

擬定和美細部計畫 (土地使用分區管制要點)書



擬定機關：和美鎮公所
中華民國 109 年 4 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	擬定和美細部計畫（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 條及第 22 條	
擬 定 都 市 計 畫 之 機 關	和美鎮公所	
本 案 公 開 展 覽 起 迄 日 期	公 開 展 覽	102 年 7 月 8 日至 8 月 7 日止，計 30 天（刊登於聯合報 102 年 7 月 8 日第 E1 版、7 月 9 日第 E1 版、7 月 10 日第 E1 版）。
	公 開 說 明 會	102 年 7 月 26 日上午 10 時 30 分於和美鎮公所。
	再 公 開 展 覽	107 年 12 月 3 日起至 108 年 1 月 3 日止，計 30 天（刊登於聯合報 107 年 12 月 3 日第 C8 版、12 月 4 日第 E1 版、12 月 5 日第 E1 版）
	再 公 開 說 明 會	107 年 12 月 12 日下午 2 時 30 分於和美鎮公所
人 民 團 體 對 本 案 之 反 映 意 見	詳公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	鎮 級	和美鎮都市計畫委員會 101 年 3 月 27 日第 81 次會議、101 年 4 月 30 日第 82 次會議、101 年 7 月 18 日第 83 次會議及 101 年 9 月 18 日第 84 次會議審議通過。
	縣 級	彰化縣都市計畫委員會 104 年 12 月 4 日第 229 次會議、107 年 10 月 4 日第 244 次會議審議通過。

目 錄

第一章 緒論	1
壹、計畫緣起	1
貳、法令依據	1
第二章 現行主要計畫	2
壹、主要計畫概要	2
貳、主要計畫對細部計畫之指導	5
第三章 土地使用分區管制要點	7
壹、適用範圍	7
貳、土地使用分區管制要點修正前後對照.....	9

附件 彰化縣都市計畫委員會第 229、244 次會議紀錄

表 目 錄

表1 主要計畫土地使用面積表	3
表2 和美都市計畫區各細部計畫一覽表.....	7

圖 目 錄

圖1 主要計畫示意圖	4
圖2 細部計畫地區及主要計畫後續報請核定案件範圍示意圖.....	8

第一章 緒論

壹、計畫緣起

和美鎮屬大肚溪沖積平原，地勢平坦，利於農耕及建屋，更因陸路交通便利，利於經營工商業，因而形成集村之聚落型態。和美鎮發展歷史自明永曆 19 年（西元 1665 年）為開闢之始，迄今已 300 餘年，1980 年代以前和美鎮為臺灣紡織業與雨傘業重鎮，有「紡織王國」與「雨傘王國」之稱號，加上和美鎮位於東通彰化，南至鹿港之要衝，更加速其發展。然而受產業外移的整體大環境影響，導致和美面臨傳統產業沒落與轉型危機，但因鄰近彰濱工業區，又位於彰北產業發展軸帶，使其具就業優勢；國道 3 號（福爾摩沙高速公路）設置和美交流道，並已於 93 年通車，使其具交通優勢；另和美為彰北生活中心，又扮演臺中市衛星鄉鎮，使其具區位優勢。綜整上述優勢，和美得以尋求良好的未來發展方向。

和美都市計畫屬市鎮計畫，主要計畫於 59 年 11 月 10 日公布實施後，迄今已逾 40 年，其間陸續發布 17 處細部計畫，但多已併入主要計畫內容，然為因應 91 年 4 月 15 日總統令公布修正都市計畫法第 23 條，明訂由直轄市、縣（市）政府核定實施細部計畫，並建議明確區分主要及細部計畫內容，遂依據主要計畫第四次通盤檢討所訂定之分離原則及都市計畫法規定，予以區分計畫層級，並整併原有 17 處既有細部計畫區，以利日後計畫執行及管理。

此外，因應 100 年 1 月 6 日內政部大幅修訂「都市計畫定期通盤檢討實施辦法」，並依循主要計畫相關指導，將有關人本交通、都市防災、都市生態、都市風貌、再生能源、綠建材、水資源再利用等多項環境治理措施納入細部計畫內容，以作為日後土地開發及執行各項都市建設之依據。

貳、法令依據

都市計畫法第 17 條及第 22 條。

第二章 現行主要計畫

依據「變更和美主要計畫（第四次通盤檢討）案」（109 年 4 月發布實施）之計畫書摘述如后。

壹、主要計畫概要

一、計畫年期

計畫年期為 115 年。

二、計畫人口及密度

計畫人口為 28,000 人，居住密度每公頃約 170 人。

三、計畫範圍及面積

主要計畫範圍東至彰美路及道周路交會處之加油站專用區（油 2），南至番雅溝，西至文（小）3 國小用地，北至四股圳，包括山犁、仁愛、月眉、四張、竹營、和北、和西、和東、和南、柑井、面前、頭前、鐵山等 13 個里之全部或部分，計畫面積約 359.08 公頃。

四、土地使用計畫

主要計畫主要劃設為住宅區，其餘都市發展用地項目包括商業區、乙種工業區、古蹟保存區、社會福利事業專用區、加油站專用區、電信專用區、郵政專用區等 8 種土地使用分區，面積總計 194.92 公頃，占計畫總面積 54.28%，另劃設農業區、河川區等非都市發展用地，面積總計 73.28 公頃，占計畫區面積 20.41%。如表 1、圖 1 所示。

五、公共設施計畫

主要計畫劃設之公共設施用地，包括機關用地、博物館用地、公園用地、鄰里公園兼兒童遊樂場用地、廣場用地等 15 種，面積總計 93.25 公頃，占計畫區面積 25.96%。

表 1 主要計畫土地使用面積表

項目				面積 (公頃)	占計畫 面積比(%)	占都市發展 用地比(%)
都市發展用地	土地使用分區	住宅區	住宅區	143.60	39.99	50.24
			住宅區（附帶條件）	1.21	0.34	0.42
			小計	144.81	40.33	50.66
		商業區	商業區	17.20	4.79	6.02
			商業區（附帶條件）	0.48	0.13	0.17
			小計	17.68	4.92	6.19
		乙種工業區		30.54	8.50	10.69
		古蹟保存區		1.25	0.35	0.44
		社會福利事業專用區		0.28	0.08	0.10
		加油站專用區		0.27	0.08	0.09
		電信專用區		0.05	0.01	0.02
		郵政專用區		0.04	0.01	0.01
		小計		194.92	54.28	68.20
	公共設施用地	機關用地		0.90	0.25	0.31
		博物館用地		0.96	0.27	0.34
		學校用地	國小用地	10.60	2.95	3.71
			國中用地	11.50	3.20	4.02
			高中用地	3.96	1.10	1.39
			小計	26.06	7.25	9.12
		零售市場用地		0.52	0.14	0.18
		公園用地		3.48	0.97	1.22
		鄰里公園兼兒童遊樂場用地		4.79	1.33	1.68
		綠地用地		0.13	0.04	0.04
		廣場兼停車場用地		1.35	0.38	0.47
		停車場用地		0.34	0.09	0.12
		污水處理場用地		3.00	0.84	1.05
		溝渠(專供水利會專用渠道使用)用地		0.00	0.00	0.00
		廣場用地		3.27	0.91	1.14
		人行廣場用地		0.02	0.01	0.01
		綠園道用地		10.63	2.96	3.72
		道路用地		35.43	9.87	12.40
		小計		90.88	25.31	31.80
	合 計			285.80	79.59	100.00
非都市發展用地	農業區		68.94	19.20	—	
	河川區		4.34	1.21	—	
	小計		73.28	20.41	—	
總 計			359.08	100.00	—	

註：表內面積應以核定圖實地分割測量面積為準。

資料來源：「變更和美主要計畫（第四次通盤檢討）案」（109年4月發布實施）之計畫書。

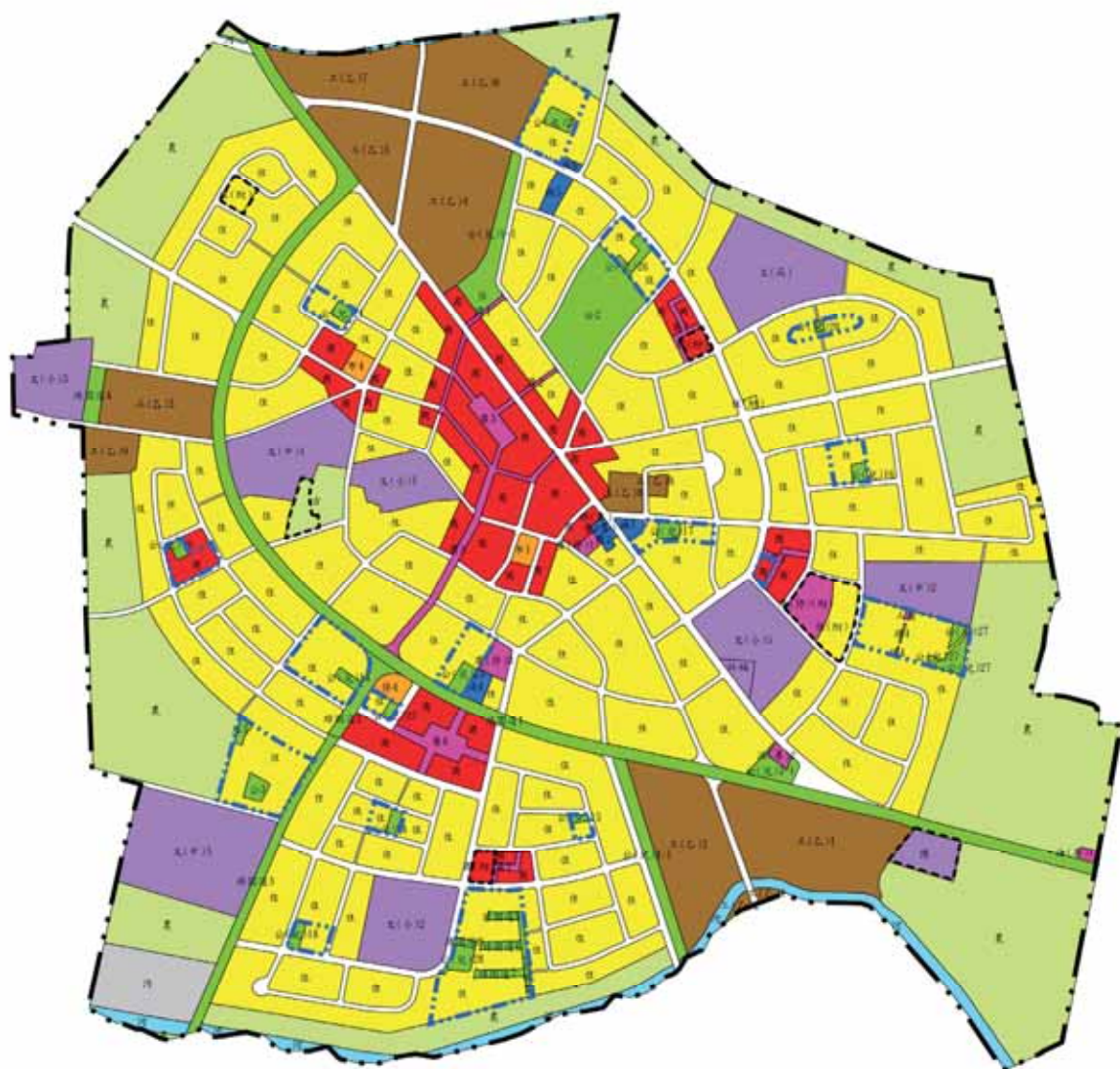


圖 例

住宅區(附帶條件)	電信專用區	高中用地	污水處理場用地
住宅區	郵政專用區	零售市場用地	人行步道用地
商業區(附帶條件)	加油站專用區	公園用地	道路用地
商業區	河川區	鄰里公園兼兒童遊樂場用地	細部計畫地區
乙種工業區	機關用地	綠園道用地	後續報請核定案件範圍
農業區	博物館用地	停車場用地	計畫範圍
古蹟保存區	國小用地	廣場兼停車場用地	
社會福利事業專用區	國中用地	廣場用地	

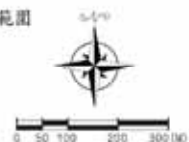


圖 1 主要計畫示意圖

貳、主要計畫對細部計畫之指導

一、主要及細部計畫分離原則

因應 91 年 5 月 15 日總統令公布修正都市計畫法，其中，第 23 條條文已明訂由直轄市、縣（市）政府核定實施細部計畫；另依都市計畫法第 10 條規定，和美都市計畫屬市鎮計畫，但現為主要及細部計畫合併性質，依法應將計畫層級予以分離，故本次檢討依該法第 15 條及 22 條規定，區分主要計畫與細部計畫層級，其分離原則分述如下：

- (一)已另擬細部計畫，於主要計畫圖標示範圍線。
- (二)已另擬細部計畫者，將都市計畫法第 45 條規定之公園、體育場所、綠地、廣場及兒童遊樂場等 5 項公共設施於主要計畫中劃設。
- (三)尚未執行附帶條件地區，於主要計畫圖加「附」字，予以區分。
- (四)第三次通盤檢討之土地使用分區管制要點配合本次主要計畫檢討後，併入細部計畫內容。

二、土地使用管制原則

本計畫區土地使用管制應依下列原則辦理，並納入細部計畫明訂之：

(一)建蔽率及容積率

本計畫區之建蔽率及容積率不得大於下表規定：

項目		建蔽率	容積率	備註
住宅區		60%	200%	
商業區		80%	320%	
乙種工業區		70%	210%	
社會福利事業專用區		50%	250%	
加油站專用區		40%	120%	
電信專用區		50%	250%	
郵政專用區		50%	250%	
機關用地		50%	250%	
博物館用地		50%	200%	
國小用地		50%	150%	
國中用地		50%	150%	
高中用地		50%	200%	
零售市場用地		60%	240%	
公園用地		15%	45%	
鄰里公園兼兒童遊樂場用地		15%	45%	
停車場用地	平面	10%	20%	作多目標使用時，容積率不得大於 480%
	立體	80%	240%	
污水處理場用地		15%	150%	

(二) 建築退縮

1. 本計畫區建築基地應依「彰化縣建築管理自治條例」之規定退縮建築。
2. 倘因實施區段徵收或市地重劃地區等整體開發地區、大規模基地開發或其他特殊因素考量，得於細部計畫另行訂定建築退縮規定。

(三) 停車空間留設

1. 本計畫區建築基地應依「建築技術規則」之規定留設停車空間。
2. 倘因實施區段徵收或市地重劃地區等整體開發地區、大規模基地開發或其他特殊因素考量，得於細部計畫另行訂定停車空間留設規定。

(四) 綠化及透水規定

1. 公共設施用地及建築退縮供公眾通行之人行空間，應採用透水性鋪面。
2. 建築法定空地應以集中留設為原則，其綠化面積不得低於 50%，且其中至少 30%應為透水性表面或鋪面。
3. 公園、鄰里公園兼兒童遊樂場、綠地等用地，其綠化面積不得低於 50%，且其中至少 80%應為透水性表面或鋪面。
4. 廣場、廣場兼停車場及停車場用地（立體停車場除外）應使用透水鋪面，且其面積不得低於 50%。
5. 綠園道用地之綠化面積不得低於 20%。

(五) 其他事項

1. 為鼓勵建築基地實施綠美化、落實節能減碳及綠色能源使用，得於細部計畫訂定相關獎勵措施。
2. 為提升都市景觀美質，應於細部計畫訂定都市設計準則，並得指定都市設計審議地區。

第三章 土地使用分區管制要點

壹、適用範圍

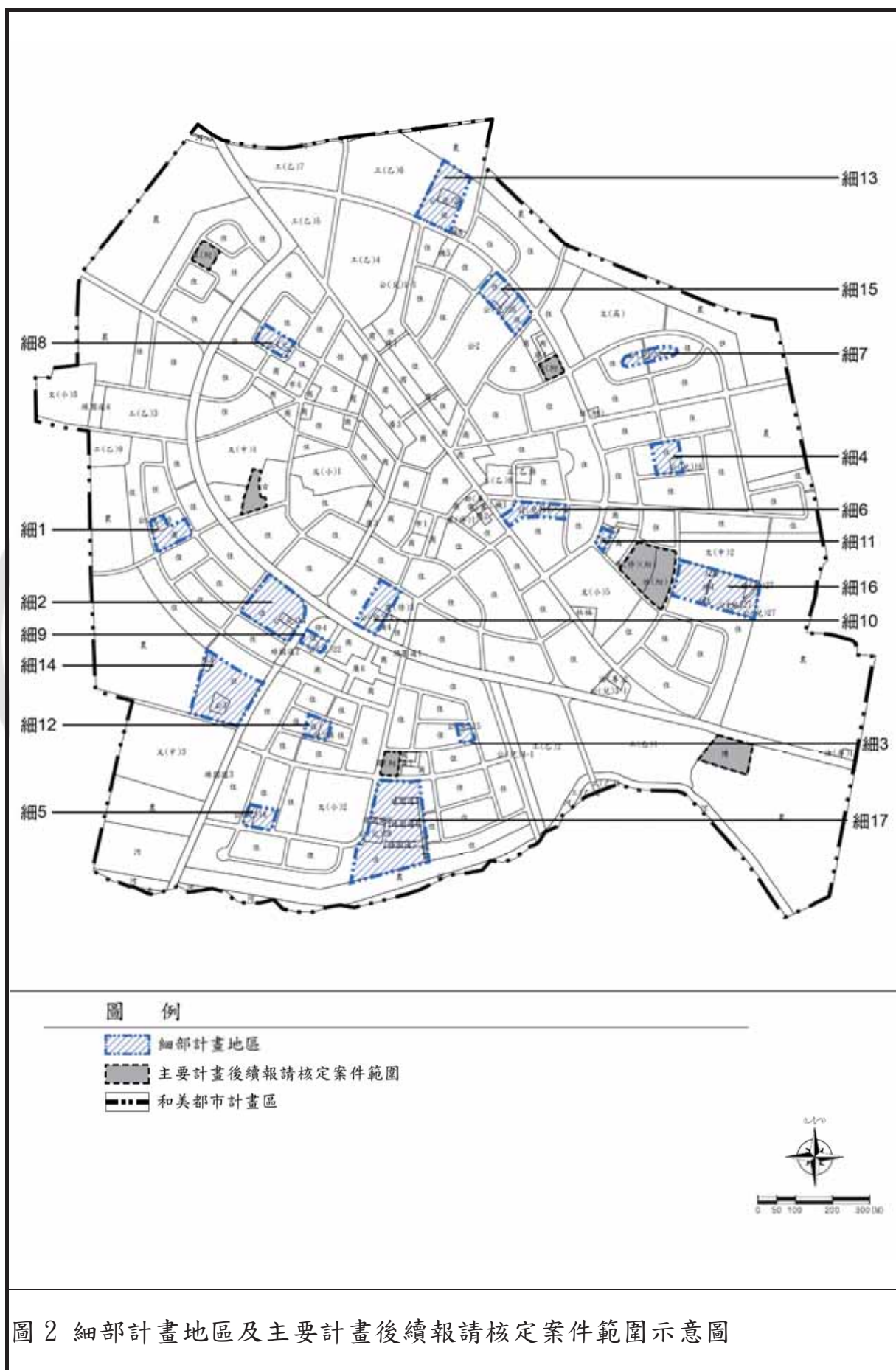
本計畫適用範圍為和美都市計畫區，但不包括 17 處已另行擬定細部計畫地區(詳表 1 及圖 1)及 6 處主要計畫後續報請核定案件範圍(詳圖 1)；上述已另行擬定細部計畫地區(17 處)均依相關規定於各該細部計畫書訂有土地使用分區管制要點，而主要計畫後續報請核定案件(6 處)均應依附帶條件另行擬定細部計畫，並訂定土地使用分區管制要點，爰此，上述 23 處細部計畫地區將不適用本計畫土地使用分區管制要點，其有關管制要點內容詳各該細部計畫書之規定。

表 2 和美都市計畫區各細部計畫一覽表

編號	計畫名稱	發布實施日期
細 1	擬定和美都市計畫(原計畫市三、公四用地變更為商業區)細部計畫案	82.11.18
細 2	擬定和美都市計畫(原「機三」機關用地變更為住宅區)細部計畫案	85.04.17
細 3*	擬定和美都市計畫(原「公兒八」變更為住宅區)細部計畫案	86.07.26
細 4	擬定和美都市計畫(原「公兒五」變更為住宅區)細部計畫案	87.09.03
細 5	擬定和美都市計畫(原「公兒九」變更為住宅區)細部計畫案	87.10.24
細 6	擬定和美都市計畫(部分原「機一」機關用地變更為住宅區)細部計畫案	87.10.20
細 7*	擬定和美都市計畫(原「公兒三」用地變更為住宅區)細部計畫案	88.12.18
細 8*	擬定和美都市計畫(原「公三」公園用地變更為住宅區)細部計畫案	89.01.24
細 9	擬定和美(原「站一」車站用地變更為住宅區)細部計畫案	90.01.12
細 10*	擬定和美都市計畫(原「公六」公園用地變更為住宅區)細部計畫案	90.01.12
細 11*	擬定和美都市計畫(原「市六」市場用地變更為商業區)細部計畫案	90.01.12
細 12	擬定和美都市計畫(原「公兒七」鄰里公園兼兒童遊樂場變更為住宅區)細部計畫案	91.07.22
細 13	擬定和美都市計畫(原公一、91-10M 計畫道路、住宅區【附一】變更為住宅區【附(一)】)細部計畫案	97.07.04
細 14	擬定和美都市計畫(原公五、廣停五、住宅區【附五】變更為住宅區【附(一)】)細部計畫案	97.08.28
細 15	擬定和美都市計畫(原公兒二、住宅區【附一】變更為住宅區【附(一)】)細部計畫案	98.02.20
細 16	擬定和美都市計畫(原公(兒)六、94-8M 計畫道路、住宅區【附一】變更為住宅區【附(一)】)細部計畫案	99.06.10
細 17	擬定和美都市計畫(原公七、廣(停)六、92-10M、93-10M 計畫道路、住宅區【附一】變更為住宅區【附(一)】)細部計畫案	99.06.10

註：「*」表細部計畫已發布實施，但未完成市地重劃等開發方式。

資料來源：本計畫整理。



貳、土地使用分區管制要點修正前後對照

原條文		修正後條文		修訂說明																								
	—	第一編	土地使用分區管制																									
第一點	本要點依據都市計畫法第二十二條及同法台灣省施行細則第三十五條規定訂定之。	第 1 點	本要點依據都市計畫法第 22 條及同法臺灣省施行細則第 35 條規定訂定之。	依原條文。																								
第二點	住宅區之建蔽率不得大於百分之六〇，容積率不得大於百分之二〇〇。	第 2 點	本計畫各種土地使用分區之建蔽率及容積率規定詳如下表： <table><tr><th>土地 使用分區</th><th>建蔽率</th><th>容積率</th></tr><tr><td>住宅區</td><td>60%</td><td>180%^註 200%</td></tr><tr><td>商業區</td><td>80%</td><td>320%</td></tr><tr><td>乙種工業區</td><td>70%</td><td>210%</td></tr><tr><td>社會福利 事業專用區</td><td>50%</td><td>250%</td></tr><tr><td>加油站 專用區</td><td>40%</td><td>120%</td></tr><tr><td>電信專用區</td><td>50%</td><td>250%</td></tr><tr><td>郵政專用區</td><td>50%</td><td>250%</td></tr></table>	土地 使用分區	建蔽率	容積率	住宅區	60%	180% ^註 200%	商業區	80%	320%	乙種工業區	70%	210%	社會福利 事業專用區	50%	250%	加油站 專用區	40%	120%	電信專用區	50%	250%	郵政專用區	50%	250%	1. 整併原條文及「變更和美都市計畫(配合中華電信股份有限公司用地專案通盤檢討)案」、「變更和美都市計畫(郵政事業土地專案通盤檢討)案」條文。 2. 回歸都市計畫法臺灣省施行細則之規定，調整乙種工業區建蔽率為 70%。 3. 變更和美主要計畫（第四次通盤檢討）案後續報請核定案件第 6 案，屬代金繳納，故住宅區容積率依其附帶條件規定納入本計畫。
土地 使用分區	建蔽率			容積率																								
住宅區	60%			180% ^註 200%																								
商業區	80%			320%																								
乙種工業區	70%			210%																								
社會福利 事業專用區	50%			250%																								
加油站 專用區	40%	120%																										
電信專用區	50%	250%																										
郵政專用區	50%	250%																										
第三點	商業區之建蔽率不得大於百分之八〇，容積率不得大於百分之三二〇。																											
第四點	本計畫工業區屬乙種工業區，建蔽率不得大於百分之六〇，容積率不得大於百分之二一〇。																											
第六點	加油站專用區建蔽率不得大於百分之四〇，容積率不得大於百分之一二〇。																											
第七點	社會福利事業專用區建蔽率不得大於百分之五〇，容積率不得大於百分之二五〇。																											
		註：變更和美主要計畫（第四次通盤檢討）案後續報請核定案件第 6 案原站 2 之容積率上限，其他住宅區為 200%。																										

原條文				修正後條文				修訂說明	
第八點	機關用地建蔽率不得大於百分之五〇，容積率不得大於百分之二五〇。	第 3 點	本計畫各種公共設施用地之建蔽率及容積率規定詳如下表：	公共設施用地		建蔽率	容積率	備註	1. 整併原條文。 2. 市場用地名稱配合計畫區土地使用項目調整為零售市場用地。 3. 原條文第十四點退縮規定併修正後條文第 8 點。 4. 依都市計畫法臺灣省施行細則之規定，增定停車場建蔽率及容積率。 5. 原條文第十五點第一項有關退縮規定併修正後條文第 8 點。 6. 原第十五點第三項有關都市設計審議之規定，併修正後條文第二編都市設計準則第 1 點。
第九點	學校用地建蔽率不得大於百分之五〇，其中國小、國中容積率不得大於百分之一五〇，高中、高職容積率不得大於百分之二〇〇。			機關用地		50%	250%		
第十點	市場用地建蔽率不得大於百分之六〇，容積率不得大於百分之二四〇。			博物館用地		50%	200%		
第十一點	停車場用地建蔽率不得大於百分之一〇，作為立體停車場所用時為百分之八〇，如做多目標使用，則容積率不得大於百分之四八〇。			學校用地	國小、國中	50%	150%		
					高中、高職	50%	200%		
第十二點	公園用地建蔽率不得大於百分之一五，容積率不得大於百分之四五。			零售市場用地		60%	240%		
				公園用地		15%	45%		
第十三點	鄰里公園兼兒童遊樂場用地建蔽率不得大於百分之一五，容積率不得大於百分之四五。	鄰里公園兼兒童遊樂場用地		15%	45%				
第十四點	博物館用地之建蔽率不得大於百分之五〇，容積率不得大於百分之二〇〇。將來申請建築時，應自道路境界線至少退縮五公尺建築。	停車場用地	平面	10%	20%				
			立體	80%	240%	作多目標使用時，容積率不得大於 480%。			
第十五點	一、污水處理場用地應自基地境界線至少退縮十公尺建築，如有設置圍牆之必要者，圍牆應自道路境界線至少退縮五公尺。退縮建築之空地應植栽綠化，但得計入法定空地。 二、污水處理場用地建蔽率不得大於百分之一五，容積率不得大於百分之一五。 三、為提昇環境景觀品質，於興闢污水處理場設施時，應提彰化		污水處理場用地	15%	150%				

原條文		修正後條文		修訂說明
	縣都市設計審議委員會審查通過後，始得發照建築。			
第十六點	本計畫區內之公共設施用地，得依「都市計畫公共設施用地多目標使用辦法」之規定作多目標使用。		—	有關公共設施用地作多目標使用應依「都市計畫公共設施用地多目標使用辦法」辦理，故刪除該條文。
第五點	古蹟保存區以供保存維護古物、古蹟及有關文物、文化景觀之使用為限，其土地及建築物依現況為準，不得增建及新建。	第 4 點	古蹟保存區以供保存維護古物、古蹟及有關文物、文化景觀之使用為限，其土地及建築物依現況為準，不得增建及新建。	依原條文。
	—	第 5 點	電信專用區之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.網路加值服務業。 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：	源自「變更和美都市計畫(配合中華電信股份有限公司用地專案通盤檢討)案」條文。

