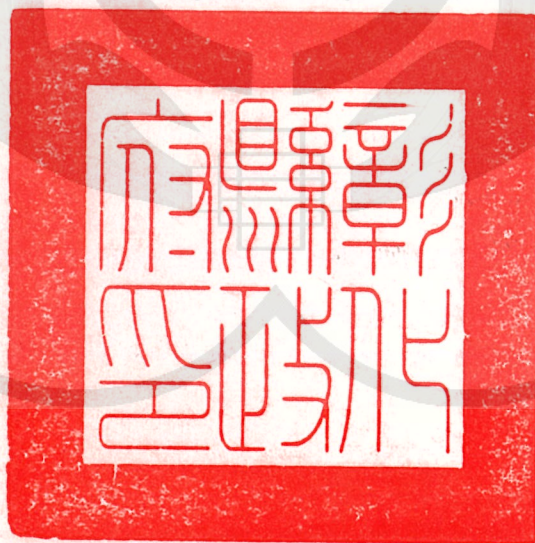


變更彰化市都市計畫（配合彰化火車站北區都市更新）

（變更內容明細表編號三）書



彰化縣政府

中華民國 115 年 2 月

變更彰化市都市計畫（配合彰化火車站北區都市更新）

（變更內容明細表編號三）書



彰化縣政府

中華民國 115 年 2 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	變更彰化市都市計畫（配合彰化火車站北區都市更新）（變更內容明細表編號三）案		
變更都市計畫法令依據	都市計畫法第 27 條第 1 項第 4 款		
變更都市計畫機關	彰化縣政府		
本案公開展覽之起迄日期	公開展覽	第一次	公開展覽日期： 自民國 96 年 6 月 13 日至民國 96 年 7 月 13 日止，計 30 日。 公開展覽地點： 本府建設處城鄉計畫科、彰化市公所 登報： 刊登於台灣時報第 23 版（96 年 6 月 13 日）、台灣時報第 21 版（96 年 6 月 14 日）、台灣時報第 23 版（96 年 6 月 15 日）
		第二次	公開展覽日期： 自民國 98 年 5 月 27 日至民國 98 年 6 月 27 日止，計 31 日。 公開展覽地點： 本府建設處城鄉計畫科、彰化市公所 登報： 刊登於太平洋日報第 5 版（98 年 5 月 27 日）、太平洋日報第 13 版（98 年 5 月 28 日）、太平洋日報第 18 版（98 年 5 月 29 日）
	公 開 說 明 會	第一次	民國 96 年 6 月 27 日於彰化市公所舉辦。
		第二次	民國 98 年 6 月 17 日於彰化市農會農業推廣中心舉辦。
人民團體對本案之反映意見	詳人民及團體陳情意見綜理表		
本案提交各級都市計畫委員會審核結果	縣 級	彰化縣都市計畫委員會民國 97 年 1 月 25 日第 177 次會議、民國 99 年 4 月 8 日第 191 次會議、民國 99 年 4 月 30 日第 192 次會議審議通過。	
	部 級	內政部都市計畫委員會民國 98 年 4 月 21 日第 705 次會議、民國 100 年 5 月 24 日第 756 次會議審議通過。	

【目 錄】

第一章 計畫緣起與背景	1-1
第一節 計畫緣起	1-1
第二節 法令依據	1-4
第三節 現行都市計畫	1-5
第二章 都市更新計畫概述	2-1
第一節 更新地區範圍	2-1
第二節 更新地區土地使用計畫	2-3
第三節 交通系統分析	2-5
第四節 發展現況分析	2-7
第五節 土地權屬分析	2-9
第六節 整體發展構想	2-11
第三章 基地發展現況	3-1
第一節 變更位置	3-1
第二節 基地現況	3-2
第三節 土地權屬分布情形	3-3
第四節 鄰近土地使用分區	3-5
第五節 交通系統動線	3-6
第四章 變更計畫內容	4-1

第五章 實施進度及經費 ----- 5-1

第一節 開發方式 ----- 5-1

第二節 回饋計畫 ----- 5-3

第三節 實施進度及經費 ----- 5-6

第六章 其他後續應辦或表明事項 ----- 6-1

附件一 內政部 96 年 3 月 1 日內授營都字第 0960801192 號函

附件二 內政部都市計畫委員會歷次會議紀錄

附件三 地籍圖及土地登記謄本

附件四 土地使用變更同意書

【圖目錄】

圖 1-1	彰化市主要計畫示意圖-----	1-8
圖 2-1	更新地區範圍及區位示意圖-----	2-2
圖 2-2	更新地區土地使用計畫示意圖-----	2-4
圖 2-3	更新地區周邊交通系統示意圖-----	2-6
圖 2-4	更新地區土地使用現況示意圖-----	2-8
圖 2-5	更新地區土地權屬分布示意圖-----	2-10
圖 2-6	整體發展構想示意圖-----	2-13
圖 2-7	分區發展構想示意圖-----	2-16
圖 2-8	人行及車行動線示意圖-----	2-19
圖 2-9	大眾運輸系統示意圖-----	2-20
圖 2-10	公共設施系統構想示意圖-----	2-21
圖 3-1	變更位置示意圖-----	3-1
圖 3-2	變更基地周圍發展現況示意圖-----	3-2
圖 3-3	變更範圍套繪地籍示意圖-----	3-4
圖 3-4	變更範圍鄰近土地使用分區示意圖-----	3-5
圖 3-5	變更範圍交通系統動線示意圖-----	3-6
圖 4-1	變更計畫示意圖-----	4-5
圖 4-2	變更後計畫示意圖-----	4-7
圖 5-1	回饋計畫說明示意圖-----	5-4

【表 目 錄】

表 1-1	彰化市主要計畫變更歷程一覽表-----	1-6
表 1-2	彰化市主要計畫土地使用計畫面積表-----	1-7
表 2-1	更新地區土地使用計畫面積表-----	2-3
表 2-2	更新地區鄰近道路系統一覽表-----	2-5
表 2-3	更新地區土地使用現況面積表-----	2-7
表 2-4	更新地區土地權屬分析表-----	2-9
表 2-5	整體發展構想分區說明表-----	2-14
表 3-1	變更範圍地段地號一覽表-----	3-3
表 4-1	變更內容明細表-----	4-3
表 4-2	變更前後土地使用面積對照表-----	4-6
表 5-1	變更回饋計畫說明表-----	5-5
表 5-2	實施進度及經費表-----	5-7

第一章 計畫緣起與背景

第一節 計畫緣起

彰化火車站北區都市更新地區為行政院「加速推動都市更新方案」擇定加速推動 50 處地區之一，彰化縣政府為配合行政院「加速推動都市更新方案」之執行及促進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，爰依都市更新條例之規定，擬定彰化火車站北區都市更新計畫。

彰化縣政府配合前述都市更新計畫辦理都市計畫變更，透過整體發展規劃考量，強化台鐵扇形車庫應有之觀光遊憩機能，並配合調整更新地區內之土地使用，藉由變更回饋機制提昇公園綠地、交通系統之服務水準，以復甦市中心應有之都市機能、改善更新地區之居住環境，就配合都市更新辦理都市計畫變更之主要辦理目的與內容分述如下：

- 一、以扇形車庫為發展核心，將鄰近土地（包含古蹟保存區、鐵路用地及公園用地）納入鐵道文化專用區，進行整體規劃，以提昇扇形車庫之觀光機能與意象。同時為增加鐵道文化專用區之發展腹地及周邊生活環境品質，調整扇形車庫北側之土地使用與公共設施，增加公園用地規模。
- 二、火車站周邊劃設之乙種工業區有其貨物鐵路運輸機能之時代背景，然因貨物公路運輸取代鐵路運輸以及計畫區內產業轉型發展，導致原有工廠遷出、註銷，產生土地閒置之情形，再加上鄰近地區之土地使用現況

均以住宅及商業為主，故更新地區內之乙種工業區實有配合調整之必要性，俾利透過公共設施回饋及建築物更新等，提昇市中心土地使用機能，達至都市更新之目標。

三、更新地區內之車站專用區原為公路局台灣汽車客運公司所經管，但民營化後，該車站呈現閒置狀態已逾 5 年，土地無法有效利用，造成環境衛生及都市治安的死角，故為改善此一課題，應調整其土地使用，以促進該地區土地有計畫之再開發利用。

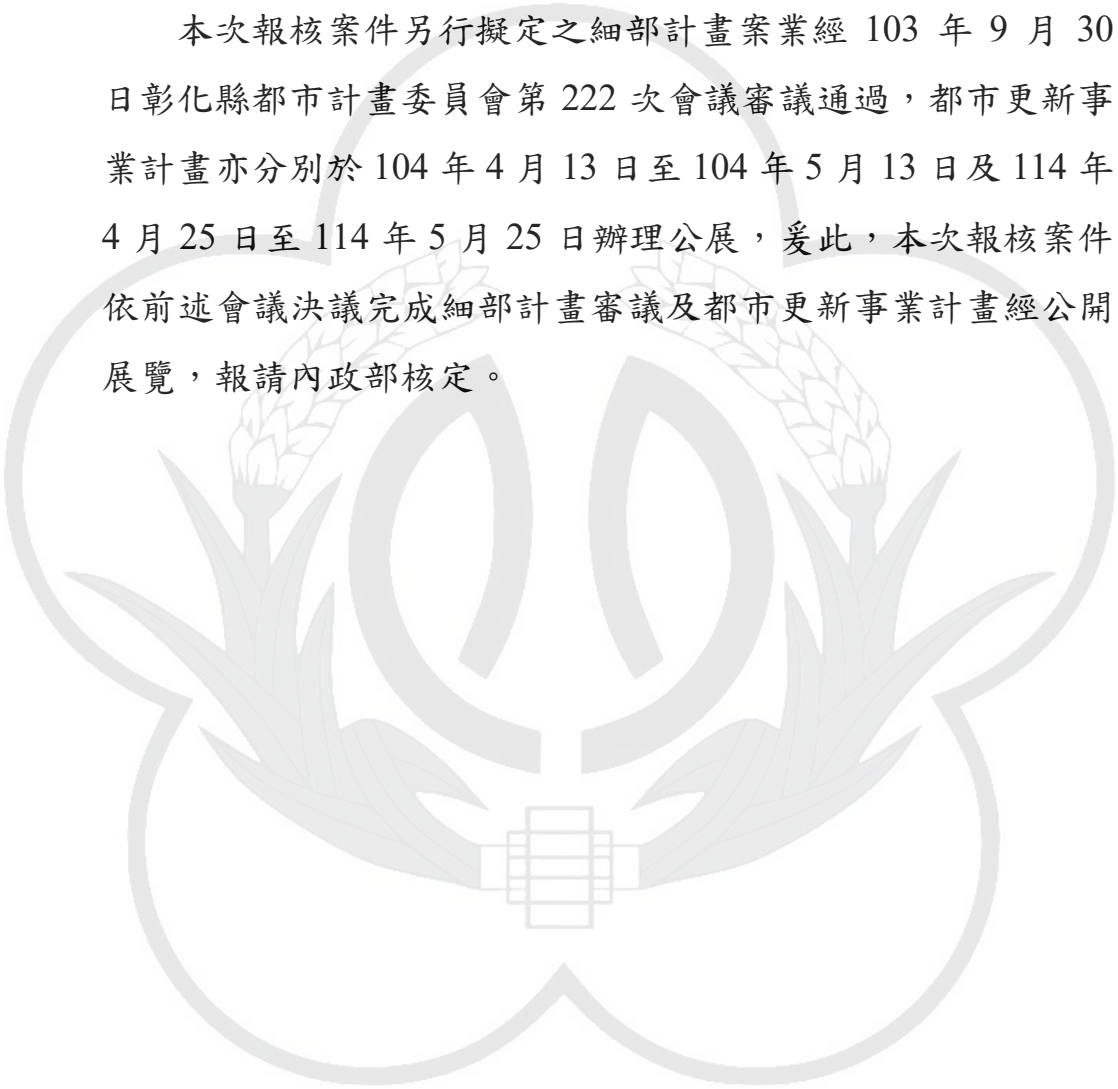
彰化縣政府於民國 96 年 6 月 13 日至 7 月 13 日間辦理都市計畫變更草案公開展覽，案經內政部都市計畫委員會民國 98 年 4 月 21 日第 705 次會議審議，同意退回縣政府重新依法定程序辦理。

嗣後，彰化縣政府於民國 98 年 5 月 27 日至 98 年 6 月 27 日間辦理都市計畫變更草案第二次公開展覽，並經內政部都市計畫委員會民國 100 年 5 月 24 日第 756 次會議通過，惟各變更案後續報請核定时，涉及變更回饋協議書、都市更新事業計畫公開展覽等不同事項之辦理，故決議彰化縣政府得視實際發展需求，依開發單元分階段報由內政部核定後，依法發布實施。

本案變更內容明細表編號第一、二、四案（第一階段）、編號第七案（第二階段）及編號第六案分別經彰化縣政府 101 年 3 月 30 日府建城字第 1010082826 號、112 年 4 月 24 日府建城字第 11201466660A 號及 114 年 10 月 23 日府建城字第 1140412017 號公告實施在案，本次報核案件為變更內容明細表編號第三案。

依照內政部 100 年 5 月 24 日第 756 次會議決議內容，本次報核案件應另行擬定細部計畫及採都市更新方式辦理，俟彰化縣都市計畫委員會審議通過細部計畫，以及都市更新事業計畫經公開展覽後，再檢具變更主要計畫書、圖報由本部逕予核定後實施。

本次報核案件另行擬定之細部計畫案業經 103 年 9 月 30 日彰化縣都市計畫委員會第 222 次會議審議通過，都市更新事業計畫亦分別於 104 年 4 月 13 日至 104 年 5 月 13 日及 114 年 4 月 25 日至 114 年 5 月 25 日辦理公展，爰此，本次報核案件依前述會議決議完成細部計畫審議及都市更新事業計畫經公開展覽，報請內政部核定。



第二節 法令依據

變更彰化市都市計畫（配合彰化火車站北區都市更新）案係依都市計畫法第 27 條第 1 項第 4 款辦理個案變更。

本次報核案件係為變更彰化市都市計畫（配合彰化火車站北區都市更新）案變更內容明細表編號第三案，依內政部都市計畫委員會第 756 次會議決議分階段報請核定。



第三節 現行都市計畫

彰化市都市計畫於民國 44 年發布實施，民國 54 年為順應都市發展需要而進行修訂，於民國 59 年 4 月公告實施。另於民國 65 年、75 年分別辦理公共設施保留地通盤檢討並發布實施。

