變更彰化市主要計畫
（部分乙種工業區為住宅區）書

僅供公開展覽用

擬定機關：彰化縣政府

中華民國 107 年 11 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（部分乙種工業區為住宅區）案	
變更都市計畫法令依據	一、都市計畫法第 27 條第 1 項第 3 款 二、都市計畫工業區檢討變更審議規範	
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	劉慶偉	
本案公開展覽之起訖日期	公開展覽	
	公開說明會	
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	
	內政部	

僅供公開展覽用

目 錄

第一章　緒論.....1-1

第一節 計畫緣起.....1-1

第二節 法令依據.....1-1

第三節 變更範圍及面積.....1-2

第二章　都市計畫概要.....2-1

第一節 發布實施經過.....2-1

第二節 現行計畫概述.....2-2

第三章　地區發展現況.....3-1

第一節 人口發展.....3-1

第二節 彰化工業發展現況.....3-1

第三節 變更範圍發展現況分析.....3-6

第四章　變更計畫.....4-1

第一節 變更理由.....4-1

第二節 變更計畫內容.....4-1

第五章　實質發展計畫.....5-1

第一節 建築配置計畫.....5-1

第二節 交通系統計畫.....5-3

第三節 都市防災計畫.....5-8

第四節 預期效益.....5-10

第六章　實施進度.....6-1

第一節 開發方式及回饋計畫.....6-1

第二節 實施進度.....6-1

僅供公開展覽用

附件

附件一、彰化縣政府 107 年 9 月 28 日府建城字第 1070328828 號函 附-1
附件二、工廠登記證明文件 附-3
附件三、土地登記謄本 附-6
附件四、地籍圖謄本 附-59
附件五、都市計畫土地使用分區證明書 附-66
附件六、土地變更範圍之全部地籍套繪都市計畫圖 附-68
附件七、土地使用變更同意書 附-70
附件八、工廠搬遷意願書 附-84
附件九、環境現況調查資料 附-86
附件十、「都市計畫工業區檢討變更審議規範」檢核情形說明 附-124

僅供公開展覽用

圖 目 錄

圖 1 1 變更位置示意圖 1-2
圖 1 2 變更範圍示意圖 1-3
圖 2 1 現行彰化市都市計畫示意圖 2-4
圖 3 1 彰化縣產業人口變遷長條圖 3-2
圖 3 2 住商機能發展地區分布示意圖 3-4
圖 3 3 變更範圍土地權屬示意圖 3-8
圖 3 4 變更範圍土地使用現況照 3-9
圖 3 5 變更範圍土地使用現況示意圖 3-10
圖 4 1 變更計畫示意圖 4-2
圖 4 2 變更後計畫示意圖 4-3
圖 5 1 基地空間配置示意圖 5-1
圖 5 2 基地外交通動線示意圖 5-3
圖 5 3 基地周邊停車場分布示意圖 5-7
圖 5 4 防災規劃示意圖 5-9

表 目 錄

表 2 1 彰化市都市計畫發布歷程一覽表 2-1
表 2 2 彰化市都市計畫發布歷程一覽表 2-3
表 3 1 彰化市及都市計畫區歷年人口統計一覽表 3-1
表 3 2 彰化縣產業人口變遷一覽表 3-2
表 3 3 彰化市營運中工廠家數一覽表 3-3
表 3 4 彰化縣都市計畫工業區發展原則及方向綜理表 3-5
表 3 5 變更範圍土地清冊及同意書取得情形一覽表 3-6
表 3 6 計畫區土地使用現況面積彙整表 3-10
表 4 1 變更內容綜理表 4-1
表 4 2 變更前後土地使用計畫面積表 4-1
表 5 1 土地使用強度一覽表 5-2
表 5 2 都市地區交通衍生量-住宅區旅次發生率一覽表 5-4
表 5 3 基地開發後活動旅次推估表 5-4
表 5 4 晨峰及昏峰小時（進入）衍生車旅次統計表 5-4
表 5 5 晨峰及昏峰小時（離開）衍生車旅次統計表 5-5
表 5 6 開發前後中山路三段、建國南路交通量及服務水準分析表 5-5
表 5 7 計畫區周邊停車場分析彙整表 5-6

僅供公開展覽用

第一章　緒論

第一節 計畫緣起

過去都市計畫工業區多鄰近市中心及重要交通系統而劃設，除與國家相關工業發展政策相互配合外，亦就近提供都市地區基礎就業所需之生產用地，並藉由土地使用分區管制，維護都市生活品質。然隨著都市發展及產業環境的轉變，都市計畫區內多數工業區面臨周邊住商林立，進而衍伸出工業區與周邊地區土地使用相容性之議題。部分零星散布於都市中心地區之工業區，亦因荒廢、閒置情形對於都市安全、治安及市容景觀上產生負面影響。

就彰化市都市發展觀之，彰化市於 44 年發布實施彰化市都市計畫，並於 54 年順應都市發展需求進行修訂，59 年發布彰化市修訂都市計畫案，直至 93 年辦理第一次通盤檢討。彰化市為彰化縣之行政、商業、學術及交通中樞，目前正在辦理之擴大彰化市東區都市計畫、捷運綠線延伸及鐵路高架化等重大計畫及建設，皆為彰化市引入人潮與外來投資之契機，除可帶動彰化市整體發展外，亦將提升地區居住需求。

本變更範圍位於彰化市都市計畫東北隅之乙種工業區，內有磚造、鐵皮之無人使用的低矮樓房分布，此外，彰化客運代檢廠亦位於變更範圍中，南側現況為加油站使用；不臨道路部分目前多為荒地，土地利用效益低落，突顯其與周邊發展環境無法協調融合之問題。

又依「變更彰化市都市計畫（第一次通盤檢討）」之指導:「有關工業區如有變更都市計畫之需要，應另循都市計畫變更程序或「都市計畫工業區檢討變更審議規範」規定辦理。」爰此，為提升地區環境品質及促進都市土地有效利用，本計畫依「都市計畫工業區檢討變更審議規範」辦理都市計畫變更。

第二節 法令依據

（一）都市計畫法第 27 條第 1 項第 3 款。

（二）都市計畫工業區檢討變更審議規範。

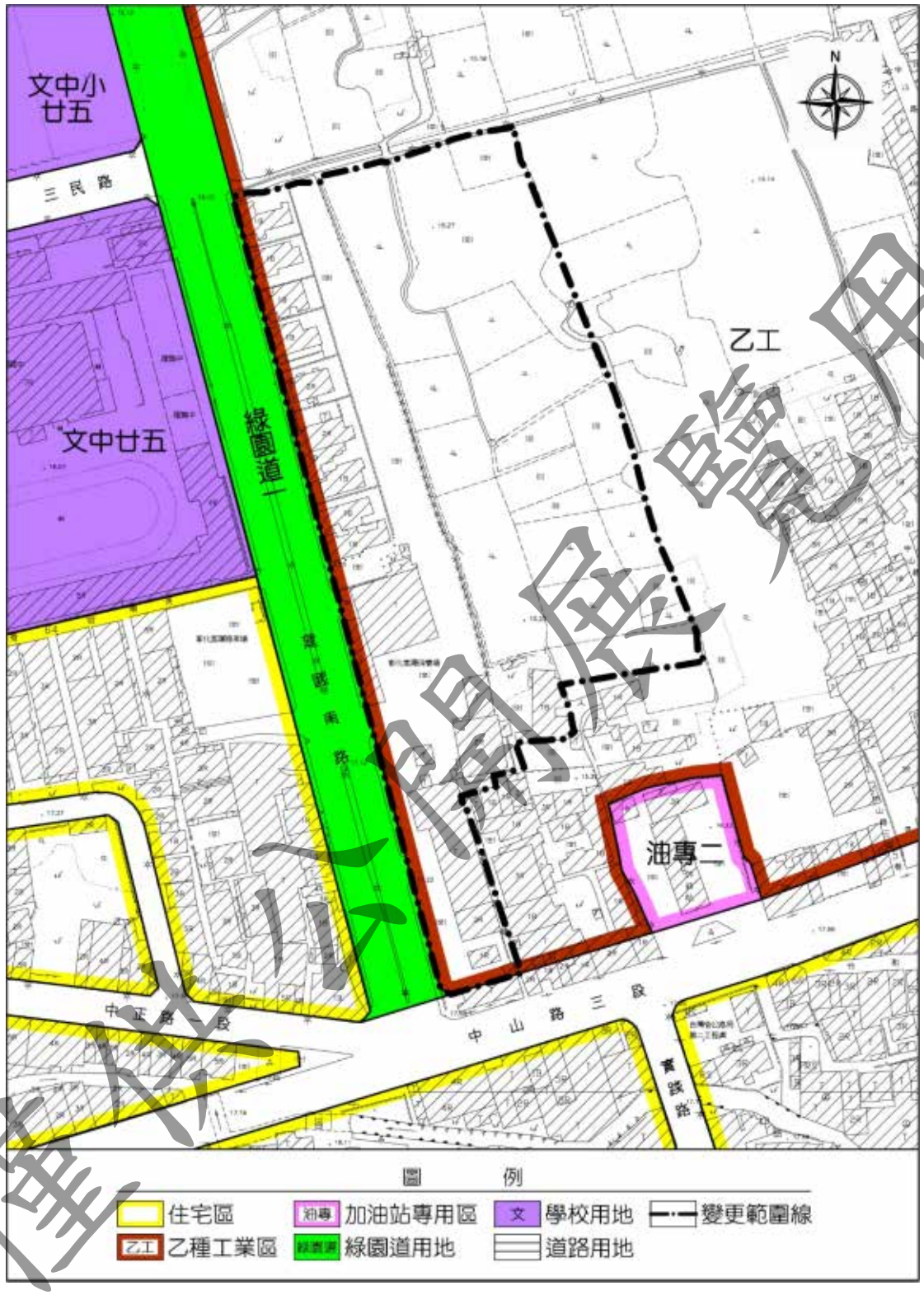
僅供公開展覽用

第三節 變更範圍及面積

變更範圍屬彰化市都市計畫之乙種工業區，西臨建國南路；南臨中山路三段，面積約 3.39 公頃。變更範圍西側為綠園道一用地與陽明國中（文中廿五用地）；東側、北側為乙種工業區；南側以中山路三段與住宅區相鄰。

