

貝蒙論壇歐盟DUT計畫YOUTH4MOBILITY：
彰化都市生活實驗室

和美的前世今生

從都市計畫角度觀察和美發展與變化



張逸民

2025.9.17@和美高中



張逸民

都市計畫技師

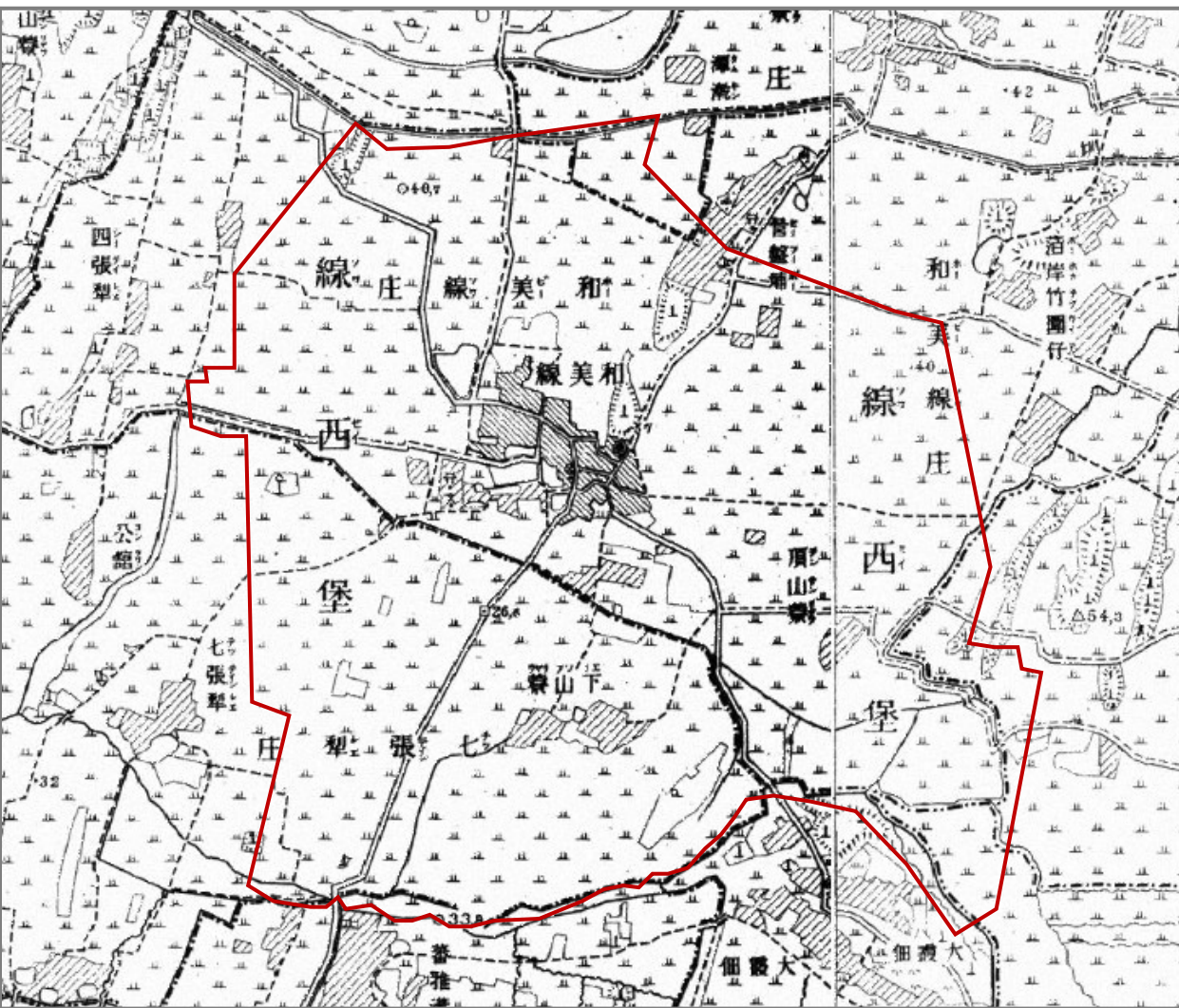
成大建築系

成大都市計劃研究所

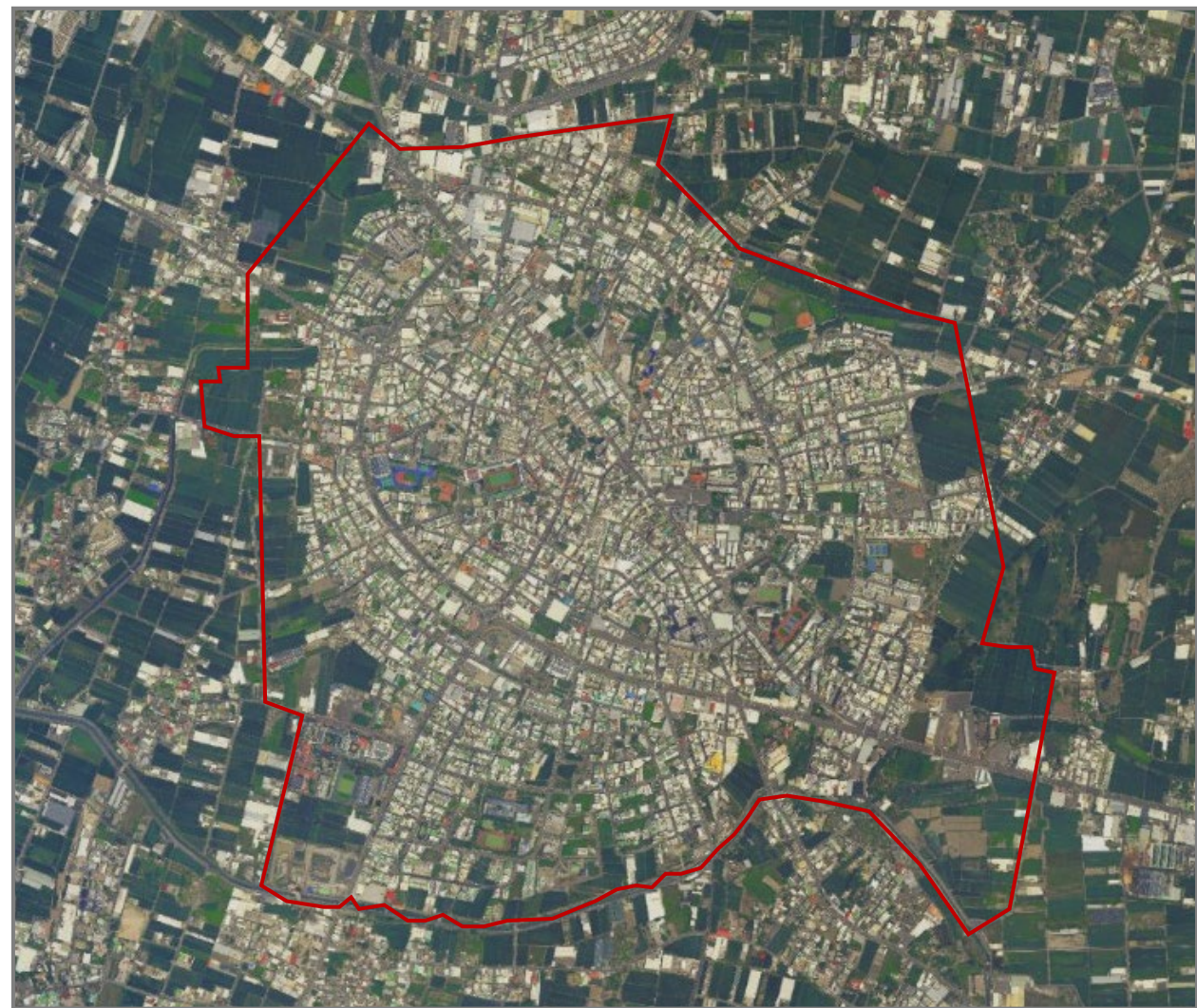
龍邑工程顧問股份有限公司 協理

朝陽科大景觀與都市設計系 兼任講師

1904



2024



圖片來源：國土測繪圖資服務雲，都市計畫範圍線另行套繪。

1 都市計畫@臺灣

都市計畫的目的與主要架構

從市區計畫到《臺灣都市計畫令》

分區管制、建設財源、開發工具、建築管理

2 都市計畫@和美

擬定計畫面對的問題與構想

公共設施保留地的危機

3 西園路的發展與現況

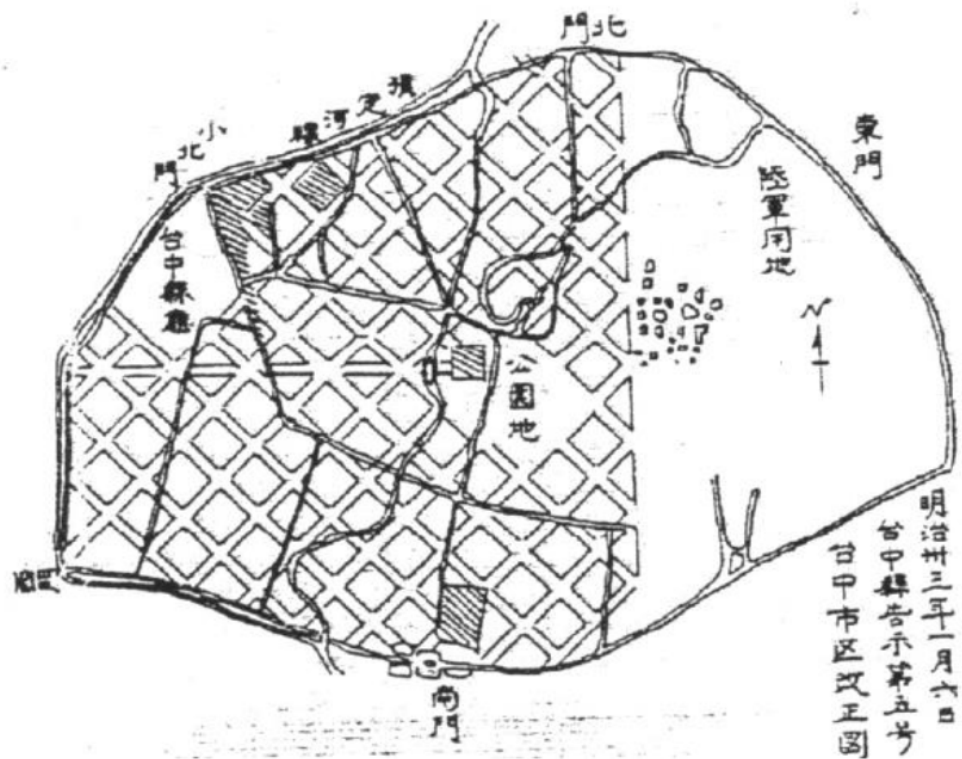
發展歷史、混合使用、街道介面



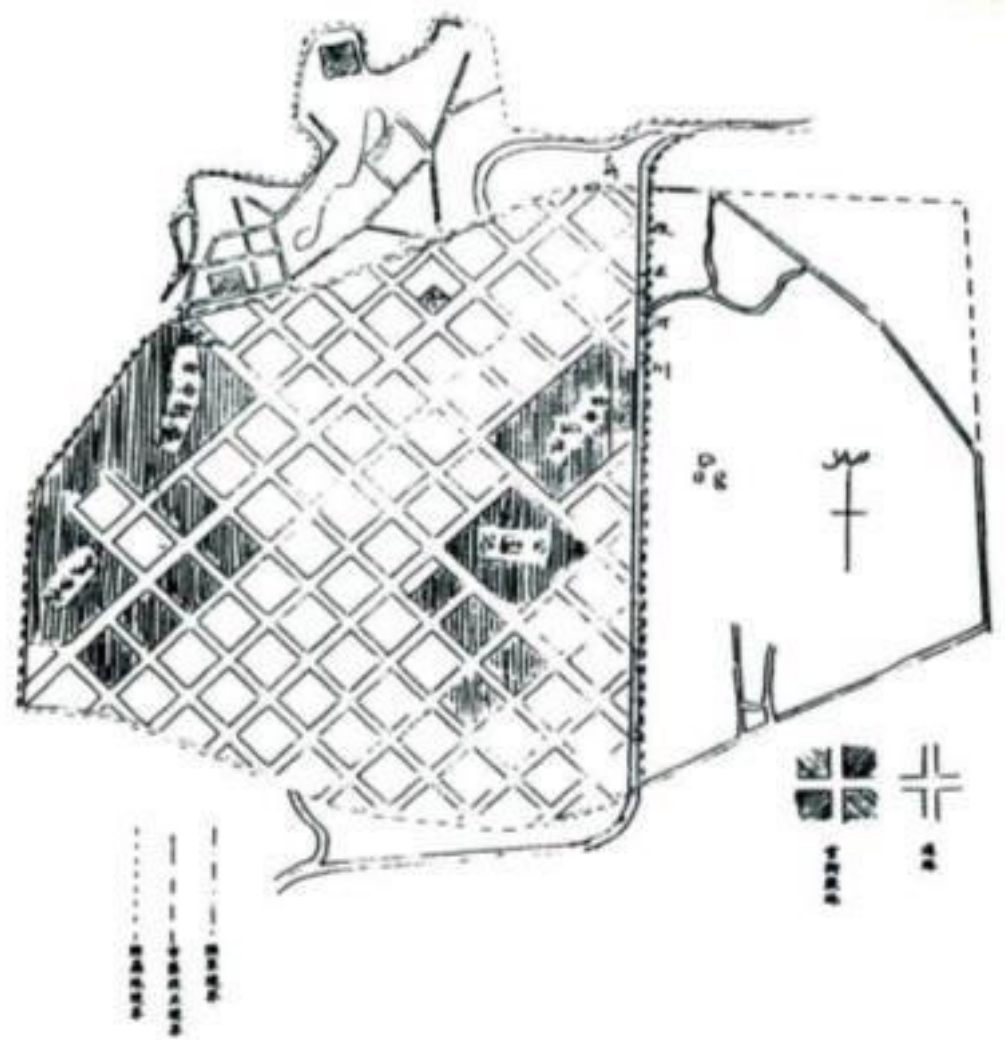
1 都市計畫@臺灣

鹿港「不見天街」

日治初期 市區改正階段



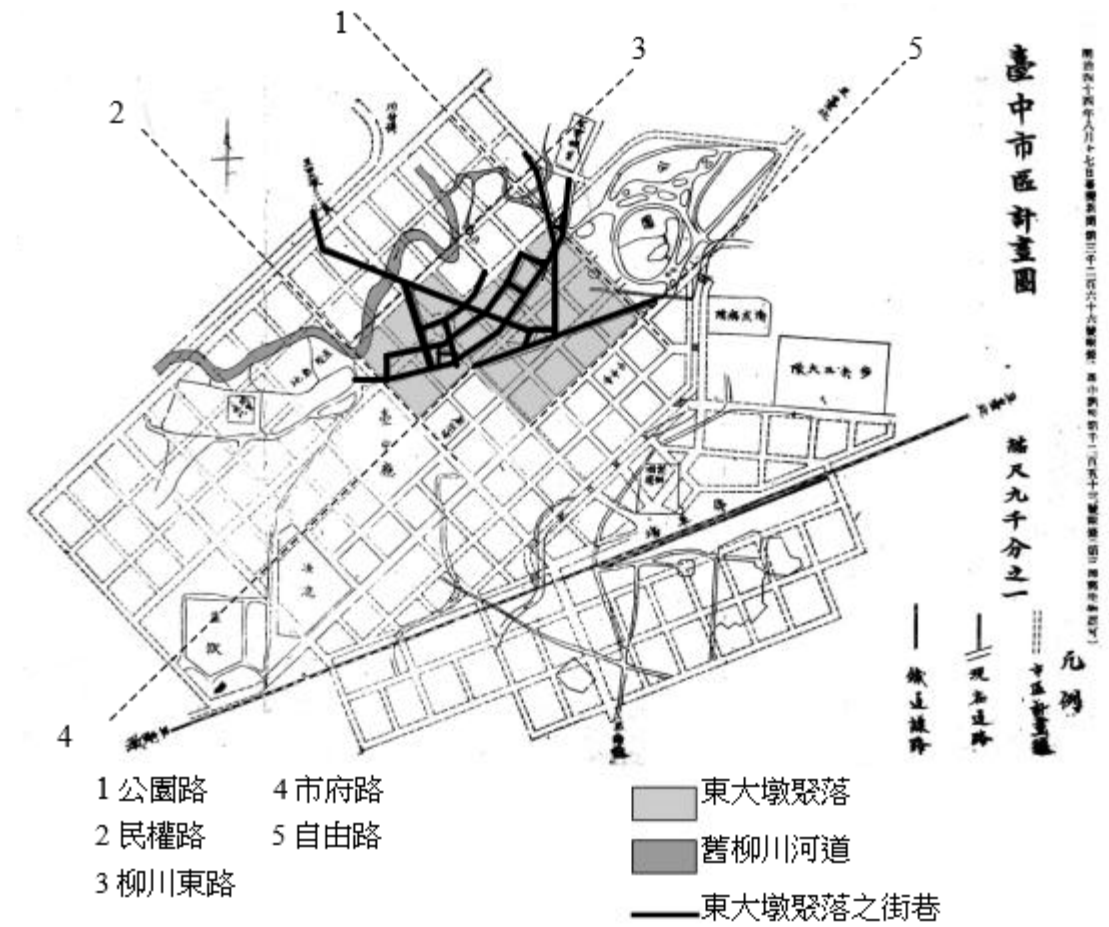
1900年 市街改正圖



1901年 市街改正圖

資料來源：臺中市定古蹟彰化銀行繼光街宿舍修復及再利用計畫成果報告書

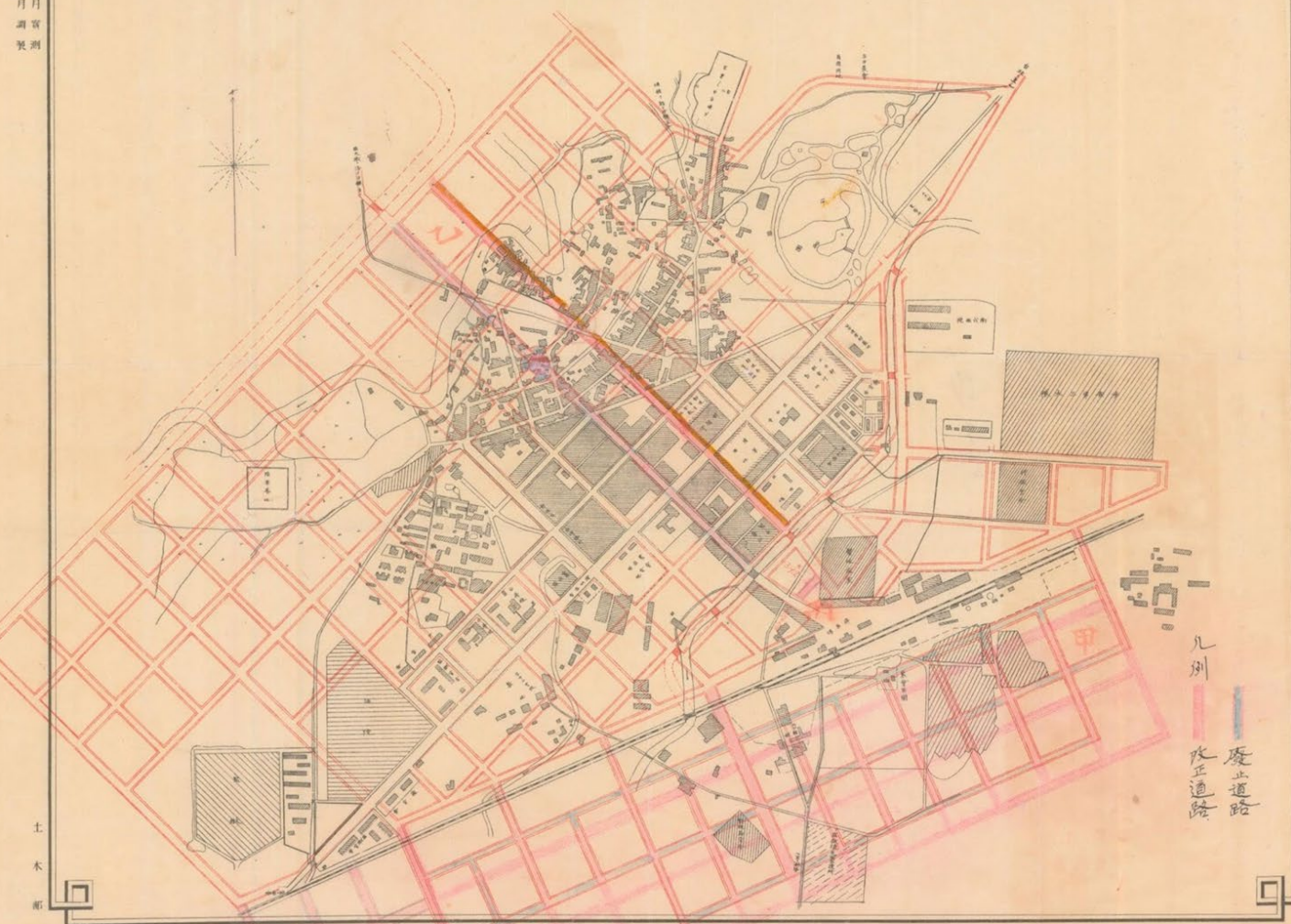
日治中期 市區計畫階段



資料來源：台中市都市空間體系的建構與擴展，張家玲，2004。

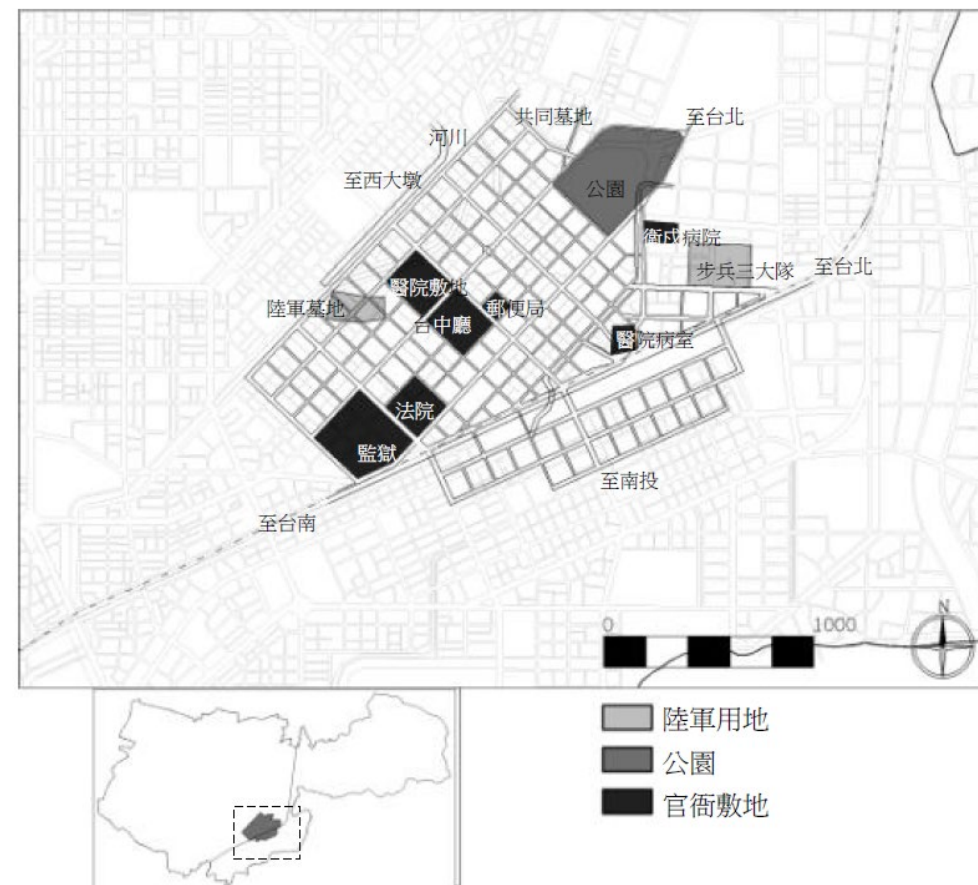
臺中市街圖

縮尺六分之二



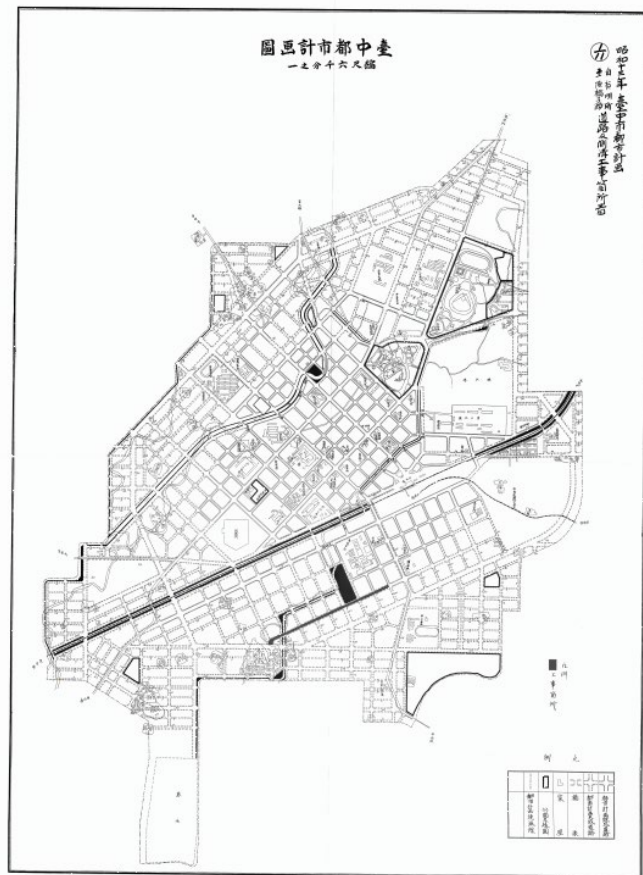
1911年 臺中市街圖

0000225/004 900

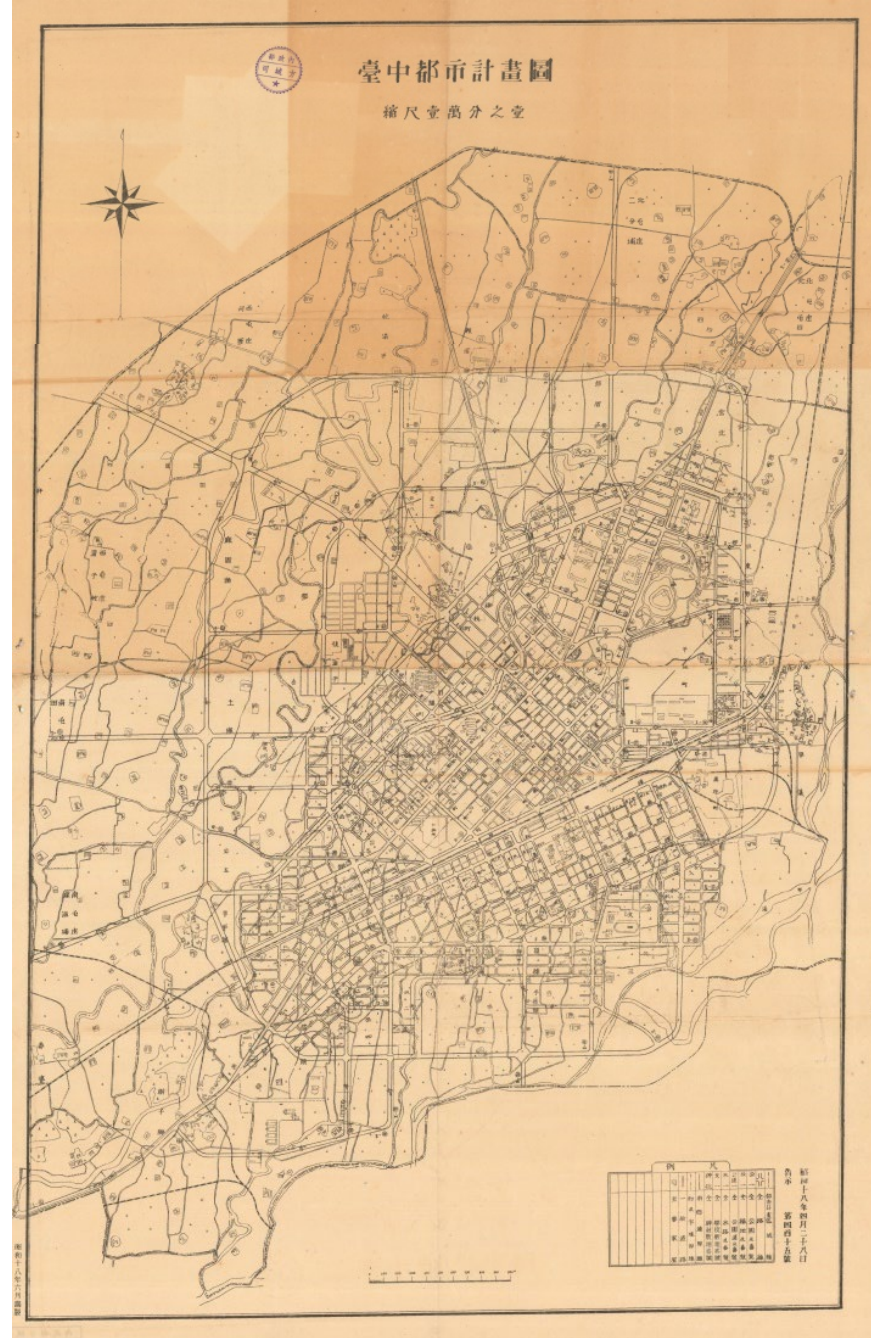


資料來源：台中市都市空間體系的建構與擴展，張家玲，2004。

日治後期 市區擴張與都市計畫階段



1938年 臺中市都市計畫圖



1943年 臺中市都市計畫圖

臺灣

1895.5.8 「馬關條約」生效
1898.4.19 臺灣下水規則
1899.11.21 市區計畫之土地與建物相關規定
1900.8.12 臺灣家屋建築規則
1901.5.23 臺灣土地收用規則

1937.4.1 臺灣都市計畫令(總共78條)

1945.10.25 臺灣移交

1900市街改正
(臺北、臺中)

1935關刀山大地震
制訂72處都市計畫

1955中和都市計畫

1961中興新村都計

1970
擬定和美都市計畫

1939.6.8(民28) 都市計畫法(總共32條)

1954.8.26(民43)實施都市平均地權條例

1956.2.1(民45) **實施都市計畫注意事項**

規定都市計畫(指日治時代所訂定之都市計畫案)應經內政部核定,行政院備案後,交由縣(市)政府於3個月內重新公布實施,以及都市計畫經核定公布執行後,應即依照計畫實施建築管理等相關規定。

1964.9.1(民53) 都市計畫法修正(總共69條)

1973.8.28(民62)都市計畫法修正

1977.1.18(民66)平均地權條例修訂

1979.6.22(民68)都市計畫法臺灣省施行細則

