

擬定北斗都市計畫(配合變更北斗
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

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	擬定北斗都市計畫(配合變更北斗主要計畫(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	2-2

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	3-2

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	4-4

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	2-4
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	北斗都市計畫主要計畫(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	本細部計畫土地使用面積表	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「變更北斗都市計畫主要計畫(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

本細部計畫係位於北斗都市計畫區復興路東側機六用地、復興路南側墓地用地及公一用地、文苑路一段南側機二用地、中山路二段東側市一用地、斗苑路一段南側市三用地、復興路西側住宅區、住宅區(附)及商業區(附)、復興路東側及民族路北側住宅區(附)、文苑路一段南側及地政路北側商業區(附)，合計約 5.30 公頃。



圖1-1 本計畫區位置及範圍示意圖

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、機二用地、機六用地、公一用地、市一用地、市三用地、廣停用地及道路用地，其中住宅區面積 3.22 公頃，佔本計畫區面積 60.75%，商業區面積 0.31 公頃，佔本計畫區面積 5.85%，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	3.22	60.75
	商業區	0.31	5.85
	小計	3.53	66.60
公共設施用地	機關用地	0.01	0.19
	公園用地	0.62	11.70
	市場用地	0.02	0.38
	廣場兼停車場用地	0.38	7.17
	道路用地	0.74	13.96
	小計	1.77	33.40
合計		5.30	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 1.77 公頃，佔本計畫面積 33.40%，詳表 2-1 及圖 2-1 所示。

編號	變更位置	變更內容		變更理由	備註
		原計畫	新計畫		
		施後三年內完成開發者，得由擬定機關辦理專案通盤檢討恢復原來計畫性質。		入道路需求，周邊必要道路用地及住宅區(附帶條件一)(原公二、廣一)北側住宅區(北斗細部計畫劃設為道路用地)納入市地重劃整體開發辦理。 8.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。	(2)機六：螺青段1245、1252、1257、部分1261、1267地號。 (3)墓地：光復段部分227地號。 (4)公一：光復段部分227、227-1、部分240地號。 (5)市一：新政段部分3地號。 (6)市三：中華段985、985-2地號。
	商業區(0.3128公頃) 附帶條件二： 1.應另行擬定細部計畫(含配置適當之公共設施用地與擬具具體公平合理之事業及財務計畫)。 2.依彰化縣都市計畫區土地變更回饋審議原則辦理。 3.為鼓勵開發意願避免土地資源閒置浪費，除已完竣細部計畫者，其餘如附帶條件未能於本檢後三年內完成開發者，得由擬定機關辦理專案通盤檢討恢復原來計畫性質。	商業區(0.3128公頃)			
			附帶條件1： 以跨區市地重劃方式辦理整體開發。		

