

擬定彰化市都市計畫(配合彰化市都市
計畫主要計畫公共設施用地專案通盤
檢討變更內容第一案)
細部計畫書

僅供公開展覽使用

彰化縣政府
中華民國 108 年 3 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	擬定彰化市都市計畫(配合彰化市都市計畫主要計畫公共設施用地專案通盤檢討變更內容第一案)細部計畫案
變 更 都 市 計 畫 法 令 依 據	都市計畫法第 17 條、22 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權利關係人 姓 名	無
本 案 公 開 展 覽 之 起 訖 日 期	公開展覽 說明會
人 民 團 體 對 本 案 之 反 映 意 見	
本案提交各級都市計畫委員會審核結果	縣 級

目錄

第一章 緒論

第一節 計畫緣起	1-1
第二節 辦理依據	1-1
第三節 計畫位置與範圍	1-1

第二章 主要計畫概要

第一節 土地使用分區計畫	2-1
第二節 公共設施計畫	2-1
第三節 主要計畫對細部計畫之指導原則	2-1

第三章 發展現況分析

第一節 土地使用現況	3-1
第二節 地籍權屬分析	3-2

第四章 實質發展計畫

第一節 計畫年期及計畫人口	4-1
第二節 土地使用分區計畫及公共設施計畫	4-1
第三節 土地使用分區管制	4-3
第四節 都市設計準則	4-6

第五章 事業及財務計畫

5-1

圖目錄

圖 1-1	本細部計畫位置及範圍示意圖	1-2
圖 2-1	本細部計畫之主要計畫示意圖	2-3
圖 3-1	員林都市計畫主要計畫公共設施分布示意圖	3-6
圖 3-2	員林都市計畫主要計畫公共設施開闢情形示意圖	3-7
圖 4-1	本計畫區細部計畫示意圖	4-2

表目錄

表 2-1	本細部計畫之主要計畫面積分配表	2-1
表 2-2	彰化市都市計畫主要計畫(公共設施用地專案通盤檢討)變更內容明細表 (變 1 案)	2-2
表 3-1	土地使用現況面積表	3-1
表 3-2	土地權屬面積統計表	3-2
表 3-3	本細部計畫範圍內土地一覽表	3-2
表 4-1	本細部計畫之主要計畫面積分配表	4-1
表 5-1	事業及財務計畫表	5-1

第一章 緒論

第一節 計畫緣起

本細部計畫之擬定係上承「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)案」變更內容第一案之指導，並依都市計畫法第 17 條及第 22 條之規定，配合研訂合宜之土地使用分區管制要點，提出具體事業及財務計畫，作為後續開發建設準據，使土地作最適利用之發展。

第二節 辦理依據

都市計畫法第 17 條、22 條。

第三節 計畫位置與範圍

本計畫係位於彰化市都市計畫區金馬路二段東側機一用地、自強南路西側機二用地、三福街南側機十二用地、中山路三段北側機二十用地、中興路南側停三用地、平和三街北側文小七用地、中興路北側文小十四用地、中山路二段東側文小二二用地、民生路東側文小二四用地、長安街南側廣停十二用地、公園路一段北側廣停十三用地、彰化火車站周邊廣場用地及廣停用地，合計約 2.18 公頃。



-  計畫位置
-  細部計畫範圍

圖1-1 本計畫區位置及範圍示意圖

第二章 主要計畫概要

第一節 土地使用分區計畫

本計畫之主要計畫共劃設住宅區、廣場用地、學校用地、停車場用地、廣場兼停車場用地及道路用地，其中住宅區面積 1.38 公頃，佔本計畫區面積 63.41%，詳表 2-1 及圖 2-1 所示。

表 2-1 本細部計畫之主要計畫面積分配表

項目		面積(公頃)	百分比(%)
土地使用分區	住宅區	1.38	63.41%
	小計	1.38	63.41%
公共設施用地	廣場用地	0.10	4.59%
	學校用地	0.20	9.19%
	停車場用地	0.11	5.05%
	廣停用地	0.35	15.92%
	道路用地	0.04	1.84%
	小計	0.80	36.59%
總計		2.18	100.00%

註：表內面積僅供參考，實際面積應依據核定圖實地測量分割面積為準。

第二節 公共設施計畫

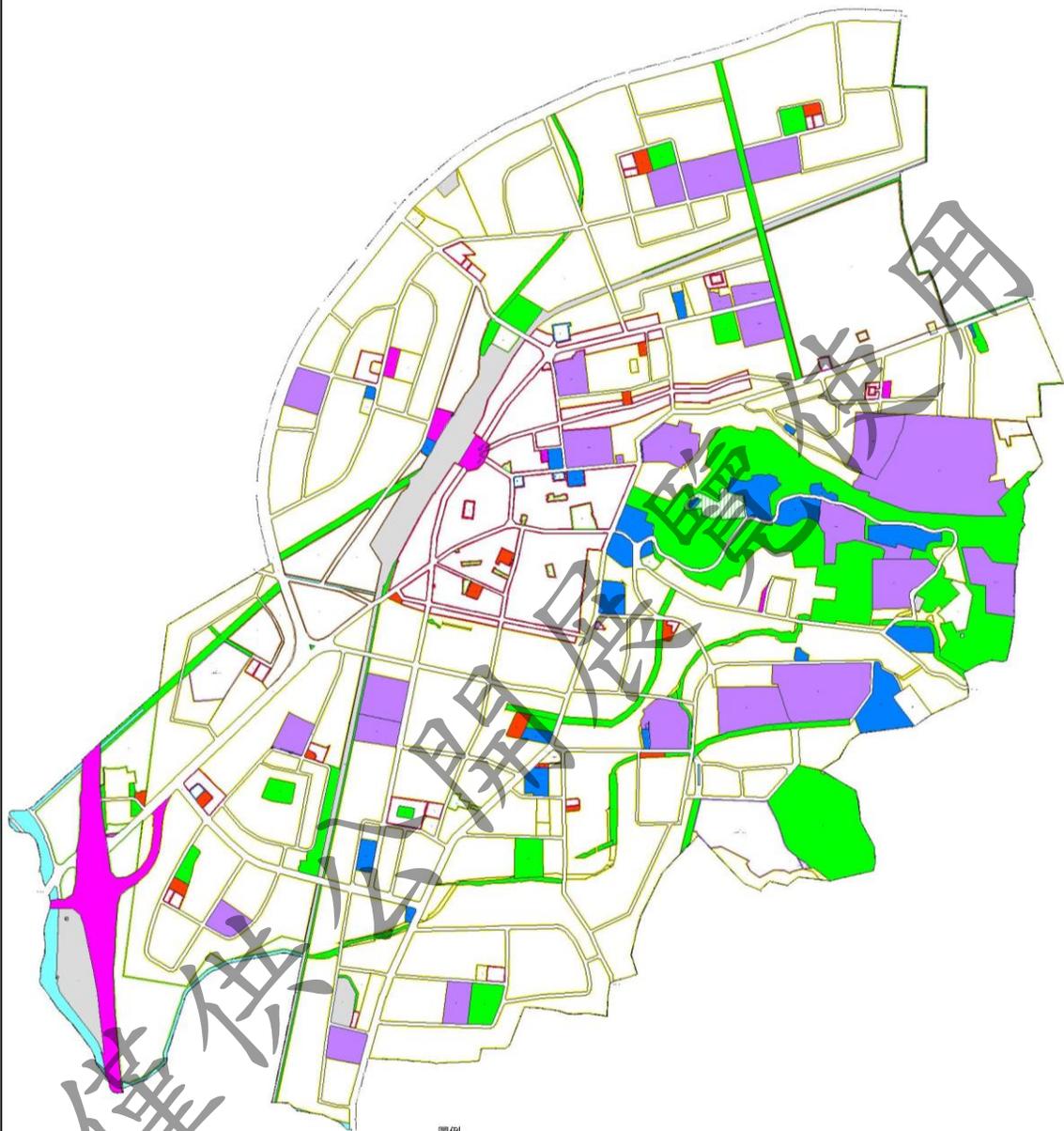
本細部計畫之主要計畫公共設施用地面積共計 0.80 公頃，佔本計畫面積 36.59%，詳表 2-1 及圖 2-1 所示。

