

擬定彰化市都市計畫停車場用地（停五）  
土地使用分區管制要點案



彰化縣彰化市公所  
中華民國 111 年 6 月

# 彰化縣擬定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停車場用地（停五）土地使用分區管制要點案
擬定都市計畫法令依據	都市計畫法第 27 條第 1 項第 4 款
擬定都市計畫機關	彰化縣彰化市公所
自擬細部計畫或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
本案公開展覽起訖日期	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
	公開展覽 自 110 年 8 月 10 日起至 110 年 9 月 10 日止，共計 32 天
	公開說明會 110 年 8 月 25 日下午 2 時於彰化縣政府一樓第一會議室
人民團體對本案之反映意見	詳人民及團體陳情意見綜理表
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 彰化縣都市計畫委員會第 264 次會議 審議通過

# 【目 錄】

壹、緒論.....	1
一、辦理緣由.....	1
二、法令及辦理依據.....	1
三、計畫位置及範圍.....	2
(一) 擬定計畫位置.....	2
(二) 土地權屬.....	3
貳、現行計畫概述.....	4
一、主要計畫.....	4
(一) 都市計畫發布實施歷程.....	4
(二) 計畫範圍及面積.....	4
(三) 計畫年期、計畫人口與密度.....	4
(四) 土地使用計畫、公共設施計畫.....	5
二、細部計畫.....	8
(一) 都市計畫發布實施歷程.....	8
(二) 計畫範圍及面積.....	8
(三) 計畫年期、計畫人口與密度.....	8
(四) 土地使用計畫、公共設施用地.....	8
三、相關管制規定.....	11
(一) 土地使用強度.....	11
(二) 建築退縮規定.....	11
四、相關法規.....	11
參、發展現況分析.....	13
一、人口分析.....	13
(一) 人口統計.....	13
(二) 人口組成.....	13
(三) 人口成長與變遷.....	14
二、環境調查分析.....	15
(一) 停車供需概況.....	15
(二) 環境交通條件概況.....	17
(三) 商業層級及發展趨勢.....	22
三、促參可行性評估.....	25
(一) 發展潛力.....	25
(二) 開發構想分析.....	26

(三) 財務可行性分析 .....	26
(四) 相關辦理案例 .....	28
(五) 衍生交通衝擊 .....	30
(六) 交通衝擊解決規範及措施 .....	30
肆、都市防災 .....	32
一、都市防災配合措施 .....	32
(一) 防災避難場所 .....	32
(二) 緊急疏散動線 .....	32
(三) 防救災指揮中心 .....	32
伍、土地使用分區管制要點 .....	34
一、土地使用分區管制要點 .....	34
二、都市設計審議準則 .....	35
陸、事業及財務計畫 .....	38
一、開發方式 .....	38
二、實施進度 .....	38
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 交通影響分析	
附件四 座談會開會通知單及照片	
附件五 停車需求量及供給量推估分析	

## 【圖目錄】

圖 1-1 計畫位置圖 .....	2
圖 1-2 地籍範圍示意圖 .....	3
圖 2-1 現行主要計畫內容示意圖 .....	7
圖 2-2 現行細部計畫內容示意圖 .....	10
圖 3-1 計畫範圍現況 .....	15
圖 3-2 計畫位置半徑 300 公尺內停車場位置圖 .....	16
圖 3-3 計畫位置周邊道路系統示意圖 .....	18

圖 3-4 進出動線規劃示意圖 .....	20
圖 3-5 計畫位置周邊發展情形 .....	23
圖 3-6 高雄市凹子底停車場（停 35）興建前後示意圖.....	28
圖 3-7 竹北市停八停車場興建前後示意圖.....	29
圖 3-8 建議取消路邊停車格範圍 .....	30
圖 3-9 車流管制引導點及公車、接駁車行駛路線構想圖.....	31
圖 4-1 防災避難場所、防災動線及避難示意圖.....	33

## 【表 目 錄】

表 1-1 計畫範圍土地清冊 .....	3
表 2-1 彰化市都市計畫主要計畫發布實施重點歷程概要表.....	4
表 2-2 彰化市主要計畫土地使用面積表 .....	6
表 2-3 彰化市細部計畫土地使用面積表 .....	9
表 2-4 停車場用地多目標使用辦法綜理表 .....	11
表 3-1 彰化市及都市計畫區歷年人口成長統計表.....	13
表 3-2 彰化市歷年人口年齡結構一覽表.....	14
表 3-3 彰化市人口成長與變遷分析表 .....	14
表 3-4 基地 300 公尺街廓內停車供給數量綜整表.....	15
表 3-5 基地平面使用及立體化使用之停車需供比.....	17
表 3-6 周邊道路幾何特性表 .....	19
表 3-7 開發前周邊路段服務水準分析表 .....	19
表 3-8 開發後周邊路段服務水準分析表 .....	21
表 3-9 基地鄰近道路公車路線及班次一覽表 .....	21
表 3-10 民國 105-109 年彰化縣平均每戶消費支出項目統計表 .....	24
表 3-11 相關假設與參數設定 .....	27
表 3-12 本計畫擬定前後效益評估 .....	27
表 5-1 開發經費一覽表 .....	38

# 壹、緒論

## 一、辦理緣由

彰化市都市計畫「停五」用地位於旭光西路，計畫面積約 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。本區因位於彰化市核心地區，且鄰近南瑤宮及彰化基督教醫院周邊商圈，現有停車位經常不敷需求，因此彰化市公所擬採促參方式引入民間資金改建為立體停車場使用，以擴大服務周邊商圈停車所需。

案經彰化市公所民國 109 年辦理之促參可行性評估建議，應配合地區發展需求增加商業利用項目及樓板面積比例，以作為帶動商圈發展核心及提高廠商投資意願。因有關都市計畫土地使用管制事項係屬政府配合辦理措施，本案報請縣府同意認定為本縣之重大建設，爰依都市計畫法第 27 條第 1 項第 4 款規定，提報擬定細部計畫（土地使用管制）內容，以利立體停車場之公共設施提供，以及民間參與公共建設之執行。

## 二、法令及辦理依據：都市計畫法第 27 條第 1 項第 4 款。

### 三、計畫位置及範圍

#### (一) 擬定計畫位置

計畫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，詳圖 1-1。

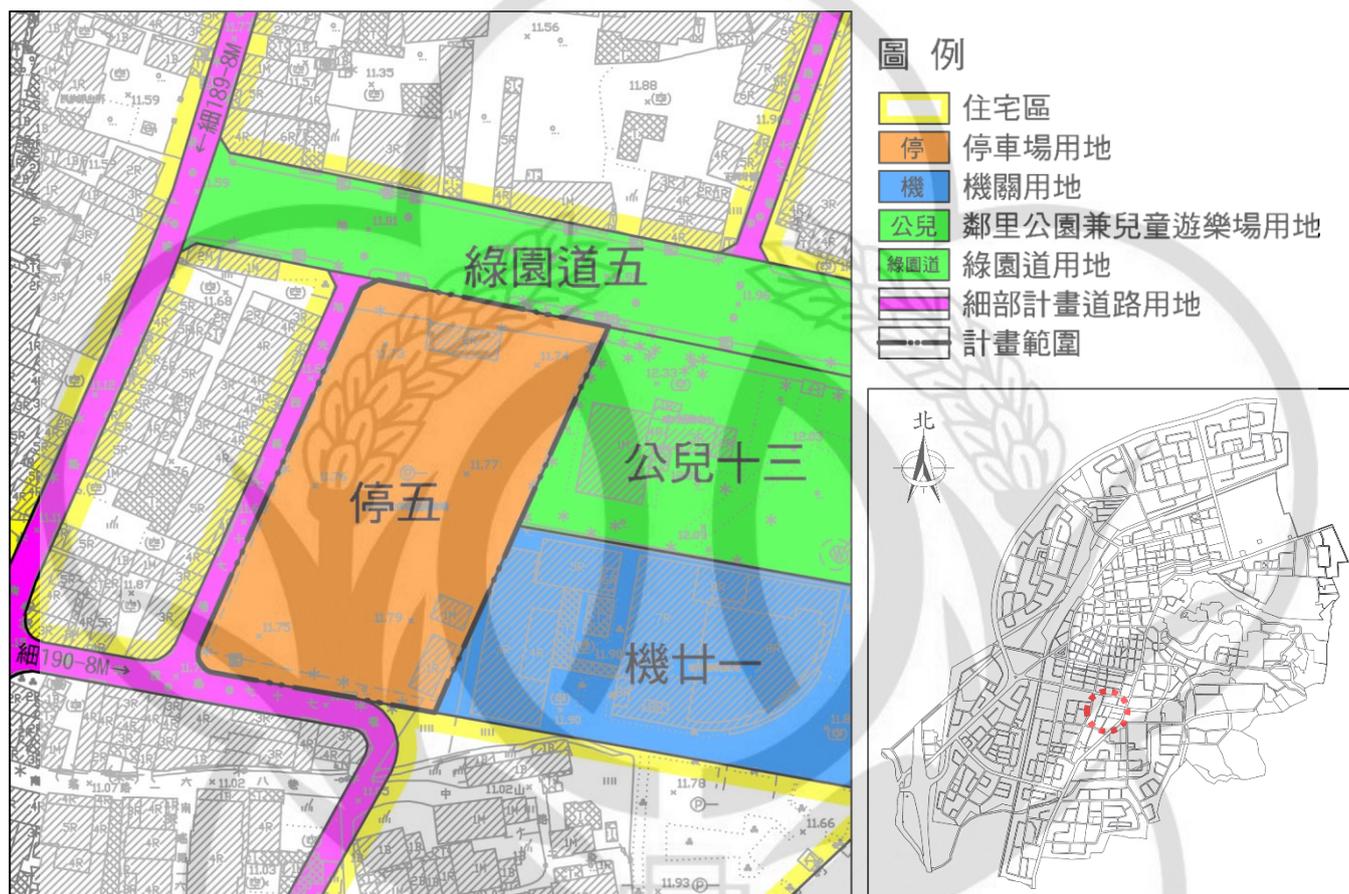


圖 1-1 計畫位置圖

## (二) 土地權屬

計畫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 筆地號，皆為公有土地，所有權人為彰化市，管理者為彰化縣政府，詳圖 1-2 及表 1-1。

