

**變更高速公路彰化交流道附近特定
區計畫(貨物轉運中心)細部計畫(第
二次通盤檢討)案公開徵求意見書**

彰化縣政府

中華民國 106 年 03 月

目 錄

壹、緣起	1
貳、法令依據	1
參、計畫區位及範圍	1
肆、辦理流程	3
伍、現行計畫	4

圖 目 錄

圖 1：計畫區區位暨範圍示意圖	2
圖 2：規劃流程示意圖	3
圖 3：現行都市計畫示意圖	6

表 目 錄

表 1：歷次變更一覽表	4
表 2：現行都市計畫土地使用面積統計表	5
表 3：變更高速公路彰化交流道附近特定區(貨物轉運中心)細部計畫(第一次通盤檢討)道路編號明細表	7
表 4：高速公路彰化交流道附近特定區(貨物轉運中心)細部計畫貨物轉運中心區容許供零售業、餐飲業使用細目表	9
表 5：貨物轉運中心區容許使用項目與中華民國標準行業對照參考	13

壹、緣起

「高速公路彰化交流道附近特定區計畫」為因應國道一號高速公路彰化交流道設置而劃定之大範圍管制性內涵之特定區計畫，目的在規範產業發展、貨物轉運功能及保留都市發展腹地與優良農田。而其中本計畫區貨物轉運中心區位於高速公路彰化交流道特定區計畫西南側中心，具鄰近高速公路彰化交流道之交通便利之區位條件，故定位為具轉運及保管之機能，以服務彰化市及鄰近鄉鎮，計畫面積 17.65 公頃。

本細部計畫於民國 88 年公告實施，並於 90 年完成市地重劃配地公告，惟由於地價、區位及原計畫部分土地使用管制內容不符實際發展需求等因素，導致土地未能有效利用；目前隨著周邊地區土地使用型態及都市發展類型改變，已面臨重新檢討發展定位及促使土地有效運用之課題。

故爰於 96 年辦理第一次通盤檢討，考量相關計畫仍有設置貨建物流用地之需求，透過土地使用分區管制內容之調整，期以提高土地使用。

本次細部計畫之通盤檢討距前次通盤檢討已逾 9 年，然現況土地使用率仍未達原計畫構想之成效，本計畫區之發展定位以及評估其發展市場性，提列具體可行之執行方案，以活化本計畫區土地使用。

