 建築基地臨路部分皆應退縮。 3. 退縮建築部分均得計入法定空地，且退縮後免再留設。	商業區	自道路境界線至少 6 公尺建築，不得設置圍牆、欄杆、灌木綠籬。	2.5 公尺	其他專用區	自道路境界線至少 6 公尺建築，不得設置圍牆、欄杆、灌木綠籬。	2.5 公尺		<table border="1"> <thead> <tr> <th>分區及用地別</th> <th>退縮建築規定</th> <th>人行道淨寬</th> <th>備註</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>住宅區</td> <td>自道路境界線至少 5 公尺建築，不得設置圍牆、欄杆、灌木綠籬。</td> <td>臨道路境界線 2.5 公尺</td> <td rowspan="3">1. 人行道應延續設置，並與鄰地、公道銜接順平。 2. 建築基地臨路部分皆應退縮。 3. 退縮建築部分均得計入法定空地，且退縮後免再留設。</td> </tr> <tr> <td>商業區</td> <td>自道路境界線至少 6 公尺建築，不得設置圍牆、欄杆、灌木綠籬。</td> <td>2.5 公尺</td> </tr> <tr> <td>其他專用區</td> <td>自道路境界線至少 6 公尺建築，不得設置圍牆、欄杆、灌木綠籬。</td> <td>2.5 公尺</td> </tr> </tbody> </table>	分區及用地別	退縮建築規定	人行道淨寬	備註	住宅區	自道路境界線至少 5 公尺建築，不得設置圍牆、欄杆、灌木綠籬。	臨道路境界線 2.5 公尺	1. 人行道應延續設置，並與鄰地、公道銜接順平。 2. 建築基地臨路部分皆應退縮。 3. 退縮建築部分均得計入法定空地，且退縮後免再留設。	商業區	自道路境界線至少 6 公尺建築，不得設置圍牆、欄杆、灌木綠籬。	2.5 公尺	其他專用區	自道路境界線至少 6 公尺建築，不得設置圍牆、欄杆、灌木綠籬。	2.5 公尺
分區及用地別	退縮建築規定	人行道淨寬	備註																											
住宅區	自道路境界線至少 5 公尺建築，不得設置圍牆、欄杆、灌木綠籬。	臨道路境界線 2.5 公尺	1. 人行道應延續設置，並與鄰地、公道銜接順平。 2. 建築基地臨路部分皆應退縮。 3. 退縮建築部分均得計入法定空地，且退縮後免再留設。																											
商業區	自道路境界線至少 6 公尺建築，不得設置圍牆、欄杆、灌木綠籬。	2.5 公尺																												
其他專用區	自道路境界線至少 6 公尺建築，不得設置圍牆、欄杆、灌木綠籬。	2.5 公尺																												
分區及用地別	退縮建築規定	人行道淨寬	備註																											
住宅區	自道路境界線至少 5 公尺建築，不得設置圍牆、欄杆、灌木綠籬。	臨道路境界線 2.5 公尺	1. 人行道應延續設置，並與鄰地、公道銜接順平。 2. 建築基地臨路部分皆應退縮。 3. 退縮建築部分均得計入法定空地，且退縮後免再留設。																											
商業區	自道路境界線至少 6 公尺建築，不得設置圍牆、欄杆、灌木綠籬。	2.5 公尺																												
其他專用區	自道路境界線至少 6 公尺建築，不得設置圍牆、欄杆、灌木綠籬。	2.5 公尺																												

專案小組第 1 次諮詢會議草案				專案小組第 2 次諮詢會議草案 (依第 1 次諮詢會議意見修正)				提請本次縣都委會報告草案 (依第 2 次諮詢會議意見修正)			
綠籬。 自道路境界線退縮 6 公尺，如有圍牆、圍杆、圍籬者，應自道路境界線退縮 2.5 公尺。		設無遮簷人行道。	樓。 4. 退縮空間除人行道外，其餘退縮空間應植栽綠化。 5. 退縮空間不得設置架、建築或其他礙物，以維持其開道性，且不得設置廣告、變電箱(盤)。					杆、灌木綠籬。 自道路境界線退縮 6 公尺，如有圍牆、圍杆、圍籬者，應自道路境界線退縮 2.5 公尺。	留設無遮簷人行道。	騎樓。 4. 退縮空間除人行道外，其餘退縮空間應植栽綠化。 5. 退縮空間不得設置架、建築或其他礙物，以維持其開道性，且不得設置廣告、變電箱(盤)。	
(二) 公共設施用地及公用事業單位使用之土地，其退縮建築應依下表規定辦理。				(二) 公共設施用地及公用事業單位使用之土地，其退縮建築應依下表規定辦理。							
分區及用地別	退縮建築規定	人行道淨寬	備註	分區及用地別	退縮建築規定	人行道淨寬	備註				

