

# 變更四湖都市計畫(第四次通盤檢討)書

擬定機關-雲林縣四湖鄉公所

中華民國九十五年四月

# 目 錄

## 第一章 緒論

第一節 計畫緣起.....	1-1
第二節 計畫目的.....	1-1
第三節 法令依據.....	1-2
第四節 檢討範圍與面積.....	1-3

## 第二章 現行計畫概要

第一節 都市計畫發布實施經過.....	2-1
第二節 計畫範圍及計畫年期.....	2-1
第三節 計畫人口與密度.....	2-1
第四節 土地使用計畫.....	2-1
第五節 公共設施計畫.....	2-2
第六節 交通系統計畫.....	2-8
第七節 分期分區發展計畫.....	2-10
第八節 土地使用管制要點.....	2-12

## 第三章 現況發展分析

第一節 人口.....	3-1
第二節 土地使用現況.....	3-3
第三節 公共設施現況.....	3-5
第四節 交通計畫現況.....	3-7
第五節 計畫區內現況發展概況.....	3-8

## **第四章 檢討分析與發展需求預測**

第一節 計畫年期.....	4-1
第二節 計畫人口.....	4-1
第三節 土地使用分區.....	4-2
第四節 公共設施.....	4-6

## **第五章 課題與對策**

第一節 發展課題與對策.....	5-1
------------------	-----

## **第六章 檢討後計畫**

第一節 計畫範圍與面積.....	6-1
第二節 計畫年期.....	6-1
第三節 計畫人口.....	6-1
第四節 土地使用計畫.....	6-1
第五節 公共設施計畫.....	6-3
第六節 道路交通系統.....	6-7
第七節 都市防災計畫.....	6-11
第八節 土地使用分區管制計畫.....	6-14
第九節 分期分區發展計畫.....	6-18

## **附件一 人民及機關團體陳情意見**

## **附件二 鄉都市計畫委員會會議意見綜理**

# 圖 目 錄

圖 1-1	變更四湖都市計畫主要計畫（第四次通盤檢討）範圍示意圖 .....	1-4
圖 2-1	四湖都市計畫(第三次通盤檢討)示意圖 .....	2-6
圖 2-2	四湖都市計畫(第三次通盤檢討)公共設施位置圖 .....	2-7
圖 2-3	四湖都市計畫道路系統圖 .....	2-9
圖 2-4	四湖都市計畫(第三次通盤檢討)分期分區發展示意圖 .....	2-9
圖 3-1	計畫區內發展現況示意圖 .....	3-4
圖 5-1	四湖都市計畫(第四次通盤檢討)變更位置示意圖 .....	5-5
圖 6-1	變更四湖都市計畫(第四次通盤檢討)圖 .....	6-6
圖 6-2	變更四湖鄉都市計畫道路系統圖 .....	6-9
圖 6-3	變更防(救)災系統示意圖.....	6-13
圖 6-4	變更四湖鄉主要計畫(第四次通盤檢討)分期分區發展示意圖 .....	6-19

# 表 目 錄

表 2-1	四湖都市計畫實施過程表 .....	4-1
表 2-2	四湖都市計畫（第三次通盤檢討）土地使用面積分配表 .....	4-4
表 2-3	四湖都市計畫（第三次通盤檢討）公共設施用地明細表 .....	4-5
表 2-4	四湖都市計畫（第三次通盤檢討）道路編號表 .....	4-8
表 3-1	四湖鄉與雲林縣人口成長比較表 .....	3-1
表 3-2	四湖鄉都市計畫區人口與密度表 .....	3-2
表 3-3	四湖現行都市計畫公共設施用地開闢明細表 .....	3-6
表 3-4	四湖都市計畫（第三次通盤檢討）道路開闢現況表 .....	3-8
表 4-1	四湖鄉及四湖鄉都市計畫區人口成長統計表 .....	4-1
表 4-2	土地使用現況面積檢討表 .....	4-4
表 4-3	公共設施用地現況面積檢討表 .....	4-7
表 5-1	變更四湖都市主要計畫(第四次通盤檢討)變更內容綜理表 .....	5-4
表 6-1	變更四湖鄉都市計畫(第四次通盤檢討)機關用地劃設一覽表 .....	6-3
表 6-2	變更四湖鄉都市計畫(第四次通盤檢討)兒童遊樂場用地劃設一覽表 ..	6-4
表 6-3	變更四湖鄉都市計畫(第四次通盤檢討)公共設施用地劃設一覽表 .....	6-5
表 6-4	變更四湖鄉都市計畫(第四次通盤檢討)道路編號表 .....	6-8
表 6-5	變更四湖鄉都市主要計畫(第四次通盤檢討)前後用地面積分配表 ....	6-10

# 第一章 緒論

## 第一節 計畫緣起

依『都市計畫法』第二十六條：都市計畫經發布實施後，不得隨時任意變更。但擬定計畫之機關每三年內或五年內至少應通盤檢討一次，依據發展情況，並參考人民建議作必要之變更。對於非必要之公共設施用地，應變更其使用。

『都市計畫定期通盤檢討實施辦法』第二條規定，都市計畫發布實施後，每五年至少通盤檢討一次，視實際情形分期分區就都市計畫法第十五條或第二十二條所規定之事項全部或部分辦理。但都市計畫發布實施已屆滿計畫年限或二十五年者，應予全面通盤檢討。

四湖鄉都市計畫於民國六十四年十二月三十日公告實施，其後曾辦過三次通盤檢討，其第三次通盤檢討於民國八十六年七月公告實施，迄今已屆滿八年期間未再辦理過通盤檢討，為求反映目前四湖鄉都市計畫內發展現況，與計畫區民眾生活之實際需求，進行第四次通盤檢討。

## 第二節 計畫目的

- 一、依據發展現況及考慮未來發展需要，並參考相關機關、團體與人民之陳情意見，修正原計畫中土地使用面積，避免不必要之公共負擔。
- 二、檢討公共設施用地項目、位置與面積，以確保良好的都市發展與優質生活環境。
- 三、配合檢視區內各項公共設施，提擬相關配套開發方式之建議，以加速相關公共設施之興闢、造福民眾及節省政府財政壓力。
- 四、新增都市防災避難場所、設施、消防救災路線、火災延燒防止地帶等事項進行規劃及檢討。
- 五、目前本計畫中應配合最新相關法規修訂土地使用分區管制要點，以配合現行法令之規定與執行內容。

### 第三節 法令依據

四湖鄉都市計畫擬定機關為四湖鄉公所，未來通盤檢討須依照相關法令辦理變更事宜。有關本計畫通盤檢討之相關法令如下：

- (一)都市計畫法
- (二)都市計畫定期通盤檢討實施辦法

#### 一、都市計畫法

第十三條規定，市計畫由直轄市、市政府擬定，鎮、縣轄市計畫及鄉街計畫分別由鎮、縣轄市、鄉公所擬定，必要時，得由縣（局）政府擬定之。四湖都市計畫由四湖鄉公所擬定。

第十八條規定，主要計畫擬定後，應先送由該管政府或鄉、鎮、縣轄市都市計畫委員會審議。計畫擬定後，應先送四湖鄉都市計畫委員會審議。

第十九條規定，主要計畫擬定後，送該管政府都市計畫委員會審議前，應於各該直轄市、縣（市）（局）政府及鄉、鎮、縣轄市公所公開展覽三十天及舉行說明會，並應將公開展覽及說明會之日期及地點登報周知；任何公民或團體得於公開展覽期間內，以書面載明姓名或名稱及地址，向該管政府提出意見，由該管政府都市計畫委員會予以參考審議，連同審議結果及主要計畫一併報請內政部核定之。計畫擬定後，送雲林縣都市計畫委員會審議前，應於雲林縣政府及四湖鄉公所公開展覽三十天及由鄉公所舉行說明會，並應將公開展覽及說明會之日期及地點登報周知。

第二十條規定，鎮及鄉街之主要計畫由內政部核定。變更四湖都市計畫（第四次通盤檢討）由內政部核定。

第二十一條規定，主要計畫經核定或備案後，當地直轄市、縣（市）（局）政府應於接到核定或備案公文之日起三十日內，將主要計畫書及主要計畫圖發布實施，並應將發布地點及日期登報周知。變更四湖都市計畫（第四次通盤檢討）由內政部核定後，雲林縣政府應於接到核定公文之日起三十日內，將計畫書圖發布實施，並應將發布地點及日期登報周知。

## 二、都市計畫定期通盤檢討實施辦法

依「都市計畫定期通盤檢討實施辦法」辦理此次通盤檢討，其中有關公共設施用地之檢討標準依照「都市計畫定期通盤檢討實施辦法」第十六條至第二十四條辦理；土地使用分區檢討標準則依第二十八條至第三十五條辦理。

**第三十六條規定，都市計畫之通盤檢討由原計畫擬定機關辦理。四湖鄉都市計畫之第四次通盤檢討由四湖鄉公所辦理。**

**第三十九條規定，都市計畫通盤檢討前，辦理機關應將通盤檢討範圍及有關書件公告於各該直轄市、縣（市）政府及鄉（鎮、市）公所公告三十天，並將公告之日期及地點登報週知。四湖鄉公所應在第四次通盤檢討前，將通盤檢討範圍及有關書件公告於雲林縣政府及四湖鄉公所公告三十天，並將公告之日期及地點登報週知。**

### 第四節 檢討範圍與面積

四湖都市計畫區位於四湖鄉東側，本次通盤檢討以四湖鄉原都市計畫範圍為界，東臨海風村下頭圍旁小水溝，南與四湖國中南側水圳相連，北達小田支線圳及北港-四湖台糖小鐵路，西以鄰口湖村小湖部落東側水圳為界。合計面積為二五三公頃。



## 第二章 現行計畫概要

### 第一節 都市計畫發布實施經過

四湖鄉都市計畫於民國六十四年十二月三十日公告實施，其後曾辦過三次通盤檢討，第三次通盤檢討於民國八十六年八月公告實施，迄今已屆滿八年。詳細情形如表 4-1 所示。

表2-1 四湖都市計畫實施過程表

歷次計畫	光復後第一次發布 實施	第一次 通盤檢討	第二次 通盤檢討	第三次 通盤檢討
日期	64.12.30	71.06.23	77.10.29	86.8.15

