

變更高速公路彰化交流道附近特 定區計畫（第二次通盤檢討）書

擬定機關：彰化縣政府
中華民國九十四年元月

彰化縣 都市計畫審核摘要表

項 目	說 明	
都 市 計 畫 名 稱	變更高速公路彰化交流道附近特定區計畫（第二次通盤檢討）案	
變更都市計畫法令依據	都市計畫法第二十六條	
變更都市計畫機關	彰化縣政府	
本 案 公 開 展 覽 期 起 迄 日	公 告	80.10.01 80.10.30 公告 30 天
	公 展 開 覽	82.11.17 82.12.17 公告 30 天 87.12.01 87.12.30 公告 30 天 93.05.28 93.06.27 公告 30 天
	公 開 說 明 會	82.11.24 在彰化縣政府舉行 87.12.21 87.12.24 在彰化市、和美鎮、秀水鄉、花壇鄉公所舉行 93.06.18 在彰化市公所舉行
公 民 團 體 對 本 案 之 反 映 意 見	詳人民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	縣 級	92.03.07 第 151 次會 92.04.11 第 153 次會 審查通過 92.06.27 第 155 次會
	部 級	93.03.30 第 582 次會 93.04.13 第 583 次會 審查通過 93.07.27 第 590 次會 94.01.25 第 602 次會

目 錄

第一章	原計畫概述	1
壹	發布實施經過	1
貳	計畫範圍及面積	1
參	計畫年期	1
肆	計畫人口及密度	1
伍	土地使用分區計畫	1
陸	公共設施計畫	1
柒	交通系統計畫	1
捌	土地使用分區管制	2
第二章	發展現況、檢討分析及變更事項	7
壹	計畫年期	7
貳	人口及密度	7
參	土地使用	7
肆	公共設施	8
伍	交通系統	10
陸	檢討變更原則及變更事項	10
第三章	檢討後之計畫	26
壹	計畫範圍及面積	26
貳	計畫年期	26
參	計畫目標及都市發展定位願景	26
肆	計畫人口及密度	26
伍	土地使用分區計畫	26
陸	公共設施計畫	27
柒	交通系統計畫	28
捌	都市防災計畫	28
玖	分期分區發展計畫	28
拾	事業及財務計畫	29
拾壹	附帶條件整體開發地區	29
拾貳	土地使用分區管制要點	29
附錄	變更高速公路彰化交流道附近特定區計畫(第二次通盤檢討)土地使用分區管制要點	41
附件一	彰化縣都市計畫區土地變更回饋審議原則	附-1
附件二	私立正德高中與彰化市公所協議公證書	附-5

表 目 錄

表一	高速公路彰化交流道附近特定區計畫(第一次通盤檢討後)個案變更一覽表	3
表二	高速公路彰化交流道附近特定區計畫(第一次通盤檢討後)個案變更面積統計表	4
表三	彰化市、和美鎮、花壇鄉、秀水鄉及本計畫區歷年人口成長統計表	12
表四	變更高速公路彰化交流道附近特定區計畫(第二次通盤檢討)土地使用現況面積分析表	14
表五	變更高速公路彰化交流道附近特定區計畫(第二次通盤檢討)公共設施用地面積檢討分析表	15
表六	變更高速公路彰化交流道附近特定區計畫(第二次通盤檢討)變更內容明細表	18
表七	變更高速公路彰化交流道附近特定區計畫(第二次通盤檢討)暫予保留另案辦理部分綜理表	22
表八	變更高速公路彰化交流道附近特定區計畫(第二次通盤檢討)變更面積增減統計表	24
表九	變更高速公路彰化交流道附近特定區計畫(第二次通盤檢討)土地使用計畫面積分配表	32
表十	變更高速公路彰化交流道附近特定區計畫(第二次通盤檢討)公共設施用地明細表	33
表十一	變更高速公路彰化交流道附近特定區計畫(第二次通盤檢討)道路編號表	35
表十二	變更高速公路彰化交流道附近特定區計畫(第二次通盤檢討)事業及財務計畫表	39
表十三	變更高速公路彰化交流道附近特定區計畫(第二次通盤檢討)附帶條件規定應整體開發地區統計表	40

圖 目 錄

圖一	現行高速公路彰化交流道附近特定區計畫示意圖	6
圖二	變更高速公路彰化交流道附近特定區計畫(第二次通盤檢討)土地使用現況示意圖	13
圖三	變更高速公路彰化交流道附近特定區計畫(第二次通盤檢討)變更位置示意圖	17
圖四	變更高速公路彰化交流道附近特定區計畫(第二次通盤檢討)示意	

圖	31
圖五 變更高速公路彰化交流道附近特定區計畫(第二次通盤檢討) 防(救)災據點位置示意圖	36
圖六 變更高速公路彰化交流道附近特定區計畫(第二次通盤檢討) 防(救)災路線示意圖	37
圖七 變更高速公路彰化交流道附近特定區計畫(第二次通盤檢討) 分期分區發展計畫示意圖	38

第一章 原計畫概述

壹、發布實施經過

高速公路彰化交流道附近特定區計畫於民國 66 年 8 月 11 日發布實施，並於民國 74 年 6 月 26 日發布實施第一次通盤檢討，現依都市計畫法第二十六條及都市計畫定期通盤檢討實施辦法之規定辦理第二次通盤檢討。第一次通盤檢討發布實施後至今共辦理過十七次個案變更。

貳、計畫範圍及面積

本計畫區範圍東起彰化都市計畫區界，西止和美鎮之鎮東路、彰化市磚瑤里西側及秀水鄉民意街西側約 700 公尺處之農路，南起秀水及花壇都市計畫區界，北迄和美鎮之東平路與中茂路。計畫面積共計 1960.22 公頃。

參、計畫年期

以民國 80 年為計畫目標年。

肆、計畫人口及密度

計畫人口為 46,000 人，居住密度每公頃約 280 人。

伍、土地使用分區計畫

以既有集居聚落劃設為住宅區，並規劃商業區、乙種工業區、零星工業區、貨物轉運中心、文教區、農業區等土地使用分區。

陸、公共設施計畫

現行計畫劃設機關用地七處，國小用地三處，兒童遊樂場用地十處(含公園兼兒童遊樂場用地一處)，停車場用地二處，零售市場用地二處，廣場用地二處，加油站用地一處，變電所用地四處，墓地二處，排水溝用地，電路鐵塔用地，電信事業用地及社教用地等公共設施用地。

柒、交通系統計畫

中山高速公路及縱貫鐵路南北貫穿本計畫區，一、二、三、四、五、六號道路係高速公路彰化交流道通往彰化市、和美鎮、鹿港鎮、

秀水鄉、花壇鄉及伸港鄉之聯絡道路，亦為本計畫區之聯外道路，計畫寬度分別為 40 公尺、24 公尺、20 公尺、15 公尺。其他為區內道路，寬度分別為 20 公尺、15 公尺、10 公尺、8 公尺及 6 公尺，直接或間接銜接聯外道路，另配設 4 公尺寬之人行步道以利居民進出。

捌、土地使用分區管制

現行計畫並未訂定土地使用分區管制要點，僅電信事業用地及社教用地於個案變更劃設時規定其建蔽率不得大於 50%，容積率不得大於 250%。

表一 高速公路彰化交流道附近特定區計畫(第一次通盤檢討後)個案變更一覽表

表二 高速公路彰化交流道附近特定區計畫(第一次通盤檢討後)個案變更面積統計表

圖一 現行高速公路彰化交流道附近特定區計畫示意圖

表一 高速公路彰化交流道附近特定區計畫(第一次通盤檢討後)個案變更一覽表

編號	案 名	發布日期文號
1	變更高速公路彰化交流道附近特定區計畫(部分農業區為變電所)案	76.05.02 彰府建都字第 95964 號
2	變更高速公路彰化交流道附近特定區計畫(部分農業區、工業區、零星工業區、學校、變電所、行水區、住宅區、墓地為排水溝用地)案	77.02.03 彰府建都字第 76824 號
3	變更高速公路彰化交流道附近特定區計畫(部分農業區為電路鐵塔用地)案	79.09.15 彰府工都字第 152813 號
4	變更高速公路彰化交流道附近特定區計畫(部分農業區為電路鐵塔用地)案	81.01.14 彰府工都字第 85354 號
5	變更高速公路彰化交流道附近特定區計畫(零工三十五及部分農業區為機關用地暨部分農業區為道路用地)案	81.06.20 彰府工都字第 133404 號
6	變更高速公路彰化交流道附近特定區計畫(部分農業區為電路鐵塔用地)案	85.03.14 彰府工都字第 38832 號
7	變更高速公路彰化交流道附近特定區計畫(部分零星工業區「零工四八」為電信事業用地)案	86.01.22 彰府工都字第 246158 號
8	變更高速公路彰化交流道附近特定區計畫(部分農業區、行水區及機二機關用地為道路用地)(供高速公路使用)案	86.05.21 彰府工都字第 85457 號
9	變更高速公路彰化交流道附近特定區計畫(部分農業區為社教用地)(供興建詔安社區活動中心使用)案	87.05.06 彰府工都字第 85389 號
10	變更高速公路彰化交流道附近特定區計畫(部分農業區為電路鐵塔用地)案	88.03.16 彰府工都字第 43480 號
11	擬定高速公路彰化交流道附近特定區計畫(貨物轉運中心)細部計畫並配合變更主要計畫案	88.12.03 彰府工都字第 225955 號
12	變更高速公路彰化交流道附近特定區計畫(部分農業區、行水區、墳墓用地為道路用地,部分農業區、墳墓用地為行水區,部分行水區為農業區)案	89.05.03 彰府工都字第 077572 號
13	變更高速公路彰化交流道附近特定區計畫(部分農業區為電路鐵塔用地)案	89.07.21 彰府工都字第 135467 號
14	變更高速公路彰化交流道附近特定區計畫(部分農業區為電路鐵塔用地)案	91.02.21 彰府工都字第 09100287050 號
15	變更高速公路彰化交流道附近特定區計畫(部分道路用地為農業區,部分工業區、農業區為道路用地(供 139 甲線 13k+000-13k+091 使用))案	92.04.01 府城計字第 09200592242 號
16	變更高速公路彰化交流道附近特定區計畫(部分農業區及住宅區為道路用地(供 134 甲線延伸使用))案	93.01.20 府城計字第 09300144552 號
17	變更高速公路彰化交流道附近特定區計畫(部分農業區為電路鐵塔用地)案	93.08.04 府城計字第 0930147092A 號

資料來源：變更高速公路彰化交流道附近特定區計畫(第一次通盤檢討)及歷次個案變更計畫書。

表二 高速公路彰化交流道附近特定區計畫(第一次通盤檢討後)個案變更面積統計表

案名及編號		一通	1	2	3	4	5	6	7	8	9
土地 使用 分區	住宅區	161.64		-0.19							
	商業區	1.53									
	乙種工業區	127.59		-0.21							
	零星工業區	13.03		-0.30			-1.66		-0.66		
	貨物轉運中心	17.49									
	文教區(供私立正德高中使用)	3.40		-0.01							
	農業區	1,461.89	-0.28	-31.24	-0.02	-0.11	-0.21	-0.01		-0.04	-0.11
	小計	1,786.57	-0.28	-31.95	-0.02	-0.11	-1.87	-0.01	-0.66	-0.04	-0.11
	公共 設施 用地	機關用地	3.46					1.87			-0.01
國小用地		6.00									
兒童遊樂場用地		2.21									
停車場用地		0.14									
零售市場用地		0.29									
廣場用地		0.62									
加油站用地		0.12									
變電所用地		5.33	+0.28	+0.00							
墓地		4.99		-0.40							
排水溝用地		19.24		+32.35						-0.20	
電路鐵塔用地		0.00			+0.02	+0.11		+0.01			
電信事業用地		0.00							+0.66		
社教用地		0.00									+0.11
高速公路用地		45.62									
道路用地		77.76					+0.00				
道路用地(供高速公路使用)		0.00								+0.25	
人行步道用地		0.34									
鐵路用地	7.53										
小計	173.65	+0.28	+31.95	+0.02	+0.11	+1.87	+0.01	+0.66	+0.04	+0.11	
合計	1,960.22	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	

註：1.案名編號與表一之編號同。

2.面積單位：公頃。

3.經查第一次通盤檢討所列之行水區應為排水溝用地，本次檢討予以更正。

4.公兒十依據第一次通盤檢討計畫書記載之面積為 0.51 公頃，但依據計畫圖重新丈量其面積應為 0.41 公頃。

5.為避免執行疑義，將私立學校用地改列為文教區。

資料來源：變更高速公路彰化交流道附近特定區計畫(第一次通盤檢討)及歷次個案變更計畫書。

表二 高速公路彰化交流道附近特定區計畫(第一次通盤檢討後)個案變更面積統計表

案名及編號		10	11	12	13	14	15	16	17	總計	
土地 使用 分區	住宅區							-0.08		161.37	
	商業區									1.53	
	乙種工業區						-0.04			127.34	
	零星工業區									10.41	
	貨物轉運中心		-2.07							15.42	
	文教區(供私立正德高中使用)									3.39	
	農業區	-0.01		+0.60	-0.03	-0.08	+0.04	-0.14	-0.04	1,430.21	
	小計	-0.01	-2.07	+0.60	-0.03	-0.08	+0.00	-0.22	-0.04	1,749.67	
	公共 設施 用地	機關用地									5.32
		國小用地									6.00
兒童遊樂場用地										2.21	
停車場用地										0.14	
零售市場用地										0.29	
廣場用地										0.62	
加油站用地										0.12	
變電所用地										5.61	
墓地				-0.07						4.52	
排水溝用地				-3.48						47.91	
電路鐵塔用地		+0.01			+0.03	+0.08			+0.04	0.30	
電信事業用地										0.66	
社教用地										0.11	
高速公路用地										45.62	
道路用地			+2.07	+2.95			+0.00	+0.22		83.00	
道路用地(供高速公路使用)										0.25	
人行步道用地										0.34	
鐵路用地										7.53	
小計	+0.01	+2.07	-0.60	+0.03	+0.08	+0.00	+0.22	+0.04	210.55		
合計	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	1,960.22		