1979.6.22(民68)市地重劃實施辦法

1988.6.28(民77)都市計畫法修正

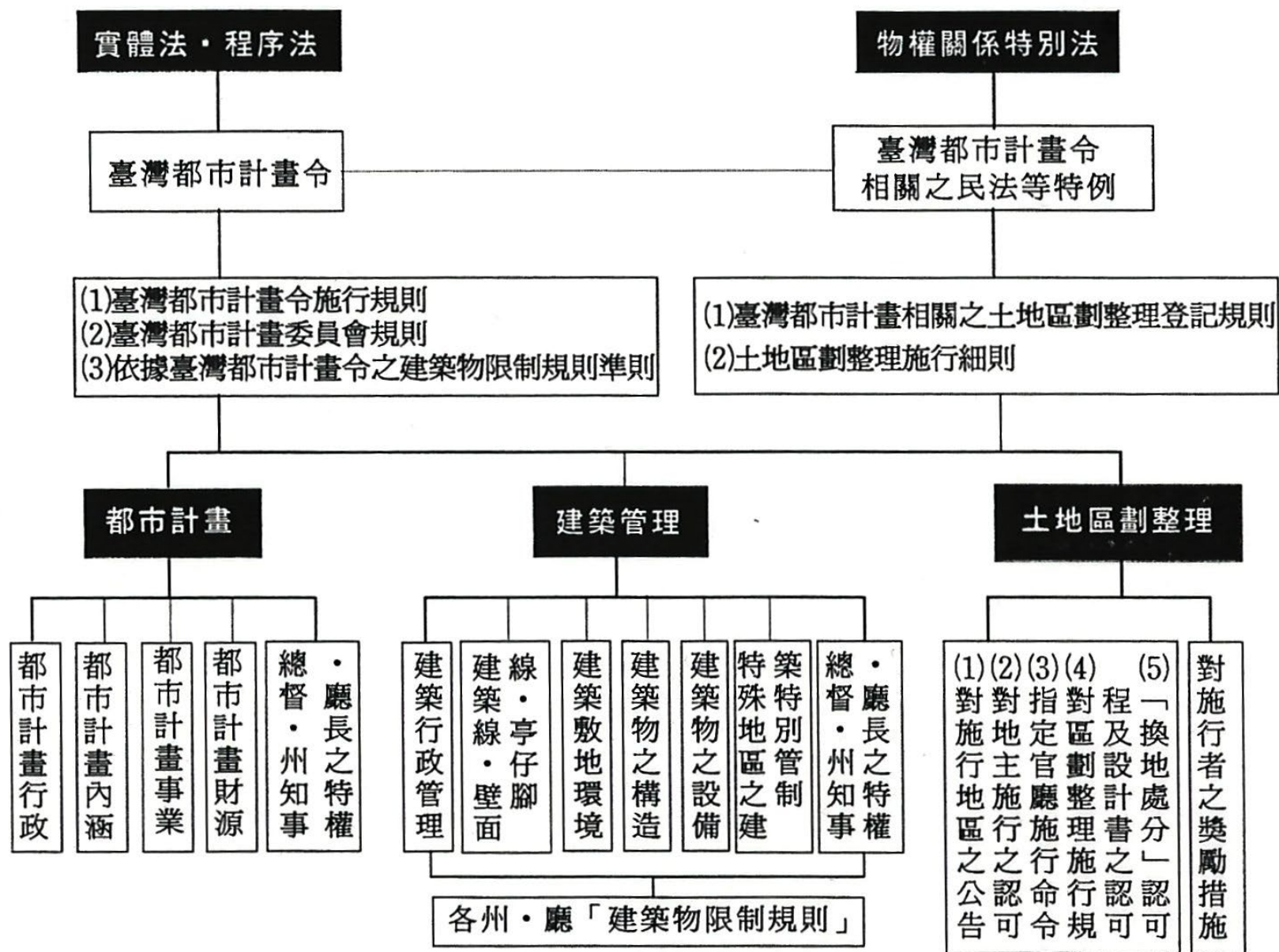
1. 「臺灣都市計畫令」之公布

臺灣之近代都市計畫法制發軔於殖民統治初期，基於實務經驗之累積，歷經改正，至1936年公布「臺灣都市計畫令」及其相關法規，法制架構已然成熟。此法規體系之內涵，包括都市計畫、土地區劃整理（土地重劃）、建築管理三大體系；且引入都市計畫之「地域、地區」制，及都市計畫稅、都市計畫事業受益者負擔金、建築敷地造成、住宅團地經營、建築線等制度；確立「都市設施」（都市計畫公共設施）內涵，與「都市計畫事業」之定義，建立都市計畫事業用地之收用（徵收）、地帶收用（區段徵收）制度等，且均予以法制化，法制體系於焉大備，對於臺灣之都市計畫史，均具有劃時代之意義。

2. 計畫內涵與計畫體制之成熟運作

基上所述，近代都市計畫確立期新創之都市計畫制度與全新之都市經營手法，使都市計畫與都市經營緊密結合，都市計畫制度與內涵更為充實，包括「都市計畫事業」之定義與「都市設施」之緊密配合，「地域、地區」制度之導入、都市計畫財源之法制化、「受益者負擔金」制度，及「土地區劃整理」制度之引入等，均屬都市計畫制度上之創舉。尤其「土地區劃整理」（土地重劃）制度與「大都會」概念之都市計畫相結合，藉由土地重劃之實施擬定細部計畫，並藉由土地重劃作為都市開發之主要工具，不僅都市發展之區位、時程、規模等，均能得到有效掌控，藉此避免無秩序之蛙躍式發展模式，並因而杜絕私人炒作土地資源，使土地開發與追求「社會公平」兩者得以兼顧。質言之，「都市計畫確立期」之都市計畫內涵與法規制度充分契合之計畫制度，使臺灣之近代都市計畫，邁入全新而成熟之新里程。

《臺灣都市計畫令》法制體系

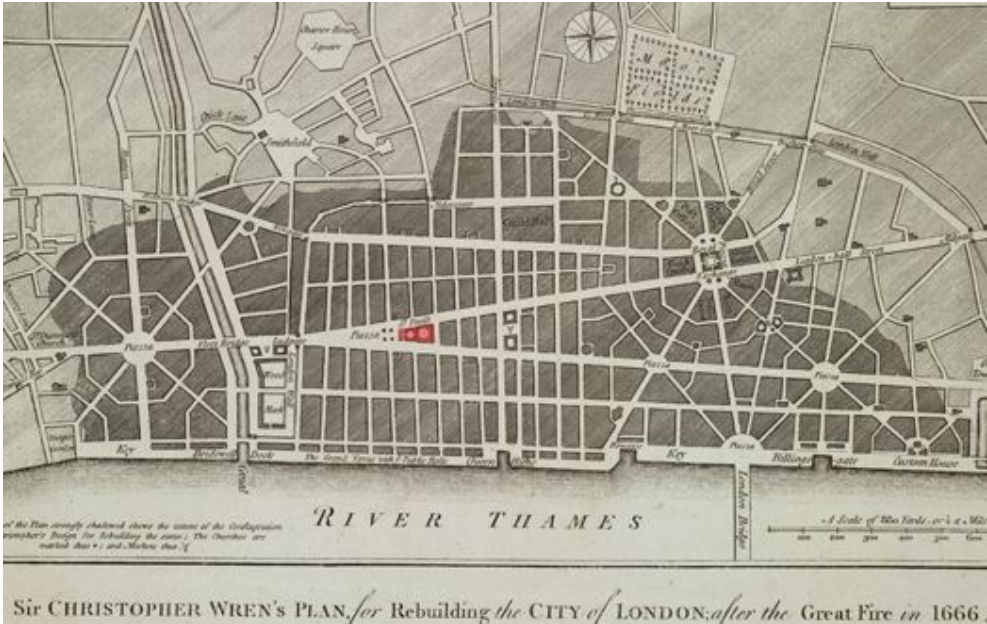


イ 煉瓦造又ハコンクリート造
ロ 鐵筋コンクリート造
ハ 鐵柱ニシテ耐火ノニ有效ナル被覆ヲ爲シタルモノ
ニ 石造ニシテ知事又ハ廳長ノ承認セルモノ
二十五 階段ノ耐火構造トハ左ノ各號ノ一ニ該當スルモノヲ謂フ
イ 鐵筋コンクリート造、煉瓦造又ハ石造
ロ 鐵骨ヲ有スル鐵筋コンクリート造、煉瓦造又ハ石造
ハ 鐵造
ニ 知事又ハ廳長ニ於テ前各號ニ準ズルモノト認ムルモノ
二十六 防火戸トハ左ノ各號ノ一ニ該當スルモノヲ謂フ
イ 鐵製ニシテ鐵板ノ厚サ一・五ミリメートル以上ノモノ
ロ 鐵骨コンクリート造又ハ鐵筋コンクリート造ニシテ厚サ三センチメートル以上ノモノ
ハ 鐵造ニシテ屋外ニ面スル部分ヲ厚サ三センチメートル以上ノモノ
ルタル、漆喰又ハ適當ナル厚サノ石綿板ノ類ヲ以テ被覆シタルモノ
ニ 知事又ハ廳長ニ於テ前各號ニ準ズルモノト認ムルモノ
第三十一條 計畫令第二十九條但書、第三十條但書、第三十二條、第三十七條及第三十八條第一項ニ規定スル行政官廳ノ職權ハ知事又ハ廳長之ヲ行フ
第三十二條 知事又ハ廳長第三十五條第十一號、第三十六條第四號、第三十七條第三號若ハ第五號、第三十八條第一項本文、第三十九條第一項本文、第四十五條乃至第四十八條、第五十九條、第七十條又ハ第二百十二條ノ二ノ規定ニ依ル命令又ハ處分ヲ爲サントスルトキハ臺灣總督
臺灣都市計畫令施行規則

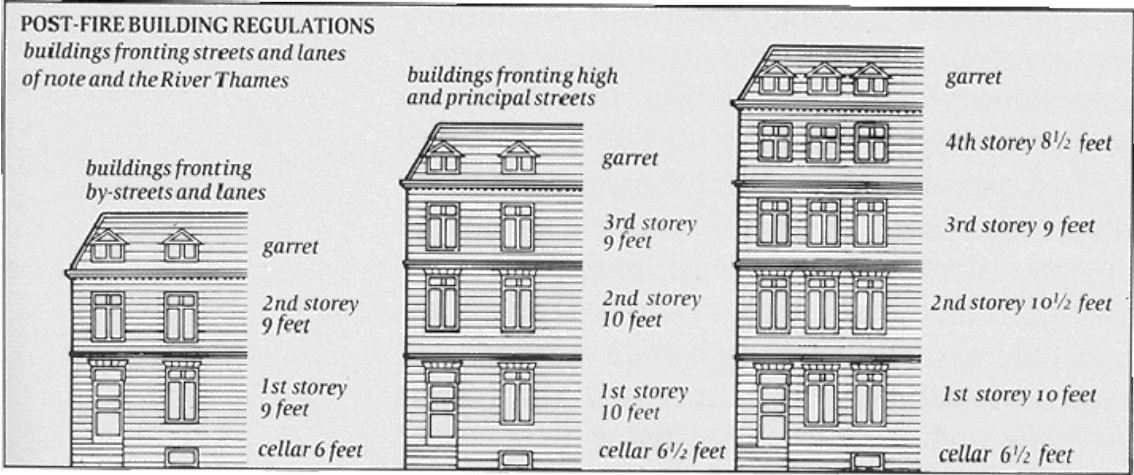
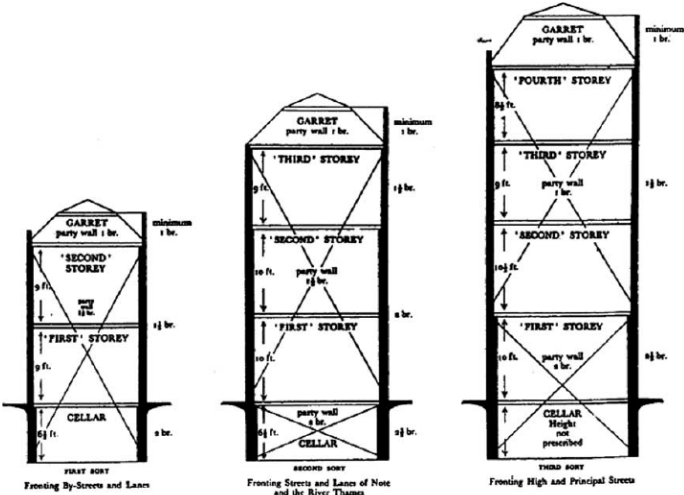
一七