專案小組第 1 次諮詢會議草案		專案小組第 2 次諮詢會議草案 (依第 1 次諮詢會議意見修正)	提請本次縣都委會報告草案 (依第 2 次諮詢會議意見修正)
公共設施用地及公用事業單位使用之土地	道路境界線至少 5 公尺，不得設置圍牆、圍杆、圍籬。		道路境界線至少 5 公尺，不得設置圍牆、圍杆、圍籬。
	臨道路境界線 2.5 公尺範圍部分應留設無遮簷人行道。		臨道路境界線 2.5 公尺範圍部分應留設無遮簷人行道。
	1. 人行道應延設，並與鄰地、人行道銜接順平。 2. 建築基地計畫部分皆退縮。 3. 退縮建築部分均得入地，且退縮後免留設騎樓。 4. 退縮空間除人行道外，其餘建築應植綠化。 5. 退縮空間不得設置棚架、建築物或其他阻礙物，以維持其開放性，且不得設置廣告、變電箱(盤)。		1. 人行道應延設，並與鄰地、人行道銜接順平。 2. 建築基地計畫部分皆退縮。 3. 退縮建築部分均得入地，且退縮後免留設騎樓。 4. 退縮空間除人行道外，其餘建築應植綠化。 5. 退縮空間不得設置棚架、建築物或其他阻礙物，以維持其開放性，且不得設置廣告、變電箱(盤)。
	(三) 前二款以外地區，依彰化縣建築管理自治條例規定辦理。 (四) 特殊情形者經提本縣都市設計審議同意者，從其規定。		(三) 前二款以外地區，依彰化縣建築管理自治條例規定辦理。 (四) 前述規定之退縮空間不得設置停車位。 (五) 特殊情形者經提本縣都市設計審議同意者，從其規定。

專案小組第 1 次諮詢會議草案	專案小組第 2 次諮詢會議草案 (依第 1 次諮詢會議意見修正)	提請本次縣都委會報告草案 (依第 2 次諮詢會議意見修正)																				
<p>六、停車空間規定如下：</p> <p>(一) 實施區段徵收或市地重劃地區；以及 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，其住宅區、商業區之停車空間設置應依下表規定辦理，且至少應滿足一戶一機車一汽車停車位規劃。</p> <table border="1" data-bbox="148 651 596 1043"> <thead> <tr> <th>總樓地板面積</th> <th>汽車停車位設置標準</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>0<總樓地板面積 (m²) ≤250</td> <td>設置 1 部</td> </tr> <tr> <td>250<總樓地板面積 (m²) ≤400</td> <td>設置 2 部</td> </tr> <tr> <td>400<總樓地板面積 (m²) ≤550</td> <td>設置 3 部</td> </tr> <tr> <td>以下類推</td> <td>---</td> </tr> </tbody> </table> <p>(二) 其餘依建築技術規則停車空間相關規定辦理。</p> <p>(三) 特殊情形者經提本縣都市設計審議同意者，從其規定，並得依彰化縣建築物附設停車空間繳納代金及管理使用辦法規定辦理。</p>	總樓地板面積	汽車停車位設置標準	0<總樓地板面積 (m ²) ≤250	設置 1 部	250<總樓地板面積 (m ²) ≤400	設置 2 部	400<總樓地板面積 (m ²) ≤550	設置 3 部	以下類推	---	<p>同左列條文。</p>	<p>六、停車空間規定如下：</p> <p>(一) 實施區段徵收或市地重劃地區；以及 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，其住宅區、商業區之停車空間設置應依下表規定辦理，且至少應滿足一戶一機車一汽車停車位規劃。</p> <table border="1" data-bbox="1077 689 1474 1193"> <thead> <tr> <th>總樓地板面積</th> <th>汽車停車位設置標準</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>0<總樓地板面積 (m²) ≤250</td> <td>設置 1 部</td> </tr> <tr> <td>250<總樓地板面積 (m²) ≤400</td> <td>設置 2 部</td> </tr> <tr> <td>400<總樓地板面積 (m²) ≤550</td> <td>設置 3 部</td> </tr> <tr> <td>以下類推</td> <td>---</td> </tr> </tbody> </table> <p>(二) 其餘依建築技術規則停車空間相關規定辦理，<u>且至少應滿足一戶一機車停車位規劃。</u></p> <p>(三) 特殊情形者經提本縣都市設計審議同意者，從其規定，並得依彰化縣建築物附設停車空間繳納代金及管理使用辦法規定辦理。</p>	總樓地板面積	汽車停車位設置標準	0<總樓地板面積 (m ²) ≤250	設置 1 部	250<總樓地板面積 (m ²) ≤400	設置 2 部	400<總樓地板面積 (m ²) ≤550	設置 3 部	以下類推	---
總樓地板面積	汽車停車位設置標準																					
0<總樓地板面積 (m ²) ≤250	設置 1 部																					
250<總樓地板面積 (m ²) ≤400	設置 2 部																					
400<總樓地板面積 (m ²) ≤550	設置 3 部																					
以下類推	---																					
總樓地板面積	汽車停車位設置標準																					
0<總樓地板面積 (m ²) ≤250	設置 1 部																					
250<總樓地板面積 (m ²) ≤400	設置 2 部																					
400<總樓地板面積 (m ²) ≤550	設置 3 部																					
以下類推	---																					
<p>七、景觀綠化及保水規定如下：</p> <p>(一) 建築基地之法定空地扣除無法綠化面積後，其綠化面積不得低於 50%且每滿 64 平方公尺應至少植喬木 1 棵，其綠化工程應納入建築設計圖說於請領建造執照時一併核定之，覆土深度草皮應至少 30 公分、灌木應至少 60 公分、喬木應至少 120 公分。</p> <p>(二) 建築基地法定空地之 50%，其鋪面應以透水性方式</p>	<p>七、景觀綠化及保水規定如下：</p> <p>(一) 建築基地之法定空地扣除<u>執行綠化有困難面積</u>後，其綠化面積不得低於 50%且每滿 64 平方公尺應至少植喬木 1 棵，其綠化工程應納入建築設計圖說於請領建造執照時一併核定之，覆土深度草皮應至少 30 公分、灌木應至少 60 公分、喬木應至少 120</p>	<p>七、景觀綠化及保水規定如下：</p> <p>(一) 建築基地之法定空地扣除執行綠化有困難面積後，其綠化面積不得低於 50%且每滿 64 平方公尺應至少植喬木 1 棵，其綠化工程應納入建築設計圖說於請領建造執照時一併核定之，覆土深度草皮應至少 30 公分、灌木應至少 60 公分、喬木應</p>																				

