

變更北斗細部計畫(公共設施用地專案
通盤檢討)書

僅供公開展覽參考用

彰化縣政府
中華民國一〇八年八月

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(公共設施用地專案通盤檢討)案
變更都市計畫法令依據	1. 都市計畫法第 26 條 2. 都市計畫定期通盤檢討實施辦法第 14 條第 1 項第 4 款
變更都市計畫機關	彰化縣政府
本案公開展覽之起訖日期	公 告 徵求意見
	自民國 105 年 7 月 1 日起 30 天，刊登於 105 年 7 月 1 日聯合報第 E2 版。
	公開展覽 說明會
人民團體對本案之反映意見	
本案提交各級都市計畫委員會審核結果	縣 級

目錄

第一章 緒論

第一節 計畫緣起	1-1
第二節 法令依據	1-1
第三節 計畫位置與範圍	1-2

第二章 現行計畫概要

第一節 計畫沿革	2-1
第二節 計畫內容概要	2-1

第三章 變更計畫內容

第一節 檢討變更原則	3-1
第二節 變更計畫內容	3-1

第四章 檢討後計畫

第一節 計畫範圍與面積	4-1
第二節 計畫年期與人口	4-1
第三節 土地使用計畫	4-1
第四節 土地使用分區管制要點	4-5

附件 彰化縣公共設施用地專案通盤檢討整體檢討原則

圖目錄

圖 1-1	彰化縣公共設施用地專案通盤檢討範圍示意圖	1-3
圖 1-2	北斗細部計畫檢討範圍示意圖	1-4
圖 2-1	北斗細部計畫現行計畫示意圖	2-4
圖 4-1	北斗細部計畫土地使用計畫示意圖	4-4

表目錄

表 2-1	北斗細部計畫現行計畫土地使用計畫面積表	2-2
表 2-2	北斗細部計畫現行計畫公共設施編號明細表	2-3
表 3-1	北斗細部計畫(公共設施用地專案通盤檢討)變更內容明細表	3-1
表 3-1	北斗細部計畫(公共設施用地專案通盤檢討)土地使用分區管制要點變更 綜理表	3-1
表 4-1	北斗細部計畫土地使用計畫面積表	4-2
表 4-2	北斗細部計畫公共設施編號明細表	4-3

第一章 緒論

第一節 計畫緣起

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

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

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

因「變更北斗主要計畫(公共設施用地專案通盤檢討)案」業依據「都市計畫公共設施保留地檢討變更作業原則」與相關法令之指導辦理，爰此本計畫配合檢討計畫人口、計畫年期與土地使用分區管制要點。