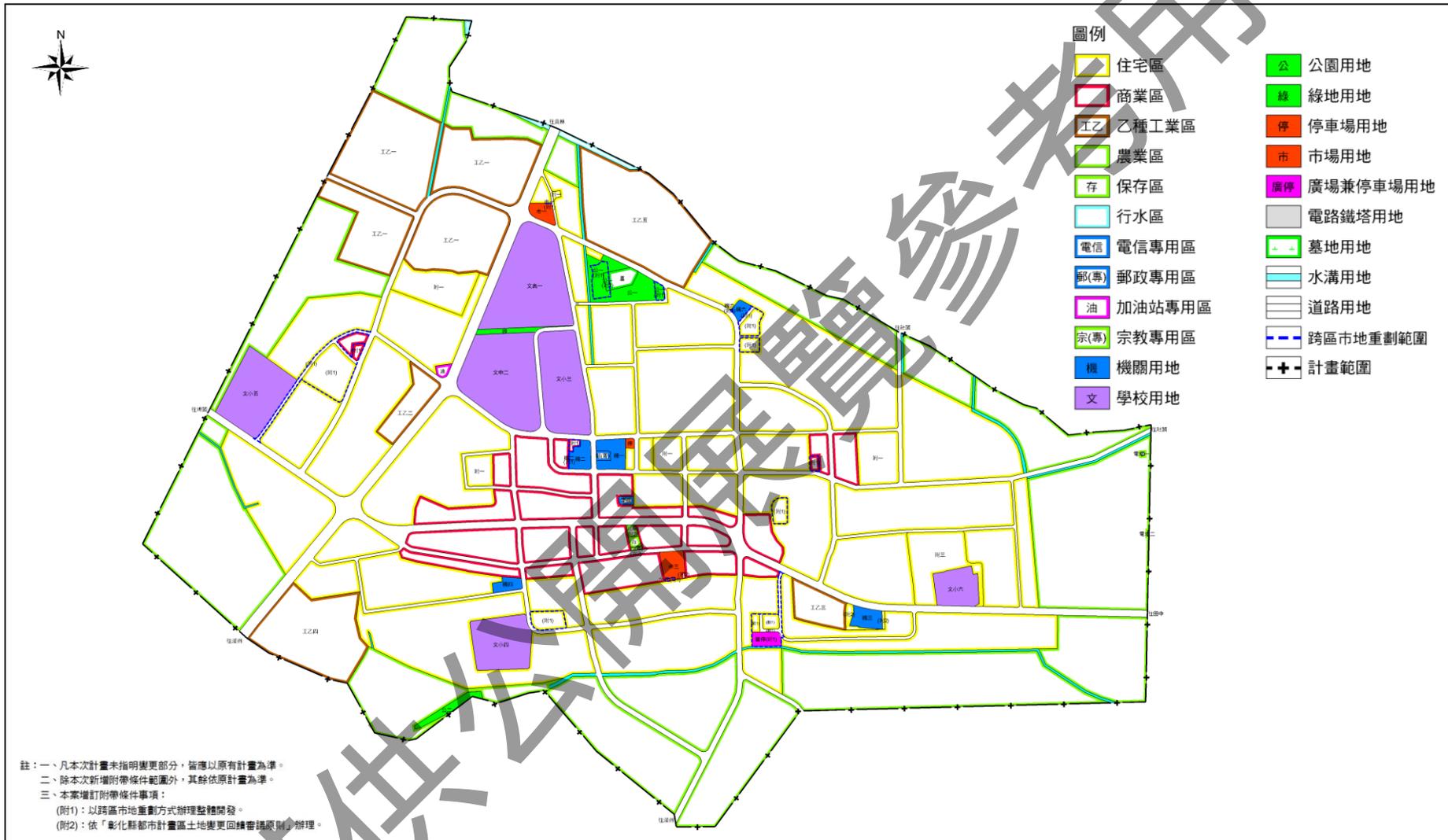


圖2-1 本細部計畫之主要計畫示意圖

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二用地、機六用地、公一用地、市一用地、市三用地、墓地用地，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	機二	0.45	彰化縣北斗鎮戶政事務所、彰化縣警察局北斗分局、住宅使用、道路使用、空地、閒置廢棄建物	0.39	87.16
	機六	0.62	公園綠地使用、商業使用	0.00	0.00
公園用地	公一	1.70	公園綠地使用、商業使用	1.59	93.71
市場用地	市一	0.36	市場使用、道路使用	0.36	100.00
	市三	0.54	市場使用(北斗公有零售市場:攤舖使用率 57.69%)、北斗紅磚市場(歷史建築)、商業使用、宗教使用、停車場廣場使用、其他使用	0.48	88.11
墓地用地	墓	0.46	喪葬使用	0.46	100.00

第二節 地籍權屬分析

本計畫區包含公有、私有及公私共有土地，地籍面積合計為 5.30 公頃，其中公有地面積約為 0.78 公頃，約佔 14.72%，私有地面積 4.41 公頃，約佔 83.21%，公私共有土地面積約為 0.11 公頃，約佔 2.07%，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	財政部國有財產署	0.24	4.53%	
		北斗鎮公所	0.03	0.57%	
	彰化縣	彰化縣政府	0.42	7.92%	
	北斗鎮	北斗鎮公所	0.09	1.70%	
	小計			0.78	14.72%
私有	一般地主		4.41	83.21%	
公私共有			0.11	2.07%	包含國有財產署與一般私有地主
合計			5.30	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	北斗鎮	光復段	02270000	4,627	4,627	7,300	私有		公一、墓
2	彰化縣	北斗鎮	光復段	02270001	228	228	16,292	私有		公一
3	彰化縣	北斗鎮	光復段	02400000	1,378	1,267	10,180	私有		公一
4	彰化縣	北斗鎮	光復段	12100002	12	7	17,000	私有		商(附二)(原市四)
5	彰化縣	北斗鎮	光復段	12120000	478	478	17,000	私有		商(附二)(原市四)
6	彰化縣	北斗鎮	光復段	12140000	79	79	26,600	中華民國	財政部國有財產署	商(附二)(原市四)
7	彰化縣	北斗鎮	光復段	12150000	543	543	23,528	私有		商(附二)(原市四)
8	彰化縣	北斗鎮	光復段	12160000	31	31	26,600	私有		商(附二)(原市四)
9	彰化縣	北斗鎮	光復段	12170000	2	2	17,000	私有		商(附二)(原市四)
10	彰化縣	北斗鎮	光復段	12180000	64	3	18,978	私有		商(附二)(原市四)
11	彰化縣	北斗鎮	光復段	12210000	572	23	19,162	私有		商(附二)(原市四)