資料來源：第四次通盤檢討整理

### 第二節 計畫範圍及計畫年期

本計畫位於四湖鄉公所所在地，其範圍東至小水溝及其延伸線，南至水圳及竹林，西至水溝及小路，北至灌溉溝及小鐵路。包括四湖、湖西、施湖及湖寮等四個村之大部分，計畫面積為 253 公頃。

計畫年期以民國九十五年為計畫目標年。

### 第三節 計畫人口及密度

計畫人口為 15,000 人，居住密度為每公頃為 315 人。

### 第四節 土地使用計畫

#### 一、住宅區

以現有集居地區為基礎，並配合集居規模，劃設一個住宅鄰里單元，住宅區面積為 44.57 公頃。

#### 二、商業區

將現有商店集中地區整理劃設為商業區，面積為 3.30 公頃。

#### 三、乙種工業區

劃設乙種工業區一處，面積 9.75 公頃。

#### 四、農業區

都市發展用地位外圍劃設為農業區，面積 150.17 公頃。

#### 五、保存區

劃設保存區一處，供「參天宮」寺廟使用，面積 1.24 公頃。

#### 六、私立學校

劃設私立學校一所，供私立文生中學使用，面積 3.06 公頃。

#### 七、農會專用區

將四湖鄉農會用地劃設為農會專用區，面積 0.67 公頃。

#### 八、加油站專用區

劃設加油站專用區一處，面積 0.09 公頃。

### 第五節 公共設施計畫

#### 一、機關

共劃設機關用地五處，其中機三為現有衛生所，機七為現有圖書館，機十供社區醫院、群體醫療中心、警察局、分駐所、消防隊等社區性或鄰里性機關及鄉公所用，機十一供代表會、戶政事務所、圖書館、社區活動中心、文化中心、衛生所等機關使用。面積合計 5.08 公頃。

#### 二、郵政事業用地

現有四湖郵局用地劃設為郵政事業用地，面積 0.09 公頃。

#### 三、自來水事業用地

劃設自來水事業用地一處，供自來水公司使用，面積 1.27 公頃。

#### 四、電力事業用地

現有台電公司四湖服務所用地劃設為電力事業用地，面積 0.14 公頃。

#### 五、電信事業用地

現有四湖電信局用地劃設為電信事業用地，面積 0.18 公頃。

#### 六、學校

##### (一) 國小

劃設國小用地一處，供現在之四湖國小使用，面積 3.83 公頃。

## (二) 國中

劃設國中用地一處，供現有之四湖國中使用，面積 4.43 公頃。

### 七、鄰里公園兼兒童遊樂場

劃設鄰里公園兼兒童遊樂場一處，面積 3.00 公頃。

### 八、兒童遊樂場

共劃設兒童遊樂場四處，面積合計 0.83 公頃。

### 九、市場

劃設零售市場一處，面積 0.18 公頃。

### 十、加油站

劃設加油站用地一處，面積 0.13 公頃。

### 十一、停車場

劃設停車場一處，面積 0.36 公頃。

### 十二、道路

道路面積 20.63 公頃

表2-2 四湖都市計畫(第三次通盤檢討)土地使用面積分配表

項目	面積(公頃)	佔計畫面積百分比	佔都市用地面積計畫百分比
住宅區	44.57	17.62 %	43.34 %
商業區	3.30	1.30 %	3.21 %
工業區	0	-	-
乙種工業區	9.75	3.85 %	9.48 %
農業區	150.17	59.36 %	-
保存區	1.24	0.49 %	1.21 %
私立學校	3.06	1.21 %	2.98 %
農會專用區	0.67	0.27 %	0.65 %
加油站專用區	0.09	0.04 %	0.09 %
機關	5.08	2.01 %	4.94 %
郵政事業用地	0.09	0.04 %	0.09 %
自來水事業用地	1.27	0.50 %	1.23 %
電力事業用地	0.14	0.06 %	0.14 %
電信事業用地	0.18	0.07 %	0.17 %
國小	3.83	1.51 %	3.72 %
國中	4.43	1.75 %	4.31 %
鄰里公園兼 兒童遊樂場	3.00	1.18 %	2.92 %
兒童遊樂場	0.83	0.33 %	0.81 %
零售市場	0.18	0.07 %	0.17 %
加油站	0.13	0.05 %	0.13 %
停車場	0.36	0.14 %	0.35 %
道路	20.63	8.15 %	20.06 %
合計	253.00	100.00 %	
都市發展用地	102.83		100.00 %

資料來源：變更四湖鄉都市計畫(第三次通盤檢討)

表2-3 四湖都市計畫(第三次通盤檢討)公共設施用地明細表

項目		面積(公頃)	位置或說明	備註
機關	機三	0.09	現有衛生所	
	機七	0.12	供圖書館等機關使用	
	機十	2.18	供鄉公所、社區醫院、群體醫療中心、警察局、分駐所、消防隊等社區性或鄰里性機關使用	
	機十一	2.69	供代表會、戶政事務所、圖書館、社區活動中心、文化中心、衛生所等機關使用	
	小計	5.08		
郵政事業用地		0.09	供郵局使用	
自來水事業用地		1.27	供自來水公司使用	
電力事業用地		0.14	現有台電公司 四湖服務所	
電信事業用地		0.18	現有四湖電信局	
國小		3.83	現有四湖國小	
國中		4.43	現有四湖國中	
零售市場		0.18	郵局西北側	
兒童遊樂場	兒一	0.21	五號道路西側	
	兒二	0.21	四湖國小西側	
	兒三	0.20	農會及市場前十公尺 道路交叉口東南側	
	兒四	0.21	鄉公所西北側	
	小計	0.83		
鄰里公園兼 兒童遊樂場		3.00	自來水廠西北側	
加油站		0.13	現有中油加油站	
停車場	停二	0.36	中油加油站西南側	

資料來源：變更四湖鄉都市計畫(第三次通盤檢討)

## 第六節 交通系統計畫

一號道路：155 號縣道為本計畫區之主要聯外幹道，南往北港鎮，北通西台鄉，計畫寬度 18 公尺。

二號道路：本計畫區東西間之幹道，向東通往海豐村，向西與七號道路銜接，通往三條崙之聯外道路，計畫寬度 15 公尺。

三號道路：本計畫區連接一號道路至七號道路的主要道路，計畫寬度 15 公尺。

四號道路：為本計畫區向北通往東勢鄉之聯外道路，計畫寬度 15 公尺。

六號道路：為本計畫區西半部向南通往蔡厝村之聯外道路，計畫寬度 12 公尺。

七號道路：為本計畫區之主要聯外道路，東北通往元長鄉，向西通往三條崙，計畫寬度 20 公尺。

八號道路：為本計畫區東半部向南通往鹿場村之聯外道路，計畫寬度 12 公尺。

九號道路：為本計畫區三號道路連接四號道路之主要道路，計畫寬度 15 公尺。

表2-4 四湖都市計畫（第三次通盤檢討）道路編號表

標號	起訖點或說明	寬度(公尺)	長度(公尺)	備註
一	自計畫區南端至計畫區北端	18	1,780	聯外道路 (155 號縣道)
二 一	自計畫區東端至計畫區西端七號道路	15	1,800	聯外道路
三	自一號道路至七號道路	15	720	主要道路
四	自三號道路至計畫區東北端	15	420	聯外道路
五	自三號道路至七號道路	12	400	主要道路
六	自一號道路北段至計畫區南端	12	1,260	聯外道路
七	自計畫區東北角至計畫區西端	20	2,430	聯外道路
八	自七號道路至計畫區東南端	12	550	聯外道路
九	自三號道路至四號道路	15	440	主要道路

資料來源：變更四湖鄉都市計畫(第三次通盤檢討)

## 第七節 分期分區發展計畫

本計畫屬鄉街計畫，為農村集居型態，因本計畫區都市規模不大，固除已發展區外，餘均規劃為優先發展區。第一期已發展區自民國六十四年至民國八十年，第二期優先發展區至民國九十五年。

實施發展分區的範圍包括住宅區、商業區、工業區及公共設施用地等都市發展用地。計畫區內現有聚落，以街廓為單元，其使用率達 80 % 以上者或相關公共設施建設完成地區，劃設為已發展區。發展潛力較高而發展阻力較小及改善居住品質較大者，劃設為優先發展區。

## 第八節 土地使用管制要點

- 一、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三十一條之規定訂定之。
- 二、住宅區內建築之建蔽率不得大於 60 % ，容積不得大於 200 %
- 三、商業區內建築之建蔽率不得大於 80 % ，容積不得大於 320 %
- 四、乙種工業區內建築之建蔽率不得大於 70 % ，容積不得大於 210 %
- 五、保存區建築之建蔽率不得大於 60 % ，容積不得大於 160 %
- 六、農會專用區建築之建蔽率不得大於 50 % ，容積不得大於 250 %
- 七、加油站專用區建築之建蔽率不得大於 40 % ，容積不得大於 80 % ，但上層如做加油站有關之辦公室，應另設專用出入口、樓梯、通道等設施。
- 八、機關用地建築之建蔽率不得大於 50 % ，容積不得大於 250 %
- 九、自來水專用區(原自來水事業用地)建築之建蔽率不得大於 60 % ，容積不得大於 160 %
- 十、郵政專用區(原郵政事業用地)建築之建蔽率不得大於 60 % ，容積不得大於 160 %
- 十一、電信專用區(原電信事業用地)建築之建蔽率不得大於 60 % ，容積不得大於 160 %
- 十二、電力專用區(原電力事業用地)建築之建蔽率不得大於 60 % ，容積不得大於 160 %
- 十三、零售市場建築之建蔽率不得大於 60 % ，容積不得大於 240 % ，並依台灣省零售市場建築規格辦理。得依「都市計畫公共設施用地多目標使用辦法」，作多目標使用。
- 十四、學校
  - 私立學校、國中及國小用地之建蔽率不得大於 50 % ，容積不得大於 150 % 。
- 十五、加油站建蔽率不得大於 40% ，容積率不得大於 80% ，但上層如作加油站有關之辦公室，應另設專用出入口、樓梯、通道等設施。
- 十六、建築基地內之法定空地應留設二分之一以上種植花草樹木。



