

擬定彰化市細部計畫(再公展期間人民團體向內政部陳情意見綜理表再人 33 案(機二十一南側住宅區新增細部計畫道路))書

擬定機關：彰化縣彰化市公所
中華民國 115 年 7 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	擬定彰化市細部計畫(再公展期間人民團體向內政部陳情意見綜理表再入 33 案(機二十一南側住宅區新增細部計畫道路))案	
擬定或變更都市計畫法令依據	都市計畫法第 17 條	
擬定或變更都市計畫機關	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權利關係人姓名	彰化縣彰化市公所	
本 案 公 開 展 覽 起 訖 日 期	公 開 展 覽	
	說 明 會	
人民團體對本案之反映意見		
本 案 提 交 各 級 都 市 計 畫 委 員 會 審 核 結 果	市 級	彰化市都市計畫委員會 民國 112 年 3 月 9 日第 1 次會議審查通過
	縣 級	

目錄

壹、緒論	1
一、計畫緣起	1
二、法令依據	1
三、計畫位置與範圍	1
貳、現行都市計畫概要	6
一、實施經過	6
二、現行細部計畫內容摘要	7
參、實質環境現況分析	10
一、土地使用分區	10
二、土地使用現況	11
三、交通現況	12
肆、變更理由及內容	20
一、變更理由	20
二、變更內容	20
三、變更後計畫內容	22
伍、事業及財務計畫	24
一、土地取得方式	24
二、開發主體	24
三、辦理時程	24
四、開發經費與來源	24
附件一、相關函文	
附件二、地主意願調查說明會及地主意願調查說明書相關文件	
附件三、地主意願調查結果	
附件四、地主清冊	
附件五、地籍謄本及地籍圖	
附件六、內政部第 933 次會議紀錄	
附件七、彰化市都市計畫委員會會議紀錄	

圖目錄

圖 1	本案位置示意圖.....	2
圖 2	計畫範圍示意圖.....	3
圖 3	權屬示意圖.....	5
圖 4	擬定彰化市細部計畫示意圖.....	9
圖 5	本案土地使用分區示意圖.....	10
圖 6	本案現況使用示意圖.....	11
圖 7	本案交通系統現況示意圖.....	14
圖 8	本案周邊交通路網現況示意圖.....	14
圖 9	本案周邊道路開闢情形示意圖.....	15
圖 10	中友百貨進出動線與本案位置示意圖.....	17
圖 11	中友百貨開發前平常日及例假日尖峰小時道路服務水準示意圖	18
圖 12	中友百貨開發後平常日及例假日尖峰小時道路服務水準示意圖	18
圖 13	本案客運站點現況示意圖.....	19
圖 14	本細部計畫土地使用計畫示意圖.....	21

表目錄

表 1	地籍清冊表.....	4
表 2	土地權屬分析表.....	4
表 3	彰化都市計畫歷次變更一覽表.....	6
表 4	擬定彰化市細部計畫土地使用計畫面積表	8
表 5	本案周圍道路幾何特性表.....	13
表 6	速限 50 公里/小時之市區道路服務水準等級劃分標準表	15
表 7	本案周邊重要道路尖峰路段服務水準分析表	16
表 8	行經本案周邊公車客運路線資料綜整表.....	19
表 9	變更內容明細表.....	20
表 10	變更前後土地使用面積增減表.....	20
表 11	變更前後土地使用面積對照表.....	22
表 12	事業及財務計畫表.....	24

壹、緒論

一、計畫緣起

本案係彰化縣政府民國 109 年 7 月 27 日發布實施「擬定彰化市細部計畫案」之暫予保留案（即再公展期間人民團體逕向內政部陳情意見綜理表再入 33 案），上開計畫之其他事項指認本案已於民國 111 年 12 月 5 日召開地主意願調查說明會，於民國 111 年 11 月 25 日寄出土地所有權人意願調查書(詳附件二)並擬定事業及財務計畫，將再提會討論審議或再循法定程序辦理(詳附件一)。

故擬於彰化市細部計畫機關用地（機廿一）南側住宅區，開闢一東西向且延續旭光西路 77 巷等寬之細部計畫道路，將原 8 公尺計畫道路（旭光西路 77 巷）連通至聯外道路（中山路二段），以滿足本市在地居民交通需求，同時建構停五用地周遭交通路網之完整性。提升當地交通服務品質，帶動地區經濟發展以成為便捷城市之目標。

二、法令依據

依都市計畫法第 17 條辦理。

三、計畫位置與範圍

（一）計畫位置

本案基地位於「彰化市細部計畫」機關用地（機廿一，現況為財政部中區國稅局彰化分局及彰化縣地方稅務局）南側之住宅區（詳圖 1）。北側緊鄰機關用地（機廿一）、停車場用地（停五）、鄰里公園兼兒童遊樂場用地（公兒十三），南側鄰近停車場用地（停三）及機關用地（機廿八）。