貳、法令依據

- 一、都市計畫法第 26 條。
- 二、都市計畫定期通盤檢討實施辦法。

參、計畫區位及範圍

計畫範圍位於高速公路彰化交流道附近特定區之西南側，為彰化市往返鹿港鎮、秀水鄉間之動線節點；行政區包括秀水鄉安溪村

及彰化市荊桐里之部分，計畫介於彰水路及彰鹿路之間，北面鄰工業區，南面至主要計畫農業區為界，計畫面積 17.65 公頃。

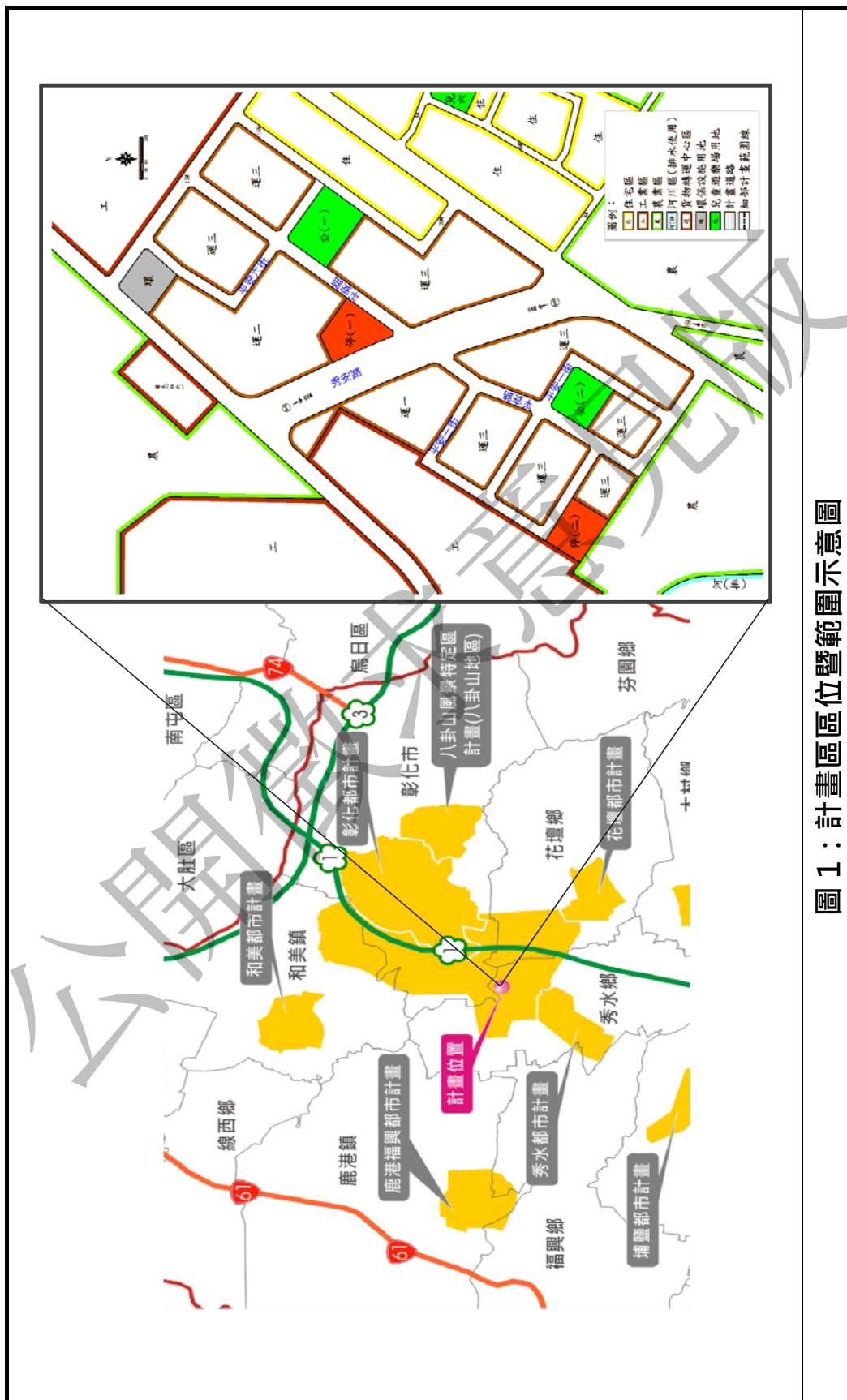
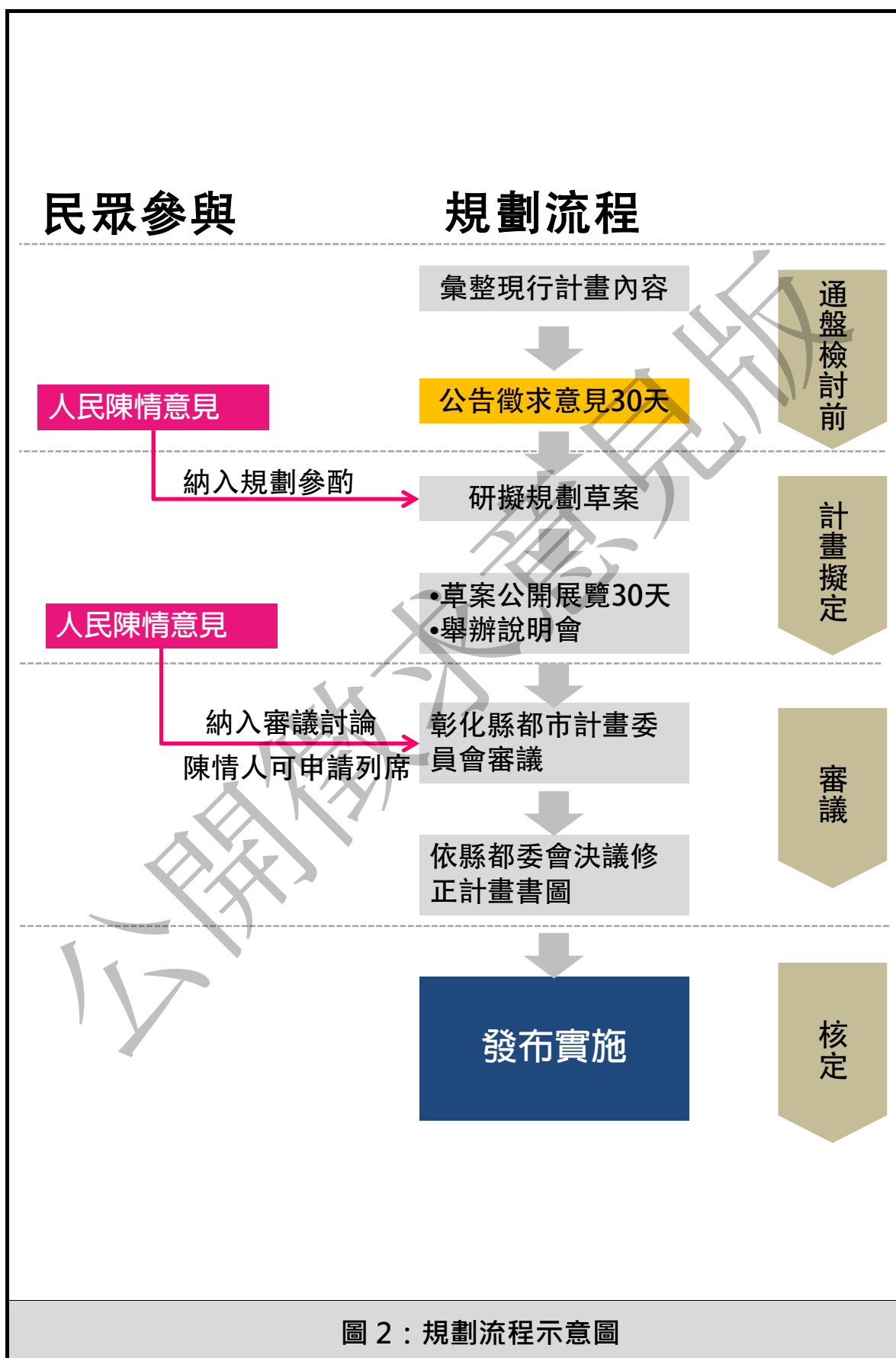


