

變更北斗細部計畫(部分農業區為文化專用區及停車場用地)書



變更機關：彰化縣政府

申請單位：財團法人北斗奠安宮

中華民國一一四年四月

變更北斗細部計畫(部分農業區為文化專用區及停車場用地)書



變更機關：彰化縣政府

申請單位：財團法人北斗奠安宮

中華民國一一四年四月

變更北斗細部計畫（部分農業區為文化專用區及停車場用地）書

一一四年四月

彰化縣變更都市計畫審核摘要表

項目	說明	
都市計畫名稱	變更北斗細部計畫(部分農業區為文化專用區及停車場用地)案	
變更都市計畫法令依據	都市計畫法第 27 條第 1 項第 4 款暨同條第 2 項	
變更都市計畫機關	彰化縣政府	
自擬細部計畫或申請變更都市計畫之機關 名稱或土地權利關係人姓名	財團法人北斗奠安宮	
本案公開展覽起訖日期	公开展覽	自民國 111 年 1 月 24 日起至民國 111 年 2 月 24 日止。刊登於民國 111 年 1 月 24 日至 111 年 1 月 26 日聯合報 E1 版。
說明會	民國 111 年 2 月 11 日下午 2 點於北斗鎮老人文康中心 3 樓舉行。	
人民團體對本案反映之意見	無。	
本案提交各級 都市計畫委員會 審核結果	縣級	民國 111 年 10 月 20 日彰化縣都市計畫委員會第 268 次會議審議通過。

目 錄

第一章 緒論.....	1-1
壹、計畫緣起	1-1
貳、法令依據	1-2
參、計畫位置與範圍	1-3
第二章 北斗細部計畫概要.....	2-1
壹、實施歷程	2-1
貳、計畫內容概要	2-2
第三章 發展現況分析.....	3-1
壹、自然環境分析	3-1
貳、社會經濟環境分析	3-1
參、實質發展環境分析	3-4
第四章 空間規劃構想.....	4-1
壹、變更為文化專用區之必要性與合理性	4-1
貳、土地及空間規劃構想	4-7
第五章 變更理由及變更內容.....	5-1
壹、變更理由	5-1
貳、變更內容	5-2
參、變更後計畫內容	5-9
第六章 事業及財務計畫.....	6-1
壹、開發期程	6-1
貳、財務計畫	6-1
參、營運管理維護計畫	6-2

附 件

- 附件一、都市計畫個案變更同意函
- 附件二、財團法人登記證明文件
- 附件三、土地登記簿謄本及地籍圖謄本
- 附件四、文化資產審查會議紀錄
- 附件五、土地使用同意書
- 附件六、公開展覽前座談會會議紀錄
- 附件七、相關主管機關意見文件
- 附件八、環境敏感地區查詢文件
- 附件九、不妨礙土地使用確認書
- 附件十、都市計畫農業區變更審議規範法規檢核表
- 附件十一、回饋協議書
- 附件十二、彰化縣都市計畫委員會第 268 次會議紀錄(第 1 案)

圖 目 錄

圖 1-1 變更位置示意圖	1-4
圖 1-2 變更範圍示意圖(1)	1-5
圖 1-3 變更範圍示意圖(2)	1-6
圖 2-1 北斗細部計畫現行計畫示意圖	2-4
圖 3-1 計畫周邊土地使用現況示意圖	3-5
圖 3-2 本計畫區周邊土地權屬示意圖	3-6
圖 3-3 本計畫土地使用現況示意圖	3-7
圖 3-4 彰化縣都市計畫農業區轉型區位分布示意圖	3-8
圖 3-5 本計畫交通系統現況示意圖(1)	3-9
圖 3-6 本計畫交通系統現況示意圖(2)	3-10
圖 4-1 北斗市街文化空間發展構想示意圖	4-6
圖 4-2 原北斗奠安宮復原重建模擬示意圖	4-8
圖 4-3 空間平面配置示意圖	4-10
圖 5-1 變更內容示意圖	5-8
圖 5-2 變更後土地使用計畫示意圖	5-9
圖 5-3 變更計畫交通系統示意圖	5-10
圖 5-4 本計畫銜接北斗奠安宮現址人車行動線示意圖	5-11
圖 5-5 奠安宮現址、本計畫區及周邊公共停車場人車動線示意圖	5-12
圖 5-6 本計畫消防車動線及人行疏散動線示意圖	5-14
圖 5-7 都市防救災據點及避難動線示意圖	5-15

表 目 錄

表 1-1 計畫範圍土地清冊表.....	1-3
表 2-1 北斗細部計畫發布實施歷程綜理表.....	2-1
表 2-2 北斗細部計畫現行計畫土地使用計畫面積表.....	2-3
表 3-1 彰化縣及北斗鎮近 5 年人口統計表.....	3-3
表 3-2 計畫區周邊道路現況服務水準分析表.....	3-11
表 3-3 文化大樓衍生人數推估表.....	3-12
表 3-4 文化大樓各樓層旅次發生率參數推估表.....	3-12
表 3-5 文化大樓衍生交通量推估表.....	3-12
表 3-6 目標年開發後路段服務水準推估表.....	3-13
表 3-7 北斗奠安宮現址周邊停車現況供需表.....	3-14
表 4-1 原北斗奠安宮遷建留設面積表.....	4-7
表 4-2 文化大樓使用需求說明表.....	4-9
表 5-1 變更內容明細表.....	5-2
表 5-2 變更土地使用分區管制要點對照表.....	5-4
表 5-3 變更前後土地使用計畫表.....	5-7
表 5-4 變更計畫土地使用面積表.....	5-9
表 6-1 財務計畫經費預估表.....	6-1

第一章 緒論

壹、計畫緣起

列為彰化地區三大媽祖廟及北斗鎮信仰中心之奠安宮，原奠安宮廟體建築係於清嘉慶 11 年(西元 1806 年)(以下簡稱「原北斗奠安宮」)由東螺舊社(今溪州鄉舊眉村舊社羨仔腳一帶)遷建至斗苑路現址，因極具歷史、地域、民間藝術特色及建築史價值，民國 68 年間經內政部指定為國定三級古蹟；然因建築年久失修，基於安全顧慮新建宮廟，遂於民國 77 年向內政部申請解除古蹟列管，並於民國 79 年與花壇鄉台灣民俗村簽訂捐贈契約，將「原北斗奠安宮」捐贈至花壇鄉台灣民俗村重建。

近年由於花壇鄉台灣民俗村經營轉型，「原北斗奠安宮」保存課題亟待解決，為強化文資保存之重要性及急迫性，於民國 102 年 7 月 1 日公告「原北斗奠安宮」登錄為彰化縣歷史建築；而奠安宮現址(0.1 公頃保存區)現況因已建成供宗教使用，且周邊商業區已無空餘土地，爰財團法人北斗奠安宮勘選北斗奠安宮現址南側約 350 公尺距離之宮前街側農業區土地，經彰化縣文化資產審議會 109 年 4 月 27 日府授文資字第 1090132975 號函(詳附件四)同意原北斗奠安宮遷建。

藉此遷建契機，考量未來新、舊址可串連為宮前街文化廊帶，呼應舊時北斗鎮街發展脈絡，傳承發揚北斗在地歷史文化特色，並配合周邊「北斗渡船頭水文化綠廊環境營造計畫」重大建設，可發揮串聯周邊北斗文化資產，符合近年北斗推動文資發展之期待，並可帶動北斗文創及觀光發展效益。因與北斗奠安宮現址之宗教使用性質有別，爰規劃文化專用區以打造「東螺文化資產保存文化園區」，用以展示北斗奠安宮保存之珍貴北斗發展歷史文物、傳承北管音樂、連結民俗慶典活動、延續媽祖宗教文化等多元文化價值使用，傳承發揚北斗在地有形、無形多元文化。

因考量刻存放於花壇台灣民俗村之珍貴歷史建築，易受土地產權變遷影響、現況保存不易，遷建保存具急迫性；爰本案主要計畫依都市計畫法第 27 條第 1 項第 4 款暨同條第 2 項辦理都市計畫變更，同時為落實主要計畫之精神，有效引導、管制本案計畫區發展，遂併同辦理變更細部計畫作業。

貳、法令依據

一、都市計畫法第 27 條第 1 項第 4 款

本計畫係依都市計畫法第 27 條第 1 項第 4 款為配合地方興建之重大設施辦理變更主要計畫及細部計畫，業經本府 110 年 3 月 30 日府授文資字第 1100108361 號函同意列為彰化縣重大建設；而北斗都市計畫擬定機關為彰化縣北斗鎮公所，因考量本計畫歷史建物遷建時程急迫性，本府於 110 年 8 月 5 日府建城字第 1100258538 號函同意依都市計畫法第 27 條第 1 項第 4 款辦理個案變更及同條第 2 項規定辦理逕為變更(詳附件一)。

二、都市計畫農業區變更使用審議規範

依「都市計畫農業區變更使用審議規範」第二之一規定略以，「都市計畫農業區變更使用，有下列情事之一者，得由各級都市計畫委員會就實際情形審決之，不適用本規範全部或一部之規定。…(三)經目的事業主管機關同意興辦教育、文化、社會福利、醫療照顧服務、寺廟宗教、公用設施或公益設施等事業需要而變更者。」本計畫係屬文化事業需要而變更之性質，並經彰化縣政府 109 年 4 月 27 日府授文資字第 1090132975 號函由文化資產審議會同意「原北斗奠安宮」遷建並打造「東螺文化資產保存文化園區」。

本計畫經「都市計畫農業區變更使用審議規範」逐項檢視後，針對第十二、十三、二十二之一、二十六、三十四、三十六點業研提無法符合理由及預期可達成之標準，並經內政部都市計畫委員會第 1067 次會議決議在案，本計畫「都市計畫農業區變更使用審議規範」法規檢核適用情形另詳附件十。

參、計畫位置與範圍

本計畫區位於北斗主要計畫南側、距離奠安宮現址約 350 公尺之農業區，計畫範圍北至水溝用地(河濱街)，西以既成道路宮前街為界；土地包括北斗鎮中華段 1628、1628-8 及 1629 地號等三筆土地部分範圍(未納入變更地號範圍為現況宮前街道路)，計畫面積約 0.4898 公頃。

表 1-1 計畫範圍土地清冊表

範圍	編號	縣市	地段	地號	使用分區	謄本面積 (m ²)	使用面積 (m ²)	土地所有權人
北斗細部計畫南側農業區	1	彰化縣	中華段	1628	農業區	4257.50	3935.50	財團法人北斗奠安宮
	2			1628-8		35.00	20.50	財團法人北斗奠安宮
	3			1629		942.00	942.00	財團法人北斗奠安宮
合計						5234.50	4,898.00	-

註：地籍圖及土地登記簿謄本詳附件三，土地使用同意書詳附件五。面積應依實際釘樁、地籍分割結果為準。



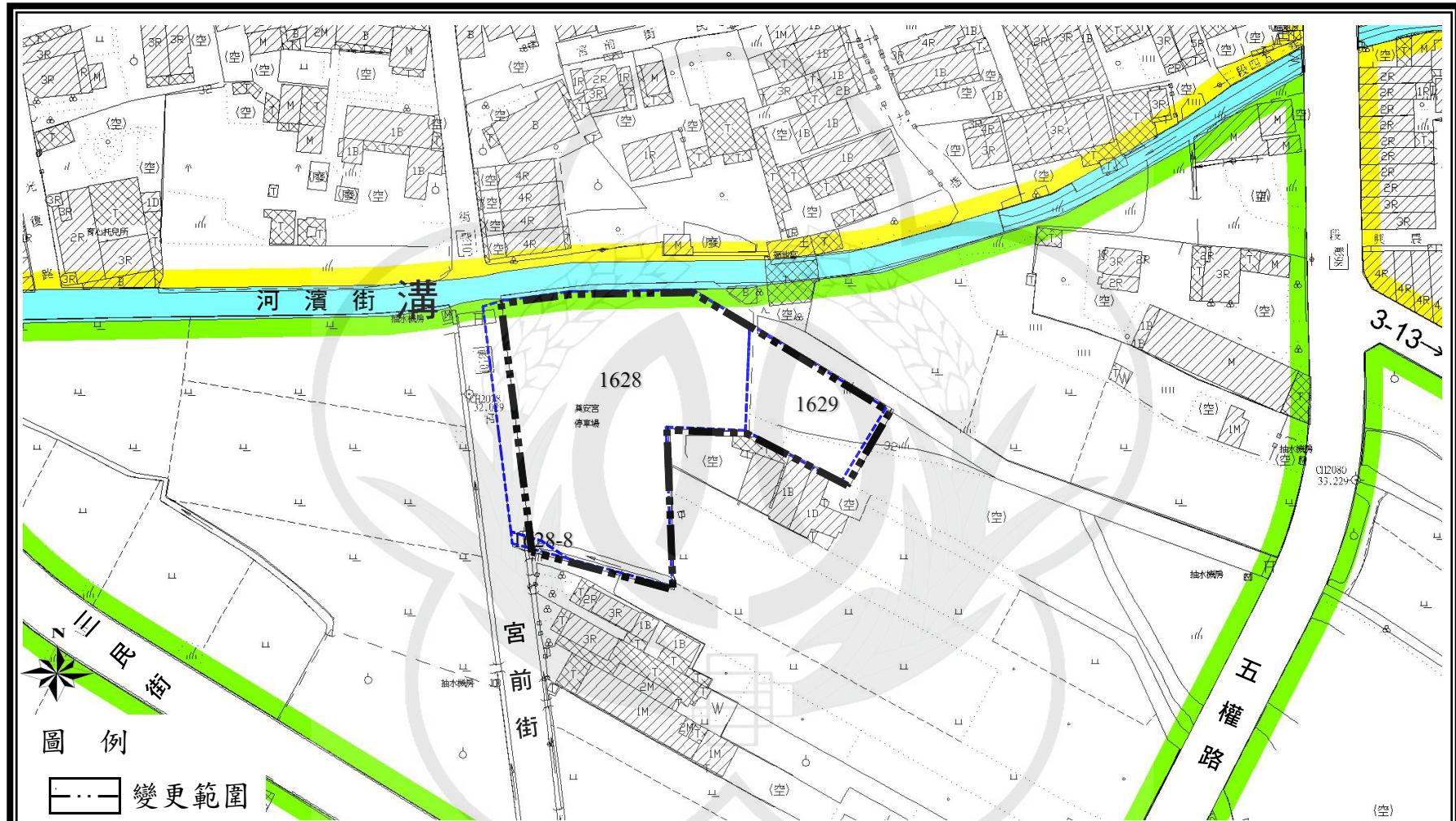


圖1-2 變更範圍示意圖(1)

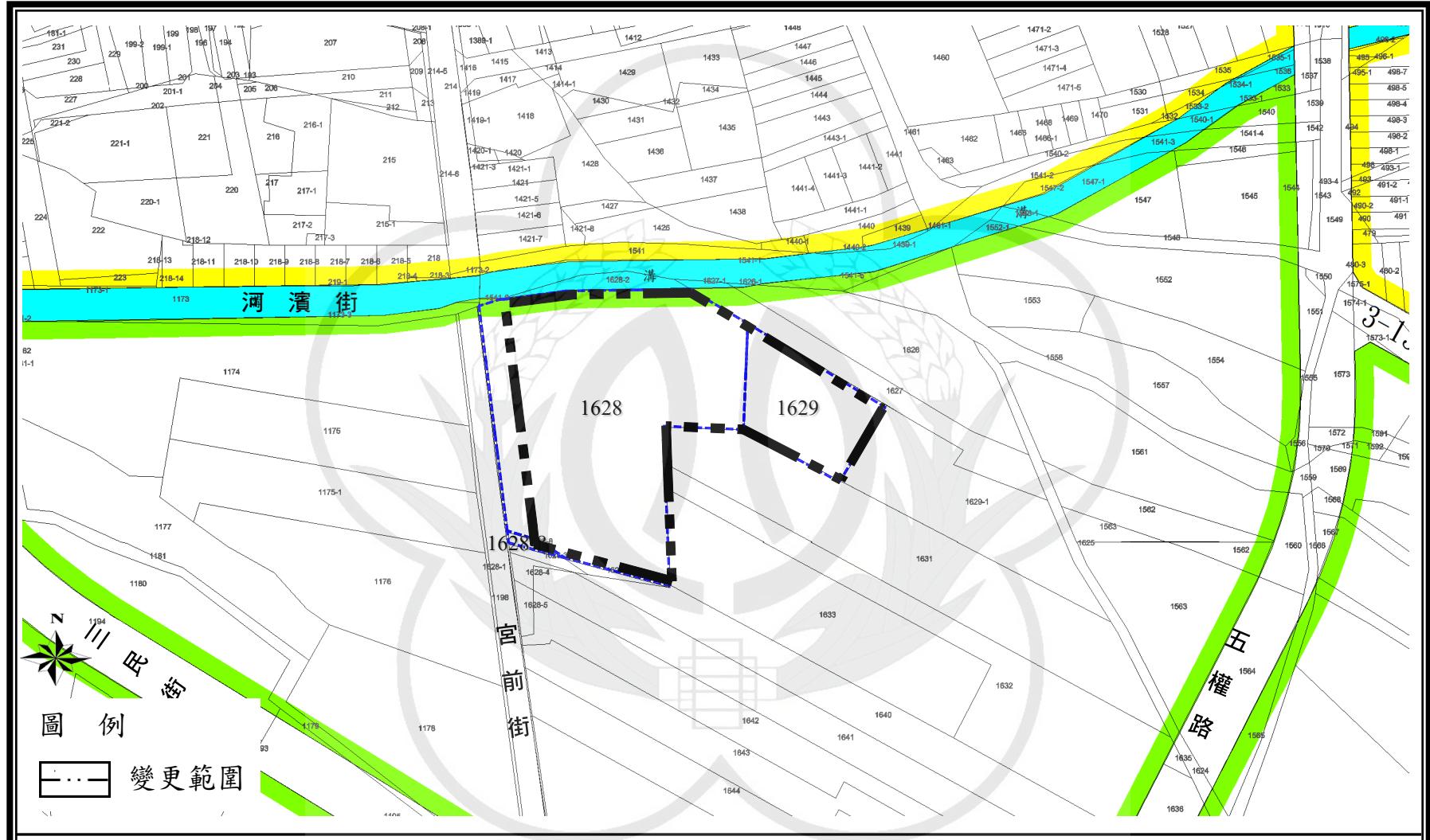


圖1-3 變更範圍示意圖(2)

第二章 北斗細部計畫概要

壹、實施歷程

北斗都市計畫於第三次通盤檢討時辦理主要計畫與細部計畫分離作業，爰於民國 99 年 7 月 6 日公告發布實施「擬定北斗細部計畫案」，後於民國 111 年 3 月 30 日公告發布實施「變更北斗細部計畫(都市計畫圖重製專案通盤檢討)書」，發布計畫實施歷程詳表 2-1。

表 2-1 北斗細部計畫發布實施歷程綜理表

編號	案名	發布實施日期文號
1	擬定北斗細部計畫案	99 年 07 月 06 日 府建城字第 0990163577A 號
2	變更北斗細部計畫(都市計畫圖重製專案通盤檢討)書	111 年 03 月 30 日 府建城字第 1110109676 號
3	變更北斗都市計畫(原『公四』公園用暨『廣停三』廣場兼停車場用地變更為住宅區)細部計畫(都市計畫圖重製專案通盤檢討)案	111 年 03 月 30 日 府建城字第 1110109676 號

資料來源：彰化縣都市計畫資訊網，本計畫整理。

貳、計畫內容概要

一、計畫範圍與面積

計畫範圍以北斗鎮行政、商業中心地區為核心，包括新政里、光復里、重慶里、五權里、居仁里、東光里、西安里等七里全部，及西德里、七星里、文昌里、大道里、新生里等里部份。計畫面積 372.5553 公頃。

二、計畫年期與人口

(一) 計畫年期

計畫年期為民國 110 年。

(二) 計畫人口及密度

計畫人口為 25,000 人，居住密度每公頃約 200 人。

三、土地使用計畫

土地使用分區包含住宅區、商業區、乙種工業區、保存區、電信專用區、加油站專區、郵政專用區、行水區、農業區等分區，面積合計約 297.8589 公頃，佔計畫總面積約 79.95%。公共設施用地面積合計約 74.6964 公頃，佔計畫總面積約 20.05%，土地使用計畫詳表 2-2 及圖 2-1 所示。

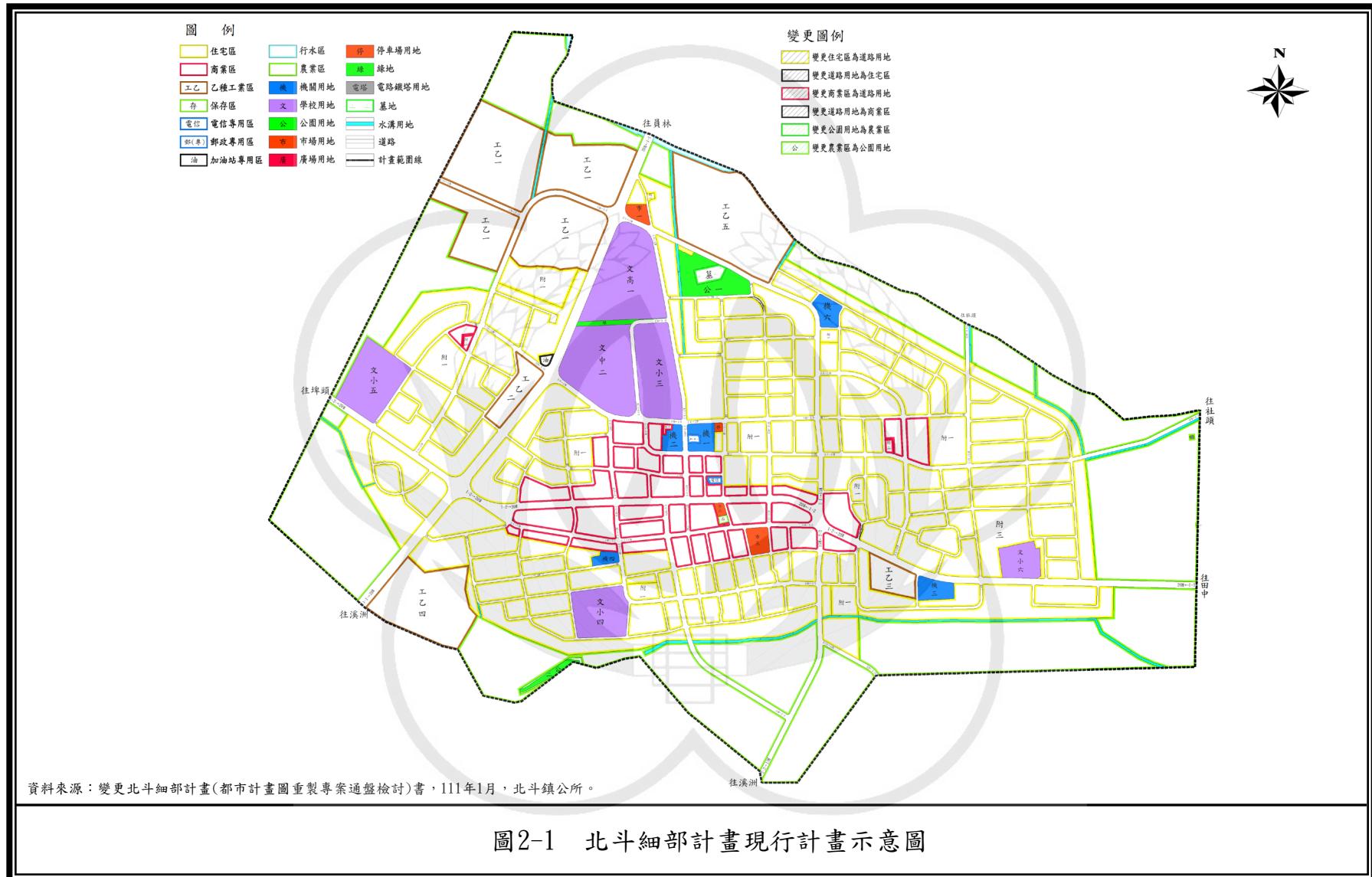
表 2-2 北斗細部計畫現行計畫土地使用計畫面積表

項目		現行計畫面積 (公頃)	佔都市發展用 地面積比例(%)	佔總計畫面積比 例(%)
土地使用分區	住宅區	137.0528	50.49	36.79
	商業區	22.7572	8.38	6.11
	乙種工業區	21.0860	7.77	5.66
	工乙二	1.6249	0.60	0.44
	工乙三	1.4150	0.52	0.38
	工乙四	6.0971	2.25	1.64
	工乙五	9.1428	3.37	2.45
	保存區	0.0713	0.03	0.02
	電信專用區	0.1014	0.04	0.03
	加油站專區	0.1321	0.05	0.04
	郵政專用區	0.1122	0.04	0.03
	行水區	0.6224	--	0.17
	農業區	97.6437	--	26.21
	小計	297.8589	73.53	79.95
公共設施用地	機關用地	2.6722	0.98	0.72
	學校用地	21.3991	7.88	5.74
	公園用地	2.0999	0.77	0.56
	市場用地	0.9985	0.37	0.27
	廣場用地	0.0341	0.01	0.01
	停車場用地	0.0707	0.03	0.02
	綠地用地	0.2744	0.10	0.07
	電路鐵塔用地	0.0119	0.00	0.00
	墓地用地	0.4341	--	0.12
	水溝用地	2.4208	--	0.65
	道路用地	44.2807	16.31	11.89
	小計	74.6964	26.47	20.05
都市發展用地面積		271.4343	100.00	--
計畫總面積		372.5553	--	100.00

註：1.表內面積僅供參考，實際面積應以核定圖實地分割測量為準。

2.都市發展用地係扣除行水區、農業區、墓地及水溝用地之面積。

資料來源：變更北斗細部計畫(都市計畫圖重製專案通盤檢討)書，111 年 1 月，北斗鎮公所。



四、土地使用分區管制要點

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。

二、住宅區之建蔽率不得大於 60%，容積率不得大於 180%，臨接 12 公尺以上道路(含 12 公尺)縱深 30 公尺以內之住宅區或若建蔽率不大於 50% 時，則容積率得調整為不得大於 200%。

三、商業區之建蔽率不得大於 80%，容積率不得大於 240%；惟若建蔽率不大於 70% 時，則容積率得調整為不得大於 280%。

四、乙種工業區之建蔽率不得大於 60%，容積率不得大於 210%。

五、保存區建蔽率不得大於 60%，容積率不得大於 160%。

六、電信專用區為促進電信事業之發展而劃定，得為下列之使用：

(一)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。

(二)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.其他經縣府審查核准之必要設施。

(三)與電信運用發展有關設施：

- 1.網路加值服務業。
- 2.有線、無線及電腦資訊業。
- 3.資料處理服務業。

(四)與電信業務經營有關設施：

- 1.電子資訊供應服務業。
- 2.電信器材零售業。
- 3.通信工程業。

4.金融業派駐機構。

電信專用區之建蔽率不得超過 60%，容積率不得超過 240%。

七、郵政專用區為促進郵政事業之發展而劃定，並依郵政法第 5 條規定得為下列使用：：

(一)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。

(二)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。

(三)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，除經直轄市、縣(市)政府審查核准之必要設施外，不得作為商業使用。

郵政專用區之建蔽率不得大於 50%，容積率不得大於 250%。

郵政專用區之建築基地於申請建築時應自道路境界線至少退縮 5 公尺建築，如有設置圍牆之必要者，圍牆應自道路境界線至少退縮 4 公尺；退縮建築之空地適度植栽綠美化，建築線 2 公尺範圍內需留設人行通路，不得設置圍籬，但得計入法定空地；退縮建築後免再依『彰化縣建築管理自治條例』之騎樓設置標準之規定留設法定騎樓。

八、加油站專用區之建蔽率不得超過 40%，容積率不得超過 80%，不得依「加油站設置管理規則」第 26 條規定兼供便利商店等項目使用。

九、機關用地之建蔽率不得大於 50%，容積率不得大於 250%。

十、學校用地應依下列之規定：

(一)文小及文中用地之建蔽率不得大於 50%，容積率不得大於 150%。

(二)文高用地之建蔽率不得大於 50%，容積率不得大於 200%。

十一、公園用地有頂蓋之建築物，用地面積在 5 公頃以下者，建蔽率不得大於 15%，容積率不得大於 45%；用地面積超過 5 公頃者，其超過部分之建蔽率不得大於 12%，容積率不得大於 35%。

十二、市場用地之建蔽率不得大於 80%，容積率不得大於 240%。

十三、停車場用地之建蔽率平面使用不得大於 10%；立體使用不得大於 80%；容積率平面使用其附屬設施不得大於 20%；立體使用不得大於 960%。

十四、停車空間設置規定如下：

(一) 於實施區段徵收或市地重劃但尚未分配土地之地區及一千平方公尺以上基地由低使用強度變更為高強度使用之整體開發地區，其住宅區、商業區之停車空間應依下表規定辦理，但基地情形特殊經提本縣都市設計委員會審議同意者，從其規定：

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 至 400 平方公尺	設置二部
超過 400 至 550 平方公尺	設置三部
以下類推	-

(區段徵收或市地重劃但尚未配地之地區，係指本規定訂定之前尚未開始進行土地分配作業之地區)

(二) 前項以外地區，則依建築技術規則建築設計施工編第 59 條規定辦理。

十五、為鼓勵基地之整體合併建築使用及設置公益性設施，訂定下列獎勵措施：

(一) 建築基地設置公共開放空間獎勵部分依內政部訂定「建築技術規則」辦理。

(二) 建築物提供部分樓地板面積供下列使用者，得增加所提供之樓地板面積，但以不超過基地面積乘以該基地容積率之 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。

十六、本計畫區各種土地使用分區及公共設施用地退縮建築規定如下：

(一)實施區段徵收或市地重劃但尚未分配土地之地區及 1000 平方公尺以上基地由低使用強度變更為高強度使用之整體開發地區，其退縮建築應依下表規定辦理，但基地情形特殊經提本縣都市設計委員會審議同意者，從其規定：

分區及用地別	退縮建築規定	備註
住宅區 商業區	自道路境界線至少退縮 5 公尺建築，如有設置圍牆之必要者，圍牆應自道路境界線至少退縮 3 公尺。	1.退縮建築之空地應植栽綠化，建築線二公尺範圍內需留設人行通路，不得設置圍籬，但得計入法定空地。 2.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。
工業區	自道路境界線至少退縮 5 公尺建築，如有設置圍牆之必要者，圍牆應自道路境界線至少退縮 4 公尺。	
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。	

(二)前項以外地區，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	備註
住宅區及商業區	申請建築基地面積達一千五百平方公尺者，應自道路境界線至少退縮 4 公尺建築，餘依「彰化縣建築管理自治條例」規定辦理。	1.退縮建築之空地應植栽綠化，建築線二公尺範圍內需留設人行通路，不得設置圍籬，但得計入法定空地。 2.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。
工業區	自道路境界線至少退縮 5 公尺建築，如有設置圍牆之必要者，圍牆應自道路境界線至少退縮 4 公尺。	
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。	

(區段徵收或市地重劃但尚未配地之地區，係指本規定訂定之前尚未開始進行土地分配作業之地區)

十七、本計畫區內應辦理都市設計審議地區如下：

- (一)都市計畫書圖載明需經都市設計審議之地區。
- (二)自行擬定或依都市計畫之規定應另行擬定細部計畫地區。(細部計畫已發布實施且已完成市地重劃之配地者或不須整體開發者除外)
- (三)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。
- (四)都市計畫區內公共工程
 - 1.廣場、兒童遊樂場、停車場、學校等公共設施之開闢基地面積在 3,000 平方公尺以上者。
 - 2.30 公尺寬以上之道路工程案及其他本縣指定為特殊或特定之商業或景觀街道。
 - 3.經指定之人行陸橋、地下道、高架道路及橋樑。
- (五)公有建築物總樓地板面積達 6,000 平方公尺以上者。
- (六)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。

十八、建築基地內之法定空地應留設二分之一以上種植花草樹木。

十九、本要點未規定事項，依一般有關法令規定辦理。

第三章 現況環境分析

壹、自然環境分析

一、氣候

(一) 氣溫

北斗鎮屬於亞熱帶季風氣候，全年氣溫以7月為最高，1月最低，年平均溫度約在23°C左右，氣候溫和怡人。

(二) 降雨量

北斗鎮氣候特色為夏雨冬乾，冬季受中央山脈屏蔽東北季風為雨蔭區之影響，雨量少而易生乾旱；夏季西南風盛行，為主要之雨季，故降雨量以6月份最多。

二、地形地勢

北斗鎮全境地勢平坦，地面標高介於海拔28公尺至36公尺之間，平均坡度約0.23%。

三、地質與土壤

地質屬現代沖積層，係由砂、粘土極少量礫石組成。

貳、社會經濟環境分析

一、人文歷史

(一) 北斗鎮歷史簡述

北斗鎮最初地名為東螺，最早之街市於1738年興建於東螺溪南岸舊社(今溪州鄉舊眉)，至1806年由於漳泉械鬥，且溪水長年氾濫，舊街市房屋及田園皆破壞殆盡，於1821年遷至寶斗庄另建街市，又由於南邊有雲林斗六門，於是取「南斗六星，北斗七星」之星象意義，再改為北斗。

北斗市街發展起源於受東螺溪水患影響，經地方人士奔走啟動遷建市街計畫，北斗奠安宮為當年北斗建街時居

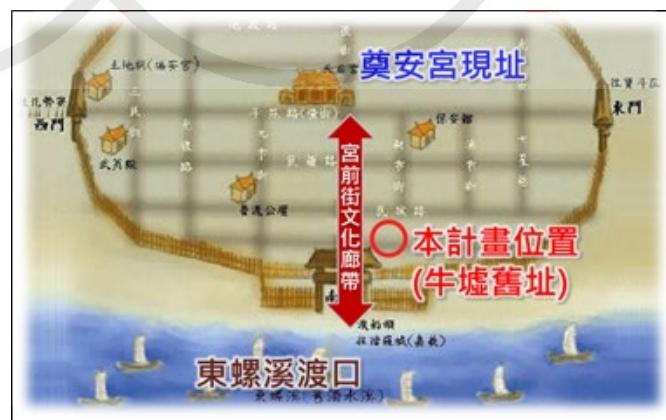
民之主要信仰中心，亦成為整個市街結構的中心，市街呈現井字型系統，為清朝第一個有都市計畫的城鎮，建街過程和計畫由現存於北斗奠安宮之「東螺西保北斗街碑記」為證，為北斗鎮重要開發史料；而由鎮公所興築、位於本計畫北側、宮前街上的寶斗大街牌坊亦記載上述歷史。

北斗因市街規劃完善及宮前街街尾分布橫渡舊濁水溪(東螺溪)的渡船頭，貨物南運北送必經之地，為清朝台灣中部發展重要河港，由鹿港通往南投竹山的重要轉運站及南北交通橫渡濁水溪重要中繼站，當時有「一府、二鹿、三艋舺、四寶斗」之稱；現寶斗大街牌坊即為當時東螺溪的渡口，而立於北斗奠安宮前之「嚴禁筏夫勒索示碑」，明定擺渡價錢，避免筏夫敲詐商旅，可映證當時榮景。清末隨鹿港海港淤積，北斗東螺溪河港轉運功能沒落，北斗渡船頭水文化遂隱沒於現代都市發展之中。

(二)北斗奠安宮修建歷程及文化價值

原北斗奠安宮可追溯於 1718 年於舊眉庄創建天后宮奉祀天上聖母，1806 年(嘉慶 11 年)因漳泉械鬥、東螺溪潰堤，天后宮隨東螺街遷至北斗街於 1806 年(同治 7 年)重建並更名「奠安宮」，於 1979 年(民國 74 年)內政部公告為國定三級古蹟，後因廟體建築年久失修，基於安全顧慮新建宮廟，於 1988 年(民國 77 年)解除古蹟指定，並於 1990 年(民國 79 年)遷至彰化縣花壇鄉台灣民俗村，近年由於台灣民俗村經營轉型，「原北斗奠安宮」保存課題亟待解決，經於 2013 年(民國 102 年)公告「原北斗奠安宮」登錄為彰化縣歷史建築。

以北斗奠安宮現址為中心之北斗鎮街，迄今仍大致保存當年街道結構，並反映台灣中部濁水溪河道變遷及濁



水溪平原的開發歷史，相關建街之碑文紀錄仍保留下來，極具當地空間發展歷史意義。原北斗奠安宮遷回重建地點為往昔北斗牛墟舊址及鄰近原渡船頭南門，亦為見證北斗鎮街發展脈絡中之地標；未來規劃於文化專用區展示陳列北斗鎮街發展脈絡文物，以紀錄濁水溪河道變遷、清朝漳泉械鬥、北斗先民開墾、台灣首處市街遷建計畫、清朝北斗鎮街地理時代重要性等北斗鎮開發史，具有教育及啟發功能。

至今仍保留許多碑文紀錄當年建街經過，並呈現以下幾點極具歷史意義與價值：

- 1.紀錄台灣最大河流濁水溪之河道變遷史。
- 2.紀錄清朝時期漳泉械鬥史實。
- 3.紀錄北斗先民辛苦開墾過程。
- 4.紀錄台灣第一個有計畫之市街遷建過程。
- 5.紀錄清朝時期北斗街位處的重要地理位置與商業地位。
- 6.保留自清朝以來既有北管樂團相關文化資產。

二、人口成長

截至民國 109 年底，彰化縣總人口數有 1,266,670 人，本計畫變更範圍所在之北斗鎮總人口數為 33,358 人。由近 5 年人口概況統計，可知彰化縣人口受高齡化及少子化影響呈負成長趨勢，而北斗鎮人口呈現些微正成長趨勢。

表 3-1 彰化縣及北斗鎮近 5 年人口統計表

年份 (民國)	彰化縣		北斗鎮人口數	
	人口數(人)	成長率(%)	人口數(人)	成長率(%)
105	1,287,146	-0.15	33,253	-
106	1,282,458	-0.36	33,355	0.31
107	1,277,824	-0.36	33,321	-0.10
108	1,272,802	-0.39	33,348	0.08
109	1,266,670	-0.48	33,358	0.03

