

變更彰化市主要計畫(機關用地 為機關及社會福利設施用地)書

僅供公開展覽參考用

彰化縣政府

中華民國一一五年九月

僅供公開展覽參考用

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(機關用地為機關及社會福利設施用地)案
變 更 都 市 計 畫 法 令 依 據	都市計畫法第 27 條第 1 項第 4 款及第 2 項
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 權 利 關 係 人 姓 名	內政部
本 案 公 開 展 覽 起 迄 日 期	公開展覽
	說 明 會
公 民 或 團 體 對 本 案 之 反 映 意 見	無
本 案 提 交 各 級 都 市 計 畫 委 員 會 審 核 結 果	縣 級
	部 級

僅供公開展覽參考用

目 錄

壹、緒論	1
一、計畫緣起	1
二、法令依據	1
三、變更範圍及面積	1
貳、上位及相關計畫	4
一、彰化縣國土計畫	4
二、變更彰化市都市計畫主要計畫(公共設施用地專案通盤檢討)	5
三、現行計畫概要--變更彰化市主要計畫(第二次通盤檢討)	5
參、發展現況分析	10
一、自然環境	10
二、人口發展趨勢	17
三、土地使用現況	19
肆、變更計畫內容	27
一、變更理由	27
二、變更內容	27
三、變更合理性及必要性	27
伍、都市防災計畫	35
一、都市防災	35
二、建築模擬設計及基地救災動線	37
三、土地使用分區管制要點及都市設計準則	38
四、交通衝擊分析	38
陸、事業及財務計畫	44
附件一 都市計畫個案變更認定函	45
附件二 變更都市計畫機關認定函	49
附件三 內政部警政署保安警察第四總隊土地現勘及研商會議紀錄 ...	56
附件四 內政部國土管理署召開社會住宅先期規劃暨機關協調研商會議 會議紀錄	58
附件五 土地權屬登記謄本(含地籍圖)	62
附件六 都市計畫土地使用分區證明書	70

表 目 錄

表一	彰化市都市計畫變更歷程一覽表.....	6
表二	現行彰化市主要計畫土地使用面積分配表.....	7
表三	彰化市及彰化市都市計畫區歷年人口數統計表.....	18
表四	彰化市歷年戶數及戶量統計表.....	18
表五	彰化市歷年人口年齡組成統計表.....	19
表六	變更範圍土地權屬表.....	22
表七	台 1 線、中興路、介壽北路服務水準表.....	22
表八	變更內容明細表.....	29
表九	本計畫變更前後土地使用面積對照表.....	30
表十	防救災動線劃設標準表.....	36
表十一	彰化市都市計畫區內醫療院所名冊.....	37
表十二	事業及財務計畫表.....	44

圖 目 錄

圖一	變更位置示意圖.....	2
圖二	變更範圍示意圖.....	3
圖三	現行彰化市主要計畫示意圖.....	9
圖四	彰化縣高程示意圖.....	12
圖五	彰化市變更範圍附近地區淹水潛勢地區.....	13
圖六	彰化市變更範圍附近地區淹水潛勢分析.....	14
圖七	變更範圍環境敏感地區查詢及地形坡度分析示意圖.....	16
圖八	變更範圍地籍權屬示意圖.....	23
圖九	變更範圍使用現況照片圖.....	24
圖十	變更範圍周邊道路系統示意圖.....	25
圖十一	基地聯外至重要交通場站距離示意圖.....	26
圖十二	變更示意圖.....	32
圖十三	變更範圍套繪地籍線示意圖.....	33
圖十四	變更後示意圖.....	34
圖十五	變更範圍都市防災構想示意圖.....	40
圖十六	社會住宅建築平面配置示意圖.....	41
圖十七	本基地與東側社宅基地整體規劃及聯外交通示意圖.....	42
圖十八	基地衍生車流路網指派示意圖.....	43

僅供公開展覽參考用

壹、緒論

一、計畫緣起

為照顧青年族群及弱勢族群之居住需求，中央與地方政府積極配合行政院 113 年 6 月 11 日核定「社會住宅興辦計畫」(第三次修正)，及目前報請行政院核定「百萬戶租屋家庭支持計畫」之住宅政策新目標共同努力，目標於 121 年累計達成 100 萬戶社會住宅。

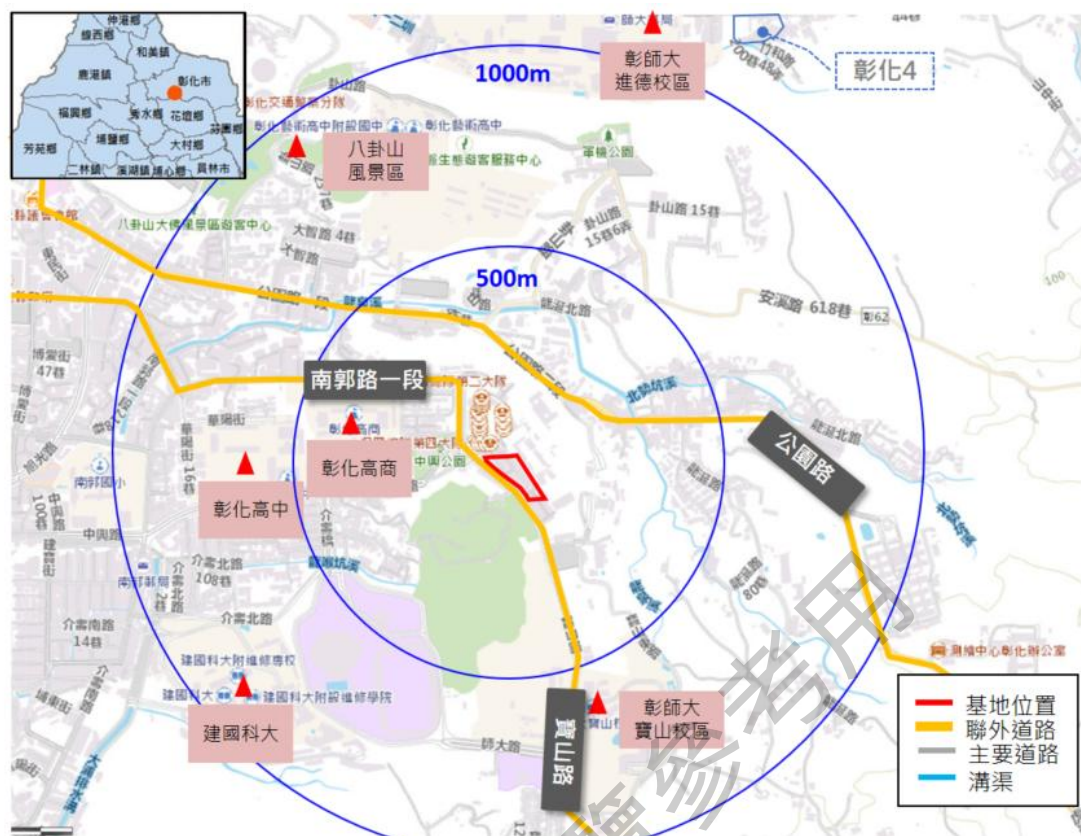
配合中央住宅政策之落實，將利用閒置及區位良好之公有土地興建示範性之社會住宅，以提供地區內剛成家的青年人口、年長者、弱勢族群能租賃舒適合宜的居住空間，保障居住權利。故本案選定彰化市都市計畫東側、土地所有權人為內政部警政署保安警察第四總隊(以下簡稱保四總隊)之機關用地，現況多為老舊且低矮廳舍，期透過都市計畫程序變更為機關及社會福利設施用地，將老舊機關廳舍併同社會住宅進行整體規劃，同時提升居住及環境景觀。

二、法令依據

都市計畫法第 27 條第 1 項第 4 款及第 2 項。

三、變更範圍及面積

變更之機關用地位於彰化市南郭路一段、中興路與寶山路交叉口東側，變更範圍西側以寶山路為界，北側鄰近保四總隊親愛營區，南側鄰近保四總隊精誠營區，東側為醫院用地(刻正辦理變更為彰化 5 社會住宅用地程序中)，變更面積為 0.71 公頃，詳參圖一及圖二。

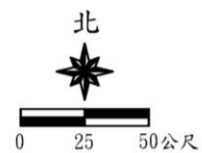


圖一 變更位置示意圖



圖例

- | | | |
|--|--|---|
| 住 住宅區 | 醫 醫院用地 | + 都市計畫範圍線 |
| 文 學校用地 | 綠(溝) 綠地(兼作溝渠使用) | — 變更範圍線 |
| 機 機關用地 | — 道路用地 | |



圖二 變更範圍示意圖

貳、上位及相關計畫

一、彰化縣國土計畫，民國 110 年 4 月

「追求國家永續發展」為國土計畫之立法目的，為促使國土達成環境、經濟、社會三大面向永續發展之願景，配合全國國土計畫以安全—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，落實公平正義為其總目標，未來納入本計畫予以落實。

自民國 103 年 12 月 25 日起，我國地方行政版圖呈現「6 都 11 縣 3 市」的新格局，本縣作為 14 縣市之中人口第一大縣，同時面臨中部發展核心臺中市之磁吸效應，使其因應國土規劃與區域發展之空間計畫造成重大的改變。為啟動空間永續發展之布局，本計畫之政策目標依據國土計畫法及全國國土計畫之指導，建立彰化縣國土發展之指導方針如下：

(一)落實國土保育，減緩氣候變遷影響

面對極端氣候影響及建立和諧生態環境需要，管制國土保育及環境敏感土地之利用，配合目的事業主管機關相關減災及復育策略，提升因應氣候變遷之調適能力。

(二)因應前瞻建設，促進產業升級發展

配合中央及地方相關產業、交通、社會、文化等重大公共建設計畫，建立土地利用配套機制，並考量農、工、商各項產業升級發展需要，預留發展總量及成長管理規劃，促進各項產業發展。

(三)活化土地資源，朝適宜性利用

為因應本縣「城、鄉並重」、「農、工並重」之土地利用，透過空間發展計畫及成長管理計畫，擘劃國土空間發展布局、建立土地儲備機制，並預留未來之發展彈性，引領國土空間合理發展秩序，促進國土適性利用。

(四)構築國土空間布局，推動永續發展策略

考量中部區域整合分工及角色定位，結合彰化現有城鄉發展核心與山、海兩側獨特之生態資源特色，善用本縣產業及人口優勢，積極延續產業發展可能，並針對整體農工產業競合議題、城鄉成長管理、綠能產業發展、氣候變遷與國土保育等核心議題，進行因地制宜之發展策略，促進國土永續發展。

本案變更範圍所在之彰化市都市計畫屬城鄉發展地區第一類，為住商型聚落，為大規模建成開發區，公共設施需求包括防災設施及休憩開放空間等。

另因應彰化市與臺中都會區發展關係密切，及彰化市都市發展趨勢，訂定周邊土地活化策略，新增都市發展用地並擬定擴大都市計畫，以降低彰北地區人口居住密度、改善生活環境與滿足公共設施需求。

二、變更彰化市都市計畫主要計畫(公共設施用地專案通盤檢討)(草案)，民國 108 年 3 月

(一)計畫緣起與目的

本次辦理彰化都市計畫主要計畫(公共設施用地專案通盤檢討)將依據「都市計畫公共設施保留地檢討變更作業原則」與相關法令之指導，核實檢討計畫人口、檢討不必要之公共設施用地，並研議自償性方式，以取得、開闢仍具需求之公共設施用地，藉此提升地區居住環境品質外，亦可減輕政府取得公共設施用地之財務負擔。

(二)檢討範圍

以彰化縣境內 26 鄉鎮市之 31 處都市計畫區為檢討範圍，其中 8 處市鎮計畫，18 處鄉街計畫，5 處特定區計畫(八卦山脈風景特定區計畫於彰化縣境內共劃分為 5 處地區)，分屬彰化、員林、和美、鹿港、北斗、田中、二林及溪湖等八大生活圈，都市計畫區總面積為 13,263.71 公頃，其中公共設施用地面積 2,954.56 公頃。

本變更範圍機關用地未納入彰化市公設專通案之變更內容，其變更原則為配合各該公共設施目的事業主管機關之整體建設計畫、各該都市計畫地區之特性、使用需求及都市發展情形，核實檢討之。

三、現行計畫概要--變更彰化市主要計畫(第二次通盤檢討)，民國 108 年 7 月

(一)發布實施歷程

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 93 年 8 月 2 日「變更彰化市都市計畫(第一次通盤檢討)」，108 年 7 月 3 日公告實施「變更彰化市主要計畫(第二次通盤檢討)案」，詳如表一。

(二)計畫範圍與面積

本計畫區東側臨接八卦山脈風景特定區，面界緊鄰高速公路彰化交流道特定區。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，總面積為 1,234.71 公頃，約占彰化市全市面積之 18%。

(三)計畫年期與人口

配合修正全國區域計畫年期，以民國 115 年為計畫目標年，計畫人口為 200,000 人，居住密度每公頃約 324 人。

(四)土地使用分區

分別劃設住宅區、商業區、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、農業區、風景區等共計 12 種土地使用分區，彰化市都市計畫主要計畫土地使用詳表二及圖三。

(五)公共設施用地計畫

分別劃設學校用地、機關用地、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、綠地、綠地(兼作溝渠使用)、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、自來水事業用地等共計 24 種公共設施用地，彰化市都市計畫主要計畫公共設施用地詳，表二及圖三。

表一 彰化市都市計畫變更歷程一覽表

編號	都市計畫案名	發布實施公告日期文號
1	彰化市修訂都市計畫	59 年 4 月 3 日 彰府建都字第 31608 號函
2	變更彰化市都市計畫(第一次通盤檢討)	93 年 8 月 2 日 府城計字第 0930144905B 號函
3	變更彰化市主要計畫(第二次通盤檢討)	108 年 7 月 3 日 府建城字第 1080203556 號函