第三節 主要計畫對細部計畫之指導原則

主要計畫對於本細部計畫指導，主要包含計畫年期調整為民國 115 年，附帶條件規定係另行擬定細部計畫並以市地重劃方式辦理整體開發，相關之內容詳表 2-2。

表 2-2 彰化市都市計畫主要計畫(公共設施用地專案通盤檢討)變更內容明細表(變 1 案)

編號	變更位置	變更內容		變更理由	備註
		原計畫	新計畫		
1	金馬路二段東側機一用地、自強南路西側機二用地、福街南側機十二用地、中山路三段北側機二十用地、中興路南側停三用地、平和街北側文小七用地、中興路北側文十四用地、中山路二段東側文小二用地、民生路東側文小二用地、長安街南側廣停十二用地、公園路一段北側廣停十三用地、彰化火車站周邊廣場用地及廣停用地	機一用地(0.39公頃)、機二用地(0.31公頃)、機十二用地(0.20公頃)、機二十用地(0.05公頃)、停三用地(0.37公頃)	住宅區(1.38公頃)	<p>1. 停三用地、文小七用地、文小十四用地、文小二二用地、文小二四用地、廣停十二用地、廣停十三用地、廣場用地及廣停用地等現況已開闢，且各目的事業主管機關表示仍有使用需求為並無財務計畫，爰納入市地重劃整體開發辦理。</p> <p>2. 停三用地現況未完全開闢且未取得，經檢討周邊民間私人經營停車場可提供停車服務，爰基於維護地主土地權利納入檢討。</p> <p>3. 本計畫公共設施檢討符合營建署 898 次會議明列定通辦法第 17 條第 2 項「情形特殊」審議原則第二項第六款之規定。</p> <p>4. 依據「都市計畫公共設施保留地檢討變更作業原則」採跨區市地重劃辦理開發。</p>	<p>1. 應另行擬定細部計畫，並以市地重劃開發。</p> <p>2. 都市計畫審定後，應依平均地權條例相關規定，先行擬具市地重劃計畫書，送經市地重劃主管機關審核通過後，再檢具變更主要計畫書、圖報由內政部逕予核定後實施。</p> <p>3. 如無法於內政部都市計畫委員會審議通過並經本府通知日起 3 年內擬具市地重劃計畫書，送經市地重劃主管機關審核通過者，應於期限期滿前敘明理由，重新提會審議延長上開開發期程。</p>
		停三用地(0.11公頃)、文小七用地(0.04公頃)、文小十四用地(0.03公頃)、文小二二用地(0.12公頃)、文小二四用地(0.01公頃)、廣停十二用地(0.15公頃)、廣停十三用地(0.19公頃)、廣場用地(0.10公頃)、廣停用地(0.0064公頃)、道路用地(0.04公頃)	<p>停三用地(0.11公頃)、文小七用地(0.04公頃)、文小十四用地(0.03公頃)、文小二二用地(0.12公頃)、文小二四用地(0.01公頃)、廣停十二用地(0.15公頃)、廣停十三用地(0.19公頃)、廣場用地(0.09公頃)、廣停用地(0.0064公頃)、道路用地(0.04公頃)</p> <p>土地取得方式：一般徵收</p>		
			<p>土地取得方式：市地重劃</p> <p>附帶條件 1： 以市地重劃方式開發。</p>		



- 圖例
- | | | | |
|--------------|-----------------|---------------|-------------|
| 住宅區 | 電信專用區 | 市場用地(附帶條件3) | 高速公路用地 |
| 住宅區(附帶條件1) | 郵政專用區 | 自來水事業用地 | 道路用地 |
| 住宅區(附帶條件2) | 加油站專用區 | 電台用地 | 道路用地(附帶條件1) |
| 商業區 | 機關用地 | 醫院用地 | 跨區市地重劃範圍 |
| 商業區(附帶條件2) | 文學校用地 | 公園用地 | 計畫範圍 |
| 乙種工業區 | 學校用地(附帶條件1) | 公園兼兒童遊樂場用地 | |
| 乙種工業區(附帶條件2) | 社教用地 | 公園用地(兼供滯洪池使用) | |
| 農業區 | 停車場用地 | 綠地 | |
| 保存區 | 停車場用地(附帶條件1) | 綠地(兼作溝渠使用) | |
| 風景區 | 廣場用地 | 體育場用地 | |
| 古蹟保存區 | 廣場用地(附帶條件1) | 線園道用地 | |
| 文教區 | 廣場兼停車場用地 | 溝渠用地 | |
| 文教區(附帶條件2) | 廣場兼停車場用地(附帶條件1) | 電路鐵塔用地 | |
| 車站專用區 | 市場用地 | 污水處理廠用地 | |

圖2-1 本細部計畫之主要計畫示意圖

第三章 發展現況分析

第一節 土地使用現況

本細部計畫包含原機一用地、機二用地、部分機十二用地、機二十用地、停三用地、部分文小七用地、部分文小十四用地、部分文小二二用地、部分文小二四用地、廣停十二用地、廣停十三用地、部分廣場用地、部分廣停用地，相關土地使用詳表 3-1。

表 3-1 土地使用現況面積表

項目	編號	計畫面積 (公頃)	使用現況	開闢面積 (公頃)	開闢率 (%)
機關用地	機一	0.39	商業使用、工業使用	0.00	0.00
	機二	0.54	住宅使用、商業使用、道路使用、空地	0.00	0.00
	機十二	0.69	菸酒公賣局、空地	0.51	73.91
	機二十	0.05	住宅使用、道路使用	0.00	0.00
	小計	1.67		0.51	30.54%
學校用地	文小七	2.01	平和國小、住宅使用、空地、活動中心 使用(平和社區)	1.00	49.75
	文小十四	3.83	南郭國小及附設幼兒園	3.83	100.00
	文小廿二	3.66	中山國小及附設幼兒園	3.66	100.00
	文小廿四	2.16	民生國小	2.16	100.00
停車場用地	停三	0.48	停車場廣場使用、商業使用、空地	0.33	68.75
廣場兼停車場用地	廣停十二	0.15	停車場廣場使用	0.15	100.00
	廣停十三	0.19	住宅使用	0.00	0.00
	廣停十四	0.86	停車場廣場使用	0.86	100.00

