

縣市國土計畫規劃 及審議過程經驗分享

-彰化縣國土計畫



龍邑工程顧問股份有限公司
包昇平 協理



簡報大綱



國土發展現況與定位



國土發展議題與策略



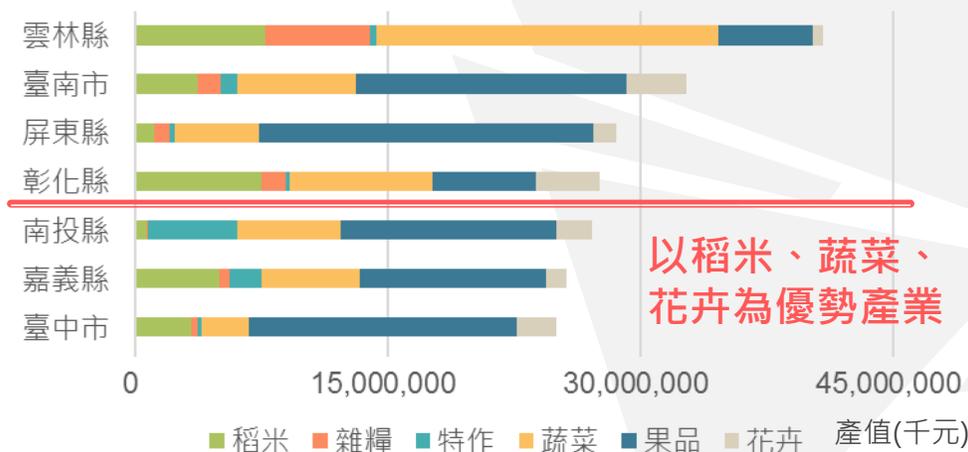
國土發展現況與定位

彰化：沖積扇孕育之農業大縣

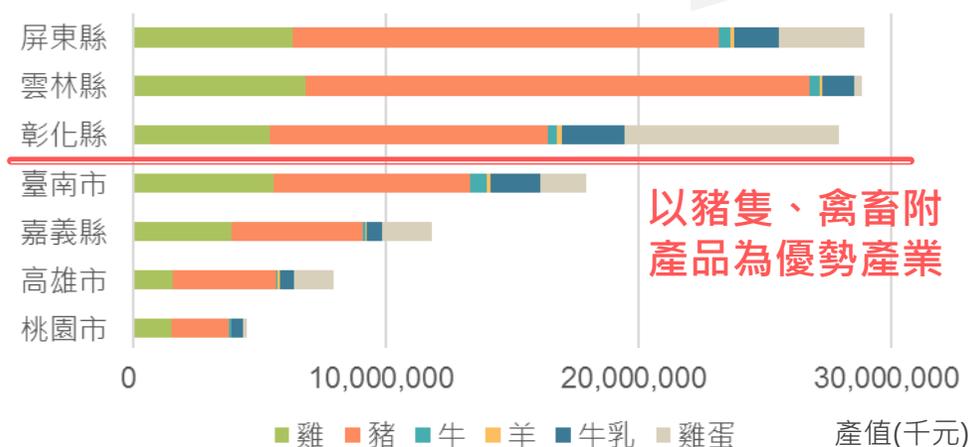


- 106年彰化縣一級產業產值約597億元，產值**全國第4**
- **全國重要糧倉**：稻米類產值75億，僅次於雲林77億，為**全國第2**
- 特色農產：**花卉、牛乳、雞蛋**均列**全國產值第1**
- 西部農業生產軸帶最北端點，得與雲林農產資源分工合作，具**農產物流及高科技智慧農業競爭優勢**

各縣市農業產值※僅列舉重點項目



各縣市畜牧業產值※僅列舉重點項目

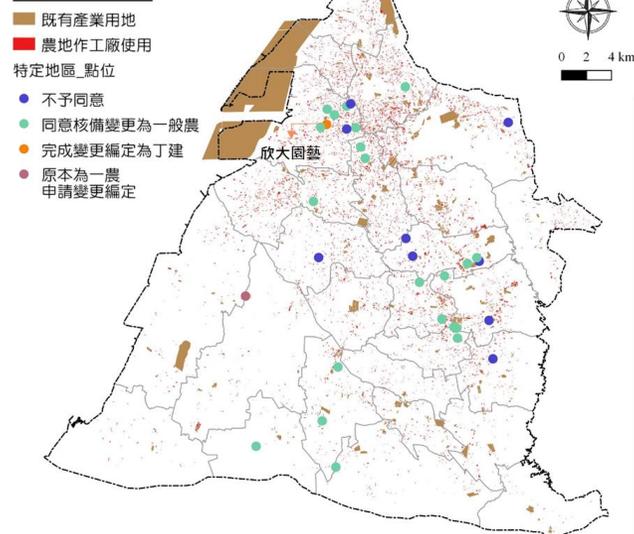


彰化：中部都會區域工業大縣



- 一、二、三級產業約佔全縣產值5%、76%、19%，其中二級產業產值達8,236億元
- 106年彰化縣製造業營業收入為全國第8，扣除六都外僅次於新竹縣及雲林縣
- 以**金屬製品**、**紡織業**、**機械設備製造業**等產業為發展主力，延續中科、精密機械產業動力
- **未登工廠**分布最密集縣市之一

圖例

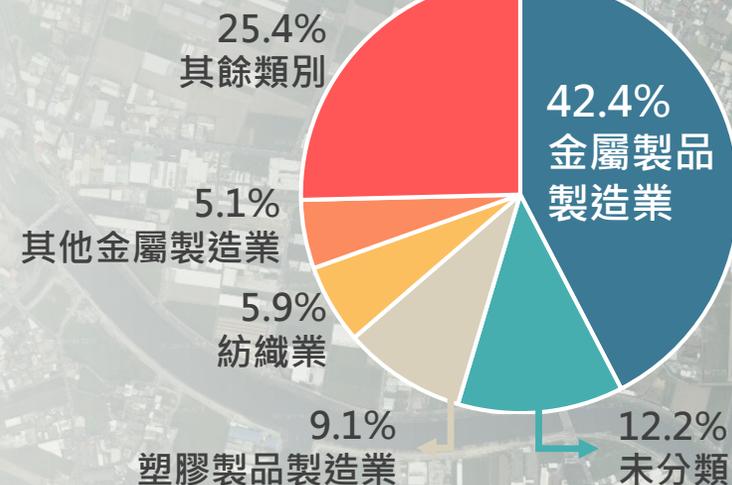


未登記工廠

7,459家未登工廠

1,568家臨登工廠

2,276.1公頃



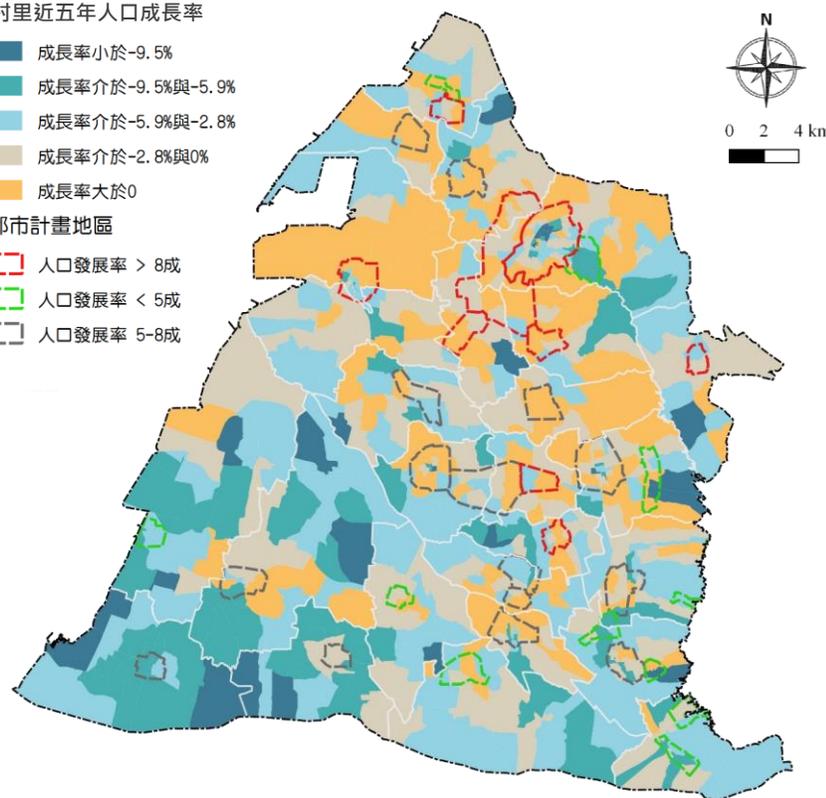
彰化：百萬人口大縣，中部都會核心圈



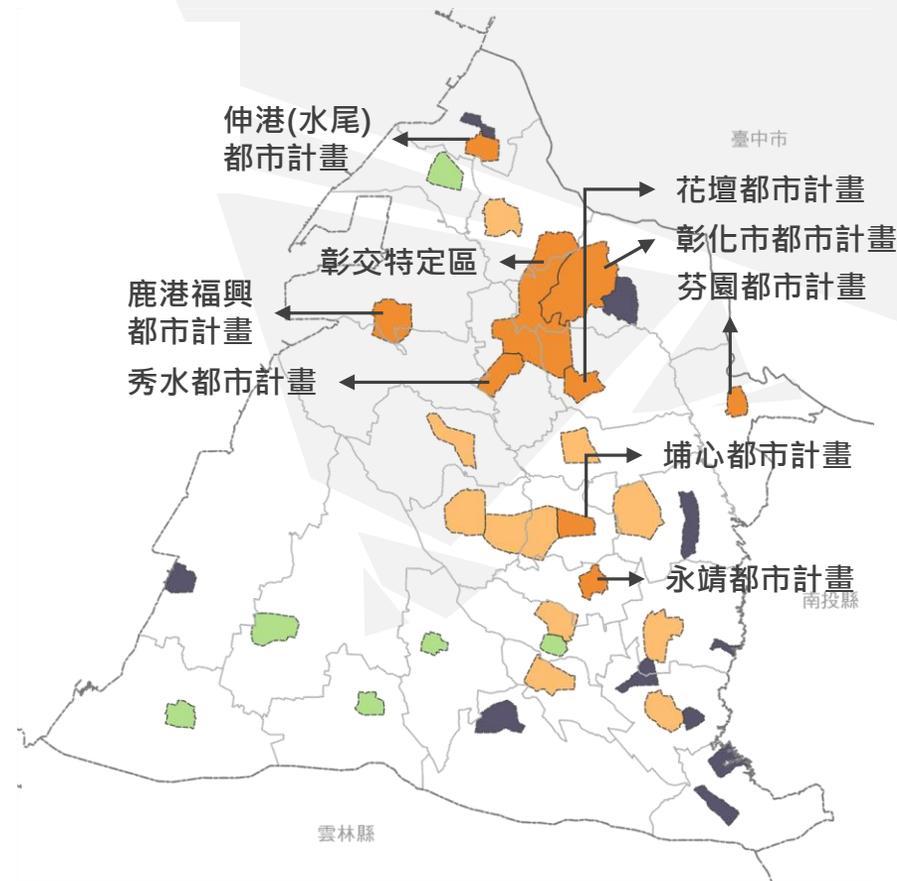
- 108年全縣人口約127萬人，都計人口約60萬人，僅佔總人口5成，形成彰化縣「城鄉並重」之特色
- 彰北地區位於中部都會區域30分鐘等時圈內、且鄰近高鐵站、國道系統
- 彰化、鹿港、員林等彰北地區人口正成長，亟需都市發展腹地需求