原條文		修正後條文		修訂說明
			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。	
	—	第 6 點	郵政專用區得為下列使用： (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。	源自「變更和美都市計畫(郵政事業土地專案通盤檢討)案」條文。
	—	第 7 點	農業區應依都市計畫法臺灣省施行細則第 29 條規定辦理，但不得設置營建剩餘土石方資源堆置場及廢棄物資源回收貯存場。	新增條文。

原條文		修正後條文		修訂說明																													
第十八點	為考量都市發展，訂定退縮建築標準如下。但基地情形特殊經提縣都市設計審議委員會審議同意者，從其規定。 1.實施區段徵收或市地重劃地區及1000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，其退縮建築應依下表規定辦理。 <table><tr><th>分區及用地別</th><th>退縮建築規定</th><th>備註</th></tr><tr><td>住宅區</td><td rowspan="3">自道路境界線至少退縮五公尺建築。</td><td rowspan="3">一、退縮建築之空地應植栽綠化，不得設置圍籬，但得計入法定空地，建築線1.5公尺範圍內應留設無遮簷人行步道。 二、退縮建築後免再留設法定騎樓。</td></tr><tr><td>商業區</td></tr><tr><td>工業區</td></tr><tr><td>公共設施用地及公用事業用地</td><td>自道路境界線至少退縮五公尺建築，如有設置圍牆者，圍牆應自道路境界線至</td><td>退縮建築之空地應植栽綠化，但得計入法定空地。建築線1.5公尺範圍內應留設無遮</td></tr></table>	分區及用地別	退縮建築規定	備註	住宅區	自道路境界線至少退縮五公尺建築。	一、退縮建築之空地應植栽綠化，不得設置圍籬，但得計入法定空地，建築線1.5公尺範圍內應留設無遮簷人行步道。 二、退縮建築後免再留設法定騎樓。	商業區	工業區	公共設施用地及公用事業用地	自道路境界線至少退縮五公尺建築，如有設置圍牆者，圍牆應自道路境界線至	退縮建築之空地應植栽綠化，但得計入法定空地。建築線1.5公尺範圍內應留設無遮	第8點	本計畫建築退縮規定詳如下表，其退縮部分得計入法定空地： <table><tr><th>項目</th><th>退縮規定</th><th>備註</th></tr><tr><td>1. 實施區段徵收或市地重劃地區，基地由低使用強度變更為高使用強度之整體開發地區者</td><td>自道路境界線至少退縮5公尺建築。</td><td>1. 退縮建築範圍內應至少留設1.5公尺無遮簷人行步道。</td></tr><tr><td>2. 乙種工業區</td><td></td><td>2. 退縮建築後免設騎樓。</td></tr><tr><td>3. 住宅區及商業區申請建築基地達1,000平方公尺以上</td><td></td><td></td></tr><tr><td>電信專用區</td><td>自道路境界線至少退縮5公尺建築。</td><td>如有設置圍牆之必要，圍牆應自道路境界線至少退縮4公尺。</td></tr><tr><td>郵政專用區</td><td>自道路境界線至少退縮5公尺建築。</td><td>1. 如有設置圍牆之必要，圍牆應自道路境界線至少退縮4公尺。 2. 退縮建築之適度植栽美化，建築線2公尺範圍內需</td></tr></table>	項目	退縮規定	備註	1. 實施區段徵收或市地重劃地區，基地由低使用強度變更為高使用強度之整體開發地區者	自道路境界線至少退縮5公尺建築。	1. 退縮建築範圍內應至少留設1.5公尺無遮簷人行步道。	2. 乙種工業區		2. 退縮建築後免設騎樓。	3. 住宅區及商業區申請建築基地達1,000平方公尺以上			電信專用區	自道路境界線至少退縮5公尺建築。	如有設置圍牆之必要，圍牆應自道路境界線至少退縮4公尺。	郵政專用區	自道路境界線至少退縮5公尺建築。	1. 如有設置圍牆之必要，圍牆應自道路境界線至少退縮4公尺。 2. 退縮建築之適度植栽美化，建築線2公尺範圍內需	1. 整併原條文。 2. 工業區名稱配合計畫區土地使用項目，調整為乙種工業區；且考量乙種工業區內廠區車輛進出、行進及裝卸之順暢，增訂退縮規定。 3. 源自「變更和美都市計畫(配合中華電信股份有限公司用地專案通盤檢討)案」及「變更和美都市計畫(郵政事業土地專案通盤檢討)案」條文。
分區及用地別	退縮建築規定	備註																															
住宅區	自道路境界線至少退縮五公尺建築。	一、退縮建築之空地應植栽綠化，不得設置圍籬，但得計入法定空地，建築線1.5公尺範圍內應留設無遮簷人行步道。 二、退縮建築後免再留設法定騎樓。																															
商業區																																	
工業區																																	
公共設施用地及公用事業用地	自道路境界線至少退縮五公尺建築，如有設置圍牆者，圍牆應自道路境界線至	退縮建築之空地應植栽綠化，但得計入法定空地。建築線1.5公尺範圍內應留設無遮																															
項目	退縮規定	備註																															
1. 實施區段徵收或市地重劃地區，基地由低使用強度變更為高使用強度之整體開發地區者	自道路境界線至少退縮5公尺建築。	1. 退縮建築範圍內應至少留設1.5公尺無遮簷人行步道。																															
2. 乙種工業區		2. 退縮建築後免設騎樓。																															
3. 住宅區及商業區申請建築基地達1,000平方公尺以上																																	
電信專用區	自道路境界線至少退縮5公尺建築。	如有設置圍牆之必要，圍牆應自道路境界線至少退縮4公尺。																															
郵政專用區	自道路境界線至少退縮5公尺建築。	1. 如有設置圍牆之必要，圍牆應自道路境界線至少退縮4公尺。 2. 退縮建築之適度植栽美化，建築線2公尺範圍內需																															

原條文			修正後條文			修訂說明
	少退縮	簷人行 四公尺。步道。			設人行 通路，不 得設置 圍籬，但 得計入空 地。 3. 退縮建 築後，免 再依『彰 化縣建築 管理自治 條例』之 騎樓設置 標準規定 設法 騎樓。	
2.前款以外地區，依彰化縣 建築管理自治條例規定 辦理。						
			污水處理 場用地	自道路 境界線 至少退 縮10公 尺建築。	1.如有設置 圍牆之要 必者，應自 道路境界 線至少退 縮5公尺 設置。 2.退縮建 築之空地 應植栽， 但得計入 空地。	
			其餘公共 設施用地	自道路 境界線 至少退 縮5公 尺建築。	1. 退縮建 築範圍至 少留設1.5 公尺無遮 行人道。 2. 如有設 置圍牆要 者，應自	

原條文		修正後條文			修訂說明																			
				道路境界線至少退縮4公尺設置。																				
		前列以外地	彰化縣建築自治條例辦理	本計畫區建築基地臨接2條計畫道路者，應以較寬道路側為退縮面，兩面道路寬度相同者，擇一退縮。																				
		前項表內所示，建築基地臨接2條計畫道路者，倘無其他特殊規定，則其臨計畫道路部分皆應退縮。																						
第十九點	住宅區、商業區之建築基地於申請建築時，為考量都市發展，訂定停車空間設置標準如下。但基地情形特殊經提縣都市設計審議委員會審議同意者，從其規定。 1.實施區段徵收或市地重劃地區及1000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，其停車空間應依下表規定辦理。 <table border="1"><tr><td>總樓地板面積</td><td>停車設置標準</td></tr><tr><td>一～二五〇平方公尺</td><td>設置一部</td></tr><tr><td>二五一～四〇〇平方公尺</td><td>設置二部</td></tr><tr><td>四〇一～五五〇平方公尺</td><td>設置三部</td></tr><tr><td>以下類推</td><td>—</td></tr></table>	總樓地板面積	停車設置標準	一～二五〇平方公尺	設置一部	二五一～四〇〇平方公尺	設置二部	四〇一～五五〇平方公尺	設置三部	以下類推	—	第9點	住宅區、商業區之建築基地於申請建築時，為考量都市發展，訂定停車空間設置標準如下。但基地情形特殊經提縣都市設計審議委員會審議同意者，從其規定。 1.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，其停車空間應依下表規定辦理。 <table border="1"><tr><td>總樓地板面積</td><td>停車設置標準</td></tr><tr><td>1～250平方公尺</td><td>設置1部</td></tr><tr><td>251～400平方公尺</td><td>設置2部</td></tr><tr><td>401～550平方公尺</td><td>設置3部</td></tr><tr><td>以下類推</td><td>—</td></tr></table>	總樓地板面積	停車設置標準	1～250平方公尺	設置1部	251～400平方公尺	設置2部	401～550平方公尺	設置3部	以下類推	—	依原條文。
總樓地板面積	停車設置標準																							
一～二五〇平方公尺	設置一部																							
二五一～四〇〇平方公尺	設置二部																							
四〇一～五五〇平方公尺	設置三部																							
以下類推	—																							
總樓地板面積	停車設置標準																							
1～250平方公尺	設置1部																							
251～400平方公尺	設置2部																							
401～550平方公尺	設置3部																							
以下類推	—																							
	2.前款以外地區，依「建築技術規則」規定辦理。		2.前款以外地區，依「建築技術規則」規定辦理。																					
第二十點	建築基地內之法定空地應	第10點	為維護景觀並加強綠化及基地保	修正及新增																				

原條文		修正後條文	修訂說明
留設二分之一以上綠美化，以美化環境。		水，應依下列規定辦理： 1. 本計畫區建築基地地下層開挖範圍，不得超過各該基地之法定建蔽率加 10%，惟經縣都市設計審議委員會審議通過者不在此限。 2. 公共設施用地及建築退縮供公眾通行之人行空間，應採用透水性鋪面。 3. 建築法定空地應以集中留設為原則，其綠化面積不得低於 50%，且其中至少 30%應為透水性表面或鋪面。 4. 公園、鄰里公園兼兒童遊樂場等用地，其綠化面積不得低於 50%，其中至少 80%應為透水性表面或鋪面，有床基之花臺面積不得超過綠化面積 10%。 5. 本計畫區公共設施用地之植栽，應優先選用臺灣原生樹種，或環保署建議空氣品質淨化能力 A 級之樹種。 6. 公園、鄰里公園兼兒童遊戲場等用地應植樹冠 3 公尺以上之喬木，其綠覆面積不得少於 20%，且其根部應保留適當之透水性表面。 7. 廣場、廣場兼停車場及停車場用地（立體停車場除外）應使用透水鋪面，且其面積不得低於 50%。 8. 綠園道用地之綠化面積不得低於 20%。	條文。
—		第 11 點 本計畫區之公共設施及公共建築應配合整體規劃設計，且符合「建築技術規則建築設計施工編」綠建築基準有關建築基地綠化、建築基地保水、建築物節約能源、建築物雨水或生活雜排水回收再利用、綠建材等規定。	新增條文。
—		第 12 點 為落實建築基地實施綠美化及落實節能減碳，本計畫區建築物應依下列規定辦理： 1. 公共建築屋頂之綠化面積不得低於建築物頂層（含露臺）面積之 40%。 2. 臨計畫道路之建築物採立體綠	1. 新增條文。 2. 立體綠化參酌「建築基地綠化設計技術規範」

原條文		修正後條文		修訂說明
			化設計，且達立面總面積（不含開窗部分）20%者，其綠化設施部分得不計入容積。 3. 設置綠能發電設備者，得增加等同該設備實際使用面積（含建築立面使用面積）之樓地板面積，且其增加部分之樓地板面積得不計入容積。	係指對於屋頂、陽臺、外牆等人工地盤的綠化，以實際植栽種類及栽種面積計算。對於蔓藤類植物在牆面、駁坎、涼亭、花架上的綠化，則以實際攀附面積計算。蔓藤類植物攀附情形常有增減變化，實際應用上只能以綠化現況為準計算。 3. 綠能依「都市計畫法臺灣省施行細則」第34-2條，係指使用再生能源發電設備，故依「再生能源發展條例」相關定義認定之。
第十七點	凡基地整體合併建築使用及設置公益性設施，得提供下列獎勵措施： 一、凡建築基地面積在商	第13點	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。 1. 私人捐獻或設置圖書館、博物	修正條文。

原條文		修正後條文		修訂說明
	業區或市場用地為一千平方公尺以上，在住宅區、機關用地為一千五百平方公尺以上；基地臨接寬度八公尺以上道路，其連續臨接長度在廿五公尺以上或達週界總長度六分之一以上，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百分之三〇為限。 (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。 (二)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。		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。	
	—	第 14 點	本計畫區各建築基地除依都市更新法規實施都市更新事業之地區外，依本要點及其他相關法令規定所給予之獎勵容積，以不超過該基地面積乘以該基地容積率之 20%為限。	新增條文。
第廿一點	本要點未規定之事項，適用其他法令規定。	第 15 點	本要點未規定之事項，適用其他法令規定。	依原條文。
	—	第二編	都市設計準則	
	—	第 1 點	為提昇環境景觀品質，本計畫區皆應依本編都市設計準則辦理，惟下列地區應提彰化縣都市設計審議委員會審查通過後，始得發照建築： 1. 新建、改建或增建之公共設施用地及公共建築。 2. 依都市更新條例規定，實施都市更新地區。	新增條文。

原條文		修正後條文	修訂說明
		3. 採市地重劃或區段徵收之整體開發地區。 4. 住宅區之建築基地規模達 2,000 平方公尺以上者，及商業區之建築基地規模達 1,500 平方公尺以上者。 5. 臨綠園道用地之建築基地。	
—		第 2 點 開放空間 1. 退縮建築留設之無遮簷人行步道，其鋪面形式、色彩、材質及紋理應予以調和，以塑造整體鋪面之延續性。 2. 人行步道應設置植栽穴並種植高 3 公尺、半徑 8 公分以上之開展型喬木（100 公尺內至少種植 10 株），並得設置座椅、燈具、雕塑等景觀性元素。但其供步行之淨寬不得小於 1 公尺，且應與鄰地之步道連續，地面不得設置階梯或阻礙通行之凹凸物，以利通行使用。 3. 如有設置圍牆之必要者，應以綠籬方式設置為優先，如以實體圍牆設置者，其高度不得超過 1.8 公尺（不含大門及車道入口），且視覺穿透率不得低於 40%，圍牆之實牆或綠籬之基座高度不得超過 0.6 公尺。	新增條文。
—		第 3 點 建築量體配置、高度、造型、色彩及附屬設施 1. 建築物及設施之量體、規模、造型應與周邊既有建築及環境相互協調、融合為原則。 2. 冷氣機孔、鐵窗、雨庇或其他影響建築物立面設施，應考慮整體景觀共同設置。 3. 建築物之必要附屬機械設施（如空調、視訊、機械等設施物與廢氣排出口等）應於建築物設計中隱藏包圍為原則。且如有設置排放廢氣或排煙設施，其排放口之位置與朝向，應避免朝向道路。 4. 建築物立面應避免使用高反光玻璃作為主要外觀材料。 5. 建築物材料選擇應符合基地氣候狀況及景觀需求，並盡量使用環保再生或天然材質。	新增條文。

原條文		修正後條文	修訂說明
	—	第 4 點 景觀計畫原則 1. 建築基地面臨計畫道路之人行步道、街道傢俱及廣告招牌，應配合街道景觀予以整體規劃設計。 2. 公共施用地應強調多元性之空間休閒機能，其內部景觀設施及植栽，應與周邊相鄰景觀結合。	新增條文。
	—	第 5 點 街道傢俱 1. 街道傢俱之設置應配合整體環境景觀，且不妨礙人行動線之連續性及緊急救難之通行。 2. 公用設備（如交通號誌、消防栓等）如有設置之必要，應不得妨礙行人及車輛之通暢並應與鄰近街廓、開放空間系統相互協調。 3. 人孔蓋板、消防栓、交通號誌、電信、電力箱及自來水相關公用設備，應予以景觀美化處理，並盡量設置於道路中央分隔島，如無分隔島可設置者，則需設置於人行步道最外緣。 4. 建築基地經評估需設置獨立公用設備者，不得設置於退縮建築部分，且應有適當綠美化。	新增條文。
	—	第 6 點 廣告招牌 1. 廣告物、廣告旗幟及招牌等設施物應整體規劃設計，其設置不得妨礙公共安全、行人通行及整體景觀，且其下端離地面淨高度不得少於 3.5 公尺。 2. 本計畫區建築物之廣告招牌以整體設置為原則，若無法集中設置時，方得以個別方式設置，其設置位置不得於人行道，且不得妨礙公共安全及整體景觀。	新增條文。
	—	第 7 點 開發建築基地如有情形特殊，致使全部或部分無法適用本都市設計管制事項，得依彰化縣都市設計審議委員會之決議為準。	新增條文。

■ 附件 彰化縣都市計畫委員會第 229、244 次會議紀錄



彰化縣都市計畫委員會第229次會議紀錄

一、時間：民國104年12月4日（星期五）下午2時30分。

二、地點：本府三樓簡報室。

三、主席：魏主任委員明谷

陳副主任委員善報 代

（依各級都市計畫委員會組織規程第7條規定，主任委員不出席會議時，由副主任委員代理主持。）

記錄彙整：李千足

四、出席委員：（詳會議簽到簿）。

五、出席單位及人員：（詳會議簽到簿）。

六、審議案件一覽表：

審議案件共2案，報告案件共1案：

審議案件第1案：彰化縣政府為「變更和美都市計畫（第四次通盤檢討）」案及「擬定和美細部計畫」案。

審議案件第2案：彰化縣政府為「擬定高速公路彰化交流道附近特定區計畫（原部分農業區為零星工業區）（供金可眼鏡實業股份有限公司使用）細部計畫」案。

報告案件第1案：彰化縣政府為「變更員林都市計畫主要計畫（第三次通盤檢討）案」其變更內容明細表編號第15案（附十）繳納代金」案。

散會（下午4時30分）。

審議案件第1案：「變更和美都市計畫（第四次通盤檢討）」案及「擬定和美細部計畫」案。

壹、說明：

一、摘要

（一）本案第三次通盤檢討於94年11月17日發布實施，迄今已達辦理通盤檢討期限，依據實際發展現況與未來發展之需求，檢討土地使用分區及公共設施用地，並因應「都市計畫定期通盤檢討實施辦法」大幅修訂有關人本交通、都市防災、都市生態、綠建材、水資源再利用等多項環境治理措施，故依據都市計畫法第26條規定，辦理通盤檢討作業。

（二）和美都市計畫屬市鎮計畫，因應91年4月15日總統令公布修正都市計畫法第23條，明訂由直轄市、縣（市）政府核定實施細部計畫，並建議明確區分主要及細部計畫內容，遂依據主要計畫第四次通盤檢討所訂定之分離原則及都市計畫法第17條及第22條之規定，予以區分計畫層級，以利日後計畫執行及管理。

（三）本案業經彰化縣和美鎮公所於100年1月13日和鎮建字第1000000905號函公告通盤檢討範圍（自100年1月22日至100年2月21日止），並於102年7月1日府建城字第1020189143號函公告公開展覽（自102年7月8日至102年8月7日止），其間於102年7月26日和和美鎮公所舉辦公開說明會完竣。

二、法令依據：都市計畫法第17條、第22條及第26條。

三、變更計畫範圍：詳見計畫圖示。

四、變更計畫內容及理由：詳計畫書。

五、公民或團體所提意見：詳人民陳情意見綜理表。（公民或團體陳情意見18案，逾期人陳11案，共計29案。）

六、本案因案情複雜經簽奉核可由胡委員學彥（召集人）、洪委員啟東、黃委員啟明、謝委員政穎、劉委員坤松、周委員溪圳、陳前委員文慶、王前委員銀和、胡前委員太山、林前委員綠香及陳前委員君杰等委員組成專案小組，分別於102年11月18日、103年3月25日、103年7月30日、103年11月12日、104年5月13日、104年8月6日、104年11月13日召開7次專案小組獲致初步具體建議意見，爰提大會討論。

七、本案經7次專案小組討論後，公民或團體陳情逾1案，共計1案，因變更範圍特殊，為求周延，提請大會討論；土地使用分區管制要點第12點至第15點，及都市設計準則第1點，共計5點，因涉及日後執行層面，及檢討條文內容適切性，提提委員會討論。

八、本案各變更案、土地使用分區管制要點及人民陳情案專案小組初步建議意見，分別詳表1變更內容綜理表、圖1變更位置示意圖、表3土地使用分區管制要點修訂條文對照表及表4公民或團體陳情意見綜理表。

式、決議：本案主要計畫除依下列各點修正外，其餘依會中所提計畫書、圖及本會委員意見修正後通過，修正內容請業務單位檢核後，報請內政部核定。另細部計畫土地使用分區管制要點部分，請依委員意見修正後另再提會討論。

一、有關公民或團體陳情案件編號逾 1 案，考量現行古蹟保存區內仍有一般私有土地，且非屬經文化部 104 年 2 月 25 日公告之道東書院古蹟定著土地，經規劃單位依本次檢核原則擬擬細部計畫方案、市地重劃可行性分析、開發後建築環境相對關係後，為保障民眾權益，同意有條件變更住宅區，惟公有土地仍應等面積作為公共設施用地使用，臨古蹟保存區部分則應至少留設 10 公尺公共設施用地，作為與古蹟之緩衝空間，並納入附帶條件規定敘明，其餘比照本次通盤檢討附帶條件通案性原則處理。

二、有關變更內容綜理表編號第 6 案-文(高)南側(原站 2)案，其附帶條件內容規定係將回饋代金捐贈予「和美鎮公所」，惟依「彰化縣都市計畫區土地變更回饋審議原則」之規定，並經和美鎮公所列席代表同意，修正為捐贈予本府。

三、有條件變更更為可建築用地且應回饋公共設施者，其附帶條件第 6 點及第 7 點所稱「開發期限」，係依循第 5 點所述：「…先行擬具市地重劃計畫書（或整體開發計畫書）經主管機關審核通過後，再檢具變更都市計畫書、圖，報由都市計畫主管機關逕予核定後實施…」，係指市地重劃計畫書（或整體開發計畫書）經主管機關審核通過之期限，為避免日後執行困擾，同意依業務單位建議刪除「開發」二字。

四、有條件變更更為可建築用地者（變 2、變 3、變 4、變 5、變 6 等案），為加速其辦理時程，倘土地所有權人擬具細部計畫內容草案，並提出私有土地所有權人 3/5 以上，及其所有土地總面積超過範圍內私有土地總面積 2/3 同意之證明文件，經本縣都委會同意者檢附同意書，得併入本案處理，否則仍請另循法定程序辦理，故請擬定機關和美鎮公所通知前述相關土地所有權人，以資周延。

五、有關本案各變更案、土地使用分區管制要點及人民陳情案專案小組初步建議意見，分別詳表 1 變更內容綜理表、圖 1 變更位置示意圖、表 3 土地使用分區管制要點修訂條文對照表、表 4 土地使用分區管制要點之使用強度及退縮規定彙整表及表 5 公民或團體陳情意見見綜理表。

【附件】

表 1 變更內容綜理表

編號	變更內容		變更理由	專案小組初步建議意見	縣都委會決議
	位置	原計畫	新計畫		
1	計畫區 100 年	125 年	本計畫已達計畫年期，故依據都市計畫法第 5 條規定：「都市計畫應依該現在及現況情況，並預計 25 年內之發展情形訂定之」，調整為 125 年。	內政部 102 年 10 月 17 日台內營字第 1020810668 號公告之「全國區域計畫」，及彰化縣區域計畫（草案）之計畫年期皆訂為 115 年，故建議依上位計畫指導修正為 115 年。	依專案小組意見通過。
2	文(中)2 住宅區 西側 (原公 7) 住宅區 (0.82 公頃) 商場兼停車場用地 (0.85 公頃) 附帶條件一 (內容詳附表)	住宅區 (1.67 公頃)	1. 「原公 7」為 74 年辦理第一次通盤檢討時，附帶條件變更住宅區及商場兼停車場用地，且應辦理整體開發；因公共設施比例過高，致未能開發，遂於 94 年 11 月 17 日第三次通盤檢討調整其附帶條件內容，並將該街廓變更為住宅區，惟應依附帶條件執行，另請法定程序辦理後，始完成變更。 2. 依第三次通盤檢討修正後附帶條件(一)規定，應於該次通盤檢討發布實施日(94.11.17)起 3 年內依附帶條件辦理，否則應於本計畫通盤檢討變更適當之公共設施用地；惟考量開發財源籌措仍有困難，故維持所次通盤檢討之變更方案，並修正附帶條件內容。 3. 因公共設施負擔比例過高，導致迄今未開發，為提升開發誘因，故參酌「彰化縣都市計畫區土地變更回饋審議原則」，調整回饋比例為 25%，並調降平均容積率為 150%，並訂定 3 年之開發期限。	原則同意，為促進土地利用及地方發展，同意延長開發期限，惟為符合日後整體開發需求，有關應回饋公共設施用地之附帶條件整頓開發地區案件，候	依專案小組意見通過。
3	文(小)2 商業區 東北側 (原市 2) 商業區 (0.25 公頃) 附帶條件(一) (內容詳附表)	停車場用地 (0.06 公頃) 商業區 (0.19 公頃) 附帶條件二 (內容詳附表)	1. 「原市 2」為 78 年辦理第一期公共設施保留地專案通盤檢討時，附帶條件變更商業區，且應辦理整體開發；為使附帶條件內容更具體明確，利於細部計畫擬定及整體開發之執行，遂於 94 年 11 月 17 日第三次通盤檢討調整其附帶條件內容，惟應依附帶條件執行，另請法定程序辦理後，始完成變更。 2. 依第三次通盤檢討修正後附帶條件(一)規定，應於該次通盤檢討發布實施	原則同意，為促進土地利用及地方發展，同意延長開發期限，惟為符合日後整體開發需求，有關應回饋公共設施用地之附帶條件整頓開發地區案件，候	依專案小組意見通過。

編號	位置	變更內容		變更理由	專業小組 初步建議意見	縣部會決議
		原計畫	新計畫			
4	文(高)西北側 (原市5)	商業區 (0.23公頃) 附帶條件(一) (內容詳附表)	停車場用地 (0.06公頃) 商業區 (0.17公頃) 附帶條件二 (內容詳附表)	地日(94.11.17)起3年內依附帶條件辦理，否則應於本次通盤檢討變更計畫中予以配置公共設施用地；惟考量開發財務負擔仍有困難，故修正變更方案及附帶條件內容。 3. 本案為商業區，周邊仍有停車場需求，且本計畫區停車場用地仍有不足，另考量提升整體開發意願，參酌「彰化縣都市計畫區土地變更回饋審議原則」酌減5%，依變更面積25%退劃設停車場用地，並納入整體開發財務負擔，且調降容積率為240%。 4. 由於變更規模較小，為加速開發時程，取消另行擬定細部計畫之規定，並修正開發期限為2年。	原附同意，為促進土地利用及地方發展，同意延長開發期限，惟為符合日後整體開發需求，有關應回饋公共設施用地之附帶條件暨開發地區條件，除另行擬定細部計畫外，其餘公共設施用地：倘權利關係人提出具體方案並經委員會同意者，則納入本計畫合併同處理；故修正原附帶條件內容(詳表2)。	依專業小組意見通過。
5	文(小3)東北側 (原公兒1)	住宅區 (0.32公頃) 附帶條件(一) (內容詳附表)	綠地用地 (0.08公頃) 住宅區 (0.24公頃) 附帶條件二 (內容詳附表)	地日(94.11.17)起3年內依附帶條件辦理，否則應於本次通盤檢討變更計畫中予以配置公共設施用地；惟考量開發財務負擔仍有困難，故修正變更方案及附帶條件內容。 3. 本案為商業區，周邊仍有停車場需求，且本計畫區停車場用地仍有不足，另考量提升整體開發意願，參酌「彰化縣都市計畫區土地變更回饋審議原則」酌減5%，依變更面積25%退劃設停車場用地，並納入整體開發財務負擔，且調降容積率為240%。 4. 由於變更規模較小，為加速開發時程，取消另行擬定細部計畫之規定，並修正開發期限為2年。	原附同意，為促進土地利用及地方發展，同意延長開發期限，惟為符合日後整體開發需求，有關應回饋公共設施用地之附帶條件暨開發地區條件，除另行擬定細部計畫外，其餘公共設施用地：倘權利關係人提出具體方案並經委員會同意者，則納入本計畫合併同處理；故修正原附帶條件內容(詳表2)。	依專業小組意見通過。