資料來源：本計畫調查整理，民國 104 年 4-5 月。

第二節 地籍權屬分析

本計畫區包含中華民國、彰化縣、彰化市、台灣電力股份有限公司、臺灣彰化農田水利會地及其他私有土地，地籍面積合計為 2.18 公頃，其中公有地面積約為 0.47 公頃，約佔 21.51%，私有地面積 1.18 公頃，約佔 54.22%，公私共有土地面積約為 0.53 公頃，約佔 24.27%，詳表 3-2。

表 3-2 土地權屬面積統計表

所有權人		管理者	面積(公頃)	比例	備註
公有	中華民國	財政部國有財產署	0.19	8.57%	
		彰化市公所	0.07	3.07%	
	彰化縣	彰化縣衛生局	0.01	0.49%	
		彰化市公所	0.13	5.87%	
	彰化市	彰化縣政府	0.03	1.35%	
		彰化市公所	0.05	2.17%	
	小計			0.47	21.51%
私有	台灣電力股份有限公司		0.04	1.67%	
	臺灣彰化農田水利會		0.14	6.43%	
	一般地主		1.01	46.12%	
	小計			1.18	54.22%
公私共有			0.53	24.27%	包含彰化縣政府、彰化市公所與一般私有地主
合計			2.18	100.00%	

資料來源：本計畫整理。

註：本計畫地籍為 108 年地籍資料。

表 3-3 本細部計畫範圍內土地一覽表

編號	縣市	鄉鎮	段名	地號	謄本面積(m ²)	計畫面積(m ²)	公告現值(元/m ²)	權屬	管理機關	備註
1	彰化縣	彰化市	三民段	09110002	101	101	68,000	公私共有	彰化縣政府	文小二四
2	彰化縣	彰化市	三民段	08850000	27	27	27,900	私		文小二四
3	彰化縣	彰化市	大埔段	03150000	1124	1124	70,050	私		停三
4	彰化縣	彰化市	大埔段	03150003	895	895	53,456	公私共有		停三
5	彰化縣	彰化市	大埔段	03150004	29	29	72,310	公私共有		停三
6	彰化縣	彰化市	大埔段	03150006	954	954	44,922	公私共有		停三

編號	縣市	鄉鎮	段名	地號	謄本面積(m ²)	計畫面積(m ²)	公告現值(元/m ²)	權屬	管理機關	備註
7	彰化縣	彰化市	大埔段	03150007	1068	1068	42,079	公私共有		停三
8	彰化縣	彰化市	大埔段	03160007	193	193	78,596	私		停三
9	彰化縣	彰化市	大埔段	03160029	11	11	79,000	彰化市	彰化縣 彰化市公所	停三
10	彰化縣	彰化市	大埔段	03640003	88	88	44,880	中華民國	財政部 國有財產署	停三
11	彰化縣	彰化市	大埔段	03640008	113	113	52,892	彰化縣	彰化縣 衛生局	停三
12	彰化縣	彰化市	大埔段	03650003	41	41	35,000	中華民國	財政部 國有財產署	停三
13	彰化縣	彰化市	大埔段	03650006	188	188	35,000	彰化市	彰化縣政府	停三
14	彰化縣	彰化市	大埔段	03650008	123	123	35,302	彰化市	彰化縣政府	停三
15	彰化縣	彰化市	中山段	01100000	1482	1482	56,592	臺灣彰化 農田水利 會		文小二二
16	彰化縣	彰化市	牛稠子段 中庄子小段	01340019	149	149	39,800	私		道
17	彰化縣	彰化市	牛稠子段 中庄子小段	01340005	489	489	39,800	私		機二十
18	彰化縣	彰化市	牛稠子段 中庄子小段	01340016	259	259	20,000	私		機二十
19	彰化縣	彰化市	牛稠子段 中庄子小段	01340017	291	291	39,800	私		機二十
20	彰化縣	彰化市	牛稠子段 中庄子小段	01340020	199	199	20,000	私		機二十
21	彰化縣	彰化市	牛稠子段 牛稠子小段	00220001	39	39	41,200	私		機十二
22	彰化縣	彰化市	牛稠子段 牛稠子小段	00220168	1856	1856	34,950	私		機十二
23	彰化縣	彰化市	民生段	10230000	22	22	145,000	私		廣
24	彰化縣	彰化市	民生段	10250000	54	54	142,600	私		廣
25	彰化縣	彰化市	民生段	10270000	64	64	145,000	私		廣
26	彰化縣	彰化市	成功段	08650000	386	386	145,000	台灣電力 股份有限公司		廣
27	彰化縣	彰化市	成功段	00820001	12	12	26,000	彰化市	彰化縣 彰化市公所	廣停十二
28	彰化縣	彰化市	成功段	00840001	62	62	26,219	彰化市	彰化縣 彰化市公所	廣停十二
29	彰化縣	彰化市	成功段	00850005	1353	1353	26,392	彰化縣	彰化縣 彰化市公所	廣停十二
30	彰化縣	彰化市	成功段	01010001	41	41	26,000	台灣土地 銀行股份 有限公司		廣停十二
31	彰化縣	彰化市	成功段	01260001	10	10	27,360	彰化市	彰化縣 彰化市公所	廣停十二

編號	縣市	鄉鎮	段名	地號	謄本面積(m ²)	計畫面積(m ²)	公告現值(元/m ²)	權屬	管理機關	備註
32	彰化縣	彰化市	西勢子段 西勢子小段	00610022	2	2	38,000	私		機二
33	彰化縣	彰化市	西勢子段 西勢子小段	00610024	61	61	38,000	私		機二
34	彰化縣	彰化市	西勢子段 西勢子小段	00610025	113	113	38,000	私		機二
35	彰化縣	彰化市	西勢子段 西勢子小段	00620001	169	169	36,509	私		機二
36	彰化縣	彰化市	西勢子段 西勢子小段	00670006	546	546	32,648	公私共有	彰化縣 彰化市公所	機二
37	彰化縣	彰化市	西勢子段 西勢子小段	00670008	23	23	32,000	公私共有	彰化縣 彰化市公所	機二
38	彰化縣	彰化市	西勢子段 西勢子小段	00670012	18	18	32,000	彰化市	彰化縣 彰化市公所	機二
39	彰化縣	彰化市	西勢子段 西勢子小段	00670013	388	388	32,000	彰化市	彰化縣 彰化市公所	機二
40	彰化縣	彰化市	西勢子段 西勢子小段	00670016	57	57	32,000	私		機二
41	彰化縣	彰化市	西勢子段 西勢子小段	00670017	3	3	32,000	私		機二
42	彰化縣	彰化市	西勢子段 西勢子小段	00670019	57	57	32,000	中華民國	彰化縣 彰化市公所	機二
43	彰化縣	彰化市	西勢子段 西勢子小段	00690000	258	33	32,000	私		機二
44	彰化縣	彰化市	西勢子段 西勢子小段	00700000	907	117	33,178	私		機二
45	彰化縣	彰化市	西勢子段 西勢子小段	00710000	190	190	38,000	私		機二
46	彰化縣	彰化市	西勢子段 西勢子小段	00720000	405	405	37,644	公私共有	彰化縣 彰化市公所	機二
47	彰化縣	彰化市	西勢子段 西勢子小段	00720003	77	77	34,338	中華民國	財政部 國有財產署	機二
48	彰化縣	彰化市	西勢子段 西勢子小段	00720004	66	66	38,000	中華民國	財政部 國有財產署	機二
49	彰化縣	彰化市	西勢子段 西勢子小段	00730002	15	15	38,000	私		機二
50	彰化縣	彰化市	西勢子段 西勢子小段	00750000	643	39	37,543	私		機二
51	彰化縣	彰化市	西勢子段 過溝子小段	02260033	19	19	45,979	私		機一
52	彰化縣	彰化市	西勢子段 過溝子小段	02260035	19	19	45,979	私		機一
53	彰化縣	彰化市	西勢子段 過溝子小段	02270024	1578	1578	45,911	公私共有		機一
54	彰化縣	彰化市	西勢子段 過溝子小段	02280023	172	172	52,000	私		機一
55	彰化縣	彰化市	西勢子段 過溝子小段	02280033	172	172	52,000	私		機一