圖例

- 村里近五年人口成長率
- 成長率小於-9.5%
 - 成長率介於-9.5%與-5.9%
 - 成長率介於-5.9%與-2.8%
 - 成長率介於-2.8%與0%
 - 成長率大於0%
- 都市計畫地區
- 人口發展率 > 8成
 - 人口發展率 < 5成
 - 人口發展率 5-8成



彰化縣村里及都市計畫區人口成長率



圖例

- 縣市界 鄉鎮市界
- 計畫人口達成率
- 60% ≤ 達成率 < 80%
 - 達成率 > 80%
 - 40% ≤ 達成率 < 60%
 - 達成率 < 40%

彰化縣各都市計畫計畫人口達成率

彰化：多元鄉村風貌展現

鄉

半數人口居住於非都地區，生活環境與鄉村型態多元，具重新檢討土地使用合理配置需要

■ 彰化分區

行政、商業、學術及交通中樞，其中彰化市建城兩百年餘載，**歷史、人文特色薈萃**

■ 和美、鹿港分區

彰北地區產業活絡重鎮，亦為未登工廠分布密集地區，其中鹿港於清朝初期為臺灣中部門戶，奠定人文歷史古鎮基礎

■ 溪湖分區

本縣交通輻輳中心，並以**葡萄、蔬菜、稻米**等為特色農作物

■ 員林、田中分區

八卦山西側鄉鎮市，具豐富**自然觀光資源**，並以**員林**為彰南商業核心

■ 二林、北斗分區

彰南農產及畜牧主要核心，並有花卉、火龍果、雞蛋等特色農產品，近年因**中科二林園區**，使西南角鄉鎮市發展備受矚目



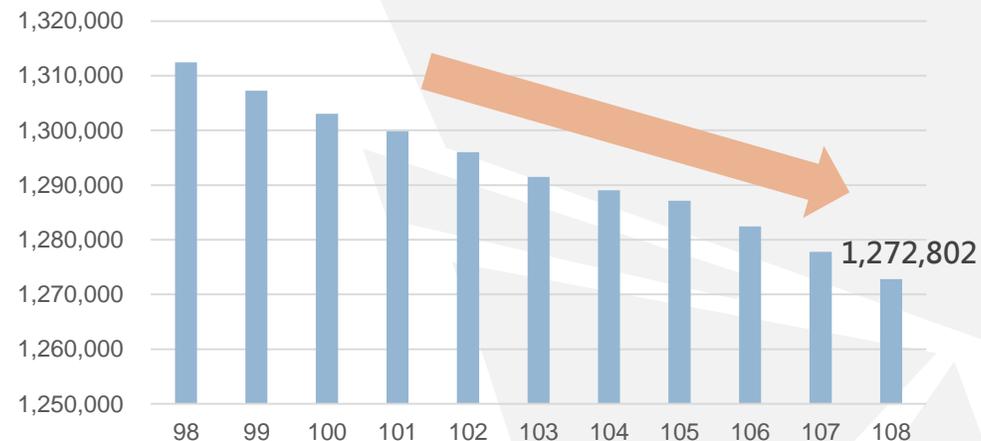
人口外流，受臺中磁吸影響

■ 近十年彰化縣人口呈下降趨勢，尤其受臺中人口磁吸效應明顯，人口外流缺口逐漸拉大

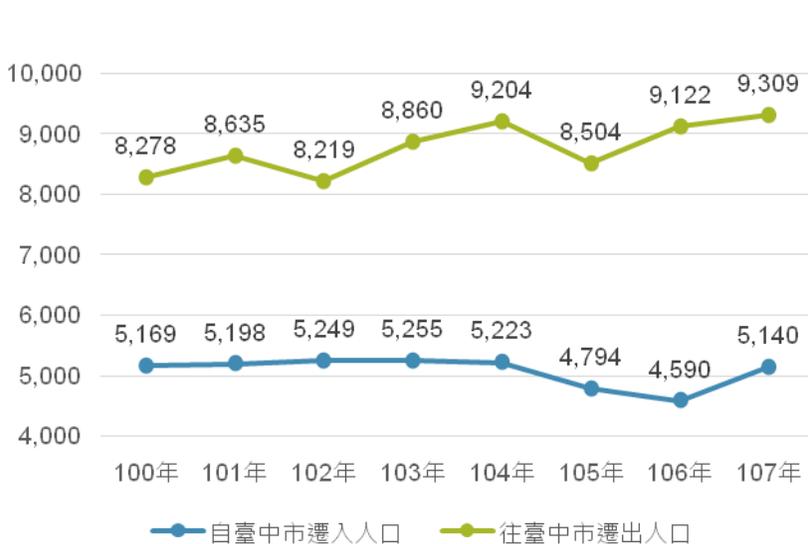
- 往臺中市遷出之人口佔總遷出人口比例逐漸從35%攀升到42%
- 自臺中市遷入之人口佔總遷入人口比例長期皆維持在34%

■ 彰北地區遷移至臺中趨勢最明顯

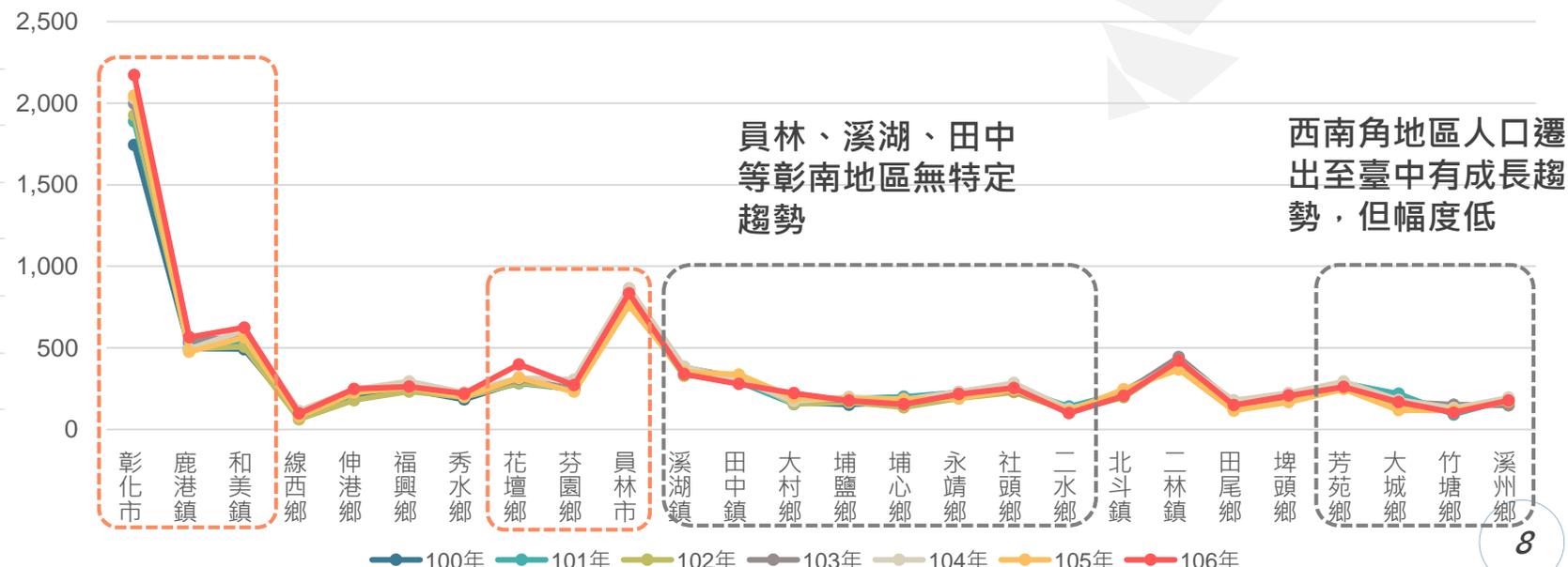
彰化縣近年人口數



縣市淨遷移人口



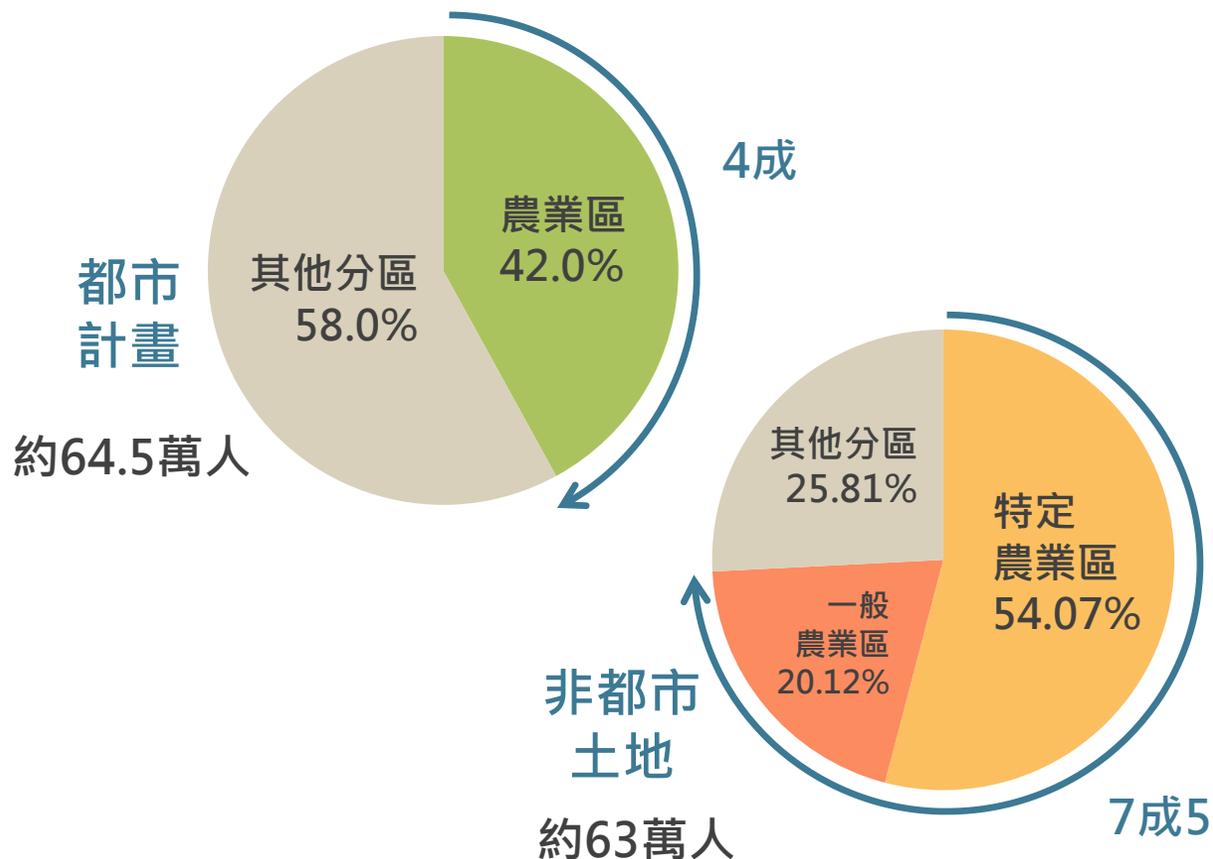
鄉鎮市遷移人口數 (彰化遷出至臺中)