編號	位置	變更內容		變更理由	專業小組初步建議意見	聯組委員會決議
		原計畫	新計畫			
			(內容詳附表)	三次通盤檢討調整其附帶條件內容，惟應依附帶條件執行，另補法定程序辦理後，始完成變更。 2. 依第三次通盤檢討修正後附帶條件(一)規定，應於該次通盤檢討發布實施日(94.11.17)起3年內依附帶條件為適當之公共設施用地；惟考量開發時所需指仍有困難，故修正變更方案及附帶條件內容。 3. 本案為住宅區，周邊仍有鄰里服務設施需求，且本計畫區公共設施用地面積尚未符合都市計畫法第45條規定，另考量提升整體開發意願，各別「彰化縣都市計畫區土地變更回饋審議原則」酌減5%，依變更面積25%退還設施用地，且納入整體開發財務負擔，且調降容積率為150%。 4. 由於變更規模較小，為加速開發時程，取消另行報定細部計畫之規定，並修正開發期限為2年。	發需求，有關應回饋公共設施用地之附帶條件整體開發地區案件，採另行擬定細部計畫妥予配置公共設施用地；倘權利關係人提出具體方案並經委員會同意者，則納入本計畫併同處理；故併同修正原附帶條件內容(詳表2)。	聯組委員會決議
6	文(高)南側(原站2)	住宅區(0.07公頃) 附帶條件(二) (內容詳附表)	住宅區(0.07公頃) 附帶條件三 (內容詳附表)	1. 「原站2」為85年辦理第二次通盤檢討時，附帶條件變更為住宅區，且應辦理整體開發；為收附帶條件內容更具合理性，對於開發之執行，遂於94年11月17日第三次通盤檢討調整其附帶條件內容，俾應依附帶條件執行，另補法定程序辦理後，始完成變更。 2. 依第三次通盤檢討修正後附帶條件(二)規定，應於該次通盤檢討發布實施日(94.11.17)起3年內依附帶條件為適當之公共設施用地；惟考量開發時所需指仍有困難，故維持前次通盤檢討之變更方案，並修正附帶條件內容。 3. 為加速回饋辦理時程及提升意願，故參酌「彰化縣都市計畫區土地變更回饋審議原則」，調整回饋比例為25%，回饋期限為2年。	原則同意，為促進土地利用及地方發展，同意延長開發期限，作為符合日後整體開發需求，有關應回饋公共設施用地之附帶條件整體開發地區案件，採另行擬定細部計畫妥予配置公共設施用地；倘權利關係人提出具體方案並經委員會同意者，則納入本計畫併同處理；且為保障土地所有權人權益，同意得個別繳納回饋金；故併同修正原附帶條件內容(詳表2)。	依專業小組意見通過。
7	文(小)3國小用地(2.15公頃)	體育場用地(2.15公頃)		1. 文(小)3為已取得未使用之公共設施用地，經教育處代表於政府機關及事業單位協調會表示，該用地未來並無	1. 該土地屬學產地，依規定需接洽信託	依專業小組意見通過。

編號	位置	變更內容		變更理由	專案小組 初步建議意見	縣府會決議
		原計畫	新計畫			
8	公(兒)11-1 (東側)	住宅區 (0.21公頃)	停車場 (0.21公頃)	1. 本計畫區公共設施用地面積仍未達法定標準，故依都市計畫法第42條，將公有非公用之土地變更為停車場專用用地。 2. 該土地位於鄰近7號道路(影義路)商業軸帶北端，將其變更更為廣場兼停車場用地，以順商業活動衍生之停車需求，亦可作為周邊住宅社區居民之生活活動核心。 3. 本計畫區公共設施用地面積仍未達法定標準，故依都市計畫法第42條，將公有非公用之土地變更為廣場兼停車場用地。	1030110102 號品)，因 地方政府財 政窘困，故 在尚未有明 確事業及財 源計畫前，擬 建議維持原 計畫。 2. 和屬一般 市鎮層級之 地區，應提 出適當之體 育場所，現 階段仍可利 用區內文中 2及文高用 地作為國民 休閒運動空 間。	依專案小組意見通過。
9	博物館 西側	乙種工業區 (0.72公頃)	公園用地 (0.72公頃)	本計畫區公共設施用地面積仍未達法定標準，故依都市計畫法第42條，將公有非公用之土地及東段1504及1504-1地號，固有土地變更為公園用地，考量計畫區整體環境品質及強化入口意象，予以變更為公園用地。	依專案小組意見通過。	
10	彰義路、道 用路、 龍和路	道路用地 (9.63公頃)	公園用地 (9.63公頃)	1. 彰、2、3、4及8號道路(彰義路、道用路)為計畫區之主要聯外道路，亦是本計畫區通往彰化市之要道；4、5、6、7、8、9、10、11、12、13、14、15、16、17、18、19、20、21、22、23、24、25、26、27、28、29、30、31、32、33、34、35、36、37、38、39、40、41、42、43、44、45、46、47、48、49、50、51、52、53、54、55、56、57、58、59、60、61、62、63、64、65、66、67、68、69、70、71、72、73、74、75、76、77、78、79、80、81、82、83、84、85、86、87、88、89、90、91、92、93、94、95、96、97、98、99、100、101、102、103、104、105、106、107、108、109、110、111、112、113、114、115、116、117、118、119、120、121、122、123、124、125、126、127、128、129、130、131、132、133、134、135、136、137、138、139、140、141、142、143、144、145、146、147、148、149、150、151、152、153、154、155、156、157、158、159、160、161、162、163、164、165、166、167、168、169、170、171、172、173、174、175、176、177、178、179、180、181、182、183、184、185、186、187、188、189、190、191、192、193、194、195、196、197、198、199、200、201、202、203、204、205、206、207、208、209、210、211、212、213、214、215、216、217、218、219、220、221、222、223、224、225、226、227、228、229、230、231、232、233、234、235、236、237、238、239、240、241、242、243、244、245、246、247、248、249、250、251、252、253、254、255、256、257、258、259、260、261、262、263、264、265、266、267、268、269、270、271、272、273、274、275、276、277、278、279、280、281、282、283、284、285、286、287、288、289、290、291、292、293、294、295、296、297、298、299、300、301、302、303、304、305、306、307、308、309、310、311、312、313、314、315、316、317、318、319、320、321、322、323、324、325、326、327、328、329、330、331、332、333、334、335、336、337、338、339、340、341、342、343、344、345、346、347、348、349、350、351、352、353、354、355、356、357、358、359、360、361、362、363、364、365、366、367、368、369、370、371、372、373、374、375、376、377、378、379、380、381、382、383、384、385、386、387、388、389、390、391、392、393、394、395、396、397、398、399、400、401、402、403、404、405、406、407、408、409、410、411、412、413、414、415、416、417、418、419、420、421、422、423、424、425、426、427、428、429、430、431、432、433、434、435、436、437、438、439、440、441、442、443、444、445、446、447、448、449、450、451、452、453、454、455、456、457、458、459、460、461、462、463、464、465、466、467、468、469、470、471、472、473、474、475、476、477、478、479、480、481、482、483、484、485、486、487、488、489、490、491、492、493、494、495、496、497、498、499、500、501、502、503、504、505、506、507、508、509、510、511、512、513、514、515、516、517、518、519、520、521、522、523、524、525、526、527、528、529、530、531、532、533、534、535、536、537、538、539、540、541、542、543、544、545、546、547、548、549、550、551、552、553、554、555、556、557、558、559、560、561、562、563、564、565、566、567、568、569、570、571、572、573、574、575、576、577、578、579、580、581、582、583、584、585、586、587、588、589、590、591、592、593、594、595、596、597、598、599、600、601、602、603、604、605、606、607、608、609、610、611、612、613、614、615、616、617、618、619、620、621、622、623、624、625、626、627、628、629、630、631、632、633、634、635、636、637、638、639、640、641、642、643、644、645、646、647、648、649、650、651、652、653、654、655、656、657、658、659、660、661、662、663、664、665、666、667、668、669、670、671、672、673、674、675、676、677、678、679、680、681、682、683、684、685、686、687、688、689、690、691、692、693、694、695、696、697、698、699、700、701、702、703、704、705、706、707、708、709、710、711、712、713、714、715、716、717、718、719、720、721、722、723、724、725、726、727、728、729、730、731、732、733、734、735、736、737、738、739、740、741、742、743、744、745、746、747、748、749、750、751、752、753、754、755、756、757、758、759、760、761、762、763、764、765、766、767、768、769、770、771、772、773、774、775、776、777、778、779、780、781、782、783、784、785、786、787、788、789、790、791、792、793、794、795、796、797、798、799、800、801、802、803、804、805、806、807、808、809、810、811、812、813、814、815、816、817、818、819、820、821、822、823、824、825、826、827、828、829、830、831、832、833、834、835、836、837、838、839、840、841、842、843、844、845、846、847、848、849、850、851、852、853、854、855、856、857、858、859、860、861、862、863、864、865、866、867、868、869、870、871、872、873、874、875、876、877、878、879、880、881、882、883、884、885、886、887、888、889、890、891、892、893、894、895、896、897、898、899、900、901、902、903、904、905、906、907、908、909、910、911、912、913、914、915、916、917、918、919、920、921、922、923、924、925、926、927、928、929、930、931、932、933、934、935、936、937、938、939、940、941、942、943、944、945、946、947、948、949、950、951、952、953、954、955、956、957、958、959、960、961、962、963、964、965、966、967、968、969、970、971、972、973、974、975、976、977、978、979、980、981、982、983、984、985、986、987、988、989、990、991、992、993、994、995、996、997、998、999、1000、1001、1002、1003、1004、1005、1006、1007、1008、1009、1010、1011、1012、1013、1014、1015、1016、1017、1018、1019、1020、1021、1022、1023、1024、1025、1026、1027、1028、1029、1030、1031、1032、1033、1034、1035、1036、1037、1038、1039、1040、1041、1042、1043、1044、1045、1046、1047、1048、1049、1050、1051、1052、1053、1054、1055、1056、1057、1058、1059、1060、1061、1062、1063、1064、1065、1066、1067、1068、1069、1070、1071、1072、1073、1074、1075、1076、1077、1078、1079、1080、1081、1082、1083、1084、1085、1086、1087、1088、1089、1090、1091、1092、1093、1094、1095、1096、1097、1098、1099、1100、1101、1102、1103、1104、1105、1106、1107、1108、1109、1110、1111、1112、1113、1114、1115、1116、1117、1118、1119、1120、1121、1122、1123、1124、1125、1126、1127、1128、1129、1130、1131、1132、1133、1134、1135、1136、1137、1138、1139、1140、1141、1142、1143、1144、1145、1146、1147、1148、1149、1150、1151、1152、1153、1154、1155、1156、1157、1158、1159、1160、1161、1162、1163、1164、1165、1166、1167、1168、1169、1170、1171、1172、1173、1174、1175、1176、1177、1178、1179、1180、1181、1182、1183、1184、1185、1186、1187、1188、1189、1190、1191、1192、1193、1194、1195、1196、1197、1198、1199、1200、1201、1202、1203、1204、1205、1206、1207、1208、1209、1210、1211、1212、1213、1214、1215、1216、1217、1218、1219、1220、1221、1222、1223、1224、1225、1226、1227、1228、1229、1230、1231、1232、1233、1234、1235、1236、1237、1238、1239、1240、1241、1242、1243、1244、1245、1246、1247、1248、1249、1250、1251、1252、1253、1254、1255、1256、1257、1258、1259、1260、1261、1262、1263、1264、1265、1266、1267、1268、1269、1270、1271、1272、1273、1274、1275、1276、1277、1278、1279、1280、1281、1282、1283、1284、1285、1286、1287、1288、1289、1290、1291、1292、1293、1294、1295、1296、1297、1298、1299、1300、1301、1302、1303、1304、1305、1306、1307、1308、1309、1310、1311、1312、1313、1314、1315、1316、1317、1318、1319、1320、1321、1322、1323、1324、1325、1326、1327、1328、1329、1330、1331、1332、1333、1334、1335、1336、1337、1338、1339、1340、1341、1342、1343、1344、1345、1346、1347、1348、1349、1350、1351、1352、1353、1354、1355、1356、1357、1358、1359、1360、1361、1362、1363、1364、1365、1366、1367、1368、1369、1370、1371、1372、1373、1374、1375、1376、1377、1378、1379、1380、1381、1382、1383、1384、1385、1386、1387、1388、1389、1390、1391、1392、1393、1394、1395、1396、1397、1398、1399、1400、1401、1402、1403、1404、1405、1406、1407、1408、1409、1410、1411、1412、1413、1414、1415、1416、1417、1418、1419、1420、1421、1422、1423、1424、1425、1426、1427、1428、1429、1430、1431、1432、1433、1434、1435、1436、1437、1438、1439、1440、1441、1442、1443、1444、1445、1446、1447、1448、1449、1450、1451、1452、1453、1454、1455、1456、1457、1458、1459、1460、1461、1462、1463、1464、1465、1466、1467、1468、1469、1470、1471、1472、1473、1474、1475、1476、1477、1478、1479、1480、1481、1482、1483、1484、1485、1486、1487、1488、1489、1490、1491、1492、1493、1494、1495、1496、1497、1498、1499、1500、1501、1502、1503、1504、1505、1506、1507、1508、1509、1510、1511、1512、1513、1514、1515、1516、1517、1518、1519、1520、1521、1522、1523、1524、1525、1526、1527、1528、1529、1530、1531、1532、1533、1534、1535、1536、1537、1538、1539、1540、1541、1542、1543、1544、1545、1546、1547、1548、1549、1550、1551、1552、1553、1554、1555、1556、1557、1558、1559、1560、1561、1562、1563、1564、1565、1566、1567、1568、1569、1570、1571、1572、1573、1574、1575、1576、1577、1578、1579、1580、1581、1582、1583、1584、1585、1586、1587、1588、1589、1590、1591、1592、1593、1594、1595、1596、1597、1598、1599、1600、1601、1602、1603、1604、1605、1606、1607、1608、1609、1610、1611、1612、1613、1614、1615、1616、1617、1618、1619、1620、1621、1622、1623、1624、1625、1626、1627、1628、1629、1630、1631、1632、1633、1634、1635、1636、1637、1638、1639、1640、1641、1642、1643、1644、1645、1646、1647、1648、1649、1650、1651、1652、1653、1654、1655、1656、1657、1658、1659、1660、1661、1662、1663、1664、1665、1666、1667、1668、1669、1670、1671、1672、1673、1674、1675、1676、1677、1678、1679、1680、1681、1682、1683、1684、1685、1686、1687、1688、1689、1690、1691、1692、1693、1694、1695、1696、1697、1698、1699、1700、1701、1702、1703、1704、1705、1706、1707、1708、1709、1710、1711、1712、1713、1714、1715、1716、1717、1718、1719、1720、1721、1722、1723、1724、1725、1726、1727、1728、1729、1730、1731、1732、1733、1734、1735、1736、1737、1738、1739、1740、1741、1742、1743、1744、1745、1746、1747、1748、1749、1750、1751、1752、1753、1754、1755、1756、1757、1758、1759、1760、1761、1762、1763、1764、1765、1766、1767、1768、1769、1770、1771、1772、1773、1774、1775、1776、1777、1778、1779、1780、1781、1782、1783、1784、1785、1786、1787、1788、1789、1790、1791、1792、1793、1794、1795、1796、1797、1798、1799、1800、1801、1802、1803、1804、1805、1806、1807、1808、1809、1810、1811、1812、1813、1814、1815、1816、1817、1818、1819、1820、1821、1822、1823、1824、1825、1826、1827、1828、1829、1830、1831、1832、1833、1834、1835、1836、1837、1838、1839、1840、1841、1842、1843、1844、1845、1846、1847、1848、1849、1850、1851、1852、1853、1854、1855、1856、1857、1858、1859、1860、1861、1862、1863、1864、1865、1866、1867、1868、1869、1870、1871、1872、1873、1874、1875、1876、1877、1878、1879、1880、1881、1882、1883、1884、1885、1886、1887、1888、1889、1890、1891、1892、1893、1894、1895、1896、1897、1898、1899、1900、1901、1902、1903、1904、1905、1906、1907、1908、1909、1910、1911、1912、1913、1914、1915、1916、1917、1918、1919、1920、1921、1922、1923、1924、1925、1926、1927、1928、1929、1930、1931、1932、1933、1934、1935、1936、1937、1938、1939、1940、1941、1942、1943、1944、1945、1946、1947、1948、1949、1950、1951、1952、1953、1954、1955、1956、1957、1958、1959、1960、1961、1962、1963、1964、1965、1966、1967、1968、1969、1970、1971、1972、1973、1974、1975、1976、1977、1978、1979、1980、1981、1982、1983、1984、1985、1986、1987、1988、1989、1990、1991、1992、1993、1994、1995、1996、1997、1998、1999、2000、2001、2002、2003、2004、2005、2006、2007、2008、2009、2010、2011、2012、2013、2014、2015、2016、2017、2018、2019、2020、2021、2022、2023、2024、2025、2026、2027、2028、2029、2030、2031、2032、2033、2034、2035、2036、2037、2038、2039、2040、2041、2042、2043、2044、2045、2046、2047、2048、2049、2050、2051、2052、2053、2054、2055、2056、2057、2058、2059、2060、2061、2062、2063、2064、2065、2066、2067、2068、2069、2070、2071、2072、2073、2074、2075、2076、2077、2078、2079、2080、2081、2082、2083、2084、2085、2086、2087、2088、2089、2090、2091、2092、2093、2094、2095、2096、2097、2098、2099、2100、2101、2102、2103、2104、2105、2106、2107、2108、2109、2110、2111、2112、2113、2114、2115、2116、2117、2118、2119、2120、2121、2122、2123、2124、2125、2126、2127、2128、2129、2130、2131、2132、2133、2134、2135、2136、2137、2138、2139、2140、2141、2142、2143、2144、2145、2146、2147、2148、2149、2150、2151、2152、2153、2154、2155、2156、2157、2158、2159、2160、2161、2162、2163、2164、2165、2166、2167、2168、2169、2170、2171、2172、2173、2174、2175、2176、2177、2178、2179、2180、2181、2182、2183、2184、2185、2186、2187、2188、2189、2190、2191、2192、2193、2194、2195、2196、2197、2198、2199、2200、2201、2202、2203、2204、2205、2206、2207、2208、2209、2210、2211、2212、2213、2214、2215、2216、2217、2218、2219、2220、2221、2222、2223、2224、2225、2226、2227、2228、2229、2230、2231、2232、2233、2234、2235、2236、2237、2238、2239、2240、2241、2242、2243、2244、2245、2246、2247、2248、2249、2250、2251、2252、2253、2254、2255、2256、2257、2258、2259、2260、2261、2262、2263、2264、2265、2266、2267、2268、2269、2270、2271、2272、2273、2274、2275、2276、2277、2278、2279、2280、2281、2282、2283、2284、2285、2286、2287、2288、2289、2290、2291、2292、2293、2294、2295、2296、2297、2298、2299、2300、2301、2302、2303、2304、2305、2306、2307、2308、2309、2310、2311、2312、2313、2314、2315、2316、2317、2318、2319、2320、2321、2322、2323、2324、2325、2326、2327、2328、2329、2330、2331、2332、2333、2334、2335、2336、2337、2338、2339、2340、2341、2342、2343、2344、2345、2346、2347、2348、2349、2350、2351、2352、2353、2354、2355、2356、2357、2358、2359、2360、2361、2362、2363、2364、2365、2366、2367、2368、2369、2370、2371、2372、2373、2374、2375、2376、2377、2378、2379、2380、2381、2382、2383、2384、2385、2386、2387、2388、2389、2390、2391、2392、2393、2394、2395、2396、2397、2398、2399、2400、2401、2402、2403、2404、2405、2406、2407、2408、2409、2410、2411、2412、2413、2414、2415、2416、2417、2418、2419、2420、2421、2422、2423、2424、2425、2426、2427、2428、2429、2430、2431、2432、2433、2434、2435、2436、2437、2438、2439、2440、2441、2442、2443、2444、2445、2446、2447、2448、2449、2450、2451、2452、2453、2454、2455、2456、2457、2458、2459、2460、2461、2462、2463、2464、2465、2466、2467、2468、2469、2470、2471、2472、2473、2474、2475、2476、2477、2478、2479、2480、2481、2482、2483、2484、2485、2486、2487、2488、2489、2490、2491、2492、2493、2494、2495、2496、2497、2498、2499、2500、2501、2502、2503、2504、2505、2506、2507、2508、2509、2510、2511、2512、2513、2514、2515、2516、2517、2518、2519、2520、2521、2522、2523、2524、2525、2526、2527、2528、2529、2530、2531、2532、2533、2534、2535、2536、2537、2538、2539、2540、2541、2542、2		

編號	變更內容		變更理由	專案小組初步建議意見	縣鄉委員會決議
	原計畫	新計畫			
			2. 原土地使用分區管制要點配合主要計畫檢討後，併入細部計畫內容。 3. 第三次通盤檢討前已另擬細部計畫地區，於主要計畫圖標示範圍後，且加「註」字，並註明「已具細部計畫內容，另詳細部計畫書、圖」，予以區分。 4. 尚未執行附帶條件地區，於主要計畫圖標示範圍後，且加「附」字，並註明附帶條件內容，予以區分。 5. 屬細部計畫之公共設施及道路編號，於細部計畫圖加註「細」字，予以區分。 6. 細部計畫各土地使用分區應依既有使用強度及退縮規定予以細分。		



圖 1 變更位置示意圖

表2 附帶條件修訂內容對照表

編號	原附帶條件內容	公展版附帶條件內容	依專業小組建議 修正內容	依縣都要會決議 修正內容
聖2	附帶條件(一)： 1. 為落實整體開發案件之執行，參據「都市計畫法台灣省施行細則」第15條規定，應於送核定時，將縣政府地政主管機關認可之可行性評估相關證明文件，納入計畫書作為執行之依據。 2. 應另行擬定細部計畫，並應於本通盤檢討案發布實施日起半年內依前附帶條件辦理，否則下次通盤檢討時，變更更為適當之公共設施用地。 3. 本計畫公共設施用地嚴重不足，擬定細部計畫時，應請予調整容積率，以維護生活居住品質。 註：因彰化縣政府目前尚在辦理可行性評估中，請依下列各點辦理： (一)上揭變更案核定时應檢附市地重劃主管機關認可之可行性評估及實施進度與經費相關證明文件。 (二)為配合市地重劃整體開發計畫之期程，並確保都市計畫具體可行，仍應依下列方式辦理：	附帶條件一：(1)處) 1. 應另行擬定細部計畫，並參考「彰化縣都市計畫土地變更回饋審議原則」酌減5%回饋比例，至少留設25%公共設施用地，且優先劃設停車場用地；另住宅區部分之平均容積率不得超過150%。 2. 應以市地重劃或其他公平合理方式辦理整體開發，並應先行擬具市地重劃計畫書(或整體開發計畫書)經主管機關審通過後，再由內政部逕予核定後實施。 3. 應供公共設施用地完成開闢並將產權移轉予鎮公所後始得發展建群。 4. 如無法於內政部都市計畫委員會審議通過後條文到3年內依前列第1項規定開闢者，應另備法定程序或於下次通盤檢討變更時，為其他公共設施用地；惟如有繼續開發之必要，得於開闢區內前報都市計畫，重新提內政部都市計畫委員會審議並呈上開要點辦理。	一、本計畫區尚有5處未依附帶條件辦理地限，為促進土地利用及地方發展，故同意延長開發期限，併同修正原附帶條件內容，且本次通盤檢討涉及整體開發者，亦應比照辦理，其附帶條件內容如下： (一)應回補公共設施計 1. 應另行擬定細部計畫，並依「彰化縣都市計畫土地變更回饋審議原則」(以下簡稱「本縣回饋原則」)規定比例或折減5%留設公共設施用地，且優先劃設都市計畫法第45條規定之公共設施用地項目。 2. 考量公共設施服務品質及符合公平原則，依「本縣回饋原則」規定比例辦理者，變更為住宅區之容積率為180%，商業區之容積率為200%；折減5%者，其變更為住宅區之容積率為150%，商業區之容積率為240%。 3. 為加速辦理時程，於本縣都市計畫委員會(以下簡稱「縣都要會」)審議期間，土地所有權	一、本計畫區尚有5處未依附帶條件辦理地限，為促進土地利用及地方發展，故同意延長開發期限，併同修正原附帶條件內容，且本次通盤檢討涉及整體開發者，亦應比照辦理，其附帶條件內容如下： (一)應回補公共設施計 1. 應另行擬定細部計畫，並依「彰化縣都市計畫土地變更回饋審議原則」(以下簡稱「本縣回饋原則」)規定比例或折減5%留設公共設施用地，且優先劃設都市計畫法第45條規定之公共設施用地項目。 2. 考量公共設施服務品質及符合公平原則，依「本縣回饋原則」規定比例辦理者，變更為住宅區之容積率為180%，商業區之容積率為200%；折減5%者，其變更為住宅區之容積率為150%，商業區之容積率為240%。 3. 為加速辦理時程，於本縣都市計畫委員會(以下簡稱「縣都要會」)審議期間，土地所有權

[illegible]

