

擬定溪州都市計畫

細部計畫

(土地使用分區管制要點)書

僅供公開展覽參考用

擬定機關：彰化縣溪州鄉公所

中華民國一一二年四月

彰化縣擬定都市計畫審核摘要表

項目	說明	
都市計畫名稱	擬定溪州都市計畫細部計畫(土地使用分區管制要點)案	
擬定都市計畫法令依據	「都市計畫法」第 17 條及 23 條。	
擬定都市計畫機關	彰化縣溪州鄉公所	
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	無。	
本案公開展覽起迄日期	公告徵求意見	自民國 108 年 12 月 23 日起計 30 天。(刊登於 108 年 12 月 23 日、12 月 24 日、12 月 25 日聯合報 E2 版)
	公開展覽	
	公開展覽說明會	
人民團體對本案之反映意見	無。	
本案提交各級都市計畫委員會審核結果	鄉 級	溪州鄉都市計畫委員會民國 109 年 07 月 14 日第一次會議；民國 109 年 08 月 18 日第二次會議審議通過。
	縣 級	

目錄

第一章 緒論.....	1
第一節 計畫緣起.....	1
第二節 法令依據.....	1
第三節 計畫範圍.....	2
第二章 現行計畫概要	4
第一節 計畫沿革.....	4
第二節 主要計畫概要.....	5
第三節 主要計畫對細部計畫之指導.....	11
第三章 現行土地使用分區管制要點	12
第四章 變更計畫內容	14
第五章 檢討後土地使用分區管制要點	22

圖目錄

圖 1-1 計畫位置示意圖	2
圖 1-2 計畫區村里範圍示意圖	3
圖 1-3 計畫範圍示意圖	3
圖 2-1 變更溪州都市計畫(第二次通盤檢討)案示意圖	10

表目錄

表 2-1 溪州都市計畫發布實施歷程一覽表	4
表 2-2 變更溪州都市計畫(第二次通盤檢討)案土地使用面積表	8
表 2-3 變更溪州都市計畫(第二次通盤檢討)案公共設施用地明細表	9
表 4-1 土地使用分區管制要點變更明細表	14

第一章 緒論

第一節 計畫緣起

溪州都市計畫於 69 年核定發布實施，期間僅於 78 年辦理公告實施第一次通盤檢討併同訂定土地使用分區管制要點，主要針對各分區及用地之使用強度、容積獎勵及法定空地綠化進行管制，後於 82 年辦理公告實施土地使用分區管制要點通盤檢討。

本計畫係屬鄉街計畫，故原採主要計畫與細部計畫合併辦理通盤檢討程序，惟目前內政部都市計畫委員會審議都市計畫案件時，為避免因細部計畫未能及時完成擬定程序而衍生指定建築線、核發建築執照、公共設施變更回饋措施及公共設施保留地稅賦減免等相關問題，故應視地方發展現況與實際需求，依都市計畫法相關規定及主要計畫之指導，先行擬定細部計畫。

因應 91 年 5 月 15 日總統令公布修正之都市計畫法第 23 條條文已明定由直轄市、縣（市）政府核定實施細部計畫，故於辦理溪州都市計畫(第二次通盤檢討)時明確區分主要計畫及細部計畫內容，將土地使用分區管制要點部分，納入細部計畫內容進行規範，由彰化縣政府本於職權，自行核定發布實施，以落實計畫管理。

第二節 法令依據

依據都市計畫法第 17 條、23 條規定。

第三節 計畫範圍

一、地理位置

溪州鄉位於彰化縣最南邊之位置，南臨濁水溪與雲林縣西螺鎮、荊桐鄉相望，東鄰二水鄉與田中鎮，北鄰北斗鎮、西接埤頭鄉與竹塘鄉，全鄉沿鄉道 152 號向東延伸約略呈長塊狀，餘詳圖 1-1。

二、計畫範圍及面積

計畫範圍北至 1-30M 計畫道路(莒光路)向北延伸 550 公尺，東至東州排水向東延伸 300 公尺以及沿現有巷道(西平路)為界，南至高速鐵路及灌溉溝渠為界，西以中山高速公路為界。行政轄區包括瓦厝、尾厝、舊眉、東洲、溪州、溪厝等部分村。計畫面積共計 344.88 公頃。餘詳圖 1-2、圖 1-3 所示。