十七、為鼓勵基地之整體建築合併建築使用及設置公益性設施，訂定下列獎勵措施：

(一)凡建築基地為完整之街廓或符合左列各項規定，並依規定設置公共開放空間者，得依十八點規定增加興建樓地板面積。

1.基地有一面臨接寬度在八公尺以上道路，其臨接長度在二十五公尺以上或達周界總長度五分之一以上者。

2.基地面積在商業區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者。

(二)建築物提供部分樓地板面積提供下列使用者，得增加所提供之樓地板面積，但以不超過基地面積乘以基地容積 30 % 為限。

1.私人捐獻或設置圖書館、博物館、藝術中心、兒童、青少年、勞工、老人等活動中心、景觀公共設施等供公眾使用；其集中留設之面積在 100 平方公尺以上，並經目的事業主管機關核准設立公益性基金管理營運者。

2.建築物留設空間與天橋或地下道連接公眾使用，經交通主管機關核准者。

十八、依第十七點規定所得增加之樓地板面積( FA)按下列核計，但不得超過基地面積乘以該基地容積率之百分之二十：

$$FA=S \cdot I$$

A:基地面積 S:開放空間有效面積

I：鼓勵係數，按下列規定計算

1.商業區： $I=2.89\sqrt{S/A}-1.0$

2.住宅區： $I=2.04\sqrt{S/A}-1.0$

前項所列開放空間有效總面積之定義與計算細述標準依內政部訂頒「未實施容積管制地區綜合設計鼓勵辦法」之規定。

十九、依第十七點規定設置公共開放空間之建築基地，其面臨道路為二十公尺以上且基地面積在商業區為一千五百平方公尺以上，在住宅區、機關用地為二千平方公尺以上者，其所得增加之樓地板面積 ( FA)得依第十八點規定核算之增加樓地板面積乘以百分之一百二十五。

二十、本要點未規定者，適用其他法令之規定。

### 第三章 現況發展分析

#### 第一節 人口

##### 一、人口成長與變遷

四湖鄉於民國 81 年時人口為 33,315 人，至 94 年時則為 28,456 人，人口減少約五千人，十年來人口大多為負成長，平均成長率達 -1.20%，相較於雲林縣全縣人口平均成長率 -0.26% 低了許多；分析其歷年成長情形，可以發現四湖鄉十多年來人口為減少的趨勢，但近年來減緩趨勢有較為緩和。

表3-1 四湖鄉與雲林縣人口成長比較表

年度	四湖鄉		雲林縣	
	人口數(人)	成長率(%)	人口數(人)	成長率(%)
76	36,478	-----	775,588	-----
77	35,335	-3.13	765,443	-1.33
78	34,269	-3.02	757,198	-1.09
79	33,598	-1.96	753,639	-0.47
80	33,479	-0.35	753,710	0.01
81	33,315	-0.49	753,841	0.02
82	33,239	-0.23	755,753	0.25
83	32,939	-0.90	753,791	-0.26
84	32,974	0.11	753,998	0.03
85	32,400	-1.74	752,427	-0.21
86	31,524	-2.70	751,913	-0.07
87	31,166	-1.15	748,995	-0.39
88	30,694	-1.54	746,241	-0.37
89	30,081	-2.04	743,368	-0.39
90	29,855	-0.76	743,562	0.03
91	29,907	0.17	742,797	-0.10
92	29,382	-1.76	740,501	-0.31
93	28,885	-0.02	736,772	-0.01
94	28,456	-0.01	733,739	0.00
平均成長率	-	-1.20	-	-0.26

資料來源：雲林縣政府網站

## 二、人口預測

以現行計畫來看，目標年民國九十五年，計畫人口為 15,000 人，與 92 年度統計現況人口數 7,700 人，尚有 7,225 人的發展空間；且近五年的人口並無太大增減，建議計畫人口維持 15,000 人。

表3-2 四湖都市計畫區人口與密度表

	面積 (平方公里)	計畫人口數 (人)	現況人口數 (人)	計畫人口密度 (人/ km <sup>2</sup> )	現況人口密度 (人/ km <sup>2</sup> )
87 年度	2.53	15,000	7,775	5,929	3,073
88 年度	2.53	15,000	7,700	5,929	3,043
89 年度	2.53	15,000	7,700	5,929	3,043
90 年度	2.53	15,000	7,700	5,929	3,043
91 年度	2.53	15,000	7,700	5,929	3,043
92 年度	2.53	15,000	7,700	5,929	3,043
93 年度	2.53	--	--	--	--
94 年度	2.53	--	--	--	--

資料來源：都市及區域發展統計彙編(93、94年統計彙編未附四湖都市計畫人口)

## 第二節 土地使用現況

### 一、住宅區

現行計畫面積 44.57 公頃，主要分布在計畫區核心的位置，其於大多尚未發展使用，其實際發展面積為 24.79 公頃，使用率僅達 55.62%。

### 二、商業區

現行計畫面積 3.30 公頃，其發展面積 3.10 公頃(包括非商業之都市發展使用面積)，使用率達 93.94%。

### 三、乙種工業區

現行計畫面積 9.75 公頃，目前只有一間工廠設立，實際發展面積僅 1.84 公頃，使用率達 18.87%。

### 四、農會專用區

現行計畫 0.67 公頃，現已全部開闢供四湖鄉農會使用。

### 五、加油站專用區

現行計畫 0.09 公頃，現已全部開闢使用。

### 六、保存區

現行計畫 1.24 公頃，現已開闢供「參天宮」使用。

### 七、農業區

現行計畫面積 150.17 公頃，現多作農業使用。

### 八、私立學校

現行計畫面積 3.06 公頃，現已全部開闢供私立文生中學使用。

### 第三節 公共設施現況

本計畫區內各項公共設施開闢現況分述如下

#### (一) 機關用地

現行計畫機關八處，面積 6.76 公頃，其中機三和機七已開闢為衛生所和老人活動會館使用，但是機七(老人活動會館)現況的坐落位置與都市計畫劃設的方向有所差異，機十則部份開闢供警察局分駐所和消防局使用，而機十一也部份開闢供戶政事務所使用。

#### (二) 郵政事業用地

劃設郵政事業用地一處，計畫面積為 0.09 公頃，實際開闢面積為 0.09 公頃，開闢率為 100%。

#### (三) 自來水事業用地

劃設自來水事業用地一處，計畫面積為 1.27 公頃，實際開闢面積為 0.32 公頃，開闢率為 25.19%。

#### (四) 電信事業用地

劃設電信事業用地一處，計畫面積為 0.18 公頃，實際開闢面積為 0.18 公頃，開闢率 100%。

#### (五) 國小用地

劃設國小用地一處，計畫面積為 3.83 公頃，實際開闢面積 3.83 公頃，開闢率 100%；目前為四湖國小使用。

#### (六) 國中用地

劃設國中用地一處，計畫面積為 4.43 公頃，目前部份開闢，目前為四湖國中使用。

#### (七) 零售市場用地

劃設零售市場用地一處，計畫面積為 0.18 公頃，實際開闢面積為 0.18 公頃，開闢率為 100%。

#### (八) 兒童遊樂場用地

劃設兒童遊樂場用地共計四處，計畫面積為 0.83 公頃，目前全部尚未開闢，開闢率為 0%。

#### (九) 鄰里公園兼兒童遊樂場用地

劃設鄰里公園兼兒童遊樂場用地一處，計畫面積為 3 公頃，實際開闢面積為 3 公頃，開闢率為 100%，

#### (十) 加油站用地

劃設加油站用地一處，計畫面積為 0.13 公頃，實際開闢面積為 0.13 公頃，開闢率達 100%；目前為中油加油站使用。

#### (十一) 停車場用地

劃設停車場用地一處，計畫面積為 0.36 公頃，實際開闢面積為 0.36 公頃，開闢率達 100%。

(十二) 電力事業用地

劃設電力事業用地一處，計畫面積為 0.14 公頃，實際開闢面積為 0.14 公頃，開闢率為 100%。

表 3-3 四湖現行都市計畫公共設施用地開闢明細表：

項目		計畫面積 (公頃)	開闢面積 (公頃)	開闢率 (%)	開闢情形	備註
機關用地	機三	0.09	0.09	100	已開闢	現有衛生所
	機七	0.12	0.12	100	已開闢	現有老人活動會館 (現況坐落位置與計畫不符)
	機十	2.18			部分開闢	現有警察局和消防局
	機十一	2.69			部份開闢	現有戶政事務所
郵政事業用地		0.09	0.09	100	已開闢	現有郵局使用
自來水事業用地		1.27	0.32	25.19	部分開闢	供自來水公司使用
電力事業用地		0.14	0.14	100	已開闢	現有台電公司四湖服務所
電信事業用地		0.18	0.18	100	已開闢	現有四湖電信局
國小用地		3.83	3.83	100	已開闢	現有四湖國小
國中用地		4.43			部份開闢	現有四湖國中
零售市場用地		0.18	0.18	100	已開闢	零售市場
兒童遊樂場	兒一	0.21	0	0	未開闢	
	兒二	0.21	0	0	未開闢	
	兒三	0.2	0	0	未開闢	
	兒四	0.21	0	0	未開闢	
鄰里公園兼兒童遊樂場		3.00	3.00	100	已開闢	自來水廠西北側
加油站		0.13	0.13	100	已開闢	現有中油加油站
停車場	停二	0.36	0.36	100	已開闢	中油加油站西南側

資料來源：第四次通盤檢討整理

#### 第四節 交通計畫現況

- 一號道路：155 號縣道為本計畫區之主要聯外幹道，南往北港鎮，北通西台鄉，計畫寬度 18 公尺，已開闢。
- 二號道路：本計畫區東西間之幹道，向東通往海豐村，向西與七號道路銜接，通往三條崙之聯外道路，計畫寬度 15 公尺，已開闢。
- 三號道路：本計畫區連接一號道路至七號道路的主要道路，計畫寬度 15 公尺，已開闢。
- 四號道路：為本計畫區向北通往東勢鄉之聯外道路，計畫寬度 15 公尺，已開闢。
- 六號道路：為本計畫區西半部向南通往蔡厝村之聯外道路，計畫寬度 12 公尺，已開闢。
- 七號道路：為本計畫區之主要聯外道路，東北通往元長鄉，向西通往三條崙，計畫寬度 20 公尺，部分開闢。
- 八號道路：為本計畫區東半部向南通往鹿場村之聯外道路，計畫寬度 12 公尺，部分開闢。
- 九號道路：為本計畫區三號道路連接四號道路之主要道路，計畫寬度 15 公尺，未開闢。