圖 1-1 變更位置示意圖

僅供公開展覽用



僅供公開展覽用

圖 1-2 變更範圍示意圖

第二章　都市計畫概要

第一節 發布實施經過

彰化都市計畫於 44 年發布實施，並於 59 年發布彰化市修訂都市計畫案，爾後於 96 年訂定土地使用分區管制要點。彰化市都市計畫發布實施迄今，共辦理 5 次通盤檢討，分別為 93 年、99 年、100 年、101 年、102 年之第一次通盤檢討、土地使用分區管制要點第一次通盤檢討、中華電信股份有限公司用地專案通盤檢討、公共設施及附帶條件回饋規定通盤檢討及郵政事業土地專案通盤檢討。

表 2-1 彰化市都市計畫發布歷程一覽表

計畫名稱	發布實施日期文號
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	103/09/29 府建城字第 310431A 號
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）	103/08/18 府建城字第 260763A 號
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）	102/04/29 府建城字第 1020122165A 號
變更彰化市都市計畫（郵政事業土地專案通盤檢討）案	102/01/08 府建城字第 1020002923A 號
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	101/01/01 府建城字第 1000260725 號
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）	100/11/07 府建城字第 1000351713 號
變更彰化都市計畫（土地使用分區管制要點第一次通盤檢討）案	99/05/11 府建城字第 0990114006A 號
訂定彰化市都市計畫（土地使用分區管制要點）案	96/06/25 府建城字第 0960125000B 號
變更彰化市都市計畫（第一次通盤檢討）書	93/08/02 府城計字第 0930144905B 號
彰化市修訂都市計劃	59/04/03 59 彰府建都字第 31608 號
彰化都市計劃	44/11/04

資料來源：彰化縣政府；本計畫彙整。

僅供公開展覽用

第二節 現行計畫概述

一、計畫範圍與面積

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，計畫面積約為 1234.6952 公頃。

二、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。

三、土地使用計畫

現行計畫內容係以民國 93 年 8 月 2 日公告實施之「變更彰化市都市計畫（第一次通盤檢討）書」為依據。於都市發展用地部分，共劃設 9 種土地使用分區及 21 種公共設施用地；非都市發展用地部分則劃設有農業區、風景區及保護區。

僅供公開展覽用

表 2-2 彰化市都市計畫發布歷程一覽表

項目		計畫面積（公頃）	佔計畫面積比例（%）	佔都市發展用地面積比例（%）
都市發展用地	住宅區	569.1946	46.10	47.42
	商業區	69.4064	5.62	5.78
	乙種工業區	72.4476	5.87	6.04
	倉儲批發專用區	2.1220	0.17	0.18
	文教區	13.6129	1.10	1.13
	保存區	1.8302	0.15	0.15
	古蹟保存區	3.5288	0.29	0.29
	車站專用區	0.5334	0.04	0.04
	加油站專用區	0.4496	0.04	0.04
	學校用地	85.9083	6.96	7.16
	機關用地	20.6052	1.67	1.72
	公園用地	60.9339	4.94	5.08
	鄰里公園兼兒童遊樂場用地	11.9531	0.97	1.00
	廣場兼停車場用地	1.1973	0.10	0.10
	綠地	5.9582	0.48	0.50
	市場用地	2.3669	0.19	0.20
	體育場用地	15.2378	1.23	1.27
	醫院用地	1.4040	0.11	0.12
	電台用地	0.1261	0.01	0.01
	變電所用地	2.4654	0.20	0.21
	溝渠用地	12.2783	0.99	1.02
	鐵路用地	20.6027	1.67	1.72
	人行廣場用地	0.1561	0.01	0.01
	廣場用地	2.0239	0.16	0.17
	道路用地	174.1622	14.11	14.51
	停車場用地	2.8298	0.23	0.24
	社教用地	5.1166	0.41	0.43
	高速公路用地	17.6395	1.43	1.47
	綠園道用地	17.4533	1.41	1.45
	污水處理廠用地	6.8576	0.56	0.57
	小計	1200.4017	97.22	100.00
非都市發展用地	農業區	29.5574	2.39	-
	風景區	2.2346	0.18	-
	保護區	2.5015	0.20	-
	小計	34.2935	2.78	-
合計		1234.6952	100.00	-

資料來源：變更彰化市都市計畫（第一次通盤檢討）。

僅供公開展覽用

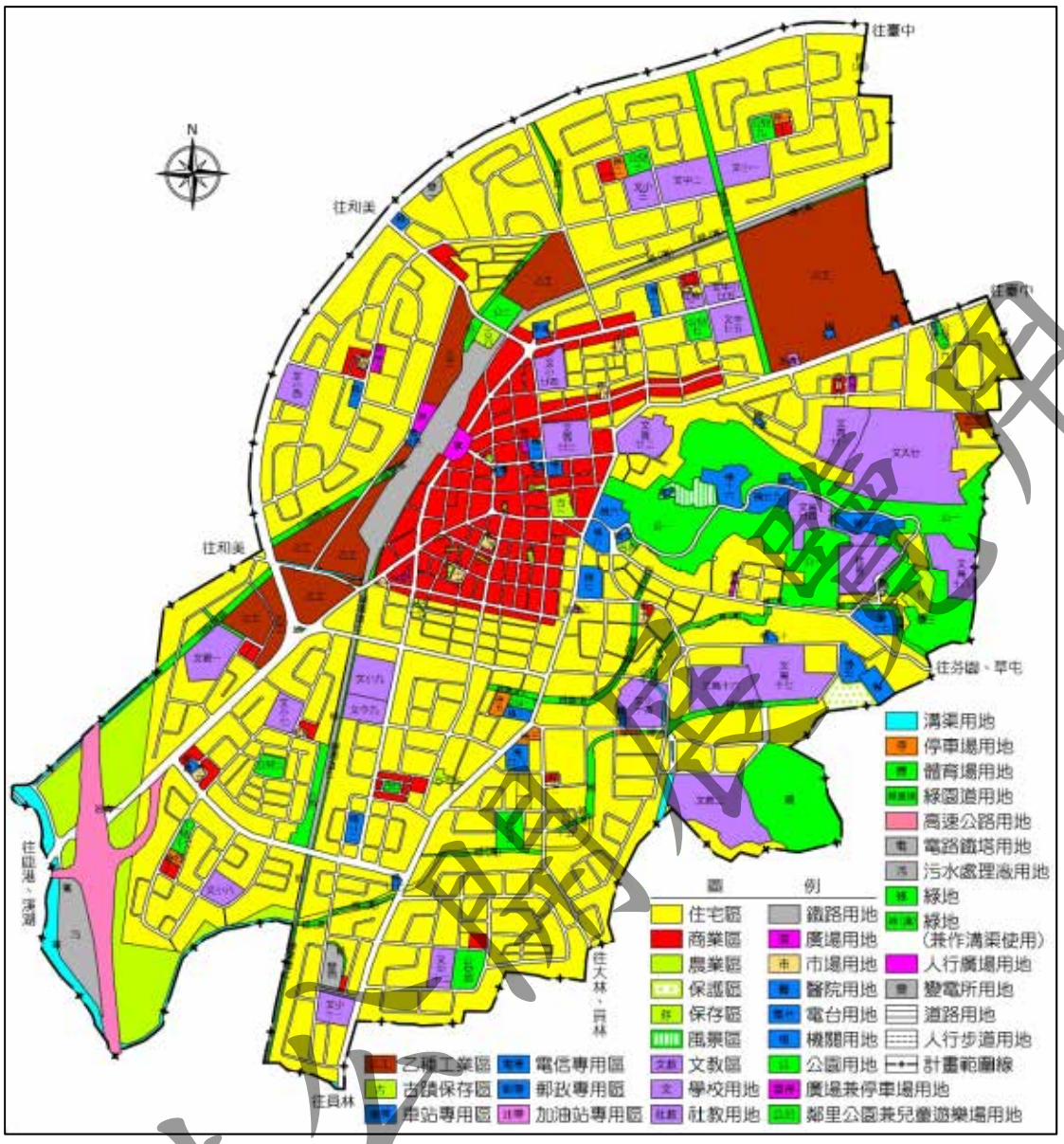


圖 2-1 現行彰化市都市計畫示意圖

資料來源：變更彰化市都市計畫（第一次通盤檢討）。

僅供公開展覽用

第三章　地區發展現況

第一節 人口發展

依相關統計資料顯示，近 10 年彰化市人口佔全縣人口比例逐漸上升，由 97 年的 18.02%上升至 106 年的 18.22%，顯示出彰化市人口對於彰化縣之影響日漸增加。106 年彰化市總人口數約為 233,613 人；106 年彰化市都市計畫區人口數約為 130,309 人。