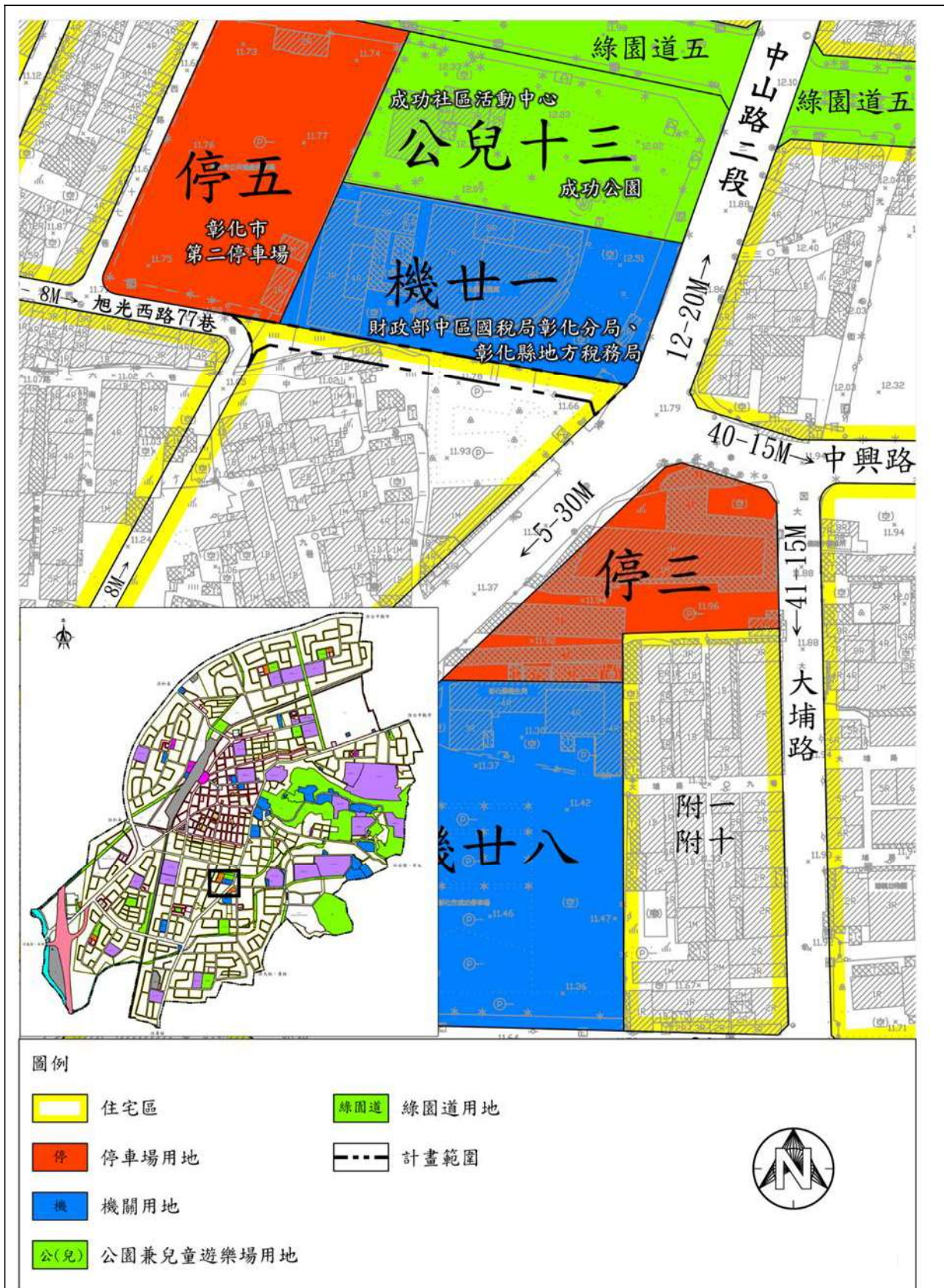


圖 1 本案位置示意圖

資料來源：本案繪製。

(二) 計畫範圍

依「擬定彰化市細部計畫案」之暫予保留案範圍辦理，以本市旭光西路 77 巷 8 公尺寬計畫道路為界，向東延伸至中山路二段，包含彰化縣彰化市南郭段南郭小段、大埔段，共計 11 筆土地（詳下圖及圖 3）。計畫面積約為 0.1104 公頃（面積應依據核定圖實地分割測量面積為準）。



圖 2 計畫範圍示意圖

資料來源：本案繪製。

(三) 土地權屬

本案變更範圍劃設 8 公尺寬之細部計畫道路，將涉及 11 筆土地之部分範圍，分屬大埔段、南郭段南郭小段，並涉及 1 筆未登錄土地（詳表、圖 3 及附件四）。其中，大埔段有 6 筆土地皆為中華民國所有，管理者包含法務部行政執行署彰化分署、交通部公路總局及財政部國有財產署，2 筆土地為公私共有，持有者包含一般私人、私法人（股份有限公司）及中華民國財政部國有財產署；南郭段南郭小段 2 筆土地，其中 1 筆土地為私人所有，1 筆為公私共有，持有者包含一般私人、私法人及中華民國財政部國有財產署。本案公有土地共 6 筆，面積計 802.66 平方公尺，占計畫總面積 72.66%，私有土地共 1 筆，面積計 73.05 平方公尺，占計畫總面積 6.61%，公私共有土地共 3 筆，面積計 220.35 平方公尺，占計畫總面積 19.95%，而未登錄土地共 1 筆，面積計 8.56 平方公尺，占計畫總面積 0.78%，詳表 2。

表 1 地籍清冊表

鄉鎮市區	地段	地號	地籍面積 (m ²)	變更面積 (m ²)	所有權人	管理者
彰化市	大埔段	316	2,409	538.87	中華民國	法務部行政執行署 彰化分署
		316-14	175	4.85	中華民國	交通部公路總局
		316-22	56	49.87	中華民國	財政部國有財產署
		316-28	365	206.10	中華民國	財政部國有財產署
		316-39	29	0.93	中華民國	財政部國有財產署
		316-42	131	2.04	中華民國	財政部國有財產署
		317	427	73.64	一般私人	-
					私法人（股份有限公司）	-
					中華民國	財政部國有財產署
		317-1	186	0.38	一般私人	-
					私法人（股份有限公司）	-
					中華民國	財政部國有財產署
	南郭段 南郭小段	334-94	75	73.05	一般私人	-
		334-114	187	146.33	一般私人	-
					私法人（祭祀公業）	-
					中華民國	財政部國有財產署
	未登錄土地	9004-2	16.93	8.56		

備註：面積應依據核定圖實地分割測量面積為準。

資料來源：本案彙整。

表 2 土地權屬分析表

土地權屬	土地面積(m ²)	占計畫總面積(%)
公有土地	802.66	72.66
私有土地	73.05	6.61
公私共有土地	220.35	19.95
未登錄土地	8.56	0.78
合計	1,104.62	100.00