資料來源：中華民國統計資訊網、彰化縣戶政事務所，本計畫彙整。

參、實質發展環境分析

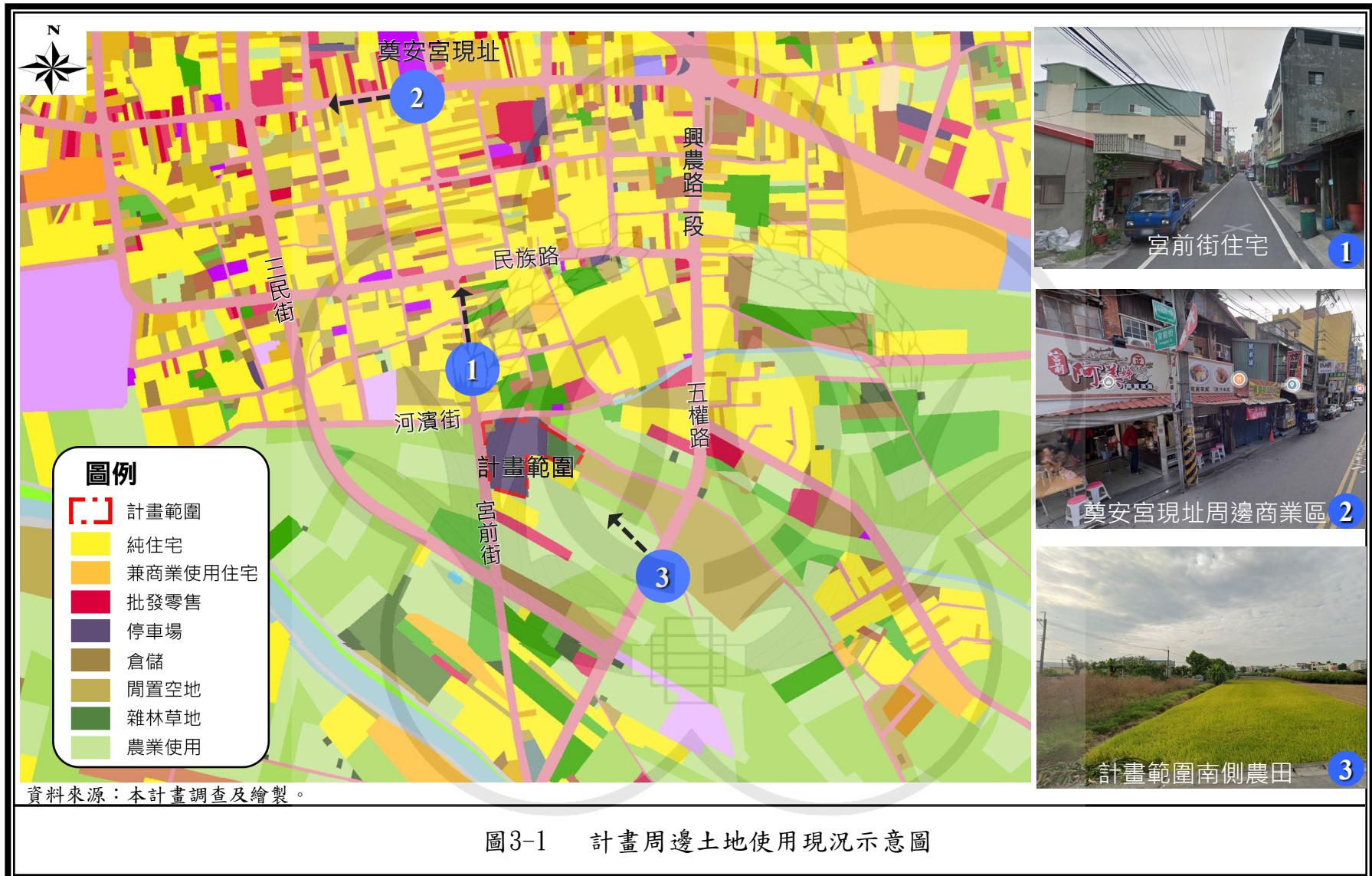
一、周邊地區土地使用現況

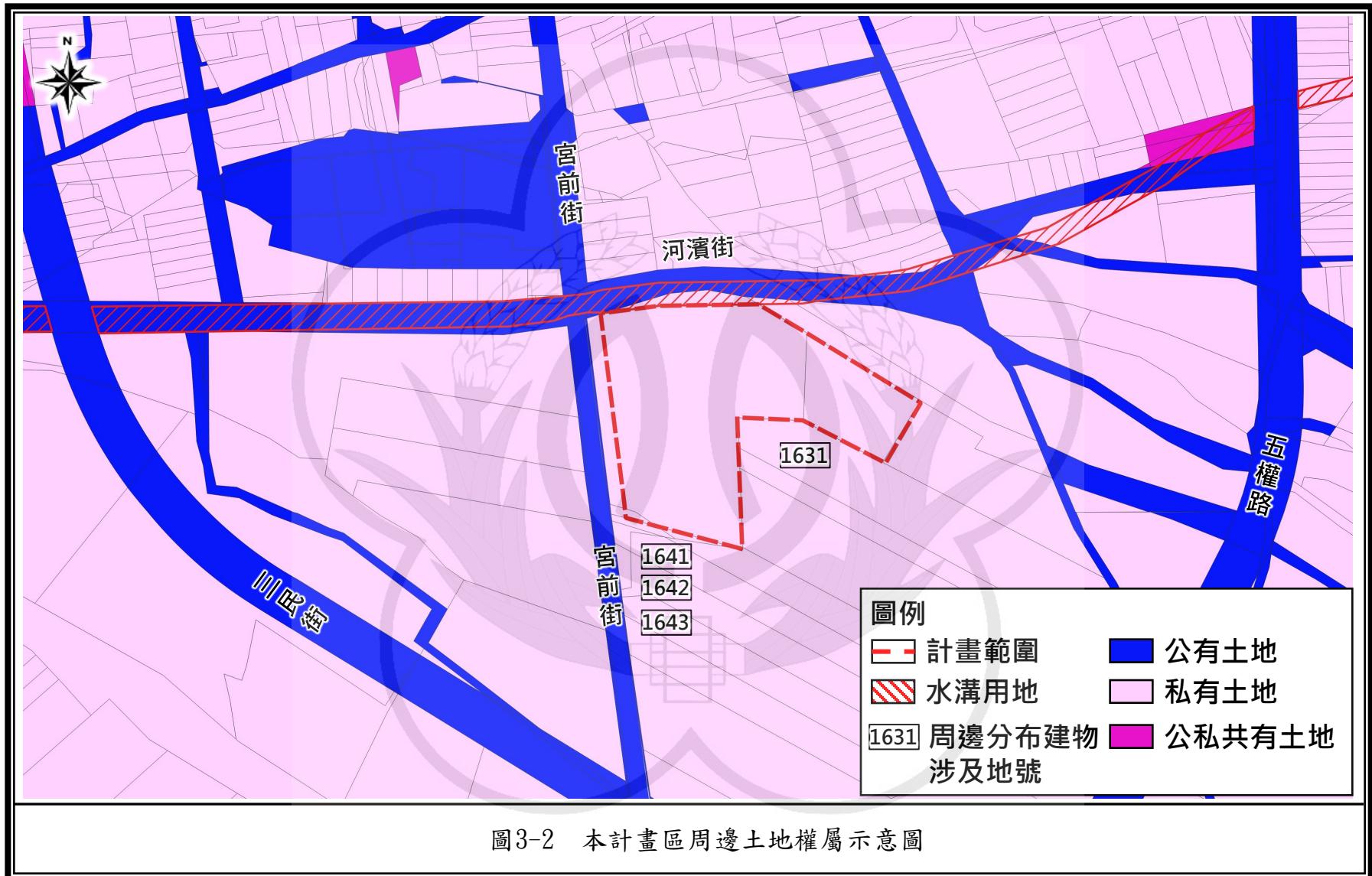
本計畫區北側周邊地區係屬都市計畫住宅區及北斗核心商業區，沿宮前街兩側住宅區現況主要為住宅使用，而商業區現況多為零售、餐飲商業使用，詳圖 3-1 所示。緊臨本計畫區北側之河濱街為水溝用地，係由北斗排水支線加蓋興闢而成之東西向既成道路，依據彰化縣政府 111 年 1 月 17 日府水管字第 1110019676 號函(附件七)，主管機關為彰化縣政府水利資源處。另依行政院農業委員會農田水利署彰化管理處 110 年 9 月 3 日農水彰化字第 1106541911 號函(附件七)，本計畫區未涉及農業灌溉排水設施範圍。經查北斗都市計畫水溝用地係依據現況劃設，經套繪土地權屬圖(圖 3-2)顯示，主要為公有土地，少部分仍為私有土地之公共設施保留地。

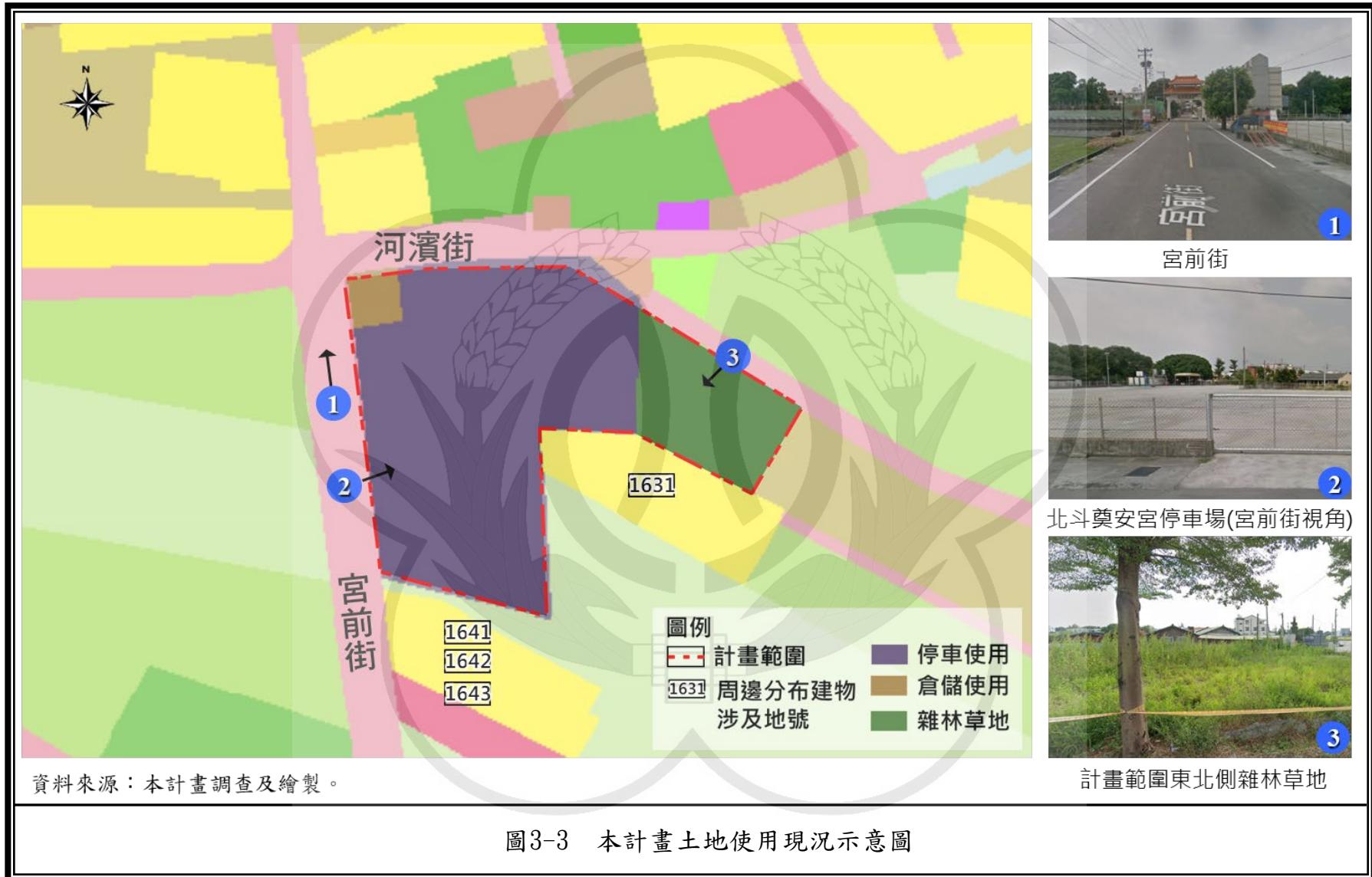
本計畫南側周邊地區則屬都市計畫農業區，國土功能分區三階(草案)屬城鄉發展第一類，現況以農業使用為主(包含水稻、果樹景觀苗木等農業使用)，沿宮前街現況零星分布住宅、工業使用，詳圖 3-1 所示。本計畫申請人業向周邊分布建物之土地所有權人說明(包含北斗鎮中華段 1631、1641、1642、1643 等 4 筆土地所有權人，分布詳圖 3-2 及圖 3-3)，並取得不妨礙土地使用確認文件(詳附件九)。經查「彰化縣國土計畫」業依彰化縣都市發展布局與施政方針、彰北彰南未來都市結構發展，分別指認都市計畫農業區發展定位，分別劃設為城鄉發展地區第一類，優先轉型利用提供城鄉發展腹地；而劃設為農業發展地區第五類則以保留農業發展為主。而本案位處之農業區係指認為城鄉發展地區第一類，為得轉型利用之城鄉發展腹地(詳圖 3-4)。另依據「變更北斗都市計畫(第三次通盤檢討)案」，亦指出農業區應依實際需要檢討。

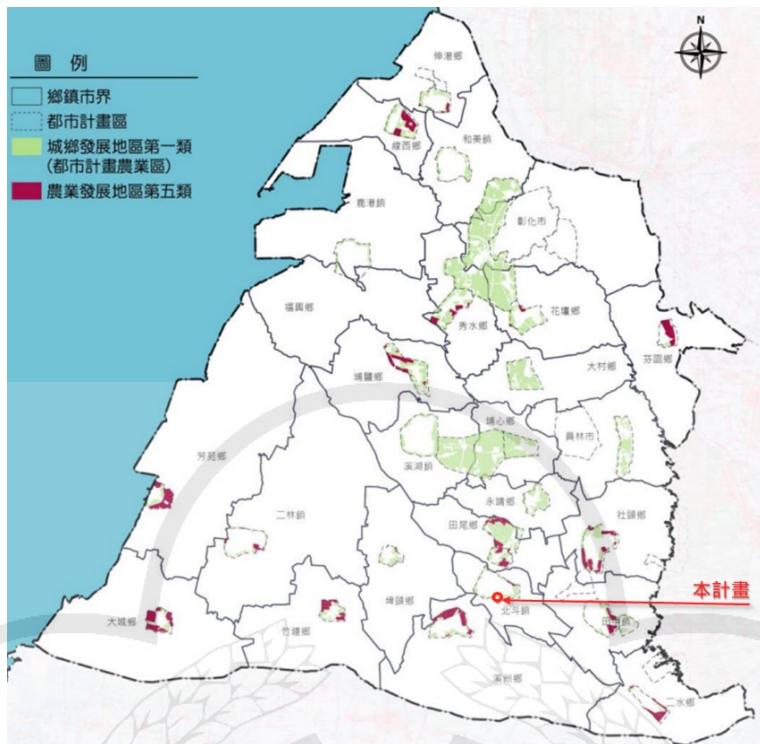
二、本計畫土地使用及公共設施現況

本計畫區內現況土地使用單純，主要為奠安宮停車場，部分為倉儲使用及雜林草地使用，詳圖 3-3 所示。









資料來源：彰化縣國土計畫，彰化縣政府，110 年 4 月。

圖 3-4 彰化縣都市計畫農業區轉型區位分布示意圖

三、交通系統

本計畫區西側臨既成道路宮前街、北側臨既成道路河濱街、東側臨現成巷道，周邊道路系統完善便捷；本計畫區得由宮前街向北銜接至奠安宮現址及斗苑路後，東向通往田中、西向通往埤頭、國道一號等地區；亦得由宮前街向南銜接至五權路、興農路後，北向通往田尾、南向通往溪州等地區；另河濱街西向可銜接三民街、省道台 1 線等，周邊道路系統尚稱完善便捷，具交通可及性；本計畫臨接之道路說明如后，詳圖 3-5、圖 3-6。

(一)宮前街：宮前街為本計畫西側臨接之主要聯外道路，宮前街北至奠安宮現址及斗苑路核心商業區，南向可至舊濁水溪排水、五權路，為鄉道彰 101 線；北段為都市計畫道路，南段為既成道路；本計畫臨宮前街段現況道路寬度約 10 公尺。

(二)河濱街：河濱街為本計畫北側臨接之東西向既成道路，現況寬度約 7.5 公尺，位於都市計畫水溝用地，為北斗排水支線加蓋興闢而成；西向可通往省道台 1 線，東向可聯接民族路 99 巷。



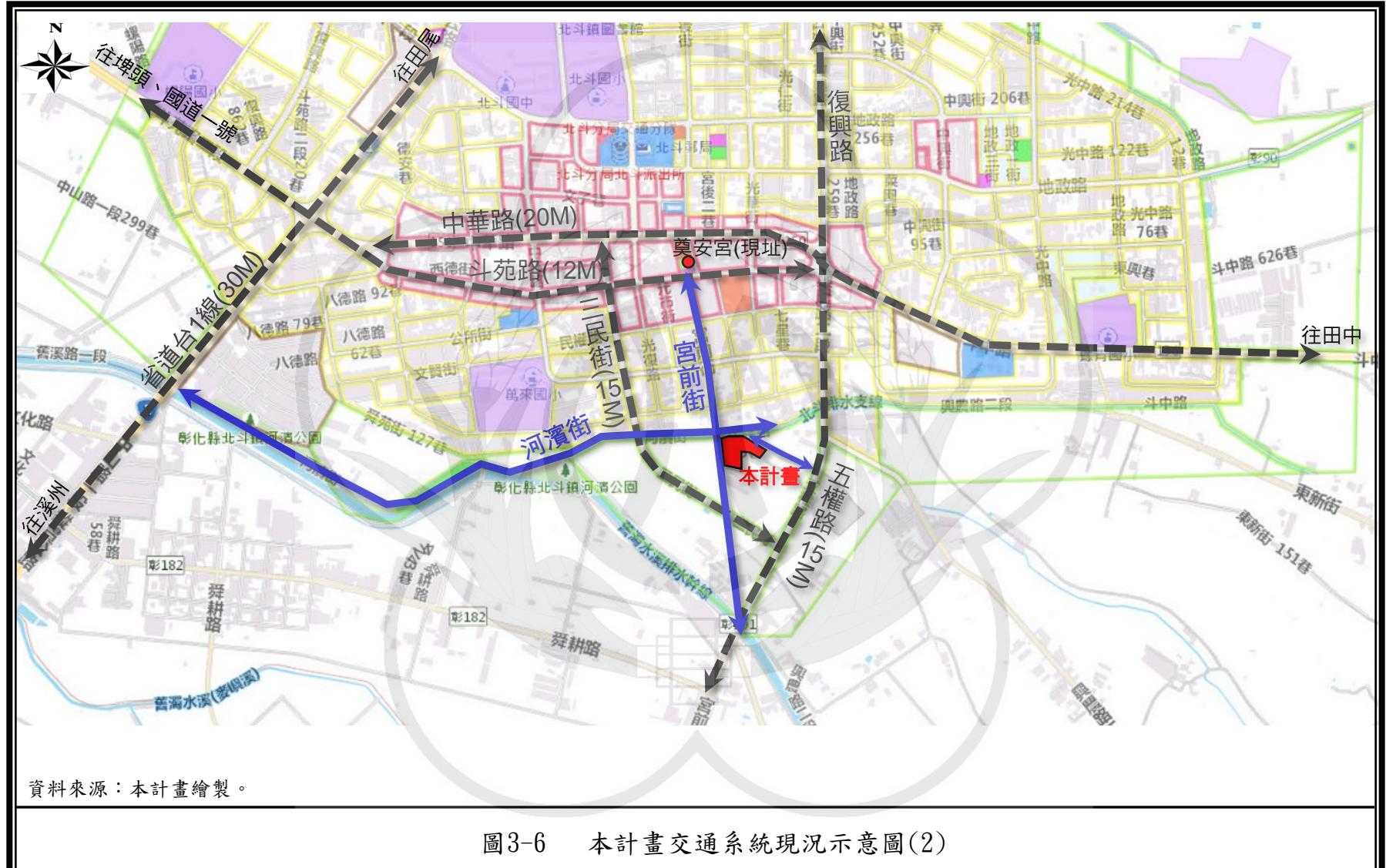


圖3-6 本計畫交通系統現況示意圖(2)

四、交通衝擊分析

(一)本計畫周邊地區道路現況分析

針對本計畫周邊主要道路現況進行調查與分析，調查地點為宮前街與河濱街之路口，進行尖峰小時交通量監測，調查時間為民國 111 年 11 月 15 日(星期二，晴天)，調查時間為上午 7 時-9 時、下午 17 時-19 時，根據調查結果分析本計畫周邊道路於尖峰時段之交通量與道路服務水準，分析結果如下表 3-2，顯示本計畫區周邊主要道路現況尖峰時段服務水準均屬 A 級之優良服務水準，且道路剩餘容量充足。

表 3-2 計畫區周邊道路現況服務水準分析表

道路	路段起迄	方向	道路容量	現況					
				晨峰時段			昏峰時段		
				流量 (PCU/hr)	V/C	服務水準	流量 (PCU/hr)	V/C	服務水準
宮前街	民族路-河濱街	南向	969	38	0.04	A	46	0.05	A
		北向	969	37	0.04	A	67	0.07	A
	河濱街-三民街	南向	1445	40	0.03	A	38	0.03	A
		北向	1445	43	0.03	A	56	0.04	A
河濱街	宮前街以東	東向	691	7	0.01	A	15	0.02	A
		西向	691	5	0.01	A	8	0.01	A
	宮前街以西	東向	969	14	0.01	A	35	0.04	A
		西向	969	19	0.02	A	19	0.02	A

資料來源：本計畫調查估算。

(二)變更後基地開發強度分析

本計畫變更前停車場現況平日並未開放供停車使用，僅假日少數提供外地進香團遊覽車輛停放，大甲媽祖遶境期間開放供香客進行短暫駐足休息使用。本計畫區變更後之交通衝擊主要針對其不同樓層之使用目的進行衍生交通量之推估，文化大樓 1~3 樓將作為藝文研習展演及文物展示空間，平日將提供北斗北管樂團教學使用，學員數以 50 人估計，多為北斗當地民眾；除作為藝文教室與北管樂團使用外，亦將展示文物，預期假日參訪人數以 100 人，平日 50 人估計；遊客服務空間主要供香客、遊客使用，參酌交通部運研所「北部地區非都市土地使用旅次發生之研究」旅館樣本數據，以基地面積計算假日尖峰小時總旅次發生

率平均為 $10.27 \text{ 人}/100\text{m}^2$ ，以每人每日一進一出計算，住宿人數為 75 人估計；行政辦公空間主要供廟方行政人員辦公之用，以 10 人估計，詳如下表 3-3。

表 3-3 文化大樓衍生人數推估表

樓層	空間規劃	最大衍生人數推估
1F	奠安宮文物展示空間	學員 50 人 參訪遊客假日 100、平日 50 人
2F	北管音樂展演空間及展演廳	
3F	藝文研習教室	
4F	遊客服務空間	75 人
5F	行政辦公空間	10 人

(三)交通影響分析

繼續計算各樓層衍生旅次，以每日每人以一進一出進行估算：學員衍生旅次為 100 人，考量其多為當地民眾，運具使用多以便利性較高之機車為主；參訪遊客衍生旅次為 200 人，多以遊覽車團體進出為主，本計畫推估以每車可承載 40 人進行計算；住宿旅次據上述計算結果總旅次約為 150 人，團、散客運具使用率參酌上述旅館樣本六進行調整；辦公人員以當地居民為主，故運具使用上亦多為機車。為免低估衍生交通量，本計畫之學員與辦公人員之運具使用設定均使用機車，承載率則以一人一輛機車計算，詳下表 3-4~3-5。

表 3-4 文化大樓各樓層旅次發生率參數推估表

旅次發生率參數		辦公	住宿	學員	參訪遊客
機車	使用率(%)	100.00	23.42	100.00	-
	承載率(人/車)	1.00	1.25	1.00	-
小客車	使用率(%)	-	53.90	-	-
	承載率(人/車)	-	1.89	-	-
大客車	使用率(%)	-	18.58	-	100.00
	承載率(人/車)	-	29.84	-	40.00
計程車	使用率(%)	-	4.10	-	-
	承載率(人/車)	-	1.32	-	-

資料來源：本計畫調查估算。

表 3-5 文化大樓衍生交通量推估表

族群	人數(人)	衍生交通量(PCU)
學員	50	30
參訪遊客	100	10
遊客服務	75	38
辦公	10	6
總計	235	84

資料來源：本計畫調查估算。

由上表 3-5 推估結果進行衍生交通量對周邊道路服務水準影響分析，本計畫以預計開發完成之民國 118 年(都市計畫發布 3 年內完成公共設施興闢及建照申請，以及預計 3 年建築施工及內部營運)，交通量成長率參考行政院人口推計報告中之高推計結果進行推估；本計畫於目標年開發後相比未開發之周邊路段交通量雖有略微增長，但整體路段服務水準依然維持 A 級之正常服務水準，如下表 3-6。

表 3-6 目標年開發後路段服務水準推估表

道路	路段起迄	方向	道路容量	目標年未開發						目標年開發後					
				晨峰時段			昏峰時段			晨峰時段			昏峰時段		
				流量 (PCU/ hr)	V/C	L O S									
宮前街	民族路-河濱街	南向	969	38	0.04	A	46	0.05	A	56	0.06	A	64	0.07	A
		北向	969	37	0.04	A	67	0.07	A	55	0.06	A	85	0.09	A
	河濱街-三民街	南向	1445	40	0.03	A	38	0.03	A	57	0.04	A	55	0.04	A
		北向	1445	43	0.03	A	56	0.04	A	60	0.04	A	73	0.05	A
河濱街	宮前街以東	東向	691	7	0.01	A	15	0.02	A	11	0.02	A	19	0.03	A
		西向	691	5	0.01	A	8	0.01	A	8	0.01	A	11	0.02	A
	宮前街以西	東向	969	14	0.01	A	35	0.04	A	17	0.02	A	38	0.04	A
		西向	969	19	0.02	A	19	0.02	A	22	0.02	A	22	0.02	A

資料來源：本計畫調查估算。

(四)停車供需分析

為了解本計畫北側之北斗街區周邊停車需求，經針對北斗奠安宮現址周邊進行停車供需分析；分析結果顯示北斗奠安宮現址周邊道路除部分路段於路側劃設有路邊停車格位外，並無其他路外停車場，且周邊已無合適開闢停車場之空間；而其現況周邊道路停車供給已接近飽和。

依據變更北斗主要計畫(第三次通盤檢討)【第一階段】分析指出，現行北斗都市計畫停車場用地檢討後尚不足 2.93 公頃；而本案變更後將回饋 30% 公共設施用地作為細部計畫停車場用地(0.1470 公頃)，可補充北斗都市計畫停車場用地不足。

未來本計畫變更後規劃之細部計畫停車場用地初步規劃可提供 3 部大客車、35 部小客車及 39 部機車停放；而停車場用地劃設位於北斗奠安宮現址南方約 350 公尺處，符合公共停車場服務範圍之 300~500 公尺服務半徑，更能增進民眾使用停車場之意願，並降低車輛進出市街之交通量。

表 3-7 北斗奠安宮現址周邊停車現況供需表

車輛類型	供給數量			需求數量			需供比
	有格位	無格位	小計	合法	違規	小計	
汽車	141	39	180	116	42	158	0.88
機車	175	20	195	121	55	176	0.90

資料來源：本計畫調查(112.02)、彙整。

第四章 空間規劃構想

壹、變更為文化專用區之必要性與合理性

一、原北斗奠安宮歷史建築遷回復原重建，保存珍貴文化資產

1986 年《彰化縣北斗鎮奠安宮之研究》題詞：「北斗鎮有二寶，千年古樹百年廟，昨日舊岸遺牛墟，可憐孤寡無知老。」原北斗奠安宮建築自 1822 年落成迄今已二百年，見證北斗地區發展，並為彰化地區三大媽祖廟及北斗鎮信仰中心，極具歷史價值、地域或民間藝術特色及建築史價值，於民國 102 年 7 月 1 日公告「原北斗奠安宮」登錄為彰化縣歷史建築，為本縣之珍貴文化資產。

而原北斗奠安宮前於民國 79 年因年久失修及新殿興建空間需求，捐贈遷建至花壇鄉台灣民俗村，近年由於花壇鄉台灣民俗村經營轉型，原北斗奠安宮保存課題亟待解決。而北斗奠安宮現址(0.1 公頃保存區)現況均已興建北斗奠安宮新廟前、後殿使用，且周邊商業區土地均已建成使用，已無空餘土地可供原北斗奠安宮遷回重建。

爰經地方文史及宗教人士奔走努力下，遂於 109 年 4 月 27 日府授文資字第 1090132975 號函(詳附件四)經彰化縣文化資產審議會同意「原北斗奠安宮」遷移至北斗奠安宮現址南側約 350 公尺距離之宮前街旁農業區土地重建，以永續保存。



二、打造「東螺文化資產保存文化園區」，傳承歷史、文化及維護台灣民俗藝術價值

原北斗奠安宮最早可追溯發源於明末清初於舊濁水溪岸之東螺舊社屯墾，及見證東螺街遷建等歷史及文化脈絡，爰取舊地名東螺為文化園區命名，藉由原貌重建規劃保存「原北斗奠安宮」歷史建築契機，擬打造「東螺文化資產保存文化園區」，鏈結有形文化資產及北管廣義軒、藝文教育、北斗發展史等無形文化資產，以形塑北斗奠安宮整體信仰文化之意象，達到傳承歷史文化、教育之目的。

(一)重現北斗奠安宮古廟建築規模與裝飾藝術

原北斗奠安宮(古廟)正身係由拜殿與正身連結而成者，為一橫三開間接簷制式，左右護龍各隔著龍虎井配置於正身兩側，整體觀形成單進類七包三式。拜殿及正殿的屋頂形式皆為單簷硬山式屋頂，拜殿與正殿的屋面相接廟宇屋頂形成了二重橫屋脊；內部之木、石雕刻裝飾精美，反映了當時工藝及宗教藝術。民國 79 年遷建花壇鄉台灣民俗村時，因受限於山坡地地形、經費，古廟規模及相關裝修藝術作了簡化處理；本次遷回重建後將可依原規模重建及修復古廟裝修藝術，彰顯建築藝術原貌及價值。



(二)傳承宣揚北管音樂、民間教學無形文化資產

原北斗奠安宮古廟左廂原為北斗北管館閣所在，為北管團員切磋技藝、演出練習場所，祭典、喜慶殯喪時不僅演奏音樂，也上演子弟戲，可想見曲館興盛情形，為北斗地方文化特色；後隨時代變遷、人才凋零影響，



北管傳承不易。北斗奠安宮為復興北斗無形文化資產北管樂團表演藝術，已開展招募社員；另北斗奠安宮存放許多雅樂軒遺留之器物家私，可作為傳統藝術文化展示，以推廣北斗北管音樂戲曲無形文化資產。

而原北斗奠安宮古廟右廂原為北斗國小前身漢學書房「文筆舍」及北斗詩社螺溪吟社創社所在，亦可見當時民間教學與文創之興盛，相關文物亦保存於北斗奠安宮。未來擬傳承規劃作為民間教育、傳統藝術的展示、傳習中心，重新鍊結有形及無形文化資產，帶動北斗文化發展。

(三)鍊結民俗慶典，保存無形文化資產

往昔原北斗奠安宮古廟鍊結北斗多種民俗活動，包括：迎媽祖、奠安宮字姓戲、農曆七月廟口普肉山（普度）等北斗當地具代表性之民俗慶典。北斗俗諺說：「宮口普肉山，西門普豆干，三角湧四大棧，東門、北門變無輪。」即可窺見活動之盛況。本次原北斗奠安宮遷回重建後，擬於文化專用區空間規劃舉辦這些民俗慶典活動，鍊結民俗慶典無形文化資產，豐富北斗在地文化內涵。



(四)延續媽祖宗教文化

列為彰化三大媽祖廟之北斗奠安宮，媽祖信仰係由明鄭時期北斗先民自湄洲天后宮分靈軟身媽祖神像渡海來台。軟身媽祖神像係依人體關節比例塑造，全身皆可活動，衣裳裝飾細膩，具宗教文化價值，號稱北斗



鎮寶；北斗奠安宮收藏數尊百年以上軟身媽祖，堪稱全台之最。信仰圈分布北至田尾、溪仔頂、三十張犁，西至埤頭、埔尾、番仔埔，西南至溪乾厝、水尾、東州、舊眉，南至莿桐（雲林縣）、張厝、三條圳、蔡公庄、圳寮，東南至下九庄、下水埔等五十三庄，為歷史悠久之北斗當地宗教文化特色。藉由本次原北斗奠安宮遷回重建，規劃於文化專用區展示陳列相關宗教文化及歷史，延續及發揚在地宗教文化。因文化專用區以推動、保存及發展有形、無形文化資產為目的，兼具歷史建築及宗教等性質，未來不排除有相關祭祀行為，爰依彰化縣政府 113 年 5 月 21 日府民宗字第 1130189735 號函（詳附件七）略以，若後續有相關祭祀行為且建物符合「辦理寺廟登記須知」相關規定，將依「辦理寺廟登記須知」等相關規定辦理寺廟登記。

（五）活化北斗牛墟舊址，展示北斗發展脈絡歷史文化

北斗原為清朝台灣中部發展重要河港，由鹿港通往南投竹山的重要轉運站及南北交通橫渡濁水溪重要中繼站，因受水患影響，經地方人士奔走啟動遷建市街計畫；以北斗奠安宮現址為中心之北斗鎮街，迄今仍大致保存當年街道結構，並反映台灣中部濁水溪河道變遷及濁水溪平原的開發歷史，相關建街之碑文紀錄仍保留下來，極具當地空間發展歷史意義。



原北斗奠安宮遷回重建地點為往昔北斗牛墟舊址及鄰近原渡船頭南門，亦為見證北斗鎮街發展脈絡中之地標；未來規劃於文化專用區展示陳列北斗鎮街發展脈絡文物，以紀錄濁水溪河道變遷、清朝漳泉械鬥、北斗先民開墾、台灣首處市街遷建計畫、清朝北斗鎮街地理時代重要性等北斗鎮開發史，具有教育及啟發功能。

三、串聯北斗奠安宮現址，形塑宮前街文化廊帶

俗諺稱：「一府二鹿三艋舺四北斗」，北斗為具發展歷史及文化內涵之地，而位處北斗鎮街核心之北斗奠安宮現址，位處北斗市街中心位置，自建廟迄今已二百年歷史，期間歷經民國 74 年、92 年陸續興建前、後殿建築，裝飾大量石雕及彩繪，為主祀媽祖道教信仰、登記在案之合法寺廟；現況香火鼎盛，平時為北斗地區信眾宗教參拜、祈福許願外，另有其他寺廟進香參訪，且每年農曆春節祭祀與花燈彩繪、農曆三月媽祖生與大甲媽祖遶境等活動為彰化宗教盛事，為北斗地區媽祖信仰中心及著名景點。而本計畫規劃打造之「東螺文化資產保存文化園區」，位於北斗奠安宮現址南側約 350 公尺距離，為保存珍貴歷史建築文化資產、傳承北管音樂、連結民俗慶典、展示北斗發展歷史文物等多元文化價值使用，與北斗奠安宮現址之宗教使用性質有別。



藉由涵容多元文化活動之文化專用區，可串連北斗奠安宮現址宗教活動，藉由兩地點空間、歷史、文化關聯性，形塑為宮前街文化廊帶，呼應舊時宮前街兩端-北斗鎮街核心、北斗牛墟舊址及原渡船頭南門之文化歷史發展脈絡，再現及傳承發揚北斗在地歷史文化特色，適逢北斗奠安宮建廟二百年，深具時代意義。

四、配合「北斗渡船頭水文化綠廊環境營造計畫」效益，串聯周邊北斗文化資產，帶動北斗文創、觀光發展

為改善東螺溪沿線水環境，跨域整合地景、生活、文化與觀光遊憩資源，刻由經濟部補助彰化縣政府辦理位於本計畫南側之「東螺溪文化綠廊水環境改善整體計畫」及「北斗渡船頭水文化綠廊環境營造計畫」，預計自民國 111 年起 3 年期間，藉由營造水岸綠廊、渡船頭水文化環境教育廊道、水體活化、水岸步道空間等設計，營造重現東螺溪孕育了北斗的信仰、河運、文學等水文化歷史環境，以「花之渡口」意象再現渡船頭風華，塑造城鎮文化門戶意象。

而藉本計畫規劃文化專用區之契機，南沿宮前街串聯東螺溪及北斗渡船頭水文化綠廊環境營造計畫，北沿宮前街串聯北斗奠安宮現址及北斗市街周邊文化資產，具備由點、線、面營造北斗在地文化特色，保存、傳承、發揚北斗在地歷史文化特色及有形、無形文化資產，強化北斗區域型文化資產保存及復興人文精神，符合近年北斗推動文資發展之期待，並可帶動北斗文創及觀光發展。

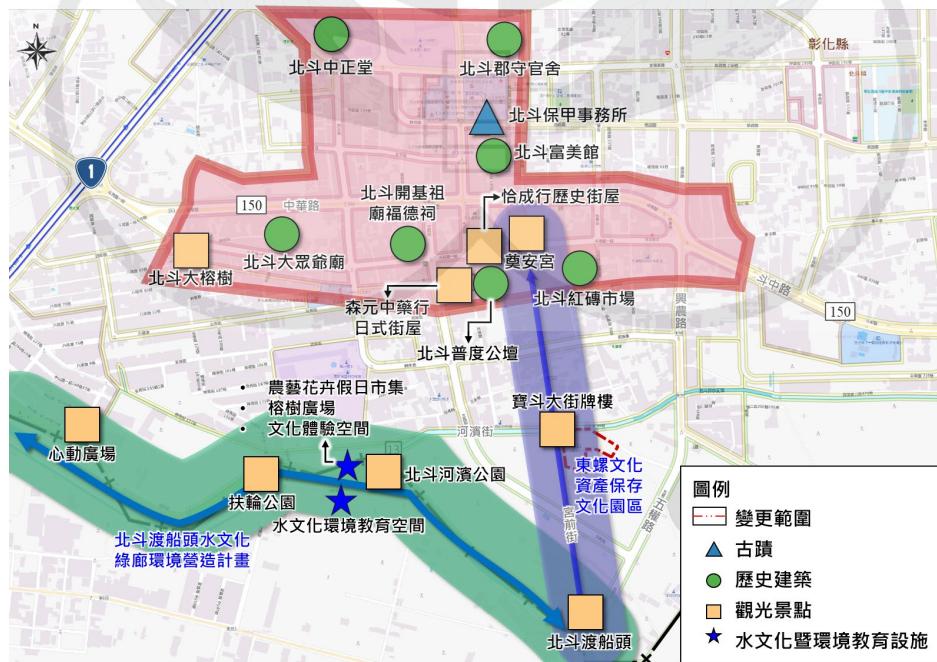
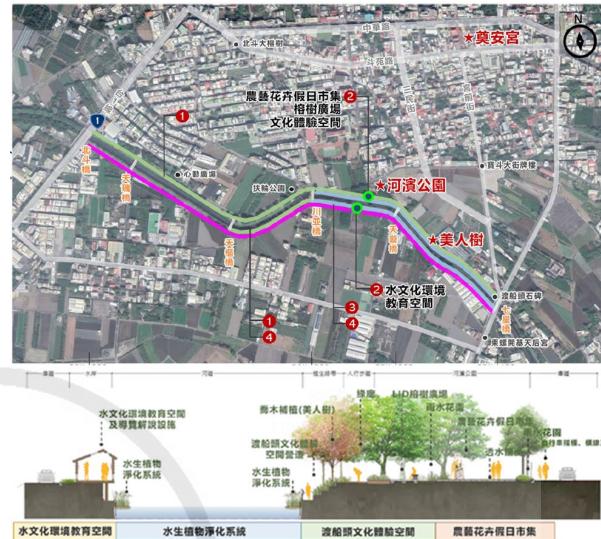


圖 4-1 北斗市街文化空間發展構想示意圖

貳、土地及空間規劃構想

一、土地使用規劃

(一)為提供「原北斗奠安宮」原貌重建，及有形、無形多元文化資產之展示、傳承推廣、教育、展演等活動與設施，打造「東螺文化資產保存文化園區」，涵容歷史建築保存、傳統藝文與教育文化展示、宗教與公共服務活動等使用，以建構地方信仰與文化之內發性、社會性與文化性，爰規劃為文化專用區。

(二)原北斗奠安宮歷史建築於民國 79 年遷建花壇鄉台灣民俗村時，因受限於山坡地地形、經費，建築規模及相關裝修藝術作了簡化處理；本計畫遷回重建後將依原規模重建及修復古廟裝修藝術，以彰顯建築藝術原貌及價值。將依保存計畫規劃原貌重建，及考量地方風水民俗慣習，於文化專用區北側重建，以永續保存具宗教文化、藝術價值之歷史建築。並依照彰化縣文化資產審議會 109 年 4 月 27 日府授文資字第 1090132975 號函決議，請財團法人奠安宮成立專案委員會，以及由文化局聘請委員成立專案小組督導(詳附件四)。

