

變更大城都市計畫

(第二次通盤檢討暨都市計畫圖重製)

(依內政部都市計畫委員會第 914 次會議決議補辦公開展覽)書

擬定機關：彰化縣大城鄉公所

中華民國一〇七年三月

彰化縣變更都市計畫審核摘要表

項目	說明	
都市計畫名稱	變更大城都市計畫(第二次通盤檢討暨都市計畫圖重製)案	
變更都市計畫法令依據	都市計畫圖重製部分:都市計畫定期通盤檢討實施辦法第 46 條、第 47 條。 通盤檢討部分:都市計畫法第 26 條。	
變更都市計畫機關	彰化縣大城鄉公所	
自擬細部計畫或申請變更都市計畫名稱之機關名稱或土地關係人姓名	無	
本案公開展覽起迄日期	公告	公告期間自 102 年 8 月 23 日至 9 月 21 日止。(刊登於 102 年 8 月 20 日民時新聞報第 6 版、8 月 21 日民時新聞報第 10 版、8 月 22 日民時新聞報第 6 版)
	公開展覽	公開展覽期間自 103 年 5 月 15 日起至 103 年 6 月 15 日止計 30 日。(刊登於 103 年 5 月 15 日、5 月 16 日、5 月 17 日之聯合報 E1 版)
	說明會	103 年 5 月 29 日下午 2 時於大城鄉公所舉行。
人民團體對本案之反映意見	詳人民或團體陳情意見綜理表。	
本案提交各級都市計畫委員會審核結果	鄉 級	大城鄉都市計畫委員會民國 103 年 1 月 9 日第一次會議審議；民國 103 年 3 月 14 日第二次會議審議通過。
	縣 級	彰化縣都市計畫委員會民國 105 年 4 月 7 日第 231 次會議審議通過
	內政部	民國 106 年 12 月 19 日內政部都市計畫委員會第 914 次會議審議通過。

• 目 錄 •

一、計畫緣起.....	1
二、法令依據.....	2
三、變更內容.....	3
四、土地使用分區管制要點.....	6

附錄一 核定編號變更第 12 案古嚴禪寺變更前後目的事業主管機關同意函

• 圖 目 錄 •

圖 1 變更大城都市計畫(第二次通盤檢討暨都市計畫圖重製)(依內政部都市計畫委員會第 914 次會議補辦公開展覽)變更位置示意圖	5
--	---

• 表 目 錄 •

表 1 變更大城都市計畫(第二次通盤檢討暨都市計畫圖重製)(依內政部都市計畫委員會第 914 次會議補辦公開展覽)變更內容明細表	3
表 2 土地使用分區管制要點修訂前後對照表(依內政部都市計畫委員會第 914 次會議補辦公開展覽).....	6

一、計畫緣起

都市為動態發展進程，隨著社會、經濟及實質發展之變遷，都市計畫應配合做適度之調整，修正其不合實際發展狀況之處，並檢討未來發展實施方針。大城都市計畫基本圖測製係採比例尺 1/3000 之平板測繪地形圖且年代久遠，地形、地物隨都市發展已多所變遷且舊有手繪測量及機器精準度較差，實不符現況發展需求；是故，配合本次都市計畫通盤檢討作業，一併辦理計畫圖之重製，提升都市計畫圖之精確度，引導都市健全發展。

「大城都市計畫(第二次通盤檢討暨都市計畫圖重製)」案係於 102 年 8 月 23 日至同年 9 月 21 日公告辦理第二次通盤檢討，並於 103 年 5 月 15 日至 6 月 15 日辦理草案公開展覽，其後分別經民國 105 年 4 月 7 日彰化縣都市計畫委員會第 231 次會議審議通過，以及經內政部都市計畫委員會 106 年 12 月 19 日第 914 次會議審議通過。

於本次通盤檢討公開展覽草案中，共提出 15 個變更案件，惟經彰化縣都市計畫委員會審議通過後新增部分變更計畫內容，其後並提經內政部都市計畫委員會審議通過，為求慎重，故依內政部都市計畫委員會第 914 次會議決議(略以)：「本案如經本會審決通過後，變更內容超出原公開展覽範圍者，另案辦理公開展覽說明會，公開展覽說明期間無任何公民或團體陳情意見或與本變更案無直接關係者，則報由內政部逕予核定，免再提會審議；公開展覽期間公民或團體提出陳情意見與本變更案有直接關係者，則應再提會討論」。