表 3 土地使用分區管制要點修訂條文對照表

原條文	公展條文	修訂說明	專案小組初步建議意見	依專案小組建議修正內容																																																																																																			
—	第一編 土地使用分區管制			第一編 土地使用分區管制																																																																																																			
第一點 本要點依據都市計畫法第二十二條及同法台灣省施行細則第三十五條規定訂定之。	第1點 本要點依據都市計畫法第22條及同法臺灣省施行細則第35條規定訂定之。	依原條文。	建議照案通過。	第1點 本要點依據都市計畫法第22條及同法臺灣省施行細則第35條規定訂定之。																																																																																																			
第二點 住宅區之建築率不得大於百分之六〇，容積率不得大於百分之二〇〇。	第2點 本計畫各種土地使用分區之建築率及容積率規定詳如下表： <table><tr><th>土地使用分區</th><th>建築率</th><th>容積率</th></tr><tr><td>第1種住宅區</td><td>60%</td><td>150%</td></tr><tr><td>第2種住宅區</td><td>60%</td><td>180%</td></tr><tr><td>第3種住宅區</td><td>60%</td><td>190%</td></tr><tr><td>第4-1種住宅區</td><td>60%</td><td>200%</td></tr><tr><td>第4-2種住宅區</td><td>60%</td><td>200%</td></tr><tr><td>第4-3種住宅區</td><td>60%</td><td>200%</td></tr><tr><td>第1種商業區</td><td>80%</td><td>240%</td></tr><tr><td>第2種商業區</td><td>80%</td><td>290%</td></tr><tr><td>第3種商業區</td><td>80%</td><td>320%</td></tr><tr><td>乙種工業區</td><td>70%</td><td>210%</td></tr><tr><td>第1種古蹟保存區</td><td>-</td><td>-</td></tr><tr><td>第2種古蹟保存區</td><td>60%</td><td>180%</td></tr><tr><td>保存區</td><td>50%</td><td>100%</td></tr><tr><td>社會福利事業專用區</td><td>50%</td><td>250%</td></tr><tr><td>加油站專用區</td><td>40%</td><td>120%</td></tr><tr><td>電信專用區</td><td>50%</td><td>250%</td></tr></table>	土地使用分區	建築率	容積率	第1種住宅區	60%	150%	第2種住宅區	60%	180%	第3種住宅區	60%	190%	第4-1種住宅區	60%	200%	第4-2種住宅區	60%	200%	第4-3種住宅區	60%	200%	第1種商業區	80%	240%	第2種商業區	80%	290%	第3種商業區	80%	320%	乙種工業區	70%	210%	第1種古蹟保存區	-	-	第2種古蹟保存區	60%	180%	保存區	50%	100%	社會福利事業專用區	50%	250%	加油站專用區	40%	120%	電信專用區	50%	250%	1.整併原條文及各細部計畫條文內容。 2.調整乙種工業區建築率為70%。	原則同意，惟配合公民或團體陳情意見逕予修正古蹟保存區管制內容，並增列「詳使用強度及退縮規定彙整表」，以茲明確。	第2點 本計畫各種土地使用分區之建築率及容積率規定詳如下表： <table><tr><th>土地使用分區</th><th>建築率</th><th>容積率</th></tr><tr><td>第1種住宅區</td><td>60%</td><td>150%</td></tr><tr><td>第2種住宅區</td><td>60%</td><td>180%</td></tr><tr><td>第3種住宅區</td><td>60%</td><td>190%</td></tr><tr><td>第4-1種住宅區</td><td>60%</td><td>200%</td></tr><tr><td>第4-2種住宅區</td><td>60%</td><td>200%</td></tr><tr><td>第4-3種住宅區</td><td>60%</td><td>200%</td></tr><tr><td>第1種商業區</td><td>80%</td><td>240%</td></tr><tr><td>第2種商業區</td><td>80%</td><td>290%</td></tr><tr><td>第3種商業區</td><td>80%</td><td>320%</td></tr><tr><td>乙種工業區</td><td>70%</td><td>210%</td></tr><tr><td>古蹟保存區</td><td>-</td><td>-</td></tr><tr><td>保存區</td><td>50%</td><td>100%</td></tr><tr><td>社會福利事業專用區</td><td>50%</td><td>250%</td></tr><tr><td>加油站專用區</td><td>40%</td><td>120%</td></tr><tr><td>電信專用區</td><td>50%</td><td>250%</td></tr></table>	土地使用分區	建築率	容積率	第1種住宅區	60%	150%	第2種住宅區	60%	180%	第3種住宅區	60%	190%	第4-1種住宅區	60%	200%	第4-2種住宅區	60%	200%	第4-3種住宅區	60%	200%	第1種商業區	80%	240%	第2種商業區	80%	290%	第3種商業區	80%	320%	乙種工業區	70%	210%	古蹟保存區	-	-	保存區	50%	100%	社會福利事業專用區	50%	250%	加油站專用區	40%	120%	電信專用區	50%	250%
土地使用分區	建築率	容積率																																																																																																					
第1種住宅區	60%	150%																																																																																																					
第2種住宅區	60%	180%																																																																																																					
第3種住宅區	60%	190%																																																																																																					
第4-1種住宅區	60%	200%																																																																																																					
第4-2種住宅區	60%	200%																																																																																																					
第4-3種住宅區	60%	200%																																																																																																					
第1種商業區	80%	240%																																																																																																					
第2種商業區	80%	290%																																																																																																					
第3種商業區	80%	320%																																																																																																					
乙種工業區	70%	210%																																																																																																					
第1種古蹟保存區	-	-																																																																																																					
第2種古蹟保存區	60%	180%																																																																																																					
保存區	50%	100%																																																																																																					
社會福利事業專用區	50%	250%																																																																																																					
加油站專用區	40%	120%																																																																																																					
電信專用區	50%	250%																																																																																																					
土地使用分區	建築率	容積率																																																																																																					
第1種住宅區	60%	150%																																																																																																					
第2種住宅區	60%	180%																																																																																																					
第3種住宅區	60%	190%																																																																																																					
第4-1種住宅區	60%	200%																																																																																																					
第4-2種住宅區	60%	200%																																																																																																					
第4-3種住宅區	60%	200%																																																																																																					
第1種商業區	80%	240%																																																																																																					
第2種商業區	80%	290%																																																																																																					
第3種商業區	80%	320%																																																																																																					
乙種工業區	70%	210%																																																																																																					
古蹟保存區	-	-																																																																																																					
保存區	50%	100%																																																																																																					
社會福利事業專用區	50%	250%																																																																																																					
加油站專用區	40%	120%																																																																																																					
電信專用區	50%	250%																																																																																																					
第三點 商業區之建築率不得大於百分之八〇，容積率不得大於百分之三二〇。																																																																																																							
第四點 本計畫工業區屬乙種工業區，建築率不得大於百分之六〇，容積率不得大於百分之二一〇。																																																																																																							
第六點 加油站專用區建築率不得大於百分之四〇，容積率不得大於百分之一二〇。																																																																																																							
第七點 社會福利事業專用區建築率不得大於百分之五〇，容積率不得大於百分之二五〇。																																																																																																							
第八點 機關用地建築率不得大於百分之五〇，容積率不得大於百	第3點 本計畫各種公共設施用地之建築率及容積率規定詳如下表：	1.整併原條	原則同意，並增列「詳使用	第3點 本計畫各種公共設施用地之建築率及容積率規定詳如下表：																																																																																																			

編號	原則審核條件內容	公展原則審核條件內容	依專業小組建議 修正內容	依縣都市會決議 修正內容
			減，且變更為住宅區之容積率為 150%，商業區容積率為 240%。 (二) 得徵納代金者 1. 應依「彰化縣都市計畫區土地變更回饋審議原則」(以下簡稱「本縣回饋原則」)規定比例或折減 5%，捐贈予和美鎮公所後，始得發照建籍，且得依個別權屬範圍徵納之；和美鎮公所應專款專用，並以作為公共設施用地取得或開闢為限。 2. 考量公共設施服務品質及符合公平原則，依「本縣回饋原則」規定比例辦理者，變更為住宅區之容積率為 180%；折減 5% 者，其變更為住宅區之容積率為 150%。 3. 如無法於都市計畫委員會審議通過紀錄文到 2 年內依上開規定辦理者，應另循法定程序或於下次通盤檢討變更為其他公共設施用地；惟如有變更之必要，得於期限屆滿前計畫委員會審議延長開辦期限，並依「本縣回饋原則」之回饋比例辦理，不得折減，且變更為住宅區之容積率為 150%。	成，且變更為住宅區之容積率為 150%，商業區容積率為 240%。 (二) 得徵納代金者 1. 應依「彰化縣都市計畫區土地變更回饋審議原則」(以下簡稱「本縣回饋原則」)規定比例或折減 5%，捐贈予彰化縣城鄉發展建設基金後，始得發照建籍，且得依個別權屬範圍徵納之；彰化縣城鄉發展建設基金應專款專用，並以作為公共設施用地取得或開闢為限。 2. 考量公共設施服務品質及符合公平原則，依「本縣回饋原則」規定比例辦理者，變更為住宅區之容積率為 180%；折減 5% 者，其變更為住宅區之容積率為 150%。 3. 如無法於都市計畫委員會審議通過紀錄文到 2 年內依上開規定辦理者，應另循法定程序或於下次通盤檢討變更為其他公共設施用地；惟如有變更之必要，得於期限屆滿前計畫委員會審議延長開辦期限，並依「本縣回饋原則」之回饋比例辦理，不得折減，且變更為住宅區之容積率為 150%。

原條文	公展條文	修訂說明	專案小組初步建議意見	依專案小組建議修正內容
第十五點 一、污水處理場用地應自基地境界線至少退縮十公尺建築，如有設置圍牆之必要者，圍牆應自道路境界線至少退縮五公尺。退縮建築之空地應植栽綠化，但得計入法定空地。 二、污水處理場用地建蔽率不得大於百分之一五，容積率不得大於百分之一五。 三、為提升環境景觀品質，於興辦污水處理場設施時，應提彰化縣都市設計審議委員會審查通過後，始得發照建築。		4.原第十點三項有關都市設計規定，修後文二都設準第1點。		
第十六點 本計畫區內之公共設施用地，得依「都市計畫公共設施用地多目標使用辦法」之規定作多目標使用。	—	有關公共設施用地作多目標使用應依「都市計畫公共設施用地多目標使用辦	建議照案通過。	—

原條文		公展條文				修訂說明	專案小組初步建議意見	依專案小組建議修正內容					
分之二五〇。		公共設施用地	建蔽率	容積率	備註	文及各細部計畫條文。 2.原第十四點退縮規定併修後條文第8點。 3.原第十一點有關退縮規定併修後條文第8點。	強度及退縮規定彙整表」，以茲明確。	公共設施用地	建蔽率	容積率	備註		
第九點	學校用地建蔽率不得大於百分之五〇，其中國小、國中容積率不得大於百分之一五〇，高中、高職容積率不得大於百分之二〇〇。	機關用地	50%	250%				機關用地	50%	250%			
		博物館用地	50%	200%				博物館用地	50%	200%			
第十點	市場用地建蔽率不得大於百分之六〇，容積率不得大於百分之二四〇。	學校用地	國小、國中	50%	150%			學校用地	國小、國中	50%	150%		
			高中、高職	50%	200%				高中、高職	50%	200%		
		零售市場用地	60%	240%	零售市場用地			60%	240%				
第十一點	停車場用地建蔽率不得大於百分之一〇，作為立體停車場所用時為百分之八〇，如做多目標使用，則容積率不得大於百分之四八〇。	公園用地	15%	45%				公園用地	15%	45%			
		鄰里公園兼兒童遊樂場用地	15%	45%				鄰里公園兼兒童遊樂場用地	15%	45%			
第十二點	公園用地建蔽率不得大於百分之一五，容積率不得大於百分之四五。	停車場用地	平面	10%	20%			停車場用地	平面	10%	20%	作多目標使用時，容積率不得大於480%。	
			立體	80%	240%				立體	80%	240%		
第十三點	鄰里公園兼兒童遊樂場用地建蔽率不得大於百分之一五，容積率不得大於百分之四五。	污水處理場用地	15%	150%				污水處理場用地	15%	150%			
第十四點	博物館用地之建蔽率不得大於百分之五〇，容積率不得大於百分之二〇〇。將來申請建築時，應自道路境界線至少退縮五公尺建築。												
註：詳使用強度及退縮規定彙整表。													

註：詳使用強度及退縮規定彙整表。

原條文	公展條文	修訂說明	專案小組初步建議意見	依專案小組建議修正內容
	(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.網路加值服務業。 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。			(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.網路加值服務業。 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。
	第8點 郵政專用區得為下列使用： (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、檢驗及營運辦公室。	源自專案通檢計畫條文。	建議照案通過。	第7點 郵政專用區得為下列使用： (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、檢驗及營運辦公室。

原條文	公展條文	修訂說明	專案小組初步建議意見	依專案小組建議修正內容
		法」辦理，故刪除該條文。		
第五點 古蹟保存區以供保存維護古物、古蹟及有關文物、文化景觀之使用為限，其土地及建築物依現況為準，不得增建及新建。	第4點 第1種古蹟保存區以供保存維護古物、古蹟及有關文物、文化景觀之使用為限，其土地及建築物依現況為準，不得增建及新建。	調整分區名稱。	配合公民或團體陳情意見逾1案意見，修正分區名稱。	第4點 古蹟保存區以供保存維護古物、古蹟及有關文物、文化景觀之使用為限，其土地及建築物依現況為準，不得增建及新建。
	第5點 第2種古蹟保存區除限制工業外，其餘得依都市計畫法臺灣省施行細則第15條有關住宅區之規定使用。	新增條文。	配合公民或團體陳情意見逾1案意見修正，刪除條文。	
	第6點 保存區內現有「許氏墓園」應依現況使用維護，日後倘遷葬完成，得作為紀念館、文物館或博物館等藝文相關及其附屬設施使用，且其法定空地部分應併同周邊公(兒)用地整體綠美化。	源自原細則15土管第3點。	建議照案通過。	第5點 保存區內現有「許氏墓園」應依現況使用維護，日後倘遷葬完成，得作為紀念館、文物館或博物館等藝文相關及其附屬設施使用，且其法定空地部分應併同周邊公(兒)用地整體綠美化。
	第7點 電信專用區之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。	源自專案通檢計畫條文。	建議照案通過。	第6點 電信專用區之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。

原條文	公展條文	修訂說明	專案小組初步建議意見	依專案小組建議修正內容																													
第十八點 為考量都市發展，訂定退縮建築標準如下。但基地情形特殊經提縣都市設計審議委員會審議同意者，從其規定。 1.實施區段徵收或市地重劃地區及 1000 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，其退縮建築應依下表規定辦理。 <table><tr><th>分區及用地別</th><th>退縮建築規定</th><th>備註</th></tr><tr><td>住宅區</td><td rowspan="3">自道路境界線至少縮五公尺。</td><td rowspan="3">一、退縮建築之空地應植栽綠化，不得設置圍籬，但得計入法定空地。1.5 公尺範圍內應留設無遮人行步道。 二、退縮建築後</td></tr><tr><td>商業區</td></tr><tr><td>工業區</td></tr></table>	分區及用地別	退縮建築規定	備註	住宅區	自道路境界線至少縮五公尺。	一、退縮建築之空地應植栽綠化，不得設置圍籬，但得計入法定空地。1.5 公尺範圍內應留設無遮人行步道。 二、退縮建築後	商業區	工業區	第 10 點 本計畫建築退縮規定詳如下表，其退縮部分得計入法定空地： <table><tr><th>項目</th><th>退縮規定</th><th>備註</th></tr><tr><td>1. 第 1 種住宅區、第 2 種住宅區、第 3 種住宅區、第 4-1 種住宅區、第 1 種商業區、第 2 種商業區、工業區</td><td rowspan="2">自道路境界線至少退縮 5 公尺建築。</td><td rowspan="2">1. 退縮建築範圍內應至少留設 1.5 公尺無遮人行步道。 2. 退縮建築後免再留設騎樓。</td></tr><tr><td>2. 實施區段徵收或市地重劃地區，基地由低使用強度變更為高使用強度之整體開發地區者</td></tr><tr><td>3. 住宅區及商業區申請建築基地達 1,000 平方公尺以上</td><td rowspan="2">自道路境界線至少退縮 5 公尺建築。</td><td rowspan="2"></td></tr><tr><td>第 4-2 種住宅</td></tr></table>	項目	退縮規定	備註	1. 第 1 種住宅區、第 2 種住宅區、第 3 種住宅區、第 4-1 種住宅區、第 1 種商業區、第 2 種商業區、工業區	自道路境界線至少退縮 5 公尺建築。	1. 退縮建築範圍內應至少留設 1.5 公尺無遮人行步道。 2. 退縮建築後免再留設騎樓。	2. 實施區段徵收或市地重劃地區，基地由低使用強度變更為高使用強度之整體開發地區者	3. 住宅區及商業區申請建築基地達 1,000 平方公尺以上	自道路境界線至少退縮 5 公尺建築。		第 4-2 種住宅	整併原條文，各細部計畫條文。 原則同意，惟增加備註詳使用強度及退縮規定彙整表以茲明確。	第 9 點 本計畫建築退縮規定詳如下表，其退縮部分得計入法定空地： <table><tr><th>項目</th><th>退縮規定</th><th>備註</th></tr><tr><td>1. 第 1 種住宅區、第 2 種住宅區、第 3 種住宅區、第 4-1 種住宅區、第 1 種商業區、第 2 種商業區、工業區</td><td rowspan="2">自道路境界線至少退縮 5 公尺建築。</td><td rowspan="2">1. 退縮建築範圍內應至少留設 1.5 公尺無遮人行步道。 2. 退縮建築後免再留設騎樓。</td></tr><tr><td>2. 實施區段徵收或市地重劃地區，基地由低使用強度變更為高使用強度之整體開發地區者</td></tr><tr><td>3. 住宅區及商業區申請建築基地達 1,000 平方公尺以上</td><td rowspan="2">自道路境界線至少退縮 5 公尺建築。</td><td rowspan="2"></td></tr><tr><td>第 4-2 種住宅</td></tr></table>	項目	退縮規定	備註	1. 第 1 種住宅區、第 2 種住宅區、第 3 種住宅區、第 4-1 種住宅區、第 1 種商業區、第 2 種商業區、工業區	自道路境界線至少退縮 5 公尺建築。	1. 退縮建築範圍內應至少留設 1.5 公尺無遮人行步道。 2. 退縮建築後免再留設騎樓。	2. 實施區段徵收或市地重劃地區，基地由低使用強度變更為高使用強度之整體開發地區者	3. 住宅區及商業區申請建築基地達 1,000 平方公尺以上	自道路境界線至少退縮 5 公尺建築。		第 4-2 種住宅
分區及用地別	退縮建築規定	備註																															
住宅區	自道路境界線至少縮五公尺。	一、退縮建築之空地應植栽綠化，不得設置圍籬，但得計入法定空地。1.5 公尺範圍內應留設無遮人行步道。 二、退縮建築後																															
商業區																																	
工業區																																	
項目	退縮規定	備註																															
1. 第 1 種住宅區、第 2 種住宅區、第 3 種住宅區、第 4-1 種住宅區、第 1 種商業區、第 2 種商業區、工業區	自道路境界線至少退縮 5 公尺建築。	1. 退縮建築範圍內應至少留設 1.5 公尺無遮人行步道。 2. 退縮建築後免再留設騎樓。																															
2. 實施區段徵收或市地重劃地區，基地由低使用強度變更為高使用強度之整體開發地區者																																	
3. 住宅區及商業區申請建築基地達 1,000 平方公尺以上	自道路境界線至少退縮 5 公尺建築。																																
第 4-2 種住宅																																	
項目	退縮規定	備註																															
1. 第 1 種住宅區、第 2 種住宅區、第 3 種住宅區、第 4-1 種住宅區、第 1 種商業區、第 2 種商業區、工業區	自道路境界線至少退縮 5 公尺建築。	1. 退縮建築範圍內應至少留設 1.5 公尺無遮人行步道。 2. 退縮建築後免再留設騎樓。																															
2. 實施區段徵收或市地重劃地區，基地由低使用強度變更為高使用強度之整體開發地區者																																	
3. 住宅區及商業區申請建築基地達 1,000 平方公尺以上	自道路境界線至少退縮 5 公尺建築。																																
第 4-2 種住宅																																	

20

原條文	公展條文	修訂說明	專案小組初步建議意見	依專案小組建議修正內容
	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。			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。
	第 9 點 農業區應依都市計畫法臺灣省施行細則第 29 條規定辦理，但不得設置營建剩餘土石方資源堆置場及廢棄物資源回收貯存場。	新增條文。	建議照案通過。	第 8 點 農業區應依都市計畫法臺灣省施行細則第 29 條規定辦理，但不得設置營建剩餘土石方資源堆置場及廢棄物資源回收貯存場。

21

原條文	公展條文			修訂說明	專案小組初步建議意見	依專案小組建議修正內容		
			路，不得設置圍牆，但得計入法定空地。 3. 退縮建築後，應依彰化縣建築管理自治條例之騎樓設置標準之規定設置騎樓。					得設置圍牆，但得計入法定空地。 3. 退縮建築後，應依彰化縣建築管理自治條例之騎樓設置標準之規定設置騎樓。
	污水處理場用地	自道路境界線至少退縮10公尺建築。	1. 如有設置圍牆之必要者，應自道路境界線至少退縮5公尺設置。 2. 退縮建			污水處理場用地	自道路境界線至少退縮10公尺建築。	1. 如有設置圍牆之必要者，應自道路境界線至少退縮5公尺設置。 2. 退縮建

原條文	公展條文			修訂說明	專案小組初步建議意見	依專案小組建議修正內容		
免再留設騎樓。	區	界線至少退縮4公尺建築。				區	界線至少退縮4公尺建築。	
公共設施及公用地	電信專用區	自道路境界線至少退縮5公尺建築。	如有設置圍牆之必要，圍牆應自道路境界線至少退縮4公尺。 2. 退縮建築之空地應植栽美化，建築線2公尺範圍內需留設人行通			電信專用區	自道路境界線至少退縮5公尺建築。	如有設置圍牆之必要，圍牆應自道路境界線至少退縮4公尺。 2. 退縮建築之空地應植栽美化，建築線2公尺範圍內需留設人行通
2. 前款以外地區，依彰化縣建築管理自治條例規定辦理。	郵政專用區	自道路境界線至少退縮5公尺建築。	1. 如有設置圍牆之必要，圍牆應自道路境界線至少退縮4公尺。 2. 退縮建築之空地應植栽美化，建築線2公尺範圍內需留設人行通			郵政專用區	自道路境界線至少退縮5公尺建築。	1. 如有設置圍牆之必要，圍牆應自道路境界線至少退縮4公尺。 2. 退縮建築之空地應植栽美化，建築線2公尺範圍內需留設人行通

原條文	公展條文	修訂說明	專案小組初步建議意見	依專案小組建議修正內容																
	<table><tr><td></td><td></td><td>者，應以較寬道路側為退縮面，兩面道路寬度相同者，擇一退縮。</td></tr></table> 前項表內所示，建築基地臨接 2 條計畫道路者，倘無其他特殊規定，則其臨計畫道路部分皆應退縮。			者，應以較寬道路側為退縮面，兩面道路寬度相同者，擇一退縮。			<table><tr><td></td><td></td><td>較寬道路側為退縮面，兩面道路寬度相同者，擇一退縮。</td></tr></table> 註：詳使用強度及退縮規定彙整表。 前項表內所示，建築基地臨接 2 條計畫道路者，倘無其他特殊規定，則其臨計畫道路部分皆應退縮。			較寬道路側為退縮面，兩面道路寬度相同者，擇一退縮。										
		者，應以較寬道路側為退縮面，兩面道路寬度相同者，擇一退縮。																		
		較寬道路側為退縮面，兩面道路寬度相同者，擇一退縮。																		
第十九點 住宅區、商業區之建築基地於申請建築時，為考量都市發展，訂定停車空間設置標準如下。但基地情形特殊經提縣都市設計審議委員會審議同意者，從其規定。 1. 實施區段徵收或市地重劃地區及 1000 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，其停車空間應依下表規定辦理。 <table><tr><th>總樓地板面積</th><th>停車設置標準</th></tr><tr><td>一～二五〇</td><td>設置</td></tr></table>	總樓地板面積	停車設置標準	一～二五〇	設置	第 11 點 住宅區、商業區之建築基地於申請建築時，為考量都市發展，訂定停車空間設置標準如下。但基地情形特殊經提縣都市設計審議委員會審議同意者，從其規定。 1. 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，其停車空間應依下表規定辦理。 <table><tr><th>總樓地板面積</th><th>停車設置標準</th></tr><tr><td>1～250 平方公尺</td><td>設置 1 部</td></tr><tr><td>251～400</td><td>設置 2 部</td></tr></table>	總樓地板面積	停車設置標準	1～250 平方公尺	設置 1 部	251～400	設置 2 部	依原條文。	建議照案通過。	第 10 點 住宅區、商業區之建築基地於申請建築時，為考量都市發展，訂定停車空間設置標準如下。但基地情形特殊經提縣都市設計審議委員會審議同意者，從其規定。 1. 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，其停車空間應依下表規定辦理。 <table><tr><th>總樓地板面積</th><th>停車設置標準</th></tr><tr><td>1～250 平方公尺</td><td>設置 1 部</td></tr><tr><td>251～400</td><td>設置 2 部</td></tr></table>	總樓地板面積	停車設置標準	1～250 平方公尺	設置 1 部	251～400	設置 2 部
總樓地板面積	停車設置標準																			
一～二五〇	設置																			
總樓地板面積	停車設置標準																			
1～250 平方公尺	設置 1 部																			
251～400	設置 2 部																			
總樓地板面積	停車設置標準																			
1～250 平方公尺	設置 1 部																			
251～400	設置 2 部																			

原條文	公展條文	修訂說明	專案小組初步建議意見	依專案小組建議修正內容
	2. 退縮建築之空地應植栽綠化，但得計入法定空地。 1. 退縮建築範圍內應至少留設 1.5 公尺無遮蔭人行步道。 2. 如有設置圍牆之必要者，應自道路境界線至少退縮 4 公尺設置。 其餘公共設施用地 自道路境界線至少退縮 5 公尺建築。 前列以外地 依彰化縣建築管理自治條例規定辦理			景之空地應植栽綠化，但得計入法定空地。 1. 退縮建築範圍內應至少留設 1.5 公尺無遮蔭人行步道。 2. 如有設置圍牆之必要者，應自道路境界線至少退縮 4 公尺設置。 其餘公共設施用地 自道路境界線至少退縮 5 公尺建築。 前列以外地 依彰化縣建築管理自治條例規定辦理

原條文	公展條文	修訂說明	專案小組初步建議意見	依專案小組建議修正內容
	係建議空氣品質淨化能力 A 級之樹種。 6. 公園、鄰里公園兼兒童遊戲場、綠地等用地應植樹冠 3 公尺以上之喬木，其面積不得少於 20%，且其根部應保留適當之透水性表面。 7. 廣場、廣場兼停車場及停車場用地（立體停車場除外）應使用透水性材質之地磚鋪設，且其面積不得低於 50%。 8. 綠園道用地之綠化面積不得低於 20%。			係建議空氣品質淨化能力 A 級之樹種。 6. 公園、鄰里公園兼兒童遊戲場、綠地等用地應植樹冠 3 公尺以上之喬木，其綠化面積不得少於 20%，且其根部應保留適當之透水性表面。 7. 廣場、廣場兼停車場及停車場用地（立體停車場除外）應使用透水性材質之地磚鋪設，且其面積不得低於 50%。 8. 綠園道用地之綠化面積不得低於 20%。
—	第 13 點 本計畫區之公共設施及公共建築應配合整體規劃設計，設置綠能發電系統輔助日常能源消耗，且應符合建築技術規則所規定之綠建築指標至少 6 項以上。	新增條文。	請和美鎮公所考量本縣相關案例及日後執行層面，檢討條文內容適切性後，逕提委員會討論。	第 12 點 本計畫區之公共設施及公共建築應配合整體規劃設計，且符合「建築技術規則建築設計施工編」綠建築基準有關建築基地綠化、建築基地保水、建築物節約能源、建築物雨水或生活雜排水回收再利用、綠建材等規定。
—	第 14 點 為落實建築基地實施綠美化及落實節能減碳，本計畫區建築物應依下列規定辦理： 1. 建築物屋頂之綠化面積不得低於建築物頂層（含露臺）面積之 40%。 2. 臨計畫道路之建築物採立體綠化設計者，其綠化設施部分得不計容積。	新增條文。	請和美鎮公所考量本縣相關案例及日後執行層面，檢討條文內容適切性後，逕提委員會討論。	第 13 點 為落實建築基地實施綠美化及落實節能減碳，本計畫區建築物應依下列規定辦理： 1. 公共建築屋頂之綠化面積不得低於建築物頂層（含露臺）面積之 40%。 2. 臨計畫道路之建築物採立體綠化設計，且達立面總面積（不含開窗部分）20%者，其綠化設施部

原條文	公展條文	修訂說明	專案小組初步建議意見	依專案小組建議修正內容																				
<table><tr><td>平方公尺</td><td>一部</td></tr><tr><td>二五〇～四〇〇平方公尺</td><td>設置二部</td></tr><tr><td>四〇一～五五〇平方公尺</td><td>設置三部</td></tr><tr><td>以下類推</td><td>—</td></tr></table> 2.前款以外地區，依「建築技術規則」規定辦理。	平方公尺	一部	二五〇～四〇〇平方公尺	設置二部	四〇一～五五〇平方公尺	設置三部	以下類推	—	<table><tr><td>平方公尺</td><td></td></tr><tr><td>401～550平方公尺</td><td>設置3部</td></tr><tr><td>以下類推</td><td>—</td></tr></table> 2.前款以外地區，依「建築技術規則」規定辦理。	平方公尺		401～550平方公尺	設置3部	以下類推	—			<table><tr><td>平方公尺</td><td></td></tr><tr><td>401～550平方公尺</td><td>設置3部</td></tr><tr><td>以下類推</td><td>—</td></tr></table> 2.前款以外地區，依「建築技術規則」規定辦理。	平方公尺		401～550平方公尺	設置3部	以下類推	—
平方公尺	一部																							
二五〇～四〇〇平方公尺	設置二部																							
四〇一～五五〇平方公尺	設置三部																							
以下類推	—																							
平方公尺																								
401～550平方公尺	設置3部																							
以下類推	—																							
平方公尺																								
401～550平方公尺	設置3部																							
以下類推	—																							
第二十點 建築基地內之法定空地應留設二分之一以上綠美化，以美化環境。	第12點 為維護景觀並加強綠化及基地保水，應依下列規定辦理： <u>1.本計畫區建築基地地下層開挖範圍，不得超過各該基地之法定建築率加10%，惟經縣都市設計審議委員會審議通過者不在此限。</u> <u>2.供公眾使用之人行空間，其鋪面應以植草磚或透水性材質之地磚鋪設。</u> <u>3.建築法定空地應以集中留設為原則，其綠化面積不得低於50%，且其中至少30%應為透水性表面或鋪面。</u> <u>4.公園、鄰里公園兼兒童遊樂場、綠地等用地，其綠化面積不得低於50%，其中至少80%應為透水性表面或鋪面，有床基之花臺面積不得超過綠化面積10%。</u> <u>5.本計畫區公共設施用地之植栽，應優先選用臺灣原生樹種，或環</u>	修正及新增條文。	請和美鎮公所考量本縣相關案例及日後執行層面，檢討條文內容適切性後，逕提委員會討論。	第11點 為維護景觀並加強綠化及基地保水，應依下列規定辦理： <u>1.本計畫區建築基地地下層開挖範圍，不得超過各該基地之法定建築率加10%，惟經縣都市設計審議委員會審議通過者不在此限。</u> <u>2.公共設施用地及建築退縮供公眾通行之人行空間，應採用透水性鋪面。</u> <u>3.建築法定空地應以集中留設為原則，其綠化面積不得低於50%，且其中至少30%應為透水性表面或鋪面。</u> <u>4.公園、鄰里公園兼兒童遊樂場、綠地等用地，其綠化面積不得低於50%，其中至少80%應為透水性表面或鋪面，有床基之花臺面積不得超過綠化面積10%。</u> <u>5.本計畫區公共設施用地之植栽，應優先選用臺灣原生樹種，或環</u>																				

