

擬定鹿港福興都市計畫(配合變更鹿港
福興主要計畫(公共設施用地專案通盤
檢討)變更內容第三案)
細部計畫書

僅供公開展覽所用

彰化縣政府
中華民國一〇八年六月

擬定鹿港福興都市計畫(配合變更鹿港福興主要計畫(公共設施用地專案通盤檢討)變更內容第三案)細部計畫書

一〇八年六月

彰化縣 變更都市計畫審核摘要表

項 目	說 明
都 市 計 畫 名 稱	擬定鹿港福興都市計畫(配合變更鹿港福興主要計畫(公共設施用地專案通盤檢討)變更內容第三案)細部計畫案
變 更 都 市 計 畫 法 令 依 據	都市計畫法第 17 條、22 條
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	無
本 案 公 開 展 覽 之 起 訖 日 期	公開展覽
	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 辦理依據	1-1
第三節 計畫位置與範圍	1-1

第二章 主要計畫概要

第一節 土地使用分區計畫	2-1
第二節 公共設施計畫	2-1
第三節 主要計畫對細部計畫之指導原則	2-1

第三章 發展現況分析

第一節 土地使用現況	3-1
第二節 地籍權屬分析	3-3

第四章 實質發展計畫

第一節 計畫年期及計畫人口	4-1
第二節 土地使用分區計畫及公共設施計畫	4-1
第三節 土地使用分區管制	4-3

第五章 事業及財務計畫

	5-1
--	-----

圖目錄

圖 1-1	本細部計畫位置及範圍示意圖	1-2
圖 2-1	本細部計畫之主要計畫示意圖	2-3
圖 4-1	本計畫區細部計畫示意圖	4-2

表目錄

表 2-1	本細部計畫之主要計畫面積分配表	2-1
表 2-2	鹿港福興主要計畫(公共設施用地專案通盤檢討)變更內容明細表 (變 1 案、變 3 案).....	2-2
表 3-1	土地使用現況面積表	3-1
表 3-2	土地權屬面積統計表	3-2
表 3-3	本細部計畫範圍內土地一覽表	3-2
表 4-1	本細部計畫之主要計畫面積分配表	4-1
表 5-1	事業及財務計畫表	5-1

第一章 緒論

第一節 計畫緣起

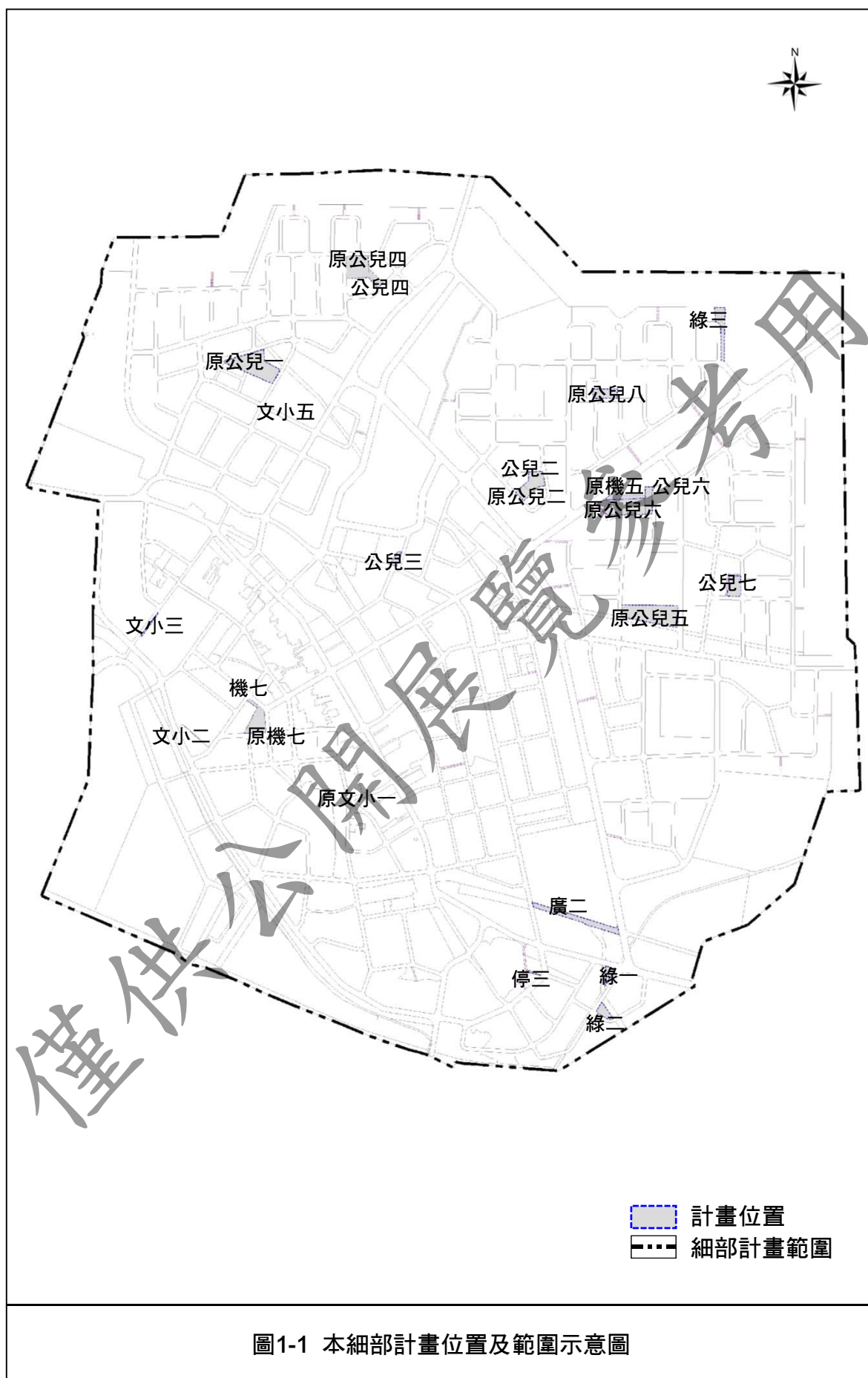
本細部計畫之擬定係上承「變更鹿港福興都市計畫主要計畫(公共設施用地專案通盤檢討)案」變更內容第三案之指導，並依都市計畫法第 17 條及第 22 條之規定，配合研訂合宜之土地使用分區管制要點，提出具體事業及財務計畫，作為後續開發建設準據，使土地作最適利用之發展。

