

彰化縣都市計畫委員會第 251 次會議紀錄

- 一、時間：民國 109 年 5 月 8 日（星期五）下午 2 時 30 分。
- 二、地點：本府三樓簡報室。
- 三、主席：王主任委員惠美

紀錄彙整：李千足

- 四、出席委員：(詳會議簽到簿)。
- 五、出席單位及人員：(詳會議簽到簿)。

六、審議案件：

審議案件第 1 案：龍進自動機械股份有限公司為「高速鐵路彰化車站特定區計畫」第二種產業服務專用區申請容許使用案。

審議案件第 2 案：易嘉仁食品行為「高速鐵路彰化車站特定區計畫」第一種產業服務專用區申請容許使用作食品製造及加工使用案。

審議案件第 3 案：溪湖鎮公所為「變更溪湖都市計畫書圖重製專案通盤檢討」案。

審議案件第 4 案：彰化縣衛生局為「員林都市計畫(行政區建設及財務計畫(配合彰化縣員林市衛生所暨長照社福大樓新建工程))」案。

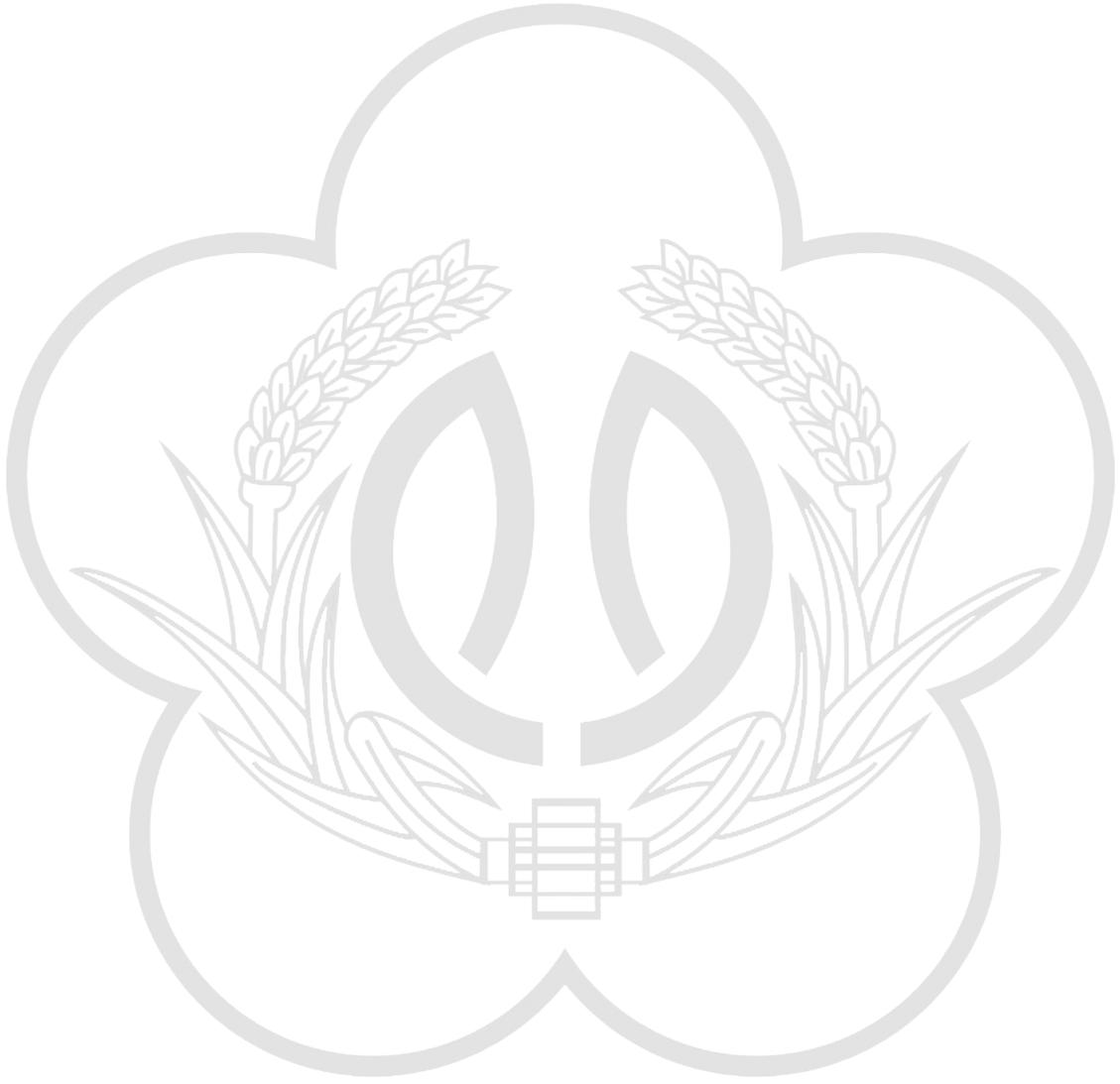
審議案件第 5 案：彰化縣政府為「擬定鹿港福興都市計畫細部計畫(訂正書圖不符部分)」再提會討論案。

審議案件第 6 案：田尾鄉公所為「變更田尾主要計畫(第三次通盤檢討暨都市計畫圖重製檢討)」案。

審議案件第 7 案：彰化縣政府為「擬定彰化市細部計畫」再提會討論案。

報告案件第 1 案：彰化縣政府為「彰化縣各都市計畫公共設施用地專案通盤檢討」案。(本案經會中委員同意，延至下次會議審議)

七、臨時動議案件：



彰化縣政府

審議案第 1 案：龍進自動機械股份有限公司為「高速鐵路彰化車站特定區計畫」第二種產業服務專用區申請容許使用案

提案單位：龍進自動機械股份有限公司

說 明：

一、摘要：

- (一) 依高速鐵路彰化車站特定區計畫土地使用分區及都市設計管制要點第三點第一項第(七)款規定略以：「第二種產業服務專用區之容許使用項目包括：…16.其他經彰化縣都市計畫委員會審查核准之使用項目」。
- (二) 本案擬參與「高速鐵路彰化車站特定區區段徵收之可建築土地公開標售」之田中鎮高鐵段 565 地號土地投標，係屬「高速鐵路彰化車站特定區計畫」第二種產業服務專用區，擬申請非屬上開管制要點第三點第一項第(七)款第 1 目至第 15 目之使用項目，應依上開管制要點規定，經本縣都市計畫委員會審查核准其使用項目。
- (三) 本案擬具投資計畫書，並依高速鐵路彰化車站特定區計畫土地使用分區及都市設計管制要點第三點第一項第(七)款第 16 目規定提請本大會討論。

二、法令依據：高速鐵路彰化車站特定區計畫土地使用分區及都市設計管制要點第三點第一項第(七)款第 16 目。

三、變更計畫位置及範圍：

四、變更計畫內容：

五、提大會討論事項：

- (一) 「擬定高速鐵路彰化車站特定區計畫」主要及細部計畫係於 100 年 3 月發布實施，嗣後因應空間發展需求於 105 年辦理土地使用分區管制要點專案通盤檢討，提高部分使用分區之使用強度及增加容許使用項目，並依行政院主計

總處「中華民國標準行業分類」調整分區容許使用項目名稱。

(二) 本案基地坐落之「第二種產業服務專用區」係以引進低污染產業為原則，其容許使用項目詳如附土地使用分區管制要點第三點第一項第(七)款規定。

(三) 提請審查是否核准本案申請作使用，並就下列事項討論：

1. 審查申請容許使用內容：

本案容許使用項目應依「中華民國標準行業分類」明確載明，請提案單位說明。

涉及製造業部份，其產品製造流程請提案單位敘明，是否係屬低污染產業範疇請本府工業主管機關及環保局表示意見。

2. 依據 108 年 6 月 21 日本縣都市計畫委員會第 247 次會議研議之「第二種產業服務專用區」申請容許使用條件：有關「第二種產業服務專用區」製造業容許使用項目通案性處理原則，除應符合低污染產業外，訂定以下條件，作為爾後本特定區申請製造業容許使用之審查原則：

(1) 參考「重大投資開發案件都市計畫聯席審議作業辦法」第 4 條規定投資最低門檻，其金額達新臺幣 5 億元整(含土地取得費用)。

(2) 為降低該製造業使用對鄰近環境之影響，參考「經濟部公告特定地區整體變更編定為丁種建築用地興辦事業計畫審查作業要點」第六點規定，其申請建築開發面積達 2 公頃以上，應自基地邊界線退縮 10M 建築；未達 2 公頃，應自基地邊界線退縮 1.5M 建築。

- (3) 參考目前內政部都市計畫委員會通案性審查原則，案經本縣都市計畫委員會審議通過紀錄文到 3 年內應依法完成建築使用，否則本容許使用項目失其效力；如無法於本縣都市計畫委員會審議通過紀錄文到 3 年內完成，應於期限屆滿前敘明理由，重新提會審議延長上開開發期程，延展申請以 1 次為限。
- (4) 經本府工業主管機關及本縣環保局核准係屬低污染性製造業。
- (5) 投資計畫書經本府經濟暨綠能發展處核准符合最低投資金額及開發面積及其他相關意見。

附件：

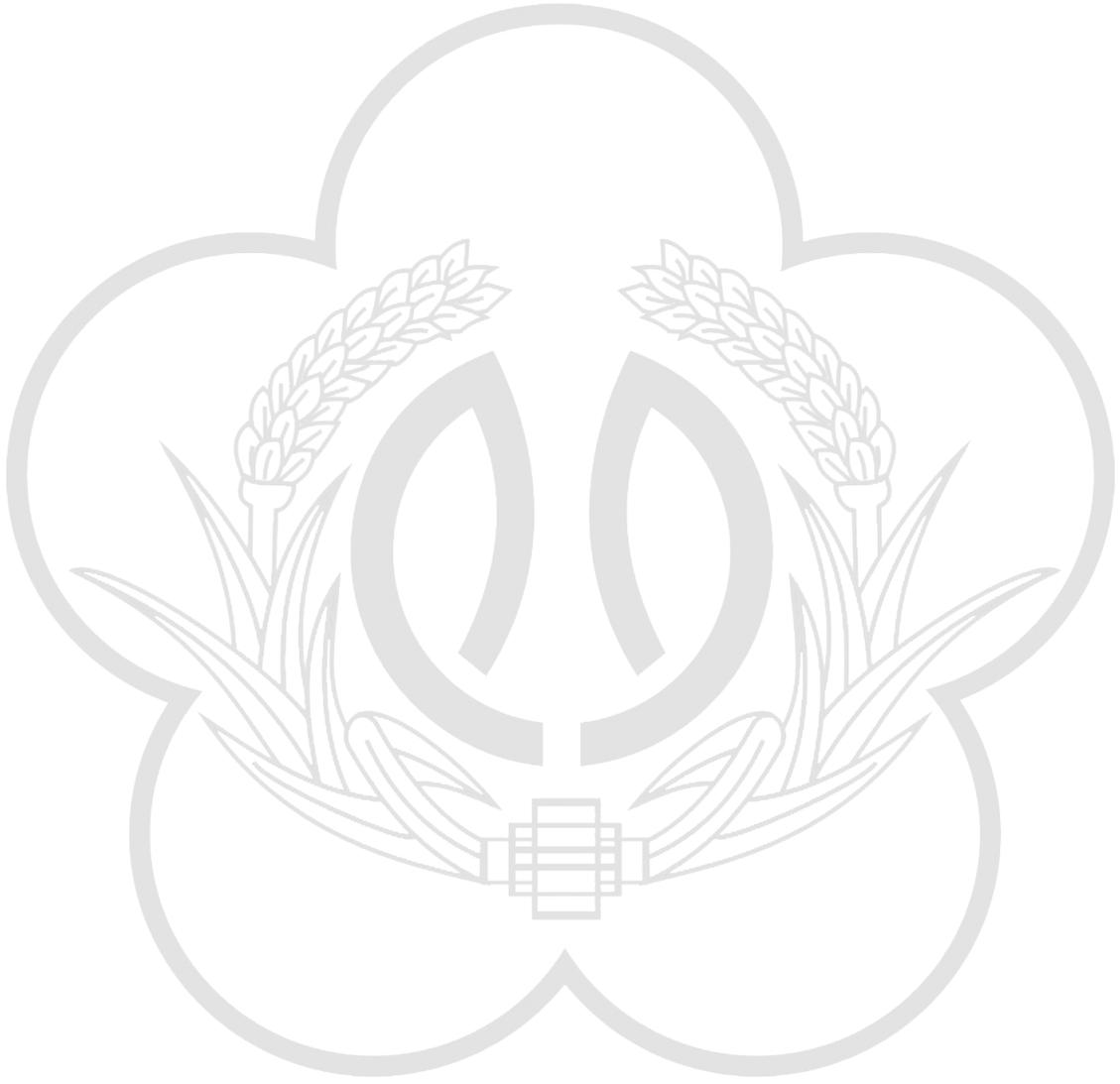
附件 1、高速鐵路彰化車站特定區計畫土地使用及都市設計管制要點。

附件 2、中華民國行業標準分類（C 大類：製造業）。

附件 3、108 年 6 月 21 日本縣都市計畫委員會第 247 次會議紀錄（審議案第 3 案）。

決 議：本案位於高速鐵路彰化車站特定區計畫「第二種產業服務專用區」核准本案地號範圍依申請單位所提申請容許使用作「電子及半導體生產用機械設備製造業」。

- 一、所提投資計畫書經本府工業主管機關初審屬經濟部 109 年 3 月 20 日經中字第 10904601320 號公告訂定「低污染認定基準」負面表列以外之低污染事業。
- 二、本案設廠位置臨高鐵南一路（北側）應自建築線退縮 5M 建築、臨高鐵三路一段（南側）應自建築線退縮 10M 建築、其餘應自建築線退縮 1.5M 建築；餘准照提大會討論事項（三）2.(1)、(3)辦理。



彰化縣政府

**審議案第 2 案：易嘉仁食品行為「高速鐵路彰化車站特定區計畫」
第一種產業服務專用區申請容許使用作食品製造及加工使用案**

提案單位：易嘉仁食品行

說 明：

一、摘要：

- (一) 依高速鐵路彰化車站特定區計畫土地使用分區及都市設計管制要點第三點第一項第(六)款規定略以：「第二種產業服務專用區之容許使用項目包括：…13.其他經彰化縣都市計畫委員會審查核准之使用項目」。
- (二) 本案申請土地坐落於本縣田中鎮高鐵段 671 地號，土地面積約 367.46 平方公尺，係屬「高速鐵路彰化車站特定區計畫」第一種產業服務專用區，申請容許作食品製造、加工使用應依上開管制要點規定，經本縣都市計畫委員會審查核准其使用項目。
- (三) 本案擬具計畫書，並依高速鐵路彰化車站特定區計畫土地使用分區及都市設計管制要點第三點第一項第(六)款第 13 目規定提請本大會討論。