專案小組第 1 次諮詢會議草案	專案小組第 2 次諮詢會議草案 (依第 1 次諮詢會議意見修正)	提請本次縣都委會報告草案 (依第 2 次諮詢會議意見修正)
<p>施作。</p> <p>(三)公園、綠地等用地，其綠化面積不得低於該用地面積 50%，其中有床基之花臺面積不得超過綠化面積 10%。</p> <p>(四)兒童遊樂場、公園兼兒童遊樂場等用地扣除兒童遊戲設施後，其綠化面積不得低於該用地面積 50%，其中有床基之花臺面積不得超過綠化面積 10%。</p>	<p>公分。</p> <p>(二)建築基地法定空地之 50%，其鋪面應以透水性方式施作。</p> <p>(三)公園、綠地等用地，其綠化面積不得低於該用地面積 50%，其中有床基之花臺面積不得超過綠化面積 10%。</p> <p>(四)兒童遊樂場、公園兼兒童遊樂場等用地扣除兒童遊戲設施後，其綠化面積不得低於該用地面積 50%，其中有床基之花臺面積不得超過綠化面積 10%。</p>	<p>至少 120 公分，特殊情形者經提本縣都市設計審議同意者，從其規定。</p> <p>(二)建築基地法定空地之 50%，其鋪面應以透水性方式施作。</p> <p>(三)公園、綠地等用地，其綠化面積不得低於該用地面積 50%，其中有床基之花臺面積不得超過綠化面積 10%。</p> <p>(四)兒童遊樂場、公園兼兒童遊樂場等用地扣除兒童遊戲設施後，其綠化面積不得低於該用地面積 50%，其中有床基之花臺面積不得超過綠化面積 10%。</p>
<p>八、開挖率規定如下：</p> <p>(一)建築基地之開挖率不得大於建蔽率加 10%，如有針對基地保水、植栽生存提出具體對策，經彰化縣都市設計審議同意者，得酌予提高，但合計不得超過基地面積之 85%。</p> <p>(二)高層建築、山坡地建築基地依建築技術規則辦理。</p> <p>(三)基地位於地下水補注地質敏感區應符合「地質敏感區基地地質調查及地質安全評估作業準則」之基準。</p>	<p>同左列條文。</p>	<p>同左列條文。</p>
<p>九、應提送都市設計審議範圍：</p> <p>(一)「彰化縣都市設計審議作業程序」規定之地區或建築。</p> <p>(二)其他都市計畫書指定地區。</p>	<p>同左列條文。</p>	<p>同左列條文。</p>
<p>十、為使土管要點易於查詢及閱讀，各細部計畫區土管要點原則應以下列項目為架構，訂定或調整土管要點順序。</p> <p>(一)法令依據。</p> <p>(二)適用全縣管制原則及其他</p>	<p>同左列條文。</p>	<p>同左列條文。</p>

專案小組第 1 次諮詢會議草案	專案小組第 2 次諮詢會議草案 (依第 1 次諮詢會議意見修正)	提請本次縣都委會報告草案 (依第 2 次諮詢會議意見修正)
法令之規定。 (三)土地使用分區開發強度(以表格方式書寫)。 (四)公共設施用地開發強度(以表格方式書寫)。 (五)容許使用項目。 (六)容積獎勵規定。 (七)免計容積規定。 (八)退縮建築規定。 (九)停車空間規定。 (十)景觀綠化及保水規定。 (十一)開挖率規定。 (十二)都市設計審議範圍 規定。 (十三)其他。		
十一、本原則未規定者，適用其他法令規定；各細部計畫區另訂有相同管制項目時，依各細部計畫區土地使用分區管制要點之規定辦理。	同左列條文。	同左列條文。