圖 1-1 計畫位置示意圖

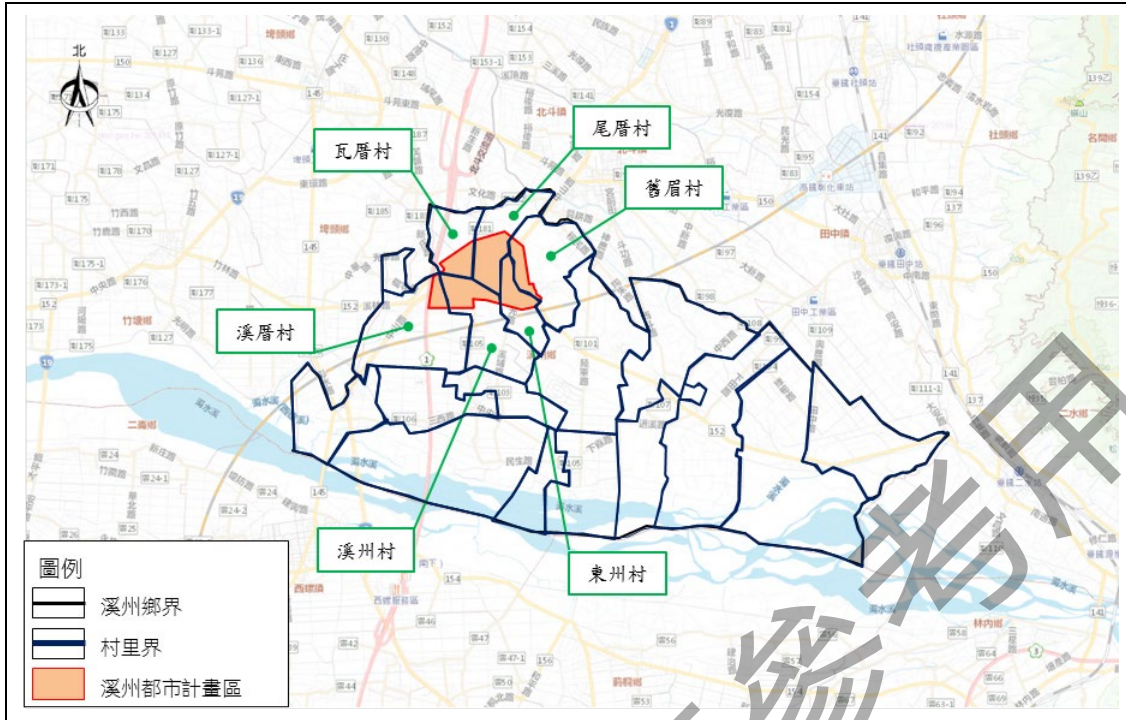


圖 1-2 計畫區村里範圍示意圖

資料來源：內政部國土測繪中心；本計畫繪製。

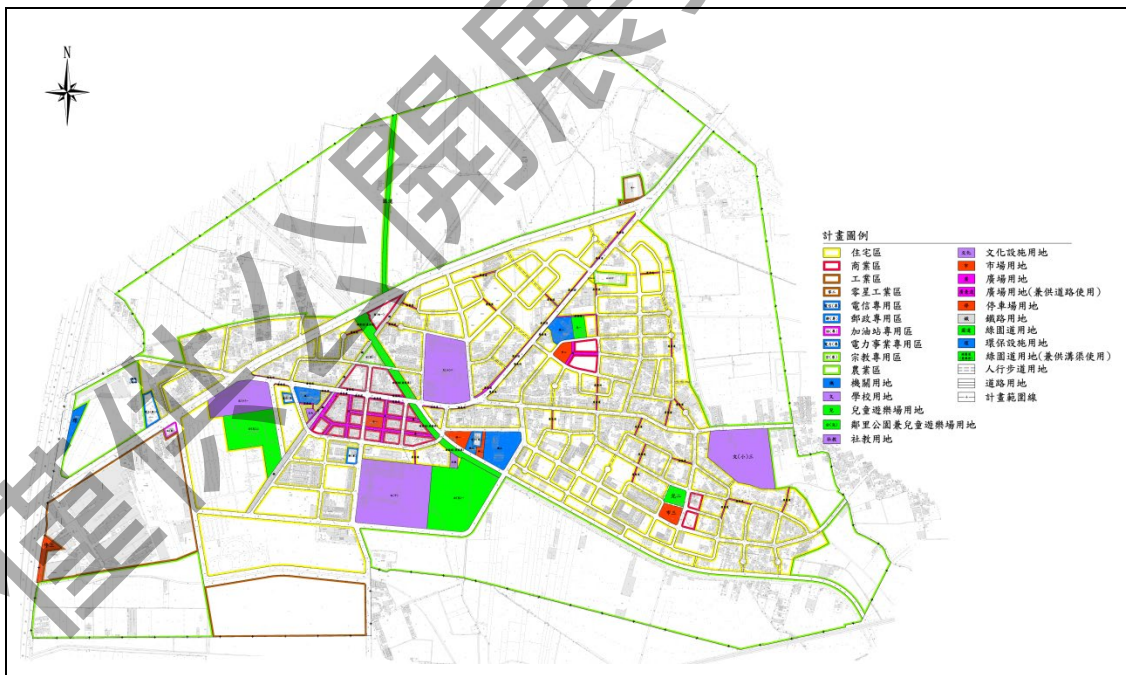


圖 1-3 計畫範圍示意圖

資料來源：本計畫繪製。

第二章 現行計畫概要

第一節 計畫沿革

溪州都市計畫係於 69 年 11 月發布實施，其後曾辦理數次個案變更及專案通盤檢討；另於 78 年辦理第一次通盤檢討，82 年辦理土地使用分區管制通盤檢討，而都市計畫圖重製專案通盤檢討案目前已進行法定審議程序中。有關溪州都市計畫發布實施歷程詳下表所示。

表 2-1 溪州都市計畫發布實施歷程一覽表

項次	計畫名稱	實施日期	計畫性質
1	擬定溪州都市計畫	69.11.05	擬定
2	變更溪州都市計畫(部分農業區為電路鐵塔用地)案	78.05.16	個案變更
3	變更溪州都市計畫(第一次通盤檢討)案	78.12.13	通盤檢討
4	變更溪州都市計畫(兒童遊樂場用地「兒三」為社教用地)案	82.11.04	個案變更
5	變更溪州都市計畫(土地使用分區管制要點通盤檢討)案	82.11.04	通盤檢討
6	變更溪州都市計畫(部分農業區為鐵路用地)(供高速鐵路使用)案	84.09.07	個案變更
7	變更溪州都市計畫(部分水溝用地、停車場用地、機關用地及住宅區、農業區為道路用地)(供縣 152 線使用)案	91.05.15	個案變更
8	變更溪州都市計畫(部分農業區為綠園道用地)-供彰 182 線延伸使用案	94.07.05	個案變更
9	變更溪州都市計畫(配合中華電信股份有限公司用地專案通盤檢討)案	99.10.22	通盤檢討
10	變更溪州都市計畫(郵政事業土地專案通盤檢討)	101.02.23	通盤檢討
11	變更溪州都市計畫(「機一」機關用地用途增列供戶政務所使用)	104.11.25	個案變更
12	變更溪州都市計畫(部分農業區為環保設施用地、道路用地)案	107.02.22	個案變更
13	變更溪州都市計畫(都市計畫圖重製專案通盤檢討)案	審議中	重製檢討

資料來源：彰化縣政府都市計畫資訊網；本計畫彙整。

第二節 主要計畫概要

以「變更溪州都市計畫主要計畫(第二次通盤檢討)案」檢討後之計畫內容為現行主要計畫，其內容如下：

一、計畫範圍及面積

計畫範圍北至 1-30M 計畫道路(莒光路)向北延伸 550 公尺，東至東州排水向東延伸 300 公尺以及沿現有巷道(西平路)為界，南至高速鐵路及灌溉溝渠為界，西以中山高速公路為界。行政轄區包括瓦厝、尾厝、舊眉、東洲、溪州、溪厝等部分村，計畫面積共計 345.86 公頃。