臺灣都市計畫令施行規則
ル 製綿、古綿ノ再製、起毛、反毛又ハフエルトノ製造ニシテ原動機ヲ用フルモノ
ヲ 骨、角、牙、蹄、貝殼類ノ挽割若ハ乾燥研磨又ハ金屬ノ乾燥研磨ニシテ原動機ヲ用フルモノ
ワ 礦物、岩石、土砂、硫黃、金屬、硝子、煉瓦、陶磁器、骨又ハ貝殼類ノ粉碎ニシテ原動機ヲ用フルモノ
カ 墨、煉瓦又ハ煉炭ノ製造
コ 活字又ハ金屬工產品ノ製造(ハ)
タ 瓦、煉瓦、土器類、陶磁器、人造磁石、坩堝又ハ珪那鐵器ノ製造(ハ)
レ 硝子ノ製造又ハ砂吹
ソ 動力機ヲ用フル鍛冶
三 主トシテ貨物ノ積卸ヲ目的トスル棧橋、鐵道停車場又ハ軌道停留場
四 室面積ノ合計五十平方メートルヲ超ユル自動車ノ車庫
五 劇場、活動寫眞館、演藝場又ハ觀物場
六 貨座敷、待合又ハ藝妓若ハ酌婦ノ寄寓スル料理屋
七 倉庫業ヲ營ム倉庫
八 火葬場又ハ產物處理場
九 屠場又ハ死畜處理場
十 塵芥又ハ汚物ノ處理場
十一 前各號ニ掲グルモノヲ除クノ外知事又ハ廳長ニ於テ住居ノ安寧ヲ害スル虞アリト認メ命令ヲ以テ指定スル建築物
第三十六條 左ノ各號ノ一ニ該當スル建築物ハ商業地域内ニ之ヲ建築ス

ノ認可ヲ受ケベシ但シ輕微ナルモノニ付テハ此ノ限ニ在ラズ(ハ)
第三十三條 本章ノ規定ノ適用ニ關シ土地、建築物又ハ工作物ニ關スル測算方法、呼稱等ニ付疑義ヲ生ジタルトキハ知事又ハ廳長之ヲ決定ス
第三十四條 本章ニ規定スル建築物ノ採光、換氣、防火、防水、遮熱、清潔及強度ニ關スル構造設備ハ常ニ之ヲ有效ニ保持スベシ
第二節 地域及地區内ニ於ケル建築物等ノ制限
第三十五條 左ノ各號ノ一ニ該當スル建築物ハ住居地域内ニ之ヲ建築スルコトヲ得ズ但シ第一號乃至第五號ニ該當スル建築物ニシテ知事又ハ廳長ニ於テ住居ノ安寧ヲ害スル虞ナシト認メ又ハ公益上已ムヲ得スト認メ許可シタルモノハ此ノ限ニ在ラズ
一 當時使用スル原動機ノ馬力數合計ニテ超ユル工務
二 左ニ掲グル事業ヲ營ム工場
イ 玩具用普通火工品ノ製造
ロ アセチレンガスをヲ用フル金屬ノ工作(溶解アセチレンガスをヲ用フルモノヲ除ク)(ハ)
ハ 引火性溶劑ヲ用フルドライクリーニング又ハドライダイニング(ハ)
ニ セルロイドノ加熱加工又ハ鋸機ヲ用フル加工
ホ 印刷用インキ又ハ繪具ノ製造(ハ)
ヘ 染料ノ吹付
ト 重硫酸ガスをヲ用フル物品ノ漂白
チ 骨炭其ノ他動物質炭ノ製造
リ 羽又ハ毛ノ洗滌、染色又ハ漂白
ヌ 襪、肩綿、肩紙、肩毛ノ類ノ消毒、選別、洗滌又ハ漂白
一八
ルコトヲ得ズ但シ第一號又ハ第二號ニ該當スル建築物ニシテ知事又ハ廳長ニ於テ商業ノ利便ヲ害スル虞ナシト認メ又ハ公益上已ムヲ得スト認メ許可シタルモノハ此ノ限ニ在ラズ
一 當時使用スル原動機ノ馬力數ノ合計十五ヲ超ユル工場但シ日刊新聞印刷所ヲ除ク
二 前條第二號ニ該當スル工場但シ左ノ各號ノ一ニ該當スル事業ヲ營ムモノヲ除ク
イ 容量三十リットル以下ノアセチレンガス發生器ヲ用フル金屬ノ工作
ロ 馬力數ノ合計〇・二五以下ノ原動機ヲ用フル染料ノ吹付
ハ 原動機ヲ使用スル二臺以下ノ研磨器ニヨル金屬ノ乾燥研磨(ハ)
三 前條第八號乃至第十號ニ該當スル建築物
四 前各號ニ掲グルモノヲ除クノ外知事又ハ廳長ニ於テ商業ノ利便ヲ害スル虞アリト認メ命令ヲ以テ指定スル建築物
第三十七條 左ノ各號ノ一ニ該當スル建築物ハ工業地域内ニ非ザレバ之ヲ建築スルコトヲ得ズ但シ印刷工場、精密機器製作工場、製氷工場及冷凍工場ヲ除ク(ハ)
一 當時使用スル原動機ノ馬力數ノ合計五十ヲ超ユル工場但シ日刊新聞印刷所ヲ除ク
二 左ニ掲グル事業ヲ營ム工場
イ 臺灣銃砲火藥類取締規則ニ依ル火藥類ノ製造
ロ 鹽素酸鹽類、過鹽素酸鹽類、硝酸鹽類、黃磷、赤磷、硫化磷、金屬カリウム、金屬ナトリウム、マグネシウム、過酸化水素水、過酸化カリ、過酸化ソーダ、過酸化バリウム、二硫化炭素、メタノール、アルコール、エーテル、アセトン、錯酸エステル類、ニ

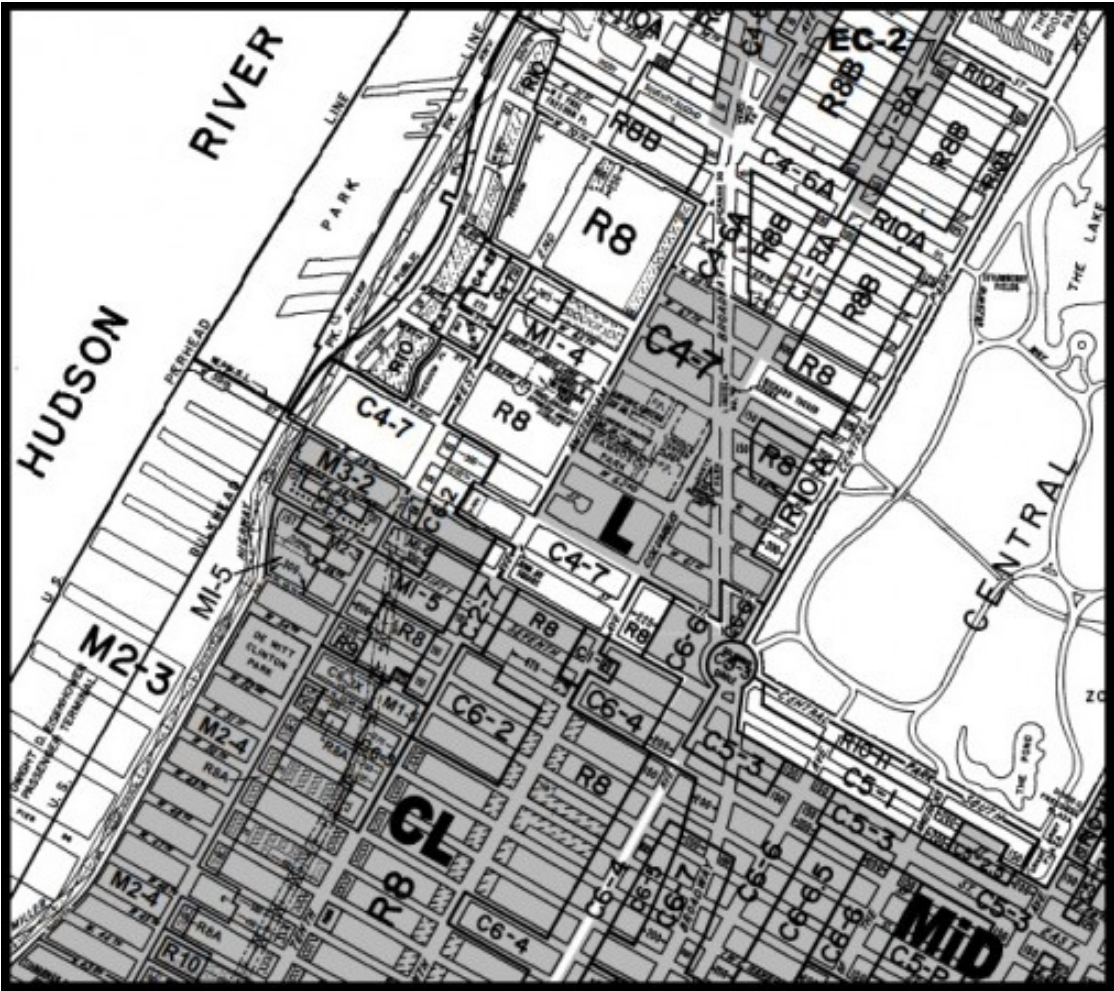
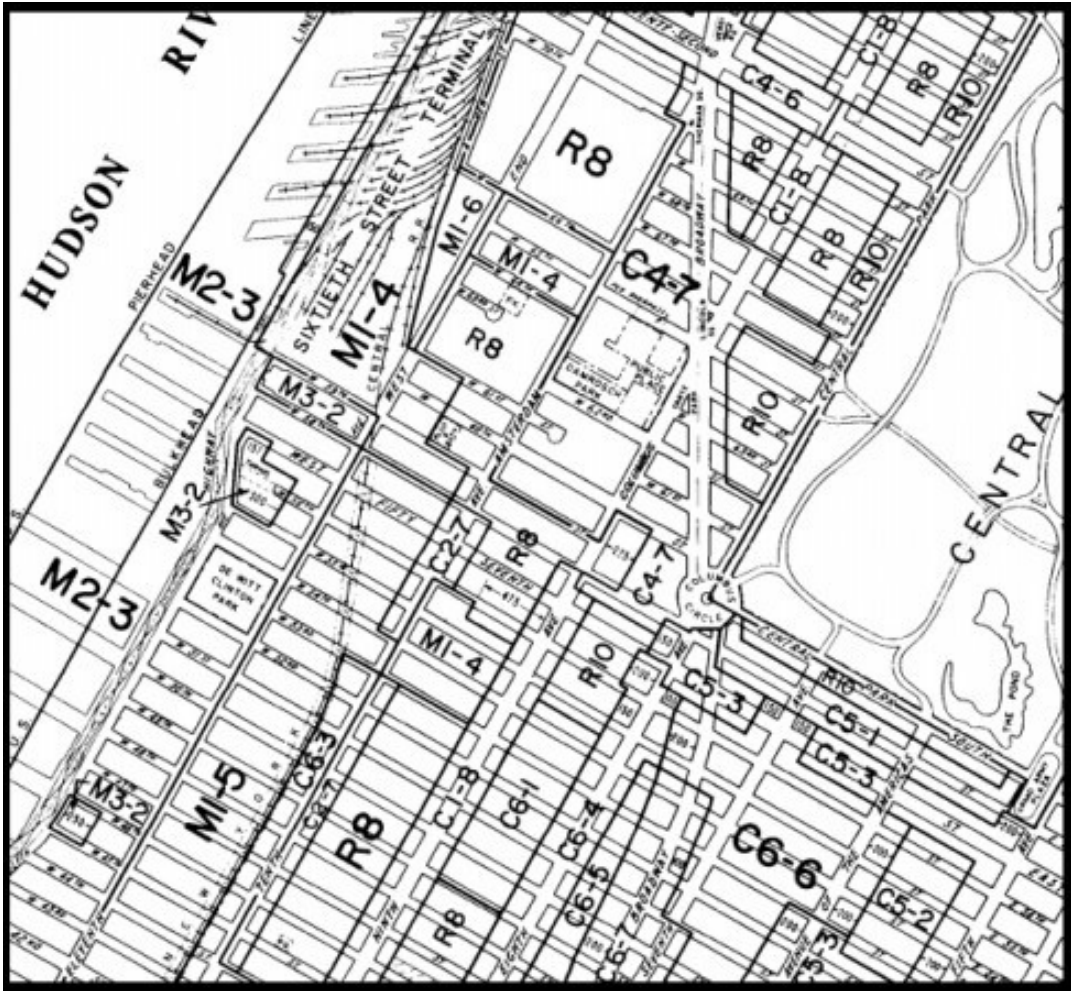


重建法案提出建築類型與道路寬度之對應，以及建築材料之規定。



街道與建築類型

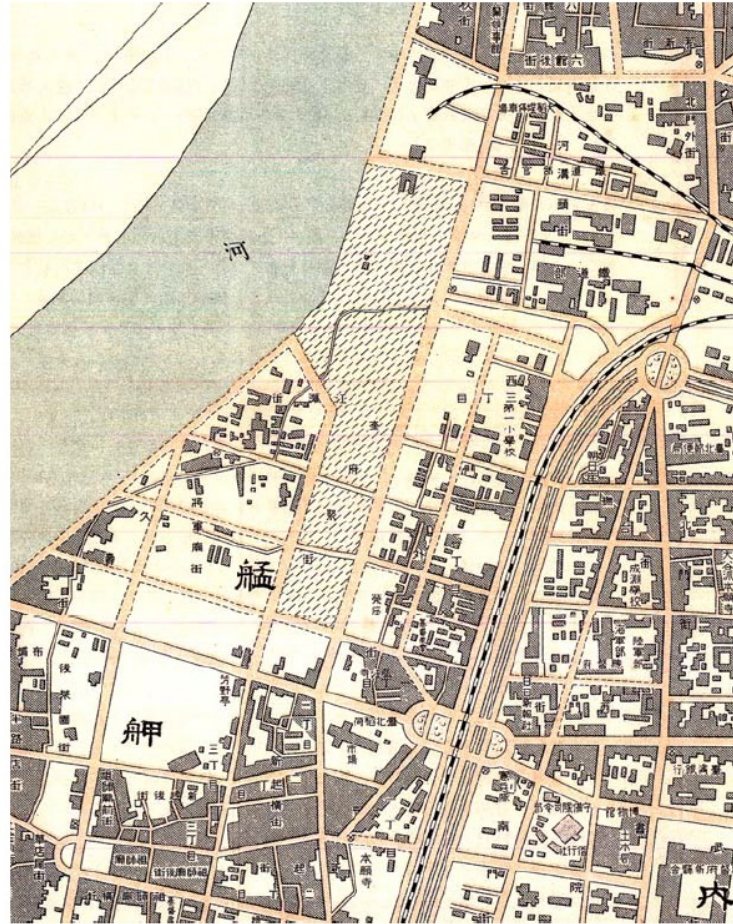
分區管制之啟蒙 Comprehensive Zoning Ordinance, 1916, New York City