整個計畫區內的計畫道路開闢率約佔了 77%。

表3-4 四湖都市計畫（第三次通盤檢討）道路開闢狀況表

標號	起訖點或說明	寬度 (公尺)	長度 (公尺)	開闢情況	備註
一	自計畫區南端至計畫區北端	18	1,780	已開闢	聯外道路 (155 縣道)
二	自計畫區東端至計畫區西端七號道路	15	1,800	已開闢	聯外道路
三	自一號道路至七號道路	15	720	已開闢	主要道路
四	自三號道路至計畫區東北端	15	420	已開闢	聯外道路
五	自三號道路至七號道路	12	400	已開闢	主要道路
六	自一號道路北段至計畫區南端	12	1,260	已開闢	聯外道路
七	自計畫區東北角至計畫區西端	20	2,430	部分開闢	聯外道路
八	自七號道路至計畫區東南端	12	550	部分開闢	聯外道路
九	自三號道路至四號道路	15	440	未開闢	主要道路

資料來源：第四次通盤檢討整理

## 第五節 計畫區內現況發展概況

既有集居地區以中正路（縣道 155）、中山東路（雲 160）及中山西路（縣道 160）兩側附近地區為主。中正路、中山東路及中山西路沿街部分，多為商業使用，商業使用多往計畫區中心位置集中。計畫區其餘地區仍多作農業使用。

機關部分，機三為現有衛生所，機七為現有圖書館，機十則部分開闢供警察局分駐所及消防隊使用，機十一目前則有戶政事務所使用。四湖鄉公所、衛生所、派出所及消防隊等機關目前皆位於中山西路上。

計畫區中心位置設有一處零售市場，販售蔬果、魚肉、日常用品等，四湖郵局則在中正路的另一側。現有台電公司四湖服務所與中華電信分別位於中山東路兩側。

四湖國小位於中山東路旁，緊鄰活動中心。四湖國中則位於計畫區南邊，與私立文生中學分別位於縣道 155 兩側。文生中學對面為自來水事業用地，供自來水公司使用。3 公頃的鄰里公園兼兒童遊樂場目前已開闢完成，位於環湖西路旁。



## 第四章 檢討分析與發展需求預測

### 第一節 計畫年期

四湖鄉都市計畫(第三次通盤檢討)擬訂原計畫年期為民國 95 年，仍未屆滿。

但為配合中部區域計畫(第二次通盤檢討)(草案)，並配合都市計畫定期通盤檢討實施規定，調整計畫年期為 110 年。

### 第二節 計畫人口

四湖鄉於民國 87 年人口數為 31,166 人，至民國 94 年止人口數為 28,456 人，六年間共減少 2710 人，年平均增加率為-1.27%，同一時期計畫區人口數，自民國 83 年為 7,775 人，至民國 92 年止人口數為 7,700 人，計減少 75 人，其年平均增加率為-0.16%。

本計畫區人口不如原計畫推估預期，故計畫人口仍宜維持原計畫。

表4-1 四湖鄉及四湖鄉都市計畫區人口成長統計表

年度	四湖鄉		四湖鄉都市計畫區		計畫區佔全鄉人口比率(%)
	人口數(人)	成長率(%)	人口數(人)	成長率(%)	
87	31,166	-	7,775	-	24.95%
88	30,694	-1.51	7,700	-0.96	25.09%
89	30,081	-2.00	7,700	0.00	25.60%
90	29,855	-0.75	7,700	0.00	25.79%
91	29,907	0.17	7,700	0.00	25.75%
92	29,382	-1.76	7,700	0.00	26.21%
93	28,885	-0.02	--	--	--
94	28,456	-0.01	--	--	--
平均	-	-0.84	-	-0.16	

資料來源：第四次通盤檢討整理

### 第三節 土地使用分區

#### 一、住宅區

現行計畫區住宅面積為 44.57 公頃。

住宅區需求量依計畫人口求得：公式如下：

計畫住宅區面積(公頃)=(計畫人口\*50 平方公尺)/計畫容積率

其中計畫容積率意指住宅區之容積率管制標準，依住宅區平均容積率管制為 200%計算，則四湖鄉都市計畫區所需之住宅總樓地板面積為 750,000 平方公尺，計畫樓地板面積為 891,400 平方公尺，現有住宅區面積符合需求標準。

#### 二、商業區

現行計畫商業區面積為 3.30 公頃。依都市計畫通盤檢討實施辦法規定商業區發展之上限為 6.75 公頃(依都市計畫通盤檢討實施辦法第 29 條第 1 款依計畫人口核算)，現況僅為其上限之 3.21%，現有商業區符合標準。

#### 三、乙種工業區

現行計畫乙種工業區面積為 9.75 公頃。依檢討辦法規定，工業區之檢討視實際情形檢討之；計畫區內乙種工業區目前僅一間工廠設立。

#### 四、農業區

原計畫農業區面積為 605.115 公頃，現多作農業使用，依檢討辦法規定，農業發展及未來都市發展之需要檢討之。

#### 五、農會專用區

原計畫面積 0.09 公頃，依檢討辦法規定，農會專用區之檢討視實際需要情形檢討之，本次檢討擬維持原計畫。

## 六、電信專用區

原計畫未劃設，本次檢討配合電信民營化政策，將電信事業用地變更為電信專用區。

## 七、電力專用區

原計畫未劃設，本次檢討配合電力民營化政策，將電力事業用地變更為電力事業專用區。

## 八、自來水專用區

本計畫區未劃設，本次檢討配合自來水民營化政策，將自來水事業用地變更為自來水事業專用區。

## 九、郵政專用區

原計畫未劃設，本次檢討配合郵政民營化政策，將郵政事業用地變更為郵政專用區。

## 十、加油站專用區

原計畫有一處加油站專用區，面積為 0.09 公頃，本次檢討配合中油民營化政策，將加油站用地變更為加油站專用區，因此共有兩處加油站專用區，面積合計為 0.22 公頃。

## 十一、文教區

原計畫未劃設，本次檢討配合都市計畫土地分區使用管制規則，將私立學校用地(私立文生中學)變更為文教區。

## 十二、保存區

原計畫保存區面積為 1.24 公頃，目前供「參天宮」使用，依檢討辦法規定，本次檢討擬維持原計畫。

表4-2 土地使用現況面積檢討表

項目	計畫面積 (公頃)	檢討標準	需要面積 (公頃)	超過或不足面積 (公頃)	備註
住宅區	44.57	按居住需求預估數計算。 以每人樓地板面積 50m <sup>2</sup> 計算，則需要樓地板面積為 750,000 m <sup>2</sup> 。 以容積率 200 % 計算，樓地板面積為 891,400 m <sup>2</sup> 。現有住宅區面積符合需求標準。	44.57	-	
商業區	3.30	一、商業區總面積應依下列計畫人口規模檢討之：三萬人口以下者，商業區面積以每千人不得超出 .四五公頃為準。 二、商業區總面積占都市發展用地總面積之比例，都會區衛星集居地及農村集居中心，不得超過百分之八。 以每千人不得超過 0.45 公頃計算，總面積不得超過 6.75 公頃；現為 3.30 公頃，符合標準。 以目前都市計畫發展用地總面積為 102.83 公頃，商業區比例為 3.21 %，未超過 8 %，符合標準。	3.30	-	
乙種工業區	9.75	依實際需要檢討之。	9.75	-	
農業區	150.17	依據農業發展及未來都市發展之需要檢討之。	150.17	-	
農會專用區	0.09	依實際需要檢討之。	0.09	-	
電信專用區	0	依實際需要檢討之。	0.18	-	
電力專用區	0	依實際需要檢討之。	0.14	-	
自來水專用區	0	依實際需要檢討之。	1.27	-	
郵政專用區	0	依實際需要檢討之。	0.09	-	

項目	計畫面積 (公頃)	檢討標準	需要面積 (公頃)	超過或不足面積 (公頃)	備註
加油站專用區	0.09	<b>依實際需要檢討之。</b> 加上加油站用地(中國石油)一處，合計共兩處加油站專用區，面積為 0.22 公頃。	0.22	-	
文教區	0	<b>依實際需要檢討之。</b> 原計畫未劃設，本次檢討配合都市計畫土地分區使用管制規則，將私立學校用地(私立文生中學)變更為文教區。	3.06	-	
保存區	1.24	<b>依實際需要檢討之。</b>	1.24		

資料來源：第四次通盤檢討整理

## 第四節 公共設施

### 一、機關用地

原計畫共劃設機關用地四處，其中機三為現有衛生所，機七為現有老人活動中心，機十供社區醫院、群體醫療中心、警察局、分駐所、消防隊及鄉公所使用，機十一供代表會、戶政事務所、圖書館、社區活動中心、文化中心、衛生所等機關使用。面積合計 5.08 公頃。目前機七坐落位置，計畫內容與發展現況不符，建議變更原計畫，使其與現況相符。

### 二、學校用地

國小用地及國中用地，現供四湖國小及四湖國中使用。

### 三、其餘公共設施

如兒童遊樂場、鄰里公園兼兒童遊樂場及停車場等，建議維持原計畫。

表4-3 公共設施用地現況面積檢討表

項目		計畫面積 (公頃)	檢討標準	需要面積 (公頃)	面積 (公頃)		備註
					超過	不足	
機關 用地	機三	0.09	依實際需要檢討之。	0.09			
	機七	0.12	依實際需要檢討之。	0.12			
	機十	2.18	依實際需要檢討之。	2.18			
	機十一	2.69	依實際需要檢討之。	2.69			
國小		3.83	依下列計畫人口規模檢討之，每校面積並不得小於 2.0 公頃。5 萬人口以下者，以每千人 0.20 公頃為準。	3.00	0.83		
國中		4.43	校地面積依下列計畫人口規模檢討之，每校面積並不得小於 2.5 公頃。5 萬人口以下者，以每千人 0.16 公頃為準。	2.50	1.93		
鄰里公園兼 兒童遊樂場		3.00	間鄰公園每一計畫處所最小面積不得小於 0.5 公頃，5 萬人口以下者，以每千人 0.15 公頃為準。	2.25	0.75		
兒童 遊樂場	兒一	0.21	以每千人 0.08 公頃為準，每處最小面積 0.1 公頃。 每處面積皆符合最小面積 0.1 公頃之標準，合計共需 1.2 公頃；與 公兼兒 (0.75 公頃) 合併計算，則符合標準。	1.2		0.37	
	兒二	0.21					
	兒三	0.20					
	兒四	0.21					
	小計	0.83					
零售市場		0.18	零售市場以每一間鄰單位設置一處為原則。但都市計畫書內述明無須設置者，得免設置。	-			

