

變更鹿港福興主要計畫
(停車場用地「停九」為機關用地)
(配合彰化縣政府興建綜合服務行政
大樓工程)書

擬定機關：彰化縣政府

中華民國 109 年 10 月

彰化縣變更都市計畫審核摘要表

項 目	說 明	
都市計畫名稱	變更鹿港福興主要計畫(停車場用地「停九」為機關用地)(配合彰化縣政府興建綜合服務行政大樓工程)案	
變更都市計畫法令依據	都市計畫法第 27 條第 1 項第 4 款	
擬定都市計畫機關	彰化縣政府	
自擬細部計畫或申請變更都市計畫之機關名稱或土地權利關係人姓名	彰化縣政府社會處	
本案公開展覽之起迄日期	公開展覽	
	刊登日期	
	說明會	
人民團體對本案之反映意見		
本案提交各級都市計畫委員會審核結果	縣級	
	部級	

目 錄

壹、計畫緣起	1
貳、法令依據	2
參、現行都市計畫概要	3
肆、變更範圍	8
伍、發展現況概要	10
陸、工程概述	20
柒、變更理由	24
捌、變更內容	25
玖、變更後計畫	27
拾、實施進度與經費	29

附件一、辦理本案都市計畫個案變更核准函

附件二、地籍套繪變更計畫內容示意圖

圖目錄

圖 1	變更鹿港福興主要計畫(第三次通盤檢討暨都市計畫圖重製)(第一階段)示意圖	7
圖 2	變更位置示意圖	9
圖 3	鹿港福興都市計畫區地質與斷層帶分布示意圖	10
圖 4	本案變更範圍一日暴雨量 350 公釐淹水潛勢示意圖	11
圖 5	本案變更範圍一日暴雨量 500 公釐淹水潛勢示意圖	12
圖 6	本案變更範圍一日暴雨量 600 公釐淹水潛勢示意圖	12
圖 7	本案變更範圍環境敏感區分布區位示意圖	15
圖 8	變更範圍周邊 500 公尺土地使用現況示意圖	16
圖 9	變更範圍及周邊土地使用現況示意圖	17
圖 10	本案變更範圍周邊道路系統示意圖	19
圖 11	本案變更範圍周邊停車分布示意圖	19
圖 12	本案變更範圍周邊警政、戶政及集會所、社區活動中心分布示意圖	21
圖 13	本案變更範圍綜合服務行政大樓平面配置構想示意圖 ...	23
圖 14	變更內容示意圖	26
圖 15	土地使用計畫示意圖	27

表 目 錄

表 1	鹿港福興都市計畫歷次擬定或變更計畫一覽表	3
表 2	變更鹿港福興主要計畫(第三次通盤檢討暨都市計畫圖重製) (第一階段)土地使用計畫面積表	6
表 3	本案變更範圍土地清冊彙整表	8
表 4	彰化地區重大地震災害統計表	13
表 5	鹿港鎮歷年颱風淹水地區彙整表	14
表 6	本案變更範圍綜合服務行政大樓預計各樓層使用 功能分派表	22
表 7	變更內容明細表	25
表 8	變更前後土地使用面積對照表	28
表 9	實施進度及經費一覽表	29

壹、計畫緣起

彰化縣政府(以下稱縣府)配合中央積極推動長照 2.0 的計畫，考量鹿港鎮及福興鄉現況人口老化及面臨少子化問題，加上彰化縣警察局鹿港分局福興分駐所及彰化縣福興鄉戶政事務所建物老舊且廳舍規模已不敷勤務與行政辦公使用，強化當地公共服務能量刻不容緩。

縣府為能改善當地社會福利與公共服務品質，提升現有公共設施活化、多元使用之效益，適有鹿港福興都市計畫區東南側之停車場用地(停九)為縣有土地，無論從地理區位、交通可及性、土地取得及區域平衡合理性綜合觀之，該用地確屬適宜規劃興建可容納社政、戶政、衛政、警政資源之綜合服務行政大樓，提供彰化縣警察局鹿港分局福興分駐所、彰化縣福興鄉戶政事務所、日間照護中心、托嬰中心、家庭福利服務中心等社會福利設施與機構進駐使用。

為能成就當地公共服務需求，彰化縣政府將在停車場用地(停九)規劃一棟地上五層建築物作為綜合服務行政大樓使用，考量基地周邊交通停車供給尚有餘裕，且基地臨路條件佳，土地權屬為縣有土地，本案係配合彰化縣政府興建綜合服務行政大樓工程使用及管用合一精神，並符合都市計畫土地使用分區管制規定，爰辦理本次都市計畫個案變更作業。

貳、法令依據

彰化縣政府業於 109 年 4 月 27 日府建城字第 1090140776 號函(詳附件一)，同意本案依「都市計畫法」第 27 條第 1 項第 4 款及第 2 項規定辦理個案變更。

依「都市計畫法」第 27 條規定，都市計畫經發布實施後，遇有左列情事之一時，當地直轄市、縣(市)(局)政府或鄉、鎮、縣轄市公所，應視實際情況迅行變更：

- 一、因戰爭、地震、水災、風災、火災或其他重大事變遭受損壞時。
- 二、為避免重大災害之發生時。
- 三、為適應國防或經濟發展之需要時。
- 四、為配合中央、直轄市或縣(市)興建之重大設施時。

前項都市計畫之變更，內政部或縣(市)(局)政府得指定各該原擬定之機關限期為之，必要時，並得逕為變更。

參、現行都市計畫概要

本案基地隸屬「鹿港福興都市計畫」範圍內，「變更鹿港福興主要計畫（第三次通盤檢討暨都市計畫圖重製）（第一階段）」案業於104年9月16日發布實施。茲將該內容概要說明如后。

一、歷次都市計畫擬定及變更過程

鹿港福興都市計畫區都市計畫(主要計畫)自60年公告發布實施，75年1月17日發布第一次通盤檢討，80年1月17日發布第一期公共設施保留地專案通盤檢討，91年10月10日發布第二次通盤檢討，94年10月3日發布土地使用分區管制要點專案通盤檢討，期間曾辦理3次主要計畫通盤檢討、16次個案變更、變更鹿港福興主要計畫(第三次通盤檢討暨都市計畫圖重製)(第一階段)業於104年9月16日發布實施。有關鹿港福興都市計畫歷次實施經過詳表1。

表1 鹿港福興都市計畫歷次擬定或變更計畫一覽表

編號	性質	都市計畫名稱及內容	發布實施日期文號
1	擬定	擬定鹿港福興都市計畫擬定案	60.08.27 府建都字第80484號
2	個案變更	鹿港福興都市計畫永安段第一二四號道路出口處申請變更位置案	62.05.12 府工都字第42181號
3	個案變更	福興鄉都市計畫機關用地申請變更為住宅區	62.05.22 府工都字第42181號
4	個案變更	核定鹿港福興都市計畫為58及62道路位置修正案	65.12.23 府建都字第98963號
5	個案變更	核定變更鹿港都市計畫鹿港段和興小段第598-1至-6地號為果菜市場案	66.11.14 府建都字第87276號
6	個案變更	核定變更鹿港福興都市計畫案	70.07.02 府建都字第72085號
7	通盤檢討	變更鹿港福興都市計畫(第一次通盤檢討)案	75.01.17 府建都字第67335號
8	通盤檢討	變更鹿港福興都市計畫(第一期公共設施保留地專案通盤檢討)案	80.01.17 府工都字第85954號
9	個案變更	變更鹿港福興都市計畫(部分公二公園用地為社教用地)案	85.05.16 府工都字第71519號
10	個案變更	變更鹿港福興都市計畫(部分排水溝用地為運動場用地)案	86.07.26 府工都字第130949號

編號	性質	都市計畫名稱及內容	發布實施日期文號
11	個案變更	變更鹿港福興都市計畫(第二次通盤檢討)案	91.10.10 府城計字第 09101841370 號
12	個案變更	變更鹿港福興都市計畫(農會專用區、停車場用地及道路用地為乙種工業區,部分道路用地為廣場用地)案	93.04.07 府城計字第 0930064223A 號
13	個案變更	變更鹿港福興都市計畫(第二次通盤檢討[暫予保留,另案辦理])案	93.05.06 府城計字第 0930086969A 號
14	個案變更	變更鹿港福興都市計畫(土地使用分區管制要點專案通盤檢討)案	94.10.03 府城計字第 0940187996A 號
15	個案變更	變更鹿港福興都市計畫(配合中華電信股份有限公司用地專案通盤檢討)案	99.10.22 府建城字第 0990268177A 號
16	個案變更	變更鹿港福興都市計畫主要計畫(第三次通盤檢討)(配合鹿港旅遊服務中心設置計畫)先行提會討論案	100.08.17 府建城字第 1000270198 號
17	個案變更	變更鹿港福興都市計畫(郵政事業土地專案通盤檢討)案	101.02.20 府建城字第 1010045344A 號
18	個案變更	變更鹿港福興都市計畫(配合舊鹿港溪排水及北頭排水整治)案	101.06.13 府建城字第 1010162771 號
19	通盤檢討	變更鹿港福興主要計畫(第三次通盤檢討暨都市計畫圖重製)(第一階段)案	104.09.16 府建城字第 1040315710A 號
20	個案變更	變更鹿港福興主要計畫(部分住宅區為轉運專用區)案	107.12.13 府建城字第 1070421575B 號