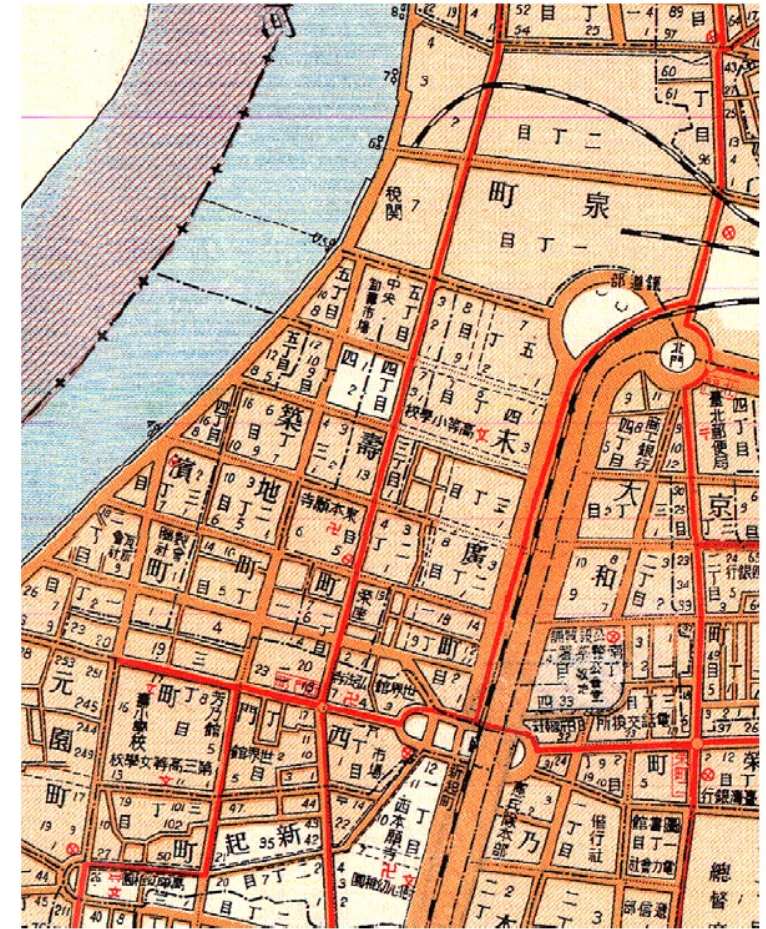
艋舺窪地之填土及重劃事業1914-1918



填土前之艋舺窪地市街圖



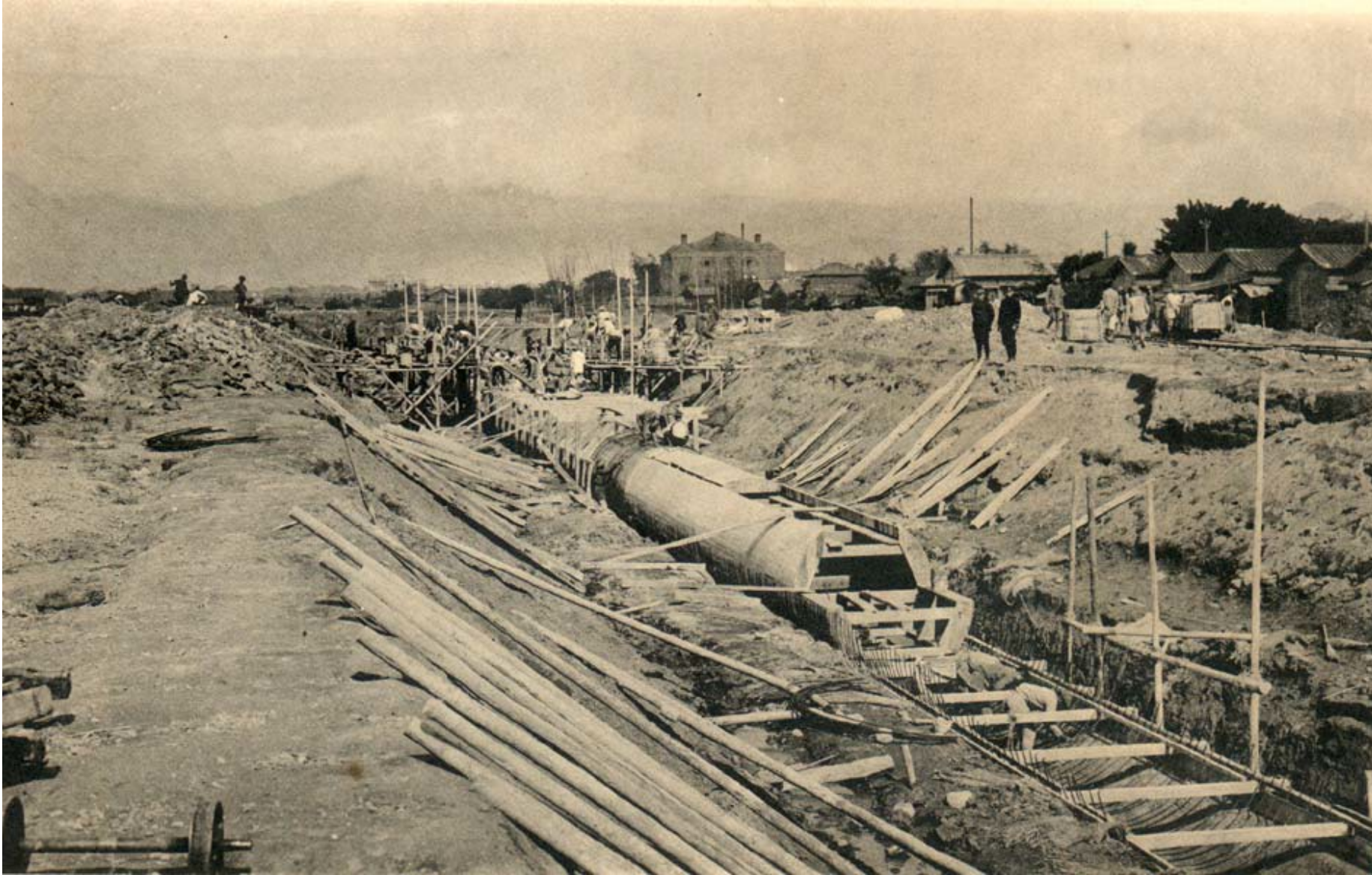
(a)重劃前市街圖



(b)重劃後市街圖

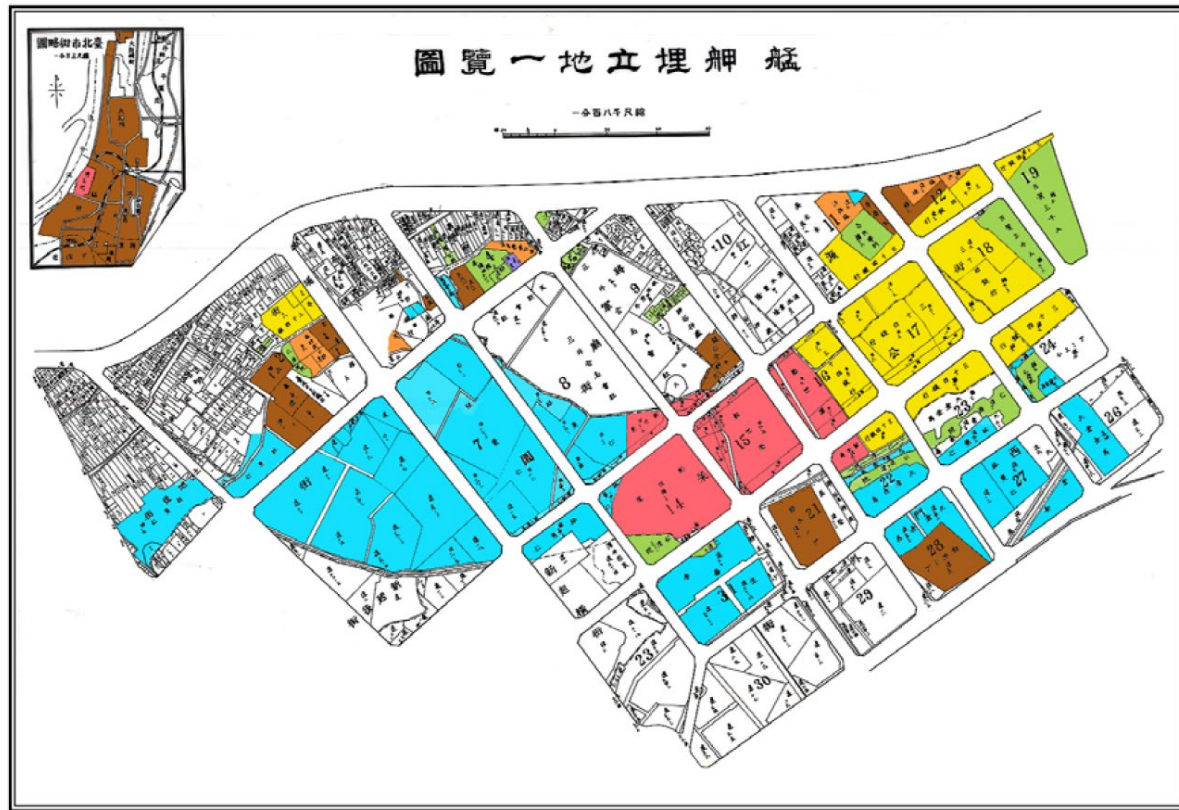
艋舺填土區重劃前·後市街圖

艋舺窪地之填土及重劃事業1914-1918

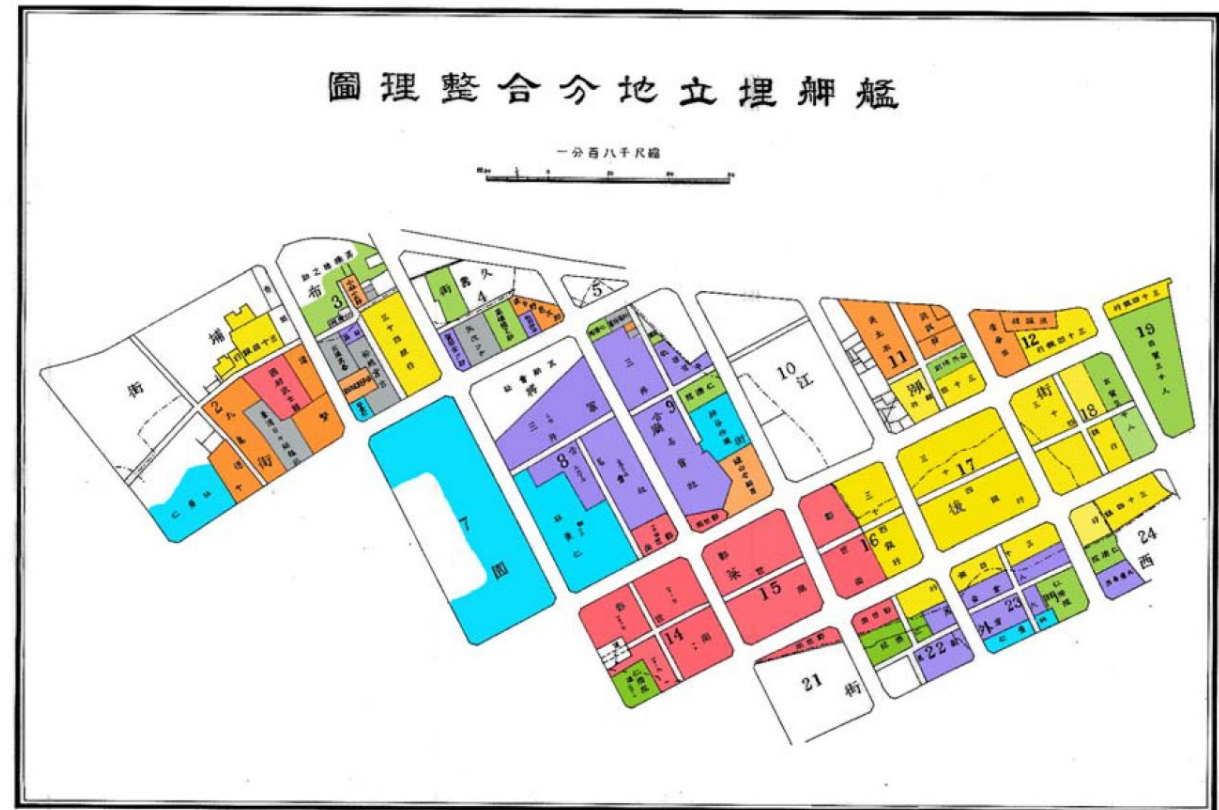


暗渠工事(自艋舺新起街至大稻埕河溝頭街，1914~1917 年)

艋舺窪地之填土及重劃事業1914-1918



重劃前地權分布圖



重劃後填土區地權整理分配圖

臺北·幸町土地重劃1938

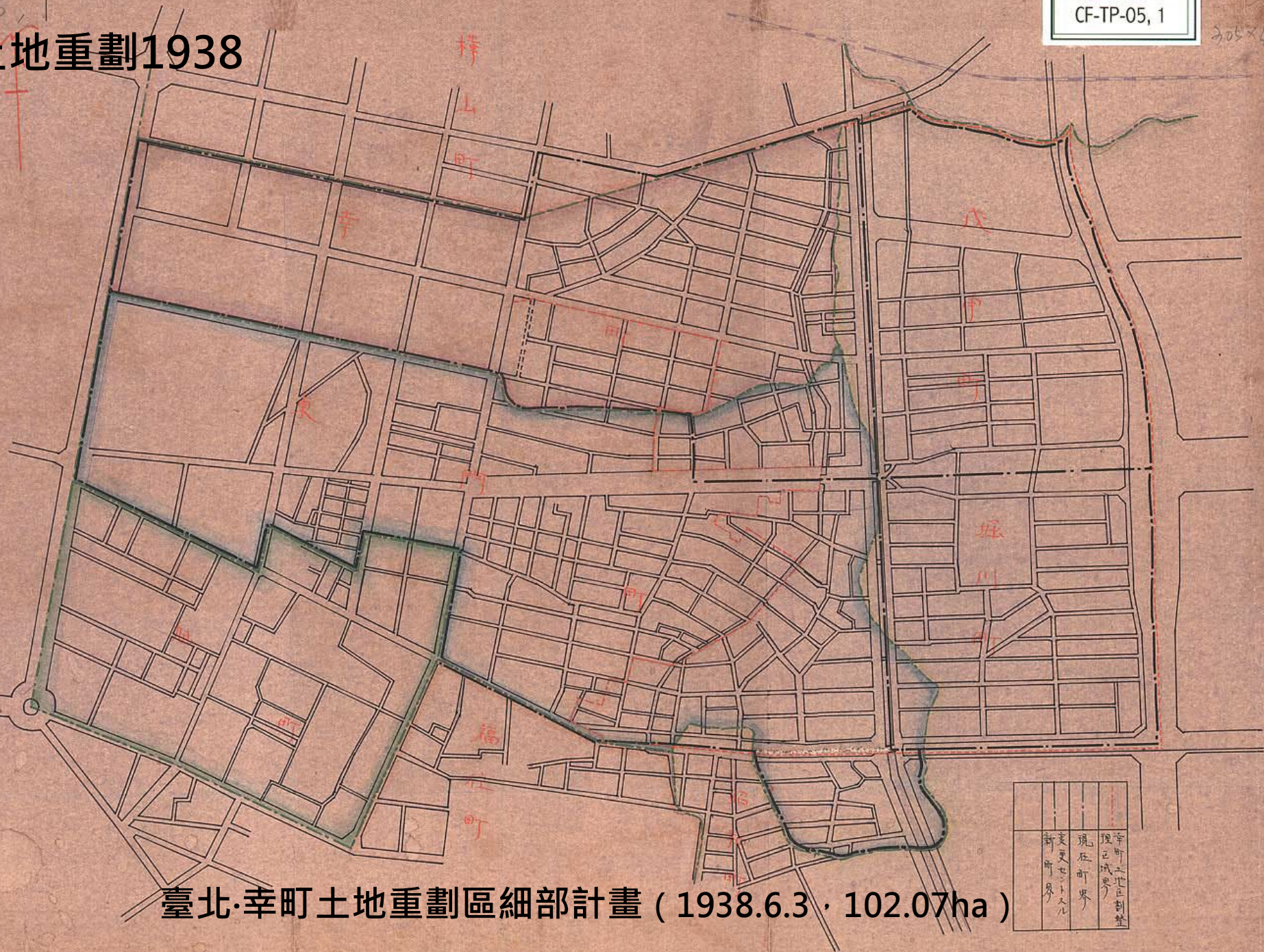
CF-TP-05, 1

CF-TP-05, 1

205x400

幸町區劃救正理地附近町界變更圖

縮尺六千分之一

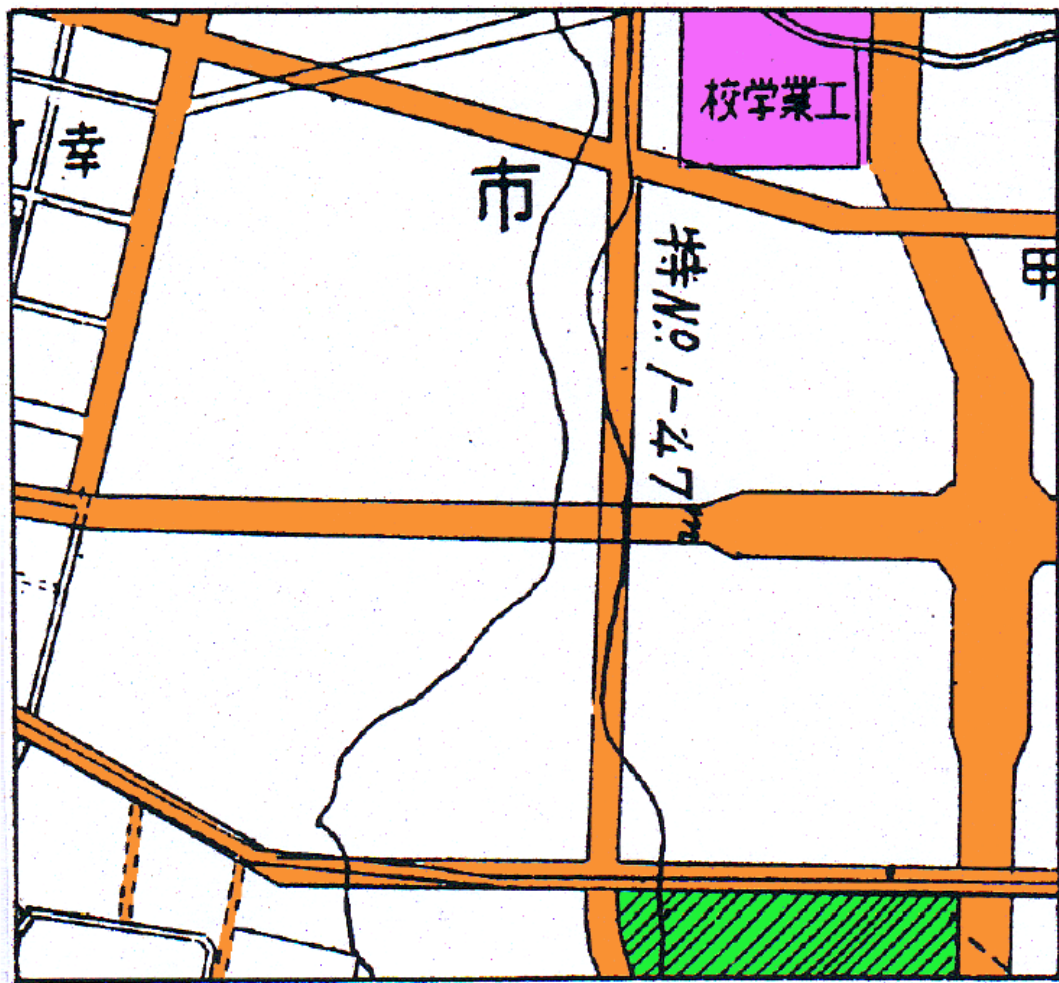


臺北·幸町土地重劃區細部計畫 (1938.6.3 · 102.07ha)

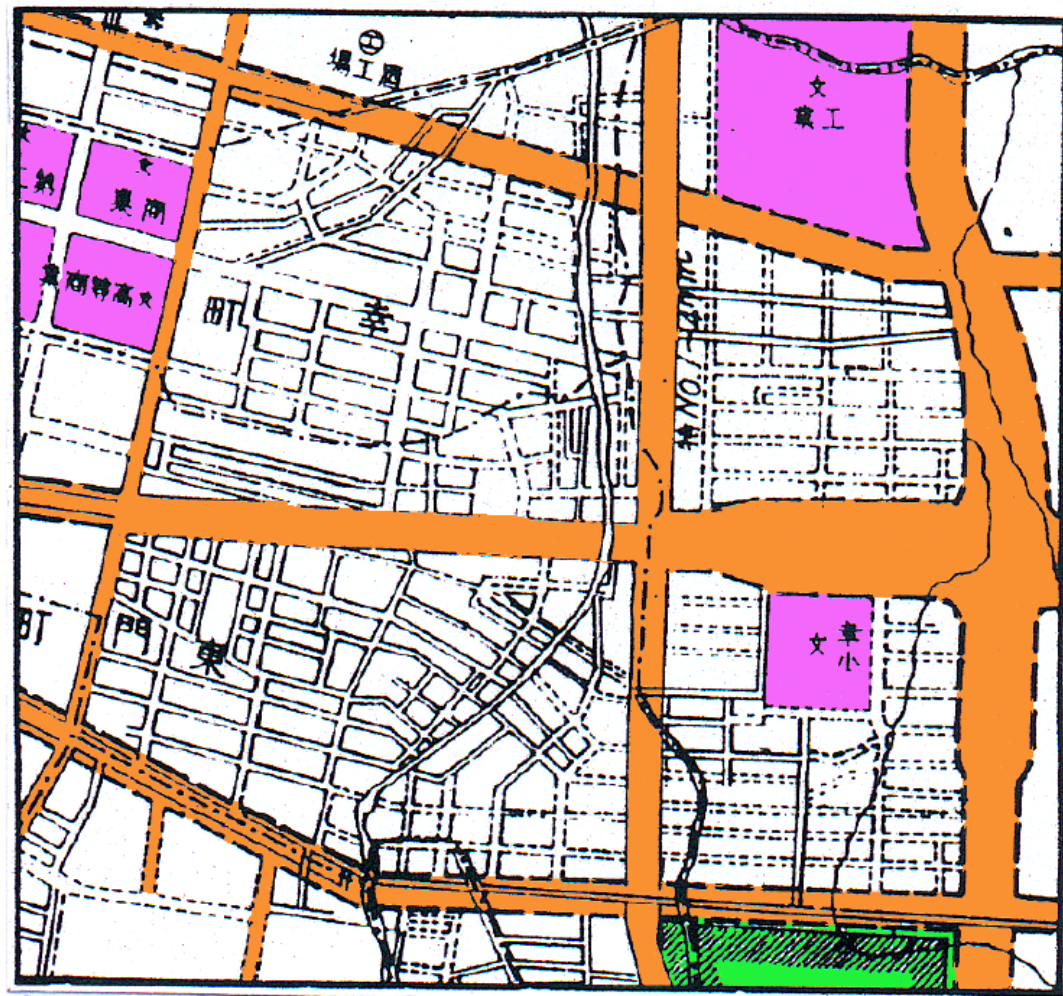
幸町土地重劃區	現任町界	變更セシタル	新町界
---------	------	--------	-----

臺北·幸町土地重劃1938

公設比25.69% (抵充後20.41%)



(a)重劃前原都市計畫 (1932 年)



(b)配合重劃之細部計畫

臺北·幸町土地重劃區細部計畫 (1938.6.3 · 102.07ha)