表 3-1 彰化市及都市計畫區歷年人口統計一覽表

年度	彰化縣		彰化市		都市計畫區		彰化市人口佔全縣人口比例（%）
	總人口數（人）	成長率（%）	總人口數（人）	成長率（%）	總人口數（人）	成長率（%）	
97	1,312,935	--	236,631	--	133,618	--	18.02
98	1,312,467	-0.04	237,160	0.22	133,518	-0.07	18.07
99	1,307,286	-0.39	236,503	-0.28	132,623	-0.67	18.09
100	1,303,039	-0.32	236,646	0.06	132,533	-0.07	18.16
101	1,299,868	-0.24	236,636	0.00	132,539	0.00	18.20
102	1,296,013	-0.30	236,172	-0.20	132,257	-0.21	18.22
103	1,291,474	-0.35	235,022	-0.49	131,738	-0.39	18.20
104	1,289,072	-0.19	235,010	-0.01	131,608	-0.10	18.23
105	1,287,146	-0.15	234,690	-0.14	131,178	-0.33	18.23
106	1,282,458	-0.36	233,613	-0.46	130,309	-0.66	18.22

資料來源：彰化縣統計年報；本計畫彙整。

第二節 彰化工業發展現況

一、發展概況

（一）彰化縣產業結構

由彰化縣產業結構觀之，彰化縣一級產業之就業人口呈逐年遞減情形，而二、三級產業人口則有增加趨勢。於近 10 年產業平均成長幅度方面，一級產業約為 0.30%；二級產業約為 0.50%；三級產業約為 1.08%，顯示出三級產業平均成長幅度明顯領先其他產業結構。

各級產業人口總數方面，自 98 年起彰化縣服務業人口數逐漸遞增，並與二級產業差距逐年減少，呈現穩定成長趨勢，顯示彰化縣產業結構已由二級產業為主，逐漸轉變為二、三級產業均衡發展。

僅供公開展覽用

表 3-2 彰化縣產業人口變遷一覽表

行業別		97年	98年	99年	100年	101年	102年	103年	104年	105年	106年
農、林、漁、牧業		60	62	69	63	67	59	54	58	60	60
工業	礦業及土石採取業	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	製造業	237	232	237	238	242	258	259	248	245	245
	電力及燃氣供應業	1	1	1	1	1	1	1	1	-	-
	用水供應及污染整治業	3	3	3	3	3	3	3	4	4	3
	營造業	38	33	37	39	39	36	41	47	45	44
	小計	280	269	278	281	285	298	304	300	294	292
服務業	批發及零售業	79	72	74	83	79	78	77	78	83	86
	住宿及餐飲業	27	29	32	32	35	37	34	37	41	38
	運輸及倉儲業	13	13	12	11	12	12	13	13	15	15
	資訊及通訊傳播業	5	5	5	6	5	5	5	5	6	5
	金融及保險業	16	17	15	15	16	15	15	14	14	14
	不動產業	2	2	2	3	3	2	3	4	3	4
	專業、科學技術服務業	10	11	11	12	11	10	10	11	11	10
	支援服務業	6	5	6	7	7	6	7	8	8	8
	教育服務業	30	31	31	31	30	30	30	31	30	29
	醫療保健及社會工作服務業	21	19	19	19	20	22	23	24	22	25
	文化、運動及休閒服務業	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	藝術、娛樂及休閒服務業	4	4	4	3	3	4	4	4	4	4
	其他服務業	25	25	28	26	24	25	27	28	27	25
	公共行政及國防；強制性社會安全	15	17	17	17	16	17	16	15	15	14
	小計	251	250	255	266	261	263	264	271	277	276
總計		591	581	602	610	613	620	622	629	631	628

註：單位：千人。
資料來源：人力資源統計年報。

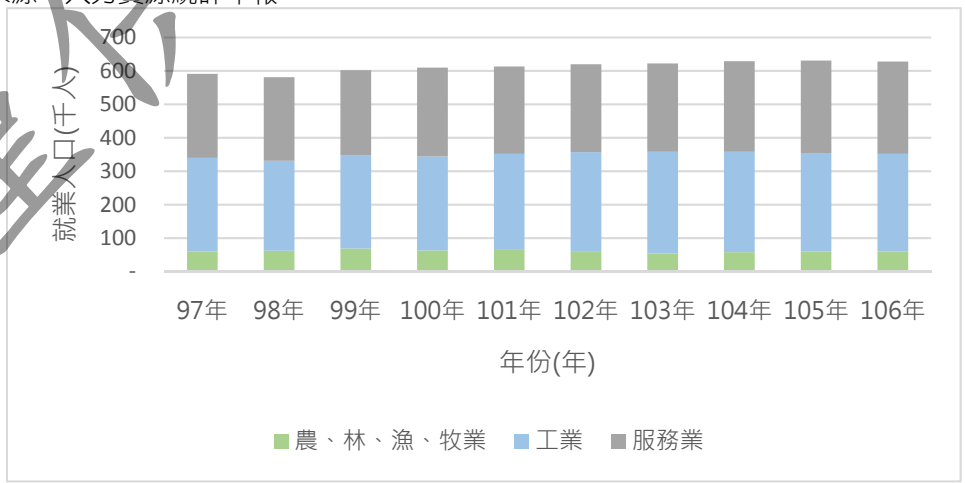


圖 3-1 彰化縣產業人口變遷長條圖

僅供公開展覽用

（二）彰化市二級產業分析

依相關統計資料顯示，104 年彰化市營運中工廠家數總計約為 1,393 家，約佔全縣營運中工廠家數之 15.17%，居彰化縣第一。就各行業別而言，以金屬製品製造業所佔比例最高，佔全市約 49.82%；其次為機械設備製造業，佔全市約 13.71%；第三則為塑膠製品製造業，佔全市約 7.82%。

近年來彰化市營運中工廠家數整體呈現逐漸減少之現象。

表 3-3 彰化市營運中工廠家數一覽表

行業別	98 年	99 年	100 年	101 年	102 年	103 年	104 年
食品製造業	31	32	…	35	33	33	35
飲料及菸葉製造業	2	3	…	2	1	1	1
紡織業	30	29	…	28	25	24	24
成衣及服飾品製造業	9	10	…	11	11	10	10
皮革、毛皮及其製品製造業	10	10	…	8	8	7	6
木竹製品製造業	3	3	…	3	2	2	3
紙漿、紙及紙製品製造業	9	9	…	11	12	13	14
印刷及資料儲存媒體複製業	25	24	…	25	21	20	19
石油及煤製品製造業	1	1	…	1	1	1	1
化學材料製造業	6	7	…	5	5	5	5
化學製品製造業	13	12	…	17	17	17	18
藥品及醫用化學製品製造業	8	8	…	7	6	2	2
橡膠製品製造業	13	13	…	16	14	14	14
塑膠製品製造業	103	101	…	107	107	104	109
非金屬礦物製品製造業	5	6	…	7	7	6	4
金屬基本製造業	10	14	…	18	12	11	11
金屬製品製造業	653	661	…	686	695	679	694
電子零組件製造業	8	8	…	8	5	5	5
電腦、電子產品及光學製品製造業	10	12	…	11	12	12	12
電力設備製造業	39	40	…	39	37	37	36
機械設備製造業	183	191	…	194	200	186	191
汽車及其零件製造業	68	63	…	63	65	63	63
其他運輸工具及其零件製造業	58	60	…	58	54	55	60
家具製造業	13	13	…	13	14	12	13
其他製造業	51	51	…	50	46	43	42
產業用機械設備維修及安裝業	1	1	…	1	1	1	1
非製造業	-	-	…	-	-	-	-
總計	1,362	1,382	-	1,424	1,411	1,363	1,393

註：單位：家。
資料來源：105 年彰化市統計年報。

僅供公開展覽用

二、上位計畫指導

（一）變更彰化市都市計畫（第一次通盤檢討）

依變更彰化市都市計畫（第一次通盤檢討）案所述，彰化之都市發展現況與計畫中所擬內容已有相當之差距，其中，工業區因工業發展條件降低而導致閒置為其發展課題之一。

計畫區內之乙種工業區使用率約 18.21%，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，造成發展停滯與違法使用之現象，對都市之整體發展與土地最適利用均造成甚大的負面影響。

因此，隨著產業經濟結構之變遷，彰化市都市計畫乙種工業區之土地所有權人應配合現況發展，如有變更都市計畫之需要，應另尋都市計畫變更程序或依「都市計畫工業區檢討變更審議規範」辦理都市計畫變更，藉以帶動地區整體發展。

（二）彰化縣產業發展暨都市計畫工業區檢討策略（105 年）

依「彰化縣產業發展暨都市計畫工業區檢討策略」之指導，彰化市為彰化縣主要發展核心之一，又該市係縣治所在地，並與臺中烏日地區緊密發展。其發展主要以三級產業為主，為結合住商、政經、學術教育、醫療及金融之重要地區，再加上彰化市刻正辦理擴大都市計畫及鐵路高架化規劃，將增進都市發展機會，前述檢討策略案爰建議區內工業區均應「轉型發展」，並以提供「住商機能」為主，創造都市再生契機。