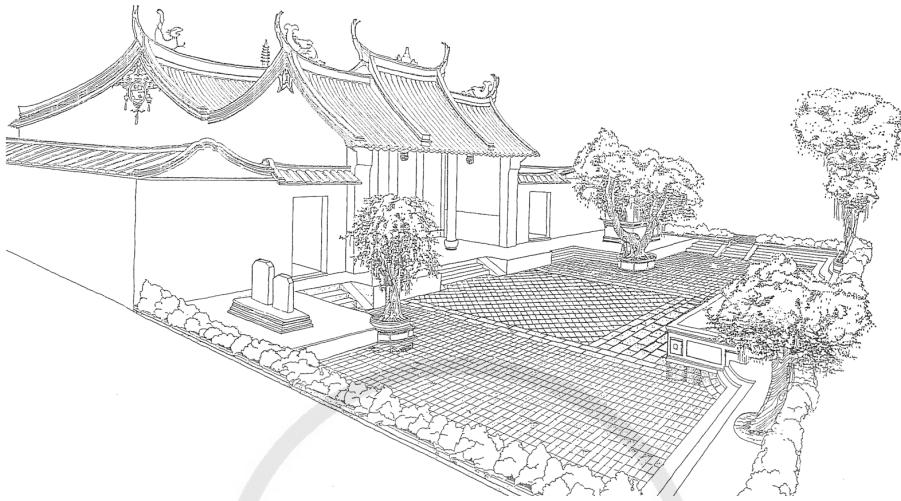
(三)西側臨宮前街自道路境界線至少退縮 5 公尺建築，自建築線 2 公尺範圍內需留設人行通路，退縮空地應植栽綠化。

表 4-1 原北斗奠安宮遷建留設面積表

項目		留設尺寸				留設面積	
原北斗 奠安宮 建築 (註 1)	遷建台灣 民俗村	1.正殿及拜殿寬度	9.47m	總面寬 20.67m	總深度 13.585m	280.90 m ² (84.97 坪)	
		2.龍(虎)井寬度	2.415m				
		3.左(右)護龍寬度	3.185m				
	文化專用 區復建	1.正殿及拜殿寬度	9.47m	總面寬 27.74m	總深度 13.56m	376.17m ² (113.79 坪)	
		2.龍(虎)井寬度	4.735m				
		3.左(右)護龍寬度	4.4m				
廟埕留設面積 (註 2)		1.背牆到駁坎 3.5m，面積約 73m ²		504m ² (240.49 坪)		504m ² (240.49 坪)	
		2.右側牆到駁坎 2.1m，面積約 60m ²					
		3.左側牆到駁坎 1.6m，面積約 44m ²					
		4.前埕範圍約 11m，面積約 230m ²					
		5.右側及斜坡之銜接區，面積約 97m ²					
		合計				880.17m ²	

註：1.參考 109 年 4 月彰化縣歷史建築「原北斗奠安宮」修復再利用保存方式可行性評估。

2.參考彰化縣政府 109 年 4 月 27 日府授文資字第 1090132975 號函文化資產審議會議紀錄(附件四)。



註：圖面僅為示意應依實際重建工程及執行情形為準。

圖 4-2 原北斗奠安宮復原重建模擬示意圖

(四)規劃興闢文化大樓設施，均以奠安宮及北斗地方之歷史文化傳承及其附屬相關設施使用為主，1樓作為展示奠安宮相關神祉、器具及北斗地方文物展示之用(有形文化資產)，2至5樓提供北管廣義軒展演空間(無形文化資產)、藝文教育研習空間、行政辦公、遊客服務等使用，以讓參觀民眾更深入了解奠安宮及北斗發展所具有的歷史意義及文化價值。其公益性、必要性、合理性及控管對周邊環境影響說明如下：

1. 公益性：打造「東螺文化資產保存文化園區」，設置北管音樂傳習及展演空間，藝文研習教室，展示北斗地方發展器具及文物、北斗民間文藝教學文物、北斗民俗慶典活動文物、宗教文物等，達成傳承北斗歷史、文化、民俗藝術及教育之公益性。
2. 必要性：因受限於原貌重建原北斗奠安宮之歷史建築空間格局，且北斗奠安宮現址已建成使用無空餘空間，需新增文化大樓空間作為北斗地方文物保存展示、北管音樂展演、藝文研習等文化空間及附屬設施使用。
3. 合理性：文化大樓規劃建於原北斗奠安宮歷史建築後側，依實際使用需求核實規劃開發強度及容許使用內容，並於細部計畫規範文化專用區合宜開發強度、都市設計等規範。
4. 本計畫與北側住宅區間相隔 7.5 公尺寬之河濱街，未來擬興建文化大樓區位距離河濱街最寬達約 37 公尺，即文化大樓與北側住宅區間合計相隔最寬達 44.5 公尺，可發揮緩衝隔離功能。

表 4-2 文化大樓使用需求說明表

樓層	文化大樓各樓層需求用途說明	使用面積說明
1 樓	奠安宮相關神祉、器具及北斗文物展示	初步規劃建築基地面積 1,100 平方公尺，樓地板 面積約 6,000 平方公尺。
2 樓	北管廣義軒展演空間及展演廳	
3 樓	藝文研習教室	
4 樓	遊客服務空間	
5 樓	行政辦公空間	

註：後續應依申請人實際辦理情形及建照內容為準。

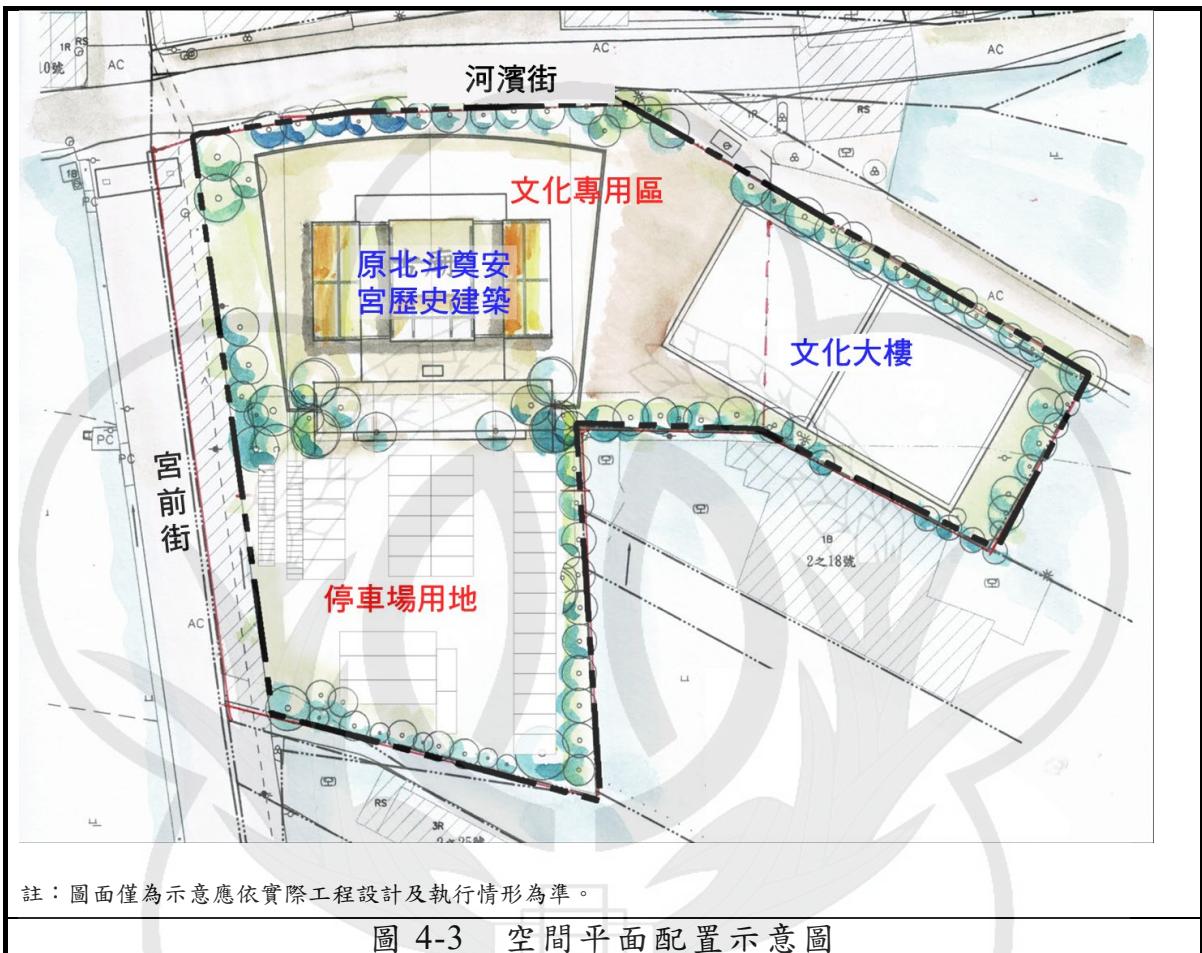
二、公共設施規劃

- (一)依「彰化縣都市計畫區土地變更回饋審議原則」，農業區變更為其他使用分區(都市發展用地)需回饋 30% 之公共設施用地。本計畫考量現行北斗都市計畫停車場用地檢討後尚不足 2.93 公頃以及地方辦理文化活動停車需求與廟前廣場延伸性意象，並依北斗都市計畫主細計區分原則，擬定細部計畫地區留設之公共設施歸屬細部計畫層級，爰於細部計畫臨宮前街側規劃一處停車場用地，可補充北斗都市計畫停車場用地不足，並符合回饋公共設施面臨道路意旨及公共停車空間可及性與便利。
- (二)細部計畫劃設之公共停車場用地參考「停車場法」及「利用空地申請設置臨時路外停車場辦法」停車位設置標準，初步規劃可提供 3 部大客車、35 部小客車及 39 部機車位停放。
- (三)本計畫臨農業區側之隔離綠帶或設施依「農業主管機關同意農業用地變更使用審查作業要點」第九、十一點規定，於細部計畫分別規劃停車場用地、及土地使用分區管制要點規定臨接農業區側建築退縮至少 1.5 公尺，並經彰化縣政府 111 年 11 月 23 日府農務字第 1110457452 號函復(附件七)尚符規定。

三、文化空間意象塑造

藉本計畫文化專用區之契機，南沿宮前街串聯東螺溪及北斗渡船頭水文化綠廊環境營造計畫，北沿宮前街串聯北斗奠安宮現址及北斗市街周邊文化資產，具備由點、線、面營造北斗在地文化特色，可帶動北斗文創及觀光發展。爰於細部計畫訂定建築退縮人行通路、建築物與附屬設施物管制、景觀植栽與綠化原則、公共開放空間及交通運輸系統配置等都

市設計規範，內容包括：新建建築物量體造型色彩風格、歷史建築前廣場型開放空間、細部計畫停車場用地空間意象設計等，規範文化大樓與原奠安宮間建物整體之規劃風格設計，需與歷史建築協調配合，並配合都市風貌塑造步行空間，以形塑文化空間意象。



第五章 變更理由及變更內容

壹、變更理由

一、變1案

(一)配合彰化縣歷史建築「原北斗奠安宮」復原重建

北側奠安宮現址(0.1公頃保存區)現況均已興建北斗奠安宮前、後殿宗教使用，因周邊商業區土地均已建成使用，已無空餘土地可供原北斗奠安宮遷回重建。鑑於「原北斗奠安宮」廟體建築具歷史文化價值及傳承意義，且為經公告登錄之彰化縣歷史建築，爰勘選北斗奠安宮現址南側宮前街側約350公尺距離之北斗牛墟舊址，且鄰近原渡船頭南門之農業區土地，原貌重建復原「原北斗奠安宮」，以延續北斗發展歷史之空間記憶。

(二)打造「東螺文化資產保存文化園區」，形塑北斗奠安宮整體文化意象，傳承歷史文化及維護台灣民俗藝術價值

藉由原貌重建規劃保存「原北斗奠安宮」歷史建築契機，擬打造「東螺文化資產保存文化園區」，鏈結有形文化資產及北管音樂、民間教學、民俗慶典、媽祖宗教文化、北斗發展脈絡歷史文化等無形文化資產，涵容歷史建築保存、傳統藝文傳承與教育文化展示、宗教與公共服務活動等多元文化使用，以建構地方信仰與文化之內發性、社會性與文化性，形塑區域型文化資產保存精神，帶動北斗人文精神之復興。

(三)串聯北斗奠安宮現址，形塑宮前街文化廊帶

藉文化專用區保存、傳承、發揚北斗在地歷史文化特色及有形、無形文化資產，向北串聯象徵北斗鎮街發展之地標-北斗奠安宮現址，形成宮前街文化廊帶，並呼應舊時北斗鎮街發展脈絡。

(四)配合「北斗渡船頭水文化綠廊環境營造計畫」效益，串聯周邊北斗文化資產，帶動北斗文創、觀光發展

藉本計畫開發契機，南沿宮前街串聯東螺溪及北斗渡船頭水文化綠廊環境營造計畫，北沿宮前街串聯北斗奠安宮現址及北斗市街周邊文化資產，具備由點、線、面營造北斗在地文化特色，保存、傳承、發揚北斗在地歷史文化特色及有形、無形文化資產，強化北斗區域型文化資產保存及復興人文精神，符合近年北斗推動文資發展之期待，並可帶動北斗文創及觀光發展。

(五)綜上所述，本計畫具重建歷史建築、保存及發揚有形及無形文化資產等多元文化使用，並可串聯周邊資源及重大建設計畫效益，形塑宮前街文化廊帶與帶動北斗文創、觀光發展，因與北斗奠安宮現址之宗教使用性質有別，爰變更為文化專用區。

(六)補充地區停車空間，並符合相關變更審議規定

本計畫於宮前街側劃設停車場用地，補充現行計畫較為缺乏之停車空間；並符合「彰化縣都市計畫區土地變更回饋審議原則」變更後應捐贈 30% 公共設施用地之規定。

二、變 2 案

配合文化專用區劃設增訂土地使用強度、容許使用及退縮建築等相關規定。

貳、變更內容

本次計畫變更內容詳下表所示，凡本次計畫未指明變更部分，均應依原計畫為準。

表 5-1 變更內容明細表

編號	變更位置	變更內容				變更理由
		原計畫	面積 (公頃)	新計畫	面積 (公頃)	
1	北斗鎮宮前街及河濱街路口(北斗鎮中華段 1628 、 1628-8 及 1629 地號等 3 筆土地)	農業區	0.4898	文化專用區	0.3428	(一)配合彰化縣歷史建築「原北斗奠安宮復原重建」，北側奠安宮現址(0.1 公頃保存區)現況均已興建北斗奠安宮前、後殿宗教使用，因周邊商業區土地均已建成使用，已無空餘土地可供原北斗奠安宮遷回重建。鑑於「原北斗奠安宮廟體建築具歷史文化價值及傳承意義」，且為經公告登錄之彰化縣歷史建築，爰勘選北斗奠安宮現址南側宮前街側約 350 公尺距離之北斗牛墟舊址，且鄰近原渡船頭南門之農業區土地，原貌重建復原「原北斗奠安宮」，以延續北斗發展歷史之空間記憶。 (二) 打造「東螺文化資產保存文化園區」，形塑北斗奠安宮整體文化意象，傳承歷史文化及維護台灣民俗藝術價值，藉由原貌重建規劃保存「原北斗奠安宮」歷史建築契機，擬打造「東螺文

編號	變更位置	變更內容				變更理由
		原計畫	面積 (公頃)	新計畫	面積 (公頃)	
	停車場用地				0.1470	<p>化資產保存文化園區」，鏈結有形文化資產及北管音樂、民間教學、民俗文化、媽祖宗教文化、北斗發展史文化等無形文化資產，涵容歷史建築保存、傳統藝文傳承與教育等多元文化使用，以建構地方信仰與文化之內性、社會性與文化性，形塑區域型文化資產保存精神，帶動北斗人文精神之復興。</p> <p>(三)串聯北斗奠安宮現址，形塑宮前街文化廊帶 藉文化專用區保存、傳承、發揚北斗在地歷史文化特色及有形、無形文化資產，向北串聯象徵北斗鎮街發展之地標-北斗奠安宮現址，形成宮前街文化廊帶，並呼應舊時北斗鎮街發展脈絡。</p> <p>(四)配合「北斗渡船頭水文化綠廊環境營造計畫」效益，串聯周邊文化資產，帶動北斗文創、觀光發展。藉本計畫開發契機，南水街沿宮前綠廊，串聯南北文化廊道，並推動在地文化資產復發，強化歷史文化脈絡，並帶動北斗在地經濟發展。</p> <p>(五)綜上所述，本計畫具備歷史建築、多重建歷史資源及多重廊道與文化廊帶，並可串聯宮前街發展，因有別於其他文化專用區。</p> <p>(六)補充地區停車空間，並符合相關變更審議規定 本計畫於宮前街側劃設停車場用地，補充現行計畫較為缺乏之停車空間；並符合「彰化縣都市計畫區土地變更回饋審議原則」變更後應捐贈 30% 公共設施用地之規定。</p>
2	土地使用分區管制要點	詳見變更土地使用分區管制要點對照表。				增訂文化專用區土地使用強度、容許使用及退縮建築等相關規定。

註：表內面積應依都市計畫核定圖實地分割測量面積為準。

表 5-2 變更土地使用分區管制要點對照表

原計畫	新計畫	修訂理由												
	<p>九、文化專用區之建蔽率不得超過 50%，容積率不得超過 200%。另為保存及傳承地區有形與無形文化資產，得為下列之使用：</p> <p>(一)保存歷史建築設施。</p> <p>(二)傳統藝文活動設施，包括展演場所、藝文研究推廣機構。</p> <p>(三)教育文化展示相關活動設施，包括文教設施、文化展覽設施、文化研究服務機構。</p> <p>(四)宗教相關活動設施，包括寺廟、香客住宿及其附屬設施。</p> <p>(五)公共服務相關活動設施，包括會議設施、行政辦公及管理服務設施。</p> <p>(六)其他經主管機關認定之活動及其附屬設施。</p>	配合文化專用區劃設增修土地使用強度及容許使用相關規定。												
九 (略)~十四 (略)。	十(略)~十五 (略)。	點次修訂。												
十五、為鼓勵基地之整體合併建築使用及設置公益性設施，訂定下列獎勵措施：	<p>十六、除文化專用建築基地不得適用「建築技術規則」及其他有關容積獎勵相關法規之規定外，為鼓勵基地之整體合併建築使用及設置公益性設施，訂定下列獎勵措施：</p> <p>(一)(略)。</p> <p>(二)(略)。</p>	點次修訂及增修文化專用區不適用容積獎勵規定。												
<p>十六、本計畫區各種土地使用分區及公共設施用地退縮建築規定如下：</p> <p>(一)(略)</p> <p>(二)前項以外地區，其退縮建築應依下表規定辦理：</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>分區及用地別</th> <th>退縮建築規定</th> <th>備註</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>住宅區及商業區</td> <td>申請建築基地面積達一千五百平方公尺者，應自道路境界線至少退縮 4 公尺建築，餘依「彰化縣建築管理自治條例」規定辦理。</td> <td>1. 退縮建築之空地應植栽綠化，建築線二公尺範圍內需留設人行通</td> </tr> </tbody> </table>	分區及用地別	退縮建築規定	備註	住宅區及商業區	申請建築基地面積達一千五百平方公尺者，應自道路境界線至少退縮 4 公尺建築，餘依「彰化縣建築管理自治條例」規定辦理。	1. 退縮建築之空地應植栽綠化，建築線二公尺範圍內需留設人行通	<p>十七、本計畫區各種土地使用分區及公共設施用地退縮建築規定如下：</p> <p>(一)(略)</p> <p>(二)前項以外地區，其退縮建築應依下表規定辦理：</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>分區及用地別</th> <th>退縮建築規定</th> <th>備註</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>住宅區及商業區</td> <td>申請建築基地面積達一千五百平方公尺者，應自道路境界線至少退縮 4 公尺建築，餘依「彰化縣建築管理自治條例」規定辦理。</td> <td>1. 退縮建築之空地應植栽綠化，建築線二公尺範圍內需留設人行通</td> </tr> </tbody> </table>	分區及用地別	退縮建築規定	備註	住宅區及商業區	申請建築基地面積達一千五百平方公尺者，應自道路境界線至少退縮 4 公尺建築，餘依「彰化縣建築管理自治條例」規定辦理。	1. 退縮建築之空地應植栽綠化，建築線二公尺範圍內需留設人行通	1. 點次修訂。 2. 增修文化專用區退縮建築規定。
分區及用地別	退縮建築規定	備註												
住宅區及商業區	申請建築基地面積達一千五百平方公尺者，應自道路境界線至少退縮 4 公尺建築，餘依「彰化縣建築管理自治條例」規定辦理。	1. 退縮建築之空地應植栽綠化，建築線二公尺範圍內需留設人行通												
分區及用地別	退縮建築規定	備註												
住宅區及商業區	申請建築基地面積達一千五百平方公尺者，應自道路境界線至少退縮 4 公尺建築，餘依「彰化縣建築管理自治條例」規定辦理。	1. 退縮建築之空地應植栽綠化，建築線二公尺範圍內需留設人行通												

原計畫			新計畫			修訂理由		
工業區	自道路境界線至少退縮 5 公尺建築，如有設置圍牆之必要者，圍牆應自道路境界線至少退縮 4 公尺。	路，不得設置圍籬，但得計入法定空地。 2. 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。	工業區	自道路境界線至少退縮 5 公尺建築，如有設置圍牆之必要者，圍牆應自道路境界線至少退縮 4 公尺。	行通路，不得設置圍籬，但得計入法定空地。			
公設公用事業設施	自道路境界線至少退縮 5 公尺建築，如有設置圍牆之必要者，圍牆應自道路境界線至少退縮 4 公尺。		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。	2. 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。			
文化專用區	1. 自道路境界線至少退縮 5 公尺建築，如有設置圍牆之必要者，圍牆應自道路境界線至少退縮 4 公尺；自建築線 2 公尺範圍內需留設人行通路。 2. 臨接農業區側應自周界退縮 1.5 公尺以上建築。 3. 退縮建築之空地得計入法定空地。 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。 5. 基地情形特殊經提本縣都市設計委員會審議同意者，從其規定。			退縮建築之空地應植栽綠化。				
<p>十七、本計畫區內應辦理都市設計審議地區如下：</p> <p>(一) 都市計畫書圖載明需經都市設計審議之地區。</p> <p>(二) 自行擬定或依都市計畫之規定應另行擬定細部計畫地區。(細部計畫已發布實施且已完成市地重劃之配地者或不須整體開發者除外)</p> <p>(三) 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。</p> <p>(四) 都市計畫區內公共工程(略)</p> <p>(五) 公有建築物總樓地板面積達 6,000 平方公尺以上者。</p> <p>(六) 前款公有建築物新建、增建、改建或修建部分之樓地</p>			<p>十八、本計畫區內應辦理都市設計審議地區如下：</p> <p>(一) 都市計畫書圖載明需經都市設計審議之地區。</p> <p>(二) 自行擬定或依都市計畫之規定應另行擬定細部計畫地區。(細部計畫已發布實施且已完成市地重劃之配地者或不須整體開發者除外)</p> <p>(三) 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。</p> <p>(四) 文化專用區應依下列都市設計審議原則規定辦理；另歷史建築之遷移、修復、保存事項應依文化資產保存法相關規定辦理。</p>			點次修訂及增修文化專用區都市設計規定。		
			<table border="1"> <thead> <tr> <th>項目</th><th>設計原則</th></tr> </thead> <tbody> <tr> <td>1. 建築退縮留設之無遮簷人行通路</td><td>(1) 為維護良好人行空間，建築退縮留設之無遮簷人行通路應與鄰接之道路維持適當之高程。 (2) 配合都市風貌塑造步行空間。 (3) 配合周邊環境選用適當之色彩、質感與形式的鋪面材料。 (4) 鋪面以不滑、易於行走及方便保養維護的</td></tr> </tbody> </table>	項目	設計原則	1. 建築退縮留設之無遮簷人行通路	(1) 為維護良好人行空間，建築退縮留設之無遮簷人行通路應與鄰接之道路維持適當之高程。 (2) 配合都市風貌塑造步行空間。 (3) 配合周邊環境選用適當之色彩、質感與形式的鋪面材料。 (4) 鋪面以不滑、易於行走及方便保養維護的	
項目	設計原則							
1. 建築退縮留設之無遮簷人行通路	(1) 為維護良好人行空間，建築退縮留設之無遮簷人行通路應與鄰接之道路維持適當之高程。 (2) 配合都市風貌塑造步行空間。 (3) 配合周邊環境選用適當之色彩、質感與形式的鋪面材料。 (4) 鋪面以不滑、易於行走及方便保養維護的							

原計畫	新計畫	修訂理由
板面積達 3,000 平方公尺以上者。	<p>材料為主。 (5)邊緣應有適當之收邊處理，如利用暗色之混凝土板條、路緣石或紅磚等為收邊材料。若與公共開放空間連接，則可順其坡度自然排水。 (6)得設置植栽穴(植栽穴距不大於 15 公尺)、座椅、燈具、雕塑等景觀性元素，且公共開放空間景觀植栽需與人行空間配合。</p> <p>2.建築物與附屬設施物管制</p> <ul style="list-style-type: none"> (1)建築附設之廣告物招牌不得妨礙都市防災救援逃生之主要路線。 (2)建築物之附屬設施物應考量整體景觀配置，不得直接暴露於道路及開放空間之公共視野內，須予以細部設計處理或以植栽有效遮擋。 (3)除歷史建築外之新建建築物應依建築技術規則建築設計施工篇第 17 章綠建築基準有關綠建材之規定辦理。 (4)為維繫歷史建築之空間意象，新建建築物與外牆之高度、量體、造型、色彩與風格，需與歷史建築協調配合。 <p>3.景觀植栽與綠化原則</p> <ul style="list-style-type: none"> (1)法定空地應以集中留設為原則，且應留設二分之一以上種植花草樹木。 (2)植栽綠化內容宜利用喬木、灌木、草花、地被植物及草坪，且應以複層式植栽方式綠化。覆土深度應至少 1.2 公尺。 <p>4.公共開放空間及交通運輸系統配置</p> <ul style="list-style-type: none"> (1)歷史建築前之廣場型開放空間，需與歷史建築協調配合。 (2)停車場用地需配合歷史建築空間意象整體設計，面臨公共開放空間時，應作適當之景觀處理。 <p>5.其他</p> <ul style="list-style-type: none"> (1)本原則未載明事項依「彰化縣都市設計審議作業程序」及「彰化縣都市設計審議原則」規定辦理。 (2)如基地特殊或有特殊規劃設計理念者，經本縣都市設計審議委員會審議通過者，免受本原則全部或部分內容之限制。 	
	<p>(五)都市計畫區內公共工程(略)</p> <p>(六)公有建築物總樓地板面積達 6,000 平方公尺以上者。</p> <p>(七)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>	
十八(略)~十九(略)。	十九(略)~二十(略)。	點次修訂

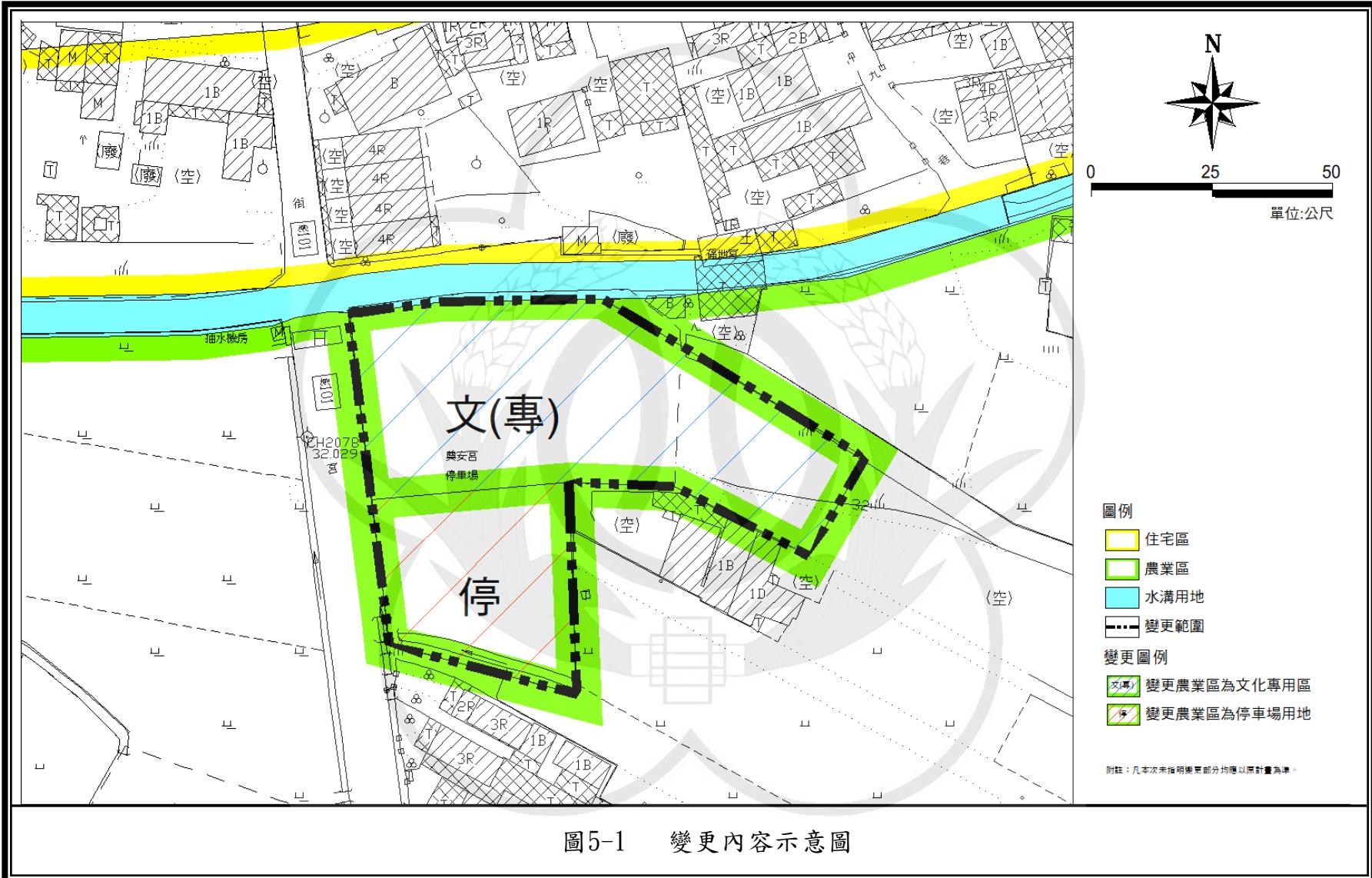
註：凡本次未指明變更部分均應以原計畫為準。

表 5-3 變更前後土地使用計畫表

項目		現行都市計畫		本次變更 增減面積 (公頃)	變更後計畫面積		
		面積 (公頃)	佔計畫面 積比例(%)		面積 (公頃)	佔都市發展 用地面積 比例(%)	佔計畫面 積比例(%)
土地 使 用 分 區	住宅區	137.0528	36.79		137.0528	50.40	36.79
	商業區	22.7572	6.11		22.7572	8.37	6.11
	乙種工業區	21.0860	5.66		21.0860	7.75	5.66
	工乙一	1.6249	0.44		1.6249	0.60	0.44
	工乙二	1.4150	0.38		1.4150	0.52	0.38
	工乙三	6.0971	1.64		6.0971	2.24	1.64
	工乙四	9.1428	2.45		9.1428	3.36	2.45
	保存區	0.0713	0.02		0.0713	0.03	0.02
	電信專用區	0.1014	0.03		0.1014	0.04	0.03
	加油站專區	0.1321	0.04		0.1321	0.05	0.04
	郵政專用區	0.1122	0.03		0.1122	0.04	0.03
	文化專用區	-	-	+0.3428	0.3428	0.13	0.09
	行水區	0.6224	0.17		0.6224	-	0.17
	農業區	97.6437	26.21	-0.4898	97.1539	-	26.07
	小計	297.8589	79.95	-0.1470	297.7119	73.53	79.91
公共設施用地	機關用地	2.6722	0.72		2.6722	0.98	0.72
	學校用地	21.3991	5.74		21.3991	7.87	5.74
	公園用地	2.0999	0.56		2.0999	0.77	0.56
	市場用地	0.9985	0.27		0.9985	0.37	0.27
	廣場用地	0.0341	0.01		0.0341	0.01	0.01
	停車場用地	0.0707	0.02	+0.1470	0.2177	0.09	0.06
	綠地用地	0.2744	0.07		0.2744	0.10	0.07
	電路鐵塔用地	0.0119	0.00		0.0119	0.00	0.00
	墓地用地	0.4341	0.12		0.4341	-	0.12
	水溝用地	2.4208	0.65		2.4208	-	0.65
	道路用地	44.2807	11.89		44.2807	16.28	11.89
	小計	74.6964	20.05	+0.1470	74.8434	26.47	20.09
都市發展用地面積		271.4343	-	+0.4898	271.9241	100.00	-
計畫總面積		372.5553	100.00		372.5553	-	100.00

註：1.表列面積僅供參考，實際面積仍須依實地定樁測量為準。

2.都市發展用地係扣除行水區、農業區、墓地用地、水溝用地之面積。



參、變更後計畫內容

一、土地使用分區及公共設施計畫

(一)文化專用區

為提供「原北斗奠安宮」原貌重建，及有形、無形多元文化資產之展示、傳承推廣、教育、展演等活動與設施，打造「東螺文化資產保存文化園區」，涵容歷史建築保存、傳統藝文與教育文化展示、宗教與公共服務活動等使用，以建構地方信仰與文化之內發性、社會性與文化性，劃設文化專用區 1 處，面積約 0.3428 公頃，佔變更計畫面積 69.99%。

(二)停車場用地

考量地方活動停車需求，於臨宮前街道路側劃設 1 處停車場用地，面積約 0.1470 公頃，佔變更計畫面積 30.01%。

表 5-4 變更計畫土地使用面積表

類別	分區或用地名稱	計畫面積(公頃)	比例(%)
土地使用分區	文化專用區	0.3428	69.99
公共設施用地	停車場用地	0.1470	30.01
總計		0.4898	100.00

註：實際面積仍須依實地定樁測量、地籍分割為準。



二、交通系統計畫

(一)聯外道路

以三民街(計畫寬度 15 公尺)、五權路(計畫寬度 15 公尺)、為本計畫區聯外道路，向北銜接至斗苑路、中華路後可通往田尾、往南則可聯絡溪州、東、西向分別可連接田中、埤頭地區及國道一號。

(二)聯絡道路

以本計畫臨接之既成道路宮前街(路寬 10 公尺)、河濱街(路寬 7.5 公尺)為本計畫區之聯絡道路，往北可通往北斗奠安宮現址及斗苑路核心商業區，並銜接周邊重要聯外道路。

(三)本計畫開發後人車動線分析

本計畫與北側奠安宮現址距離約為 350 公尺，本計畫開發後可透過宮前街串聯兩地，香客及遊客可藉由步行方式經由宮前街來往本計畫區與奠安宮現址，步行時間約 5 分鐘。香客、遊客車輛則可停放在本計畫所捐贈之公共停車場，減少對地方道路交通產生之衝擊，人車動線詳圖 5-3。

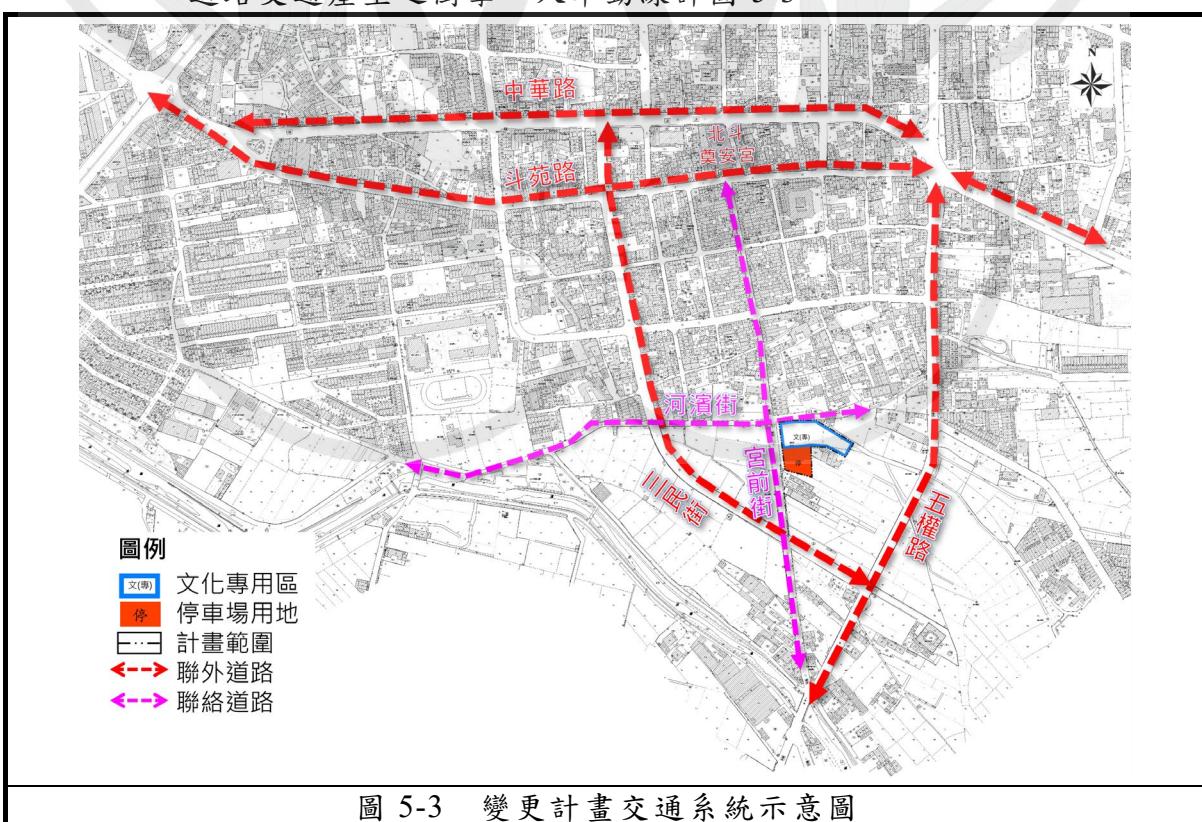


圖 5-3 變更計畫交通系統示意圖



圖 5-4 本計畫銜接北斗奠安宮現址人車行動線示意圖

(四)交通改善策略

經調查奠安宮現址常態性活動為農曆春節祭祀與花燈彩繪及農曆三月媽祖繞境活動，其中除媽祖遶境外，主要為北斗鎮當地民眾參與，另農曆七月普渡舉辦於本計畫區內，主要活動內容為擺設祭壇與供桌擺放供品等，對周邊地區及相關人車動線與停車產生影響較輕微；非常態性節慶活動則為零星之其他寺廟進香參訪，外地遊客參訪交通主要以遊覽車為主，人數預估約 100 人。本計畫交通規劃為避免到訪車輛進入市中心道路，研提出下列交通改善策略，以降低地方交通衝擊。

1.強化停車空間供給

本計畫變更前現況停車場平日並未開放供停車使用，僅假日少數提供外地進香團遊覽車輛停放。本計畫於細部計畫劃設之公共停車場用地參考「停車場法」及「利用空地申請設置臨時路外停車場辦法」停車位設置標準，初步規劃變更後可提供 3 部大客車、35 部小客車及 39 部機車位停放，提供到訪遊客使用。並且本計畫位處北斗市中心外圍，未來可配合設置標

誌、安排交管人員引導車輛至本計畫於細部計畫劃設之公共停車場，避免到訪車輛進入市中心道路。

2.特殊節慶與活動期間執行交通維持計畫管控交通秩序

依據前文之分析評估，於平日與一般假日期間，本計畫周邊道路系統依然維持 A 級之正常服務水準。而於特殊節慶如農曆春節、農曆三月媽祖生與大甲媽祖遶境及農曆七月普渡等，吸引較多香客與遊客，現況僅大甲媽祖遶境活動申辦交通維持計畫，管控到訪遊客衍生車流之秩序。爰此，於北斗奠安宮現址舉辦之活動，未來申請人將視特殊節慶或活動期間預估參與人數，啟動交通維持計畫，指引管制路段以及引導車輛至本計畫區於細部計畫劃設之公共停車場停放或周邊公有停車場，降低北斗市中心之交通衝擊，另建議大型活動期間人車指引動線如下圖。

