

變更彰化市都市計畫停車場用地（停五）
土地使用管制案

彰化縣彰化市公所

中華民國 110 年 7 月

變更彰化市都市計畫停車場用地（停五）土地使用管制案計畫書

彰化縣彰化市公所

中華民國一一〇年七月

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停車場用地（停五）土地使用管制案	
變更都市計畫法令依據	都市計畫法第 27 條第 1 項第 4 款 促進民間參與公共建設法第 14 條 都市計畫公共設施用地多目標使用辦法第 3 條	
變更都市計畫機關	彰化縣彰化市公所	
申請變更都市計畫之機關名稱或土地關係人 姓 名	彰化縣彰化市公所	
本案公開展覽起迄日期	座談會	109 年 8 月 3 日下午 2 時 30 分於彰化市成功社區活動中心召開座談會
	公 展 開 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	市 級	1. 109 年度彰化市都市計畫委員會第 1 次會議審議 2. 109 年度彰化市都市計畫委員會第 2 次會議審議通過 3. 110 年度彰化市都市計畫委員會第 1 次會議審議通過
	縣 級	

【目 錄】

壹、計畫緣起.....	1
一、辦理緣由.....	1
二、法令及辦理依據.....	1
三、變更位置及範圍.....	2
貳、現行都市計畫摘要	5
一、計畫歷程.....	5
二、計畫範圍及面積.....	6
三、計畫年期.....	6
四、計畫人口及密度.....	6
五、土地使用計畫.....	7
六、公共設施計畫.....	7
七、土地使用分區管制要點.....	10
參、發展現況分析	18
一、人口分析.....	18
二、實質環境現況分析.....	20
三、消費特性分析.....	23
四、交通運輸系統現況.....	26
五、設施供給、需求現況.....	32
六、設施需求量推估分析.....	36
肆、開發構想.....	38
一、開發構想.....	38
二、商業發展規模及特性.....	38
三、相關案例.....	40
伍、變更理由及內容	43
一、變更理由.....	43
二、變更內容.....	43
陸、開發影響.....	45
一、基地開發對環境之影響	45
二、交通影響分析.....	46

柒、事業及財務計畫	48
一、開發方式.....	48
二、實施進度.....	48
附件一 個案變更核准函	
附件二 地籍圖謄本及土地登記謄本	
附件三 座談會開會通知單及照片	
附件四 彰化市都市計畫委員會審查會議紀錄	

【圖目錄】

圖 1-1 變更位置示意圖.....	3
圖 1-2 地籍範圍圖.....	4
圖 1-3 彰化市細部計畫圖.....	9
圖 3-1 土地使用現況圖.....	20
圖 3-2 計畫區周邊使用現況圖.....	21
圖 3-3 民國 108 年彰化縣平均每戶消費支出結構.....	24
圖 3-4 基地 400 公尺路網圖.....	28
圖 3-5 彰化市 YouBike 站點位置圖.....	31
圖 3-6 周邊停車位置圖.....	32
圖 6-1 交通動線規劃圖.....	47

【表目錄】

表 1-1 變更範圍土地清冊.....	2
表 2-2 彰化市細部計畫土地使用面積表.....	7
表 3-1 彰化市及都市計畫區歷年人口成長統計表.....	18
表 3-2 彰化市人口成長與變遷分析表.....	19
表 3-3 彰化市歷年人口年齡結構一覽表.....	19

表 3-4 民國 99-108 年彰化縣平均每戶家庭收支表.....	23
表 3-5 民國 105-108 年彰化縣平均每戶消費支出項目統計表	25
表 3-6 基地周圍道路幾何特性表	27
表 3-7 基地周邊重要道路路段交通流量一覽表	28
表 3-8 基地鄰近道路公車路線及班次一覽表	29
表 3-9 基地 300 公尺街廓內停車供給數量綜整表	32
表 3-10 彰化市各運具之參數表	36
表 3-11 基地附屬事業尖峰衍生人旅次	36
表 3-12 基地附屬事業衍生停車需求空間	37
表 3-13 基地開發後停車需供比	37
表 4-1 預期引入行業一覽表	39
表 4-2 相關案例-屏東縣屏東市第二路外停車場計畫內容	40
表 4-3 相關案例-高雄多功能經貿園區特定區停 3 用地新建營運移轉 案計畫內容	41
表 5-1 土地使用分區管制要點修訂前後對照表	43
表 6-9 開發後鄰近路口服務水準分析表	46
表 7-1 開發經費一覽表	48

壹、計畫緣起

一、辦理緣由

「停五」用地位於臨旭光西路（綠園道五）及旭光西路 77 巷（既有道路）附近，為彰化市都市計畫區之停車場用地，變更面積約 0.71 公頃，現況為彰化市公共造產第二停車場使用，為一平面收費停車場，由於鄰近南瑤宮及彰化基督教醫院周邊商圈，假日停車位往往不敷需求，但因地理位置優越，交通便捷，深具發展規模與潛力；為增進彰化市公共設施用地的利用效能及使用彈性，同時活絡地區發展，擬以引入民間參與公共建設方式進行再開發，提供更多元的服務設施，提升地區公共設施品質，兼顧停車及商業發展二者的需求。

依可行性市場調查及財務模擬結果顯示，倘依「都市計畫公共設施用地多目標使用辦法」規定，停車場立體多目標之項目使用容積樓地板面積不得超過總容積樓地板面積三分之一，且其預期投資之行業別並未全部被涵蓋於現行之「都市計畫公共設施用地多目標使用辦法」規定中，將使投資開發之財務無法平衡，而致使民間廠商無投資意願；爰此，擬透過都市計畫土地使用分區管制要點調整，增加該停車場用地使用項目與准許條件之彈性，以提高促參辦理之可行性。

爰此，本案擬依都市計畫法第 27 條規定變更停車場用地之土地使用管制規定，以提升未來立體停車場營運自主性、可行性與擴大財務效益，增加民間投資停車場誘因，期進一步提供彰化市更好、更充裕之公共服務空間與增加政府收入的雙重目標。

二、法令及辦理依據

- （一）都市計畫法第 27 條第 1 項第 4 款。
- （二）促進民間參與公共建設法第 14 條。
- （三）都市計畫公共設施用地多目標使用辦法第 3 條第 1 項。

三、變更位置及範圍

變更位置位於彰化市成功里，現為彰化市公共造產第二停車場（停五）面積為 0.71 公頃，東側鄰接成功公園（公兒十三）及財政部中區國稅局彰化分局（機廿一），北側及西側分別臨旭光西路（綠園道五）及旭光西路 77 巷（既有道路）。

地籍範圍包含彰化市成功里南郭段南郭小段 334-4、334-12、334-25 及 334-92 等 4 筆土地，全部皆為公有土地，所有權人為彰化市，管理者為彰化縣政府，變更位置詳圖 1-1、圖 1-2，變更範圍土地清冊詳見表 1-1。

表 1-1 變更範圍土地清冊

編號	段別	地號	面積(m ²)	使用分區	所有權人	管理者
1	南郭段 南郭小段	334-4	4,638.00	停車場用地	彰化市	彰化縣政府
2		334-12	78.00	停車場用地	彰化市	彰化縣政府
3		334-25	2,093.00	停車場用地	彰化市	彰化縣政府
4		334-92	300.00	停車場用地	彰化市	彰化縣政府
面積合計			7,109.00			

資料來源：彰化地政事務所

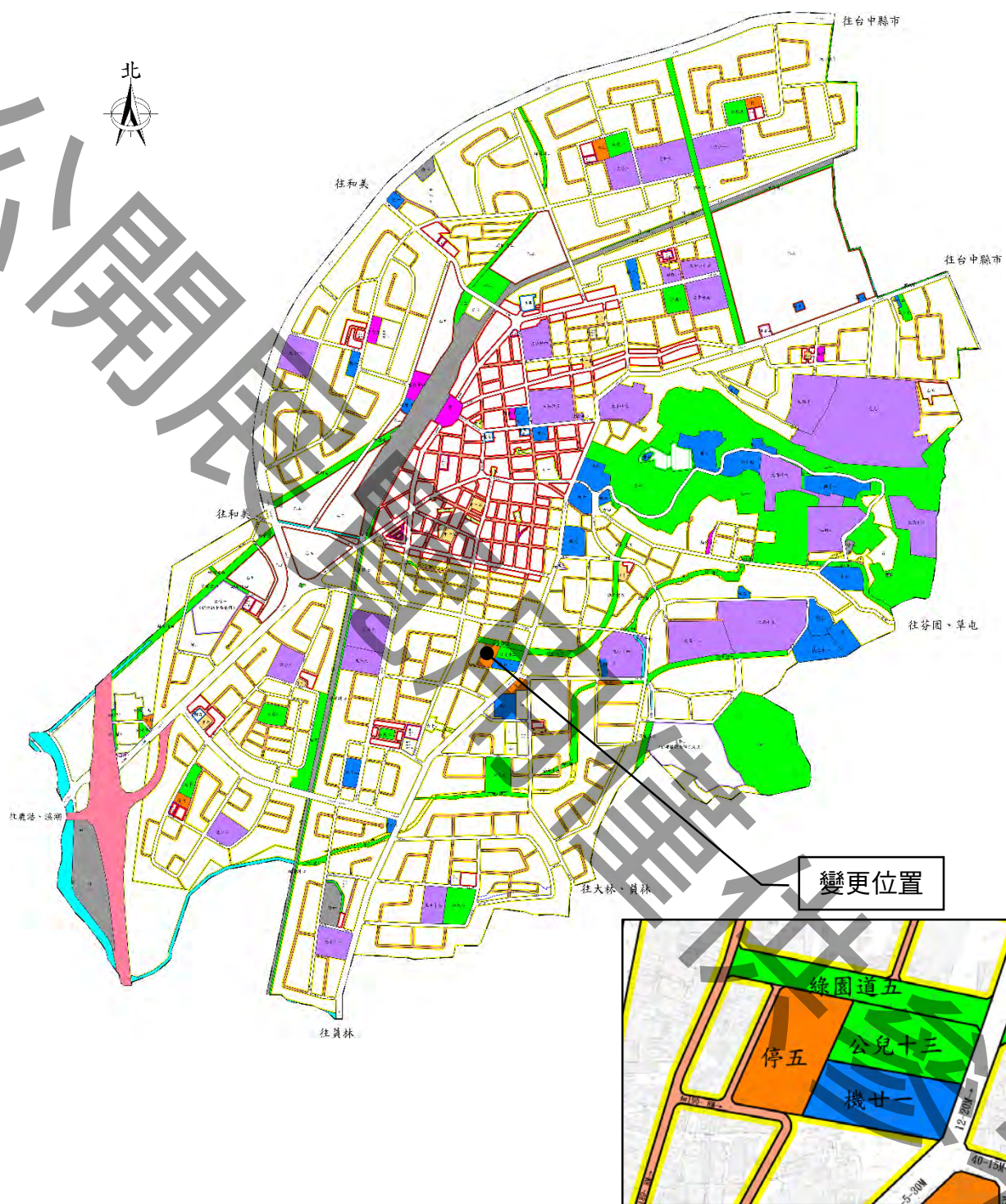


圖 1-1 變更位置示意圖



圖 1-2 地籍範圍圖

貳、現行都市計畫摘要

一、計畫歷程

因彰化市都市計畫係屬市鎮計畫，依規定細部計畫應由彰化縣政府核定實施，因此於彰化市都市計畫第二次通盤檢討之際，配合辦理主要計畫與細部計畫分離作業，以落實計畫的分層管理，提升計畫執行效率。於民國 109 年 7 月 27 日彰化縣政府建城字第 1090250422 號發布實施擬定彰化市細部計畫。

依都市計畫法第 15 條及 22 條規定辦理主要計畫及細部計畫之劃分，本計畫區分主要計畫及細部計畫之分離原則如下：

計畫法令規範內容	依都市計畫法第 15 條及第 22 條規定辦理
細部計畫區劃分原則	1.應儘量保存既有居住空間及鄰里單元之完整性。 2.儘量以鐵路、河川、道路等自然及人為屏柵作為細部計畫區劃分界線。 3.附帶條件變更之另行擬定細部計畫區不納入本案細部計畫區。
道路系統分離原則	1.12 公尺（含）以上計畫道路原則上劃歸主要計畫層級，12 公尺以下道路及人行步道則劃歸細部計畫層級。 2.將配合週邊土地使用配置之合理性、公共設施用地之進出道路、道路系統連貫性及其與鄰近主要計畫道路之串連等因素，作為道路層級劃分之參考。
公共設施分離原則	1.機關用地、學校用地、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、綠地、廣場兼停車場用地、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、停車場、社教用地、高速公路、綠園道用地、污水處理廠用地、電路鐵塔用地及綠地（兼供溝渠使用）等公共設施劃歸主要計畫層級。

計畫法令規範內容	依都市計畫法第 15 條及第 22 條規定辦理
	2.人行廣場用地劃歸為細部計畫層級。 3.道路用地另依道路系統分離原則劃分。
其他	1.列入細部計畫之公共設施用地及道路用地，於主要計畫層級其使用分區之認定，係屬毗鄰土地使用分區。 2.公共設施用地重新予以編號，屬細部計畫層級之公共設施用地編號前加註「(細)」字。 3.主要計畫道路重新予以編號；細部計畫道路主要係針對 8 公尺以上計畫道路予以重新編號，並於編號前加註「(細)」字。 4.於計畫書變更內容明細表備註欄載明變更後仍屬細部計畫之公共設施用地，亦於變更計畫圖加註細部計畫公共設施用地名稱，並於主要計畫圖封面載明都市計畫執行應以細部計畫內容為準等說明，以資明確。

資料來源：擬定彰化市細部計畫書，彰化縣政府，109 年 6 月。

二、計畫範圍及面積

本次通盤檢討範圍包含全部彰化市都市計畫區，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，計畫面積為 1,234.71 公頃，約佔彰化市全市面積之 18%。本計畫區東側鄰接八卦山脈風景特定區，西界緊鄰高速公路彰化交流道特定區。計畫區內包括文化、下廓、興北、信義、萬安、陽明、新興、新華、龍山、中山、中正、永福、光復、光華、萬壽、中央、富貴、民權、西興、西勢、忠孝、忠權、五權、長樂、平和、桃源、卦山、東興、大同、永生、南瑤、成功、延和、南興、西安、彰安、光南、介壽、延平、建寶、華陽、華北、福安、民生、阿夷、復興、中庄、古夷、茄南、崙平、向陽、及和調等五十二個里之全部或部份。

三、計畫年期

依循主要計畫之指導，本細部計畫之計畫年期訂為民國 115 年。

四、計畫人口及密度

依循主要計畫之指導，將計畫人口訂為 200,000 人，計畫粗密度

為每公頃 162 人，計畫居住淨密度為每公頃 354 人。

五、土地使用計畫

現行計畫劃設住宅區、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、農業區及風景區等分區，面積合計 1,234.71 公頃，如表 2-2 所示。

六、公共設施計畫

現行計畫劃設機關、學校、公園、公園（兼供滯洪池使用）、鄰里公園兼兒童遊樂場、綠地及綠地（兼供溝渠使用）、市場、體育場、醫院、電台、變電所、溝渠、廣場、廣場兼停車場、人行廣場、停車場、社教、綠園道、汙水處理廠、鐵路、高速公路、道路、電路鐵塔及自來水事業等公共設施用地，如表 2-2 所示。

表 2-2 彰化市細部計畫土地使用面積表

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 (%)
都市發展用地	住宅區	566.18	45.86	46.91
	商業區	70.43	5.70	5.83
	乙種工業區	74.43	6.03	6.17
	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
	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	7.29	7.46
	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	1.85	0.15	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

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 (%)
	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	9.00	0.73	0.75
	鐵路用地	20.69	1.68	1.71
	人行廣場用地	0.18	0.01	0.01
	廣場用地	1.16	0.09	0.10
	道路用地	175.91	14.25	14.58
	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	17.37	1.41	1.44
	綠園道用地	18.26	1.48	1.51
	污水處理廠用地	6.83	0.55	0.57
	電路鐵塔用地	0.03	0.00	0.00
	自來水事業用地	4.54	0.37	0.38
	小計	1,206.83	97.74	100.00
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	---
合計		1,234.71	100.00	---