民國 77 年以第二次公共設施通盤檢討所訂之計畫人口 200,000 人為依據，引用「台灣省第一期都市計畫公共設施保留地專案通盤檢討作業原則」，專案進行公共設施保留地面積之檢討，並於民國 80 年 7 月公告實施，另彰化市都市計畫之第一次通盤檢討於民國 93 年 8 月公告實施，同時完成都市計畫圖重製作業，主要計畫第二次通盤檢討於 108 年 7 月公告實施，並於該次通盤檢討中拆離主要計畫及細部計畫，該擬定彰化市細部計畫於 109 年 7 月公告實施；前述通盤檢討後迄今共計四案個案變更案件公告實施，分別為變更彰化市主要計畫（部分溝渠用地及部分污水處理廠用地為道路用地、部分電路鐵塔用地為道路用地兼電路鐵塔用地）（配合水資中心西側之大埔截水溝堤岸道路拓寬工程）案、變更彰化市主要計畫（配合彰化市大埔截水溝堤岸道路拓寬工程）案、變更彰化市都市計畫（配合彰化火車站北區都市更新）（變更內容明細表編號七）（第二階段）案及變更彰化市都市計畫（配合彰化火車站北區都市更新）（變更內容明細表編號六）案。

彰化市主要計畫之計畫人口為 200,000 人，計畫面積為 1,234.71 公頃，土地使用計畫以住宅區為主，面積 608.56 公頃，占計畫區 49.29%，其次為商業區，面積 79.93 公頃，占計畫區 6.47%，非都市發展用地農業區及風景區面積合計為 27.86 公頃，占計畫區 2.26%。

表 1-1 為彰化市主要計畫變更歷程一覽表、表 1-2 為彰化市主要計畫土地使用計畫面積表，圖 1-1 為彰化市主要計畫示意圖。

表 1-1 彰化市主要計畫變更歷程一覽表

編號	計畫名稱	發布實施日期文號
1	變更彰化市主要計畫（第二次通盤檢討）案	彰化縣政府 108 年 07 月 03 日府建城字第 1080203556 號
2	變更彰化市主要計畫（部分溝渠用地及部分污水處理廠用地為道路用地、部分電路鐵塔用地為道路用地兼電路鐵塔用地）（配合水資中心西側之大埔截水溝堤岸道路拓寬工程）案	彰化縣政府 110 年 08 月 30 日府建城字第 1100276031 號
3	變更彰化市主要計畫（配合彰化市大埔截水溝堤岸道路拓寬工程）案	彰化縣政府 111 年 12 月 19 日府建城字第 1110488108 號
4	變更彰化市都市計畫（配合彰化火車站北區都市更新）（變更內容明細表編號七）（第二階段）案	彰化縣政府 112 年 04 月 24 日府建城字第 1120146660A 號
5	變更彰化市都市計畫（配合彰化火車站北區都市更新）（變更內容明細表編號六）案	彰化縣政府 114 年 10 月 23 日府建城字第 1140412017 號

資料來源：彰化縣政府城鄉計畫便民服務網。

表 1-2 彰化市主要計畫土地使用計畫面積表

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(%)
土地 使用 分區	住宅區	608.56	49.29	50.43
	商業區	79.93	6.47	6.62
	乙種工業區	73.96	5.99	6.13
	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
	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
	農業區	25.63	2.08	-
	風景區	2.23	0.18	-
	小計	810.35	65.63	64.84
	公共 設施 用地	學校用地	89.97	7.29
機關用地		20.04	1.62	1.66
公園用地		59.40	4.81	4.92
公園用地(兼供滯洪池使用)		0.27	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		2.06	0.17	0.17
綠地		1.78	0.14	0.15
綠地(兼作溝渠使用)		6.30	0.51	0.52
市場用地		2.17	0.18	0.18
體育場用地		15.24	1.23	1.26
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	0.20
溝渠用地		8.06	0.65	0.67
道路用地兼供溝渠使用		0.67	0.05	0.06
鐵路用地		20.69	1.68	1.71
廣場用地		1.16	0.09	0.10
道路用地		125.82	10.19	10.43
停車場用地		3.04	0.25	0.25
社教用地		5.09	0.41	0.42
高速公路用地		17.12	1.39	1.42
高速公路用地兼供溝渠使用		0.25	0.02	0.02
綠園道用地		18.45	1.49	1.53
污水處理廠用地		6.39	0.52	0.53
電路鐵塔用地		0.03	0.00	0.00
道路用地兼電路鐵塔用地		0.00	0.00	0.00
自來水事業用地		4.54	0.37	0.38
小計		424.36	34.37	35.16
合計	1,234.71	100.00	-	
都市發展用地面積	1,206.85	-	100.00	

註：1.依據「變更彰化市主要計畫(第二次通盤檢討)」書(民國108年7月)及其後四案個案變更案件彙整。

2.道路用地兼電路鐵塔用地0.0014公頃。

3.表內面積應以依據核定圖實地分割測量面積為準。

第二章 都市更新計畫概述

「擬定彰化火車站北區都市更新計畫案」經彰化縣政府 101 年 1 月 3 日府建城字第 1000420171 號公告實施。茲就更新計畫內容摘要說明如後。

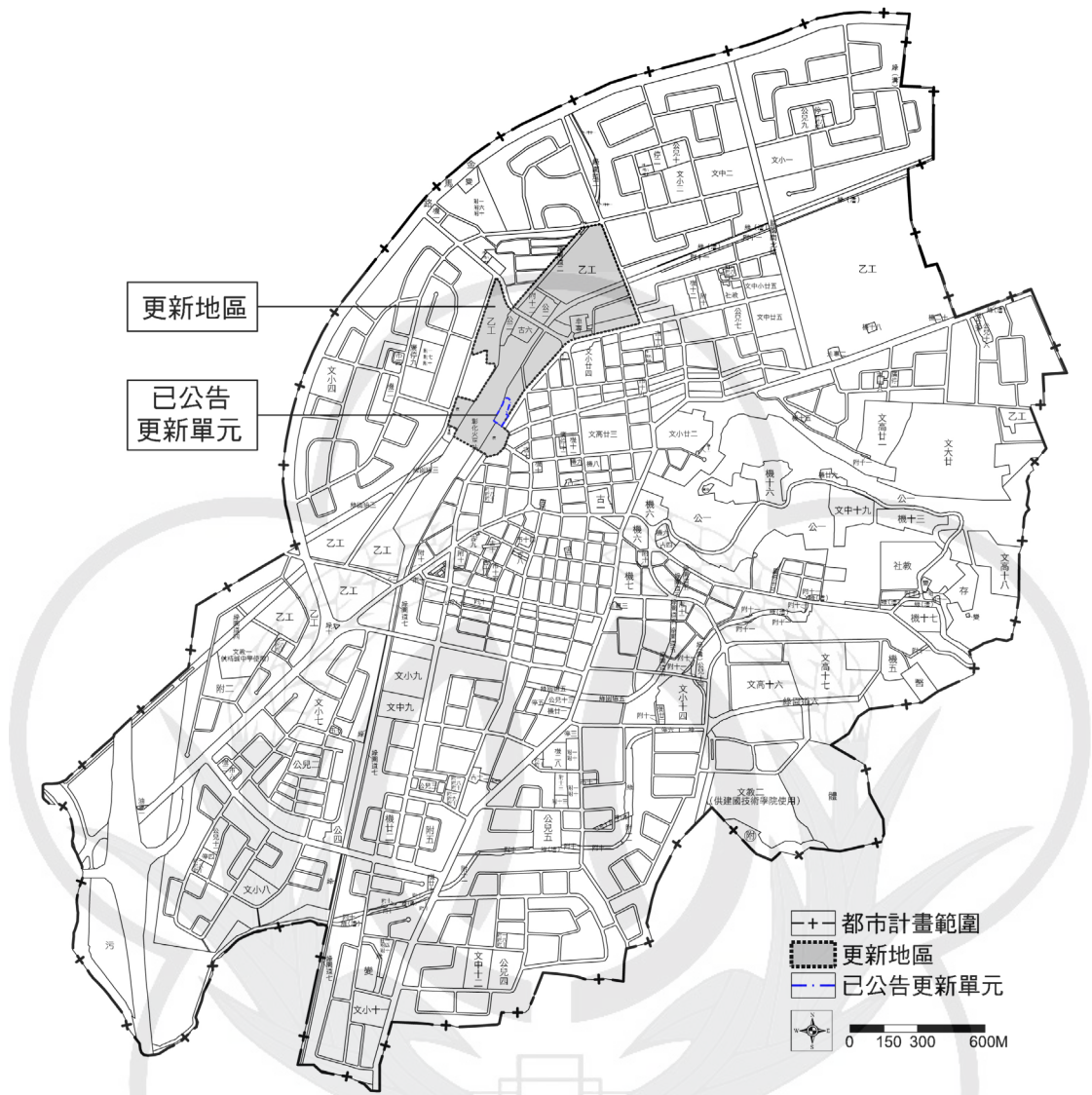
其中，都市計畫配合調整變更部分，台鐵宿舍更新發展區由鐵路用地變更為公園用地、台汽舊站更新發展區由車站專用區變更為住宅區均已發布實施。

第一節 更新地區範圍

更新地區位於彰化火車站北側，原擬劃設面積約為 16.09 公頃，然參考先期規劃內容、扇形車庫發展腹地需求及考量更新地區之完整性，爰擴大都市更新地區範圍，面積由 16.09 公頃擴增至 33.37 公頃，為三民路、永安街、自強路、彰美路 58 巷、彰美路、辭修路及火車站前後廣場以北所圍成之地區（不含已申請工業區容許使用之乙種工業區），更新地區範圍業經彰化縣都市計畫委員會民國 97 年 1 月 25 日第 177 次會審議通過。

更新地區內已有一處更新單元，為彰化縣政府於民國 96 年 2 月 14 日公告之更新單元，該單元為土地所有權人申請劃定，範圍為彰化段西門小段 369、377-2、377-24、379-1、379-4、379-5、379-8、379-9 等 8 筆地號座落土地。

圖 2-1 為更新地區範圍及區位示意圖。



資料來源：擬定彰化火車站北區都市更新計畫書，彰化縣政府，101年1月。

圖 2-1 更新地區範圍及區位示意圖

第二節 更新地區土地使用計畫

更新地區內之土地使用分區以乙種工業區為主，主要分布於鐵路以西之後火車站，面積約 9.84 公頃，占更新地區 29.49%，其餘包含商業區、住宅區、古蹟保存區及各類公共設施用地等，有關更新地區土地使用計畫面積表詳表 2-1，土地使用計畫示意圖詳圖 2-2。

表 2-1 更新地區土地使用計畫面積表

項目	面積 (公頃)	占更新地區面積比例 (%)
住宅區	3.79	11.36
商業區	5.54	16.60
乙種工業區	9.84	29.49
古蹟保存區	0.82	2.46
公園用地	2.31	6.92
廣場用地	2.02	6.08
綠園道用地	1.07	3.21
鐵路用地	7.22	21.64
道路用地	0.75	2.25
合計	33.37	100.00