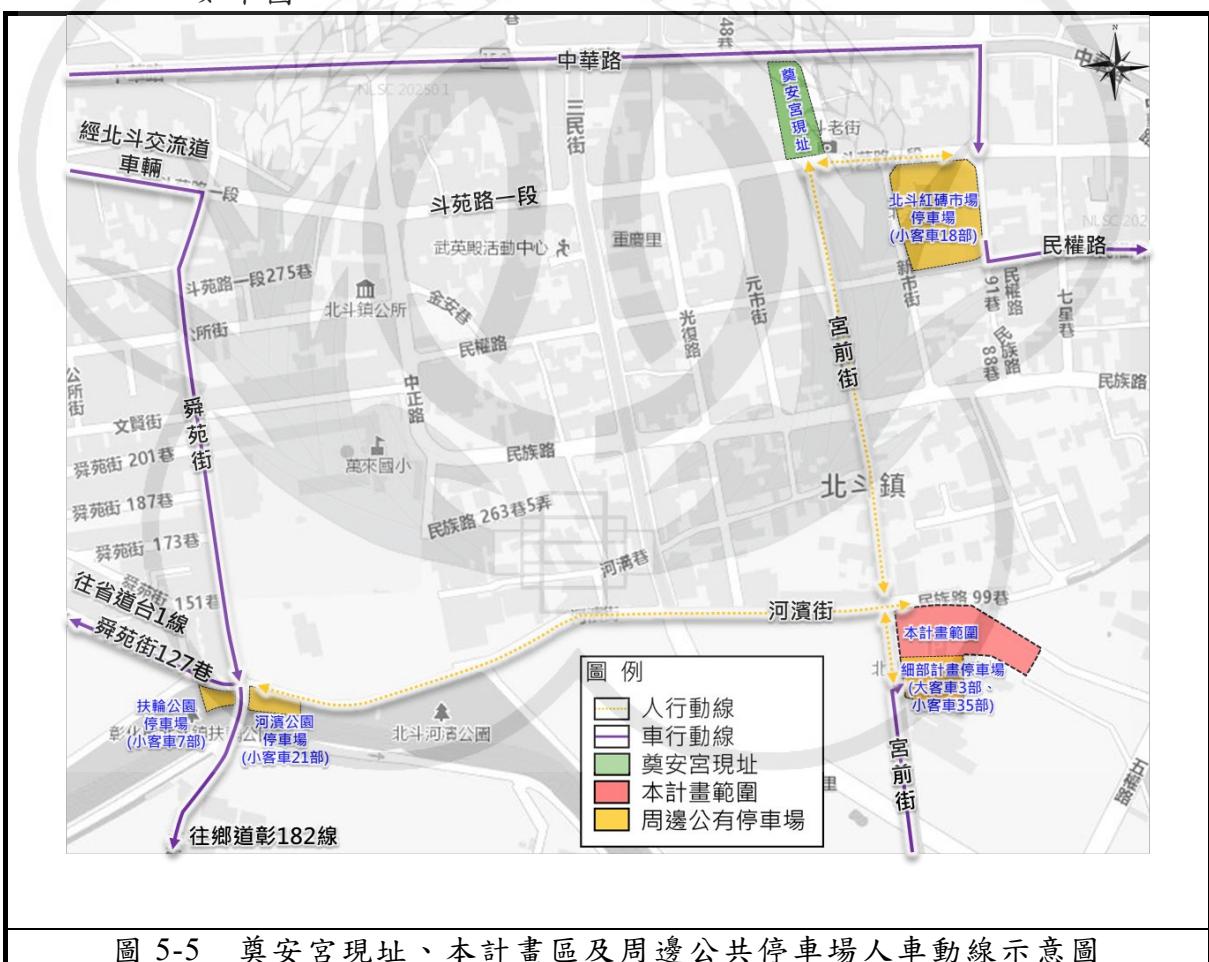


圖 5-5 奠安宮現址、本計畫區及周邊公共停車場人車動線示意圖

三、都市防災規劃

經參考北斗都市計畫、北斗鎮地區災害防救計畫所載災害資料及初步查詢本計畫災害潛勢地區，北斗都市計畫地區因地勢平坦、無坡地開發，近年無颱風、洪泛水災等重大災害。

本計畫都市防災規劃依循北斗都市計畫都市防災策略，指定防災避難場所、設施、消防救災路線、火災延燒防止地帶等，說明如下：

(一)防災避難場所設施指認

- 1.防救災指揮中心：以位處本計畫西北側約 450 公尺距離之北斗鎮公所為防救災指揮中心。
- 2.消防警察醫療據點：以本計畫周邊 500 公尺範圍內之北斗分局、北斗消防分隊、南星醫院及北斗鎮公所分別為消防、警察、醫療據點。
- 3.緊急及臨時避難場所：以本細部計畫之停車場、周邊農業區空地、西側約 350 公尺距離之萬來國小為緊急及臨時避難場所。
- 4.中長期收容場所：以本計畫西側約 350 公尺距離之萬來國小為中長期收容場所。

(二)防救災避難動線規劃

- 1.緊急道路：規劃以路寬 15 公尺以上之北斗都市計畫主要聯外道路為緊急道路，爰指認為本計畫區北側約 450 公尺距離之中華路(路寬 20 公尺)，於重大災害發生後能聯絡災區與非災區，並得以直接連通重要救災據點及鄰近行政轄區。
- 2.救援輸送道路：規劃以路寬 12 公尺以上道路為救援輸送道路，包含本計畫區周邊 500 公尺範圍內之興農路、五權路、三民街、地政路、斗苑路、民族路、中正路，作為運送救災物資、器材及人員等之道路。
- 3.避難輔助道路：規劃以路寬 8 公尺以上道路為避難輔助道路，爰以本計畫臨接之南北向宮前街及東西向河濱街為避難輔助道路，供避難人員前往避難收容處所及作為輔助性道路，以構成完整路網。

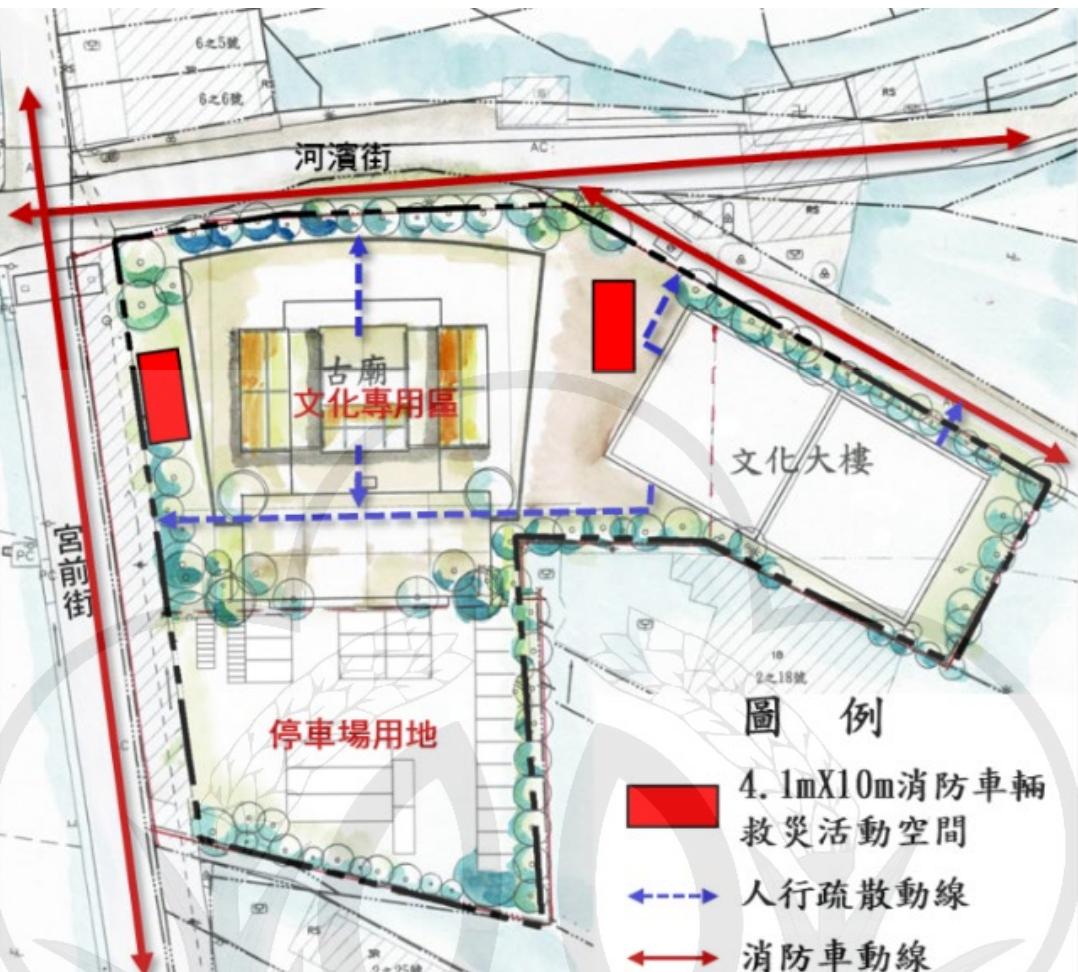


圖 5-6 本計畫消防車動線及人行疏散動線示意圖

(三)火災延燒防止地帶

規劃以公園綠地、停車場、道路等開放空間系統作為火災延燒防止地帶，以防止火災蔓延；爰本計畫規劃以細部計畫停車場用地、周邊五權路、三民街、宮前街、河濱街等開放空間區隔特性，形成火災延燒防止地帶。

(四)消防設施規劃

本計畫範圍為提供區內適當消防防護措施，除建築物興建依消防法規留設必要消防設施之外，戶外消防栓部分應依「各類場所消防安全設備設置標準」規定，預留消防栓及管線空間。

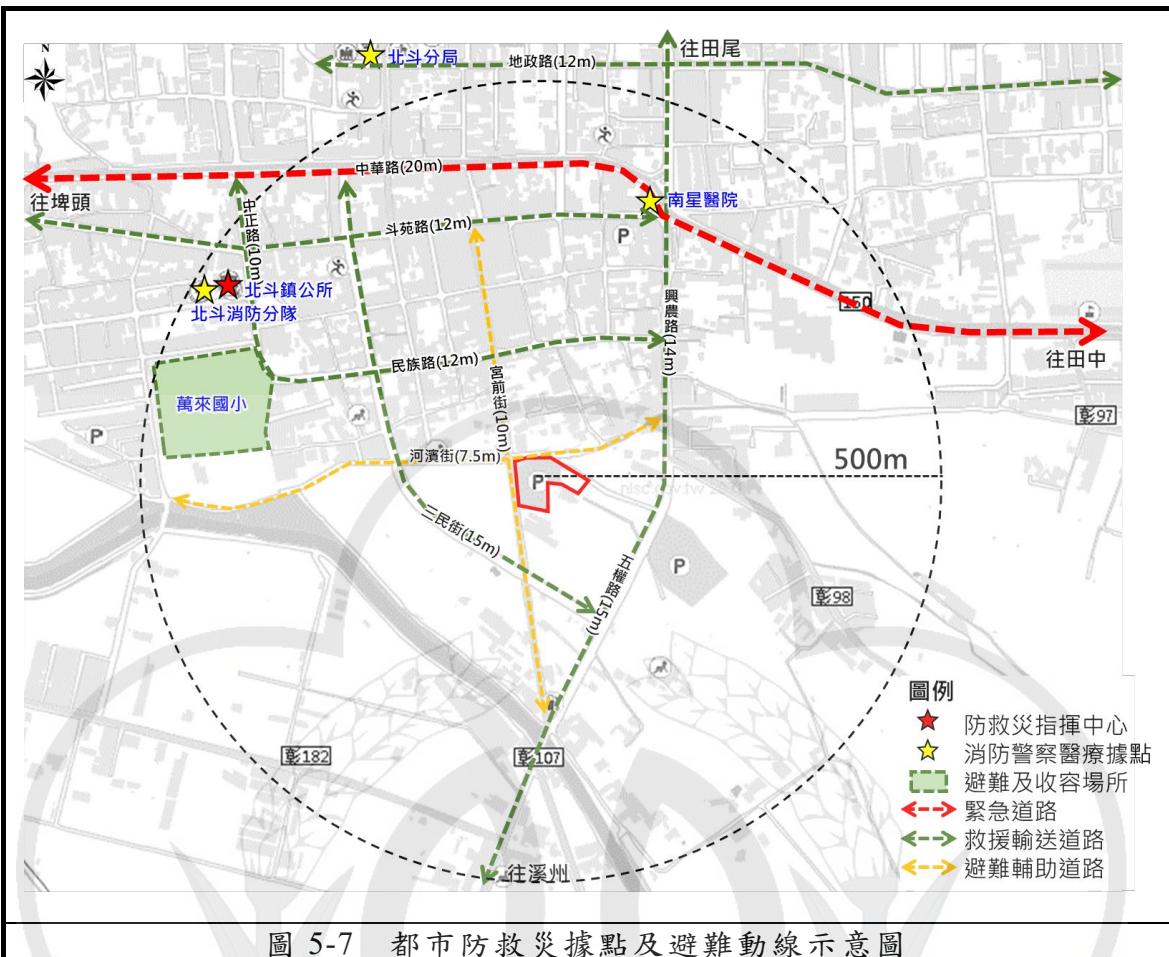


圖 5-7 都市防救災據點及避難動線示意圖

四、檢討後土地使用分區管制要點內容及都市設計相關內容

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。

二、住宅區之建蔽率不得大於 60%，容積率不得大於 180%，臨接 12 公尺以上道路(含 12 公尺)縱深 30 公尺以內之住宅區或若建蔽率不大於 50% 時，則容積率得調整為不得大於 200%。

三、商業區之建蔽率不得大於 80%，容積率不得大於 240%；惟若建蔽率不大於 70% 時，則容積率得調整為不得大於 280%。

四、乙種工業區之建蔽率不得大於 60%，容積率不得大於 210%。

五、保存區建蔽率不得大於 60%，容積率不得大於 160%。

六、電信專用區為促進電信事業之發展而劃定，得為下列之使用：

(一)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。

(二)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.其他經縣府審查核准之必要設施。

(三)與電信運用發展有關設施：

- 1.網路加值服務業。
- 2.有線、無線及電腦資訊業。
- 3.資料處理服務業。

(四)與電信業務經營有關設施：

- 1.電子資訊供應服務業。
- 2.電信器材零售業。
- 3.通信工程業。

4.金融業派駐機構。

電信專用區之建蔽率不得超過 60%，容積率不得超過 240%。

七、郵政專用區為促進郵政事業之發展而劃定，並依郵政法第 5 條規定得為下列使用：：

(一)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。

(二)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。

(三)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，除經直轄市、縣(市)政府審查核准之必要設施外，不得作為商業使用。

郵政專用區之建蔽率不得大於 50%，容積率不得大於 250%。

郵政專用區之建築基地於申請建築時應自道路境界線至少退縮 5 公尺建築，如有設置圍牆之必要者，圍牆應自道路境界線至少退縮 4 公尺；退縮建築之空地適度植栽綠美化，建築線 2 公尺範圍內需留設人行通路，不得設置圍籬，但得計入法定空地；退縮建築後免再依『彰化縣建築管理自治條例』之騎樓設置標準之規定留設法定騎樓。

八、加油站專用區之建蔽率不得超過 40%，容積率不得超過 80%，不得依「加油站設置管理規則」第 26 條規定兼供便利商店等項目使用。

九、文化專用區之建蔽率不得超過 50%，容積率不得超過 200%。另為保存及傳承地區有形與無形文化資產，得為下列之使用：

(一)保存歷史建築設施。

(二)傳統藝文活動設施，包括展演場所、藝文研究推廣機構。

(三)教育文化展示相關活動設施，包括文教設施、文化展覽設施、文化研究服務機構。

(四)宗教相關活動設施，包括寺廟、香客住宿及其附屬設施。

(五)公共服務相關活動設施，包括會議設施、行政辦公及管理服務設施。

(六)其他經主管機關認定之活動及其附屬設施。

十、機關用地之建蔽率不得大於 50%，容積率不得大於 250%。

十一、學校用地應依下列之規定：

(一)文小及文中用地之建蔽率不得大於 50%，容積率不得大於 150%。

(二)文高用地之建蔽率不得大於 50%，容積率不得大於 200%。

十二、公園用地有頂蓋之建築物，用地面積在 5 公頃以下者，建蔽率不得大於 15%，容積率不得大於 45%；用地面積超過 5 公頃者，其超過部分之建蔽率不得大於 12%，容積率不得大於 35%。

十三、市場用地之建蔽率不得大於 80%，容積率不得大於 240%。

十四、停車場用地之建蔽率平面使用不得大於 10%；立體使用不得大於 80%；容積率平面使用其附屬設施不得大於 20%；立體使用不得大於 960%。

十五、停車空間設置規定如下：

(一)於實施區段徵收或市地重劃但尚未分配土地之地區及一千平方公尺以上基地由低使用強度變更為高強度使用之整體開發地區，其住宅區、商業區之停車空間應依下表規定辦理，但基地情形特殊經提本縣都市設計委員會審議同意者，從其規定：

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 至 400 平方公尺	設置二部
超過 400 至 550 平方公尺	設置三部
以下類推	-

(區段徵收或市地重劃但尚未配地之地區，係指本規定訂定之前尚未開始進行土地分配作業之地區)

(二)前項以外地區，則依建築技術規則建築設計施工編第 59 條規定辦理。

十六、除文化專用建築基地不得適用「建築技術規則」及其他有關容積獎勵相關法規之規定外，為鼓勵基地之整體合併建築使用及設置公益性設施，訂定下列獎勵措施：

(一)建築基地設置公共開放空間獎勵部分依內政部訂定「建築技術規則」辦理。

(二)建築物提供部分樓地板面積供下列使用者，得增加所提供之樓地板面積，但以不超過基地面積乘以該基地容積率之 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。

十七、本計畫區各種土地使用分區及公共設施用地退縮建築規定如下：

(一)實施區段徵收或市地重劃但尚未分配土地之地區及 1000 平方公尺以上基地由低使用強度變更為高強度使用之整體開發地區，其退縮建築應依下表規定辦理，但基地情形特殊經提本縣都市設計委員會審議同意者，從其規定：

分區及用地別	退縮建築規定	備註
住宅區 商業區	自道路境界線至少退縮 5 公尺建築，如有設置圍牆之必要者，圍牆應自道路境界線至少退縮 3 公尺。	1.退縮建築之空地應植栽綠化，建築線二公尺範圍內需留設人行通路，不得設置圍籬，但得計入法定空地。 2.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。
工業區	自道路境界線至少退縮 5 公尺建築，如有設置圍牆之必要者，圍牆應自道路境界線至少退縮 4 公尺。	
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。	

(二)前項以外地區，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	備註
住宅區及商業區	申請建築基地面積達一千五百平 方公尺者，應自道路境界線至少 退縮 4 公尺建築，餘依「彰化縣 建築管理自治條例」規定辦理。	1.退縮建築之空地應植栽 綠化，建築線二公尺範 圍內需留設人行通路， 不得設置圍籬，但得計 入法定空地。 2.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。
工業區	自道路境界線至少退縮 5 公尺建 築，如有設置圍牆之必要者，圍 牆應自道路境界線至少退縮 4 公 尺。	
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。	
文化專用區	1.自道路境界線至少退縮 5 公尺 建築，如有設置圍牆之必要者， 圍牆應自道路境界線至少退縮 4 公尺；自建築線 2 公尺範圍內需 留設人行通路。 2.臨接農業區側應自周界退縮 1.5 公尺以上建築。 3.退縮建築之空地得計入法定空 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。 5.基地情形特殊經提本縣都市設 計委員會審議同意者，從其規 定。	退縮建築之空地應植栽 綠化。

(區段徵收或市地重劃但尚未配地之地區，係指本規定訂定之前尚未開
始進行土地分配作業之地區)

十八、本計畫區內應辦理都市設計審議地區如下：

(一)都市計畫書圖載明需經都市設計審議之地區。

(二)自行擬定或依都市計畫之規定應另行擬定細部計畫地區。(細部計
畫已發布實施且已完成市地重劃之配地者或不須整體開發者除外)

(三)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。

(四)文化專用區應依下列都市設計審議原則規定辦理；另歷史建築之遷移、修復、保存事項應依文化資產保存法相關規定辦理。

項目	設計原則
1.建築退縮留設之無遮簷人行通路	<p>(1)為維護良好人行空間，建築退縮留設之無遮簷人行通路應與鄰接之道路維持適當之高程。</p> <p>(2)配合都市風貌塑造步行空間。</p> <p>(3)配合周邊環境選用適當之色彩、質感與形式的鋪面材料。</p> <p>(4)鋪面以不滑、易於行走及方便保養維護的材料為主。</p> <p>(5)邊緣應有適當之收邊處理，如利用暗色之混凝土板條、路緣石或紅磚等為收邊材料。若與公共開放空間連接，則可順其坡度自然排水。</p> <p>(6)得設置植栽穴(植栽穴距不大於 15 公尺)、座椅、燈具、雕塑等景觀性元素，且公共開放空間景觀植栽需與人行空間配合。</p>
2.建築物與附屬設施物管制	<p>(1)建築附設之廣告物招牌不得妨礙都市防災救援逃生之主要路線。</p> <p>(2)建築物之附屬設施物應考量整體景觀配置，不得直接暴露於道路及開放空間之公共視野內，須予以細部設計處理或以植栽有效遮擋。</p> <p>(3)除歷史建築外之新建建築物應依建築技術規則建築設計施工篇第 17 章綠建築基準有關綠建材之規定辦理。</p> <p>(4)為維繫歷史建築之空間意象，新建建築物與外牆之高度、量體、造型、色彩與風格，需與歷史建築協調配合。</p>
3.景觀植栽與綠化原則	<p>(1)法定空地應以集中留設為原則，且應留設二分之一以上種植花草樹木。</p> <p>(2)植栽綠化內容宜利用喬木、灌木、草花、地被植物及草坪，且應以複層式植栽方式綠化。覆土深度應至少 1.2 公尺。</p>
4.公共開放空間及交通運輸系統配置	<p>(1)歷史建築前之廣場型開放空間，需與歷史建築協調配合。</p> <p>(2)停車場用地需配合歷史建築空間意象整體設計，面臨公共開放空間時，應作適當之景觀處理。</p>
5.其他	<p>(1)本原則未載明事項依「彰化縣都市設計審議作業程序」及「彰化縣都市設計審議原則」規定辦理。</p> <p>(2)如基地特殊或有特殊規劃設計理念者，經本縣都市設計審議委員會審議通過者，免受本原則全部或部分內容之限制。</p>

(五)都市計畫區內公共工程

- 1.廣場、兒童遊樂場、停車場、學校等公共設施之開闢基地面積在3,000 平方公尺以上者。
- 2.30 公尺寬以上之道路工程案及其他本縣指定為特殊或特定之商業或景觀街道。
- 3.經指定之人行陸橋、地下道、高架道路及橋樑。

(六)公有建築物總樓地板面積達 6,000 平方公尺以上者。

(七)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。

十九、建築基地內之法定空地應留設二分之一以上種植花草樹木。

二十、本要點未規定事項，依一般有關法令規定辦理。



第六章 事業及財務計畫

壹、開發期程

本計畫實施作業預定完成期限為計畫發佈實施後3年內完成都市計畫釘樁、地籍分割、公共設施興闢及歷史建築重建申請。

必要時，申請人得敘明理由向彰化縣政府申請展延；逾期未開發者，經彰化縣政府查明，得依法定程序恢復原使用分區或其他適當分區。已完成移轉登記之自願捐贈土地不予以發還。

貳、財務計畫

本計畫開發實施經費由財團法人北斗奠安宮負責籌措經費，實施經費項目包括原北斗奠安宮重建費用、文化大樓興建費用、公共設施興闢工程等，預估總實施經費約 12,085 萬元；實施經費得由財團法人北斗奠安宮視實際狀況酌予調整。

表 6-1 財務計畫經費預估表

項目	面積 (公頃)	土地 取得 方式	開發經費(萬元)				主辦 單位	經費 來源	預定完成期限
			原北斗奠 安宮重建 費用	文化大 樓興建 費用	公共 工程 費用	合計			
文化專用區	0.3428	自行 取得	4,906	6,952	-	11,858	財團 法人 北斗 奠安 宮	財團法人北 斗奠安宮自 行籌措資金	計畫發佈實施後 3 年內完成都市計 畫釘樁、地籍分 割、公共設施興闢 及歷史建築重建 申請。
停車場用地	0.1470		-	-	227	227			
合計	0.4898		4,906	6,952	227	12,085			

註：1.原北斗奠安宮重建費用係參考「歷史建築原北斗奠安宮遷移與保護計畫案」相關重建工程費用。

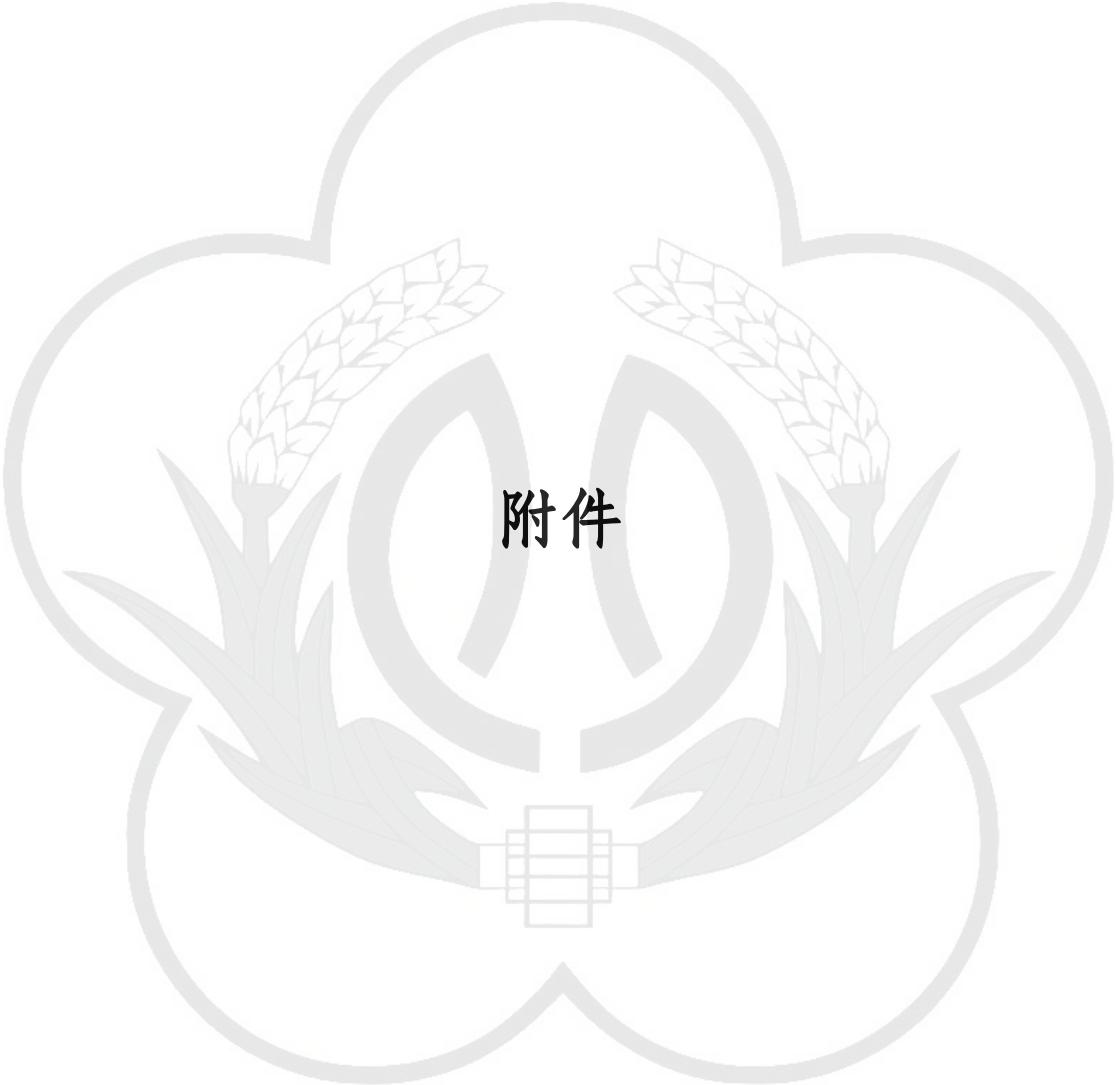
2.文化大樓興建費用係參考「彰化縣建築物工程造價標準」估算約 69,520,000 元。

3.公共工程費用以 2,000 萬/公頃計算。

4.本表得視財團法人北斗奠安宮財務狀況及開發當時實際需求酌予調整。

參、營運管理維護計畫

- 一、本計畫依「彰化縣都市計畫區土地變更回饋審議原則」之規定，劃設並捐贈 30% 公共設施用地(停車場用地 0.1470 公頃)，並俟本細部計畫完成法定程序發佈實施後始得發照建築，且應由申請人自行負擔所有開發經費。
- 二、本計畫公共設施用地(停車場用地)將無償登記予彰化縣政府，考量地方政府財政支出及促進地方觀光發展所需，後續委由申請人財團法人北斗奠安宮負責管理及維護。
- 三、本計畫經費擬由財團法人北斗奠安宮編列預算辦理「原北斗奠安宮」重建、文化大樓興建、基地整地、公共設施興闢等工程，完工後對外無收取門票營運，且由財團法人北斗奠安宮自行營運、維護及管理。為提昇文化生活水準、促進地方觀光發展，建立維護史蹟文物的正確觀念，本計畫開發完成後提供香客、遊客及一般民眾無償使用，未以營利為目的。
- 四、申請人應於細部計畫核定前與彰化縣政府簽訂協議書，並納入都市計畫書以作為執行依據。



附件

附件一 都市計畫個案變更同意函

發文方式：郵寄

檔 號：

保存年限：

彰化縣政府 函

地址：500002彰化縣彰化市中山路2段500號
辦公地址：500002彰化市中山路2段500號
承辦人：余寶彩
電話：04-725-0057#2412
電子信箱：mus_tsai@mail.bocach.gov.tw

受文者：本縣文化局

發文日期：中華民國110年3月30日

發文字號：府授文資字第1100108361號

速別：普通件

密等及解密條件或保密期限：

附件：「彰化縣變更都市計畫(都市計畫法第27條辦理之個案變更)審查表」1份

主旨：為彰化縣北斗奠安宮管理委員會辦理「本縣歷史建築原北斗奠安宮」遷回北斗鎮中華段1628等3筆地號土地復建，規劃打造「東螺文化資產保存文化園區」1案，本府同意提列為本縣重大建設，詳如說明，請查照。

說明：

一、依據彰化縣北斗奠安宮管理委員會110年2月17日110北奠安字第20210217001號函辦理。

二、彰化縣北斗奠安宮管理委員會辦理本縣歷史建築原北斗奠安宮遷回北斗鎮打造「東螺文化資產保存文化園區」，規劃作為原北斗奠安宮歷史文物等有形文化資產以及北管雅樂軒、藝文教育等無形文化資產的文化保存與推廣園區，茲考量本縣歷史建築「原北斗奠安宮」歷史的演變係為台灣文化資產保存的特殊案例，具有文化資產保存教育的意義，爰同意納入本縣重大建設案。

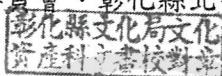
三、請彰化縣北斗奠安宮管理委員會擬具資料函送相關單位審查：

(一)依彰化縣變更都市計畫(都市計畫法第27條辦理之個案變更)審查表規定擬具相關資料。

(二)北斗鎮中華段1628地號等3筆土地，由「農業區」申請變更為「文化專用區」，請擬具「農地變更使用說明書」。

- 四、北斗都市計畫擬定機關為彰化縣北斗鎮公所，請彰化縣北斗鎮公所提供相關意見徑復本府建設處。
- 五、檢附「彰化縣變更都市計畫(都市計畫法第27條辦理之個案變更)審查表」1份。

正本：彰化縣北斗奠安宮管理委員會、彰化縣北斗鎮公所
副本：本府建設處、本縣文化局



美惠王長縣

本案依分層負責規定授權主管局長決行

正 本

檔 號：

保存年限：

彰化縣政府 函

彰化縣北斗鎮斗苑路一段120號

地址：50001彰化市中山路2段416號
承辦人：陳星辰
電話：04-7531264
電子信箱：ygi2010@email.chcg.gov.tw

受文者：財團法人北斗奠安宮

發文日期：中華民國110年8月5日

發文字號：府建城字第1100258538號

速別：普通件

密等及解密條件或保密期限：

附件：

主旨：貴單位為推動「東螺文化資產保存文化園區」案，所請範圍同意依都市計畫法第27條第1項第4款及第2項規定辦理迅行變更，復請查照。

說明：

- 一、復貴單位110年7月5日110財北奠安第2021070511號函。
- 二、旨案所請範圍北斗鎮中華段1628、1628-8、1629地號土地屬「北斗都市計畫」農業區，經認定屬本縣重大建設有迅行變更需要，同意依旨揭規定辦理都市計畫變更，後續請依都市計畫法相關規定製作書圖文件。

正本：財團法人北斗奠安宮

副本：北斗鎮公所、彰化縣文化局、本府農業處、本府建設處

縣長王惠美



附件二 財團法人登記證明文件



法人登記證書

110證財字第 1 號
登記簿第11冊第45頁第855號

臺灣彰化地方法院登記處

主任

洪榮謙

中華民國 110 年

附件三 土地登記簿謄本及地籍圖謄本

地籍圖謄本

北斗電謄字第015461號

土地坐落：彰化縣北斗鎮中華段1628,1628-8,1629地號共3筆



本謄本與地籍圖所載相符（實地界址以複丈鑑界結果為準）

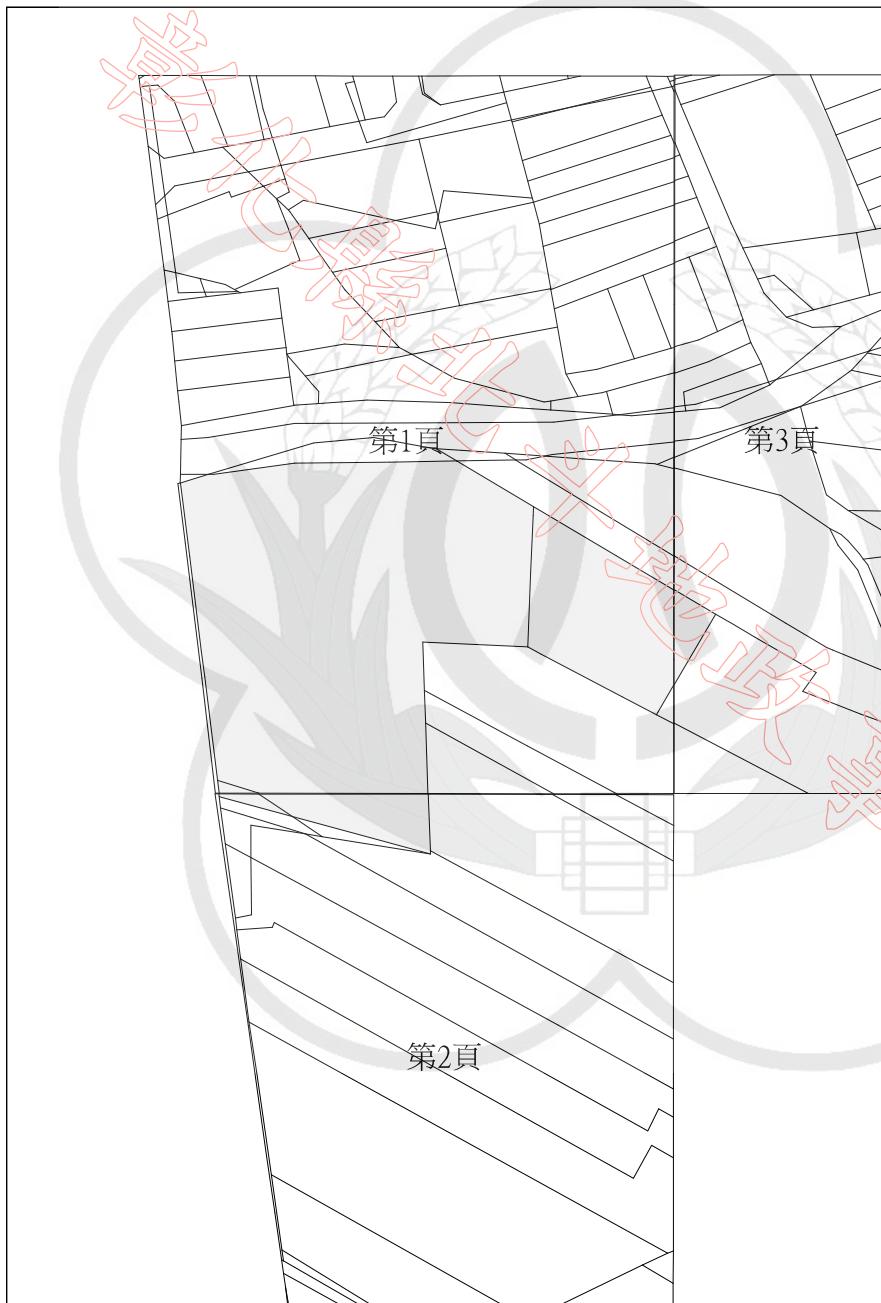
北 資料管轄機關：彰化縣北斗地政事務所

本謄本核發機關：彰化縣北斗地政事務所

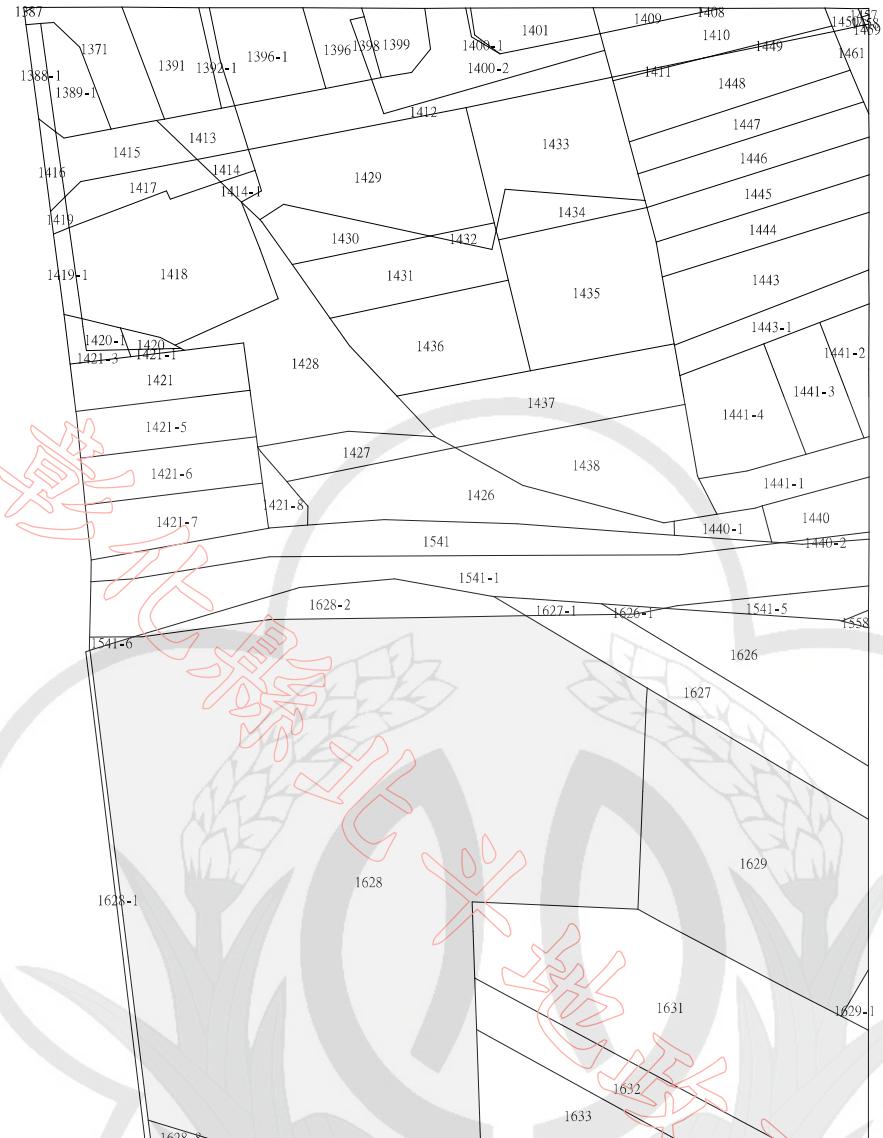
中 華 民 國 114年03月11日10時42分

主任：詹長容

地籍圖謄本如附件共3頁，接續圖如下：



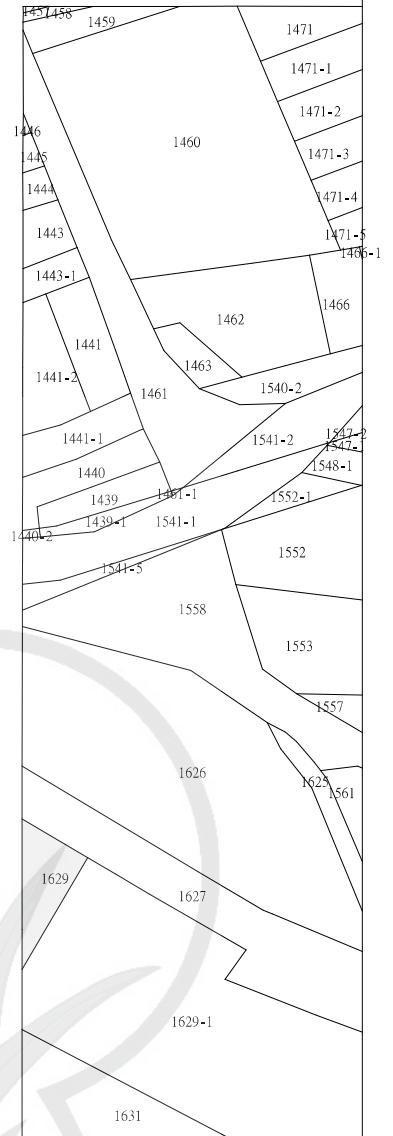
96



比例尺：1/1000

原比例尺：1/500





比例尺：1/1000

原比例尺：1/500

土地登記第二類謄本（地號全部）

北斗鎮中華段 1628-0000地號

列印時間：民國114年03月11日10時42分

頁次：1



本謄本係網路申領之電子謄本，由長豐工程顧問股份有限公司自行列印

謄本種類碼：BRD8FLW*7U45，可至<https://ep.land.nat.gov.tw>查驗本謄本之正確性
北斗地政事務所 主任 詹長容

北斗電謄字第015461號

資料管轄機關：彰化縣北斗地政事務所 謄本核發機關：彰化縣北斗地政事務所

***** * 土地標示部 *****

登記日期：民國099年07月29日

登記原因：分割

面積：****4,257.50平方公尺

使用分區：（空白）

使用地類別：（空白）

民國114年01月 公告土地現值：****2,900元／平方公尺

地上建物建號：共0棟

其他登記事項：因分割增加地號：1628-2地號

重測前：為西北斗段755號

因分割增加地號：1628-3、1628-4、1628-5地號

因分割增加地號：1628-6地號

合併自：中華段1628-6地號

因分割增加地號：1628-7地號

本謄本未申請列印地上建物建號，詳細地上建物建號以登記機關登記為主

***** * 土地戶所有權部 *****

（0001）登記次序：0007

登記原因：買賣

登記日期：民國098年10月01日

原因發生日期：民國098年09月02日

所有權人：財團法人北斗奠安宮

統一編號：45709459

住 址：彰化縣北斗鎮光復里斗苑路一段120號

權利範圍：全部 ****1分之1*****

權狀字號：110彰北地字第004409號

當期申報地價：113年01月****488.0元／平方公尺

前次移轉現值或原規定地價：

098年09月 ****2,500.0元／平方公尺

歷次取得權利範圍：全部 ****1分之1*****

其他登記事項：（空白）

〈 本謄本列印完畢 〉

※注意：一、本電子謄本係依電子簽章法規定產製，其所產製為一密文檔與地政事務所核發紙張謄本具有同等效用。

二、若經列印成紙本已為解密之明文資料，僅供閱覽。本電子謄本要具文書證明效力，應上網至 <https://ep.land.nat.gov.tw> 網站查驗，以上傳電子謄本密文檔案，或輸入已解密之明文地政電子謄本第一頁的謄本種類碼，查驗謄本之完整性，以免被竄改，惟本謄本查驗期限為三個月。