項目	計畫面積 (公頃)	檢討標準	需要面積 (公頃)	面積 (公頃)		備註
				超過	不足	
停車場	0.36	<p>停車場用地面積應符合下列規定：</p> <p>一 不得低於計畫區內車輛預估數百分之二十之停車需求。</p> <p>二 商業區：超過一萬至十萬人口者，以不低於商業區面積之百分之十為準。</p> <p>以不低於商業區 3.30 公頃的 10 % ，即不低於 0.33 公頃。</p> <p>另依實際需要檢討。</p>	0.36			
道路	20.63	道路用地按交通量、道路設計標準、綠地按自然地形或其設置目的，其他公共設施用地按實際需要檢討之。	20.63			

資料來源：第四次通盤檢討整理



## 第五章 課題與對策

### 第一節 發展課題與對策

一、本計畫之計畫年期已將屆滿，應重新檢討調整。

說明：1. 依『都市計畫法』第二十六條：都市計畫經發布實施後，不得隨時任意變更。但擬定計畫之機關每三年內或五年內至少應通盤檢討一次，依據發展情況，並參考人民建議作必要之變更。

2. 『都市計畫定期通盤檢討實施辦法』第二條規定，都市計畫發布實施後，每五年至少通盤檢討一次，。

3. 四湖鄉都市計畫於民國六十四年十二月三十日公告實施，其後曾辦過三次通盤檢討，其第三次通盤檢討於民國八十六年七月公告實施，迄今已屆滿八年期間未曾辦理通盤檢討。

對策：1. 依『都市計畫法』第二十六條，及『都市計畫定期通盤檢討實施辦法』第二條規定，進行本次通盤檢討計畫。

2. 為反映目前四湖鄉都市計畫內實際發展現況，與人民實際生活需求之陳情，辦理本次通盤檢討。

二、應重新檢討本計畫之人口及密度。

說明：依雲林縣綜合發展計畫及目前戶政單位所公佈之人口數，四湖鄉地區為人口呈現持續外移，目前都市計畫區內之人口及其相關土地使用之推估量，已脫離原計畫預估目標，應重新檢討本計畫之人口及密度。

對策：重新檢視現況人口數量，配合實際現況修正原計畫中各項土地使用推估面積，以反映實際需求與未來發展，避免造成不必要之公共設施負擔。

### 三、全面清查都市計畫範圍內之土地權屬，以增加土地使用效益。

說明：1. 四湖都市計畫範圍內之公、私有土地，其土地權屬尚未加以釐清，將降低對區內各用地之開闢率，造成土地使用上效益之不彰。

2. 都市計畫範圍內之各項公共設施用地開發，因公、私有土地的產權不同將有不同的開闢方式，以提昇計畫區內公共設施之開闢率。

對策：展開進行計畫區內之各項用地之土地所有權清查，藉以釐清未來土地利用及其開發方式之最佳途徑，以有效增加土地利用之效率。

### 四、公共設施考量依「都市計畫公共設施用地多目標使用辦法」，配合公共造產或引進民間投資方式。

說明：1. 檢視四湖都市計畫公佈內容，針對目前劃設之各項公共設施用地，未有提擬相關興建獎勵辦法或開發方式的配套措施，將較難加速其公共設施之開闢進行，以造福地方增進公共利益。

2. 為有效執行計畫區內公共設施興建與考量實際政府財力有限，可修改現有計畫內容配合納入公共造產或引進民間投資方式，以促進公共設施之開闢。

對策：1. 重新檢視計畫區內各項公共設施使用性質與規模，提擬相關配套開發方式之建議，進而加速相關公共設施之興闢、造福民眾及節省政府財政壓力。

2. 配合公共造產或引進民間投資方式，促進公共設施之開闢以達成民間有意願投資者、民眾與地方政府三贏之局面。

### 五、因應土地使用情況，重新檢討計畫之土地使用分區。

說明：

經本團隊進行對現況四湖都市計畫中之土地使用勘查與民眾意見訪談，與原計畫中之規劃有顯著不符處，應利用本次通盤檢討之機會修正，以符合核現況使用之情形，初步整理如以下 3 處說明。

1. 現行計畫之機七範圍為南北向長條，而目前現況為實際已開闢為老人活動會館，其建築座向為東西向明顯與計畫內容不符，應辦理範圍之修正。

2. 因應郵政、自來水、電力及電信事業開放民營，故將各事業用地更正為專用區，以符合需要。

對策：配合使用現況在不違反整體使用需求下，局部修正調整原計畫內容，以因應實際之需求。

3. 因應都市計畫法土地分區使用管制規定內容，將私立中學用地更正為文教區，以符合需要。

對策：配合使用現況在不違反整體使用需求下，局部修正調整原計畫內容，以因應實際之需求。

六、因應未來土地使用之合理性，應於本次通檢中配合重新訂定土地使用分區管制要點。

說明與對策：目前本計畫中之土地使用管制要點內容應配合最新相關法規進行更新，以因應現行法規之規定。

表5-1 變更四湖都市主要計畫(第四次通盤檢討)變更內容綜理表

新 編 號	原 編 號	位 置	變更內容		變更理由	鄉都市計畫 委員會決議
			原計畫 (公頃)	新計畫 (公頃)		
1		參天宮 停車場 北側	農業區 (3.72)	保存區 (3.72)	根據人民陳情案依照實際需求，變更部分農業區為保存區，供參天宮使用。	變更 3.72 公頃為宗教專用區。
2		法華寺	農業區 (0.03)	宗教專用區 (0.03)	現況已為宗教使用，為符合現況使用，故將農業區變更為宗教專用區。	照案通過
3		加油站	加油站 用地 (0.13)	加油站 專用區 (0.13)	為考量加油站民營化之政策，將加油站用地變更為加油站專用區，以符合實際需要。	照案通過
4		郵政 事業 用地	郵政事 業用地 (0.09)	郵政 專用區 (0.09)	因應事業開放民營，故將原事業用地，修正為專用區。	照案通過
5		自來水 事業 用地	自來水 事業用 地 (1.27)	自來水 專用區 (1.27)	因應事業開放民營，故將原事業用地，修正為專用區。	照案通過
6		私立 文生 中學	私立學 校 (3.06)	文教區 (3.06)	為考量土地使用管制規定，將私立學校用地變更為文教區，以符合實際需要。	照案通過
7		機 7	機關用 地 (0.06)	學校 用地 (0.06)	現況老人會館坐落方向與計畫不符，故本次檢討予以修正為現況使用中之坐落方向。	照案通過
			學校用 地 (0.06)	機關 用地 (0.06)	現況老人會館坐落方向與計畫不符，故本次檢討予以修正為現況使用中之坐落方向。	照案通過
8		電力 事業 用地	電力事 業用地 (0.14)	電力專 用區 (0.14)	配合電力事業開放民營，故將原電力事業用地，修正為專用區。	照案通過
9		電信 事業	電信事 業用地	電信 專用區	配合電信事業開放民營，故將原電信事業用地，修正為	照案通過

新 編 號	原 編 號	位 置	變更內容		變更理由	鄉都市計畫 委員會決議
			原計畫 (公頃)	新計畫 (公頃)		
		用地	(0.18)	(0.18)	專用區。	
10		原計畫區 四湖國中 西南部份 土地	學校 用地 (0.91)	農業區 (0.91)	經縣府、學校與原地主達成協議，同意上開土地之西段作為興建排球館用地，東段撤銷收歸還原地主，因內政部指示仍應依都市計法定程式辦理用地變更，再報請撤銷徵收。	照案通過，實際面積依地籍分割為準。
11		計畫 年期	民國 95 年	民國 110 年	配合中部區域計畫(第二次通盤檢討)(草案)，並配合都市計畫定期通盤檢討實施規定，調整計畫年期。	照案通過
12		都市防災 計畫	未訂定	增訂	依據「災害防救方案」由行政院研考會選定為 85 年度重點項目，執行計畫中之第 10 項有關都市規劃時須納入防災考量。	照案通過
13		土地使用 分區管制 要點	-	修訂(另 詳附錄)	配合本次檢討變更內容，修訂部份土地使用分區管制要點，以符未來發展需求。	1.將退縮建築規定及停車場空間規劃標準納入。 2.增訂宗教專用區土地使用分區管制要點。

## 第六章 檢討後計畫

### 第一節 計畫範圍與面積

計畫範圍與原計畫範圍相同，四湖都市計畫區位於四湖鄉東側，東臨海風村下頭圍旁小水溝，南與四湖國中南側水圳相連，北達小田支線圳及北港-四湖台糖小鐵路，西鄰口湖村小湖部落東側水圳為界。合計面積為二五三公頃。

### 第二節 計畫年期

現行四湖鄉都市計畫(第三次通盤檢討)擬訂原計畫年期為民國 95 年，仍未屆滿。但為配合中部區域計畫(第二次通盤檢討)(草案)，並配合都市計畫定期通盤檢討實施規定，調整計畫年期為 110 年。

### 第三節 計畫人口

計畫人口為 15,000 人，居住密度為每公頃約 315 人。

### 第四節 土地使用計畫

#### 一、住宅區：

原計畫面積 44.57 公頃，本次計畫結果維持原計畫，檢討後住宅區面積為 44.57 公頃。

#### 二、商業區

原計劃商業區面積為 3.30 公頃。本次計畫結果維持原計畫，檢討後商業區面積為 3.30 公頃。

#### 三、乙種工業區

現行計畫乙種工業區面積為 9.75 公頃，本次計畫結果維持原計畫，檢討後乙種工業區面積為 9.75 公頃。

#### 四、農業區

原計畫農業區面積為 150.17 公頃，本次計畫結果變更兩處農業區為宗教專用區共 3.75 公頃以及學校用地變更為農業區 0.91 公頃，檢討後農業區面積為 147.33 公頃。