資料來源：彰化縣統計年報·彰化縣政府·100-107年。

土地編定受限，土地轉用不易

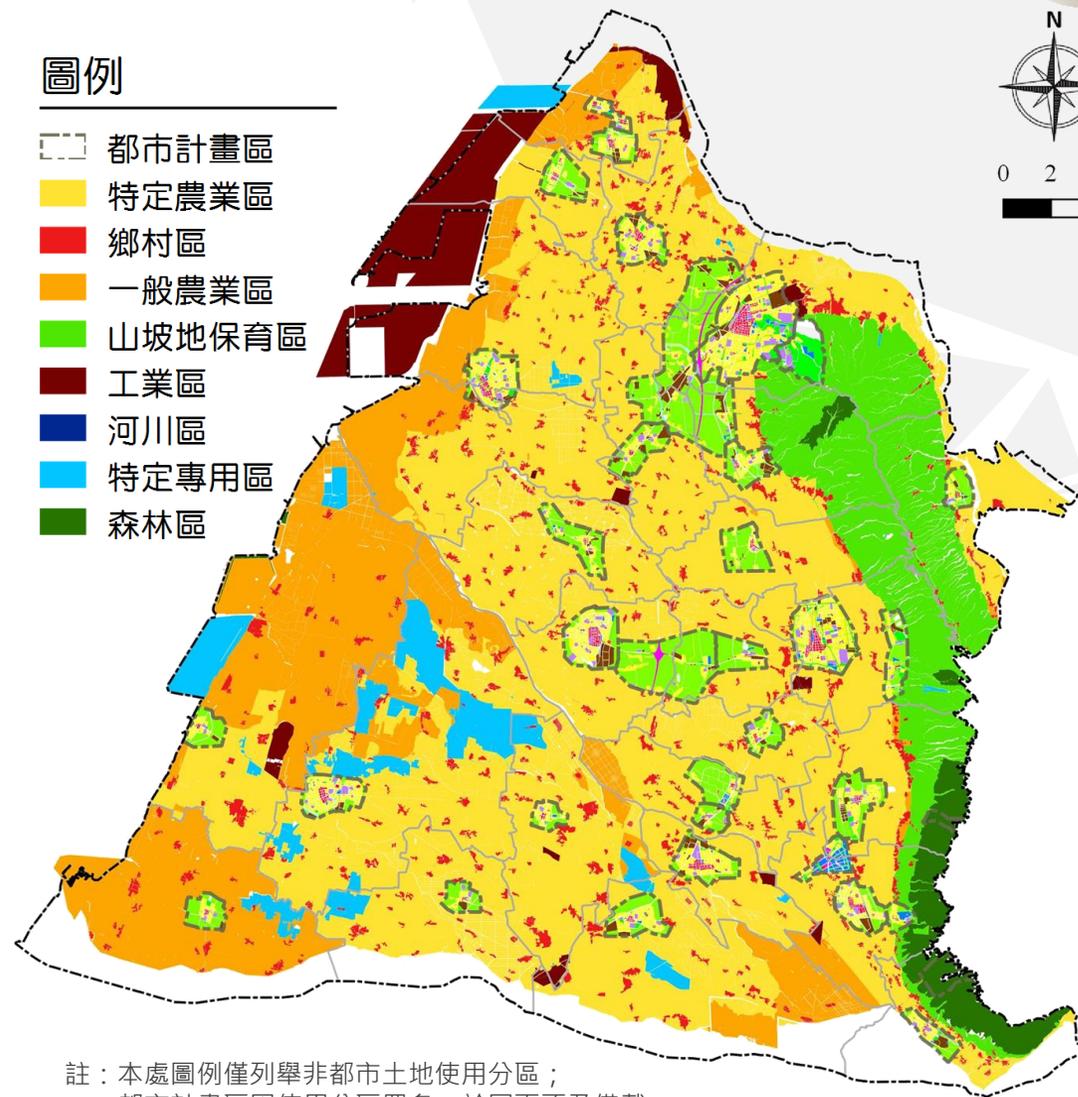
- 彰化縣都市土地總面積13,386.74公頃，4成2為農業區；非都市土地總面積90,139.05公頃，其中近7成5皆為農地



全縣人口約1,274,724萬人

圖例

- 都市計畫區
- 特定農業區
- 鄉村區
- 一般農業區
- 山坡地保育區
- 工業區
- 河川區
- 特定專用區
- 森林區



註：本處圖例僅列舉非都市土地使用分區；
都市計畫區因使用分區眾多，於圖面不及備載

農工混雜，影響農業生產

■ 未登記工廠分布

- 依104年國土利用調查，位於農地之工業使用土地約0.24萬公頃

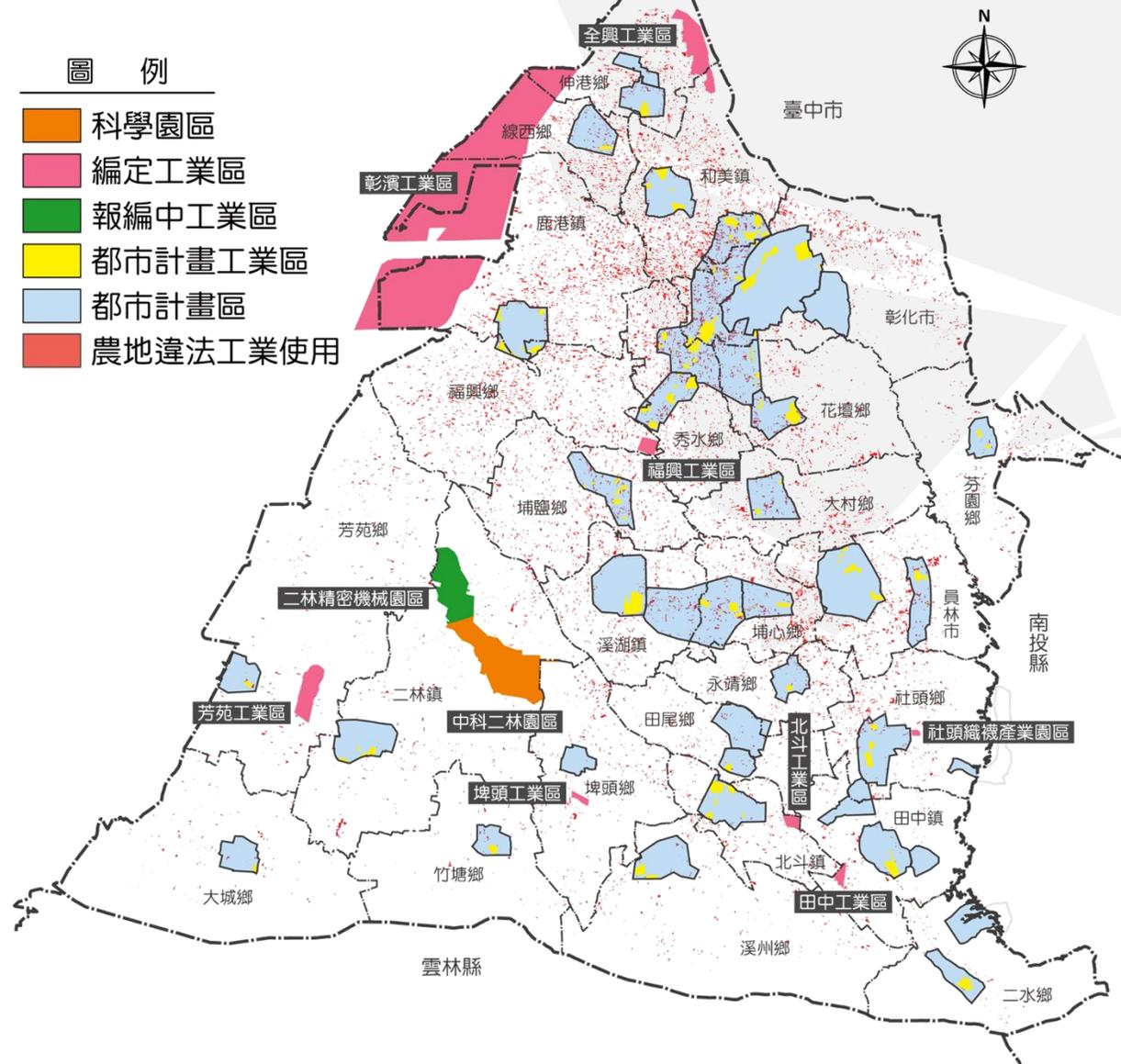
已登 { 一般工廠9,313間
臨時登記工廠家數為1,568間

未登 { 未登記工廠清查約為7,459間
(其中列管家數約1,001間)

(109.05統計)