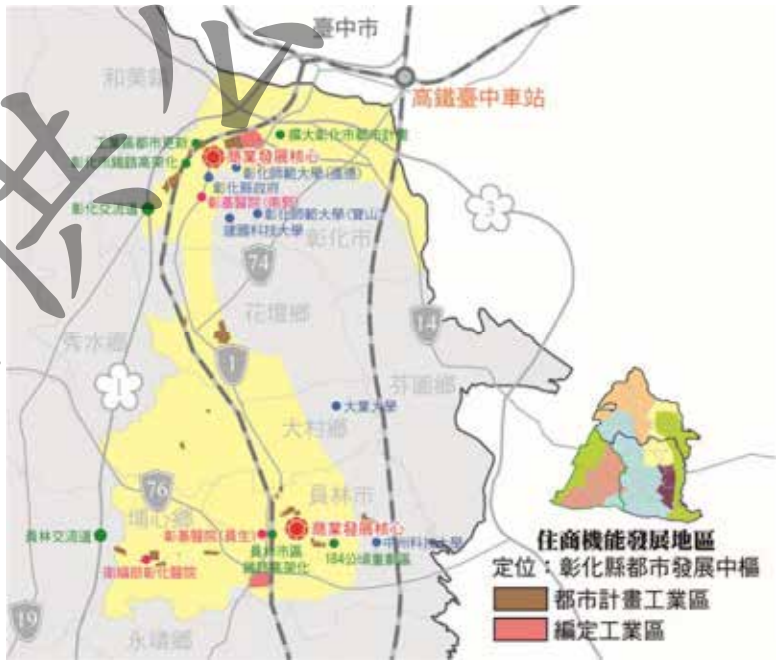


圖 3-2 住商機能發展地區分布示意圖

資料來源：彰化縣產業發展暨都市計畫工業區檢討策略，105 年。

僅供公開展覽用

表 3-4 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

註：僅摘錄住商機能發展地區部分。
資料來源：彰化縣產業發展暨都市計畫工業區檢討策略，105 年。

僅供公開展覽用

第三節 變更範圍發展現況分析

一、土地權屬

本案變更範圍坐落於彰化市牛稠子段牛稠子小段 84 地號等 49 筆土地，面積依土地登記簿登載合計約 34,312m^2。公有地合計約 2,844m^2，所佔比例約 8.29%；私有地合計約 31,468m^2，所佔比例約 91.71%（詳附件三）。

依「都市計畫工業區檢討變更審議規範」規定，本計畫業已取得變更範圍全部私有土地所有權人之土地使用變更同意書，有關其同意文件詳附件七所示。

表 3-5 為變更範圍土地清冊及同意書取得情形一覽表、圖 3-3 為變更範圍土地權屬示意圖。

表 3-5 變更範圍土地清冊及同意書取得情形一覽表

筆數	地段		地號	面積(m^2)	比例	姓名	變更同意書
1	牛稠子段	牛稠子小段	84	4,059.50	1/3	魏○○	已取得
					2/3	黃○○	已取得
2			84-2	158.00	1/1	莊○○	已取得
3			84-3	1,372.00	1/1	彰化汽車客運(股)公司	已取得
4			84-4	1,982.00	1/1	彰化汽車客運(股)公司	已取得
5			84-6	803.00	1/1	魏○○	已取得
6			84-7	1,452.00	1/1	魏○○	已取得
7			84-8	52.00	1/1	彰化汽車客運(股)公司	已取得
8			84-9	353.00	1/1	彰化汽車客運(股)公司	已取得
9			84-32	46.00	1/1	彰化汽車客運(股)公司	已取得
10			84-33	2,696.50	1/1	彰化汽車客運(股)公司	已取得
11			84-34	88.00	1/3	魏○○	已取得
					2/3	黃○○	已取得
12			84-35	158.00	1/1	彰化汽車客運(股)公司	已取得
13			84-36	235.00	1/1	彰化汽車客運(股)公司	已取得
14			85	242.00	1/1	楊○○	已取得
15			85-1	742.00	1/1	楊○○	已取得
16			86	907.00	1/1	楊○○	已取得
17			86-3	163.00	1/1	楊○○	已取得
18			86-5	168.00	1/1	楊○○	已取得
19			86-6	667.00	1/1	楊○○	已取得
20			86-7	1,001.00	19836/50050	王○○	已取得
					6612/50050	黃○○	已取得
					4959/50050	周○○	已取得
					4959/50050	阮○○	已取得
					13684/50050	周○○	已取得
21			86-9	688.00	1/1	楊○○	已取得
22			86-10	1,669.00	1/1	楊○○	已取得
23			86-11	363.00	1/1	楊○○	已取得

僅供公開展覽用

筆數	地段		地號	面積(m^2)	比例	姓名	變更同意書
24			86-12	144.00	1/1	楊○○	已取得
25			86-13	1,425.00	1/1	楊○○	已取得
26			86-14	14.00	1/1	楊○○	已取得
27			86-15	658.00	1/1	楊○○	已取得
28			86-16	1,432.00	1/1	楊○○	已取得
29			86-17	44.00	1/1	楊○○	已取得
30			86-18	443.00	1/1	楊○○	已取得
31			86-19	551.00	1/1	楊○○	已取得
32			86-20	268.00	1/1	楊○○	已取得
33			86-21	213.00	1/1	楊○○	已取得
34			86-22	550.00	1/1	楊○○	已取得
35			89-6	189.00	1/1	楊○○	已取得
36			89-7	141.00	1/1	楊○○	已取得
37			89-9	2.00	1/1	楊○○	已取得
38			89-10	91.00	1/1	楊○○	已取得
39			89-11	27.00	1/1	楊○○	已取得
40			89-12	7.00	1/1	楊○○	已取得
41			89-13	2.00	1/1	楊○○	已取得
42			102	1,597.00	1/1	彰化汽車客運(股)公司	已取得
43			102-2	2,844.00	1/1	彰化縣立陽明國民中學	-
44			102-3	3.00	1/1	彰化汽車客運(股)公司	已取得
45			102-4	1,616.00	1/1	彰化汽車客運(股)公司	已取得
46			102-14	194.00	1/1	彰化汽車客運(股)公司	已取得
47			102-67	67.00	1/1	彰化汽車客運(股)公司	已取得
48			102-68 (部分)	608.00	1/1	彰化汽車客運(股)公司	已取得
49			102-309	799.00	1/1	彰化汽車客運(股)公司	已取得
總計				33,994.00	-	-	-

註：102-68 地號部分為乙種工業區，量測之圖面面積約 608m^2。

僅供公開展覽用

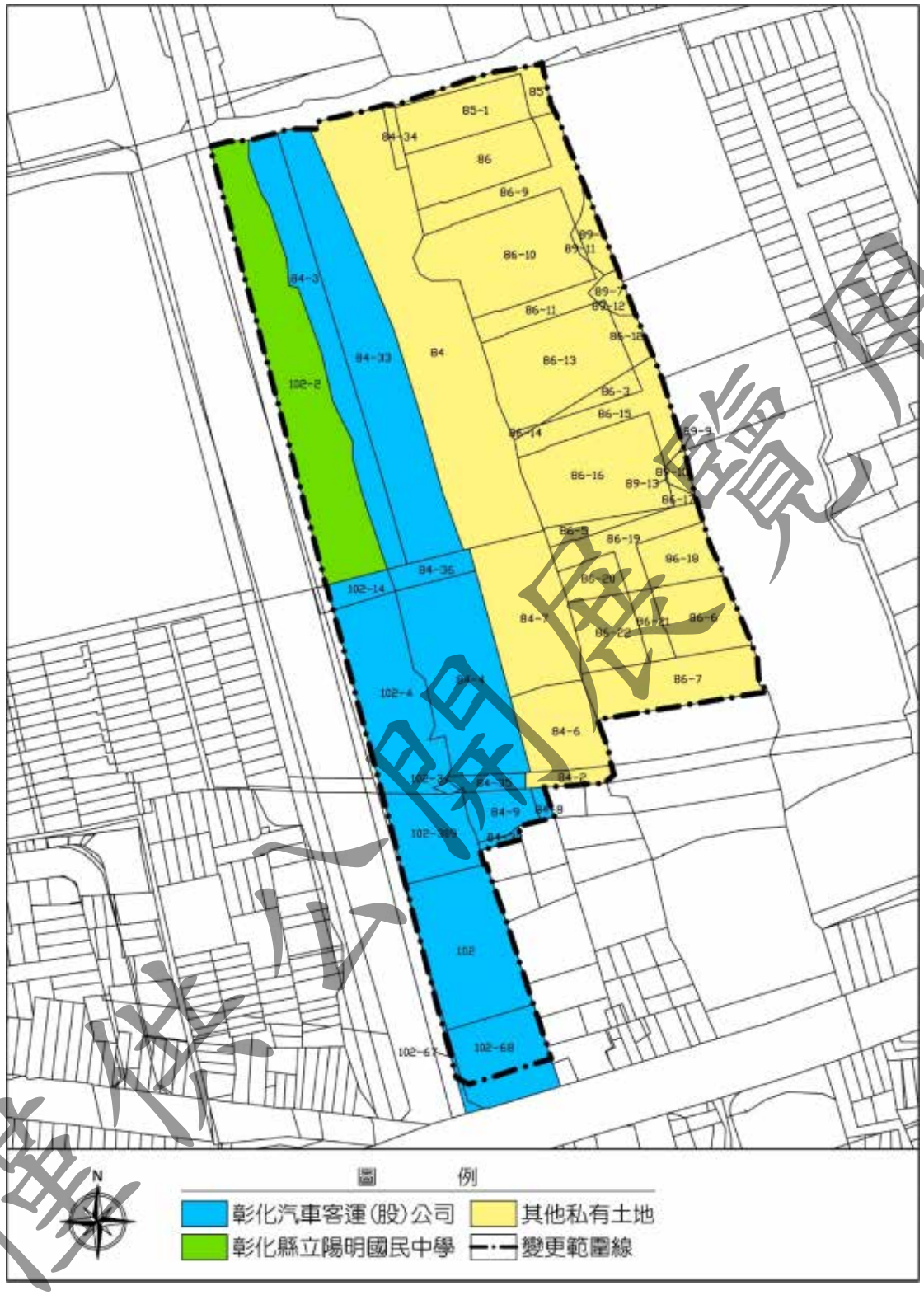


圖 3-3 變更範圍土地權屬示意圖

僅供公開展覽用

二、土地使用現況

本計畫變更範圍鄰近彰化縣陽明國中（文中廿五用地），位於中山路三段及建國南路交叉口處。

於土地使用現況方面，變更範圍東北側為新式透天住宅使用；西側隔綠園道一現況為陽明國中與住宅使用；南側多零售、餐飲等非工業使用居多。變更範圍內沿建國南路有磚造、鐵皮之無人使用的低矮樓房分布，此外，彰化客運代檢廠亦位於變更範圍中，主要提供車輛定期檢驗、代辦各種保險及代換行照等服務；南側現況為加油站使用；不臨道路部分目前多為荒地，土地利用效益低落。