三、本謄本之處理及利用，申請人應注意依個人資料保護法第5條、第19條、第20條及第29條規定辦理。

四、前次移轉現值資料，於課徵土地增值稅時，仍應以稅捐稽徵機關核算者為依據。



EB

土地登記第二類謄本（地號全部）

北斗鎮中華段 1628-0008地號



列印時間：民國114年03月11日10時42分

頁次：1

本謄本係網路申領之電子謄本，由長豐工程顧問股份有限公司自行列印

謄本種類碼：BRD8FLW*7U45，可至<https://ep.land.nat.gov.tw>查驗本謄本之正確性

北斗地政事務所 主任 評長容

北斗電謄字第015461號

資料管轄機關：彰化縣北斗地政事務所 謄本核發機關：彰化縣北斗地政事務所

***** 土地標示部 *****

登記日期：民國099年07月29日

登記原因：分割

面積：*****35.00平方公尺

使用分區：（空白）

使用地類別：（空白）

民國114年01月 公告土地現值：****2,900元／平方公尺

地上建物建號：共0棟

其他登記事項：分割自：1628-3地號

本謄本未申請列印地上建物建號，詳細地上建物建號以登記機關登記為主

***** 土地所有權部 *****

（0001）登記次序：0007

登記原因：買賣

登記日期：民國099年09月03日

原因發生日期：民國099年07月30日

所有權人：財團法人北斗奠安宮

統一編號：45709459

住 址：彰化縣北斗鎮光復里斗苑路一段120號

權利範圍：全部 *****1分之1*****

權狀字號：110彰北地字第004411號

當期申報地價：113年01月****488.0元／平方公尺

前次移轉現值或原規定地價：

099年07月 ****2,500.0元／平方公尺

歷次取得權利範圍：全部 *****1分之1*****

其他登記事項：（空白）

〈 本謄本列印完畢 〉

※注意：一、本電子謄本係依電子簽章法規定產製，其所產製為一密文檔與地政事務所核發紙張謄本具有同等效用。

二、若經列印成紙本已為解密之明文資料，僅供閱覽。本電子謄本要具文書證明效力，應上網至 <https://ep.land.nat.gov.tw> 網站查驗，以上傳電子謄本密文檔案，或輸入已解密之明文地政電子謄本第一頁的謄本種類碼，查驗謄本之完整性，以免被竄改，惟本謄本查驗期限為三個月。

三、本謄本之處理及利用，申請人應注意依個人資料保護法第5條、第19條、第20條及第29條規定辦理。

四、前次移轉現值資料，於課徵土地增值稅時，仍應以稅捐稽徵機關核算者為依據。



EB



11

土地登記第二類謄本（地號全部）

北斗鎮中華段 1629-0000地號



列印時間：民國114年03月11日10時42分

頁次：1

本謄本係網路申領之電子謄本，由長豐工程顧問股份有限公司自行列印

謄本種類碼：BRD8FLW*7U45，可至<https://ep.land.nat.gov.tw>查驗本謄本之正確性

北斗地政事務所 主任 評長容

北斗電謄字第015461號

資料管轄機關：彰化縣北斗地政事務所 謄本核發機關：彰化縣北斗地政事務所

***** * 土地標示部 *****

登記日期：民國110年07月02日

登記原因：分割

面積：*****942.00平方公尺

使用分區：（空白）

使用地類別：（空白）

民國114年01月 公告土地現值：****2,900元／平方公尺

地上建物建號：共0棟

其他登記事項：重測前：西北斗段755-5地號

合併自：1630-0000地號

因分割增加地號：1629-0001地號

本謄本未申請列印地上建物建號，詳細地上建物建號以登記機關登記為主

***** * 土地所有權部 *****

（0001）登記次序：0007

登記原因：共有物分割

登記日期：民國111年09月02日
原因發生日期：民國111年01月18日

所有權人：財團法人北斗奠安宮

統一編號：45709459

住 址：彰化縣北斗鎮光復里斗苑路一段120號

權利範圍：全部 *****1分之1*****

權狀字號：111彰北地字第010611號

當期申報地價：113年01月 ****488.0元／平方公尺

前次移轉現值或原規定地價：

102年08月 ****2,600.0元／平方公尺

歷次取得權利範圍：全部 *****1分之1*****

其他登記事項：（空白）

〈 本謄本列印完畢 〉

※注意：一、本電子謄本係依電子簽章法規定產製，其所產製為一密文檔與地政事務所核發紙張謄本具有同等效用。

二、若經列印成紙本已為解密之明文資料，僅供閱覽。本電子謄本要具文書證明效力，應上網至 <https://ep.land.nat.gov.tw> 網站查驗，以上傳電子謄本密文檔案，或輸入已解密之明文地政電子謄本第一頁的謄本種類碼，查驗謄本之完整性，以免被竄改，惟本謄本查驗期限為三個月。

三、本謄本之處理及利用，申請人應注意依個人資料保護法第5條、第19條、第20條及第29條規定辦理。

四、前次移轉現值資料，於課徵土地增值稅時，仍應以稅捐稽徵機關核算者為依據。



附件四 文化資產審查會議紀錄

檔 號：

保存年限：

彰化縣政府 函

地址：50042彰化縣彰化市卦山路3號
承辦人：黃佩茹
電話：04-7250057轉2430
電子信箱：mushpr@mail.bocach.gov.tw

受文者：本縣文化局

發文日期：中華民國109年4月27日

發文字號：府授文資字第1090132975號

速別：普通件

密等及解密條件或保密期限：

附件：會議紀錄乙份

主旨：檢送本府109年4月10日召開第1屆「彰化縣古蹟、歷史建築、聚落建築群、紀念建築、史蹟、文化景觀文化資產審議會」
109年度第1次會議紀錄乙份，請查照。

說明：依據本府109年3月24日府授文資字第1090098746號開會通知
單續辦。

訂 正本：張召集人雀芬、許副召集人俊宏、湯委員國榮、陳委員威宏、張委員嘉祥、邱委員上嘉、王委員貞富、賴委員志彰、劉委員曜華、李委員謁政、黃委員俊熹、黃委員鴻銘、徐委員慧民、劉委員超驛、賴委員美蓉、林委員文龍、陳委員仕賢、蔣委員敏全、林委員民凱、各案所有人、使用人、管理人、提報人及其他利害關係人

副本：本縣文化局



美惠王長縣

二、委員意見：(略)

三、統計結果：

審議委員出席人數共 15 名，迴避 0 票，計有 15 票不同意指定為古蹟，出席委員二分之一以上不同意指定為古蹟。

四、決議：

不指定為古蹟。

審議案十二：彰化縣歷史建築「原北斗奠安宮」修復及再利用保存方式可行性評估案

一、報告單位：

北斗奠安宮管理委員會委託單位/明道大學媽祖文化學院謝○隆：(略)

建築師楊○忠：

(一) 跟各位報告整體民俗村北斗奠安宮執行之情況，本案約於 2 年前由奠安宮管理委員會委託本所進行歷史建築奠安宮拆遷事宜，在這段期間也已經做了在民俗村的建築構件調查，另外針對既有文獻，趙工杜先生之調查報告亦已蒐集，目前拆遷之構件編碼亦已完成，搬遷及保護方式亦已做好規劃。

(二) 另民俗村奠安宮尺寸，與北斗古廟尺寸不同，廟方建議以古廟尺寸重建，希望各位委員可以支持遷回北斗，感謝各位委員。

二、所有權人、管理人代表陳述意見：

北斗奠安宮陳○展：

有關北斗奠安宮，一府二鹿三艋舺四北斗，當時北斗的渡船頭是彰化商業的集中點，尤其北斗奠安宮，是五十三庄的信仰中心，我們信徒也希望委員和文化局能夠幫忙，讓古廟能回來北斗，北斗鎮民非常感謝文化資產委員。

三、委員意見：(略)

四、統計結果：

審議委員出席人數共 15 名，迴避 0 票，計有 14 票同意通過審議，1 票不通過審議，出席委員二分之一以上同意通過審議，請廟方成立專案委員會，並請文化局聘請審議委員成立專案小組督導。

五、決議：

通過審議。

(一) 同意原北斗奠安宮遷移至北斗鎮。

(二) 請廟方成立專案委員會，並請文化局聘請審議委員成立專案小組督導。

審議案十三：歷史建築「原嘉義廖氏診所、原北斗奠安宮及原麻豆林家古厝」範圍變更審議案

一、報告單位：

所有權人委託單位/達觀工程顧問有限公司羅○琴：(略)

二、委員意見：(略)

三、統計結果：

審議委員出席人數共 15 名，迴避 0 票，計有 15 票同意通過審議，出席委員二分之一以上同意通過審議。

四、決議：

通過審議。

(一) 歷史建築原北斗奠安宮(原公告面積：287.08 m²)

1. 規劃留設面積：795 m²(原申請面積：719 m²)

2. 定著土地範圍：依 109 年 3 月 25 日專案小組委員現勘建議，以奠安宮前方廟埕及周邊擋土牆為界。背牆到駁崁約 3.5 公尺，延伸面積為 73 平方公尺；右側側牆到駁崁 2.1 公尺，延伸面積為 60 平方公尺；左側側牆至駁崁約 1.6 公尺，延伸面積為 44 平方公尺；前埕範圍為 11 公尺，延伸面積為 230 平方公尺；右側與斜坡之

銜接區，延伸面積為 97 平方公尺。留設面積為 795 平方公尺。

(二) 歷史建築原嘉義廖氏診所(原公告面積：59.85 m²)

1. 規劃留設面積：242 m² (原申請面積：157 m²)
2. 定著土地範圍：依 109 年 3 月 25 日專案小組委員現勘建議，以廖氏診所周邊擋土牆為界。背牆到駁崁約 4 公尺，延伸面積為 47 平方公尺；右側牆外側到駁崁 2 公尺，延伸面積為 29 平方公尺；左側牆體外緣至駁崁約 3 公尺，延伸面積為 44 平方公尺；前埕範圍為 4.1 公尺，延伸面積為 48 平方公尺。留設面積為 242 平方公尺。

(三) 歷史建築原麻豆林家古厝(原公告面積：693.76 m²)

1. 規劃留設面積：2,104 m² (原申請面積：1,804 m²)
2. 定著土地範圍：原以麻豆林家古厝主體為主，另依 109 年 3 月 25 日專案小組委員現勘建議，以下圖藍色虛線圈選範圍內為界。背側延伸面積為 177 平方公尺；右側延伸面積為 296 平方公尺；左側延伸面積為 305 平方公尺；前埕延伸面積為 483 平方公尺。留設面積為 2,104 平方公尺。

審議案十四：縣定古蹟「鹿港文武廟」前停車場-南區遊客中心小木屋新建工程涉文化資產保存法第 34 條規定審議案

一、報告單位：

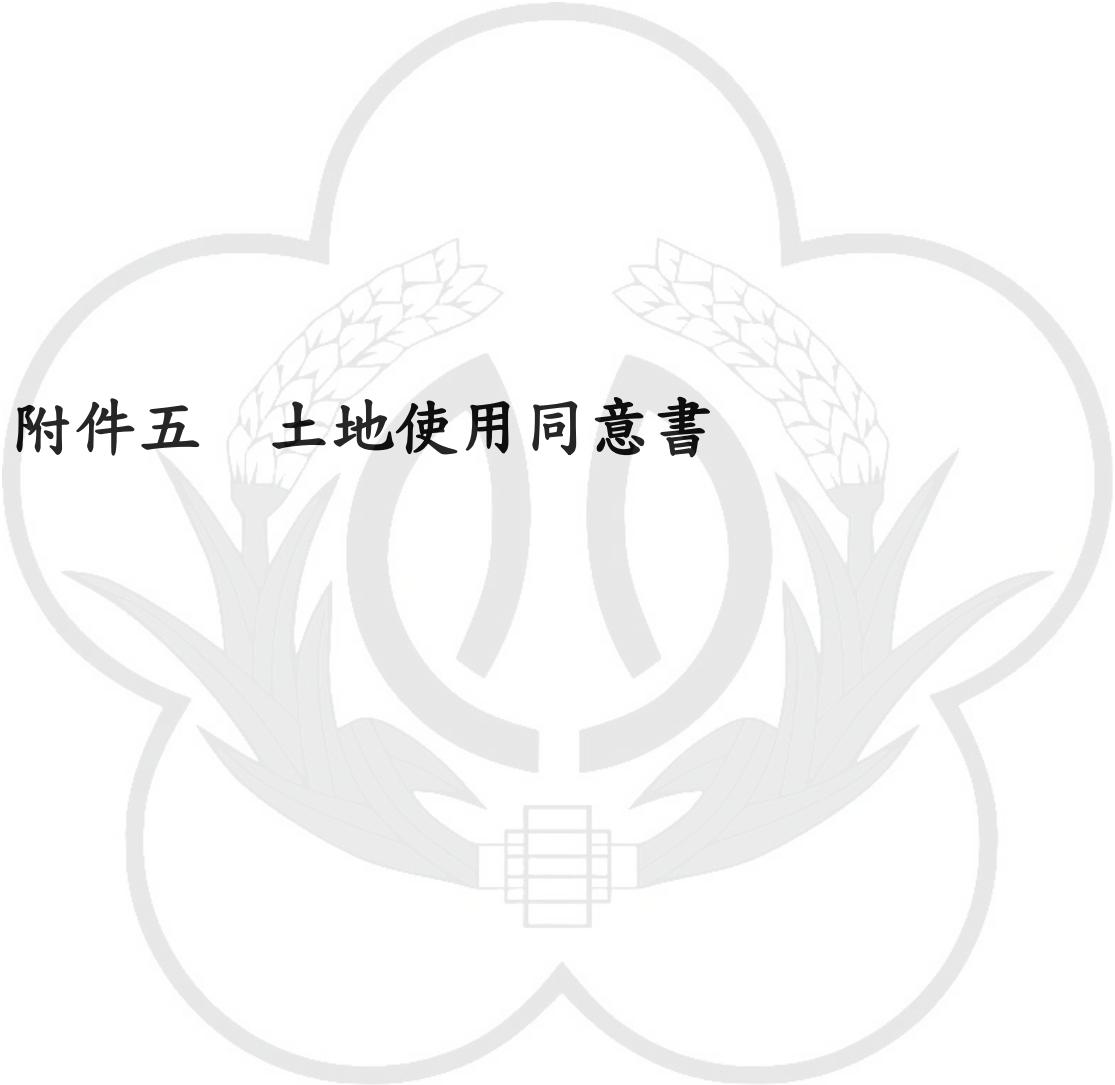
管理機關委託單位/八樂建築師事務所何○芳：(略)

二、所有權人、管理人代表陳述意見：

彰化縣鹿港鎮公所林○任：

依據簡報資料所示，建物外觀是紫色，實際上比較接近木頭顏色。比較有爭議的是位置可能遮蔽到古蹟，現在移到原來位置對面靠馬路邊，比較沒有遮蔽問題，以符合實際需求。

三、委員意見：(略)



附件五 土地使用同意書

土地使用同意書

茲有 財團法人北斗奠安宮 擬於彰化縣北斗都市計畫區範圍內之土地(詳如附表)，配合彰化縣歷史建築「原北斗奠安宮」遷回北斗鎮中華段 1628 地號等 3 筆土地復建，及規劃打造「東螺文化資產保存文化園區」之都市計畫變更作業，業經土地所有權人完全同意，並依都市計畫法、農業主管機關同意農業用地變更使用審查作業要點等相關變更審議規範及法令規定，辦理主要計畫及細部計畫等變更作業。

特立此同意書為憑。

附表

編號	鄉鎮市區	段別	地號	謄本面積(m ²)	納入變更面積(m ²)	持分比率	納入變更範圍持分面積(m ²)	備註
1	北斗鎮	中華段	1628	4257.50	3935.50	1/1	3935.50	
2	北斗鎮	中華段	1628-8	35.00	20.50	1/1	20.50	
3	北斗鎮	中華段	1629	942.00	942.00	1/1	942.00	

註：納入變更面積應以依據核定圖實地分割測量面積為準。

立同意書人(土地所有權人)：財團法人北斗奠安宮

蓋章：



統一編號:45709459

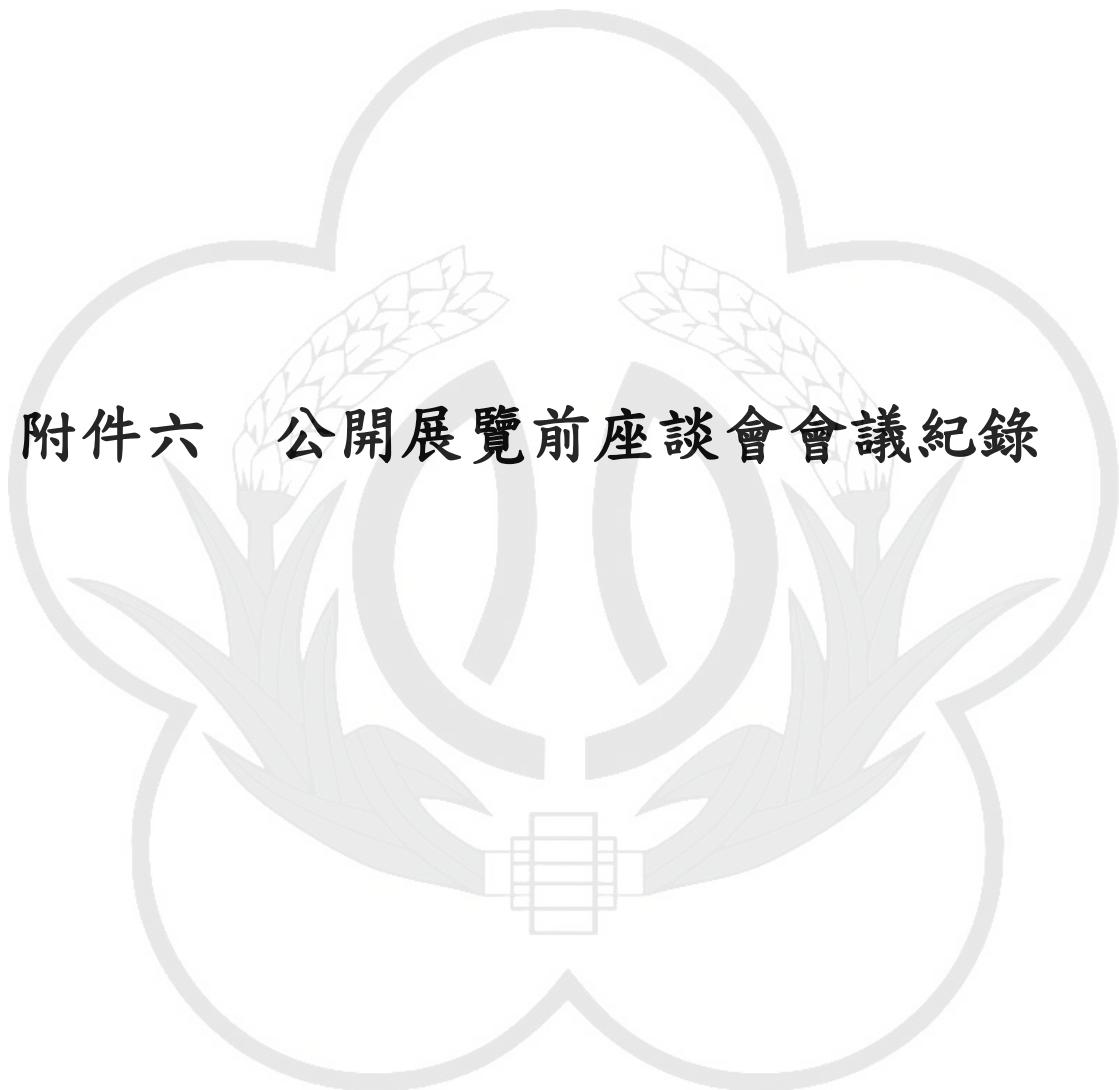
蓋章：



代表人:陳在

住址：彰化縣北斗鎮斗苑路一段 120 號

中華民國 111 年 10 月 31 日



附件六 公開展覽前座談會會議紀錄

副本

財團法人北斗奠安宮 函

地 址：521 彰化縣北斗鎮斗苑路一段 120 號
聯絡人：蔡耀 連絡電話：04-2310-0999

受文者：彰化縣政府(建設處)

發文日期：中華民國 110 年 9 月 27 日
發文字號：110 財北奠安第 20210927002 號
密等及解密條件或保存期限：
附件：如主旨。

主旨：檢送本法人於 110 年 9 月 13 日召開「變更北斗都市計畫(部分農業區為文化專用區)案暨變更北斗細部計畫(部分農業區為文化專用區、廣場兼停車場用地及道路用地)案」公開展覽前座談會會議紀錄乙份，請查照。

說明：依本法人 110 年 9 月 2 日 110 財北奠字第 20210902002 號函開會通知單續辦。

正本：彰化縣政府(建設處)(彰化縣彰化市中山路二段 416 號)、各土地所有權人
副本：財團法人北斗奠安宮

董事長陳在

「變更北斗都市計畫(部分農業區為文化專用區)案」暨「變更北斗細部計畫(部分農業區為文化專用區、廣場兼停車場用地及道路用地)案」

公開展覽前座談會會議紀錄

一、會議時間：中華民國 110 年 9 月 13 日上午 10 時 30 分。

二、會議地點：北斗奠安宮文化大樓 2 樓會議室
(彰化縣北斗鎮斗苑路一段 120 號)。

三、主持人：長豐工程股份有限公司阮副總■穎 記錄人：蔡■耀

四、出席人員：詳如後附簽到簿

五、主持人發言：

今日召開的「變更北斗都市計畫(部分農業區為文化專用區)案」暨「變更北斗細部計畫(部分農業區為文化專用區、廣場兼停車場用地及道路用地)案」座談會，是依據內政部營建署訂頒之「都市計畫草案辦理公開展覽前應行注意事項」規定，於變更都市計畫公開展覽前須先行辦理座談會，落實民眾參與，再請各位代表及土地所有權人提供意見，會議紀錄將提供後續都市計畫擬定機關辦理審議之參考。

六、發言重點摘要：

(一)財團法人北斗奠安宮-董事長陳■

大家早安，這次的都市計畫變更說明會是為了瞭解地主還有各位代表的意見，待會等規劃公司簡報後，再請大家發言。

(二)民眾吳小姐

1.由於台灣民俗村經營轉型，「原北斗奠安宮」歷史建築保存課題亟待解決，本案已取得文資審議同意將「原北斗奠安宮」遷回北斗，且經彰

化縣政府建設局同意逕為變更，有助於地方文化傳承，事前也取得地主同意文件，支持該都市計畫變更案進行。

- 2.依規定辦理都市計畫變更為文化專用區，屬於都市計畫迅行變更性質，支持本案的都市計畫變更，如經都市計畫審議通過，後續請依文化資產相關法令規定將「原北斗奠安宮」遷回重建。

(三)民眾林小姐

- 1.「原北斗奠安宮」是一座極具歷史價值的建築，希望這個計畫能盡速通過，支持本案。
- 2.「一府、二鹿、三艋舺、四寶斗」足以印證北斗地區為歷史悠久的城鎮，而「原北斗奠安宮」見證著北斗的城鎮發展，支持本案都市計畫變更，也請盡速趕辦「原北斗奠安宮」遷回北斗鎮的作業。

拾貳、散會：110 年 9 月 13 日(星期一)上午 11 時 30 分。

簽到簿

「變更北斗都市計畫(部分農業區為文化專用區)案暨
變更北斗細部計畫(部分農業區為文化專用區、廣場
兼停車場用地及道路用地)案」

公開展覽前座談會 簽到簿

- 一、時間：民國 110 年 9 月 13 日(星期一) 上午 10 時 30 分
- 二、地點：北斗奠安宮文化大樓 2 樓會議室(彰化縣北斗鎮斗苑路一段 120 號)
- 三、出(列)席者

出(列)席者單位	簽名
彰化縣政府	
財團法人北斗奠安宮	
土地所有權人-陳 ■榮	
長豐工程顧問股份有限公司	
付 嘉	

會議現場照片





附件七 相關主管機關意見文件

正 本

檔 號：
保存年限：

行政院農業委員會農田水利署彰化管理處 函

521
彰化縣北斗鎮斗苑路一段120號

地址：51049 彰化縣員林市中山路二段
133號
承辦人：辛國榮
電話：04-8332581#420
傳真：04-8362531
電子信箱：ch699@iachu.nat.gov.tw

受文者：財團法人北斗奠安宮

發文日期：中華民國110年9月3日
發文字號：農水彰化字第1106541911號
速別：普通件
密等及解密條件或保密期限：
附件：

主旨：有關貴法人函詢坐落北斗鎮中華段1628地號等3筆土地，是否為本處轄管農業灌排水設施範圍乙案，復如說明，請查照。

說明：

- 一、復貴法人110年8月30日110財北奠安第20210830001號函。
- 二、依貴法人提供旨揭地籍資料現場勘查，上述3筆土地皆非本處轄管農業灌排水設施範圍內。

正本：財團法人北斗奠安宮
副本：溪州工作站



處長劉淑寧

彰化縣政府 函

地址：50001彰化市中山路2段416號
辦公地址：彰化市公園路一段409號
承辦人：賴恩豪
電話：04-7532713
電子信箱：A720410@email.chcg.gov.tw

受文者：本府水利資源處

發文日期：中華民國111年1月17日
發文字號：府水管字第1110019676號
速別：普通件
密等及解密條件或保密期限：
附件：原申請資料(紙本，2本)

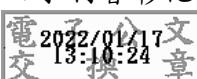
主旨：有關貴宮廟申請坐落本縣北斗鎮中華段1628、1628-8、
1629地號等3筆土地生活汙水排放使用北斗排水支線水利
建造物搭排一案，詳如說明，請查照。

說明：

- 一、依據貴宮廟110年12月24日110財北奠安第20211224001號函辦理。
- 二、貴宮廟申請生活汙水排放使用北斗排水支線水利建造物搭排一案，本府原則同意，倘有實際排放需求且路徑須穿越排水護岸，請依水利法第46條規定向本府申請河川公地許可，並俟搭排管線設置完成再行向本府申辦搭排許可實質審核作業。
- 三、隨文檢還搭排水申請資料一式2份。

正本：財團法人北斗奠安宮

副本：行政院農業委員會農田水利署彰化管理處、彰化縣環境保護局、彰化縣北斗鎮公所、本府水利資源處



本案依分層負責規定授權主管處長決行



副 本

檔 號：

發文方式：紙本郵寄

保存年限：

彰化縣北斗鎮公所 函

500201
彰化縣彰化市中山路2段416號

地址：52145彰化縣北斗鎮西德里公所街2
號
承辦人：市場管理員 陳景銘
電話：(04)8884166#222
傳真：(04)8873478
電子信箱：jimmy.cpu07@ms1.peitou.gov.tw

受文者：彰化縣政府

發文日期：中華民國111年10月17日
發文字號：北鎮建字第1110014911號
速別：普通件
密等及解密條件或保密期限：
附件：裁處書1份

主旨：檢送貴法人違反都市計畫法裁處書1份，請查照。

說明：

- 一、依據本所111年7月20日北鎮建字第1110010302號函辦理。
- 二、請土地所有權人善盡維護管理義務，排除違法使用情形

彰化縣北斗鎮
公所核對之章

訂 正本：財團法人北斗奠安宮
副本：彰化縣政府、本所建設課

代理鎮長邱錦模

建設處 收文:111/10/18
1110404008 2 附件隨送

		裁處書序號	11100009				
彰化縣北斗鎮公所裁處書			發文日期	中華民國111年10月17日			
			發文字號	北鎮建字第1110014911號			
受文者		彰化縣政府					
行文單位	正本	財團法人北斗奠安宮					
	副本	彰化縣政府、本所建設課					
受處分人	姓名或名稱	財團法人北斗奠安宮					
	國民身分證統一編號或國籍及護照號碼	45709459	其他足資辨別之特徵		性別		
	住所或營業地址	彰化縣北斗鎮中華段1628、1628-8地號土地（彰化縣北斗鎮宮前街2之25號旁）					
	居所(通訊地址)	521003彰化縣北斗鎮光復里斗苑路一段120號					
主旨		處罰鍰新臺幣6萬元整，並勒令停止從事不符農業使用之使用行為。					
事實		依據彰化縣政府111年5月9日府建新字第1110171129號函及111年5月2日府建城字第1110152485號函，本所現地稽查發現貴法人於彰化縣北斗鎮中華段1628、1628-8地號之使用行為，土地使用分區為北斗都市計畫農業區，土地現況不符農業使用（新增混凝土鋪面），違反都市計畫法第33條及同法臺灣省施行細則第29條第1項規定，依同法第79條第1項規定處罰鍰新臺幣6萬元整，並勒令停止從事不符農業使用之使用行為。					
理由及法令依據		1. 都市計畫法第33條：「都市計畫地區，得視地理形勢，使用現況或軍事安全上之需要，保留農業地區或設置保護區，並限制其建築使用。」 2. 都市計畫法台灣省施行細則第29條第1項：「農業區為保持農業生產而劃定，除保持農業生產外，僅得申請興建農舍、農業產銷必要設施、休閒農業設施、自然保育設施、綠能設施及農村再生相關公共設施。但第二十九條之一、第二十九條之二及第三十條所規定者，不在此限。」 3. 都市計畫法第79條第1項：「都市計畫範圍內土地或建築物之使用，或從事建造、採取土石、變更地形，違反本法或內政部、直轄市、縣(市)(局)政府依本法所發布之命令者，當地地方政府或鄉、鎮、縣轄市公所得處其土地或建築物所有權人、使用者或管理人新臺幣六萬元以上三十萬元以下罰鍰，並勒令拆除、改建、停止使用或恢復原狀。不拆除、改建、停止使用或恢復原狀者，得按次處罰，並停止供水、供電、封閉、強制拆除或採取其他恢復原狀之措施，其費用由土地或建築物所有權人、使用者或管理人負擔。」。 4. 本所業依行政程序法第102條規定，以111年7月20日北鎮建字第1110010302號陳述意見通知書給予陳述意見機會，惟逾期未見陳述，經核有違反都市計畫法第33條及同法臺灣省施行細則第29條第1項規定之事實，爰依同法第79條第1項規定辦理。					

繳款期限	自處分書到達之次日起30日內繳納。	繳納地點 (繳納方式)	<p>1. 請於規定期限內至彰化縣北斗鎮公所建設課領取本案行政罰鍰繳款單，並至北斗鎮農會繳款。</p> <p>2. 或可於規定期限內，利用匯款方式將本案行政罰鍰（新臺幣6萬元整）匯入以下指定帳戶，匯款後將匯款收據影本函送本所建設課並備註案件名稱。</p> <p>(1)受款人戶名：北斗鎮公所9513 (2)解款行號及代碼：彰化縣北斗鎮農會 6330015 (3)受款人帳號：63301-04-0000038</p>
注意事項	<p>1. 不服本處分者，得自本處分送達次日起30日內，繕具訴願書二份逕送本所，經由本所函轉訴願管轄機關即內政部提起訴願。</p> <p>2. 罰鍰逾期不繳納者，即移送法務部行政執行署所屬分署執行。</p> <p>3. 依都市計畫法第80條規定：「不遵前條規定拆除、改建、停止使用或恢復原狀者，除應依法予以行政強制執行外，並得處6個月以下有期徒刑或拘投。」。</p>		





北斗鎮農會

(貳)

活期存款 支票存款 公庫存款
 活期儲蓄存款 員工儲蓄存款

無摺存入
支票存款

存款憑條

中華民國

年 月 日

對方科目：

傳票編號：

彰化縣政府 函

地址：50001彰化市中山路2段416號
承辦人：科員 何欣倫
電話：04-7531635
傳真：04-7274353
電子郵件：ho2021@email.chcg.gov.tw



受文者：本府建設處

發文日期：中華民國111年11月23日
發文字號：府農務字第1110457452號
速別：普通件
密等及解密條件或保密期限：
附件：農變更使用說明書1冊

主旨：有關貴財團法人申請「變更北斗主要計畫(部分農業區為文化專用區)暨擬定北斗都市計畫(部分農業區為文化專用區、停車場用地)細部計畫案」都市計畫變更一案，詳如說明，請查照。

說明：

- 一、依據本府111年10月20日府建城字第1110405257號書函暨貴財團法人111年10月17日111財北奠安第20221017001號函辦理。
- 二、本案都市計畫變更所涉本縣北斗鎮中華段1628、1628-8、1629地號等3筆土地(都市計畫農業區)，依「農業主管機關同意農業用地變更使用審查作業要點」第12點第2項規定，都市計畫農業用地變更使用之審查，其審查項目依都市計畫農業區或保護區審查作業規範及相關都市計畫審查規定與程序辦理；且依前開要點第8點規定，都市計畫農業區、保護區農業用地，除直轄市或縣（市）主管機關另定有限制條件外，應依本要點規定辦理，合先敘明。



三、本府農業處為都市計畫農業區土地變更前之使用地主管機關，本案農業用地變更使用項目，倘依都市計畫權責單位逕依都市計畫農業區變更審議規範暨相關都市計畫審查規定與程序辦理且經目的事業主管機關同意，考量都市計畫農業區原為都市計畫預備地，其申請變更基地範圍，在未影響農業生產環境、灌排水設施、農路通行及未使用農業灌排水系統作為廢污水排放使用狀況下，依「農業主管機關同意農業用地變更使用審查作業要點」第5點審查後，原則上同意本案變更，餘請逕依相關法令規定辦理變更事宜。

四、請確實依檢附111年10月版本農地變更使用說明書辦理，檢還農地變更使用說明書1冊。

正本：財團法人北斗奠安宮

副本：本府建設處、本府農業處

電文
2022/11/23
16:24:04
交換

檔 號：

保存年限：

台灣自來水股份有限公司第十一區管理處北斗營運所函

地址：彰化縣北斗鎮斗中路811號

承辦人：洪景仁

電話：04-8882073-209

電子信箱：hung1105@mail.water.gov.tw

受文者：本所工務股

裝

發文日期：中華民國113年2月22日

發文字號：台水十一北室字第1134300560號

速別：普通件

密等及解密條件或保密期限：

附件：

主旨：有關貴單位為用水需求函請本處同意申請供水1案，復如說明，請查照。

說明：

- 一、復貴單位113年2月16日113財北奠安第20240216001號函。
- 二、經查旨揭預定申請供水位置本公司已有既設口徑300mm配水管線供水無虞，俟後請貴單位依規備妥相關接水證件等，逕委合格水電承裝商至本處北斗營運所臨櫃洽辦新裝業務或內線圖預審。

正本：財團法人北斗奠安宮

副本：本公司第十一區管理處、本所工務股

主任 陳 新 昇

線



檔 號：
保存年限：

中華電信股份有限公司彰化營運處 函

521
彰化縣北斗鎮斗苑路一段120號

地址：50005彰化市和平路52號
聯絡方式：張庭瑞、04-8376417
ray1216@cht.com.tw

受文者：財團法人北斗奠安宮

發文日期：中華民國113年2月22日
發文字號：彰規字第1130000045號
速別：普通件
密等及解密條件或保密期限：普通
附件：如文

主旨：貴宮廟辦理「變更北斗主要計畫(部分農業區為文化專用區)案」乙案，本公司同意電信供裝相關事宜詳如說明，請查照。

說明：

- 一、復113年2月16日113財北奠安第20240216001號函。
- 二、該案細部設計完成後請依規定送審電信管線洽辦以利供裝。
- 三、如該基地為本公司纜線未達處，需收取纜線建設費用。

正本：財團法人北斗奠安宮
副本：

總經理 林松雄
本案授權業務主管決行

檔 號：

保存年限：

彰化縣北斗鎮公所 函

521
北斗鎮斗苑路1段120號

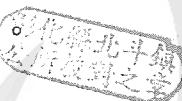
地址：52145彰化縣北斗鎮公所街2號
承辦人：代理清潔隊長 唐瑞芬
電話：04-8884166轉381
傳真：04-8875729
電子信箱：donrefen@beidou.chcg.gov.tw