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
12	彰化縣	北斗鎮	光復段	14420000	1,111	1,111	13,900	私有		住(附一)(原廣五)
13	彰化縣	北斗鎮	光復段	14430000	232	232	13,900	中華民國	財政部國有財產署	住(附一)(原廣五)
14	彰化縣	北斗鎮	光復段	14450000	1,221	1,221	13,900	私有		住(附一)(原廣五)
15	彰化縣	北斗鎮	光復段	14490000	514	514	13,900	公私共有		住(附一)(原廣五)
16	彰化縣	北斗鎮	中華段	05110000	570	105	13,300	私有		道路用地
17	彰化縣	北斗鎮	中華段	05130000	68	68	11,300	私有		住(附一)(原公七、廣七)
18	彰化縣	北斗鎮	中華段	05140000	1,655	1,655	11,300	私有		住(附一)(原公七、廣七)
19	彰化縣	北斗鎮	中華段	05150000	476	476	11,300	中華民國	財政部國有財產署	住(附一)(原公七、廣七)
20	彰化縣	北斗鎮	中華段	05170000	1,310	1,310	11,300	私有		住(附一)(原公七、廣七)
21	彰化縣	北斗鎮	中華段	05530000	890	890	11,300	私有		住(附一)(原公七、廣七)
22	彰化縣	北斗鎮	中華段	05620000	812	444	12,621	公私共有		道路用地
23	彰化縣	北斗鎮	中華段	05630000	3,073	3,073	11,300	私有		住(附一)(原公七、廣七)
24	彰化縣	北斗鎮	中華段	06320000	48	4	23,900	北斗鎮	彰化縣北斗鎮公所	道路用地
25	彰化縣	北斗鎮	中華段	06340000	49	49	47,640	私有		道路用地
26	彰化縣	北斗鎮	中華段	06340001	93	34	39,700	北斗鎮	彰化縣北斗鎮公所	道路用地
27	彰化縣	北斗鎮	中華段	06380000	35	35	25,242	私有		道路用地
28	彰化縣	北斗鎮	中華段	06390000	15	15	14,600	私有		道路用地
29	彰化縣	北斗鎮	中華段	06400000	24	24	14,600	私有		道路用地
30	彰化縣	北斗鎮	中華段	06430000	9	9	14,600	私有		道路用地
31	彰化縣	北斗鎮	中華段	06440000	5	5	14,600	私有		道路用地
32	彰化縣	北斗鎮	中華段	06470000	40	40	14,600	公私共有		道路用地
33	彰化縣	北斗鎮	中華段	06480000	33	33	14,600	私有		道路用地
34	彰化縣	北斗鎮	中華段	06510000	59	59	14,600	私有		道路用地
35	彰化縣	北斗鎮	中華段	06520000	481	481	15,284	北斗鎮	彰化縣北斗鎮公所	道路用地
36	彰化縣	北斗鎮	中華段	06530000	40	10	14,600	北斗鎮	彰化縣北斗鎮公所	道路用地
37	彰化縣	北斗鎮	中華段	06560000	18	18	14,600	私有		道路用地
38	彰化縣	北斗鎮	中華段	06570000	26	26	14,600	私有		道路用地
39	彰化縣	北斗鎮	中華段	06640000	84	84	14,600	私有		道路用地
40	彰化縣	北斗鎮	中華段	06650000	3	3	14,600	北斗鎮	彰化縣北斗鎮公所	道路用地
41	彰化縣	北斗鎮	中華段	07130000	158	47	18,476	私有		道路用地
42	彰化縣	北斗鎮	中華段	07150000	3	1	23,619	私有		道路用地
43	彰化縣	北斗鎮	中華段	07160000	3	2	25,011	私有		道路用地
44	彰化縣	北斗鎮	中華段	07190000	22	2	39,700	北斗鎮	彰化縣北斗鎮公所	道路用地
45	彰化縣	北斗鎮	中華段	09850000	106	106	35,000	私有		市三
46	彰化縣	北斗鎮	中華段	09850002	110	110	36,975	私有		市三

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
47	彰化縣	北斗鎮	螺青段	12450000	930	930	20,200	私有		機六
48	彰化縣	北斗鎮	螺青段	12490000	187	187	20,200	私有		住(附一)(原兒一)
49	彰化縣	北斗鎮	螺青段	12500000	113	113	20,200	中華民國	財政部國有財產署	住(附一)(原兒一)
50	彰化縣	北斗鎮	螺青段	12520000	256	256	20,200	中華民國	財政部國有財產署	機六
51	彰化縣	北斗鎮	螺青段	12570000	674	674	20,200	私有		機六
52	彰化縣	北斗鎮	螺青段	12590000	215	215	20,200	私有		住(附一)(原兒一)
53	彰化縣	北斗鎮	螺青段	12600000	1,830	1,782	25,161	彰化縣	彰化縣政府	住(附一)(原兒一)
54	彰化縣	北斗鎮	螺青段	12610000	4,283	2,375	25,040	彰化縣	彰化縣政府	機六
55	彰化縣	北斗鎮	螺青段	12670000	40	40	32,300	私有		機六
56	彰化縣	北斗鎮	螺青段	12720000	207	32	25,403	中華民國	彰化縣北斗鎮公所	住(附一)(原兒一)
57	彰化縣	北斗鎮	新政段	00030000	6	3	17,400	私有		市一
58	彰化縣	北斗鎮	新政段	01080000	261	261	29,074	私有		商(附二)(原機二)
59	彰化縣	北斗鎮	新政段	01080001	117	117	31,300	私有		商(附二)(原機二)
60	彰化縣	北斗鎮	新政段	01090000	110	110	31,300	私有		商(附二)(原機二)
61	彰化縣	北斗鎮	新政段	01100000	119	119	26,530	私有		商(附二)(原機二)
62	彰化縣	北斗鎮	新政段	01110000	155	155	15,400	私有		商(附二)(原機二)
63	彰化縣	北斗鎮	新政段	01210000	42	42	29,061	私有		機二
64	彰化縣	北斗鎮	新政段	01220000	21	21	23,500	私有		機二
65	彰化縣	北斗鎮	新政段	01300000	50	50	24,904	私有		機二、商(附二)(原機二)
66	彰化縣	北斗鎮	新政段	01310000	19	19	31,300	私有		商(附二)(原機二)
67	彰化縣	北斗鎮	三民段	06660000	1	1	16,500	私有		住(附一)(原公六、廣六)
68	彰化縣	北斗鎮	三民段	06670000	570	570	19,470	中華民國	財政部國有財產署	住(附一)(原公六、廣六)
69	彰化縣	北斗鎮	三民段	06670001	81	81	30,000	私有		住(附一)(原公六、廣六)
70	彰化縣	北斗鎮	三民段	06670002	196	196	16,500	中華民國	財政部國有財產署	住(附一)(原公六、廣六)
71	彰化縣	北斗鎮	三民段	06670003	82	82	30,000	私有		住(附一)(原公六、廣六)
72	彰化縣	北斗鎮	三民段	06670004	8	8	30,000	中華民國	財政部國有財產署	住(附一)(原公六、廣六)
73	彰化縣	北斗鎮	三民段	06670005	5	5	30,000	中華民國	財政部國有財產署	住(附一)(原公六、廣六)
74	彰化縣	北斗鎮	三民段	06680000	11	11	16,500	私有		住(附一)(原公六、廣六)
75	彰化縣	北斗鎮	三民段	08940000	57	57	16,500	私有		住(附一)(原公六、廣六)