表 1-1 計畫範圍土地清冊

編號	段別	地號	面積(m <sup>2</sup> )	使用分區	所有權人	管理者
1	南郭段 南郭小段	334-4	4,638	停車場用地	彰化市	彰化縣政府
2		334-12	78	停車場用地	彰化市	彰化縣政府
3		334-25	2,093	停車場用地	彰化市	彰化縣政府
4		334-92	300	停車場用地	彰化市	彰化縣政府
面積合計			7,109			

資料來源：彰化地政事務所。

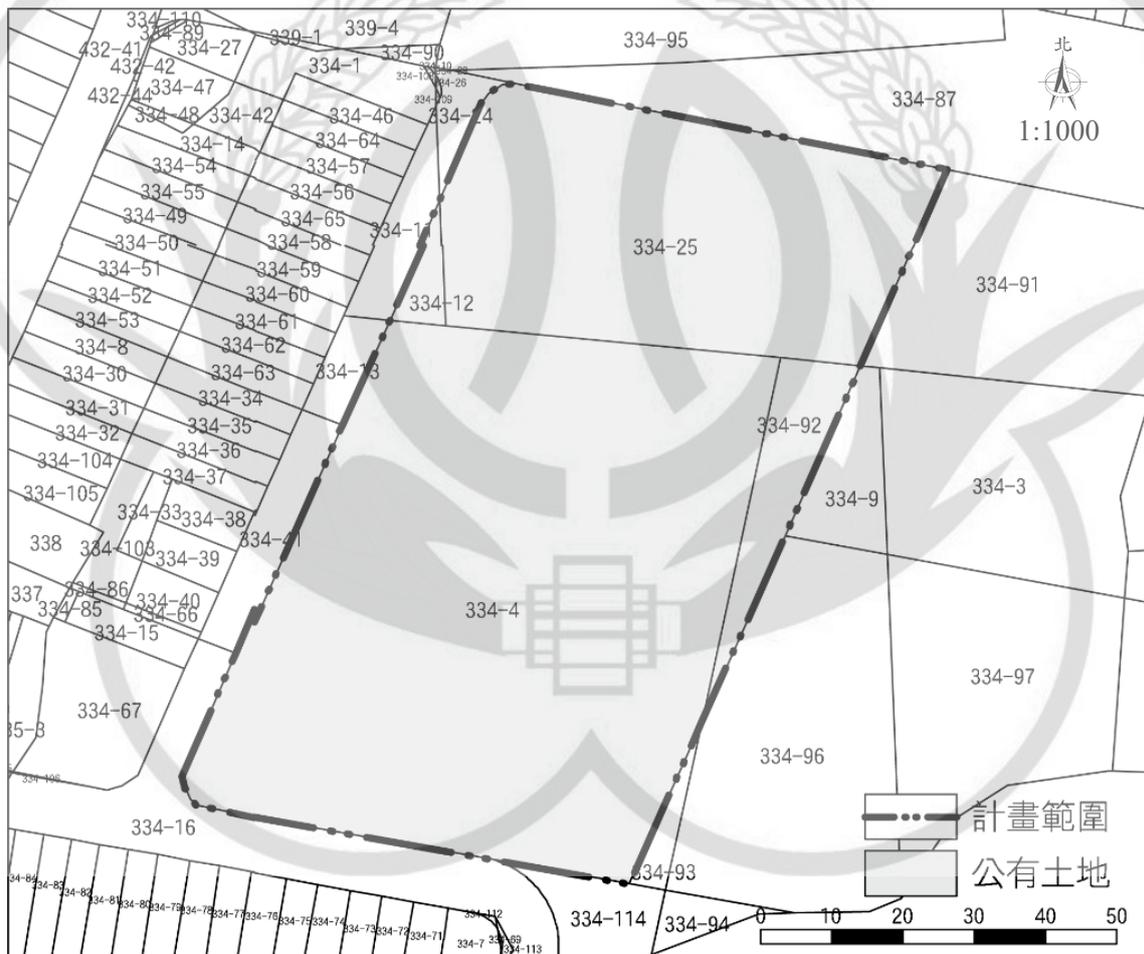


圖 1-2 地籍範圍示意圖

## 貳、現行計畫概述

### 一、主要計畫

#### (一) 都市計畫發布實施歷程

彰化市都市計畫自民國 59 年 4 月 3 日發布彰化修訂都市計畫案，其後於民國 93 年 8 月 2 日完成計畫書圖重製及第一次通盤檢討，於民國 108 年 7 月 3 日完成第二次通盤檢討，第二次通盤檢討後迄今僅辦理 1 次個案變更計畫，有關彰化市都市計畫主要計畫發布實施重點歷程詳表 2-1。

表 2-1 彰化市都市計畫主要計畫發布實施重點歷程概要表

編號	計畫名稱	發布實施日期文號
1	彰化市修訂都市計畫案	59 年 04 月 03 日彰府建都字第 5931608 號
2	彰化市都市計畫（第一次通盤檢討）案	93 年 08 月 02 日府城計字第 0930144905B 號
3	變更彰化市都市計畫（第二次通盤檢討）案	108 年 07 月 03 日府建城字第 1080203556 號
4	變更彰化市主要計畫(部分溝渠用地及部分污水處理廠用地為道路用地、部分電路鐵塔用地為道路用地兼電路鐵塔用地)(配合水資中心西側之大埔截水溝堤岸道路拓寬工程)案	110 年 08 月 30 日府建城字第 1100276031 號

資料來源：彰化縣政府都市計畫資訊網，本計畫彙整。

#### (二) 計畫範圍及面積

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，計畫面積為 1,234.71 公頃，約占彰化市全市面積之 18%。

