

彰化縣都市計畫委員會第 289 次會議紀錄

壹、時間：115 年 4 月 8 日（星期三）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

陳處長委員昌茂代

（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 288 次會議紀錄：確認

柒、審議案件：（說明及決議詳後附）

第 1 案：擬定溪湖細部計畫案

第 2 案：擬定溪湖都市計畫（原公兒十四變更為住宅區）細部計畫案

第 3 案：擬定溪湖都市計畫（原「公兒 13」鄰里公園兼兒童遊樂場用地變更為住宅區）細部計畫案

第 4 案：變更高速公路彰化交流道附近特定區計畫（部分農業區為零星工業區）（配合欣隆製網股份有限公司擴廠）案及擬定高速公路彰化交流道附近特定區計畫（部分農業區為零星工業區）（配合欣隆製網股份有限公司擴廠）細部計畫案

捌、報告案件：（說明及決議詳後附）

第 1 案：擬定擴大彰化市都市計畫主要計畫案」再提會報告案。

玖、散會：上午 12 點 10 分

審議案第 1 案：彰化縣政府為「擬定溪湖細部計畫案」

說 明：

一、摘要：

- (一) 溪湖都市計畫第二次通盤檢討作業，主要計畫業經內政部都市計畫委員會第 1064、1096 次會議審定在案，並同意辦理主要計畫與細部計畫之分離，溪湖鎮公所爰依都市計畫法及其相關規定辦理本案「擬定溪湖細部計畫」。
- (二) 本案於 113 年 11 月 25 日府建城字第 1130446830A 號公告辦理公開展覽，公開展覽期間自 113 年 12 月 1 日至 113 年 12 月 31 日止，並於 113 年 12 月 30 日假溪湖鎮公所三樓禮堂辦理公開展覽說明會計 1 場完竣。
- (三) 本案分別於 114 年 3 月 7 日、114 年 5 月 9 日、114 年 7 月 18 及 114 年 8 月 25 日共召開四次專案小組會議，由謝召集人政穎、林委員瑞峰、蕭委員輔導、朱委員南玉等四人擔任專案小組成員，業獲初步具體建議意見，並依專案小組會議決議修正計畫內容完成。

二、法令依據：

都市計畫法第 17 及 22 條。

三、計畫位置及範圍：

本案以現有溪湖都市計畫區為範圍，主要以溪湖鎮市街地區為中心，計畫範圍北自溪湖國中以北約 410 公尺，南迄崙仔腳路口以南約 80 公尺處，西至湖西國小，東達變電所用地以東約 580 公尺處，總面積達 518.96 公頃，詳圖 1。

四、擬定細部計畫內容：

承襲主要計畫指導依主要計畫與細部計畫分離原則擬定細部計畫內容，相關土地使用面積分配詳表 1，並配合主要計畫變更內容提列變更案件共 1 案（原公開展覽階段提列 2 案，後經專案小組委員審查刪除原編號第 1 案，變更內容明細表及專案小組初步建議意見詳表 2），及訂定適切地方發展特性之土地使用分區管制要點及都市設計審議原則（詳表 3、4）。

五、公民或團體所提意見：

自公開展覽截至目前公民或團體對本案之意見共計 6 件。公民或團體陳情意見綜理表及小組建議意見詳表 3。

六、提大會討論事項：

- （一）本案考量主要計畫已經內政部都市計畫委員會第 1064、1096 次會議審定，配合主要計畫對於細部計畫之指導內容，建議修訂部分土地使用管制要點及都市設計審議原則，爰提請本次大會審議，相關建議修訂內容詳附件三。
- （二）有關變 1 案（原公展變更編號第 2 案）之回饋代金繳納時機，考量本案現況已完成建築，土地所有權人依「彰化縣都市計畫區土地變更回饋審議原則」規定於都市計畫核定前完成代金繳納於實務執行上有其困難，故建議彈性調整代金繳納得於建照核發前完成，爰提請大會討論。

七、圖表及附件：

圖 1 計畫位置及範圍示意圖

圖 2 細部計畫示意圖（依主要計畫與細部計畫分離原則繪製）

圖 3 變更位置示意圖

圖 4 變更內容示意圖

圖 5 重要景觀風貌維護地區應實施都市設計審議範圍示意圖

表 1 溪湖都市計畫土地使用面積分配表（依主要計畫與細部計畫分離原則）。

表 2 變更內容明細表及專案小組建議意見

表 3 土地使用分區管制要點修訂對照表

表 4 都市設計審議原則修訂對照表

表 5 公民或團體陳情意見綜理表

附件一、變更計畫（依專案小組建議修正）

附件二、本案專案小組歷次會議紀錄

附件三、配合主要計畫對於細部計畫之指導內容修訂條文說明

決 議：

除依下列各點意見修正外，其餘准照本會專案小組初步建議意見及本次會中所送計畫內容通過，並授權由業務單位確認修正計畫書、圖後由本府逕予核定。

- 一、有關變更內容明細表新編號第 1 案，考量其現況及主要計畫與本案之後續核定期程，爰同意於備註欄中新增「應於建照核發前完成代金繳納」之規定。
- 二、有關土管要點第八點景觀綠化保水規定：
 - （一）配合本縣都委會第 288 次會議報告通過之「彰化縣都市計畫土地使用分區管制原則」，同意土管要點第八點第（一）項「扣除執行綠化有困難面積」用語及定義之調整，並增列「特殊情形者經提本縣都市設計審議委員會審議同意者，從其規定」，以資彈性。
 - （二）有關「鋪設透水性表面或鋪面比例」之修正內容，考量原公展條文與前述全縣管制原則一致，且較主要計畫之指導嚴謹，建議維持原公展條文；其餘部分同意依提會內容（詳附件三）修正。
- 三、為配合變電所用地的實際營運需求，請於土管要點第五點增列：「變電所用地得供變電所及其附屬設施使用。」之容許使用規定。
- 四、請配合內政部都委會 1096 次審議通過之「溪湖主要計畫（第二次通盤檢討）」案，以及本縣都委會第 288 次會議報告通過之「彰化縣都市計畫土地使用分區管制原則」內容，全面檢視並修正本案計畫書、圖相關引用資料。

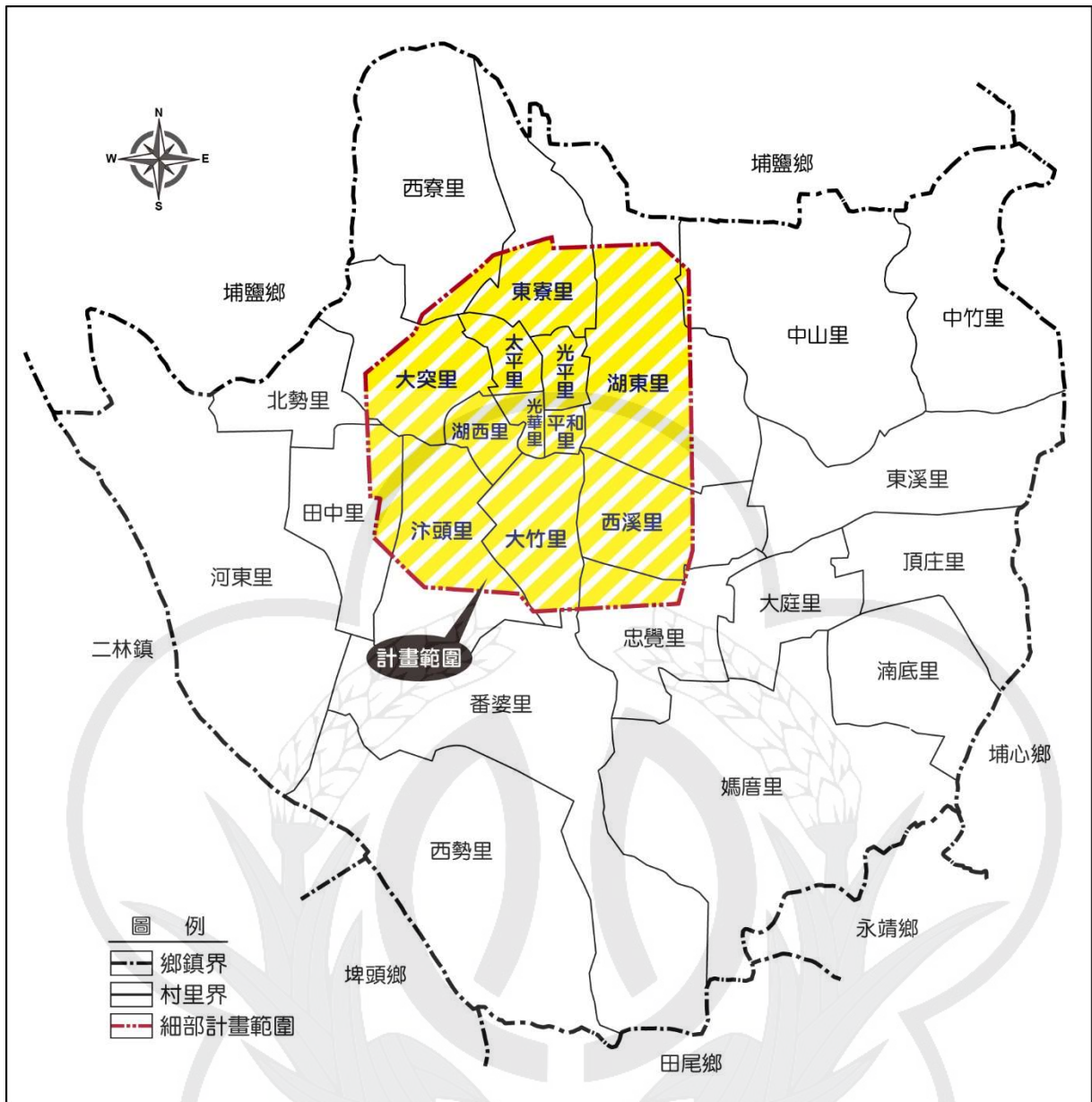


圖 1 計畫位置及範圍示意圖

表 1 溪湖都市計畫土地使用面積分配表（依主要計畫與細部計畫分離原則）

項目	主要計畫			細部計畫				
	面積 (公頃)	占計畫 面積 比例(%)	占都市發展 用地面積 比例(%)	面積 增減 (公頃)	面積 (公頃)	占計畫 面積 比例(%)	占都市發展 用地面積 比例(%)	
土地 使用 分區	住宅區	205.15	39.53	52.44	-40.62	171.07	32.96	43.73
	商業區	34.91	6.73	8.92		28.37	5.47	7.25
	工業區	48.43	9.33	12.38		48.43	9.33	12.38
	電信專用區	0.08	0.02	0.02		0.08	0.02	0.02
	保存區	1.07	0.21	0.27		1.07	0.21	0.27
	宗教專用區	0.28	0.05	0.07		0.28	0.05	0.07
	郵政專用區 (附加商業使用)	0.14	0.03	0.04		0.14	0.03	0.04
	加油站專用區	0.20	0.04	0.05		0.20	0.04	0.05
	車站專用區	0.31	0.06	0.08		0.31	0.06	0.08
	殯葬專用區	1.65	0.32	0.42		1.65	0.32	0.42
	農業區	127.76	24.62	—		127.76	24.62	—
	小計	419.98	80.93	74.70	-40.62	379.36	73.10	64.31
公共 設施 用地	學校用地	33.13	6.38	8.47		33.13	6.38	8.47
	機關用地	4.35	0.84	1.11		4.35	0.84	1.11
	市場用地	3.06	0.59	0.78		3.06	0.59	0.78
	停車場用地	0.40	0.08	0.10		0.40	0.08	0.10
	廣場用地	0.10	0.02	0.03		0.10	0.02	0.03
	廣場兼停車場用地	1.45	0.28	0.37	+0.24	1.69	0.33	0.43
	公園用地	5.47	1.05	1.40	+0.15	5.62	1.08	1.44
	公園用地兼供 溝渠使用	0.09	0.02	0.02		0.09	0.02	0.02
	鄰里公園兼兒童遊 樂場用地				+1.35	1.35	0.26	0.35
	綠地用地	2.12	0.41	0.54	+0.02	2.14	0.41	0.55
	行政用地	0.17	0.03	0.04		0.17	0.03	0.04
	轉運站用地	0.16	0.03	0.04		0.16	0.03	0.04
	社教用地	0.21	0.04	0.05		0.21	0.04	0.05
	變電所用地	0.18	0.03	0.05		0.18	0.03	0.05
	墳墓用地	1.96	0.38	0.50		1.96	0.38	0.50
	倉庫用地	4.35	0.84	1.11		4.35	0.84	1.11
	廣場用地兼供 道路使用	0.95	0.18	0.24	+0.01	0.96	0.18	0.25
	道路用地	37.42	7.21	9.57	+38.85	76.27	14.70	19.50
	鐵路用地	3.41	0.66	0.87		3.41	0.66	0.87
小計	98.98	19.07	25.30	+40.62	139.60	26.90	35.69	
都市發展用地	391.20	75.38	100.00	0.00	391.20	75.38	100.00	
總面積	518.96	100.00	—	0.00	518.96	100.00	—	

註：實際面積應以依據核定圖實地分割測量面積為準。

資料來源：變更溪湖主要計畫（第二次通盤檢討）案，113年10月部都委會審定版。

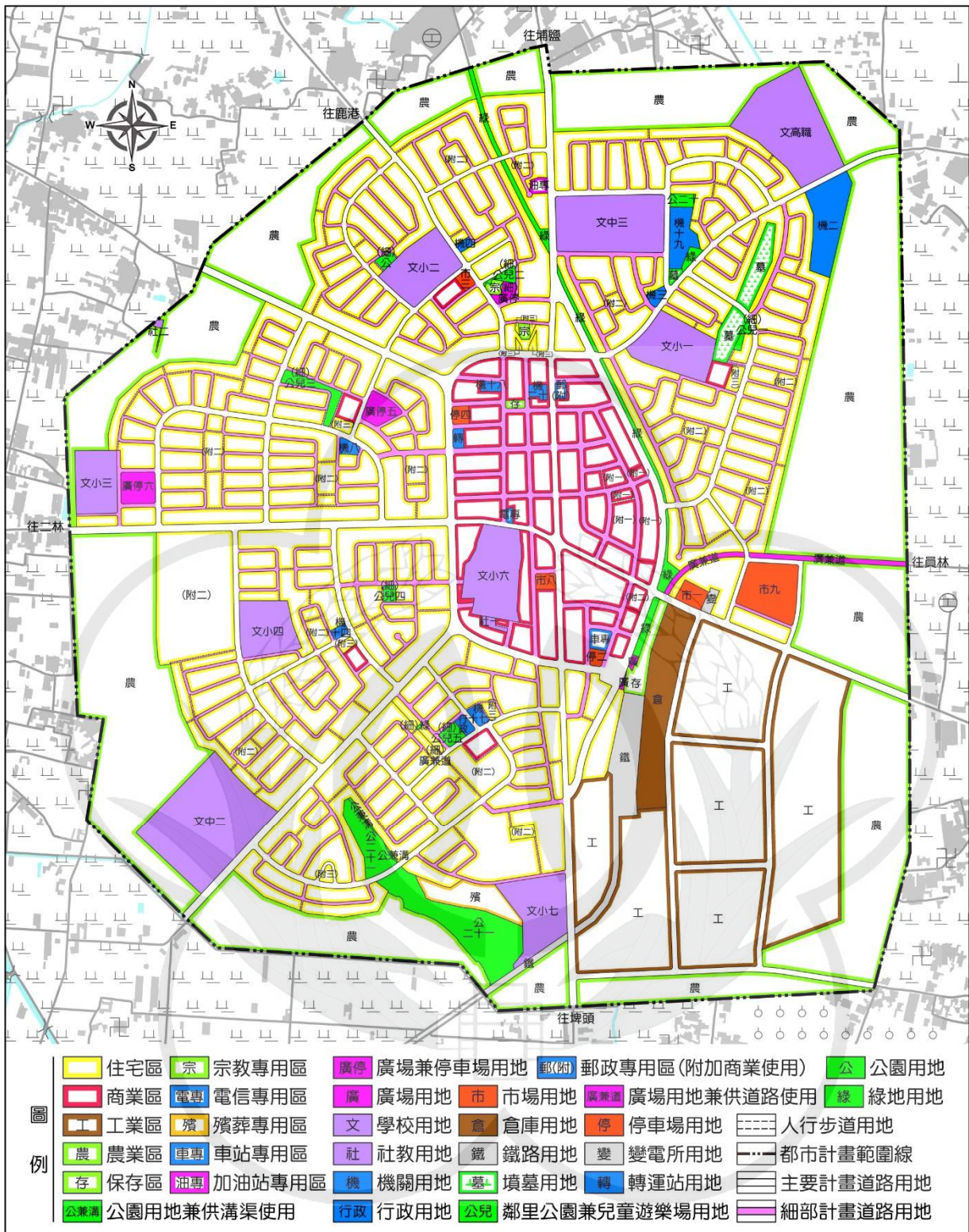


圖 2 細部計畫示意圖 (依主要計畫與細部計畫分離原則繪製)

表 2 變更內容明細表及專案小組建議意見

新編號	原編號	位置	變更內容		變更理由	歷次專案小組初步建議意見	縣大會決議
			原計畫	新計畫			
--	1	計畫範圍內土地使用細分區劃分	住宅區 (171.07 公頃)	第一種住宅區 (152.72 公頃) 第二種住宅區 (4.65 公頃) 住宅區 (附帶條件) (13.47 公頃)	<p>1. 溪湖都市計畫現行土地使用分區除屬於於整體開發地區另有規定外，其餘地區係遵循「都市計畫法臺灣省施行細則」之管制。</p> <p>2. 本計畫配合變更溪湖主要計畫(第二次通盤檢討)辦理主要計畫與細部計畫分離作業，並考量都市計畫執行及管理方便，在維持現行使用管制強度之前提，將計畫範圍內之住宅區、商業區及工業區再予拆分為細分區，並配合調整細部計畫相關內容，以利都市計畫圖面判讀。</p> <p>3. 為明確劃分住宅、商業及工業區細分區及訂定土地使用管制內容，針對住宅區已完成附帶條件之整體開發地區劃設為「第二種住宅區」，另屬應繳納代金回饋或尚未完成附帶條件之整體開發地區則劃設為「住宅區(附帶條件)」，其餘地區皆劃設為「第一種住宅區」；商業區部分，屬尚未完成附帶條件之整體開發地區劃設為「商業區(附帶條件)」，其餘地區則劃設為「商業區」；工業區部分則依照其使用性質劃設為「乙種工業區」，後續依照「都市計畫法臺灣省施行細則」第 18 條管制之。</p> <p>2. 本案屬於分區名稱調整，不涉及使用分區之實質檢討，亦不影響土地所有權人</p>	<p>1. 本案屬住宅區及商業區之劃設原則說明，請於計畫書適當章節說明，不宜納入變更內容。</p> <p>2. 為確保計畫一致性，並提升後續執行管理效率，除依附帶條件劃設「住宅區(附帶條件)」及「商業區(附帶條件)」外，另訂定其他細分區，若屬依附帶條件完成擬定者，細部計畫則另行於圖面標示範圍。</p>	<p>依專案小組建議通過。</p>
	商業區 (28.37 公頃)	商業區 (25.57 公頃) 商業區 (附帶條件) (2.80 公頃)					
	工業區 (48.43 公頃)	乙種工業區 (48.43 公頃)					

新 編 號	原 編 號	位 置	變 更 內 容		變 更 理 由	歷 次 專 案 步 驟 初 步 見 解 建 議 意 見	縣 大 會 決 議
			原 計 畫	新 計 畫			
					權益，故不涉及回饋。		
1	2	計畫區北側西環路、彰水路三段旁住宅區廓	住宅區 (0.23 公頃) 道路用地 (0.10 公頃)	廣場用地兼供道路使用 (0.23 公頃) 住宅區 (附帶條件) (0.08 公頃) 附帶條件 (附三)： 依「彰化縣都市計畫區土地變更回饋審議原則」規定之回饋比例，並得以採折繳代金方式辦理。 廣場用地兼供道路使用 (0.02 公頃)	1. 經查彰化縣溪湖福安宮座落於員鹿路與彰水路交叉口，自大清咸豐五年(1855年)遷建於現址，是溪湖鎮重要信仰中心，於民國 60 年擬定溪湖都市計畫時劃設為公園用地，79 年經「變更溪湖都市計畫(第一期公共設施保留地專案通盤檢討)案」變更為保存區，後於 113 年「變更溪湖主要計畫(第二次通盤檢討)案」考量其使用性質變更為宗教專用區。 2. 次查，原公九用地於民國 79 年「變更溪湖都市計畫(第一期公共設施保留地專案通盤檢討)案」劃定之附帶條件整體開發地區，因原訂回饋比例偏高而久未開發，後經 113 年「變更溪湖主要計畫(第二次通盤檢討)案」整其附帶條件規定並變更為住宅區。 3. 故本計畫配合主要計畫之變更，並考量福安宮及其周邊住宅區出入需求及現況使用情形、土地權屬與整體道路系統規劃，變更部分住宅區及道路用地為廣場用地兼供道路使用。	修正通過。修正後內容詳附件 1。 1. 因屬配合內政部審定「變更溪湖主要計畫(第二次通盤檢討)」(草案)之主要計畫內容調整及細部計畫道路、擬定案部計畫案後，惟考量案主調整意予以採納。 2. 配合財政部國有財產署中區分署彰化辦事處陳情意見(詳表 2，人民陳情意見編號 6)酌予採納，爰註「涉及公有土地以交換本區其他價值土地方式辦理」說明。	依決議第一點及案小組修正見通過。 修正內容： 「備註： 1. 應於建發前代納。 2. 國有土地回饋分本區其他之築交換。」

註：實際面積應以依據核定圖實地分割測量面積為準。

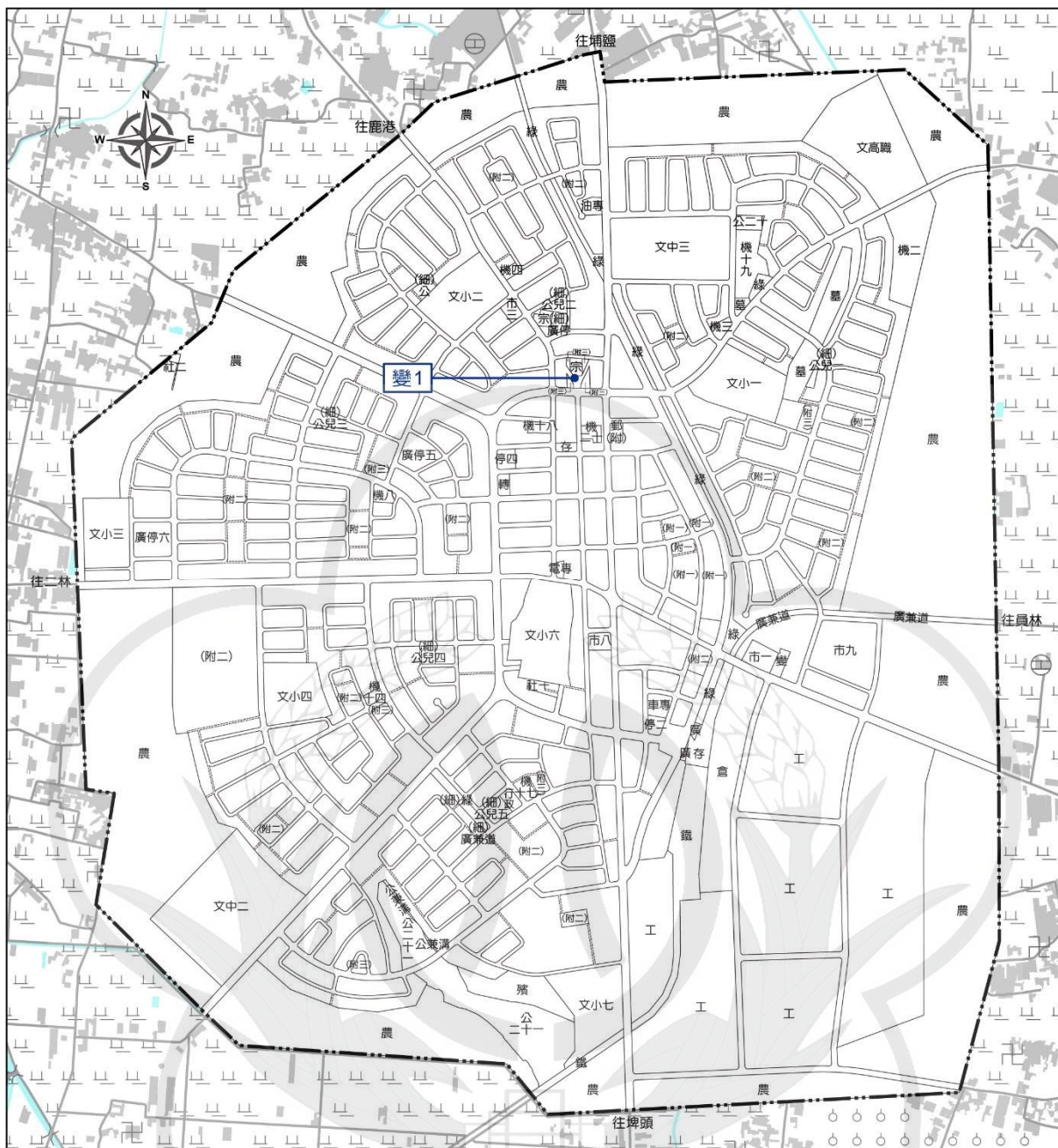
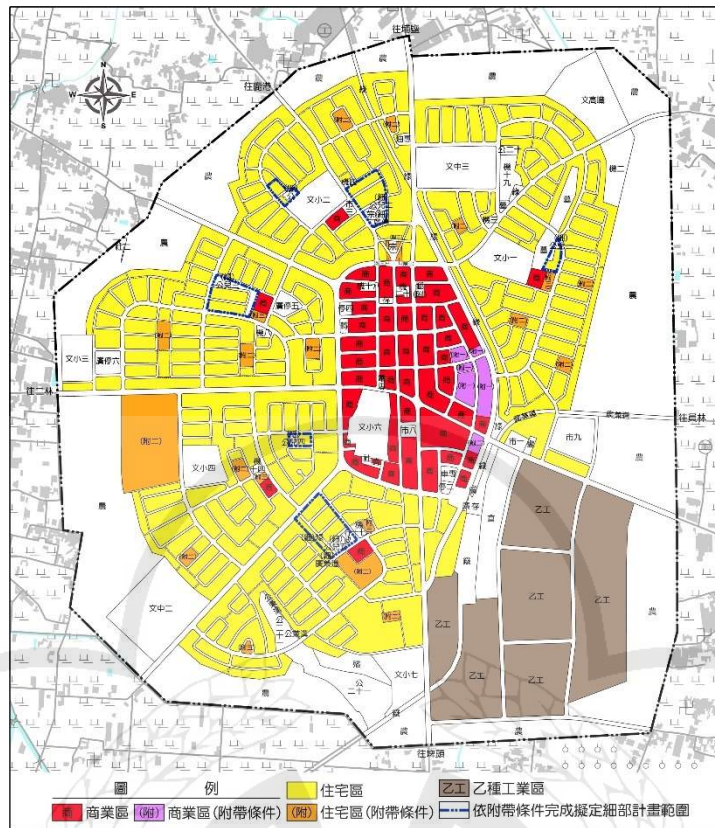
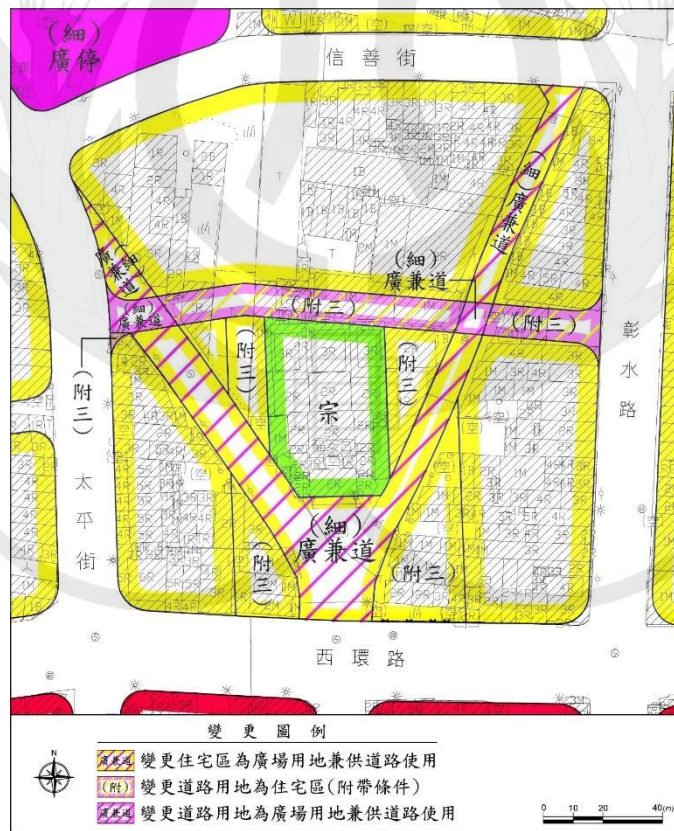


圖 3 變更位置示意圖 (公案草案)



變 1 案



變 2 案

圖 4 變更內容示意圖 (公展草案)

表 3 土地使用分區管制要點修訂對照表

條文內容 (原公開展覽訂定)		修正後條文內容 (依專案小組建議意見修正)		歷次專案小組 初步建議意見	縣大會 決議																																																																																																	
一、本要點依都市計畫法第 22 條及同法臺灣省施行細則第 35 條規定訂定之。		一、同原條文。		建議照案通過。	依專案小組建議意見通過。																																																																																																	
二、本計畫區內之建築及土地使用，除屬另行擬定細部計畫之地區依該細部計畫之土地使用分區管制要點規定執行管理，其餘地區應依本要點之規定管制。		二、同原條文。		建議照案通過。	依專案小組建議意見通過。																																																																																																	
三、本計畫區各項土地使用分區之建蔽率、容積率規定如下：		三、本計畫區各項土地使用分區之建蔽率、容積率規定如下：		建議修正後通過。	依專案小組建議意見通過。																																																																																																	
<table border="1"> <thead> <tr> <th>項目</th> <th>建蔽率</th> <th>容積率</th> <th>備註</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td rowspan="2">住宅區</td> <td>第一種住宅區</td> <td>60%</td> <td>180%</td> <td></td> </tr> <tr> <td>第二種住宅區</td> <td>60%</td> <td>200%</td> <td>附帶條件整體開發地區。</td> </tr> <tr> <td rowspan="2">商業區</td> <td>商業區</td> <td>80%</td> <td>240%</td> <td></td> </tr> <tr> <td>商業區(附帶條件)</td> <td>80%</td> <td>240%</td> <td></td> </tr> <tr> <td>乙種工業區</td> <td>70%</td> <td>210%</td> <td></td> </tr> <tr> <td>電信專用區</td> <td>60%</td> <td>250%</td> <td></td> </tr> <tr> <td>保存區</td> <td>60%</td> <td>160%</td> <td></td> </tr> <tr> <td>宗教專用區</td> <td>60%</td> <td>160%</td> <td></td> </tr> <tr> <td>郵政專用區(附加商業使用)</td> <td>60%</td> <td>250%</td> <td>作一般商業設施使用時，其使用之樓地板面積，不得超過該郵政專用區總樓地板面積之 50%。</td> </tr> <tr> <td>加油站專用區</td> <td>40%</td> <td>120%</td> <td></td> </tr> <tr> <td>車站專用區</td> <td>70%</td> <td>200%</td> <td>兼作其他使用項目時，其使用之樓地板面積，不得超過該車站專用區總樓地板面積之 50%。</td> </tr> <tr> <td>殯葬專用區</td> <td>20%</td> <td>200%</td> <td></td> </tr> </tbody> </table> <p>註：住宅區(附帶條件)屬另行擬定細部計畫之建蔽率及容積率依該細部計畫規定；若以代金方式辦理回饋者，建蔽率及容積率則依第一種住宅區規定。</p>		項目	建蔽率	容積率	備註	住宅區	第一種住宅區	60%	180%		第二種住宅區	60%	200%	附帶條件整體開發地區。	商業區	商業區	80%	240%		商業區(附帶條件)	80%	240%		乙種工業區	70%	210%		電信專用區	60%	250%		保存區	60%	160%		宗教專用區	60%	160%		郵政專用區(附加商業使用)	60%	250%	作一般商業設施使用時，其使用之樓地板面積，不得超過該郵政專用區總樓地板面積之 50%。	加油站專用區	40%	120%		車站專用區	70%	200%	兼作其他使用項目時，其使用之樓地板面積，不得超過該車站專用區總樓地板面積之 50%。	殯葬專用區	20%	200%		<table border="1"> <thead> <tr> <th>項目</th> <th>建蔽率</th> <th>容積率</th> <th>備註</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>住宅區</td> <td>60</td> <td>180</td> <td>已完成另行擬定細部計畫，且已完成</td> </tr> <tr> <td>商業區</td> <td>80</td> <td>240</td> <td>附帶條件整體開發之地區，依前述第二點規定辦理。</td> </tr> <tr> <td>乙種工業區</td> <td>70%</td> <td>210%</td> <td></td> </tr> <tr> <td>電信專用區</td> <td>60%</td> <td>250%</td> <td></td> </tr> <tr> <td>保存區</td> <td>60%</td> <td>160%</td> <td></td> </tr> <tr> <td>宗教專用區</td> <td>60%</td> <td>160%</td> <td></td> </tr> <tr> <td>郵政專用區(附加商業使用)</td> <td>60%</td> <td>250%</td> <td>作一般商業設施使用時，其使用之樓地板面積，不得超過該郵政專用區總樓地板面積之 50%。</td> </tr> <tr> <td>加油站專用區</td> <td>40%</td> <td>120%</td> <td></td> </tr> <tr> <td>車站專用區</td> <td>70%</td> <td>200%</td> <td>兼作其他使用項目時，其使用之樓地板面積，不得超過該車站專用區總樓地板面積之 50%。</td> </tr> <tr> <td>殯葬專用區</td> <td>20%</td> <td>120%</td> <td></td> </tr> </tbody> </table> <p>註：住宅區(附帶條件)屬另行擬定細部計畫之建蔽率及容積率依該細部計畫規定；若以代金方式辦理回饋者，建蔽率及容積率則依上表規定。</p>		項目	建蔽率	容積率	備註	住宅區	60	180	已完成另行擬定細部計畫，且已完成	商業區	80	240	附帶條件整體開發之地區，依前述第二點規定辦理。	乙種工業區	70%	210%		電信專用區	60%	250%		保存區	60%	160%		宗教專用區	60%	160%		郵政專用區(附加商業使用)	60%	250%	作一般商業設施使用時，其使用之樓地板面積，不得超過該郵政專用區總樓地板面積之 50%。	加油站專用區	40%	120%		車站專用區	70%	200%	兼作其他使用項目時，其使用之樓地板面積，不得超過該車站專用區總樓地板面積之 50%。	殯葬專用區	20%	120%		<p>修正內容：</p> <ol style="list-style-type: none"> 配合本案住宅區及商業區之劃設原則調整，刪除第二種住宅區之細分區劃設，及商業區(附帶條件)之強度訂定，並於備註欄位增加：「已完成另行擬定細部計畫，且已完件成附帶條件之整體開發地區，依前述第二點規定辦理。」之文字修正內容。 考量「殯葬專用區」經溪湖主要計畫第二通盤檢討變更分區為「墳墓用地」，爰建議針對殯葬專用區之使用強度參考都市計畫法臺灣省施行細則墳墓用地之規定，以建蔽率不得超過 20%、200% 為原則。本案係依主要計畫之指
項目	建蔽率	容積率	備註																																																																																																			
住宅區	第一種住宅區	60%	180%																																																																																																			
	第二種住宅區	60%	200%	附帶條件整體開發地區。																																																																																																		
商業區	商業區	80%	240%																																																																																																			
	商業區(附帶條件)	80%	240%																																																																																																			
乙種工業區	70%	210%																																																																																																				
電信專用區	60%	250%																																																																																																				
保存區	60%	160%																																																																																																				
宗教專用區	60%	160%																																																																																																				
郵政專用區(附加商業使用)	60%	250%	作一般商業設施使用時，其使用之樓地板面積，不得超過該郵政專用區總樓地板面積之 50%。																																																																																																			
加油站專用區	40%	120%																																																																																																				
車站專用區	70%	200%	兼作其他使用項目時，其使用之樓地板面積，不得超過該車站專用區總樓地板面積之 50%。																																																																																																			
殯葬專用區	20%	200%																																																																																																				
項目	建蔽率	容積率	備註																																																																																																			
住宅區	60	180	已完成另行擬定細部計畫，且已完成																																																																																																			
商業區	80	240	附帶條件整體開發之地區，依前述第二點規定辦理。																																																																																																			
乙種工業區	70%	210%																																																																																																				
電信專用區	60%	250%																																																																																																				
保存區	60%	160%																																																																																																				
宗教專用區	60%	160%																																																																																																				
郵政專用區(附加商業使用)	60%	250%	作一般商業設施使用時，其使用之樓地板面積，不得超過該郵政專用區總樓地板面積之 50%。																																																																																																			
加油站專用區	40%	120%																																																																																																				
車站專用區	70%	200%	兼作其他使用項目時，其使用之樓地板面積，不得超過該車站專用區總樓地板面積之 50%。																																																																																																			
殯葬專用區	20%	120%																																																																																																				

條文內容 (原公開展覽訂定)	修正後條文內容 (依專案小組建議意見修正)	歷次專案小組 初步建議意見	縣大會 決議																																																																																																															
		導敘明「殯葬專用區」儀場參市相分似區或用地訂定案本用區建蔽率容積率120%。																																																																																																																
<p>四、本計畫區各項公共設施用地之建蔽率、容積率規定如下：</p> <table border="1" data-bbox="167 824 603 1659"> <thead> <tr> <th>項目</th> <th>建蔽率 (%)</th> <th>容積率 (%)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td rowspan="3">學校用地</td> <td>文小用地</td> <td>50%</td> <td>150%</td> </tr> <tr> <td>文中用地</td> <td>50%</td> <td>150%</td> </tr> <tr> <td>高中職用地</td> <td>50%</td> <td>200%</td> </tr> <tr> <td>機關用地</td> <td>60%</td> <td>250%</td> </tr> <tr> <td>市場用地</td> <td>80%</td> <td>240%</td> </tr> <tr> <td rowspan="2">停車場用地</td> <td>平面使用</td> <td>10%</td> <td>20%</td> </tr> <tr> <td>立體使用</td> <td>80%</td> <td>960%</td> </tr> <tr> <td>廣場兼停車場使用</td> <td>10%</td> <td>20%</td> </tr> <tr> <td>公園用地</td> <td>15%</td> <td>45%</td> </tr> <tr> <td>鄰里公園兼兒童遊樂場用地</td> <td>15%</td> <td>45%</td> </tr> <tr> <td>轉運站用地</td> <td>30%</td> <td>50%</td> </tr> <tr> <td>社教用地</td> <td>60%</td> <td>250%</td> </tr> <tr> <td>變電所用地</td> <td>60%</td> <td>250%</td> </tr> <tr> <td>墳墓用地</td> <td>20%</td> <td>160%</td> </tr> <tr> <td>倉庫用地</td> <td>70%</td> <td>210%</td> </tr> </tbody> </table>	項目	建蔽率 (%)	容積率 (%)	學校用地	文小用地	50%	150%	文中用地	50%	150%	高中職用地	50%	200%	機關用地	60%	250%	市場用地	80%	240%	停車場用地	平面使用	10%	20%	立體使用	80%	960%	廣場兼停車場使用	10%	20%	公園用地	15%	45%	鄰里公園兼兒童遊樂場用地	15%	45%	轉運站用地	30%	50%	社教用地	60%	250%	變電所用地	60%	250%	墳墓用地	20%	160%	倉庫用地	70%	210%	<p>四、本計畫區各項公共設施用地之建蔽率、容積率規定如下：</p> <table border="1" data-bbox="635 824 1066 1738"> <thead> <tr> <th>項目</th> <th>建蔽率</th> <th>容積率</th> <th>備註</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td rowspan="3">學校用地</td> <td>文小用地</td> <td>50</td> <td>150</td> </tr> <tr> <td>文中用地</td> <td>50</td> <td>150</td> </tr> <tr> <td>高中職用地</td> <td>50</td> <td>200</td> </tr> <tr> <td>機關用地</td> <td>60</td> <td>250</td> <td></td> </tr> <tr> <td>市場用地</td> <td>80</td> <td>240</td> <td></td> </tr> <tr> <td rowspan="2">停車場用地</td> <td>平面使用</td> <td>10</td> <td>20</td> </tr> <tr> <td>立體使用</td> <td>80</td> <td>960</td> </tr> <tr> <td>廣場兼停車場使用</td> <td>--</td> <td>--</td> <td>兼作停車場使用時，其使用之計畫面積，不得超過該廣場兼停車場用地計畫面積之50%。</td> </tr> <tr> <td>公園用地</td> <td>15</td> <td>45</td> <td></td> </tr> <tr> <td>鄰里公園兼兒童遊樂場用地</td> <td>15</td> <td>45</td> <td></td> </tr> <tr> <td>轉運站用地</td> <td>60</td> <td>120</td> <td></td> </tr> <tr> <td>社教用地</td> <td>60</td> <td>250</td> <td></td> </tr> <tr> <td>變電所用地</td> <td>60</td> <td>250</td> <td></td> </tr> <tr> <td>墳墓用地</td> <td>20%</td> <td>160%</td> <td></td> </tr> <tr> <td>倉庫用地</td> <td>70</td> <td>210</td> <td></td> </tr> </tbody> </table>	項目	建蔽率	容積率	備註	學校用地	文小用地	50	150	文中用地	50	150	高中職用地	50	200	機關用地	60	250		市場用地	80	240		停車場用地	平面使用	10	20	立體使用	80	960	廣場兼停車場使用	--	--	兼作停車場使用時，其使用之計畫面積，不得超過該廣場兼停車場用地計畫面積之50%。	公園用地	15	45		鄰里公園兼兒童遊樂場用地	15	45		轉運站用地	60	120		社教用地	60	250		變電所用地	60	250		墳墓用地	20%	160%		倉庫用地	70	210		<p>建議修正後通過。</p> <p>修正內容：</p> <ol style="list-style-type: none"> 為活化及有供停「廣場兼停車場」多需求及彈性，強刪除使用，並增訂兼用分區之使用比，加註「兼作停車場使用時，其使用之計畫面積，不得超過該廣場兼停車場用地計畫面積之50%。」等相關文字說明。 考量「轉運站用地」實際建築設計強度及溪湖鎮公所於會中表示使用強度僅需建蔽率60%、容積率120%，爰配合調整，惟其建築強度仍建議公所函詢目的事 	<p>依專案小組建議意見通過。</p>
項目	建蔽率 (%)	容積率 (%)																																																																																																																
學校用地	文小用地	50%	150%																																																																																																															
	文中用地	50%	150%																																																																																																															
	高中職用地	50%	200%																																																																																																															
機關用地	60%	250%																																																																																																																
市場用地	80%	240%																																																																																																																
停車場用地	平面使用	10%	20%																																																																																																															
	立體使用	80%	960%																																																																																																															
廣場兼停車場使用	10%	20%																																																																																																																
公園用地	15%	45%																																																																																																																
鄰里公園兼兒童遊樂場用地	15%	45%																																																																																																																
轉運站用地	30%	50%																																																																																																																
社教用地	60%	250%																																																																																																																
變電所用地	60%	250%																																																																																																																
墳墓用地	20%	160%																																																																																																																
倉庫用地	70%	210%																																																																																																																
項目	建蔽率	容積率	備註																																																																																																															
學校用地	文小用地	50	150																																																																																																															
	文中用地	50	150																																																																																																															
	高中職用地	50	200																																																																																																															
機關用地	60	250																																																																																																																
市場用地	80	240																																																																																																																
停車場用地	平面使用	10	20																																																																																																															
	立體使用	80	960																																																																																																															
廣場兼停車場使用	--	--	兼作停車場使用時，其使用之計畫面積，不得超過該廣場兼停車場用地計畫面積之50%。																																																																																																															
公園用地	15	45																																																																																																																
鄰里公園兼兒童遊樂場用地	15	45																																																																																																																
轉運站用地	60	120																																																																																																																
社教用地	60	250																																																																																																																
變電所用地	60	250																																																																																																																
墳墓用地	20%	160%																																																																																																																
倉庫用地	70	210																																																																																																																

