

變更伸港（全興地區）都市
計畫土地使用分區管制要點
（專案通盤檢討）書

擬定機關：彰化縣伸港鄉公所
中華民國九十四年十月

壹、前言

伸港(全興地區)都市計畫係規定以區段徵收方式開發，經報奉行政院 87 年 11 月 20 日台(87)內地字第 8711752 號函核准辦理後，彰化縣政府於 88 年 2 月 26 日公告區段徵收，其辦理面積 107.34 公頃，總開發經費實際約為新台幣 17 億元，為本縣之重大建設。又伸港(全興地區)區段徵收係為「臺灣省實施區段徵收五年計畫」之列辦地區，該計畫前經行政院民國 81 年 7 月 18 日台(81)內字第 25022 號函同意辦理有案。

本區已完成抵價地分配及實地點交土地，經土地所有權人規劃申請建築時發現，有關變更都市計畫後土地使用分區管制要點：「住宅區、商業區基地臨接二條計畫道路以上者，以較大路寬退縮建築，他側未退縮建築部份，應自道路境界線起二公尺範圍內，留置無遮人行空間，退縮建築土地得計入法定空地。」及原計畫「住宅區、商業區不得留設騎樓，其建築基地應自道路境界線起退縮六公尺牆面線，退縮部分得計入法定空地。」窒礙難行，確實有必要辦理土地使用分區管制要點專案通盤檢討。

貳、法令依據

都市計畫法第 26 條。

參、現行都市計畫概述

(一)現行計畫實施經過

1、伸港(全興地區)都市計畫案於民國 87 年 1 月 13 日以府建都字第 002314 號公告實施，其土地使用分區管制要點計 9 條。

2、「變更伸港(全興地區)都市計畫(部分住宅區、商業區為道路用地)」案，於九十二年十月二十三日以府城計字第 09201955782 號發佈實施，其土地使用分區管制要點計 2 條。

- 3、本次「變更伸港(全興地區)都市計畫土地使用分區管制要點(專案通盤檢討)」案，係將上述2個都市計畫土地使用分區管制要點共用檢討修正。

(二)計畫範圍與計畫年期

- 1、計畫範圍：本計畫區北側臨接濱海二路，南側至排水溝，東側至溪底排水圳，東南以伸港(水尾地區)都市計畫區為界，西至排水溝。行政轄區涵蓋大部份的什股村及少部份的大同村、七嘉村及新港村。
- 2、計畫面積一〇七.三四公頃。
- 3、計畫年期為民國一一〇年。

(三)計畫人口

- 1、計畫人口為二四〇〇〇人。
- 2、計畫人口密度每公頃三八三人。

(四)土地使用及公共設施計畫

- 1、以建國路、中興路等聯外道路系統為劃分界線，共劃分二個鄰裏單元，再依區位條件及街廓型式分為第一種住宅區及第二種住宅區。並劃設國宅專用區及商業區等土地使用分區。
- 2、本計畫區劃設機關(行政中心)一處、國中、國小各一處，公園一處，公園兼兒童遊樂場七處，廣場兼停車場一處，停車場三處，市場一處，加油站一處，污水處理廠一處，綠帶九處及溝渠、道路等。(詳表二、圖二)

(五)土地使用分區管制要點(原計畫書條文)

案名 條文 要點	87.1.13 彰府工都字第 002314 號 公告實施之擬定伸港(全興地區) 都市計畫	92.10.23 府城計字第 09201955782 號公告實施之變更伸港(全興地區) 都市計畫(部分住宅區、商業區為道 路用地)
一	本要點依都市計畫法第二十二條及同法臺灣省施行細則第三十一條規定訂定之。	住宅區、商業區臨接二條計畫道路以上者，以較大路寬退縮建築，他側未退縮部份，應自道路境界線起二公尺範圍內，留置無遮簷人行空間，退縮建築空地得計入法定空地。
二	各種土地使用分區及公共設施用地其建蔽率、容積率不得大於以下之規定： 住宅區 ：住一建蔽率五〇%，容積率二〇〇%、住二建蔽率五〇%，容積率二四〇%。 國宅專用區 ：建蔽率四〇%，容積率二五〇%。 商業區 ：建蔽率七〇%，容積率二一〇%。 市場 ：建蔽率五〇%，容積率二四〇%。 國中、國小 ：建蔽率五〇%，容積率一五〇%。 機關 ：建蔽率五〇%，容積率二五〇%。 加油站 ：建蔽率四〇%，容積率一二〇%。 停車場(作立體停車場使用時) ：建蔽率八〇%，容積率四八〇%。	本要點未規定事項，依照八十七年一月十三日(八七)彰府工都字第〇〇二三一四號公告文發佈實施之擬定伸港(全興地區)都市計畫案土地使用分區管制要點辦理。
三	(一)有關設置公共開放空間獎勵部分依內政部訂定「實施都市計畫地區建築基地綜合設計鼓勵辦法」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三十為限。 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。 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。	