資料來源：彙整自「變更鹿港福興主要計畫(第三次通盤檢討暨都市計畫圖重製)(第一階段)案,104.9.16」、「變更鹿港福興主要計畫(部分住宅區為轉運專用區)案」及彰化縣建設處網站

二、計畫範圍及面積

根據 104 年 9 月 16 日發布實施「變更鹿港福興主要計畫(第三次通盤檢討)(第一階段)」書顯示,鹿港福興都市計畫範圍東起福興鄉第 6 號公墓,西至中廣電台,南到員林大排,北以文(中)二之國中預定地為界,面積合計 452.58 公頃。其中包括鹿港鎮 19 個里之部分地區,面積 375.46 公頃,以及福興鄉 3 个村之部分地區,面積 77.12 公頃。

三、計畫年期

計畫年期至民國 125 年。

四、計畫人口

計畫人口 65,000 人，計畫居住密度每公頃約 270 人。

五、土地使用分區計畫

土地使用分區計畫包括住宅區、商業區、乙種工業區、保存區、電信專用區、郵政專用區、加油站專用區、漁會專用區、宗教專用區、河川區(排水使用)、農業區，總面積為 343.66 公頃，占總面積約 75.93%。

六、公共設施計畫

公共設施計畫包括機關用地、旅遊服務中心用地、學校用地、公園用地、鄰里公園兼兒童遊樂場用地、兒童遊樂場用地、批發市場用地、停車場用地、廣場兼停車場用地、廣場用地、社教用地、變電所用地、運動場用地、綠地用地、水溝用地、堤防用地兼供道路使用、堤防用地兼河川區(排水使用)及道路使用、鐵路用地、道路用地、道路用地兼河川區(排水使用)，總面積為 108.92 公頃，占總面積約 24.07%。

七、交通系統計畫

包括配合台糖舊鐵路劃設鐵路用地、道路系統(含聯外道路 4 條、主要道路 3 條、次要道路及服務道路等)以及道路用地兼河川區(排水使用)等。

表 2 變更鹿港福興主要計畫(第三次通盤檢討暨都市計畫圖重製)
(第一階段)土地使用計畫面積表

項目		面積 (公頃)	佔都市發展 用地面積比例	估計書面積 比例
土地 使用 分區	住宅區	210.83	53.05%	46.58%
	商業區	27.85	7.01%	6.15%
	乙種工業區	37.11	9.34%	8.20%
	保存區	11.49	2.89%	2.54%
	電信專用區	0.15	0.04%	0.03%
	郵政專用區	0.12	0.03%	0.03%
	加油站專用區	0.43	0.11%	0.10%
	漁會專用區	0.16	0.04%	0.04%
	宗教專用區	0.36	0.09%	0.08%
	農業區	53.4	---	11.80%
	河川區(排水使用)	1.76	---	0.39%
小計	343.66	72.59%	75.93%	
公共 設施 用地	機關用地	3.72	0.94%	0.82%
	旅遊服務中心用地	0.27	0.07%	0.06%
	學校用地	27.52	6.92%	6.08%
	公園用地	10.84	2.73%	2.40%
	鄰里公園兼兒童遊樂場用地	4.13	1.04%	0.91%
	兒童遊樂場用地	2.68	0.67%	0.59%
	批發市場用地	0.14	0.04%	0.03%
	停車場用地	1.38	0.35%	0.30%
	廣場兼停車場用地	1.22	0.31%	0.27%
	廣場用地	0.39	0.10%	0.09%
	社教用地	1.8	0.45%	0.40%
	變電所用地	0.27	0.07%	0.06%
	運動場用地	5.29	1.33%	1.17%
	綠地用地	0.4	0.10%	0.09%
	水溝用地	1.98	0.50%	0.44%
	堤防用地兼供道路使用	1.98	0.50%	0.44%
	堤防用地兼河川區(排水使用)及 道路使用	0.01	0.00%	0.00%
	鐵路用地	0.85	0.21%	0.19%
	道路用地	43.96	11.06%	9.71%
	道路用地兼河川區(排水使用)	0.09	0.02%	0.02%
小計	108.92	27.41%	24.07%	
都市發展用地	397.42	100.00%	---	
總面積	452.58	---	100.00%	

註：都市發展用地面積不包括農業區及河川區之面積。

資料來源：變更鹿港福興主要計畫(第三次通盤檢討暨都市計畫圖重製)(第一階段) 104.9.16

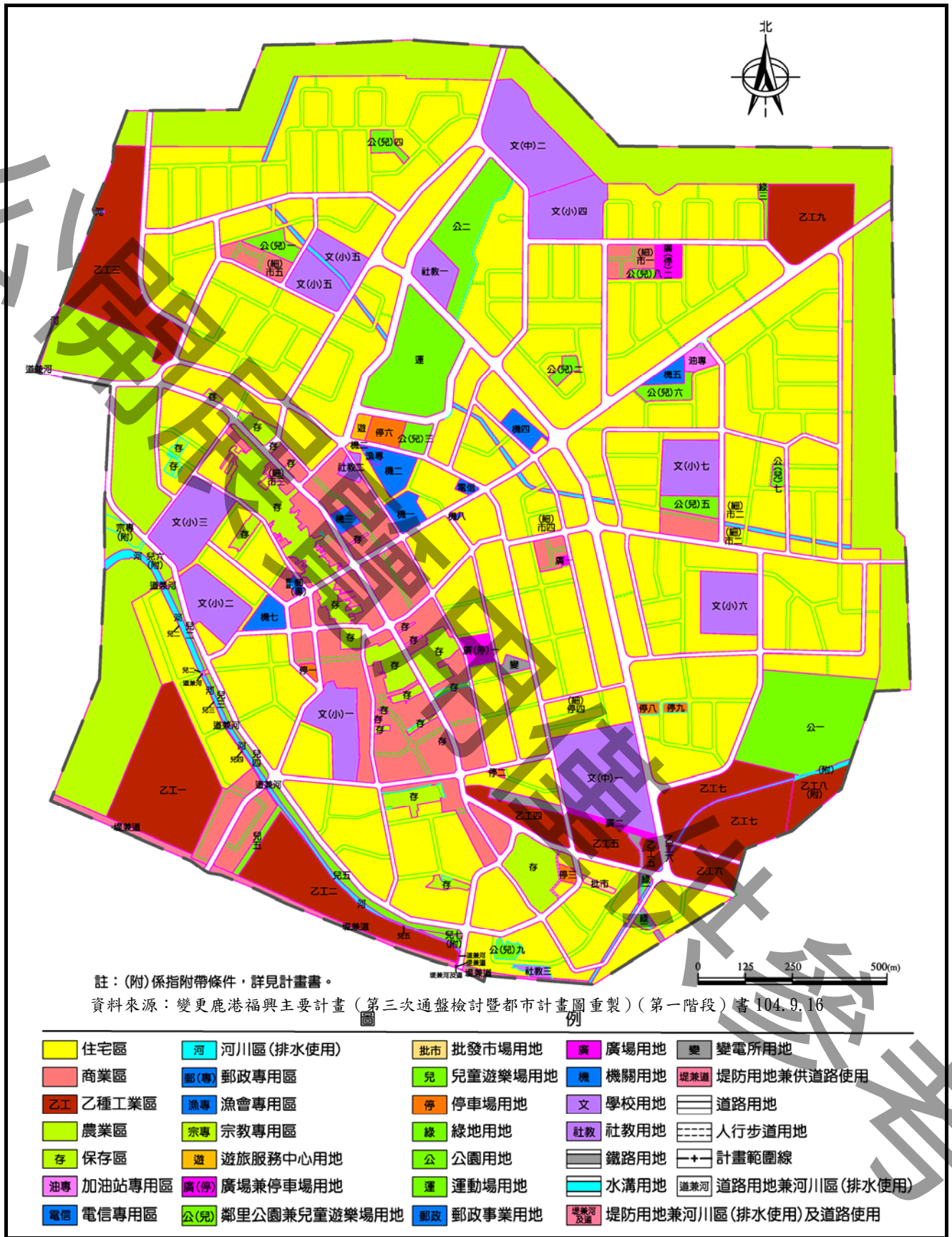


圖 1 變更鹿港福興主要計畫(第三次通盤檢討暨都市計畫圖重製)(第一階段)示意圖

肆、變更範圍

一、變更位置與面積

本案變更範圍位於「鹿港福興都市計畫」東南側，位處彰化縣福興鄉，其範圍為橋興街與橋和街兩條道路圍塑而成，面積為 0.2 公頃(1,999 平方公尺) (詳圖 2)。