條文內容 (原公開展覽訂定)	修正後條文內容 (依專案小組建議意見修正)	歷次專案小組 初步建議意見	縣大會 決議
		業主管機管 表示意見後 配合調整。 3.刪除「墳墓 用地」使用 強度規定， 後續依「都 市計畫法台 灣省施行細 則」規定使 用。	
五、本計畫區土地及建築物容許使用項目規定如下： (一) 乙種工業區係為促進工業發展，提供居民就業機會而劃設，得依「都市計畫法台灣省施行細則」第18條規定申請使用。 (二) 電信專用區 1. 經營電信事業所需設施：包括機房、營業廳、辦公室、料場、倉庫、天線場、展示中心、線路中心、動力室(電力室)、衛星電台、自立式天線基地、海纜登陸區、基地台、電信轉播站、移動式拖車機房及其他必要設施。 2. 電信必要附屬設施： (1) 研發、實驗、推廣、檢驗及營運辦公室。 (2) 教學、訓練、實習房舍(場所)及學員宿舍。 (3) 員工托育中心、員工幼稚園、員工課輔班、員工餐廳、員工福利社、員工招待所及員工醫務所。 (4) 其他經縣(市)政府審查核准之必要設施。 3. 與電信運用發展有關設施：	五、本計畫區土地及建築物容許使用項目規定如下： (一) 乙種工業區係為促進工業發展，提供居民就業機會而劃設，得依「都市計畫法台灣省施行細則」第18條規定申請使用。 (二) 電信專用區 1. 經營電信事業所需設施：包括機房、營業廳、辦公室、料場、倉庫、天線場、展示中心、線路中心、動力室(電力室)、衛星電台、自立式天線基地、海纜登陸區、基地台、電信轉播站、移動式拖車機房及其他必要設施。 2. 電信必要附屬設施： (1) 研發、實驗、推廣、檢驗及營運辦公室。 (2) 教學、訓練、實習房舍(場所)及學員宿舍。 (3) 員工托育中心、員工幼稚園、員工課輔班、員工餐廳、員工福利社、員工招待所及員工醫務所。 (4) 其他經縣(市)政府審查核准之必要設施。 3. 與電信運用發展有關設施：	建議修正後通過。 修正內容： 1. 「轉運站用地」之各項容許名稱請依「中華民國統計分類」各行業分類名稱及細項酌予調整，並增加縣政府都市計畫委員會審查核准之使用項目。 2. 承上，請併修正「車站專用區」各項容許名稱。	依決議第三點及專案小組意見修正通過。 修正內容： 五、本計畫區土地及建築物容許使用項目規定如下：... (九) 變電所用地及其附屬設施使用。 (十) 綠地用地除綠化外，得兼供自行車使用。

條文內容 (原公開展覽訂定)	修正後條文內容 (依專案小組建議意見修正)	歷次專案小組 初步建議意見	縣大會 決議
<p>(1)網路增值服務業。 (2)有線、無線及電腦資訊業。 (3)資訊處理服務業。 4.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。</p> <p>(三)保存區</p> <p>1.保存區內除已依「文化資產保存法」公告之古蹟、歷史建築之外各種建築物之修建、改建、增建、新建等建築行為，均應經都市設計審議委員會核可，依法進行建築管理。</p> <p>2.另依「文化資產保存法」指定之古蹟、歷史建築，經文化資產主管機關同意作小型商店及飲食店使用者，其建築之使用不得破壞文化資產風貌。</p> <p>(四)郵政專用區(附加商業使用)為促進郵政事業之發展而劃定，依郵政法第5條規定得為下列使用</p> <p>1.經營郵政事業所需設施：營業廳、辦公室、倉庫、展示中心、銷售中心、物流中心、封裝列印中心、機房、電腦中心、郵件處理中心、郵件投遞場所、客服中心、郵車調度養護中心及其他必要設施。</p> <p>2.郵政必要附屬設施： (1)研發、實驗、推廣、檢驗及營運辦公場所等。 (2)教學、訓練、實習房舍(場所)及學員宿舍等。 (3)郵政文物收藏及展示場所。 (4)員工托育中心、員工托老中心、員工幼稚園、員工課輔班、員工餐廳、員工福利社、員工招待所及員工醫務所等。</p> <p>(5)其他依郵政法第5條規定及經濟部核准中華郵政公司可營利事業項目之服務項目前提下，經直轄市、縣(市)政府審查核准之必要設施外。</p> <p>3.一般商業設施使用：包括金融保險業、一般批發業、一般零售業、運動服務業、餐飲業、一般商業辦公大樓之商業使用。</p>	<p>(1)網路增值服務業。 (2)有線、無線及電腦資訊業。 (3)資訊處理服務業。 4.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。</p> <p>(三)保存區</p> <p>1.保存區內除已依「文化資產保存法」公告之古蹟、歷史建築之外各種建築物之修建、改建、增建、新建等建築行為，均應經都市設計審議委員會核可，依法進行建築管理。</p> <p>2.另依「文化資產保存法」指定之古蹟、歷史建築，經文化資產主管機關同意作小型商店及飲食店使用者，其建築之使用不得破壞文化資產風貌。</p> <p>(四)郵政專用區(附加商業使用)為促進郵政事業之發展而劃定，依郵政法第5條規定得為下列使用</p> <p>1.經營郵政事業所需設施：營業廳、辦公室、倉庫、展示中心、銷售中心、物流中心、封裝列印中心、機房、電腦中心、郵件處理中心、郵件投遞場所、客服中心、郵車調度養護中心及其他必要設施。</p> <p>2.郵政必要附屬設施： (1)研發、實驗、推廣、檢驗及營運辦公場所等。 (2)教學、訓練、實習房舍(場所)及學員宿舍等。 (3)郵政文物收藏及展示場所。 (4)員工托育中心、員工托老中心、員工幼稚園、員工課輔班、員工餐廳、員工福利社、員工招待所及員工醫務所等。</p> <p>(5)其他依郵政法第5條規定及經濟部核准中華郵政公司可營利事業項目之服務項目前提下，經直轄市、縣(市)政府審查核准之必要設施外。</p> <p>3.一般商業設施使用：包括金融保險業、一般批發業、一般零售業、運動服務業、餐飲業、一般商業辦公大樓之商業使用。</p>		

條文內容 (原公開展覽訂定)	修正後條文內容 (依專案小組建議意見修正)	歷次專案小組 初步建議意見	縣大會 決議
<p>(五) 加油站專用區應依「加油站設置管理規則」第 26 條經營使用規定。</p> <p>(六) 車站專用區係依實際使用而劃定，應供作停車或交通轉運相關設施使用。 若實際作上述使用者得兼作其他下列使用項目，惟應依「彰化縣都市計畫區土地變更回饋審議原則」規定回饋，以代金方式辦理，其回饋金試算如下： 使用之樓地板面積÷總樓地板面積×分區完整面積×30%×(經三家以上專業估價者所評定土地價格平均值)</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 一般辦公處所、公務機關。 2. 電信業。 3. 變電所及其必要之機電設施。 4. 運動服務業。 5. 郵政及快遞業。 6. 旅行及相關服務業。 7. 金融及保險業。 8. 餐飲業。 9. 批發及零售業。 <p>(七) 殯葬專用區供作墓園及骨灰(骸)存放使用，不得作殯儀館、火葬場及其他殯葬設施。</p> <p>(八) 綠地用地除綠化外，得兼供自行車通行使用。</p>	<p>(五) 加油站專用區應依「加油站設置管理規則」第 26 條經營使用規定。</p> <p>(六) 車站專用區係依實際使用而劃定，應供作停車或交通轉運相關設施使用。 若實際作上述使用者得兼作其他下列使用項目，惟應依「彰化縣都市計畫區土地變更回饋審議原則」規定回饋，以代金方式辦理，其回饋金試算如下： 使用之樓地板面積÷總樓地板面積×分區完整面積×30%×(經三家以上專業估價者所評定土地價格平均值)</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 一般辦公處所。 2. 電信業。 3. 變電所及其必要之機電設施。 4. 運動服務業。 5. 郵政及遞送服務業。 6. 旅行及其他相關服務業。 7. 金融及保險業。 8. 餐飲業。 9. 批發及零售業。 10. <u>公共行政及國防事務</u> <p>(七) 殯葬專用區供作墓園及骨灰(骸)存放使用，不得作殯儀館、火葬場及其他殯葬設施。</p> <p>(八) <u>轉運站用地係供交通轉運、停車、運具充電，以及相關設施使用。其中交通轉運、停車、運具充電使用樓地板面積不得少於申請總樓地板面積 20%，其餘部分得供下列使用：</u></p> <ol style="list-style-type: none"> 1. <u>短期住宿業。</u> 2. <u>旅行及其他相關服務業。</u> 3. <u>郵政及遞送服務業。</u> 4. <u>汽車美容業。</u> 5. <u>零售業。</u> 6. <u>餐飲業。</u> 7. <u>運動、娛樂及休閒服務業(除小鋼珠及其他娛樂及休閒服務業)。</u> 8. <u>其他經彰化縣政府都市計畫委員會審查核准之使用項目。</u> <p>(九) 綠地用地除綠化外，得兼供自行車通行使用。</p>		

條文內容 (原公开展覽訂定)	修正後條文內容 (依專案小組建議意見修正)	歷次專案小組 初步建議意見	縣大會 決議																												
<p>六、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) 為鼓勵設置公益性設施，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。</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 私人捐建並設置圖書館、博物館、藝術中心、活動中心、老人活動設施、長期照顧服務機構、身心障礙社會福利設施、公共托育設施、綠色運具接駁空間或其他供公眾使用設施及機關辦公相關設施，並經本府目的事業主管機關核准及接管機關同意接收管理者。 2. 建築物留設與天橋、空橋、地下道或其他類似設施連接之全天候供公眾使用空間，並經本府目的事業主管機關核准及接管機關同意接收管理者。 <p>(二) 為鼓勵整體開發地區加速辦理，本要點施行後三年內完成開發，得給予獎勵各該建築基地基準容積 10% 之獎勵。</p>	<p>(刪除條文)</p>	<p>建議刪除本條文。</p> <p>說明： 依據溪湖鎮公所提請討論事項，內政部已明確於 113 年 5 月 14 日台內國字第 1130804795 號函修正內容二略以：「有新增容積獎勵項目需求時，允應通盤考量全市性之容受度及需求，於都市計畫法施行細則明定之，細部計畫避免創設各種名目的獎勵規定……」，爰此條文同意刪除本條文。</p>	<p>依專案小組建議意見通過。</p>																												
<p>七、為考量都市發展，訂定退縮建築標準如下：</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，其退縮建築應依下表規定辦理。</p>	<p>六、為考量都市發展，訂定退縮建築標準如下：</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，其退縮建築應依下表規定辦理。</p>	<p>建議修正後通過。</p> <p>修正內容： 1. 點次調整。 2. 配合本府更新發展科書面意見，針對退縮空間除人行道外，其餘退縮建築之空地應納入綠化應納需求調整第(一)至(三)項備註第 4 點之相關文字說明為：「退縮空間除人行道及必要之通路外，其餘退縮建築之空地應綠化。」</p>	<p>依專案小組建議意見通過。</p>																												
<table border="1"> <thead> <tr> <th>分區及用地別</th> <th>退縮建築規定</th> <th>人行步道淨寬</th> <th>備註</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>住宅區</td> <td>自道路境界線至退縮 5 公尺建築，不得設置圍牆、欄杆、灌木綠籬。</td> <td>臨道境界線 2.5 公尺範圍內無遮簷人行道。</td> <td rowspan="3">1. 人行道應延續設置，並與鄰地、公有行人道銜接順平。 2. 建築基地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，且退縮後免再定留設法騎樓。 4. 退縮空間除人行道外，其餘退縮建築之</td> </tr> <tr> <td>商業區</td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>乙種工業區</td> <td>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</td> <td></td> </tr> </tbody> </table>	分區及用地別	退縮建築規定	人行步道淨寬	備註	住宅區	自道路境界線至退縮 5 公尺建築，不得設置圍牆、欄杆、灌木綠籬。	臨道境界線 2.5 公尺範圍內無遮簷人行道。	1. 人行道應延續設置，並與鄰地、公有行人道銜接順平。 2. 建築基地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，且退縮後免再定留設法騎樓。 4. 退縮空間除人行道外，其餘退縮建築之	商業區			乙種工業區	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		<table border="1"> <thead> <tr> <th>分區及用地別</th> <th>退縮建築規定</th> <th>人行步道淨寬</th> <th>備註</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>住宅區</td> <td>自道路境界線至退縮 5 公尺建築，不得設置圍牆、欄杆、灌木綠籬。</td> <td>臨道境界線 2.5 公尺範圍內無遮簷人行道。</td> <td rowspan="3">1. 人行道應延續設置，並與鄰地、公有行人道銜接順平。 2. 建築基地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，且退縮後免再定留設法騎樓。 4. 退縮空間除人行道及必要之通路外，</td> </tr> <tr> <td>商業區</td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>乙種工業區</td> <td>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</td> <td></td> </tr> </tbody> </table>	分區及用地別	退縮建築規定	人行步道淨寬	備註	住宅區	自道路境界線至退縮 5 公尺建築，不得設置圍牆、欄杆、灌木綠籬。	臨道境界線 2.5 公尺範圍內無遮簷人行道。	1. 人行道應延續設置，並與鄰地、公有行人道銜接順平。 2. 建築基地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，且退縮後免再定留設法騎樓。 4. 退縮空間除人行道及必要之通路外，	商業區			乙種工業區	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			
分區及用地別	退縮建築規定	人行步道淨寬	備註																												
住宅區	自道路境界線至退縮 5 公尺建築，不得設置圍牆、欄杆、灌木綠籬。	臨道境界線 2.5 公尺範圍內無遮簷人行道。	1. 人行道應延續設置，並與鄰地、公有行人道銜接順平。 2. 建築基地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，且退縮後免再定留設法騎樓。 4. 退縮空間除人行道外，其餘退縮建築之																												
商業區																															
乙種工業區	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																														
分區及用地別	退縮建築規定	人行步道淨寬	備註																												
住宅區	自道路境界線至退縮 5 公尺建築，不得設置圍牆、欄杆、灌木綠籬。	臨道境界線 2.5 公尺範圍內無遮簷人行道。	1. 人行道應延續設置，並與鄰地、公有行人道銜接順平。 2. 建築基地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，且退縮後免再定留設法騎樓。 4. 退縮空間除人行道及必要之通路外，																												
商業區																															
乙種工業區	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																														

條文內容 (原公开展覽訂定)			修正後條文內容 (依專案小組建議意見修正)			歷次專案小組 初步建議意見	縣大會 決議
自道路境界線至少退縮2.5公尺設置。		空地應植栽綠化。 5.退縮空間不得設置棚架、建築物、停車位或其他阻礙物，以維持其開放性，且人行道不得設置廣告、變電箱(盤)。	自道路境界線至少退縮2.5公尺設置。		其餘退縮空地應植栽綠化。 5.退縮空間不得設置棚架、建築物、停車位或其他阻礙物，以維持其開放性，且人行道不得設置廣告、變電箱(盤)。		
(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	人行步道淨寬	備註	分區及用地別	退縮建築規定	人行步道淨寬	備註
公共設施用地及公用事業設施	自道路境界線至少退縮5公尺，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，其餘退縮建築之地應植栽綠化。 5. 退縮空間不得設置棚架、建築物、停車位或其他阻礙物，以維持其開放性，且人行道不得設置廣告、變電箱(盤)。	公共設施用地及公用事業設施	自道路境界線至少退縮5公尺，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. 退縮空間除人行道及必要之通路外，其餘退縮建築之地應植栽綠化。 5. 退縮空間不得設置棚架、建築物、停車位或其他阻礙物，以維持其開放性，且人行道不得設置廣告、變電箱(盤)。
(三) 郵政專用區(附加商業使用)之土地，其退縮建築應依下表規定辦理。			(三) 郵政專用區(附加商業使用)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	人行步道淨寬	備註	分區及用地別	退縮建築規定	人行步道淨寬	備註
郵政專用區(附加商業使用)	自道路境界線至少退縮5公尺，如有設置圍牆者，圍牆應自道路境界線至少退縮4公尺。	臨建築範圍內需留設無人行道。	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。	郵政專用區(附加商業使用)	自道路境界線至少退縮5公尺，如有設置圍牆者，圍牆應自道路境界線至少退縮4公尺。	臨建築範圍內需留設無人行道。	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。

條文內容 (原公开展覽訂定)	修正後條文內容 (依專案小組建議意見修正)	歷次專案小組 初步建議意見	縣大會 決議										
<p>4. 退縮空間除人行道外，其餘退縮建築之空地應植栽綠化。</p> <p>5. 退縮空間不得設置棚架、建築物、停車位或其他阻礙物，以維持其開放性，且人行道不得設置廣告、變電箱(盤)。</p> <p>(四) 前述以外地區，依彰化縣建築管理自治條例規定辦理。</p> <p>(五) 特殊情形者經提本縣都市設計審議同意者，從其規定。</p>	<p>留設法定騎樓。</p> <p>4. 退縮空間除人行道及必要之通路外，其餘退縮建築之空地應植栽綠化。</p> <p>5. 退縮空間不得設置棚架、建築物、停車位或其他阻礙物，以維持其開放性，且人行道不得設置廣告、變電箱(盤)。</p> <p>(四) 前述以外地區，依彰化縣建築管理自治條例規定辦理。</p> <p>(五) 特殊情形者經提本縣都市設計審議同意者，從其規定。</p>												
<p>七、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="165 1258 603 1482"> <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。</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>七、同原條文。</p>	<p>建議照案通過。</p>	<p>依專案小組建議意見通過。</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>八、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%；法定空地面積每滿 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>八、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難以綠化面積後，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>建議修正後通過。</p> <p>修正內容： 1. 針對第(一)項，參酌本縣刻正辦理之「彰化縣各都市計畫區土地使用管制要點專案通盤檢討案」114年</p>	<p>依決議第二、四點及專案小組意見修正後通過。</p> <p>修正內容： (一) 建築基地之法定空地扣除執行</p>										

條文內容 (原公开展覽訂定)	修正後條文內容 (依專案小組建議意見修正)	歷次專案小組 初步建議意見	縣大會 決議
<p>前項無法綠化面積，係依「建築技術規則建築設計施工編」第299條規定，包括：土地內之消防車輛救災活動空間、戶外預鑄式建築物污水處理設施、戶外教育運動設施、乙種工業區之戶外消防水池及戶外裝卸貨物空間、住宅區及商業區依規定應留設之騎樓、迴廊、私設通路、基地內通路、現有巷道或既成道路、人行道</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) 為有效控制地表逕流，廣場兼停車場及停車場用地(平面使用)應使用透水鋪面，且其面積不得低於50%。</p> <p>(四) 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>(五) 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>前項難以綠化面積包括：<u>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。</u></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) 為有效控制地表逕流，廣場兼停車場及停車場用地(平面使用)應使用透水鋪面，且其面積不得低於50%。</p> <p>(四) 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>(五) 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>7月16日諮詢會議：「針對『無法綠化面積』之項目(如人行道)應於綠化而非綠化建議名稱『難以綠化面積』內容，實際執行綠化範圍，修正基地扣除綠化後之整相內容：「<u>建築基地扣除綠化面積後，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</u>，其綠化工程應納入建築設計圖說於請領建造執照時併核定之，覆土深度應至少30公分、灌木應至少60公分、喬木應至少120公分。</p> <p>前項難以綠化面積包括：車道、汽車及機車停車空間、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>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併核定之，覆土深度應至少30公分、灌木應至少60公分、喬木應至少120公分，<u>特殊情形者經提本縣都市設計審議者，從其規定。</u></p> <p>前項執行綠化有困難面積係指建築技術規則建築設計圖說有關執行綠化有困難之項目。</p> <p>(四) 公園、綠地等用地，其綠化面積不得低於該用地面積50%，且其中至少80%應為透水性表面或鋪面，其床基面積不得超過</p>

條文內容 (原公开展覽訂定)	修正後條文內容 (依專案小組建議意見修正)	歷次專案小組 初步建議意見	縣大會 決議
		綠化有困難之項目。」。	綠化面積10%。
<p>九、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>九、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>建議修正後通過。</p> <p>修正內容： 經溪湖鎮公所查核，本計畫區全區非屬地質敏感地區，爰建議刪除第(三)點規定。</p>	依專案小組建議意見通過。
<p>十、本計畫區內應辦理都市設計審議地區如下：</p> <p>(一) 重要景觀風貌維護地區(詳附圖一)</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 本計畫保存區。 2. 員鹿路兩側街廓(西環路至二溪路一段)。 <p>(二) 一般地區</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 依「彰化縣都市設計審議委員會設置辦法」、「彰化縣都市設計審議作業程序」或相關規定應辦理都市設計審議範圍。 2. 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，且當次申請建築基地面積達300平方公尺以上者。 	<p>十、本計畫區內應辦理都市設計審議地區如下：</p> <p>(一) 重要景觀風貌維護地區(詳附圖一)</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 本計畫保存區。 2. 員鹿路兩側街廓(西環路至二溪路一段)。 <p>(二) 一般地區</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 依「彰化縣都市設計審議委員會設置辦法」、「彰化縣都市設計審議作業程序」或相關規定應辦理都市設計審議範圍。 2. 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，且當次申請建築基地面積達300平方公尺以上者。 3. <u>工業區申請設置公共服務設施與公用事業設施之容許使用建築基地。</u> 	<p>建議修正後通過。</p> <p>修正內容： 有關本案公開展覽草案漏植112年5月11日溪湖鎮都市計畫委員會審議通過內容中，有關「乙種工業區申請設置公共服務設施與公用事業設施之容許使用建築基地」一節，同意補列漏植內容： <u>「...3.工業區申請設置公共服務設施與公用事業設施之容許使用建築基地。」</u></p>	依專案小組建議意見通過。
<p>十一、為落實建築基地實施綠美化及落實節能減碳，本計畫區建築物應依下列規定辦理：</p> <p>(一) 本計畫區之公共設施及公共建築應配合整體規劃設計，且符合「建築技術規則建築設計施工編」綠建築基準有關建築基地綠化、建築基地保水、建築物節約能源、建築物雨水或生活雜排水回收再利用、綠建材等規定。</p> <p>(二) 臨計畫道路之建築物採立體綠化設計，且綠化面積達立面總面積(不含開窗部分)</p>	<p>十一、為落實建築基地實施綠美化及落實節能減碳，<u>本計畫區之公共設施及公共建築應配合整體規劃設計，且符合「建築技術規則建築設計施工編」綠建築基準有關建築基地綠化、建築基地保水、建築物節約能源、建築物雨水或生活雜排水回收再利用、綠建材等規定。</u></p>	<p>建議修正後通過。</p> <p>修正內容： 考量(二)鼓勵建築物採立體綠化設計之獎勵內容並無相關法源根據，建議刪除該項規定，並修正條文如下：「為落實建築基地實施綠美化及落實節能減碳，本計畫區</p>	依專案小組建議意見通過。

條文內容 (原公開展覽訂定)	修正後條文內容 (依專案小組建議意見修正)	歷次專案小組 初步建議意見	縣大會 決議
20%者，其綠化設施部分得不計容積。		之公共設施及公共建築應配合整體規劃設計，且符合「建築技術規則建築設計施工編」綠建築基準有關建築基地綠化、建築基地保水、建築物節約能源、建築物雨水或生活雜排水回收再利用、綠建材等規定。」	
十二、本要點未規定事項，適用其他法令之規定。	十二、同原條文。	建議照案通過。	依專案小組建議見通過。

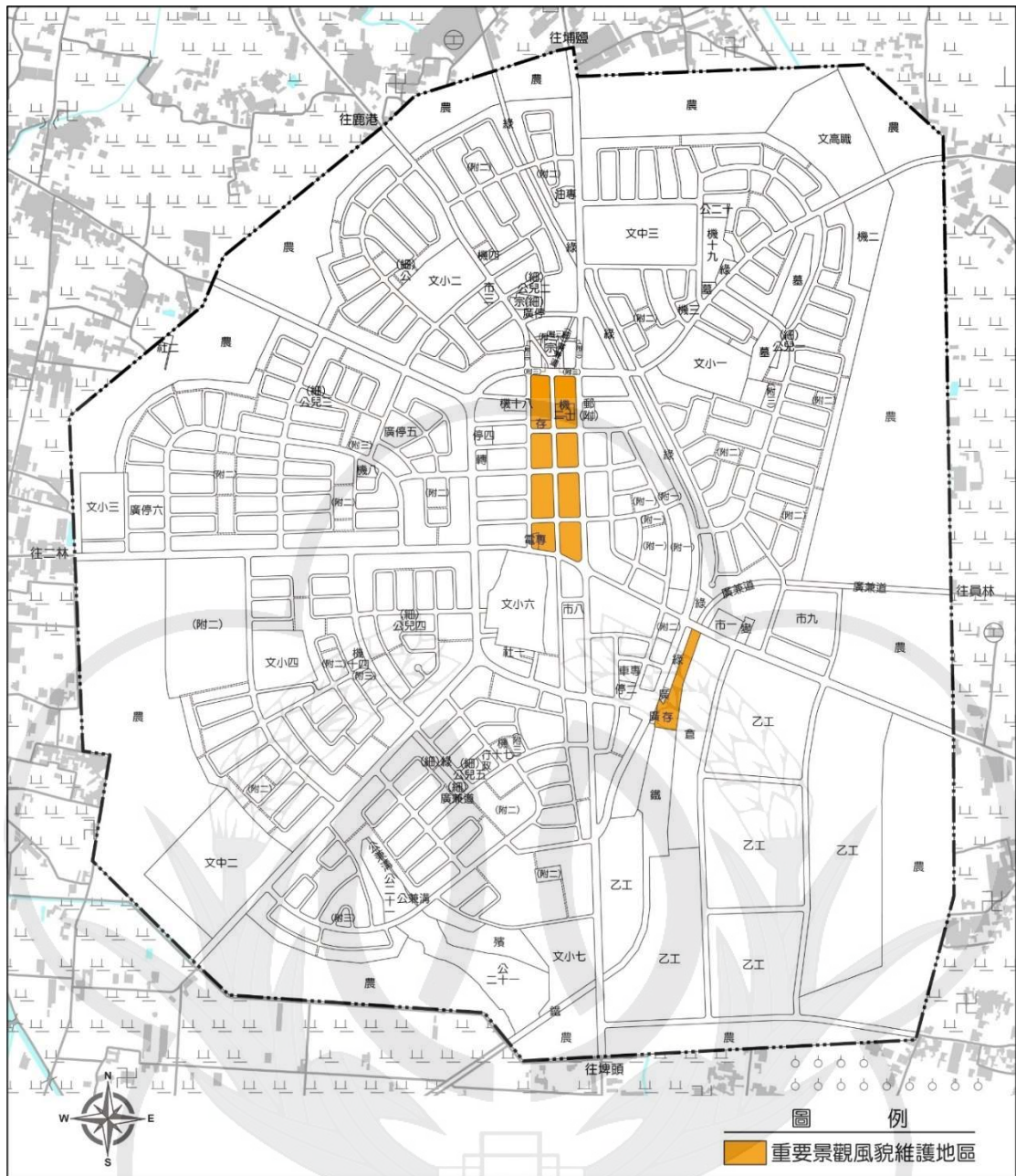


圖 5 重要景觀風貌維護地區應實施都市設計審議範圍示意圖

表 4 都市設計審議原則修訂對照表

條文內容 (原公開展覽訂定)	修正後條文內容 (依專案小組建議意見修正)	歷次專案小組 初步建議意見	縣大會決議
各都市設計審議地區依下列規定辦理，其餘未規定事項應依其他相關法令規定辦理。	一、同原條文。	建議照案通過。	依專案小組建議意見通過。
<p>一、建築量體配置、高度、造型、色彩及風格之事項：</p> <p>(一) 重要景觀風貌維護地區</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 區內建築量體於開發時，其外觀型式色調及高度應予以管制，延續原區內舊市街、人行騎樓空間尺度與退縮之建築線，應妥善設計並予以維護整體視覺景觀。 2. 歷史建築或具地方特色之傳統街屋建築，應於修繕時注意其建築語彙(立面、造型、色彩、風格、建材)，及與其相鄰接之建築在建築立面設計上應與其配合，但避免模仿。 3. 為維護歷史建築與傳統街屋建築之風貌與特色，立面元素、材質、色彩、廣告物(招牌)及雨遮等其大小與型式均應與建築物外觀比例搭配，並納入都市設計審議範疇。 4. 鄰接歷史建築之建築非經過都市設計審議委員會審定同意，基地境界線之建築立面不得設置出簷等突出物。 5. 鄰接歷史建築與傳統街屋建築之鋪面，需配合整體特色與風貌進行設計。 <p>(二) 一般地區</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 建築物及設施之量體、規模、造型應以塑造本計畫區成為高品質的居住環境為原則。 2. 建築物立面不得使用石棉瓦、塑膠浪板及未經處理之金屬浪板及其他公害或易燃性材料，且避免使用高反光材質作為主要外觀材料。 3. 冷氣機孔、雨遮或其他影響建築物立面設施，應考慮整體景觀設計。 4. 建築物之設計形式應結合本計畫區所在之整體環境風貌，且建築物於屋頂附設之各項空調、視訊、機械等設施物，應自女兒牆或簷口退縮設置，並配合建築物予以景觀美化處理。 5. 建築物頂部應配合建築物造型予以整體設計。 	一、同原條文。	建議照案通過。	依專案小組建議意見通過。

條文內容 (原公開展覽訂定)	修正後條文內容 (依專案小組建議意見修正)	歷次專案小組 初步建議意見	縣大會決議
<p>二、綠建築</p> <p>(一)住宅區、商業區開發建築時，適用「建築技術規則建築設計施工編」綠建築基準有關建築基地綠化、建築基地保水、建築物節約能源等規定。</p> <p>(二)供公眾使用建築物，其建築樓地板面積達 10,000 平方公尺以上者，除適用第(一)款規定外，另適用「建築技術規則建築設計施工編」綠建築基準有關建築物雨水或生活雜排水回收再利用之規定。</p>	<p>二、同原條文。</p>	<p>建議照案通過。</p>	<p>依專案小組建議通過。</p>
<p>三、景觀及綠美化</p> <p>(一)本計畫區內公共設施用地之規劃、設計及施工除需考量地區防洪、保水之功能外，應朝向親水、生態設計之原則辦理，兼顧生態環境之保育、生態廊道之延續、整體景觀之要求，並應考量與周邊街廓活動之延續，與開放空間系統、人行及自行車道系統之完整銜接。</p> <p>(二)建築物鄰接或面向公園、綠地及其他公共開放空間，其廢氣排出口、通風口、冷氣主機等有礙觀瞻之設施設備，應有適當之遮蔽處理與設計；且廢氣排出口、通風口不得面對上述公共開放空間設置。</p> <p>(三)本計畫區內之人孔蓋板、消防栓、交通號誌、電信、電力箱及自來水相關公用設備等公用設施設備需予以景觀美化處理，並盡量設置於到路中央分隔島，若無分隔島可設置者，則需設置於人行道最外緣。</p> <p>(四)各項公共建築、商業區及學校用地內建築物應實施屋頂綠化，其綠覆面積不得低於建築物頂層(含露臺)面積之 40%，並應於竣工前綠化完成，始得申領使用執照。</p> <p>(五)同一棟建築物之電視天線應設置共同天線。</p> <p>(六)公園、兒童遊樂場、綠地、廣場停車場等公共設施用地內所留設之人行步道，其鋪面應以植草磚或透水性材質之地磚鋪設。</p>	<p>三、景觀及綠美化</p> <p>(一)本計畫區內公共設施用地之規劃、設計及施工除需考量地區防洪、保水之功能外，應朝向親水、生態設計之原則辦理，兼顧生態環境之保育、生態廊道之延續、整體景觀之要求，並應考量與周邊街廓活動之延續，與開放空間系統、人行及自行車道系統之完整銜接。</p> <p>(二)建築物鄰接或面向公園、綠地及其他公共開放空間，其廢氣排出口、通風口、冷氣主機等有礙觀瞻之設施設備，應有適當之遮蔽處理與設計；且廢氣排出口、通風口不得面對上述公共開放空間設置。</p> <p>(三)本計畫區內之人孔蓋板、消防栓、交通號誌、電信、電力箱及自來水相關公用設備等公用設施設備需予以景觀美化處理，並盡量設置於到路中央分隔島，若無分隔島可設置者，則需設置於人行道最外緣。</p> <p>(四)各項公共建築、商業區及學校用地內建築物，屬於新建建築者，應實施屋頂綠化，其綠覆面積不得低於建築物頂層(含露臺)面積之 40%，並應於竣工前綠化完成，始得申領使用執照。</p> <p>(五)同一棟建築物之電視天線應設置共同天線。</p> <p>(六)公園、兒童遊樂場、綠地、廣場停車場等公共設施用地內所留設之人行步道，其鋪面應以植草磚或透水性材質之地磚鋪設。</p>	<p>建議修正後通過。</p> <p>修正內容：</p> <p>1. 針對建築物應實施屋頂綠化之適用對象，依溪湖鎮公所說明，本計畫區內計畫區需提審議之商業區發展市街地區，地籍較為細分且多數為私有土地，難以整合具規模之開發，若依本條規定之綠化實施，恐有執行困難，同意刪除商業區，後續依建築技術規則等相關規定辦理。</p> <p>2. 承上，依本府更發展科書面新意見，考量舊有公共建築尚有一併檢討屋頂綠化須另行編列設計經費，恐難以執行，同意僅將「新建」公共建築納入規範。</p> <p>3. 配合上述意見，第(三)項修正後條文為：「各項公共建築及學校用地內建築物，屬於新建建築者，應實施屋頂綠化，其綠覆面積不得低於建築物頂層(含露臺)面積之 40%，並應於竣工前綠化完成，始得申領使用執照。」</p>	<p>依決議第二、四點及專案小組專意見修正通過。</p> <p>修正內容： (六)公園、兒童遊樂場、廣場停車場等公共設施用地內所留設之人行步道，其鋪面應以植草磚或透水性材質之地磚鋪設。</p>

條文內容 (原公開展覽訂定)	修正後條文內容 (依專案小組建議意見修正)	歷次專案小組 初步建議意見	縣大會決議
<p>(七) 面臨道路之施工圍籬與安全護網應進行立面綠美化，以美化都市景觀。</p> <p>(八) 廣告招牌：本計畫區設置廣告招牌應依「彰化縣懸掛廣告物管理自治條例」之規定辦理，惟同一棟建築物或同一街面之廣告招牌，應以共同招牌整體設計為原則。</p> <p>(九) 街道傢俱：</p> <ol style="list-style-type: none"> 1.本計畫區的街道傢俱形式原則上宜統一，以加強地方性的景觀意象。 2.街道傢俱之設置應配合整體環境景觀，且不妨礙人行動線之連續性及緊急救難之通行。 3.除為維護公共安全之公用設備（如交通號誌、消防栓等）外，其餘傢俱之設置需與鄰近街廓、開放空間系統相互協調。 4.設於地面層之管線設施應配合環境予以綠化、美化。 	<p>(七) 面臨道路之施工圍籬與安全護網應進行立面綠美化，以美化都市景觀。</p> <p>(八) 廣告招牌：本計畫區設置廣告招牌應依「彰化縣懸掛廣告物管理自治條例」之規定辦理，惟同一棟建築物或同一街面之廣告招牌，應以共同招牌整體設計為原則。</p> <p>(九) 街道傢俱：</p> <ol style="list-style-type: none"> 1.本計畫區的街道傢俱形式原則上宜統一，以加強地方性的景觀意象。 2.街道傢俱之設置應配合整體環境景觀，且不妨礙人行動線之連續性及緊急救難之通行。 3.除為維護公共安全之公用設備（如交通號誌、消防栓等）外，其餘傢俱之設置需與鄰近街廓、開放空間系統相互協調。 4.設於地面層之管線設施應配合環境予以綠化、美化。 	<p>覆面積不得低於建築物頂層（含露臺）面積之40%，並應於竣工前綠化完成，始得申領使用執照。」。</p>	
<p>四、建築物外觀夜間照明</p> <p>(一) 本計畫區內之商業區應設置建築物外觀夜間照明。</p> <p>(二) 前項指定實施建築物外觀夜間照明建築物，其底層部距地面2至3層範圍內之沿街行人尺度範圍，其照明應配合街道燈光，並考量行人之視覺與活動，塑造舒適之行人光環境。</p> <p>(三) 建築物外觀及夜間照明不得對鄰近建築物及都市空間造成光害，亦應考慮其本身及使用者之舒適性。</p> <p>(四) 照明藝術裝置或特殊光源裝置，經彰化縣都市設計審議委員會審議通過者不在此限。</p>	<p>四、同原條文。</p>	<p>建議照案通過。</p>	<p>依專案小組建議意見通過。</p>
<p>五、環境保護原則</p> <p>(一) 建築基地內之開發不得妨礙上、下游地區原有水路之集、排水功能。</p> <p>(二) 因開發完成之裸地應植栽綠美化，以維護整體視覺景觀及環境品質。</p> <p>(三) 為確保地下水補注及增加透水性面積，各建築基地地下層開挖範圍應以各該基地之法定建蔽率加10%為其最大開挖範圍，惟如基地情況</p>	<p>(刪除條文)</p>	<p>建議刪除本條文。</p> <p>說明：</p> <ol style="list-style-type: none"> 1.針對第(一)項規定，考量本縣都市設計審議原則，及其他都市計畫區皆未訂定相關規範，且基地申請建築執照時將依相關法規進行檢視，故避免重 	<p>依專案小組建議意見通過。</p>

條文內容 (原公開展覽訂定)	修正後條文內容 (依專案小組建議意見修正)	歷次專案小組 初步建議意見	縣大會決議
<p>特殊經縣都市設計審議委員會審議通過者不在此限。</p>		<p>複規定建議刪除條文。</p> <p>2. 考量第(二)項規定，屬另行擬定細部計畫地區之開發基地常見維持裸地之狀態，其他地區則應於開發基地提出都市設計申請後方可適用，適用期間較短且不具有效益。另外於實際執行上，審議機關實難有效查核，故為提升執行效率，建議刪除條文。</p> <p>3. 依溪湖鎮公所提會討論之說明，為確保地下水補注及增加透水性，本案已於土地使用分區管制要點第9點「開挖率」訂有最大開挖範圍之限制，避免重複規範，故同意刪除第(三)項規定。</p>	

表 5 公民或團體陳情意見綜理表

編號	陳情人及陳情位置	陳情理由	建議事項	專案小組初步建議意見	縣大會決議
人 1	彰化縣政府 北勢段 1439 地號	<ol style="list-style-type: none"> 1.依據內政部營建署 110 年 3 月 11 日營授辦審字第 1101044805 號函及 110.3.17 營授城南字第 1109003271 號函辦理。 2.本案基地位於溪湖鎮北勢段 1439 地號「廣場兼停車場用地」，係屬 75 年 10 月 24 日發布實施「變更溪湖都市計畫(第一次通盤檢討)」規定以市地重劃方式開發之整體開發地區，且本案業已完成開闢並啟用。 3.內政部營建署城鄉發展分署原勸選該基地作為社會住宅使用，惟於內政部都市計畫委員會於 110 年 1 月 27 日召開本案第一次專案小組時建議本府與分署應再邀集相關推動單位，妥為協調並研議具體可行方案後，俾供下次會議討論。後續分署亦於 110 年 3 月 5 日召開「彰化縣第二階段(110~113 年)社會住宅先期規劃第 5 次研商會議」，經會中討論後決議不採納本案基地為社會住宅使用。 4.本府為活化及有效利用該筆土地，請貴公所於「變更溪湖主要計畫(第二次通盤檢討)案」將該用地予以標示「廣場」及「停車場」之位置、範圍及面積，提供未來多目標使用需求與彈性。 		<p>建議酌予採納。</p> <ol style="list-style-type: none"> 1.經查陳情土地現行計畫屬「廣場兼停車場用地」，依「都市計畫公共設施用地多目標使用辦法」第 11 條規定，兼具兩種使用性質公共設施用地，申請做多目標使用時，若載明兼作其他公共設施使用之面積、比例或標有界線，得於申請多目標使用時，以該公共設施用地類別及兼作類別，分別准許作多目標使用。 2.考量後續陳情土地申請多目標之使用彈性，係於土地使用管制條文中明訂兼作停車場用地之使用比例。 	依專案小組建議通過。
人 2	陳春樹 大發段 37-1、64-7、64-8、65-1、65-2、65-19 等 6 筆地號	旨揭六筆地號位於溪湖都市計畫區內住宅區既成道路，現況供居民通行。	<ol style="list-style-type: none"> 1.為解決居民通行問題及土地稅困擾，建議變更為廣場兼道路。 2.財務計畫，地主同意採容積移轉方式辦理，不造成需地機關財政負擔。 3.檢附變更位置建議圖及地主同意書。 	<p>建議未便採納。</p> <ol style="list-style-type: none"> 1.經查陳情地號屬住宅區內之現有巷道(大發路 104 巷、大發路 130 巷 2 弄)，現況路寬約 5 公尺，向北連接(細) 8m-53(部分已開闢為富貴三街)、向南連接 I-3-20 公尺(大發路)。 2.考量陳情地號未能完整連接鄰近計畫道路，倘變更為道路用地亦無法構成完善之道路系統，故建議維持原計畫。 	依專案小組建議通過。
人 3	謝育龍 中山段 732、736、737-1 等 3 筆地號	所陳土地包括彰化縣溪湖鎮中山段 732、736(住宅區畸零土地)地號，737-1(道路用地)。其中，中山路 737-1 地號自民國 60 年規劃為道路用地後，導致我們的土地一分為三，該道路至今超過 53 年未能徵收。	懇請於 3 年內(2027 年底前)完成所有徵收及發放徵收金額的程序。	<p>建議酌予採納。</p> <ol style="list-style-type: none"> 1.本公所後續將考量財政狀況及道路開闢之急迫性，盡速編列預算辦理徵收作業，或採容積移轉方式辦理。 2.有關畸零地一併徵收部分，依土地徵收條例第 8 條規定，徵收土地之殘餘部分面積過小致不能為相當之使用者，所有權人得 	依專案小組建議通過。

編號	陳情人及陳情位置	陳情理由	建議事項	專案小組初步建議意見	縣大會決議
				於徵收公告日起一年內申請一併徵收，後續由土地徵收主管機關依相關法令辦理。	
人 4	陳禎榕 平和段 109-2、111 等 2 筆地號	原廣停四(主計再 11 案(商業區容積率比其他鄉鎮(田中、二林、線西)還要小。 致最棒及最認真的彰化縣 王惠美縣長 縣長您自從 2018 年年底上任以來，不畏旁人的譏笑，努力兌現自己在縣長選舉期間，對選民提出彰化縣蓋捷運政見，在 113 年年初終於獲得行政院核定台中捷運線延伸彰化市及獲得交通部指示重新檢討彰化縣捷運整體路網結構，俟完成後，接續辦理捷運鹿港與捷運雙林線(彰南線)可行性研究。 縣長您獨具慧眼，明瞭一個城市若有便捷大眾運輸系統，不僅可以帶動地方觀光；增加縣內就業及居住人潮。彰化縣人口外移嚴重，最大因素起因，縣內就業機會不多和沒有完善便利的大眾運輸。如今，縣長您大力推動、鼓勵廠商入住二林中科園區；同時為二林精密園區，向多方各個行政部門、高官請命，為二林精密園區因環評躺四年尋求解套，又持續推動鹿港頂番婆地區「水五金田園生產聚落」特定區都市計畫。 縣長您為了留住青年返鄉就業，縣府持續辦理許多計畫，包含(安薪就業)、職場創新、網路媒合平台、網羅各行各業職缺，也鼓勵青年創業圓夢，提供創業補助等。 如今，彰化縣就業機會比過往提升許多，現在彰化縣眼前最欠缺的是便捷的大眾運輸系統。 近期縣長您積極推動縣內自己的彰化及彰南捷運這項政見，市民都非常期待盡快在縣長任內可以兌現。因為縣長您努力的向內政部請求協助，加速審核通過縣內特定區都市計畫檢討與變更。溪湖鎮在 113 年 10 月終獲內政部通過溪湖都市計畫，指示幾個優先完成的區域。 我的祖厝(再 11)正好在內政部通過變更計畫區域，位在台 148 縣道與台 19 省道交叉路口，未來周邊還規劃捷運站(位置在溪湖羊肉爐)、車站(如圖一、圖二)，屬於溪湖鎮市中心對外聯絡道路交通樞紐，過去被規劃為「廣停四」，113 年 10 月後，名稱改為「再 11」本來的附一改為附二(如圖三)，計畫書內容：附二「依彰化縣都市計畫區土地變更回饋審議原則」辦理，其中開放性公共設施用地，優先劃設公園、兒童遊樂場、廣場、停車場用地。 審視「再 11」周遭有規劃：車專、停二；有公園用地及溪湖非常著名景點「溪湖糖廠 5 分車站」，「再 11」隔一條街，就是從日治時代保留	希望溪湖都市計畫可以比照其他鄉鎮拉高到 320%。	建議未便採納。 1.有關「彰化縣大眾捷運系統彰南線」可行性研究仍為辦理階段，雖然彰化縣政府積極推動，但路線及場站位置尚未定案。 2.考量原「廣停四」地籍分割細碎，涉及之土地所有權人眾多，應兼顧多數所有權人意願及權益外，本案因屬附帶條件需另行擬定細部計畫地區，故容積率之訂定應考量人口密度及公共設施比例，於另行擬定細部計畫階段時訂定，非於全計畫區之土地使用分區管制要點中規定，故建議未便採納。	依專案小組建議意見通過。