註：1.變更彰化市主要計畫(第二次通盤檢討)書(108年7月)及其後四案個案變更案件彙整。

2.表內面積僅供參考，實際面積應以實地分割測量面積為準。

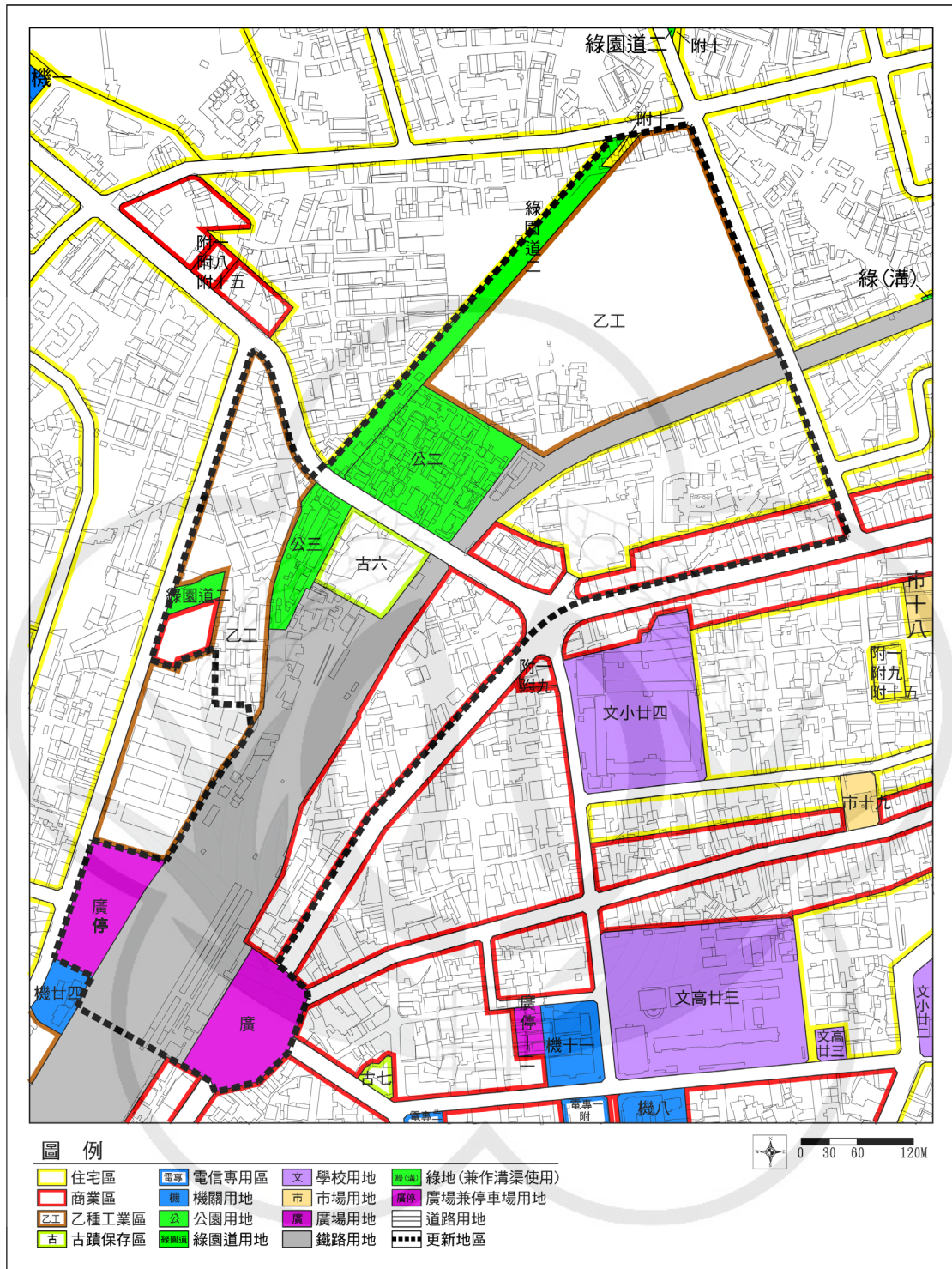


圖 2-2 更新地區土地使用計畫示意圖

第三節 交通系統分析

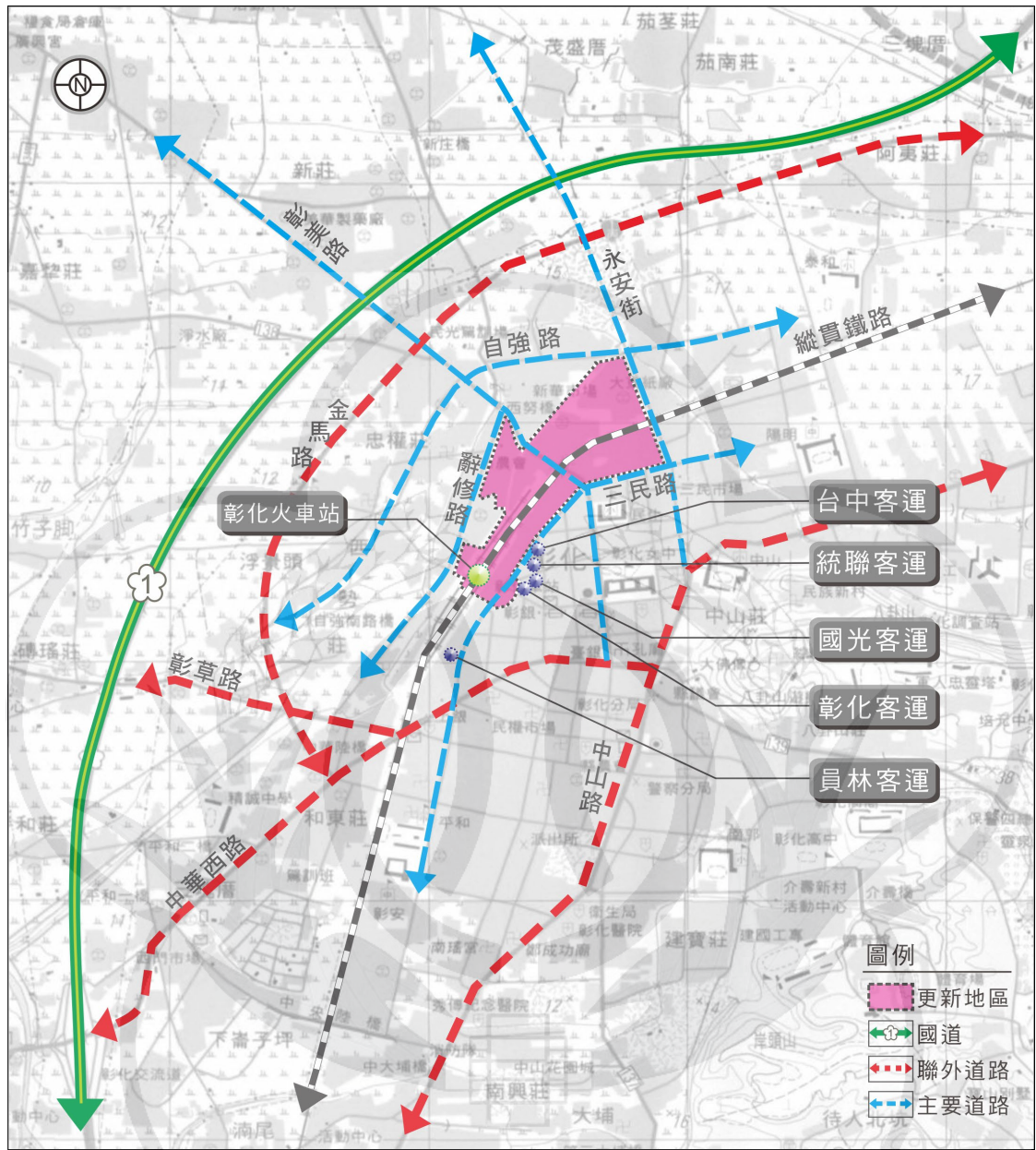
更新地區以彰美路、辭修路、永安街及三民路為主要道路，可通往前站地區及和美鎮，並藉由金馬路往南銜接至中山高速公路彰化交流道，往東銜接彰興路（省道台 14 丙）至中彰快速道路。

表 2-2 為更新地區鄰近道路系統一覽表，圖 2-3 為更新地區周邊交通系統示意圖。

表 2-2 更新地區鄰近道路系統一覽表

路名	寬度(M)	功能
彰美路	20	彰化市通往和美地區之聯外道路，亦為更新地區聯絡前站地區及金馬路最主要之道路。
三民路	20	彰化市區內重要聯絡道路，串連永安街、彰美路、中華西路等。
辭修路	15	北接彰美路，南接彰草路，為彰化後火車站地區之重要道路。
永安街	15	往北可銜接金馬路，往南則接中正路，為更新地區北端主要道路。

資料來源：擬定彰化火車站北區都市更新計畫書，彰化縣政府，101 年 1 月。



資料來源：擬定彰化火車站北區都市更新計畫書，彰化縣政府，101年1月。

圖 2-3 更新地區周邊交通系統示意圖

第四節 發展現況分析

更新地區內土地使用現況除鐵路相關設施外，以住宅使用居多，占更新地區 19.18%，其次分別為閒置土地、空地、商業使用、道路等，而閒置土地及空地之土地使用分區主要坐落於乙種工業區。

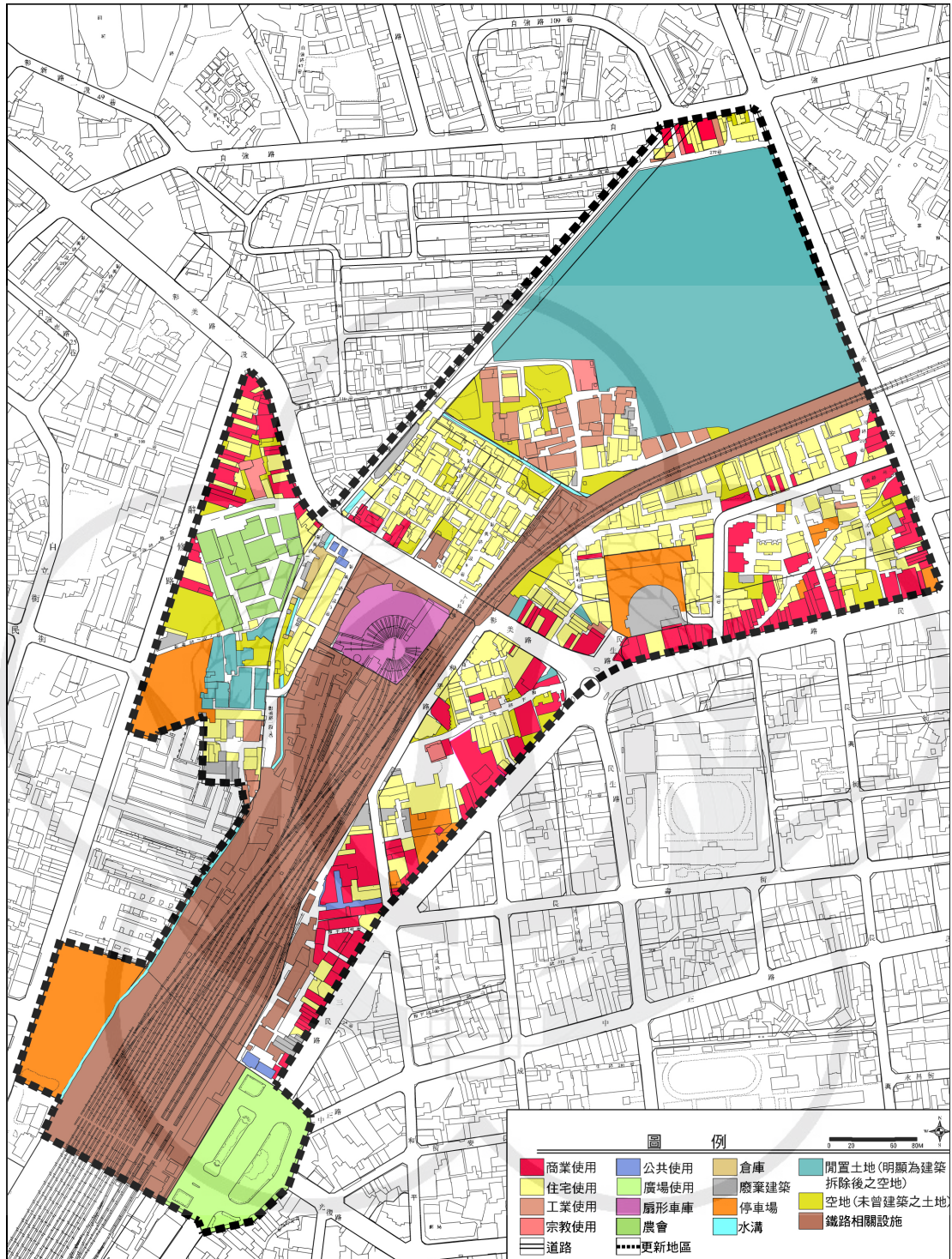
有關更新地區土地使用現況面積詳表 2-3，土地使用現況示意圖詳圖 2-4。

表 2-3 更新地區土地使用現況面積表

使用別	面積(公頃)	占更新地區面積比例(%)	備註
住宅使用	6.40	19.18	
商業使用	2.92	8.75	
工業使用	0.81	2.43	
宗教建築	0.12	0.36	
扇形車庫	0.82	2.46	國定古蹟。
農會	0.82	2.46	彰化市農會辦公室及倉庫。
公共建築	0.45	1.35	
鐵路相關設施	7.13	21.37	含辦公廳舍、機房及鐵軌等用地。
閒置土地	6.29	18.85	係指曾進行建築，但現況為空屋附著或地上建築物已清除之土地。
空地	2.26	6.77	係指未曾進行建築之土地。
水溝	0.10	0.30	
道路	2.37	7.10	
廣場	1.16	3.48	
停車場	1.72	5.15	
合計	33.37	100.00	

資料來源：擬定彰化火車站北區都市更新計畫書，彰化縣政府，101 年 1 月。

註：表內面積僅供參考，實際面積應以實地分割測量面積為準。



資料來源：擬定彰化火車站北區都市更新計畫書，彰化縣政府，101年1月。

圖 2-4 更新地區土地使用現況示意圖

第五節 土地權屬分析

更新地區內私有土地約 30.29 公頃，占更新地區面積 90.77%，以國營臺灣鐵路股份有限公司所有土地居多，公有土地約 3.08 公頃，占 9.23%。

表 2-5 為更新地區土地權屬分析表，圖 2-5 為更新地區土地權屬分布示意圖。

表 2-4 更新地區土地權屬分析表

權屬	所有權人	管理機關	面積(公頃)	占更新地區面積比例 (%)
公有土地	中華民國	財政部國有財產署	0.57	1.71
		彰化市公所	0.41	1.23
		農業部農田水利署	0.46	1.38
		彰化縣政府	0.01	0.03
	彰化市	彰化市公所	1.63	4.88
	合 計		3.08	9.23
私有土地	國營臺灣鐵路股份有限公司		8.29	24.84
	彰化市農會		0.86	2.58
	台灣糖業股份有限公司		0.78	2.34
	其他私有土地		20.36	61.01
	合 計		30.29	90.77
總 計			33.37	100.00

資料來源：擬定彰化火車站北區都市更新計畫書，彰化縣政府，101 年 1 月。

註：配合部分機關改制調整名稱，原農田水利會更名為農業部農田水利署；原臺灣鐵路管理局更名為國營臺灣鐵路股份有限公司。

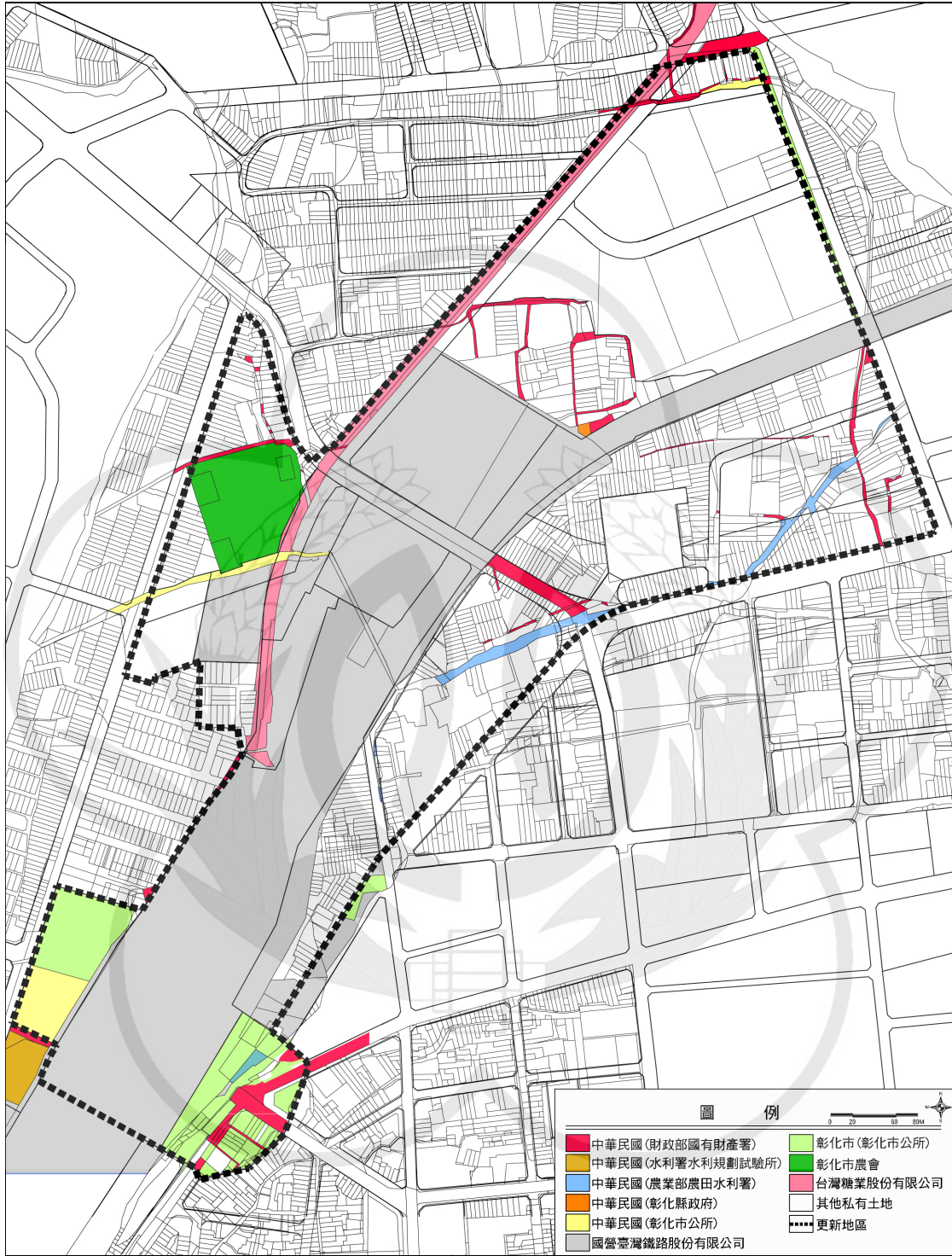


圖 2-5 更新地區土地權屬分布示意圖

第六節 整體發展構想

一、整體發展構想

以提昇扇形車庫意象及改善整體環境為發展核心，調整土地使用分區以解決火車站周邊長期以來土地使用計畫與發展趨勢不符之課題，藉由綠園道、公園用地之興闢，提昇區內公共設施服務水準，並加速改善實質環境，以達到都市更新之效益。