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
76	彰化縣	北斗鎮	三民段	08940001	1	1	16,500	私有		住(附一)(原公六、廣六)
77	彰化縣	北斗鎮	三民段	08970000	15	15	16,500	私有		住(附一)(原公六、廣六)
78	彰化縣	北斗鎮	三民段	08980000	106	106	26,355	私有		住(附一)(原公六、廣六)
79	彰化縣	北斗鎮	三民段	08990000	202	202	26,355	私有		住(附一)(原公六、廣六)
80	彰化縣	北斗鎮	三民段	09000000	229	229	16,500	私有		住(附一)(原公六、廣六)
81	彰化縣	北斗鎮	三民段	09010001	1	1	16,500	私有		住(附一)(原公六、廣六)
82	彰化縣	北斗鎮	三民段	09020000	564	564	16,500	私有		住(附一)(原公六、廣六)
83	彰化縣	北斗鎮	三民段	09030000	268	268	26,760	私有		住(附一)(原公六、廣六)
84	彰化縣	北斗鎮	三民段	09090000	386	386	25,680	私有		住(附一)(原公六、廣六)
85	彰化縣	北斗鎮	三民段	09090001	141	141	25,649	私有		住(附一)(原公六、廣六)
86	彰化縣	北斗鎮	三民段	09090002	141	141	25,847	私有		住(附一)(原公六、廣六)
87	彰化縣	北斗鎮	三民段	09090003	282	282	27,804	私有		住(附一)(原公六、廣六)
88	彰化縣	北斗鎮	三民段	09090004	52	52	16,500	私有		住(附一)(原公六、廣六)
89	彰化縣	北斗鎮	三民段	09090005	52	52	16,500	私有		住(附一)(原公六、廣六)
90	彰化縣	北斗鎮	三民段	09090006	28	28	16,500	私有		住(附一)(原公六、廣六)
91	彰化縣	北斗鎮	三民段	09090007	28	28	16,500	私有		住(附一)(原公六、廣六)
92	彰化縣	北斗鎮	三民段	09090008	28	28	16,500	私有		住(附一)(原公六、廣六)
93	彰化縣	北斗鎮	三民段	09090009	270	270	21,900	私有		住(附一)(原公六、廣六)
94	彰化縣	北斗鎮	三民段	09090010	103	103	16,500	私有		住(附一)(原公六、廣六)
95	彰化縣	北斗鎮	三民段	09090011	76	76	16,500	私有		住(附一)(原公六、廣六)
96	彰化縣	北斗鎮	三民段	09090012	76	76	16,500	私有		住(附一)(原公六、廣六)
97	彰化縣	北斗鎮	三民段	09090013	207	207	25,858	私有		住(附一)(原公六、廣六)
98	彰化縣	北斗鎮	三民段	09090014	207	207	26,117	私有		住(附一)(原公六、廣六)
99	彰化縣	北斗鎮	三民段	09090015	129	129	30,000	私有		住(附一)(原公六、廣六)
100	彰化縣	北斗鎮	三民段	09090016	49	49	30,000	私有		住(附一)(原公六、廣六)
101	彰化縣	北斗鎮	三民段	09090017	52	52	30,000	私有		住(附一)(原公六、廣六)

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
102	彰化縣	北斗鎮	三民段	09090018	52	52	29,645	私有		住(附一)(原公六、廣六)
103	彰化縣	北斗鎮	三民段	09090019	103	103	28,300	私有		住(附一)(原公六、廣六)
104	彰化縣	北斗鎮	三民段	09090020	96	96	27,737	私有		住(附一)(原公六、廣六)
105	彰化縣	北斗鎮	大安段	06880000	318	147	14,800	私有		道路用地
106	彰化縣	北斗鎮	大安段	07730000	284	284	9,000	私有		道路用地
107	彰化縣	北斗鎮	大安段	07740000	256	256	9,000	私有		住(附一)(原公二、廣一)
108	彰化縣	北斗鎮	大安段	07750000	45	45	9,000	私有		道路用地
109	彰化縣	北斗鎮	大安段	07760000	1	1	9,000	私有		道路用地
110	彰化縣	北斗鎮	大安段	07770000	768	768	9,000	私有		住(附一)(原公二、廣一)
111	彰化縣	北斗鎮	大安段	07780000	5	5	9,000	私有		住(附一)(原公二、廣一)
112	彰化縣	北斗鎮	大安段	07790000	159	159	9,000	私有		住(附一)(原公二、廣一)
113	彰化縣	北斗鎮	大安段	07800000	161	161	9,000	私有		道路用地
114	彰化縣	北斗鎮	大安段	07830000	41	41	9,000	私有		道路用地
115	彰化縣	北斗鎮	大安段	07840000	75	75	9,000	私有		住(附一)(原公二、廣一)
116	彰化縣	北斗鎮	大安段	07850000	50	50	9,000	私有		住(附一)(原公二、廣一)
117	彰化縣	北斗鎮	大安段	07860000	40	40	9,000	私有		道路用地
118	彰化縣	北斗鎮	大安段	07930000	146	146	14,800	私有		道路用地
119	彰化縣	北斗鎮	大安段	07950000	88	88	9,000	私有		住宅區、道路用地
120	彰化縣	北斗鎮	大安段	07950001	54	54	9,000	私有		住宅區、道路用地
121	彰化縣	北斗鎮	大安段	07950002	101	101	9,000	私有		住宅區、道路用地
122	彰化縣	北斗鎮	大安段	07960000	153	153	9,000	私有		住(附一)(原公二、廣一)
123	彰化縣	北斗鎮	大安段	07970000	100	100	9,000	私有		住宅區
124	彰化縣	北斗鎮	大安段	07990000	44	44	9,000	私有		住(附一)(原公二、廣一)
125	彰化縣	北斗鎮	大安段	08000000	2	2	9,000	私有		住(附一)(原公二、廣一)
126	彰化縣	北斗鎮	大安段	08010000	215	215	9,000	私有		住(附一)(原公二、廣一)
127	彰化縣	北斗鎮	大安段	08020000	9	9	9,000	私有		住(附一)(原公二、廣一)
128	彰化縣	北斗鎮	大安段	08030000	58	58	9,000	私有		住(附一)(原公二、廣一)
129	彰化縣	北斗鎮	大安段	08040000	98	98	9,000	私有		住(附一)(原公二、廣一)
130	彰化縣	北斗鎮	大安段	08050000	43	43	9,000	私有		住(附一)(原公二、廣一)
131	彰化縣	北斗鎮	大安段	08060000	11	11	9,000	私有		住(附一)(原公二、廣一)
132	彰化縣	北斗鎮	大安段	08070000	142	142	9,000	私有		住(附一)(原公二、廣一)