故依前開會議決議，將其中變更計畫內容明細表提請內政部都市計畫委員會第 914 次會議審議之核定編號第 5、8、9 及 12 等案及第 13 案土地使用分區管制要點第四、十一、十四及十五條，其內容超出原公展草案範圍部分，依都市計畫法第 19 條規定，另案辦理公開展覽及說明會，以求周延。原公展土地使用分區管制要點第十一、十二條因已於「都市計畫法臺灣省施行細則」規定，故刪除該案；另，考量公共設施全面性檢討及劃齊審議之一致性，故將原公展草案第 6、12 案涉及公共設施保留地部分納入縣府刻正辦理之縣轄都市計畫公共設施用地專案通盤檢討案；該案已完成徵詢各機關對於不同都市計畫區內公共設施保留地意見之機關協調會議階段，目前正報請營建署審議「整體檢討構想」，俟通過後續辦公開展覽草案程序。

二、法令依據

(一)都市計畫圖重製

本計畫都市計畫圖重製係依據「都市計畫定期通盤檢討實施辦法」第46條、第47條辦理，條文內容如下：

1.第 46 條

都市計畫線之展繪，應依據原都市計畫圖、都市計畫樁位圖、樁位成果資料及現地樁位，參酌地籍圖，配合實地情形為之；其有下列情形之一者，都市計畫辦理機關應先修測或重新測量，符合法定都市計畫圖比例尺之地形圖：

- (1)都市計畫經發布實施屆滿二十五年。
- (2)原計畫圖不合法定比例尺或已無法適用者。
- (3)辦理合併通盤檢討，原計畫圖比例互不相同者。

2.第 47 條

都市計畫圖已無法適用且無正確樁位資料可據以展繪都市計畫線者，得以新測地形圖，參酌原計畫規劃意旨、地籍圖及實地情形，並依都市計畫擬定或變更程序，重新製作計畫圖。原計畫圖於新計畫圖依法發布實施之同時，公告廢止。

(二)都市計畫通盤檢討

本計畫通盤檢討法令依據為：

都市計畫法第 26 條

都市計畫經發布實施後，不得隨時任意變更。但擬定計畫之機關每三年內或五年內至少應通盤檢討一次，依據發展情況，並參考人民建議作必要之變更。對於非必要之公共設施用地，應變更其使用。