二、法令依據：高速鐵路彰化車站特定區計畫土地使用分區及都市設計管制要點第三點第一項第(六)款第 13 目。

三、變更計畫位置及範圍：詳計畫書。

四、變更計畫內容：詳計畫書。

五、提大會討論事項：

- (一) 「擬定高速鐵路彰化車站特定區計畫」主要及細部計畫係於 100 年 3 月發布實施，嗣後因應空間發展需求於 105 年辦理土地使用分區管制要點專案通盤檢討，提高部分使用分區之使用強度及增加容許使用項目，並依行政院主計總處「中華民國標準行業分類」調整分區容許使用項目名

稱。

(二) 本案申請基地坐落之「第一種產業服務專用區」，其容許使用項目詳如附土地使用分區管制要點第三點第一項第(六)款規定。依現行土管規定，**食品製造及加工**非屬第一種產業服務專用區容許使用項目，有關本案申請作**食品製造及加工**是否符合「第一種產業服務專用區」劃設原則，提請審查是否核准本案申請作使用，並就下列事項討論：

1. 審查申請容許使用內容：

本案容許使用項目應依「中華民國標準行業分類」明確載明，請提案單位說明。

涉及製造業部份，其產品製造流程請提案單位敘明，是否係屬低汙染產業範疇請本府工業主管機關及環保局表示意見。

2. 研議「第一種產業服務專用區」是否開放製造業申請容許使用：

涉及製造業之使用項目可依據本特定區都市設計管制要點第三點第一項第(六)款第 13 目提請本縣都市計畫委員會審查核准使用；惟依據 105 年 12 月 2 日公告發布實施「變更高速鐵路彰化車站特定區計畫(細部計畫)(土地使用分區管制要點專案通盤檢討)」案(現行計畫)之變更計畫調整說明，為考量第一、二種產業服務專用區容許使用項目應有所區別，因製造相關產業較易有鄰避效應，將其相關製造產業放至離車站專用區較遠的第二種產業服務專用區。有關本特定區第一種產業服務專用區爾後是否限制做製造業使用，提請討論。

附件：

附件 1、高速鐵路彰化車站特定區計畫土地使用及都市設計

管制要點。

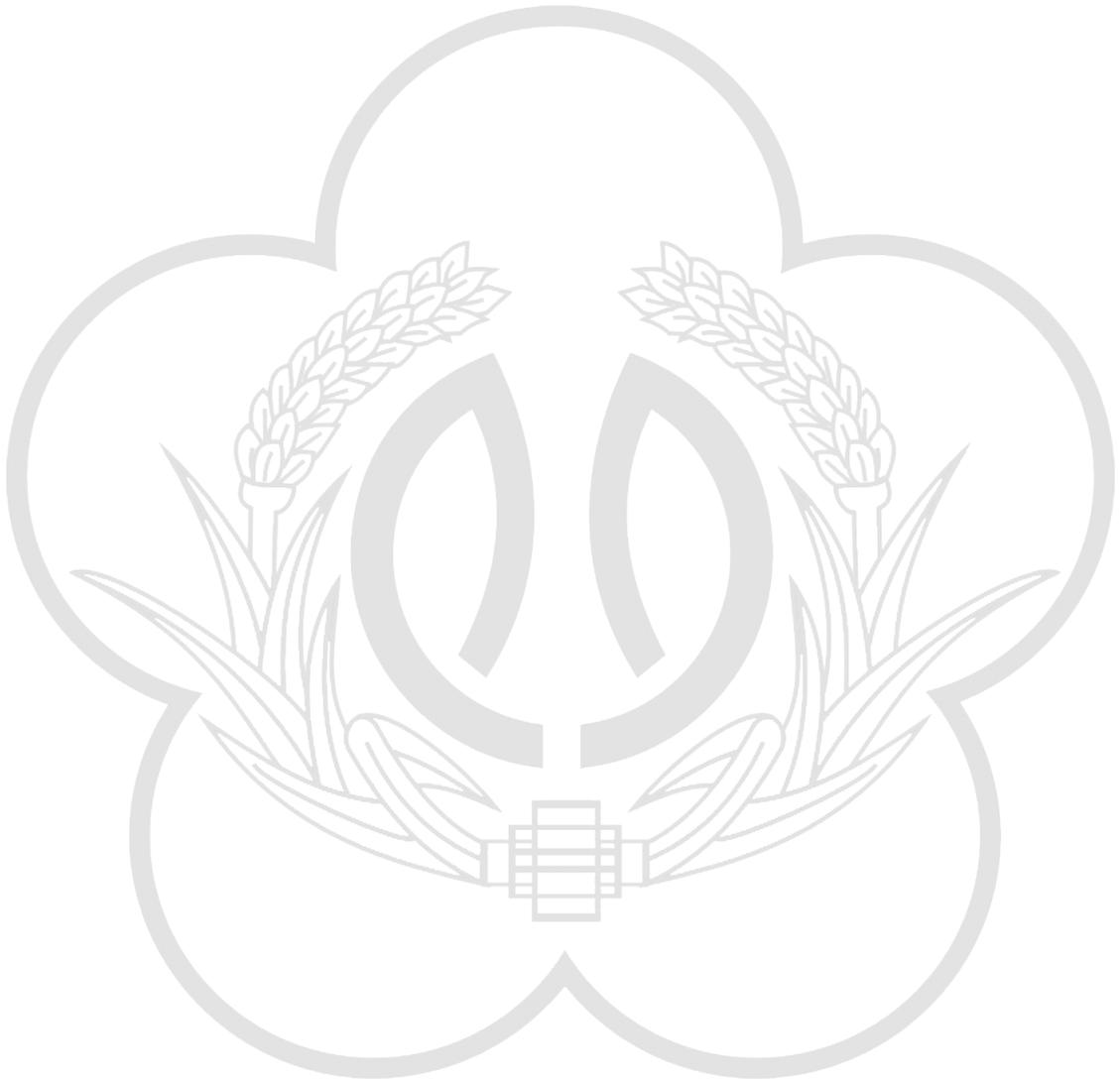
附件 2、中華民國行業標準分類 (C 大類：製造業)。

附件 3、變更高速鐵路彰化車站特定區計畫(細部計畫)(土地使用分區管制要點專案通盤檢討)案之變更計畫調整說明。

決 議：有關高速鐵路彰化車站特定區計畫「第一種產業服務專用區」依提大會討論事項(二)2.意見討論不開放作製造業使用，爰本案於前述專用區申請容許作食品製造及加工(行業分類屬未分類其他食品製造)使用一案礙難同意。



彰化縣政府



彰化縣政府

審議案第 3 案：溪湖鎮公所為「變更溪湖都市計畫書圖重製專案通盤檢討」案

提案單位：彰化縣溪湖鎮公所

說 明：

一、摘要：

(一) 溪湖都市計畫原圖於民國 60 年製作迄今已逾 40 餘年，現行都市計畫圖比例尺為三千分之一，精度較差且多已老舊不清，且現況地形地貌變遷與實地不符，未能反應發展現況與符合都市計畫管制之作業需求，故予辦理都市計畫圖重製，冀透過 1/1,000 地形圖測量、都市計畫樁位檢測、套圖分析及檢討變更程序來完成數值化都市計畫圖，建構一精確的圖檔管理。

(二) 本案業經本府以 108 年 12 月 23 日府建城字第 1080429142A 號公告自 108 年 12 月 25 日起至 109 年 1 月 25 日辦理公開展覽，並於 109 年 1 月 3 日下五 2 時 30 分假溪湖鎮公所舉辦公開說明會完竣。

二、法令依據：

(一) 都市計畫法第 26 條。

(二) 都市計畫定期通盤檢討實施辦法第 46、47 條。

(三) 都市計畫圖重製作業要點第 3、10 點。

三、變更計畫位置及範圍：詳計畫書。

四、變更計畫內容：詳計畫書。

五、公民或團體所提意見：本案人民陳情意見共 1 件。

六、專案小組審議情形：

本案案件內容單純，變更內容明細表內容僅 2 案(計畫圖比例尺及計畫面積之調整)，故未經專案小組審議逕提大會審議。

七、圖表及附件：

表 1 變更內容明細表。

表 2 人民或團體陳情意見綜理表。

決議：本案除下列意見修正外，其餘准照會中所提計畫書、圖通過，並請修正計畫書、圖後報請內政部核定。

- 一、本案案名建議由「變更溪湖都市計畫書圖重製專案通盤檢討計畫」案調整為「變更溪湖都市計畫(都市計畫圖重製專案通盤檢討)」案。
- 二、有關審核摘要表「本案公開展覽起訖日期」涉及公開徵詢意見及其說明會部分建議合併調整為公開徵求意見。
- 三、有關計畫書第二章現行都市計畫概述章節內「歷年溪湖都市計畫變更歷程表」編號 15 案及變更 16 案公告實施文號內容有誤，請予以修正。
- 四、「表 5-2 都市計畫圖重製變更檢討後公共設施用地明細表」標題欄重製前面積(公頃)應修正為重製後面積(公頃)。
- 五、公開展覽計畫圖有關「工業區」誤植為「倉庫用地」部分請予以修正。
- 六、公開展覽計畫圖涉及道路用地部分應載明道路編號，請予以修正。

彰化縣政府

表 1 變更內容明細表

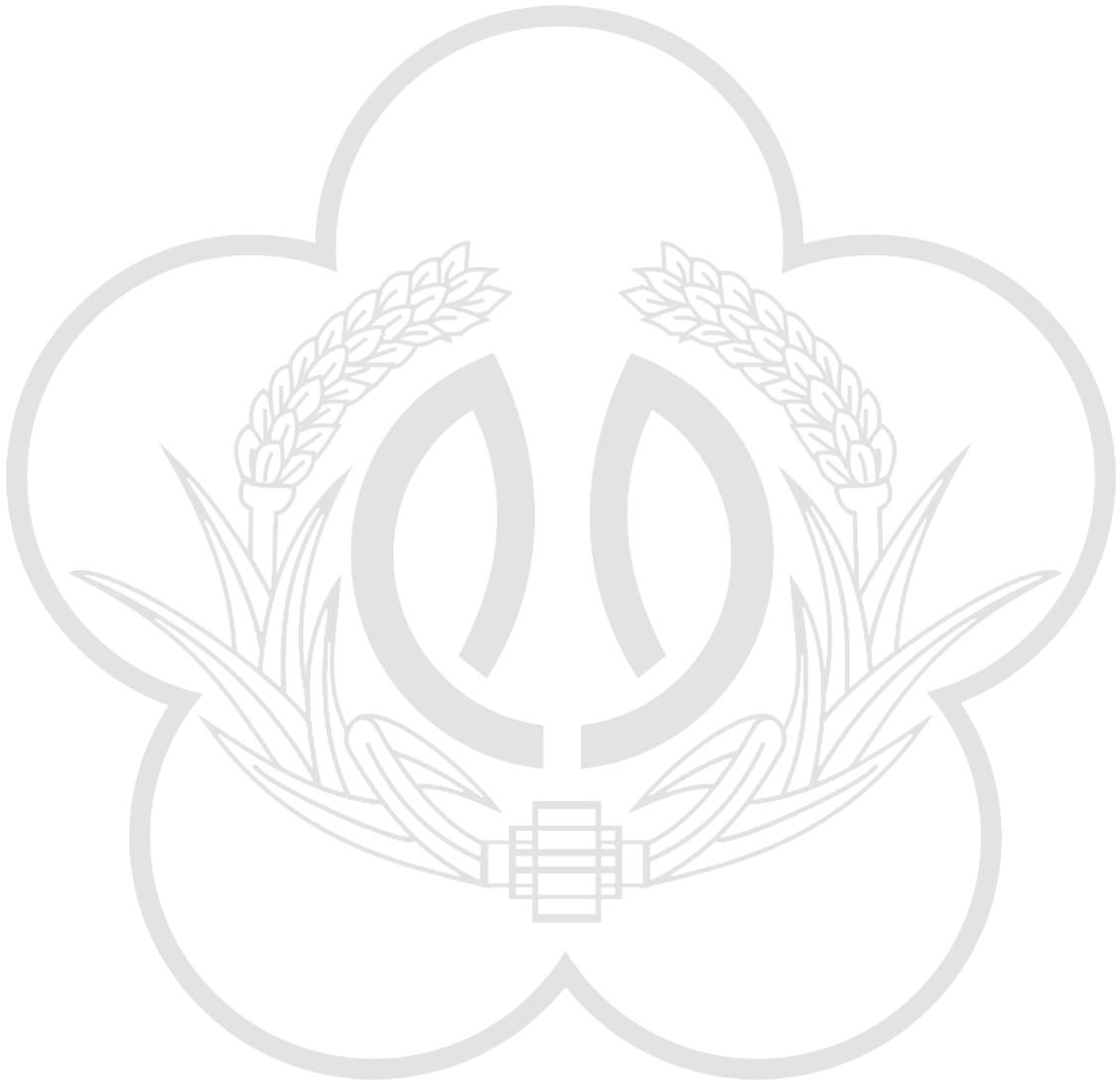
編號	位置	變更內容		變更理由	縣都委會第 251 次會議決議
		原計畫	新計畫		
1	計畫圖	比例尺 1/3000 計畫圖	比例尺 1/1000 計畫圖	為提高計畫圖精確性及避免都市計畫執行疑義。	照案通過。
2	計畫面積	516.738 公頃	518.9609 公頃	配合本次都市計畫圖重製作業，修正各項土地使用分區及公共設施用地面積，併同調整本計畫面積。	照案通過。

註:1.上表所列數據僅供參考，實際面積應依實地釘樁測量分割為準。

表 2 人民或團體陳情意見綜理表

編號	陳情人	陳情位置	陳情理由	建議事項	研析意見	縣都委會第 251 次會議決議
人 1	台灣中油股份有限公司油行營業部中營處	一、土地標示:鳳山段 747、858、749-1、748-1 地號(加油站用地)鳳山段 749、748、746 地號(住宅區)鳳山段 750 地號(道路用地) 二、門牌號碼:彰化縣溪湖鎮彰水路四段 93 號 三、圖冊號碼:4619(加油站用地暨周圍住宅區、道路用地)	經檢視「重製後現行土地使用計畫面積一覽表」，加油站用地面積減少約 0.02 公頃，減損本公司權益。	1.建議參考實際權狀面積及地籍線調整土地界線，以維本公司權益。 2.另因本案涉及多數民眾土地面積增減議題，建議參考土地重測套疊地籍線後，以了解各地號面積增減情形。	建議不予採納。理由：就面積增減差異較大者經重新套疊比對後，究其原因為本次都市計畫圖通盤檢討前，其法定計畫圖係為 75 年之 1/3000 紙圖，歷經圖紙伸縮及面積量測儀器精度不足，故造成前開面積顯著之差異，基於不影響民眾權益考量，本次通盤檢討將以重製圖所得面積計算結果為依據，關於陳情人所表述宗地面積與地籍謄本所登載減少之問題，應依據核定圖	本案不予採納。

