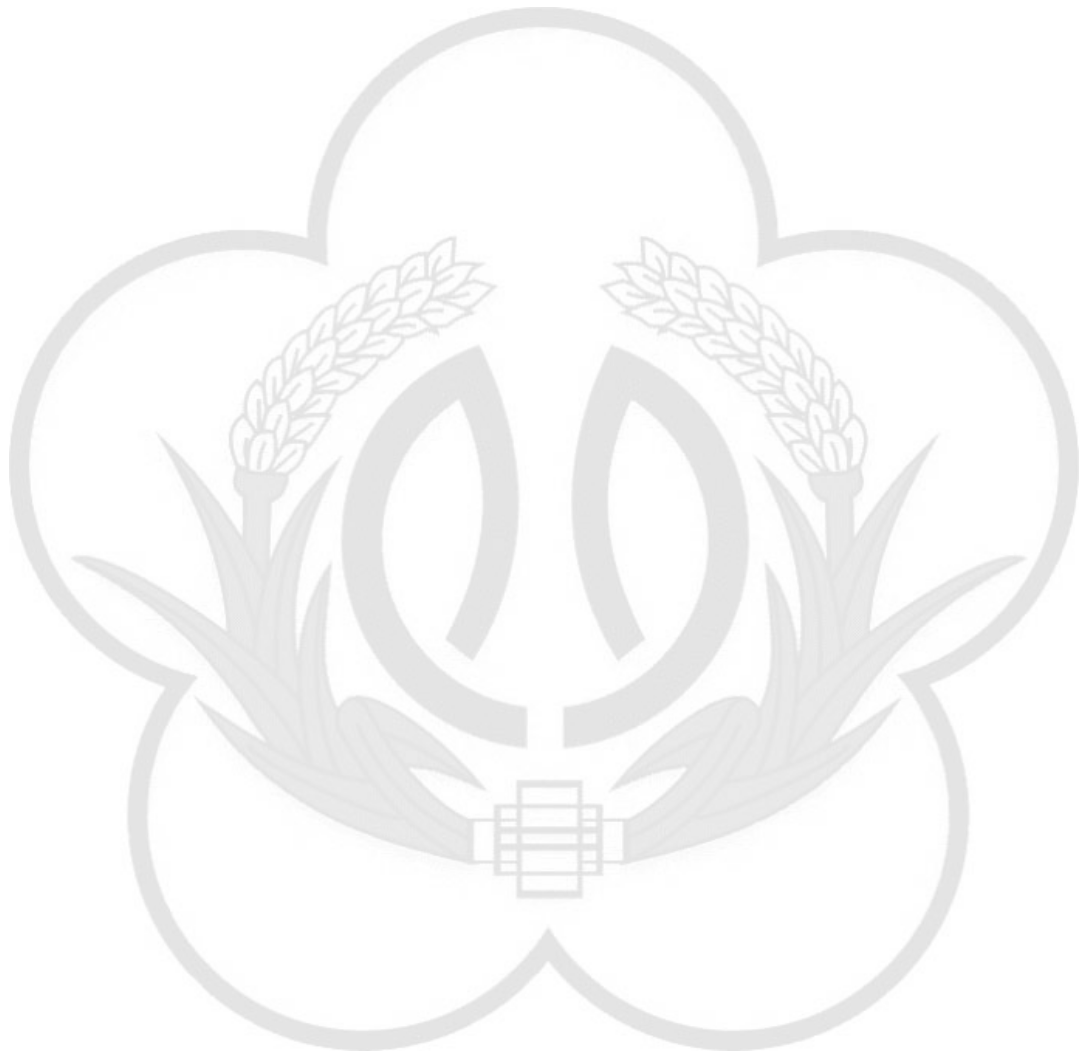
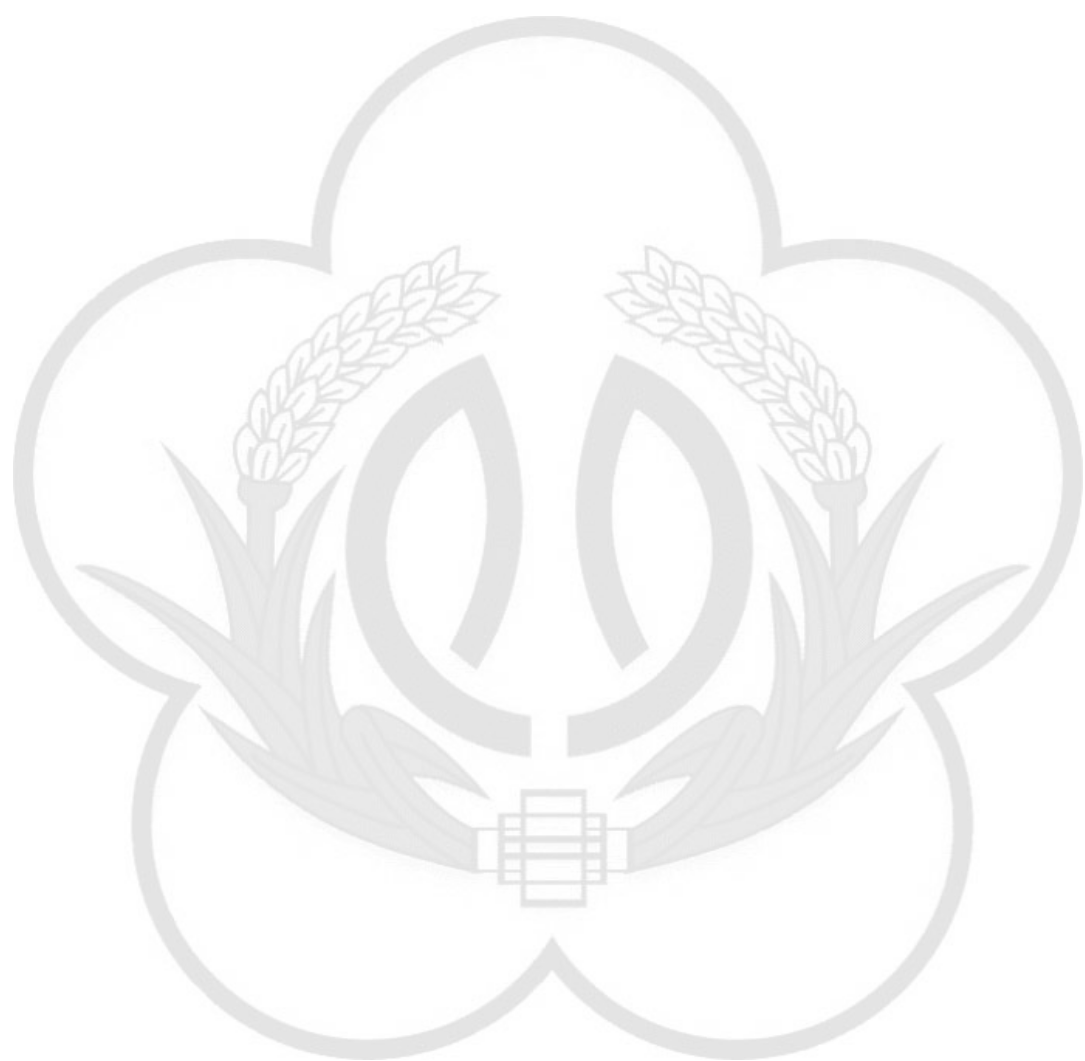


變更彰化市主要計畫（第二次通盤檢討）書

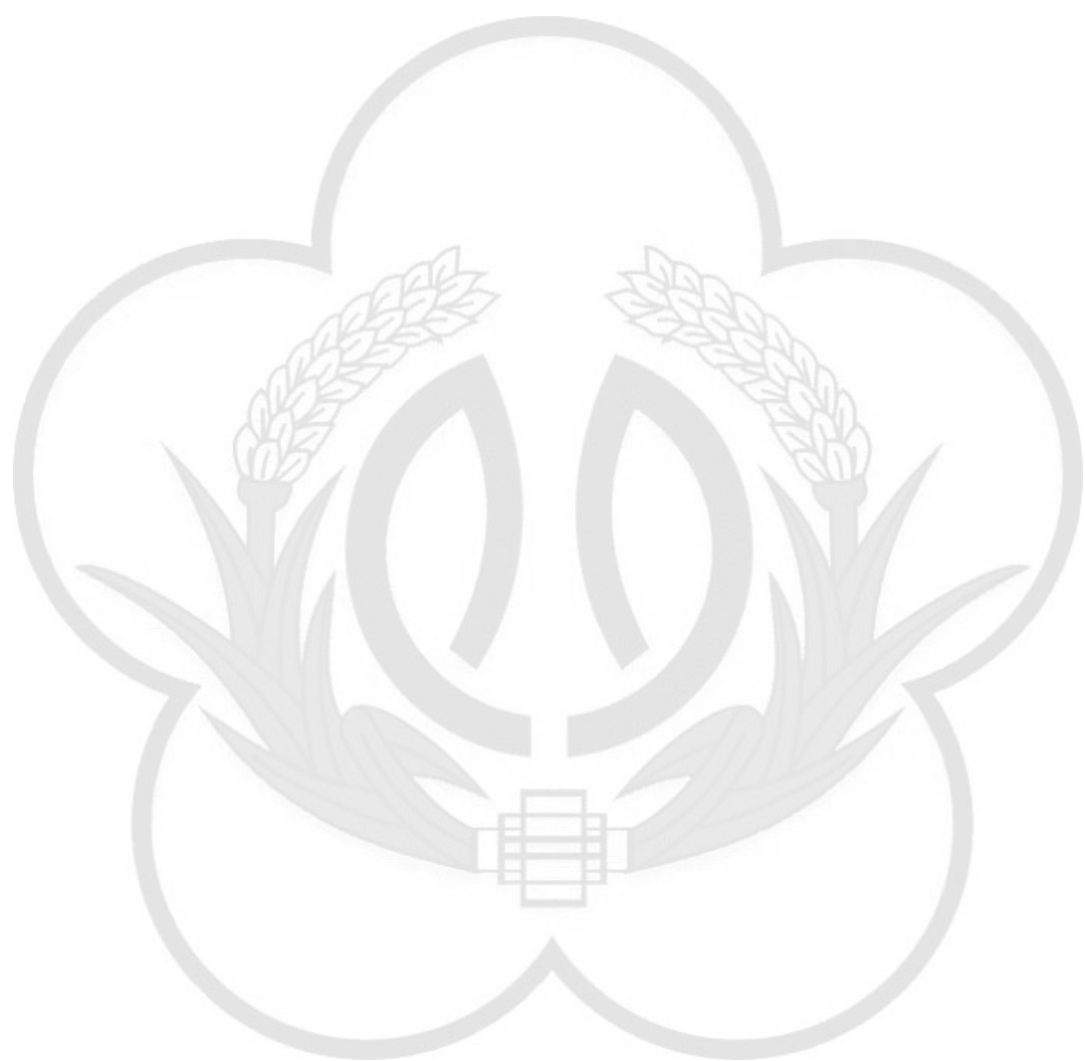


彰化縣政府

中華民國 108 年 5 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	變更彰化市主要計畫（第二次通盤檢討）案	
變更都市計畫法令依據	都市計畫法第 26 條	
變更都市計畫機關	彰化縣政府	
自擬細部計畫或申請變更都市計畫之機關名稱或土地關係人姓名		
本案公開展覽之起訖日期	公告	民國 99 年 3 月 26 日起至民國 99 年 4 月 26 日，共計 31 天（刊登於民國 99 年 3 月 26 日太平洋日報 5 版、3 月 27 日太平洋日報 13 版、3 月 28 日太平洋日報 18 版）。
	公開展覽	公告：民國 102 年 9 月 30 日起至民國 102 年 10 月 30 日，共計 30 天。 民國 106 年 10 月 30 日起至民國 106 年 12 月 1 日，共計 30 天。 登報：刊登於聯合報民國 102 年 9 月 30 日第 A12 版、民國 102 年 10 月 1 日第 E1 版、民國 102 年 10 月 2 日第 A12 版。 刊登於聯合報民國 106 年 10 月 30 日第 D4 版、聯合報民國 106 年 10 月 31 日第 E1 版、民國 106 年 11 月 1 日第 E1 版。
	公開說明會	民國 102 年 10 月 8 日下午 2 時 30 分 假彰化縣政府演藝廳舉行。 民國 106 年 11 月 14 日下午 2 時 00 分 假彰化縣政府演藝廳舉行。
人民團體對本案之反應意見	詳人民團體陳情意見綜理表。	
本案提交各級都市計畫委員會審議結果	縣 級	彰化縣都市計畫委員會 民國 103 年 11 月 28 日第 224 次會議審查通過。
	內 政 部	內政部都市計畫委員會 民國 106 年 6 月 13 日第 901 次會議審查通過。 民國 107 年 10 月 30 日第 933 次會議審查通過。 民國 108 年 1 月 29 日第 939 次會議審查通過。



【目 錄】

第一章 緒論

第一節 辦理目的.....	1-1
第二節 法令依據.....	1-2
第三節 檢討範圍.....	1-3

第二章 現行都市計畫

第一節 都市計畫發布實施經過.....	2-1
第二節 現行都市計畫概要.....	2-5

第三章 上位及相關計畫

第一節 上位計畫.....	3-1
第二節 相關建設計畫.....	3-12
第三節 鄰近都市計畫.....	3-26

第四章 發展現況分析

第一節 自然環境分析.....	4-1
第二節 人口分析.....	4-20
第三節 產業分析.....	4-23
第四節 歷史人文分析.....	4-28
第五節 實質發展現況分析.....	4-34

第五章 計畫層級區分

第一節 計畫層級區分原則.....	5-1
第二節 主要計畫內容.....	5-3

第六章 發展定位及課題

第一節 都市發展定位與構想.....	6-1
第二節 生態都市發展策略	6-7
第三節 通盤檢討課題與對策.....	6-16

第七章 檢討分析及變更計畫

第一節 檢討分析與發展預測.....	7-1
第二節 檢討變更原則	7-8
第三節 變更計畫綜理	7-13

第八章 檢討後計畫

第一節 計畫範圍及面積.....	8-1
第二節 計畫年期.....	8-1
第三節 計畫人口與密度.....	8-1
第四節 土地使用計畫	8-2
第五節 公共設施計畫	8-6
第六節 交通系統計畫	8-14
第七節 都市防災計畫	8-20
第八節 土地使用分區管制要點原則性規範說明.....	8-28
第九節 實施進度與經費.....	8-29
第十節 其他事項.....	8-31

附件一、彰化縣都市計畫區土地變更回饋審議原則（104.5.26
第226次會議審議修正通過）

附件二、內政部都市計畫委員會第901、933、939次會議記錄

附件三、彰化縣政府107年12月10日府建城字第1070425529
號函文

附件四、彰化縣政府108年4月26日府水保字第1080140333號
書函

【圖目錄】

圖1-1	彰化市都市計畫區位關係示意圖	1-3
圖1-2	彰化市行政區域劃分示意圖.....	1-4
圖1-3	通盤檢討範圍示意圖	1-5
圖2-1	現行彰化市都市計畫示意圖.....	2-17
圖2-2	彰化市附帶條件整體開發地區（回饋土地）示意圖.....	2-42
圖2-3	彰化市附帶條件整體開發地區（回饋代金）示意圖.....	2-46
圖3-1	彰化縣綜合發展計畫各分區發展示意圖.....	3-7
圖3-2	彰化縣區域空間結構示意圖.....	3-8
圖3-3	彰化縣城鄉發展模式示意圖.....	3-9
圖3-4	彰化縣產業發展構想示意圖.....	3-10
圖3-5	彰化縣土地使用綱要計畫示意圖	3-11
圖3-6	農地釋出建議區位示意圖	3-13
圖3-7	彰化縣農地資源空間發展構想示意圖	3-13
圖3-8	彰北發展區發展願景示意圖.....	3-15
圖3-9	彰化市都市計畫區內辦理都市更新位置示意圖.....	3-17
圖3-10	洋子厝溪排水系統改善工程布置示意圖.....	3-19
圖3-11	原線規劃高架化路段示意圖.....	3-21
圖3-12	高架化沿線車站發展定位示意圖	3-23
圖3-13	站區周邊發展策略構想示意圖	3-25
圖3-14	擴大彰化市都市計畫區土地使用現況示意圖	3-27
圖3-15	擴大彰化市都市計畫整體空間發展示意圖	3-28
圖3-16	擴大彰化市都市空間及單元發展構想示意圖	3-29
圖3-17	彰化交流道附近特定區土地使用現況示意圖	3-30
圖3-18	彰化交流道附近特定區空間機能定位示意圖	3-31
圖3-19	八卦山脈風景特定區發展定位示意圖	3-35
圖3-20	八卦山脈風景特定區空間發展構想示意圖.....	3-38
圖3-21	彰化市都市計畫區周邊空間機能定位示意圖	3-39
圖4-1	周邊區域地質示意圖	4-2
圖4-2	彰化縣土壤分布示意圖.....	4-3
圖4-3	生態敏感地區主要分布圖	4-3
圖4-4	地質災害敏感地區主要分布圖	4-4
圖4-5	洪水平原敏感地區主要分布圖	4-5
圖4-6	地表水源維護敏感地區主要分布圖.....	4-6
圖4-7	地下水補注區主要分布圖	4-7
圖4-8	優良農田地區主要分布圖	4-8

圖4-9	彰化市都市計畫區水文示意圖	4-11
圖4-10	彰化縣民國89年至94年鄉鎮市火災統計示意圖	4-13
圖4-11	近年颱風造成彰化縣淹水地區示意圖	4-13
圖4-12	彰化縣淹水潛勢示意圖	4-14
圖4-13	彰化市都市計畫區一日降雨量600mm淹水潛勢示意圖	4-15
圖4-14	彰化縣各鄉鎮市人口密度示意圖	4-22
圖4-15	彰化市都市計畫歷程圖	4-30
圖4-16	彰化市古蹟與歷史建築分佈示意圖	4-31
圖4-17	彰化市都市計畫區土地使用現況示意圖	4-35
圖4-18	彰化市都市計畫區容積使用與法定容積比較示意圖	4-36
圖4-19	彰化市都市計畫區大眾運輸系統及停車場位置示意圖	4-43
圖4-20	彰化市都市計畫區及擴大彰化市都市計畫區周邊道路系統示意圖	4-46
圖4-21	計畫道路開闢情形示意圖	4-47
圖4-22	彰化市都市計畫區周邊道路平日上午尖峰小時路況示意圖	4-49
圖4-23	彰化市都市計畫區周邊道路平日下午尖峰小時路況示意圖	4-49
圖4-24	污水下水道系統配置示意圖	4-54
圖5-1	彰化市都市計畫主要計畫示意圖	5-9
圖6-1	彰化市區域發展定位示意圖	6-1
圖6-2	彰北發展區發展願景示意圖	6-3
圖6-3	彰化市都市計畫區周邊空間機能定位示意圖	6-4
圖6-4	整體空間發展構想示意圖	6-6
圖6-5	彰化市都市計畫區周邊遺址位置示意圖	6-11
圖6-6	TOD發展概念示意圖	6-13
圖6-7	生態性基盤設施示意圖	6-14
圖6-8	雨水貯留設備系統示意圖	6-15
圖6-9	住宅、商業大樓、陽台、廠房之風力發電、太陽能發電裝置	6-15
圖6-10	機關用地檢討方向示意圖	6-23
圖7-1	工業區得優先考量辦理檢討變更範圍示意圖	7-9
圖7-2	變更計畫位置示意圖	7-30
圖7-3	變5案變更計畫示意圖	7-31
圖7-4	變6案變更計畫示意圖	7-31
圖7-5	變7案變更計畫示意圖	7-32
圖7-6	變8案(1)變更計畫示意圖	7-32
圖7-7	變8案(2)變更計畫示意圖	7-33
圖7-8	變9案變更計畫示意圖	7-33
圖7-9	變10案變更計畫示意圖	7-34
圖7-10	變11案變更計畫示意圖	7-34
圖7-11	變12案變更計畫示意圖	7-35

圖7-12	變13案變更計畫示意圖	7-35
圖7-13	變14案變更計畫示意圖	7-36
圖7-14	變15案變更計畫示意圖	7-36
圖7-15	變16案變更計畫示意圖	7-37
圖7-16	變17案變更計畫示意圖	7-37
圖7-17	變18案(1)變更計畫示意圖	7-38
圖7-18	變18案(2)變更計畫示意圖	7-38
圖7-19	變18案(3)變更計畫示意圖	7-39
圖7-20	變18案(4)變更計畫示意圖	7-39
圖7-21	變18案(5)變更計畫示意圖	7-40
圖7-22	變19案變更計畫示意圖	7-41
圖7-23	變20案變更計畫示意圖	7-42
圖7-24	變21案(1)變更計畫示意圖	7-42
圖7-25	變21案(2)變更計畫示意圖	7-43
圖7-26	變22案(1)變更計畫示意圖	7-44
圖7-27	變22案(2)變更計畫示意圖	7-44
圖7-28	變23案變更計畫示意圖	7-45
圖7-29	變24案變更計畫示意圖	7-45
圖7-30	變25案變更計畫示意圖	7-46
圖7-31	變26案變更計畫示意圖	7-46
圖7-32	變27案變更計畫示意圖	7-47
圖7-33	變28案變更計畫示意圖	7-47
圖7-34	變29案變更計畫示意圖	7-48
圖8-1	變更後都市計畫示意圖	8-13
圖8-2	防災避難空間示意圖	8-27
圖8-3	變更內容綜理表原編號4範圍示意圖	8-37
圖8-4	變更內容綜理表原編號10範圍示意圖	8-37
圖8-5	公展期間人民團體陳情意見綜理表人20案範圍示意圖	8-38
圖8-6	人民團體逕向內政部陳情意見綜理表逕人5案範圍示意圖	8-38
圖8-7	人民團體逕向內政部陳情意見綜理表逕人34案範圍示意圖	8-39
圖8-8	變更內容綜理表原編號5範圍示意圖	8-39
圖8-9	人民團體逕向內政部陳情意見綜理表逕人19案範圍示意圖	8-40
圖8-10	再公展期間人民團體逕向內政部陳情意見綜理表再人37案範圍示意圖	8-40

【表 目 錄】

表2-1	第一次通盤檢討暨後續個案變更歷程一覽表	2-1
表2-2	第一次通盤檢討後歷次個案變更面積增減綜理表	2-3
表2-3	現行彰化市都市計畫土地使用面積表	2-11
表2-4	彰化市都市計畫土地使用面積調整對照表	2-12
表2-5	現行彰化市都市計畫公共設施用地明細表	2-13
表2-6	現行彰化市都市計畫道路用地明細表	2-18
表2-7	彰化市都市計畫整體開發地區計畫內容彙整表	2-37
表2-8	彰化市都市計畫附帶條件變更內容彙整表	2-43
表3-1	都市階層與公用及公共設施參考表	3-3
表4-1	台中氣象站氣候資料統計表	4-10
表4-2	彰化地區歷史災害地震概述表	4-12
表4-3	彰化市淹水災害紀錄	4-16
表4-4	彰化市易淹水地區	4-17
表4-5	彰化市及都市計畫區歷年人口成長一覽表	4-20
表4-6	彰化市人口成長與變遷分析表	4-21
表4-7	彰化市歷年人口年齡結構一覽表	4-21
表4-8	彰化縣歷年公司登記家數與資本額統計表	4-23
表4-9	彰化縣工廠產業類別統計表	4-24
表4-10	彰化縣製造業區位商數表	4-25
表4-11	彰化縣製造業集中鄉鎮分布表	4-25
表4-12	彰化縣及彰化市服務業比較表	4-27
表4-13	彰化市古蹟一覽表	4-31
表4-14	彰化市歷史建築一覽表	4-32
表4-15	彰化舊城區及鄰近地區民俗小吃綜理表	4-33
表4-16	彰化市傳統工藝師綜理表	4-33
表4-17	彰化市都市計畫工業區發展現況分析表	4-37
表4-18	彰化市都市計畫公共設施用地開闢情形表	4-39
表4-19	非阻斷性車流路段之服務水準劃分標準	4-46
表4-20	車道寬及橫向淨距調整因素（fw）係數表	4-46
表4-21	省道系統道路服務水準分析表	4-48
表4-22	彰化市停車場彙整分析表	4-50
表4-23	彰化縣焚化廠概述表	4-52

表4-24	彰化市垃圾掩埋場概述表	4-52
表5-1	主要計畫與細部計畫分離原則建議表	5-2
表5-2	彰化市都市計畫主要計畫土地使用面積表	5-8
表5-3	彰化市都市計畫主要計畫公共設施用地明細表	5-10
表5-4	彰化市都市計畫主要計畫道路用地明細表	5-13
表6-1	彰北發展區發展定位與願景說明表	6-2
表6-2	彰化市都市計畫區已發布細部計畫但未開發之整體開發地區彙整表	6-16
表6-3	彰化市都市計畫區之整體開發地區處理原則及適用條件彙整表	6-17
表6-4	彰化市都市計畫區整體開發地區基地規模統計表	6-18
表6-5	彰化縣都市計畫工業區發展原則及方向綜理表	6-20
表7-1	計畫區115年人口預測模式彙整表	7-2
表7-2	整體開發區提供停車場用地之分析表	7-5
表7-3	土地使用分區及公共設施用地需求推估表	7-5
表7-4	彰化縣都市計畫工業區發展原則及方向綜理表	7-8
表7-5	變更彰化市主要計畫（第二次通盤檢討）變更內容綜理表	7-13
表7-6	變更土地使用面積統計表	7-49
表8-1	通盤檢討前後土地使用面積對照表	8-5
表8-2	變更彰化市主要計畫（第二次通盤檢討）公共設施用地明細表	8-9
表8-3	變更彰化市主要計畫（第二次通盤檢討）道路編號明細表	8-16
表8-4	公共設施用地供作避難場所狀況表	8-26
表8-5	實施進度與經費一覽表	8-29
表8-6	尚待完成附帶條件或其他事項之變更內容綜理表	8-34

第一章 緒論

第一節 辦理目的

彰化市都市計畫於民國 44 年發布實施，並於民國 59 年 4 月 3 日發布彰化修訂都市計畫案，民國 93 年始完成第一次通盤檢討，不論在人口結構、空間需求及經濟發展上，早已於都市計畫發布時期之時空背景有極大之差距。隨著中科進駐、相關產業基地陸續開發以及台中縣市合併等議題，中部區域之空間與產業環境所產生之轉變及整合，均將對彰化市之人口、交通及產業結構等面向產生衝擊。

面對區域整合及都會化發展之趨勢，彰化市城鄉發展勢必因應調整。對於城市定位及土地使用區位應重新檢視，以利明確管制與指導，避免因都市發展用地不足，而使開發行為繼續往非都市土地蔓延，並促使彰化市之住、商、產業、交通轉運等機能充分發揮，與都會區主核心區台中市相互支援、呼應。

本計畫區整體空間結構、現況發展與都市計畫內容仍有部份計畫內容與現況使用有所差異，希冀透過本次通盤檢討進行調整與修正，為合理引導都市健全發展，落實彰化市整體規劃，以提高計畫執行效率。另變更彰化市都市計畫第一次通盤檢討於民國 93 年 8 月發布實施至今已逾 5 年，依都市計畫法第 26 條規定，應辦理通盤檢討。爰此，本次通盤檢討主要目的如下：

- 一、依照上位及相關計畫之指導，檢視彰化市之地區環境資源，確立彰化市未來都市發展定位，構築發展願景。
- 二、檢討彰化市都市計畫（第一次通盤檢討）變更案之附帶條件變更整體開發地區之執行情形，研擬可行且達成公私利益最大化之執行策略，並提供優質之公共服務空間，藉以提昇都市生活環境品質。
- 三、依據實際發展現況與人口預測之需求，檢討計畫區內各項土地使用、公共設施與交通系統之用地需求，研擬完善之計畫方案。
- 四、加速計畫區內公共設施用地取得及開闢時程，藉由開發機制與財務的整合，研擬具體可行之事業財務計畫，有效開闢公共設施提升環境品質。
- 五、歸納民眾陳情，研提可行解決方案，滿足地方民眾需求，並保障民眾權益。

第二節 法令依據

依據都市計畫法第 26 條規定：「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 3 年內或 5 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」。

彰化市都市計畫自民國 59 年 4 月 3 日發布彰化修訂都市計畫案，至今辦理過一次通盤檢討、土地使用分區管制要點專案通盤檢討與數次個案變更作業，第一次通盤檢討於民國 93 年 8 月 2 日公告實施，迄今已屆滿五年，依都市計畫法第二十六條規定，應辦理第二次通盤檢討。



第三節 檢討範圍

本次通盤檢討範圍包含全部彰化市都市計畫區，計畫範圍西起西勢庄、洋子厝溪，東至八卦山培元中學、台化公司旁，北迄彰化紗廠，南達南興里產業道路邊界，計畫面積為 1234.6952 公頃，約佔彰化市全市面積之 18%。本計畫區東側鄰接八卦山脈風景特定區，西界緊鄰高速公路彰化交流道特定區。計畫區內包括文化、下廓、興北、信義、萬安、陽明、新興、新華、龍山、中山、中正、永福、光復、光華、萬壽、中央、富貴、民權、西興、西勢、忠孝、忠權、五權、長樂、平和、桃源、卦山、東興、大同、永生、南瑤、成功、延和、南興、西安、彰安、光南、介壽、延平、建寶、華陽、華北、福安、民生、阿夷、復興、中庄、古夷、茄南、崙平、向陽、及和調等五十二個里之全部或部份。本計畫區與周邊地區之關係、行政區域劃分及通盤檢討範圍詳見圖 1-1~圖 1-3。

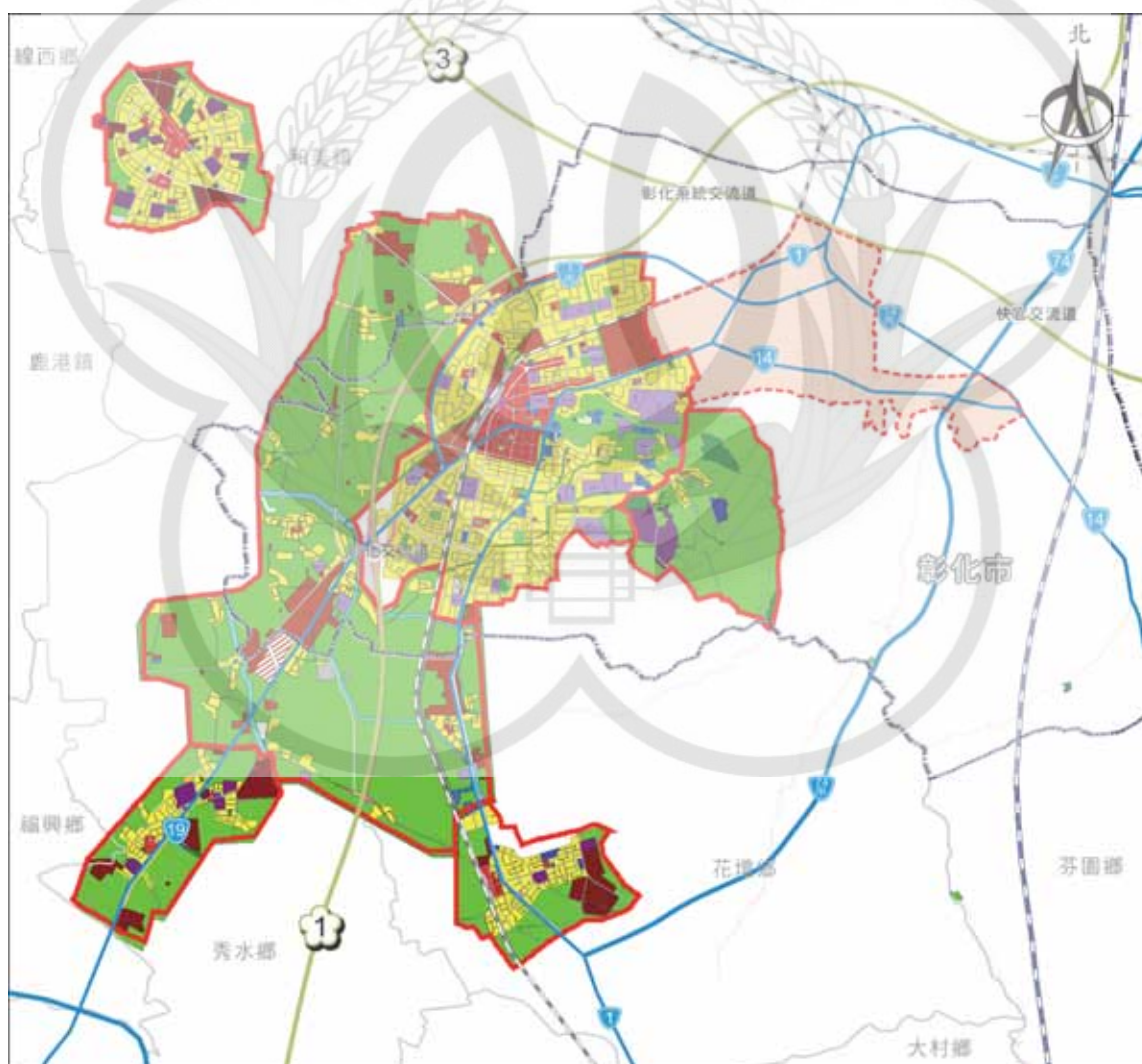


圖 1-1 彰化市都市計畫區位關係示意圖

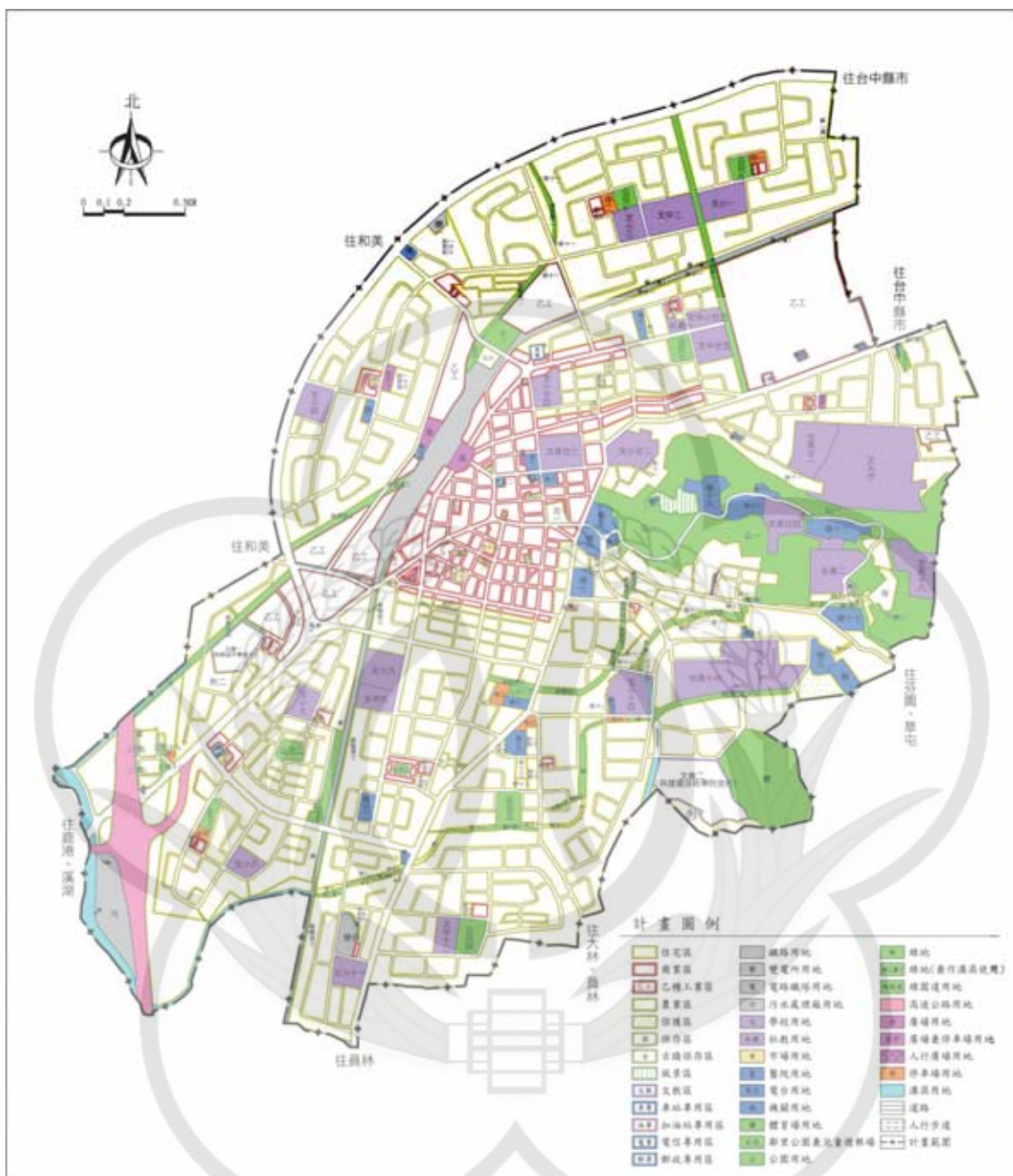


圖 1-3 通盤檢討範圍示意圖

第二章 現行都市計畫

第一節 都市計畫發布實施經過

彰化市都市計畫自民國 59 年 4 月 3 日發布彰化修訂都市計畫案，其後於民國 93 年 8 月 2 日完成計畫圖重製及第一次通盤檢討。第一次通盤檢討後迄今辦理過十一次個案變更計畫、七次細部計畫內容之擬定及變更，其中包含四處另行擬定細部計畫地區、一處細部計畫之個案變更、土地使用分區管制要點訂定與通盤檢討；另有中華電信股份有限公司及郵政事業土地之專案通盤檢討，詳見表 2-1、表 2-2。

表 2-1 第一次通盤檢討暨後續個案變更歷程一覽表

編號	變更計畫名稱	核定日期文號	發布日期文號
1	彰化市都市計畫（第一次通盤檢討）案	內政部 93.7.27 台內營字第 0930085094 號	彰化縣政府 93.8.2 府城計字第 0930144905B 號
2	擬定彰化市都市計畫（原「公（兒）一」鄰里公園兼兒童遊樂場變更為住宅區）細部計畫案	---	彰化縣政府 94.12.19 府城計字第 0940245567B 號
3	變更彰化都市計畫主要計畫（倉儲批發專用區為乙種工業區）案	內政部 94.12.22 台內中營字第 0940087931 號	彰化縣政府 95.1.2 府城計字第 0940252434A 號
4	變更彰化都市計畫細部計畫（原工業區變更為倉儲批發專用區）（專一、專二、專三、專四、專五為乙種工業區）案	---	彰化縣政府 95.1.2 府城計字第 0940256119A 號
5	訂定彰化市都市計畫（土地使用分區管制要點）案	---	彰化縣政府 96.6.25 府建城字第 0960125000B 號
6	變更彰化市都市計畫（部分污水處理廠用地、溝渠用地為電路鐵塔用地）案	內政部 96.8.17 台內中營字第 0960809134 號	彰化縣政府 96.9.4 府城計字第 0960178434A 號
7	變更彰化市都市計畫（文中用地、部分公園用地為文高用地）案	內政部 97.1.21 台內中營字第 0970800260 號	彰化縣政府 97.2.13 府建城字第 0970029078A 號
8	變更彰化市都市計畫（部分公園用地為機關用地【供國防設施使用】）案	內政部 98.1.19 台內中營字第 0980800512 號	彰化縣政府 98.2.6 府建城字第 0980026429B 號
9	變更彰化市都市計畫（第一次通盤檢討）（訂正書圖不符部分）案	內政部 98.9.1 台內中營字第 0980808479 號	彰化縣政府 98.9.10 府建城字第 0980218105B 號
10	變更彰化都市計畫（土地使用分區管制	---	彰化縣政府 99.5.11 府建城

編號	變更計畫名稱	核定日期文號	發布日期文號
	要點第一次通盤檢討)		字第 0990114006A 號
11	擬定彰化市都市計畫(第一次通盤檢討) (變更內容明細表第 38 案-附帶條件十三地區細部計畫)細部計畫	---	彰化縣政府 99.5.28 府建城字第 0990131212A 號
12	擬定彰化市都市計畫(延和公園東側住宅區)細部計畫並配合變更主要計畫案	內政部 99.12.10 台內營字第 0990238577 號	彰化縣政府 99.12.17 府建城字第 0990323052A 號
13	擬定彰化市都市計畫(延和公園東側住宅區)細部計畫案	---	彰化縣政府 99.12.28 府建城字第 0990343172A 號
14	變更彰化市都市計畫(公共設施及附帶條件回饋規定)通盤檢討案	內政部 100.7.27 台內營字第 1000806176 號	彰化縣政府 100.8.15 府建城字第 1000260725 號 (101 年 1 月 1 日實施)
15	變更彰化市都市計畫(配合中華電信股份有限公司用地專案通盤檢討)	內政部 100.10.26 台內營字第 1000201954 號	彰化縣政府 100.11.7 府建城字第 1000351713 號
16	變更彰化市都市計畫(配合火車站北區都市更新)(變更內容明細表第一、二、四案)(第一階段)	內政部 101.3.5 台內營字第 1010801898 號	彰化縣政府 101.3.30 府建城字第 1010082826 號
17	變更彰化市都市計畫(郵政事業土地專案通盤檢討)案	內政部 101.12.26 台內營字第 1010812253 號	彰化縣政府 102.1.8 府建城字第 1020002923A 號
18	變更彰化市都市計畫(文高十七北側部分住宅區為機關用地)(供衛生局使用)案	內政部 102.4.17 台內營字第 1020803802 號	彰化縣政府 102.4.29 府建城字第 1020122165A 號
19	變更彰化市都市計畫(配合彰化市舊城區都市更新)(變更內容明細表編號變 3 案)	內政部 103.8.4 台內營字第 1030808285 號	彰化縣政府 103.8.18 府建城字第 260763A 號
20	變更彰化市都市計畫(部分農業區(西門口段 428 地號等 10 筆土地)為住宅區、公園用地(兼滯洪池使用)、鄰里公園兼兒童遊樂場用地、停車場用地、溝渠用地、道路用地)案	內政部 103.9.2 台內營字第 1030809826 號	彰化縣政府 103.9.29 府建城字第 310431A 號
21	擬定彰化市都市計畫(西門口段 428 地號等 10 筆土地)細部計畫案	---	彰化縣政府 103.9.29 府建城字第 310431B 號

資料來源：本計畫彙整自各變更案公告函文。

表 2-2 第一次通盤檢討後歷次個案變更面積增減綜理表

項目	編號 3	編號 6	編號 7	編號 8	編號 12	編號 15
住宅區	—	—	—	—	-0.2984	—
商業區	—	—	—	—	—	—
乙種工業區	+2.1220	—	—	—	—	—
倉儲批發專用區	-2.1220	—	—	—	—	—
文教區	—	—	—	—	—	—
保存區	—	—	—	—	—	—
古蹟保存區	—	—	—	—	—	—
車站專用區	—	—	—	—	—	—
加油站專用區	—	—	—	—	—	—
電信專用區	—	—	—	—	—	+0.3610
郵政專用區	—	—	—	—	—	—
學校用地	—	—	+0.8249	—	—	—
機關用地	—	—	—	+1.8082	—	-0.3610
公園用地	—	—	-0.8249	-1.8082	—	—
公園用地（兼供滯洪池使用）	—	—	—	—	—	—
鄰里公園兼兒童遊樂場	—	—	—	—	—	—
廣場兼停車場	—	—	—	—	—	—
車站用地	—	—	—	—	—	—
綠地	—	—	—	—	—	—
市場用地	—	—	—	—	—	—
體育場用地	—	—	—	—	—	—
加油站	—	—	—	—	—	—
醫院用地	—	—	—	—	—	—
電台用地	—	—	—	—	—	—
變電所用地	—	—	—	—	—	—
溝渠用地	—	-0.0020	—	—	—	—
鐵路用地	—	—	—	—	—	—
人行廣場用地	—	—	—	—	—	—
廣場用地	—	—	—	—	—	—
道路用地	—	—	—	—	+0.2984	—
停車場用地	—	—	—	—	—	—
社教用地	—	—	—	—	—	—
高速公路	—	—	—	—	—	—
綠園道用地	—	—	—	—	—	—
污水處理廠用地	—	-0.0249	—	—	—	—
電路鐵塔用地	—	+0.0269	—	—	—	—
農業區	—	—	—	—	—	—
風景區	—	—	—	—	—	—
保護區	—	—	—	—	—	—

資料來源：本計畫彙整自各變更計畫書。

表 2-2 第一次通盤檢討後歷次個案變更面積增減綜理表（續完）

項目	編號 16	編號 17	編號 18	編號 19	編號 20	合計
住宅區	-0.7497	—	-0.2764		+2.2451	+0.9206
商業區	—	—	—	-0.0386	—	-0.0386
乙種工業區	-0.0846	—	—	—	—	+2.0374
倉儲批發專用區	—	—	—	—	—	-2.1220
文教區	—	—	—	—	—	—
保存區	—	—	—	—	—	—
古蹟保存區	—	—	—	—	—	—
車站專用區	—	—	—	—	—	—
加油站專用區	—	—	—	—	—	—
電信專用區	—	—	—	—	—	+0.3610
郵政專用區	—	+0.25	—	—	—	+0.25
學校用地	—	—	—	—	—	+0.8249
機關用地	—	-0.26	+0.2764	—	—	+1.4636
公園用地	+0.9207	—	—	—	—	-1.7124
公園用地（兼供滯洪池使用）	—	—	—	—	+0.2580	+0.2580
鄰里公園兼兒童遊樂場	—	—	—	—	+0.3713	+0.3713
廣場兼停車場	—	—	—	—	—	—
車站用地	—	—	—	—	—	—
綠地	—	—	—	—	—	—
市場用地	—	+0.01	—	—	—	+0.01
體育場用地	—	—	—	—	—	—
加油站	—	—	—	—	—	—
醫院用地	—	—	—	—	—	—
電台用地	—	—	—	—	—	—
變電所用地	—	—	—	—	—	—
溝渠用地	—	—	—	—	+0.0189	+0.0169
鐵路用地	+0.0846	—	—	—	—	+0.0846
人行廣場用地	—	—	—	+0.0386	—	+0.0386
廣場用地	—	—	—	—	—	—
道路用地	-0.1710	—	—	—	+0.6306	+0.7580
停車場用地	—	—	—	—	+0.2180	+0.2180
社教用地	—	—	—	—	—	—
高速公路	—	—	—	—	—	—
綠園道用地	—	—	—	—	—	—
污水處理廠用地	—	—	—	—	—	-0.0249
電路鐵塔用地	—	—	—	—	—	+0.0269
農業區	—	—	—	—	-3.7419	-3.7419
風景區	—	—	—	—	—	—
保護區	—	—	—	—	—	—

資料來源：本計畫彙整自各變更計畫書。

第二節 現行都市計畫概要

一、計畫年期及計畫人口

- (一) 計畫年期：民國 114 年。
- (二) 計畫人口：計畫人口為 200,000 人，居住淨密度為每公頃 313 人。

二、土地使用計畫

彰化市都市計畫之土地使用分區以住宅區為主，配合火車站周邊之商業區為市中心區主要發展核心，土地使用計畫中各分區面積及分布情形詳見表 2-3、表 2-4 及圖 2-1。

(一) 住宅區

住宅區面積為 569.24 公頃，占計畫總面積之 45.92%。

(二) 商業區

本計畫車站專用區站前地區為核心商業區，其餘鄰里性商業中心則散佈於各鄰里住宅單元內，合計商業區面積為 70.32 公頃，占計畫總面積之 5.70%。

(三) 乙種工業區

乙種工業區面積為 74.47 公頃，占計畫總面積之 6.03%。

(四) 文教區

本計畫劃設二處文教區，文教一供私立精誠中學使用，文教二供私立建國技術學院使用，合計面積為 13.62 公頃，占計畫總面積之 1.10%。

(五) 保存區

本計畫劃設一處保存區，面積為 1.83 公頃，占計畫總面積之 0.15%。

(六) 古蹟保存區

本計畫劃設古蹟保存區共計十二處，合計面積為 3.53 公頃，占計畫總面積之 0.29%。

(七) 車站專用區

於計畫區內劃設一處車站專用區，原台汽客運民營化改制為國光客運公司，

開闢完成供車站使用，無須另行擬定細部計畫。車站專用區計畫面積為 0.53 公頃，占計畫總面積之 0.04%。

（八）加油站專用區

加油站專用區面積為 0.45 公頃，占計畫總面積之 0.04%。

（九）電信專用區

電信專用區面積為 0.36 公頃，占計畫總面積之 0.03%。

（十）郵政專用區

郵政專用區面積為 0.25 公頃，占計畫總面積之 0.02%。

（十一）農業區

農業區面積為 25.49 公頃，占計畫總面積之 2.06%。

（十二）風景區

風景區面積為 2.23 公頃，占計畫總面積之 0.18%。

（十三）保護區

保護區面積為 2.50 公頃，占計畫總面積之 0.20%。

三、公共設施計畫

彰化市都市計畫區之公共設施用地占總面積之 38.06%，公共設施計畫中各項公共設施項目、面積及分布情形詳見表 2-5 及圖 2-1 所示，就各公共設施項目說明如下：

（一）機關用地

劃設機關用地二十四處，面積共計 22.07 公頃，占計畫總面積之 1.79%。

（二）學校用地

劃設國小用地十處，國中用地五處，高中用地六處，大專用地一處，學校面積共計 86.75 公頃，占計畫總面積之 7.03%。

（三）公園用地

劃設公園用地四處，面積共計 59.40 公頃，占計畫總面積之 4.81%。

（四）公園用地（兼供滯洪池使用）

劃設公園用地（兼供滯洪池使用）二處，面積共計 0.23 公頃，占計畫總面積之 0.02%。

（五）鄰里公園兼兒童遊樂場用地

劃設鄰里公園兼兒童遊樂場十五處，面積共計 11.82 公頃，占計畫總面積之 0.96%。

（六）綠地及綠地（兼作溝渠使用）

本計畫劃設綠地主要功能為隔離不相容之土地使用、道路槽化及塑造藍綠帶空間，部份含兼作溝渠使用，面積共計 8.15 公頃，占計畫總面積之 0.66%。

（七）市場用地

劃設市場用地十一處，面積共計 2.37 公頃，占計畫總面積之 0.19%。

（八）體育場用地

劃設體育場用地一處，面積共計 15.24 公頃，占計畫總面積之 1.23%。

（九）醫院用地

劃設醫院用地一處，面積共計 1.40 公頃，占計畫總面積之 0.11%。

（十）電台用地

劃設電台用地一處，面積共計 0.13 公頃，占計畫總面積之 0.01%。

（十一）變電所用地

劃設變電所用地四處，面積共計 2.47 公頃，占計畫總面積之 0.20%。

（十二）溝渠用地

計畫區內溝渠用地面積為 9.76 公頃，占計畫總面積之 0.79%。

（十三）人行廣場用地

劃設人行廣場用地一處，面積共計 0.20 公頃，占計畫總面積之 0.02%。

（十四）廣場用地

計畫區內於火車站前後劃設二處廣場用地，面積共計 2.02 公頃，占計畫總面積之 0.16%。

（十五）停車場用地

劃設停車場七處，面積共計 3.06 公頃，占計畫總面積之 0.25%。

（十六）廣場兼停車場用地

劃設廣場兼停車場用地四處，面積共計 1.20 公頃，占計畫總面積之 0.10%。

（十七）社教用地

劃設社教用地二處，面積共計 5.11 公頃，占計畫總面積之 0.41%。

（十八）綠園道用地

劃設綠園道用地七處，面積共計 17.47 公頃，占計畫總面積之 1.41%。

（十九）污水處理廠用地

劃設污水處理廠用地一處，面積為 6.83 公頃，占計畫總面積之 0.55%。

（二十）鐵路用地

計畫區內鐵路用地面積為 20.69 公頃，占計畫總面積之 1.68%。

（二十一）高速公路用地

計畫區內高速公路用地面積為 17.64 公頃，占計畫總面積之 1.43%。

（二十二）道路用地

本計畫共計劃設道路用地 175.85 公頃，占計畫總面積之 14.24%。

（二十三）電路鐵塔用地

本計畫共計劃設電路鐵塔用地 0.03 公頃，占計畫總面積之 0.002%。

四、交通系統計畫

彰化市都市計畫之交通系統計畫劃分為聯外道路、主要道路、次要及進出道路等層級，各層級之道路寬度、長度及起訖點詳見表 2-6。

（一）聯外道路

- 1.一號道路（金馬路）：為本計畫區西側外環道路，北與省道台一線相接通往台中縣市，南與中華西路相接可達高速公路，及通往鹿港、溪湖，計畫寬度 50 公尺，屬省道台一丙線。
- 2.二號道路（中華西路）：為計畫區內前往高速公路彰化交流道之聯絡道路，同時亦是通往鹿港、秀水等地之主要道路，計畫寬度為 40 公尺，屬縣一四五號道路。
- 3.四號道路（中山路）：北通往台中縣市，南達員林、西螺，為貫穿本計畫區之南北向聯外道路，計畫寬度為 20 及 30 公尺，屬省道台一線。
- 4.六號道路（彰美路）：為本計畫區通往和美之聯外道路，計畫寬度為 20 公尺，屬縣一三九號道路。
- 5.八號道路（彰草路）：為本計畫區通往和美之聯外道路，計畫寬度為 15 公尺，屬縣一三九甲號道路。
- 6.十二號道路（大埔路）：為本計畫區通往大村、員林之聯絡道路，計畫寬度為 15 公尺，屬縣一三七號道路。
- 7.十七號道路：為本計畫區通往和美、鹿港之聯絡道路，計畫寬度為十五公尺。
- 8.十八號道路：為本計畫區通往和美、鹿港之聯絡道路，計畫寬度為 12 公尺。
- 9.十四-2 號道路（公園路）：為本計畫區通往芬園、南投草屯之聯外道路，計畫寬度為 15 公尺，屬縣一三九號縣道。

（二）主要道路

- 1.三號道路（曉陽路）：為聯絡省道台一線與高速公路交流道及兼具聯絡住宅區內次要道路之主要道路，計畫寬度為 20 公尺。
- 2.十一號道路、十五號道路、十一-7 號道路（中正路）：為火車站前中心商業區主要聯絡道路，計畫寬度為 20 公尺。
- 3.十四號道路、九-4 及九-5 號道路（中華路）：為市中心通往省道台一線及高速公路之道路，計畫寬度為 20 公尺及 14.5 公尺。

- 4.十六號道路（中央路）：為聯絡省道台一線與高速公路交流道及兼具聯絡住宅區內次要道路之主要道路，計畫寬度為 30 公尺。
- 5.二一三、三一1 號道路（自強路）：為連接五號道路與一號道路，其主要聯絡後火車站住宅區間次要道路之主要道路，計畫寬度為 15 公尺。
- 6.三一8 號道路（辭修路）：北接六號道路，南接八號道路，為計畫區西北側後火車站地區之重要道路，計畫寬度為 15 公尺。
- 7.七一1、七一2 號道路（三民路）：為火車站前商業區主要聯絡道路，計畫寬度為 20 公尺。
- 8.八一2、九一1 號道路（光復路）：為火車站前商業區之主要道路，計畫寬度為 14.5 公尺。

（三）次要及出入道路

在各住宅區鄰里單元依需要劃設次要道路與出入服務道路，和聯外道路與主要道路串聯構成本計畫區之道路系統。

表 2-3 現行彰化市都市計畫土地使用面積表

項目	第一次通盤 檢討計畫面 積（公頃）	個案變更增 減面積 （公頃）	現行計畫			
			計畫面積 （公頃）	占計畫面積 百分比（%）	占都市發展 用地百分比 （%）	
都市發展用地	住宅區	569.1946	0.9206	570.1152	46.17	47.35
	商業區	69.4064	-0.0386	69.3678	5.62	5.76
	乙種工業區	72.4476	+2.0374	74.4850	6.03	6.19
	倉儲批發專用區	2.1220	-2.1220	0.0000	0.00	0.00
	文教區	13.6129	—	13.6129	1.10	1.13
	保存區	1.8302	—	1.8302	0.15	0.15
	古蹟保存區	3.5288	—	3.5288	0.29	0.29
	車站專用區	0.5334	—	0.5334	0.04	0.04
	加油站專用區	0.4496	—	0.4496	0.04	0.04
	電信專用區	0.0000	+0.3610	0.3610	0.03	0.03
	郵政專用區	0.0000	+0.2500	0.2500	0.02	0.02
	學校用地	85.9083	+0.8249	86.7332	7.02	7.20
	機關用地	20.6052	+1.4636	22.0688	1.79	1.83
	公園用地	60.9339	-1.7124	59.2215	4.80	4.92
	公園用地（兼供滯洪池使用）	0.0000	+0.2580	0.2580	0.02	0.02
	鄰里公園兼兒童遊樂場用地	11.9531	+0.3713	12.3244	1.00	1.02
	廣場兼停車場用地	1.1973	—	1.1973	0.10	0.10
	綠地	5.9582	—	5.9582	0.48	0.49
	市場用地	2.3669	+0.0100	2.3769	0.19	0.20
	體育場用地	15.2378	—	15.2378	1.23	1.27
	醫院用地	1.4040	—	1.4040	0.11	0.12
	電台用地	0.1261	—	0.1261	0.01	0.01
	變電所用地	2.4654	—	2.4654	0.20	0.20
	溝渠用地	12.2783	+0.0169	12.2952	1.00	1.02
	鐵路用地	20.6027	+0.0846	20.6873	1.68	1.72
	人行廣場用地	0.1561	+0.0386	0.1947	0.02	0.02
	廣場用地	2.0239	—	2.0239	0.16	0.17
	道路用地	174.1622	+0.7580	174.9202	14.17	14.53
	停車場用地	2.8298	+0.2180	3.0478	0.25	0.25
	社教用地	5.1166	—	5.1166	0.41	0.42
	高速公路用地	17.6395	—	17.6395	1.43	1.46
綠園道用地	17.4533	—	17.4533	1.41	1.45	
污水處理廠用地	6.8576	-0.0249	6.8327	0.55	0.57	
電路鐵塔用地	0.0000	+0.0269	0.0269	0.002	0.002	
小計	1200.4017	—	1204.1436	97.53	100.00	
非都市發展用地	農業區	29.5574	-3.7419	25.8155	2.09	—
	風景區	2.2346	—	2.2346	0.18	—
	保護區	2.5015	—	2.5015	0.20	—
	小計	34.2935	—	30.5516	2.47	—
合計	1234.6952	0.0000	1234.6952	100.00	—	

註：表內面積應以依據核定圖實地分割測量面積為準。資料來源：本計畫彙整自各個案變更計畫書。

表 2-4 彰化市都市計畫土地使用面積調整對照表

項目	現行計畫 (公頃)	調整後計畫			
		計畫面積 (公頃)	占計畫面積百分 比(%)	占都市發展用地 百分比(%)	
都市發展用地	住宅區	570.1152	569.24	45.92	47.23
	商業區	69.3678	70.32	5.70	5.86
	乙種工業區	74.4850	74.47	6.03	6.20
	文教區	13.6129	13.62	1.10	1.13
	保存區	1.8302	1.83	0.15	0.15
	古蹟保存區	3.5288	3.53	0.29	0.29
	車站專用區	0.5334	0.53	0.04	0.04
	加油站專用區	0.4496	0.45	0.04	0.04
	電信專用區	0.3610	0.36	0.03	0.03
	郵政專用區	0.2500	0.25	0.02	0.02
	學校用地	86.7332	86.75	7.03	7.23
	機關用地	22.0688	22.07	1.79	1.84
	公園用地	59.2215	59.40	4.81	4.95
	公園用地(兼供滯洪池使用)	0.2580	0.23	0.02	0.02
	鄰里公園兼兒童遊樂場用地	12.3244	11.82	0.96	0.98
	廣場兼停車場用地	1.1973	1.20	0.10	0.10
	綠地	5.9582	1.85	0.15	0.15
	綠地(兼作溝渠使用)	—	6.30	0.51	0.52
	市場用地	2.3769	2.37	0.19	0.20
	體育場用地	15.2378	15.24	1.23	1.27
	醫院用地	1.4040	1.40	0.11	0.12
	電台用地	0.1261	0.13	0.01	0.01
	變電所用地	2.4654	2.47	0.20	0.21
	溝渠用地	12.2952	9.76	0.79	0.81
	鐵路用地	20.6873	20.69	1.68	1.72
	人行廣場用地	0.1947	0.20	0.02	0.02
	廣場用地	2.0239	2.02	0.16	0.17
	道路用地	174.9202	175.85	14.24	14.60
	停車場用地	3.0478	3.06	0.25	0.25
	社教用地	5.1166	5.11	0.41	0.43
	高速公路用地	17.6395	17.64	1.43	1.47
	綠園道用地	17.4533	17.47	1.41	1.46
污水處理廠用地	6.8327	6.83	0.55	0.57	
電路鐵塔用地	0.0269	0.03	0.002	0.002	
小計	1204.1436	1204.49	97.55	100.00	
非都市發展用地	農業區	25.8155	25.49	2.06	—
	風景區	2.2346	2.23	0.18	—
	保護區	2.5015	2.50	0.20	—
	小計	30.5516	30.22	2.45	—
合計	1234.6952	1234.71	100.00	—	

註：調整後計畫之面積係依據縣府提供99年航測地形圖及樁位轉換為TMD97系統後重新量測之數據，實際仍應以核定圖實地分割測量面積為準。

表 2-5 現行彰化市都市計畫公共設施用地明細表

項目		計畫面積 (公頃)	位置	備註	
機關 用地	機一	0.39	一號計畫道路與六號計畫道路交會處	鄰里辦公室	
	機二	0.54	3-1號計畫道路與3-6號計畫道路交會處	鄰里辦公室、派出所、消防隊	
	機五	1.45	彰化高商東側	保警大隊	
	機六	3.17	四號計畫道路與14-1號計畫道路交會處	縣議會、文化中心圖書館	
	機七	1.45	四號計畫道路與14-5號計畫道路交會處	彰化縣政府	
	機八	0.46	8-2號計畫道路與9-22號計畫道路交會處	縣警察局	
	機十一	0.54	8-2號計畫道路與9-22號計畫道路交會處	彰化市公所	
	機十二	0.69	原廣停四西側	公賣局、鄰里辦公室	
	機十三	2.43	社教用地北側	彰化憲兵隊、彰化縣團管區司令部、彰化縣榮民服務處	
	機十五	0.12	「公一」公園用地北側住宅區內	公共水源用地	
	機十六	2.60	八卦山大佛東側	公共水源用地	
	機十七	1.82	14-2號計畫道路與14-3號計畫道路交會處	公共水源用地（自來水公司）	
	機十八	0.15	計畫區東北側工業區內		
	機二十	0.11	計畫區東北側工業區內		
	機廿一	0.64	四號計畫道路與一三號計畫道路交會處	彰化稅捐處辦公室	
	機廿二	0.96	中央陸橋北側	警察局辦公室	
	機廿三	0.26	南郭國小西側	地政事務所	
	機廿四	0.29	彰化火車站後站廣場用地南側	水利局辦公室	
	機廿五	0.09	四號計畫道路與8-1號計畫道路交會處	舊稅捐處供警察局消防隊使用	
	機廿六	0.46	彰化中學北側	法務部調查局彰化調查站	
機廿七	0.23	四號計畫道路與一六號計畫道路交會處	彰化消防局		
機廿八	1.14	原彰化醫院原址			
機廿九	1.80	彰化藝術高中西側	國防設施		
機三十	0.28	彰化高商北側	衛生局		
小計		22.07			
學校 用地	國 小	文小一	3.46	五號計畫道路與1-1號計畫道路交會處	泰和國小
		文小三	2.15	2-3號計畫道路與2-4號計畫道路交會處	
		文小四	2.58	一號計畫道路與3-5號計畫道路交會處	忠孝國小
		文小七	2.01	5-4號計畫道路與5-15號計畫道路交會處	
		文小八	1.79	6-1號計畫道路與6-2號計畫道路交會處	
		文小九	3.31	曉陽路地下道南側	平和國小

項目		計畫面積 (公頃)	位置	備註	
學校 用地	國小	文小十一	2.15	四號計畫道路與11-3號計畫道路交會處	南興國小
		文小十四	3.83	一三號計畫道路與14-7號計畫道路交會處	南郭國小
		文小廿二	3.66	四號計畫道路與7-16號計畫道路交會處	中山國小
		文小廿四	2.16	台汽車站南側	民生國小
	小計		27.10		
	國中	文中二	4.12	2-3號計畫道路與2-4號計畫道路交會處	彰泰國中
		文中九	2.07	曉陽路地下道南側	彰安國中
		文中十二	1.93	延和公園西側	彰興國中
		文中廿五	2.82	五號計畫道路與7-2號計畫道路交會處	陽明國中
		文中小廿五	1.34	五號計畫道路與7-2號計畫道路交會處	
	小計		12.28		
	高中	文高十六	5.04	保警大隊西側	彰化中學
		文高十七	7.23	保警大隊西側	彰化高商
		文高十八	4.22	社教用地東側	培元中學
		文高廿一	4.70	彰化師範大學西側	師大附工
		文高廿三	3.29	彰化市公所東側	彰化女中
		文高廿四	4.10	法務部調查局彰化調查站南側	彰化藝術高中
	小計		28.58		
	大專	文大廿	18.79	師大附工東側	彰化師範大學
		小計		18.79	
小計		86.75			
公園 用地	公一	54.84	計畫區內八卦山區		
	公二	1.70	彰化扇形車庫北側		
	公三	0.61	彰化扇形車庫西側		
	公四	2.25	中正公園東側		
小計		59.40			
公園用地 (兼供滯洪池使用)		0.23	高速公路東側與4-17號道路交界處		
鄰里公園 兼兒童遊 樂場用地	公(兒)二	1.15	5-20號計畫道路與5-29號計畫道路交會處	中正公園	
	公(兒)三	0.33	10-17號計畫道路與10-20號計畫道路交會處		
	公(兒)四	2.20	12-3號計畫道路與12-4號計畫道路交會處	延和公園	
	公(兒)五	2.05	13-2號計畫道路與13-12號計畫道路交會處		
	公(兒)七	1.32	陽明中學西側		
	公(兒)九	1.12	1-1號計畫道路與1-15號計畫道路交會處		
	公(兒)十	1.09	2-1號計畫道路與2-4號計畫道路交會處		
	公(兒)十二	0.84	6-1號計畫道路與6-14號計畫道路交會處		
	公(兒)十三	0.64	四號計畫道路與12-30號計畫道路交會處		
	公(兒)十四	0.07	南郭國小北側		

項目		計畫面積 (公頃)	位置	備註
鄰里公園兼兒童遊樂場用地	公(兒)十五	0.13	公兒五東側	
	公(兒)十六	0.45	機廿五東側	稅捐處舊址
	公(兒)十七	0.06	一一號計畫道路與9-7號計畫道路交會處南側	
	公(兒)十八	0.13	4-17號道路北側	
	公(兒)十九	0.24	4-17號道路南側	
小計		11.82		
停車場用地	停一	0.38	公兒九東側	原廣(停)七
	停二	0.63	公兒十西側	原廣(停)八
	停三	0.50	彰化醫院北側	
	停四	0.39	公兒十二南側	原廣(停)十
	停五	0.71	彰化縣稅捐處西側	原廣(停)十一
	停六	0.23	南郭國小南側	原廣(停)十四部分
	停七	0.22	4-17號道路北側	
小計		3.06		
廣場兼停車場用地	廣停一	0.25	8-3號計畫道路與8-5號計畫道路交會處	
	廣停九	0.61	機二北側	
	廣停十二	0.15	彰化市公所西側	
	廣停十三	0.19	14-2號計畫道路與14-19號計畫道路交會處	
小計		1.20		
市場用地	市四	0.20	3-1號計畫道路與3-21號計畫道路交會處	
	市六	0.27	一六號計畫道路與5-19號計畫道路交會處	
	市七	0.13	文小七東側	
	市十	0.15	中華陸橋南側	
	市十二	0.13	一二號計畫道路與12-11號計畫道路交會處	
	市十三	0.32	12-30號計畫道路與14-4號計畫道路交會處	
	市十四	0.34	9-6號計畫道路與9-17號計畫道路交會處	
	市十五	0.31	9-10號計畫道路與9-18號計畫道路交會處	
	市十六	0.09	8-3號計畫道路與8-5號計畫道路交會處	
	市十八	0.21	7-14號計畫道路與7-22號計畫道路交會處	
市十九	0.22	一五號計畫道路與7-16號計畫道路交會處		
小計		2.37		
綠地		1.85	鐵路用地兩側及中山路部分路段	

項目	計畫面積 (公頃)	位置	備註
綠地（兼作溝渠使用）	6.30	鐵路用地兩側及中山路部分路段、大埔排水	
體育場用地	15.24	私立建國技術學院東側	
變電所用地	2.47	機一東北側、自來水廠北側及東側、文小十一北側	
電台用地	0.13	八卦山大佛北側	
醫院用地	1.40	保警大隊東南側	
溝渠用地	9.76	計畫區內大埔山區截水溝、西門排水、洋子厝	部分溝渠用地兼供高速公路使用
人行廣場用地	0.20	市十北側、火車站前商業區	
廣場用地	2.02	彰化火車站前及站後	
鐵路用地	20.69	計畫區內鐵路縱貫線	
社教用地	5.11	機十三南側、公（兒）七用地北側	
綠園道用地	17.47	建國南北路、中興路、旭光路、林森路、台糖廢鐵道、中華西路以南鐵路用地東側	
污水處理廠用地	6.83	高速公路西側	
電路鐵塔用地	0.03	高速公路東側、污水處理廠用地內	
道路用地	175.85		含人行步道用地
高速公路用地	17.64	計畫區西南側	

註：表內計畫面積係依據縣府提供99年航測地形圖及樁位轉換為TMD97系統後重新量測之數據，實際仍應以核定圖實地分割測量面積為準。

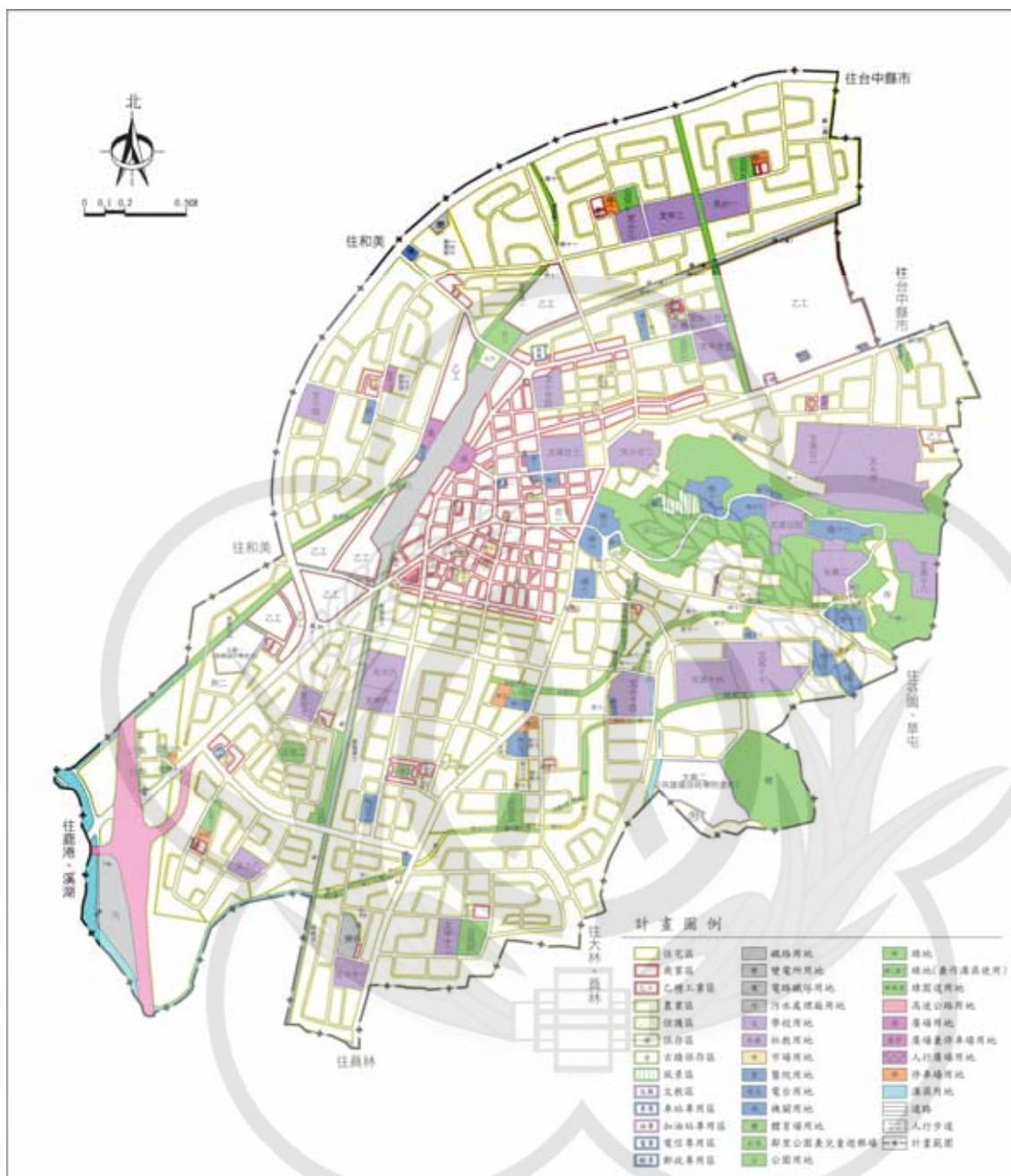


圖 2-1 彰化市都市計畫示意圖

表 2-6 現行彰化市都市計畫道路用地明細表

編號	寬度 (公尺)	計畫長度 (公尺)	起迄點	備註
一	50	4440	自計畫區東北東至二號道路	金馬路、中華西路
二	40	1600	自一號道路至計畫區西南西側	中華西路
三	20	1050	自二號道路至四號道路	曉陽路
四	20~30	5010	自計畫區東側至計畫區西南側	中山路
六	20	1460	自一號道路至十號道路	彰美路
七	15	970	自一號道路至7-2號道路	永安街
八	15	500	自十四號道路至計畫區西側	彰草路
九	15	350	自7-2號道路至四號道路	中民路
十	12	500	自六號道路至8-2號道路	民生路
十一	20	1250	自三號道路至火車站前廣場	中正路
十二	15	1030	自十三號道路至計畫區南側	大埔路
十三	15	512	自四號道路至14-8號道路	中興路
十四	20	850	自二號道路至十一號道路	中華路
十五	15	1460	自四號道路至火車站前廣場	中正路
十六	30	1148	自二號道路至四號道路	中央路
十七	15	375	自計畫區西側至高速公路	
十八	12	162	計畫區西側	
1-1	15	890	自五號道路至一號道路	
1-2	12	906	自1-1號道路至1-18號道路	
1-11	10	290	自1-1號道路至1-1號道路	
1-12	10	190	自1-1號道路至1-13號道路	
1-13	10	550	自1-1號道路至1-1號道路	
1-14	10	471	自1-13號道路至1-13號道路	
1-15	10	406	自1-1號道路至1-1號道路	
1-16	10	290	自1-1號道路至1-17號道路	
1-17	10	262	自1-2號道路至1-2號道路	
1-18	10	362	自1-1號道路至1-18號路底	
1-19	8	234	自1-2號道路至1-2號道路	
1-20	8	98	自1-1號道路至1-17號道路	
1-21	—	754	自五號道路至計畫範圍界	
2-1	12	265	自一號道路至2-4號道路	
2-2	12	380	自2-1號道路至五號道路	
2-3	15	1330	自六號道路至五號道路	自強路

編號	寬度 (公尺)	計畫長度 (公尺)	起迄點	備註
2-4	12	760	自2-3號道路至2-3號道路	安平街
2-5	12	119	自2-6號道路至2-3號道路	
2-6	12	640	自2-3號道路至2-3號道路	永泰街
2-7	12	517	自2-3號道路至七號道路	辭修北路
2-11	10	371	自2-2號道路至2-2號道路	
2-12	10	235	自2-2號道路至2-13號道路	
2-13	10	348	自2-2號道路至2-4號道路	
2-14	10	567	自2-1號道路至2-1號道路	茄南路
2-15	10	339	自2-4號道路至2-4號道路	安平街
2-16	10	237	自2-3號道路至2-4號道路	
2-17	10	365	自2-6號道路至七號道路	
2-18	10	379	自2-7號道路至2-7號道路	
2-19	10	230	自2-7號道路至七號道路	
2-20	10	308	自2-3號道路至2-3號道路	
2-21	10	246	自2-3號道路至一號道路	
2-22	10	59	自2-21號道路至六號道路	
2-26	10	75	自2-6號道路至鐵路用地	
3-1	15	1432	自一號道路至六號道路	自強南路
3-2	12	950	自3-1號道路至3-1號道路	西勢街
3-3	12	70	自一號道路至3-2號道路	
3-4	12	90	自一號道路至3-2號道路	
3-5	15	332	自一號道路至3-1號道路	
3-6	15	250	自3-1號道路至3-8號道路	
3-7	12	628	自3-1號道路至3-6號道路	
3-8	15	1455	自八號道路至六號道路	辭修路
3-11	10	566	自3-1號道路至3-1號道路	
3-12	10	360	自3-8號道路至3-12號路底	
3-13	10	347	自3-1號道路至3-1號道路	
3-14	10	304	自3-1號道路至3-5號道路	
3-15	10	219	自3-2號道路至3-5號道路	
3-16	10	544	自3-1號道路至3-1號道路	
3-17	8	335	自3-1號道路至3-1號道路	
3-18	8	288	自3-1號道路至3-1號道路	

編號	寬度 (公尺)	計畫長度 (公尺)	起迄點	備註
3-19	10	192	自3-2號道路至3-4號道路	
3-20	8	163	自3-1號道路至3-7號道路	
3-21	8	166	自3-1號道路至3-5號道路	
4-1	12	252	自二號道路至4-11號道路	
4-11	10	1062	自八號道路至4-11號路底	平安街
4-13	10	257	自4-1號道路至4-17號道路	
4-14	8	126	自二號道路至4-13號道路	
4-15	8	160	自4-13號道路至4-15號路底	
4-16	8	213	自4-1號道路至4-11號道路	
4-17	8	410	自4-11號道路至4-14號道路	
4-18	10	280	自綠園道四至洋子厝溪	銜接綠園道四至洋子厝溪之 西門排水加蓋部分
4-19	15	281	自4-11號道路至4-17號道路	
5-1	12	80	自十六號道路至5-3號道路	
5-2	12	1010	自十六號道路至5-20號道路	平和一街
5-3	12	320	自5-2號道路至5-20號道路	平和一街
5-4	12	502	自三號道路至5-14號道路	建合路
5-11	10	599	自5-12號道路至5-11號路底	
5-12	10	204	自二號道路至5-2號道路	
5-13	10	61	自5-2號道路至5-19號道路	
5-14	10	250	自5-2號道路至5-14號路底	建和七街
5-15	10	218	自二號道路至5-4號道路	
5-16	10	322	自5-4號道路至5-4號道路	
5-17	10	356	自5-4號道路至5-4號道路	
5-18	8	92	自5-2號道路至5-13號道路	
5-19	8	210	自十六號道路至十六號道路	
5-20	10	260	自5-29號道路至5-2號道路	
5-21	10	79	自5-2號道路至5-29號道路	
5-22	10	157	自5-3號道路至5-20號道路	
5-23	12	307	自5-3號道路至5-14號道路	
5-24	8	132	自5-14號道路至5-20號道路	
5-25	8	116	自5-29號道路至5-24號道路	
5-26	8	205	自5-29號道路至5-23號道路	

編號	寬度 (公尺)	計畫長度 (公尺)	起迄點	備註
5-27	8	221	自5-29號道路至5-23號道路	
5-29	10	281	自5-14號道路至5-3號道路	
6-1	15	1281	自十六號道路至十六號道路	
6-2	12	941	自十六號道路至6-1號道路	
6-11	8	122	自6-1號道路至6-22號道路	
6-13	10	267	自6-2號道路至6-14號道路	
6-14	10	394	自6-1號道路至6-1號道路	
6-15	8	387	自6-2號道路至6-2號道路	
6-16	8	265	自6-1號道路至6-1號道路	
6-17	8	157	自6-1號道路至6-2號道路	
6-18	8	133	自6-1號道路至6-1號道路	
6-19	8	247	自6-1號道路至6-1號道路	
6-20	8	127	自6-15號道路至6-2號道路	
6-21	10	54	自6-1號道路至6-14號道路	
6-22	8	194	自6-1號道路至6-11號道路	
7-1	20	460	自火車站前廣場至六號道路	中正路
7-2	20	950	自五號道路至六號道路	三民路
7-3	12	720	自五號道路至七號道路	三福街
7-4	11	726	自7-1號道路至九號道路	長壽街
7-11	8	315	自7-3號道路至7-3號道路	
7-12	8	658	自四號道路至鐵路	長順街
7-13	10	360	自十五號道路至7-14號道路	
7-14	10	592	自7-12號道路至7-19號道路	陽明街
7-15	10	281	自7-2號道路至七號道路	
7-16	10	186	自7-4號道路至四號道路	
7-17	9	130	自7-14號道路至7-4號道路	
7-18	10	358	自十五號道路至9-11號道路	長興街
7-19	9	285	自十五號道路至7-2號道路	長興街
7-20	9	384	自8-2號道路至7-1號道路	成功路
7-21	9	238	自8-2號道路至9-4號道路	成功路
7-22	8	214	自7-2號道路至7-4號道路	
7-24	8	259	自8-2號道路至9-4號道路	
7-25	10	252	自7-14號道路至四號道路	

編號	寬度 (公尺)	計畫長度 (公尺)	起迄點	備註
7-26	9	93	自7-18號道路至四號道路	永昌街
7-27	10	310	自7-1號道路至六號道路	
7-35	8	93	自7-14號道路至十五號道路	
7-39	8、9	313	自9-1號道路至十號道路	
8-1	15	384	自四號道路至8-13號道路	力行路
8-2	15	344	自四號道路至8-13號道路	進德路
8-3	15	560	自四號道路至8-2號道路	實踐路
8-4	12	422	自8-15號道路至8-3號道路	
8-5	12	240	自四號道路至文高二十一	
8-9	10	141	自四號道路至8-11號道路	
8-11	10	626	自8-9號道路至8-23號道路	
8-12	10	79	自8-1號道路至8-11號道路	
8-13	10	373	自計畫區東側至8-2號道路	
8-14	10	337	自計畫區東側至8-13號道路	
8-15	8	229	自8-3號道路至8-4號道路	
8-16	10	283	自8-2號道路至8-3號道路	
8-17	10	310	自8-3號道路至8-16號道路	
8-23	10	99	自8-11號道路至8-13號道路	
8-24	8	120	自8-4號道路至8-15號道路	
8-25	8	673	自四號道路至文高廿一西南側	
9-1	18.18	130	自火車站前廣場至8-3號道路	光復路
9-2	14.54	534	自四號道路至8-3號道路	光復路
9-3	14.54	510	自7-1號道路至9-4號道路	和平路
9-4	14.54	409	自四號道路至9-5號道路	中華路
9-5	14.54	331	自十一號道路至9-4號道路	中華路
9-6	15	650	自三號道路至9-4號道路	民族路
9-7	15	860	自十四號道路至四號道路	華山街
9-8	11	730	自四號道路至9-5號道路	
9-10	9	304	自9-7號道路至9-17號道路	
9-11	9	477	自四號道路至8-3號道路	陳陵路
9-12	11	270	自十一號道路至8-3號道路	陳陵路
9-13	9	280	自9-5號道路至9-13號路底	
9-14	9	290	自9-1號道路至9-5號道路	長安街

編號	寬度 (公尺)	計畫長度 (公尺)	起迄點	備註
9-15	10	280	自十一號道路至9-7號道路	
9-16	8	97	自十一號道路至9-15號道路	
9-17	9	540	自四號道路至9-5號道路	太平街
9-18	9	733	自十一號道路至四號道路	民權街
9-21	9	390	自9-4號道路至9-7號道路	成功路
9-22	11	933	自三號道路至8-2號道路	民生南路
9-23	11	111	自四號道路至9-4號道路	
9-24	8	790	自四號道路至9-7號道路	
9-25	9	88	自十一號道路至9-13號道路	吉祥街
9-26	9	140	自9-7號道路至9-18號道路	永華街
9-27	12	125	公兒十七右側	
9-28	12	127	公兒十七東側	
10-1	15	485	自四號道路至10-7號道路	仁愛路
10-2	15	300	自三號道路至10-1號道路	民族路
10-3	8	266	自10-2號道路至10-3-12號道路	
10-3	12	208	自10-1號道路至10-3-8號道路	
10-4	12	470	自十六號道路至10-5號道路	天祥路
10-5	12	268	自十六號道路至10-4號道路	
10-6	15	363	自10-1號道路至10-26號道路	四維路
10-7	20、25	967	自十六號道路至三號道路	中正路
10-11	10	480	自10-7號道路至10-7號道路	
10-13	10	230	自10-6號道路至10-7號道路	
10-14	10	158	自10-6號道路至10-24號道路	
10-15	8	116	自10-2號道路至10-23號道路	
10-16	8	90	自10-3號道路至10-23號道路	
10-17	8	149	自10-7號道路至10-17號路底	
10-18	8	147	自10-7號道路至10-18號路底	
10-19	10	44	自10-17號道路至10-18號道路	
10-20	10	47	自10-17號道路至10-18號道路	
10-21	8	440	自10-7號道路至10-7號道路	
10-22	8	460	自10-7號道路至10-7號道路	
10-23	12	178	自10-15號道路至10-1號道路	
10-24	12	197	自10-1號道路至10-13號道路	