前項都市計畫定期通盤檢討之辦理機關、作業方法及檢討基準等事項之實施辦法，由內政部定之。

三、變更內容

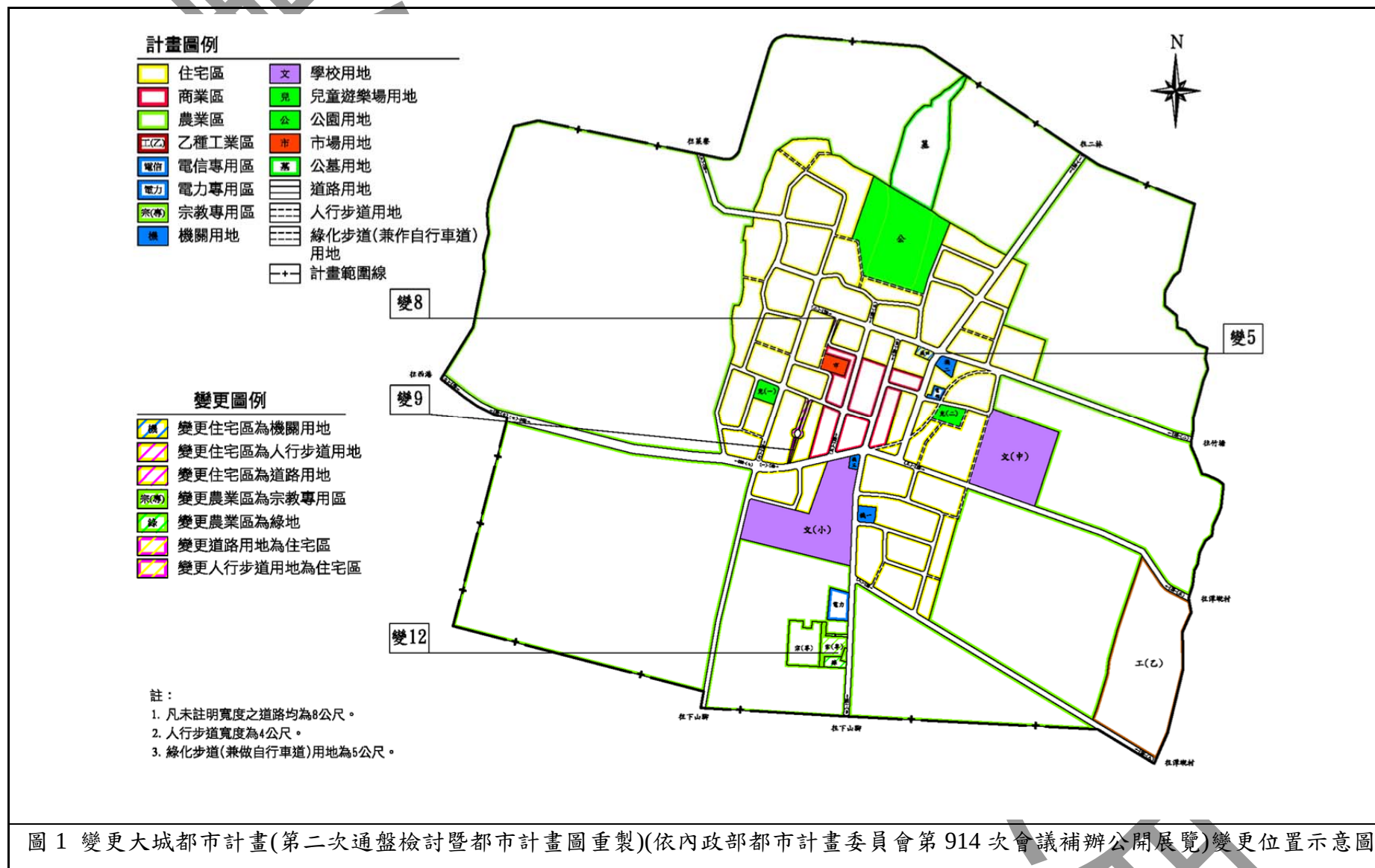
本次通盤檢討需配合另案辦理公開展覽及說明會之案件計有4個變更案件，其變更計畫內容彙整詳表1所示，變更位置詳圖1所示。

表1 變更大城都市計畫（第二次通盤檢討暨都市計畫圖重製）（依內政部都市計畫委員會第914次會議補辦公開展覽）變更內容明細表

核定編號	新編號	原編號	位置	變更內容		變更理由	備註
				原計畫 (公頃)	新計畫 (公頃)		
5	7	7	(一)15M計畫道路與(二)12M計畫道路交會處	住宅區 (0.08)	機關用地 (機四) (0.08)	1.依事業單位協調會議決議辦理。 2.原大城消防分隊廳舍已不敷使用，且位置偏僻，周圍人口含蓋率低。 3.本案變更範圍係屬公有土地，且人口含蓋率極高及出勤動線佳的區位，有利於救災及救護作業。	
8	10	新1	市場用地北側 8公尺計畫道路	道路用地 (0.01)	住宅區 (0.01)	1.屬都市計畫圖重置疑義處理分類表F1類。 2.為維護民眾合法權益使爭議降至最低，故依據地籍分割結果調整北側8公尺計畫道路之路型。 3.依據「彰化縣都市計畫區土地變更回饋審議原則」第三點第二項規定得免回饋。	
				住宅區 (0.01)	道路用地 (0.01)		
9	11	10	大城國小北側 4公尺人行步道	住宅區 (0.03)	人行步道用地 (0.03)	1.依重製研商會議決議辦理；屬都市計畫圖重置疑義處理分類表F3及E2類。 2.北側8公尺計畫道路及囊底路已於93年完成地籍重測，且地籍已依樁位成果分割，為維護土地權利人之權益，故依據地籍分割結果調整並變更計畫內容。 3.依據「彰化縣都市計畫區土地變更回饋審議原則」第三點第二項規定得免回饋。	
				住宅區 (0.06)	道路用地 (0.06)		
				人行步道用地 (0.02)	住宅區 (0.08)		
				道路用地 (0.06)			
12	逕1	-	計畫區南側農業區	農業區 (0.44)	宗教專用區 (0.31)	1.考量因目前已無法滿足信眾增加、舉辦慶典活動空間需求，為提供安全、充裕善信參拜活動空間，以達推動宗教文化與社會公益慈善之功用；故將農業區變更為宗教專用區及綠地。 2.依據「彰化縣都市計畫區土地變更回饋審議原則」，農業區變更應回饋30%公共設施；考量變更後土地與周邊土地使用不相容之情	
					綠地 (0.13)		