第二節 法令依據

一、都市計畫法第 26 條

二、都市計畫定期通盤檢討實施辦法第 14 條第 1 項第 4 款

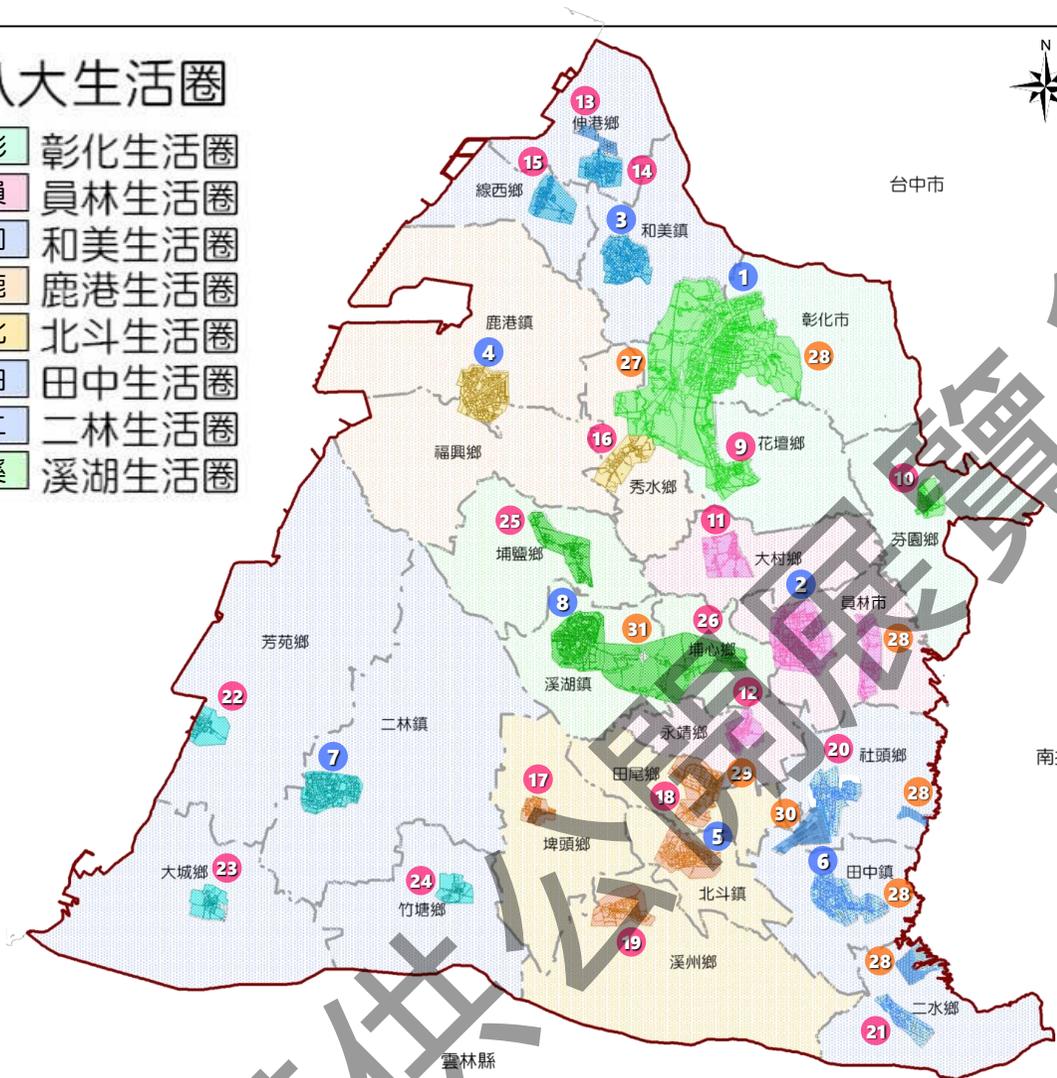
第三節 計畫位置與範圍

本案以彰化縣境內 26 鄉鎮市之 31 處都市計畫區為檢討範圍，其中 8 處市鎮計畫，18 處鄉街計畫，5 處特定區計畫（八卦山脈風景特定區計畫於彰化縣境內共劃分為 5 處地區），分屬彰化、員林、和美、鹿港、北斗、田中、二林及溪湖等八大生活圈，都市計畫區總面積為 13,263.71 公頃，其中公共設施用地面積 2,954.56 公頃，詳圖 1-1。

北斗細部計畫區內公共設施用地面積為 82.68 公頃，皆屬於主要計畫層級公共設施用地，業於「變更北斗主要計畫(公共設施用地專案通盤檢討)案」辦理，爰本計畫係配合檢討土地使用分區管制要點。