第二節 辦理依據

都市計畫法第 17 條、22 條。

第三節 計畫位置與範圍

本細部計畫係位於鹿港福興都市計畫區鹿草路一段西側原公兒四用地、原文小五用地、永靖路西側原公兒一用地、平等路南側原公兒八用地、北側原綠三用地、鹿和路北側原公兒二用地、南側原機五用地、原公兒六用地、復興路北側原公兒三用地、長安路西側原公兒五用地、治平街西側原公兒七用地、復興南路北側原文小二用地、原文小三用地、公園路西側原機七用地、菜園路東側原文小一用地、復興南路西側原停三用地、中正路西側原廣二用地、龍舟路西側原綠一用地、東側原綠二用地，合計約 4.51 公頃。



第二章 主要計畫概要

第一節 土地使用分區計畫

本計畫之主要計畫共劃設住宅區、商業區、機七用地、文小一用地、文小二用地、文小三用地、文小五用地、公兒二用地、公兒三用地、公兒四用地、公兒六用地、公兒七用地、停三用地、廣二用地、綠一用地、綠二用地、綠三用地，其中住宅區面積 2.80 公頃，佔本計畫區面積 62.11%、商業區面積 0.18 公頃，佔本計畫區面積 3.99%，詳表 2-1 及圖 2-1 所示。

表 2-1 本細部計畫之主要計畫面積分配表

項目		面積(公頃)	百分比(%)
土地使用分區	住宅區	2.80	62.12
	商業區	0.18	3.99
	小計	2.98	66.11
公共設施用地	機關用地	0.02	0.49
	學校用地	0.03	0.72
	停車場用地	0.01	0.28
	鄰里公園暨兒童遊樂場用地	0.73	16.21
	廣場用地	0.33	7.32
	綠地用地	0.40	8.87
	小計	1.53	33.89
合計		4.51	100.00

註：表內面積僅供參考，實際面積應依據核定圖實地測量分割面積為準。

第二節 公共設施計畫

本細部計畫之主要計畫公共設施用地面積共計 1.53 公頃，佔本計畫面積 33.89%，詳表 2-1 及圖 2-1 所示。

第三節 主要計畫對細部計畫之指導原則

主要計畫對於本細部計畫指導，主要包含計畫年期調整為民國 115 年，附帶條件規定係另行擬定細部計畫並以市地重劃方式辦理整體開發，相關之內容詳表 2-2。

表 2-2 鹿港福興主要計畫(公共設施用地專案通盤檢討)變更內容明細表(變 1 案、變 3 案)

編號	變更位置	變更內容		變更理由	備註
		原計畫	新計畫		
1	計畫年期	125 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	
3	鹿草路一段西側公兒四用地、文小五用地、永靖路西側公兒一用地、平等路南側公兒八用地、北側綠三用地、鹿和路北側公兒二用地、南側機五用地、公兒六用地、復興路北側公兒三用地、長安路西側公兒五用地、治平街西側公兒七用地、復興南路北側文小二用地、文小三用地、公園路西側機七用地、菜園路東側文小一用地、復興南路西側停三用地、中正路西側廣二用地、龍舟路西側綠一用地、東側綠二用地	機五(0.11 公頃)、機七(0.27 公頃)、公兒一(0.67 公頃)、公兒二(0.10 公頃)、公兒四(0.38 公頃)、公兒五(0.74 公頃)、公兒六(0.53 公頃)、公兒八、(0.18 公頃) 機七(0.02 公頃)、文小一(00029 公頃)、文小二(0.01 公頃)、文小三(0.02 公頃)、文小五(0.0019 公頃)、公兒二(0.23 公頃)、公兒三(0.06 公頃)、公兒四(0.09 公頃)、公兒六(0.15 公頃)、公兒七(0.20 公頃)、停三(0.01 公頃)、廣二(0.33 公頃)、綠一(0.08 公頃)、綠二(0.10 公頃)、綠三(0.22 公頃) 土地取得方式:一般徵收	住宅區(2.80 公頃)、商業區(0.18 公頃) 機七(0.02 公頃)、文小一(0.0029 公頃)、文小二(0.01 公頃)、文小三(0.02 公頃)、文小五(0.0019 公頃)、公兒二(0.23 公頃)、公兒三(0.06 公頃)、公兒四(0.09 公頃)、公兒六(0.15 公頃)、公兒七(0.20 公頃)、停三(0.01 公頃)、廣二(0.33 公頃)、綠一(0.08 公頃)、綠二(0.10 公頃)、綠三(0.22 公頃) 土地取得方式:市地重劃 附帶條件 1:以跨區市地重劃方式辦理整體開發。	1.機五用地、機七用地未取得未開闢部分，機關表示已無需求，爰建議納入市地重劃整體開發檢討變更。 2.文小一用地、文小二用地、文小三用地、公兒二用地、停三用地、機七用地等現況已開闢，且各目的事業主管機關表示仍有使用需求，並無財務計畫，爰納入市地重劃整體開發辦理。 3.文小五用地、廣二用地、綠一用地、綠二用地、綠三用地等現況未開闢且未全部取得，爰納入市地重劃整體開發辦理。 4.公兒一用地、公兒二用地、公兒四用地、公兒五用地、公兒六用地、公兒七用地、公兒八用地等現況未開闢且未全部取得，爰納入市地重劃整體開發檢討變更 5.本計畫公共設施檢討符合內政部營建署 898 次會議明列定通辦法第 17 條第 2 項「情形特殊」審議原則第二項第四款及第六款之規定。 6.依據「都市計畫公共設施保留地檢討變更作業原則」採跨區市地重劃辦理開發。	1.應另行擬定細部計畫，並以市地重劃開發。 2.都市計畫審定後，應依平均地權條例相關規定，先行擬具市地重劃計畫書，送經市地重劃主管機關審核通過後，再檢具變更主要計畫書、圖報由內政部逕予核定後實施。 3.如無法於內政部都市計畫委員會審議通過紀錄文到 3 年內擬具市地重劃計畫書，送經市地重劃主管機關審核通過者，應於期限期滿前敘明理由，重新提會審議延長上開開發期程。 4.內政部都市計畫委員會審議通過記錄文到 3 年內未能依照前項意見辦理者，仍應維持原計畫，惟如有繼續開發之必要，應重新依都市計畫法定程序重新辦理檢討變更。