臺北·幸町土地重劃區細部計畫-1948年空照

彰化縣各都計區
於日治時期首次擬定年份

彰化1906年

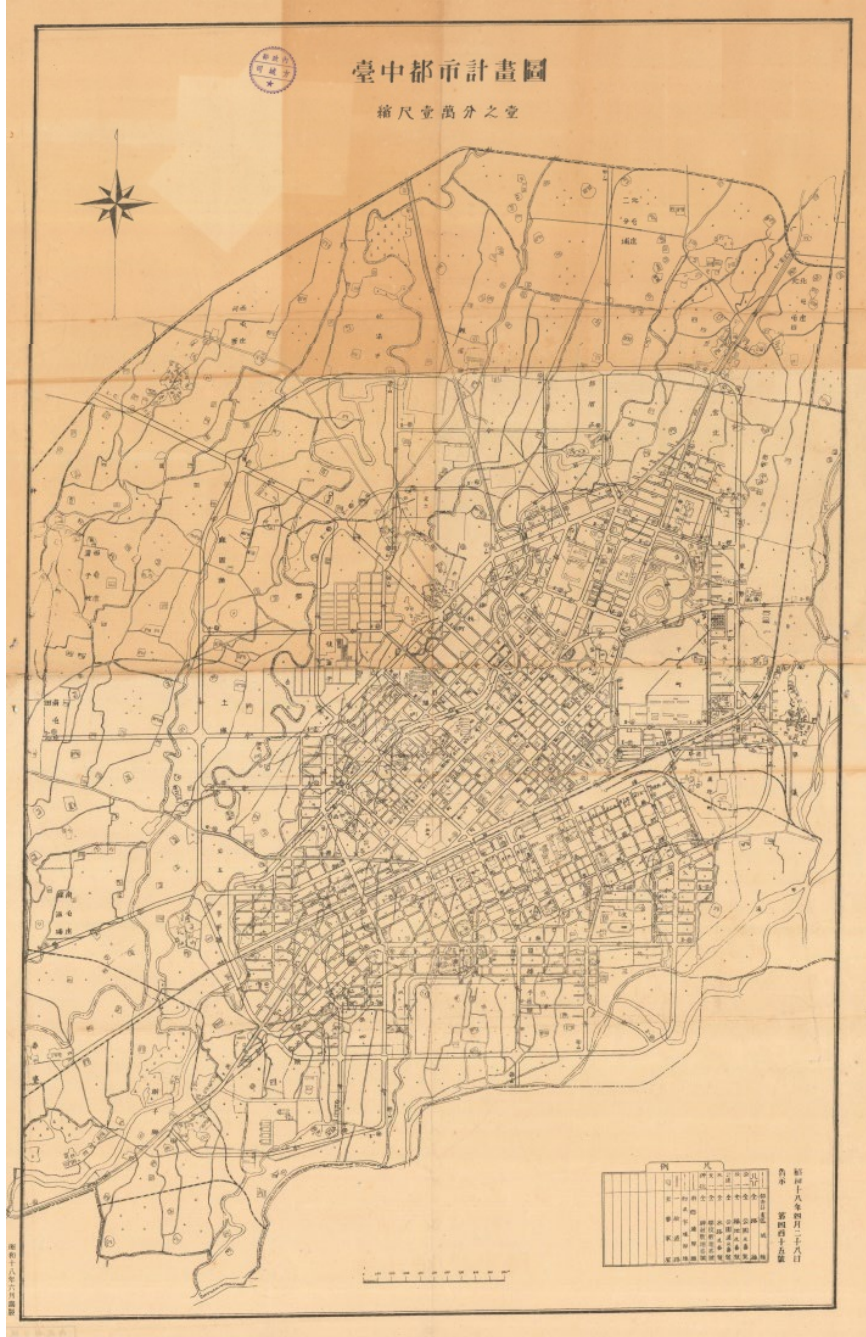
鹿港1935年

員林1936年

北斗1937年



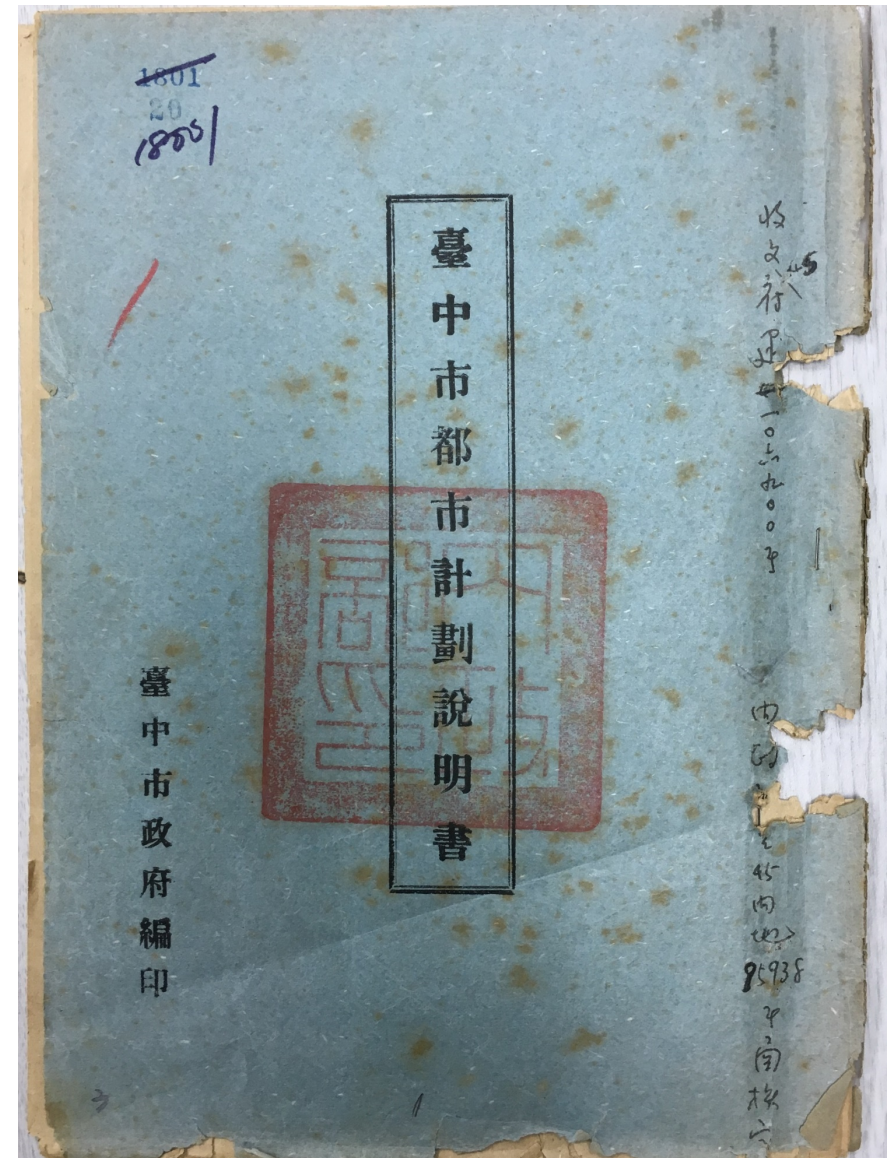
1924年 日治五萬分之一地形圖



1943年 臺中都市計畫圖

國民政府時期 計畫延續

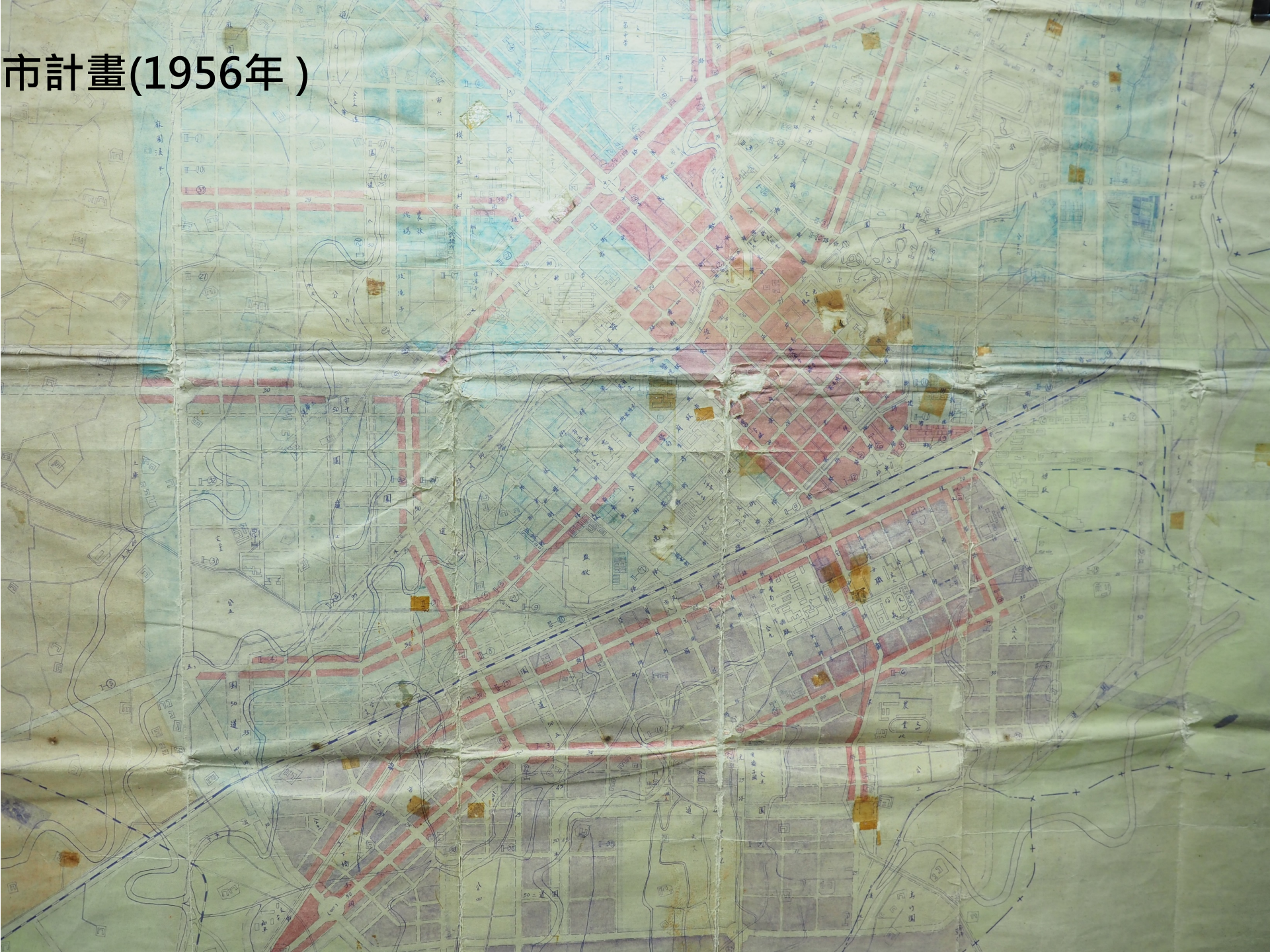
1956.2.1(民45) 實施都市計畫注意事項



1956年 臺中市都市計畫說明書



臺中市都市計畫(1956年)



臺中市都市計畫(1956年)



院總第二四八號

政府提案第四〇五號

案由：行政院函請審議實施都市平均地權條例修正條文案案

行政院函

中華民國四十六年十月三十日
臺四十六內字第五九一五號

受文者：立法院

一、據內政部呈擬實施都市平均地權條例修正條文案案到院其內容要點如次：

一、關於加強平均地權政策之實施者：

(一)地價稅開徵以後由於地價切近實值故稅額較過去倍增而小地主佔納稅總戶數百分之九七·三，為兼顧小地主之負擔，請修正原條例第十四條減低基本稅率，維持平均地權之意旨。

(二)自累進地價稅開徵以來臺灣省各市鎮土地市價逐年狂漲之趨勢固已遏止，惟一般大地主對於土地仍懷留戀，不肯即行出售，其壟斷土地之意圖顯未消除，不無窒礙平均地權政策之推行，請修正原條例第十四條提高累進稅率，藉以促其迅速出賣，多餘之土地俾供需用者建築使用。

(三)本條例施行以來大地主為求逃避累進地價稅，將其土地化整為零，企圖長期壟斷土地者頗不乏人，政府雖密切注意，力謀防止，但以缺乏法律依據，游移難固，難增列第十七條，俾依法制止。

(四)實施都市平均地權累進地價稅之課征，在於達成地利公享，消滅市地投機與壟斷，現各級政府雖擁有多數土地，但並無投機壟斷之可能，茲為顧及事實，減少行政手續，以及減輕公有土地承租人之負擔，起見，請增列第十六條，規定公地免予累進課稅。

(五)照價徵稅與漲價歸公為平均地權之重要手段，惟年來地價稅及土地增值稅之徵收成果漸次低落，經有關機關檢討後，認為滯納罰鍰低於市場利息為重大原因之一，請修正原條例第三十九條及第四十條，加重罰鍰，俾土地所有人不再延期完納稅款。

(六)照價收買為防止地主企圖逃稅，低報地價之唯一武器，惟依原條例第十八條，對於已有建築物之土地，執行照價收買後，地主反將有利可圖，影響此一政策之實施，極為嚴重。臺灣省各地未能澈底執行照價收買工作，其主要原因在此，請予以修正，以利推行。

二、關於促進都市建設之發展者：

(一)發展都市建設必須先行興修都市計劃道路水電以及各種公共工程，惟各市鎮每以地方經費困難，無法辦理，故請增列第三十二條，使有固定之經費預算，共財源由地價稅超收款額中儘先撥付。此一問題如獲解決，不僅裨益於未來都市之發展，且足以直接宏揚平均地權政策之功效。

(二)興修都市道路水電各種公共工程，首須辦理土地征收，去年度辦理中報地價時，地主對於都市計劃公用預定地，竟有故意高報地價企圖苛索征收地價補償之情事，妨礙都市之建設，極為嚴重，請增列第十一條，藉謀防止。

(三)都市道路溝渠廣場之修築，政府例須先行支付價款從事徵收，或收購民地，然後再行徵收工程，受益費不僅手續繁複，且政府每需付出巨額之墊款，因而興辦至感不易，故請增列第三十六條，採用日本法例，使政府無償取得工程基地，並同時舉辦土地重劃，不僅公共工程易於興築，且可使都市土地之經濟利用價值得以隨之增進，將來對於都市建設之發展必多裨益。

開發與經營工具缺乏

1954

制訂《實施都市平均地權條例》
尚無重劃機制

1958修訂《實施都市平均地權條例》
納入重劃機制

1964訂定《都市計畫法》

第58條：新市區建築地段，當地市縣（局）政府或鄉鎮（縣轄市）公所應實施區段徵收或辦理土地重劃，並配合興修公共設施，興修公共設施之費用應徵收工程受益費。

...

1977全面修訂為《平均地權條例》
強化市地重劃制度



院總第二四八號

政府提案第一五五六號

案由：行政院函請審議「實施都市平均地權條例修正草案」案。

行政院函

中華民國六十五年五月廿五日
臺六十五內字第四三〇二號

受文者：立法院

主旨：為策進全面實施平均地權擬將「實施都市平均地權條例」修正為「平均地權條例」檢送修正草案請查照審議。

說明：

一、本院為策進全面實施平均地權經飭由內政部會商有關機關將「實施都市平均地權條例」修正為「平均地權條例草案」，提出本年四月二十二日本院第一四七二次會議討論決議：「通過，送請立法院審議」。

二、抄附「實施都市平均地權條例修正草案」（包括總說明及修正條文對照表）一份。

院長 蔣 經 國

十八、加強土地重劃之實施：

(一)土地重劃，為促進土地利用，發展都市建設及便利農地耕作之重要手段。惟依照現行條例第四十九條規定，每一重劃地區，均需徵得該地區私有土地全體所有權人二分之一，而其所有土地面積亦超過重劃區內土地總面積二分之一者之同意始可辦理。根據歷年來辦理之經驗，在臺灣地區除高雄市外，其他市鎮每因土地所有權人習於守舊，極難大量辦理，為求今後重劃工作確能全面展開，故參照都市計畫法第五十八條之規定，將辦理重劃之條文予以加強，除在適當地區內經土地所有權人過半數得中請優先辦理重劃外，各級地政機關，亦得選擇適當地區擬具土地重劃計畫書，報經上級主管機關核定後辦理，或由政府訂定辦法，獎勵土地所有權人自行組設團體辦理重劃。（修正草案第五十四條、第五十五條、第五十六條）

(二)又土地重劃實施程序及作業方法，至為複雜。現行條例對於土地重劃僅作原則性之規定，亟須予以補充。爰根據歷年實際辦理之經驗，增訂條文俾政府與人民均有所遵循，以利實施。（修正草案第五十四條至第六十五條）

開發與經營工具缺乏

1977《實施都市平均地權條例》→《平均地權條例》
強化市地重劃制度

1979訂定《市地重劃實施辦法》總共40條

至1986年6月辦理137處，總面積6,536公頃，取得公共設施2,004公頃。

1937年至1943年7月，6年內日本人辦理市地重劃20處，總面積達4397.42公頃，是國民政府遷台後35年內的所辦的市地重劃的總和

開發與經營工具缺乏造成：

- 都市發展零散
- 都市建設遲滯 -----> 公共設施保留地危機
- 社會補貼地主造成不公

早期臺灣的鄉街有一個共同特徵是：「沿著往農村去的聯絡道路形成主要商業街市，因此多半是狹長形的鎮。」

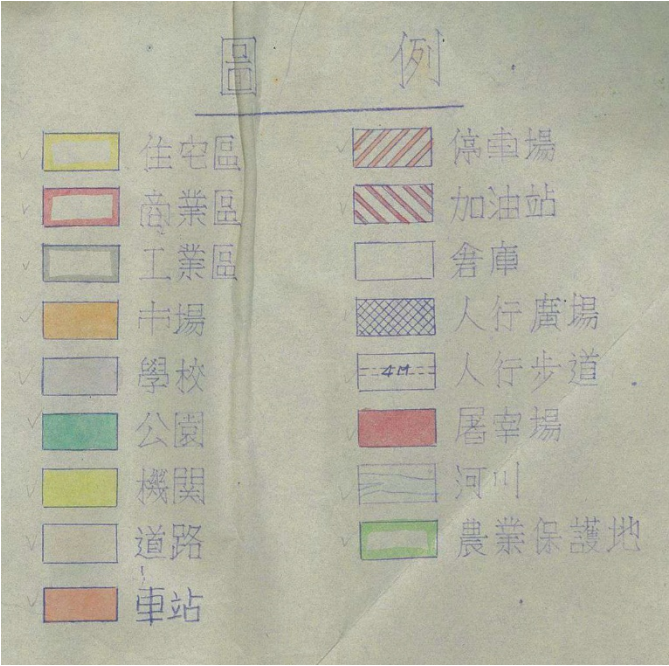
----富田芳郎，〈臺灣鄉鎮之地理學的研究〉，1955年。



照片來源：農業部林業及自然保育署航測及遙測分署
拍攝日期：1976年(民65) 10月18日

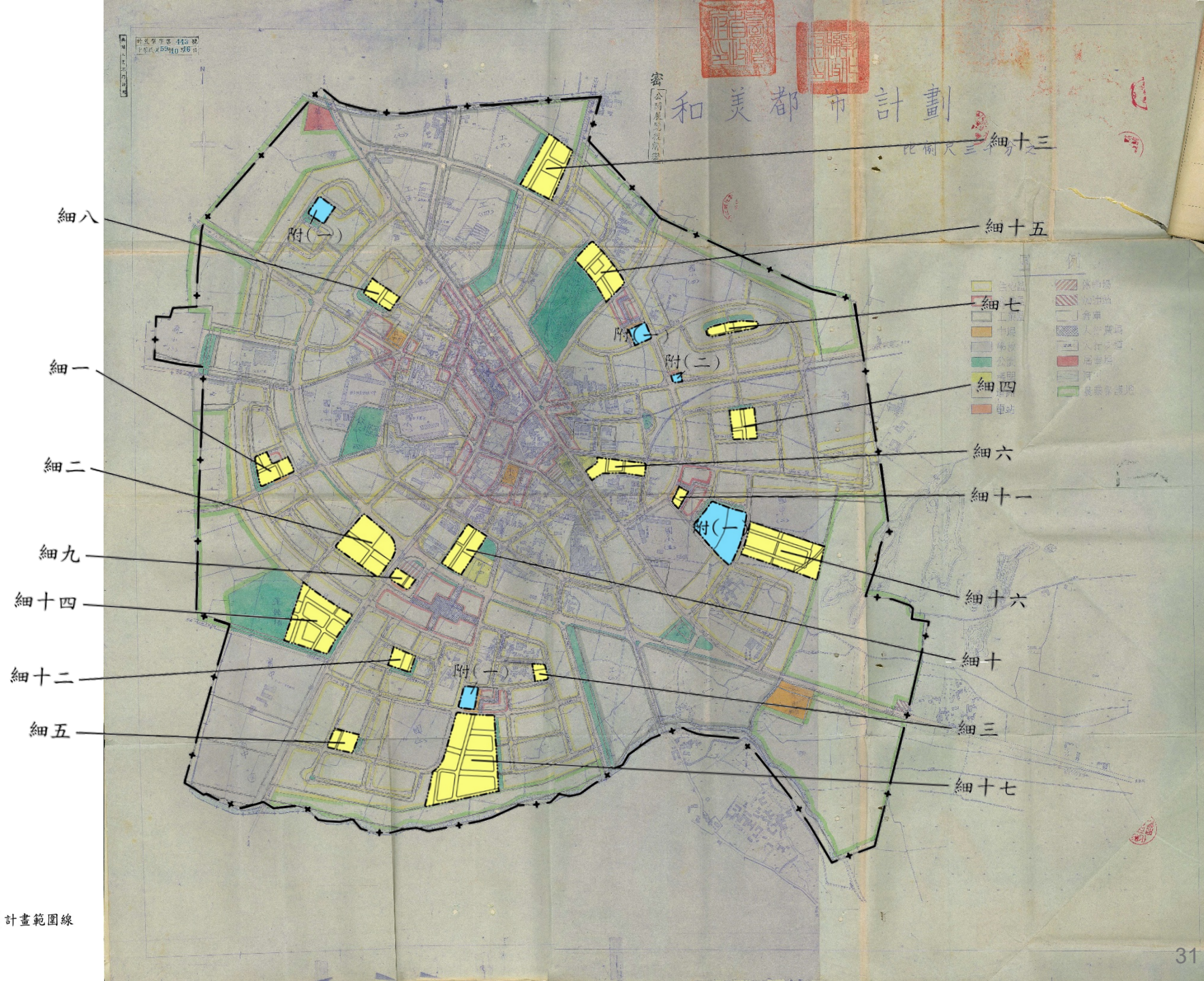
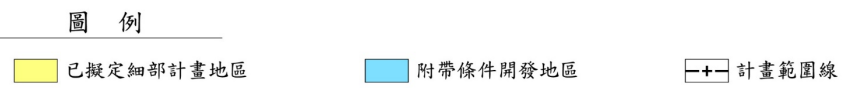
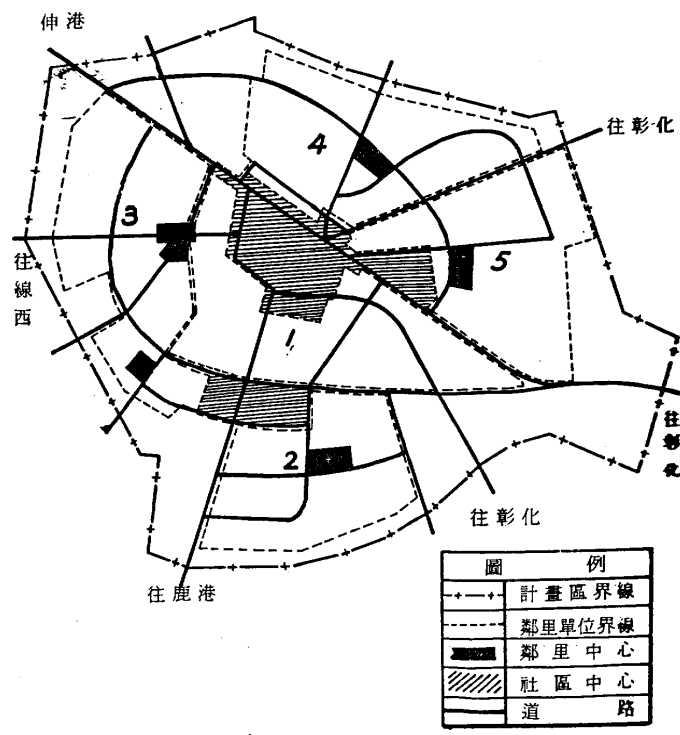
2 都市計畫@和美