註：1.案名編號與表一之編號同。

2.面積單位：公頃。

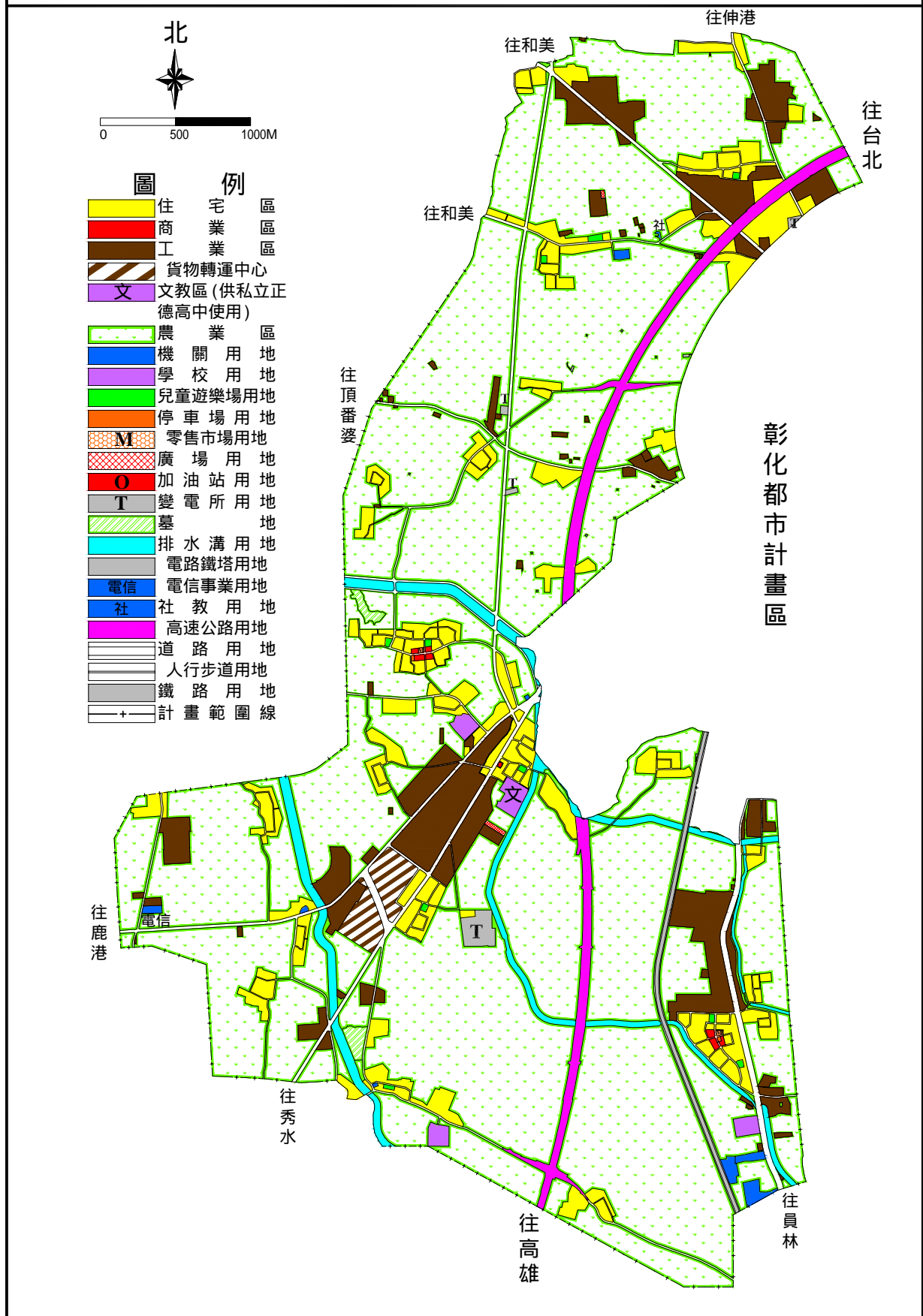
3.經查第一次通盤檢討所列之行水區應為排水溝用地，本次檢討予以更正。

4.公兒十依據第一次通盤檢討計畫書記載之面積為 0.51 公頃，但依據計畫圖重新丈量其面積應為 0.41 公頃。

5.為避免執行疑義，將私立學校用地改列為文教區。

資料來源：變更高速公路彰化交流道附近特定區計畫(第一次通盤檢討)及歷次個案變更計畫書。

圖一 現行高速公路彰化交流道附近特定區計畫示意圖



第二章 發展現況、檢討分析及變更事項

壹、計畫年期

本計畫區之計畫年期(民國 80 年)已屆滿，故宜配合中部區域計畫(第一次通盤檢討)調整計畫年期至民國 100 年。

貳、人口及密度

高速公路彰化交流道附近特定區計畫橫跨彰化市、和美鎮、秀水鄉及花壇鄉等四個行政轄區。彰化市民國 71 年底人口數為 189,556 人，至民國 92 年底人口數為 233,435 人，21 年間共增加 43,879 人，年平均增加率為 9.96‰。和美、花壇及秀水三鄉鎮，民國 71 年底人口數為 135,182 人，至民國 92 年底人口數為 172,338 人，21 年間共增加 37,156 人，年平均增加率為 11.58‰。在同一時期本計畫區民國 71 年底人口數為 38,504 人，至民國 92 年底人口數為 47,904 人，21 年間共增加 9,400 人，年平均增加率為 10.52‰。

本計畫區現況人口成長雖已達計畫人口，但為考量開發可行性，擬於未來如有新增都市發展區之規劃時，再整體考量調整計畫人口及密度。

參、土地使用

一、住宅區

現行計畫面積 161.37 公頃，多配合舊有聚落劃設，其實際發展面積 137.51 公頃，使用率為 85%。依都市計畫定期通盤檢討實施辦法規定住宅區之檢討，應依據都市發展之特性、地理環境及計畫目標等，區分成不同發展性質與使用強度之住宅區，其面積標準應依據未來二十五年內計畫人口居住需求預估數計算。本計畫區現況發展雖已接近飽和，但為考量開發可行性，擬於未來如有新增都市發展區之規劃時，再整體考量增設住宅區。故本次檢討除配合部分文教區、道路用地及排水溝用地之變更，調整部分住宅區以外，餘仍宜維持原計畫。

二、商業區

現行計畫面積 1.53 公頃，主要劃設於東芳、西芳里和中口、北口村之二個鄰里單元內，其實際發展面積 1.10 公頃(包括非商業之都市發展使用面積)，使用率為 72%。依檢討辦法規定，商業區面積應依計畫人口規模檢討之，因原計畫商業區係考量住宅鄰里單元之規模劃設，其餘住宅區大多依現況聚落零散分佈，

故本次檢討仍宜維持原計畫。

三、乙種工業區

現行計畫面積 127.34 公頃，目前實際發展面積 114.86 公頃，其使用率為 90%。因現行計畫乙種工業區大都考量實際發展現況而劃設，故本次檢討仍宜維持原計畫。

四、零星工業區

現行計畫零星工業區面積 10.41 公頃，均依使用現況範圍劃設，故本次檢討除將符合「無污染性之工廠因都市計畫擴大至不合土地使用分區者如何准其擴建案作業要點」規定之工廠，劃設一處零星工業區，及部分排水溝用地恢復原有分區為零星工業區外，餘仍宜維持原計畫。

五、貨物轉運中心

現行計畫貨物轉運中心面積 15.42 公頃，現已完成細部計畫辦理開發，故本次檢討仍宜維持原計畫。

六、文教區

現行計畫文教區面積 3.39 公頃，係供私立正德高中使用，本次檢討考量正德高中擴增校地需求，將私立正德高中已取得產權或獲同意承購之部份農業區、住宅區及道路用地、人行步道用地變更為文教區，供私立正德高中使用。

七、農業區

現行計畫農業區面積 1430.21 公頃，以稻田、溝渠為主。依檢討辦法規定，農業區應依據農業發展及未來都市發展之需要檢討之。故本次檢討除配合自來水事業用地、文教區、道路用地、排水溝用地、零星工業區、變電所用地及機關用地之劃設與變更，調整部分農業區土地外，餘均維持原計畫。

肆、公共設施

一、機關用地

現行計畫機關用地七處，面積 5.32 公頃，其中機一、機二、機三、機四、機五、機六用地已完全開闢使用。依檢討辦法規定，機關應按實際需要檢討，故本次檢討依使用單位性質，將機一變更為自來水事業用地，並將機五調整位置以因應派出所廳舍需求，同時將面積狹小之原機五用地變更為停車場用地。

二、國小用地

現行計畫國小用地三處，面積計 6.00 公頃，國小一完全闢建供東芳國小使用，國小二、國小三均已部份開闢供華龍國小及僑愛國小使用。依檢討辦法規定，本計畫區需國小用地面積 9.20 公頃，尚不足 3.20 公頃。擬俟未來如有新增都市發展區之規劃

時再考量增設。

三、兒童遊樂場用地

現行計畫兒童遊樂場用地十處，面積 2.21 公頃，目前尚未開闢，依檢討辦法規定，本計畫區需兒童遊樂場用地面積為 3.68 公頃，擬俟未來如有新增都市發展區規劃時再考量增設。

四、停車場用地

現行計畫停車場用地二處，面積 0.14 公頃，均未開闢。依檢討標準核算，本計畫區停車場用地面積不足 5.38 公頃，故本次檢討除調整原機五用地為停車場用地外，其餘擬俟未來如有新增都市發展區規劃時再考量增設。

五、零售市場用地

現行計畫零售市場用地二處，面積 0.29 公頃，目前尚未闢建。依檢討辦法規定，應以每一間鄰單位設置一處為原則，故仍宜維持原計畫。

六、廣場用地

現行計畫廣場用地二處，面積 0.62 公頃，目前尚未開闢，均係前次通盤檢討以附帶條件同意劃設，本次檢討仍宜維持原計畫。

七、加油站用地

現行計畫加油站用地面積 0.12 公頃，目前尚未闢建。依檢討辦法規定，加油站應視實際需要檢討。因中油公司台中營業處 79 年 6 月 6 日(79)中管字第 280-1-1 號函稱該加油站不擬價購，故本次檢討考量變更加油站用地為住宅區，但因捐贈回饋事項尚需縣府與土地所有權人簽訂協議書，故本案暫予保留另案辦理。

八、變電所用地

現行計畫變電所用地四處，面積 5.61 公頃，其中變一、變二、變四均已完全開闢使用，變三目前尚未開闢。因變四用地已興建完竣取代變三用地功能，故本次檢討將變三用地恢復為原農業區。

九、墓地

現行計畫墓地二處，面積 4.52 公頃，均依現況保留劃設，故本次檢討仍宜維持原計畫。

十、排水溝用地

現行計畫排水溝用地面積為 47.91 公頃，係供洋仔厝排水、大埔截水溝、白沙坑排水、花壇排水及石筍排水系統使用，係因應防洪排水需要而劃設，故本次檢討除將排水系統整治後不需使用之部分排水溝用地恢復為原計畫分區以外，其餘仍宜維持原計畫。

十一、電路鐵塔用地

現行計畫電路鐵塔用地面積 0.30 公頃，現況為電路鐵塔用地使用，故本次檢討仍宜維持原計畫。

十二、電信事業用地

現行計畫電信事業用地一處，面積 0.66 公頃，供中華電信設置鹿港線路中心使用，故本次檢討仍宜維持原計畫。

十三、社教用地

現行計畫社教用地一處，面積 0.11 公頃，供興建和美鎮詔安社區活動中心使用，故本次檢討仍宜維持原計畫。

伍、交通系統

一、高速公路用地

現行計畫高速公路用地面積 45.62 公頃，現均作高速公路使用，本次檢討仍宜維持原計畫。

二、道路用地

現行計畫道路用地面積 83.00 公頃，開闢面積 51.42 公頃，開闢率 62%，另劃設道路用地(供高速公路使用)面積 0.25 公頃及人行步道用地面積 0.34 公頃。依檢討辦法規定，道路用地應按交通量及道路設計標準檢討。故本次檢討除為增設縣 139 線替代道路變更部分農業區為道路用地、配合私立正德高中變更部分道路用地及人行步道用地為文教區、及為避免畸零土地調整部分出入道路以外，餘仍宜維持原計畫。

三、鐵路用地

現行計畫鐵路用地面積 7.53 公頃，供縱貫鐵路使用，本次檢討仍宜維持原計畫。

陸、檢討變更原則及變更事項

本次通盤檢討研訂檢討變更原則如下：

- 一、配合區域計畫通盤檢討，調整計畫年期。
- 二、因應環境變遷，調整不適當之公共設施用地。
- 三、考量民眾權益及地方發展需要，調整部分道路系統。
- 四、考量發展現況及公平回饋條件，調整部分土地使用分區。
- 五、增訂土地使用分區管制要點，以合理管制發展密度。