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
133	彰化縣	北斗鎮	大安段	08080000	195	195	9,000	私有		住宅區
134	彰化縣	北斗鎮	大安段	08120000	165	165	14,800	私有		道路用地
135	彰化縣	北斗鎮	大安段	08180000	30	30	9,000	私有		商(附二)(原市五)
136	彰化縣	北斗鎮	大安段	08200000	90	90	9,564	中華民國	彰化縣北斗鎮公所	商(附二)(原市五)
137	彰化縣	北斗鎮	大安段	08210000	91	91	13,136	中華民國	財政部國有財產署	商(附二)(原市五)
138	彰化縣	北斗鎮	大安段	08220000	91	91	18,400	私有		商(附二)(原市五)
139	彰化縣	北斗鎮	大安段	08230000	81	81	18,400	私有		商(附二)(原市五)
140	彰化縣	北斗鎮	大安段	08240000	159	159	18,400	私有		商(附二)(原市五)
141	彰化縣	北斗鎮	大安段	08250000	169	169	17,272	私有		商(附二)(原市五)
142	彰化縣	北斗鎮	大安段	08260000	158	158	16,332	私有		商(附二)(原市五)
143	彰化縣	北斗鎮	大安段	08270000	80	80	13,136	私有		商(附二)(原市五)
144	彰化縣	北斗鎮	大安段	08280000	79	79	9,000	私有		商(附二)(原市五)
145	彰化縣	北斗鎮	大安段	08290000	75	75	13,700	私有		商(附二)(原市五)
146	彰化縣	北斗鎮	大安段	08350000	24	19	14,800	中華民國	彰化縣北斗鎮公所	道路用地
147	彰化縣	北斗鎮	大安段	08370000	249	245	17,328	北斗鎮	彰化縣北斗鎮公所	道路用地
148	彰化縣	北斗鎮	大安段	08410000	141	141	18,400	私有		商(附二)(原市五)
149	彰化縣	北斗鎮	大安段	08420000	53	53	18,400	北斗鎮	彰化縣北斗鎮公所	道路用地
150	彰化縣	北斗鎮	大安段	08420001	1,064	1	18,400	北斗鎮	彰化縣北斗鎮公所	住宅區
151	彰化縣	北斗鎮	大安段	10560000	1	1	18,400	中華民國	彰化縣北斗鎮公所	住宅區
152	彰化縣	北斗鎮	大安段	10570000	11	11	18,400	中華民國	彰化縣北斗鎮公所	住宅區
153	彰化縣	北斗鎮	大安段	10580000	16	16	18,400	私有		住宅區
154	彰化縣	北斗鎮	大安段	10610000	26	26	18,400	私有		住宅區
155	彰化縣	北斗鎮	大安段	10620000	27	27	18,400	私有		住(附一)(原公二、廣一)
156	彰化縣	北斗鎮	大安段	10630000	6	6	18,400	私有		住宅區
157	彰化縣	北斗鎮	大安段	10640000	736	736	9,000	私有		住(附一)(原公二、廣一)
158	彰化縣	北斗鎮	大安段	10650000	271	271	18,400	中華民國	財政部國有財產署	住(附一)(原公二、廣一)
159	彰化縣	北斗鎮	大安段	10660000	23	23	18,400	中華民國	財政部國有財產署	住(附一)(原公二、廣一)
160	彰化縣	北斗鎮	大安段	10670000	42	42	18,400	中華民國	彰化縣北斗鎮公所	住宅區
161	彰化縣	北斗鎮	大安段	10680000	38	38	9,000	中華民國	彰化縣北斗鎮公所	住宅區