圖 1：計畫區區位暨範圍示意圖

肆、 辦理流程



伍、現行計畫

一、辦理歷程

本計畫區自 66 年「高速公路彰化交流道附近特定區計畫」劃設貨物轉運中心區擬定至今，其 88 年歷經辦理擬訂細部計畫並辦理變更主要計畫後，並於 96 年辦理第一次通盤檢討，本計畫辦理歷程詳表 1，該變更之歷程摘要彙整如下圖 1 所示：

表 1：歷次變更一覽表

編號	變更都市計畫名稱及內容	公告字號
1	擬定高速公路彰化交流道附近特定區計畫（貨物轉運中心）細部計畫並配合變更主要計畫案。	民國88.12.03彰府工都字第225955號
2	擬定高速公路彰化交流道附近特定區計畫（貨物轉運中心）細部計畫案。	民國88.12.16彰府工都字第234866號
3	變更高速公路彰化交流道附近特定區（貨物轉運中心）細部計畫（第一次通盤檢討）案。	民國 96.10.18 府 建 城 字 第 0960209123B號

二、現行計畫概述

(一)計畫年期

本細部計畫之計畫年期訂為民國 110 年。

(二)計畫人口及密度

本細部計畫未有住宅使用，故無計畫人口之引進。

(三)土地使用分區計畫

劃設貨物轉運中心區一種，面積共 11.44 公頃。

表 2：現行都市計畫土地使用面積統計表

項目			面積(ha)	百分比(%)
貨物轉運中心區			11.44	64.82
公共設施用地	環保設施用地		0.31	1.76
	停車場	停一	0.36	2.04
		停二	0.31	1.76
		小計	0.67	3.80
	公園	公一	0.48	2.72
		公二	0.31	1.76
		小計	0.79	4.47
	道路		4.44	25.15
	小計		6.21	35.18
合計			17.65	100.00