#### 五、農會專用區

原計畫面積 0.09 公頃，本次計畫結果維持原計畫，檢討後農業區面積為 0.09 公頃。

#### 六、電信專用區

原計畫未劃設，本次檢討配合電信民營化政策，將電信事業用地變更為電信專用區。檢討後計畫面積為 0.18 公頃。

#### 七、電力專用區

原計畫未劃設，本次檢討配合電力民營化政策，將電力事業用地變更為電力事業專用區。檢討後計畫面積為 0.14 公頃。

#### 八、自來水專用區

本計畫區未劃設，本次檢討配合自來水民營化政策，將自來水事業用地變更為自來水事業專用區。檢討後計畫面積為 1.27 公頃。

#### 九、郵政專用區

原計畫未劃設，本次檢討配合郵政民營化政策，將郵政事業用地變更為郵政專用區。檢討後計畫面積為 0.09 公頃。

#### 十、加油站專用區

原計畫有一處加油站專用區，面積為 0.09 公頃，本次檢討配合中油民營化政策，將加油站用地變更為加油站專用區，因此共有兩處加油站專用區，面積合計為 0.22 公頃。

## 十一、文教區

原計畫未劃設，本次檢討配合都市計畫土地分區使用管制規則，將私立學校(私立文生中學)變更為文教區。檢討後計畫面積為 3.06 公頃。

## 十二、保存區

原計畫面積 1.24 公頃，本次計畫結果維持原計畫，檢討後保存區面積為 1.24 公頃。

## 十三、郵政專用區

原計畫未劃設，本次檢討配合人民陳情案件，將兩處農業區變更為宗教專用區。檢討後計畫面積為 3.75 公頃。

## 第五節 公共設施計畫

### 一、機關用地

原計畫機關用地四處，計畫面積為 5.08 公頃，本次檢討機關(七)用地修正座落方位，面積不變，其他機關用地維持原計畫。

表 6-1 變更四湖鄉都市計畫(第四次通盤檢討)機關用地劃設一覽表

編號	面積(公頃)	位置	備註
機三	0.09	二號計畫道路北側與六號計畫道路東側	已開闢
機七	0.12	國小用地東側	已開闢
機十	2.18	停(二)西側	部分開闢
機十一	2.69	停(二)南側	部分開闢
小計	5.08		

資料來源：第四次通盤檢討整理

### 二、國小用地

原計畫劃設國小用地一處，計畫面積為 3.83 公頃，本次檢討結果部分面積跟機關(七)用地土地部分對調，調整機關(七)用地之坐落位置，檢討後面積不變。



### 三、國中用地

原計畫區國中用地面積為 4.43 公頃，本次檢討結果變更部分國中用地為農業區 0.91 公頃，檢討後國中用地面積為 3.52 公頃。

### 四、零售市場用地

原計畫劃設零售市場用地一處，計畫面積為 0.18 公頃，本次檢討結果維持原計畫內容。

### 五、兒童遊樂場用地

原計畫劃設兒童遊樂場用地四處，計畫面積為 0.83 公頃，目前全部皆尚未開闢，因此本次檢討結果維持原計畫內容。

表 6-2 變更四湖鄉都市計畫(第四次通盤檢討)兒童遊樂場用地劃設一覽表

編號	面積(公頃)	位置	備註
兒一	0.21	五號計畫道路西側	未開闢
兒二	0.21	國小用地西側	未開闢
兒三	0.2	機十一用地東側	未開闢
兒四	0.21	一號計畫道路西南側	未開闢
小計	0.83		

資料來源：第四次通盤檢討整理

### 六、鄰里公園兼兒童遊樂場用地

原計畫劃設鄰里公園兼兒童遊樂場用地一處，計畫面積為 3 公頃，目前全部以開闢，位於自來水廠西北側，本次檢討結果維持原計畫內容。

### 七、停車場用地

原計畫劃設停車場用地一處，面積為 0.36 公頃，目前已全部開闢，故本次計畫維持原計畫內容，不在增減停車場用地劃設。

表 6-3 變更四湖鄉都市計畫(第四次通盤檢討)公共設施用地劃設一覽表

項目		計畫面積 (公頃)	位置	備註
機關用地	機三	0.09	二號計畫道路北側與六號計畫道路東側	四湖衛生所
	機七	0.12	國小用地東北側	老人活動中心
	機十	2.18	停(二)西側	供鄉公所、社區醫院、群體醫療中心、警察局、分駐所、消防隊等社區性或鄰里性機關使用
	機十一	2.69	停(二)南側	供代表會、戶政事務所、圖書館、社區活動中心、文化中心、衛生所等機關使用
	小計	5.08		
國小用地		3.83	七號計畫道路北側與一號計畫道路東側	現有四湖國小
國中用地		3.52	一號計畫道路西南側	現有四湖國中
零售市場用地		0.18	位於商業區旁，一號計畫道路西側與二號計畫道路南側	郵局西北側
兒童遊樂場	兒一	0.21	五號計畫道路西側	五號道路西側
	兒二	0.21	國小用地西側	四湖國小西側
	兒三	0.2	機十一用地東側	農匯及市場前十公尺道路交叉口東南側
	兒四	0.21	一號計畫道路西南側	鄉公所西北側
	小計	0.83		
鄰里公園兼兒童遊樂場		3	自來水廠西北側	自來水廠西北側
停車場	停二	0.36	中油加油站西南側	中油加油站西南側

資料來源：第四次通盤檢討整理

## 第六節 道路交通系統

### 一、道路用地

原計畫依實際需要劃設道路用地面積為 20.63 公頃，本次檢討結果維持原計畫。

### 二、聯外道路：

一號道路：155 號縣道為本計畫區之主要聯外幹道，南往北港鎮，北通西台鄉，計畫寬度 18 公尺。

二號道路：本計畫區東西間之幹道，向東通往海豐村，向西與七號道路銜接，通往三條崙之聯外道路，計畫寬度 15 公尺。

四號道路：為本計畫區向北通往東勢鄉之聯外道路，計畫寬度 15 公尺。

六號道路：為本計畫區西半部向南通往蔡厝村之聯外道路，計畫寬度 12 公尺。

七號道路：為本計畫區之主要聯外道路，東北通往元長鄉，向西通往三條崙，計畫寬度 20 公尺。

八號道路：為本計畫區東半部向南通往鹿場村之聯外道路，計畫寬度 12 公尺。

### 三、主要道路：

三號道路：自一號道路至七號道路，計畫寬度為 15 公尺，計畫長度為 720 公尺。

五號道路：自三號道路至七號道路，計畫寬度為 12 公尺，計畫長度為 400 公尺。

九號道路：自三號道路至四號道路，計畫寬度為 15 公尺，計畫長度為 440 公尺。

表 6-4 變更四湖鄉都市計畫(第四次通盤檢討)道路編號表

編號	起訖點	寬度	長度	備註
一	自計畫區南端至計畫區北端	18	1,780	聯外道路 (155 號縣道)
二	自計畫區東端至計畫區西端七號道路	15	1,800	聯外道路
三	自一號道路至七號道路	15	720	主要道路
四	自三號道路至計畫區東北端	15	420	聯外道路
五	自三號道路至七號道路	12	400	主要道路
六	自一號道路北段至計畫區南端	12	1,260	聯外道路
七	自計畫區東北角至計畫區西端	20	2,430	聯外道路
八	自七號道路至計畫區東南端	12	550	聯外道路
九	自三號道路至四號道路	15	440	主要道路

資料來源：第四次通盤檢討整理

表 6-5 變更四湖鄉都市主要計畫(第四次通盤檢討)前後用地面積分配表

項 目	本次檢討前 計畫面積	本次檢討增 減面積	第四次通盤檢討後			備 註	
			計畫面積 (公頃)	百分比(1) (%)	百分比(2) (%)		
土 地 使 用 分 區	住宅區	44.57	0	44.57	17.62	42.18	
	商業區	3.3	0	3.3	1.30	3.21	
	乙種工業區	9.75	0	9.75	3.85	9.23	
	農業區	150.17	-2.84	147.33	58.23	-	
	農會專用區	0.67	0	0.67	0.26	0.63	
	保存區	1.24	0	1.24	0.49	1.17	
	加油站專用區	0.09	0.13	0.22	0.09	0.21	
	電信專用區	0	0.18	0.18	0.07	0.17	
	電力專用區	0	0.14	0.14	0.06	0.13	
	自來水專用區	0	1.27	1.27	0.50	1.20	
	郵政專用區	0	0.09	0.09	0.04	0.09	
	宗教專用區	0	3.75	3.75	1.48	3.55	
	文教區	0	3.06	3.06	1.21	2.90	
	私立學校	3.06	-3.06	0	0.00	0.00	
小計	212.85	1.81	214.66	85.21	-		
公 共 設 施 用 地	機關用地	5.08	0	5.08	2.01	4.81	
	國小用地	3.83	0	3.83	1.51	3.62	
	國中用地	4.43	-0.91	3.52	1.39	3.33	
	零售市場用地	0.18	0	0.18	0.07	0.17	
	兒童遊樂場用地	0.83	0	0.83	0.33	0.79	
	鄰里公園兼兒童 遊樂場用地	3	0	3	1.19	2.84	
	停車場用地	0.36	0	0.36	0.14	0.35	
	電力事業用地	0.14	-0.14	0	0.00	0.00	
	自來水事業用地	1.27	-1.27	0	0.00	0.00	
	電信事業用地	0.18	-0.18	0	0.00	0.00	
	郵政事業用地	0.09	-0.09	0	0.00	0.00	
	加油站用地	0.13	-0.13	0	0.00	0.00	
	道路用地	20.63	0	20.63	8.15	19.52	
小計	40.15	-1.81	37.43	14.79	-		
合計	253	0.00	253	100.00			
都市發展用地	102.83		106.67		100.00		