(一) 扇形車庫意象之提昇

彰化火車站之扇形車庫為目前全國僅存一座，為提升其觀光休憩及文化、教育機能，將調整鄰近國營臺灣鐵路股份有限公司土地，一併納入鐵道文化專用區整體規劃，並強化其周邊發展腹地，除提昇扇形車庫之文化地景與都市意象，並改善實質環境與增進公共利益。

(二) 都市綠帶軸線之創造

透過綠園道及建築退縮空間綠化、公園等綠色元素，串連成地區發展之綠帶軸線，結合人行步道機能，讓遊客及居民有安全而舒適的漫步空間，賦予都市永續發展生命力，並提昇火車站北區生活環境品質。

(三) 地區交通系統之強化

強化更新地區之交通條件及紓解建築開發所衍生之交通衝擊，將民生地下道北側之綠園道往南延伸經彰化市農會並向西銜接辭修路，使區內車流得以透過辭修路往外疏散，此外，綠園道之設計亦有助增加地區景觀美化及提供開放空間。

(四) 加速公共設施之開闢

藉由都市更新事業計畫之辦理，加速更新地區內已劃設公共設施之開闢，另因都市發展趨勢致使土地使用分區不適應未來發展而需調整者，透過其提供之公共設施回饋，有效改善更新地區實質生活環境品質。

(五) 土地使用分區之合理調整

更新地區內之乙種工業區、車站專用區及火車站站體所在之鐵路用地與前後站廣場用地，呈現閒置或無法提供更新地區應有之都市機能者，應逐步依都市計畫程序辦理土地使用分區之變更，以促進土地有計畫再開發利用、復甦都市機能、改善居住環境、增進公共利益等。

1. 乙種工業區

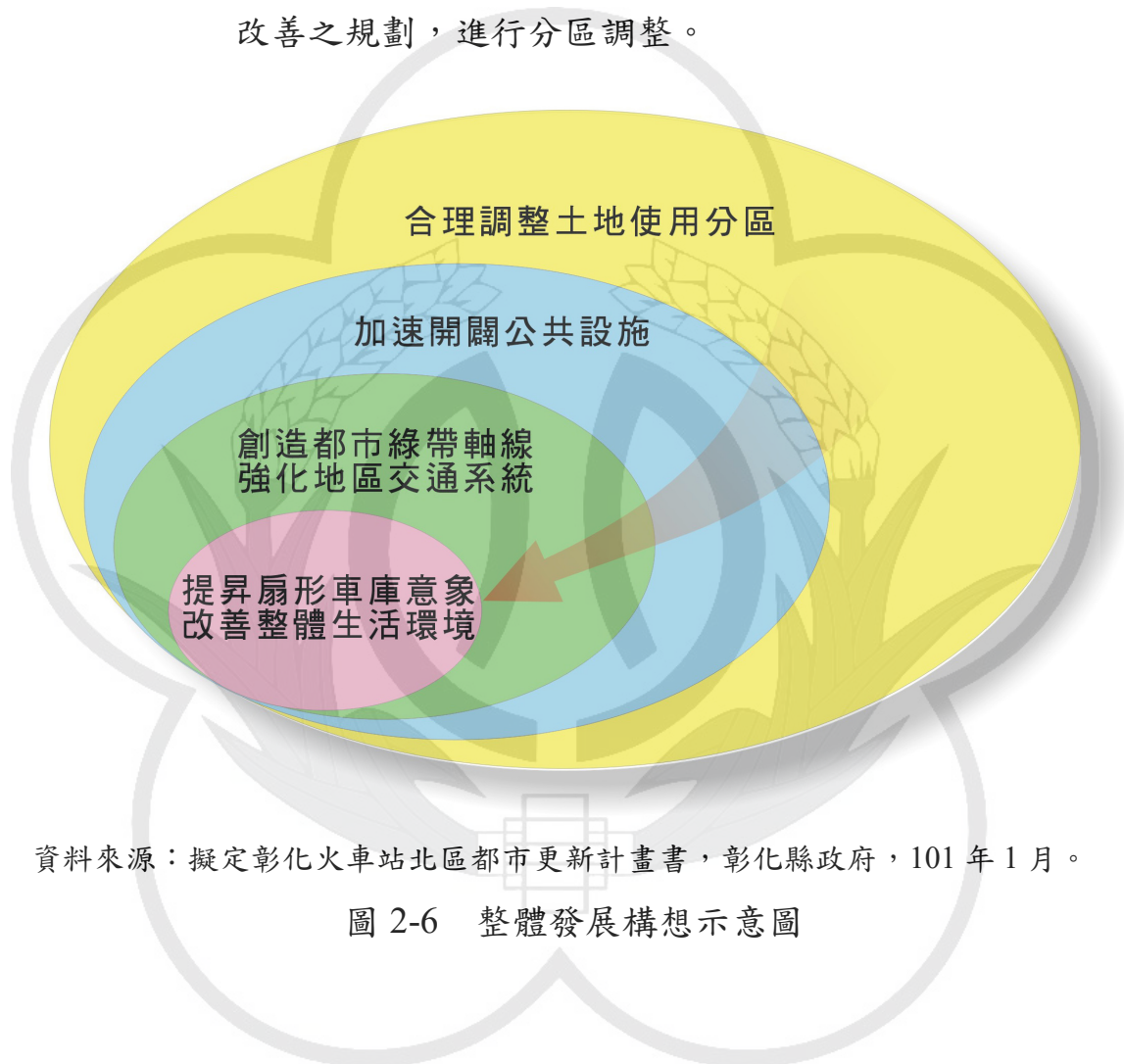
除鐵路以東為住宅區、商業區外，鐵路以西之乙種工業區，因貨運需求多已由公路運輸替代，又鄰近多為住宅及商業使用，故依都市發展趨勢與需求，乙種工業區確有調整或變更之必要性。建議透過都市更新之宣導，鼓勵土地所有權人參與都市更新，並依相關法令辦理都市計畫變更及充實地區公共設施，以增加地區美化及增加開放空間。

2. 車站專用區

原為台汽客運車站使用之車站專用區，因其民營化後將車站遷移至中正路，致現址已閒置多時，若經檢討已無留設之必要性，應適度變更其使用，以配合都市更新地區再發展之目標。

3.火車站及其前後站廣場

彰化火車站為臺灣縱貫鐵路山、海線交會大站，然多年來因前後站之聯繫機能不足及前站停車及交通動線等問題，影響火車站商圈之發展，未來火車站所在之鐵路用地及其前後站廣場用地應配合彰化火車站整體改善之規劃，進行分區調整。



資料來源：擬定彰化火車站北區都市更新計畫書，彰化縣政府，101年1月。

圖 2-6 整體發展構想示意圖

二、分區發展構想

更新地區內除透過綠園道與公共設施用地形塑綠帶發展軸外，考量其土地使用性質、發展現況與未來轉型機能等因素分為九大分區，包含台鐵宿舍更新發展區、鐵道文化專用區、台鳳舊廠轉型發展區、站前住宅更新發展區、站前商業更新發展區、農會倉庫更新發展區、車站前後廣場發展區、遊憩配套商業發展區、台汽舊站更新發展區、工業轉型更新整合區等，茲就發展軸及個別發展分區之發展構想及機能詳列如表 2-5，分區發展構想示意圖詳圖 2-7。

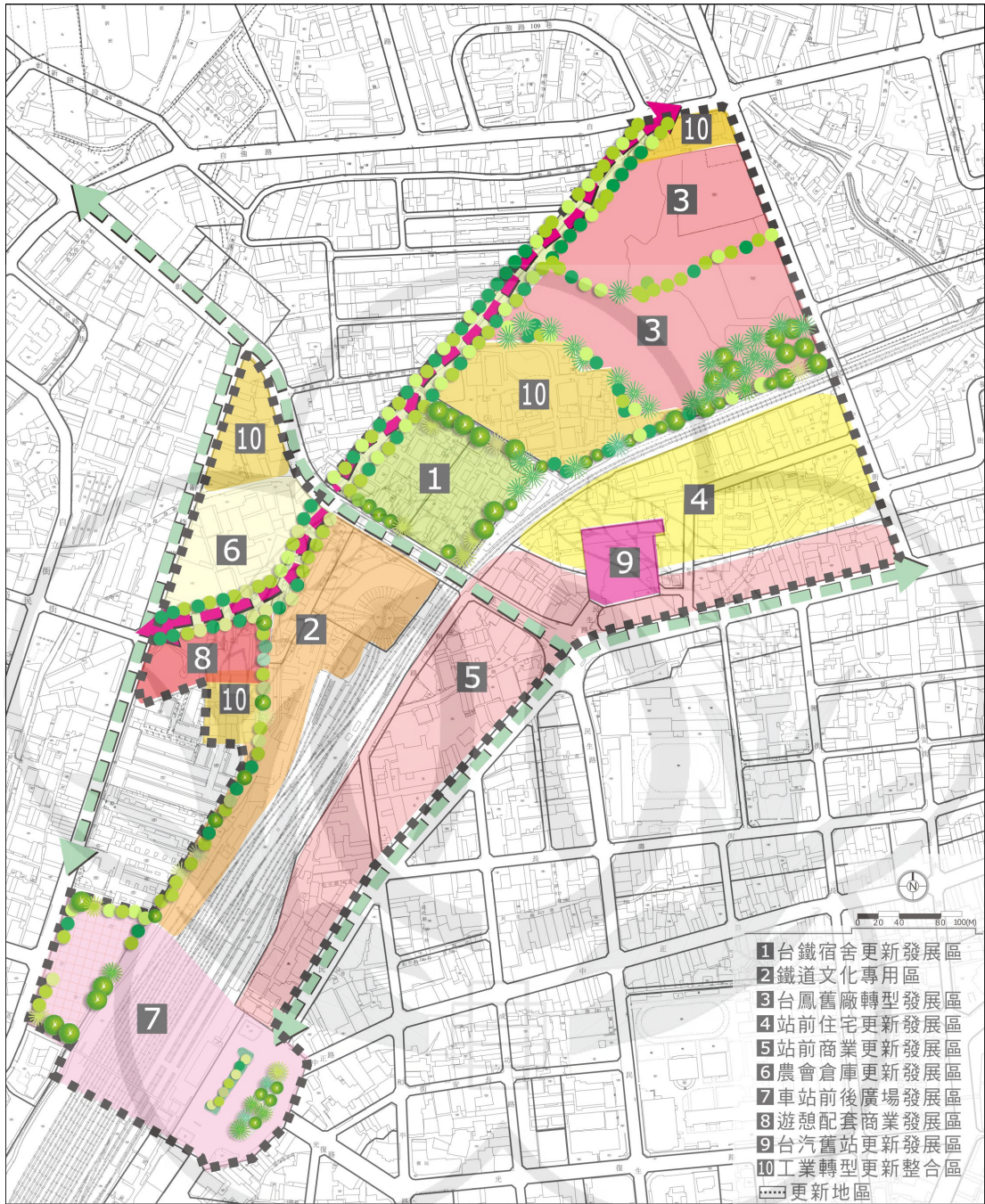
表 2-5 整體發展構想分區說明表

發展分區與軸線	發展構想	都市機能
0.綠帶發展軸	<p>為紓解地區開發所帶來之交通衝擊，將綠園道系統往南延伸經彰化市農會，再向西銜接辭修路，藉以減緩因開發衍生之交通衝擊，並透過交通管理與規劃以改善現民生地下道之交通問題。</p> <p>另透過綠園道及建築退縮空間綠化、公園等綠色元素串連成綠帶發展軸，強化人行步道及休憩空間，賦予都市永續發展生命力。</p>	<ul style="list-style-type: none"> • 建構都市綠帶系統。 • 減緩都市再發展衍生之交通衝擊。 • 提升公共設施服務水準。 • 強化扇形車庫與開放休憩空間之連結性。
1.台鐵宿舍更新發展區	<p>為擴大扇形車庫之發展腹地，擬以開放空間及基地設計縫合因地下道所產生之南北側分隔；原台鐵宿舍所在之公園用地與南側鐵道文化專用區將以人行空橋或人工地盤串連，形塑扇形車庫整體意象，提升觀光休憩機能。</p>	<ul style="list-style-type: none"> • 提升公共設施服務水準。 • 增加扇形車庫發展腹地。
2.鐵道文化專用區	<p>為本更新地區之發展核心，將扇形車庫之古蹟保存區以及其南側部分未使用之鐵路用地一併變更為鐵道文化專用區，以發揮全台唯一僅存扇形車庫之觀光、休憩、文化及教育功能。</p>	<ul style="list-style-type: none"> • 提升公共設施服務水準。 • 提升彰化市觀光休憩機能。

表 2-5 整體發展構想分區說明表 (續完)

發展分區 與軸線	發展構想	都市機能
3.台鳳舊廠 轉型發展區	原台鳳廠區經銀行處分產權後，目前屬私有土地，權屬單純，且地主亦有參與更新意願，未來開發除土地使用分區變更之公共設施回饋外，並透過整體開發以刺激老舊地區之住屋形式的轉型，作為本縣私有土地辦理都市更新之示範。	<ul style="list-style-type: none"> • 綠園道部分路段之開闢。 • 提升公共設施服務水準。 • 提供優質住宅以服務人口成長之衍生需求，並避免人口往郊區遷移。
4.站前住宅 更新發展區	為新舊建物雜陳地區，透過都市更新宣導，由土地所有權人或都市更新投資者自行整合，研提自訂更新單元，並提送更新概要與都市更新事業計畫，因該地區新舊建物雜陳，建議兼採重建、整建、維護等更新方式。	<ul style="list-style-type: none"> • 改善居住及商業活動環境品質，增進公共利益。
5.站前商業 更新發展區		
6.農會倉庫 更新發展區	以農會土地整合鄰近其他私有土地，透過土地使用變更以強化火車站北區及鐵道文化專用區之商業活動氣息。	<ul style="list-style-type: none"> • 提升公共設施服務水準。 • 提供商業發展空間以服務火車站北區及鐵道文化專用區。
7.車站前後 廣場發展區	配合未來國營臺灣鐵路股份有限公司火車站改善相關計畫發展，惟後站廣場目前為停車場使用，未來配合火車站整體改善規劃進行土地使用計畫之調整，然本發展區未來仍應以提昇站體服務機能及提供停車與開放空間為發展主軸。	<ul style="list-style-type: none"> • 提昇火車站服務機能。 • 提供開放空間及鐵路運輸衍生之停車空間需求。
8.遊憩配套 商業發展區	透過土地使用變更以強化火車站北區及鐵道文化專用區之商業活動氣息。	<ul style="list-style-type: none"> • 提供商業發展空間以服務火車站北區及鐵道文化專用區。
9.台汽舊站 更新發展區	台汽已標售車站土地，目前閒置情形衍生地方衛生、治安等問題，因其土地已無續作車站之必要性，故未來應配合鄰近分區予以調整土地使用計畫，並作為鐵路用地以東地區私有土地再發展之示範。	<ul style="list-style-type: none"> • 促進土地有效利用。 • 提升公共設施水準。 • 樹立鐵路以東地區私有土地再發展之示範。
10.工業轉型 更新整合區	由土地所有權人整合都市計畫變更意願，促進市中心土地有效利用。	<ul style="list-style-type: none"> • 促進土地有效利用。 • 提升公共設施水準。