編號	陳情人及陳情位置	陳情理由	建議事項	專案小組初步建議意見	縣大會決議
		<p>下來古蹟，溪湖莊役場的所在地，同時也是溪湖老街，所以「再 11」有著得天獨厚絕佳的地理位置，「再 11」土地面積約 0.3 公頃，必須回饋地規定 35%，因為「再 11」其獨特地理位置，希望縣政府可以善加利用，採取有別於以往傳統「市地重劃」地主回饋地之後還地於民，希望縣政府將「再 11」可以「專案開發」。</p> <p>舉例來說 0.3 公頃約 907 坪來蓋大樓，地上 12 層，地下三層，907 坪 x15 層=13,605 坪，回饋地 35%，縣政府可拿到 4,761.75 坪，比原先的 907 坪 x35%=317.45 坪多出許多，地下 1 樓 907 坪停車場，可供輕軌、車專、當地居民月租、臨時停車使用，地上一至四樓可供休閒、閱讀、上網等、親子遊戲區、商店及大型賣場使用，不但有租金收入、吸引遊客來往人潮，帶動觀光及解決市中心停車不足問題，當地居民有室內休憩空間等。其使用價值比現行規劃「再 11」市地重劃，更能提升溪湖鎮整體城市內容，若以捷運旁商圈規劃，更能帶動捷運車站人潮商圈、市民土地價值極大化，所以我反對現行的「再 11」市地重劃。</p> <p>「再 11」個人建議朝「捷運聯合開發」外，也希縣政府可以提高容積率，由現行的商業用地 240%，提高同二林的商業用地容積率 320%，「再 11」其特殊的地理位置為溪湖鎮重要的道路樞紐，若如縣長您提的「雙林彰南線」，「再 11」未來一定會成為捷運溪湖鎮的中繼站及商圈住商混合大樓，善加利用「再 11」土地為最佳最大化，達到居民與溪湖鎮雙贏，也符合縣長及內政部部长，期望加速區域城鄉發展。</p> <p>再 11 自從民國 89 年由廣停四改為附一，還地於民，25 年來我一直被「附一」限制不能蓋房子，我不能因為為了加速可以蓋房子，而同意現在的市地重劃，考量未來捷運站及車站的規劃，再 11 應該與未來捷運站發展，開發成捷運交通商圈的住商混合大樓，帶動溪湖發展！</p>			
人 5	楊慎綸 北勢段 329 地號	<p>「溪湖大突楊永安古厝」已啟動申請歷史建築之登錄：</p> <ol style="list-style-type: none"> 1.具建築史或技術史之價值：1935 年中部大地震後的第一批民宅建築，三合院主體採用混凝土與磚造，具早期公共衛生與水電設施。 2.表現地域風貌或民間藝術特色：正面廳堂連接大拜亭，東西護龍簷廊。山牆勳章飾花紋、十三溝面磚的 	北勢段 329 地號的道路切到北勢段 328 地號的「溪湖大突楊永安古厝」，建議通盤規劃。	建議未便採納。經查陳情土地尚未完成歷史建築之登錄，故未具備文化資產身分，建議未便採納，待取得歷史建築證明後，再配合檢討調整分區。	依專案小組建議通過。

編號	陳情人及陳情位置	陳情理由	建議事項	專案小組初步建議意見	縣大會決議
		牆面、洗石子圓型廊柱、花瓶欄杆內牆。 3.具地區性建造物類型之特色：1930年代台式和洋折衷建築的精緻民間住宅。			
人 6	財政部國有財產署中區分署彰化辦事處 福安段 27、49、50、51、52、72、73、74、79、86、110、111、125-1、133、135、136、137、138、140、143、144 等 21 筆土地	1.本署經管土地由「住宅區」變更為「廣場用地兼供道路使用」部分，現況倘屬供公眾通行之既成道路，且變更後仍維持作道路使用，請依「各級政府機關互相撥用公有不動產之有償與無償劃分原則」辦理撥用，以符管用合一。如未辦理撥用，考量變更前、後應秉持國有土地權利價值衡平，本署經管國有土地因涉價值降低，變更後應有相對補償機制，即變更為「廣場用地兼供道路使用」無法使用之容積應調派至其他可建築土地，或有其他權利價值衡平方案，否則不予同意變更。 2.本署經管土地由「道路用地」變更為「住宅區」（附帶條件三）部分，本署現行都市計畫變更均採捐贈土地方式辦理，尚無編列繳納代金之相關經費預算，請就附帶條件增列國有土地得以捐贈土地方式辦理，或納入前開權利價值衡平方案抵充。		建議酌予採納。 1.有關由陳情土地由「住宅區」變更為「廣場用地兼供道路使用」部分，由溪湖鎮公所依編列預算依「各級政府機關互相撥用公有不動產之有償與無償劃分原則」辦理撥用事宜。 2.另有關陳情土地「道路用地」變更為「住宅區」（附帶條件三）部分，考量財政部國有財產署辦理都市計畫變更回饋之方式，於變更綜理表加註「國有土地涉及回饋部分，得以本計畫區內其他等值之可建築土地交換」。	依專案小組建議通過。

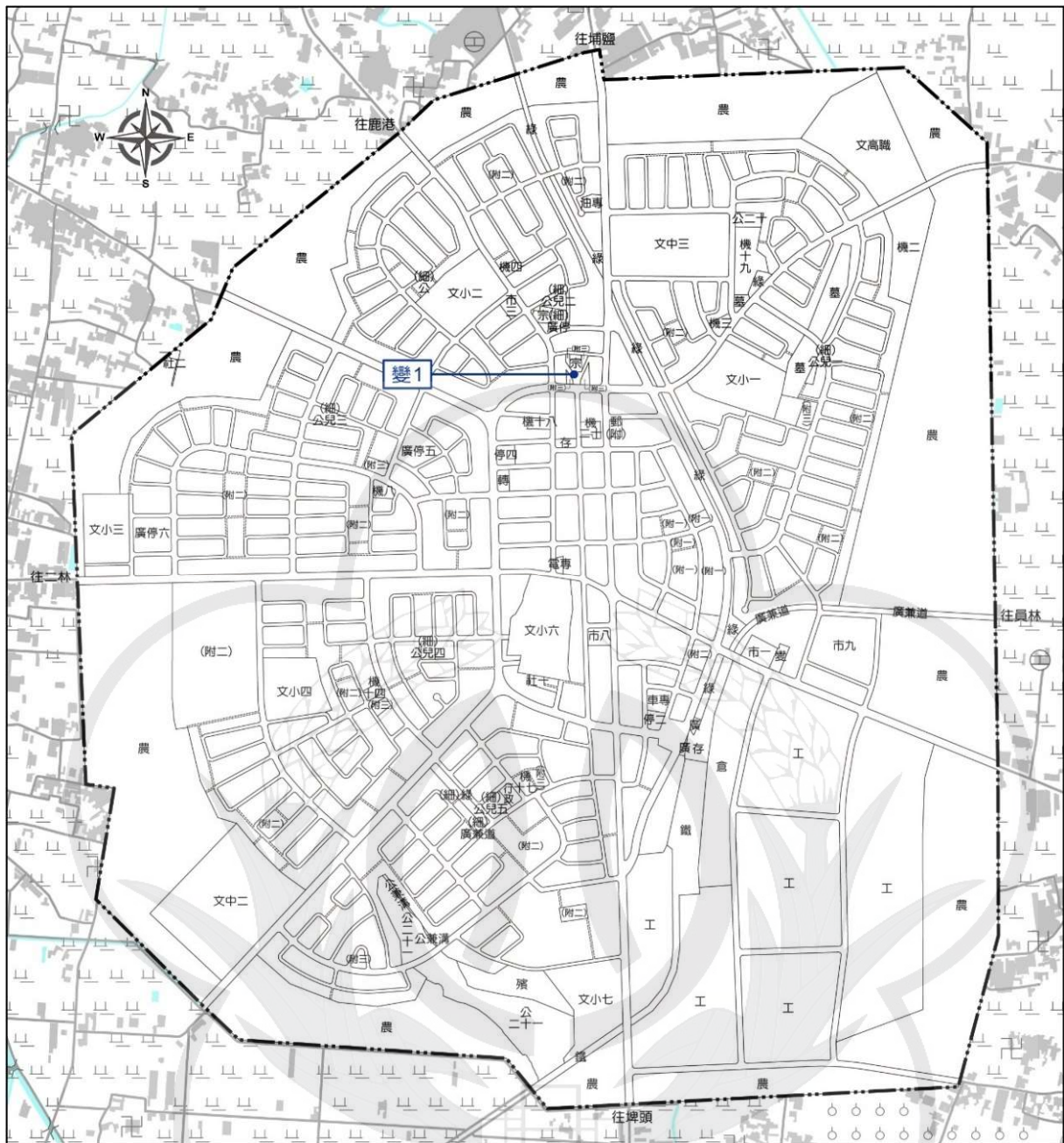
附件一、變更計畫（依專案小組建議修正）

附表 1 變更內容綜理表

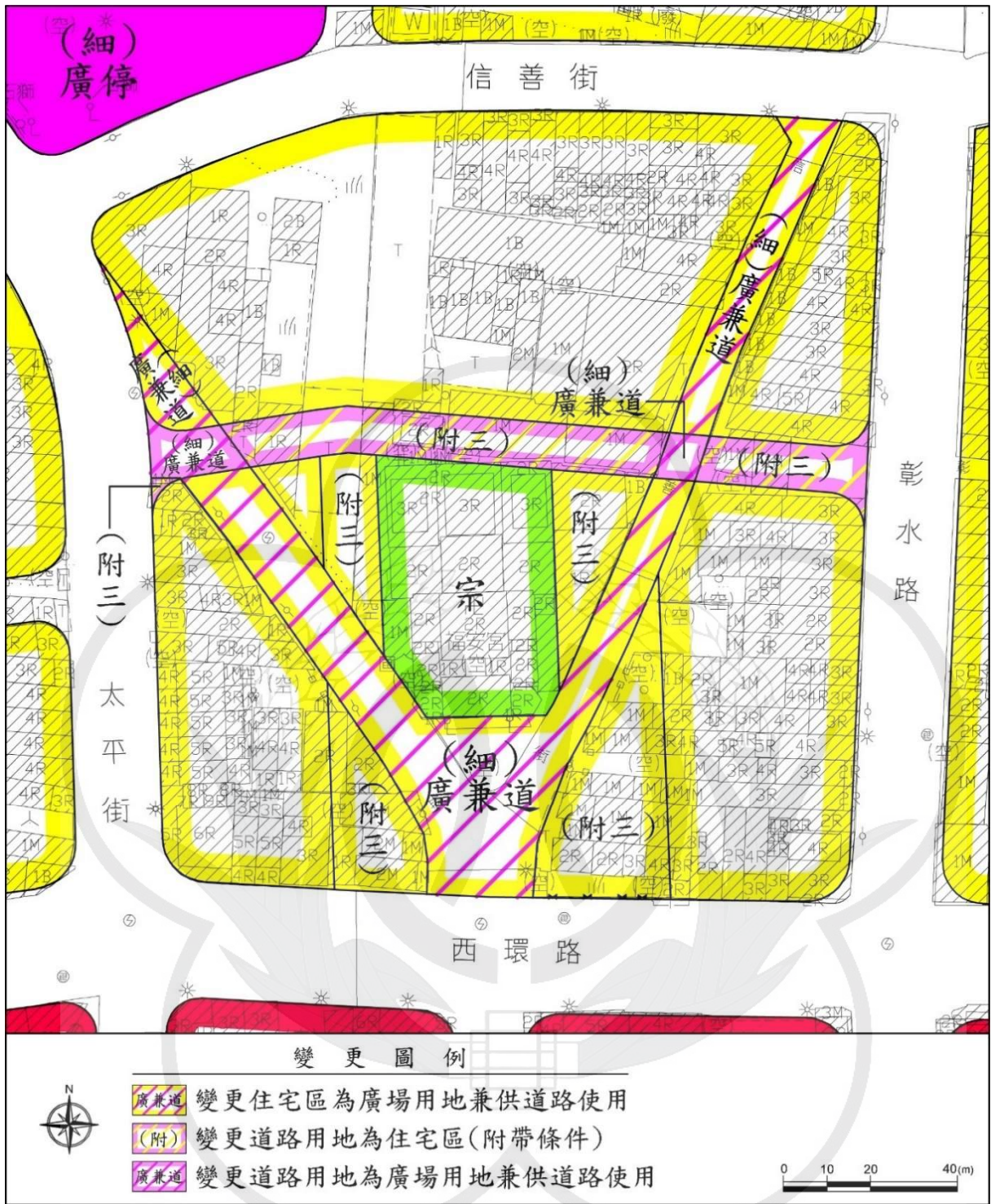
新編號	原編號	位置	變更內容		變更理由	備註
			原計畫	新計畫		
1	2	計畫區北側西環路、彰水路三段旁住宅區街廓	住宅區(0.23公頃) 道路用地(0.10公頃)	廣場用地兼供道路使用(0.23公頃) 住宅區(附帶條件)(0.08公頃) 附帶條件(附三): 依「彰化縣都市計畫區土地變更回饋審議原則」規定之回饋比例,並得以採折繳代金方式辦理。 廣場用地兼供道路使用(0.02公頃)	1. 經查彰化縣溪湖福安宮座落於員鹿路與彰水路交叉口,自大清咸豐五年(1855年)遷建於現址,是溪湖鎮重要信仰中心,於民國60年擬定溪湖都市計畫時劃設為公園用地,79年經「變更溪湖都市計畫(第一期公共設施保留地專案通盤檢討)案」變更為保存區,後於113年「變更溪湖主要計畫(第二次通盤檢討)案」考量其使用性質變更為宗教專用區。 2. 次查,原公九用地屬於民國79年「變更溪湖都市計畫(第一期公共設施保留地專案通盤檢討)案」劃定之附帶條件整體開發地區,因原訂回饋比例偏高而久未開發,後經113年「變更溪湖主要計畫(第二次通盤檢討)案」調整其附帶條件規定並變更為住宅區。 2. 故本計畫配合主要計畫之變更,並考量福安宮及其周邊住宅區出入需求及現況使用情形、土地權屬與整體道路系統規劃,變更部分住宅區及道路用地為廣場用地兼供道路使用。	國有土地涉及回饋部分,得以本計畫區內其他等值之可建築土地交換。

註：1. 實際面積應以依據核定圖實地分割測量面積為準。

2. 「原編號」係指公開展覽草案之編號；「新編號」係指本案經歷次彰化縣都委會專案小組審議後，重新編排並提請彰化縣都委會審議之編號。



附圖 1 變更位置示意圖



附圖 2 變 1 案變更內容示意圖

「擬定溪湖都市計畫案」

第 1 次簡報會議紀錄

壹、開會時間：114 年 3 月 7 日（星期五）下午 2 時 30 分

貳、開會地點：彰化縣政府建設處二樓審圖室

參、主持人：謝召集人政穎 紀錄：曾國欣

肆、出席單位及人員：詳簽到簿

伍、主持人致詞：略

陸、業務單位報告：略

柒、規劃單位簡報說明：略

捌、建議意見：

請溪湖鎮公所依照下列各點意見以對照表方式說明處理情形，並請業務單位儘速排定第 2 次專案小組簡報會議續審相關規劃內容及公民或團體陳情意見，並邀請陳情人到場說明。

- 一、請補充說明本案辦理緣由及相關歷程，並將計畫緣起涉及主、細拆離部分，配合主要計畫發布實施內容予以納入調整。
- 二、依據都市計畫書圖製作要點第 13 點規定，細部計畫圖之比例尺不得小於一千二百分之一，請確認是否符合規定。
- 三、請釐清主要計畫層級之附帶條件，是否有需要細部計畫配合辦理事項。
- 四、「主要計畫與細部計畫之拆離原則」為擬定細部計畫重要依據，請釐清該原則應於主要計畫或細部計畫層級訂定，並說明有關主、細層級道路系統之分離標準、公共設施之分級原則。
- 五、針對「主要計畫對細部計畫之指導」第（一）點「土地使用分區管制原則」建蔽及容積率之訂定應參酌多項條件調整使用相關強度規定，及「免于回饋適用內容與限制」之細部計畫應辦理事項，請針對本案是如何檢討並納入細部計畫內容加以說明。
- 六、請補充本案為「擬定」計畫卻涉及計畫變更之原因，並說明變 1 案「住、商、工土地使用細分區」之細分類劃設依據。
- 七、下列各項土地使用管制要點之訂定標準及參考依據，請補充說明：
 1. 細部計畫延續主要計畫人口目標 28,000 人推估可容納人口，但現況人口為 28,238 人，已超過計畫容納人口數，人口如何分派，是

否應配合調整相關土地使用強度之規定？

2. 請說明土地使用分區管制要點各項使用強度之訂定原則、得兼用其他使用之比例訂定標準。
3. 為避免影響廣場兼停車場用地後續申請多目標使用之彈性，有關其建蔽率及容積率之訂定，建議依循「都市計畫法臺灣省施行細則」、「都市計畫公共設施用地多目標使用辦法」等相關規定辦理。
4. 有關容積獎勵規定，考量整體開發地區已為低強度變更為高強度，請再評估是否有其必要為加速開發提供容積獎勵之必要，俾供溪湖都市計畫區整體開發案件審議參酌。
5. 依自然環境分析顯示，本計畫區非屬地下水補注地質敏感地區，請評估土地使用管制要點第 10 點第（三）項是否適用。
6. 本計畫區應辦理都市設計審議之地區，於 112 年 5 月 11 日溪湖鎮都市計畫審議委員會審議通過內容中包含「乙種工業區申請設置公共服務設施與公用事業設施之容許使用建築基地」，請確認是否漏植。
7. 有關轉運站用地之使用強度調整及容許使用項目之訂定，再請溪湖鎮公所補充相關資料，俾利後續審議評估。

八、針對下列都市設計審議原則之訂定，請補充說明

1. 請再評估 P.6-34 景觀綠化保水規定、P.6-35 臨計畫道路立體綠化規定是否於後續計畫管理上難以執行。
2. 針對都市設計審議原則第三條第（四）點納入商業區為應實施屋頂綠化之適用對象，為避免後續執行困難建議予以刪除。

九、其他基礎資料更新及修正：

1. 本案細部計畫審議及核定層級為彰化縣政府，請調整審核摘要表。
2. 針對細部計畫內容應載明事項，都市計畫第 22 條及都市計畫定期通盤檢討實施辦法第 9 條皆有規定，請再檢視本案計畫書之章節內容，是否符合相關規定。
3. 請配合發布實施後之主要計畫修正相關引用資料，並更新各項統計資料至最新年度。
4. 請補充計畫區內附帶條件整體開發地區分布，以利審閱。
5. 請釐清本案是否劃設有人行步道或人行廣場用地，並檢視公共設施表及相關計畫示意圖中是否載明、標示。
6. P.3-1 彰化縣高程示意圖，圖中標示之「埔鹽鄉」重複出現，請再

確認修正。

7. P.4-5「計畫區空間發展機能構想示意圖」中環地區之整體開發區，應補上目前於本縣審議之「公兒 13」及「公兒 14」整體開發地區。
8. P.6-1 居住淨密度建請依都市計畫法臺灣省施行細則規定計算，其中住宅區及商業區面積應以細部計畫規劃面積為準，再予修正。
9. P.6-17 請更新都市防災章節中相關引用條文之頒布日期。
10. P.6-26 地區風貌發展及管制原則第 1 點應提送都市設計審議之對象，請確認是否與 P.6-35 土地使用分區管制要點第 10 點規定一致。
11. P.7-1 分期分區發展計畫依都市計畫法第 17 條及都市計畫法臺灣省施行細則第 7 條規定，應屬於主要計畫之規劃內容，建議刪除。
12. P.7-3 請再確認並調整事業及財務計畫未開闢之各項公共設施面積及開闢經費來源。

玖、臨時動議

拾、散會（下午 3 時 40 分）

「擬定溪湖都市計畫案」

第 2 次簡報會議紀錄

壹、開會時間：114 年 5 月 9 日（星期五）上午 10 時

貳、開會地點：彰化縣政府建設處二樓審圖室

參、主持人：謝召集人政穎

紀錄：曾國欣

肆、出席單位及人員：詳簽到簿

伍、主持人致詞：略

陸、業務單位報告：略

柒、規劃單位簡報說明：略

捌、建議意見：

請溪湖鎮公所依照下列各點意見以對照表方式說明處理情形並製作補充資料，並請業務單位儘速排定第 3 次專案小組簡報會議續審相關規劃內容及公民或團體陳情意見。

- 一、有關變更計畫第 1 案「計畫範圍內土地使用細分區劃分」之住宅區、商業區及工業區細分區劃設原則，請於計畫書適當章節說明，不宜納入變更內容，另變更案第 2 案因屬配合內政部審定「變更溪湖主要計畫（第二次通盤檢討）」（草案）之主要計畫內容調整整體開發地區及細部計畫道路，雖本案屬擬定細部計畫案，惟考量後續為利查核本案主細計拆離調整沿革，本案同意予以採納。
- 二、針對廣場兼停車場用地訂定兼用分區之使用比例，是否以土地面積或樓地板面積為公共設施比例計算依據，請再研議並補充本縣或其他縣市執行公共設施兼用部分之比例及相關案例，建議可以舉例不同計算方式之差異，供下次審議參考。
- 三、有關彰化縣政府刻正辦理之「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」，應該案尚於規劃階段，倘土地使用分區管制要點

內容是參酌該草案內容，其相關條文規定如非屬通案性規定，建議不宜直接援用，建議參考其他已發布實施或已完成階段性審議程序之都市計畫案件作為本案土地使用分區管制要點撰寫參考依據並予以調整。

- 四、有關財政部國有財產署針對變更計畫第2案之經管土地提出，依「各級政府機關互相撥用公有不動產之有償與無償劃分原則」辦理撥用，及附帶條件三採捐贈土地方式辦理之建議，建請國有財產署以書面陳情意見依程序行文予彰化縣政府，供後續納入規劃參考。

玖、臨時動議

拾、散會（上午12時）



「擬定溪湖都市計畫案」

第 3、4 次簡報會議記錄

壹、開會時間：114 年 7 月 18 日（星期五）下午 2 時及

114 年 8 月 25 日（星期一）上午 10 時

貳、開會地點：彰化縣政府建設處二樓審圖室

參、主持人：謝召集人政穎

紀錄：曾國欣

肆、出席單位及人員：詳簽到簿

伍、主持人致詞：略

陸、業務單位報告：略

柒、規劃單位簡報說明：略

捌、建議意見：

請溪湖鎮公所依照依下列各點及歷次專案小組初步建議意見修正計畫書、圖，並提送本府業務單位查核後，賡續提請本會大會審議。

- 一、本案住宅區及商業區之劃設，為確保計畫一致性及提升後續執行管理效率，除依附帶條件劃設「住宅區（附帶條件）」及「商業區（附帶條件）」外，不另訂定其他細分區，若屬依附帶條件完成擬定細部計畫者則另行於圖面標示範圍。
- 二、針對本案所提之轉運站土地使用強度及容許使用項目內容，請公所函詢目的事業主管機關表示意見。
- 三、更新發展科書面意見處理及審議情形請詳表 1。
- 四、土地使用分區管制要點之審議情形請詳表 2。
- 五、都市設計審議原則之審議情形請詳表 3。
- 六、公民或團體陳情意見之審議情形請詳表 4。

玖、臨時動議

拾、散會

表 1 更新發展科書面意見及處理情形對照表

	書面意見	第 3、4 次專案小組初步建議意見
1	有關第八節都市設計審議準則部分，一、(一)重要景觀風貌維護地區原則內容，建議可參考鹿港福興都市計畫，提供該地歷史建築、特色之傳統街屋樣態及較為精準的語彙、元素等尺寸樣式說明，以利委員查核。	本案劃設之「重要景觀風貌維護地區」經現況調查顯示，未經改建之傳統街屋建築分布多不連續，與鹿港福興都市計畫所指定之範圍較大且具系統性規劃「都市設計審議地區」存在規模落差，建議維持原規定，保留後續建築設計彈性。
2	部分準則係完全參照其他都市計畫內容，請再考量適宜性或是否已過時。如不得使用石棉瓦（是否目前已有法規規定，如有，可不用再特別提及）；同一棟建築物之天線等。	1.經查環境部於 97 年已全面禁止石棉在「石棉水泥製品（含石棉瓦、石棉浪板、石棉管）」中的使用及新登記，並於 102 年 2 月 1 日公告石棉已不得使用於石棉瓦等用途，目前已無石棉瓦之製造及相關使用，故本案配合刪除並調整該條文內容。 2.另有關於三、景觀及綠美化第（五）款，經查目前大樓共同設置電視天線的情形較少，但部分大樓仍有設置，主要作為提供住戶接收數位無線電視訊號的公共設施，故建議先予保留。
3	五、環境保護原則，(一)建築基地內之開發不得妨礙上下游地區原有水路之集、排水功能，要如何確認？是否屬依建築法規辦理事項，請確認。	經查本條文非屬建築法規應辦理事項。倘申請建築基地因有水路經過，且因開發影響原有水路之功能者，應於申請開發時併同規劃，採取相關措施避免土地開發造成區外排水之積、淹水情形，或向相關水利主管機關提出水路廢除及水路改道申請。 然考量本縣都市設計審議原則，及其他都市計畫區皆未訂定相關規範，且基地申請建築執照時將依相關法規進行檢視，故避免重複規定建議刪除條文。
4	第三、(四)有關屋頂綠化部分，如涉及既有公共建築或學校新建、增建、改建校舍，其舊有建築物如需一併檢討屋頂綠化恐造成設計經費問題，建議敘明何種樣態才需要符合 40%綠化。	考量舊有公共建築倘一併檢討屋頂綠化須另行編列設計經費，恐難以執行，故調整文字敘明適用對象為新建之公共建築或學校內建築物。
5	第三、(六)人行步道鋪面採植草磚是否合適，請再考量。	有關三、景觀及綠美化第（六）款之規定，係基於環境永續發展並考量基地之透水功能維持而訂定，爰規劃人行步道鋪面使用具透水性之鋪面材料。 依目前之條文說明「植草磚」並非唯一規範，實際鋪設材質可視設計需求及使用條件採用其他具透水性之鋪面材料。
6	土管第七與審議原則第三、(三)有衝突，公用設備設置外緣會影響人行道寬度，建議退縮規定不要強制臨道路境界線設置人行道，只要規定寬度即可，可以增加設計上的彈性。	有關土地使用管制要點第七點所指定之人行步道屬於建築基地之退縮建築範圍，而都市設計原則三、景觀及綠美化第（三）款則屬道路範圍，兩者於人行道設置公用設備之規定上並無矛盾；而強制臨道路境界線設置人行道的規定，係為確保人行道設置後之連貫性。。

書面意見	第3、4次專案小組初步建議意見
7 土管第七表格備註，有關退縮空間除人行道外，其餘退縮建築之空地應植栽綠化一節，建議改成”其餘退縮建築之空地除通路需求外應植栽綠化”。	業已配合調整相關文字說明為「退縮空間除人行道及必要之通路外，其餘退縮建築之空地應植栽綠化。」。
8 土管第九（二）建築基地法定空地之50%，其鋪面應以透水性方式施作，(1)該50%是否包含或扣除建築法所稱無法、難以綠化部分或是得扣除不計入法定空地部分。建議可以清楚敘明，否則會有土管與建築法規認知不同的問題。	有關土地使用管制要點第九點第（二）款所指「建築基地法定空地之50%」，係指法定空地總面積，故包含「建築技術規則建築設計施工篇編所認定之無法或難以綠化部分」。

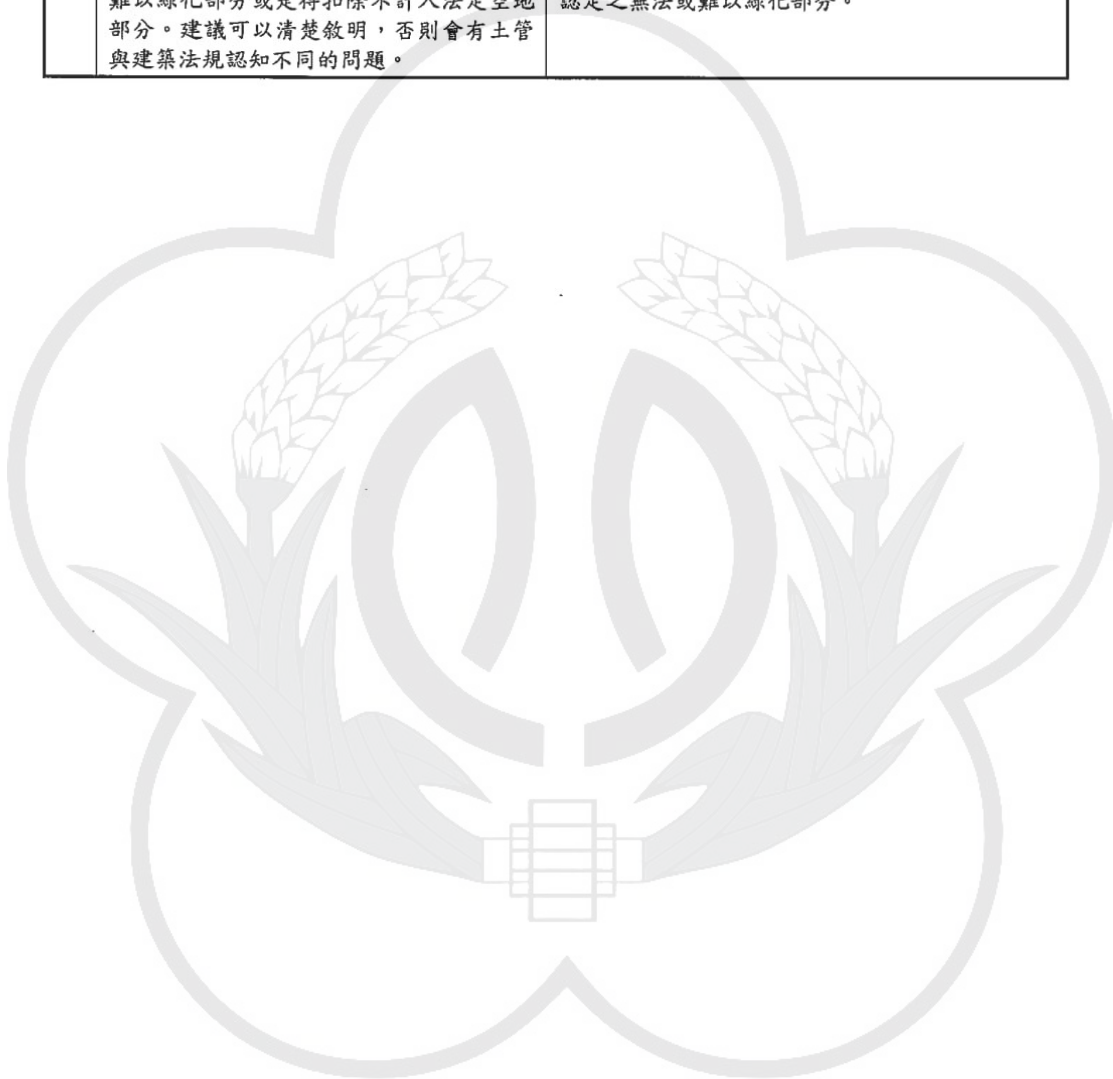


表 2 土地使用分區管制要點修訂對照表

原條文 (公開展覽版)		依第 1-2 次專案小組建議修正條文		第 3、4 次專案小組初步建議意見																																																																																																	
<p>一、本要點依都市計畫法第 22 條及同法臺灣省施行細則第 35 條規定訂定之。</p> <p>二、本計畫區內之建築及土地使用，除屬另行擬定細部計畫之地區依該細部計畫之土地使用分區管制要點規定執行管理，其餘地區應依本要點之規定管制。</p> <p>三、本計畫區各項土地使用分區之建蔽率、容積率規定如下：</p>		<p>一、同原條文。</p> <p>二、同原條文。</p> <p>三、本計畫區各項土地使用分區之建蔽率、容積率規定如下：</p>		<p>建議照案通過。</p> <p>建議照案通過。</p> <p>建議修正後通過。</p>																																																																																																	
<table border="1"> <thead> <tr> <th>項目</th> <th>建蔽率</th> <th>容積率</th> <th>備註</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>第一種住宅區</td> <td>60%</td> <td>180%</td> <td></td> </tr> <tr> <td>第二種住宅區</td> <td>60%</td> <td>200%</td> <td>如完成擬定細部計畫，且已完竣附帶條件整體開發之地區，依前述第二點規定辦理。</td> </tr> <tr> <td>商業區</td> <td>80%</td> <td>240%</td> <td></td> </tr> <tr> <td>商業區(附帶條件)</td> <td>80%</td> <td>240%</td> <td></td> </tr> <tr> <td>乙種工業區</td> <td>70%</td> <td>210%</td> <td></td> </tr> <tr> <td>電信專用區</td> <td>60%</td> <td>250%</td> <td></td> </tr> <tr> <td>保潔專用區</td> <td>60%</td> <td>160%</td> <td></td> </tr> <tr> <td>宗教專用區</td> <td>60%</td> <td>160%</td> <td></td> </tr> <tr> <td>郵政專用區(附加商業使用)</td> <td>60%</td> <td>250%</td> <td>作一般商業設施使用之樓板面積，不得超過該地地板面積之 50%。</td> </tr> <tr> <td>加油站</td> <td>40%</td> <td>120%</td> <td></td> </tr> <tr> <td>車站</td> <td>70%</td> <td>200%</td> <td>兼作其他使用之樓板面積，不得超過該地地板面積之 50%。</td> </tr> </tbody> </table>		項目	建蔽率	容積率	備註	第一種住宅區	60%	180%		第二種住宅區	60%	200%	如完成擬定細部計畫，且已完竣附帶條件整體開發之地區，依前述第二點規定辦理。	商業區	80%	240%		商業區(附帶條件)	80%	240%		乙種工業區	70%	210%		電信專用區	60%	250%		保潔專用區	60%	160%		宗教專用區	60%	160%		郵政專用區(附加商業使用)	60%	250%	作一般商業設施使用之樓板面積，不得超過該地地板面積之 50%。	加油站	40%	120%		車站	70%	200%	兼作其他使用之樓板面積，不得超過該地地板面積之 50%。	<table border="1"> <thead> <tr> <th>項目</th> <th>建蔽率</th> <th>容積率</th> <th>備註</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>第一種住宅區</td> <td>60%</td> <td>180%</td> <td></td> </tr> <tr> <td>第二種住宅區</td> <td>60%</td> <td>200%</td> <td>已完竣另行擬定細部計畫，且已完竣附帶條件整體開發之地區，依前述第二點規定辦理。</td> </tr> <tr> <td>商業區</td> <td>80%</td> <td>240%</td> <td></td> </tr> <tr> <td>商業區(附帶條件)</td> <td>80%</td> <td>240%</td> <td></td> </tr> <tr> <td>乙種工業區</td> <td>70%</td> <td>210%</td> <td></td> </tr> <tr> <td>電信專用區</td> <td>60%</td> <td>250%</td> <td></td> </tr> <tr> <td>保潔專用區</td> <td>60%</td> <td>160%</td> <td></td> </tr> <tr> <td>宗教專用區</td> <td>60%</td> <td>160%</td> <td></td> </tr> <tr> <td>郵政專用區(附加商業使用)</td> <td>60%</td> <td>250%</td> <td>作一般商業設施使用之樓板面積，不得超過該地地板面積之 50%。</td> </tr> <tr> <td>加油站</td> <td>40%</td> <td>120%</td> <td></td> </tr> <tr> <td>車站</td> <td>40%</td> <td>120%</td> <td>兼作其他使用之樓板面積，不得超過該地地板面積之 50%。</td> </tr> </tbody> </table>		項目	建蔽率	容積率	備註	第一種住宅區	60%	180%		第二種住宅區	60%	200%	已完竣另行擬定細部計畫，且已完竣附帶條件整體開發之地區，依前述第二點規定辦理。	商業區	80%	240%		商業區(附帶條件)	80%	240%		乙種工業區	70%	210%		電信專用區	60%	250%		保潔專用區	60%	160%		宗教專用區	60%	160%		郵政專用區(附加商業使用)	60%	250%	作一般商業設施使用之樓板面積，不得超過該地地板面積之 50%。	加油站	40%	120%		車站	40%	120%	兼作其他使用之樓板面積，不得超過該地地板面積之 50%。	<p>修正內容：</p> <p>1. 配合本案住宅區及商業區之劃設原則調整，刪除第二種住宅區之細分區劃設，及商業區(附帶條件)之強度訂定，並於備註欄位增加：「已完竣另行擬定細部計畫，且已完竣附帶條件整體開發之地區，依前述第二點規定辦理。」之文字修正內容。</p> <p>2. 考量「殯葬專用區」經溪湖主要計畫第二通盤檢討變更前分區為「墳墓專用區」，爰建議針對殯葬專用區之使用強度參都市計畫法臺灣省施行細則墳墓專用區之規定，以建蔽率不得超過 20%、200% 為原則。</p> <p>本案係依主要計畫之指導，明「殯葬專用區」不得作為殯儀館、火葬場及其他殯葬設施，並參酌其他都市計畫劃設相似屬性之分區或用地使用強度訂定案例，調整本案殯葬專用區建蔽率為 20%、容積率 120%。</p>	
項目	建蔽率	容積率	備註																																																																																																		
第一種住宅區	60%	180%																																																																																																			
第二種住宅區	60%	200%	如完成擬定細部計畫，且已完竣附帶條件整體開發之地區，依前述第二點規定辦理。																																																																																																		
商業區	80%	240%																																																																																																			
商業區(附帶條件)	80%	240%																																																																																																			
乙種工業區	70%	210%																																																																																																			
電信專用區	60%	250%																																																																																																			
保潔專用區	60%	160%																																																																																																			
宗教專用區	60%	160%																																																																																																			
郵政專用區(附加商業使用)	60%	250%	作一般商業設施使用之樓板面積，不得超過該地地板面積之 50%。																																																																																																		
加油站	40%	120%																																																																																																			
車站	70%	200%	兼作其他使用之樓板面積，不得超過該地地板面積之 50%。																																																																																																		
項目	建蔽率	容積率	備註																																																																																																		
第一種住宅區	60%	180%																																																																																																			
第二種住宅區	60%	200%	已完竣另行擬定細部計畫，且已完竣附帶條件整體開發之地區，依前述第二點規定辦理。																																																																																																		
商業區	80%	240%																																																																																																			
商業區(附帶條件)	80%	240%																																																																																																			
乙種工業區	70%	210%																																																																																																			
電信專用區	60%	250%																																																																																																			
保潔專用區	60%	160%																																																																																																			
宗教專用區	60%	160%																																																																																																			
郵政專用區(附加商業使用)	60%	250%	作一般商業設施使用之樓板面積，不得超過該地地板面積之 50%。																																																																																																		
加油站	40%	120%																																																																																																			
車站	40%	120%	兼作其他使用之樓板面積，不得超過該地地板面積之 50%。																																																																																																		

原條文(公開展覽版)		依第1~2次專業小組建議修正條文		第3、4次專業小組初步建議意見																																																																																																	
殯葬專用區	20%	殯葬專用區	200%	其他使用項目時，其使用之樓地板面積不得超過該專用區總樓地板面積之50%。																																																																																																	
註：住宅區(附帶條件)屬另行擬定細部計畫之建築率及容積率，依據該細部計畫規定；若以代金方式辦理回饋者，建築率及容積率則依第一種住宅區規定。		註：住宅區(附帶條件)屬另行擬定細部計畫之建築率及容積率，依據該細部計畫規定；若以代金方式辦理回饋者，建築率及容積率則依第一種住宅區規定。																																																																																																			
四、本計畫區各項公共設施用地之建築率、容積率規定如下：		四、本計畫區各項公共設施用地之建築率、容積率規定如下：		建議修正後通過。																																																																																																	
<table border="1"> <thead> <tr> <th>項目</th> <th>建築率</th> <th>容積率</th> </tr> </thead> <tbody> <tr><td>文小</td><td>50%</td><td>150%</td></tr> <tr><td>文中</td><td>50%</td><td>150%</td></tr> <tr><td>高中</td><td>50%</td><td>200%</td></tr> <tr><td>機關</td><td>60%</td><td>250%</td></tr> <tr><td>市場</td><td>80%</td><td>240%</td></tr> <tr><td>停車場用地</td><td>10%</td><td>20%</td></tr> <tr><td>立體</td><td>80%</td><td>960%</td></tr> <tr><td>廣場兼停車場</td><td>10%</td><td>20%</td></tr> <tr><td>公園</td><td>15%</td><td>45%</td></tr> <tr><td>鄰里公園兼兒童遊樂場</td><td>15%</td><td>45%</td></tr> <tr><td>轉運站</td><td>30%</td><td>50%</td></tr> <tr><td>社教</td><td>60%</td><td>250%</td></tr> <tr><td>電所</td><td>60%</td><td>250%</td></tr> <tr><td>墳墓</td><td>20%</td><td>160%</td></tr> <tr><td>庫</td><td>70%</td><td>210%</td></tr> </tbody> </table>		項目	建築率	容積率	文小	50%	150%	文中	50%	150%	高中	50%	200%	機關	60%	250%	市場	80%	240%	停車場用地	10%	20%	立體	80%	960%	廣場兼停車場	10%	20%	公園	15%	45%	鄰里公園兼兒童遊樂場	15%	45%	轉運站	30%	50%	社教	60%	250%	電所	60%	250%	墳墓	20%	160%	庫	70%	210%	<table border="1"> <thead> <tr> <th>項目</th> <th>建築率</th> <th>容積率</th> </tr> </thead> <tbody> <tr><td>文小</td><td>50%</td><td>150%</td></tr> <tr><td>文中</td><td>50%</td><td>150%</td></tr> <tr><td>高中</td><td>50%</td><td>200%</td></tr> <tr><td>機關</td><td>60%</td><td>250%</td></tr> <tr><td>市場</td><td>80%</td><td>240%</td></tr> <tr><td>停車場用地</td><td>10%</td><td>20%</td></tr> <tr><td>立體</td><td>80%</td><td>960%</td></tr> <tr><td>廣場兼停車場</td><td>10%</td><td>20%</td></tr> <tr><td>公園</td><td>15%</td><td>45%</td></tr> <tr><td>鄰里公園兼兒童遊樂場</td><td>15%</td><td>45%</td></tr> <tr><td>轉運站</td><td>60%</td><td>250%</td></tr> <tr><td>社教</td><td>60%</td><td>250%</td></tr> <tr><td>電所</td><td>60%</td><td>250%</td></tr> <tr><td>墳墓</td><td>20%</td><td>160%</td></tr> <tr><td>庫</td><td>70%</td><td>210%</td></tr> </tbody> </table>		項目	建築率	容積率	文小	50%	150%	文中	50%	150%	高中	50%	200%	機關	60%	250%	市場	80%	240%	停車場用地	10%	20%	立體	80%	960%	廣場兼停車場	10%	20%	公園	15%	45%	鄰里公園兼兒童遊樂場	15%	45%	轉運站	60%	250%	社教	60%	250%	電所	60%	250%	墳墓	20%	160%	庫	70%	210%	修正內容： 1. 為活化及有效利用公有土地，提供「廣場兼停車場用地」未來申請多目標使用需求及彈性，刪除使用強度規定，並增訂兼用分區之使用比例，加註「兼作停車場使用時，其使用之計畫面積，不得超過該廣場兼停車場用地計畫面積之50%。」等相關文字說明。 2. 考量「轉運站用地」實際建築設計強度及溪湖鎮公所於會中表示使用強度僅需建築率60%、容積率120%，爰配合調整，惟其建築強度仍建議公所函詢目的事業主管機關表示意見後配合調整。 3. 刪除「墳墓用地」使用強度規定，後續依「都市計畫法臺灣省施行細則」規定使用。	
項目	建築率	容積率																																																																																																			
文小	50%	150%																																																																																																			
文中	50%	150%																																																																																																			
高中	50%	200%																																																																																																			
機關	60%	250%																																																																																																			
市場	80%	240%																																																																																																			
停車場用地	10%	20%																																																																																																			
立體	80%	960%																																																																																																			
廣場兼停車場	10%	20%																																																																																																			
公園	15%	45%																																																																																																			
鄰里公園兼兒童遊樂場	15%	45%																																																																																																			
轉運站	30%	50%																																																																																																			
社教	60%	250%																																																																																																			
電所	60%	250%																																																																																																			
墳墓	20%	160%																																																																																																			
庫	70%	210%																																																																																																			
項目	建築率	容積率																																																																																																			
文小	50%	150%																																																																																																			
文中	50%	150%																																																																																																			
高中	50%	200%																																																																																																			
機關	60%	250%																																																																																																			
市場	80%	240%																																																																																																			
停車場用地	10%	20%																																																																																																			
立體	80%	960%																																																																																																			
廣場兼停車場	10%	20%																																																																																																			
公園	15%	45%																																																																																																			
鄰里公園兼兒童遊樂場	15%	45%																																																																																																			
轉運站	60%	250%																																																																																																			
社教	60%	250%																																																																																																			
電所	60%	250%																																																																																																			
墳墓	20%	160%																																																																																																			
庫	70%	210%																																																																																																			