註：表內面積應以依據核定圖實地分割測量面積為準。

資料來源：擬定彰化市細部計畫書，彰化縣政府，109 年 6 月。

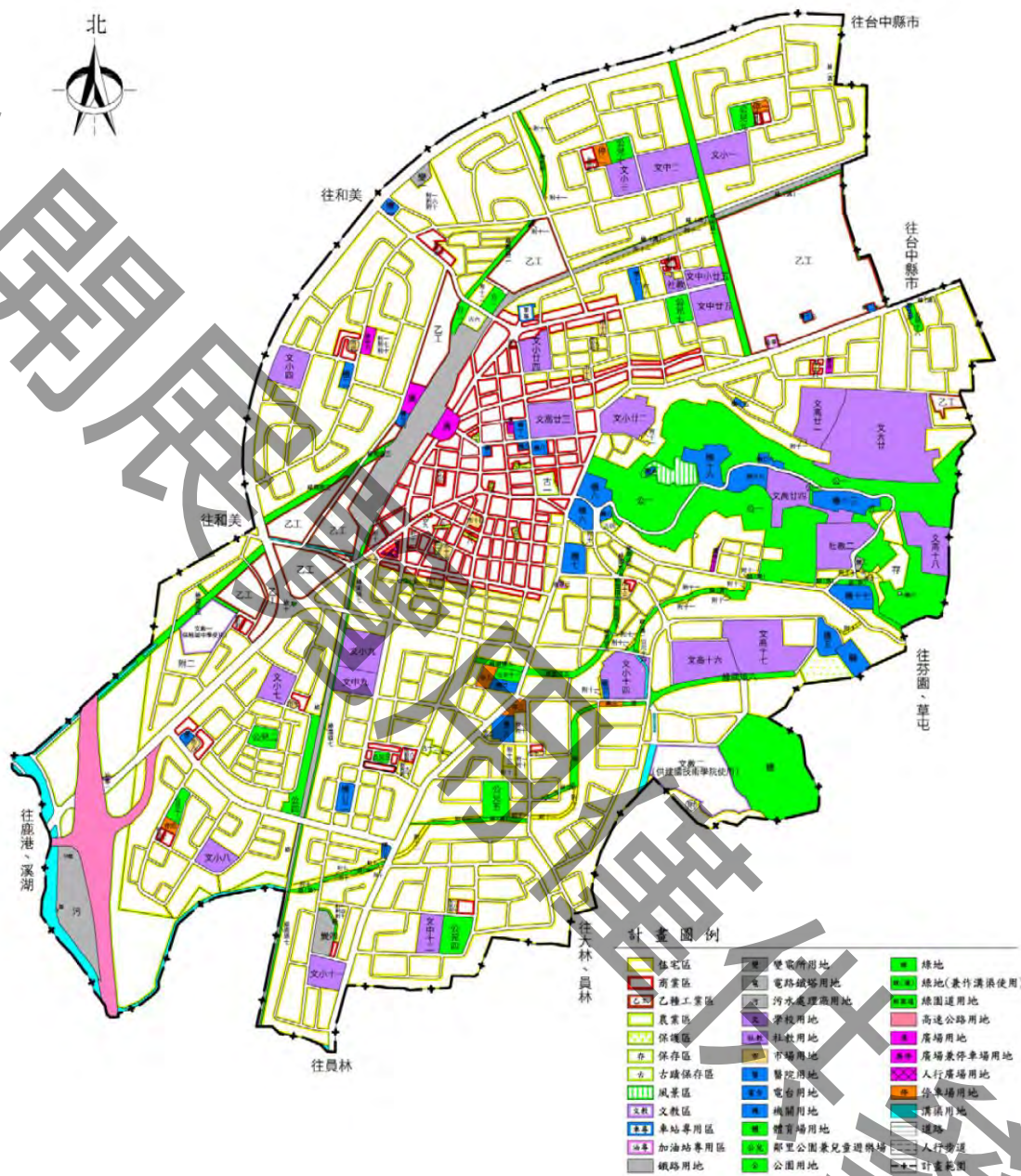


圖 1-3 彰化市細部計畫圖

資料來源：擬定彰化市細部計畫書，彰化縣政府，109 年 6 月。

七、土地使用分區管制要點

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、住宅區之建蔽率不得大於 60%，容積率不得大於 200%。其中住宅區(註)之建蔽率不得大於 60%，容積率不得大於 140%。

三、商業區之建蔽率不得大於 80%，容積率不得大於 280%。此外，為鼓勵商業區開放空間留設，其土地使用強度基準容積如下：

建蔽率	容積率
≤ 70%	300%
≤ 60%	330%
≤ 50%	360%

前項因鼓勵所增加之開放空間一律留設於建築基地前院，以改善都市景觀，且不得同時適用建築技術規則建築設計施工編實施都市計畫區建築基地綜合設計增加之樓地板面積。

四、乙種工業區之建蔽率不得大於 70%，容積率不得大於 210%。

五、文教區之建蔽率不得大於 50%，容積率不得大於 250%。

六、保存區之建蔽率不得大於 60%，容積率不得大於 160%。保存區內各種建築物之修建、改建、增建、新建等建築行為均應經都市設計審議委員會核可，依法進行建築管理。

七、古蹟保存區之建蔽率不得大於 60%，容積率不得大於 160%。古蹟保存區內土地倘需建築，其建蔽率、建築外觀造型、開口部份處理、材料、顏色、比例等應配合古蹟形貌，並應經古蹟主管機關同意。

古蹟保存區之建築得經古蹟主管機關同意作小型商店及飲食店使用，其建築之使用不得破壞古蹟風貌。

八、車站專用區供交通轉運相關設施使用之基地面積不得少於 20%；其餘部分得供下列使用：

- (一) 停車場。
- (二) 一般辦公處所、公務機關。
- (三) 住宅。
- (四) 資源回收處理業。
- (五) 電信業。
- (六) 變電所及其必要之機電設施。
- (七) 集會所。

- (八) 圖書館、檔案保存、博物館及類似機構。
- (九) 運動服務業。
- (十) 郵政及快遞業。
- (十一) 旅行及相關服務業。
- (十二) 金融及保險業。
- (十三) 餐飲業。
- (十四) 批發及零售業。
- (十五) 課業、升學及就業補習教育業。
- (十六) 短期住宿業。
- (十七) 影片放映業。
- (十八) 遊戲場。

車站專用區供交通轉運相關設施使用部分之建蔽率不得大於 70 %，容積率不得大於 250 %。

車站專用區作其他使用部分之建蔽率不得大於 60 %，容積率不得大於 200 %。車站專用區應同時整體開發完成，其中交通轉運設施之規劃設計並應經彰化縣政府交通主管機關同意。

九、加油站專用區之建蔽率不得大於 40 %，容積率不得大於 120 %。加油站專用區之使用項目得準照加油站用地依「都市計畫公共設施用地多目標使用辦法」規定辦理，惟不得依「加油站設置管理規則」第 26 條規定兼供便利商店等項目使用。

十、電信專用區建蔽率不得大於 60 %，容積率不得大於 250 %。其土地及建築物得為下列使用：

(一) 經營電信事業所需設施：包括機房、營業廳、辦公室、料場、倉庫、天線場、展示中心、線路中心、動力室(電力室)、衛星電台、自立式天線基地、海纜登陸區、基地台、電信轉播站、移動式拖車機房及其他必要設施。

(二) 電信必要附屬設施：

- 1.研發、實驗、推廣、檢驗及營運辦公室。
- 2.教學、訓練、實習房舍(場所)及學員宿舍。
- 3.員工托育中心、員工幼稚園、員工課輔班、員工餐廳、員工福利社、員工招待所及員工醫務所。
- 4.其他經縣(市)政府審查核准之必要設施。

(三) 與電信運用發展有關設施：

- 1.網路加值服務業。
- 2.有線、無線及電腦資訊業。
- 3.資料處理服務業。

(四) 與電信業務經營有關設施：

- 1.電子資訊供應服務業。
- 2.電信器材零售業。
- 3.通信工程業。
- 4.金融業派駐機構。

(五) 金融保險業、一般批發業、一般零售業、健身服務業、餐飲業、一般商業辦公大樓。

做前項第五款使用時，以都市計畫書載明得為該等使用者為限，其使用之樓地板面積，不得超過該電信專用區總樓地板面積之二分之一。

十一、郵政專用區之建蔽率不得大於 60%，容積率不得大於 250%。郵政專用區為促進郵政事業之發展而劃定，並依郵政法第 5 條規定得為下列使用：

(一) 經營郵政事業所需設施：營業廳、辦公室、倉庫、展示中心、銷售中心、物流中心、封裝列印中心、機房、電腦中心、郵件處理中心、郵件投遞場所、客服中心、郵車調度養護中心及其他必要設施。(二) 郵政必要附屬設施：

- 1.研發、實驗、推廣、檢驗及營運辦公場所等。
- 2.教學、訓練、實習房舍(場所)及學員宿舍等。
- 3.郵政文物收藏及展示場所。
- 4.員工托育中心、員工托老中心、員工幼稚園、員工課輔班、員工餐廳、員工福利社、員工招待所及員工醫務所等。

(三) 其他依郵政法第 5 條規定及經濟部核准中華郵政公司可營利事業項目之服務項目前提下，除經直轄市、縣(市)政府審查核准之必要設施外，不得作為商業使用。

十二、社教用地之建蔽率不得大於 30%，容積率不得大於 250%。為兼顧都市公園綠地面積標準與品質及該地區之社教服務功能，社教用地之建蔽率不得大於 30%，且與相鄰公園用地合併計算作社教館使用之面積不得超過 15%。社教用地之開放空間之規劃設計、使用應與鄰近之公園相互結合。

十三、醫院用地之建蔽率不得大於 60%，容積率不得大於 250%。醫院用地之建築及土地作為醫療院所、衛生所(站)及其相關附屬設施使用。

十四、電台用地之建蔽率不得大於 60%，容積率不得大於 250%。電台用地作為廣播、電視、電訊及其相關附屬設施使用。

十五、污水處理廠用地之建蔽率不得大於 15%，容積率不得大於 15%。

污水處理廠用地應自基地境界線至少退縮 10 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 5 公尺。退縮建築之空地應植栽綠化，但得計入法定空地。

為提升環境景觀品質，於興闢污水處理廠設施時，應提彰化縣都市設計審議委員會審查通過後，始得發照建築。

十六、廣場兼停車場用地之停車場使用比例不得超過該廣場兼停車場用地之二分之一，且停車場使用範圍作平面使用者，建蔽率不得大於 10%，其附屬設施容積率不得大於 20%；作立體使用者，建蔽率不得大於 80%，容積率不得大於 960%。

十七、建築物提供部分樓地板面積供下列使用者，得增加所提供之樓地板面積。但不超過基地允建樓地板面積之 30% 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 100 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。

十八、為考量都市發展，訂定退縮標準如下。但基地情形特殊經提縣都市設計審議委員會審議同意者，從其規定。

(一) 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，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
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，其餘退縮建築之空地應植栽綠化，不得設置圍籬。
商業區		2. 退縮建築部份均得計入法定空地。
乙種工業區、產業專用區	自道路境界線至少退縮 6 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。 2. 退縮建築部分均得計入法定空地。

(二) 非屬前款之乙種工業區，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
乙種工業區	1.前院自道路境界線至少退縮 4 公尺建築。 2.如有設置圍籬之必要者，前院圍牆應自基地境界線至少退縮 4 公尺，側院免退縮。	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。 2.退縮建築部分均得計入法定空地。

(三) 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。 2.退縮建築部份均得計入法定空地。

(四) 前三款以外地區，依彰化縣建築管理自治條例規定辦理。

十九、住宅區及商業區之建築基地，其停車空間設置規定如下：

(一) 於實施區段徵收或市地重劃地區（本計畫發布實施前已完成配地者除外），及 1,000 平方公尺以上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（或自行車）各 1 部停車空間，超過部分每 150 平方公尺及未達整數其零數應增設汽車及機車（或自行車）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。

(二) 前項以外地區，其停車空間規定如下：

1.住宅區申請建築基地面積達 1,500 平方公尺者、商業區申請建築基地面積達 1,000 平方公尺者，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（或自行車）各 1 部停車空間，超過部分每 150 平方公尺及未達整數其零數應增設汽車及機車（或自行車）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。

2.其他地區之停車空間設置依「建築技術規則」等相關法令辦理。

(三) 機車(或自行車)停車空間標準為每輛之長度不得小於 2 公尺、寬度不得小於 0.8 公尺。

二十、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：

(一) 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%。

(二) 公園用地、鄰里公園兼兒童遊樂場用地、綠地及體育場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。

(三) 公園用地之綠覆面積不得低於 60%，其中有床基之花台面積不得超過綠覆面積 10%。公園用地應植生長高度 3 公尺以上之喬木，面積不得低於 15%，且根部應保留適當之透水性表面。

(四) 鄰里公園兼兒童遊樂場用地之綠覆率不得低於 60%。

(五) 公園用地、鄰里公園兼兒童遊樂場用地、綠地應以整體規劃設計為原則，並應先經主管機關同意。

二十一、為提昇都市環境品質及增加綠地空間，「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三分之一。

二十二、本計畫區內應辦理都市設計審議地區如下：

(一) 都市計畫書圖載明須經都市設計審議之地區。

(二) 自行擬定或依都市計畫之規定擬定細部計畫地區。(細部計畫已發布實施且已完成市地重劃之配地者或不須整體開發者除外)

(三) 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。(四) 都市計畫區內公共工程

1.綠地、廣場、公園、鄰里公園兼兒童遊樂場、兒童遊樂場、停車場之開闢基地面積在 3,000 平方公尺以上者。

2.30 公尺寬以上之道路工程案及其他本縣指定為特殊或特定之商業或景觀街道。

3.經指定之人行陸橋、地下道、高架道路及橋樑。

- (五) 公有建築物總樓地板面積達 6,000 平方公尺以上者。
- (六) 前款公有建築物新建、增建、改建或修建部分之樓地板面積達 3,000 平方公尺以上者。
- (七) 工業區申請設置公共服務設施與公用事業設施之容許使用建築基地。
- (八) 容積移轉案件。

二十三、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：

- (一) 為鼓勵大基地開發及加速本計畫區土地開發建設，符合一定規模之基地酌

以給予獎勵，其獎勵規定應依下表規定：

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) 為打造海綿都市及提升都市保水性能，建築基地之實際開挖率符合下列規定，得依下表規定獎勵：

(法定建蔽率+10%) - 實際開挖率	獎勵額度
≥ 10%	基地面積×基準容積率×5%
≥ 15%	基地面積×基準容積率×8%
≥ 20%	基地面積×基準容積率×10%

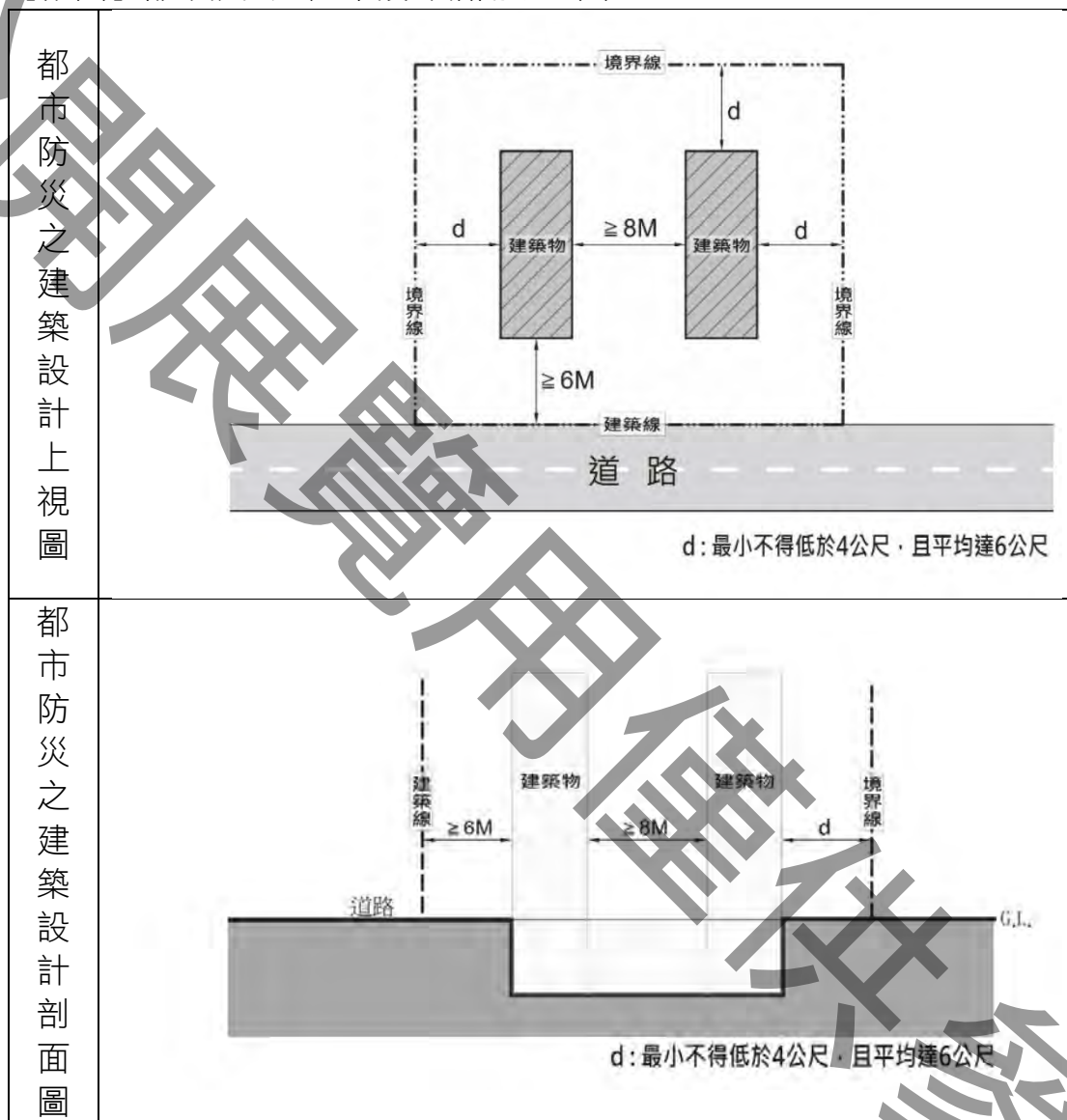
- (四) 基地法定停車空間以集中設置且具共同出入口者，獎勵基

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%。

二十四、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



參、發展現況分析

一、人口分析

(一) 人口統計

彰化市民國 100 年底人口約為 236,646 人，至民國 109 年底為 232,317 人，10 年間合計減少 5,146 人，其年平均成長率為-0.14%。另都市計畫區自民國 100 年底人口約為 141,548 人，至民國 108 年底為 138,313 人，年平均成長率為-0.25%，詳表 3-1。