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
162	彰化縣	北斗鎮	大安段	10710000	70	70	9,000	私有		住宅區
163	彰化縣	北斗鎮	大安段	10720000	10	10	9,000	私有		住宅區
164	彰化縣	北斗鎮	大安段	10730000	8	8	9,000	私有		住(附一)(原公 二、廣一)
165	彰化縣	北斗鎮	大安段	10740000	127	127	9,000	私有		住(附一)(原公 二、廣一)
166	彰化縣	北斗鎮	大安段	10750000	1,248	1,248	9,000	私有		住(附一)(原公 二、廣一)
167	彰化縣	北斗鎮	大安段	10760000	3,855	3,855	9,000	私有		住(附一)(原公 二、廣一)
168	彰化縣	北斗鎮	大安段	10770000	621	621	9,000	私有		住(附一)(原公 二、廣一)
169	彰化縣	北斗鎮	大安段	10780000	578	578	9,000	私有		住(附一)(原公 二、廣一)
170	彰化縣	北斗鎮	大安段	10790000	261	261	9,000	私有		道路用地
171	彰化縣	北斗鎮	大安段	10820000	474	365	9,000	私有		道路用地
172	彰化縣	北斗鎮	大安段	10840000	19	19	14,300	私有		道路用地
173	彰化縣	北斗鎮	大安段	11170000	255	255	14,300	私有		道路用地
174	彰化縣	北斗鎮	大安段	11200000	155	155	14,300	私有		道路用地
175	彰化縣	北斗鎮	大安段	11230000	123	123	14,300	私有		道路用地
176	彰化縣	北斗鎮	大安段	11300000	97	97	18,400	私有		住(附一)(原公 二、廣一)
177	彰化縣	北斗鎮	大安段	11310000	3,929	3,929	10,034	私有		住(附一)(原公 二、廣一)
178	彰化縣	北斗鎮	大安段	11360000	1,184	1,184	12,196	私有		住(附一)(原公 二、廣一)
179	彰化縣	北斗鎮	大安段	12200000	388	388	16,238	私有		住(附一)(原公 二、廣一)
180	彰化縣	北斗鎮	大安段	12370000	534	220	14,300	私有		道路用地
181	彰化縣	北斗鎮	大安段	12410000	33	33	14,300	中華民國	彰化縣北 斗鎮公所	道路用地
182	彰化縣	北斗鎮	大安段	12420000	111	111	14,300	公私共有		道路用地
183	彰化縣	北斗鎮	大安段	12550000	97	97	14,870	北斗鎮	彰化縣北 斗鎮公所	道路用地
184	彰化縣	北斗鎮	大安段	12580000	39	39	14,300	私有		道路用地
185	彰化縣	北斗鎮	大安段	12640000	193	82	14,300	私有		道路用地
186	彰化縣	北斗鎮	大安段	12660000	405	395	14,300	私有		道路用地
187	彰化縣	北斗鎮	大安段	14020000	86	86	15,800	私有		道路用地
188	彰化縣	北斗鎮	大安段	14030000	29	29	15,800	私有		道路用地
189	彰化縣	北斗鎮	大安段	14050001	2	2	14,000	北斗鎮	彰化縣北 斗鎮公所	道路用地
190	彰化縣	北斗鎮	大安段	06960000	13	13	14,800	私有		道路用地

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、商業區二分之一面積供居住估算，本細部計畫可容納人口約 1,233 人 $((32,200 \text{ m}^2 * 180\% + 3,100 \text{ m}^2 * 0.5 * 240\%) / 50 \text{ m}^2 / \text{人} = 1,233)$ ，爰訂定本細計畫人口 1,230 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 3.22 公頃、商業區 0.31 公頃，約佔本細部計畫面積 66.60%。

二、公共設施計畫

公共設施包含部分機二用地、機六用地、公一用地、市一用地、市三用地，以及主要計畫新劃設廣場兼停車場用地與道路用地等，公共設施用地面積共計 1.77 公頃，佔本計畫面積 33.40%。

表 4-1 本細部計畫土地使用面積表

項目	面積(公頃)	百分比(%)
土地使用分區	住宅區	3.22
	商業區	0.31
	小計	3.53
公共設施用地	機關用地	0.01
	公園用地	0.62
	市場用地	0.02
	廣場兼停車場用地	0.38
	道路用地	0.74
	小計	1.77
合計	5.30	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。