<p>五、本計畫區土地及建築物容許使用項目規定如下：</p> <p>(一) 乙種工業區係為促進工業發展，提供居民就業機會而劃設，得依「都市計畫法台灣省施行細則」第18條規定申請使用。</p> <p>(二) 電信專用區</p> <p>1. 經營電信事業所需設施：包括機房、營業廳、辦公室、料場、倉庫、天線場、展示中心、線路中心、動力室（電力室）、衛星地台、自立式天線基地、海纜登陸區、基地台、電信轉播站、移動式拖車機房及其他必要設施。</p> <p>2. 電信必要附屬設施：</p> <p>(1) 研發、實驗、推廣、檢驗及營運辦公室。</p> <p>(2) 教學、訓練、實習房舍（場所）及學員宿舍。</p> <p>(3) 員工托育中心、員工幼稚園、員工課輔班、員工餐廳、員工福利社、員工招待所及員工醫務所。</p> <p>(4) 其他經縣（市）政府審查核准之必要設施。</p> <p>3. 與電信運用發展有關設施：</p> <p>(1) 網路加值服務業。</p> <p>(2) 有線、無線及電腦資訊業。</p> <p>(3) 資訊處理服務業。</p> <p>4. 與電信業務經營有關設施：</p> <p>(1) 電子資訊供應服務業。</p> <p>(2) 電信器材零售業。</p> <p>(3) 通信工程業。</p> <p>(4) 金融業派駐機構。</p> <p>(三) 保存區</p> <p>1. 保存區內除已依「文化資產保存法」公告之古蹟、歷史建築之外各種建築物之修建、改建、增建、新建等建築行為，均應經都市設計審議委員會核可，依法進行建築管理。</p>	<p>五、本計畫區土地及建築物容許使用項目規定如下：</p> <p>(一) 同原條文。</p> <p>(二) 同原條文。</p> <p>(三) 同原條文。</p> <p>(四) 同原條文。</p> <p>(五) 同原條文。</p> <p>(六) 同原條文。</p> <p>(七) 同原條文。</p> <p>(八) 轉運站用地係供交通轉運、停車、運具充電、具充電使用樓地板面積不得少於申請總樓地板面積20%，其餘部分得供下列使用：</p> <p>(1) 旅館業。</p> <p>(2) 住宿業。</p> <p>(3) 旅行社業。</p> <p>(4) 汽車貨運業（限快速）。</p> <p>(5) 汽車修理業（限汽車清潔）。</p> <p>(6) 零售業。</p> <p>(7) 百貨超市業、便利商店業。</p> <p>(8) 餐飲業。</p> <p>(9) 競技及休閒運動場館業。</p> <p>(九) 同原條文。</p>	<p>建議修正後通過。</p> <p>修正內容：</p> <p>1. 「轉運站用地」之各項容許使用名稱請依「中華民國行業統計分類」各行業分類名稱及細項酌予調整，並增加「經彰化縣政府都市計畫委員會審查核准」之使用項目。</p> <p>2. 承上，請一併修正「車站專用區」各項容許使用項目名稱。</p>
--	---	---

2. 另依「文化資產保存法」指定之古蹟、歷史建築、經文化資產主管機關同意作小型商店及飲食店使用者，其建築之使用不得破壞文化資產風貌。

(四) 郵政專用區（附加商業使用）為促進郵政事業之發展而劃定，依郵政法第 5 條規定得為下列使用

1. 經營郵政事業所需設施：營業廳、辦公室、倉庫、展示中心、銷售中心、物流中心、封裝列印中心、機房、電腦中心、郵件處理中心、郵件投遞場所、客服中心、郵車調度養護中心及其他必要設施。
2. 郵政必要附屬設施：
 - (1) 研發、實驗、推廣、檢驗及營運辦公場所等。
 - (2) 教學、訓練、實習房舍（場所）及學員宿舍等。
 - (3) 郵政文物收藏及展示場所。
 - (4) 員工托育中心、員工托老中心、員工幼稚園、員工課輔班、員工餐廳、員工福利社、員工招待所及員工醫務所等。
 - (5) 其他依郵政法第 5 條規定及經濟部核准中華郵政公司可營利事業項目之服務項目前提下，經直轄市、縣（市）政府審核准之必要設施外。
3. 一般商業設施使用：包括金融保險業、一般批發業、一般零售業、運勤服務業、餐飲業、一般商業辦公大樓之商業使用。
- (五) 加油站專用區應依「加油站設置管理規則」第 26 條經營使用規定。
- (六) 車站專用區係實際使用而劃定，應供作停車或交通轉運相關設施使用。

若實際作上述使用者得兼作其他下列使用項目，惟應依「彰化縣都市計畫區土地變更回饋

<p>原條文 (公開展覽版)</p> <p>審議原則」規定回饋，以代金方式辦理，其回饋金試算如下： 使用之樓地板面積+總樓地板面積×分區完整面積×30%×(經三家以上專業估價者所評定土地價格平均價)</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 一般辦公處所、公務機關。 2. 電信業。 3. 變電所及其必要之機電設施。 4. 運動服務業。 5. 郵政及快遞業。 6. 旅行及相關服務業。 7. 金融及保險業。 8. 餐飲業。 9. 批發及零售業。 <p>(七) 殯葬專用區供作墓園及骨灰(骸)存放使用，不得作殯儀館、火葬場及其他殯葬設施。</p> <p>(八) 綠地用地除綠化外，得兼供自行車通行使用。</p>	<p>依第1-2次專案小組建議修正條文</p>	<p>第3、4次專案小組初步建議意見</p>
<p>六、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) 為鼓勵設置公益性設施，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。</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 私人捐建並設置圖書館、博物館、藝術中心、活動中心、老人活動設施、長期照顧服務機構、身心障礙社會福利設施、公共托育設施、綠色接駁空間或其他供公眾使用的設施及機關辦公相關設施，並經本府目的事業主管機關核准及接管。 2. 建築物留設與天橋、空橋、地下道或其他類似設施連接之全天候供公眾使用空間，並經本 	<p>(刪除條文)</p>	<p>建議刪除本條文。</p> <p>說明： 依據溪湖鎮公所提請討論事項，內政部已明確於113年5月14日台內國字第1130804795號函修正內容二(一)第2點略以：「有新增容積獎勵項目需求時，允應通盤考量全市性之發展需求，於都市計畫法施行細則明定之獎勵規定……」，爰此同意刪除本條文。</p>

原條文 (公開展覽版)	依第 1~2 次專案小組建議修正條文	第 3、4 次專案小組初步建議意見										
<p>再留設定請 樓。空間除人行 道外，其餘應 建築之空地 綠化。 4. 退縮空間、 置物、停車位 其他阻礙行人 通行者，不得 設置廣告(盤)。</p> <p>(四) 前述以外地區，依彰化縣建築管理自治條例規定辦理。 (五) 特殊情形者經提本縣都市設計審議同意者，從其規定。</p>	<p>七、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。</p> <table border="1" data-bbox="901 1265 1157 1624"> <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。 (三) 特殊情形者經提本縣都市設計審議同意者，從其規定。</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>建議照案通過。</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>七、同原條文。</p>												

原條文(公開展覽版)	依第1~2次專案小組建議修正條文	第3、4次專案小組初步建議意見
<p>八、景觀綠化及保水規定如下：</p> <p>(一) 建築基地扣除無法綠化面積後，其綠化面積不得低於50%；法定空地面積每滿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>前項無法綠化面積，係依「建築技術規則建築設計施工編」第299條規定，包括：土地內之消防車輛救災活動空間、戶外教育運動設施、乙種工業區之戶外消防水池及戶外裝卸貨空間、住宅區及商業區依規定應留設之騎樓、迴廊、私設通路、基地內通路、現有巷道或既成道路、人行街道。(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) 為有效控制地表逕流，廣場兼停車場及停車場用地(平面使用)應使用透水鋪面，且其面積不得低於50%。</p> <p>(四) 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>(五) 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、景觀綠化及保水規定如下：</p> <p>(一) 建築基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>前項無法綠化面積，係依「建築技術規則建築設計施工編」第299條規定，包括：車道、汽機車及機車停車空間、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>(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) 為有效控制地表逕流，廣場兼停車場及停車場用地(平面使用)應使用透水鋪面，且其面積不得低於50%。</p> <p>(四) 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>(五) 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>修正內容： 1. 針對第(一)項，參酌本縣刻正辦理之「彰化縣各都市計畫土地使用分区管制要點專案通盤檢討案」114年7月16日諮詢會議：「針對綠化面積(如人行道)應屬於綠化困難而非實際無法綠化，故建議將用語調整為『難以綠化面積』之決議內容，並考量實際執行綠化範圍，修正建築基地法定空地扣除無法綠化面積後應綠化之規定，調整相關法定空地扣除綠化面積後，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，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>前項難以綠化面積包括：車道、汽機車及機車停車空間、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、開挖率規定如下：</p> <p>(一) 建築基地之開挖率不得大於建築率加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>九、開挖率規定如下：</p> <p>(一) 同原條文。</p> <p>(二) 同原條文。</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原則」之基準。</p>	<p>建議修正後通過。</p> <p>修正內容： 經溪湖鎮公所查核，本計畫區全區非屬地下水補注地質敏感地區，爰建議刪除第(三)點規定。</p>

原條文(公開展覽版)	依第12次專案小組建議修正條文	第3、4次專案小組初步建議意見
<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>十、本計畫區內應辦理都市設計審議地區如下： (一) 重要景觀風貌維護地區(詳附圖一) 1. 本計畫保存區。 2. 員鹿路兩側街廓(西環路至二溪路一段)。 (二) 一般地區 1. 依「彰化縣都市設計審議委員會設置辦法」、「彰化縣都市設計審議作業程序」或相關規定應辦理都市設計審議範圍。 2. 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，且當次申請建築基地面積達300平方公尺以上者。</p>	<p>十、本計畫區內應辦理都市設計審議地區如下： (一) 同原條文。 (二) 一般地區 1. 依「彰化縣都市設計審議委員會設置辦法」、「彰化縣都市設計審議作業程序」或相關規定應辦理都市設計審議範圍。 2. 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，且當次申請建築基地面積達300平方公尺以上者。 3. 工業區申請設置公共服務設施與公用事業設施之容許使用建築基地。</p>	<p>建議修正後通過。</p> <p>修正內容： 有關本案公開展覽草案漏植112年5月11日溪湖鎮都市計畫工業區申請設置公共服務設施與公用事業設施之容許使用建築基地。...</p>
<p>十一、為落實建築基地實施綠美化及落實節能減碳，本計畫區建築基地應依下列規定辦理： (一) 本計畫區之公共設施及公共建築應配合整體規劃設計，且符合「建築技術規則建築設計施工編」綠建築基準有關建築基地綠化、建築基地保水、建築物節約能源、建築物雨水或生活雜排水回收再利用、綠建材等規定。 (二) 臨計畫道路之建築物採立體綠化設計，且綠化面積達立面總面積(不含開窗部分)20%者，其綠化設施部分得分不計容積。</p>	<p>十一、同原條文。</p>	<p>建議修正後通過。</p> <p>修正內容： 考量(二)鼓勵建築物採立體綠化設計，建議刪除該項規定，並實施正源條文如下： 「為落實建築基地綠美化及落實公共建築技術標準，本計畫區之公共設施及公共建築應配合整體規劃設計，且符合「建築技術規則建築設計施工編」綠建築基準有關建築物節約能源、建築物雨水或生活雜排水回收再利用、綠建材等規定。」</p>
<p>十二、本要點未規定事項，適用其他法令之規定。</p>	<p>十二、同原條文。</p>	<p>建議照案通過。</p>

表 3 都市設計審議原則修訂對照表

原條文 (公開展覽版)	說明	第 3、4 次專業小組初步建議意見
<p>各都市設計審議地區依下列規定辦理，其餘未規定事項應依其他相關法令規定辦理。</p> <p>一、建築量體配置、高度、造型、色彩及風格之事項：</p> <p>(一) 重要景觀風貌維護地區</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 區內建築量體於開發時，其外觀型式色調及高度應予以管制，延續原區內舊市街、人行騎樓空間尺度與退縮之建築線，應妥善設計並予以維護整體視覺景觀。 2. 歷史建築或具地方特色之傳統街屋建築，應於修繕時注意其建築語彙 (立面、造型、色彩、風格、建材)，及與其相鄰接之建築在建築立面上應與其配合，但避免模仿。 3. 為維護歷史建築與傳統街屋建築之風貌與特色，立面元素、材質、色彩、廣告物 (招牌) 及雨遮等其大小與型式均應與建築物外觀比例搭配，並納入都市設計審議範疇。 4. 鄰接歷史建築之建築非經過都市設計審議委員會審定同意，基地境界線之建築立面不得設置出簷等突出物。 5. 鄰接歷史建築與傳統街屋建築之鋪面，需配合整體特色與風貌進行設計。 <p>(二) 一般地區</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 建築物及設施之量體、規模、造型應以塑造本計畫區成為高品質的居住環境為原則。 2. 建築物立面不得使用石棉瓦、塑膠浪板及未經處理之金屬浪板及其他公害或易燃性材料，且避免使用高反光材質作為主要外觀材料。 3. 冷氣機孔、雨遮或其他影響建築物立面設施，應考慮整體景觀設計。 	<p>依第 1~2 次專業小組建議修正條文</p> <p>同原條文。</p> <p>一、同原條文。</p>	<p>建議照案通過。</p> <p>建議照案通過。</p>

原條文 (公開展覽版)	依第1~2次專業小組建議修正條文	說明	第3、4次專業小組初步建議意見
<p>4.建築物之設計形式應結合本計畫區所在之整體環境風貌，且建築物於屋頂附設之各項空調、視訊、機械等設施物，應自女兒牆或簷口退縮設置，並配合建築物予以景觀美化處理。</p> <p>5.建築物頂部應配合建築物造型予以整體設計。</p>	<p>依第1~2次專業小組建議修正條文</p>	<p>說明</p>	<p>第3、4次專業小組初步建議意見</p>
<p>二、綠建築</p> <p>(一)住宅區、商業區開發建築時，適用「建築技術規程則建築設計施工編」綠建築基準有關建築基地綠化、建築基地保水、建築物節約能源等規定。</p> <p>(二)供公眾使用建築物，其建築樓地板面積達10,000平方公尺以上者，除適用第(一)款規定外，另適用「建築技術規程則建築設計施工編」綠建築基準有關建築物雨水或生活雜排水回收再利用之規定。</p>	<p>二、同原條文。</p>	<p>建議照案通過。</p>	<p>建議照案通過。</p>
<p>三、景觀及綠美化</p> <p>(一)本計畫區內公共設施用地之規劃、設計及施工除需考量地區防洪、保水之功能外，應朝向親水、生態設計之原則辦理，兼顧生態環境之保育、生態廊道之延續，與開放景觀之要求，並應考量與周邊街廓活動之延續，與開放空間系統、人行及自行車道系統之完整銜接。</p> <p>(二)建築物鄰接或面向公園、綠地及其他公共開放空間，其廢氣排出口、通風口、冷氣主機等有礙觀瞻之設施，應有適當之遮蔽處理與設計；且廢氣排出口、通風口不得面對上述公共開放空間設置。</p> <p>(三)本計畫區內之人孔蓋板、消防栓、交通號誌、電信、電力箱及自來水相關公用設施設備需予以景觀美化處理，並盡量設置於到路中央分隔島，若無分隔島可設置者，則需設置於人行道最外緣。</p> <p>(四)各項公共建築、商業區及學校用地內建築物應實施屋頂綠化，其綠覆面積不得低於建築物頂層(含露臺)面積之40%，並應於竣工前綠化完成，始得申領使用執照。</p> <p>(五)同一棟建築物之電視天線應設置共天線。</p>	<p>三、景觀及綠美化</p> <p>(一)同原條文。</p> <p>(二)同原條文。</p> <p>(三)同原條文。</p> <p>(四)各項公共建築—商業區及學校用地內建築物應實施屋頂綠化，其綠覆面積不得低於建築物頂層(含露臺)面積之40%，並應於竣工前綠化完成，始得申領使用執照。</p> <p>(五)同原條文。</p> <p>(六)同原條文。</p> <p>(七)同原條文。</p> <p>(八)同原條文。</p> <p>(九)同原條文。</p>	<p>本計畫區內需提出商發展市街區，地籍大較多數為私有土地，未規畫之建築開闢之綠覆化，恐有執行困難，故刪除其建築技術規程則等相關規定辦理。</p>	<p>建議修正後通過。</p> <p>修正內容： 1.針對建築物應實施屋頂綠化之說明，本計畫區內需提出商發展市街區，地籍大較多數為私有土地，未規畫之建築開闢之綠覆化，恐有執行困難，故刪除其建築技術規程則等相關規定辦理。 2.承上，依本府更新發展科書面意見，考量舊屋頂綠化須另行併列設計經費，恐難以執行，同意僅</p>

原條文 (公開展覽版)	依據1~2次專業小組建議修正條文	說明	第3、4次專業小組初步建議意見
<p>(六) 公園、兒童遊樂場、綠地、廣場停車場等公共設施用地內所留設之人行步道，其鋪面應以植草磚或透水性材質之地磚鋪設。</p> <p>(七) 面臨道路之施工圍籬與安全護網應進行立面綠美化，以美化都市景觀。</p> <p>(八) 廣告招牌：本計畫區設置廣告招牌應依「彰化縣懸掛廣告物管理自治條例」之規定辦理，惟同一棟建築物或同一街面之廣告招牌，應以共同招牌整體設計為原則。</p> <p>(九) 街道傢俱：</p> <ol style="list-style-type: none"> 1.本計畫區的街道傢俱形式原則上宜統一，以加強地方性的景觀意象。 2.街道傢俱之設置應配合整體環境景觀，且不妨礙人行動線之連續性及緊急救難之通行。 3.除為維護公共安全之公用設備（如交通號誌、消防栓等）外，其餘傢俱之設置需與鄰近街廓、開放空間系統相互協調。 4.設於地面層之管線設施應配合環境予以綠化、美化。 			<p>將「新建」公共建築納入規範。</p> <p>3.配合上述意見，第(三)項修正後條文為：「各項公共建築及學校用地內建築物，屬於新建建築者，應不得低於其綠化（含露臺）面積之40%，並於竣工前綠化完成，並應使用執照。」。</p>
<p>四、建築物外觀夜間照明</p> <ol style="list-style-type: none"> (一) 本計畫區內之商業區應設置建築物外觀夜間照明。 (二) 前項指定實施建築物外觀夜間照明建築物，其底層部距地面2至3層範圍內之沿街行人尺度範圍，其照明應配合街道燈光，並考量行人之視覺與活動，塑造舒適之行人光環境。 (三) 建築物外觀及夜間照明不得對鄰近建築物及都市空間造成光害，亦應考慮其本身及使用者之舒適性。 (四) 照明藝術裝置或特殊光源裝置，經彰化縣都市設計審議委員會審議通過者不在此限。 	<p>四、同原條文。</p>		<p>建議照案通過。</p>

原條文 (公開展覽版)	依第1~2次專業小組建議修正條文	說明	第3、4次專業小組初步建議意見
<p>五、環境保護原則</p> <p>(一) 建築基地內之開發不得妨礙上、下游地區原有水路之集、排水功能。</p> <p>(二) 因開發完成之裸地應植栽綠美化，以維護整體視覺景觀及環境品質。</p> <p>(三) 為確保地下水補注及增加透水性面積，各建築基地地下層開挖範圍應以各該基地之法定建築率加 10% 為其最大開挖範圍，惟如基地情況特殊經縣都市設計審議會審議通過者不在此限。</p>	<p>五、環境保護原則</p> <p>(一) 同原條文。</p> <p>(二) 同原條文。</p> <p>(三) 為確保地下水補注及增加透水性面積，各建築基地地下層開挖範圍應以各該基地之法定建築率加 10% 為其最大開挖範圍，惟如基地情況特殊經縣都市設計審議會審議通過者不在此限。</p>	<p>為確保地下水補注及增加透水性，本案於土地挖點管制要點第 9 點「開挖率」訂有最大開挖率之限制，避免重複規定，故建議刪除第(三)項規定。</p>	<p>建議刪除本條文。</p> <p>說明：</p> <p>1. 針對第(一)項規定，考量本縣都市設計審議原則，及其他都市計畫區皆未訂定相關規範，且基地申請建築執照時將依相關法規進行檢視，故避免重複規定建議刪除條文。</p> <p>2. 考量第(二)項規定，屬另行擬定細部計畫地區之開發基地常見維持裸地之狀態，其他地區則應於開發基地提出都市設計申請後方可適用，適用於實際執行上，審議機關實難有效查核，故為提升執行效率，建議刪除條文。</p> <p>3. 依溪湖鎮公所提會討論之說明，為確保地下水補注及增加透水性，本案已於土地挖點管制要點第 9 點「開挖率」訂有最大開挖範圍之限制，避免重複規範，故同意刪除第(三)項規定。</p>

表 4 公民或團體陳情意見綜理表

編號	陳情人	陳情位置	陳情理由	建議事項	專案小組初步建議意見
人 1	彰化縣政府	北勢段 1439 地號	<p>1.依據內政部營建署 110 年 3 月 11 日營授辦審字第 1101044805 號函及 110.3.17 營授城南字第 1109003271 號函辦理。</p> <p>2.本案基地位於溪湖鎮北勢段 1439 地號「廣場兼停車場用地」，係屬 75 年 10 月 24 日發布實施「變更溪湖都市計畫（第一次通盤檢討）」規定以市地重劃方式開發之整體開發地區，且本案業已完成開闢並啟用。</p> <p>3.內政部營建署城鄉發展分署原勘選該基地作為社會住宅使用，惟於內政部都市計畫委員會於 110 年 1 月 27 日召開本案第一次專案小組時建議本府與分署應再邀集相關推動單位，妥為協調並研議具體可行動方案後，俾供下次會議討論。後續分署亦於 110 年 3 月 5 日召開「彰化縣第二階段（110~113 年）社會住宅先期規劃第 5 次研商會議」，經會中討論後決議不採納本案基地為社會住宅使用。</p> <p>4.本府為活化及有效利用該筆土地，請貴公所於「變更溪湖主要計畫（第二次通盤檢討）案」將該用地予以標示「廣場」及「停車場」之位置、範圍及面積，提供未來多目標使用需求與彈性。</p>		<p>建議酌予採納。</p> <p>1. 經查陳情土地現行計畫屬「廣場兼停車場用地」，依「都市計畫公共設施用地多目標使用辦法」第 11 條規定，兼具兩種使用性質公共設施用地，申請做多目標使用時，若載明兼作其他公共設施使用之面積、比例或標有界線，得於申請多目標使用時，以該公共設施用地類別及兼作類別，分別准許作多目標使用。</p> <p>2. 考量後續陳情土地申請多目標使用彈性，係於土地使用管制條文中明訂兼作停車場用地之使用比例。</p>
人 2	陳春樹	大發段 37-1、64-7、64-8、65-1、65-2、65-19 等 6 筆地號	<p>旨揭六筆地號位於溪湖都市計畫區內住宅區既成道路，現況供居民通行。</p>	<p>1.為解決居民通行問題及土地稅困擾，建議變更為廣場兼道路。</p> <p>2.財務計畫，地主同意採容積移轉方式辦理，不造成需地機關財政負擔。</p> <p>3.檢附變更位置建議圖及地主同意書。</p>	<p>建議未便採納。</p> <p>1. 經查陳情地號屬住宅區內之現有巷道（大發路 104 巷、大發路 130 巷 2 弄），現況路寬約 5 公尺，向北連接（細）8m-53（部分已開闢為富貴三街）、向南連接 I-3-20 公尺（大發路）。</p> <p>2. 考量陳情地號未能完整連接鄰近計畫道路，倘變更為道路用地亦無法構成完善之道路系統，故建議維持原計畫。</p>
人 3	謝育龍	中山段 732、736、737-1 等 3 筆地號	<p>所陳土地包括彰化縣溪湖鎮中山段 732、736（住宅區畸零土地）地號，737-1（道路用地）。其中，中山路 737-1 地號自民國 60 年規劃為道路用地後，導致我們的土地一分為三，該道路至今超過 53 年未能徵收。</p>	<p>懇請於 3 年內（2027 年底前）完成所有徵收及發放徵收金額的程序。</p> <p>徵收範圍溪湖鎮中山段 732、736（住宅區畸零土地）地號，737-1（道路用地）。其中住宅區畸零土地之徵收乃是根據土地徵收條例第八條。徵</p>	<p>建議酌予採納。</p> <p>1. 本公所後續將考量財政狀況及道路開闢之急迫性，盡速編列預算辦理徵收作業，或採容積移轉方式辦理。</p> <p>2. 有關畸零地一併徵收部分，依土地徵收條例第 8 條規定，徵收土地之殘餘部分面積過小致不能為相當之使用者，所有權人得於徵收公告日起一年內申請一併徵</p>

編號	陳情人	陳情位置	陳情理由	建議事項	專業小組初步建議意見
				收價格請依照土地徵收條例第三十條，按毗鄰非公共設施保留地之平均市價「實價登陸」補償其地價。	收，後續由土地徵收主管機關依相關法令辦理。
人 4	陳禎榕	平和段 109-2、111 等 2 筆地號	原廣停四（主計再 11 案（商業區容積率比其他鄉鎮（田中、二林、線西）還要小。	希望溪湖都市計畫可以比照其他鄉鎮拉高到 320%。	建議未便採納。 1.有關「彰化縣大眾捷運系統彰南線」可行性研究仍為辦理階段，雖然彰化縣政府積極推動，但路線及場站位置尚未定案。 2.考量原「廣停四」地籍分割細碎，涉及之土地所有權人眾多，應兼顧多數所有權人意願及權益外，本案因屬附帶條件需另行擬定細部計畫地區，故容積率之訂定應考量人口密度及公共設施比例，於另行擬定細部計畫階段時訂定，非於全計畫區之土地使用分區管制要點中規定，故建議未便採納。
			致最棒及最認真的彰化縣王惠美縣長 縣長您自從 2018 年年底上任以來，不畏旁人的譏笑，努力兌現自己在縣長選舉期間，對選民提出彰化縣蓋捷運政見，在 113 年年初終於獲得行政院核定台中捷運線延伸彰化市及獲得交通部指示重新檢討彰化縣捷運整體路網結構，俟完成後，接續辦理捷運鹿港與捷運雙林線(彰南線)可行性研究。 縣長您獨具慧眼，明瞭一個城市若能有便捷大眾運輸系統，不僅可以帶動地方觀光；增加縣內就業及居住人潮。彰化縣人口外移嚴重，最大因素起因，縣內就業機會不多和沒有完善便利的大眾運輸。如今，縣長您大力推動、鼓勵廠商入住二林中科園區；同時為二林精密園區，向多方各個行政部門、高官請命，為二林精密園區因環評躺四年尋求解套，又持續推動鹿港頂番婆地區「水五金田園生產聚落」特定區都市計畫。 縣長您為了留住青年返鄉就業，縣府持續辦理許多計畫，包含(安薪就業)、職場創新、網路媒合平台、網羅各行各業職缺，也鼓勵青年創業圓夢，提供創業補助等。 如今，彰化縣就業機會比過往提升許多，現在彰化縣眼前最欠缺的是便捷的大眾運輸系統。 近期縣長您積極推動縣內自己的彰化及彰南捷運這項政見，市民都非常期待盡快在縣長任內可以兌現。因為縣長您努力的向內政部請求協助，加速審核通過縣內特定區都市計畫檢討與變更。溪湖鎮在 113 年 10 月終獲內政部通過溪湖都市計畫，指示幾個優先完成的區域。 我的祖厝(再 11)正好在內政部通過變更計畫區域，位在台 148 縣道與台 19 省道交叉路口，未來周邊還規劃捷運站(位置在溪湖羊肉爐)、車站(如圖一、圖二)，屬於溪湖鎮市中心對外聯絡道路交通樞紐，過去被規劃為「廣停四」，113 年 10 月後，名稱改為「再		

編號	陳情人	陳情位置	陳情理由	建議事項	專業小組初步建議意見
			<p>11」本來的附一改為附二(如圖三)，計畫書內容：附二「依彰化縣都市計畫區土地變更回饋審議原則」辦理，其中開放性公共設施用地，優先劃設公園、兒童遊樂場、廣場、停車場用地。</p> <p>審視「再 11」周遭有規劃：車專、停二；有公園用地及溪湖非常著名景點「溪湖糖廠 5 分車站」，「再 11」隔一條街，就是從日治時代保留下來古蹟，溪湖莊役場的所在地，同時也是溪湖老街，所以「再 11」有著得天獨厚絕佳的地理位置，「再 11」土地面積約 0.3 公頃，必須回饋地規定 35%，因為「再 11」其獨特地理位置，希望縣政府可以善加利用，採取有別於以往傳統「市地重劃」地主回饋地之後還地於民，希望縣政府將「再 11」可以「專案開發」。</p> <p>舉例來說 0.3 公頃約 907 坪來蓋大樓，地上 12 層，地下三層，907 坪 x15 層=13,605 坪，回饋地 35%，縣政府可拿到 4,761.75 坪，比原先的 907 坪 x35%=317.45 坪多出許多，地下 1 樓 907 坪停車場，可供輕軌、車專、當地居民月租、臨時停車使用，地上一至四樓可供休閒、閱讀、上網等、親子遊戲區、商店及大型賣場使用，不但有租金收入、吸引遊客來往人潮，帶動觀光及解決市中心停車不足問題，當地居民有室內休憩空間等。其使用價值比現行規劃「再 11」市地重劃，更能提升溪湖鎮整體城市內容，若以捷運旁商圈規劃，更能帶動捷運車站人潮商圈、市民土地價值極大化，所以我反對現行的「再 11」市地重劃。</p> <p>「再 11」個人建議朝「捷運聯合開發」外，也希縣政府可以提高容積率，由現行的商業用地 240%，提高同二林的商業用地容積率 320%，「再 11」其特殊的地理位置為溪湖鎮重要的道路樞紐，若如縣長您提的「雙林彰南線」，「再 11」未來一定會成為捷運溪湖鎮的中繼站及商圈住商混合大樓，善加利用「再 11」土地為最佳最大化，達到居民與溪湖鎮雙贏，也符合縣長及內政部部长，期望加速區域城鄉發展。</p> <p>再 11 自從民國 89 年由廣停四改為附一，還地於民，25 年來我一直被「附一」限制不能蓋房子，我不能因為為了加速可以蓋房子，而同意現在的市地重劃，考量未來捷運站及車站的規劃，再 11 應該與未來捷運站發展，開</p>		

編號	陳情人	陳情位置	陳情理由	建議事項	專案小組初步建議意見
			發成捷運交通商圈的住商混合大樓，帶動溪湖發展!		
人 5	楊慎綸	北勢段 329 地號	<p>「溪湖大突楊永安古厝」已啟動申請歷史建築之登錄：</p> <ol style="list-style-type: none"> 1.具建築史或技術史之價值：1935 年中都大地震後的第一批民宅建築，三合院主體採用混凝土與磚造，具早期公共衛生與水電設施。 2.表現地域風貌或民間藝術特色：正面廳堂連接大拜亭，東西護龍簷廊。山牆動章飾花紋、十三溝面磚的牆面、洗石子圓型廊柱、花瓶欄杆內牆。 3.具地區性建造物類型之特色：1930 年代台式和洋折衷建築的精緻民間住宅。 	北勢段 329 地號的道路切到北勢段 328 地號的「溪湖大突楊永安古厝」，建議通盤規劃。	建議未便採納。 經查陳情土地尚未完成歷史建築之登錄，故未具備文化資產身分，建議未便採納，待取得歷史建築證明後，再配合檢討調整分區。
人 6	財政部 國有財產署 中區分署 彰化辦事處	福安段 27、49、50、51、52、72、73、74、79、86、110、111、125-1、133、135、136、137、138、140、143、144 等 21 筆土地	<ol style="list-style-type: none"> 1.本署經營土地由「住宅區」變更為「廣場用地兼供道路使用」部分，現況倘屬供公眾通行之既成道路，且變更後仍維持作道路使用，請依「各級政府機關互相撥用公有不動產之有償與無償劃分原則」辦理撥用，以符管用合一。如未辦理撥用，考量變更前、後應秉持國有土地權利價值衡平，本署經營國有土地因涉價值降低，變更後應有相對補償機制，即變更為「廣場用地兼供道路使用」無法使用之容積應調派至其他可建築土地，或有其他權利價值衡平方案，否則不予同意變更。 2.本署經營土地由「道路用地」變更為「住宅區」(附帶條件三)部分，本署現行都市計畫變更均採捐贈土地方式辦理，尚無編列繳納代金之相關經費預算，請就附帶條件增列國有土地得以捐贈土地方式辦理，或納入前開權利價值衡平方案抵充。 	建議准予採納。	<ol style="list-style-type: none"> 1.有關由陳情土地由「住宅區」變更為「廣場用地兼供道路使用」部分，由溪湖鎮公所依編列預算依「各級政府機關互相撥用公有不動產之有償與無償劃分原則」辦理撥用事宜。 2.另有關陳情土地「道路用地」變更為「住宅區」(附帶條件三)部分，考量財政部國有財產署辦理都市計畫變更回饋之方式，於變更綜理表加註「國有土地涉及回饋部分，得以本計畫區內其他等值之可建築土地交換」。

附件三、配合主要計畫對於細部計畫之指導內容修訂條文說明

附表 2 土地使用分區管制要點修訂對照表

條文內容 (依專案小組建議意見修正)	建議提會討論修正之條文內容
<p>八、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 style="padding-left: 20px;">前項執行綠化有困難面積包括：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>(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) 為有效控制地表逕流，廣場兼停車場及停車場用地（平面使用）應使用透水鋪面，且其面積不得低於 50%。</p> <p>(四) 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>(五) 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、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，<u>特殊情形者經提本縣都市設計審議同意者，從其規定。</u></p> <p style="padding-left: 20px;">前項執行綠化有困難面積係指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>(二) <u>前述綠化面積至少 30% 應為透水性表面或鋪面。</u></p> <p>(三) 為有效控制地表逕流，廣場兼停車場及停車場用地（平面使用）應使用透水鋪面，且其面積不得低於 50%。</p> <p>(四) 公園、綠地等用地，其綠化面積不得低於該用地面積 50%，<u>且其中至少 80% 應為透水性表面或鋪面</u>，其中有床基之花臺面積不得超過綠化面積 10%。</p> <p>(五) 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>

附表 3 都市設計審議原則修訂對照表

條文內容 (依專案小組建議意見修正)	建議提會討論修正之條文內容
<p>三、景觀及綠美化</p> <p>(六) 公園、兒童遊樂場、綠地、廣場停車場等公共設施用地內所留設之人行步道，其鋪面應以植草磚或透水性材質之地磚鋪設。</p>	<p>三、景觀及綠美化</p> <p>(六) 公園、兒童遊樂場、綠地、廣場停車場等公共設施用地內及<u>建築退縮</u>所留設之人行步道，其鋪面應以植草磚或透水性材質之地磚鋪設。</p>

審議案第 2 案：彰化縣政府為「擬定溪湖都市計畫（原公兒十四變更為住宅區）細部計畫案」

說 明：

一、摘要：

- (一)溪湖都市計畫公兒十四用地於民國 60 年劃定為兒童遊樂場，民國 75 年變更為鄰里公園兼兒童遊樂場，民國 79 年變更為住宅區，且需提供 40%公共設施用地，但至今僅 5 處完成開發，為加速剩餘 22 處未開發地區之進度，刻正辦理之變更溪湖主要計畫(第二次通盤檢討)，調整回饋比例以配合現行規定，提高財務自償率，爰配合劃設 30%公共設施用地。
- (二)近年溪湖都市計畫人口持續成長，再加上該都市計畫五項公設不足，故本細部計畫之開發，除完成歷經近 30 年附帶條件之規定外，且所提供之公共設施能夠提升地區服務水準，並兼顧整體地方發展之需求。
- (三)配合附帶條件規定及依「都市計畫法」第 24 條規定，由土地權利關係人自行擬定細部計畫，另依「都市計畫法台灣省施行細則」第 8 條規定(略以)：「…但以市地重劃開發，且經私有土地所有權人五分之三以上，及其所有土地總面積超過範圍內私有土地總面積三分之二之同意者，僅需檢具同意之土地所有權人姓名、住址、權利證明文件及其同意書。…」，本細部計畫擬採市地重劃方式辦理，其私有土地所有權人同意人數及面積比例已符合前開規定，爰辦理擬定本細部計畫案。
- (四)本案公開展覽期間為 112 年 10 月 13 日至 112 年 11 月 13 日；公開展覽說明會於 112 年 10 月 20 日於溪湖鎮公所辦理。本案分別於 113 年 1 月 26 日、113 年 3 月 28 日、113 年 6 月 13 及 113 年 10 月 17 日共召開四次專案小組會議，由謝召集人政穎、林委員瑞峰、曾委員國鈞、謝委員琦強等四人擔任專案小組成員，業獲初步具體建議意見，並依專

案小組會議決議修正計畫內容完成，且變更溪湖主要計畫(第二次通盤檢討)經內政部都市計畫委員會第 1064 次及 1096 次會議審定通過，爰續提請本縣都市計畫委員會大會審議。

二、法令依據：

都市計畫法第 24 條。

三、計畫位置及範圍：

本細部計畫區位於溪湖都市計畫西北側，其範圍係屬原公兒十四，計畫面積為 0.5031 公頃，詳圖 1 及圖 2 所示。

四、擬定細部計畫內容：

詳細部計畫土地使用計畫面積表 1。

五、公民或團體所提意見：

詳公民或團體陳情意見綜理表 3。

六、提大會討論事項：

本案於專案小組會議決議修正計畫內容後，尚有提送一案人民陳情，爰再提本次大會審議，餘請針對本案土地使用配置及土地使用分區管制要點予以討論。

七、圖表及附件：

圖 1 細部計畫範圍位置示意圖

圖 2 細部計畫範圍示意圖

圖 3 細部計畫土地使用計畫示意圖

圖 4 依縣都委會大會決議後修正後細部計畫區土地使用計畫示意圖

表 1 細部計畫土地使用計畫面積表

表 2 依縣都委會大會決議修正後細部計畫土地使用計畫面積表

表 3 公民或團體陳情意見綜理表

表 4 土地使用分區管制要點修正照表

附件 1、本案專案小組歷次會議紀錄。

附件 2、市地重劃可行性評估核准函。

決 議：

除依下列各點意見修正外，其餘准照本會專案小組初步建議意見及本次會中所送計畫內容修正後通過，並授權由業務單位確認修正計畫書、圖後由本府逕予核定。

- 一、有關本案土地使用配置部分，原規劃廣場用地部分基於公共設施劃設之合理性及公益性，建議修正為鄰里公園兼兒童遊樂場用地，並配合本案基地南側考量道路連通性，南側住宅區及鄰里公園兼兒童遊樂場用地鄰接計畫道路部分，請依相關規定劃設道路截角(詳圖 4 及表 2)。
- 二、請配合內政部都委會 1096 次審議通過之「溪湖主要計畫(第二次通盤檢討)」案、本縣都委會第 288 次會議報告通過之「彰化縣都市計畫土地使用分區管制原則」及本次 289 次審定「擬定溪湖細部計畫案」內容，全面檢視並修正本案計畫書、圖、土地使用分區管制要點等相關資料內容。
- 三、有關計畫書第三章土地權屬分析一節部分，於表 3-5 本細部計畫區土地權屬綜理表之公有土地誤繕部分請修正；另外於附件二所檢附之土地登記謄本部分，請修正為每頁一張，以利審閱。
- 四、為確保都市計畫具體可行，依內政部 93 年 11 月 16 日第 597 次會議，有關「都市計畫規定以市地重劃方開發案件處理原則」，本案應依下列各點辦理：
 - (一) 本案於完成本會審定細部計畫後，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，再檢具本案細部計畫書、圖報由縣府逕予核定後實施；如無法於委員會審議通過紀錄文到 3 年內擬具市地重劃計畫書，送經市地重劃主管機關審核通過者，請於期限屆滿前敘明理由，重新提會審議延長上開開發期程。
 - (二) 本會審議通過紀錄文到 3 年內未能依照前項意見辦理者，仍應維持原計畫，惟如有繼續開發之必要，應重新依都市計畫法定程序重新辦理檢討變更。