#### (三) 計畫年期、計畫人口與密度

1.計畫年期：民國 115 年。

2.計畫人口：計畫人口為 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 324 人。

#### (四) 土地使用計畫、公共設施計畫

共劃設 12 種土地使用分區及 23 種公共設施用地類別，有關彰化市主要計畫土地使用詳表 2-2 及圖 2-1。

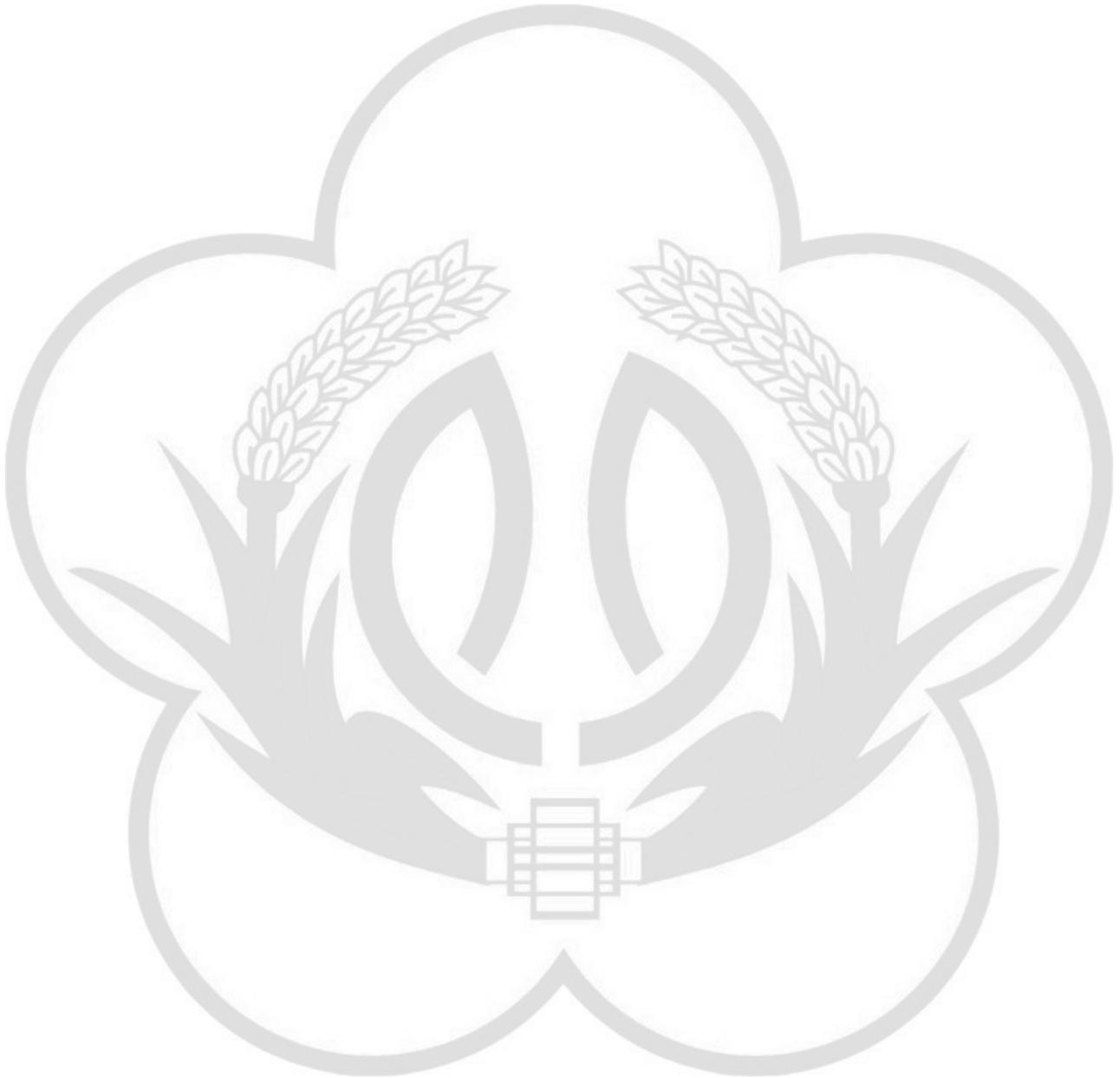


表 2-2 彰化市主要計畫土地使用面積表

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	608.21	49.26	50.40
	商業區	79.61	6.45	6.60
	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	7.45
	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	1.78	0.14	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
	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
	廣場用地	1.16	0.09	0.10
	道路用地	124.95	10.12	10.35
	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	---

備註：表內面積應依據核定圖實地分割測量面積為準。

資料來源：變更彰化市主要計畫（第二次通盤檢討）案，彰化縣政府，民國 108 年 7 月。

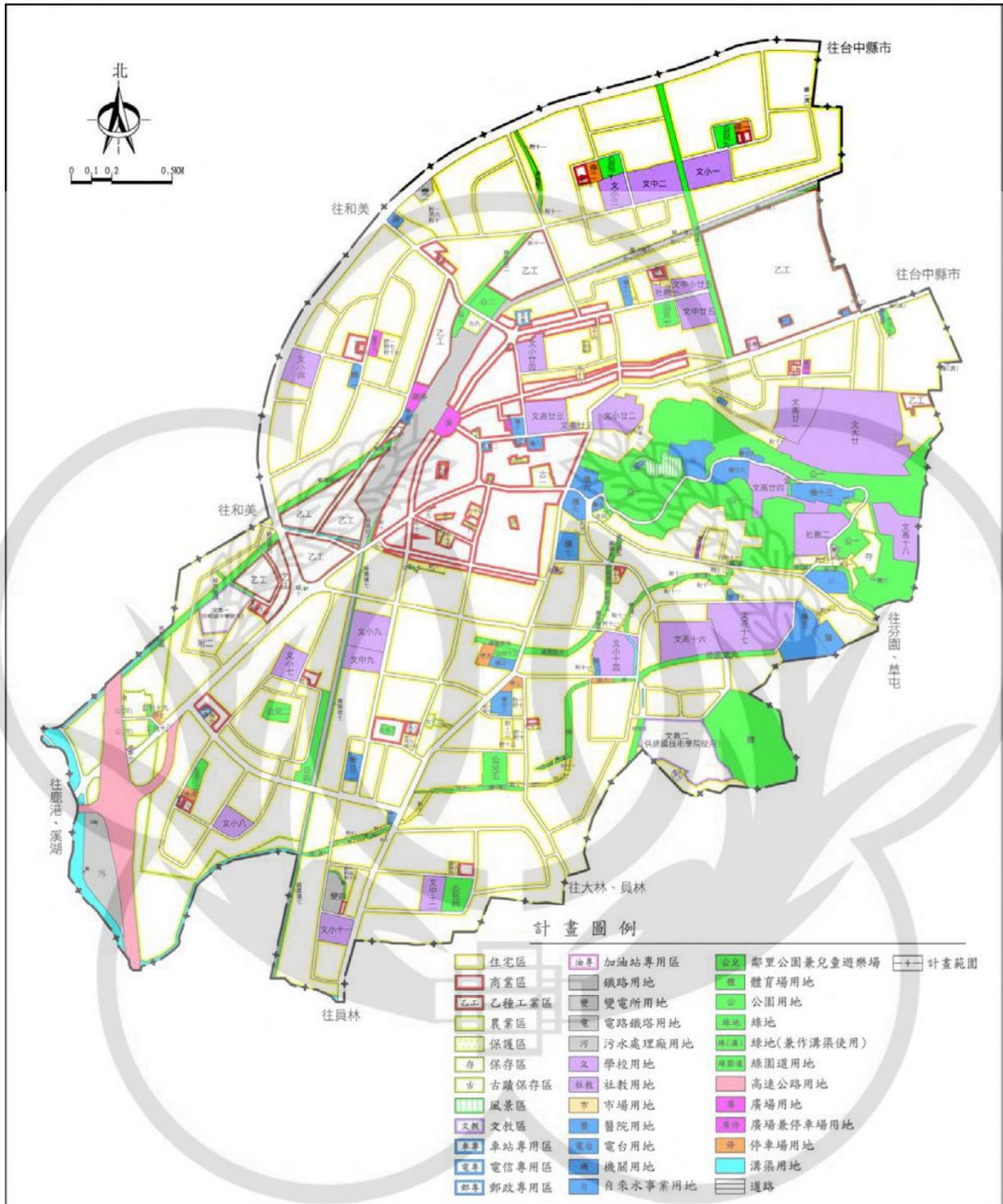


圖 2-1 現行主要計畫內容示意圖

## 二、細部計畫

### (一) 都市計畫發布實施歷程

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，於 109 年 7 月 27 日公告發布實施。自擬定細部計畫後，迄今未辦理其他個案變更或通盤檢討。

### (二) 計畫範圍及面積

與彰化市主要計畫範圍相同。

### (三) 計畫年期、計畫人口與密度

- 1.計畫年期：民國 115 年。
- 2.計畫人口：計畫人口為 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。

### (四) 土地使用計畫、公共設施用地

共劃設 12 種土地使用分區及 24 種公共設施用地類別，有關彰化市細部計畫土地使用詳表 2-3 及圖 2-2。

表 2-3 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
	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	---

備註：表內面積應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案，彰化縣政府，民國 109 年 7 月。