二、計畫年期與計畫人口

(一)計畫年期

計畫年期為民國 125 年。

(二)計畫人口

計畫人口為 10,000 人，居住密度每公頃約 110 人。

三、土地使用計畫

本計畫土地使用分區之使用計畫，分述如下：

(一)住宅區

以現有集居地區為基礎，並配合集居規模，劃設一個市鎮中心及二個住宅鄰里單元，住宅區面積為 90.66 公頃。

(二)商業區

其劃設社區中心商業區一處，鄰里中心商業區二處，合計面積為 5.82 公頃。

(三)工業區

劃設乙種工業區二處，面積共計 24.27 公頃；劃設零星工業區一處，面積為 0.51 公頃。

(四)電信專用區

本計畫劃設電信專用區一處，現為中華電信公司使用之機關用地，計畫面積為 0.11 公頃。

(五)郵政專用區

本計畫劃設郵政專用區一處，現為中華郵政公司使用之機關用地，計畫面積為 0.18 公頃。

(六)加油站專用區

劃設加油站專用區一處，面積 0.14 公頃。

(七)電力事業專用區

劃設電力事業專用區三處，總面積為 0.57 公頃。其中電力(專)一為臺灣電力公司溪州服務所，面積為 0.14 公頃；電力(專)二為變電所，面積為 0.41 公頃；電力(專)三為電路鐵塔使用，面積為 0.02 公頃。

(八)宗教專用區

劃設宗教專用區兩處，總面積為 0.70 公頃。其中宗(專)一為后天宮，面積為 0.30 公頃；宗(專)二為育善寺，面積為 0.40 公頃。

(九)農業區

都市發展用地外圍劃設為農業區，面積 161.30 公頃。

四、公共設施計畫

(一)機關用地

劃設機關用地三處，其中機一為現有派出所、消防隊、戶政事務所等使用，機三為水利局工程處用地、機五現為鄉公所、衛生所、圖書館等公共建築物使用，面積合計 2.05 公頃。

(二)學校用地

1.文小

劃設文小用地三處，其中文小一為現有之南州國小，文小二為現有之溪洲國小，文小三為未開闢之國小用地，面積合計 7.62 公頃。

2.文中

劃設國中用地一處，係以現有之溪州國中用地範圍劃設，面積 4.52 公頃。

(三)鄰里公園兼兒童遊樂場用地

劃設鄰里公園兼兒童遊樂場二處，面積合計 5.72 公頃。

(四)兒童遊樂場用地

劃設兒童遊樂場二處，面積合計 0.60 公頃。

(五)社教用地

劃設老人文康中心使用一處，面積合計 0.11 公頃。

(六)文化設施用地

劃設文化設施用地一處，供溪州故事館及相關文化設施使用，面積 0.07 公頃。

(七)市場用地

共劃設零售市場三處，面積合計 0.77 公頃。

(八)廣場用地

商業區內以及文化設施用地前劃設廣場用地，面積 0.98 公頃。

(九)廣場用地(兼供道路使用)

劃設廣場用地(兼供道路使用)面積合計 1.11 公頃。

(十)停車場用地

劃設停車場三處，面積 0.73 公頃。

(十一)鐵路用地

依原臺糖鐵道路線及其權屬範圍劃設鐵路用地，面積 0.98 公頃。

(十二)綠園道用地(兼供溝渠使用)

荊仔埤圳流經都市發展用地部分，以及考量其兩側交通行車動線劃設為綠園道用地(兼供溝渠使用)，面積 1.44 公頃。

(十三)人行步道用地

劃設人行步道用地面積合計 0.33 公頃。

(十四)綠園道用地

劃設綠園道用地面積合計 0.68 公頃。

(十五)環保設施用地

劃設環保設施用地一處，面積 0.29 公頃。

(十六)道路用地

劃設道路用地面積合計 33.60 公頃。

表 2-2 變更溪州都市計畫(第二次通盤檢討)案土地使用面積表

項 目		現行計畫		
		計畫 面積 (公頃)	占都市發展 用地面積 百分比(%)	占計畫面 積百分比 (%)
土地 使用 分區	住宅區	90.66	49.12	26.21
	商業區	5.82	3.15	1.69
	工業區	24.27	13.15	7.04
	零星工業區	0.51	0.28	0.15
	電信專用區	0.11	0.06	0.03
	郵政專用區	0.18	0.10	0.05
	加油站專用區	0.14	0.08	0.04
	電力事業專用區	0.57	0.31	0.16
	宗教專用區	0.70	0.38	0.20
	農業區	161.30	--	46.64
	小計	284.26	66.62	82.19
公共 設施 用地	機關用地	2.05	1.11	0.59
	學校用地	12.14	6.58	3.52
	鄰里公園兼兒童遊樂場用地	5.72	3.10	1.66
	兒童遊樂場用地	0.60	0.33	0.17
	社教用地	0.11	0.06	0.03
	文化設施用地	0.07	0.04	0.02
	市場用地	0.77	0.42	0.22
	廣場用地	0.98	0.53	0.28
	廣場用地(兼供道路使用)	1.11	0.60	0.32
	停車場用地	0.73	0.40	0.21
	鐵路用地	0.98	0.53	0.28
	綠園道用地(兼供溝渠使用)	1.44	0.78	0.42
	人行步道用地	0.33	0.18	0.10
	綠園道用地	0.68	0.37	0.20
	環保設施用地	0.29	0.16	0.08
	道路用地	33.60	18.21	9.71
小計	61.60	33.38	17.81	
合計(1)都市發展用地		183.56	100.00	53.36
合計(2)計畫總面積		345.86	--	100.00