原有計畫依上述發展現況及分析，其所需變更之項目、內容與變更之理由，詳見圖三及表六，另本次檢討暫予保留另案辦理部分如表七。凡未指明變更部分均應以原計畫為準。

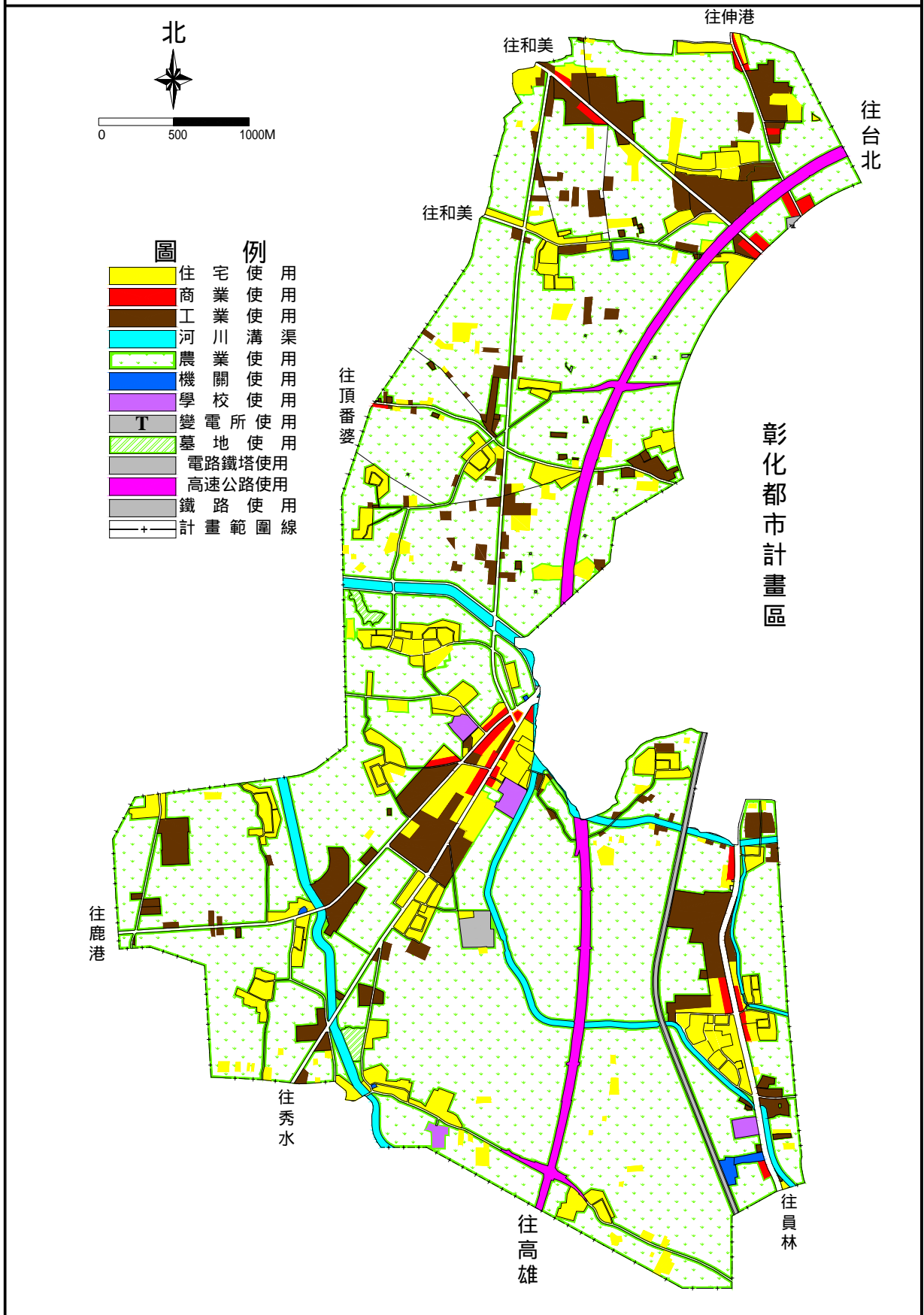
- 表三 彰化市、和美鎮、花壇鄉、秀水鄉及本計畫區歷年人口成長統計表
- 圖二 變更高速公路彰化交流道附近特定區計畫(第二次通盤檢討)土地使用現況示意圖
- 表四 變更高速公路彰化交流道附近特定區計畫(第二次通盤檢討)土地使用現況面積分析表
- 表五 變更高速公路彰化交流道附近特定區計畫(第二次通盤檢討)公共設施用地面積檢討分析表
- 圖三 變更高速公路彰化交流道附近特定區計畫(第二次通盤檢討)變更位置示意圖
- 表六 變更高速公路彰化交流道附近特定區計畫(第二次通盤檢討)變更內容明細表
- 表七 變更高速公路彰化交流道附近特定區計畫(第二次通盤檢討)暫予保留另案辦理部分綜理表
- 表八 變更高速公路彰化交流道附近特定區計畫(第二次通盤檢討)變更面積增減統計表

表三 彰化市、和美鎮、花壇鄉、秀水鄉及本計畫區歷年人口成長統計表

年度	彰化市			和美鎮、花壇鄉、秀水鄉			本計畫區		
	人口總數	增加人口	增加率(‰)	人口總數	增加人口	增加率(‰)	人口總數	增加人口	增加率(‰)
71	189,556			135,182			38,504		
72	193,789	4,233	22.33	139,031	3,849	28.47	39,172	668	17.35
73	198,195	4,406	22.74	141,169	2,138	15.38	39,673	501	12.79
74	201,103	2,908	14.67	142,515	1,346	9.53	40,203	530	13.36
75	203,541	2,438	12.12	144,125	1,610	11.30	39,210	-993	-24.70
76	206,603	3,062	15.04	145,796	1,671	11.59	41,929	2719	69.34
77	209,179	2,576	12.47	147,449	1,653	11.34	42,008	79	1.88
78	212,311	3,132	14.97	149,178	1,729	11.73	42,760	752	17.90
79	215,224	2,913	13.72	151,327	2,149	14.41	43,633	873	20.42
80	217,328	2,104	9.78	153,496	2,169	14.33	44,195	562	12.88
81	219,536	2,208	10.06	156,083	2,587	16.57	44,846	651	14.52
82	221,090	1,554	7.03	158,147	2,064	13.05	45,485	639	14.05
83	222,722	1,632	7.33	160,192	2,045	12.77	46,388	903	19.47
84	223,675	953	4.26	161,983	1,791	11.06	47,015	627	13.34
85	224,066	391	1.75	163,784	1,801	11.00	47,562	547	11.50
86	225,006	940	4.18	165,451	1,667	10.08	48,158	596	12.38
87	226,151	1,145	5.06	166,995	1,544	9.25	47,227	-931	-19.71
88	227,715	1,564	6.87	168,742	1,747	10.35	47,370	143	3.02
89	229,915	2,200	9.57	170,202	1,460	8.58	47,715	345	7.23
90	231,129	1,214	5.25	171,088	886	5.18	47,731	16	0.34
91	232,156	1,027	4.42	171,946	858	4.99	47,923	192	4.01
92	233,435	1,279	5.48	172,338	392	2.27	47,904	-19	-0.40
平均			9.96			11.58			10.52

資料來源：彰化市、和美鎮、花壇鄉、秀水鄉等戶政事務所

圖二 變更高速公路彰化交流道附近特定區計畫(第二次通盤檢討)土地使用現況示意圖



表四 變更高速公路彰化交流道附近特定區計畫(第二次通盤檢討)土地使用現況面積分析表

項 目	原計畫面積 (公頃)	使用面積 (公頃)	使用率 (%)	備註	
土地 使用 分區	住宅區	161.37	137.51	85	
	商業區	1.53	1.10	72	
	乙種工業區	127.34	114.86	90	
	零星工業區	10.41	10.41	100	
	貨物轉運中心	15.42	0.00	0	
	文教區(供私立正德 高中使用)	3.39	3.39	100	
	農業區	1430.21	-	-	
公共 設施 用地	機關用地	5.32	4.01	75	
	國小用地	6.00	4.78	80	
	兒童遊樂場用地	2.21	0.00	0	
	停車場用地	0.14	0.00	0	
	零售市場用地	0.29	0.00	0	
	廣場用地	0.62	0.00	0	
	加油站用地	0.12	0.00	0	
	變電所用地	5.61	5.31	95	
	墓地	4.52	4.52	100	
	排水溝用地	47.91	47.91	100	
	電路鐵塔用地	0.30	0.30	100	
	電信事業用地	0.66	0.66	100	
	社教用地	0.11	0.11	100	
	高速公路用地	45.62	45.62	100	
	道路用地	83.00	51.42	62	
	道路用地(供高速公 路使用)	0.25	0.25	100	
人行步道用地	0.34	0.00	0		
鐵路用地	7.53	5.45	72		
合 計	1960.22	-	-		

註：1. 土地使用分區之使用面積含不符合該土地使用分區面積計算。
2. 公共設施用地之使用面積僅計算符合該計畫使用者。

表五 變更高速公路彰化交流道附近特定區計畫(第二次通盤檢討)公共設施用地面積檢討分析表

項目	本次通盤檢討前				檢討標準	計畫人口：46,000人		備註
	編號	計畫面積(公頃)	已開闢面積	開闢率(%)		需要面積(公頃)	不足或超過面積(公頃)	
機關用地	機一	0.64	0.64	100	視實際需要檢討。	--	--	自來水淨水場
	機二	0.08	0.08	100				荊桐派出所
	機三	0.21	0.21	100				馬鳴派出所
	機四	1.00	1.00	100				彰化監理站
	機五	0.08	0.08	100				秀安派出所
	機六	1.44	1.44	100				彰化監理站
	機七	1.87	0.56	30				彰化地檢署
	小計	5.32	4.01	75				
學校用地	國小一	2.00	2.00	100	每千人 0.2 公頃， 每處最小 2.0 公頃。	9.20	-3.20	東芳國小
	國小二	2.00	1.59	80				華龍國小
	國小三	2.00	1.19	60				僑愛國小
	小計	6.00	4.78	80				
兒童遊樂場用地	兒一	0.20	0.00	0	每千人 0.08 公頃， 每處最小 0.1 公頃。	3.68	-1.37	
	兒二	0.20	0.00	0				
	兒三	0.20	0.00	0				
	兒四	0.20	0.00	0				
	兒五	0.20	0.00	0				
	兒六	0.20	0.00	0				
	兒七	0.20	0.00	0				
	兒八	0.20	0.00	0				
	兒九	0.20	0.00	0				
	公兒十	0.41	0.00	0				
小計	2.21	0.00	0					
停車場用地	停一	0.07	0.00	0	計畫區內車輛預估 數之 20%(以汽車持 有率 200 輛/千人， 每車位面積 30 m ² 計 算)。	5.52	-5.38	
	停二	0.07	0.00	0				
	小計	0.14	0.00	0				
零售市場用地	市一	0.13	0.00	0	每一鄰里單位設置 一處為原則。	--	--	
	市二	0.16	0.00	0				
	小計	0.29	0.00	0				
廣場用地	廣一	0.14	0.00	0	視實際需要檢討。	--	--	
	廣二	0.48	0.00	0				
	小計	0.62	0.00	0				
加油站用地		0.12	0.12	100	視實際需要檢討。	--	--	

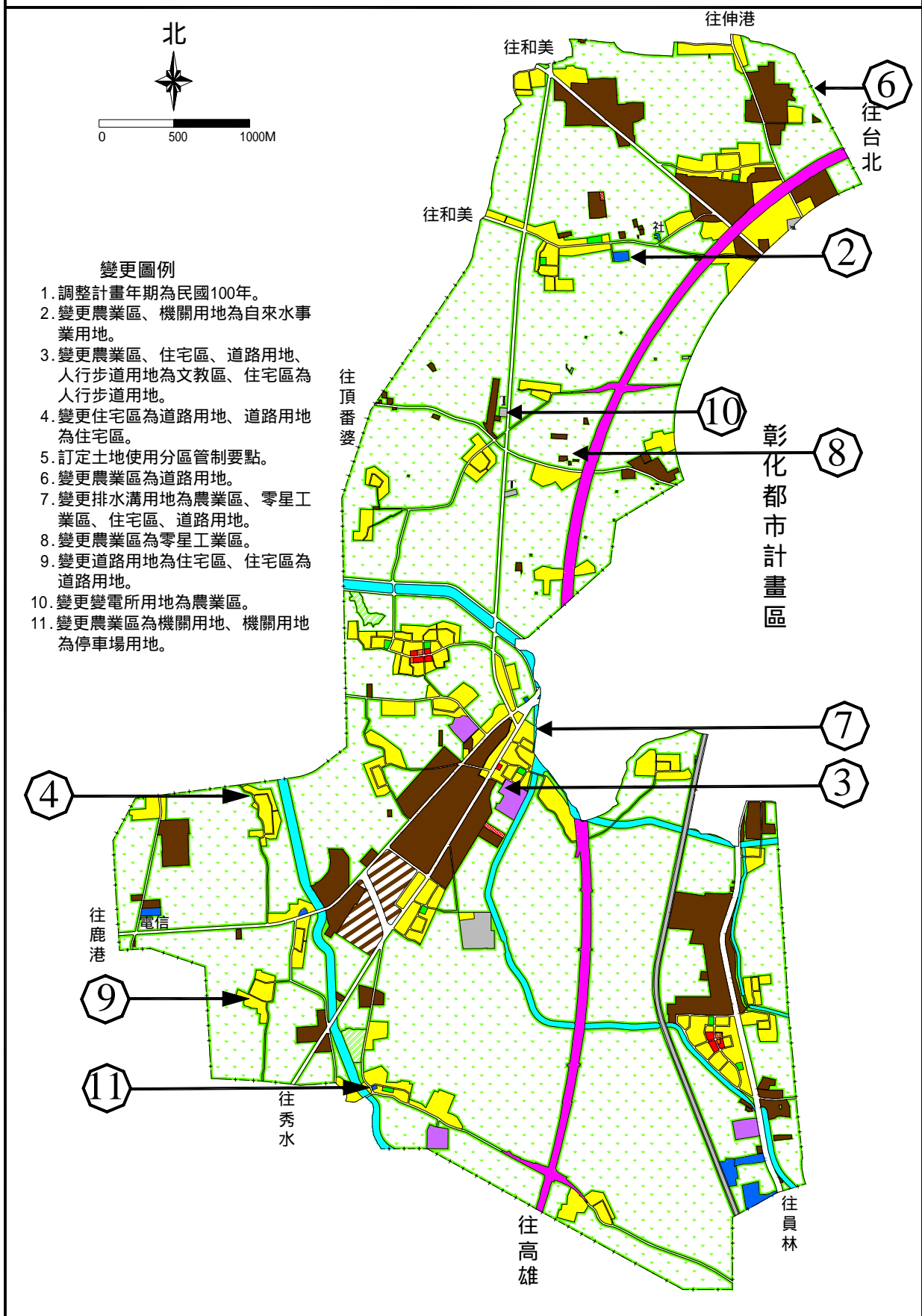
表五 變更高速公路彰化交流道附近特定區計畫(第二次通盤檢討)公共設施用地面積檢討分析表