擬定和美都市計畫案
發布實施日期
1970年(民59)11月10日
臺灣省政府建設廳公共工程局代編



擬定和美都市計畫案 未竟之志

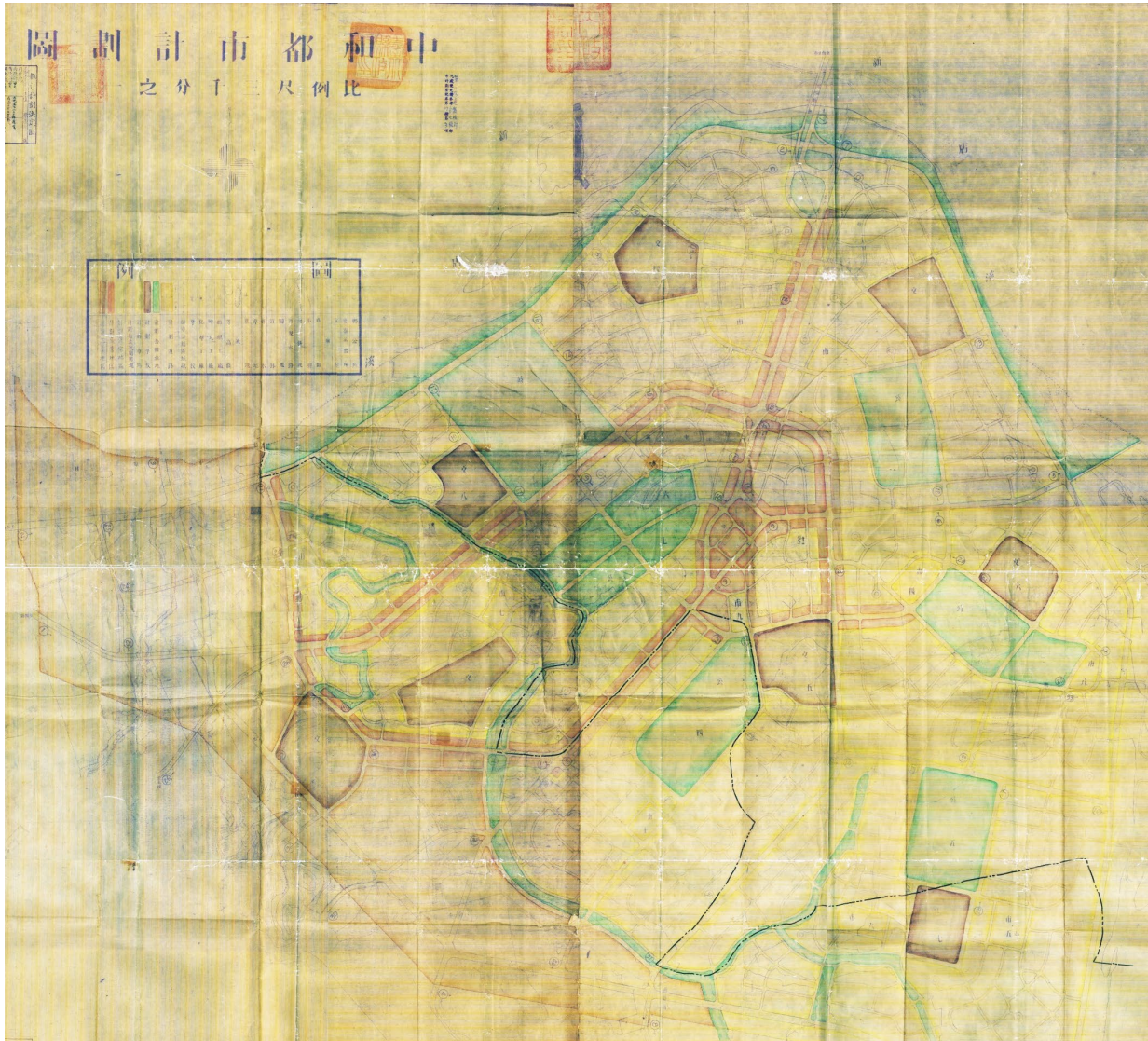
圖 2-2-2 和美都市計畫鄰里單元示意圖



中和都市計畫案

發布實施日期：1955年(民44)2月21日

規劃理念與手法：鄰里單元、囊底路



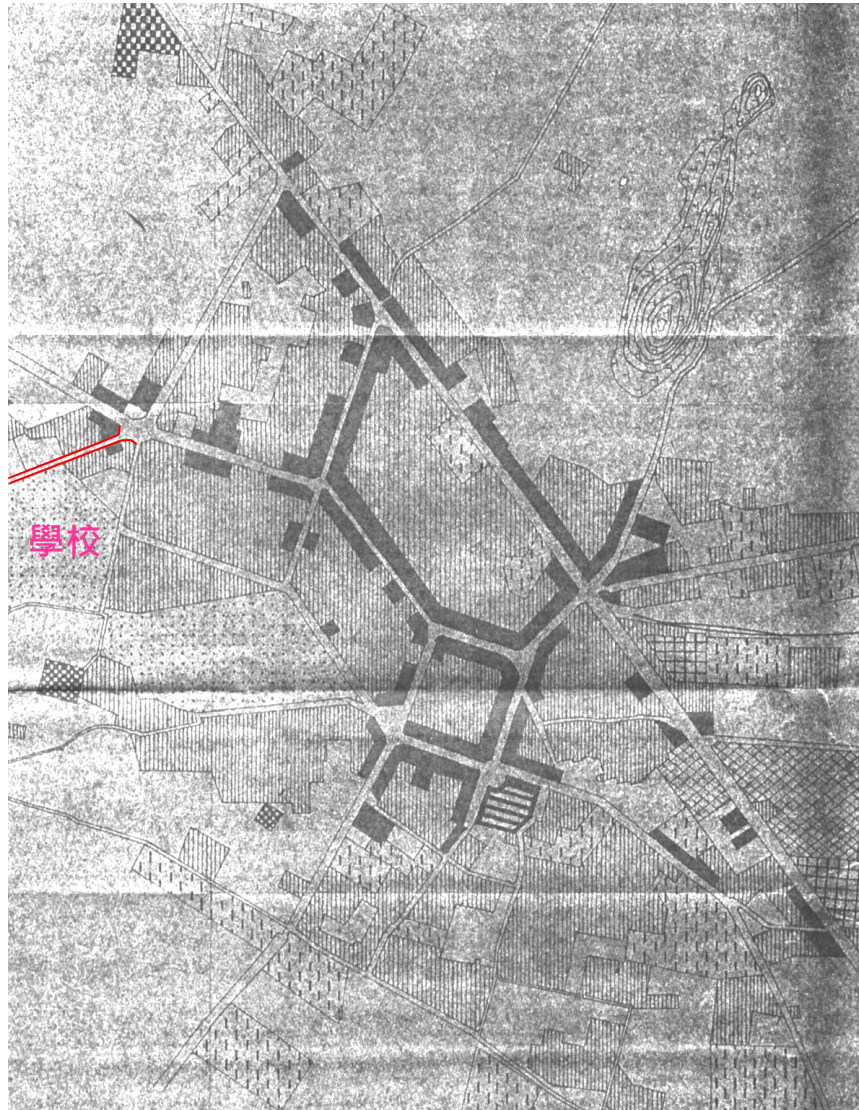
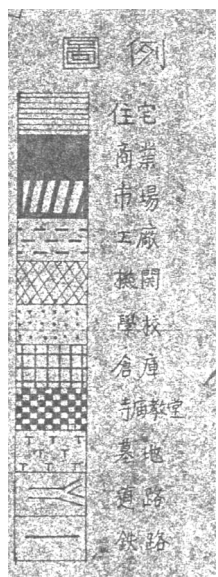
https://tcmb.culture.tw/zh-tw/detail?indexCode=Culture_Event&id=188483



<https://eyesonplace.net/2021/08/09/17801/>

擬定和美都市計畫案

- 計畫課題：
- 1. 人口外流
 - 2. 計畫地區範圍
 - 3. 計畫集居人口
 - 4. 新社區中心
 - 5. 舊市街更新
 - 6. 道路系統
 - 7. 公共設施



土地使用發展模式

土地使用面積，公共設施用地比例約46.61%
面積最高的是學校用地！

名稱	面積 (公頃)	百分比 1	百分比 2	附註
住宅區	122.59	32.85	39.45	百分比 2 係總面積 不包括農 業區面積
商業區	14.94	4.15	4.85	
市場	2.24	0.60	0.76	
學校	39.05	10.55	12.60	
公園	26.18	7.04	8.4	
工業區	26.33	7.10	8.5	
機關	4.37	1.17	1.43	
倉庫	0.94	0.25	0.31	
道路	72.99	19.50	23.42	
其他	0.88	0.24	0.28	
農業區	61.83	16.55	-	
總計	372.34	100.00	100.00	

公共設施保留地危機

1964 《都市計畫法》第四十九條
前條公共設施保留地徵收之期間，不得超過五年，逾期不徵收，視為撤銷；但有特殊情形，經上級政府之核准得延長之，其延長期間，至多五年。

1973 《都市計畫法》第五十條
公共設施保留地，在民國六十二年本法修正公布前尚未取得者，應自本法修正公布之日起十年內取得之。但有特殊情形，經上級政府之核准，得延長之；其延長期間至多五年。逾期不徵收，視為撤銷。

1988 《都市計畫法》第五十條
公共設施保留地在未取得前，得申請為臨時建築使用。
前項臨時建築之權利人，經地方政府通知開闢公共設施並限期拆除回復原狀時，應自行無條件拆除；其不自行拆除者，予以強制拆除。
都市計畫公共設施保留地臨時建築使用辦法，由內政部定之。

1989變更和美都市計畫（第一期公共設施保留地專案通盤檢討）案

表 5-5-1 通盤檢討前後土地使用面積分配表 單位：公頃

項 目		通盤檢討 前都市計畫 面 積	通盤檢討 增減面積	通 盤 檢 討 後 面 積		
				面 積	估計面積 百 分 比 %	佔都市用地 面積百分比%
土 地 使 用 分 區	住 宅 區	128.8455	+ 6.0873	134.9328	36.24	45.28
	商 業 區	16.1760	+ 1.320	17.496	4.70	5.87
	工 業 區	29.9840	—	29.9840	8.05	10.06
	農 業 區	57.6128	+ 13.3261	70.9389	19.05	—
	行 水 區	3.3880	—	3.3880	0.91	—
	古蹟保存區	1.1500	—	1.1500	0.31	0.39
	小 計	237.1563	+ 20.7334	257.8897	69.16	61.60
公 共 設 施 用 地	機 關	3.3898	- 1.7648	1.625	0.44	0.54
	學 校	36.122	- 10.6744	25.4476	6.83	8.54
	國 小	14.300	- 0.2504	14.0496	—	—
	國中(註1)	12.068	- 0.67	11.398	—	—
	高中(職)	9.7540	- 9.7540	0	—	—
	零售市場	1.340	- 0.9	0.44	0.12	0.15
	批發市場	1.0455	0	1.0455	0.28	0.35
	公 園	7.0409	- 1.743	5.2979	1.42	1.78
	綠 地	2.6808	0	2.6808	0.72	0.90
	鄰里公園 兼兒童遊樂場	3.8652	- 2.1381	1.7271	0.46	0.58
	體 育 場	3.200	- 3.200	0	—	0
	廣場兼停車場	2.6000	0	2.6000	0.70	0.87
	屠 宰 場	0.3721	- 0.3721	0	0	0
	加 油 站	0.3215	0	0.3215	0.09	0.11
	車 站	0.3290	0	0.3290	0.09	0.11
	道路(註2)	72.8769	+ 0.059	72.9359	19.59	24.47
	小 計	135.1837	- 20.7334	114.4503	30.84	38.40
合 計		372.3400	0	372.3400	100	
都市發展用地		311.3392		298.0131		100

註 1：包括實驗中學 5.79 公頃
註 2：人行廣場計入道路用地
註 3：表內面積謹供參考，實施時應以依據核定圖實地分割測量面積為準。

檢討後公共設施用地
比例降為38.40%

截至2011年，各縣市都市計畫區內尚未徵收之公共設施保留地面積達25,714公頃(不含連江縣)，預估全部徵購所需費用約新臺幣7兆餘元！

和美都市計畫變化-1976(民65)

1970擬定都市計畫



拍攝日期：民國65年10月18日

和美都市計畫變化-1981(民70)

開闢德美路 / 建設公司推出的販厝



拍攝日期：民國70年10月22日

和美都市計畫變化-1985(民74) 開闢德美路



拍攝日期：民國74年01月19日

和美都市計畫變化-1991(民80)

開闢道周路完成 / 1989一期公共設施保留地



拍攝日期：民國80年08月12日

和美都市計畫變化-1996(民85)

1993原市三公四細計 / 1996完成第二次通盤檢討



拍攝日期：民國85年05月02日

和美都市計畫變化-2001(民90)



拍攝日期：民國90年09月13日

和美都市計畫變化-2006(民95)

2005完成第三次通盤檢討



拍攝日期：民國95年05月21日

和美都市計畫變化-2011(民100)



拍攝日期：民國100年05月10日

和美都市計畫變化-2016(民105)



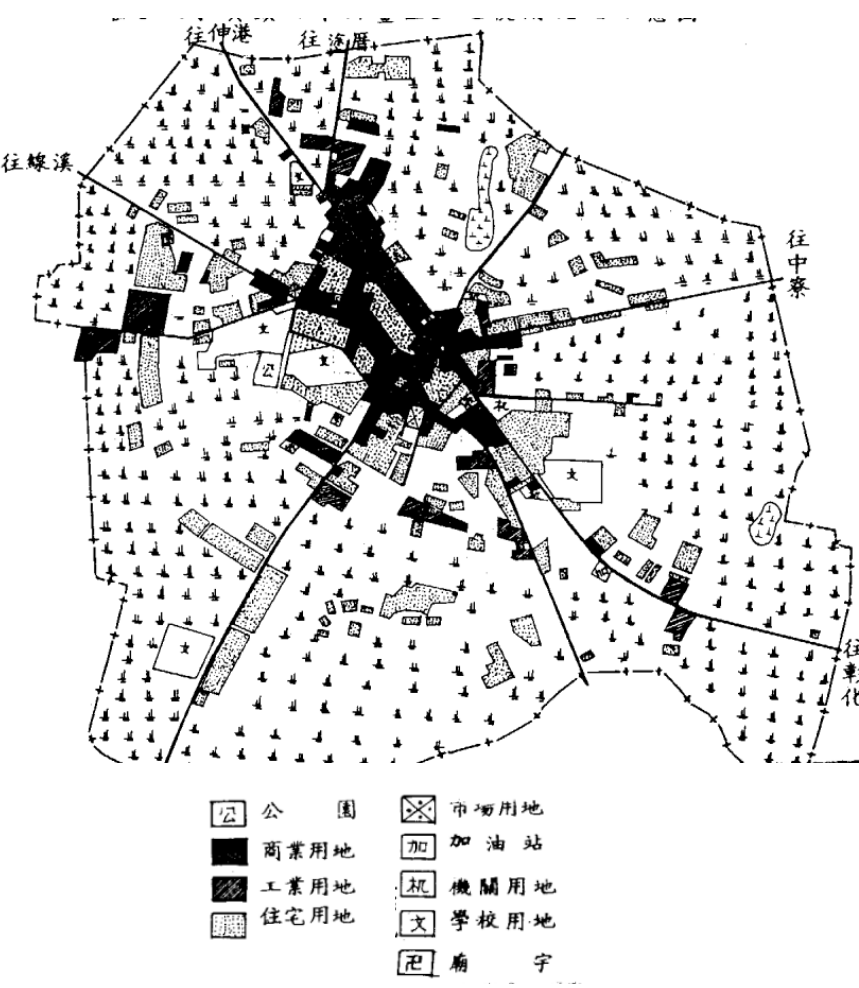
拍攝日期：民國105年04月19日

和美都市計畫變化-2021(民110) 2020完成第四次通盤檢討

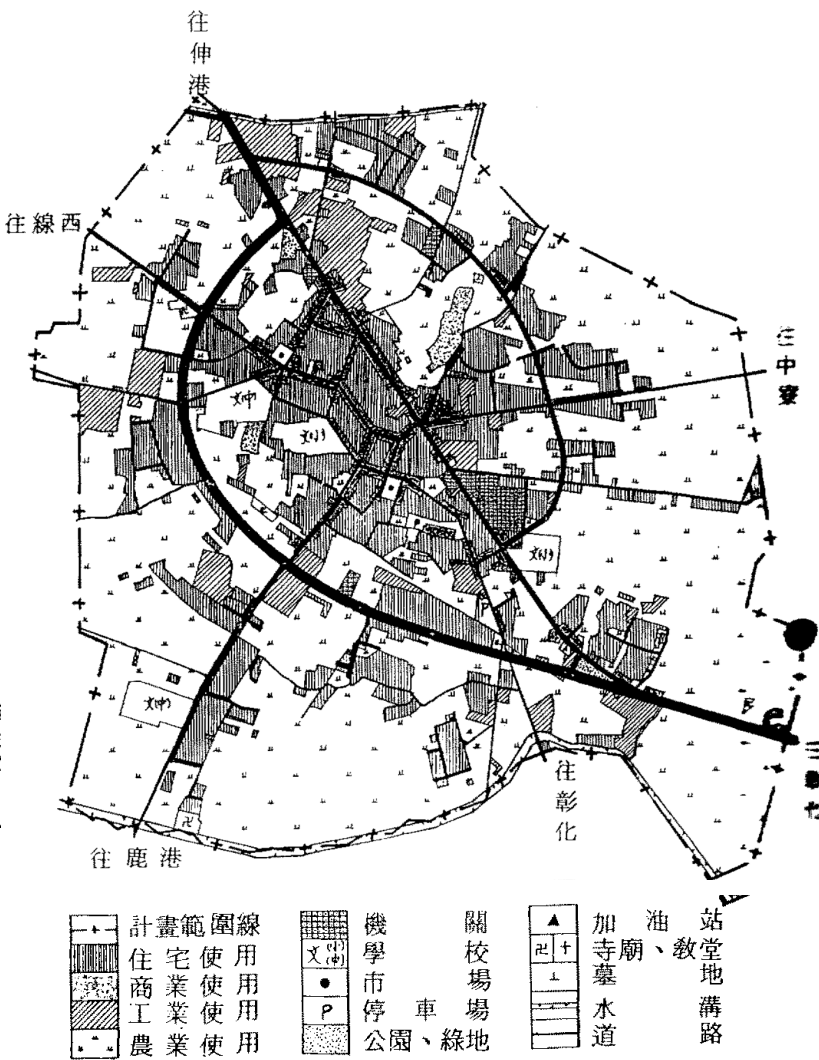


拍攝日期：民國110年10月25日

和美都市計畫變化 1970-2010

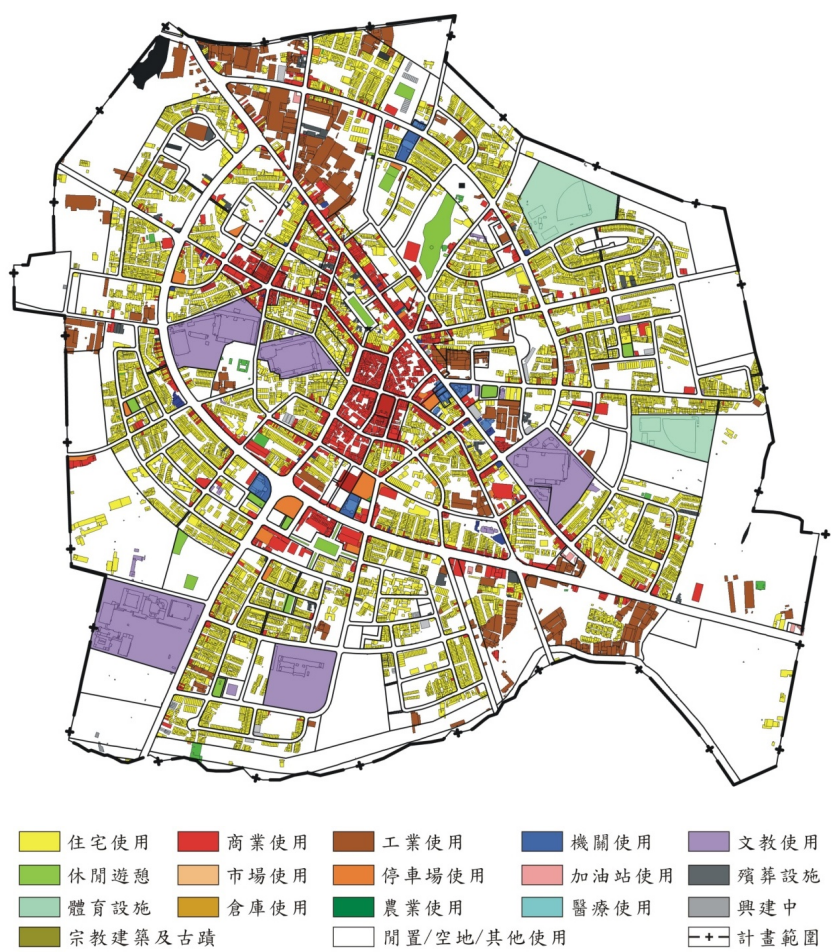


一通土地使用現況圖
(民國70年調查)