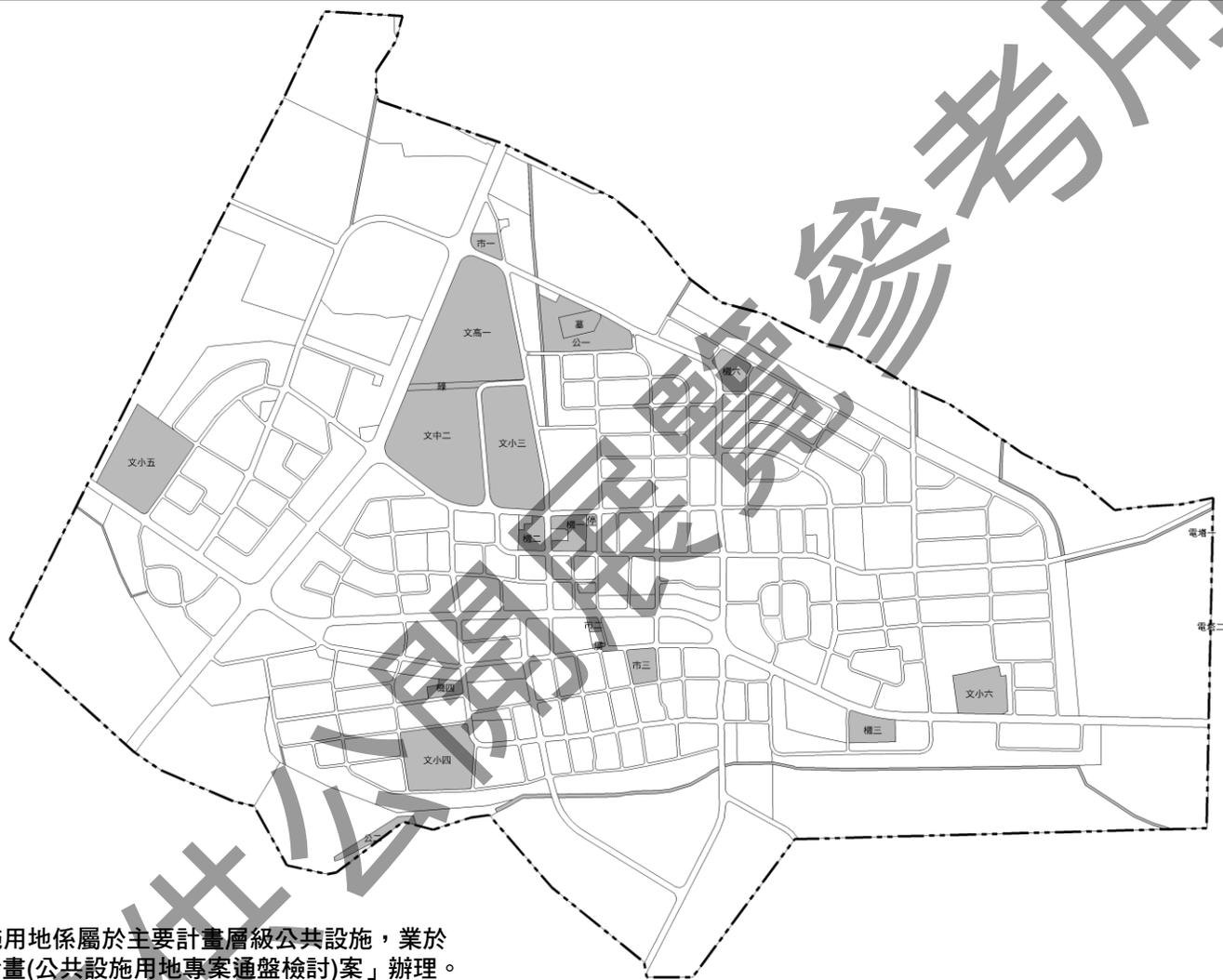
八大生活圈

- 彰 彰化生活圈
- 員 員林生活圈
- 和 和美生活圈
- 鹿 鹿港生活圈
- 北 北斗生活圈
- 田 田中生活圈
- 二 二林生活圈
- 溪 溪湖生活圈



- | | |
|--------------|---|
| 市鎮計畫 | <ul style="list-style-type: none"> 1 彰：彰化市都市計畫 2 員：員林都市計畫 3 和：和美都市計畫 4 鹿：鹿港福興都市計畫 5 北：北斗都市計畫 6 田：田中都市計畫 7 二：二林都市計畫 8 溪：溪湖都市計畫 |
| 鄉街計畫 | <ul style="list-style-type: none"> 9 彰：花壇都市計畫 10 彰：芬園都市計畫 11 員：大村都市計畫 12 員：永靖都市計畫 13 和：伸港全興地區都市計畫 14 和：伸港水尾地區都市計畫 15 和：線西都市計畫 16 鹿：秀水都市計畫 17 北：埤頭都市計畫 18 北：田尾都市計畫 19 北：溪州都市計畫 20 田：社頭都市計畫 21 田：二水都市計畫 22 二：芳苑都市計畫 23 二：大城都市計畫 24 二：竹塘都市計畫 25 溪：埔鹽都市計畫 26 溪：埔心都市計畫 |
| 特定區計畫 | <ul style="list-style-type: none"> 27 彰：高速公路彰化交流道附近特定區計畫 28 彰、員、田：八卦山風景特定區計畫 29 北：田尾園藝特定區計畫 30 田：高速鐵路彰化車站特定區計畫 31 溪：高速公路員林交流道附近特定區計畫 |

圖1-1 彰化縣公共設施用地專案通盤檢討範圍示意圖



註:檢討位置公共設施用地係屬於主要計畫層級公共設施，業於「變更北斗主要計畫(公共設施用地專案通盤檢討)案」辦理。

■ 檢討位置
--- 計畫範圍

圖1-2 北斗細部計畫檢討範圍示意圖

第二章 現行計畫概要

第一節 計畫沿革

北斗都市計畫於第三次通盤檢討時，配合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」，發布至今並無個案變更案件。

第二節 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、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 372.21 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

本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、行水區、農業區等分區，面積合計約 289.53 公頃，佔計畫總面積約 77.79%。公共設施用地面積合計約 82.68 公頃，佔計畫總面積約 22.21%，土地使用計畫詳表 2-1、表 2-2 及圖 2-1 所示。

表 2-1 北斗細部計畫現行計畫土地使用計畫面積表

項目		計畫面積 (公頃)	佔總計畫面積 比例	佔都市發展用地面 積比例	
土地 使用 分區	住宅區	131.74	35.39%	48.05%	
	商業區	20.37	5.47%	7.43%	
	乙種工業區	工乙一	21.08	5.66%	7.69%
		工乙二	1.63	0.44%	0.59%
		工乙三	1.54	0.41%	0.56%
		工乙四	6.09	1.64%	2.22%
		工乙五	8.86	2.38%	3.23%
	保存區	0.10	0.03%	0.04%	
	電信專用區	0.10	0.03%	0.04%	
	行水區	0.58	0.16%	-	
	農業區	97.44	26.18%	-	
小計	289.53	77.79%	69.85%		
公共 設施 用地	機關用地	2.83	0.76%	1.03%	
	學校用地	22.59	6.07%	8.24%	
	公園用地	2.10	0.56%	0.77%	
	市場用地	0.99	0.27%	0.36%	
	廣場用地	0.03	0.01%	0.01%	
	停車場用地	0.07	0.02%	0.03%	
	加油站用地	0.13	0.03%	0.05%	
	綠地用地	0.29	0.08%	0.11%	
	電路鐵塔用地	0.02	0.01%	0.01%	
	墓地用地	0.46	0.12%	0.17%	
	水溝用地	2.47	0.66%	0.90%	
	道路用地	50.70	13.62%	18.49%	
小計	82.68	22.21%	30.15%		
總計畫面積		372.21	100.00%	-	
都市發展用地面積總計		274.19	-	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、農業區之面積。