註 1：表內面積應依據核定圖實地分割測量面積為準。

註 2：都市發展用地不包括農業區之面積。

表 2-3 變更溪州都市計畫(第二次通盤檢討)案公共設施用地明細表

項目	編號	面積(公頃)	備註
機關用地	機一	0.35	供派出所、消防隊及戶政事務所使用
	機三	0.51	為水利局工程處用地
	機五	1.19	供市政辦公廳舍及相關設施使用
	小計	2.05	
學校用地	文小一	1.73	南州國小
	文小二	2.81	溪州國小
	文小三	3.08	
	文(中)	4.52	溪州國中
	小計	12.14	
鄰里公園兼兒童遊樂場用地	公(兒)一	3.56	
	公(兒)二	2.16	溪州森林公園
	小計	5.72	
兒童遊樂場用地	兒一	0.28	
	兒二	0.32	
	小計	0.60	
社教用地	社教	0.11	溪州鄉老人文康活動中心
文化設施用地	文化	0.07	溪州故事館
市場用地	市一	0.19	
	市二	0.25	
	市三	0.33	
	小計	0.77	
廣場用地	廣	0.98	
廣場用地(兼供道路使用)	廣兼道	1.11	
停車場用地	停一	0.28	
	停二	0.12	
	停三	0.33	
	小計	0.73	
鐵路用地	鐵	0.98	
綠園道用地(兼供溝渠使用)	園道(兼溝渠)	1.44	荊仔埤圳及其側邊道路
人行步道用地	--	0.33	
綠園道用地	園道	0.68	彰 181 線
環保設施用地	環保	0.29	
道路用地	--	33.60	
合計		61.60	

註：表內面積應依據核定圖實地分割測量面積為準。

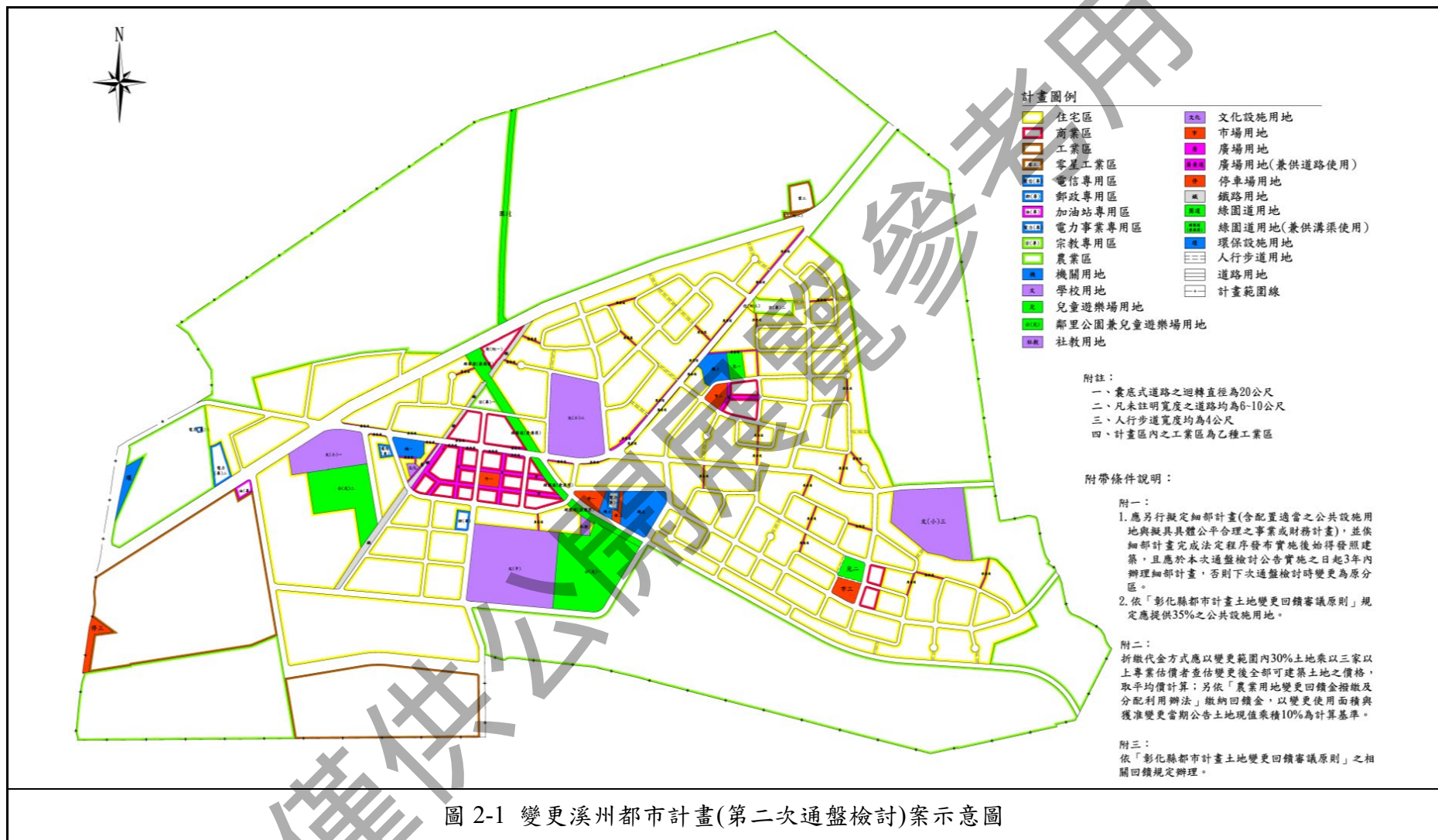


圖 2-1 變更溪州都市計畫(第二次通盤檢討)案示意圖

第三節 主要計畫對細部計畫之指導

為落實計畫分層管理，本案將主要計畫及細部計畫分離並分別辦理之。本次通盤檢討內有關土地使用分區管制要點部分，納入細部計畫規定，並於主要計畫中訂定土地使用分區管制原則如下，以作為細部計畫擬定土地使用分區管制要點之依據。

- 一、依據都市計畫法及相關法令修訂，擬定本案細部計畫土地使用分區管制要點。
- 二、考量現況發展情形檢討土地使用分區及街廓調整，同步修訂土地使用分區管制要點及容許使用項目。
- 三、為改善環境景觀，配合現行相關規定實施建築退縮。
- 四、為確保都市發展過程中，其實質環境得以有效達到都市生態環境保育之重要規劃目標，應載明建築基地內法定空地之綠化規定事項。