編號	陳情人	陳情位置	陳情理由	建議事項	研析意見	縣都委會第251次會議決議
					實地分割測量面積為準。	



彰化縣政府

審議案第 4 案：彰化縣衛生局為「員林都市計畫(行政區建設及財務計畫(配合彰化縣員林市衛生所暨長照社福大樓新建工程))」案
提案單位：彰化縣衛生局

說 明：

一、摘要：

(一) 本府為落實長照 2.0 在地老化，配合中央「前瞻基礎建設計畫-城鄉建設-公共服務據點整備之整建長照衛福據點計畫」，擬於行政區內之員林醫院舊址興建「彰化縣員林衛生所暨長照社福大樓新建工程」(員林市惠安段 741、742、743、744、745、751、752、753、754、755 地號)，惟「變更員林都市計畫主要計畫(第三次通盤檢討)案」變更內容明細表編號第 5 案(附七)，其附帶條件規定：「應於細部計畫表明附帶條件：『行政區將來須於開發建設前，提擬具體可行之建設計畫及財務計畫，並經彰化縣都市計畫委員會審議通過，依法進行建築管理』」。爰依前開規定，提擬建設及財務計畫，提請本縣都市計畫委員會大會審議。

(二) 另考量「行政區」範圍內仍有 45 筆私有土地，礙於未臨接建築線或不符合使用項目等因素，迄今仍無法開發，影響地主權益。爰此，本案除針對長照大樓提出建設及財務計畫內容外，亦針對行政區範圍內私有土地，提出土地使用配置調整方案，並於 109 年 3 月 5 日於員林市三義社區活動中心辦理地方說明會，向土地所有權人說明相關土地使用調整建議內容，並將調整內容供後續員林市公所納入「變更員林都市計畫主要計畫(第四次通盤檢討)案」檢討辦理。

二、法令依據：「變更員林都市計畫主要計畫(第三次通盤檢討)案」變更內容明細表編號第 5 案附帶條件。

三、計畫位置及範圍：詳計畫書。

四、計畫內容：詳計畫書。

五、公民或團體所提意見：本案無人民陳情意見。

六、提大會討論事項：

(一) 配合「彰化縣員林市衛生所暨長照社福大樓新建工程」提擬「員林都市計畫」行政區建設及財務計畫案，提請本大會討論本案是否符合附帶條件之規定。

(二) 「員林都市計畫」行政區涉及私有土地部分，研擬土地使用變更方案，納入員林都市計畫主要計畫(第四次通盤檢討)案檢討辦理。

1. 北側及東側土地：私有土地範圍面積約 4,272 平方公尺，考量範圍內多筆產權複雜之共有土地，依「彰化縣都市計畫區土地變更回饋審議原則」劃設 30% 公共設施用地，並採市地重劃辦理開發，建議調整計畫方案詳見圖 1。

2. 南側土地：私有土地範圍為員林市惠安段 791、925、926 及 927 及埔心鄉瓦窯中段 16 地號等共 5 筆土地，考量地籍分布均可臨接建築線，故建議依毗鄰分區調整為住宅區(附)，依「彰化縣都市計畫區土地變更回饋審議原則」負擔 30% 公共設施用地，並以抵繳代金方式辦理回饋，建議調整計畫方案詳見圖 2。

3. 西側土地：考量私有土地地籍分布屬狹長型，且現況主要為道路、出入口、綠化空間或作為停車等使用，為整體土地利用之完整性，建議西側仍維持行政區。

決議：本縣衛生局所提建設及財務計畫案，准照會中所提內容通過，請本縣衛生局後續依法進行建築管理，其餘部分請員林市公所納入「員林都市計畫主要計畫(第四次通盤檢討)案」檢討辦理。

圖 1 行政區北側及東側土地私有土地調整都市計畫方案示意圖。

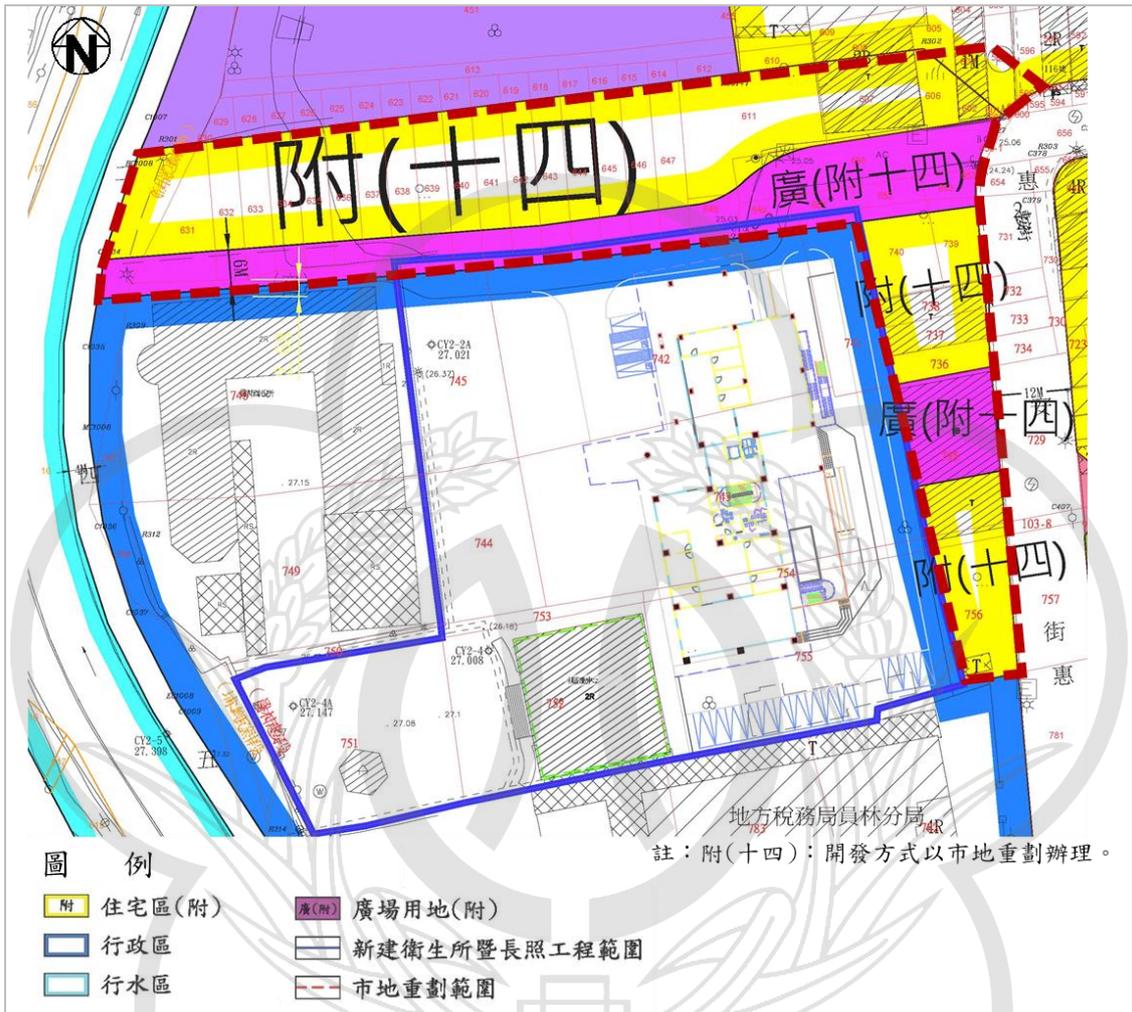
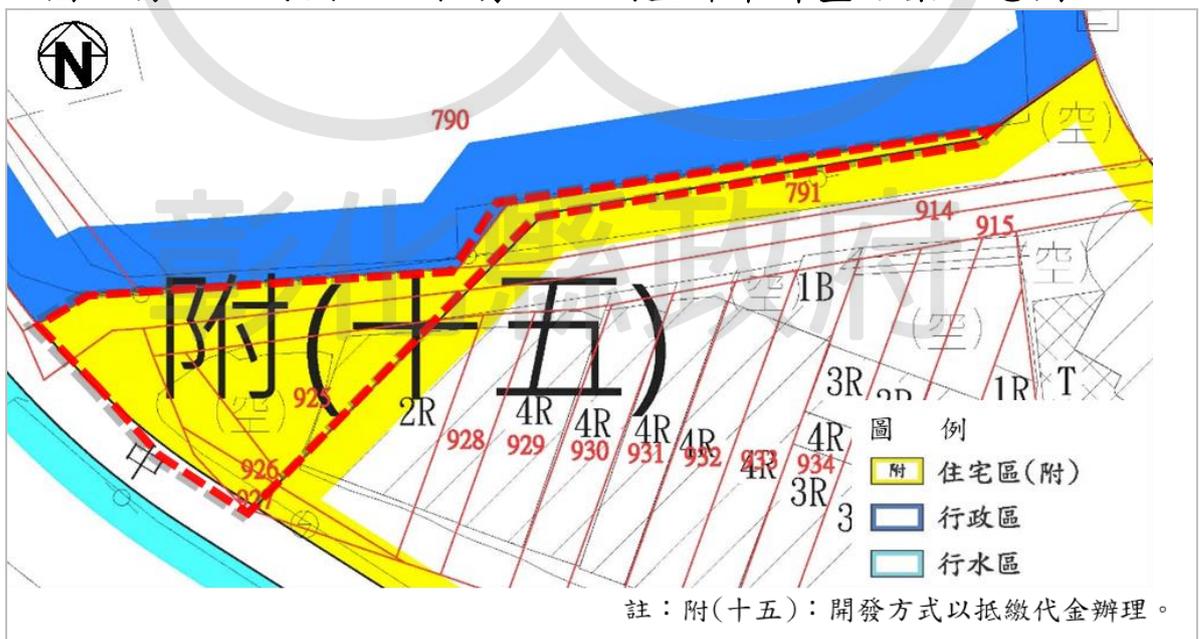
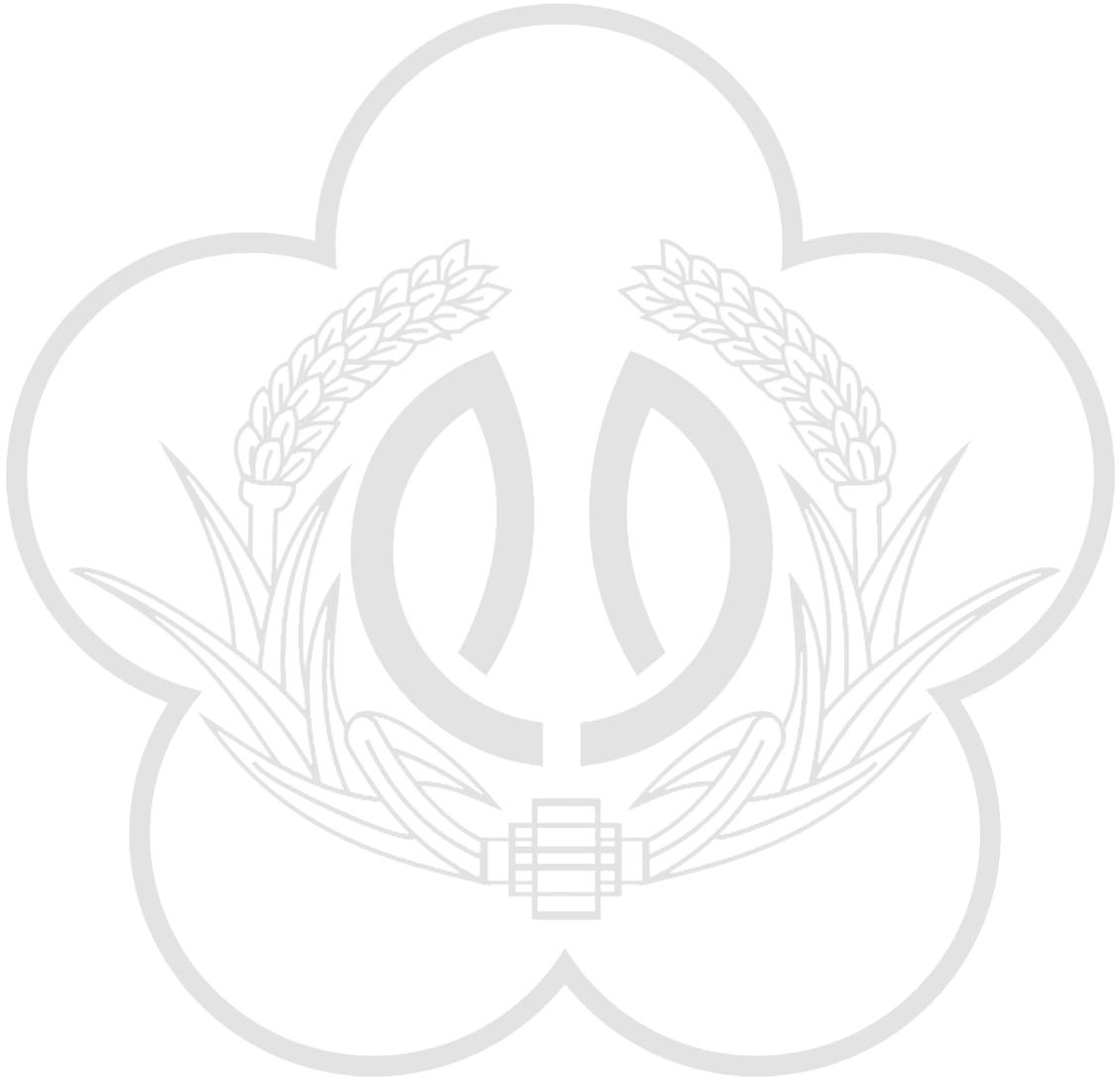


圖 2 行政區南側土地私有土地調整都市計畫方案示意圖。





彰化縣政府

審議案第 5 案：彰化縣政府為「擬定鹿港福興都市計畫細部計畫（訂正書圖不符部分）」再提會討論案

提案單位：彰化縣政府

說 明：

一、摘要

- (一)「變更鹿港福興主要計畫（第三次通盤檢討暨都市計畫圖重製）（第一階段）案」及「擬定鹿港福興都市計畫細部計畫案」業分別於 104 年 9 月 16 日、106 年 1 月 13 日公告發布實施，惟因其計畫書、圖部分標示有誤，為釐正書圖內容，遂辦理本次訂正作業，以避免後續執行爭議。
- (二)本案業經彰化縣都委會 107 年 7 月 30 日第 243 次會審議通過，其中主要計畫於 107 年 11 月 30 日召開內政部都委會專案小組審議，並經內政部都委會 109 年 1 月 14 日第 961 次會議審定在案，為配合內政部都委會決議調整本案細部計畫之內容，爰提請本次大會討論。
- (三)承上，內政部都委會審議期間決議：1.有關主要計畫宗教專用區及停車場用地之面積訂正部分，調整其面積訂正表現方式；2.同意本府於小組審議期間提出之逕向內政部陳情內容，刪除變更內容明細表備註欄所載地號。爰為配合上開內政部都委會決議，調整本案細部計畫內容，提請本次大會討論。