資料來源：擬定北斗細部計畫案，99年7月，北斗鎮公所。

表 2-2 北斗細部計畫現行計畫公共設施編號明細表

項目	用地別及編號	面積 (公頃)	位置	指定用途
機關用地	機一	0.74	停車場用地西側	中山堂、稅捐稽徵處、地政事務所、衛生所
	機二	0.45	機一用地東側	北斗警察局
	機三	0.72	乙種工業區三西側	自來水公司
	機四	0.30	文小四用地北側	鎮公所
	機六	0.62	公一用地東南側	文化中心、消防隊、醫院
	小計	2.83	-	
學校用地	文高一	5.54	市一用地南側	北斗家商
	文中二	5.15	綠地北側	北斗國中
	文小三	3.62	文高一用地南側	北斗國小
	文小四	2.48	機四用地南側	萬來國小
	文小五	3.30	1 之 2 號道路北側	螺陽國小
	文小六	2.50	機三用地東北側	螺青國小
	小計	22.59	-	
公園用地	公一	1.70	文高一用地東側	
	公二	0.40	文小四用地西南側	北斗河濱公園
	小計	2.10	-	
市場用地	市一	0.36	文高一用地北側	北斗果菜市場
	市二	0.09	保存區北側	北斗小吃市場
	市三	0.54	3 之 2 號道路及 3 之 14 號道路 交叉口西南側	北斗零售市場
	小計	0.99	-	
廣場用地	廣	0.03	保存區南側	
停車場用地	停	0.07	機一用地東側	北斗公有停車場
加油站用地	油	0.13	文中二西側	中國石油公司
綠地用地	綠	0.29	文高一用地南側	
電路鐵塔 用地	電塔一	0.01	3 之 7 號道路南側	臺電高壓電塔
	電塔二	0.01	電塔一用地南側	
	小計	0.02	-	
墓地用地	墓	0.46	乙種工業區五南側	北斗花園公墓
水溝用地	-	2.47	計畫區內	
道路用地	-	50.70	計畫區內	