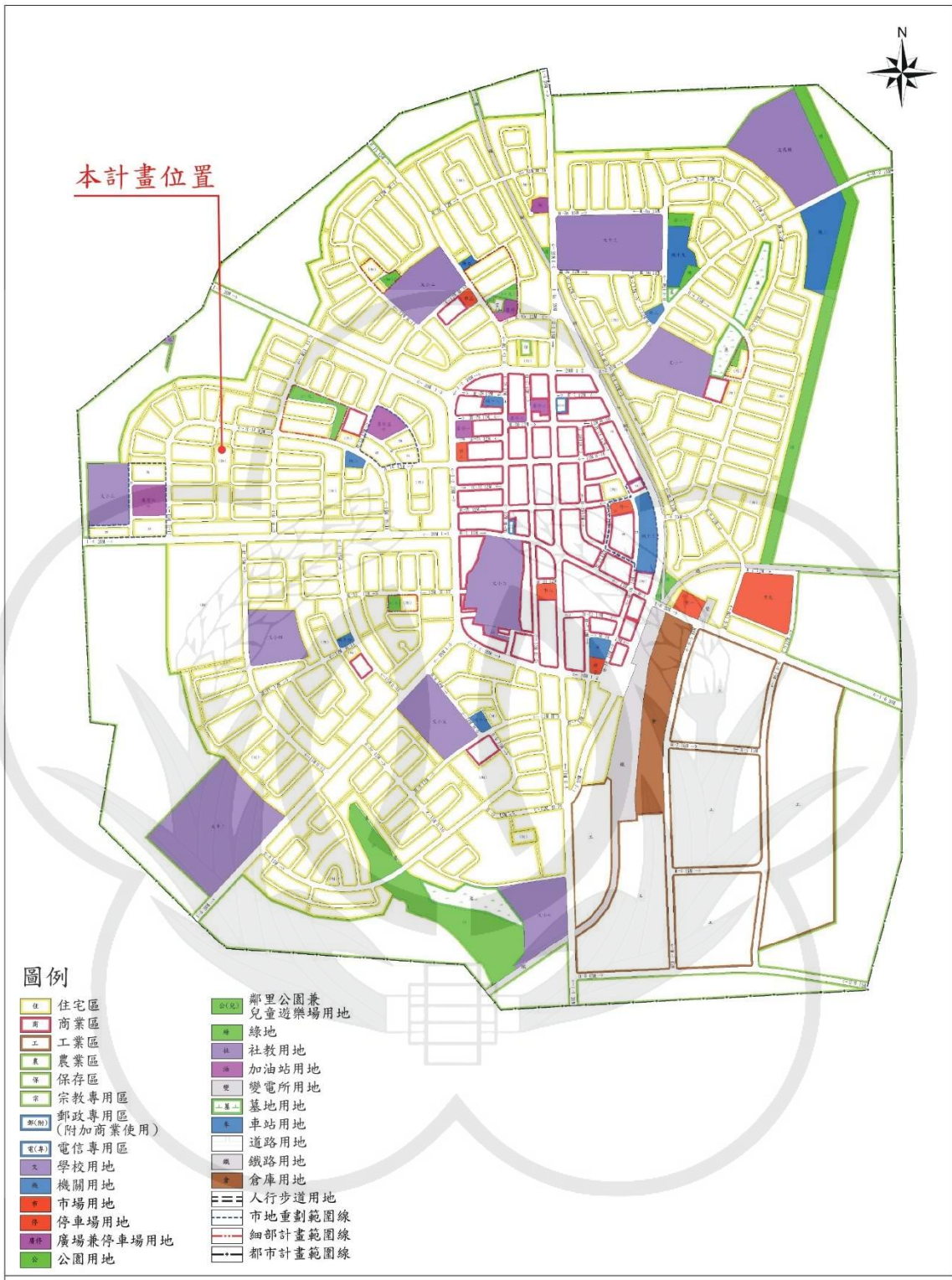


圖1 細部計畫範圍位置示意圖

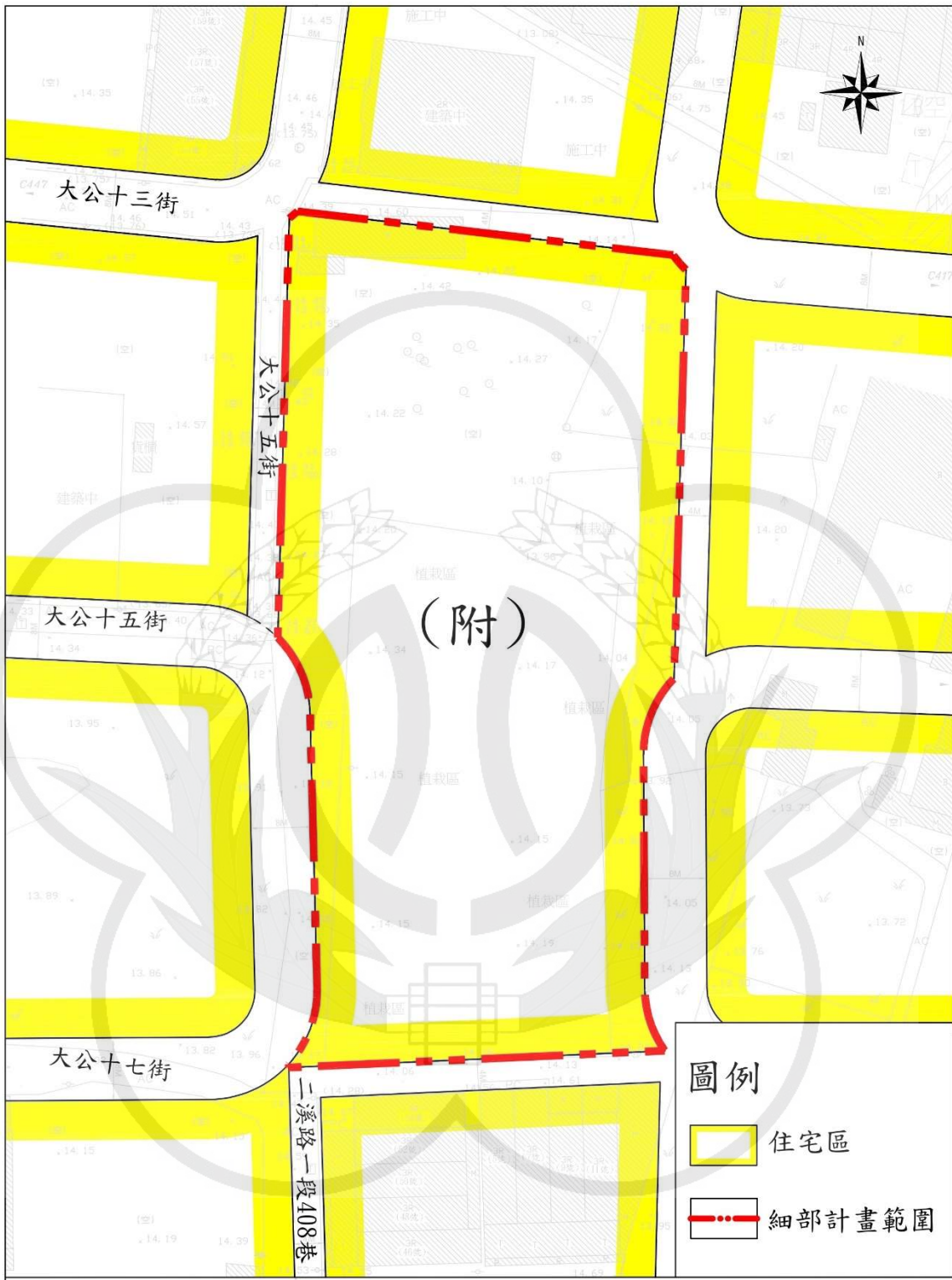


圖2 細部計畫範圍示意圖

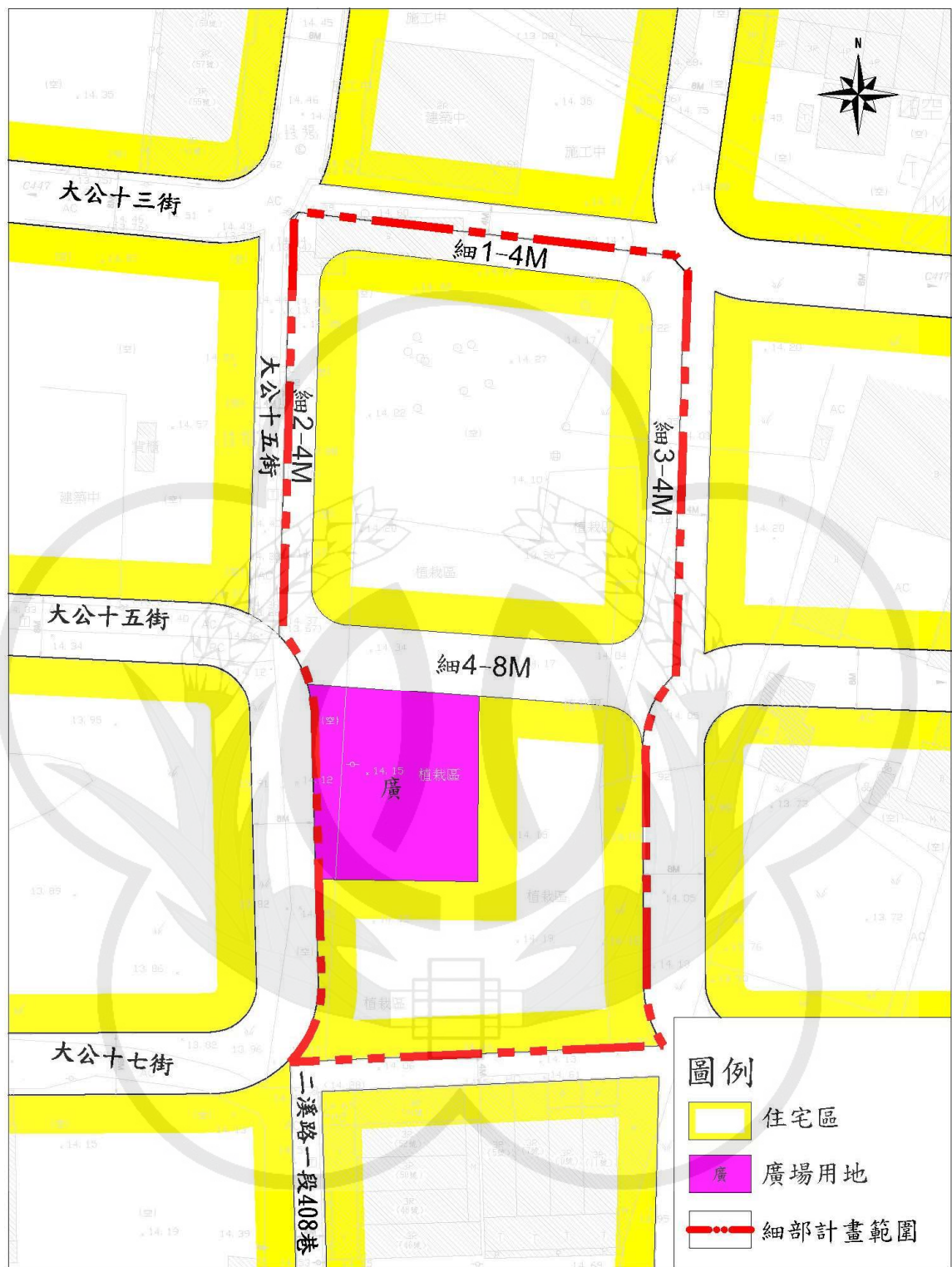


圖3 細部計畫土地使用計畫示意圖

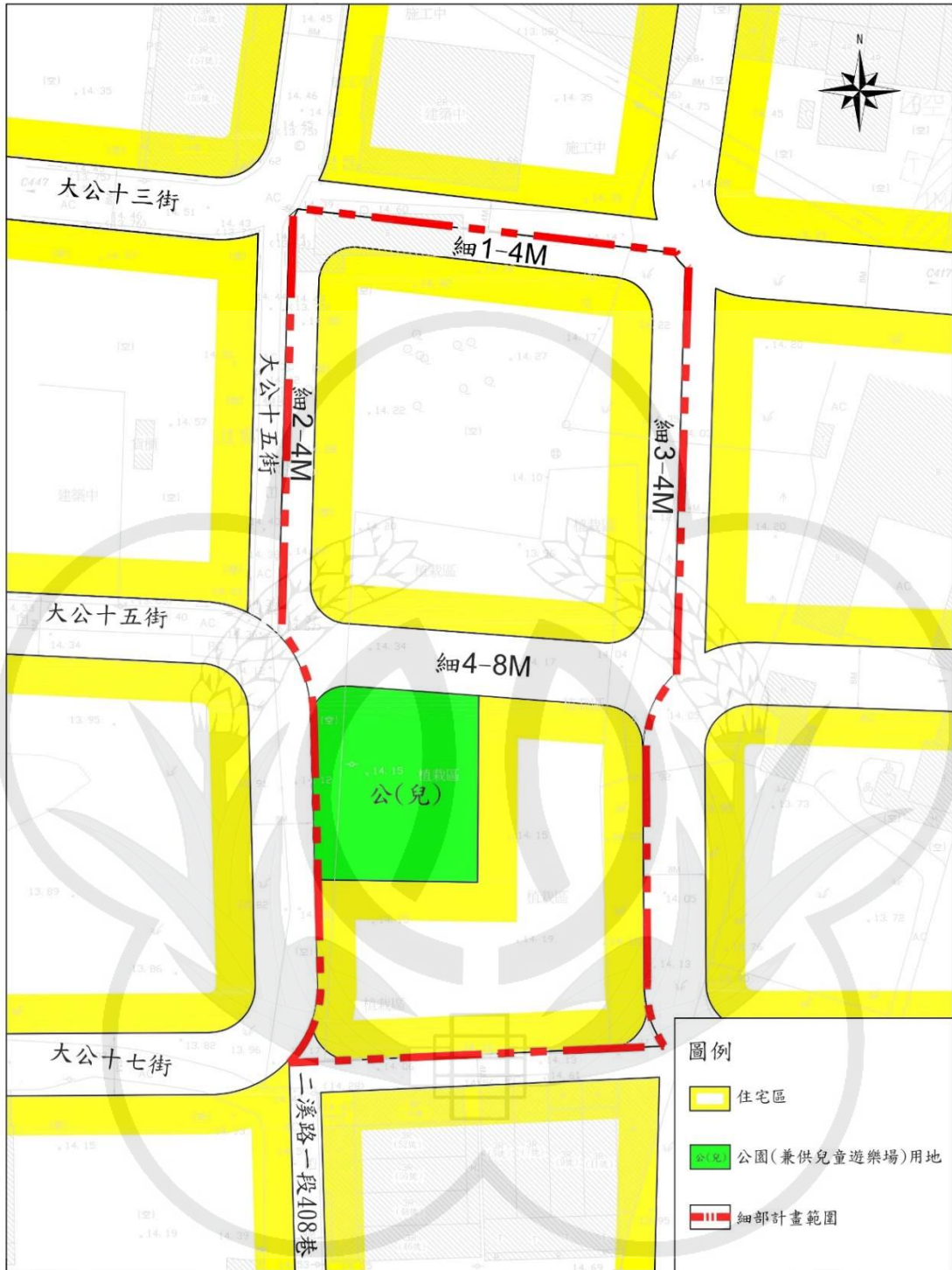


圖4 依縣都委會大會決議修正後細部計畫區土地使用計畫示意圖

表 1 細部計畫土地使用計畫面積表

項目		面積(公頃)	占本細部計畫面積百分比
土地使用分區	住宅區	0.3501	69.59%
	小計	0.3501	69.59%
公共設施用地	廣場用地	0.0529	10.51%
	道路用地	0.1001	19.90%
	小計	0.1530	30.41%
合計		0.5031	100.00%

註：表列面積應以依據核定圖實地分割測量面積為準。

表 2 依縣都委會大會決議修正後細部計畫土地使用計畫面積表

項目		面積(公頃)	占本細部計畫面積百分比
土地使用分區	住宅區	0.3478	69.13%
	小計	0.3478	69.13%
公共設施用地	鄰里公園兼兒童遊樂場用地	0.0523	10.40%
	道路用地	0.1030	20.47%
	小計	0.1553	30.87%
合計		0.5031	100.00%

註：表列面積應以依據核定圖實地分割測量面積為準。

表 3 公民或團體陳情意見綜理表

編號	陳情人	陳情理由	建議事項	業務單位研析意見	縣都委會決議
逾人 1	楊秀霞等 6 人	我是溪湖鎮公兒 14 的土地所有權人，目前溪湖鎮公兒 14 細部計畫案，規劃重劃區內最小道路寬度僅有 6 米，依現在的生活型態 6 米道路不但不足以提供民眾日常生活使用，反而可能造成地區居民困擾。	懇請縣府長官將細部計畫內計畫道路加寬，讓未來重劃後區地主及地方居民通行使用上能夠更加便利，使得公兒 14 重劃案對地方居民產生最大利益。	建議部分採納。 理由： 1. 本案未來將以市地重劃方式辦理開發，重劃完成後將依土地所有權人原有土地權利比例辦理土地分配。依現行規劃，陳情人土地預計分配於本案範圍北側住宅區右下角位置，其南側臨本案劃設之 8 公尺計畫道路，基本通行條件尚屬良好。 2. 陳情人土地東側雖規劃 4 公尺道路，惟該側緊鄰另一市地重劃案範圍，目前正辦理整合規劃中，未來道路系統銜接後，預計將形成 8 公尺道路，可提升整體通行機能。	依業務單位研析意見照案通過。

				<p>3. 本案計畫道路系統係依基地規模、街廓配置及未來重劃開發需求整體規劃，並兼顧周邊地區道路銜接情形，已可滿足區內基本交通及居民生活使用需求。</p>
--	--	--	--	---

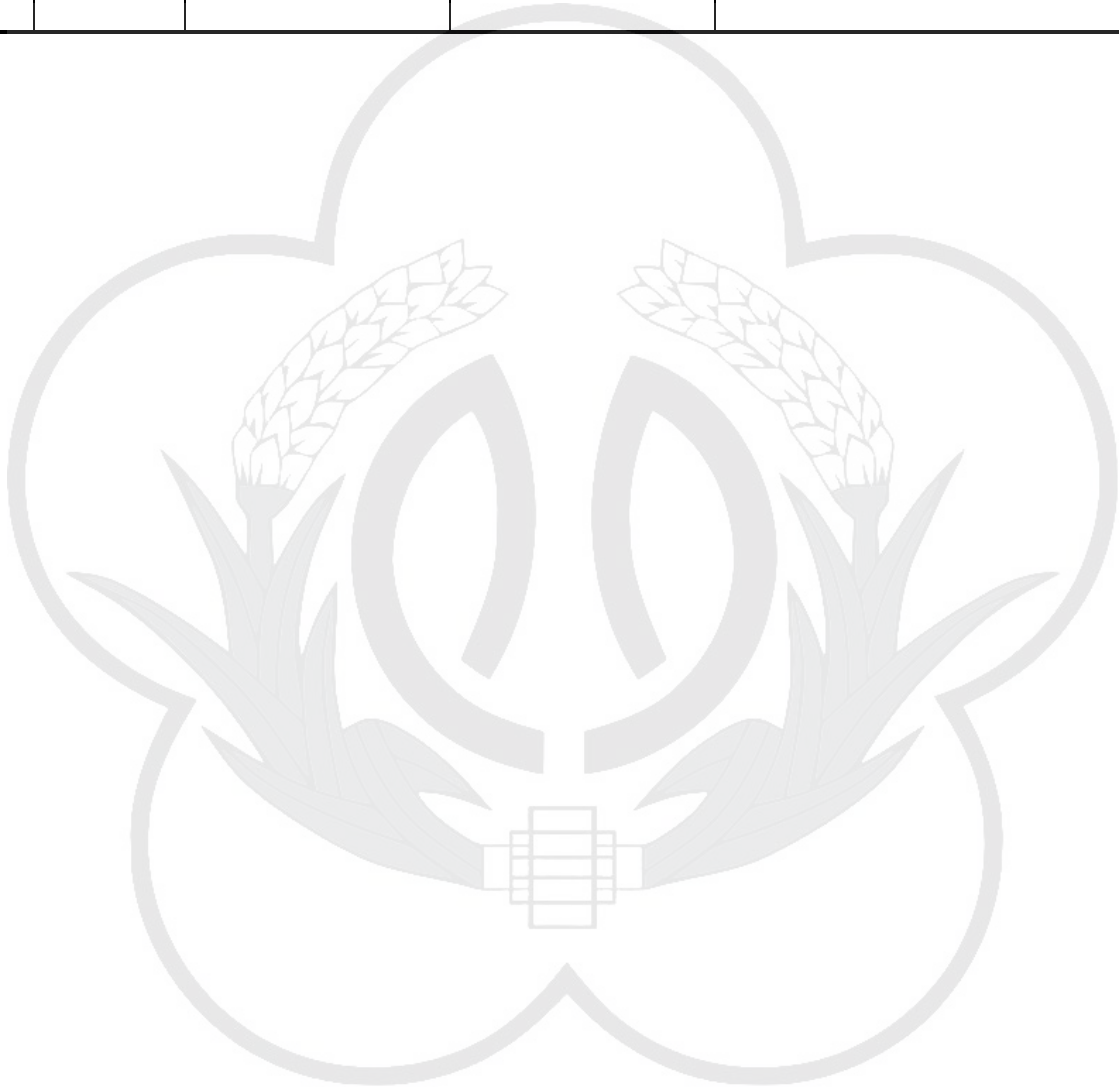


表 4 土地使用分區管制要點修正照表

公開展覽草案內容			歷次專案小組會議修正草案內容			縣都委會決議
一、本要點依都市計畫法第 22 條及同法臺灣省施行細則第 35 條之規定訂定之。			一、本要點依都市計畫法第 22 條及同法臺灣省施行細則第 35 條之規定訂定之。			依專案小組建議意見通過。
二、住宅區之建蔽率不得大於 60%，容積率不得大於 200%。			二、住宅區之建蔽率不得大於 60%， <u>容積率不得大於 180%。</u>			依專案小組建議意見通過。
三、鄰里公園兼兒童遊樂場之建蔽率不得大於 15%，容積率不得大於 45%。			三、廣場用地之建蔽率不得大於 10%， <u>容積率不得大於 20%。</u>			依專案小組建議意見通過。
四、本計畫區之退縮建築應依下列規定辦理：			四、本計畫區之退縮建築應依下列規定辦理：			依決議第二點意見修正後通過。
分區及用地別	退縮建築規定	備註	分區及用地別	退縮建築規定	備註	
住宅區	其他建築基地除臨 4 公尺人行步道用地者不予退縮外，應自道路境界線至少退縮 5 公尺建築。	1. 退縮建築之空地應植栽綠化，自道路境界線起 2 公尺範圍內需留設無遮簷人行道，不得設置圍籬、設置變電箱（盤）、電信箱、豎立廣告招牌物，但得計入法定空地。 2. 退縮 5 公尺建築者，如有設置圍牆之必要者，圍牆應自道路境界線至少退縮 3 公尺。 3. 如有特殊情形者，得由彰	住宅區	<u>其他建築基地應自道路境界線至少退縮 5 公尺建築。</u>	1. 退縮建築之空地應植栽綠化，自道路境界線起 2 公尺範圍內需留設無遮簷人行道，不得設置圍籬、設置變電箱（盤）、電信箱、豎立廣告招牌物，但得計入法定空地。 2. 退縮 5 公尺建築者，如有設置圍牆之必要者，圍牆應自道路境界線至少退縮 3 公尺。 3. 如有特殊情形者，得由彰化縣都市計畫委員會審決確定。	
公共設施用地	自道路境界線至少退縮 5 公尺建築。		公共設施用地	自道路境界線至少退縮 5 公尺建築。		

公開展覽草案內容		歷次專案小組會議修正草案內容	縣都委會決議
	化縣都市計畫委員會審決確定。		
五、停車空間之設置，應依下列規定辦理： 建築基地於申請開發建築，其樓地板面積在 250 平方公尺(含)以下者，應留設一部停車空間，超過部分每 150 平方公尺及其零數應增設一部停車空間。	五、停車空間之設置，應依下列規定辦理： <u>(一)建築基地於申請開發建築，其樓地板面積在 150 平方公尺(含)以下者，應留設汽車及機車(或自行車)各 1 部停車空間，超過部分每 150 平方公尺及未達整數其零數應增設汽車及機車(或自行車)各 1 部停車空間。但基地情形特殊經提本縣都市設計委員會同意者，從其規定。</u> <u>(二)機車(或自行車)停車空間標準為每輛之長度不得小於 2 公尺，寬度不得小於 0.8 公尺。</u>	依決議第二點意見修正後通過。	
	六、本細部計畫區係屬整體開發地區，應辦理都市設計，並依彰化縣都市設計審議相關規定辦理。	依專案小組建議意見通過。	
六、容積獎勵規定 (一)為鼓勵住宅區建築基地設置公益性設施，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率之 20%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。 2. 建築物留設空間與天橋或地	七、容積獎勵規定 (一)為鼓勵住宅區建築基地設置公益性設施，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率之 20%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。 2. 建築物留設空間與天橋或地	依決議第二點意見修正後通過。	

公開展覽草案內容	歷次專案小組會議修正草案內容	縣都委會決議
<p>下道連接供公眾使用，經交通主管機關核准者。</p> <p>(二)住宅區建築基地開發得參照建築技術規則建築設計施工編第 15 章「實施都市計畫地區建築基地綜合設計」相關規定辦理。</p> <p>(三)前開(一)、(二)項住宅區建築基地之容積獎勵總上限，不得超過該建築基地之基準容積 20%。</p> <p>(四)住宅區建築基地得依都市計畫容積移轉實施辦法之規定作為接受基地，並依「彰化縣都市計畫容積移轉審查許可及作業要點」規定辦理。</p>	<p>下道連接供公眾使用，經交通主管機關核准者。</p> <p>(二)住宅區建築基地開發得參照建築技術規則建築設計施工編第 15 章「實施都市計畫地區建築基地綜合設計」相關規定辦理。</p> <p>(三)前開(一)、(二)項住宅區建築基地之容積獎勵總上限，不得超過該建築基地之基準容積 20%。</p> <p>(四)住宅區建築基地得依都市計畫容積移轉實施辦法之規定作為接受基地，並依「彰化縣都市計畫容積移轉審查許可及作業要點」規定辦理。</p>	
<p>七、綠化及透水規定：</p> <p>(一)公共設施用地及建築退縮供公眾通行之人行空間，應採用透水性鋪面。</p> <p>(二)建築法定空地應以集中留設為原則，其綠化面積不得低於 50%，且其中至少 30%應為透水性表面或鋪面</p> <p>(三)鄰里公園兼兒童遊樂場，其綠化面積不得低於 60%，且其中至少 80%應為透水性表面或鋪面，另其中有床基之花台面積不得超過綠化面積 10%，應植生長高度 3 公尺以上之喬木，面積不得低於 15%。</p>	<p>八、綠化及透水規定：</p> <p>(一)公共設施用地及建築退縮供公眾通行之人行空間，應採用透水性鋪面。</p> <p>(二)建築法定空地應以集中留設為原則，其綠化面積不得低於 50%，且其中至少 30%應為透水性表面或鋪面</p> <p><u>(三)為有效控制地表逕流，廣場用地應使用透水鋪面，且其面積不得低於 50%。</u></p>	<p>依決議第二點意見修正後通過。</p>
<p>八、本要點未規定之事項，適用其他法令規定。</p>	<p>九、本要點未規定之事項，適用其他法令規定。</p>	<p>依專案小組建議意見通過。</p>

「擬定溪湖都市計畫（原公兒十四變更為住宅區）」
細部計畫案」

第 1 次簡報會議初步建議意見

壹、開會時間：113 年 1 月 26 日（星期五）下午 2 時 00 分

貳、開會地點：彰化縣政府建設處二樓審圖室

參、主持人：謝召集人政穎

紀錄：曾國欣

肆、出席單位及人員：詳簽到簿

伍、主持人致詞：略

陸、業務單位報告：略

柒、申請人簡報：略

捌、初步建議意見：

請申請單位依照下列各點意見以對照表方式研擬處理情形暨修正計畫書圖相關資料後提送本府，續提下次專案小組討論。

- 一、建議詳予補充本案計畫年期、計畫人口等內容，並針對該轄區歷次都市計畫、現行計畫及溪湖第二次通盤檢討(草案)與本案內容關聯性予以說明。
- 二、本案基地位於淹水潛勢地區，請補充該範圍的高程圖、並說明排水流向及本案是否應辦理出流管制規劃書，並建議使用透水性鋪面，減少路面逕流量，減輕道路排水系統負荷，並儲存水量，避免淹水情事發生，以達減災效果。
- 三、計畫書內相關圖說應標示圖例，以利判讀，並於計畫書內補充現況地籍套繪都市計畫圖、土地登記與地籍資料等內容。
- 四、有關本計畫區內規劃寬度 6 公尺道路，惟彰化縣現行之都市計畫道路規劃最小寬度皆達 8 公尺，且其規劃動線將造周邊土地有路沖之影響，建議併同考量計畫區周邊之道路系統，予以調整區內土地使用之配置。
- 五、本案西南側與周邊道路及街廓無順接，並形成截角，建議調整本案道路及土地使用配置，以利與周邊交通系統銜接。
- 六、請補充本案範圍外之道路現況開闢情形及未來與本案道路之連接情形，並以不同顏色標繪，以利檢核。
- 七、有關停車空間部分，請依據都市計畫法及相關規定，檢討本案細部計畫內容應劃設之停車格數量及位置等內容，以符合本案停車需求。

- 八、請詳實分析周邊公共設施供需及本案可劃設之類型，配合相關法令規定予以調整公共設施類型及規模並說明本案公共設施面積及位置之劃設考量及優勢，以符公益性及合理性，且建議徵詢相關主管機關意見，以利審議查考。
- 九、第五章事業及財務計畫，請補充公共設施及後續重劃作業開發期程相關內容，以及本案公共設施開發及各項費用之負擔比例說明。
- 十、本案基地周邊部分土地刻正辦理市地重劃作業，請補充說明周邊土地之重劃範圍及其辦理情形，並釐清與本案之關聯。
- 十一、本案係以市地重劃方式開發，除補充說明本案細部計畫面積與市地重劃面積不同之原因，並請檢視計畫書內相關市地重劃相關法源依據及敘述說明。
- 十二、土地使用規劃應考量各可建築基地之街廓深度，請初步依照土地所有權人之人數及土地持有比例試分配，並檢討各街廓深度及寬度是否達可建築標準，以供後續市地重劃分配土地參酌。
- 十三、有關同意比例部分，請補充說明反對民眾之意見及本案針對反對意見之處理方式，以資周詳。
- 十四、本案為整體開發地區，為維護都市景觀，本區應辦理都市設計，並建議依本縣相關都市設計規定增列都市設計管制內容。
- 十五、有關土地使用強度部分，建議參酌現行溪湖都市計畫區通案性建築強度其他溪湖細部計畫相關內容，予以檢討本案住宅區之容積率。
- 十六、請申請單位於提本縣都市計畫委員會大會前提送市地重劃可行性評估予地政主管單位審查並取得同意文件。

玖、臨時動議

拾、散會（下午 4 時 00 分）

「擬定溪湖都市計畫（原公兒十四變更為住宅區）」
細部計畫案」

第 3 次簡報會議建議意見

壹、開會時間：113 年 6 月 13 日（星期四）下午 2 時 30 分

貳、開會地點：彰化縣政府建設處二樓審圖室

參、主持人：謝召集人政穎

紀錄：曾國欣

肆、出席單位及人員：詳簽到簿

伍、主持人致詞：略

陸、業務單位報告：略

柒、申請人簡報：略

捌、建議意見：

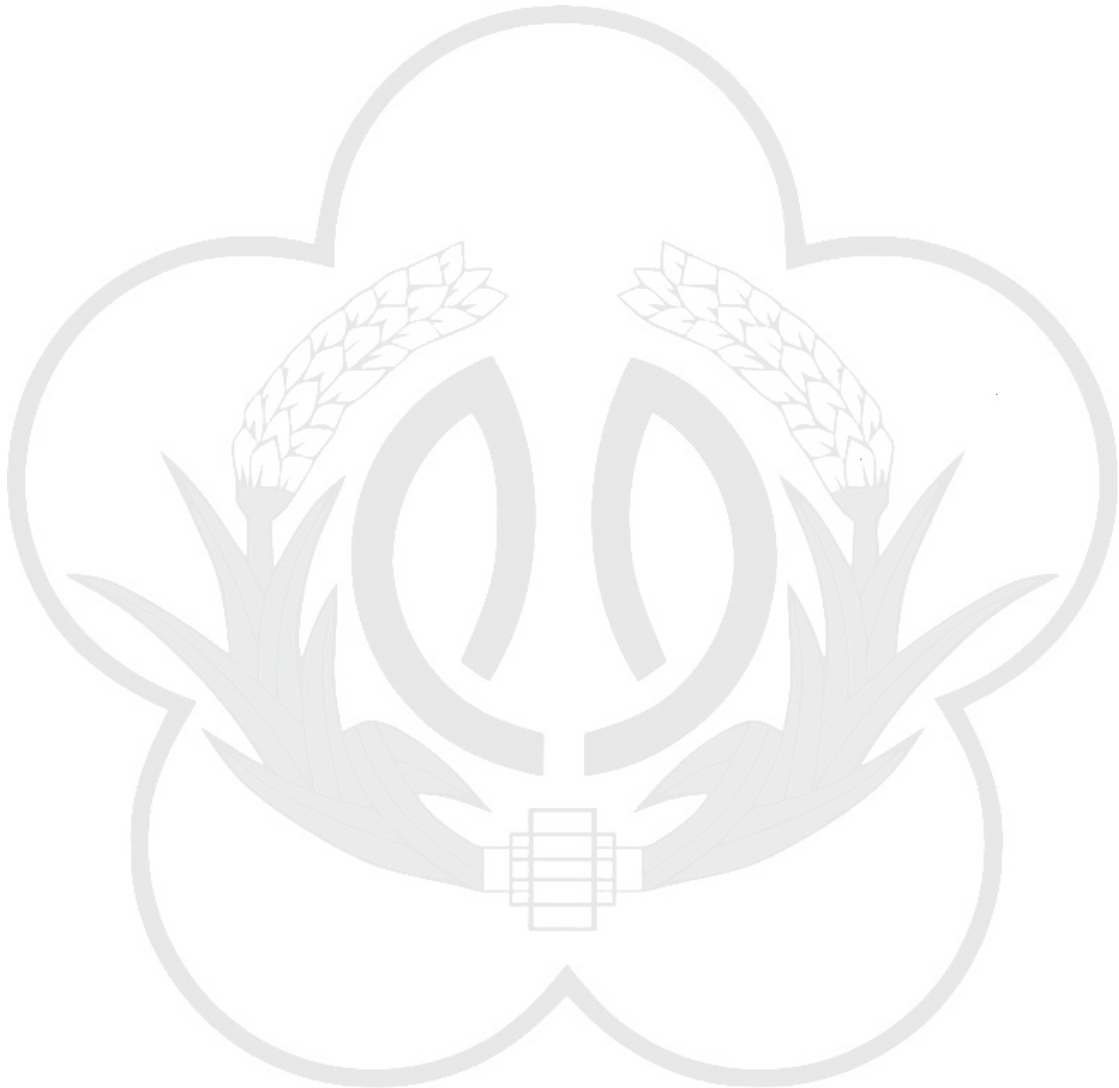
請申請單位依照下列各點意見以對照表方式研擬處理情形及製作補充資料後提送本府，續提下次專案小組討論。

- 一、請補充說明本案辦理緣由及相關歷程，以利委員審議參酌。
- 二、有關公共設施劃設類型，考量「彰化縣都市設計審議原則」已訂定一戶一機車一汽車停車位規劃規定，故建議將公共設施廣場兼停車場用地改為廣場用地，並說明本案範圍內道路系統之規劃原則。
- 三、為預防都市淹水情形，請補充分析本案及周邊範圍各累積降雨時間及雨量之淹水潛勢圖說，並訂定因應之都市防災對策。
- 四、有關本案周邊計畫道路開闢情形，以圖面標記方式補充周邊開闢寬度、車行及人行動線，以利審閱。
- 五、因應個人資料保護法，請將檢附之土地變更同意書以適當方式遮擋其個人資料，並檢附全數土地所有權人第二類之土地登記資料。
- 六、本案範圍內並無可抵充之公有地，請於事業及財務計畫章節予以載明。
- 七、本案計畫範圍內有三筆地號為部分納入，建議洽詢溪湖地政事務所可否申請分割作業，使其地號與面積範圍更為明確，以利後續檢討。
- 八、有關土地使用強度部分，請詳予補充說明本案住宅區之容積率訂定原則，以符合其合理性。
- 九、有關本案住宅區街廓分配，請依目前道路開闢情形及未來劃設之臨路條件，預為分配住宅區之坵塊方案。
- 十、請依據都市計畫法第 22 條及都市計畫定期通盤檢討實施辦法 8 條等規

定，並參酌變更溪湖主要計畫(第二次通盤檢討)草案，於計畫書適當章節載明生態都市規劃原則。

玖、臨時動議

拾、散會(下午4時00分)



**「擬定溪湖都市計畫（原公兒十四變更為住宅區）」
細部計畫案」專案小組
第 4 次聽取簡報會議紀錄**

壹、開會時間：113 年 10 月 17 日（星期四）上午 10 時 30 分

貳、開會地點：彰化縣政府建設處二樓審圖室

參、主持人：謝召集人政穎

紀錄：曾國欣

肆、出席單位及人員：詳簽到簿

伍、主持人致詞：略

陸、業務單位報告：略

柒、申請人簡報：略

捌、初步建議意見：

請申請單位依照下列各點意見以對照表方式研擬處理情形暨修正計畫書圖相關資料後提送本府，由業務單位確認後，續提本縣都市計畫委員會大會審議。

- 一、請於交通系統計畫章節，補充檢討本案及周邊之人行及車行動線。
- 二、請於土地使用現況章節，補充分析本案周邊五百公尺範圍內之土地使用現況圖說，並明確標示現況地形資料來源。
- 三、請參考土地使用現況章節之周邊公共設施開闢現況，補充分析本案公共設施劃設原則。
- 四、有關本案住宅區街廓分配，請依據「彰化縣畸零地使用自治條例」第三條規定辦理，並補充同意辦理變更之土地所有權人合併分配意願，予以規劃街廓分配方案納入市地重劃可行性評估資料。
- 五、考量北勢段 1494-1 地號土地於民國 108 年已納入西北側之整體開發範

圍，為維護既有土地所有權人使用權益，請剔除於本案之市地重劃範圍之外，僅納入本案之細部計畫範圍檢討。

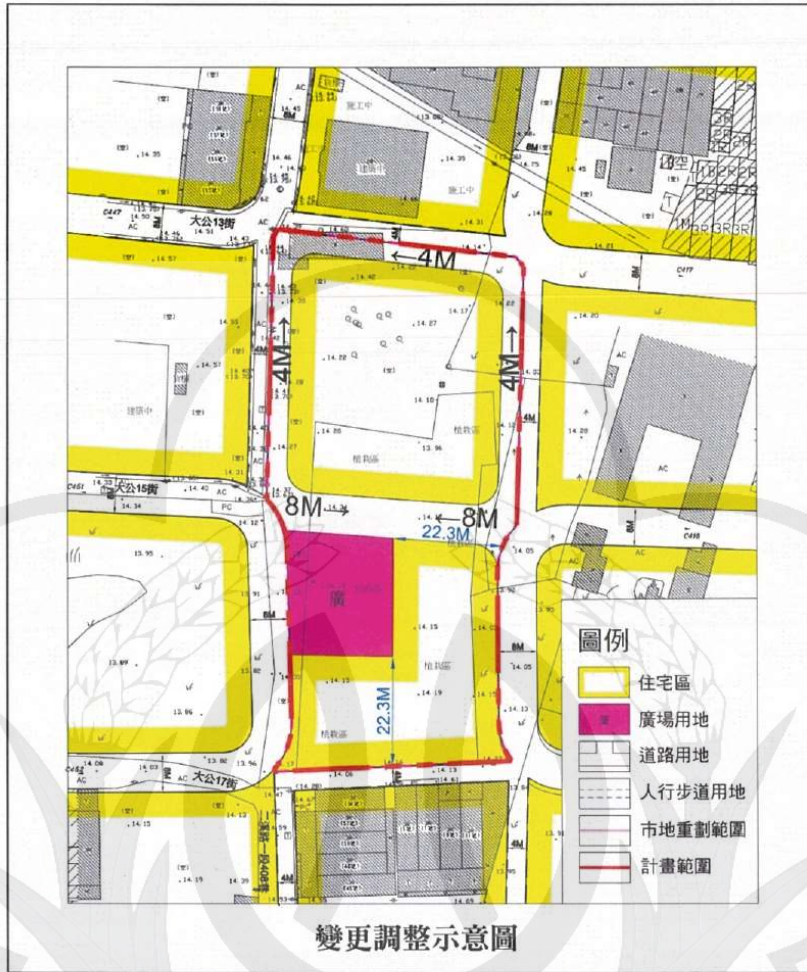
六、為預防都市淹水情形，請依據本案淹水災害潛勢圖具體說明其因應措施，並於都市防災策略中予以載明。

七、有關停車空間之設置規定，基於後續管理一致性考量，請依據全縣通案性土地使用分區管制要點規定予以調整內容。

八、請申請單位於提本縣都市計畫委員會大會前提送市地重劃可行性評估予地政主管單位審查並取得同意文件。

玖、臨時動議

拾、散會(上午 11 時 40 分)



土地使用計畫面積表

項目		面積(公頃)	占本細部計畫面積百分比(%)
土地使用分區	住宅區	0.3501	69.59
	小計	0.3501	69.59
公共設施用地	廣場用地	0.0529	10.51
	道路用地	0.1001	19.90
	小計	0.1530	30.41
合計		0.5031	100.00

註：表列面積應以依據核定圖實地分割測量面積為準。

檔 號：
保存年限：

彰化縣政府 函

地址：50001彰化市中山路2段416號
承辦人：技士 曾國欣
電話：04-7531262
電子信箱：a21212@email.chcg.gov.tw

受文者：彰化縣溪湖鎮公所

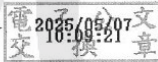
發文日期：中華民國114年5月7日
發文字號：府建城字第1140178523號
速別：普通件
密等及解密條件或保密期限：
附件：

主旨：有關貴公所所送「擬定溪湖都市計畫（原公兒十四變更為住宅區）細部計畫案」之市地重劃可行性評估一案，經審核評估後原則可行，請查照。

說明：復貴公所114年2月27日彰溪樺建字第1140003277號函。

正本：彰化縣溪湖鎮公所

副本：本府建設處



建設觀光課 收文:114/05/07



D51140007425 無附件

審議案第 3 案：彰化縣政府為「擬定溪湖都市計畫(原「公兒 13」鄰里公園兼兒童遊樂場用地變更為住宅區)細部計畫案」

說明：

一、摘要

- (一) 溪湖都市計畫公兒十三用地於民國 60 年劃定為兒童遊樂場，民國 75 年變更為鄰里公園兼兒童遊樂場，民國 79 年變更為住宅區，且需提供 40%公共設施用地。但至今僅 5 處完成開發，為加速剩餘 22 處未開發地區之進度，配合刻正辦理之變更溪湖主要計畫(第二次通盤檢討)，調整回饋比例以配合現行規定，提高財務自償率，爰配合劃設 30%公共設施用地。
- (二) 近年溪湖都市計畫人口持續成長，再加上該都市計畫五項公設不足，故本細部計畫之開發，除完成歷經近 30 年附帶條件之規定外，且所提供之公共設施能夠提升地區服務水準，並兼顧整體地方發展之需求。
- (三) 配合附帶條件規定及依「都市計畫法」第 24 條規定，由土地權利關係人自行擬定細部計畫。本細部計畫擬採市地重劃方式辦理開發，其私有土地所有權人同意人數及面積比例已符合規定，爰辦理擬定本細部計畫案。
- (四) 本案公開展覽期間為 112 年 11 月 30 日至 112 年 12 月 31 日；公開展覽說明會於 112 年 12 月 22 日於溪湖鎮公所辦理。本案經本會謝召集人政穎、林委員瑞峰、曾委員國鈞、謝委員琦強等組成專案小組，分別於 113 年 2 月 15 日、3 月 28 日、7 月 23 日、10 月 17 日召開 4 次專案小組聽取簡報會議暨現勘，業獲致初步具體建議意見，並依專案小組會議決議修正計畫內容完成，且變更溪湖主要計畫(第二次通盤檢討)經內政部都市計畫委員會第 1064 次及 1096 次會議審定通過，爰提本

次會議討論。

二、法令依據：都市計畫法第 24 條。

三、變更計畫位置及範圍：

本案變更範圍位於溪湖都市計畫區中央偏西處，地處溪湖都市計畫「機八」機關用地（溪湖地政事務所）西南側，東以大公七街界，南、北兩側鄰 4 米人行步道用地，西側鄰 8 米計畫道路用地。計畫面積依「變更溪湖都市計畫（第一期公共設施保留地專案通盤檢討）案」說明書記載為 0.44 公頃，然依土地登記謄本記載則為 0.4398 公頃，未來應依據核定圖實地測量分割面積為準。詳見圖 1 及圖 2 所示。

四、擬定細部計畫內容：

詳細部計畫土地使用面積表（表 1）。

五、公民或團體所提意見：

本案人民陳情意見共 1 件，詳表 3。

六、提大會討論事項：

針對本案土地使用配置及土地使用分區管制要點予以討論。

七、圖表及附件：

圖 1 計畫位置及範圍。

圖 2 變更計畫位置及範圍。

圖 3 依縣都委會大會決議後修正後細部計畫區土地使用計畫示意圖

表 1 土地使用計畫面積表。

表 2 依縣都委會決議修正後細部計畫土地使用計畫面積表

表 3 人民或團體陳情意見綜理表。

表 4 土地使用分區管制要點修正對照表。

附件 1 本案專案小組歷次會議紀錄。

附件 2 市地重劃可行性評估核准函。

決 議：

除依下列各點意見修正外，其餘准照本會專案小組初步建議意見及本次會中所送計畫內容修正後通過，並授權由業務單位確認修正計畫書、圖後由本府逕予核定。

- 一、有關本案土地使用配置部分，原規劃綠地用地部分基於公共設施劃設之合理性及公益性，建議修正為鄰里公園兼兒童遊樂場用地（詳圖 3 及表 2）。
- 二、請配合內政部都委會 1096 次審議通過之「溪湖主要計畫（第二次通盤檢討）」案、本縣都委會第 288 次會議報告通過之「彰化縣都市計畫土地使用分區管制原則」及本次 289 次審定「擬定溪湖細部計畫案」內容，全面檢視並修正本案計畫書、圖、土地使用分區管制要點等相關資料內容。
- 三、為確保都市計畫具體可行，依內政部 93 年 11 月 16 日第 597 次會議，有關「都市計畫規定以市地重劃方開發案件處理原則」，本案應依下列各點辦理：
 - (一)本案於完成本會審定細部計畫後，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，再檢具本案細部計畫書、圖報由縣府逕予核定後實施；如無法於委員會審議通過紀錄文到 3 年內擬具市地重劃計畫書，送經市地重劃主管機關審核通過者，請於期限屆滿前敘明理由，重新提會審議延長上開開發期程。
 - (二)本會審議通過紀錄文到 3 年內未能依照前項意見辦理者，仍應維持原計畫，惟如有繼續開發之必要，應重新依都市計畫法定程序重新辦理檢討變更。