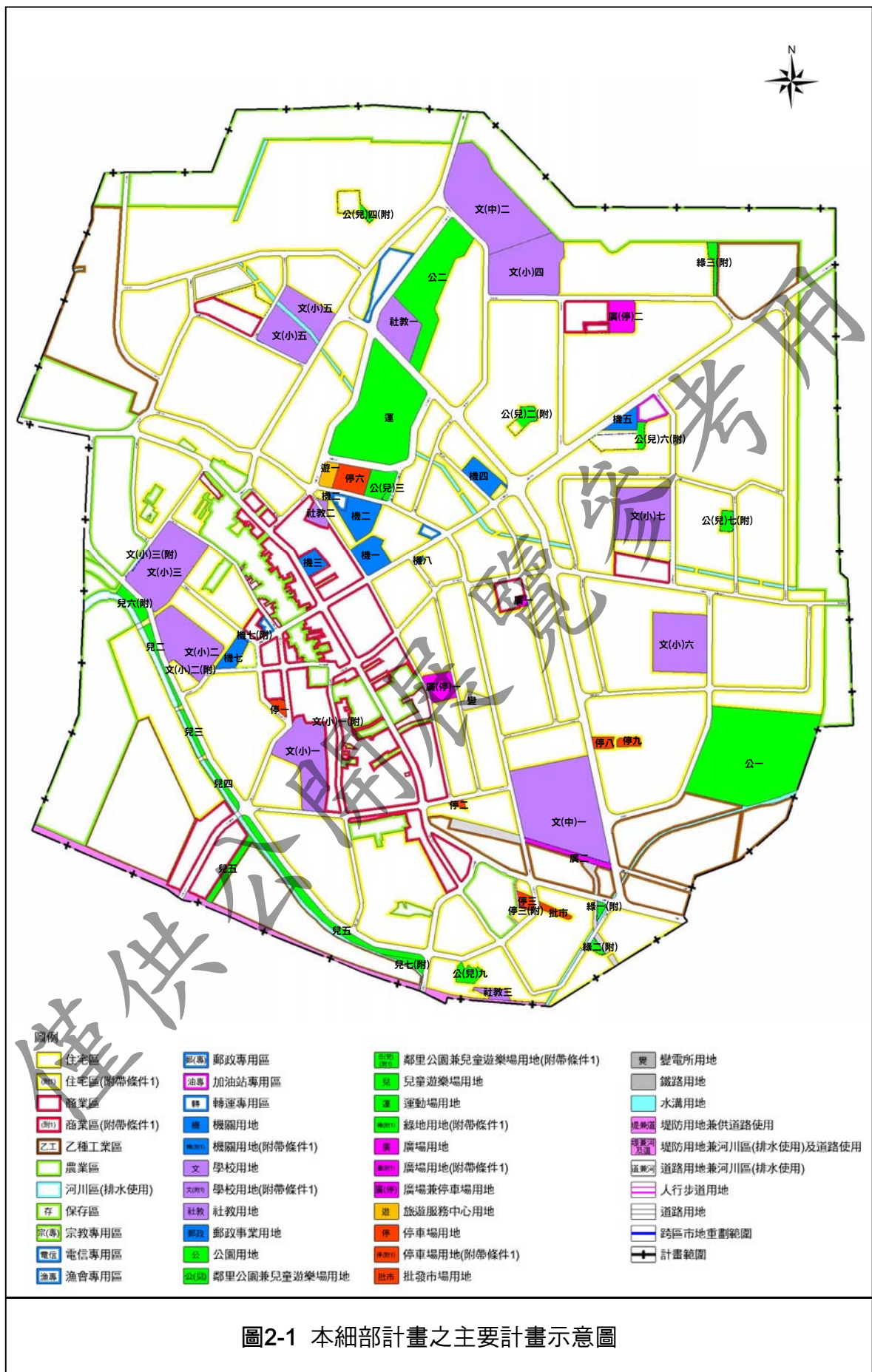


圖2-1 本細部計畫之主要計畫示意圖

第三章 發展現況分析

第一節 土地使用現況

本細部計畫包含原機五用地、原機七用地、原文小一用地、原文小二用地、原文小三用地、原文小五用地、原公兒一用地、原公兒二用地、原公兒三用地、原公兒四用地、原公兒五用地、原公兒六用地、原公兒七用地、原公兒八用地、原停三用地、原廣二用地、原綠一用地、原綠二用地、原綠三用地，相關土地使用詳表 3-1。