二、土地權屬與使用分區

本案變更範圍為彰化縣福興鄉新生段 1636-3 地號等 1 筆土地，土地權屬為彰化縣，管理單位為彰化縣政府(詳表 3)。根據 104 年 9 月發佈實施「變更鹿港福興主要計畫(第三次通盤檢討暨都市計畫圖重製)(第一階段)」，本案變更範圍土地使用分區為(停九)停車場用地。

表 3 本案變更範圍土地清冊彙整表

地段	地號	土地面積 ^{m²}	土地使用分區	所有權人	管理者
新生段	1636-3	1,999	停車場用地	彰化縣	彰化縣政府

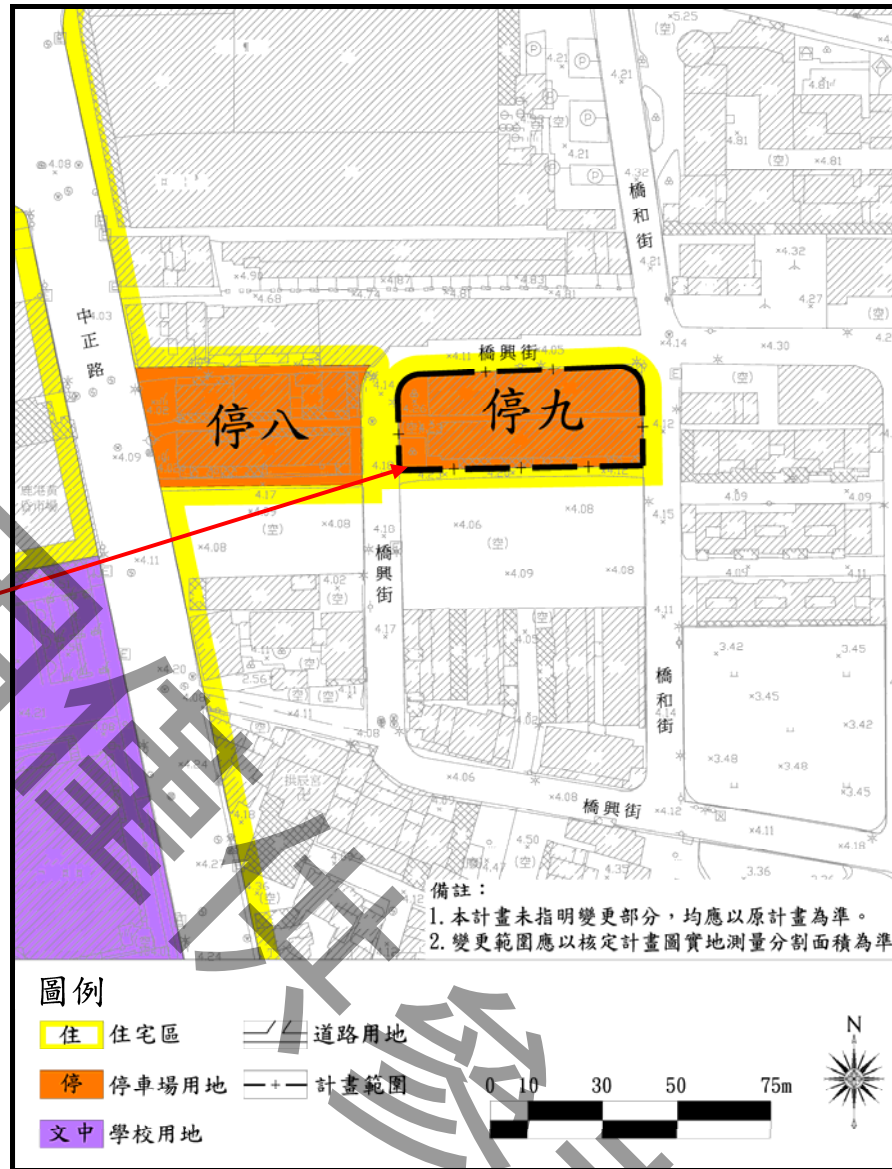
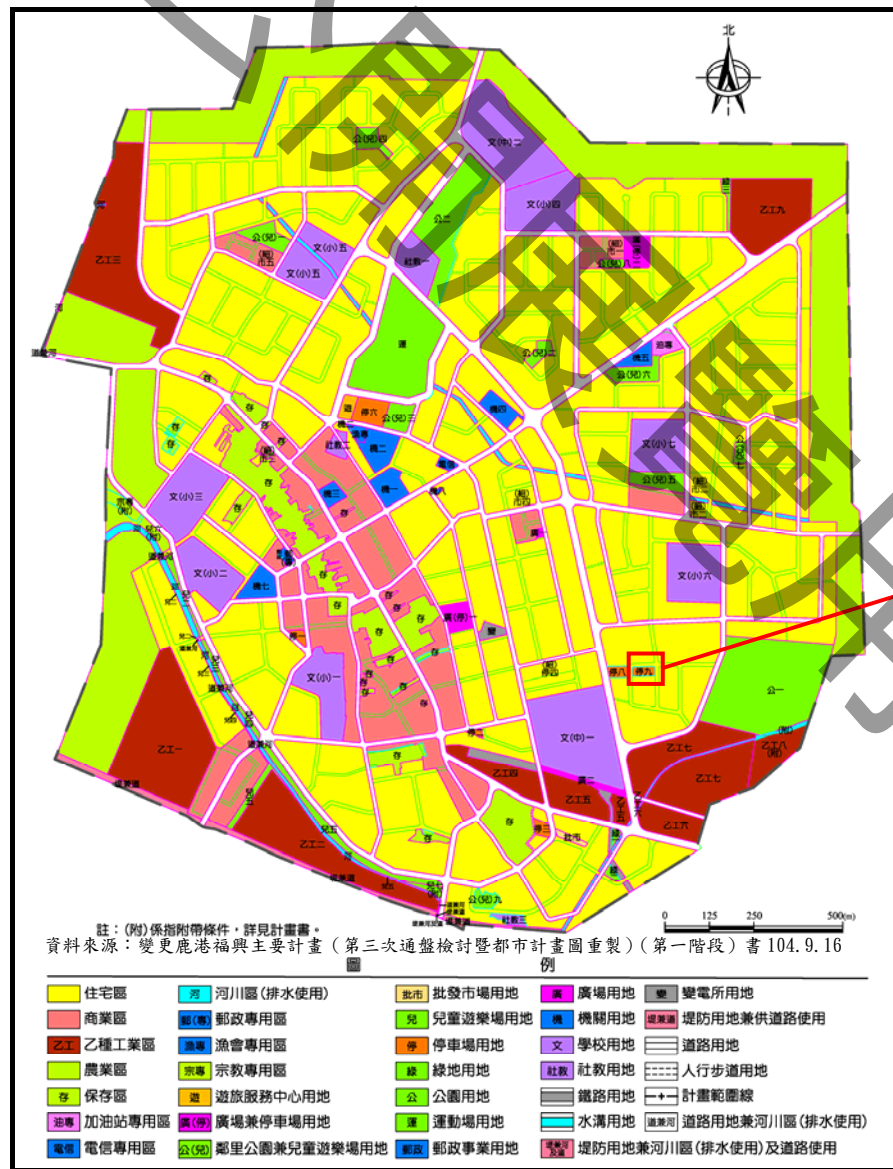


圖 2 變更位置示意圖

伍、發展現況概要

一、自然環境

(一)地質與斷層帶

依據「經濟部中央地質調查所」資料顯示，鹿港福興都市計畫範圍內地質土壤類型屬沖積層(鹿港層)，組成為氾濫平原與潮坪及河道與河口堆積而成，以礫石、砂、黏土為主；另都市計畫區內無活動斷層經過，亦無順向坡、土石流動及岩層崩滑等地質環境敏感區域本變更範圍。本變更範圍位於氾濫平原與潮坪堆積而成的地質區域(詳圖3)。