備註：面積應依據核定圖實地分割測量面積為準。

資料來源：本案彙整。

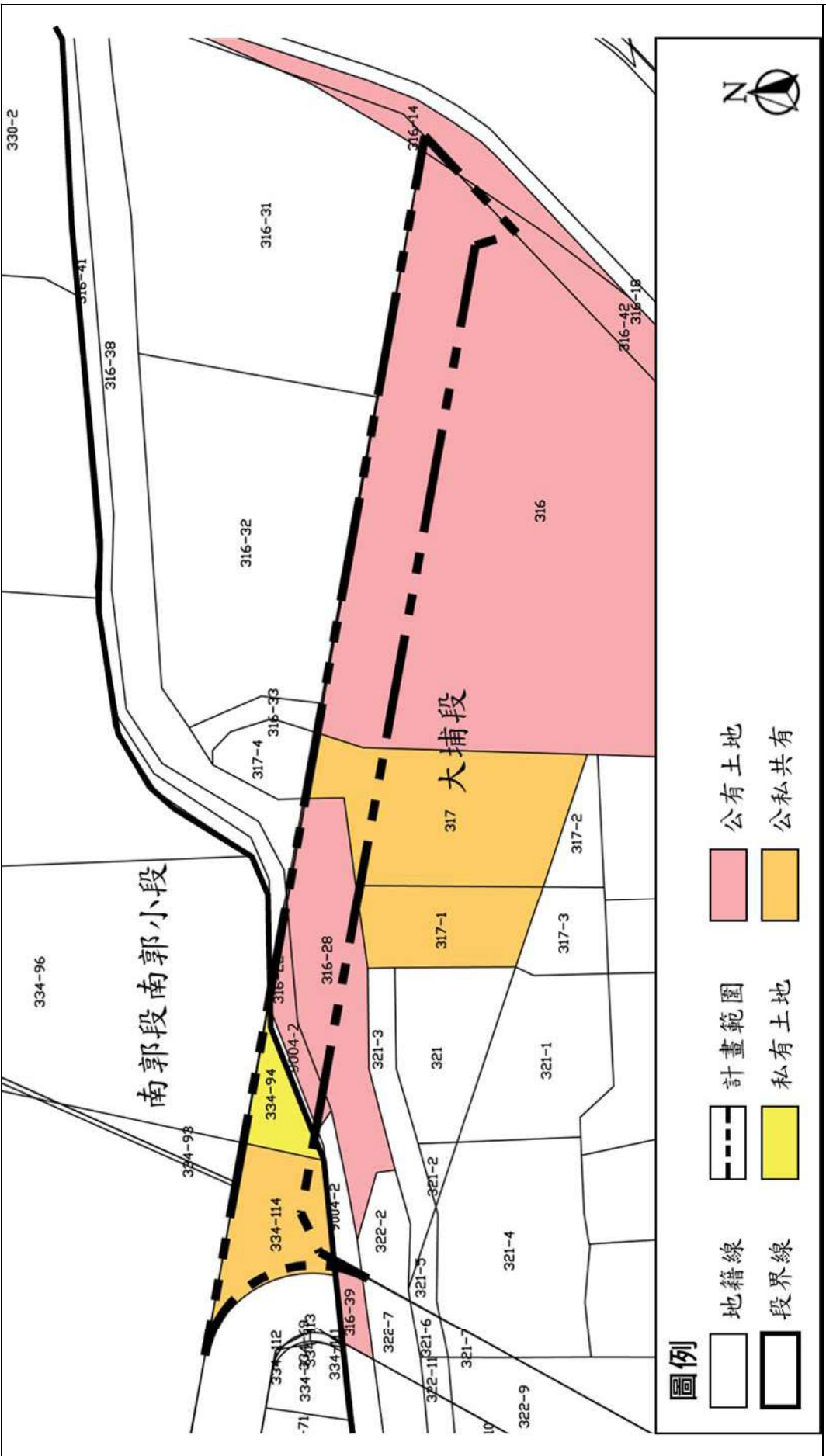


圖 3 權屬示意圖

資料來源：本案繪製。

貳、現行都市計畫概要

本案變更範圍位於「彰化市細部計畫」範圍內，針對現行細部計畫內容，概述如下：

一、實施經過

「彰化市修訂都市計畫案」於民國 59 年 4 月 3 日發布實施，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，第二次通盤檢討則於民國 108 年 7 月 3 日公告實施，而配合辦理主要計畫與細部計畫分離作業，細部計畫於民國 109 年 7 月 27 日公告實施（細部計畫範圍與主要計畫範圍一致，詳下表）。

表 3 彰化都市計畫歷次變更一覽表

編號	計畫名稱	發布文號	發布日期
1	彰化市修訂都市計畫案	彰府建都字第 31608 號	59.04.03
2	變更彰化市都市計畫（第一次通盤檢討）案	府城計字第 0930144905B 號	93.08.02
3	訂定彰化市都市計畫（土地使用分區管制要點）案	府建城字第 0960125000B 號	96.06.25
4	變更彰化市都市計畫（第一次通盤檢討）（訂正書圖不符部份）案	府建城字第 0980218105B 號	98.09.10
5	變更彰化市都市計畫（土地使用分區管制要點第一次通盤檢討）案	府建城字第 0990114006A 號	99.05.11
6	變更彰化市主要計畫（第二次通盤檢討）案	府建城字第 1080203556 號	108.07.03
7	擬定彰化市細部計畫案	府建城字第 1090250422 號	109.07.27

資料來源：本案彙整。

二、現行細部計畫內容摘要

（一）計畫年期

依循主要計畫之指導，計畫年期訂為民國 115 年。

（二）計畫人口與密度

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。

（三）土地使用計畫

分別劃設住宅區、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、風景區等共計 12 種土地使用分區（詳表 4 及圖 4）。

（四）公共設施計畫

分別劃設學校用地、機關用地、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、廣場兼停車場用地、綠地、綠地（兼作溝渠使用）、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、人行廣場用地、廣場用地、道路用地、停車場用地、社教用地、高速公路用地、綠園道用地、污水處理廠用地、電路鐵塔用地、自來水事業用地等共計 25 種公共設施用地（詳表 4 及圖 4）。

（五）交通系統計畫

在各住宅區鄰里單元依需要及配合既有聚落發展紋理，劃設次要道路與出入服務道路，其主要由約 8~12 公尺寬之細部計畫道路構成，以符交通實際需求。

表 4 擬定彰化市細部計畫土地使用計畫面積表

項目		現行計畫面積(公頃)	占都市發展用地百分比(%)	占都市計畫總面積百分比(%)
都市發展用地	住宅區	566.18	46.91	45.86
	商業區	70.43	5.83	5.70
	乙種工業區	74.43	6.17	6.03
	文教區	13.62	1.13	1.10
	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	7.46	7.29
	機關用地	20.04	1.66	1.62
	公園用地	59.40	4.92	4.81
	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	0.98	0.96
	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	0.52	0.51
	市場用地	2.17	0.18	0.18
	體育場用地	15.24	1.26	1.23
	醫院用地	1.40	0.12	0.11
	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	0.75	0.73
	鐵路用地	20.69	1.71	1.68
	人行廣場用地	0.18	0.01	0.01
	廣場用地	1.16	0.10	0.09
	道路用地	175.91	14.58	14.25
	停車場用地	3.04	0.25	0.25
	社教用地	5.09	0.42	0.41
	高速公路用地	17.37	1.44	1.41
	綠園道用地	18.26	1.51	1.48
	污水處理廠用地	6.83	0.57	0.55
	電路鐵塔用地	0.03	0.00	0.00
	自來水事業用地	4.54	0.38	0.37
	小計	1,206.83	100.00	97.74
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：1.表內面積應已核定計畫書圖實地測量分割面積為準。