二通土地使用現況圖
(民國78年調查)

住宅區使用率83.86%
商業區使用率86.61%



四通土地使用現況圖
(民國100年調查)

現行計畫

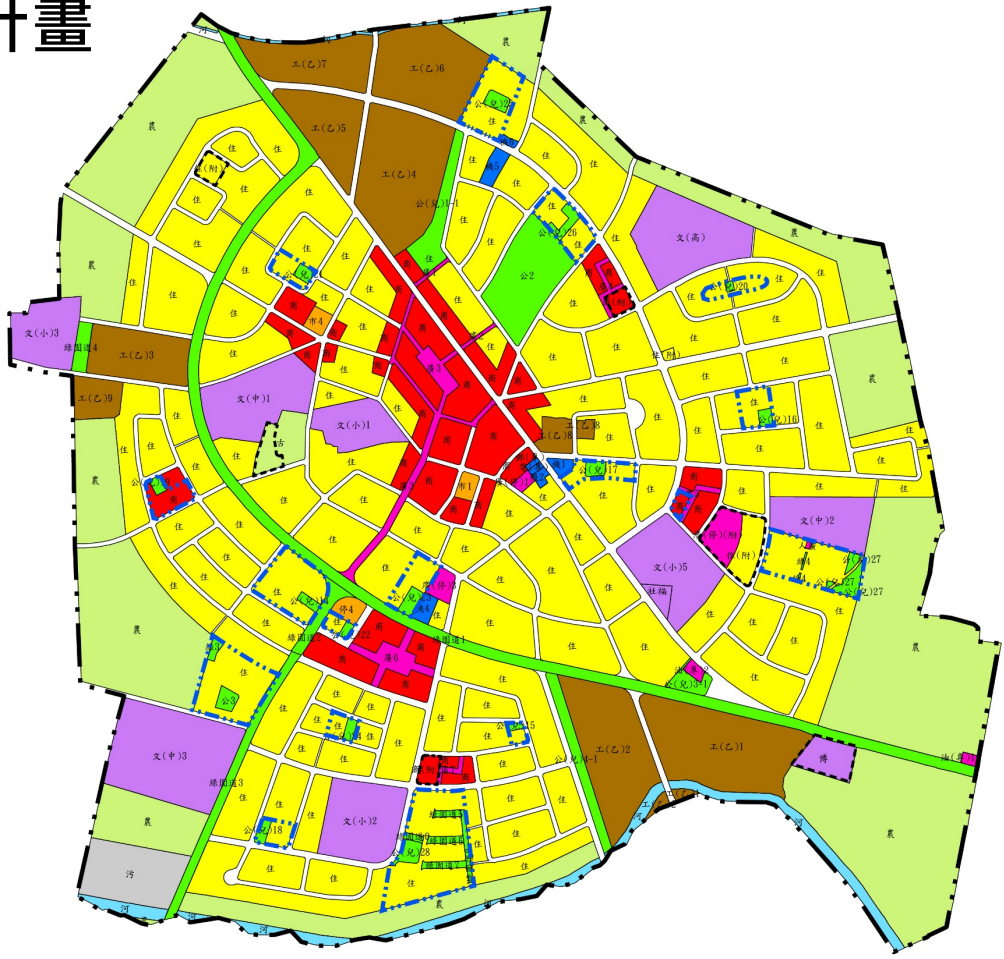


圖 例

- | | | | | | | | |
|------|-----------|------|--------|------|--------------|---|------------|
| 住(附) | 住宅區(附帶條件) | 電(專) | 電信專用區 | 文(高) | 高中用地 | 污 | 污水處理場用地 |
| 住 | 住宅區 | 郵(專) | 郵政專用區 | 市 | 零售市場用地 | 人 | 人行步道用地 |
| 商(附) | 商業區(附帶條件) | 油(專) | 加油站專用區 | 公 | 公園用地 | 道 | 道路用地 |
| 商 | 商業區 | 河 | 河川區 | 公(兒) | 鄰里公園兼兒童遊樂場用地 | 細 | 細部計畫地區 |
| 工(乙) | 乙種工業區 | 機 | 機關用地 | 綠 | 線園道用地 | 後 | 後續報請核定案件範圍 |
| 農 | 農業區 | 博 | 博物館用地 | 停 | 停車場用地 | 和 | 和美都市計畫區 |
| 古 | 古蹟保存區 | 文(小) | 國小用地 | 廣(綠) | 廣場兼停車場用地 | 計 | 計畫範圍 |
| 社福 | 社會福利事業專用區 | 文(中) | 國中用地 | 廣 | 廣場用地 | | |

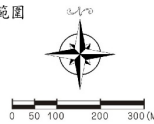
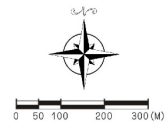
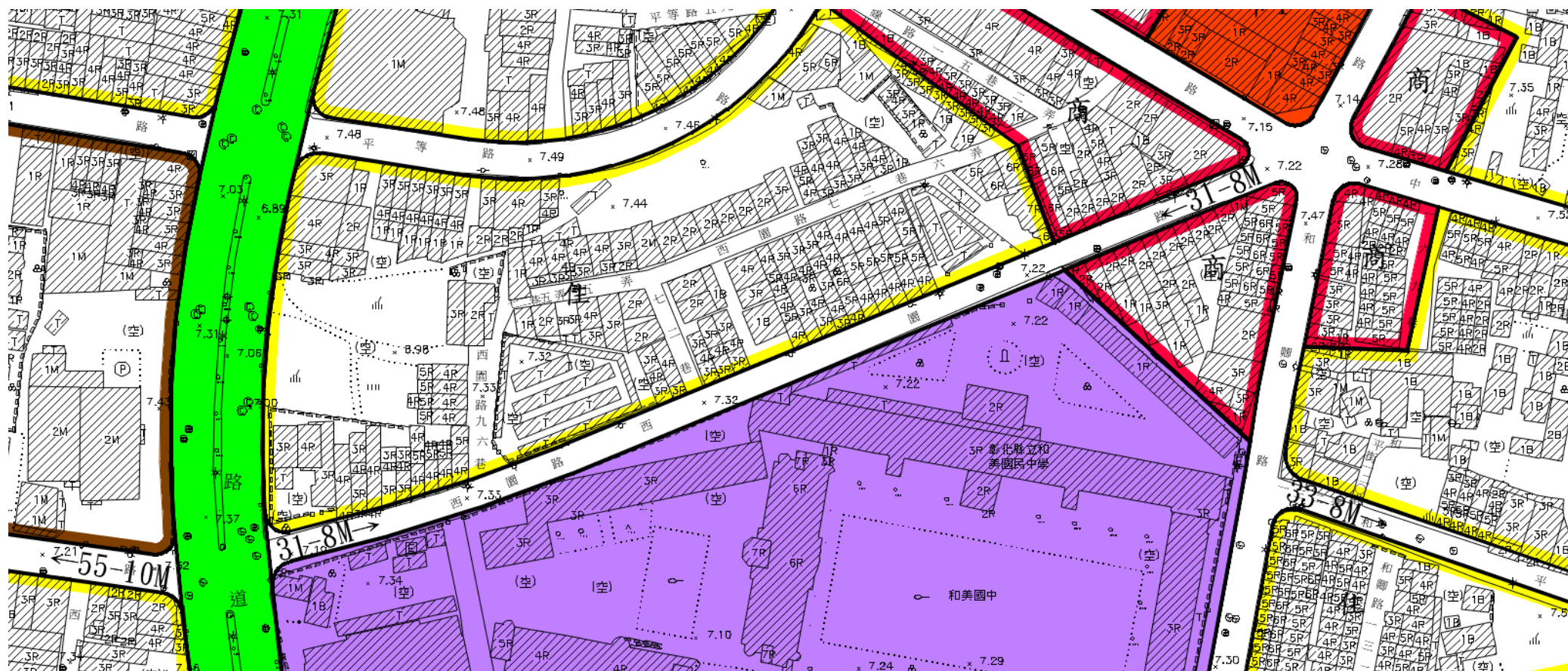