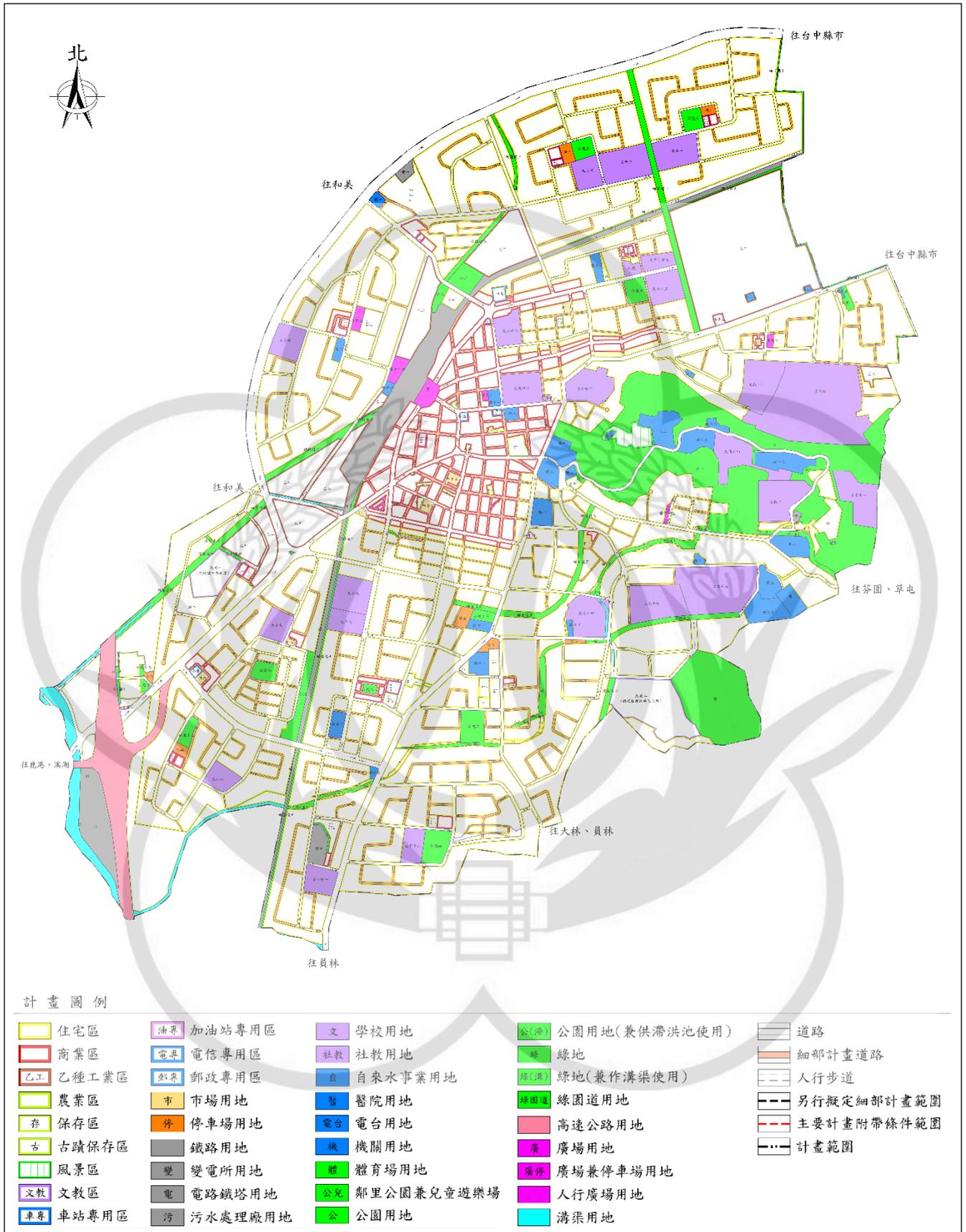


圖 2-2 現行細部計畫內容示意圖

### 三、相關管制規定

#### (一) 土地使用強度

依據「都市計畫法臺灣省施行細則(109.03.31)」第 36 及 37 條規定，停車場用地作平面使用時建蔽率不得超過百分之十、容積率不得超過其附屬設施百分之二十；作立體使用時建蔽率不得超過百分之八十、容積率不得超過百分之九百六十。

#### (二) 建築退縮規定

現行建築退縮規定為擬定彰化市細部計畫「土地使用分區管制要點」第 18 項第 3 款：「...公共設施用地及公用事業單位使用之土地：應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。...」

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；退縮建築部分均得計入法定空地；退縮建築後免再依彰化縣建築管理自治條例之規定留設法定騎樓。

### 四、相關法規

依「都市計畫公共設施用地多目標使用辦法」第 3 條第 1 項規定：「公共設施用地多目標使用之用地類別、使用項目及准許條件，依附表之規定。但依『依促進民間參與公共建設法相關規定供民間參與公共建設之附屬事業用地，其容許使用項目依都市計畫擬定、變更程序調整。』者，不受附表之限制。」

停車場用地之使用項目及准許條件等規定使用詳表 2-4 所示。

表 2-4 停車場用地多目標使用辦法綜理表

用地類別	使用項目	准許條件	備註
停車場	一、公共使用。 二、加油(氣)站。 三、餐飲服務。 四、商場、超級市場、攤販集中場。 五、洗車業、汽機車保養業、汽	1.作第二項至第四項、第七項至第九項使用時，其面臨道路寬度應在十二公尺以上。但位於鄉街計畫、為保持優美風景或以保護為目的之特定區計畫地區，並經直轄市、縣(市)都市計畫委員會審議通過者，不在此限。 2.應設專用出入口、樓梯及通道。	1.公共使用同「零售市場用地」之使用類別。 2.休閒運動設施之使用同「公

用地類別	使用項目	准許條件	備註
	機車修理業、電動汽機車充電站及電池交換站。 六、配電場所、變電所及其必要機電設施。 七、轉運站、調度站、汽車運輸業停車場。 八、休閒運動設施。 九、旅館。 十、天然氣整壓站及遮斷設施。 十一、地上興建自來水、再生水、下水道系統相關設施。 十二、地下興建資源回收站。 十三、自行車、機車租賃業。	3.高度超過六層或十八公尺之立體停車場。但周邊地區停車需求提經直轄市、縣(市)都市計畫委員會或都市設計審議委員會審議通過，或作第一項(電信、有線、無線設備、機房及天線、社區安全設施)、第二項、第六項、第十項至第十二項之使用者，不在此限。 4.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。但作第一項公共使用之社會福利設施使用，周邊地區停車需求提經直轄市、縣(市)都市計畫委員會或都市設計審議委員會審議通過，使用容積樓地板面積，得不超過總容積樓地板面積二分之一。 5.作第三項、第四項、第九項使用時，其停車空間，不得少於建築技術規則所定標準之二倍。 6.作第二項使用時，應於地面層設置，並應有完善之通風、消防及安全設備。 7.天然氣整壓站應為屋內型整壓站或地下型整壓站。 8.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。 9.作資源回收站、天然氣整壓站使用時，應妥予規劃，並確實依環境保護及消防有關法令管理。 10.作攤販集中場使用以該用地原已有營業之攤販使用為限。	園用地」立體多目標使用之使用類別。 3.攤販之使用，以安置該用地之原有攤販為限。

# 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 109 年底為 137,550 人，年平均成長率為-0.28%。

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	137,550	-763	-0.55
年平均成長率			-0.14%	年平均成長率		-0.28%

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，110 年 9 月。

### (二) 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 3-2 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。

備註：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

### (三) 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 3-3 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。

## 二、環境調查分析

### (一) 停車供需概況

#### 1. 停車五停車場現況

本案範圍現為彰化市公共造產第二停車場，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 位及婦幼停車位 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 計畫範圍現況

#### 2. 路外停車狀況調查

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，詳圖 3-2 及表 3-4 所示。

表 3-4 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	小型車：20 元/時 大型車：40 元/時	平面
路外私	Times 寶雅彰化民族店停車場	—	17	—	20 元/半小時	平面
	城市車旅旭光站停	—	25	—	20 元/半小時	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			
有	車場					
	Times 南瑤路停車場	—	25	—	20 元 / 半小時	平面
	合計	30	391			

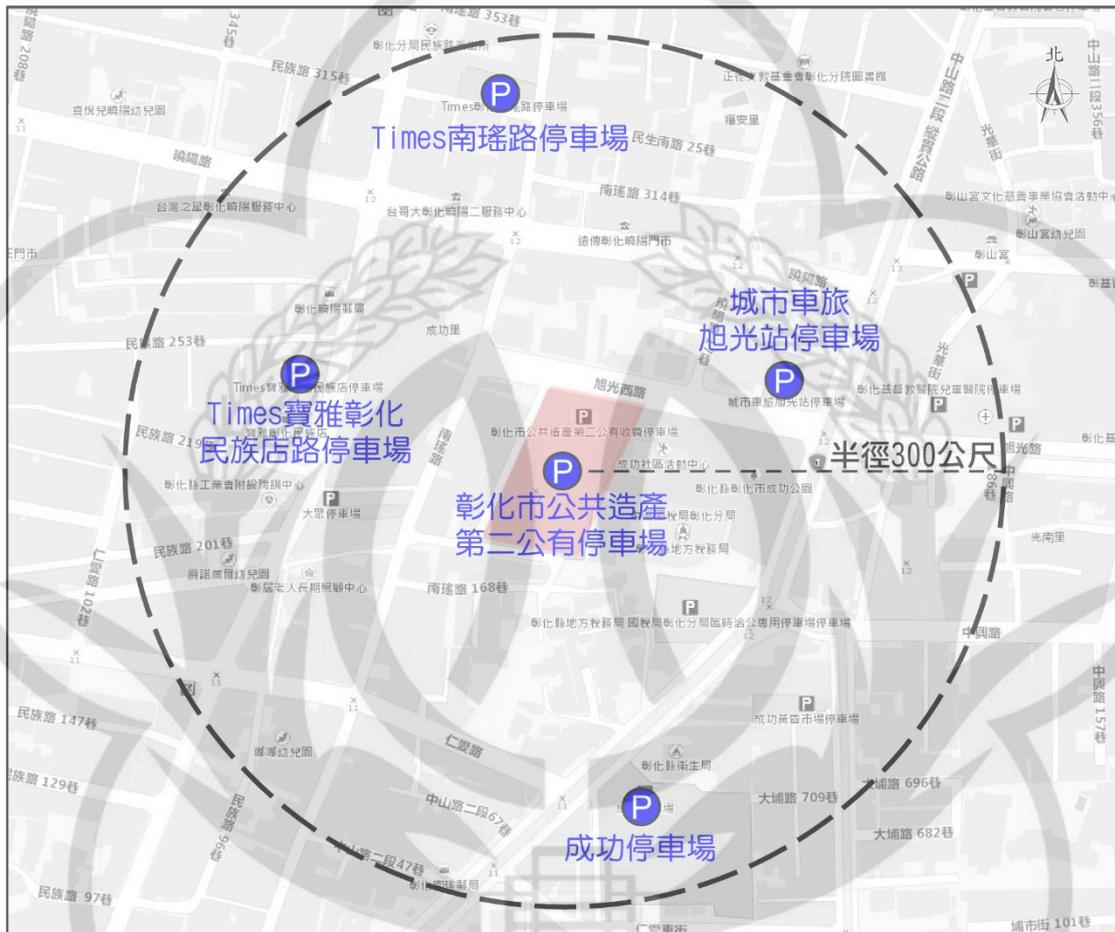


圖 3-2 計畫位置半徑 300 公尺內停車場位置圖

### 3.現況停車需求

依可行性報告現地調查結果，平日尖峰時段小型車停車需求數量約 358 位，約為 9 成，假日尖峰時段小型車停車需求數量約為 427 位，需供比達 1.09，超過當地停車供給數量，停車位已不足使用，詳表 3-5。