註：上述各項數據僅供參考，實際面積應以依核定圖實地分割測量面積為準。

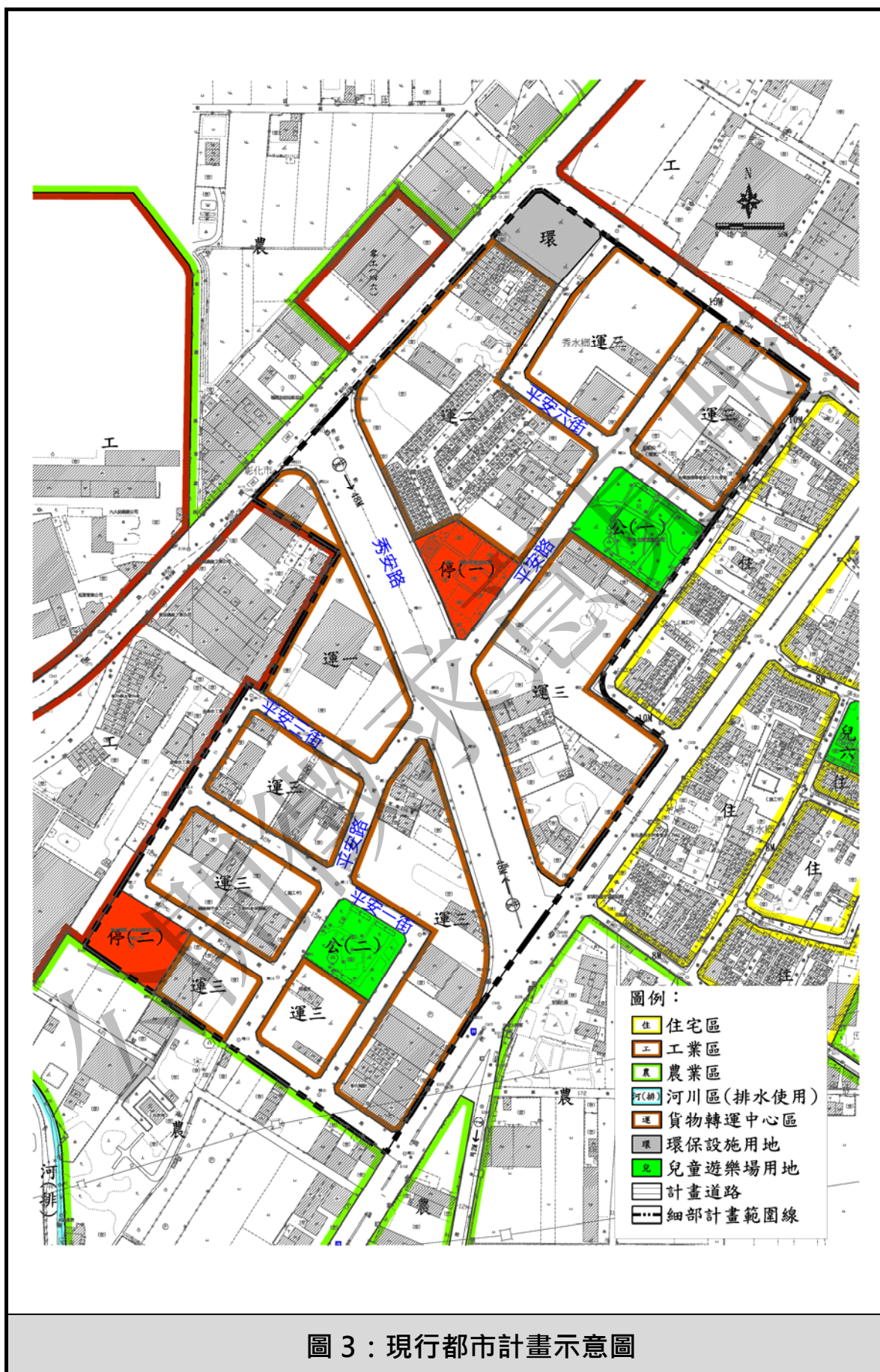


圖 3：現行都市計畫示意圖

(四)公共設施用地計畫

1. 環保設施用地：劃設一處，供汙水處理廠使用或經本縣環境保護主管機關同意之相關環保設施使用，面積 0.31 公頃。
2. 停車場：劃設兩處，可作立體停車場使用，面積共 0.67 公頃。
3. 公園：劃設兩處以供公眾休憩活動之場所，面積共 0.79 公頃。

(五)交通系統計畫

本計畫區之道路系統分為三類，期分佈如圖 7-2 所示。

1. 主要道路：主要道路為 48 米穿越本細部計畫區之道路。
2. 次要道路：次要道路為 15 米，為主要道路之集散道路。
3. 進出道路：出入道路為本區內街廓出入之用。