資料來源：彰化縣政府都市計畫資訊網。

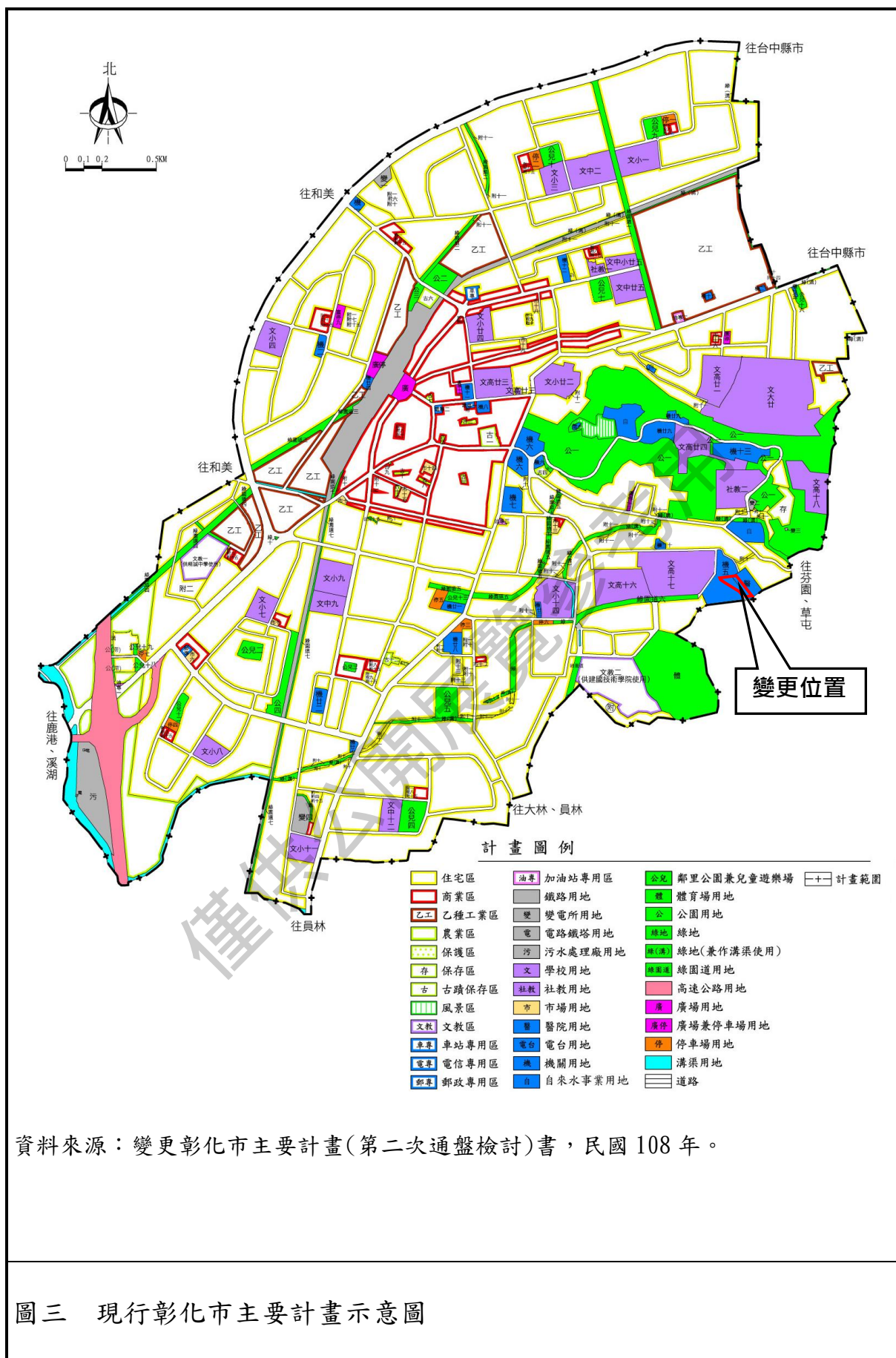
表二 現行彰化市主要計畫土地使用面積分配表

項 目		計畫面積 (公頃)	占都市發展用地 百分比(%)	占計畫面積 百分比(%)
都市發展用地	住 宅 區	608.21	50.40	49.26
	商 業 區	79.61	6.60	6.45
	乙 種 工 業 區	74.43	6.17	6.03
	文 教 區	13.62	1.13	1.10
	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	89.97	7.46	7.29
	機 關 用 地	20.04	1.66	1.62
	公 園 用 地	59.40	4.92	4.81
	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	0.98	0.96
	廣 場 兼 停 車 場 用 地	2.06	0.17	0.17
	綠 地	1.78	0.15	0.14
	綠地(兼作溝渠使用)	6.30	0.52	0.51
	市 場 用 地	2.17	0.18	0.18
	體 育 場 用 地	15.24	1.26	1.23
	醫 院 用 地	1.40	0.12	0.11
	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	9.00	0.75	0.73
	鐵 路 用 地	20.69	1.71	1.67
	廣 場 用 地	1.16	0.10	0.09
	道 路 用 地	124.95	10.35	10.12

項 目		計畫面積 (公頃)	占都市發展用地 百分比(%)	占計畫面積 百分比(%)
都市發展用地	停車場用地	3.04	0.25	0.25
	社教用地	5.09	0.42	0.41
	高速公路用地	17.37	1.44	1.41
	綠園道用地	18.26	1.51	1.48
	汙水處理廠用地	6.83	0.57	0.55
	電路鐵塔用地	0.03	0.00	0.00
	自來水事業用地	4.54	0.38	0.37
	小計	1,206.83	100.00	97.74
非都市發展用地	農業區	25.65	—	2.08
	風景區	2.23	—	0.18
	小計	27.88	—	2.26
計畫總面積		1,234.71	—	100.00

資料來源：變更彰化市主要計畫(第二次通盤檢討)書，民國 108 年。

註：表內面積僅供參考，實際面積以核定圖實地分割測量面積為準。



資料來源：變更彰化市主要計畫(第二次通盤檢討)書，民國 108 年。

圖三 現行彰化市主要計畫示意圖

參、發展現況分析

一、自然環境

(一)氣候

本計畫位於彰化縣彰化市，為彰化縣之內陸行政區，屬於亞熱帶季風氣候，春、秋兩季氣候涼爽，夏季炎熱、多雨，冬季較短，且雨水偏少，較為乾旱。全年平均溫度約為攝氏 23.5 度，歷年平均溫度變化不大，因冬季之東北季風，夏季西南風盛行，以 6 到 8 月降雨較多，7 到 9 月常有排風侵襲，年降雨量為 2,478 公釐。

(二)地形與地勢

彰化市可概分為兩個地形區，一為東南部的八卦台地地區，另一為西北、東北部的平原區，屬於彰化隆起海岸平原的一部分，為全新世的沖積扇、氾濫原與海埔地地形，詳圖四。

(三)地質與土壤

經查詢經濟部中央地質調查所地質資料，本計畫區地層為全新世晚期至現代之沖積層，由礫石、砂，粉砂及黏土組成地層，且本計畫範圍非屬土壤液化中高潛勢區、地質敏感區、順向坡、土石流潛勢等易致地質災害地區。

(四)雨量

依據交通部中央氣象局資料，彰化市夏季有來自太平洋的海洋性高氣壓，以西南季風為主，高溫多雨，為全年主要雨季。大部分雨量來源是五、六月的梅雨季及七至九月的颱風季。最高降雨量在六至八月，月平均雨量約在 300 毫米左右。冬季則較少降雨，尤其是台灣的中南部幾乎沒有降雨，稱之為枯水期，最低降雨量在十至隔年一月，月平均雨量約在 50 毫米以下，過去十年之年平均雨量為 1,376.5 毫米。

(五)淹水潛勢地區

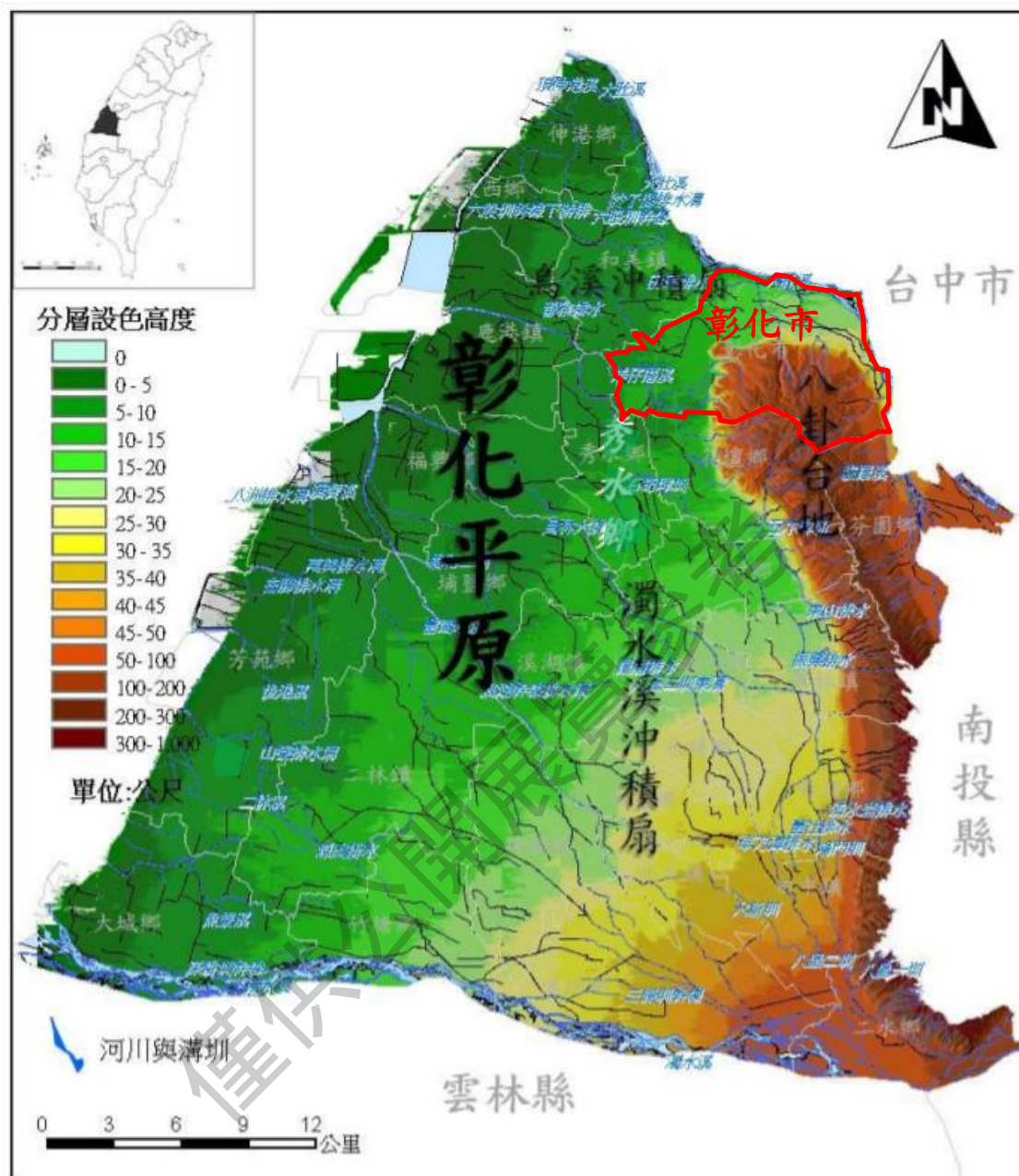
經查內政部國土管理署城鄉發展分署國土規劃地理資訊圖台公開資料，本變更範圍地勢高較無淹水潛勢可能，彰化市之淹水潛勢地區主要臺鐵縱貫線附近較為嚴重，詳圖五。

另依國家災害防救科技中心 109 年淹水潛勢，24 小時 650、500 及 350 毫米雨量分析，彰化市主要淹水地區為西側及北側地區，嚴重者甚可達 1~2 公尺淹水深度，詳圖六。

(六)環境敏感地區

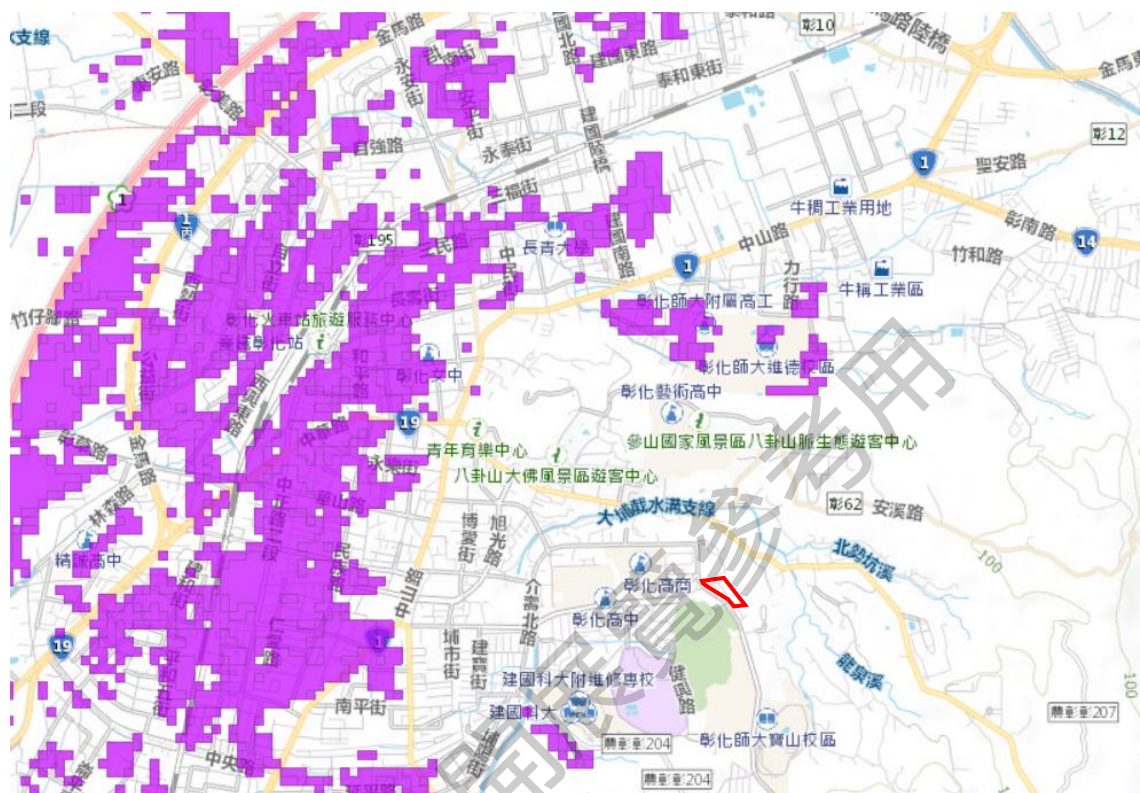
經內政部國土管理署城鄉發展分署國土規劃地理資訊圖台查詢環境敏感區全部項目(52 項)之結果，本基地為一級坡至二級坡之山坡地，坡度均小於 15 度，詳圖七。