表 3-1 彰化市及都市計畫區歷年人口成長統計表

年度	彰化市			都市計畫區			
	人口數 (人)	增減人口 (人)	成長率 (%)	人口數 (人)	增減人口 (人)	成長率 (%)	
100	236,646	143	0.06	141,548	71	0.05	
101	236,636	-10	0.00	141,485	-63	-0.04	
102	236,172	-464	-0.20	141,186	-299	-0.21	
103	235,022	-1,150	-0.49	140,577	-609	-0.43	
104	235,010	-12	-0.01	140,458	-119	-0.08	
105	234,690	-320	-0.14	140,208	-250	-0.18	
106	233,613	-1,077	-0.46	139,324	-884	-0.63	
107	232,729	-844	-0.38	138,722	-602	-0.43	
108	232,259	-470	-0.20	138,313	-409	-0.29	
109	231,317	-942	0.41	-	-	-	
年平均成長率			-0.14%	年平均成長率			-0.25%

資料來源：1.彰化市戶政事務所網頁-人口統計查詢。2.彰化縣統計年報，109 年 9 月。

(二) 人口成長與變遷

彰化市近 10 年來之人口成長情形微幅成長，在自然增加部分，因出生人口數逐年下降，而死亡人口逐年增加的情形下，整體自然增加部分逐年下降；在社會增加部分，整體遷出人口大於遷入人口，未來可藉由引入地方商業活動，創造就業機

會，讓人口回流，進而達到振興地方經濟的目的。

表 3-2 彰化市人口成長與變遷分析表

單位：人

年度	總人口	遷入	遷出	社會增加	出生	死亡	自然增加	總增減
100	236,646	6,741	7,571	-830	2,340	1,367	973	143
101	236,636	6,395	7,619	-1,224	2,596	1,382	1,214	-10
102	236,172	3,153	7,460	-1,307	2,168	1,325	843	-464
103	235,022	5,900	7,731	-1,831	2,205	1,524	681	-1,150
104	235,010	6,054	7,057	-1,003	2,501	1,510	991	-12
105	234,690	5,671	7,009	-1,338	2,533	1,515	1,018	-320
106	233,613	5,110	7,051	-1,941	2,356	1,492	864	-1,077
107	232,729	5,203	7,168	-1,965	2,201	1,604	597	-1,368
108	232,259	5,777	6,424	-647	2,161	1,584	577	-70
109	231,317	5,238	6,842	-1,604	2,176	1,514	622	-942

資料來源：彰化市戶政事務所網頁-人口統計查詢。

(三) 人口組成

依彰化市人口年齡組成近 5 年變化情形統計結果，本市 109 年主要經濟活動人口（15-64 歲）約占總人口數 69.70%，老化指數逐年上升，從民國 105 年 86.88，上升至民國 109 年的 114.25，人口老化成為本區人口年齡結構之特徵。

表 3-3 彰化市歷年人口年齡結構一覽表

年度	0-14 歲		15-64 歲		65 歲以上		扶養率 (%)	老化指數
	人數 (人)	比例 (%)	人數 (人)	比例 (%)	人數 (人)	比例 (%)		
105	35,135	14.97	169,031	72.02	30,524	13.01	38.84	86.88
106	34,071	14.58	167,222	71.58	32,320	13.83	39.70	94.86
107	33,425	14.36	165,441	71.09	33,863	14.55	40.67	101.31
108	33,021	14.22	163,686	70.48	35,552	15.31	41.89	107.66
109	32,716	14.14	161,224	69.70	37,377	16.16	43.48	114.25

資料來源：彰化市戶政事務所網頁-人口統計查詢。

註：扶養率=(0-14 歲人口+65 歲以上人口)/(15-64 歲人口)×100%

老人指數=(65 歲以上人口)/(0-14 歲人口)×100

二、實質環境現況分析

(一) 變更範圍現況

計畫區東側鄰接成功公園(公兒十三)及財政部中區國稅局彰化分局(機廿一)，北側及西側分別臨旭光西路(綠園道五)及旭光西路 77 巷(既有道路)，如圖 3-1。

本基地現況已開闢為彰化市第二停車場，除平面停車位外，建有地上二層之牌樓造型票亭，以及圍牆、植栽等地上物。共有大型車停車位 13 位、小型車位 174 位(內含殘障停車位 3 位)，約計有 187 位停車位。

近年停車需求增加，平日停車率可達 9 成、假日更是已不敷停車需求，使用率成長快速，致使周邊亦多有違停情事。



圖 3-1 土地使用現況圖

(二) 周邊土地使用現況

經現況調查及套繪內政部國土測繪中心國土利用調查圖資，計畫區現況為停車場(道路相關設施)使用，周邊有多處機關、醫療保健、商業、休閒設施等，包括與計畫區東側相鄰之「公兒十三」現況已開闢為成功公園、東南側之「機廿一」現為財政部中區國稅局彰化分局使用、彰化縣衛生局、彰化基督教

醫院等；另計畫區周邊亦有豐富的商業使用含民族路、曉陽路、大埔路、中山路及彰基周邊等為彰化市核心商圈。由此可知，計畫區周邊住宅林立、商業活動熱絡，衍生相當程度的停車需求。

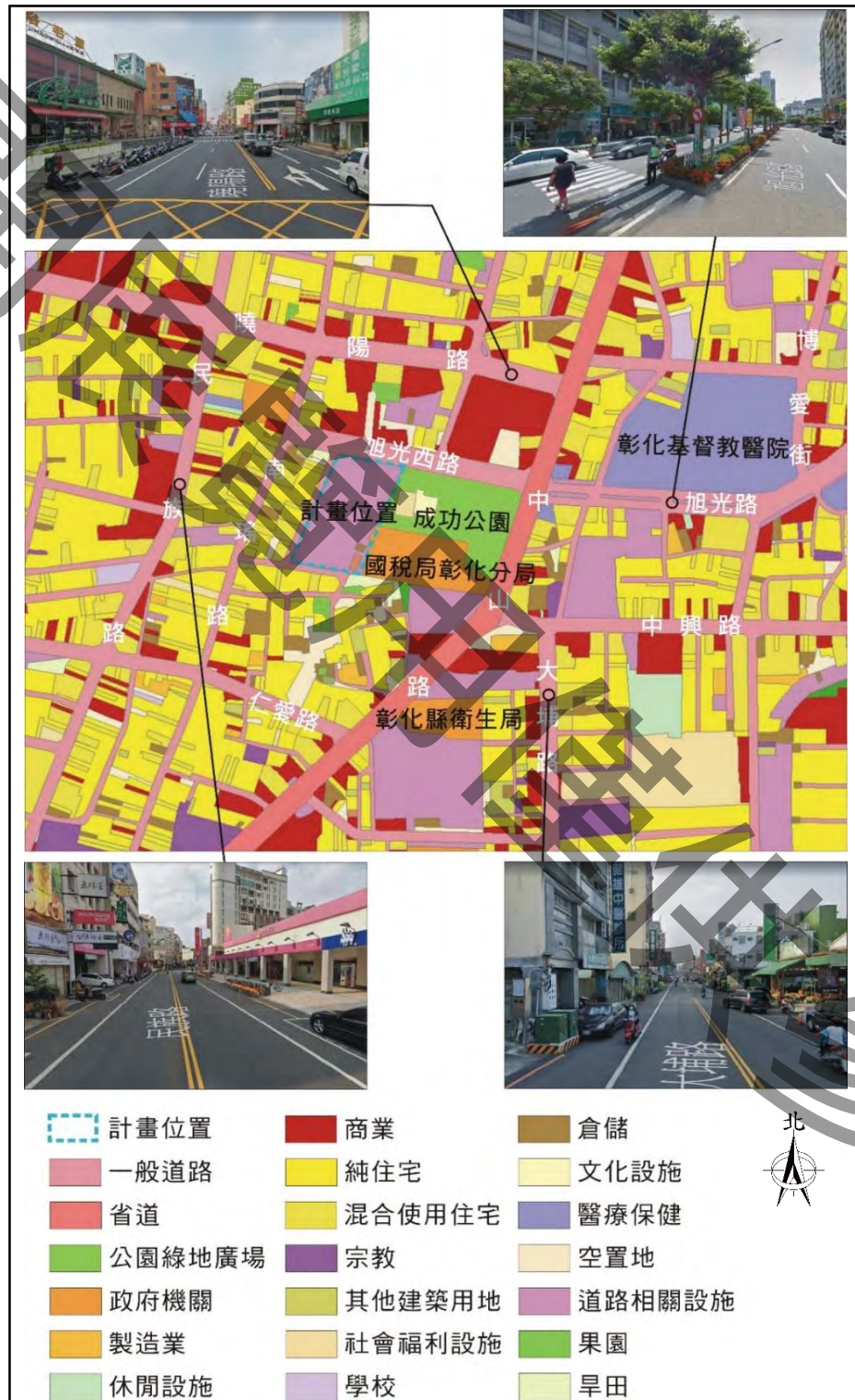


圖 3-2 計畫區周邊使用現況圖

（三）周邊商業活動調查與分析

1.商業活動調查

依據國土利用現況調查成果，彰化市商業發展分佈主要包括火車站前商圈、永樂街傳統市區商圈、三民路商圈、金馬路沿街商業、曉陽路商圈、大埔路沿街商業，以及近年較多量販或餐飲進駐的縣警局周邊中正路二段商圈、中央路郵局附近商圈等區域。

計畫區周邊目前主要商業活動，除既有之曉陽路商圈及大埔路商圈之外，近年因彰基醫院、秀傳醫院等新院區設置，也逐漸產生如餐飲、通訊、便利商店等商業活動，大致為社區型商業中心的發展型態。除公共設施用地之外，商業或住商混和利用約 35%，沿街面多為商業利用。

2.商業發展潛力分析

本計畫區依據周邊商業型態調查，屬於社區商業中心，社區級商業中心的影響面主要為社區居民，一般在社區級商業中心的外來購買力不到 10%，因此商業規模與需求將取決於周邊居住或活動人口。為提升計畫區商業層級，建議可結合計畫區連接旭光路之園道規劃，採「特色商業中心」或「特色街」方向發展，利用城市濃厚文化氛圍、歷史古跡、民族民俗風情，發展具有獨特風味的特色商業中心或特色商業街，吸引目的性消費者。

三、消費特性分析

(一) 家庭整體收支分析

根據家庭收支調查報告資料顯示，彰化縣每戶家庭所得總額由民國 99 年 919,819 元，增加至民國 108 年之 1,063,532 元，平均每年增加率約 1.46%；而在可支配所得方面則由 99 年之 741,050 元，增加至 108 年 863,243 元，平均每年增加約 1.45%。

彰化縣家庭之所得總額中，以受僱人員報酬為主要來源。依民國 108 年資料顯示，彰化縣平均每戶家庭受僱人員報酬 524,475 元，占全體所得總額 49.31%，其次為經常移轉收入 237,168 元，占 22.30%，產業主所得收入 193,321 元，占 18.18% 居第三，以下依序為自用住宅設算租金收入 51,906 元（4.88%）、財產所得收入 19,907 元（1.87%）。

另在可支配所得方面，可支配所得係由消費支出與儲蓄所構成，108 年彰化縣平均每戶可支配所得為 863,243 元，較前幾年度略為增加。

表 3-4 民國 99-108 年彰化縣平均每戶家庭收支表

單位：元

年度	所得總額	可支配所得	消費支出
99	919,819	741,050	578,094
100	952,286	772,072	579,670
101	987,073	792,362	597,253
102	967,262	789,460	577,658
103	970,387	783,460	594,464
104	956,278	775,465	586,102
105	1,027,431	838,103	603,518
106	1,005,634	816,320	621,736
107	1,031,418	842,573	598,383
108	1,063,532	863,243	628,479

資料來源：家庭收支調查報告（民國 99-108 年），行政院主計總處。

（二）消費性支出能力分析

彰化縣家庭消費支出由民國 99 年平均每戶消費 578,094 元，增至民國 108 年 628,479 元，增加了 50,385 元；消費支出中，以住宅服務、水電瓦斯及其他燃料費 125,991 元為最多，占 20.05%，其次為醫療保健費 111,760 元，占 17.78%，食品及非酒精飲料費 107,089 元居第三，占 17.04%，觀察近 10 年資料，前開 3 項費用為本縣家庭主要支出項目，平均每年比重近 6 成。

其他依序為餐廳及旅館費 65,813 元（10.47%）、交通費 63,481 元（10.10%）、什項消費 35,448 元（5.64%）、休閒與文化費 30,714 元（4.89%）、教育費 25,813 元（4.11%）、其他消費 62,369 元（9.92%）。

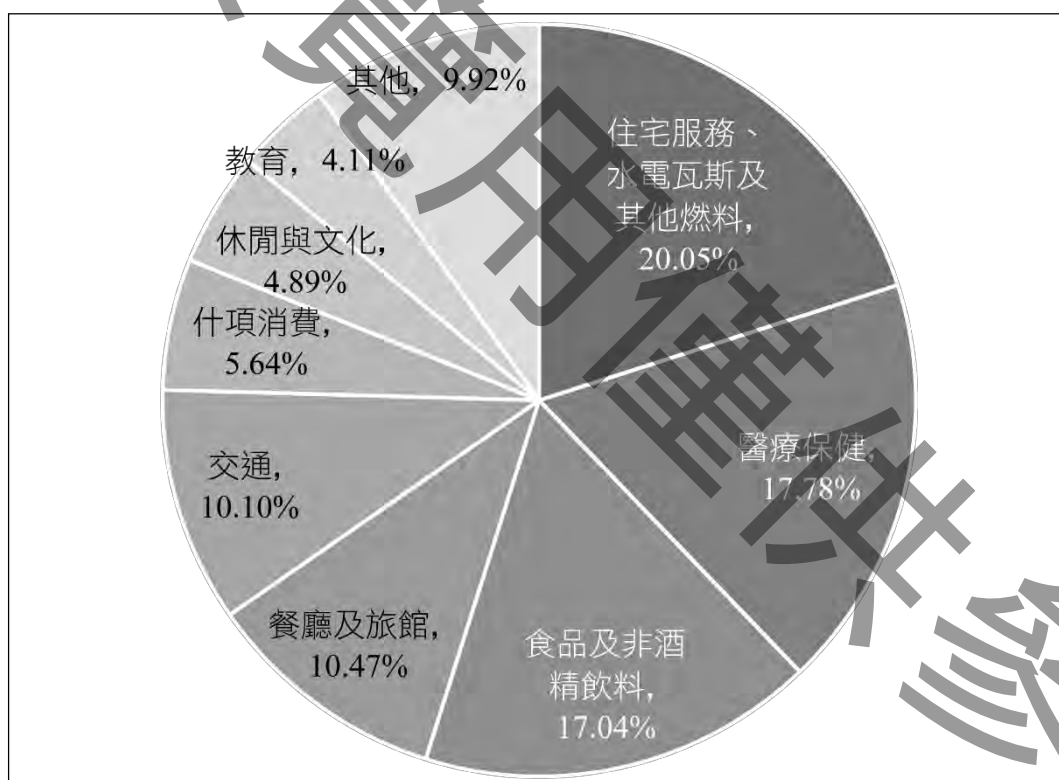


圖 3-3 民國 108 年彰化縣平均每戶消費支出結構

資料來源：「108 年家庭收支調查報告」，行政院主計總處，109 年 8 月。

（三）消費行為分析

依據行政院主計處民國 108 年統計資料顯示，彰化縣平均每戶全年所得總額為 1,063,532 元，平均每戶家庭消費性支出為 3628,479 元，其中針對與零售產業相關的支出項目加總，包括：食品及非酒精飲料費、菸酒及檳榔、衣著鞋襪及服飾、設備及家務維護、休閒與文化、餐廳及旅館，合計一年之零售型消費支出為 245,371 元，占消費性支出之比例約為 39.04%。

近 4 年彰化縣平均每戶消費行為來看，零售型消費支出皆約為 38%之比例，足見彰化縣居民對零售產業相關之消費性占有極高程度之重視。

表 3-5 民國 105-108 年彰化縣平均每戶消費支出項目統計表 單位：元

項目	105 年	106 年	107 年	108 年
消費支出	603,518	621,736	596,383	628,479
1.食品及非酒精飲料	106,501	112,658	104,031	107,089
2.菸酒及檳榔	8,420	7,560	7,636	7,702
3.衣著鞋襪及服飾	17,730	17,901	16,829	19,243
4.住宅服務、水電瓦斯及其他燃料	127,967	126,603	120,403	125,991
5.家具設備及家務維護	12,705	14,443	12,508	14,810
6.醫療保健	94,457	109,834	113,431	111,760
7.交通	76,479	58,119	57,961	63,481
8.通訊	21,826	2,1291	18,934	20,614
9.休閒與文化	25,172	25,528	24,153	30,714
10.教育	28,530	31,631	25,005	25,813
11.餐廳及旅館	55,842	63,462	65,769	65,813
12.什項消費	27,889	32,708	29,723	35,448
零售型消費支出總計	226,370	241,552	230,926	245,371
零售型消費占消費支出比例	37.51%	38.85%	38.72%	39.04%
平均比例				38.53%