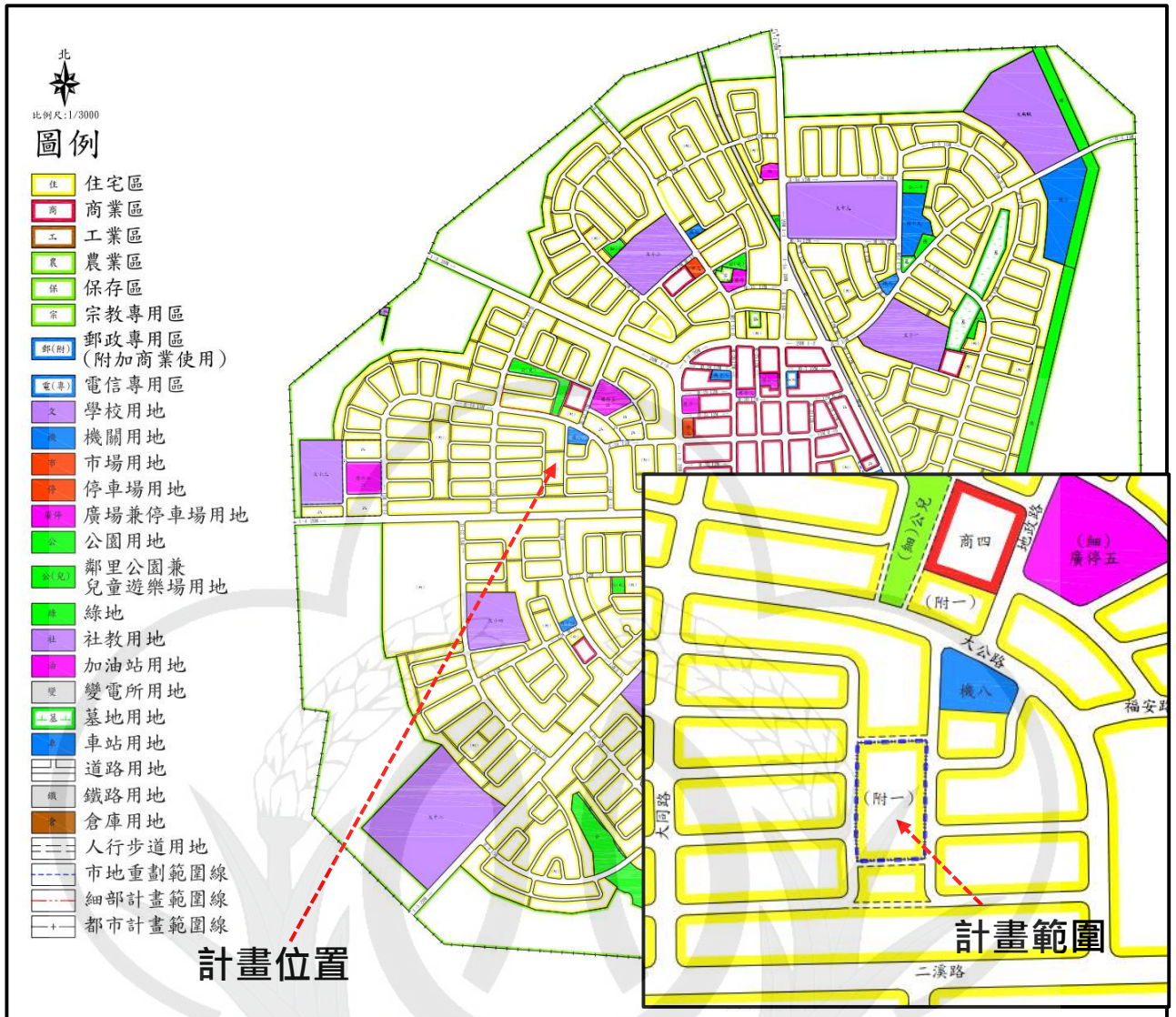


圖 1 計畫位置及範圍

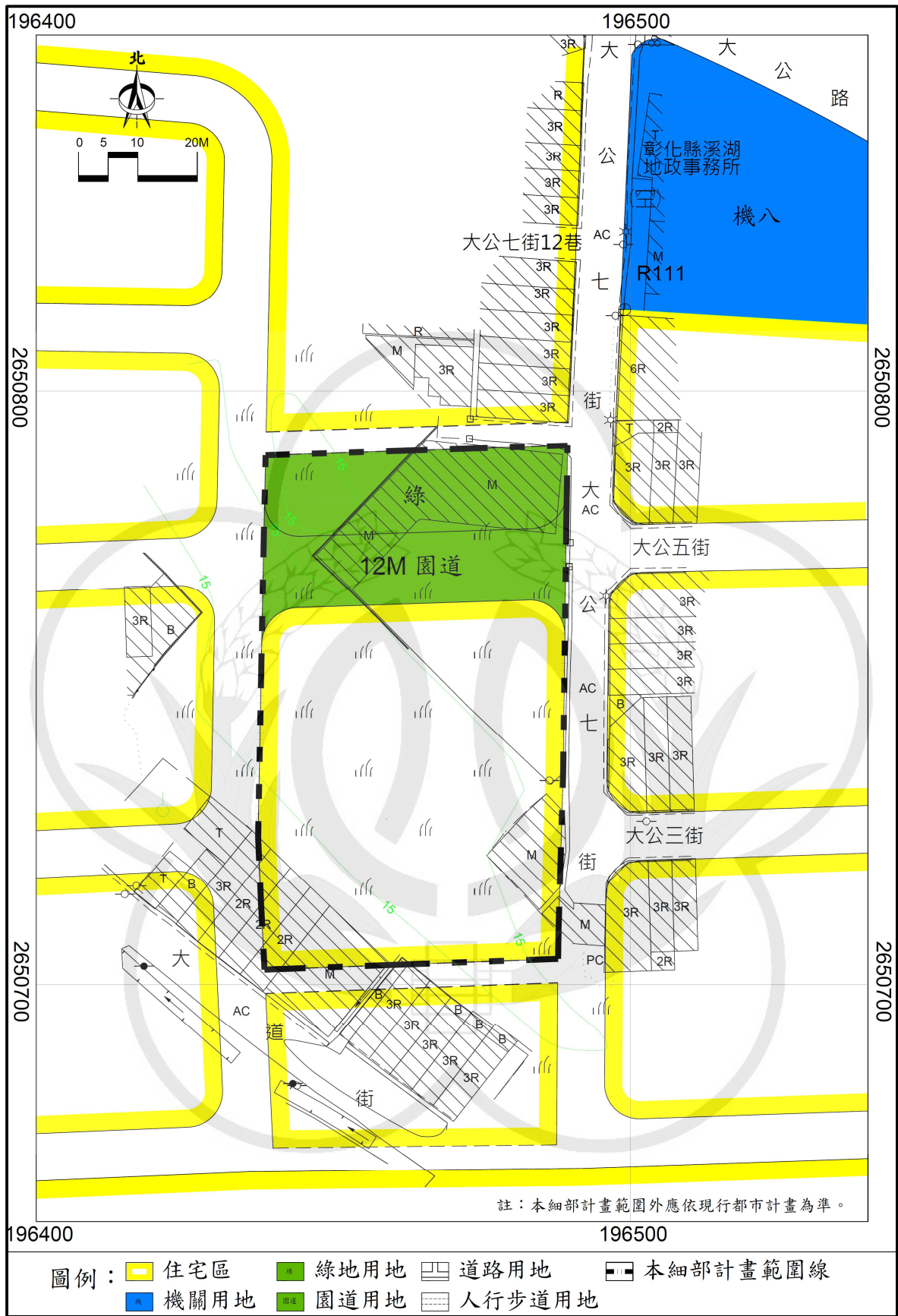


圖 2 變更計畫位置及範圍

表 1 土地使用計畫面積表

項目		面積(公頃)	佔本細部計畫面積百分比
土地使用分區	住宅區	0.3070	69.80%
公共設施用地	綠地用地	0.0685	15.58%
	園道用地	0.0643	14.62%
	小計	0.1328	30.20%
合計		0.4398	100.00%

註：表列面積應以依據核定圖實地分割測量面積為準。

表 2 依縣都委會決議修正後細部計畫土地使用計畫面積表

項目		面積(公頃)	佔本細部計畫面積百分比
土地使用分區	住宅區	0.3070	69.80%
公共設施用地	鄰里公園兼兒童遊樂場用地	0.0685	15.58%
	園道用地	0.0643	14.62%
	小計	0.1328	30.20%
合計		0.4398	100.00%

註：表列面積應以依據核定圖實地分割測量面積為準。

表 3 人民或團體陳情意見綜理表

編號	位置	陳情人	陳情理由及建議事項	專案小組建議意見	縣都委會決議
1	溪湖鎮光華段 853 地號	施欣杰	<p>陳情理由：</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 本次計畫內土地 853 地號上有房屋，房屋持續使用中，陳情 853 地號上原屋保留不拆除。 2. 細部計畫道路規劃道路細 1-8M 與設計圖左，右兩邊 8 米道路皆有相通，但道路細 2-8M 與左側道路無連貫相通。 <p>建議事項：</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 853 地號土地保留分配給原地主使用。 2. 建議細部計畫道路規劃道路細 2-8M，設計變更與計畫圖左側 8 米道路連貫相通。 	<p>建議不予採納。</p> <p>理由：</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 本計畫已盡量保留區內既有房屋，至於後續土地保留給原地主部分涉及市地重劃業務，非都市計畫範疇。 2. 因計畫區西側計畫道路並未開闢，而西南側既有建築均以大道街為進出道路，且現在方案於該區位已無劃設細部計畫道路。 	依專案小組建議意見照案通過。

表 4 土地使用分區管制要點修正對照表

公開展覽草案內容				歷次專案小組會議修正草案內容	縣都委會決議		
一、本要點依都市計畫法第 22 條及同法臺灣省施行細則第 35 條之規定訂定之。				一、本要點依據都市計畫法第 22 條及同法臺灣省施行細則第 35 條規定訂定之。	依專案小組建議意見通過。		
二、住宅區之建蔽率不得大於 60%，容積率不得大於 200%。				二、住宅區之建蔽率不得大於 60%， <u>容積率不得大於 180%。</u>	依專案小組建議意見通過。		
三、住宅區及公共設施用地退縮規定，應依下表規定辦理。				三、 <u>本計畫區之退縮建築應依下列規定辦理：</u>	依決議點修正後通過。		
分區及用地別	退縮建築規定	人行步道淨寬	備註	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 5 公尺建築。	臨道路境界線 3 公尺範圍部分應留設無遮簷人行步道，其餘退縮建築之空地應植栽綠化，不得設置圍籬。	<ol style="list-style-type: none"> 1. 人行步道應延續設置，並與鄰地、公有人行步道銜接順平。 2. 人行步道不得設置廣告、變電箱(盤)等障礙物。 3. 建築基地臨計畫道路部分皆應退縮。 4. 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。 5. 基地如屬角地且兩面道路寬度不一時，應以較寬道路為退縮面，兩面道路寬度相同者，擇一退縮，另一臨接道路面亦應留設至少 2 公尺之無遮簷人行道，且免再依「彰化縣建築管理自治條例」之規定留設法定騎樓。 6. 退縮 5 公尺以上建築者，退縮建築後免再依「彰化縣建築管理自治條例」之規定留設法定騎樓。 	住宅區		建築基地應自道路境界線至少退縮 5 公尺建築。	<ol style="list-style-type: none"> 1. 臨道路境界線 2 公尺範圍內應留設無遮簷人行步道，其餘退縮建築之空地應植栽綠化，不得設置圍籬。 2. 退縮建築部分均得計入法定空地。
廣場兼停車場用地	自道路境界線至少退縮 5 公尺建築。	臨道路境界線 3 公尺範圍部分應留設無遮簷人行步道，其餘退縮建築之空地應植栽綠化。	<ol style="list-style-type: none"> 6. 退縮 5 公尺以上建築者，退縮建築後免再依「彰化縣建築管理自治條例」之規定留設法定騎樓。 	公共設施用地	自道路境界線至少退縮 5 公尺建築。		
四、建築基地於申請建築時，為考量都市發展，訂定停車空間設置標準如下。				四、 <u>停車空間之設置，應依下列規定辦理：</u> <u>(一) 建築基地於申請開發建築，</u>	依決議點修正後通過。		

公開展覽草案內容		歷次專案小組會議修正草案內容	縣都委會決議									
<table border="1"> <thead> <tr> <th>總樓地板面積</th> <th>停車設置標準</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>250 平方公尺以下</td> <td>設置一部</td> </tr> <tr> <td>超過 250 平方公尺至 400 平方公尺</td> <td>設置二部</td> </tr> <tr> <td>超過 400 平方公尺至 550 平方公尺</td> <td>設置三部</td> </tr> <tr> <td>以下類推</td> <td>-</td> </tr> </tbody> </table>	總樓地板面積	停車設置標準	250 平方公尺以下	設置一部	超過 250 平方公尺至 400 平方公尺	設置二部	超過 400 平方公尺至 550 平方公尺	設置三部	以下類推	-	<p>其樓地板面積在 150 平方公尺(含)以下者，應留設汽車及機車(或自行車)各 1 部停車空間，超過部分每 150 平方公尺及未達整數其零數應增設汽車及機車(或自行車)各 1 部停車空間。但基地情形特殊經提本縣都市設計委員會同意者，從其規定。</p> <p>(二)機車(或自行車)停車空間標準為每輛之長度不得小於 2 公尺，寬度不得小於 0.8 公尺。</p>	正後通 過。
總樓地板面積	停車設置標準											
250 平方公尺以下	設置一部											
超過 250 平方公尺至 400 平方公尺	設置二部											
超過 400 平方公尺至 550 平方公尺	設置三部											
以下類推	-											
<p>五、綠化及保水規定</p> <p>(一)建築基地內之法定空地扣除綠化有困難之面積後之綠覆率不得低於 50%。建築基地之法定空地扣除無法綠化面積後，其綠覆率不得低於 50%；法定空地面積每滿 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>前項綠化困難之面積，包含下列各項：</p> <ol style="list-style-type: none"> 1.「建築技術規則建築設計施工編」綠建築基準第 299 條執行綠化有困難之面積。 2.依本要點或「彰化縣建築管理自治條例」設置之無遮簷人行道面積。 <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)為有效控制地表逕流，廣場兼停車場及停車場用地(平面使用)應使用透水鋪面，且其面積不得低於 50%。</p> <p>(四)公共設施用地及建築退縮供公眾通行之人行空間，應採用透水性鋪面。</p> <p>(五)住宅區之基準開挖面積不得超過基地面積 75%，其他使用分區及公共設施用地不得超過建蔽率加 15%，且最高</p>	<p>五、綠化及透水規定</p> <p>(一)公共設施用地及建築退縮供公眾通行之人行空間，應採用透水性鋪面。</p> <p>(二)建築法定空地應以集中留設為原則，其綠化面積不得低於 50%，且其中至少 30% 應為透水性表面或鋪面。</p>	依第 二見 後 通 過。										

公開展覽草案內容	歷次專案小組會議修正草案內容	縣都委會決議
<p>不得超過基地面積之 85%。</p> <p>(六)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>六、為落實建築基地實施綠美化及落實節能減碳，本計畫區建築物應依下列規定辦理：</p> <p>(一)本計畫區之公共設施及公共建築應配合整體規劃設計，且符合「建築技術規則建築設計施工編」綠建築基準有關建築基地綠化、建築基地保水、建築物節約能源、建築物雨水或生活雜排水回收再利用、綠建材等規定。</p> <p>(二)臨計畫道路之建築物採立體綠化設計，且綠化面積達立面總面積（不含開窗部分）20%者，其綠化設施部分得不計容積。</p> <p>(三)為鼓勵設置綠能設施，建築物裝置太陽能光電發電系統者，每峰瓦裝置設計容量得增加 12 平方公尺樓地板面積，但太陽光電發電系統裝置設計容量之零數不得納入容積獎勵計算。</p>	-	依專案小組建議意見通過。
<p>七、本計畫區內當次申請建築基地面積達300平方公尺以上者應辦理都市設計審議。</p>	<p>六、本案為整體開發地區，為維護都市景觀，住宅區應辦理都市設計。</p>	依專案小組建議意見通過。
<p>八、為鼓勵整體開發地區加速辦理，本要點施行後三年內完成開發，得給予獎勵各該建築基地基準容積10%之獎勵。</p>	-	依專案小組建議意見通過。
<p>九、獎勵容積總額以不超過基地面積乘以基準容積率之20%為限。</p>	-	依專案小組建議意見通過。
<p>十、本要點未規定之事項，適用其他法令規定。</p>	<p>七、本要點未規定之事項，適用其他法令規定。</p>	依專案小組建議意見通過。

「擬定溪湖都市計畫（原「公兒 13」鄰里公園兼兒童遊樂場用地變更為住宅區）」細部計畫案」
第 1 次簡報會議初步建議意見

壹、開會時間：113 年 2 月 15 日（星期五）下午 3 時 00 分

貳、開會地點：彰化縣政府建設處二樓審圖室

參、主持人：謝召集人政穎

紀錄：曾國欣

肆、出席單位及人員：詳簽到簿

伍、主持人致詞：略

陸、業務單位報告：略

柒、申請人簡報：略

捌、初步建議意見：

請申請單位依照下列各點意見以對照表方式研擬處理情形暨修正計畫書圖相關資料後提送本府，續提下次專案小組討論。

- 一、本案計畫年期、計畫人口及完成期限等內容建議配合「變更溪湖主要計畫(第二次通盤檢討案)」(草案)予以調整，另計畫書內人口等相關統計資料一併予以更新。
- 二、圖資呈現應連同周遭公共設施用地一併納入，建議擴大相關圖資及調查範圍，並放大圖資比例尺，以利審議參酌。
- 三、請補充本案範圍外之道路現況開闢情形及未來與本案道路之連接情形，並以不同顏色標繪，以利檢核。
- 四、建議補充說明本案引用「都市計畫整體開發地區處理方案」之具體內容，並敘明本案是否與內政部刻正審議「變更溪湖主要計畫(第二次通盤檢討案)」(草案)內容有所衝突。
- 五、請補充說明本案於「變更溪湖都市計畫(第一期公設保留地專案通檢)案」發布實施迄今遲未開發原因。
- 六、「變更溪湖都市計畫(第一期公設保留地專案通檢)案」規定回饋公共設施用地為「公園及道路用地」，本案倘規劃其他公共設施是否有違反其規定，請予以補充說明。
- 七、有關本案依據「都市計畫法台灣省施行細則」第 8 條規定所簽具同意書，請說明同意比例之計算標準，以及不同意土地所有權人之意見為何供委員審議參酌，避免後續開發執行時產生疑義。

- 八、有關本案西南側既成建物部分，建議補充調查其合法性，以供規劃與審議之參考，且基地西南側溪湖鎮光華段 874 地號建築物目前配合建築現況劃設住宅區，導致周邊道路無法串連及產生特殊截角，建議規劃單位跟土地所有權人再協商是否得配合土地規予以拆除，以符土地使用配置合理性。
- 九、本案係以市地重劃方式開發，法令依據方面建議納入「平均地權條例」第 58 條。另，事業及財務計畫中開發費用部分，建議修正為「依據市地重劃相關法令規定籌措經費」以增加開發彈性，並請說明後續市地重劃作業執行時之分配原則。
- 十、本案劃設之廣場兼停車場用地似不符實際需求，請詳實分析周邊公共設施供需及本案可劃設之類型，配合相關法令規定予以調整公共設施類型及規模並說明本案公共設施面積及位置之劃設考量及優勢，以符公益性及合理性，並利審議查考。
- 十一、有關 p3-12 頁公共設施發展現況部分，請針對公共設施用地佔都市發展用地面積之比例及佔全計畫區總面積之比例予以補充。
- 十二、依個資法等相關規定，未來公開公告之計畫書涉及個人相關資訊應予以塗銷。
- 十三、本案為整體開發地區，為維護都市景觀，本區應辦理都市設計，並建議依本縣相關都市設計規定增列都市設計管制內容。
- 十四、土地使用分區管制要點請檢視其執行可行性，避免後續產生執行疑義。
- 十五、有關土地使用強度部分，建議參酌現行溪湖都市計畫區通案性建築強度其他溪湖細部計畫相關內容，予以檢討本案住宅區之容積率。
- 十六、本計畫書附件三可行性評估報告所列平均重劃負擔比例 48.80% 似乎太高，建議予以調降。
- 十七、請申請單位於提本縣都市計畫委員會大會前提送市地重劃可行性評估予地政主管單位審查並取得同意文件。

玖、臨時動議

拾、散會（下午 4 時 30 分）

「擬定溪湖都市計畫（原公兒十三變更為住宅區）」
細部計畫案」
第 3 次簡報會議建議意見

壹、開會時間：113 年 7 月 23 日（星期二）下午 2 時 30 分

貳、開會地點：彰化縣政府建設處二樓審圖室

參、主持人：謝召集人政穎

紀錄：曾國欣

肆、出席單位及人員：詳簽到簿

伍、主持人致詞：略

陸、業務單位報告：略

柒、申請人簡報：略

捌、建議意見：

請申請單位依照下列各點意見以對照表方式研擬處理情形暨修正計畫書圖相關資料後提送本府，續提本縣都市計畫委員會大會審議。

一、土地使用配置(詳附件):

1. 為避免西側未來通行有特殊截角，且考量停車場狹長配置不利後續管理，經查周邊半徑 500 公尺範圍內已經有 3 處廣停，故取消原公開展覽版本所提廣場兼停車場配置，並配合計畫區左下方既有建物連棟式水泥建築保留，調整圍住宅區範圍。
2. 依據都市計畫定期通盤檢討實施辦法之公共設施用地之檢討基準，公園及兒童遊樂場用地皆有最小劃設面積規模，考量公共設施規劃及配置應從利於公眾使用及機關管理維護角度，如：交通可及性、周邊道路開闢情形及公共設施完整性等因素，爰劃設塊狀綠地用地於基地東北側。
3. 另考量都市計畫法第 45 條之規定，應於基地內劃設不低於 10% 土地面積之公園、體育場所、綠地、廣場及兒童遊樂場，爰本案配合劃設符合比例之綠地及廣場用地。

二、 本案範圍內並無可抵充之公有地，請於事業及財務計畫章節予以載明。

三、 土地使用分區管制要點與都市設計原則部分，請依下列意見修正：

1. 配合溪湖都市計畫建築強度通案性規定，本案容積率由 200%調整為 180%。
2. 退縮建築規定請考量本案基地規模、街廓深度等因素，建議面臨人行步道用地、廣場用地之建築基地得免予退縮。
3. 配合「彰化縣都市設計審議原則」，退縮規定應敘明退縮建築之空地不得設置停車位。
4. 有關容積獎勵規定，需考量通案性及公平性原則，建議剔除時程獎勵規定。
5. 依據都市計畫法臺灣省施行細則 34-3 條規定，本案容積獎勵規定總上限應不得超過建築基地一點二倍之法定容積。
6. 請於都市設計原則中依照「彰化縣都市設計審議原則」規定增列一戶一機車一汽車停車位規劃之規定，並一併調整土地使用分區管制要點停車空間之設置規定。

玖、散會（下午 4 時 00 分）

「擬定溪湖都市計畫（原公兒 13 鄰里公園兼兒童遊樂場用地變更為住宅區）細部計畫案」專案小組
第 4 次聽取簡報會議紀錄

壹、會議時間：113 年 10 月 17 日（星期四）下午 1 時 00 分

貳、會議地點：本府二樓建設處審圖室

參、主持人：謝召集人政穎

紀錄：曾國欣

肆、出席單位及人員：詳簽到簿

伍、主持人致詞：略

陸、業務單位報告：略

柒、申請人簡報：略

捌、初步建議意見：

請申請單位依照下列各點意見以對照表方式研擬處理情形暨修正計畫書圖相關資料後提送本府，由業務單位確認後，續提本縣都市計畫委員會大會審議。

- 一、為符合都市計畫細部計畫審議原則第十六點：「細部計畫內各使用分區及用地之退縮建築，依下列規定辦理：（一）已實施區段徵收或市地重劃尚未配地之地區，及一〇〇〇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，依下列規定退縮建築。但直轄市、縣（市）政府已訂定相關規定者，從其規定。1 住宅區及商業區：應自道路境界線至少退縮五公尺建築，且不得設置圍籬。…」之規定，為避免後續土地開發執行疑義，請規劃單位配合調整土地使用計畫內容將「土地使用分區管制要點」中退縮規定修正為：「建築基地應自道路境界線至少退縮 5 公尺建築。」。

二、考量基地與周遭道路連通性、公共設施整體規劃及都市綠化，劃設塊狀綠地及綠園道用地銜接計畫區外道路，並請規劃單位依照附圖及附表內容修正土地使用計畫內容，並於計畫書內補充園道用地之平面與斷面配置示意圖。

三、「土地使用分區管制要點」停車空間之設置規定，基於後續管理一致性考量，請依據全縣通案性土地使用分區管制要點修正。另為避免重複規定，剔除都市設計原則中關於汽機車停車空間配置原則。

四、因本案係以整體街廓劃設住宅區，請於「市地重劃可行性評估」中補充模擬分配示意圖，以確定市地重劃開發之可行性。

玖、臨時動議

拾、散會(下午 2 時 10 分)

附件 2 市地重劃可行性評估核准函

彰化縣政府 函

地址：50001彰化市中山路2段416號
承辦人：技士 曾國欣
電話：04-7531262
電子信箱：a21212@email.chcg.gov.tw

受文者：彰化縣溪湖鎮公所

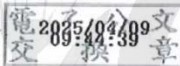
發文日期：中華民國114年4月9日
發文字號：府建城字第1140134228號
速別：普通件
密等及解密條件或保密期限：
附件：

主旨：有關貴公所所送「擬定溪湖都市計畫（原『公兒13』鄰里公園兼兒童遊樂場用地變更為住宅區）細部計畫案」之市地重劃可行性評估一案，經審核評估後原則可行，請查照。

說明：復貴公所114年2月21日彰溪樺建字第1140002848號函。

正本：彰化縣溪湖鎮公所

副本：本府建設處



建設觀光課 收文:114/04/09



D51140005673 無附件

審議案第四案：彰化縣政府為「變更高速公路彰化交流道附近特定區計畫(部分農業區為零星工業區)(配合欣隆製網股份有限公司擴廠)案及擬定高速公路彰化交流道附近特定區計畫(部分農業區為零星工業區)(配合欣隆製網股份有限公司擴廠)細部計畫案」

說 明：

一、摘要：

(一)欣隆製網股份有限公司(以下簡稱公司)於68年創立，廠址位於彰化市南安里彰鹿路，高速公路彰化交流道附近特定區(以下簡稱彰交特定區)之零星工業區(四六)，公司於104年起開始投入生產兒童遊戲場攀爬遊具，由於攀爬體能器材造型設計涉及零組件加工製造，須符合國家標準CNS12642規範，部分零組件加工，將改為由廠內自行處理並進行組裝作業，以確保符合相關規範，故需增加部分廠房使用空間。惟周邊已無工業土地可供擴廠，故公司依照「都市計畫工業區毗鄰土地變更處理原則」(以下簡稱處理原則)，向經濟部工業局申請以周邊農業區土地作為擴廠地，業獲經濟部111年10月5日經授工字號11120430390函示原則符合前揭處理原則第2點第1款為附加產值高之投資事業的認定標準，遂依規定申請辦理都市計畫個案變更。

(二)本案經本府112年7月12日府建城字第1120260980號函公告自112年7月18日起辦理公開展覽30日，並於112年8月8日於本府舉辦公開說明會完竣。

(三)本案經本會林委員瑞峰(召集人)、莊前委員翰華、賴委員美蓉、張前委員梅英、盧前委員佩文、蕭委員輔導、朱委員南玉等人組成專案小組，分別於112年9月14日、113年5月24日、114年10月3日召開3

次簡報會議，並依專案小組建議意見修正計畫內容後，提請大會審議。

二、法令依據：

- (一)主要計畫：都市計畫法第 27 條第 1 項第 3 款、都市計畫工業區毗鄰土地變更處理原則
- (二)細部計畫：都市計畫法第 24 條、都市計畫工業區毗鄰土地變更處理原則

三、變更計畫位置及範圍：

本案變更位置位於彰交特定區西南側工業區附近，距離彰化交流道約 1.5 公里，面 20 公尺寬彰鹿路，藉由彰鹿路向北可通往彰化市，向南可通往鹿港，周圍為工廠聚集地帶，地理位置十分優越。

申請變更範圍由彰鹿路 168 巷劃分為南北二塊，南側基地緊鄰原廠地(零星工業區(四六))，面積 0.4139 公頃；北側面積 0.2180 公頃，總面積 0.6319 公頃。由於，彰鹿路 168 巷道路寬度未超過 10 公尺(現況 5 公尺)，北側變更土地係為符合處理原則第 4 點變更都市計畫留設之公共設施用地使用，將其納入後，可以維護原廠地與南側變更土地供一生產單元完整使用，故納入本次變更範圍(詳附圖一)。

四、變更計畫內容

- (一)主要計畫:擬將毗鄰零星工業區(四六)東側、北側部分農業區(0.6319 公頃)變更為零星工業區，以供擴建廠房使用，變更理由及內容詳見報告書 P75~79, P81、附表一及附圖二。
- (二)細部計畫:留設變更面積 30%(0.1896 公頃)之公共設施為公園用地，其餘劃設零星工業區供欣隆公司擴廠使用，細部計畫土地使用計畫內容詳見報告書 P54-55、附表二及附圖三、土地使用分區管制要點詳見報告書 P63 及附表三。
- (三)開發期程:預計自細部計畫發布實施之日起 3 年內完成

公共設施開闢及捐贈，並於公共設施產權移轉後始得申請建築執照，7年內提出使用執照申請，公共設施興闢或廠房建設，若無法於期限內完成時，應於期限屆滿前敘明理由，重新提彰化縣都市計畫委員會審議延長上開開發期程(詳見細計報告書 P65)。

五、公民或團體所提意見：無。

六、提大會討論事項：

原細部計畫於北側劃設計畫面積 30%公園用地後，餘下零星工業區為畸零地。本案第 3 次專案小組簡報會議建議評估北側一併規劃為公園用地可行性，或依提會方案修正零星工業區留設位置，並針對該零星工業區規範其公益性使用，以降低對公園用地影響。

申請人主張，北側一併規劃為公園用地，公司將損失約為 1,470 萬元(該部分土地面積 0.0284 公頃，按周邊工業土地近三年成交行情約 17.11 萬元/坪計)，對公司影響甚鉅。本次提會建議採修正北側零星工業區位置並劃設為第二種零星工業區，另於土管規定僅得供臨時性原料存放、遊具展示、停車、綠化等使用，其中停車和綠化空間得開放供公眾使用，相關內容提請本次會議討論。

七、圖表及附件：

附圖一 變更計畫位置及範圍示意圖

附圖二 主要計畫案變更內容示意圖

附圖三 細部計畫案土地使用計畫內容示意圖

附表一 主要計畫案變更內容明細表

附表二 細部計畫案土地使用面積一覽表

附表三 細部計畫案土地使用分區管制要點修正對照表

附錄一 本會專案小組聽取本案第 1 次簡報會議初步建議意見

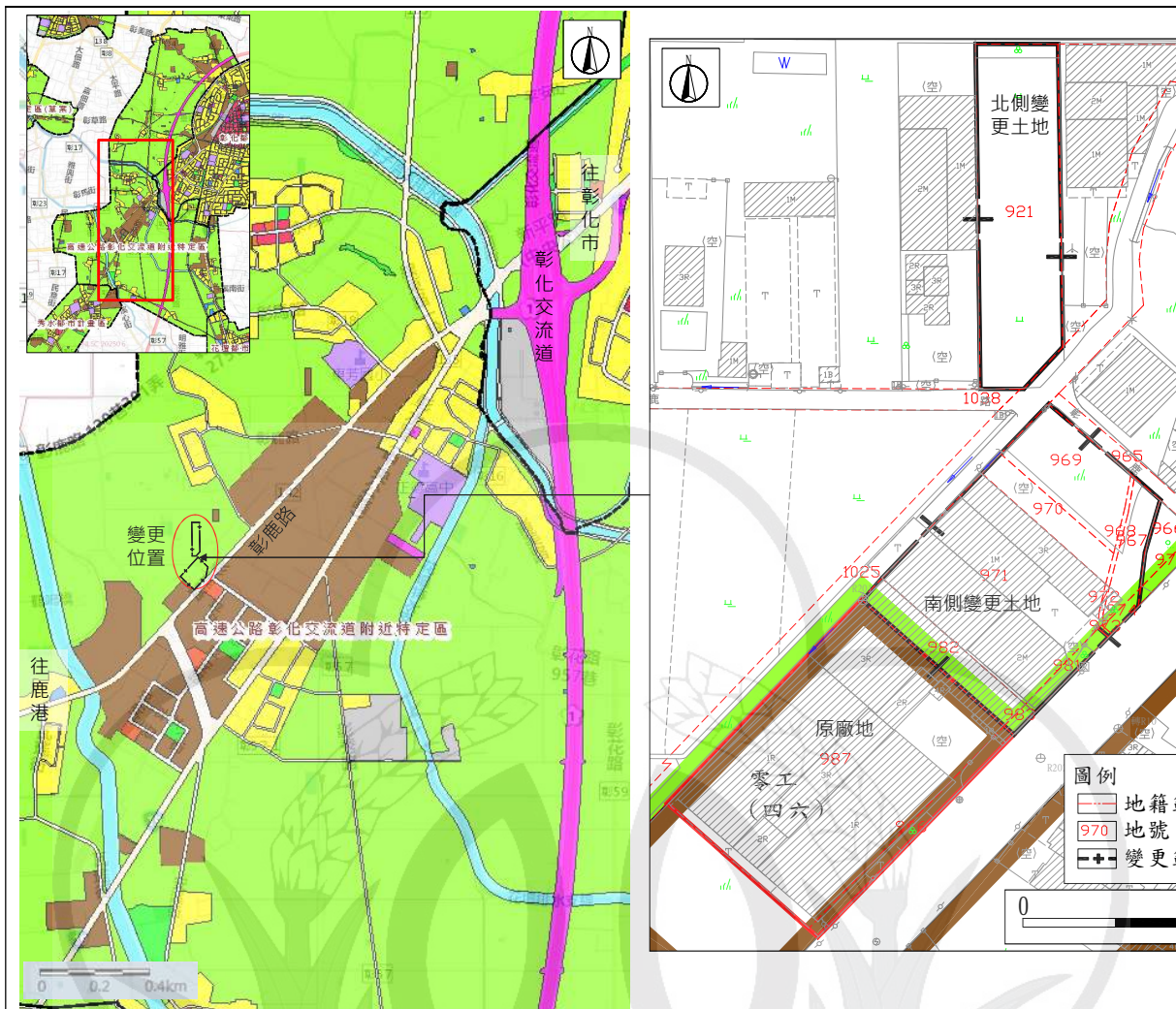
附錄二 本會專案小組聽取本案第 2 次簡報會議初步建議意見

附錄三 本會專案小組聽取本案第 3 次簡報會議初步建議意見

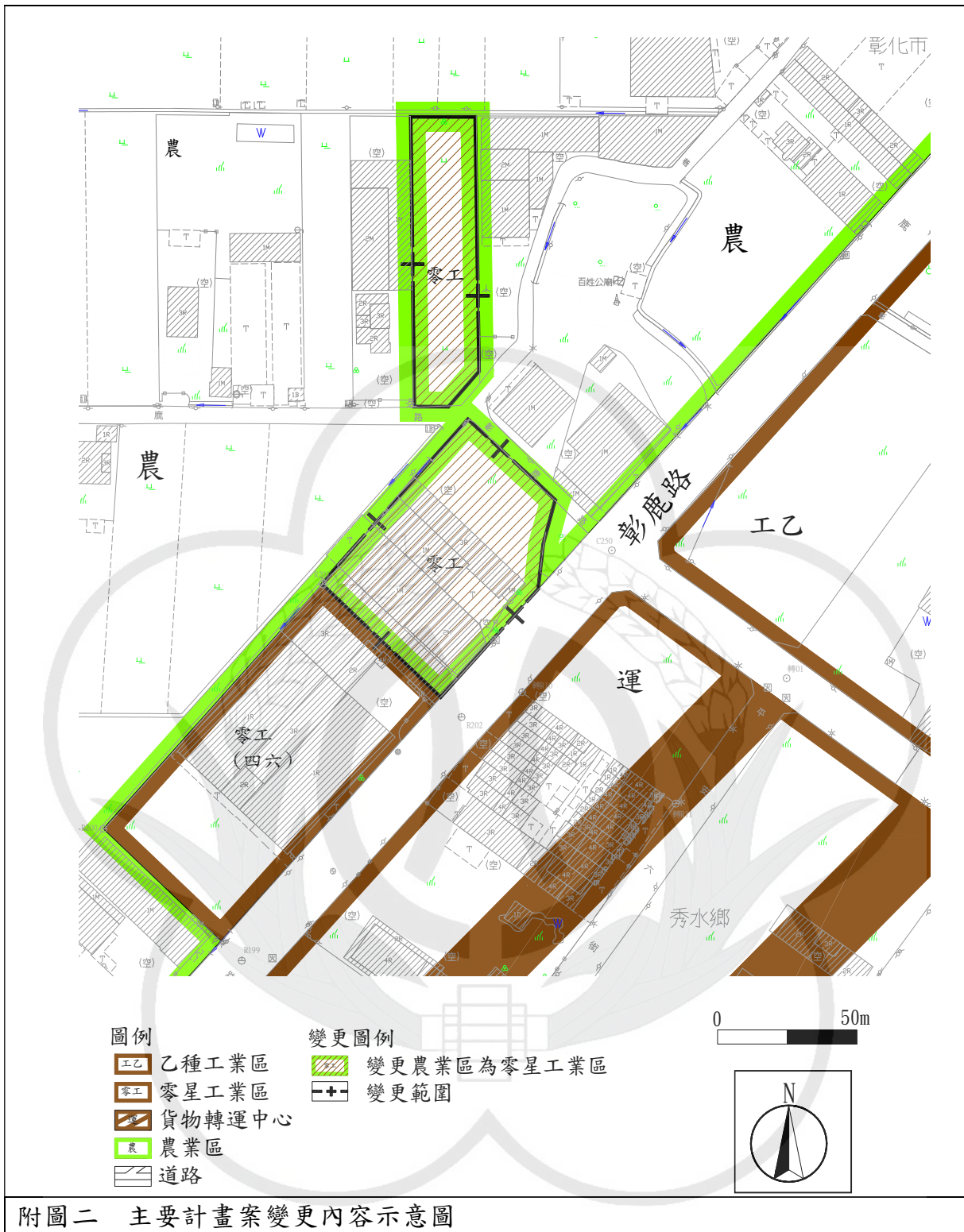
決議：

本案除依下列意見修正外，其餘准照歷次小組意見及本次會中所提計畫書、圖通過，並請檢送修正計畫書、圖入府後，由業務單位查核後，賡續送內政部核定。

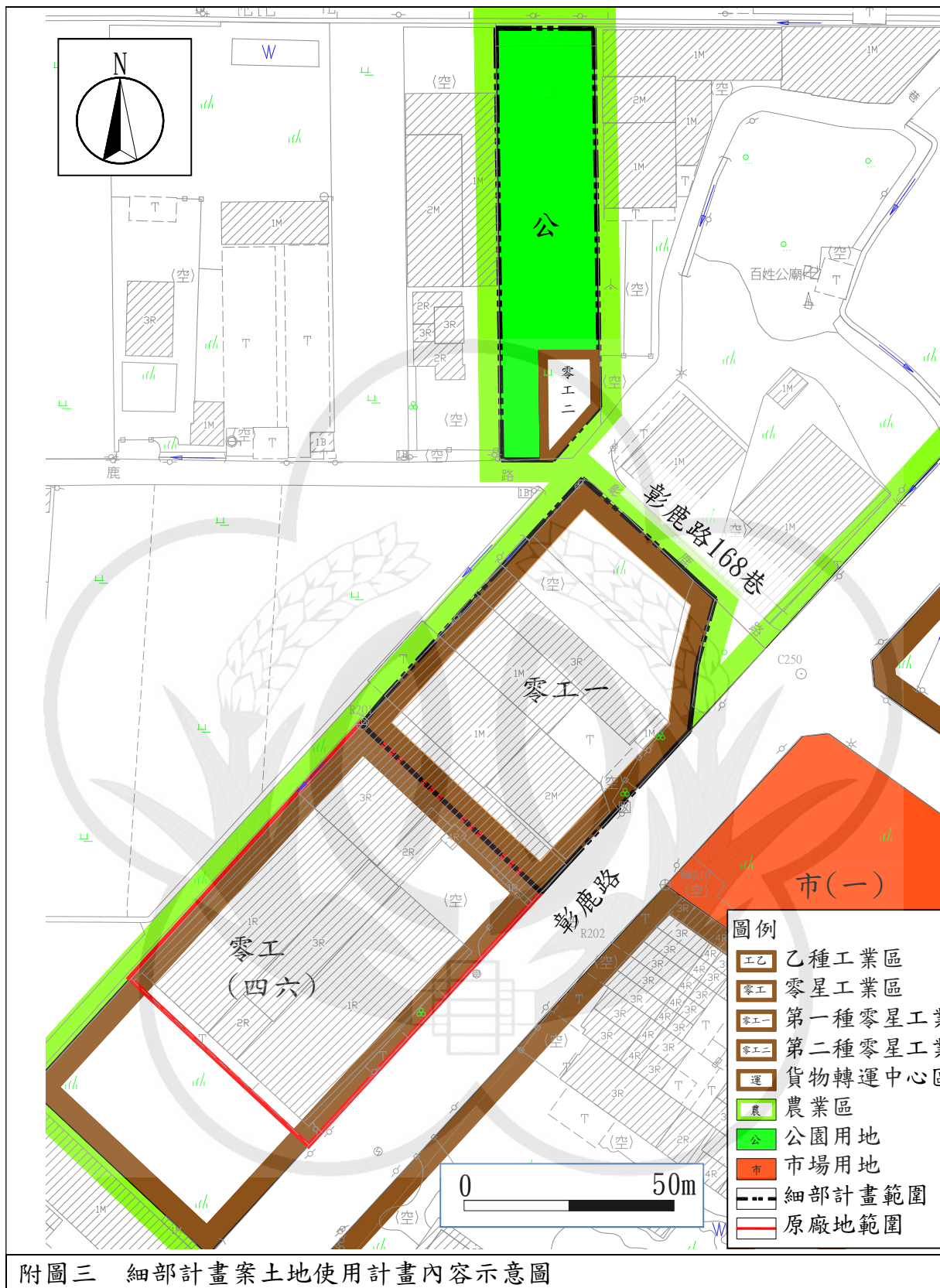
- (一) 考量申請公司近年生產兒童遊戲場攀爬遊具，建議將公園用地修正為兒童遊樂場，有助於結合其產業資源，規劃具特色或指標性之安全遊戲設施，提升公共設施定位及設施品質。
- (二) 第二種零星工業區緊鄰公共設施用地，考量開放空間供公眾使用特性，建議將土地使用分區管制要點中「供臨時性原料存放」刪除。
- (三) 本案細部計畫所捐贈 30% 公共設施為公園用地，公共設施捐贈後管養單位為彰化市公所。
- (四) 公園用地為回饋捐贈之公共設施，考量回饋比例、臨路條件、公共設施服務水準及周邊環境相容性，建議於土管規定「本案回饋之公園用地以提供公共開放空間為主，原則不作多目標使用。但因公共利益或必要公共設施，經主管機關同意者，不在此限。」
- (五) 另因公園用地建蔽率、容積率都市計畫法台灣省施行細則已另有規定，建議於土管規定刪除。
- (六) 建築物新建、改建、增建、變更用途部分，其樓地板面積在 150 平方公尺(含)以下，應設置一部停車空間，超過部份每滿 150 平方公尺及其零數 應增設一部停車空間。
- (七) 請配合現行彰交三通一階計畫及依本縣都委會第 288 次會議報告通過之「彰化縣都市計畫土地使用分區管制原則」修正本案計畫書、圖、土地使用分區管制要點等相關資料內容
- (七) 捐贈土地協議書草案建議納入計畫書附件。另計畫書內涉及個人資料，請妥予處理。



附圖一 變更計畫位置及範圍示意圖



附圖二 主要計畫案變更內容示意圖



附表一 主要計畫案變更內容明細表

編號	變更位置	變更內容(公頃)		變更理由	縣都委會決議
		原計畫	新計畫		
1	零工(四六)東北側	農業區(0.6319)	零星工業區(0.6319)	<ol style="list-style-type: none"> 欣隆公司近年致力於兒童遊戲場攀爬體能器材研發、生產，除提升公司競爭力外，因攀爬遊具具機能性，可增強體能、訓練身體平衡與靈活度，有助於兒童肢體與感官的發展。 本次擴廠除增加生產空間外，亦增加提供員工福利設施使用及休憩場地，公司除關照員工工作表現外仍可照護其身心發展，以善盡企業社會責任。 依上位及相關計畫指示彰交特定區將來應持續發展二級產業，農業區則定位為都市發展儲備用地，可適度提供作為為產業用地。由於本案周邊工業區已無土地供給，故本案變更符合政策指導。 本案土地條件合適，且因產業屬於無污染性之工業，擴廠後仍維持原有生產方式，故變更對周圍農業生產環境影響不大。 本案附近缺乏公共設施用地，透過本案變更回饋公共設施用地，有助於提升地區居住品質及加強防救災能力。 欣隆公司擴廠計畫符合附加價值高之投資事業標準，擴廠後可創造平均每公頃2.1億元之經濟效益，且可持續研發、生產農業用網，有助於地方經濟及農業產業發展。 	

註:表內面積應依據核定計畫圖實地分割測量，並以土地登記謄本面積為準。

資料來源:本計畫整理。

附表二 細部計畫案土地使用面積一覽表

項目		面積(公頃)	占計畫面積比例(%)
土地 使用 分區	零星工業區(一)	0.4139	65.50
	零星工業區(二)	0.0284	4.50
	小計	0.4423	70.00
公共 設施 用地	公園用地	0.1896	30.00
	小計	0.1896	30.00
合計		0.6319	100.00

資料來源:本計畫整理。

附表三 細部計畫案土地使用分區管制要點修正對照表

公展條文	依縣都委會專案小組建議意見修正後條文
一、本要點依都市計畫法第 22 條及都市計畫法台灣省施行細則第 35 條規定訂定之。	同左
二、零星工業區之建築規定如下列：	同左
(一)建蔽率不得大於 70%，容積率不得大於 210%。	同左
	(二)容許使用之規定： 1. 第一種零星工業區僅供無污染性之工業，及與該工業有關之辦公室、展售設施、倉庫、生產實驗室、訓練房舍、環境保護設施、單身員工宿舍、員工餐廳、其他經彰化縣政府審查核准之必要附屬設施使用。 2. 第二種零星工業區僅供臨時性原料存放、遊具展示、停車、綠化等使用，其中停車和綠化空間得開放供公眾使用。
(二)退縮建築之規定： 1. 臨彰鹿路側應自道路境界線至少退縮 6 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。臨道路境界線 2 公尺範圍部分應留設無遮簷人行步道，其餘退縮建築之空地應植栽綠化。退縮 4 公尺後之空地可供停車使用。 2. 臨農業區(荊桐段 1566 地號)側應自地界線至少退縮 1.5 公尺建築，退縮建築之空地可供停車使用。 3. 退縮建築部分得計入法定空地。 4. 退縮建築後免再依彰化縣建築管理自治條例之規定留設法定騎樓。	(三)退縮建築之規定： 1. 應自道路境界線至少退縮 6 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。臨道路境界線 2 公尺範圍部分應留設無遮簷人行步道，其餘退縮建築之空地應植栽綠化。 2. 臨農業區應自地界線至少退縮 1.5 公尺建築。 3. 退縮建築部分得計入法定空地。 4. 退縮建築後免再依彰化縣建築管理自治條例之規定留設法定騎樓。
(三)建築基地之法定空地，應以集中留設為原則，且該空地綠化面積不得低於 50%。	(四)建築基地之法定空地，應以集中留設為原則，且該空地綠化面積不得低於 50%。
(四)停車位留設規定，依照建築技術規則辦理。	(五)停車規定：建築樓地板面積每 150 平方公尺設置一處停車位。
三、公園用地之建築規定如下列：	同左
(一)建蔽率不得超過 15%，容積率不得超過 45%。	同左
(二)留設之人行步道，其鋪面應以植草磚或透水性材質之地磚鋪設。	同左
(三)綠覆面積不得低於 60%，其中有床基之花台不得超過綠覆面積 10%。並應植生長高度 3 公尺以上之喬木，綠覆面積不得低於 10%，且根部應保留適當之透水性表面。	同左
(四)應配合生態景觀綠化、親水性設施等構想規劃設計，並應與鄰接建築基地法定開放空間之綠化空間設計配合。	同左
四、本要點未規定事項，適用其他有關法令規定。	同左