圖3 鹿港福興都市計畫區地質與斷層帶分布示意圖

(資料來源：經濟部中央地質調查所)

(二)潛在災害

1. 淹水潛勢

依據「國家災害防救科技中心災害潛勢地圖網站」顯示，本案變更範圍內在一日暴雨量 200-350 公釐皆無淹水情形，暴雨量 500 公釐開始產生淹水情形，淹水深度約在 0.5-2.0 公尺，除應檢討基地周邊相關排水設施外，變更範圍內建議設置必要之滯洪設施降低基地淹水情形(詳圖 4、圖 5、圖 6)。



圖 4 本案變更範圍一日暴雨量 350 公釐淹水潛勢示意圖
(資料來源：國家災害防救科技中心災害潛勢地圖網站)

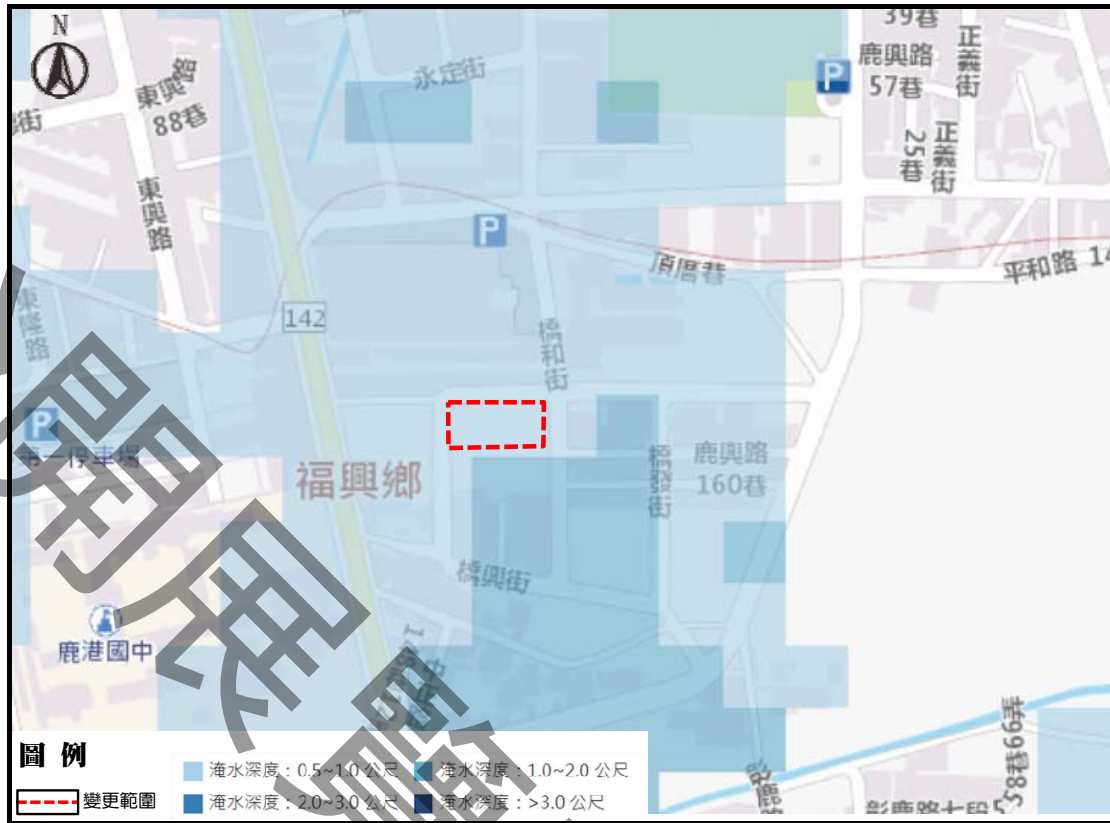


圖5 本案變更範圍一日暴雨量500公釐淹水潛勢示意圖
 (資料來源：國家災害防救科技中心災害潛勢地圖網站)

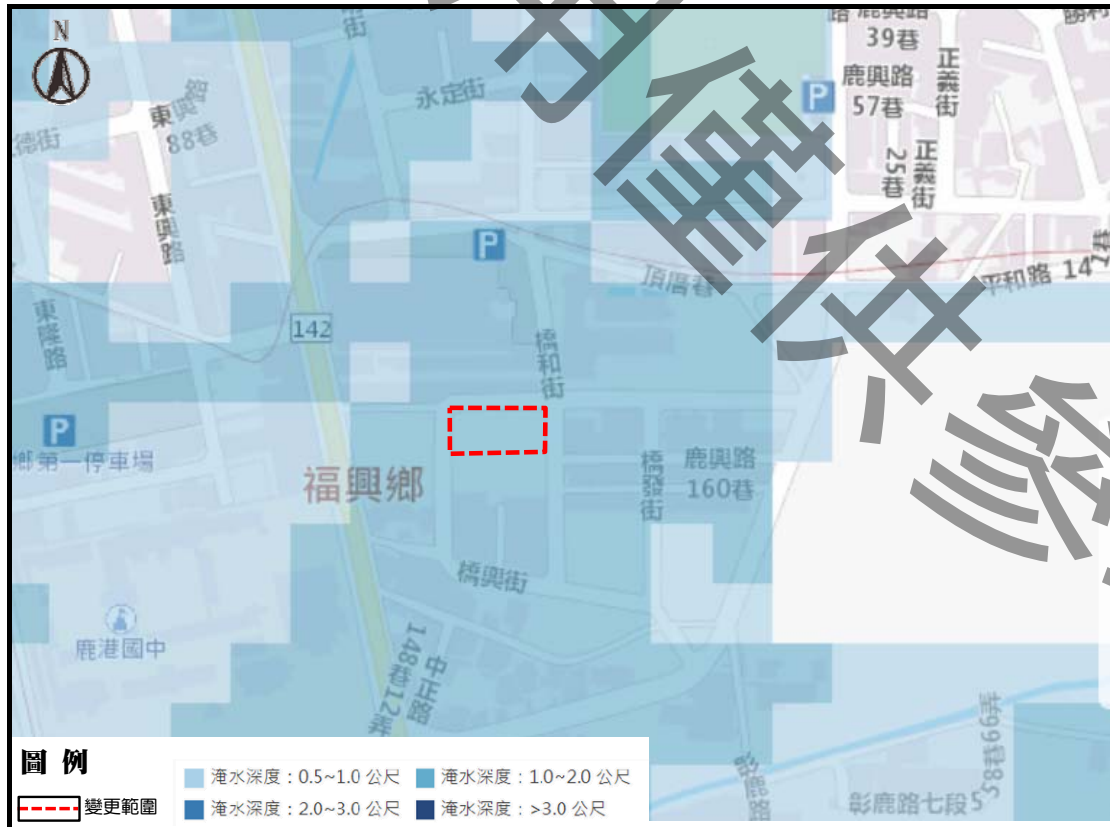


圖6 本案變更範圍一日暴雨量600公釐淹水潛勢示意圖
 (資料來源：國家災害防救科技中心災害潛勢地圖網站)

2. 環境災害史

(1) 重大地震災害

依據「彰化縣災害防救計畫」之統計顯示，震源或震央發生於彰化縣地區或彰化縣附近區域的歷史災害地震共有 14 次，近期之地震紀錄為民國 88 年之 921 大地震，彰化縣震度為 5 級，造成許多人員傷亡、房屋倒塌。而本案變更範圍內並無重大地震災害情形(詳表 4)。

表 4 彰化地區重大地震災害統計表

發生時間	地點	規模(芮氏)	死亡人數(人)	房屋全毀棟
1792/08/09	彰化、嘉義、雲林	6.75	617	24,621
1806/3~4	彰化地區	--	--	--
1806/11~12	彰化地區	--	--	--
1809/4~5	彰化地區	--	--	--
1845/03/04	彰化、嘉義	6	381	4,220
1846/08/04	彰化地區	--	--	--
1848/12/03	彰化、嘉義、臺南	6.75	1,030	13,993
1848/12/18	彰化、嘉義、臺南	--	--	--
1862/06/07	彰化、嘉義、臺南	6.5	--	--
1999/09/21	南投日月潭偏南 12.5 公里	5	33	536