第三章 現行土地使用分區管制要點

依「變更溪州都市計畫(土地使用分區管制要點通盤檢討)案(82.11)」為現行土地使用分區管制要點，其內容如下：

- 一、本要點依都市計畫法第二十二條及同法台灣省施行細則第三十一條之規定訂定之。
- 二、住宅區之建蔽率不得大於 60%，容積率不得大於 150%。
- 三、商業區之建蔽率不得大於 80%，容積率不得大於 240%。
- 四、工業區限制為乙種工業區建蔽率不得大於 70%，容積率不得大於 210%。
- 五、市場用地建蔽率不得超過 80%，容積率不得大於 240%。
- 六、保存區以供宗教建築及其相關設施為限，其建蔽率不得大於 50%，容積率不得大於 160%。
- 七、機關用地建蔽率不得大於 50%，容積率不得大於 250%。
- 八、學校用地建蔽率不得大於 50%，容積率不得大於 150%。
- 九、社教用地建蔽率不得大於 60%，容積率不得大於 250%。
- 十、為鼓勵基地之整體合併建築使用及設置公益性設施，訂定左列獎勵措施：
 - (一)凡建築基地為完整之街廓或符合左列各項規定，並依規定設置公共開放空間者，得依第十一點規定增加性建樓地板面積。
 - 1.基地有一面臨接寬度在八公尺以上之道路，其臨街長度在二十五公尺以上或達周界總長度五分之一以上者。
 - 2.基地面積在商業區為一千平方公尺以上，載住宅區及機關用地為一千五百平方公尺以上者。
 - (二)建築物提供部分樓地板面積供左列使用者，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百分之卅為限。
 - 1.私人捐贈或設置圖書館、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，其及中留設之面積在一百平方公尺以上，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。

十一、依第十點第一款規定所得增加之樓地板面積(ΔFA)按左式核計，但不得超過基地面積乘以該基地容積率之百分之二十：

$$\Delta FA = S \cdot I$$

A=基地面積；S=開放空間有效總面積

I=鼓勵係數，依左列規定計算：

1.商業區： $I = 2.09\sqrt{(S/A)} - 1.0$

2.住宅區及機關用地 $I = 2.04\sqrt{(S/A)} - 1.0$

前項所列開放空間有效總面積之定義與計算標準依未實施容積管制地區綜合設計鼓勵辦法之規定。

十二、依第十點第一款規定設置公共開為廿公尺以上，在住宅區及機關用地為二千平方公尺以上者，在住宅區及機關用地為二千平方公尺以上者，其所得增加之樓地板面積(ΔFA)得依第十一點規定核算之。

十三、建築基地內之法定空地應設二分之一以上種植花草樹木。

十四、本要點未規定之事項適用其他有關法令。

第四章 變更計畫內容

依據「變更溪州都市計畫主要計畫(第二次通盤檢討)案」以及歷次個案變更或專案通盤檢討內容配合修正土地使用分區管制要點，詳下表所示。

表 4-1 土地使用分區管制要點變更明細表

原 條 文	修 訂 後 條 文	變 更 理 由
一、本要點依都市計畫法第二十二條及同法台灣省施行細則第三十一條之規定訂定之。	一、本要點依都市計畫法第二十二條、 <u>三十二條</u> 及同法台灣省施行細則第 <u>三十五</u> 條規定訂定之。	配合法令修正土地使用分區管制法規依據。
二、住宅區之建蔽率不得大於 60%，容積率不得大於 150%。	二、同原條文。	
三、商業區之建蔽率不得大於 80%，容積率不得大於 240%。	三、同原條文。	
四、工業區限制為乙種工業區建蔽率不得大於 70%，容積率不得大於 210%。	四、同原條文。	
無。	<p>五、<u>電信專用區建蔽率不得大於 50%，容積率不得大於 250%。其土地及建築物得為下列使用：</u></p> <p><u>(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。</u></p> <p><u>(二)電信必要附屬設施：</u></p> <p><u>1.研發、實驗、推廣、檢驗及營運辦公室。</u></p> <p><u>2.教學、訓練、實習房舍(場所)及學員宿舍。</u></p>	依彰化縣政府於 99 年 10 月 22 日發布實施「變更溪州都市計畫(配合中華電信股份有限公司用地專案通盤檢討)案」增列電信專用區之管制規定。

原 條 文	修 訂 後 條 文	變 更 理 由
	<p>3. <u>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。</u></p> <p>4. <u>其他經縣(市)政府審查核准之必要設施。</u></p> <p>(三)<u>與電信運用發展有關設施：</u></p> <p>1. <u>網路增值服務業。</u></p> <p>2. <u>有線、無線及電腦資訊業。</u></p> <p>3. <u>資訊處理服務業。</u></p> <p>(四)<u>與電信業務經營有關設施：</u></p> <p>1. <u>電子資訊供應服務業。</u></p> <p>2. <u>電信器材零售業。</u></p> <p>3. <u>通信工程業。</u></p> <p>4. <u>金融業派駐機構。</u></p>	
無。	<p><u>六、郵政專用區之建蔽率不得大於 50%，容積率不得大於 250%。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：</u></p> <p>(一)<u>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。</u></p> <p>(二)<u>郵政必要附屬設施：</u></p> <p>1. <u>研發、實驗、推廣、檢驗及營運辦公場所等。</u></p> <p>2. <u>教學、訓練、實習房舍(場所)及學員宿舍等。</u></p> <p>3. <u>郵政文物收藏及展示場所。</u></p> <p>4. <u>員工托育中心、員工托老</u></p>	依彰化縣政府於 101 年 2 月 23 日發布實施「變更溪州都市計畫(郵政事業土地專案通盤檢討)案」增列郵政專用區之管制規定。

原 條 文	修 訂 後 條 文	變 更 理 由
	<p><u>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。</u></p> <p><u>(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。</u></p> <p><u>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。</u></p>	
無。	<p><u>七、加油站專用區建蔽率不得大於 40%，容積率不得大於 120%，其建築及土地使用除依「加油站設置管理規則」規定外，不得另作商業使用。</u></p>	配合「變更溪州都市計畫主要計畫(第 2 次通盤檢討)案」之變更明細表第 9 案增設條文。
無。	<p><u>八、電力事業專用區容許使用項目如下規定：</u></p> <p><u>(一)電力事業專用區(一)、(二)建蔽率不得大於 50%，容積率不得大於 240%，其土地以供興建與電力事業使用有關之建築及設施為主。</u></p>	配合「變更溪州都市計畫主要計畫(第 2 次通盤檢討)案」之變更明細表第 7、8、19 案增設條文。