四	住宅區不得留設騎樓，且應自道路境界線起退縮六公尺指定牆面線，退縮部分得計入法定空地，但需留設二分之一以上植栽綠化。	
五	商業區不得設置騎樓，其建築基地應自道路境界線起退縮六公尺指定牆面線，退縮部分得計入法定空地。	
六	商業區之廣告物、廣告旗幟及招牌之設置，離地淨高不得低於三.五公尺，側懸招牌之設置突出建築物牆面不得超過一.五公尺，且不得突出建築線，其面臨二〇公尺道路所留設之人行道得樹立招牌，其下緣離地淨高不得低於三.五公尺，柱高不得超過十公尺。	
七	為塑造本計畫區獨特之地方特色與都市風格，及提昇整體都市環境品質，請縣政府成立都市設計審議委員會或小組，負責審查有關都市設計事項。	
八	本計畫區之公共設施用地除停車場用地得作平面或立體停車使用外，其餘得作多目標使用。	
九	本要點未規定事項，悉依其他相關法令辦理。	

表一、土地使用分區管制要點變更內容

原 條 文	修 訂 後 條 文	修 正 理 由
<p>一、本要點依都市計畫法第二十二條及同法臺灣省施行細則第三十一條規定訂定之。</p>	<p>一、本要點依都市計畫法第二十二條及同法臺灣省施行細則第三十一條規定訂定之。 (同原條文第一點)</p>	
<p>二、各種土地使用分區及公共設施用地其建蔽率、容積率不得大於以下之規定：住宅區：住一建蔽率五〇%，容積率二〇〇%、住二建蔽率五〇%，容積率二四〇%。國宅專用區：建蔽率四〇%，容積率二五〇%。商業區：建蔽率七〇%，容積率二一〇%。市場：建蔽率五〇%，容積率二四〇%。國中、國小：建蔽率五〇%，容積率一五〇%。機關：建蔽率一〇%，容積率二五〇%。加油站：建蔽率四〇%，容積率一二〇%。停車場(作立體停車場使用時)：建蔽率八〇%，容積率四八〇%。</p>	<p>二、各種土地使用分區及公共設施用地其建蔽率、容積率不得大於以下之規定：住宅區：住一建蔽率五〇%，容積率二〇〇%、住二建蔽率五〇%，容積率二四〇%。國宅專用區：建蔽率四〇%，容積率二五〇%。商業區：建蔽率七〇%，容積率二一〇%。市場：建蔽率五〇%，容積率二四〇%。國中、國小：建蔽率五〇%，容積率一五〇%。機關：建蔽率一〇%，容積率二五〇%。加油站：建蔽率四〇%，容積率一二〇%。停車場(作立體停車場使用時)：建蔽率八〇%，容積率四八〇%。 (同原條文第二點)</p>	
<p>三、 (一)有關設置公共開放空間獎勵部分依內政部訂定「實施都市計畫地區建築基地綜合設計鼓勵辦法」辦理。 (二)建築物提供部分樓地板面積供下列使用者，得增加提供之樓地板面積。但超過基地面積乘以該基地容積率之百分之三十為限。 1. 私人捐獻或設置圖書館、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百平方公尺以上，並經目的事業主管機關核准設立公益性金管理營運者。 2. 建築物留設空間與天橋或地道連接供公眾使用，經主管機關核准者。</p>	<p>刪除。 理由：內政部已於九十二年三月二十日公告廢止「實施都市計畫地區建築基地綜合設計鼓勵辦法」，並將前開內容納入修正「建築技術規則建築設計施工編」。</p>	