資料來源：擬定彰化火車站北區都市更新計畫書，彰化縣政府，101年1月。



資料來源：擬定彰化火車站北區都市更新計畫書，彰化縣政府，101年1月。

圖 2-7 分區發展構想示意圖

三、土地使用計畫

更新地區內除為提升扇形車庫觀光遊憩機能而調整鐵路用地為專用區外，其餘乙種工業區、車站專用區因都市發展結構變遷，實已不符彰化市核心地區發展需求，應依相關法令規範檢討調整為適當之分區，以符合市中心地區土地合理利用，並促進實質環境之改善。然因土地使用分區之變更涉及土地回饋或公共設施用地之提供等，涉及土地所有權人意願，故本計畫將更新地區土地使用計畫區分為長期構想及短期計畫，就具意願配合本次都市更新辦理土地使用分區之部分，納入都市計畫變更內容，並逐步帶動周邊土地逐步循長期土地使用分區構想轉型，以強化市中心都市機能。

(一) 長期土地使用分區構想

更新地區內乙種工業區、車站專用區等使用分區，因不符目前彰化市中心之發展需求，故長期而言，應配合周邊土地使用分區，逐步變更為住宅區及商業區等，以供給彰化市中心居住及消費需求用地，並藉由商業區及扇形車庫帶動人潮，繁榮火車站北側地區。

同時藉由土地使用分區變更之土地回饋及公共設施用地之提供，完整形塑更新地區之綠軸與綠心，提升都市核心地區應有之都市機能與景觀意象，並改善更新地區實質環境。

(二) 短期土地使用計畫

短期而言，土地使用分區變更涉及土地所有權人權益，其土地回饋及公共設施用地之提供亦需土地所有權

人同意，故更新地區本次都市計畫變更檢討，先就具有明確配合都市更新辦理土地使用分區變更意願者，經本縣都市計畫委員會審議同意者，先行納入土地使用分區變更內容，以作為辦理都市更新之領頭。

四、交通運輸計畫

(一) 人行及車行交通動線

更新地區內目前除民生路連接彰美路之東西向道路外，鐵路以西部分並無南北向已開闢計畫道路，目前抒解車流僅依賴現況道路，路寬約 6 公尺，然透過本次都市更新之辦理，將加速更新地區西側綠園道用地之開闢，並延伸至辭修路，並串連公園用地，強化本計畫區之車行及綠帶系統。

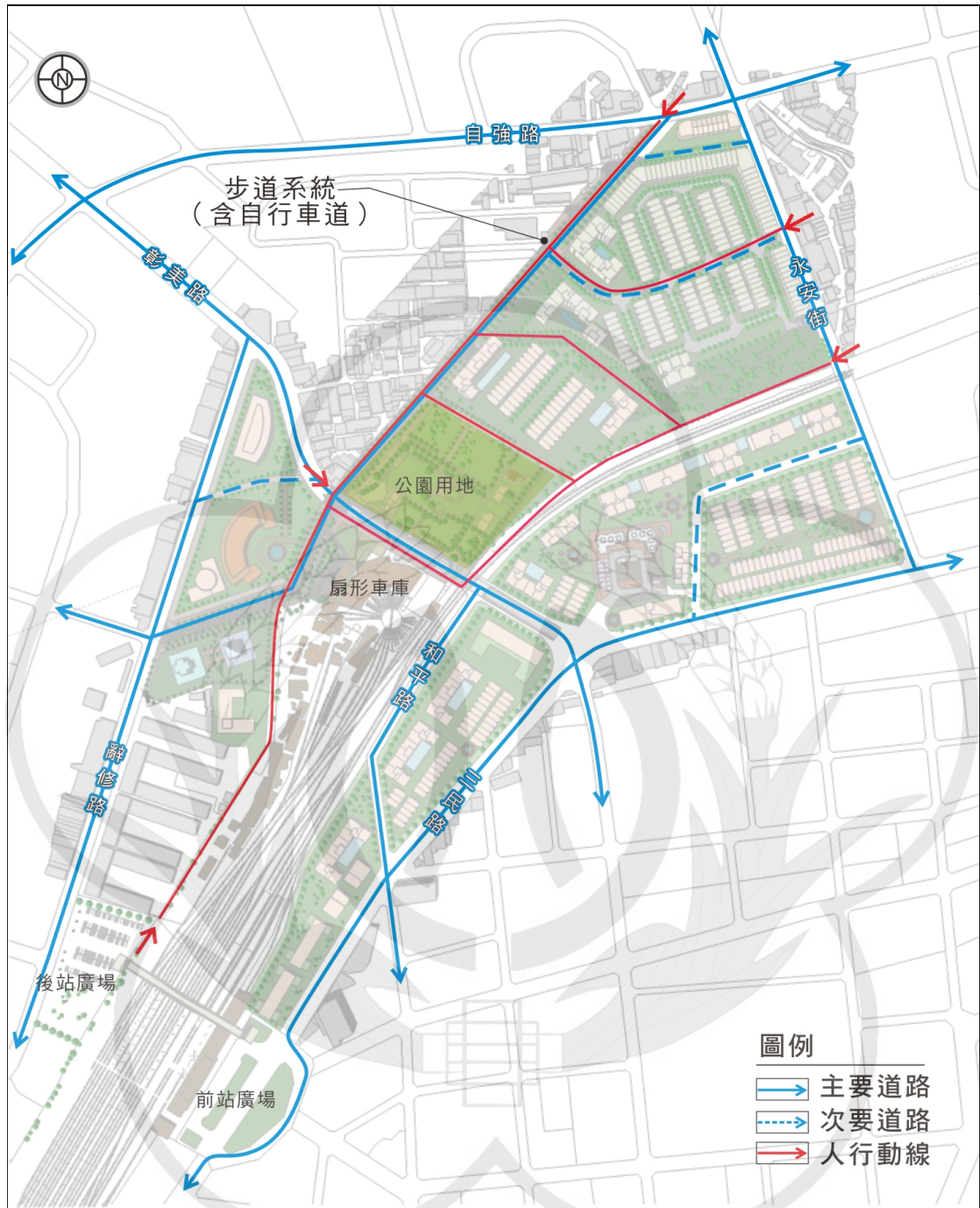
另透過土地使用分區變更之公共設施用地提供，更新地區內將創造由永安街經公園用地、扇形車庫至後站廣場之完整人行動線，營造慢活的休憩氛圍。

有關更新地區人行及車行交通動線詳見圖 2-8。

(二) 大眾運輸系統

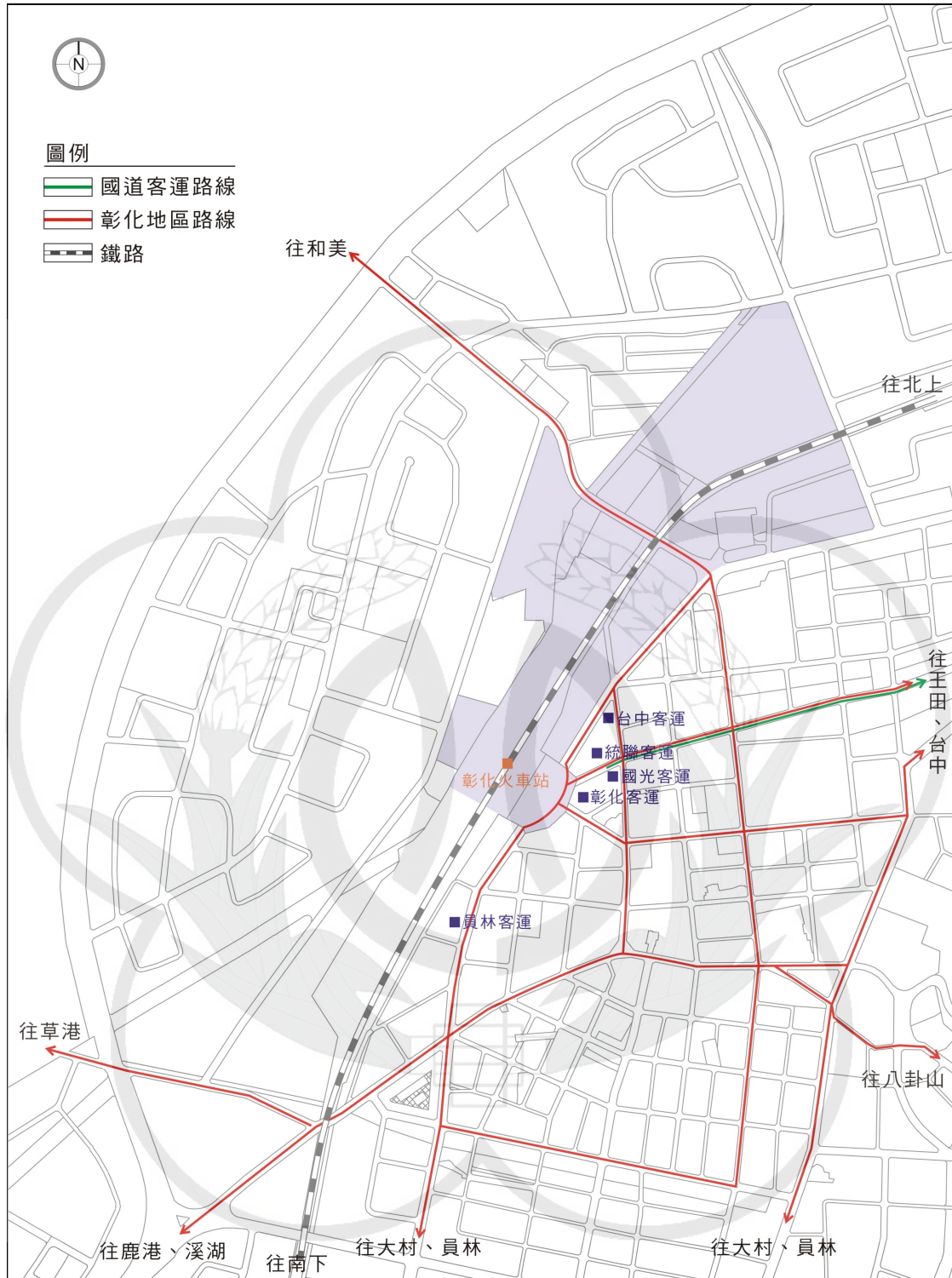
更新地區位於火車站北側，大眾運輸系統除臺鐵西部縱貫鐵路外，城際大眾運輸有統聯客運及國光客運，城際兼都市大眾運輸則有臺中客運、員林客運及彰化客運，更新地區內之大眾客運運輸便利，未來更新地區再發展後，將可藉由增設客運停靠站，以增加搭乘之便利性。

有關更新地區大眾運輸系統詳見圖 2-9。



資料來源：擬定彰化火車站北區都市更新計畫書，彰化縣政府，101年1月。

圖 2-8 人行及車行動線示意圖



資料來源：擬定彰化火車站北區都市更新計畫書，彰化縣政府，101年1月。

圖 2-9 大眾運輸系統示意圖

五、公共設施計畫

更新地區內之公共設施除原有之計畫道路與火車站前後站之廣場用地外，經由本次變更檢討後，將增加公二公園用地面積（公二面積將達 1.70 公頃），另南北向綠園道用地亦將完整取得土地並得加速開闢，而工業區變更住宅區部分亦將提供部分公共設施用地，包含綠園道用地、道路用地及公園用地，藉由本次配合都市更新辦理土地使用分區之檢討，將大為提升本地區公共設施服務水準及改善交通系統，達到實質都市更新效益。



資料來源：擬定彰化火車站北區都市更新計畫書，彰化縣政府，101年1月。

圖 2-10 公共設施系統構想示意圖

第三章 基地發展現況

第一節 變更位置

本次報請核定案件之變更位置位於更新地區範圍內北側乙種工業區，其變更面積約為5.27公頃，變更計畫位置詳參圖3-1。



圖 3-1 變更位置示意圖

第二節 基地現況

乙種工業區變更範圍之原有廠房多數已完成拆除，現況僅於永安街一側有 4 棟鋼骨造一層樓建築物，基地外周邊除臨永安街為一樓店鋪使用外，其餘多為住宅使用。



圖 3-2 變更基地周圍發展現況示意圖

第三節 土地權屬分布情形

變更範圍包含西勢子段過溝子小段 96 地號等 18 筆土地，其權屬全數為私有土地，面積合計為 52,660 平方公尺。

表 3-1 變更範圍地段地號一覽表

編號	地段	地號	面積(平方公尺)
1	西勢子段 過溝子小段	96	4,317.00
2		96-59	227.25
3		96-60	223.50
4		96-61	223.50
5		96-62	344.28
6		96-63	841.00
7		96-64	5,577.00
8		96-65	5,119.00
9		96-66	3,696.00
10		96-67	1,492.00
11		96-68	11.47
12		96-69	5,530.00
13		96-70	3,274.00
14		96-71	5,543.00
15		96-72	5,570.00
16		96-73	5,676.00
17		96-74	4,883.00
18		96-75	112.00
合 計			52,660.00