假日停車位不足主要因為南瑤、曉陽商圈及廟宇巡禮衍生的遊客停車使用以及需求較高。

除路外停車數供給量不足外，周邊亦有違規停車情形，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。

#### 4.未來停車供應情形

本案用地興建立體化停車場後，因提高附屬設施之商業使用總量後，商業設施空間衍生之停車需求量將隨之增加，經評估本區域汽車停車需求量最高將增至 693 位，依本計畫開發推估可提供 909 位。

開發前平面停車需供比為汽車 1.09，經評估本基地以附屬設施 1/3 辦理立體開發後需供比為 0.57，可有效吸納鄰近停車需求，減少路邊違規停車亂像，且若以附屬設施 1/2 辦理立體開發後需供比為 0.76，並無停車需求外溢情形發生，並有餘裕停車位可再吸收鄰近停車需求，改善本區違規停車問題。

表 3-5 基地平面使用及立體化使用之停車需供比

項目	平面使用	立體化使用 (附屬設施佔 1/3)		立體化使用 (附屬設施佔 1/2)	
	汽車	汽車	機車	汽車	機車
需求量	427	604	198	693	295
供給量	391	1,062	455	909	682
需供比	<b>1.09</b>	<b>0.57</b>	<b>0.43</b>	<b>0.76</b>	<b>0.43</b>

註：本表停車供給量僅屬預估，實際供給量以開發規劃為準。

### (二) 環境交通條件概況

#### 1.交通系統分析

##### (1) 中山路（省道台 1 線）

位於計畫位置東側，縱貫彰化市境內，北側連接台中市，南則可聯絡彰化市以南各鄉鎮及雲林縣，路寬為 30 公尺。

##### (2) 旭光路、旭光西路

為本基地至 139 線道景觀道路、八卦山風景區之聯絡道路，路寬為 25 公尺。

(3) 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。

(4) 民族路

南瑤宮、南瑤商圈出入彰化市區聯絡道路，路寬為 15 公尺。

(5) 仁愛路

為銜接省道台 1 線、民族路與中正路及兼具住宅區之聯絡道，路寬 15 公尺。

(6) 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。

(7) 旭光西路 77 巷

計畫位置西側之服務道路，北接旭光西路，路寬為 6 公尺。



圖 3-3 計畫位置周邊道路系統示意圖

表 3-6 周邊道路幾何特性表

路段名稱	道路功能				人行道		路邊 停車 管制
	寬度 (m)	雙向 車道數	功能分級	分隔型態	寬度 (m)	人行道 設施	
中山路二段 (曉陽路-仁愛路)	30	2	聯外道路	標線分隔	2	有	有
旭光西路 (南瑤路-中山路二段)	25	2	次要道路	標線分隔	2	有	有
南瑤路 (曉陽路-仁愛路)	8	2	次要道路	標線分隔	-	無	無
旭光西路 77 巷	6	-	服務道路	無標線	-	無	無

資料來源：本計畫彙整。

## 2. 周邊道路系統服務水準

基地周邊路段水準基本維持 A~B 級，屬十分流暢的車流，北側旭光西路服務水準呈 D 級，屬車多但行駛速率尚稱順暢，整體交通大致暢行無阻、狀況良好，詳表 3-7 所示。

表 3-7 開發前周邊路段服務水準分析表

路名	路段起迄	方向	服務水準
中山路二段	南校街、曉陽路-旭光西路、旭光路	往南	B
		往北	B
	旭光西路、旭光路-中興路	往南	B
		往北	B
	中興路-仁愛路	往南	B
		往北	B
旭光西路	中山路-南瑤路	往東	D
		往西	B

## 3. 進出動線規劃

交通動線規劃原則採人車分離，人行出入口分別設置北側出入口及東側影城出入口，沿街廓四周設置人行穿越道，已串聯周邊活動休閒空間；車行進出動線分為北側及南側出入口，將公共停車場及商場附設停車場使用者分流，以分散旭光西路及中山路車流量，詳圖 3-4 所示。

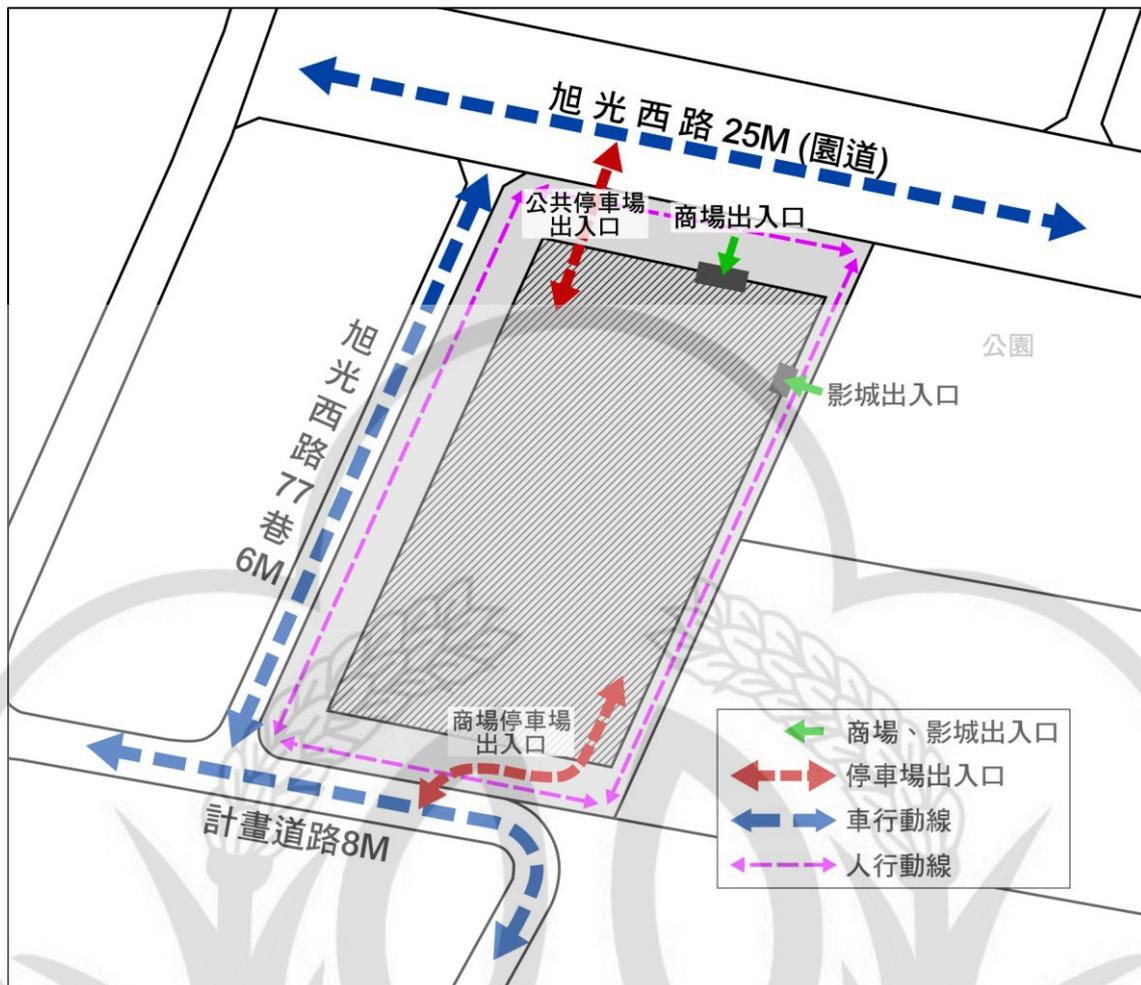


圖 3-4 進出動線規劃示意圖

#### 4.交通影響分析

本案基地鄰近中山路（省道 1 號）及旭光西路，道路現況服務水準為 B 至 D 之間（詳表 3-8），停滯時間為 15 秒至 60 秒間，模擬建築以建蔽率 80%容積率 960%，附屬設施樓地板佔 1/2（50%餐飲服務、30%商城及 20%影城）辦理開發作業，經採用開發樓地板面積推估衍生交通量需求，推估交通尖鋒時段之員工數與來客數，並以運具之分配率及承載率加計產業特性來估計開發後衍生之交通量，經過指派後之結果（詳附件三-交通影響分析），旭光西路及中山路交通尖峰服務水準仍維持於 B 至 D 之間(屬車多但行駛速率尚稱順暢)，可看出本計畫區開發對其鄰近道路之交通影響尚在可接受之範圍。