註：百分比（1）指佔都市計畫面積百分比。 百分比（2）指佔都市發展用地面積百分比。  
表列面積應以依據核定圖實地分割測量面積為準。

資料來源：第四次通盤檢討整理

## 第七節 都市防災計畫

「都市計畫定期通盤檢討實施辦法」第七條規定，都市計畫通盤檢討時，應就都市防災避難場所、設施、消防救災路線、火災延燒防止地帶等事項進行規劃及檢討。第三次通盤檢討計畫並未針對都市防災部分作規劃，藉由此次通盤檢討機會，進行都市防災計畫之規劃。

### 一、防災據點

所謂防(救)災據點，對居民而言除可提供正確且迅速之防災消息外，並具有收容避難、醫療救護及準備生活必需品之功能，未來也應朝向兼具防災教育，指導民眾基本防災措施之機能。

#### (一) 防(救)災避難據點

緊急疏散地區：本計畫區內兒童遊樂場、鄰里公園兼兒童遊樂場、學校之外部空間及外圍農業區之開闊地等。

災民安置場所：必須提供較完善的設施及可供蔽護的場所，以本計畫而言，學校及鄰里公園兼兒童遊樂場是較為理想之場所。

主要指揮所設置於機十、機十一及四湖國小。

#### (二) 防(救)災避難設施

種類	防災必要設施及設備	做為防災基地使用之地點
緊急疏散地區	區域內居民之情報聯絡設備及對外通信設備；居民進行災害因應活動所須之器材與廣場	鄰里公園兼兒童遊樂場、兒童遊樂場、學校外部空間及外圍空曠之開闊地等。
災民安置場所	除以上必要設備外。尚需要緊急醫療器材、藥品，若發生都市大火時，可收容居民的廣場或建物，提供避難者所需之飲水、糧食及生活必需品。	學校、停車場、公園、鄰里公園兼兒童遊樂場、兒童遊樂場、政府機關

## 二、防(救)災路線

本計畫區消防救災路線系統之規劃主要依據火災及震災來設定，區內道路系統將劃分為緊急道路及救援輔助道路等。

### (一) 緊急道路

指定中山東西路及環湖東西路為緊急道路，該道路為本計畫區之主要聯絡道路，亦為本計畫區相當重要之防災道路。

### (二) 救援、輔助道路

以本計畫區內之主要道路為救援、輔助道路，作為消防及救難車輛運送物資至計畫區內之救援輔助機能為主，同時亦做居民通往避難場所之路徑使用。

## 三、防災指揮中心

以本計畫區內的鄉公所和警察局為主要防災指揮中心。

## 四、火災防止延燒地帶

以開放空間及道路系統作為火災防止延燒地帶。

## 第八節 土地使用分區管制計畫

為促進土地之合理使用，經考慮全區之自然、社會及實質環境等因素，訂定土地使用分區管制要點。

變更四湖鄉都市計畫(第四次通盤檢討)土地使用分區管制要點：

- 一、為提昇本計畫區整體生活品質，創造良好之居住環境，依都市計畫法第 22 條及同法台灣省施行細則第 35 條之規定訂定本計畫區土地使用分區管制要點。
- 二、住宅區內建築之建蔽率不得大於 60 %，容積不得大於 200 %
- 三、商業區內建築之建蔽率不得大於 80 %，容積不得大於 320 %
- 四、乙種工業區內建築之建蔽率不得大於 70 %，容積不得大於 210 %
- 五、保存區與宗教專用區建築之建蔽率不得大於 60 %，容積不得大於 160 %
- 六、農會專用區建築之建蔽率不得大於 50 %，容積不得大於 250 %
- 七、加油站專用區建築之建蔽率不得大於 40 %，容積不得大於 80 %，但上層如做加油站有關之辦公室，應另設專用出入口、樓梯、通道等設施。
- 八、機關用地建築之建蔽率不得大於 50 %，容積不得大於 250 %
- 九、自來水專用區(原自來水事業用地)建築之建蔽率不得大於 60 %，容積不得大於 160 %
- 十、郵政專用區(原郵政事業用地)建築之建蔽率不得大於 60 %，容積不得大於 160 %
- 十一、電信專用區(原電信事業用地)建築之建蔽率不得大於 60 %，容積不得大於 160 %
- 十二、電力專用區(原電力事業用地)建築之建蔽率不得大於 60 %，容積不得大於 160 %
- 十三、零售市場建築之建蔽率不得大於 60 %，容積不得大於 240 %，並依台灣省零售市場建築規格辦理。得依「都市計畫公共設施用地多目標使用辦法」，作多目標使用。
- 十四、文教區、國中及國小用地之建蔽率不得大於 50 %，容積不得大於 150 %。
- 十五、建築基地內之法定空地應留設二分之一以上種植花草樹木。
- 十六、機關、市場、變電所及停車場面臨寬度 12 公尺以上道路者，應自道路境界線起退縮 4 公尺建築，退縮部分得計入法定空地。



十七、為鼓勵基地之整體建築合併建築使用及設置公益性設施，訂定下列獎勵措施：

(一)建築基地設置公共開放空間獎勵部分依內政部「建築技術規則」規定辦理。

(二)建築物提供部分樓地板面積提供下列使用者，得增加所提供之樓地板面積，但以不超過基地面積乘以基地容積 30 % 為限。

1. 私人捐獻或設置圖書館、博物館、藝術中心、兒童、青少年、勞工、老人等活動中心、景觀公共設施等供公眾使用；其集中留設之面積在 100 平方公尺以上，並經目的事業主管機關核准設立公益性基金管理營運者。
2. 建築物留設空間與天橋或地下道連接公眾使用，經交通主管機關核准者。

十八、為改善舊市區生活環境，促進舊市區之再發展及整體開發，並為加速公共設施之開闢，住宅區或商業區內建築基地，經縣政府審查符合下列第一、二款者，得依第三款計算方式予以獎勵增加興建樓地板面積：

(一)申請獎勵地區屬下列地區之一

1. 建築物密集老舊、排水不良或道路彎曲狹小，有礙公共交通或公共安全之地區。
2. 人口密度高、公共設施不敷實際需求或難以劃設，居住環境惡劣之地區。
3. 以發展使用但可整體開發，改善環境品質地區。

(二)申請獎勵之基本條件符合下列各項之一者：

1. 申請基地面積超過 0.5 公頃
2. 為一完整基地，並無償提供公共設施用地之比例至少為 20 %
3. 住宅面基地面臨計畫道路道路，應退縮 4 公尺以上建築，容積率不得大於 220 %
4. 商業面基地面臨計畫道路道路，應退縮 6 公尺以上建築，容積率不得大於 300 %

(三)建築基地之容積依下列公式計算：

$$V = V_0 \times (1 + V1 + V2) / (1 - V1)$$

V：扣除無償提供公共設施用地後可建築之容積率

V<sub>0</sub>：基準容積(住宅區定為 180 %，商業區定為 240 %)

V<sub>1</sub>：提供公共設施之比例(原則不得少於申請面積之 20 %，且優先充作兒童遊樂場使用，對於原附帶條件有提供公共設施義務地

區，虛字所提供公共設施比率減 10 % 後，再納入獎勵公式內運算。)

V2：促進都市再發展之獎勵係數(訂為 0.2)

**(四)以適用本要點規定作整體開發獎勵者，不得再適用其他開發獎勵辦法。**

十八、有關退縮建築規定如下：

(一)於實施區段徵收或市地重劃但尚未配地之地區及 1000 平方公尺以上基地由低使用強度變更為高強度使用之整體開發地區，其退縮建築依下表規定辦理：

分區及用地別	退縮規定
住宅區商業區	應自道路境界線至少退縮五公尺建築，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。
工業區	應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二公尺；退縮建築之空地應植栽綠化，但得計入法定空地。
其他土地使用分區及公共設施用地	應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二公尺；退縮建築之空地應植栽綠化，但得計入法定空地。

(二)前項以外地區，其退縮建築應依下列規定辦理：

分區及用地別	退縮規定
住宅區商業區	依「建築技術規則」中，有關騎樓設置標準辦理。
工業區	應自道路境界線至少退縮二公尺建築，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。
其他土地使用分區	應自道路境界線至少退縮二公尺建築，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。
公共設施用地	應自道路境界線至少退縮五公尺建築，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。

十九、有關停車空間規定如下：於實施區段徵收或市地重劃但尚未配地之地區，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之住宅區、商業區建築基地於申請建築時，其建築樓地板面積在 250 平方公尺(含)以下者，應留設一部停車空間，超過部分每 150 平方公尺及其零數應增設一部停車空間(如下表)。

總樓地板面積	停車設置標準
1~250 平方公尺	設置一部
251~400 平方公尺	設置二部
401~550 平方公尺	設置三部
以下類推	--

二十、本要點未規定者，適用其他法令之規定。

## 第九節 分期分區發展計畫

依「都市計畫法臺灣省施行細則」第七條規定，主要計畫應依本法第十五條第一項第九款及第十七條規定，以五年為一期訂定都市計畫實施進度，擬定分期分區發展計畫。

### (一) 實施發展分區之範圍

包括住宅區、商業區、乙種工業區、及公共設施用地等都市發展用地在內。

### (二) 劃分種類及原則

#### 1. 已發展地區

就符合平均地權條例實行細則有關公共設施完竣地區規定，就主要計畫街廓核計街廓內除公有土地、公營事業土地、公用設施用地及祭祀公業土地以外之建築用地使用率已達百分之八十以上之地區，劃定為已發展區，主要分布在鄉公所附近。

#### 2. 優先發展區

發展潛力較高而發展阻力較小及改善居住品質較大者，劃設為優先發展區。

本計畫屬鄉街計畫，為農村集居型態，因本計畫區都市規模不大，第四次通盤檢討計畫除已發展區外，餘均規劃為優先發展區。第一期已發展區自民國九十五年至民國一百年，第二期優先發展區至民國一百一十年。