編號	縣市	鄉鎮	段名	地號	謄本面積(m ²)	計畫面積(m ²)	公告現值(元/m ²)	權屬	管理機關	備註
56	彰化縣	彰化市	西勢子段 過溝子小段	02280034	172	172	52,000	私		機一
57	彰化縣	彰化市	西勢子段 過溝子小段	02280035	180	180	47,958	私		機一
58	彰化縣	彰化市	西勢子段 過溝子小段	02280036	180	180	73,150	私		機一
59	彰化縣	彰化市	西勢子段 過溝子小段	02280037	760	760	54,259	私		機一
60	彰化縣	彰化市	西勢子段 過溝子小段	02280038	244	244	60,138	私		機一
61	彰化縣	彰化市	西勢子段 過溝子小段	02280039	214	214	61,698	私		機一
62	彰化縣	彰化市	西勢子段 過溝子小段	02280040	186	186	79,709	私		機一
63	彰化縣	彰化市	西勢子段 過溝子小段	02290070	37	37	72,042	私		機一
64	彰化縣	彰化市	南郭段 南郭小段	05830127	16	16	32,000	私		文小七
65	彰化縣	彰化市	南郭段 南郭小段	01560002	224	224	31,000	私		文小十四
66	彰化縣	彰化市	南郭段 南郭小段	01560003	66	66	31,000	私		文小十四
67	彰化縣	彰化市	南郭段 南郭小段	06400000	650	650	75,040	中華民國	彰化縣 彰化市公所	停三
68	彰化縣	彰化市	南郭段 南郭小段	00050002	468	468	24,500	私		廣停十三
69	彰化縣	彰化市	南郭段 南郭小段	00050008	110	110	24,500	私		廣停十三
70	彰化縣	彰化市	南郭段 南郭小段	00050009	131	131	24,500	中華民國	財政部 國有財產署	廣停十三
71	彰化縣	彰化市	南郭段 南郭小段	00050079	1269	1269	24,500	中華民國	財政部 國有財產署	廣停十三
72	彰化縣	彰化市	南郭段 南郭小段	00050103	51	51	24,500	私		廣停十三
73	彰化縣	彰化市	南郭段 南郭小段	00050104	40	40	24,500	私		廣停十三
74	彰化縣	彰化市	南郭段 南郭小段	00050105	9	9	24,500	私		廣停十三
75	彰化縣	彰化市	南郭段 南郭小段	00050106	50	50	24,500	私		廣停十三
76	彰化縣	彰化市	南郭段 南郭小段	00050228	137	137	24,500	私		廣停十三
77	彰化縣	彰化市	南郭段 南郭小段	00050258	268	268	24,500	私		廣停十三
78	彰化縣	彰化市	南郭段 南郭小段	00050260	5	5	24,500	中華民國	財政部 國有財產署	廣停十三
79	彰化縣	彰化市	南郭段 南郭小段	00050261	42	42	24,500	私		廣停十三

編號	縣市	鄉鎮	段名	地號	謄本面積(m ²)	計畫面積(m ²)	公告現值(元/m ²)	權屬	管理機關	備註
80	彰化縣	彰化市	南郭段 南郭小段	00050262	18	18	24,500	私		廣停十三
81	彰化縣	彰化市	南郭段 南郭小段	00050263	15	15	24,500	中華民國	財政部 國有財產署	廣停十三
82	彰化縣	彰化市	南郭段 南郭小段	00050264	2	2	24,500	私		廣停十三
83	彰化縣	彰化市	南郭段 南郭小段	00050265	10	10	24,500	私		廣停十三
84	彰化縣	彰化市	南郭段 南郭小段	00050266	83	83	24,500	私		廣停十三
85	彰化縣	彰化市	南郭段 南郭小段	00050267	154	154	24,500	私		廣停十三
86	彰化縣	彰化市	南郭段 南郭小段	00050268	9	9	24,500	私		廣停十三
87	彰化縣	彰化市	南郭段 南郭小段	00050269	465	465	24,500	私		廣停十三
88	彰化縣	彰化市	南郭段 南郭小段	00050297	13	13	24,500	私		廣停十三
89	彰化縣	彰化市	南郭段 南郭小段	00050310	284	284	24,500	中華民國	財政部 國有財產署	廣停十三
90	彰化縣	彰化市	南郭段 南郭小段	00130074	85	85	49,000	私		廣停十三
91	彰化縣	彰化市	南郭段 南郭小段	00130075	195	195	49,000	私		廣停十三
92	彰化縣	彰化市	彰化段 西門小段	04540196	99	99	145,000	私		廣
93	彰化縣	彰化市	彰化段 西門小段	03830002	11	11	23,500	私		廣停
94	彰化縣	彰化市	彰化段 西門小段	03860003	26	26	23,500	私		廣停
95	彰化縣	彰化市	彰化段 西門小段	03890002	26	26	23,500	私		廣停

第四章 實質發展計畫

第一節 計畫年期及計畫人口

配合主要計畫訂定本細部計畫計畫目標年 115 年。

本細部計畫住宅區容積率 200%，以每人享有樓地板面積 50 平方公尺估算，本細部計畫可容納人口約 552 人($13,800 \text{ m}^2 \times 200\% / 50 \text{ m}^2/\text{人} = 552$)，爰訂定本細計畫人口 550 人。