編號	寬度 (公尺)	計畫長度 (公尺)	起迄點	備註
10-26	15	247	自四號道路至10-5號道路	
10-27	8	227	自9-24號道路至10-1號道路	
11-1	12	900	自十六號道路至11-14號道路	南興街
11-2	12	209	自四號道路至11-1號道路	雲長街
11-3	12	174	自四號道路至11-1號道路	
11-11	10	471	自11-1道路至11-11號路底	
11-12	10	250	自11-2號道路至11-3號道路	
11-13	10	246	自11-1號道路至11-14號道路	
11-14	10	830	自11-1號道路至四號道路	
11-15	8	145	自11-2號道路至11-15號路底	
11-16	10	196	自11-1號道路至11-11號道路	
11-17	10	80	自11-1號道路至11-14號道路	
12-1	15	1305	自四號道路至12-3號道路	延平路
12-2	12	60	自十二號道路至12-1號道路	
12-3	15	1042	自四號道路至12-1號道路	埔西街
12-4	12	470	自四號道路至12-3號道路	
12-5	12	600	自十二號道路至12-33號道路	蓬寶街
12-11	10	426	自十二號道路至十三號道路	埔市街
12-12	10	350	自十二號道路至十二號道路	
12-13	10	356	自12-5號道路至12-5號道路	
12-14	10	132	自12-5號道路至12-13號道路	
12-15	10	295	自十二號道路至十二號道路	埔南街
12-16	10	566	自十二號道路至12-1號道路	
12-17	10	311	自12-4號道路至12-16號道路	
12-18	10	95	自12-1號道路至12-16號道路	
12-19	10	96	自12-1號道路至12-16號道路	
12-20	10	511	自12-3號道路至12-3號道路	
12-21	10	74	自12-1號道路至12-20號道路	
12-22	10	110	自12-1號道路至12-20號道路	
12-23	10	117	自12-3號道路至12-17號道路	
12-24	10	230	自12-4號道路至12-25號道路	
12-25	10	205	自12-4號道路至12-1號道路	埔內街
12-26	10	299	自12-4號道路至12-3號道路	

編號	寬度 (公尺)	計畫長度 (公尺)	起迄點	備註
12-27	10	510	自12-3號道路至12-3號道路	
12-28	10	91	自12-3號道路至12-27號道路	
12-29	10	320	自12-5號道路至12-5號道路	
12-32	10	185	自14-7號道路至12-33號道路	
12-33	10	480	自14-7號道路至十三號道路	
13-1	12	231	自四號道路至十二號道路	
13-2	12	424	自四號道路至十二號道路	
13-11	10	201	自13-2號道路至13-2號道路	
13-12	10	315	自13-2號道路至13-2號道路	
13-13	10	159	自13-2號道路至十二號道路	
14-1	12	105	自四號道路至14-3號道路	
14-2	15	1512	自機六至計畫區東南側	公園路
14-3	15	2194	自14-2號道路至14-3號路底	
14-4	15	530	自機六至14-7號道路	東民街
14-5	15	243	自四號道路至14-7號道路	南郭路
14-6	12	622	自14-7號道路至14-8號道路	南郭路
14-7	15	250	自14-6號道路至12-33及 14-7-30號道路	
14-7	30	155	自14-8號道路至體育場	介壽北路
14-8	25	649	自14-7-15號道路至14-8-12號 道路	中興路
14-9	12	523	自四號道路至14-7號道路	南校街
14-10	12	419	自14-5號道路至12-30號道路	
14-13	8	133	自四號道路至14-4號道路	
14-14	10	203	自14-8號道路至14-15號道路	
14-15	10	237	自14-16號道路至14-15號路底	華陽街
14-16	15	67	自14-15號道路至14-4號道路	
14-19	12	155	自14-2號道路至14-19號路底	
14-22	10	185	自14-19號道路至14-22號路底	
14-23	12	155	自14-2號道路至14-23號路底	
14-37	8	200	自14-6號道路至機五	
14-38	30	180	自14-8號道路至計畫範圍界	地下兼作溝渠使用(大埔山區 截水溝)，明溝兩側道路部分

編號	寬度 (公尺)	計畫長度 (公尺)	起迄點	備註
				為10米
14-39	12	505	自14-7號道路至14-38號道路	
14-40	8	100	自14-3號道路至囊底路	

註：表內道路長度應依據核定圖實地測釘之樁距為準。

五、土地使用分區管制要點

- (一) 本要點依都市計畫法第二十二條訂定之。
- (二) 住宅區之建蔽率不得大於 60%，容積率不得大於 200%。
- (三) 商業區之建蔽率不得大於 80%，容積率不得大於 280%。此外，為獎勵商業區開放空間留設，其土地使用強度及獎勵基準如下：

建蔽率	容積率
≤70%	300%
≤60%	330%
≤50%	360%

前項因獎勵所增加之開放空間一律留設於建築基地前院，以改善都市景觀。

- (四) 乙種工業區之建蔽率不得大於 70%，容積率不得大於 210%。
- (五) 文教區之建蔽率不得大於 50%，容積率不得大於 250%。
- (六) 保存區之建蔽率不得大於 60%，容積率不得大於 160%。

保存區內各種建築物之修建、改建、增建、新建等建築行為均應經都市設計審議委員會核可，依法進行建築管理。

（七）古蹟保存區之建蔽率不得大於 60%，容積率不得大於 160%。

古蹟保存區內土地倘需建築，其建蔽率、建築外觀造型、開口部份處理、材料、顏色、比例等應配合古蹟形貌，並應經古蹟主管機關同意。

古蹟保存區之建築得經古蹟主管機關同意作小型商店及飲食店使用，其建築之使用不得破壞古蹟風貌。

（八）車站專用區供交通轉運相關設施使用之基地面積不得少於 20%；其餘部分得供下列使用：

- 1.停車場。
- 2.一般辦公處所、公務機關。
- 3.住宅。
- 4.資源回收站。
- 5.電信、有線、無線設備、機房及天線。
- 6.變電所及其必要之機電設施。
- 7.集會所、藝文展覽表演場所。
- 8.休閒運動設施：游泳池、溜冰場、保齡球場、撞球場、舞蹈社、極限運動場、健身房（體適能中心）、桌球館、羽球場、排球場、籃球場、網球場、壁球場、相關道場及其他經中央主管機關會商中央目的事業主管機關認可之項目。
- 9.郵政及電信服務。
- 10.旅遊服務。
- 11.銀行及保險服務。
- 12.餐飲服務。

13.特產展售及便利商店。

14.補習班。

15.百貨商場、商店街、超級市場。

16.旅館、觀光旅館、國際觀光旅館。

車站專用區供交通轉運相關設施使用部分之建蔽率不得大於 70%，容積率不得大於 250%。

車站專用區作其他使用部分之建蔽率不得大於 60%，容積率不得大於 200%。

車站專用區應同時整體開發完成，其中交通轉運設施之規劃設計並應經彰化縣政府交通主管機關同意。

(九) 加油站專用區之建蔽率不得大於 40%，容積率不得大於 120%。

加油站專用區之使用項目得準照加油站用地依「都市計畫公共設施用地多目標使用辦法」規定辦理，惟不得依「加油站設置管理規則」第 26 條規定兼供便利商店等項目使用。

(十) 醫院用地之建蔽率不得大於 60%，容積率不得大於 250%。

醫院用地之建築及土地作為醫療院所、衛生所（站）及其相關附屬設施使用。

(十一) 電台用地之建蔽率不得大於 60%，容積率不得大於 250%。

電台用地作為廣播、電視、電訊及其相關附屬設施使用。

(十二) 污水處理廠用地之建蔽率不得大於 15%，容積率不得大於 15%。

污水處理廠用地應自基地境界線至少退縮 10 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 5 公尺。退縮建築之空地應植栽綠化，但得計入法定空地。

為提升環境景觀品質，於興闢污水處理廠設施時，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。

（十三）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。但不超過基地允建樓地板面積之 30% 為限。

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

（十四）為考量都市發展，訂定退縮標準如下。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，其退縮建築應依下表規定辦理。

分區及用地別	退縮建築規定	備註
住宅區	自道路境界線至少退縮 5 公尺建築。	1. 臨道路境界線 2 公尺範圍部分應留設無遮簷人行步道，其餘退縮建築之空地應植栽綠化，不得設置圍籬。 2. 退縮建築部份均得計入法定空地。 3. 退縮建築後免再依彰化縣建築管理自治條例之規定留設法定騎樓。
商業區		
乙種工業區	自道路境界線至少退縮 6 公尺建築。	1. 臨道路境界線 2 公尺範圍部分應留設無遮簷人行步道，其餘退縮建築之空地應植栽綠化。 2. 退縮建築部份均得計入法定空地。 3. 退縮建築後免再依彰化縣建築管理自治條例之規定留設法定騎樓。

2. 非屬前款之乙種工業區，其退縮建築應依下表規定辦理。

分區及用地別	退縮建築規定	備註
乙種工業區	1.前院自道路境界線至少退縮 4 公尺建築。 2.如有設置圍籬之必要者，前院圍牆應自基地境界線至少退縮 4 公尺，側院免退縮。	1.臨道路境界線 2 公尺範圍部分應留設無遮簷人行步道，其餘退縮建築之空地應植栽綠化。 2.退縮建築部份均得計入法定空地。 3.退縮建築後免再依彰化縣建築管理自治條例之規定留設法定騎樓。

3.公共設施用地及公用事業單位使用之土地，其退縮建築應依下表規定辦理。

分區及用地別	退縮建築規定	備註
公共設施用地及公用事業單位使用之土地	自道路境界線至少退縮 5 公尺建築，如有設置圍牆之必要者，圍牆應自道路境界線至少退縮 4 公尺。	1.臨道路境界線 2 公尺範圍部分應留設無遮簷人行步道，其餘退縮建築之空地應植栽綠化。 2.退縮建築部份均得計入法定空地。 3.退縮建築後免再依彰化縣建築管理自治條例之規定留設法定騎樓。

4.前三款以外地區，依彰化縣建築管理自治條例規定辦理。

5.住宅區臨道路境界線 2 公尺範圍退縮建築部分應留設無遮簷人行步道，其餘可供停車使用。

(十五) 為維護景觀並加強綠化，有關景觀與綠化應依左列規定辦理：

1.建築基地之法定空地，應以集中留設為原則，且該空地綠覆率不得低於 50 %。

2.公園用地、鄰里公園兼兒童遊樂場用地、綠地及體育場用地內所留設之人行步道，其鋪面應以植草磚或透水性材質之地磚鋪設。

3.公園用地之綠覆面積不得低於 60%，其中有床基之花台面積不得超過綠覆面積 10%。公園用地應植生長高度 3 公尺以上之喬木，面積不得低於 15%，且根部應保留適當之透水性表面。

4.鄰里公園兼兒童遊樂場用地之綠覆率不得低於 60%。

5.公園用地、鄰里公園兼兒童遊樂場用地、綠地應以整體規劃設計為原則，

並應先經主管機關同意。

(十六) 為提昇都市環境品質及增加綠地空間，「綠園道用地」應綠化部分以延續、連貫為原則，綠化面積不得小於綠園道總面積的三分之一。

(十七) 本計畫區內應辦理都市設計審議地區如下：

1. 都市計畫書圖載明須經都市設計審議之地區。
2. 自行擬定或依都市計畫之規定擬定細部計畫地區。(細部計畫已發布實施且已完成市地重劃之配地者或不須整體開發者除外)
3. 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。
4. 都市計畫區內公共工程
 - (1) 廣場、兒童遊樂場、停車場、學校等公共設施之開闢基地面積在 3,000 平方公尺以上者。
 - (2) 30 公尺寬以上之道路工程案及其他本縣指定為特殊或特定之商業或景觀街道。
 - (3) 經指定之人行陸橋、地下道、高架道路及橋樑。
5. 公有建築物總樓地板面積達 6,000 平方公尺以上者。
6. 前款公有建築物新建、增建、改建或修建部分之樓地板面積達 3,000 平方公尺以上者。

(十八) 本要點未規定事項，適用其它法令之規定。

另於變更彰化都市計畫（部分公園用地為社教用地、道路用地）案針對社教用地增列管制要點如下：

1. 社教用地之建蔽率不得大於 30%，容積率不得大於 250%。
2. 為兼顧都市公園綠地面積標準與品質及該地區之社教服務功能，社教用地

之建蔽率不得大於 30%，且與相鄰公園用地合併計算作社教館使用之面積不得超過 15%。

3.社教用地之開放空間之規劃設計、使用應與鄰近之公園相互結合。

此外於中華電信股份有限公司用地與郵政事業土地之專案通盤檢討時針對電信專用區及郵政專用區增列管制要點如下：

■ 電信專用區

電信專用區建蔽率不得大於 60%，容積率不得大於 250%。其土地及建築物得為下列使用：

- 1.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。
- 2.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。
- 3.與電信運用發展有關設施：
 - (1) 網路增值服務業。
 - (2) 有線、無線及電腦資訊業。
 - (3) 資料處理服務業。
- 4.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。

5.金融保險業、一般批發業、一般零售業、健身服務業、餐飲業、一般商業辦公大樓。

做前項第五款使用時，以都市計畫書載明得為該等使用者為限，其使用之樓地板面積，不得超過該電信專用區總樓地板面積之二分之一。

■ 郵政專用區

- 1.郵政專用區之建蔽率不得大於 60%，容積率不得大於 250%。
- 2.郵政專用區為促進郵政事業之發展而劃定，並依郵政法第 5 條規定得為下列使用：
 - (1) 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。
 - (2) 郵政必要附屬設施：
 - A.研發、實驗、推廣、檢驗及營運辦公場所等。
 - B.教學、訓練、實習房舍(場所)及學員宿舍等。
 - C.郵政文物收藏及展示場所。
 - D.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。
 - (3) 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。
- 3.郵政專用區之建築基地於申請建築時應自道路境界線至少退縮 5 公尺建築，如有設置圍牆之必要者，圍牆應自道路境界線至少退縮 4 公尺；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，不得設置圍籬，但得計入法定空地；退縮建築後免再依『彰化縣建築管理自治條例』之騎樓設置標準之規定留設法定騎樓。

此外於變更彰化市都市計畫（文高十七北側部分住宅區為機關用地）（供衛生局使用）案針對該機關用地增列管制要點如下：

- 1.本要點依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。
- 2.本計畫區內機關用地以供衛生局辦公廳舍及其附屬設施使用，其建蔽率不得大於 60%，容積率不得大於 250%。

3.本計畫區內機關用地申請建築時，建築退縮規定如下：

- (1) 應自道路境界線至少退縮 10 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 6 公尺，且圍牆透視率應達 40%以上，但以綠籬施作者除外。
- (2) 臨道路境界線 5 公尺範圍部分應留設無遮簷人行步道，不得設置變電箱、電信箱等公用設備或其他障礙物。其餘退縮建築部份得計入法定空地，但應植栽綠化。其法定空地面積每滿 64 平方公尺應至少植喬木 1 棵，其綠化工程應納入建築設計圖說於請領建造執照時一併核定之；覆土深度草皮應至少 30 公分、灌木應至少 60 公分、喬木應至少 120 公分。
- (3) 退縮建築後免再依彰化縣建築管理自治條例之規定留設法定騎樓。

4.本計畫區內機關用地停車空間規定如下：

- (1) 建築總樓地板面積每滿 70 m²應設置一輛汽車停車空間。
- (2) 建築總樓地板面積每滿 70 m²應設置一輛機車停車空間，機車停車空間標準為每輛之長度不得小於 2.2 公尺，寬度不得小於 0.9 公尺。
- (3) 應視需要留設自行車停車空間，自行車停車空間標準為每輛之長度不得小於 2 公尺，寬度不得小於 0.8 公尺。

5.建築基地之法定空地，應以集中留設為原則，且該空地綠覆率不得低於 50%，並應覆土植根。

6.本計畫區開發建築時，應依「建築技術規則建築設計施工編」綠建築基準規定，設置雨水貯留利用系統，其雨水貯留利用率應大於 8%。

7.本計畫區應先經彰化縣都市設計審議委員會審議通過後，始得發照建築。

8.本要點未規定事項，適用其他相關法令之規定。

六、附帶條件整體開發地區

本計畫於第一次通盤檢討後，共有 34 處附帶條件變更地區，其附帶條件內容及辦理情形茲說明如下：

(一) 附帶條件內容

- 1.附一：應另行擬定細部計畫（含配置適當之公共設施用地與擬具具體公平合理之事業或財務計畫），並俟細部計畫完成法定程序發布實施後始得發照建築。

2.附二：

- (1)應無償提供文小七內六十三戶合法房屋現住人遷建使用，面積約 3,880 平方公尺，並無償提供道路用地後始准給照建築使用（以上無償提供土地已由相關地主自願提出同意書）。
- (2)「文小七」內六十三戶合法房屋現住人應同意依附帶條件 1 遷建至（文中六）之土地上，並將「文小七」現住戶所有土地合計面積 4,266.5 平方公尺無償提供為國小使用（以上無償提供土地已由相關地主自願提出同意書）。
- (3)俟細部計畫完成法定程序發布實施後，始得發照建築。
- (4)細部計畫書發布實施前有關地主應先行履行其已同意之附帶條件。

3.附四：應提供三五%之土地作為公共設施用地，整體開發計畫包含主要計畫已劃設之十公尺綠帶，以作為住宅區與變電所用地之隔離帶；或依附帶條件回饋規定辦理。

4.附五：地主應於無償提供公共設施用地後，屬於住宅區部份始得申請建築使用。

5.附六：應以市地重劃方式辦理，並提供 35%之土地作為公共設施用地（含一處公園用地）；或依附帶條件回饋規定辦理。

6.附七：應以市地重劃方式辦理，並提供 35%之土地作為公共設施用地（含一處公園兼兒童遊樂場用地）；或依附帶條件回饋規定辦理。

7.附八：市場變更為住宅區部分，應提供 25%之土地作為公共設施用地（含一處停車場）；市場變更為商業區部分，應提供 35%之土地作為公共設施用地（含一處停車場）；或依附帶條件回饋規定辦理。

8.附九：廣停變更為住宅區部分，應提供 35%之土地作為公共設施用地（含一處停車場）；廣停變更為商業區部分，應提供 40%之土地作為公共設施用地（含一處停車場）；或依附帶條件回饋規定辦理。

9.附十、附十一、附十二：依「彰化縣都市計畫區土地變更回饋審議原則」辦理。

10.附十三：大埔段 366-2 及 366-5 地號之土地範圍應提供 35%之土地，該提供之土地應無償移轉於政府後，始得發照建築；前揭所提供之土地應納入大埔段 364-5、365-5 及部分 362-133 等地號，依附一內容規定辦理。

11.電信專用區（電專一）之附帶條件：

- (1)回饋比例為「其餘公共設施用地變更為商業區」之比例乘以 1/2（回

饋比例為 $35\% \times 1/2$) 折算代金繳納。

- (2) 回饋時機應於「變更標的申請建築物建造執照或變更使用執照核發前」回饋。
- (3) 代金計算依須回饋之公共設施用地面積乘以變更後毗鄰地價區段使用性質相同土地之平均三年公告現值折算。
- (4) 代金運用方式，應優先使用於改善鄰里社區之公共設施，以提升當地都市生活環境品質。

(二) 附帶條件變更之整體開發地區

1. 回饋土地

附帶條件變更之整體開發地區彙整後為 10 案，共有 20 處整體開發地區，附帶條件內容為需另行擬定細部計畫及無償提供公共設施用地後始得發照建築，詳見表 2-7、圖 2-2。



表 2-7 彰化市都市計畫整體開發地區計畫內容彙整表

序號	變更年期及編號	變更內容		附帶條件內容	辦理情形及建議處理方式
		原計畫	新計畫		
1	80年一期 公設專檢 第1案	國中用地 (文中六部分) (1.665公頃)	住宅區 (1.665公頃)	附二： 1.應無償提供文小七內六十三戶合法房屋現住人遷建使用，面積約3,880平方公尺，並無償提供道路用地後始准給照建築使用（以上無償提供土地已由相關地主自願提出同意書）。 2.「文小七」內六十三戶合法房屋現住人應同意依附帶條件1遷建至（文中六）之土地上，並將「文小七」現住戶所有土地合計面積4,266.5平方公尺無償提供為國小使用（以上無償提供土地已由相關地主自願提出同意書）。 3.俟細部計畫完成法定程序發布實施後，始得發照建築。 4.細部計畫書發布實施前有關地主應先行履行其已同意之附帶條件。	1.細部計畫已於83.06.06發布實施，並指定以市地重劃方式開發。 2.尚未辦理開發。 3.細部計畫發布已屆十四年，應迅行辦理細部計畫通盤檢討，並配合調整附帶條件內容。
2	80年一期 公設專檢 第4案	高中用地 (文高十) (4.82公頃)	住宅區 (2.882公頃) 機關用地 (0.975公頃) 道路用地 (0.963公頃)	附五：地主應於無償提供公共設施用地後，屬於住宅區部分始得申請建築使用。	已完成開發。
3	80年一期 公設專檢 第5案	大專用地 (文十五部分) (2.76公頃)	住宅區 (2.76公頃)	1.附一：應另行擬定細部計畫（含配置適當之公共設施用地與擬具公平合理之事業及財務計畫），並俟細部計畫完成法定程序發布實施後始得發照建築。	1.細部計畫已於84.09.12發布實施，並指定以市地重劃方式開發。

				<p>2.將來之開發應確實做好水土保持工作。</p> <p>3.文十五剩餘面積 9.4 公頃變更為「私立建國工專」用地。</p>	2.已完成開發。
4	80 年一期 公設專檢 第 38 案	醫院用地 (0.96 公頃)	住宅區 (0.96 公頃)	<p>1.附一：應另行擬定細部計畫（含配置適當之公共設施用地與擬具具體公平合理之事業或財務計畫），並俟細部計畫完成法定程序發布實施後始得發照建築。</p> <p>2.附十：依「彰化縣都市計畫區土地變更回饋審議原則」辦理。</p>	
5	93 年一通 第 38 案	國小用地 (文十三) (1.7756 公頃)	住宅區 (0.9060 公頃)	<p>附十三：大埔段 366-2 及 366-5 地號之土地範圍應提供 35% 之土地，該提供之土地應無償移轉於政府後，始得發照建築；前揭所提供之土地應納入大埔段 364-5、365-5 及部分 362-133 等地號。</p>	<p>1.細部計畫已於 99.5.28 發布實施，並指定以土地交換分合或市地重劃方式開發。</p> <p>2.尚未辦理開發。</p>
			住宅區 (0.8696 公頃)	<p>附十：依「彰化縣都市計畫區土地變更回饋審議原則」辦理。</p>	<p>透過招商程序引進外部資金，加速擬定細部計畫及市地重劃辦理，據以推動整體開發業務。</p>
6	93 年一通 第 48 案	公（兒）用地 (公兒一) (4.59 公頃)	住宅區 (4.59 公頃)	<p>1.附一：應另行擬定細部計畫（含配置適當之公共設施用地與擬具具體公平合理之事業或財務計畫），並俟細部計畫完成法定程序發布實施後始得發照建築。</p> <p>2.附六：應以市地重劃方式辦理，並提供 35% 之土地作為公共設施用地（含一處公園用地）；或依附帶條件回饋規定辦理。</p> <p>3.附十：依「彰化縣都市計畫區土</p>	<p>1.細部計畫已於 94.12.19 發布實施，並指定以市地重劃方式開發。</p> <p>2.已完成開發。</p>

				地變更回饋審議原則」辦理。	
7	80年一期 公設檢討 第7案 93年一通 第48案	公(兒)用地 (公兒八) (0.914公頃)	住宅區 (0.914公頃)	1.附一：應另行擬定細部計畫(含配置適當之公共設施用地與擬具具體公平合理之事業或財務計畫)，並俟細部計畫完成法定程序發布實施後始得發照建築。 2.附四：應提供35%之土地作為公共設施用地，整體開發計畫包含主要計畫已劃設之十公尺綠帶，以作為住宅區與變電所用地之隔離帶。	透過招商程序引進外部資金，加速擬定細部計畫及市地重劃辦理，據以推動整體開發業務。
8	80年一期 公設檢討 第8案 93年一通 第48案	公(兒)用地 (公兒十一) (1.16公頃)	住宅區 (1.16公頃)	1.附一：應另行擬定細部計畫(含配置適當之公共設施用地與擬具具體公平合理之事業或財務計畫)，並俟細部計畫完成法定程序發布實施後始得發照建築。 2.附七：應以市地重劃方式辦理，並提供35%之土地作為公共設施用地(含一處公園兼兒童遊樂場用地)；或依附帶條件回饋規定辦理。 3.附十：依「彰化縣都市計畫區土地變更回饋審議原則」辦理。	透過招商程序引進外部資金，加速擬定細部計畫及市地重劃辦理，據以推動整體開發業務。
9	93年一通 第48案	市場用地 (市一) (0.20公頃)	商業區 (0.20公頃)	1.附一：應另行擬定細部計畫(含配置適當之公共設施用地與擬具具體公平合理之事業或財務計畫)，並俟細部計畫完成法定程序發布實施後始得發照建築。	配合附帶條件之修訂並指定劃設主要計畫不足之公共設施(公兒或停車場用地)。
		市場用地 (市二) (0.20公頃)	商業區 (0.20公頃)	2.附八：市場變更為住宅區部分，應提供25%之土地作為公共設施用地(含一處停車場)；市場變更為商業區部分，應提供35%之土地作為公共設施用地(含一處停車場)；或依附帶條件回	經彰化縣都委會第172次會議決議同意其應提供公共設施用地得以代金繳納(牛稠子段下廊小段

				饋規定辦理。 3.附十：依「彰化縣都市計畫區土地變更回饋審議原則」辦理。	235-79 地號於 96 年向彰化市公所完成回饋代金繳交；牛稠子段下廊小段 101-18 地號於 100 年向彰化市公所完成回饋代金繳交），現況建築中。
		市場用地 （市三） （0.16 公頃）	商業區 （0.16 公頃）		配合附帶條件之修訂並指定劃設主要計畫不足之公共設施（公兒或停車場用地）。
		市場用地 （市五） （0.21 公頃）	商業區 （0.21 公頃）		
		市場用地 （市八） （0.20 公頃）	商業區 （0.20 公頃）		
		市場用地 （市九） （0.48 公頃）	商業區 （0.48 公頃）		
		市場用地 （市十一） （0.26 公頃）	住宅區 （0.26 公頃）		
		市場用地 （市十七） （0.19 公頃）	商業區 （0.19 公頃）		
		市場用地 （市二十） （0.29 公頃）	商業區 （0.29 公頃）		
10	93 年一通 第 48 案	廣場兼停車場 （廣停三） （0.17 公頃）	住宅區 （0.17 公頃）	1.附一：應另行擬定細部計畫（含配置適當之公共設施用地與擬具具體公平合理之事業或財務	

	廣場兼停車場 （廣停五） （0.47 公頃）	住宅區 （0.47 公頃）	計畫），並俟細部計畫完成法定程序發布實施後始得發照建築。	公共設施（公兒或停車場用地）。
	廣場兼停車場 （廣停二） （0.14 公頃）	商業區 （0.14 公頃）	2.附九：廣停變更為住宅區部分，應提供 35%之土地作為公共設施用地（含一處停車場）；廣停變更為商業區部分，應提供 40%之土地作為公共設施用地（含一處停車場）；或依附帶條件回饋規定辦理。 3.附十：依「彰化縣都市計畫區土地變更回饋審議原則」辦理。	1.細部計畫已於 87.06.03 發布實施，並指定以市地重劃方式開發。 2.尚未辦理開發。

註：辦理情形及建議處理方式欄內有關回饋代金繳納統計情形於101年前係向彰化市公所繳納辦理，101年後係向彰化縣政府繳納辦理，實際內容應以該單位回覆同意辦理函文為準。



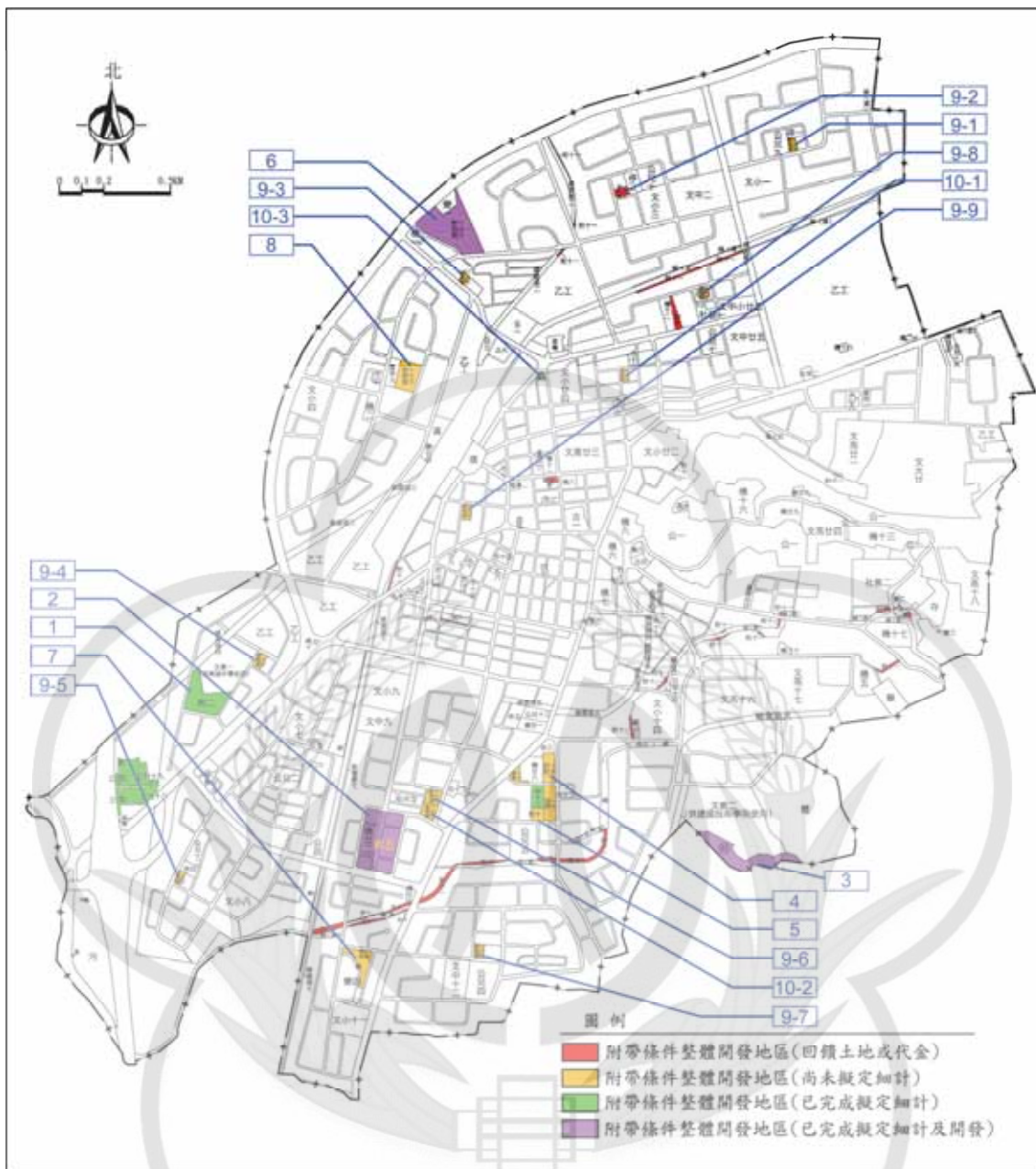


圖 2-2 彰化市附帶條件整體開發地區（回饋土地）示意圖

2.回饋代金

附帶條件變更地區彙整後共有 14 處需依「彰化縣都市計畫區土地變更回饋審議原則」辦理，回饋方式多以折算代金方式繳納，詳見表 2-8、圖 2-3。

表 2-8 彰化市都市計畫附帶條件變更內容彙整表

序號	變更年期及編號	變更內容		備註
		原計畫	新計畫	
1	93 年一通 第 3 案	機關用地（機十二） （0.3157 公頃）	住宅區（0.3157 公頃）	既有民宅部分
2	93 年一通 第 6 案	學校用地（文小廿二） （0.0254 公頃）	住宅區（0.0254 公頃） （南郭段南郭小段 38-58、 38-34、38-147、38-148、 38-149、38-150、38-151、 38-152、38-161、38-162、38-170 等部分地號土地。）	
3	93 年一通 第 7 案	學校用地（文高廿一） （0.0559 公頃）	住宅區（0.0190 公頃） 道路用地（0.0369 公頃）	
4	93 年一通 第 12 案	道路用地（0.0071 公頃）	住宅區（0.0071 公頃）	
5	93 年一通 第 13 案	機關用地（機十七） （0.7213 公頃） 道路用地（0.1203 公頃）	住宅區（0.1722 公頃） 綠地（0.5706 公頃） 道路用地（0.0902 公頃） 變電所用地（0.0086 公頃）	
6	93 年一通 第 14 案	道路用地（0.1453 公頃）	住宅區（0.1453 公頃）	南郭小段坑仔內小段 45-507 地號於 99 年向彰 化市公所完成回饋代金繳 交
7	93 年一通 第 15 案	綠地（0.0919 公頃）	住宅區（0.0919 公頃）	南郭段南郭小段 160-104 地號於 94 年向彰化市公所 完成回饋代金繳交
8	93 年一通 第 21 案	住宅區（0.8487 公頃） （須另擬細部計畫）	住宅區（0.8487 公頃）	大埔段 515-97、515-98 地 號於 101 年完成回饋代金 繳交；大埔段 600-77 地號 於 102 年完成回饋代金繳

序號	變更年期及編號	變更內容		備註
		原計畫	新計畫	
				交；南興段 13-3 地號於 103 年完成回饋代金繳交；大埔段 515-72、515-73 於 104 年完成回饋代金繳交；大埔段 510-4、510-6、515-70 於 106 年完成回饋代金繳交
9	93 年一通第 22 案	鐵路用地（1.3288 公頃）	綠園道用地（1.1582 公頃） 住宅區（0.1706 公頃）	西勢子段過溝子小段 42-208 地號於 100 年向彰化市公所完成回饋代金繳交
10	93 年一通第 30 案	商業區（0.0201 公頃） 道路用地（0.0205 公頃）	道路用地（0.0201 公頃） 商業區（0.0205 公頃）	中華段 1025 地號於 101 年完成回饋代金繳交
11	93 年一通第 31 案	道路用地（0.0798 公頃）	商業區（0.0798 公頃）	
12	93 年一通第 34 案	道路用地（0.0779 公頃）	住宅區（0.0779 公頃）	中華段 1237-1 地號於 96 年向彰化市公所完成回饋代金繳交；民族段 686-1、687、688-6 地號於 106 年完成回饋代金繳交
13	93 年一通第 43 案	溝渠用地（3.5202 公頃） 綠地（0.2847 公頃）	住宅區（1.4265 公頃） 綠地（兼作溝渠使用）（1.8604 公頃） 鄰里公園兼兒童遊樂場（0.1652 公頃） 道路用地（0.3528 公頃）	延和段 300-35 地號於 93 年向彰化市公所完成回饋代金繳交；延平段 985-76、985-125~985-143、985-52、985-104~985-124 地號、大埔段 383-2 地號於 94 年向彰化市公所完成回饋代金繳交；南郭段南郭小段 213-47 地號於 96 年向彰化市公所完成回饋代金繳

序號	變更年期及編號	變更內容		備註
		原計畫	新計畫	
				交；大埔段 600-83、600-84、600-85、600-21、600-102 地號、延和段 300-37、300-40、300-41、300-42、300-43 地號於 99 年向彰化市公所完成回饋代金繳交；彰化市延和段 300-30、300-32、300-44、300-45、300-46、16-26、16-27 地號等 7 筆於 101 年完成回饋代金繳交；彰化市牛稠子段牛稠子小段 26-209 地號於 102 年完成回饋代金繳交；延平段 985-143、1032-27 地號於 104 年完成回饋代金繳交；延平段 1032-28~1032-37 地號等 10 筆土地依法申請核准取得使用證明
14	中華電信公司土地專案通盤檢討	機關用地（機九） （0.16 公頃）	電信專用區（電專一） （0.16 公頃）	另依附帶條件內容核算代金繳納

註：辦理情形及建議處理方式欄內有關回饋代金繳納統計情形於 101 年前係向彰化市公所繳納辦理，101 年後係向彰化縣政府繳納辦理，實際內容應以該單位回覆同意辦理函文為準。

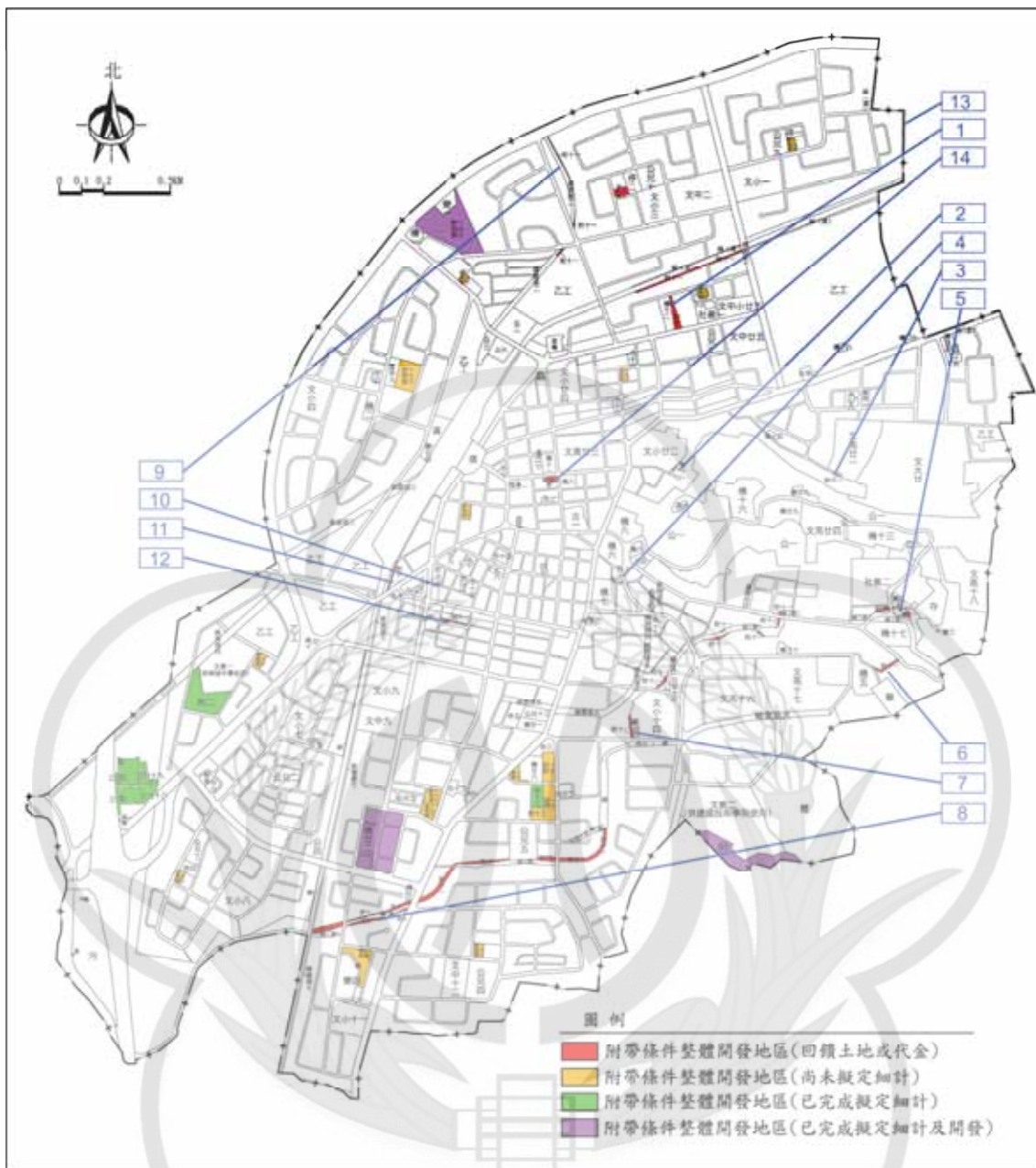


圖 2-3 彰化市附帶條件整體開發地區（回饋代金）示意圖

第三章 上位及相關計畫

第一節 上位計畫

一、修正全國區域計畫（民國 106 年）

國土計畫法執行前之過渡期間，全國區域計畫係屬空間計畫體系中之最上位法定計畫，除直接指導直轄市、縣（市）區域計畫外，亦兼具指導都市計畫及國家公園計畫，與協調各部門計畫等功能。

（一）計畫年期：115 年

（二）計畫目標及發展策略

在國土永續發展之願景下，針對現階段區域發展課題，提出計畫目標及發展策略如下，以指導土地分區使用計畫及土地分區管制：

1. 廣續劃設環境敏感地區，落實國土保育與管理。
2. 配合流域綜合治理計畫，進行土地使用規劃與檢討。
3. 加強海岸地區管理，因應氣候變遷與防災。
4. 確保農地總量，並維護糧食生產環境。
5. 整合產業發展需求，提升產業發展競爭力。
6. 檢討各級土地使用計畫，促使產業土地活化與再發展。
7. 落實集約城市理念，促進城鄉永續發展。
8. 擬定都會區域及特定區域計畫，促進跨域資源整合。

（三）城鄉發展基本原則

其中，土地分區使用計畫有關城鄉發展類型之基本原則及指導原則如下，作為本次通盤檢討之參考。

1. 就全國都市計畫供需情形而言，國內既有都市發展用地供過於求，且未來人口呈零成長趨勢，基於環境永續發展及避免政府資源投入浪費之考量，城鄉發展應

優先使用既有都市計畫地區，透過辦理都市更新、開發都市整體發展地區或政策引導等方式，將居住、商業及產業等相關活動儘量引導至都市計畫地區。

- 2.非都市土地應以加強保育及永續發展為前提，維持既有發展量，以維護鄉村地區優美自然景觀，並維持自然涵養能力，不宜同意個案零星申請住宅社區開發，但為改善鄉村或農村社區環境，且不增加住宅供給量者，不在此限。
- 3.除依都市計畫法第 10 條至第 12 條規定應擬定都市計畫地區、經行政院核定之大眾運輸系統場站(包括捷運系統、鐵路或高鐵等)所在地，或係屬配合國家重大建設需要之地區，得採新訂都市計畫方式辦理外，原則不得新訂都市計畫。
- 4.倘有新增住商發展需求(如當地都市計畫之發展率超過 80%者)，且確實無法將人口引導鄰近都市計畫地區者，應優先變更使用既有都市計畫農業區(非屬優良農地者)。當地都市計畫經檢視確實無法再提供發展所需土地時，得以都市計畫周邊土地辦理擴大都市計畫或劃設開發利用申請設施型使用分區變更區位，以滿足發展需求。
- 5.直轄市、縣（市）政府應依據人口高齡少子化之發展趨勢及居住情形，於各該區域計畫研擬住宅發展策略，並因應配套辦理土地使用規劃，提供適宜住宅類型、公共設施、老人安養或社區式服務等，以因應人口及住宅發展需要。

（四）都市發展指導原則

- 1.為因應自然或社會環境之變遷，都市計畫擬定機關應於通盤檢討時，對計畫內容作適度修正或調整，以因應發展需要；對於已無取得計畫或使用需求之公共設施保留地，應予檢討變更，以適應都市發展實際需要。
- 2.為避免都市計畫工業區變更案件不斷增加，及避免個案變更案對都市發展造成衝擊，直轄市、縣（市）區域計畫應就全市（縣）產業政策、工業區變更之定位、目標、方向、轉型策略等研擬整體產業構想，以為工業區指導原則。
- 3.都市計畫人口數，應優先考量環境容受力，就各該縣（市）範圍之資源條件評估可承載之人口數，並與人口移動與土地使用之關聯性等因素納入綜合分析後予以推估。

修正全國區域計畫按都市機能及人口規模等原則，劃分都市階層，而彰化市屬地方中心都市，鄰近主要核心臺中市，考量地區發展需求，地方核心建議之公用及公共設施項目詳見表 3-1。

表 3-1 都市階層與公用及公共設施參考表

公共設施		都市階層	主要核心	次要核心	地方核心	一般市鎮
鄰里性	國小、國中、幼兒園、廣場、綠地、兒童遊樂場、小型運動場、鄰里公園、加油站、衛生室、基層醫療單位、零售市場、圖書室、集會堂、郵政分局、電信服務所、鄰里型緊急警報中心、消防站、停車場、道路系統、自來水系統、電力系統、下水道系統、污水處理設施		■	■	■	■
市鎮性	高中(職)、市鎮公園、綜合運動場、衛生所、地區醫院、活動中心、批發市場、警察派出所、警局、消防大隊、鄉(鎮、市、區)公所、活動中心、變電所		■	■	■	■
地方性	大眾運輸系統、體育館、圖書館、文化中心、社教館、區域醫院、直轄市、縣(市)政府機關、大型市鎮公園		■	■	■	□
區域性	捷運或輕軌系統、區域型客運轉運中心、區域型博物館、綜合體育館、區域型展演設施、區域(都會)公園、醫學中心		■	■	□	
全國性	國家級博物館、國家級體育場、國家級展演設施、主題式大型公共設施、國際機場、國際港		■	*		

說明：「■」表優先設置；「*」表得配合政策需要設置；「□」表得評估實際需求後設置。

資料來源：修正全國區域計畫，106年。

二、全國國土計畫（民國 107 年）

國土計畫法於 105 年 1 月 6 日由總統公布，行政院訂自 105 年 5 月 1 日起施行，依法規定全國國土計畫應於 107 年 5 月 1 日前公告實施，遂於 107 年 4 月 30 日以臺內營字第 1070807769 號函公告「全國國土計畫」。自此全國國土計畫取代全國區域計畫，成為空間計畫體系中最上位之法定計畫，在國土永續發展之願景下，引導國土資源保育及利用，並指導直轄市、縣（市）國土計畫之空間發展配置，針對現階段國土地區發展課題，提出國土空間發展及成長管理策略，以作為後續國土功能分區劃設及土地使用原則之依據，及國土復育促進地區評估劃定原則之指導。

其中對於都市計畫地區之指導，延續全國區域計畫，以「落實集約發展，促進城鄉永續」為目標，除訂立優先發展區位，並應考量性別、年齡結構、社經條件等因素，以公共設施轉型檢討、推動社會住宅、推動長照服務設施等方式，協助改善弱勢階層住宅、就業、教育及醫療照護政策所需設施及友善社區環境。針對城鄉發展空間訂立五項發展目標，分別為「減緩溫室氣體排放，城鄉集約有序發展」、「因應氣候變遷極端氣候，營造永續韌性城鄉」、「促進都市再生，提升都市競爭力」、「提升國土生態景觀品質」及「推動鄉村地區整體規劃，形塑鄉村特色風貌」。

（一）計畫年期：125 年

（二）計畫目標

以「安全—環境保護，永續國土資源」、「有序—經濟發展，引導城鄉發展」、「和諧—社會公義，落實公平正義」為空間發展總目標。

1.安全—環境保護，永續國土資源

目標一：因應極端氣候與天然災害，強化國土調適能力

目標二：配合流域綜合治理計畫，進行土地使用規劃與檢討

目標三：維護農地總量，提升農地生產效益

目標四：建構永續能源、水源使用環境，促進節能減碳

目標五：建構國家生態網絡，加強海岸、濕地及海域管理

2.有序—經濟發展，引導城鄉發展

目標一：落實集約發展，促進城鄉永續

目標二：提升國土機動性、可及性及連結性

目標三：配合國家整體產業發展政策，整合產業發展空間規劃

目標四：整合區域文化生態景觀資源，強化文化觀光動能

目標五：營造優質營農環境，推動農業永續發展

3.和諧—社會公義，落實公平正義

目標一：建立合理補償機制，確保發展公平性

目標二：擬定都會區域及特定區域計畫，均衡城鄉發展

（三）城鄉發展空間之發展策略

1.減緩溫室氣體排放，城鄉集約有序發展

（1）城鄉應朝向集約都市(compact city)發展，以有效利用土地資源、節省能源、增進公共設施使用效率。透過土地集約發展，減少無秩序之蔓延。若無實質人口或產業成長需求，應減少開發新社區及產業園區。

（2）推動低碳與生態城鄉，建立鼓勵使用綠建材等低碳或低耗能設施之機制，並規範公有建築物應採用一定比例之節能減碳綠建材。

（3）透過以人為本的綠色運輸與智慧運輸模式，建構便捷大眾運輸網，並強化

偏遠地區公共運輸系統的可及性，以降低能源消耗。提高大眾運輸場站及其周邊土地使用強度，集約開發重要運輸走廊，避免空間發展無序蔓延；重大公共建設計畫應考量既有區域產業座落區位，並結合交通運輸節點周邊土地進行整體開發。

2.因應氣候變遷極端氣候，營造永續韌性城鄉

- (1) 因應全球暖化等氣候變遷趨勢，各級土地使用計畫及部門計畫均應加強防災規劃與風險管理。對於不適合居住或從事產業活動之地區應採取適當對策，以避免氣候變遷所產生災害的一再發生。保育地區應避免新開發行為，如因區位無可替代性時，其開發方式應更為審慎。
- (2) 為減少暴雨逕流帶來之災害衝擊，城鄉開發應配合流域整體經理，充分評估逕流量平衡及透水率，透過滯留設施、透水性開放空間、整體儲留設施等系統規劃，進行逕流總量管制、加強水資源回收利用，並配合檢討相關土地使用管制。

3.促進都市再生，提升都市競爭力

- (1) 整合政府資源由都市更新提升至都市再生，整體改造老舊市區之機能、景觀風貌及增設高齡友善空間與設施（如無障礙空間與友善社區），提振地方經濟，增加都市競爭力。
- (2) 對於以政府為主之都市更新案，積極辦理選商投資或整合實施，並協助籌措財源，評估委託成立都市更新推動辦公室及專業整合機構，協助招商投資作業及促進社區整合更新意願建立住戶自力更新推動機制，以鼓勵住戶自力更新。
- (3) 對於直轄市、縣（市）產業用地使用情形進行通盤檢討，閒置未利用之產業土地應考量優先使用。
- (4) 對於老舊工業區之基盤設施老舊或供給不足，應進行維護改善或新（整）建，藉以改善工業區環境，形塑整體園區意象，以提升服務機能，提高產業進駐率。

4.提升國土生態景觀品質

- (1) 尊重自然與人文資產，發揮地區景觀特色，整合不同空間尺度景觀資源，依循生態網絡及都市紋理，創造開放空間。

- (2) 推動國土美學理念，納入景觀保育、管理及維護相關政策。針對重點景觀地區應加強區內景觀規劃、改善、保育、管理及維護等相關措施，並加強重視城鄉景觀特質，透過跨域合作、環境資源修補、整合及資源串聯，形塑城鄉地景生態，建立城鄉空間自明性，強化城鄉空間獨特性。

5.推動鄉村地區整體規劃，形塑鄉村特色風貌

- (1) 鄉村地區應以生活、生產、生態之再生規劃理念出發，充實生活機能設施、維護地方文化特色、營造鄉村生產經營環境、培育鄉村人力資源及建立生態網路，以協助鄉村地區永續發展。
- (2) 為改善鄉村地區之公共設施缺乏、建築土地不足、農村環境破壞及蔓延無序發展等課題，鄉村地區整體規劃應考量人口結構及發展趨勢，分別就居住、產業、運輸及基本公共設施等需求，研擬發展或轉型策略。
- (3) 農業發展型之農村聚落：農村聚落應以農村再生為基礎，鼓勵透過農村社區土地重劃等方式，建立農特產行銷之產業活化措施、進行整體環境改善、保存祭典文化及傳統建物、提供幼童及老年社區照顧福利設施、改善道路及污水處理等公共設施、注重生態保育與防災設施等，並提升農村社區意識，以培力改善社區環境。積極投入農業資源，改善農業生產環境。
- (4) 工商發展型之社區聚落：具備都市生活特徵，宜劃設適當發展範圍，以擬定鄉街計畫方式，規劃配置基礎公共設施、污染防治相關設施，塑造城鄉生活風貌。

三、彰化縣綜合發展計畫（第一次修訂）（民國 90 年）

(一) 計畫年期：102 年

(二) 空間發展構想

彰化縣空間發展以四大成長中心（彰化市、員林鎮、鹿港鎮、溪湖鎮及二林鎮）及三帶狀發展規劃（西部濱海發展大道、東西向新產業發展觀光大道、彰化縣軸心大道）為主。

(三) 分區發展定位

彰化分區(彰化市、花壇鄉、芬園鄉)可朝向「政商學術中心、精緻農業產銷區、都會觀光休閒帶」發展。配合彰化市商業雙核心計畫與商店街之推動，將可促使彰化市成為商業金融服務機能中心，並配合八卦山觀光景點、花壇、芬園之農業技術研發，使彰化分區成為彰化縣都市與觀光發展軸心，詳見圖 3-1。



圖 3-1 彰化縣綜合發展計畫各分區發展示意圖

(四) 彰化市之發展定位

該計畫將彰化市定位為台中都會區副都心—政治、學術及商業發展中心：彰化市位於彰化縣內臺鐵縱貫鐵路山海線重要車站，對外交通亦有中山高速公路交流道，交通條件優良，且發展潛力雄厚，除原有彰化縣治之政治功能外，未來應加強核心地區商業發展，及積極推動縱貫鐵路高架化或地下化，強化均衡縱貫鐵路兩邊土地之發展，此外應積極結合大專院校，以培育本地之人才，成為台中都會區副都心—政治、學術及商業發展中心。

(五) 彰化市之發展策略

綜觀彰化縣之都市聚落體系，以及考量台中都會區域發展方向，彰化市之空間可朝向「政商學術中心」發展。配合彰化市商業雙核心計畫與商店街之推動，將可促使彰化市成為商業金融服務機能中心，並配合八卦山觀光景點，使彰化市不僅成為彰化縣都市與觀光發展軸心外，更能經由產業及商業環境改革，帶動經濟之發展，以提供政治文化、學術研究之雄厚資本，而成為彰化縣之政治、學術及商業發展中心。

四、彰化縣區域計畫（草案）（民國 103 年）

（一）區域空間結構發展構想

1. 都會四大核心

以多極城市為發展概念，未來彰化縣之城鄉發展將以彰化市為政經發展核心，以員林鎮為產業經濟發展核心，以田中高鐵都市為交通樞紐核心，以中科二林科學城為新興產業都會發展核心，詳見圖 3-2。

2.五大發展區

以既有都市發展地區為基礎，延續既有彰北發展區、彰南發展區及西南發展區，並將八卦山脈延伸至二水鄉之生態廊道定位為山景生態區，而大城、芳苑地區擁有獨特的海岸濕地資源及未來中科二林園區之綠能產業波及效應，將其定位為生態綠能發展區。

3.五大發展軸

以既有發展地區為發展軸帶，串連東西向、南北向的觀光休閒軸；烏溪、濁水溪之水景生態軸線；而彰化、鹿港兩處更擁有豐富的人文、古蹟資源，將其定位為文化觀光景觀軸；由伸港、線西、鹿港至大城鄉，擁有豐富的濱海遊憩及生態資源，將發展為海岸景觀軸；最後，由中科二林園區、二林精密園區、彰濱工業區、全興工業區、福興工業區等形成的產業發展軸。

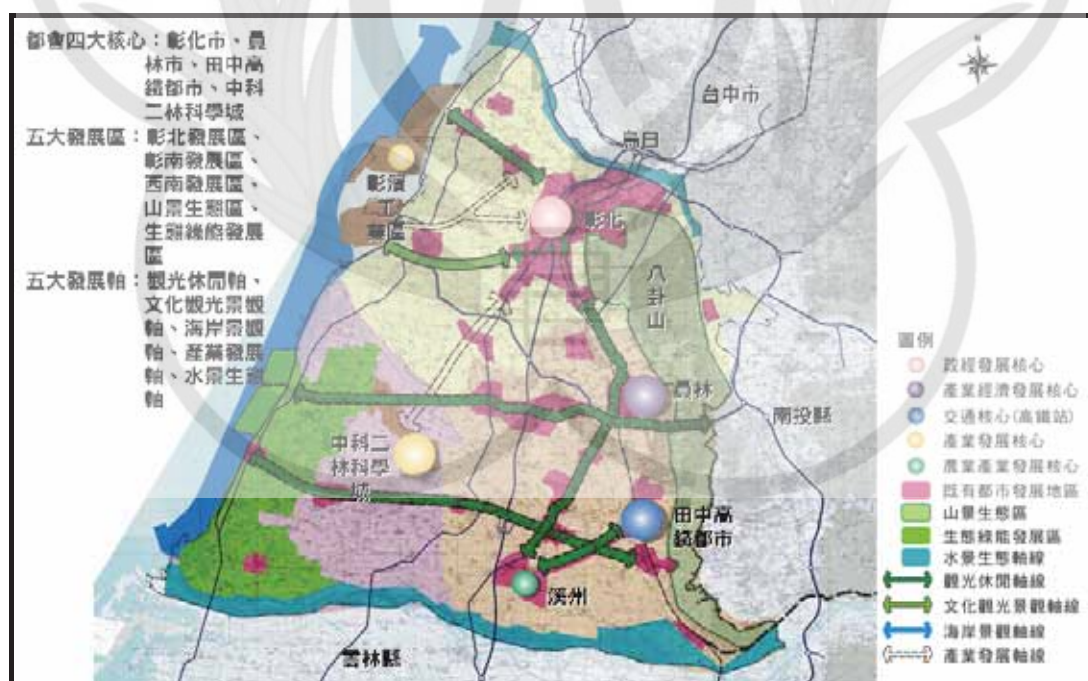


圖 3-2 彰化縣區域空間結構示意圖

(二) 未來城鄉發展模式

綜觀中部區域之發展優勢，大台中市不再以台灣的「生活首都」為發展願景，而是以「亞太新門戶」為發展願景，透過中部區域多核心城市之整合分工，企圖在亞太城市競爭浪潮中佔據一席之地。從 2001 年至 2010 年台中市人口社會增加率為全國第一的發展潛力來看，可預期大台中市將會持續成長，彰化縣未來應藉由周邊重大相關計畫及都市發展所帶動之新一波發展契機，結合彰化既有紋理網絡基礎與相關重大建設效益，提供藝文、觀光、農業、生技、商務、經貿、休閒、生態、居住等機能，進而連結大台中都會區行政商業服務核心，以空間分工與共享取代傳統競合模式，在「城市區域」架構下共同建設成為一區域經濟體，形成具發展潛力之服務地區中心。

未來彰化縣的城鄉發展模式應朝向區域的城市群合作發展模式，爰提升彰化為次要核心，藉由都市機能的分工與強化，提供區域中充足且多元之腹地及機能，並與大台中市建立合作機制，共同聯合發展行銷，成為都會與城鄉互補關係的典範。此外，加強員林之地方核心功能，作為主要核心及次要核心的輔助生活圈。指認和美、鹿港、溪湖、二林、田中為一般市鎮，支援次要核心及地方核心：藉由各鄉鎮優勢（如產業研發、歷史文化、農產生技、科技製造、高鐵特區），透過鄉鎮交流與合作，共同面對城市競爭，詳見圖 3-3。



圖 3-3 彰化縣城鄉發展模式示意圖

（三）產業發展構想

1. 提升都會核心商務機能

配合區域計畫（第2次通盤檢討）中彰投發展策略對中部區域之指導為「轉運樞紐、生活首都」，配合大台中國際都會及精密產業區位，以及台中港及高鐵烏日站扮演物流進出口及人流轉運機能，緊鄰之北彰化應加強經貿、物流之發展，並設置經貿及物流園區，提供關聯產業機能，詳見圖3-4。

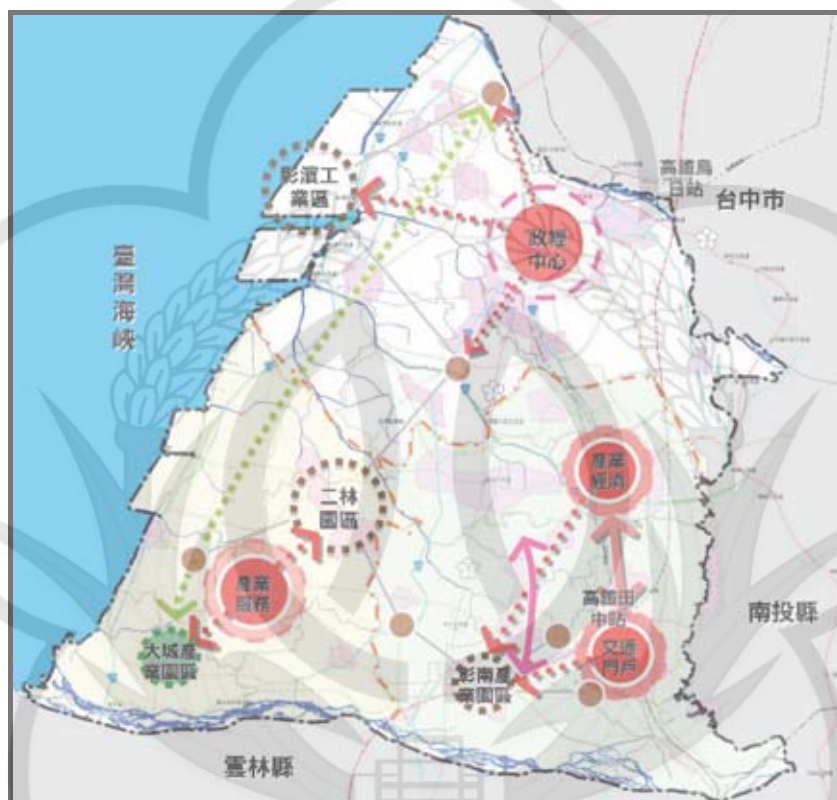


圖 3-4 彰化縣產業發展構想示意圖

2. 健全地區商圈空間機能

（1）完善地方中心生活圈商業服務機能

透過促進彰北、彰南、西南發展區商業核心提供多元化機能，健全商業服務層級，提升商業服務品質，引入較高級之消費服務業，滿足生活圈及外來活動人口需求。

（2）改善商業活動空間及實質環境

改善舊市區硬體環境，透過城鄉風貌或都市更新，辦理沿街面及道路、設

施之整頓，塑造舒適之商業環境。同時，設立形象商圈，建立具歷史文化或地方特色商圈，塑造整潔、明亮、有秩序的商圈文化，創造共存共榮之商業環境，亦能發展地區觀光。

（四）彰化縣土地使用綱要計畫

1.環境敏感地區

依「全國區域計畫」指導及各目的事業主管機關公告範圍及內容，指認第一級環境敏感地區、第二級環境敏感地區及非環境敏感地區。

2.重要發展地區

主要包括縣內既有之都市計畫地區、重要交通節點地區（高鐵彰化車站、台鐵車站附近、交流道附近）、都市計畫整體發展地區（員林 184 外環、彰化東區擴大、高鐵彰化車站、中科二林園區及彰南產業園區）、重大產業投資地區（二林精機、西南角產業振興）、鄉村及農村聚落等區域，詳見圖 3-5。

3.交通幹線及主要設施

含境內既有之軌道系統（高鐵、台鐵）及重要計畫之輕軌系統、既有之道路系統（國道、省道、縣道）及計畫之重要道路系統（快速道路、生活圈道路等）；主要設施則包含鐵路及高鐵車站等設施。



圖 3-5 彰化縣土地使用綱要計畫示意圖

第二節 相關建設計畫

一、臺灣西部高速鐵路建設計畫（民國 91 年）

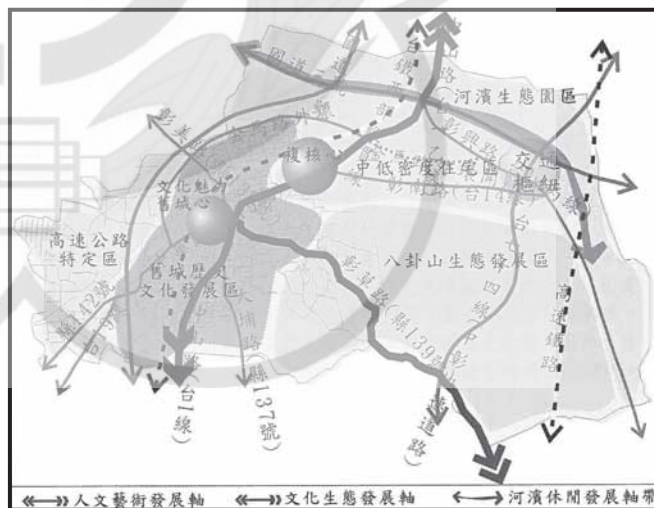
高速鐵路計畫由臺北至高雄全線共設置 10 個車站，包括臺北、桃園、新竹、台中、嘉義、臺南、高雄等 7 站以及增設苗栗、彰化與雲林等 3 站，其中與本計畫最為相近之車站為台中烏日車站。高速鐵路於民國 96 年元月正式通車，通車後從臺北到高雄期間停靠一站只要 90 分鐘，使臺灣西部走廊串成一日生活圈，帶動各地區均衡發展。

高速鐵路除起點與終點外，最重要的站別即是台中烏日站，而本計畫區可依賴國道一號與中彰快速道路快速連結至該站，轉乘全島最高效率的陸運設施，亦可將本計畫區納入一日生活圈之核心當中。在設定的場站中，社頭站為彰化縣內僅有的一站，惟台中烏日站距本計畫區較近，影響力較鉅，高速鐵路闢建後，國道與鐵道之客、貨運量重新調整，另透過國道、省道及鐵道未來可配合台中都會區大眾捷運系統將可聯成另一交通新網絡。

二、彰化市整體都市發展綱要計畫（民國 95 年）

以塑造彰化市成為中部區域「文化雙子城」與「花田城市」為總體發展目標，與台中市聯盟合作發展，並訂定「三軸二核心」為其整體發展架構，三軸---人文藝術發展軸、文化生態發展軸、河濱休閒發展軸，二核心---舊城歷史核心區、複核心商業區。

本計畫區位於舊城歷史核心區、複核心商業區，舊城歷史核心區為地區性商業服務外，利用豐富歷史古蹟與文化空間資源，進行舊市中心區都市更新，複核心商業區係以牛稠子工業區再發展為主體，藉由藝術景觀及創意產業設施的引入，建設成為藝文與創意融合的複核心商業區，以延續中山路之商業機能並提供未來創意商務服務中心之功能。



三、彰化縣農地資源空間規劃（民國 97 年）

彰化縣自然環境優渥，為全國重要農業縣之一，農業生產經營相當多元，彰化縣稻米產量全國第一，其他重要雜糧作物如甘薯、小麥、花生、生食用甘蔗、蔬菜、番石榴、葡萄、楊桃、百香果及花卉等，產量在全國均占重要之地位。惟彰化縣農地近年來因地層下陷與重金屬汙染等影響出現許多問題，而具有觀光發展潛力地區農地資源亦承受龐大的釋出轉變壓力，再加上國土計畫法草案對於國土經營管理型態的轉變因素，彰化縣農地資源在面臨內外環境變遷的衝擊，詳見圖 3-6、圖 3-7。

依照國土計畫法將土地區分為國土保育地區、農業發展地區及城鄉發展地區等三類功能分區，國土保育地區應以保育與保安為最高指導原則，海域、海岸、森林及山坡地等環境敏感地區應限制開發；農業發展地區之開發建設，應確保農業生產環境之完整，並應避免零星散漫之發展，以確保農業生產環境之完整；城鄉發展地區應以永續發展、成長管理為原則，以完整之配套公共設施創造寧適的生活環境及有效率的生產環境。

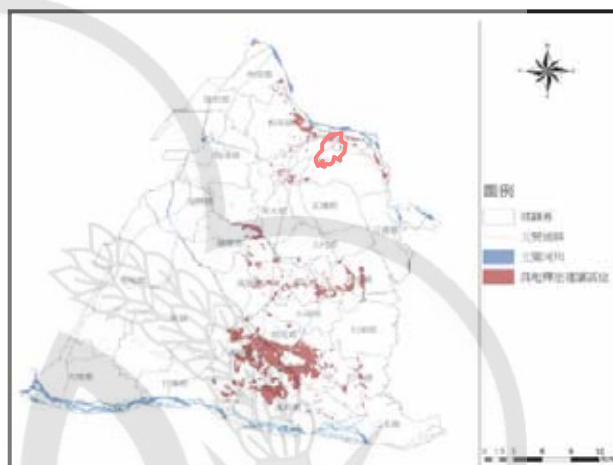


圖 3-6 農地釋出建議區位示意圖

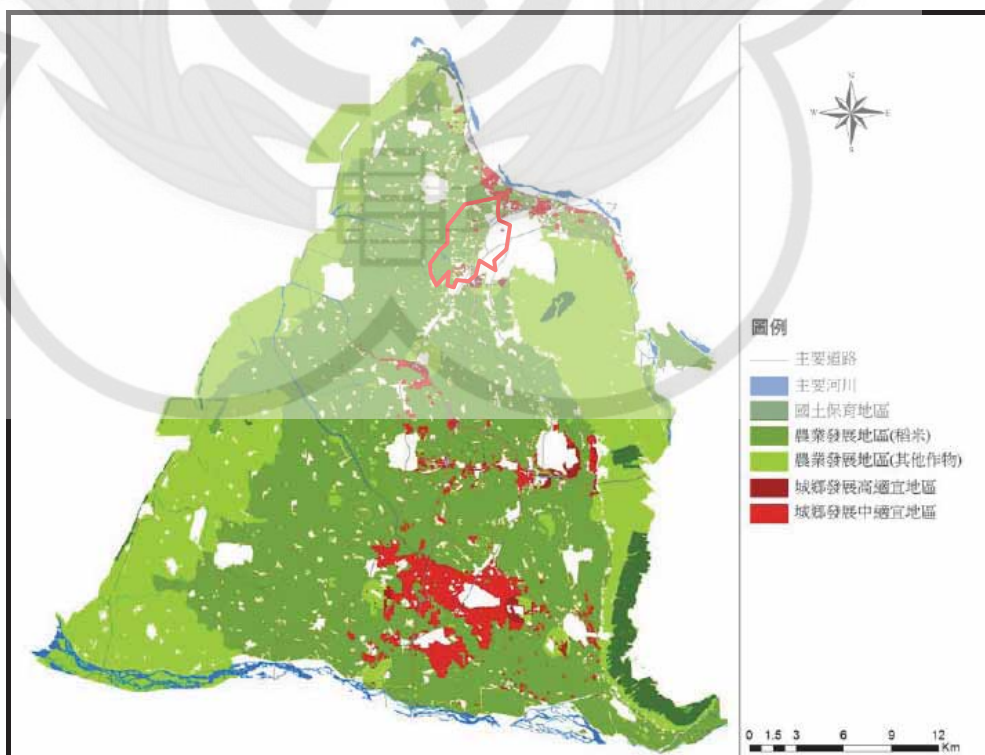


圖 3-7 彰化縣農地資源空間發展構想示意圖

三、新訂中部科學工業園區（台中基地）附近特定區計畫（民國 103 年）

中部科學工業園區（台中基地）位於台中縣市交界之大肚山台地東麓。該區東西兩側分別緊鄰中山高速公路、第二高速公路，境內有高速鐵路通過。將強化台中地區高科技產業之競爭優勢，規劃為空間機能完整，並兼具研發、教育、地方人文及生態特色之優質生活園區與科技重鎮。

主要係提供中科園區擴充腹地，並配合中、下游產業需求劃設產業發展用地，如產業專用區及物流專用區。另外，為促進既有鄰里單元再發展並提供就業人員完備的生活服務機能，將已發展區劃設為住宅區，並於台中縣、市各選定住宅社區，進行新市區開發建設之用。

中部科學園區之設立除帶動台中縣、市工商業之發展外，其影響張力同時亦可帶動北彰化地區之發展，且彰化縣二級產業基礎穩固，可支援作為中科發展之下游工廠，同時亦可藉由中科之設立，提升外圍彰化地區二級產業之升級，未來中科特定區發展勢必與鄰近提供目前中科支援之腹地產生競爭關係。

四、台中都會區大眾捷運系統後續路網檢討（民國 98 年）

鑑於捷運系統整體運能需藉由路線與路線的串連方得以發揮，台中捷運烏日文心北屯線發包設計後有必要開始研議前期規劃所建議路網之適切性及後續興辦順序，並考量台中地區民眾對於捷運路線延伸至台中市以外地區的殷切期盼，配合中央政府「中部都會區捷運網路」、「台中亞太海空運籌中心」及「水湳機場場址再開發」等計畫，同時依據近 10 年來台中都會區社經發展程度，檢討民國 87 年細部規劃之建議路網。

目前完成規劃之路網及各路線說明如下：

- ◆ 藍線：台中港-東海大學-台中火車站-太平
- ◆ 綠線：大坑-烏日文心北屯線-彰化市-鹿港-彰濱工業區
- ◆ 橘線：中部國際機場-中部科學園區-水湳經貿園區-台中火車站-大里-霧峰-中興新村-南投縣政府
- ◆ 紅線：台鐵高架捷運化（豐原-大慶）

已於 98 年 10 月完成期末報告，並函送交通部、台中縣政府、台中市政府、彰化縣政府及南投縣政府辦理相關後續規劃作業。另分別於 99 年 12 月、100 年 2 月分別開始辦理捷運藍線、橘線可行性研究，後續將依大捷法相關規定辦理後續作業。

五、彰化縣城鄉發展策略（民國 98 年）

1.發展目標及願景

以台中市為中台灣發展核心，強化彰化縣土地使用與空間利用，建構強而有力之城鄉發展體系，定調為「中台灣新都心」，以「科技興城鄉、綠能新彰化」為城鄉發展目標，並提出產業發展願景、家園發展願景、人文發展願景、國際地位願景等四大願景方向，詳見圖 3-8。

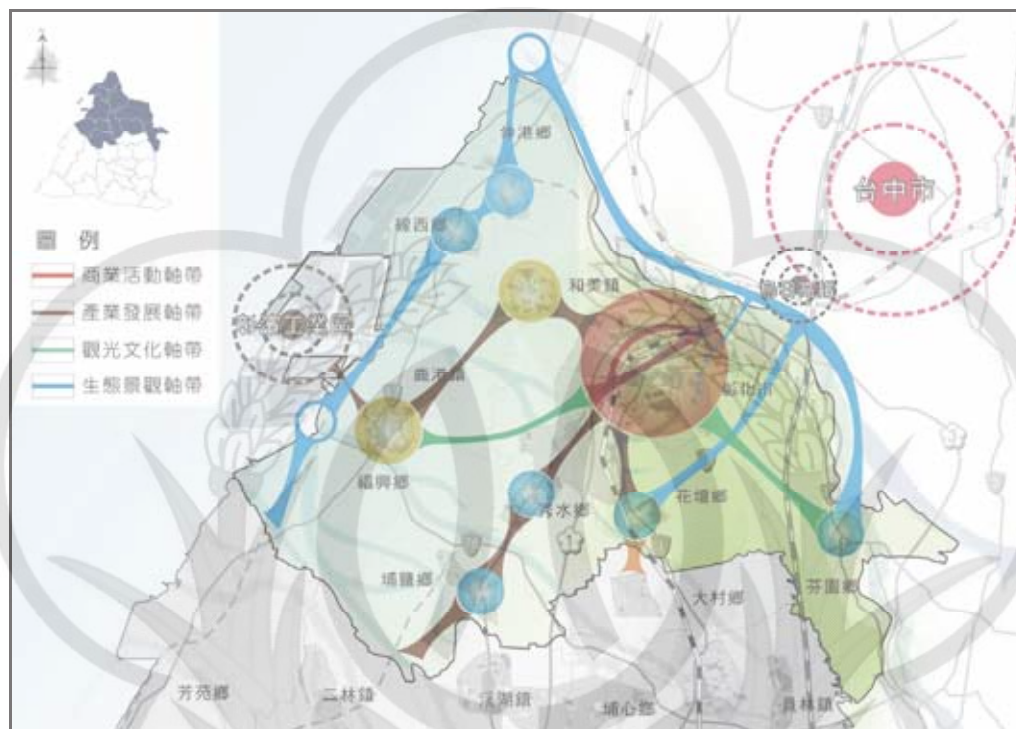


圖 3-8 彰北發展區發展願景示意圖

2.整體發展定位及策略

該計畫提出三大整體發展定位，並提出相對應之發展策略，其說明如下：

- (1) 定位一：以全球化為思維之精緻科技產業中心
 - 策略（一）：推動科技工業發展
 - 策略（二）：推動產業轉型及升級
 - 策略（三）：迎合全球化競爭所需，邁向知識密集產業
 - 策略（四）：提昇都會級生活服務機能
 - 策略（五）：提高國際能見度
 - 策略（六）：發掘地方智慧與延攬國際人才
- (2) 定位二：以在地人文特色為核心價值之生活服務中心
 - 策略（一）：史蹟文物整建、城鄉風華再現

策略（二）：建構優質生活環境，營造富麗社區家園

(3) 定位三：以永續發展為使命之樂活家園

策略（一）：制定特色空間與休閒產業結合之規劃方向

策略（二）：工業土地更新利用及整體規劃

策略（三）：建構永續空間景觀與生態環境

策略（四）：推廣永續農業

策略（五）：推廣綠色能源

3.城鄉空間發展策略

彰化縣之城鄉空間發展可區分為彰北發展區、彰南發展區及西南發展區三大空間分區，而彰化市位於彰北發展區之核心發展都市，其都市機能主要朝向行政、經貿、醫療、遊憩、學術、文化、產業及居住等方向發展，詳見圖 2-8。

而核心城市（彰化市）未來重大計畫之推動主要包含擴大彰化市都市計畫、彰化市都市計畫更新作業及高速公路彰化交流道附近特定區計畫通盤檢討作業。

六、彰化市舊城區再發展區

彰化市豐富的古蹟與歷史建築分布於舊市區巷弄間，仍展現著彰化市過往的風華，散發出特有之古樸與舊城的美，然而彰化舊市區道路狹窄，開放空間匱乏，公園綠地均劃設於八卦山麓，市街景觀與環境品質實有改善與提升之必要。

彰化市未來之都市規劃應在「更新」與「保存」中取得平衡，以有別於推土機式再開發；在「舊」的方面需保存歷史，延續文化，留下回憶；在「新」的方面需注入活力，改善環境，塑造發展核心。因此，彰化市公所乃推動「彰化市舊城區再發展先期規劃案」，以進行舊城區再發展規劃，期藉由「新」與「舊」的平衡，將新活力揉合於舊有歷史街區之中，再現半線風華。

擬定都市更新計畫業於 100 年 09 月 20 日公告實施，配合都市更新變更都市計畫部分亦於 103 年 8 月發布實施，且內政部訂定「102 年度中央都市更新基金補助辦理自行實施更新辦法申請補助作業須知」得受理民眾申請補助實施都市更新事業之相關經費，彰化縣政府配合舉辦優先更新單元之招商（投資推動）說明會，眾多配套措施可望吸引建商投資、改善舊城環境品質，詳見圖 3-9。

七、彰化火車站北區都市更新計畫

彰化火車站周邊為彰化市早期發展地區，而本次劃定之更新地區位於火車站以北，區內除具全國僅存之扇形車庫外，其餘建築在鐵路以西部分，多為一至二層樓之磚造、鐵皮之建築物，其使用多逾四十年，現況環境年久失修、窳陋傾頹，有公共安

全及衛生之慮，鐵路以東部分，建物則顯新舊雜陳。彰化縣政府為配合行政院「加速推動都市更新方案」之執行，並促進彰化市中心土地有計畫之再開發利用、復甦都市機能、改善居住環境、增進公共利益等，爰依都市更新條例等規定，擬定都市更新計畫，劃定優先更新單元及研擬更新單元劃定基準，並配合辦理都市計畫變更，以加速當地都市更新事業計畫之實施。變更都市計畫第一階段於 101 年 3 月發布實施，其餘則配合開發方式分階辦理核定作業；並完成都市更新計畫，優先更新單元辦理更新事業計畫審議作業中，詳見圖 3-9。

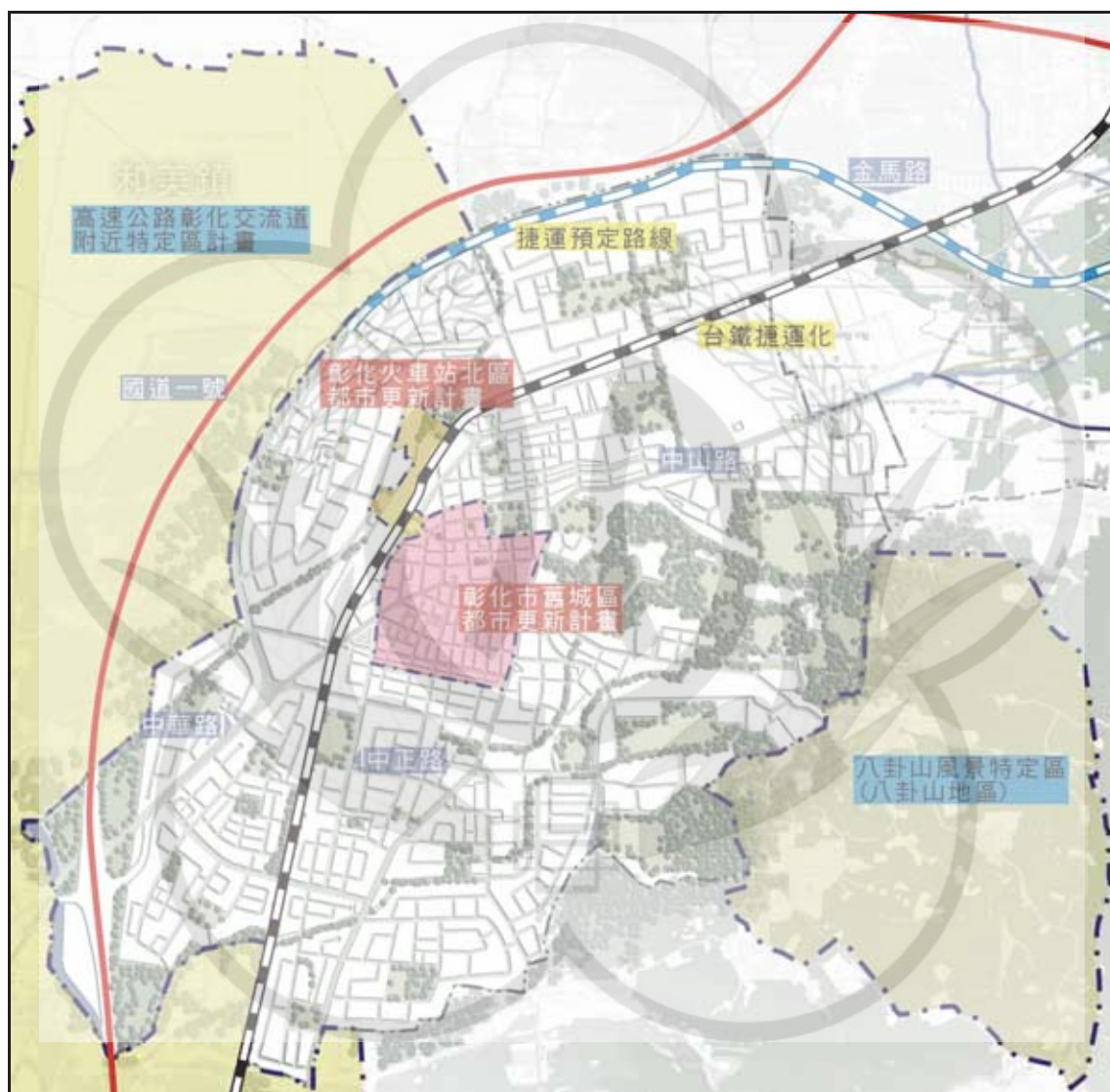


圖 3-9 彰化市都市計畫區內辦理都市更新位置示意圖

八、彰化火車站南區都市更新先期規劃案

彰化縣政府近年為復甦彰化市市中心區暨火車站周邊地區都市機能，逐年針對火車站周邊（包括北側地區及舊城區部份）進行都市更新相關作業，本計畫係關於火車站周邊南側區域進行都市更新先期規劃作業，希冀在尊重既有都市紋理及保存舊城文

化氛圍之原則下，改善居住環境、增進公共利益。

本計畫以大面積公有土地及未開闢公共設施用地區域作為初步研選更新單元原則，初步劃定中正路西側台鐵檢測站、員林客運、未開闢計畫道路及其周邊地區作為優先更新單元，面積約 4,747 平方公尺。選定範圍係為都市更新先期規劃模擬研究，後續仍應依各土地及合法建物所有權人意願，作為實際辦理都市更新範圍依據，詳見圖 3-9。

九、彰化北部地區綜合治水檢討規劃（洋子厝溪排水集水區）

依彰化北部地區綜合治水檢討規劃（洋子厝溪排水集水區）規劃報告之綜合治水方案提出如下，詳見圖 3-10：

（一）改善原則與目標

1. 應用綜合治水對策，因地制宜、整體考量，擬訂適當之綜合治水方案，達到減輕淹水災害之目的；在安全前提下兼顧生態保育、環境景觀、親水休憩及水源利用等功能。
2. 保護標準：主要排水幹線及銜接八卦山逕流之排水路整治，保護標準應達 10 年重現期之排洪能力，25 年重現期不溢堤；平地支分線農田排水採 5 年重現期之排洪能力。未來搭配相關配合措施之推行（如農田蓄洪、增加地表入滲措施等源頭蓄洪之配合），逐步提升區域整體保護標準。
3. 洋子厝溪排水系統採重力排水為原則，通水能力不足者，以拓寬排水路斷面改善，減少堤岸加高，不受迴水影響者，盡量採用平岸保護，以利兩側逕流匯入。
4. 排水路計畫排水量以容納 10 年重現期洪峰流量為原則，對於瓶頸段兩旁建物密集無法拓寬者，於其上游適當位置設滯洪池減洪，或採局部截流分洪方式處理，以降低下游洪峰。
5. 計畫排水量擬訂後，集水區應實施總量管制，未來因新開發所增加之逕流量應由開發區（含既有都市計畫區）自行承擔。