■ 特定地區

- 全縣32處特定地區，1處已(欣大園藝)完成變更編定為丁建；21處同意核備變更為一農，依規定辦理變更編定為丁建



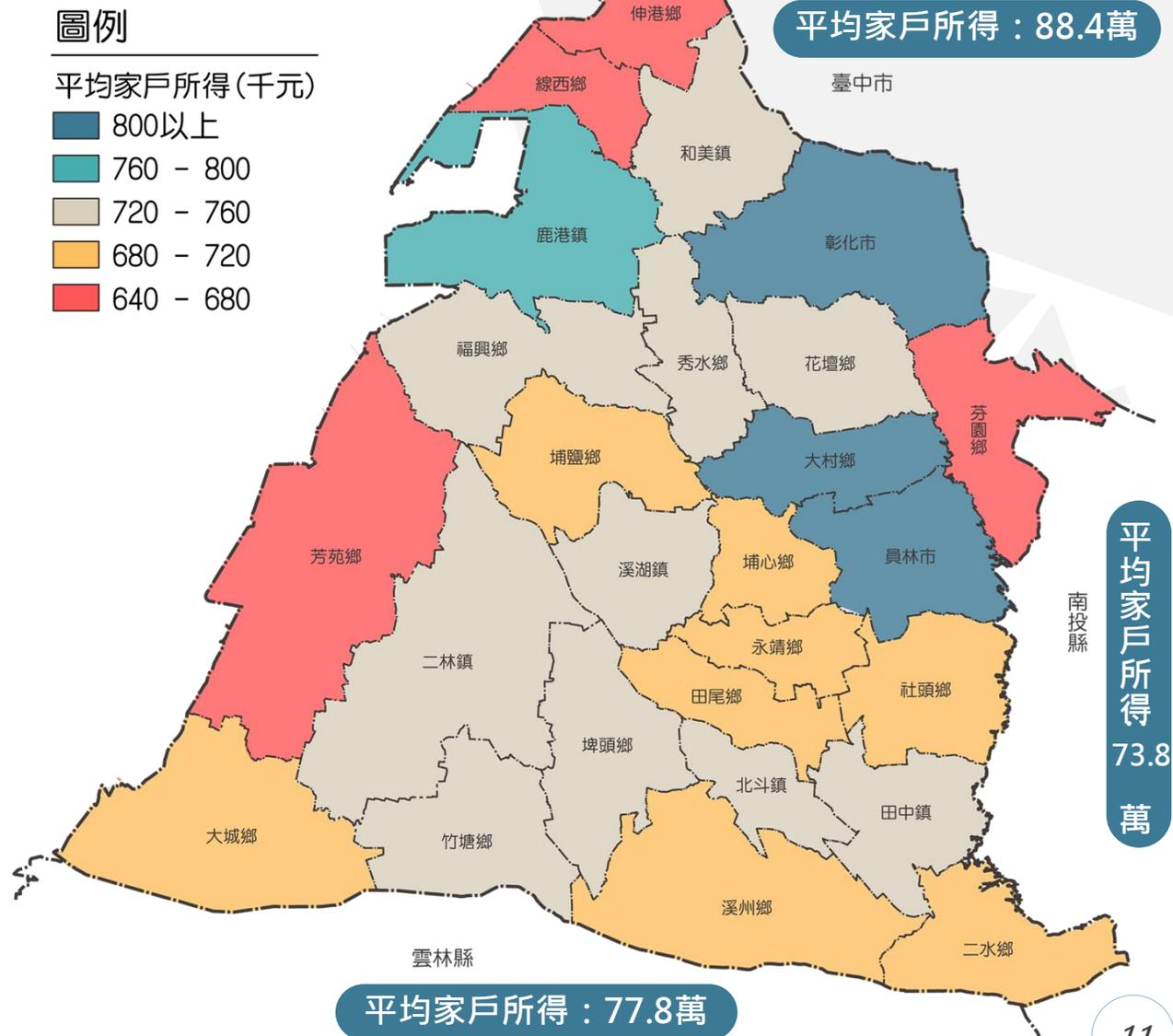
家戶所得不均，城鄉差距擴大

■ 106年彰化縣平均家戶所得約78.3萬，鄉鎮市呈現城鄉發展差距

- 高所得地區集中於彰化、員林市中心一帶
- 濱海鄉鎮、西南角等偏遠地區平均家戶所得較低，尤以伸港、線西、芳苑、芬園最明顯



沿海及彰南農鄉需產業升級，促進家戶所得提升



彰化縣國土空間發展構想

建立土地儲備機制
預留下個時代的發展彈性

智慧產業
·
安居樂業

過去（區計時代）

特定農業區
一般農業區

都市計畫區



未來（國土時代）

農業發展
地區

保留
彈性

城鄉發展
地區

活化土地利用

重大建設
發展腹地

新興產業
發展腹地

鄉村地區
發展腹地

彰化縣國土計畫定位

智慧產業

安居樂業



彰化縣 ↔ 臺中市

- ✓ 彰北都會核心地區
- ✓ 滿足中部製造業發展需求
- ✓ 提供優質居住及生活機能

彰化縣 ↔ 南投縣

- ✓ 高鐵、台鐵運輸觀光門戶
- ✓ 八卦山自然遊憩資源共享

彰化縣 ↔ 雲林縣

- ✓ 農產技術交流、資源互補
- ✓ 物流產業鏈整合
- ✓ 水資源共同經理

中臺灣
高科技
農業園區

智慧農業
物聯網核心

都市空間布局

國土規劃策略

一軸一環雙樞紐

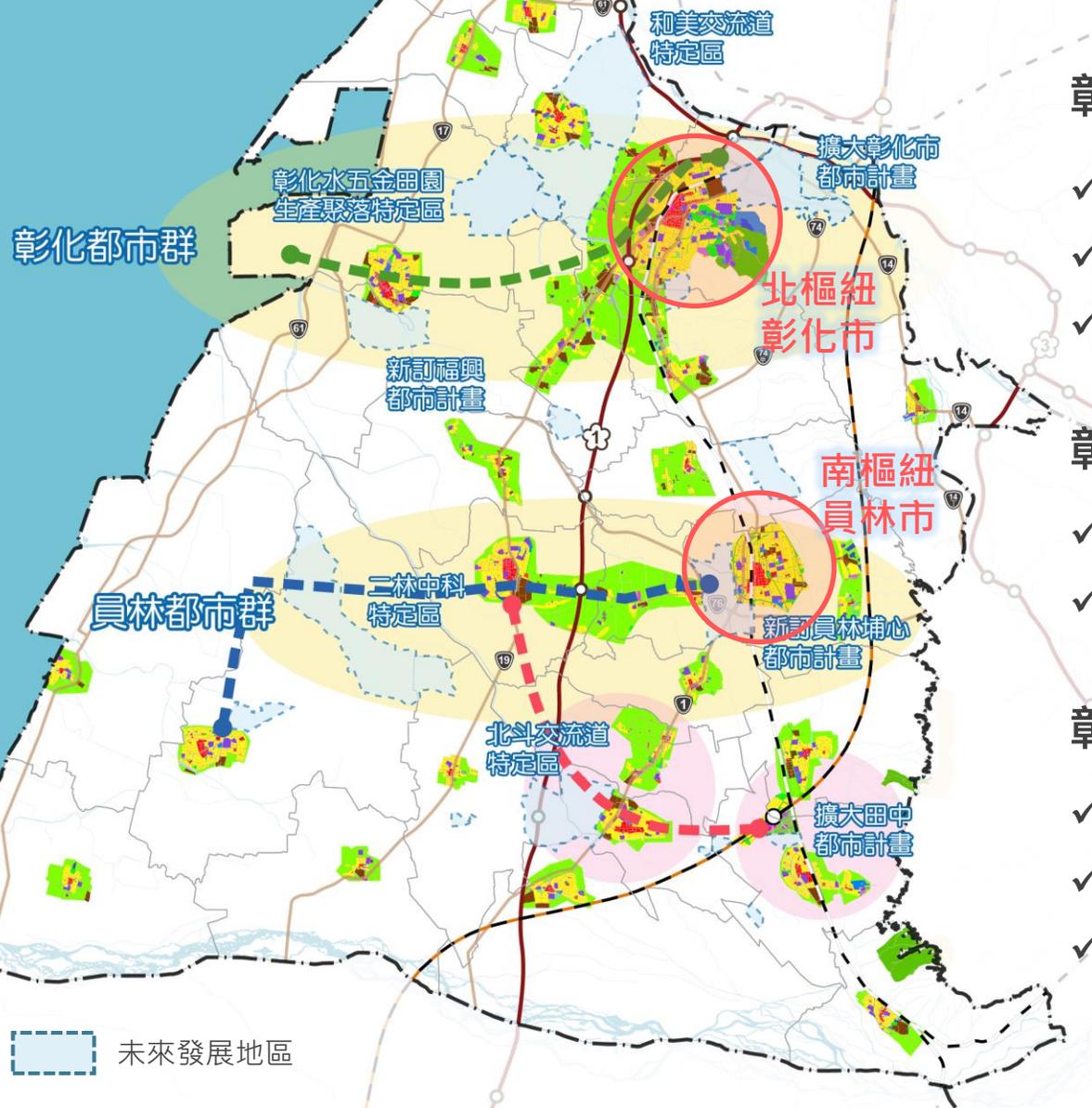
都市簇群發展
翻轉人口趨勢

一軸：彰化都市群
彰北都會核心

一環：員林都市群
+

田中、北斗次都市群
健全地方市鎮機能

未來發展地區



彰化縣 ↔ 臺中市

- ✓ 彰北都會核心地區
- ✓ 滿足中部製造業發展需求
- ✓ 提供優質居住及生活機能

彰化縣 ↔ 南投縣

- ✓ 高鐵、台鐵運輸觀光門戶
- ✓ 八卦山自然遊憩資源共享

彰化縣 ↔ 雲林縣

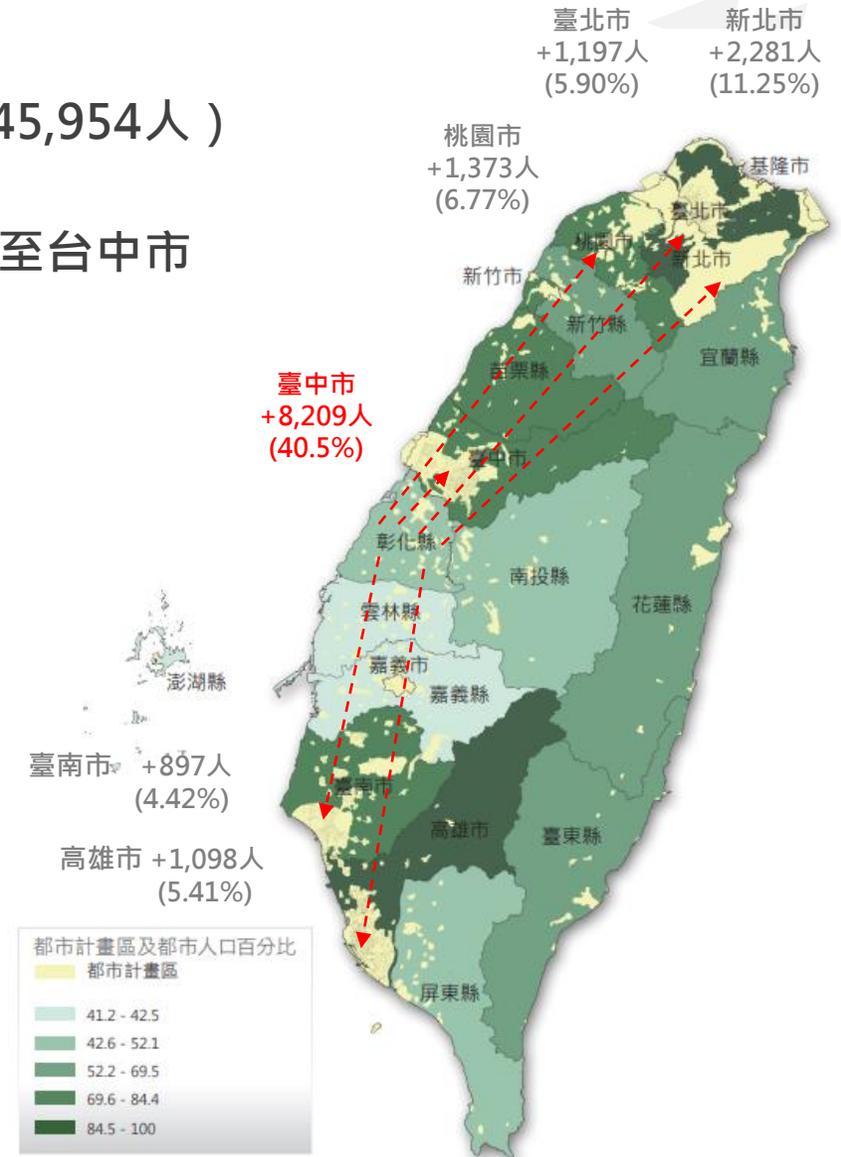
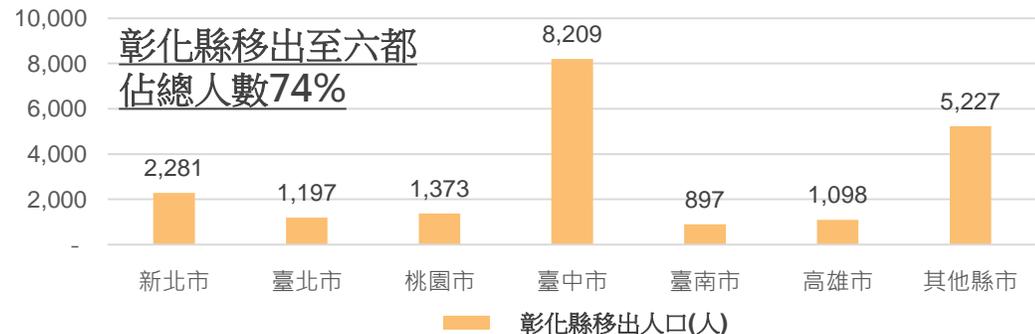
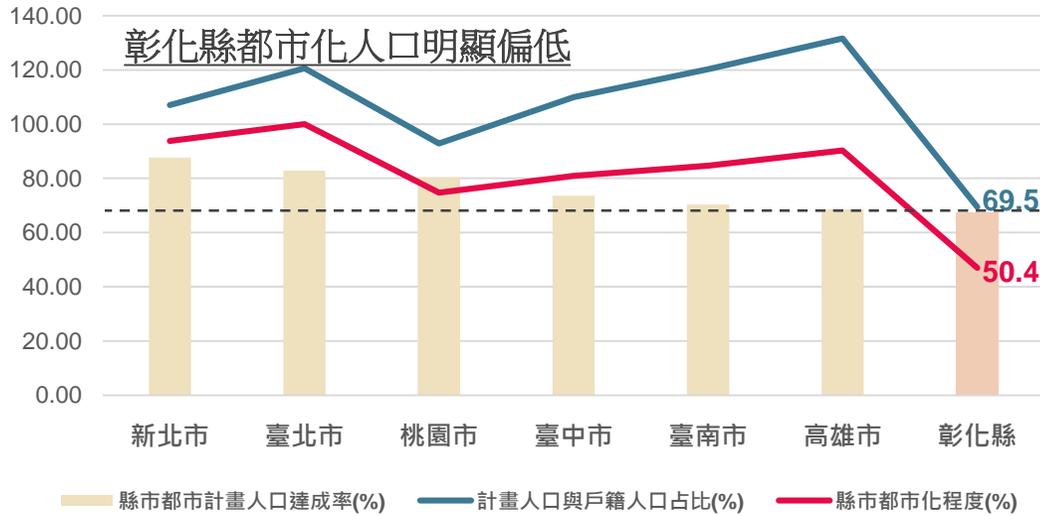
- ✓ 農產技術交流、資源互補
- ✓ 物流產業鏈整合
- ✓ 水資源共同經理