表 3-8 開發後周邊路段服務水準分析表

路名	路段起迄	方向	開發前		開發後			
			旅行速率 (Km/Hr)	服務水準	平日離場		假日離場	
					旅行速率 (Km/Hr)	服務水準	旅行速率 (Km/Hr)	服務水準
中山路一段	南校街、曉陽路 —旭光西路、旭光路	往南	32.24	B	32.16	B	32.15	B
		往北	30.08	B	29.90	C	29.87	C
	旭光西路、旭光路 —中興路	往南	32.48	B	32.42	B	32.41	B
		往北	31.25	B	27.74	C	27.73	C
	中興路— 仁愛路	往南	33.12	B	33.07	B	33.06	B
		往北	32.80	B	32.75	B	32.74	B
		往西	34.66	B	34.71	B	34.65	B
旭光西路	中山路—南瑤路	往東	20.91	D	20.20	D	20.09	D
		往西	32.96	B	32.64	B	32.59	B

## 5. 公共運輸及綠色運具

### (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 3-9 所示。

表 3-9 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
	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

公車路線		起迄站名	停靠站	發車間隔
	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)公共自行車租借系統

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的城市，原於民國 103 年 5 月啟用 YouBike 公共自行車系統，後來在民國 110 年由 MOOVO 系統車輛接手運營，導入能使用悠遊卡、一卡通與手機掃碼租借的多元租借服務，在車站、學校、醫院等處共設有 31 個租賃站點，可甲地借車、乙地還車，提供民眾租借使用。

### (三) 商業層級及發展趨勢

#### 1. 周邊商業活動調查

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。

依本計畫調查在曉陽路、中山路、仁愛路、民族路範圍街廓，各式商家約 68 家，其中餐飲類商家 16 家約占 25%，

銀行郵局金融 8 家、鞋襪服飾 8 家、超商超市百貨 8 家，各約占 12%，醫藥診所 7 家占 11%，其他還有汽車租賃修配、家電五金、電信通訊、理髮、教育機構、花藝、眼鏡行等，屬於居民日常活必需品和商業行業和生活服務業的商業集聚區。

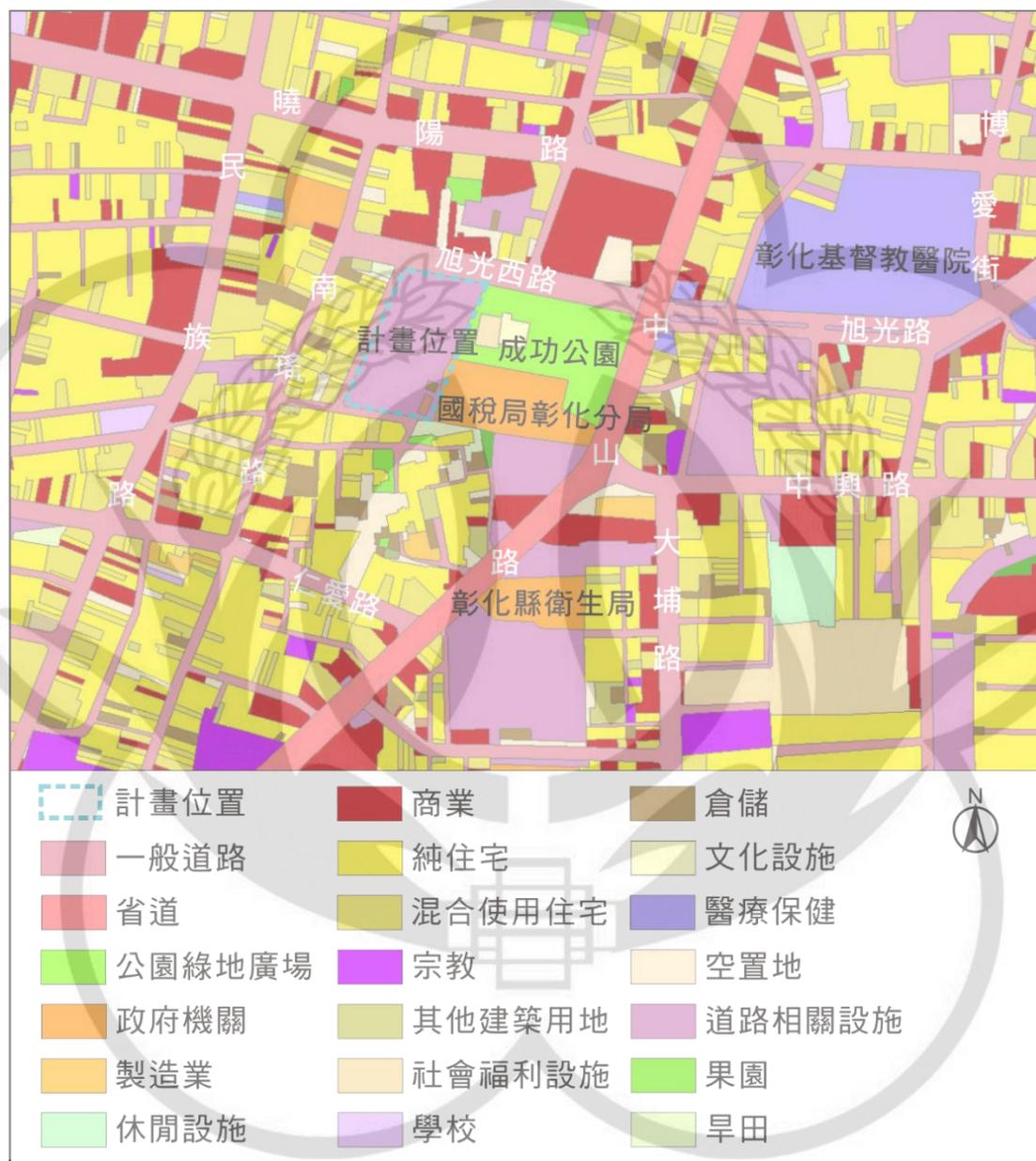


圖 3-5 計畫位置周邊發展情形

## 2.消費特性分析

依據行政院主計處統計資料顯示，彰化縣每戶家庭所得總額為 996,066 元，平均每戶家庭消費性支出為 602,152 元，

其中針對零售產業相關的支出項目加總，包括：食品及非酒精飲料、菸酒及檳榔、衣著鞋襪及服飾、家具設備及家務維護、休閒與文化、餐廳及旅館，合計一年之零售型消費支出為 227,040 元，占消費性支出比例約 37.7%。

近 5 年彰化縣平均每戶消費行為來看，零售型消費支出皆約為 37~39% 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 3-10 民國 105-109 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	109 年
消費支出	603,518	621,736	596,383	628,479	602,152
1.食品及非酒精飲料	106,501	112,658	104,031	107,089	107,798
2.菸酒及檳榔	8,420	7,560	7,636	7,702	7,265
3.衣著鞋襪及服飾	17,730	17,901	16,829	19,243	17,157
4.住宅服務、水電瓦斯及其他燃料	127,967	126,603	120,403	125,991	127,772
5.家具設備及家務維護	12,705	14,443	12,508	14,810	14,106
6.醫療保健	94,457	109,834	113,431	111,760	119,434
7.交通	76,479	58,119	57,961	63,481	54,220
8.通訊	21,826	2,1291	18,934	20,614	19,419
9.休閒與文化	25,172	25,528	24,153	30,714	21,056
10.教育	28,530	31,631	25,005	25,813	27,037
11.餐廳及旅館	55,842	63,462	65,769	65,813	59,658
12.什項消費	27,889	32,708	29,723	35,448	27,231

資料來源：行政院主計總處「家庭收支調查報告」。

### 3.引進產業分析

綜觀近年停車場用地多目標使用發展趨勢及上述當地消費特性分析，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，本計畫採複合式經營方式，不限於開發一種產品類型：

#### (1) 零售業

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。

依 109 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接近 40%，引入零售業應具有潛力。

## (2) 餐飲業

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、彰化基督教醫院等），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。

依 109 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近 10%，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。

## (3) 休閒娛樂業

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。

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。

## (4) 文創產業

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。

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。

# 三、促參可行性評估

## (一) 發展潛力

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。

## （二）開發構想分析

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，故辦理擬定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，發展定位為優質休閒生活服務機能及彰化市新地標：

### 1.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。

### 2.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。

### 3.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。

## （三）財務可行性分析

財務效益分析以開發後附屬設施使用面積比例做為參數，調整設施比例，計算立體停車場及商場租金之收益及投資報酬率。

本計畫土地面積約 2,150 坪，建蔽率 80%、容積率 960%，

總營建坪數約 28,896 坪，以每坪 10 萬元計算，營建成本約 28 億 8,960 萬元，設定 1 年內完工，評估年期為 50 年。

物價上漲率為 1.1%，參考行政院主計總處統計，過去 10 年平均消費者物價指數年增率預估。

表 3-11 相關假設與參數設定

項目	內容
土地面積	7,109m <sup>2</sup> (2,150 坪)
使用強度限制	(立體使用)建蔽率 80%、容積率 960%
使用坪數	2,150×960%×1.4=28,896 坪
營建成本	營建成本以每坪 10 萬計算，預計 1 年內完工。 2,889,600,000 元 (28 億 8,960 萬元)
評估年期	50 年
物價上漲率	1.1%

從彰化市公所效益而言，停五用地委外作立體停車場，其附屬設施由原本三分之一調整成為二分之一情況下，預估投資報酬率由原本 7.58% 提升至 9.00%，可增加收益、提高民間廠商投資意願及提高公共設施營運效率及效能。