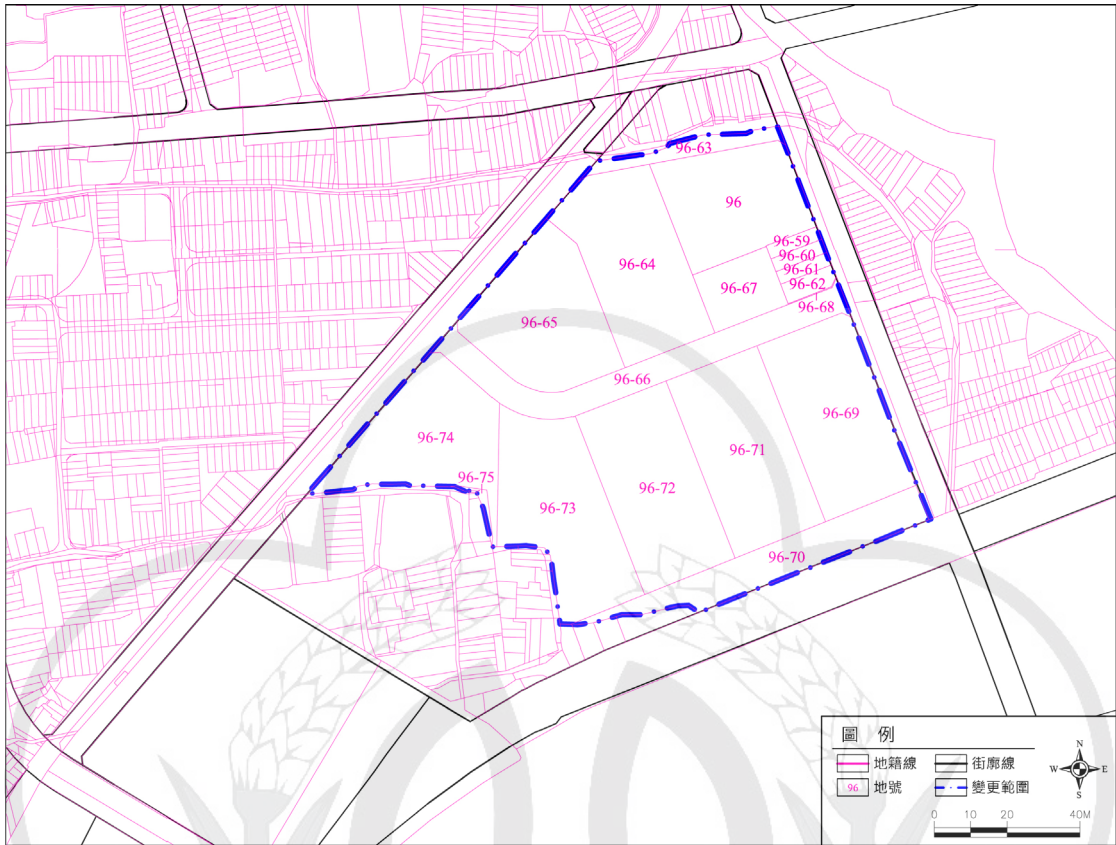


圖 3-3 變更範圍套繪地籍示意圖

第四節 鄰近土地使用分區

變更範圍外之東西兩側均為住宅區，北側及西南則仍有部分乙種工業區。



圖 3-4 變更範圍鄰近土地使用分區示意圖

第五節 交通系統動線

變更範圍東側臨接永安街（7-15M），往北可銜接金馬路（1-50M）、往南可通往三民路（7-2-20M），西側綠園道二往北可銜接自強路、往南銜接彰美路，整體而言，出入及聯外道路均相當便利。

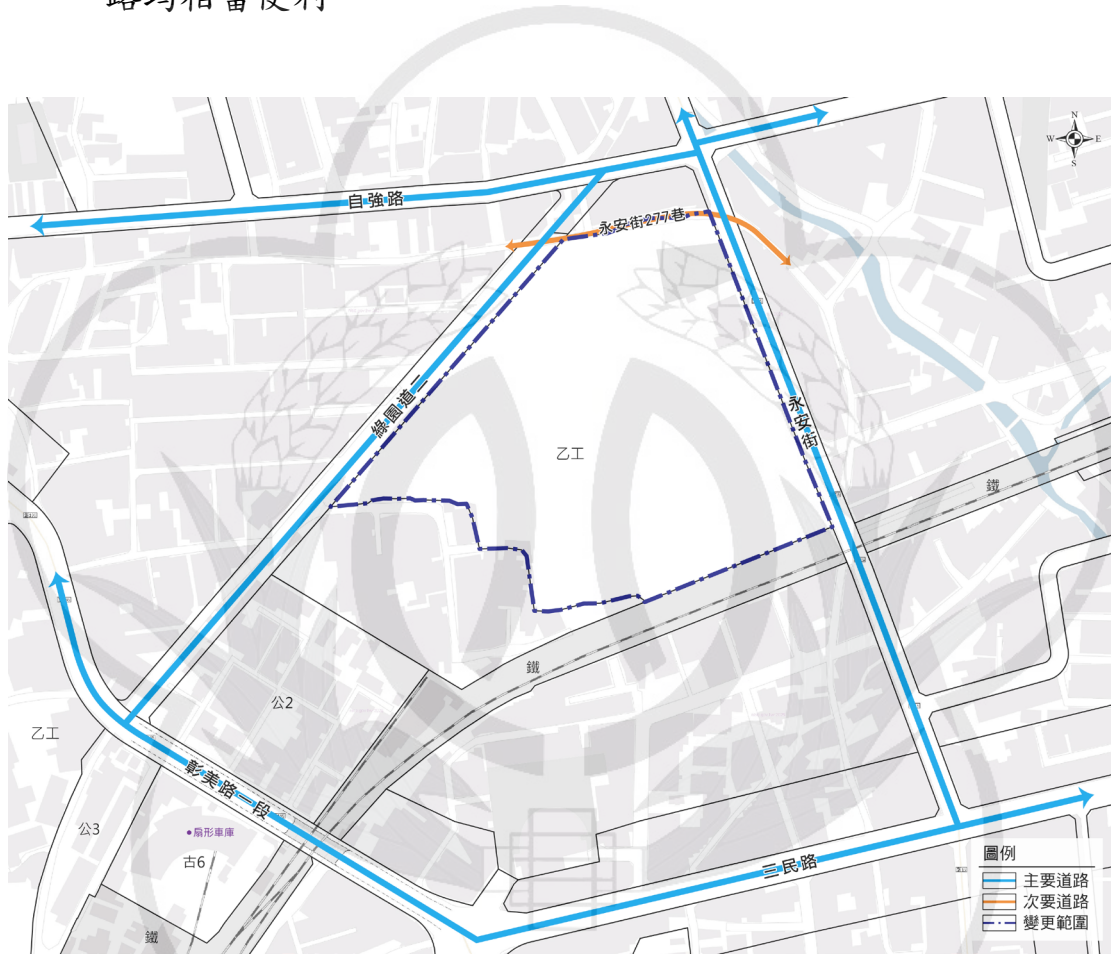


圖 3-5 變更範圍交通系統動線示意圖

第四章 變更計畫內容

本次報核之原乙種工業區，係為「彰化火車站北區都市更新計畫」之台鳳舊廠轉型發展區，擬透過土地使用分區變更之公共設施回饋及整體建築規劃以刺激老舊地區之住屋形式的轉型，作為本縣私有土地辦理都市更新之示範。

該工業區內原有工廠已註銷並拆除，考量彰化市整體發展及基地周邊發展現況，多為住宅使用，本基地實不宜續作工業使用，爰配合鄰近分區變更為住宅區，以促進都市土地有效利用，避免工業區與鄰近分區產生不相容土地使用之相互干擾與環境污染問題。

本基地變更回饋之公共設施用地及後續都市更新之辦理，可加速鄰近綠園道用地之開闢，透過交通機能與公共設施服務水準之提昇，實質改善當地環境品質。

在開發方式部分，因 101 年公告發布實施之「變更彰化市都市計畫(配合彰化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)」案中，有關台鐵宿舍區範圍之住宅區全部變更為公園用地(公二)，為顧及國營臺灣鐵路股份有限公司(改制前：交通部臺灣鐵路管理局，以下簡稱臺鐵公司)應有之 0.4915 公頃住宅區權利價值，經內政部都市計畫委員會第 756 次會議決議，就其住宅區權利價值併同本次報核案件辦理都市更新；同時，本次報核案件西側綠園道用地(二)尚未完成開闢，為提升地區交通機能，亦併同辦理都市更新。

依照前述內政部都市計畫委員會審定本案當時之「都市計畫工業區檢討變更審議規範」，核算本次報核案件應提供公共設施及可供建築用地之比例合計為 37% (1.9484 公頃)。其中，為提供前

述西側綠園道用地(二)私有土地所有權人及臺鐵公司公二公園用地上之 0.4915 公頃住宅區權利價值參與分配，將上述 37%中部分土地劃設為住宅區(包含變更範圍內原應捐贈之 10%可供建築用地面積 0.5266 公頃及原臺鐵公司應有之 0.4915 公頃住宅區，合計面積為 1.0181 公頃)，其餘劃設為公共設施用地，供公眾使用。

又因審定本案當時之「都市計畫工業區檢討變更審議規範」核算變更計畫範圍內原應劃設公共設施之比例為 27%，因此，變更範圍內劃設之公共設施用地加計範圍外公二公園用地(0.4915 公頃)後，面積仍應符合該 27%核計之 1.4218 公頃(即原工業區變更範圍面積*27%之規模)。本次報核案件劃設主要計畫公共設施用地 0.4537 公頃，加計公二公園用地 0.4915 公頃後為 0.9452 公頃，不足部分 0.4766 公頃由變更後之住宅區另擬細部計畫時增加劃設之。

相關應提供之公共設施及可供建築用地核算比例說明如下。

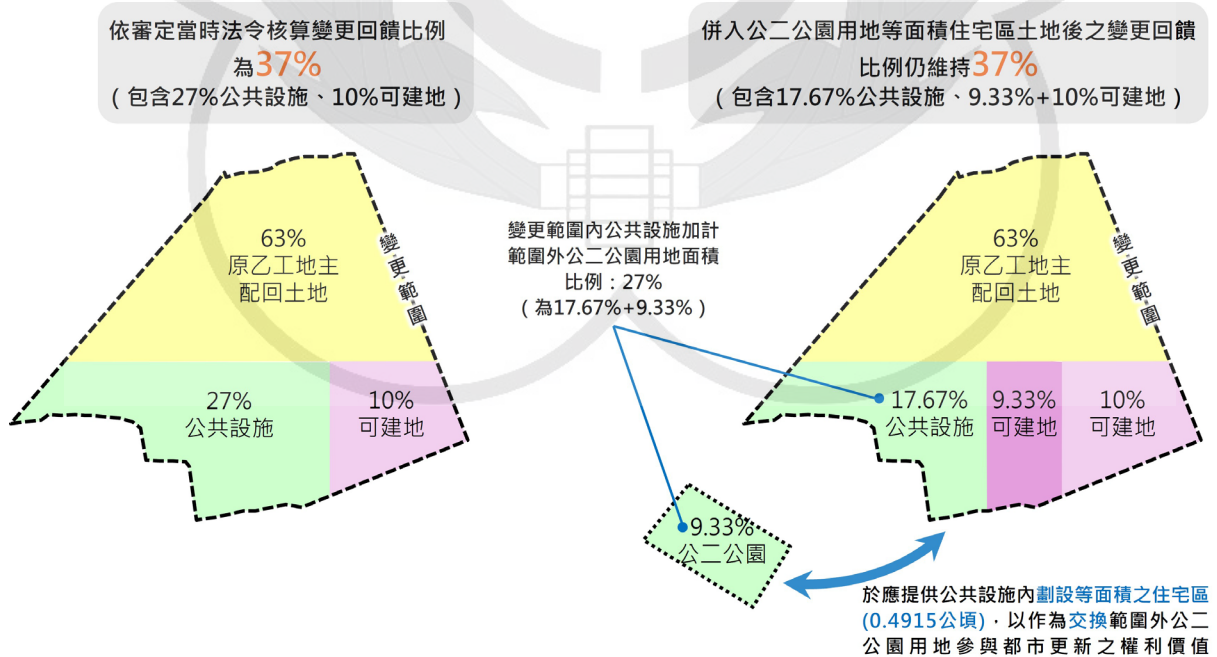


表 4-1 為變更內容明細表（含開發方式說明），表 4-2 為變更前後土地使用面積對照表。圖 4-1 為變更計畫示意圖，圖 4-2 為變更後計畫示意圖。

表 4-1 變更內容明細表

編號	變更位置	變更內容		變更理由	開發方式
		原計畫 (面積)	新計畫 (面積)		
三	自強路南側及縱貫鐵路西北側	乙種工業區 5.2660 公頃	住宅區 4.8123 公頃 綠園道 用地 0.3696 公頃 道路用地 0.0841 公頃	<p>1.工業區內原有工廠已註銷並拆除，考量彰化市整體發展及基地周邊發展現況，實不宜續作工業使用，故配合鄰近分區變更為住宅區，以促進都市土地有效利用，並解決不相容土地使用之相互干擾與避免環境污染問題。</p> <p>2.配合本府都市更新之推動，該分區變更之回饋除可充足地區之公共設施，亦可加速綠園道用地之開闢，透過交通機能與公共設施服務水準之提昇，改善當地實質環境品質。</p>	<p>變更範圍應另行擬定細部計畫，併同西側綠園道用地及南側國營臺灣鐵路股份有限公司（改制前：交通部臺灣鐵路管理局）原於公二公園用地應有之 0.4915 公頃住宅區權利，採都市更新方式及下列規定辦理整體開發：</p> <p>1.原工業區變更部分，依「都市計畫工業區檢討變更審議規範」所規定應提供之公共設施及可供建築用地合計之比例為 37%。</p> <p>2.該 37% 土地面積除部分劃設為住宅區參與都市更新單元，以供西側綠園道用地私有土地所有權人及公二公園用地部分土地〔國營臺灣鐵路股份有限公司（改制前：交通部臺灣鐵路管理局）之 0.4915 公頃住宅區土地價值〕參與分配外，其餘均劃設為公共設施用地，供公眾使用。</p>

編號	變更位置	變更內容		變更理由	開發方式
		原計畫 (面積)	新計畫 (面積)		
					<p>3.變更範圍內經辦理都市更新後之公共設施用地及部分公二公園用地(0.4915公頃)面積合計不得低於1.4218公頃(即原工業區變更範圍面積*27%之規模)。</p> <p>4.本案變更範圍及西側部分綠園道用地、部分公二公園用地(0.4915公頃)等，劃設為一跨區更新單元，辦理權利變換。惟本案可建地面積較大，未來得分期開發，第一期開發範圍之房地價值應至少需提供西側綠園道用地私有土地所有權人及國營臺灣鐵路股份有限公司(改制前：交通部臺灣鐵路管理局)分配，原則應確保「更新後權利價值－共同負擔>更新前權利價值」。</p> <p>5.變更範圍內之公共設施用地屬工業區變更應提供之公共設施用地，應由原工業區土地所有權人完成開闢，西側綠園道用地之開闢費用得納入整體開發之共同負擔或由地方政府向中央政府爭取都市更新關聯性工程費用補助。</p> <p>6.開發單元如採都市更新辦理開發，則西側綠園道用地開闢費用得依「彰化縣都市更新地區建築容積獎勵核計標準」核算容積獎勵。</p> <p>7.住宅區應於整體開發範圍內之公共設施用地完成興闢並將產權移轉予地方政府後，始得發照建築。</p>