項目	本次通盤檢討前				檢討標準	計畫人口：46,000人		備註
	編號	計畫面積(公頃)	已開闢面積	開闢率(%)		需要面積(公頃)	不足或超過面積(公頃)	
變電所用地	變一	4.70	4.70	100	視實際需要檢討。	--	--	
	變二	0.33	0.33	100				
	變三	0.30	0.00	0				
	變四	0.28	0.28	100				
	小計	5.61	5.31	95				
墓地	墓一	1.91	1.91	100	視實際需要檢討。	--	--	彰化市第十五公墓
	墓二	2.61	2.61	100				秀水鄉第四公墓
	小計	4.52	4.52	100				
排水溝用地		47.91	47.91	100	視實際需要檢討。	--	--	
電路鐵塔用地		0.30	0.30	100	視實際需要檢討。	--	--	
電信事業用地	電信	0.66	0.66	100	視實際需要檢討。	--	--	中華電信鹿港線路中心
社教用地	社	0.11	0.11	100	視實際需要檢討。	--	--	和美鎮詔安社區活動中心
高速公路用地		45.62	45.62	100	依交通量及道路設計標準檢討之。	--	--	
道路用地		83.00	51.42	62	依交通量及道路設計標準檢討之。	--	--	
道路用地(供高速公路使用)		0.25	0.25	100	依交通量及道路設計標準檢討之。	--	--	
人行步道用地		0.34	0.00	0	依交通量及道路設計標準檢討之。	--	--	
鐵路用地		7.53	5.45	72	依交通量及道路設計標準檢討之。	--	--	

註：1.表內面積應以依據核定圖實地分割測量面積為準。

2.公兒十依據第一次通盤檢討計畫書記載之面積為0.51公頃,但依據計畫圖重新丈量其面積應為0.41公頃。

圖三 變更高速公路彰化交流道附近特定區計畫(第二次通盤檢討)變更位置示意圖



表六 變更高速公路彰化交流道附近特定區計畫(第二次通盤檢討)變更內容明細表

新編號	原編號	位 置	變 更 內 容		變 更 理 由	備 註
			原 計 畫 (公 頃)	新 計 畫 (公 頃)		
一	一	變更計畫年期	民國 80 年	民國 100 年	配合中部區域計畫第一次通盤檢討調整計畫年期予以變更。	
二	二	原機一北側及機一	農業區 (0.48)	自來水事業用地 (0.48)	1. 上述農業區用地現況已做自來水淨水廠使用。 2. 該土地自來水公司已取得。 3. 本自來水淨水廠係服務附近鄉鎮。	變更範圍為和美鎮嘉犁段紹安厝小段375-25、375-26、375-27等三筆地號土地。
			機關用地(機一) (0.64)	自來水事業用地 (0.64)	依實際使用性質予以調整名稱。	
三	五、八	私立正德高中	農業區 (0.52)	文教區(供私立正德高中使用) (0.60)	1. 私立正德高中為因應校區不敷使用研提擴增校地需求，變更為文教區之土地業分別取得省教育廳及教育部同意購置。 2. 變更農業區為文教區部分，由私立學校規劃適當之設施兼供附近居民使用，以適度回饋地方。 3. 變更人行步道用地為文教區部分，經縣府、彰化市公所及校方代表協商，彰化市公所同意以該校範圍外之部分住宅區(現為既成道路，地號荊桐段1311-7)變更為人行步道用地予以替代。	1. 變更為文教區之地號為彰化市荊桐段1335、1335-1、1335-2、1361、1348等。地號土地。 2. 本案公共設施用地變更為文教區之回饋負擔規定詳見附件一，經公證後協議書詳見附件二。
			住宅區 (0.05)			
			道路用地 (0.01)			
			人行步道用地 (0.02)			
			住宅區 (0.02)	人行步道用地 (0.02)		
			回饋規定： 1. 變更農業區為文教區部分，正德高中回饋計畫如下： (1) 開放運動設施(籃球場、排球場、PU跑道運動場、單槓場、...、等)，提供附近居民於非上課時段使用。 (2) 規劃花園區栽植花草樹木、鋪設綠地美化校			

表六 變更高速公路彰化交流道附近特定區計畫(第二次通盤檢討)變更內容明細表

新 編 號	原 編 號	位 置	變 更 內 容		變 更 理 由	備 註
			原 計 畫 (公 頃)	新 計 畫 (公 頃)		
				<p>園,提供附近居民假日休憩場所。</p> <p>(3)進修學校開辦第二專長教育班,使用多媒體設備教學,讓鄰近社區居民提昇就業、轉業知能及達成終身學習的機會。</p> <p>2. 變更住宅區為人行步道用地部分(地號荊桐段1311-7),開闢經費由校方依彰化縣公共設施用地變更回饋通案性規定,以變更公共設施用地為文教區部分折算代金抵充方式繳納辦理,以及校方同意領取本計畫區二十號計畫道路(地號荊桐段1309、1295-1、1336-1)之土地補償費(扣除人行步道用地及道路用地變更為文教區)捐贈予彰化市公所徵收開闢上開公共設施之用。</p>		

表六 變更高速公路彰化交流道附近特定區計畫(第二次通盤檢討)變更內容明細表

新編號	原編號	位 置	變 更 內 容		變 更 理 由	備 註
			原 計 畫 (公 頃)	新 計 畫 (公 頃)		
四	六	天龍宮附近	住宅區 (0.01)	道路用地(0.01)	涉及變更之土地係屬同一人所有，為避免造成畸零地，且調整後並不影響交通安全及他人權益，故予以調整變更。	
			道路用地 (0.01)	住宅區(0.01)		
五	七	訂定土地使用分區管制要點(詳見附錄)	未訂定	增訂	依都市計畫法及同法台灣省施行細則之規定訂定之。	
六	九	計畫區東北側計畫範圍線	農業區 (0.65)	道路用地(0.65)	1. 依 87.5.20 第五次省都委會決議將一三九線替代道路於本計畫區路段納入變更。 2. 依87.6.18.研商會議紀錄(前省住都處市鄉局87.6.25市二字第 五一八八號函)。	本案係東谷路擴寬劃設，計畫區內道路長度為970公尺，計畫區內道路寬度為7.5公尺，另7.5公尺路權位於非都市土地。
七	小組四、十、逕二	高速公路匝道以南之洋仔厝排水	排水溝用地 (0.41)	農業區(0.24) 零星工業區 (0.01) 住宅區(0.14) 道路用地(0.02)	洋仔厝排水已整治完成，依水利單位意見沿現況堤防保留六公尺供水防道路使用，其餘未使用部分恢復為原計畫分區。	
		花壇排水與大埔截水溝匯流處	排水溝用地 (0.24)	農業區(0.24)	花壇排水與大埔截水溝均已整治完成，配合現況將堤防(含水防道路)外土地變更為農業區。	
八	十一	零工十八北側	農業區 (0.15)	零星工業區 (0.15)	符合「無污染性之工廠因都市計畫擴大至不合土地使用分區者如何准其擴建案作業要點」之規定，予以變更。	彰化市西勢子段西勢子小段 240-5、240-6、240-7 地號土地

表六 變更高速公路彰化交流道附近特定區計畫(第二次通盤檢討)變更內容明細表

新編號	原編號	位 置	變 更 內 容		變 更 理 由	備 註
			原 計 畫 (公 頃)	新 計 畫 (公 頃)		
九	十三	零工(五十)南側(秀水鄉安東村)	道路用地 (0.04)	住宅區 (0.04)	1. 陳情及建議區位為同一地主，變更後可避免土地畸零使用。 2. 計畫道路南移後可連接既成道路。	
			住宅區 (0.04)	道路用地 (0.04)		
十	逕五	零工(十六)北側	變電所用地(變三) (0.30)	農業區 (0.30)	因台電公司業已在附近地區興建完竣「變四」變電所用地，將原劃設「變三」變電所用地恢復為原農業區。	
十一	逕六	秀水鄉第四公墓南側及機五	農業區 (0.27)	機關用地 (0.27)	1. 秀安派出所原機五用地面積狹小，廳舍老舊，空間不敷使用。 2. 縣府業同意撥用機五斜對面地號秀水段 700 號之部分土地作為興建派出所辦公廳舍及查扣車輛代保管場地使用，並預留供未來秀水、秀安兩派出所合併後之辦公空間。 3. 將原機五用地變更為停車場用地，以補充本計畫區尚不足檢討標準規定之停車空間。	秀水段 700 號土地僅變更部分農業區為機關用地
			機關用地(機五) (0.08)	停車場用地 (0.08)		

註：1. 凡本次通盤檢討未指明變更部分，均應以原有計畫為準。

2. 表內原編號之「一」代表內政部都委會審議變更內容明細表第一案，「小組一」表專案小組審查意見一，「逕一」表逕向內政部陳情意見綜理表之第一案。

表七 變更高速公路彰化交流道附近特定區計畫(第二次通盤檢討)暫予保留另案辦理部分綜理表

新 編 號	原 編 號	位 置	變 更 內 容		內 政 部 都 委 會 決 議	備 註
			原 計 畫 (公 頃)	新 計 畫 (公 頃)		
一	四	正德高中 西北側	加油站用地 (0.12)	住宅區(0.12) 附帶條件： 應另行擬定細部 計畫(含配置適當 之公共設施用地 與擬具具體公平 合理之事業及財 務計畫)，並俟細 部計畫完成法定 程序發布實施後 始得發照建築。	本案除下列各點外，其餘 准照彰化縣政府核議意 見通過。 1. 本案擬變更公共設施 用地為非公共設施用 地部分，應依本部新訂 「都市計畫土地使用 分區及公共設施用地 檢討變更處理原則」有 關：「都市計畫公共設 施用地檢討變更為非 公共設施用地，應符合 都市計畫法第四十二 條至第四十七條及都 市計畫定期通盤檢討 實施辦法有關公共設 施用地之檢討標準，除 直轄市、縣(市)政府於 自治條例或各該原主 要計畫通盤檢討書另 有規定者，從其規定外 ，其變更後應提供捐贈 或其他附帶事項，應由 核定機關之都市計畫 委員會就實際情形審 決之。」規定，請縣府 研提公共設施用地變 更為非公共設施用地 應提供捐贈或其他附 帶事項之通案性規定 ，提大會補充說明確定 後，納入本主要計畫書 載明之。 2. 相關提供捐贈回饋事 項，應請縣府與土地所 有權人簽訂協議書，納 入計畫書規定，否則維 持原計畫。	

表七 變更高速公路彰化交流道附近特定區計畫(第二次通盤檢討)暫予保留另案辦理部分綜理表

新 編 號	原 編 號	位 置	變 更 內 容		內 政 部 都 委 會 決 議	備 註
			原 計 畫 (公 頃)	新 計 畫 (公 頃)		
二	十二	中山路與大埔截水溝交會處	農業區 (1.93)	乙種工業區 (1.93) 附帶條件： 1. 興辦事業人於申請建築執照前提供 35%公共設施，或經地方政府同意其所提供之公設得以變更後當期公告現值加 40%自願捐獻代金方式折算繳納，俟所提供公設完成分割移轉地方政府或代金繳納後其餘變更後之工業區始得申請核發建築執照。 2. 建築物用途變更者，以變更後當期公告現值加 40%繳納代金，並應向相關單位申請核准後，始准予變更，惟完成回饋手續發照前須先會城鄉發展局並立冊登記。 3. 其所提供之公共設施於主要計畫使用分區仍為乙種工業區。	本案除下列各點外，其餘准照彰化縣政府核議意見通過。 1. 應依「都市計畫農業區變更使用審議規範」規定，提供捐贈回饋 40%土地予縣政府所有，劃設作為公共設施用地或得以毗鄰工業區土地之公告現值加百分之四十折算代金抵充。 2. 相關提供捐贈回饋事項，應請縣府與土地所有權人簽訂協議書，納入計畫書規定，否則維持原計畫。 3. 本案擬變更農業區土地因超出一公頃，核與行政院九十一年十二月六日院台內字第九一六一六二五號函示「因都市計畫擴大、新訂或農業區、保護區變更為建築用地者，應辦理區段徵收」規定特殊案例之八項處理原則不符，應請縣府研提確實無法依院函規定辦理區段徵收之理由及具體替代之開發方式，專案報請行政院核示，並將行政院核示內容納入計畫書規定，俾利執行，否則仍應依法辦理區段徵收整體開發。	