二、法令依據：

都市計畫法第 27 條第 1 項第 4 款。

三、訂正計畫位置及範圍：詳圖 1、圖 2。

四、訂正計畫內容：詳表 2、表 3。

五、公民或團體所提意見：無。

六、提大會討論事項：

(一) 修正細部計畫訂正編號「一-1、一-2」計畫內容

配合主要計畫審定內容，調整訂正編號「一-1、一-2」計畫內容（詳表 2）。

(二) 增列訂正編號「一-3」，刪除原細部計畫變更內容明細表備註欄之變更範圍地號(配合本府逕向內政部都委會陳情變更主計內容)

考量鹿港福興都市計畫區內，地籍地段多非 TWD97 坐標系統且部分地段尚屬圖解數化區，為避免地籍套疊、地號合併分割及地籍重測所產生之疑義，以致日後土地使用分區執行管理困擾，本府於內政部都委會專案小組審議本案主要計畫期間，逕向內政部陳情刪除「變更鹿港福興主要計畫（第三次通盤檢討暨都市計畫圖重製）（第一階段）案」變更內容明細表備註欄所載之變更範圍地號，並經都委會採納併入訂正內容明細表。故有關細部計畫部分，亦配合辦理之（詳表 3~表 5、圖 2）。

七、圖表及附件：

圖 1 訂正編號「一-1、一-2」位置示意圖。

圖 2 涉及刪除備註欄地號之變更案件區位示意圖。

表 1 訂正內容明細表（彰化縣都委會第 243 次會議審定內容）。

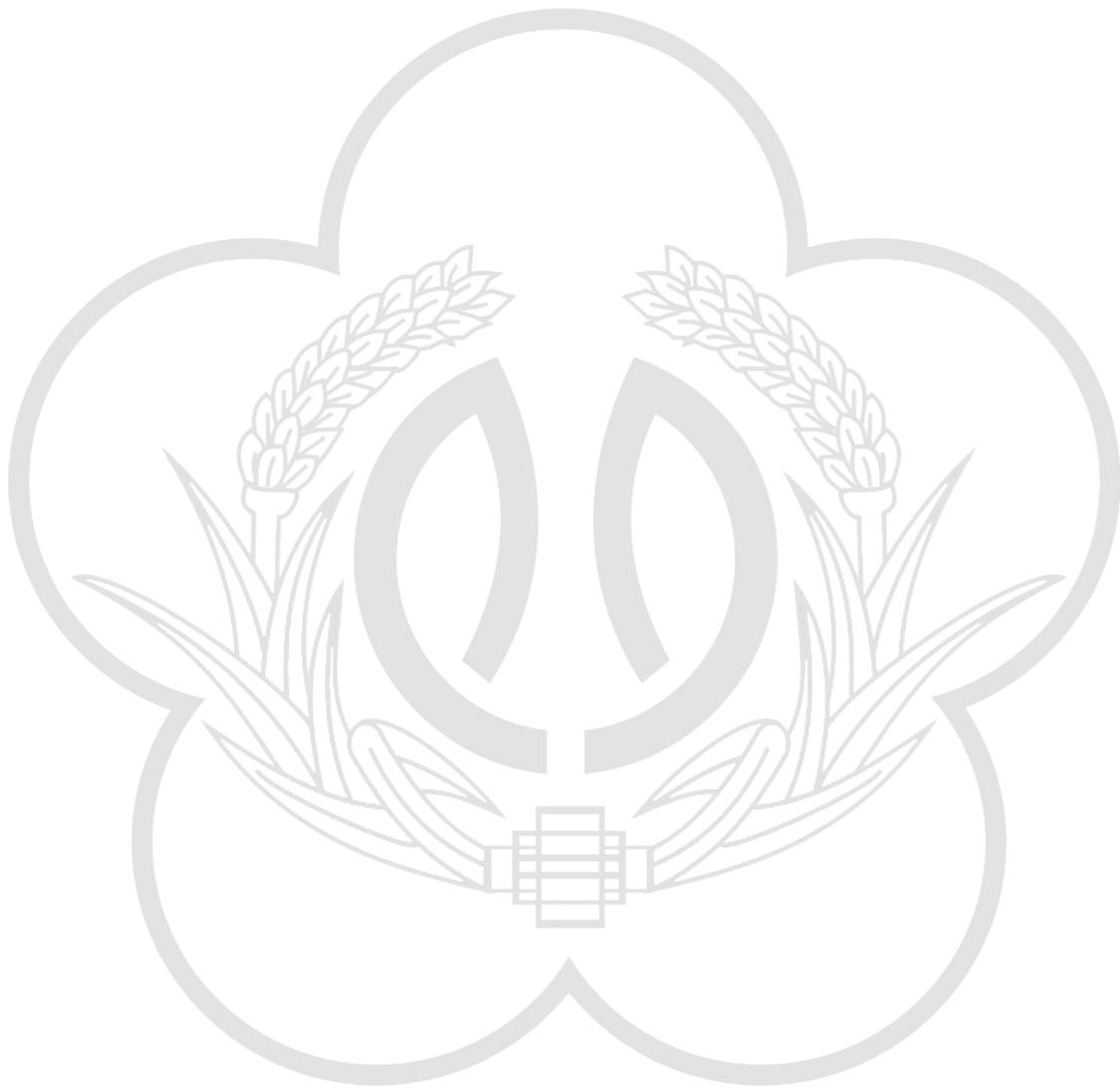
表 2 修正後訂正內容明細表（配合內政部都委會第 961 次會議決議修正內容）。

表 3 增列訂正內容明細表。

表 4 變更內容明細表（原發布實施內容）。

表 5 變更內容明細表（刪除備註欄地號後）。

決 議：本案依會中所提計畫書、圖及內政部都市計畫委員會決議修正計畫內容，照案通過。



彰化縣政府

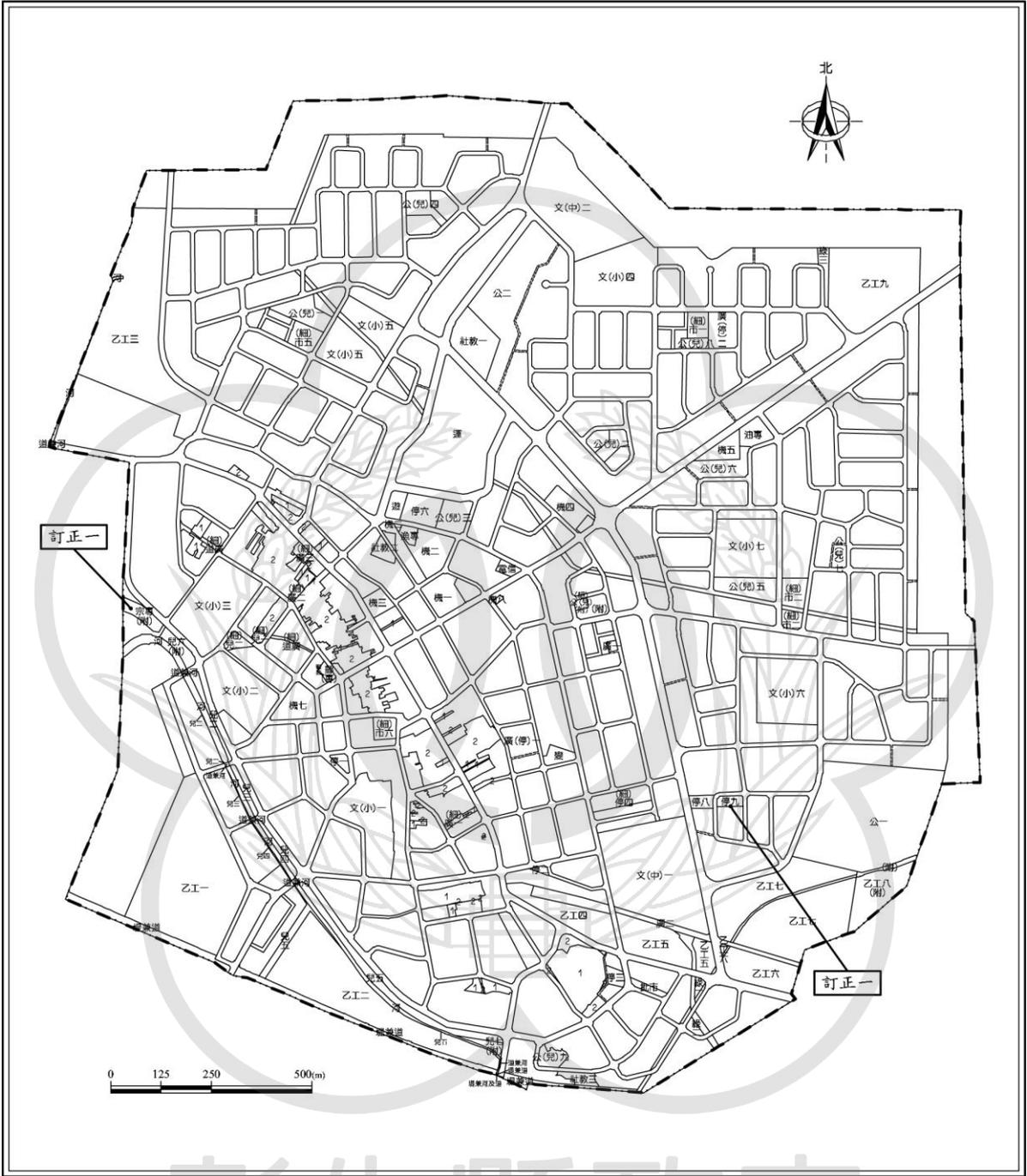


圖 1 「擬定鹿港福興都市計畫細部計畫（訂正書圖不符部分）案」
訂正編號「一-1、一-2」位置示意圖

表 1 「擬定鹿港福興都市計畫細部計畫（訂正書圖不符部分）案」-訂正內容明細表（彰化縣都委會第 243 次會議審定內容）

訂正編號	位置	訂正內容		本次訂正理由	縣都委會第 251 次會議決議
		原計畫	新計畫		
一	一-1 (文開國小南側之宗教專用區)	宗教專用區 (0.36 公頃) 附帶條件： 僅供停車場使用，其餘宗教專用區附屬設施不得超過基地總面積 5%，若未來從事非依核准之事業計畫使用，應於下次通盤檢討時恢復原分區。	宗教專用區 (0.40 公頃) 附帶條件： 僅供停車場使用，其餘宗教專用區附屬設施不得超過基地總面積 5%，若未來從事非依核准之事業計畫使用，應於下次通盤檢討時恢復原分區。	配合「變更鹿港福興主要計畫（第三次通盤檢討暨都市計畫圖重製）（第一階段）」之計畫書、圖訂正，一併釐正細部計畫圖內容。	照案通過。
	一-2 (鹿港國中東北側之停車場用地)	停車場用地 (0.35 公頃)	停車場用地 (0.38 公頃)		照案通過。

表 2 「擬定鹿港福興都市計畫細部計畫（訂正書圖不符部分）案」-修正後訂正內容明細表（配合內政部都委會第 961 次會議決議修正內容）

訂正編號	位置	訂正內容		本次訂正理由	縣都委會第 251 次會議決議
		原計畫	新計畫		
一	一-1 (文開國小南側之宗教專用區)	<u>農業區</u> (0.04 公頃)	宗教專用區 (0.040 公頃) 附帶條件： 僅供停車場使用，其餘宗教專用區附屬設施不得超過基地總面積 5%，若未來從事非依核准之事業計畫使用，應於下次通盤檢討時恢復原分區。	配合「變更鹿港福興主要計畫（第三次通盤檢討暨都市計畫圖重製）（第一階段）」之計畫書、圖訂正，一併釐正細部計畫圖內容。	照案通過。
	一-2 (鹿港國中東北側之停車場用地)	<u>住宅區</u> (0.03 公頃)	停車場用地 (0.03 公頃)		照案通過。

表 3 增列訂正內容明細表

訂正 編號	位置	訂正內容		訂正理由	縣都委會 第 251 次會議 決議
		原計畫	新計畫		
一	一-3 計畫區	變更內容明細表 (核定編號第 2、5、10 案)備 註欄(詳表 4)	刪除變更內容明 細表(核定編號 第 2、5、10 案) 備註欄之變更範 圍地號說明(詳 表 5)	考量鹿港福興都市計畫區 內,地籍地段多非 TWD97 坐標系統且部分地段尚屬 圖解數化區,為避免地籍 套疊、地號合併分割及地 籍重測所產生之疑義,以 致日後土地使用分區執行 管理困擾,爰針對「擬定 鹿港福興都市計畫細部計 畫案」變更內容明細表備 註欄部分,建議刪除變更 案核定編號第 2、5、10 案 所載之地號,實際管理回 歸變更內容及變更計畫圖 為準。	照案通過。