僅供公開展覽參考用



資料來源：彰化縣秀水鄉公所民政課網頁，民國 110 年。

圖四 彰化縣高程示意圖



圖例

- 淹水潛勢
- 變更範圍

資料來源：內政部國土管理署城鄉發展分署國土規劃地理資訊圖台。

圖五 彰化市變更範圍附近地區淹水潛勢地區



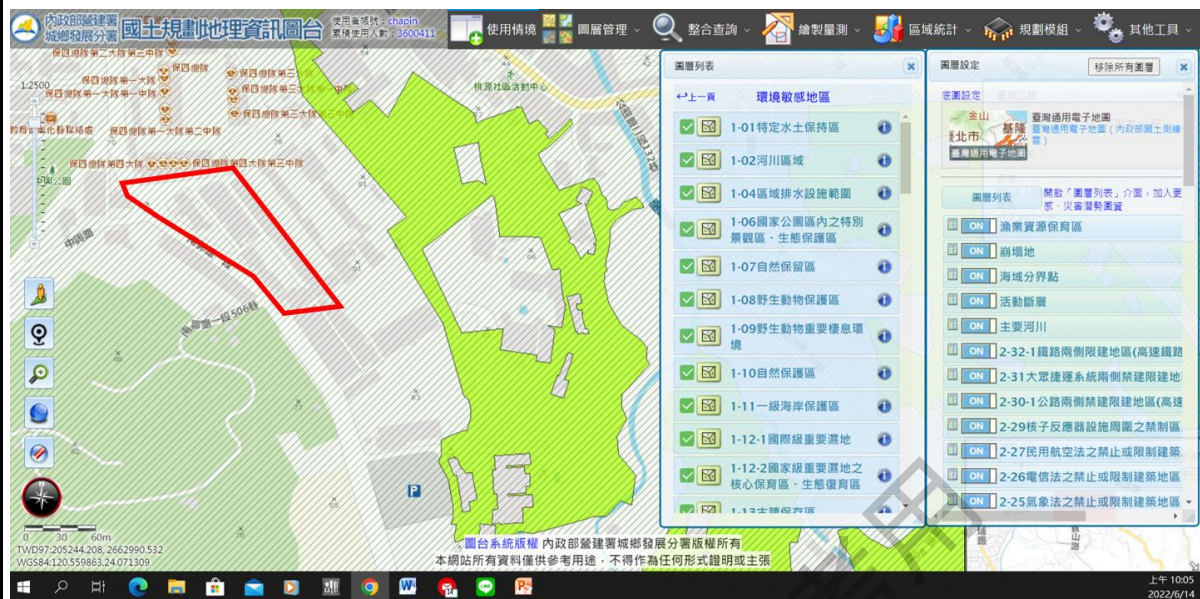
圖六 彰化市變更範圍附近地區淹水潛勢分析(1/2)



變更範圍

資料來源：國家災害防救科技中心淹水潛勢。

圖六 彰化市變更範圍附近地區淹水潛勢分析(2/2)



基地範圍 保安林 山坡地

資料來源：國土規劃圖台，民國113年12月。

環境敏感地區查詢結果(基地屬山坡地)

資料來源：國土規劃地理資訊圖台，民國113年。



圖例

分級	說明	顏色
1	一級坡(坡度≤5%)	深綠色
2	二級坡5%<坡度≤15%	綠色
3	三級坡15%<坡度≤30%	淺綠色
4	四級坡30%<坡度≤40%	黃色
5	五級坡40%<坡度≤55%	橘色
6	六級坡55%<坡度≤100%	紅色
7	七級坡坡度>100%	深紅色

地形坡度分析(基地屬一、二級坡)

資料來源：國土規劃圖台，民國113年。

圖七 變更範圍環境敏感地區查詢及地形坡度分析示意圖

二、人口發展趨勢

(一)人口成長

彰化市人口近年呈現微幅減少趨勢，截至民國 114 年底止，人口共 220,487 人，人口密度約為每平方公里 3,356 人；而本計畫區位屬之彰化市都市計畫區至 113 年底止之人口共 138,365 人，佔彰化市人口約 6 成，人口密度為每平方公里 11,203 人，彰化市都市計畫區相對於彰化市行政區而言，屬人口分布密度較高之地區，詳表三。

(二)戶數及戶量

彰化市戶數年成長率有別於人口成長率，歷年皆微幅增加，顯見彰化市近年相關計畫建設，有效提升本市發展潛力。而彰化市戶量則呈現逐年下降趨勢，自 100 年每戶人口約 3.25 人至 114 年已降至每戶 2.59 人，亦顯示本市小家庭趨勢儼然成形，詳表四。

(三)人口組成

受近年國少子化、高齡化影響，彰化市近年幼年人口(0 至 14 歲)比例逐年下降，自 100 至 114 年由 16.96%下降至 12.85%，老年人口(65 歲以上)比例則逐年攀升，民國 113 年底人口老年人口比例達 20.61%，已達高齡社會標準。

而青壯年人口(15 至 64 歲)比例則逐年緩慢降低，於民國 114 年底約佔彰化市 66.54%，彰化市人口仍屬年輕結構且具備充足勞動力及消費力，詳表五。

本變更案因應彰化市人口發展，以提供地區內的年長者、青年及弱勢族群能租賃到舒適合宜的居住空間，保障居住權利；另透過社會住宅內設置社區服務或社會福利設施等空間，提供地區所需之生活服務機能及滿足社會福利需求，營造優質居住環境、提升生活品質。

表三 彰化市及彰化市都市計畫區歷年人口數統計表

民國 (年)	彰化市			彰化市都市計畫		
	總人口數 (人)	成長率 (%)	人口密度 (人/平方公里)	總人口數 (人)	成長率 (%)	人口密度 (人/平方公里)
101	236,636	-	3,602	141,485	-	11,456
102	236,172	-0.20	3,595	141,186	-0.21	11,432
103	235,022	-0.49	3,578	140,577	-0.43	11,383
104	235,010	-0.01	3,578	140,458	-0.08	11,373
105	234,690	-0.14	3,573	140,208	-0.18	11,353
106	233,613	-0.46	3,556	139,324	-0.63	11,281
107	232,729	-0.38	3,543	138,722	-0.43	11,233
108	232,259	-0.20	3,536	138,313	-0.29	11,199
109	231,317	-0.41	3,505	137,550	-0.55	11,140
110	228,470	-1.23	3,479	137,171	-0.28	11,110
111	226,519	-0.85	3,449	136,882	-0.21	11,086
112	226,046	-0.21	3,441	139,707	1.57	11,315
113	223,689	-1.04	3,405	138,365	-0.96	11,203
114	220,487	-1.43	3,356	--	--	--

資料來源：彰化縣政府建設類預告統計資料發布區(資料更新至113年)；彰化市戶政事務所；本計畫彙整。

表四 彰化市歷年戶數及戶量統計表

民國(年)	戶數(戶)	成長率(%)	戶量(人/戶)
100	72,824	--	3.25
101	73,818	1.36	3.21
102	74,482	0.90	3.17
103	74,854	0.50	3.14
104	75,469	0.82	3.11
105	75,982	0.68	3.09
106	76,417	0.57	3.06
107	76,791	0.49	3.03
108	77,401	0.79	3.00
109	78,032	0.81	2.96
110	78,369	0.43	2.92
111	78,827	0.58	2.87
112	79,534	0.90	2.84
113	81,693	2.71	2.73
114	85,281	4.39	2.59

資料來源：彰化市戶政事務所；本計畫彙整。

表五 彰化市歷年人口年齡組成統計表

民國 (年)	0 至 14 歲		15 至 64 歲		65 歲以上	
	人數(人)	比例(%)	人數(人)	比例(%)	人數(人)	比例(%)
100	40,126	16.96	172,111	72.73	24,409	10.31
101	39,058	16.51	172,208	72.77	25,370	10.72
102	38,184	16.17	171,638	72.67	26,350	11.16
103	36,794	15.66	170,822	72.68	27,406	11.66
104	35,737	15.21	170,443	72.53	28,830	12.27
105	35,135	14.97	169,031	72.02	30,524	13.01
106	34,071	14.58	167,222	71.58	32,320	13.83
107	33,426	14.36	165,441	71.09	33,863	14.55
108	33,021	14.22	163,686	70.48	35,552	15.31
109	32,716	14.14	161,224	69.70	37,377	16.16
110	31,782	13.91	157,784	69.06	38,904	17.03
111	30,950	13.66	155,310	68.56	40,259	17.78
112	30,298	13.41	153,582	67.94	42,166	18.65
113	29,322	13.11	150,586	67.32	43,781	19.57
114	28,333	12.85	146,722	66.54	45,432	20.61

資料來源：中華民國內政部戶政司；本計畫彙整。

三、土地使用現況

(一)變更位置及土地權屬

變更之機關用地位於彰化市南郭路一段、中興路與寶山路交叉口東側，變更範圍西側以寶山路為界，北側鄰近保四總隊親愛營區，南側鄰近保四總隊精誠營區，東側為醫院用地(原肺結核醫院)，變更面積為 0.71 公頃，詳參圖一及圖二。

本案變更範圍土地權屬為彰化市南郭段坑子內小段 45-61(部分)、45-238、45-569、45-574(部分)地號等 4 筆土地，土地所有權人為中華民國，管理者為內政部警政署保安警察第四總隊，土地權屬及地籍清冊詳見表六及圖八，土地權屬登記謄本詳附件四，土地使用分區證明詳附件五。

(二)土地使用現況

本基地現行使用主要為保四總隊宿舍，部分供停車場及汽車保養廠等相關公務使用，詳圖九。

(三)周邊交通系統

1. 周邊主要道路

變更範圍周邊主要道路為南郭路一段 12 至 15 公尺、中興路 30 公尺、寶山路 15 公尺及公園路二段 15 公尺，主要係利用南郭路一段往西至市中心地區，北側因地形關係車行尚難以接至公園路，詳圖十。

2. 基地出入巷道

基地現有之出入巷道分別位於西側、南側及東側等 3 處，其中，西側 8 公尺計畫道路為基地主要巷道，現況約開闢 4 至 7 公尺，南側及東側巷道為 4 公尺道路，主要供人行為主，詳圖十。

3. 基地聯外至重要交通場站距離

本基地雖位於都市計畫區東側郊區，但周邊聯外道路交通便利或可搭乘公車轉接台鐵及高鐵。本基地距離彰化火車站約 2 公里，距離國一高速公路交流道約 4 公里，距離台中高鐵站約 7.5 公里，另基地南側鄰接公車華陽公園站可搭乘公車至市中心，轉搭台鐵及高鐵，詳圖十一。

(四) 基地開發之交通分析

1. 本基地周邊主要道路為南郭路一段、中興路、介壽北路、台 1 線。基地未來動線規劃由南郭路一段 381 巷連接南郭路一段及中興路，再向西通往台 1 線，可透過台 1 線北往台中市，南往彰化花壇鄉。基地距聯外之主要幹道(台 1 線)僅約 1 公里，且整體動線單純便利，有利快速疏散車流。
2. 本案部分為社會住宅使用，係以提供弱勢及青年成家居住需求，旅次較一般住宅特性單純。依建築模擬設計本案初步規劃戶數約 70 戶，暫以以每戶 2 人推估新增人數，則本案預估最大引入人口為 140 人。另保四總隊警察廳舍部分，主要為 1 棟辦公大樓，另有部分現有宿舍之改建位於本計畫區，其餘設施位於八卦山脈風景特定區，因係現有設施之改建，故施次仍維持現有況狀。
3. 本案周邊道路現況服務水準狀況，依彰化縣政府 107 年「彰化市大埔截水溝堤岸道路拓寬工程可行性修正評估案」交通量資料，平日尖峰中興路段(介壽北路至寶山路)間之流量容量比約 50%、介壽北路(南校街至中興路)流量容量比約 80%；另依交通部公路局「公路交通量調查統計表-109 年度」調查資料顯示，台 1 線路段(191K+000)流量容量比，除晨峰往南達以外，其餘

時段方向約 80%，顯示道路容量尚充足，參照交通部「2022 年臺灣公路容量手冊」服務水準劃分標準，基地周邊道路服務水準皆在 D 級以上，尚屬可接受範圍。

4. 本基地因毗鄰寶山路，車道出入口配合人行道退縮，原則於基地內增設緩衝空間，使車輛進入基地時不致回堵至道路，離開基地時亦有足夠停等空間。且於規劃車道出口，檢核左右視距各 60 度視距範圍內均無障礙物設施，增加基地車輛進出之行車安全。(詳表七)

僅供公開展覽參考用

表六 變更範圍土地權屬表

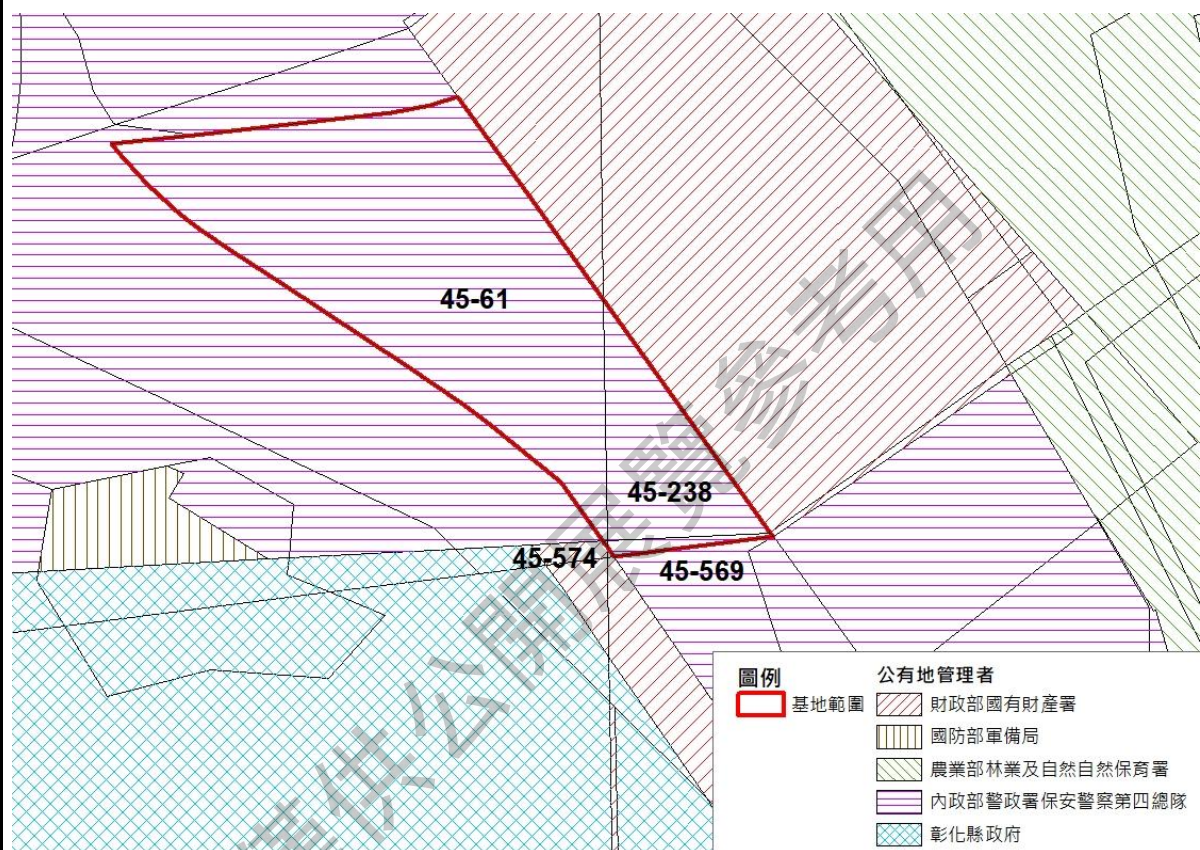
地 段	地 號	謄本登載 面積(m ²)	實際使用 面積(m ²)	土 地 所 有 權 人	管 理 者
彰化縣彰化 市南郭段坑 子內小段	45-61(部分)	11,928.00	5,765.43	中華民國	內政部警政 署保安警察 第四總隊
	45-238	1,215.00	1,215.00		
	45-569	98.00	98.00		
	45-574(部分)	82.00	0.78		
合計		—	7,079.21	—	—