（二）綜合治水方案

1. 排水路整治及滯洪：排水路用地拓寬無問題者，建議以拓寬方式改善；兩旁建物密集無法拓寬者，於其上游適當位置設滯洪池減洪，以達保護需求。

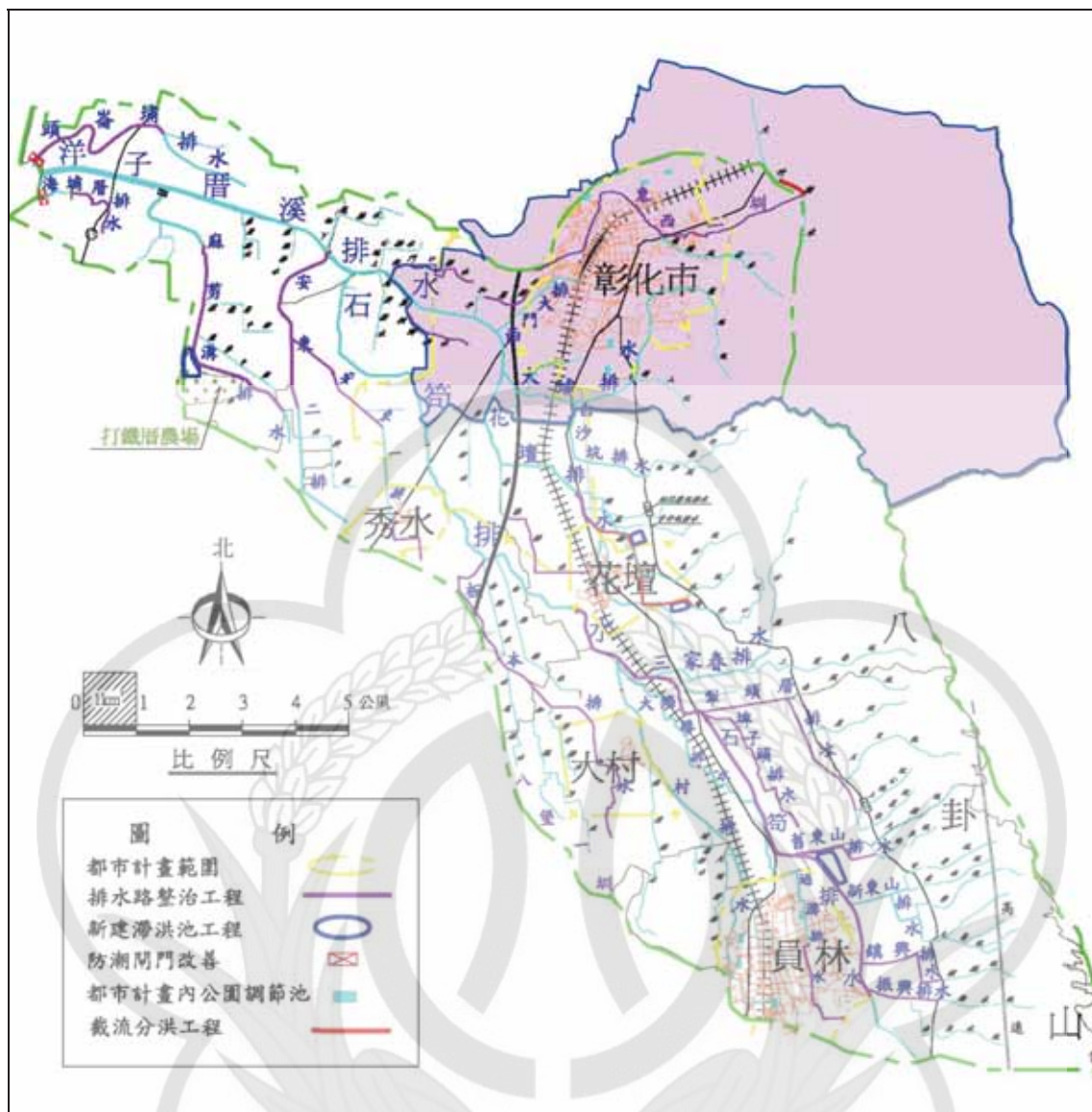


圖 3-10 洋子厝溪排水系統改善工程布置示意圖

- 2.截流溝分洪：花壇排水上游經過花壇鄉都市計畫內之精華地區，兩旁建物密集断面狹小，採用截流改道解決拓寬困難問題。彰化市東西二圳上游集水面積約 1.5 平方公里排水，截流排入大竹排水，降低市區段負荷。
- 3.利用較大面積之公有或台糖土地（台糖打鐵農場）做為滯洪空間，達到減洪及水源利用之多功能效益。
- 4.利用暨有都市計畫區之公園綠地等，佈設減洪措施，如滯洪池、雨水貯流設施及增加入滲措施（透水性鋪面）減少排出量，提升下游水路保護標準。
- 5.沿海排水處理：沿海低窪地區排水出口應設置防潮閘門防止外水倒灌，自動閘門採設有配重設備改善，以提高排洪效率。
- 6.農田蓄洪：利用暨有水田加高田埂高度至 30 公分，以提高農田之蓄洪能力，

減輕下游排水路負荷，可配合水田休耕補助辦理。洋子厝溪排水集水區水田面積 61.2 平方公里，佔總集水面積 37%，全面蓄洪 30 公分時，約可提升集水區保護標準達 25 年重現期。本方案因控管不易將列於配合措施辦理。

十、彰化市鐵路高架捷運化計畫

（一）辦理進度

臺鐵長久以來為主要的城際運輸工具，彰化人口聚集與商業發展多以臺鐵車站為中心，以彰化車站周邊為主要核心發展地帶，並隨著鐵路軸線形成數個次核心發展區域，但伴隨商業活動蓬勃發展帶來的交通流量增加，使得臺鐵軌道與一般道路交會的平交道或地下道，成為市區交通瓶頸點與潛在安全風險區；同時鐵路軌道長期以來造成都市空間的實體分隔，致使站區前後發展不平均，成為都市更新與土地開發的障礙。

為消弭鐵路軌道兩側都市發展交通瓶頸與空間阻隔、及新舊市鎮發展差異明顯等問題，近年來除臺北市、新北市、高雄市等重要政經區域已完成立體化或已核定計畫外，其他如彰化員林市的鐵路高架化已於 103 年 11 月完工通車，臺中市鐵路高架化預計 105 年底即可完工、屏東縣部分偏遠鄉鎮鐵路高架化、宜蘭縣冬山鄉路段等亦經核定在案，顯然鐵路立體化為促進都市再發展的指標，除可避免鐵路平交道對交通安全的潛在威脅外，亦可消除區域發展受鐵路之阻隔，提高整體土地的利用價值、增益整體開發。

鐵路立體化後騰空路權的活化再利用為整體建設與都市縫合的重點，藉由劃設車站特定區、進行車站及附近土地的都市更新或變更都市計畫，以周邊土地進行整體開發，將鐵路車站及其沿線的土地使用轉變為更高價值的土地利用，可有效將土地開發效益挹注鐵路立體化建設以提高自償率，減少地方政府財務負擔；於交通方面則可優先建構公共運輸及人本交通環境，改善原本進出火車站動線不佳、周邊停車秩序紊亂的問題，透過都市設計管制與再造，塑造新門戶意象。

為爭取彰化市鐵路高架化計畫早日由中央政府核定暨列為優先補助經費辦理事項，彰化縣府已於 103 年 1 月 27 日將鐵路高架化二路線方案提送交通部審議，並於 8 月 22 日由交通部召開初審會議獲得各單位審查意見，於 104 年 12 月 8 日完成「彰化市鐵路高架化可行性研究中央初審修正報告」，並於同年 12 月 31 日將修正報告函送中央辦理複審前於 105 年 10 月 4 日由鐵工局召開可行性研究報告中央初審會，並於 106 年 1 月 10 日繼續由鐵工局召開會議確認計畫書修正情形，且另於 106 年 1 月 24 日與台鐵再次協商。本計畫可行性研究報告前逐層完成交通部鐵路改建工程局初審，107 年 5 月 29 日通過交通部審查，107 年 7 月 25 日送行政院審查核定，目前行政院責成國家發展委員會辦理審查作業。

（二）規劃內容

彰化鐵路高架化計畫北起臺鐵西部幹線烏溪南側，於國道三號下方穿越後經臺鐵彰化站，止於花壇鄉大埔截水溝之後；本計畫將一併探討機檢段遷移作業，故計畫範圍將涵蓋上述臺鐵廊帶及機檢段可能遷移區位為規劃範疇，詳見圖 3-11。

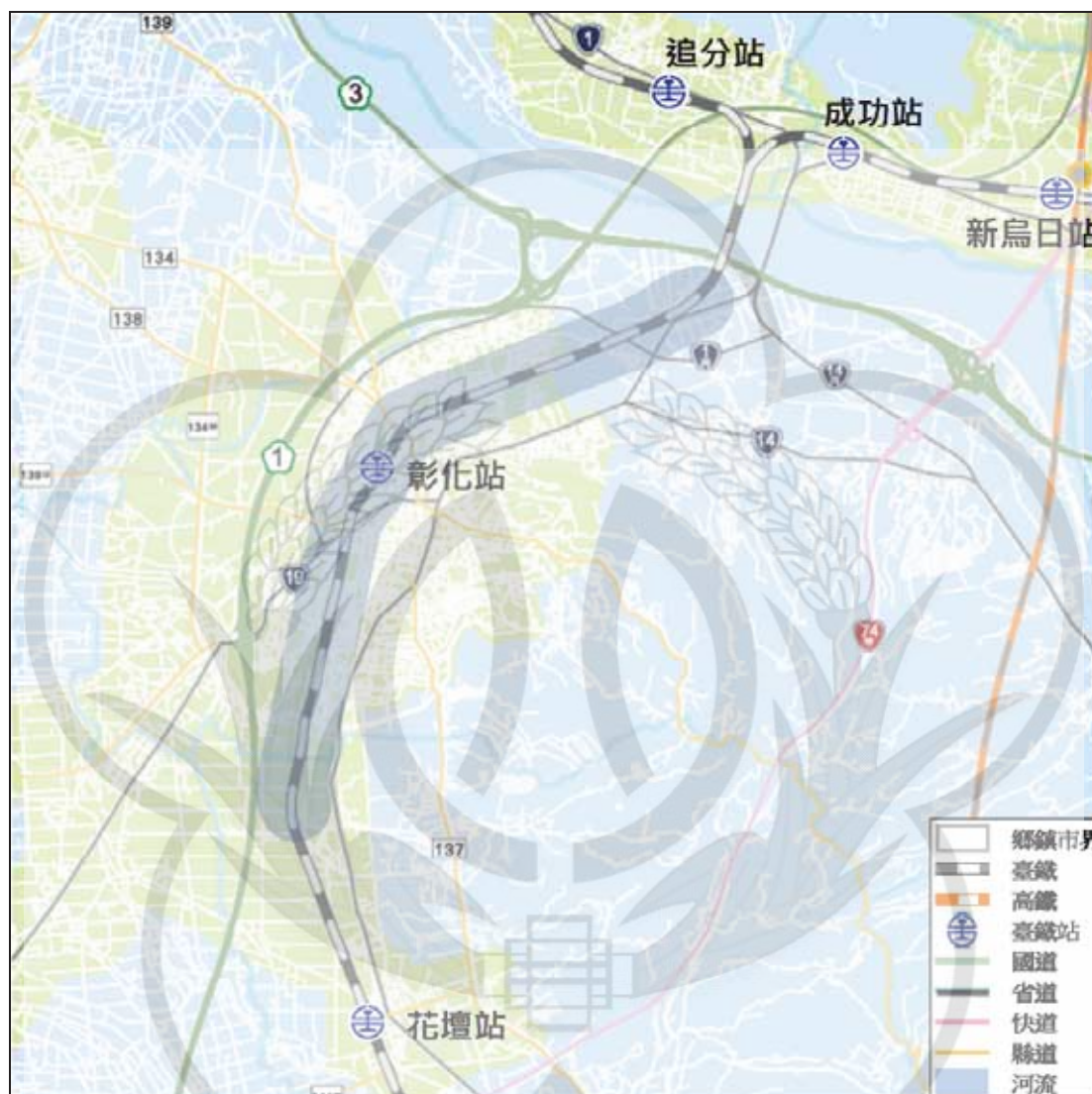


圖3-11 原線規劃高架化路段示意圖

本計畫開發時程，預定於 108~109 年進行綜合規劃作業與環評作業階段，109~110 年為細部設計階段，後續於陸續辦理用地變更及取得相關用地，工程建設則於 119 年建設完成，於 120 年元月高架化完工通車，但橋下空間於原有路線移至高架路線後，需進行路線設施拆除，及沿線公路與地下道拆除填平作業(經費列於土木配合工程項下)，景觀美化等工程，預計於 121 年底整體工程完工。

工程建設階段則需先完成機檢段搬遷作業後，始得進行臨時軌工程，臨時軌切換通車後，才能進行高架化永久軌工程，因此於 112 年工程建設開始之初，需先進行機檢段遷移，預計將於 114 年 6 月完成，後續全力進行高架化主體工程。

針對各車站發展定位如下，詳見圖 3-12：

1.彰化新核心-金馬站

彰化市人口逐年增加，又鄰近非都市土地為早期發展之大型聚落，造成彰化市發展迄今已產生嚴重之都市蔓延現象，除現有都市地區發展漸趨飽和之外，都市計畫區外圍之非都市地區也出現人口高度集居的現象，導致部分地區居住品質不佳、道路狹小及公共設施服務不足的問題，同時也對都市安全構成威脅。故本府刻正辦理「擬定擴大彰化市東區都市計畫（草案）」，除能改善當地居民生活環境，引導彰化市有次序之整體發展，對於本案尤為重要的是，臺中市捷運綠線將延伸至彰化，G20 站目前暫訂位於擴大彰化市東區都市計畫範圍台 1 線中山路與金馬路綠園道交會處，出入口設置於會展中心用地及其東側商業區內。未來藉由鐵路高架及臺中捷運路線連結，將使得金馬站成為彰化新聚落新核心。

未來金馬站及周邊將導入商業及行政設施，與舊城區火車站前商圈及臺中捷運商圈串連而成彰化市主要活動軸帶，並配合彰化市整體發展及改善舊城區入口節點意象。另透過計畫道路及基地退縮綠化營造林蔭大道，提昇都市景觀意象，形塑銜接新舊城區之重要節點及入口意象。

2.舊城區都心-彰化站

彰化站為彰化市核心發展中心，車站周圍以商業及居住型態為主，車流與人潮之進出甚為頻繁，加上鐵路隔閡形成交通阻礙，且彰化市區道路狹窄，開放空間匱乏，公園綠地均圍繞於八卦山，市街景觀與環境品質有再提升之必要。

未來彰化市區鐵路高架化後，彰化站仍為舊城區都心，肩負彰化市區運輸轉乘之重擔，預計規劃興建車站大樓，除設置車站主體及相關服務設施外，也具備轉乘其他大眾運輸功能，並引入相關附屬商業設施。另依據「新彰化火車站特區」規劃內容，未來彰化站亦評估發展成為縣政中心，包括將該車站建築納入縣府大樓遷移選址範圍之一，並研究與彰化站共構之可行性；同時以 TOD 發展概念，包括北側扇型車庫規劃，與鐵道文化園區相互連結，有效提升觀光、文化及教育機能；南側原機檢段遷移後騰出之土地將引入商業設施，提升整體發展經濟；原鐵路高架後騰出鐵路廊道可提供做為停車場用地、道路用地或景觀用途；另配合彰化市都市更新計畫，將南北兩側之建物及使用分區做整體規劃，為彰化市打造新風貌。

3.生活通勤站-中央站

檢視中央站 500 公尺範圍內使用現況係以住宅使用為主，僅少數零售業及餐飲業，發展規模漸趨緩。故中央站未來建議定位為生活通勤站，除解決舊城區交通負荷問題，並提升周遭公共設施服務水準，改善居住品質。



圖3-12 高架化沿線車站發展定位示意圖

（三）後續因應發展策略

鐵路立體化建設除可改善交通，高架後所騰空之路廊，透過都市更新整體開發將有極高的潛在價值。整體開發將以彰化火車站為中心進行，藉由劃設車站特定區，利用建築物立體多目標使用，將停車場、公車轉運站及高架化車站整合在同建築之中，並透過土地都市更新或都市計畫變更，強化高架化沿線土地之利用，提供彰化市舊城區所需的商業、住宅及公共設施空間，以帶動彰化市舊城區的再發展與彰化市擴大都市計畫區之機能互動串連。

秉承國發會之跨域整合之創意精神，以外部效益內部化為概念，結合土地開發模式，納入大眾運輸導向發展土地（TOD）之開發效益；並從使用者及受益者的估點，檢討檢討都市計畫可能收取的稅費收入，公私合作關係之投資收益，整合「公共建設」與「土地開發」，建立整合型開發計畫與財務計畫制度，以提高計畫自償性，確保外部效益內部化。依據行政院 101 年 7 月 24 日核定之「跨域增值公共建設財務規劃方案」及交通部 101 年 8 月 21 日核定頒佈之「鐵路立體化及周邊土地開發計畫申請與審查作業要點」，將周邊的土地、建設與時程等進行整合規劃，並透過基金運作的方式，籌措及調度公共建設及未來營運所需資金，同時提供政府與民間合作機制。後續將配合鐵路高架化及車站站區之整合進行相關因應發展策略如下：

1.連鎖開發方式

- (1) 「核心點」：核心精華區或產業中心區。車站站體設施，以多目標方式進行開發。
- (2) 「範圍圈」：由核心點與核心周邊範圍組成。車站專用區公有土地開發。
- (3) 「關聯圈」：與核心有關聯的周邊社區或資源空間，與核心範圍的關係相當密切，為核心範圍的過渡地區或緩衝帶。前後站「連鎖策略分區」、民間參與公共建設方式公有土地開發。
- (4) 「產業生活圈」：距離核心範圍圈較遠，屬於適合發展開發的地區，依活動特色、主題、使用者行為等產生關係。產業生活方面包括旅遊、交通、旅館、餐飲、購物、文創商品、土地開發等。場站大眾運輸導向發展 (TOD) 影響範圍、增額容積範圍(500 公尺或 1,000 公尺範圍內)。

2.鐵路高架化兩側土地縫合

藉由鐵路高架化進行路廊兩側土地縫合，其策略如下：

- (1) 提升沿線大眾運輸服務機能。
- (2) 建構連續性綠廊調節都市熱島效應。
- (3) 開發騰空土地帶動環境改善，創造與連結周邊土地視覺走廊。
- (4) 綠園道轉化都市負面空間，帶動沿線都市更新及土地開發。
- (5) 規劃通學巷路徑營造人性化空間。
- (6) 強化場站綠色運具的使用模式，建構全市綿密綠色網絡。
- (7) 研擬符合市場條件之開發內容與機制，鼓勵留設開放空間。
- (8) 建立路廊聯繫系統與節點廣場縫合被切割的都市紋理。
- (9) 扭轉沿線背向鐵路之活動，強化沿線重要活動節點之地標意象。
- (10) 設置舒適連續的人行空間。

3.土地開發策略

結合「文化、生態、生活與產業」等多樣機能，扮演其帶動地區再繁榮發展的觸媒，未來彰化火車站以及彰北火車站發展願景：『期將具有人文保存的歷史空間，發展為新發展活力的區域行政新核心、TOD 智慧成長的城市門戶』藉由智慧城市的發展策略，來帶動彰化地區朝向 TOD 目標發展。

金馬站在都市計畫土地使用分區調整構想上，台化廠區曾為彰化市帶來就業機會，但其產業屬性一度也造成省道系統進入彰化市舊城區之負面意象。考量其地理區位及鄰近土地使用發展現況，實不宜續作工業發展，應考量多元化的生態及產業發展，以發揮土地使用效益並促動彰化市發展。依據「擬定擴大彰化市都市計畫細部計畫書（草案）」，將台化廠區劃設為「台化產區再發展區」，並劃設部分建築用地

做為未來縣政中心與縣議會使用。整體之產業再發展方向將以複合方式轉型，未來配合金馬站之劃設，以區位劃分兼具政府行政、居住、消費及低污染產業與服務型產業腹地為主，提供行政、住宅、商業、產業等多元功能，在轉型同時亦提供都市生態空間及在地就業機會。

彰化站在都市計畫土地使用分區調整構想上，原彰化車站屬於鐵路用地，面積共計 12.80 公頃，依據前述使用構想規劃，配合鐵路高架化設施，保留部分鐵路用地，作為高架路廊使用。另劃設車站專用區約 4.32 公頃、鐵道文化專用區 1.86 公頃、商業區約 2.94 公頃，並劃設道路用地 0.06 公頃，各站區周邊發展策略構想詳見圖 3-13。



圖3-13 站區周邊發展策略構想示意圖

第三節 鄰近都市計畫

一、擴大彰化市都市計畫（草案）

（一）計畫年期：民國 110 年。

（二）計畫人口：56,000 人。

（三）計畫範圍與面積

本次擴大都市計畫範圍北界至台鐵邊界及國道 3 號，西側至彰化市都市計畫邊界，南側約以既有建成區、既成道路等界線為界，東側則至彰興路與彰南路交界處，面積約 596.05 公頃。

（四）發展現況

- 1.住宅使用面積約為 95.77 公頃，約占本計畫區 16.07%，主要分布於彰南路二側地區之聚落。計畫區內現況建築物地上第一層作為商業使用，其他為住宅使用者約為 7.12 公頃，約占本計畫區 1.19%，詳見圖 3-16。
- 2.建築物除工業廠房外，住宅型態多為連棟型態，約占計畫區建築物總面積之 42.71%，公寓大廈占 0.12%，除因大竹庄為早期發展地區外，亦突顯彰化市建物偏好型態仍以透天連棟為主。計畫區內之建築物樓層數主要為 1-2 樓，占建築物總面積 63.60%，多數為工業廠房及大竹庄地區老舊建築，其次為 3-4 樓，主要配合透天連棟之建築型態，亦為目前計畫區較新建築物之建物樓高。

（五）整體發展構想

併同原都市計畫區整體規劃考量，以原都市計畫之都市空間架構為基礎，並考量本計畫區發展現況，進行土地使用、交通系統及藍綠帶等空間系統與都市機能之整合。

都市是一個有機體，任何城市建設的導入，均不能僅止於短線操作或短視近利，因為，它將實質影響都市生活的使用行為，並成為市民意識及價值體系的一部分，不當的公共建設甚至將可能引發不可逆轉的環境危機。因此，本案基於當前的規劃思潮，提出「生態城市：Eco-Changhua」的主張，以彰化市都市計畫就是一個低碳、降溫、節能、減廢的生態城市作為發展願景，並以「綠基盤」、「綠手指」、「綠網格」的作法為未來發展的生態涵構，以此描繪彰化市未來發展方向。



圖 3-14 擴大彰化市都市計畫區土地使用現況示意圖

在此願景指導下，基於規劃範圍內各地區的條件不同，為使規劃範圍內之各地區能適性發展，並避免公共建設投入的不當，本案根據前述上位及相關計畫、現況背景（古蹟歷史資源、交通系統及綠地空間等）與課題分析，提出適性的空間發展構想，以此作為各地區發展之指導原則，擘畫各地區可能的針對性處理策略，達成「生態城市：Eco-Changhua」的主張。

擴大都市計畫區之發展與現行都市計畫區息息相關，在都市機能上亦應達到互補功能，故發展構想應以全市之發展為考量。其中，舊城區與火車站周邊地區配合都市再發展議題，以更新手段促進地區朝生態城市發展；其外圍地區與擴大彰化市都市計畫區既有聚落則以社區環境改善為主要標的；八卦山地區配合大佛風景區，朝具文化性之生態觀光發展；牛埔子工業區與台化廠區則配合擴大彰化市都市計畫區產業發展區之設置，將零星或未登記工廠集中化或遷移後，進行工業區再發展與整體開發，並設置公共綠地，以增加彰化市公園綠地面積；擴大彰化市都市計畫區內之優先發展區，則配合大眾運輸捷運系統與經貿會展產業發展，以整體開發方式，完成都市生態基盤與公共綠地之設置，以提供彰化市人口居住及產業發展腹地。

依循上述各區空間發展構想規劃適當土地使用計畫，更藉由土地使用分區管制與都市設計之規定，促使可建築土地於開發時能與藍綠帶系統及都市開放空間縝密結合，並酌予保留土地開發前之生態機能，詳見圖 3-15。

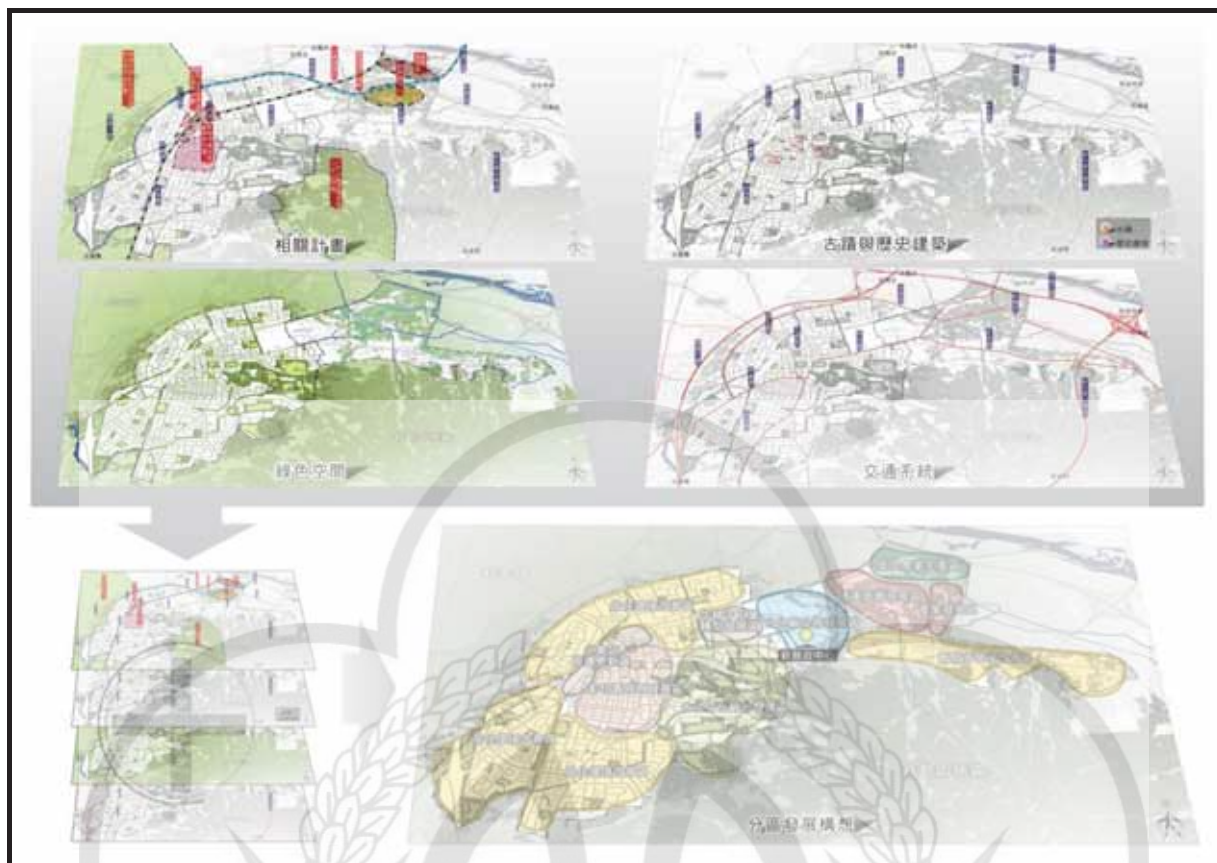


圖 3-15 擴大彰化市都市計畫整體空間發展示意圖

（五）都市空間及單元發展構想

計畫區在考量生態系統、尊重既有紋理及避免公共投資重複浪費之考量下，以既有之主要灌溉排水溝渠、省道系統為空間發展架構，並依發展現況及需求規劃發展單元，依照土地使用性質可區分為住宅區（分為新市區建設地區及原聚落）、產業專用區、商業區及台化廠區再發展地區等發展單元。

在空間發展規劃上，透過綠化及開放空間結合既有主要灌溉排水溝渠，形塑計畫區水綠生態系統，以生態系統及主要道路系統作為發展單元之屏界，各發展單元則依基地條件導入發展機能。

區內之道路系統規劃應朝向園道意象發展，盡可能強化植栽綠化及以人為本的人行空間，而各發展單元之開發，其綠化及開放空間配置及開口應儘量與周邊生態系統或公園綠地相結合，詳見圖 3-16。

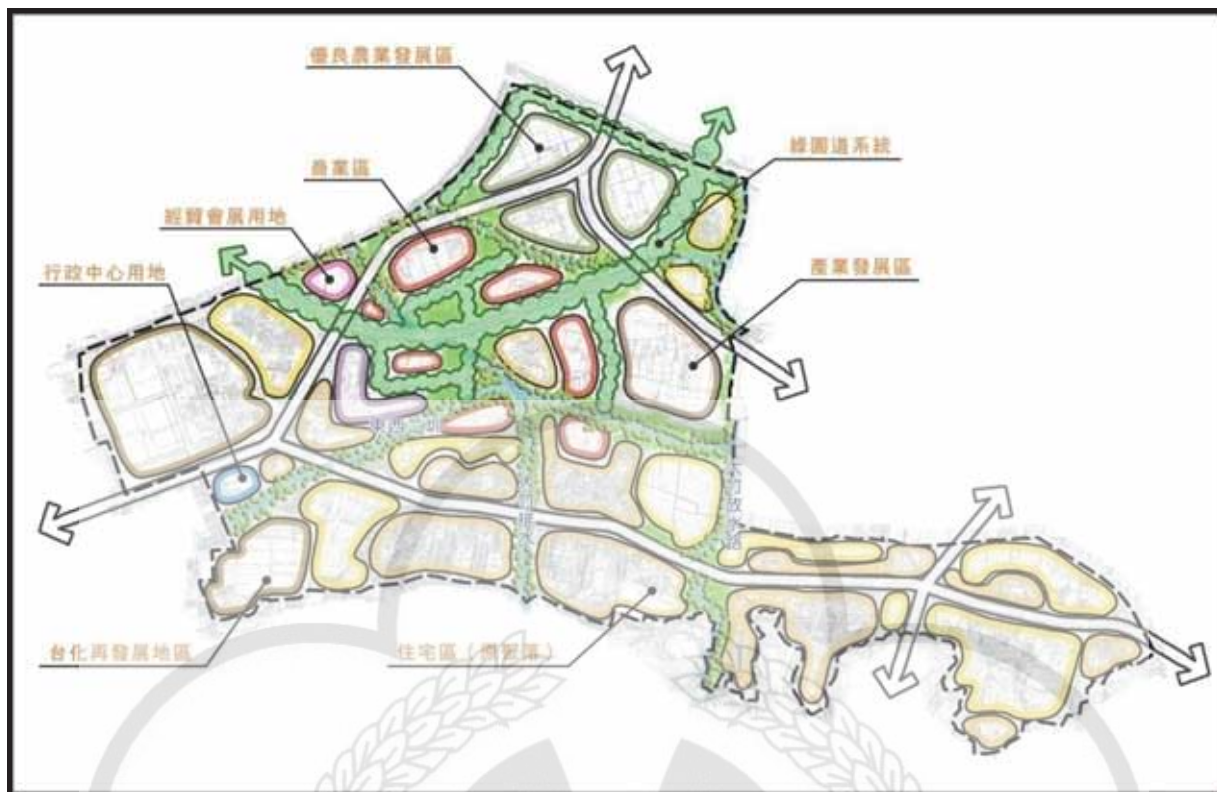


圖 3-16 擴大彰化市都市空間及單元發展構想示意圖

二、高速公路彰化交流道附近特定區計畫

- (一) 計畫年期：民國 120 年。
- (二) 計畫人口：54,000 人。
- (三) 計畫範圍與面積

以高速公路彰化交流道為中心，東起彰化都市計畫區界，西止和美鎮之鎮東路，彰化市磚瑤里西側及秀水鄉民意街西側約 700 公尺處農路，南起秀水及花壇都市計畫區界，北迄和美鎮之東平路與中茂路。計畫面積 1963.23 公頃。

(四) 計畫概述與發展現況

「高速公路彰化交流道附近特定區計畫」於民國 66 年 8 月 11 日發布實施，迄今歷經二次通盤檢討與多次個案變更作業，早期為因應交流道設置劃定大範圍之管制型特定區計畫，目的是規範低強度發展、發展貨物轉運及保留都市發展腹地與優良農田，現行計畫共劃設 7 種土地使用分區及 15 種公共設施用地。

特定區內之住宅發展農村聚落住宅社區為主，另於農業區內亦有部分住宅使用，住宅區劃設面積為 162.60 公頃，開闢面積為 146.83 公頃，使用率為 90.30%。另第一次通盤檢討變更案第 2 案整體開發地區劃定之住宅區尚未辦理開發，詳見圖 3-17。

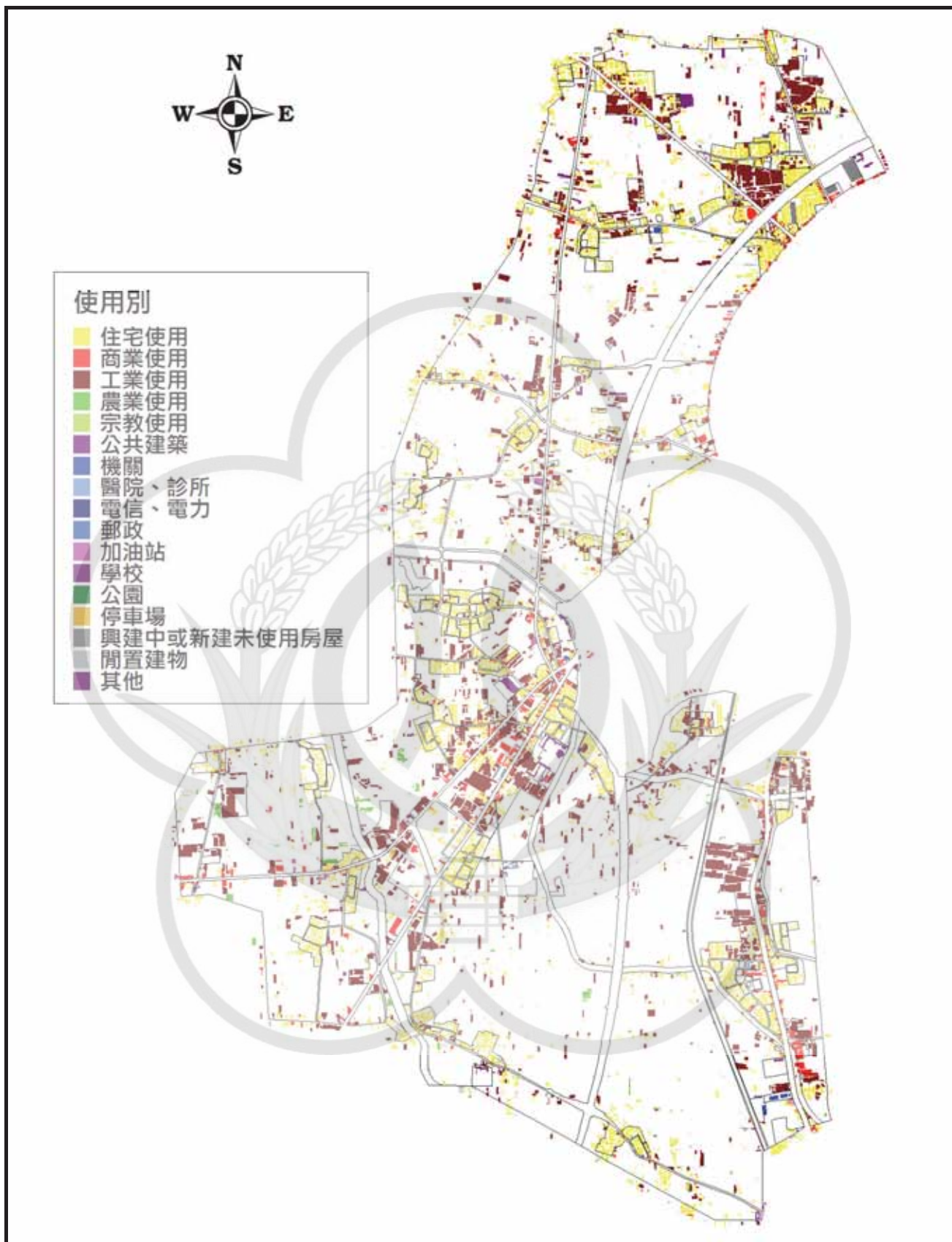


圖 3-17 彰化交流道附近特定區土地使用現況示意圖

（五）都市發展定位

中部地區於國道 4 號與台 76 線快速道路完工後，形成交通區位上之黃金八字環系統，而本特定區位於輻輳區位，區域交通便利，除緊鄰彰化市都市計畫區外，也位於都會核心-台中市 20 分鐘時間距離內，交通區位優異。於產業發展上，本特定區位於台中都會區商業主軸線（豐原-台中-彰化）旁及文化觀光軸線彰化-鹿港中間，適合在休閒與商業相關支援產業發展，且鄰近大肚山科技走廊、彰濱工業區（玻璃產業聚落）及中部國際海空運輸中心等產業發展設施，具有支援性產業發展之優勢區位，因此應輔導發展休閒、商業、科技與傳統工業之相關支援性產業。因此整體發展定位於短期應強化相關居住服務設施與特定區發展條件，為後續相關產業發展預作準備，長期將發展支援性產業，提供就業機會與休閒遊憩空間，支援周邊都市核心之活動與相關服務機能，詳見圖 3-18。

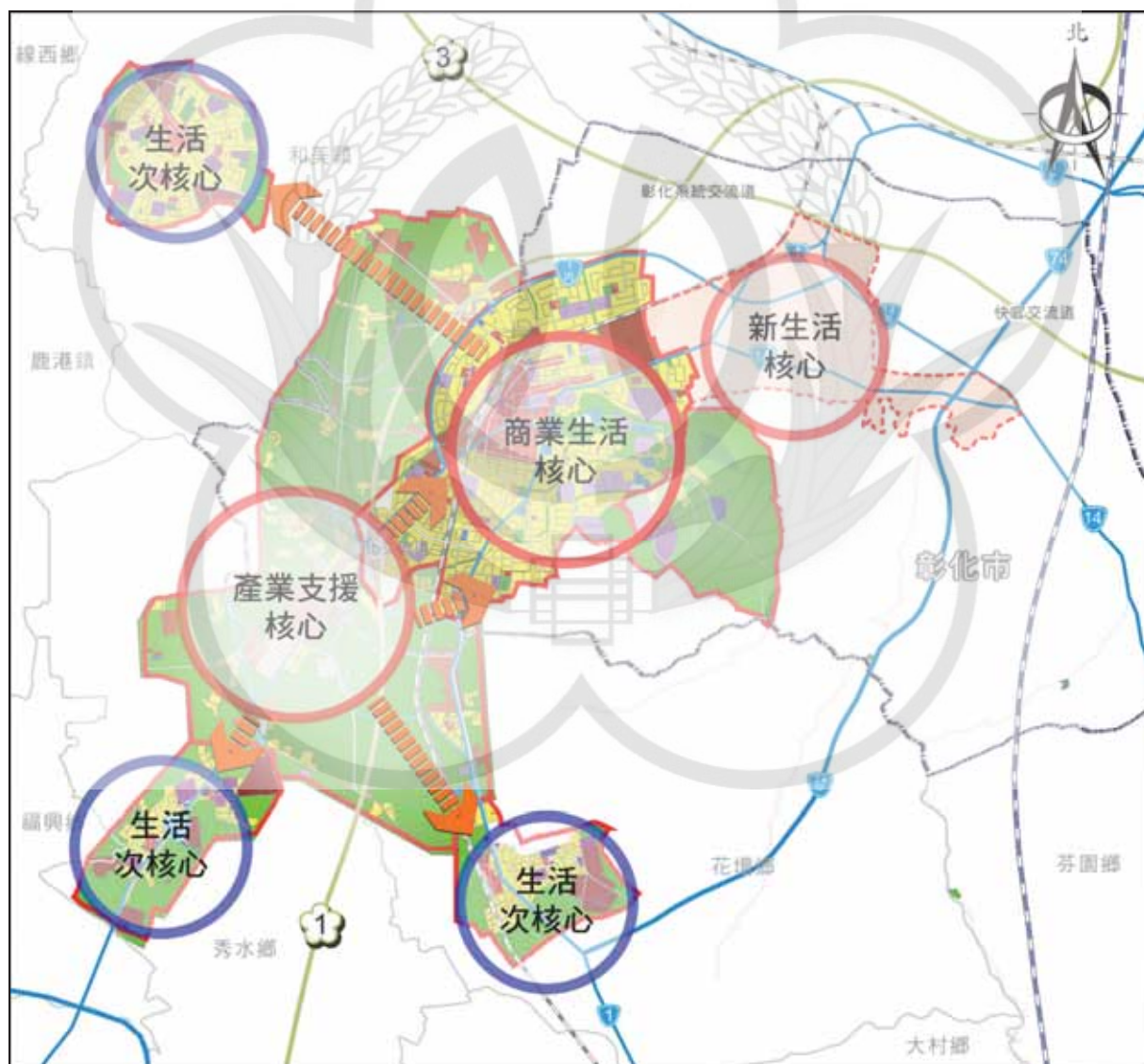


圖 3-18 彰化交流道附近特定區空間機能定位示意圖

（六）都市發展構想

1. 回應都市成長管理，健全都市機能發展

（1）呼應都市發展需求，以彈性機制適度提供都市生活發展用地

特定區及相鄰之彰化市都市計畫區人口及都市發展用地呈現飽和，都市核心區之發展腹地呈現不足情形，為避免都市無次序之蔓延及有效管理都市發展，應考量公共設施供給效率及區位條件，指定區位合宜之土地為都市發展儲備用地，作為未來都市成長之發展空間，減少都市零星發展及公共設施投資之不經濟情形。

（2）配合產業實際發展需求，適度保留工業發展所需土地

特定區位處彰化都市發展核心與周邊次核心間之中繼區位，目前為彰化縣金屬相關產業聚集地區，配合現況輕工業之發展需求，特定區內工業區應以工業發展使用為主，未來成長所需之工業用地，則由民間單位考量開發可行性，適度開發產業發展儲備用地，提供未來工業發展之需求。

2. 正視農業區未登記工廠問題，建立公平合理之輔導機制，健全農業區發展管理

（1）特定區內農業區工業發展密集，應積極輔導及改善未登記工廠問題，減少其對農業使用之影響

特定區內未登記工廠於 97 年調查時已達 765 家，近年產業發展需求增加，未登記工廠仍持續成長，中央主管機關已修訂「工廠輔導管理法」及研擬「輔導未登記工廠合法經營方案」，建立未登記工廠輔導機制，因此應於都市計畫中建立配套之用地合法化及使用管理機制。

（2）指認未登記工廠密集土地為產業發展地區，輔導既有未登記工廠用地合法化

指認未登記工廠發展密集土地為本特定區之產業發展地區，未來區內未登記工廠得依「都市計畫農業區變更使用審議規範」申請變更農業區為工業區，



以指認集中區位方式，建立未登記工廠用地合法化申請之範圍及途徑，並依「都市計畫農業區變更使用審議規範」留設相關公共設施及外部性影響之規範，減少未登記工廠對農業使用之衝突，並提供未來特定區內產業用地需求使用。

(3) 檢討農業區容許使用項目，減少農業區非農業使用之發展及蔓延

為減少特定區內農業區非農業使用之發展，檢討農業區容許使用項目中有關非農業使用部分，減少農業區內依該項目申請後再興建工廠使用，積極管理特定區內農業區之使用型態。

3.配合地區田園景觀、農田水圳及社區文化特色等環境資源，建構生態景觀系統

- (1.) 因應農業產業環境改變，農業應朝多元化發展，農業區除原有之農業生產功能外，應注入生態休閒功能，透過社區營造方式發展農村休閒產業，配合特定區內主題農產品進行整合行銷與發展。
- (2.) 農田水圳為本特定區重要景觀資源，應定位為地區生態景觀軸線，配合水利主管機關治理及社區景觀營造需要，設置景觀及休閒遊憩設施，塑造地區田園景觀特色。
- (3.) 本特定區位於彰化與鹿港文化觀光主軸帶，且交流道周邊地區區域交通條件優異，未來可配合文化與農村觀光發展，提供相關附屬產業之發展機會。
- (4.) 於重要交通樞紐進行都市設計管制及地區特色營造，創造魅力觀光軸線，以行銷彰化觀光特色及輔助核心觀光地區之發展。

4.因應都市發展需求，加速興關公共設施，健全居住環境機能

- (1) 配合未來都市發展需求，劃設住宅發展用地，並透過整體開發方式開發，取得充足之鄰里性公共設施用地，健全整體公共設施服務品質。
- (2) 增加公有土地交換及容積移轉等公共設施土地取得方式，加速公共設施保留地之取得。
- (3) 非必要性公共設施用地，如市場、機關等用地若無保留運用之計畫，則調整為其他公共設施用地或使用分區。惟若調整為可建築用地，應依「彰化縣都市計畫區土地變更回饋審議原則」訂定公共設施用地變更後應提供回饋或其他附帶事項。
- (4) 針對特定區公有非公用土地，協調檢討變更為鄰里性公共設施用地或協助與公共設施保留地私有地主進行土地交換，以提升鄰里性公共設施服務水準及加速取得公共設施保留地。
- (5) 推動社區總體營造，以社區自發推動綠美化運動，妥善發展農業區休閒遊憩空間，提供現有住宅社區使用。

5.強化區內道路系統，提高交通便捷性

- (1) 考量交通需求與整體路網架構，檢討現有既成道路劃設為計畫道路之可行性，新劃設計畫道路。
- (2) 因應住宅社區與都市發展核心之溝通聯絡需求，劃設社區間之聯絡道路，建立便捷之交通路網。
- (3) 配合產業發展用地之開發，透過退縮與公共設施回饋方式留設聯絡道路，減少產業發展引伸之交通衝擊。

6.配合防災與河川治理需求，檢討排水溝用地名稱及範圍

- (1) 劃溝渠用地以配合區域排水治理計畫之執行，並促進相關建設計畫之土地取得與工程施作之推動，。
- (2) 配合水利主管單位提供河川治理範圍，調整特定區溝渠用地範圍，加速水利建設開發與減少民眾產權之糾紛。

三、八卦山脈風景特定區計畫

(一) 計畫年期：民國 100 年。

(二) 計畫人口

計畫人口為 36,500 人，含八卦山地區 5,000 人，百果山地區 11,000 人，文山及橫山地區 5,800 人，松柏嶺地區 3,500 人，大庄地區 4,100 人，崁腳地區 1,700 人，東源地區 5,400 人等。

(三) 計畫範圍與面積

計畫範圍包括八卦山地區、百果山地區、東源地區、文山及橫山地區、松柏嶺地區、大庄地區、崁腳地區及各區間整體性計畫聯絡道路，及沿線景觀遊憩據點等，計畫面積 1789.66 公頃，其中與本計畫區毗鄰為八卦山地區，計畫面積為 368.98 公頃。

(四) 計畫概述

八卦山脈風景特定區計畫於民國 69 年 6 月 27 日發布實施，第一次通盤檢討於民國 80 年 10 月 24 日發布。自第一次通盤檢討發布迄今辦理過多次個案變更，第二次通盤檢討於彰化縣部份已完成第一階段之發布實施作業，本計畫依景觀遊憩系統選擇具有發展觀光遊憩事業及景觀遊憩資源之地區予以規劃，再併同沿線集居規模較大之聚落妥予規劃整理以指導其作有秩序之發展或建設為富地方色彩之示範地區，劃設有 20 種使用分區及 24 種公共設施用地。

(五) 辦理情形

八卦山脈風景特定區現正辦理第三次通盤檢討，因該特定區計畫範圍跨越彰化縣及南投縣，第二次通盤檢討採分別由兩個縣轄範圍各自發布實施，屬於南投縣轄區之變更案已轉繪於重製圖上，於民國 98 年 11 月 6 日發布實施，另彰化縣轄區考量地方實際發展需要採用分階報核方式辦理，第一階段於民國 97 年 5 月 28 日發布實施。

（六）整體發展定位及願景

由上位及相關計畫指導得知，八卦山脈風景特定區之發展定位應為營造「知性的生態之旅及運動健身之旅」，使其成為中臺灣鄰近縣市居民經常造訪之休閒體健養生區，且應妥善加強山脈生態廊道之環境管理與復育，結合休閒體驗，形成彰化平原東側之生態肌理與環境教育的底蘊。

因此，本計畫擬將發揮區位優勢，透過建構兼具休憩、生態及自然景觀之綠色廊道，並掌握區內具活動吸引力之環境資源，提升其人文歷史及生態觀光體驗功能；同時以「Eagle—鷹揚八卦·魅力飛揚」作為本特定區整體發展定位，為地方發展注入新活水，詳見圖 3-19。



圖 3-19 八卦山脈風景特定區發展定位示意圖

（七）分區發展構想

八卦山脈風景特定區內包含有都市計畫區及非都市地區，其地區條件與發展特性皆不盡相同，故應賦予其發展定位，以突顯地區之自明性與活力，並創造城鄉風貌之

多元性。

整體空間發展除應兼顧八卦山山林資源保育、農業生產基地之永續發展及都市計畫地區之再生與活化，並應運用八卦山脈豐富之資源潛力，導入生態城鎮考量。因此本計畫將以生態文化山城發展區、悠閒樂活山城發展區、八卦山山林保育帶及 139 線景觀道路等擘劃八卦山脈風景特定區未來空間發展架構，詳見圖 3-20。

1.生態文化山城發展區

本發展區人文、生態資源豐富，主要包含有八卦山地區及其周邊之大佛遊憩區、賞鷹生態區、虎山岩遊憩區、臺灣民俗村及寶藏寺遊憩區等，適宜朝向以生態及文化為主題進行發展；另配合舊有成功營區（原城鄉發展局辦公室）轉型再利用為綠色環境學習營地，創造本區發展為兼具生態教育功能之友善環境。

2.悠閒樂活山城發展區

主要包含百果山及東源地區等 2 處生活核心區，建議朝向提供高品質安老服務與優質低密度住宅，配合清水岩遊憩區、松柏嶺遊憩區、大庄茶園樂活養生區（南投縣）、名間茶產業觀光區（南投縣）、百果山蜜餞產業、自行車及登山活動等，發展成為悠閒樂活山城區。

3.八卦山山林保育帶

包含八卦山地區、文山、橫山至松柏嶺地區之保安林地，應妥為維持既有林相並加強造林，朝向限制發展或低度發展使用；另外在不破壞地形地貌原則下，提供部分森林遊樂場所、步道或街道家具等服務設施，兼具生態保育及遊憩功能。

4.縣道 139 線景觀道路

縣道 139 線道路縱走於八卦山稜線，地形起伏形成道路沿途景觀風貌多元，部分路段兩側綠樹如茵，形成良好景觀綠廊；部分行經臺地邊緣之路段則構成極佳之視覺眺望點，故應可朝向景觀道路發展，並依道路區段特性將其劃分為入口景觀道路及臺地聚落景觀道路。另因縣道 139 線為貫穿特定區中央之道路，沿線串連諸多遊憩據點及聚落，考量特定區範圍幅員廣闊，應於縣道 139 線通往重要遊憩地區之交通節點強化指標系統，茲說明如下：

（1）入口景觀道路

主要為位於特定區南北兩側入口部分，應強化其入口意象，並結合八卦山山脈生態遊客中心及松柏嶺遊客中心提供全區導覽服務。

（2）臺地聚落景觀道路

銀行山至橫山間之 139 線路段，其沿線臺地、產業（鳳梨、茶園等）、聚落景觀豐富，除加強植栽綠化、維持既有林相外，配合景觀節點的營造（銀行

山、同安寮、鳳山寺、橫山等)、聚落環境改改善，提升景觀道路品質。

(3) 遊憩指標系統強化路段

配合既有遊憩設施基礎，強化交通指標系統之建立，故建議可於通往重要遊憩地區之交通節點，包含縣道 148 線、縣道 150 線、彰 64 線、彰 74 線、彰 190 線等，完善遊憩系統之交通導引服務。



八卦山山脈生態遊客中心



鳳梨產業景觀



茶園景觀



松柏嶺遊客中心



縣道 139 線道路既有植栽林相



鳳山寺景觀節點

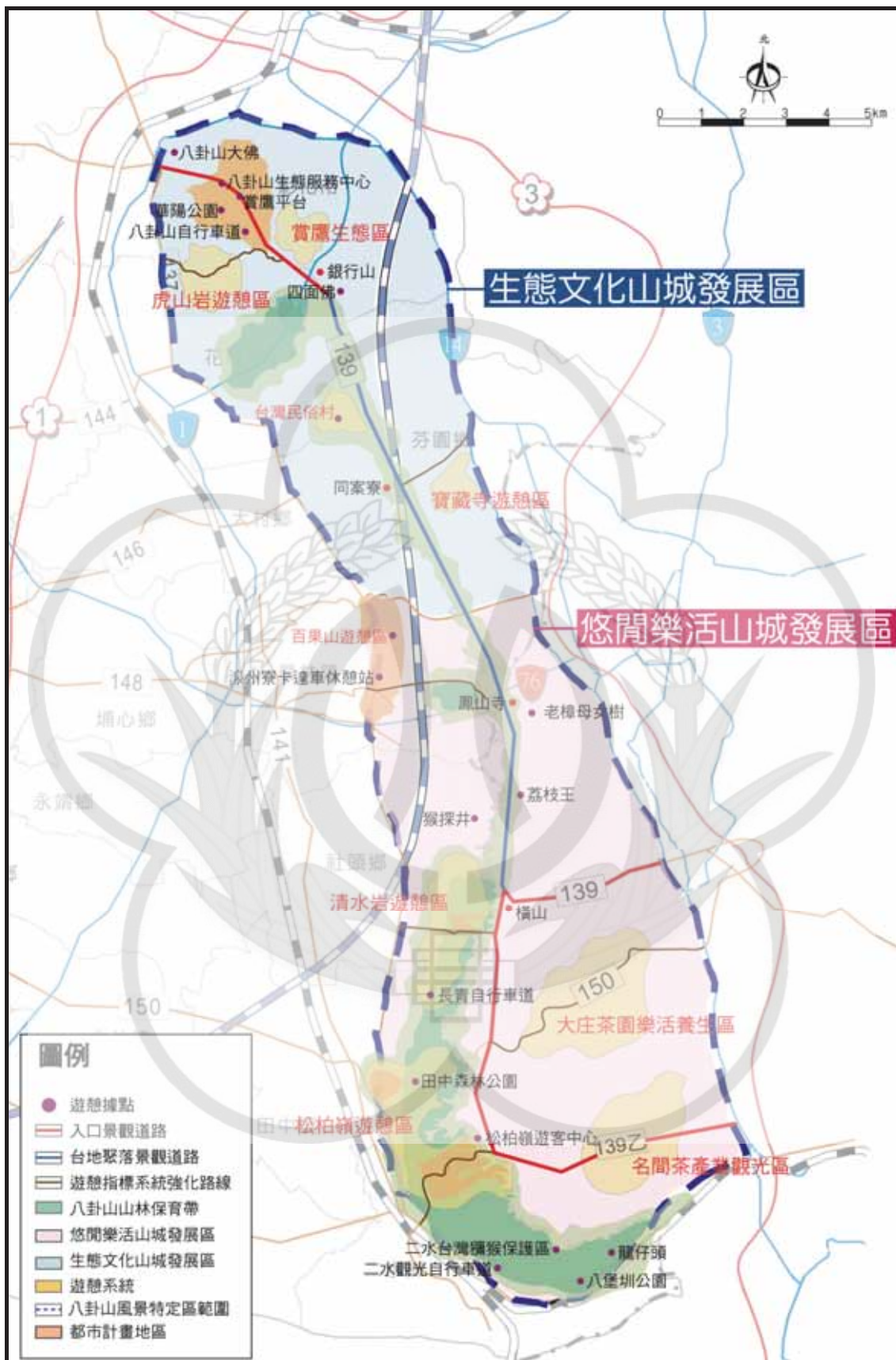


圖 3-20 八卦山脈風景特定區空間發展構想示意圖

四、小結

彰化市都市計畫區位於台中都會區商業主軸線（豐原-台中-彰化）及文化觀光軸線（彰化-鹿港），適合在休閒與商業相關支援產業發展，且鄰近大肚山科技走廊、彰濱工業區（玻璃產業聚落）及中部國際海空運輸中心等產業發展設施，具有支援性產業服務發展之交通優勢區位，因此在產業發展特性上應輔導發展休閒、商業及科技與傳統工業之相關支援性產業服務。

因此整體發展定位於短期應強化相關居住服務設施與商業核心之服務設施，為後續擴大彰化市都市計畫區之計畫人口引入及相關經貿服務產業發展預作準備，長期將發展支援性產業，提供休閒遊憩空間之服務性產業類型，支援周邊都市核心之活動與相關服務機能，詳見圖 3-21。

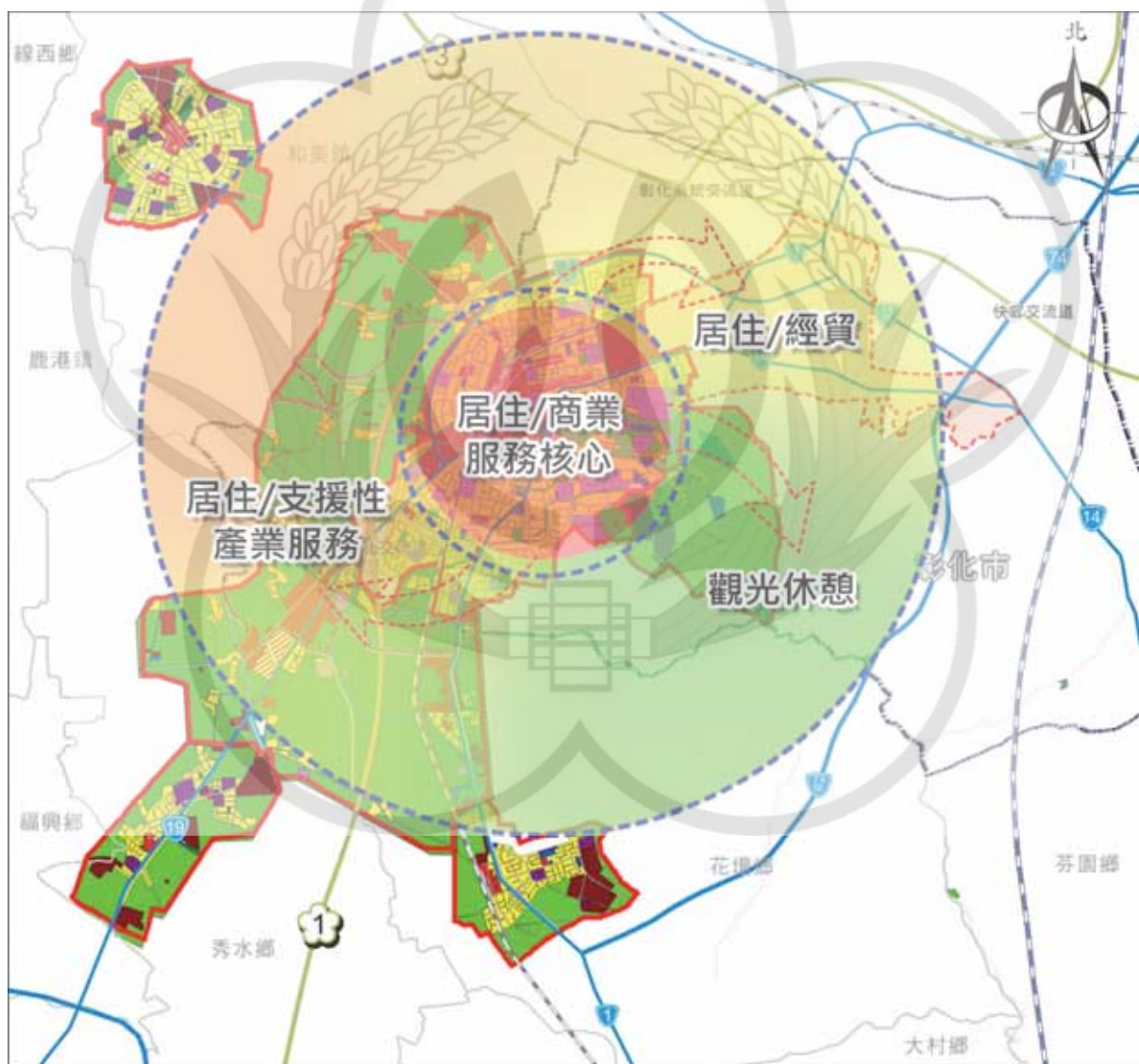


圖 3-21 彰化市都市計畫區周邊空間機能定位示意圖

第四章 發展現況分析

第一節 自然環境分析

一、地形地勢

彰化市可分為兩個地形區，即東南部的八卦台地與西北、東北部的平原區，最高點為東南部的銀行山，海拔 232 公尺，而西北隅的八卦山降為 97 公尺。

彰化市西北、東北部分布著低平的平原，由上快官之 34 公尺高，向西緩降，香山莊為 26 公尺，阿夷莊為 19 公尺，彰化交流道附近為 11 公尺。此區乃彰化隆起海岸平原之一部分，係大肚溪及八卦台地之坑谷搬運來的礫、砂、泥所堆積及沿海的淺水地區隆起所成的沖積層，屬全新世之沖積扇、氾濫原與海埔地地形，民國 48 年 8 月 7 日八七水災大肚溪南岸堤防潰決，曾造成氾濫之災情。

二、地質與地層及土壤

（一）地質與地層

彰化市地質構造主要分為八卦山背斜及彰化斷層，八卦台地因菲律賓海板塊對歐亞大陸板塊的擠壓，前方受北港基盤高區之阻，形成一背斜構造，彰化斷層為東側上升之逆斷層，亦為台中盆地的轉樞線斷層，由於盆地的下陷，而形成東側下降的正斷層，斷層面向東傾斜 65 度，經鑽井得知東側卓蘭層頂部較西側者低 100 公尺，錦水頁岩頂部較西側者低 300 公尺，依據中央地質調查所民國 97 年出版的「台灣中部的活動斷層—二萬五千分之一活動斷層條帶圖說明書」已將彰化斷層暫列為第一類活動斷層，彰化斷層經過原都市計畫範圍之中心處，鄰近斷層範圍 100 公尺內之相關建築開發行為應檢討建築防震相關措施，詳見圖 4-1。

（二）土壤

彰化市主要為大肚溪沖積物，其主要來源為砂頁岩風化物，滲雜少量板岩風化物所堆積成的土壤，底土顏色帶棕色，土壤反應並呈微酸性，不見明顯構造，僅分布於彰化平原之北部，洋子厝溪以北至大肚溪南岸，堆積於老濁水溪沖積土上，而越近大肚溪，砂頁岩風化物為主之土層愈厚，可達 150 公分，越南越薄。

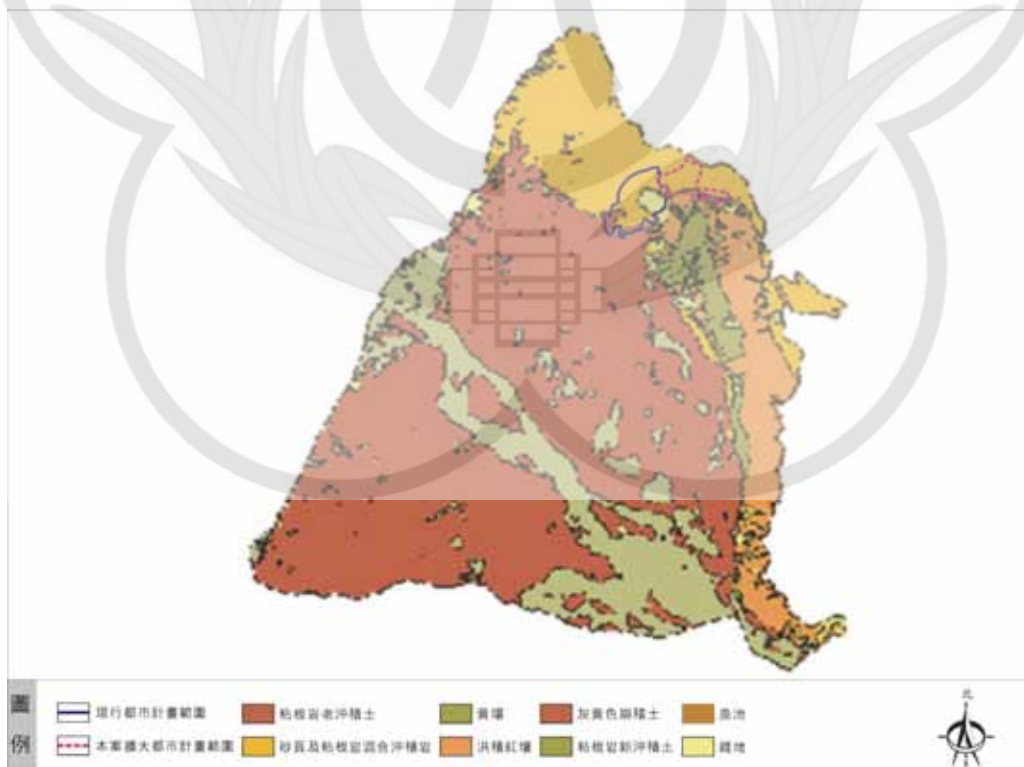
八卦山台地地形中較平緩安定之處多有紅棕色紅壤及黃紅色紅壤分布，而在較陡之處為灰黃色崩積土，土壤構造良好，除遭沖蝕或崩塌而移位者外，土壤剖面均深厚且質地細緻，紅壤屬較為“貧瘠”的土壤，故需要施肥及改良其酸性，灰黃色崩積土則為砂岩、頁岩、泥岩等風化物崩積化育而成，土壤剖面中多含石礫，

土壤反應呈極端酸性至弱酸性（PH 值約 5.0），詳見圖 4-2。



圖片來源：中央地質調查所網頁。

圖 4-1 周邊區域地質示意圖



圖片來源：彰化縣綜合發展計畫(第一次修訂)，民國90年。

圖 4-2 彰化縣土壤分布示意圖

三、環境敏感地

（一）生態敏感地區

生態敏感地區具有穩定生態、提供動物棲息、景觀遊憩、學術研究與教學教育等功能，然而由於生態敏感地脆弱與稀少的特性，故必須加以保育維護，並限制人類之開發行為，以保障資源的永續性。一般而言，生態敏感地係指生態系統中具特殊價值或較脆弱易產生危害而須受到保護之地區，主要劃設依據包含自然保護區、國有林自然保護區、國家公園、林地及濕地。計畫範圍內部分八卦山地區屬生態敏感地，已劃設為公園用地，並盡量維持低度利用及禁止地形景觀或生物資源的破壞，詳見圖 4-3。



圖片來源：內政部營建署網路查詢服務系統

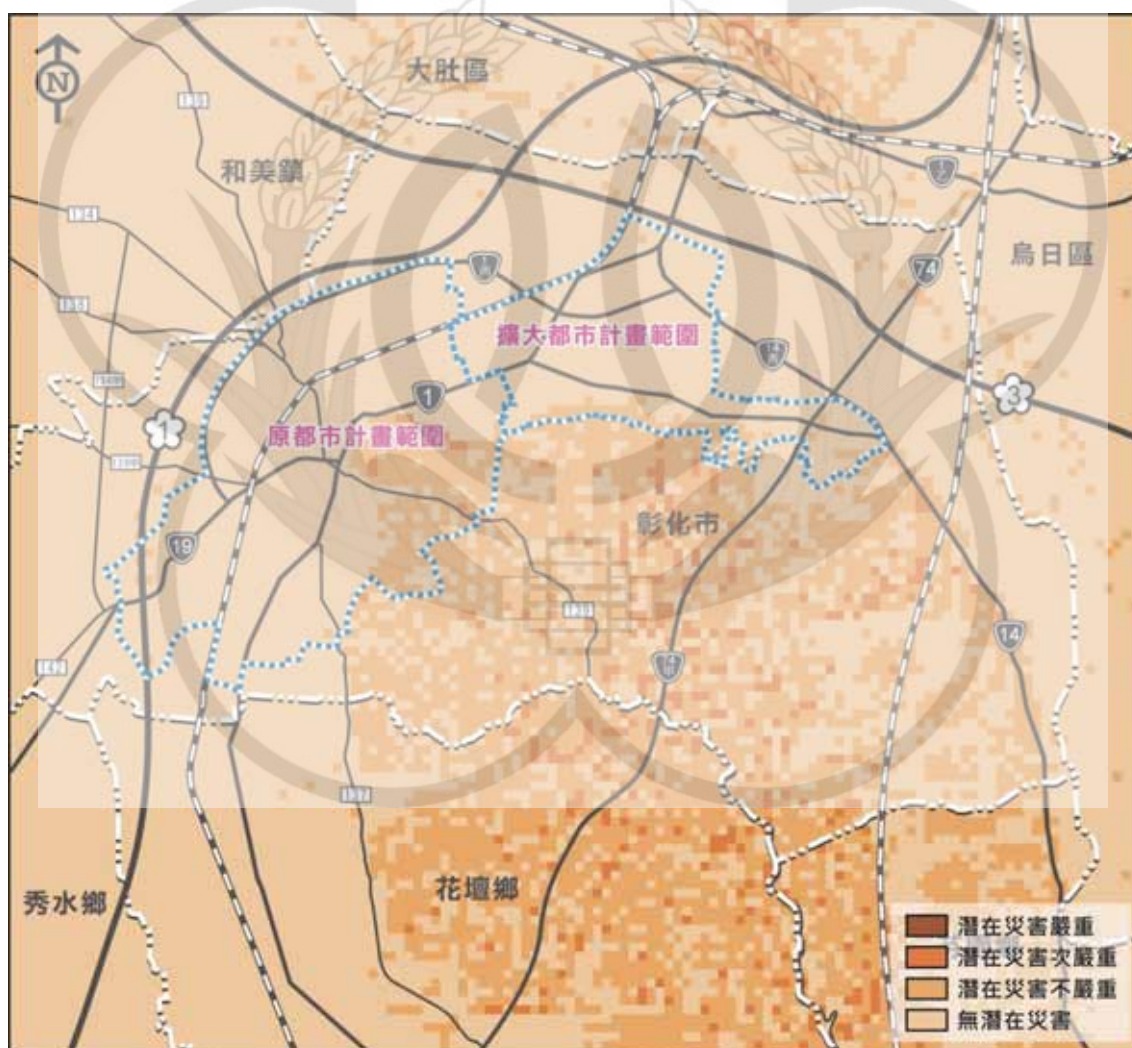
圖 4-3 生態敏感地區主要分布圖

（二）地質災害敏感地區

地質災害泛指因受到地質因素控制而影響人類生存環境的安全與衛生之災害，其種類包括崩塌、活動斷層、地層下陷、河流侵蝕等。一般而言，山坡地較易發生崩塌及土石流，而平原地區則以地層下陷或活動斷層的威脅較為嚴重。

地質災害之分析應包括地震災害與坡地穩定度兩個主要項目，在有關地震災害之分布以斷層帶為其潛在地震災害區，而坡地穩定度則綜合考慮地質材料、地勢坡度與土壤強度等三種因素分析之。

計畫範圍內大部分為平原地區且無地層下陷及活動斷層，屬無潛在災害區，僅東南側台一線東側鄰八卦山脈之地勢坡度較為陡峭部分屬潛在災害不嚴重地區，詳見圖 4-4。



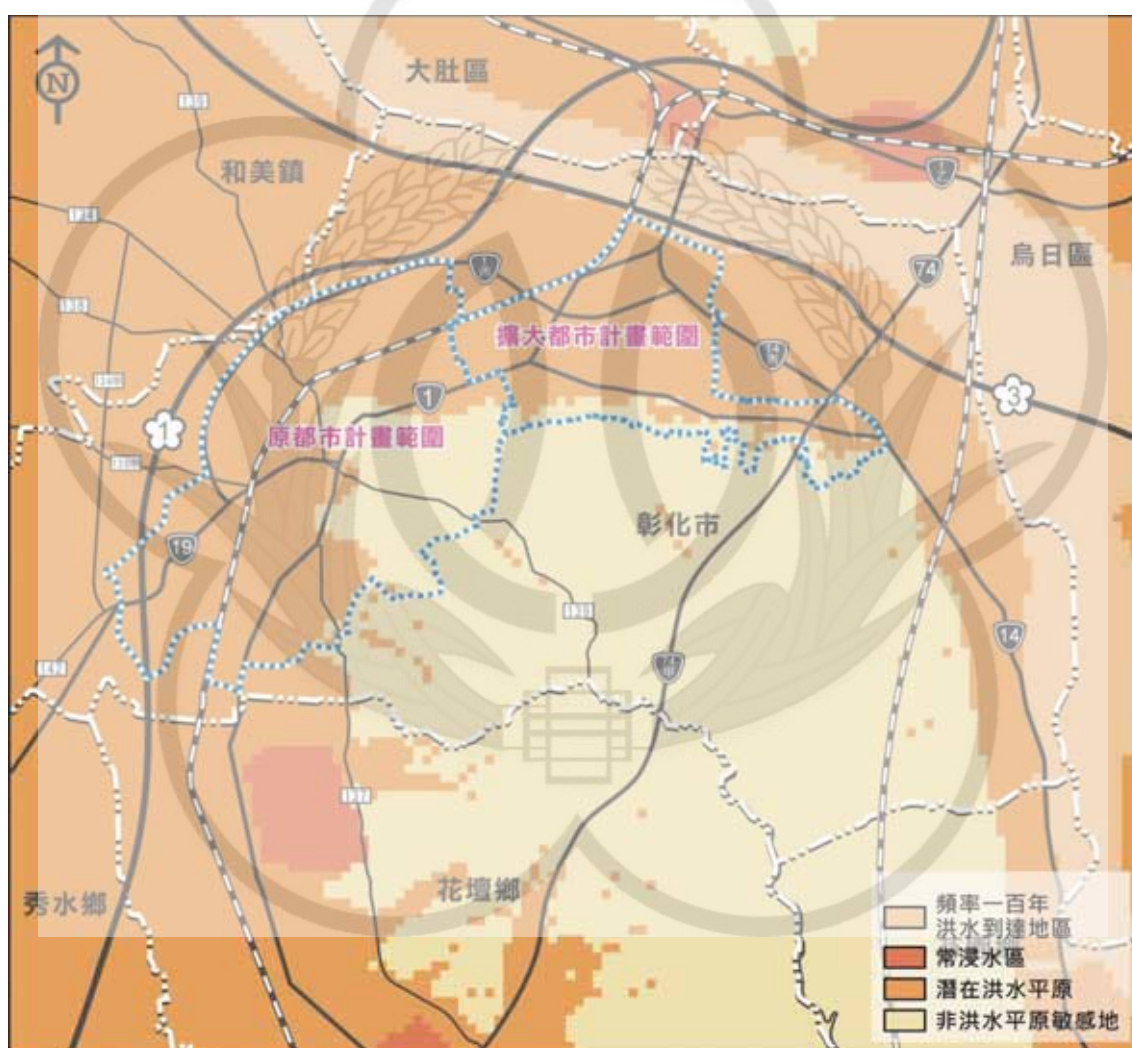
圖片來源：內政部營建署網路查詢服務系統

圖 4-4 地質災害敏感地區主要分布圖

（三）洪水平原敏感地區

洪水平原具有兩種意義，其一為有河流冲刷泥沙於下游地區沉積而成洪水沖積平原；其二為遭受洪害之平原，其範圍主要以洪水頻率年產生之洪水所淹沒之地區，其範圍隨洪水頻率年不同而異。

洪水平原敏感地之劃設，可防止潛在洪害地區之開發活動或長期居住，而阻礙洪水宣洩或增加洪害發生時所造成的損失。潛在洪水平原敏感地劃設之準則主要依據土質、坡度、過去發生水災地區、計畫洪水到達區域與易發生洪泛之海岸地區等分析因子。計畫範圍平原區多屬潛在洪水平原，東南側台一線東側鄰八卦山脈地區則為非洪水平原敏感地，詳見圖 4-5。



圖片來源：內政部營建署網路查詢服務系統

圖 4-5 洪水平原敏感地區主要分布圖

（四）地表水源維護敏感地區

地表水源維護敏感地是在維護地表水源前提下，考量環境屬性及人類土地使用活動，從而提出對地表水源維護可能造成的影響範圍與程度，茲將水質敏感、水量敏感、水質水量敏感、水質水量保護等區之規定分別描述如下，詳見圖 4-6：

1.水質敏感地

此類土地坡度較水質水量敏感地緩但較水量敏感地陡，開發易造成土壤流失，對水質影響較大，為水質維護地區。於計畫範圍僅極少數土地位於計畫東南側鄰八卦山脈地勢坡度較陡峭部分。

2.水量敏感地

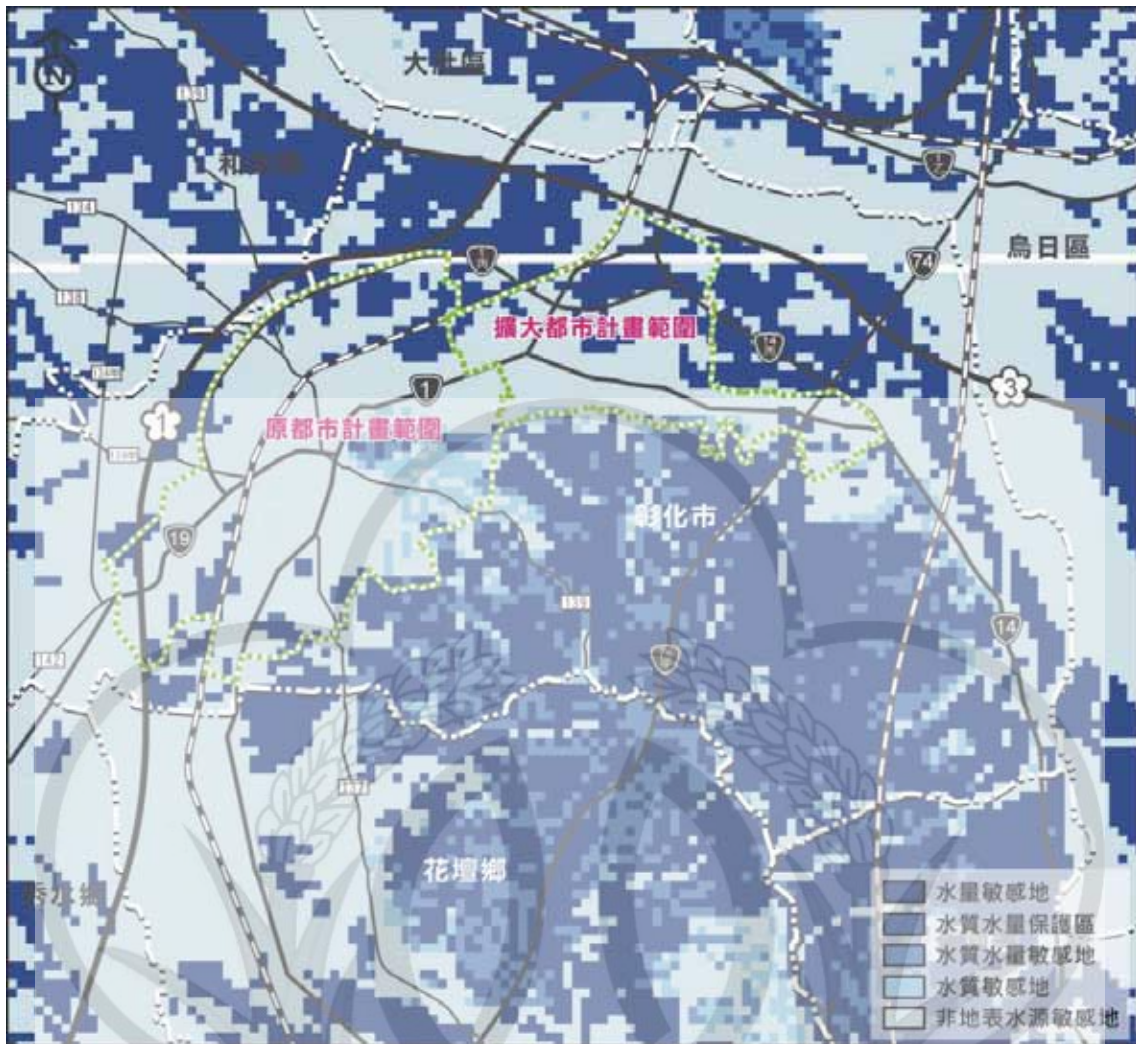
此類分區具次佳儲水功能，地勢緩和，不致因開發造成大量土壤流失，所造成水質污染程度較小，為水量維護地區。主要分布於計畫區內現況閒置使用部分。

3.水質水量敏感地

此類土地具良好自然儲水功能，坡度極陡，開發時易造成地表逕流及土壤流失，為水質水量最敏感之地區，應限制開發並加強水土保持。於計畫範圍僅極少數土地位於計畫東南側鄰八卦山脈地勢坡度較陡峭部分。

4.水質水量保護區

為確保自來水事業對其水源之保護，以供應充裕而合於衛生之用水，台灣地區經劃設為水質水量保護區計有 110 處，依法令規定，不得有妨害水量之涵養、流通過污染水質之行為，而計畫範圍無此分類。



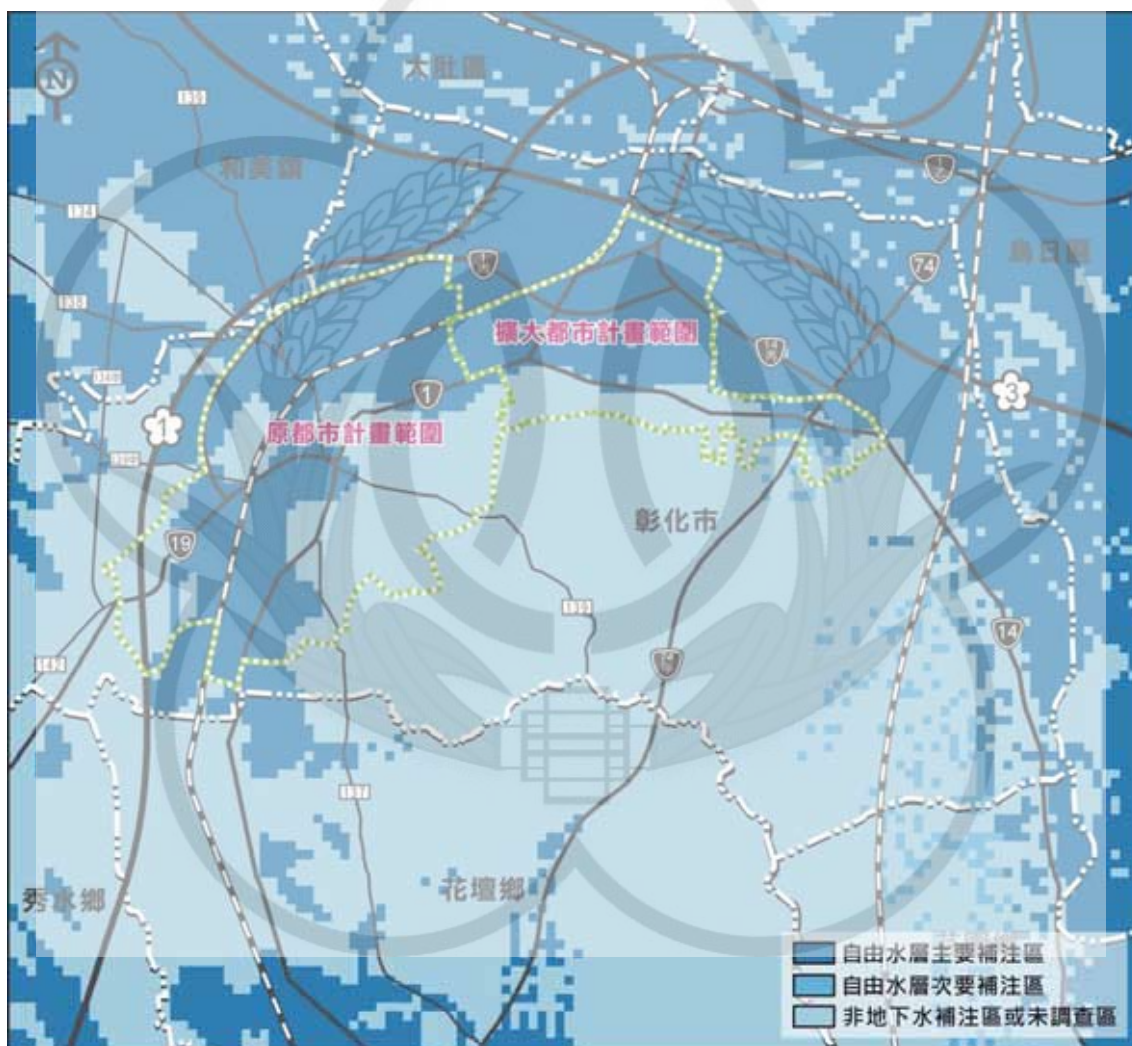
圖片來源：內政部營建署網路查詢服務系統

圖 4-6 地表水源維護敏感地區主要分布圖

（五）地下水補注區

地下水意指儲存於地面以下的水量，不僅提供人類飲用、農業灌溉、工業使用，亦具有穩定地表河川水量的功能。而地下水補注區的功能即在於確保地下水量的穩定，維持地下水的用永續性，並達到地下水與地面水聯合應用的區域性水資源規劃目標。地下水補注區劃設的考量因素，包括水文地質、土壤質地、水系、沖積扇、土地使用現況以及相關調查研究等。

本計畫範圍台一線以北為自由水層主要補注區，主要提供工業使用，台一線以南之丘陵地區及八卦山脈地勢坡度較陡峭部分屬非地下水補注區，詳見圖 4-7。



圖片來源：內政部營建署網路查詢服務系統

圖 4-7 地下水補注區主要分布圖

（六）優良農田

優良農田為自然特性適合農作生產之地區，單純就土地本身的生產能力來評定，並不涉及施肥等人為的投入狀況。而與農業生產關係密切的自然因素為氣候和土地因子；在氣候因子方面主要是考量氣溫和雨量二項氣候因子，在土地因子方面，包括土壤質地、坡度和土地使用現況等三項因素，依此二因素可將優良農田劃分為旱田與水田分別探討。優良農田劃設目的，在於有效利用自然環境資源，提供人類足夠的食物，並且藉著適當的開發規劃，減少環境負效果避免因都市化土地無限度的擴張，並可保護都市周邊的高生產力土地，形成綠帶，提高都市環境品質，並引導都市發展。

本計畫區內大部份屬非優良農田敏感地及部分次優良旱田，非屬自然特性適合農作生產之地區，於此地區進行開發行為不影響人類糧食之供應，詳見圖 4-8。



圖片來源：內政部營建署網路查詢服務系統

圖 4-8 優良農田地區主要分布圖

四、氣候

彰化市地處台灣中部地區，氣候屬於亞熱帶季風氣候，夏季炎熱、多雨，春、秋兩季氣候涼爽，全年平均氣溫為 23.5°C，冬季較短，雨水偏少，較為乾旱，年平均溫變化不大，且屬彰化縣之內陸地區，受海風影響較小，僅冬季之東北季風、夏季西南風盛行，惟降雨自沿海地帶向山區遞減，以 6~8 月降雨特多，7~9 月常有颱風侵襲，10 月後驟減，進入旱季，全年降雨量為 2,478 公釐，降雨日數全年達 126 日，相關氣候統計資料詳見表 4-1。