附件 1 114 年 7 月 16 日彰化縣都市計畫委員會專案小組聽取「彰化縣各都市計畫土地使用分區管制要點專案通盤檢討案」第 1 次諮詢會議意見及處理情形對照表

審查意見		處理情形
一	用語定義（第 1、2 條）	
(一)	前、後、側院認定及深度	
1	如何定義「前、後、側院」，如為角地可能在不同面向設置出入口，建議明確說明留設之位置及認定方式，避免執行疑義	本案係針對通案性用詞統一訂定用語定義，以避免解讀不同造成執行疑義，而有關前、後、側院之實際留設位置及認定方式應依個案申請建造執照時再予認定，故配合修改條文，增加「其留設位置依核發建造執照之設計圖說為準」之內容。
2	應明確定義深度的計算方式（例如：建築物牆面線到前面基地線的水平距離），建議留設方式於建照申請階段實際辦理建築設計時，再判斷建築物坐落面向認定基準。	遵照辦理，本案已明訂前、後、側院深度之計算方式。
3	可參考本府 108 年法規會議就員林 184 公頃市地重劃前後院退縮釋疑圖說規劃。	敬悉。配合本府建管單位審照作業方式，有關前、後、側院之實際留設位置及認定方式將依個案申請建造執照時再予認定。
(二)	綠化面積、綠覆率與無法綠化面積	
1	考量縣內現有人行步道多有植樹綠化，然所述「無法綠化面積」項目（如人行步道、車道、停車空間）應屬綠化有困難而非無法綠化類型，建議調整為「執行綠化有困難地區」。	1.遵照辦理，參考「建築技術規則建築設計施工編」第 299 條內容配合調整其用語為「執行綠化有困難面積」。 2.原條文內容係參酌彰化縣不動產開發商業同業公會建議，將新北市有關規定，包括「車道、汽車及機車停車空間、汽車出入緩衝空間、無障礙設施、人行道」等項目納入無法綠化面積之定義，惟為避免管制過於寬鬆致使無法達到基地綠化效果，故建議調整條文內容為：「依建築技術規則建築設計施工編之規定」，至於特殊情形個案，得依本縣管制原則第七條規定，提請本縣都市設計審議委員會認定。
2	請明確說明「綠化面積」及「綠覆率」用語分別定義之目的為何，以利區別。	遵照辦理，已補充下列內容納入訂定說明： 1.「綠化面積」係為確保土壤涵養雨水和貯留雨水能力，且考量「建築技術規則建築設計施工編」針對綠化規定係以綠化面積檢討，為利建管審查一致性，故除綠園道及植樹樹冠之規定以外，其餘相關綠化用詞統一為「綠化面積」。 2.「綠覆率」係為增加都市遮蔭空間，調適都市熱島效應，另為確保綠園道用地之道路設計彈性，針對綠園道用地及植樹樹冠之綠化統一以「綠覆率」檢討。
二	容積獎勵規定（第 4 條）	
(一)	綜合設計獎勵與開放空間獎勵之競合	
1	依據建築技術規則第十五章「實施都市計畫區建築基地綜合設計」章節規定，目的在於提升建築物整體設計品質（如建築立面、景觀、綠化、公共設施整合等）；而都市計畫法臺灣省施行細則第 34-1 條所訂關於「都市計畫開放空間獎勵」，	依本縣管制原則條文規定：「上述容積獎勵額度不得重複申請計入其他容積獎勵之規定」，故倘已申請本縣土管原則退縮容積獎勵規定者，不得重複再申請建築技術規則第十五章有關「實施都市計畫區建築基地綜合設計」之獎勵規定。