註：表列地籍面積係依地籍登記資料所列，非整筆地號則以都市計畫圖套繪地籍圖量測為準。

表七 台 1 線、中興路、介壽北路服務水準表

路段	方向	時段	道路容量 (PCU/hr)	現況			目標年開發後		
				尖峰交通量 (PCU/H)	V/C	服務 水準	尖峰交通量 (PCU/H)	V/C	服務 水準
台 1 線 (台 19-137 縣道)	往北	晨峰	2600	1897	0.73	C	2055	0.79	C
		昏峰	2600	2185	0.84	D	2284	0.88	D
	往南	晨峰	2600	2414	0.93	E	2512	0.97	E
		昏峰	2600	1717	0.66	C	1844	0.71	C
中興路 (介壽北路-寶山路)	往東	晨峰	1200	531	0.44	B	619	0.52	C
		昏峰	1200	479	0.40	B	644	0.54	C
	往西	晨峰	1200	490	0.41	B	702	0.59	C
		昏峰	1200	548	0.46	B	648	0.54	C
介壽北路 (中興路-南校街)	往北	晨峰	900	700	0.88	C	738	0.82	D
		昏峰	900	517	0.65	C	573	0.64	C
	往南	晨峰	900	708	0.89	C	781	0.87	D
		昏峰	900	583	0.73	C	621	0.69	C

資料來源：「彰化市大埔截水溝堤岸道路拓寬工程可行性修正評估案(107 年)」、「公路交通量調查統計表-109 年度」。



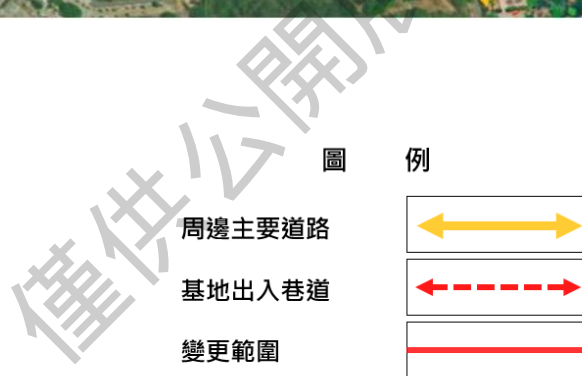
圖八 變更範圍地籍權屬示意圖



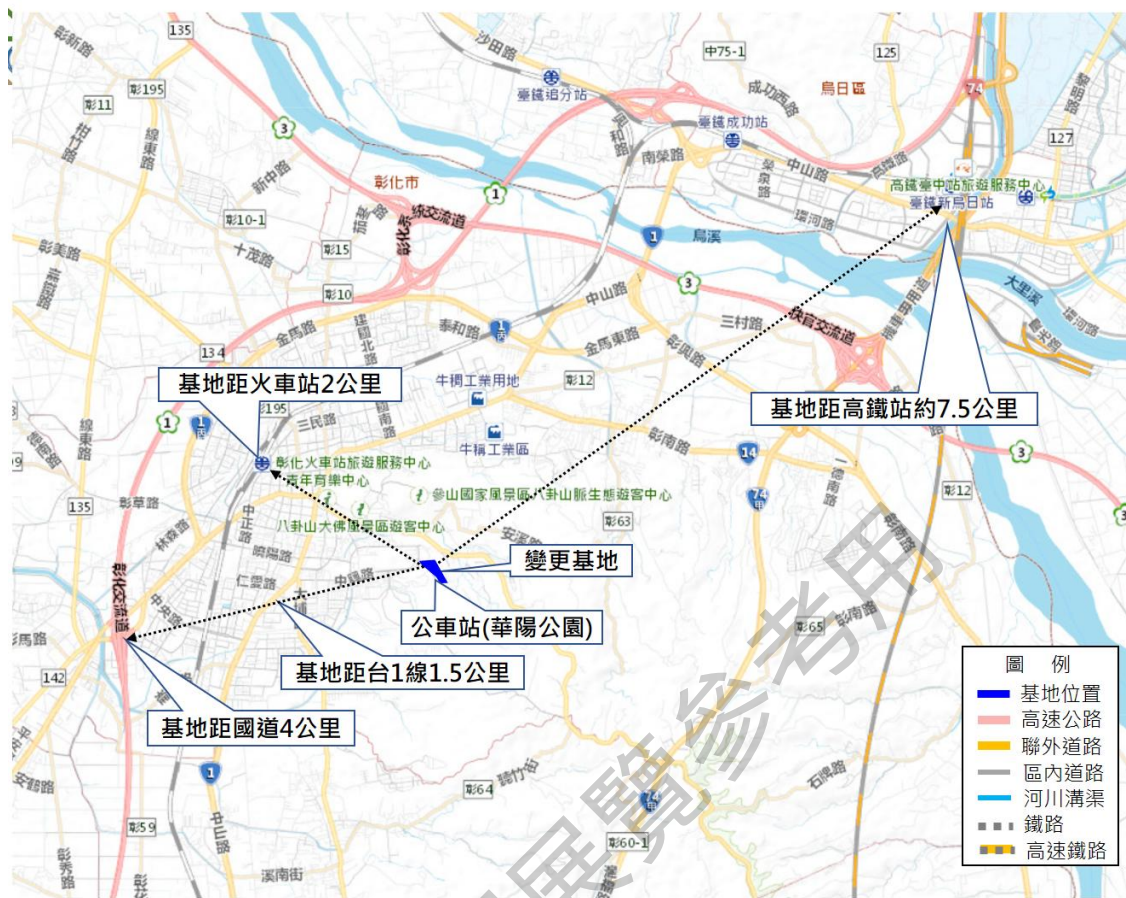
基地範圍



圖九 變更範圍使用現況照片圖



圖十 變更範圍周邊道路系統示意圖



基地至省道、國道及台鐵站、高鐵站距離

圖十一 基地聯外至重要交通場站距離示意圖

肆、變更計畫內容

一、變更理由

- (一)本計畫變更範圍位於彰化市都市計畫區之機關用地，土地權屬為國有土地，現況為內政部警政署保安警察第四總隊宿舍、停車場、保修廠使用，目前宿舍多已老舊且部分閒置，為提高國有土地活化效益，配合保四總隊老舊宿舍及部分設施改建需要，預計提供辦公室、會議室、宿舍及備勤室等設施。
- (二)另為配合中央住宅政策之落實，計畫透過閒置公有土地之有效利用，興辦示範性社會住宅，以提供地區內的年長者、青年及弱勢族群能租賃到舒適合宜的居住空間，保障居住權利。
- (三)依行政院核定「社會住宅興辦計畫」，達成政府直接興建 12 萬戶及包租代管 8 萬戶，合計 20 萬戶社會住宅。其中，彰化縣約佔 2,000 戶。為達成此目標戶數，故本基地興辦社會住宅，以提供彰化市當地就業、就學、年長或社會弱勢者適宜之住宅，及改善當地公共服務品質。

二、變更內容

本次變更機關用地(0.71 公頃)為機關及社會福利設施用地(0.71 公頃)，其變更內容明細表、變更前後土地使用計畫面積對照表、變更示意圖詳表八、九及圖十二、十三、十四。

三、辦理時程及急迫性

- (一)本案作業時程，包含用地變更取得、決標興辦、工程施作等，預計辦理時程至 125 年。考量彰化市為彰化縣人口最多的行政區，目前僅有 1 處學士安居(275 戶)，仍具有一定的居住需求，又市區內可利用國公有土地有限，故優先選用低度利用國有土地規劃興辦以照顧青年及經濟弱勢族群，並配合行政院 113 年 6 月 11 日核定「社會住宅興辦計畫」(第三次修正)，及目前報院核定「百萬租屋家庭支持計畫」之住宅政策新目標，確有急迫性及必要性。
- (二)查「彰化市主要計畫(第二次通盤檢討)」業於 108 年 7 月 3 日發布實施，下次通盤檢討時間未定，考量通檢作業時程尚無法配合當前社會住宅政策推行計畫，又本案變更事由符合中

央政策整體發展之重大施政計畫，故有辦理都市計畫個案變更之需要。

僅供公開展覽參考用

表八 變更內容明細表

編號	位置	變 更 內 容		變 更 理 由	備 註
		原計畫 (公頃)	新計畫 (公頃)		
一	計畫區東側	機關用地 (0.71)	機關及社會福利設施用地 (0.71)	1. 本計畫變更範圍位於彰化市都市計畫區之機關用地，土地權屬為國有土地，現況為內政部警政署保安警察第四總隊宿舍、停車場、保修廠使用，目前宿舍多已老舊且部分閒置，為提高國有土地活化效益，配合保四總隊老舊宿舍及部分設施改建需要，預計提供辦公室、會議室、宿舍及備勤室等設施。 2. 另為配合中央住宅政策之落實，計畫透過閒置公有土地之有效利用，興辦示範性社會住宅，以提供地區內的年長者、青年及弱勢族群能租賃到舒適合宜的居住空間，保障居住權利。 3. 依行政院於民國 106 年 3 月核定「社會住宅興辦計畫」，達成政府直接興建 12 萬戶及包租代管 8 萬戶，合計 20 萬戶社會住宅。其中，彰化縣約佔 2,000 戶。為達成此目標戶數，故本基地興辦社會住宅，以提供彰化市當地就業、就學、年長或社會弱勢者適宜之住宅，及改善當地公共服務品質。	

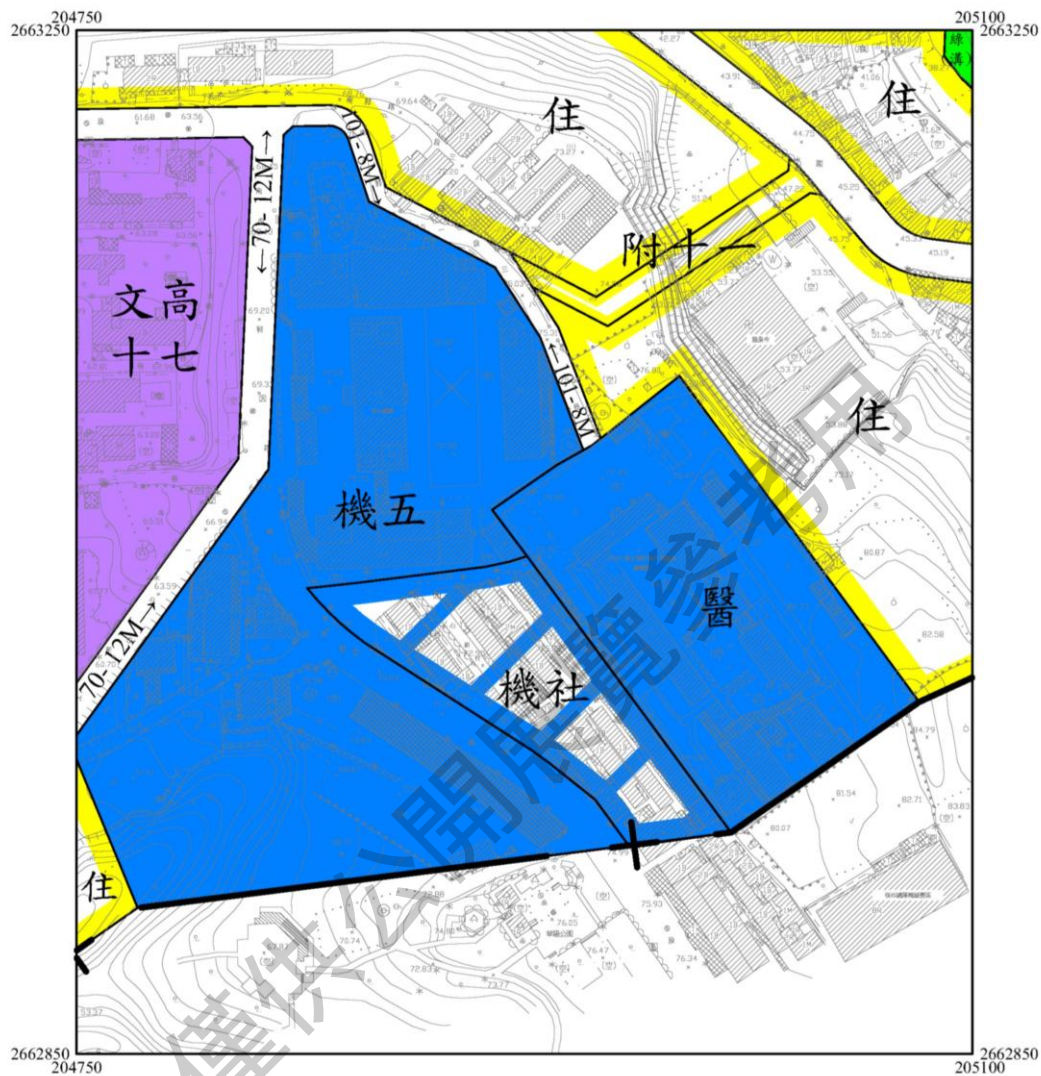
註：表內面積應以依據核定圖實地分割測量面積為準。

表九 本計畫變更前後土地使用面積對照表

項 目		本次變更前 計畫面積 (公頃)	本次變更 增減面積 (公頃)	計畫面積 (公頃)	占都市 發展用地 百分比 (%)	占計畫 面積 百分比 (%)
都市 發展 用地	住 宅 區	608.21	—	608.21	50.40	49.26
	商 業 區	79.61	—	79.61	6.60	6.45
	乙 種 工 業 區	74.43	—	74.43	6.17	6.03
	文 教 區	13.62	—	13.62	1.13	1.10
	保 存 區	1.83	—	1.83	0.15	0.15
	古 蹟 保 存 區	3.53	—	3.53	0.29	0.29
	車 站 專 用 區	0.53	—	0.53	0.04	0.04
	加 油 站 專 用 區	0.45	—	0.45	0.04	0.04
	電 信 專 用 區	0.36	—	0.36	0.03	0.03
	郵 政 專 用 區	0.25	—	0.25	0.02	0.02
	學 校 用 地	89.97	—	89.97	7.46	7.29
	機 關 用 地	20.04	-0.71	19.33	1.60	1.56
	機關及社會福利設施用地	—	+0.71	0.71	0.06	0.06
	公 園 用 地	59.40	—	59.40	4.92	4.81
	公園用地(兼供滯洪池使用)	0.27	—	0.27	0.02	0.02
	鄰里公園兼兒童遊樂場用地	11.82	—	11.82	0.98	0.96
	廣場兼停車場用地	2.06	—	2.06	0.17	0.17
	綠 地	1.78	—	1.78	0.15	0.14
	綠地(兼作溝渠使用)	6.30	—	6.30	0.52	0.51
	市 場 用 地	2.17	—	2.17	0.18	0.18