資料來源：本計畫整理。

附錄一 本會專案小組聽取本案第 1 次簡報會議初步建議意見

彰化縣都市計畫委員會專案小組聽取「變更高速公路彰化交流道附近特定區計畫(部分農業區為零星工業區)(配合欣隆製網股份有限公司擴廠)案」暨「擬定高速公路彰化交流道附近特定區計畫(部分農業區為零星工業區)(配合欣隆製網股份有限公司擴廠)細部計畫案」第 1 次簡報會議記錄

壹、會議時間：112 年 9 月 14 日(星期四)下午 2 時 00 分

貳、會議地點：本府 6 樓農業處會議室

參、主持人：林召集人瑞峰

肆、出席單位與人員：詳后附簽到簿

伍、規劃單位簡報(略)

陸、出席委員及列席單位建議意見：

本案請依下列出席委員及列席單位建議意見修正，再提第 2 次小組會議審議，下次會議邀請消防局列席：

一、綜合性議題

- (一)請補充全縣工業區及產業發展用地之整體發展願景、目標及構想、產業發展內容及工業區開發總量管制，以作為工業區、產業用地土地使用之指導與方針，另就本案周邊產業供需情形請再補充。
- (二)本案毗鄰擴廠範圍雖經濟部同意，但變更面積未緊鄰，請說明變更土地選址合理性、及說明本案擴廠效益、變更公益性，必要性，擴廠效益、經濟效益、就業機會加強說明，並於變更理由敘明。
- (三)本案緊鄰貨物轉運中心，請補充說明貨轉使用型態、定位與本案關係，並標示於圖面上。
- (四)零星工業區為都市計畫發布前工廠使用，本特定區範圍內零工皆有編號及指定工廠名稱，本案變更為零星工業區是否適當。

(五)請補充本計畫擴廠後與原廠地整體動線、配置之規劃，說明其規劃所需之必要道路寬度，並補充相關出入口位置、動線之示意圖。

(六)1929 地號上的建物建議鑑界確認是否坐落於 1928 地號。

二、公共設施

(一)周邊公共設施現況開闢情形，請補充照片與圖例說明。

(二)公園劃設位置未臨計畫道路，是否具自明性、合理性、公益性、可及性，請加強說明，並說明是否有需要調整位置。

(三)請補充公園用地初步規劃內容及圖說及使用對象。

三、交通系統

(一)請說明本案變更前交通狀況及變更後對周邊交通影響。

(二)汽、機車停車空間請依「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」規定檢討，並納入本案土地使用管制分區要點，並於計畫書上用圖面標示停車數量、停車數量；動線等寬度是否符合法令規定，停車數量目前不符規定請說明。

四、環境影響

(一)建請補充本案對周邊農業區環境之影響，包含農業生產環境、農業灌排水設施、農路通行等，建請將相關內容摘錄納入計畫書中。

(二)本案未來擴廠後將衍生廢、汙水，建議補充擴廠後之水污染防治措施及汙水搭排側溝之事業主管機關證明文件於計畫書中。

(三)請檢具廢棄物清運合約，並納入計畫書中。

五、都市防災

(一)有關消防救災空間及動線規劃，請依據內政部營建署頒布之「劃設消防車輛救災活動空間指導原則」劃設及檢討。

(二) 防災計畫請補充防災動線系統

(三) 依計畫書所載，變更範圍外圍農業區做為臨時收容場所，是否合適請釐清。

六、土地使用分區管制

(一) 變更範圍緊鄰農業區，應設置隔離綠帶或設施，請說明隔離綠帶設置何處？臨農業區皆須退縮 1.5 公尺，為何土管僅有針對單筆土地？另退縮 6 公尺部分緊鄰農業區之退縮 1.5 公尺空間屬隔離，不得供停車使用。

(二) 請補充零星工業區使用項目及相關規定，並納入土地使用管制分區要點。

七、計畫書圖

(一) 主要計畫與細部計畫請補充變更後之土地使用、交通運輸狀況及都市防災計畫章節。

(二) 主要計畫書 P47 退縮 4 公尺與土地使用分區管制要點退縮 6 公尺不一致，請說明原因。

(三) 原廠地面積共 2 筆地號，請在地籍套繪圖表示清楚。

(四) 計畫書中引用參考資料來源，請列出年份。

(五) 計畫書圖面有模糊處請更新。

(六) 如示意圖貨轉中心外圍為細部計畫範圍，應補充於圖例以利閱讀，若非屬本案須顯示內容，可斟酌刪除。

八、其他事項

依經濟部來文表示，本案為農業區疑似有先行使用情形，將依相關規定辦理。

柒、臨時動議

捌、散會：下午 3 時 30 分

附錄二 本會專案小組聽取本案第 2 次簡報會議初步建議意見

彰化縣都市計畫委員會專案小組聽取「變更高速公路彰化交流道附近特定區計畫（部分農業區為零星工業區）（配合欣隆製網股份有限公司擴廠）案」暨「擬定高速公路彰化交流道附近特定區計畫（部分農業區為零星工業區）（配合欣隆製網股份有限公司擴廠）細部計畫案」第 2 次簡報會議記錄

壹、會議時間：113 年 5 月 24 日(星期五)下午 2 時 30 分

貳、會議地點：本府 2 樓建設處審圖室

參、主持人：林召集人瑞峰

肆、出席單位與人員：詳后附簽到簿

伍、規劃單位簡報(略)

陸、出席委員及列席單位建議意見：

本案請依下列出席委員及列席單位建議意見修正，經業務單位查核及取得農業處同意農業用地變更使用後，提請大會審議：

一、綜合性議題

- (一)鄰近都市計畫工業區整體使用率已達 71.75%，惟彰化市、花壇、鹿港福興工業區使用率仍偏低，請補充說明都市計畫區內工業區無法使用之原因，加強變更選址合理性依據。
- (二)北側土地劃設公園用地仍夾有狹長零星工業區是否為畸零地，可否評估一併劃設為公園之可行性。
- (三)開發期程僅敘明細部計畫發布實施 3 年內須完成開闢公共設施，請補充整體開發期程、展延規定，及未依規定開發的處理方式等。
- (四)請申請建築線指示並納入計畫書。

二、都市防災

- (一)請於都市防災示意圖上補充擴廠地彰鹿路地上式消防栓位

置及照片。

- (二)P53 圖示中 2 處中庭規劃消防車輛救災活動空間，請標明尺寸淨寬 4.1 公尺*長 10 公尺。
- (三)農業區不適宜作為臨時收容場所，請修正計畫書內容，並請補充周邊臨時收容場所或防災據點。

三、土地使用分區管制

- (一)請補充零星工業區項目及規定，針對欣隆製網公司容許使用項目，且以低汙染產業為主。
- (二)有關退縮建築規定，臨農業區退縮刪除「退縮建築之空地可供停車使用」之文字，並刪除道路路名。

四、計畫書圖

- (一)請補充停車數量檢討計算式。
- (二)請補充示意圖依規定需退縮位置及退縮寬度，並用標示可能影響之廠房位置及尺寸，並檢討退縮後實際可建築廠房建蔽率、容積率。
- (三)地籍套繪都市計畫圖建議輔以現況地形圖套疊。

五、其他意見

- (一)退縮及停車請依彰交三通規定辦理，倘有窒礙難行處，請敘明具體事由後提大會審議。
- (二)採捐贈公共設施方式，仍需依「農業用地變更回饋金撥繳及分配利用辦法」規定計算並繳納農業用地變更回饋金。
- (三)所留設公園用地如設置兒童遊樂設施，可結合欣隆製網公司具特色產品以凸顯地方顯明性。
- (四)簡報 33 頁銷售金額變化圖，部分數字為標示為預估值，請再審視。

柒、臨時動議

捌、散會:下午 4 時 0 分

彰化縣都市計畫委員會專案小組聽取「變更高速公路彰化交流道附近特定區計畫（部分農業區為零星工業區）（配合欣隆製網股份有限公司擴廠）案」暨「擬定高速公路彰化交流道附近特定區計畫（部分農業區為零星工業區）（配合欣隆製網股份有限公司擴廠）細部計畫案」第 3 次簡報會議記錄

壹、會議時間：114 年 10 月 3 日(星期五)上午 10 時

貳、會議地點：本府 2 樓建設處審圖室

參、主持人：林召集人瑞峰

肆、出席單位與人員：詳附簽到簿

伍、規劃單位簡報(略)

陸、出席委員及列席單位建議意見：

本案請依下列出席委員及列席單位建議意見修正，提請大會審議：

- 一、北側公園雖已回饋 30%，惟仍劃設畸零狹長零星工業區，為提升公共設施公益性請申請人評估北側一併規劃為公園用地可行性，或依提會方案修正零星工業區留設位置，並針對該零星工業區規範其公益性使用，以降低對公園用地影響。
- 二、計畫書所載公共設施移轉後 10 年內提出使用執照，開發時程太久建議調整開發期限。
- 三、土地使用分區管制要點「退縮 4 公尺後之空地可供停車使用」與本縣都市設計審議原則有所矛盾，考量後續倘需都市設計時審議彈性建議刪除該文字。
- 四、報告書示意圖請釐清 921 地號範圍是否有誤，若有錯誤請一併更正。
- 五、報告書背景資料部分引用 112 年彰化縣統計年報資料較為老舊，若有更新資料應予以修正。

六、報告書內「依專案小組建議意見」文字請刪除。

七、報告書附件土地使用分區證明及土地所有權人同意書應更新為重測後地段地號，變更範圍土地若涉及他項權利人，請補充他項權利人同意書。

八、有關停車空間之檢討，請確認主要計畫與細部計畫內容一致，並以計算式檢討是否符合規定，另停車檢討圖面請標示停車格編號。

九、主要計畫實施進度與經費表內土地取得方式「租用」請確認是否適當。

十、主要計畫報告書附件四應為新舊地號對照表，誤植為經濟部同意函，請修正。

十一、細部計畫報告書 P56 圖二十四交通系統計畫示意圖，請補充區內進出動線。

柒、臨時動議

捌、散會:上午 11 時 30 分

報告案：彰化縣政府為「擬定擴大彰化市都市計畫主要計畫案」

說明：

一、摘要：

- (一) 本案經本府以於 100 年 4 月 21 日府建城字第 1000100722C 號公告自 100 年 4 月 25 日至 100 年 5 月 25 日計 30 日辦理公開展覽，並於 100 年 5 月 18 日假彰化市公所舉辦公聽會完竣。全案並經本縣都市計畫委員會 100 年 9 月 6 日第 202 次會議及 102 年 4 月 18 日第 213 次會議審查通過，續提內政部審議。
- (二) 案經內政部都市計畫委員會於民國 102 年 7 月 5 日、102 年 10 月 17 日及 103 年 4 月 3 日、106 年 5 月 15 日、106 年 10 月 12 日、108 年 5 月 15 日、109 年 9 月 9 日、109 年 11 月 3 日召開專案小組聽取簡報會議，建議本府得視實際發展需求，分階段報核，故本案以「台化廠區再發展區」作為第一階段，並經內政部都委會 110 年 5 月 11 日第 990 次會議決議先行補辦公開展覽，後於 111 年 10 月 14 日內政部都市計畫委員會第 9 次專案小組審議，本案仍持續與台化公司協商。
- (三) 除第一階段討論內容，本案亦就全區土地使用計畫、擴大金馬站北側範圍、優先發展區開發方式等內容於 112 年 8 月 24 日提本縣都市計畫委員會報告（第 274 次會）。
- (四) 案經內政部都市計畫委員會於 114 年 2 月 4 日召開專案小組第 10 次會議討論後，續依該次會議決議於同年 7 月 16 日召開機關協調會彙整各單位意見，後於 10 月 8 日、11 月 3 日召開專家學者諮詢會議，並就整體發展定位、軌道建設計畫之因應、產業發展政策之配套、公共設施與公用事業之需求、土地使用計畫、整體開發範圍與土地使用分區管制要點之調整凝聚共識。
- (五) 計畫範圍擬配合鐵路高架金馬東站與臺中捷運綠線 G23 站之設置擴大，國土計畫功能分區之調整已於 114 年 12

月 16 日國土計畫審議會第 46 次會議原則同意在案，調整後計畫面積為 626.49 公頃。

(六) 綜上，本案就前述修正內容向本縣都市計畫委員會報告後，續依內政部都市計畫委員會專案小組建議，重新補辦公開展覽、舉行說明會。

二、法令依據：都市計畫法第 24 條。

三、計畫範圍：詳圖 2 土地使用計畫示意圖。

四、計畫修正內容：

(一) 整體發展定位

本計畫區與彰化交流道特定區、水五金特定區為彰化三大發展區，本計畫區之發展定位為副都市發展中心。

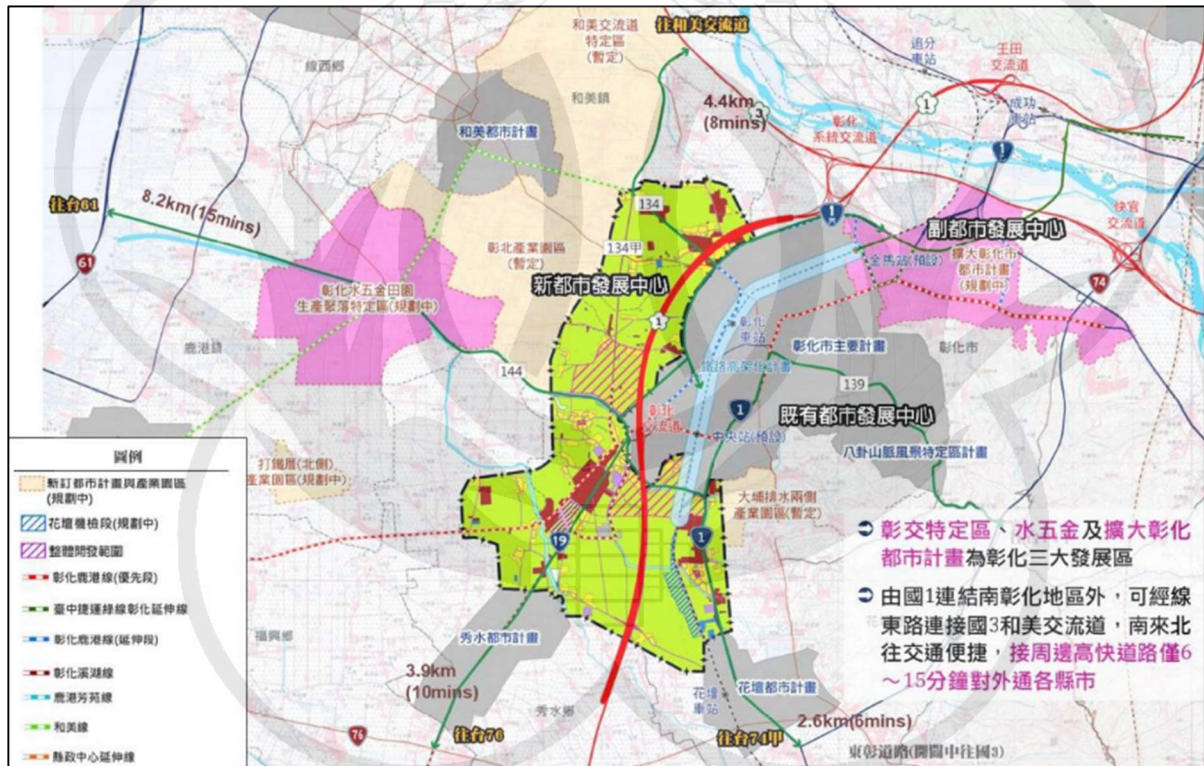


圖 1 彰北都市群發展定位構想示意圖

(二) 配合軌道建設計畫

本計畫配合「彰化鐵路高架化計畫」、「臺中都會區大眾捷運系統烏日文心北屯延伸線」、「彰化縣大眾捷運系統整體路網-彰化鹿港線」等軌道建設計畫之路廊、場站出

入口與土地開發需求，劃設適當分區與用地。

表 1 捷運系統用地與捷運開發區劃設原則一覽表

劃設分區與用地	使用與開發內容
捷運系統用地	指定供捷運路線、場、站、相關附屬設施及事業使用。
捷運開發區	指定供捷運路線、場、站及相關附屬設施使用。依大眾捷運法辦理土地開發或依促進民間參與公共建設法開發、興建供附屬事業使用，其使用管制應依本計畫土地使用分區管制要點規定管制之，惟供捷運設施使用部分得不計入容積。

(三) 配合產業發展政策

1. 新增產業發展腹地

依照彰化縣國土計畫推計，民國 125 年全縣工業用地需求約 747.15 公頃，倘以彰化市占全縣製造業生產總額比例 10.58% 進行分派，彰化市 125 年新增產業用地需求為 79.06 公頃，本計畫於適當區位及範圍劃設產業專用區，以提供產業發展腹地。此外，參酌本府經濟暨綠能發展處於 114 年 7 月 16 日機關協調會提出之產業專用區之規劃構想如下：

為呼應行政院重要政策「中部精密智慧新核心推動方案—打造中彰雲投為全球精密智慧新重鎮」，並掌握全球製造業智慧化及淨零化發展趨勢，針對本案劃設 75.79 公頃產業專用區，可作為整合區內資源，強化中部地區產業聚落競爭力，推動地方產業全面升級，作為中部「智慧製造走廊」的重要節點。以「打造領先全球的智慧製造中心，建構金屬製品與車輛零組件為主軸的創新產業聚落」為發展願景。

產業發展定位：彰化為中小企業重鎮，擁有深厚的

金屬製品、車輛零組件、自行車及水五金製造基礎，近年積極推動智慧化、自動化與淨零轉型，已逐步展現產業升級動能。本案以金屬製品與車輛零組件為核心，擴展至高生活品質相關產業，如自行車、智慧水五金等，形成「先進製造×民生應用」雙軸並進的產業聚落，對接國內外市場新趨勢。

4. 規劃核心構想如下：(1) 智慧製造導向，A. 鼓勵導入 AI、IoT 與自動化生產設備，建立智慧工廠示範場域；B. 建構區域智慧基礎設施，如 5G 應用、數據中心與能源管理系統。(2) 聚落整合發展：A. 結合金屬加工、模具、車用零組件、水五金、自行車等上下游廠商，形成完整供應鏈；B. 推動跨業結盟與共享設施，如研發中心、表面處理中心與物流倉儲系統。(3) 產學合作與創新能量：A. 引進學術與研究機構進駐，促成企業與學研的技術合作與人才共育；B. 設立創新育成平台與智慧製造推動中心，促進技術交流與創業培育。(4) 綠色轉型與低碳管理：A. 規劃區域性再生能源設施、智慧節能系統與污水處理共構系統；B. 導入綠建築與碳足跡管理機制，協助企業邁向淨零目標。

2. 配合未登記工廠輔導

配合未登記工廠輔導政策，已依法完成變更編定者，劃設為「特定工廠專用區」。此外，為加速用地合法化作業，參酌「彰化水五金田園生產聚落特定區計畫」審議經驗，已提用地計畫與已取得特定工廠登記者，劃設為農業區（附），附帶條件規定為：

- 1、應繳納該範圍當期公告現值 50% 之代金，或另擬細部計畫至少劃設申請範圍 30% 之公共設施用地捐贈予彰化縣政府後，始得變更為特定工廠專用區，並發照建築。
- 2、回饋金應繳納至彰化縣城鄉發展建設基金，並得分期

繳納。未完成代金繳納與細部計畫擬定前，依農業區使用管制。倘於下次通盤檢討前未完成附帶條件規定，則變更為其他適當分區。

(四) 配合機關公務與公用事業需求

配合 114 年 7 月 16 日召開之機關協調會決議，除原報部已劃設之機 3 用地與機 4 用地外，新增一處機關用地供衛生局使用。本府教育處及水利資源處皆已表示無新設學校用地及污水處理場用地之需求。

此外，亦配合台電公司輸電線路新設鐵塔、連接站位置及用地相關位置，調整電路鐵塔用地位置。

表 2 機關用地一覽表

機關用地	面積	使用
機 3 用地	0.75 公頃	彰化縣消防局特種搜救隊整備及訓練中心
機 4 用地	0.67 公頃	作警政機關使用
新增機關用地	0.26 公頃	彰化市東區衛生所暨長照衛福大樓

(五) 整體開發範圍劃設原則

- 1、本案區段徵收範圍（以下簡稱區徵範圍）劃設，原則上係以農牧用地為主之低建物密度區域為主要開發對象，現況已形成密集聚落之鄉村區、甲種及丁種建築用地（以下簡稱既成區），原則排除於區徵範圍外。
- 2、惟考量都市計畫具有計畫與成長管理功能，無法單就「現行非都市土地使用分區編定類別」或「建物密集度」等單一情形作為納入或剔除區徵範圍之唯一審認原則，因此位於既成區周邊之零星農牧用地，經檢討其實際使用型態及道路、排水服務條件，如確認現況使用性質與既成區具有同質性，堪認已屬既成區生活空間之一部分者，則得納入既成區並剔除於區徵範圍外，並以調降容積或繳納代金方式處理，以維持既成區聚落之完整性與連續性。前開認定納入剔除區應同

時符合下列二類條件：

- (1) 規劃面：符合既成區單元範圍完整性（如既成區四面包夾之零星農牧用地、凹入於既成區之零星農牧用地或位於既成區與周邊道路或水路間夾雜之零星農牧用地）及連續性（即其使用現況與既成區具有同質性）。
- (2) 區段徵收執行面：建物密集度過 50%，或經區段徵收主管關就開發負擔、土地權屬、地主意願、建築基地大小及街廓深度等因素綜合評估後，認納入本案區段徵收於執行上確屬不利條件者。
- 3、為兼顧計畫管理完整性及區段徵收受益者之負擔衡平，倘部分土地（無論現況屬既成區或農牧用地）經綜合評估，確屬都市計畫公共設施系統銜接或本案整體開發範圍內之必要基地者，仍應納入區徵範圍，以維繫公共設施系統與開發配置之完整，並兼顧都市整體發展需求與地方聚落之長期保全。

註：零星農牧用地規模定義乃參考「國土功能分區劃設作業手冊」有關「得納入鄉村區單元原則」零星土地面積規模訂定為 1 公頃以下。

(六) 社會福利設施用地規劃構想

配合內政部「推動社會住宅成果與提升社宅用地供給精進措施」，以及本案部小組第 10 次會議建議意見，因本案後續將採區段徵收方式辦理，整體開發範圍內應留設 3% 社會福利設施用地或社宅土地。故，本案於土地使用計畫修正，考量區域分布均勻規劃社會福利設施用地，並以鄰近重要公共設施為優先。

(七) 土管要點調整構想

1. 統一計畫區土管要點條文架構

為使土管要點易於查詢及閱讀，計畫區之土管要點將依以下順序調整條文架構：「法令依據」、「土地使用分區開發強度」、「公共設施用地開發強度」、「容許使用項

目」、「容積獎勵規定」、「退縮建築規定」、「停車空間規定」等順序。

2.配合土地使用計畫修正，增訂相關土地使用分區與公共設施項目

配合土地使用計畫修正，本計畫劃設土地使用分區包括第一種住宅區、第二種住宅區、第三種住宅區、第一種商業區、第二種商業區、第一種產業專用區、零星工業區、特定工廠專用區、捷運開發區、加油站專用區、能源專用區、電信專用區、電力事業專用區、自來水事業專用區、宗教專用區與農業區（附）等 16 種分區，以及公共設施用地包括公園用地、公園用地兼供滯洪使用、鄰里公園兼兒童遊樂場、綠地用地、機關用地、社會福利設施用地、國小用地、國中用地、停車場用地、污水處理廠用地、鐵路用地、鐵路用地兼供道路使用、鐵路用地兼園道使用、綠園道用地、道路廣場用地、道路用地、捷運系統用地、捷運系統用地兼供道路使用、溝渠用地與溝渠用地兼供道路使用等 20 種用地。

本案第一種住宅區、第二種住宅區、第一種商業區與電信專用區之建蔽率與容積率參酌「彰化市細部計畫」之土管規定訂定；第三種住宅區原為農牧用地，參酌省細則農業區建地目之發展強度訂定；第二種商業區為既有聚落，原非都市土地容積率為 240%，考量地區環境容受力，故仍維持 240%；捷運開發區則參考臺中藍線之規劃，容積率擇定 500%。第五種住宅區乃原非都市土地之山坡地保育區丙種建築用地，考量其基地條件、建蔽率與容積率與甲種、乙種建築用地有別，故另訂細分區以利管理。

表 3 彰化市現行計畫住、商與電信專之容積率與建蔽率一覽表

土地使用分區	建蔽率	容積率	備註
住宅區	60%	200%	
住宅區(註)	60%	140%	
商業區	80%	280%	為鼓勵商業區開放空間留設，其土地使用強度基準容積如左列，前述因鼓勵所增加之開放空間一律留設於建築基地前院，以改善都市景觀，且不得同時適用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增加之樓地板面積。
	70%	300%	
	60%	330%	
	50%	360%	
電信專用區	60%	250%	

表 4 本案主要土地使用分區建蔽率與容積率修訂一覽表

項目	建蔽率	容積率	使用項目	備註
住 1	60%	200%	依省細規定	區段徵收
住 2	60%	200%	依省細規定	既有聚落
住 3	10%	40%	依省細規定，另限制不得做工業、大型商場(店)、飲食店	原農地
	60%	200%	依省細規定	依開發管理要點完成公共設施捐贈後
住 5	40%	120%	依省細規定	原山坡地保育區之既有聚落
商 1	80%	280%	依省細規定	區段徵收
商 2	80%	240%	依省細規定	既有聚落
零星工業區	70%	210%	依省細規定(參考秀水、芬園、埔心、彰交、員交等計畫區)	
捷運開發區	70%	500%	依省細商業區規定(參考臺中捷運藍線容積率級距 300%、400%、420%、500%、650%等)	

3.參酌鄰近彰化市細部計畫規定統一容積獎勵、停車數檢討規定

參酌「彰化市細部計畫」之土管規定，並提高停車空間內部化之標準。

4.調整容積獎勵項目

考量容積獎勵應朝向對整體環境與社會公益有具體貢獻者，並積極回應極端氣候之調適，故刪除時程獎勵，並增訂降低開挖率提升基地保水之獎勵。有關開發

規模獎勵，考量省細則已訂定 20% 獎勵上限，並參酌「彰化市細部計畫」之土管規定，酌予下修獎勵比例。

決 議：洽悉。



表 5 細部計畫土地使用分區管制要點修訂前後對照表

原報部條文	修訂後條文	說明																								
<p>一、本要點依都市計畫法第 22 條及同法台灣省施行細則第 35 條規定訂定之。</p>	<p>一、本要點依都市計畫法第 22 條及同法台灣省施行細則第 35 條規定訂定之。</p>																									
<p>二、本計畫區內，劃定下列使用分區：</p> <p>(一) 第一種住宅區。</p> <p>(二) 第二種住宅區。</p> <p>(三) 商業區。</p> <p>(四) 零星工業區。</p> <p>(五) 第二種產業專用區。</p> <p>(六) 行政區。</p> <p>(七) 加油站專用區。</p> <p>(八) 能源專用區。</p> <p>(九) 電信事業專用區</p> <p>(十) 宗教專用區。</p> <p>(十一) 公共設施用地包括：</p> <p>1.公園用地。</p> <p>2.公園用地兼供滯洪使用。</p> <p>3.鄰里公園兼兒童遊樂場。</p> <p>4.綠地用地。</p> <p>5.機關用地。</p> <p>6.經貿會展用地</p> <p>7.國小用地</p> <p>8.國中用地。</p> <p>9.停車場用地。</p> <p>10.自來水事業用地。</p> <p>11.電力事業用地。</p> <p>12.污水處理廠用地。</p> <p>13.鐵路用地。</p> <p>14.鐵路用地兼供道路使用。</p> <p>15.綠園道用地。</p> <p>16.道路廣場用地。</p> <p>17.道路用地。</p> <p>18.道路用地兼供溝渠使用。</p> <p>19.人行步道用地。</p> <p>20.溝渠用地。</p> <p>21.溝渠用地兼供道路使用。</p>	<p>(刪除)</p>	<p>參酌本縣其他計畫區土管要點條文架構，土地使用分區與公共設施用地項目分別於第二、三點敘明，故無須重複盧列。</p>																								
<p>四、本計畫區各項土地使用分區之建蔽率、容積率應符合下表規定：</p> <table border="1" data-bbox="113 1758 649 2060"> <thead> <tr> <th>土地使用分區</th> <th>建蔽率</th> <th>容積率</th> <th>最小建築基地面積 (M²)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>第一種住宅區</td> <td>50%</td> <td>150%</td> <td>200</td> </tr> <tr> <td>第二種</td> <td>50%</td> <td>120%</td> <td>--</td> </tr> </tbody> </table>	土地使用分區	建蔽率	容積率	最小建築基地面積 (M ²)	第一種住宅區	50%	150%	200	第二種	50%	120%	--	<p>二、本計畫區各項土地使用分區之建蔽率、容積率規定如下：</p> <table border="1" data-bbox="684 1758 1220 2060"> <thead> <tr> <th>土地使用分區</th> <th>建蔽率</th> <th>容積率</th> <th>最小建築基地面積 (M²)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>第一種住宅區</td> <td><u>60%</u></td> <td><u>200%</u></td> <td>200</td> </tr> <tr> <td>第二種</td> <td><u>60%</u></td> <td><u>200%</u></td> <td>--</td> </tr> </tbody> </table>	土地使用分區	建蔽率	容積率	最小建築基地面積 (M ²)	第一種住宅區	<u>60%</u>	<u>200%</u>	200	第二種	<u>60%</u>	<u>200%</u>	--	<p>1. 參酌本縣其他計畫區土管要點，調整點次，並統一本計畫區土地使用分區之建蔽率、容積率條文書</p>
土地使用分區	建蔽率	容積率	最小建築基地面積 (M ²)																							
第一種住宅區	50%	150%	200																							
第二種	50%	120%	--																							
土地使用分區	建蔽率	容積率	最小建築基地面積 (M ²)																							
第一種住宅區	<u>60%</u>	<u>200%</u>	200																							
第二種	<u>60%</u>	<u>200%</u>	--																							

原報部條文				修訂後條文				說明
住宅區				住宅區				<p>寫方式。</p> <p>2. 配合方案修正，增訂土地使用分區之建蔽率與容積率規定。</p> <p>3. 本案第一種住宅區、第二種住宅區、第一種商業區與電信專用區之建蔽率與容積率參酌「彰化市細部計畫」之土管規定訂定；第三種住宅區原為農牧用地，參酌省細則農業區發展強度訂定；第二種商業區為既有聚落，原非都市土地容積率為240%，考量地區環境容受力，故仍維持240%；零星工業區參酌本縣其他都市計畫區之規定調整為210%；捷運開發區則參考臺中藍線之規劃，容積率擇定500%。</p>
商業區	60%	280%	250	第三種住宅區 ¹	10%	40%	--	
零星工業區	70%	150%	--	住宅區	60%	200%	200	
第二種產業專用區	70%	210%	250	第五種住宅區	40%	120%	--	
行政區	60%	250%		第一種商業區	80%	280%	250	
加油站專用區	40%	120%	--	第二種商業區	80%	240%	250	
能源專用區	40%	120%	--	第二種產業專用區	70%	210%	250	
電信事業專用區	60%	200%	--	零星工業區	70%	210%	--	
宗教專用區	60%	160%	--	特定工廠專用區	70%	180%	--	
				捷運開發區	70%	500%	1,000	
				加油站專用區	40%	120%	--	
				能源專用區	40%	120%	--	
				電信專用區	60%	250%	--	
				電力事業專用區	60%	250%		
				自來水事業專用區	60%	250%		
				宗教專用區	60%	160%	--	
				<p>註¹：第三種住宅區土地所有權人得於建照核發前，繳納申請建築基地土地價格總額50%之代金予彰化縣政府，始得依建蔽率60%、容積率180%建築利用。前述代金計算與繳納規定依「彰化縣都市計畫區土地變更回饋審議原則」辦理。</p>				

原報部條文	修訂後條文	說明																																																																								
		4. 依都市計畫法臺灣省施行細則第 30-1 條規定修正為「電信專用區」，並參酌「彰化市細部計畫」之土管規定，調整電信專用區之容積率為 250%。																																																																								
<p>五、本計畫區各項公共設施用地之建蔽率、容積率不得大於下表規定：</p> <table border="1" data-bbox="113 846 651 1395"> <thead> <tr> <th>公共設施用地</th> <th>建蔽率</th> <th>容積率</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>公園用地</td> <td>15%</td> <td>45%</td> </tr> <tr> <td>鄰里公園兼兒童遊樂場</td> <td>15%</td> <td>30%</td> </tr> <tr> <td>公園用地兼供滯洪使用</td> <td>15%¹</td> <td>45%</td> </tr> <tr> <td>綠地用地</td> <td>15%</td> <td>30%</td> </tr> <tr> <td>機關用地</td> <td>60%</td> <td>250%</td> </tr> <tr> <td>國小用地</td> <td>50%</td> <td>150%</td> </tr> <tr> <td>國中用地</td> <td>50%</td> <td>150%</td> </tr> <tr> <td>經貿會展用地</td> <td>80%</td> <td>300%</td> </tr> <tr> <td>停車場用地</td> <td>10%</td> <td>20%</td> </tr> <tr> <td>自來水事業用地</td> <td>60%</td> <td>250%</td> </tr> <tr> <td>電力事業用地</td> <td>60%</td> <td>250%</td> </tr> <tr> <td>污水處理廠用地</td> <td>50%</td> <td>100%</td> </tr> </tbody> </table> <p>註¹：用地面積在 5 公頃以下者，建蔽率不得超過 15%；用地面積超過 5 公頃者，其超過部分之建蔽率不得超過 12%。</p>	公共設施用地	建蔽率	容積率	公園用地	15%	45%	鄰里公園兼兒童遊樂場	15%	30%	公園用地兼供滯洪使用	15% ¹	45%	綠地用地	15%	30%	機關用地	60%	250%	國小用地	50%	150%	國中用地	50%	150%	經貿會展用地	80%	300%	停車場用地	10%	20%	自來水事業用地	60%	250%	電力事業用地	60%	250%	污水處理廠用地	50%	100%	<p>三、本計畫區各項公共設施用地之建蔽率、容積率規定如下：</p> <table border="1" data-bbox="683 846 1220 1323"> <thead> <tr> <th>公共設施用地</th> <th>建蔽率</th> <th>容積率</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>公園用地</td> <td>15%</td> <td>45%</td> </tr> <tr> <td>鄰里公園兼兒童遊樂場</td> <td>15%</td> <td>30%</td> </tr> <tr> <td>公園用地兼供滯洪使用</td> <td>15%¹</td> <td>45%</td> </tr> <tr> <td>綠地用地</td> <td>15%</td> <td>30%</td> </tr> <tr> <td>機關用地</td> <td>60%</td> <td>250%</td> </tr> <tr> <td>社會福利設施用地</td> <td>60%</td> <td>400%</td> </tr> <tr> <td>國小用地</td> <td>50%</td> <td>150%</td> </tr> <tr> <td>國中用地</td> <td>50%</td> <td>150%</td> </tr> <tr> <td>停車場用地</td> <td>10%</td> <td>20%</td> </tr> <tr> <td>污水處理廠用地</td> <td>50%</td> <td>100%</td> </tr> </tbody> </table> <p>註¹：用地面積在 5 公頃以下者，建蔽率不得超過 15%；用地面積超過 5 公頃者，其超過部分之建蔽率不得超過 12%。</p>	公共設施用地	建蔽率	容積率	公園用地	15%	45%	鄰里公園兼兒童遊樂場	15%	30%	公園用地兼供滯洪使用	15% ¹	45%	綠地用地	15%	30%	機關用地	60%	250%	社會福利設施用地	60%	400%	國小用地	50%	150%	國中用地	50%	150%	停車場用地	10%	20%	污水處理廠用地	50%	100%	<p>1. 點次調整。 2. 配合方案修正，修訂公共設施用地之建蔽率與容積率規定。 3. 自來水事業用地與電力事業用地配合分區名稱調整，移至修訂後條文第二點。</p>
公共設施用地	建蔽率	容積率																																																																								
公園用地	15%	45%																																																																								
鄰里公園兼兒童遊樂場	15%	30%																																																																								
公園用地兼供滯洪使用	15% ¹	45%																																																																								
綠地用地	15%	30%																																																																								
機關用地	60%	250%																																																																								
國小用地	50%	150%																																																																								
國中用地	50%	150%																																																																								
經貿會展用地	80%	300%																																																																								
停車場用地	10%	20%																																																																								
自來水事業用地	60%	250%																																																																								
電力事業用地	60%	250%																																																																								
污水處理廠用地	50%	100%																																																																								
公共設施用地	建蔽率	容積率																																																																								
公園用地	15%	45%																																																																								
鄰里公園兼兒童遊樂場	15%	30%																																																																								
公園用地兼供滯洪使用	15% ¹	45%																																																																								
綠地用地	15%	30%																																																																								
機關用地	60%	250%																																																																								
社會福利設施用地	60%	400%																																																																								
國小用地	50%	150%																																																																								
國中用地	50%	150%																																																																								
停車場用地	10%	20%																																																																								
污水處理廠用地	50%	100%																																																																								
<p>三、本計畫區各土地使用分區及公共設施用地其土地與建築物得使用項目規定如下：</p> <p>(一) 第一種住宅區除限制工業、大型商場(店)、飲食店及殮葬服務業(含辦公室)使用外，其餘依都市計畫法臺灣省施行細則住宅區相關規定管制。</p> <p>(二) 第二種住宅區其使用依都市計畫法臺灣省施行細則住宅區相關規定管制。</p> <p>(三) 商業區其使用依都市計畫法臺灣省施行細則商業區相關規定管</p>	<p>四、本計畫區各土地使用分區及公共設施用地其土地與建築物得使用項目規定如下：</p> <p>(一) <u>第三種住宅區除限制工業、大型商場(店)、飲食店使用外，其餘依都市計畫法臺灣省施行細則住宅區相關規定管制。第三種住宅區完成代金之捐贈後，不受前述限制</u></p> <p>(二) <u>第一種產業專用區得為下列項目之使用：</u></p> <p>1. 「都市計畫法臺灣省施行細則第 18 條」第一項規定，但不包括該條公共</p>	<p>1. 點次調整。 2. 配合方案修正，增訂土地使用分區與公共設施用地之使用項目規定。 3. 第一種住宅區屬區段徵收後之可建築土地，土地</p>																																																																								

原報部條文	修訂後條文	說明
<p>制。</p> <p>(四)零星工業區其使用依都市計畫法臺灣省施行細則零星工業區相關規定管制。惟其都市計畫前土地為非建築用地者，應提供 40%之公共設施用地或以代金繳納，其回饋時機與代金計算方式依「彰化縣都市計畫區土地變更回饋審議原則」之相關規定。</p> <p>(五)第二種產業專用區得為下列項目之使用：</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 「都市計畫法臺灣省施行細則第 18 條」第一項規定，但不包括該條公共服務設施及公用事業設施、一般商業設施。 2. 農作物栽培業。 3. 生物技術服務業。 4. 自行車及其零件製造業。 5. 批發及零售業。 6. 住宿及餐飲業。 7. 資訊及通訊傳播業。 8. 金融及保險業。 9. 不動產業。 10. 專業、科學及技術服務業。 11. 支援服務業。 12. 公共行政及國防、強制性社會安全業。 13. 教育服務業。 14. 醫療保健及社會工作服務業。 15. 警察、消防與縣政相關機構。 16. 其他經彰化縣政府審查核准之使用項目。 <p>(六)行政區得為下列項目之使用：</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 縣政大樓及其附屬設施 2. 縣議會大樓及其附屬設施 <p>(七)加油站專用區得為下列項目之使用：</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 加油站。 2. 液化石油氣汽車加氣站。 <p>(八)能源專用區得為下列項目之使用：</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 經營能源事業所需設施：包括天然氣輸儲設備（依天然氣事業法所規定之設備）、營業廳、展示及陳列中心、計量表維修室、計量表檢驗室、設備整備室、料廠、倉庫、動力室（電力室）、監控中心、辦公室、資訊中心、會議室、簡報室、檔案室及其他必要設施。 2. 能源必要附屬設施： 	<p>服務設施及公用事業設施、一般商業設施。</p> <ol style="list-style-type: none"> 2. 農作物栽培業。 3. 生物技術服務業。 4. 自行車及其零件製造業。 5. 批發及零售業。 6. 住宿及餐飲業。 7. 資訊及通訊傳播業。 8. 金融及保險業。 9. 不動產業。 10. 專業、科學及技術服務業。 11. 支援服務業。 12. 公共行政及國防、強制性社會安全業。 13. 教育服務業。 14. 醫療保健及社會工作服務業。 15. 警察、消防與縣政相關機構。 16. 其他經彰化縣政府審查核准之使用項目。 <p>(三)零星工業區其使用依都市計畫法臺灣省施行細則零星工業區相關規定管制。惟其都市計畫前土地為非建築用地者，應提供 40%之公共設施用地或以代金繳納，其回饋時機與代金計算方式依「彰化縣都市計畫區土地變更回饋審議原則」之相關規定。</p> <p>(四)特定工廠專用區應依工廠管理輔導法核准之計畫使用。</p> <p>(五)捷運開發區指定供捷運路線、場、站及相關附屬設施使用。依大眾捷運法辦理土地開發或依促進民間參與公共建設法開發、興建供附屬事業使用，其使用管制應依都市計畫法臺灣省施行細則商業區之相關規定管制之，惟供捷運設施使用部分得不計入容積。</p> <p>(六)加油站專用區應依「加油站設置管理規則」第 26 條經營使用規定。</p> <p>(七)能源專用區得為下列項目之使用：</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 經營能源事業所需設施：包括天然氣輸儲設備（依天然氣事業法所規定之設備）、營業廳、展示及陳列中心、計量表維修室、計量表檢驗室、設備整備室、料廠、倉庫、動力室（電力室）、監控中心、辦公室、資訊中心、會議 	<p>方整皆臨路，故得保留使用彈性；第三種住宅區為區段徵收範圍外與既有已發展區之間的農牧用地，其區位與規模已無農作效益，故規劃為低強度住宅區，並限制不得做工業、大型商場（店）、飲食店使用。</p> <p>4. 第二種住宅區與商業區管制若依都市計畫法臺灣省施行細則之規定，已於第 21 點敘明未規定者從其他法令規定，故予以刪除。</p> <p>5. 加油站專用區配合近期審議案例調整條文內容。</p>

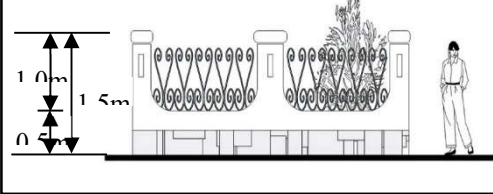
原報部條文	修訂後條文	說明
<p>(1) 研發、實驗、推廣及營運辦公室。</p> <p>(2) 教學、訓練、實習房舍(場所)及學員宿舍。</p> <p>(3) 員工餐廳、員工福利社、員工招待所及員工醫護所(室)。</p> <p>(4) 其他經縣(市)政府審查核准之必要設施。</p> <p>3.與能源運用發展有關之服務行業：</p> <p>(1) 瓦斯光纖網路服務業。</p> <p>(2) 有線、無線及電腦資訊業。</p> <p>(3) 資料處理服務業。</p> <p>(4) 其他經縣(市)政府核准之行業。</p> <p>(5) 煤氣加(整)壓站。</p> <p>(6) 天然氣加(整)壓站。</p> <p>(九)電信事業專用區得為下列項目之使用：</p> <p>1.經營電信事業所需設施：包括機房、營業廳、辦公室、料場、倉庫、天線場、展示中心、線路中心、動力室(電力室)、衛星電臺、自立式天線基地、海纜登陸區、基地臺、電信轉播站、移動式拖車機房及其他必要設施。</p> <p>2.電信必要附屬設施：</p> <p>(1) 研發、實驗、推廣、檢驗及營運辦公室。</p> <p>(2) 教學、訓練、實習房舍(場所)及學員宿舍。</p> <p>(3) 員工托育中心、員工幼稚園、員工課輔班、員工餐廳、員工福利社、員工招待所及員工醫務所(室)。</p> <p>(4) 其他經縣(市)政府審查核准之必要設施。</p> <p>3.與電信運用發展有關設施：</p> <p>(1) 網路增值服務業。</p> <p>(2) 有線、無線及電腦資訊業。</p> <p>(3) 資料處理服務業。</p> <p>(十)宗教專用區得為下列項目之使用：</p> <p>1.宗祠(祠墓、家廟)。</p> <p>2.教會(堂)、寺廟。</p> <p>3.其他宗教相關附屬設施及活動。</p> <p>(十一)經貿會展用地得為下列項目之使用：</p> <p>1.會議及展覽服務業</p> <p>2.國際貿易業</p> <p>3.金融、保險及不動產業</p> <p>4.休閒、娛樂服務業</p> <p>5.觀光及旅遊服務業</p> <p>6.綜合零售業及餐飲業</p>	<p>室、簡報室、檔案室及其他必要設施。</p> <p>2.能源必要附屬設施：</p> <p>(1) 研發、實驗、推廣及營運辦公室。</p> <p>(2) 教學、訓練、實習房舍(場所)及學員宿舍。</p> <p>(3) 員工餐廳、員工福利社、員工招待所及員工醫護所(室)。</p> <p>(4) 其他經縣(市)政府審查核准之必要設施。</p> <p>3.與能源運用發展有關之服務行業：</p> <p>(1) 瓦斯光纖網路服務業。</p> <p>(2) 有線、無線及電腦資訊業。</p> <p>(3) 資料處理服務業。</p> <p>(4) 其他經縣(市)政府核准之行業。</p> <p>(5) 煤氣加(整)壓站。</p> <p>(6) 天然氣加(整)壓站。</p> <p>(八)電信事業專用區得為下列項目之使用：</p> <p>1.經營電信事業所需設施：包括機房、營業廳、辦公室、料場、倉庫、天線場、展示中心、線路中心、動力室(電力室)、衛星電臺、自立式天線基地、海纜登陸區、基地臺、電信轉播站、移動式拖車機房及其他必要設施。</p> <p>2.電信必要附屬設施：</p> <p>(1) 研發、實驗、推廣、檢驗及營運辦公室。</p> <p>(2) 教學、訓練、實習房舍(場所)及學員宿舍。</p> <p>(3) 員工托育中心、員工幼稚園、員工課輔班、員工餐廳、員工福利社、員工招待所及員工醫務所(室)。</p> <p>(4) 其他經縣(市)政府審查核准之必要設施。</p> <p>3.與電信運用發展有關設施：</p> <p>(1) 網路增值服務業。</p> <p>(2) 有線、無線及電腦資訊業。</p> <p>(3) 資料處理服務業。</p> <p><u>(九)電力事業專用區以供電力事業有關之建築及設施與設備使用。</u></p> <p><u>(十)自來水事業專用區以供自來水事業有關之建築及設施與設備使用。</u></p> <p>(十一)宗教專用區得為下列項目之使用：</p> <p>1.宗祠(祠墓、家廟)。</p> <p>2.教會(堂)、寺廟。</p> <p>3.其他宗教相關附屬設施及活動。</p> <p><u>(十二)社會福利設施用地為下列項目</u></p>	