圖 3-4 變更範圍土地使用現況照

僅供公開展覽用

表 3-6 計畫區土地使用現況面積彙整表

項目	面積（公頃）	比例（%）
農業使用土地	0.10	3.07
森林使用土地	0.00	0.12
交通使用土地	0.16	4.76
建築使用土地	1.49	43.88
公共使用土地	0.14	4.17
其他使用土地	1.49	44.00
合計	3.39	100.00

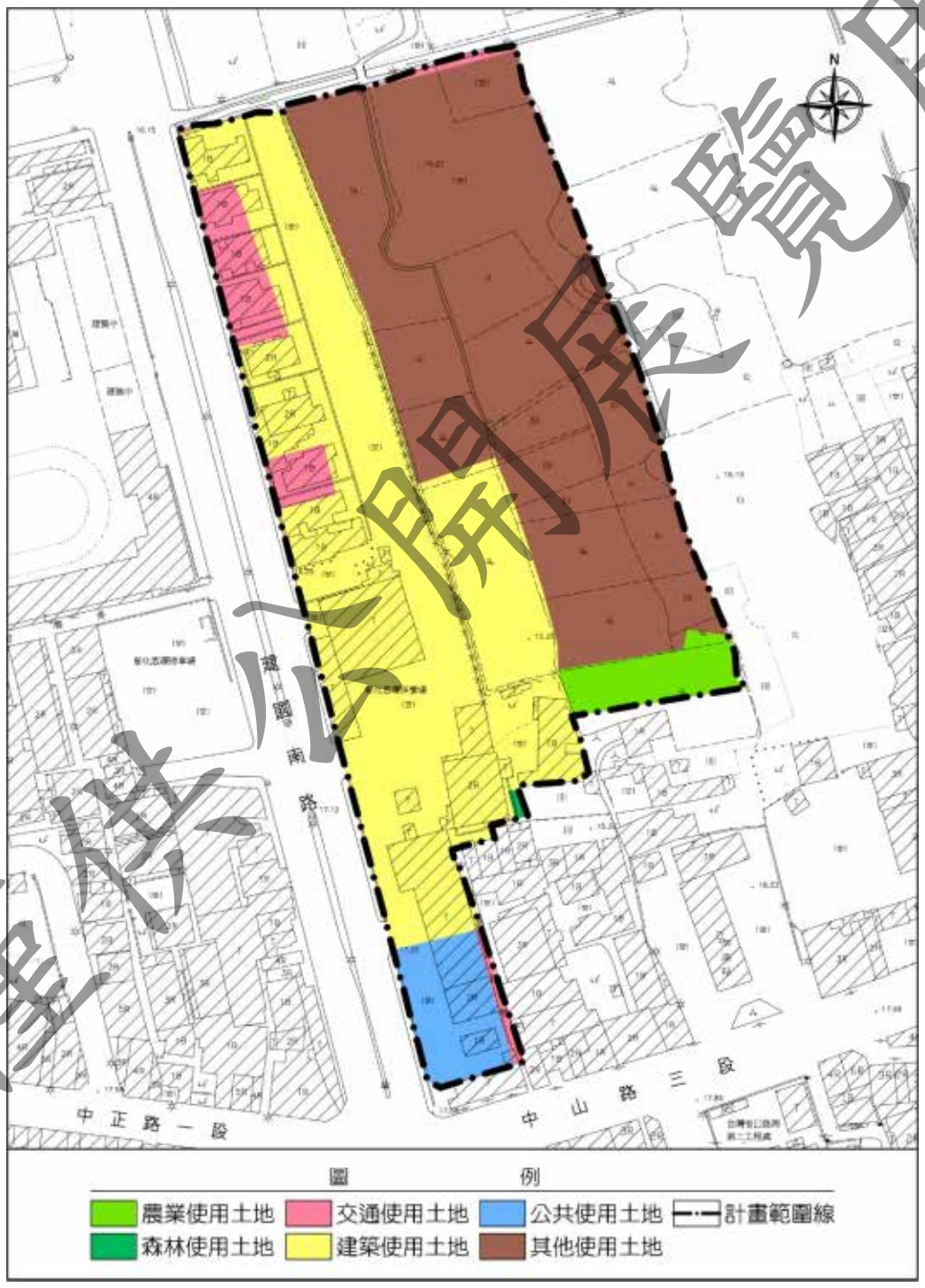


圖 3-5 變更範圍土地使用現況示意圖

僅供公開展覽用

第四章　變更計畫

第一節 變更理由

變更範圍南側之中山路三段沿線，多為地區性之零售業、服務業及其有關商業活動使用，西側之建國南路多為住宅使用，計畫區周邊多為住商機能，再加上陽明國中緊臨計畫區西側，在學區、居住環境與商業發展之影響下，原乙種工業區已與周邊環境性質產生隔閡。

由於彰化市為彰化縣內發展之主要核心地區，於人口、產業發展及公共設施服務機能上皆佔有一定之優勢，故考量本計畫區周邊環境特性及都市發展需要，針對現況已閒置、荒廢且無工業生產行為之既有工業區，檢討變更為適當之使用分區，使其符合都市發展趨勢，藉以提升彰化市生活環境品質、帶動都市地區整體發展。

第二節 變更計畫內容

本計畫係變更乙種工業區為住宅區，變更計畫面積總計約 3.39 公頃。

變更內容綜理表詳表 4-1、變更前後土地使用計畫面積詳表 4-2、變更計畫示意圖詳圖 4-1、變更後計畫示意圖詳圖 4-2。

表 4-1 變更內容綜理表

編號	位置	變更內容		變更理由
		原計畫	新計畫	
1	陽明國中東側「乙種工業區」	乙種工業區（3.39 公頃）	住宅區（3.39 公頃）	周邊多為住商機能，再加上陽明國中緊臨計畫區西側，在學區、居住環境與商業發展之影響下，原乙種工業區已與周邊環境性質產生隔閡。 考量本計畫區周邊環境特性及都市發展需要，針對現況已閒置、荒廢且無工業生產行為之既有工業區，檢討變更為適當之使用分區，使其符合都市發展趨勢，藉以提升彰化市生活環境品質、帶動都市地區整體發展。

註：表內面積應以依據核定圖實地分割測量面積為準。

表 4-2 變更前後土地使用計畫面積表

項目	現行計畫面積（公頃）	本次變更增減面積（公頃）	變更後計畫	
			面積（公頃）	佔計畫總面積比例（%）
住宅區	569.1946	+3.39	572.58	46.37
乙種工業區	72.4476	-3.39	69.06	5.59