原 條 文	修 訂 後 條 文	變 更 理 由
	<u>(二)電力事業專用區(三)僅供作電路鐵塔使用。</u>	
無。	<u>九、宗教專用區建蔽率不得超過 50%，容積率不得超過 160%，其土地以供宗教建築及其他宗教相關附屬設施為主。</u>	配合「變更溪州都市計畫主要計畫(第 2 次通盤檢討)案」之變更明細表第 15、17 案增設條文。
五、市場用地建蔽率不得超過 80%，容積率不得大於 240%。	十、同原條文。	條次調整。
七、機關用地建蔽率不得大於 50%，容積率不得大於 250%。	<u>十一、機關用地建蔽率不得大於 50%，容積率不得大於 250%，且得供設置太陽能光電發電等相關設施。</u>	為配合中央推動能源轉型政策，增訂機關用地允許作太陽能光電發電等相關設施。
八、學校用地建蔽率不得大於 50%，容積率不得大於 150%。	十二、同原條文。	條次調整。
九、社教用地建蔽率不得大於 60%，容積率不得大於 250%。	十三、同原條文。	條次調整。
	<u>十四、鐵路用地應保留既有糖業鐵道相關設施物，並供綠化植栽、自行車道、廣場等開放空間使用為主。</u>	為保留臺糖舊鐵路文化及配合實際發展現況增訂相關容許使用項目。
無。	<u>十五、文化設施用地建蔽率不得大於 50%，容積率不得大於 100%，其建築物及使用項目以供地方特色文化展示、藝文表演、藝文推廣與展售等其他經目的事業主管機關認定有關之必要及附屬設施為主。</u>	配合「變更溪州都市計畫主要計畫(第 2 次通盤檢討)案」之變更明細表第 16 案增設條文。
無。	十六、綠園道用地(兼供溝渠使	配合「變更溪州都市計

原 條 文	修 訂 後 條 文	變 更 理 由
	<p><u>用)應綠化部分以延續、連貫為原則，綠化面積為扣除現況實際供水渠道設施後，剩餘面積的三分之一，以型塑水與綠交織之空間意象。</u></p>	<p>畫主要計畫(第 2 次通盤檢討)案」之變更明細表第 10 案增設條文。</p>
<p>無。</p>	<p><u>十七、環保設施用地之建蔽率不得大於 40%，容積率不得大於 120%，並應依下列規定：</u></p> <p><u>(一)以供清潔隊廚餘堆肥場、資源回收貯存場及其服務及管理設施使用。</u></p> <p><u>(二)環保設施用地應自基地境界線退縮 5 公尺以上建築，如有設置圍牆之必要者，圍牆應自道路境界線退縮 3 公尺以上；其周界毗鄰農業區土地應設置 1.5 公尺寬之隔離綠帶為原則。隔離綠帶與退縮建築之空地得計入法定空地並於退縮地綠化。</u></p> <p><u>(三)環保設施用地範圍內之法定空地應留設二分之一以上種植花草樹木，以美化環境。</u></p>	<p>依彰化縣政府於 107 年 2 月 22 日發布實施「變更溪州都市計畫(部分農業區為環保設施用地、道路用地)案」增列環保設施用地之管制規定。</p>
<p>無。</p>	<p><u>十八、為提升居住環境品質及增加都市綠地開放空間，「綠園道」綠化面積不得小於綠園道總面積的三分之一。</u></p>	<p>依彰化縣政府於 94 年 7 月 5 日發布實施「變更溪州都市計畫(部分農業區為綠園道用地)-供彰 182 線延伸使用案」增列綠園道用地之管制規定。</p>
<p>十、為鼓勵基地之整體合併建</p>	<p>十九、為鼓勵基地之整體合併</p>	<p>一、條次調整。</p>

原 條 文	修 訂 後 條 文	變 更 理 由
<p>建築使用及設置公益性設施，訂定左列獎勵措施：</p> <p>(一)凡建築基地為完整之街廓或符合左列各項規定，並依規定設置公共開放空間者，得依第十一點規定增加興建樓地板面積。</p> <p>1.基地有一面臨接寬度在八公尺以上之道路，其臨街長度在二十五公尺以上或達周界總長度五分之一以上者。</p> <p>2.基地面積在商業區為一千平方公尺以上，在住宅區及機關用地為一千五百平方公尺以上者。</p> <p>(二)建築物提供部分樓地板面積供左列使用者，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百分之卅為限。</p> <p>1.私人捐贈或設置圖書館、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一百平方公尺以上，並經目的事業主管機關核准設立公益性基金管理營運者。</p> <p>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>	<p>建築使用及設置公益性設施，訂定左列獎勵措施：</p> <p>(一)<u>有關建築基地設置公共開放空間獎勵部分依建築技術規則規定辦理。</u></p> <p>(二)建築物提供部分樓地板面積供左列使用者，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百分之<u>二十</u>為限。</p> <p>1.私人捐贈或設置圖書館、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一百平方公尺以上，並經目的事業主管機關核准設立公益性基金管理營運者。</p> <p>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>	<p>二、配合「未實施容積管制地區綜合設計鼓勵辦法」已於85年6月26日廢止，故針對增加興建樓地板面積之規定(第一款)予以刪除，並修正為有關設置公共開放空間獎勵部分依「建築技術規則」規定辦理。</p> <p>三、配合「都市計畫法臺灣省施行細則」第34-3條修正建築容積額度總量累計上限之規定，調整容積獎勵上限。</p>
<p>十一、依第十點第一款規定所</p>	<p>刪除。</p>	<p>「未實施容積管制地</p>