						形，本案劃設綠地兼具隔離設施功能。	
13	15	15	土地使用管制要點	土地使用管制要點	詳土地使用分區管制要點變更綜理表。		

註：表內面積應依據核定圖實地分割測量面積為準。



四、土地使用分區管制要點

本次通盤檢討需配合另案辦理公開展覽及說明會之土地使用分區管制要點
6 條，土地使用分區管制要點修訂前後對照表彙整詳表 2 所示。

表 2 土地使用分區管制要點修訂前後對照表(依內政部都市計畫委員會第 914 次會議補辦公開展覽)

原條文	新條文	變更理由
四、乙種工業區建蔽率不得大於百分之七〇，容積率不得大於百分之二一〇。	四、乙種工業區建蔽率不得大於百分之七〇，容積率不得大於百分之二一〇。 <u>乙種工業區得作為公共服務與公用事業使用，並依「彰化縣都市計畫甲種及乙種工業區申請設置工業發展有關設施暨公共服務與公用事業設施使用案件處理原則」之規定。</u>	依據「彰化縣都市計畫甲種及乙種工業區申請設置工業發展有關設施暨公共服務與公用事業設施使用案件處理原則」，乙種工業區得作為公共服務與公用事業使用，故予以修正本條文。
十三、為鼓勵基地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)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」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三〇為限。 1.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、為鼓勵基地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)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」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二〇為限。 1.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。	1. 配合「都市計畫法臺灣省施行細則」增訂有關建築容積額度總量累計上限之規定，故調整(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二〇為限。 2. 條次調整。
無	十四、本計畫區內應辦理都市設計審議地區如下： (一)自行擬定或依都市計畫之規定擬定細部計畫地區。(細部計畫已發布實施且已完成	1.新增條文。 2.增訂都市設計審議地區，俾利塑造都市新風貌與地方特色。

原條文	新條文	變更理由
	市地重劃之配地者或不須整體開發者除外。) (二)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。 (三)都市計畫區內公共工程 <u>1.綠地、廣場、公園、鄰里公園兼兒童遊樂場、兒童遊樂場、停車場之開闢基地面積在 3,000 平方公尺以上者。</u> 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。 (四)公有建築物總樓地板面積達 6,000 平方公尺以上者。 (五)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。	
無	十五、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)<u>公園用地及兒童遊樂場用地</u>內所留設之人行步道，其鋪面應以應以透水性方式施作。 (三)公園用地之綠覆面積不得低於 50%，其中有床基之花台面積不得超過綠覆面積 10	1.新增條文。 2.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節約能源。 3.增訂綠美化相關規定，建立都市綠色空間及綠帶。

原條文	新條文	變更理由
	%。公園用地應植生長高度3公尺以上之喬木，面積不得低於15%，且根部應保留適當之透水性表面。應設置適當滯洪沉砂設施，並依建築技術規則綠建築專章之相關規定辦理。 (四)公園用地應留設適當之滯洪設施。 (五)<u>兒童遊樂場用地</u>之綠覆率不得低於50%。 (六)15公尺以上計畫道路其兩側應植栽高度2公尺以上之喬木或防風樹種，其數量計算以平均每6至8公尺種植一棵為原則，且根部應保留適當之透水性表面。	

資料來源：本計畫整理

業務承辦人員	
業務單位主管	

規劃單位：裕昇工程顧問有限公司