表 3-1 土地使用現況面積表

項目	編號	計畫面積 (公頃)	使用現況	開闢面積 (公頃)	開闢率 (%)
機關用地	機五	0.44	自來水公司鹿港營運所、農業、道路	0.20	45.45
	機七	0.70	鹿港鎮圖書館、宗教(百姓宮)、停車場廣場、商業、空地、雜林草地	0.35	50.00
學校用地	文(小)一	2.33	鹿港國小及附設幼兒園、住宅、宗教(紫極殿、順義宮)、閒置廢棄建物、道路	2.12	90.99
	文(小)二	2.17	洛津國小及附設幼兒園	2.17	100.00
	文(小)三	2.92	文開國小及附設幼兒園	2.92	100.00
	文(小)五	2.47	空地、運動場使用	0.00	0.00
鄰里公園兼 兒童遊樂場 用地	公(兒)一	0.67	住宅、商業、道路、雜林草地使用	0.00	0.00
	公(兒)二	0.33	雜林草地使用	0.00	0.00
	公(兒)三	0.56	公園綠地、商業使用	0.51	91.07
	公(兒)四	0.47	空地、雜林草地使用	0.00	0.00
	公(兒)五	0.74	工業、空地、倉庫、道路、雜林草地、其他使用	0.00	0.00
	公(兒)六	0.68	農業、道路、雜林草地使用	0.00	0.00
	公(兒)七	0.20	住宅、道路、雜林草地、其他使用	0.00	0.00
	公(兒)八	0.18	工業、農業使用	0.00	0.00
停車場用地	停一	0.13	停車場使用(鹿港立體停車場)	0.13	100.00
	停三	0.18	住宅、停車場廣場使用	0.17	94.44
廣場用地	廣二	0.33	道路使用	0.00	0.00
綠地用地	綠一	0.08	空地、商業使用	0.00	0.00

項目	編號	計畫面積 (公頃)	使用現況	開闢面積 (公頃)	開闢率 (%)
	綠二	0.10	空地使用	0.00	0.00
	綠三	0.22	工業、住宅、農業、道路使用	0.00	0.00

資料來源：本計畫調查整理，民國 104 年 4-5 月。

僅供公開展覽參考用

第二節 地籍權屬分析

本計畫區包含中華民國、鹿港鎮、臺灣彰化農田水利會、台灣糖業股份有限公司及其他私有土地，地籍面積合計為 4.51 公頃，其中公有地面積約為 0.36 公頃，約佔 7.98%，臺灣彰化農田水利會土地面積約為 0.16 公頃，約佔 3.55%，其他私有地面積 3.76 公頃，約佔 83.37%，公私共有土地面積約為 0.04 公頃，約佔 0.89%，詳表 3-2。

表 3-2 土地權屬面積統計表

所有權人		管理者	面積(公頃)	比例	備註
公有	中華民國	國有財產署	0.12	2.66	
		彰化縣立鹿港國民中學	0.00	0.00	
	彰化縣	彰化縣政府	0.05	1.11	
		鹿港鎮公所	0.12	2.66	
		彰化縣立鹿港國民中學	0.00	0.00	
		臺灣彰化農田水利會	0.00	0.00	
	鹿港鎮	鹿港鎮公所	0.01	0.22	
		福興鄉公所	0.06	1.33	
		彰化縣立鹿港國民中學	0.00	0.00	
	小計		0.36	7.98	
私有	臺灣彰化農田水利會		0.16	3.55	
	台灣糖業股份有限公司		0.19	4.21	
	一般地主		3.76	83.37	
	小計		4.11	91.13	
公私共有			0.04	0.89	包含國有財產署與一般私有地主
合計			4.51	100.00%	

資料來源：本計畫整理。

註：本計畫地籍為 108 年地籍資料。

表 3-3 本細部計畫範圍內土地一覽表

編號	縣市	鄉鎮	段名	地號	謄本面積(m ²)	計畫面積(m ²)	公告現值(元/m ²)	權屬	管理機關	備註
1	彰化縣	鹿港鎮	永福段	05710001	620	620	13,051	私有		公兒四
2	彰化縣	鹿港鎮	永福段	05720001	1,200	1,200	13,051	私有		公兒四
3	彰化縣	鹿港鎮	永福段	05730001	2,452	2,452	13,051	私有		公兒四
4	彰化縣	鹿港鎮	永福段	05750002	150	150	13,051	私有		公兒四
5	彰化縣	鹿港鎮	永福段	06010001	154	154	13,051	私有		公兒四
6	彰化縣	鹿港鎮	永福段	07150001	31	31	13,051	臺灣彰化農田水利會		公兒四
7	彰化縣	鹿港鎮	永福段	07150004	2	2	12,300	臺灣彰化農田水利會		公兒四
8	彰化縣	鹿港鎮	永福段	05730004	59	59	13,051	私有		公兒四
9	彰化縣	鹿港鎮	永福段	05750024	24	24	13,051	私有		公兒四
10	彰化縣	鹿港鎮	永福段	06010011	2	2	13,051	私有		公兒四
11	彰化縣	鹿港鎮	永福段	07150003	1	1	13,051	臺灣彰化農田水利會		公兒四
12	彰化縣	鹿港鎮	玉順段	00220000	19	19	13,447	私有		文小五
13	彰化縣	鹿港鎮	玉順段	00380002	53	53	13,447	中華民國	財政部 國有財產署	公兒一
14	彰化縣	鹿港鎮	玉順段	00410000	30	30	13,447	臺灣彰化農田水利會		公兒一
15	彰化縣	鹿港鎮	玉順段	00420000	376	376	13,447	私有		公兒一
16	彰化縣	鹿港鎮	玉順段	00430000	19	19	14,600	私有		公兒一
17	彰化縣	鹿港鎮	玉順段	00390000	397	397	13,447	私有		公兒一
18	彰化縣	鹿港鎮	玉順段	00450000	7	7	14,600	私有		公兒一
19	彰化縣	鹿港鎮	玉順段	00380000	83	83	13,447	中華民國	財政部 國有財產署	公兒一
20	彰化縣	鹿港鎮	玉順段	00120000	266	266	13,678	中華民國	財政部 國有財產署	公兒一
21	彰化縣	鹿港鎮	玉順段	00230000	837	837	13,447	私有		公兒一
22	彰化縣	鹿港鎮	玉順段	00160000	3,678	3,678	13,447	私有		公兒一
23	彰化縣	鹿港鎮	玉順段	00030000	17	17	13,447	私有		公兒一
24	彰化縣	鹿港鎮	玉順段	00110000	107	13	11,600	中華民國	財政部 國有財產署	公兒一