資料來源：彰化縣地區災害防救計畫，彰化縣防災資訊網，109 年 06 月「變更鹿港福興主要計畫(配合鹿港溪排水護岸及水岸景觀環境營造工程)書」。

(2) 颱風災害

依據「107 年鹿港鎮地區災害防救計畫」調查顯示，都市計畫範圍內近十多年多因颱風及連續豪大雨導致積水。本案變更範圍內近十年並無颱風災害情形，餘詳表 5。

表 5 鹿港鎮歷年颱風淹水地區彙整表

鄉鎮別	位置(路名、地點)	積水原因
鹿港鎮	洛津里、中興里、街尾里	97 年鳳凰颱風因雨勢過大，排水不及且地勢低窪所致。
	市區、台十七線沿線、西部濱海公路沿線	連續豪、大雨多日並適逢海水漲潮，瞬間豪雨，行水區淤塞嚴重。
	頂厝里、埔崙里、永安里、東石里	連續豪、大雨多日並適逢海水漲潮，瞬間豪雨，行水區淤塞嚴重。
	永福路、海浴路積水	蘇拉颱風期間，地勢低窪、排水不良導致積水。
	埔頭街老街積水	蘇力颱風期間，水路阻塞。
	鹿港老街	潭美颱風期間，該區域道路側溝水路阻賽。

資料來源：107 年鹿港鎮地區災害防救計畫，109 年 06 月「變更鹿港福興主要計畫(配合鹿港溪排水護岸及水岸景觀環境營造工程)書」。

(三)環境敏感限制地區

依內政部營建署「國土規劃地理資訊圖台」查詢顯示，本案變更範圍與「鹿港文武廟」(第一級環境敏感地區-古蹟保存區)相距約 460 公尺，與「福興穀倉」(第二級環境敏感地區-歷史建築)相距約 330 公尺，依「文化資產保存法」第 33、34 條規定，不得有破壞之完整令，且變更或訂定都市計畫應先徵求主管機關之意見。

本案變更範圍未來將規劃作為綜合服務行政大樓，並無針對鹿港文武廟及福興穀倉進行任何開發或使用之行為，且無施工車輛行經該歷史建築所在地區之情事(詳圖 7)。



圖 7 本案變更範圍環境敏感區分布區位示意圖
 (資料來源：內政部營建署國土規劃地理資訊圖台)

二、土地使用現況

本案變更範圍周邊 500 公尺內有溜冰場、鹿港國中、福興鄉公所、橋頭村辦公室、福興鄉戶政事務所及警察局鹿港分局福興分駐所，西側有一處黃昏市場，東側有一處鹿港第 22 公墓(詳圖 8)。

本案變更範圍內目前以臨時格柵圍繞，並無任何地上物，亦無提供停車使用。變更範圍東側為三至四層樓透天厝，南側為空地，北側為鐵皮工業廠房，西側為停車場用地(停八)(詳圖 9)。