彰化縣政府

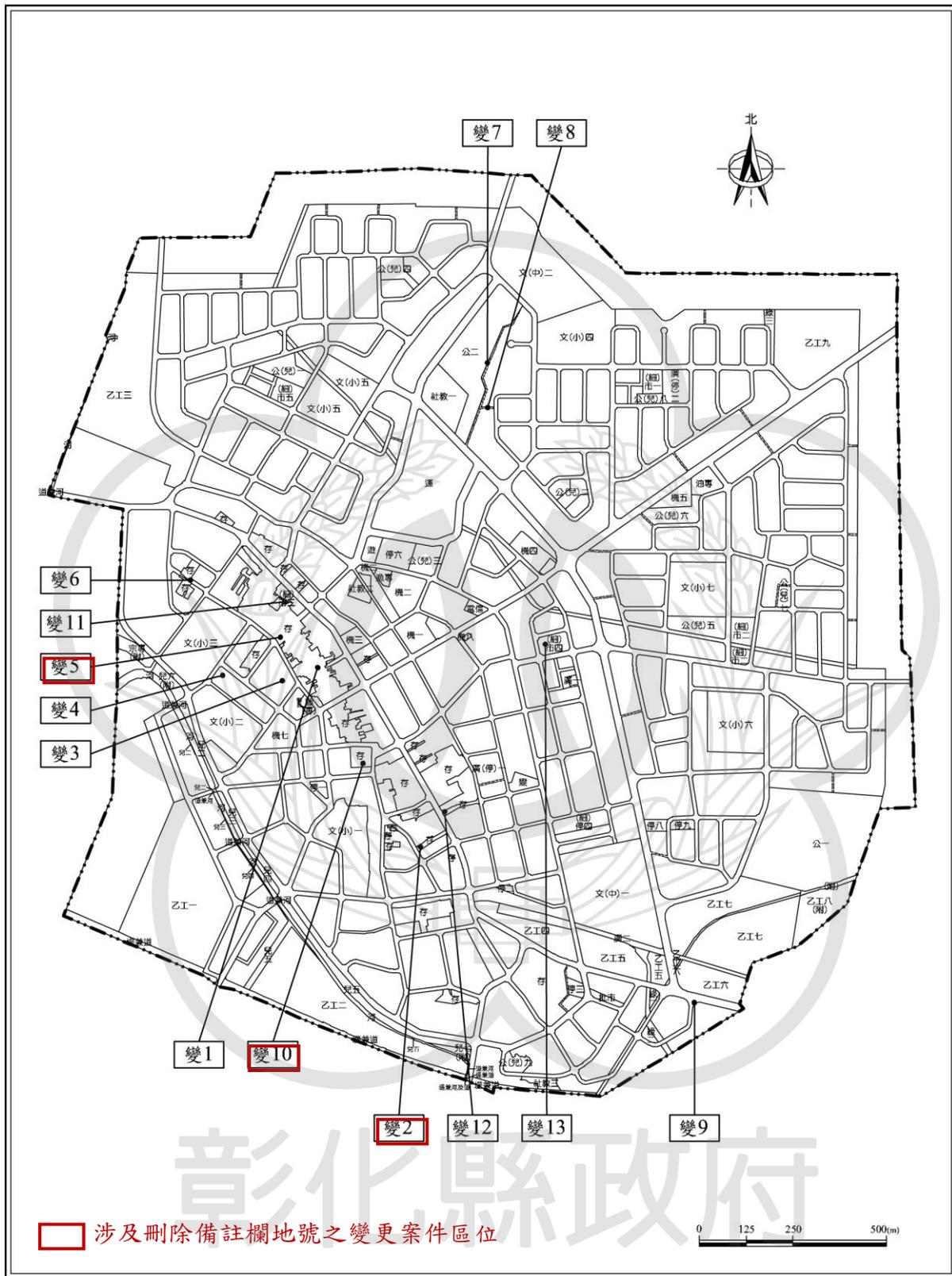


圖2 涉及刪除備註欄地號之變更案件區位示意圖

資料來源：「擬定鹿港福興都市計畫細部計畫案」，彰化縣政府，106年。

表 4 變更內容明細表（原發布實施內容）

核定編號	新編號	原編號	位置	變更內容		變更理由	備註
				原計畫	新計畫		
2	2	2	興安宮前廣場	保存區 (0.07 公頃)	廣場用地 (0.07 公頃)	1.興安宮係於 74 年經指定為縣定古蹟，其廟埕廣場屬國有土地且位於現行計畫之保存區內。 2.考量該廣場長期以來即供相關慶典活動，為利後續土地撥用與統一管理之便，依據該部分土地座落之地籍範圍，變更為廣場用地。	變更範圍包括龍山段 473、547、547-1、547-2、547-4、547-5、553、566、566-1 等土地。
5	5	5	公會堂前廣場	保存區 (0.08 公頃)	廣場用地 (0.08 公頃)	公會堂係於 89 年經指定為縣定古蹟，其面前廣場屬國有土地且位於現行計畫之保存區內，為利於後續土地撥用與統一管理之便，依據該部分土地座落之地籍範圍，變更為廣場用地。	變更範圍包括文開段部分 527、528、部分 529、部分 581、582、583 等土地。
10	10	主 8	第一公有零售市場	保存區 (0.31 公頃)	市場用地 (0.31 公頃)	該處保存區現況實際供市場使用，土地屬鹿港鎮公所所有，考量其非屬依文化資產保存法公告登錄之古蹟或歷史建築，故將其變更為市場用地。	變更範圍包括洛津段 142、143-1、部分 387 等土地。

資料來源：「擬定鹿港福興都市計畫細部計畫案」，彰化縣政府，106 年。

表 5 變更內容明細表（刪除備註欄地號後）

核定編號	新編號	原編號	位置	變更內容		變更理由	備註	縣都委會第 251 次會議決議
				原計畫	新計畫			
2	2	2	興安宮前廣場	保存區 (0.07 公頃)	廣場用地 (0.07 公頃)	1.興安宮係於 74 年經指定為縣定古蹟，其廟埕廣場屬國有土地且位於現行計畫之保存區內。 2.考量該廣場長期以來即供相關慶典活動，為利後續土地撥用與統一管理之便，依據該部分土地座落之地籍範圍，變更為廣場用地。		照案通過。
5	5	5	公會堂前廣場	保存區 (0.08 公頃)	廣場用地 (0.08 公頃)	公會堂係於 89 年經指定為縣定古蹟，其面前廣場屬國有土地且位於現行計畫之保存區內，為利於後續土地撥用與統一管理之便，依據該部分土地座落之地籍範圍，變更為廣場用地。		照案通過。
10	10	主 8	第一公有零售市場	保存區 (0.31 公頃)	市場用地 (0.31 公頃)	該處保存區現況實際供市場使用，土地屬鹿港鎮公所所有，考量其非屬依文化資產保存法公告登錄之古蹟或歷史建築，故將其變更為市場用地。		照案通過。

彰化縣政府

審議案第 6 案：田尾鄉公所為「變更田尾主要計畫（第三次通盤檢討暨都市計畫圖重製檢討）」案

提案單位：彰化縣田尾鄉公所

說 明：

一、摘要：

- (一) 「變更田尾主要計畫（第三次通盤檢討暨都市計畫圖重製檢討）」案（一）業經本府以 104 年 12 月 08 日府建城字第 1040411304A 號公告自 104 年 12 月 24 日起至 105 年 01 月 25 日止計 30 天辦理公開展覽，並於 105 年 01 月 05 日假田尾鄉公所辦理公開說明會完竣。全案並經本縣都市計畫委員會 106 年 12 月 27 日第 240 次會議審查通過，續提內政部審議。
- (二) 本案業經本縣都市計畫委員會於民國 105 年 4 月 14 日、105 年 7 月 27 日、105 年 11 月 16 日、106 年 3 月 22 日、106 年 6 月 21 日共召開 5 次專案小組會議，獲致初步具體建議意見。後於 106 年 12 月 27 日彰化縣都市計畫委員會第 240 次會議決議(略以)：「本案依歷次專案小組初步建議意見及附表內容與本次會中所提內容通過，並請田尾鄉公所修正計畫書、圖後，報請內政部審議。」。
- (三) 本案自 107 年 7 月 20 日、107 年 11 月 9 日、108 年 4 月 26 日、108 年 9 月 16 日召開內政部都市計畫委員會專案小組會議，其中專案小組第 4 次會議出席委員初步建議意見，請本府就本次通檢針對計畫區內人行步道用地提出檢討變更部分及所提活化產業方案(略以)「...並提彰化縣都市計畫委員會審議通過後，俾供下次會議討論。」，爰提本次會議審議。

二、法令依據：

(一) 都市計畫法第 26 條。

(二) 都市計畫定期通盤檢討實施辦法第 2、46、47 條。

三、變更計畫位置及範圍：詳圖 1。

四、變更計畫內容：詳表 2、表 3。

五、公民或團體所提意見：逕向內政部陳情意見共 4 案，其中 1 案已於內政部專案小組獲致具體意見，另 3 案為本府為活化田尾鄉產業發展提出 3 處土地使用調整方案，詳表 1。

六、提大會討論事項：

(一) **人行步道用地變更審議原則**：依內政部都市計畫委員會第 4 次專案小組建議，考量本縣都市計畫區檢討變更人行步道用地之一致性，俾供內政部後續與此類變更案件審議之參考，建議研訂「彰化縣都市計畫人行步道用地檢討變更審議原則」(詳附件 1)，本原則係參考「嘉義縣都市計畫人行步道用地檢討變更處理原則」、「臺中市都市計畫人行步道用地檢討變更處理原則」及業經本府工務處、本處更新發展科及建築管理科審視並提供相關意見，爰提大會討論。

(二) **土地使用調整活化產業方案**：依內政部都市計畫委員會第 4 次專案小組建議，有關本府所提乙種工業區、市場用地(花卉市場用地)、花卉文化產業專用區等土地使用調整以活化產業方案(詳表 1)，因涉及工業區轉型與利用、產業發展策略與布局、整體空間發展定位與構想、公共設施服務水準與容受力，及本計畫區與田尾園藝特定區之相互競合關係等議題，為求審慎周延，故請本府妥為考量前述相關議題研提具體可行方案。業經本府與田尾鄉公所研議討論後，調整方案如下：

1. **放寬土地使用管制**：因花卉文化產業專用區以及花卉市場用地功能定位已明確，可於細部計畫土地使用分區管制要點放寬相關容許使用，故修訂土地使用分區管制要點內容

(詳表 3)，爰提大會討論。

2. **新增乙種工業區變更案**：考量計畫區內乙種工業區因地方產業發展因素，於該區使用項目受限，且早期無細部計畫，區內無規劃出入道路，致使基地大部分為低度利用情形，故為活化其土地與趨向使用彈性化，建議將乙種工業區變更為產業服務專用區(方案詳表 2 及圖 1)，並配合土地使用分區管制要點導入多元土地使用內容(詳表 3)，爰提大會討論。

七、圖表及附件：

附件 1 彰化縣都市計畫人行步道用地檢討變更審議原則。

表 1 逕向內政部陳情意見綜理表。

表 2 乙種工業區變更內容明細表。

表 3 土地使用分區管制要點變更明細表。

圖 1 變更內容示意圖。

決 議：本案除依下列各點修正外，其餘依所提計畫書通過，並請田尾鄉公所修正計畫書後，送本府核轉內政部審議。

一、本次會中業務單位所提本縣都市計畫人行步道用地檢討變更審議原則照案通過。請田尾鄉公所說明本案計畫區 5 處人行步道用地是否符合上開原則，並於計畫書內補充敘明。

二、變更內容明細表：詳表 2、表 3。

彰化縣政府

附件 1

彰化縣都市計畫人行步道用地檢討變更審議原則

- 一、彰化縣政府為供作彰化縣(以下簡稱本縣)都市計畫委員會審議本縣各該都市計畫人行步道用地辦理變更為其他用地或分區之依循，特訂定本原則。
- 二、都市計畫內劃設人行步道用地需辦理變更時，應於各該都市計畫區辦理通盤檢討時，依本原則妥予檢討變更。
- 三、人行步道用地符合下列情形之一者，仍須以維持既有人行徒步功能為原則：
 - (一) 人行步道已開闢。
 - (二) 人行步道臨接學校及其他開放性公共設施。
 - (三) 與既有人行空間、步道系統動線配置構成完整系統。
 - (四) 兩側建築基地已依人行步道指定建築線，且僅基地一側鄰接人行步道，另一側鄰接道路用地。
- 四、人行步道用地符合下列情形之一者，得變更為道路用地、廣場用地或其他適當用地或土地使用分區：
 - (一) 人行步道臨接之建築基地，確實無法以其他道路或廣場作為建築物附設停車空間之車輛出入通行使用者。
 - (二) 人行步道用地銜接現有道路，須貫通以供車輛通行之情形者。
 - (三) 為利土地整體規劃使用，敘明理由並經本縣都市計畫委員會同意者得變更為適當之土地使用分區，經人行步道用地臨接之土地所有權人於各該都市計畫通盤檢討期間自行提出變更申請，並檢附人行步道用地兩側全部土地所有權人之同意文件，及承諾依規定辦理回饋，得經各級都市計畫委員會審議進行適當調整。
- 五、本縣都市計畫人行步道用地變更為可建築用地者，應依本縣都市計畫區土地變更回饋審議原則相關規定辦理回饋。
- 六、本審議原則未規定事項或有特殊情形者，仍以各級都市計畫委員會審議之決議為準。

表 1 逕向內政部陳情意見綜理表

編號	陳情人及陳情位置	陳情理由	建議事項	彰化縣政府研析意見	內政部都委會專案小組初步建議意見
1	彰化縣政府 乙種工業區 (位於計畫範圍西南側)	依本府第 14 次主管會報縣長裁示事項辦理，為活化田尾市區土地使用及促進產業發展，經檢討田尾都市計畫區內土地使用分區評估，以循區內整體空間發展構想，冀藉由產業發展區之乙種工業區所提建議方案爭取放寬容許使用，以活化田尾產業發展。	因應上位計畫指導並配合田尾三通草案新編號變 17 案範圍，建議新增一變更案，將乙種工業區變更為產業服務專用區(附帶條件)。	建請依本府提案內容，酌予採納：考量陳情範圍屬活化產業發展，配合新增變更案，並於細部計畫土管要點容許住宿、餐飲、批發零售等相關遊憩服務項目；同時為促進該專用區開發度，透過土管要點訂定時程獎勵，在規定時程內提出申請者即可降低回饋公設比，藉以提高廠商進駐意願。	除併專案小組初步建議意見一、(二)外，並請縣政府依下列各點妥為補充說明及研提具體可行方案後，供下次會議討論： 1. 請補充說明該乙種工業區之產權分布、土地利用情形、未能開發之理由、發展困境與相關課題對策、違規使用之相關具體改善計畫或因應處理措施。 2. 縣政府所提建議涉及工業區之調整變更，故請依「都市計畫工業區檢討變更審議規範」之相關規定妥為檢討，並補充說明「彰化縣產業發展暨都市計畫工業區檢討策略」之具體變更指導原則、產業政策內容、整體產業用地規劃利用與當地產業發展之關聯性、產業轉型與活化利用之具體內容、未登記工廠輔導相關策略、民眾意願等，供審議參考。

彰化縣政府

編號	陳情人及陳情位置	陳情理由	建議事項	彰化縣政府研析意見	內政部都委會專案小組初步建議意見
2	花卉市場用地 (位於計畫範圍東側、田尾國中南側)	依本府第 14 次主管會報縣長裁示事項辦理，為活化田尾市區土地使用及促進產業發展，經檢討田尾都市計畫區內土地使用分區評估，以及循區內整體空間發展構想，冀藉由產業發展區花卉市場用地所提建議方案爭取放寬容許使用，以活化田尾產業發展。	依田尾三通草案新編號變 11 案內容，因花卉市場用地東側屬低度利用之間置空間(現供田尾鄉清潔隊使用)，將其閒置土地配合現況變更為機關用地。惟考量未來花卉產業發展需求，建議調整新編號變 11 案內容。	建請依本府提案內容，酌予採納： 考量陳情範圍屬活化產業發展，配合調整變 11 案，花卉市場用地變更為花卉產業專用區，並依「彰化縣都市計畫區土地變更回饋審議原則」規定回饋 20% 之公共設施，優先劃設停車場用地；另配合土管要點訂定花卉相關批發產業等項目，達到放寬容許使用之目的。	併專案小組初步意見一、(二)及變更內容綜理表新編號 11，請縣政府妥為研提具體可行方案後，供下次會議討論。

彰化縣政府

編號	陳情人及陳情位置	陳情理由	建議事項	彰化縣政府研析意見	內政部都委會專案小組初步建議意見
3	花卉文化產業專用區(位於計畫範圍北側)	依本府第14次主管會報縣長裁示事項辦理，為活化田尾市區土地使用及促進產業發展，經檢討田尾都市計畫區內土地使用分區評估，以及循區內整體空間發展構想，冀藉由產業發展區之花卉文化產業專用區所提建議方案爭取放寬容許使用，以活化田尾產業發展。	放寬花卉文化產業專用區之土地使用管制內容。	建請依本府提案內容，酌予採納： 有關花卉文化產業專用區依現行土地使用管制要點規定：「...供停車場、公園兼兒童遊樂場、園藝展售場、花卉博物館及旅客服務中心使用」，考量陳情範圍屬活化產業發展，建議於細部計畫增列農特產展售、創意市集等結合地方產業之項目，帶動地方產業新生機。	併專案小組初步意見一、(二)，請縣政府妥為研提具體可行方案後，供下次會議討論。