項 目		本次變更前 計畫面積 (公頃)	本次變更 增減面積 (公頃)	計畫面積 (公頃)	占都市 發展用地 百分比 (%)	占計畫 面積 百分比 (%)
都市發展用地	體育場用地	15.24	—	15.24	1.26	1.23
	醫院用地	1.40	—	1.40	0.12	0.11
	電台用地	0.13	—	0.13	0.01	0.01
	變電所用地	2.47	—	2.47	0.20	0.20
	溝渠用地	9.00	—	9.00	0.75	0.73
	鐵路用地	20.69	—	20.69	1.71	1.67
	廣場用地	1.16	—	1.16	0.10	0.09
	道路用地	124.95	—	124.95	10.35	10.12
	停車場用地	3.04	—	3.04	0.25	0.25
	社教用地	5.09	—	5.09	0.42	0.41
	高速公路用地	17.37	—	17.37	1.44	1.41
	綠園道用地	18.26	—	18.26	1.51	1.48
	汙水處理廠用地	6.83	—	6.83	0.57	0.55
	電路鐵塔用地	0.03	—	0.03	0.00	0.00
	自來水事業用地	4.54	—	4.54	0.38	0.37
	小計	1,206.83	0.00	1,206.83	100.00	97.74
非都市發展用地	農業區	25.65	—	25.65	—	2.08
	風景區	2.23	—	2.23	—	0.18
	小計	27.88	—	27.88	—	2.26
計畫總面積		1,234.71	0.00	1,234.71	—	100.00

註：表內面積僅供參考，實際面積以核定圖實地分割測量面積為準。

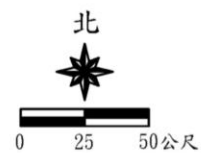


圖例

- 住 住宅區
- 文 學校用地
- 機 機關用地
- 醫 醫院用地

變更圖例

- 綠(溝) 綠地(兼作溝渠使用)
- 機社 變更機關用地為機關及社會福利設施用地
- 道路 道路用地
- + 都市計畫範圍線



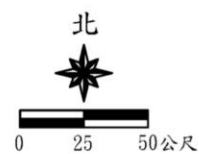
圖十二 變更示意圖

註：凡未指明變更部分以原計畫為準。



圖例

- | | | |
|--|--|--|
| 住 住宅區 | 醫 醫院用地 | + 都市計畫範圍線 |
| 文 學校用地 | 綠(溝) 綠地(兼作溝渠使用) | 45-61 變更範圍(地號) |
| 機 機關用地 | 道路 道路用地 | |



圖十三 變更範圍套繪地籍線示意圖

註：凡未指明變更部分以原計畫為準。



圖十四 變更後示意圖

伍、都市防災計畫

一、都市防災

本變更範圍之都市防災計畫之上位計畫為「變更彰化市主要計畫(第二次通盤檢討)案(民國 108 年)」。都市災害種類有天然災害及人為災害，包括颱風災害、地震與地震可能引發之火災等防救災構想，規劃項目包括防救災據點、路線、火災延燒防止地帶規劃配置之規定。本變更範圍都市防災構想，詳圖十五。

(一)防(救)災路線

本計畫區消防救災路線系統之規劃主要依據火災及震災來設定，聯外道路及區內之防(救)災道路系統劃分為緊急道路、救援輔助道路等。

1. 緊急道路

基地周邊主要道路為南郭路一段(12-15 公尺)、中興路(30 公尺)、寶山路(15 公尺)，基地交通動線由南郭路一段及中興路，向西連接聯外主要幹道台 1 線，透過台 1 線北往台中市，南往彰化花壇鄉。基地距台 1 線約 1.5 公里、火車站約 2 公里，整體聯外動線單純便利，有利快速疏散車流。指定本計畫區聯外道路及主要道路為緊急道路，除寬度考量外，並因其可便捷連絡計畫區外及本計畫區內之醫療避難場所，故為本計畫區內相當重要之防災道路，詳表十及表十一。

2. 救援輔助道路

以本計畫區內之次要道路為救援輔助道路，作為消防、救難及車輛運送區外救援物資至計畫區內之救援輔助機能為主，同時亦作為居民通往避難場所之路徑使用。

3. 避難道路

指定基地周邊分布現有聯外道路為避難道路，其分別位於北側、東側及南側等 3 處，其中，西北側 8 公尺計畫道路為基地主要之聯外道路，現況約開闢 4 至 7 公尺，後續由內政部國土管理署針對開闢及徵收費用補助彰化市公所辦理。未來配合本基地開發將一併闢建 8 公尺道路連通至基地北側南郭路一段供社會住宅出入道路使用。

其他，尚有東側及南側各 1 處 4 公尺人行步道，可供行人與機車通行，前者通往公園路二段，後者通往南郭路一段，可

快速疏散人流。

(二)災民安置場所

指定變更範圍西側及南側之學校及公園用地等公共設施用地作為災民市置場所，其距離變更範圍皆於 500 公尺以內，面積達 5 公頃以上，且毗鄰緊急道路。此公共設施用地應減少永久性障礙物之堆置，公園宜維持其開放性，學校亦應納入防災系統，且皆應提供足夠且分散之容納空間。

(三)防災規劃

1. 建築物防火規劃

建築物內部之防火區劃，未來於請領建築執照時，應依建築技術規則之相關規定設計施作。

2. 火災防止延燒地帶

利用公園綠地、機關、學校及建築基地退縮空間等之開放空間，結合道路系統，可作為火災防止延燒地帶，以達防止火災延燒功能。

表十 防救災動線劃設標準表

防救災動線	指定空間	建議具備條件	通行說明
緊急道路	12、15、30 公尺計畫道路	除寬度考量外，並可便捷連絡計畫區外及本計畫區內之醫療避難場所。	1. 重型機械、怪手、消防車等車輛可通行 2. 可讓民眾到避難場所、指揮中心、資源地之道路
救援輔助道路	15、30 公尺計畫道路	扣除停車道路寬度仍需保留 8 公尺消防車運作寬度道路，兩旁防落下物、防火安全植栽道路兩旁消防水源充足。	1. 救護車、物資輸送與調度之車輛可通行 2. 可讓民眾到避難場所、指揮中心、資源地之道路
避難道路	4、8 公尺計畫道路	道路兩旁為不燃建築物。	可讓民眾到避難場所、指揮中心、資源地之道路

註：不燃材料如混凝土、磚、玻璃纖維

表十一 彰化市都市計畫區內醫療院所名冊

醫院名稱	評鑑等級
彰化基督教醫療財團法人 彰化基督教醫院	醫院評鑑優等（醫學中心）醫師及醫事人員類教學醫院評鑑合格（醫學中心）
彰化基督教醫療財團法人 彰化基督教兒童醫院	兒童醫院評核合格（醫學中心）
秀傳醫療社團法人 秀傳紀念醫院	醫院評鑑合格（區域醫院）醫師及醫事人員類教學醫院評鑑合格
明德醫院	精神科醫院評鑑合格
信生醫院	醫院評鑑合格（地區醫院）
冠華醫院	醫院評鑑合格（地區醫院）
漢銘醫院	醫院評鑑合格（地區醫院）
成美醫院	醫院評鑑合格（地區醫院）
順安醫院	醫院評鑑合格（地區醫院）

二、建築模擬設計及基地救災動線

本案社會住宅開發後相關建築模擬設計之建蔽率、容積率、興建戶數、樓高、停車規劃及開放空間；及配合未來社會住宅開發量體及消防救災需求，基地內消防通道動線、消防設備迴轉空間留設規劃、基地退縮，及基地聯外道路通行規劃構想如下，圖說及配置依建管及交通單位審議核定為準：

（一）建築模擬設計

1. 本計畫法定建蔽率為 60%，法定容積率為 250%，社會住宅初步建築模擬設計為 1 棟 8 層建築，預計可提供 70 戶；保安警察第四總隊部分預計分成 2 棟 8 層建築，分別提供辦公室、會議室、宿舍及備勤室等設施。本案建築模擬設計僅供參考，實際規劃以建照執照為準，詳圖十六。
2. 本計畫社會住宅依據住宅法第 33 條規定得留設有關附屬設施，未來建築規劃時將配合彰化縣政府需求，評估提供前開公益空間所需之樓地板面積。
3. 社會住宅屬社會福利設施，特性與一般住宅不同，因社宅以套房型式居多，且社宅優先戶佔 4 成，汽車持有率較低，故建議本案汽車停車空間依土地使用分區管制要點規定留設（每 150 平方公尺留設 1 部），機車停車空間以 1 戶 1 機車位設置為原則。本案除社宅住戶停車需求自行滿足不外溢，額外提供社區停車

空間，供鄰近居民使用。

(二)基地救災動線

1. 依據「劃設消防車輛救災活動空間指導原則」規定檢討

(1)供救助 6 層以上建築物消防車輛通行之道路或通路，至少應保持 4 公尺以上之淨寬，及 4.5 公尺以上之淨高。

(2)6 層以上或高度超過 20 公尺之建築物，應於面臨道路或寬度 4 公尺以上通路各處之緊急進口、其替代窗戶或開口水平距離 11 公尺範圍內規劃雲梯消防車操作救災活動空間，如緊急進口、其替代窗戶或開口距離道路超過 11 公尺，並應規劃可供雲梯車進入建築基地之通路。

(3)6 層以上未達 10 層之建築物供雲梯消防車救災活動之空間，應為寬 6 公尺、長 15 公尺以上。

2. 依彰化縣消防局 112 年 6 月 2 日彰消救字第 1120017531 號函說明事項

(1)基地供 30 公尺雲梯消防車救災活動之空間 6 公尺*15 公尺內應保持平坦，不能有妨礙雲梯消防車通行及操作之突起固定設施，地面應為硬鋪面及上方淨空。

(2)道路轉彎及交叉路口應考量適合防災特性之消防車行駛需求，建議該範圍救災車輛通往基地內(針對路寬 6 公尺含以下)通路或巷道應符合轉彎截角預留空間規定供救災車輛通行。

3. 本基地毗鄰寶山路部分均設置 5 公尺人行步道，區內亦留設開放空間，西側闢建 8 公尺道路利於東側社宅用地之進出，本基地社會住宅及保四總隊機關使用均設置出入口連接寶山路，可提供消防車輛直接進入基地之動線及空間，詳圖十七。

三、土地使用分區管制要點及都市設計準則

本案基地位處山坡地，考量防救災之規劃，於土地使用分區管制要點訂定有關基地退縮、留設空地、空地綠美化、開挖率管制、開放空間及都市防災等規定，另於都市設計準則訂定有關建築量體配置、建築附屬設施、環境保護原則等事項。(詳細部計畫書)

四、交通衝擊分析

(一)本案開發對主要道路之衝擊影響，以流量容量比 (V/C) 指標做為市區道路服務水準評估標準。依彰化縣政府 107 年「彰化市大埔截水溝堤岸道路拓寬工程可行性修正評估案」交通量資

料，中興路平日尖峰時段之流量容量比約 50%，服務水準為 B 級；另依中華民國交通部公路局「公路交通量調查統計表-109 年度」調查資料顯示，台 1 線路段（191K+000）流量容量比，除晨峰往南達以外，其餘時段方向約 80%，服務水準為 D 級。另基地開發引進人數估算，因本基地係原保四總隊老舊宿舍改建，改建後作為保四辦公廳舍、停車場、汽車保修廠及社會住宅等使用，使用強度前後差異不大，故開發後衍生流量併東側社宅基地估計尖峰流量為 382 PCU，考量基地所在位置與周邊道路銜接方式，參考現況道路容量假設進出基地之交通量動線比例，指派比例以中興路為主，60%之衍生車流透過中興路聯外；其餘車流量經南郭路一段續行或由南校路及介壽南路通往台一線。（詳圖十八）分派於各路段後，各道路容量比估上升約 5-15%，服務水準如表七，顯示基地衍生交通量對周邊道路影響不大。後續於交通影響評估時將再以「旅行速率」指標作評估，並依結果研擬相關改善措施。

- （二）基地位置聯外路網，具多條互為替代之區域道路供基地車流進出，應可避免車流過度集中；另因基地鄰近主要幹道台 1 線與台 19 線，若以平均旅行速率 20km/h 換算，車行約 5 分鐘即可達台 1 線。



圖 例

緊急道路	
救援輔助道路	
避難道路	
緊急疏散地區	
災民安置場所	
地震、淹水大規模疏散方向	
醫療救援方向	
變更範圍	

圖十五 變更範圍都市防災構想示意圖



註：本案建築模擬設計僅供參考，實際規劃以建照執照為準。

圖十六 社會住宅建築平面配置示意圖



圖十七 本基地與東側社宅基地整體規劃及聯外交通示意圖



圖十八 基地衍生車流路網指派示意圖

陸、事業及財務計畫

本變更基地之土地權屬為國有，管理機關為內政部警政署保安警察第四總隊。

本案土地取得，由內政部警政署保安警察第四總隊將其管有土地，辦理非公用財產移交財政部國有財產署後，由財政部國有財產署依「國家住宅及都市更新中心設置條例」，辦理捐贈予國家住宅及都市更新中心。