資料來源：家庭收支調查報告（民國 105-108 年），行政院主計總處。

四、交通運輸系統現況

（一）道路系統

1.聯外道路

（1）中山高速公路

由彰化交流道下高速公路，沿台 19 號省道（中華路）可至本基地。

（2）台 19 線（中華路）

為連接中山高速公路至彰化市區主要道路，路寬為 40-50 公尺，至台 1 線交叉路口南下，即可到達本基地。

（3）省道台 1 線

即中山路，縱貫彰化市境內，北接臺中，南則可聯絡彰化市以南各鄉鎮及雲林縣，路寬為 20-30 公尺。

（4）省道台 1 丙線

即金馬路，為台 1 線支線，東北端在大度橋頭從臺 1 主線分出，右轉金馬東路之後到西南端併入省道臺 19 線，路寬 40-50 公尺。

2.主要道路

（1）縣道 139 線

即公園路，縱走於八卦山稜線，為彰化縣政府規劃為景觀綠廊道重要建設計畫。為通往花壇、芬園及員林市之聯外道路，路寬 20 公尺。

（2）曉陽路

為聯絡台 1 線與中山高速公路交流道及兼具住宅區之聯絡道，路寬 20 公尺。

3.次要道路

（1）旭光路

為本基地至 139 線道景觀道路、八卦山風景區之

聯絡，道路寬為 20-22 公尺。

(2) 民族路

即南瑤宮、南瑤商圈出入彰化市區聯絡道路，路寬為 15 公尺。

(3) 南瑤路

為出入南瑤宮連接曉陽路及台 1 線之聯絡道路，路寬為 8 公尺。

表 3-6 基地周圍道路幾何特性表

道路名稱	路寬(m)	雙向車道數	功能分級	中央分隔型式	人行道		路邊停車管制
					人行道設施	寬度(m)	
中山路二段 (曉陽路－仁愛路)	20	2	聯外道路	標線分隔		2	有
民族路 (曉陽路－仁愛路)	15	2	主要道路	標線分隔		-	有
曉陽路 (民族路－中山西路)	20	2	主要道路	標線分隔		-	有
南瑤路 (曉陽路－仁愛路)	8	2	次要道路	標線分隔		-	無
旭光西路 (南瑤路－中山路二段)	25	2	次要道路	標線分隔		2	有
仁愛路 (民族路－中山路)	16	2	次要道路	標線分隔		-	有
南瑤路 168 巷 (南瑤路－中山路)	7	-	服務道路	無標線		-	無
旭光西路 77 巷	6	-	服務道路	無標線		-	無

(二) 周邊交通量分析

本計畫針對周邊 400 公尺範圍內之道路及號誌化路口，進行車流速率及路口轉向交通量之調查，調查範圍如圖 3-4。基地周邊主要車流包括附近員工上下班車潮與旭光西路穿越性交通等，本案調查下午尖峰時段 17:30-18:30 之間，藉以評估周邊道路及路口服務水準情形。

基地周邊之路段平日及假日尖峰時段服務水準除中山路二段呈 D 級，屬車多但行駛速率尚稱順暢外，餘多維持 A~B 級，屬十分流暢的車流，整體而言，交通大致暢行無阻狀況良好，詳圖 3-4、表 3-7 所示。

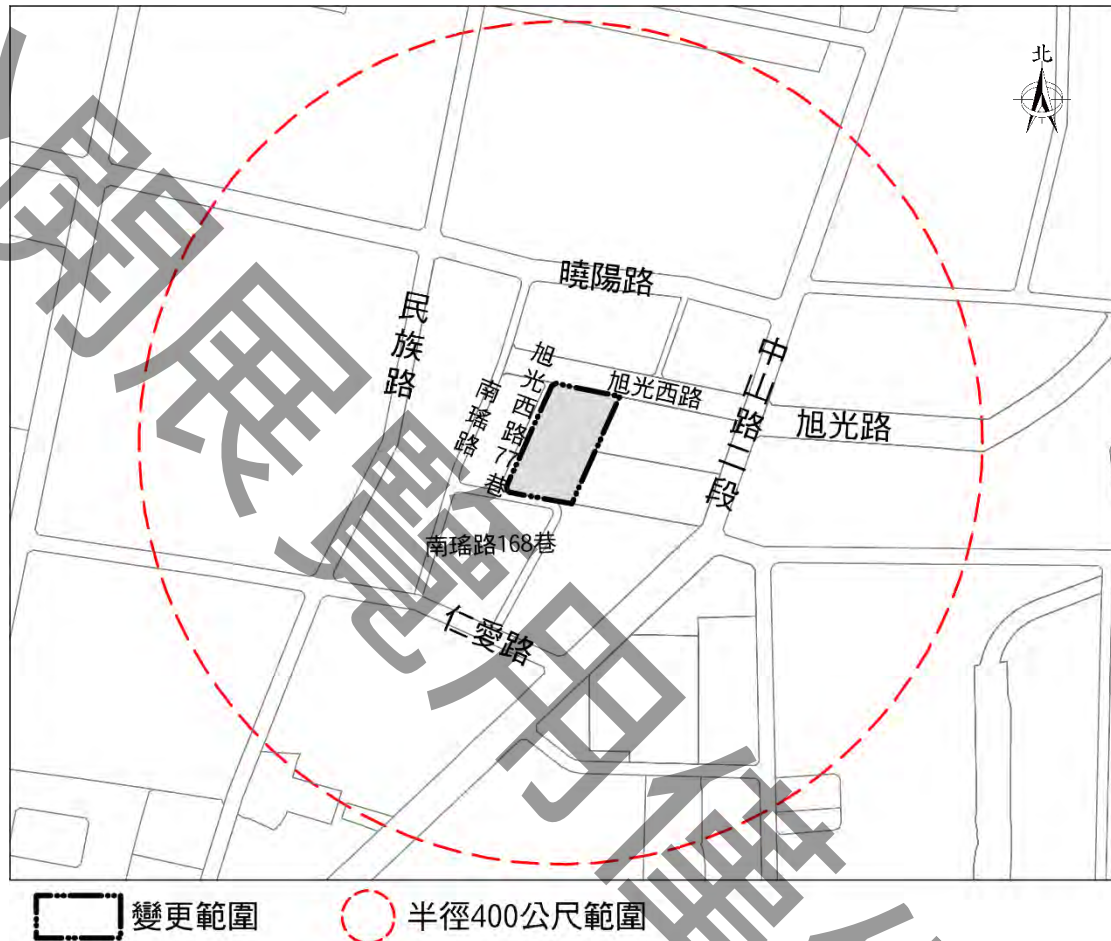


圖 3-4 基地 400 公尺路網圖

表 3-7 基地周邊重要道路路段交通流量一覽表

路名	路段起迄	方向	容量	平日			假日		
				尖峰 流量	V/C	服務 水準	尖峰 流量	V/C	服務 水準
中山 路二 段	曉陽路－仁 愛路	往北	3,380	2,925	0.86	D	2792	0.82	D
		往南	3,420	2,890	0.85	D	2890	0.85	D
旭光 西路 77 巷	旭光西路－ 南瑤路 168 巷	往北	600	28	0.05	A	43	0.07	A
		往南	600	36	0.06	A	51	0.09	A
南瑤	曉陽路－仁	往北	800	225	0.28	A	320	0.40	B

路名	路段起迄	方向	容量	平日			假日		
				尖峰 流量	V/C	服務 水準	尖峰 流量	V/C	服務 水準
路	愛路	往南	800	248	0.31	A	335	0.42	B
民族 路	曉陽路－仁	往北	1,800	875	0.49	B	957	0.53	B
	愛路	往南	1,800	964	0.54	B	1011	0.56	B
曉陽 路	民族路－中	往東	2,000	1,241	0.62	B	1201	0.60	B
	山西路	往西	2,000	1,106	0.55	B	1198	0.60	B
旭光 西路	南瑤路－中	往東	2,500	1,374	0.55	B	798	0.32	A
	山路二段	往西	2,500	1,250	0.50	B	1372	0.55	B
南瑤 路 168 巷	南瑤路－中 山路	往東	800	368	0.46	B	394	0.49	B
		往西	800	327	0.41	B	381	0.48	B
仁愛 路	民族路－中 山路	往東	1,000	328	0.33	A	367	0.37	A
		往西	1,000	261	0.26	A	301	0.30	A

(三) 大眾運輸服務系統

1. 鐵路系統

彰化市鐵路運輸中心為彰化車站，亦為目前市境內唯一臺灣鐵路管理局縱貫線的鐵路車站，為一等站。由於位居山海線樞紐，大多數列車皆會停靠（普悠瑪自強號西部幹線除外）。另為配合臺鐵捷運化，目前籌議在彰化市南邊中央陸橋附近設置通勤車站：南彰化車站。

2. 公車及公路客運系統

離計畫區最近之客運站牌為彰基醫院，距離約 200 公尺，大眾運輸系統尚為便利，鄰近公車路線整理，如表 3-8 所示。

表 3-8 基地鄰近道路公車路線及班次一覽表

公車路線		起迄站名	停靠站	發車間隔
彰化客運	3	彰化－彰基醫院－彰化火車站	民族路口 彰基醫院	固定班次
	13	大葉大學-花壇-彰化	彰基醫院	固定班次

公車路線		起迄站名	停靠站	發車間隔
	6735	二水-臺中	彰基醫院	固定班次
	6882	西螺-臺中	彰基醫院	固定班次
	6900	彰化-鹿港	彰基醫院	固定班次
	6912	彰化-員林(經花壇)	彰基醫院	固定班次
	6914	彰化-員林(經東山)	彰基醫院	固定班次
	6933	臺中-彰化-鹿港	彰基醫院	固定班次
	6934	鹿港-彰化-水尾	彰基醫院	固定班次
員林客運	6735A	二水-臺中 (繞駛彰化高商、彰化高中)	彰基醫院	固定班次
	6882	西螺-臺中	彰基醫院	固定班次
國光客運	1829	臺北-員林	南彰化站	固定班次
	1830	北斗(明道)-臺北	南彰化站	固定班次

資料來源：1.彰化客運資訊網；2.員林客運資訊網；3.國光客運資訊網。

3.YouBike 自行車系統

彰化縣是中臺灣第一個推動「公共自行車租借系統」的縣市，也是臺北市以外第一個導入「YouBike」的城市，彰化市已於民國 103 年 5 月 22 日啟用「YouBike 公共自行車系統」，在車站、學校、醫院等處設有 31 個租賃站點（位置如圖 3-5），可甲地借車、乙地還車（可彰化縣借車、臺中市還車），提供民眾租借使用。距離本基地最近的站點為成功社區活動中心站，目前暫停營運中。



圖 3-5 彰化市 YouBike 站點位置圖

五、設施供給、需求現況

(一) 停車服務市場

1. 供給面

參酌彰化縣車場登記證核發統計表，計畫區周邊半徑 300 公尺範圍內路外公私有停車場計有 5 處，可提供小汽車停車位 391 格、大車停車位 30 格，詳表 3-9 所示。



圖 3-6 周邊停車位置圖

表 3-9 基地 300 公尺街廓內停車供給數量綜整表

停車空間型式		車位數			計費方式	停車場形式
		大型車	小型車	機車		
路外公有	彰化市公共造產第二公有停車場	13	174	—	小型車： 30 元／時 大型車： 50 元／時	平面
	成功停車場	17	150	42	20 元／時	平面

停車空間型式		車位數			計費方式	停車場形式
		大型車	小型車	機車		
路外私有	Times 寶雅彰化民族店停車場	—	17	—	20 元／半小時	平面
	City Parking 旭光站停車場	—	25	—	20 元／半小時	平面
	Times 南瑤路停車場	—	25	—	20 元／半小時	平面
合計		30	391			

2.需求面

依現地調查結果得知，平日尖峰時段小型車停車數量約達 9 成；而假日尖峰時段小型車停車數量超過當地停車供給數量。其主要原因為假日南瑤、曉陽商圈及廟宇巡禮除在地使用外，另遊客亦不少，遊客停車使用需求較高。

而違規停車現況，主要發生在商店密集，為購物方便違停在劃黃線路段的曉陽路、民族路，以及全線劃黃線且無劃設路邊停車格的中山路上。

(二) 觀光遊憩市場

1.供給面

(1) 國人國內旅遊市場

依交通部觀光局國人旅遊狀況調查資料，民國 105 年國人國內旅遊次數計 1 億 9,037 萬旅次，較民國 104 年成長 6.64%，民國 101 年至 105 年國人國內旅遊總旅次平均成長約 7.71%，顯示國人國內觀光旅遊市場具有一定發展潛力。

(2) 來臺旅遊市場

依交通部觀光局來臺旅客消費及動向調查報告，民國 105 年來臺旅客計 1,069 萬人次，較民國 104 年成長約 2.4%，民國 101 年至 105 年國外來臺旅遊總旅次平均成長約 10.26%，顯示來臺旅遊市場具發展潛力。

(3) 彰化市觀光遊憩市場

依交通部觀光局官方統計資料，民國 106 年彰化縣主要觀光遊憩據點遊客量約 74 萬人次，其中資料顯示，彰化市遊客量約 37 萬人次，為本案潛在客源。

(4) 彰化南瑤宮潛在客源市場

本基地鄰近南瑤宮，距離僅不到 400 公尺，南瑤宮為主祀天上聖母的媽祖廟，歷史悠久且為縣定古蹟，每年平常進香參拜信眾達百萬人次以上，為本案潛在客源。

2.需求面

(1) 國人旅遊主要從事遊憩活動

依交通部觀光局國人國內旅遊狀況調查報告，國人旅遊時主要從事的遊憩活動平均以「自然賞景活動」的比率(59.8%)最高；其次是「美食活動」46.8%及「其他休閒活動」46.5%，再其次是「文化體驗活動」29.4%、「運動型活動」5.7%。

本案基地鄰近南瑤宮，除原參香民眾客源外，未來開發立體多功能停車場將結合商場、健身及休閒等多目標使用，並點線面串聯周圍自然景觀、人文體驗、在地美食等景點，可發揮更大綜效。

(2) 國外旅客在臺期間活動項目

依交通部觀光局來臺旅客消費及動向調查報告，國外旅客在臺期間參加活動平均以購物為最多，其次依序為逛夜市、參觀古蹟等。本案未來可與南瑤宮、八卦山風景區、彰化孔廟、永樂夜市等相關景點及大埔商圈、南瑤商圈，等周邊景點進行串聯，可提供休閒購物遊憩等配套行程，吸引國外遊客來訪。

(三) 休憩住宿市場

經彰化住宿市場供需概況分析，彰化縣旅館總計有 71 家，提供 2,401 間房間數，其中本案所在之彰化市旅館總計有 28 家，提供 937 間房間數；國人及來臺旅客至彰化市旅遊平均每

日需求客房數最高為 274 間，綜觀彰化旅館住宿市場，已供過於求。

（四）運動健身市場

1.供給面

參酌教育部體育署民國 106 年運動現況調查資料，彰化市民眾前往運動場地以「步行」方式比例（49.8%）最高，故初步盤點基地周邊 500 公尺（約步行 5~10 分鐘之距離），總計有彰化市全民健身運動中心（彰化市民權路 155 號 5 樓，即民權市場 5 樓）一處室內健身場所，本案除提供智能停車、百貨商場及餐飲等複合商業，並提供運動健身空間，可滿足周邊鄰里運動健身需求，具市場競爭潛力。

2.需求面

依教育部體育署民國 106 年運動現況調查結果顯示，彰化縣平常有參與運動的比例為 85.1%，較民國 105 年 79.4%成長 7.2%。長期觀察彰化縣民眾參與運動的比例，自民國 97 年的 79%，逐年上升至民國 106 年的 85.1%，10 年來彰化縣民眾參與運動的比例成長了 6.1%，顯示近年來，隨著週休二日的實施，人們閒暇時間增加，相對地對於休閒運動之需求及健康人生之追求越加重視。

另依據教育部體育署民國 106 年運動現況調查資料，彰化縣規律運動人口比例為 32.9%、每週運動的平均次數為 3.67 次，而彰化縣民眾從事室內運動之比例 6.0%，因此建議本案可透過多元複合使用，滿足地方民眾健康休閒需求。

（五）婚宴會場（宴會廳）市場

綜合生育人口結構和結婚率分析，少子化隱憂在未來 5 年將持續衝擊結婚人數及婚宴場次，婚宴業者則面臨場次及桌數減少考驗。綜觀臺灣整體或彰化市，結婚對數連皆年減少，加上目前婚宴市場供應量未減，較無潛在需求，短期不建議增加婚宴會場（宴會廳）供給。

六、設施需求量推估分析

(一) 停車服務市場

本案未來考慮設置運動中心面積 1,800m²、百貨商場面積 4,500m²、特色餐飲面積 4,500m²，員工數 40 人，參考臺灣地區及彰化縣地區交通特性修正各運具參數，並將大型車參數併入步行參數中，詳如表 3-10 所示。

本案附屬事業尖峰小時衍生人旅次，平日進入旅次 792 人、離開旅次 780 人；假日進入旅次 822 人、離開旅次 690 人，詳如表 3-11 所示。

推估所需增加之停車空間除了推估來本基地消費的尖峰停車需求，還必須加入員工的停車需求空間，因此推估本案衍生的停車空間為小型車 228 位、機車 243 位、自行車 35 位，詳如表 3-12 所示。

表 3-10 彰化市各運具之參數表

運具	運具分配率 (%)	運具乘載率 (附屬事業) (人/車)	運具乘載率 (員工) (人/車)
小型車	36	1.4	1
機車	41	1.5	1
自行車	4	1	1
大眾運輸	3	—	—
步行或其他運具	16	—	—

資料來源：交通部。

表 3-11 基地附屬事業尖峰衍生人旅次

附屬事業內容	時段	衍生人旅次比例(%)				衍生人旅次			
		平日		假日		平日		假日	
		進入旅次	離開旅次	進入旅次	離開旅次	進入旅次	離開旅次	進入旅次	離開旅次
運動中心	晨峰	12	15	12	15	72	90	72	90
	昏峰	20	15	25	15	120	90	150	90
百貨商場	晨峰	11	9	11	9	330	270	330	270
	昏峰	9	11	9	8	270	330	270	240
特色餐飲	晨峰	70	10	80	10	315	45	360	45
	昏峰	90	5	90	5	405	23	405	23