原 條 文	修 訂 後 條 文	變 更 理 由
<p>得增加之樓地板面積(ΔFA)按左式核計,但不得超過基地面積乘以該基地容積率之百分之二十:</p> $\Delta FA = S \cdot I$ <p>A=基地面積; S=開放空間有效總面積</p> <p>I=鼓勵係數,依左列規定計算:</p> <p>1.商業區: $I = 2.09\sqrt{(S/A)} - 1.0$</p> <p>2.住宅區及機關用地 $I = 2.04\sqrt{(S/A)} - 1.0$</p> <p>前項所列開放空間有效總面積之定義與計算標準依未實施容積管制地區綜合設計鼓勵辦法之規定。</p>		<p>區綜合設計鼓勵辦法」已於85年6月26日廢止,故予以刪除。</p>
<p>十二、依第十點第一款規定設置公共開為廿公尺以上,在住宅區及機關用地為二千平方公尺以上者,在住宅區及機關用地為二千平方公尺以上者,其所得增加之樓地板面積(ΔFA)得依第十一點規定核算之。</p>	<p>刪除。</p>	<p>同原條文第十一條,因「未實施容積管制地區綜合設計鼓勵辦法」已於85年6月26日廢止,故予以刪除。</p>
<p>無。</p>	<p><u>二十、為促進建築基地植栽綠化與涵養、貯留、滲透雨水功能,達成建築物節約能源目的,以及雨水或生活雜排水貯集、過濾、再利用,有關建築基地綠化、保水、節約能源及雨水或生活雜排水回收再利用,應依下列規定辦理:</u></p> <p>(一)建築基地之法定空地,應以</p>	<p>一、新增條文。</p> <p>二、增訂建築基地綠化、涵養、貯留、滲透雨水等相關規定,建立都市綠色空間並提升都市減洪功能。</p>

原 條 文	修 訂 後 條 文	變 更 理 由
	<p><u>集中留設為原則，且該空地綠覆率不得低於 50%，其餘法定空地之 50%，其鋪面應以透水性方式施作。</u></p> <p><u>(二)廣場用地內其鋪面應以透水性方式施作。</u></p>	
<p>十三、建築基地內之法定空地應設二分之一以上種植花草樹木。</p>	<p>刪除。</p>	<p>已配合增訂建築基地綠美化之規定，故刪除之。</p>
<p>十四、本要點未規定之事項適用其他有關法令。</p>	<p><u>二十一</u>、本要點未規定之事項適用其他有關法令。</p>	<p>條次調整。</p>

僅供公開展覽參考

第五章 檢討後土地使用分區管制要點

一、本要點依都市計畫法第二十二條、三十二條及同法台灣省施行細則第三十五條規定訂定之。

二、住宅區之建蔽率不得大於 60%，容積率不得大於 150%。

三、商業區之建蔽率不得大於 80%，容積率不得大於 240%。

四、工業區限制為乙種工業區建蔽率不得大於 70%，容積率不得大於 210%。

五、電信專用區建蔽率不得大於 50%，容積率不得大於 250%。其土地及建築物得為下列使用：

(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(市)政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. 資訊處理服務業。

(四) 與電信業務經營有關設施：

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

六、郵政專用區之建蔽率不得大於 50%，容積率不得大於 250%。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。

七、加油站專用區建蔽率不得大於 40%，容積率不得大於 120%，其建築及土地使用除依「加油站設置管理規則」規定外，不得另作商業使用。

八、電力事業專用區容許使用項目如下規定：

(一) 電力事業專用區(一)、(二)建蔽率不得大於 50%，容積率不得大於 240%，其土地以供興建與電力事業使用有關之建築及設施為主。

(二) 電力事業專用區(三)僅供作電路鐵塔使用。

九、宗教專用區建蔽率不得超過 50%，容積率不得超過 160%，其土地以供宗教建築及其他宗教相關附屬設施為主。

十、市場用地建蔽率不得超過 80%，容積率不得大於 240%。

十一、機關用地建蔽率不得大於 50%，容積率不得大於 250%，且得供設置太陽能光電發電等相關設施。

- 十二、學校用地建蔽率不得大於 50%，容積率不得大於 150%。
- 十三、社教用地建蔽率不得大於 60%，容積率不得大於 250%。
- 十四、鐵路用地應保留既有糖業鐵道相關設施物，並供綠化植栽、自行車道、廣場等開放空間使用為主。
- 十五、文化設施用地建蔽率不得大於 50%，容積率不得大於 100%，其建築物及使用項目以供地方特色文化展示、藝文表演、藝文推廣與展售等及其他經目的事業主管機關認定有關之必要及附屬設施為主。
- 十六、綠園道用地(兼供溝渠使用)應綠化部分以延續、連貫為原則，綠化面積為扣除現況實際供作渠道設施後，剩餘面積的三分之一，以型塑水與綠交織之空間意象。
- 十七、環保設施用地之建蔽率不得大於 40%，容積率不得大於 120%，並應依下列規定：
- (一) 以供清潔隊廚餘堆肥場、資源回收貯存場及其服務及管理設施使用。
 - (二) 環保設施用地應自基地境界線退縮 5 公尺以上建築，如有設置圍牆之必要者，圍牆應自道路境界線退縮 3 公尺以上；其周界毗鄰農業區土地應設置 1.5 公尺寬之隔離綠帶為原則。隔離綠帶與退縮建築之空地得計入法定空地並於退縮地綠化。
 - (三) 環保設施用地範圍內之法定空地應留設二分之一以上種植花草樹木，以美化環境。
- 十八、為提升居住環境品質及增加都市綠地開放空間，「綠園道」綠化面積不得小於綠園道總面積的三分之一。
- 十九、為鼓勵基地之整體合併建築使用及設置公益性設施，訂定左列獎勵措施：
- (一) 有關建築基地設置公共開放空間獎勵部分依建築技術規則規定辦理。
 - (二) 建築物提供部分樓地板面積供左列使用者，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百分之二十為限。
 1. 私人捐贈或設置圖書館、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一百平方公尺以上，並經目的事業主管機關核准設立公益性基金管理營運者。

2. 建築物留設空間與天橋或地下道連接供公眾使用，經交通主管機關核准者。

二十、為促進建築基地植栽綠化與涵養、貯留、滲透雨水功能，達成建築物節約能源目的，以及雨水或生活雜排水貯集、過濾、再利用，有關建築基地綠化、保水、節約能源及雨水或生活雜排水回收再利用，應依下列規定辦理：