表 4-1 台中氣象站氣候資料統計表

項目 月份	降雨量 (mm)	降雨日數 (天)	相對濕度 (%)	平均氣溫 (°C)	最高氣溫 (°C)	最低氣溫 (°C)	日照小時 (hr)
1月	15.2	7	75	17.9	30.7	9.7	143.6
2月	38.4	11	77	15	24.4	8.7	97.6
3月	34.1	9	70	20.3	29.9	10.3	179.1
4月	31.2	10	73	24.3	33.1	14.3	109.5
5月	332	15	74	25.8	33.5	19.0	162.7
6月	182.8	19	77	27.5	34.7	22.2	142.1
7月	907.6	17	78	28.1	34.8	22.6	178
8月	50.7	11	75	28.7	35.1	23.4	187.4
9月	829.7	16	81	27.6	35.4	22.3	143.9
10月	20.5	2	76	26.8	33.1	21.9	204.4
11月	24.4	5	74	21.9	32.6	10.9	194.3
12月	11.2	4	69	18.1	28.3	9.9	210.2
合計/平均	2477.8	126	75	23.5	32.1	16.3	162.7

備註：彰化地區無氣候測站統計資料，故擷取台中氣象站相關氣候統計資料。
資料來源：中央氣象局全球資訊網。

五、水文

彰化市東北面界臨大肚溪（又稱烏溪）與台中縣隔岸相對，西南面則有洋仔厝溪，並有東西兩圳及東西三圳貫流市區。本計畫區為彰化市之商業活動核心，現今除洋仔厝溪外，其餘溝渠與灌排多已加蓋並兼供道路使用，詳見圖 4-9。

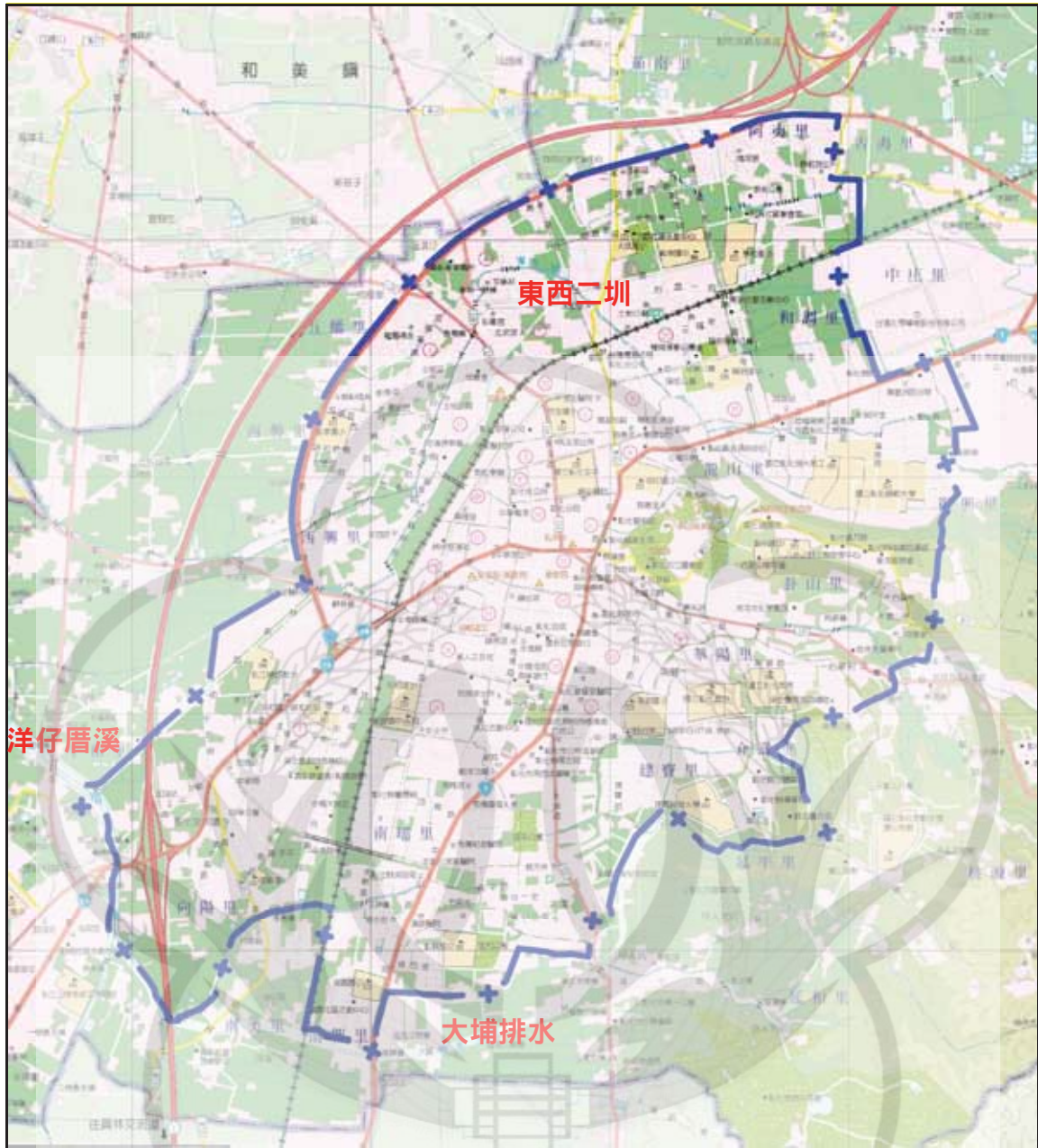


圖 4-9 彰化市都市計畫區水文示意圖

六、自然災害歷程

（一）重大地震事件

根據彰化縣地區災害防救計畫之統計內容，震源或震央發生於彰化縣地區或附近區域的歷史災害地震，近 400 年來共有 10 次，近期之地震紀錄為民國 88 年的 921 大地震，彰化縣震度為 5 級，造成 33 人死亡，536 棟房屋倒塌，詳見表 4-2。

表 4-2 彰化地區歷史災害地震概述表

時間	地點	地震規模	人口死亡	房屋全毀	備註
1792/08/09	雲嘉南地區	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	-	-	-	餘震達一週
1848/12/03	彰化、嘉義、台南	6.75	1,030	13,993	
1848/12/18	彰化、嘉義、台南	-	-	-	
1862/06/07	彰化、嘉義、台南	6.5	-	-	
1999/09/21	南投日月潭偏南 12.5 km	5	33	536	

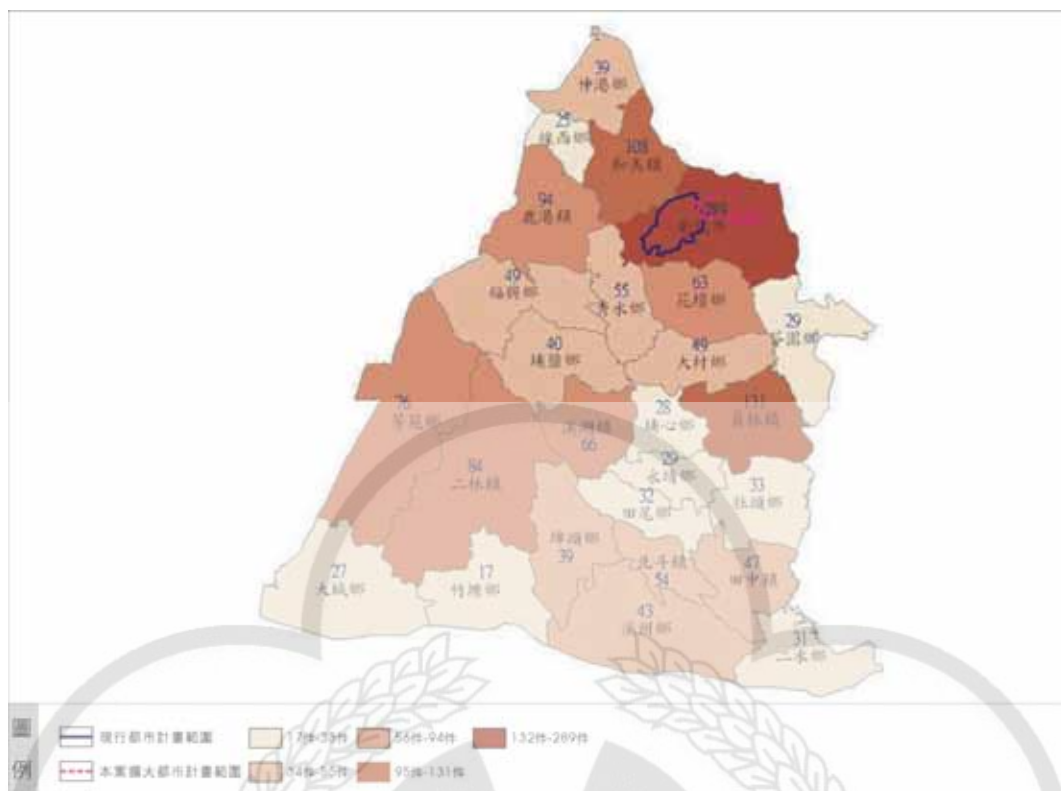
資料來源：彰化縣地區災害防救計畫，民國 95 年。

（二）火災災害事件

彰化縣每年平均約發生 307 件火災，火災發生場所以建物火災為主，而建物火災又以住宅火災為最多，依照歷年火災資料，以彰化市的 289 件為最多，其次為和美鎮的 108 件，為彰化縣主要人口密集地區，相關統計資料詳見圖 4-10。

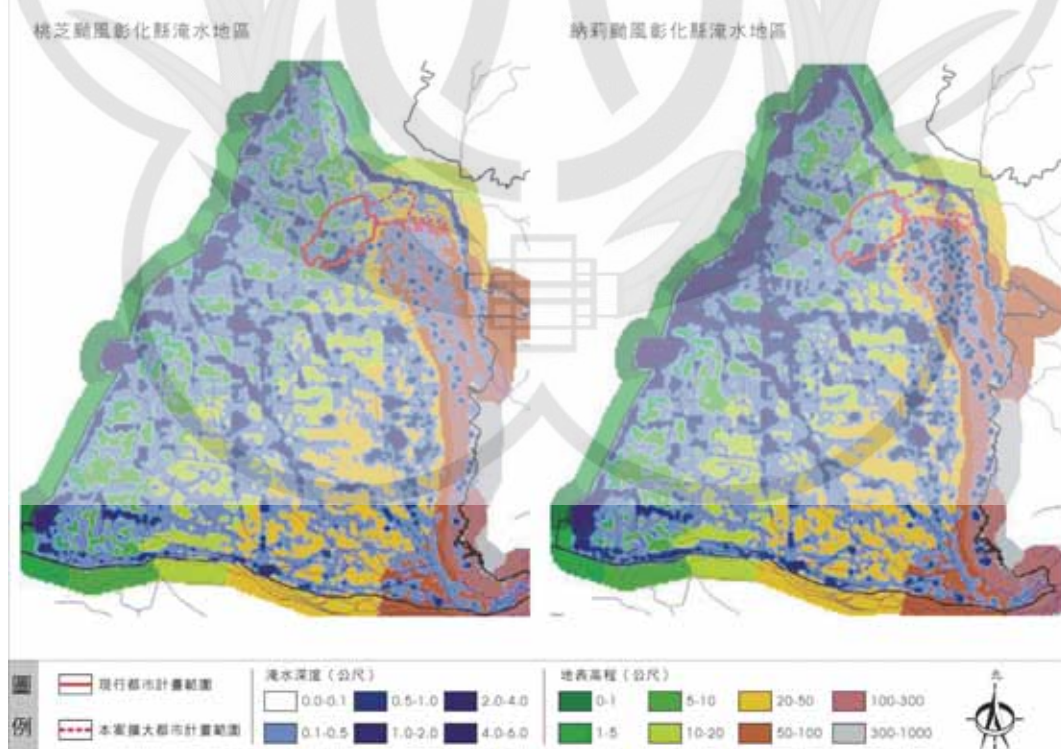
（三）重大水災事件

每年 7-10 月間颱風帶來的豪雨，常引發嚴重水災，近期造成淹水紀錄的颱風有民國 90 年 8 月之桃芝颱風及同年 9 月之納莉颱風，彰化縣淹水情形詳見圖 4-11。另依照經濟部水利署製作之淹水潛勢分析圖，彰化市都市計畫區於每日降雨量達到 600MM 時，計畫區西側地區將出現淹水情形，鄰近彰化交流道附近地區將淹水超過 1 公尺，詳見圖 4-12、圖 4-13。



圖片來源：彰化縣鹿港福興都市防災空間系統規劃示範計畫，民國96年。

圖 4-10 彰化縣民國 89 年至 94 年鄉鎮市火災統計示意圖



圖片來源：台灣沿海淹水潛勢之研究，民國91年。

圖 4-11 近年颱風造成彰化縣淹水地區示意圖

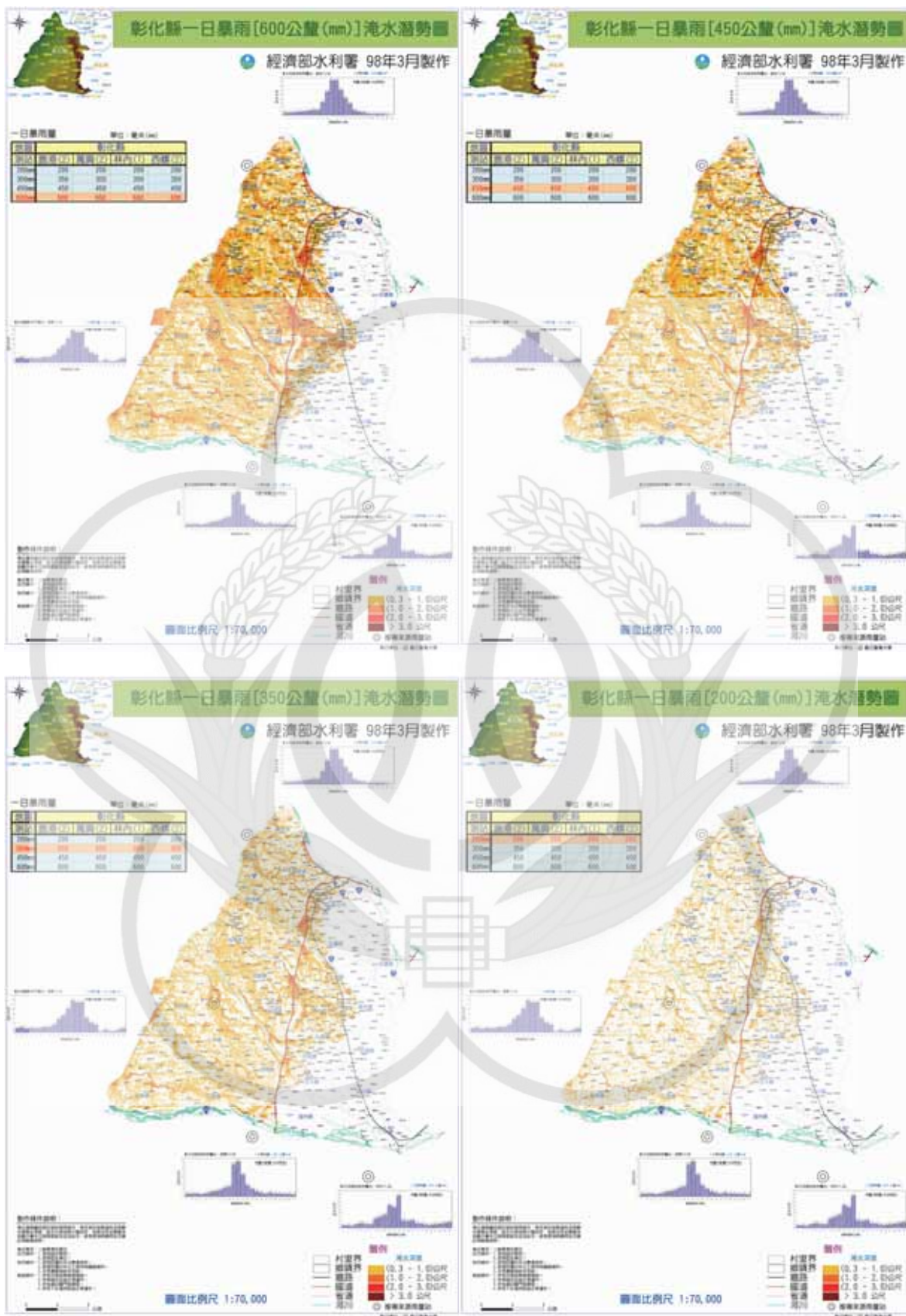


圖 4-12 彰化縣淹水潛勢示意圖

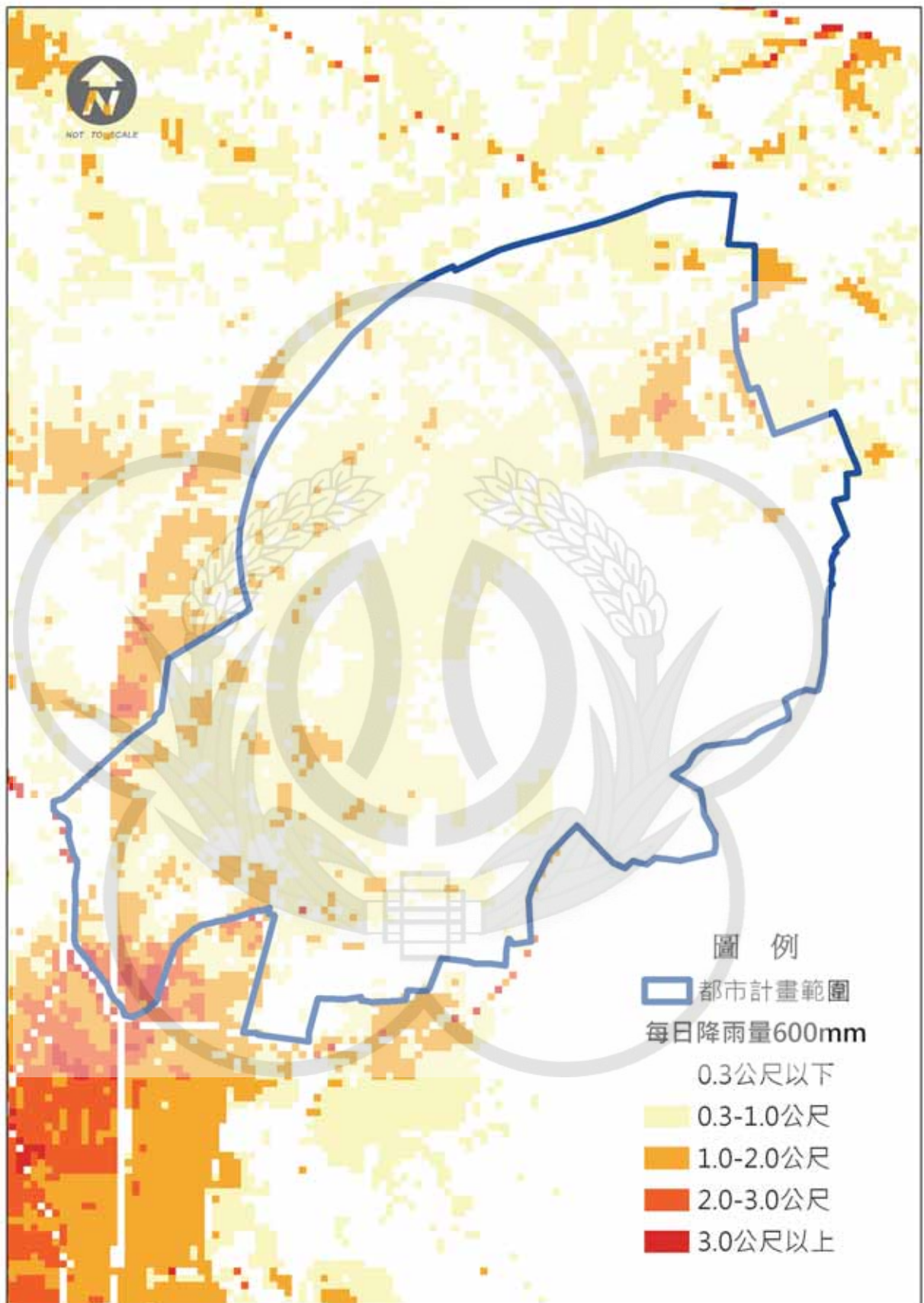


圖 4-13 彰化市都市計畫區一日降雨量 600mm 淹水潛勢示意圖

（四）颱洪災害

彰化縣災害防救委員會及彰化縣政府水利資源處蒐集彰化市過去的歷史災害紀錄，每當颱風大雨及大豪雨發生，經常造成彰化市淹水現象，究其原因為八卦山上之雨水往山下流，疏洪道無法有效排水，造成大量雨水無法順利地流入大肚溪，歷年淹水災害紀錄如下，詳見表 4-3、表 4-4：

表 4-3 彰化市淹水災害紀錄

鄉鎮市	淹水位置	淹水深度	發生時間	發生原因	備註
彰化市	中山路與泰和路口	0.5 m	2009	莫拉克颱風	
彰化市	國聖路 22 號	0.5 m	2009	莫拉克颱風	
彰化市	中山路三段 749 號洩洪橋	0.5 m	2009	莫拉克颱風	
彰化市	自強南路藝術村	0.5 m	2009	莫拉克颱風	
彰化市	新平路機車道往鹿港方向		2009	莫拉克颱風	
彰化市	埔西街 32 巷 37 號		2009	莫拉克颱風	
彰化市	中山路 3 段 749 號		2009	莫拉克颱風	
彰化市	台化街 88 號與竹和路		2009	莫拉克颱風	
彰化市	自強南路藝術村		2009	莫拉克颱風	
彰化市	國聖路	0.5 m	2009	莫拉克颱風	
彰化市	涵洞	0.2 m	2009	莫拉克颱風	
彰化市	龍山里		2008	卡玫基颱風	低窪排水不良及東西二圳排水不及溢堤
彰化市	卦山里		2008	卡玫基颱風	
彰化市	工校街與中山路口附近（和調里及復興里）	0.4 m	2008	卡玫基颱風	
彰化市	永樂街 46 號	0.3 m~1 m	2008	卡玫基颱風	雨量過大,排水不良,其他,降雨集中、瞬間雨量過大、只要大雨或颱風天就容易淹水
彰化市	和調里		2007	聖帕颱風	排水不良

資料來源：彰化市防災資訊網

表 4-4 彰化市易淹水地區

鄉（鎮、市）	村、里、路	淹水原因	備註
彰化市	福山里山中街及山中街 81 巷至彰南路 1 段 300 巷	地勢低窪、溝渠淤塞、瞬間雨量過大	逢颱風豪雨即發生
彰化市	福山里彰南路 1 段 325 巷、33 弄 37 號前	地勢低窪、溝渠淤塞、瞬間雨量過大	
彰化市	彰南路 1 段 151 巷	地勢低窪、溝渠淤塞、瞬間雨量過大	
彰化市	大同里中山路、太平街、永樂街、民生路	地勢低窪、瞬間雨量過大、其他	瞬間雨量加大加上山洪暴發，中山路旁之「南郭支線」排水溝滿溢，導致水漫至本里較低窪之街道，且下游排水可能阻塞或宣洩不及，造成淹水
彰化市	永生里中山路、永樂街、民生路、民權路、成功路、華山路	地勢低窪、瞬間雨量過大、其他	
彰化市	中央里永樂街、菜市街、民族路、太平街	地勢低窪、瞬間雨量過大	瞬間雨量過大，排水溝無法宣洩，加上山洪暴發導致較低窪之接到積水不退，造成淹水災難
彰化市	西安里曉陽路與中正路口	地勢低窪、瞬間雨量過大、其他	地勢低窪改善困難
彰化市	南瑤里中山路一段 593 巷	地勢低窪、瞬間雨量過大	
彰化市	南瑤里中山路一段 376 巷 52 號附近	地勢低窪、瞬間雨量過大	
彰化市	福安里福鎮街、華山路 41 巷	瞬間雨量過大	遇豪大雨即淹水
彰化市	成功里大埔路、仁愛東街、中山路二段 158 巷	溝渠淤塞、瞬間雨量過大	1. 遇豪大雨即淹水 2. 經費不足
彰化市	成功里大埔路 709 巷 365 巷 627 巷、仁愛東街 61 巷 71 巷、中山路二段	溝渠淤塞、瞬間雨量過大	
彰化市	介壽里中興路 71 巷 64 號	瞬間雨量過大、其他：涵管	涵管排水不及

鄉（鎮、市）	村、里、路	淹水原因	備註
		排水不及	
彰化市	光南里 1.旭光路 325 巷內 2.中興路 138~145	地勢低窪、溝渠淤塞、瞬間 雨量過大	請清潔隊幫忙處理
彰化市	竹中里三竹路啟順宮後面	地勢低窪、溝渠淤塞、瞬間 雨量過大	建請整體系統性改善
彰化市	中庄里台化街 86 巷附近	地勢低窪、溝渠淤塞、瞬間 雨量過大	
彰化市	中庄里竹和路 401 巷巷尾	地勢低窪、溝渠淤塞、瞬間 雨量過大	
彰化市	大竹里三竹路	溝渠淤塞	建請整體系統性改善
彰化市	大竹里彰南路二段	其他	彰南路二段 262 巷野溪土 石淤積嚴重，山洪溢堤竄流
彰化市	大竹里彰南路二段 254 巷	溝渠淤塞、其他	山洪匯集流入加上下游淤 塞（三竹路）建議彰南路施 設雨水下水道排除
彰化市	向陽里中華西路 569 巷 88 號	地勢低窪、溝渠淤塞、瞬間 雨量過大	遇颱風豪雨即淹水
彰化市	南美里崙美路 476 巷口對 面	地勢低窪、其他無排水設施	無排水設施
彰化市	磚瑤里彰草路 443 巷、44 巷	地勢低窪、其他排水溝抽水 機損壞以修繕	
彰化市	刺桐里彰水路 180 巷	地勢低窪、瞬間雨量過大	遇颱風豪水即淹水
彰化市	刺桐里彰水路 93 巷	瞬間雨量過大	
彰化市	刺桐里彰鹿路 123 巷	瞬間雨量過大	
彰化市	崙平里中華西路 283 巷 123 弄及 89 巷	地勢低窪、瞬間雨量過大	
彰化市	崙平里建和街 77 號附近一 帶	地勢低窪、瞬間雨量過大	
彰化市	崙平里建和街 89 巷 21 弄	地勢低窪、瞬間雨量過大	
彰化市	民權里菜市街	瞬間雨量過大、其他	縣府前東西二圳漫入灌入
彰化市	市民權里永樂街（民族路、 中華路間）	瞬間雨量過大、其他	

鄉（鎮、市）	村、里、路	淹水原因	備註
彰化市	復興里 1.力行路 2. 實踐路 3. 中山路旁	地勢低窪、溝渠淤塞、瞬間 雨量過大	
彰化市	和調里 1. 實踐路 2. 工效 街	地勢低窪、溝渠淤塞、瞬間 雨量過大	
彰化市	竹巷里彰南路五段 117 巷 36 號	地勢低窪、瞬間雨量過大	
彰化市	延平里大埔路	瞬間雨量過大	
彰化市	忠孝里惠民莊	地勢低窪、溝渠淤塞、瞬間 雨量過大	遇颱風豪雨即淹水
彰化市	陽明里長順街 64 巷 14、 15、17、22 號	地勢低窪、瞬間雨量過大	
彰化市	新華里彰美路一段 132 巷	地勢低窪、瞬間雨量過大	
彰化市	龍山里中山路二段 874 號 至 944 號門口	地勢低窪、溝渠淤塞、瞬間 雨量過大	
彰化市	龍山里中山路二段 920 巷 140 弄	地勢低窪、溝渠淤塞、瞬間 雨量過大	
彰化市	永福里永福街 68 巷、民生 路 230 巷、民生路	地勢低窪、溝渠淤塞、瞬間 雨量過大	
彰化市	新興里今馬路 2 段 618~780 號	溝渠淤塞、瞬間雨量過大	
彰化市	萬安里三民路東西二圳	瞬間雨量過大、堤防溢(潰) 堤	
彰化市	萬安里三民路 441 號之 1	地勢低窪、瞬間雨量過大	遇颱風豪雨即淹水
彰化市	東興里南郭路一段 47 巷巷 內	地勢低窪、瞬間雨量過大	因瞬間雨量過大俟雨停 後，水位即漸漸退
彰化市	華北里博愛街 53 巷 20 號 ~34 號之間	地勢低窪、瞬間雨量過大	礙於現況不易更改，已申請 抽水馬達備用
彰化市	南安里彰鹿路 120 巷	溝渠淤塞、瞬間雨量過大	遇颱風豪雨即淹水
彰化市	八卦山牌樓至華山路下水 道銜接處（原南郭支線）	溝渠淤塞、瞬間雨量過大	

資料來源：彰化市防災資訊網

第二節 人口分析

一、人口統計分析

本市人口於民國 90 年為 231,129 人，至民國 106 年為 233,613 人，平均年成長率約為 0.07%，屬於人口平緩成長地區。而計畫區內人口，則於民國 90 年為 138,849 人，至民國 106 年為 139,324 人，平均年成長率約為 0.02%，自民國 99 年出現人口負成長，詳見表 4-5。另擴大彰化市都市計畫區部分現況人口數約 32,229 人，近年人口成長趨緩，平均成長率為 0.03%，計畫人口訂為 56,000 人；彰化交流道附近特定區現況人口數約 49,665 人，近年人口成長趨緩，平均成長率為 0.32%，第三次通盤檢討後計畫人口增修訂為 54,000 人。

表 4-5 彰化市及都市計畫區歷年人口成長一覽表

年度	彰化市		都市計畫區	
	人口數 (人)	成長率 (%)	人口數 (人)	成長率 (%)
90 年	231,129	---	138,849	---
91 年	232,156	0.44	139,186	0.24
92 年	233,435	0.55	140,188	0.71
93 年	234,308	0.37	140,999	0.58
94 年	234,614	0.13	141,354	0.25
95 年	235,322	0.30	141,505	0.11
96 年	235,998	0.29	141,907	0.28
97 年	236,631	0.27	142,192	0.20
98 年	237,160	0.22	142,196	0.00
99 年	236,503	-0.28	141,477	-0.51
100 年	236,646	0.06	141,548	0.05
101 年	236,636	0.00	141,485	-0.04
102 年	236,172	-0.20	141,186	-0.21
103 年	235,022	-0.49	140,577	-0.43
104 年	235,010	-0.01	140,458	-0.08
105 年	234,690	-0.14	140,208	-0.18
106 年	233,613	-0.46	139,324	-0.63
平均	---	0.07	---	0.02

資料來源：彰化市戶政事務所網頁-人口統計查詢 (<http://house.chcg.gov.tw/changhua/00home/index3.asp>)。

二、人口成長與變遷分析

本市近十年來之人口成長情形為微幅成長，在自然增加部份，因出生人口數逐年下降，而死亡人口逐年增加的情形下，整體自然增加部份逐年下降；在社會增加部份，

整體遷出人口大於遷入人口，顯見彰化市區之高地價、房價及可發展用地多已開闢完成之影響下，導致整體人口負成長之趨勢，詳見表 4-6。

表 4-6 彰化市人口成長與變遷分析表

單位：人

年度	總人口	遷入	遷出	社會增加	出生	死亡	自然增加	總增減
94	234,614	8,295	8,846	-551	2,113	1,256	857	306
95	235,322	8,860	9,225	-365	2,232	1,159	1,073	708
96	235,998	7,218	7,462	-244	2,157	1,237	920	676
97	236,631	7,576	7,993	-417	2,248	1,198	1,050	633
98	237,160	7,304	7,802	-498	2,215	1,188	1,027	529
99	236,503	6,993	8,350	-1,357	1,987	1,287	700	-657
100	236,646	6,741	7,571	-830	2,340	1,367	973	143
101	236,636	6,395	7,619	-1,224	2,596	1,382	1,214	-10
102	236,172	6,153	7,460	-1,307	2,168	1,325	843	-464
103	235,022	5,900	7,731	-1,831	2,205	1,524	681	-1,150
104	235,010	6,054	7,057	-1,003	2,501	1,510	991	-12
105	234,690	5,671	7,009	-1,338	2,533	1,515	1,018	-320
106	233,613	5,110	7,051	-1,941	2,356	1,492	864	-1,077

資料來源：彰化市戶政事務所網頁-人口統計查詢 (<http://house.chcg.gov.tw/changhua/00home/index3.asp>)。

三、人口組成分析

就彰化市人口年齡組成於民國 93~105 年間變化情形統計結果，本市主要經濟活動人口（15—64 歲）呈現逐年遞增趨勢，至民國 105 年已占總人口數 72.02%，而扶養率逐年下降，老化指數則逐年上升，顯見本市勞動參與及經濟生產力正逐年上升，屬勞力充足、人口結構年輕的新興市鎮，同時老年人口亦逐漸提升當中，詳見表 4-7。

表 4-7 彰化市歷年人口年齡結構一覽表

年度	0~14歲		15~64歲		65歲以上		扶養率 (%)	老化指數
	人數(人)	比例(%)	人數(人)	比例(%)	人數(人)	比例(%)		
95	46,716	19.85	167,267	71.08	21,339	9.07	40.69	45.68
97	44,334	18.74	169,561	71.66	22,736	9.61	39.56	51.28
99	41,369	17.49	171,197	72.39	23,937	10.12	38.15	57.86
101	39,058	16.51	172,208	72.77	25,370	10.72	37.41	64.95
103	36,928	15.70	171,014	72.71	27,255	11.59	37.53	73.81
105	35,135	14.97	169,031	72.02	30,524	13.01	38.84	86.88

資料來源：彰化市戶政事務所網頁-人口統計查詢 (<http://house.chcg.gov.tw/changhua/00home/index3.asp>)。

註：扶養率=(0~14歲人口+65歲以上人口)/(15~64歲人口)

老化指數=(65歲以上人口)/(0~14歲人口)×100

四、人口密度

彰化縣人口主要集中地區包含彰化市、員林市、和美鎮及鹿港鎮等，其人口密度均為每平方公里 2,000 人以上，高於全縣之平均值（1,206 人/km²）；而芳苑鄉、大城鄉、竹塘鄉及溪州鄉等為轄內人口密度最稀疏地區，每平方公里未達 500 人，詳見圖 4-14。

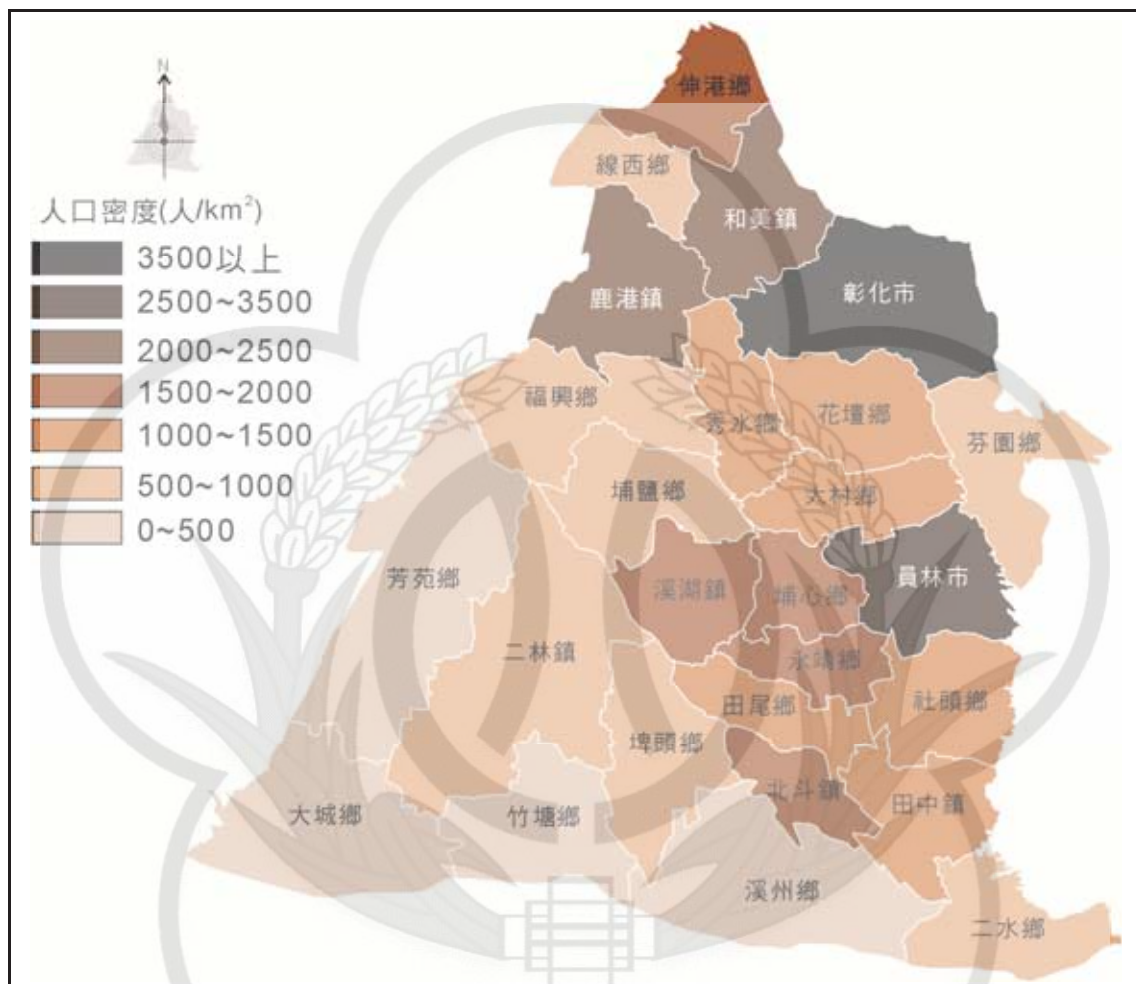


圖 4-14 彰化縣各鄉鎮市人口密度示意圖

第三節 產業分析

一、整體產業結構與變遷

彰化縣歷年各級產業之公司登記家數及資本額發展變遷呈現不穩定之情形；各級產業占彰化縣總登記家數之比例於民國 102 年的一級產業（農、林、漁、牧、狩獵業）為 2.40%、二級產業（工業）為 67.72%、三級產業（服務業）為 35.80%，顯見整體產業結構依舊以二級產業為主，詳見表 4-8。

表 4-8 彰化縣歷年公司登記家數與資本額統計表

年度	農、林、漁牧、 狩獵業		工業		服務業		總計	
	家數 (家)	登記資本 額(千元)	家數 (家)	登記資本 額(千元)	家數 (家)	登記資本 額(千元)	家數 (家)	登記資本 額(千元)
94	201	60,689	14,373	210,382	9,428	61,701	24,002	332,773
95	201	58,960	13,937	209,953	10,025	75,725	24,163	344,638
96	237	2,506	14,289	266,906	8,698	79,932	23,224	349,345
97	252	3,057	13,502	272,357	8,286	79,399	22,040	354,813
98	279	3,237	13,457	293,273	8,332	63,633	22,068	360,143
99	327	60,983	13,672	241,434	8,301	63,139	22,300	365,558
100	366	61,346	14,109	252,041	8,375	63,297	22,832	376,684
101	534	62,554	14,298	260,753	8,454	63,136	23,286	386,443
102	568	64,204	14,644	269,523	8,481	64,267	23,693	397,994
比例	2.40%	16.13%	61.81%	67.72%	35.80%	16.15%	100.00%	100.00%

資料來源：歷年彰化縣統計要覽。

註：比例係指民國102年度各產業別占總計之比例。

二、二級產業

（一）工廠產業類別發展概況

依據「彰化縣工廠管理地理資訊系統（GIS）及資料庫提升計畫」針對彰化縣境內「登記工廠」、「未登記列管工廠」以及「未登記工廠」等三個類別進行資料統計歸納分析。經總計後，登記工廠廠家數以金屬製品製造業（31.08%）、紡織業（11.82%）及機械設備製造業（10.95%）為主。而未登記列管工廠則以金屬製品製造業(39.65%)、紡織業(14.95%)及塑膠製品製造業(9.61%)為重要。未登記工廠部分則以金屬製品製造業(29.58%)、基本金屬製造業(21.98%)及紡織業(10.47%)、為主。這三種類型工廠的主要類項與比率都呈現不一致的現象，然「登記」、「未登記列管」之前五大產業類別一致性高，而金屬相關工業、塑膠製品業與紡織業為本縣的主要工業類別，詳見表 4-9。

表 4-9 彰化縣工廠產業類別統計表

工廠產業類別	登記工廠		列管未登記工廠		未登記工廠		總計
	廠家數	百分比	廠家數	百分比	廠家數	百分比	百分比
食品製造業	518	6.22%	30	4.01%	156	1.91%	4.08%
飲料製造業	45	0.54%	0	0.00%	3	0.04%	0.28%
紡織業	984	11.82%	112	14.95%	856	10.47%	11.32%
成衣及服飾品製造業	219	2.63%	7	0.93%	192	2.35%	2.42%
皮革、毛皮及其製品製造業	169	2.03%	11	1.47%	49	0.60%	1.33%
木竹製品製造業	135	1.62%	18	2.40%	231	2.82%	2.23%
紙漿、紙及紙製品製造業	168	2.02%	12	1.60%	260	3.18%	2.55%
印刷及資料儲存媒體複製業	105	1.26%	10	1.34%	117	1.43%	1.35%
石油及煤製品製造業	15	0.18%	2	0.27%	0	0.00%	0.10%
化學材料製造業	77	0.93%	4	0.53%	15	0.18%	0.56%
化學製品製造業	106	1.27%	8	1.07%	23	0.28%	0.79%
藥品製造業	35	0.42%	0	0.00%	0	0.00%	0.20%
橡膠製品製造業	154	1.85%	10	1.34%	122	1.49%	1.66%
塑膠製品製造業	784	9.42%	72	9.61%	722	8.83%	9.15%
非金屬礦物製品製造業	144	1.73%	41	5.47%	80	0.98%	1.54%
基本金屬製造業	154	1.85%	20	2.67%	1,797	21.98%	11.43%
金屬製品製造業	2,587	31.08%	297	39.65%	2,419	29.58%	30.74%
電子零組件製造業	35	0.42%	6	0.80%	10	0.12%	0.30%
電腦、電子產品及光學製品製造業	53	0.64%	0	0.00%	16	0.20%	0.40%
電力設備製造業	140	1.68%	4	0.53%	31	0.38%	1.01%
機械設備製造業	911	10.95%	30	4.01%	278	3.40%	7.07%
汽車及其零件製造業	231	2.78%	3	0.40%	118	1.44%	2.04%
其他運輸工具製造業	166	1.99%	32	4.27%	166	2.03%	2.11%
家具製造業	165	1.98%	0	0.00%	300	3.67%	2.70%
其他製造業	233	2.68%	20	2.67%	206	2.52%	2.60%
總計	8,323	100.00%	749	100.00%	8,167	100.00%	100.00%

資料來源：彰化縣工廠管理地理資訊系統（GIS）及資料庫提升計畫，民國 97 年。

（二）區位商數分析

彰化縣產業區位商數大於 1 之製造業項目有紡織業、金屬製品製造業、橡膠製品製造業、運輸工具製造修配業、皮革、毛皮及其製品製造業、成衣、服飾品及其他紡織製品製造業、家具及裝設品製造業、塑膠製品製造業、金屬基本工業等，代表這些產業之專業化程度也較高，亦在空間分布上較為集中，詳見表 4-10。

表 4-10 彰化縣製造業區位商數表

製造業項目	彰化縣（家數）	全台（家數）	區位商數
紡織業	1,668	6,213	2.33
金屬製品製造業	5,354	27,991	1.66
橡膠製品製造業	298	1,645	1.57
運輸工具製造修配業	1,067	6,035	1.54
皮革、毛皮及其製品製造業	338	2,124	1.38
成衣、服飾品及其他紡織製品製造業	589	4,361	1.17
家具及裝設品製造業	377	3,046	1.08
塑膠製品製造業	1,444	11,595	1.08
金屬基本工業	675	5,659	1.04
紙漿、紙及紙製品製造業	422	3,673	1.00
食品及飲料製造業	676	6,281	0.94
其他工業製品製造業	484	4,630	0.91
化學材料製造業	127	1,437	0.77
木竹製品製造業	280	3,215	0.76
機械設備製造修配業	1,845	27,112	0.59
化學製品製造業	156	2,565	0.53
石油及煤製品製造業	14	256	0.48
非金屬礦物製品製造業	220	3,994	0.48
印刷及其輔助業	416	8,602	0.42
精密、光學、醫療器材及鐘錶製造業	80	1,785	0.39
電力機械器材及設備製造修配業	287	6,835	0.37
電腦、通信及視聽電子產品製造業	56	3,292	0.15
電子零組裝製造業	85	5,062	0.15
菸草製造業	0	7	0
總計	16,958	147,415	---

資料來源：彰化縣工廠管理地理資訊系統（GIS）建置計畫，民國 95 年。

（三）主要產業分析





彰化縣內重要且具規模之製造業多集中於彰化市、和美鎮與員林鎮等鄉鎮，其中又以彰化市為主要聚集之地區，其主要的產業為金屬製品製造業、塑膠設備製造修配業、機械設備製造修配業及運輸工具製造修配業，詳見表 4-11 所示。

表 4-11 彰化縣製造業集中鄉鎮分布表

製造業種類	集中鄉鎮
金屬製品製造業	彰化市、和美鎮、鹿港鎮
紡織業	和美鎮、社頭鄉、伸港鄉
塑膠設備製造修配業	彰化市、和美鎮、鹿港鎮
機械設備製造修配業	彰化市、和美鎮、員林鎮
運輸工具製造修配業	彰化市、溪湖鎮、秀水鄉、和美鎮
食品製造業	員林鎮、北斗鎮、田尾鄉

資料來源：彰化縣工廠管理地理資訊系統（GIS）建置計畫，民國 95 年。

（四）彰化縣優勢產業空間群聚分析

項目	概述	分布示意圖
金屬製品製造業	<p>金屬製品製造業工廠廠家數占彰化縣整體之 30.74%，為彰化縣工廠發展之主要產業，在群聚分布上，金屬製品製造業呈現出一核心一帶狀之分布情形。核心主要坐落於鹿港鎮的頭崙里、頂番里、廖厝里及溝墘里。帶狀則分布於和美鎮、彰化市及花壇鄉。</p>	
基本金屬製造業	<p>基本金屬製造業為彰化縣工廠主要產業之一，占整體廠家數 11.43%，在群聚分布上於彰化市與和美鎮一帶形成高強度的群聚核心，並且有往東朝向彰化市區及彰東地區延伸之情形，另外秀水鄉、花壇鄉及大村鄉亦有大量基本金屬製造業工廠分布。</p>	
紡織業	<p>紡織業之主要群聚核心位於和美鎮、線西鄉及伸港鄉相連之處，且其有著極高的分布密度，除此之外，於鹿港鎮、彰化市之分布亦較其他鄉鎮市密集，而在社頭鄉廣興村、社頭村、仁雅村一帶亦形成了一小型核心。</p>	
塑膠製品製造業	<p>塑膠製品製造業之群聚分布現象呈現出一主要核心、一小型核心及一連續帶。主要核心分布於鹿港鎮東北部分之村里，並擴散至和美鎮的南佃里、雅溝里一帶。小型核心則呈現於芳苑鄉的後寮村及三合村一帶。連續帶則分布於彰化縣中部之鄉鎮，包含福興鄉、埔鹽鄉、秀水鄉、花壇鄉及大村鄉，且在後三者有較高的群聚強度。</p>	

項目	概述	分布示意圖
機械設備製造業	機械設備製造業的分布顯現有多個核心結構的型態，於彰化縣有三處核心分布區，其中位於埔心鄉、員林鎮及永靖鄉一帶為最集中之主要核心，其分布密度也最高；在和美鎮部份則集中於鐵山、詔安、犁盛及新庄等四里；在彰化市部分則以三個群聚的小核心進行分布。	
食品製造業	食品製造業之群聚分布主要為一主要核心及一次要核心。主要核心大致上分布於員林鎮內，並些微擴散至埔心鄉交接之處。次要核心則主要分布於北斗鎮及田尾鄉交接處。	

三、三級產業

由於彰化市為全縣政治、行政與經濟的核心，在企業登記家數部份，住宿及餐飲業、專業科學及技術服務業、運輸倉儲及通信業等項目占彰化縣之比例較高；在生產總額部份，醫療保健業、文化運動及休閒服務業、不動產及租賃業占彰化縣之比例較高，詳見表 4-12。

表 4-12 彰化縣及彰化市服務業比較表

項目	彰化市		彰化縣		比例 (%)	
	家數 (家)	生產總額 (仟元)	家數 (家)	生產總額 (仟元)	家數	生產總額
批發及零售業	5,756	14,862,658	22,640	49,378,795	25.42	30.10
住宿及餐飲業	860	2,563,192	2,416	6,932,677	35.60	36.97
運輸倉儲及通信業	336	1,776,964	1,078	8,669,807	31.17	20.50
金融及保險業	52	1,481,880	179	4,420,018	29.05	33.53
不動產及租賃業	212	941,541	698	2,090,937	30.37	45.03
專業科學及技術服務業	315	856,382	936	2,268,864	33.65	37.74
醫療保健業	320	12,697,461	1,086	20,823,178	29.47	60.98
文化運動及休閒服務業	191	1,466,423	626	2,988,639	30.51	49.07
其他服務業	1,188	2,541,408	5,010	10,294,349	23.71	24.69
合計	9,230	39,187,909	34,669	107,867,264	26.62	36.33

第四節 歷史人文分析

一、歷史脈絡

彰化市發展已逾 300 餘年，舊城區位約以目前火車站周邊為主，後逐漸發展而呈現現行都市計畫區之範圍，而擴大都市計畫範圍內彰南路一帶之大竹庄亦為早期發展地區，昔為彰化市通往南投之重要通路，與大肚溪之間更為彰化市重要的稻米產區。

光復初期，彰化市之行政位階原為省轄市，後於 1950 年因行政轄區調整，設立彰化縣，而彰化市則降為縣轄市，為彰化縣治。此一行政位階之調整，影響彰化市之發展甚為關鍵。

而今由於彰化市人口及居住腹地逐漸飽和，伴隨著彰興路開闢、彰南路拓寬、國道三號與中彰快速道路完工通車，以及鄰近高速鐵路台中車站等重大交通建設之都市發展因素，致使彰化市之發展明顯往東區之非都市土地擴張。中彰快速道路與彰興路、彰南路之交流道儼然開啟彰化市東區門戶，而既有之中山高速公路交流道則成為彰化市之西區門戶，兩大門戶帶動了彰化市歷史性的都市結構轉變。

彰化市舊稱「半線」，明鄭部將劉國軒屯兵而開啟彰化市之發展，歷經竹牆、磚牆至城牆消失，至日治及民國時期，因都市計畫之實施，始重新定位彰化市之範圍，有關彰化市發展歷程分述如下：

（一）荊竹城的開始

彰化市昔為平埔族-巴布薩族(Babuza)半線社之所在地；清治初期 1684-1694 年間(康熙 23-33 年)由於漢人的開墾，「半線庄」開始出現，隸屬諸羅縣半線社，至 1723 年(清雍正元年)，才將諸羅縣中，南起虎尾、北抵大甲的百里之地，分出設立彰化縣，並設治於「彰化街」(原名「半線街」，今日之「彰化市」)。1734 年(清雍正 12 年)，為加強縣治防禦功能，於彰化街周圍種植了荊竹林，做為防禦工事，為彰化最早的荊竹城。



圖片來源：台灣的城牆與砲台，民國 90 年

（二）重建磚城

由於 18 世紀末的民變侵擾，使得竹城毀壞殆盡。遂於 1811 年（嘉慶 16 年），重建彰化磚城。歷經 5 年，於 1815 年（嘉慶 20 年）告竣。新城建造之後，於東門城外的八卦山上，興建了要塞，設立兵員守護，於城垣四周挖建濠溝，鞏固彰城，並在城的東方設「樂耕門」，西為「慶豐門」，北稱「共辰門」，南為「宣平門」，於各門建造城樓，做為防禦和控制之用，至此彰化縣城巍巍而立。



圖片來源：彰化縣志，民國 72 年。

（三）城牆的消失

依據國史館台灣文獻館收藏資料顯示，1902 年（明治 35 年）至 1903 年（明治 36 年）間，為修築橋樑、拓寬道路及建設臨時下水道等，逐步拆除城牆，於 20 世紀初期終被全數拆除。

（四）現代化都市

城牆拆除後的彰化街，逐漸進入現代化都市建設，包含鐵路的興建、日治時期二次的市街改正計畫，至民國 44 年的都市計畫發布實施，民國 93 年發布實施第一次通盤檢討，目前彰化市都市計畫範圍則為民國 59 年所修訂，而因應都市成長及健全彰化市發展機能所需腹地，於民國 98 年完成擴大都市計畫申請。

（五）都市計畫之演進

彰化市都市計畫演進可分為日治及民國時期，其都市規模與日具增，說明如下：（彰化市都市計畫辦理歷程詳見圖 4-9）

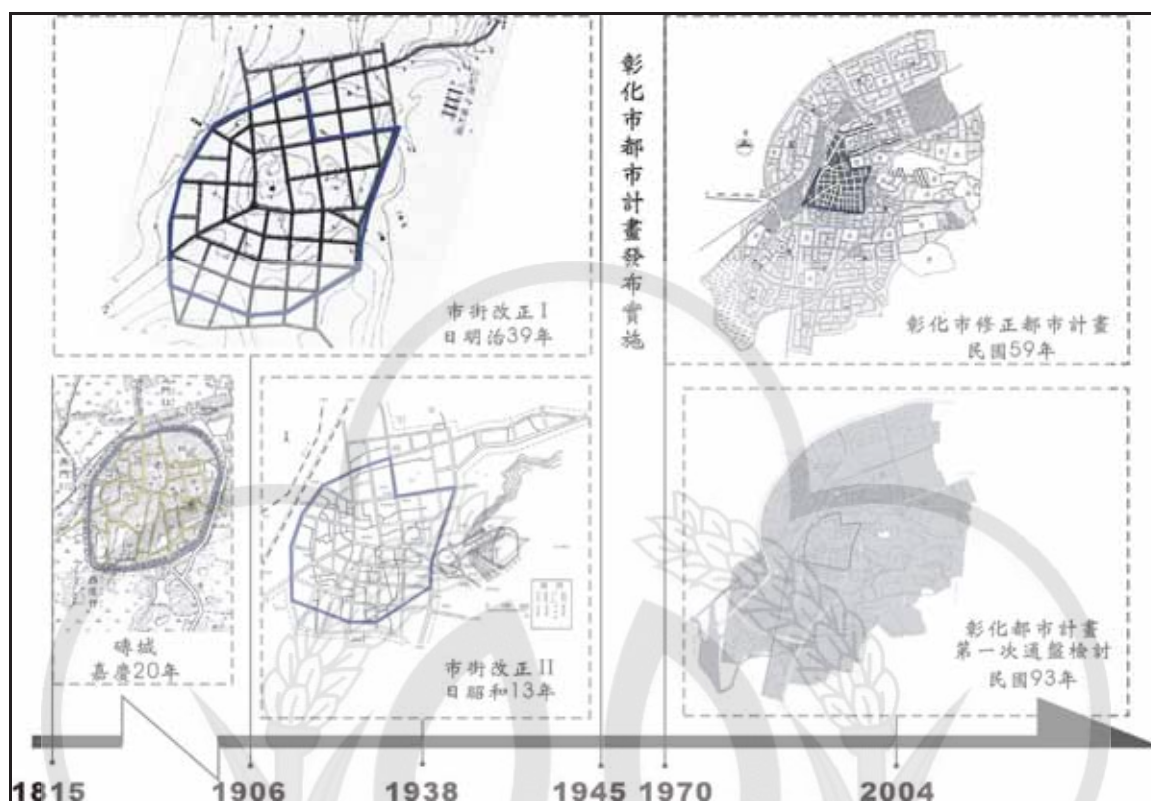
1. 日治時期

以衛生為考量，於台灣多處地區實行市街改正計畫，1906 年彰化成為全台第四處進行市街改正計畫的地區，也是彰化都市計畫的開始，1938 年完成彰化第二次市街改正計畫，並將範圍進行部分的擴張。

2. 民國時期

台灣光復以後，國民政府於民國 44 年發布彰化市都市計畫，計畫年期為民國 70 年，計畫面積 2,515 公頃；後來為順應都市發展之需要修訂都市計畫，於民國 59 年發布實施彰化市修訂都市計畫，面積調整為 1203.13 公頃；後於民國 75 年與民

國 78 年辦理公共設施專案通盤檢討；民國 84 年開始進行都市計畫第一次通盤檢討，於民國 93 年發布實施，詳見圖 4-15。



圖片來源：彰化市舊城區再發展先期規劃案，民國 98 年。

圖 4-15 彰化市都市計畫歷程圖

二、古蹟與歷史建築

(一) 古蹟

彰化市內古蹟共有 16 處，其中 3 處為國定古蹟，其他 13 處為縣定古蹟，皆位於彰化市都市計畫區內，除彰化集樂軒、彰化鐵路醫院（原高賓閣）、原彰化警察署及彰化市武德殿外，其餘皆劃設為古蹟保存區，以寺廟型古蹟最多，計有 11 處，彰化市古蹟相關資料詳見表 4-13 及圖 4-16。

(二) 歷史建築

彰化市歷史建築共有 14 處，皆位於彰化市都市計畫區內，且多聚集於彰化縣文化局周邊，如彰化市公會堂、紅毛井、彰化梨春園曲館、原彰化第二幼稚園、八卦山銀橋及八卦山大佛等。因鄰近八卦山，亦形成一處觀光遊憩區塊，彰化市歷史建築相關資料詳見表 4-14 及圖 4-17。

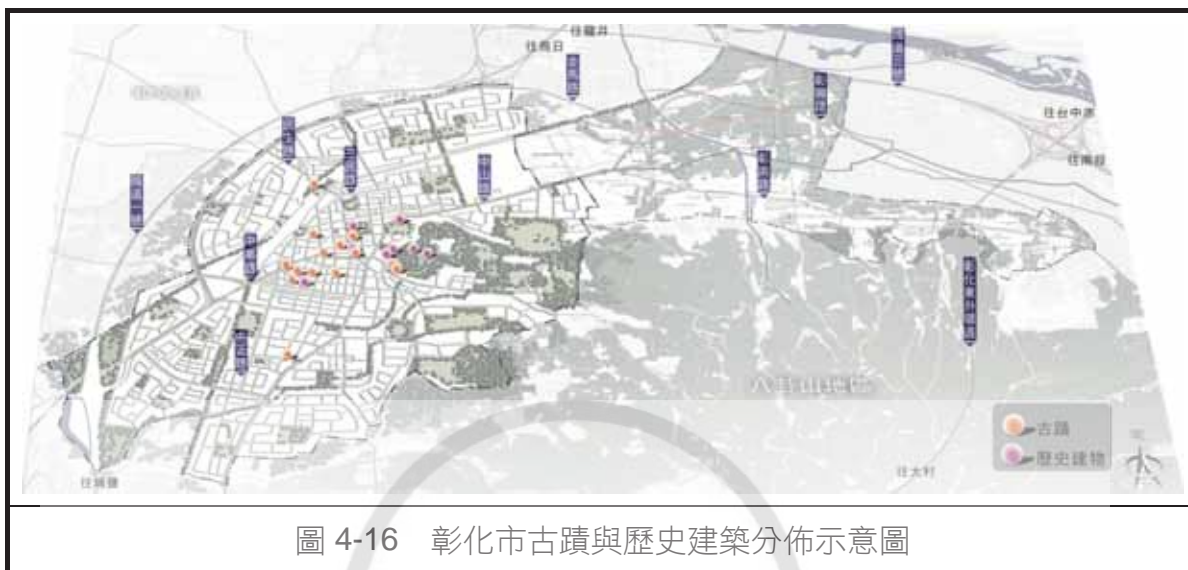


圖 4-16 彰化市古蹟與歷史建築分佈示意圖

表 4-13 彰化市古蹟一覽表

古蹟名稱	類別	公告文號	公告日期
1.彰化集樂軒	縣定古蹟曲館	府授文資字第 1010329458 號	2012/11/26
2.彰化鐵路醫院（原高賓閣）	縣定古蹟醫院	府授文資字第 1000239536 號	2011/07/07
3.原彰化警察署	縣定古蹟衙署	府授文資字第 0980001965 號	2009/06/15
4.彰化市武德殿	縣定古蹟其他	府授文資字第 0960001615C 號	2007/05/15
5.扇形車庫	縣定古蹟其他	89 彰府民宗字第 202916 號	2000/10/25
6.南瑤宮	縣定古蹟寺廟	77 臺內民字第 590365 號	1988/04/25
7.西門福德祠	縣定古蹟寺廟	74 臺內民字第 357272 號	1985/11/27
8.定光佛寺（汀州會館）	縣定古蹟寺廟	74 臺內民字第 357272 號	1985/11/27
9.聖王廟	國定古蹟寺廟	74 臺內民字第 357272 號	1985/11/27
10.開化寺	縣定古蹟寺廟	74 臺內民字第 357272 號	1985/11/27
11.節孝祠	縣定古蹟寺廟	74 臺內民字第 357272 號	1985/11/27
12.慶安宮	縣定古蹟寺廟	74 臺內民字第 357272 號	1985/11/27
13.懷忠祠	縣定古蹟寺廟	74 臺內民字第 357272 號	1985/11/27
14.元清觀	國定古蹟寺廟	74 臺內民字第 338095 號	1985/08/19
15.關帝廟	縣定古蹟寺廟	74 臺內民字第 338095 號	1985/08/19
16.孔子廟	國定古蹟寺廟	72 臺內民字第 202452 號	1983/12/28

資料來源：文建會文化資產網頁。

表 4-14 彰化市歷史建築一覽表

歷史建築名稱	公告文號	公告日期
1.彰化臺鐵舊宿舍	府授文資字第 1010138438D 號	2012/05/23
2.彰化鄭成功廟	府授文資字第 1010138438A 號	2012/05/23
3.臺灣銀行彰化日式宿舍群	府授文資字第 1010010634C 號	2012/01/19
4.彰化中興莊	府授文資字第 0990250537 號	2010/10/08
5.原彰化警察署署長宿舍	府授文資字第 0990000234D 號	2010/04/07
6.彰化梨春園曲館	府授文資字第 0950002952 號	2006/09/26
7.原彰化第二幼稚園	府授文資字第 0950002952A	2006/09/26
8.八卦山紅毛井	府授文資字第 0950002911A 號	2006/08/01
9.彰化女中紅樓	府授文資字第 0930167018D	2004/10/20
10.八卦山銀橋	府授文資字第 0920003875 號	2003/06/10
11.八卦山大佛	府授文資字第 09100062415 號	2002/11/20
12.彰化市公會堂	府授文資字第 09100062414 號	2002/11/20
13.彰化不老泉	府授文資字第 09100062416 號	2002/11/20
14.中山國小北棟教室	90 彰府文資字第 0209025 號	2001/12/13

資料來源：文建會文化資產網頁。

三、地方文化特色及特產

（一）民俗小吃

彰化市之民俗小吃以肉圓、貓鼠麵與爌肉飯等彰化三寶最為有名。依據「彰化縣藝文資源蒐集計畫-飲食文化調查」之分類分項彙整彰化市主要之民俗小吃參見表 4-15。

（二）傳統工藝

由「彰化縣文化局彰化縣民間工藝人員資源調查」可知，彰化市之傳統工藝主要以木偶、佛像與木書畫等雕刻工藝與陶藝等項目，主要是彰化市擁有豐富的廟宇建築，由於早期廟宇的興建與整修需求，因此發展出許多在地雕刻匠師與傳統工藝師，詳見表 4-16。

表 4-15 彰化舊城區及鄰近地區民俗小吃綜理表

大類別	小類別	名稱	經營時間	大類別	小類別	名稱	經營時間
畜肉類	肉圓	阿章肉圓	五十多年	米麵類	粿	杉行碗粿	二十多年
		阿璋肉圓	四十年			文卜粿仔湯	四十年
		北門口肉圓	五十多年		其他	民權市場潤餅皮	五十多年
		彰化肉圓	四十多年			民權路春捲	五十多年
	涼圓	彰化涼圓分店	十多年		麵	貓鼠麵	八十年
	爌肉飯	彰化泉焢肉飯	三十多年			黑肉麵	五十多年
		縣府青紅燈下的爌肉飯	三年多			阿添蛤仔麵	二十多年
		魚市場爌肉飯	四十多年			萬芳蛤仔麵	十多年
		夜市爌肉飯	五十多年			丙丁麵線糊	二十年
	肉包	肉包成	三十多年			餃子	大原蒸餃大王
		肉包明	三十多年		福成素食		四十多年
		肉包李	五十多年		豆類 素食	彰化素食麵	三十多年
		李師傅包子饅頭	十幾年			永樂街素食麵	三十多年
肉羹	小易牙九頭羹	六十多年	豆類	苔條花生	三十多年		
貢丸	曾彰化貢丸	二十多年		糕餅	糕餅	義華餅行	六十多年
海鮮類	魚	太平街虱目魚米粉	四十多年	糕餅	糕餅	大元餅行	四十多年
	貝	蚵仔仁	十年			冰點	冰點
米麵類	粽子	肉粽和	六十多年	飲料	飲料		

資料來源：彰化縣藝文資源蒐集計畫-飲食文化調查，民國89年。

表 4-16 彰化市傳統工藝師綜理表

工藝師名稱	工藝大類別	工藝小類別	工藝師名稱	工藝大類別	工藝小類別
王鈴煊	雕塑	紙黏土	韓瑜瑛	陶藝	陶藝
林秀芝	雕塑	紙雕	楊寶玉	陶藝	陶藝
唐碧娥	雕塑	紙雕	李淳賓	陶藝	陶藝
徐柄垣	雕塑	佛像、木偶	陳有志	其他	傳統彩繪
許正鑫	雕塑	皮雕	王楨文	其他	花燈
謝育英	雕塑	木雕	林登為	其他	佛像
徐柄垣	雕塑	木偶	許輔昌	其他	佛像
徐世河	雕塑	木偶	許鎮林	其他	佛像
侯法孔	雕塑	木書畫	江吉次	其他	佛像
阮榮隍	雕塑	木書畫	蔡燈煌	其他	佛像
陳瑞宏	雕塑	木書畫	丁金皮	其他	佛像

資料來源：彰化縣文化局網站「彰化縣民間工藝人員資源調查」資料庫。

第五節 實質發展現況分析

一、土地使用現況

彰化市都市計畫區以彰化火車站為核心發展區，市中心周圍以商業及居住型態為主，其中劃設必要之服務性設施，且商業區集中劃設於彰化舊城區，周邊土地則主要劃設為住宅區，就實際使用而言，主要道路沿線建築群落多為 4-7 樓高度之間，次要街道建築高度平均約為 3-5 樓之透天厝為主，地標高度約略為 30 公尺左右，沿街式建築主要為住商混合使用，1-2 樓多供小型商業（餐飲、批發零售）使用，3 樓以上則供住宅使用內，計畫區內多已密集發展。彰化市為彰化縣重要的交通樞紐，除有多條省道、縣道行經都市計畫區，縱貫鐵路亦從計畫區南北縱向穿越，鄰近火車站周邊之工業區除部分零星工業使用外，現況多為住宅及商業使用，目前計畫區土地使用現況分布區位，詳見圖 4-17。

（一）住宅區

彰化市住宅區多集中於彰化火車站北側、南側及鐵路以西，分別以主要道路、鐵路、工業區天然地形為界線，住宅區現況開闢率為 89%，未開闢之住宅區多為附帶條件之整體開發地區。

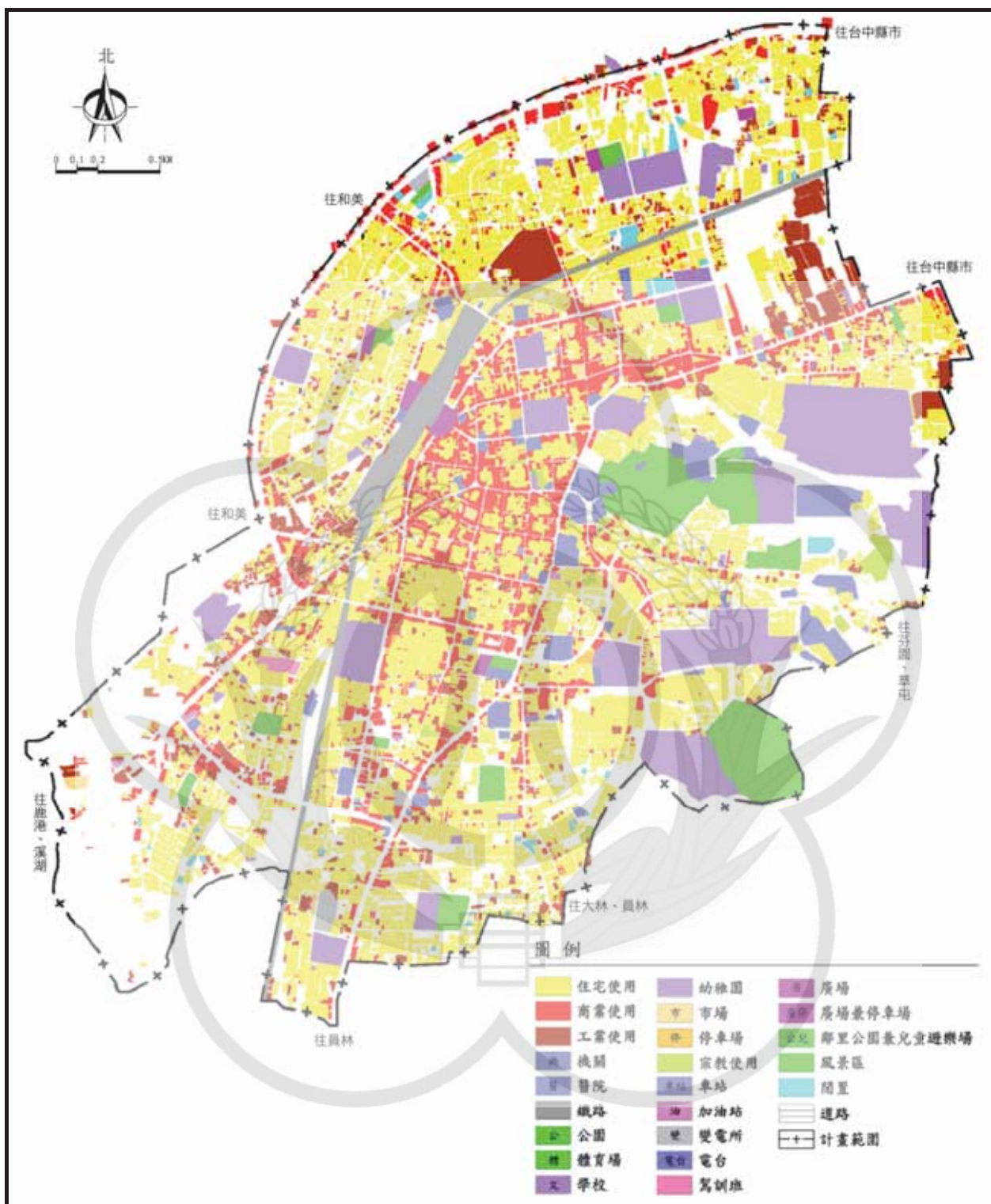
依照現況樓地板面積（建物面積×樓層數）÷法定樓地板面積（街廓面積×容積率），依現況樓地板面積及人口數，平均每人樓地板面積為 81.45 平方公尺，平均每人法定容積為 61.63 平方公尺，現況容積使用情形已大於法定容積，詳見圖 4-18。

（二）商業區

彰化市商業區多集中於彰化火車站前，商業區現況開闢率為 96%，商業型態以批發零售業、服務業、金融機構為主，屬地方中心型之商業中心。另於主要幹道兩側住宅區形成帶狀商業型態分佈，尤以中山路、金馬路、中正路、三民路、和平路、中華路、中華西路、光復路兩側最為明顯。

（三）工業區

彰化市都市計畫劃設乙種工業區 9 處，面積合計 74.47 公頃，其中已發展使用之面積為 44.11 公頃，使用率約 59.23%。工業區主要分布於東北隅縱貫公路北側及縱貫鐵路以西，區內缺乏細部計畫，加上產業升級面臨技術人員缺乏，致使部分大型工廠遷廠或面臨轉型之窘境；另因都市土地地價昂貴導致投資設廠效益降低，導致發展停滯與違法使用之現象，詳見表 4-17。



調查時間：99年8月

圖 4-17 彰化市都市計畫區土地使用現況示意圖



圖 4-18 彰化市都市計畫區容積使用與法定容積比較示意圖

表 4-17 彰化市都市計畫工業區發展現況分析表

序號	位置	面積 (公頃)	使用現況說明	容許使用申請	
				件數 (件)	面積 (公頃)
1	中山路北側牛稠子工業區	40.20	<p>1.該工業區東側鄰台化纖維，南側以中山路鄰住宅區，北側以鐵路鄰住宅區，西側以建國南路鄰住宅區與陽明國中。</p> <p>2.區內廠房以金屬製品、機電、塑膠製品為主，沿中山路部分多為零售商業使用，另亦有彰化客運與部分住宅使用，其餘部分則為空地或農地。</p> <p>3.工業區使用率約為 38.76%，其中非工業使用率約為 28.31%。</p>	6	2.42
				大型推案計 3 案，提供戶數 157 戶。	
2	力行路東南側工業區	1.08	<p>1.該工業區東側以竹和路 200 巷鄰非都市土地，南側鄰住宅區，北側以進德路 2 巷鄰住宅區，西側以福山街鄰彰化師範大學。</p> <p>2.區內廠房為相機零組件為主，為單一企業所用。</p> <p>3.工業區使用率約為 100%，且均為工業使用。</p>	---	---
3	火車站北側及永安街西側之工業區	7.41	<p>1.該工業區東側以永安街鄰住宅區，南側以鐵路鄰住宅區，北側鄰住宅區，西側亦鄰住宅區。</p> <p>2.區內廠房以金屬製品為主，沿自強路部分多為零售商業使用，另部分為住宅使用，其餘部分則為空地。</p> <p>3.工業區使用率約為 24.93%，其中非工業使用率約為 19.78%。</p>	---	---
4	火車站西側及辭修路東側之工業區	5.35	<p>1.該工業區東側鄰公園與鐵路，南側鄰後火車站廣場，北側以彰美路一段鄰住宅區與商業區，西側以辭修路鄰住宅區。</p> <p>2.區內廠房以金屬製品為主，但區內多為非工業使用，沿辭修路部分多為零售商業使用，另部分為住宅使用，其餘部分則為空地。</p> <p>3.工業區使用率約為 88.58%，其中非工業使用率約為 45.69%。</p>	1	1.84
				大型推案計 7 案，提供戶數 129 戶。	
5	火車站西南側及景宗街東南側之工業區	4.25	<p>1.該工業區東側以辭修路鄰工業區，南側以彰草路鄰工業區，北側以景宗街鄰住宅區，西側以金馬路三段鄰住宅區與農業區。</p> <p>2.區內廠房以金屬製品為主，沿辭修路部分多為零售商業使用，另部分為住宅使用，其餘部分則為空地。</p> <p>3.工業區使用率約為 65.33%，其中非工業使用率約為 48.58%。</p>	---	---

6	火車站西南側及彰草路北側之工業區	5.33	<ol style="list-style-type: none"> 1.該工業區東側鄰鐵路，南側以彰草路鄰工業區，北側鄰後火車站停車場，西側以辭修路鄰工業區。 2.區內廠房以金屬製品為主，沿辭修路部分多為零售商業使用，另部分為住宅使用，其餘部分則為空地。 3.工業區使用率約為 91.50%，其中非工業使用率約為 77.87%。 	3	0.51
7	火車站西南側及金馬路東側之工業區	4.84	<ol style="list-style-type: none"> 1.該工業區東側以中華西路與中華陸橋鄰住宅區，南側以曉陽路鄰住宅區，北側以彰草路鄰工業區，西側以金馬路鄰工業區與住宅區。 2.區內廠房以金屬製品為主，但區內多為非工業使用，沿金馬路、豐國路、彰草路部分多為零售商業使用，另部分為住宅使用，其餘部分則為空地與停車場。 3.工業區使用率約為 97.52%，其中非工業使用率約為 88.41%。 	6	0.78
				大型推案計 1 案，提供戶數 47 戶。	
8	火車站西南側及金馬路西側之工業區	2.66	<ol style="list-style-type: none"> 1.該工業區東側以金馬路鄰工業區，南側以中華西路 222 巷鄰住宅區，北側以金馬路鄰住宅區，西側以林森路鄰住宅區。 2.區內廠房以金屬製品為主，但區內多為非工業使用，沿金馬路、中華西路、林森路部分多為零售商業使用，另部分為住宅使用，其餘部分則為空地與停車場。 3.工業區使用率約為 84.59%，其中非工業使用率約為 72.93%。 	1	0.23
9	火車站西南側及林森路東側之工業區	3.13	<ol style="list-style-type: none"> 1.該工業區東側鄰工業區，南側鄰精誠高中與商業區，北側以林森路鄰住宅區，西側以林森路鄰住宅區。 2.區內廠房以金屬製品為主，但區內多為非工業使用，沿林森路部分多為零售商業使用，另部分為住宅使用，其餘部分則為空地。 3.工業區使用率約為 53.85%，其中非工業使用率約為 46.15%。 	1	0.41
				大型推案計 1 案，提供戶數 20 戶。	

（四）其他使用分區

農業區位於高速公路兩側地區，鄰接彰化交流道特定區計畫，區內有零星建物。風景區現況部份位於八卦山公園內，提供彰化縣鄰近地區之休閒遊憩使用，其餘多為林地。文教區 2 處，現為建國科技大學及私立精誠中學使用；保存區位於八卦山上，為白雲寺、靈山寺、善法寺及叢林寺等四大寺廟之所在地，古蹟保存區則為古一用地（孔子廟）、古二用地（元清觀）、古三用地（慶安宮）、古四用地（節孝祠、武德殿）、古五用地（開化寺）、古六用地（扇形車庫）、古七用地（定光佛寺）、古八用地（關帝廟）、古九用地（西門福德祠）、古十用地（威惠宮）、

古十一用地（懷忠祠）、古十二（南瑤宮）等國定及縣定古蹟。車站專用區原供國光客運公司使用，現國光客運已遷移至中正路，車站專用區現況為閒置。加油站專用區則為中油公司之加油站使用中。

二、公共設施使用現況

劃設機關、學校、市場、停車場、公園、道路…等 24 種公共設施用地，面積共計 469.89 公頃。其中以道路用地所占面積最高，其次依序為學校用地、公園用地、機關用地、鐵路用地、體育場用地…等，有關公共設施用地之使用現況及開闢情形，詳見表 4-18 及圖 4-17 所示。

機關用地以供公共服務之行政設施使用為主，除「機一」用地（供鄰里活動中心）、「機二」用地（供鄰里辦公室、派出所、消防隊）、「機十五」用地（供公共水源地）、「機十八」及「機二十」用地（主辦單位為彰化市公所）尚未開闢外，其餘機關用地多以開闢完成。學校用地部分，除「文小七」用地因產權問題，尚未完全開闢外，其餘均已開闢。

表 4-18 彰化市都市計畫公共設施用地開闢情形表

項目	計畫面積(公頃)	開闢與否	現況設施	
機關	機一	0.39	未開闢	
	機二	0.54	未開闢	
	機五	1.45	已開闢	保四總隊
	機六	3.17	已開闢	彰化縣議會、文化中心、派出所、社教館、圖書館、青年育樂中心
	機七	1.45	已開闢	彰化縣政府、台灣電力公司彰化營業處
	機八	0.46	已開闢	彰化縣警察局
	機十一	0.54	已開闢	彰化市公所、彰化市民代表會、介壽生活藝文館
	機十二	0.69	已開闢	台灣菸酒公司
	機十三	2.43	已開闢	八卦山生態遊客中心、彰化憲兵隊、彰化縣團管區司令部、彰化縣後備指揮部、彰化縣榮民服務處
	機十五	0.12	未開闢	
	機十六	2.60	已開闢	自來水公司八卦山配水中心
	機十七	1.82	已開闢	自來水公司
	機十八	0.15	未開闢	
	機二十	0.11	未開闢	
	機廿一	0.64	已開闢	彰化稅捐處辦公室
	機廿二	0.96	已開闢	彰化縣警察局辦公室
	機廿三	0.26	已開闢	彰化縣政府第二聯合辦公室、戶政事務所、地政事務所
	機廿四	0.29	已開闢	經濟部水利署水利規劃試驗所
	機廿五	0.09	已開闢	彰化縣消防局第一大隊、東區消防分隊

項目		計畫面積(公頃)	開闢與否	現況設施	
	機廿六	0.46	已開闢	法務部調查局彰化調查站	
	機廿七	0.23	已開闢	彰化縣消防局	
	機廿八	1.14	已開闢	彰化縣衛生局、彰化市成功停車場	
	機廿九	1.80	已開闢	八卦山抗日烈士紀念碑公園	
	機三十	0.28	開闢中	衛生局	
小計		22.07	開闢率：92.80%		
學校	國小	文小一	3.46	已開闢	泰和國小
		文小三	2.15	已開闢	大成國小
		文小四	2.58	已開闢	忠孝國小
		文小七	2.01	部分開闢	平和國小建和校區（土地已取得）
		文小八	1.79	已開闢	信義國中小
		文小九	3.31	已開闢	平和國小
		文小十一	2.15	已開闢	南興國小
		文小十四	3.83	已開闢	南郭國小
		文小廿二	3.66	已開闢	中山國小
		文小廿四	2.16	已開闢	民生國小
		小計	27.10	開闢率：100.00%	
	國中	文中二	4.12	已開闢	彰泰國中
		文中九	2.07	已開闢	彰安國中
		文中十二	1.93	已開闢	彰興國中
		文中廿五	2.82	已開闢	陽明國中
		文中小廿五	1.34	已開闢	陽明國中
	小計	12.28	開闢率：100.00%		
	高中	文高十六	5.04	已開闢	彰化高中
		文高十七	7.23	已開闢	彰化高商
		文高十八	4.22	已開闢	原為培元高中使用，現況閒置
		文高廿一	4.70	已開闢	彰師大附工
		文高廿三	3.29	已開闢	彰化女中
		文高廿四	4.10	已開闢	彰化藝術高中
小計	28.58	開闢率：100.00%			
大專	文大廿	18.79	已開闢	彰化師範大學	
	小計	18.79	開闢率：100.00%		
小計		86.75	開闢率：100.00%		
公園	公一	54.84	已開闢	八卦山公園	
	公二	1.70	未開闢		
	公三	0.61	未開闢		
	公四	2.25	未開闢		
小計		59.40	開闢率：92.32%		
鄰里公園	公(兒)二	1.15	已開闢	中正公園、地下停車場、南北管音樂戲曲館	
	公(兒)三	0.33	已開闢	南瑤公園	
	公(兒)四	2.20	已開闢	延和公園、延和里活動中心	

項目		計畫面積(公頃)	開闢與否	現況設施
兼兒童遊樂場	公(兒)五	2.05	已開闢	延平公園、延平社區活動中心、延平聯合里辦公室
	公(兒)七	1.32	已開闢	長青大學、市立聯合托兒所、老人文康中心、陽明聯合里辦公室
	公(兒)九	1.12	已開闢	泰和公園、阿夷里社區發展協會、阿夷聯合里辦公室、市民集會堂
	公(兒)十	1.09	已開闢	金馬公園、下廓社區活動中心
	公(兒)十二	0.84	已開闢	向陽公園、向陽社區活動中心
	公(兒)十三	0.64	已開闢	成功公園、成功活動中心
	公(兒)十四	0.07	未開闢	
	公(兒)十五	0.13	未開闢	
	公(兒)十六	0.45	已開闢	復興公園、原住民文物館
	公(兒)十七	0.06	未開闢	
	公(兒)十八	0.24	未開闢	
	公(兒)十九	0.13	未開闢	
小計	11.82	開闢率：94.67%		
停車場	停一	0.38	已開闢	泰和停車場
	停二	0.63	已開闢	大成停車場
	停三	0.50	未開闢	
	停四	0.39	已開闢	
	停五	0.71	已開闢	彰化市公共造產停車場
	停六	0.23	已開闢	中興路停車場
	停七	0.22	未開闢	
	小計	3.06	開闢率：76.47%	
廣停車場兼場	廣停一	0.25	已開闢	空地
	廣停九	0.61	已開闢	自強停車場
	廣停十二	0.15	未開闢	建物密集
	廣停十三	0.19	未開闢	零星建物
	小計	1.20	開闢率：71.33%	
市場	市四	0.20	未開闢	空地
	市六	0.27	已開闢	現況為住宅及商業混合使用
	市七	0.13	已開闢	現況為住宅及商業混合使用
	市十	0.15	已開闢	魚市場
	市十二	0.13	已開闢	現況為住宅及商業混合使用
	市十三	0.32	已開闢	華陽市場
	市十四	0.34	已開闢	南門市場
	市十五	0.31	已開闢	民權市場
	市十六	0.09	已開闢	金山市場
	市十八	0.21	已開闢	三民市場
	市十九	0.22	已開闢	民生市場
小計	2.37	開闢率：91.48%		
綠地	1.85	部分開闢		

項目	計畫面積(公頃)	開闢與否	現況設施
綠地(兼作溝渠使用)	6.30	部分開闢	
公園用地(兼供滯洪池使用)	0.23	未開闢	
體育場用地	15.24	已開闢	彰化體育場
變電所用地	2.46	已開闢	台灣電力公司配電中心、台灣電力公司彰新服務處、台灣電力公司、電塔
電台用地	0.13	已開闢	國聲廣播股份有限公司
醫院用地	1.40	已開闢	台中仁愛之家附設中部結核療養院
溝渠用地	9.76	部分開闢	部分溝渠用地兼供高速公路使用
人行廣場用地	0.20	未開闢	
廣場用地	2.02	已開闢	火車站前廣場、後站廣場為停車使用
鐵路用地	20.69	已開闢	台鐵車站及鐵路沿線
社教用地	5.11	已開闢	三民兒童公園、國立彰化生活美學館
綠園道用地	17.47	部分開闢	
污水處理廠用地	6.83	未開闢	
電路鐵塔用地	0.03	已開闢	電塔
道路用地	175.85	部分開闢	
高速公路用地	17.64	已開闢	