受文者：財團法人北斗奠安宮

發文日期：中華民國113年3月11日
發文字號：北鎮清字第1130003708號

速別：普通件
密等及解密條件或保密期限：
附件：

主旨：有關貴法人申請清運開發完成後（118年）之一般生活廢棄物案，如符合法定可清運之垃圾，本所即依規定收受清運，請查照。

說明：復貴法人113年2月16日113財北奠安第20240216001號函，並依據廢棄物清理法第14、24條及相關規定辦理。

正本：財團法人北斗奠安宮
副本：

鎮長顧宏霖

正 本

檔 號：

保存年限：

0432

台灣電力股份有限公司彰化區營業處 函

521
彰化縣北斗鎮斗苑路一段120號

地址：50065彰化市中山路2段418號
聯絡人：陳介宇
電子信箱：u272308@taipower.com.tw
連絡電話：(04)7256461#6105

受文者：財團法人北斗奠安宮

發文日期：中華民國113年4月26日

發文字號：彰化字第1138051056號

速別：普通件

密等及解密條件或保密期限：

附件：

主旨：有關貴宮廟「彰化縣北斗鎮土地計畫開發案」用電需求之供電檢討如說明，請查照。

說明：

- 一、依貴宮廟113年2月22日新增設用電計畫書（本處編號：113017）辦理。
- 二、旨述計畫範圍位於彰化縣北斗鎮中華段1628、1628-8、1629地號等3筆土地，預估用電量為300瓩。經本處檢討結果，同意由北斗變電所IX27饋線供電，前述供電方案自發文日起1年內有效。另依本公司營業規章規定，屆時如申請新增設用電合計契約容量達1,000瓩，或建築總面積達10,000平方公尺，須事先提出新增設用電計畫書，經本公司檢討供電方式後據以辦理正式申請用電手續。
- 三、因應本新設用電案，須辦理配電場審查，俟線路工程完工後方可供電；另有鑑於電力建設不確定因素高，請貴宮廟儘早提出申請。
- 四、本公司自109年1月1日起，配電系統全面調整為22.8kV供電範圍，本處將視系統條件逐步推動22.8kV改壓作業，配電系統改壓工作尚未完成前，位於11.4kV供電範圍內之高壓用戶，其受電設備之設計與施工須置用能適應11.4kV及22.8kV之雙電壓級高壓受電設備。
- 五、為穩定電壓，提高貴宮廟用電設備運轉效率及減輕電費負擔起見，請裝設適當容量之電容器（以自動功因調整器控制），

以改善功率因數至95%為原則。另為確保貴宮廟電壓品質，建請採用具有電壓分接頭調整裝置之變壓器。

六、台灣地區地形氣候特殊，諸如地震、颱風、洪水、鹽塵害、雷擊及濃霧等天然災害不可抗力事故，另車禍、外物碰觸等人為意外，均隨時可能導致本公司供、配電系統故障，引起停電、缺相運轉或影響電壓與頻率等之穩定。如貴宮廟對用電品質及可靠性等要求甚高，不能容許本公司供、配電系統發生故障之停電或瞬停，請裝設緊急電源，並請考慮下列各點，以減少損失：

- (一) 請自備發電機，以便停電時立即自行轉供或申請備用電力，以備經常供電線路故障或停電時，由備用供電線路供應。
- (二) 電力系統發生故障，有時會瞬間停電，對於不能容許瞬間停電之設備，除裝設自備發電機或申請備用電力作為主要緊急電源外，請另加裝不停電電源裝置，簡稱UPS（亦即一種定電壓、定頻率之電源設備，平常充電中，當正常電源停電時，而發電機未達額定電壓運轉前，立即自動暫由UPS裝置之蓄電池經變流器繼續供電，俟發電機達到額定電壓後，再自動切換由發電機供電）。
- (三) 電氣機具於電源缺相或反相時有失效或損傷之虞者，宜依經濟部頒布施行之用戶用電設備裝置規則第一五〇條規定裝設缺（反）相保護或警報裝置。

正本：財團法人北斗奠安宮

副本：[] 君

處長 黃振興

依照分層負責授權單位副主管決行

正 本

檔 號：

保存年限：

彰化縣政府 函

521
彰化縣北斗鎮斗苑路一段120號

地址：500201彰化縣彰化市中山路2段416
號
承辦人：科員 黃貞榕
電話：7531715
傳真：7275514
電子信箱：rong0910@email.chcg.gov.tw

受文者：財團法人北斗奠安宮

發文日期：中華民國113年5月21日
發文字號：府民宗字第1130189735號
速別：普通件
密等及解密條件或保密期限：
附件：

主旨：貴法人為辦理「變更北斗主要計畫(部分農業區為文化專用區)」原北斗奠安宮歷史建築遷回復建是否辦理寺廟登記一案，復如說明，請查照。

說明：

- 一、復貴法人113年5月17日113財北奠安第20240517001號函。
- 二、依「辦理寺廟登記須知」規定，申請寺廟設立登記，寺廟建物應符合下列要件：
 - (一)屬建築法第5條所稱供公眾使用之建築物。
 - (二)整幢供宗教使用，並取得使用執照主要用途為寺廟者。
 - (三)有供奉神佛像供人膜拜，從事宗教活動事實。
- 三、該歷史建築物如符合前述要件，得召開信徒大會或執事會訂定章程及產生第1屆組織代表後，檢具相關文件資料送公所申請辦理寺廟登記。
- 四、惟查現財團法人北斗奠安宮業申請寺廟登記在案(彰縣寺登字第北010號)，爾後不得以相同名稱申請辦理寺廟登記。

正本：財團法人北斗奠安宮

副本：本府民政處

縣長王惠美

本案依分層負責規定授權主管處長決行

彰化縣環境保護局 函

521003
彰化縣北斗鎮斗苑路一段120號

地址：500017彰化市健興路1號2樓
承辦人：劉憲龍
電話：04-7115655#112
傳真：04-7119828
電子信箱：robby@chepb.gov.tw

受文者：財團法人北斗奠安宮

發文日期：中華民國113年8月29日
發文字號：彰環綜字第1130051326號

裝

速別：普通件

密等及解密條件或保密期限：

附件：

主旨：所詢「變更北斗主要計畫(部分農業區為文化專用區)」案，
尚非屬應實施環境影響評估範疇，請查照。

說明：

- 一、依彰化縣政府113年8月21日彰文資字第1130009918號轉送財團法人北斗奠安宮113年8月15日13財北奠安字第20240815001號函辦理。
- 二、開發行為應否實施環境影響評估，應以開發單位向目的事業主管機關申請許可之開發行為內容，依申請時之「開發行為應實施環境影響評估細目及範圍認定標準」(下稱認定標準)，及環境部（前為行政院環境保護署）依環境影響評估法第5條第1項第11款公告之規定予以認定。
- 三、依所附之「開發行為應否實施環境影響評估開發單位自評表」內容及相關資料所示：
 - (一)開發計畫位於彰化縣北斗鎮中華段1628、1628-8及1629地號等3筆土地，為都市計畫分區，土地使用分區為農業區，開發面積為0.4898公頃，申請辦理「原北斗奠安宮」歷史建築遷回原貌重建，並興闢文化大樓、停車場等設施之「東螺文化資產保存文化園區」。
 - (二)依據認定標準第23條第1項第1款，各種文化興建或擴建，位於特定農業區之農業用地申請開發或累積開發面積五公

頃以上，應實施環境影響評估。

四、綜上，經查尚非屬認定標準第23條第1項第1款規定應實施環境影響評估之範疇。五、本案係依據所提送相關資料進行解釋，惟所提供之資料如有錯誤不實、變更或不完全之陳述，致與事實不符，則應另外辦理查註。

正本：財團法人北斗奠安宮

副本：彰化縣文化局、本局綜合計畫科





附件八 環境敏感地區查詢文件

檔 號：

保存年限：

中華民國航空測量及遙感探測學會 函

機關地址：臺北市116063文山區羅斯福路5段113號
3樓

聯絡人：陳怡如
電話：(02)2931-1112#29
傳真：(02)2931-7225

臺中市西區忠明南路138號6樓

受文者：長豐工程顧問股份有限公司

發文日期：中華民國 113 年 12 月 11 日

發文字號：航測會字第1139051354號

速別：

密等及解密條件或保密期限：普通

附件：

主旨：有關申請彰化縣北斗鎮中華段1628地號等3筆土地（面積：5234.5平方公尺）有無位於相關環境敏感地區1案，復請查照。

說明：

- 一、內政部國土管理署自103年起推動環境敏感地區單一窗口查詢服務機制，並於113年度委託本會辦理「環境敏感地區單一窗口查詢工作案」，由本會協助申請人進行60項環境敏感地區查詢服務相關作業。
- 二、依臺端113年12月03日申請書（申請案號：1131231880）。
- 三、旨揭申請案經各環境敏感地區查復機關確認後，查詢結果請至環境敏感地區查詢平臺進行下載。（下載網址：<https://eland.nlma.gov.tw/seportal?k=2PT7Yo8UPx4>）。
- 四、依據環境敏感地區單一窗口查詢申請作業要點第7點規定，本案查詢結果通知書有效期間為1年，本案查詢結果通知書所載查詢結果有誤差或爭議時，或期間內環境敏感地區範圍有變更情形者，以各環境敏感地區主管機關查認結果為準。又因地籍圖與地形圖套繪容有誤差，須以各環境敏感地區圖資套疊查詢者，本案係依所附位置圖標示位置辨識，所附地籍資料及地籍圖係供參考，爰臺端如對個別查詢結果有疑義，建議可逕向該環境敏感地區主管機關確認。

正本：長豐工程顧問股份有限公司

理事長 趙鍵哲

環境敏感地區單一窗口查詢專用印

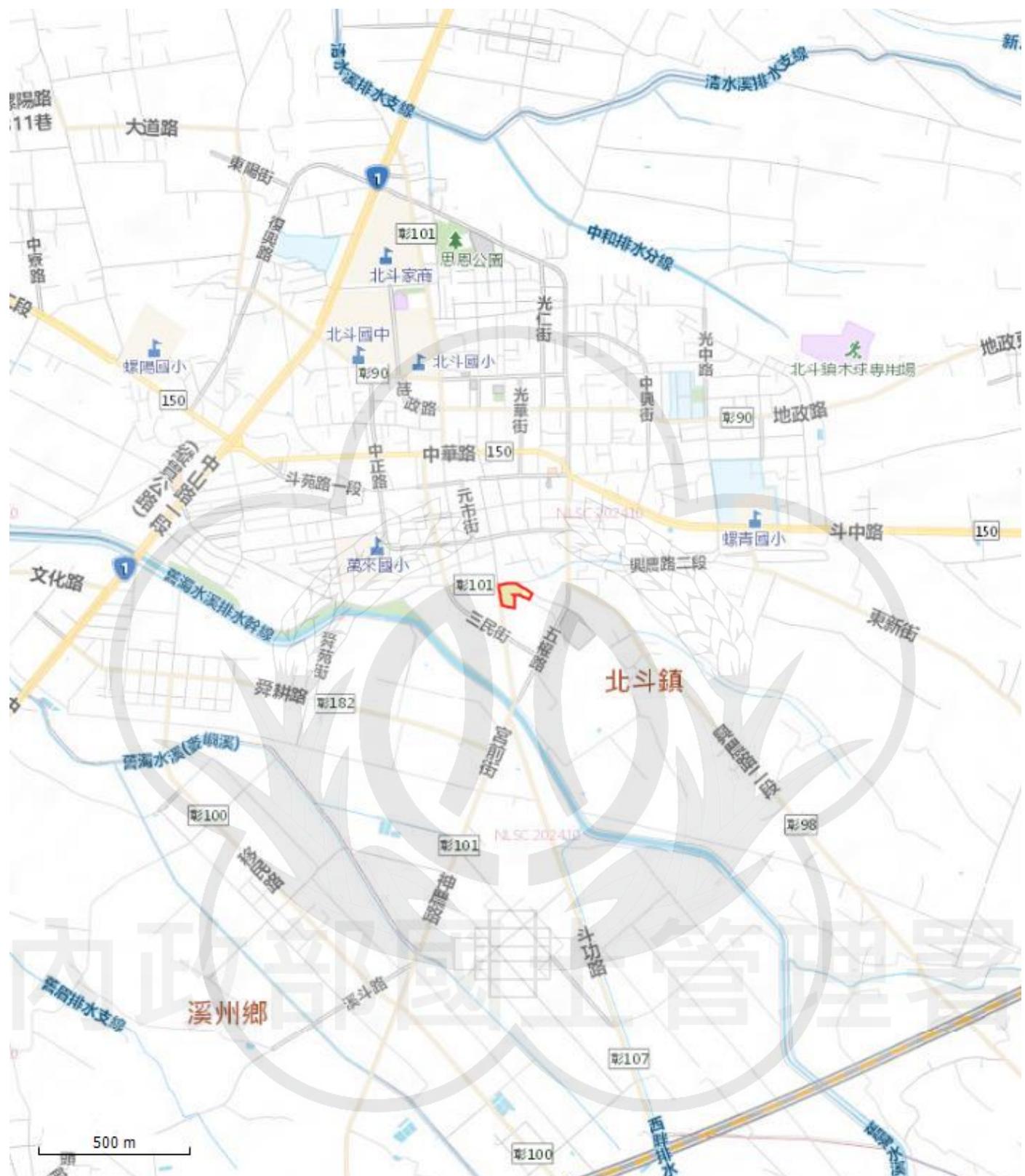
申請彰化縣北斗鎮中華段1628地號等3筆土地（面積：5234.5平方公尺）

（申請案號：1131231880）

附表1 申請查詢範圍位置圖



申請案件位置略圖



National Land Management Agency,
Ministry of the Interior

申請彰化縣北斗鎮中華段1628地號等3筆土地（面積：5234.5平方公尺）

(申請案號：1131231880)

附表2 申請查詢地籍清冊

項次	縣市	鄉鎮市區	村里	段名	段碼	地號	使用分區	使用地類別
1	彰化縣	北斗鎮	五權里	中華段	NF0860	1628		
2	彰化縣	北斗鎮	五權里	中華段	NF0860	1628-8		
3	彰化縣	北斗鎮	五權里	中華段	NF0860	1629		



National Land Management Agency,
Ministry of the Interior

申請彰化縣北斗鎮中華段1628地號等3筆土地（面積：5234.5平方公尺）

(申請案號：1131231880)

附表3 申請查詢結果綜理表

本案為中華民國航空測量及遙感探測學會113年12月11日航測會字第1139051354號函查詢結果。

依據環境敏感地區單一窗口查詢申請作業要點第7點規定，本案查詢結果通知書有效期間為1年（民國114年12月11日止）。

有無位於環境敏感地區	全國區域計畫法之第1級 環境敏感地區	全國區域計畫法之第2級 環境敏感地區
有	0項	0項
無	3項	5項
查詢項目合計	3項	5項



一、全國區域計畫法之第1級環境敏感地區

環境敏感地區項目	有無位於環境敏感 地區	複查確認機關	備註
4 是否位屬區域排水設施範圍？	有□ 無■	彰化縣政府水利資源處	彰化縣政府水利資源處： 申請之地號土地非屬本府公告轄管「區域排水設施」範圍，惟該土地之使用仍不得影響既有水路、排水設施。 經濟部水利署： 免查範圍或非屬應查範圍
13 是否位屬古蹟保存區？	有□ 無■	彰化縣文化局	彰化縣文化局： 經查本案彰化縣北斗鎮中華段1628地號等3筆土地無位於文化資產保存法(以下簡稱文資法)指定或登錄之古蹟、歷史建築、紀念建築、聚落建築群、文化景觀、史蹟等範圍內，亦無位於本縣指定、列冊之考古遺址，或普查疑似遺址範圍內，惟日後進行相關工程時，發見文資法施行細則第4條所指疑似出土遺物、遺跡時，應依文資法第57條第2項規定辦理。另有關國定古蹟及遺址部分，其主管機關為文化部，請另函詢該部。另有關古蹟保存區部分，其主管機關為本府建設處，請另函詢該處。
26 是否位屬優良農地？	有□ 無■		免查範圍或非屬應查範圍

申請彰化縣北斗鎮中華段1628地號等3筆土地（面積：5234.5平方公尺）

(申請案號：1131231880)

二、全國區域計畫法之第2級環境敏感地區

環境敏感地區項目		有無位於環境敏感地區	複查確認機關	備註
5	是否位屬淹水潛勢？	有□ 無■		<p>(一) 淹水潛勢圖係依「災害防救法」及「水災潛勢資料公開辦法」規定製之經濟水潛勢圖，經審議後由經濟部函送直轄市、縣(市)政府公開並接受人民申請提供；公開之淹水潛勢圖僅供防救災使用，相關土地管制或土地利用限制及其他相關措施，應依各目的事業主管機關相關法令規定辦理。</p> <p>(二) 本項查詢係經環境部、內政部地政司及國土管理署等查詢需求主管機關達成共識，以第三代圖資「連續24小時降水500毫米」之定量降水情境作為查詢依據，若申請人對查詢結果有疑義，請洽水利主管機關。</p>
12	是否位屬歷史建築？	有□ 無■	彰化縣文化局	<p>彰化縣文化局： 經查本案彰化縣北斗鎮中華段1628地號等3筆土地無位於文化資產保存法(以下簡稱文資法)指定或登錄之古蹟、歷史建築、紀念建築、聚落建築群、文化景觀、史蹟等範圍內，亦無位於本縣指定、列冊之考古遺址，或普查疑似遺址範圍內，惟日後進行相關工程時，發見文資法施行細則第4條所指疑似出土遺物、遺跡時，應依文資法第57條第2項規定辦理。另有關國定古蹟及遺址部分，其主管機關為文化部，請另函詢該部。另有關古蹟保存區部分，其主管機關為本府建設處，請另函詢該處。</p>
21	是否位屬優良農地以外之農業用地？	有□ 無■	彰化縣政府農業處	
30	是否位屬公路兩側禁建限建地區？	有□ 無■	交通部高速公路局、交通部公路局中區養護工程分局彰化工務段、交通部公路局	
33	是否位屬海岸管制區、山地管制區、重要軍事設施管制區之禁建、限建地區？	有□ 無■		本項查詢依據陸軍第十軍團指揮部113年1月24日陸十軍作字第1130010883號函檢送應查範圍辦理。

環境敏感圖資：淹水潛勢，申請案件位置圖



■ 0.3m - 0.5m

■ 0.5m - 1.0m

■ 1.0m - 2.0m

■ 2.0m - 3.0m

■ > 3.0m

淹水潛勢

圖例1



申請範圍

圖例2

申請彰化縣北斗鎮中華段1628地號等3筆土地（面積：5234.5平方公尺）

(申請案號：1131231880)

附表4 案件應免查公告範圍查詢結果綜理表

應免查範圍查詢位置為：彰化縣北斗鎮五權里中華段

注意事項：

- 因應新北市政府文化局及臺南市文化資產管理處查詢作業調整，本平台自112年6月29日起暫緩受理申請查詢新北市、臺南市轄區範圍內之第一級環境敏感地區「13. 古蹟保存區」、「14. 考古遺址」及第二級環境敏感地區「12. 歷史建築」、「13. 聚落建築群」、「14. 文化景觀」、「15. 紀念建築」及「16. 史蹟」等項目。如有查詢需求，請逕至新北市開發行為涉及有形文化資產查詢系統查詢（網址：https://www.ntchgis.ntpc.gov.tw/Involve/Identity/Account/Login_Ntpc）、臺南市開發行為涉及有形文化資產查詢系統查詢（網址：<https://tchgis.tainan.gov.tw>）。
- 有關第一級第11項「一級海岸保護區」及第二級第9項「二級海岸保護區」之判定，因涉內政部107年4月25日台內營字第1070807457號函及108年12月20日內授營綜字第1080822842號函確認「第1階段海岸保護區」之31種保護區項目，倘申請人有查詢需求，請併同查詢其他環境敏感地區項目。
 - 查詢第一級第11項「一級海岸保護區」，請併同查詢：第一級第6項「國家公園區內之特別景觀區、生態保護區」、第7項「自然保留區」、第8項「野生動物保護區」、第9項「野生動物重要棲息環境」、第12項「國際級重要濕地或國家級重要濕地核心保育區、生態復育區」、第13項「古蹟保存區」、第14項「考古遺址」、第15項「重要聚落建築群」、第18項「水下文化資產」、第19項「國家公園內之史蹟保存區」、第20項「飲用水水源水質保護區或飲用水取水口一定距離內之地區」、第22項「水庫蓄水範圍」、第23項「森林」、第24項「溫泉露頭及其一定範圍」、第25項「水產動植物繁殖保育區」，以及第二級第11項「國家級重要濕地核心保育區、生態復育區以外分區以及地方級重要濕地核心保育區、生態復育區」、第17項「地質敏感區（地質遺跡）」。
 - 查詢第二級第9項「二級海岸保護區」，請併同查詢：第一級第14項「考古遺址」、第16項「重要文化景觀」，以及第二級第11項「國家級重要濕地核心保育區、生態復育區以外分區以及地方級重要濕地核心保育區、生態復育區」、第12項「歷史建築」、第14項「文化景觀」、第18項「國家公園內之一般管制區及遊憩區」、第20項「自來水水質水量保護區」、第22項「礦區（場）」、礦業保留區、地下礦坑分布地區」、第24項「人工魚礁區及保護礁區」。
- 下列項目包含以「村里」為判定依據，若未輸入「村里」，該項查詢結果可能顯示「無法判定」：第一級第8項「野生動物保護區」、第9項「野生動物重要棲息環境」、第13項「古蹟保存區」、第14項「考古遺址」、第23-2項「森林（大專院校實驗林地）」，以及第二級第12項「歷史建築」、第13項「聚落建築群」、第27項「民用航空法之禁止或限制建築地區或高度管制範圍」、第28項「航空噪音防制區」和第32項「鐵路兩側限建地區（臺鐵鐵路兩側限建地區）」。
- 下列項目包含以「地段」為判定依據，若查詢條件未輸入「地段」，該項查詢結果可能顯示「無法判定」：第一級第6項「國家公園區內之特別景觀區、生態保護區」、第7項「自然保留區」、第8項「野生動物保護區」、第9項「野生動物重要棲息環境」、第10項「自然保護區」、第11項「一級海岸保護區」、第19項「國家公園內之史蹟保存區」、第23-1項「森林（國有林事業區、保安林等森林地區）」、第23-3項「森林（大專院校實驗林地及林業試驗林地等森林地區）」，以及第二級第1項「地質敏感地區（活動斷層、山崩與地滑）」、第3項「嚴重地層下陷地區」、第9項「二級海岸保護區」、第17項「地質敏感區（地質遺跡）」、第18項「國家公園內之一般管制區及遊憩區」、第23項「地質敏感區（地下水補注）」、第30項「公路兩側禁建限建地區（高速公路兩側禁建限建地區）」和第31項「大眾捷運系統兩側禁建限建地區」。

應查或免查	等級	環境敏感項目名稱	行政區查詢層級	行政區名稱	查復機關
免查	全國區域計畫法之第1級環境敏感地區	1、是否位屬特定水土保持區？			
免查	全國區域計畫法之第1級環境敏感地區	2、是否位屬河川區域？			
免查	全國區域計畫法之第1級環境敏感地區	3、是否位屬洪汎區一級管制區及洪水平原一級管制區？ 【名稱： 洪汎區一級管制區】	縣市	彰化縣	經濟部水利署、彰化縣政府水利資源處
免查	全國區域計畫法之第1級環境敏感地區	3、是否位屬洪汎區一級管制區及洪水平原一級管制區？ 【名稱： 洪水平原一級管制區】			
應查	全國區域計畫法之第1級環境敏感地區	4、是否位屬區域排水設施範圍？	鄉鎮市區	彰化縣北斗鎮	彰化縣政府水利資源處
免查	全國區域計畫法之第1級環境敏感地區	5、是否位屬活動斷層兩側一定範圍？			
免查	全國區域計畫法之第1級環境敏感地區	6、是否位屬國家公園區內之特別景觀區、生態保護區？			
免查	全國區域計畫法之第1級環境敏感地區	7、是否位屬自然保留區？			
免查	全國區域計畫法之第1級環境敏感地區	8、是否位屬野生動物保護區？			
免查	全國區域計畫法之第1級環境敏感地區	9、是否位屬野生動物重要棲息環境？			
免查	全國區域計畫法之第1級環境敏感地區	10、是否位屬自然保護區？			
免查	全國區域計畫法之第1級環境敏感地區	11、是否位屬一級海岸保護區？	鄉鎮市區	彰化縣北斗鎮	內政部國家公園署

免查	全國區域計畫法之第1級環境敏感地區	12、是否位屬國際級重要濕地或國家級重要濕地核心保育區、生態復育區？ 【名稱： 國際級重要濕地】			
免查	全國區域計畫法之第1級環境敏感地區	12、是否位屬國際級重要濕地或國家級重要濕地核心保育區、生態復育區？ 【名稱： 國家級重要濕地核心保育區、生態復育區】			
應查	全國區域計畫法之第1級環境敏感地區	13、是否位屬古蹟保存區？	鄉鎮市區	彰化縣北斗鎮	彰化縣文化局
免查	全國區域計畫法之第1級環境敏感地區	14、是否位屬考古遺址？			
免查	全國區域計畫法之第1級環境敏感地區	15、是否位屬重要聚落建築群？			
免查	全國區域計畫法之第1級環境敏感地區	16、是否位屬重要文化景觀？			
免查	全國區域計畫法之第1級環境敏感地區	17、是否位屬重要史蹟？	縣市	彰化縣	文化部文化資產局
免查	全國區域計畫法之第1級環境敏感地區	18、是否位屬水下文化資產？			
免查	全國區域計畫法之第1級環境敏感地區	19、是否位屬國家公園內之史蹟保存區？			
免查	全國區域計畫法之第1級環境敏感地區	20、是否位屬飲用水水源水質保護區或飲用水取水口一定距離內之地區？ 【名稱： 飲用水水源水質保護區】			
免查	全國區域計畫法之第1級環境敏感地區	20、是否位屬飲用水水源水質保護區或飲用水取水口一定距離內之地區？ 【名稱： 飲用水取水口一定距離內之地區】			
免查	全國區域計畫法之第1級環境敏感地區	21、是否位屬水庫集水區（供家用或供公共給水）？			
免查	全國區域計畫法之第1級環境敏感地區	22、是否位屬水庫蓄水範圍？	縣市	彰化縣	經濟部水利署
免查	全國區域計畫法之第1級環境敏感地區	23、23-1. 是否位屬森林（國有林事業區、保安林等森林地區）？ 【名稱： 國有林事業區】			
免查	全國區域計畫法之第1級環境敏感地區	23、23-1. 是否位屬森林（國有林事業區、保安林等森林地區）？ 【名稱： 保安林】	鄉鎮市區	彰化縣北斗鎮	農業部林業及自然保育署
免查	全國區域計畫法之第1級環境敏感地區	23、23-2. 是否位屬森林（區域計畫劃定之森林區）？ 【名稱： 森林區】			
免查	全國區域計畫法之第1級環境敏感地區	23、23-3. 是否位屬森林（大專院校實驗林地及林業試驗林地等森林地區）？ 【名稱： 大專院校實驗林地】			
免查	全國區域計畫法之第1級環境敏感地區	23、23-3. 是否位屬森林（大專院校實驗林地及林業試驗林地等森林地區）？ 【名稱： 林業試驗林地】			
免查	全國區域計畫法之第1級環境敏感地區	24、是否位屬溫泉露頭及其一定範圍？			
免查	全國區域計畫法之第1級環境敏感地區	25、是否位屬水產動植物繁殖保育區？			
應查	全國區域計畫法之第1級環境敏感地區	26、是否位屬優良農地？	縣市	彰化縣	
應查	全國區域計畫法之第2級環境敏感地區	1、是否位屬地質敏感地區（活動斷層、山崩與地滑、土石流）？ 【名稱： 地質敏感地區（活動斷層）】	縣市	彰化縣	經濟部地質調查及礦業管理中心
免查	全國區域計畫法之第2級環境敏感地區	1、是否位屬地質敏感地區（活動斷層、山崩與地滑、土石流）？ 【名稱： 地質敏感地區（山崩與地滑）】	鄉鎮市區	彰化縣北斗鎮	經濟部地質調查及礦業管理中心
免查	全國區域計畫法之第	1、是否位屬地質敏感地區（活動斷層	縣市	彰化縣	經濟部地質調查及

	2級環境敏感地區	、山崩與地滑、土石流)？ 【名稱： 地質敏感地區(土石流)】			礦業管理中心
免查	全國區域計畫法之第2級環境敏感地區	2、是否位屬洪氾區二級管制區及洪水平原二級管制區？ 【名稱： 洪氾區二級管制區】	縣市	彰化縣	經濟部水利署、彰化縣政府水利資源處
免查	全國區域計畫法之第2級環境敏感地區	2、是否位屬洪氾區二級管制區及洪水平原二級管制區？ 【名稱： 洪水平原二級管制區】			
免查	全國區域計畫法之第2級環境敏感地區	3、是否位屬嚴重地層下陷地區？			
免查	全國區域計畫法之第2級環境敏感地區	4、是否位屬海堤區域？			
應查	全國區域計畫法之第2級環境敏感地區	5、是否位屬淹水潛勢？	縣市	彰化縣	
免查	全國區域計畫法之第2級環境敏感地區	6、是否位屬山坡地？			
免查	全國區域計畫法之第2級環境敏感地區	7、是否位屬土石流潛勢溪流地區？			
免查	全國區域計畫法之第2級環境敏感地區	8、是否位屬前依「莫拉克颱風災後重建特別條例」劃定公告之「特定區域」，尚未公告廢止之範圍？	縣市	彰化縣	農業部農村發展及水土保持署
免查	全國區域計畫法之第2級環境敏感地區	9、是否位屬二級海岸保護區？	鄉鎮市區	彰化縣北斗鎮	內政部國家公園署
免查	全國區域計畫法之第2級環境敏感地區	10、是否位屬海域區？			
免查	全國區域計畫法之第2級環境敏感地區	11、是否位屬國家級重要濕地核心保育區、生態復育區以外分區以及地方級重要濕地核心保育區、生態復育區？ 【名稱： 國家級重要濕地核心保育區、生態復育區以外分區】			
免查	全國區域計畫法之第2級環境敏感地區	11、是否位屬國家級重要濕地核心保育區、生態復育區以外分區以及地方級重要濕地核心保育區、生態復育區？ 【名稱： 地方級重要濕地核心保育區、生態復育區】			
應查	全國區域計畫法之第2級環境敏感地區	12、是否位屬歷史建築？	鄉鎮市區	彰化縣北斗鎮	彰化縣文化局
免查	全國區域計畫法之第2級環境敏感地區	13、是否位屬聚落建築群？			
免查	全國區域計畫法之第2級環境敏感地區	14、是否位屬文化景觀？			
免查	全國區域計畫法之第2級環境敏感地區	15、是否位屬紀念建築？			
免查	全國區域計畫法之第2級環境敏感地區	16、是否位屬史蹟？			
免查	全國區域計畫法之第2級環境敏感地區	17、是否位屬地質敏感區（地質遺跡）？	縣市	彰化縣	
免查	全國區域計畫法之第2級環境敏感地區	18、是否位屬國家公園內之一般管制區及遊憩區？			
免查	全國區域計畫法之第2級環境敏感地區	19、是否位屬水庫集水區（非供家用或非供公共給水）？			
免查	全國區域計畫法之第2級環境敏感地區	20、是否位屬自來水水質水量保護區？			
應查	全國區域計畫法之第2級環境敏感地區	21、是否位屬優良農地以外之農業用地？	縣市	彰化縣	彰化縣政府農業處
免查	全國區域計畫法之第2級環境敏感地區	22、是否位屬礦區（場）、礦業保留區、地下礦坑分布地區？ 【名稱： 矿區（场）】			
免查	全國區域計畫法之第2級環境敏感地區	22、是否位屬礦區（場）、礦業保留區、地下礦坑分布地區？ 【名稱： 矿業保留区】			
免查	全國區域計畫法之第2級環境敏感地區	22、是否位屬礦區（場）、礦業保留區、地下礦坑分布地區？			

		【名稱： 地下礦坑分布地區】			
免查	全國區域計畫法之第2級環境敏感地區	23、是否位屬地質敏感區（地下水補注）？	地段	彰化縣北斗鎮中華段	經濟部地質調查及礦業管理中心
免查	全國區域計畫法之第2級環境敏感地區	24、是否位屬人工魚礁區及保護礁區？			
免查	全國區域計畫法之第2級環境敏感地區	25、是否位屬氣象法之禁止或限制建築地區？			
免查	全國區域計畫法之第2級環境敏感地區	26、是否位屬電信法之禁止或限制建築地區？			
免查	全國區域計畫法之第2級環境敏感地區	27、是否位屬民用航空法之禁止或限制建築地區或高度管制範圍？			
免查	全國區域計畫法之第2級環境敏感地區	28、是否位屬航空噪音防制區？			
免查	全國區域計畫法之第2級環境敏感地區	29、是否位屬核子反應器設施周圍之禁制區及低密度人口區？			
免查	全國區域計畫法之第2級環境敏感地區	30、是否位屬公路兩側禁建限建地區？ 【名稱： 高速公路兩側禁建限建地區】			
應查	全國區域計畫法之第2級環境敏感地區	30、是否位屬公路兩側禁建限建地區？ 【名稱： 省道兩側禁建限建地區】	鄉鎮市區	彰化縣北斗鎮	交通部公路局中區養護工程分局彰化工務段
免查	全國區域計畫法之第2級環境敏感地區	30、是否位屬公路兩側禁建限建地區？ 【名稱： 縣道、鄉道兩側禁建限建地區】	縣市	彰化縣	
免查	全國區域計畫法之第2級環境敏感地區	31、是否位屬大眾捷運系統兩側禁建限建地區？			
免查	全國區域計畫法之第2級環境敏感地區	32、是否位屬鐵路兩側限建地區？ 【名稱： 高速鐵路兩側限建地區】			
免查	全國區域計畫法之第2級環境敏感地區	32、是否位屬鐵路兩側限建地區？ 【名稱： 臺鐵鐵路兩側限建地區】			
應查	全國區域計畫法之第2級環境敏感地區	33、是否位屬海岸管制區、山地管制區、重要軍事設施管制區之禁建、限建地區？ 【名稱： 海岸管制區】	鄉鎮市區	彰化縣北斗鎮	陸軍第十軍團指揮部
應查	全國區域計畫法之第2級環境敏感地區	33、是否位屬海岸管制區、山地管制區、重要軍事設施管制區之禁建、限建地區？ 【名稱： 山地管制區】	鄉鎮市區	彰化縣北斗鎮	陸軍第十軍團指揮部
應查	全國區域計畫法之第2級環境敏感地區	33、是否位屬海岸管制區、山地管制區、重要軍事設施管制區之禁建、限建地區？ 【名稱： 重要軍事設施管制區之禁建、限建地區】	鄉鎮市區	彰化縣北斗鎮	陸軍第十軍團指揮部
免查	全國區域計畫法之第2級環境敏感地區	34、是否位屬要塞堡壘地帶？			
免查	海岸管理法劃定公告之「特定區位」	1、是否位屬特定區位？ 【名稱： 近岸海域】			
免查	海岸管理法劃定公告之「特定區位」	1、是否位屬特定區位？ 【名稱： 潮間帶】			
免查	海岸管理法劃定公告之「特定區位」	1、是否位屬特定區位？ 【名稱： 一級海岸保護區】	鄉鎮市區	彰化縣北斗鎮	內政部國家公園署
免查	海岸管理法劃定公告之「特定區位」	1、是否位屬特定區位？ 【名稱： 二級海岸保護區】	鄉鎮市區	彰化縣北斗鎮	內政部國家公園署
免查	海岸管理法劃定公告之「特定區位」	1、是否位屬特定區位？ 【名稱： 一級海岸防護區】			
免查	海岸管理法劃定公告之「特定區位」	1、是否位屬特定區位？ 【名稱： 二級海岸防護區】			
免查	海岸管理法劃定公告之「特定區位」	1、是否位屬特定區位？ 【名稱： 重要海岸景觀區】			

說明事項

1、 全國區域計畫法第一級第26項「優良農地」及第二級第5項「淹水潛勢」、第21項「優良農地以外之農業用地」等之主管機關未提供單一窗口應免查範圍資料，故均列為應查項目。

- 2、表列各環境敏感地區項目之查詢範圍倘經主管機關公告異動，該項目應查詢或免查詢地區尚未配合修正時，其查詢範圍仍以主管機關公告之最新資料為準。
- 3、本系統地段資料為介接地政司「地政整合資訊服務共享協作平台」，正確資料請以地政事務所地段資料為準。
- 4、查詢結果可作為業務執行之用。





附件九 不妨礙土地使用確認書

不妨礙土地使用確認書

財團法人北斗奠安宮為將彰化縣歷史建築「原北斗奠安宮」遷回北斗鎮復建，並規劃打造「東螺文化資產保存文化園區」，擬於彰化縣北斗都市計畫區範圍內之中華段 1628 地號等 3 筆土地(現址為財團法人奠安宮停車場)，辦理「變更北斗主要計畫(部分農業區為文化專用區)」及「變更北斗細部計畫(部分農業區為文化專用區及停車場用地)」之都市計畫變更作業，本人樂觀其成並經確認其都市計畫變更不妨礙下表地號之土地使用，特此說明。

其他建議：

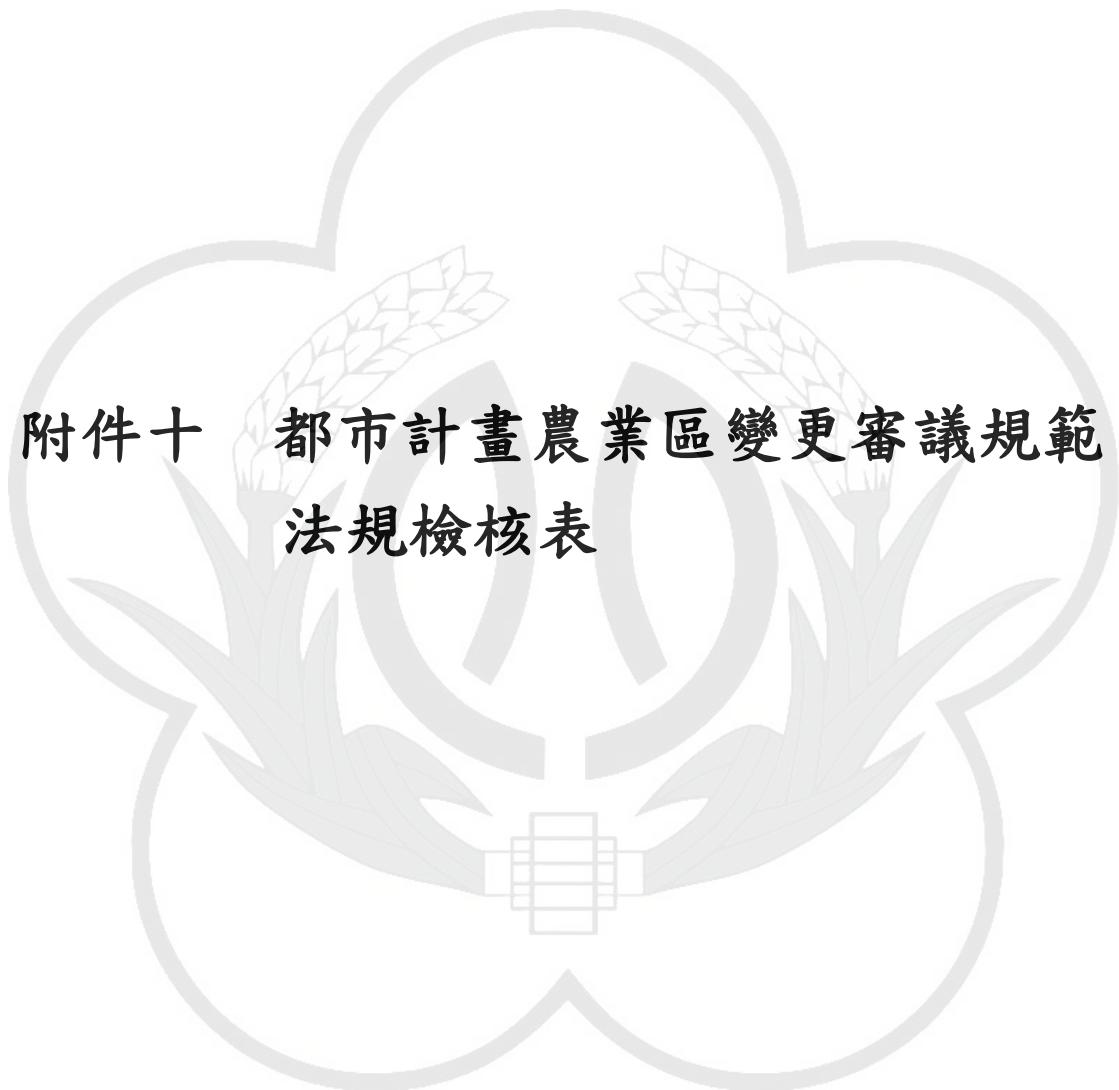
附表

編號	鄉鎮市區	段別	地號	謄本面積(m ²)	備註
1	北斗鎮	中華段	1631	723	
2	北斗鎮	中華段	1641	1783	
3	北斗鎮	中華段	1642	1277	
4	北斗鎮	中華段	1643	1241	