審查意見		處理情形
	其精神在於鼓勵民間於開發基地中提供對外開放的廣場、綠地、步道等，以提升公共空間可及性；上開兩種獎勵倘項目重疊（如退縮作廣場開放空間），申請獎勵應有所區別不得重複申請，而如申請『都市計畫開放空間獎勵』時，應參酌都市計畫立法精神，為獎勵有增加實質公共開放空間為主。	
2	建議設定容積獎勵上限，如超過一定寬度之額外退縮不再給予獎勵，以避免獎勵浮濫失序；另應考量不同條件之獎勵比例，作為政策推展及形塑友善人行環境，而非一概而論。	遵照辦理，考量留設超過一定寬度之人行道效益有限，且為避免獎勵浮濫失序，參考「都市更新建築容積獎勵辦法」針對單項建築之規定（如綠建築、智慧建築、採無障礙環境設計者、採建築物耐震設計者之獎勵容積），訂定獎勵上限為不得超過基準容積率之10%，而針對整體開發地區再訂有合計寬度超過4公尺部分，不予計算獎勵之規定。
(二) 無遮簷人行步道與景觀綠化		
1	因應近年「行人路權」議題，縣府傾向鼓勵留設無遮簷人行步道以增加人行空間，然台灣氣候多雨，騎樓更得提供遮蔽，較符本縣地方民眾需求；惟騎樓常被佔用影響通行，管理困難，公益性常被質疑。	遵照辦理，考量騎樓佔用管理問題影響行人空間，本案為確保人行空間延續串連，以打造本縣人本交通環境，建議通案性之退縮建築規定仍以留設無遮簷人行步道為主，至有關騎樓佔用一節屬管理層面課題，應回歸相關法令之罰則辦理。
2	請評估人行步道與綠化空間之平衡，若過度鼓勵人行步道而未保障綠化空間，恐降低整體都市景觀及調節效益，建議除法定退縮規定外（包括應留設之無遮簷人行步道、應植栽綠化空間等），額外留設無遮簷人行步道者，按其額外面積計算獎勵容積。	遵照辦理，配合調整條文內容為須符合細部計畫區土管要點之退縮建築規定（包括應留設之無遮簷人行道寬度及應植栽綠化空間），再增加留設無遮簷人行道者，給予計算獎勵容積；且前述增加留設之無遮簷人行道應連接退縮建築規定之人行道。
(三) 獎勵規模與連續性		
1	為使額外增設之人行步道有效延續，建議應考量基地規模或臨路長度（如至少臨路長度達20-30公尺以上），或參考「建築技術規則建築設計施工編」（實施都市計畫區建築基地綜合設計專章）訂定申請條件，例如基地臨接寬度在8公尺以上之道路，其連續臨接長度在25公尺以上或達周界總長度六分之一以上，以確保獎勵空間實質效益和連續性。	1.針對整體開發地區，考量其屬於新興開發區，故參酌「建築技術規則建築設計施工編」（實施都市計畫區建築基地綜合設計專章）訂定基地申請條件，以促進延續且完整之人行道系統建立。 2.針對非整體開發地區，考量大多為已發展之建成區，倘訂定申請條件恐降低申請意願，而為鼓勵建築基地透過增加人行道寬度，提升本縣人本交通環境，故建議不予訂定申請條件。
2	補充說明綠化空間得否設置機車停車位或有無相關案例規定提供參考。	經查詢國內六都之通案性退縮規定，均無載明相關設置機車停車位內容。
3	鑑於現今建物型態為朝向住宅大樓發展多採低建蔽率設計，故建議刪除增加退縮距離者之獎勵容積規定。	遵照辦理，已配合刪除增加退縮距離者之獎勵容積規定。
三 退縮規定（第5條）		
(一)	設施位置及人行空間競合： 既有自來水錶、消防採水口、變電箱等設施，影響行人通行，建議未來退縮人行空間應明確規範	本案已明訂退縮空間不得設置棚架、建築物或其他阻礙物，以維持其開放性，且人行道不得設置廣告、變電箱（盤）。

審查意見		處理情形
	不得設置建築物或其他阻礙人行之障礙物，且變電箱應儘量地下化或暫時移至綠化空間，應不置於人行步道。	
(二)	機車停車與退縮空間配置	
1	為確保退縮空間淨空、減少違規停車使用，針對機車停車部分，建議以「不影響人行通行」原則，允許將部分綠化空間彈性設計為機車停車空間。(如植栽可種植於靠近道路外側，機車停放於樹蔭下，人行步道則在綠帶與建築之間道路設計)。	遵照辦理，本案考量以下因素，建議維持原條文內容，說明如下： 1.倘將退縮空間之綠化配置於外側、人行道配置於內側，恐產生人行道無法有效延續之情形；另依實務經驗案例，綠帶空間配置於外側恐致使人行空間過於隱蔽而難以到達，產生開放空間非供公眾使用之狀況。
2	建議再思考如何合理配置人行步道與綠帶，理想配置應以綠帶在外、人行步道其次、建築物在內，以提升安全性與舒適度，避免行人通行受阻或產生壓迫感。然鄉鎮地區既有小基地多，停車需求內化困難，應考慮道路規劃及基地開發彈性，鼓勵採都市更新或整體開發方式，解決小基地退縮規劃問題。	2.依「市區道路及附屬工程設計標準」規定，12公尺以上道路應留設人行道（淨寬不得小於1.5公尺），12公尺以下道路得視實際需要設置，且人行道有機車停車需求者，可經主管機關同意劃設，並優先採停車彎型式設置，且劃設後供人行之淨寬不得小於1.5公尺。 3.綜上，考量道路用地依規定亦須留設人行道及植栽空間，且得經主管機關同意設置機車停車位，故建議維持退縮空間臨道路境界線留設無遮簷人行道，以確保退縮人行道之延續性。
(三)	整合道路設計	
1	後續建議與工務處協調計畫道路人行步道之留設標準及實際設置情形，並確保道路設計與都市計畫退縮要求一致，使道路與退縮空間之人行步道能有效整合。(如路寬12、15公尺以上道路用地，應預留人行步道和路樹空間)	遵照辦理。
2	建議整體開發地區於道路開闢時，應預留人行步道和路樹空間。	依「市區道路及附屬工程設計標準」規定，12公尺以上道路用地應留設人行道與植栽空間。