原條文	公展條文	修訂說明	專案小組初步建議意見	依專案小組建議修正內容
上道路，其連續臨接長度在廿五公尺以上或達週界總長度六分之一以上，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百分之三〇為限。 (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。 (二)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。	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。			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。
—	第17點 本計畫區各建築基地依本要點及其他相關法令(不含都市更新條例及其相關子法)規定所給予之獎勵容積，以不超過該基地容積率之30%為限。	新增條文。	配合103.01.03發布實施之「都市計畫法臺灣省施行細則」第42條	第15點 本計畫區各建築基地依本要點及其他相關法令(不含都市更新條例及其相關子法)規定所給予之獎勵容積，以不超過該基地容積率之20%為限。

原條文	公展條文	修訂說明	專案小組初步建議意見	依專案小組建議修正內容
	3. 設置綠能發電設備者，得增加等同該設備實際使用面積(含建築立面使用面積)之樓地板面積，且其增加部分之樓地板面積得不計入容積。			分得不計容積。 3. 設置綠能發電設備者，得增加等同該設備實際使用面積(含建築立面使用面積)之樓地板面積，且其增加部分之樓地板面積得不計入容積。
—	第15點 為鼓勵建築基地集中綠美化、留設開放空間及使用綠色能源，得依下列規定給予容積獎勵： 1. 建築基地面積達500平方公尺以上，建築物實地屋頂綠化面積不低於建築物頂層(含露臺)面積之50%者，得給予增加5%之容積獎勵。 2. 住宅區及商業區之建築基地規模達1,000平方公尺以上，且提供10%集中式開放空間供公眾使用者，得給予增加10%之容積獎勵。 3. 符合建築技術規則規定綠建築基準，有關「基地綠化」、「基地保水」及「日常節能」等指標者，得給予增加5%之容積獎勵。	新增條文。	請和美鎮公所考量本縣相關案例及日後執行層面，檢討條文內容適切性後，送提委員會討論。	刪除
第十七點 凡基地整體合併建築使用及設置公益性設施，得提供下列獎勵措施： 一、凡建築基地面積在商業區或市場用地為一千平方公尺以上，在住宅區、機關用地為一千五百平方公尺以上；基地臨接寬度八公尺以	第16點 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。 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，	修正條文。	建議照案通過。	第14點 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。 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，

原條文	公展條文	修訂說明	專案小組初步建議意見	依專案小組建議修正內容
			2 第5項請修正為：「住宅區之建築基地規模達2,000平方公尺以上者，及商業區之建築基地規模達1,500平方公尺以上者」。 3.將「綠園道用地沿街面建築基地」納入都市設計審議地區。	
—	第2點 開放空間 1. 退縮建築留設之無遮簷人行步道，其鋪面形式、色彩、材質及紋理應予以調和，以塑造整體鋪面之延續性。 2. 人行步道應設置植栽穴並種植高3公尺、半徑8公分以上之開展型喬木（植栽穴距約6公尺~9公尺），並得設置座椅、燈具、雕塑等景觀性元素。但其供步行之淨寬不得小於1公尺，且應與鄰地之步道連續，地面不得設置階梯	新增條文。	原則同意，惟第2項植栽間距規定，請修正為100公尺內至少種植10株大型喬木。	第2點 開放空間 1. 退縮建築留設之無遮簷人行步道，其鋪面形式、色彩、材質及紋理應予以調和，以塑造整體鋪面之延續性。 2. 人行步道應設置植栽穴並種植高3公尺、半徑8公分以上之開展型喬木（ <u>100公尺內至少種植10株</u> ），並得設置座椅、燈具、雕塑等景觀性元素。但其供步行之淨寬不得小於1公尺，且應與鄰地之步道連續，地面不得設置階梯

原條文	公展條文	修訂說明	專案小組初步建議意見	依專案小組建議修正內容
			之規定，第34條-3第1項自104.07.01施行，故建議修正獎勵容積以不超過該基地容積率之20%為限，以符合相關規定。	
第廿一點 本要點未規定之事項，適用其他法令規定。	第18點 本要點未規定之事項，適用其他法令規定。	依原條文。	建議照案通過。	第16點 本要點未規定之事項，適用其他法令規定。
—	第二編 都市設計準則			第二編 都市設計準則
—	第1點 為提昇環境景觀品質，本計畫區皆應依本編都市設計準則辦理，惟下列地區應提彰化縣都市設計審議委員會審查通過後，始得發照建築： 1. 新建、改建或增建之公共設施用地及公共建築。 2. 依都市更新條例規定，實施都市更新地區。 3. 採市地重劃或區段徵收之整體開發地區。 4. 第2種古蹟保存區。 5. 住宅區及商業區之建築基地規模達1,000平方公尺以上者。	新增條文。	請依下列各點意見修正，並請和美鎮公所考量本縣相關案例及日後執行層面，檢討納入都市設計審議地區之適切性後，逕提委員會討論： 1.配合公民或團體陳情意見逾1案意見，刪除第4項內容。	第1點 為提昇環境景觀品質，本計畫區皆應依本編都市設計準則辦理，惟下列地區應提彰化縣都市設計審議委員會審查通過後，始得發照建築： 1. 新建、改建或增建之公共設施用地及公共建築。 2. 依都市更新條例規定，實施都市更新地區。 3. 採市地重劃或區段徵收之整體開發地區。 4. <u>住宅區之建築基地規模達2,000平方公尺以上者，及商業區之建築基地規模達1,500平方公尺以上者。</u> 5. <u>臨綠園道用地之建築基地。</u>

原條文	公展條文	修訂說明	專案小組初步建議意見	依專案小組建議修正內容
	道、街道傢俱及廣告招牌，應配合街道景觀予以整體規劃設計。 2. 公共施用地應強調多元性之空間休閒機能，其內部景觀設施及植栽，應與周邊相鄰景觀結合。 3. 細公（兒）27 用地範圍內應搭建至少 3 座景觀橋樑，以利整體空間使用。	原細 16 土管第 3 點。		道、街道傢俱及廣告招牌，應配合街道景觀予以整體規劃設計。 2. 公共施用地應強調多元性之空間休閒機能，其內部景觀設施及植栽，應與周邊相鄰景觀結合。 3. 細公（兒）27 用地範圍內應搭建至少 3 座景觀橋樑，以利整體空間使用。
—	第 5 點 街道傢俱 1. 街道傢俱之設置應配合整體環境景觀，且不妨礙人行動線之連續性及緊急救難之通行。 2. 公用設備（如交通號誌、消防栓等）如有設置之必要，應不得妨礙行人及車輛之通暢並應與鄰近街廓、開放空間系統相互協調。 3. 人孔蓋板、消防栓、交通號誌、電信、電力箱及自來水相關公用設備，應予以景觀美化處理，並盡量設置於道路中央分隔島，如無分隔島可設置者，則需設置於人行步道最外緣。 4. 建築基地經評估需設置獨立公用設備者，不得設置於退縮建築部分，且應有適當綠美化。	新增條文。	建議照案通過。	第 5 點 街道傢俱 1. 街道傢俱之設置應配合整體環境景觀，且不妨礙人行動線之連續性及緊急救難之通行。 2. 公用設備（如交通號誌、消防栓等）如有設置之必要，應不得妨礙行人及車輛之通暢並應與鄰近街廓、開放空間系統相互協調。 3. 人孔蓋板、消防栓、交通號誌、電信、電力箱及自來水相關公用設備，應予以景觀美化處理，並盡量設置於道路中央分隔島，如無分隔島可設置者，則需設置於人行步道最外緣。 4. 建築基地經評估需設置獨立公用設備者，不得設置於退縮建築部分，且應有適當綠美化。
—	第 6 點 廣告招牌 1. 廣告物、廣告旗幟及招牌等設施應整體規劃設計，其設置不得妨礙公共安全、行人通行及整體景觀，且其下端離地面淨高度不	新增條文。	建議照案通過。	第 6 點 廣告招牌 1. 廣告物、廣告旗幟及招牌等設施應整體規劃設計，其設置不得妨礙公共安全、行人通行及整體景觀，且其下端離地面淨高度不

22

原條文	公展條文	修訂說明	專案小組初步建議意見	依專案小組建議修正內容
	或阻礙通行之凹凸物，以利通行使用。 3. 如有設置圍牆之必要者，應以綠籬方式設置為優先，如以實體圍牆設置者，其高度不得超過 1.8 公尺（不含大門及車道入口），且視覺穿透率不得低於 40%，圍牆之實體或綠籬之基座高度不得超過 0.6 公尺。			或阻礙通行之凹凸物，以利通行使用。 3. 如有設置圍牆之必要者，應以綠籬方式設置為優先，如以實體圍牆設置者，其高度不得超過 1.8 公尺（不含大門及車道入口），且視覺穿透率不得低於 40%，圍牆之實體或綠籬之基座高度不得超過 0.6 公尺。
—	第 3 點 建築量體配置、高度、造型、色彩及附屬設施 1. 建築物及設施之量體、規模、造型應與周邊既有建築及環境相互協調、融合為原則。 2. 冷氣機孔、鐵窗、雨庇或其他影響建築物立面設施，應考慮整體景觀共同設置。 3. 建築物之必要附屬機械設施（如空調、視訊、機械等設施物與廢氣排出口等）應於建築物設計中隱藏包圍為原則，且如有設置排放廢氣或排煙設施，其排放口之位置與朝向，應避免朝向道路。 4. 建築物立面應避免使用高反光玻璃作為主要外觀材料。 5. 建築物材料選擇應符合基地氣候狀況及景觀需求，並盡量使用環保再生或天然材質。	新增條文。	建議照案通過。	第 3 點 建築量體配置、高度、造型、色彩及附屬設施 1. 建築物及設施之量體、規模、造型應與周邊既有建築及環境相互協調、融合為原則。 2. 冷氣機孔、鐵窗、雨庇或其他影響建築物立面設施，應考慮整體景觀共同設置。 3. 建築物之必要附屬機械設施（如空調、視訊、機械等設施物與廢氣排出口等）應於建築物設計中隱藏包圍為原則，且如有設置排放廢氣或排煙設施，其排放口之位置與朝向，應避免朝向道路。 4. 建築物立面應避免使用高反光玻璃作為主要外觀材料。 5. 建築物材料選擇應符合基地氣候狀況及景觀需求，並盡量使用環保再生或天然材質。
—	第 4 點 景觀計畫原則 1. 建築基地面臨計畫道路之人行步	第 3 項修正自	建議照案通過。	第 4 點 景觀計畫原則 1. 建築基地面臨計畫道路之人行步

23

原條文	公展條文	修訂說明	專案小組初步建議意見	依專案小組建議修正內容
	書院之立面語彙。 4. 建築外觀色彩以素雅灰色系或磚紅色系為基調。立面建材限以灰色系面磚、灰色系天然或人造石材、洗石子、拼石子、清水模面混凝土、水泥板、水泥粉光、石板砌、石板貼、木料（厚質材）、灰色處理金屬板、紅磚及陶磚等明度不高之建築材料為主。 5. 建築基地如有設置圍牆之必要者，得設置鏤空或柵欄式等具穿透性設施，或以綠籬替代之。 6. 人行空間之鋪面設計，以透水性且具復古質感之素雅地磚為原則。			
—	第8點 開發建築基地如有情形特殊，致使全部或部分無法適用本都市設計管制事項，得依彰化縣都市設計審議會之決議為準。	新增條文。	建議照案通過。	第7點 開發建築基地如有情形特殊，致使全部或部分無法適用本都市設計管制事項，得依彰化縣都市設計審議會之決議為準。

原條文	公展條文	修訂說明	專案小組初步建議意見	依專案小組建議修正內容
	得少於3.5公尺。 2. 本計畫區建築物之廣告招牌以整體設置為原則，若無法集中設置時，方得以個別方式設置，其設置位置不得於人行道，且不得妨礙公共安全及整體景觀。			得少於3.5公尺。 2. 本計畫區建築物之廣告招牌以整體設置為原則，若無法集中設置時，方得以個別方式設置，其設置位置不得於人行道，且不得妨礙公共安全及整體景觀。
—	第7點 第2種古蹟保存區之建築基地，應依下列規定辦理： 1. 建築物牆面高度不得超過3層樓或10.5公尺。 2. 建築物應設置斜屋頂，其規定如下： (1) 斜屋頂設置面積不得小於建築物水平投影面積之三分之二（斜板式女兒牆不視為斜屋頂），且斜屋頂之屋面排水，不得直接排放至地面。 (2) 斜屋頂之坡向以朝向建築量體圍塑之庭院、街道為原則，並儘量設計雙坡向。 (3) 斜屋頂之斜向坡向（底比高）不得陡於六比一。 (4) 斜屋頂之材質原則以文化瓦、平板瓦、S形瓦、圓弧瓦為之；使用金屬材質屋瓦時，應具有仿造前述材質之外型特徵，側面應設計20公分以上之收邊材，屋外底面應設置天花板。 3. 建築物之立面設計，應呼應道來	新增條文。	配合公民或團體陳情意見，案意見刪除本條，有關該地區都市設計相關規範，納入日後細部計畫擬定時再行訂定之。	—

表 4 土地使用分區管制要點之使用強度及退縮規定彙整表

土地使用分區/公共設施用地	建築率	容積率	建築退縮規定					
			退縮 寬度 (m)	A	B	C	D	E
第 1 種住宅區	60%	150%	5	√				F
第 2 種住宅區	60%	180%	5	√				
第 3 種住宅區	60%	190%	5	√				
第 4-1 種住宅區	60%	200%	5	√				
第 4-2 種住宅區	60%	200%	4	√				
第 4-3 種住宅區	60%	200%	(註 2)			√	√	
第 1 種商業區	80%	240%	5	√				
第 2 種商業區	80%	290%	5	√				
第 3 種商業區	80%	320%	(註 2)				√	√
乙種工業區	70%	210%	5	√				
古蹟保存區	-	-	-	-	-	-	-	-
保存區	50%	100%	(註 2)					√
社會福利事業專用區	50%	250%	(註 2)					√
加油站專用區	40%	120%	(註 2)					√
電信專用區	50%	250%	5		√			
郵政專用區	50%	250%	5		√			√
機關用地	50%	250%	5	√	√			
博物館用地	50%	200%	5	√	√			
學校用地	國小、國中	50%	5	√				
	高中、高職	50%	5	√				
零售市場用地		50%	5	√				
公園園地		60%	5	√	√			
鄰里公園兼兒童遊樂場用地		15%	45%	5	√			
停車場用地	平面	15%	45%	5	√			
	立體	10%	20%	5	√			
污水處理場用地		80%	240%(註 1)	5	√			
		15%	150%	10		√		

註 1：作多目標使用時，容積率不得大於 480%。
 註 2：依彰化縣建築管理自治條例規定辦理。
 註 3：退縮建築後免再留設法定騎樓。
 註 4：實地建設徵收或市地重劃地區，基地由低使用強度變更為高使用強度之整體開發地區者，應自道路境界線至少退縮 5 公尺建築，且建築基地應接 2 條計畫道路者，其餘計畫道路部分皆應退縮。

說明：
 A：退縮建築範圍內應至少留設 1.5 公尺無遮簷人行步道。
 B：如有設置圍牆之必要者，應自道路境界線至少退縮 4 公尺設置。
 C：如有設置圍牆之必要者，應自道路境界線至少退縮 5 公尺設置。
 D：退縮建築之空地應植栽綠化，但得計入法定空地。
 E：申請建築基地達 1,000 平方公尺以上者，應自道路境界線至少退縮 5 公尺建築。
 F：退縮建築之空地過度植栽綠化，建築線 2 公尺範圍內需留設人行通路，不得設置圍牆，但得計入法定空地。

表 5 公民或團體陳情意見綜理表

編號	陳情人	陳情位置	陳情理由	建議事項	專案小組 初步建議意見	縣黨委會決議
1	吳家豪	文高用地西南側側(竹塹開墾地(竹塹段 959、960、742 地號))	1.停 10 用地目前規劃於 74-10M 計畫道路(忠信路)與孝昌路路口，將造成停 10 用地北側土地所有權人成為孝昌路之側街。 2.本街東北側北側有一處土地公廟，為地方信仰中心，故停 10 用地之規劃應包含之。	建議停 10 用地規劃為 L 型，涵蓋孝昌路路側及土地公廟，並將孝昌路轉角之角地配回予土地所有權人。	建議未便採納。 理由： 陳情建議方案配置區位與現狀，無法達到公共設施使用效益，故建議陳情人再予修正規劃方案，並依附帶條件之規定(詳表 2)，取得權利關係人同意文件。	依專案小組意見通過。
2	黃吳永					
3	楊芳松					
4	吳滿河	和中廣場周邊商業區(和中段 949 地號)	和中廣場及其周邊道路屬都市計畫人行廣場用地，因其為連結和美都市計畫區內鹿和路及彰美路兩大主要道路之通路，因此自開闢後，和中廣場周邊實際為車輛通行使用，故人行廣場變更之意，以符合現況使用與民眾需求。	建議變更部分人行廣場用地(現況作道路通行部分)為道路用地，部分(和中廣場)為廣場用地。	建議未便採納。 理由： 該人行廣場用地已開闢完成，且現行相關法令規定並未損及民眾權益，且考量實際使用型態，故併變 12 案處理。	依專案小組意見通過。
5	有限責任彰化第一信用合作社	機 2 用地(和中段 301-1 地號)	1.本地現為機關用地，惟之前面臨彰美路之和中段 383-1、383-2 地號土地亦屬私有機關用地，原為國民黨民眾服務社使用，但其遷移後，已變更為住宅區，而本社土地位於上述土地後方，未面鄰道路且迄今未徵收，積作為機關用地無實質意義，建議將陸	建議和中段 301-1 地號之機關用地變更為住宅區。	建議未便採納。 理由： 衛生局明確表示仍有用地需求，且預估日後改建建築物所需樓地板面積需求為 2,200 m ² (104 年 4 月 8 日影射行字第 1040010488 號函)，並預計 106 年編列預算取得私有土地(104 年	依專案小組意見通過。

編號	陳情人	陳情位置	陳情理由	建議事項	專案小組 初步建議意見	縣部會決議
			情位置土地變更為住宅區。 2.和中段301-1地號現況為彰化一信所有，並為營業之需要，擬於301-1地號上興建大樓，故陳情變更該住宅區，以利地方發展。		9月15日彰衛行字第1040033101號函），故維持原計畫；並將衛生局承諾之取得時程應納入實施進度與經費、事業及財務計畫說明，以保障私有土地所有權人權益。	
6	黃壹金	公2用地(和北段147地號)	本地號屬和美都市計畫公2用地，已於59年劃設迄今仍未徵收，影響地主權益甚鉅。	建議變更為住宅區。	建議部分酌予採納。 理由： 公2用地除現況已開闢作公園使用(彰化縣所有之土地)部分外，建議有條件變更為住宅區(詳表2)，惟公有土地仍應尋面積作為公共設施使用；必要時已開闢作公園使用部分得酌予配合調整範圍，但不得少於原面積。	依專案小組意見通過。
7	鄭慧妃	文小5用地北側人行廣場用地(和東段442-4、443-5地號)	和東國小北側人行廣場用地，原計畫寬度為10公尺，亦徵收完成，擬因地籍分割及都市計畫圖為1/3,000轉為1/1,000時，該植為12公尺，將影響民眾權益。	建議該種植部分予以修正。	建議酌予採納。 理由： 1.該人行廣場用地59年擬定都市計畫時劃設寬度為10M，後於77年辦理地籍重測作業時，將其分割為12M，而78年配合徵收作業，再增加10M地籍分割線，並完成10M範圍內之徵收及開	依專案小組意見通過。

編號	陳情人	陳情位置	陳情理由	建議事項	專案小組 初步建議意見	縣部會決議
					開作業，而85年併同第二次通盤檢討辦理都市計畫圖重製時，仍將該人行廣場用地寬度展增為12M。 2.經查該人行廣場用地自59年計畫發布迄今，均未有任何變更，且其毗鄰土地經二次分割後，截至103年7月29日止，均屬相同所有權人，且調閱和東段420等地號申請建築資料，皆已依人行廣場(10公尺)之測溝外緣退縮1公尺建線，故為維護民眾權益，且符合房規劃意旨，同意修正該人行廣場寬度為10公尺。 3.人行廣場用地變更為商業區部分，因屬都市計畫圖訂正，故不予回饋。	依專案小組意見通過。
8	鄭石	文小2用地東北側	1.停11用地目前規劃南北向範圍過窄，東西向範圍過寬，導致停11用地北側土地所有權人分配之土地過深難以使用；停11用地西側土地所有權人分配之土地過淺，難以分配及使用，損及所有	建議停11用地南北向，增加面對廣場用地之寬度，至遮檔壹恆路部分路樹，東西向則減少面對西向路樹，東側17-14M號計畫道路設施使用效益，惟路(仁愛路)之請依附帶條件之規定(詳表2)，取得權利開闢人同	建議酌予採納。 理由： 陳情建議方案有利於日後整體開發後土地分配，並不減損公共設施使用效益，惟西向路樹，東側17-14M號計畫道路設施使用效益，惟路(仁愛路)之請依附帶條件之規定(詳表2)，取得權利開闢人同	依專案小組意見通過。
9	鄭枝	整體開發地區(仁愛和段607-1、605、591-2、606地號)				
10	鄭豐寬					
11	鄭豐順					
12	鄭豐鈞					
13	鄭豐慶					
14	鄭豐年					
15	鄭黃惠美					
16	鄭金梓					

編號	陳情人	陳情位置	陳情理由	建議事項	專案小組 初步建議意見	縣鄉委會決議
17	鄭豐橋		私人權益。 2.目前停 11 用地 規劃方案，將造成 停 11 用地北側 側土地分配結果， 成為愛恆路之路 斷路土地。		意見文件。	
18	教育館	體育場用地(和南 段 942 地號)、廣 停 4 用地(和北段 378、379 及 690 地號)、公 3 用地 (和東段 1504 及 1504-1 地號)	1.和南段 942 地號 現行都市計畫 分區為文小 3 用 地，需地機關尚 未依程序向教 育館申請撥用。 2.學產土地以出 租收益作為學 獎(助)學金及 補助照顧弱勢 學子，獎勵興學 之施政目標，有 其特殊性及公 益性，不宜視為 一般公有土地。 3.經查本案變更 之學產土地訂 有適用耕地三七 五減租條例，如 因耕地租約，因 都市計畫變更 導致公有出租 耕地依法撥 用，且除撥用供 公立學校、道路 或古蹟外，應以 有償撥用，相關 給付耕地承租 人補償費用須 由本部給付，對 學產基金實有 折損，亦不利基 金永續經營。 4.和北段 690 地號 學產土地於出 租前無償提供 和美鎮公所作 簡易綠美化，部 分供作籃球場 使用，為期 1 年，已發揮學產 土地公益目的	建議另行協調或 尋找妥適之替代 方案。	併變 7、8、9 案處 理。	依專案小組意見 通過。

編號	陳情人	陳情位置	陳情理由	建議事項	專案小組 初步建議意見	縣鄉委會決議
逾 1	林榮澤	古蹟保存區(和中 段 1635-1、1637、 1660、1661 地號)	陳情位置坐落於 和美都市計畫古 蹟保存區，屬縣 固定古蹟遺址， 無辦理徵收作 業，且區內具限 制建築條件，並 需課徵地價稅， 對民眾權益影響 甚鉅。另因諸多 限制因素，造成 多筆土地因而閒 置、荒廢，有礙 市容觀瞻及安 全。	將私有土地之古 蹟保存區變更為 住宅區。	經規劃單位模擬 細部計畫方案，市 地重劃可行性分 析，模擬建築高度 及退縮等相對環 境關係後，基於人 民權益保障，並依 據文化局 104 年 2 月 25 日文投實局 蹟字 第 10430016711 號函 公普道東書院定 界土地範圍，房 地同業比照本 次通過檢討有 條件變更為住宅區， 惟變更範圍特 殊，為求周延，提請 委員會討論。	依專案小組意見 通過。
逾 2	鄭黃惠美	文小 2 用地東北側 (仁整體開發地區(和 段 591-2 地號)	1.103 年 3 月 25 日 本案彰化縣都 市計畫委員會 專案小組會議 決議，10 位整 體開發地區主 提出可建築用 地，修正停 11 用地方案。 2.惟該方案恐違 成仁和段 604 地 號，重劃後變為 水溝供建築使 用，有違民俗忌 諱。 3.陳情土地全部 規劃為停車場 用地，日後市地 重劃依原位置 分配原則，原青	東順迴光路街及 水溝供建築使 用，建議參酌陳 情人訴求(停 11 用地：北 20.75 公 尺，南 18.66 公 尺，東 36.91 公 尺，西 37.20 公 尺)修正停 11 用 地方案。	併入 8~人 17 案。 依專案小組意見 通過。	

編號	陳情人	陳情位置	陳情理由	建議事項	專案小組初步建議意見	縣都委會決議
	建產				且彰化縣政府經正辦理「城鄉發展暨都市計畫工業區檢討策略」案，經104年7月31日彰化縣都市計畫委員會第227次會議決議，和美都市計畫屬產業發展地區，故建議維持原計畫。	
逕啟 6	有限責任彰化第一信用合作社，代表人：林書回	機2用地(和中段301-1地號)	1.本地號現為機關用地，惟之前面彰影美路之和中段383-1、383-2地號土地亦屬私有機關用地，原為國民黨民眾服務社使用，但其遷移後，已變更為住宅區，而本社土地位於上述土地後方，未面臨道路且迄今未徵收，願作為機關用地，無實質意義，建議將陳情位置土地變更為住宅區。 2.和中段301-1地號現況為彰化一信所有，並在使用中，且為營業之需要，擬於301-1地號上興建大樓，故陳情變更為住宅區，以利地方發展。 3.衛生所使用之和中段381、382及383地號面積共計651㎡，依建蔽率50%，容積率250%之規定，該3筆土地可建基土地面積為325㎡，建	建議和中段301-1地號之機關用地變更為住宅區。	併入5案。	依專案小組意見通過。

編號	陳情人	陳情位置	陳情理由	建議事項	專案小組初步建議意見	縣都委會決議
逾3	彭飛虎	文小3用地東北側暨體開發地區(和西路860、861、862、869、870、871地號)	1.陳情位置已擬定細部計畫，並經和美鎮都市計畫委員會第81次及第82次會議審議通過，和美鎮公所函請彰化縣政府辦理公開展覽程序，惟彰化縣政府回函表示已逾期開辦程序。 2.爰此，建請本次通盤檢討一併討論和美鎮都市計畫委員會審議之配置方案及開發方式。	1.主要計畫及細部計畫一併擬定討論。 2.不可回復原計畫使用。 3.開發方式直接載明以市地重劃為主。 4.調降公共設施比例。	建議未便採納。理由： 陳情建議方案配置區位與規根，無法達到公共設施使用效益，故請陳情人再予修正規劃方案，並依附帶條件之規定（詳表2）辦理。	依專案小組意見通過。
逾4	黃世生 黃世彰 黃世和	文高用地南側、原站2部分(竹營段798-11地號)	1.陳情土地位於現行都市計畫住宅區附帶修件(二)，應以變更面積之35%及變更後第一、二次公告土地現值計算捐贈代金予和美鎮公所後，始得發照建築。 2.惟前開規定應於第三次通盤檢討發布實施之日起3年內辦理，迄今已超過限期辦理時間。	免除開發期限限制，且同意單獨組織回饋金，依需求處分土地。	建議酌予採納。理由： 1.有關開發期限部分，併變6案辦理。 2.為保障土地所有權人權益，同意將個別繳納回饋金，並於附帶條件內容敘明之。(詳表2)	依專案小組意見通過。
逾5	福祥紡織股份有限公司代表人：林	計畫區北側乙種工業區(和北路662、663、725、747、747-1、748、749、750、751、753、816地號)	陳情土地座落之工廠(福祥紡織有限公司)已無繼續使用之需，為利都有發展，建議變更為住宅區。	建議變更乙種工業區為住宅區。	建議未便採納。理由： 依98年彰化縣政府辦理之「彰化縣都市計畫工業區發展檢討規劃」案之指導，該陳情土地屬「準持工業區」之區域，	依專案小組意見通過。