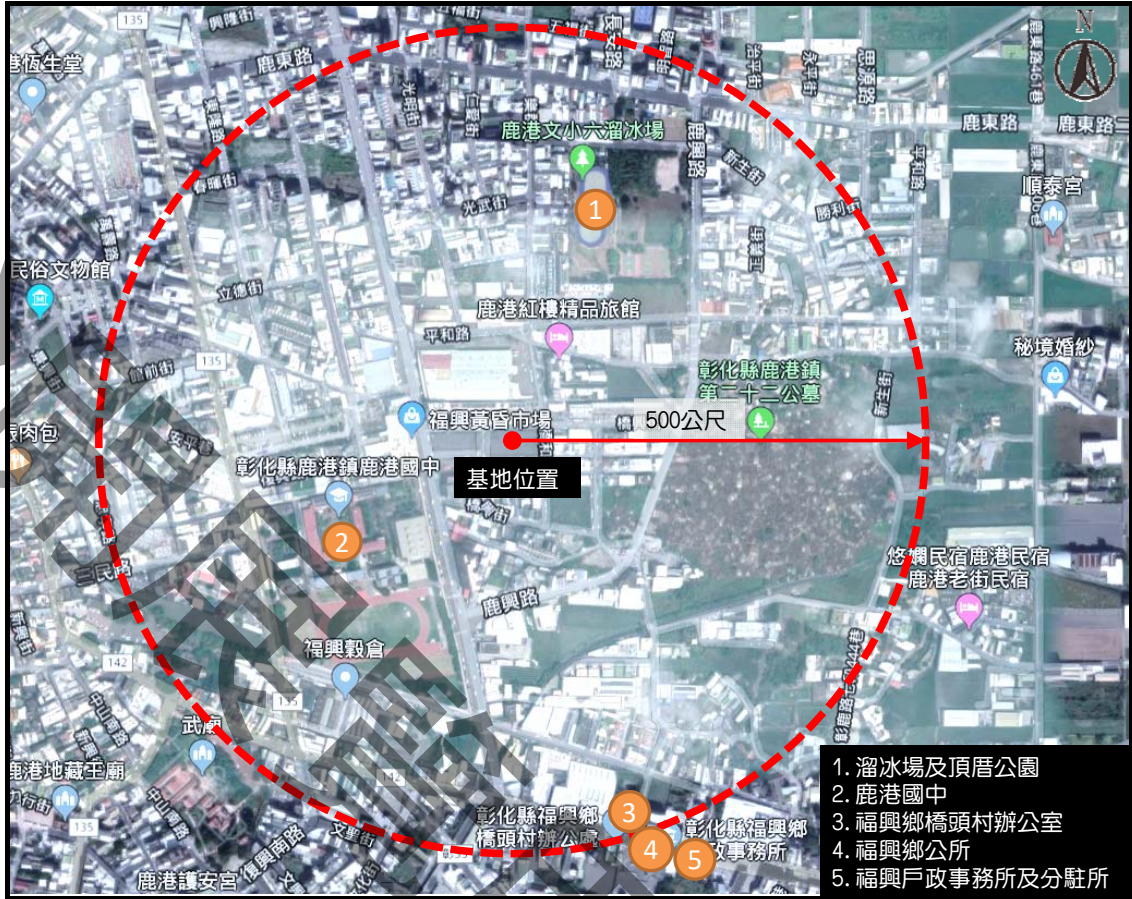


圖 8 變更範圍周邊 500 公尺土地使用現況示意圖

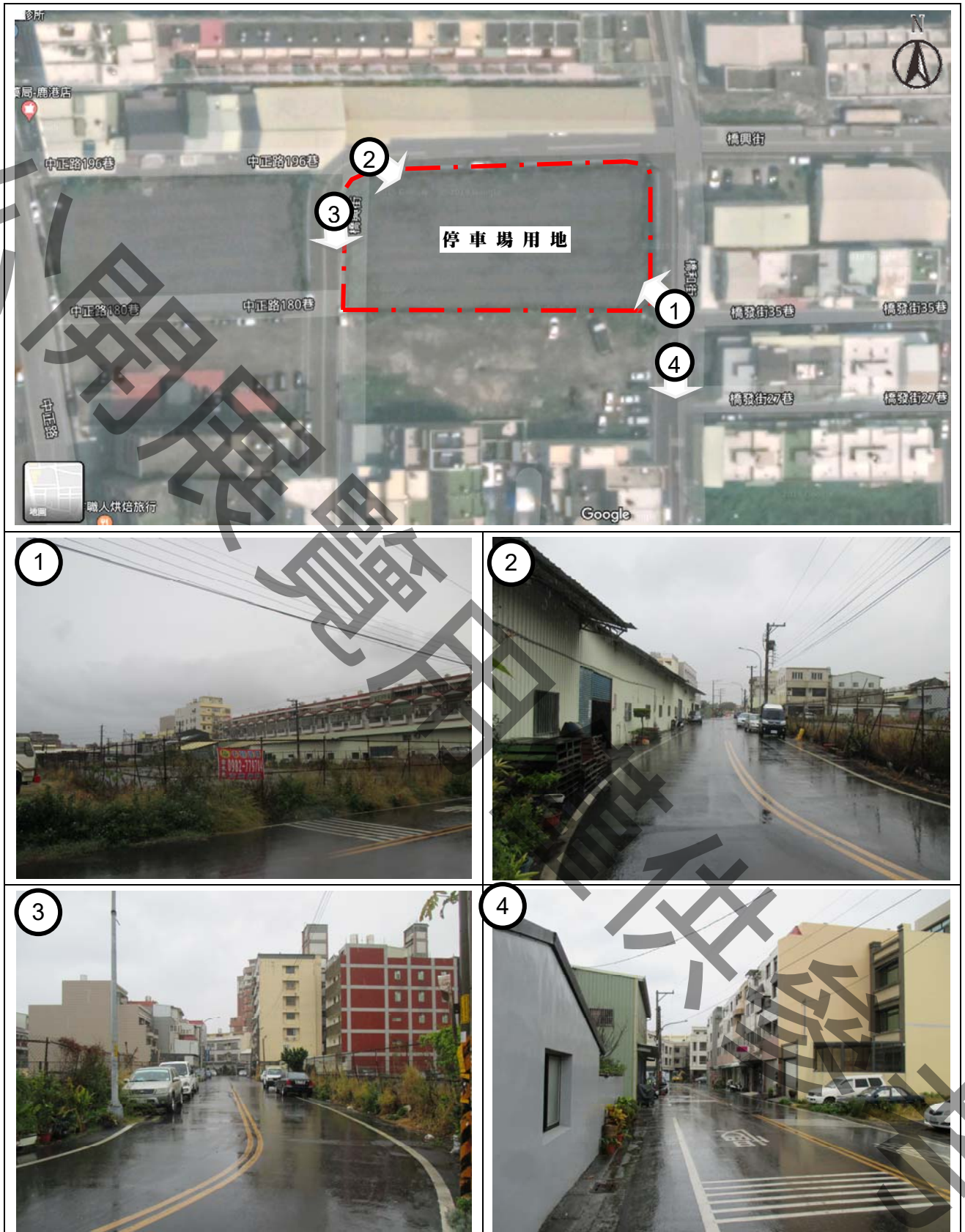


圖 9 變更範圍及周邊土地使用現況示意圖

二、周邊道路系統

本案變更範圍位於彰化縣福興鄉橋和街與橋興街交會處，經由橋和街銜接平和路與中正路，往北及往西可至鹿港主要市區，往南接彰鹿路(縣道 142)至國道一號高速公路。中正路及彰鹿路(縣道 142)同為 15 公尺四線道，是鹿港及福興主要聯外道路之一(詳圖 10)。

變更範圍旁主要道路為橋和街與橋興街，橋和街與橋興街為 10 公尺雙向計畫道路，提供當地居民使用，變更後將儘可能降低對周邊道路之影響，倘若車流超過道路容量，建議主管機關應採妥適交管措施。

三、停車使用現況

鹿港福興主要計畫劃設停車場用地共 6 處，細部計畫劃設 1 處停車場用地，廣場兼停車場用地共 2 處，總面積達 3.19 公頃，除停八與停九停車場外，其他均已開闢完成且供停車使用；另依「超過 1 萬至 10 萬人口者，以不低於商業區面積之 10%」為停車場用地面積檢討標準推估後，本計畫區尚符都市計畫區停車場用地劃設標準。

另外，本案變更範圍周邊總計約 293 席停車位，縣府預計在本案變更範圍周邊中正路兩側劃設路邊收費停車格，預期可再增加約 130 個停車位，尚可滿足觀光景點停車需求(詳圖 11)。本案變更後，除縣府興建綜合服務行政大樓、特種車輛專用停車位及依據建管法令劃設法定停車位外，將增加停車空間供民眾停車使用。



圖 10 本案變更範圍周邊道路系統示意圖



圖 11 本案變更範圍周邊停車分布示意圖

陸、工程概述

一、區位評估說明

鑒於彰化縣警察局鹿港分局福興分駐所及彰化縣福興鄉戶政事務所建物老舊且廳舍規模已不敷勤務與行政辦公使用，且鹿港福興都市發展地區亟需溢注相關社會福利設施因應現況人口老化及面臨少子化問題，考量未來興建綜合服務行政大樓將容納社政、戶政、衛政、警政等社會與公共服務資源，且變更範圍位於本計畫區東南側，鄰近福興鄉公所及人口聚集區，該址緊鄰 10 公尺道路可銜接中正路與彰鹿路，並鄰近停車場用地「停八」便於洽公民眾使用，土地權屬為縣有土地，面積 1,999 平方公尺，無論從地理區位、近便性、交通便捷性、用地取得、均衡公共服務任務等條件綜合觀之，本案變更範圍確屬適宜設置綜合服務行政大樓據點(詳圖 12)。

二、建築規劃構想

本案變更範圍依據「變更鹿港福興主要計畫(第三次通盤檢討暨都市計畫圖重製)(第一階段)」規定，機關用地建蔽率不得大於 50%，容積率不得大於 250%。

本案變更範圍預計規劃綜合服務行政大樓為一棟地上 5 層樓建築物，空間規劃擬設置彰化縣警察局鹿港分局福興分駐所、彰化縣福興鄉戶政事務所、日間照護中心、托嬰中心、家庭福利服務中心等社會福利設施與機構使用(詳表 4)。

本案建築面積為 990.33 平方公尺，容積樓地板面積約為 4,632.73 平方公尺，核算建蔽率約為 49.54%；容積率約為 231.75%，符合法令規定(詳圖 13)(應以實際申請及核准建築為準)。未來基地開發除提供特種車輛專用停車位及依據建管法令劃設法定停車位外，其他則增加停車空間及開放空間供民眾臨時停車使用，以符需求。



圖 12 本案變更範圍周邊警政、戶政及集會所、社區活動中心分布示意圖

表 6 本案變更範圍綜合服務行政大樓預計各樓層使用功能分派表

樓層	設計空間	功能說明	備註
屋頂層	屋頂突出物、緊急發電機室、日用油槽、水箱、機房設備	1. 有效利用空間，將適合置於室外之發電及水箱設備規劃於屋頂平台。 2. 於屋頂曾設置屋頂花園綠化，響應減碳概念。	
五樓	<ul style="list-style-type: none"> ●彰化縣志願服務資源整合推廣中心 ●鹿港區家庭福利服務中心 ●彰化夢想館 ●幸福小舖—實物銀行 	1. 提供弱勢及人員輔導場所。 2. 性別平等及自我成長空間。	
四樓	<ul style="list-style-type: none"> ●日照中心 ●身障輔具服務據點 ●會議室 	1. 配合長照 2.0 政策規劃日照活動空間、簡易廚房、調理區、無障礙浴廁、儲藏區、辦公區等使用。 2. 配合社會福利政策設置輔具諮詢與服務據點。	
三樓	<ul style="list-style-type: none"> ●公設民營托嬰中心 ●托育資源中心(親子館) 	配合公托教育資源設置幼兒教育及托育場所。	
二樓	<ul style="list-style-type: none"> ●彰化縣警察局鹿港分局福興分駐所 ●彰化縣福興鄉戶政事務所 	1. 提供分駐所員警備勤及用餐場所。 2. 提供福興鄉戶政事務使用。	
一樓	<ul style="list-style-type: none"> ●彰化縣警察局鹿港分局福興分駐所 ●社會福利設施入口川堂 	1. 分駐所 1 樓提供作為民眾報案及員警值勤空間，以利勤務迅速出勤。 2. 提供前往戶政事務所、托嬰中心、日照中心等社福樓層。	

註：各樓層使用單位及功能分派以實際申請及核准建築為準。



圖 13 本案變更範圍綜合服務行政大樓平面配置構想示意圖
(以實際申請及核准建築為準)

柒、變更理由

配合中央積極推動長照 2.0 的計畫，考量鹿港鎮及福興鄉現況人口老化及面臨少子化問題，加上縣府警察局鹿港分局福興分駐所及福興鄉戶政事務所建物老舊且廳舍規模已不敷勤務與行政辦公使用，強化當地公共服務能量刻不容緩。

為能成就當地公共服務需求，彰化縣政府覓尋彰化縣福興鄉新生段 1636-3 地號等 1 筆縣有土地，面積 1,999 平方公尺，現為停車場用地「停九」，預計規劃容納社政、戶政、衛政、警政等社會與公共服務資源之綜合服務行政大樓，提供彰化縣警察局鹿港分局福興分駐所、彰化縣福興鄉戶政事務所、托嬰中心、日間照護中心等單位及社會福利機構進駐使用。

本案變更範圍位於本計畫區東南側，符合設置區位、民眾使用近便性、交通便捷性、用地產權單純、均衡公共服務任務等條件，確屬適宜設置綜合服務行政大樓據點，本案係配合彰化縣政府興建綜合服務行政大樓工程使用及管用合一精神，並符合都市計畫土地使用分區管制規定，爰辦理本次都市計畫個案變更作業。

捌、變更內容

本案係配合彰化縣政府綜合服務行政大樓工程，擬變更停車場用地為機關用地。其變更位置及面積詳見表 7、圖 14 所示。

表 7 變更內容明細表

編號	位置	變更內容		變更理由	備註
		原計畫面積 (公頃)	新計畫面積 (公頃)		
1	位於停車場用地「停八」東側	停車場用地「停九」 (0.1999)	機關用地 (0.1999)	為整合當地社政、戶政、衛政、警政資源，強化當地公共服務能量，擬規劃興建綜合服務行政大樓，提供彰化縣警察局鹿港分局福興分駐所、彰化縣福興鄉戶政事務所、日間照護中心、托嬰中心、家庭福利服務中心等社會福利設施與機構進駐使用。	福興鄉新生段1636-3地號等1筆土地