註：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。

資料來源：擬定北斗細部計畫案，99 年 7 月，北斗鎮公所。

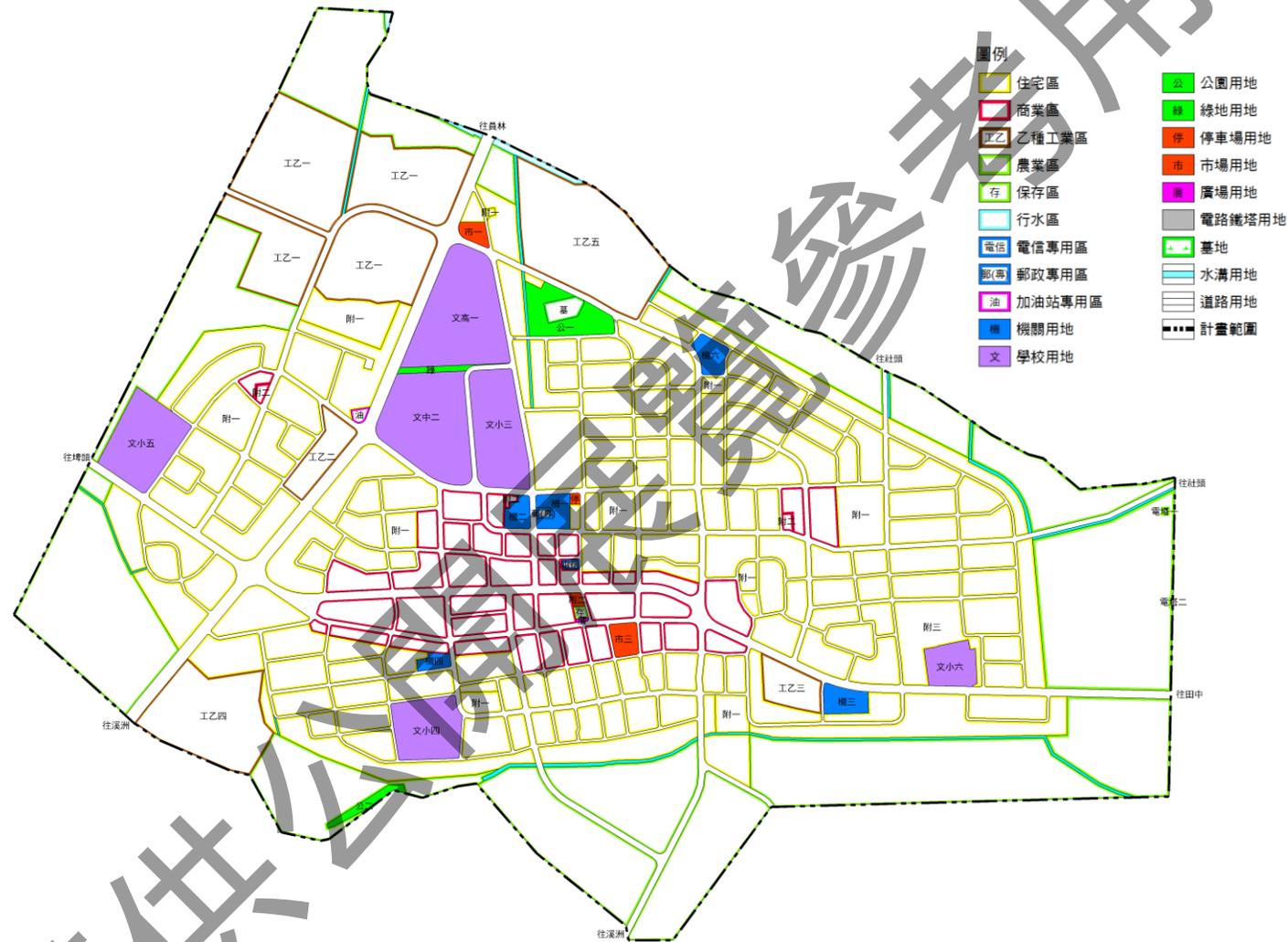


圖2-1 北斗細部計畫現行計畫示意圖

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：

1.經營電信事業所需設施：包括機房、營業廳、辦公室、料場、倉庫、天線場、展示中心、線路中心、動力室（電力室）、衛星電台、自立式天線基地、海纜登陸區、基地台、電信轉播站、移動式拖車機房及其他必要設施。

2.電信必要附屬設施：

(1)研發、實驗、推廣、檢驗及營運辦公室。

(2)教學、訓練、實習房舍（場所）及學員宿舍。

(3)員工托育中心、員工幼稚園、員工課輔班、員工餐廳、員工福利社、員工招待所及員工醫務所。

(4)其他經縣府審查核准之必要設施。

3.與電信運用發展有關設施：

(1)網路增值服務業。

(2)有線、無線及電腦資訊業。

(3)資料處理服務業。

4.與電信業務經營有關設施：

(1)電子資訊供應服務業。

(2)電信器材零售業。

(3)通信工程業。

(4)金融業派駐機構。

電信專用區之建蔽率不得超過 60%，容積率不得超過 240%。

(七)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。

(八)機關用地之建蔽率不得大於 50%，容積率不得大於 250%。

(九)學校用地應依下列之規定：

1.文小及文中用地之建蔽率不得大於 50%，容積率不得大於 150%。

2.文高用地之建蔽率不得大於 50%，容積率不得大於 200%。

(十)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%。

(十一)市場用地之建蔽率不得大於 80%，容積率不得大於 240%。

(十二)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%。

(十三)加油站用地之建蔽率不得超過 40%，容積率不得超過 80%。

(十四)停車空間設置規定如下：

1.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)

2.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：

- 1.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。
- 2.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：

- 1.實施區段徵收或市地重劃但尚未分配土地之地區及 1,000 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
住宅區及商業區	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。
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。	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。
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.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。
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。	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。
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：

- 1.都市計畫書圖載明需經都市設計審議之地區。
- 2.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)
- 3.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。
- 4.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。
- 5.公有建築物總樓地板面積達 6,000 平方公尺以上者。

6.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，依其他相關法令規定。

僅供公開展覽參考用

第三章 實質計畫檢討

第一節 檢討變更原則

一、計畫年期與計畫人口

本計畫依內政部全國區域計畫目標年，檢討本計畫目標年期為民國 115 年，並參考「都市計畫公共設施保留地檢討變更作業原則」指導，依據人口成長需求，核實檢討計畫人口，配合「變更北斗主要計畫(公共設施用地專案通盤檢討)案」辦理。

二、土地使用分區管制要點

配合變更北斗主要計畫(公共設施用地專案通盤檢討)案變更內容增訂宗教專用區管制內容。

第二節 變更計畫內容

本次通盤檢討變更內容詳表 3-1。

表 3-1 北斗細部計畫(公共設施用地專案通盤檢討)變更內容明細表

編號	變更位置	變更內容		變更理由
		原計畫	新計畫	
1	計畫年期	110 年	115 年	依內政部全國區域計畫目標年予以調整至民國 115 年。
2	計畫人口	25,000 人	21,000 人	參考「都市計畫公共設施保留地檢討變更作業原則」指導，並依據人口成長需求，核實檢討計畫人口。
3	土地使用分區管制要點	已訂定	增修訂土地使用管制要點	配合變更北斗主要計畫(公共設施用地專案通盤檢討)案變更內容增訂宗教專用區管制內容。