表 3-12 本計畫擬定前後效益評估

項目	擬定前	擬定後
設施比例	主要設施：坪數×2/3 附屬設施：坪數×1/3	主要設施：坪數×1/2 附屬設施：坪數×1/2
預估 收益	停車收益=主要設施面積×平均月停車收益(*1)×月數(12 個月)	
	$[28,896 \times (2/3)] \times 350 \times 12$ =80,908,800 元/年	$[28,896 \times (1/2)] \times 350 \times 12$ =60,681,600 元/年
	商業收益=附屬設施面積×平均月租金收益(*2)×月數(12 個月)	
	$[28,896 \times (1/3)] \times 1000 \times 12$ =115,584,000 元/年	$[28,896 \times (1/2)] \times 1000 \times 12$ =173,376,000 元/年
小計	196,492,800 元/年	234,057,600 元/年
IRR 內部報酬率	7.58% < 8% (預期報酬率)	9.00% > 8% (預期報酬率)
NPV 淨現值	218,703,119 元	776,797,681 元

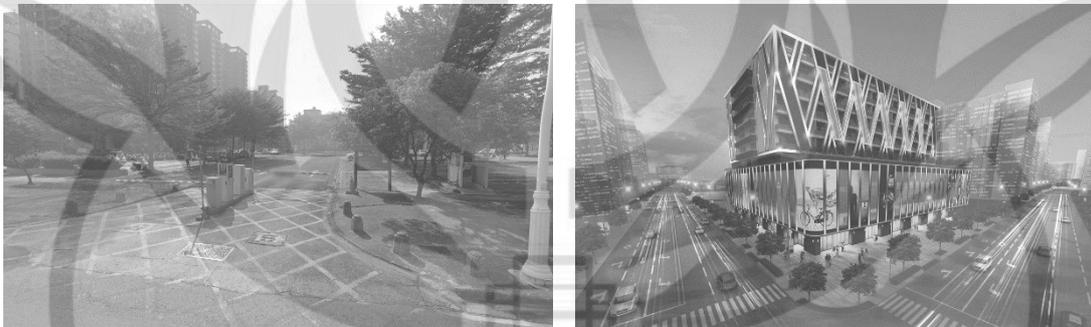
備註：1. 參酌彰化市第二停車場(停 5)民間參與興建營運暨移轉可行性評估報告內預估每月停車收益。2. 參考彰化市店舖租金行情約 650~1300 元/坪，本案以 1,000 元/坪估算。

#### (四) 相關辦理案例

##### ■ 訂定高雄市都市計畫（凹子底地區）細部計畫停車場用地（停35）土地使用管制案

1. 高雄市政府 106 年 11 月 20 日高市府都發規字第 10634177700 號發布實施
2. 法令依據：促進民間參與公共建設法第 14 條、都市計畫法第 27 條第 1 項第 4 款
3. 計畫位置：本案範圍位於高雄市鼓山區神農路及南屏路交叉口，計畫面積為 8,375.82 平方公尺。
4. 計畫內容

高雄市政府為提高停車便利性與土地使用效益，採取 BOT 模式徵求民間投資開發立體停車場，為使立體停車場興建後能自主營運財務自償，增加停車場用地使用項目，放寬商業、服務業等設施可使用樓地板面積比例（附屬事業使用面積不得超過總樓地板面積之二分之一），以提高民間投資誘因及增加公共設施營運效率及效能。



興建前（平面使用）

完工後示意圖（立體使用）

圖 3-6 高雄市凹子底停車場（停 35）興建前後示意圖

■ 變更竹北（斗崙地區）（體育公園附近地區）細部計畫（停 8-停車場用地）（土地使用分區管制要點）案

1.新竹縣政府 102 年 9 月 26 日 府產城字第 1020147275 號發布實施

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

3.計畫位置及範圍：本案變更範圍隸屬竹北(斗崙地區)（體育公園附近地區)細部計畫範圍內，位於竹北交流道東側。其範圍東至莊敬二街，南至光明六路，西至莊敬北街，北至勝利二路，地籍座落於竹北市大學段 51、52、54 地號，計畫面積 2.02 公頃。

4.計畫內容

停 8 用地依促進民間參與公共建設法相關規定供民間參與公共建設之附屬事業用地，其容許使用，除依「停車場法」及「都市計畫公共設施用地多目標使用辦法」規定得容許使用之項目外，並得供金融保險業、醫療保健服務業、事務所及辦公室、住宅(僅得以出租或設定地上權方式辦理)、會議及工商展覽中心、倉儲物流業、購物中心及批發量販業及廣告業等使用。且其使用項目及准許條件不受「都市計畫公共設施用地多目標使用辦法」附表之限制。

新竹縣政府於 103 年刊登招商公告後，由遠東集團轉投資的竹北新世紀購物中心股份有限公司取得標案，於 106 年動工、110 年完工，現為遠東百貨竹北店。



興建前（平面使用）

興建後（立體使用）

圖 3-7 竹北市停八停車場興建前後示意圖

### (五) 衍生交通衝擊

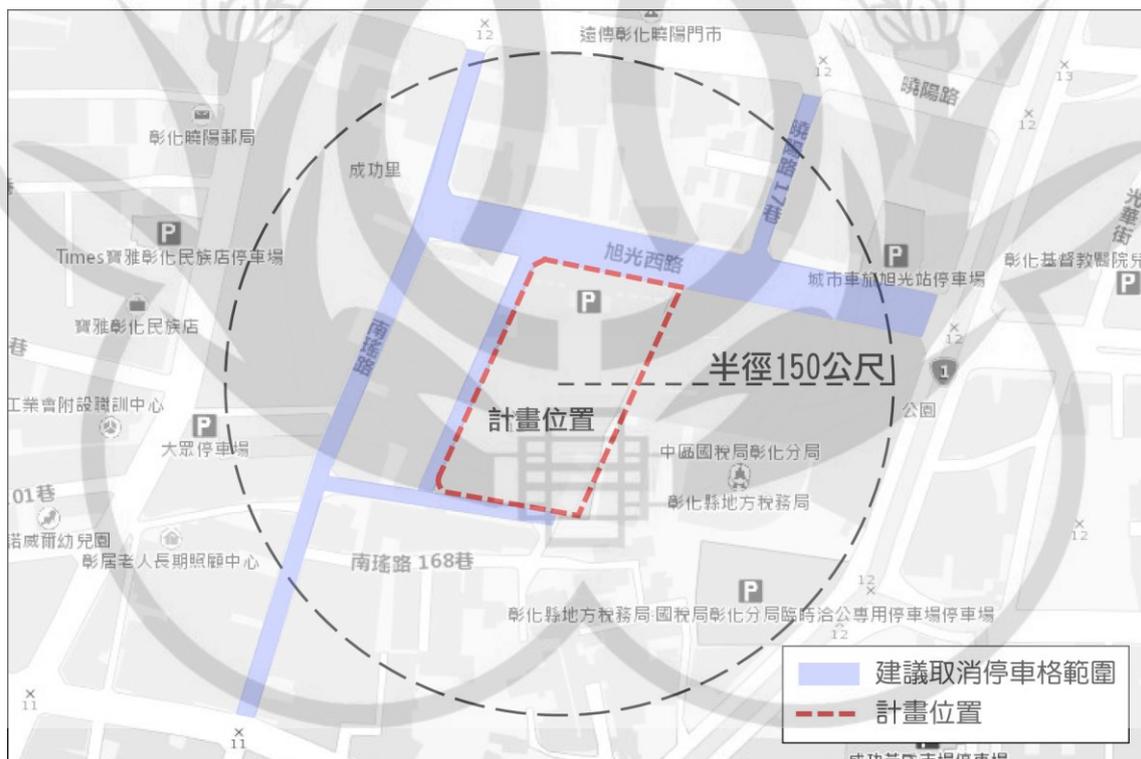
本基地開發後衍生之交通量依交通影響分析之路口服務水準分析預測結果(詳附件三)，基地周邊路口平均停等延滯時間無明顯變化，可知基地開發對鄰近道路交通不致產生嚴重負面影響。

### (六) 交通衝擊解決規範及措施

考量基地衍生之交通量對鄰近道路仍有微量衝擊，下列針對車輛及道路方面，研擬實質可執行之交通改善或管制等計畫措施如下：

#### 1. 道路方面

道路方面將取消周圍 150 公尺以內路段路邊停車格(詳圖 3-8)以維持周邊停車秩序，並輔以調整周邊停車費率、加強違規取締與拖吊等措施，有效導引民眾轉用大眾運輸系統或有效使用公有停車場。



## 2.車輛方面

車行進出動線分為北側及南側出入口，將公共停車場及商場附設停車場使用者分流，以分散旭光西路及中山路車流量（詳圖 3-4）。

為管制車流進出動線，尖峰時間由交通指揮人員於車輛出入口處進行車輛引導（詳圖 3-9），且設置交通引導看板，為利往來本計畫區車輛順利進出，於鄰近道路設置適當之指示標誌以引導進出車流運作，減少出本細部計畫區車輛之可能繞行距離、增進聯外效率。

新增大眾運輸系統資源，如新闢公車路線或延伸既有公車路線、增設公共腳踏車租賃站點及增加可租借量（詳圖 3-9），提供本基地對外便利之大眾運輸，提升使用大眾運輸系統之易達性。