日後將進行全面的調查，重新檢討與規劃已發展區及各期發展區。

## 附件一

人民及機關團體陳情意見

## 附件一、人民及機關團體陳情意見

### 人民團體對「變更四湖都市計畫(第四次通盤檢討)案」陳請意見表

編號	陳情位置	陳情理由	建議事項	規劃檢討意見	鄉都委會決議
人民陳情案 1	1.四湖參天宮 代表吳太郎 2.四湖鄉關聖段 206、206-1、200、201、202、18、20、21、22、23、58、203、14、15、17、24	為解決因寺廟活動產生之停車問題，於週邊購入土地，現況作為停車使用。	將上述之土地(4.45公頃)使用分區原農業區改為保存區。	酌予採納併變更內容綜理表第一案。	變更 3.72 公頃為宗教專用區。
人民陳情案件 2 (逾期)	1.陳悅女 2.關聖段 1427-5、1429-37 地號	使用分區均為農業區，該土地及其地上建物，均係法華寺於 87 年 7 月起做寺廟使用迄今，且業經公所於 91 年 3 月 26 日函文，核發寺廟登記證、登記表在案。	請准予將陳情人之土地 0.03(公頃)使用分區變更為宗教專用區。	酌予採納併變更內容綜理表第二案。	照案通過
人民陳情案 3	1. 陳鐙城等四人 2.四湖鄉關聖段 961、962、962-1 地號	前開土地係陳情人等所有，被都市計劃劃定兒童遊戲場預定地，該預定地規劃時間太久，而且該地離公有市場鄰近，人車進出雜亂有危害兒童安全毗鄰已設置有公有兒童遊戲場	1.兒童遊戲場 0.20(公頃)變更為住宅區 2.迅速公告徵收	為了因應未來人民享有公共空間需求，未便採納。建議儘速籌措財源，以利公告徵收。	礙於法令限制及考慮生活品質，維持原分區。

編號	陳情位置	陳情理由	建議事項	規劃檢討意見	鄉都委會決議
人民陳情案 4	1. 吳三元等五人 2. 四湖鄉國中 段 461、466 地號	經縣府、學校與原地主達成協議，同意上開土地之西段作為興建排球館用地，東段撤銷收歸還原地主，因內政部指示仍應依都市計法定程式辦理用地變更，再報請撤銷徵收	將上開土地東段 1.05(公頃) 恢復變更為農業用地。	未便採納。	照案通過，實際面積依地籍分割為準。
人民陳情案 5	1. 吳顯童 2. 四湖鄉湖東 段 163、 163-1、164、 164-1、165 地 號	土地為位於排水溝與外環道之間的零星工業用地，不便作工業用地使用	工業區 0.55(公頃) 變更為住宅區	為了保持工業區完整，未便採納。	請依「都市計畫工業區檢討變更審議規範」另案辦理。
政府機關陳情案 1	1. 鄉公所 2. 機關用地 (老人會館)與 學校 用地(四湖國小)	現況機關用地(老人會館)與都市計畫劃設座落方向不同，建請變更其座落方位	學校用地 0.06(公頃) 變更為機關 用地 機關用地變 更為學校用 地 0.06 (公 頃)	酌予採納併變更內容綜理表第七案。	照案通過

## 附件二

鄉都市計畫委員會會議意見綜理



## 附件二、鄉都市計畫委員會會議意見綜理

### 「四湖鄉都市計畫委員會審議第四次通盤檢討案件」會議紀錄

壹、開會時間：95年2月16日（星期四）下午10時00分

記錄：陳志源

貳、開會地點：本所二樓會議室

參、主持人：蘇主任委員金志

肆、出席人員：如附簽到冊。

伍、主持人致詞：（略）

陸、聯成工程顧問有限公司簡報：（略）

柒、結論：（詳附件-提案單）

捌、散會（下午5時30分）。



**變更四湖都市計畫(第四次通盤檢討)變更內容綜理表**

新 編 號	原 編 號	位 置	變更內容		變更理由	都委會決議
			原計畫 (公頃)	新計畫 (公頃)		
1		參天宮 停車場 北側	農業區 (3.72)	保存區 (3.72)	根據人民陳情案依照實際需求，變更部分農業區為保存區，供參天宮使用。	變更 3.72 公頃為宗教專用區。
2		法華寺	農業區 (0.03)	宗教專用區 (0.03)	現況已為宗教使用，為符合現況使用，故將農業區變更為宗教專用區。	照案通過
3		加油站	加油站 用地 (0.13)	加油站 專用區 (0.13)	為考量加油站民營化之政策，將加油站用地變更為加油站專用區，以符合實際需要。	照案通過
4		郵政 事業 用地	郵政事 業用地 (0.09)	郵政 專用區 (0.09)	因應事業開放民營，故將原事業用地，修正為專用區。	照案通過
5		自來水 事業 用地	自來水 事業用 地 (1.27)	自來水 專用區 (1.27)	因應事業開放民營，故將原事業用地，修正為專用區。	照案通過
6		私立 文生 中學	私立學 校 (3.06)	文教區 (3.06)	為考量土地使用管制規定，將私立學校用地變更為文教區，以符合實際需要。	照案通過
7		機 7	機關用 地 (0.06)	學校 用地 (0.06)	現況老人會館坐落方向與計畫不符，故本次檢討予以修正為現況使用中之坐落方向。	照案通過
			學校用 地 (0.06)	機關 用地 (0.06)	現況老人會館坐落方向與計畫不符，故本次檢討予以修正為現況使用中之坐落方向。	照案通過
8		電力 事業 用地	電力事 業用地 (0.14)	電力專 用區 (0.14)	配合電力事業開放民營，故將原電力事業用地，修正為專用區。	照案通過
9		電信 事業 用地	電信事 業用地 (0.18)	電信 專用區 (0.18)	配合電信事業開放民營，故將原電信事業用地，修正為專用區。	照案通過

新編號	原編號	位置	變更內容		變更理由	都委會決議
			原計畫 (公頃)	新計畫 (公頃)		
10		原計畫區保存區北側之部分農業區	農業區 (3.72)	宗教專用區 (3.72)	為解決因寺廟活動產生之停車問題，於週邊購入土地，現況作為停車使用。	照案通過
11		原計畫區西側二號道路旁	農業區 (0.03)	宗教專用區 (0.03)	業經公所於 91 年 3 月 26 日函文，核發寺廟登記證、登記表在案。	照案通過
12		原計畫區四湖國中西南部份土地	學校用地 (0.91)	農業區 (0.91)	經縣府、學校與原地主達成協議，同意上開土地之西段作為興建排球館用地，東段撤銷收歸還原地主，因內政部指示仍應依都市計法定程式辦理用地變更，再報請撤銷徵收。	照案通過，實際面積依地籍分割為準。
13		原計畫區四湖國小東北側機關(七)用地	學校用地 (0.06)	機關用地 (0.06)	現況機關用地(老人會館)與都市計畫劃設座落方向不同，建請變更其座落方位	照案通過
			學校用地 (0.06)	機關用地 (0.06)		
14		計畫年期	民國 95 年	民國 110 年	配合中部區域計畫(第二次通盤檢討)(草案)，並配合都市計畫定期通盤檢討實施規定，調整計畫年期。	照案通過
15		都市防災計畫	未訂定	增訂	依據「災害防救方案」由行政院研考會選定為 85 年度重點項目，執行計畫中之第 10 項有關都市規劃時須納入防災考量。	照案通過
16		土地使用分區管制要點	-	修訂(另詳附錄)	配合本次檢討變更內容，修訂部份土地使用分區管制要點，以符未來發展需求。	1.將退縮建築規定及停車場空間規劃標準納入。 2.增訂宗教專用區土地使用分區管制要點。

人民團體對「變更四湖都市計畫(第四次通盤檢討)案」陳請意見表

編號	陳情位置	陳情理由	建議事項	規劃檢討意見	鄉都委會決議
人民陳情案 1	1.四湖參天宮 代表吳太郎 2.四湖鄉關聖段 206、 206-1、200、 201、202、 18、20、21、 22、23、58、 203、14、15、 17、24	為解決因寺廟活動產生之停車問題，於週邊購入土地，現況作為停車使用。	將上述之土地(4.45公頃)使用分區原農業區改為保存區。	酌予採納併變更內容綜理表第一案。	變更 3.72 公頃為宗教專用區。
人民陳情案件 2 (逾期)	1.陳悅女 2.關聖段 1427-5、 1429-37 地號	使用分區均為農業區，該土地及其地上建物，均係法華寺於 87 年 7 月起做寺廟使用迄今，且業經公所於 91 年 3 月 26 日函文，核發寺廟登記證、登記表在案。	請准予將陳情人之土地 0.03(公頃)使用分區變更為宗教專用區。	酌予採納併變更內容綜理表第二案。	照案通過
人民陳情案 3	1. 陳鐙城等四人 2.四湖鄉關聖段 961、962、 962-1 地號	前開土地係陳情人等所有，被都市計劃劃定兒童遊戲場預定地，該預定地規劃時間太久，而且該地離公有市場鄰近，人車進出雜亂有危害兒童安全毗鄰已設置有公有兒童遊戲場	1.兒童遊戲場 0.20(公頃)變更為住宅區 2.迅速公告徵收	為了因應未來人民享有公共空間需求，未便採納。建議儘速籌措財源，以利公告徵收。	礙於法令限制及考慮生活品質，維持原分區。

編號	陳情位置	陳情理由	建議事項	規劃檢討意見	鄉都委會決議
人民陳情案 4	1. 吳三元等五人 2. 四湖鄉國中 段 461、466 地號	經縣府、學校與原地主達成協議，同意上開土地之西段作為興建排球館用地，東段撤銷收歸還原地主，因內政部指示仍應依都市計法定程式辦理用地變更，再報請撤銷徵收	將上開土地東段 1.05(公頃) 恢復變更為農業用地。	未便採納。	照案通過，實際面積依地籍分割為準。
人民陳情案 5	1. 吳顯童 2. 四湖鄉湖東 段 163、 163-1、164、 164-1、165 地 號	土地為位於排水溝與外環道之間的零星工業用地，不便作工業用地使用	工業區 0.55(公頃) 變更為住宅區	為了保持工業區完整，未便採納。	請依「都市計畫工業區檢討變更審議規範」另案辦理。
政府機關陳情案 1	1. 鄉公所 2. 機關用地 (老人會館)與 學校 用地(四湖國 小)	現況機關用地(老人會館)與都市計畫劃設座落方向不同，建請變更其座落方位	學校用地 0.06(公頃) 變更為機關 用地 機關用地變 更為學校用 地 0.06 (公 頃)	酌予採納併變更內容綜理表第七案。	照案通過