三、交通系統

(一) 大眾運輸系統

1. 鐵路系統

彰化縣境內鐵路幹線自彰化站至二水站，全長約 32 公里，為雙軌電氣化鐵路，沿途共設七站—彰化、花壇、員林、永靖、社頭、田中、二水。另外，二水站尚有台鐵支線通往南投車埕（集集鐵路支線）。

彰化市因地處縱貫鐵路山海線交接點，歷來即為中部貨物運輸轉運之重鎮，唯自從高速公路通車之後，貨物運輸幾乎全部移轉為公路貨運，導致彰化火車站轉運功能大幅降低，繁華景象不若以往；唯彰化火車站因地處市中心之所在，故目前車流與人潮之進出仍甚為頻繁。

2. 客運系統

彰化縣大眾運輸以彰化客運為主，其營運路線除遍及彰化縣市、南投縣市外，更遠至雲林縣、台中縣、市，而行經計畫區有二條營運路線，一條由彰化市區沿彰南路至芬園鄉往東再進入南投縣中興新村，最遠至埔里；另一條路線則由中山路沿中山路往北進入台中縣烏日鄉及台中市區。此外，區內亦有部分台中客運，由台中市水湳經台中市大雅路、三民路、復興路接彰化市中山路進入彰化市區。

3. u-bike 自行車系統

彰化縣政府為推廣民眾騎乘自行車作為短程接駁交通工具，辦理「彰化縣公共自行車租借系統建置及營運管理示範計畫」案，期藉由市區自行車道路網搭配自行車租賃站服務，鼓勵民眾使用低污染、低耗能的公共自行車作為短程接駁運具，減少及移轉私人機動車輛之持有及使用，以達改善市區道路交通擁擠、環境污染及能源損耗目的。目前彰化市區配合主要交通節點，以火車站為核心，透過點、線、面串連區內 30 餘處租借場站，提升大眾運輸工具之使用率，詳見圖 4-19。

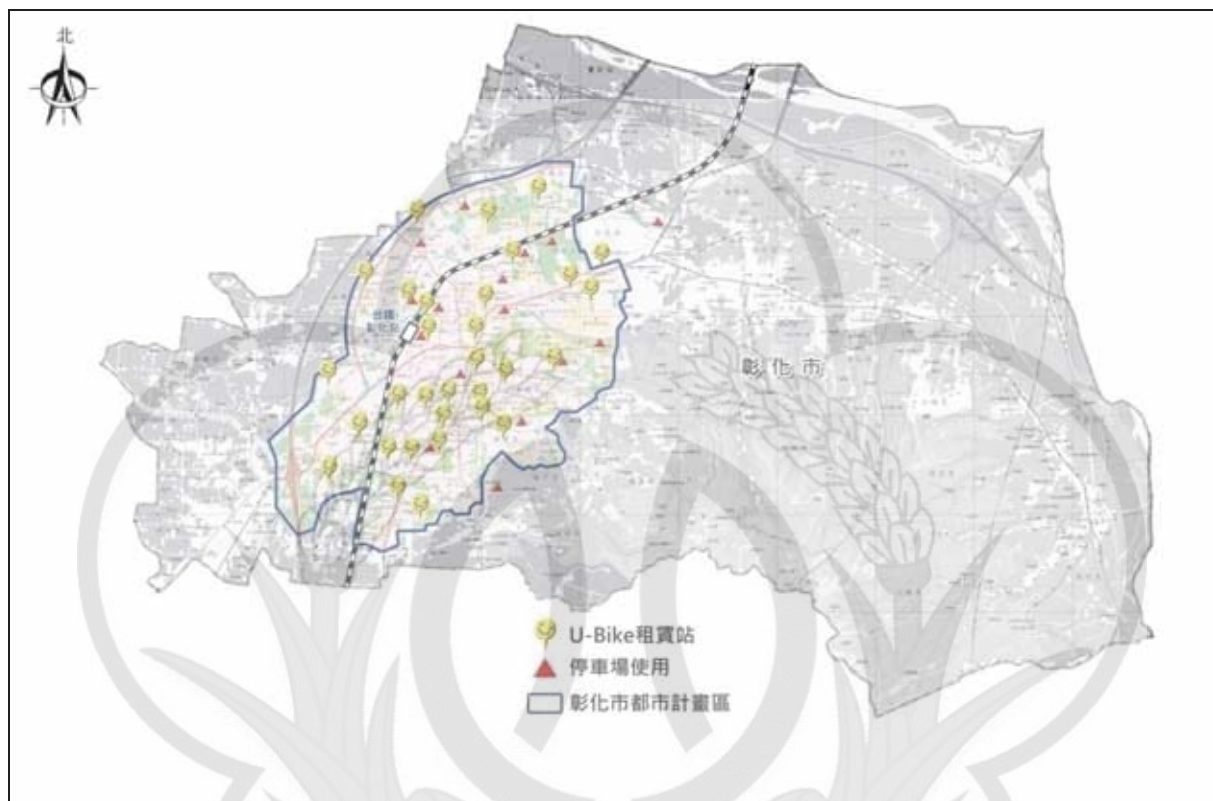


圖 4-19 彰化市都市計畫區大眾運輸系統及停車場位置示意圖

(二) 道路系統

1. 國道

(1) 國道一號（中山高速公路）

國道一號通過彰化縣境內，北端由王田往南跨越大肚溪與台 19 線、縣 142 線及縣 148 線等道路相交，南端經中沙大橋通往雲林縣。彰化交流道位於彰化市西南方，距離鹿港 9 公里，彰化市 3 公里，主要服務彰化市南區以及秀水、花壇、大村、埔鹽、鹿港及福興等鄉鎮。向西北方服務和美及台中港地區的貨運。以台 19 線及縣 142 線為其聯絡道路。

(2) 國道三號（福爾摩沙高速公路）

國道三號中部第二高速公路係由彰化生活圈之北端進入，行經大肚溪南岸

並於彰化市東邊郊區在越過大肚溪後，離開彰化縣進入台中縣烏日鄉，境內設有國道三號彰濱系統交流道、彰濱聯絡道、彰化系統交流道及快官交流道（此即為東西向快速公路彰濱快官段工程）。

2.省道

(1) 台 1 線（中山路）

北端經大肚橋可通往台中及其以北各縣市，往南以西螺大橋與雲林縣相接，路寬約為 28 公尺。在區內主要是聯絡鄰近鄉鎮（台中縣烏日鄉、大肚鄉）及彰化市境內的南北向聯絡道路。

台 1 線省道交通流量甚大，又以通過性交通居多，其貫穿彰化市中心段路寬僅為 20 公尺，在車多擁擠及號誌影響情況下每每形成交通瓶頸，尤其以上下班時刻塞車情況最為嚴重。

(2) 台 1 丙線（金馬路）

為省道台 1 線於本市境內之支線（西側外環道），其東北端於國聖國小附近接台 1 主線，西南端則併入省道台 19 線，以連接中山高速公路彰化交流道，路寬約為 28 公尺。主要功能在服務通過性交通，以減輕台 1 線通過本市主要商業區之交通壓力。

(3) 台 14 線（彰南路）

本路線自彰化市北端向東南延伸，經過芬園鄉至南投縣，路寬約為 26 公尺。為擴大都市計畫區內一條主要的東西向聯絡道路，其沿線衍生許多傳統農村聚落群。

(4) 台 14 丙線（彰興路）

為省道台 14 線支線的一條東南—西北走向之聯絡道路，路寬約為 24 公尺。始於大肚橋南端附近，東行至快官附近併入台 14 線主線。

(5) 台 19 線

始於中山路二段之縣議會附近路口，往西南經彰化交流道接秀水、埔鹽，路寬約 12~24 公尺不等。

(6) 台 74 線（中彰快速道路）

由台中市中清路直通至彰化市彰南路，為台中至彰化間主要的快速道路，路寬約為 36 公尺。並與東西向快速道路及國道三號中部第二高速公路相交於快官交流道。

(7) 台 74 甲線（東外環快速道路）

本路線與中彰快速道路相連接於省道台 14 線（彰南路），由彰南路以南向八卦山脈順行。路寬約為 26 公尺，為彰化縣重大的交通運輸建設，至花壇鄉與台 1 線匯集。

3.縣道

(1) 縣道 134 線（彰美路）

為通往和美之重要幹道，始於彰新路與彰美路交叉口，往西北方向進入和美。

(2) 縣道 137 線（大埔路）

為彰化市通往花壇鄉主要道路之一，始於大埔路與中山路二段交叉口，往南接花壇，位於都市計畫區內路段之兩側皆為住宅區，非屬彰化主要商業活動區域範圍，交通較不擁擠。

(3) 縣道 139 線（公園路、民生路、彰美路、彰新路）

為通往和美、伸港之重要幹道，其中市區橫交路口多，行駛速率低，於縱貫鐵路至金馬路間路段交通較為擁擠，尤其以金馬路交叉口之路口延滯較為嚴重，直至通過金馬路後路況方轉佳。

(4) 縣道 139 甲線（彰草路）

始於辭修路與彰草路交叉口，往西方向接和美、線西。

(5) 縣道 142 線（中華西路、彰鹿路）

為彰化市通往高速公路交流道及鹿港、秀水方向之重要幹道，但因彰化交流道交通流量甚大，造成交流道附近常出現車輛壅塞現象，影響道路服務水準，詳見圖 4-20、圖 4-21。

(三) 周邊道路系統服務水準

各道路路段之交通負荷情形，一般可採用 V/C 比值做為參考，首先經由路型推算其路段容量，再依據其流量與容量比值，初步瞭解道路路段狀況。本案依據交通量調查結果，並參考「2011 年台灣地區公路容量手冊」建議方法與參數，分析本案計畫範圍附近主要道路路段交通量分佈狀況，詳見表 4-19、表 4-20；路段容量計算如下所示：

$$C = C_j \times f_w \times f_g$$

其中 C_j ：單一車道基本容量；快車道容量為 1,800 PCU/hr、慢車道容量則依照現況道路寬度比例估算。 f_w ：橫向淨距調整因素；配合現況參照係數表為 0.90~0.98。 f_g ：坡度調整因素；此路段地勢平坦（ $f_g=1$ ）。

表 4-19 非阻斷性車流路段之服務水準劃分標準

服務水準	(V/C)	服務水準	(V/C)
A	≤0.37	D	0.80~0.91
B	0.38~0.62	E	0.92~1.00
C	0.63~0.79	F	>1.00

資料來源：2011 台灣公路容量手冊

表 4-20 車道寬及橫向淨距調整因素 (fw) 係數表

橫向淨距 (公尺)	調整因素							
	單邊障礙物				雙邊障礙物			
	車道寬 (公尺)							
	3.75	3.50	3.0	2.75	3.75	3.50	3.0	2.75
四線實體分隔之多車道公路								
≥2.0	1.00	0.97	0.91	0.81	1.00	0.97	0.91	0.81
1.2	0.99	0.98	0.90	0.80	0.98	0.95	0.89	0.79
0.5	0.97	0.94	0.88	0.79	0.94	0.91	0.86	0.76
0	0.90	0.87	0.82	0.73	0.81	0.79	0.74	0.66
四線無實體分隔之多車道公路								
≥2.0	1.00	0.95	0.89	0.77	1.00	0.95	0.88	0.75
1.2	0.98	0.94	0.88	0.76	0.96	0.93	0.87	0.73
0.5	0.95	0.92	0.86	0.75	0.94	0.91	0.86	0.71
0	0.88	0.85	0.80	0.70	0.81	0.79	0.74	0.66

資料來源：2011 台灣公路容量手冊。

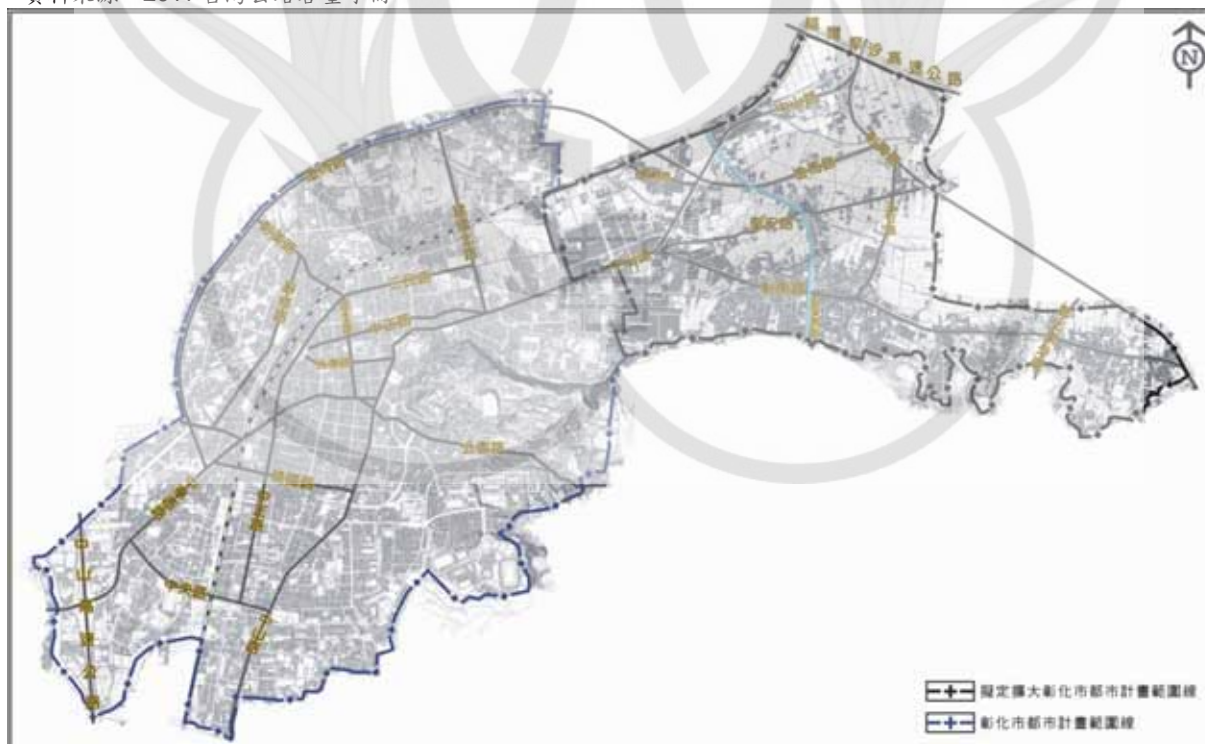


圖 4-20 彰化市都市計畫區及擴大彰化市都市計畫區周邊道路系統示意圖

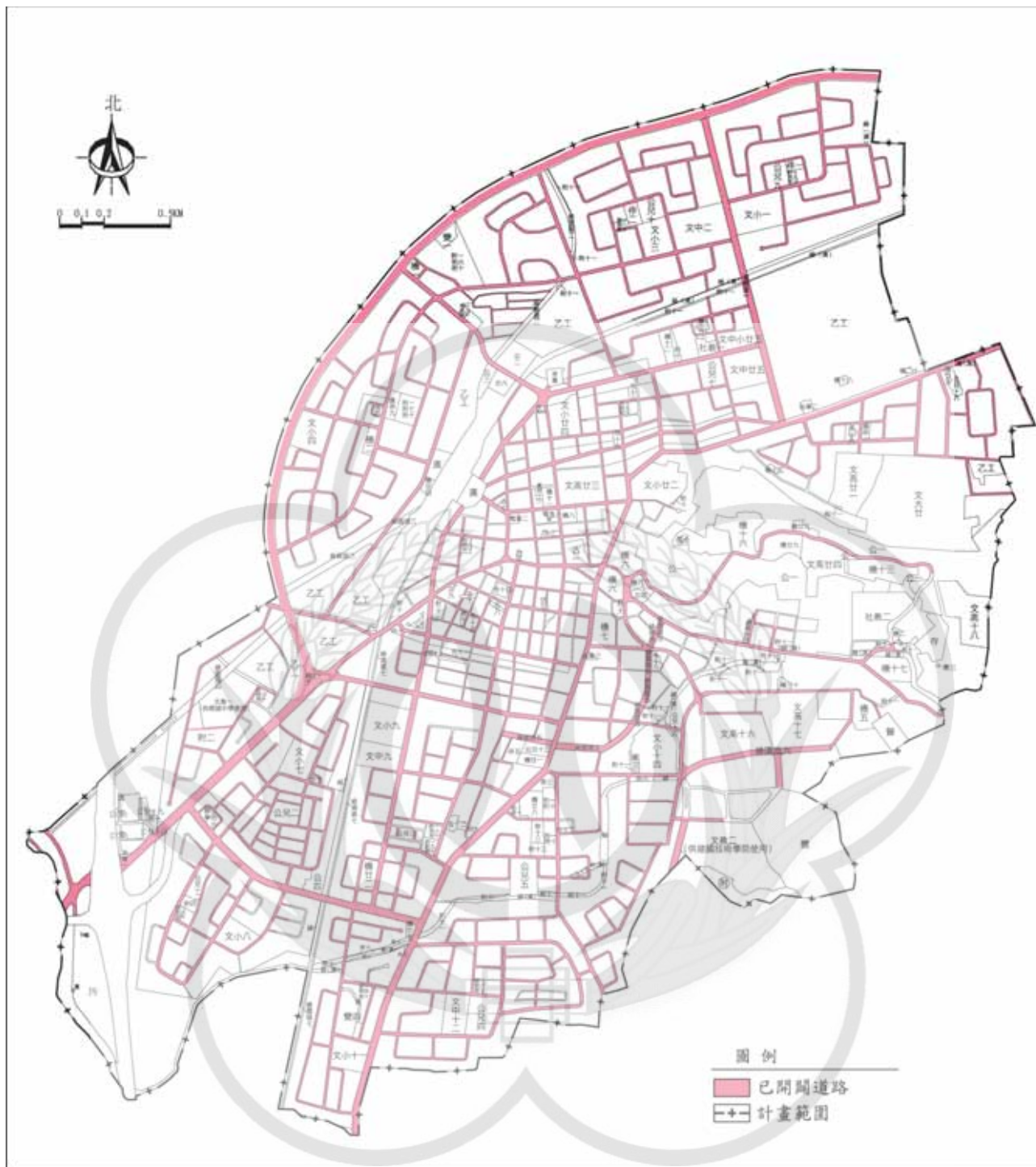


圖 4-21 計畫道路開闢情形示意圖

依前述說明換算後，本計畫區省道台 1 線尖峰小時服務水準為 B~E 級，台 1 丙線之服務水準皆為 B 級以上，台 19 線之服務水準則為 D 級，詳見表 4-21。

表 4-21 省道系統道路服務水準分析表

路名	路段	方向	尖峰流量 (pcu/hr)	容量 (km/hr)	服務水準	
台 1 線	中彰縣界~台 19 線 交岔路口	往北	2,602	3,384	0.77	C
		往南	2,687	3,420	0.79	C
	台 19 線交岔路口 ~137 線交岔路口	往北	3,202	3,384	0.95	E
		往南	3,193	3,420	0.93	E
	137 線交岔路口~ 花壇	往北	2,296	4,365	0.53	B
		往南	2,174	4,365	0.50	B
台 1 丙線	大肚橋南端~139 線交岔路口	往北	2,363	4,540	0.52	B
		往南	2,009	4,540	0.44	B
	139 線交岔路口~ 荊桐	往北	2,098	4,680	0.45	B
		往南	1,652	4,680	0.35	A
台 19 線	彰化~142 線交岔 路口	南、北	2,794	3,168	0.88	D

計畫區內以台 1 線（中山路）為主要聯外道路，依照一般路況之顯示結果平常日上午尖峰小時，彰化市市區道路大致通行無阻，於台化公司附近之建國路與彰化師範大學路段有部分瓶頸路段，後續擴大彰化市地區將帶來居住及就業人口所衍生之交通量，且仍以台一線銜接省道台 14 線為主要聯外道路，後續需配合其使用需求檢討尚未開闢路段之計畫道路寬度，詳見圖 4-22、圖 4-23。

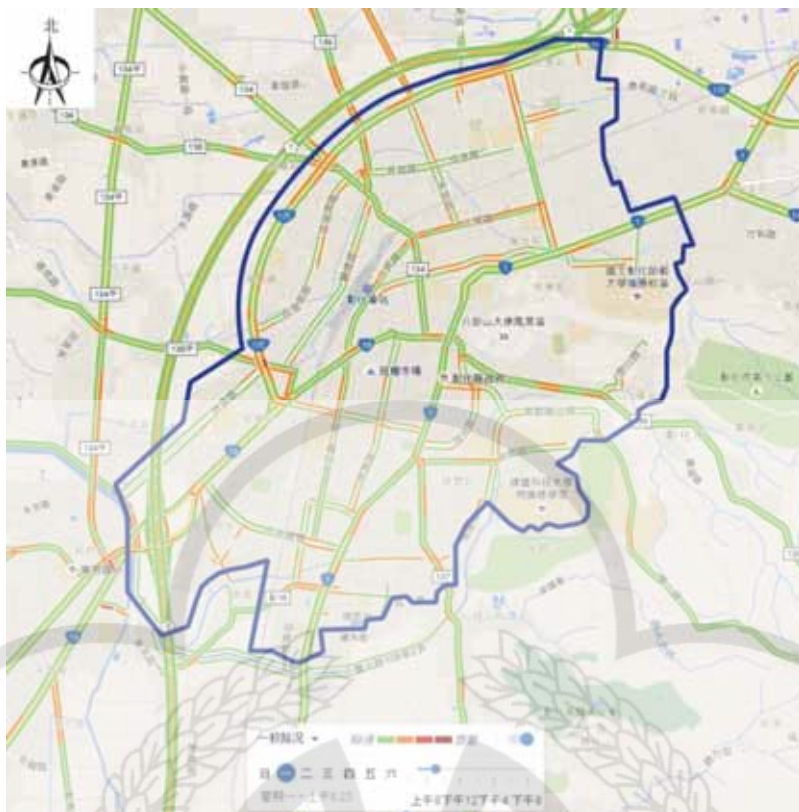


圖 4-22 彰化市都市計畫區周邊道路平日上午尖峰小時路況示意圖

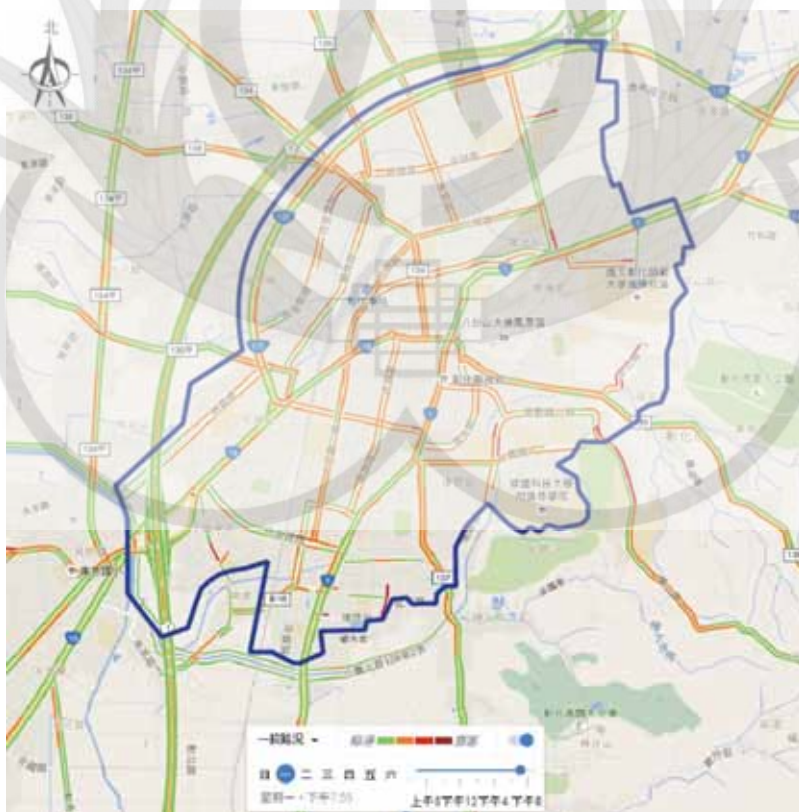


圖 4-23 彰化市都市計畫區周邊道路平日下午尖峰小時路況示意圖

（四）停車場設置現況

彰化市區於重要活動節點，如行政機關、大專院校及交通樞紐鄰接地區皆設置有停車場，惟彰化舊城區內部分道路狹小，且各活動點較為分散，相對應提供停車空間較為之不足，現配合 U-BIKE 自行車系統之使用，遊客多於利用大眾運輸系統或停放於後站廣場，達到多元運具使用及綠色環保功效，詳見表 4-22。

表 4-22 彰化市停車場彙整分析表

序號	名稱	位置	停車格數（個）
1	陽明公有停車場	彰化市三民路建國南路口	汽車：385
2	彰化市第一停車場	彰化市民生路光復路口	汽車：67
3	彰化市第二停車場	彰化市旭光西路	汽車：174
4	後站停車場	彰化市辭修忠孝路口	汽車：150；機車：700
5	八卦山停車場	彰化市溫泉路卦山路口	汽車：500
6	彰女停車場	彰化市光復路	汽車：200
7	萬芳停車場	彰化市中央里永興街 26 號	汽車：45
8	民族路停車場	彰化民族路 447 號	汽車：34
9	永樂停車場	彰化中山路 447 號	汽車：45
10	Times 停車場	彰化市民生路民權路口	汽車：30
11	Times 停車場	彰化市中正路二段 190 巷 75 號	汽車：50
12	蓮豐餐廳停車場	彰化市金馬路一段 1 號	汽車：40；機車：60
13	三民停車場	彰化市三民路 120 號	汽車：98
14	秀傳停車場	彰化市中山路 578 號	汽車：257；機車：290
15	博愛停車場	彰化市博愛街 70 之 1 號	汽車：120
16	普客停車場	彰化市自強路 4 號	汽車：22
17	民權市場	彰化市民權路	----
18	華陽市場	彰化縣彰化市旭光路 69 號	汽車：320；機車：275
19	成功停車場	彰化市中山路二段衛生局	汽車：150；機車：53
20	縣府第一行政大樓	彰化市南郭路博愛街路口	汽車：68
21	縣府第二行政大樓	彰化市中興路介壽北路口	汽車：49

（五）彰化縣區域計畫於彰北分區之交通運輸推動重點

彰北分區涵蓋 10 市鄉鎮，占全縣居住、工、商等活動人口至少 55% 以上，為全縣主要政經都會中心，且本分區與臺中市往來頻繁，建議未來交通運輸推動重點如下：

1. 加速推動台鐵高架化與捷運綠線延伸線為「人字型」重要軌道運輸建設，提高公共運輸輸運能量，強化軌道車站無縫轉乘設施機能與服務。
2. 審慎評估彰化捷運綠線、輕軌與臺鐵高架化間的路線與車站整合規劃。
3. 未來臺中捷運綠線南延或輕軌路線、鐵路高架化場站，應全面檢討沿線車站半徑 500-80 米範圍內 TOD 土地使用與綠色交通整合構想，建構新車站門戶意象。
4. 配合重大道路、軌道建設與路口號誌時制重整或轉向限制，打通彰化交流道聯絡道周邊瓶頸癥結。
5. 加速推動彰化市、鹿港設置「一站整合」之複合客運轉運中心。
6. 濱海地區包含彰濱工業區、觀光工廠、觀光文化博物館等，應建構客、貨分流路網，以確保遊客安全與舒適度、及貨車輸運效率。
7. 除線西、芬園、埔鹽以 DRTS 確保基本民行需求，其餘活動人口大於 5 萬人以上的市鄉鎮可提供跨鄉鎮快捷公車、（免費）市區公車或社區小巴，以培養公車客源。
8. 活動人口大於 10 萬人以上的彰化市、和美、鹿港應優先加強合理停車供給、並朝路外化停放，包含協商學校機關停車位分時共享等，並逐步取消市區路邊停車位，改增（新）設為人行道或生活型自行車道。
9. 型塑彰化市彰師大學區、建國科大學區、鹿港老街為以人行、自行車等慢車為主的人本交通、交通寧靜示範街區。

四、環保設施計畫

（一）垃圾處理

彰化縣營運中掩埋場合計 2 處、備用掩埋場 3 處、已封閉復育掩埋場 28 處，自 96 年開始，各鄉鎮市垃圾處理皆以焚化方式處理，溪州垃圾焚化廠服務範圍涵括全彰化縣，位於彰化縣溪州鄉水尾村，面積 8.40 公頃，於民國 90 年完工營運，自 90 年 6 月起以公有民營方式由台灣中油公司煉製事業部高煉油廠代操作 20 年。彰化市內垃圾處理亦以焚化為主；原於 80 年間在八卦山設置有兩處垃圾掩埋場，至 91 年間達到飽和量，現已封閉進行復育，詳見表 4-23、表 4-24。

表 4-23 彰化縣焚化廠概述表

名稱	溪州垃圾焚化廠	和美焚化爐
區位	彰化縣溪州鄉水尾村彰水路一段 臨 1 號	彰化縣和美鎮嘉寶里彰新路 3 段 636 巷 661 號
面積	8.40 公頃	0.87 公頃
設計處理量	900 噸／日	45 噸／日
服務區域/項目	全彰化縣，約 130 萬人	和美、線西、伸港三個鄉鎮
營運時間	民國 90 年 6 月完工營運	民國 95 年 11 月完工營運
營運方式	公有民營方式由台灣中油公司煉製事業部高煉油廠代為營運	和美鎮公所自行管理

資料來源：行政院環保署環境資源資料庫網頁（<http://erdb.epa.gov.tw/ERDBIndex.aspx>）。

表 4-24 彰化市垃圾掩埋場概述表

名稱	彰化市垃圾衛生掩埋場	彰化市草子埔垃圾衛生掩埋場
區位	彰化市環山路	彰化市安溪路
面積	6.75 公頃	6.50 公頃
設計處理量	220 噸／日	180 噸／日
使用狀態	使用飽和，封閉復育	使用飽和，封閉復育

資料來源：行政院環保署環境資源資料庫網頁（<http://erdb.epa.gov.tw/ERDBIndex.aspx>）。

（二）污水下水道系統

「彰化市污水下水道系統水資源回收中心及主次幹管統包工程」已於 103 年底完成招標及訂約，彰化市污水下水道建設，是彰化縣規模最大的污水下水道計畫，規劃四期推動建設，規劃範圍包括彰化市都市計畫區、八卦山風景特定區、高速公路彰化交流道特定區，全期涵蓋面積約 2,042 公頃，總服務人口數約為 22 萬人，全期計畫污水處理量為 6 萬噸；第一期建設已於 104 年 1 月啟動，涵蓋面積約 580 公頃，總經費約 21 億元，包含處理量為 1 萬 5000 噸第一期水資源中心、43 公里主次幹管、分支管網等工程建設。水資源中心管理大樓以取得銀級綠建築標章及銀級智慧建築為設計目標，以最節約能源、最有效利用資源的方式融合建築設計與資（通）訊主動感知控制技術，建造在最低環境負荷情況下，提供最安全、健康、效率及舒適空間，達到人及建築與環境共生共榮、永續發展。

劃分本系統為金馬路（A）幹管、中山路（B）幹管、南興街（C）幹管、線東路（D）幹管及彰鹿路（E）幹管等 5 大集污區，並分為 AA~AR、BA~BX、CA~CH、DA~DE、EA~ED，共計 58 個集污分區，另因部分計畫區街廓內尚有既設道路，而該既設道路因實務需求，仍需佈設公共污水管線以連接用戶接管系統，再考量後續細部規劃設計創意下，以每公頃 36m 估算（合計 27,001m，其中民間機構部分約 22,857m、主辦機關部分約 4,144m）需佈設於本計畫區街廓內既設道路之公共污水管線以連接用戶接管系統。本系統公共污水下水道系統全長約 119,652 公尺、管徑介於 200mm~1200mm 之間，屬民間機構興建範圍數量約 96,649 公尺。綜合統計下，每住商面積密度約每公頃 163 公尺（不含連接管），其中佈設於未開闢都市計畫道路管網之管徑介於 200mm~300mm，全長約 1,595 公尺，僅佔全系統 1.72%。而污水處理廠用地足以處理本計畫於目標年產生之平均日 60,000CMD 污水，且亦可避開高壓電禁限建及高速公路禁限建範圍，詳見圖 4-24。

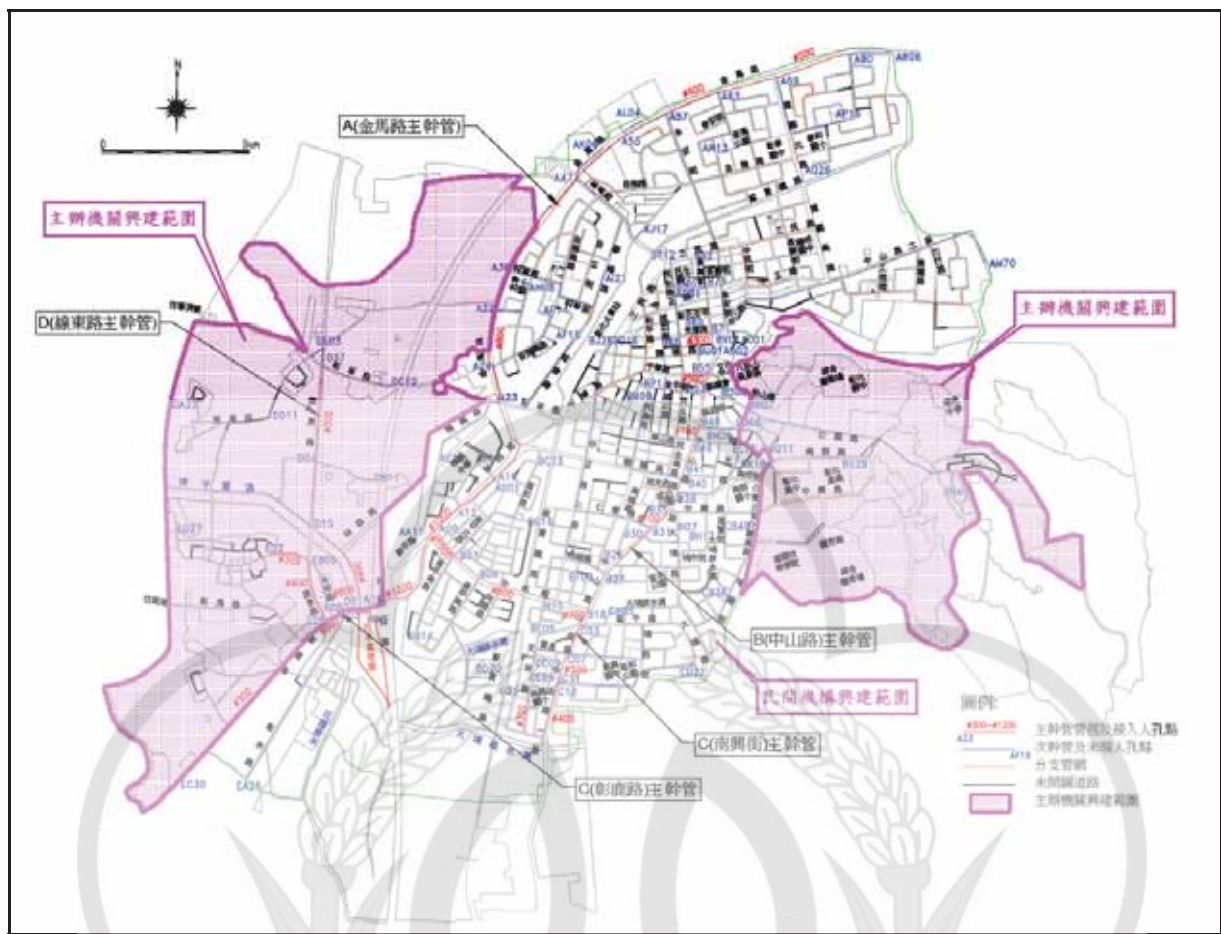


圖 4-24 污水下水道系統配置示意圖

第五章 計畫層級區分

第一節 計畫層級區分原則

依都市計畫法第 15 條及 22 條規定辦理主要計畫及細部計畫之劃分，本計畫區分主要計畫及細部計畫之分離原則如下：（詳參表 5-1）

- 一、細部計畫區之劃分應儘量保存既有居住空間及鄰里單元之完整性，且儘量以鐵路、河川、道路等自然及人為屏柵作為細部計畫區劃分界線，另附帶條件變更採另行擬定細部計畫者，其細部計畫內容詳見該案計畫書圖，不納入本案細部計畫檢討範圍。
- 二、機關用地、學校用地、公園用地、公園用地（兼供滯洪池使用）、鄰里公園兼兒童遊樂場用地、廣場兼停車場用地、市場用地、體育場用地、醫院用地、電台用地、變電所用地、溝渠用地、鐵路用地、廣場用地、停車場、社教用地、高速公路、綠園道用地、污水處理廠用地、電路鐵塔用地、綠地及綠地（兼供溝渠使用）等公共設施劃歸主要計畫層級；人行廣場用地則劃歸為細部計畫層級。
- 三、道路用地另依道路系統分離原則劃分；12 公尺（含）以上計畫道路原則上劃歸主要計畫層級，12 公尺以下道路及人行步道則劃歸細部計畫層級。此外，為配合周邊土地使用配置之合理性、公共設施用地之進出道路、道路系統連貫性及其與鄰近主要計畫道路之串連等因素，將部分 12 公尺以下道路劃歸主要計畫層級。
- 四、前述列入細部計畫公共設施用地及道路用地者，於主要計畫層級其使用分區之認定，係屬毗鄰土地使用分區。
- 五、公共設施用地重新予以編號，屬細部計畫層級之公共設施用地編號前加註「(細)」字。
- 六、主要計畫道路重新予以編號；細部計畫道路主要係針對 8 公尺以上計畫道路予以重新編號，並於編號前加註「(細)」字。
- 七、於計畫書變更內容明細表備註欄載明變更後仍屬細部計畫之公共設施用地，

亦於變更計畫圖加註細部計畫公共設施用地名稱，並於主要計畫圖封面載明都市計畫執行應以細部計畫內容為準等說明，以資明確。

表 5-1 主要計畫與細部計畫分離原則建議表

計畫法令規範內容	依都市計畫法第 15 條及第 22 條規定辦理
細部計畫區劃分原則	<ol style="list-style-type: none"> 1.應儘量保存既有居住空間及鄰里單元之完整性。 2.儘量以鐵路、河川、道路等自然及人為屏柵作為細部計畫區劃分界線。 3.附帶條件變更之另行擬定細部計畫區不納入本案細部計畫區。
道路系統分離原則	<ol style="list-style-type: none"> 1.12 公尺（含）以上計畫道路原則上劃歸主要計畫層級，12 公尺以下道路及人行步道則劃歸細部計畫層級。 2.將配合週邊土地使用配置之合理性、公共設施用地之進出道路、道路系統連貫性及其與鄰近主要計畫道路之串連等因素，作為道路層級劃分之參考。
公共設施分離原則	<ol style="list-style-type: none"> 1.機關用地、學校用地、公園用地、公園用地（兼供滯洪池使用）、鄰里公園兼兒童遊樂場用地、綠地、廣場兼停車場用地、市場用地、體育場用地、醫院用地、電台用地、變電所用地、溝渠用地、鐵路用地、廣場用地、停車場、社教用地、高速公路、綠園道用地、污水處理廠用地、電路鐵塔用地及綠地（兼供溝渠使用）等公共設施劃歸主要計畫層級。 2.人行廣場用地劃歸為細部計畫層級。 3.道路用地另依道路系統分離原則劃分。
其他	<ol style="list-style-type: none"> 1.列入細部計畫之公共設施用地及道路用地，於主要計畫層級其使用分區之認定，係屬毗鄰土地使用分區。 2.公共設施用地重新予以編號，屬細部計畫層級之公共設施用地編號前加註「(細)」字。 3.主要計畫道路重新予以編號；細部計畫道路主要係針對 8 公尺以上計畫道路予以重新編號，並於編號前加註「(細)」字。 4.於計畫書變更內容明細表備註欄載明變更後仍屬細部計畫之公共設施用地，亦於變更計畫圖加註細部計畫公共設施用地名稱，並於主要計畫圖封面載明都市計畫執行應以細部計畫內容為準等說明，以資明確。

第二節 主要計畫內容

依循前節計畫層級區分原則，茲針對合併後主要計畫各項土地使用、公共設施及交通系統等計畫內容分述如下：

二、土地使用計畫

土地使用計畫中各分區面積及分布情形詳見表 5-2 及圖 5-1 所示。

（一）住宅區

住宅區包含附帶條件及整體開發地區於主要計畫劃設面積為 611.20 公頃，占計畫面積 49.50%。

（二）商業區

彰化火車站站前地區為核心商業區，其餘鄰里性商業中心則散佈於各鄰里單元內，商業區於主要計畫劃設面積為 79.52 公頃，占計畫面積 6.44%。

（三）乙種工業區

乙種工業區於主要計畫劃設面積為 74.47 公頃，占計畫面積 6.03%。

（四）文教區

文教區於主要計畫劃設二處，面積為 13.62 公頃，占計畫面積 1.10%其中文教一供私立精誠中學使用，文教二供私立建國技術學院使用，。

（五）保存區

保存區於主要計畫劃設一處，面積為 1.83 公頃，占計畫面積 0.15%。

（六）古蹟保存區

古蹟保存區於主要計畫劃設十二處，面積為 3.53 公頃，占計畫面積 0.29%。

（七）車站專用區

車站專用區於主要計畫劃設劃設一處，面積為 0.53 公頃，占計畫面積 0.04%，無須另行擬定細部計畫。

（八）加油站專用區

加油站專用區於主要計畫劃設面積為 0.45 公頃，占計畫面積 0.04%。

（九）電信專用區

電信專用區於主要計畫劃設面積為 0.36 公頃，占計畫總面積之 0.03%。

（十）郵政專用區

郵政專用區於主要計畫劃設面積為 0.25 公頃，占計畫總面積之 0.02%。

（十一）農業區

農業區於主要計畫劃設面積為 25.49 公頃，占計畫總面積之 2.06%。

（十二）風景區

風景區於主要計畫劃設面積為 2.23 公頃，占計畫總面積之 0.18%。

（十三）保護區

保護區於主要計畫劃設面積為 2.50 公頃，占計畫總面積之 0.20%。

三、公共設施計畫

公共設施計畫中各項公共設施項目、面積及分布情形詳見表 5-3 及圖 5-1 所示。

（一）機關用地

於主要計畫劃設機關用地二十四處，面積共計 22.07 公頃，占計畫總面積之 1.79%。

（二）學校用地

於主要計畫劃設國小用地十處，國中用地五處，高中用地六處，大專用地一處，學校面積共計 86.75 公頃，占計畫總面積之 7.03%。

（三）公園用地及公園用地（兼供滯洪池使用）

於主要計畫劃設公園用地四處，面積共計 59.40 公頃，占計畫總面積之 4.81%。
於主要計畫劃設公園用地（兼供滯洪池使用）二處，面積共計 0.23 公頃，占計畫總面積之 0.02%。

（四）鄰里公園用地兼兒童遊樂場用地

於主要計畫劃設鄰里公園用地兼兒童遊樂場用地十五處，面積共計 11.82 公頃，占計畫總面積之 0.96%。

（五）綠地（兼作溝渠使用）及綠地

於主要計畫劃設綠地（兼供溝渠使用）之功能為塑造藍綠帶空間，另有綠地做為道路槽化設施及隔離不相容土地使用，於主要計畫面積共計 8.15 公頃，占計畫總面積之 0.66%。

（六）市場用地

於主要計畫劃設市場用地十一處，面積共計 2.37 公頃，占計畫總面積之 0.19%。

（七）體育場用地

於主要計畫劃設體育場用地一處，面積共計 15.24 公頃，占計畫總面積之 1.23%。

（八）醫院用地

於主要計畫劃設醫院用地一處，面積共計 1.40 公頃，占計畫總面積之 0.11%。

（九）電台用地

於主要計畫劃設電台用地一處，面積共計 0.13 公頃，占計畫總面積之 0.01%。

（十）變電所用地

於主要計畫劃設變電所用地四處，面積共計 2.47 公頃，占計畫總面積之 0.20%。

（十一）溝渠用地

於主要計畫劃設計畫區內溝渠用地面積為 9.76 公頃，占計畫總面積之 0.79%。

（十二）廣場用地

計畫區內於火車站前後劃設二處廣場用地，於主要計畫劃設面積共計 2.02 公頃，占計畫總面積之 0.16%。

（十三）停車場用地

於主要計畫劃設停車場七處，面積共計 3.06 公頃，占計畫總面積之 0.25%。

（十四）廣場兼停車場用地

於主要計畫劃設廣場兼停車場用地四處，面積共計 1.20 公頃，占計畫總面積之 0.10%。

（十五）社教用地

於主要計畫劃設社教用地二處，面積共計 5.11 公頃，占計畫總面積之 0.41%。

（十六）綠園道用地

於主要計畫劃設綠園道用地七處，面積共計 17.47 公頃，占計畫總面積之 1.41%。

（十七）污水處理廠用地

於主要計畫劃設污水處理廠用地一處，面積為 6.83 公頃，占計畫總面積之 0.55%。

（十八）鐵路用地

於主要計畫劃設鐵路用地面積為 20.69 公頃，占計畫總面積之 1.68%。

（十九）高速公路用地

於主要計畫劃設高速公路面積為 17.64 公頃，占計畫總面積之 1.43%。

（二十）道路用地

於主要計畫劃設道路用地 124.89 公頃，占計畫總面積之 10.11%。

（二十一）電路鐵塔用地

於主要計畫劃設電路鐵塔用地 0.03 公頃，占計畫總面積之 0.002%。

四、交通系統計畫

交通系統計畫內各層級之道路寬度、長度及起訖點詳見表 5-4 所示。

（一）聯外道路

- 1.金馬路（1、2 號道路）：為本計畫區西側外環道路，北與省道台一線相接通往台中縣市，南與中華西路相接可達高速公路，及通往鹿港、溪湖，計畫寬度 40-50 公尺，屬省道台一丙線。
- 2.中華西路（2 號道路）：為計畫區內前往高速公路彰化交流道之聯絡道路，同時亦是通往鹿港、秀水等地之主要道路，計畫寬度為 27-40 公尺，屬縣一四五號道路。
- 3.中山路（3、5、11、12 號道路）：北通往台中縣市，南達員林、西螺，為貫穿本計畫區之南北向聯外道路，計畫寬度為 20-30 公尺，屬省道台一線。

- 4.彰美路（9 號道路）：為本計畫區通往和美之聯外道路，計畫寬度為 20 公尺，屬縣一三九號道路。
- 5.彰草路（34 號道路）：為本計畫區通往和美之聯外道路，計畫寬度為 15 公尺，屬縣一三九甲號道路。
- 6.大埔路（41 號道路）：為本計畫區通往大村、員林之聯絡道路，計畫寬度為 15 公尺，屬縣一三七號道路。
- 7.47、76 號道路：為本計畫區通往和美、鹿港之聯絡道路，計畫寬度為 12-15 公尺。
- 8.公園路（32 號道路）：為本計畫區通往芬園、南投草屯之聯外道路，計畫寬度為 15 公尺，屬縣一三九號縣道。

（二）主要道路

- 1.曉陽路（15 號道路）：為聯絡省道台一線與高速公路交流道及兼具聯絡住宅區內次要道路之主要道路，計畫寬度為 20 公尺。
- 2.中正路（8 號道路、13 號道路、16 號道路）：為火車站前中心商業區主要聯絡道路，計畫寬度為 20-25 公尺。
- 3.中華路（14 號道路、49 號道路）：為市中心通往省道台一線及高速公路之道路，計畫寬度為 14.54-20 公尺。
- 4.中央路（4 號道路）：為聯絡省道台一線與高速公路交流道及兼具聯絡住宅區內次要道路之主要道路，計畫寬度為 30-38 公尺。
- 5.自強路（21 號道路）：為連接 2 號道路與綠園道一，其主要聯絡後火車站住宅區間次要道路之主要道路，計畫寬度為 15 公尺。
- 6.辭修路（29 號道路）：北接 9 號道路，南接 34 號道路，為計畫區西北側後火車站地區之重要道路，計畫寬度為 15 公尺。
- 7.三民路（10 號道路）：為火車站前商業區主要聯絡道路，計畫寬度為 20 公尺。
- 8.光復路（18 號道路）：為火車站前商業區之主要道路，計畫寬度為 18.18 公尺。

（三）次要及出入道路

在各住宅區鄰里單元依需要劃設次要道路與出入服務道路，和聯外道路與主要道路串聯構成本計畫區之道路系統。

表 5-2 彰化市都市計畫主要計畫土地使用面積表

項目		計畫面積 (公頃)	占計畫面積百分比 (%)	占都市發展用地百分比 (%)
都市發展用地	住宅區	611.20	49.50	50.74
	商業區	79.52	6.44	6.60
	乙種工業區	74.47	6.03	6.18
	文教區	13.62	1.10	1.13
	保存區	1.83	0.15	0.15
	古蹟保存區	3.53	0.29	0.29
	車站專用區	0.53	0.04	0.04
	加油站專用區	0.45	0.04	0.04
	電信專用區	0.36	0.03	0.03
	郵政專用區	0.25	0.02	0.02
	學校用地	86.75	7.03	7.20
	機關用地	22.07	1.79	1.83
	公園用地	59.40	4.81	4.93
	公園用地（兼供滯洪池使用）	0.23	0.02	0.02
	鄰里公園兼兒童遊樂場用地	11.82	0.96	0.98
	廣場兼停車場用地	1.20	0.10	0.10
	綠地	1.85	0.15	0.15
	綠地（兼作溝渠使用）	6.30	0.51	0.52
	市場用地	2.37	0.19	0.20
	體育場用地	15.24	1.23	1.27
	醫院用地	1.40	0.11	0.12
	電台用地	0.13	0.01	0.01
	變電所用地	2.47	0.20	0.21
	溝渠用地	9.76	0.79	0.81
	鐵路用地	20.69	1.68	1.72
	廣場用地	2.02	0.16	0.17
	道路用地	124.89	10.11	10.37
	停車場用地	3.06	0.25	0.25
	社教用地	5.11	0.41	0.42
	高速公路用地	17.64	1.43	1.46
	綠園道用地	17.47	1.41	1.45
	污水處理廠用地	6.83	0.55	0.57
電路鐵塔用地	0.03	0.002	0.002	
小計	1204.49	97.55	100.00	
非都市發展用地	農業區	25.49	2.06	---
	風景區	2.23	0.18	---
	保護區	2.50	0.20	---
	小計	30.22	2.45	---
合計		1234.71	100.00	---

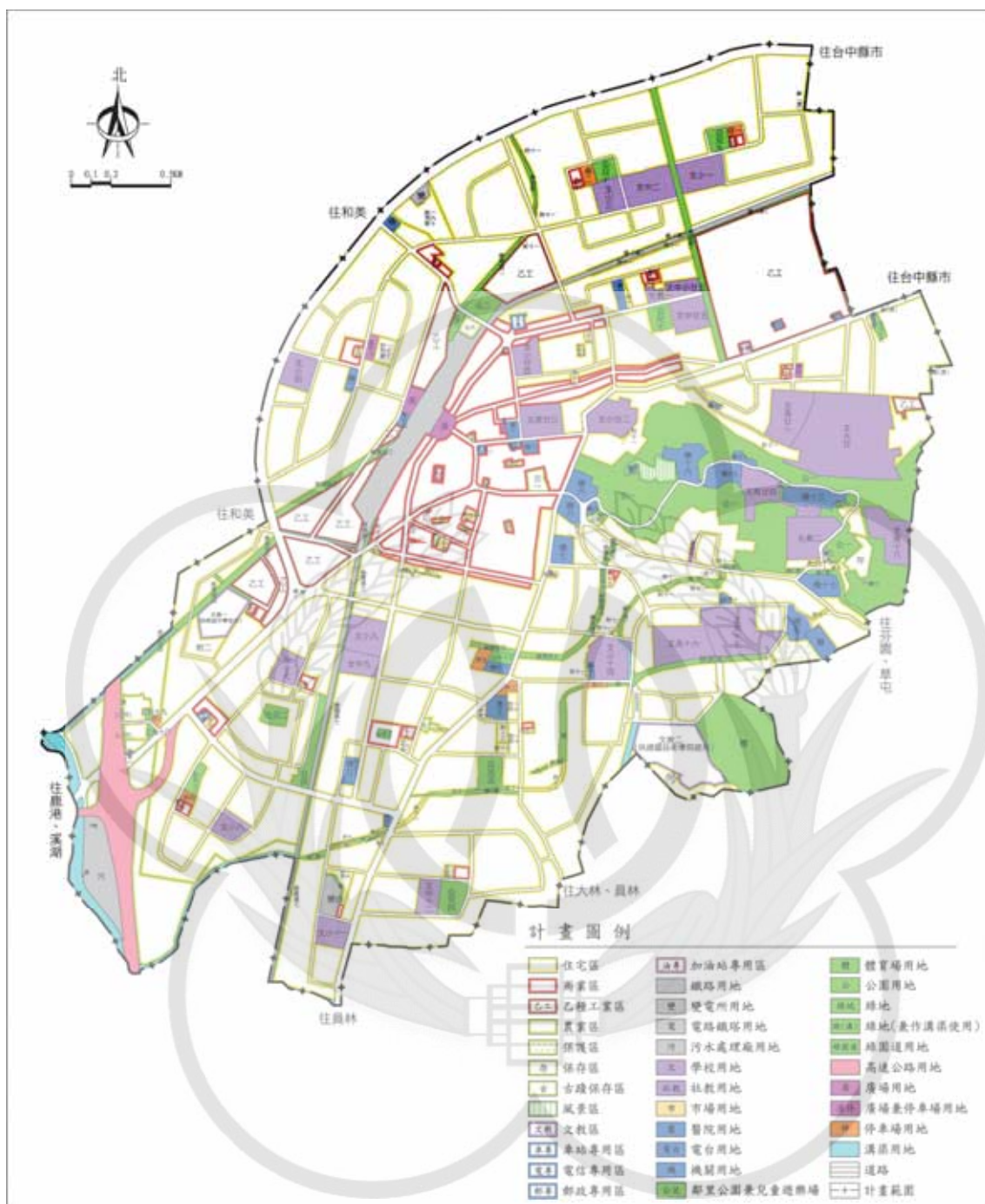


圖 5-1 彰化市都市計畫主要計畫示意圖

表 5-3 彰化市都市計畫主要計畫公共設施用地明細表

項目		計畫面積 (公頃)	位置	備註	
機關 用地	機一	0.39	1號計畫道路與9號計畫道路交會處	鄰里辦公室	
	機二	0.54	21號計畫道路與27號計畫道路交會處	鄰里辦公室、派出所、消防隊	
	機五	1.45	70號道路東側	保警大隊	
	機六	3.17	12號計畫道路與65號計畫道路交會處	縣議會、文化中心圖書館	
	機七	1.45	4號計畫道路與36號計畫道路交會處	彰化縣政府	
	機八	0.46	48號道路南側、機九東側	縣警察局	
	機十一	0.54	48號計畫道路與62號計畫道路交會處	彰化市公所	
	機十二	0.69	48號道路南側、社教一用地西側	公賣局、鄰里辦公室	
	機十三	2.43	31號道路南側、文高廿四用地東側		
	機十五	0.12	「公一」公園用地北側住宅區內	公共水源用地	
	機十六	2.60	八卦山大佛東側	公共水源用地	
	機十七	1.82	31號計畫道路與32號計畫道路交會處	公共水源用地（自來水公司）	
	機十八	0.15	計畫區東北側工業區內		
	機二十	0.11	計畫區東北側工業區內		
	機廿一	0.64	12號計畫道路與40號計畫道路交會處	彰化稅捐處辦公室	
	機廿二	0.96	4號道路中央陸橋北側	警察局辦公室	
	機廿三	0.26	文小十四用地西側	地政事務所	
	機廿四	0.29	彰化火車站後站廣場用地南側	水利局辦公室	
	機廿五	0.09	11號計畫道路與26號計畫道路交會處	舊稅捐處供警察局消防隊使用	
	機廿六	0.46	文高廿四用地北側	法務部調查局彰化調查站	
機廿七	0.23	4號計畫道路與5號計畫道路交會處	彰化消防局		
機廿八	1.14	5號計畫道路與79號計畫道路交會處			
機廿九	1.80	文高廿四用地西側	國防設施		
機三十	0.28	彰化高商北側	衛生局		
小計		22.07			
學校 用地	國 小	文小一	3.46	19號計畫道路與88號計畫道路交會處	泰和國小
		文小三	2.15	21號計畫道路與54號計畫道路交會處	
		文小四	2.58	27號計畫道路與60號計畫道路交會處	忠孝國小
		文小七	2.01	73號計畫道路與74號計畫道路交會處	
		文小八	1.79	43號計畫道路與77號計畫道路交會處	
		文小九	3.31	8號計畫道路與15號計畫道路交會處	平和國小
		文小十一	2.15	5號計畫道路與83號計畫道路交會處	南興國小
		文小十四	3.83	37號計畫道路與40號計畫道路交會處	南郭國小

項目		計畫面積 (公頃)	位置	備註	
學校 用地	國小	文小廿二	3.66	12號計畫道路與48號計畫道路交會處	中山國小
		文小廿四	2.16	62號計畫道路與86號計畫道路交會處	民生國小
		小計	27.10		
	國中	文中二	4.12	21號計畫道路與54號計畫道路交會處	彰泰國中
		文中九	2.07	8號計畫道路與39號計畫道路交會處	彰安國中
		文十二	1.93	46號道路北側、公園四用地西側	彰興國中
		文中廿五	2.82	綠園道一與10號道路交會處	陽明國中
		文中小廿五	1.34	綠園道一與10號道路交會處	
	小計	12.28			
	高中	文高十六	5.04	機五用地西側	彰化中學
		文高十七	7.23	機五用地西側	彰化高商
		文高十八	4.22	社教用地東側	培元中學
		文高廿一	4.70	文大用地西側	師大附工
		文高廿三	3.29	機十一用地東側	彰化女中
		文高廿四	4.10	機十三用地西側	彰化藝術高中
	小計	28.58			
	大專	文大廿	18.79	文高廿一用地東側	彰化師範大學
		小計	18.79		
	小計	86.75			
公園 用地	公一	54.84	計畫區內八卦山區		
	公二	1.70	彰化扇形車庫北側		
	公三	0.61	彰化扇形車庫西側		
	公四	2.25	4號道路與鐵路交會處		
小計	59.40				
停車場 用地	停一	0.38	公兒九用地東側	原廣(停)七	
	停二	0.63	公兒十用地西側	原廣(停)八	
	停三	0.50	機廿八用地北側		
	停四	0.39	公兒十二用地南側	原廣(停)十	
	停五	0.71	機廿一用地西側	原廣(停)十一	
	停六	0.23	文小十四用地南側	原廣(停)十四部分	
	停七	0.22	公兼滯用地東側		
小計	3.06				
廣場兼 停車場 用地	廣停一	0.25	24號計畫道路與64號計畫道路交會處		
	廣停九	0.61	機二用地東北側		
	廣停十二	0.15	機十一用地西側		
	廣停十三	0.19	32號計畫道路與66號計畫道路交會處		
小計	1.20				

項目		計畫面積 (公頃)	位置	備註
市場 用地	市四	0.20	27號計畫道路北側與廣停九用地西側	
	市六	0.27	4號計畫道路與74號計畫道路交會處	
	市七	0.13	文小七用地東側	
	市十	0.15	14號道路中華陸橋南側	
	市十二	0.13	41號計畫道路與79號計畫道路交會處	
	市十三	0.32	綠園道五與36號計畫道路交會處	
	市十四	0.34	30號計畫道路西側與古八北側	
	市十五	0.31	96號計畫道路南側與古十一東側	
	市十六	0.09	24號計畫道路與64號計畫道路交會處	
	市十八	0.21	10號計畫道路與97號計畫道路交會處	
市十九	0.22	23號計畫道路與86號計畫道路之間		
小計		2.37		
變電所 用地	變一	0.59	機一用地東北側	
	變二	1.66	機十七用地北側	
	變三	0.02	機十七用地東側	
	變四	0.20	文小十一用地北側	
小計		2.47		
社教 用地	社教一	0.63	公兒七用地北側	
	社教二	4.48	機十三用地南側	
小計		5.11		
綠地		1.85	1號道路與2號道路交會處、公四西側	
綠地（兼供溝渠使用）		6.30	鐵路用地兩側及中山路部分路段、大埔排水	
公園用地（兼供滯洪池使用）		0.23	高速公路東側	
體育場用地		15.24	私立建國技術學院東側	
電台用地		0.13	八卦山大佛北側	
醫院用地		1.40	保警大隊東南側、彰化縣稅捐處南側	
溝渠用地		9.76	計畫區內大埔山區截水溝、西門排水、洋子厝	部分溝渠用地兼供高速公路使用
廣場用地		2.02	彰化火車站前及站後	
鐵路用地		20.69	計畫區內鐵路縱貫線	
綠園道用地		17.47	建國南北路、中興路、旭光路、林森路、台糖廢鐵道、中華西路以南鐵路用地東側	
污水處理廠用地		6.83	高速公路西側	
電路鐵塔用地		0.03	位於高速公路東側污水處理廠用地內	
道路用地		124.89		
高速公路用地		17.64	計畫區西南側	

註：表內面積應依據核定圖實地分割測量面積為準。

項目	計畫面積 (公頃)	位置	備註	
鄰里公園兼兒童遊樂場用地	公(兒)二	1.15	公四用地西側	中正公園
	公(兒)三	0.33	公四用地東側	
	公(兒)四	2.20	文中十二用地東側	延和公園
	公(兒)五	2.05	81號道路與喜109號道路交會處	
	公(兒)七	1.32	陽明中學西側	
	公(兒)九	1.12	停一用地西側	
	公(兒)十	1.09	停二用地東側	
	公(兒)十二	0.84	停四用地北側	
	公(兒)十三	0.64	停五用地東側	
	公(兒)十四	0.07	南郭國小北側	
	公(兒)十五	0.13	綠地及綠(溝)西南側	
	公(兒)十六	0.45	機廿五用地南側	稅捐處舊址
	公(兒)十七	0.06	13號道路及細185號道路交會處	
	公(兒)十八	0.13	高速公路東側，103號道路北側	
公(兒)十九	0.24	高速公路東側，103號道路南側		
小計	11.82			

註：表內面積應依據核定圖實地分割測量面積為準。

表 5-4 彰化市都市計畫主要計畫道路用地明細表

編號	寬度（公尺）	計畫長度（公尺）	起迄點	備註
1	50	4,250	自北側計畫邊界至綠園道三	金馬路（原一號道路）
2	27~40	1,785	自綠園道三至西側計畫邊界	金馬路、中華西路、新平路（原一、二號道路）
3	30	705	自 23 號道路至 25 號道路	中山路（原四號道路）
4	30~38	1,208	自 2 號道路至 5 號道路	中央路（原十六號道路）
5	30	1,910	自南側邊界至 40 號道路	中山路（原四號道路）
6	30	174	自綠園道六至 42 號道路	（原14-38號道路）
7	30	158	自綠園道六至 42 號道路	（原14-7號道路）
8	25	362	自 15 號道路至 39 號道路	中正路（原十號道路）
9	20	882	自 1 號道路至 10 號道路	彰美路（原六號道路）
10	20	1,471	自站前廣場至綠園道一	三民路（原7-1、7-2號道路）
11	20	365	自東側邊界至 25 號道路	中山路（原四號道路）
12	20	2,120	自 23 號道路至 40 號道路	中山路（原四號道路）
13	20	884	自站前廣場至 15 號道路	中正路（原十一號道路）
14	20	564	自 13 號道路至 15 號道路	中華路（原十四號道路）
15	20	1,055	自 12 號道路至 14 號道路	曉陽路（原三號道路）
16	20	638	自 4 號道路至 39 號道路	中正路（原10-7號道路）
17	12.8~18.7	760	自東側邊界至綠園道一	泰和路（原1-21號道路）
18	18.18	135	自站前廣場至 48 號道路	光復路（原9-1號道路）
19	15	904	自綠園道一至 1 號道路	建國東路（原1-1號道路）
20	15	1,018	自 1 號道路至 10 號道路	永安街（原七號道路）
21	15	2,830	自綠園道一至 1 號道路	自強路、自強南路（原2-3、3-1號道路）
22	15	371	自 10 號道路至 12 號道路	中民路（原九號道路）
23	15	1374	自站前廣場至 3 號道路	中正路（原十五號道路）
24	15	594	自 3 號道路至 25 號道路	實踐路（原8-3號道路）
25	15	367	自文大廿至 3 號道路	進德路（原8-2號道路）
26	15	408	自文大廿至 11 號道路	力行路（原8-1號道路）
27	15	384	自 1 號道路至 21 號道路	忠誠路（原3-5號道路）
28	15	246	自 21 號道路至 29 號道路	忠孝街（原3-6號道路）
29	15	1,483	自 9 號道路至 34 號道路	辭修路（原3-8號道路）
30	15	1,403	自 44 號道路至 49 號道路	民族路（原9-6、10-2、10-6號道路）
31	15	2,275	自 32 號道路至 65 號道路	卦山路（原14-3號道路）

編號	寬度（公尺）	計畫長度（公尺）	起迄點	備註
32	15	1,560	自東側邊界至 33 號道路	公園路（原14-2號道路）
33	15	600	自 32 號道路至 37 號道路	南郭路、東明街（原14-4號道路）
34	15	509	自 14 號道路至西側邊界	彰草路（原八號道路）
35	15	863	自 12 號道路至 14 號道路	華山路（原9-7號道路）
36	15	284	自 12 號道路至 33 號道路	南郭路（原14-5號道路）
37	15	694	自 92 號道路至 33 號道路	介壽北路、介壽南路（原14-7號道路）
38	15	100	自綠園道四至 100 號道路	（原4-19號道路）
39	15	540	自 5 號道路至 16 號道路	仁愛路（原10-1號道路）
40	15	611	自 5 號道路至 37 號道路	中興路（原十三號道路）
41	15	1,056	自南側邊界至 40 號道路	大埔路（原十二號道路）
42	15	547	自 7 號道路至 37 號道路	介壽北路（原14-7號道路）
43	15	1361	自 4 號道路至 4 號道路	崙平南路、崙美路（原6-1號道路）
44	15	186	自 5 號道路至 79 號道路	四維路、民族路（原10-26、10-27號道路）
45	15	1,338	自 5 號道路至 46 號道路	延平路（原12-1號道路）
46	15	940	自 5 號道路至 45 號道路	埔西街（原12-3號道路）
47	15	418	自東側邊界至高速公路	（原十七號道路）
48	14.54	758	自 12 號道路至 49 號道路	光復路（原9-2、9-3號道路）
49	14.54	817	自 12 號道路至 13 號道路	中華路、孔門路（原9-4、9-5號道路）
50	12	900	自 19 號道路至 89 號道路	泰和路、泰和東街（原1-2號道路）
51	12	309	自 1 號道路至 53 號道路	茄苳路（原2-1號道路）
52	12	384	自綠園道一至 51 號道路	建國西街（原2-2號道路）
53	12	1,037	自 21 號道路至 51 號道路	永康街、泰安一街（原2-4、2-6號道路）
54	12	515	自 51 號道路至 53 號道路	泰安二街、泰安街（原2-4、2-5號道路）
55	12	518	自 20 號道路至 21 號道路	辭修北路（原2-7號道路）
57	12	721	自綠園道一至 20 號道路	三福街（原7-3號道路）
58	12	150	自 1 號道路至 60 號道路	（原3-3號道路）
59	12	189	自 1 號道路至 60 號道路	（原3-4號道路）
60	12	1,006	自 21 號道路至 21 號道路	西勢街（原3-2號道路）

編號	寬度（公尺）	計畫長度（公尺）	起迄點	備註
61	12	650	自 21 號道路至 28 號道路	自立街（原3-7號道路）
62	12	502	自 10 號道路至 48 號道路	民生路（原十號道路）
63	12	417	自 24 號道路至 98 號道路	全福街（原8-4號道路）
64	12	257	自文高廿一至 3 號道路	工校街（原8-5號道路）
65	12	137	自 12 號道路至 31 號道路	（原14-1號道路）
66	12	170	自 32 號道路至 102 號道路	（原14-19號道路）
67	12	172	自 32 號道路至 102 號道路	（原14-23號道路）
68	12	331	自 36 號道路至 69 號道路	博愛街（原14-10號道路）
69	12	546	自 12 號道路至 37 號道路	南校街（原14-9號道路）
70	12	980	自綠園道六至 33 號道路	（原4-6號道路）
71	12	530	自 6 號道路至 7、42 號道路	（原14-39號道路）
72	12	240	自2號道路至90號道路	平等街（原4-1號道路）
73	12	567	自 15 號道路至 75 號道路	建和街（原5-4號道路）
74	12	550	自 4 號道路至 73 號道路	崙平北路（原5-2號道路）
75	12	937	自 73 號道路至 74 號道路	平和街（原5-2、5-3號道路）
76	12	315	自 94 號道路至 75 號道路	平和街(原5-23號道路)
77	12	827	自 43 號道路至 75 號道路	向陽街（原5-1、6-2號道路）
78	12	398	自東側邊界至溝渠	天祥路（原十八號道路）
79	12	779	自 4 號道路至 4 號道路	天祥路、中央路（原10-4、10-5號道路）
80	12	253	自 5 號道路至 41 號道路	仁愛東街（原13-1號道路）
81	12	461	自 5 號道路至 41 號道路	南平街（原13-2號道路）
82	12	924	自 4 號道路至 94 號道路	南興街（原11-1號道路）
83	12	733	自 46 號道路至 82 號道路	雲長路（原11-2、12-4號道路）
84	12	195	自 5 號道路至 82 號道路	中山路（原11-3號道路）
85	12	74	自 41 號道路至 45 號道路	大埔路（原12-2號道路）
86	12	614	自 41 號道路至 92 號道路	埔陽街（原12-5號道路）
87	11	504	自 22 號道路至 62 號道路	長壽街（原7-4號道路）
88	10	421	自 19 號道路至 19 號道路	泰豐街（原1-15號道路）
89	10	164	自 19 號道路至 50 號道路	泰和路（原1-18號道路）
90	10	804	自72號道路至34號道路	精誠路、平安街（原4-11號道路）
91	10	224	自 76 號道路至 74 號道路	平和街（原5-14號道路）
92	10	488	自 37 號道路至 40 號道路	介壽南路、建寶街（原12-33

編號	寬度（公尺）	計畫長度（公尺）	起迄點	備註
				號道路）
93	10	294	自高速公路至溝渠	林森西路（原4-18號道路）
94	10	144	自 5 號道路至 82 號道路	中山路（原11-14號道路）
95	9	199	自 23 號道路至 62 號道路	成功路（原7-20、7-39號道路）
96	9	345	自 30 號道路至 49 號道路	民權路（原9-18號道路）
97	8	235	自 10 號道路至 87 號道路	三民路（原7-22號道路）
98	8	259	自 24 號道路至 63 號道路	（原8-15號道路）
99	8	625	自文高廿一至 12 號道路	進德路（原8-25號道路）
100	8	356	自 38 號道路至 90 號道路	（原4-17號道路）
101	8	198	自醫院用地至 70 號道路	南郭路（原14-37號道路）
102	6	94	自 66 號道路至 67 號道路	大智路
103	12	208	自 2 號道路至高速公路	農業區個案變更新增道路

註：表內道路長度應依據核定圖實地測釘之樁距為準。

第六章 發展定位及課題

第一節 都市發展定位與構想

一、整體都市發展定位

（一）都會區尺度：

中部地區在國道 4 號與台 76 線快速道路完工後，形成交通區位上之黃金八字環系統，而本計畫區位於該系統之核心區位，距離台中市之都會核心半小時等時圈之時間距離內，區域交通條件優越，便於與其他縣市聯繫。

本計畫區屬於台中都會區商業主軸線（豐原-台中-彰化）之核心都市之一，且串連彰化-鹿港之文化觀光軸線與生態休閒觀光發展核心，適合發展休閒與商業相關產業，且鄰近大肚山科技走廊、彰濱工業區（玻璃產業聚落）及中部國際海空運輸中心等產業發展設施，具有產業發展之優勢區位條件，因此應朝向發展休閒、商業、科技與傳統工業之相關產業，相關區位條件詳見圖 6-1。

因此整體發展定位應強化本計畫區之居住服務設施與公共服務機能，為後續休閒、商業、科技與傳統工業之相關產業發展預作準備，以提供居住、就業機會及休閒遊憩空間，提供周邊地區之活動與相關服務機能。

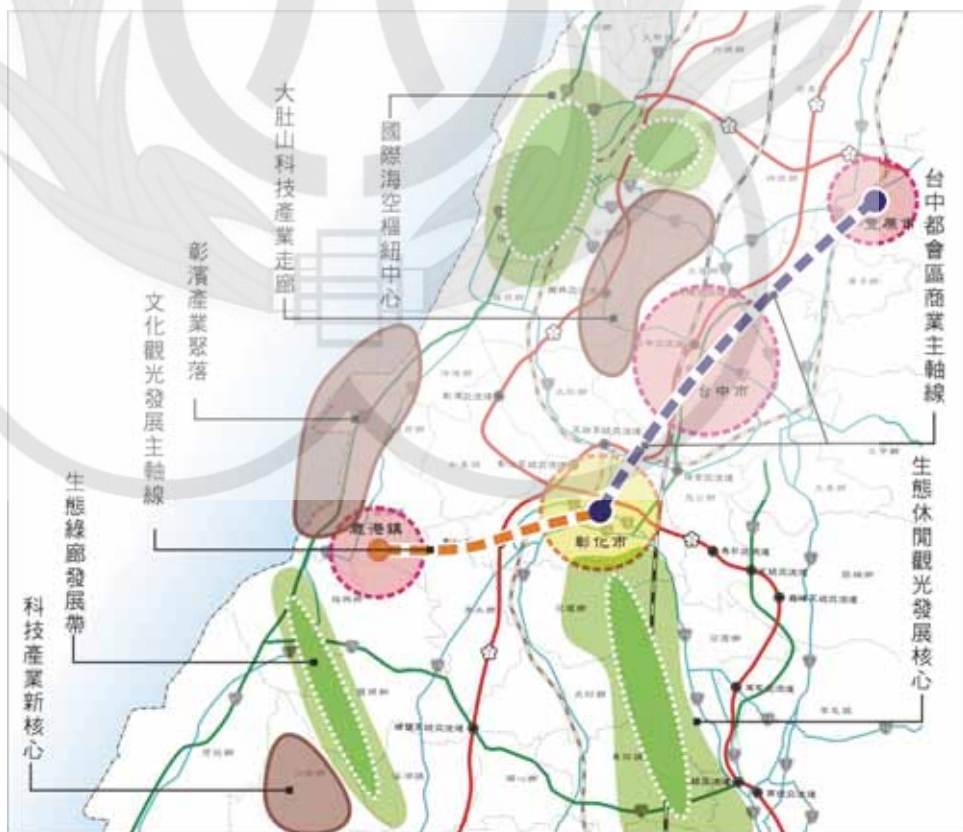


圖 6-1 彰化市區域發展定位示意圖

（二）彰北地區尺度：

彰北發展區以彰化市為核心，考量其與區內各鄉鎮市之發展關連性與發展軸帶特性，研擬其發展定位與願景如表 6-1，本計畫區屬商業活動軸帶、產業發展軸帶及觀光文化軸帶，彰北地區發展願景示意圖詳見圖 6-2。

表 6-1 彰北發展區發展定位與願景說明表

發展定位：政經都會中心		
核心都市：彰化市		
都市機能：行政、經貿、醫療、遊憩、學術、文化、產業、居住		
發展 軸 帶	商業活動 軸帶	<ul style="list-style-type: none"> · 舊城區火車站商圈、台化廠區轉型、新縣政捷運商圈，由台 1 線（中山路）所串連之商業活動軸帶。 · 由國道一號彰化交流道至彰興路間之金馬路將成為彰北發展區核心都市另一商業發展軸。
	產業發展 軸帶	<ul style="list-style-type: none"> · 由彰化市、和美鎮與鹿港鎮等彰化縣二級產業前三重鎮，形成彰北產業發展軸帶。 · 位於彰化市西隅交流道地區，沿秀水鄉彰水路與彰鹿路向南延伸之產業發展軸帶。
	觀光文化 軸帶	<ul style="list-style-type: none"> · 由八卦山、彰師大向西延伸至舊城區所形成之觀光文化軸帶，富涵休閒、教育、古蹟、人文等元素。 · 由彰化市與鹿港古蹟街區所串連而成的觀光、文化、宗教軸帶，富涵古蹟、寺廟、傳統工藝等元素。
	生態景觀 軸帶	<ul style="list-style-type: none"> · 八卦山與大肚溪間透過計畫道路與自行車道形塑生態景觀廊道，將山與水之生態元素透過計畫手段予以結合。 · 台 74 甲線（東外環）道路縱向貫穿八卦山風景區，蜿蜒山路伴隨自然景觀，為國道三號及高速鐵路台中車站進入彰化市之重要聯絡道路，亦為彰化縣山線生態景觀軸帶。同時配合八卦山多處自行車道，提供休憩健身之自然環境。 · 沿彰化縣與台中縣交界之大肚溪入海口至福寶濕地，為彰北發展區之濱海生態景觀軸帶。

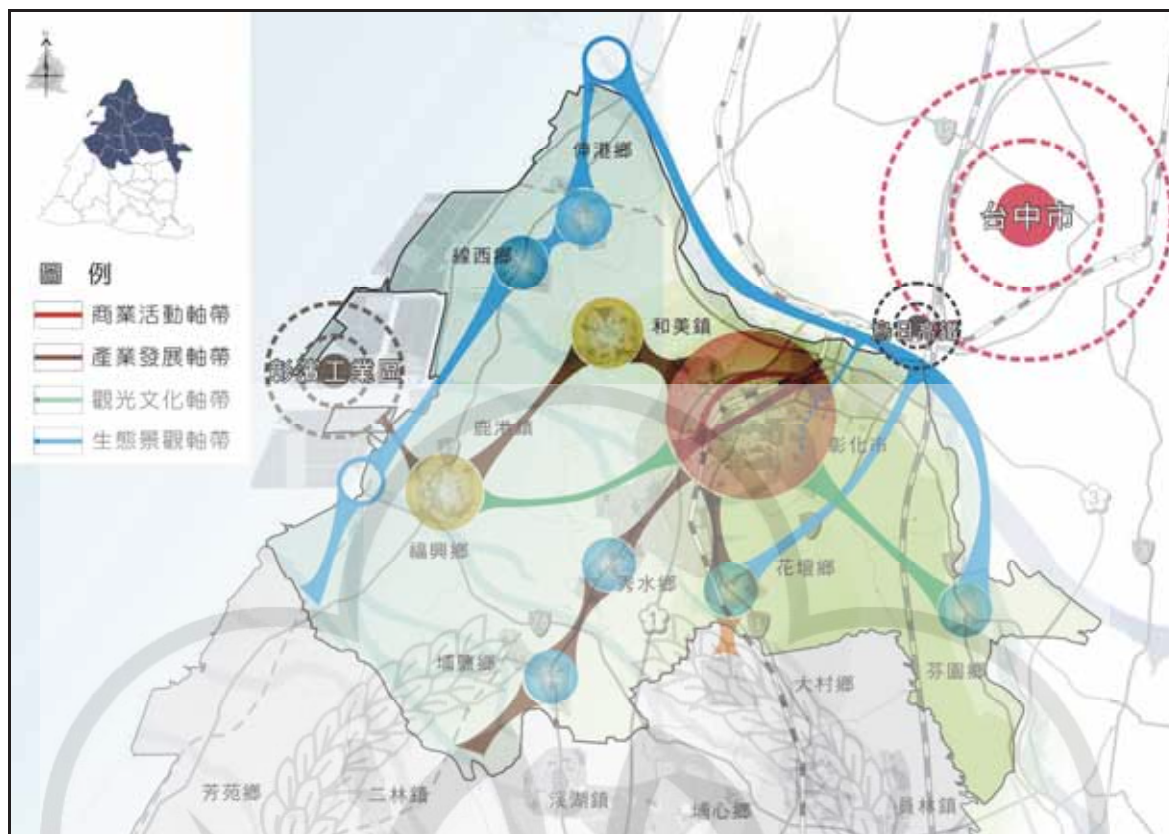


圖 6-2 彰北發展區發展願景示意圖

(三) 周邊都市計畫區機能定位：

彰化市都市計畫區位於台中都會區商業主軸線（豐原-台中-彰化）及文化觀光軸線（彰化-鹿港），適合在休閒與商業相關支援產業發展，且鄰近大肚山科技走廊、彰濱工業區（玻璃產業聚落）及中部國際海空運輸中心等產業發展設施，具有支援性產業服務發展之交通優勢區位，因此在產業發展特性上應輔導發展休閒、商業及科技與傳統工業之相關支援性產業服務。

因此整體發展定位於短期應強化相關居住服務設施與商業核心之服務設施，為後續擴大彰化市都市計畫區之計畫人口引入及相關經貿服務產業發展預作準備，長期將發展支援性產業，提供休閒遊憩空間之服務性產業類型，支援周邊都市核心之活動與相關服務機能，詳見圖 6-3。

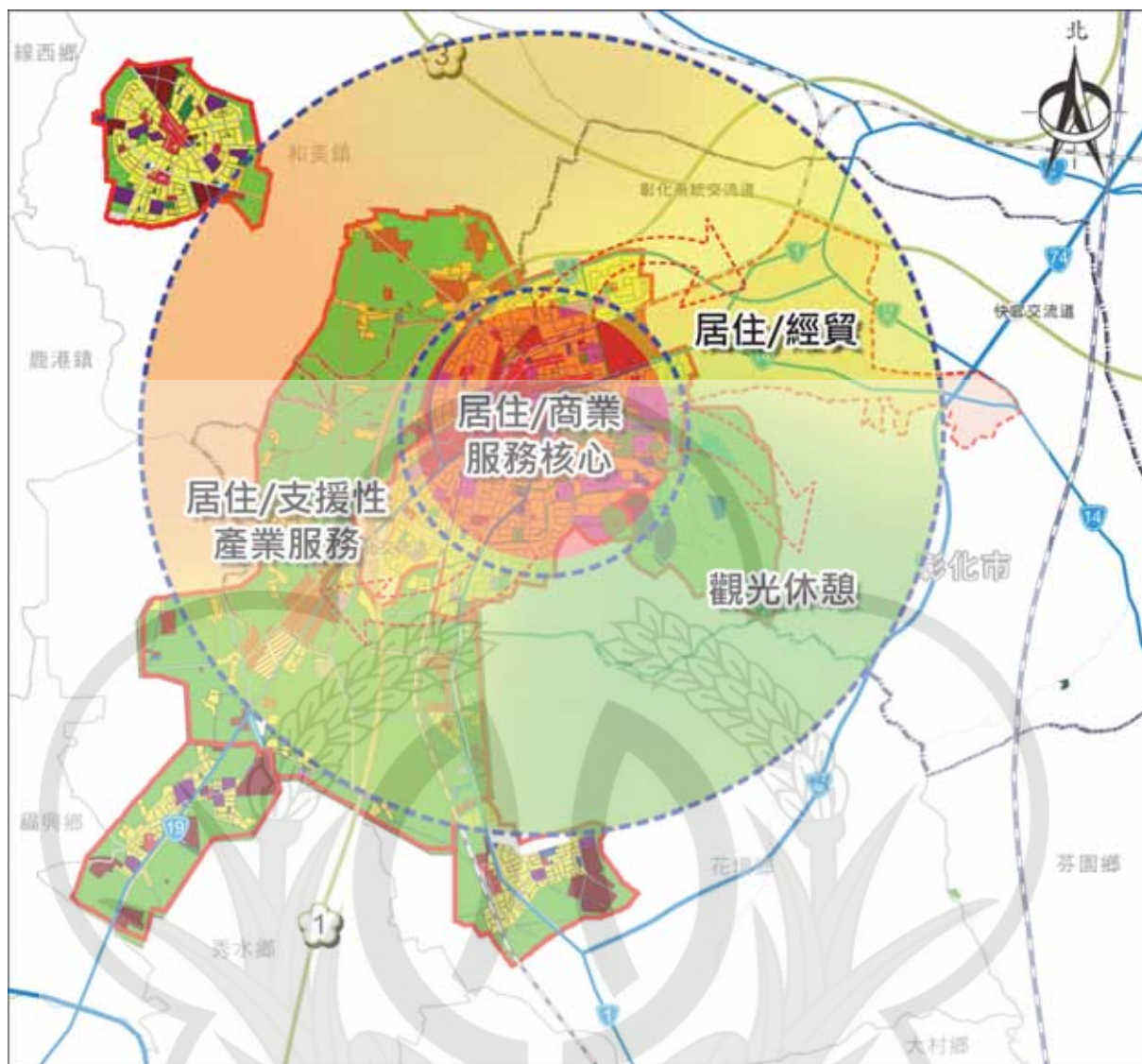


圖 6-3 彰化市都市計畫區周邊空間機能定位示意圖

二、都市發展願景與策略

(一) 導入生態設計手法，轉化已發展地區成為生態社區之典範

1. 鼓勵建築物立體綠化，提升綠化空間。
2. 推動公有建築物開放空間改造綠美化並開放供大眾使用。
3. 以都市更新方式逐步改善舊聚落環境及提昇都市之生活環境品質。
4. 尊重聚落發展歷史，延續空間紋理脈絡。

(二) 建立工業區整體發展計畫，調整變更及回饋機制

1. 研擬工業區發展適宜性評估，指導工業區整體發展計畫。
2. 研擬工業區變更之區位與基地條件之門檻與相關規定。

（三）維繫新舊發展區之交通連貫性，建構綠色運輸系統

- 1.強化新舊發展區之路網銜接，建構便捷友善之道路系統。
- 2.配合台鐵捷運化之發展政策，建構便捷之大眾運輸系統。
- 3.多元管道增加停車空間之留設。

三、空間發展構想

都市是一個有機體，任何城市建設的導入，均將實質影響都市生活的使用行為，並成為市民意識及價值體系的一部分，基於當前的規劃思潮，本計畫區規劃朝向生態城市之發展願景，將彰化市都市計畫形塑為低碳、降溫、節能、減廢的生態城市，並做為未來發展的生態涵構，以此描繪彰化市未來發展方向。

在此願景指導下，基於規劃範圍內各地區的條件不同，為使規劃範圍內之各地區能適性發展，根據上位及相關計畫、現況背景（古蹟歷史資源、交通系統及綠地空間等）與課題分析，提出適性的空間發展構想，以此作為各地區發展之指導原則，擘畫計畫區內空間發展之策略性處理方針，達成生態城市的主張。