表 3-2 北斗細部計畫(公共設施用地專案通盤檢討)土地使用分區管制要點變更綜理表

原條文	修訂後條文	變更理由
(未規定)	十四、宗教專用區之建蔽率不得大於 60%，容積率不得大於 160%。	配合變更北斗主要計畫(公共設施用地專案通盤檢討)案變更內容增訂宗教專用區管制內容。

第四章 檢討後計畫

第一節 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、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 372.21 公頃。

第二節 計畫年期與人口

一、計畫年期

計畫年期為民國 115 年。

二、計畫人口及密度

計畫人口為 21,000 人，居住密度每公頃約 200 人。

第三節 土地使用計畫

本計畫不涉及土地使用檢討，爰現行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、行水區、農業區等分區，面積合計約 289.53 公頃，佔計畫總面積約 77.79%。公共設施用地面積合計約 82.68 公頃，佔計畫總面積約 22.21%，土地使用計畫詳表 4-1、表 4-2 及圖 4-1 所示。

表 4-1 北斗細部計畫土地使用計畫面積表

項目		計畫面積 (公頃)	佔總計畫面積 比例	佔都市發展用地面 積比例	
土地 使用 分區	住宅區	131.74	35.39%	48.05%	
	商業區	20.37	5.47%	7.43%	
	乙種工業區	工乙一	21.08	5.66%	7.69%
		工乙二	1.63	0.44%	0.59%
		工乙三	1.54	0.41%	0.56%
		工乙四	6.09	1.64%	2.22%
		工乙五	8.86	2.38%	3.23%
	保存區	0.10	0.03%	0.04%	
	電信專用區	0.10	0.03%	0.04%	
	行水區	0.58	0.16%	-	
	農業區	97.44	26.18%	-	
小計	289.53	77.79%	69.85%		
公共 設施 用地	機關用地	2.83	0.76%	1.03%	
	學校用地	22.59	6.07%	8.24%	
	公園用地	2.10	0.56%	0.77%	
	市場用地	0.99	0.27%	0.36%	
	廣場用地	0.03	0.01%	0.01%	
	停車場用地	0.07	0.02%	0.03%	
	加油站用地	0.13	0.03%	0.05%	
	綠地用地	0.29	0.08%	0.11%	
	電路鐵塔用地	0.02	0.01%	0.01%	
	墓地用地	0.46	0.12%	0.17%	
	水溝用地	2.47	0.66%	0.90%	
	道路用地	50.70	13.62%	18.49%	
小計	82.68	22.21%	30.15%		
總計畫面積		372.21	100.00%	-	
都市發展用地面積總計		274.19	-	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、農業區之面積。

表 4-2 北斗細部計畫公共設施編號明細表

項目	用地別及編號	面積 (公頃)	位置	指定用途
機關用地	機一	0.74	停車場用地西側	中山堂、稅捐稽徵處、地政事務所、衛生所
	機二	0.45	機一用地東側	北斗警察局
	機三	0.72	乙種工業區三西側	自來水公司
	機四	0.30	文小四用地北側	鎮公所
	機六	0.62	公一用地東南側	文化中心、消防隊、醫院
	小計	2.83	-	
學校用地	文高一	5.54	市一用地南側	北斗家商
	文中二	5.15	綠地北側	北斗國中
	文小三	3.62	文高一用地南側	北斗國小
	文小四	2.48	機四用地南側	萬來國小
	文小五	3.30	1 之 2 號道路北側	螺陽國小
	文小六	2.50	機三用地東北側	螺青國小
	小計	22.59	-	
公園用地	公一	1.70	文高一用地東側	
	公二	0.40	文小四用地西南側	北斗河濱公園
	小計	2.10	-	
市場用地	市一	0.36	文高一用地北側	北斗果菜市場
	市二	0.09	保存區北側	北斗小吃市場
	市三	0.54	3 之 2 號道路及 3 之 14 號道路 交叉口西南側	北斗零售市場
	小計	0.99	-	
廣場用地	廣	0.03	保存區南側	
停車場用地	停	0.07	機一用地東側	北斗公有停車場
加油站用地	油	0.13	文中二西側	中國石油公司
綠地用地	綠	0.29	文高一用地南側	
電路鐵塔 用地	電塔一	0.01	3 之 7 號道路南側	臺電高壓電塔
	電塔二	0.01	電塔一用地南側	
	小計	0.02	-	
墓地用地	墓	0.46	乙種工業區五南側	北斗花園公墓
水溝用地	-	2.47	計畫區內	
道路用地	-	50.70	計畫區內	