土地所有權人/設施管理單位/負責人/代表人(簽章)：

陳 [REDACTED] 蘇 [REDACTED]
瑞 [REDACTED] 仁 [REDACTED]

民 國 1 1 2 年 2 月 9 日



**附件十 都市計畫農業區變更審議規範
法規檢核表**

**變更北斗計畫（部分農業區為文化專用區）案與
變更北斗細部計畫(部分農業區為文化專用區及停車場用地)案
都市計畫農業區變更使用審議規範法規檢核表**

規定事項	檢核結果說明
一、本規範依都市計畫法第二十七條之一第二項訂定之。	-
二、都市計畫農業區變更使用，除另訂有變更用途之使用區審議規範或處理原則者，從其規定外，依本規範之規定辦理。	遵照辦理。
<p>二之一、都市計畫農業區變更使用，有下列情事之一者，得由各級都市計畫委員會就實際情形審決之，不適用本規範全部或一部之規定。</p> <p>(一) 變更範圍內現有聚落建築密集者。</p> <p>(二) 因計畫書圖不符、發照錯誤、地形修測、計畫圖重製或基地畸零狹小，配合都市整體發展而變更者。</p> <p>(三) 經目的事業主管機關同意興辦教育、文化、社會福利、醫療照顧服務、寺廟宗教、公用設施或公益設施等事業需要而變更者。</p> <p>(四) 各級政府整體開發而變更者。</p>	本計畫經彰化縣政府 109 年 4 月 27 日府授文資字第 1090132975 號函同意「原北斗奠安宮」遷建並打造「東螺文化資產保存文化園區」，為興辦文化專用區使用，屬本點第三項之情事，經內政部都市計畫委員會第 1067 次會議決議，針對第十二、十三、二十二之一、二十六、三十四、三十六條，應研提無法符合理由及預期可達成之標準，詳主要計畫書 P.1-2、5-2、7-2 及細部計畫書 P.1-2。
三、申請人依本規範申請變更使用，應檢具土地使用同意書及變更都市計畫書圖(含建築計畫及環境調查分析報告)送請直轄市或縣(市)政府於查核相關書圖文件無誤後，依都市計畫法第二十七條規定辦理都市計畫變更，其申辦程序如附圖。申請人擬舉辦之事業，	遵照辦理。
	本計畫係依都市計畫法第 27 條第 1 項第 4 款為配合地方興建之重大設施辦理變更主要計畫及細部計畫，業經彰化縣政府 110 年 3 月 30 日府授文資字第 1100108361 號函同意列為彰化縣重大建設；而北斗都市計畫擬定機關為彰化縣北斗鎮公所，因考量本計畫歷史建物遷建時程急迫性，彰化縣政府於 110 年 8 月 5 日府建城字第 1100258538 號函同意依都市計畫法第 27 條第 1 項第 4 款辦理個案變更及同條第 2 項規

規定事項	檢核結果說明
<p>依規定須經各該目的事業主管機關核准者，應先徵得各該目的事業主管機關同意後辦理。</p>	<p>定辦理逕為變更，詳主要計畫書及細部計畫書 P.1-2、附件一。</p>
<p>四、辦理都市計畫變更之機關依第三點及第十二點至第十九點基地條件相關規定查核計畫書圖及相關文件無誤，並經認定符合都市計畫法第二十七條規定後，應即依法辦理公開展覽及舉行說明會，並於完成公開展覽後一個月內提該管都市計畫委員會審議。直轄市、縣（市）都市計畫委員會審議通過後，直轄市、縣（市）政府應於三個月內依都市計畫法第十九條規定將其審議結果，連同都市計畫書圖及相關文件報請內政部核定。</p> <p>各級都市計畫委員會審議都市計畫變更案件，應確實依各級都市計畫委員會組織規程第十條規定，允許與案情有關之公民或團體代表列席聽取案情說明，並表達意見。</p>	<p>遵照辦理。</p> <ol style="list-style-type: none"> 本計畫業經彰化縣政府認定符合都市計畫法第 27 條第 1 項第 4 款為配合地方興建之重大設施及同條第 2 項規定辦理逕為變更，詳主要計畫書及細部計畫書 P.1-2、附件一。 本計畫公開展覽自民國 111 年 1 月 24 日起至民國 111 年 2 月 24 日止。 本計畫公開展覽說明會於民國 111 年 2 月 11 日下午 2 點於北斗鎮老人文康中心 3 樓舉行。
<p>五、依本規範申請變更使用時，其依法須辦理環境影響評估及實施水土保持之處理與維護者，都市計畫變更之審議、環境影響評估及水土保持計畫之審查，得採平行作業方式辦理。但依法須辦理環境影響評估者，於各該都市計畫變更案報請核定時，必須檢具環保主管機關審查通過之環境影響說明書或環境影響評估報告書。</p>	<p>遵照辦理。</p> <ol style="list-style-type: none"> 依彰化縣環境保護局 113 年 8 月 29 日彰環綜字第 1130051326 號函，本計畫非屬應實施環境影響評估範疇，詳主要計畫書附件八及細部計畫書附件七。 本計畫土地(北斗鎮中華段)依環境敏感地區單一窗口查詢平台結果，屬山坡地與森林區免查範圍，詳主要計畫書附件九及細部計畫書附件八，故無須辦理水土保持計畫。

規定事項	檢核結果說明
<p>六、申請人於都市計畫變更案經核定機關都市計畫委員會審議通過後，應即與當地直轄市或縣（市）政府簽訂協議書。都市計畫核定機關於申請人完成協議書簽訂後，應即予核定或轉報備案，層交直轄市、縣（市）政府依法發布實施，以及依規定核發開發許可。</p>	<p>遵照辦理。</p> <p>本計畫業於計畫核定前與彰化縣政府簽訂協議書，並納入都市計畫書以作為執行依據，詳主要計畫書附件十二及細部計畫書 P. 6-2、附件十一。</p>
<p>七、申請人於取得開發許可後，應先依規定申領雜項執照，並於完成雜項工程及興闢完成公共設施，經直轄市或縣（市）政府查驗合格，辦理移交予該管政府並完成自願捐贈土地之移轉登記及現金之提供後，始得依法申領建造執照。前項現金之提供，如因情形特殊，經申請人與當地直轄市、縣（市）政府協議，報經該管都市計畫委員會同意者，得以分期方式繳納，並納入都市計畫書規定。</p>	<p>遵照辦理。</p> <p>本計畫細部計畫公共設施用地(停車場用地)將無償登記予彰化縣政府，詳主要計畫書 P. 7-3、細部計畫書 P. 6-2。</p>
<p>八、依本規範規定辦理都市計畫變更，其辦理機關為各該都市計畫原擬定機關。但都市計畫原擬定機關為鄉（鎮、市）公所者，由縣政府辦理；申請變更範圍跨越省（市）境或縣（市）境者，由申請範圍較大之直轄市或縣（市）政府主辦之。</p>	<p>遵照辦理。本計畫屬都市計畫法第 27 條第 2 項規定辦理逕為變更。</p>
<p>九、依本規範規定辦理都市計畫變更，其細部計畫得一併辦理擬定。</p>	<p>遵照辦理。本計畫業併同辦理「變更北斗細部計畫(部分農業區為文化專用區及停車場用地)案」。</p>
<p>十、辦理都市計畫變更之機關受理依本規範申請變更使用案</p>	<p>敬悉。</p>

規定事項	檢核結果說明															
件時，若發現計畫書圖及相關文件不符（全）者，應一次限期申請人補正（件）。申請人無正當理由逾期不補正（件）者，應將其申請案退回，並副知上級主管機關。																
十一、依本規範申請變更使用，涉及環境影響評估及水土保持者，應依環境影響評估及水土保持有關規定辦理。	<p>遵照辦理。</p> <p>1. 依彰化縣環境保護局 113 年 8 月 29 日彰環綜字第 1130051326 號函，本計畫非屬應實施環境影響評估範疇，詳主要計畫書附件八及細部計畫書附件七。</p> <p>2. 本計畫土地（北斗鎮中華段）依環境敏感地區單一窗口查詢平台結果，屬山坡地與森林區免查範圍，詳主要計畫書附件九及細部計畫書附件八，故無須辦理水土保持計畫。</p>															
貳、基地條件	-															
<p>十二、都市計畫農業區申請變更使用之土地區位，應以鄰近已發展地區或規劃為發展區者優先，且土地面積應符合下列規定：</p> <p>(一) 直轄市計畫、省轄市計畫及縣轄市計畫地區：不得小於三公頃。</p> <p>(二) 鄉街計畫、鎮計畫及特定區計畫地區：不得小於五公頃。</p> <p>申請人擬興辦之事業計畫經中央主管機關同意或申請變更土地四周因下列情形致無法擴展者，得不受前項面積規定之限制：</p> <p>(一) 為河川、湖泊或山崖等自然地形阻隔者。</p> <p>(二) 為八公尺以上之既成或計畫道路或其他人為重大設施阻隔者。</p>	<p>經內政部都市計畫委員會第 1067 次會議決議，應研提無法符合理由及預期可達成之標準，說明如下：</p> <p>1. 本計畫區位緊鄰北斗都市計畫住宅區等已發展地區，符合農業區變更區位原則。</p> <p>2. 本計畫係以保存原北斗奠安宮建築及推動有形文化資產及北管廣義軒、藝文教育、北斗發展史等無形文化資產發展為主，屬興辦文化事業性質，爰申請面積為 0.4898 公頃，非屬大面積規模農業區變更性質。</p> <p>3. 經檢核本計畫位屬之農業區街廓面積約 4 公頃，且經進一步檢核計畫四界為八公尺以上之既成道路、河川自然地形、已發展區所包圍，致無法擴展至 5 公頃面積規模。</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>位置</th> <th>相鄰土地說明</th> <th>四周限制原則檢核</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>西側</td> <td>現況為宮前街(10 公尺)道路使用。</td> <td>符合(二)為八公尺以上之既成或計畫道路或其他人為重大設施阻隔者。</td> </tr> <tr> <td>北側</td> <td>水溝用地(北斗排水支線)，現況部分河段加蓋興闢為河濱街(7.5 公尺)。</td> <td>符合(一)為河川、湖泊或山崖等自然地形阻隔者。</td> </tr> <tr> <td>南側</td> <td>現況為住宅建物等已發展區。</td> <td>符合(三)為已發展或規劃為發展區所包圍者。</td> </tr> <tr> <td>東側</td> <td>現況為夾雜建物、道路之農業區。</td> <td>符合(三)為已發展或規劃為發展區所包圍者。</td> </tr> </tbody> </table>	位置	相鄰土地說明	四周限制原則檢核	西側	現況為宮前街(10 公尺)道路使用。	符合(二)為八公尺以上之既成或計畫道路或其他人為重大設施阻隔者。	北側	水溝用地(北斗排水支線)，現況部分河段加蓋興闢為河濱街(7.5 公尺)。	符合(一)為河川、湖泊或山崖等自然地形阻隔者。	南側	現況為住宅建物等已發展區。	符合(三)為已發展或規劃為發展區所包圍者。	東側	現況為夾雜建物、道路之農業區。	符合(三)為已發展或規劃為發展區所包圍者。
位置	相鄰土地說明	四周限制原則檢核														
西側	現況為宮前街(10 公尺)道路使用。	符合(二)為八公尺以上之既成或計畫道路或其他人為重大設施阻隔者。														
北側	水溝用地(北斗排水支線)，現況部分河段加蓋興闢為河濱街(7.5 公尺)。	符合(一)為河川、湖泊或山崖等自然地形阻隔者。														
南側	現況為住宅建物等已發展區。	符合(三)為已發展或規劃為發展區所包圍者。														
東側	現況為夾雜建物、道路之農業區。	符合(三)為已發展或規劃為發展區所包圍者。														

規定事項	檢核結果說明
(三) 為已發展或規劃為發展區所包圍者。	<p style="text-align: center;">周邊非已發展區 面積約 0.8 公頃。</p> <p>4. 本計畫具文資保存之重要性與急迫性：原北斗奠安宮於民國 102 年 7 月 1 日公告登錄為彰化縣歷史建築，經彰化縣文化資產審議會 109 年 4 月 27 日府授文資字第 1090132975 號函同意原北斗奠安宮遷建，並經彰化縣政府 110 年 3 月 30 日府授文資字第 1100108361 號函同意列為彰化縣重大建設。另考量本計畫歷史建物遷建時程急迫性，彰化縣政府於 110 年 8 月 5 日府建城字第 1100258538 號函同意依都市計畫法第 27 條第 1 項第 4 款辦理個案變更及同條第 2 項規定辦理逕為變更。</p>
十三、申請變更使用之土地形狀應完整連接，連接部分最小寬度不得少於三十公尺。但為既成道路或都市計畫道路分隔者，視同完整連接。	經內政部都市計畫委員會第 1067 次會議決議，應研提無法符合理由及預期可達成之標準，說明如下：本計畫興辦文化事業範圍係依地籍劃設，土地形狀完整連結，雖連接部份最小寬度為 25.63 公尺，惟不影響本計畫完整規劃利用。
十四、申請變更使用之土地應臨接或設置八公尺以上之聯外道路，且該聯外道路須有足夠容量可容納該開發所產生之交通需求。	遵照辦理。 本計畫臨接 10 公尺之宮前街，且依據交通調查評估分析，該道路尖峰時段服務水準為 A 級，且開發後交通量並無明顯增加，故該道路足以容納本計畫所產生之交通量，詳主要計畫書及細部計畫書 P. 3-8~P. 3-13。
<p>十五、依本規範申請變更使用之土地，不得位於下列地區：</p> <p>(一) 重要水庫集水區：凡現有、興建中、規劃完成且核定，做為供民生用水者或集水區面積大於五十平方公里之水庫或離槽水庫者為重要水庫；其集水區範圍依各水庫治理機關認定之管理範圍為標準，或大壩（含離槽水庫）上游全流域面積。</p> <p>(二) 相關主管機關依法劃定或相關法規規定禁止開發之土地（詳如附表）。</p>	<p>遵照辦理。</p> <p>本計畫未位於重要水庫集水區及相關主管機關依法劃定或相關法規規定禁止開發之土地，詳主要計畫書附件九及細部計畫書附件八。</p>

規定事項	檢核結果說明
<p>十六、申請變更使用之土地，如位於自來水水質水量保護區之範圍者，應依自來水法之規定管制。基地污水排放之承受水體如未能達到環境保護主管機關公告該水體分類之水質標準或河川水體之容納污染量已超過主管機關依該水體之涵容能力所定之管制總量者或經水利主管機關認為對河防安全堪虞者，不得開發。前項土地所在之自來水水質水量保護區，如已依法公告飲用水水源水質保護區或飲用水取水口一定距離內之地區者，並應依飲用水管理條例相關規定辦理；如尚未依法公告飲用水水源水質保護區或飲用水取水口一定距離之地區者，並應符合下列規定。但在水源水質水量保護區劃定公告前已實施都市計畫地區者，或基於國家社會經濟發展需要且無污染貽害水源、水質與水量行為之虞，經提出廢水三級處理及其他工程技術改善措施，並經飲用水水源水質保護區及自來水水質水量保護區主管機關審查同意後，送經各級都市計畫委員會審查通過者，不在此限。</p> <p>(一) 距離豐水期水體岸邊水平距離一千公尺之範圍，區內禁止水土保持以外之一切開發整地行為。</p> <p>(二) 取水口上游半徑一公里內集水區及下游半徑四百公尺，</p>	<p>遵照辦理。</p> <p>本計畫未位於自來水水質水量保護區之範圍，詳主要計畫書附件九及細部計畫書附件八。</p>

規定事項	檢核結果說明
<p>區內禁止水土保持以外之一切開發整地行為。</p> <p>(三) 距離豐水期水體岸邊水平距離一千公尺以外之水源保護區，其開發管制應依自來水法之規定管制。</p>	
<p>十七、第十六點水岸緩衝區所指河川及水體之認定基準如下：</p> <p>(一) 河川：指河川（溪流）之主流、支流，及支流上一級之支流；至支流上一級之支流之認定方式，以內政部出版之二萬五千分之一之經建版地形圖上有標示河（溪）名，且級序應為“2”（包含2）以上者。</p> <p>(二) 水體：</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 河川已築有堤防者，以堤防為準。 2. 未築堤防，而已依水利法第八十二條公告有水道治理計畫線或堤防預定線者，以公告線為準，水道治理計畫線及堤防預定線皆已公告者，以堤防預定線為準。 3. 未築堤防且未公告水道治理計畫線或堤防預定線者，以該溪流五年洪水頻率所到之處為準。 	<p>本計畫未位於第十六點所述之範圍，詳主要計畫書附件九及細部計畫書附件八。</p> 
<p>十八、申請變更使用之土地，若位於自來水淨水廠取水口上游豐水期水體岸邊水平距離一千公尺以內，且尚無銜接至淨水廠取水口下游之專用污水下水道系統者，應暫停受理都市計畫之變更。但提出上述系統之設置計畫，且已解決該系</p>	<p>本計畫未位於自來水淨水廠取水口上游豐水期水體岸邊水平距離一千公尺以內之範圍，詳主要計畫書附件九及細部計畫書附件八。</p>

規定事項	檢核結果說明
<p>統所經地區之土地問題者，不在此限，其設置計畫並應優先施工完成。</p> <p>前項土地如位於自來水水質水量保護區，依第十六點規定辦理。</p>	
<p>十九、申請變更使用之土地，若位於依法劃定之海岸（域）管制區、山地管制區、重要軍事設施管制區或要塞堡壘地帶之範圍者，其開發除應依主管機關公告之管制事項管制外，於辦理變更審議時並應先徵詢主管機關之意見。</p>	<p>本計畫未位於海岸（域）管制區、山地管制區、重要軍事設施管制區或要塞堡壘地帶之範圍，詳主要計畫書附件九及細部計畫書附件八。</p>
<p>參、土地使用與公共設施計畫</p>	<p>-</p>
<p>二十、申請變更使用之土地位於山坡地者，除應符合山坡地建築管理辦法規定外，其使用限制如下：</p> <p>(一) 坡塊圖上之平均坡度在百分之四十以上之地區，其面積之百分之八十以上土地應維持原始地貌，不得開發利用，其餘土地得規劃作道路、公園及綠地等設施使用。</p> <p>(二) 坡塊圖上之平均坡度在百分之三十以上未逾四十之地區，以作為開放性之公共設施使用為限，不得建築使用。</p>	<p>本計畫地勢平緩，且依環境敏感地區單一窗口查詢平臺結果，屬山坡地免查範圍，詳主要計畫書附件九及細部計畫書附件八，非屬山坡地，不適用本條規定。</p>
<p>二十一、申請變更使用的土地如位於山坡地，應順應地形地勢規劃，避免大規模整地。整地後每宗建築基地最大高差不得超過十二公尺，且每三公尺應設置駁崁，並須臨接建築線，其臨接長度不得小於六公尺。</p>	<p>本計畫地勢平緩，且依環境敏感地區單一窗口查詢平臺結果，屬山坡地免查範圍，詳主要計畫書附件九及細部計畫書附件八，非屬山坡地，不適用本條規定。</p>

規定事項	檢核結果說明
二十二、申請變更範圍內之原有水路、農路功能應儘量予以維持，如必須變更原有水路、農路，應以對地形、地貌及毗鄰農業區之農業生產環境影響最小之方式合理規劃。	遵照辦理。本計畫變更範圍內未有農水署管有之水路與農路，詳主要計畫書附件八及細部計畫書附件七。而現況南側既有溝渠將配合停車場用地工程設計，妥適處理現況水路，不影響周邊農灌排系統及農業生產環境。
<p>二十二之一、申請變更使用之土地開發後，包含基地之各級集水區，應以二十五年發生一次暴雨產生對外排放逕流量總和，不得超出開發前之逕流量總和，並應以一百年發生一次暴雨強度之計算標準提供滯洪設施，以阻絕因基地開發增加之逕流量。有關逕流係數之採用，得參考行政院農業委員會訂頒之水土保持技術規範，並取上限值計算。</p> <p>前項逕流量之計算，應經依法登記開業之相關專業技師簽證。但由政府相關專業機關提供，並由機關內依法取得相當類科技師證書者為之者，不在此限。</p> <p>第一項滯洪設施面積之計算標準，山坡地開發案件，如水土保持法相關規定另有規定者，從其規定。</p>	經內政部都市計畫委員會第 1067 次會議決議，應研提無法符合理由及預期可達成之標準，說明如下：本計畫面積為 0.4898 公頃，依「出流管制計畫書與規劃書審核監督及免辦認定辦法」第二條規定，屬面積 2 公頃以下開發基地，免辦出流管制規劃/計畫作業。
二十三、申請變更範圍內未申請開發之土地，應維持其出入功能。	本計畫變更範圍內未有未申請開發之土地，詳主要計畫書及細部計畫書 P.1-5~1-6。
二十四、可供建築基地應就地質承載安全無虞之地區儘量集中配置，並使基地法定空地儘量集中留設並與開放空間相聯貫，以發揮最大保育、休憩與防災功能。	遵照辦理，本計畫配合原北斗奠安宮遷回計畫，與文化大樓集中配置，法定空地與劃設細部計畫停車場用地連接。

規定事項	檢核結果說明		
二十五、申請變更使用範圍內應規劃設置足夠之防災避難場所、設施、消防救災路線、火災延燒防止地帶。	<p>遵照辦理。</p> <p>本計畫依循北斗都市計畫都市防災策略，指定防災避難場所、設施、消防救災路線、火災延燒防止地帶等都市防災規劃內容，詳主要計畫書及細部計畫書第五章。</p>		
位置	相鄰土地說明	隔離設施規定	隔離綠地或退縮建築規劃
南側	住宅使用建築等已發展區	10公尺隔離綠地或退縮建築	<ol style="list-style-type: none"> 1.本計畫劃設30公尺~43公尺深之細部計畫停車場用地。 2.較法規增加20~33公尺之隔離設施。
西側	現況為宮前街(10公尺)，為縣道彰101線	—	<ol style="list-style-type: none"> 1.細部計畫增訂土地使用管制要點自道路境界線至少退縮5公尺建築。 2.劃設40公尺寬之細部計畫停車場用地。 3.較法規增加5~40公尺之隔離設施。
北側	水溝用地(北斗排水支線)，現況部分河段加蓋興闢為河濱街(7.5公尺)。	—	—
東側	臨接6公尺既成道路。	—	<ol style="list-style-type: none"> 1.細部計畫增訂土地使用管制要點規範，應自周界退縮1.5公尺以上建築，且退縮建築之空地應植栽綠化。 2.留設法定空地。 3.較法規至少增加1.5公尺之退縮建築空間。
	雜林草地及住宅使用等已發展區	10公尺隔離綠地或退縮建築	<ol style="list-style-type: none"> 1.細部計畫增訂土地使用管制要點規範自周界退縮1.5公尺以上建築，且退縮建築之空地應植栽綠化。 2.留設法定空地 3.受限地籍形狀寬度及考量土地使用效益，退縮建築尚不足。

規定事項	檢核結果說明
	<p>2. 本計畫區東側局部受限於地籍形狀，如周界皆退縮 10 公尺退縮建築後，剩餘寬度僅約 5 公尺，導致無法建築利用。爰本計畫採取替代措施如下：</p> <ul style="list-style-type: none"> (1) 細部計畫案增訂土地使用管制要點規範，應自周界退縮 1.5 公尺以上建築，且退縮建築之空地應植栽綠化。另法定空地優先留設及二分之一以上綠化。 (2) 細部計畫增訂都市設計審議，包括建築退縮、景觀植栽與綠化等，確保後續建築開發空間品質。 (3) 本計畫細部計畫劃設 30% 公共設施用地外，加計退縮建築面積後達約 38.22%，強化對周界緩衝隔離功能。 (4) 本計畫農地變更說明書留設周界緩衝隔離設施業經彰化縣政府 111 年 11 月 23 日府農務字第 1110457452 號函(詳主要計畫書附件八及細部計畫書附件七)原則同意本案農地變更在案，顯示可降低周界農業環境影響。 <p>3. 因本計畫屬興辦文化性質，雖受土地規模限制，業規劃設置周界隔離設施、建築退縮等措施，僅東側局部受限地籍形狀無法達成隔離設施規定，並已採優先留設法定空地、土管強化綠化植栽、都市設計審議等替代措施，整體公共設施及退縮建築面積達 38%，且已取得農業主管機關同意周界留設隔離設施文件及符合「農業主管機關同意農業用地變更使用審查作業要點」規定。</p>

規定事項	檢核結果說明
<p>二十七、依本規範申請變更使用應先進行都市設計，並納入都市計畫書規定。</p> <p>前項都市設計之內容須視實際需要，表明下列事項：</p> <ul style="list-style-type: none"> (一) 公共開放空間系統配置與管制事項。 (二) 人行空間或步道系統動線配置事項。 (三) 交通運輸系統配置及管制事項。 (四) 建築量體、公共設施及公用設備之配置、高度、造型、色彩與風格等管制事項。 (五) 環境保護設施配置與管制事項。 (六) 綠化植栽及景觀計畫。 	遵照辦理。本計畫業於細部計畫土地使用分區管制要點規範都市設計相關規定，詳細部計畫第五章。
<p>二十八、公共管線應以地下化為原則，若管線暴露於公共主要道路線上時，應加以美化處理。</p>	遵照辦理。
<p>二十九、申請變更使用範圍內應依消防法設置消防設施。</p>	遵照辦理。
<p>三十、依本規範變更為住宅社區使用時，得規劃部分土地作為社區性商業使用，其面積不得超過申請變更使用土地總面積之百分之十。</p>	本計畫為文化專用區使用，非住宅社區使用，詳主要計畫書 P.5-3 及細部計畫書 P.5-2、5-3。
<p>三十一、依本規範申請變更使用範圍內之建築基地，應於計畫書內載明不得適用建築技術規則及其他有關容積獎勵相關法規之規定。</p>	遵照辦理。本計畫於細部計畫土地使用分區管制要點載明文化專用區不得適用「建築技術規則」及其他有關容積獎勵相關法規之規定，詳細部計畫 P.5-3。
<p>三十二、依本規範申請變更使用，應規劃提供變更使用範圍內及全部或局部都市計畫地區使用之公共設施及公用設備。</p>	遵照辦理。本計畫依照彰化縣都市計畫區土地變更回饋審議原則，劃設並捐贈 30% 細部計畫公共設施用地(停車場用地 0.1470 公頃)供公眾使用，詳細部計畫 P.5-2、6-2。

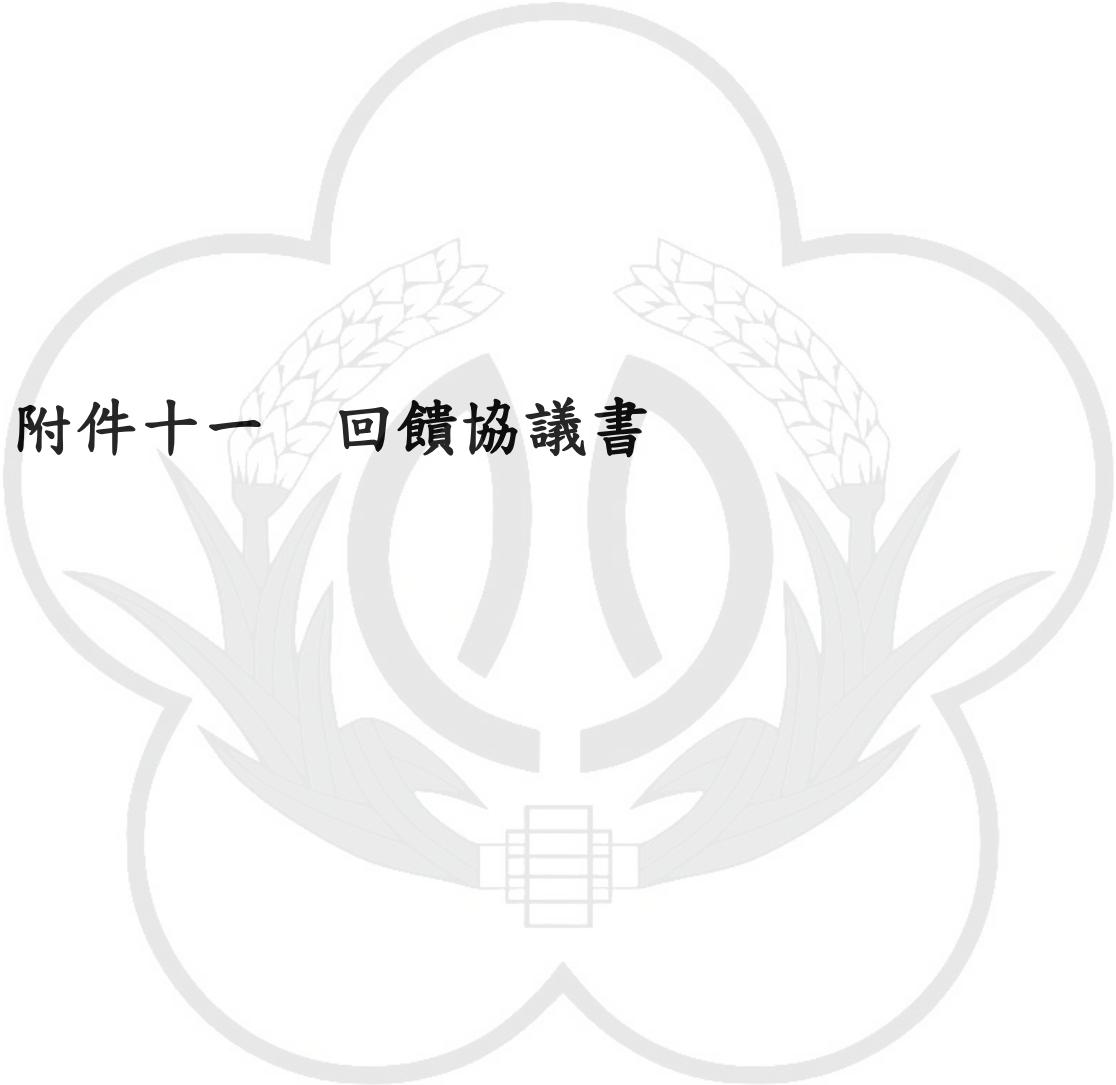
規定事項	檢核結果說明
<p>三十三、應依第三十二點規定劃設而未能在變更使用範圍內劃設提供之公共設施及公用設備，應提供完整可建築土地予直轄市或縣（市）政府作為設置之代用地，或經都市計畫委員會同意後，得改捐贈代金方式折算捐贈。</p> <p>前項捐贈代金之數額，由直轄市、縣（市）主管機關委託三家以上專業估價者按變更後土地使用分區查估後，依下列公式計算之，並得以分期方式捐贈；其所需費用，由申請人負擔。</p> <p>捐贈代金之數額 = 三家以上專業估價者查估變更後全部可建築土地之價格(取最高價計算) × 變更後應捐贈可建築土地面積 / 變更後全部可建築土地面積</p>	<p>遵照辦理。本計畫依照彰化縣都市計畫區土地變更回饋審議原則，劃設並捐贈 30% 細部計畫公共設施用地(停車場用地 0.1470 公頃)供公眾使用，詳細部計畫 P. 5-2、6-2。</p>
<p>三十四、依前二點劃設及提供之公共設施及公用設備用地及代用地，其面積合計不得低於申請變更使用總面積之百分之四十，其中代用地面積不得低於百分之五。但申請變更為工業區者，其公共設施及公用設備用地及代用地之面積合計不得低於申請變更使用總面積之百分之三十。</p>	<p>經內政部都市計畫委員會第 1067 次會議決議，應研提無法符合理由及預期可達成之標準，說明如下：本計畫屬興辦文化性質，申請面積為 0.4898 公頃，非屬大面積規模農業區變更性質，且受限於地籍形狀，劃設百分之四十公共設施及公用設備用地及代用地後，難以供原北斗奠安宮以及文化大樓建築使用，爰依照彰化縣都市計畫區土地變更回饋審議原則，劃設並捐贈 30% 細部計畫公共設施用地(停車場用地 0.1470 公頃)供公眾使用，詳主要計畫 P. 5-2 及細部計畫 P. 5-2。</p>
<p>三十五、依本規範申請變更使用範圍內所劃設之公共設施及公用設備用地，如擬依都市計畫公共設施用地多目標使用辦法作多目標使用時，以供作</p>	<p>本計畫劃設之公共設施用地，未採多目標使用。</p>

規定事項	檢核結果說明
非營業性之公共使用者為限，其項目並應在計畫書中敘明。	
三十六、變更使用範圍內依規定設置之公園、綠地、廣場、兒童遊樂場等面積合計不得低於申請變更使用總面積之百分之十。	經內政部都市計畫委員會第 1067 次會議決議，應研提無法符合理由及預期可達成之標準，說明如下：因本計畫係屬興辦文化事業性質，考量周邊尚有大面積之農業區，法定空地可供周邊居民及遊客休閒遊憩使用，且文化專用區具地方辦理文化活動、提供觀光遊客停車需求與文化廣場延伸性意象，爰依照彰化縣都市計畫區土地變更回饋審議原則，劃設並捐贈 30 % 細部計畫公共設施用地(停車場用地 0.1470 公頃)供公眾使用，詳主要計畫 P. 5-2 及細部計畫 P. 5-2。
三十七、變更使用範圍內之主要道路應採人車分離之原則劃設人行步道，且步道寬度不得小於一・五公尺。	本計畫變更使用範圍未劃設主要道路。
三十八、變更使用範圍內除每一住宅單元（住戶）至少應設置一路外汽車停車位外，並應按範圍內居住規模或服務人口車輛預估數之百分之二十設置足夠之公共停車場。	本計畫為文化專用區使用，未劃設住宅單元，詳主要計畫書 P. 5-3 及細部計畫書 P. 5-2。
三十九、依本規範申請變更使用範圍內之建築基地，其原始地形在坵塊圖上之平均坡度達百分之十五以上者，除本規範另有規定外，其建蔽率不得超過百分之四十，平均容積率不得超過百分之一百；其餘建築基地之建蔽率不得超過百分之五十，平均容積率不得超過百分之二百。但所提供之公共設施及公用設備用地及代用地超過本規範所定最低比例者，得酌予提高其平均容積率；其提高部分不得超過上述所訂平均容積率上限之百分之二十。	本計畫地勢平緩，採坵塊法分析以一級坡(平均坡度 5% 以下)為主，東南側部分為二級坡(平均坡度 5%~15%)，爰此整體平均坡度未超過 15% 以上，不受本條建蔽率與容積率限制。  <p>圖例</p> <ul style="list-style-type: none"> 一級坡(0%~5%) 二級坡(5%~15%) 基地範圍

規定事項	檢核結果說明
肆、附帶條件	-
四十、申請變更使用範圍內規劃做為商業使用之土地，應提供三家以上專業估價者查估變更後商業使用土地價格(取最高價計算)之百分之五金額，其中二分之一撥中央農業主管機關供農業建設；二分之一撥供直轄市或縣（市）政府從事地方、鄉村建設及辦理農地使用管制經費。	本計畫為文化專用區使用，未劃設商業使用之土地，詳主要計畫書 P. 5-3 及細部計畫書 P. 5-2。
四十一、申請變更使用範圍內之道路、學校、公園、綠地、廣場、兒童遊樂場、停車場等公共設施用地，應捐贈予當地直轄市、縣（市）政府。	遵照辦理。本計畫劃設 30% 細部計畫公共設施用地(停車場用地 0.1470 公頃)供公眾使用，並捐贈予彰化縣政府，詳主要計畫書 P. 7-3、細部計畫書 P. 6-2。
四十二、代用地及前二點捐贈之土地及提供之現金，應於變更都市計畫核定或備案機關都市計畫委員會審議通過後與直轄市或縣（市）政府簽訂協議書。	遵照辦理。 本計畫業於計畫核定前與彰化縣政府簽訂協議書，並納入都市計畫書以作為執行依據，詳主要計畫書附件十二及細部計畫書 P. 6-2、附件十一。
四十二之一、申請人同意確實依本規範所定附帶條件及許可條件辦理者，得採自辦市地重劃方式開發，其提供之公共設施用地比率並應單獨計列，不含開發範圍內以原公有道路、溝渠、河川及未登記地辦理抵充之部分。	本計畫未採自辦市地重劃方式開發。
四十三、依本規範申請變更使用如為住宅社區者，應檢具社區經營管理計畫，其內容如附件。	本計畫為文化專用區使用，未申請變更使用為住宅社區，詳主要計畫書 P. 5-3 及細部計畫書 P. 5-2。
(一) 協議書應載明下列事項： 具結保證依核准之都市計畫實施進度及事業財務計	遵照辦理。 1. 本計畫劃設並捐贈 30% 細部計畫公共設施用地(停車場用地 0.1470 公頃)供公眾使用，詳細部計畫

規定事項	檢核結果說明
<p>計畫開發建設辦理，其變更為住宅社區使用者，並切結依核准之社區經營管理計畫實施。</p> <p>(二) 自願捐贈之公共設施用地及代用地座落、面積及現金金額。</p> <p>(三) 違反前二款規定之效力。</p>	<p>P. 5-2。</p> <p>2. 本計畫業於計畫核定前與彰化縣政府簽訂協議書，並納入都市計畫書以作為執行依據，詳主要計畫書附件十二及細部計畫書 P. 6-2、附件十一。</p> <p>3. 本計畫發布實施後 3 年內應完成前開回饋措施，否則於下一次都市計畫通盤檢討恢復為原分區，詳細部計畫書 P. 6-1。</p>
<p>四十五、第四十四點第三款所定之效力包括：</p> <p>(一) 廢止開發許可並公告之。</p> <p>(二) 限期依都市計畫法定程序，將土地變更為原使用分區或其他適當分區。</p> <p>(三) 已完成所有權移轉登記之公共設施用地、代用地及提供之現金不予發還。</p>	<p>遵照辦理。本計畫於第六章敘明逾期未開發者，經彰化縣政府查明，得依法定程序恢復原使用分區或其他適當分區，已完成移轉登記之自願捐贈土地不予發還，詳細部計畫書 P. 6-1。</p>
<p>四十六、申請變更使用範圍內若無公共下水道系統可供接用，或雖有公共下水道系統接用，其設置容量無法收集處理因開發所產生之污水量者，應依下水道法規定設置專用下水道系統及管理組織，並應採用雨水與污水分流方式處理，其經處理之污水應符合放流水排放標準。若排入原灌溉設施者，應經管理機構同意及主管機關核准。</p>	<p>遵照辦理。本計畫業經彰化縣政府 111 年 1 月 17 日府水管字第 1110019676 號函原則同意申請生活污水排放使用北斗排水支線水利建造物搭排，詳主要計畫書附件八及細部計畫書附件七。</p>
<p>四十七、申請人應擬具有關廢棄物處理、清運、收集及設置地點等計畫，該計畫應經環保主管機關同意。</p>	<p>遵照辦理。</p> <p>本計畫廢棄物處理業經北斗鎮公所清潔隊 113 年 3 月 11 日北鎮清第 1130003708 號函同意協助一般生活廢棄物之清運，詳主要計畫書附件八及細部計畫書附件七。</p>
<p>四十八、申請人應檢附相關事業（電力、電信、自來水）主管機構之明確同意供應文件。但</p>	<p>遵照辦理。</p> <p>1. 本計畫電力需求業經台灣電力公司彰化區營業處 113 年 4 月 26 日彰化字第 1138051056 號函同意</p>