附件 2 114 年 11 月 7 日彰化縣都市計畫委員會專案小組聽取「彰化縣各都市計畫土地使用分區管制要點專案通盤檢討案」第 2 次諮詢會議意見及處理情形對照表

審查意見		處理情形
一	用語定義（第 2 條）	
(一)	前、後、側院、地界線： 請再釐清「基地線」、「地界線」之用語定義，倘無差異應予以統一，以避免實務執行疑義，並建議參考臺中市通案性土管規定，補充「基地線、前面基地線、後面基地線、側面基地線」之用語定義。	1.參考其他縣市都市計畫管制案例，建議統一用詞為「基地線」，並參酌臺中市通案性土管規定補充基地線之用語定義；而有關「前面基地線、後面基地線、側面基地線」，經詢問業管單位瞭解目前於建築管理實務執行上並無疑義，為避免新增其用語定義反而造成執行疑義，故建議不予訂定。 2.經查縣內現行土管要點，僅高速公路彰化交流道附近特定區計畫針對自來水事業用地(二)訂有地界線規定，略以：「應自現有道路境界線退縮 5 米建築。其餘三面則自地界線(分區界線)留設 3 公尺作為隔離線帶或設施，如有設置圍牆之必要者，圍牆得自地界線(分區界線)設置」，考量其已說明為分區界線，故建議因地制宜於該計畫土管要點予以保留，並刪除本縣土管原則「地界線」用語定義。
(二)	綠化面積、綠覆率、執行綠化有困難面積	
1	「執行綠化有困難面積」之用語定義原則認同依建築技術規則建築設計施工編之規定，而有關「特殊情形者得個案提請本縣都市設計審議委員會認定」乙節，應屬管制事項，建議調整至第七條（一）建築基地綠化規定再予訂定。	遵照辦理，已配合調整條文內容。
2	「綠化面積」及「綠覆率」之圖面示意與其用語定義似有不符，請再釐清。另圖面應為審議參考，建議不納入原則附圖。	遵照辦理，圖面為簡報輔助說明，將不納入本縣土管原則附圖。
二	容積獎勵規定（第 4 條）	
1	整體開發地區屬於新開發區，開放空間留設條件相較於建成區較為容易；另鑒於各計畫區現行土管要點多規定整體開發地區需提送都市設計審議，且依過往審議慣例亦會要求基地留設完善之退縮空間步行環境，故為避免獎勵浮濫失序，有關通案訂定整體開發地區之退縮獎勵規定是否合適，建議再予考量。	1.鑒於彰化縣都市設計審議原則係針對退縮空間設計訂定相關規定，例如退縮空間環境配置、綠美化設計、植栽綠化內容、人行道鋪設材質等，並無規範額外增加人行道寬度，而本案係為打造本縣友善人本交通環境，獎勵項目僅適用退縮空間中額外增加留設無遮簷人行道者，應有助於提升都市步行環境，故建議維持原條文內容。 2.此外，考量留設超過一定寬度之人行道效益有限，且為避免獎勵浮濫失序，本案訂有不得超過基準容積率之 10%為獎勵上限值；針對整體開發地區再訂有合計寬度超過 4 公尺部分，不予計算獎勵之規定。
三	退縮建築規定（第 5 條）	
1	因各計畫區現行土管要點之退縮建築規定未明訂退縮空間不得設置停車位，致使實務執行上之認定不同，惟為確保退縮空間之整體性及開放性，參考彰化縣都市設計審議原則，建議於本案明訂退縮空間不得設置停車位之規定。	遵照辦理，配合修訂條文內容。本案參考「彰化縣都市設計審議原則」之退縮空間設計規定，於考量都市環境整體性及開放性，並能提供行人安全、舒適與友善步行環境目的下，增加「(四)前述規定之退縮空間不得設置停車位」內容。

審查意見		處理情形
四	停車空間規定（第6條）	
1	鑒於本縣機車使用率高，為避免停車空間外部化，針對非屬整體開發地區是否需訂定機車停車位設置規定，建議補充說明其他縣市有無相關案例後再予研議。	遵照辦理 1.經查國內六都僅臺北市訂有機車停車位設置規定，其餘皆無訂定或依建築技術規則有關規定設置。 2.鑒於建築技術規則建築設計施工編並無規範機車停車位設置規定，又本縣民眾仍慣以機車為代步工具，本案為避免停車需求外溢，影響道路秩序及都市景觀，參考「彰化縣都市設計審議原則」，針對非屬整體開發地區之規定，建議增加「且至少應滿足一戶一機車停車位規劃」內容。
五	原則同意其餘「訂定目的、兼具兩種性質公共設施之使用比例規定、景觀綠化及保水規定、開挖率規定、應提送都市設計審議範圍規定、各細部計畫區土管要點架構、適用其他規定之情形」等條文（第一條、第三條、第七條~第十一條）草案內容。	敬悉。
結論	請規劃單位參酌各與會單位意見調整「彰化縣都市計畫土地使用分區管制原則」草案，並由業務單位擇期召開府內工作會議確認調整後「用語定義」、「綠化面積及綠覆率」、「容積獎勵」、「停車空間」內容；本原則草案經前述會議確認後，再提送本縣都市計畫委員會審議。	遵照辦理。本府業已召開工作會議確認調整後土管原則內容，爰提請本縣都市計畫委員會報告確認。