表 3：變更高速公路彰化交流道附近特定區(貨物轉運中心)細部計畫(第一次通盤檢討)道路編號明細表

道路編號	起訖點	長度 (m)	寬度 (m)	面積 (ha)	備註
48M-1	彰鹿路(主計 4 號道路) ↔ 彰水路 (主計 2 號道路)	413	48	2.07	-
15M-1	計畫範圍北界(主計 23 號道路) ↔ 彰水路(主計 2 號道路)	723	15	1.09	48M 路以北 314 公尺，以 南 409 公尺
12M-1	計畫範圍北界(主計 23 號道路) ↔ 計畫範圍東界(主計 19 號道路)	292	12	0.36	15M 路以西 212 公尺，以 東 80 公尺
12M-2	15M -1 ↔ 15M -1	390	12	0.47	
12M-3	12M -2 ↔ 15M -1	310	12	0.38	15M 路以西 114 公尺，以 東 196 公尺
主-19	計畫範圍北界(主計 23 號道路) ↔ 彰水路(主計 2 號道路)	348	2	0.07	細部計畫區退縮兩米，使 主-19 號道路為 12 米
合計				4.44	-

(六)土地使用分區管制要點及都市設計規範

為維護計畫地區之環境品質，並在不違反主要計畫劃設貨物轉運中心之目標前提下，制定本細部計畫之土地使用分區管制要點，期使計畫區內之建築開發及使用業別能有所遵循，並針對道路及公共設施等制定設計規範，以創造一更為舒適的都市環境。

第一點 本要點依據都市計畫法第22條及同法台灣省施行細則第35條規定訂定之。

第二點 本細部計畫之土地使用其建蔽率、容積率不得大於左列之規定，且其容許使用項目如左：

使用類別	建蔽率	容積率				容許使用項目
		申請建築基地面積未達500㎡者	申請建築基地面積500㎡以上未達1000㎡者	申請建築基地面積1000㎡以上未達1500㎡者	申請建築基地面積1500㎡以上者	
貨物轉運中心	50%	100%	150%	180%	210%	1.貨運公司、場站及其有關設施。 2.貨運之集散場、庫房及營運性停車空間。 3.報關、拖運行辦事處及貨物提存場所。 4.倉庫(一般、冷凍、通棧倉庫)儲存業。 5.從事商品之加工處理、包裝、倉儲、批發等一貫作業者，得不具備配送機能。 6.從事商品之加工、處理、倉儲、分類、配送等作業者。 7.交通運輸工具之修理業。 8.金融業。 9.大型量販店、超級市場。 10.低污染無公害之工業與其必要附屬設施、及工業發展有關設施使用。 11.客運站及附屬設施。 12.貨櫃場。 13.零售業。 14.餐飲業。 15.其他經本縣都市計畫委員會審查核准之必要公共服務設施及公用事業設施。 貨物轉運中心區容許供零售業、餐飲業使用細目如附表：高速公路彰化交流道附近特定區(貨物轉運中心)細部計畫貨物轉運中心區容許供零售業、餐飲業使用細目表規定。
環保設施用地	50%	150%				供污水處理廠使用或經本縣環境保護主管機關同意之相關環保設施使用。
停車場用地	作立體多目標使用時50%	300%				

表 4：高速公路彰化交流道附近特定區(貨物轉運中心)細部計畫貨物轉運中心區容許供零售業、餐飲業使用細目表

容許使用項目	使用細目
零售業	F201010農產品零售業、F201020畜產品零售業、F201030水產品零售業、F201070花卉零售業、F201990其他農畜水產品零售業、F203010食品、飲料零售業、F203020菸酒零售業、F204070紙尿褲零售業、F204080紡織現類零售業、F2040990傘類零售業、F205030廚房器具零售業、F206010五金零售業、F206020日常用品零售業、F206030模具零售業、F206040水器材零售業、F206060祭祀用品零售業、F207010漆料、塗料零售業、F207020染料、顏料零售業、F207030清潔用品零售業、F207130合成樹脂零售業、F207140塑膠原料零售業、F207150合成橡膠零售業、F207170工業助劑零售業、F207190塑膠膜、袋零售業、F208011中藥零售業、F208021西藥零售業、F208031醫療器材零售業、F208050乙類成藥零售業、F209010書籍、文具零售業、F209030玩具、娛樂用品零售業、F209050包裝材料零售業、F210010鐘錶零售業、F210020眼鏡零售業、F213010電器零售業、F213030事務性機器設備零售業、F213040精密儀器零售業、F213051度量衡器零售業、F213060電信器材零售業、F213080機械器具零售業、F213100污染防治設備零售業、F213110電池零售業、F216010照相器材零售業、F217010消防安全設備零售業、F220010耐火材料零售業、F218010資訊軟體零售業、F2199010電子材料零售業、F399010便利商店業、F301030一般百貨業(雜貨店)、其他經主管機關認定屬於一般零售業之行業。
餐飲業	F501030飲料店業、F501060餐館業