第二節 土地使用分區計畫及公共設施計畫

一、土地使用計畫

本計畫劃設住宅區 1.38 公頃，約佔本細部計畫面積 63.41%。

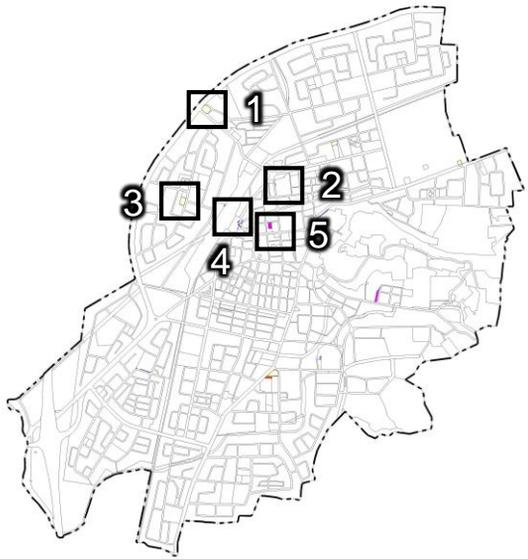
二、公共設施計畫

公共設施包含已開闢部分學校用地(平和國小、南郭國小、中山國小、民生國小)、廣停十二、廣停十三、廣停十四及廣場用地(彰化火車站前廣場)，等，公共設施用地面積共計 0.80 公頃，佔本計畫面積 36.59%。

表 4-1 本細部計畫之主要計畫面積分配表

項目	面積(公頃)	百分比(%)
土地使用分區	住宅區	1.38
	小計	1.38
公共設施用地	廣場用地	0.10
	學校用地	0.20
	停車場用地	0.11
	廣停用地	0.35
	道路用地	0.04
	小計	0.80
	總計	2.18
		100.00%

註：表內面積僅供參考，實際面積應依據核定圖實地測量分割面積為準。



圖例

住宅區	文高用地	綠地(兼作溝渠使用)
(附)住宅區(附帶條件)	停車場用地	綠園道用地
(附1)住宅區(附帶條件1)	停車場用地(附帶條件1)	溝渠用地
商業區	廣場用地	變電所用地
(附)商業區(附帶條件)	廣場用地(附帶條件1)	鐵路用地
乙種工業區	廣場兼停車場用地	細部計畫道路用地
車站專用區	廣場兼停車場用地(附帶條件1)	道路用地
電信專用區	市場用地	(附1)道路用地(附帶條件1)
機關用地	公園用地	彰化市細部計畫範圍線
文小用地	公園兼兒童遊樂場用地	本細部計畫範圍線
(附)文小用地(附帶條件1)	綠地用地	

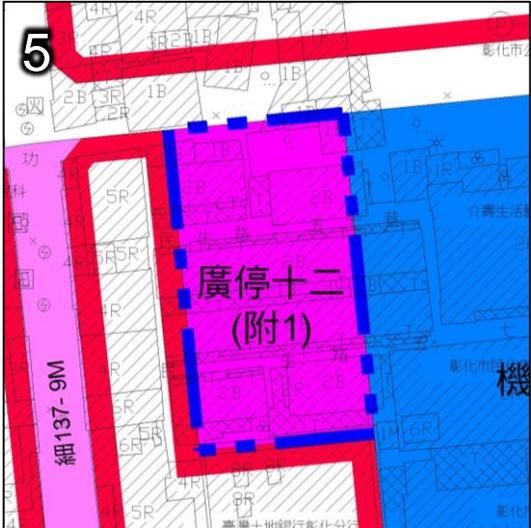
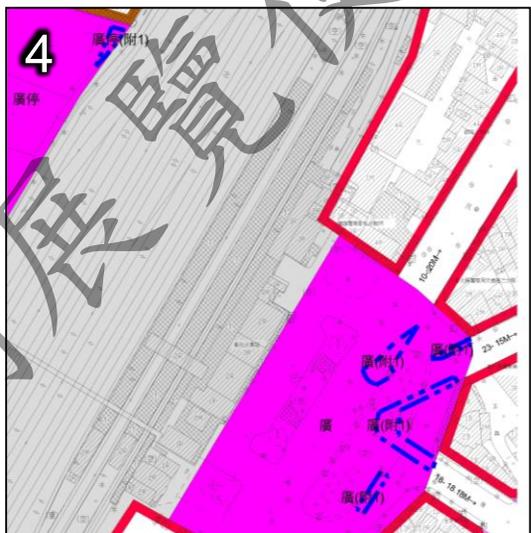
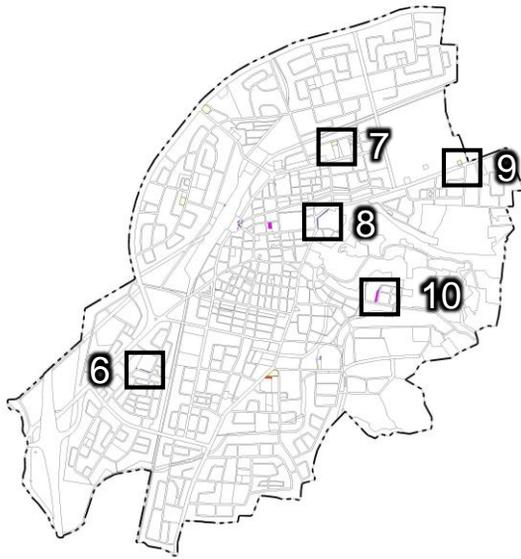


圖4-1 本計畫區細部計畫示意圖



圖例

住宅區	文高用地	綠地(兼作溝渠使用)
住宅區(附帶條件)	停車場用地	綠道用地
住宅區(附帶條件1)	停車場用地(附帶條件1)	溝渠用地
商業區	廣場用地	變電所用地
商業區(附帶條件)	廣場用地(附帶條件1)	鐵路用地
乙種工業區	廣場兼停車場用地	細部計畫道路用地
車站專用區	廣場兼停車場用地(附帶條件1)	道路用地
電氣專用區	市場用地	道路用地(附帶條件1)
機關用地	公園用地	彰化市細部計畫範圍線
文小	公園兼兒童遊樂場用地	本細部計畫範圍線
文小(附帶條件1)	綠地用地	