國土發展議題與策略

人口總量及分派

- 彰化縣目標年計畫人口訂為**127萬人**
- 本縣人口密度高於臺南市、桃園市，但都計化比例僅50.4% (645,954人) (全國倒數第三)
- 人口朝都市集中，移出至六都人口佔總移出人口7成以上，移出至台中市佔40.5%

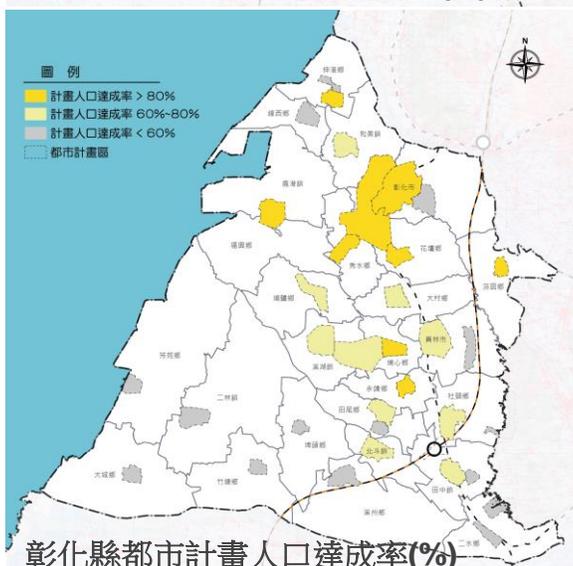
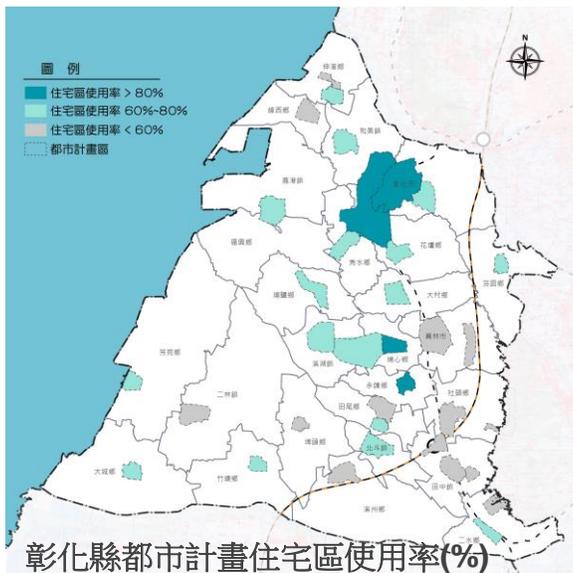


108年彰化縣移出至外縣市人數共**20,282人**
(108年全縣人口127.28萬人)

資料來源：行政院主計總處，108年。都市及區域發展統計彙編，107年。

人口總量及分派 都會區發展腹地不足，造成都市化人口外流

- 彰化市、和美等彰北地區都市土地發展飽和，都市化人口外流至台中都會區



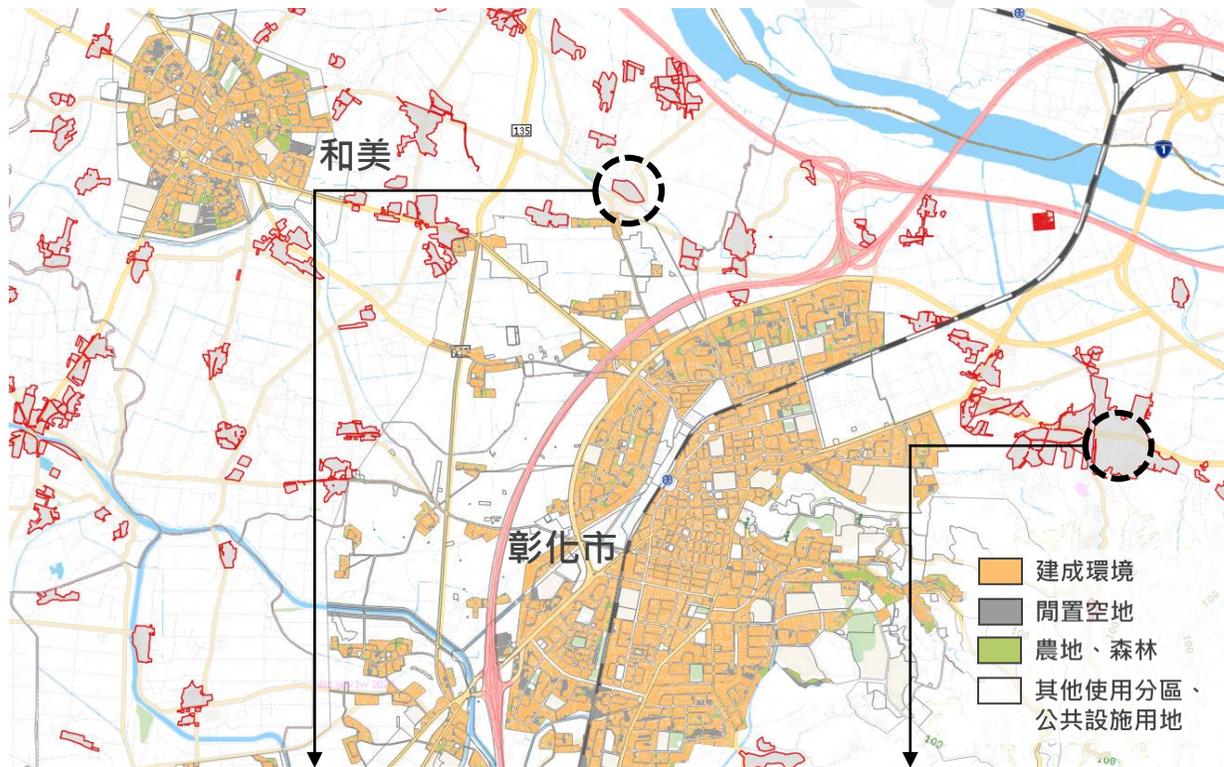
彰化市區：
都市發展用地飽和



彰北都會區：
周邊集合住宅快速發展，
公設問題加重



非都地區發展密集
卻無適宜公共設施品質



人口總量及分派

人口總量分派策略：留住都市化人口

■ 計畫人口127萬人，目標年都市化人口達7成（89萬人）

- 依全國上位計畫分派、歷年人口成長趨勢進行模擬
- 透過彰北地區都市空間布局引導社會遷移人口留在縣內；二林中科、精機衍生居住人口，得穩定本縣人口增加趨勢
- 以鄉村地區整體規劃投入資源，改善既有非都現況，提升生活環境品質

人口分派目標

調控策略

人口都市化因應策略

都會核心區及
都市計畫群集中

促進城鄉集約發展，以彰北、彰南都市軸帶集中發展為主

重大建設

因應二林中科、水五金等發展，為健全生活機能，適度增加可發展用地



大眾運輸及重要交通路網

強化通勤與居住機能需求



新增都市發展腹地

發展飽和地區
紓解都市發展壓力



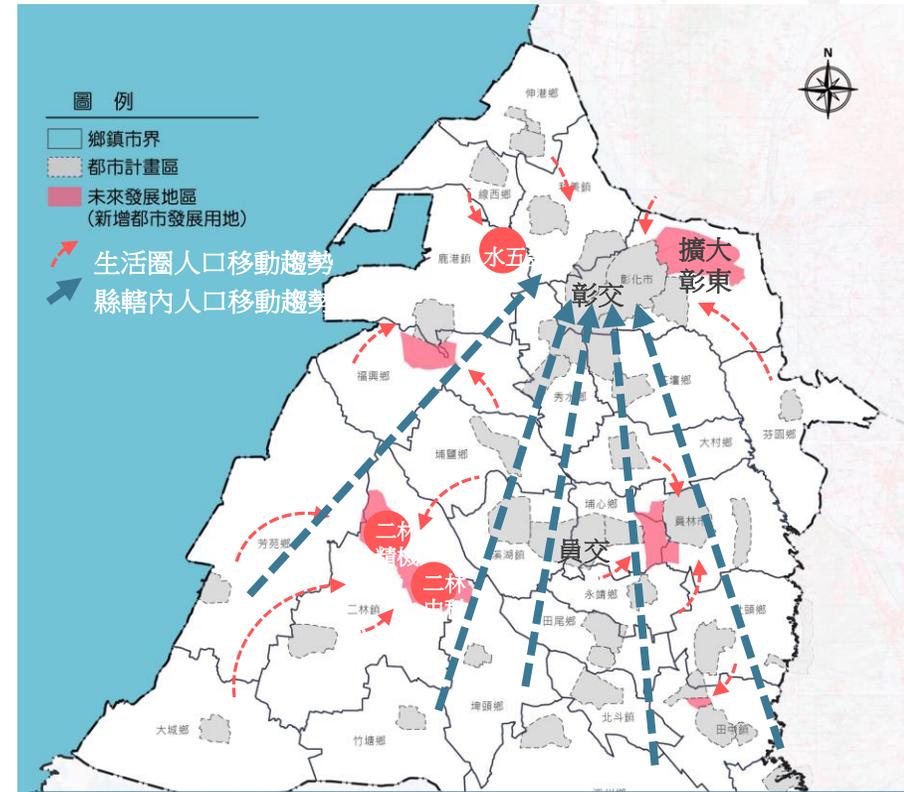
產業群聚布局

土地適性利用
改善使用不相容情況



聚落空間再發展

提升居住環境品質



往都內遷移或以鄉村整規改善生活環境
增加30.3萬人

計畫人口分派	都計人口 (萬人)	鄉村地區整體規劃(萬人)	非都人口 (萬人)
現況人口	59	-	68
目標年分派	83	6	38

新增產業用地需求

一般產業性質工業用地不足面積

(新設及擴廠工業用地需求) - (都計未使用工業區面積)