報告案第 2 案：高速公路彰化交流道附近特定區計畫土地使用分區管制要點農業區規定

說明：

一、摘要：

- (一) 依 104 年 11 月 05 日發布實施「變更高速公路彰化交流道附近特定區計畫（第三次通盤檢討暨計畫圖重製）（第一階段）案」，針對農業區規定「農業區以保持農業生產為主，農業區土地不得為土石方資源堆置處理場、廢棄物資源回收貯存場、汽車運輸業停車場(站)、客(貨)運站與其附屬設施、汽車駕駕駛訓練場、加油(氣)站及運動場館設施等使用，其餘管制比照都市計畫法臺灣省施行細則相關規定。」
- (二) 交流道特定區刻正辦理「變更高速公路彰化交流道附近特定區(都市計畫圖重製暨第四次通盤檢討)」，針對農業區管制內容於 114 年 4 月 24 日本縣都市計畫委員會第 286 次會議審議同意修正為「農業區以保持農業生產為主，農業區土地不得為土石方資源堆置處理場、廢棄物資源回收貯存場、等使用，其餘管制比照都市計畫法臺灣省施行細則相關規定。」，修正理由為：
「1.本計畫區依本縣國土計畫之指導為城 1，區內農業區以為未來都市發展之儲備用地，且依都市計畫法臺灣省施行細則第 29-1 條及彰化縣都市計畫保護區農業區土地容許使用審查要點之規定農業區經縣府審查核准得設置上開規範設施。2.考量前開規範設施中，土石方資源堆置處理、廢棄物資源回收及貯存場對周邊農業生產環境影響較大，仍建議不得於農業區設置外，其餘回歸都市計畫法臺灣省施行細則辦理。管制比照都市計畫法臺灣省施行細則相關規定。」，故將農業區放寬可供汽車運輸業停車場（站）、客（貨）運站與其附屬設施、加油（氣）站使用。
- (三) 「變更高速公路彰化交流道附近特定區主要計畫(都市計畫圖重製暨第四次通盤檢討)案」於 114 年 5 月 13 日報內政部並持續審議中，今彰化交通有限公司訴求依本縣都市計畫委員會第 286 次審議通過但未發布實施之細部計畫土地使用分區管制要

點，向本府提出農業區容許做汽車運輸業停車場使用。

二、法令依據：無

三、變更計畫位置及範圍：無

四、提大會討論事項：無

五、圖表及附件：無

圖 1 104 年 11 月 05 日發布實施變更高速公路彰化交流道附近特定區計畫（第三次通盤檢討暨計畫圖重製）（第一階段）案土地使用分區管制要點(農業區)

圖 2 依本縣都市計畫委員會第 286 次審議通過修正之土管要點(農業區)

圖 3 變更高速公路彰化交流道附近特定區計畫細部計畫（配合主細拆離）細部計畫土地使用分區管制要點修正對照(農業區)

決 議：

洽悉。鑑於『變更高速公路彰化交流道附近特定區（都市計畫圖重製暨第四次通盤檢討）』案尚未公告發布實施，有關土地容許使用項目，仍請依現行（104 年發布實施之第三次通盤檢討）規定辦理，以資妥適。

圖 1、104 年 11 月 05 日發布實施變更高速公路彰化交流道附近特定區計畫（第三次通盤檢討暨計畫圖重製）（第一階段）案土地使用分區管制要點(農業區)

變更高速公路彰化交流道附近特定區計畫（第三次通盤檢討暨計畫圖重製）（第一階段）書

- 2.有線、無線及電腦資訊業。
- 3.資訊處理服務業。

(四) 與電信業務經營有關設施：

- 1.電子資訊供應服務業。
- 2.電信器材零售業。
- 3.通信工程業。
- 4.金融業派駐機構。

七、宗教專用區以供宗教或寺廟及其相關設施使用為主，其建蔽率不得大於60%，容積率不得大於160%。

八、農業區以保持農業生產為主，農業區土地不得為土石方資源堆置處理場、廢棄物資源回收貯存場、汽車運輸業停車場（站）、客（貨）運站與其附屬設施、汽車駕駛訓練場、加油（氣）站及運動場館設施等使用，其餘管制比照都市計畫法台灣省施行細則相關規定。