針對彰化市內空間結構主題為舊城區與火車站周邊地區配合都市再發展議題，以更新手段促進地區朝生態城市發展；火車站周邊及外圍地區既有聚落則以社區環境改善為主要標的；八卦山地區配合大佛風景區，朝具文化性之生態觀光發展；牛埔子工業區與台化廠區則配合擴大彰化市都市計畫區產業發展區之設置，將零星或未登記工廠集中化或遷移後，進行工業區再發展與整體開發，並串聯交通系統與設置公共綠地，以增加彰化市公園綠地面積，完成都市生態基盤與綠色公共空間之設置，相關空間發展構想詳見圖 6-4。



相關計畫



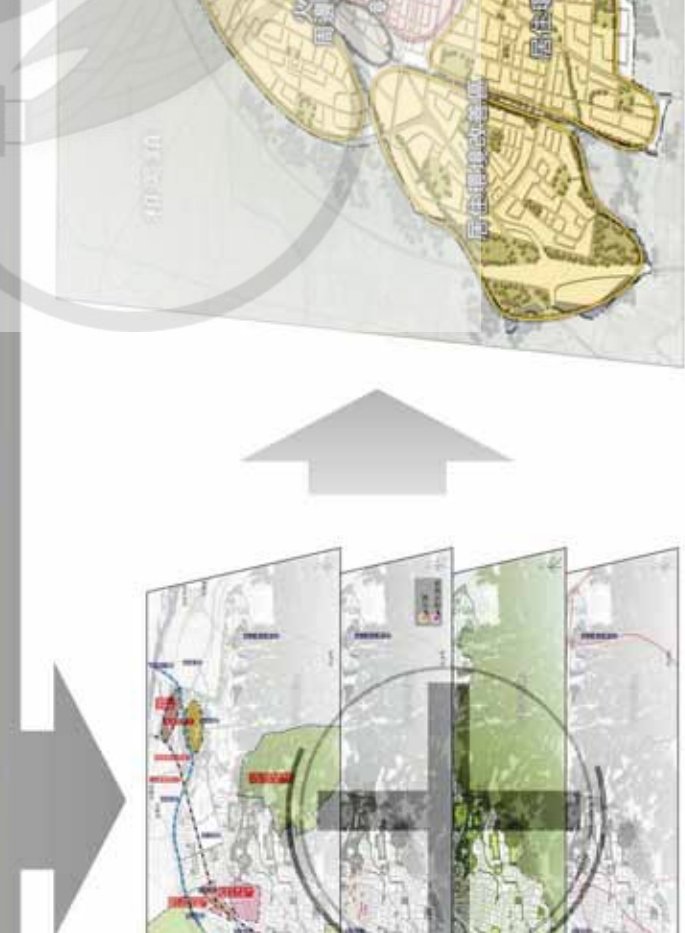
古蹟與歷史建築



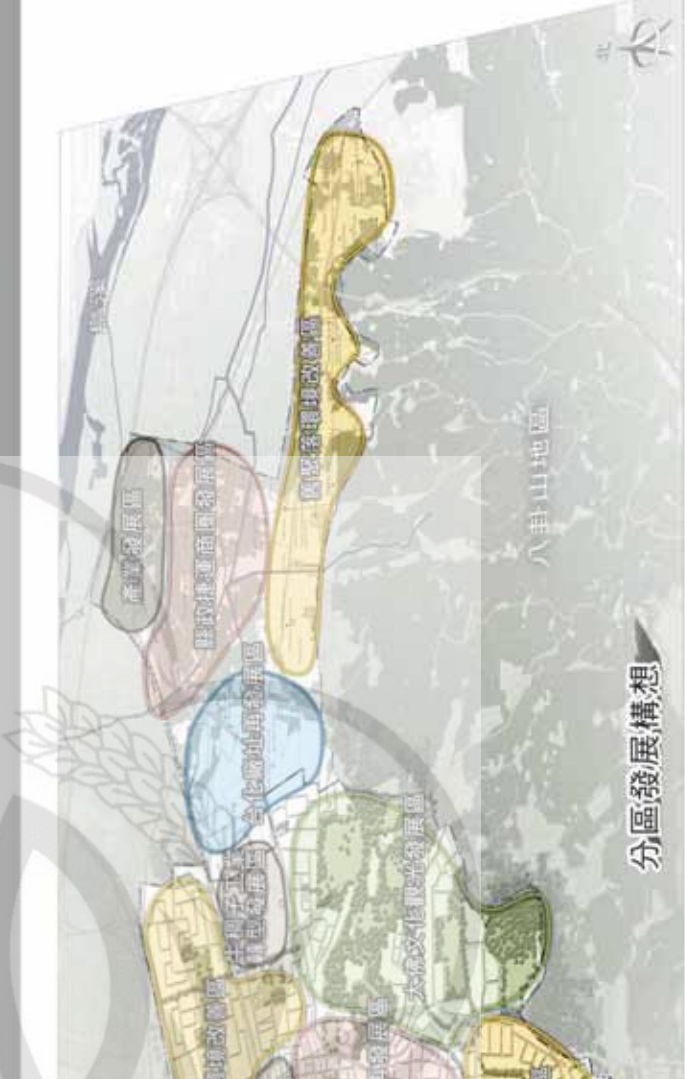
綠色空間



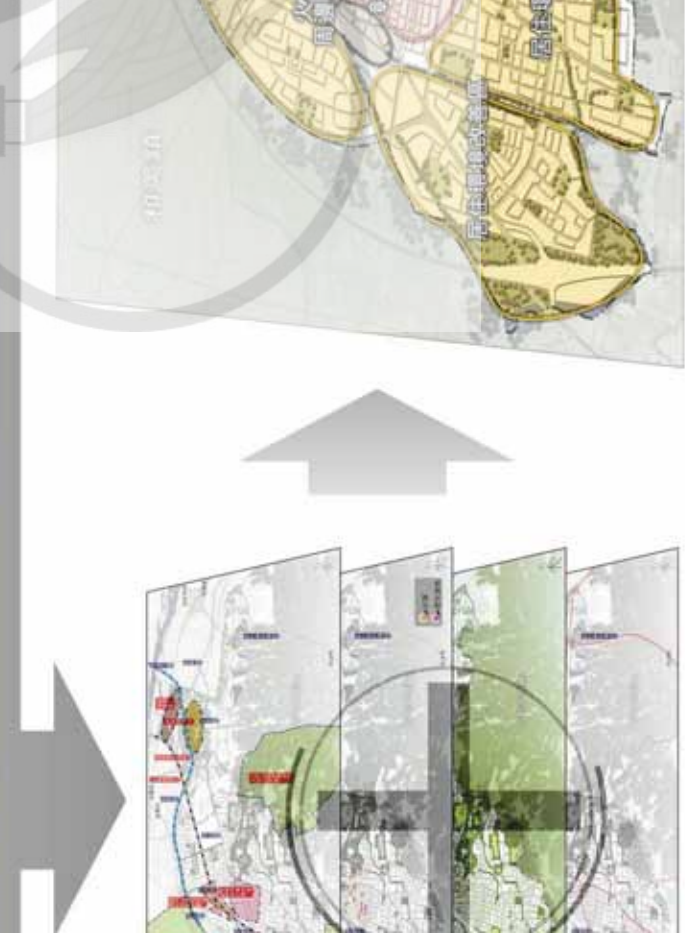
交通系統



分區發展構想



交通系統



相關計畫



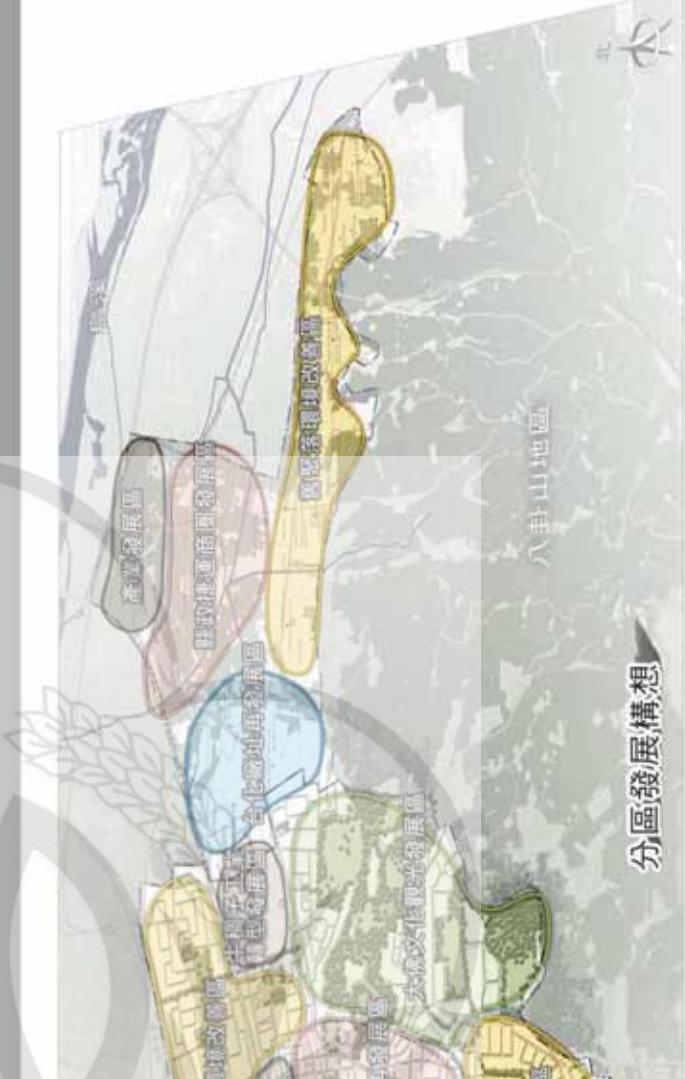
古蹟與歷史建築



綠色空間



交通系統



分區發展構想

第二節 生態都市發展策略

依都市計畫定期通盤檢討實施辦法第 7 條：「辦理主要計畫通盤檢討時，應視實際需要擬定下列各款生態都市發展策略：一、自然及景觀資源之管理維護策略或計畫。二、公共設施用地及其他開放空間之水與綠網絡發展策略或計畫。三、都市發展歷史之空間紋理、名勝、古蹟及具有紀念性或藝術價值應予保存建築之風貌發展策略或計畫。四、大眾運輸導向、人本交通環境及綠色運輸之都市發展模式土地使用配置策略或計畫。五、都市水資源及其他各種資源之再利用土地使用發展策略或計畫。」故本計畫依據地理生態環境，訂定地區適宜之生態都市發展策略。

一、自然及景觀資源之管理維護策略

（一）自然及景觀資源

1.八卦山風景區段

本計畫區東南側為八卦山地區，坡緩蜿蜒，為臺灣觀光勝地之一。

2.烏溪、洋仔厝溪水岸景觀區段

彰化市東北面界臨大肚溪（又稱烏溪）與台中縣隔岸相對，西南面則有洋仔厝溪，並有東西兩圳及東西三圳貫流市區。烏溪北岸堤防因地勢較為平坦，故視野極為開闊，堤防外之烏溪河灘地可常見群鳥飛翔之景觀，為每年候鳥冬季遷徙必經之路，生態自然景觀之資源極為豐富。

3.農業生產區段

本計畫區之農業區主要分布於高速公路兩側，現況多為閒置綠地，而稻田風貌則屬計畫區西側邊界外彰化交流道特定區及擴大彰化市都市計畫區最常見之景色。

（二）管理維護策略

1.八卦山風景區段

（1）八卦山風景區為彰化重要之自然景觀元素，應妥予維護其既有風貌，因此在八卦山地區之設施量體、高度、色彩、材質等，不應影響既有視覺感受與生態環境。

（2）八卦山風景區之建物為具特色之傳統宗教建築型態，省道台一線（中山路）以南，位屬八卦山範圍之建物應延續其建築特色，形塑視覺延續性的風貌景觀。

2.烏溪水岸景觀區段

- (1) 省道南北向跨越烏溪之大肚橋為本區主要聯外橋樑，建議藉由夜間照明設計強化臺中進入本計畫區之視覺意象；橋樑造型設計，可就周遭地形、地貌及水體等自然條件及環境整體考量，強化當地風土特色。
- (2) 烏溪行水區範圍內應嚴格管制違規採取砂石、種植農作物或興建設施物等情形，惟高灘地建議水利署可適度綠美化，以增加休閒遊憩空間。

3. 農業生產區段

- (1) 為搭配田園景色，建物色彩以中高明度、中低彩度之暖色系為主。
- (2) 休閒農場附屬設施如圍牆、涼亭、溫室及遊戲設施等，應需搭配整體環境一併納入考量。
- (3) 建築量體高度以 3 樓中低樓層為主，以減少對地景景觀破壞。

二、水與綠網絡發展策略

以目前都市發展現況而言，達成理想之生態城市目標具一定困難性，然在「Eco-Changhua」的發展願景指導下，未來計畫區應盡量在可執行範圍內達成部分生態城市指標，而針對舊城區因鄰里性開放空間、綠化空間不足、都市防災及都市更新等議題，建議優先推動建築物立體綠化、公有建築物綠美化並開放公眾使用及都市更新等策略性計畫，達到逐漸轉化彰化市為生態城市，相關策略說明如下：

1. 綠園道生態風廊

計畫區內之道路系統規劃應朝向園道意象發展，儘可能強化植栽及以人為本的人行空間，在空間發展規劃上，透過綠化及開放空間結合既有主要灌溉排水溝渠，形塑計畫區水綠生態系統，以生態系統及主要道路系統作為發展單元之屏界，以帶狀生態系統形成的風廊，將自然風引導至計畫區內。

2. 鼓勵建築物立體綠化，以達到「生態彰化」都市願景

根據國內外專家學者之研究，在都市地區，每提昇 10% 的綠覆率（綠地面積所佔土地面積的百分比），對周圍平均氣溫有降低 0.13~0.28°C 的效果，且爬藤植物在夏季可降低牆的表面溫度 10~14°C，並降低室內溫度 2.0~2.4°C，其隔熱降溫能力相當於 24 公分厚磚牆的隔熱效果，因此綠化對於緩和都市熱島效應及降溫與節能上有明顯的功效。

而綠化並非只是增加都市中的綠地面積，建築物立體綠化則能有效的增加都市綠覆率面積，其除可解決都市熱島效應及達成生態層面之降溫、節能、減碳目標外，同時也有助於整體環境綠化與景觀之改善。建議立體綠化應包含建築物牆面、陽台

及屋頂之綠化空間，其主要之效益如下：

- (1) 降低都市熱島效應
- (2) 提供生物多樣性
- (3) 降低都市雨水逕流量
- (4) 節（省）能
- (5) 提供良好隔音效果
- (6) 防止火災延燒功能
- (7) 提昇空氣品質
- (8) 提供都市休閒空間
- (9) 享受城市農園樂趣



大阪難波公園購物中心屋頂綠化

3.推動公有建築物開放空間改造綠美化並開放供大眾使用

彰化市因長久為彰化縣之縣治所在地，故本案規劃範圍內之機關、學校等公有建築眾多且法定空地留設均符合法規規定，但目前公有建築多以圍牆將民眾阻隔於外，使得民眾無法使用公有建築之綠化空間。

而台南市 93 年推動之「好望角專案計畫」從重要道路街角、學校、機關、公園及廣場等公共空間臨街角部分進行空間改造，形塑優美、具視覺穿透性之街角空間，提供作為民眾活動、休憩及人潮疏散的場所，不但增加台南市之鄰里性開放空間，也創造都市生態跳島之環境，提供生物多樣化契機。

因此建議縣政府於各機關、學校、廣場及重要道路街角進行綠化空間改造並開放供市民使用，除可補充規劃範圍內鄰里性開放空間不足之問題，亦可創造彰化市為生物多樣性之環境。



台南市好望角案例



宜蘭縣政府空間改造案例

三、都市發展歷史之空間紋理、名勝、古蹟及具有紀念性或藝術價值應予保存建築之風貌發展策略

（一）都市發展歷史之空間紋理

1. 尊重原聚落發展紋理作為計畫道路劃設之原則

在都市空間的研究領域中，紋理的剖析是探討一個都市的歷史沿革以及實質形式發展的重要方法。而都市紋理是藉由都市空間設計、都市空間脈絡、都市發展模式等都市實質性空間的組合而形成。在彰化舊城區檢討計畫道路劃設之原則應尊重聚落發展紋理，並保留重要巷道空間。

2. 配合都市更新提升原聚落生活品質

配合都市更新及鼓勵容積獎勵之舊市區開發方式，來促使既有聚落再開發應提供最小公共設施面積，以提昇生活環境品質。

（二）古蹟與歷史建築

彰化市內古蹟共有 16 處，其中 3 處為國定古蹟，其他 13 處為縣定古蹟，皆位於彰化市都市計畫區內，除彰化集樂軒、彰化鐵路醫院（原高賓閣）、原彰化警察署及彰化市武德殿外，其餘皆劃設為古蹟保存區，以寺廟型古蹟最多，計有 11 處，彰化市歷史建築共有 14 處，皆位於彰化市都市計畫區內，且多聚集於彰化縣文化局周邊，如彰化市公會堂、紅毛井、彰化梨春園曲館、原彰化第二幼稚園、八卦山銀橋及八卦山大佛等，因鄰近八卦山，亦形成一處觀光遊憩區塊。

（三）民俗小吃及傳統工藝

彰化市之民俗小吃以肉圓、貓鼠麵與爌肉飯等彰化三寶最為有名。另彰化市之傳統工藝主要以木偶、佛像與木書畫等雕刻工藝與陶藝等項目，主要是彰化市擁有豐富的廟宇建築，由於早期廟宇的興建與整修需求，因此發展出許多在地雕刻匠師與傳統工藝師。

（四）遺址

為保存文化資產，本計畫區內有八卦山遺址，並已劃設為公園用地，後續辦理公共工程時應參考文化遺址分布位置依下列規定辦理，詳見圖 6-5：

1. 除依「建築技術規則」規定應檢附地質鑽探報告者外，建築基地凡開挖地下室或位於文化遺址敏感地區者於申請建造執照時亦應檢附地質鑽探報告，由建築管理主管機關會同文化資產主管機關辦理，以確認是否存在古物、遺址或文化遺蹟等文化資產：

2. 施工中發現古物、遺址或文化遺蹟等文化資產時，應即停止工程進行並依「文化資產保存法」之規定辦理；其因而造成工延誤之時間得不計入建造執照之申請期限。
3. 經發現文化資產依法採掘後，應提經文化資產主管機關審議通過後，採現地收存及展示；其收存或展示空間得計入法定空地、開放空間或公益性設施。



圖 6-5 彰化市都市計畫區周邊遺址位置示意圖

四、大眾運輸導向、人本交通環境及綠色運輸之都市發展模式土地使用配置策略

本計畫交通面之生態發展策略在於維繫新舊發展區之交通連貫性，建構綠色運輸系統，以達到友善、便捷、多元之大眾運輸導向發展之規劃，主要發展策略如下：

（一）強化新舊發展區之路網銜接，建構便捷友善之道路系統

1. 尊重既有路網型態，予以規劃道路系統，並依既有路網架構，延伸聯外道路系統，以滿足新舊市區交通聯絡需求，且透過交通路網之整合銜接新舊兩區之發展脈絡，使空間及活動得以延續。
2. 訂定道路層級，配合土地使用分區管制要點及未來捷運綠線延伸計畫，落實道路層級分類，以減少交通衝突點及串聯未來台鐵捷運化與捷運延伸線之場站。
3. 道路系統應提供友善的人行空間系統、自行車道系統，並建立安全的通學步道，以預留未來串連捷運場站人之行步道系統。
4. 配合未來捷運場站之設立，其周邊應朝向大規模基地開發，並配合增設自行車與機車停車空間等轉乘設施及沿街休閒街道家具等設施，以強化轉乘與步行環境。

（二）建構便捷之大眾運輸系統

1. 持續爭取捷運綠線延伸計畫，並配合臺鐵捷運化工程，構成本案規劃範圍之大眾軌道運輸路線及串聯新舊發展區之大眾運輸路網，在軌道運輸尚未成形前，應優先考慮以彰化市公車系統替代，以提升大眾運輸功能。
2. 捷運系統建構完成後，串聯既有之公車系統路線，使捷運與周邊之公共交通系統更為完整。

（三）多元管道增加停車空間之留設

1. 公共設施用地多功能設置停車空間。
2. 修訂停車空間獎勵適用條件，規定應由申請者提出停車場營運計畫，並訂定一定之營運規模，經都市設計審查委員會審查通過後，始給予獎勵，以達成供公眾使用之目的。
3. 重視機車及自行車使用者之需求，停車場用地及公共設施停車空間設計應考

量留設一定面積之機車及自行車停車位。

（四）配合大眾運輸導向發展（TOD）之站區規劃

未來除於臺中都會捷運綠線系統 G20 站周邊地區導入大眾運輸導向（TOD）理念，另台鐵高架並增設通勤站區，以車站併同重大建設與縣政中心為發展核心，引導形成區域發展核心，主要策略如下，詳見圖 6-6：

- 1.將捷運及鐵路場站附近地區指定為 TOD 發展區，訂定大眾運輸場站周邊土地建築開發管制內容，指定捷運場站出口周圍 500 公尺範圍內土地得作為容積移轉之接受基地，並得配合商業發展或轉運需要，以聯合開發方式設置共同出入通道或人工地盤。另透過基地退縮或指定法定空地留設位置方式，建立捷運場站周邊人行動線系統，改善步行環境。
- 2.以「大眾運輸村（Transit Village）」為都市發展的基本概念，整合大眾運輸及人行路網，發展以大眾運輸為都市核心運具，可以有效的提昇大眾運輸系統的運量，並形成更緊密的都市發展型態，進一步確保軌道系統的永續發展。

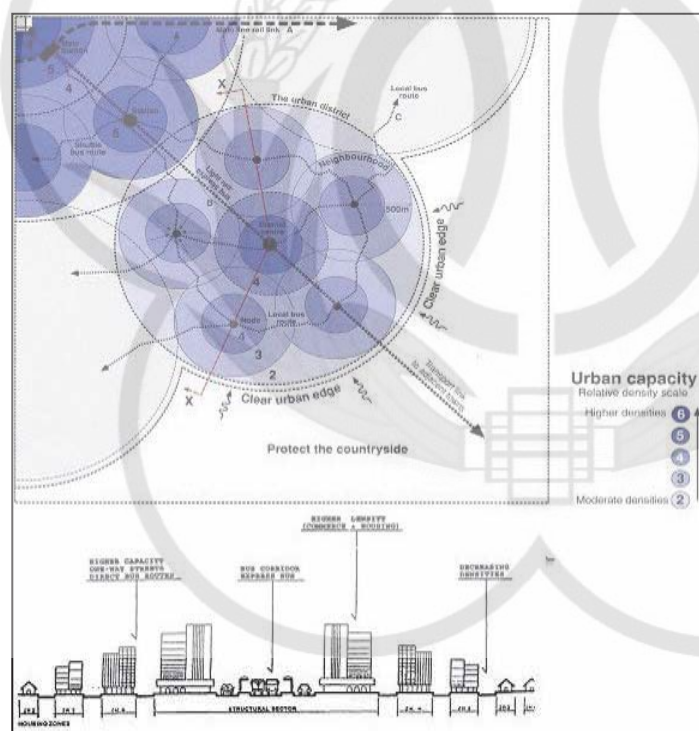


圖 6-6 TOD 發展概念示意圖

圖片來源：臺北市永續運輸發展政策及可行性推動策略規劃，民國 80 年。



場站周邊設置自行車停車轉運設施

圖片來源：

1. http://bike.mmmtravel.com.tw/?ptype=forum_2&id=266669&L3_id=13105
2. http://farm4.static.flickr.com/3025/2424951175_2641cf8bc7.jpg
3. http://farm3.static.flickr.com/2216/2262707162_a4a399e18d.jpg
4. http://farm4.static.flickr.com/3338/3206469734_7d437b32cd.jpg
5. http://farm4.static.flickr.com/3185/2413162277_e04e8ff862.jpg
6. http://bike.mmmtravel.com.tw/?ptype=forum_2&id=266669&L3_id=13105

五、都市水資源及其他各種資源之再利用土地使用發展策略或計畫。

（一）水資源

1.工業用水

經濟部工業局頒布「綠色工廠標章推動作業要點」，鼓勵廠商自願性取得綠色工廠標章，以期能因應國際環保規範及國際大廠綠色採購規範之要求。高速公路周邊已設置污水處理廠用地，後續將集中處理工業廠房所排放之污水。

2.住宅區及商業區用水

計畫區內建議可透過新市區開發契機，建立具生態性之公共基盤系統，包括透過公園綠地設置雨水貯留供水系統與中水處理系統，詳見圖 6-7。

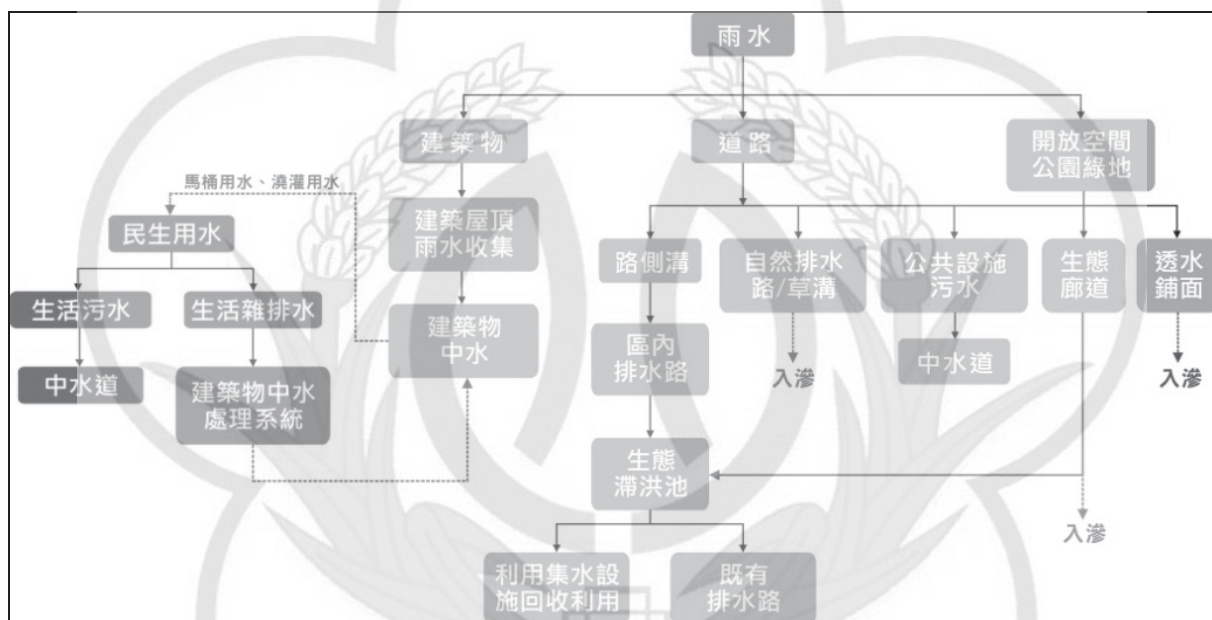


圖 6-7 生態性基盤設施示意圖

3.雨水再利用

依「建築技術規則」規定，建築物雨水或生活雜排水回收再利用系統係指將雨水或生活雜排水貯集、過濾、再利用之設計，其適用範圍為總樓地板面積達一萬平方公尺以上之新建建築物。

考量小規模建築基地個別設置效益有限，故建議後續優先推動校園及公有建築作為示範點，利用屋頂作為雨水收集面積，再把雨水適當處理與貯存，設置二元供水系統（即自來水及雨水分別使用之管線），將雨水作為雜用水，如沖廁所、澆灌、補充空調用水或景觀池及生態池之補充水源等，詳見圖 6-8。

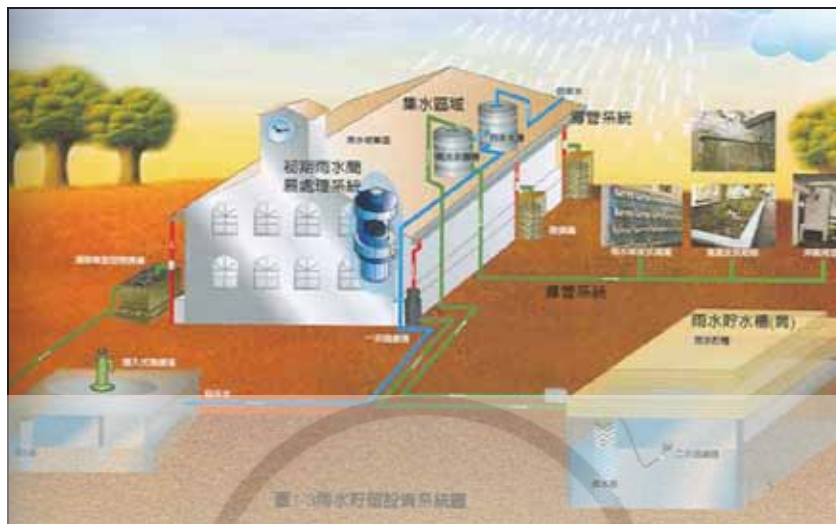


圖 6-8 雨水貯留設備系統示意圖

資料來源：經濟部水利署節約用水資訊網 (<http://www.wcis.itri.org.tw/>)

(二) 其他各種資源之再利用

計畫區內八卦山地區陽光充足，秋冬季節東北季風時期長，目前可利用的再生能源包括太陽能及風力，適合發展風力及太陽能發電。

目前鄰近計畫區之臺中市大肚區立全社區居民已能利用廢鐵、廢車馬達組裝成風車，利用風力來發電；後續建議在不影響計畫區整體視覺景觀條件下，可由台電公司評估於適當地點設置風力發電機之可行性；以及透過經費補助等方式鼓勵太陽能光電設施的設置。鼓勵住宅、商業大樓、廠房在風季適度應用風力發電，風力發電之裝置，配合以上各生態都市發展策略，以達成「生態城市：Eco-Changhua」的主張，詳見圖 6-9。



圖 6-9 住宅、商業大樓、陽台、廠房之風力發電、太陽能發電裝置

第三節 通盤檢討課題與對策

本次通盤檢討針對彰化市都市計畫區各面向進行探討，依序為土地使用發展、公共設施供需關係及計畫行政程序與法令規範等課題，探究彰化市都市計畫區整體發展情境，藉以提出有效且符合發展需求之對策。

一、土地使用發展

課題一：整體開發地區開發延宕，造成都市發展之瓶頸。

說明：

- (一) 都市計畫附帶條件整體開發地區劃設當時多未指定其應辦理或應回饋年限，致使土地所有權人未能有積極整合辦理整體開發之意識，而導致整體開發地區土地閒置荒廢。
- (二) 彰化市都市計畫 35 處整體開發地區中，以應另行擬定細部計畫之整體開發地區計 21 處，該類型案件已依附帶條件規定完成開發者為 3 處，其餘 18 處未開發地區中，有 3 處為細部計畫已發布實施但未開發地區，詳見表 6-2。
- (三) 內政部都市計畫委員會第 562 次（92 年 6 月）與第 597 次（93 年 11 月）會議決議文分別為規範都市計畫規定以區段徵收或市地重劃方式開發之處理原則，此原則可做為變更或擬定都市計畫與開發（區段徵收、市地重劃）之作業聯繫，以進一步管控都市計畫之具體可行。

表 6-2 彰化市都市計畫區已發布細部計畫但未開發之整體開發地區彙整表

序號	變更年期及編號	變更內容		細部計畫摘要
		原計畫	新計畫	
1	80 年一期 公設專檢 第 1 案	國中用地 (文中六部分) (1.665 公頃)	住宅區 (1.665 公頃)	1.細部計畫於 83.06.06 發布實施 2.公共設施劃設比例：17.35% 3.以市地重劃方式開發
2	93 年一通 第 38 案	國小用地 (文十三) (1.7756 公頃)	住宅區 (0.9060 公頃)	1.細部計畫已於 99.5.28 發布實施 2.公共設施劃設比例：17.35% 3.以土地交換分合或市地重劃方式開發
3	93 年一通 第 48 案	廣場兼停車場 (廣停二) 0.14 公頃	商業區 0.14 公頃	1.細部計畫於 87.06.03 發布實施 2.公共設施劃設比例：50% 3.以市地重劃方式開發

資料來源：彰化縣都市計畫整體開發地區規劃研究案及本計畫更新彙整。

對策：

- (一) 以「彰化縣都市計畫整體開發地區規劃研究案」為本案處理附帶條件整體開發

地區之上位指導原則。

- (二) 參照「彰化縣都市計畫整體開發地區規劃研究案」之建議原則與適用條件，相關內容詳見表 6-3，檢討各個附帶條件整體開發地區之發展情形，並視實際情形調整之。

表 6-3 彰化市都市計畫區之整體開發地區處理原則及適用條件彙整表

原則說明	適用條件
原則一： 改採以提供代金方式辦理開發	依「彰化縣都市計畫區土地變更回饋審議原則」規定計算應回饋之公共設施面積未達 150 m ² 者，或超過 150 m ² 但未達 500 m ² ，且鄰近該區 150 公尺範圍內劃有遊憩設施用地、停車場及廣場用地者，得經由都市計畫變更程序，調整其附帶條件規定，改以繳納回饋金方式辦理。
原則二： 改採使用許可自行提供土地方式辦理開發	依「彰化縣都市計畫區土地變更回饋審議原則」規定計算應回饋之公共設施面積超過 150 m ² 但未達 500 m ² ，且鄰近該區 150 公尺範圍內無提供遊憩設施用地、停車場及廣場用地者；或整體開發地區面積小於 0.5 公頃，惟應回饋公共設施面積大於 500 m ² 者，得經由都市計畫變更程序，予以逕為劃設主要計畫所劃設不足之公共設施用地，改以自行提供土地方式辦理。
原則三： 細部計畫通盤檢討	細部計畫已發布已逾三年而未辦理開發者，應迅行辦理細部計畫通盤檢討，並得規範於期限內開發者，酌予增加容積之規定，若逾三年仍未開發者，應由政府主動辦理之。
原則四：恢復原分區	先經由主要計畫通盤檢討予以訂定辦理期限，以不超過三年為原則，期滿未辦理者，並得依程序檢討恢復為原使用分區或其他主要計畫劃設不足之公共設施。
原則五：提高財務計畫之自償性	原計畫附帶條件規定應提供公共設施比率若大於「彰化縣都市計畫區土地變更回饋審議原則」之規定，得經由都市計畫變更程序，降低其公共設施回饋負擔。

課題二：整體開發地區基地條件不一，致遲無開發計畫。

說明：

- (一) 因附帶條件整體開發地區私有土地所有權人眾多且持分複雜無法整合或甚地上物建成密度高等諸多不利因素，導致開發意願低落，阻礙開發計畫推動。
- (二) 整體開發地區一般個人或單一地主均無法完成開發，多為開發投資業者介入整合方得完成，因此除土地所有權人意見整合外，基地開發規模亦為外部技術、資金投入之重要依據。
- (三) 以目前 4 處已依附帶條件完成整體開發地區而言，計有 3 處面積為 1 公頃以上；而 31 處未依附帶條件開發之整體開發地區中，面積未達 0.5 公頃者計有 21 處之多，其中面積小於 0.1 公頃者有 7 處、0.1 公頃-未達 0.25 公頃者有 8 處、

0.25 公頃-未達 0.5 公頃者有 5 處，詳見表 6-4。

表 6-4 彰化市都市計畫區整體開發地區基地規模統計表

項目 基地規模	已依附帶條件完成開發地區（處）	未依附帶條件開發地區且無需另行擬定細計（處）	已擬定細計未開發者（處）	未依附帶條件開發地區且需另行擬定細計（處）	合計
0.1 公頃以下	0	7	0	0	7
0.1~0.25 公頃	1	1	1	6	9
0.25~0.5 公頃	0	1	0	4	5
0.5~1 公頃	0	1	0	3	4
1 公頃以上	3	3	2	2	9
合計	4	13	3	15	35

資料來源：彰化縣都市計畫整體開發地區規劃研究案，民國 97 年。

對 策：

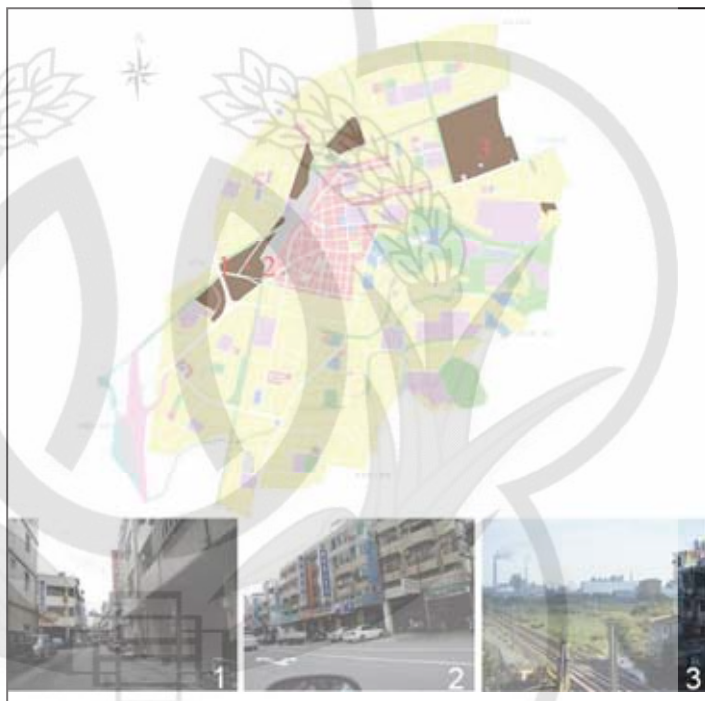
- (一) 於都市計畫通盤檢討階段，彙整尚未擬定細部計畫或尚未回饋公共設施等整體開發地區之附帶條件、土地所有權人資料與相關處理建議後，召開土地所有權人說明會，透過雙向溝通機會，瞭解其意願與計畫調整方向，提高附帶條件整體開發地區開發可行性。
- (二) 依「彰化縣都市計畫區土地變更回饋審議原則」重新檢討界定回饋比例，於擬定細部計畫時並可考量訂定開發時程容積獎勵機制，即開發者於限定時程內辦理開發可酌予增加容積，以提高其開發意願，亦可縮短開發時程。
- (三) 土地所有權人自行擬定細部計畫時，如以市地重劃方式開發者，若取得土地所有權人半數以上及其所有土地面積超過範圍內私有土地面積半數之同意（市地重劃開發意願同意書），得申請由都市計畫擬定機關代為擬定細部計畫，惟有關市地重劃可行性評估、市地重劃計畫書等均仍需由申請人自行製作。

課題三：彰化市都市計畫之工業區多數閒置，部份申請容許使用之不當使用情形嚴重，銷售產品多為住宅社區。

說 明：

- (一) 彰化市都市計畫劃設乙種工業區 9 處，面積合計 74.5696 公頃，主要分布於東北隅縱貫公路北側及縱貫鐵路以西，主要業別為金屬製品、塑膠製品、食品、化學、紡織及機械業等項目，其中已發展使用之面積為 44.1067 公頃，使用率約 52.59%。

- (二) 工業區區內缺乏細部計畫，加上產業升級面臨技術人員缺乏，致使部分大型工廠遷廠或面臨轉型之窘境；另因都市土地地價昂貴導致投資設廠效益降低，導致發展停滯與違法使用之現象。
- (三) 沿著辭修路兩側之工業區除區內有零星小型工廠外，多數為住宅及沿街式之商業使用，而火車站北側工業區及牛稠子工業區則多為閒置，部分地區則已推出住宅銷售建案。
- (四) 為因應地方發展劃設工業區以供產業發展需求，然近年來因產業變化與升級轉型，許多工業區廢棄閒置，但因其交通區位良好，且地處都市中心周邊，為活化生產用地，內政部於民國 91 年修法，納入都市計畫法台灣省施行細則第 18 條之中，容許工業區設置公共服務設施及公用事業、一般商業設施之使用，強化閒置工業區之土地有效利用，目前彰化市都市計畫內工業區已申請核准容許使用之面積約為 6.19 公頃，主要位於辭修路、永安街及中山路北側之工業區內，其中申請第四款第一目（一般零售業、一般服務業及餐飲業）及第四款第二目（一般事務所及自由職業事務所）之申請案件是一般工業住宅所採用的主要申請途徑。



工業區內之住宅社區

對 策：

- (一) 透過整體產業環境、發展需求與工業區現況進行整體評估與調查，以瞭解現有工業區繼續作為工業區之必要性，並做為後續研擬工業區變更之優先次序、變更相關區位與基地條件訂定之依據。
- (二) 經過評估後若適合調整作為其他使用項目之用地，建議依都市計畫工業區檢討變更審議規範或通盤檢討辦理外，亦可透過都市更新機制、整體開發等方式辦理。
- (三) 彰化縣工業發展暨都市計畫工業區變更策略依循彰化縣城鄉空間發展藍圖及二級產業空間布局，考量各都市計畫工業區之發展屬性及其轉型之潛力，研提其發展原則及方向，並指認「建議轉型發展」及「續作產業使用」範圍，而後擬定工業區轉型推動機制與開發指導通則，作為後續都市計畫工業區檢討變更之參據，詳見表 6-5。
- (四) 本案係提供都市計畫工業區變更之上位指導策略，惟都市計畫工業區檢討除須考量現況使用情形外，外在環境因素及都市發展變遷均為影響工業區之發展方向，故建議各該都市計畫區於通盤檢討之際，亦應依相關指導計畫、都市發展條件等著實檢討工業區發展方向之妥適性，以切合都市發展。

表 6-5 彰化縣都市計畫工業區發展原則及方向綜理表

工業區所屬細功能分區	發展原則說明	發展方向	含括地區
住商機能發展地區	本地區之工業區因位於本縣主要住商、政經、教育、醫療及金融等核心發展區塊，故建議轉型提供住商機能，以形塑彰化縣都市發展中樞之發展。	建議轉型發展為其他非工業使用	彰化、員林、花壇、大村、埔心、員林交流道附近特定區等都市計畫工業區土地
優勢產業發展核心地區	本地區之工業區位於本縣製造業集中區域，且鄰近既有產業基地，建議應續作產業使用，以深厚之產業基礎提高群聚效益，達優勢產業鏈之目標。	續作產業使用或提供產業腹地需求	和美、伸港（水尾地區）、線西、秀水、彰化交流道附近特定區等都市計畫工業區土地
新興及科技產業發展地區	本地區之工業區係位於政策引導建設之產業基地周邊，故建議續作產業使用，以達發展新興、高科技產業聚落之目標，落實上位政策指導；另外部分位於沿海地區之工業區土地，其開發時應加強環境保護措施。	續作產業使用或提供產業腹地需求	二林、大城、竹塘等都市計畫工業區土地

二、公共設施供需關係

課題一：彰化都市計畫區內缺乏鄰里性公園、開放空間及綠色空間。

說明：

- (一) 檢視彰化市都市計畫區公共設施之分布，公園用地（含鄰里公園兼兒童遊樂場）約有 79% 集中劃設於八卦山脈，供鄰里社區使用者面積僅約 15 公頃，佔公園用地面積之 21%，約僅估計畫區面積之 1%，若以彰化市都市計畫區計畫人口 20 萬人計算，平均每人實際可享有之鄰里公園面積約為 0.75 平方公尺，其現出彰化都市計畫區嚴重缺乏鄰里性公園及開放空間，造成一般社區生活環境品質無法提昇之困境。
- (二) 因彰化市都市計畫區發展較早，其住宅區發展率已達 75%，商業區發展率則達 90% 以上，且計畫區幾乎已無可發展用地可供增設公共設施，因此，未來如何於彰化都市計畫區內增加鄰里性開放空間將成為本次通盤檢討之重大挑戰。

對策：

- (一) 針對目前都市計畫區內已劃設但未開闢之公共設施用地，建議依「公共設施多目標使用方案」，朝向多目標使用，藉以提供更多公共設施之服務。
- (二) 整體開發地區外之未開闢公共設施除一般徵收外，可考量採以其他之土地取得方式及開發模式，停車場及體育場等具有營利設施設置之可能性者，可採民間投資興建方式減輕興建及財務管理之負擔。
- (三) 另行擬定細部計畫或附帶條件變更之整體開發區未來開發時，應考量地區發展需要，劃設鄰里性公共設施，提供部份未達法定標準之公共設施用地，如停車場用地及兒童遊樂場用地，服務住宅鄰里單元內社區居民。

課題二：市中心區停車空間不足，影響社區環境及人行空間品質。

說明：

- (一) 原都市計畫範圍為彰化商業活動最活絡的地區，同時也是彰化市居民最主要的生活空間，在主要道路兩側產生許多沿街式之商業行為，甚至蔓延到鄰里社區之出入巷弄，呈現住商混合使用之現象。
- (二) 原都市計畫範圍之停車空間雖多已開闢完成，然而停車空間普遍留設不足，衍生機車停車侵占人行空間，影響主要道路車流及商業活動衍生停車需求流竄鄰里社區巷道空間等問題。
- (三) 另行擬定細部計畫或附帶條件變更之整體開發區未來開發時，除應自行滿足停

車空間需求外，並考量地區發展需要，提供部份停車場用地。

課題三：公共設施保留地長期未徵收，影響土地所有權人權益及都市環境品質。

說明：

- （一）在地方政府財源不足的情況之下，公共設施保留地取得困難問題，已成為地方政府推動市政建設的一大阻礙。此一現象除長期影響土地所有權人權益之外，也造成土地閒置或佔用、違規使用等不合理的現象，同時形成都市防災、環保甚至治安等複雜的公共議題。
- （二）本計畫區尚有部分機關用地、社教用地及道路用地長期未徵收開闢使用，影響土地所有權人權益及土地利用效益甚鉅。

對策：

- （一）檢討目前未徵收之公共設施用地是否符合地區發展及民眾生活需求，並考量鄰近公共設施之需求及交通區位條件，檢討調整為其他公共設施項目或使用分區，並針對調整變更為不同強度之使用分區，訂定公共設施變更回饋原則，以符合社會公平正義原則。
- （二）若需地機關已無用地需求，則應透過公平合理的方式，變更為其他公共設施用地或可建築用地，詳見圖 6-10。
- （三）市場用地之檢討應視各鄰里單元及商業活動之發展需求，針對一般鄰里單元設置之市場預定檢討保留之必要，可透過公平合理的方式，變更為其他公共設施用地或可建築用地。
- （四）未徵收之公共設施用地應採行多元的用地取得方式並檢討變更為其他公共設施項目或使用分區，以提升本計畫區實質環境品質。

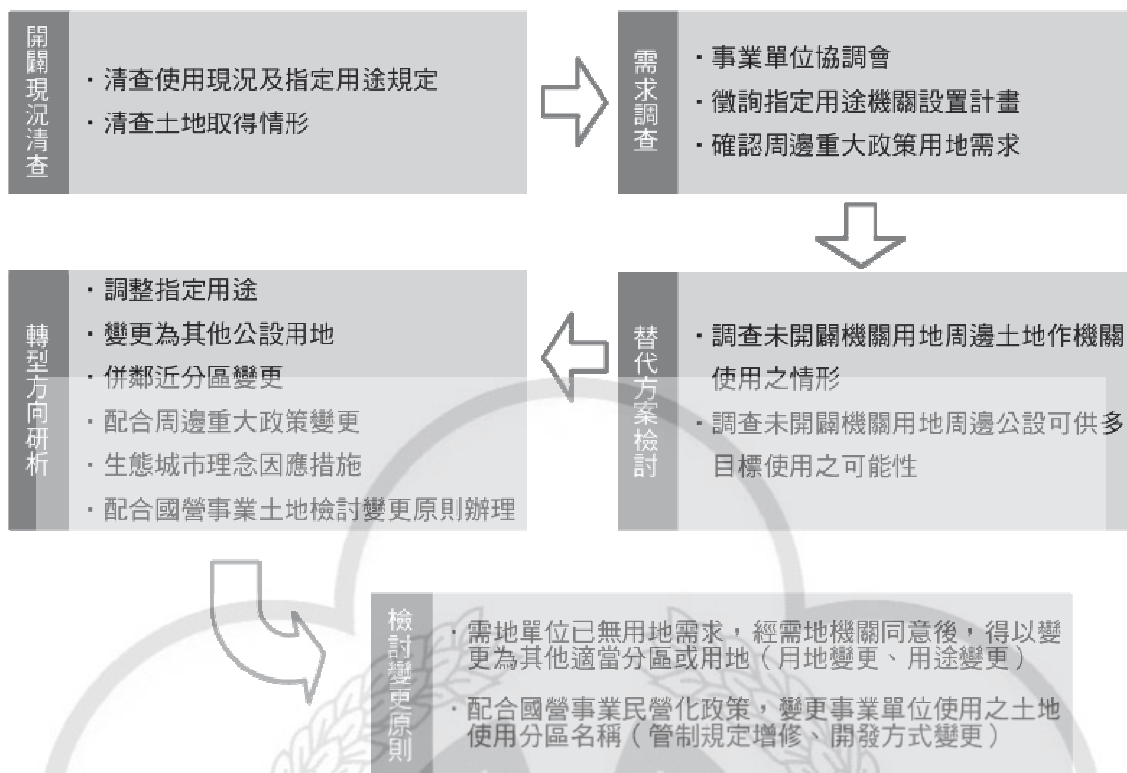


圖 6-10 機關用地檢討方向示意圖

課題四：檢討調整計畫道路及既成道路之合理性與必要性，以維護土地所有權人權益。

說明：計畫區內部分既成道路實已取代計畫道路功能，應加以檢討變更為計畫道路之必要性，避免因用地徵收與經費問題，影響民眾權益。

對策：

- (一) 未開闢之計畫道路，考量以既成道路替代之可行性，同時考量與鄰近交通系統銜接及指定建築線等因素，酌予調整計畫內容。
- (二) 為避免影響土地所權人之權益，針對劃設多年未開闢的計畫道路，考量整體交通運輸系統之健全性，評估檢討變更為其他使用分區之可行性，增加土地之利用及使用效益。

三、計畫行政程序與法令規範

課 題：計畫層級未區分主要計畫與細部計畫。

說 明：

- （一）依都市計畫法第十條之規定，彰化市都市計畫屬市鎮計畫，應依該法第十五條規定，先行擬定主要計畫，再依分期分區發展需求次第擬定細部計畫，然其現行都市計畫為主要計畫與細部計畫合併之計畫，與上述之規定不符。。
- （二）依內政部目前審議市鎮計畫之案例，其提送審議者均要求分離主要計畫與細部計畫。此外，目前彰化市都市計畫計畫內容之調整，均需經內政部都市計畫委員會審議通過始得發布實施，審議時程冗長，增加開發之不確定性，都市計畫法第二十三條規定，細部計畫之核定屬地方縣市政府權責，可有效縮短細部計畫之審議時程，有助地方建設開發之推動。

對 策：

依都市計畫法相關規定及目前審議案例，研擬主要計畫與細部計畫分離原則，明確區別主要計畫及細部計畫內容，使相關管理作業得以落實，有效引導都市建設的方向。

第七章 檢討分析及變更計畫

第一節 檢討分析與發展預測

一、計畫年期

現行彰化市都市計畫之計畫年期為民國 114 年，其與中部區域計畫（第二次通盤檢討）（草案）之計畫年期與計畫實施進度不同，故調整計畫年期為民國 110 年。

二、計畫人口

現行計畫人口為 200,000 人，根據本計畫區近 10 年人口數為基礎資料，並以多項預測模型進行人口預測，於民國 110 年時，本計畫區內約有 130,867 人~401,510 人，平均數為 162,353 人。

依據中部區域計畫（第二次通盤檢討）（草案）推估及指派至彰化縣之人口成長預測值，依彰化市占全縣人口比例及都市化程度 60~80%（都市人口占全市人口比值）推估本計畫區人口分派值，至民國 110 年時，本計畫區人口數約為 150,715~200,954 人。

綜上，因應台灣地區人口成長趨勢及人口少子化趨勢，且基於維持居住環境品質及公共設施服務水準考量，本次通盤檢討建議維持計畫人口為 200,000 人。

（一）人口自然成長

以民國 94 年至 103 年之人口資料為基礎，以各項數學模式推估民國 115 年計畫區之人口數，預測人口數為 130,867 人~401,510 人，平均數為 162,353 人，依據平均離差之判定係數，以對數拋物線最小二乘法之平均離差 205.95 為最小，估算民國 115 年之人口預測為 131,138 人，詳見表 7-1 之預測內容。

（二）上位相關計畫檢討分析

1.彰化縣區域計畫人口分派

依經建會全國人口推估報告配合彰化縣人口占全國比例之趨勢預估，推估彰化縣目標年 115 年之人口數，依高、中、低推計情境分述如下：

（1）高推計：1,269,859 人。

（2）中推計：1,261,615 人。

(3) 低推計：1,249,437 人。

彰化縣區域計畫，綜整上述既有人口趨勢推估及重大投資建設引入及衍生人口增量推估之結果，預測彰化縣目標年民國 115 年人口數，於高推計情境（平均年成長率為 1.12‰）為 1,371,563 人，中推計情境（0.59‰）為 1,363,319 人，低推計情境（平均年成長率為-0.30‰）為 1,351,141 人，爰訂定民國 115 年彰化縣計畫人口為 135 萬人。

依照彰化縣區域計畫之人口分派情形彰化市目標年高推估之人口數為 288,596 人、中推估之人口數為 287,016 人、低推估之人口數為 284,682 人，年平均成長率為 14.64‰ ~13.53‰，且另包含擴大彰化市都市計畫之 56,000 人。

表 7-1 計畫區 115 年人口預測模式彙整表

預測方法	民國 115 年人口預測（人）	平均離差
1.算術級數法	141,114	1632.79
2.幾何級數法	141,129	1530.86
3.漸減增加率法	138,024	794.81
4.正比增加理論	141,121	1633.96
5.等分平均法	141,765	896.73
6.直線最小二乘法	142,057	844.14
7.二次拋物線最小二乘法	128,906	235.93
8.對數直線最小二乘法	142,067	845.10
9.對數拋物線最小二乘法	129,387	236.52
10.修正冪數曲線	264,161	33601.17
11.龔柏茲曲線	264,667	32705.21
12.羅吉斯曲線	265,221	32011.94
平均數/最小平均離差	169,968	235.93

註：平均離差為採用推測的趨勢值與實際值之差異平方和求其平均數（以自由度除之）之大小作為衡量，平均離差愈低，即表示愈適用。

2.擴大彰化市都市計畫區計畫人口推估情形

變更彰化市都市計畫（第二次通盤檢討）原則上不增加住宅區，未來彰化市成長人口將以計畫引導方式，分派至擴大都市計畫範圍，使現行都市計畫區得以適度抒解都市成長壓力，並辦理都市更新。

擴大都市計畫地區現況人口約 32,229 人，與預估成長人口合計後為 56,527 人，故訂定目標年民國 110 年計畫人口為 56,000 人。

3.彰化交流道附近特定區計畫人口推估情形

彰化交流道特定區依據數學模式所推估之人口成長趨勢，於計畫目標年 120 年

時，推估特定區之人口將近 54,000 人。然而由於整體社會環境變遷及觀念之轉變，導致臺灣人口成長率逐年降低，產生人口結構老年化及少子化等趨勢，而本特定區近 10 年之人口發展狀況，亦呈現人口成長逐漸趨緩之現象。故建議依據特定區之計畫管制型態與土地承載力，訂定計畫目標年 120 年時，計畫人口為 54,000 人，較現行計畫向上調整 8,000 人。

三、用地需求推估檢討

依《都市計畫法》及《都市計畫定期通盤檢討實施辦法》，檢討計畫區內現有各項用地面積，詳如表 7-4 所示，對於目前計畫區內不足之公共設施應配合實際發展需要及土地整體開發予以檢討劃設，以提昇居民生活環境品質。

（一）住宅區

以計畫人口 200,000 人、每人居住樓地板面積 50 m² 為基準，再以住宅區容積率 200% 反推住宅用地需求面積，需求面積為 500.00 公頃，現行住宅區主要計畫面積為 622.32 公頃，則現行計畫面積劃設超過 122.32 公頃（係主細計分離後街廓整併，故面積與現行計畫住宅區面積 569.24 公頃比較，則現行計畫面積劃設超過 69.24 公頃）。

依照現行住宅區存量推估，依照目前容積強度與剩餘可發展用地（住宅區 62.37 公頃、容積率 200% 供居住使用、商業區 2.81 公頃、容積率 180% 供居住使用），以每人 50 平方公尺樓地板面積推估可容納人口合計為 2.6 萬人，現況人口為 14.15 萬人，合計 16.75 萬人；依照現況使用情形與容積強度，建議後續細部計畫針對彰化市都市計畫容積調派進行檢討變更，以容納 20 萬計畫人口住宅使用需求。

因應未來居住水準提高及人口結構、家戶組成變化，彰化縣區域計畫以全縣家戶居住需求、每人享有居住面積，推估彰化縣都市計畫區內居住用地供給及需求情形。

1. 戶量：依據戶量推估之平均值每戶 3.10 人估計。
2. 每戶居住面積：依據住宅資訊統計年報民國 99 年彰化縣平均每宅建坪為 54.10 坪（約 179 平方公尺），因應未來家戶結構變化及居住水準提高，本計畫目標年每戶居住面積分別以 60 坪（約 198 平方公尺）、70 坪（約 231 平方公尺）、80 坪（約 264 平方公尺）分別估計。
3. 每人享有居住面積：依據前述每戶居住面積（60 坪、70 坪、80 坪）及未來平均戶量每戶 3.10 人估計，並考量當前永續城市及空間集中發展趨勢，以每人 75 平方公尺估計。

彰化市目標年人口數達到 284,639 人，都市計畫區可容納人口數為 163,066 人、非都市土地人口數約 77,204 人，尚可增加之人口數為 44,369 人，居住用地需求面積為 184.87 公頃，區內尚可釋出發展腹地面積為 17.74 公頃，其餘主要以擴大彰化市都市計畫區供應不足之居住用地。

（二）商業區

依據都市計畫定期通檢討實施辦法對於商業區之檢討標準，需求面積為 103.50 公頃，現行商業區主要計畫面積劃設 82.04 公頃，尚可劃設 21.46 公頃之商業區面積。

（三）學校用地

依據都市計畫定期通檢討實施辦法第 18 條對於文中、文小用地之檢討標準，需求面積分別為 12.50 公頃及 20.00 公頃，現行文中用地計畫面積劃設 12.28 公頃，其中一處為文中小用地（文中小廿五），則現行計畫面積不足 0.22 公頃，現行文小用地計畫面積劃設 27.10 公頃，則現行計畫面積超過 7.10 公頃，且計畫區內之文中文小用地均已開闢使用中，依現有學區劃份，足以提供計畫區內就學需求。

（四）公園用地

依據都市計畫定期通檢討實施辦法第 17 條對於公園用地之檢討標準包括閭鄰公園及社區公園。閭鄰公園按閭鄰單位設置，每一計畫處所最小面積不得小於零點五公頃為原則；社區公園每一計畫處所最少設置一處，人口在十萬人口以上之計畫處所最小面積不得小於四公頃為原則，在一萬人以下，且其外圍為空曠之山林或農地得免設置。現行主要計畫共劃設 4 處公園用地，另劃設公園用地（兼供滯洪池使用）0.23 公頃，面積合計為 59.63 公頃（公園用地面積皆大於 0.5 公頃），其中公一用地面積為 54.84 公頃。

（五）體育場所

依據都市計畫定期通檢討實施辦法對於體育場所之檢討為考量實際需要設置，其面積之二分之一，可併入公園面積計算。現行主要計畫體育場用地面積為 15.24 公頃，其中 7.62 公頃可計入公園面積計算。

（六）停車場用地

依車輛預估數進行檢討，需求面積為 25.00 公頃，現行停車場用地主要計畫面積（含廣兼停用地二分之一之面積併入計算）劃設 3.66 公頃，則現行計畫面積不足 21.34 公頃，另行擬定細部計畫地區之整體開發區預估開發後可提供約 0.45 公頃之停車場用地，彌補部分停車場用地之不足，詳見表 7-2。

表 7-2 整體開發區提供停車場用地之分析表

整體開發地區	計畫面積 (公頃)	需提供公共設施項目	可提供停車場用 地(公頃)
一通第 48 案 (住宅區部分)	0.26	市場變更為住宅區部分，應提供25% 之土地作為公共設施用地(含一處停車 場)。	0.04
一通第 48 案 (商業區部分)	1.93	市場變更為商業區部分，應提供35% 之土地作為公共設施用地(含一處停車 場)。	0.29
一通第 48 案 (住宅區部分)	0.64	廣停變更為住宅區部分，應提供35% 之土地作為公共設施用地(含一處停車 場)。	0.10
一通第 48 案 (商業區部分)	0.14	廣停變更為商業區部分，應提供40% 之土地作為公共設施用地(含一處停車 場)。	0.02
合計	2.97	---	0.45

註：未完成擬定細部計畫或計畫區未明確規定停車場用地之提供比例，概以總面積之15%估算之。

(七) 都市計畫法第 45 條規定之檢討

依都市計畫法第 45 條之規定：「公園、體育場所、綠地、廣場及兒童遊樂場，應依計畫人口密度及自然環境，作有系統之布置，除具有特殊情形外，其占用土地總面積不得少於全部計畫面積 10%」，本計畫區上述公共設施用地，包含廣場兼停車場使用及綠園道用地之一半面積估算，總計面積為 91.74 公頃，占計畫面積 7.43%，占都市發展用地之 7.64%。

表 7-3 土地使用分區及公共設施用地需求推估表

項目	檢討標準（計畫人口為 200,000 人）	現行面積(ha)	需求面積(ha)	超過或不足面積(ha)	備註
住宅區	依計畫人口每人居住樓地板面積 50 m ² 為準，再以平均 200%容積率推估住宅區需求面積。	622.32	500.00	122.32 (69.24)	1.表內住宅區面積係主細計分離後街廓整併，故面積與現行計畫面積（569.24公頃）有所差異。
商業區	1.依計畫人口檢討標準： (1) 三萬人以下，每千人不得超過 0.45 公頃。 (2) 三萬人～十萬人，超過三萬人部份，每千人不得超過 0.50 公頃。 (3) 十萬人～二十萬人，超過十萬人部份，每千人不得超過 0.55 公頃。 2.商業區總面積占都市發展用地之比例：次區域中心、地方中心不得超過都市發展用地 10%。(120.04 公頃)。	82.04	103.50	-21.46 (-33.14)	2.依照現行住宅區存量推估，目前容積強度與剩餘可發展用地(住宅區 62.37 公頃、容積率 200%供居住使用、商業區 2.81 公頃、容積率 180 % 供居住使用)，以每人 50 平方公尺樓地板面積推估可容納人口合計為 2.60 萬人，現況人口為 14.15 萬人，合計 16.75 萬人。 3.表內商業區面積係主細計分離後街廓整併，故面積與現行計畫面積（70.36 公頃）有所差異。
學校用地	1.應會同主管教育行政機關依據學齡人口數占總人口數之比例或出生率之人口發展趨勢，推計計畫目標年學童人數，參照國民教育法第八條之一授權訂定之規定檢討學校用地之需求。	12.28	12.50	-0.22	文中用地，現況學區劃份及班級數實際可彌補文中用地之不足。
	2.國民中學每校面積不得少於 2.5 公頃，13 班以上學校每增一班，得增加 500 平方公尺；國民小學每校面積不得少於 2 公頃，13 班以上學校每增一班，得增加 420 平方公尺。	27.10	20.00	7.10	文小用地
公園用地	1.包括閭鄰公園及社區公園。閭鄰公園按閭鄰單位設置，每一計畫處所最小面積不得小於 0.5 公頃為原則；社區公園每一計畫處所最少設置一處，人口在十萬人口以上之計畫處所最小面積不得小於 4 公頃為原則 2.在一萬人以下，且其外圍為空曠之山	59.40	---	---	主要計畫共劃設 4 處公園用地(面積皆大於 0.5 公頃)，其中公一用地面積為 54.84 公頃，另劃設公園用地(兼供滯洪池使用) 0.23 公頃。

項目	檢討標準（計畫人口為 200,000 人）	現行面積(ha)	需求面積(ha)	超過或不足面積(ha)	備註
	林或農地得免設置。				
體育場所	應考量實際需要設置，其面積之二分之一，可併入公園面積計算	15.24	---	---	
停車場用地	不得低於車輛預估數之 20%。	3.66	25.00	-21.34	含廣兼停用地二分之一之面積併入計算。

註1：停車場用地面積推算過程： $C = \text{計畫人口} / \text{戶量} \times \text{每戶車輛持有率} = 200,000 / 4 \times 1 = 50,000$ （輛）。

停車場用地需求樓地板面積 $= C \times R \times A = 50,000 \times 0.2 \times 25 = 250,000$ （ m^2 ）。

其中 C：計畫區內車輛預估數；戶量以每戶人口數 4 人計算；每戶車輛持有率為 1。

R：0.2（依都市計畫定期通盤檢討實施辦法第 22 條第 1 項規定，停車場用地面積不得低於計畫區內車輛預估數 20% 之停車需求）。

A：每輛車所需用地面積訂為 25 m^2 。

註2：依都市計畫法第45條之規定：「公園、體育場所、綠地、廣場及兒童遊樂場，應依計畫人口密度及自然環境，作有系統之布置，除具有特殊情形外，其占用土地總面積不得少於全部計畫面積10%」，本計畫區上述公共設施用地，包含廣場兼停車場使用及綠園道用地之一半面積估算，總計面積為91.74公頃，占計畫面積7.43%，占都市發展用地之7.64%。



第二節 檢討變更原則

一、土地使用分區

（一）住宅區

- 1.依據「都市計畫定期通盤檢討實施辦法」有關住宅區檢核標準之規定辦理。
- 2.為解決部份公共設施保留地並配合擴大彰化市都市計畫之未來發展，訂定附帶條件變更為住宅區，其應具發展潛力並以集中發展為原則。

（二）商業區

- 1.本計畫商業區仍有增設之空間，並應符合「都市計畫定期通盤檢討實施辦法」檢核標準之規定辦理。
- 2.檢討變更為商業區之土地宜考量交通條件及鄰近土地使用情形，其應具發展潛力並以集中發展為原則。
- 3.變更為商業區之土地應依照彰化縣都市計畫區土地變更回饋審議原則提供適當之回饋，以符合社會公平正義原則。

（三）工業區

內政部都市計畫委員會 873 次會議 105 年 4 月 26 日審議通過彰化縣產業發展暨都市計畫工業區檢討策略，依循彰化縣城鄉空間發展藍圖及二級產業空間布局，考量各都市計畫工業區之發展屬性及其轉型之潛力，研提其發展原則及方向，並指認「建議轉型發展」及「續作產業使用」範圍，而後擬定工業區轉型推動機制與開發指導通則，作為後續都市計畫工業區檢討變更之參據。

本案係提供都市計畫工業區變更之上位指導策略，惟都市計畫工業區檢討除須考量現況使用情形外，外在環境因素及都市發展變遷均為影響工業區之發展方向，故建議各該都市計畫區於通盤檢討之際，亦應依相關指導計畫、都市發展條件等著實檢討工業區發展方向之妥適性，以切合都市發展，詳表 3-6。

- 1.本計畫區對於工業發展需求已明顯降低，而基於都市整體發展及提升生活環境品質之原則下，本計畫區不宜再增設工業區。
- 2.若土地所有權人對個別土地有變更需求時，得依據「都市計畫工業區變更審議規範」辦理變更為其他適合分區。

表 7-4 彰化縣都市計畫工業區發展原則及方向綜理表

工業區所屬細功能分區	發展原則	發展方向	含括地區
住商機能發展地區	提供住商機能為主	轉型發展	彰化、員林、花壇、大村、埔心、員林交流道附近特定區
優勢產業發展核心地區	提高產業群聚效益	產業發展	和美、伸港（水尾地區）、線西、秀水、彰化交流道特定區
新興及科技產業發展地區	落實政策引導建設	產業發展	二林、大城、竹塘
門戶核心及產業支援地區	狹交通優勢，支援周邊產業發展需求	產業發展	社頭、田中
休閒遊憩發展地區	公共服務、觀光設施或其他服務	轉型發展	鹿港福興、溪湖、北斗、埔鹽、永靖、田尾、溪州
生態旅遊發展地區	以兼顧生態保育平衡為開發前提	轉型發展	芬園、芳苑、二水、八卦山脈風景特定區（百果山地區）

3. 變更區位條件：

除力行路工業區所在地依現況實際使用需求外，其餘工業區依據都市發展現況檢討區位是否與周邊土地使用環境相容，並同時考量工廠實際營運情形，勘選出工業區得優先考量辦理檢討變更之範圍，詳細區位詳見圖 7-1 所示。凡位於該範圍內之土地，得由工業興辦人或土地所有權人依「都市計畫工業區檢討變更審議規範」規定，自行辦理變更。而非屬優先考量辦理檢討變更範圍內者，其工業興辦人或土地所有權人確有變更工業區為其他使用分區或用地之需求，且自行提出變更申請者，亦得視實際都市發展與公共安全等情形參照下列變更區位條件，准予其變更。

- (1) 衡酌毗鄰土地使用之相容性，較適宜作為其他使用分區且不妨礙鄰近土地使用者。
- (2) 工業區內實際供住商使用面積達該街廓面積 40%，或工業區內完整街廓開闢率未達 40%，其變更用途後對鄰近土地使用無妨礙者。

4. 變更基地條件：

- (1) 申請變更之土地應臨接寬度 8 公尺以上之計畫道路或既有巷道（不足部分得以退縮建築方式補足），且能規劃必要之公共設施用地者。
- (2) 申請變更之土地形狀應完整連接，連接部分最小寬度不得小於 30 公尺。但為既成道路或都市計畫道路分隔者，視同完整連接。



圖 7-1 工業區得優先考量辦理檢討變更範圍示意圖

(四) 農業區

- 1.除因應地方建設發展與公共設施需求，而釋出部份土地外，原則不予變更。
- 2.農業區除變更為公共設施外，其餘均應提供適當之回饋，以符合社會公平正義原則。

二、公共設施用地

（一）機關用地

- 1.機關用地之檢討以各需地單位之需求為準；倘需地單位已無用地需求，經需地機關同意後，得以變更為其他適當分區或用地，或供其它具有需求之單位使用。
- 2.配合國營事業民營化政策，變更事業單位使用之土地使用分區名稱。

（二）市場用地

- 1.隨社會結構及消費習慣的改變，傳統市場已漸趨式微，針對未有具體使用計畫者，倘對地區發展產生不良影響，或對土地所有權人之權益產生損害，或較適宜作為其他使用分區且不妨礙鄰近土地使用者，宜變更為其他適合分區。
- 2.市場用地變更為住宅區或商業區者，其變更性質應配合鄰近分區訂定之。

（三）學校用地

- 1.現行計畫共劃設 15 處文中小用地，其中僅有文小七用地因涉及土地交換之附帶條件規定尚未執行，故部分尚未開闢，另針對已開闢學校用地全面清查管理權屬，以期達到管用合一之目標，亦避免造成已開闢學校存有未徵收土地問題，以免影響民眾權益。
- 2.有鑑於少子化趨勢、學生人數銳減，故針對學校用地之需求檢討與可行性應謹慎評估，避免影響人民權益，後續如經教育主管機關評估屬於低度需求之學校用地者，得優先檢討變更為其他公共設施用地或使用分區。
- 3.已開闢學校用地如有校地規模不足問題，可併同周邊可行之發展腹地（如其他未開闢公共設施用地、或非公用之公有土地等），會同教育主管機關研議擴充學校用地之可行性。

（四）其他

- 1.依「都市計畫定期通盤檢討實施辦法」之檢討標準，於計畫區內適當地點劃設不足之公共設施用地。
- 2.公共設施災害防救之檢討，依「都市計畫定期通盤檢討實施辦法」第七條規定，針對都市計畫區內之災害防救設施區位，與可供避難之空間規模是否足敷使用，予以檢討劃設。
- 3.鄰里性公共設施（鄰里公園兼兒童遊樂場用地及停車場用地等項目）因現行計畫面積不足，除整體開發地區外，不宜再變更為其他使用分區。

三、交通系統

- （一）不影響整體交通系統架構，配合地區發展需要，調整計畫道路路線或寬度。
- （二）既有道路已具明顯交通聯繫功能，並考量整體交通系統之完整性，在不影響土地所有權人之權益下，檢討變更為計畫道路。
- （三）未開闢之計畫道路，考量以既成道路替代之可行性、其與鄰近交通系統銜接及指定建築線等因素，經取得道路兩側多數土地所有權人之同意，得考量基地整體發展需要酌情變更，檢討調整計畫道路。

四、附帶條件

- （一）本計畫區多處土地於民國 80 年變更彰化都市計畫（第一期公共設施保留地專案通盤檢討）或民國 93 年變更彰化市都市計畫（第一次通盤檢討）所訂定之附帶條件變更案，基於整體開發之公平性，並兼顧環境品質，原計畫附帶條件規定應提供公共設施比率若大於「彰化縣都市計畫區土地變更回饋審議原則」之規定，得降低其公共設施回饋負擔，加速整體開發地區之開發意願。
- （二）原計畫附帶條件規定劃設之公共設施用地項目應以本計畫區不足之公共設施項目為主（兒童遊樂場用地、停車場用地及廣場用地等項目），其中附帶條件變更為商業區者，應優先劃設停車場用地或廣場用地，附帶條件變更為住宅區者，應優先劃設兒童遊樂場用地或廣場用地，且應避免重複設置毗鄰街廓之公共設施項目。
- （三）本計畫區屬整體開發地區範圍者，若部分街廓已實際建築使用，或多年以來均受附帶條件限制無法改建或整建，或土地所有權人配合開發意願偏低，得依「都市計畫整體開發地區處理方案」辦理。

五、公共設施變更回饋原則

本次通盤檢討由公共設施用地或附帶條件變更為住宅區或商業區者，為達成對計畫區內土地有效、彈性使用及管制，並落實公平回饋原則，應依「彰化縣都市計畫區土地變更回饋審議原則」辦理。

第三節 變更計畫綜理

本次通盤檢討共提出 29 變更案件，有關變更位置、內容及變更理由，詳見表 7-5 及圖 7-2 所示，個案變更面積增減情形詳見表 7-6 所示。

表 7-5 變更彰化市主要計畫（第二次通盤檢討）變更內容綜理表

核定編號	新編號	原編號	位置	變更內容		變更理由	備註
				原計畫	新計畫		
1	1	1	計畫年期	民國 114 年	民國 115 年	配合全國區域計畫已於 102 年 10 月 17 日（台內營字第 1020810668 號）公告實施，故照該計畫之指導調整計畫年期至民國 115 年，俾利各項實質計畫內容之訂定。	
2	2	2	計畫面積調整	1234.6952 公頃	依航測地形圖及樁位轉換為 TMD97 系統量測成果，修正計畫面積為 1234.71 公頃	配合縣府 99 年航測地形圖及樁位轉換為 TMD97 系統後重新量測之數據，修正計畫面積及各項土地使用面積內容。	
3	3	3	主要計畫與細部計畫分離	含細部計畫內容	細部計畫內容另訂細部計畫管制	<p>因現行都市計畫法已將細部計畫審議核定權責交與直轄市、縣（市）政府，為配合相關法令建立計畫管制層級，遂於本次檢討將主要計畫內原屬細部計畫內容者，另訂細部計畫管制之，主要計畫與細部計畫分離之原則如下：</p> <ol style="list-style-type: none"> 1.依都市計畫法第 15 條及第 22 條規定，區分主要計畫與細部計畫層級。 2.機關用地、學校用地、公園用地、公園用地（兼供滯洪池使用）、鄰里公園兼兒童遊樂場用地、廣場兼停車場、市場用地、體育場用地、醫院用地、電台用地、變電所用地、溝渠用地、鐵路用地、廣場、停車場、社教用地、高速公路、綠園道用地、污水處理廠用地、電路鐵塔用地、綠地及綠地（兼供溝渠使用）等公共設施劃歸主要計畫層級；人行廣場公共設施則劃歸為細部計畫層級。 	

核定編號	新編號	原編號	位置	變更內容		變更理由	備註
				原計畫	新計畫		
3	3	3				<p>3.道路用地另依道路系統分離原則劃分。12公尺（含）以上計畫道路原則上劃歸主要計畫層級，12公尺以下道路及人行步道則劃歸細部計畫層級。此外，為配合周邊土地使用配置之合理性、道路系統連貫性及其與鄰近主要計畫道路之串連等因素，將部分12公尺以下道路劃歸主要計畫層級。列入細部計畫公共設施用地及道路用地者，於主要計畫層級其使用分區之認定，係歸屬毗鄰土地使用分區。</p> <p>4.公共設施用地重新予以編號，屬細部計畫層級之公共設施用地編號前加註「(細)」字。</p> <p>5.主要計畫道路重新予以編號；細部計畫道路主要係針對8公尺以上計畫道路予以重新編號，並於編號前加註「(細)」字。</p>	
4	4	人7案、逾人16、17案	彰化市都市計畫區之擬定、變更機關	彰化縣政府	彰化市公所	<p>1.彰化市都市計畫擬定權移轉至縣府起源於民國七十一年，當時係為興建縣立體育場，逕行辦理「個案變更」，至此即由彰化縣政府持續辦理有關彰化市都市計畫區各項個案變更及通盤檢討程序。</p> <p>2.考量彰化市公所為該轄各項公共設施用地的管理機關，實際維護須與民眾協調，為讓計畫內容貼近民意與因應可能面臨的發展課題等因素，調整彰化市都市計畫擬定機關由縣府變更為彰化市公所，後續有關彰化市都市計畫區之擬定、變更或通盤檢討擬由彰化市公所依法辦理。</p>	

核定編號	新編號	原編號	位置	變更內容		變更理由	備註
				原計畫	新計畫		
5	6 、 再 人 7 、 31 案	4	社教一用地北側住宅區	社教用地 (0.02 公頃)	住宅區 (0.02 公頃)	<p>1.社教用地係計畫開闢為婦幼設施所劃設，現況已做為兒童公園使用，惟北側鄰接住宅區之兩側，仍有部份私有土地。</p> <p>2.該地經劃定為公共設施用地後均未徵收開闢，為解決公共設施保留地之問題，兼顧土地所有權人之權益，將社教用地範圍內之私有土地檢討變更。</p> <p>3.變更範圍於 59 年原計畫擬定時為公園用地，於 75 年由公園用地變更為廣場兼停車場用地，其次於 93 年第一次通盤檢討時由廣場兼停車場用地變更為社教用地，現行計畫屬於公共設施用地保留地。</p> <p>4.其中變更範圍鄰地牛稠子段牛稠子小段 24-55、24-56 地號土地之原使用分區為公園用地，於民國 75 年變更為廣兼停用地，於 85 年第一期公共設施保留地專案通盤檢討時因現況已有合法房屋，變更為住宅區，惟 85 年並無附帶條件之規定，為落實原計畫變更原則之一致性及保障鄰地與土地所有權人權益（牛稠子段牛稠子小段 24-55、24-56、24-57、24-58 地號於變更時皆領有臨時使用執照），故牛稠子段牛稠子小段 24-57、24-58 地號土地檢討變更為住宅區免予回饋。</p>	牛稠子段牛稠子小段 24-57、24-58 地號等 2 筆土地
6	9	6	市四用地	市場用地 (0.20 公頃)	商業區 (0.20 公頃) 附帶條件（附一）：應另行擬定細部計畫(含配置適當之公共設施用地與擬具具體公平合理之事	<p>1.由於商業活動型態的改變，現況無興闢公有市場之需求，公所亦無後續相關建設計畫，故為解決公設保留地之問題及兼顧土地所有權人之權益，基於商業區整體發展，故併同鄰地分區調整變更為商業區。</p>	

核定編號	新編號	原編號	位置	變更內容		變更理由	備註
				原計畫	新計畫		
					業或財務計畫），並俟細部計畫完成法定程序發布實施後始得發照建築。 附帶條件（附十）：依「彰化縣都市計畫區土地變更回饋審議原則」辦理。 附帶條件（附十五）：應於內政部都市計畫委員會審議通過記錄文起 3 年內提送細部計畫（草案）至縣府辦理相關程序；未能依照前項意見辦理者，仍應維持原公共設施用地，惟如有繼續開發之必要，應依都市計畫法定程序重新辦理檢討變更。	2.訂定變更附帶條件，並依本計畫公共設施回饋原則指定回饋措施，以符合社會公平正義之原則。	
7	12	9	文高廿三用地東側住宅區	住宅區 (0.11 公頃)	文高用地 (0.11 公頃)	該地係屬國立彰化女子高級中學管理，現況做為停車使用，因位於市中心區，校地空間有限，現況教學空間不足，擬利用該地規劃興建綜合人文大樓，故依地籍權屬變更為文高用地，以符合未來發展需求，提供較為充裕之教學空間。	民生段 239-2 地號
8	14	11	機十五用地、機十六用地及機十七用地	機關用地 (4.54 公頃)	自來水事業用地 (4.54 公頃)	機十六用地及機十七用地現況為台灣自來水股份有限公司之八卦山配水中心及第十一區管理處彰化服務所，且該用地主要為台灣自來水股份有限公司及國產署所有，夾雜零星縣有地及私有地；機十五用地現況為閒置空地並指定為公共水源用地，且該用地主要為台灣自來水股份有限公司及國產署所有，夾雜零星農田水利會所有及私有地，故配合事業單位名稱予以變更。	

核定編號	新編號	原編號	位置	變更內容		變更理由	備註
				原計畫	新計畫		
9	15	12	文大用地 周邊之住宅區及公園用地	住宅區 (1.26 公頃)	文大用地 (1.26 公頃)	該地係屬國立彰化師範大學管理，現況為彰化師範大學進德校區之使用範圍，故依地籍權屬及使用範圍變更為文大用地，以符合現況實際發展需求。	牛稠子段牛稠子小段 172-1 地號；中山段 2、2-1、2-4、2-5、2-6、3-2、3-3、3-5 地號；福元段 963-3、964、965-1 地號；牛稠子段山腳小段 375-4、375-5、375-6、375-32、375-34、375-35 地號。
10	16	13	機十三用地南側之文高廿四用地	文高用地 (0.001 公頃)	機關用地 (0.001 公頃)	變更範圍位於機十三用地與文高廿四用地間之狹長型土地，該地係屬國防部軍備局管理，屬於龍泉營區之使用範圍，故依地籍權屬變更為機關用地，以符合國防設施之使用需求。	南郭段坑子內小段 14-257 地號
11	18	14	綠園道五用地不連續路段	住宅區 (0.05 公頃) 綠園道用地 (0.01 公頃)	綠園道用地 (0.05 公頃) 住宅區 (0.01 公頃)	綠園道五用地不連續路段原為道路用地，因本次檢討主要計畫與細部計畫分離作業，已納入細部計畫範疇，其於主要計畫層級屬住宅區，造成綠園道被住宅區所阻隔之不連貫情形，故配合調整變更為綠園道用地，而原綠園道之道路截角部分則配合調整為住宅區並納入細部計畫之道路系統，以形塑彰化市都市計畫區藍綠帶系統之完整性。	

核定編號	新編號	原編號	位置	變更內容		變更理由	備註
				原計畫	新計畫		
12	19	15	文高十七用地東側住宅區	住宅區 (1.85 公頃)	文高用地 (1.85 公頃)	<p>1.該地係屬國立彰化高級商業職學校管理，屬於校園之圍牆範圍內，現況已實際做為教學使用，故依地籍權屬及使用範圍變更為文高用地，以符合現況發展需求。</p> <p>2.東側非屬國立彰化高級商業職學校管理之狹長型住宅區土地，為避免有形成畸零地之疑慮，且該土地皆為中華民國所有，分屬交通部台灣鐵路管理局及內政部警政署保安警察第四總隊管理，且其同意併同納入文高用地，以利後續校園整體規劃。</p>	南郭段坑子內小段45-66、45-67、45-68、45-52、45-75、45-74、45-310、45-312地號；其中南郭段坑子內小段45-68、45-312地號緊鄰保四總隊部份應以留供綠帶及停車等開放空間納入校園整體規劃考量，避免設置圍牆及緊鄰道路興闢教學大樓。
13	20	17	機五用地南側保護區	保護區 (2.50 公頃)	機關用地 (2.50 公頃)	<p>1.該地係屬保四總隊、軍備局、彰化縣政府、國有財產局及彰化高商等單位管理，該地現況部份作為保四總隊之停車場，部份作為北八卦陣地之使用，其餘為雜樹林。</p> <p>2.保四總隊規劃建置內政部警政署中部訓練中心，擬利用位於舊宿舍周邊地區之保護區，並辦理無償撥用彰化高商經管之土地，已奉行政院核准取得，以整合規劃使用並籌設興建教學軟硬體設施。</p> <p>3.變更範圍之區位適中且交通便利，為符合現況北八卦陣地之使用情形及內政部警政署中部訓練中心之設置，將保護區變更為機關用地，提供保四總隊及國防設施使用。</p>	

核定編號	新編號	原編號	位置	變更內容		變更理由	備註
				原計畫	新計畫		
14	21	18	中興路與介壽北路交接處之道路截角	綠園道用地 (0.03 公頃)	住宅區 (0.03 公頃)	<p>1.中興路於民國 72 年為配合設置彰化縣綜合體育場之交通進出需求，拓寬為 25 公尺寬之計畫道路，並調整道路截角；且於第一次通盤檢討調整變更為綠園道用地。</p> <p>2.該道路截角設置後將影響 8 棟建物，其中包含 7 棟 3 層樓高之建物及 1 棟 7 層樓高之公寓住宅，且皆為合法取得使用執照之建物。</p> <p>3.變更範圍兩側之中興路及介壽北路分為 25 公尺及 15 公尺寬，依彰化縣建築管理自治條例規定，該處道路截角應劃設為 6 公尺寬切線長之圓弧。</p> <p>4.本變更範圍原使用分區為住宅區，於本次通盤檢討變更為可建築用地，得屬恢復為原使用分區，適用彰化縣都市計畫區土地變更回饋審議原則之免回饋情形。</p>	
15	22	19	綠園道四用地之溝渠用地	溝渠用地 (0.10 公頃)	綠園道用地 (0.10 公頃)	<p>林森路北側路段於第一次通盤檢討時，為計畫建置箱涵，以提升居住環境品質與增加都市綠色開放空間，變更溝渠用地為綠園道用地，現林森路至和平橋約 70 公尺處之西門大排路段擬配合道路工程設計，並建置部份箱涵，延續第一次通盤檢討之變更原則及精神，將部份溝渠用地調整變更為綠園道用地。</p>	
16	25	逾人案	文教二西側之溝渠用地	溝渠用地 (0.67 公頃)	綠園道用地 (0.67 公頃)	<p>林森路北側路段於第一次通盤檢討時，為計畫建置箱涵，以提升居住環境品質與增加都市綠色開放空間，變更為綠園道用地，現文教二西側之溝渠用地已完成加蓋多時，故延續第一次通盤檢討之變更原則及精神，將部份溝渠用地調整變更為綠園道用地。</p>	