前述土地取得方式仍得視實際情況調整之，如以捐贈方式取得，不需使用時，應歸還原捐贈機關，不得任意處分。

實際進度及經費詳下表十二，仍得視實際情況調整之。

表十二 事業及財務計畫表

項目	土地權屬	面積 (公頃)	土地取得方式					開闢經費 (萬元)		主辦 單位	預定 完成 期限	經費 來源
			徵購	區段 徵收	市地 重劃	公地 撥用	其他 (捐贈)	土地徵購 費及地上 物補償費	工程費			
機關社福設施用地	國有	0.71	-	-	-	-	✓	-	106,625	內政部	123年	由國家住宅及都市更新中心融資或其他方式

註1：表內面積應以依據核定圖實地分割測量之面積為準。

註2：本表得視實際狀況予以調整。

檔 號：
保存年限：

內政部 函

地址：105404臺北市松山區八德路2段342號(國土署)

聯絡人：林昆璉
聯絡電話：02-87712638
電子郵件：lin928@nlma.gov.tw
傳真：02-87712639

受文者：本部國土管理署城鄉發展分署

發文日期：中華民國114年10月8日
發文字號：內授國住字第1140813312號
類別：普通件
密等及解密條件或保密期限：
附件：

主旨：有關本部為推動彰化縣彰化市南郭段坑子內小段45-61（部分）等地號土地興辦社會住宅，依都市計畫法第27條第1項第4款規定，申請辦理都市計畫個案變更1案，如說明，請查照。

說明：

- 一、依據本部114年5月27日內授國住字第1140806873號函及國土管理署114年2月6日國授城南字第1149000563號函檢送114年1月14日召開「彰化縣彰化市及伸港鄉第二階段(110-113年)社會住宅先期規劃暨機關協調研商會議」會議紀錄續辦。
- 二、本變更案規劃將位於彰化市都市計畫範圍之機關用地變更為機關及社會福利用地，惟在書圖製作過程，因彰化市都市計畫區南側土地細小難辨，在經取得都市計畫使用分區證明書並套疊地籍圖後，排除屬住宅區地號並納入機關用地土地，故修正本案都市計畫變更範圍。
- 三、經查行政院113年6月11日院臺建字第1131011634號函核定「社會住宅興辦計畫」（第三次修正），及目前刻正報請行政院核定「百萬戶租屋家庭支持計畫」之住宅政策新目標，確有急迫性及必要性，符合都市計畫法第27條第1項

部門規劃科



第4款「為配合中央、直轄市或縣（市）興建之重大設施時，應視實際情況迅行變更。」之規定，本案確屬重大建設。

正本：本部國土管理署城鄉發展分署

副本：彰化縣政府

電 2025/10/08 文
交 11:05:12 章

裝

訂



線

僅供公開展覽參考用



檔 號：
保存年限：

內政部 函

地址：105404臺北市松山區八德路2段342號(國土署)

聯絡人：連淑芬
聯絡電話：8771-2745
電子郵件：lienmi@nlma.gov.tw
傳真：

受文者：本部國土管理署城鄉發展分署

發文日期：中華民國114年5月27日
發文字號：內授國住字第1140806873號
速別：普通件
密等及解密條件或保密期限：
附件：

主旨：關於彰化縣彰化市南郭段坑子內小段（45-61（部分）、45-64（部分）、45-65、45-238地號等4筆土地）社會住宅，請貴分署依都市計畫法第27條第1項第4款規定，申請辦理都市計畫個案變更1案，詳如說明，請查照。

說明：

- 一、依據本部國土管理署114年2月6日國授城南字第1149000563號函檢送本署114年1月14日召開「彰化縣彰化市及伸港鄉第二階段(110-113年)社會住宅先期規劃暨機關協調研商會議」會議紀錄辦理。
- 二、本案作業時程經國家住宅及都市更新中心評估，包含用地變更取得、決標興辦、工程施作等，預計辦理時程至123年。考量彰化市為彰化縣人口最多的行政區，目前僅有1處學士安居(275戶)，仍具有一定的居住需求，又市區內可利用國公有土地有限，故優先選用低度利用國有土地規劃興辦以照顧青年及經濟弱勢族群，並配合行政院113年6月11日核定「社會住宅興辦計畫」(第三次修正)，及目前刻正報請行政院核定「百萬戶租屋家庭支持計畫」之住宅政策新目標，確有急迫性及必要性。
- 三、查「變更彰化市主要計畫(第二次通盤檢討)案」業於108年



7月3日發布實施及「擬定彰化市細部計畫案」於109年7月27日發布實施，經洽彰化縣政府表示下次通盤檢討時間未定，考量通檢作業時程尚無法配合當前社會住宅政策推行，又本案變更事由符合中央政策整體發展之重大施政計畫，有辦理都市計畫個案變更之需要。

四、綜上，本案確屬配合中央興建之重大設施且有迅行變更之急迫需要，符合都市計畫法第27條第1項第4款之規定；請貴分署儘速研擬都市計畫書圖並依法定程序辦理。

裝 正本：本部國土管理署城鄉發展分署

副本：彰化縣政府、本署營建管理組

電 2025/05/27 文
交 15:40:21 章

訂



線

檔 號：

保存年限：

彰化縣政府 函

地址：500201彰化縣彰化市中山路2段416號

承辦人：蕭貝芷

電話：(04)7531266

電子信箱：loxa817@email.chcg.gov.tw

受文者：內政部國土管理署城鄉發展分署

發文日期：中華民國115年7月8日

發文字號：府建城字第1150253775號

類別：普通件

密等及解密條件或保密期限：

附件：

主旨：有關貴分署辦理「變更彰化市主要計畫（機關用地變更為機關及社會福利設施用地）」案，因計畫範圍調整，本府同意依都市計畫法第27條規定就調整後範圍續行辦理逕為變更，請查照。

說明：

一、依據內政部114年5月27日內授國住字第1140806873號函、114年10月8日內授國住字第1140813312號函、本府114年9月17日府建城字第1140354416號函、貴分署115年2月10日城部字第1159000727號函及彰化縣彰化市公所114年10月27日彰市城觀字第1140045333號函及同年7月18日彰市城觀字第1140029482號函辦理。

二、本案前經內政部及彰化縣彰化市公所上開號函略以：「本案確屬配合中央興建之重大設施且有迅行變更之急迫需要，符合都市計畫法第27條第1項第4款之規定，請貴分署盡速研擬都市計畫書圖並依法定程序辦理」、「適用都市計畫法第27條第2項規定辦理逕為變更，本所尚無意見…」在案，爰同意依都市計畫法第27條第2項規定，由本府辦理都市計畫逕為變更。

三、後續請貴分署依「都市計畫法」相關規定製作都市計畫



書、圖送本府俾憑辦理公開展覽程序，併供本縣都市計畫委員會審議。

正本：內政部國土管理署城鄉發展分署

副本：內政部國土管理署營建管理組、彰化縣彰化市公所、本府地政處、本府建設處

電 2026/07/08 文
交 14:25:05 章

裝

訂

線



僅供公開展覽參考用



檔 號：

保存年限：

彰化縣政府 函

地址：500201彰化縣彰化市中山路2段416號

承辦人：科員 黃馨慧

電話：753-1260

電子信箱：s1212@email.chcg.gov.tw

受文者：內政部國土管理署城鄉發展分署

發文日期：中華民國114年10月21日

發文字號：府建城字第1140406088號

速別：普通件

密等及解密條件或保密期限：

附件：內政部來文1份（電子檔計1件）(ATTACH1)

主旨：有關內政部為推動本縣彰化市南郭段坑子內小段45-61(部分)等地號土地興辦社會住宅一案，詳如說明，請查照。

說明：

- 一、依據內政部114年10月8日內授國住字第1140813312號函辦理。
- 二、旨揭興辦事業土地變更一案，前經本府114年9月17日府建城字第1140354416號函同意逕為變更辦理在案；惟因都市計畫變更範圍涉及修正調整，爰依規重啟相關行政作業程序，先予敘明。
- 三、旨案經內政部上開函認定確屬重大建設並擬依都市計畫法第27條第1項第4款辦理個案變更；查貴公所前於114年7月18日彰市城觀字第1140029482號函表示，對於同法第27條第2項所定之逕為變更無意見，請確認是否仍維持前開意見，以利本府續辦都市計畫變更作業。

正本：彰化縣彰化市公所

副本：內政部國土管理署城鄉發展分署、內政部、本府建設處



檔 號：

保存年限：

彰化縣政府 函

地址：500201彰化縣彰化市中山路2段416號

承辦人：科員 黃馨慧

電話：753-1260

電子信箱：s1212@email.chcg.gov.tw

受文者：內政部國土管理署城鄉發展分署

發文日期：中華民國114年9月17日

發文字號：府建城字第1140354416號

速別：普通件

密等及解密條件或保密期限：

附件：

主旨：有關貴分署為辦理本縣彰化市南郭段坑子內小段(45-61(部分)、45-64(部分)、45-65、45-238地號等4筆土地)社會住宅個案逕為變更1案，請查照。

說明：

- 一、依據內政部114年5月27日內授國住字第1140806873號、本府114年7月1日府建城字第1140235126號函及本縣彰化市公所114年7月18日彰市城觀字第1140029482號函辦理。
- 二、本案前經內政部及彰化縣彰化市公所上開號函略以：「本案確屬配合中央興建之重大設施且有迅行變更之急迫需要，符合都市計畫法第27條第1項第4款之規定，請貴分署盡速研擬都市計畫書圖並依法定程序辦理」、「適用都市計畫法第27條第2項規定辦理逕為變更，本所尚無意見…」在案，爰同意依都市計畫法第27條第2項規定，由本府辦理都市計畫逕為變更。
- 三、後續請貴分署依「都市計畫草案辦理公開展覽前應行注意事項」規定舉行公開展覽前座談會，並依「都市計畫法」相關規定製作都市計畫書、圖入府俾利辦理公開展覽程序，併供本縣都市計畫委員會審議。

正本：內政部國土管理署城鄉發展分署



副本：內政部國土管理署營建管理組、彰化縣彰化市公所、本府地政處、本府建設處



裝

訂

線

僅供公開展覽參考用



檔 號：

保存年限：

彰化縣彰化市公所 函

地址：500005彰化市光復路74號

承辦人：技士 魏思全

電話：04-7222141#2505

電子信箱：andy671117@changhua.chcg.gov.tw

受文者：內政部國土管理署城鄉發展分署

發文日期：中華民國114年10月27日

發文字號：彰市城觀字第1140045333號

速別：普通件

密等及解密條件或保密期限：

附件：

主旨：有關內政部為推動本縣彰化市南郭段坑子內小段45-61(部分)等地號土地興辦社會住宅一案，鈞府詢問本所意見詳如說明，請鑒核。

說明：

- 一、依據鈞府114年10月21日府建城字第1140406088號函暨內政部114年10月8日內授國住字第1140813312號函辦理。
- 二、查本案經內政部上開函文業已認定確屬重大建設，並擬依都市計畫法第27條第1項第4款辦理個案變更，本所尚無意見。

正本：彰化縣政府

副本：內政部國土管理署城鄉發展分署、內政部、本所城市暨觀光發展課

市長 林世賢



檔 號：

保存年限：

彰化縣彰化市公所 函

地址：500005彰化市光復路74號

承辦人：技士 魏思全

電話：04-7222141#2505

電子信箱：andy671117@changhua.chcg.gov.tw

受文者：內政部國土管理署城鄉發展分署

發文日期：中華民國114年7月18日

發文字號：彰市城觀字第1140029482號

類別：普通件

密等及解密條件或保密期限：

附件：

主旨：為貴分署辦理彰化縣彰化市南郭段坑子內小段45-61（部分）地號等4筆土地（彰化-6社宅基地）都市計畫個案變更1案，復如說明，請查照。

說明：

- 一、復貴分署114年7月10日城部字第1140003270號函。
- 二、查本案業經內政部114年5月27日認定符合中央政策整體發展計畫，屬配合中央興建之重大設施且具有迅行變更及急迫需要，適用都市計畫法第27條第2項規定辦理逕為變更，本所尚無意見，同意依來函說明三辦理。

正本：內政部國土管理署城鄉發展分署

副本：彰化縣政府、本所城市暨觀光發展課

電 2025/07/18 文
交 16:05:16 章



附件三 內政部警政署保安警察第四總隊土地現勘及研商會議紀錄
1/2

抄本

檔 號：

保存年限：

內政部 函

機關地址：10556 臺北市松山區八德路2段
342號(營建署)

聯絡人：蕭映如

聯絡電話：02-27721350#515

電子郵件：inzoo@tcd.gov.tw

傳真：02-27796266

受文者：如行文單位

發文日期：中華民國112年5月4日

發文字號：台內營字第1120819905號

速別：普通件

密等及解密條件或保密期限：

附件：如主旨

主旨：檢送112年4月19日「內政部警政署保安警察第四總隊土地
現勘及研商會議」紀錄1份，請查照。

說明：本次視導係花政務次長至警政署保安警察第四總隊瞭解機
關需求及社宅開發規劃，請各單位依是日會議結論辦理。

正本：本部警政署保安警察第四總隊、國家住宅及都市更新中心

副本：本部花政務次長室、營建署城鄉發展分署分署長室、南區規劃隊、更新開發課(均含附件)

內政部警政署保安警察第四總隊土地現勘及研商會議紀錄

壹、會議時間：112 年 4 月 19 日（星期三）上午 10 時 20 分

貳、會議地點：警政署保安警察第四總隊會議室（彰化縣彰化市華陽里南郭路一段 383 號）

參、主持人：花政務次長敬群 **紀錄：**蕭映如

肆、出席單位：保安警察第四總隊劉鴻烈總隊長、林志盛副總隊長、陳世保主任秘書、後勤科陳宏賓科長、國家住宅及都市更新中心許國璋副主任、廖心瑜副組長、營建署城鄉發展分署林秉勳分署長、李玫欣課長

伍、會議結論

- 一、N-彰化-5、6 基地原則採整體規劃，除社宅之外，將保安警察第四總隊（簡稱保四）目前及未來發展需求一併考量，請保四加強政策面相關論述及提供相關使用及空間需求，由國家住宅及都市更新中心（簡稱住都中心）協助相關初期規劃配置，期於 1 個月內次長主持討論後向部長報告，以續向法院爭取預算支持。
- 二、保四管有住宅區用地（南郭段坑仔內小段 45-486 地號等筆土地）請分署啟動辦理先期規劃作業，指示住都中心興辦社宅。
- 三、N-彰化-5 社宅基地（醫院用地）都市計畫變更擬留設道路連接南郭路 1 事，同意於 N-彰化-6 規劃時併同劃設，請城鄉發展分署據以通知彰化縣政府續行審議程序。
- 四、本基地眷戶搬遷 1 事，請住都中心先予協助住戶以租用整棟民舍或其他包租代管模式，加速安置眷舍及職舍住戶，不一定要等社宅新建完成才作業。