註：1. 本表依內政部都委會第五八二、五八三及五九 次會議記錄整理。

2. 表內原編號「一」代表內政部都委會審議變更內容明細表第一案。

表八 變更高速公路彰化交流道附近特定區計畫(第二次通盤檢討)變更面積增減統計表

新 編 號	一	二	三	四	五	六
原 編 號	一	二	五、八	六	七	九
項 目						
住宅區	調整計畫目標年為民國一年		-0.07	-0.01 +0.01	訂定土地使用分區管制要點	
零星工業區						
文教區(供私立正德高中使用)			+0.60			
農業區		-0.48	-0.52			-0.65
機關用地		-0.64				
停車場用地						
變電所用地						
排水溝用地						
自來水事業用地		+1.12				
道路用地			-0.01	-0.01 +0.01		+0.65
人行步道用地			-0.02 +0.02			

單位：公頃。

註：1. 凡本次通盤檢討未指明變更部分，均應以原有計畫為準。

2. 表內原編號之「一」代表內政部都委會審議變更內容明細表第一案，「小組一」表專案小組審查意見一，「逕一」表逕向內政部陳情意見綜理表之第一案。。

表八 變更高速公路彰化交流道附近特定區計畫(第二次通盤檢討)變更面積增減統計表

新 編 號	七	八	九	十	十一	合 計
原 編 號 項 目	小 組 十 逕 四、二、	十 一	十 三	逕 五	逕 六	
住宅區	+0.14		-0.04 +0.04			+0.07
零星工業區	+0.01	+0.15				+0.16
文教區(供私立正德高中使用)						+0.60
農業區	+0.48	-0.15		+0.30	-0.27	-1.29
機關用地					+0.19	-0.45
停車場用地					+0.08	+0.08
變電所用地				-0.30		-0.30
排水溝用地	-0.65					-0.65
自來水事業用地						+1.12
道路用地	+0.02		-0.04 +0.04			+0.66
人行步道用地						+0

單位：公頃。

註：1. 凡本次通盤檢討未指明變更部分，均應以原有計畫為準。

2. 表內原編號之「一」代表內政部都委會審議變更內容明細表第一案，「小組一」表專案小組審查意見一，「逕一」表逕向內政部陳情意見綜理表之第一案。

第三章 檢討後之計畫

壹、計畫範圍及面積

現行計畫以高速公路彰化交流道為中心，東起彰化都市計畫區界，西止和美鎮之鎮東路，彰化市磚瑤里西側及秀水鄉民意街西側約 700 公尺處農路，南起秀水及花壇都市計畫區界，北迄和美鎮之東平路與中茂路。計畫面積 1960.22 公頃。

貳、計畫年期

以民國 100 年為計畫目標年。

參、計畫目標及都市發展定位願景

本計畫區位於彰化市西側外圍，以往大多為農村聚落及主要農業生產帶，為因應環境變遷及未來發展趨勢，研訂計畫目標及都市發展定位願景如下：

一、計畫目標

(一) 因應高速公路交流道設置，規劃完善道路系統，發揮快捷運輸效能。

(二) 配合原有聚落發展，規範地區土地利用型態，並提供適宜之公共設施。

(三) 因應都市發展轉型，維護優質生活環境，並預留未來都市發展空間。

二、發展定位願景：未來可發展為優質生活帶，並預留供未來低密度休閒與居住活動利用。

肆、計畫人口及密度

計畫人口為 46,000 人，居住密度每公頃約 280 人。

伍、土地使用分區計畫

一、住宅區

以現有集居地區為基礎，並配合集居規模，劃設住宅鄰里單元，住宅區面積為 161.44 公頃。

二、商業區

共劃設鄰里性商業區二處，面積合計 1.53 公頃。

三、乙種工業區

劃設乙種工業區四處，面積共計 127.34 公頃。

四、零星工業區

劃設零星工業區五十三處，面積共計 10.57 公頃。

五、貨物轉運中心

劃設貨物轉運中心，面積 15.42 公頃。

六、文教區（供私立正德高中使用）

劃設文教區一處，供私立正德高中使用，面積 3.99 公頃。

七、農業區

都市發展外圍劃設為農業區，面積 1428.92 公頃。

陸、公共設施計畫

一、機關用地

共劃設機關用地六處，其中機二為現有荊桐派出所使用，機三為馬鳴派出所使用，機四、機六為彰化監理站使用，機五係調整劃設，供派出所辦公廳舍及查扣車輛代保管場地使用，機七為彰化地檢署使用，面積共計 4.87 公頃。

二、國小用地

劃設國小用地三處，其中國小一為東芳國小使用，國小二為華龍國小使用，國小三為僑愛國小使用，面積共 6.00 公頃。

三、兒童遊樂場用地

劃設兒童遊樂場十處，面積共計 2.21 公頃。

四、停車場用地

劃設停車場用地三處，面積計 0.22 公頃。

五、零售市場用地

劃設零售市場用地二處，面積計 0.29 公頃。

六、廣場用地

劃設廣場用地二處，面積共計 0.62 公頃。

七、加油站用地

劃設加油站用地一處，面積 0.12 公頃。

八、變電所用地

劃設變電所用地三處，面積共計 5.31 公頃。

九、墓地

劃設墓地二處，面積計 4.52 公頃。

十、排水溝用地

劃設排水溝用地三條，面積計 47.26 公頃。

十一、電路鐵塔用地

劃設電路鐵塔用地十二處，面積共計 0.30 公頃。

十二、電信事業用地

劃設電信事業用地一處，面積 0.66 公頃。

十三、社教用地

劃設社教用地一處，面積 0.11 公頃。

十四、自來水事業用地

劃設自來水事業用地一處，面積 1.12 公頃。

柒、交通系統計畫

一、高速公路用地

依高速公路界樁範圍劃設，面積 45.62 公頃。

二、道路及人行步道用地

(一) 聯外道路

一、二、三、四、五、六號道路為本計畫區之聯外道路，分別通往彰化市、和美鎮、秀水鄉、伸港鄉、花壇鄉及鹿港鎮，計畫寬度為 40 公尺、24 公尺、20 公尺、15 公尺等。

(二) 區內道路及人行步道

配設區內主要、次要及出入道路等，其計畫寬度分別為 20 公尺、15 公尺、12 公尺、10 公尺、8 公尺及 6 公尺等，另為方便行人，酌設 4 公尺寬之人行步道。

三、鐵路用地

現有縱貫鐵路劃設為鐵路用地，面積 7.53 公頃。

捌、都市防災計畫

一、防(救)災據點

(一) 救災指揮中心：以社教用地、機二、機三及機五用地為救災指揮中心。

(二) 避難場所：以都市發展用地外圍空曠地區或都市永久性空地為主要避難場所。

(三) 避難設施：以計畫區內三處國小用地及一處文教區之設施，做為緊急避難使用。

二、防(救)災路線

(一) 消防救災路線：以各主要幹道為消防救災路線，而各出入道路亦應保持暢通。

(二) 火災防止延燒地帶：以各種道路、開放性空間及都市發展用地外圍空曠地區為火災延燒防止地帶。

玖、分期分區發展計畫

本計畫區屬特定區計畫，為農村集居型態，為使計畫區能循序發

展，乃配合實際發展趨勢及地方財力負擔訂定分期分區發展計畫如下：

一、實施發展分區之範圍：包括住宅區、商業區、乙種工業區及公共設施用地等都市發展用地。

二、劃分種類與原則：

(一)已發展區

就符合平均地權條例施行細則有關公共設施完竣地區規定，或建築用地使用率已達百分之八十以上者。

(二)優先發展地區

依據人口分佈計畫，未來十年之人口成長推計及計畫人口密度計算所需發展面積，選擇發展潛力較高地區或以整體開發之地區。

拾、事業及財務計畫

訂定事業及財務計畫(詳表十二)。

拾壹、附帶條件整體開發地區

本計畫區內附帶條件規定應整體開發之地區整理如表十三，對於尚未辦理開發之地區，將依內政部九十一年七月十六日台內營字第
九一八五一一七號函頒「都市計畫整體開發地區處理方案」所提
解決對策，儘速妥為處理。

拾貳、土地使用分區管制要點

訂定土地使用分區管制要點如附錄。

圖四 變更高速公路彰化交流道附近特定區計畫(第二次通盤檢討)示意圖

表九 變更高速公路彰化交流道附近特定區計畫(第二次通盤檢討)土地使用計畫面積分配表

表十 變更高速公路彰化交流道附近特定區計畫(第二次通盤檢討)公共設施用地明細表

表十一 變更高速公路彰化交流道附近特定區計畫(第二次通盤檢討)道路編號表

圖五 變更高速公路彰化交流道附近特定區計畫(第二次通盤檢討)防(救)災據點位置示意圖

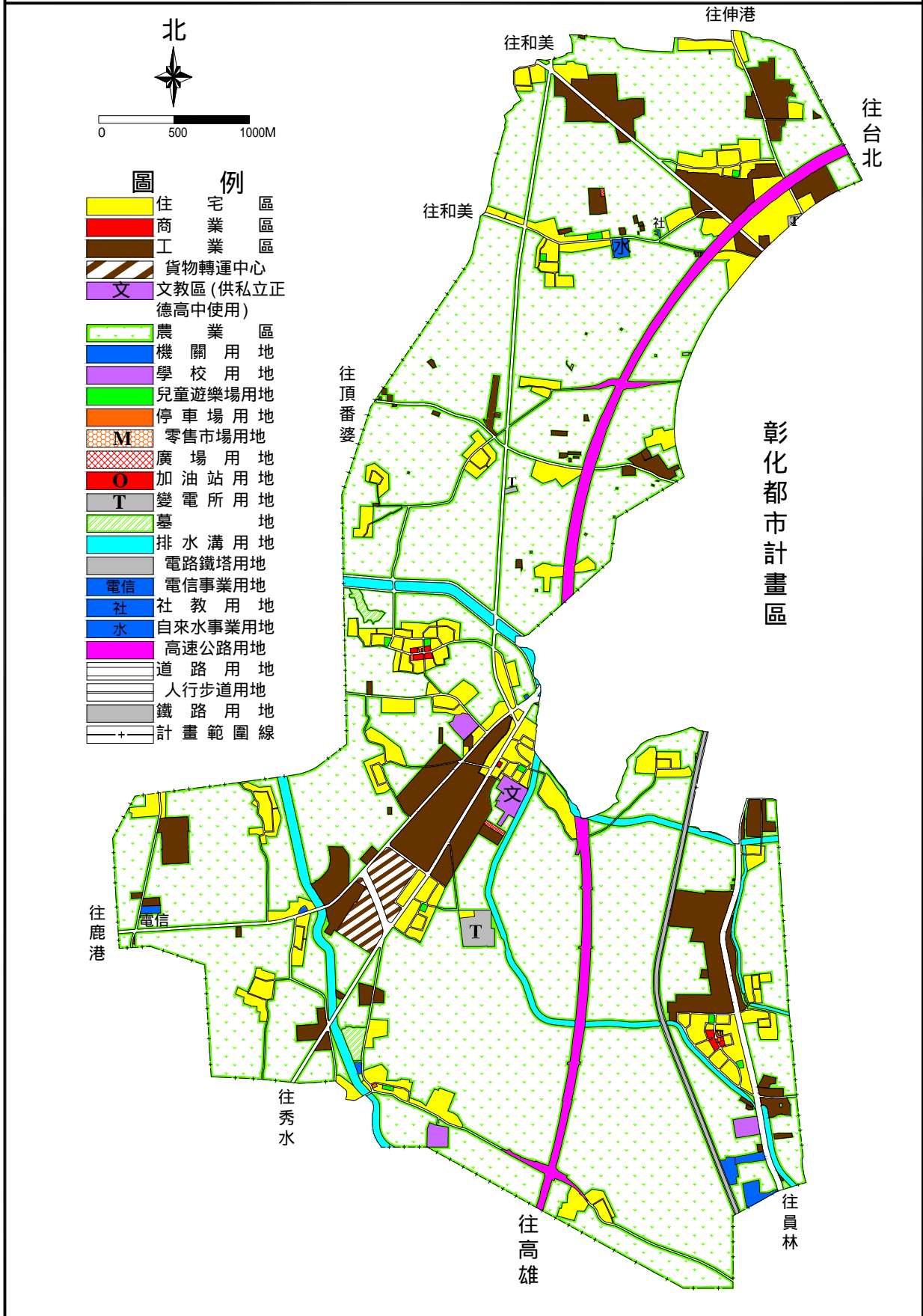
圖六 變更高速公路彰化交流道附近特定區計畫(第二次通盤檢討)防(救)災路線示意圖