註：表內面積僅供參考，實際面積應以實地分割測量面積為準。

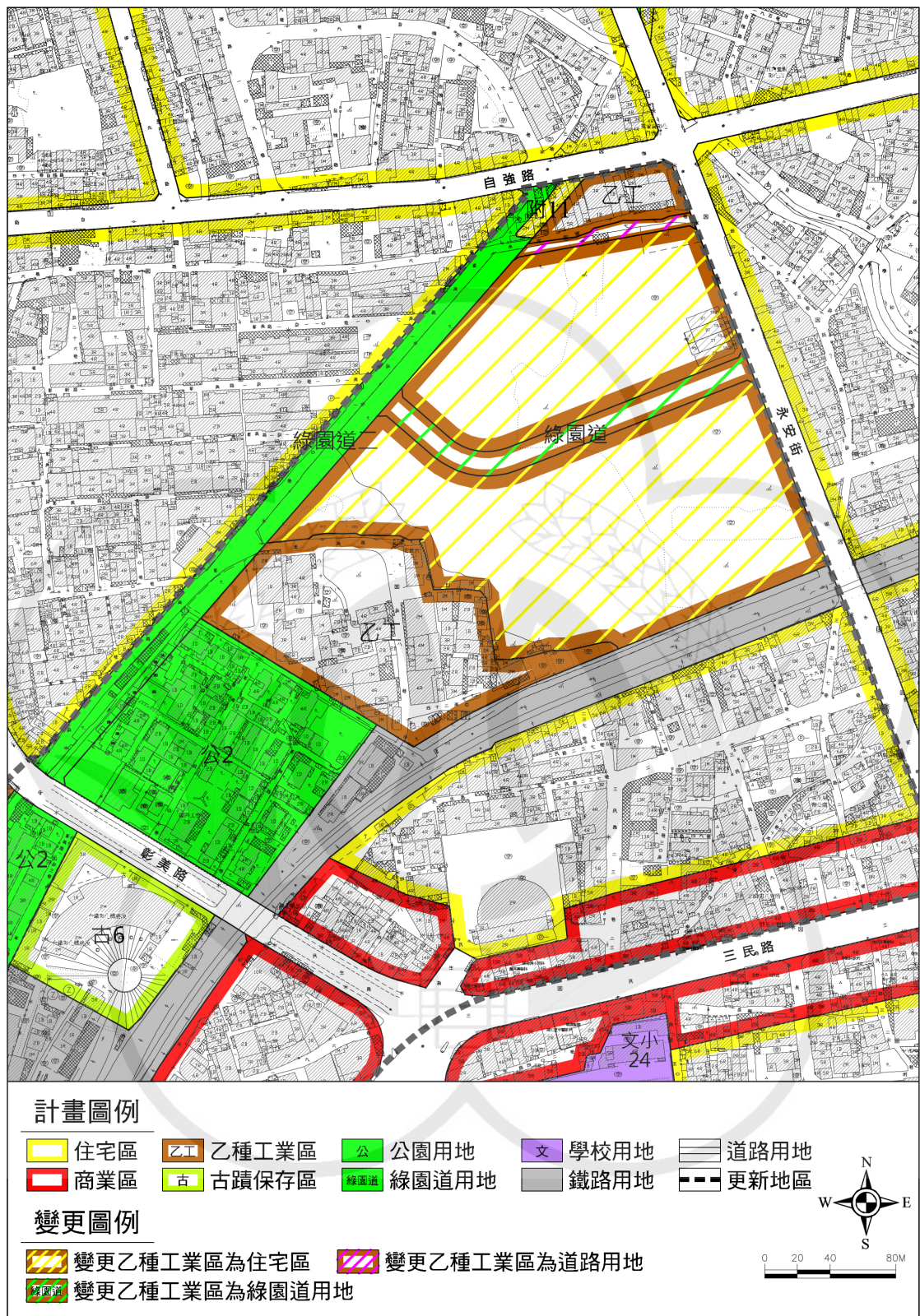


圖 4-1 變更計畫示意圖

表 4-2 變更前後土地使用面積對照表

項 目	變更前		變更後		本次增減面積 (公頃)	
	面積 (公頃)	比例 (%)	面積 (公頃)	比例 (%)		
土地 使用 分 區	住宅區	608.56	49.29	613.37	49.68	+4.81
	商業區	79.93	6.47	79.93	6.47	—
	乙種工業區	73.96	5.99	68.69	5.56	-5.27
	文教區	13.62	1.10	13.62	1.10	—
	保存區	1.83	0.15	1.83	0.15	—
	古蹟保存區	3.53	0.29	3.53	0.29	—
	加油站專用區	0.45	0.04	0.45	0.04	—
	電信專用區	0.36	0.03	0.36	0.03	—
	郵政專用區	0.25	0.02	0.25	0.02	—
	農業區	25.63	2.08	25.63	2.08	—
	風景區	2.23	0.18	2.23	0.18	—
	小計	810.35	65.63	809.90	65.59	-0.45
	公 共 設 施 用 地	學校用地	89.97	7.29	89.97	7.29
機關用地		20.04	1.62	20.04	1.62	—
公園用地		59.40	4.81	59.40	4.81	—
公園用地 (兼供滯洪池使用)		0.27	0.02	0.27	0.02	—
鄰里公園兼兒童遊樂場		11.82	0.96	11.82	0.96	—
廣場兼停車場		2.06	0.17	2.06	0.17	—
綠地		1.78	0.14	1.78	0.14	—
綠地 (兼作溝渠使用)		6.30	0.51	6.30	0.51	—
市場用地		2.17	0.18	2.17	0.18	—
體育場用地		15.24	1.23	15.24	1.23	—
醫院用地		1.40	0.11	1.40	0.11	—
電台用地		0.13	0.01	0.13	0.01	—
變電所用地		2.47	0.20	2.47	0.20	—
溝渠用地		8.06	0.65	8.06	0.65	—
道路用地兼供溝渠使用		0.67	0.05	0.67	0.05	—
鐵路用地		20.69	1.68	20.69	1.68	—
廣場用地		1.16	0.09	1.16	0.09	—
道路用地		125.82	10.19	125.90	10.20	+0.08
停車場用地		3.04	0.25	3.04	0.25	—
社教用地		5.09	0.41	5.09	0.41	—
高速公路		17.12	1.39	17.12	1.39	—
高速公路用地兼供溝渠使用		0.25	0.02	0.25	0.02	—
綠園道用地		18.45	1.49	18.82	1.52	+0.37
污水處理廠用地		6.39	0.52	6.39	0.52	—
電路鐵塔用地		0.03	0.00	0.03	0.00	—
道路用地兼電路鐵塔用地		0.00	0.00	0.00	0.00	—
自來水事業用地		4.54	0.37	4.54	0.37	—
小計	424.36	34.37	424.81	34.41	+0.45	
合 計	1,234.71	100.00	1,234.71	100.00	0.00	

註：1.表內面積僅供參考，實際面積應以實地分割測量面積為準。

2.其他未涉及變更部分，均應以現行計畫內容為準。

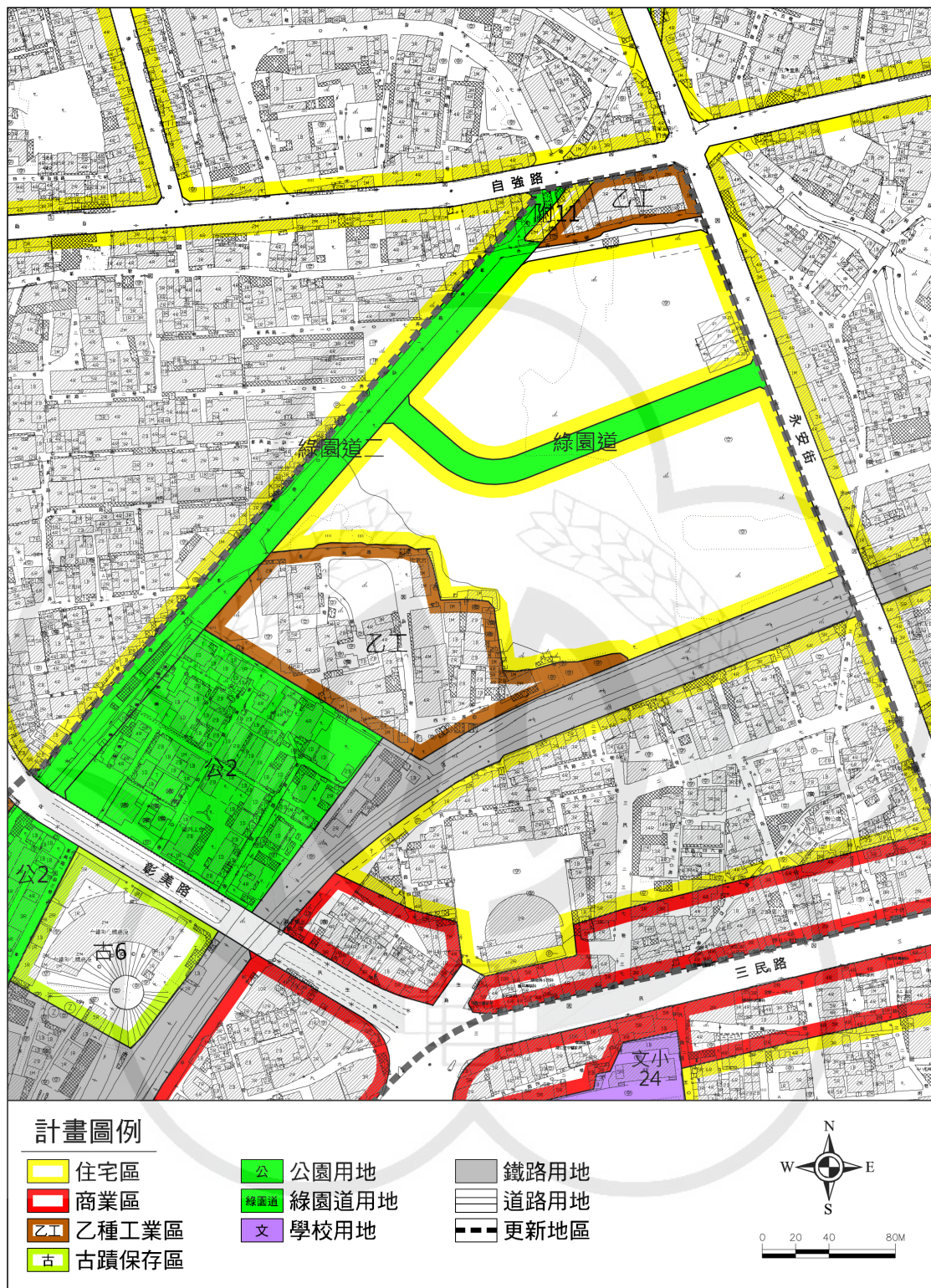


圖 4-2 變更後計畫示意圖

第五章 實施進度及經費

第一節 開發方式

本次報核案件依照內政部都市計畫委員會 100 年 5 月 24 日第 756 次會議決議內容，其開發方式如下：

「變更範圍應另行擬定細部計畫，併同西側綠園道用地及南側國營臺灣鐵路股份有限公司（改制前：交通部臺灣鐵路管理局）原於公二公園用地應有之 0.4915 公頃住宅區權利，採都市更新方式及下列規定辦理整體開發：

- 1.原工業區變更部分，依「都市計畫工業區檢討變更審議規範」所規定應提供之公共設施及可供建築用地合計之比例為 37%。
- 2.該 37%土地面積除部分劃設為住宅區參與都市更新單元，以供西側綠園道用地私有土地所有權人及公二公園用地部分土地〔國營臺灣鐵路股份有限公司（改制前：交通部臺灣鐵路管理局）之 0.4915 公頃住宅區土地價值〕參與分配外，其餘均劃設為公共設施用地，供公眾使用。
- 3.變更範圍內經辦理都市更新後之公共設施用地及部分公二公園用地（0.4915 公頃）面積合計不得低於 1.4218 公頃（即原工業區變更範圍面積*27%之規模）。
- 4.本案變更範圍及西側部分綠園道用地、部分公二公園用地（0.4915 公頃）等，劃設為一跨區更新單元，辦理權利變換。惟本案可建地面積較大，未來得分期開發，第一期開發範圍之房地價值應至少需提供西側綠園道用地私有土

地所有權人及國營臺灣鐵路股份有限公司（改制前：交通部臺灣鐵路管理局）分配，原則應確保「更新後權利價值－共同負擔＞更新前權利價值」。

5. 變更範圍內之公共設施用地屬工業區變更應提供之公共設施用地，應由原工業區土地所有權人完成開闢，西側綠園道用地之開闢費用得納入整體開發之共同負擔或由地方政府向中央政府爭取都市更新關聯性工程費用補助。
6. 開發單元如採都市更新辦理開發，則西側綠園道用地開闢費用得依「彰化縣都市更新地區建築容積獎勵核計標準」核算容積獎勵。
7. 住宅區應於整體開發範圍內之公共設施用地完成興闢並將產權移轉予地方政府後，始得發照建築。」

依上述開發方式之規定，變更範圍已另行擬定細部計畫案（經 103 年 9 月 30 日彰化縣都市計畫委員會第 222 次會議審議通過），併同西側綠園道用地及南側國營臺灣鐵路股份有限公司原於公二公園用地應有之 0.4915 公頃住宅區權利，辦理都市更新，其都市更新事業計畫亦分別於 104 年 4 月 13 日至 104 年 5 月 13 日及 114 年 4 月 25 日至 114 年 5 月 25 日辦理公開展覽完成。

第二節 回饋計畫

依前述委員會之決議，本次報核案件應提供之公共設施用地及可供建築用地，合計比例為 37%。

(一) 捐贈公共設施用地

依內政部都市計畫委員會第 756 次會議決議，前述自願捐地面積除部分劃設為住宅區參與都市更新單元，以供西側綠園道用地私有土地所有權人及公二公園用地部分土地（國營臺灣鐵路股份有限公司之 0.4915 公頃住宅區土地價值）參與分配外，其餘均劃設為公共設施用地，供公眾使用。且變更範圍內經辦理都市更新後之公共設施用地及範圍外公二公園用地（0.4915 公頃）面積合計不得低於 1.4218 公頃（即原工業區變更範圍面積*27%之規模）。

本次報核案件劃設主要計畫公共設施用地 0.4537 公頃，加計公二公園用地 0.4915 公頃後為 0.9452 公頃，不足部分由變更後住宅區範圍內於細部計畫劃設 0.4766 公頃之公共設施用地，合計上述公共設施用地面積為 1.4218 公頃，符合規定。

(二) 捐贈可供建築用地

依本次報核案件變更範圍面積 37%計算應提供之公共設施及可供建築用地面積合計為 1.9484 公頃，扣除前述主要計畫及細部計畫劃設之公共設施用地後（0.9303 公頃），捐贈可供建築用地為 1.0181 公頃，劃設為住宅區參與都市更新單元，供西側綠園道用地（綠園道二）私有土地所有權人及公二公園用地部分土地（國營臺灣