747.15公頃

- 依105年「彰化縣產業發展暨都市計畫工業區檢討策略」建議，續作產業使用、且可釋出之都市計畫工業區約67.74公頃
- 依經濟部以實質產值方式推估方式，125年新增製造業用地需求量为747.15公頃

105年至125年

製造業實質產值增額 (385,304百萬元)

產業用地單位面積實質產值

(472.83百萬元/公頃)

$$- \text{既有產業用地供給量} = 747.15 \text{公頃}$$

(67.74公頃)

輔導未登記工廠用地量

125年優先處理全縣70%未登工廠

1,593.27公頃

- 未登工廠面積初步盤點2,276.10公頃，以125年優先處理全縣70% (政策目標) 未登記工廠，共計1,593.27公頃
- 後續配合107年「彰化縣工廠管理地理資訊系統 (GIS) 資料庫建置及系統更新計畫」清查結果調整應處理面積總量

未來發展地區規劃

新增產業用地



既有及新興產業用地
周邊，就近滿足衍生
產業需求

產業群聚及鏈結



落實區域平衡發展，
並符合城鄉發展區位
管控

都市簇群發展



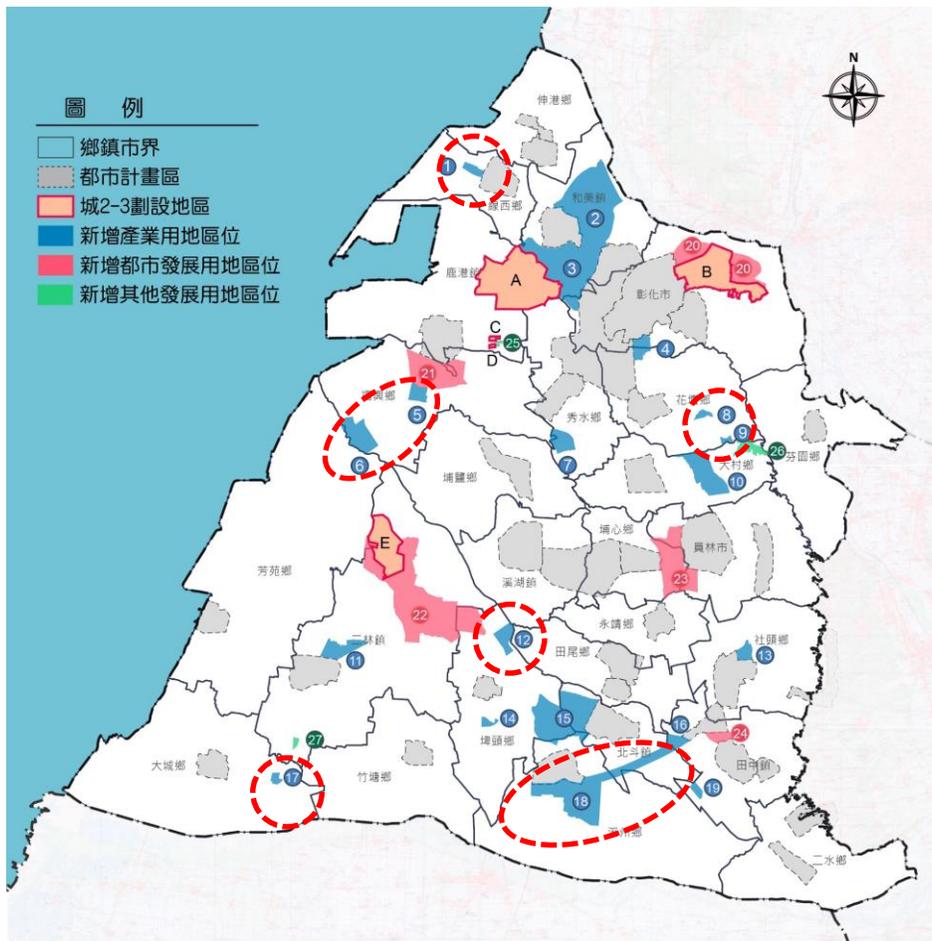
區位考量土地權屬與
交通便捷性，俾土地
後續發展

合宜土地區位



廣蒐在地需求，確保
與地方意見相符，促
進政策可行性

地方需求反映



城2-3劃設地區

- A. 彰化水五金田園生產聚落特定區
- B. 擴大彰化市都市計畫
- C. 打鐵厝(北側)產業園區
- D. 打鐵厝(南側)產業園區
- E. 二林精密機械產業園區

未來發展地區(新增產業用地)

- 1 線西產業園區
- 2 和美交流道特定區
- 3 彰北產業園區
- 4 大埔排水兩側產業園區
- 5 秀厝未登工廠輔導專區
- 6 西福興產業園區
- 7 擴大福興工業區
- 8 臺74線周邊產業園區1
- 9 臺74線周邊產業園區2
- 10 大村科技園區
- 11 二林農場產業園區
- 12 埤頭彰水路未登工廠輔導專區
- 13 社頭產業園區
- 14 擴大埤頭工業區
- 15 北斗交流道特定區
- 16 擴大北斗工業區
- 17 大城農產加工園區
- 18 溪州花卉特定區
- 19 擴大田中工業區

未來發展地區(新增都市發展用地)

- 20 擴大彰化市都市計畫二期發展區
- 21 新訂福興都市計畫
- 22 二林中科特定區
- 23 新訂員林埔心都市計畫
- 24 擴大田中都市計畫

未來發展地區(新增其他發展用地)

- 25 鹿港健康園區
- 26 彰農高爾夫球場
- 27 榮成紙業二林廠區

新增住商用地



提供住商發展環境

因應在地人口發展
趨勢或人口結構變
遷，改善公設服務



促進都市縫合

位於交流道或大眾
運輸場站區位，以
運輸系統促進產業



增加產業腹地

相鄰2公里內都市
計畫地區之間，得
擴大整合都市計畫



地方政策目標

配合政策方向，確
保縣政與國土計畫
發展一致

未來發展地區規劃

城2-3

- 刪減2處，減少502公頃
- 報部5處，1,906公頃
- 報核3處，1,404公頃

3處

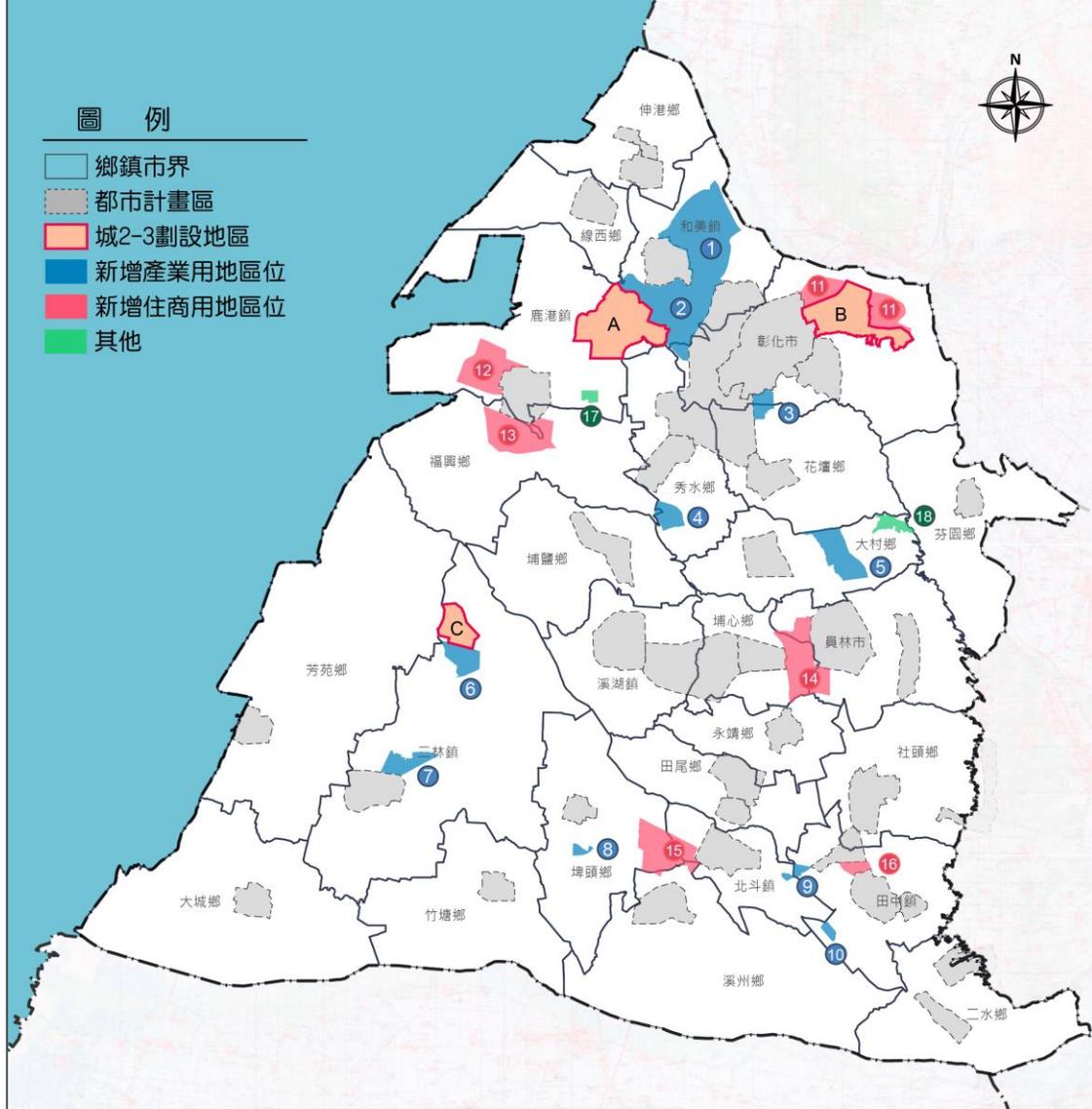
1404公頃

未來發展地區

- 刪減11處加2處，減少1580公頃
- 報部27處，6,312公頃
- 報核18處，4,732公頃

18處

4,732公頃



- 圖例
- 鄉鎮市界
 - 都市計畫區
 - 城2-3劃設地區
 - 新增產業用地區位
 - 新增住商用地區位
 - 其他

城2-3劃設地區

- A. 彰化水五金田園生產聚落特定區
- B. 擴大彰化市都市計畫
- C. 二林精密機械產業園區(一期發展區)

未來發展地區(新增產業用地)

- 1. 和美交流道特定區
- 2. 彰北產業園區
- 3. 大埔排水兩側地區
- 4. 擴大福興工業區
- 5. 大村周邊地區
- 6. 二林精機二期發展區
- 7. 二林農場周邊地區
- 8. 擴大埤頭工業區
- 9. 擴大北斗工業區
- 10. 擴大田中工業區

未來發展地區(其他)

- 17. 鹿港打鐵厝周邊地區
- 18. 彰農高爾夫球場

未來發展地區(新增住商用地)

- 11. 擴大彰化市都市計畫二期發展區
- 12. 鹿港央廣周邊地區
- 13. 新訂福興都市計畫
- 14. 新訂員林埔心都市計畫
- 15. 北斗交流道特定區
- 16. 擴大田中都市計畫