彰化縣政府

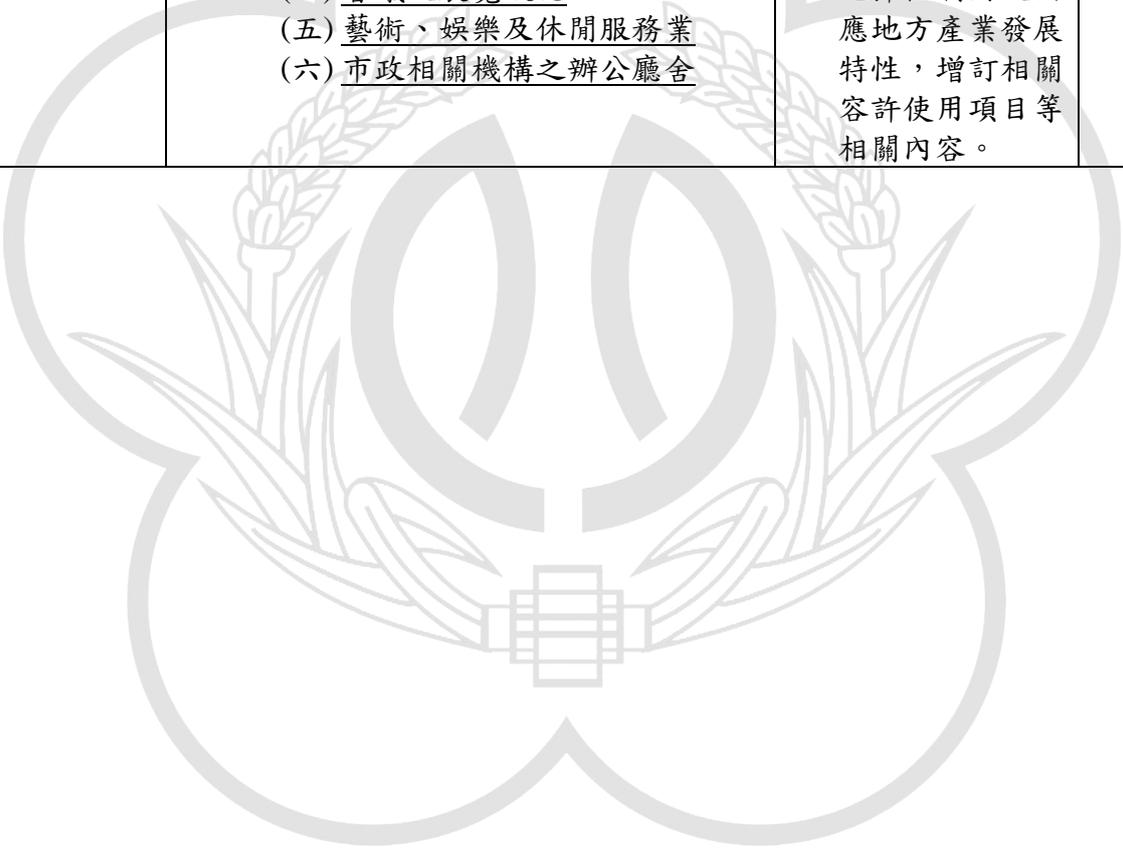
表 2 乙種工業區變更內容明細表

新編號	原編號	位置	原計畫 (公頃)	新計畫 (公頃)	變更理由	本縣都委會第 251 次 會議決議
22	-	乙種工業區	乙種工業區 (7.61)	<p>產業服務專用區(4.50) 附帶條件(附)：</p> <ol style="list-style-type: none"> 應另行擬定細部計畫並依「彰化縣都市計畫區土地變更回饋審議原則」捐贈申請土地總面積 15%作為公共設施用地，其所回饋之公設用地面積未超過 500 平方公尺者得以折繳代金方式抵充。 於本次通盤檢討公告實施日起三年內申請者得酌予調降回饋比例 5%。 申請基地最小面積為 1 公頃，但因毗鄰土地均已開發完成致未達 1 公頃者不在此限。 申請變更土地應臨接寬度 8 公尺以上計畫道路或現有巷道(不足部分得以退縮建築方式補足)，抑或自行留設通路銜接計畫道路者。 申請變更之土地形狀應完整連接，連接部分最小寬度不得小於 30 公尺。但為現有道路分隔者，視同完整連接。 	<p>一、 目前乙種工業區為大街廓且無細部計畫，區內無規劃出路道路，廠商進駐意願低，導致基地大部分為低度利用情形。</p> <p>二、 於彰化縣國土計畫之城鄉空間發展定位下，依循「彰化縣產業發展暨都市計畫工業區檢討策略」之指導，本計畫區之乙種工業區應轉型提供地方公共服務、休閒觀光設施或其他所需之機能服務為主。故為活化土地與趨向使用彈性化，以附帶條件變更為產業服務專用區，並於土管要點內容酌予增列容許使用項目，以符合產業環境多元需求。</p> <p>三、 為促進土地開發利用彈性及提升效益，以附帶條件規定時程內提出申請者即可降低回饋公設比例，藉以提高廠商進駐意願。</p> <p>四、 考量現況部分地區建物已申請設置登記廠房或建築，為兼具公平性，如有變更使用及申請建築執照時，應依規定繳納代金，在未完成繳納金前，僅得從原來之使用，並得於原有使用範圍內申請修建或改建。</p>	照案通過。
				<p>產業服務專用區(3.11) 備註(註)：</p> <ol style="list-style-type: none"> 應依「彰化縣都市計畫區土地變更回饋審議原則」規定繳納回饋代金，未繳納代金前僅得從原來合法乙種工業區之使用。 回饋代金方式應以回饋土地比例乘以三家以上專業估價者查估變更後全部可建築土地之價格，取平均價計算。 		

表 3 土地使用分區管制要點變更明細表

原條文	修訂後條文	變更理由	縣都委會第 251 次會議決議
<p>四、乙種工業區之建蔽率不得大於 60%，容積率不得大於 210%。</p>	<p>四、<u>產業服務專用區</u>之建蔽率不得大於 60%，容積率不得大於 240%，且得為下列之使用：</p> <p>(一)<u>農作物栽培業</u> (二)<u>批發及零售業</u> (三)<u>運輸及倉儲業</u> (四)<u>住宿及餐飲業</u> (五)<u>出版、影音製作、傳播及資通訊服務業</u> (六)<u>金融及保險業</u> (七)<u>不動產業</u> (八)<u>專業、科學及技術服務業</u> (九)<u>支援服務業</u> (十)<u>公共行政及國防：強制性社會安全業</u> (十一)<u>教育業</u> (十二)<u>醫療保健及社會工作服務業</u> (十三)<u>藝術、娛樂及休閒服務業</u> (十四)<u>其他經彰化縣工業主管機關認定屬依工廠管理輔導法所稱之低汙染製造業。</u></p>	<p>1. 修訂條文。 2. 酌予增訂「<u>產業服務專用區</u>」容許使用項目等相關內容。</p>	<p>修正後通過。 修正事項：為避免後續使用項目有漏洞之虞，請將「得為下列之使用」文字用法修正具體，改為「應為下列之使用」或「容許下列之使用」。</p>
<p>五、花卉文化產業專用區供停車場、公園兼兒童遊樂場、園藝展售場、花卉博物館及遊客服務中心使用，其建築物之建蔽率不得大於 30%，容積率不得大於 120%。</p>	<p>六、<u>花卉文化產業專用區</u>供停車場、公園兼兒童遊樂場、園藝展售場、花卉博物館及遊客服務中心、<u>零售攤販(僅得作為食品、飲料及菸草製品之零售攤販、花卉零售業及蔬果零售業)</u>使用，其建築物之建蔽率不得大於 30%，容積率不得大於 120%。</p>	<p>1. 修訂條文 2. 考量該區位因鄰近田尾園藝特定區之觀光核心，為促進土地有效利用及提振地方產業發展，增訂零售攤販項目，以趨向使用彈性化。</p>	<p>修正後通過。 修正事項：新增零售攤販(僅得作為食品、飲料及菸草製品之零售攤販、花卉零售業及蔬果零售業)使用，請田尾鄉公所確認是否有地方相關規定或單位負責辦理，並請加註應徵得公所同意等相關文字，以避免後續產</p>

原條文	修訂後條文	變更理由	縣都委會第251次會議決議
			生攤販規劃及登記等管理問題。
<p>十三、花卉市場用地之建蔽率不得大於40%，容積率不得大於120%。</p>	<p>十三、花卉市場用地之建蔽率不得大於40%，容積率不得大於120%，<u>並得</u>為下列之使用：</p> <p>(一) <u>農作物栽培業</u></p> <p>(二) <u>生物技術服務業</u></p> <p>(三) <u>花卉批發及零售業</u></p> <p>(四) <u>會議及展覽設施</u></p> <p>(五) <u>藝術、娛樂及休閒服務業</u></p> <p>(六) <u>市政相關機構之辦公廳舍</u></p>	<p>1. 修訂條文</p> <p>2. 考量現行農業相關法規未針對花卉市場用地其使用項目進行規範，故為促進土地彈性利用及因應地方產業發展特性，增訂相關容許使用項目等相關內容。</p>	<p>修正後通過。</p> <p>同條文四。</p>



彰化縣政府

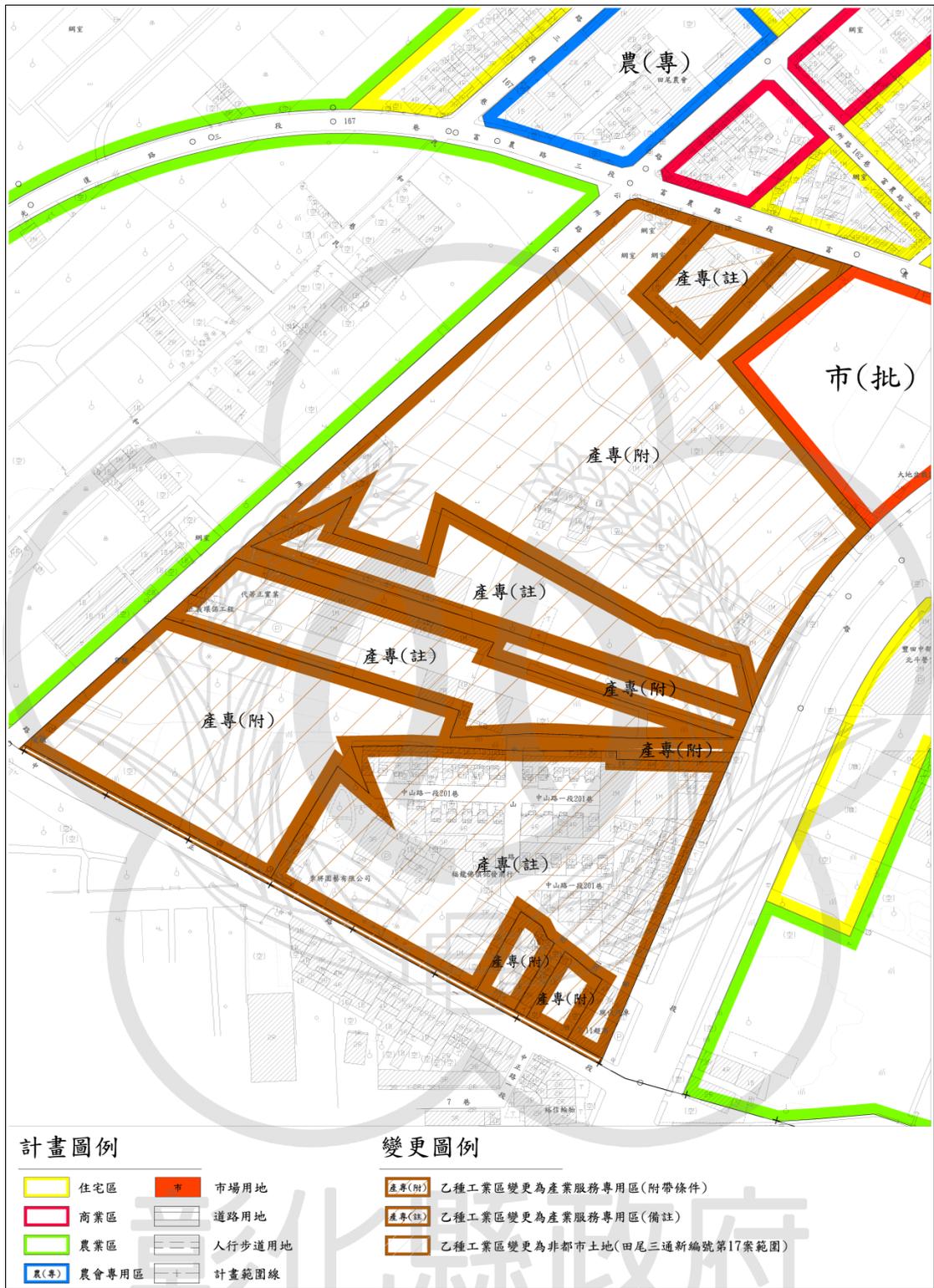


圖 1 變更內容示意圖

審議案第 7 案：彰化縣政府為「擬定彰化市細部計畫」再提會討論案

提案單位：彰化縣政府

說 明：

一、摘要

- (一)變更彰化市主要計畫(第二次通盤檢討)於內政部都市計畫委員會民國 106 年 6 月 13 日第 901 次會議審查通過後，自 106 年 10 月 30 日起至同年 12 月 1 日止辦理公開展覽，並於 106 年 11 月 14 日假彰化縣政府演藝廳舉辦再公開說明會計 1 場，其後經內政部都市計畫委員會民國 107 年 10 月 30 日第 933 次會議及民國 108 年 1 月 29 日第 939 次會議審查通過，並於民國 108 年 7 月公告發布實施。
- (二)「擬定彰化市細部計畫」於 108 年 5 月 30 日、7 月 30 日召開 2 次本縣都市計畫委員會專案小組審議，並於 108 年 9 月 19 日提送本縣都市計畫委員會第 248 次會議審議通過，惟土地使用分區管制要點有關商業區開放空間鼓勵措施、建築基地停車空間規定仍有疑義，及 1 件人民陳情案件，爰此，於 109 年 4 月 7 日召開第 3 次本縣都市計畫委員會專案小組審議。
- (三)另依小組會議決議車站專用區容許使用項目修正行業類別名稱需逕提大會審議。

二、法令依據：都市計畫法第 17 條。

三、擬定計畫範圍：細部計畫範圍包含全部彰化市都市計畫區，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 1234.71 公頃。