陸、散會（上午 11 時 50 分）

抄本

檔 號：
保存年限：

內政部國土管理署 函

機關地址：10556 臺北市松山區八德路2段
342號
聯絡人：邱子章
聯絡電話：07-2319260#104
電子郵件：chapin@tcd.gov.tw
傳真：07-2155290

受文者：如行文單位

發文日期：中華民國114年2月6日
發文字號：國授城南字第1149000563號
速別：普通件
密等及解密條件或保密期限：
附件：如主旨

主旨：檢送本署114年1月14日召開「彰化縣彰化市及伸港鄉第二
階段(110-113年)社會住宅先期規劃暨機關協調研商會議」
會議紀錄1份，請查照。

說明：依本署114年1月6日國授城南字第1139010786號開會通知
續辦

正本：內政部警政署保安警察第四總隊、彰化縣政府財政處、彰化縣政府建設處、彰
化縣政府交通處、彰化縣政府工務處、彰化縣政府青年發展處、彰化縣政府水
利資源處、彰化縣政府社會處、彰化縣政府教育處、彰化縣衛生局、彰化縣彰
化市公所、臺灣銀行股份有限公司、國家住宅及都市更新中心、本署住宅發展
組

副本：本署城鄉發展分署分署長室、副分署長室、主任工程司室、簡任正工程司室、
部門規劃科、南區隊

**彰化縣彰化市及伸港鄉第二階段(110-113 年)社會住宅先期規劃暨機關
協調研商會議紀錄**

壹、開會時間：114 年 1 月 14 日(星期二)下午 2 時整

貳、開會地點：本署城鄉發展分署 2 樓會議室

參、會議主持人：林分署長秉勳

紀錄：邱子章

肆、出席單位及人員發言：(如附件)

伍、會議結論：

一、N-彰化-10

- (一)臺灣銀行股份有限公司(以下簡稱臺銀)表示期保留 230、231-4 地號作為未來行舍使用，為使土地能發揮最大化效益，請臺灣銀行股份有限公司(以下簡稱臺銀)確認行舍需求及量體後函復本署及國家住宅及都市更新中心(以下簡稱住都中心)，並請彰化縣政府(以下簡稱縣府)建設處提供容積調派案例供參考。
- (二)請住都中心就臺銀行舍與社宅建築規劃方式(合併或個別興建)與臺銀確認後函知本署，倘需辦理申請容積調派再另案討論。
- (三)請縣府工務處協助確認博愛街 47 巷是否為現有巷道(已有指定建築線)，可否申請廢巷。
- (四)基地地上物臺銀已報廢，續請臺銀辦理拆除作業；另住都中心土地取得以租用方式向臺銀承租，租金比照國營事業單位土地提供中央興辦社宅之通案標準。
- (五)請縣府社會處、衛生局就公共托育中心及日照中心等社福設施是否納入社宅空間 1 事，於紀錄文到二週內函復本署(含量體需求)，另社福空間如無中央補助係以有償或租用方式辦理，請縣府併同考量。
- (六)本案先期規劃內容原則獲致共識，請城鄉分署於臺銀及住都中心確認範圍及函復後，循程序指示興辦。

二、N-仲港-1

- (一)請縣府儘速召開會議協調確認青年住宅、社會住宅之區位、社福設施等規劃事項。
- (二)本基地依內政部都委會審議通過變更為第三種住宅區之附帶條件，係提供 30%比例土地採無償撥用方式提供中央興辦社宅，土地交付事項於都市計畫核定後循程序辦理。
- (三)基地西北側污水處理廠，目前未有啟動時程，請縣府於規劃時考量周邊住宅區環境適宜性整體規劃。
- (四)社福設施相關使用納入社宅空間配置，如無中央補助係以有償或租用方式辦理，倘縣府社會處公共托育中心及衛生局日照中心等社福設施有設置需求，請於紀錄文到二週內函復本署(含設置量體)。
- (五)本基地俟縣府召開會議確認範圍等事項後，請城鄉分署循程序指示興辦。

三、N-彰化-6

- (一)請內政部警政署保安警察第四總隊(以下簡稱保四總隊)提供職舍、眷舍之入住管理規定，以及提供設施量體需求報部同意公文等文件。關於眷舍人員處理安置，再請住都中心予以協助。
- (二)保四總隊原則同意本基地配置方案，後續基地相關細部設計仍請與住都中心保持連繫，另請保四總隊提供本基地宿舍不列入文化資產評估列冊管理相關公文依據。
- (三)彰化 5 都市計畫變更案業於 113 年 1 月 18 日經縣都委會審議通過，本署城鄉發展分署分別於 113 年 4 月 11 日及同年 9 月函送、電傳修正計畫書檔案供縣府查核，請縣府協助加速審核，並請城鄉發展分署以正式公文函送修正書圖至縣府憑辦。
- (四)本基地機關用地部分將予變更為機關及社會福利設施用地，住宅區部分則維持原分區不變更，因基地跨兩種用地及分區，請縣府協助釐清未來得否併同開發；另基地面臨道路(南郭路、寶山路)非計畫道路，依縣府說明本基地面臨道路係以現有巷道方式指定建築線據以建築。

(五)本案擴大盤點 2 處建議區位(機關用地、停車場用地)，依保四總隊說明仍有停車使用需求，故不納入社宅基地，未來如有社宅用地需求，再另與保四總隊協商，研擬整體規劃建築可行方案。

(六)彰化縣社宅目前僅達成 4 處計 560 戶，其照顧青年及弱勢族群之居住需求仍有相當大差距，保四總隊宿舍老舊，為活化公有土地結合興辦社宅，本案朝以個案變更方式辦理，並請住宅組提供重大建設認定函。

陸、散會：下午 4 時 40 分

土 地 建 物 查 詢 資 料

彰化縣彰化市南郭段坑子內小段 0045-0061地號

資料查詢時間：民國114年06月09日10時10分

頁次：1

***** 土地標示部 *****

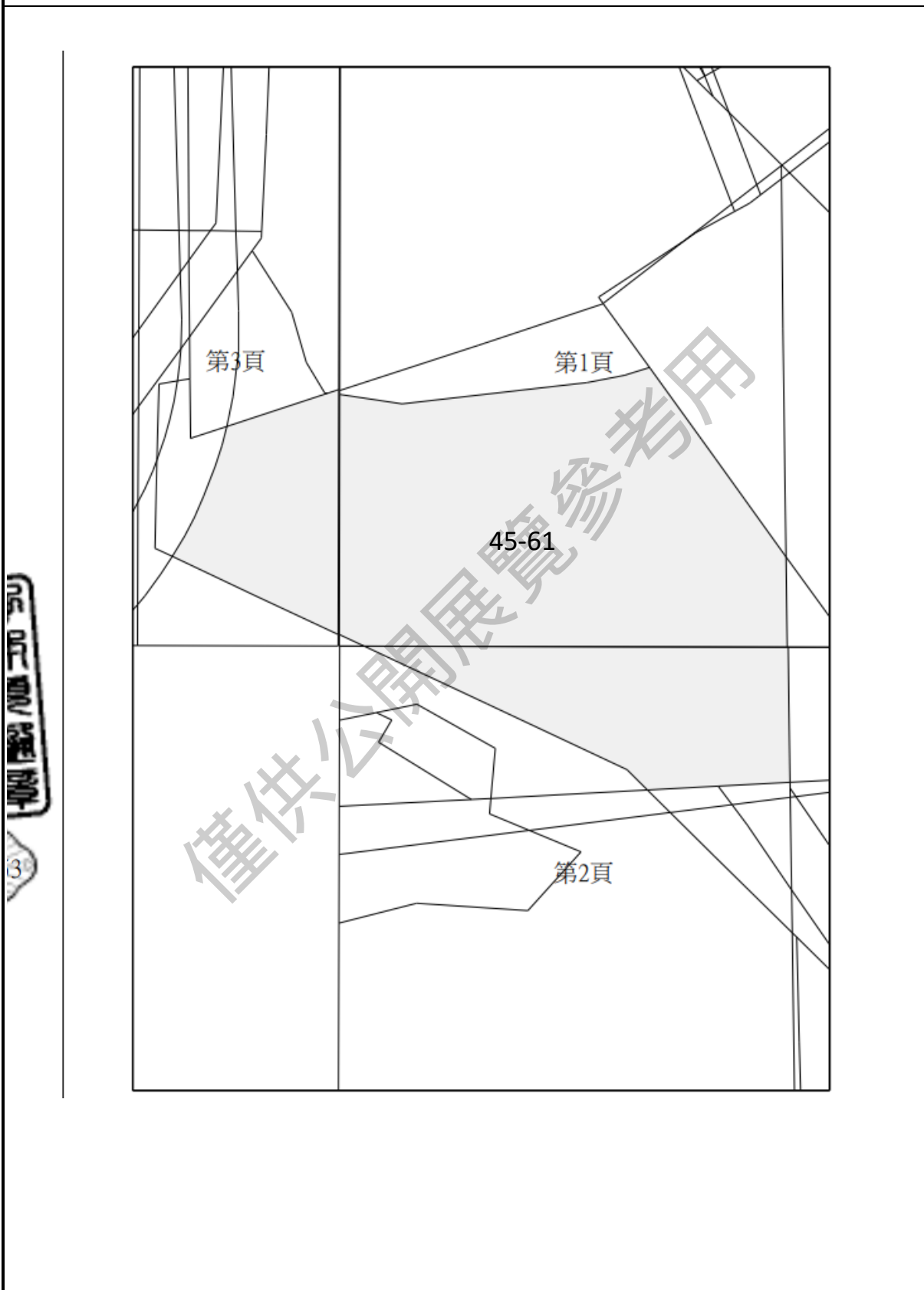
登記日期：民國081年08月20日
 地 目：建 等則：-- 登記原因：分割
 使用分區：(空白) 面積：***11,928.00平方公尺
 民國114年01月 公告土地現值：***10,700元/平方公尺
 使用地類別：(空白)
 地上建物建號：共0棟
 其他登記事項：因分割增加地號：45-398地號

***** 土地所有權部 *****

(0001) 登記次序：0001
 登記日期：民國081年04月02日 登記原因：接管
 原因發生日期：民國081年01月30日
 所有權人：中華民國
 統一編號：0000000158
 住 址：(空白)
 管 理 者：內政部警政署保安警察第四總隊
 統一編號：58817706
 住 址：彰化縣彰化市華陽里南郭路一段383號
 權利範圍：全部 *****1分之1*****
 權狀字號：---(空白)字第-----號
 當期申報地價：113年01月****1,700.0元/平方公尺
 前次移轉現值或原規定地價：
 053年08月 *****2.4元/平方公尺
 歷次取得權利範圍：全部 *****1分之1*****
 其他登記事項：申請免繕發權利書狀

〈 資料顯示完畢 〉

列印人員：邱子章
 收 件 號：114NA011493
 查驗號碼：114NA011493REG636B730D20504EC5A947548A80D34
 本查詢資料結果之處理及利用應依個人資料保護法相關規定辦理。



土地建物查詢資料

彰化縣彰化市南郭段坑子內小段 0045-0238地號

資料查詢時間：民國114年06月09日10時10分

頁次：1

***** 土地標示部 *****

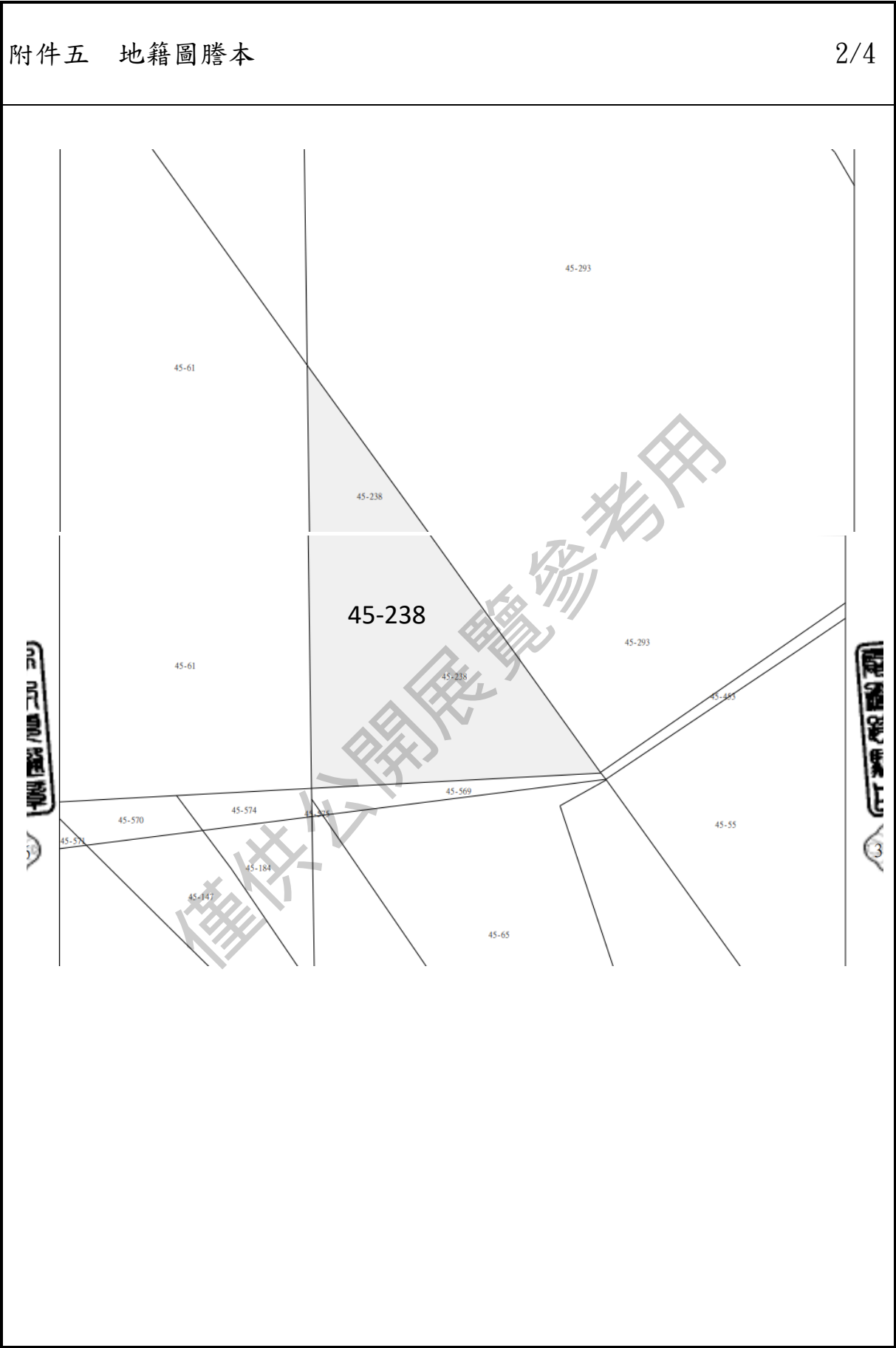
登記日期：民國078年06月09日 登記原因：逕為分割
地目：墓 等則：-- 面積：****1,215.00平方公尺
使用分區：(空白) 使用地類別：(空白)
民國114年01月 公告土地現值：***10,700元/平方公尺
地上建物建號：共0棟
其他登記事項：分割自：45-65地號