註：1. 本計畫未指定變更部分，均應以原計畫為準。
2. 表內地號、面積以實際核定之地籍範圍面積為準。

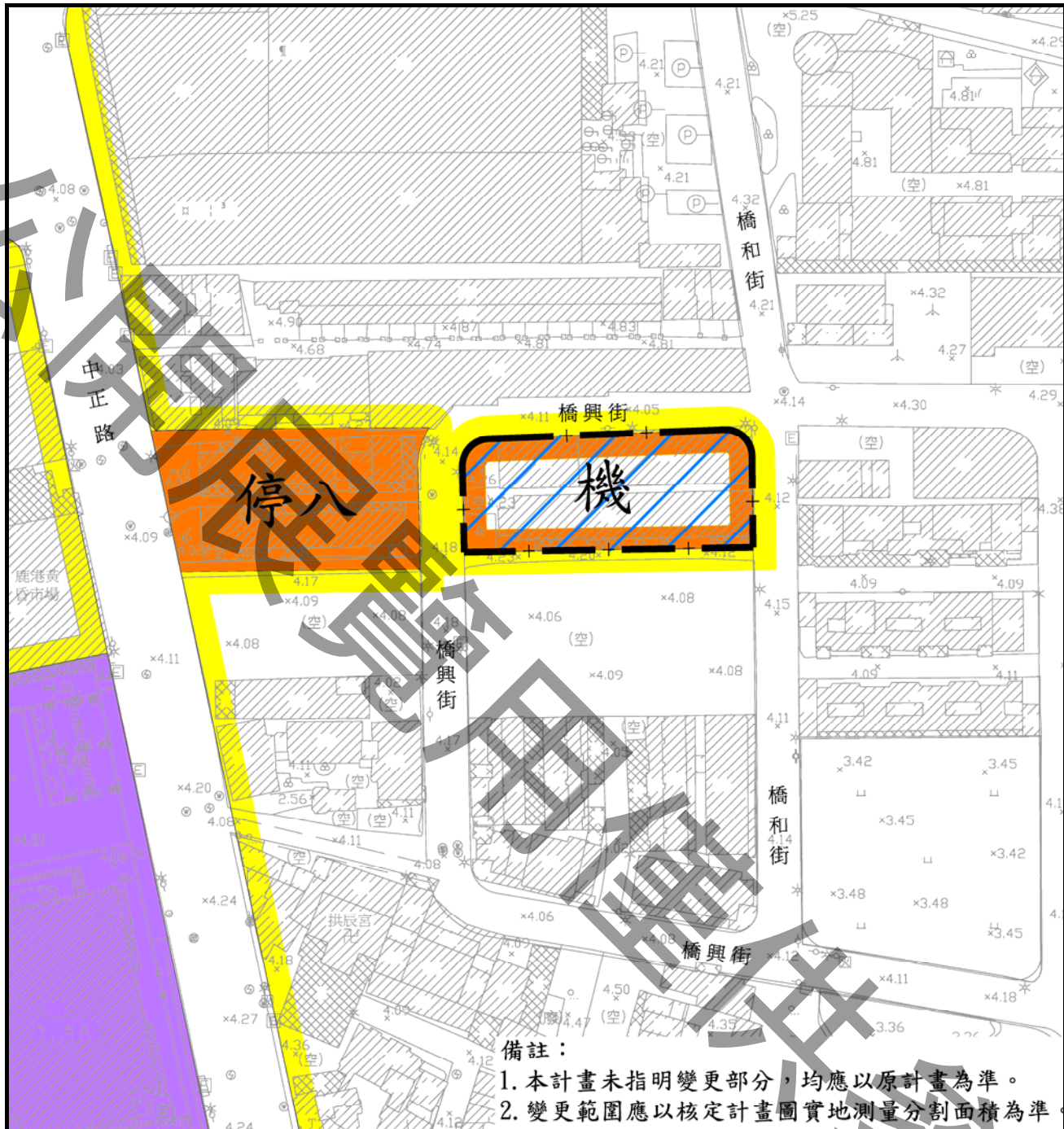


圖 14 變更內容示意圖

玖、變更後計畫

一、土地使用計畫

本案變更停車場用地「停九」為機關用地共 1 處(詳圖 15)，係配合彰化縣政府綜合服務行政大樓工程需求，用以提升當地警務、戶政及社會福利等公共服務能量。變更前後面積對照表詳表 8。