四、變更計畫內容：修正土地使用分區管制要點，詳表 1。

五、人民或團體所提意見：內政部都委會 939 次會議後新增第 5 案，詳表 2。

六、專案小組審議情形：

(一) 本案於 108 年 5 月 30 日召開第 1 次專案小組審議，由謝召集人政穎、周委員傑、胡委員學彥、劉委員立偉、葉委員佳宗等五人擔任專案小組成員。

(二) 續於 108 年 7 月 30 日召開第 2 次專案小組審議，小組成員為謝召集人政穎、周委員傑、胡委員學彥、劉委員立偉、葉委員佳宗等五人擔任專案小組成員。

(三) 後於 109 年 4 月 7 日召開第 3 次專案小組審議，小組成員為謝召集人政穎、劉委員立偉、胡委員學彥、陳委員建元、黃委員鴻銘等五人，獲致初步具體建議意見，爰提請本大會討論。

七、提大會討論事項：有關車站專用區之使用項目依專案小組建議比照鹿港轉運專用區具有多元且彈性之使用項目，增列電影片映演業及遊戲場之使用項目，惟所列使用項目再行參考行政院主計總處中華民國行業標準分類，修正後行業別提請大會審議，詳表 3。

八、圖表及附件：

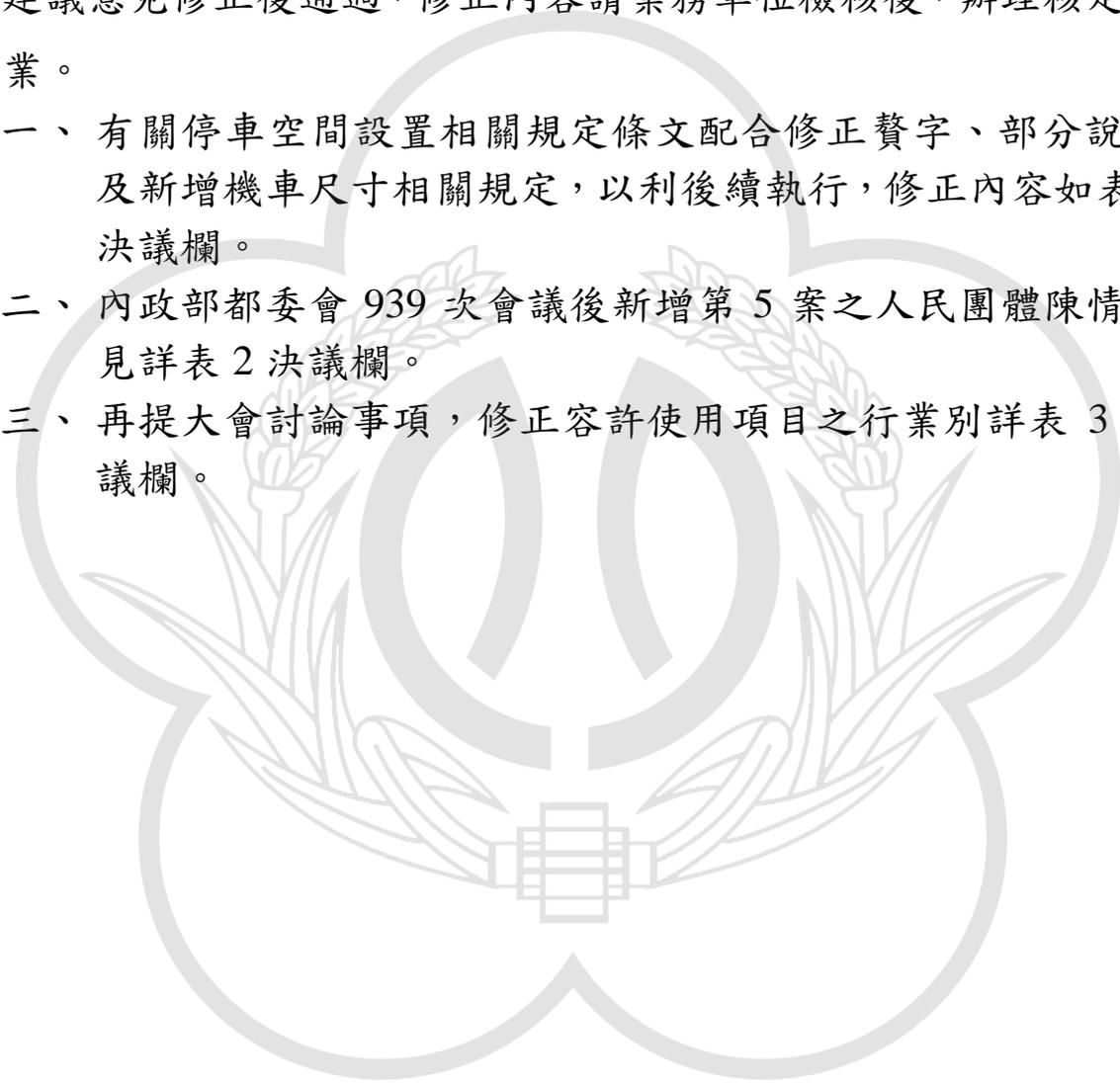
表 1 土地使用分區管制要點對照表。

表 2 內政部都委會 939 次會議後新增人民團體陳情意見綜理表。

表 3 車站專用區土地使用分區管制要點對照表。

決議：本案除照下列各點修正外，其餘依 108 年 9 月 19 日第 248 次都市計畫委員會會中所提計畫書、圖及歷次專案小組初步建議意見修正後通過，修正內容請業務單位檢核後，辦理核定作業。

- 一、有關停車空間設置相關規定條文配合修正贅字、部分說明及新增機車尺寸相關規定，以利後續執行，修正內容如表 1 決議欄。
- 二、內政部都委會 939 次會議後新增第 5 案之人民團體陳情意見詳表 2 決議欄。
- 三、再提大會討論事項，修正容許使用項目之行業別詳表 3 決議欄。



彰化縣政府

表 1 土地使用分區管制修正對照表

原條文	新條文(縣都委會 224、248 次會議決議)	專案小組建議事項	縣都委會第 251 次會議決議																
<p>三、商業區之建蔽率不得大於 80%，容積率不得大於 280%。此外，為獎勵商業區開放空間留設，其土地使用強度及獎勵基準如下：</p> <table border="1" data-bbox="108 589 357 725"> <tr> <th>建蔽率</th> <th>容積率</th> </tr> <tr> <td>≤70%</td> <td>300%</td> </tr> <tr> <td>≤60%</td> <td>330%</td> </tr> <tr> <td>≤50%</td> <td>360%</td> </tr> </table> <p>前項因獎勵所增加之開放空間一律留設於建築基地前院，以改善都市景觀。</p>	建蔽率	容積率	≤70%	300%	≤60%	330%	≤50%	360%	<p>三、維持原條文。</p>	<p>1.考量基準容積、獎勵容積執行疑義，同時鼓勵商業區提供開放空間，故明確界定土地使用強度及基準容積。</p> <p>2.基地留設開放空間調整基準容積，已具獎勵開放空間留設性質，考量都市空間環境品質及公共設施容受力、公平性及合理性，不得重複申請建築技術規則建築設計施工編第十五章實施都市計畫區建築基地綜合設計有關開放空間增加之樓地板面積。</p> <p>3.建議條文修正如下： 三、商業區之建蔽率不得大於 80%，容積率不得大於 280%。此外，為鼓勵商業區開放空間留設，其土地使用強度基準容積如下：</p> <table border="1" data-bbox="868 969 1139 1106"> <tr> <th>建蔽率</th> <th>容積率</th> </tr> <tr> <td>≤70%</td> <td>≤300%</td> </tr> <tr> <td>≤60%</td> <td>≤330%</td> </tr> <tr> <td>≤50%</td> <td>≤360%</td> </tr> </table> <p>前項因鼓勵所增加之開放空間一律留設於建築基地前院，以改善都市景觀，且不得同時適用建築技術規則建築設計施工編實施都市計畫區建築基地綜合設計增加之樓地板面積。</p>	建蔽率	容積率	≤70%	≤300%	≤60%	≤330%	≤50%	≤360%	<p>照專案小組意見通過</p>
建蔽率	容積率																		
≤70%	300%																		
≤60%	330%																		
≤50%	360%																		
建蔽率	容積率																		
≤70%	≤300%																		
≤60%	≤330%																		
≤50%	≤360%																		
<p>---</p>	<p>十九、住宅區及商業區之建築基地，其停車空間設置規定如下： (一)於實施區段徵收或市地重劃地區(本計畫發布實施前已完成配地者除外)，及 1,000 平方公尺以上由低使用強度變更為高使用強度之整體開發地區，其建築樓地板面積在 150 平方公尺(含)以下者，應留設汽車及機車(含自行車)各 1 部停車空間，超過 150 平方公尺者，超過部分每 150 平方公尺應留設汽車及機車(含自行車)各 1 部停車空間。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。</p>	<p>建議條文修正如下： 十九、住宅區及商業區之建築基地，其停車空間設置規定如下： (一)於實施區段徵收或市地重劃地區(本計畫發布實施前已完成配地者除外)，及 1,000 平方公尺以上由低使用強度變更為高使用強度之整體開發地區，其建築樓地板面積在 150 平方公尺(含)以下者，應留設汽車及機車(或自行車)各 1 部停車空間，超過 150 平方公尺者，超過部分每 150 平方公尺應留設汽車及機車(或自行車)各 1 部停車空間。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</p>	<p>建議條文修正如下： 十九、住宅區及商業區之建築基地，其停車空間設置規定如下： (一)於實施區段徵收或市地重劃地區(本計畫發布實施前已完成配地者除外)，及 1,000 平方公尺以上由低使用強度變更為高使用強度之整體開發地</p>																

原條文	新條文(縣都委會 224、248 次會議決議)	專案小組建議事項	縣都委會第 251 次會議決議
	<p>(二) 前項以外地區，其停車空間規定如下：</p> <p>1.住宅區申請建築基地面積達 1,500 平方公尺者、商業區申請建築基地面積達 1,000 平方公尺者，其建築樓地板面積在 150 平方公尺(含)以下者，應留設汽車及機車(含自行車)各 1 部停車空間，超過 150 平方公尺者，超過部分每 150 平方公尺應增設 1 部停車空間。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。</p> <p>2.其他地區之停車空間設置依「建築技術規則」等相關法令辦理。</p> <p>(三) 自行車停車空間標準為每輛之長度不得小於 2 公尺、寬度不得小於 0.8 公尺。</p>	<p>定。</p> <p>(二) 前項以外地區，其停車空間規定如下：</p> <p>1.住宅區申請建築基地面積達 1,500 平方公尺者、商業區申請建築基地面積達 1,000 平方公尺者，其建築樓地板面積在 150 平方公尺(含)以下者，應留設汽車及機車(或自行車)各 1 部停車空間，超過 150 平方公尺者，超過部分每 150 平方公尺應增設 1 部停車空間。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。</p> <p>2.其他地區之停車空間設置依「建築技術規則」等相關法令辦理。</p> <p>(三) 自行車停車空間標準為每輛之長度不得小於 2 公尺、寬度不得小於 0.8 公尺。</p>	<p>區，其建築樓地板面積在 150 平方公尺(含)以下者，應留設汽車及機車(或自行車)各 1 部停車空間，超過部分每 150 平方公尺及未達整數其零數應增設汽車及機車(或自行車)各 1 部停車空間。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。</p> <p>(二)前項以外地區，其停車空間規定如下：</p> <p>1.住宅區申請建築基地面積達 1,500 平方公尺者、商業區申請建築基地面積達 1,000 平方公尺者，其建築樓地板面積在 150 平方公尺(含)以下者，應留設汽車及機車(或自行車)各 1 部停車空間，超過部分每 150 平方公尺及未達整數其零數應增設汽車及機車(或自行車)各 1 部停車空間。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。</p> <p>2.其他地區之停車空間設置依「建築技術規則」等相關法令辦理。</p> <p>(三)機車(或自行車)停車空間標準為每輛之長度不得小於 2 公尺、寬度不得小於 0.8 公尺。</p>
<p>二十、本計畫區內應辦理都市設計審議地區如下：</p>	<p>二十二、本計畫區內應辦理都市設計審議地區如下：</p> <p>(一) 都市計畫書圖載明須經</p>	<p>建議條文修正如下：</p> <p>二十二、本計畫區內應辦理都市設計審議地區如下：</p>	<p>照專案小組意見通過</p>