註：參考「彰化縣都市計畫甲、乙種工業區土地設置一般商業設施申請案件核准條件表」訂定。

第二點之一 貨物轉運中心區申請供零售業、餐飲業、大型量販店、超級市場、金融業、交通運輸工具之修理業、低污染無公害之工業及其必要附屬設施及工業發展有關設施使用、其他經本縣都市計畫委員會審查核准之必要公共服務設施及公用事業設施，其使用土地總面積合計不得超過貨物轉運中心區總面積百分之四十。其中，零售、餐飲業使用，其使用土地總面積合計不得超過貨物轉運中心區總面積百分之二十。

前款使用申請開發建築時，應依「高速公路彰化交流道附近特定區(貨物轉運中心)申請設置零售業、餐飲業、大型量販店、超級市場、金融業、交通運輸工具之修理業、低污染無公害之工業及其必要附屬設施及工業發展有關設施、其他經本縣都市計畫委員會審查核准之必要公

共服務設施及公用事業設施總量管制作業要點」規定辦理。

第二點之二 貨物轉運中心區申請供低污染無公害之工業與其必要附屬設施、及工業發展有關設施使用時，須經依「彰化縣非都市土地丁種建築用地容許作工業設施使用之低污染事業認定作業要點」之規定予以認定為低污染事業；必要附屬設施、及工業發展有關設施使用，適用都市計畫法台灣省施行細則乙種工業區管制規定。

第三點 貨物轉運中心區之退縮建築標準如下：

(一)建築基地於申請建築時，應指定建築物前、後院均須退縮建築(前院深度至少為5公尺，其中2公尺設置無遮簷式人行步道供公眾通行，每棟後院深度至少為3公尺)，退縮部分得計入法定空地。

(二)如屬角地且兩面道路寬度不一時，應以較寬道路退縮至少5公尺建築，另一面退縮2公尺供人行步道使用；兩面道路寬度相同者，擇一退縮5公尺建築，另一面退縮2公尺供人行步道使用。

(三)如有設置圍牆之必要者，圍牆應至少自道路境界線退縮5公尺。

第四點 (一)貨物轉運中心區建築總樓地板面積未滿2000平方公尺者應設置一裝卸位，超過2000平方公尺以上者，每滿2000平方公尺(或其零數)應增加一裝卸位。

(二)最小裝卸位尺度：

1.小貨車裝卸位長6m，寬2.5m，淨高2.7m。

2.大貨車裝卸位長13m，寬4m，淨高4.2m。

(三)每滿十個裝卸位應於其中設置一個大貨車卸車位。

(四)上開所規範之裝卸車位，不得計入停車空間。

第五點 貨物轉運中心區同一基地內建築物鄰幢間隔不得小於該建築物高度0.2倍並不得小於3公尺，但其鄰幢間隔已達5公尺者得免增加。

第六點 本細部計畫區依第三點規定退縮供人行步道使用部分，其設計規範如左：

(一)人行道需選擇透水性之材質。並需以磚紅色系為限。

(二)人行道之高程以道路緣石為基準向內升高且保持平緩路面，並維持百分之一坡度以利排水。

(三)人行道上每隔五公尺種植大喬木一株，最小米高徑六公分。

(四)人行道樹種選擇透光性較佳，避免完全遮斷樹下道路之光線者為佳。

(五)選擇具觀光、觀果或且季節性變化之樹種，使其充分呈現視覺之美。

(六)其上之植栽穴至少為一乘一公尺，其上置漏空保護蓋，以保護根部及澆灌。

第七點 停車場設計規範如下：

(一)作立體或多目標使用時，其法定空地應植栽綠化，且其綠覆率不得低於法定空地之百分之五十。

(二)鋪面須採用透水性之材質。

(三)臨停車場附近及停車設置明確之指標。

(四)當小客車停車數量超過兩百個時，需設置管理

室及公共廁所。

第八點 公園需綠美化，供作休閒遊憩使用，並應配置座椅、垃圾桶等必要之街道傢俱，其綠覆率並不得低於百分之七十。

建築物提供部分樓地板面積供左列使用者，得增加所提供之樓板面積。但以不超過基地面積乘以該基地容積率之百分之三十為限。

(一)私人捐獻或設置圖書館、博物館、藝術中心、兒童、青少年、勞工、老人等活動中心、景觀公共設施等供公眾使用；其集中留設之面積在一百平方公尺以上，並經目的事業主管機關核准設立公益性基金管理營運者。