指導農業區發展定位及轉型規劃

■ 配合交流道周邊土地活化、都市發展儲備用地需求及其農地條件，全縣81.8%都市計畫農業區未來劃設為城鄉發展地區

- 農5：維持農業生產為目標，以確實控管各直轄市、縣（市）供糧食生產之農地
- 屬城鄉發展地區之農業區：定位為都市發展儲備用地，依都市及產業發展需求，通盤檢討變更為其他適當使用分區

符合下列條件之都計農具都市發展需求，劃設為城鄉發展地區：



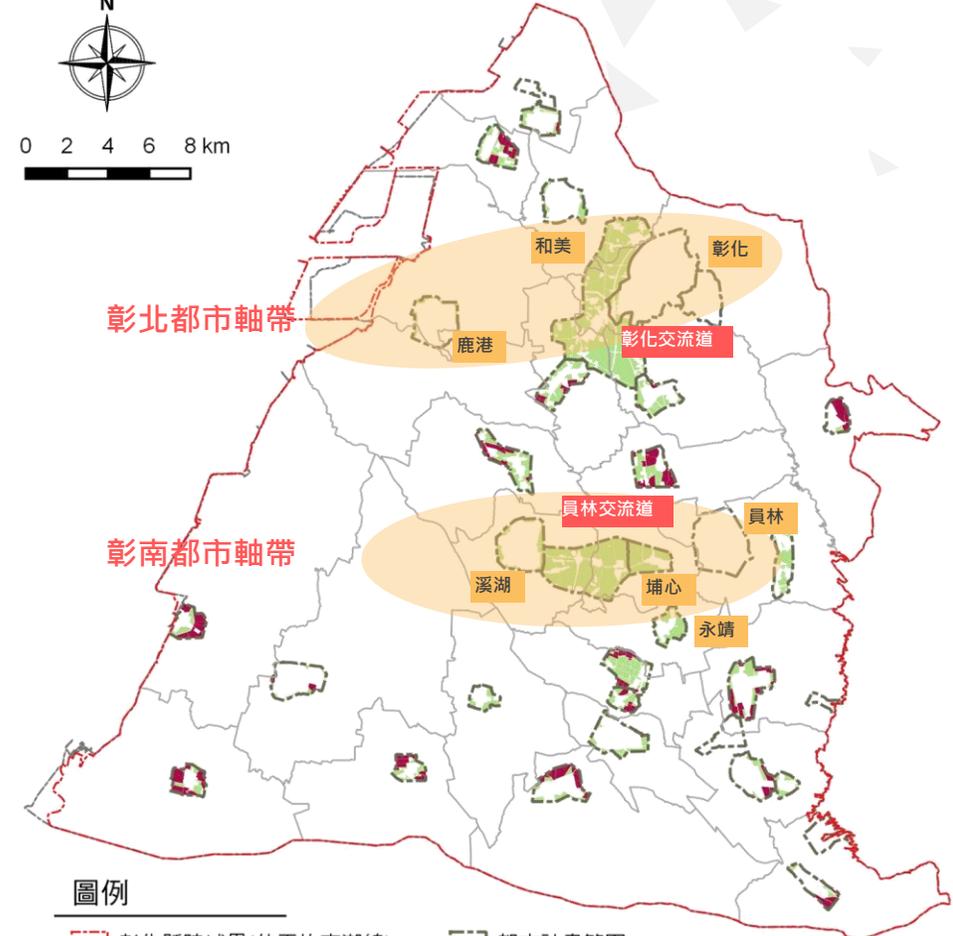
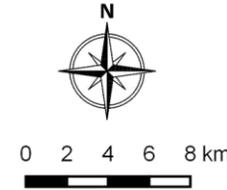
1. 交流道周邊土地活化利用 彰交、員交特定區



2. 配合彰北與彰南都市發展轉型需要 彰北軸帶：彰化市、彰交、和美、鹿港
彰南軸帶：員林、埔心、員交、溪湖、大村



3. 人口達成率與住宅區發展率皆達80%以上，具擴大都市發展腹地需求之都計區 彰化市、彰交、埔心及永靖



圖例

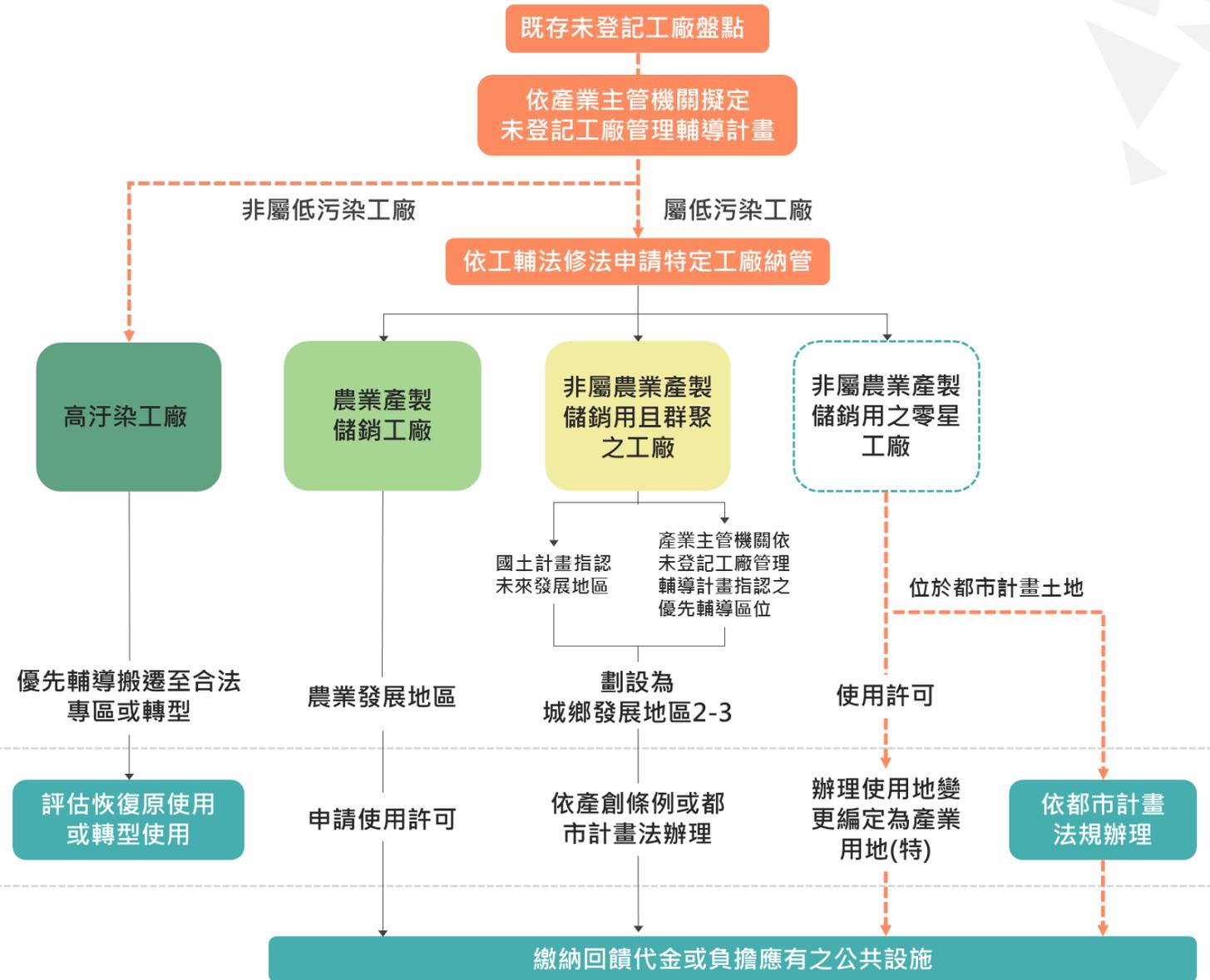
- 彰化縣陸域界(依平均高潮線)
- 縣市界
- 鄉鎮市界
- 都市計畫範圍
- 城鄉發展地區第一類(都計農部分)
- 農業發展地區第五類

輔導全縣未登記工廠用地合法化

- 配合全國國土計畫指導及工廠管理輔導法二大政策，全縣7,459間未登記工廠納管輔導
- 未登工廠主要產業類別為金屬製品製造業、塑膠製品製造業、紡織業
- 分布於彰化、和美、鹿港、福興、秀水、花壇等地區

輔導配套措施

- 高汙染工廠以優先輔導搬遷或轉型為原則
- 低汙染工廠依工廠管理輔導法申請特定工廠納管，國土計畫配合研擬相關土地使用管制配套措施



彰化縣未登記工廠輔導合法機制

清查

申請納管

處理方向

配套措施

回饋補償

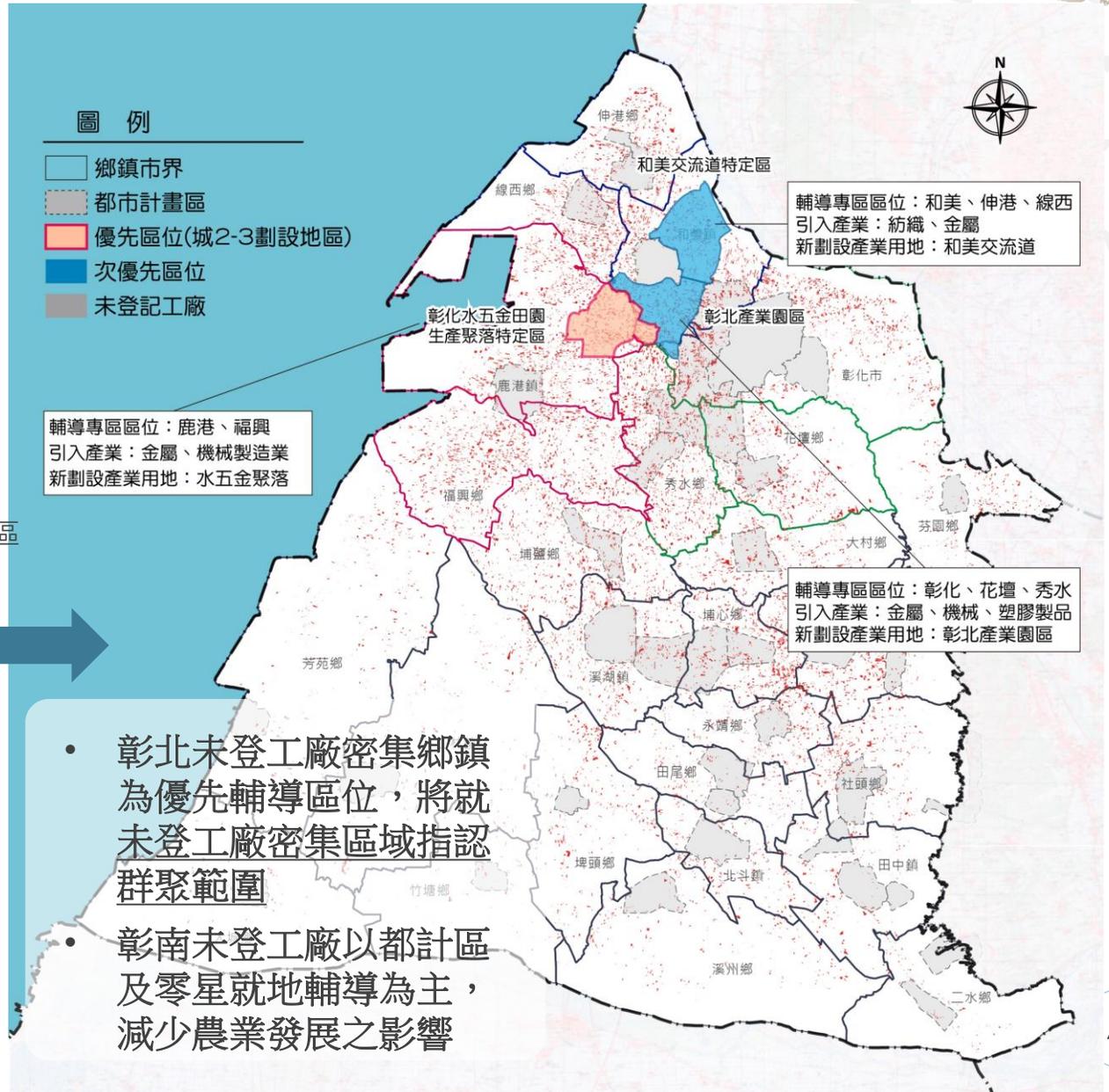
輔導全縣未登記工廠用地合法化

- 以125年優先處理全縣70%未登記工廠 (1,593ha)為目標
- 1. 位於都計區內得就地輔導未登記工廠總量 **344.33公頃**
- 2. 規劃3處未登工廠輔導優先區位(原7處→3處) **1,250.91公頃**