2.都市發展用地不包括農業區、風景區。

資料來源：擬定彰化市細部計畫案，民國 109 年。

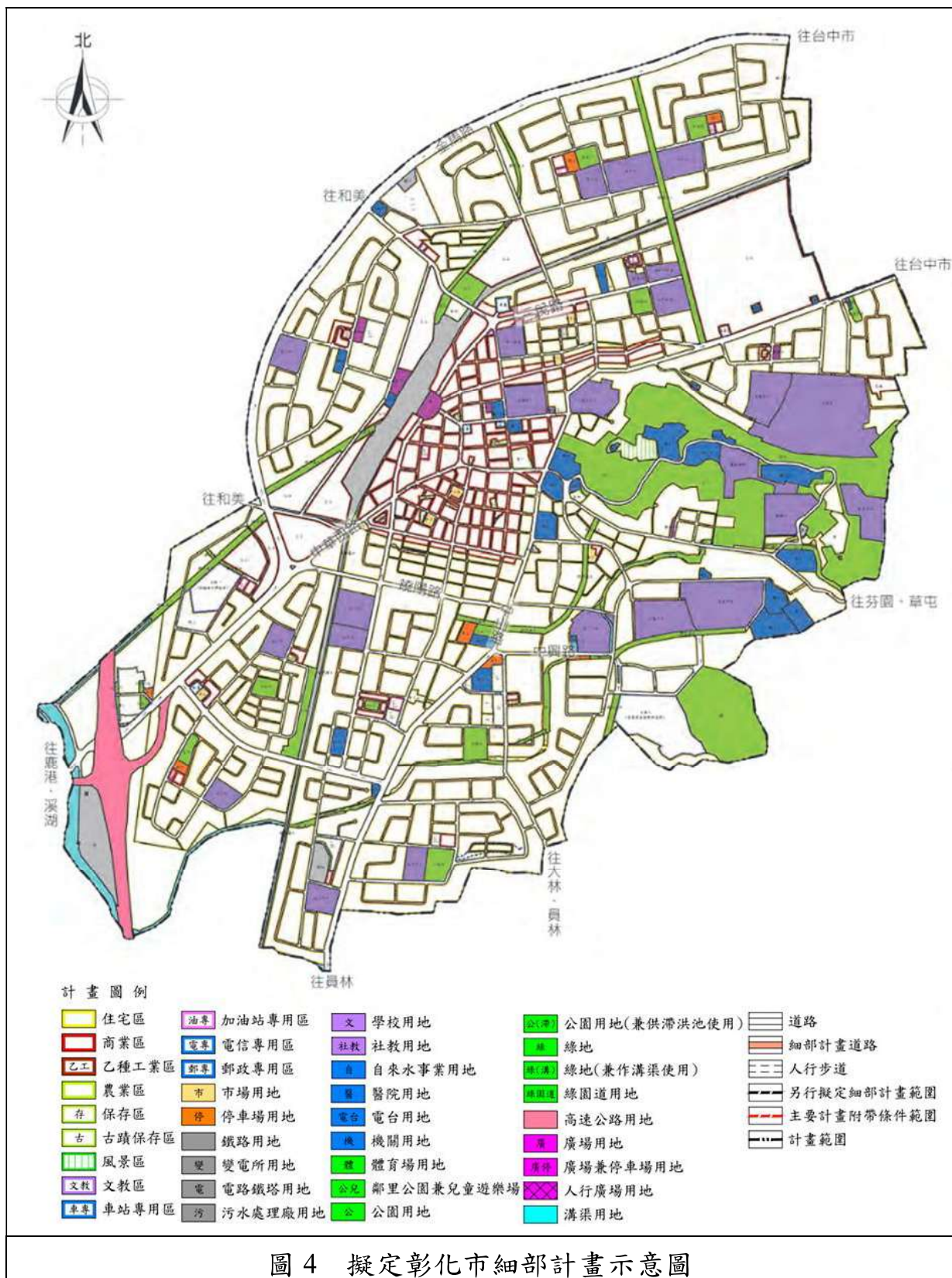


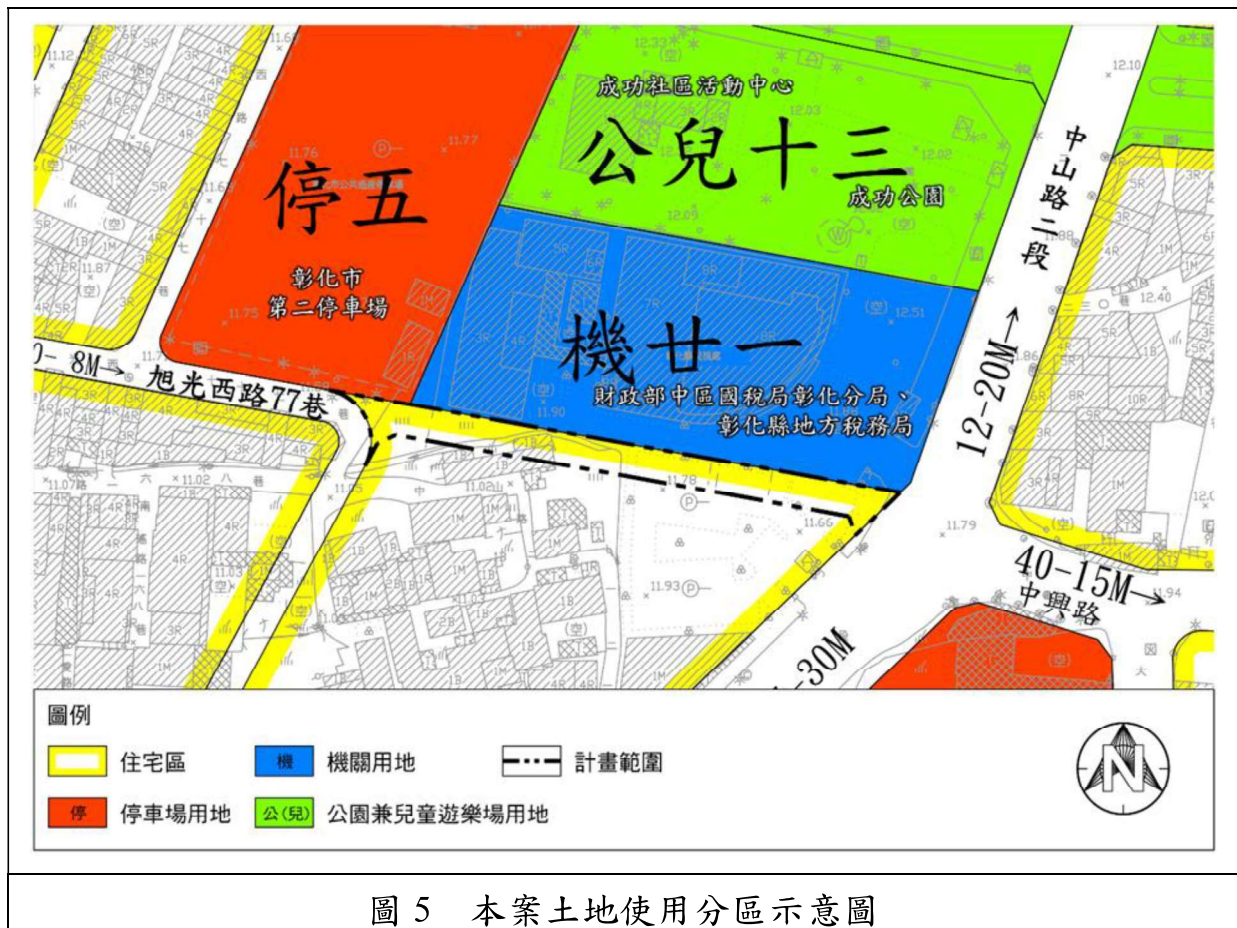
圖 4 擬定彰化市細部計畫示意圖

資料來源：擬定彰化市細部計畫案，民國 109 年。

參、實質環境現況分析

一、土地使用分區

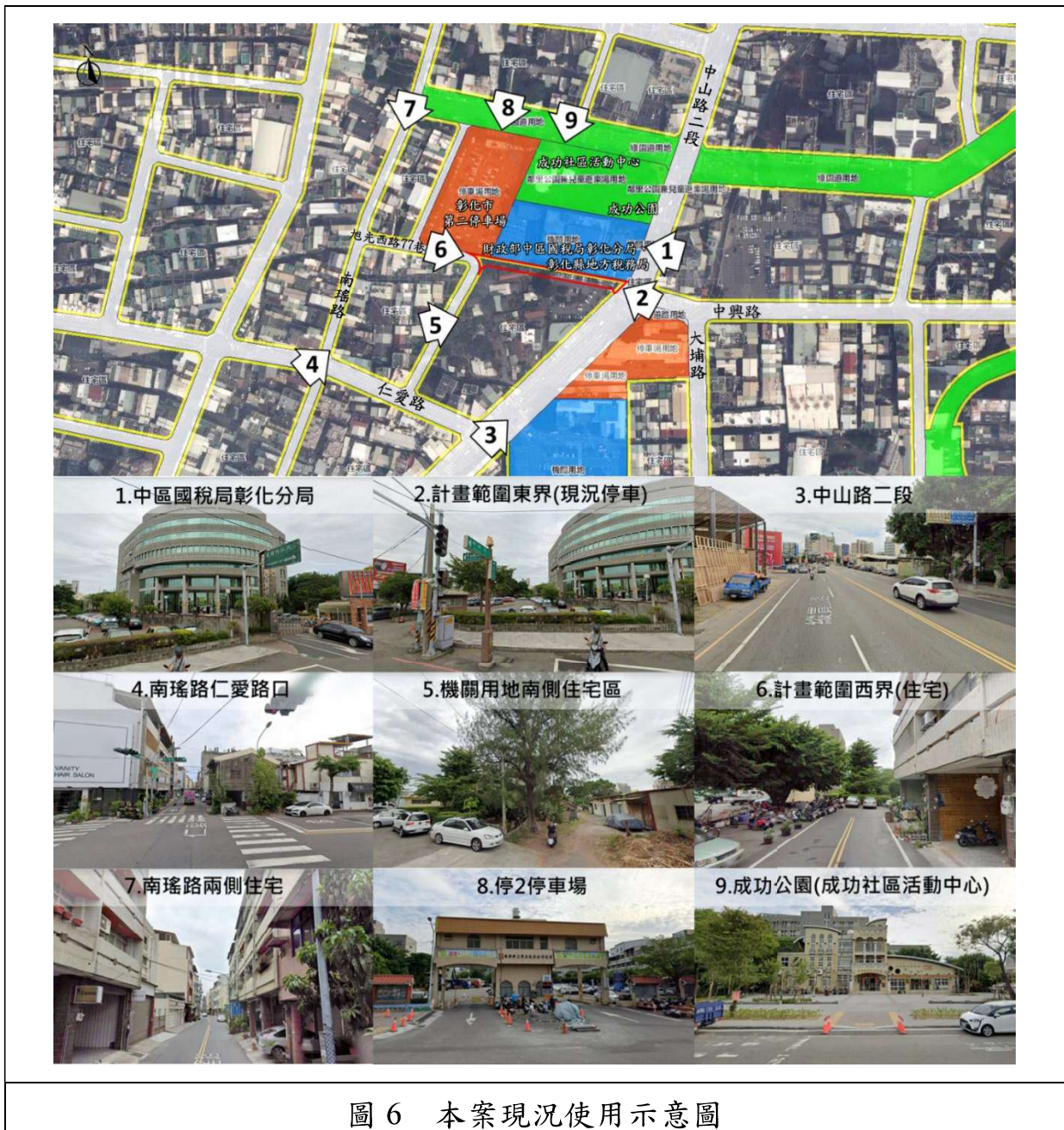
本案範圍土地使用分區現為彰化市細部計畫之住宅區，其周圍緊鄰機關用地（機廿一）、停車場用地（停五）及道路用地等(詳下圖)。



資料來源：本案繪製。

二、土地使用現況

基地位於旭光西路 77 巷 8 公尺計畫道路以東，延伸至中山路二段部分。現況為部分停車場及住宅使用。基地東側為道路使用(中山路二段)，北側緊鄰財政部中區國稅局彰化分局、彰化縣地方稅務局、彰化市第二停車場以及成功公園(成功社區活動中心)；西側為較高密度住宅區，住宅形式多為 3~5 層樓高之低矮樓層公寓及透天厝，顯示本區位於較單純之人口居住集中區域(詳下圖)。



資料來源：本案繪製。

三、交通現況

本案東側緊鄰中山路二段（30 公尺）以及中興路（20 公尺），其中中山路二段往北通往臺中市，往南通往彰化縣溪州鄉等區域，乃屬彰化市交通要道，故彰顯本案區位交通之便利性。有關計畫範圍之道路系統現況，詳圖 7。

（一）聯外道路

1.中山路二段（省道台 1 線）

中山路二段為本案範圍東側之聯外道路，向北通往臺中，往南則可連絡彰化市以南各鄉鎮以及雲林縣，路寬約為 20~30 公尺。

2.中華路（省道台 19 線）