圖 例

- | | |
|---|------------|
| 細 | 細部計畫地區 |
| 後 | 後續報請核定案件範圍 |
| 和 | 和美都市計畫區 |





3 西園路的發展與現況

西園路在都市計畫前即已存在，商業區的建物亦已存在



拍攝日期：民國63年11月26日

和美初中位於舊市街邊緣，通往線西下犁



拍攝日期：民國63年11月26日

開始有販厝出現了



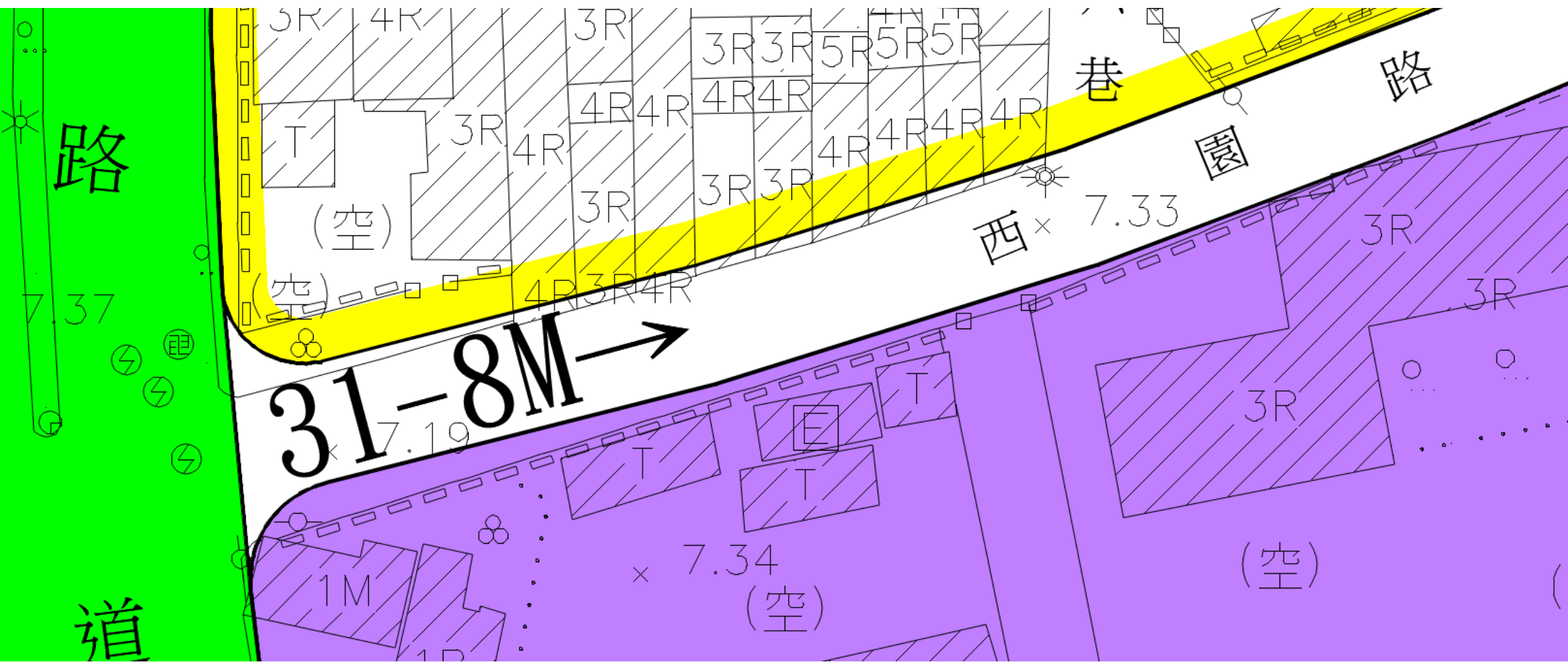
拍攝日期：民國70年10月22日

道周路尚未開闢，販厝自尋現有巷道開發

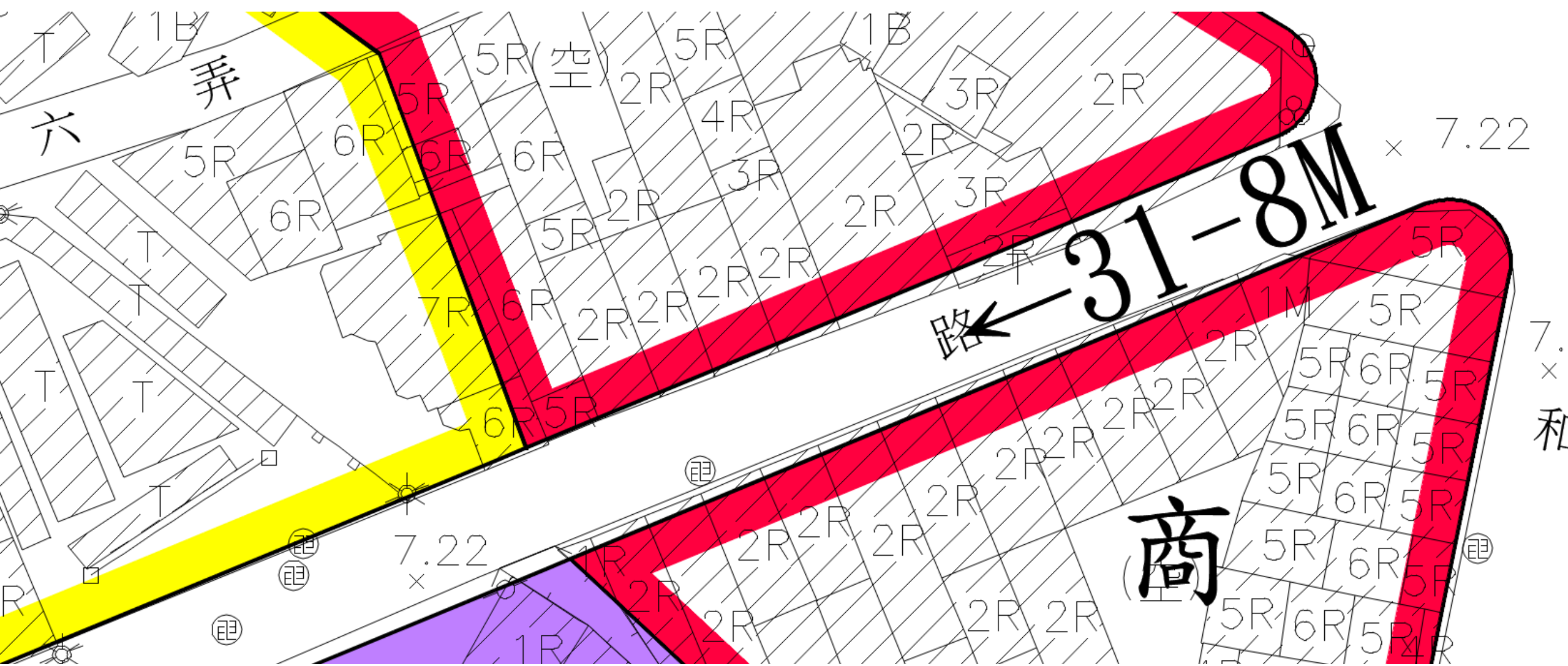


拍攝日期：民國76年09月15日

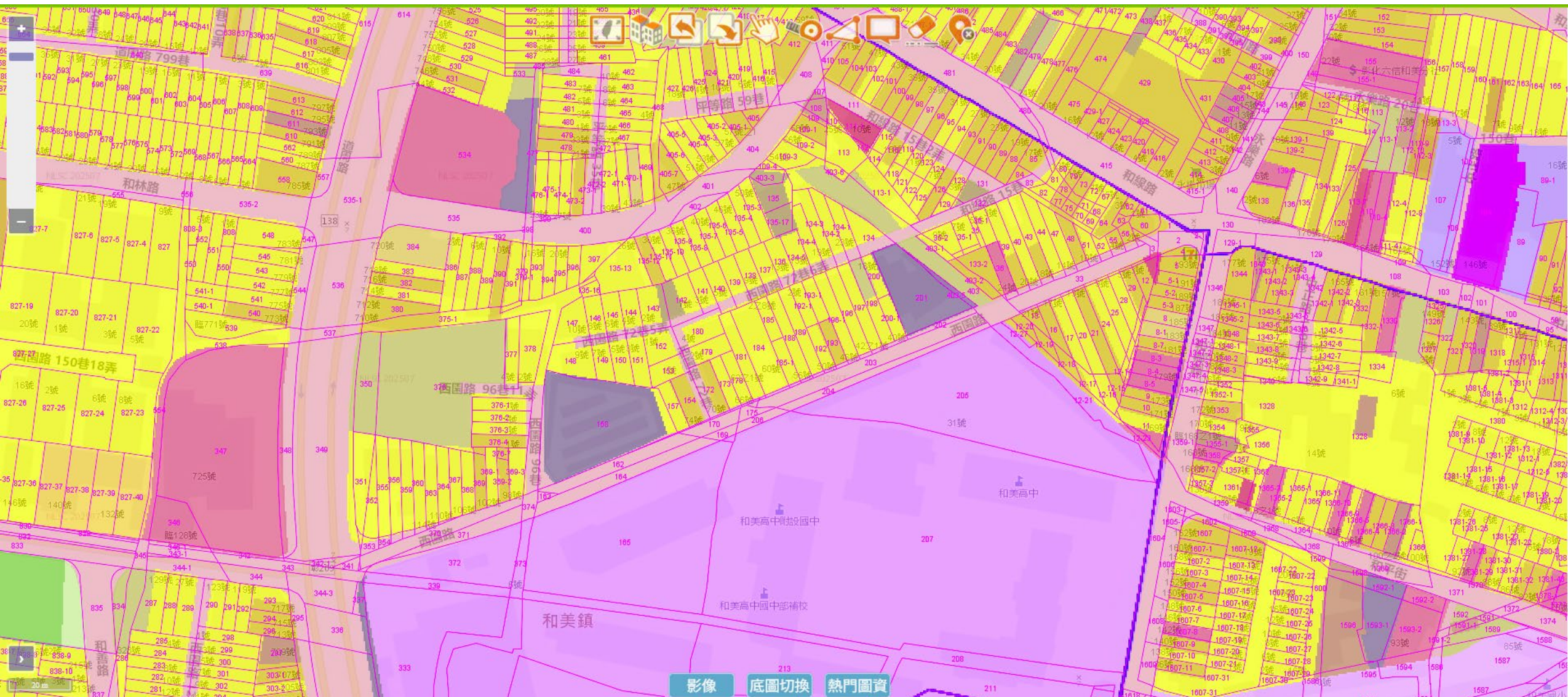
現況路型與都市計畫仍有不吻合的情況



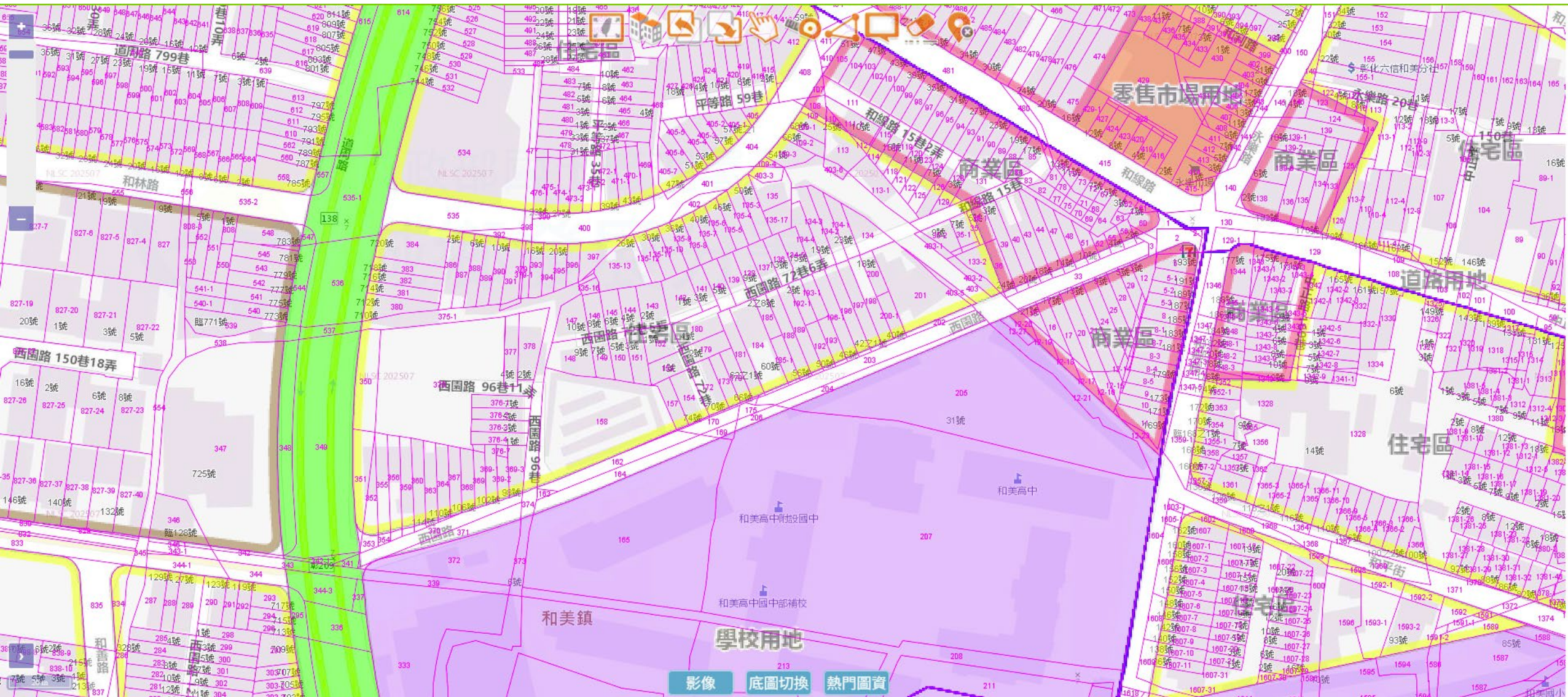
部分路寬並未開闢至8公尺



土地使用現況-大部分住宅使用、越往東住商混合情況越多



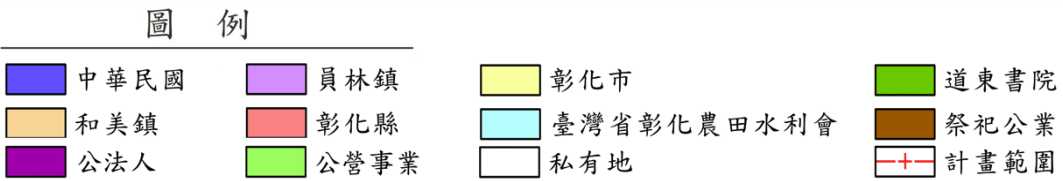
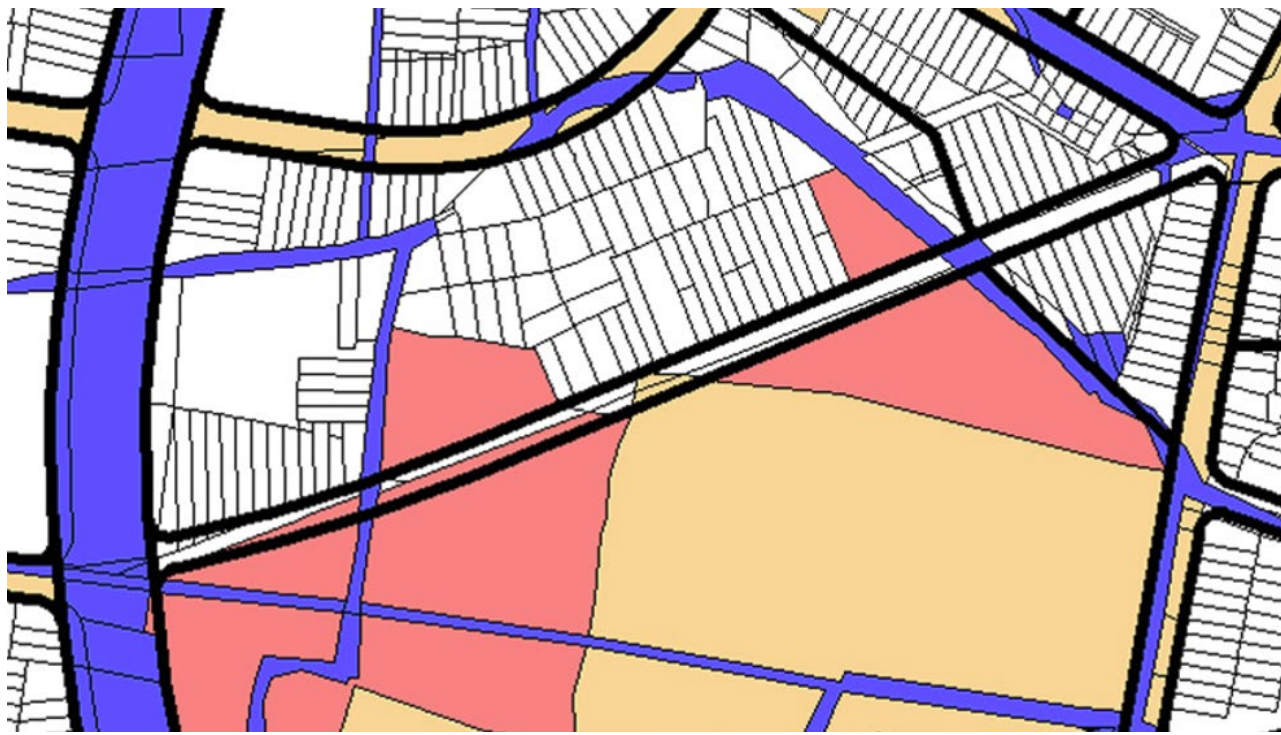
住宅區商業區地籍細分



都市計畫對西園路的定位-出入道路



道路仍有部分私有土地



我們一起來認字！

騎樓 有發揮它的功能嗎？
這篇文章的這個段落，適合用這個字嗎？



我們一起來認字！

人行道 有發揮它的功能嗎？
起迄兩端銜接的是什麼地區？什麼功能？



圍牆 隔絕效果銜接左側的住宅區，是學校管有的土地

我們一起來認字！

人行道 結束在一處奇怪的地方



我們一起來認字！

店面 住宅使用反而幾乎都會有騎樓
但商業使用卻都沒有人行空間



西園路

都市計畫道路編號 31-8M		
路寬 8公尺，但部分未達		
長度 295公尺		
角色定位 出入道路		
權屬 部分私人、部分公有		
地籍分割 除了校方管有土地之外，其他幾乎都細分4~5公尺面寬，且正交西園路		
街道介面 騎樓、人行道、無		
都市計畫土地使用分區 住宅區、商業區、學校用地		
道路兩側	土地使用現況	純住宅、住商混合、學校、臨時停車場
	建築形式	別墅、連棟透天、學校

騎樓是什麼？

1902 《台灣家屋建築規則》第4條
關於「亭仔腳」的設置規定

1974 《建築技術規則規則》
(騎樓庇廊之規定) 騎樓庇廊所佔之面積，得不
計入基地面積及建築面積之內。

1982 《建築技術規則規則》
(法定騎樓地之規定) 法定騎樓所佔面積不計入
基地面積及建築面積。但退縮騎樓地未建築部分
計入法定空地。

1997 《建築技術規則規則》建築設計施工編第28條
商業區之法定騎樓或住宅區面臨十五公尺以上道
路之法定騎樓所占面積不計入基地面積及建築面
積。
建築基地退縮騎樓地未建築部分計入法定空地。

修正說明：

- 一、為發揮騎樓供公眾使用之功能，爰僅明定獎勵住宅區面臨十五公尺以上道路者或商業區設置法定騎樓，其餘者刪除其獎勵規定。
- 二、但書規定移列為第二項。

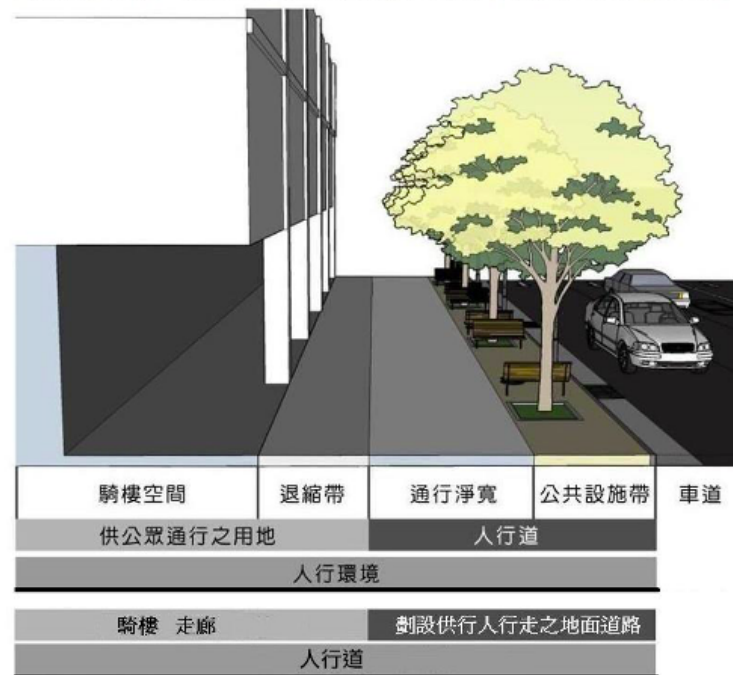
什麼是騎樓人行道？

《道路交通管理處罰條例》在第3條第3項定義了行人路權「人行道」的內涵。

「人行道：指為專供行人通行之騎樓、走廊，及劃設供行人行走之地面道路，與人行天橋及人行地下道。」其中對於行人最便利通行、分佈也最廣的，是騎樓、走廊，及劃設供行人行走之地面道路；標線型人行道亦屬之。

我們從內政部營建署《都市人本交通道路規劃設計手冊》的圖示，與規範行人路權的《道路交通管理處罰條例》第3條第3項相對照，可清楚得知它們配置在道路平面中的位置。(註1)

※ 內政部營建署 都市人本交通道路規劃設計手冊(第二版 2018年11月)



※ 道路交通管理處罰條例第3條第3項

內政部86.6.7台內營字第8672970號函

本案前經邀集本部建築技術審議委員會部分委員、各省（市）、縣（市）政府及建築相關公會共同研商，獲致結論如下：

- (一)按商業區之法定騎樓或住宅區面臨十五公尺以上道路之法定騎樓所占面積不計入基地面積及建築面積，為建築技術規則建築設計施工編第廿八條第一項所明定，其訂定之目的，係為增進騎樓供公眾使用之實用性。另為落實本部八十五年度全國建築會議通過「騎樓設置須反映地方特色」之建議與對策，故對於住宅區面臨十五公尺以下道路之法定騎樓，經當地主管建築機關認有必要配合留設，且具增進市容觀瞻及供公眾使用之實用性者，實具首揭獎勵留設之目的，是應比照首揭獎勵規定。
- (二)前開住宅區面臨十五公尺以下道路之法定騎樓必須配合留設之認定原則，應由直轄市、縣（市）政府考量當地情形訂定之。
- (三)基於騎樓留設須充分反映地方特色之目標，直轄市、縣（市）政府應考量都市街景之特色，於都市計畫體系中對於騎樓之留設作整體性之規劃。

《彰化縣建築管理自治條例》

第 19 條

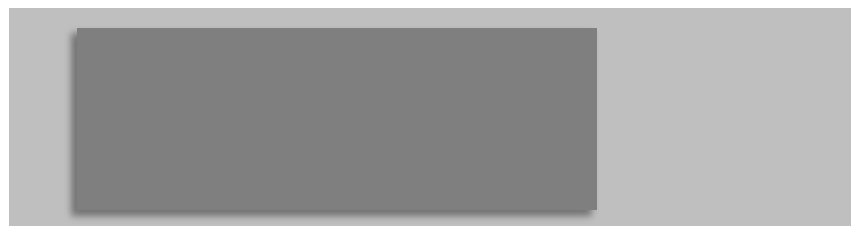
都市騎樓、無遮簷人行道設置及退縮建築等之規定如下：

- 一、實施都市計畫地區建築基地，都市計畫或其他法令已有退縮建築規定者，從其規定，免再設置騎樓或無遮簷人行道；其它無退縮建築規定者，應依下列各目規定設置騎樓或無遮簷人行道。
 - (一)、商業區、住宅區面臨七公尺以上計畫道路，應設置騎樓或無遮簷人行道。
 - (二)、其他分區（農業區及保護區除外）或公共設施用地面臨七公尺以上計畫道路應設置無遮簷人行道退縮建築。但工業區依法容許作一般商業設施且面臨十公尺以上道路者，得設置騎樓。
- 二、騎樓或無遮簷人行道自建築線起至建築物外牆三．七五公尺。
- 三、騎樓淨高度不得少於三公尺。
- 四、構造規定如下：
 - (一)、人行道騎樓地面應高於已完成道路邊界十公分至二十公分，表面平整作成四十分之一瀉水坡度，並配合道路邊緣人行步道齊平設置，不得裝置任何台階或阻礙物。
 - (二)、騎樓柱正面應自道路境界線退縮二十五公分以上，騎樓縱深淨寬不得少於二．五〇公尺。
 - (三)、依規定留設之無遮簷人行道，表面鋪設應平整，不得設有阻礙物。
- 五、依規定留設之法定騎樓，其法定騎樓所占面積不計入基地面積及建築面積。

設置騎樓的獎勵？

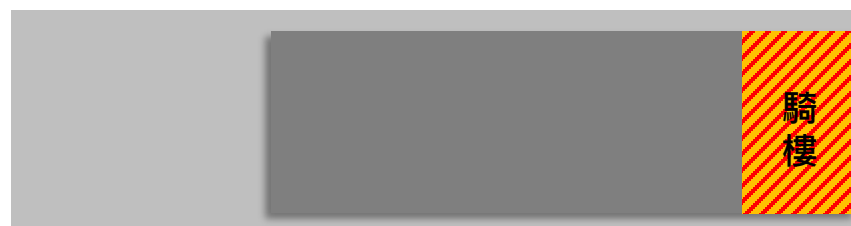
《建築技術規則》《彰化縣建築管理自治條例》
依規定留設之法定騎樓，其法定騎樓所占面積不
計入基地面積及建築面積。

→可建築面積增加



基地面積 100m^2 ，建蔽率60%
最大可建築面積為 60m^2

七公尺以上
計畫道路



基地面積 100m^2 ，建蔽率60%
設置騎樓 18.75m^2
最大可建築面積為 67.5m^2
($100 - 18.75$) $\times$ 60% + 18.75

《土地稅減免規則》

第 10 條

供公共通行之騎樓走廊地，無建築改良物者，應免徵地價稅，有建築改良物者，依左列規定減徵地價稅。

- 一、地上有建築改良物一層者，減徵二分之一。
 - 二、地上有建築改良物二層者，減徵三分之一。
 - 三、地上有建築改良物三層者，減徵四分之一。
 - 四、地上有建築改良物四層以上者，減徵五分之一。
- 前項所稱建築改良物係指附著於土地之建築物或工事。

→減徵地價稅

若騎樓封閉供作停車或堆放物品、營業等情形，未供公眾通行使用，即不符合減免之規定，仍應按一般用地稅率課徵地價稅。

能否再現「亭仔腳」的公共性？



最熱鬧的鹿和路與道周路一帶居然是住宅區
到底什麼是混合使用？國外為何如此推崇？



第 15 條

住宅區為保護居住環境而劃定，不得為下列建築物及土地之使用：

- 一、第十七條規定限制之建築及使用。
- 二、使用電力及氣體燃料（使用動力不包括空氣調節、抽水機及其附屬設備）超過三匹馬力，電熱超過三十瓩（附屬設備與電熱不得流用於作業動力）、作業廠房樓地板面積合計超過一百平方公尺或其地下層無自然通風口（開窗面積未達廠房面積七分之一）者。
- 三、經營下列事業：
 - （一）使用乙炔從事焊切等金屬之工作者。
 - （二）噴漆作業者。
 - （三）使用動力以從事金屬之乾磨者。
 - （四）使用動力以從事軟木、硬橡皮或合成樹脂之碾碎或乾磨者。
 - （五）從事搓繩、製袋、碾米、製針、印刷等使用動力超過零點七五瓩者。
 - （六）彈棉作業者。
 - （七）醬、醬油或其他調味品之製造者。
 - （八）沖壓金屬板加工或金屬網之製造者。
 - （九）鍛冶或翻砂者。
 - （十）汽車或機車修理業者。但從事汽車之清潔、潤滑、檢查、調整、維護、總成更換、車輪定位、汽車電機業務或機車修理業其設置地點面臨十二公尺以上道路者，不在此限。
 - （十一）液化石油氣之分裝、儲存、販賣及礦油之儲存、販賣者。但申請僅供辦公室、聯絡處所使用，不作為經營實際商品之交易、儲存或展示貨品者，不在此限。
 - （十二）塑膠類之製造者。
 - （十三）成人用品零售業。

第 15 條

住宅區為保護居住環境而劃定，不得為下列建築物及土地之使用：

- 四、汽車拖吊場、客、貨運行業、裝卸貨物場所、棧房及調度站。但申請僅供辦公室、聯絡處所使用者，或計程車客運業、小客車租賃業之停車庫、運輸業停車場、客運停車站及貨運寄貨站設置地點面臨十二公尺以上道路者，不在此限。
- 五、加油（氣）站或客貨運業停車場附設自用加儲油加儲氣設施。
- 六、探礦、採礦。
- 七、各種廢料或建築材料之堆棧或堆置場、廢棄物資源回收貯存及處理場所。但申請僅供辦公室、聯絡處所使用者或資源回收站者，不在此限。
- 八、殯葬服務業（殯葬設施經營業、殯葬禮儀服務業）、壽具店。但申請僅供辦公室、聯絡處所使用，不作為經營實際商品之交易、儲存或展示貨品者，不在此限。
- 九、毒性化學物質或爆竹煙火之販賣者。但農業資材、農藥或環境用藥販售業經縣（市）政府實地勘查認為符合安全隔離者，不在此限。
- 十、戲院、電影片映演業、視聽歌唱場、錄影節目帶播映場、電子遊戲場、動物園、室內釣蝦（魚）場、機械式遊樂場、歌廳、保齡球館、汽車駕駛訓練場、攤販集中場、零售市場及旅館或其他經縣（市）政府認定類似之營業場所。但汽車駕駛訓練場及旅館經目的事業主管機關審查核准與室內釣蝦（魚）場其設置地點面臨十二公尺以上道路，且不妨礙居住安寧、公共安全與衛生者，不在此限。
- 十一、舞廳（場）、酒家、酒吧（廊）、特種咖啡茶室、三溫暖、一般浴室、性交易服務場所或其他類似之營業場所。
- 十二、飲酒店、夜店。

《都市計畫法臺灣省施行細則》

第 15 條

住宅區為保護居住環境而劃定，不得為下列建築物及土地之使用：

- 十三、樓地板面積超過五百平方公尺之大型商場（店）或樓地板面積超過三百平方公尺之飲食店。
- 十四、樓地板面積超過五百平方公尺之證券及期貨業。
- 十五、樓地板面積超過七百平方公尺之金融業分支機構、票券業及信用卡公司。
- 十六、人造或合成纖維或其中間物之製造者。
- 十七、合成染料或其中間物、顏料或塗料之製造者。
- 十八、從事以醱酵作業產製味精、氨基酸、檸檬酸或水產品加工製造者。
- 十九、肥料製造者。
- 二十、紡織染整工業。
- 二十一、拉線、拉管或用滾筒壓延金屬者。
- 二十二、金屬表面處理業。
- 二十三、其他經縣（市）政府認定足以發生噪音、振動、特殊氣味、污染或有礙居住安寧、公共安全或衛生，並依法律或自治條例限制之建築物或土地之使用。

《都市計畫法臺灣省施行細則》

第 16 條

大型商場（店）及飲食店符合下列條件，並經縣（市）政府審查無礙居住安寧、公共安全與衛生者，不受前條第一項第十三款使用面積及第二項使用樓層之限制：

- 一、主要出入口面臨十五公尺以上之道路。
- 二、申請設置之地點位於建築物地下第一層或地面上第一層、第二層。
- 三、依建築技術規則規定加倍附設停車空間。
- 四、大型商場（店）或樓地板面積超過六百平方公尺之飲食店，其建築物與鄰地間保留四公尺以上之空地（不包括地下室）。

只要法規沒說「不可以」，就可以！

代結語

- 都市計畫是高度公共性的事業！
- 臺灣特殊的政經脈絡，只能捲起袖子靠自己，例如：土地混合使用、鼓勵騎樓設置、土地細分（任意合併與分割）、計畫與規劃追著現況跑。
- 從都市計畫法制體系的建立，到公共設施保留地的危機可以看到，缺乏事業計畫的想像，缺乏財務機制的結果，地籍凌亂、點石成金。
- 都市環境雖然複雜，更需要清楚的邏輯抽絲剝繭，建立知識體系，包括道路空間二側的土地使用規劃，會影響建築物的型態、建築物的出入口、都市活動的產生，都市空間中公與私的邊界，計畫指導，義務負擔等。
- 期待從絕對的個體自由，過渡到社群的共善、共好！



簡報結束・歡迎交流



和美的前世今生

從都市計畫角度觀察和美發展與變化

專題演講

講者/張逸民/龍邑工程協理

**OUR
LAB**
開放都市學研究室

Sept. 17, 2025

彰化和美高中