附屬 事業 內容	時段	衍生人旅次比例(%)				衍生人旅次			
		平日		假日		平日		假日	
		進入 旅次	離開 旅次	進入 旅次	離開 旅次	進入 旅次	離開 旅次	進入 旅次	離開 旅次
總計						792	780	822	690

表 3-12 基地附屬事業衍生停車需求空間

項目	小型車	機車	自行車
附屬事業	213	226	33
員工	15	17	2
合計	228	243	35

綜上，本案基地開發後，上節的主體事業加上附屬事業衍生的停車位需供，詳如表 3-13 所示。

表 3-13 基地開發後停車需供比

項目	需求			供給			需供比		
	小型車	機車	自行車	小型車	機車	自行車	小型車	機車	自行車
主體事業	427	523	—	393	586	—	1.09	0.89	—
附屬事業	228	243	35	267	250	35	0.85	0.99	1
合計	655	766	35	660	836	35	0.99	0.92	1

肆、開發構想

一、開發構想

本計畫係為配合停車場用地（停五）擬依據「促進民間參與公共建設法」以擴建、整建、營運、招商及移轉方式開發，故辦理變更細部計畫（土地使用分區管制要點）作業，以促進其土地多元利用及招商意願。

規劃以 BOT 方式興建立體停車場兼多元性複合商場，結合休閒、娛樂、餐飲的休閒空間，滿足在地居民生活上食衣住行育樂的設施與場所，打造為彰化市新地標，透過公共建設串連都市紋理，以重塑新的都市風貌形象，進而成為彰化的重要據點。

發展定位：優質休閒生活服務機能及彰化市新地標

- （一）紋理與公共空間融合：透過完善規劃的開放空間結合成功公園，建構區域新地標，提供鄰近社區居民休閒生活服務，帶動周邊發展。
- （二）營造永續發展的商業空間：休閒與商業結合的功能規劃，透過景觀綠化設計、提供友善的人本通行條件，營造出符合生態永續發展目標的都市環境。
- （三）確保公益性：確保本計畫停車場功能，透過民間投資軟硬體更新以提升公共服務品質。

二、商業發展規模及特性

（一）預期引進行業

綜觀近年停車場用地多目標使用發展趨勢及彰化縣消費特性分析，建議發展之產品類型以零售業、餐飲業、休閒娛樂業及文化創意產業為主，本計畫可採複合式經營方式，不限於開發一種產品類型。

未來停五用地依據民間參與公共建設法委外興建時，其使

用項目由民間機構於申請時自行規劃，惟其使用項目之內容及比例須符合本計畫土地使用管制規定。

表 4-1 預期引入行業一覽表

行業類別	發展潛力說明
停車場	1.本計畫停車使用狀況平日約八成，尖峰時段全滿。 2.計畫區周邊住宅林立、商業活動熱絡，衍生相當程度的停車需求。
零售	1.計畫區周邊多為住宅使用，考量商圈特性及地區消費潛力，以日常生活所需之商業機能空間做為活化鄰里的據點，提升生活交流與凝聚社區意識。 2.依 107 年彰化縣家庭收支訪問調查報告顯見彰化縣近 3 年來零售型消費支出占消費性支出比例約 38%，引入零售業應具有潛力。
餐飲	1.周邊以住宅機能為主且鄰近機關（國稅局彰化分局、彰化縣衛生局等）及彰基等，具一定之餐飲消費客群，可引入美食街或主題餐廳，服務當地居民、上班族及就醫民眾及家屬等。 2.依 107 年彰化縣家庭收支訪問調查報告餐廳及旅館費占消費支出 11.03%，引入餐飲業應具有潛力，建議以具特色之經營策略融入地方特色，創造市場區隔。
休閒娛樂	1.影城消費者的年齡層約在 18~30 歲，而彰化市除設籍人口外，更有外來學生（如：彰化師範大學及建國科大等），故規劃結合影城具發展潛力，可為地方注入生活娛樂氛圍。 2.參酌目前市場發展趨勢，引入體驗行銷，透過不同的娛樂體驗，讓每個人都可以找到樂意前來的理由。
文創產業	1.利用城市濃厚文化氛圍、歷史古跡、民族民俗風情，發展具有獨特風味的特色商業，結合文創娛樂用品替地方特色加值。 2.彰化市因地理位置與歷史發展，擁有甚多地方文化資產，有助於發展成為具文創特色的人文縣市，且周邊尚無規劃文創相關產業發展基地或相關設施，故計畫區可朝形塑文創場域氛圍發展。

（二）設施規模預測

本案基地現況為彰化市第二停車場（平面使用），未來本案開發擬依都市計畫公共設施用地多目標使用辦法新建一處多功能立體停車場，提供兼具停車服務、餐飲商場等多元化之服務機能，打造為彰化市民休閒廣場成為提供民眾休閒與促進生活

品質之場域，並帶動地方繁榮及經濟發展。

三、相關案例

（一）屏東縣屏東市第二路外停車場 BOT 案

屏東縣屏東市第二路外停車場 BOT 案，基地位於屏東市文明三小段 2-7 及 3-4 地號等 2 筆土地，基地面積為 2,628 平方公尺。位於屏東縣西北側，北與九如鄉為鄰，東為長治鄉、麟洛鄉毗鄰，西隔高屏溪與高雄市大寮區、大樹區接壤，南邊則為萬丹鄉，係為屏東縣的縣治中心，亦為主要發展地帶。

表 4-2 相關案例-屏東縣屏東市第二路外停車場計畫內容

項目	內容
基地位置	屏東市文明三小段 2-7 及 3-4 地號等 2 筆土地
基地面積	約 0.26 公頃
投資金額	3 億元
停車位	小型車 346 席
權利金	1.開發權利金：300 萬 2.固定權利金：100 萬/年 3.變動權利金：每年總營收 1%
委外年限	32 年

資料來源：財政部推動促參司。

1.基地位置：屏東市文明三小段 2-7 及 3-4 地號等 2 筆土地

2.法令依據

(1) 辦理方式：依據「促進民間參與公共建設法」第 8 條第 1 項第 1 款規定：「由民間機構投資興建並為營運；營運期間屆滿後，移轉該建設之所有權予政府」，以 BOT 方式辦理。

(2) 民間參與方式：依據「促進民間參與公共建設法」第 42 條規定：「經主辦機關評估得由民間參與政府規劃之公共建設，主辦機關應將該建設之興建、營運規劃內容及申請人之資格條件等相關事項，公告徵求民間參與。」，以政府規劃方式參與。

3.公共設施類別：依促參法第 3 條第 1 項第 1 款，以交通建設辦

理。

4.許可興建營運期限：32 年。

5.土地使用管制：於「擬定屏東都市計畫計畫(中山公園西南側)部分商業區細部計畫」案內，土地使用分區屬停車場用地，得依下列規定辦理，其餘未規定事項者，得適用其他法令之規定：

(1) 本計畫停車場用地以立體停車場為主要使用項目，部分樓層得作附屬設施使用。

(2) 本計畫所指之附屬設施，依下列規定辦理。

規劃比例：使用樓地板面積不得超過總容積樓地板面積 1/2。允許使用項目：餐飲服務、商業使用、洗車業、汽機車保養業、汽機車零件修理業、電動汽機車充電站及電池交換站、休閒運動設施、旅館、自行車、機車租賃業、其他經主管機關核准使用項目。

(3) 立體停車場所提供之平面停車格位數不得少於 200 席。

(二) 高雄多功能經貿園區特定區停 3 用地新建營運移轉案

表 4-3 相關案例-高雄多功能經貿園區特定區停 3 用地新建營運移轉案計畫內容

項目	內容
基地位置	高雄市苓雅區苓港段 31 地號
基地面積	約 1.13 公頃
投資金額	10 億元
停車位	小客車、大客車、機車及自行車合計設置停車席位數不得少於 1,200 席。
權利金	1.固定權利金：申請人自提，不得低於 50 萬/年 2.變動權利金：當年度總營收未達新台幣 1 億元部分最低給付 0.4%；當年度總營收新台幣 1 億元以上未達 1.5 億元部分最低給付 0.7%；當年度總營收新台幣 1.5 億元以上未達 2 億元部分最低給付 1.0%；當年度總營收新台幣 2 億元以上部分最低給付 2.0%。

資料來源：財政部推動促參司。

1.基地位置：高雄市苓雅區苓港段 31 地號

2.法令依據：依「促進民間參與公共建設法」第 8 條第 1 項第 1

款規定：「由民間機構投資興建並為營運；營運期間屆滿後，移轉該建設之所有權予政府」，以 BOT 方式辦理。

3. 土地使用管制：

停車場用地（停 3）依促進民間參與公共建設法相關規定，經主辦機關核准者，得依下列規定辦理，其餘未規定事項者，得適用其他法令之規定：

- (1) 本計畫停車場用地依照促進民間參與公共建設法允許停車場及其附屬設施使用。
- (2) 本計畫停車場用地之建蔽率 80%，容積率 960%。
- (3) 其附屬事業得作為下列項目使用，附屬事業使用面積不得超過總樓地板面積之二分之一：公共使用、餐飲服務、商場、超級市場、洗車業、汽機車保養業、汽機車修理業、電動汽機車充電站及電池交換站、配電場所、變電所及其必要機電設施、轉運站、調度站、汽車運輸業停車場、休閒運動設施、旅館、地上興建自來水、再生水、下水道系統相關設施、地下興建資源回收站、自行車、機車租賃業、電影事業、藝文業、綜合零售業。
- (4) 考量交通動線及與周邊開放空間串連，本計畫停車場用地鄰海邊路、第二種特定經貿核心專用區及公園用地（公一）等側，未來建築時應退縮 5 公尺建築。

伍、變更理由及內容

一、變更理由

- (一) 因應計畫區周邊停車空間嚴重不足，優先將已取得之停車場用地改為立體化使用，提升停車空間服務容量，考量地方政府自行興闢財源問題、規劃彈性及政府自行營運風險，故後續擬循多目標使用及促參 BOT 方式，鼓勵民間辦理，達成雙贏。
- (二) 配合地方政策，透過招商開發鼓勵民間投資經營，在不影響停車場服務機能下，提升商業等附屬事業使用比例，增加開發效益。
- (三) 為兼顧立體停車場開發財務可行性、自償性之平衡，藉由土地使用分區管制要點訂定，新增停車場用地容許使用項目與准許條件，提高促參開發之可行性與廠商投資意願及增加公共設施營運效率與效能。

二、變更內容

本案變更內容主要係變更「停五」停車場用地土地使用分區管制要點，土地使用分區管制要點修訂前後對照表詳表 5-1 所示。

表 5-1 土地使用分區管制要點修訂前後對照表

原條文	修訂條文	調整說明
無	十六之一、停車場（停五）用地若依促進民間參與公共建設法辦理時，其附屬事業得作為下列項目使用，附屬事業使用面積不得超過總樓地板面積之二分之一： （一）公共使用：其項目依據都市計畫公共設施多目標使用辦法規定辦理，包括衛生醫療設施、社區通信設施、社區安全設施、公用事業服務所、公務機關辦公室、社會教育機構及文化機構、其他公共使用（社	1. 因應計畫區周邊停車空間嚴重不足，優先將已取得之停車場用地改為立體化使用，提升停車空間服務容量，考量地方政府自行興闢財源問題、規劃彈性及政府自行營運風險，故後續擬循多目

原條文	修訂條文	調整說明
	會福利設施、幼兒園、集會所、民眾活動中心) 等。 (二) 餐飲服務。 (三) 商場、超級市場：商場使用限日常用品零售業、一般零售業、日常服務業（不包括洗染）、一般事務所、飲食業、餐飲業、一般服務業、自由職業事務所及金融分支機構。 (四) 洗車業、汽機車保養業、汽機車修理業、電動汽機車充電站及電池交換站。 (五) 配電場所、變電所及其必要機電設施。 (六) 轉運站、調度站、汽車運輸業停車場。 (七) 休閒運動設施：包括游泳池、溜冰場、保齡球場、撞球場、舞蹈社、極限運動場、健身房（體適能中心）、桌球館、羽球場、排球場、籃球場、網球場、壁球場、技擊類運動場館及其他經中央主管機關會商中央目的事業主管機關認可之項目。 (八) 旅館。 (九) 地上興建自來水、再生水、下水道系統相關設施。 (十) 地下興建資源回收站。 (十一) 自行車、機車租賃業。 (十二) 戲院、電影片映演業及藝文業。 (十三) 其他經主辦機關核准之附屬設施或附屬事業使用。	標使用及促參 BOT 方式，鼓勵民間辦理，達成雙贏。 2.配合地方政策，透過招商開發鼓勵民間投資經營，在不影響停車場服務機能下，提升商業等附屬事業使用比例，增加開發效益。 3.為兼顧立體停車場開發財務可行性、自償性之平衡，藉由土地使用分區管制要點變更，新增停車場用地容許使用項目與准許條件，提高促參開發之可行性與廠商投資意願及增加公共設施營運效率與效能。

註：凡本次變更未指明變更部分，均應以原計畫為準。

陸、開發影響

一、基地開發對環境之影響

(一) 生活環境

- 1.新活動型態之引入勢必對周遭實質環境品質產生影響，本計畫將透過開放空間規劃，增加緩衝隔離帶以減少衝擊，並藉由計畫區整體規劃，對於環境衛生與舒適性標準相對提升，將激勵地區生活環境的改善與維護，促使周遭實質環境品質之提升。
- 2.周邊商業活動的進駐帶來的人車旅次，將增加地區空氣與噪音之污染，以及垃圾量與隨意棄置垃圾的情形增加，將加重基地環境品質之維護工作量，為未來應著重之課題。

(二) 交通環境

未來開發營運後，交通改善策略如下：

- 1.推廣大眾運輸系統，強調本計畫周邊完善大眾運輸資源，並呼應低碳政策、鼓勵低碳運輸，建議於適當處設置自行車停車位及公共腳踏車租賃系統，以及設立完整之捷運站、公車站導引指標和指示地圖，提昇乘坐大眾運輸系統之易達性。
- 2.停車出入口原則不得設置於道路交叉截角線、人行穿越道之距離 20 公尺範圍內，且應於出入口前後安排足夠的出入候車及迴轉空間，確保車輛流通效率。
- 3.停車導引牌設置：依交通部頒訂之道路交通標誌標線號誌設置相關規則，於路外停車服務範圍內之適當地點設置指引標誌，以期於最短時間內完成停車。

二、交通影響分析

(一) 開發後路口服務水準分析

評估本基地衍生交通量，並考慮既有道路交通量加上開發後衍生之交通量經過指派後之結果，進行鄰近路口服務水準影響評估，依據預測結果，本計畫開發後基地周邊路口平均停等延滯時間無顯著變化。

表 6-9 開發後鄰近路口服務水準分析表

路口名稱	方向	開發前		開發後			
		平均延滯 (秒/輛)	服務水準	平日離場		假日離場	
				平均延滯 (秒/輛)	服務水準	平均延滯 (秒/輛)	服務水準
南校街、 曉陽路 — 中山路	1 (往東)	78.19	E	78.22	E	78.23	E
	2 (往西)	82.01	F	82.82	F	82.05	F
	3 (往北)	42.57	C	42.92	C	42.97	C
	4 (往南)	38.52	C	38.61	C	38.63	C
	整體	57.77	D	57.91	D	57.76	D
旭光西 路、旭光 路 — 中山路	1 (往東)	67.08	E	67.93	E	68.06	E
	2 (往西)	62.18	E	62.85	E	62.95	E
	3 (往北)	41.37	C	41.50	C	41.52	C
	4 (往南)	38.39	C	38.54	C	38.56	C
	整體	52.47	D	53.92	D	54.13	D
中興路 — 中山路	1 (往西)	64.64	E	64.66	E	64.66	E
	2 (往北)	41.71	C	41.81	C	41.83	C
	3 (往南)	38.98	C	39.10	C	39.12	C
	整體	47.27	D	47.32	D	47.32	D
仁愛路 — 中山路	1 (往東)	62.18	E	62.43	E	62.19	E
	2 (往北)	41.40	C	41.50	C	41.52	C
	3 (往南)	41.08	C	41.18	C	41.20	C
	整體	42.89	C	43.00	C	42.99	C
仁愛路 — 南瑤路	1 (往東)	25.30	B	25.60	B	25.30	B
	2 (往西)	26.01	B	26.42	B	26.04	B
	3 (往北)	23.81	B	23.81	B	23.81	B
	4 (往南)	24.19	B	24.19	B	24.19	B
	整體	25.01	B	25.23	B	25.02	B
仁愛路 —	1 (往東)	25.66	B	26.01	B	25.67	B
	2 (往西)	26.06	B	26.47	B	26.08	B

路口名稱	方向	開發前		開發後			
		平均延滯 (秒/輛)	服務水準	平日離場		假日離場	
				平均延滯 (秒/輛)	服務水準	平均延滯 (秒/輛)	服務水準
民族路	3 (往北)	31.64	C	31.64	C	31.64	C
	4 (往南)	29.74	B	29.74	B	29.74	B
	整體	29.53	B	29.63	B	29.53	B
曉陽路 民族路	1 (往東)	26.96	B	26.30	B	26.99	B
	2 (往西)	25.26	B	24.75	B	25.27	B
	3 (往北)	40.20	C	40.22	C	40.22	C
	4 (往南)	38.02	C	38.03	C	38.03	C
	整體	33.37	C	33.08	C	33.38	C