為連接中山高速公路至彰化市區主要道路，路寬約為 14.5~20 公尺，至省道台 1 線交叉路口南下，即可到達本案位置。

3.金馬路（省道台 1 丙線）

金馬路為省道台 1 線支線，東北端於大肚橋頭從省道台 1 線分出，右轉金馬東路之後到西南端併入省道台 19 線，路寬約為 40~50 公尺。

（二）主要道路

1.旭光路/旭光西路

旭光路、旭光西路為東北西南向道路，省道台 1 線與住宅區之聯絡道路，路寬為 25~30 公尺。

2.曉陽路

曉陽路為聯絡省道台 1 線與台 19 線、中山高速公路交流道之聯絡道路，路寬為 20 公尺。

(三) 次要道路

1. 民族路

民族路為南瑤宮、南瑤商圈出入彰化市區之道路，路寬為 15 公尺。

2. 仁愛路

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，路寬為 15 公尺。

3. 大埔路

大埔路即縣道 137 線，路寬為 15 公尺。

4. 中興路

中興路為東西向聯絡省道台 1 線與住宅區之聯絡道路，路寬為 15~20 公尺。

表 5 本案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	路邊停車管制
中山路二段	20~30	4	聯外道路	標線分隔	有
旭光路	30	5	主要道路	實體分隔	無
旭光西路	25	4	主要道路	標線分隔	無
曉陽路	20	4	主要道路	標線分隔	無
民族路	15	2	次要道路	標線分隔	無
仁愛路	15	2	次要道路	標線分隔	無
大埔路	15	2	次要道路	標線分隔	無
中興路	15	2	次要道路	標線分隔	無