編號	陳情人	陳情位置	陳情理由	建議事項	專案小組 初步建議意見	縣部委會決議
			地，板面積為 1,627.5 m²，惟目前該衛生所使用土地面積為 154.83 m²，樓地板面積為 309.66 m²，尚有擴大使用之空間。 4.員林鎮人口 13 萬多人，其衛生所建築地板面積僅 324 m²；鹿港鎮人口 85,476 人，其衛生所建築土地面積為 153.95 m²，樓地板面積為 307.9 m²，後因業務需要增建至建築土地面積為 210.44 m²，樓地板面積為 429.27 m²；二林鎮人口 53,552 人，其衛生所建築土地面積為 157.55 m²，樓地板面積為 311.5 m²；北斗鎮人口 33,379 人，其衛生所建築土地面積為 166.1 m²，樓地板面積為 320.9 m²。因此，和美鎮人口為 90,173 人，因此目前衛生所使用之 3 筆土地應符合需求。 5.各鄉鎮衛生所大約於 71 年間興建，至今已逾 33 年，經歷人口劇變，尚無服務規模不足之現象，況且目前面臨人口遞減世代，日後衛生所無需配合人口			

編號	陳情人	陳情位置	陳情理由	建議事項	專案小組 初步建議意見	縣部委會決議
			增加，增加使用面積。 【104 年 8 月 14 日彰一信合字第 594 號函補充說明】 1.和中段 301-1 地號目前因當地機關表示仍有需求，致使委員曾尚未同意變更部分機 2 用地為住宅區，照和中段 383-1、383-2 地號 85 年變更為住宅區，是否需地機關皆表示無使用需求，才同意變更。 2.和美鎮醫院所有 65 間，和美鎮人口大約 90,170 人，平均每 1,387.2 人就有一間醫院，立業的長期照顧機構也有 4 間，顯示和美衛生所在醫療及照顧上之重要性已式微。然而，衛生局以二水鄉衛生所業務規模越來越大，實有不適，因為二水鄉屬較不繁榮之鄉鎮，醫院所只有 9 間，但人口僅有 16,345 人，且該鄉面積又相當大，故鄉民對衛生所的依賴相對較深。 3.和中段 301-1 地號位於繁榮和美街道，又緊鄰			

編號	陳情人	陳情位置	陳情理由	建議事項	專案小組 初步建議意見	縣鄉委員會決議
逾7	蕭瑞瑤、蕭瑞瑤、蕭瑞瑤	博物館用地(和東段1380地號)	和美衛生所服務區，不符合衛抽部長照機構設置規定，且和美已有4間老人長照中心，因此和美衛生所在長期照顧這塊所扮演的角色，僅符合居家式服務額，因此目前衛生所可用地積492餘坪，只有服務性質，已掉峰有餘。 4.需地機關尚需妥議該筆陳情土地，應提出完整開發計畫、徵收費用財務來源計畫等，並儘速取得以免長期處於保留狀態。	建議變更博物館用地為商業區或住宅區。	建議未便採納。 理由： 1.博物館用地因徵收程序爭議，經臺中高等行政法院103年10月30日102訴更一字第24號判決結果「訴願決定及原處分均撤銷」，縣府於103年12月委由律師提起上訴，尚在訴訟階段尚未定讞。 2.陳情土地申請收回土地乙案，經104.6.24內政部土地徵收審議小組第84次會議決議：「不予發還」。	依專案小組意見通過。

編號	陳情人	陳情位置	陳情理由	建議事項	專案小組 初步建議意見	縣鄉委員會決議
逾8	鄭金梓人	文小2用地東北側(原市2)(仁和段605、606地號)	陳情土地依都市計畫規定可附帶條件開發為商業區，因劃正辦理通盤檢討作業，懇請將本陳情之細部計畫一併在通盤檢討案劃設完成，避免再次進入都市計畫變更流程，徒增土地所有權人等待時間。	細部計畫併本次通盤檢討案劃設完成(詳圖2)，且方業經私有土地所有權人10/13同意，私有土地總面積2,652㎡(2,764㎡同意)。	3.由於博物館用地訴訟尚未定讞，故暫維持原計畫，俟訴訟定讞後，再另行研議。 建議不予採納。 理由： 陳情建議方案配置區位與規模，可達公共設施使用效益，且已達104年5月13日第5次專案小組建議處理方式(私有土地所有權人3/5及私有土地總面積2/3之同意)辦理門框，故建議不予採納。	依專案小組意見通過。
逾9	林世民人	文高用地西南側(原市5)(竹營段958、959、960地號)	陳情土地依都市計畫規定可附帶條件開發為商業區，因劃正辦理通盤檢討作業，懇請將本陳情之細部計畫一併在通盤檢討案劃設完成，避免再次進入都市計畫變更流程，徒增土地所有權人等待時間。	細部計畫併本次通盤檢討案劃設完成(詳圖3)，且方業經私有土地所有權人17/27同意，私有土地總面積1,885㎡(2,272㎡同意)。	建議未便採納。 理由： 陳情建議方案已達104年5月13日第5次專案小組建議處理方式(私有土地所有權人3/5及私有土地總面積2/3之同意)辦理門框，惟配置區位與規模，無法達到公共設施使用效益，故建議陳情人再予修正規劃方案。	依專案小組意見通過。
逾10	台灣百和工業股份有限公司、鄭森煤	工(乙)6北側農業區(和北段536、537、538、539、541-1、542、543、544、546、547、548、549、554-10地號)	陳情土地暨都市計畫「乙種工業區」，現有工廠有擴廠需求。	農業區變更為「乙種工業區」或「零星工業區」。	1.請陳情人補充擴廠計畫內容，及規劃單位補充縣府辦理中之「彰化縣工業發展暨都市計畫工業區變更策略案」相關資料，供審議之。	依專案小組意見通過。

編號	陳情人	陳情位置	陳情理由	建議事項	專案小組初步建議意見	縣部委員會決議
逾11	黃合志	文中3北側住宅區 (仁愛段 431、 391、391-1、 391-2、389地號)	平安路南段都市 計畫 4M 人行步 道目前未徵收開 闢，影響鹿和路 六段 255 巷居民 之防災、救護及 通行權。	4M 人行步道更 更為 10M 計畫道 路。	1. 陳情人非土地 所有權人，故請 陳情人於各級 通盤檢討各規 劃委員會審議期 間，徵詢相關土 地所有權人意 願，再配合審議 進度討論之。 2. 建請主管單位 儘速辦理人行 步道開闢，以保 障私有地主權 益及公共安全。	依專案小組意見 通過。



圖 2 原市 2 陳情建議方案示意圖

規 劃 方 案



圖 3 原市 5 陳情建議方案示意圖

彰化縣都市計畫委員會第 244 次會議紀錄

一、時間：民國 107 年 10 月 4 日（星期四）下午 2 時 00 分。

二、地點：本府三樓簡報室。

三、主席：魏主任委員明谷
陳副主任委員善報 代

（依各級都市計畫委員會組織規程第 7 條規定，主任委員不克出席會議時，由副主任委員代理主持。）

記錄彙整：李千足

四、出席委員：（詳會議簽到簿）。

五、出席單位及人員：（詳會議簽到簿）。

六、確認本會第 243 次會議紀錄。

決 定：確定。

七、審議案件：

審議案件第 1 案：伸港鄉公所為「擬定伸港（水尾地區）都市計畫（原『公兒二』鄰里公園兼兒童遊樂場變更為住宅區）細部計畫」案。

審議案件第 2 案：和美鎮公所為「擬定和美細部計畫」再提會討論案。

審議案件第 3 案：彰化縣政府為「變更彰化市都市計畫（西門口段 428 地號等 10 筆土地）細部計畫（配合公兒 18 用地多目標供彰化縣警察局彰化分局荊桐派出所使用）」案。

審議案件第 4 案：和美鎮公所為「變更和美主要計畫（部分農業區為乙種工業區）（配合台灣百和工業股份有限公司擴廠）案」暨「擬定和美（部分農業區為乙種工業區）（配合台灣百和工業股份有限公司擴廠）細部計畫」案。

審議案件第 5 案：彰化基督教醫療財團法人為「高速鐵路彰化車站特定區計畫」第二種產業服務專用區申請容許使用作「綜

合式長照機構」使用案。

報告案件第 1 案：彰化縣政府為「彰化縣都市計畫公共設施用地專案通盤檢討」案。

八、臨時動議案件：

審議案第 2 案：和美鎮公所為「擬定和美細部計畫案」再提會討論案

提案單位：彰化縣和美鎮公所

說明：

一、摘要：

「變更和美主要計畫（第四次通盤檢討）案」及「擬定和美細部計畫案」前經彰化縣都委會 104 年 12 月 4 日第 229 次會審議，其中主要計畫分別於 105 年 10 月 6 日、106 年 2 月 15 日及 106 年 7 月 27 日召開 3 次內政部都委會專案小組審議，並經內政部都委會 107 年 4 月 17 日第 920 次會審定在案。

本案細部計畫，配合內政部都委會決議，調整部分內容，爰提請本大會討論。

二、法令依據：都市計畫法第 17 條及第 22 條。

三、擬定計畫位置及範圍：詳圖 1 及圖 2。

四、擬定計畫內容：詳表 4。

五、公民或團體所提意見：本案無人民陳情意見。

六、提大會討論事項：

（一）修正主要計畫與細部計畫分離方式（詳表 1）

依內政部都委會歷次專案小組意見及第 920 次會議決議，有關主要計畫與細部計畫分離原則，僅將土地使用分區管制要點於主要計畫分離，併入細部計畫內容，計畫圖不作實質整併，因此，原公開展覽細部計畫有實質計畫內容，修正後細部計畫僅有土地使用分區管制要點。

（二）修正土地使用分區管制要點及案名（詳表 4）

依內政部都委會歷次專案小組意見及第 920 次會議決議，調整主要計畫與細部計畫分離原則，並配合修正

土地使用分區管制要點涉及之分區名稱，且案名建議依計畫書實際內容調為「擬定和美細部計畫（土地使用分區管制要點）」案。

七、圖表：

表 1 主要及細部計畫分離原則對照表。

圖 1 細部計畫辦理情形示意圖。

表 2 土地使用面積表（彰化縣都委會第 229 次會議審竣版）。

圖 2 細部計畫示意圖（彰化縣都委會第 229 次會議審竣版）。

表 3 土地使用面積表（再提會討論版）。

圖 3 細部計畫示意圖（再提會討論版）。

表 4 土地使用分區管制要點修訂條文對照表

表 5 土地使用分區管制要點之使用強度及退縮規定彙整表（配合內政部都委會第 920 次會議主要計畫與細部計畫分離方式修正內容）。

決議：原則依會中所提內容通過，並配合主要計畫辦理後續事宜；惟後續依主要計畫經內政部都委會審議結果，倘涉及土地使用分區或用地名稱或其他事項變更者，應再配合修正並再提會討論。

表 1 主要及細部計畫分離原則對照表

彰化縣委會第 229 次會議審竣版	依內政部都委會第 920 次決議修正版
因應 91 年 5 月 15 日總統令公布修正都市計畫法，其中，第 23 條條文已明訂由直轄市、縣（市）政府核定實施細部計畫；另依都市計畫法第 10 條規定，和美都市計畫屬市鎮計畫，但現為主要及細部計畫合併性質，依法應將計畫層級予以分離，故本次檢討依該法第 15 條及 22 條規定，區分主要計畫與細部計畫層級，其分離原則分述如下：	因應 91 年 5 月 15 日總統令公布修正都市計畫法，其中，第 23 條條文已明訂由直轄市、縣（市）政府核定實施細部計畫；另依都市計畫法第 10 條規定，和美都市計畫屬市鎮計畫，但現為主要及細部計畫合併性質，依法應將計畫層級予以分離，故本次檢討依該法第 15 條及 22 條規定，區分主要計畫與細部計畫層級，其分離原則分述如下：
(一)第三次通盤檢討前已另擬細部計畫，並與主要計畫合併者，回復原主要計畫內容，其餘部分不進行街廓整併，惟考量道路系統合理性，得配合必要之調整。	(一)第三次通盤檢討前已另擬細部計畫，並與主要計畫合併者，回復原主要計畫內容。
(二)原土地使用分區管制要點配合主要計畫檢討後，併入細部計畫內容。	(二)原土地使用分區管制要點配合主要計畫檢討後，併入細部計畫內容。
(三)第三次通盤檢討前已另擬細部計畫地區，於主要計畫圖標示範圍線，且加「註」字，並註明「已具細部計畫內容，另詳細部計畫書、圖」，予以區分。	(三)第三次通盤檢討前已另擬細部計畫地區，於主要計畫圖標示範圍線，予以區分。
(四)尚未執行附帶條件地區，於主要計畫圖標示範圍線，且加「附」字，並註明附帶條件內容，予以區分。	
(五)屬細部計畫之公共設施及道路編號，於細部計畫圖加註「細」字，予以區分。	
(六)細部計畫各土地地使用分區應依既有使用強度及退縮規定予以區分。	



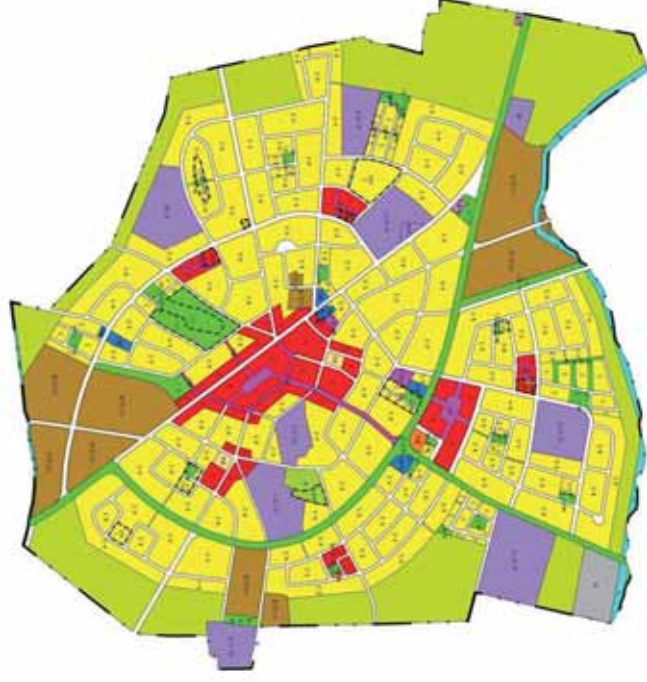
圖 1 細部計畫辦理情形示意圖

表 2 土地使用面積表（彰化縣都委會第 229 次會議審竣版）

項目		面積(公頃)	占計畫面積比(%)	占都市發展用地比(%)
土地 使用 分區	第 1 種住宅區	2.07	0.57	0.73
	第 2 種住宅區	7.64	2.13	2.67
	第 3 種住宅區	0.70	0.19	0.24
	第 4-1 種住宅區	0.42	0.12	0.15
	第 4-2 種住宅區	1.12	0.31	0.39
	第 4-3 種住宅區	130.75	36.43	45.75
	小計	142.70	39.75	49.93
	第 1 種商業區	0.41	0.11	0.14
	第 2 種商業區	0.09	0.03	0.03
	第 3 種商業區	16.95	4.72	5.93
	小計	17.45	4.86	6.10
	乙種工業區	30.54	8.51	10.69
	古蹟保存區	1.25	0.35	0.44
	保存區	0.09	0.03	0.03
	社會福利事業專用區	0.28	0.08	0.10
	加油站專用區	0.27	0.08	0.10
都市 發展 用地	電信專用區	0.05	0.01	0.02
	郵政專用區	0.04	0.01	0.01
	小計	192.67	53.68	67.42
	機關用地	1.24	0.35	0.43
	博物館用地	0.96	0.27	0.34
	國小用地	10.60	2.95	3.71
	國中用地	11.50	3.20	4.02
	高中用地	3.96	1.10	1.39
	小計	26.06	7.25	9.12
	零售市場用地	0.52	0.14	0.18
	公園用地	3.48	0.97	1.22
	鄰里公園兼兒童遊樂場用地	4.81	1.34	1.68
	綠地用地	0.12	0.03	0.04
	設廠兼停車場用地	0.50	0.14	0.17
	停車場用地	0.53	0.15	0.19
	污水處理場用地	3.00	0.84	1.05
非都市 發展 用地	溝渠(專供水利會專用渠道使用)用地	0.11	0.03	0.04
	道路(兼溝渠使用)用地	0.01	0.00	0.00
	廣場用地	3.24	0.90	1.13
	人行廣場用地	0.02	0.01	0.01
	綠園道用地	10.62	2.96	3.72
	道路用地	37.89	10.56	13.26
	小計	93.11	25.94	32.58
	合 計	285.78	79.62	100.00
	農業區	68.81	19.17	-
	河川區	4.34	1.21	-
	小計	73.15	20.38	-
	總 計	358.93	100.00	-

註：表內面積應以核定圖實地分割測量面積為準。

資料來源：本計畫整理。



計畫圖例



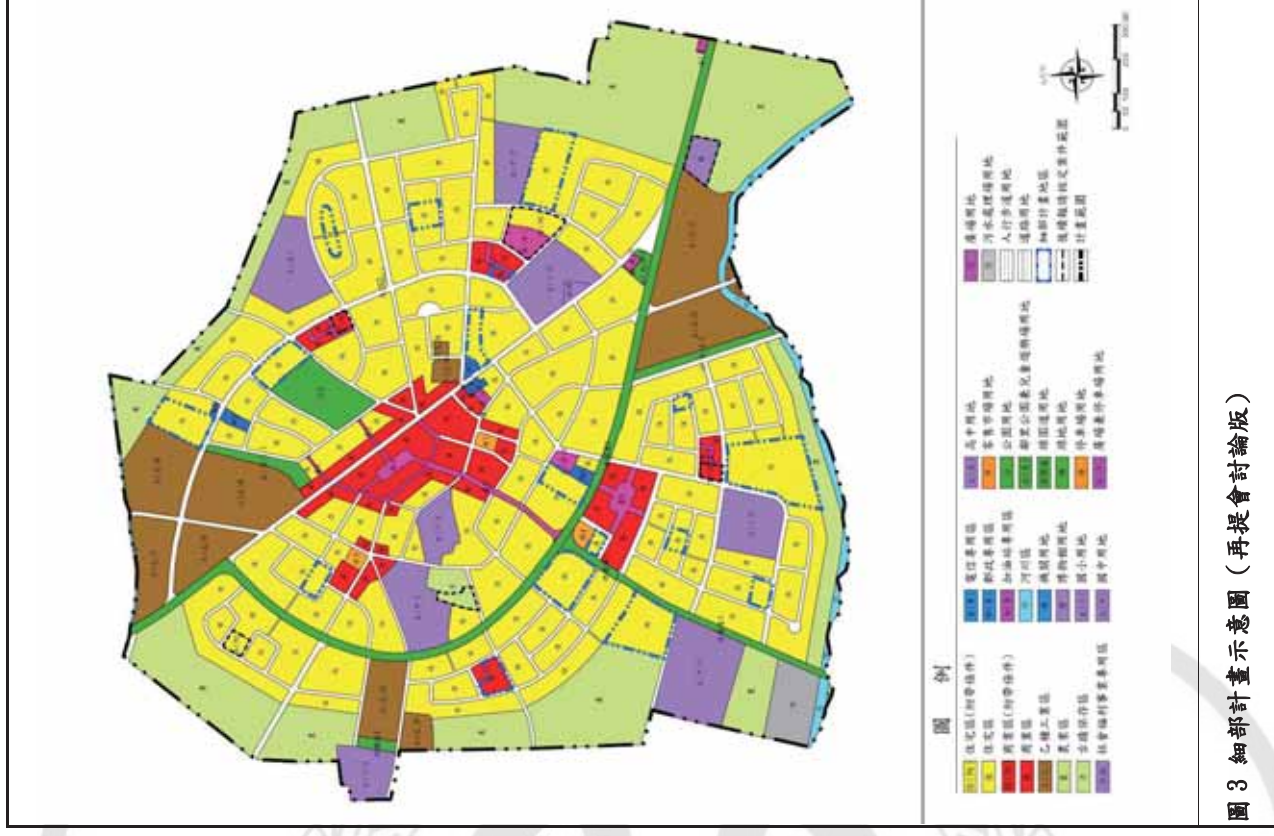
圖 2 細部計畫示意圖（彰化縣都委會第 229 次會議審竣版）

表 3 土地使用面積表（再提會討論版）

項目		面積(公頃)	占計畫面積比(%)	占都市發展用比(%)
土地 使用 分 區	住宅區	146.78	40.89	51.36
	住宅區（附帶條件）	1.21	0.34	0.42
	小計	147.99	41.23	51.78
	商業區	17.30	4.82	6.05
	商業區（附帶條件）	0.48	0.13	0.17
	小計	17.78	4.95	6.22
	乙種工業區	30.54	8.51	10.69
	古蹟保存區	1.25	0.35	0.44
	社會福利事業專用區	0.28	0.08	0.10
	加油站專用區	0.27	0.08	0.09
	電信專用區	0.05	0.01	0.02
	郵政專用區	0.04	0.01	0.01
	小計	198.20	55.22	69.35
	機關用地	0.90	0.25	0.32
	博物館用地	0.96	0.27	0.34
都市 發展 用 地	國小用地	10.60	2.95	3.71
	國中用地	11.50	3.20	4.02
	高中用地	3.96	1.10	1.39
	小計	26.06	7.25	9.12
	零售市場用地	0.52	0.14	0.18
	公園用地	3.28	0.91	1.15
	鄰里公園兼兒童遊樂場用地	2.48	0.69	0.87
	廣場兼停車場用地	1.35	0.38	0.47
	停車場用地	0.35	0.10	0.12
	污水處理場用地	3.00	0.84	1.05
	廣場用地	3.27	0.91	1.14
	綠園道用地	10.00	2.79	3.50
	道路用地	35.41	9.87	12.39
	小計	87.58	24.40	30.65
	合 計	285.78	79.62	100.00
非都 市發 展 用 地	農業區	68.81	19.17	-
	河川區	4.34	1.21	-
	小計	73.15	20.38	-
總 計		358.93	100.00	-

註：表內面積應以核定圖實地分割測量面積為準。

資料來源：本計畫整理。



原條文	公展條文	修訂說明	縣小組 初步建議 意見	依縣小組 建議修正內容	配合內政部都會委會第920次會議 主要計畫與細部計畫分離方式修正內容	縣都委會 第244次 會議決議																																																												
第十二點 公園用地建蔽率不得大於百分之一五，容積率不得大於百分之四五。	<table><tr><td>用地</td><td></td><td></td><td></td><td></td></tr><tr><td>平面</td><td>10%</td><td>20%</td><td></td><td></td></tr><tr><td>立體</td><td>80%</td><td>240%</td><td>作多目標使用時，容積率不得大於480%。</td><td></td></tr><tr><td>污水處理場用地</td><td>15%</td><td>150%</td><td></td><td></td></tr></table>	用地					平面	10%	20%			立體	80%	240%	作多目標使用時，容積率不得大於480%。		污水處理場用地	15%	150%			修正後條文第二編都市設計準則第1點。		<table><tr><td>用地</td><td></td><td></td><td></td><td></td></tr><tr><td>平面</td><td>10%</td><td>20%</td><td></td><td></td></tr><tr><td>立體</td><td>80%</td><td>240%</td><td>作多目標使用時，容積率不得大於480%。</td><td></td></tr><tr><td>污水處理場用地</td><td>15%</td><td>150%</td><td></td><td></td></tr></table> 註：詳使用強度及退縮規定彙整表。	用地					平面	10%	20%			立體	80%	240%	作多目標使用時，容積率不得大於480%。		污水處理場用地	15%	150%			<table><tr><td>用地</td><td></td><td></td><td></td><td></td></tr><tr><td>平面</td><td>10%</td><td>20%</td><td></td><td></td></tr><tr><td>立體</td><td>80%</td><td>240%</td><td>作多目標使用時，容積率不得大於480%。</td><td></td></tr><tr><td>污水處理場用地</td><td>15%</td><td>150%</td><td></td><td></td></tr></table> 註：詳使用強度及退縮規定彙整表。	用地					平面	10%	20%			立體	80%	240%	作多目標使用時，容積率不得大於480%。		污水處理場用地	15%	150%			
用地																																																																		
平面	10%	20%																																																																
立體	80%	240%	作多目標使用時，容積率不得大於480%。																																																															
污水處理場用地	15%	150%																																																																
用地																																																																		
平面	10%	20%																																																																
立體	80%	240%	作多目標使用時，容積率不得大於480%。																																																															
污水處理場用地	15%	150%																																																																
用地																																																																		
平面	10%	20%																																																																
立體	80%	240%	作多目標使用時，容積率不得大於480%。																																																															
污水處理場用地	15%	150%																																																																
第十三點 鄰里公園兼兒童遊樂場用地建蔽率不得大於百分之一五，容積率不得大於百分之四五。																																																																		
第十四點 博物館用地之建蔽率不得大於百分之五〇，容積率不得大於百分之二〇〇。將來申請建築時，應自道路境界線至少退縮五公尺建築。																																																																		
第十五點 一、污水處理場用地應自基地境界線至少退縮十公尺建築，如有設置圍牆之必要者，圍牆應自道路境界線至少退縮五公尺。退縮建築之空地應植栽綠化，但得計入法定空地。 二、污水處理場用地建蔽率不得大於百分之一五，容積率不得大於百分之一五。 三、為提昇環境景觀品質，於興闢污水處理場設施時，應提彰化縣都市設計審議委員會審查通過後，始得發照建築。																																																																		
第十六點 本計畫區內之公共設施用地，得依「都市計畫公共設施用地多目標使用辦法」之規定作多目標使用。	—	有關公共設施用地作多目標使用應依「都市計畫公共設施用地多目標使用辦法」辦理，故刪除該條文。	建議照案通過。	—	—	照案通過。																																																												
第五點 古蹟保存區以供保存維護古物、古蹟及有關文物、文化景觀之使用為限，其土地及建築物依現況為準，不得增建及新建。	第4點 第1種古蹟保存區以供保存維護古物、古蹟及有關文物、文化景觀之使用為限，其土地及建築物依現況為準，不得增建及新建。	調整分區名稱。	配合公民或團體陳情意見逾1案意見，修正分區名稱。	第4點 古蹟保存區以供保存維護古物、古蹟及有關文物、文化景觀之使用為限，其土地及建築物依現況為準，不得增建及新建。	第4點 古蹟保存區以供保存維護古物、古蹟及有關文物、文化景觀之使用為限，其土地及建築物依現況為準，不得增建及新建。	照案通過，並配合修正修訂說明。																																																												
—	第5點 第2種古蹟保存區除限制工業外，其餘得依都市計畫法臺灣省施行細則第15條有關住宅區之規定使用。	新增條文。	配合公民或團體陳情意見逾1案意見	—	—	—																																																												