***** 土地所有權部 *****

(0001) 登記次序：0001
登記日期：民國081年04月02日 登記原因：接管
原因發生日期：民國081年01月30日
所有權人：中華民國
統一編號：0000000158
住址：(空白)
管理 者：內政部警政署保安警察第四總隊
統一編號：58817706
住址：彰化縣彰化市華陽里南郭路一段383號
權利範圍：全部 *****1分之1*****
權狀字號：---(空白)字第-----號
當期申報地價：113年01月****1,700.0元/平方公尺
前次移轉現值或原規定地價：
053年08月 *****2.4元/平方公尺
歷次取得權利範圍：全部*****1分之1*****
其他登記事項：申請免繕發權利書狀

(資料顯示完畢)

列印人員：邱子章
收件號：114NA011493
查驗號碼：114NA011493REG636B730D20504EC5A947548A80D34
本查詢資料結果之處理及利用應依個人資料保護法相關規定辦理。



土地建物查詢資料

彰化縣彰化市南郭段坑子內小段 0045-0569地號

資料查詢時間：民國114年06月09日10時10分

頁次：1

***** 土地標示部 *****

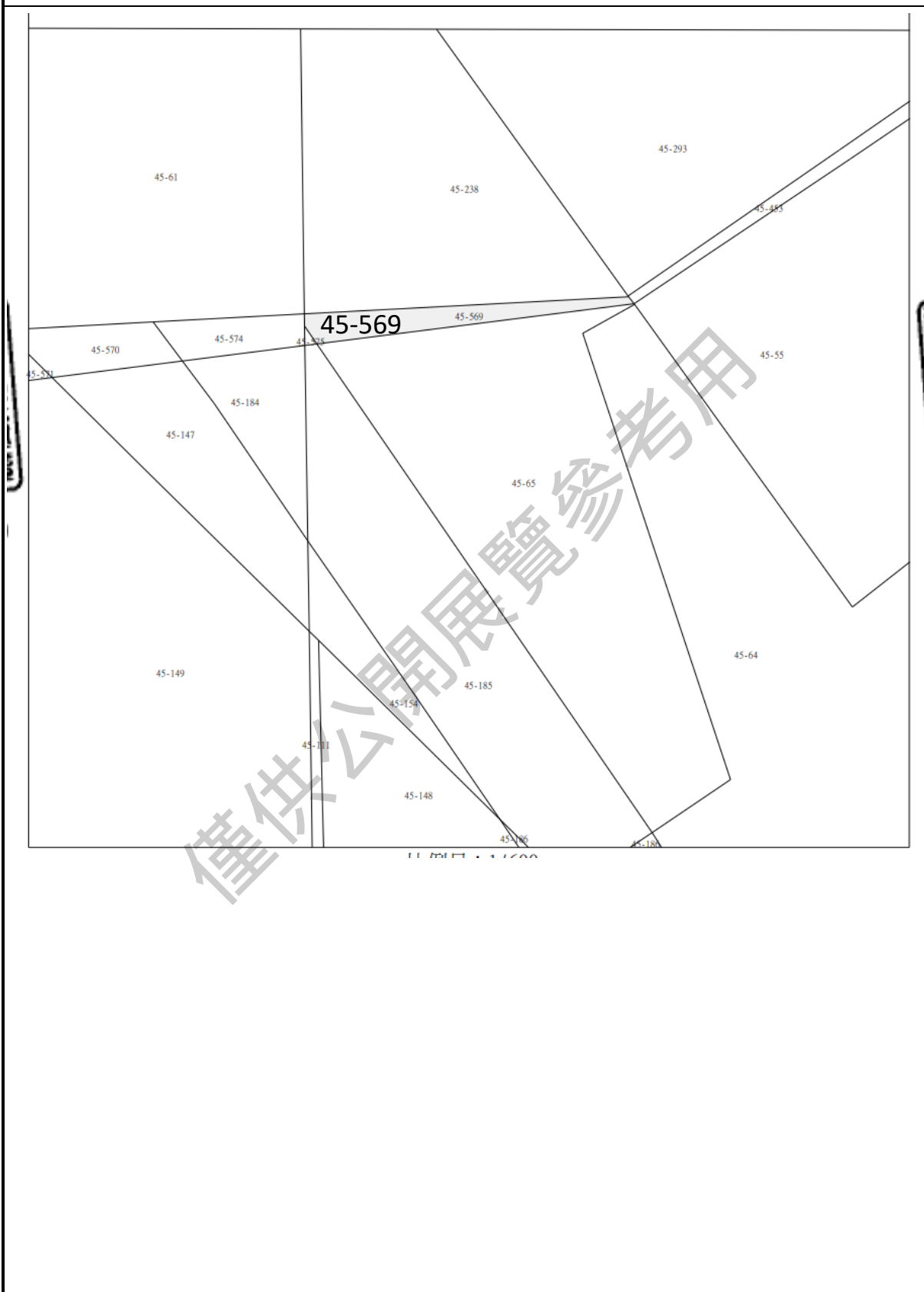
登記日期：民國112年02月22日 登記原因：逕為分割
地目：墓 等則：-- 面積：*****98.00平方公尺
使用分區：(空白) 使用地類別：(空白)
民國114年01月 公告土地現值：***10,700元/平方公尺
地上建物建號：共0棟
其他登記事項：分割自：0045-0065地號

***** 土地所有權部 *****

(0001) 登記次序：0001
登記日期：民國081年04月02日 登記原因：接管
原因發生日期：民國081年01月30日
所有權人：中華民國
統一編號：0000000158
住址：(空白)
管理者：內政部警政署保安警察第四總隊
統一編號：58817706
住址：彰化縣彰化市華陽里南郭路一段383號
權利範圍：全部 *****1分之1*****
權狀字號：---(空白)字第-----號
當期申報地價：113年01月****1,700.0元/平方公尺
前次移轉現值或原規定地價：
053年08月 *****2.4元/平方公尺
歷次取得權利範圍：全部 *****1分之1*****
其他登記事項：申請免繕發權利書狀

(資料顯示完畢)

列印人員：邱子章
收件號：114NA011493
查驗號碼：114NA011493REG636B730D20504EC5A947548A80D34
本查詢資料結果之處理及利用應依個人資料保護法相關規定辦理。



土地建物查詢資料

彰化縣彰化市南郭段坑子內小段 0045-0574地號

資料查詢時間：民國114年06月09日10時10分

頁次：1

土地標示部

登記日期：民國112年02月22日

登記原因：逕為分割

地目：建

等則：--

面積：*****82.00平方公尺

使用分區：(空白)

使用地類別：(空白)

民國114年01月公告土地現值：***10,700元/平方公尺

地上建物建號：共0棟

其他登記事項：分割自：0045-0184地號

土地所有權部

(0001) 登記次序：0002

登記日期：民國088年12月28日

登記原因：接管

原因發生日期：民國087年12月21日

所有權人：中華民國

統一編號：0000000158

住址：(空白)

管理者：財政部國有財產署

統一編號：03732401

住址：臺北市中正區愛國西路2號

權利範圍：全部 *****1分之1*****

權狀字號：---(空白)字第-----號

當期申報地價：113年01月****1,700.0元/平方公尺

前次移轉現值或原規定地價：

053年08月 *****2.4元/平方公尺

歷次取得權利範圍：全部 *****1分之1*****

其他登記事項：申請免繕發權利書狀辦理書狀換給登記

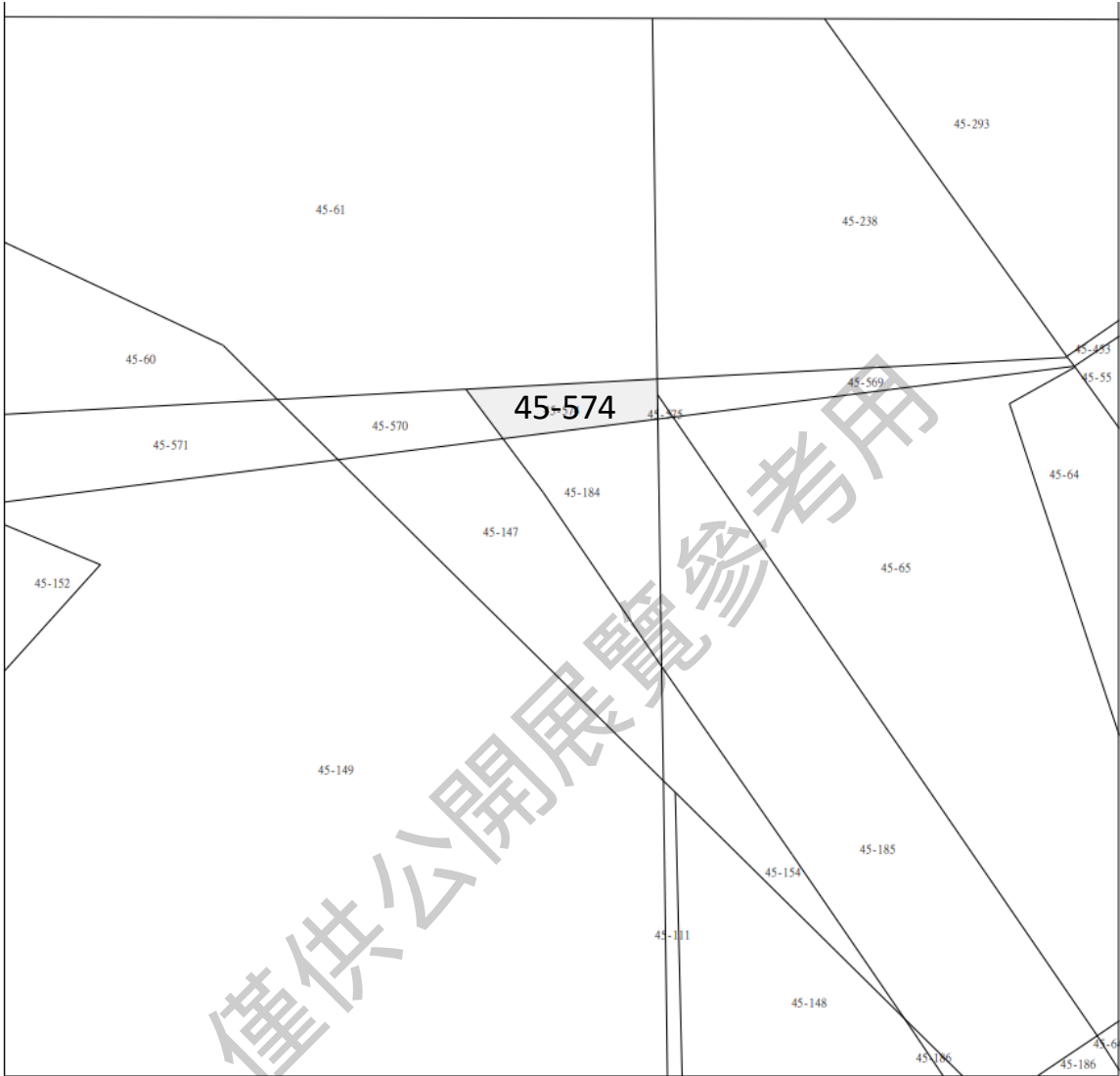
(資料顯示完畢)

列印人員：邱子章

收件號：114NA011493

查驗號碼：114NA011493REG636B730D20504EC5A947548A80D34

本查詢資料結果之處理及利用應依個人資料保護法相關規定辦理。



附件六 都市計畫土地使用分區證明書

檔 號：

保存年限：

彰化縣彰化市公所都市計畫土地使用分區(或公共設施用地)證明書

申請案編號： N11406100032

發文日期： 114. 6. 13

字號： 彰市城觀字第1140024347號

內政部國土
受文者： 管理署城鄉 先生/女士 住址：
發展分署

主 旨： 復臺端114年06月10日申請查核彰化縣彰化市共 7 筆土地之使用分區案。

序號	鄉鎮	地段	地號	都市計畫	使用分區	特別土地使用規定或備註
					(或公共設施用地)	
1	彰化市	南郭段坑子內小段	45-61	彰化市都市計畫	機關用地	
2	彰化市	南郭段坑子內小段	45-64	八卦山脈風景特 定區計畫	住宅區	
3	彰化市	南郭段坑子內小段	45-65	八卦山脈風景特 定區計畫	住宅區	
4	彰化市	南郭段坑子內小段	45-238	彰化市都市計畫	機關用地	
5	彰化市	南郭段坑子內小段	45-569	彰化市都市計畫	機關用地	
6	彰化市	南郭段坑子內小段	45-574	彰化市都市計畫	機關用地	
7	彰化市	南郭段坑子內小段	45-575	彰化市都市計畫	機關用地	

說明：

- 一、 所核發之都市計畫土地使用分區(或公共設施用地)證明書係依據現行公告實施之都市計畫圖及地籍套繪圖核對，詳細情形仍應依彰化縣政府公告確定都市計畫樁測定成果及地政機關地籍分割測量為準，若作實施之依據應依指示建築線為準。
- 二、 本證明書係就申請地號查核都市計畫土地使用分區及其附帶條件，至計畫書中其他土地使用分區管制之規定，如使用類別、使用性質、建蔽率、容積率、高度、前後院、側院及開發限制等限制規定，請逕洽都市計畫主管機關查詢。
- 三、 本證明書有效期限四個月，證明書核發後有關土地位置，地號或都市計畫內容如經依法公告變更，應以公告變更者為準，不再另行通知。本證明不得作為土地買賣之依據(僅供參考)。
- 四、 未發布細部計畫地區應依都市計畫法第十七條規定辦理。
- 五、 公共設施保留地證明係以土地登記謄本所載所有權是否業經需地機關取得所有權為據。

變更彰化市主要計畫(機關用地 為機關及社會福利設施用地)書

變更業務單位 承辦人員	
變更業務單位 主管	
業務單位 承辦人員	
業務單位 主管	

擬定機關：彰化縣政府

編訂時間：中華民國一一五年九月