資料來源：本案彙整。

(四) 服務道路

本案範圍附近之服務道路為西側的南瑤路 168 巷及旭光西路 77 巷，可透過其兩者路段銜接範圍西側之住宅區及聯通南瑤路。



圖 7 本案交通系統現況示意圖

資料來源：本案繪製。



圖 8 本案周邊交通路網現況示意圖

資料來源：本案繪製。



圖 9 本案周邊道路開闢情形示意圖

資料來源：本案繪製。

(五) 周邊現況交通量分析

本案位置由於鄰近停五用地，故參考彰化縣彰化市公所「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」(民國 111 年 6 月)，該計畫道路分級參考交通部運輸研究所進行之「2011 年台灣地區公路容量手冊」都市幹道評估方法，依據案例地點周遭道路調查所得之行駛速率作為服務水準評估標準(詳下表)，以速限 50 公里/小時之市區道路服務水準等級劃分標準予以評估。

表 6 速限 50 公里/小時之市區道路服務水準等級劃分標準表

平均旅行速率(V (公里/小時))	服務水準等級	等級定義
$V \geq 35$	A	自由車流
$30 \leq V < 35$	B	穩定車流
$25 \leq V < 30$	C	穩定車流
$20 \leq V < 25$	D	高密度且穩定的車流
$15 \leq V < 20$	E	為接近容量之流量
$V < 15$	F	強迫性車流

資料來源：2011 年台灣地區公路容量手冊，本案繪整。

本案周邊範圍道路之路段交通量調查結果顯示，周邊路段服務水準基本維持 C~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（詳下表）。

表 7 本案周邊重要道路尖峰路段服務水準分析表

路名	路段	方向	車道數	容量 (C)	晨峰時段			昏峰時段		
					旅行速率 (KPH)	V/C	服務水準	旅行速率 (KPH)	V/C	服務水準
中山路二段	旭光西路-南平街	往南	2	1,950	22.5	1.21	D	24.6	1.20	D
		往北	2	1,950	22.5	0.88	D	22.8	0.85	D
	中興路-仁愛路	往北	2	1,950	22.5	0.80	D	24.6	0.56	D
		往南	2	1,950	24.1	0.61	D	22.8	0.77	D
中興路	中山路二段-大埔路	往東	1	910	28.0	0.40	C	27.5	0.46	C
		往西	1	910	27.4	0.47	C	28.1	0.39	C
大埔路	中興路-仁愛東街	往北	1	910	24.7	0.65	D	28.6	0.45	C
		往南	1	910	28.3	0.48	C	24.1	0.61	D

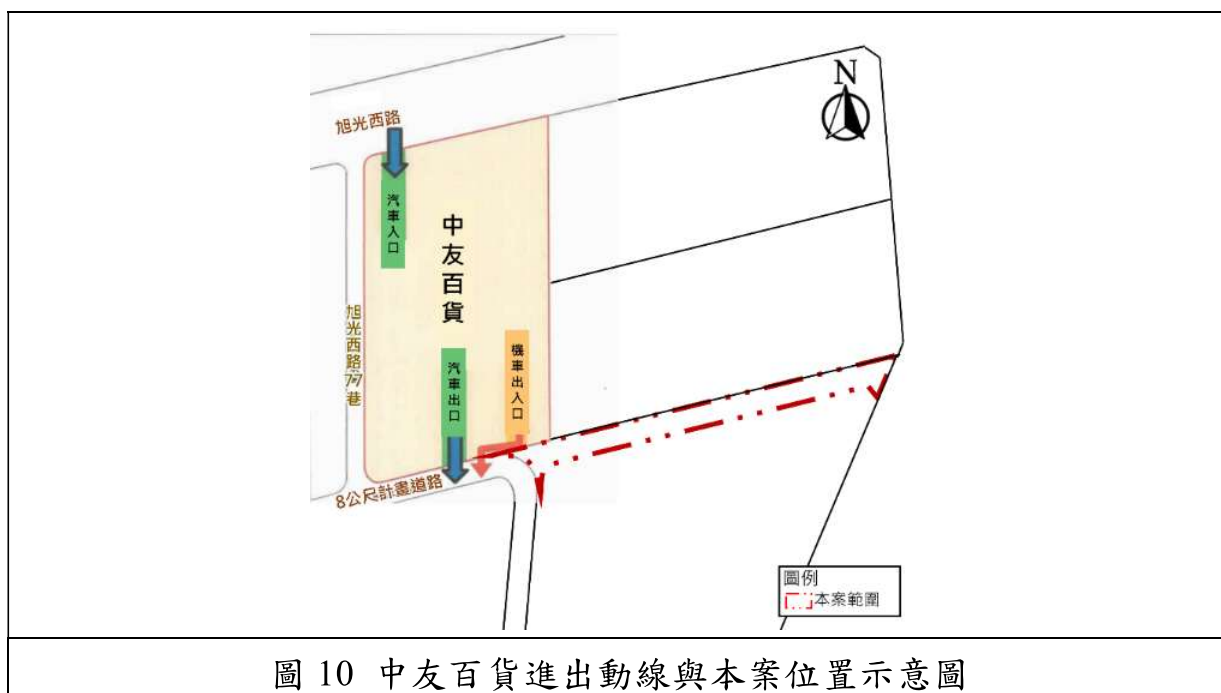
資料來源：彰化市第二停車場(停 5)興建營運暨移轉案交通影響評估(定稿本)

(民國 112 年 2 月 17 日)，彰化市公所。本案彙整。

本案位置鄰近中友百貨，為確實瞭解及掌握未來本案變更範圍內之交通特性，本案之交通分析將參考民國 112 年 2 月 17 日審竣之「彰化市第二停車場(停 5)興建營運暨移轉案交通影響評估(定稿本)」內容為依據。

1. 中友百貨進出動線與位置

考量中友百貨基地周邊整體道路環境特性，經綜合評估停車場出入口最佳方案，現將中友百貨北側設置汽車入口，以及南側設置汽車出口及機車出入口，詳下圖。本案路段開闢後，中友百貨汽車出口及機車出入口可透過本案路段連通至東側中山路二段(省道台 1 縣)，有助於交通節點之聯繫並有效提升交通流暢性。



資料來源：彰化市第二停車場(停 5)興建營運暨移轉案交通影響評估(定稿本)
(民國 112 年 2 月 17 日)，彰化市公所，本案繪整。

2. 中友百貨開發前後交通影響情形

由圖 11 及 12 可看出中友百貨開發後對於中山路二段所橫交的曉陽路、旭光西路、仁愛路道路服務水準有所影響，爰依「彰化市第二停車場(停 5)興建營運暨移轉案交通影響評估(定稿本)」之交通影響評估核定內容，開闢本案 8 公尺計畫道路將有助於舒緩中友百貨開發後所造成交通影響。