編號	縣市	鄉鎮	段名	地號	謄本面積(m ²)	計畫面積(m ²)	公告現值(元/m ²)	權屬	管理機關	備註
									產署	
25	彰化縣	鹿港鎮	郭厝段	04410000	26	26	13,447	私有		公兒一
26	彰化縣	鹿港鎮	郭厝段	04420000	42	42	13,447	私有		公兒一
27	彰化縣	鹿港鎮	郭厝段	04270000	418	418	13,447	臺灣彰化農田水利會		公兒一
28	彰化縣	鹿港鎮	郭厝段	04280000	123	123	13,447	私有		公兒一
29	彰化縣	鹿港鎮	郭厝段	04260000	12	12	13,447	私有		公兒一
30	彰化縣	鹿港鎮	郭厝段	04230000	20	20	13,447	中華民國 中華人民共和國 財政部 國有財產署		公兒一
31	彰化縣	鹿港鎮	郭厝段	04220000	214	214	13,447	臺灣彰化農田水利會		公兒一
32	彰化縣	鹿港鎮	郭厝段	04210000	105	105	13,447	私有		公兒一
33	彰化縣	鹿港鎮	永安段	34400001	164	164	14,400	私有		綠三
34	彰化縣	鹿港鎮	永安段	34390001	145	145	14,400	私有		綠三
35	彰化縣	鹿港鎮	永安段	34380001	33	33	14,400	私有		綠三
36	彰化縣	鹿港鎮	永安段	40730001	676	647	14,400	彰化縣 彰化縣 鹿港鎮公所		綠三
37	彰化縣	鹿港鎮	永安段	34410000	59	59	10,100	私有		綠三
38	彰化縣	鹿港鎮	永安段	34410002	4	4	10,100	私有		綠三
39	彰化縣	鹿港鎮	永安段	34420000	165	165	10,100	私有		綠三
40	彰化縣	鹿港鎮	永安段	34420002	15	15	10,100	私有		綠三
41	彰化縣	鹿港鎮	永安段	34430000	131	131	10,100	私有		綠三
42	彰化縣	鹿港鎮	永安段	34430002	16	16	10,100	私有		綠三
43	彰化縣	鹿港鎮	永安段	34440000	175	175	10,100	私有		綠三
44	彰化縣	鹿港鎮	永安段	34450000	207	207	10,100	私有		綠三
45	彰化縣	鹿港鎮	永安段	34460000	50	50	10,100	私有		綠三
46	彰化縣	鹿港鎮	永安段	34460002	11	11	10,100	私有		綠三
47	彰化縣	鹿港鎮	永安段	34460003	145	145	10,100	私有		綠三
48	彰化縣	鹿港鎮	永安段	34460004	37	37	10,100	私有		綠三
49	彰化縣	鹿港鎮	永安段	34470003	31	31	10,100	私有		綠三
50	彰化縣	鹿港鎮	永安段	34470004	10	10	10,100	私有		綠三
51	彰化縣	鹿港鎮	永安段	34470010	27	27	10,100	私有		綠三
52	彰化縣	鹿港鎮	永安段	34470011	27	27	10,100	私有		綠三
53	彰化縣	鹿港鎮	永安段	34470012	26	26	10,100	私有		綠三

編號	縣市	鄉鎮	段名	地號	謄本面積(m ²)	計畫面積(m ²)	公告現值(元/m ²)	權屬	管理機關	備註
54	彰化縣	鹿港鎮	永安段	34470013	20	20	10,100	私有		綠三
55	彰化縣	鹿港鎮	永安段	34470014	9	9	10,100	私有		綠三
56	彰化縣	鹿港鎮	永安段	34470015	9	9	10,100	私有		綠三
57	彰化縣	鹿港鎮	永安段	34470016	9	9	10,100	私有		綠三
58	彰化縣	鹿港鎮	永安段	34470017	8	7	10,100	私有		綠三
59	彰化縣	鹿港鎮	永安段	34380002	820	12	14,400	鹿港鎮	彰化縣 鹿港鎮 公所	綠三
60	彰化縣	鹿港鎮	永安段	40730000	894	27	24,300	彰化縣	彰化縣 鹿港鎮 公所	綠三
61	彰化縣	鹿港鎮	永安段	33810001	221	221	15,618	私有		公兒八
62	彰化縣	鹿港鎮	永安段	33820001	497	497	15,618	私有		公兒八
63	彰化縣	鹿港鎮	永安段	40570001	81	81	15,618	臺灣彰化農 田水利會		公兒八
64	彰化縣	鹿港鎮	永安段	33700001	33	33	15,618	私有		公兒八
65	彰化縣	鹿港鎮	永安段	33700008	1	1	15,618	私有		公兒八
66	彰化縣	鹿港鎮	永安段	33710001	569	569	15,618	私有		公兒八
67	彰化縣	鹿港鎮	永安段	33720001	339	339	15,618	私有		公兒八
68	彰化縣	鹿港鎮	永安段	33720011	13	13	15,618	私有		公兒八
69	彰化縣	鹿港鎮	永安段	37610003	670	670	18,152	私有		公兒二
70	彰化縣	鹿港鎮	永安段	37620003	871	871	18,152	私有		公兒二
71	彰化縣	鹿港鎮	永安段	40460002	188	188	18,152	臺灣彰化農 田水利會		公兒二
72	彰化縣	鹿港鎮	永安段	37860005	38	38	18,152	私有		公兒二
73	彰化縣	鹿港鎮	永安段	37630004	137	137	18,152	私有		公兒二
74	彰化縣	鹿港鎮	永安段	37850007	381	381	18,152	私有		公兒二
75	彰化縣	鹿港鎮	永安段	37840001	904	904	18,152	私有		公兒二
76	彰化縣	鹿港鎮	永安段	37830005	30	30	18,152	私有		公兒二
77	彰化縣	鹿港鎮	永安段	40620001	231	25	24,234	彰化縣	臺灣彰 化農田 水利會	機五
78	彰化縣	鹿港鎮	永安段	37190001	997	997	24,611	私有		機五
79	彰化縣	鹿港鎮	永安段	40590001	11	11	35,200	私有		機五
80	彰化縣	鹿港鎮	永安段	37430005	11	11	35,200	臺灣彰化農 田水利會		機五
81	彰化縣	鹿港鎮	永安段	36890005	45	45	17,551	私有		公兒六