(二) 交通影響因應對策

本案交通動線規劃採人車分離動線設計，停車場車道出入口設置於 25 米旭光西路上，車輛進出採右進右出方式；人行出入口則設置 2 處，分別位於北側及西側，另本案於基地北側退縮 10 米(不含人行道)空間規劃為市民戶外休閒廣場，詳如圖 6-1 所示。



圖 6-1 交通動線規劃圖

柒、事業及財務計畫

一、開發方式

變更範圍內之土地權屬為彰化市所有，管理者為彰化縣政府，後續將委由彰化市公所依「促進民間參與公共設建法」規定辦理招商作業，委由民間專業團隊管理。

二、實施進度

於都市計畫發布實施後續辦招商作業，並預計於招商成功 3 年內由經營團隊完成建築物興建後開發營運。

表 7-1 開發經費一覽表

項目	面積 (公頃)	土地取得方式					開發經費(億元)			主辦單位	預定完成期限	經費來源
		徵收	價購	市地重劃	區段徵收	其他	土地徵收及地上物補償費	整地與工程費	小計			
「停五」停車場用地	0.71					✓	-	12	12	彰化市公所	招商簽約後 3 年內	民間廠商自行籌措

註：本表得視開發當時實際需求酌予調整。

附件一 個案變更核准函

彰化縣政府 函

地址：50001彰化市中山路2段416號

承辦人：黃昭維

電話：04-7532172

電子信箱：A690600@email.chcg.gov.tw

受文者：彰化市公所

發文日期：中華民國109年10月27日

發文字號：府工運字第1090388054號

速別：普通件

密等及解密條件或保密期限：

附件：

主旨：有關「彰化市第二停車場（停5）興建營運移轉案」，本府同意依都市計畫法第27條第1項第4款規定辦理都市計畫變更，請查照。

說明：

一、依據本府109年10月26日府建城字第1090250111號書函辦理。

二、查旨案係依「都市計畫公共設施用地多目標使用辦法」及「促進民間參與公共建設法」之規定作多目標使用，需變更停車場用地使用之相關規定，所送「訂定彰化市都市計畫停車場用地（停5）土地使用管制計畫書」，經目的事業主管機關認定有變更都市計畫需要，同意依旨揭規定辦理個案變更，後續請依都市計畫法相關規定製作書圖文件報府辦理。

正本：彰化市公所

副本：本府建設處、本府工務處



本案依分層負責規定授權主管處長決行

城市暨觀光發展處文：109/10/28



D01090045510 無附件

附件二 地籍圖謄本及土地登記謄本

地籍圖謄本

彰化電謄字第045571號

土地坐落：彰化縣彰化市南郭段南郭小段334-4,334-12,334-25,334-92地號共4筆



本謄本與地籍圖所載相符（實地界址以複丈鑑界結果為準）



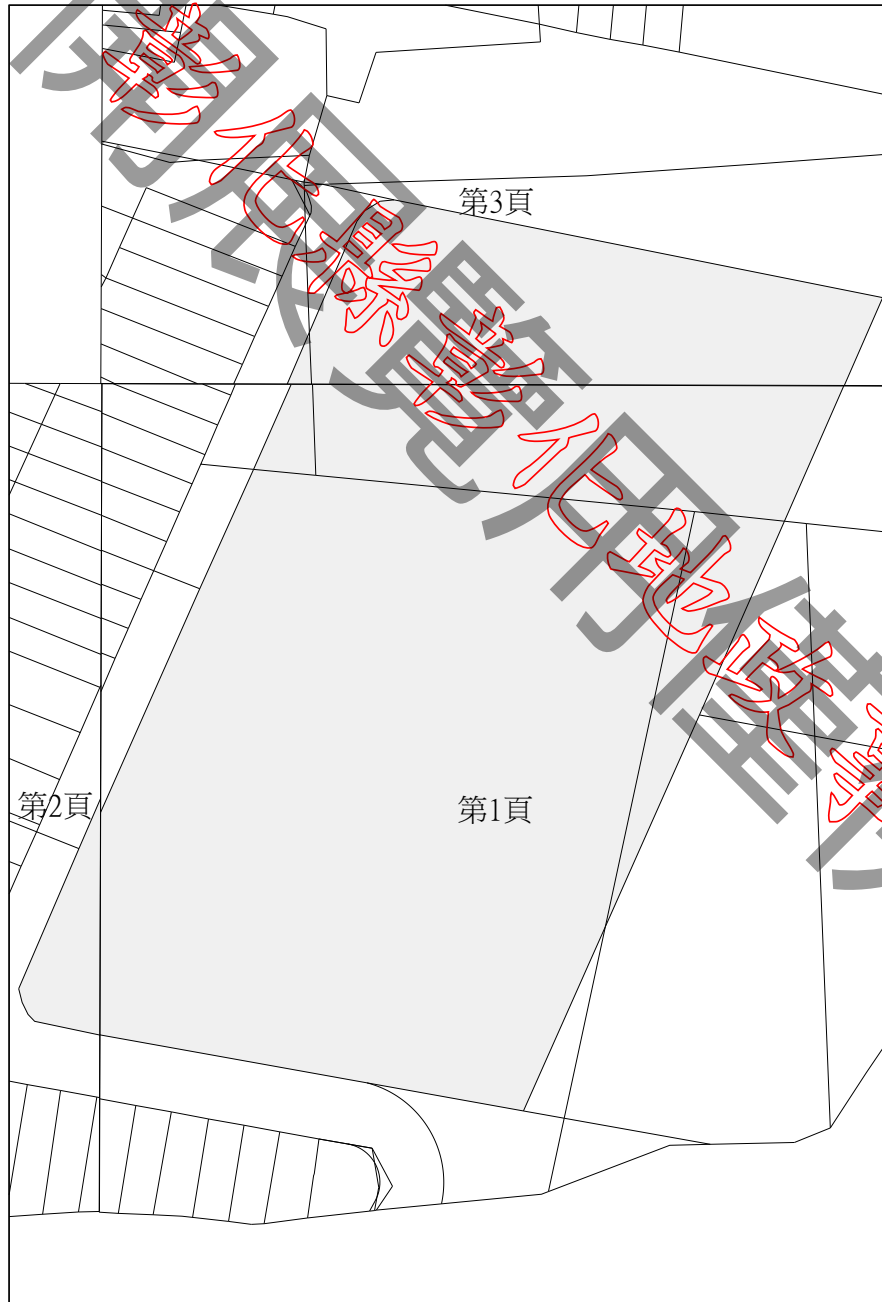
資料管轄機關：彰化縣彰化地政事務所

本謄本核發機關：彰化縣彰化地政事務所

中華民國 109年03月26日13時46分

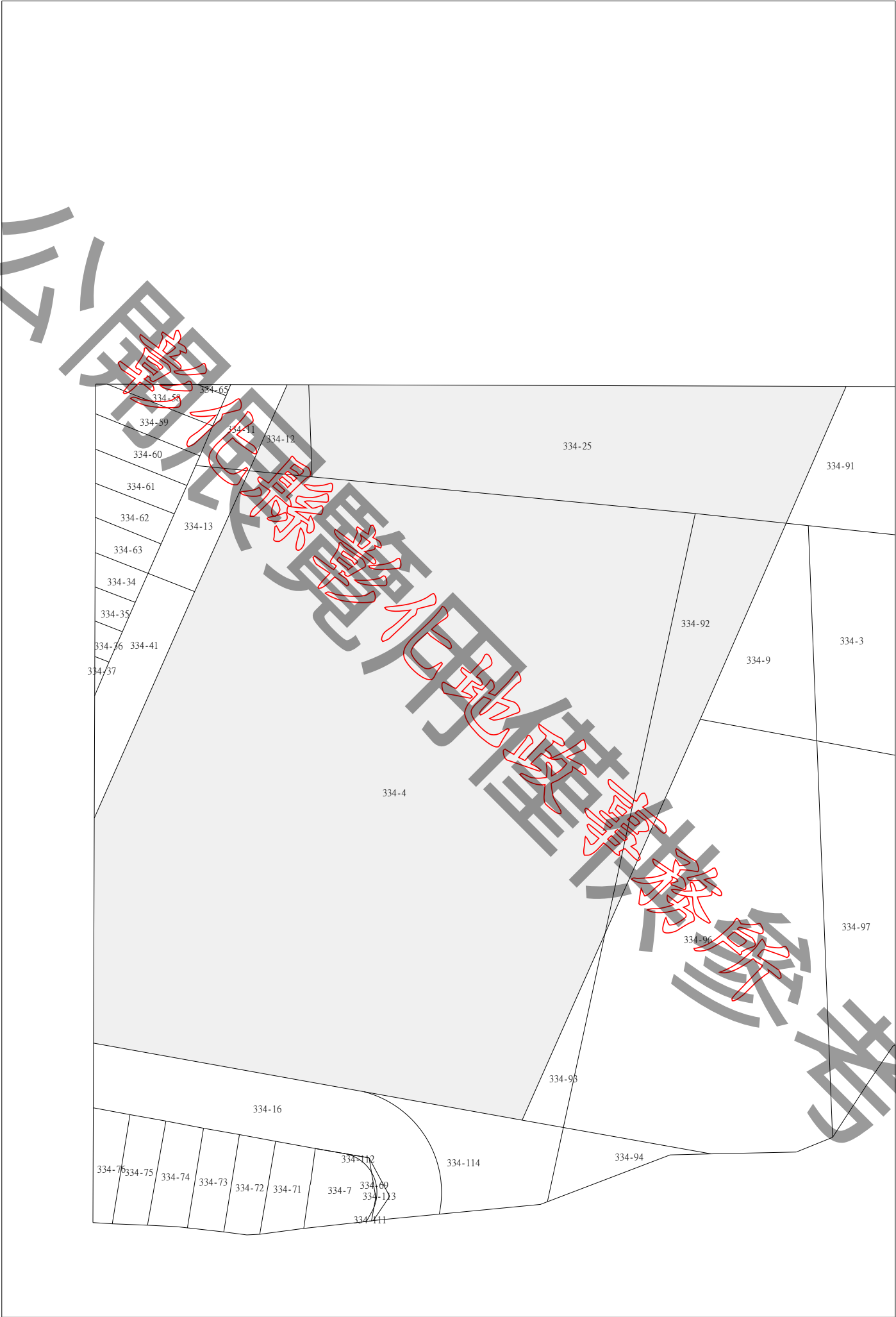
主任：林浚煦

地籍圖謄本如附件共3頁，接續圖如下：

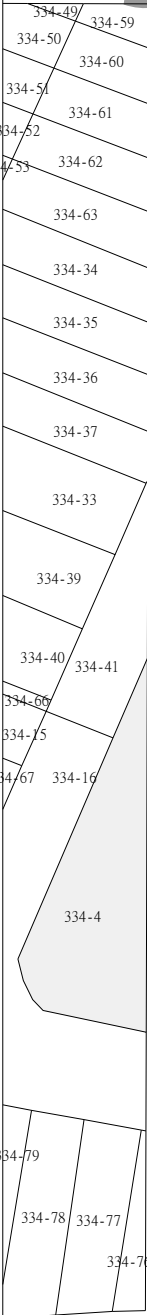


彰化縣彰化地政事務所

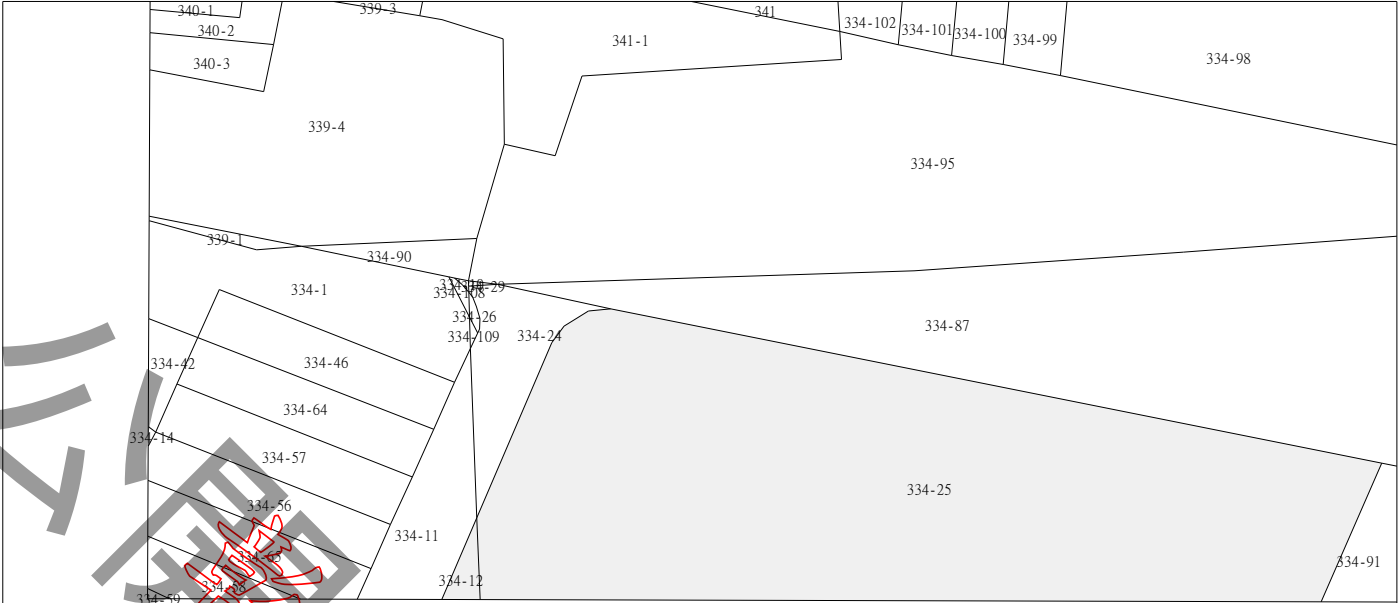
28



比例尺：1/600



比例尺：1/600



比例尺：1/600

土地登記第二類謄本（地號全部）
彰化市南郭段南郭小段 0334-0004地號



列印時間：民國109年03月26日13時46分

頁次：1

本謄本係網路申領之電子謄本，由天誠開發顧問有限公司自行列印
謄本種類碼：SKGWBXM3QPC，可至<https://ep.land.nat.gov.tw>查驗本謄本之正確性
彰化地政事務所 主 任 林浚煦
彰化電謄字第045571號
資料管轄機關：彰化縣彰化地政事務所 謄本核發機關：彰化縣彰化地政事務所

***** 土地標示部 *****

登記日期：民國099年08月13日 登記原因：註記
面 積：****4.638.00平方公尺
使用分區：（空白） 使用地類別：（空白）
民國109年01月公告土地現值：***29,500元／平方公尺
地上建物建號：南郭段南郭小段 12031-002
其他登記事項：因分割增加地號：334-7~334-9、334-13~334-17
、334-93
（權狀註記事項）南郭段南郭小段12031-1、12031-2建號之
建築基地地號：南郭段南郭小段334-4、334-12、334-25
、334-92地號

***** 土地所有權部 *****

（0001）登記次序：0001
登記日期：民國080年12月03日 登記原因：徵收
原因發生日期：民國078年03月13日
所有權人：彰化市
統一編號：0001000701
住 址：（空白）
管 理 者：彰化縣政府
統一編號：58807307
住 址：彰化市中山路二段416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：109年01月****5,400.0元／平方公尺
前次移轉現值或原規定地價：
078年03月 ****5,100.0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

〈 本謄本列印完畢 〉

- ※注意：一、本電子謄本係依電子簽章法規定產製，其所產製為一密文檔案與地政事務所核發紙張謄本具有同等效用。
- 二、若經列印成紙本已為解密之明文資料，僅供閱覽。本電子謄本要具文書證明效力，應上網至 <https://ep.land.nat.gov.tw> 網站查驗，以上傳電子謄本密文檔案，或輸入已解密之明文地政電子謄本第一頁的謄本種類碼，查驗謄本之完整性，以免被竄改，惟本謄本查驗期限為三個月。
- 三、本謄本之處理及利用，申請人應注意依個人資料保護法第5條、第19條、第20條及第29條規定辦理。
- 四、前次移轉現值資料，於課徵土地增值稅時，仍應以稅捐稽徵機關核算者為依據。



土地登記第二類謄本（地號全部）
彰化市南郭段南郭小段 0334-0012地號



列印時間：民國109年03月26日13時46分

頁次：1

本謄本係網路申領之電子謄本，由天誠開發顧問有限公司自行列印
謄本種類碼：SKGWBXM3QPC，可至<https://ep.land.nat.gov.tw>查驗本謄本之正確性
彰化地政事務所 主 任 林浚煦
彰化電謄字第045571號
資料管轄機關：彰化縣彰化地政事務所 謄本核發機關：彰化縣彰化地政事務所

***** 土地標示部 *****

登記日期：民國099年08月13日 登記原因：註記
面 積：*****78.00平方公尺
使用分區：（空白） 使用地類別：（空白）
民國109年01月公告土地現值：***29,500元／平方公尺
地上建物建號：（空白）
其他登記事項：分割白：334-1地號
（權狀註記事項）南郭段南郭小段12031-1、12031-2建號之
建築基地地號：南郭段南郭小段334-4、334-12、334-25
、334-92地號

***** 土地所有權部 *****

（0001）登記次序：0001
登記日期：民國080年12月03日 登記原因：徵收
原因發生日期：民國078年03月13日
所有權人：彰化市
統一編號：0001000701
住 址：（空白）
管 理 者：彰化縣政府
統一編號：58807307
住 址：彰化市中山路二段416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：109年01月****5,400.0元／平方公尺
前次移轉現值或原規定地價：
078年03月 ****5,100.0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