圖 3-9 車流管制引導點及公車、接駁車行駛路線構想圖

# 肆、都市防災

## 一、都市防災配合措施

為避免本計畫區災害發生及災害蔓延，並得以在災害發生時減輕損失程度，保障民眾生命財產安全，故配合「擬定彰化市細部計畫」之都市防災計畫，規劃本計畫區防災避難動線，以有效遏止災害擴大及迅速疏散並安置民眾。

### （一）防災避難場所

防災避難場所之功用在於災害發生後，提供受災民眾安全之庇護所，進而獲得相關援助。本計畫區之防災避難場所為東側之鄰里公園兼兒童遊樂場用地(現為成功社區活動中心)，因其公共開放空間多且綠覆高，故於災害發生時，可延緩災害之擴散，亦可提供作為緊急避難場所。

緊急避難場所平時其周邊應保持暢通，並減少永久性障礙物之設置，維持其開放性以備隨時作為緊急避難場所之用。

### （二）緊急疏散動線

緊急疏散道路為災害發生後首先必須保持暢通之路徑，而且在救災必要時得進行交通管制，規劃本案基地逃生方向為南北側出入口及東側成功社區活動中心，詳圖 6-1。

### （三）防救災指揮中心

基地西北側約 350 公尺處有彰化縣警察局民族路派出所，可做為臨時防救災指揮中心，距南側約 1.2 公里處有彰化縣消防局可提供緊急救護服務，達到減少人命傷亡及災害損失之目的。

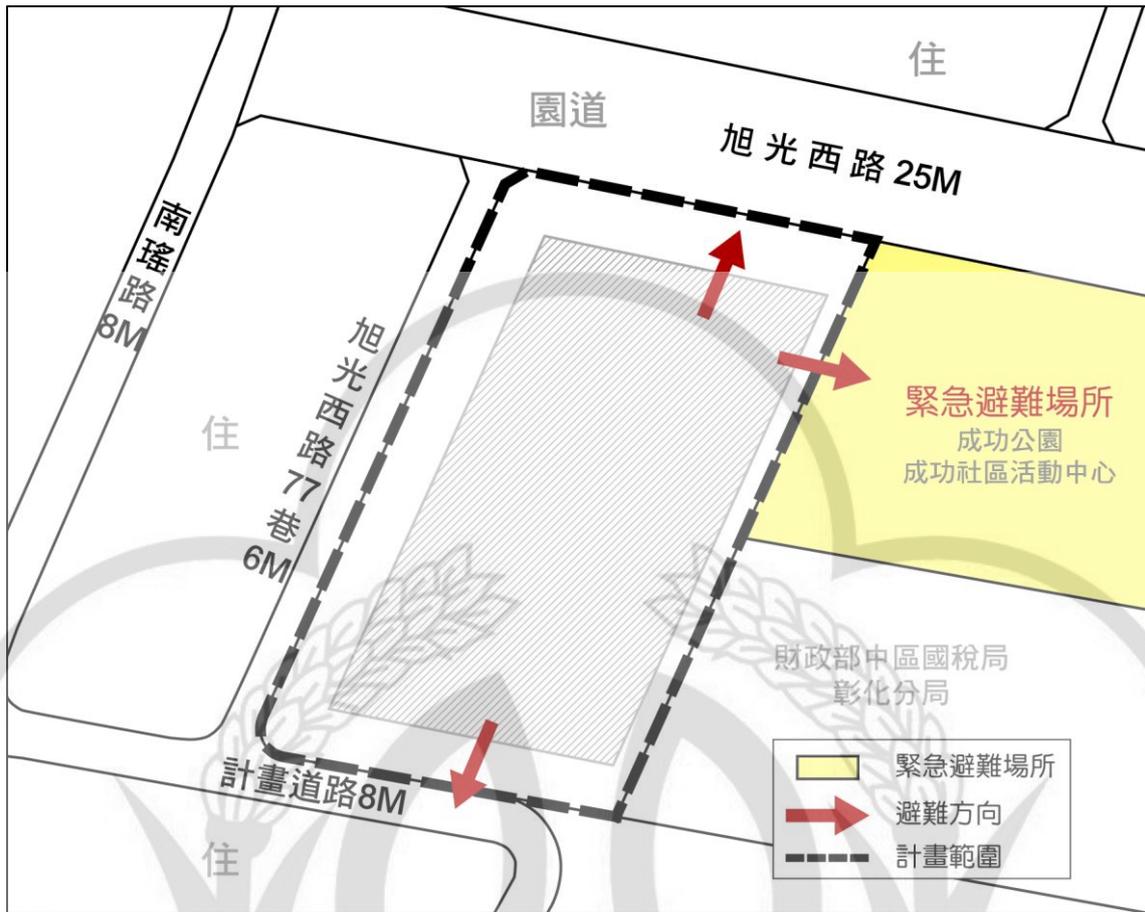


圖 4-1 防災避難場所、防災動線及避難示意圖

# 伍、土地使用分區管制要點

## 一、土地使用分區管制要點

- (一) 本要點依都市計畫法第 22 條及同法台灣省施行細則第 35 條規定訂定之。
- (二) 本案停車場用地（停五）作平面使用時，建蔽率不得大於 10%，其附屬設施容積率不得大於 20%；作立體使用時，建蔽率不得大於 80%，容積率不得大於 960%。
- (三) 本案停車場用地（停五）若依照促進民間參與公共建設法辦理時，其附屬設施使用項目除依「都市計畫公共設施多目標使用辦法」規定外，另可容許「批發及零售業」、「影片及電視節目業」、「藝術、娛樂及休閒服務業」及其他經彰化縣都市計畫委員會審查核可之項目。  
作多目標使用及附屬事業使用面積合計不得超過容積樓地板面積之二分之一。
- (四) 本計畫內建築應自道路境界線至少退縮 5 公尺，應設置無遮簷人行道，淨寬不得小於 2 公尺，且不得設置任何障礙物。其餘退縮地除出入口外應植栽綠化，並均得計入法定空地。
- (五) 為維護景觀並加強綠化，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。
- (六) 為避免車輛影響道路通行及周邊居民交通進出，交通動線規劃原則採人車分離，以分散車流，減少交通衝擊。
- (七) 本基地之建築開發應經彰化縣都市設計審議委員會審議通過後，始得核發建造執照。
- (八) 本計畫區內土地使用，應依本要點之規定管制，其餘未規定事項者，得適用其他法令之規定。

## 二、都市設計審議準則

### (一) 建築量體及公用設備之配置、高度、造型、色彩與風格等管制事項

- 1.建築色彩：建築色彩設計，宜考量與鄰近已建築完成建築物之協調性，並考量不同使用類型之特性，以及建築主要量體、建築細部之間互相搭配，以塑造建築物之立面特性。
- 2.計畫區內建築附設之廣告物招牌，不得妨礙都市防災救援逃生之主要路線。
- 3.建築物之附屬設施物（如陽台、雨遮、屋簷等）應考量整體景觀規劃配置，不得直接曝露於道路及開放空間之公共視野內，須予以細部設計處理或植栽作有效的遮擋。

### (二) 綠建築

- 1.計畫區開發建築時，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。
- 2.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，除適用前款規定外，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) 開放空間系統配置與管制事項

- 1.本基地應設置公共藝術，公共藝術之設置應與地區發展相互結合，以強化地區環境的獨特風格。
- 2.開放空間須綠美化、供作休閒遊憩使用，並應配置座椅、垃圾桶等必要街道家具。
- 3.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。

4.基地內植栽綠化內容種類應包含喬木、灌木草花及地被植物，應以複層式植栽方式綠化，喬木之植穴尺寸以不小於直徑 1 公尺為原則，覆土深度應至少達 1.2 公尺。如有設置樹穴蓋板，應與人行道齊平，俾利人行。  
植栽之落果、落葉（花）及樹冠大小，以不影響汽機車騎乘或人行安全為宜。

#### （四）人行空間或步道系統動線配置事項

- 1.建築退縮留設之無遮簷人行步道設計，應配合周圍環境選用適當之色彩、質感與形式的鋪面材料，以塑造生動活潑的步行空間；應選擇透水性之材質；不得設置變電箱、電信箱。
- 2.步道鋪面以不滑、易於行走及方便保養維護的材料為主，並與週邊步行穿越順接，步道口得設置阻隔機車設施。
- 3.步道邊緣應有適當的收邊處理，如利用暗色之混凝土板條、卵石或紅磚等為收邊材料。若與綠地連接，則可順其坡度自然排水。
- 4.車道出入口跨越計畫道路或自設之人行道時，應考量路緣石及鋪面之變化，或設置其他警示設施，以保障行人之安全。

#### （五）集中式垃圾貯存空間

- 1.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）。
- 2.作商業使用者應依前項規定加倍留設。
- 3.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。

4.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衛生維護設施，且其場所需接通建築線或基地內通路。

5.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。

6.集中式垃圾貯存空間應注意垃圾分類及資源回收。

(六) 本準則未規定事項，適用其他相關法令之規定。



## 陸、事業及財務計畫

### 一、開發方式

計畫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 5-1 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

備註：本表得視開發當時實際需求酌予調整。