(二)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。

第十點 地方主管機關得視實際需要成立或由開者等組成管理委會，以統籌貨物轉運中心之公共設施維護、環境美化、廢棄物及相關之營運管理。

第十一點 建築基地內之法定空地應留設二分之一以上種植花草樹木。

第十二點 本要點未規定之事項，依其他法令規定辦理。

(七)其他

1. 本計畫土地使用分區管制容許使用項目與中華民國標準行業別對照參考綜整如表 5，供主管機關審核容許使用與管理之參考。

表 5：貨物轉運中心區容許使用項目與中華民國標準行業對照參考

容許使用項目	中華民國標準行業表		
	大類	中類	小類
■ 貨運公司、場站及其有關設施。 ■ 貨運之集散場、庫房及營運性停車空間。 ■ 客運站及附屬設施。 ■ 貨櫃場。	G、運輸倉儲及通信業	G1 陸上運輸業	G101 汽車運輸業
■ 報關、托運行辦事處及貨物提存場所。		G2 陸上運輸輔助業	G202 停車場經營業
■ 倉庫(一般、冷凍、通棧倉庫)儲存業。		G4 水上運輸輔助業	G404 貨運集散場經營業
		G7 其他運輸輔助業	G701 報關業 G799 其他運輸輔助業
■ 從事商品之加工處理、包裝、倉儲、批發等一貫作業者，得不具備配送機能。 ■ 從事商品之加工、處理、倉儲、分類、配送等作業者。	F、批發、零售及餐飲業	G8 倉儲業	G801 倉儲業
■ 零售業 ■ 餐飲業		F1 批發業	不限
■ 大型量販店、超級市場	F、批發、零售及餐飲業	F3 綜合零售業	F301 百貨超市業 F399 其他綜合零售業

容許使用項目	中華民國標準行業表		
	大類	中類	小類
■ 金融業	H、金融保險及不動產業	H1 金融業	不限
■ 交通運輸工具之修理業	J、文化、運動、休閒及其他服務業	JA 個人服務業	JA01 汽車服務業 JA02 維修服務業
■ 低污染無公害之工業及其必要附屬設施、及工業發展有關設施使用	C、製造業	低污染事業之認定應依「彰化縣非都市土地丁種建築用地容許作工業設施使用之低污染事業認定作業要點辦理」。必要附屬設施、及工業發展有關設施使用、適用都市計畫法台灣省施行細則乙種工業區管制規定。	

2. 彰化縣都市計畫委員會第 173 次會議審查建議：建議本案於公告發布實施一年後，由業務單位評估實施及開發情形是否與原規劃意旨相符，必要時重新辦理檢討。

附錄一

高速公路彰化交流道附近特定區(貨物轉運中心)申請設置零售業、餐飲業、大型量販店、超級市場、金融業、交通運輸工具之修理業、低污染無公害之工業及其必要附屬設施及工業發展有關設施、其他經本縣都市計畫委員會審查核准之必要公共服務設施及公共事業設施總量管制作業要點。

- 一、本要點依高速公路彰化交流道附近特定區(貨物轉運中心)細部計畫(以下簡稱本計畫)土地使用分區管制要點第二點、第二點之一點規定訂定之。
- 二、彰化縣政府(以下簡稱本府)為審查高速公路彰化交流道附近特定區(貨物轉運中心)貨物轉運中心區申請設置零售業、餐飲業、大型量販店、超級市場、金融業、交通運輸工具之修理業、低污染無公害之工業及其必要附屬設施及工業發展有關設施、其他經本縣都市計畫委員會審查核准之必要公共服務設施及公共事業設施(以下簡稱申請案件)，除其他法令另有其規定者，從其規定外，應依本要點辦理。
- 三、本要點所稱「主辦單位」，於申請營利事業登記案件，係指本府建設局(商業課)；於申請建造執照案件，係指本府建設局(建築管理課)；於申請變更使用執照案件，係指本府建設局(使用管理課)；於申請低污染無公害之工業及其必要附屬設施及工業發展有關設施，係指本府建設局(工業課)；所稱「管制單位」係指本府建設局(城鄉計畫課)。
- 四、申請總量管制案件申請書圖文件，除依各該事業主管法令規定外，應檢附下列文件：
 - (八)申請書：載明申請人之姓名或申請機關名稱及負責人、地址、聯絡電話、申請地號、基地面積、申請事由，並由申請人/申請機關及負責人簽名及蓋章。(附件一)