〈 本謄本列印完畢 〉

- ※注意：一、本電子謄本係依電子簽章法規定產製，其所產製為一密文檔案與地政事務所核發紙張謄本具有同等效用。
- 二、若經列印成紙本已為解密之明文資料，僅供閱覽。本電子謄本要具文書證明效力，應上網至 <https://ep.land.nat.gov.tw> 網站查驗，以上傳電子謄本密文檔案，或輸入已解密之明文地政電子謄本第一頁的謄本種類碼，查驗謄本之完整性，以免被竄改，惟本謄本查驗期限為三個月。
- 三、本謄本之處理及利用，申請人應注意依個人資料保護法第5條、第19條、第20條及第29條規定辦理。
- 四、前次移轉現值資料，於課徵土地增值稅時，仍應以稅捐稽徵機關核算者為依據。

土地登記第二類謄本（地號全部）
彰化市南郭段南郭小段 0334-0025地號



列印時間：民國109年03月26日13時46分

頁次：1

本謄本係網路申領之電子謄本，由天誠開發顧問有限公司自行列印
謄本種類碼：SKGWBXM3QPC，可至<https://ep.land.nat.gov.tw>查驗本謄本之正確性
彰化地政事務所 主 任 林浚煦
彰化電謄字第045571號
資料管轄機關：彰化縣彰化地政事務所 謄本核發機關：彰化縣彰化地政事務所

***** 土地標示部 *****

登記日期：民國099年08月13日 登記原因：註記
面 積：****2,093.00平方公尺
使用分區：（空白） 使用地類別：（空白）
民國109年01月公告土地現值：***29,500元／平方公尺
地上建物建號：南郭段南郭小段 12031-001
其他登記事項：分割自：334-6地號
因分割增加地號：334-91
（權狀註記事項）南郭段南郭小段12031-1、12031-2建號之
建築基地地號：南郭段南郭小段334-4、334-12、334-25
、334-92地號

***** 土地所有權部 *****

（0001）登記次序：0001
登記日期：民國080年12月03日 登記原因：徵收
原因發生日期：民國078年03月13日
所有權人：彰化市
統一編號：0001000701
住 址：（空白）
管 理 者：彰化縣政府
統一編號：58807307
住 址：彰化市中山路二段416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：109年01月****5,400.0元／平方公尺
前次移轉現值或原規定地價：
077年12月 ****5,100.0元／平方公尺
歷次取得權利範圍：*****36分之1*****
078年03月 ****5,100.0元／平方公尺
歷次取得權利範圍：*****36分之35*****
其他登記事項：申請免繕發權利書狀

〈 本謄本列印完畢 〉

- ※注意：一、本電子謄本係依電子簽章法規定產製，其所產製為一密文檔與地政事務所核發紙張謄本具有同等效用。
- 二、若經列印成紙本已為解密之明文資料，僅供閱覽。本電子謄本要具文書證明效力，應上網至 <https://ep.land.nat.gov.tw> 網站查驗，以上傳電子謄本密文檔案，或輸入已解密之明文地政電子謄本第一頁的謄本種類碼，查驗謄本之完整性，以免被竄改，惟本謄本查驗期限為三個月。
- 三、本謄本之處理及利用，申請人應注意依個人資料保護法第5條、第19條、第20條及第29條規定辦理。
- 四、前次移轉現值資料，於課徵土地增值稅時，仍應以稅捐稽徵機關核算者為依據。



RE



土地登記第二類謄本（地號全部）
彰化市南郭段南郭小段 0334-0092地號



列印時間：民國109年03月26日13時46分

頁次：1

本謄本係網路申領之電子謄本，由天誠開發顧問有限公司自行列印
謄本種類碼：SKGWBXM3QPC，可至<https://ep.land.nat.gov.tw>查驗本謄本之正確性
彰化地政事務所 主 任 林浚煦
彰化電謄字第045571號
資料管轄機關：彰化縣彰化地政事務所 謄本核發機關：彰化縣彰化地政事務所

***** 土地標示部 *****

登記日期：民國099年08月13日 登記原因：註記
面 積：*****300.00平方公尺
使用分區：（空白） 使用地類別：（空白）
民國109年01月公告土地現值：***29,500元／平方公尺
地上建物建號：（空白）
其他登記事項：分割自：334-9地號
（權利註記事項）南郭段南郭小段12031-1、12031-2建號之
建築基地地號：南郭段南郭小段334-4、334-12、334-25
、334-92地號

***** 土地所有權部 *****

（0001）登記次序：0001
登記日期：民國079年02月08日 登記原因：徵收
原因發生日期：民國---年--月--日
所有權人：彰化市
統一編號：0001000701
住 址：（空白）
管 理 者：彰化縣政府
統一編號：58807307
住 址：彰化市中山路二段416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：109年01月****5,400.0元／平方公尺
前次移轉現值或原規定地價：
078年03月 ****5,100.0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

〈 本謄本列印完畢 〉

- ※注意：一、本電子謄本係依電子簽章法規定產製，其所產製為一密文檔案與地政事務所核發紙張謄本具有同等效用。
- 二、若經列印成紙本已為解密之明文資料，僅供閱覽。本電子謄本要具文書證明效力，應上網至 <https://ep.land.nat.gov.tw> 網站查驗，以上傳電子謄本密文檔案，或輸入已解密之明文地政電子謄本第一頁的謄本種類碼，查驗謄本之完整性，以免被竄改，惟本謄本查驗期限為三個月。
- 三、本謄本之處理及利用，申請人應注意依個人資料保護法第5條、第19條、第20條及第29條規定辦理。
- 四、前次移轉現值資料，於課徵土地增值稅時，仍應以稅捐稽徵機關核算者為依據。

附件三 座談會開會通知單及照片

副本

發文方式：郵寄

檔 號：

保存年限：

彰化縣彰化市公所 開會通知單

受文者：本所城市暨觀光發展課

發文日期：中華民國109年7月27日

發文字號：彰市城觀字第1090030433號

速別：普通件

密等及解密條件或保密期限：

附件：

開會事由：召開「訂定彰化市都市計畫停車場用地(停5)土地使用
管制案」座談會

開會時間：中華民國109年8月3日(星期一)下午2時30分

開會地點：彰化市成功社區活動中心(彰化市旭光西路39號)

主持人：陳主任秘書永軒

聯絡人及電話：蔡佳松 04-7222141#2506

出席者：彰化縣政府、彰化縣彰化市成功里辦公處

列席者：

副本：本所城市暨觀光發展課

備註：依都市計畫草案辦理公開展覽前應行注意事項第4點第1項規定辦理。

彰化縣彰化市公所

彰化縣彰化市公所會議簽到表

一、會議名稱：召開「訂定彰化市都市計畫停車場用地(停

5)土地使用管制案」座談會

二、會議時間：109 年 8 月 3 日(星期一)下午 2 時 30 分

三、開會地點：彰化市成功社區活動中心

四、簽到

出席單位	簽名
彰化縣政府	黃昭偉、陳昱辰
彰化縣彰化市成功里辦公處	許嘉源
市民	市民
詹金火	
王梅月	
彰化市公所	
天誠開發顧問有限公司	趙映程

座談會照片



附件四 彰化市都市計畫委員會審查會議紀錄

項次	日期	文號	內容
1	109.05.14	彰市城觀字第 1090018039 號	檢送 109 年 4 月 24 日召開 109 年度本市都市計畫委員會第 1 次會議紀錄 1 份，請 查照。
2	109.08.28	彰市城觀字第 1090035414 號	檢送本所 109 年 8 月 12 日召開 109 年度本市都市計畫委員會第 2 次會議紀錄 1 份，請 查照。
3	110.06.28	彰市城觀字第 1100024378 號	檢送本所 110 年 6 月 7 日再召開 110 年度本市都市計畫委員會第 1 次會議紀錄 1 份，請查照。

發文方式：郵寄

檔 號：

保存年限：

彰化縣彰化市公所 函

406706

臺中市北屯區松竹路2段160巷3弄6號

地址：50045彰化市光復路74號

承辦人：黃馨慧

電話：04-7222141#2505

傳真：04-7287702

電子信箱：tou010@ems.changhua.gov.tw

受文者：天誠開發顧問有限公司

發文日期：中華民國109年5月14日

發文字號：彰市城觀字第1090018039號

速別：普通件

密等及解密條件或保密期限：

附件：本市都市計畫委員會109年度第1次會議紀錄1份

主旨：檢送109年4月24日召開109年度本市都市計畫委員會第1次會議紀錄1份，請查照。

說明：

- 一、依據本所109年4月17日彰市城觀字第1090014217號開會通知單辦理。
- 二、依「各級都市計畫委員會組織規程」規定，公開旨揭會議紀錄於本所網站（<https://www.changhua.gov.tw/?aid=57&pid=24>）。

正本：林主任委員世賢、陳副主任委員永軒、林委員佳蓁、陳委員進泓、邱委員景升、雷委員祖強、劉委員曜華、陳委員廣武、謝委員琦強、許委員國威、周委員融駿、陳委員惠民、吳委員惠娟、林委員國治、陳委員達夫、陳委員文慶、呂委員麗純、彰化縣政府建設處、天誠開發顧問有限公司(審議案第1案)

副本：本所城市暨觀光發展課

市長林世賢

109 年度彰化市都市計畫委員會第 1 次會議紀錄

壹、會議時間：109 年 4 月 24 日（星期五）上午 10 時整。

貳、會議地點：本所 2 樓第 1 會議室。

參、會議主持人：林主任委員世賢

紀錄彙整：黃馨慧

肆、出席委員：（詳會議簽到簿）。

伍、列席單位及人員：（詳會議簽到簿）。

陸、審議案件：

審議案件第 1 案：彰化市公所為「變更彰化市都市計畫（土地使用分區管制要點）（配合停五用地立體停車場興建計畫）案」

提案單位：彰化市公所

說明：

一、摘要：

- （一）變更位置現況為彰化市第二停車場使用，為一平面收費停車場，由於鄰近南瑤宮及彰化基督教醫院周邊商圈，假日停車位往往不敷需求；為增進彰化市公共設施用地的利用效能及使用彈性，同時活絡地區發展，擬以引入民間參與公共建設方式進行再開發。
- （二）依「都市計畫公共設施用地多目標使用辦法」規定，停車場立體多目標之項目使用容積樓地板面積不得超過總容積樓地板面積三分之一，且其預期投資之行業別並未全部被涵蓋於現行之「都市計畫公共設施用地多目標使用辦法」規定中，將使投資開發之財務無法平衡，而致使民間廠商無投資意願。
- （三）本計畫由土地權利關係人依都市計畫法第 24 條規定，自行提案變更都市計畫土地使用分區管制要點，增加該停車場用地多目標使用項目與准許條件之彈性，增加民間投資停車場誘因，期進一步提供彰化市更好、更充裕之公共服務空間與增加政府收入的雙重目標。

二、法令依據：都市計畫法第 24 條

三、變更計畫位置及範圍：詳計畫書。

變更位置位於彰化市成功里，現為彰化市公共造產第二停車場（停五）面積為 0.71 公頃，東側鄰接成功公園（公兒十三）及財政部中區國稅局彰化分局（機二十一），北側及西側分別臨旭光西路（綠園道五）及旭光西路 77 巷（既有道路）。

地籍範圍包含彰化市成功里南郭段南郭小段 334-4、334-12、334-25 及 334-92 等 4 筆土地，全部皆為公有土地，所有權人為彰化市，管理者為彰化縣政府。

四、變更計畫內容：

（一）變更理由

1. 因應計畫區周邊停車空間嚴重不足，優先將已取得之停車場用地改為立體化使用，提升停車空間服務容量，考量地方政府自行興闢財源問題、規劃彈性及政府自行營運風險，故後續擬循多目標使用及促參 BOT 方式，鼓勵民間辦理，達成雙贏。
2. 配合地方政策，透過招商開發鼓勵民間投資經營，在不影響停車場服務機能下，提升商業等附屬事業使用比例，增加開發效益。
3. 為兼顧立體停車場開發財務可行性、自償性之平衡，藉由土地使用分區管制要點變更，新增停車場用地容許使用項目與准許條件，提高促參開發之可行性與廠商投資意願及增加公共設施營運效率與效能。

（二）變更內容

本計畫配合停車場用地（停五）依促進民間參與公共建設法相關規定辦理開發，增訂土地使用分區管制要點：

1. 停車場用地（停五）依促進民間參與公共建設法相關規定，經主辦機關核准者，得依本要點規定辦理，其餘未規定事項者，得適用其他法令之規定。
2. 停車場用地（停五）係供停車及其附屬設施使用，做平面使用時其建蔽率 10%，容積率 20%，立體使用時其建蔽率 80%，容積率 960%。
3. 其附屬事業得作為下列項目使用，附屬事業使用面積不得超

過總樓地板面積之二分之一：

- (1)公共使用：其項目依據都市計畫公共設施多目標使用辦法規定辦理，包括衛生醫療設施、社區通信設施、社區安全設施、公用事業服務所、公務機關辦公室、社會教育機構及文化機構、其他公共使用（社會福利設施、幼兒園、集會所、民眾活動中心）等。
- (2)餐飲服務。
- (3)商場、超級市場：商場使用限日常用品零售業、一般零售業、日常服務業（不包括洗染）、一般事務所、飲食業、餐飲業、一般服務業、自由職業事務所及金融分支機構。
- (4)洗車業、汽機車保養業、汽機車修理業、電動汽機車充電站及電池交換站。
- (5)配電場所、變電所及其必要機電設施。
- (6)轉運站、調度站、汽車運輸業停車場。
- (7)休閒運動設施：包括游泳池、溜冰場、保齡球場、撞球場、舞蹈社、極限運動場、健身房（體適能中心）、桌球館、羽球場、排球場、籃球場、網球場、壁球場、技擊類運動場館及其他經中央主管機關會商中央目的事業主管機關認可之項目。
- (8)旅館。
- (9)地上興建自來水、再生水、下水道系統相關設施。
- (10)地下興建資源回收站。
- (11)自行車、機車租賃業。
- (12)健身服務業
- (13)戲院、電影片映演業及藝文業。
- (14)綜合零售業。
- (15)其他經執行機關核准之附屬設施或附屬事業使用。

決 議：

本案請彰化市公所依下列各點重新修正計畫書，並以對照表方式詳為補充資料後，再提請大會討論。

一、本案案名請修正為：「訂定彰化市都市計畫停車場用地（停5）土

地使用管制案」。

二、有關本案辦理變更都市計畫之法令依據，如依促進民間參與公共建設法第 14 條規定辦理都市計畫法第 27 條迅行變更，須經彰化縣政府逕予認定。

三、商業市場部分：請補充本案之開發構想、商業發展規模及特性及財務可行性。

四、交通衝擊部分：請補充說明開發前後之停車空間供給及需求、車輛出入動線配置及開發後對基地周圍住宅區之影響。

五、有關本案訂定內容及理由，請以計畫內容綜理表敘明訂定條文內容及理由。

六、有關停車場用地多目標使用規定，請納入計畫書附件。

柒、臨時動議：無

捌、散會：上午 12 時。

109 年度彰化市都市計畫委員會第 1 次會議

簽到簿

- 一、 會議時間：109 年 4 月 24 日（星期五）上午 10 時整
- 二、 會議地點：本所 2 樓第一會議室
- 三、 主持人：林主任委員世賢
- 四、 出（列）席者：

姓名	職稱	簽名
林世賢	主任委員	林世賢
陳永軒	副主任委員	陳永軒
林佳蓁	委員	林佳蓁
陳進泓	委員	林梓元

姓名	職稱	簽名
邱景升	委員	邱景升
雷祖強	委員	雷祖強
劉曜華	委員	劉曜華
謝琦強	委員	謝琦強
許國威	委員	許國威
周融駿	委員	周融駿

姓名	職稱	簽名
陳惠民	委員	陳惠民
陳廣武	委員	陳廣武 陳顯成
吳惠娟	委員	吳惠娟
林國治 請假	委員	
陳達夫 請假	委員	
陳文慶 請假	委員	
呂麗純 請假	委員	

姓名	職稱	簽名
彰化縣政府 建設處		陳顯
天誠開發顧問 有限公司	經理	陳天瑞
		陳晉珠

姓名	職稱	簽名
彰化市公所 城市暨觀光發展課	技士	黃馨慧
	技士	施正建
	約僱	洪敬臣
	書記	黃淳甄
	技士	陳佳君
	約僱	楊煥雅
	技士	王柏鈞
	約僱	柯沛穎
	課員	蔡佳宏

發文方式：郵寄

檔 號：

保存年限：

彰化縣彰化市公所 函

地址：50045彰化市光復路74號

承辦人：黃馨慧

電話：04-7222141#2505

傳真：04-7287702

電子信箱：tou010@ems.changhua.gov.tw

受文者：本所城市暨觀光發展課

發文日期：中華民國109年8月28日

發文字號：彰市城觀字第1090035414號

速別：普通件

密等及解密條件或保密期限：

附件：109年度本市都委會第2次會議紀錄1份

主旨：檢送本所109年8月12日召開109年度本市都市計畫委員會第2次會議紀錄1份，請查照。

說明：

- 一、依據本所109年8月6日彰市城觀字第1090030612號開會通知單辦理。
- 二、依「各級都市計畫委會組織規程」規定公開旨揭會議紀錄於本所網站 (<https://www.changhua.gov.tw/?aid=57&pid=24>)。