(一) 建築基地之法定空地，應以集中留設為原則，且該空地綠覆率不得低於50%，其餘法定空地之50%，其鋪面應以透水性方式施作。

(二) 廣場用地內其鋪面應以透水性方式施作。

二十一、本要點未規定之事項適用其他有關法令。

僅供公開展覽參考用

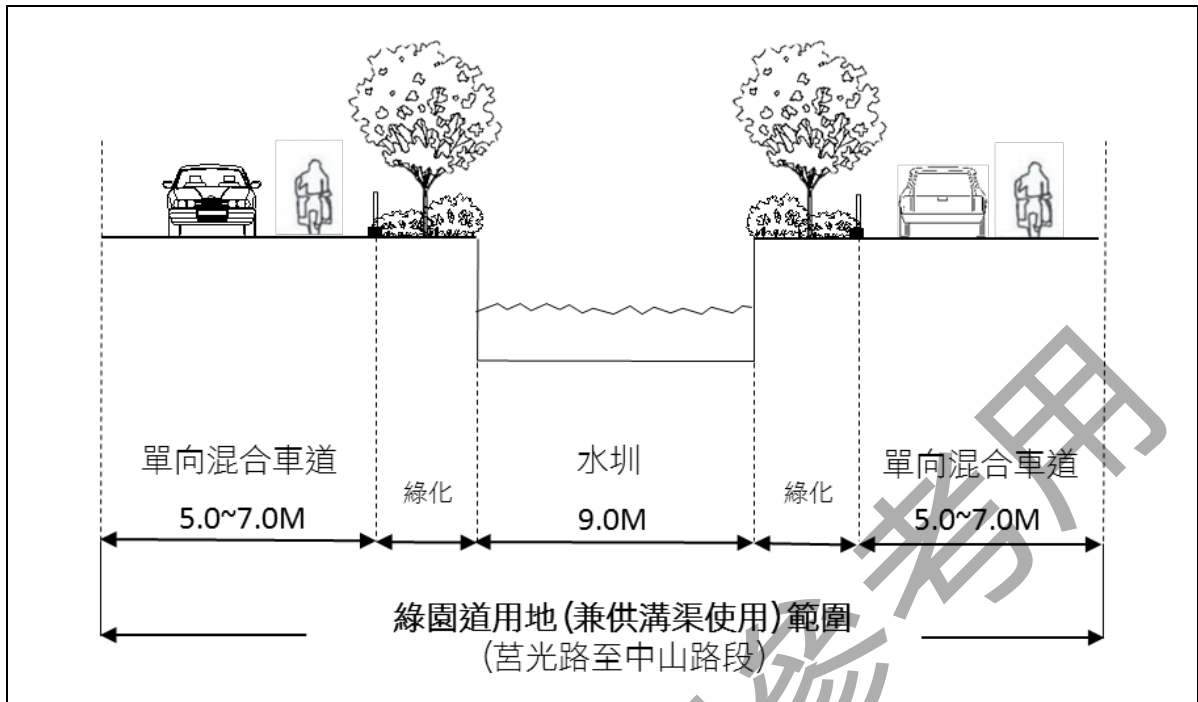


圖 計畫區綠園道用地(兼供溝渠使用)断面配置示意圖(中山路以北)

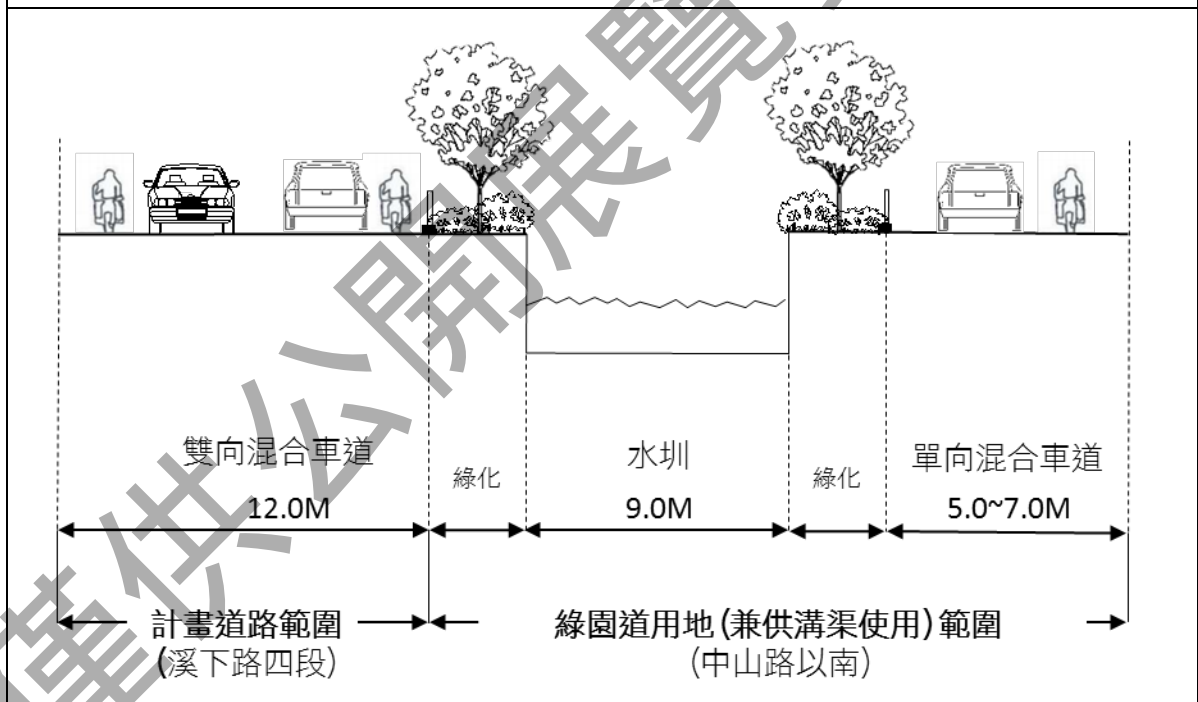


圖 計畫區綠園道用地(兼供溝渠使用)断面配置示意圖(中山路以南)