註：1.表內面積應以依據核定圖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。

僅供公開展覽用

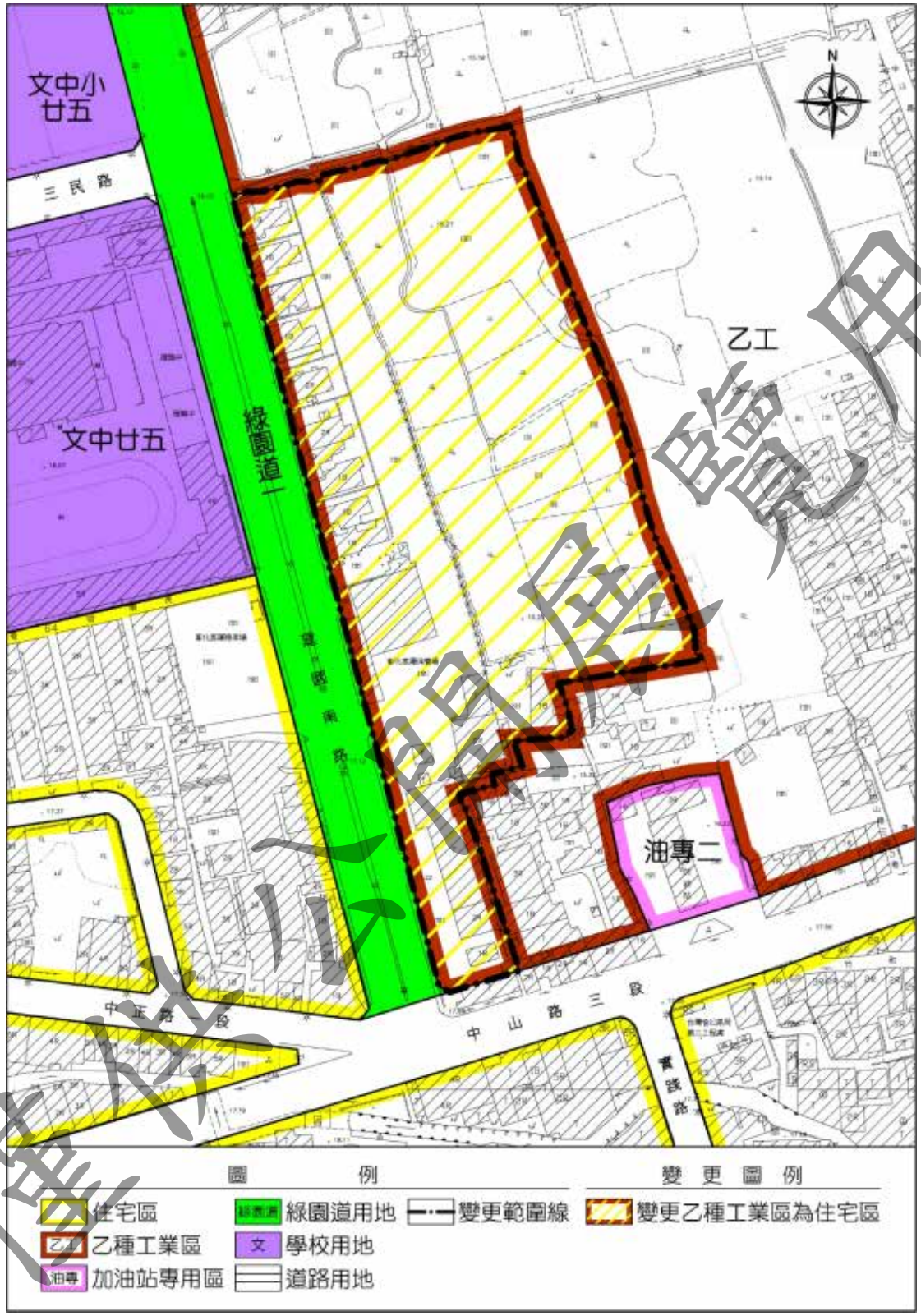
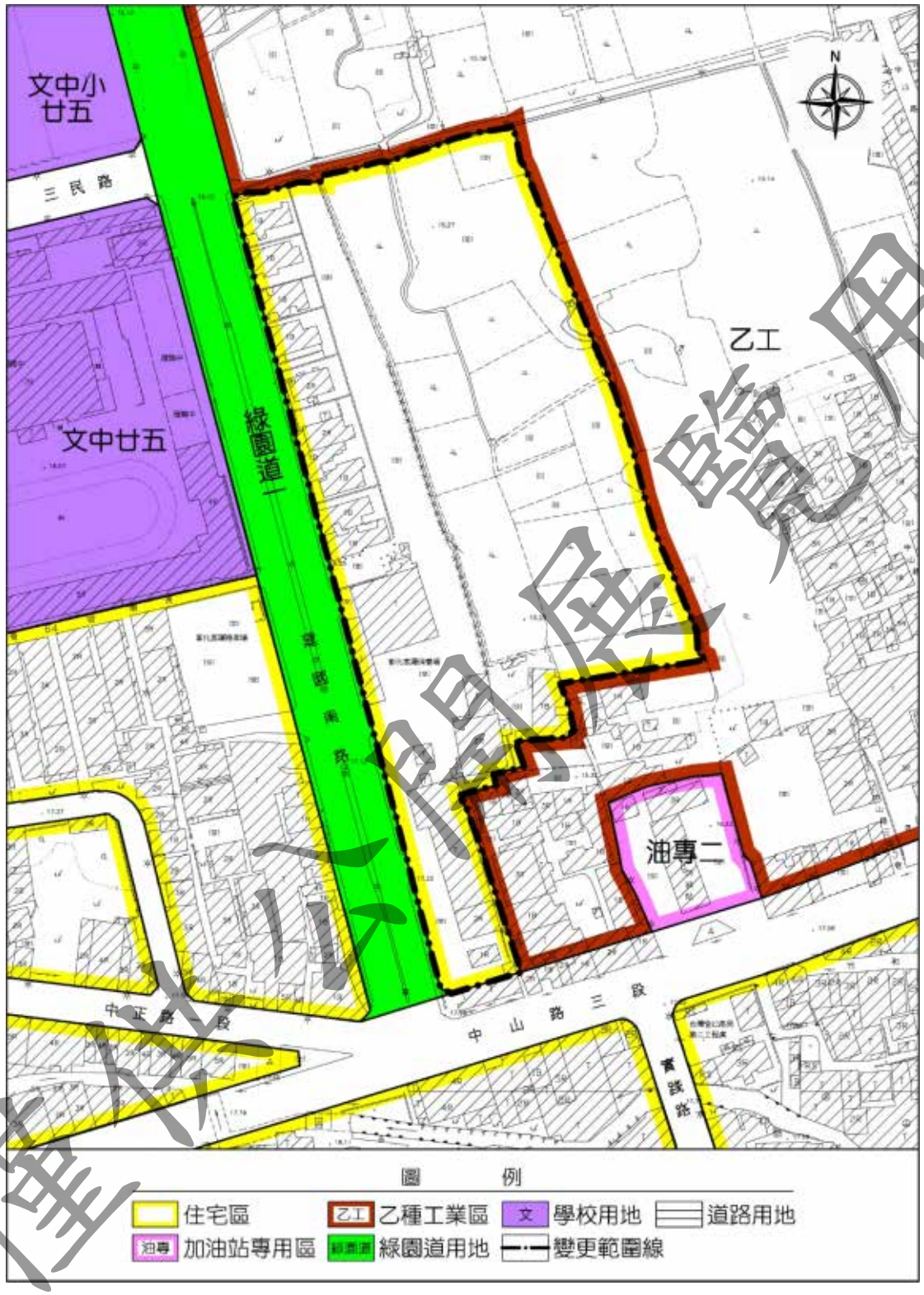


圖 4-1 變更計畫示意圖

僅供公開展覽用



僅供公開展覽用

圖 4-2 變更後計畫示意圖

第五章　實質發展計畫

第一節 建築配置計畫

一、基地空間配置概要

本計畫區住宅區街廓可細分為 A、B、C、D 4 處，住宅區之使用以獨立、雙併或連棟住宅社區為主，公共設施部分，除劃設 4 條 10 公尺寬細部計畫道路相互串連，維持計畫區交通通暢性外，並將公園用地、停車場用地等公共設施集中留設於東側，以利整體使用。

住宅區街廓周圍均退縮 5 公尺建築，退縮建築之空地應植栽綠化並留設人行空間，且法定空地應留設 1/2 以上面積種植花草樹木，增加計畫區綠意空間。建築物主要出入口則以臨接建國南路或細部計畫道路方向做規劃。

圖 5-1 基地空間配置示意圖

僅供公開展覽用

二、土地使用機能

本計畫區位於彰化市成長密集且並未充分開發地段，計畫區南側之中山路三段現況多為批發零售、餐飲使用等商業機能，提供本計畫區良好之商業服務，且西側之陽明國中亦為對於本區人口移入產生正向影響。

透過本次都市計畫檢討變更為住宅區，除提供完善住宅空間外，亦將開放空間宜集中留設進行整體規劃，透過大型公園與停車場之配置，除可作為計畫區內休憩、停車、防災及景觀等多功能之開放空間外，亦可提供予計畫區東北側現有住宅社區之公設服務機能，透過與相關交通動線系統之串連，提升計畫區內、周邊整體居住品質。

本計畫區住宅區建蔽率為 60%，容積率為 200%，有關其開發強度試算詳表 5-1 所示。

表 5-1 土地使用強度一覽表

使用分區與街廓別		土地面積（m^2）	總建築容積樓地板面積（m^2）
住宅區	A	7,053	14,106
	B	7,405	14,809
	C	7,082	14,164
	D	2,183	4,366
合計		23,723	47,445