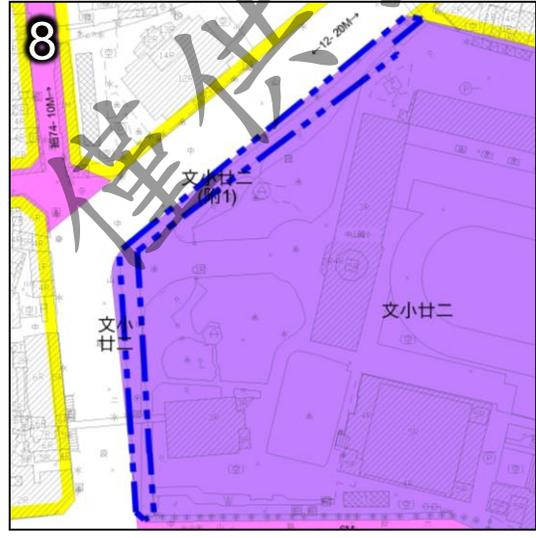
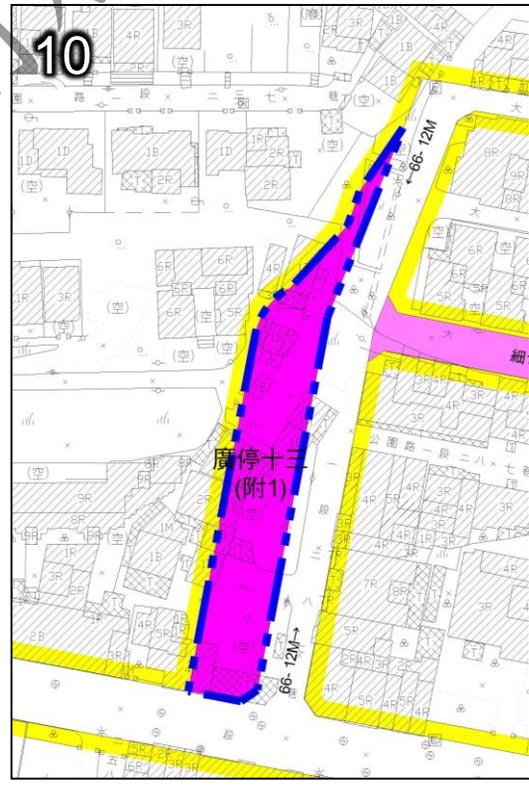
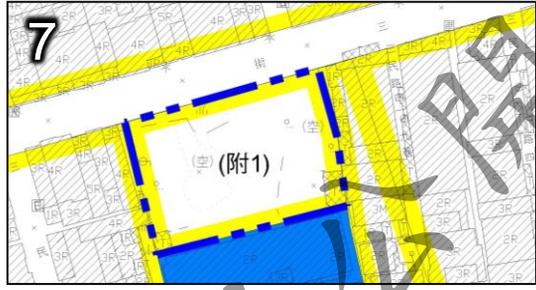
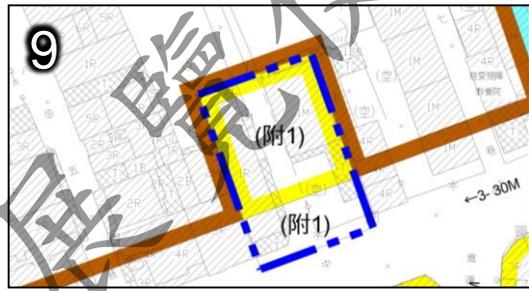
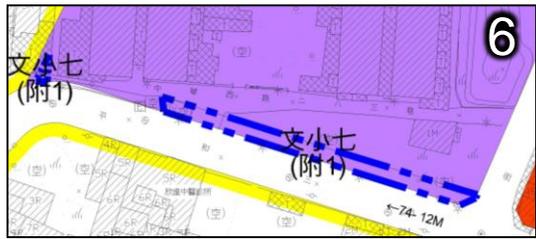
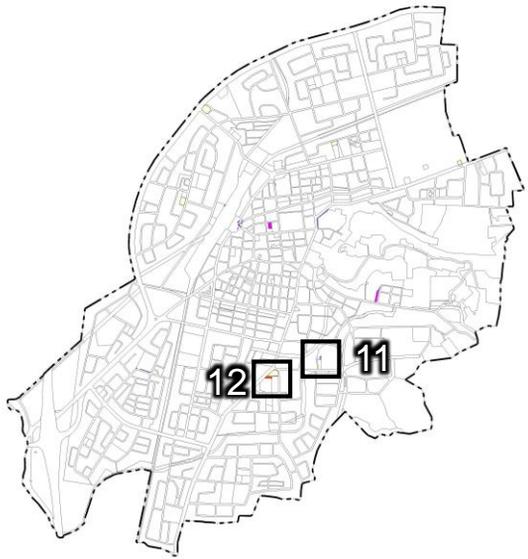


圖4-1 本計畫區細部計畫示意圖



- 圖例
- | | | |
|----------------|-----------------|-----------------|
| 住宅區 | 文高用地 | 綠地(兼作溝渠使用) |
| (附)住宅區(附帶條件) | 停車場用地 | 綠園道用地 |
| (附1)住宅區(附帶條件1) | (附)停車場用地(附帶條件1) | 溝渠用地 |
| 商業區 | 廣場用地 | 變電所用地 |
| (附)商業區(附帶條件) | 廣場用地(附帶條件1) | 鐵路用地 |
| (附1)商業區(附帶條件1) | 廣場兼停車場用地 | 細部計畫道路用地 |
| 乙種工業區 | 廣場兼停車場用地(附帶條件1) | 道路用地 |
| 車站專用區 | 市場用地 | (附1)道路用地(附帶條件1) |
| 電氣專用區 | 公園用地 | 彰化市細部計畫範圍線 |
| 機關用地 | (附)公園兼兒童遊樂場用地 | 本細部計畫範圍線 |
| 文小用地 | 綠地用地 | |
| (附)文小用地(附帶條件1) | | |

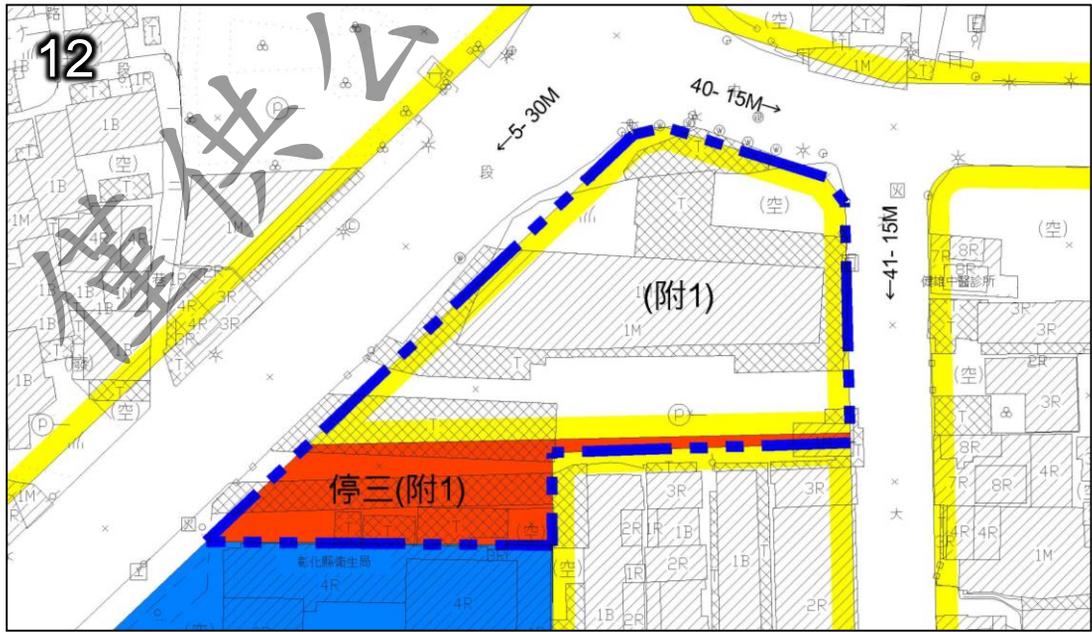
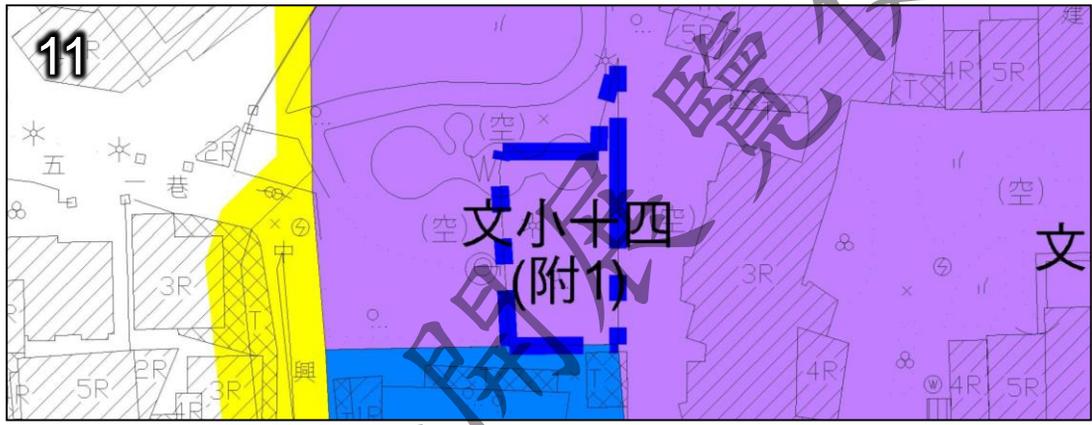