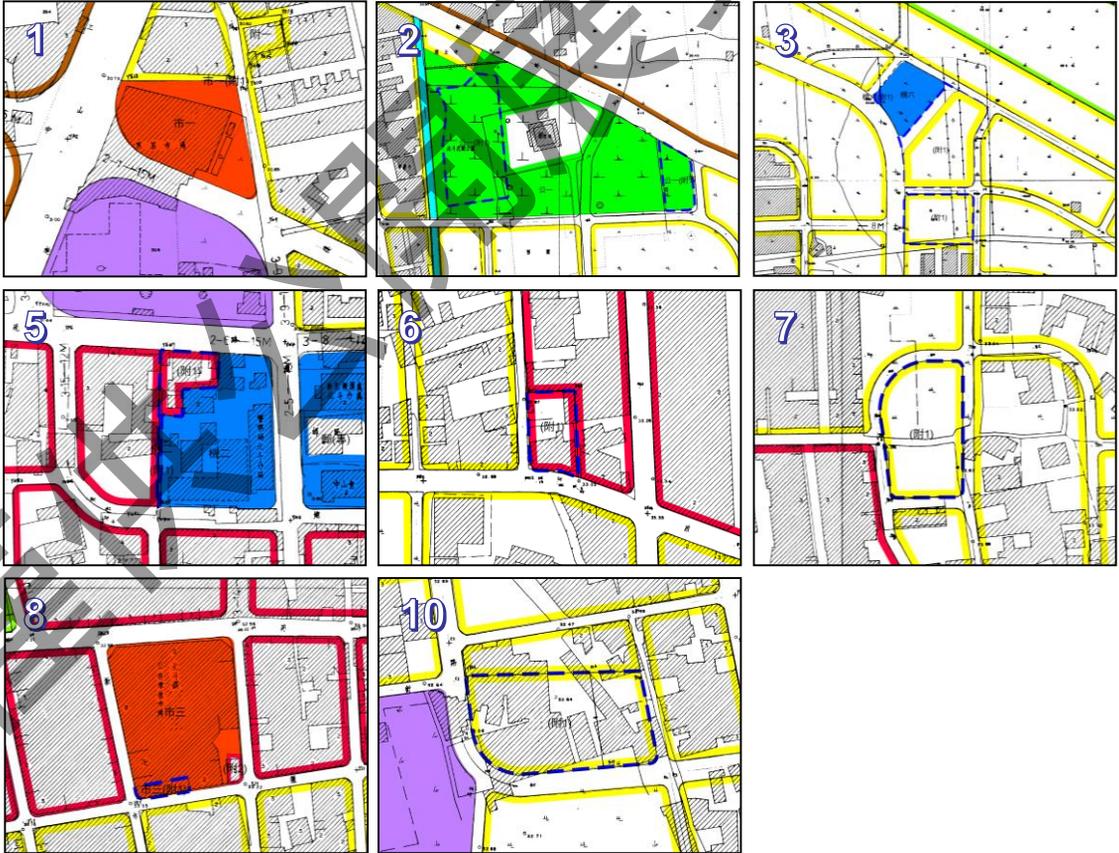
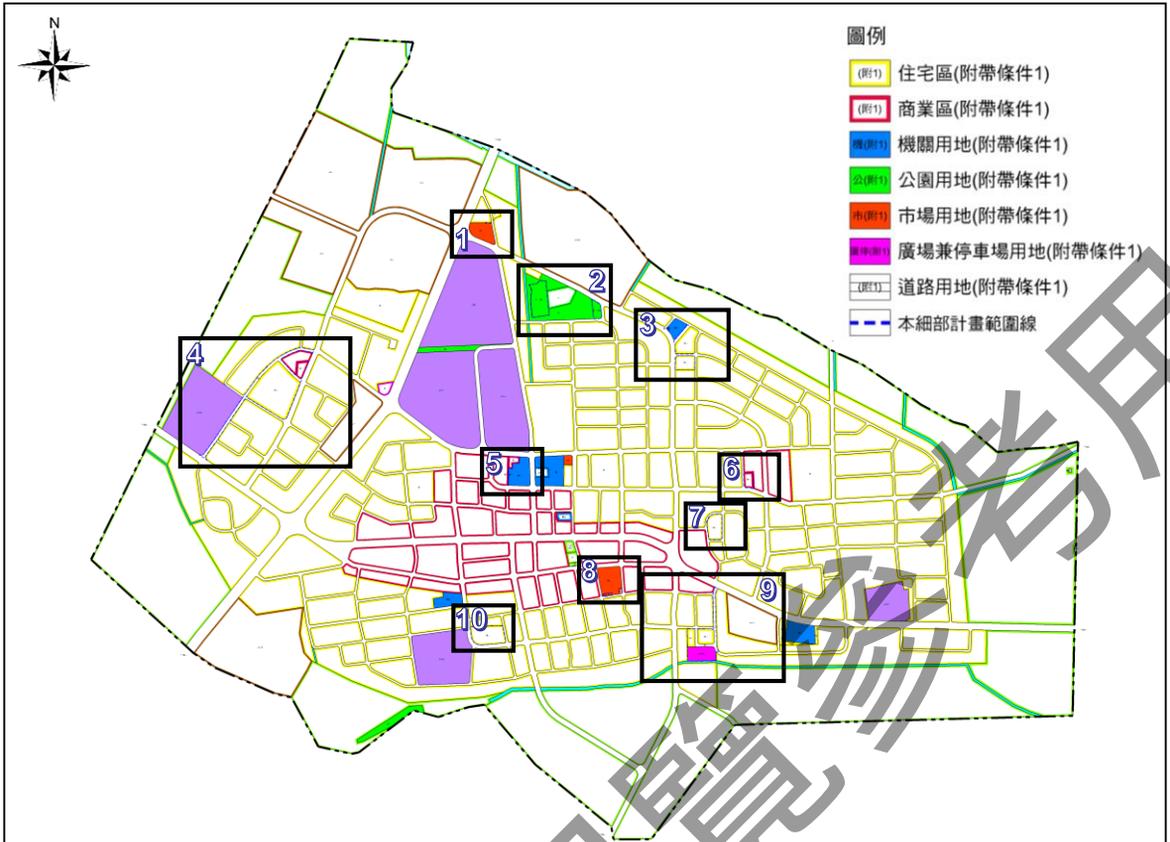