核定編號	新編號	原編號	位置	變更內容		變更理由	備註
				原計畫	新計畫		
17	27	22	機廿七用地南側住宅區	住宅區 (0.01 公頃) 附帶條件： 依「彰化縣都市計畫區土地變更回饋審議原則」辦理。	機關用地 (0.01 公頃)	大埔段 599、599-7 地號位於機廿七用地南側與住宅區之間，屬於部分機關用地及部分住宅區，現況做為彰化縣消防局之停車場使用，土地管理者為國有財產局及彰化縣消防局，為符合消防局之停車需求及現況發展情形，擬將住宅區變更為機關用地，並取消附帶條件規定，以利後續辦理該地無償撥用相關事宜。	大埔段 599 地號全部及 599-7 地號部份土地。
18	28	23	71-12M 道路與 42-15M 道路、9-20M 道路與 29-15M 道路及 2-40~27M 道路與 34-15M 道路之截角	乙種工業區 (0.00 公頃) *12 平方公尺	道路用地 (0.00 公頃) *12 平方公尺	1.計畫區內部份道路截角未依彰化縣建築管理自治條例之規定劃設標準截角，配合該道路截角鄰接計畫道路之興闢情形、地籍權屬、分割狀況及現況建物分布情形，依規定調整修正為標準截角。 2.道路用地變更之範圍原使用分區為住宅區，於本次通盤檢討變更為可建築用地，得屬恢復為原使用分區，適用彰化縣都市計畫區土地變更回饋審議原則之免回饋情形。	本次變更後不需立即拆除現況建物且現況並無妨害交通，故為確保土地所有權人權益，俟其日後改建時，再依規定退縮。
				住宅區 (0.00 公頃) *21 平方公尺	道路用地 (0.00 公頃) *21 平方公尺		
				道路用地 (0.01 公頃)	住宅區 (0.01 公頃)		
19	29	24	整體開發地區之附帶條件內容	附八： 市場變更為住宅區部分，應提供 25% 之土地作為公共設施用地（含一處停車場）；市場變更為商業區部分，應提供 35% 之土地作為公共設施用地（含一處停車場）；或依附帶條件回饋規定辦理。 附九： 廣停變更為住宅區部分，應提供 35% 之土地作為	附八、附九： 依彰化縣都市計畫區土地變更回饋原則辦理；變更為住宅區部分所提供公共設施用地以兒童遊樂場用地或廣場用地為原則，變更為商業區部分所提供公共設施用地以停車場用地或廣場用地為原則。 附帶條件（附十五）：應於內政部都市計畫委員會審議通過記錄文起 3 年內提送細部計畫（草案）至縣府辦理相關程序；未能依照前項意見辦理者，於下次通盤檢討變更恢復原使用分區，惟如	1.彰化市之住宅區容積率為 200%，商業區容積率為 280%，依照「彰化縣都市計畫區土地變更回饋審議原則」之規定，原整體開發地區之附帶條件規定應提供公共設施用地比率過高，導致整體開發地區之土地所有權人開發意願不高，造成土地利用效率不彰，且無法提升環境品質與整體開發之功效，故配合調整提供公共設施用地回饋比例。 2.為補充本計畫區不足之公共設施項目，包含兒童遊樂場用地、停車場用地及廣場用地等項目，同時考量整體開發後使用效益與公共服務機能，指定整體開發地區後續另行擬定細部計畫時應提供之公共設施項目。 3.已完成擬定細部計畫並發布實施者	

核定編號	新編號	原編號	位置	變更內容		變更理由	備註
				原計畫	新計畫		
19	29	24		公共設施用地（含一處停車場）；廣停變更為商業區部分，應提供 40% 之土地作為公共設施用地（含一處停車場）；或依附帶條件回饋規定辦理。	有繼續開發之必要，應依都市計畫法定程序重新辦理檢討變更。	則維持原計畫之附帶條件內容。 4. 為避免衍生後續開發時程之不確定性，故新增相關附帶條件。	
20	逕人 18 案	--	站後廣場用地	廣場用地 (0.86 公頃)	廣場兼停車場用地 (0.86 公頃)	站後廣場現況已做為停車場使用，考量未來鐵路高架化後，前後站縫合發展與周邊停車需求，為符合實際使用需求及計畫彈性，並補充停車場用地之不足，擬調整變更為廣場兼停車場用地。	
21	逕人 28 案	--	高速公路用地分區界東側範圍沿線	農業區 (0.02 公頃) 道路用地 (24 平方公尺)	高速公路用地 (0.02 公頃) 農業區 (6 平方公尺) 溝渠用地 (5 平方公尺) 公園用地 (兼供滯洪池使用) (13 平方公尺)	1 本案都市計畫圖係民國 86 年 1 月起辦理地形圖重測及計畫圖重製作業，並配合第一次通盤檢討於 93 年 5 月發布實施；而區內高速公路辦理徵收係於民國 64 年 3 月，徵收範圍地籍界線早於計畫圖重製，惟高速公路徵收範圍原地籍圖係圖解區，且屬圖幅接合處，精度不足；因此於計畫圖重製疑義檢討過程，並未列入地籍展繪線與計畫展繪線不符之疑義，並認定以都市計畫展繪線為分區界線。 2. 民國 103 年 9 月發布實施之變更彰化市都市計畫（部分農業區(西門口段 428 地號等 10 筆土地)為住宅區、公園用地(兼滯洪池使用)、鄰里公園兼兒童遊樂場用地、停車場用地、溝渠用地、道路用地)案，係屬依地籍範圍辦理變更，經地籍鑑界程序發覺該地籍範圍界與都市計畫界線確有不符情形，誤差範圍約 1~	
				高速公路用地 (0.29 公頃)	住宅區 (0.04 公頃) 農業區 (0.18 公頃) 溝渠用地 (0.01 公頃) 公園用地 (兼供滯洪池使用) (0.04 公頃)		

核定編號	新編號	原編號	位置	變更內容		變更理由	備註
				原計畫	新計畫		
21	逕人28案	--			綠園道用地 (0.01 公頃) 道路用地 (0.01 公頃)	<p>2 公尺，另於 104 年 3 月辦理疑義研商會議，決議高速公路用地應以地籍徵收範圍界線為主。</p> <p>3.經調閱民國 63 年高速公路開闢及交流道系統之徵收地籍圖，發現該地籍圖徵收範圍界樁，於高速公路主線東側做過調整，調整原因年久無可考據，惟其調整之差異，卻與目前高速公路分區界與地籍界之差異吻合，因此研判應為民國 86 年時所辦理都市計畫圖重製作業，誤套用到較東側之樁位資料，以致都計分區界與實際徵收界線及工程現況不符。</p> <p>4.其後於 105 年年 9 月 23 日交通部臺灣區國道高速公路局與會代表意見，本段高速公路依現有路權及地權範圍已符使用，無另外徵收用地計畫。依據樁位疑義處理原則，計畫圖與已徵收用地不符者，依徵收標的地籍分割圖展繪，且因屬地籍分割資料不吻合而做調整變更，故本次變更內容適用免回饋原則。</p>	
22	逕人33案、再人10、11、17案	--	原公兒八、公兒十一用地附帶條件變更為住宅區	附帶條件（附四）：應提供 35% 之土地作為公共設施用地，整體開發計畫包含主要計畫已劃設之十公尺綠帶，以作為住宅區與變電所用地之隔離帶；或依附帶條件回饋規定辦理。	附帶條件（附四）：依彰化縣都市計畫區土地變更回饋原則辦理；整體開發計畫包含主要計畫已劃設之十公尺綠帶，以作為住宅區與變電所用地之隔離帶。 附帶條件（附七）：應以市地重劃方式辦理，並依彰化縣都市計畫區土地變更回饋原則辦理；所提供公共設施用地含一處兒童遊樂場用地為原則。	<p>1.彰化市之住宅區容積率為 200%，依照「彰化縣都市計畫區土地變更回饋審議原則」之規定，上述原整體開發地區之附帶條件規定應提供公共設施用地比率過高，導致整體開發地區之土地所有權人開發意願不高，造成土地利用效率不彰，且無法提升環境品質與整體開發之功效。</p> <p>2.為避免與「彰化縣都市計畫區土地變更回饋審議原則」之規定不相符及開發時程之不確定性，修正附帶條件內容為依彰化縣都市計畫區土</p>	

核定編號	新編號	原編號	位置	變更內容		變更理由	備註
				原計畫	新計畫		
22	逕人33案、再人10、11、17案	--		<p>)：應以市地重劃方式辦理，並提供 35% 之土地作為公共設施用地（含一處公園兼兒童遊樂場用地）；或依附帶條件回饋規定辦理。</p>	<p>現況具有合法建築物者及其包圍之土地，無法提供土地者，經都委會同意，得採代金方式繳納，或依負擔比例調降其使用強度。</p> <p>附帶條件（附十五）：「應於內政部都市計畫委員會審議通過記錄文起 3 年內提送細部計畫（草案）至縣府辦理相關程序；未能依照前項意見辦理者，於下次通盤檢討變更恢復原使用分區，惟如有繼續開發之必要，應依都市計畫法定程序重新辦理檢討變更」。</p>	<p>地變更回饋原則辦理，並新增開發期限相關附帶條件規定。</p>	
23	逕人33案、再人1、8案	--	<p>機十二用地旁附帶條件住宅區及(附十一)範圍界線</p>	<p>住宅區 (0.30 公頃) 附十一：依「彰化縣都市計畫區土地變更回饋審議原則」辦理。</p>	<p>住宅區 (0.30 公頃)</p>	<p>1 現況私有地多為 2 層樓建物密集發展，且經清查陳情範圍內建物係屬都市計畫發布前存在合法建物(具有稅捐機關繳稅證明)，自 93 年第一次通盤檢討由機關用地附帶條件變更為住宅區後，經查至今尚未有完成繳交回饋代金之紀錄，故為避免後續附帶條件(回饋代金)執行效率及解決整體開發地區一致性原則，依 98 年內政部「都市計畫整體開發地區處理方案」之解決對策為辦理依據，且為利於後續建築管理及土地使用分區管制內容，依現況容積率為基準，以現行住宅區容積率 200% 乘以(1-公共設施用地負擔 30%)後，調降其容積率為 140%，以解除本區範圍</p>	<p>解除原(附十一)附帶條件之限制，其建築容積管制事項另見細部計畫書、圖。</p>
		<p>住宅區 (0.02 公頃) 附十一：依「彰化縣都市計畫區土地變更回饋審議原則」辦理。</p>	<p>住宅區 (0.02 公頃)</p>				

核定編號	新編號	原編號	位置	變更內容		變更理由	備註
				原計畫	新計畫		
						<p>內附帶條件之限制，並納入細部計畫分區之土管使用管制要點。</p> <p>2.經查機十二旁之住宅區（附十一）範圍線，於民國 65 年 4 月 17 日公告實施「彰化市都市計畫公共設施保留地檢討變更案」核定-彰化市都市計畫檢討案，其內容載明位於機十二東側為 10 米計畫道路，且於民國 80 年 7 月 23 日公告實施變更彰化都市計畫〈第一期公共設施保留地專案通盤檢討〉案將機十二東側之 10 米計畫道路變更為住宅區，且該案變更綜理表無載明附帶條件內容，爰此，機十二旁之住宅區（附十一）範圍線依原 10 米計畫道路境界線(含截角)辦理。</p> <p>3.上述樁位疑義於 103 年 12 月 31 日府建城字第 1030439604 號函送會議記錄，決議有關樁位調整涉及都市計畫訂正事項，爰依原 10 米計畫道路境界線(含截角)調整附帶條件住宅區（附十一）範圍界線。</p>	
24	逕人 33 案、再人 3、12、13、	--	延平段周邊住宅區（附十一）範圍界線	住宅區（附十一） （0.05 公頃） 住宅區 （0.15 公頃）	住宅區 （0.05 公頃） 住宅區（附十一） （0.15 公頃）	<p>1.經查彰化市延平段周邊住宅區(附十一)範圍原於民國 59 年 4 月 3 日彰化市修訂都市計畫為 20 米寬溝渠用地，且都市計畫樁位業經民國 79 年 5 月 25 日本府 79 彰府工都字第 14070 號公告在案，並於民國 80 年間辦理完成逕為分割作業，然於民國 93 年 8 月 2 日實施變更彰化市都市計畫(第一次通盤檢討)案辦理計畫圖重製時，將原 20 公尺溝渠用地寬度誤植展繪為 15 公尺並將其附帶條件變更為住宅區，與原都市計畫圖、地籍圖之 20 米寬度不符，係</p>	

核定編號	新編號	原編號	位置	變更內容		變更理由	備註
				原計畫	新計畫		
	19、24案					<p>屬計畫圖面誤繕，擬配合依地籍逕為分割展繪修正。</p> <p>2.經清查原附帶條件範圍內部分建物係屬依法申請核准取得使用證明之建物（延平段 1032-28~1032-37 地號等 10 筆土地），另行於現行計畫內容載明修正，並剔除附帶條件，以維護土地所有權人權益。</p> <p>3.上述樁位疑義於 103 年 12 月 31 日府建城字第 1030439604 號函送會議記錄，決議有關樁位調整涉及都市計畫訂正事項，爰依原 20 米寬度調整附帶條件住宅區(附十一)範圍界線。</p>	
25	逕人 18 案	--	車站專用區南側道路截角	道路用地 (0.00 公頃) *49 平方公尺	商業區 (0.00 公頃) *49 平方公尺	<p>1.該道路截角係 72 年 11 月 11 日公告發布實施之變更彰化都市計畫（部份住宅區、商業區為車站用地及道路用地）案由商業區變更為道路用地範圍，以提供台汽客運車站專用區之南側增設出入道路。</p> <p>2.車站專用區現況尚未興闢且已列入北區都市更新分階段報核之變更案之一，故調整後對於交通安全與現況交通流量情形皆無影響，且經工務處表示該路段係屬市區道路，故擬由特殊截角變更為標準截角。</p> <p>3.本案係屬恢復原使用分區，適用彰化縣都市計畫區土地變更回饋審議原則之免回饋情形。</p>	

核定編號	新編號	原編號	位置	變更內容		變更理由	備註
				原計畫	新計畫		
26	逕人18案	--	停三用地	停車場用地 (0.02 公頃)	道路用地 (0.02 公頃)	<p>1.此路口位於中興路與省道台一線交界處，往東可通往彰化縣政府第二辦公室、八卦山公園、彰化體育場、彰化高中及彰化高商等多處行政、休閒及通學通勤旅次起迄點，故於交通尖峰時段，該路口道路服務水準不佳。</p> <p>2.該道路拓寬工程之事業及財務計畫將由彰化市公所專案徵收開闢及管理，調整後配合車道布設及交通號誌管理，且經本府工務處評估調整後有助於改善周邊交通安全與交通服務水準，擬由 15 公尺計畫道路變更為 20 公尺計畫道路，並劃設標準截角，以避免形成易肇事路段與交通瓶頸點。</p>	
27	再人34案	--	綠十用地 北側乙種工業區	乙種工業區 (0.04 公頃)	道路用地 (0.04 公頃)	<p>1 變更位置係於民國 76 年辦理彰化交流道連絡道路金馬外環道(1k+561.36-6k+025.46)新闢工程，依據彰化市都市計畫寬度 35 公尺(含 5 公尺綠帶)徵收擴寬完成，且領有無妨礙都市計畫證明，變更位置之土地使用分區證明為綠地，惟套繪現行計畫分區為乙種工業區及部分乙種工業區、部分道路用地，顯與徵收當時分區不符。</p> <p>2.變更位置後於民國 80 年「變更彰化都市計畫（第一期公共設施保留地專案通盤檢討）」變更綜理表第 11 案，由綠地(中山、建國外環、南郭中華西路)變更為道路用地，變更理由為考慮未來交通量成長之需要。故為符合其變更意旨及管用合一，擬於交通部公路總局及彰化市公所管理土地範圍內，故調整變更部分乙種工業區為道路用地，本案係配合原規劃意旨及地籍權屬，且訂正</p>	彰化市西門口段 63-55、 63-56、 63-58、 63-60、 65-4、 65-6、66-14 地號等 7 筆土地

核定編號	新編號	原編號	位置	變更內容		變更理由	備註
				原計畫	新計畫		
						範圍均不影響私有土地所有權人權益。	
28	23	人 22 案	原文中六 附帶條件 內容	<p>附二：</p> <ol style="list-style-type: none"> 應無償提供「文小七」內六十三戶合法房屋現住人遷建使用，面積約 3,880 平方公尺，並無償提供道路用地後始准給照建築使用（以上無償提供土地已由相關地主自願提出同意書）。 「文小七」內六十三戶合法房屋現住人應同意依附帶條件 1 遷建至「文中六」之土地上，並將「文小七」現住戶所有土地合計面積 4,266.5 平方公尺無償提供為國小使用（以上無償提供土地已由相關地主自願提出同意書）。 俟細部計畫完成法定程序發布實施後，始得發照建築。 	<p>附二：</p> <ol style="list-style-type: none"> 應配合本次通盤檢討後另行變更細部計畫（含配置適當之公共設施用地與擬具具體公平合理之事業或財務計畫）。 另行變更細部計畫公共設施用地比例應依彰化縣都市計畫區土地變更回饋原則辦理。 以整體開發方式（市地重劃或其他公平合理之開發方式）開發完成後始得發照建築。 	<p>一、依 98 年 10 月最高法院判決內容：</p> <ol style="list-style-type: none"> 彰化都市計畫有關「文中六」部分之變更計畫，並非「文小七」部分變更都市計畫。其次都市計畫「文中六」變更為住宅區及文教區附帶決議「文中六」部分土地無償提供「文小七」住戶遷建，系對「文中六」土地所加之限制，亦非「文小七」內 63 戶土地之開發方式變更為「無償提供」。 有關「文中六」變更為住宅區固載有上開附帶條件，惟本件系爭土地業已徵收確定，已由彰化縣政府取得徵收土地所有權，上訴人對系爭土地已無權利，無從無償提供為國小使用，是上開附帶條件(2)之內容亦屬於法不符。上訴人所謂系爭土地之開發方式變更為「無償提供」方式，非但與事實不符，亦無從執行。 次查，無償提供土地作為公共設施使用，作為土地交換他處之土地對價，係屬具體個案之交換土地處置，亦非都市化整體開發，亦與上引土地徵收條例第 49 條第 1 項第 3 款所稱其他開發方式有間。 另查本件「文小七」都市計畫既未變更，且該文小七已完成徵收，並未變更開發方式，足認顯已不合撤銷徵收之要件，故參加人是否已依徵收計畫使用乙事，已不影響本案判決結果，自無再加審究之必要。 	

核定編號	新編號	原編號	位置	變更內容		變更理由	備註
				原計畫	新計畫		
28	23	人22案		4.細部計畫書發布實施前有關地主應先行履行其已同意之附帶條件。		<p>二、依 105 年 11 月最高行政法院裁定內容：</p> <p>1.上訴人(文小七地主)上開要約內容，縱使發生在行政程序施行之前，雙方成立行政契約不以現行行政程序法第 139 條規定之書面形式為要件，然若被上訴人(本府)就上訴人提出之要約未曾表示承諾，或上訴人亦無依其要約履行，並經被上訴人允受，即不能認為兩造間已有意思表示合致之客觀事實存在，自無成立行政契約可言。</p> <p>2.而被上訴人「變更彰化都市計畫〈第一期公共設施保留地專案通盤檢討〉案」及「擬定彰化都市計畫〈原「文中六」國中用地變更為住宅區〉細部計畫案」第五章第一節所載內容，乃被上訴人對該區域土地之使用為合理規劃，並非對特定人為承諾，且被上訴人取得上訴人等人原所有之各筆土地所有權，係依法完成徵收程序，而辦竣所有權變更登記，並非由上訴人無償提供，尤難徒憑上開上訴人出具之同意書等，遽認兩造間有意思表示合致之情事等語，因之駁回上訴人之訴。</p> <p>三、綜上，文小七用地已完成徵收，地主無法無償提供土地，又按最高行政法院裁定內容，其陳情人與本府並無已有意思表示合致之客觀事實存在，即無成立行政契約，又查無償提供土地作為公共設施使用，作為交換他處之土地對價，係屬具體個案之交換之處置，亦非都市計畫整體之開發，就「文中六」變更都市計畫</p>	

核定編號	新編號	原編號	位置	變更內容		變更理由	備註
				原計畫	新計畫		
						所附帶條件如何執行為另案問題。故依都市計畫通盤檢討實施辦法規定，配合修正文中六附帶條件內容，解除文中六與文小七土地交換內容，以避免影響原文中六地主權利，俾利加速推動整體開發地區之發展。	
29	逕人29案	--	埔市街至大埔路556巷之道路(埔市街良庭停車場旁道路)	綠地 (0.07公頃) 住宅區 (0.07公頃)	住宅區 (0.14公頃) 附帶條件：變更範圍擬於細部計畫劃設為計畫道路。	1.依彰化市公所105年3月2日彰化市都市計畫細124-10M計畫道路現場會勘紀錄辦理，埔市街至大埔路556巷之道路通行已久，考量本路段之通行便利，在儘量不損及現有建物之情形下，建議劃設計畫道路，以符合現況。並將部份本路段與埔市街銜接處，原為住宅區，現況作道路使用部分，納入綠園道用地，使通行寬度至少10M。 2.依主細分離原則擬將綠地提升為主要計畫層級，因綠園道用地需綠化達1/3以上，恐影響現況道路寬度，故建議主要計畫附帶條件變更為住宅區，並另於細部計畫變更為計畫道路，得供通行及指定建築線，以維現有道路旁住宅區土地之權利。	

註1：表內面積應以實地分割測量面積為準。

註2：「原編號」欄係指第一次公開展覽時之變更案編號；「新編號」欄係指經彰化縣224次會議審查通過後重新整理提送內政部都市計畫委員會審議之變更案編號。

註3：「原編號」及「新編號」欄內所列之「人」係指公開展覽期間人陳案編號；「逕人」係指逾公開展覽期間人陳案編號；「逕人」係指內政部都委會審議期間逕向內政部陳情案編號；「再人」係指第二次公開展覽期間人陳案編號。

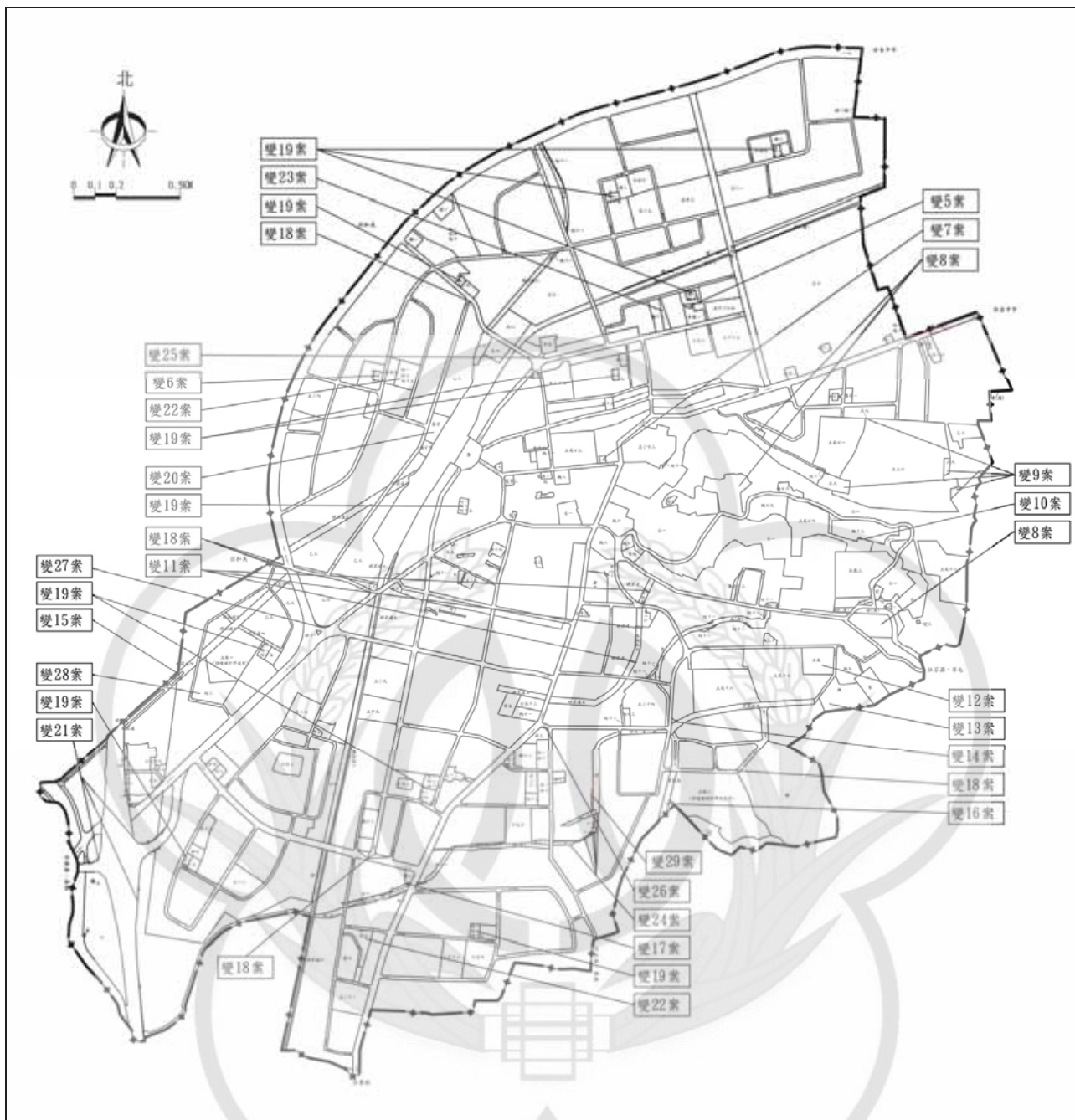


圖 7-2 變更計畫位置示意圖

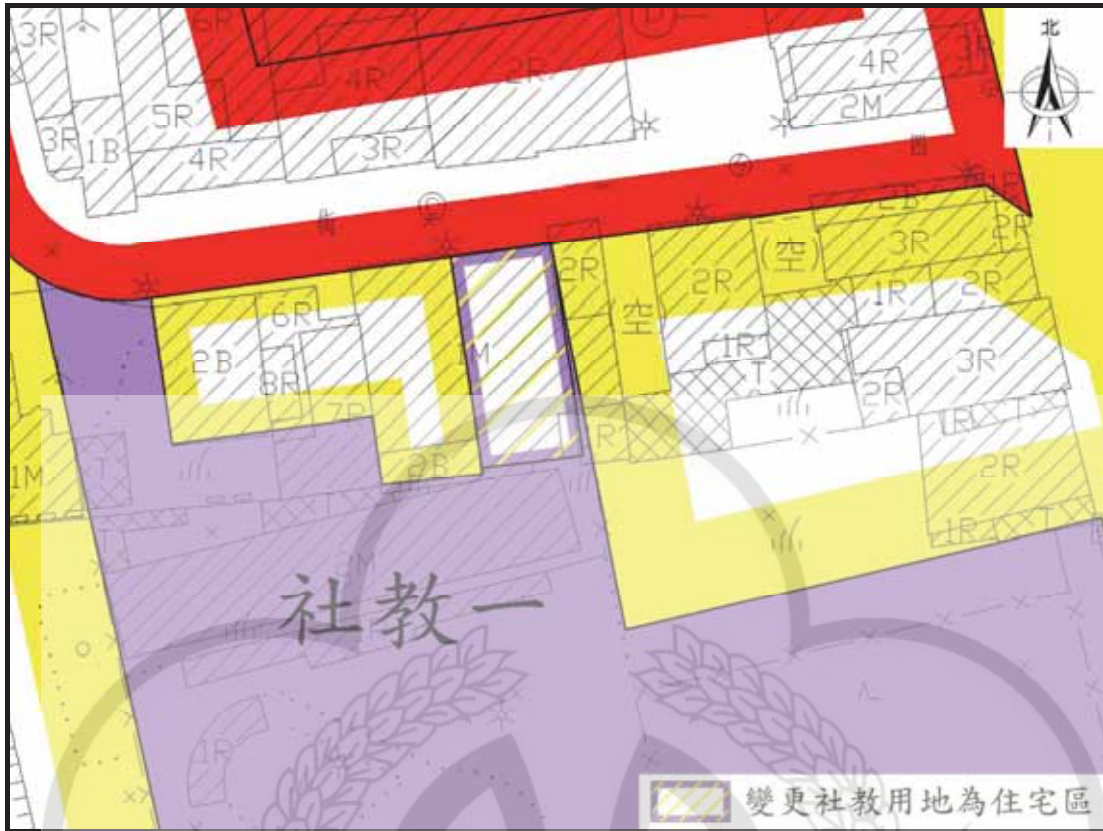


圖 7-3 變 5 案變更計畫示意圖

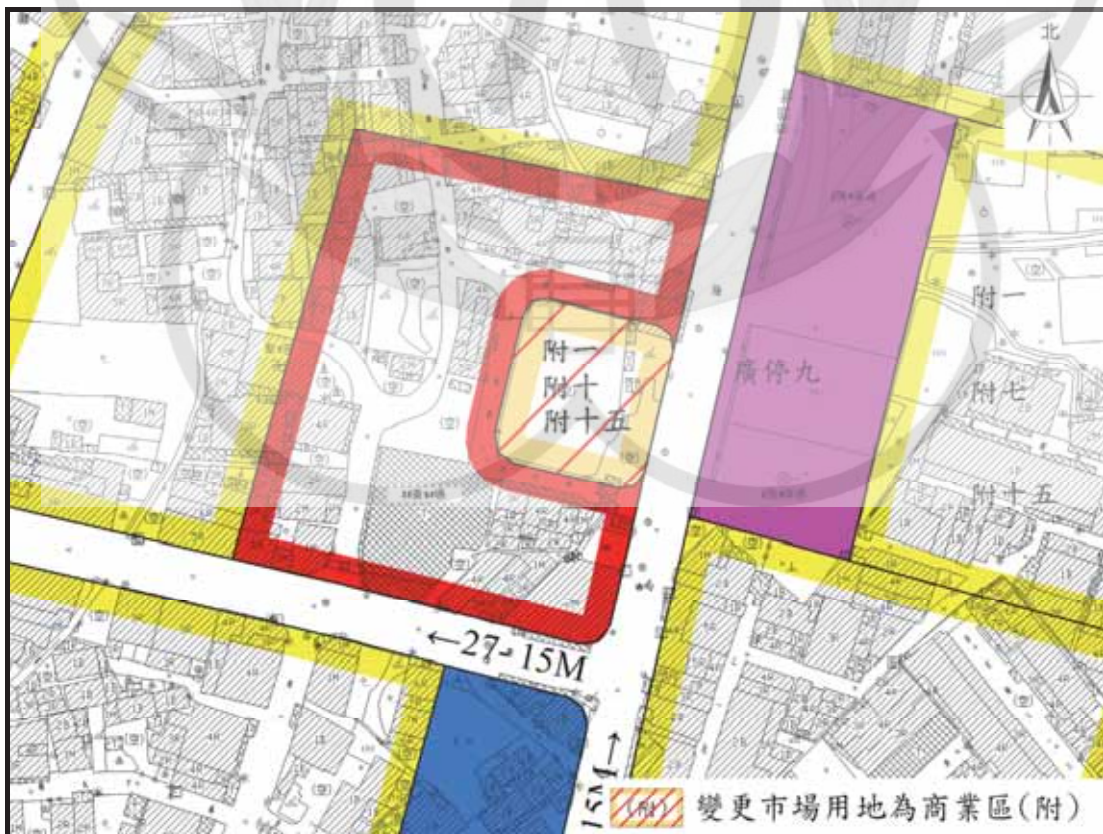


圖 7-4 變 6 案變更計畫示意圖

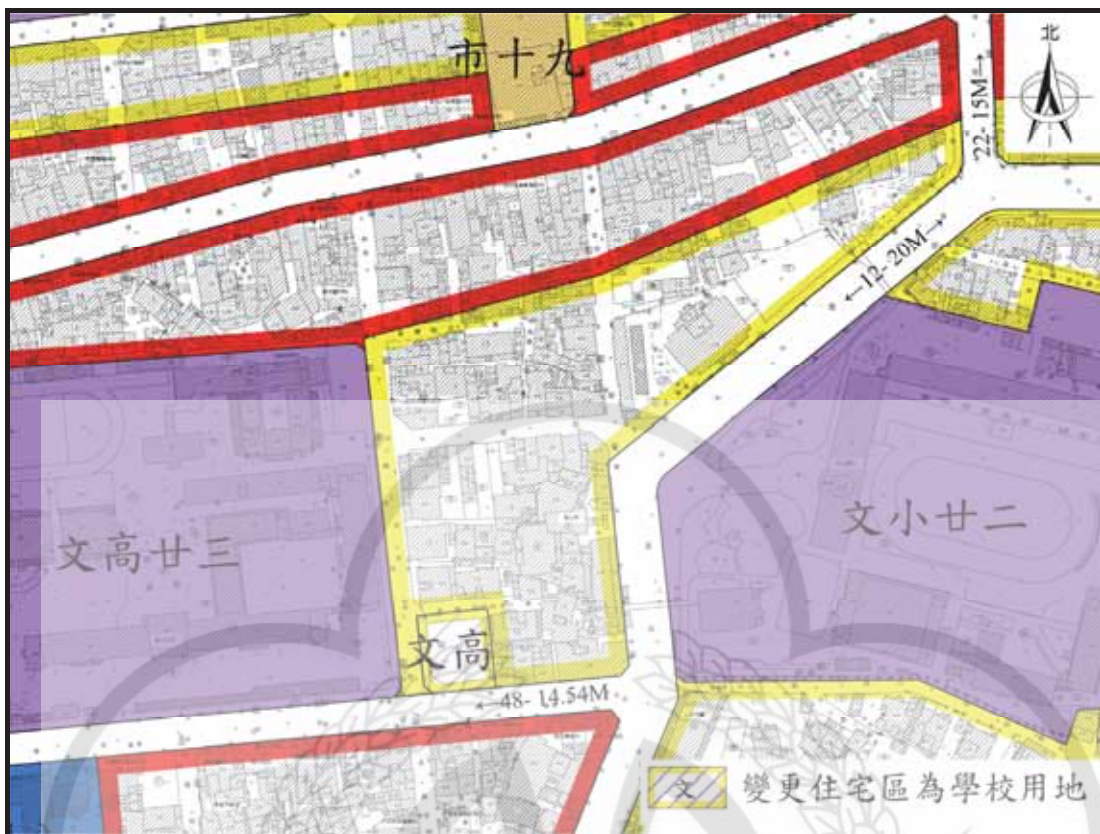


圖 7-5 變 7 案變更計畫示意圖

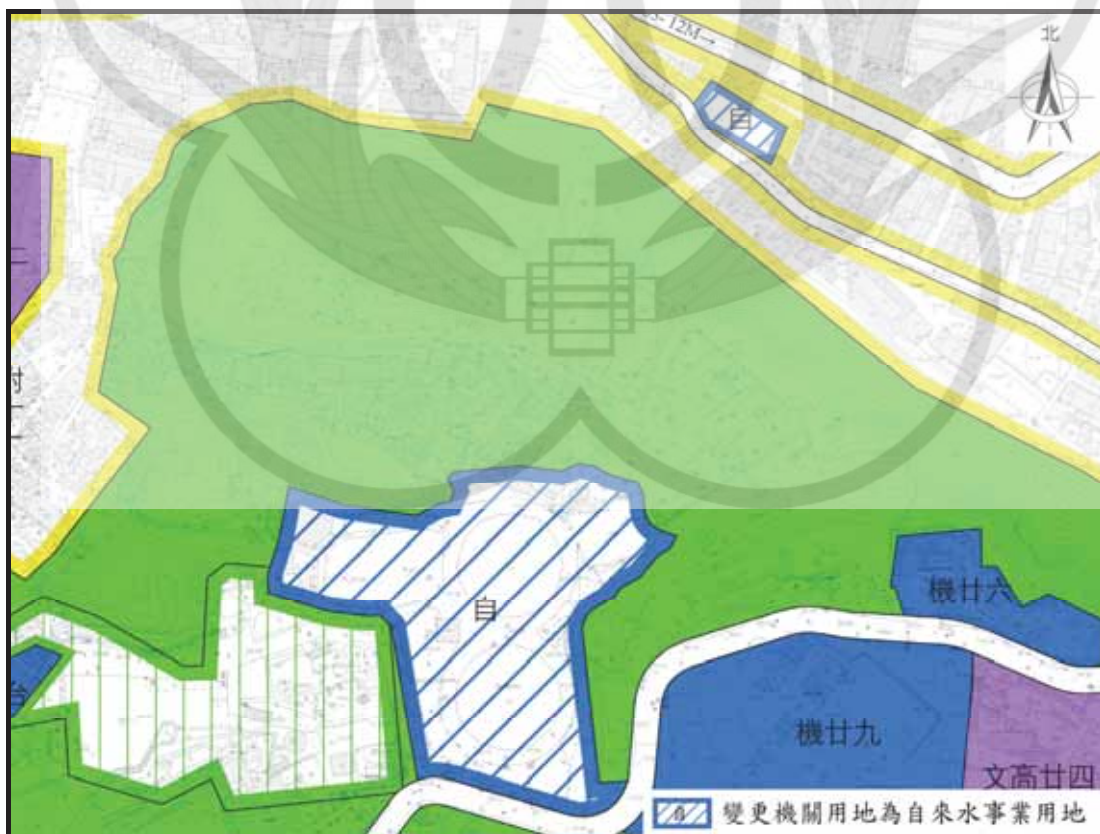


圖 7-6 變 8 案(1)變更計畫示意圖



圖 7-7 變 8 案(2)變更計畫示意圖

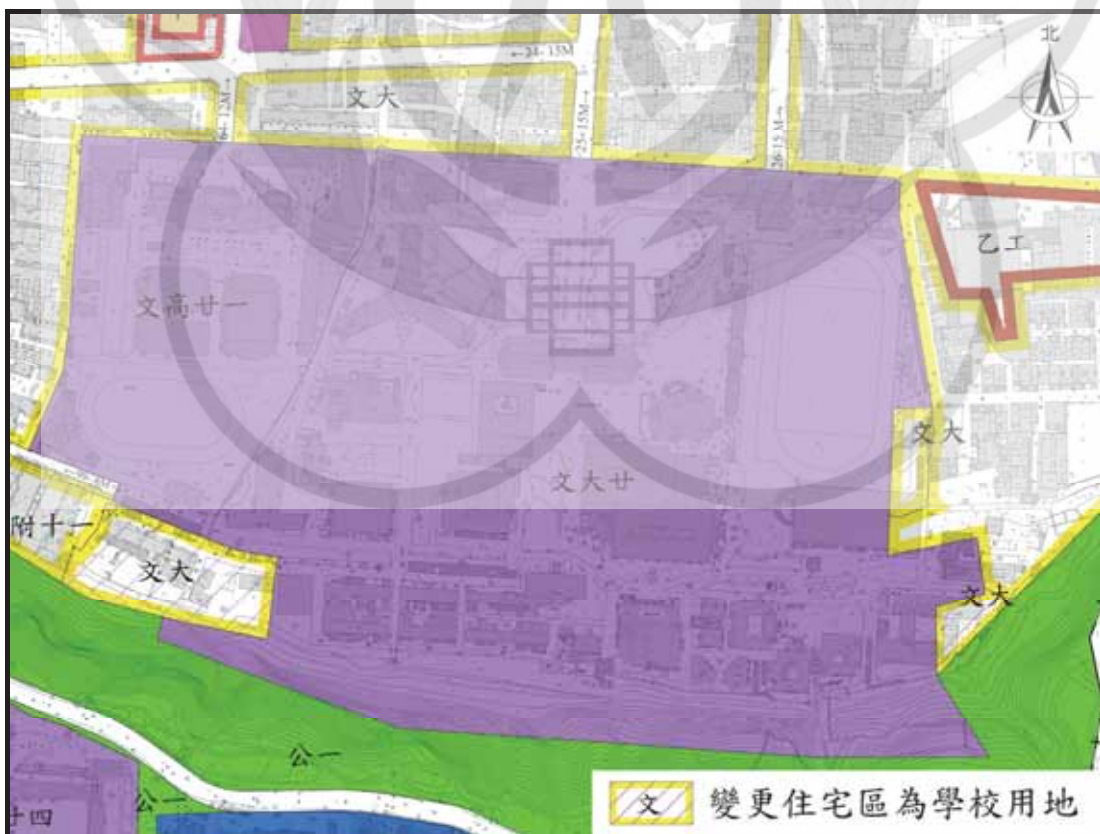


圖 7-8 變 9 案變更計畫示意圖

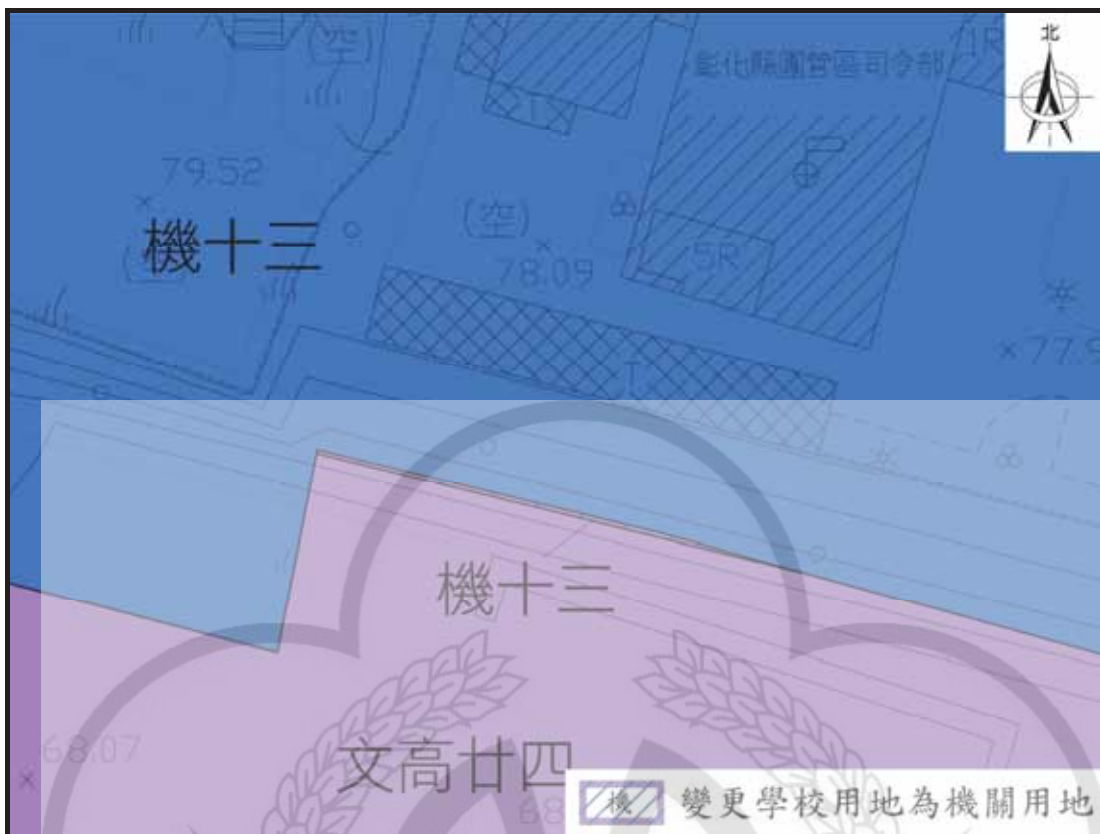


圖 7-9 變 10 案變更計畫示意圖



圖 7-10 變 11 案變更計畫示意圖

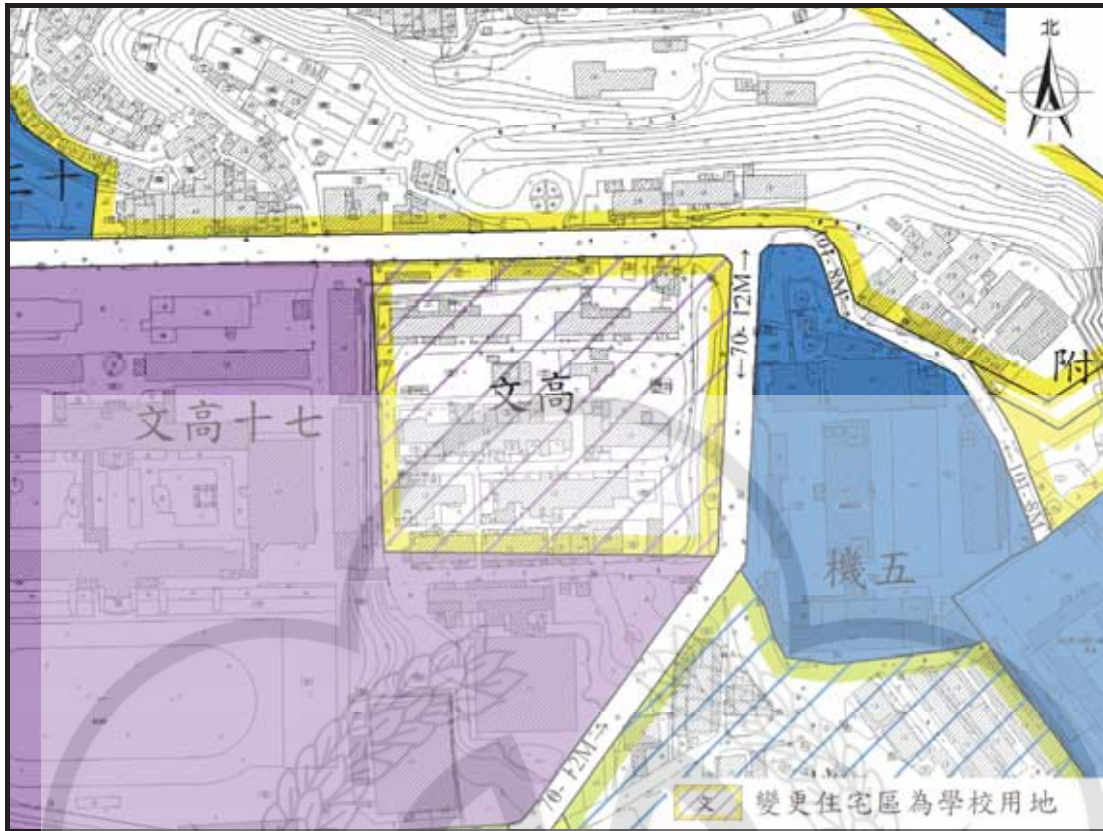


圖 7-11 變 12 案變更計畫示意圖



圖 7-12 變 13 案變更計畫示意圖



圖 7-13 變 14 案變更計畫示意圖

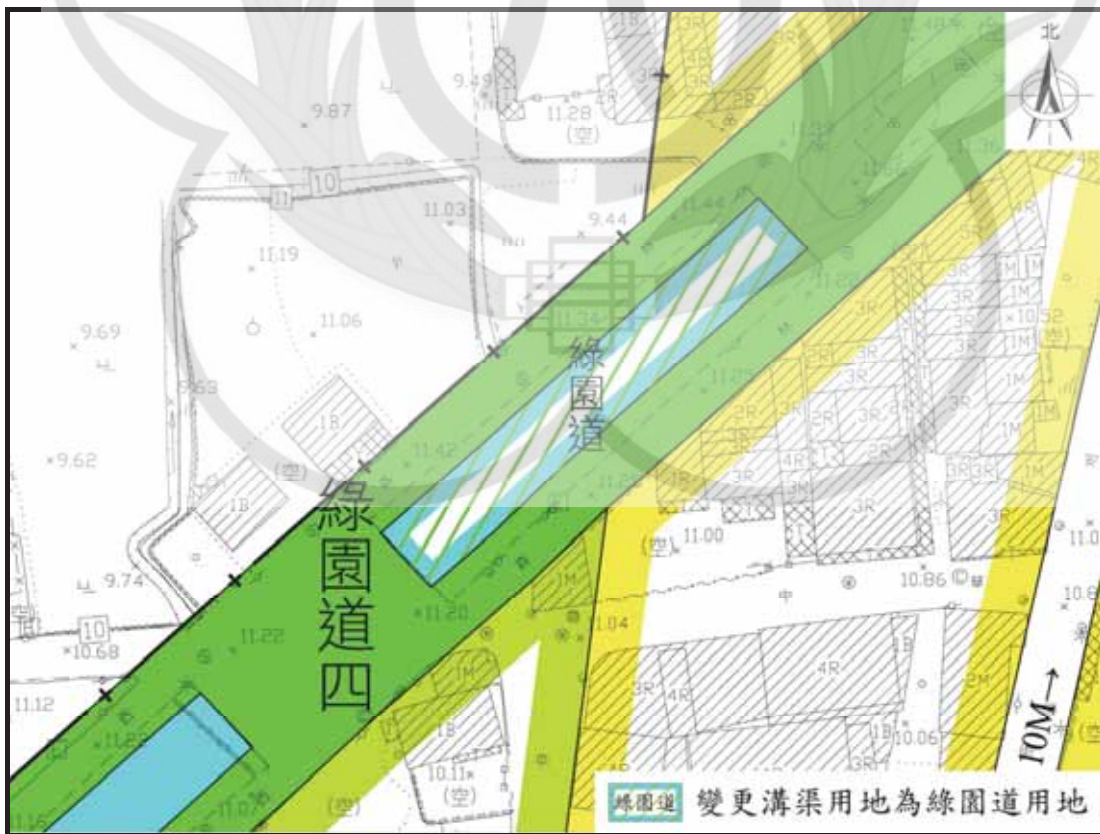


圖 7-14 變 15 案變更計畫示意圖



圖 7-15 變 16 案變更計畫示意圖

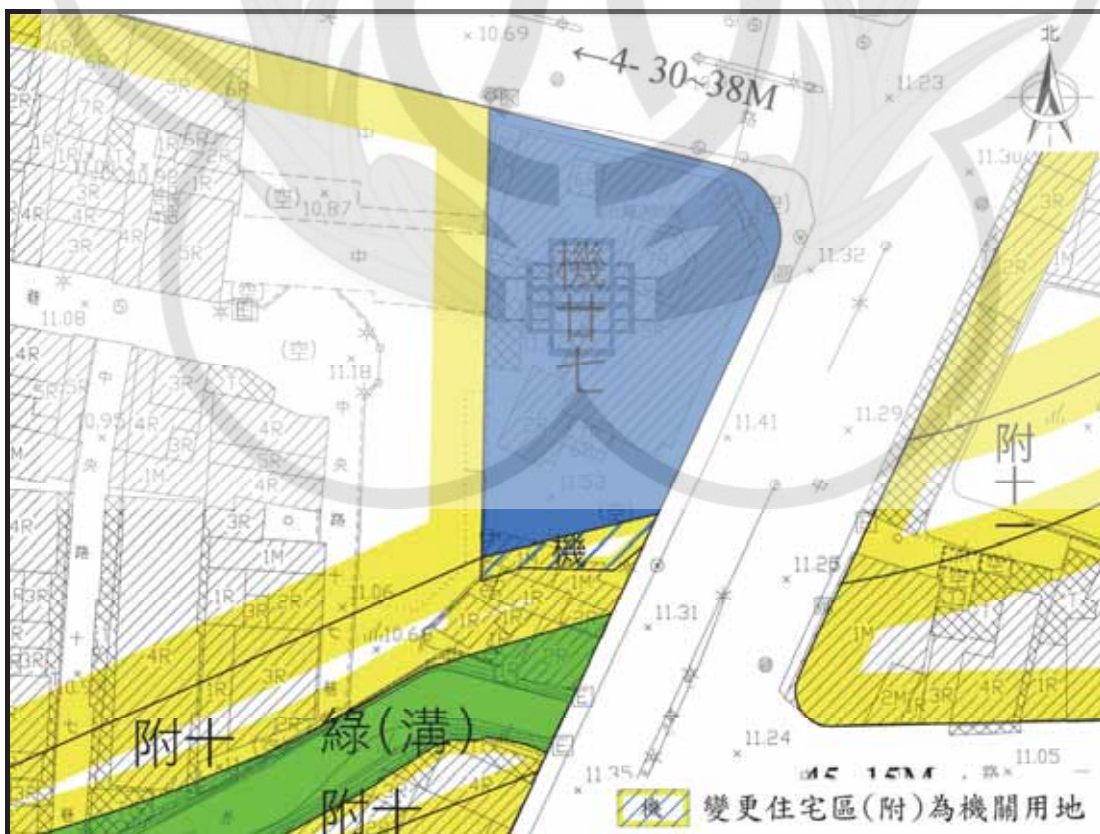


圖 7-16 變 17 案變更計畫示意圖

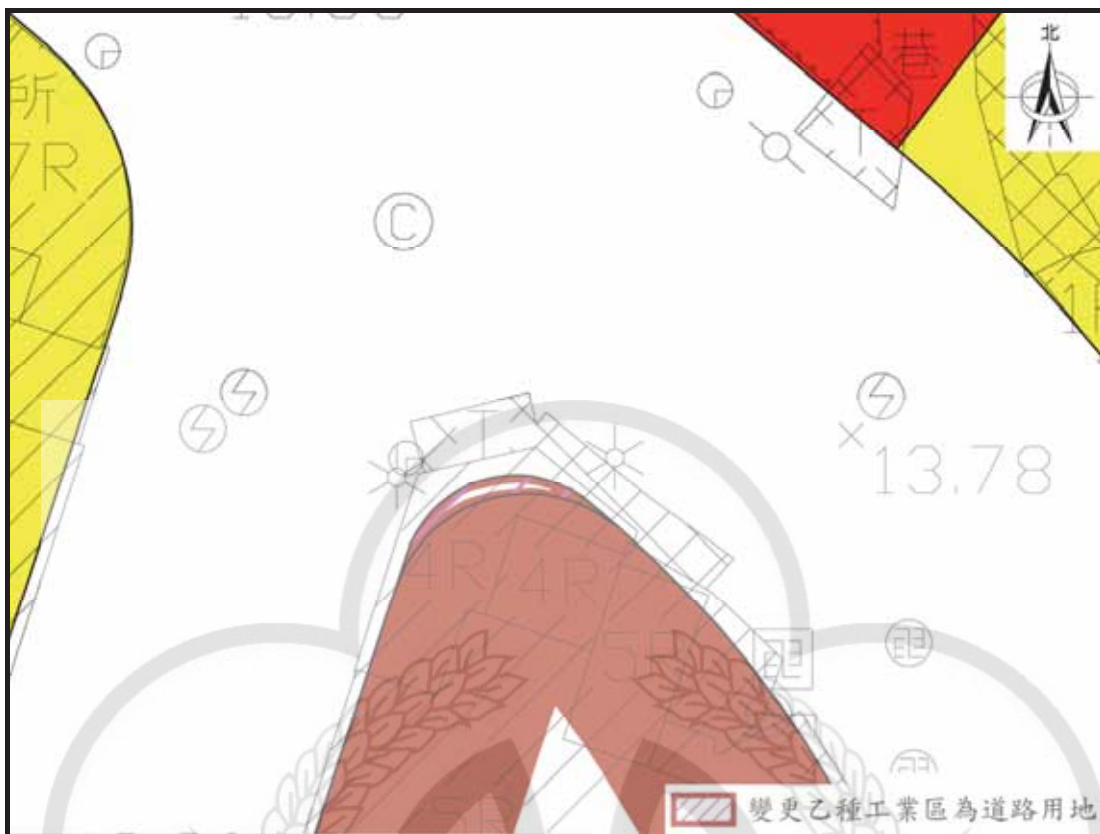


圖 7-17 變 18 案(1)變更計畫示意圖

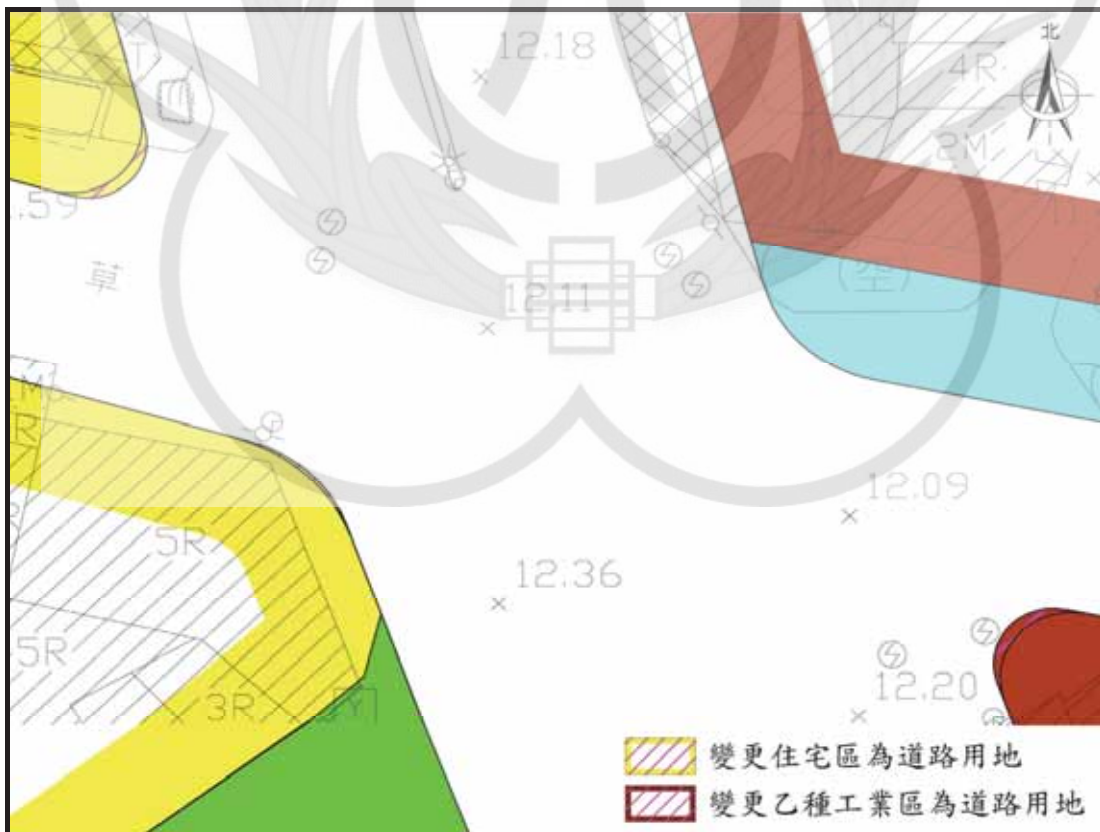


圖 7-18 變 18 案(2)變更計畫示意圖

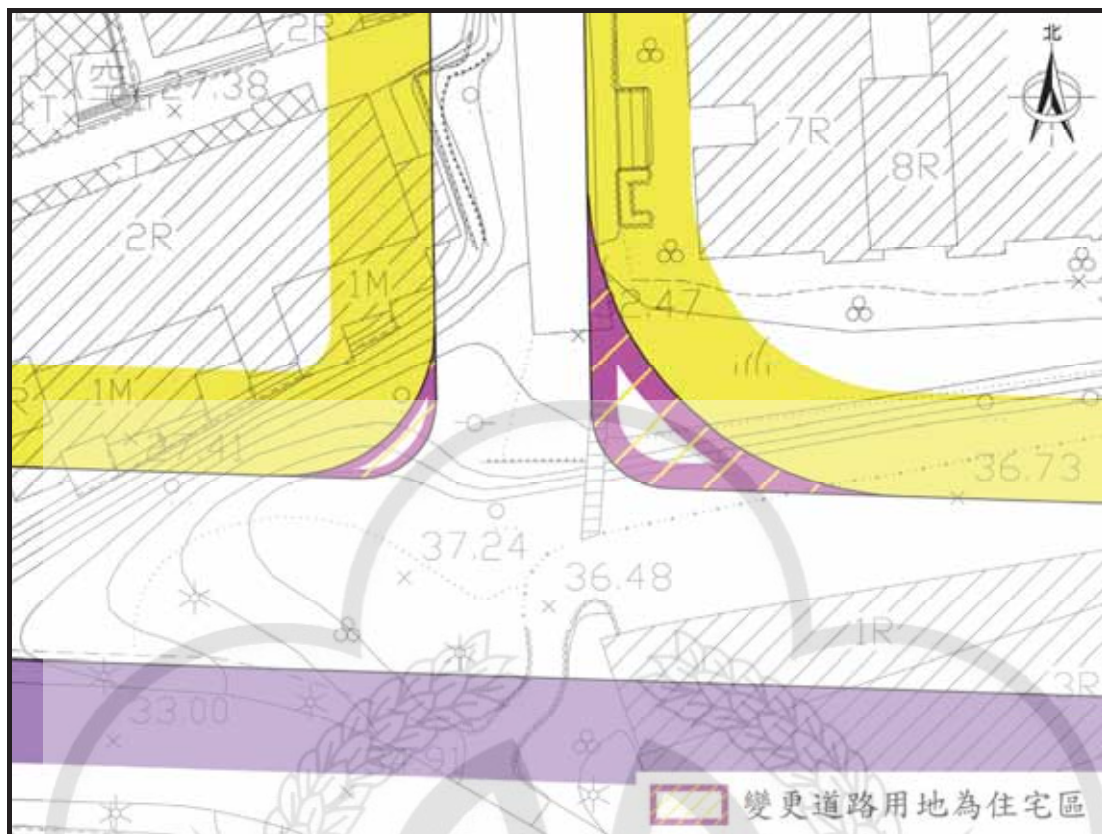


圖 7-21 變 18 案(5)變更計畫示意圖



圖 7-23 變 20 案變更計畫示意圖



圖 7-24 變 21 案(1)變更計畫示意圖

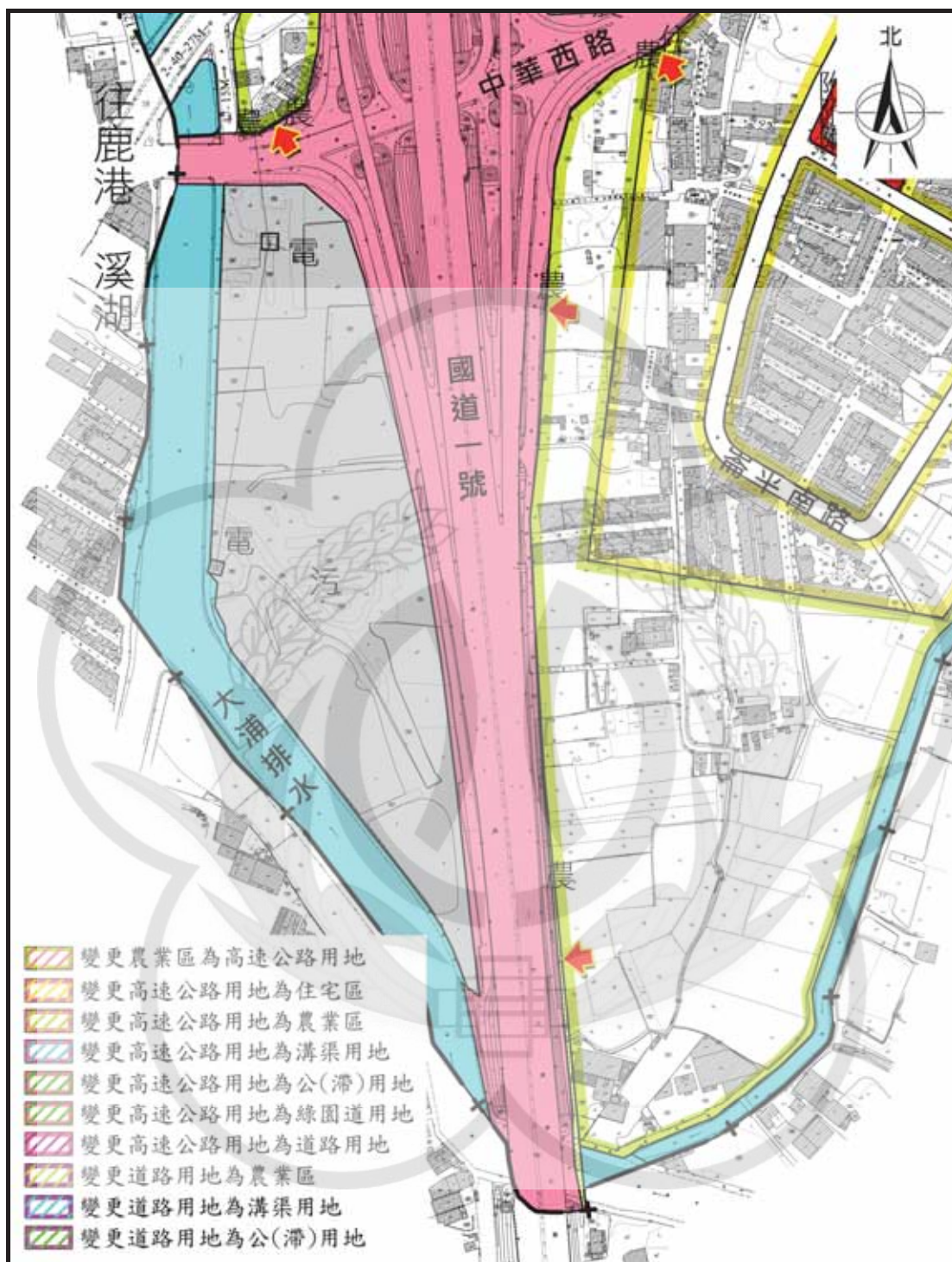


圖 7-25 變 21 案(2)變更計畫示意圖

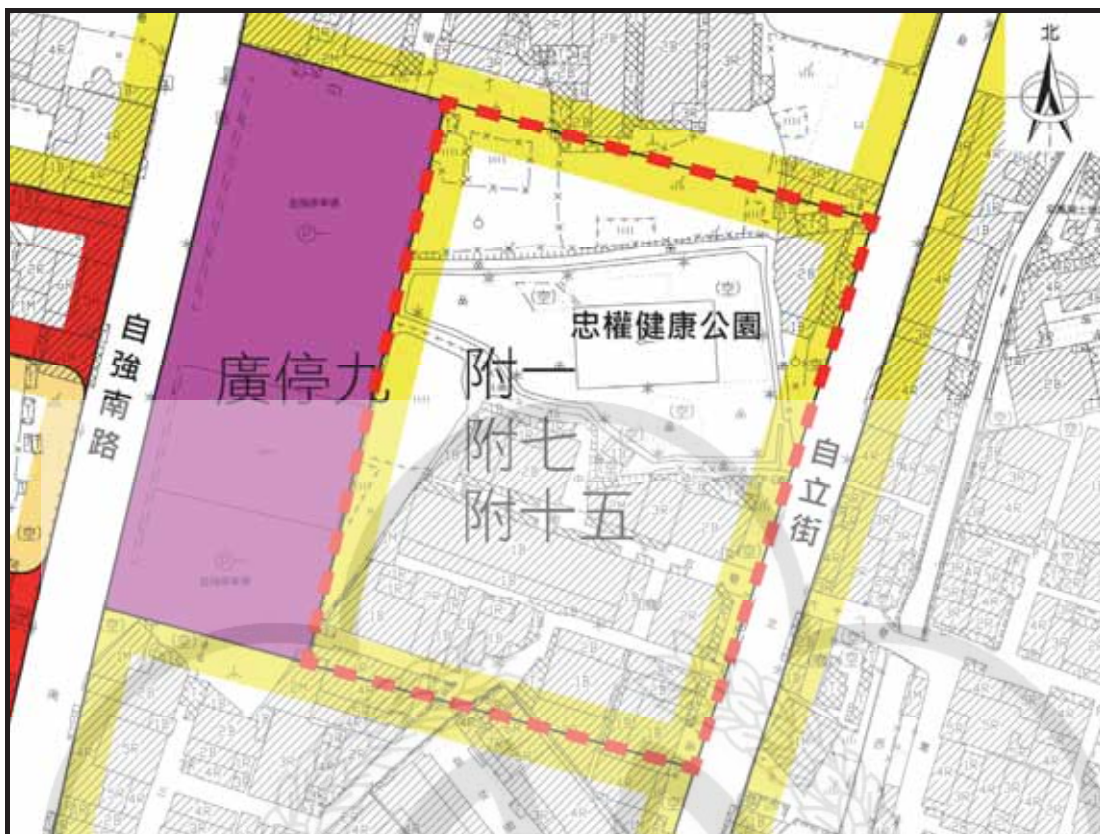


圖 7-26 變 22 案(1)變更計畫示意圖



圖 7-27 變 22 案(2)變更計畫示意圖

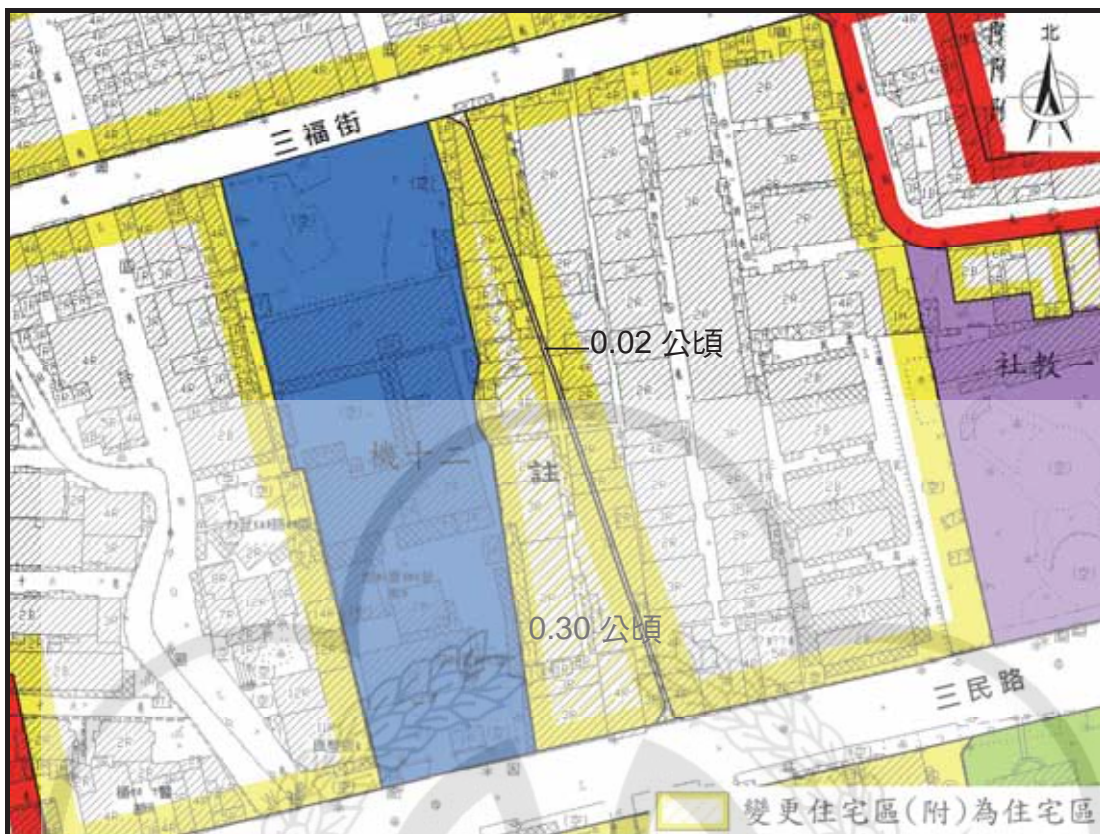


圖 7-28 變 23 案變更計畫示意圖

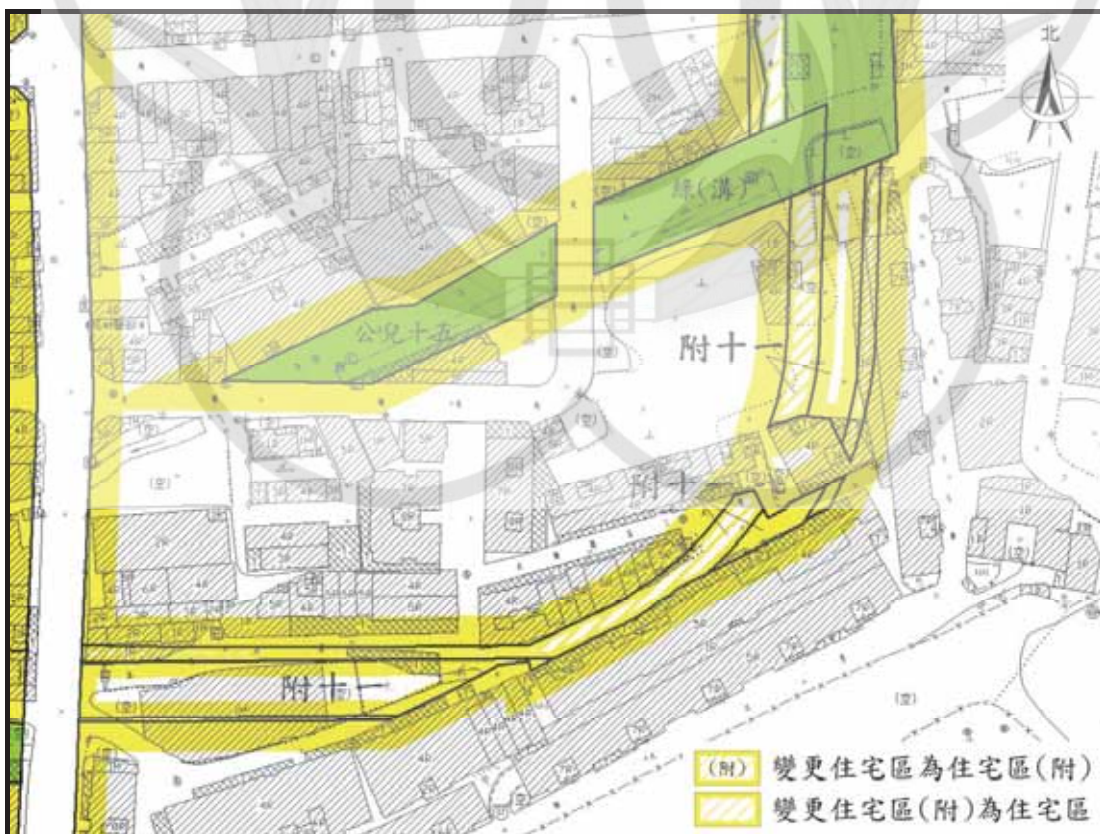


圖 7-29 變 24 案變更計畫示意圖

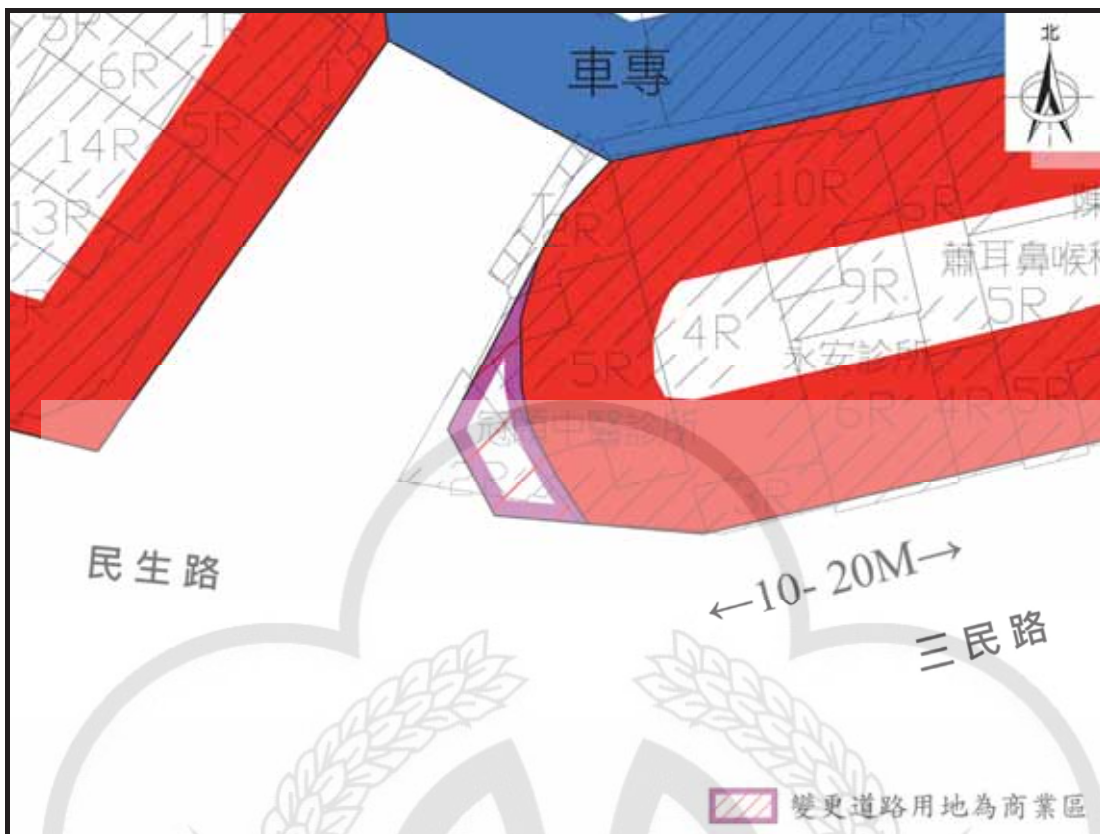


圖 7-30 變 25 案變更計畫示意圖

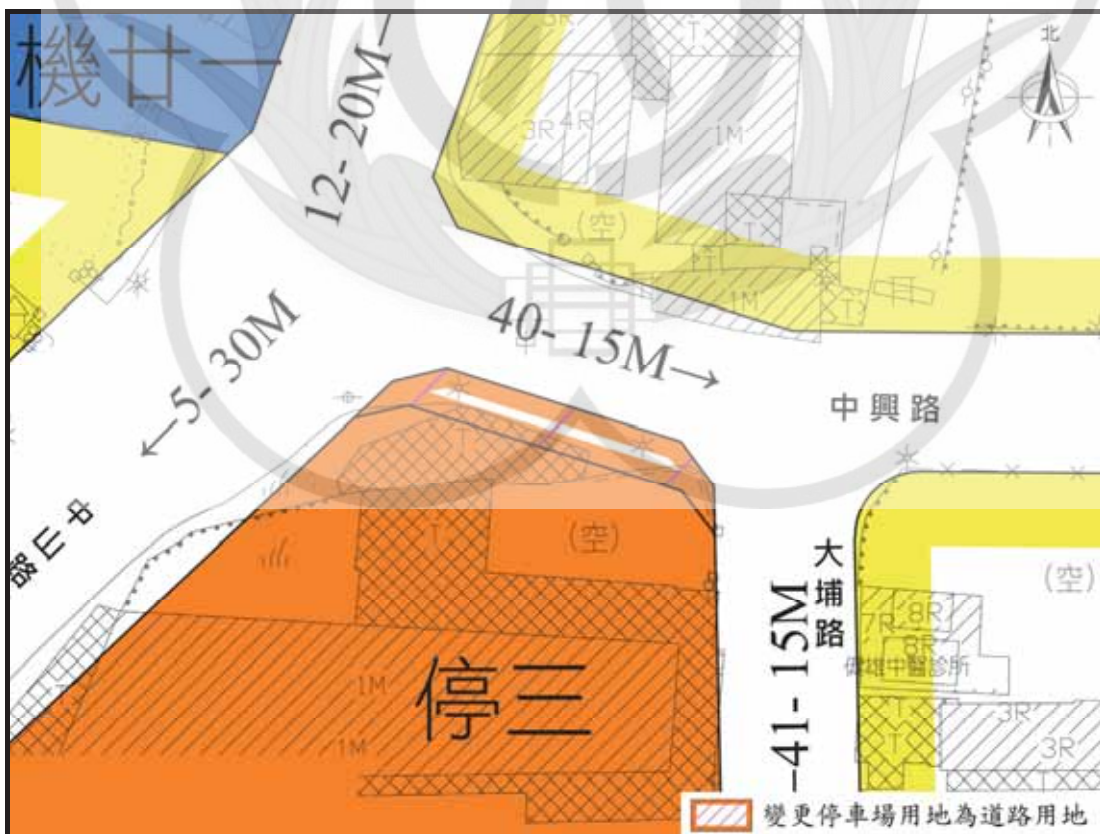


圖 7-31 變 26 案變更計畫示意圖

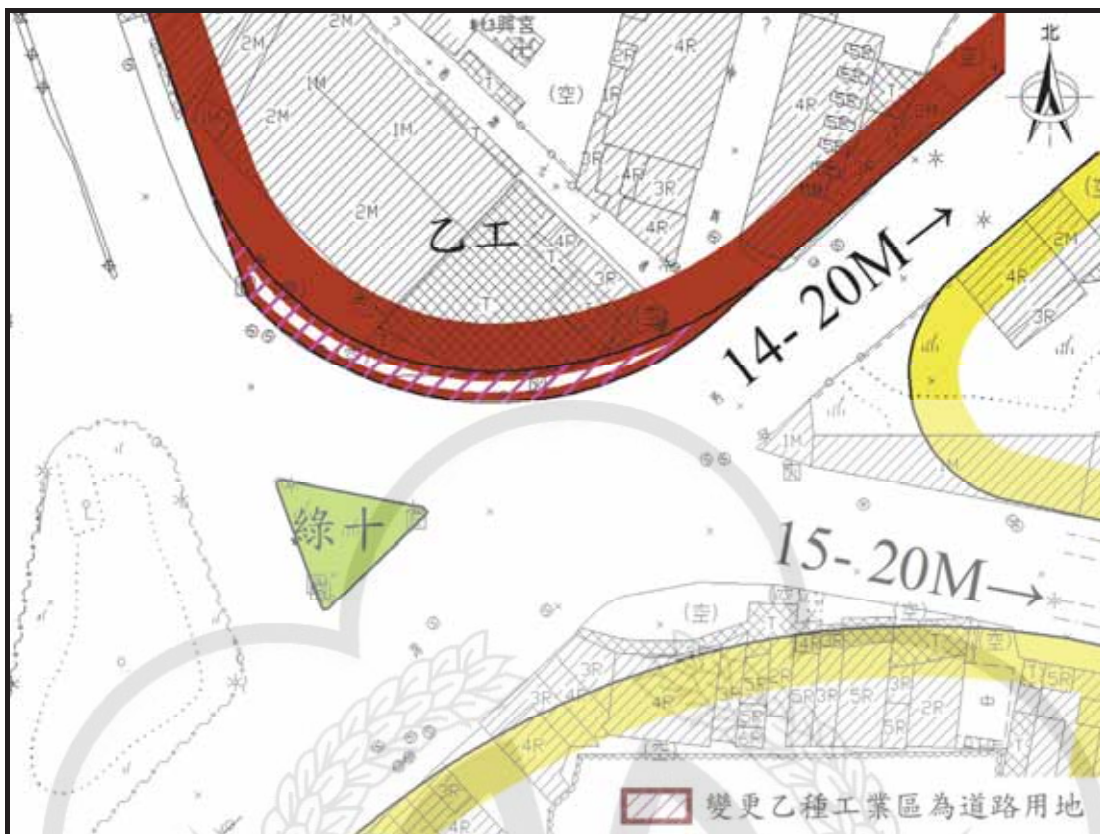


圖 7-32 變 27 案變更計畫示意圖



圖 7-33 變 28 案變更計畫示意圖

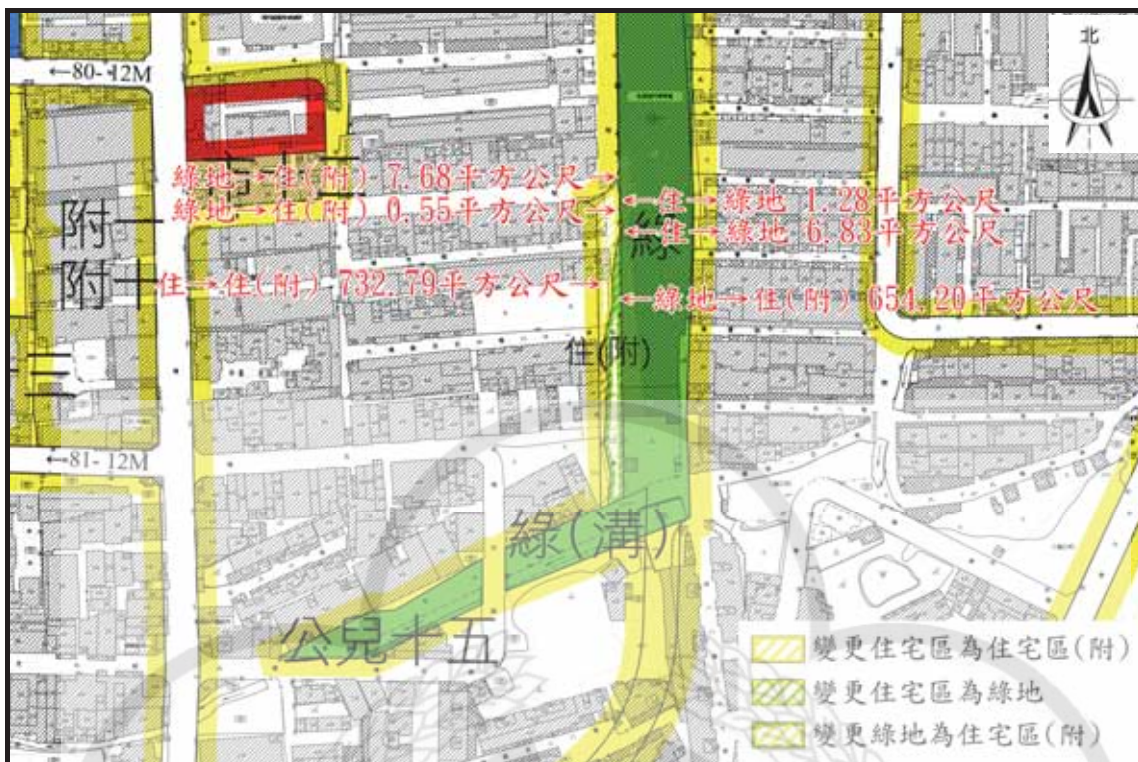


圖 7-34 變 29 案變更計畫示意圖

表 7-6 變更土地使用面積統計表

單位：公頃

項目	變 1 案	變 2 案	變 3 案	變 4 案	變 5 案	變 6 案	變 7 案	變 8 案	變 9 案	變 10 案				
住宅區	計畫 年期 調整	計畫 面積 調整	細部 計畫 內容 另訂 細部 計畫 管制	擬定 機關 調整	0.02				-1.26					
商業區						0.20	-0.11							
乙種工業區														
文教區														
保存區														
古蹟保存區														
車站專用區														
加油站專用區														
電信專用區														
郵政專用區														
學校用地											0.11		1.26	-0.00
機關用地												-4.54		0.00
公園用地														
公園用地(兼供滯洪池用 地)														
鄰里公園兼兒童遊樂場 用地														
廣場兼停車場														
綠地														
綠地(兼供溝渠使用)														
市場用地														
體育場用地														
醫院用地														
電台用地														
變電所用地														
溝渠用地														
鐵路用地														
廣場用地														
道路用地														
停車場用地														
社教用地														
高速公路用地														
綠園道用地														
污水處理廠用地														
電路鐵塔用地														
自來水事業用地									4.54					
農業區														
風景區														
保護區														