圖 11 中友百貨開發前平常日及例假日尖峰小時道路服務水準示意圖



圖 12 中友百貨開發後平常日及例假日尖峰小時道路服務水準示意圖

資料來源：彰化市第二停車場(停5)興建營運暨移轉案交通影響評估(定稿本)

(民國 112 年 2 月 17 日)，彰化市公所。

(六) 大眾運輸系統現況

鄰近本案之大眾運輸服務系統，主要分為鐵路系統、公車及公路客運系統，就大眾運輸搭乘方面而言，系統成熟且尚屬便捷。

1. 鐵路系統

彰化市鐵路運輸中心為彰化車站，位於本案範圍西北側約 1.8 公里外，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

本案區沿中山路二段往南最近之客運站牌為「衛生局」，距離本案約 135 公尺；沿中山路二段往北最近之客運站牌為「彰基醫院」，距離本案約 175 公尺，均在步行 5 分鐘內可抵達。整體而言大眾運輸系統便利，其公車路線共計 17 線（詳表 8 及圖 13）。

表 8 行經本案周邊公車客運路線資料綜整表

客運業者	路線	起迄站	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
彰化客運	13	彰化-花壇-大葉大學	彰基醫院	
彰化客運	19	彰化-二林		
員林客運	6714	二林-西港		
員林客運	6735	臺中-二水		
員林客運	6882	臺中-西螺（臺1線）		
彰化客運	6900	彰化-馬鳴山-鹿港		
彰化客運	6912	彰化-花壇-員林		
彰化客運	6914	彰化-東山-員林		
彰化客運	6933	鹿港-彰化-高鐵臺中站-臺中		
彰化客運	6934	水尾-彰化-鹿港		
員林客運	6735A	臺中-二水(繞駛彰化高商、彰化高中)		

資料來源：彰化客運網站、員林客運網站，本案彙整。



資料來源：本案繪製。

肆、變更理由及內容

一、變更理由

基於滿足本市在地居民交通需求，同時以建構便捷且完善的交通動線系統為目標，係依彰化縣政府民國 109 年 7 月 27 日發布實施「擬定彰化市細部計畫案」之暫予保留案，以既有 8 公尺寬計畫道路（旭光西路 77 巷）向東延伸至聯外道路（中山路二段），故依照計畫道路之劃分原則「12 公尺(含)上計畫道路原則上劃歸主要計畫層級，12 公尺下道路及人行步道則劃歸細部計畫層級」，本案無涉及主要計畫變更，僅辦理細部計畫道路變更。

二、變更內容

本案以「擬定彰化市細部計畫案」之暫予保留案範圍，變更彰化縣彰化市大埔段及南郭段南郭小段之部分住宅區為道路用地，新增一東西向 8 公尺寬且道路截角為切角之細部計畫道路，共計約 0.11 公頃（詳下表、表 10 及圖 14）。

表 9 變更內容明細表

位置	變更內容		變更理由
	原計畫 (公頃)	新計畫 (公頃)	
機二一 南側住宅區	住宅區 (0.1104)	道路用地 (0.1104)	考量本市在地居民交通需求及彰化市交通路網之完整性，以降低行車時間與距離，提升地區聯外及產業運輸條件，增加生活機能為訴求，依彰化縣政府民國 109 年 7 月 27 日發布實施「擬定彰化市細部計畫案」之暫予保留案範圍辦理，變更為 8 公尺寬之道路用地。