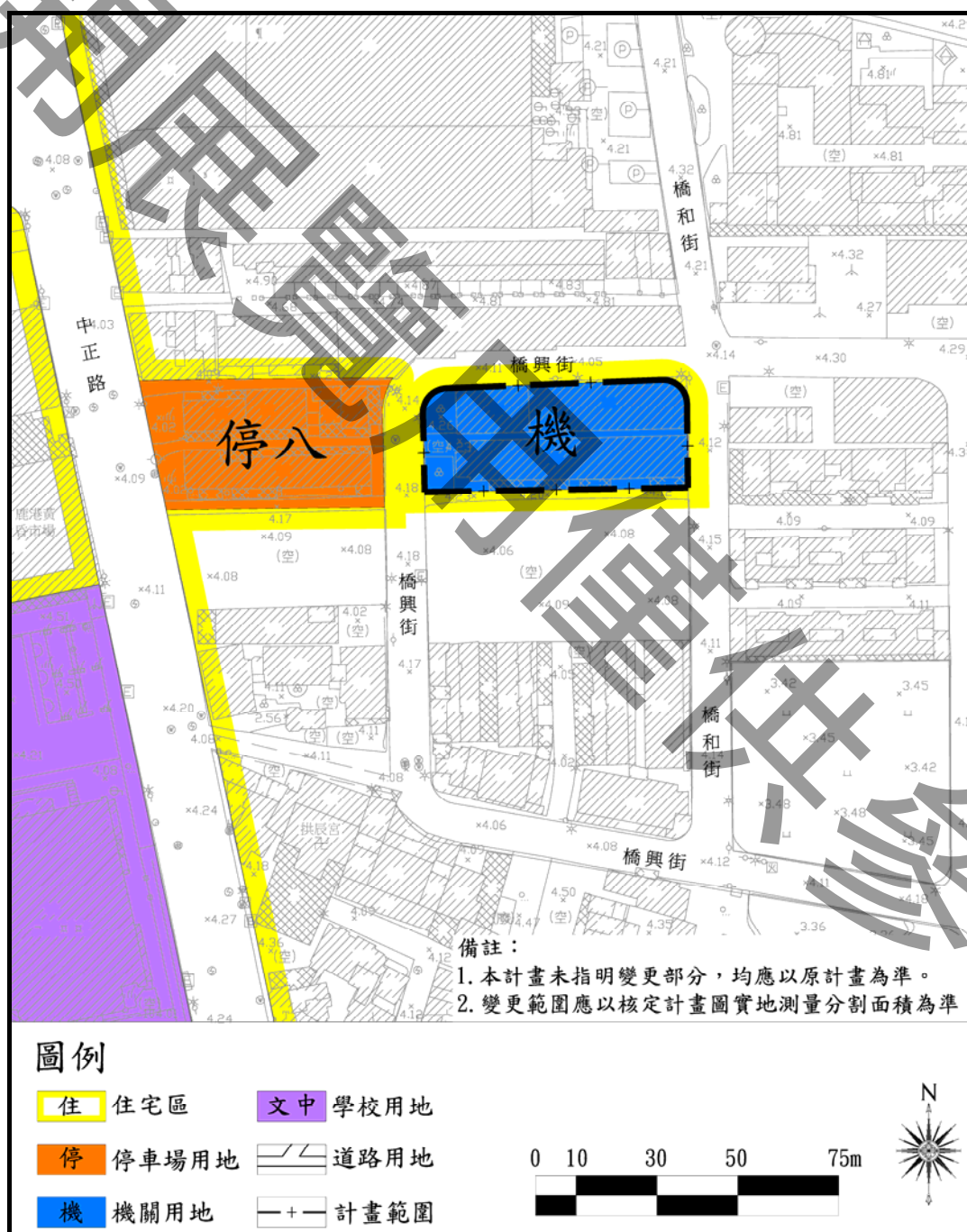


圖 15 土地使用計畫示意圖

表 8 變更前後土地使用面積對照表

項目	現行面積 (公頃)	本次增 減面積 (公頃)	本次變更後			
			計畫面積 (公頃)	佔都市發展用 地面積比例(%)	佔計畫面 積比例(%)	
土地 使用 分區	住宅區	210.83	210.83	53.05	46.58	
	商業區	27.85	27.85	7.01	6.15	
	乙種工業區	37.11	37.11	9.34	8.20	
	保存區	11.49	11.49	2.89	2.54	
	電信專用區	0.15	0.15	0.04	0.03	
	郵政專用區	0.12	0.12	0.03	0.03	
	加油站專用區	0.43	0.43	0.11	0.10	
	漁會專用區	0.16	0.16	0.04	0.04	
	宗教專用區	0.36	0.36	0.09	0.08	
	農業區	53.4	53.4	---	11.80	
	河川區(排水使用)	1.76	1.76	---	0.39	
	小計	343.66		343.66	72.59	75.93
	公共 設施 用地	機關用地	3.72	+0.2	3.92	0.99
旅遊服務中心用地		0.27		0.27	0.07	0.06
學校用地		27.52		27.52	6.92	6.08
公園用地		10.84		10.84	2.73	2.40
鄰里公園兼兒童遊樂場用地		4.13		4.13	1.04	0.91
兒童遊樂場用地		2.68		2.68	0.67	0.59
批發市場用地		0.14		0.14	0.04	0.03
停車場用地		1.38	-0.2	1.18	0.30	0.26
廣場兼停車場用地		1.22		1.22	0.31	0.27
廣場用地		0.39		0.39	0.10	0.09
社教用地		1.8		1.8	0.45	0.40
變電所用地		0.27		0.27	0.07	0.06
運動場用地		5.29		5.29	1.33	1.17
綠地用地		0.4		0.4	0.10	0.09
水溝用地		1.98		1.98	0.50	0.44
堤防用地兼供道路使用		1.98		1.98	0.50	0.44
堤防用地兼河川區(排水使用)及道路使用		0.01		0.01	0.00	0.00
鐵路用地		0.85		0.85	0.21	0.19
道路用地		43.96		43.96	11.06	9.71
道路用地兼河川區(排水使用)		0.09		0.09	0.02	0.02
小計	108.92	0	108.92	27.41	24.07	
小計	都市發展用地	397.42		397.42	100.00	---
	總面積	452.58		452.58	---	100.00

註：1. 表內面積應以核定計畫圖實地測量分割面積為準。

2. 都市發展用地面積不包括農業區及河川區之面積。

二、土地使用分區管制

本案變更後機關用地建蔽率、容積率及退縮建築等相關規定均依據「變更鹿港福興主要計畫(第三次通盤檢討暨都市計畫圖重製)(第一階段)書」土地使用分區管制要點內容辦理，其機關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二五〇。

三、基地建築設計原則

未來除彰化縣政府綜合服務行政大樓工程興建地點外，基地其他區域將留設綠地空間，且申請建築時建築造型設計應考量與周邊環境相融合。同時，本案後續將依「變更鹿港福興主要計畫(第三次通盤檢討暨都市計畫圖重製)(第一階段)書」規定辦理都市設計審議。

拾、實施進度與經費

本案變更範圍土地權屬為彰化縣政府，工程費用約為新台幣 18,219 萬元，實施進度與相關事項詳表 9 所示。

表 9 實施進度及經費一覽表

項目	面積 (公頃)	土地 取得	開發經費(萬元)			主辦 單位	預定 完成 期限	經費來 源
			土地徵 購及地 上物補 償費	工程費	小計			
機關用 地	0.1999	縣有 土地	-	18,219	18,219	彰化 縣政 府	民國 111 年	依年度 編列預 算辦理
合計	0.1999	--	-	18,219	18,219	-	-	-

註：本表所列開闢經費及預定完工期限得視主辦單位財務狀況酌予調整。

附件一、辦理本案都市計畫個案變更核准函

檔 號：
保存年限：

彰化縣政府 書函

地址：50001彰化市中山路2段416號
承辦人：施宜成
電話：04-7531266
電子信箱：a620490@email.chcg.gov.tw

受文者：本府建設處

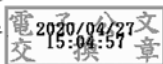
發文日期：中華民國109年4月27日
發文字號：府建城字第1090140776號
速別：普通件
密等及解密條件或保密期限：
附件：

主旨：有關本縣「彰化縣綜合服務行政大樓」重大建設案，涉及鹿港福興都市計畫停車場用地(坐落於本縣福興鄉新生段1636-3地號)變更乙節，同意依都市計畫法第27條第1項第4款及第2項規定辦理都市計畫逕為變更，復請查照。

說明：

- 一、依據本府109年2月15日府社婦民字第1090051269號書函辦理。
- 二、旨案經貴處108年12月6日簽奉核准列為本府施政計畫興建之重大建設，爰本案同意依旨揭規定辦理個案變更，並應依「都市計畫書圖製作規則」製作變更計畫書圖，辦理後續都市計畫逕為變更事宜。

正本：本府社會處
副本：本府建設處



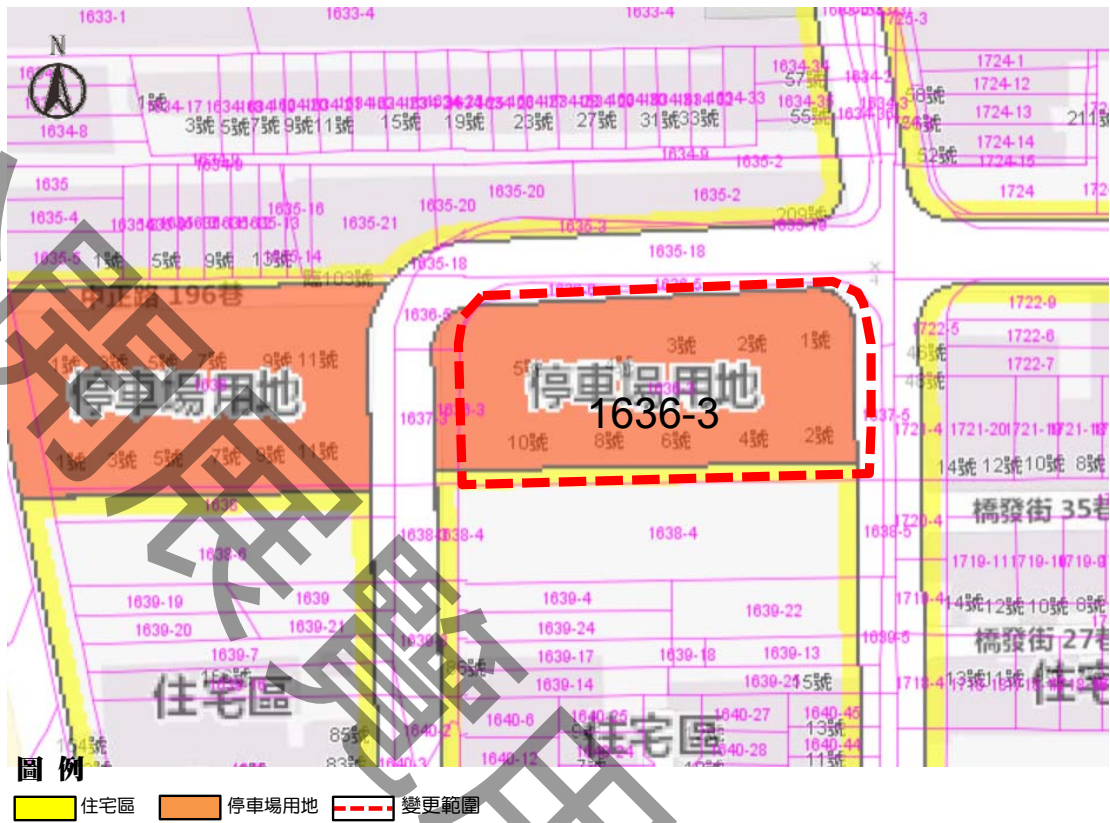
本案依分層負責規定授權主管處長決行

城鄉計畫科 收文:109/04/27



031090007440 3 無附件

附件二、地籍套繪變更計畫內容示意圖



變更鹿港福興主要計畫
(停車場用地「停九」為機關用地)
(配合彰化縣政府興建綜合服務行政
大樓工程)書

需用申請單位主管	
需用申請單位承辦	

業務單位主管	
業務承辦人員	

擬定機關：彰化縣政府
申請單位：彰化縣政府社會處
編訂時間：中華民國 109 年 10 月