原條文	新條文(縣都委會 224、248 次會議決議)	專案小組建議事項	縣都委會第 251 次會議決議																
<p>(一)都市計畫書圖載明須經都市設計審議之地區。</p> <p>(二)自行擬定或依都市計畫之規定擬定細部計畫地區。(細部計畫已發布實施且已完成市地重劃之配地者或不須整體開發者除外)</p> <p>(三)實施區段徵收或市地重劃地區及 1,000 平方公尺以上基地由低使用強度變更為高使用強度之整體開發地區。</p> <p>(四)都市計畫區內公共工程</p> <p>1.廣場、兒童遊樂場、停車場、學校等公共設施之開闢基地面積在 3,000 平方公尺以上者。</p> <p>2.30 公尺寬以上之道路工程案及其他本縣指定為特殊或特定之商業或景觀街道。</p> <p>3.經指定之人行陸橋、地下道、高架道路及橋樑。</p> <p>(五)公有建築物總樓地板面積達 6,000 平方公尺以上者。</p> <p>(六)前款公有建築物新建、增建、改建或修建部分之樓地板面積達 3,000 平方公尺以上者。</p>	<p>都市設計審議之地區。</p> <p>(二)自行擬定或依都市計畫之規定擬定細部計畫地區。(細部計畫已發布實施且已完成市地重劃之配地者或不須整體開發者除外)</p> <p>(三)實施區段徵收或市地重劃地區及 1,000 平方公尺以上基地由低使用強度變更為高使用強度之整體開發地區。</p> <p>(四)都市計畫區內公共工程</p> <p>1.綠地、廣場、公園、鄰里公園兼兒童遊樂場、兒童遊樂場、停車場之開闢基地面積在 3,000 平方公尺以上者。</p> <p>2.30 公尺寬以上之道路工程案及其他本府指定為特殊或特定之商業或景觀街道。</p> <p>3.經指定之人行陸橋、地下道、高架道路及橋樑。</p> <p>(五)公有建築物總樓地板面積達 6,000 平方公尺以上者。</p> <p>(六)前款公有建築物新建、增建、改建或修建部分之樓地板面積達 3,000 平方公尺以上者。</p> <p>(七)工業區申請設置公共服務設施與公用事業設施之容許使用建築基地。</p>	<p>(一)都市計畫書圖載明須經都市設計審議之地區。</p> <p>(二)自行擬定或依都市計畫之規定擬定細部計畫地區。(細部計畫已發布實施且已完成市地重劃之配地者或不須整體開發者除外)</p> <p>(三)實施區段徵收或市地重劃地區及 1,000 平方公尺以上基地由低使用強度變更為高使用強度之整體開發地區。</p> <p>(四)都市計畫區內公共工程</p> <p>1.綠地、廣場、公園、鄰里公園兼兒童遊樂場、兒童遊樂場、停車場之開闢基地面積在 3,000 平方公尺以上者。</p> <p>2.30 公尺寬以上之道路工程案及其他本府指定為特殊或特定之商業或景觀街道。</p> <p>3.經指定之人行陸橋、地下道、高架道路及橋樑。</p> <p>(五)公有建築物總樓地板面積達 6,000 平方公尺以上者。</p> <p>(六)前款公有建築物新建、增建、改建或修建部分之樓地板面積達 3,000 平方公尺以上者。</p> <p>(七)工業區申請設置公共服務設施與公用事業設施之容許使用建築基地。</p> <p>(八)容積移轉案件。</p>																	
	<p>二十三、為鼓勵住宅區及商業區之建築基地整體合併建築使用及留設開放空間，訂定下列獎勵措施：</p> <p>(一)為鼓勵大基地開發及加速本計畫區土地開發建設，符合一定規模之基地酌以給予獎勵，其獎勵規定應依下表規定：</p> <table border="1" data-bbox="418 1691 794 2022"> <thead> <tr> <th>開發基地規模 (m²)</th> <th>獎勵額度</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>1,000(含)以上，未滿 3,000</td> <td>基地面積×基準容積率×10%</td> </tr> <tr> <td>3,000(含)以上，非完整街廓</td> <td>基地面積×基準容積率×12%</td> </tr> <tr> <td>3,000(含)以上，完整街廓</td> <td>基地面積×基準容積</td> </tr> </tbody> </table>	開發基地規模 (m ²)	獎勵額度	1,000(含)以上，未滿 3,000	基地面積×基準容積率×10%	3,000(含)以上，非完整街廓	基地面積×基準容積率×12%	3,000(含)以上，完整街廓	基地面積×基準容積	<p>1.建議條文修正如下：</p> <p>二十三、為鼓勵住宅區及商業區之建築基地整體合併建築使用及留設開放空間，訂定下列獎勵措施：</p> <p>(一)為鼓勵大基地開發及加速本計畫區土地開發建設，符合一定規模之基地酌以給予獎勵，其獎勵規定應依下表規定：</p> <table border="1" data-bbox="853 1662 1236 2022"> <thead> <tr> <th>開發基地規模 (m²)</th> <th>獎勵額度</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>1,000(含)以上，未滿 3,000</td> <td>基地面積×基準容積率×10%</td> </tr> <tr> <td>3,000(含)以上，非完整街廓</td> <td>基地面積×基準容積率×12%</td> </tr> <tr> <td>3,000(含)以上，完整街廓</td> <td>基地面積×基準容積率×15%</td> </tr> </tbody> </table>	開發基地規模 (m ²)	獎勵額度	1,000(含)以上，未滿 3,000	基地面積×基準容積率×10%	3,000(含)以上，非完整街廓	基地面積×基準容積率×12%	3,000(含)以上，完整街廓	基地面積×基準容積率×15%	<p>照專案小組意見通過</p>
開發基地規模 (m ²)	獎勵額度																		
1,000(含)以上，未滿 3,000	基地面積×基準容積率×10%																		
3,000(含)以上，非完整街廓	基地面積×基準容積率×12%																		
3,000(含)以上，完整街廓	基地面積×基準容積																		
開發基地規模 (m ²)	獎勵額度																		
1,000(含)以上，未滿 3,000	基地面積×基準容積率×10%																		
3,000(含)以上，非完整街廓	基地面積×基準容積率×12%																		
3,000(含)以上，完整街廓	基地面積×基準容積率×15%																		

原條文	新條文(縣都委會 224、248 次會議決議)	專案小組建議事項	縣都委會第 251 次會議決議																
	<p style="text-align: center;">率×15%</p> <p>(二) 為提升都市防災功能，建築物設計同時符合下列規定者，獎勵基地面積乘以基準容積率之 5% (詳見附圖)：</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 與鄰地境界線距離淨寬最小不得低於 4 公尺，且平均達 6 公尺。 2. 與建築線距離淨寬度最小不得低於 6 公尺。 3. 基地如設置二幢以上之建築物，其二幢建築物間之距離及同一幢內不相連之二棟建築物間之距離應達 8 公尺。 4. 依內政部「劃設消防車輛救災活動空間指導原則」，各戶配置均在消防救災範圍內，以達消防救災可及化。 <p>(三) 為提升都市保水性能，建築基地之實際開挖率符合下列規定，得依下表規定獎勵：</p> <table border="1" data-bbox="440 967 820 1361"> <thead> <tr> <th>(法定建蔽率+10%) - 實際開挖率</th> <th>獎勵額度</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>≥10%</td> <td>基地面積×基準容積率×5%</td> </tr> <tr> <td>≥15%</td> <td>基地面積×基準容積率×8%</td> </tr> <tr> <td>≥20%</td> <td>基地面積×基準容積率×10%</td> </tr> </tbody> </table> <p>(四) 基地法定停車空間以集中設置且具共同出入口者，獎勵基地面積乘以基準容積率之 5%。 上述相關獎勵措施加計相關規定之獎勵容積總額不得超過基地面積×基準容積率×20%。</p>	(法定建蔽率+10%) - 實際開挖率	獎勵額度	≥10%	基地面積×基準容積率×5%	≥15%	基地面積×基準容積率×8%	≥20%	基地面積×基準容積率×10%	<p>(二) 為提升都市防災功能，建築物設計同時符合下列規定者，獎勵基地面積乘以基準容積率之 5% (詳見附圖)：</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 與鄰地境界線距離淨寬最小不得低於 4 公尺，且平均達 6 公尺。 2. 與建築線距離淨寬度最小不得低於 6 公尺。 3. 基地如設置二幢以上之建築物，其二幢建築物間之距離及同一幢內不相連之二棟建築物間之距離應達 8 公尺。 4. 依內政部「劃設消防車輛救災活動空間指導原則」，各戶配置均在消防救災範圍內，以達消防救災可及化。 <p>(三) 為打造海綿都市及提升都市保水性能，建築基地之實際開挖率符合下列規定，得依下表規定獎勵：</p> <table border="1" data-bbox="855 927 1248 1321"> <thead> <tr> <th>(法定建蔽率+10%) - 實際開挖率</th> <th>獎勵額度</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>≥10%</td> <td>基地面積×基準容積率×5%</td> </tr> <tr> <td>≥15%</td> <td>基地面積×基準容積率×8%</td> </tr> <tr> <td>≥20%</td> <td>基地面積×基準容積率×10%</td> </tr> </tbody> </table> <p>(四) 基地法定停車空間以集中設置且具共同出入口者，獎勵基地面積乘以基準容積率之 5%。 上述相關獎勵措施加計相關規定之獎勵容積總額不得超過基地面積×基準容積率×20%。</p>	(法定建蔽率+10%) - 實際開挖率	獎勵額度	≥10%	基地面積×基準容積率×5%	≥15%	基地面積×基準容積率×8%	≥20%	基地面積×基準容積率×10%	
(法定建蔽率+10%) - 實際開挖率	獎勵額度																		
≥10%	基地面積×基準容積率×5%																		
≥15%	基地面積×基準容積率×8%																		
≥20%	基地面積×基準容積率×10%																		
(法定建蔽率+10%) - 實際開挖率	獎勵額度																		
≥10%	基地面積×基準容積率×5%																		
≥15%	基地面積×基準容積率×8%																		
≥20%	基地面積×基準容積率×10%																		

表 2 內政部都委會 939 次會議後新增人民團體陳情意見綜理表

編號	陳情人	陳情位置	陳情理由/建議事項	研析意見	專案小組建議事項	縣都委會第 251 次會議決議
新增 5	采旺投資有限公司	車站專用區土地使用分區管制要點相關規定	<p>一、今有國寶影城意欲投資該地拓展，為加速本都市整體發展，建請比照鹿港轉運專用區將使用項目(附件 2)於本市車站專用區之土地使用分區(附件 3)項目(七)增列電影片映演業，另增列遊戲場兩使用項目，讓該土地俟後成為綜合型商場影城，方能改造彰化繁榮，藉此讓人流帶引金流，至少增加 500 名以上之就業機會及大幅增進地方稅收，俾利活絡彰化都會整體商圈發展。</p> <p>二、請刪除計畫書土地使用分區管制要點第八條但書「車站專用區應同時開發完成，其中交通轉運設施之規劃設計並應經彰化縣政府交通主管機關同意」，因本但書顯與內政部 100 年 5 月 24 日內政部都市計畫委員會第 756 次會議紀錄第 22 頁編號七該案變更內容之變更理由 2 和 3 分別述及「...原土地使用計畫內容顯已消滅且該車站閒置迄今已逾 5 年，又於都市計畫土地使用分區之管制，致該土地無法有效應用，不僅造成環境衛生問題，且易變成治安之死角，故為改善地區環境與預防治安問題，依鄰近土地使用分區變更為住宅區，俾利地區發展，活絡地方繁榮意象」之旨揭理由旨意不符，應逕予刪除。</p> <p>三、隨函檢附(1)彰化市三民路 296 地號土地謄本影本乙份(2)鹿港轉運專用區使用項目影本乙份(3)彰化市三民路 296 地號土地分區項目乙份(4)國寶影城投資意向書乙份。敬供彰化市都市計畫委員會審議。</p>	<p>1.該車站專用區係於 72 年 11 月 11 日由部份住宅區、商業區變更為車站用地及道路用地。</p> <p>2.請彰化市公所及交通主管機關針對車站專用區未變更為住宅區前之使用項目增列表示意見。</p> <p>3.有關交通轉運相關設施為車站專用區之主體，係於 99 年 5 月 11 日發布實施之土地使用分區管制要點第一次通盤檢討規定該分區應整體開發完成。請交通主管機關示意見。</p>	<p>建議酌予採納。</p> <p>1.有關車站專用區之使用項目建議比照鹿港轉運專用區具有多元且彈性使用項目，增列電影片映演業及遊戲場之使用項目，惟建議所列使用項目再行參酌行政院主計總處中華民國行業標準分類，修正後行業別提請大會審議。</p> <p>2.有關交通轉運相關設施為車站專用區之主體，在未涉及主要計畫分區調整變更之前提下，仍有該車站專用區之使用機能與功能性，故為確保開發時能提供交通轉運相關設施，建議仍須維持：「車站專用區應同時整體開發完成，其中交通轉運設施之規劃設計並應經彰化縣政府交通主管機關同意。」之條文內容。</p>	照專案小組意見通過

表 3 車站專用區土地使用分區管制修正對照表

原條文	新條文(縣都委會 224 248 次會議決議)	修正條文 (提本次大會討論事項)	縣都委會第 251 次會議決議
<p>八、車站專用區供交通轉運相關設施使用之基地面積不得少於 20%；其餘部分得供下列使用</p> <p>(一) 停車場。</p> <p>(二) 一般辦公處所、公務機關。</p> <p>(三) 住宅。</p> <p>(四) 資源回收站。</p> <p>(五) 電信、有線、無線設備、機房及天線。</p> <p>(六) 變電所及其必要之機電設施。</p> <p>(七) 集會所、藝文展覽表演場所。</p> <p>(八) 休閒運動設施：游泳池、溜冰場、保齡球場、撞球場、舞蹈社、極限運動場、健身房(體適能中心)、桌球館、羽球場、排球場、籃球場、網球場、壁球場、相關道場及其他經中央主管機關會商中央目的事業主管機關認可之項目。</p> <p>(九) 郵政及電信服務。</p> <p>(十) 旅遊服務。</p> <p>(十一) 銀行及保險服務。</p> <p>(十二) 餐飲服務。</p> <p>(十三) 特產展售及便利商店。</p> <p>(十四) 補習班。</p> <p>(十五) 百貨商場、商店街、超級市場。</p> <p>(十六) 旅館、觀光旅館、國際觀光旅館。</p> <p>車站專用區供交通轉運相關設施使用部分之建蔽率不得大於 70%，容積率不得大於 250%。</p> <p>車站專用區作其他使用部分之建蔽率不得大於 60%，容積率不得大於 200%。</p> <p>車站專用區應同時整體開發完成，其中交通轉運設施之規劃設計並應經彰化縣政府交通主管機關同意。</p>	<p>八、維持原條文。</p>	<p>八、車站專用區供交通轉運相關設施使用之基地面積不得少於 20%；其餘部分得供下列使用</p> <p>(一) 停車場。</p> <p>(二) 一般辦公處所、公務機關。</p> <p>(三) 住宅。</p> <p>(四) 資源回收處理業。</p> <p>(五) 電信業。</p> <p>(六) 變電所及其必要之機電設施。</p> <p>(七) 集會所。</p> <p>(八) 圖書館、檔案保存、博物館及類似機構。</p> <p>(九) 運動服務業。</p> <p>(十) 郵政及快遞業。</p> <p>(十一) 旅行及相關服務業。</p> <p>(十二) 金融及保險業。</p> <p>(十三) 住宿及餐飲業</p> <p>(十四) 批發及零售業。</p> <p>(十五) 課業、升學及就業補習教育業。</p> <p>(十六) 影片放映業。</p> <p>(十七) 遊戲場。</p> <p>車站專用區供交通轉運相關設施使用部分之建蔽率不得大於 70%，容積率不得大於 250%。</p> <p>車站專用區作其他使用部分之建蔽率不得大於 60%，容積率不得大於 200%。</p> <p>車站專用區應同時整體開發完成，其中交通轉運設施之規劃設計並應經彰化縣政府交通主管機關同意。</p>	<p>八、車站專用區供交通轉運相關設施使用之基地面積不得少於 20%；其餘部分得供下列使用</p> <p>(一) 停車場。</p> <p>(二) 一般辦公處所、公務機關。</p> <p>(三) 住宅。</p> <p>(四) 資源回收處理業。</p> <p>(五) 電信業。</p> <p>(六) 變電所及其必要之機電設施。</p> <p>(七) 集會所。</p> <p>(八) 圖書館、檔案保存、博物館及類似機構。</p> <p>(九) 運動服務業。</p> <p>(十) 郵政及快遞業。</p> <p>(十一) 旅行及相關服務業。</p> <p>(十二) 金融及保險業。</p> <p>(十三) 餐飲業。</p> <p>(十四) 批發及零售業。</p> <p>(十五) 課業、升學及就業補習教育業。</p> <p>(十六) 短期住宿業。</p> <p>(十七) 影片放映業。</p> <p>(十八) 遊戲場。</p> <p>車站專用區供交通轉運相關設施使用部分之建蔽率不得大於 70%，容積率不得大於 250%。</p> <p>車站專用區作其他使用部分之建蔽率不得大於 60%，容積率不得大於 200%。</p> <p>車站專用區應同時整體開發完成，其中交通轉運設施之規劃設計並應經彰化縣政府交通主管機關同意。</p>