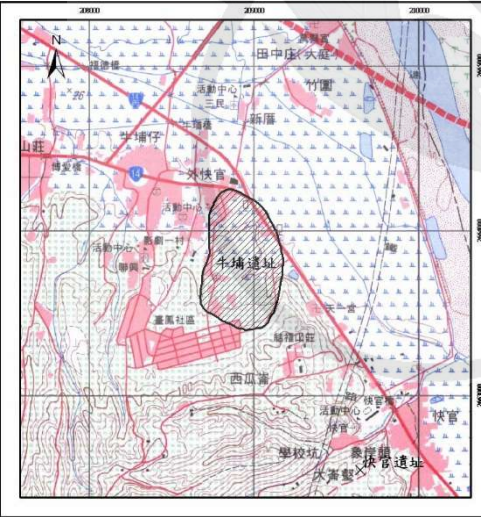
原報部條文	修訂後條文	說明																								
7.專業、科學及技術服務業 8.租賃業 9.行政機關 10.文化及社教設施 11.公共汽車或其他公眾運輸場站、捷運場站等設施 12.其他經彰化縣政府審查核准之使用項目。	之使用： 1.供社會住宅使用。 2.依住宅法第 33 條使用項目，保留一定空間供作社會福利服務、長期照顧服務、身心障礙服務、托育服務、幼兒園、青年創業空間、社區活動、文康休閒活動、商業活動、餐飲服務或其他必要附屬設施之用。 (十三) 捷運系統用地指定供捷運路線、場、站、相關附屬設施及事業使用。																									
六、容積獎勵 (一)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，但以不超過基準容積之 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。 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。 (二)為加速本計畫區整體土地開發利用，建築基地臨接寬度達 8 公尺以上之計畫道路，其連續臨接長度在 8 公尺以上或達週界總長度 1/6 以上，且面積達 1,000 平方公尺以上者，訂定以下容積獎勵措施： $V = V_0 + V_1$ 其中 V：獎勵後總容積 V ₀ ：該分區基準容積 V ₁ ：配合開發時程之獎勵容積	五、容積獎勵 (一)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，但以不超過基準容積之 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。 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。 (二)為加速本計畫區整體土地開發利用，建築基地臨接寬度達 8 公尺以上之計畫道路，其連續臨接長度在 8 公尺以上或達週界總長度 1/6 以上，且面積達 1,000 平方公尺以上者，訂定以下容積獎勵措施： $V = V_0 + V_1$ 其中 V：獎勵後總容積 V ₀ ：該分區基準容積 V ₁ ：配合開發時程之獎勵容積	1.點次調整。 2.考量容積獎勵應朝向對整體環境與社會公益有具體貢獻者，並積極回應極端氣候之調適，故刪除時程獎勵，並增訂降低開挖率提升基地保水之獎勵。 3.有關開發規模獎勵，考量省細則已訂定 20% 獎勵上限，並參酌「彰化市細部計畫」之土管規定，調整獎勵比例。																								
<table border="1" data-bbox="121 1529 643 1767"> <thead> <tr> <th>整體開發後</th> <th>獎勵標準 (V₁)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>二年內</td> <td>V₀×10%</td> </tr> <tr> <td>三年內</td> <td>V₀×7%</td> </tr> <tr> <td>四年內</td> <td>V₀×5%</td> </tr> <tr> <td>五年內</td> <td>V₀×3%</td> </tr> <tr> <td>滿第五年後</td> <td>V₀×0%</td> </tr> </tbody> </table> (三)街角開放空間獎勵措施 為塑造本計畫區開放空間意象，商業區建築基地面積在 1,000 平方公尺以上，於街角設置任一邊最小寬度 8 公尺以上（不含騎樓或人行步道部分）無頂蓋廣場式開放空間，留設之最小面積為 100 平方公尺以上，未設	整體開發後	獎勵標準 (V ₁)	二年內	V ₀ ×10%	三年內	V ₀ ×7%	四年內	V ₀ ×5%	五年內	V ₀ ×3%	滿第五年後	V ₀ ×0%	<table border="1" data-bbox="691 1529 1211 1767"> <thead> <tr> <th>整體開發後</th> <th>獎勵標準 (V₁)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>二年內</td> <td>V₀×10%</td> </tr> <tr> <td>三年內</td> <td>V₀×7%</td> </tr> <tr> <td>四年內</td> <td>V₀×5%</td> </tr> <tr> <td>五年內</td> <td>V₀×3%</td> </tr> <tr> <td>滿第五年後</td> <td>V₀×0%</td> </tr> </tbody> </table> (二)街角開放空間獎勵措施 為塑造本計畫區開放空間意象，商業區建築基地面積在 1,000 平方公尺以上，於街角設置任一邊最小寬度 8 公尺以上（不含騎樓或人行步道部分）無頂蓋廣場式開放空間，留設之最小面積為 100 平方公尺以上，未設	整體開發後	獎勵標準 (V ₁)	二年內	V ₀ ×10%	三年內	V ₀ ×7%	四年內	V ₀ ×5%	五年內	V ₀ ×3%	滿第五年後	V ₀ ×0%	
整體開發後	獎勵標準 (V ₁)																									
二年內	V ₀ ×10%																									
三年內	V ₀ ×7%																									
四年內	V ₀ ×5%																									
五年內	V ₀ ×3%																									
滿第五年後	V ₀ ×0%																									
整體開發後	獎勵標準 (V ₁)																									
二年內	V ₀ ×10%																									
三年內	V ₀ ×7%																									
四年內	V ₀ ×5%																									
五年內	V ₀ ×3%																									
滿第五年後	V ₀ ×0%																									

原報部條文	修訂後條文	說明																								
<p>置圍籬且供公眾使用者，得增加興建樓地板面積以不超過依本款留設之街角開放空間面積乘以基準容積之60%為限，所留設之街角開放空間得作為法定空地計算。</p> <p>(四) 開發規模獎勵</p> <p>為鼓勵大基地整體開發之誘因，申請開發基地在2,000平方公尺以上者，訂定不同開發規模之獎勵容積，得依下表規定給予獎勵容積，標準如下：</p> <table border="1" data-bbox="113 651 639 920"> <thead> <tr> <th>開發基地規模(M²)</th> <th>獎勵容積</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>2,000 以上， 未滿 3,000</td> <td>基準容積 15%</td> </tr> <tr> <td>3,000 以上， 未滿 4,000</td> <td>基準容積 20%</td> </tr> <tr> <td>4,000 以上</td> <td>基準容積 30%</td> </tr> </tbody> </table>	開發基地規模(M ²)	獎勵容積	2,000 以上， 未滿 3,000	基準容積 15%	3,000 以上， 未滿 4,000	基準容積 20%	4,000 以上	基準容積 30%	<p>置圍籬且供公眾使用者，得增加興建樓地板面積以不超過依本款留設之街角開放空間面積乘以基準容積之60%為限，所留設之街角開放空間得作為法定空地計算。</p> <p>(三) 開發規模獎勵</p> <p>為鼓勵大基地整體開發之誘因，申請開發基地在2,000平方公尺以上者，訂定不同開發規模之獎勵容積，得依下表規定給予獎勵容積，標準如下：</p> <table border="1" data-bbox="683 651 1209 920"> <thead> <tr> <th>開發基地規模(M²)</th> <th>獎勵容積</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>2,000 以上， 未滿 3,000</td> <td>基準容積 10%</td> </tr> <tr> <td>3,000 以上， 未滿 4,000</td> <td>基準容積 12%</td> </tr> <tr> <td>4,000 以上</td> <td>基準容積 15%</td> </tr> </tbody> </table> <p>(四) 為打造海綿都市及提升都市保水性，建築基地之實際開挖率符合下列規定，得依下表規定獎勵：</p> <table border="1" data-bbox="683 1077 1217 1312"> <thead> <tr> <th>(法定建蔽率+10%) - 實際開挖率</th> <th>獎勵容積</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>≥10%</td> <td>基準容積 5%</td> </tr> <tr> <td>≥15%</td> <td>基準容積 8%</td> </tr> <tr> <td>≥20%</td> <td>基準容積 10%</td> </tr> </tbody> </table> <p>(五) 前述容積獎勵項目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，亦不得重複申請計入其他容積獎勵之規定。</p>	開發基地規模(M ²)	獎勵容積	2,000 以上， 未滿 3,000	基準容積 10%	3,000 以上， 未滿 4,000	基準容積 12%	4,000 以上	基準容積 15%	(法定建蔽率+10%) - 實際開挖率	獎勵容積	≥10%	基準容積 5%	≥15%	基準容積 8%	≥20%	基準容積 10%	
開發基地規模(M ²)	獎勵容積																									
2,000 以上， 未滿 3,000	基準容積 15%																									
3,000 以上， 未滿 4,000	基準容積 20%																									
4,000 以上	基準容積 30%																									
開發基地規模(M ²)	獎勵容積																									
2,000 以上， 未滿 3,000	基準容積 10%																									
3,000 以上， 未滿 4,000	基準容積 12%																									
4,000 以上	基準容積 15%																									
(法定建蔽率+10%) - 實際開挖率	獎勵容積																									
≥10%	基準容積 5%																									
≥15%	基準容積 8%																									
≥20%	基準容積 10%																									
<p>七、本計畫區之建築基地臨計畫道路、綠園道用地、溝渠用地部分應退縮建築，退縮建築部分應植栽綠化，得計入法定空地：</p>	<p>六、本計畫區之建築基地臨計畫道路、綠園道用地、溝渠用地部分應退縮建築，退縮建築部分應植栽綠化，得計入法定空地：</p> <p>(一) 實施區段徵收地區；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="683 1850 1230 2060"> <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>第一種住宅區</td> <td>自道路境界線至少退縮</td> <td>臨道路境界線</td> <td rowspan="2">1. 人行道應延續設置，並</td> </tr> <tr> <td>第一種商業區</td> <td>5公尺建築，不得設置圍</td> <td>2.5公尺範圍部</td> </tr> </tbody> </table>	分區及用地別	退縮建築規定	人行道淨寬	備註	第一種住宅區	自道路境界線至少退縮	臨道路境界線	1. 人行道應延續設置，並	第一種商業區	5公尺建築，不得設置圍	2.5公尺範圍部	<p>1. 點次調整。 2. 參酌「彰化縣都市計畫土地使用分區管制原則」修訂退縮規定。</p>													
分區及用地別	退縮建築規定	人行道淨寬	備註																							
第一種住宅區	自道路境界線至少退縮	臨道路境界線	1. 人行道應延續設置，並																							
第一種商業區	5公尺建築，不得設置圍	2.5公尺範圍部																								

原報部條文			修訂後條文			說明
土地使用分區	退縮空間 (M)	圍牆至道路境界線距離 (M)	捷運開發區	牆、欄杆、灌木綠籬。 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。	分應留設無遮簷人行道。	與鄰地、公有人行道銜接順平。
第一種住宅區	5 ¹	不得設置	第一種產業專用區			2. 建築基地臨
第二種住宅區	2	不得設置				計畫道路部分皆應退縮。
商業區	5 ¹	不得設置				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。
零星工業區	3	2				4. 退縮空間除人行道外，其餘退縮建築之空地應植栽綠化。
第二種產業專用區	6	2				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)。
加油站專用區	5	--				
能源專用區(天然氣輸儲設備)	10	5				
能源專用區(除天然氣輸儲設備外之容許使用項目)	5	5				
電信事業專用區	2	--				
宗教專用區	2	--				
<p>註¹：距道路境界線2公尺部分應作為無遮簷人行道。</p> <p>(一) 國小、國中用地面臨計畫道路部分應至少退縮建築10公尺，供綠化、人行步道、停車及學生接送專用車道等使用。其他臨計畫道路部分應退縮建築至少5公尺，其中距道路境界線2公尺部分應作為無遮簷人行道。</p> <p>(二) 其他公共設施用地開發建築時應至少退縮建築5公尺，其中距道路境界線2公尺部分應作為無遮簷人行道。</p>			<p>(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。</p>			
分區及用地別	退縮建築規定	人行道淨寬	備註			
公共設施用地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			

原報部條文	修訂後條文			說明
			<p><u>計畫道路部分皆應退縮。</u></p> <p><u>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。</u></p> <p><u>4.退縮空間除人行道外，其餘退縮建築之空地應植栽綠化。</u></p> <p><u>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)。</u></p>	
<p>八、建築物如有設置圍牆之必要者，其圍牆應採鏤空設計，所設之圍牆高度不得超過 1.5 公尺(不含大門及車道入口)，其中實牆部份最高不得超過 0.5 公尺，其餘應為透空欄杆，且視覺穿透率不得低於 60%，惟採綠圍籬設計者，不受前述視覺穿透率之限制。詳見圍牆設置示意圖。</p>	<p><u>(三)前二款以外地區，依彰化縣建築管理自治條例規定辦理。</u></p> <p><u>(四)前述規定之退縮空間不得設置停車位。</u></p> <p><u>(五)特殊情形者經提本縣都市設計審議同意者，從其規定。</u></p>			<p>點次調整。</p>
	<p>七、(以下同原條文)</p>			

原報部條文	修訂後條文	說明																											
 <p style="text-align: center;">圍牆設置示意圖</p>																													
<p>九、停車空間設置規定如下：</p> <p>(一)第一種住宅區建築基地於申請建築時，其建築樓地板面積在 250 平方公尺(含)以下者，應留設 1 部停車空間，超過部分每 250 平方公尺或其餘數超過 125 平方公尺者，應再增設 1 部停車空間；且每戶至少須留設汽車、自行車停車空間各 1 輛，如已設置達 3 輛汽車停車位及 2 輛自行車停車位者，得不再增設。</p> <p>(二)商業區建築基地，其建築樓地板面積在 100 平方公尺以下者，應留設汽車、自行車停車空間各 1 輛，超過部分每 100 平方公尺或其餘數超過 50 平方公尺者，應再增設各 1 輛。但以汽車坡道集中留設於地下室且整層供停車空間使用，留設停車空間數量在前開設置標準兩倍以內者，其樓地板面積得不計入容積計算。</p> <p>(三)供旅館業使用者，其房間數在 30 間以下者，應留設 1 輛大客車停車空間，超過部分每 30 間及其零數應增設 1 輛；每留設 1 輛大客車停車空間，得減少 3 輛小汽車停車空間。</p> <p>(四)自行車停車空間標準為每輛之長度不得小於 2 公尺、寬度不得小於 0.8 公尺。</p> <p>(五)其餘停車空間設置依「建築技術規則」等相關法令辦理。</p>	<p>八、本計畫區停車空間規定如下：</p> <p>(一)第一種住宅區、第一種商業區與捷運開發區之停車空間設置應依下表規定辦理。</p> <table border="1" data-bbox="678 593 1220 1265"> <thead> <tr> <th>總樓地板面積</th> <th>汽車停車設置標準</th> <th>機車(或自行車)停車設置標準</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>1-150 平方公尺</td> <td>設置 1 部</td> <td>設置 1 部</td> </tr> <tr> <td>151-300 平方公尺</td> <td>設置 2 部</td> <td>設置 2 部</td> </tr> <tr> <td>301-450 平方公尺</td> <td>設置 3 部</td> <td>設置 3 部</td> </tr> <tr> <td>以下類推</td> <td>---</td> <td>---</td> </tr> </tbody> </table> <p>(二)前項以外地區之住宅區申請建築基地面積達 1,500 平方公尺者、商業區申請建築基地面積達 1,000 平方公尺者，其停車空間設置應依下表規定辦理。</p> <table border="1" data-bbox="678 1456 1220 2038"> <thead> <tr> <th>總樓地板面積</th> <th>汽車停車設置標準</th> <th>機車(或自行車)停車設置標準</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>1-150 平方公尺</td> <td>設置 1 部</td> <td>設置 1 部</td> </tr> <tr> <td>151-300 平方公尺</td> <td>設置 2 部</td> <td>設置 2 部</td> </tr> <tr> <td>301-450 平方公尺</td> <td>設置 3 部</td> <td>設置 3 部</td> </tr> </tbody> </table>	總樓地板面積	汽車停車設置標準	機車(或自行車)停車設置標準	1-150 平方公尺	設置 1 部	設置 1 部	151-300 平方公尺	設置 2 部	設置 2 部	301-450 平方公尺	設置 3 部	設置 3 部	以下類推	---	---	總樓地板面積	汽車停車設置標準	機車(或自行車)停車設置標準	1-150 平方公尺	設置 1 部	設置 1 部	151-300 平方公尺	設置 2 部	設置 2 部	301-450 平方公尺	設置 3 部	設置 3 部	<p>1.點次調整。</p> <p>2.參酌「彰化市細部計畫」之土管規定，並提高停車空間內部化之標準。</p>
總樓地板面積	汽車停車設置標準	機車(或自行車)停車設置標準																											
1-150 平方公尺	設置 1 部	設置 1 部																											
151-300 平方公尺	設置 2 部	設置 2 部																											
301-450 平方公尺	設置 3 部	設置 3 部																											
以下類推	---	---																											
總樓地板面積	汽車停車設置標準	機車(或自行車)停車設置標準																											
1-150 平方公尺	設置 1 部	設置 1 部																											
151-300 平方公尺	設置 2 部	設置 2 部																											
301-450 平方公尺	設置 3 部	設置 3 部																											

原報部條文	修訂後條文	說明			
	<table border="1" data-bbox="679 197 1227 280"> <tr> <td data-bbox="679 197 847 280">以下 類推</td> <td data-bbox="852 197 1002 280">---</td> <td data-bbox="1007 197 1227 280">---</td> </tr> </table> <p data-bbox="740 286 1222 353">(三)其餘依建築技術規則停車空間相關規定辦理。</p> <p data-bbox="740 360 1222 465">(四)機車(或自行車)停車空間標準為每輛之長度不得小於2公尺、寬度不得小於0.8公尺。</p> <p data-bbox="740 472 1222 584">(五)基地情形特殊經提本縣都市設計審議委員會審查同意者,從其規定。</p>	以下 類推	---	---	
以下 類推	---	---			
<p data-bbox="97 591 667 658">十、計畫區內建築基地於開發施工中,若發現文化資產時應依下列規定辦理:</p> <p data-bbox="177 665 667 770">(一)若發現古物、遺址或文化遺跡等文化資產時,應依「文化資產保存法」之規定辦理。</p> <p data-bbox="177 777 667 965">(二)經發現文化資產依法採掘後,若採現地收存及展示者,並以露天收存及展示時,其收存及展示空間除得計入法定空地外,並得免依第十三點規定檢討綠化面積。</p> <p data-bbox="177 972 667 1115">(三)經發現文化資產依法採掘後,若採現地收存及展示者,並以室內收存及展示時,其收存及展示空間之樓地板面積不予計算容積。</p>	<p data-bbox="671 591 1235 629">九、(以下同原條文)</p>	<p data-bbox="1240 591 1481 629">點次調整。</p>			
<p data-bbox="97 1128 667 1272">十一、申請開發之土地如位於「牛埔遺址」範圍內(範圍參照附圖),其申請建築時,應由建築管理機關知會本府文化局。</p>  <p data-bbox="252 1800 576 1839">「牛埔遺址」範圍示意圖</p>	<p data-bbox="671 1128 1235 1167">十、(以下同原條文)</p>	<p data-bbox="1240 1128 1481 1167">點次調整。</p>			
<p data-bbox="97 1845 667 1883">十二、開放空間系統</p> <p data-bbox="177 1890 667 2067">(一)寬度達12公尺之道路兩側應留設至少1.5公尺寬之人行步道,其鋪面形式、色彩、材質及紋理應予以調和,以塑造整體鋪面之延續性。</p>	<p data-bbox="671 1845 1235 1883">十一、(除第五款外其他同原條文)</p> <p data-bbox="740 1890 1222 2067">(五)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</p>	<p data-bbox="1240 1845 1481 1883">1.點次調整。</p> <p data-bbox="1240 1890 1481 2067">2.考量實際可執行綠化範圍參考「建築技術規則建</p>			

原報部條文	修訂後條文	說明
<p>(二) 人行道得設置植栽穴(植栽穴距約 6 公尺~9 公尺)、座椅、燈具、雕塑等景觀性元素。但其供步行之淨寬不得小於 1.5 公尺，且與左右鄰地步道延續，地面無階梯或阻礙通行之凹凸物。</p> <p>(三) 公共開放空間需相互連通，地面高程應順平且相接處必須平順，坡度不得大於 1:12，其鋪面必須使用防滑材質。</p> <p>(四) 為環境綠美化及推動人本交通之需要，應於建築基地內留設之公共開放空間上妥為植栽綠美化並設置街道家具、自行車停車架...等相關設施，其規劃設計應經都市設計審查委員會審查同意。</p> <p>(五) 建築基地內之法定空地面積 1/2 以上應栽植花、草、樹木予以綠化，並應盡量使用原生樹種，以塑造地區特色。法定空地面積每滿 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>(六) 指定留設之公共開放空間得計入法定空地計算。</p>	<p>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，<u>特殊情形者經提本縣都市設計審議同意者，從其規定。</u></p>	<p>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>十三、建築量體配置、高度、造型、色彩及風格之事項：</p> <p>(一) 建築物及設施之量體、規模、造型應以塑造本計畫區成為高品質的居住環境為原則。</p> <p>(二) 建築物立面不得使用石棉瓦、塑膠浪板及未經處理之金屬浪板及其他公害或易燃性材料，且避免使用高反光材質作為主要外觀材料。</p> <p>(三) 冷氣機孔、雨庇或其他影響建築物立面設施，應考慮整體景觀設計。</p> <p>(四) 建築物之設計形式應結合本計畫區所在之整體環境風貌，且建築物於屋頂附設之各項空調、視訊、機械等設施物，應自女兒牆或簷口退縮設置，並配合建築物予以景觀美化處理。</p> <p>(五) 建築物頂部應配合建築物造型予</p>	<p>十二、(以下同原條文)</p>	<p>點次調整。</p>

原報部條文	修訂後條文	說明
以整體設計。		
<p>十四、綠建築</p> <p>(一) 第一種住宅區、商業區、第二種產業專用區開發建築時，適用「建築技術規則建築設計施工編」綠建築基準有關建築基地綠化、建築基地保水、建築物節約能源等規定。</p> <p>(二) 供公眾使用建築物，其建築樓地板面積達 10,000 平方公尺以上者，除適用第(一)款規定外，另適用「建築技術規則建築設計施工編」綠建築基準有關建築物雨水或生活雜排水回收再利用之規定。</p>	<p>十三、(以下同原條文)</p>	<p>點次調整。</p>
<p>十五、生態及景觀綠美化</p> <p>(一) 本計畫區內綠色公共設施用地之規劃、設計及施工除需考量地區防洪、治水之功能外，應朝向親水、生態設計之原則辦理，兼顧生態環境之保育、生態廊道之延續、整體景觀之要求，並應考量與周邊街廓活動之延續，與開放空間系統、人行及自行車道系統之完整銜接。</p> <p>(二) 建築物鄰接或面向公園、綠地、園道及其他公共開放空間，其廢氣排出口、通風口、冷氣主機等有礙觀瞻之設施設備，應有適當之遮蔽處理與設計；且廢氣排出口、通風口不得面對上述公共開放空間設置。</p> <p>(三) 本計畫區內之人孔蓋板、消防栓、交通號誌、電信、電力箱及自來水相關公用設備等公用設施設備需予以景觀美化處理，並盡量設置於道路中央分隔島，若無分隔島可設置者，則需設置於人行道最外緣。</p> <p>(四) 各項公共建築、商業區、國小用地及國中用地內建築物應實施屋頂綠化，其綠覆面積不得低於建築物頂層(含露臺)面積之 40%，並應於竣工前綠化完成，始得申領使用執照。</p> <p>(五) 為提昇都市環境品質及增加綠化空間，綠園道用地應綠化部分以延續、連貫為原則，綠化面積不得小於綠園道總面積的 1/3，且</p>	<p>十四、(除第四款外其他同原條文)</p> <p><u>(四)各項公共建築、商業區、國小用地及國中用地內建築物應實施屋頂綠化，其綠覆面積不得低於建築物頂層(含露臺)面積之 40%，並應於竣工前綠化完成，始得申領使用執照。</u></p>	<p>1.點次調整。</p> <p>2. 考量本案已發展區之商業區地籍較細分，建築規模較無法達到綠覆面積不得低於 40% 屋頂面積之規模效益，故予以刪除。</p>

原報部條文	修訂後條文	說明
<p>路寬 15 公尺以上之綠園道用地，其兩側應各設置寬度達 3 公尺以上之人行步道及自行車道並種植喬木，以塑造連續、綠美化之帶狀開放空間。</p> <p>(六) 面臨綠園道用地之建築基地，其法定空地應集中留設於前院。</p> <p>(七) 同一棟建築物之電視天線應設置共同天線。</p> <p>(八) 公園、兒童遊樂場、綠地、綠園道、停車場等公共設施用地內所留設之人行步道，其鋪面應以植草磚或透水性材質之地磚鋪設。</p> <p>(九) 公園、兒童遊樂場之綠化面積所占比例不得小於 50%，其中有床基之花臺面積不得超過綠化面積 10%。公園應植樹冠高 3 公尺以上之喬木，面積不得少於 15%，且根部應保留適當之透水性表面。</p> <p>(十) 面臨道路之施工圍籬與安全護網應進行立面綠美化，以美化都市景觀。</p> <p>(十一) 廣告招牌： 本計畫區設置廣告招牌應依「彰化縣懸掛廣告物管理自治條例」之規定辦理，惟同一棟建築物或同一街面之廣告招牌，應以共同招牌整體設計為原則。</p> <p>(十二) 街道傢俱： 1. 本計畫區的街道傢俱形式原則上宜統一，以加強地方性的景觀意象。 2. 街道傢俱之設置應配合整體環境景觀，且不妨礙人行動線之連續性及緊急救難之通行。 3. 除為維護公共安全之公用設備（如交通號誌、消防栓等）外，其餘傢俱之設置需與鄰近街廓、開放空間系統相互協調。 4. 設於地面層之管線設施應配合環境予以綠化、美化。</p>		
<p>十六、集中式垃圾貯存空間</p> <p>(一) 建築物應於基地地面層室內、外或其上下一層之室內無妨礙衛生及觀瞻處以集中方式設置垃圾貯存空間，並按每滿 500 平方公尺樓地板面積設置 0.5 平方公尺之貯存空間附設之(餘數應計入)。</p>	<p>十五、(以下同原條文)</p>	<p>點次調整。</p>

原報部條文	修訂後條文	說明
<p>(二)作商業使用者應依前項規定加倍留設。</p> <p>(三)集中式室內垃圾貯存空間之附設面積以各棟建築物為計算單位，且應設置通風處理及排水設備接通排水溝，其最低淨高應為2.4公尺以上。</p> <p>(四)集中式垃圾貯存空間設置於法定空地者，應有適當之景觀及公共衛生維護設施，且其場所需接通建築線或基地內通路。</p> <p>(五)集中式垃圾貯存空間如採用垃圾子車設備者，應留設供垃圾收集車進出之車道及操作空間。</p> <p>(六)集中式垃圾貯存空間應注意垃圾分類及資源回收。</p>		
<p>十七、建築物外觀夜間照明</p> <p>(一)本計畫區內之行政區、商業區等應設置建築物外觀夜間照明。</p> <p>(二)指定實施建築物外觀夜間照明建築物，其底層部距地面2至3層範圍內之沿街行人尺度範圍，其照明應配合街道燈光，並考量行人之視覺與活動，塑造舒適之行人光環境。</p> <p>(三)建築物外觀及夜間照明不得對鄰近建築物及都市空間造成光害，亦應考慮其本身及使用者之舒適性。</p>	<p>十六、(以下同原條文)</p>	<p>點次調整。</p>
<p>十八、滯洪及環境保護原則</p> <p>(一)建築基地內之開發不得妨礙上、下游地區原有水路之集、排水功能。</p> <p>(二)因開發完成之裸地應植栽綠美化，以維護整體視覺景觀及環境品質。</p> <p>(三)為確保地下水補注及增加透水性面積，各建築基地地下層開挖範圍應以各該基地之法定建蔽率加10%為其最大開挖範圍，惟如基地情況特殊經縣都市設計審議委員會審議通過者不在此限。</p> <p>(四)公園用地兼供滯洪使用、公園用地、兒童遊樂場用地、綠地及綠園道用地應結合溝渠、排水等開放空間整體規劃，留置之溝渠應儘量以維持明渠形式為原則。</p> <p>(五)學校用地內大面積之開放空間及操場應避免開挖地下室與地下</p>	<p>十七、(以下同原條文)</p>	<p>點次調整。</p>

原報部條文	修訂後條文	說明
停車場，並鋪面應儘量採用透水材質，以增加基地滯洪及入滲功能。		
<p>十九、下列地區應先經彰化縣都市設計審議委員會審議通過後，始得發照建築：</p> <p>(一) 都市計畫區內公共工程：</p> <p>1. 綠地、公園、鄰里公園兼兒童遊樂場、公園用地兼供滯洪使用及停車場用地。</p> <p>2. 30 公尺寬以上之道路工程案及其他經彰化縣政府指定為特殊或特定之商業或景觀街道。</p> <p>3. 經指定之人行陸橋、地下道、高架道路及橋樑。</p> <p>(二) 公有建築物。</p> <p>(三) 前款公有建築物新建、增建、改建或修建部分之樓地板面積達 3,000 平方公尺以上者。</p> <p>(四) 面臨行政區及綠園道用地之建築基地。</p> <p>(五) 立體多目標使用之公共設施用地建築申請案。</p>	<p><u>十八</u>、(以下同原條文)</p>	<p>點次調整。</p>
<p>二十、本要點規定各使用分區容許使用項目之適用及管制爭議事項得提請本縣都市計畫委員會審議。</p>	<p><u>十九</u>、(同原條文)</p>	<p>點次調整。</p>
<p>二十一、本要點未規定事項，適用其他法令規定。</p>	<p><u>二十</u>、(同原條文)</p>	<p>點次調整。</p>
<p>二十二、本計畫區禁建發布前，業已領得建造執照且向主管機關報准開工者，得依「新訂擴大變更都市計畫禁建期間特許興建或繼續施工辦法」申請繼續施工，主管機關得按原建造執照核發當時之相關法令規定准予繼續施工。</p>	<p><u>二十一</u>、(同原條文)</p>	<p>點次調整。</p>

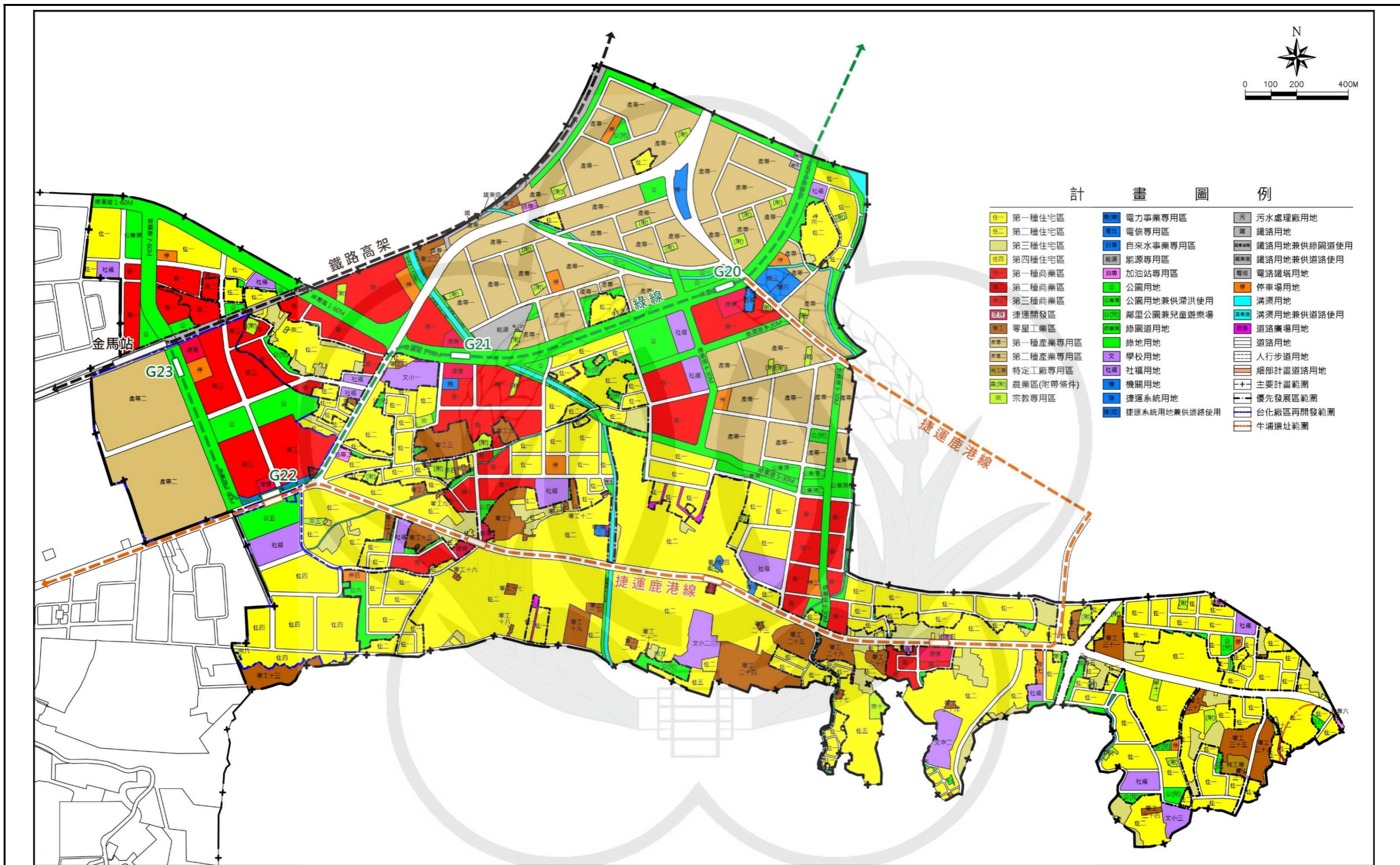
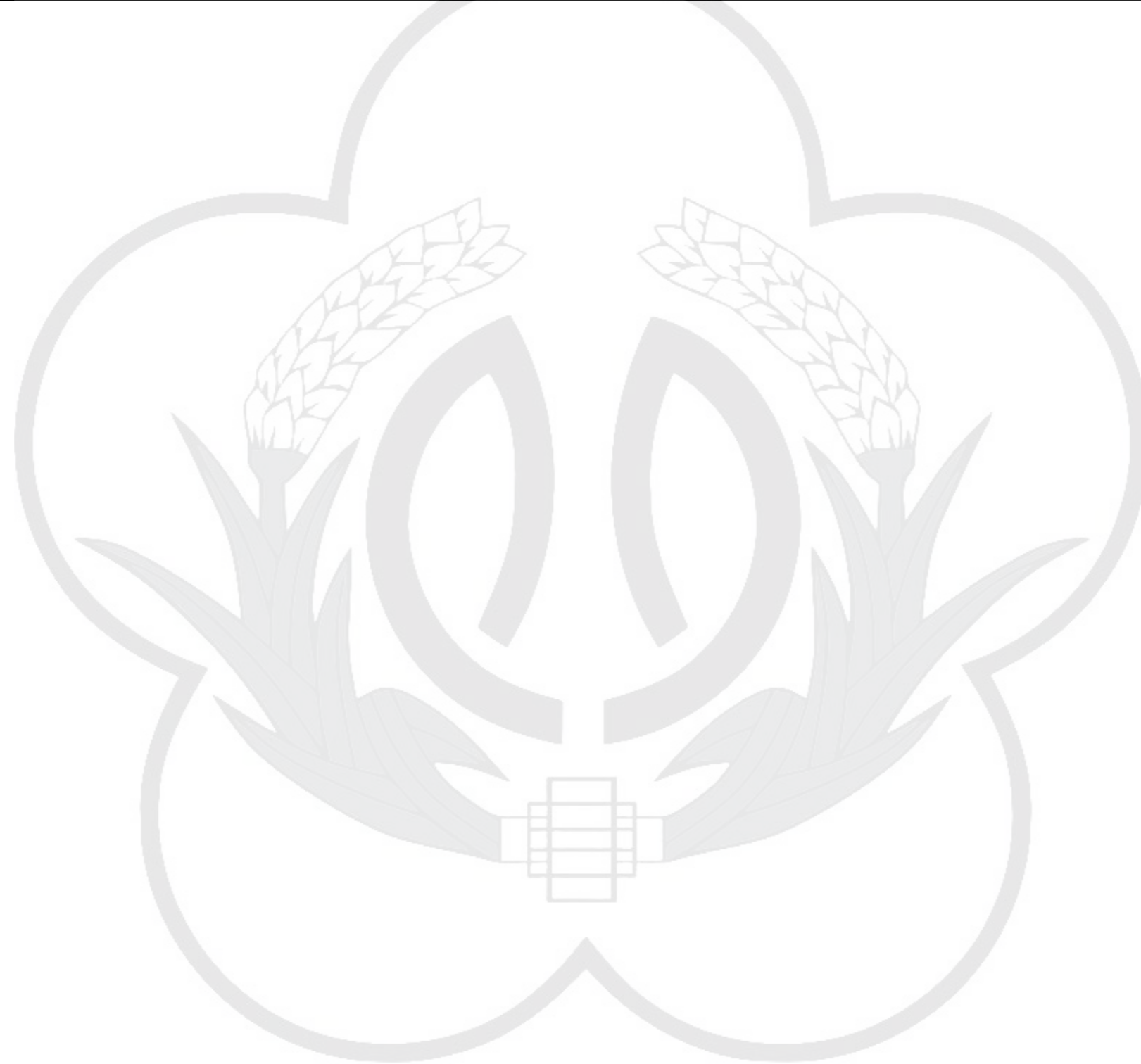


圖 2 修正後土地使用計畫示意圖

表 6 修正後土地使用計畫面積表

項目		計畫區		已發展區		台化廠區		優先發展區		
		面積(公頃)	比例	面積(公頃)	比例	面積(公頃)	比例	面積(公頃)	比例	
土地使用分區	住宅區	第一種住宅區	69.96	11.17%					69.96	22.05%
		第二種住宅區	119.21	19.03%	119.21	49.98%				
		第三種住宅區	16.23	2.59%	16.23	6.80%				
		第四種住宅區(台化)	13.27	2.12%			13.27	18.78%		
		第五種住宅區	5.92	0.95%	5.92	2.48%				
		小計	224.59	35.85%	141.36	59.27%	13.27	18.78%	69.96	22.05%
	商業區	第一種商業區	46.31	7.39%					46.31	14.60%
		第二種商業區	1.88	0.30%	1.88	0.79%				
		第三種商業區(台化)	13.95	2.23%			13.95	19.74%		
		小計	62.14	9.92%	1.88	0.79%	13.95	19.74%	46.31	14.60%
	產業專用區	第一種產業專用區	77.22	12.33%					77.22	24.34%
		第二種產業專用區(台化)	22.28	3.56%			22.28	31.52%		
		小計	99.50	15.88%			22.28	31.52%	77.22	24.34%
		零星工業區	24.96	3.98%	24.96	10.46%				
		特定工廠專用區	0.63	0.10%	0.63	0.26%				
		農業區(附)	6.25	1.00%	6.25	2.62%				
		宗教專用區	2.01	0.32%	2.01	0.84%				
		電信專用區	0.15	0.02%	0.15	0.06%				
		能源專用區	2.04	0.33%	2.04	0.86%				
		加油站專用區	0.78	0.12%	0.78	0.33%				
	捷運開發區	4.39	0.70%			0.98	1.39%	3.41	1.08%	
	電力事業專用區	0.32	0.05%	0.32	0.13%					
	自來水事業專用區	0.32	0.05%	0.32	0.14%					
	合計	428.08	68.33%	180.69	75.76%	50.49	71.42%	196.90	62.06%	
公共設施用地	公園用地	15.54	2.48%	0.07	0.03%	6.32	8.94%	9.16	2.89%	
	公園用地兼供滯洪使用	4.03	0.64%					4.03	1.27%	
	鄰里公園兼兒童遊樂場	4.79	0.76%					4.79	1.51%	
	綠地用地	11.22	1.79%	0.12	0.05%	0.13	0.19%	10.97	3.46%	
	學校用地	7.04	1.12%	7.04	2.95%					
	機關用地	2.56	0.41%	0.88	0.37%			1.68	0.53%	
	社會福利設施用地	11.66	1.86%			2.12	3.00%	9.54	3.01%	
	電路鐵塔用地	0.29	0.05%					0.29	0.09%	
	停車場用地	5.21	0.83%	0.04	0.02%	0.64	0.90%	4.53	1.43%	
	綠園道用地	37.14	5.93%	10.34	4.34%	4.04	5.71%	22.76	7.17%	
	道路廣場用地	1.17	0.19%	0.13	0.06%			1.03	0.33%	
	道路用地	84.53	13.49%	32.60	13.67%	5.94	8.40%	45.99	14.50%	
	鐵路用地	4.65	0.74%	4.28	1.79%	0.37	0.52%			
	鐵路用地兼供道路使用	0.72	0.12%	0.72	0.30%	0.00	0.00%			
	鐵路用地兼供園道使用	0.47	0.07%	0.42	0.18%	0.05	0.07%			
	捷運系統用地	0.59	0.09%			0.56	0.79%	0.03	0.01%	
	捷運系統用地兼供道路使用	0.04	0.01%			0.04	0.06%			
		溝渠用地	6.66	1.06%	1.18	0.50%			5.48	1.73%

項目	計畫區		已發展區		台化廠區		優先發展區	
	面積(公頃)	比例	面積(公頃)	比例	面積(公頃)	比例	面積(公頃)	比例
溝渠用地兼供道路使用	0.10	0.02%					0.10	0.03%
合計	198.41	31.67%	57.82	24.24%	20.20	28.58%	120.39	37.94%
總計	626.49	100.00%	238.51	100.00%	70.69	100.00%	317.29	100.00%
五項公設	54.15	8.64%	5.35	2.24%	8.47	11.99%	40.33	12.71%



彰化縣都市計畫委員會第 289 次委員會議

一、會議時間：115 年 4 月 8 日（星期三）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			
蔡明娟委員			
陳委員昌茂	陳昌茂		
陳委員麗梅		代理科長	陳翎書
劉委員坤松		科長	劉之琦
王委員瑩琦		專員	楊偉廷
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	黃俊熹
侯委員志淵	請假
施委員鴻志	施鴻志
張委員淑君	張淑君
朱委員南玉	朱南玉
黃委員宜瑜	黃宜瑜
李委員家儂	請假
陳委員建元	請假
李委員克聰	李克聰
鄭委員安廷	請假
蔡委員和昌	蔡和昌

單位	職稱	簽到	職稱	簽到
梅晉學諮詢委員				
彰化縣溪湖鎮公所	課長	陳智泓		
本府地政處	技士	李乙慧		
本府建設處 更新發展科		劉心涵		
利盈建設有限公司		王世中		
李庭宇		李庭宇		
欣隆製網 股份有限公司				
鼎將工程顧問 股份有限公司		翁淑貞		林冠佑
彰化縣彰化市公所		陳冠佑		
本府城市暨觀光 發展處		翁惠貞		
達觀工程顧問 有限公司		趙志強		
本府交通處	專員	賴仁長	技士	黃坤毅

單位	職稱	簽到	職稱	簽到
本府建設處	科長	鄭偉中		溫志偉
				施巽元
	技師	符國欣		陳星辰