三、吸引活動人口

依據彰化市都市計畫所訂定之居住淨密度為每公頃 313 人及本計畫所劃設之住宅區總面積 2.37 公頃推估，未來將可引入之居住人口數約 743 人。

四、擬引進產業類別

本計畫範圍內主要為各式住宅使用，且建築物一樓可作為店面予日常用品零售業或服務業等使用，藉以維護較高之實質居住環境水準。

僅供公開展覽用

第二節 交通系統計畫

一、交通動線

本計畫區外車行主要動線為中山路、三民路與建國南路，詳述如下。

（一）中山路

為東北-西南走向之道路，往東北可接彰南路、國道一號(通往台中市)；往西南可接台十九線（通往雲林縣、嘉義縣及台南市）。

（二）三民路

為東北-西南走向之道路，往西南可接中正路。

（三）建國南路

為西北-東南走向之道路，往西北可接金馬路；東南可接中山路。

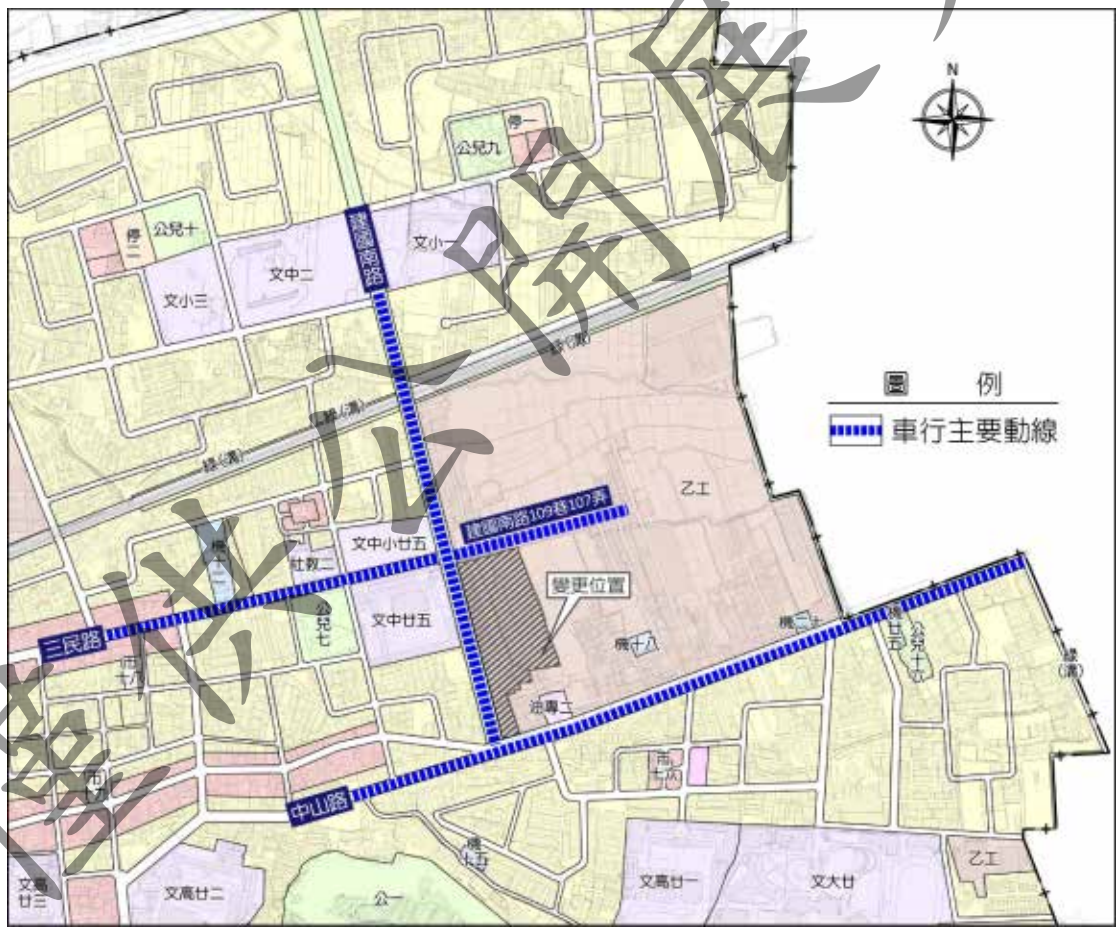


圖 5-2 基地外交通動線示意圖

僅供公開展覽用

二、交通衝擊分析與評估

依都市地區交通衍生量之住宅區旅次發生率估算，本基地開發後晨峰及昏峰小時衍生之人、車量為：

（一）晨峰

1.進入：1,186 人〔(47,445）÷100×2.50=1,186〕、610PCU 車旅次。

2.離開：1,063 人〔(47,445）÷100×2.24=1,063〕、546PCU 車旅次。

（二）昏峰

1.進入：2,813 人〔(47,445）÷100×5.93=2,813〕、1,447PCU 車旅次。

2.離開：2,372 人〔(47,445）÷100×5.00=2,372〕、1,221PCU 車旅次。

表 5-2 都市地區交通衍生量-住宅區旅次發生率一覽表

項目	晨峰（平日平均值）		昏峰（平日平均值）	
	進入	離開	進入	離開
住宅區	2.50	2.24	5.93	5.00

資料來源：臺灣地區都市土地旅次發生特性之研究，84 年。

表 5-3 基地開發後活動旅次推估表

項目	晨峰（平日平均值）		昏峰（平日平均值）	
	進入	離開	進入	離開
住宅區	1,186	1,063	2,813	2,372
總旅次數	2,249		5,185	

於道路服務水準評估部分，開發前中山路三段為 B、C 級，開發後為 B、C、D 級；建國南路開發前服務水準為 A 級，開發後維持不變。開發前、後之主要道路與次要道路之交通流量尚屬順暢。

表 5-4 晨峰及昏峰小時（進入）衍生車旅次統計表

晨峰小時進入遊客人數	1,186 人			
車種	機車	小型車	大型車	合計
運具使用比例（%）	51.24	47.26	1.50	100
人旅次（人）	608	561	18	1,186
平均承載率（人/輛）	1.13	1.65	20	--
車旅次（輛）	525	345	1	871
車旅次（PCU）	263	345	2	610
昏峰小時進入遊客人數	2,813 人			
車種	機車	小型車	大型車	合計
運具使用比例（%）	51.24	47.26	1.50	100
人旅次（人）	1,733	1,053	27	2,813
平均承載率（人/輛）	1.13	1.65	20	--
車旅次（輛）	1,245	818	3	2,066
車旅次（PCU）	623	818	6	1,447

註：運具使用比例為本計畫進行交通調查（30 分鐘）之各車種數量佔總車種數量之比例。
（大汽車：47 輛；小汽車：1,485 輛；機車：1,610 輛，共計 3,142 輛。）

資料來源：本計畫估算。

僅供公開展覽用

表 5-5 晨峰及昏峰小時（離開）衍生車旅次統計表

晨峰小時離開遊客人數	1,063 人			
車種	機車	小型車	大型車	合計
運具使用比例（%）	61.61	37.44	0.95	100
人旅次（人）	545	502	16	1,063
平均承載率（人/輛）	1.13	1.65	20	--
車旅次（輛）	470	309	1	780
車旅次（PCU）	235	309	2	546
昏峰小時離開遊客人數	2,372 人			
車種	機車	小型車	大型車	合計
運具使用比例（%）	61.61	37.44	0.95	100
人旅次（人）	1,461	888	23	2,372
平均承載率（人/輛）	1.13	1.65	20	--
車旅次（輛）	1,050	690	3	1,743
車旅次（PCU）	525	690	6	1,221

註：運具使用比例為本計畫進行交通調查（30 分鐘）之各車種數量佔總車種數量之比例。
（大汽車：45 輛；小汽車：1,771 輛；機車：2,914 輛，共計 4,730 輛。）
資料來源：本計畫估算。

表 5-6 開發前後中山路三段、建國南路交通量及服務水準分析表

項目			道路容量（C）	開發前			開發後			
				交通量（PCU）	V/C	服務水準	衍生交通量（PCU）	交通量（PCU）	V/C	服務水準
晨峰	中山路三段	往東	4,200	1,523	0.36	B	313	1,836	0.44	B
		往西	4,200	2,415	0.58	B	496	2,911	0.69	C
	建國南路	往南	5,250	440	0.08	A	184	624	0.12	A
		往北	5,250	390	0.07	A	163	553	0.11	A
昏峰	中山路三段	往東	4,200	2,392	0.57	B	909	3,301	0.79	C
		往西	4,200	2,521	0.60	C	958	3,479	0.83	C
	建國南路	往南	5,250	1,008	0.19	A	468	1,476	0.28	A
		往北	5,250	715	0.14	A	332	1,047	0.20	A

註：晨峰為 7：00~8：00；昏峰為 17：00~18：00。
資料來源：本計畫調查（107 年 4 月）及估算。

僅供公開展覽用

三、停車空間需求

依都市計畫定期通盤檢討實施辦法第 22 條之規定，停車場用地面積不得低於計畫區內車輛預估數百分之二十之停車需求。本案未來可引入居住人口約為 743 人，依據 106 年下半年彰化縣重要統計指標資料所示，每千人持有小客車車輛數為 314.91 輛，每輛車以 15 平方公尺推估，本計畫所需之停車場面積約為 702 平方公尺。

本計畫劃設之停車場用地共計 833 平方公尺，所提供之停車空間可滿足區內車輛預估數 20%之使用需求，計算公式如下：

車輛預估數 20%之使用需求：
依據 106 年下半年彰化縣重要統計指標，每千人持有小汽車為 314.91 輛，故依可引入居住人口計算，本區應至少提供 $702m^2$ 之公共停車空間。
【743 人×314.91（輛/千人）×$15m^2$×20%≒$702m^2$】

（一）路邊停車格

路邊停車格主要集中於建國南路東、西兩側，建國南路之中山路至建國路橋路段，東側共計 23 處停車格；西側共計 20 處停車格，區外共可提供 43 處路邊停車格數量。

（二）停車場

本計畫區周邊共計 3 處停車場，分別為萬安停車場、彰化縣陽明國中運動場地下停車場及彰化市復興停車場，共計可提供 599 處停車數量。

表 5-7 計畫區周邊停車場分析彙整表

所有權	停車場名稱	車位數量	地點
財政部國有財產署	萬安停車場	132 處	彰化縣彰化市三民路 430-1 號對面空地
彰化縣政府	彰化縣陽明國中運動場地下停車場	383 處	彰化縣彰化市三民路 485 號
彰化市公所	彰化市復興停車場	84 處	彰化縣彰化市工校街 41 號對面之空地
小計		599 處	-