(九)由鄉(鎮、市)公所核發最近八個月內之都市計畫土地使用分區證明書正本乙份。

(十)由地政事務所核發最近三個月內之地籍圖謄本正本、土地及建物登記簿(無建築物者，免附)謄本正本、及土地同意使用之證明文件(申請人/申請機關為土地所有權人免附)各乙份。

(十一)申請設置地點所轄之都市計畫位置圖(應將申請土地及其周邊二十公尺以上範圍之地籍圖套繪在都市計畫圖上)乙份，依核定之都市計畫圖比例尺為準套繪辦理，並應由申請人/申請機關及其委託之代理人簽名、蓋章。

(十二)申請設置土地，應在地籍圖上著色標示擬使用設施之平面配置情形(比例尺不得小於該地籍圖)，並應標示其使用土地之範圍及面積。

五、所稱貨物轉運中心區，指本計畫貨物轉運中心土地總面積扣除公共設施用地後為區域範圍，其範圍認定有疑義時，由本府建設局(城鄉計畫課)認定。

六、總量管制之各申請案土地蓋算，指已核准使用及營業設施申請基地合計面積占貨物轉運中心區土地總面積之百分比率。

七、前項總量管制設施項目已使用面積，以經各該目的事業主管機關(單位)依法核准設置或使用案之土地面積為認定範圍。

八、管制單位需於本府網站公布貨物轉運中心區「目前已核准面積」、「待核准面積」供各界查詢。

九、依本要點提出申請案件，如申請當日遇總量已滿額，以當日所有提出申請者自行協商或抽籤方式決定。

十、管制單位受理申請案件，於審核同意後，發給容許使用證明，其內容包含：

(一)同意使用土地之標示、面積及範圍圖。

(二)同意設置之名稱。

(三)前二款同意內容，其有效期限為六個月，申請人/申請機關應於該有效期限內向各該設施之目的事業主管機關申請設置許可或建照申請，必要時得申請展延一次並以兩個月為限，逾期則失其效力。

十一、目的事業主管機關(單位)於核准設置或使用後，應於七日內將核准之用途、土地地段地號及面積資料副知管制單位，予以正式列管；其有撤銷或廢止核准處分者，亦同。

十二、有關行業性質及已核准使用設施土地面積數之認定有疑義時，均依向各該設施之目的事業主辦單位之認定結果為執行依據。

十三、原已依規定核准使用案及本計畫土地使用分區管制要點實施前已設置應列入管制使用項目之土地面積，仍應依第六點規定合計併入總量管制。

十四、申請案件之審查管控流程作業，如附件二。

十五、本要點若有未盡事宜，仍以彰化縣都市計畫委員會之決議為準。

附件 1：申請書

申 請 書

受文者：彰化縣政府(建設局城鄉計畫課)

主 旨：擬在 鄉鎮市 段 小段 地號土地
(本號土地面積 公頃，擬申請設置設施使用
之土地面積為 公頃)(房屋地址： 鄉鎮
市 村里 街路 巷 弄 號
樓之)，都市計畫土地使用分區為貨物轉運中心區，擬申
請設置(註明設施名稱)，依高速公路
彰化交流道附近特定區(貨物轉運中心)細部計畫土地使用分區
管制要點第 2 點、第 2 之 1 點規定，提出申請審查是否符合總
量管制等規定。

說 明：檢附文件如下：

- (一)由鄉鎮市公所核發最近八個月內之都市計畫土地使用分區證明書正本乙份。
- (二)由地政事務所核發最近三個月內之地籍圖謄本正本、土地及建物登記簿(無建築物者免付)謄本正本、及土地同意使用之證明文件(申請人為土地所有權人免附)各乙份。
- (三)申請設置地點所轄之都市計畫位置圖(應將申請土地及其週邊二十公尺以上範圍之地籍圖套繪在都市計畫圖上)乙份，依核定之都市計畫圖比例尺為準套繪辦理，並應有申請人及其委託之代理人簽名、蓋章。
- (四)申請設置土地，應在地籍圖謄本上著色標示擬使用設施之平面配置情形(比例尺不得小於該地籍圖)，並依標示其使用土地之範圍及面積。

申請人姓名/申請機關名稱：

機關負責人：

地 址：

聯絡電話：

中華民國 年 月 日

附件 2：高速公路彰化交流道附近特定區(貨物轉運中心)申請設置總量
管制審查管控流程圖