編號	縣市	鄉鎮	段名	地號	謄本面積(m ²)	計畫面積(m ²)	公告現值(元/m ²)	權屬	管理機關	備註
82	彰化縣	鹿港鎮	永安段	36880003	510	510	17,551	中華民國	財政部 國有財產署	公兒六
83	彰化縣	鹿港鎮	永安段	36870000	182	182	17,551	私有		公兒六
84	彰化縣	鹿港鎮	永安段	36870013	181	181	17,551	私有		公兒六
85	彰化縣	鹿港鎮	永安段	36870014	176	176	17,551	私有		公兒六
86	彰化縣	鹿港鎮	永安段	36860002	407	407	17,551	私有		公兒六
87	彰化縣	鹿港鎮	永安段	40620002	335	303	17,551	彰化縣	彰化縣 鹿港鎮公所	公兒六
88	彰化縣	鹿港鎮	永安段	37190003	991	991	20,728	私有		公兒六
89	彰化縣	鹿港鎮	永安段	37200000	2,000	2,000	18,433	私有		公兒六
90	彰化縣	鹿港鎮	永安段	37210000	467	467	17,551	私有		公兒六
91	彰化縣	鹿港鎮	永安段	37210005	468	468	17,551	私有		公兒六
92	彰化縣	鹿港鎮	永安段	37210006	467	467	17,551	私有		公兒六
93	彰化縣	鹿港鎮	永安段	37220000	1,115	21	17,573	鹿港鎮	彰化縣 鹿港鎮公所	公兒六
94	彰化縣	鹿港鎮	永安段	40590002	101	101	26,376	臺灣彰化農 田水利會		公兒六
95	彰化縣	鹿港鎮	永安段	37430000	520	520	33,082	私有		公兒六
96	彰化縣	鹿港鎮	永安段	37210001	48	13	17,551	鹿港鎮	彰化縣 鹿港鎮公所	公兒六
97	彰化縣	鹿港鎮	永安段	35940001	80	57	16,400	私有		公兒七
98	彰化縣	鹿港鎮	永安段	36150005	225	19	16,400	中華民國	財政部 國有財產署	公兒七
99	彰化縣	鹿港鎮	永安段	35940000	900	854	16,400	私有		公兒七
100	彰化縣	鹿港鎮	永安段	90400031	-	292	-	未登錄地		公兒七
101	彰化縣	鹿港鎮	永安段	35930001	912	757	16,400	私有		公兒七
102	彰化縣	鹿港鎮	永安段	35920001	5	5	16,400	私有		公兒七
103	彰化縣	鹿港鎮	永安段	36640000	1,188	1	16,400	私有		公兒七
104	彰化縣	鹿港鎮	永安段	36730000	2,451	2,451	17,428	私有		公兒五
105	彰化縣	鹿港鎮	永安段	36740000	2,038	2,038	17,428	私有		公兒五
106	彰化縣	鹿港鎮	永安段	40610002	260	260	17,428	彰化縣	彰化縣 鹿港鎮	公兒五