鐵路股份有限公司之 0.4915 公頃住宅區土地價值) 參與分配。

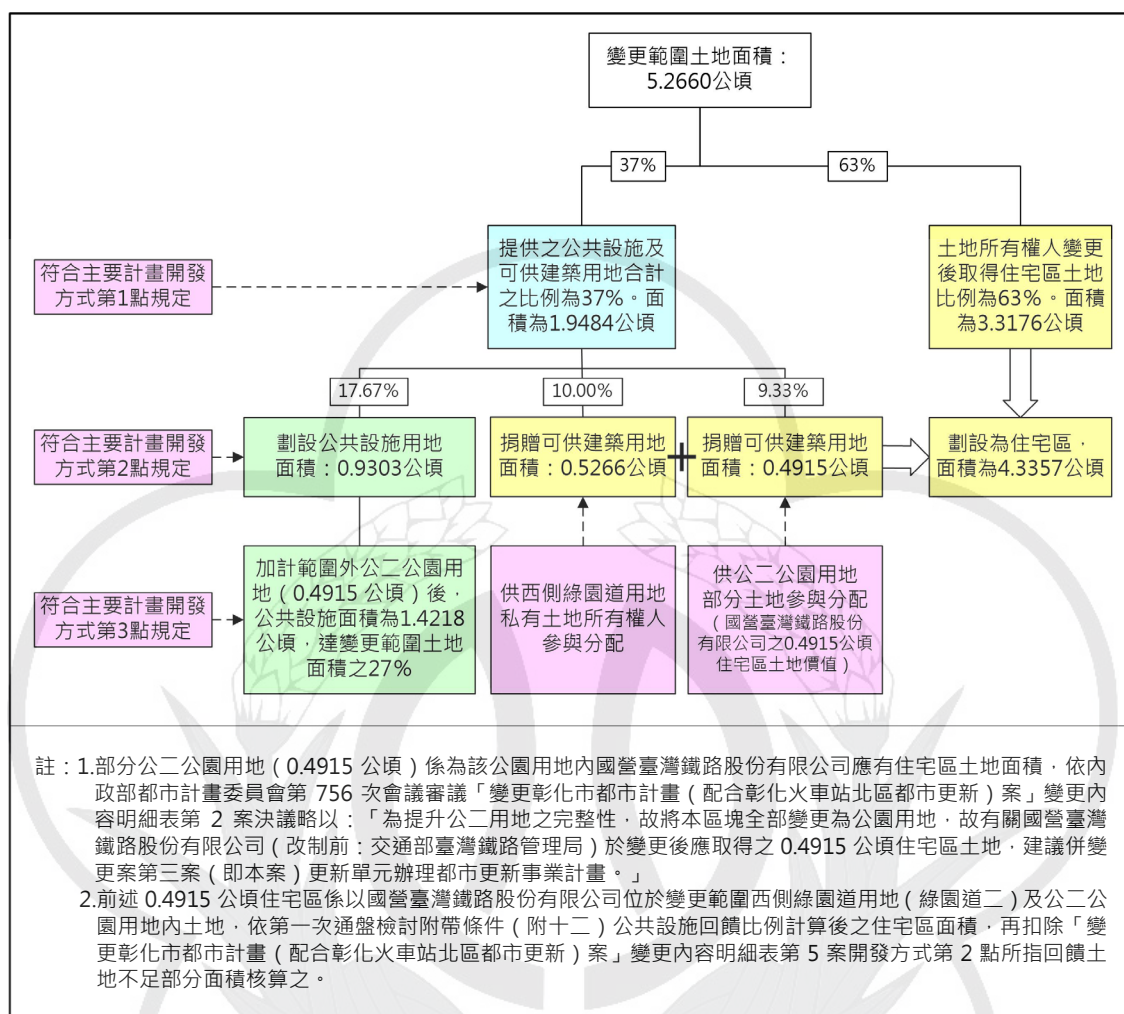


圖 5-1 回饋計畫說明示意圖

表 5-1 變更回饋計畫說明表

項 目		面積或計算說明	備註
主要計畫變更面積		5.2660 公頃	
回饋土地比例		37%	依主要計畫開發方式之規定
應回饋土地面積		$5.2660 \times 37\% = 1.9484$ 公頃	
公共設施用地至少應劃設比例 (含 0.4915 公頃公二公園用地)		27%	
公共設施用地至少應劃設面積 (含 0.4915 公頃公二公園用地)		$5.2660 \times 27\% = 1.4218$ 公頃	
扣除 0.4915 公頃公二公園用地後 細部計畫應劃設公共設施用地面積		$1.4218 - 0.4915 = 0.9303$ 公頃	其餘不足部分，由變更後住宅區範圍內於細部計畫劃設 0.4766 公頃之公共設施用地
主要計畫範圍內 劃設之公共設施 用地	綠園道用地 (綠園道八)	0.3696 公頃	
	道路用地	0.0841 公頃	
	小計	0.4537 公頃	

第三節 實施進度及經費

本次報核案件經變更後為住宅區、綠園道用地及道路用地，住宅區未來將由都市更新實施者透過辦理都市更新，提供西側綠園道用地之私有土地所有權人、南側國營臺灣鐵路股份有限公司及原乙種工業區土地所有權人參與分配。

公共設施用地部分，綠園道用地（綠園道八）及道路用地均屬工業區變更回饋事項，未來應由原乙種工業區之土地所有權人完成興闢，詳表 5-1 所示。



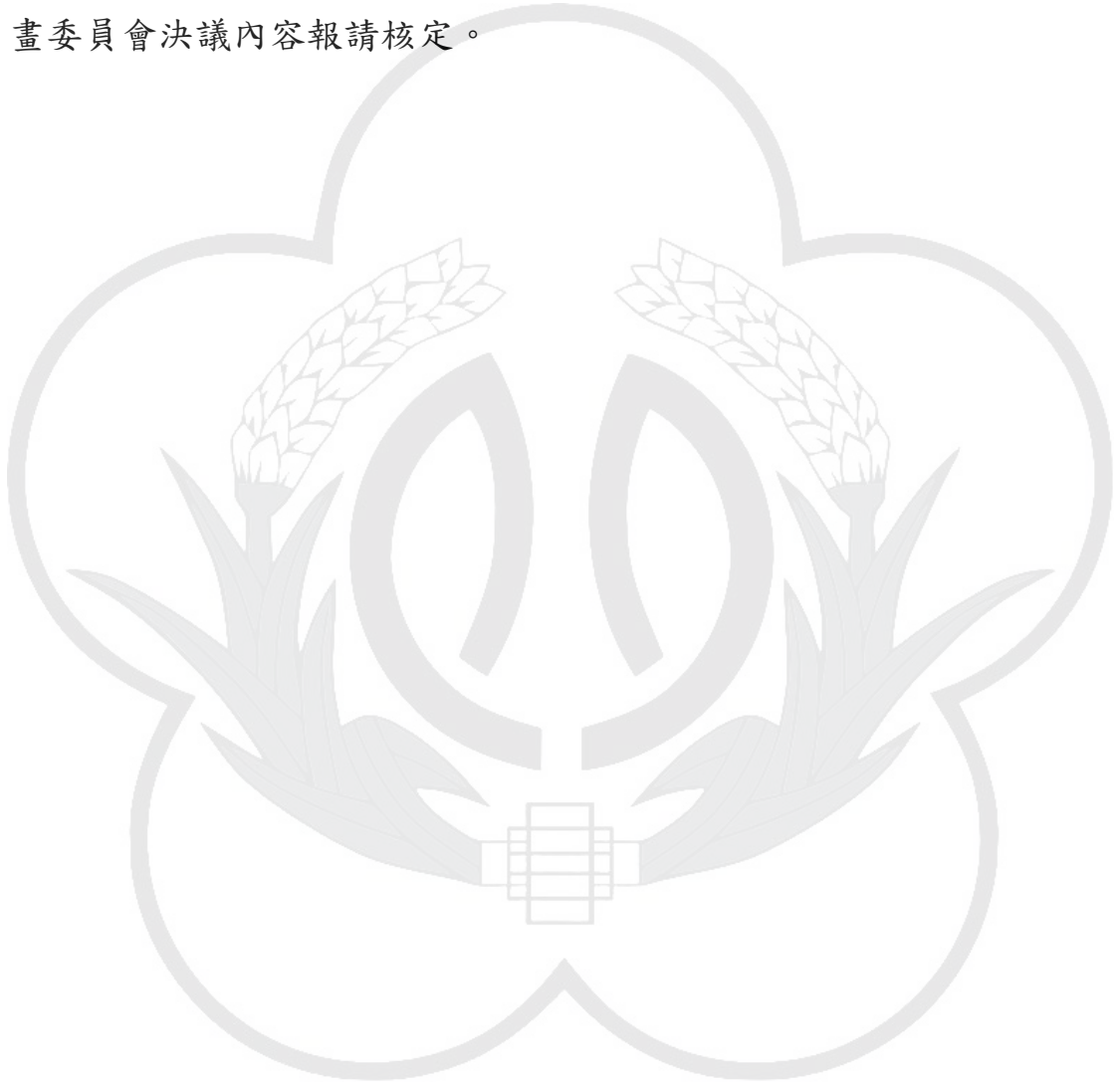
表 5-2 實施進度及經費表

公共設施用地 及編號	面積 (公頃)	土地取得方式				開闢經費(單位：萬元)				主辦單位	完成期限	經費來源	備註
		徵 購	市 地 重 劃	區 段 徵 收	其 他	土地徵購 費及地上 物補償費	整 地 費	工 程 費	合 計				
綠園道用地 (綠園道八)	0.3696				✓	—	—	1,404	1,404	土地 所有權人	依工程設計 進度完成	土地所有權人	係屬工業區 變更回饋
道路用地	0.0841				✓	—	—	320	320				

- 註：1.本表開闢經費及預定完成期限得視主辦單位財務狀況酌予調整，另本表僅列公共設施工程費，不含工程設計費、地上物補償費、地價補償費、行政作業費及路燈、管線等費用。
- 2.有關應併同本次報核案件辦理整體開發之部分西側綠園道用地(綠園道二)、部分公二公園用地(公二)，其用地開闢之主辦單位、實施進度、經費來源後續將依彰化縣政府、國營臺灣鐵路股份有限公司、都市更新實施者協商結果辦理之。

第六章 其他後續應辦或表明事項

變更彰化市都市計畫（配合彰化火車站地區都市更新）案經內政部都市計畫委員會 100 年 5 月 24 日第 756 次會議決議通過，其變更內容明細表共計有七案，後續尚有編號第五案將依前述內政部都市計畫委員會決議內容報請核定。



都市計畫技師圖記頁

彰化縣政府辦理之變更彰化市都市計畫（配合彰化火車站北區都市更新）（變更內容明細表編號三）案，業經本技師依照既有之學理、準則、都市計畫相關法規，就各項數據理性預測與判斷其未來發展需要，並就政策導向、現實條件與人民權益加以綜合考量，完成計畫書圖內容。惟都市計畫（或都市更新……等）須依都市計畫委員會（或都市更新及爭議處理審議會……等）完成審議並經主管機關核定後公告，所有內容應以公告為準。

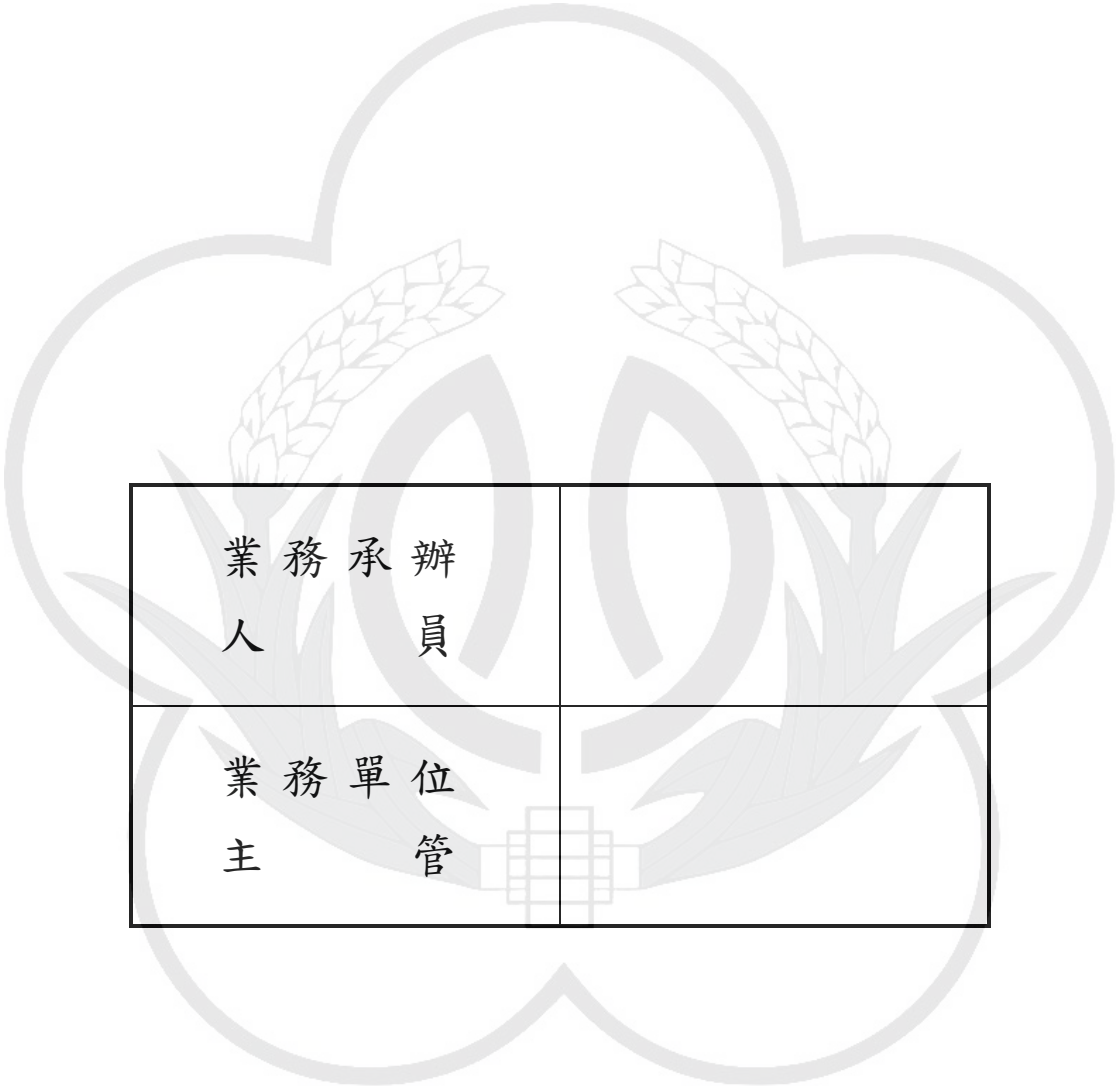
都市計畫技師姓名：游傑勳	技師執業執照證號：技執字第 010570 號
技師公會名稱：臺灣省都市計畫技師公會	公會會員證號：臺都技師員字第 A0282 號
技師執業機構名稱：龍邑工程顧問股份有限公司	

技師圖記



技師簽章：_____

日期：_____



業 務 承 辦 人	員
業 務 單 位 主	管