原 條 文	修 訂 後 條 文	修 正 理 由
<p>四、住宅區不得留設騎樓，且應自道路境界線起退縮六公尺指定牆面線，退縮部分計入法定空地，但需留設二分之一以上植栽綠化。</p> <p>五、商業區不得設置騎樓，其建築基地應自道路境界線起退縮六公尺指定牆面線，退縮部分計入法定空地。</p>	<p>三、本計畫區內建築基地不得留設騎樓，且應自道路境界線起退縮六公尺建築。退縮空間及前院之管制如下：(如附圖一)</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 前院距離道路境界線二公尺範圍內指定為人行道。人行道除經都市設計委員會同意外，不得設置任何設施、廣告物及其他影響人行及景觀之設施。 2. 上開人行道應鋪設深度 20 公分以上，3000psi 混凝土及 13ϕ 20cm*20cm 雙向鋼筋，並與臨接面貼齊。 3. 人行步道外緣每 5 公尺內(得在正負 1.5 公尺內視實際情況酌予調整)應植高 3 公尺、米徑 8 公分以上之樹(數種於審議時逕予指定)，並與建築物柱心切齊。 4. 前院距離道路境界線二公尺外，得設置高度 1.8 公尺以內之圍牆、平面停車位、入口台階及符合建築技術規則之陽台、雨遮。施作圍牆透視率應達 40% 以上，但以綠籬施作者除外。 <p>修正理由：維持都市環境品質。 (併原文第四、五條次調整為第三點)</p>	<p>為配合停車空間要求，自應為都市設計準則起見，應於人行道圍空起無礙難。圍空起無礙難。圍空起無礙難。</p>
<p>六、商業區之廣告物、廣告旗幟及招牌之設置，離地淨高不得低於三.五公尺，側懸招牌之設置突出建築物牆面不得超過一.五公尺，且不得突出建築線，其下緣離地淨高不得低於三.五公尺。樹立招牌，其下緣離地淨高不得超過十公尺。</p>	<p>四、商業區之廣告物、廣告旗幟及招牌之設置，離地淨高不得低於三.五公尺，側懸招牌之設置突出建築物牆面不得超過一.五公尺，且不得突出建築線，其下緣離地淨高不得低於三.五公尺。樹立招牌，其下緣離地淨高不得低於三.五公尺，柱高不得超過十公尺。 (條次調整為第四點)</p>	

原 條 文	修 訂 後 條 文	修 正 理 由
七、為塑造本計畫區獨特之地方特色與都市風格，及提昇整體都市環境品質，請縣政府或小組，負責審查有關都市設計事項。	五、為塑造本計畫區獨特之地方特色與都市風格，及提昇整體都市環境品質，請縣政府成立都市設計審議委員會或小組，負責審查有關都市設計事項。 (條次調整為第五點)	
八、本計畫區之公共設施用地除停車場用地得作平面或立體停車使用外，其餘得作多目標使用。	刪除。 理由：配合現行法令。	
九、住宅區、商業區臨接二條計畫道路以上者，以較大路寬退縮建築，他側未退縮部份，應自道路境界線起二公尺範圍內，留置無遮簷空地，退縮建築法定空地。	六、本計畫區建築基地臨接二條計畫道路以上者，得擇一退縮，其退縮規定如下： 1. 以無設置人行道側為優先退縮面。 2. 以該基地所處街廓之長邊為次優先退縮面。 3. 未符前述情形者，得提彰化縣都市設計委員會審議決定。 (條次調整為第六點)	在維持人行道之連續性及保障人行空間之前題下，解決角地建築問題。
	七、住宅區、商業區之建築基地申請建築時，其建築樓地板面積在 250m ² (含)以下者，應留設一部停車空間，超過部分每 150m ² 應增設一部停車空間。 (新增要點)	1. 增進生活品質。 2. 依 89 年部頒之停車空間設置基準訂定。
十、本要點未規定事項，悉依其他相關法令辦理。	八、本要點未規定事項，悉依其他相關法令辦理。 (條次調整為第八點)	

表二 土地使用計畫面積分配表

項目		面積(公頃)	百分比(%)	備註
住宅區	第一種住宅區	38.29	35.67	
	第二種住宅區	12.63	11.77	
	小計	50.92	47.44	
國宅專用區		2.12	1.98	
商業區		7.29	6.79	
公共設施	機關	2.00	1.86	
	國小	2.70	2.52	
	國中	4.00	3.73	
	公園	4.15	3.87	
	公園兼兒童遊樂場	5.51	5.13	
	廣場兼停車場	0.18	0.17	
	綠帶	0.92	0.86	
	停車場	1.09	1.02	
	加油站	0.06	0.05	
	市場	0.29	0.27	
	污水處理廠	1.00	0.93	
	溝渠	0.23	0.21	
	道路	24.88	23.18	
	小計	47.01	43.80	
合計		107.34	100.00	

註：表內所列面積應以依據核定圖實地分割測量面積為準。