圖4-1 本細部計畫內容示意圖

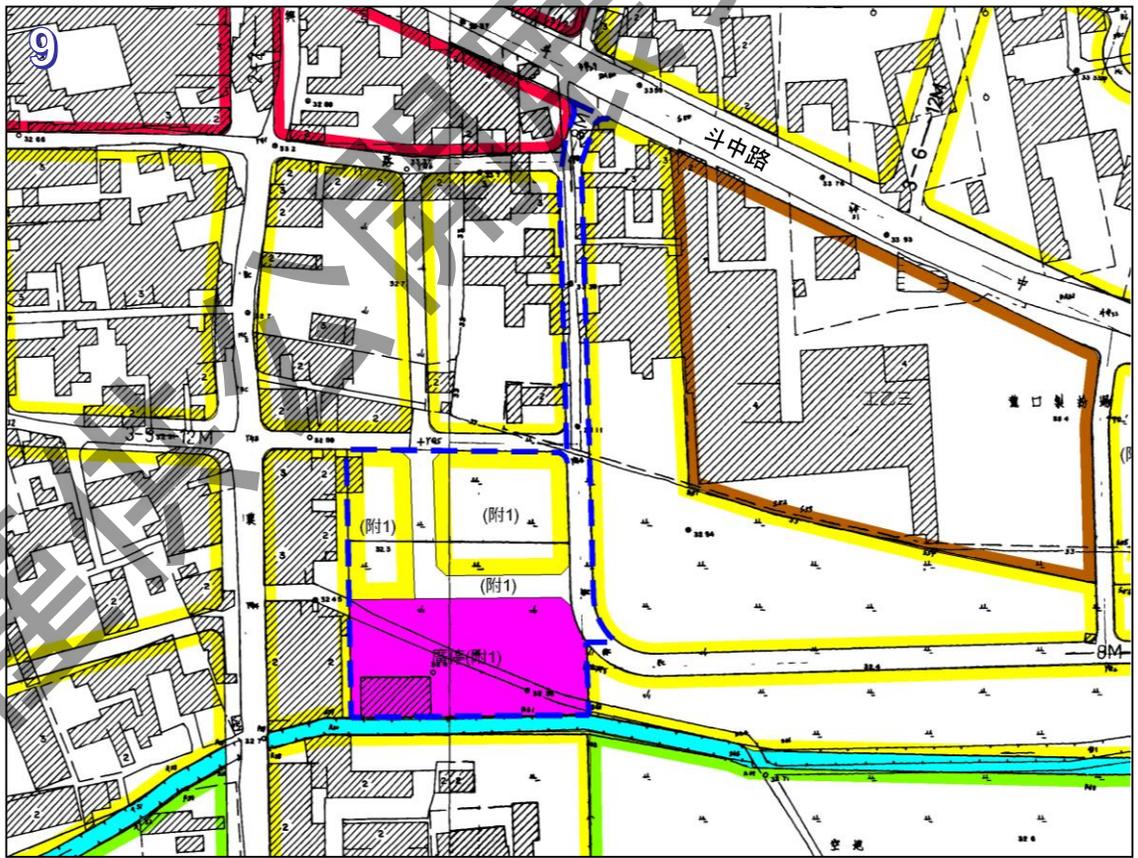
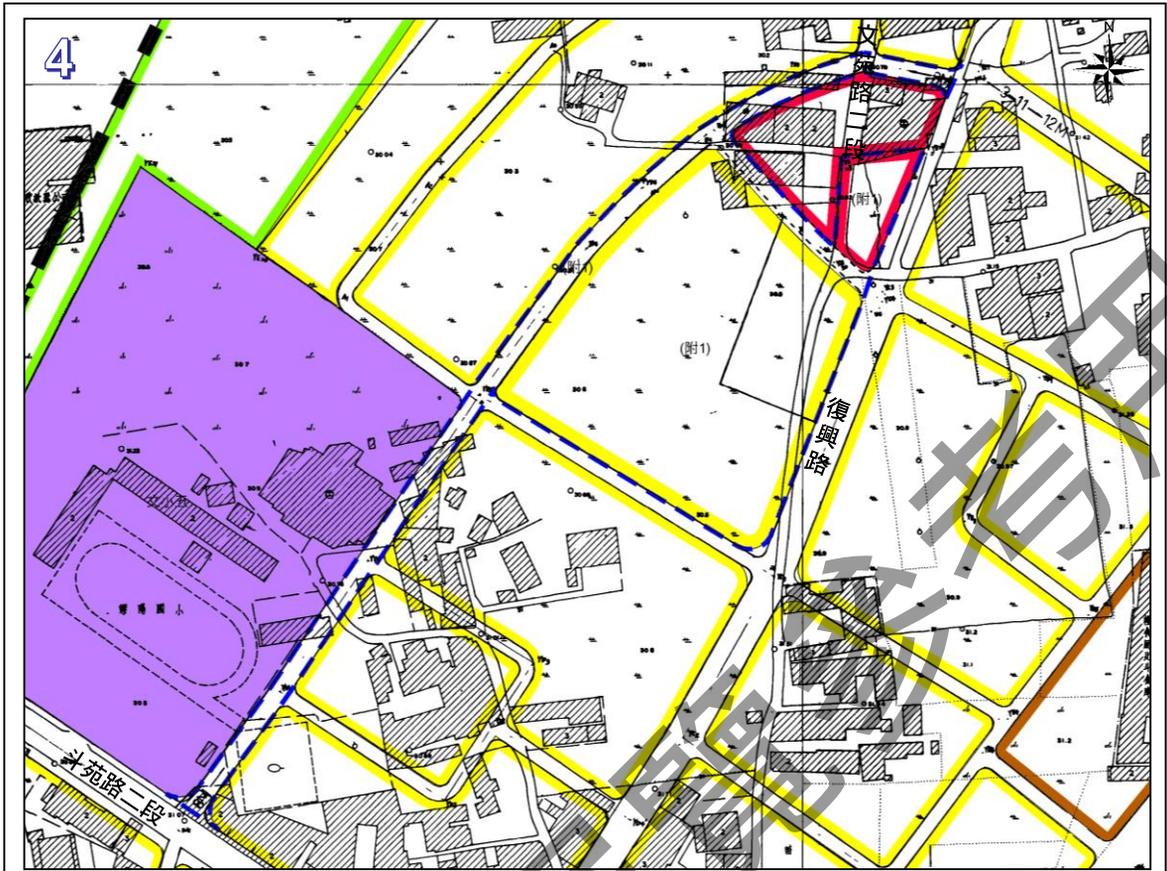


圖4-1 本細部計畫內容示意圖(續)

第三節 土地使用分區管制

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、機關用地之建蔽率不得大於 50%，容積率不得大於 250%。

五、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%。

六、市場用地之建蔽率不得大於 80%，容積率不得大於 240%。

七、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%。

八、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。

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、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

分區及用地別	退縮建築規定	備註
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。	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。	

(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)

十一、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。

十二、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。

十三、本要點未規定事項，依其他相關法令規定。

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 (含整地 費)	合計			
機二	0.01		✓		5,590	11,522	17,112	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
機六	0.0040		✓							
公一	0.62		✓							
市一	0.0003		✓							
市三	0.02		✓							
廣停	0.38		✓							
道路用 地	0.74		✓							

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。

擬定北斗都市計畫(配合變更北斗主要計畫(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
中華民國一〇八年八月