規定事項	檢核結果說明
各該機構不能提供供應服務，而由申請人自行處理，並經各該主管機構同意者，不在此限。	<p>供電，詳主要計畫書附件八及細部計畫書附件七。</p> <p>2. 本計畫電信需求業經中華電信股份有限公司彰化營運處 113 年 2 月 22 日彰規字第 1130000045 號函同意電信供裝，詳主要計畫書附件八及細部計畫書附件七。</p> <p>3. 本計畫用水業經台灣自來水股份有限公司第十一區管理處北斗營運所 113 年 3 月 22 日台水十一北室字第 1134300560 號函同意供水，詳主要計畫書附件八及細部計畫書附件七。</p>
四十九、（本點刪除）	-
伍、附則	-
五十、申請人違反協議書規定事項，當地直轄市、縣（市）政府得廢止其開發許可，並即由原都市計畫變更機關依協議書或都市計畫書內載明之期限，依都市計畫法定程序將其土地變更回復為原使用分區或其他適當分區，其已完成移轉登記之自願捐贈土地及已提供之現金不予發還。	<p>遵照辦理。</p> <p>本計畫於第六章敘明逾期未開發者，經彰化縣政府查明，得依法定程序恢復原使用分區或其他適當分區，已完成移轉登記之自願捐贈土地不予發還，詳細部計畫書 P. 6-1。</p>
五十一、基地內夾雜零星或狹小公有土地或未登錄土地，基於整體規劃開發及水土保持需要，應先依規定取得同意合併開發證明書。	本計畫基地內未有夾雜零星、狹小公有土地或未登錄土地，詳主要計畫書及細部計畫書 P. 1-3、P. 1-5~P. 1-6。
五十二、本規範規定事項，如直轄市、縣（市）政府於自治條例或各該主要計畫通盤檢討書另有規定者，或其屬配合國家重大建設者，得經內政部都市計畫委員會就實際情形審決之，不適用本規範全部或一部之規定。若仍有未規定事項，仍以內政部都市計畫委員會之決議為準。	遵照辦理。



附件十一 回饋協議書

彰化縣政府 函

地址：50001彰化市中山路2段416號
承辦人：技正 溫志偉
電話：04-7531263
電子信箱：a620497@email.chcg.gov.tw

受文者：長豐工程顧問股份有限公司

發文日期：中華民國114年4月10日
發文字號：府建城字第1140136090號
速別：普通件
密等及解密條件或保密期限：
附件：回饋協議書正本1份、副本3份

主旨：檢送「變更北斗主要計畫(部分農業區為文化專用區)案」暨「變更北斗細部計畫(部分農業區為文化專用區及停車場用地)案」回饋協議書正本1份、副本3份，復請查照。

說明：

- 一、復貴宮114財北奠安第 20250311001號函。
- 二、本案停車場用地依本府114年2月13日府建城字第1140051858號函附會議紀錄，交通處書面意見表示：「為充分發揮公共停車資源，請接管單位妥善管理停車場，並視停車狀況，適時導入收費管理機制，以增加周轉率，並請依停車場法規定，向本府(交通處)取得停車場登記證後始得收費營業。另考量本府為停車場用地之土地所有權人，倘未來實施收費營業，土地管理者應提撥一定比例之權利金予本府，以維護本府權益」，先予陳明。
- 三、因本府為停車場用地所有權人，如未來倘作收費停車場使用需依說明二向本府(交通處)取得停車場登記證後始得收費營業，並提撥一定比例之權利金予本府；同時該用地不可出租供短期活動而有收益。

四、另請將此函文納入報請內政部核定之主要計畫書及細部計畫書附件中，以利後續執行有所依循。

正本：財團法人北斗奠安宮

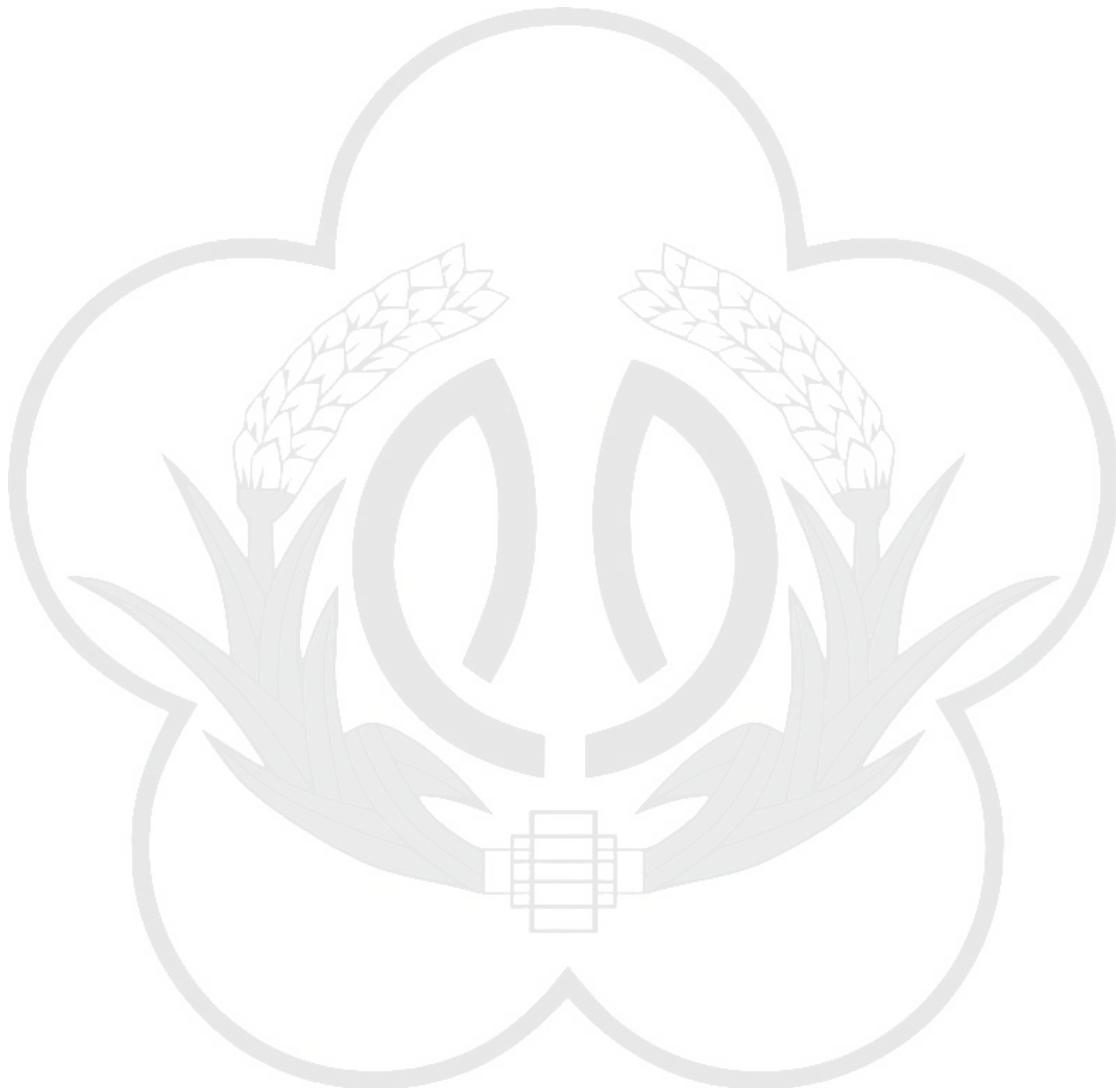
副本：長豐工程顧問股份有限公司、本府建設處



裝

訂

線



副本

「變更北斗主要計畫(部分農業區為文化專用區)案」暨「變更北斗細部計畫(部分農業區為文化專用區及停車場用地)案」



中華民國 114 年 4 月 7 日

「變更北斗主要計畫(部分農業區為文化專用區)案」暨「變更
北斗細部計畫(部分農業區為文化專用區及停車場用地)案」
回饋協議書

立協議書人

財團法人北斗奠安宮
彰化縣政府

(以下簡稱甲方)
(以下簡稱乙方)

茲經雙方同意簽訂「變更北斗主要計畫(部分農業區為文化專用區)案」
暨「變更北斗細部計畫(部分農業區為文化專用區及停車場用地)案」回
饋協議書，協議條款如下：

第一條 協議書簽訂之法令依據及目的

本協議書簽訂之法令依據為都市計畫法第 27 條之 1、113 年 11
月 19 日內政部都市計畫委員會第 1067 次會議及 111 年 10 月
20 日彰化縣都市計畫委員會第 268 次會議紀錄規定辦理。簽訂
之目的乃為符合都市計畫委員會之決議規定，納入變更都市計
畫書內，俾利執行查考。另達成協議之事項如與核定之都市計
畫不符者，應以所核定之都市計畫內容為準。

第二條 變更標的及用途

甲方申請坐落於彰化縣北斗鎮中華段 1628、1628-8、1629 等三
筆土地部分範圍(詳附件一：地籍圖謄本、附件二：土地登記謄
本、附件四：變更都市計畫範圍與內容示意圖)，面積合計
4898.00 平方公尺(以地籍逕為分割實測後之登記面積為準)，
變更北斗主要計畫農業區為文化專用區，其中變更北斗細部計
畫為停車場用地部分屬公共設施用地，為捐贈回饋予乙方之標
的。

第三條 農業用地變更回饋金繳交

依彰化縣 114 年 3 月 4 日府農務字第 1140048922 號函及農業

部農村發展及水土保持署 114 年 2 月 27 日農保規字第 1142601829 號函示，本案已捐贈公共設施用地，得不另依農變回饋金辦法規定之標準計算回饋金(詳附件七：農業用地變更回饋金主管機關函示)。

第四條 捐贈土地方式

甲方應至少提供變更範圍總面積的 30.01% 土地作為公共設施用地，其項目為停車場用地。

第五條 捐贈土地時機與義務

- 一、甲方捐贈之公共設施用地應於「變更北斗細部計畫(部分農業區為文化專用區及停車場用地)案」公告發布實施後，18 個月內完成都市計畫釘樁、地籍分割、公共設施興闢，並經乙方驗收後無償移轉登記予乙方。
- 二、甲方興闢計畫區內公共設施時，應先提送相關設計圖說經縣府主管機關核可後，再依設計圖說興闢，興闢完成經乙方驗收後無償移轉登記予乙方。
- 三、本計畫變更後，區內樁位之測設及公共設施之興闢費用，均由甲方負擔。
- 四、甲方並應證明所捐贈之土地無產權糾紛、地上地下無管線等占用情形，並提供無欠稅及設定他項權利負擔之證明文件或切結書(詳附件六)。
- 五、在公共設施開闢驗收完成後，並於無償移轉登記予乙方之日起，由甲方善盡善良管理人之注意義務，自行管理、維護二十年，以確保公共設施之服務品質，後續管理維護由北斗鎮公所負責，並得由甲方繼續認養維護管理。
- 六、甲方捐贈之公共設施用地未來於文化專用區申請建築開發時，不得作為計入法定空地之面積。

第六條 土地之捐贈

甲方捐贈之土地，一經無償移轉登記予乙方後，不得以任何理由要求乙方退還。



第七條 未依核定開發期限完成之處理

一、甲方應依「彰化縣都市計畫區土地變更回饋審議原則」及相關法令，於本案細部計畫公告實施日起3年內完成市計畫釘樁、地籍分割、公共設施興闢及依文化資產保存法規定辦理歷史建築修復及再利用計畫之遷建申請等事項，期程分述如下：

(一)18個月內完成市計畫釘樁、地籍分割、公共設施興闢。

(二)3年內依文化資產保存法規定辦理歷史建築修復及再利用計畫之遷建申請。

(三)建議整體遷建工程於修復及再利用計畫核准日起5年內完成。

二、甲方得敘明理由向乙方申請本條第一款第一、二目之期程展延

三、逾期未開發者，由乙方迅即依法檢討變更恢復為原使用分區，
甲方已完成移轉登記之自願捐贈土地不予發還。

第八條 協議書之份數

本協議書自雙方簽訂之日起生效，並作成正本貳份，副本伍份，
甲乙雙方各執正本壹份，副本甲方參份(壹份轉予北斗鎮公所)、
乙方貳份為憑，並將本協議書納入都市計畫說明書，以為執行
依據。

第九條 協議書之補充規定

本協議書如有未盡事宜，雙方得以換文方式商定之；若協議書內容與所核定之計畫內容有差異時，應以核定計畫內容為準。

第十條 協議書之附件

一、地籍圖謄本。

二、土地登記謄本。

三、土地使用同意書。

四、變更都市計畫範圍與內容示意圖。

五、本案應捐贈之公共設施用地位置示意圖及一覽表。

六、捐贈之土地無產權糾紛、地上地下無管線等占用情形、無欠

稅及設定他項權利負擔之切結書。

七、農業用地變更回饋金主管機關函示。

八、內政部都市計畫委員會第 1067 次會議及彰化縣都市計畫委員會第 268 次會議紀錄。

立協議書人：

甲 方：財團法人北斗奠安宮

代表人：董事長 [REDACTED]



地址：521003 彰化縣北斗鎮斗苑路一段 120 號

電話：04-888-0929

乙 方：彰化縣政府

代表人：彰化縣縣長 庄惠美



地址：500201 彰化市中山路二段 416 號

電話：04-7531264

中華民國

年

月 日



附件十二 彰化縣都市計畫委員會第
268 次會議紀錄(第 1 案)

彰化縣都市計畫委員會第 268 次會議紀錄

- 一、時間：111 年 10 月 20 日（星期四）上午 9 時 30 分
- 二、地點：本府 3 樓簡報室
- 三、主席：王主任委員惠美(出席委員互推劉委員玉平代理主席)
(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：朱育璇

- 四、出席委員：(詳會議簽到簿)。
- 五、出席單位及人員：(詳會議簽到簿)。
- 六、確認本會第 267 次會議紀錄

決 定：確定。

七、審議案件：

- (一) 審議案第 1 案：財團法人北斗奠安宮為「變更北斗主要計畫（部分農業區為文化專用區）案」暨「擬定北斗都市計畫（部分農業區為文化專用區及停車場用地）細部計畫案」。
- (二) 審議案第 2 案：彰化縣埔心鄉義民自辦市地重劃區重劃會為「變更埔心都市計畫（第三次通盤檢討暨都市計畫圖重製）案變更內容明細表新編號第 8 案再提會討論案」。

八、臨時動議案件：無。

審議案件第 1 案：「變更北斗主要計畫（部分農業區為文化專用區）案」暨「擬定北斗都市計畫（部分農業區為文化專用區及停車場用地）細部計畫案」。

提案單位：財團法人北斗奠安宮。

說 明：

一、摘要：

- (一) 列為彰化地區三大媽祖廟及北斗鎮信仰中心之奠安宮，原奠安宮廟體歷史建築保存於花壇鄉台灣民俗村，由於台灣民俗村經營轉型導致「原北斗奠安宮」保存課題亟待解決；財團法人北斗奠安宮提案經彰化縣文化資產審議會 109 年 4 月 27 日府授文資字第 1090132975 號函同意「原北斗奠安宮」遷移至北斗鎮奠安宮現址南側之農業區土地，除按原貌重建規劃作為保存「原北斗奠安宮」歷史文物等有形文化資產及北管廣義軒、藝文教育等無形文化資產外，並打造「東螺文化資產保存文化園區」，以形塑北斗奠安宮整體信仰文化之意象，達到傳承歷史文化、教育之目的。爰本案申請將本縣北斗鎮中華段 1628、1628-8、1629 等 3 筆地號（第 2 次專案小組修正後方案）農業區土地變更為文化專用區及停車場用地。
- (二) 本案經本府 110 年 3 月 30 日府授文資字第 1100108361 號函同意列為彰化縣重大建設，復經本府於 110 年 8 月 5 日府建城字第 1100258538 號函同意依都市計畫法第 27 條第 1 項第 4 款暨同條第 2 項辦理個案變更。本案經本府以 111 年 1 月 19 日府建城字第 1110011034 號函公告自 111 年 1 月 24 日起至 111 年 2 月 24 日止辦理公開展覽，並於 111 年 2 月 11 日假北斗鎮老人文康中心 3 樓舉辦公展說明會完竣。

二、法令依據：都市計畫法第 27 條第 1 項第 4 款及第 2 項及都市計畫法第 24 條規定。

三、擬定計畫範圍：詳主要計畫 P. 1-3 及細部計畫 P. 1-3。。

四、變更計畫位置及範圍：詳主要計畫 P. 5-4 及細部計畫 5-2。

五、變更計畫內容：詳主要計畫 P. 5-1~5-4 及細部計畫 P. 5-1~5-2。

六、專案小組審議情形：本案經本會林前委員峰田（前召集人）、曾委員國鈞（召集人）、林委員昌修、莊委員翰華、賴委員美蓉等組成專案小組，分別於 111 年 4 月 18 日、111 年 8 月 4 日召開 2 次專案小組聽取簡報會議，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，爰提大會討論。

七、公民或團體所提意見：無。

決議：本案除下列各點意見修正外，其餘准照本案歷次專案小組初步建議意見(詳附錄一、二)及本次會中所送計畫內容通過，賡續授權業務單位審認修正計畫書、圖後，主要計畫報請內政部續審，細部計畫由彰化縣政府逕予核定。

- 一、**同意申請人依「彰化縣都市計畫區土地變更回饋審議原則」所研提回饋修正方案，捐贈變更範圍 30% 之停車場用地(詳表 2 及圖 4)。
- 二、**北斗細部計畫業已公告發布實施，請修正細部計畫案名為「變更北斗都市計畫(部分農業區為文化專用區及停車場用地)細部計畫案」，並配合主要計畫補充變更理由及變更內容。
- 三、**請申請人於主要計畫核定前與本府簽訂協議書及與土地管理機關簽訂公共設施管理維護管理協議書。
- 四、**請檢附本府農業主管機關同意農地變更及土地所有權人同意書文件。
- 五、**本案變更為文化專用區，劃定為文化專用區之必要性、合理性，請於計畫書補充相關緣由論述。
- 六、**請於主要計畫補充交通衝擊分析及交通系統計畫、都市防災規劃等內容。
- 七、**本案計畫範圍請套繪地籍圖及清晰之地籍圖謄本。

表 1 主要計畫變更內容明細表

變更位置	變更內容				變更理由
	原計畫	面積 (公頃)	新計畫	面積 (公頃)	
北斗鎮宮前街及河濱街路口 (北斗鎮中華段1628、1628-8及1629地號等3筆土地)	農業區	0.4898	文化專用區	0.4898	<p>一、復原重建彰化縣歷史建築「原北斗奠安宮」，保存珍貴文化資產 鑑於「原北斗奠安宮」廟體建築具歷史文化價值及傳承意義，且為經公告登錄之彰化縣歷史建築，原貌重建復原「原北斗奠安宮」，以延續北斗發展歷史之空間記憶，保存珍貴文化資產。</p> <p>二、打造「東螺文化資產保存文化園區」，傳承歷史、文化及維護台灣民俗藝術價值 藉由原貌重建規劃保存「原北斗奠安宮」歷史建築契機，擬打造「東螺文化資產保存文化園區」，鏈結有形文化資產及北管音樂、民間教學、民俗慶典、媽祖宗教文化、北斗發展脈絡歷史文化等多元無形文化資產，涵容歷史建築保存、傳統藝文傳承與教育文化展示、宗教與公共服務活動等使用，以建構地方信仰與文化之內發性、社會性與文化性，規劃變更為文化專用區。</p> <p>三、串聯形塑宮前街文化廊帶，帶動北斗文創、觀光發展 串聯象徵北斗鎮街發展之地標-北斗奠安宮新、舊建築為宮前街文化廊帶，呼應舊時北斗鎮街發展脈絡，並藉文化專用區保存、傳承、發揚北斗在地歷史文化特色及有形、無形文化資產，強化北斗區域型文化資產保存及復興人文精神，符合近年北斗推動文資發展之期待，並可帶動北斗文創及觀光發展。</p>

註:表內面積應依都市計畫核定圖實地分割測量面積為準

表 2 細部計畫土地使用計畫面積表

類別	分區或用地名稱	計畫面積(公頃)	比例(%)
土地使用分區	文化專用區	0.3428	69.99%
公共設施用地	停車場用地	0.1470	30.01%
	總計	0.4898	100.00%

註：實際面積仍須依實地定樁測量、地籍分割為準。

表 3 土地使用分區管制要點修正對照表

公開展覽條文	依專案小組建議意見修正後條文
一、本要點依據都市計畫法第 22 條及同法台灣省施行細則第 35 條之規定訂定之。	--
二、文化專用區之建蔽率不得超過 50%，容積率不得超過 200%。另為保存及傳承地區有形與無形文化資產，得為下列之使用： (一)保存歷史建築及其附屬設施。 (二)傳統藝文活動及其附屬設施。 (三)教育文化展示相關活動及其附屬設施。 (四)宗教相關活動及其附屬設施。 (五)公共服務相關活動及其附屬設施。 (六)其他經主管機關認定之活動及其附屬設施。	二、文化專用區之建蔽率不得超過 50%，容積率不得超過 200%。另為保存及傳承地區有形與無形文化資產，得為下列之使用： (一)保存歷史建築設施。 (二) <u>傳統藝文活動設施，包括展演場所、藝文研究推廣機構。</u> (三) <u>教育文化展示相關活動設施，包括文教設施、文化展覽設施、文化研究服務機構。</u> (四) <u>宗教相關活動設施，包括寺廟、香客住宿及其附屬設施。</u> (五) <u>公共服務相關活動設施，包括會議設施、行政辦公及管理服務設施。</u> (六)其他經主管機關認定之活動及其附屬設施。
--	三、停車場用地之建蔽率不得大於 10%，容積率不得大於 20%。
三、為考量都市發展，訂定退縮標準如下： (一)文化專用區退縮建築應依下列規定辦理。	四、為考量都市發展，訂定退縮標準如下： (一)文化專用區及停車場用地應自

公開展覽條文			依專案小組建議意見修正後條文										
分區及用地別	退縮建築規定	備註											
文化專用區	臨接農業區應自周界退縮 1.5 公尺以上建築，餘依「彰化縣建築管理自治條例」規定辦理。	退縮建築之空地應植栽綠化。	<u>道路境界線至少退縮 5 公尺建築，如有設置圍牆之必要者，圍牆應自道路境界線至少退縮 4 公尺。</u>										
(二)公共設施用地，其退縮建築應依下列規定辦理。			<u>(二)文化專用區臨接農業區側應自周界退縮 1.5 公尺以上建築，退縮建築之空地應植栽綠化，並得計入法定空地。</u>										
分區及用地別	退縮建築規定	備註	<u>(三)自道路境界線退縮建築之空地應植栽綠化，自建築線 2 公尺範圍內需留設人行通路，但得計入法定空地。</u>										
公共設施用地	自道路境界線至少退縮 5 公尺建築，如有設置圍牆之必要者，圍牆應自道路境界線至少退縮 4 公尺。	1. 退縮建築之空地應植栽綠化，建築線二公尺範圍內需留設人行通路，不得設置圍籬，但得計入法定空地。 2. 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。	<u>(四)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。</u> <u>(五)基地情形特殊經提本縣都市設計委員會審議同意者，從其規定。</u>										
四、本計畫區內建築物停車空間設置標準，依「建築技術規則」規定辦理。			<u>五、文化專用區之停車空間應依下表規定辦理，但基地情形特殊經提本縣都市設計委員會審議同意者，從其規定：</u>										
			<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 1 部。</td> </tr> <tr> <td>超過 250 至 400 平方公尺</td> <td>設置 2 部。</td> </tr> <tr> <td>超過 400 至 550 平方公尺</td> <td>設置 3 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 1 部。	超過 250 至 400 平方公尺	設置 2 部。	超過 400 至 550 平方公尺	設置 3 部。	以下類推	
總樓地板面積	停車設置標準												
250 平方公尺以下	設置 1 部。												
超過 250 至 400 平方公尺	設置 2 部。												
超過 400 至 550 平方公尺	設置 3 部。												
以下類推													

公開展覽條文	依專案小組建議意見修正後條文
<p>五、為鼓勵基地之整體合併建築使用及設置公益性設施，訂定下列獎勵措施：</p> <p>(一)建築基地設置公共開放空間獎勵部分 依內政部訂定「建築技術規則」辦理。</p> <p>(二)建築物提供部分樓地板面積供下列使用者，得增加所提供之樓地板面積，但以不超過基地面積乘以該基地容積率之30%為限。</p> <ol style="list-style-type: none"> 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。 	<p>六、本計畫區建築基地不得適用「建築技術規則」及其他有關容積獎勵相關法規之規定。</p>
<p>六、建築基地內之法定空地應留設二分之一以上種植花草樹木。</p>	<p>七、建築基地內之法定空地應留設二分之一以上種植花草樹木。</p>
<p>--</p>	<p>八、本細部計畫區建築開發行為應先提送本縣都市設計審議委員會審查後，始得發照建築。並依本計畫都市設計審議原則規定辦理。</p> <p>另歷史建築之遷移、修復、保存事項應依文化資產保存法相關規定辦理。</p>
<p>七、本要點未規定事項，依一般有關法令規定辦理。</p>	<p>九、本要點未規定事項，依其他相關法令規定辦理。</p>

表 4 都市設計原則修正對照表

公展條文	依專案小組建議意見修正後條文
(無)	<p>一、本原則依據都市計畫法臺灣省施行細則第 35 條規定與本計畫土地使用管制要點第八點規定訂定之。</p>
	<p>二、建築退縮留設之無遮簷人行通路設計原則</p> <p>(一)為維護良好人行空間，建築退縮留設之無遮簷人行通路應與鄰接之道路維持適當之高程。</p> <p>(二)配合都市風貌塑造步行空間。</p> <p>(三)配合周邊環境選用適當之色彩、質感與形式的鋪面材料。</p> <p>(四)鋪面以不滑、易於行走及方便保養維護的材料為主。</p> <p>(五)邊緣應有適當之收邊處理，如利用暗色之混凝土板條、路緣石或紅磚等為收邊材料。若與公共開放空間連接，則可順其坡度自然排水。</p> <p>(六)得設置植栽穴(植栽穴距不大於 15 公尺)、座椅、燈具、雕塑等景觀性元素，且公共開放空間景觀植栽需與人行空間配合。</p>
	<p>三、建築物與附屬設施物管制</p> <p>(一)建築附設之廣告物招牌不得妨礙都市防災救援逃生之主要路線。</p> <p>(二)建築物之附屬設施物應考量整體景觀配置，不得直接暴露於道路及開放空間之公共式野內，須予以細部設計處理或以植栽有效遮擋。</p> <p>(三)除歷史建築外之新建建築物應依建築技術規則建築設計施工篇第 17 章綠建築基準有關綠建材之規定辦理。</p> <p>(四)為維繫歷史建築之空間意象，新建建築物與外牆之高度、量體、造型、色彩與風格，需與歷史建築協調配合。</p>
	<p>四、景觀植栽與綠化原則</p> <p>(一)法定空地應以集中留設為原則，且應留設二分之一以上種植花草樹木。</p> <p>(二)植栽綠化內容宜利用喬木、灌木、草花、地被植物及草坪，且應以複層式植栽方式綠化。覆土深度應至少 1.2 公尺。</p>
	<p>五、公共開放空間及交通運輸系統配置</p> <p>(一)歷史建築前之廣場型開放空間，需與歷史建築協調配合。</p> <p>(二)停車場用地需配合歷史建築空間意象整體設計，面臨公共開放空間時，應作適當之景觀處理。</p>
	<p>六、其他</p> <p>(一)本原則未載明事項依「彰化縣都市設計審議作業程序」及「彰化縣都市設計審議原則」規定辦理。</p> <p>(二)如基地特殊或有特殊規劃設計理念者，經本縣都市設計審議委員會審議通過者，免受本原則全部或部分內容之限制。</p>

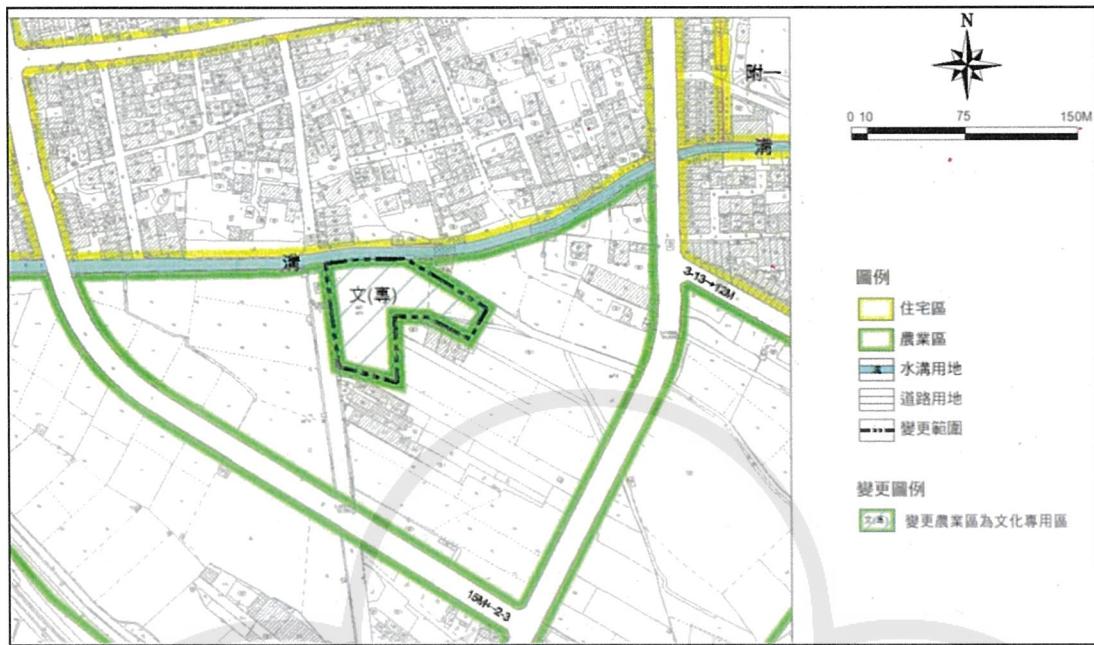


圖 3 變更主要計畫示意圖

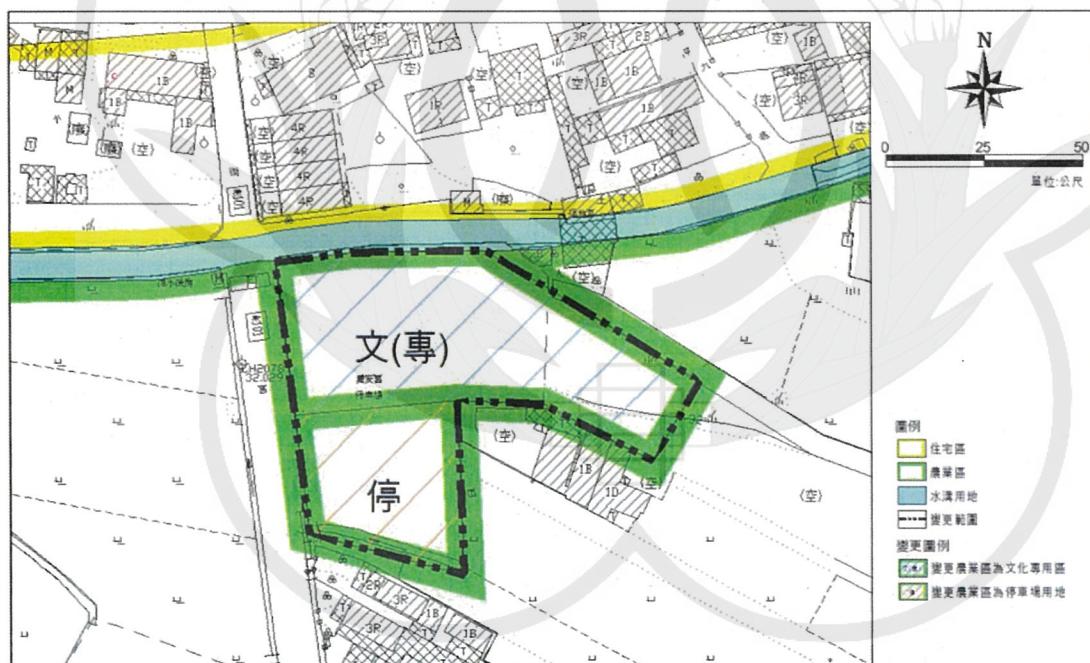


圖 4 細部計畫示意圖

附錄一、本縣都委會專案小組聽取本案第1次簡報會議初步建議意見

本縣都市計畫委員會專案小組聽取「變更北斗主要計畫（部分農業區為文化專用區）」暨「擬定北斗都市計畫（部分農業區為文化專用區、廣場兼停車場用地及道路用地）細部計畫案」第1次簡報初步建議意見

壹、時間：111年04月18日(星期一)上午9時30分

貳、地點：本府建設處二樓審圖室

參、主持人：林召集人峰田

紀錄：陳星辰

肆、出席單位及人員：如簽到簿

伍、規劃單位簡報：(略)

陸、出席委員建議意見：

請申請單位依照下列各點意見修正後，提送計畫書後再召開第二次專案小組聽取簡報會議：

- 一、原北斗奠安宮登錄為彰化縣歷史建築為何不劃為宗教專用區或是保存區？為何不遷建回既有奠安宮位置？原北斗奠安宮規劃為文化專用區與奠安宮(開基祖廟現況為保存區)未來之關係為何？
- 二、農業區變更文化專用區變更理由為打造東螺文化資產保存園區，變更理由不夠明確，如何形塑東螺文化意象？僅說明新設文化大樓、設立文化展示、北管文化達到文化資產保存精神意象，請加強變更理由之論述。
- 三、考量原北斗奠安宮前廣場視野開拓性，新建文化大樓規劃於基地南側是否適當。
- 四、申請變更位置現況為北斗都市計畫農業區，現況作混凝土鋪面已違反都市計畫法，將依相關規定裁處。
- 五、北斗都市計畫擬定機關為北斗鎮公所，本案依都市計畫法第27條第2項由縣府辦理逕為變更，應有辦理時程急迫性，惟開發期程需9年，釘樁需1年，公共設施興闢3年，是否符合逕為變更之急迫性，請說明。

- 六、公共設施劃設「廣場兼停車場用地」，為避免申請多目標廣場或停車場之占比之疑慮，又考量空間規劃主要是作為停車空間及聯外河濱街，實非供居民休閒之用，建議修正為停車場用地。
- 七、宮前街現況已供公眾通行，且申請範圍僅本區規劃 5 公尺寬計畫道路，計畫道路無法與周邊銜接，配置不合理。又，回饋 30% 之公共設施需面臨計畫道路，應考量本案之適法性。
- 八、建議就遷回之奠安宮祭祀活動，評估平日、假日、祭典期間各種車輛的交通量需求，對周邊道路之影響，請計算其停車數量及初步配置構想。廣兼停規劃於河濱街其配置及車輛進出動線是否合理？停車空間應考量公益性及便利性，請再檢討其配置區位。
- 九、申請範圍南側含既有溝渠，是否會影響農業生產環境、灌排水設施、農路通行，請說明並取得農業處具體確認。
- 十、現況基地照片、周遭環境動線請加詳敘述並以照片輔佐說明。
- 十一、有關土地使用分區管制要點：
- (一) 北斗住宅區容積率 180%，本案容積率訂 200% 其原因為何？請說明初步配置的建蔽率及容積率各是多少？
 - (二) 該土地可容許使用項目或設施請具體敘述。
 - (三) 有關退縮建築以植栽綠化，建議另訂喬木、灌木之覆土深度及複層植栽。
 - (四) 本案由低強度變更高強度使用，臨接農業區周界僅退縮 1.5 米是否足夠？依據為何？
 - (五) 是否可將基地緊鄰農業區之隔離綠帶，納入土地變更回饋之公共設施用地？又是否需要規劃計畫道路請檢討。
 - (六) 本案由低強度變更高強度，是否應依土地使用分區管制要點精神，自道路境界線退縮 5 公尺建築，請檢討。

- (七) 北斗土管已有停車空間設置規定，為何停車空間需依建築技術規則辦理？
- (八) 依目前北斗土管規定低強度變更高強度使用之整體開發地區應辦理都市設計審議，本案請增加都設審議原則，表明事項請參考「都市計畫農業區變更使用審議規範」。
- (九) 雖有說明都市防災規劃但論述較少，請依都市計畫農業區變更使用審議規範規劃，就防災避難場所、設施、消防救災路線、火災延燒防止地帶等加強論述，下次會議另邀請消防局列席表示意見。
- (十) 都市計畫圖請更新並依「都市計畫書圖製作要點」規定製作，並統一計畫書格式、文字大小。

十二、請考慮將來能否指定建築線。

十三、請補充公開說明會會議記錄。

柒、散會(上午 11 時 00 分)。

附錄二、本縣都委會專案小組聽取本案第2次簡報會議初步建議意見

本縣都市計畫委員會專案小組聽取「變更北斗主要計畫（部分農業區為文化專用區）」暨「擬定北斗都市計畫（部分農業區為文化專用區、廣場兼停車場用地及道路用地）細部計畫案」第2次簡報會議初步建議意見

壹、時間：111年8月4日(星期四)下午2時0分

貳、地點：本府建設處二樓審圖室

參、主持人：曾召集人國鈞

紀錄：陳星辰

肆、出席單位及人員：如簽到簿

伍、規劃單位簡報：(略)

陸、出席委員建議意見：

請申請單位依照下列各點意見修正後，經業務單位查核無誤後，提送本縣大會審議：

一、本案為打造「東螺文化資產保存文化園區」，為何取名為東螺，不是取名北斗，是否考慮取名「東螺文化資產保存紀念園區」。

二、有關圖、表目錄請統一文字內容及用語。

三、第六章實施進度及經費，有關3年內預定完成事項，請確認公共設施完成日、原北斗奠安興建日期、文化大樓興建日期等相關進度，並載明申請單位請與彰化縣政府簽訂協議書。

四、本案申請面積由5234平方公尺修正為4898平方公尺，與都市計畫農業區變更使用審議規範面積最小規模5公頃才可申請變更，是否與法令抵觸。

五、本案停車場請說明可容納多少車輛、請以圖面說明，另停車場是否需要建蔽率、容積率。

六、空間平面配置示意圖與土地使用計畫示意圖，對停車空間比例不一致，請再檢視，並確認未來停車空間之效益。

七、文化專用區可使用項目是否包括香客住宿使用。

都 市 計 畫 技 師 圖 記 頁

長豐工程顧問股份有限公司辦理之變更北斗細部計畫(部分農業區為文化專用區及停車場用地)書，業經本技師依照既有之學理、準則、都市計畫相關法規，就各項數據理性預測與判斷其未來發展需要，並就政策導向、現實條件與人民權益加以綜合考量，完成計畫書圖內容。惟都市計畫（或都市更新……等）須依都市計畫委員會（或都市更新及爭議處理審議會……等）完成審議並經主管機關核定後公告，所有內容應以公告為準。

都市計畫技師姓名：阮冠穎	技師執業執照證號：技執字第007010號
技師公會名稱：臺灣省都市計畫技師公會	公會會員證號：臺都技師員字第A0138號
技師執業機構名稱：長豐工程顧問股份有限公司	

技師圖記

技師簽章：_____

日 期：_____

變更北斗細部計畫(部分農業區為文化專用區 及停車場用地)書

業務單位 主 管	
業務承辦 人 員	

變更機關：彰化縣政府
申請單位：財團法人北斗奠安宮
中華民國一一四年四月