編號	縣市	鄉鎮	段名	地號	騰本面積(m ²)	計畫面積(m ²)	公告現值(元/m ²)	權屬	管理機關	備註
									公所	
107	彰化縣	鹿港鎮	永安段	40500006	185	185	17,428	私有		公兒五
108	彰化縣	鹿港鎮	永安段	37320001	1,815	1,815	17,428	私有		公兒五
109	彰化縣	鹿港鎮	永安段	37320007	4	4	17,428	鹿港鎮	彰化縣 鹿港鎮 公所	公兒五
110	彰化縣	鹿港鎮	永安段	36730001	289	5	17,428	鹿港鎮	彰化縣 鹿港鎮 公所	公兒五
111	彰化縣	鹿港鎮	埔崙段	05520000	333	333	29,000	私有		公兒三
112	彰化縣	鹿港鎮	埔崙段	05530000	193	193	20,500	私有		公兒三
113	彰化縣	鹿港鎮	埔崙段	05540000	58	58	37,500	私有		公兒三
114	彰化縣	鹿港鎮	洛津段	06750000	164	164	17,351	私有		機七
115	彰化縣	鹿港鎮	洛津段	06760000	14	14	17,351	私有		機七
116	彰化縣	鹿港鎮	洛津段	06770000	42	42	17,351	中華民國	財政部 國有財產署	機七
117	彰化縣	鹿港鎮	洛津段	06670000	35	35	17,351	私有		機七
118	彰化縣	鹿港鎮	洛津段	06680000	23	23	17,351	私有		機七
119	彰化縣	鹿港鎮	洛津段	06690000	152	152	17,351	私有		機七
120	彰化縣	鹿港鎮	洛津段	06700000	1,143	1,143	27,675	私有		機七
121	彰化縣	鹿港鎮	洛津段	06710000	630	630	27,101	私有		機七
122	彰化縣	鹿港鎮	洛津段	06720000	264	264	29,989	私有		機七
123	彰化縣	鹿港鎮	洛津段	06730000	213	213	38,963	私有		機七
124	彰化縣	鹿港鎮	洛津段	06740000	35	35	40,100	私有		機七
125	彰化縣	鹿港鎮	洛津段	06800000	14	14	40,100	中華民國	財政部 國有財產署	機七
126	彰化縣	鹿港鎮	洛津段	06810000	9	9	40,100	私有		機七
127	彰化縣	鹿港鎮	洛津段	06820000	6	6	40,100	公私共有		機七
128	彰化縣	鹿港鎮	洛津段	06830000	34	34	40,100	公私共有		機七
129	彰化縣	鹿港鎮	洛津段	06840000	10	10	40,100	中華民國	財政部 國有財產署	機七
130	彰化縣	鹿港鎮	洛津段	06850000	75	75	40,100	公私共有		機七
131	彰化縣	鹿港鎮	洛津段	06860000	18	18	40,100	公私共有		機七
132	彰化縣	鹿港鎮	洛津段	06870000	6	6	40,100	公私共有		機七

編號	縣市	鄉鎮	段名	地號	謄本面積(m ²)	計畫面積(m ²)	公告現值(元/m ²)	權屬	管理機關	備註
133	彰化縣	鹿港鎮	洛津段	06880000	6	6	40,100	私有		機七
134	彰化縣	鹿港鎮	洛津段	06890000	42	42	52,400	私有		機七
135	彰化縣	鹿港鎮	洛津段	08920001	11	11	15,400	私有		文小二
136	彰化縣	鹿港鎮	洛津段	08930001	26	26	15,400	私有		文小二
137	彰化縣	鹿港鎮	洛津段	08950001	14	14	15,400	私有		文小二
138	彰化縣	鹿港鎮	洛津段	09030001	15	15	15,400	私有		文小二
139	彰化縣	鹿港鎮	新宮段	07650000	213	213	13,900	公私共有		文小三
140	彰化縣	鹿港鎮	鹿福段	01000000	29	29	19,400	私有		文小一
141	彰化縣	鹿港鎮	鹿興段	04130000	47	47	20,900	私有		停三
142	彰化縣	鹿港鎮	鹿興段	04150000	82	81	13,600	私有		停三
143	彰化縣	鹿港鎮	鹿興段	04210000	16	16	13,600	私有		停三
144	彰化縣	福興鄉	福橋段	07960000	18	18	10,900	私有		綠二
145	彰化縣	福興鄉	福橋段	08060000	463	463	10,900	私有		綠二
146	彰化縣	福興鄉	福橋段	08100000	10	10	10,900	私有		綠二
147	彰化縣	福興鄉	福橋段	08130000	193	193	10,900	私有		綠二
148	彰化縣	福興鄉	福橋段	08650000	9	9	10,900	私有		綠二
149	彰化縣	福興鄉	福橋段	08160000	2	2	10,900	私有		綠二
150	彰化縣	福興鄉	福橋段	08140000	325	325	10,900	私有		綠二
151	彰化縣	福興鄉	福橋段	06160000	185	174	29,400	私有		綠一
152	彰化縣	福興鄉	福橋段	06130000	127	31	29,400	臺灣彰化農田水利會		綠一
153	彰化縣	福興鄉	福橋段	06170000	232	232	21,600	私有		綠一
154	彰化縣	福興鄉	福橋段	06200000	142	142	13,800	私有		綠一
155	彰化縣	福興鄉	福橋段	06180000	514	501	13,800	臺灣彰化農田水利會		綠一
156	彰化縣	福興鄉	福橋段	06320000	1	1	13,800	私有		綠一
157	彰化縣	福興鄉	福橋段	06850000	43	43	13,800	中華民國	財政部 國有財產署	綠一
158	彰化縣	福興鄉	福橋段	02060000	1,149	15	27,286	中華民國	彰化縣 立鹿港 國民中學	廣二
159	彰化縣	福興鄉	福橋段	02590000	544	544	18,941	鹿港鎮	彰化縣 福興鄉 公所	廣二
160	彰化縣	福興鄉	福橋段	02620000	1,562	1,562	18,941	台灣糖業股份有限公司		廣二

編號	縣市	鄉鎮	段名	地號	騰本面積(m ²)	計畫面積(m ²)	公告現值(元/m ²)	權屬	管理機關	備註
161	彰化縣	福興鄉	福橋段	02910000	116	72	17,700	台灣糖業股份有限公司		廣二
162	彰化縣	福興鄉	福橋段	02920000	4	4	17,700	台灣糖業股份有限公司		廣二
163	彰化縣	福興鄉	福橋段	02540000	134	88	17,128	中華民國	財政部 國有財產署	廣二
164	彰化縣	福興鄉	福橋段	03160000	498	3	17,700	台灣糖業股份有限公司		廣二
165	彰化縣	福興鄉	福橋段	03140000	161	115	17,700	私有		廣二
166	彰化縣	福興鄉	福橋段	02520000	456	456	16,600	彰化縣	彰化縣政府	廣二
167	彰化縣	福興鄉	福橋段	02510000	29	29	16,600	鹿港鎮	彰化縣福興鄉公所	廣二
168	彰化縣	福興鄉	福橋段	03240000	80	57	17,700	私有		廣二
169	彰化縣	福興鄉	福橋段	03360000	148	110	28,900	私有		廣二
170	彰化縣	福興鄉	福橋段	02460000	239	239	28,900	台灣糖業股份有限公司		廣二
171	彰化縣	福興鄉	福橋段	02440000	209	36	28,900	彰化縣	彰化縣立鹿港國民中學	廣二
172	彰化縣	福興鄉	福橋段	02480000	1,160	42	18,162	鹿港鎮	彰化縣立鹿港國民中學	廣二