註：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。

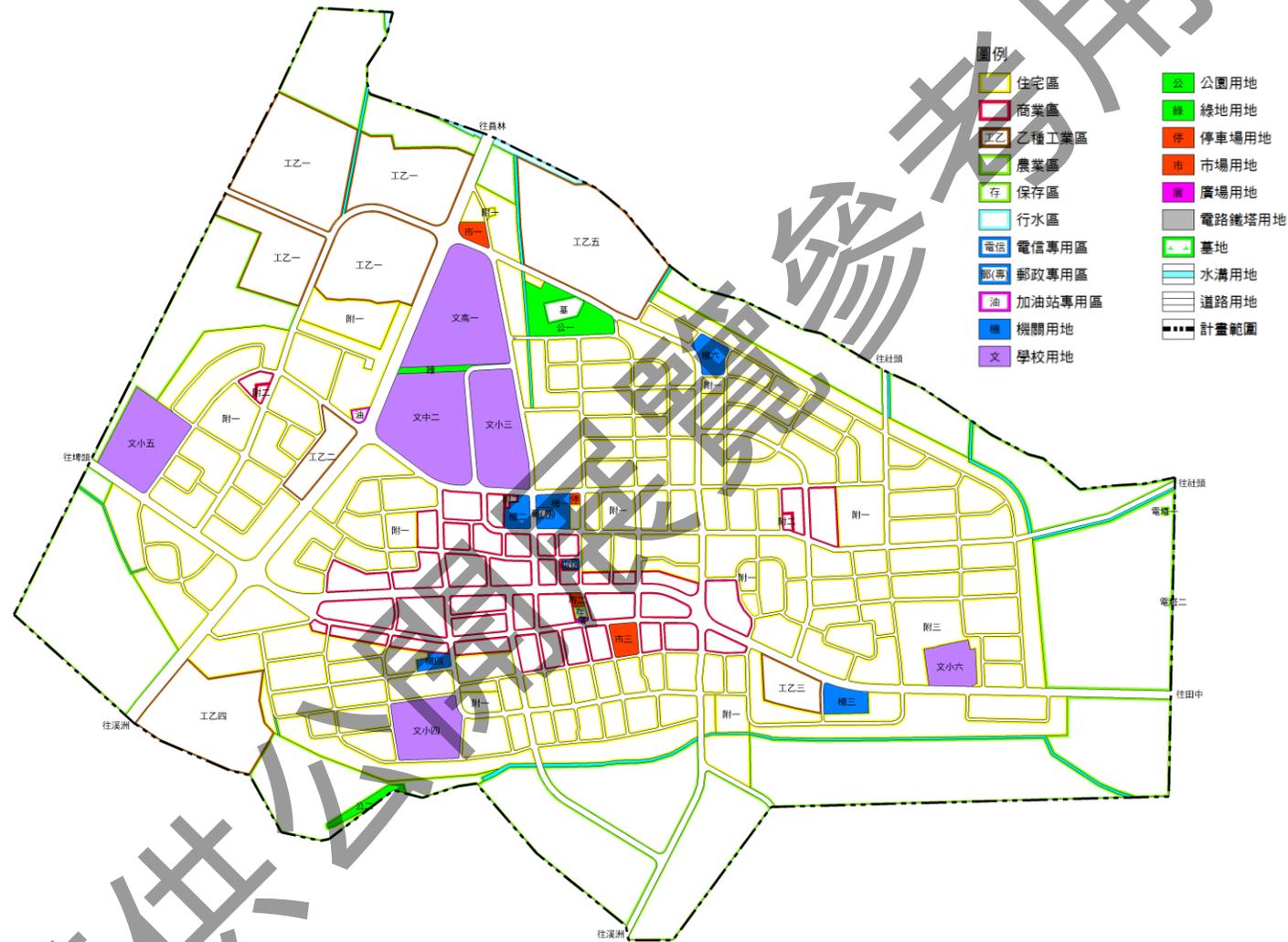


圖4-1 北斗細部計畫土地使用計畫示意圖

第四節 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.網路增值服務業。
- 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、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。

八、機關用地之建蔽率不得大於 50%，容積率不得大於 250%。

九、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、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%。

十一、市場用地之建蔽率不得大於 80%，容積率不得大於 240%。

十二、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%。

十三、加油站用地之建蔽率不得超過 40%，容積率不得超過 80%。

十四、宗教專用區之建蔽率不得大於 60%，容積率不得大於 160%。

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、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 1,000 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
住宅區及商業區	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。
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。	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。
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)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，依其他相關法令規定。