圖4-1 本計畫區細部計畫示意圖

第三節 土地使用分區管制

一、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。

二、住宅區內建築物之建蔽率及容積率不得大於下列規定。此外為獎勵開放空間之留設，其土地使用強度及獎勵基準如下：

分區	建蔽率	容積率	面臨道路寬度
住一	60%	200%	基地所面臨道路寬度小於 15 公尺
	50%	220%	
住二	60%	240%	基地所面臨道路寬度在 15 公尺以上至 25 公尺之間，縱深在 30 公尺範圍內
	50%	260%	
住三	50%	260%	基地所面臨道路寬度在 25 公尺以上，縱深在 30 公尺範圍內
	40%	300%	

三、本細部計畫區之退縮建築規定如下：

(一)實施區段徵收或市地重劃但尚未配地之地區及 1,000 平方公尺以上基地由低使用強度變更為高強度使用之整體開發地區，其退縮建築應依下列規定辦理：

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。

(二)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，不得設置圍籬。 2.退縮建築部份均得計入法定空地。

(三)前款以外地區，依彰化縣建築管理自治條例規定辦理。

四、本細部計畫區應留設停車空間規定如下：

實施區段徵收或市地重劃但尚未配地之地區及 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，其建築樓地板面積在 150 平方公尺(含)以下者，應留設汽車及機車(含自行車)各 1 部停車空間，超過 150 平方公尺者，超過部分每 150 平方公尺應汽車及機車(含自行車)各 1 部停車空間。但基地情形特殊經提本縣都市設計委員會審議同意者，從其規定。

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

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%。

六、為鼓勵住宅區建築基地整體合併建築使用及留設開放空間，訂定下列獎勵措施：

(一)為鼓勵住宅區及商業區之建築基地整體合併建築使用及留設開放空間，訂定下列獎勵措施：

開發基地規模(m ²)	獎勵額度
1,000(含)以上，未滿 3,000	基地面積×基準容積率×10%
3,000(含)以上，非完整街廓	基地面積×基準容積率×12%
3,000(含)以上，完整街廓	基地面積×基準容積率×15%

(二)為提升都市防災功能，建築物設計同時符合下列規定者，獎勵基地面積乘以基準容積率之 5% (詳見附圖)：

- 1.與鄰地境界線距離淨寬最小不得低於 4 公尺，且平均達 6 公尺。
- 2.與建築線距離淨寬度最小不得低於 6 公尺。
- 3.基地如設置二幢以上之建築物，其二幢建築物間之距離及同一幢內不相連之二棟建築物間之距離應達 8 公尺。
- 4.依內政部「劃設消防車輛救災活動空間指導原則」，各戶配置均在消防救災範圍內，以達消防救災可及化。

(三)為提升都市保水性能，建築基地之實際開挖率符合下列規定，得依下表規定獎勵：

基準開挖率－實際開挖率	得增加樓地板面積獎勵額度
≥10%	基準容積之5%
≥15%	基準容積之8%
≥20%	基準容積之10%

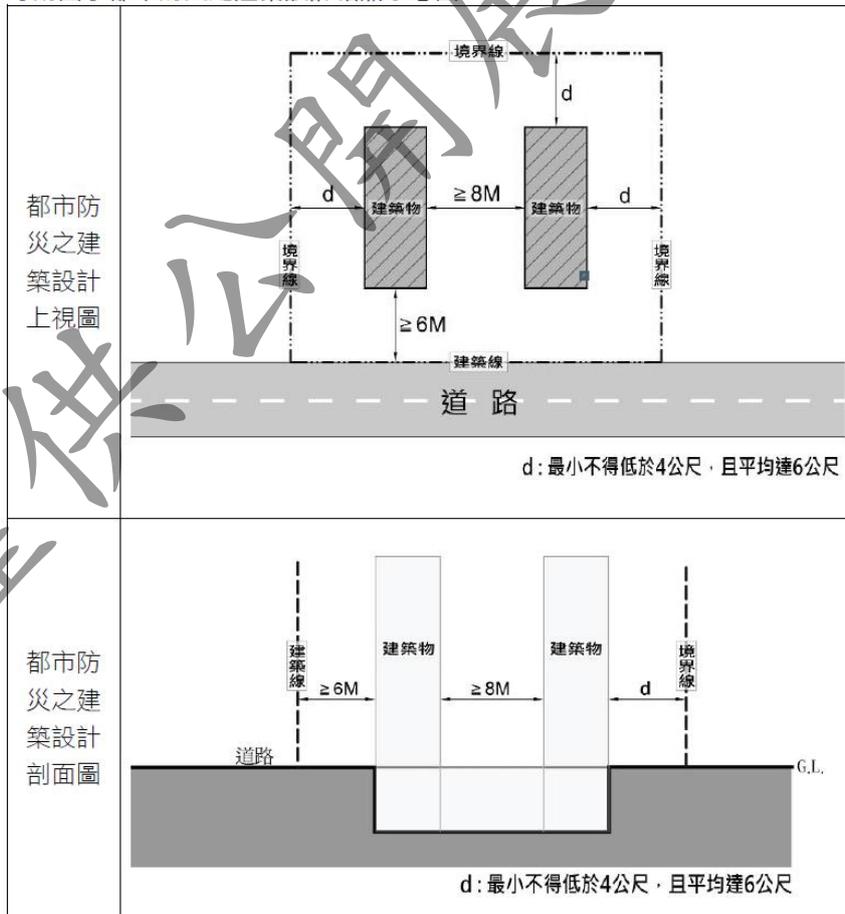
(四)基地法定停車空間以集中設置且具共同出入口者，獎勵基地面積乘以基準容積率之5%。