第四章 實質發展計畫

第一節 計畫年期及計畫人口

配合主要計畫訂定本細部計畫計畫目標年 115 年。

本細部計畫住宅區容積率 180%、商業區容積率 240%，以每人享有樓地板面積 50 平方公尺估算，本細部計畫可容納人口約 1,094 人($28,000 \text{ m}^2 \times 180\% / 50 \text{ m}^2/\text{人} + 1,800 \text{ m}^2 \times 240\% / 50 \text{ m}^2/\text{人} = 1,094$)，爰訂定本細計畫人口 1,090 人。

第二節 土地使用分區計畫及公共設施計畫

一、土地使用計畫

本計畫劃設住宅區 2.80 公頃，約佔本細部計畫面積 62.11%，商業區 0.18 公頃，約佔本細部計畫面積 3.99%。

二、公共設施計畫

公共設施包含機關用地、文小一用地、文小二用地、文小三用地、文小五用地、公兒二用地、公兒三用地、公兒四用地、公兒六用地、公兒七用地、停三用地、廣二用地、綠一用地、綠二用地、綠三用地等，公共設施用地面積共計 1.53 公頃，佔本計畫面積 33.89%。

表 4-1 本細部計畫之主要計畫面積分配表

項目		面積(公頃)	百分比(%)
土地使用分區	住宅區	2.80	62.12
	商業區	0.18	3.99
	小計	2.98	66.11
公共設施用地	機關用地	0.02	0.49
	學校用地	0.03	0.72
	停車場用地	0.01	0.28
	鄰里公園暨兒童遊樂場用地	0.73	16.21
	廣場用地	0.33	7.32
	綠地用地	0.40	8.87
	小計	1.53	33.89
合計		4.51	100.00

註：表內面積僅供參考，實際面積應依據核定圖實地測量分割面積為準。



第三節 土地使用分區管制

一、本要點依都市計畫法第 22 條暨同法臺灣省施行細則第 35 條規定訂定之。

二、住宅區其建築物之建蔽率不得超過 60%，容積率不得大於 180%。

三、商業區建築物之建蔽率不得大於 80%，容積率不得大於 240%。

四、機關用地建蔽率不得大於 50%，容積率不得大於 250%。

五、學校用地建蔽率不得大於 50%，容積率不得大於 150%。

六、建築物提供部分樓地板面積供下列使用者，得增加所提供之樓地板面積。但以不超過基地面積乘以該基地容積率之 20%為限。

(一)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。

七、本細部計畫區之退縮建築規定如下：

(一)於實施區段徵收或市地重劃但尚未分配土地之地區及 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，及 1,000 平方公尺以上之建築基地，其退縮建築應依下列規定辦理：

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 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。 2.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。
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。	

八、本細部計畫區內住宅區、商業區，其停車空間劃設標準應依下列規定辦理：

(一)於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，及 1,000 平方公尺以上之建築基地，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	汽車停車空間設置標準
1 至 250 平方公尺	設置一部
251 至 400 平方公尺	設置二部
401 至 550 平方公尺	設置三部
以下類推	-

(二)前項規定以外地區，其停車空間設置依「建築技術規則」等相關法令辦理。

九、4 公尺人行步道用地及 8 公尺人行廣場用地得兼供作停車空間之車道出入通行使用。鄰接 4 公尺人行步道之建築基地，其應自道路境界線至少退縮 1 公尺作為牆面線供車道出入通行，且地面層退縮部分高程應與 4 公尺人行步道齊平。

十、建築基地內法定空地應留設二分之一以上種植花草樹木，法定空地應優先種植喬木及灌木，並應依「建築基地綠化設計技術規範」辦理。

十一、本要點未規定事項，適用其他有關法令之規定。

第五章 事業及財務計畫

本計畫區內公共設施用地之取得與開闢，應採市地重劃方式辦理，事業及財務計畫內容詳如表 5-1。

表 5-1 事業及財務計畫表

項目	面積 (公頃)	土地取得方式			開闢經費(萬元)			主辦 單位	預定完成 期限 (年度)	經費來源
		徵購	市地 重劃	撥用或 其他	土地徵購、地上 物補償費	工程費	合計			
機七	0.02		✓		5,232	12,840	18,072	彰化 縣政 府或 市地 重劃 會	依工程設 計進度完 成	主辦單位 籌措經費
文小一	0.0029		✓							
文小二	0.01		✓							
文小三	0.02		✓							
文小五	0.0019		✓							
公兒二	0.23		✓							
公兒三	0.06		✓							
公兒四	0.09		✓							
公兒六	0.15		✓							
公兒七	0.20		✓							
停三	0.01		✓							
廣二	0.33		✓							
綠一	0.08		✓							
綠二	0.10		✓							
綠三	0.22		✓							

註：1. 本表開發經費及預定完成期限得視主辦單位財務狀況酌予調整。
2. 本表開發經費為預估，實際費用應以開發當期設計發包施工價格為準。

擬定鹿港福興都市計畫(配合變更鹿港福興主要計畫(公共設施用地專案通盤檢討)變更內容第三案)
細部計畫書

業務承辦 人員	
業務單位 主管	

彰化縣政府
中華民國一〇八年六月