附件

彰化縣公共設施用地專案通盤檢討整體檢討原則

僅供公開展覽參考用

附件 彰化縣公共設施用地專案通盤檢討整體檢討原則

<p>原則一</p>	<p>本次以專案方式檢討公共設施保留地，對於每塊保留地皆應予以檢視及檢討處理，並注意全面檢討整體性與處理原則公平性、一致性。在財務計畫上，應以解決系統性(如道路、溝渠等用地)以外之全部公共設施保留地為目標。</p> <p>除屬特殊樣態之公共設施保留地，依原則三辦理外，其餘公共設施保留地應透過(1)整體開發、(2)編列預算取得(一般徵收)、(3)都市更新、(4)變更為分區等多元方式處理。</p>
<p>原則二</p>	<p>一般通盤檢討案(於 102 年以前(含)已辦理公開展覽者)及公共設施用地專案通盤檢討案(如郵政專檢)已處理之公共設施用地，本案不予重覆檢討，其餘公共設施保留地，除有急迫性、特殊性或配合中央及地方重大建設與施政計畫，須另案於一般通盤檢討或個案變更檢討外，原則皆納入本案檢討；前開另案採整體開發或變更回饋者，其回饋比例應比照本案辦理。</p>
<p>原則三</p>	<p>特殊樣態之檢討原則如下：</p> <p>特殊樣態 1.已取得土地使用同意書</p> <p>都市計畫書已載明該公共設施用地係由私有土地之所有權人簽具土地使用同意書，經檢討後建議維持原計畫。</p> <p>特殊樣態 2.向私有地主承租：</p> <p>考量使用或管理機關已與私有土地地主簽定承租契約，已對地主有其權益保障，除使用單位表示納入本案辦理外，其餘檢討後建議維持原計畫，暫不納入本次通盤檢討辦理。</p> <p>特殊樣態 3.公園用地現為墳墓使用且尚未遷葬：</p> <p>部分公園現為墳墓使用且尚未遷葬，建議完成遷葬後再行檢討。</p> <p>特殊樣態 4.因佔用訴訟中之爭議地：</p> <p>考量該土地刻因佔用訴訟中，恐與本案辦理期程無法配合，檢討後建議維持原計畫，暫不納入本次通盤檢討辦理。</p> <p>特殊樣態 5.私有地現況為廟宇使用，又無法搬遷或劃為宗教專用區：</p> <p>考量私有地現況為廟宇使用，因位屬角地且面積狹小畸零，檢討後建議維持原計畫，暫不納入本次通盤檢討辦理。</p>
<p>原則四</p>	<p>採整體開發方式處理者，以跨區市地重劃為原則，並應以下列原則辦理：</p> <p>(一)解編原則</p> <p>1.使用或管理機關表示無使用需求之公共設施，應優先納入整體開</p>

	<p>發予以解編，變更為可建築用地。</p> <p>2.優先取得「市地重劃實施辦法」第 21 條共同負擔項目之公共設施用地；非屬共同負擔項目之公共設施用地次之，且應以整體開發範圍內公有土地優先指配(不含市地重劃實施辦法第 33 條規定土地)，且須依平均地權條例第 60 條相關解釋函令辦理。</p> <p>(二)為利後續與民眾溝通，市地重劃共同負擔項目以不超過 45%規定辦理。</p> <p>(三)每個都市計畫區以一處整體開發區為原則，另須跨越都市計畫區時，應以同一行政區辦理。</p> <p>(四)為達到全面性處理公共設施保留地，可予以檢討解編之公共設施用地較少時，得於符合都市計畫定期通盤檢討實施辦法第 17 條第 2 項規定但書「情形特殊」審議原則會議(內政部都市計畫委員會第 898 次會議報告)之前提下，適度檢討五項公設(公園、兒童遊樂場、綠地、廣場、體育場等用地)。</p> <p>(五)尚未辦理之附帶條件地區(不含已擬定細部計畫者)，得一併納入本案整體開發，惟採繳納代金回饋者仍維持其原附帶條件規定，暫不納入本案。</p>
--	---

附表 1 特殊樣態公共設施保留地數量及面積綜整表

特殊樣態	處數	私有地面積(公頃)	都計區	
			都計區	公共設施用地
特殊樣態 1.已取得土地使用同意書	3	2.2442	彰化市都市計畫	文中九
			社頭都市計畫	公二
			埔心都市計畫	社
特殊樣態 2.向私有地主承租	2(註)	0.3380	彰化市都市計畫	機七(註)
			高速公路彰化交流道附近特定區計畫	機二
			線西都市計畫	市三
特殊樣態 3.公園用地現為墳墓使用且尚未遷葬	3	3.9643	線西都市計畫	公二
			鹿港福興都市計畫	公一
			二水都市計畫	公(兒)
特殊樣態 4.因佔用訴訟中之爭議地	1	0.4320	溪湖都市計畫	市一
特殊樣態 5.私有地現況為廟宇使用，又無法搬遷或劃為宗教專用區	1	0.0181	彰化都市計畫	文小四
特殊樣態總計	10	6.9966	-	-

註：彰化市都市計畫機七用地僅部分私有土地係屬向私有地主承租之特殊樣態，故仍有應優先處理之公共設施保留地，爰其處數未納入特殊樣態統計。

變更北斗細部計畫(公共設施用地
專案通盤檢討)書

業務承辦 人員	
業務單位 主管	

彰化縣政府
中華民國一〇八年八月