表4 土地使用分區管制要點修訂條文對照表

原條文	公展條文	修訂說明	縣小組 初步建議 意見	依縣小組 建議修正內容	配合內政部都會委會第 920 次會議 主要計畫與細部計畫分離方式修正內容	縣都會委會 第 244 次 會議決議																																																																																																						
—	第一編 土地使用分區管制			第一編 土地使用分區管制	第一編 土地使用分區管制																																																																																																							
第一點 本要點依據都市計畫法第二十二條及同法台灣省施行細則第三十五條規定訂定之。	第 1 點 本要點依據都市計畫法第 22 條及同法臺灣省施行細則第 35 條規定訂定之。	依原條文。	建議照案通過。	第 1 點 本要點依據都市計畫法第 22 條及同法臺灣省施行細則第 35 條規定訂定之。	第 1 點 本要點依據都市計畫法第 22 條及同法臺灣省施行細則第 35 條規定訂定之。	照案通過。																																																																																																						
第二點 住宅區之建蔽率不得大於百分之六〇，容積率不得大於百分之二〇〇。	第 2 點 本計畫各種土地使用分區之建蔽率及容積率規定詳如下表： <table><tr><th>土地使用分區</th><th>建蔽率</th><th>容積率</th></tr><tr><td>第 1 種住宅區</td><td>60%</td><td>150%</td></tr><tr><td>第 2 種住宅區</td><td>60%</td><td>180%</td></tr><tr><td>第 3 種住宅區</td><td>60%</td><td>190%</td></tr><tr><td>第 4-1 種住宅區</td><td>60%</td><td>200%</td></tr><tr><td>第 4-2 種住宅區</td><td>60%</td><td>200%</td></tr><tr><td>第 4-3 種住宅區</td><td>60%</td><td>200%</td></tr><tr><td>第 1 種商業區</td><td>80%</td><td>240%</td></tr><tr><td>第 2 種商業區</td><td>80%</td><td>290%</td></tr><tr><td>第 3 種商業區</td><td>80%</td><td>320%</td></tr><tr><td>乙種工業區</td><td>70%</td><td>210%</td></tr></table>	土地使用分區	建蔽率	容積率	第 1 種住宅區	60%	150%	第 2 種住宅區	60%	180%	第 3 種住宅區	60%	190%	第 4-1 種住宅區	60%	200%	第 4-2 種住宅區	60%	200%	第 4-3 種住宅區	60%	200%	第 1 種商業區	80%	240%	第 2 種商業區	80%	290%	第 3 種商業區	80%	320%	乙種工業區	70%	210%	1.整併原條文及各細部計畫條文內容。 2.調整乙種工業區建蔽率為 70%。	原則同意，惟配合公民或團體陳情意見逾 1 案修正古蹟保存區管制內容，並增列「詳使用強度及退縮規定彙整表」，以茲明確。	第 2 點 本計畫各種土地使用分區之建蔽率及容積率規定詳如下表： <table><tr><th>土地使用分區</th><th>建蔽率</th><th>容積率</th></tr><tr><td>第 1 種住宅區</td><td>60%</td><td>150%</td></tr><tr><td>第 2 種住宅區</td><td>60%</td><td>180%</td></tr><tr><td>第 3 種住宅區</td><td>60%</td><td>190%</td></tr><tr><td>第 4-1 種住宅區</td><td>60%</td><td>200%</td></tr><tr><td>第 4-2 種住宅區</td><td>60%</td><td>200%</td></tr><tr><td>第 4-3 種住宅區</td><td>60%</td><td>200%</td></tr><tr><td>第 1 種商業區</td><td>80%</td><td>240%</td></tr><tr><td>第 2 種商業區</td><td>80%</td><td>290%</td></tr><tr><td>第 3 種商業區</td><td>80%</td><td>320%</td></tr><tr><td>乙種工業區</td><td>70%</td><td>210%</td></tr><tr><td>古蹟保存區</td><td>-</td><td>-</td></tr><tr><td>保存區</td><td>50%</td><td>100%</td></tr><tr><td>社會福利事業專用區</td><td>50%</td><td>250%</td></tr><tr><td>加油站專用區</td><td>40%</td><td>120%</td></tr><tr><td>電信專用區</td><td>50%</td><td>250%</td></tr></table> 註：詳使用強度及退縮規定彙整表。	土地使用分區	建蔽率	容積率	第 1 種住宅區	60%	150%	第 2 種住宅區	60%	180%	第 3 種住宅區	60%	190%	第 4-1 種住宅區	60%	200%	第 4-2 種住宅區	60%	200%	第 4-3 種住宅區	60%	200%	第 1 種商業區	80%	240%	第 2 種商業區	80%	290%	第 3 種商業區	80%	320%	乙種工業區	70%	210%	古蹟保存區	-	-	保存區	50%	100%	社會福利事業專用區	50%	250%	加油站專用區	40%	120%	電信專用區	50%	250%	第 2 點 本計畫各種土地使用分區之建蔽率及容積率規定詳如下表： <table><tr><th>土地使用分區</th><th>建蔽率</th><th>容積率</th></tr><tr><td>住宅區</td><td>60%</td><td>200%</td></tr><tr><td>商業區</td><td>80%</td><td>320%</td></tr><tr><td>乙種工業區</td><td>70%</td><td>210%</td></tr><tr><td>社會福利事業專用區</td><td>50%</td><td>250%</td></tr><tr><td>加油站專用區</td><td>40%</td><td>120%</td></tr><tr><td>電信專用區</td><td>50%</td><td>250%</td></tr></table> 註：詳使用強度及退縮規定彙整表。	土地使用分區	建蔽率	容積率	住宅區	60%	200%	商業區	80%	320%	乙種工業區	70%	210%	社會福利事業專用區	50%	250%	加油站專用區	40%	120%	電信專用區	50%	250%	照案通過，並配合修正修訂說明。
土地使用分區	建蔽率	容積率																																																																																																										
第 1 種住宅區	60%	150%																																																																																																										
第 2 種住宅區	60%	180%																																																																																																										
第 3 種住宅區	60%	190%																																																																																																										
第 4-1 種住宅區	60%	200%																																																																																																										
第 4-2 種住宅區	60%	200%																																																																																																										
第 4-3 種住宅區	60%	200%																																																																																																										
第 1 種商業區	80%	240%																																																																																																										
第 2 種商業區	80%	290%																																																																																																										
第 3 種商業區	80%	320%																																																																																																										
乙種工業區	70%	210%																																																																																																										
土地使用分區	建蔽率	容積率																																																																																																										
第 1 種住宅區	60%	150%																																																																																																										
第 2 種住宅區	60%	180%																																																																																																										
第 3 種住宅區	60%	190%																																																																																																										
第 4-1 種住宅區	60%	200%																																																																																																										
第 4-2 種住宅區	60%	200%																																																																																																										
第 4-3 種住宅區	60%	200%																																																																																																										
第 1 種商業區	80%	240%																																																																																																										
第 2 種商業區	80%	290%																																																																																																										
第 3 種商業區	80%	320%																																																																																																										
乙種工業區	70%	210%																																																																																																										
古蹟保存區	-	-																																																																																																										
保存區	50%	100%																																																																																																										
社會福利事業專用區	50%	250%																																																																																																										
加油站專用區	40%	120%																																																																																																										
電信專用區	50%	250%																																																																																																										
土地使用分區	建蔽率	容積率																																																																																																										
住宅區	60%	200%																																																																																																										
商業區	80%	320%																																																																																																										
乙種工業區	70%	210%																																																																																																										
社會福利事業專用區	50%	250%																																																																																																										
加油站專用區	40%	120%																																																																																																										
電信專用區	50%	250%																																																																																																										
第三點 商業區之建蔽率不得大於百分之八〇，容積率不得大於百分之三二〇。																																																																																																												
第四點 本計畫工業區屬乙種工業區，建蔽率不得大於百分之六〇，容積率不得大於百分之二一〇。																																																																																																												
第六點 加油站專用區建蔽率不得大於百分之四〇，容積率不得大於百分之一二〇。																																																																																																												
第七點 社會福利事業專用區建蔽率不得大於百分之五〇，容積率不得大於百分之二五〇。																																																																																																												
第八點 機關用地建蔽率不得大於百分之五〇，容積率不得大於百分之二五〇。	第 3 點 本計畫各種公共設施用地之建蔽率及容積率規定詳如下表： <table><tr><th>公共設施用地</th><th>建蔽率</th><th>容積率</th><th>備註</th></tr><tr><td>機關用地</td><td>50%</td><td>250%</td><td></td></tr><tr><td>博物館用地</td><td>50%</td><td>200%</td><td></td></tr><tr><td>學校用地</td><td>50%</td><td>150%</td><td></td></tr><tr><td>國中、高中、高職</td><td>50%</td><td>200%</td><td></td></tr><tr><td>零售市場用地</td><td>60%</td><td>240%</td><td></td></tr><tr><td>公園用地</td><td>15%</td><td>45%</td><td></td></tr><tr><td>鄰里公園兼兒童遊樂場</td><td>15%</td><td>45%</td><td></td></tr></table>	公共設施用地	建蔽率	容積率	備註	機關用地	50%	250%		博物館用地	50%	200%		學校用地	50%	150%		國中、高中、高職	50%	200%		零售市場用地	60%	240%		公園用地	15%	45%		鄰里公園兼兒童遊樂場	15%	45%		1.整併原條文及各細部計畫條文。 2.原第十四點退縮規定併修正後條文第 8 點。 3.原第十五點第一項有關退縮規定併修正後條文第 8 點。 4.原第十五點第三項有關都市設計審議之規定，併	原則同意，並增列「詳使用強度及退縮規定彙整表」，以茲明確。	第 3 點 本計畫各種公共設施用地之建蔽率及容積率規定詳如下表： <table><tr><th>公共設施用地</th><th>建蔽率</th><th>容積率</th><th>備註</th></tr><tr><td>機關用地</td><td>50%</td><td>250%</td><td></td></tr><tr><td>博物館用地</td><td>50%</td><td>200%</td><td></td></tr><tr><td>學校用地</td><td>50%</td><td>150%</td><td></td></tr><tr><td>國中、高中、高職</td><td>50%</td><td>200%</td><td></td></tr><tr><td>零售市場用地</td><td>60%</td><td>240%</td><td></td></tr><tr><td>公園用地</td><td>15%</td><td>45%</td><td></td></tr><tr><td>鄰里公園兼兒童遊樂場</td><td>15%</td><td>45%</td><td></td></tr></table>	公共設施用地	建蔽率	容積率	備註	機關用地	50%	250%		博物館用地	50%	200%		學校用地	50%	150%		國中、高中、高職	50%	200%		零售市場用地	60%	240%		公園用地	15%	45%		鄰里公園兼兒童遊樂場	15%	45%		第 3 點 本計畫各種公共設施用地之建蔽率及容積率規定詳如下表： <table><tr><th>公共設施用地</th><th>建蔽率</th><th>容積率</th><th>備註</th></tr><tr><td>機關用地</td><td>50%</td><td>250%</td><td></td></tr><tr><td>博物館用地</td><td>50%</td><td>200%</td><td></td></tr><tr><td>學校用地</td><td>50%</td><td>150%</td><td></td></tr><tr><td>國中、高中、高職</td><td>50%</td><td>200%</td><td></td></tr><tr><td>零售市場用地</td><td>60%</td><td>240%</td><td></td></tr><tr><td>公園用地</td><td>15%</td><td>45%</td><td></td></tr><tr><td>鄰里公園兼兒童遊樂場</td><td>15%</td><td>45%</td><td></td></tr></table>	公共設施用地	建蔽率	容積率	備註	機關用地	50%	250%		博物館用地	50%	200%		學校用地	50%	150%		國中、高中、高職	50%	200%		零售市場用地	60%	240%		公園用地	15%	45%		鄰里公園兼兒童遊樂場	15%	45%		照案通過，並配合修正修訂說明。						
公共設施用地	建蔽率	容積率	備註																																																																																																									
機關用地	50%	250%																																																																																																										
博物館用地	50%	200%																																																																																																										
學校用地	50%	150%																																																																																																										
國中、高中、高職	50%	200%																																																																																																										
零售市場用地	60%	240%																																																																																																										
公園用地	15%	45%																																																																																																										
鄰里公園兼兒童遊樂場	15%	45%																																																																																																										
公共設施用地	建蔽率	容積率	備註																																																																																																									
機關用地	50%	250%																																																																																																										
博物館用地	50%	200%																																																																																																										
學校用地	50%	150%																																																																																																										
國中、高中、高職	50%	200%																																																																																																										
零售市場用地	60%	240%																																																																																																										
公園用地	15%	45%																																																																																																										
鄰里公園兼兒童遊樂場	15%	45%																																																																																																										
公共設施用地	建蔽率	容積率	備註																																																																																																									
機關用地	50%	250%																																																																																																										
博物館用地	50%	200%																																																																																																										
學校用地	50%	150%																																																																																																										
國中、高中、高職	50%	200%																																																																																																										
零售市場用地	60%	240%																																																																																																										
公園用地	15%	45%																																																																																																										
鄰里公園兼兒童遊樂場	15%	45%																																																																																																										
第九點 學校用地建蔽率不得大於百分之五〇，其中國小、國中容積率不得大於百分之一五〇，高中、高職容積率不得大於百分之二〇〇。																																																																																																												
第十點 市場用地建蔽率不得大於百分之六〇，容積率不得大於百分之二四〇。																																																																																																												
第十一點 停車場用地建蔽率不得大於百分之一〇，作為立體停車場所用時為百分之八〇，如做多目標使用，則容積率不得大於百分之四八〇。																																																																																																												

原條文	公展條文	修訂說明	縣小組初步建議意見	依賴小組建議修正內容	配合內政部都會委員會第920次會議主要計畫與細部計畫分離方式修正內容	縣都委會第244次會議決議																																			
	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。			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。	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。																																				
—	第9點 農業區應依都市計畫法臺灣省施行細則第29條規定辦理，但不得設置營建剩餘土石方資源堆置場及廢棄物資源回收貯存場。	新增條文。	建議照案通過。	第8點 農業區應依都市計畫法臺灣省施行細則第29條規定辦理，但不得設置營建剩餘土石方資源堆置場及廢棄物資源回收貯存場。	第7點 農業區應依都市計畫法臺灣省施行細則第29條規定辦理，但不得設置營建剩餘土石方資源堆置場及廢棄物資源回收貯存場。	照案通過。																																			
第十八點 為考量都市發展，訂定退縮建築標準如下。但基地情形特殊經提縣都市設計審議委員會審議同意者，從其規定。 1.實地區段徵收或市地重劃地區及1000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，其退縮建築應依下表規定辦理。	第10點 本計畫建築退縮規定詳如下表，其退縮部分得計入法定空地：	整併原條文、各細部計畫條文。	原則同意，惟增加備註詳使用強度及退縮規定彙整表以茲明確。	第9點 本計畫建築退縮規定詳如下表，其退縮部分得計入法定空地：	第8點 本計畫建築退縮規定詳如下表，其退縮部分得計入法定空地：	照案通過，並配合修正修訂說明。																																			
<table><tr><th>分區及用地別</th><th>退縮建築規定</th><th>備註</th></tr><tr><td>住宅區</td><td>自道路境界線至少五公尺。</td><td>一、退縮建築之空地應植栽綠化，不得設置圍牆，但得計入法定空地，建築線1.5公尺範圍內應留設。</td></tr><tr><td>商業區</td><td>自道路境界線至少五公尺。</td><td>一、退縮建築之空地應植栽綠化，不得設置圍牆，但得計入法定空地，建築線1.5公尺範圍內應留設。</td></tr><tr><td>工業區</td><td>自道路境界線至少五公尺。</td><td>一、退縮建築之空地應植栽綠化，不得設置圍牆，但得計入法定空地，建築線1.5公尺範圍內應留設。</td></tr></table>	分區及用地別	退縮建築規定	備註	住宅區	自道路境界線至少五公尺。	一、退縮建築之空地應植栽綠化，不得設置圍牆，但得計入法定空地，建築線1.5公尺範圍內應留設。	商業區	自道路境界線至少五公尺。	一、退縮建築之空地應植栽綠化，不得設置圍牆，但得計入法定空地，建築線1.5公尺範圍內應留設。	工業區	自道路境界線至少五公尺。	一、退縮建築之空地應植栽綠化，不得設置圍牆，但得計入法定空地，建築線1.5公尺範圍內應留設。	<table><tr><th>項目</th><th>退縮規定</th><th>備註</th></tr><tr><td>1. 第1種住宅區、第2種住宅區、第3種住宅區、第4-1種住宅區、第1種商業區、第2種商業區、工業區</td><td>自道路境界線至少1.5公尺無遮簷人行步道。</td><td>1. 退縮建築範圍內應至少留設1.5公尺無遮簷人行步道。</td></tr><tr><td>2. 實地區段徵收或市地重劃地區，基地由低使用強度變更為高使用強度之整體開發地區者</td><td>2. 退縮建築後免再留設法定騎樓。</td><td>2. 退縮建築後免再留設法定騎樓。</td></tr></table>	項目	退縮規定	備註	1. 第1種住宅區、第2種住宅區、第3種住宅區、第4-1種住宅區、第1種商業區、第2種商業區、工業區	自道路境界線至少1.5公尺無遮簷人行步道。	1. 退縮建築範圍內應至少留設1.5公尺無遮簷人行步道。	2. 實地區段徵收或市地重劃地區，基地由低使用強度變更為高使用強度之整體開發地區者	2. 退縮建築後免再留設法定騎樓。	2. 退縮建築後免再留設法定騎樓。			<table><tr><th>項目</th><th>退縮規定</th><th>備註</th></tr><tr><td>1. 實地區段徵收或市地重劃地區，基地由低使用強度變更為高使用強度之整體開發地區者</td><td>自道路境界線至少退縮5公尺建築。</td><td>1. 退縮建築範圍內應至少留設1.5公尺無遮簷人行步道。</td></tr><tr><td>2. 乙種工業區</td><td>自道路境界線至少退縮5公尺建築。</td><td>2. 退縮建築後免再留設法定騎樓。</td></tr><tr><td>3. 住宅區及商業區申請建築基地達1,000平方公尺以上</td><td>自道路境界線至少退縮5公尺建築。</td><td>3. 住宅區及商業區申請建築基地達1,000平方公尺以上</td></tr><tr><td>電信專用區</td><td>自道路境界線至少退縮5公尺建築。</td><td>如有設置圍牆之必</td></tr></table>	項目	退縮規定	備註	1. 實地區段徵收或市地重劃地區，基地由低使用強度變更為高使用強度之整體開發地區者	自道路境界線至少退縮5公尺建築。	1. 退縮建築範圍內應至少留設1.5公尺無遮簷人行步道。	2. 乙種工業區	自道路境界線至少退縮5公尺建築。	2. 退縮建築後免再留設法定騎樓。	3. 住宅區及商業區申請建築基地達1,000平方公尺以上	自道路境界線至少退縮5公尺建築。	3. 住宅區及商業區申請建築基地達1,000平方公尺以上	電信專用區	自道路境界線至少退縮5公尺建築。	如有設置圍牆之必	
分區及用地別	退縮建築規定	備註																																							
住宅區	自道路境界線至少五公尺。	一、退縮建築之空地應植栽綠化，不得設置圍牆，但得計入法定空地，建築線1.5公尺範圍內應留設。																																							
商業區	自道路境界線至少五公尺。	一、退縮建築之空地應植栽綠化，不得設置圍牆，但得計入法定空地，建築線1.5公尺範圍內應留設。																																							
工業區	自道路境界線至少五公尺。	一、退縮建築之空地應植栽綠化，不得設置圍牆，但得計入法定空地，建築線1.5公尺範圍內應留設。																																							
項目	退縮規定	備註																																							
1. 第1種住宅區、第2種住宅區、第3種住宅區、第4-1種住宅區、第1種商業區、第2種商業區、工業區	自道路境界線至少1.5公尺無遮簷人行步道。	1. 退縮建築範圍內應至少留設1.5公尺無遮簷人行步道。																																							
2. 實地區段徵收或市地重劃地區，基地由低使用強度變更為高使用強度之整體開發地區者	2. 退縮建築後免再留設法定騎樓。	2. 退縮建築後免再留設法定騎樓。																																							
項目	退縮規定	備註																																							
1. 實地區段徵收或市地重劃地區，基地由低使用強度變更為高使用強度之整體開發地區者	自道路境界線至少退縮5公尺建築。	1. 退縮建築範圍內應至少留設1.5公尺無遮簷人行步道。																																							
2. 乙種工業區	自道路境界線至少退縮5公尺建築。	2. 退縮建築後免再留設法定騎樓。																																							
3. 住宅區及商業區申請建築基地達1,000平方公尺以上	自道路境界線至少退縮5公尺建築。	3. 住宅區及商業區申請建築基地達1,000平方公尺以上																																							
電信專用區	自道路境界線至少退縮5公尺建築。	如有設置圍牆之必																																							

原條文	公展條文	修訂說明	縣小組初步建議意見	依賴小組建議修正內容	配合內政部都會委員會第920次會議主要計畫與細部計畫分離方式修正內容	縣都委會第244次會議決議
—	第6點 保存區內現有「許氏墓園」應依現況使用維護，日後倘遷葬完成，得作為紀念館、文物館或博物館等藝文相關及其附屬設施使用，且其法定空地部分應併同周邊公(兒)用地整體綠美化。	源自原細15土管第3點。	修正，刪除條文。	第5點 保存區內現有「許氏墓園」應依現況使用維護，日後倘遷葬完成，得作為紀念館、文物館或博物館等藝文相關及其附屬設施使用，且其法定空地部分應併同周邊公(兒)用地整體綠美化。	—	照案通過。
—	第7點 電信專用區之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.網路加值服務業。 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。	源自專案通檢計畫條文。	建議照案通過。	第6點 電信專用區之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.網路加值服務業。 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。	第5點 電信專用區之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.網路加值服務業。 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。	照案通過。
—	第8點 郵政專用區得為下列使用： (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	源自專案通檢計畫條文。	建議照案通過。	第7點 郵政專用區得為下列使用： (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	第6點 郵政專用區得為下列使用： (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	照案通過。

原條文	公展條文			修訂說明	縣小組初步建議意見	依縣小組建議修正內容			配合內政部都委會第920次會議主要計畫與細部計畫分離方式修正內容	縣都委會第244次會議決議
			免再依『彰化縣建築管理自治條例』之設置標準之規定留設法騎樓。					建築後免再依『彰化縣建築管理自治條例』之設置標準之規定留設法騎樓。	1. 如有設置圍牆之必要者，應自道路境界線至少退縮5公尺設置。 2. 退縮建築之空地應植栽綠化，但得計入法定空地。	
	污水處理場用地	自道路境界線至少退縮10公尺建築。	1. 如有設置圍牆之必要者，應自道路境界線至少退縮5公尺設置。 2. 退縮建築之空地應植栽綠化，但得計入法定空地。			污水處理場用地	自道路境界線至少退縮10公尺建築。	1. 如有設置圍牆之必要者，應自道路境界線至少退縮5公尺設置。 2. 退縮建築之空地應植栽綠化，但得計入法定空地。	1. 退縮建築範圍內應至少留設1.5公尺無遮蔭人行步道。 2. 如有設置圍牆之必要者，應自道路境界線至少退縮4公尺設置。	
	其餘公共設施用地	自道路境界線至少退縮5公尺建築。	1. 退縮建築範圍內應至少留設1.5公尺無遮蔭人行步道。 2. 如有設置圍牆之必要者，應自道路境界線至少退縮5公尺建築。			其餘公共設施用地	自道路境界線至少退縮5公尺建築。	1. 退縮建築範圍內應至少留設1.5公尺無遮蔭人行步道。 2. 如有設置圍牆之必要者，應自道路境界線至少退縮5公尺建築。	本計畫區建築基地銜接2條計畫道路者，應以較寬道路側為退縮面，兩面	

原條文	公展條文			修訂說明	縣小組初步建議意見	依縣小組建議修正內容			配合內政部都委會第920次會議主要計畫與細部計畫分離方式修正內容	縣都委會第244次會議決議
無遮蔭人行步道。 二、退縮建築後免再留設法定騎樓。	自道路境界線至少退縮五公尺建築，如有設置圍牆之必要者，圍牆應自道路境界線至少退縮四公尺。	退縮建築應植栽綠化，但得計入法定空地。建築線1.5公尺範圍內應留設無遮蔭人行步道。				3. 住宅區及商業區申請建築基地達1,000平方公尺以上		3. 住宅區及商業區申請建築基地達1,000平方公尺以上	退縮5公尺建築。要，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用地	自道路境界線至少退縮五公尺建築，如有設置圍牆之必要者，圍牆應自道路境界線至少退縮四公尺。	退縮建築應植栽綠化，但得計入法定空地。建築線1.5公尺範圍內應留設無遮蔭人行步道。				第4-2種住宅區	自道路境界線至少退縮4公尺建築。	第4-2種住宅區	自道路境界線至少退縮5公尺建築。	1. 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. 退縮建築之空地適度植栽綠化，建築線2公尺範圍內需留設人行通路，不得設置圍牆，但得計入法定空地。 3. 退縮建築後免再依『彰化縣建築管理自治條例』之設置標準之規定留設法騎樓。
2.前款以外地區，依彰化縣建築管理自治條例規定辦理。						電信專用區	自道路境界線至少退縮5公尺建築。	電信專用區	自道路境界線至少退縮5公尺建築。	
						郵政專用區	自道路境界線至少退縮5公尺建築。	郵政專用區	自道路境界線至少退縮5公尺建築。	

原條文	公展條文	修訂說明	縣小組初步建議意見	依縣小組建議修正內容	配合內政部都會字第920次會議主要計畫與細部計畫分離方式修正內容	縣都委會第244次會議決議
以下類推 — 2.前款以外地區，依「建築技術規則」規定辦理。 第二十點 建築基地內之法定空地應留設二分之一以上綠美化，以美化環境。	第12點 為維護景觀並加強綠化及基地保水，應依下列規定辦理： 1. 本計畫區建築基地地下層開挖範圍，不得超過各該基地之法定建築率加10%，惟經縣都市設計審議委員會審議通過者不在此限。 2. 供公眾使用之人行空間，其鋪面應以植草磚或透水性材質之地磚鋪設。 3. 建築法定空地應以集中留設為原則，其綠化面積不得低於50%，且其中至少30%應為透水性表面或鋪面。 4. 公園、鄰里公園兼兒童遊樂場、綠地等用地，其綠化面積不得低於50%，其中至少80%應為透水性表面或鋪面，有床基之花臺面積不得超過綠化面積10%。 5. 本計畫區公共設施用地之植栽，應優先選用臺灣原生樹種，或環保署建議空氣品質淨化能力A級之樹種。 6. 公園、鄰里公園兼兒童遊戲場、綠地等用地應植樹冠3公尺以上之喬木，其面積不得少於20%，且其根部應保留適當之透水性表面。 7. 廣場、廣場兼停車場及停車場用地（立體停車場除外）應使用透水性材質之地磚鋪設，且其面積不得低於50%。 8. 綠園道用地之綠化面積不得低於20%。	修正及新增條文。	請和美鎮公所考量本縣相關案例及日後執行層面，檢討條文內容適切性後，逕提委員會討論。	第11點 為維護景觀並加強綠化及基地保水，應依下列規定辦理： 1. 本計畫區建築基地地下層開挖範圍，不得超過各該基地之法定建築率加10%，惟經縣都市設計審議委員會審議通過者不在此限。 2. 公共設施用地及建築退縮供公眾通行之人行空間，應採用透水性鋪面。 3. 建築法定空地應以集中留設為原則，其綠化面積不得低於50%，且其中至少30%應為透水性表面或鋪面。 4. 公園、鄰里公園兼兒童遊樂場、綠地等用地，其綠化面積不得低於50%，其中至少80%應為透水性表面或鋪面，有床基之花臺面積不得超過綠化面積10%。 5. 本計畫區公共設施用地之植栽，應優先選用臺灣原生樹種，或環保署建議空氣品質淨化能力A級之樹種。 6. 公園、鄰里公園兼兒童遊戲場、綠地等用地應植樹冠3公尺以上之喬木，其綠化面積不得少於20%，且其根部應保留適當之透水性表面。 7. 廣場、廣場兼停車場及停車場用地（立體停車場除外）應使用透水鋪面，且其面積不得低於50%。 8. 綠園道用地之綠化面積不得低於20%。	第10點 為維護景觀並加強綠化及基地保水，應依下列規定辦理： 1. 本計畫區建築基地地下層開挖範圍，不得超過各該基地之法定建築率加10%，惟經縣都市設計審議委員會審議通過者不在此限。 2. 公共設施用地及建築退縮供公眾通行之人行空間，應採用透水性鋪面。 3. 建築法定空地應以集中留設為原則，其綠化面積不得低於50%，且其中至少30%應為透水性表面或鋪面。 4. 公園、鄰里公園兼兒童遊樂場等用地，其綠化面積不得低於50%，其中至少80%應為透水性表面或鋪面，有床基之花臺面積不得超過綠化面積10%。 5. 本計畫區公共設施用地之植栽，應優先選用臺灣原生樹種，或環保署建議空氣品質淨化能力A級之樹種。 6. 公園、鄰里公園兼兒童遊戲場等用地應植樹冠3公尺以上之喬木，其綠化面積不得少於20%，且其根部應保留適當之透水性表面。 7. 廣場、廣場兼停車場及停車場用地（立體停車場除外）應使用透水鋪面，且其面積不得低於50%。 8. 綠園道用地之綠化面積不得低於20%。	照案通過。
—	第13點 本計畫區之公共設施及公共建築應配合整體規劃設計，設置綠能發電系統補助日常能源消耗，且應符合建築技術規則所規定之綠建築指標至少6項以上。	新增條文。	請和美鎮公所考量本縣相關案例及日後執行層面，檢討條文內容適切性後，逕提委員會討論。	第12點 本計畫區之公共設施及公共建築應配合整體規劃設計，且符合「建築技術規則建築設計施工編」綠建築基準有關建築基地綠化、建築基地保水、建築物節約能源、建築物雨水或生活雜排水回收再利用、綠建材等規定。	第11點 本計畫區之公共設施及公共建築應配合整體規劃設計，且符合「建築技術規則建築設計施工編」綠建築基準有關建築基地綠化、建築基地保水、建築物節約能源、建築物雨水或生活雜排水回收再利用、綠建材等規定。	照案通過。