資料來源：彰化縣政府工務處。

僅供公開展覽用

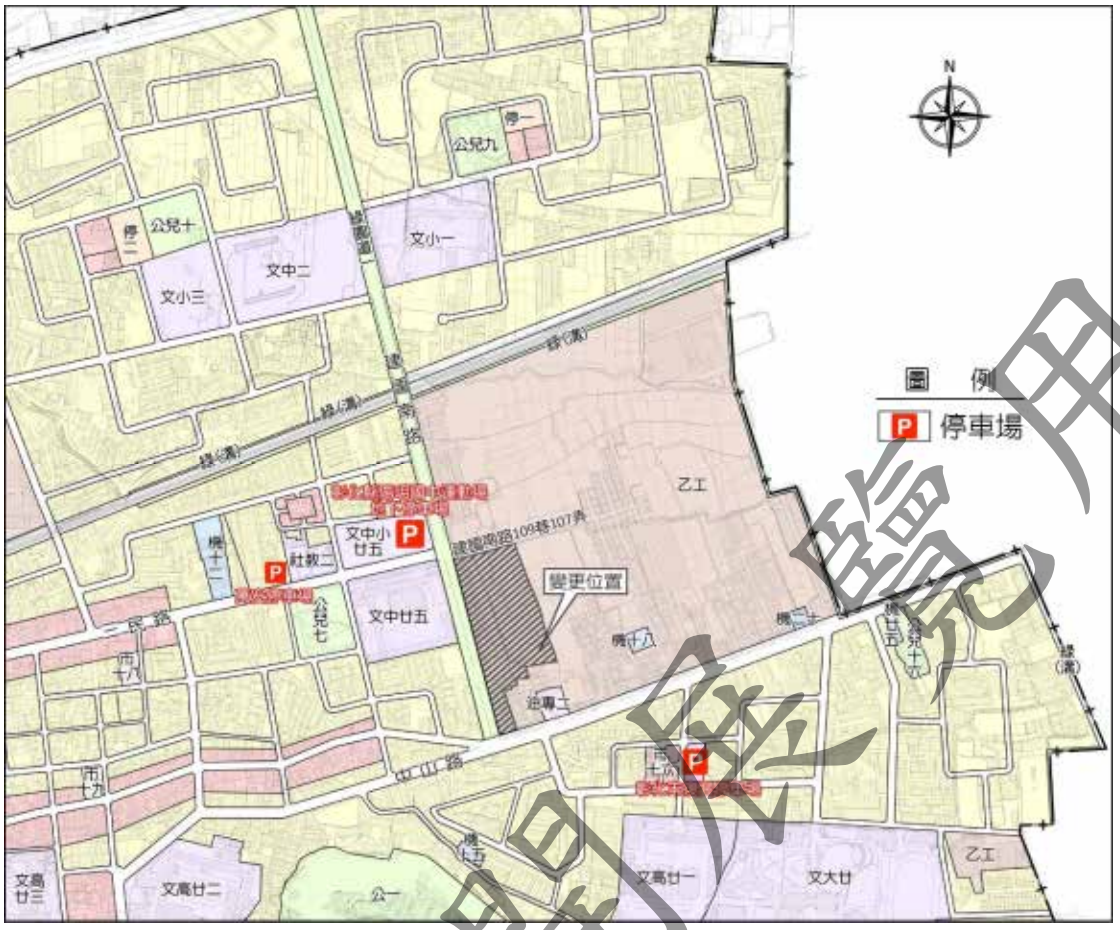


圖 5-3 基地周邊停車場分布示意圖

僅供公開展覽用

第三節 都市防災計畫

（一）防災避難場所

指定本計畫區周邊之學校、公園用地等（包含陽明國中、陽明公園、彰化師範大學等），作為災害發生時之防災避難場所，並應減少該用地內永久性障礙物之設置，維持其開放性，以提供災害發生時足夠之疏散及容納空間。

（二）防救災及避難動線

本計畫區主要避難與救災路線以計畫區西側南北向 30M 建國南路、東西向 20M 三民路；南側東西向 30M 中山路為主，其與周邊聯外交通系統完整串連，作為主要防救災動線，本通道應隨時保持暢通，以作為災害發生時消防車輛及運送物資使用，進而提升救災效率。其他次要避難與救災路線則可連接至主要避難與救災路線，強化地區整體防救災路網之串連性。

（三）防救災指揮、預警與救援中心

以彰化市公所、彰化縣警察局（彰化分局）、彰化縣政府消防局（第一大隊）、彰化縣政府消防局（彰化東區分隊）作為防救災指揮、預警與救援中心。

（四）防火規劃

1.建築物防火區劃

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

2.火災延燒防止地帶

利用道路系統結合開放空間系統（含公園、綠地、停車場及建築基地退縮空間等）作為火災延燒防止地帶，以達防止火災延燒功用，維護公共安全。

僅供公開展覽用

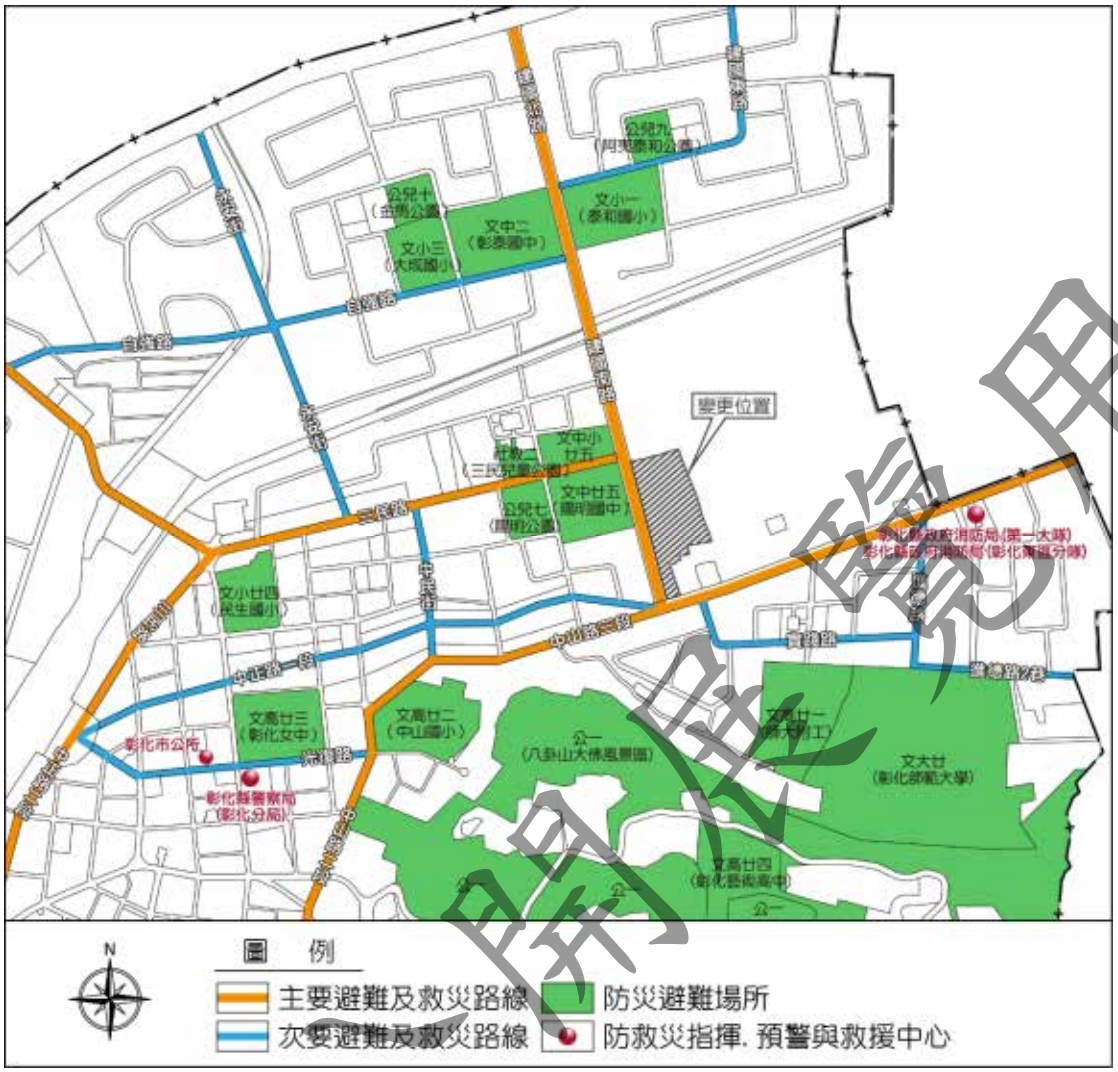


圖 5-4 防災規劃示意圖

僅供公開展覽用

第四節 預期效益

一、集中留設公共設施，提升公共設施服務水準

考量彰化地區公園、綠地等較為不足，細部計畫將配合予以劃設公共設施，除供通行之道路用地外，皆以擁有綠化環境機能之公設為優先，並以集中留設方式為原則，透過大型公園用地之配置，作為計畫區內休憩、生態、防災、景觀等多功能之開放空間。

二、配合都市發展趨勢，促進都市土地有效利用

於都市發展變遷下，彰化市之工業發展需求以大幅降低，本案變更範圍內之乙種工業區現已無工業生產行為使用，目前土地多荒廢、閒置，土地利用效率低落，且變更範圍周邊目前多為住宅、商業行為使用，再加上鄰近陽明國中，具有鄰近學區、擁有完善商業機能之優勢。未來本計畫變更為住宅區後，將有助於改善地區都市景觀，提供良好居住機能，促使土地利用更佳符合都市發展之趨勢。

三、撙節公部門對於地方建設經費之支出

本計畫開發後，政府可無償取得約 0.34 公頃公園用地、0.08 公頃停車場用地及 0.60 公頃道路用地等已開闢之公共設施，除可節省約 3,577 萬元之公共設施徵收與開闢經費外，亦可提升地區公共設施服務品質，達成公私部門雙贏局面。

僅供公開展覽用

第六章　實施進度

第一節 開發方式及回饋計畫

一、開發方式

以市地重劃方式辦理整體開發，俟土地權利重新分配、完成公共設施用地捐贈後，始得發照建築。

二、回饋計畫

本變更範圍面積為 33,889m^2，經試算其應捐贈之公共設施用地及可建築土地合計為 12,539m^2，本案回饋計畫如下：

（一）本計畫提供約 10,167m^2 之公共設施用地，佔土地總面積約 30%，由土地所有權人無償捐贈予彰化縣政府。

（二）另 7%之土地採可建地之捐贈，且為挹注地方財政，建議捐贈予彰化市公所。

（三）惟若經各級都市計畫委員會審議，37%之土地採全數劃設為公共設施用地捐贈。

（四）前述公共設施用地及可建築土地捐贈之時程，應於本計畫市地重劃工程完成後將所有權登記予前述地方政府。

（五）回饋計畫經內政部都市計畫委員會審議通過後，由土地所有權人與地方政府簽定回饋協議書，協議書應納入都市計畫書作為執行依據，都市計畫始得核定發布實施。

（六）前述回饋捐贈事項最終仍應依各級都市計畫委員會審議之決議為準。

第二節 實施進度

依「都市計畫工業區檢討變更審議規範」第 6 點規定，細部計畫發布實施 3 年內應開發建設。為提供優質之居住服務並促進地方發展，本計畫將依前述規定辦理開發建設。

僅供公開展覽用

業務承辦人員	
業務單位主管	

僅供公開展覽用