圖七 變更高速公路彰化交流道附近特定區計畫(第二次通盤檢討) 分期分區發展計畫示意圖

表十二 變更高速公路彰化交流道附近特定區計畫(第二次通盤檢討)事業及財務計畫表

表十三 變更高速公路彰化交流道附近特定區計畫(第二次通盤檢討) 附帶條件規定應整體開發地區統計表

圖四 變更高速公路彰化交流道附近特定區計畫(第二次通盤檢討)示意圖



表九 變更高速公路彰化交流道附近特定區計畫(第二次通盤檢討)土地使用計畫面積分配表

項 目	檢討前 計畫面積 (公頃)	本次檢討 增減面積 (公頃)	本 次 檢 討 後			備 註
			計畫面積 (公頃)	百分比(1) (%)	百分比(2) (%)	
土地 使用 分區	住 宅 區	161.37	+0.07	161.44	8.23	33.67
	商 業 區	1.53	-	1.53	0.08	0.32
	乙種工業區	127.34	-	127.34	6.50	26.56
	零星工業區	10.41	+0.16	10.57	0.54	2.20
	貨物轉運中心	15.42	-	15.42	0.79	3.22
	文教區(供私立正 德高中使用)	3.39	+0.60	3.99	0.20	0.83
	農 業 區	1,430.21	-1.29	1428.92	72.90	-
	小 計	1,749.67	-0.46	1749.21	89.24	66.80
公共 設施 用地	機關用地	5.32	-0.45	4.87	0.25	1.02
	國小用地	6.00	-	6.00	0.31	1.25
	兒童遊樂場用地	2.21	-	2.21	0.11	0.46
	停車場用地	0.14	+0.08	0.22	0.01	0.05
	零售市場用地	0.29	-	0.29	0.01	0.06
	廣場用地	0.62	-	0.62	0.03	0.13
	加油站用地	0.12	-	0.12	0.01	0.02
	變電所用地	5.61	-0.30	5.31	0.27	1.11
	墓地	4.52	-	4.52	0.23	-
	排水溝用地	47.91	-0.65	47.26	2.41	-
	電路鐵塔用地	0.30	-	0.30	0.01	0.06
	電信事業用地	0.66	-	0.66	0.03	0.14
	社教用地	0.11	-	0.11	0.01	0.02
	自來水事業用地	-	+1.12	1.12	0.06	0.23
	高速公路用地	45.62	-	45.62	2.33	9.51
	道路用地	83.00	+0.66	83.66	4.27	17.45
	道路用地(供高 速公路使用)	0.25	-	0.25	0.01	0.05
	人行步道用地	0.34	-	0.34	0.02	0.07
鐵路用地	7.53	-	7.53	0.38	1.57	
小 計	210.55	+0.46	211.01	10.76	33.20	
合 計(1)	1,960.22	0.00	1,960.22	100.00	-	
合 計(2)	477.58	+1.94	479.52	-	100.00	

註：1.表內面積應以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、墓地、排水溝用地。

3.百分比(1)係佔計畫總面積百分比；百分比(2)係佔都市發展用地面積百分比。

表十 變更高速公路彰化交流道附近特定區計畫(第二次通盤檢討)公共設施用地明細表

項目	編號	面積 (公頃)	位 置	備註
機關用地	機二	0.08	洋仔厝排水西側,四號道路北側	荊桐派出所
	機三	0.21	四號道路北側	馬鳴派出所
	機四	1.00	一號道路西側,國小三南側	彰化監理站
	機五	0.27	十五號道路西側,墓二南側	調整劃設,供派出所辦公廳舍及查扣車輛代保管場地使用
	機六	1.44	一號道路西側,國小三南側	彰化監理站
	機七	1.87	鐵路東側,一號道路西側	彰化地檢署
	小計	4.87		
學校用地	國小一	2.00	零工(四五)東側,四號道路北側	東芳國小
	國小二	2.00	八號道路南側	華龍國小
	國小三	2.00	一號道路西側,零工(三三)北側	僑愛國小
	小計	6.00		
兒童遊樂場用地	兒一	0.20	十七號道路南側	
	兒二	0.20	二十一號道路與十號道路交叉口東南側	
	兒三	0.20	十一號道路北側,鄰里商業中心內	
	兒四	0.20	十一號道路北側	
	兒五	0.20	私立正德高中北側	
	兒六	0.20	貨物轉運中心東側,變一西側	
	兒七	0.20	機五東側	
	兒八	0.20	一號道路西側,市二北側	
	兒九	0.20	一號道路西側,市二南側	
	公兒十	0.41	零工(十一)西側,零工(十三)東側	
	小計	2.21		
停車場用地	停一	0.07	市一西南側	
	停二	0.07	市二南側	
	停三	0.08	八號道路與十五號道路交叉口	新劃設
	小計	0.22		
零售市場用地	市一	0.13	兒三西南側,鄰里商業中心內	
	市二	0.16	兒八南側,鄰里商業中心內	
	小計	0.29		

表十 變更高速公路彰化交流道附近特定區計畫(第二次通盤檢討)公共設施用地明細表

項目	編號	面積 (公頃)	位 置	備註
廣場 用地	廣一	0.14	零工(十二)東側	
	廣二	0.48	正德高中南側，花壇排水西側	
	小計	0.62		
加油站 用地	油	0.12	二號道路東側，正德高中西北側	
變電 所 用地	變一	4.70	貨物轉運中心東側	
	變二	0.33	金馬路與五號道路交叉口	
	變四	0.28	二十一號道路東側，零工(五三)北側	
	小計	5.31		
墓 地	墓一	1.91	洋仔厝排水南側，兒四西北側	彰化市第十五公墓
	墓二	2.61	機五北側	秀水鄉第四公墓
	小計	4.52		
排水溝用地		47.26		
電路鐵塔用地		0.30		
電信事業 用地	電信	0.66	十四號道路東側，零工(四八)南側	中華電信鹿港線 路中心
社教用地	社	0.11	十號道路北側，零工(七)東側	和美鎮詔安社區 活動中心
自來水事 業用地	水	1.12	公兒十東南側	自來水淨水廠
高速公路用地		45.62		
道路用地		83.66		
道路用地(供高速 公路使用)		0.25		
人行步道用地		0.34		
鐵路用地		7.53		

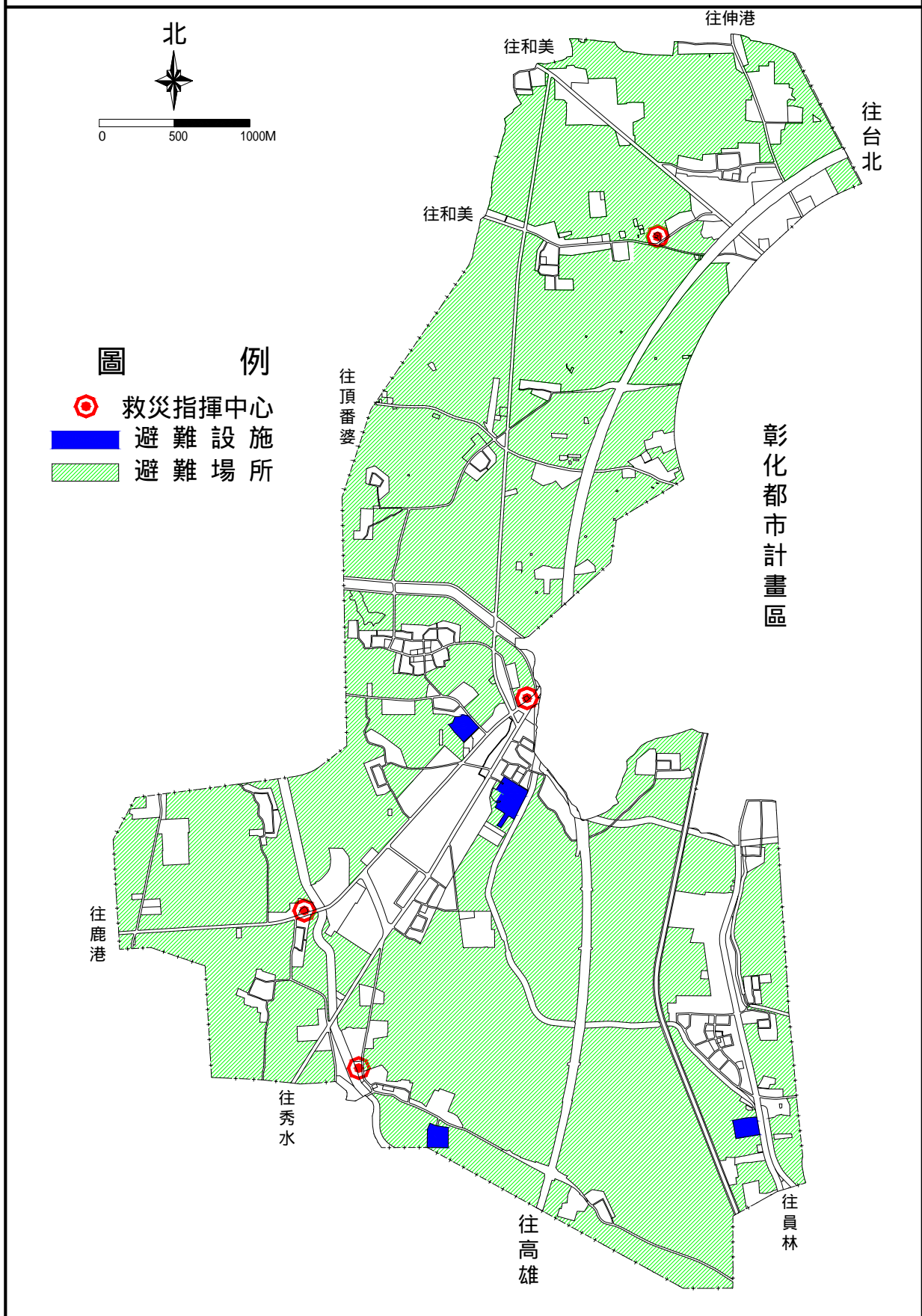
註：表內面積應以核定圖實地分割測量面積為準。

表十一 變更高速公路彰化交流道附近特定區計畫(第二次通盤檢討)道路編號表

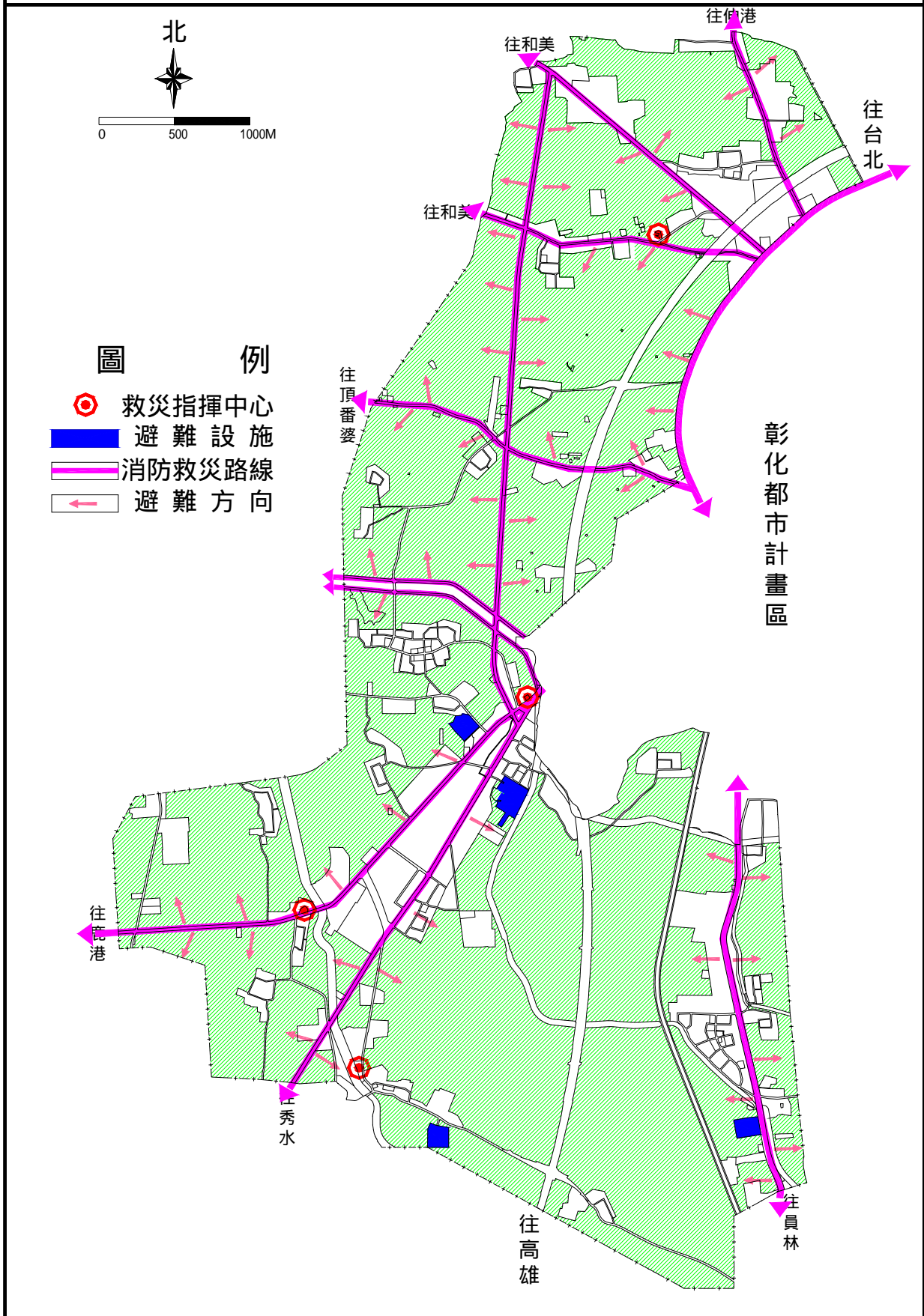
編號	起 訖 點	寬度 (公尺)	長度 (公尺)	備 註
一	北接彰化市都市計畫區,南連花壇都市計畫區	40	2100	中山路(台一號)
二	交流道匝道起,止於計畫區西南端	24	3100	彰水路(台十九)
三	彰化市金馬路起,止計畫區西北端	24	2000	彰美路
四	交流道匝道起,止計畫區西側範圍線	20	4000	彰鹿路
五	彰化市金馬路起,止計畫區北端範圍線	15	1400	彰新路
六	彰化市金馬路起,止計畫區西端範圍線	15	2100	彰草路
八	機五南側起,止計畫區東南端範圍線	12	2700	花秀路
九	四號道路起,止計畫區南端範圍線	12	1200	花秀路西段及瓦瑤街
十	三號道路起,廿一號道路止	12	1600	彰和路
十一	六號道路起,四號道路止	12	2800	
十二	四號道路起,止於計畫區西端範圍線	12	1050	
十三	四號道路起,止於二號道路	12	200	
十四	計畫區西側住宅區起,止於零工49	12	1150	
十五	二號道路起,止於八號道路	12	1900	
十六	一號道路起,止於計畫區東側範圍線	12	750	
十七	五號道路起,止於三號道路	10	800	
十八	一號道路起,止於零工(三十)北側	10	1100	
十九	廿三號道路起,止於二號道路	10	330	
二十	二號道路起,止於私立正德高中	10	80	
廿一	三號道路起,止於四號道路	20	4400	線東路
廿二	廿一號道路起,止於西端計畫範圍線	20	270	彰和路西段
廿三	計畫西側範圍線起,止於交流道匝道	15	1300	洋仔厝排水北岸道路
廿四	計畫西側範圍線起,止於交流道匝道	12	1600	洋仔厝排水南岸道路
廿五	貨物轉運中心內	48	410	