正本：林主任委員世賢、陳副主任委員永軒、林委員佳蓁、陳委員進泓、邱委員景升、雷委員祖強、劉委員曜華、陳委員廣武、謝委員琦強、許委員國威、周委員融駿、陳委員惠民、吳委員惠娟、林委員國治、陳委員達夫、陳委員文慶、呂委員麗純、彰化縣政府建設處、彰化縣政府工務處、天誠開發顧問有限公司(審議案第1案)、建國科技大學(報告案第1案)

副本：本所城市暨觀光發展課

市長林世賢

109 年度彰化市都市計畫委員會第 2 次會議紀錄

一、會議時間：109 年 8 月 12 日（星期三）下午 3 時整

二、會議地點：本所 2 樓第 1 會議室（彰化市光復路 74 號）

三、會議主持人：林主任委員世賢

紀錄彙整：黃馨慧

四、出席委員：（詳會議簽到簿）

五、列席單位及人員：（詳會議簽到簿）

六、審議案件：

審議案件第 1 案：彰化市公所為「訂定彰化市都市計畫停車場用地（停 5）土地使用管制案」再提會討論案

提案單位：彰化市公所

說 明：

一、摘要：

（一）變更位置現況為彰化市第二停車場使用，為一平面收費停車場，由於鄰近南瑤宮及彰化基督教醫院周邊商圈，假日停車位往往不敷需求；為增進彰化市公共設施用地的利用效能及使用彈性，同時活絡地區發展，擬以引入民間參與公共建設方式進行再開發。

（二）依「都市計畫公共設施用地多目標使用辦法」規定，停車場立體多目標之項目使用容積樓地板面積不得超過總容積樓地板面積三分之一，且其預期投資之行業別並未全部被涵蓋於現行之「都市計畫公共設施用地多目標使用辦法」規定中，將使投資開發之財務無法平衡，而致使民間廠商無投資意願。

（三）本計畫由土地權利關係人依都市計畫法第 24 條規定，自行提案變更都市計畫土地使用分區管制要點，增加該停車場用地多目標使用項目與准許條件之彈性，增加民間投資停車場誘因，期進一步提供彰化市更好、更充裕之公共服務空間與增加政府收入的雙重目標。

二、法令依據：都市計畫法第 27 條第 1 項第 4 款、促進民間參與公共建設法第 14 條、都市計畫公共設施用地多目標使用辦法第 3 條。

三、變更計畫位置及範圍：

變更位置位於彰化市成功里，現為彰化市公共造產第二停車場（停五）面積為 0.71 公頃，東側鄰接成功公園（公兒十三）及財政部中區國稅局彰化分局（機二十一），北側及西側分別臨旭光西路（綠園道五）及旭光西路 77 巷（既有道路）。

地籍範圍包含彰化市成功里南郭段南郭小段 334-4、334-12、334-25 及 334-92 等 4 筆土地，全部皆為公有土地，所有權人為彰化市，管理者為彰化縣政府。

四、變更計畫內容：詳附表 1。

五、提大會討論事項：

- (一)確定本案辦理都市計畫變更之法源依據。
- (二)訂定停車場用地(停5)之土地使用分區管制要點內容。
- (三)配合前次 109 年 4 月 24 日第 1 次大會決議補充商業使用及交通衝擊等說明，爰提會討論。

決議：本案除下列各點補充及修正外，其餘依彰化市公所本次提會審議資料內容通過，並提報彰化縣政府辦理公開展覽及審議程序。

- 一、本案計畫書案名名稱調整為「變更彰化市都市計畫停車場用地(停5)土地使用管制案」，並配合調整計畫書第四章之變更內容及其變更內容綜理表。
- 二、請確認本案後續開發是否須另要求回饋公共設施，以補足彰化市都市計畫現有公共設施用地不足之情形。
- 三、請補充其他縣市辦理調整附屬事業使用樓地板面積比例之法緣及案例說明，以強化本案後續開發效益。
- 四、請補充本案後續開發於景觀及環境友善設計，如與鄰近公園間之鏈結、人車動線引導說明。
- 五、土地使用分區管制要點詳附表 1 市都委會決議欄。

附表一、修訂土地使用分區管制要點

位置	變更條文	理由	市都委會決議
停5	本案依促進民間參與公共建設法相關規定，經主辦機關核准者，得依本要點規定辦理，其餘未規定事項者，得適用其他法令之規定： 一、本計畫停車場用地依照促進民間參與公共建設法允許停車場及其附屬設施使用。 二、停車場用地（停五）係供停車及其附屬設施使用，做平面使用時其建蔽率 10%，容積率 20%，立體使用時其建蔽率 80%，容積率 960%。 三、其附屬事業得作為下列項目使用，附屬事業使用面積不得超過總樓地板面積之二分之一： （一）公共使用：其項目依據都市計畫公共設施多目標使用辦法規定辦理，包括衛生醫療設施、社區通信設施、社區安全設施、公用事業服務所、公務機關辦公室、社會教育機構及文化機構、其他公共使用（社會福利設施、幼兒園、集會所、民眾活動中心）等。 （二）餐飲服務。 （三）商場、超級市場：商場使用限日常用品零售業、一般零售業、日常服務業（不包括洗染）、一般事務所、飲食業、餐飲業、一般服務業、自由職業	1. 因應計畫區周邊停車空間嚴重不足，優先將已取得之停車場用地改為立體化使用，提升停車空間服務容量，考量地方政府自行興闢財源問題、規劃彈性及政府自行營運風險，故後續擬循多目標使用及促參 BOT 方式，鼓勵民間辦理，達成雙贏。 2. 配合地方政策，透過招商開發鼓勵民間投資經營，在不影響停車場服務機能下，提升商業等附屬事業使用比例，增加開發效益。 3. 為兼顧立體停車場開發財務可行性、自償性	考量本案係配合停車場用地(停5)後續依促進民間參與公共建設法辦理招商需要增訂之土管條文，建議如下： 1. 配合都市計畫法臺灣省施行細則、都市計畫公共設施用地多目標使用辦法及行政院主計總處公告之中華民國標準行業分類調整附屬事業容許使用項目名稱，並依計畫書第三章開發構想增列屬文化創意產業之使用項目。 2. 其他使用核准條文，請參考彰化縣其他都市計畫區土地使用管制條文，修正為「其他經彰化縣都市計畫

	事務所及金融分支機構。 (四)洗車業、汽機車保養業、汽機車修理業、電動汽機車充電站及電池交換站。 (五)配電場所、變電所及其必要機電設施。 (六)轉運站、調度站、汽車運輸業停車場。 (七)休閒運動設施：包括游泳池、溜冰場、保齡球場、撞球場、舞蹈社、極限運動場、健身房（體適能中心）、桌球館、羽球場、排球場、籃球場、網球場、壁球場、技擊類運動場館及其他經中央主管機關會商中央目的事業主管機關認可之項目。 (八)旅館。 (九)地上興建自來水、再生水、下水道系統相關設施。 (十)地下興建資源回收站。 (十一)自行車、機車租賃業。 (十二)健身服務業。 (十三)戲院、電影片映演業及藝文業。 (十四)綜合零售業。 (十五)其他經執行機關核准之附屬設施或附屬事業使用。	之平衡，藉由土地使用分區管制要點變更，新增停車場用地容許使用項目與准許條件，提高促參開發之可行性與廠商投資意願及增加公共設施營運效率與效能。	委員會審查核准之使用項目」。
--	---	---	-----------------------

報告案件第 1 案：彰化市公所為「高速公路彰化交流道附近特定區計畫產業發展規劃及開發構想」案

提案單位：彰化市公所

說明：

一、「高速公路彰化交流道附近特定區計畫」刻正由彰化縣政府辦理第四次通盤檢討，鑒於過往通盤檢討後發展成效不彰，為協助產業整合升級，帶動彰化市工商經濟發展，彰化市公所委託建國科技大學協助研擬相關產業園區可行開發構想（對策）及未來產業發展規劃，藉以奠定彰化發展基礎。

二、案經彰化市公所 109 年 7 月 7 日第一期成果審查會議在案，爰提會報告。

決議：洽悉。

七、臨時動議：無

八、散會：下午 5 時 25 分

109 年度彰化市都市計畫委員會第 2 次會議

簽到簿

一、會議時間：109 年 8 月 12 日（星期三）下午 3 時整

二、會議地點：本所 2 樓第一會議室

三、主持人：林主任委員世賢

四、出席（列）席者：

姓名	職稱	簽名
林世賢	主任委員	
陳永軒	副主任委員	陳永軒
林佳蓁	委員	林佳蓁
陳進泓	委員	陳進泓

姓名	職稱	簽名
邱景升	委員	邱景升
雷祖強	委員	雷祖強
劉曜華	委員	劉曜華
謝琦強	委員	謝琦強
許國威	委員	請假
周融駿	委員	
陳廣武	委員	陳廣武

姓名	職稱	簽名
陳惠民	委員	
吳惠娟	委員	吳惠娟
林國治	委員	林國治
陳達夫	委員	
陳文慶	委員	陳文慶
呂麗純	委員	呂麗純

姓名	職稱	簽名
彰化縣政府 建設處		
		陳星辰
彰化縣政府 工務處	辦事處	黃昭維

天誠開發顧問

有限公司

建國科技大學

洪君齡

洪君齡

姓名	職稱	簽名
彰化市公所	技士	黃馨慧
	課員	蔡佳松
	技士	施正建
	書記	黃淳甄
	組員	林沛穎
	技士	王柏鈞
	技士	陳佳君
	課員	黃一洲
	組員	楊曉雅

彰化縣彰化市公所 函

地址：50045彰化市光復路74號
承辦人：黃馨慧
電話：04-7222141#2505
傳真：04-7287702
電子信箱：tou010@ems.changhua.gov.tw

受文者：天誠開發顧問有限公司

發文日期：中華民國110年6月28日
發文字號：彰市城觀字第1100024378號
速別：普通件
密等及解密條件或保密期限：
附件：110年度彰化市都市計畫委員會第1次會議紀錄1份（0024378A00_ATTCH3.pdf、
0024378A00_ATTCH2.pdf）

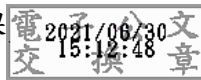
主旨：檢送本所110年6月7日再召開110年度彰化市都市計畫委員會第1次會議紀錄1份，請查照。

說明：

- 一、依據本所110年6月2日彰市城觀字第1100023225號開會通知單辦理。
- 二、依「各級都市計畫委員會組織規程」規定公開旨揭會議紀錄於本所網站（<https://www.changhua.gov.tw/?aid=57&pid=24>）供公眾閱覽。

正本：林主任委員世賢、陳副主任委員永軒、林委員佳蓁、蔡委員翠蓉、陳委員廣武、白委員烈燿、姚委員嘉耀、賴委員美蓉、許委員國威、謝委員琦強、周委員融駿、沈委員永堂、吳委員水富、林委員國治、陳委員達夫、陳委員文慶、呂委員麗純、彰化縣政府建設處、蔡佳松君、天誠開發顧問有限公司(報告案第1案)

副本：本所城市暨觀光發展課



110 年度彰化市都市計畫委員會第 1 次會議紀錄

一、會議時間：110 年 6 月 7 日（星期一）下午 2 時整

二、會議地點：彰化市公所（線上視訊會議）

三、會議主持人：陳副主任委員永軒代理 紀錄彙整：黃馨慧

四、出席委員：（詳會議簽到簿及視訊會議截圖）

五、列席單位及人員：（詳會議簽到簿及視訊會議截圖）

六、審議案件：

審議案件第 1 案：彰化市公所為「變更彰化市都市計畫停車場用地（停 5）土地使用管制案」再提會討論案

提案單位：彰化市公所

說明：

一、「變更彰化市都市計畫停車場用地（停 5）土地使用管制案」前於 109 年 4 月 24 日及 109 年 8 月 12 日經本會審議完竣，並依會議決議於 109 年 11 月 23 日彰市城觀字第 1090048840 號函及 110 年 2 月 22 日彰市城觀字第 1100006732 號函提報彰化縣政府辦理公開展覽及審議程序。

二、依彰化縣政府 110 年 3 月 16 日府建城字第 1100089968 號函意見：「查本府於 109 年 10 月 27 日府工運字第 1090388054 號函同意貴公所依都市計畫法第 27 條第 1 項第 4 款規定辦理本案都市計畫變更，惟案於本府同意辦理前業已完成貴市都市計畫審議，程序似有未合，併請貴公所釐清說明。」。

三、為明確本案辦理都市計畫變更之法源依據，避免執行產生疑義及周延都市計畫變更法定程序，以確保民眾權益，故提請大會審議。

決議：本案除下列各點外，其餘依彰化市公所本次提會審議資料內容通過，請彰化市公所修正計畫書、圖後，賡續提報彰化縣政府辦理公開展覽及審議程序，以符內政部 110 年 5 月 10 日營署都字第 1100035464 號函釋意旨。

一、請更正本案審核摘要表及計畫書誤植內容，並更新

計畫書第三章相關分析數據資料至最新年度。

二、請補充說明本次新增容許使用項目後續衍生其停車需求、交通流量及道路服務水準之計算、衝擊分析及因應對策，並將本次會議紀錄納入計畫書敘明。

七、臨時動議：無

八、散會：下午 2 時 55 分

110 年度彰化市都市計畫委員會第 1 次會議

簽到簿

一、 會議時間：110 年 6 月 7 日（星期一）下午 2 時整

二、 會議地點：彰化市公所（線上視訊會議）

三、 主持人：林主任委員世賢

四、 出（列）席者：

姓名	職稱	簽名
林世賢	主任委員	
陳永軒	副主任委員	陳永軒
林佳蓁	委員	林佳蓁
蔡翠蓉	委員	蔡翠蓉

110 年度彰化市都市計畫委員會第 1 次會議

簽到簿

一、 會議時間：110 年 6 月 7 日（星期一）下午 2 時整

二、 會議地點：彰化市公所（線上視訊會議）

三、 主持人：林主任委員世賢

四、 出席者：

姓名	職稱	簽名
陳廣武	委員	陳廣武

110 年度彰化市都市計畫委員會第 1 次會議

簽到簿

一、 會議時間：110 年 6 月 7 日（星期一）下午 2 時整

二、 會議地點：彰化市公所（線上視訊會議）

三、 主持人：林主任委員世賢

四、 出席者：

姓名	職稱	簽名
許國威	委員	許國威

110年度彰化市都市計畫委員會第1次會議 簽到簿

1、會議時間：110年6月7日（星期一）下午2時整

2、會議地點：彰化市公所（線上視訊會議）

3、主持人：林主任委員世賢

4、出席者：

姓名	職稱	簽名
建文君	委員	建文君

110 年度彰化市都市計畫委員會第 1 次會議

簽到簿

一、 會議時間：110 年 6 月 7 日（星期一）下午 2 時整

二、 會議地點：彰化市公所（線上視訊會議）

三、 主持人：林主任委員世賢

四、 出席者：

姓名	職稱	簽名
呂麗純	委員	呂麗純

110 年度彰化市都市計畫委員會第 1 次會議

簽到簿

一、 會議時間：110 年 6 月 7 日（星期一）下午 2 時整

二、 會議地點：彰化市公所（線上視訊會議）

三、 主持人：林主任委員世賢

四、 出席者：

姓名	職稱	簽名
賴美蓉	委員	賴美蓉

110 年度彰化市都市計畫委員會第 1 次會議

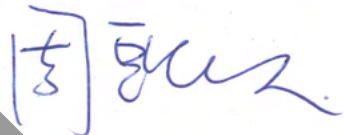
簽到簿

一、 會議時間：110 年 6 月 7 日（星期一）下午 2 時整

二、 會議地點：彰化市公所（線上視訊會議）

三、 主持人：林主任委員世賢

四、 出席者：

姓名	職稱	簽名
周融駿	委員	

110 年度彰化市都市計畫委員會第 1 次會議

簽到簿

一、 會議時間：110 年 6 月 7 日（星期一）下午 2 時整

二、 會議地點：彰化市公所（線上視訊會議）

三、 主持人：林主任委員世賢

四、 出席者：

姓名	職稱	簽名
林國治	委員	林國治

110 年度彰化市都市計畫委員會第 1 次會議

簽到簿

一、 會議時間：110 年 6 月 7 日（星期一）下午 2 時整

二、 會議地點：彰化市公所（線上視訊會議）

三、 主持人：林主任委員世賢

四、 出席者：

姓名	職稱	簽名
謝琦強	委員	謝琦強

110 年度彰化市都市計畫委員會第 1 次會議

簽到簿

一、 會議時間：110 年 6 月 7 日（星期一）下午 2 時整

二、 會議地點：彰化市公所（線上視訊會議）

三、 主持人：林主任委員世賢

四、 列席者：

姓名	職稱	簽名
天誠開發顧問 有限公司	都市計畫師	趙映程

110 年度彰化市都市計畫委員會第 1 次會議

簽到簿

一、 會議時間：110 年 6 月 7 日（星期一）下午 2 時整

二、 會議地點：彰化市公所（線上視訊會議）

三、 主持人：林主任委員世賢

四、 出席者：

姓名	職稱	簽名
白烈燿	委員	(請假)
姚嘉耀	委員	(請假)
沈永堂	委員	(請假)
吳水富	委員	(請假)
陳達夫	委員	(請假)

110 年度彰化市都市計畫委員會第 1 次會議

簽到簿

一、 會議時間：110 年 6 月 7 日（星期一）下午 2 時整

二、 會議地點：彰化市公所（線上視訊會議）

三、 主持人：林主任委員世賢

四、 列席者：

姓名	職稱	簽名
彰化縣政府 建設處		(請假)

[illegible]

業務單位主管	
業務承辦人員	

業務單位主管	
業務承辦人員	