註:1.實際面積應以依據核定圖實地分割測量面積為準。

2.本案未敘明變更部分，均應以原計畫為準。

資料來源：本案繪整。

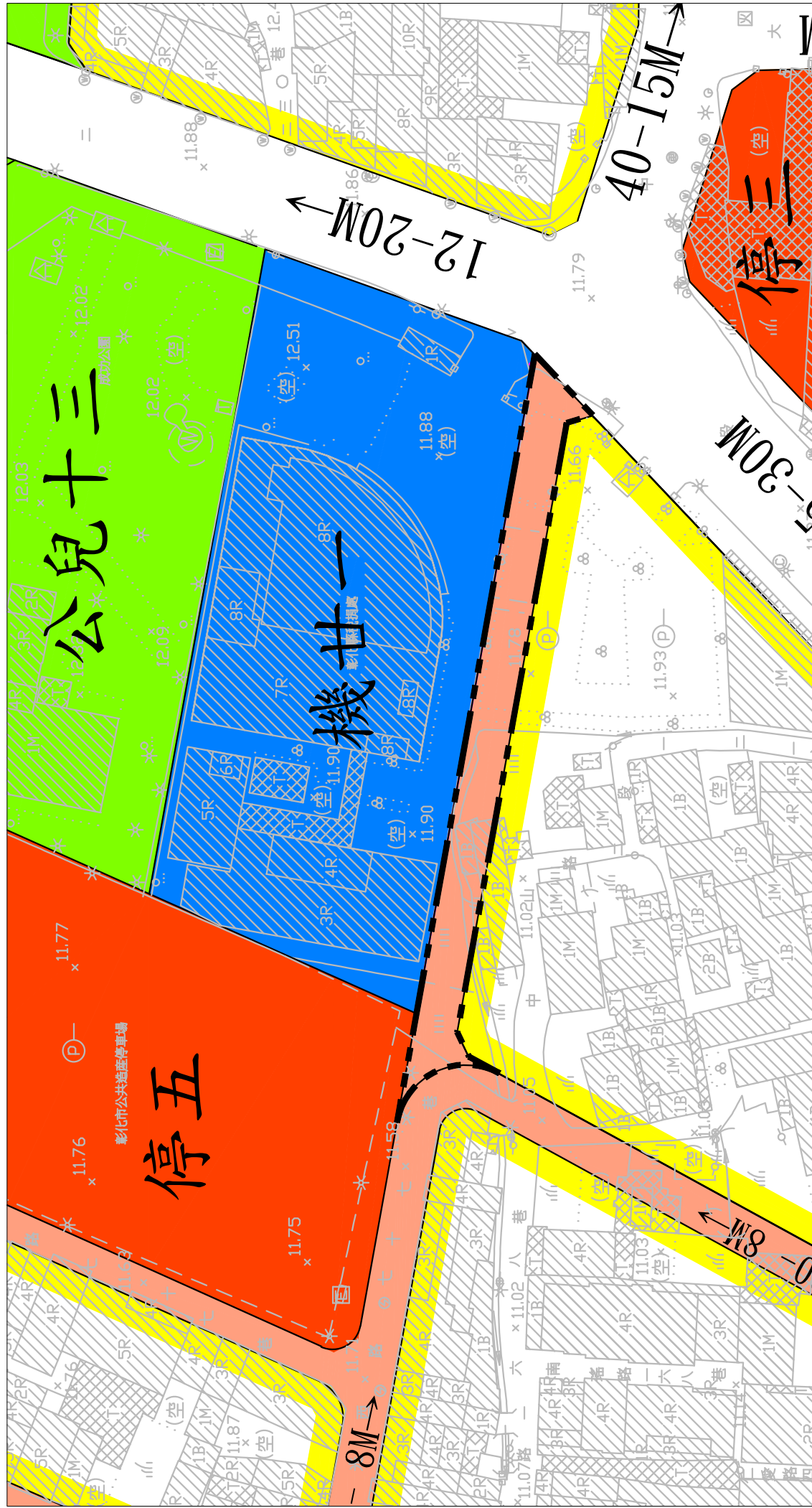
表 10 變更前後土地使用面積增減表

項目		變更前計畫面積 (公頃)	本次變更增減面積 (公頃)	變更後計畫面積 (公頃)
土地使用分區	住宅區	566.18	-0.11	566.07
公共設施用地	道路用地	175.91	+0.11	176.02

註:1.實際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，均應以現行都市計畫內容為準。

資料來源：本案繪整。



圖例

- 住宅區
- 停車場用地
- 機關用地

- 公兒
- 綠園道
- 公園兼兒童遊樂場用地
- 綠園道用地
- 細部計畫道路



1:1000
0 10 20 30(m)

註：1. 除本次變更範圍外，餘依原計畫內容為準。
2. 實際應依據核定圖實地分割測量面積為準。

圖14 本細部計畫土地使用計畫示意圖

三、變更後計畫內容

有關本案變更前後土地使用面積對照表，詳下表，本案變更後內容，詳圖 15。

表 11 變更前後土地使用面積對照表

項目		本 次 變 更 前 面 積(公頃)	本 次 變 更面積 (公頃)	本案變更後		
				計 畫 面 積 (公頃)	占計畫總面 積比例(%)	占都市發展 用地比例 (%)
土 地 使 用 分 區	住宅區	566.18	-0.11	566.07	45.85	46.91
	商業區	70.43	-	70.43	5.70	5.83
	乙種工業區	74.43	-	74.43	6.03	6.17
	文教區	13.62	-	13.62	1.10	1.13
	保存區	1.83	-	1.83	0.15	0.15
	古蹟保存區	3.53	-	3.53	0.29	0.29
	車站專用區	0.53	-	0.53	0.04	0.04
	加油站專用區	0.45	-	0.45	0.04	0.04
	電信專用區	0.36	-	0.36	0.03	0.03
	郵政專用區	0.25	-	0.25	0.02	0.02
	農業區	25.65	-	25.65	2.08	-
	風景區	2.23	-	2.23	0.18	-
	小計	759.49	-0.11	759.38	61.50	60.61
	公 共 設 施 用 地	學校用地	89.97	-	89.97	7.29
機關用地		20.04	-	20.04	1.62	1.66
公園用地		59.40	-	59.40	4.81	4.92
公園用地(兼供滯洪池使用)		0.27	-	0.27	0.02	0.02
鄰里公園兼兒童遊樂場用地		11.82	-	11.82	0.96	0.98
廣場兼停車場用地		2.06	-	2.06	0.17	0.17
綠地用地		1.85	-	1.85	0.15	0.15
綠地(兼作溝渠使用)		6.30	-	6.30	0.51	0.52
市場用地		2.17	-	2.17	0.18	0.18
體育場用地		15.24	-	15.24	1.23	1.26

項目	本 次 變 更 前 面 積(公頃)	本 次 變 更 面 積 (公頃)	本案變更後		
			計 畫 面 積 (公頃)	占計畫總面 積比例(%)	占都市發展 用 地 比 例 (%)
醫院用地	1.40	-	1.40	0.11	0.12
電台用地	0.13	-	0.13	0.01	0.01
變電所用地	2.47	-	2.47	0.20	0.20
溝渠用地	9.00	-	9.00	0.73	0.75
鐵路用地	20.69	-	20.69	1.68	1.71
人行廣場用地	0.18	-	0.18	0.01	0.01
廣場用地	1.16	-	1.16	0.09	0.10
道路用地	175.91	+0.11	176.02	14.26	14.60
停車場用地	3.04	-	3.04	0.25	0.25
社教用地	5.09	-	5.09	0.41	0.42
高速公路用地	17.37	-	17.37	1.41	1.44
綠園道用地	18.26	-	18.26	1.48	1.51
汙水處理廠用地	6.83	-	6.83	0.55	0.57
電路鐵塔用地	0.03	-	0.03	0.00	0.00
自來水事業用地	4.54	-	4.54	0.37	0.38
小計	475.22	+0.11	475.33	38.50	39.39
計畫面積合計	1,234.71	-	1,234.71	100.00	-
都市發展用地面積合計	1,206.83	-	1,206.82	97.74	100.00

註：1.表內面積應以依據核定圖實地分割測量面積為準。

2.都市發展用地面積不包含農業區及風景區面積。

伍、事業及財務計畫

一、土地取得方式

本案變更範圍內公有土地，以土地法第 26 條辦理公地撥用，私有土地則依土地徵收條例第 3 條及第 30 條之相關規定，以市價徵收予以補償，辦理一般徵收作業。

二、開發主體

本案開發主體為彰化縣彰化市公所。

三、辦理時程

本案將依規定先行辦理都市計畫變更為道路用地，後續辦理相關用地撥用及一般徵收作業，其工程進度得視實際執行進度予以調整。

四、開發經費與來源

本案所需經費由彰化縣彰化市公所編列預算辦理，預估所需經費約為 7,480 萬元（含用地取得費用約 6,500 萬元、改良物補償費用約 130 萬元、工程費用約 850 萬元），並依後續實際執行計畫為準。

表 12 事業及財務計畫表

項目	面積(公頃)		土地取得方式		開闢經費 (萬元)			主辦 單位	預定完 成期限 (年度)	經費來源
			公地 撥用	一般 徵收	用地 取得	改良 物補 償	工程 成本			
道路 用地	公有 土地	0.08	✓	-	3,000	130	850	彰化 縣彰 化市 公所	依工程 進度完 成	需地機關 編列預算
	私有 土地	0.03	-	✓	3,500					

註：1. 本案預估所需經費及預定完成期限，得視相關部門行政、審查進度、市場情形及工程進度酌予調整。

2. 表內面積及金額供參考，實際應以地政單位辦理地籍分割為準及主辦單位實際經費支出為準。

3. 私有土地取得費用，係參考周邊實價登錄案例，以每平方公尺 12 萬元概估

書 圖 製 作	彰化縣彰化市公所
業 務 承 辦 人 員	
業 務 主 管 人 員	