輔導總量合計
1,595.24公頃
≈全縣7成未登工廠

- 彰北產業園區
- 彰化水五金田園生產聚落特定區
- 和美交流道特定區
- 範圍內可輔導未登記工廠總量

優先輔導區位	面積(公頃)
彰化水五金田園生產聚落特定區	942.60
和美交流特定區	879.71
彰北產業園區	741.14



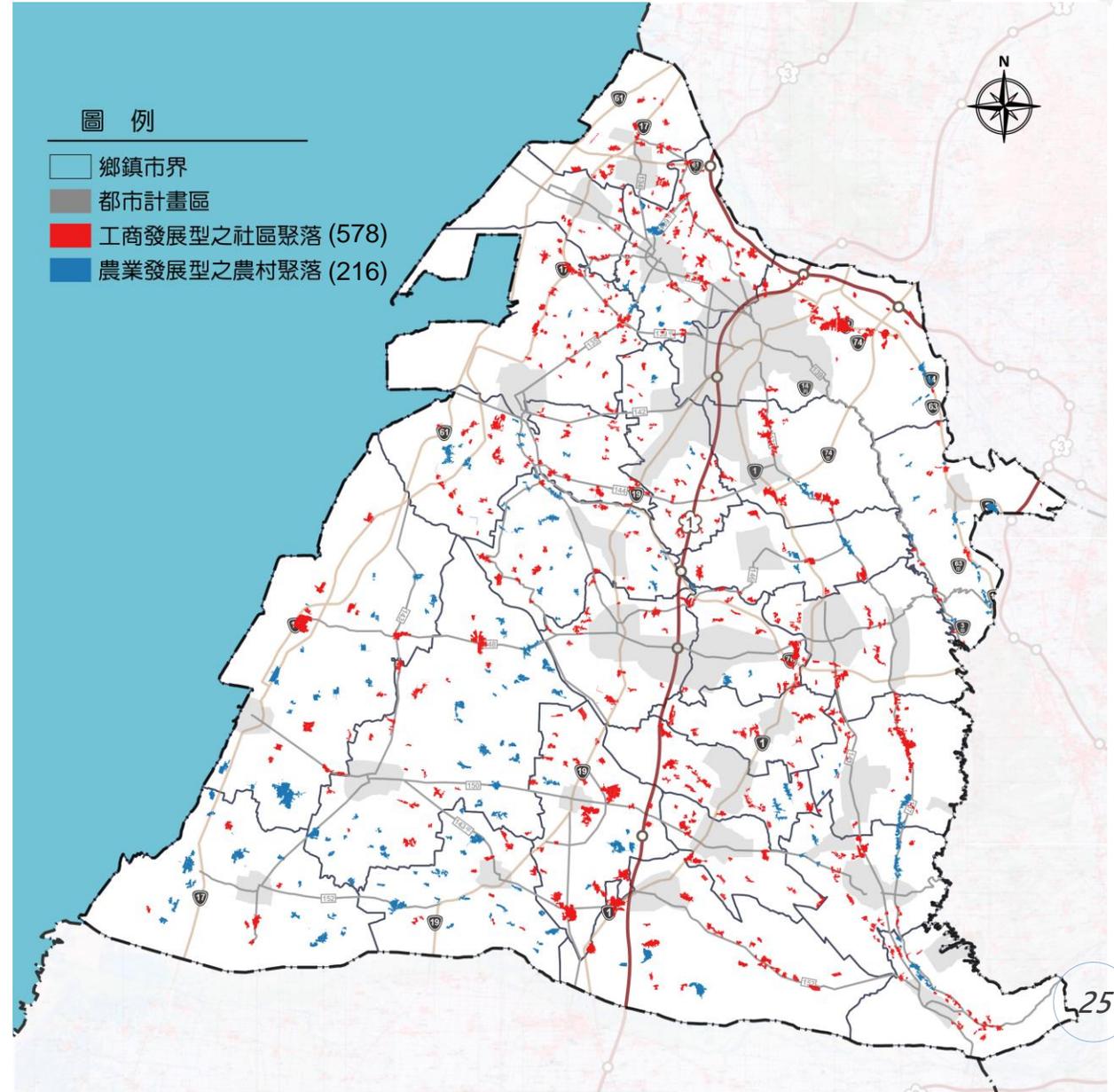
- 彰北未登工廠密集鄉鎮為優先輔導區位，將就未登工廠密集區域指認群聚範圍
- 彰南未登工廠以都計區及零星就地輔導為主，減少農業發展之影響

優先指認鄉村地區整體規劃區位並研擬發展策略

- 彰化縣鄉村區共計794處
- 工商發展型之社區聚落共578處，主要分布於彰北地區及都市計畫區周邊；農業發展型之農村聚落共216處以彰南地區分布為主



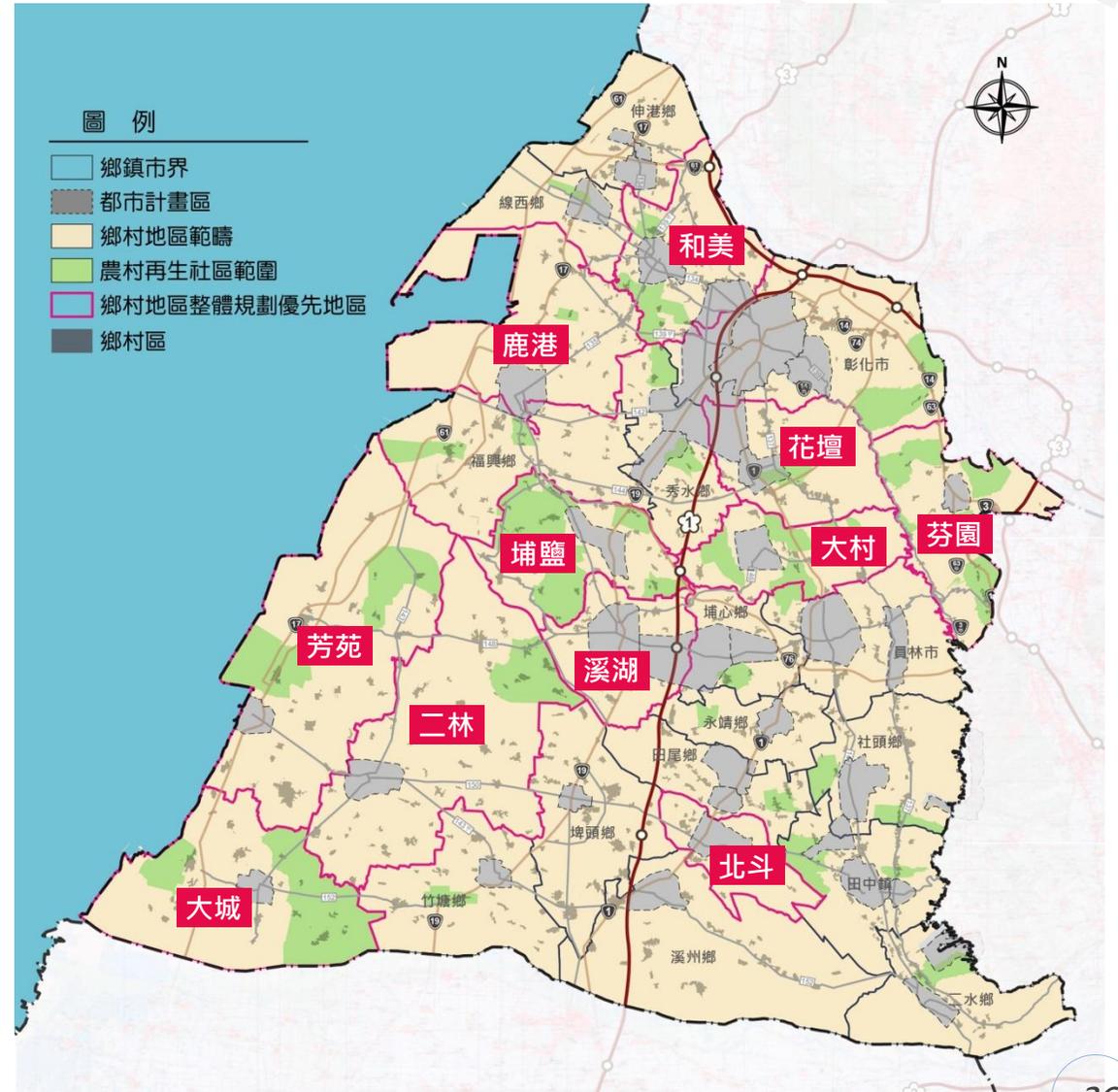
- 未登工廠、人口聚落成長迅速
- 人口密度較高，公共設施不足
- 都計區發展相對較緩，聚落發展沿重要幹道(如台1線、台19線)為主
- 鄰近未來重大建設地區，應預為因應地方發展
- 人口呈負成長，聚落空間閒置
- 公共設施不足，易有災害風險



優先指認鄉村地區整體規劃區位並研擬發展策略

- 因應本縣多元鄉村特色，本階段指認優先地區共**11處**，俟國土計畫公告實施，續辦鄉村地區整體規劃等作業

課題	說明	指認地區
管制內容與發展現況趨勢不符	積極引導 彰北地區 鄉村地區合理發展	鹿港、和美、花壇、大村
人口具一定規模，但基本生活保障明顯不足	醫療資源較難服務西南角地區 ，且有公設閒置情況，應依實質需求投入資源改善	大城、芳苑
因應氣候變遷，易受災害影響之人口集居地區	因應鄉村地區災害風險	大城、芳苑
因應特色產業永續發展需要	配合 農村再生及地方特色農產業 確保既有相關計畫持續引導地方發展	埔鹽、芬園
因應重大建設發展需要	配合縣政產業重大建設計畫，可能衝擊周邊土地使用，如 二林中科、水五金 ，應 預為因應規劃	二林、溪湖、北斗、和美



簡報結束◎謝謝