註：合計面積增減因統一計算至小數點後兩位，故部份面積增減無法顯示，詳細變更面積參見變更計畫內容。

表 7-6 變更土地使用面積統計表（續）

單位：公頃

項目	變 11 案	變 12 案	變 13 案	變 14 案	變 15 案	變 16 案	變 17 案	變 18 案	變 19 案	變 20 案
住宅區	-0.04	-1.85		0.03			-0.01	0.01	整體開發地區之附帶條件內容調整，附八、附九調整	
商業區										
乙種工業區								0.00		
文教區										
保存區										
古蹟保存區										
車站專用區										
加油站專用區										
電信專用區										
郵政專用區										
學校用地		1.85								
機關用地			2.50				0.01			
公園用地										
公園用地(兼供滯洪池用地)										
鄰里公園兼兒童遊樂場用地										
廣場兼停車場										0.86
綠地										
綠地(兼供溝渠使用)										
市場用地										
體育場用地										
醫院用地										
電台用地										
變電所用地										
溝渠用地					-0.10	-0.67				
鐵路用地										
廣場用地										-0.86
道路用地								-0.01		
停車場用地										
社教用地										
高速公路用地										
綠園道用地	0.04			-0.03	0.10	0.67				
污水處理廠用地										
電路鐵塔用地										
自來水事業用地										
農業區										
風景區										
保護區			-2.50							

註：合計面積增減因統一計算至小數點後兩位，故部份面積增減無法顯示，詳細變更面積參見變更計畫內容。

表 7-6 變更土地使用面積統計表（續完）

單位：公頃

項目	變 21 案	變 22 案	變 23 案	變 24 案	變 25 案	變 26 案	變 27 案	變 28 案	變 29 案	合計				
住宅區	0.04	原公兒八、公兒十一用地附帶條件變更為住宅區，附四、附七調整	機十二用地旁附帶條件住宅區管制事項及附十一範圍界線調整	延平段周邊附帶條件住宅區附十一範圍界線調整				原文中六附帶條件內容調整	0.07	-2.99				
商業區					0.00							0.09		
乙種工業區											-0.04		-0.04	
文教區													0.00	
保存區													0.00	
古蹟保存區													0.00	
車站專用區													0.00	
加油站專用區													0.00	
電信專用區													0.00	
郵政專用區													0.00	
學校用地													3.22	
機關用地													-2.03	
公園用地													0.00	
公園用地(兼供滯洪池用地)	0.04												0.04	
鄰里公園兼兒童遊樂場用地													0.00	
廣場兼停車場													0.86	
綠地													-0.07	-0.07
綠地(兼供溝渠使用)													0.00	
市場用地													-0.20	
體育場用地													0.00	
醫院用地													0.00	
電台用地													0.00	
變電所用地													0.00	
溝渠用地	0.01												-0.76	
鐵路用地													0.00	
廣場用地													-0.86	
道路用地	0.01								-0.00	0.02	0.04		0.06	
停車場用地										-0.02			-0.02	
社教用地									-0.02					
高速公路用地	-0.27								-0.27					
綠園道用地	0.01								0.79					
污水處理廠用地									0.00					
電路鐵塔用地									0.00					
自來水事業用地									4.54					
農業區	0.16								0.16					
風景區									0.00					
保護區									-2.50					

註：合計面積增減因統一計算至小數點後兩位，故部份面積增減無法顯示，詳細變更面積參見變更計畫內容。

第八章 檢討後計畫

第一節 計畫範圍及面積

主要計畫範圍包含全部彰化市都市計畫區，計畫範圍西起西勢庄、洋子厝溪，東至八卦山培元中學、台化公司旁，北迄彰化紗廠，南達南興里產業道路邊界，計畫面積為 1,234.71 公頃，約占彰化市全市面積之 18%。本計畫區東側鄰接八卦山脈風景特定區，西界緊鄰高速公路彰化交流道特定區。計畫區內包括文化、下廓、興北、信義、萬安、陽明、新興、新華、龍山、中山、中正、永福、光復、光華、萬壽、中央、富貴、民權、西興、西勢、忠孝、忠權、五權、長樂、平和、桃源、卦山、東興、大同、永生、南瑤、成功、延和、南興、西安、彰安、光南、介壽、延平、建寶、華陽、華北、福安、民生、阿夷、復興、中庄、古夷、茄南、崙平、向陽、及和調等 52 個里之全部或部份。

第二節 計畫年期

現行彰化市都市計畫之計畫年期為民國 114 年，配合全國區域計畫已於 102 年 10 月 17 日（台內營字第 1020810668 號）公告實施，故照該計畫之指導調整計畫年期至民國 115 年。

第三節 計畫人口與密度

依據前述計畫目標年人口預測，本計畫人口維持 200,000 人，計畫粗密度為每公頃 162 人，計畫居住淨密度為每公頃 324 人。

第四節 土地使用計畫

本次通盤檢討計畫面積增減情形詳見表 8-1，變更後之計畫內容詳見圖 8-1 所示。

一、住宅區

經檢討變更後住宅區包含附帶條件及整體開發地區於主要計畫劃設面積為 608.21 公頃，占計畫面積 49.26%。

二、商業區

本計畫車站專用區站前地區為核心商業區，其餘鄰里性商業中心則散佈於各鄰里單元內，經檢討變更後商業區包含附帶條件及整體開發地區於主要計畫劃設面積為 79.61 公頃，占計畫面積 6.45%。

三、乙種工業區

經檢討變更後乙種工業區於主要計畫劃設面積為 74.43 公頃，占計畫面積 6.03%。

四、文教區

本計畫劃設二處文教區，文教一供私立精誠中學使用，文教二供私立建國科技大學使用，文教區於主要計畫劃設面積為 13.62 公頃，占計畫面積 1.10%。

五、保存區

本計畫劃設一處保存區，於主要計畫劃設面積為 1.83 公頃，占計畫面積 0.15%。

六、古蹟保存區

本計畫劃設十二處古蹟保存區，於主要計畫劃設面積為 3.53 公頃，占計畫面積 0.29%。

七、車站專用區

本計畫劃設一處車站專用區，原供國光客運公司使用，於主要計畫劃設面積為 0.53 公頃，占計畫面積 0.04%。

八、加油站專用區

加油站專用區於主要計畫劃設三處，面積為 0.45 公頃，占計畫面積 0.04%。

九電信專用區

電信專用區於主要計畫劃設二處，面積為 0.36 公頃，占計畫總面積之 0.03%。

十郵政專用區

郵政專用區於主要計畫劃設面積為 0.25 公頃，占計畫總面積之 0.02%。

十一、農業區

農業區於主要計畫劃設面積為 25.65 公頃，占計畫面積 2.08%。

十二、風景區

風景區於主要計畫劃設面積為 2.23 公頃，占計畫面積 0.18%。

十三、本次通盤檢討後附帶條件內容

- 1.附一：應另行擬定細部計畫（含配置適當之公共設施用地與擬具具體公平合理之事業或財務計畫），並俟細部計畫完成法定程序發布實施後始得發照建築。
- 2.附二：
 - (1) 應配合本次通盤檢討後另行變更細部計畫（含配置適當之公共設施用地與擬具具體公平合理之事業或財務計畫）。
 - (2) 另行變更細部計畫公共設施用地比例應依彰化縣都市計畫區土地變更回饋原則辦理。
 - (3) 以整體開發方式（市地重劃或其他公平合理之開發方式）開發完成後始得發照建築。
- 3.附四：依彰化縣都市計畫區土地變更回饋原則辦理；整體開發計畫包含主要計畫已劃設之十公尺綠帶，以作為住宅區與變電所用地之隔離帶。
- 4.附五：地主應於無償提供公共設施用地後，屬於住宅區部份始得申請建築使用。
- 5.附六：應以市地重劃方式辦理，並提供 35%之土地作為公共設施用地（含一處公園用地）；或依附帶條件回饋規定辦理。

- 6.附七：應以市地重劃方式辦理，並依彰化縣都市計畫區土地變更回饋原則辦理；所提供公共設施用地含一處兒童遊樂場用地為原則。現況具有合法建築物者及其包圍之土地，無法提供土地者，經都委會同意，得採代金方式繳納，或依負擔比例調降其使用強度。
- 7.附八、附九：依彰化縣都市計畫區土地變更回饋原則辦理；變更為住宅區部分所提供公共設施用地以兒童遊樂場用地或廣場用地為原則，變更為商業區部分所提供公共設施用地以停車場用地或廣場用地為原則。
- 8.附十、附十一、附十二：依「彰化縣都市計畫區土地變更回饋審議原則」辦理。
- 9.附十三：大埔段 366-2 及 366-5 地號之土地範圍應提供 35% 之土地，該提供之土地應無償移轉於政府後，始得發照建築；前揭所提供之土地應納入大埔段 364-5、365-5 及部分 362-133 等地號，依附一內容規定辦理。
- 10.附十五：應於內政部都市計畫委員會審議通過記錄文起 3 年內提送細部計畫(草案)至縣府辦理相關程序；未能依照前項意見辦理者，仍應維持原公共設施用地，惟如有繼續開發之必要，應依都市計畫法定程序重新辦理檢討變更。
- 11.機十二用地旁附帶條件住宅區(註)：解除原(附十一)附帶條件之限制，其建築容積管制事項另見細部計畫書、圖。
- 12.電信專用區（電專一）之附帶條件：
 - (1) 回饋比例為「其餘公共設施用地變更為商業區」之比例乘以 1/2（回饋比例為 35% × 1/2）折算代金繳納。
 - (2) 回饋時機應於「變更標的申請建築物建造執照或變更使用執照核發前」回饋。
 - (3) 代金計算依須回饋之公共設施用地面積乘以變更後毗鄰地價區段使用性質相同土地之平均三年公告現值折算。
 - (4) 代金運用方式，應優先使用於改善鄰里社區之公共設施，以提升當地都市生活環境品質。

表 8-1 通盤檢討前後土地使用面積對照表

項目	現行計畫面積 (公頃)	通盤檢討 增減面積 (公頃)	通盤檢討後			
			計畫面積 (公頃)	占計畫面積 百分比(%)	占都市發展用 地百分比(%)	
都市發展用地	住宅區	611.20	-2.99	608.21	49.26	50.40
	商業區	79.52	0.09	79.61	6.45	6.60
	乙種工業區	74.47	-0.04	74.43	6.03	6.17
	文教區	13.62	0.00	13.62	1.10	1.13
	保存區	1.83	0.00	1.83	0.15	0.15
	古蹟保存區	3.53	0.00	3.53	0.29	0.29
	車站專用區	0.53	0.00	0.53	0.04	0.04
	加油站專用區	0.45	0.00	0.45	0.04	0.04
	電信專用區	0.36	0.00	0.36	0.03	0.03
	郵政專用區	0.25	0.00	0.25	0.02	0.02
	學校用地	86.75	3.22	89.97	7.29	7.45
	機關用地	22.07	-2.03	20.04	1.62	1.66
	公園用地	59.40	0.00	59.40	4.81	4.92
	公園用地(兼供滯洪池使用)	0.23	0.04	0.27	0.02	0.02
	鄰里公園兼兒童遊樂場用地	11.82	0.00	11.82	0.96	0.98
	廣場兼停車場用地	1.20	0.86	2.06	0.17	0.17
	綠地	1.85	-0.07	1.78	0.14	0.15
	綠地(兼作溝渠使用)	6.30	0.00	6.30	0.51	0.52
	市場用地	2.37	-0.20	2.17	0.18	0.18
	體育場用地	15.24	0.00	15.24	1.23	1.26
	醫院用地	1.40	0.00	1.40	0.11	0.12
	電台用地	0.13	0.00	0.13	0.01	0.01
	變電所用地	2.47	0.00	2.47	0.20	0.20
	溝渠用地	9.76	-0.76	9.00	0.73	0.75
	鐵路用地	20.69	0.00	20.69	1.68	1.71
	廣場用地	2.02	-0.86	1.16	0.09	0.10
	道路用地	124.89	0.06	124.95	10.12	10.35
	停車場用地	3.06	-0.02	3.04	0.25	0.25
	社教用地	5.11	-0.02	5.09	0.41	0.42
	高速公路用地	17.64	-0.27	17.37	1.41	1.44
	綠園道用地	17.47	0.79	18.26	1.48	1.51
	污水處理廠用地	6.83	0.00	6.83	0.55	0.57
	電路鐵塔用地	0.03	0.00	0.03	0.00	0.00
自來水事業用地	0.00	4.54	4.54	0.37	0.38	
小計	1,204.49	2.34	1,206.83	97.74	100.00	
非都市發展用地	農業區	25.49	0.16	25.65	2.08	---
	風景區	2.23	0	2.23	0.18	---
	保護區	2.50	-2.5	0.00	0.00	---
	小計	30.22	-2.34	27.88	2.26	---
合計	1,234.71	0.00	1,234.71	100.00	---	

註：表內面積應以依據核定圖實地分割測量面積為準。

第五節 公共設施計畫

一、機關用地

經檢討變更後於主要計畫劃設機關用地二十二處，面積共計 20.04 公頃，占計畫總面積之 1.62%。

二、學校用地

經檢討變更後於主要計畫劃設國小用地十處，國中用地五處，高中用地六處，大專用地一處，學校面積共計 89.97 公頃，占計畫總面積之 7.29%。

三、公園用地

於主要計畫劃設公園用地四處，面積共計 59.40 公頃，占計畫總面積之 4.81%。

四、公園用地（兼供滯洪池使用）

經檢討變更後於主要計畫劃設公園用地（兼供滯洪池使用）二處，面積共計 0.27 公頃，占計畫總面積之 0.02%。

五、鄰里公園兼兒童遊樂場用地

於主要計畫劃設鄰里公園兼兒童遊樂場用地十五處，面積共計 11.82 公頃，占計畫總面積之 0.96%。

六、綠地及綠地（兼供溝渠使用）

本計畫劃設綠地及綠地（兼供溝渠使用）主要功能為塑造藍綠帶空間，經檢討變更後於主要計畫面積共計 8.08 公頃，占計畫總面積之 0.65%。

七、市場用地

於主要計畫劃設市場用地十處，面積共計 2.17 公頃，占計畫總面積之 0.18%。

八、體育場用地

於主要計畫劃設體育場用地一處，面積共計 15.24 公頃，占計畫總面積之 1.23%。

九、醫院用地

於主要計畫劃設醫院用地一處，面積共計 1.40 公頃，占計畫總面積之 0.11%。

十、電台用地

於主要計畫劃設電台用地一處，面積共計 0.13 公頃，占計畫總面積之 0.01%。

十一、變電所用地

於主要計畫劃設變電所用地四處，面積共計 2.47 公頃，占計畫總面積之 0.20%。

十二、溝渠用地

經檢討變更後於主要計畫劃設計畫區內溝渠用地面積為 9.00 公頃，占計畫總面積之 0.73%。

十三、廣場用地

計畫區內於火車站前劃設一處廣場，經檢討變更後於主要計畫劃設面積共計 1.16 公頃，占計畫總面積之 0.09%。

十四、停車場用地

於主要計畫劃設停車場七處，面積共計 3.04 公頃，占計畫總面積之 0.25%。

十五、廣場兼停車場用地

經檢討變更後於主要計畫劃設廣場兼停車場用地五處，面積共計 2.06 公頃，占計畫總面積之 0.17%。

十六、社教用地

經檢討變更後於主要計畫劃設社教用地二處，面積共計 5.09 公頃，占計畫總面積之 0.41%。

十七、綠園道用地

經檢討變更後於主要計畫劃設綠園道用地九處，面積共計 18.26 公頃，占計畫總面積之 1.48%。

十八、污水處理廠用地

於主要計畫劃設污水處理廠用地一處，面積為 6.83 公頃，占計畫總面積之 0.55 %。

十九、鐵路用地

於主要計畫劃設鐵路用地面積為 20.69 公頃，占計畫總面積之 1.68 %。

二十、高速公路用地

經檢討變更後於主要計畫劃設高速公路面積為 17.37 公頃，占計畫總面積之 1.41 %。

二十一、道路用地

經檢討變更後於主要計畫劃設道路用地 124.95 公頃，占計畫總面積之 10.12 %。

二十二、電路鐵塔用地

於主要計畫劃設電路鐵塔用地 0.03 公頃，占計畫總面積之 0.002 %。

二十三、自來水事業用地

經檢討變更後於主要計畫新增劃設自來水事業用地三處，面積共計 4.54 公頃，占計畫總面積之 0.37 %。

公共設施用地面積檢討成果詳見表 8-2 所示。

表 8-2 變更彰化市主要計畫（第二次通盤檢討）公共設施用地明細表

項目		計畫面積 (公頃)	位置	備註	
機關 用地	機一	0.39	1號計畫道路與9號計畫道路交會處	鄰里辦公室	
	機二	0.54	21號計畫道路與27號計畫道路交會處	派出所、消防隊	
	機五	1.45	70號道路東側	保警大隊	
	機六	3.17	12號計畫道路與65號計畫道路交會處	縣議會、文化中心圖書館	
	機七	1.45	4號計畫道路與36號計畫道路交會處	彰化縣政府	
	機八	0.46	48號道路南側、機九東側	縣警察局	
	機十一	0.54	48號計畫道路與62號計畫道路交會處	彰化市公所	
	機十二	0.69	48號道路南側、社教一用地西側	公賣局	
	機十三	2.43	31號道路南側、文高廿四用地東側		
	機十八	0.15	計畫區東北側工業區內		
	機二十	0.05	計畫區東北側工業區內		
	機廿一	0.64	12號計畫道路與40號計畫道路交會處	彰化稅捐處辦公室	
	機廿二	0.96	4號道路中央陸橋北側	警察局辦公室	
	機廿三	0.26	文小十四用地西側	地政事務所	
	機廿四	0.29	彰化火車站後站廣場用地南側	水利局辦公室	
	機廿五	0.09	11號計畫道路與26號計畫道路交會處	舊稅捐處供警察局消防隊使用	
	機廿六	0.46	文高廿四用地北側	法務部調查局彰化調查站	
	機廿七	0.24	4號計畫道路與5號計畫道路交會處	彰化消防局	
	機廿八	1.14	5號計畫道路與79號計畫道路交會處		
	機廿九	1.80	文高廿四用地西側	國防設施	
機三十	0.28	彰化高商北側	衛生局		
機三十一	2.50	機五用地南側	保警大隊、國防設施		
小計		20.04			
學校 用地	國小	文小一	3.46	19號計畫道路與88號計畫道路交會處	泰和國小
		文小三	2.15	21號計畫道路與54號計畫道路交會處	
		文小四	2.58	27號計畫道路與60號計畫道路交會處	忠孝國小
		文小七	2.01	73號計畫道路與74號計畫道路交會處	
		文小八	1.79	43號計畫道路與77號計畫道路交會處	
		文小九	3.31	8號計畫道路與15號計畫道路交會處	平和國小
		文小十一	2.15	5號計畫道路與83號計畫道路交會處	南興國小
		文小十四	3.83	37號計畫道路與40號計畫道路交會處	南郭國小
		文小廿二	3.66	12號計畫道路與48號計畫道路交會處	中山國小
		文小廿四	2.16	62號計畫道路與86號計畫道路交會處	民生國小
	小計		27.10		

註：表內面積應依據核定圖實地分割測量面積為準。

表 8-2 變更彰化市主要計畫（第二次通盤檢討）公共設施用地明細表

項目		計畫面積 (公頃)	位置	備註	
學校 用地	國中	文中二	4.12	21號計畫道路與54號計畫道路交會處	彰泰國中
		文中九	2.07	8號計畫道路與39號計畫道路交會處	彰安國中
		文中十二	1.93	46號道路北側、公園四用地西側	彰興國中
		文中廿五	2.82	綠園道一與10號道路交會處	陽明國中
		文中小廿五	1.34	綠園道一與10號道路交會處	
	小計		12.28		
	高中	文高十六	5.04	機五用地西側	彰化中學
		文高十七	9.08	機五用地西側	彰化高商
		文高十八	4.22	社教用地東側	培元中學
		文高廿一	4.70	文大用地西側	師大附工
		文高廿三	3.40	機十一用地東側	彰化女中
		文高廿四	4.10	機十三用地西側	彰化藝術高中
	小計		30.54		
	大專	文大廿	20.05	文高廿一用地東側	彰化師範大學
		小計		20.05	
小計		89.97			
公園 用地	公一	54.76	計畫區內八卦山區		
	公二	1.70	彰化扇形車庫北側		
	公三	0.61	彰化扇形車庫西側		
	公四	2.25	4號道路與鐵路交會處		
小計		59.40			
公園用地 (兼供滯洪池使用)		0.27	高速公路東側		
停車場 用地	停一	0.38	公兒九用地東側	原廣(停)七	
	停二	0.63	公兒十用地西側	原廣(停)八	
	停三	0.48	機廿八用地北側		
	停四	0.39	公兒十二用地南側	原廣(停)十	
	停五	0.71	機廿一用地西側	原廣(停)十一	
	停六	0.23	文小十四用地南側	原廣(停)十四部分	
	停七	0.22	公兼滯用地東側		
小計		3.04			
廣場兼 停車場 用地	廣停一	0.25	24號計畫道路與64號計畫道路交會處		
	廣停九	0.61	機二用地東北側		
	廣停十二	0.15	機十一用地西側		
	廣停十三	0.19	32號計畫道路與66號計畫道路交會處		
	廣停十四	0.86	火車站後站		
小計		2.06			

註：表內面積應依據核定圖實地分割測量面積為準。

表 8-2 變更彰化市主要計畫（第二次通盤檢討）公共設施用地明細表

項目		計畫面積 (公頃)	位置	備註
市場 用地	市六	0.26	4號計畫道路與74號計畫道路交會處	
	市七	0.13	文小七東側	
	市十	0.15	14號道路中華陸橋南側	
	市十二	0.13	41號計畫道路與79號計畫道路交會處	
	市十三	0.32	綠園道五與36號計畫道路交會處	
	市十四	0.34	30號計畫道路西側與古八北側	
	市十五	0.31	96號計畫道路南側與古十一東側	
	市十六	0.09	24號計畫道路與64號計畫道路交會處	
	市十八	0.21	10號計畫道路與97號計畫道路交會處	
	市十九	0.22	23號計畫道路與86號計畫道路之間	
小計		2.17		
變電所 用地	變一	0.59	機一用地東北側	
	變二	1.66	機十七用地北側	
	變三	0.02	機十七用地東側	
	變四	0.20	文小十一用地北側	
小計		2.47		
社教 用地	社教一	0.61	公兒七用地北側	
	社教二	4.48	機十三用地南側	
小計		5.09		
自來水 事業 用地	自一	0.12	「公一」公園用地北側住宅區內	原機十五用地
	自二	2.60	八卦山大佛東側	原機十六用地
	自三	1.82	31號計畫道路與32號計畫道路交會處	原機十七用地
小計		4.54		
綠地（兼供溝渠使用）		6.30	鐵路用地兩側及中山路部分路段、大埔排水	
綠地		1.78	1號道路與2號道路交會處、公四西側	
體育場用地		15.24	私立建國技術學院東側	
電台用地		0.13	八卦山大佛北側	
醫院用地		1.40	保警大隊東南側	
溝渠用地		9.00	計畫區內大埔山區截水溝、西門排水、洋子厝	部分溝渠用地兼供高速公路使用
廣場用地		1.16	彰化火車站前	
鐵路用地		20.69	計畫區內鐵路縱貫線	
綠園道用地		18.26	建國南北路、中興路、旭光路、林森路、台糖廢鐵道、中華西路以南鐵路用地東側及文教二西側	
污水處理廠用地		6.83	高速公路西側	
電路鐵塔用地		0.03	位於高速公路東側污水處理廠用地內	
道路用地		124.95		
高速公路用地		17.37	計畫區西南側	

註：表內面積應依據核定圖實地分割測量面積為準。

表 8-2 變更彰化市主要計畫（第二次通盤檢討）公共設施用地明細表

項目	計畫面積 (公頃)	位置	備註	
鄰里公園兼兒童遊樂場用地	公(兒)二	1.15	公四用地西側	中正公園
	公(兒)三	0.33	公四用地東側	
	公(兒)四	2.20	文中十二用地東側	延和公園
	公(兒)五	2.05	81號道路與喜109號道路交會處	
	公(兒)七	1.32	陽明中學西側	
	公(兒)九	1.12	停一用地西側	
	公(兒)十	1.09	停二用地東側	
	公(兒)十二	0.84	停四用地北側	
	公(兒)十三	0.64	停五用地東側	
	公(兒)十四	0.07	南郭國小北側	
	公(兒)十五	0.13	綠地及綠(溝)西南側	
	公(兒)十六	0.45	機廿五用地南側	稅捐處舊址
	公(兒)十七	0.06	13號道路及細185號道路交會處	
	公(兒)十八	0.13	高速公路東側，103號道路北側	
公(兒)十九	0.24	高速公路東側，103號道路南側		
小計	11.82			
合計	424.01			

註：表內面積應依據核定圖實地分割測量面積為準。

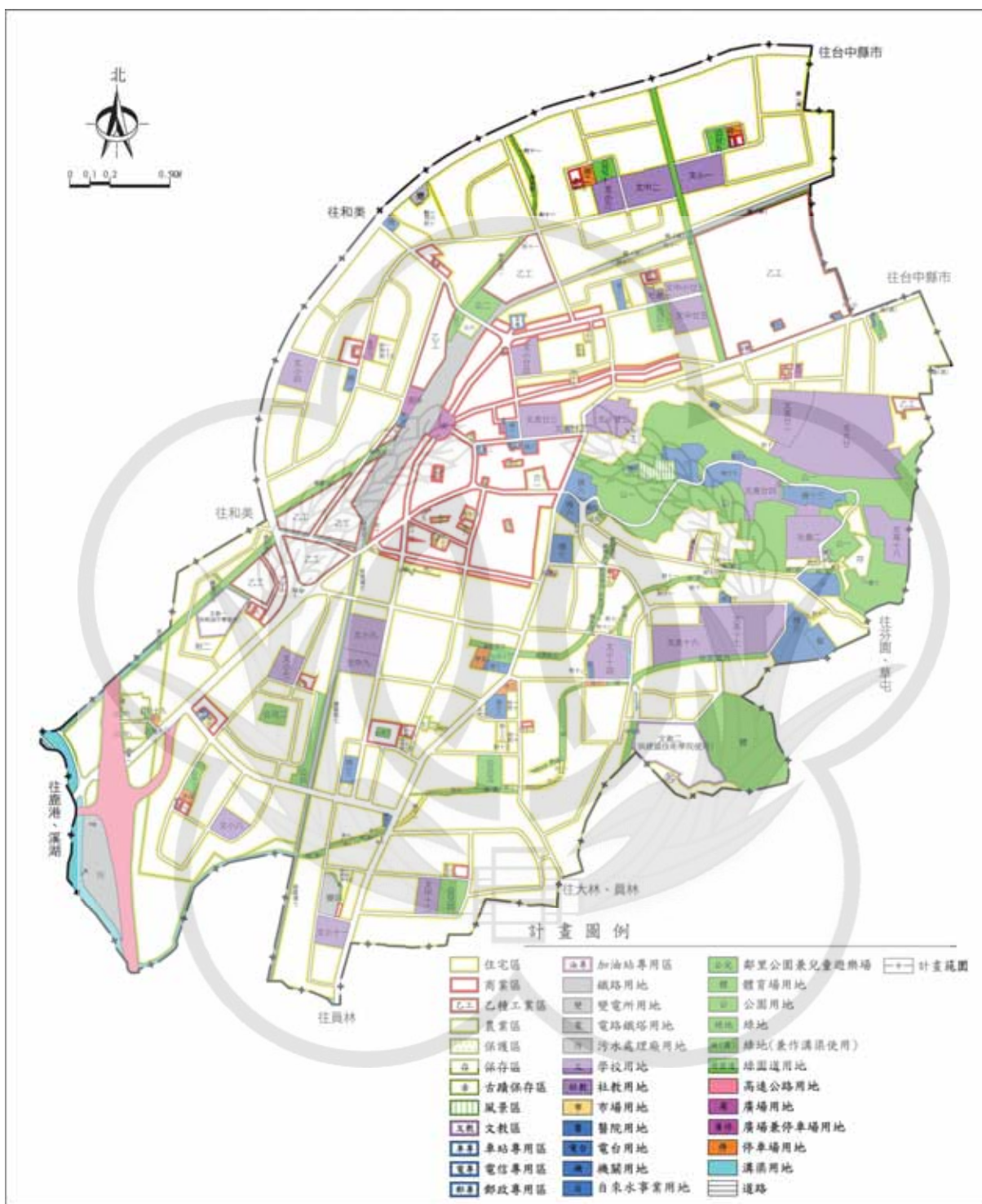


圖 8-1 變更後都市計畫示意圖

第六節 交通系統計畫

交通系統計畫內各層級之道路寬度、長度及起訖點詳見表 8-3 所示。

一、聯外道路

（一）金馬路（1、2 號道路）

為本計畫區西側外環道路，北與省道台一線相接通往台中縣市，南與中華西路相接可達高速公路，及通往鹿港、溪湖，計畫寬度 40-50 公尺，屬省道台一丙線。

（二）中華西路（2 號道路）

為計畫區內前往高速公路彰化交流道之聯絡道路，同時亦是通往鹿港、秀水等地之主要道路，計畫寬度為 27-40 公尺，屬縣一四五號道路。

（三）中山路（3、5、11、12 號道路）

北通往台中縣市，南達員林、西螺，為貫穿本計畫區之南北向聯外道路，計畫寬度為 20-30 公尺，屬省道台一線。

（四）彰美路（9 號道路）

為本計畫區通往和美之聯外道路，計畫寬度為 20 公尺，屬縣一三九號道路。

（五）彰草路（34 號道路）

為本計畫區通往和美之聯外道路，計畫寬度為 15 公尺，屬縣一三九甲號道路。

（六）大埔路（41 號道路）

為本計畫區通往大村、員林之聯絡道路，計畫寬度為 15 公尺，屬縣一三七號道路。

（七）47、76 號道路

為本計畫區通往和美、鹿港之聯絡道路，計畫寬度為 12-15 公尺。

（八）公園路（32 號道路）

為本計畫區通往芬園、南投草屯之聯外道路，計畫寬度為 15 公尺，屬縣一三九號縣道。

二、主要道路

（一）曉陽路（15 號道路）

為聯絡省道台一線與高速公路交流道及兼具聯絡住宅區內次要道路之主要道路，計畫寬度為 20 公尺。

（二）中正路（8 號道路、13 號道路、16 號道路）

為火車站前中心商業區主要聯絡道路，計畫寬度為 20-25 公尺。

（三）中華路（14 號道路、49 號道路）

為市中心通往省道台一線及高速公路之道路，計畫寬度為 14.54-20 公尺。

（四）中央路（4 號道路）

為聯絡省道台一線與高速公路交流道及兼具聯絡住宅區內次要道路之主要道路，計畫寬度為 30-38 公尺。

（五）自強路（21 號道路）

為連接 2 號道路與綠園道一，其主要聯絡後火車站住宅區間次要道路之主要道路，計畫寬度為 15 公尺。

（六）辭修路（29 號道路）

北接 9 號道路，南接 34 號道路，為計畫區西北側後火車站地區之重要道路，計畫寬度為 15 公尺。

（七）三民路（10 號道路）

為火車站前商業區主要聯絡道路，計畫寬度為 20 公尺。

（八）光復路（18 號道路）

為火車站前商業區之主要道路，計畫寬度為 18.18 公尺。

三、次要及出入道路

在各住宅區鄰里單元依需要劃設次要道路與出入服務道路，和聯外道路與主要道路串聯構成本計畫區之道路系統。

表 8-3 變更彰化市主要計畫（第二次通盤檢討）道路編號明細表

編號	寬度（公尺）	計畫長度（公尺）	起迄點	備註
1	50	4,250	自北側計畫邊界至綠園道三	金馬路（原一號道路）
2	27~40	1,785	自綠園道三至西側計畫邊界	金馬路、中華西路、新平路（原一、二號道路）
3	30	705	自 23 號道路至 25 號道路	中山路（原四號道路）
4	30~38	1,208	自 2 號道路至 5 號道路	中央路（原十六號道路）
5	30	1,910	自南側邊界至 40 號道路	中山路（原四號道路）
6	30	174	自綠園道六至 42 號道路	（原 14-38 號道路）
7	30	158	自綠園道六至 42 號道路	（原 14-7 號道路）
8	25	362	自 15 號道路至 39 號道路	中正路（原十號道路）
9	20	882	自 1 號道路至 10 號道路	彰美路（原六號道路）
10	20	1,471	自站前廣場至綠園道一	三民路（原 7-1、7-2 號道路）
11	26	365	自東側邊界至 25 號道路	中山路（原四號道路）
12	20	2,120	自 23 號道路至 40 號道路	中山路（原四號道路）
13	20	884	自站前廣場至 15 號道路	中正路（原十一號道路）
14	20	564	自 13 號道路至 15 號道路	中華路（原十四號道路）
15	20	1,055	自 12 號道路至 14 號道路	曉陽路（原三號道路）
16	20	638	自 4 號道路至 39 號道路	中正路（原 10-7 號道路）
17	12.8~18.7	760	自東側邊界至綠園道一	泰和路（原 1-21 號道路）
18	18.18	135	自站前廣場至 48 號道路	光復路（原 9-1 號道路）
19	15	904	自綠園道一至 1 號道路	建國東路（原 1-1 號道路）
20	15	1,018	自 1 號道路至 10 號道路	永安街（原七號道路）
21	15	2,830	自綠園道一至 1 號道路	自強路、自強南路（原 2-3、3-1 號道路）
22	15	371	自 10 號道路至 12 號道路	中民路（原九號道路）
23	15	1374	自站前廣場至 3 號道路	中正路（原十五號道路）
24	15	594	自 3 號道路至 25 號道路	實踐路（原 8-3 號道路）
25	15	367	自文大廿至 3 號道路	進德路（原 8-2 號道路）
26	15	408	自文大廿至 11 號道路	力行路（原 8-1 號道路）
27	15	384	自 1 號道路至 21 號道路	忠誠路（原 3-5 號道路）
28	15	246	自 21 號道路至 29 號道路	忠孝街（原 3-6 號道路）
29	15	1,483	自 9 號道路至 34 號道路	辭修路（原 3-8 號道路）
30	15	1,403	自 44 號道路至 49 號道路	民族路（原 9-6、10-2、10-6 號道路）
31	15	2,275	自 32 號道路至 65 號道路	卦山路（原 14-3 號道路）
32	15	1,560	自東側邊界至 33 號道路	公園路（原 14-2 號道路）

編號	寬度（公尺）	計畫長度（公尺）	起迄點	備註
33	15	600	自 32 號道路至 37 號道路	南郭路、東明街（原14-4號道路）
34	15	509	自 14 號道路至西側邊界	彰草路（原八號道路）
35	15	863	自 12 號道路至 14 號道路	華山路（原9-7號道路）
36	15	284	自 12 號道路至 33 號道路	南郭路（原14-5號道路）
37	15	694	自 92 號道路至 33 號道路	介壽北路、介壽南路（原14-7號道路）
38	15	100	自綠園道四至 100 號道路	（原4-19號道路）
39	15	540	自 5 號道路至 16 號道路	仁愛路（原10-1號道路）
40	15	611	自 5 號道路至 37 號道路	中興路（原十三號道路）
41	15	1,056	自南側邊界至 40 號道路	大埔路（原十二號道路）
42	15	547	自 7 號道路至 37 號道路	介壽北路（原14-7號道路）
43	15	1361	自 4 號道路至 4 號道路	崙平南路、崙美路（原6-1號道路）
44	15	186	自 5 號道路至 79 號道路	四維路、民族路（原10-26、10-27號道路）
45	15	1,338	自 5 號道路至 46 號道路	延平路（原12-1號道路）
46	15	940	自 5 號道路至 45 號道路	埔西街（原12-3號道路）
47	15	418	自東側邊界至高速公路	（原十七號道路）
48	14.54	758	自 12 號道路至 49 號道路	光復路（原9-2、9-3號道路）
49	14.54	817	自 12 號道路至 13 號道路	中華路、孔門路（原9-4、9-5號道路）
50	12	900	自 19 號道路至 89 號道路	泰和路、泰和東街（原1-2號道路）
51	12	309	自 1 號道路至 53 號道路	茄苳路（原2-1號道路）
52	12	384	自綠園道一至 51 號道路	建國西街（原2-2號道路）
53	12	1,037	自 21 號道路至 51 號道路	永康街、泰安一街（原2-4、2-6號道路）
54	12	515	自 51 號道路至 53 號道路	泰安二街、泰安街（原2-4、2-5號道路）
55	12	518	自 20 號道路至 21 號道路	辭修北路（原2-7號道路）
57	12	721	自綠園道一至 20 號道路	三福街（原7-3號道路）
58	12	150	自 1 號道路至 60 號道路	（原3-3號道路）
59	12	189	自 1 號道路至 60 號道路	（原3-4號道路）
60	12	1,006	自 21 號道路至 21 號道路	西勢街（原3-2號道路）
61	12	650	自 21 號道路至 28 號道路	自立街（原3-7號道路）

編號	寬度（公尺）	計畫長度（公尺）	起迄點	備註
62	12	502	自 10 號道路至 48 號道路	民生路（原十號道路）
63	12	417	自 24 號道路至 98 號道路	全福街（原8-4號道路）
64	12	257	自文高廿一至 3 號道路	工校街（原8-5號道路）
65	12	137	自 12 號道路至 31 號道路	（原14-1號道路）
66	12	170	自 32 號道路至 102 號道路	（原14-19號道路）
67	12	172	自 32 號道路至 102 號道路	（原14-23號道路）
68	12	331	自 36 號道路至 69 號道路	博愛街（原14-10號道路）
69	12	546	自 12 號道路至 37 號道路	南校街（原14-9號道路）
70	12	980	自綠園道六至 33 號道路	（原4-6號道路）
71	12	530	自 6 號道路至 7、42 號道路	（原14-39號道路）
72	12	240	自2號道路至90號道路	平等街（原4-1號道路）
73	12	567	自 15 號道路至 75 號道路	建和街（原5-4號道路）
74	12	550	自 4 號道路至 73 號道路	崙平北路（原5-2號道路）
75	12	1,088	自 73 號道路至 74 號道路	平和街（原5-2、5-3號道路）
76	12	315	自 94 號道路至 75 號道路	平和街(原5-23號道路)
77	12	827	自 43 號道路至 75 號道路	向陽街（原5-1、6-2號道路）
78	12	398	自東側邊界至溝渠	天祥路（原十八號道路）
79	12	779	自 4 號道路至 4 號道路	天祥路、中央路（原10-4、10-5號道路）
80	12	253	自 5 號道路至 41 號道路	仁愛東街（原13-1號道路）
81	12	461	自 5 號道路至 41 號道路	南平街（原13-2號道路）
82	12	924	自 4 號道路至 94 號道路	南興街（原11-1號道路）
83	12	733	自 46 號道路至 82 號道路	雲長路（原11-2、12-4號道路）
84	12	195	自 5 號道路至 82 號道路	中山路（原11-3號道路）
85	12	74	自 41 號道路至 45 號道路	大埔路（原12-2號道路）
86	12	614	自 41 號道路至 92 號道路	埔陽街（原12-5號道路）
87	11	504	自 22 號道路至 62 號道路	長壽街（原7-4號道路）
88	10	421	自 19 號道路至 19 號道路	泰豐街（原1-15號道路）
89	10	164	自 19 號道路至 50 號道路	泰和路（原1-18號道路）
90	10	804	自72號道路至34號道路	精誠路、平安街（原4-11號道路）
91	10	224	自 76 號道路至 74 號道路	平和街（原5-14號道路）
92	10	488	自 37 號道路至 40 號道路	介壽南路、建寶街（原12-33號道路）
93	10	294	自高速公路至溝渠	林森西路（原4-18號道路）
94	10	144	自 5 號道路至 82 號道路	中山路（原11-14號道路）

編號	寬度（公尺）	計畫長度（公尺）	起迄點	備註
95	9	199	自 23 號道路至 62 號道路	成功路（原7-20、7-39號道路）
96	9	345	自 30 號道路至 49 號道路	民權路（原9-18號道路）
97	8	235	自 10 號道路至 87 號道路	三民路（原7-22號道路）
98	8	259	自 24 號道路至 63 號道路	（原8-15號道路）
99	8	625	自文高廿一至 12 號道路	進德路（原8-25號道路）
100	8	356	自 38 號道路至 90 號道路	（原4-17號道路）
101	8	198	自醫院用地至 70 號道路	南郭路（原14-37號道路）
102	6	94	自 66 號道路至 67 號道路	大智路
103	12	208	自 2 號道路至高速公路	西門口段農業區個案變更新增道路

註：表內道路長度應依據核定圖實地測釘之樁距為準。



第七節 都市防災計畫

依「都市計畫定期通盤檢討實施辦法」第 7 條，「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」；茲考量潛在災害影響及本計畫區土地使用情形，進行都市防災規劃。

為避免本計畫區災害發生及災害蔓延，並得以在災害發生時減輕損失程度，保障民眾生命財產安全，故依據「災害防救方案」之規定，整體規劃本計畫區防災體系，以有效遏止災害擴大及迅速疏散並安置民眾。

一、都市防災軸帶之規劃

- (一) 於園林道用地及 12 公尺寬以上之道路沿線實施綠美化，作為火災延燒防止地帶，防止火源延燒，並可收消除噪音及防塵效果。
- (二) 防災軸線應全面種植防火樹種，以兼具防止火災延燒及視覺景觀之軟化。

二、防災據點之整備

(一) 防災指揮及動員系統

1. 以彰化縣政府作為防災指揮中心，統一防災任務之調度，協調救災物資之分配與運送，健全救災指揮體系。
2. 建置防災資料庫，與建管、都計、消防、警察、急難救助單位及緊急醫療體系進行整合，並透過資訊系統建設防災地理資源系統及都市防災情報網路系統。
3. 整合民間防災、救災之人力及物資，透過民間團體、基金會及自發性組織等自發性力量的凝聚，實施計畫性的任務編制及責任分工。

(二) 空中防災據點

以大型學校運動場為直昇機臨時停機據點，提供受災人員、救災物資急救運輸之需。

(三) 中長期收容場所

指定適當區位之公園用地劃為中長期收容場所，配置臨時生活需用之廚廁、休息空間，以及物資、醫療、用水的存放。

（四）臨時收容場所

- 1.為避免大火延燒、遮斷輻射熱及緩衝暴風壓，以本計畫區內之學校用地為規劃對象。
- 2.有效避難面積為每人 2 平方公尺以上。
- 3.至少鄰接一條輸送、救援道路，強化其與避難救災道路之關係，同時，場所內通道應有雙向出入口。
- 4.應重視防災植栽綠化，植栽樹種以耐火樹種為原則。

（五）臨時避難場所

- 1.以本計畫區內學校、公園、廣場及停車場等開放空間為主要規劃對象。
- 2.周邊道路應有防災功能，並防止落下物擊傷避難人員。
- 3.應設置適當消防設備與避難設施，並備有可搬運之抽水幫浦、大型滅火器及儲放空間，同時，設置資訊傳遞及廣播設備，引導人群避難。

三、消防救災路線及據點設施之規劃

（一）緊急疏散動線

陸上災害包括地震、風災、火災等災害，本計畫區各計畫道路均屬緊急疏散動線，並與開放空間相串聯，形成交通疏散路網。

1.緊急道路

屬第 1 層級之緊急道路係指路寬 20 公尺以上道路為對象，可迅速通達區外之路徑，並須最優先保持通暢之運輸功能，本計畫指定區內聯外道路為緊急道路。

2.救援運輸道路

屬第 2 層級之救援運輸道路係指路寬 15 公尺以上道路為對象，可迅速作為通達區內消防、物資支援、人員集合之路徑，故須考量能便利聯繫區內各消防據點及收容場所，本計畫指定區內主要道路及次要道路為救援運輸道路。

3.避難輔助道路

屬第 3 層級之避難輔助道路係指路寬 12 公尺以上道路為對象，主要在各指定防災據點之設施無法連接前 2 層級救災避難道路時，作為前 2 層級救災避難道路之輔助道路。

（二）避難據點及防災區劃

本計畫區主要以公園及學校作為防災救難責任區，各區並成立主要之避難據點，視災害程度分別提供避難空間與臨時醫療場所，發揮防災組織體系緊急組構及指揮統籌功能。

（三）開放式避難空間

廣場、停車場及公園等用地設定為本計畫主要避難據點，其周邊應保持通暢，並減少永久性障礙物設置，以維持其開放性並隨時作為臨時救災避難場所之用；此外，風災發生時，戶外民眾應儘速循避難路線避入防災中心，或就近避入構造堅硬之房舍建物內，避免暴露於無遮蔽之場所，以防硬物撞擊或遭風力侵害。

（四）收容據點

本計畫區主要收容據點以學校用地及文教區為主，載具收容以高架道路與立體化停車設施為主。

（五）緊急派遣原則

依消防法令規定，消防車 5 分鐘能到達之範圍，服務面積 9 平方公里以設置 1 消防分隊為原則。

四、維生系統之規劃

（一）重要維生管線

規劃都市水源、下水道、電力等維生管線之共構系統，降低其破壞機率，並應布設於主要逃生路徑周邊，確保災害發生時之正常運作。

（二）給水系統

1. 管路布設應避免潛在地質災害地區，若確有必要，應採用多節、柔性接頭連接之管道。
2. 管線埋設以地下管線為原則，山坡地帶應特別避免地面管線。
3. 給水管下水道的水平距離應留設至少 3 公尺以上，但給水管應高於污水下水道。
4. 消防用水應有專用管網及水源。
5. 貯水塔設施應採防震設計，並避免設置於潛在地質災害地區及建築物密集地區。

（三）電力系統

1. 輸送線路應予地下化。

- 2.變電設施儘量設置於防火區劃邊緣。
- 3.建立勘查系統，以於發生問題時，檢查輸送或儲存設施。
- 4.公共建築物及避難場所應具備緊急電源。

（四）電訊系統

- 1.輸送線路應予以地下化。
- 2.通訊中心及儲放供給設備之建築物應採防震設計。
- 3.應考量區域隔離措施，避免被破壞區域影響其他區域之正常運作。

（五）瓦斯系統

- 1.輸送線路應予以地下化。
- 2.應設置偵測、漏氣及緊急切斷系統，自動化組織規劃改以人工操作替代。
- 3.輸送線路應與電力線路保持至少 3 公尺以上的距離。

（六）警報與通報系統

建議運用資訊通信系統組織監控中心，管制各種能源管線（電力、電信、瓦斯、水利等），配合地方行政體系之救災中心運作，形成統一完善之預警預報系統。

五、水患之防災規劃

在自然環境中從事活動及環境利用時，必須尊重自然環境運作之法則，順應自然生態之體系，才能建立一個和諧互利的環境。有關河川水患之防災規劃構想應回歸以生態為法則，即以親水化為導向，兼顧治水、水利與環境之機能使用。擬以景觀設計結合河川防洪的手法「軟化」被混凝土包圍的都市河川水岸，利用植栽、非阻絕性設施等去除河川現有的堅硬意象，與自然共生，逐步達成河川水患之防災。

規劃構想係利用都市水岸紋理之特性，將東西兩圳、東西三圳及洋子厝之各灌溉、排水渠道等，透過環境整治、相關水利工程之配合與整體景觀之規劃，建構全市性之水域開放空間體系，以連繫都市活動，塑造為水網都市之風貌。因此，針對水患之防災研提規劃構想如下：

- （一）河川流域應規劃設計為景觀走廊與水土保持帶。
- （二）確切執行防洪與河川整治計畫。
- （三）在科學化之水土保持與綠化植林作業下，以潔淨之河川水域平衡高度發展之都市生態系。

(四) 採生態工程施作進行河川整治及復育，恢復河川生態系統，並使其達到親水功能。

(五) 開放空間、法定空地之鋪面材質，應儘量採用透水性材質。

六、災害預防因應策略

(一) 生活面向之防災預防策略

水資源的循環利用是落實生態城市的重要一環，近年來由於氣候變遷、降雨過度集中、豪大雨發生情形越來越頻繁，在台灣各地造成多起土石流及淹水災情，透過一般生活之自然化雨水管理系統的建構，未來應從水資源的維護與管理尋求與水共存之道。

為了減少暴雨期間逕流，並復原土壤的水分涵養能力，雨水管理應朝向最大的下滲、最大的遲滯、最小的逕流及自然化等目標推動，使得暴雨期間土地得以吸收最大降雨量，減少下游河川的負荷。相關參考作法如下：

作法	參考案例	說明
以生態草溝（雙層溝）取代傳統的水泥排水溝		德國漢諾威 Kronsberg 生態社區以生態草溝增加雨水滯留，形成帶狀生態棲地，當雨量大時則溢流至下層的排水溝排放
透水鋪面的廣泛運用		歐洲國家在人行步道、行人徒步區、停車場、社區公園等廣泛運用石材、透水磚、木料等透水材質施作鋪面。照片為德國漢諾威 Kronsberg 生態社區的一處停車場。
分散式的雨水滯留設施		德國漢諾威 Kronsberg 生態社區的雨水滯留設施採用分散式設置，規模適中，平日可以是休閒遊憩的場所，兼顧防洪、休憩與景觀功能

<p>雨水回收再利用系統</p>		<p>藉由自然淨化水循環處理系統（雨水回收系統），將屋頂收集之雨水及家庭用水產生之中水，經由生態淨化池淨化後，再存放至地下儲水池，可供澆灌花草樹木等使用。照片為瑞典馬爾摩的生態淨化池。</p>
------------------	---	--

（二）防災設施面向之預防策略

在自然環境中從事活動及環境利用時，必須尊重自然環境運作之法則，順應自然生態之體系，才能建立一個和諧互利的環境。有關河川水患之防災預防構想應回歸以生態為法則，即以親水化為導向，兼顧治水、水利與環境之機能使用。利用都市水岸紋理之特性，將區內各灌溉、排水渠道等，透過環境整治、相關水利工程之配合，建構水域開放空間體系，以連繫都市活動，塑造為水網都市之風貌。因此，針對水患之防災預防策略構想如下：

1. 河川流域應規劃設計為景觀走廊與水土保護帶，確切執行防洪與河川整治計畫。
2. 採生態工程施作進行河川整治及復育，恢復河川生態系統，並使其達到親水功能。
3. 新開發區之基礎設施應納入生態基盤考量，規定基地開發時其法定空地應強化保水功能，研擬雨水回收系統或生態淨化池設置等相關機制。
4. 公共開放空間之改善應結合分散式的雨水滯留設施進行景觀設計，並儘量採用透水鋪面。
5. 以分散式的雨水淨化池，蒐集街道雨水及家庭中水，分區淨化後再排入河流中，維護河川水質的潔淨。

七、防災避難空間規劃

根據「都市計畫防災規劃標準及管理體系之建構」之定義，規劃防災避難場所與劃設指標規定，將本計畫區內公共設施，劃設為避難據點與災害防救道路系統；可規劃為收容與避難據點面積共有 167.19 公頃，依計畫人口 200,000 人計算，每人可使用 8.36 平方公尺的避難收容空間使用，避難收容空間高於防災規劃標準之底限（臨時避難每人最小需求 1 平方公尺、有計畫收容每人最小需求 2.1 平方公尺及無計畫收容每人最小需求 3.6 平方公尺）；如以已開闢公共設施推估現有避難容納，面積共為 161.77 公頃計算，每人可使用 8.09 平方公尺的避難收容空間使用，亦能滿足防災規劃標準之底限。本計畫人口多集中在省道台一線沿線地區，以此規劃本計畫區之防災避難空間，以作為災害整合基本單元，並規劃避難動線與救災派遣，符合災害防救的效能發揮，詳見表 8-4 及圖 8-2 所示。

表 8-4 公共設施用地供作避難場所狀況表

使用項目及編號	面積（公頃）	規劃避難場所種類	備註（公頃）
學校用地	89.97	緊急避難據點	已開闢
文教區	13.62	緊急避難據點	已開闢
公園用地	59.40	緊急避難據點、中長期收容場所	部份開闢（54.68）
停車場用地	3.04	緊急避難據點	部份開闢（2.34）
廣場用地	1.16	緊急避難據點	已開闢
合計	167.19（已開闢面積合計為 161.77 公頃）		

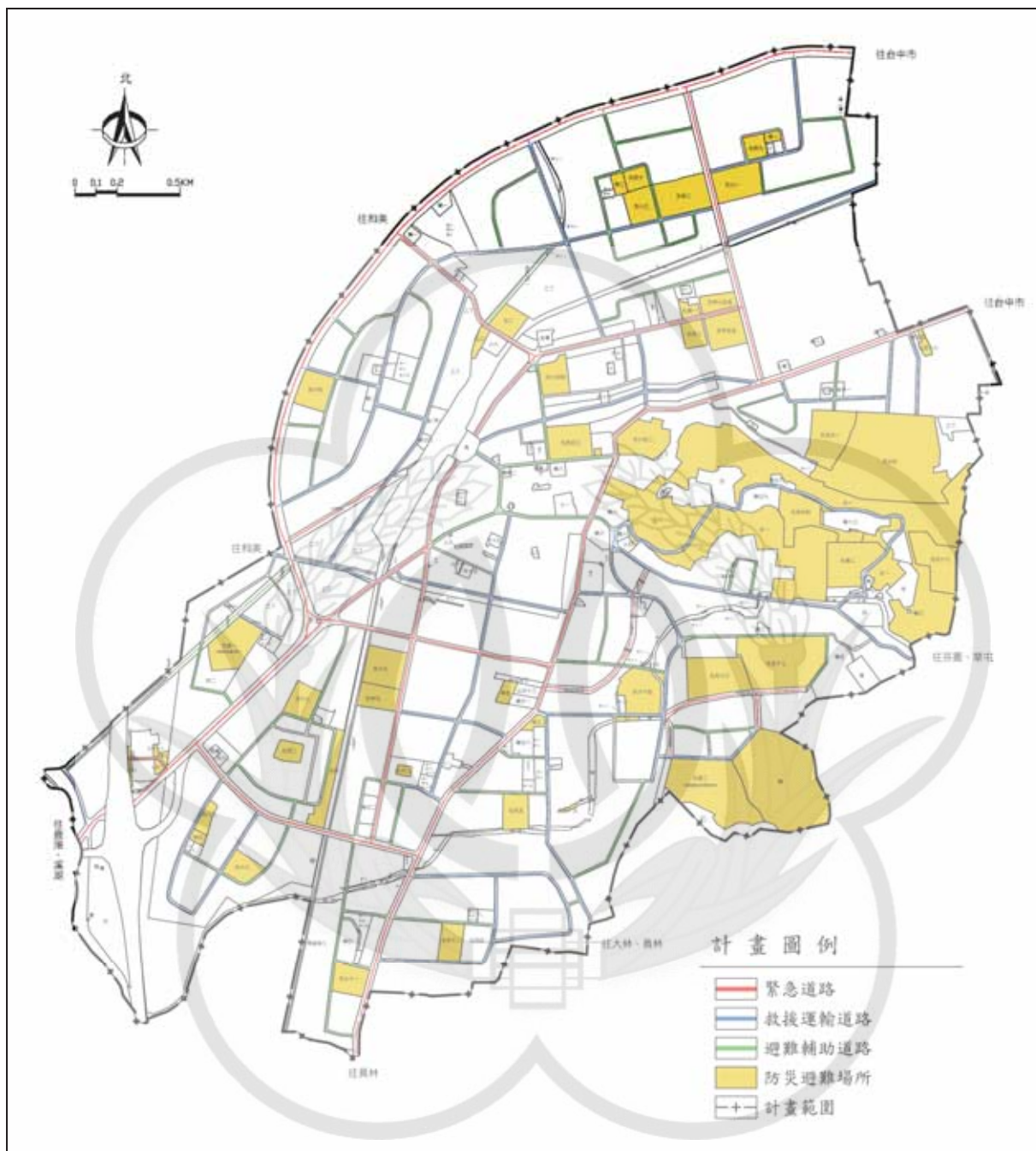


圖 8-2 防災避難空間示意圖

第八節 土地使用分區管制要點原則性規範說明

本次通檢配合主要計畫與細部計畫拆離後，土地使用分區管制要點係屬細部計畫之計畫內容，故於主要計畫內容針對土地使用分區管制要點中進行原則性之規範說明：

- 一、配合內政部民國 105 年 4 月 25 日台內營字第 1050410137 號令修正發布之「都市計畫法臺灣省施行細則」修正法令依據。
- 二、各項使用分區之使用項目與強度依照現行計畫內容管制，惟為解決現況容積使用情形已大於法定容積之情形，且彰化市屬於發展歷史悠久地區，相對的土地持分複雜、缺乏促使地主積極再利用及改建之相關誘因，故調整住宅區得依照面臨計畫道路寬度之原則進行不同使用強度劃份。
- 三、建築基地前院、側院深度退縮管制及騎樓與無遮簷人行道設置依相關規定妥為訂定。
- 四、為確保合理居住密度，以維護生活環境品質及公共設施服務水準，增訂停車空間設置規範，以合理管制土地使用強度。
- 五、考量基地綠化設計，訂定建築基地應綠化面積及覆土深度之相關規定。
- 六、訂定特定條件地區及開發面積達一定規模者須經都市設計審議，並增訂都市設計審議項目之相關準則。
- 七、為獎勵既有發展區積極再利用及改建，在維護並提升相關環境品質之前提下，提供大基地開發、提升防災機能、都市保水性能及法定停車空間集中留設且具共同出入口等容積獎勵相關誘因，促進彰化市整體都市發展需求。
- 八、依照『彰化縣都市計畫甲種及乙種工業區申請設置工業發展有關設施暨公共服務與公用事業設施使用案件處理原則』之規定及「都市計畫法臺灣省施行細則」修訂條文，得依規定申請設置公共服務與公用事業設施。

第九節 實施進度與經費

都市計畫事業係指依都市計畫法規定所舉辦之公共設施、新市區建設、舊市區更新等實質建設之事業。本計畫區除附帶條件整體開發地區屬優先發展區，農業區為後期發展區外，餘均屬已發展區，考量都市發展趨勢，未來應加速各項公共設施用地之取得、興闢與維護，並應視實際需要進行都市更新再發展與新市區之開發，以強化都市體質，實施進度與經費詳見表 8-5 所示。

表 8-5 實施進度與經費一覽表

公共設施項目	面積(公頃)	土地取得方式				開發經費(萬元)			主辦單位	預定完成期限(年度)	經費來源
		徵購	市地重劃	區段徵收	撥用或其他	土地徵購費及地上物補償	工程費	合計			
本次通盤檢討前已劃設未開闢公共設施	機一用地	0.39	✓				780	780	彰化市公所	依工程設計進度完成	需地機關編列預算
	機二用地	0.54			✓		360	360	彰化市公所	依工程設計進度完成	需地機關編列預算
	機十八用地	0.15	✓				300	300	彰化市公所	依工程設計進度完成	需地機關編列預算
	機二十用地	0.05	✓				100	100	彰化市公所	依工程設計進度完成	需地機關編列預算
	公二用地	1.70			✓		3,400	3,400	彰化市公所	依工程設計進度完成	需地機關編列預算
	公三用地	0.61			✓		1,220	1,220	彰化市公所	依工程設計進度完成	需地機關編列預算
	公四用地	2.25			✓		4,220	4,220	彰化市公所	依工程設計進度完成	需地機關編列預算
	公滯用地	0.27			✓		460	460	申請人	細部計畫發布實施後三年內完成	申請變更單位自有資金及銀行貸款
	停三用地	0.48	✓				960	960	彰化市公所	依工程設計進度完成	需地機關編列預算
	停七用地	0.22			✓		440	440	申請人	細部計畫發布實施後三年內完成	申請變更單位自有資金及銀行貸款
	市七用地	0.13	✓				260	260	彰化市公所	依工程設計進度完成	需地機關編列預算
	廣停十二用地	0.15	✓				300	300	彰化市公所	依工程設計進度完成	需地機關編列預算
	廣停十三用地	0.19	✓				300	300	彰化市公所	依工程設計進度完成	需地機關編列預算
	污水處理廠用地	6.83	✓				13,660	13,660	彰化縣政府	依工程設計進度完成	由內政部營建署補助及主辦單位編列預算

公共設施 項目	面積 (公頃)	土地取得方式				開發經費(萬元)			主辦單位	預定完成 期限(年度)	經費來源
		徵 購	市地 重劃	區段 徵收	撥用 或 其他	土地徵購 費及地上 物補償	工程 費	合計			
本次通盤檢討新增劃設公共設施	機三十一用地	2.50	√		√		5,000	5,000	需地機關	依工程設計 進度完成	需地機關編 列預算
	文大用地 (部分)	1.26			√		2,680	2,680	需地機關	依工程設計 進度完成	需地機關編 列預算
	文高十七 用地 (部分)	1.85			√		3,700	3,700	需地機關	依工程設計 進度完成	需地機關編 列預算
	文高廿三 用地 (部分)	0.11			√		220	220	需地機關	依工程設計 進度完成	需地機關編 列預算
	自來水事 業用地	4.54	√		√		9,080	9,080	需地機關	依工程設計 進度完成	需地機關編 列預算

註：一、本表僅列公共設施工程費，不含整地費、工程設計費、地費補償費、地上物補償費、行政作業費及路燈、管線等費用。

二、機關及公用事業用地之各項建築工程費由各該管機關負責籌措建設經費開發。

三、綠地、綠地（兼作溝渠使用）、溝渠用地、綠園道用地及道路用地均為部分開闢，因多為零星分布故未列於表內，其實施進度與經費應視需地機關之經費編列與工程設計進度情形辦理。

四、自來水事業用地中部分土地尚待與國產署、農田水利會所有及一般私有地主辦理協議價購或其他方式取得。

五、本表應視地方財政狀況酌予調整。

第十節 其他事項

本計畫業經內政部都市計畫委員會第 901 次及 933 次會議審議通過，其中變更內容綜理表原編號 4、5、10、11 及公展期間人民團體陳情意見綜理表人 20 案、人民團體逕向內政部陳情意見綜理表逕人 5 案、逕人 19 案、逕人 34 案、再公展期間人民團體逕向內政部陳情意見綜理表再人 37 案應依下列規定辦理後，再報由內政部審議及核定，茲將前述各案經內政部都委會決議內容說明如下：

一、尚待完成附帶條件或其他事項之變更案件

尚待完成附帶條件案件或其他應辦事項之變更內容如下，詳見表 8-6 所示。

（一）變更內容綜理表原編號 4（社教一用地北側住宅區）

本案附帶條件（附十四）：應於內政部都市計畫委員會審議通過記錄文起 3 年內完成附帶條件規定（負擔之公共設施用地得以折繳代金方式抵充），再檢具變更主要計畫書、圖報由內政部逕予核定後實施，如未能於期限內完成附帶條件規定則維持原計畫內容（詳圖 8-3）。

（二）變更內容綜理表原編號 10（11-20M 計畫道路北側綠地（兼作溝渠使用）及南側住宅區）

本案尚涉「擴大彰化市都市計畫」邊界縫合時之實質計畫內容調整，因其開發期程需配合新訂都市計畫辦理，故應俟該案核定發布實施後，始得核定實施（詳圖 8-4）。

（三）公展期間人民團體陳情意見綜理表人 20 案（市七用地）

本案附帶條件（附十四）：應於內政部都市計畫委員會審議通過記錄文起 3 年內完成附帶條件規定（負擔之公共設施用地得以折繳代金方式抵充），再檢具變更主要計畫書、圖報由內政部逕予核定後實施，如未能於期限內完成附帶條件規定則維持原計畫內容（詳圖 8-5）。

（四）人民團體逕向內政部陳情意見綜理表逕人 5 案（公三用地西側乙種工業區）

本案附帶條件（附十六）：依都市計畫工業區檢討變更審議規範規定事項，研提具體開發內容、開發方式，並檢附相關開發意願證明文件後，另循法定程序辦理（詳圖 8-6）。

（五）人民團體逕向內政部陳情意見綜理表逕人 34 案（計畫範圍東側溝渠用地）

本案附帶條件（附十四）：應於內政部都市計畫委員會審議通過記錄文起 3 年內完成附帶條件規定（負擔之公共設施用地得以折繳代金方式抵充），再檢具變更主要計畫書、圖報由內政部逕予核定後實施，如未能於期限內完成附帶條件規定則維持原計畫內容。（詳圖 8-7）

二、暫予保留案件

尚待釐清相關計畫辦理情形與事項後，再提會討論審議或再循法定程序辦理之案件如下：

（一）變更內容綜理表原編號 5（牛稠子乙種工業區）

本案暫予保留，俟擴大彰化都市計畫及台化廠區空間訂有具體整體規劃方案後，再行審議，以配合該區整體空間結構調整，並促進都市土地有效利用（詳圖 8-8）。

（二）人民團體逕向內政部陳情意見綜理表逕人 19 案（綠園道四至洋仔厝排水間之溝渠用地）

本案暫予保留，並請縣政府針對周邊道路旅次起訖點妥為調查分析，將本段溝渠用地變更為道路後，對周邊道路服務水準及加蓋後對河川排水、生態功能之衝擊影響，並俟編列具體事業及財務計畫後，再循法定程序辦理（詳圖 8-9）。

（三）再公展期間人民團體逕向內政部陳情意見綜理表再人 37 案（1-50M 道路及 3-8-15M 道路之間園道三用地路段）

本案暫予保留，俟縣政府妥為清查該區地籍分割狀況及建築執照與使用執照核發內容，確認現況合法建物所在範圍，並研擬具體可行之解決方案後，再行提會討論（詳圖 8-10）。

表 8-6 尚待完成附帶條件或其他事項之變更內容綜理表

新編號	原編號	位置	變更內容		變更理由	備註
			原計畫	新計畫		
6 、 再 人 7 、 31 案	4	社教一用地北側住宅區	社教用地 (0.03 公頃)	住宅區 (0.03 公頃) 附帶條件(附十):依「彰化縣都市計畫區土地變更回饋審議原則」辦理。 附帶條件(附十四):應於內政部都市計畫委員會審議通過記錄文起 3 年內完成附帶條件規定(負擔之公共設施用地得以折繳代金方式抵充),再檢具變更主要計畫書、圖報由內政部逕予核定後實施,如未能於期限內完成附帶條件規定則維持原計畫內容。	1.社教用地係計畫開闢為婦幼設施所劃設,現況已做為兒童公園使用,惟北側鄰接住宅區之兩側,仍有部份私有土地。 2.該地經劃定為公共設施用地後均未徵收開闢,為解決公共設施保留地之問題,兼顧土地所有權人之權益,將社教用地範圍內之私有土地檢討變更,並指定回饋措施。 3.變更範圍於 59 年原計畫擬定時為公園用地,於 75 年由公園用地變更為廣場兼停車場用地,其次於 93 年第一次通盤檢討時由廣場兼停車場用地變更為社教用地,現行計畫屬於公共設施用地保留地。 4.其中變更範圍鄰地牛稠子段牛稠子小段 24-55、24-56 地號土地之原使用分區為公園用地,於民國 75 年變更為廣兼停用地,於 85 年第一期公共設施保留地專案通盤檢討時因現況已有合法房屋,變更為住宅區,惟 85 年並無附帶條件之規定,為落實原計畫變更原則之一致性及保障鄰地與土地所有權人權益(牛稠子段牛稠子小段 24-55、24-56、24-57、24-58 地號於變更時皆領有臨時使用執照),故牛稠子段牛稠子小段 24-57、24-58 地號土地檢討變更為住宅區免予回饋,其餘變更範圍內土地與鄰地當時變更基地條件不一致,且本案係為解決公共設施保留地之問題,兼顧土地所有權人之權益,將社教用地範圍內之私有土地附帶條件變更為住宅區,並指定得以折繳代金方式抵充負擔之公共設施用地的回饋措施。	牛稠子段牛稠子小段 24-49、 24-50、 24-301、 24-302、 24-375、 24-382、 24-383、 24-391、 24-393、 24-394、 24-395、 24-396、 24-397 地號 等 13 筆土地

新編號	原編號	位置	變更內容		變更理由	備註
			原計畫	新計畫		
13	10	11-20M 計畫道路北側綠地（兼作溝渠使用）及南側住宅區	住宅區 （0.43 公頃） 綠地（兼作溝渠使用） （0.002 公頃）	綠園道用地 （0.432 公頃）	1.為配合擴大彰化市都市計畫之邊界縫合與道路系統之串連，台化路於彰化市主要計畫規劃為住宅區及部分綠地（兼作溝渠使用），將其變更為綠園道用地，另於綠園道一（建國南路）以東之省道台一線中山路道路寬度統一為 30 公尺，其中位於彰化市都市計畫區之計畫寬度為 26 公尺。 2.現況中山路於台化公司路段需透過道路工程設計手法，以保留圍牆外既有行道樹及綠地空間營造。	本案尚涉「擴大彰化市都市計畫」邊界縫合時之實質計畫內容調整，因其開發期程需配合新訂都市計畫辦理，故應俟該案核定發布實施後，始得核定實施。
24	人 20 案	市七用地	市場用地 （0.13 公頃）	商業區 （0.13 公頃） 附帶條件（附十）：依「彰化縣都市計畫區土地變更回饋審議原則」辦理。 附帶條件（附十四）：應於內政部都市計畫委員會審議通過記錄文起 3 年內完成附帶條件規定（負擔之公共設施用地得以折繳代金方式抵充），再檢具變更主要計畫書、圖報由內政部逕予核定後實施，如未能於期限內完成附帶條件規定則維持原計畫內容。	1.由於商業活動型態的改變，現況無興闢公有市場之需求，公所亦無後續相關建設計畫，故為解決公設保留地之問題及兼顧土地所有權人之權益，基於商業區整體發展，故併同鄰地分區調整變更為商業區。 2.變更回饋之土地未達 500 平方公尺，且現況建物密集無法提供土地回饋，為避免衍生後續開發時程之不確定，故配合新增相關附帶條件，以符合社會公平正義之原則。	

新編號	原編號	位置	變更內容		變更理由	備註
			原計畫	新計畫		
逕人5案	--	公三用地 西側乙種工業區	乙種工業區 (0.86 公頃)	商業區 (0.86 公頃) 附帶條件(附十六):依都市計畫工業區檢討變更審議規範規定事項,研提具體開發內容、開發方式,並檢附相關開發意願證明文件後,另循法定程序辦理。	1.本案前於 98 年 5 月 26 日納入彰化市北區都市計畫公展變更案第七案,後經 99.4.8 縣大會 191 次會議決議:因彰化市農會表示並無具體開發意願及方式,故本案不予通過。 2.經檢討彰化市商業區尚可劃設 33.14 公頃;且陳情位置屬後站地區之居住與商業活動族群地區,配合周邊土地使用現況與更新單元開發建設,以強化火車站後站地區商業活動空間。	
逕人34案	--	計畫範圍 東側溝渠 用地	溝渠用地 (0.05 公頃)	乙種工業區 (0.05 公頃) 附帶條件(附十):依「彰化縣都市計畫區土地變更回饋審議原則」辦理。 附帶條件(附十四):應於內政部都市計畫委員會審議通過記錄文起 3 年內完成附帶條件規定(負擔之公共設施用地得以折繳代金方式抵充),再檢具變更主要計畫書、圖報由內政部逕予核定後實施,如未能於期限內完成附帶條件規定則維持原計畫內容。	1.溝渠用地係配合彰化雨水下水道規劃及依權屬範圍與實際使用現況變更;經調閱異動索引查詢資料,變更位置前次異動仍屬私有地,現況有部分建物及空地。 2.經治水資處表示彰化市雨水下水道系統為地下箱涵,無相關治理計畫與公告治理範圍界限,依據水資處所提供彰化市 B5~B8 雨水下水道工程竣工圖及「彰化縣都市計畫區土地變更回饋審議原則」相關規定,將部分溝渠用地附帶條件變更為毗鄰分區。 3.變更回饋之土地未達 500 平方公尺,且現況已有建物,為避免衍生後續開發時程之不確定,故配合新增相關附帶條件,以符合社會公平正義之原則。	

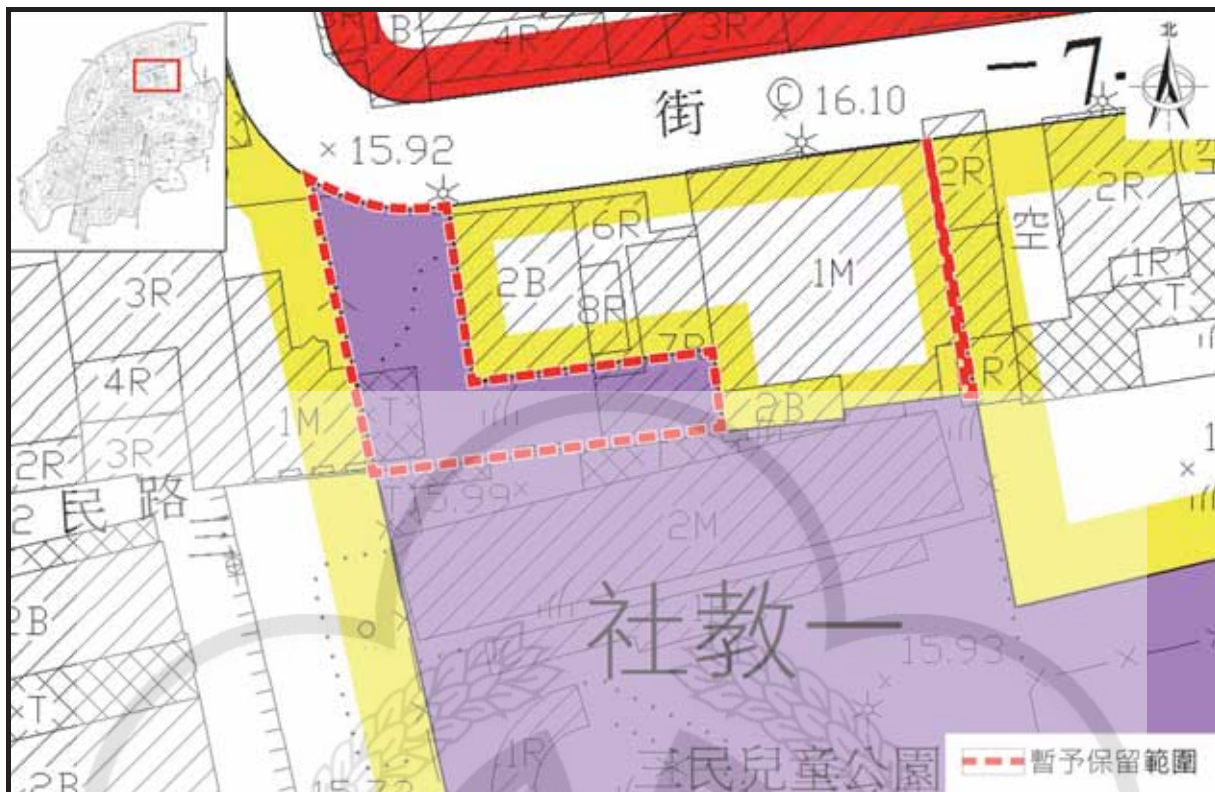


圖 8-3 變更內容綜理表原編號 4 範圍示意圖

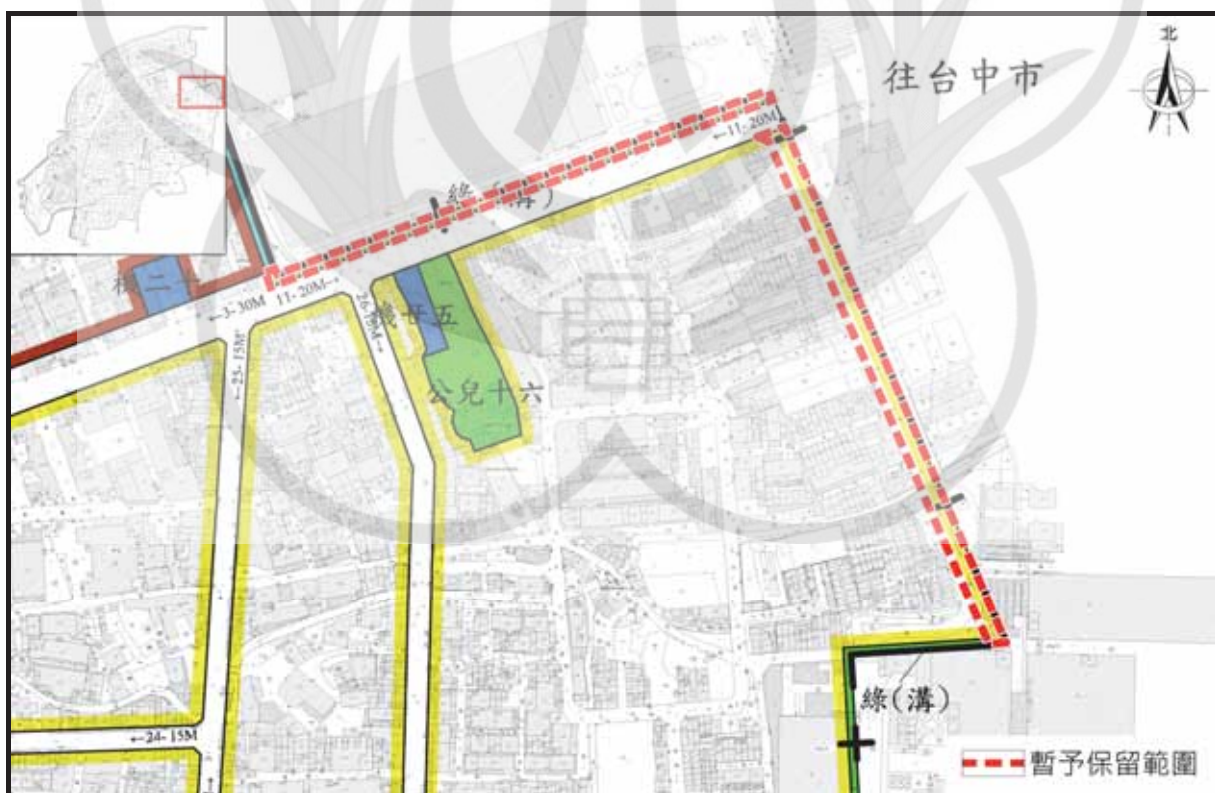


圖 8-4 變更內容綜理表原編號 10 範圍示意圖



圖 8-5 公展期間人民團體陳情意見綜理表人 20 案範圍示意圖



圖 8-6 人民團體逕向內政部陳情意見綜理表逕人 5 案範圍示意圖



圖 8-7 人民團體逕向內政部陳情意見綜理表逕人 34 案範圍示意圖



圖 8-8 變更內容綜理表原編號 5 範圍示意圖

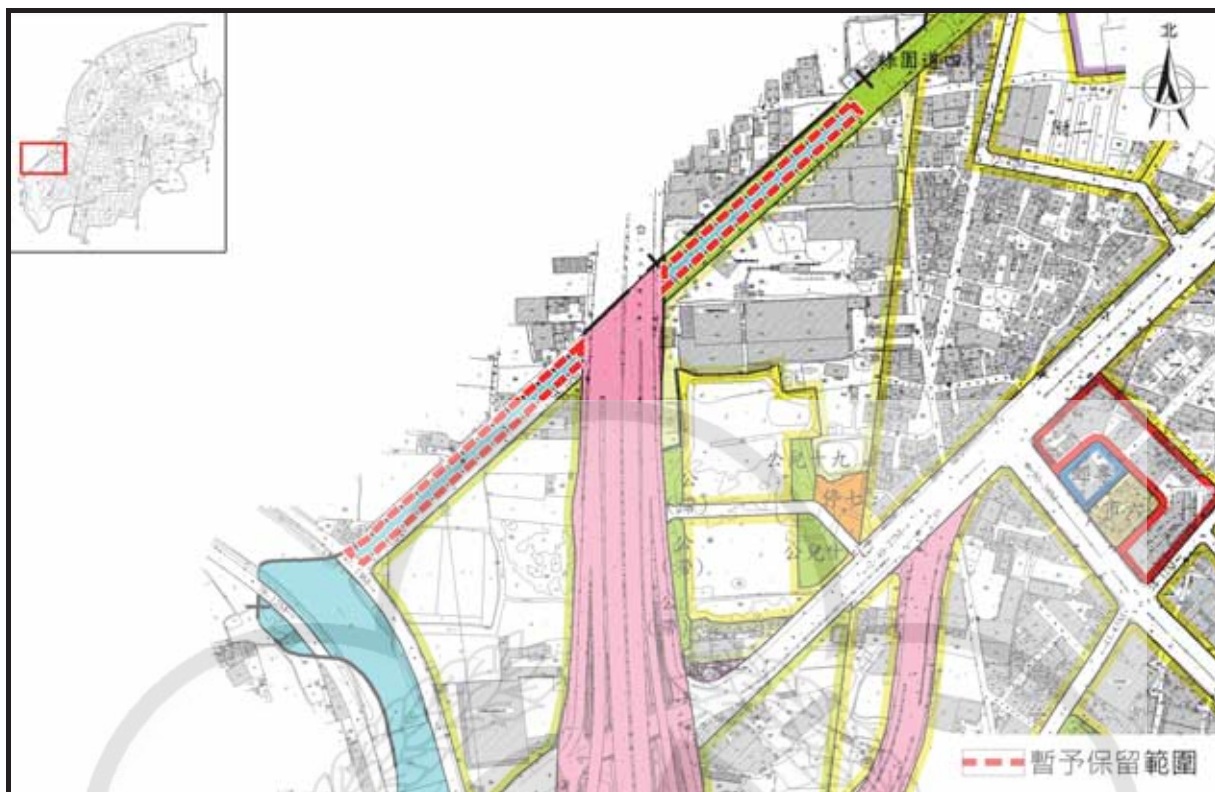
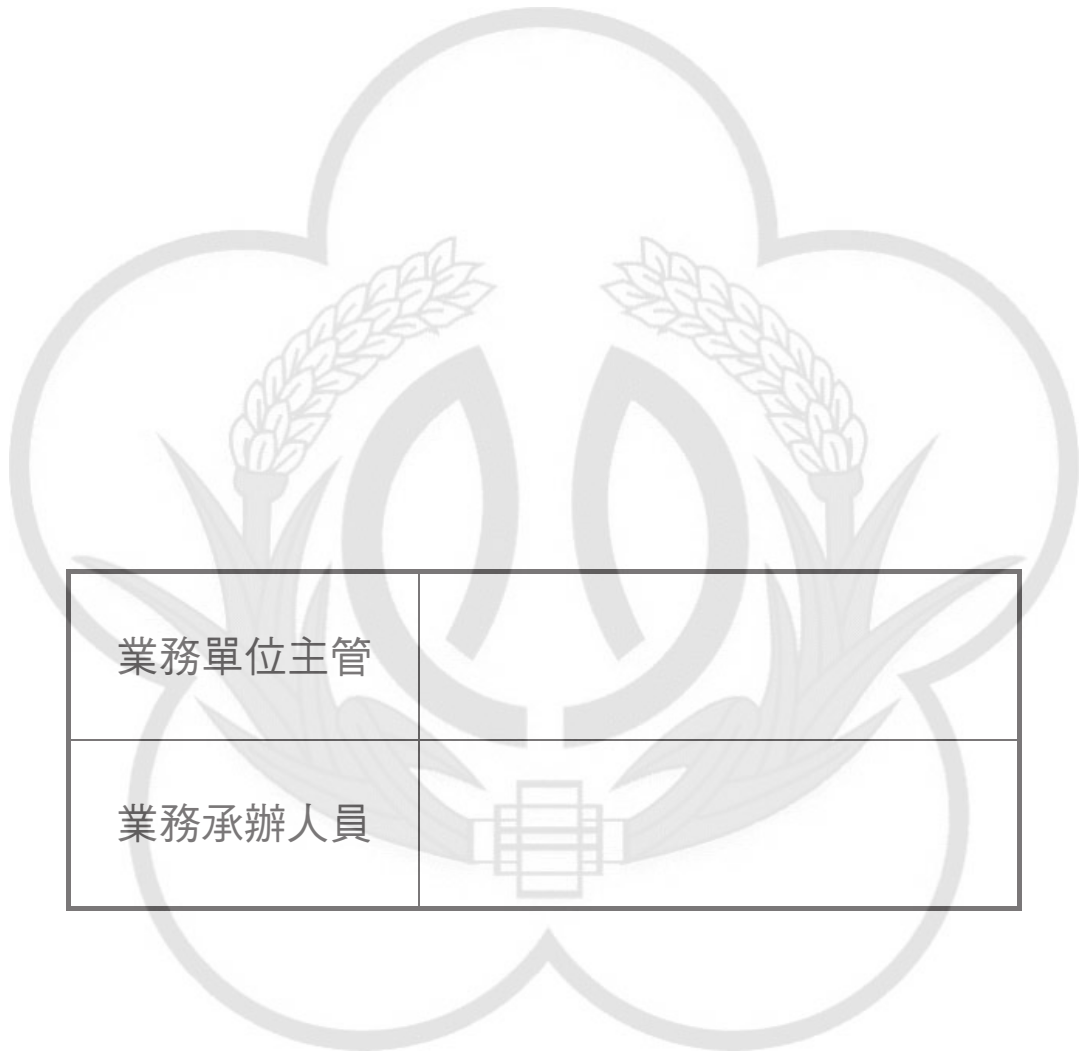


圖 8-9 人民團體逕向內政部陳情意見綜理表逕人 19 案範圍示意圖



圖 8-10 再公展期間人民團體逕向內政部陳情意見綜理表再人 37 案範圍示意圖



業務單位主管	
業務承辦人員	