註：表內道路長度以依據核定圖實地測釘之樁距為準。

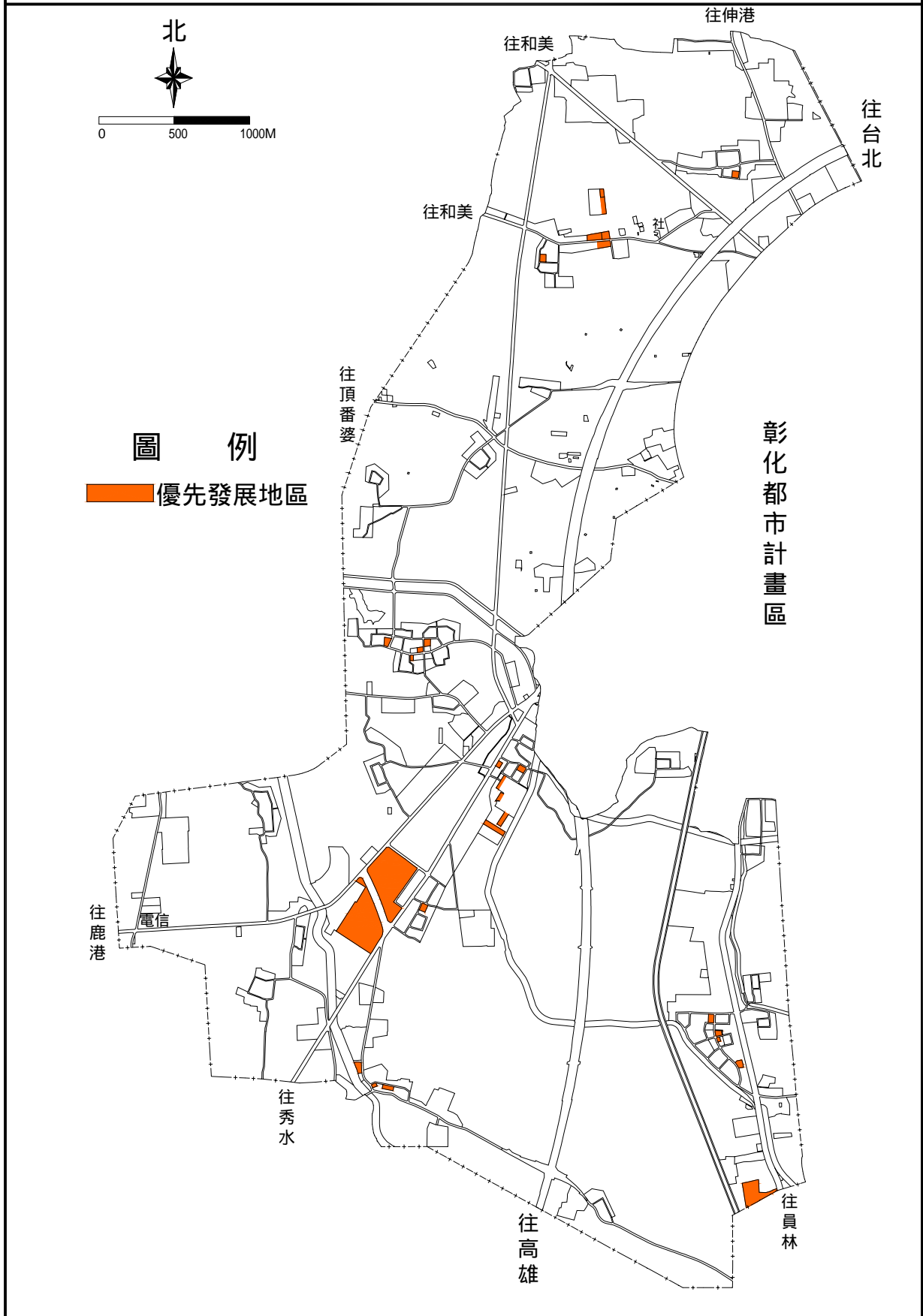
圖五 變更高速公路彰化交流道附近特定區計畫(第二次通盤檢討) 防(救)災據點位置示意圖



圖六 變更高速公路彰化交流道附近特定區計畫(第二次通盤檢討) 防(救)災路線示意圖



圖七 變更高速公路彰化交流道附近特定區計畫(第二次通盤檢討) 分期分區發展計畫示意圖



表十二 變更高速公路彰化交流道附近特定區計畫(第二次通盤檢討)事業及財務計畫表

公 共 設 施 類 別	面 積 (m ²)	土地取得方式				開 關 經 費 (萬 元)			主 辦 單 位	預 定 完 成 期 限		經 來 費 源
		徵 購	區 段 徵 收	市 地 重 劃	其 他	土 地 征 購 及 地 上 物 補 償 費	整 地 及 工 程 費	合 計		征 勘 設 計	施 工	
機關用地	機五	2700					2500	2500	彰化縣警察局	93-100	93-100	彰化縣警察局
	機七	13100	√			950	9700	10600	彰化地檢署	93-100	93-100	彰化地檢署
學校用地	國小二	4100	√			410	1530	1940	彰化縣政府	93-100	93-100	彰化縣政府
	國小三	8100	√			810	2250	3060		93-100	93-100	
兒童遊樂場用地	兒一	2000	√			200	500	700	和美鎮公所	93-100	93-100	和美鎮公所
	兒二	2000	√			200	500	700	彰化市公所	93-100	93-100	彰化市公所
	兒三	2000	√			200	500	700		93-100	93-100	
	兒四	2000	√			200	500	700		93-100	93-100	
	兒五	2000	√			200	500	700	秀水鄉公所	93-100	93-100	秀水鄉公所
	兒六	2000	√			200	500	700		93-100	93-100	
	兒七	2000	√			200	500	700	花壇鄉公所	93-100	93-100	花壇鄉公所
	兒八	2000	√			200	500	700		93-100	93-100	
	兒九	2000	√			200	500	700	彰化縣政府	93-100	93-100	市地重劃
	公兒十	4100			√							
停車場用地	停一	700	√			150	270	420	彰化市公所	93-100	93-100	彰化市公所
	停二	700	√			150	270	420	花壇鄉公所	93-100	93-100	花壇鄉公所
	停三	800	√			170	310	480	秀水鄉公所	93-100	93-100	秀水鄉公所
零售市場用地	市一	1300	√			250	730	1080	彰化市公所	93-100	93-100	彰化市公所
	市二	1600	√			360	1200	1560	花壇鄉公所	93-100	93-100	花壇鄉公所
廣場用地	廣一	1400			√				彰化市公所	93-100	93-100	市地重劃
	廣二	4800				√			彰化市公所	93-100	93-100	地主無償提供
道路及人行步道用地	319200	√							縣政府及公所	93-100	93-100	縣政府及公所
鐵路用地	20800	√							鐵路局	93-100	93-100	鐵路局

註：表內開關經費及預定完成期限得視主辦單位財務狀況酌予調整。

表十三 變更高速公路彰化交流道附近特定區計畫（第二次通盤檢討）附帶條件規定應整體開發地區統計表

編號	位置	分區或用地別	面積(公頃)	整體開發規定	開發情形
1	貨物轉運中心	貨物轉運中心	15.42	在尚無開發必要以前，應管制其不得使用，俟至必要時，由政府負責推動或輔導民間組織公司，作整體之開發及管理，不宜任其循自然途徑個別發展，影響機能之有效發揮（原計畫書）。	已擬定細部計畫(88年12月16日彰府工都字第234866號)，並已以市地重劃方式開發完成(90.02.14成果公告)
		道路用地	2.07		
2	廣一及廣一南側	乙種工業區	0.32	1. 範圍內各宗土地應依市地重劃方式開發（一通計畫圖）。 2. 凡採市地重劃方式開發之工業區，皆須提供30%土地供作廣場兼停車場使用（一通變更內容明細表）。	未開發。
		廣場用地	0.14		
3	公兒十附近	住宅區	0.61	1. 範圍內各宗土地應依市地重劃方式開發（一通計畫圖）。 2. 本案採市地重劃方式開發之住宅區，需提供50%之土地供作公共設施之用（一通變更內容明細表）。	未開發。
		公園兼兒童遊樂場用地	0.41		
4	廣二	乙種工業區	1.07	廣二應無償提供作為廣場兼停車場使用（一通計畫圖）。	廣場用地產權已移轉至彰化縣（管理者：彰化縣政府）
		廣場用地	0.48		

註：公兒十依據第一次通盤檢討計畫書記載之面積為0.51公頃，但依據計畫圖重新丈量其面積應為0.41公頃。

附錄 變更高速公路彰化交流道附近特定區計畫(第二次通盤檢討)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
住宅區內建築物之建蔽率不得大於百分之六十，容積率不得大於百分之一百五十。
- 三、商業區
商業區內建築物之建蔽率不得大於百分之八十，容積率不得大於百分之二百四十。
- 四、工業區
乙種工業區、零星工業區內建築物之建蔽率不得大於百分之七十，容積率不得大於百分之二百一十。
- 五、機關用地專供機關建築及其相關設施使用其建築物之建蔽率不得大於百分之六十，容積率不得大於百分之二百四十。
- 六、國中、國小用地之建蔽率不得大於百分之五十，容積率不得大於百分之一百五十。文教區之建蔽率不得大於百分之五十，容積率不得大於百分之二百。
- 七、零售市場用地之建蔽率不得大於百分之八十，容積率不得大於百分之二百四十。
- 八、變電所用地建蔽率不得大於百分之五十，容積率不得大於百分之二百。
- 九、兒童遊樂場用地建蔽率不得大於百分之十五，容積率不得大於百分之三十。
- 十、自來水事業用地建蔽率不得大於百分之六十，容積率不得大於百分之二百四十。
- 十一、電信事業用地及社教用地建蔽率不得大於百分之五十，容積率不得大於百分之二百五十。
- 十二、為鼓勵基地之整體合併建築使用及設置公益性設施，訂定左列獎勵措施：
 - (一)建築基地設置公共開放空間獎勵部分依內政部訂定「建築技術規則」規定辦理。
 - (二)建築物提供部分樓地板面積供左列使用者，得增加所提供之樓地板面積。但不超過基地面積乘以該基地容積率之百分之三十為限。
 - 1.私人捐獻或設置圖書館、博物館、藝術中心、兒童青少年、勞工、老人等活動中心、景觀公共設施等供公眾使用；其集中留設之面積在一百平方公尺以上，並經目的事業主管機關核准設立公益性基金管理營運者。

2. 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。

十三、建築物新建、改建、增建、變更用途增建部分，應依下表之規定設置停車位。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。