上述相關獎勵措施加計相關規定之獎勵容積總額不得超過基地面積×基準容積率×20%。

七、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。應提送彰化縣都市設計審議委員會審議。

八、本要點未規定事項，適用其它法令之規定。

【附圖】都市防災之建築設計相關示意圖



第四節 都市設計準則

一、建築量體配置、高度、造型、色彩及風格之事項：

- (一)建築物及設施之量體、規模、造型應以塑造本計畫區成為高品質的居住環境為原則。
- (二)建築物例面不得使用石棉瓦、塑膠浪板及未經處理之金屬浪板及其他公害或易燃性材料，且避免使用高反光材質作為主要外觀材料。
- (三)冷氣機孔、雨庇或其他影響建築物立面設施，應考慮整體景觀設計。
- (四)建築物之設計形式應結合本計畫區所在之整體環境風貌，且建築物於屋頂附設之各項空調、視訊、機械等設施物，應自女兒牆或簷口退縮設置，並配合建築物予以景觀美化處理。
- (五)建築物頂部應配合建築物造型予以整體設計。

二、綠建築

- (一)住宅區、商業區開發建築時，適用「建築技術規則建築設計施工編」綠建築基準有關建築基地綠化、建築基地保水、建築物節約能源等規定。
- (二)供公眾使用建築物，其建築樓地板面積達 10,000 平方公尺以上者，除適用第(一)款規定外，另適用「建築技術規則建築設計施工編」綠建築基準有關建築物雨水或生活雜排水回收再利用之規定。

三、景觀及綠美化

- (一)本計畫區內綠色公共設施用地之規劃、設計及施工除需考量地區防洪、治水之功能外，應朝向親水、生態設計之原則辦理，兼顧生態環境之保育、生態廊道之延續、整體景觀之要求，並應考量與周邊街廓活動之延續，與開放空間系統、人行及自行車道系統之完整銜接。
- (二)建築物鄰接或面向公園、綠地、園道及其他公共開放空間，其廢氣排出口、通風口、冷氣主機等有礙觀瞻之設施設備，應有適當之遮蔽處理與設計；且廢氣排出口、通風口不得面對上述公共開放空間設置。
- (三)本計畫區內之人孔蓋板、消防栓、交通號誌、電信、電力箱及自來水相關公用設備等公用設施設備需予以景觀美化處理，並盡量設置於道路中央分隔島，若無分隔島可設置者，則需設置於人行道最外緣。

(四)各項公共建築、商業區、國小用地及國中用地內建築物應實施屋頂綠化，其綠覆面積不得低於建築物頂層（含露臺）面積之 40%，並應於竣工前綠化完成，始得申領使用執照。

(五)為提昇都市環境品質及增加綠化空間，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 1/3，且路寬 15 公尺以上之綠園道用地，其兩側應各設置寬度達 3 公尺以上之人行步道及自行車道並種植喬木，以塑造連續、綠美化之帶狀開放空間。

(六)面臨綠園道用地之建築基地，其法定空地應集中留設於前院。

(七)同一棟建築物之電視天線應設置共同天線。

(八)公園、兒童遊樂場、綠地、綠園道、廣場停車場等公共設施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。

(九)公園、兒童遊樂場之綠化面積所占比例不得小於 50%，其中有床基之花臺面積不得超過綠化面積 10%。公園應植樹冠高 3 公尺以上之喬木，面積不得少於 15%，且根部應保留適當之透水性表面。

(十)面臨道路之施工圍籬與安全護網應進行立面綠美化，以美化都市景觀。

(十一)廣告招牌：

本計畫區設置廣告招牌應依「彰化縣懸掛廣告物管理自治條例」之規定辦理，惟同一棟建築物或同一街面之廣告招牌，應以共同招牌整體設計為原則。

(十二)街道傢俱：

1.本計畫區的街道傢俱形式原則上宜統一，以加強地方性的景觀意象。

2.街道傢俱之設置應配合整體環境景觀，且不妨礙人行動線之連續性及緊急救難之通行。

3.除為維護公共安全之公用設備（如交通號誌、消防栓等）外，其餘傢俱之設置需與鄰近街廓、開放空間系統相互協調。

4.設於地面層之管線設施應配合環境予以綠化、美化。

四、集中式垃圾貯存空間

(一)建築物應於基地地面層室內、外或其上下一層之室內無妨礙衛生及觀瞻處以集中方式設置垃圾貯存空間，並按每滿 500 平方公尺樓地板面積設置 0.5 平方公尺之貯存空間附設之(餘數應計入)。

- (二)作商業使用者應依前項規定加倍留設。
- (三)集中式室內垃圾貯存空間之附設面積以各棟建築物為計算單位，且應設置通風處理及排水設備接通排水溝，其最低淨高應為 2.4 公尺以上。
- (四)集中式垃圾貯存空間設置於法定空地者，應有適當之景觀及公共生維護設施，且其場所需接通建築線或基地內通路。
- (五)集中式垃圾貯存空間如採用垃圾子車設備者，應留設供垃圾收集車進出之車道及操作空間。
- (六)集中式垃圾貯存空間應注意垃圾分類及資源回收。

五、建築物外觀夜間照明

- (一)本計畫區內之行政中心用地、商業區等應設置建築物外觀夜間照明。
- (二)指定實施建築物外觀夜間照明建築物，其底層部距地面 2 至 3 層範圍內之沿街行人尺度範圍，其照明應配合街道燈光，並考量行人之視覺與活動，塑造舒適之行人光環境。
- (三)建築物外觀及夜間照明不得對鄰近建築物及都市空間造成光害，亦應考慮其本身及使用者之舒適性。

六、環境保護原則

- (一)建築基地內之開發不得妨礙上、下游地區原有水路之集、排水功能。
- (二)因開發完成之裸地應植栽綠美化，以維護整體視覺景觀及環境品質。
- (三)為確保地下水補注及增加透水性面積，各建築基地地下層開挖範圍應以各該基地之法定建蔽率加 10% 為其最大開挖範圍，惟如基地情況特殊經縣都市設計審議委員會審議通過者不在此限。

第五章 事業及財務計畫

本計畫區內公共設施用地之取得與開闢，應採市地重劃方式辦理，事業及財務計畫內容詳如表 5-1。

表 5-1 事業及財務計畫表

項目	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 (年度)	經費來源
		徵購	市地 重劃	撥用或 其他	土地徵購、地上 物補償費	工程費	合計			
停三 用地	0.11		✓		2,983	5,737	8,720	彰化 縣政 府或 市地 重劃 會	依工程設 計進度完 成	主辦單位 籌措經費
文小七 用地	0.04		✓							
文小十四 用地	0.03		✓							
文小二 二用地	0.12		✓							
文小二 四用地	0.01		✓							
廣停十二 用地	0.15		✓							
廣停十三 用地	0.19		✓							
廣停十四 用地	0.0064		✓							
廣場 用地	0.10		✓							

註：1. 本表開發經費及預定完成期限得視主辦單位財務狀況酌予調整。
2. 本表開發經費為預估，實際費用應以開發當期設計發包施工價格為準。

擬定彰化市都市計畫(配合彰化市都市計畫主要計畫公共設施用地專案通盤檢討變更內容第一案)
細部計畫書

業務承辦 人員	
業務單位 主管	

彰化縣政府
中華民國 108 年 3 月