九、機關用地專供機關建築及其相關設施使用，其建蔽率不得大於60%，容積率不得大於240%。

十、國小用地之建蔽率不得大於50%，容積率不得大於150%。

十一、零售市場用地之建蔽率不得大於80%，容積率不得大於240%。

圖 2、依 114 年 4 月 24 日本縣都市計畫委員會第 286 次審議通過修正之土管要點
(農業區)

變更高速公路彰化交流道附近特定區計畫細部計畫（配合主細拆離）

3. 資訊處理服務業。

(四) 電信業務經營有關設施：

1. 電子資訊供應服務業。

2. 電信器材零售業。

3. 通信工程業。

4. 金融業派駐機構。

七、宗教專用區以供宗教或寺廟及其相關設施使用為主，其建蔽率不得大於 60%，容積率不得大於 160%。

八、農業區以保持農業生產為主，農業區土地不得為土石方資源堆置處理場、廢棄物資源回收貯存場等使用，其餘管制比照都市計畫法臺灣省施行細則相關規定。

九、機關用地專供機關建築及其相關附屬設施使用，其建蔽率不得大於 60%，容

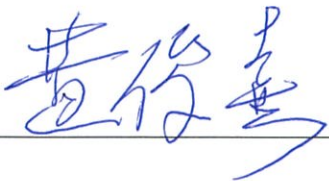




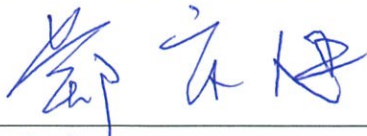

圖 3 變更高速公路彰化交流道附近特定區計畫細部計畫（配合主細拆離）細部計畫土地使用分區管制要點修正對照(農業區)

<p>八、農業區以保持農業生產為主，農業區土地不得為土石方資源堆置處理場、廢棄物資源回收貯存場、汽車運輸業停車場(站)、客(貨)運站與其附屬設施、汽車駕駛訓練場、加油(氣)站及運動場館設施等使用，其餘管制比照都市計畫法臺灣省施行細則相關規定。</p>	<p>十二、農業區以保持農業生產為主，農業區土地不得為土石方資源堆置處理場、廢棄物資源回收貯存場、汽車運輸業停車場(站)、客(貨)運站與其附屬設施、汽車駕駛訓練場、加油(氣)站及運動場館設施等使用，其餘管制比照都市計畫法臺灣省施行細則相關規定。</p>	<p>考量部分項目已申請使用，另考量後續改建權利及與周邊土地使用之競合關係，爰建議刪除部分已有申請使用，且較不影響周邊農業使用之項目。</p>	<p>建議修正後通過。 修正事項： 八、農業區以保持農業生產為主，農業區土地不得為土石方資源堆置處理場、廢棄物資源回收貯存場、汽車運輸業停車場(站)、客(貨)運站與其附屬設施、加油(氣)站等使用，其餘管制比照都市計畫法臺灣省施行細則相關規定。</p> <p>修正理由： 1.條次調整。 2.本計畫區依本縣國土計畫之指導為城 1，區內農業區以為未來都市發展之儲備用地，且依都市計畫法臺灣省施行細則第 29-1 條及彰化縣都市計畫保護區農業區土地容許使用審查要點之規定農業區經縣府審查核准得設置上開規範設施。 3.考量前開規範設施中，土石方資源堆置處理、廢棄物資源回收及貯存場對周邊農業生產環境影響較大，仍建議不得於農業區設置外，其餘回歸都市計畫法臺灣省施行細則辦理。</p>	<p>依小組意見照案通過。</p>
---	--	---	--	-------------------

彰化縣都市計畫委員會第 288 次委員會議

- 一、會議時間：115 年 3 月 2 日（星期一）上午 9 時 30 分
- 二、會議地點：本府 3 樓簡報室
- 三、主持人：王主任委員惠美
- 四、出（列）席委員：

出席委員	簽到處	代理人	
		職稱	簽到處
周副主任委員傑	周傑		
蔡明娟委員			
陳委員昌茂	陳昌茂		
陳委員麗梅		代理科長	陳羽書
劉委員坤松		科長	劉坤松
王委員瑩琦	請假		
蕭委員輔導	蕭輔導		
林委員瑞峰	林瑞峰		
謝委員政穎	謝政穎		

出席委員	簽到處
黃委員俊熹	
侯委員志淵	請假
施委員鴻志	
張委員淑君	請假
朱委員南玉	
黃委員宜瑜	
李委員家儂	請假
陳委員建元	
李委員克聰	請假
鄭委員安廷	
蔡委員和昌	

單位	職稱	簽到	職稱	簽到
梅晉學諮詢委員				
彰化縣芳苑鄉公所		趙芝呢		
彰化縣彰化市公所		魏思乞		
本府經綠處		劉熾文		
本府地政處		李乙慧		
長豐工程顧問股份有限公司		林秋芳		洪寧娜
龍邑工程顧問股份有限公司		林志龍		游偉勳
本府建設處		鄭傳中		
		溫志偉		陳居辰 施樂元