建築物用途	基準停車位數
一、住宅區等類似用途建築物。	250m ² (含)以下者，應設置一部停車位。 超過部分每滿 150m ² 及其零數應設置一個停車位，且不得少於每戶附設一停車位之車位數。
二、戲院、電影院、演藝場、歌廳、舞廳、咖啡廳、酒家、俱樂部、夜總會、保齡球館、市內遊藝場所等類似用途建築物。	每滿 80m ² 設置乙位。
三、百貨商場、百貨公司、商場(店)、餐廳、飲食店、超級市場、市場等類似用途建築物。	每滿 80m ² 設置乙位。
四、辦公、事務所、金融等類似用途建築物。	每滿 70m ² 設置乙位。
五、旅館、國際觀光旅館等類似用途建築物。	每滿 100m ² 或每四個房間設置乙位。
六、集會堂、體育場、市內游泳池、展覽館、博物館、紀念館，文教設施等類似用途建築物。	每滿 100m ² 設置乙位。
七、醫院診所等類似用途建築物。	每滿五個床位或每 70m ² 設置乙位。
八、戶外遊憩設施等類似用途建築物。	每滿 150m ² 設置乙位。
九、學校。	每班設置 1.5 位。
十、運輸服務業。	以營業車輛數為停車位數。
十一、殯儀館。	每滿 100m ² 設置乙位。
十二、其他建築。	每滿 150m ² 設置乙位。

十四、為考量都市發展，本計畫新市區訂定退縮建築標準如下。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。

分區及用地	退縮建築規定	備註
住宅區 商業區	自道路境界線至少退縮 4 公尺建築。	一、退縮建築之空地應植栽綠化，建築線 1.5 公尺範圍內需留設人行通路，不得設置圍籬，但得計入法定空地。 二、退縮建築後免再依彰化縣騎樓設置標準之規定留設法定騎樓。
工業區	自道路境界線至少退縮 4 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。	一、退縮建築之空地應植栽綠化，建築線 1.5 公尺範圍內需留設人行通路，不得設置圍籬，但得計入法定空地。 二、退縮建築後免再依彰化縣騎樓設置標準之規定留設法定騎樓。
公共設施用地及公用事業用地	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。	一、退縮建築之空地應植栽綠化，建築線 1.5 公尺範圍內需留設人行通路，不得設置圍籬，但得計入法定空地。 二、退縮建築後免再依彰化縣騎樓設置標準之規定留設法定騎樓。

十五、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。

十六、本要點未規定事項，適用其他有關法令規定。

附件一

彰化縣政府 函

裝

訂

線

受文者：城鄉發展局

速別：普通件

密等及解密條件：

發文日期：中華民國九十三年十月十二日

發文字號：府城計字第0930195503號

附件：彰化縣都市計畫區土地變更回饋審議原則

主旨：檢送「彰化縣都市計畫區土地變更回饋審議原則」乙份，請查照。
說明：

一、依據本縣都市計畫委員會九十三年九月二十日第一六二次會議審議旨揭土地變更回饋審議原則案決議事項辦理。

二、本審議原則將供作各級都市計畫委員會審議都市計畫案之參考。

正本：彰化縣都市計畫委員會各委員（如附名冊）、各鄉鎮市公所

副本：本府財政局、本府主計室、本府建設局、城鄉發展局（以上均含附件）

縣長 翁金珠

檔號：
保存年限：

彰化縣都市計畫區土地變更回饋審議原則

彰化縣都市計畫委員會九十三年九月二十日第一六二次會審議通過

一、彰化縣政府（以下簡稱本府）為因應都市土地利用之需求，促進土地有效之利用，在兼顧社會公平正之原則下，針對本縣都市計畫區內土地使用之變更審議，特訂定本原則。

二、回饋方式

公設用地變更為使用分區之公共設施回饋比例標準如表一，土地使用分區間之變更其公共設施回饋比例標準如表二。

都市計畫委員會對變更回饋比例之調整得參酌各都市計畫區之都市機能、人口成長、公共設施劃設及開闢情形，依前表之標準做上下 5% 內之調整。

公共設施用地或不可建築用地於都市計畫發布實施前已為可建築用地者，經本縣都市計畫委員會審議得酌予降低回饋比例。

表一 公共設施變更為可建築用地應提供公共設施回饋標準表

需另行擬定細部計畫地區					
變更後分區 變更前公設	住宅區		商業區		其他使用分區
	容積率小於 200%(含)	容積率大於 200%者	容積率小於 300%(含)	容積率小 於 300%	
市場用地	20%	25%	30%	35%	30%
其餘公設用地	30%	35%	35%	40%	30%
備註： 一、由變更範圍土地所有權人依產權比率共同負擔。 二、變更範圍內之公有土地已實際作道路、溝渠、河川及未登記土地等四項公有土地應優先抵充。 三、提供之公共設施土地應面臨計畫道路。					
無需擬定細部計畫地區					
一、應負擔之公共設施用地比例同需另行擬定細部計畫地區之規定，並由變更範圍土地所有權人依產權比率共同負擔。					
二、提供之公共設施土地應面臨計畫道路。					
三、左列情形，其負擔之公共設施用地得以依需回饋之公共設施用地面積乘以變更後毗鄰地價區段使用性質相同土地之平均三年公告現值折算代金方式抵充。					
（一）變更範圍內屬合法建物之私有土地，其所有權人達 50% 以上無其他土地可供負擔者。					
（二）所回饋之公設用地面積未超過 500 平方公尺者。					
（三）其他特殊情形，經本縣都市計畫委員會審議通過者。					

表二 土地使用分區間變更應提供公共設施回饋標準表

需另行擬定細部計畫地區									
變更後分區	商業區	住宅區	工業區	工商綜專用區	媒體事業專用區	社會福利專用區	醫療專用區	文教區	其他(都市發展用地)
住宅區	15%	—	—	*	10%	5%	10%	10%	10%
工業區	*	*	—	*	—	—	—	15%	15%
農業區	*	*	*,30%	*	*+15%	30%	*+5%	30%	30%
保護區	40%	35%	30%	*	*+15%	30%	*+5%	30%	30%
其他使用分區	35%	30%	25%	*	30%	25%	30%	30%	30%

備註：

- 一、"*"係依相關法令規定辦理；"*,%*"相關法令有規定者依該規定辦理，餘依*旁之比例回饋；"*+%*"，除依相關規定辦理外，應增加之回饋比例。
- 二、由變更範圍土地所有權人依產權比率共同負擔。
- 三、變更範圍內之公有土地已實際作道路、溝渠、河川及未登記土地等四項公有土地應優先抵充。
- 四、提供公共設施土地應面臨計畫道路。

無需擬定細部計畫地區

- 一、應負擔之公共設施用地比例同需另行擬定細部計畫地區之規定，並由變更範圍土地所有權人依產權比率共同負擔。
- 二、提供之公共設施土地應面臨計畫道路。
- 三、左列情形，其負擔之公共設施用地得以依需回饋之公共設施用地面積乘以變更後毗鄰地價區段使用性質相同土地之平均三年公告現值折算代金方式抵充。
 - (一)變更範圍內屬合法建物之私有土地，其所有權人達50%以上無其他土地可供負擔者。
 - (二)所回饋之公設用地面積未超過500平方公尺者。
 - (三)其他特殊情形，經本縣都市計畫委員會審議通過者。

三、免回饋情形

都市計畫變更符合下列情形之一者，得免回饋：

- (一)都市計畫公告實施之土地使用分區經都市計畫通盤檢討變更為公共設施用地，今再恢復變更為原使用分區者。
- (二)都市計畫辦理檢討、重製，原核定都市計畫、樁位成果與地籍分割資料不吻合而需調整變更，經本縣都市計畫委員會審議通過者。
- (三)其他特殊之情形經提本縣都委會審議通過者。

四、回饋對象

本規定之土地回饋及代金繳納對象為本府，繳收之代金得成立成立城鄉發展建設基金。

前項基金之收支、保管及運用方式由本府另行訂定之。

前項基金尚未成立前，所需繳納之代金繳入縣庫，並由本府出具證明。

五、回饋時機

應擬定細部計畫地區，於該細部計畫公告發布實施後，建照核發前完成土地無償移轉與彰化縣政府。

無須擬定細部計畫地區應於建照核發前完成代金繳納。

六、本回饋規定經本縣都市計畫委員會審議通過後實施，其他都市計畫法令另有規定者按其規定辦理。



臺灣彰化地方法院所屬民間公證人 郭俊麟 事務所

公 證 書 正 本

服務地址：彰化市辭修路182之1號1樓

(彰化後火車站斜對面)

服務電話：(04) 7200422

傳 真：(04) 7200421

行動電話：0916095627

公證書 正本

臺灣彰化地方法院所屬民間公證人 郭俊麟 事務所

九十三年度彰院民公證字第 0693 號

請求人姓名或名稱	性別	出生年月日	身份證字號	住居所或事務所、電話
----------	----	-------	-------	------------

協議人 甲方：

財團法人台灣省彰化縣私立正德高級中學

董事長：陳建亨 男 47.02.01 N120053750 彰化縣彰化市彰水路145號

彰化縣私立正德高級中學

校長兼右代理人：王茂松 男 34.09.20 N100572049 彰化縣鹿港鎮文成街9號

協議人 乙方：

彰化市公所

代表人市長：溫國銘

代理人：蘇德昌 男 47.04.24 N120132309 彰化縣彰化市自立街206巷16號3樓

請求公證之法律行為或私權事實 協議書公證

公證人實際體驗情形

一、請求人等對公證內容之陳述：請求人等表示雙方曾訂立協議書，現雙方同意依據契約更新之法理，請求公證人就該協議書予以公證。後附文件之約定與公證書所載之意旨不符之部分，雙方同意以公證書所載為準，其於與公證書不相抵觸之部分，雙方願依原約定履行之，本協議書自公證日起始生公證之效力。

二、公證人詢問請求人後附文件之真意，請求人等表示後附文件之內容與雙方之意思一致。

三、公證人審閱協議書內容發現其部分內容似為甲方與乙方法上之協議，原非公證法上公證之範圍，但到場人提出彰化縣政府公文（發文字號：府城計字第 0930156789A 號）函，該函內容記載內政部要求本協議書需經公證過府，且協議書第二條內容關於捐贈補償費之約定非純公法上契約，故仍有公證之實益，故堅持請求公證人就後附協議書予以公證。

四、代理人依據公證法第柒拾陸條之規定提出授權書附於原卷。

五、公證人核對與後附文件有關之證件，及到場人之身分證明等，均屬相符。將文件附綴於公證書之後，由在場人在公證書簽名或蓋章，承認其行為。

公證之本旨及依據法條

請求人等請求公證之內容經核與相關法令之規定並無明顯抵觸。爰依公證法第貳條第壹項之規定，予以公證。

本公證書於中華民國玖拾參年玖月貳拾壹日在臺灣彰化地方法院所屬民間公證人郭俊麟事務所作成。

右證書經向下列在場人朗讀或使其閱覽，承認無誤簽名或蓋章於後



臺灣彰化地方法院所屬民間公證人

請 求 人

協議人 甲 方：彰化縣私立正德高級中學
代表人 校長

兼財團法人台灣省彰化縣
私立正德高級中學代理人：王茂松

王茂松


協議人 乙 方：彰化市公所
代理人：蘇德昌

蘇德昌



臺灣彰化地方法院所屬民間公證人

郭 俊

郭俊麟

公證人 郭俊麟

本件正本於中華民國九十三年九月二十一日在臺灣彰化地方法院所屬民間公證人 郭俊麟 事務所照原本作成，

交付與

蘇德昌、

王茂松 收執。

臺灣彰化地方法院所屬民間公證人 郭俊麟





協 議 書

立協議書人 私立正德級中學 彰化市公所

(以下簡稱 甲 方) 因甲方申請變更

更高速公路彰化交流道附近特定區計畫 (第二次通盤檢討) (私立正德高中變更) 案), 雙方協議條款如下:



一、變更人行步道用地 (地號荊桐段 1335-1) 部分, 乙方同意以甲方範圍外之部分住宅區 (現為既成道路, 地號荊桐段 1311-7) 變更為人行步道用地予以替代, 其開闢經費由甲方依彰化縣公共設施用地變更回饋通案性規定, 以折算代金抵充方式繳納辦理。

增參肆字



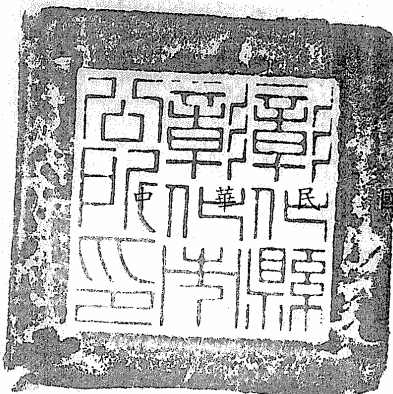
二、甲方同意領取高速公路彰化交流道附近特定區二十號計畫道路 (地號荊桐段 1309、1295-1、1336-1) 之土地補償費 (扣除上述人行步道用地及道路用地 (地號荊桐段 1335-1) 變更為文教區之回饋代金) 捐贈予乙方供徵收開闢上述公共設施用地之用。



級中學

甲 方: 彰化縣私立正德高中代表
董事長: 陳建亭 (身份證字號 N120053252)
地 址: 彰化市彰水路145號
校 長: 王秋和 (身份證字號 N100572049)
地 址: 彰化市彰水路145號

乙 方: 彰化市公所代表
長: 王秋和 (身份證字號 N120018953)
地 址: 彰化市光復路74號



中華民國九十三年八月 日

變更高速公路彰化交流道附近特 定區計畫(第二次通盤檢討)書

擬定機關：彰化縣政府

規劃機關：內政部營建署市鄉規劃局

編訂時間：中華民國八十二年十月

修訂時間：中華民國八十七年十月(第一次)

修訂時間：中華民國九十二年十月(第二次)

修訂時間：中華民國九十三年十二月(第三次)