原條文	公展條文	修訂說明	縣小組初步建議意見	依縣小組建議修正內容	配合內政部都會字第920次會議主要計畫與細部計畫分離方式修正內容	縣都委會第244次會議決議																																								
	<table><tr><td>前列以外地</td><td>依彰化縣建築管理自治條例規定辦理</td><td>本計畫區建築基地臨接2條計畫道路者，應以較寬道路側為退縮面，兩面道路寬度相同者，擇一退縮。</td></tr></table> 前項表內所示，建築基地臨接2條計畫道路者，倘無其他特殊規定，則其臨計畫道路部分皆應退縮。	前列以外地	依彰化縣建築管理自治條例規定辦理	本計畫區建築基地臨接2條計畫道路者，應以較寬道路側為退縮面，兩面道路寬度相同者，擇一退縮。			<table><tr><td>前列以外地</td><td>依彰化縣建築管理自治條例規定辦理</td><td>路境界線至少退縮4公尺設置。 本計畫區建築基地臨接2條計畫道路者，應以較寬道路側為退縮面，兩面道路寬度相同者，擇一退縮。</td></tr></table> 註：詳使用強度及退縮規定彙整表。 前項表內所示，建築基地臨接2條計畫道路者，倘無其他特殊規定，則其臨計畫道路部分皆應退縮。	前列以外地	依彰化縣建築管理自治條例規定辦理	路境界線至少退縮4公尺設置。 本計畫區建築基地臨接2條計畫道路者，應以較寬道路側為退縮面，兩面道路寬度相同者，擇一退縮。	<table><tr><td></td><td>道路寬度相同者，擇一退縮。</td></tr></table> 註：詳使用強度及退縮規定彙整表。 前項表內所示，建築基地臨接2條計畫道路者，倘無其他特殊規定，則其臨計畫道路部分皆應退縮。		道路寬度相同者，擇一退縮。																																	
前列以外地	依彰化縣建築管理自治條例規定辦理	本計畫區建築基地臨接2條計畫道路者，應以較寬道路側為退縮面，兩面道路寬度相同者，擇一退縮。																																												
前列以外地	依彰化縣建築管理自治條例規定辦理	路境界線至少退縮4公尺設置。 本計畫區建築基地臨接2條計畫道路者，應以較寬道路側為退縮面，兩面道路寬度相同者，擇一退縮。																																												
	道路寬度相同者，擇一退縮。																																													
第十九點 住宅區、商業區之建築基地於申請建築時，為考量都市發展，訂定停車空間設置標準如下。但基地情形特殊經提縣都市設計審議委員會審議同意者，從其規定。 1.實地區段徵收或市地重劃地區及1000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，其停車空間應依下表規定辦理。	第11點 住宅區、商業區之建築基地於申請建築時，為考量都市發展，訂定停車空間設置標準如下。但基地情形特殊經提縣都市設計審議委員會審議同意者，從其規定。 1.實地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，其停車空間應依下表規定辦理。	依原條文。	建議照案通過。	第10點 住宅區、商業區之建築基地於申請建築時，為考量都市發展，訂定停車空間設置標準如下。但基地情形特殊經提縣都市設計審議委員會審議同意者，從其規定。 1.實地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，其停車空間應依下表規定辦理。	第9點 住宅區、商業區之建築基地於申請建築時，為考量都市發展，訂定停車空間設置標準如下。但基地情形特殊經提縣都市設計審議委員會審議同意者，從其規定。 1.實地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，其停車空間應依下表規定辦理。	照案通過。																																								
<table><tr><th>總樓地板面積</th><th>停車設置標準</th></tr><tr><td>1~250平方公尺</td><td>設置1部</td></tr><tr><td>251~400平方公尺</td><td>設置2部</td></tr><tr><td>401~550平方公尺</td><td>設置3部</td></tr><tr><td>以下類推</td><td>—</td></tr></table>	總樓地板面積	停車設置標準	1~250平方公尺	設置1部	251~400平方公尺	設置2部	401~550平方公尺	設置3部	以下類推	—	<table><tr><th>總樓地板面積</th><th>停車設置標準</th></tr><tr><td>1~250平方公尺</td><td>設置1部</td></tr><tr><td>251~400平方公尺</td><td>設置2部</td></tr><tr><td>401~550平方公尺</td><td>設置3部</td></tr><tr><td>以下類推</td><td>—</td></tr></table>	總樓地板面積	停車設置標準	1~250平方公尺	設置1部	251~400平方公尺	設置2部	401~550平方公尺	設置3部	以下類推	—			<table><tr><th>總樓地板面積</th><th>停車設置標準</th></tr><tr><td>1~250平方公尺</td><td>設置1部</td></tr><tr><td>251~400平方公尺</td><td>設置2部</td></tr><tr><td>401~550平方公尺</td><td>設置3部</td></tr><tr><td>以下類推</td><td>—</td></tr></table>	總樓地板面積	停車設置標準	1~250平方公尺	設置1部	251~400平方公尺	設置2部	401~550平方公尺	設置3部	以下類推	—	<table><tr><th>總樓地板面積</th><th>停車設置標準</th></tr><tr><td>1~250平方公尺</td><td>設置1部</td></tr><tr><td>251~400平方公尺</td><td>設置2部</td></tr><tr><td>401~550平方公尺</td><td>設置3部</td></tr><tr><td>以下類推</td><td>—</td></tr></table>	總樓地板面積	停車設置標準	1~250平方公尺	設置1部	251~400平方公尺	設置2部	401~550平方公尺	設置3部	以下類推	—	
總樓地板面積	停車設置標準																																													
1~250平方公尺	設置1部																																													
251~400平方公尺	設置2部																																													
401~550平方公尺	設置3部																																													
以下類推	—																																													
總樓地板面積	停車設置標準																																													
1~250平方公尺	設置1部																																													
251~400平方公尺	設置2部																																													
401~550平方公尺	設置3部																																													
以下類推	—																																													
總樓地板面積	停車設置標準																																													
1~250平方公尺	設置1部																																													
251~400平方公尺	設置2部																																													
401~550平方公尺	設置3部																																													
以下類推	—																																													
總樓地板面積	停車設置標準																																													
1~250平方公尺	設置1部																																													
251~400平方公尺	設置2部																																													
401~550平方公尺	設置3部																																													
以下類推	—																																													
四〇一~五五〇平方公尺	設置三部			2.前款以外地區，依「建築技術規則」規定辦理。	2.前款以外地區，依「建築技術規則」規定辦理。																																									

原條文	公展條文	修訂說明	縣小組初步建議意見	依賴小組建議修正內容	配合內政部都會委員會第920次會議主要計畫與細部計畫分離方式修正內容	縣都委會第244次會議決議
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百分之三〇為限。 (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。 (二)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。						
—	第17點 本計畫區各建築基地依本要點及其他相關法令(不含都市更新條例及其相關子法)規定所給予之獎勵容積，以不超過該基地容積率之30%為限。	新增條文。	配合103.01.03發布實施之「都市計畫法臺灣省施行細則」第42條之規定，第34條-3第1項自104.07.01施行，故建議修正獎勵容積以不超過該基地容積率之20%為限，以符合相關規定。	第15點 本計畫區各建築基地依本要點及其他相關法令(不含都市更新條例及其相關子法)規定所給予之獎勵容積，以不超過該基地容積率之20%為限。	第14點 本計畫區各建築基地依本要點及其他相關法令(不含都市更新條例及其相關子法)規定所給予之獎勵容積，以不超過該基地容積率之20%為限。	照案通過。
第廿一點 本要點未規定之事項，適用其他法令規定。	第18點 本要點未規定之事項，適用其他法令規定。	依原條文。	建議照案通過。	第16點 本要點未規定之事項，適用其他法令規定。	第15點 本要點未規定之事項，適用其他法令規定。	照案通過。
—	第二編 都市設計準則 第1點 為提昇環境景觀品質，本計畫區皆應依本編都市設計準則辦理，惟下列地區應提彰化縣都市設計審議委員會審查通過後，始得發照建築： 1. 新建、改建或增建之公共設施用地及公共建築。 2. 依都市更新條例規定，實施都市更新地區。	新增條文。	請依下列各點意見修正，並請和美鎮公所考量本縣相關案例及日後執行層面，檢討納入都市設	第二編 都市設計準則 第1點 為提昇環境景觀品質，本計畫區皆應依本編都市設計準則辦理，惟下列地區應提彰化縣都市設計審議委員會審查通過後，始得發照建築： 1. 新建、改建或增建之公共設施用地及公共建築。 2. 依都市更新條例規定，實施都市更新地區。	第二編 都市設計準則 第1點 為提昇環境景觀品質，本計畫區皆應依本編都市設計準則辦理，惟下列地區應提彰化縣都市設計審議委員會審查通過後，始得發照建築： 1. 新建、改建或增建之公共設施用地及公共建築。 2. 依都市更新條例規定，實施都市更新地區。	照案通過。

原條文	公展條文	修訂說明	縣小組初步建議意見	依賴小組建議修正內容	配合內政部都會委員會第920次會議主要計畫與細部計畫分離方式修正內容	縣都委會第244次會議決議
—	第14點 為落實建築基地實施綠美化及落實節能減碳，本計畫區建築物應依下列規定辦理： 1. 建築物屋頂之綠化面積不得低於建築物屋層（含露臺）面積之40%。 2. 臨計畫道路之建築物採立體綠化設計者，其綠化設施部分得不計容積。 3. 設置綠能發電設備者，得增加等同該設備實際使用面積（含建築立面使用面積）之樓地板面積，且其增加部分之樓地板面積得不計入容積。	新增條文。	請和美鎮公所考量本縣相關案例及日後執行層面，檢討條文內容適切性後，逕提委員會討論。	第13點 為落實建築基地實施綠美化及落實節能減碳，本計畫區建築物應依下列規定辦理： 1. 公共建築屋頂之綠化面積不得低於建築物屋層（含露臺）面積之40%。 2. 臨計畫道路之建築物採立體綠化設計，且達立面總面積（不含開窗部分）20%者，其綠化設施部分得不計容積。 3. 設置綠能發電設備者，得增加等同該設備實際使用面積（含建築立面使用面積）之樓地板面積，且其增加部分之樓地板面積得不計入容積。	第12點 為落實建築基地實施綠美化及落實節能減碳，本計畫區建築物應依下列規定辦理： 1. 公共建築屋頂之綠化面積不得低於建築物屋層（含露臺）面積之40%。 2. 臨計畫道路之建築物採立體綠化設計，且達立面總面積（不含開窗部分）20%者，其綠化設施部分得不計容積。 3. 設置綠能發電設備者，得增加等同該設備實際使用面積（含建築立面使用面積）之樓地板面積，且其增加部分之樓地板面積得不計入容積。	照案通過。
—	第15點 為鼓勵建築基地集中綠美化、留設開放空間及使用綠色能源，得依下列規定給予容積獎勵： 1. 建築基地面積達500平方公尺以上，建築物實施屋頂綠化面積不低於建築物屋層（含露臺）面積之50%者，得給予增加5%之容積獎勵。 2. 住宅區及商業區之建築基地規模達1,000平方公尺以上，且提供10%集中式開放空間供公眾使用者，得給予增加10%之容積獎勵。 3. 符合建築技術規則規定綠建築基準，有關「基地綠化」、「基地保水」及「日常節能」等指標者，得給予增加5%之容積獎勵。	新增條文。	請和美鎮公所考量本縣相關案例及日後執行層面，檢討條文內容適切性後，逕提委員會討論。	刪除	—	照案通過。
第十七點 凡基地整體合併建築使用及設置公益性設施，得提供下列獎勵措施： 一、凡建築基地面積在商業區或市場用地為一千平方公尺以上，在住宅區、機關用地為一千五百平方公尺以上；基地臨接寬度八公尺以上道路，其連續臨接長度在廿五公尺以上或達週界總長度六分之一以上，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。	第16點 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。 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。	修正條文。	建議照案通過。	第14點 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。 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。	第13點 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。 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。	照案通過。

原條文	公展條文	修訂說明	縣小組初步建議意見	依縣小組建議修正內容	配合內政部都會會第920次會議主要計畫與細部計畫分離方式修正內容	縣都委會第244次會議決議
	視覺穿透率不得低於 40%，圍牆之實體或綠籬之基座高度不得超過 0.6 公尺。			綠籬之基座高度不得超過 0.6 公尺。	視覺穿透率不得低於 40%，圍牆之實體或綠籬之基座高度不得超過 0.6 公尺。	
—	第 3 點 建築量體配置、高度、造型、色彩及附屬設施 1. 建築物及設施之量體、規模、造型應與周邊既有建築及環境相互協調、融合為原則。 2. 冷氣機孔、鐵窗、雨庇或其他影響建築物立面設施，應考慮整體景觀共同設置。 3. 建築物之必要附屬機械設施（如空調、視訊、機械等設施物與廢氣排出口等）應於建築物設計中隱藏包圍為原則。且如有設置排放廢氣或排煙設施，其排放口之位置與朝向，應避免朝向道路。 4. 建築物立面應避免使用高反光玻璃作為主要外觀材料。 5. 建築物材料選擇應符合基地氣候狀況及景觀需求，並盡量使用環保再生或天然材質。	新增條文。	建議照案通過。	第 3 點 建築量體配置、高度、造型、色彩及附屬設施 1. 建築物及設施之量體、規模、造型應與周邊既有建築及環境相互協調、融合為原則。 2. 冷氣機孔、鐵窗、雨庇或其他影響建築物立面設施，應考慮整體景觀共同設置。 3. 建築物之必要附屬機械設施（如空調、視訊、機械等設施物與廢氣排出口等）應於建築物設計中隱藏包圍為原則。且如有設置排放廢氣或排煙設施，其排放口之位置與朝向，應避免朝向道路。 4. 建築物立面應避免使用高反光玻璃作為主要外觀材料。 5. 建築物材料選擇應符合基地氣候狀況及景觀需求，並盡量使用環保再生或天然材質。	第 3 點 建築量體配置、高度、造型、色彩及附屬設施 1. 建築物及設施之量體、規模、造型應與周邊既有建築及環境相互協調、融合為原則。 2. 冷氣機孔、鐵窗、雨庇或其他影響建築物立面設施，應考慮整體景觀共同設置。 3. 建築物之必要附屬機械設施（如空調、視訊、機械等設施物與廢氣排出口等）應於建築物設計中隱藏包圍為原則。且如有設置排放廢氣或排煙設施，其排放口之位置與朝向，應避免朝向道路。 4. 建築物立面應避免使用高反光玻璃作為主要外觀材料。 5. 建築物材料選擇應符合基地氣候狀況及景觀需求，並盡量使用環保再生或天然材質。	照案通過。
—	第 4 點 景觀計畫原則 1. 建築基地面臨計畫道路之人行步道、街道傢俱及廣告招牌，應配合街道景觀予以整體規劃設計。 2. 公共施用地應強調多元性之空間休閒機能，其內部景觀設施及植栽，應與周邊相鄰景觀結合。 3. 細公（兒）27 用地範圍內應搭建至少 3 座景觀橋樑，以利整體空間使用。	第 3 項修正自原細 16 土管第 3 點。	建議照案通過。	第 4 點 景觀計畫原則 1. 建築基地面臨計畫道路之人行步道、街道傢俱及廣告招牌，應配合街道景觀予以整體規劃設計。 2. 公共施用地應強調多元性之空間休閒機能，其內部景觀設施及植栽，應與周邊相鄰景觀結合。 3. 細公（兒）27 用地範圍內應搭建至少 3 座景觀橋樑，以利整體空間使用。	第 4 點 景觀計畫原則 1. 建築基地面臨計畫道路之人行步道、街道傢俱及廣告招牌，應配合街道景觀予以整體規劃設計。 2. 公共施用地應強調多元性之空間休閒機能，其內部景觀設施及植栽，應與周邊相鄰景觀結合。	照案通過，並配合修正修訂說明。
—	第 5 點 街道傢俱 1. 街道傢俱之設置應配合整體環境景觀，且不妨礙行人動線之連續性及緊急救難之通行。 2. 公用設備（如交通號誌、消防栓等）如有設置之必要，應不得妨礙行人及車輛之通暢並應與鄰近街廓、開放空間系統相互協調。 3. 人孔蓋板、消防栓、交通號誌、電信、電力箱及自來水相關公用設備，應予以景觀美化處理，並盡量設置於道路中央分隔島，如	新增條文。	建議照案通過。	第 5 點 街道傢俱 1. 街道傢俱之設置應配合整體環境景觀，且不妨礙行人動線之連續性及緊急救難之通行。 2. 公用設備（如交通號誌、消防栓等）如有設置之必要，應不得妨礙行人及車輛之通暢並應與鄰近街廓、開放空間系統相互協調。 3. 人孔蓋板、消防栓、交通號誌、電信、電力箱及自來水相關公用設備，應予以景觀美化處理，並盡量設置於道路中央分隔島，如無分隔	第 5 點 街道傢俱 1. 街道傢俱之設置應配合整體環境景觀，且不妨礙行人動線之連續性及緊急救難之通行。 2. 公用設備（如交通號誌、消防栓等）如有設置之必要，應不得妨礙行人及車輛之通暢並應與鄰近街廓、開放空間系統相互協調。 3. 人孔蓋板、消防栓、交通號誌、電信、電力箱及自來水相關公用設備，應予以景觀美化處理，並盡量設置於道路中央分隔島，如	照案通過。

原條文	公展條文	修訂說明	縣小組初步建議意見	依縣小組建議修正內容	配合內政部都會會第920次會議主要計畫與細部計畫分離方式修正內容	縣都委會第244次會議決議
	3. 採市地重劃或區段徵收之整體開發地區。 4. 第 2 種古蹟保存區。 5. 住宅區及商業區之建築基地規模達 1,000 平方公尺以上者。		計審議地區之適切性後，還提委員會討論： 1. 配合公民或團體陳情意見逾 1 案意見，刪除第 4 項內容。 2 第 5 項請修正為：「住宅區之建築基地規模達 2,000 平方公尺以上者，及商業區之建築基地規模達 1,500 平方公尺以上者」。 3. 將「綠園道用地沿街面建築基地」納入都市設計審議地區。	3. 採市地重劃或區段徵收之整體開發地區。 4. 住宅區之建築基地規模達 2,000 平方公尺以上者，及商業區之建築基地規模達 1,500 平方公尺以上者。 5. <u>臨綠園道用地之建築基地。</u>	3. 採市地重劃或區段徵收之整體開發地區。 4. 住宅區之建築基地規模達 2,000 平方公尺以上者，及商業區之建築基地規模達 1,500 平方公尺以上者。 5. 臨綠園道用地之建築基地。	
—	第 2 點 開放空間 1. 退縮建築留設之無遮簷人行步道，其鋪面形式、色彩、材質及紋理應予以調和，以塑造整體鋪面之延續性。 2. 人行步道應設置植栽穴並種植高 3 公尺、半徑 8 公分以上之開展型喬木（植栽穴距約 6 公尺～9 公尺），並得設置座椅、燈具、雕塑等景觀性元素。但其供步行之淨寬不得小於 1 公尺，且應與鄰地之步道連續，地面不得設置階梯或阻礙通行之凹凸物，以利通行使用。 3. 如有設置圍牆之必要者，應以綠籬方式設置為優先，如以實體圍牆設置者，其高度不得超過 1.8 公尺（不含大門及車道入口），且	新增條文。	原則同意，惟第 2 項植栽間距規定，請修正為 100 公尺內至少種植 10 株大型喬木。	第 2 點 開放空間 1. 退縮建築留設之無遮簷人行步道，其鋪面形式、色彩、材質及紋理應予以調和，以塑造整體鋪面之延續性。 2. 人行步道應設置植栽穴並種植高 3 公尺、半徑 8 公分以上之開展型喬木（100 公尺內至少種植 10 株），並得設置座椅、燈具、雕塑等景觀性元素。但其供步行之淨寬不得小於 1 公尺，且應與鄰地之步道連續，地面不得設置階梯或阻礙通行之凹凸物，以利通行使用。 3. 如有設置圍牆之必要者，應以綠籬方式設置為優先，如以實體圍牆設置者，其高度不得超過 1.8 公尺（不含大門及車道入口），且視覺穿透率不得低於 40%，圍牆之實體或	第 2 點 開放空間 1. 退縮建築留設之無遮簷人行步道，其鋪面形式、色彩、材質及紋理應予以調和，以塑造整體鋪面之延續性。 2. 人行步道應設置植栽穴並種植高 3 公尺、半徑 8 公分以上之開展型喬木（100 公尺內至少種植 10 株），並得設置座椅、燈具、雕塑等景觀性元素。但其供步行之淨寬不得小於 1 公尺，且應與鄰地之步道連續，地面不得設置階梯或阻礙通行之凹凸物，以利通行使用。 3. 如有設置圍牆之必要者，應以綠籬方式設置為優先，如以實體圍牆設置者，其高度不得超過 1.8 公尺（不含大門及車道入口），且	照案通過。

原條文	公展條文	修訂說明	縣小組初步建議意見	依縣小組建議修正內容	配合內政部都委會第 920 次會議主要計畫與細部計畫分離方式修正內容	縣都委會第 244 次會議決議
	混凝土、水泥板、水泥粉光、石板砌、石板貼、木料（厚質材）、灰色處理金屬板、紅磚及陶磚等明度不高之建築材料為主。 5. 建築基地如有設置圍牆之必要者，得設置鏤空或柵欄式等具穿透性設施，或以綠籬替代之。 6. 人行空間之鋪面設計，以透水性且具復古質感之素雅地磚為原則。					
—	第 8 點 開發建築基地如有情形特殊，致使全部或部分無法適用本都市設計管制事項，得依彰化縣都市設計審議委員會之決議為準。	新增條文。	建議照案通過。	第 7 點 開發建築基地如有情形特殊，致使全部或部分無法適用本都市設計管制事項，得依彰化縣都市設計審議委員會之決議為準。	第 7 點 開發建築基地如有情形特殊，致使全部或部分無法適用本都市設計管制事項，得依彰化縣都市設計審議委員會之決議為準。	照案通過。

原條文	公展條文	修訂說明	縣小組初步建議意見	依縣小組建議修正內容	配合內政部都委會第 920 次會議主要計畫與細部計畫分離方式修正內容	縣都委會第 244 次會議決議
	無分隔島可設置者，則需設置於人行步道最外緣。 4. 建築基地經評估需設置獨立公用設備者，不得設置於退縮建築部分，且應有適當綠美化。			島可設置者，則需設置於人行步道最外緣。 4. 建築基地經評估需設置獨立公用設備者，不得設置於退縮建築部分，且應有適當綠美化。	無分隔島可設置者，則需設置於人行步道最外緣。 4. 建築基地經評估需設置獨立公用設備者，不得設置於退縮建築部分，且應有適當綠美化。	
—	第 6 點 廣告招牌 1. 廣告物、廣告旗幟及招牌等設施物應整體規劃設計，其設置不得妨礙公共安全、行人通行及整體景觀，且其下端離地面淨高度不得少於 3.5 公尺。 2. 本計畫區建築物之廣告招牌以整體設置為原則，若無法集中設置時，方得以個別方式設置，其設置位置不得於人行道，且不得妨礙公共安全及整體景觀。	新增條文。	建議照案通過。	第 6 點 廣告招牌 1. 廣告物、廣告旗幟及招牌等設施物應整體規劃設計，其設置不得妨礙公共安全、行人通行及整體景觀，且其下端離地面淨高度不得少於 3.5 公尺。 2. 本計畫區建築物之廣告招牌以整體設置為原則，若無法集中設置時，方得以個別方式設置，其設置位置不得於人行道，且不得妨礙公共安全及整體景觀。	第 6 點 廣告招牌 1. 廣告物、廣告旗幟及招牌等設施物應整體規劃設計，其設置不得妨礙公共安全、行人通行及整體景觀，且其下端離地面淨高度不得少於 3.5 公尺。 2. 本計畫區建築物之廣告招牌以整體設置為原則，若無法集中設置時，方得以個別方式設置，其設置位置不得於人行道，且不得妨礙公共安全及整體景觀。	照案通過。
—	第 7 點 第 2 種古蹟保存區之建築基地，應依下列規定辦理： 1. 建築物牆面高度不得超過 3 層樓或 10.5 公尺。 2. 建築物應設置斜屋頂，其規定如下： (1) 斜屋頂設置面積不得小於建築物水平投影面積之三分之一（斜板式女兒牆不視為斜屋頂），且斜屋頂之屋面排水，不得直接排放至地面。 (2) 斜屋頂之坡向以朝向建築量體圍塑之庭院、街道為原則，並儘量設計雙坡向。 (3) 斜屋頂之斜向坡向（底比高）不得緩於六比一。 (4) 斜屋頂之材質原則以文化瓦、平板瓦、S 形瓦、圓弧瓦為之；使用金屬材質屋瓦時，應具有仿造前述材質之外型特徵，側面應設計 20 公分以上之收邊材，屋外底面應設置天花板。 3. 建築物之立面設計，應呼應道東書院之立面語彙。 4. 建築外觀色彩以素雅灰色系或磚紅色系為基調，立面建材限以灰色系面磚、灰色系天然或人造石材、洗石子、抿石子、清水模面	新增條文。	配合公民或團體陳情意見逾 1 案意見刪除本條，有關該地區都市設計相關規範，納入日後細部計畫擬定時再行訂定之。	—	—	照案通過。

表 5 土地使用分區管制要點之使用強度及退縮規定彙整表（配合內政部都委會第 920 次會議主要計畫與細部計畫分離方式修正內容）

土地使用分區/公共設施用地	建蔽率	容積率	建築退縮規定						
			退縮寬度 (m)	A	B	C	D	E	F
住宅區	60%	200%	(註 2)				√	√	
商業區	80%	320%	(註 2)				√	√	
乙種工業區	70%	210%	5	√					
古蹟保存區	—	—	—	—	—	—	—	—	—
社會福利事業專用區	50%	250%	(註 2)					√	
加油站專用區	40%	120%	(註 2)					√	
電信專用區	50%	250%	5		√				
郵政專用區	50%	250%	5		√				√
機關用地	50%	250%	5	√	√				
博物館用地	50%	200%	5	√	√				
學校用地	國小、國中	50%	5	√					
	高中、高職	50%	5	√					
零售市場用地		60%	5	√	√				
公園用地		15%	5	√	√				
鄰里公園兼兒童遊樂場用地		15%	5	√	√				
停車場用地	平面	10%	5	√					
	立體	80%	5	√					
污水處理場用地		15%	10			√			

註 1：作多目標使用時，容積率不得大於 480%。
 註 2：依彰化縣建築管理自治條例規定辦理。
 註 3：退縮部分得計入法定空地，且退縮建築後免再留設法定騎樓。
 註 4：實施區段徵收或市地重劃地區，基地由低使用強度變更為高使用強度之整體開發地區者，應自道路境界線至少退縮 5 公尺建築，且建築基地臨接 2 條計畫道路者，其臨計畫道路部分皆應退縮。
 說明：A：退縮建築範圍內應至少留設 1.5 公尺無遮簷人行步道。
 B：如有設置圍牆之必要者，應自道路境界線至少退縮 4 公尺設置。
 C：如有設置圍牆之必要者，應自道路境界線至少退縮 5 公尺設置。
 D：申請建築基地達 1,000 平方公尺以上，應自道路境界線至少退縮 5 公尺建築。
 E：本計畫區建築基地臨接 2 條計畫道路者，應以較寬道路側為退縮面，兩面道路寬度相同者，擇一退縮。
 F：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，不得設置圍牆，但得計入法定空地。

擬定和美細部計畫 (土地使用分區管制要點)書

擬定機關：和美鎮公所
規劃單位：內政部營建署城鄉發展分署
編訂時間：中華民國 100 年 12 月
第 1 次修訂時間：中華民國 101 年 12 月
第 2 次修訂時間：中華民國 105 年 1 月
第 3 次修訂時間：中華民國 107 年 11 月
第 4 次修訂時間：中華民國 109 年 4 月

業務單位主管	
業務承辦人員	

業務單位主管	
業務承辦人員	