

## 彰化縣都市計畫委員會第 255 次會議紀錄

一、時間：民國 109 年 12 月 11 日（星期五）上午 9 時 30 分

二、地點：本府三樓簡報室。

三、主席：王主任委員惠美(陳委員威宏 代)

紀錄彙整：朱育璇

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、確認本會第 254 次會議紀錄。

決 定：確定。

七、審議案件：

審議案件第 1 案：員林市公所為「擬定員林都市計畫(原市(一)市場用地、停(五)停車場用地變更為住宅區)細部計畫」案。

審議案件第 2 案：采旺投資有限公司為「變更彰化市都市計畫(配合彰化火車站北區都市更新)以代金方式辦理開發」申請案。

八、臨時動議案件：

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。

**審議第 1 案：員林市公所為「擬定員林都市計畫（原市（一）市場用地、停（五）停車場用地變更為住宅區）細部計畫」案**

**提案單位：彰化縣員林市公所**

**說 明：**

**一、摘要：**

（一）本細部計畫區於民國 58 年「員林都市計畫（擴大修訂）」時規劃為市（一）市場用地（面積約 0.95 公頃），於民國 73 年公共設施通盤檢討時才又分成市（一）市場用地（0.20 公頃）與停（五）停車場用地（0.73 公頃），後經民國 79 年 10 月 23 日「變更員林都市計畫（第一期公共設施保留地專案通盤檢討）」時檢討變更市場預定地與停車場用地為住宅區。其附帶條件為：「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。」。

（二）本案爰配合上開附帶條件規定及依「都市計畫法」第 24 條規定，由土地權利關係人自行擬定細部計畫並取得符合「都市計畫法台灣省施行細則」第 8 條規定之土地所有權人同意製作相關計畫書圖提出申請。

（三）本案業經彰化縣員林市公所自 108 年 10 月 16 日起至 108 年 11 月 16 日辦理公開展覽，並於 108 年 10 月 25 日下午 2 時 30 分假員林市公所舉辦公開說明會完竣。

**二、法令依據：**都市計畫法第 22、24 條。

**三、細部計畫位置及範圍：**詳計畫書 P.1-2。

**四、細部計畫內容：**詳計畫書 P.2-1。

**五、公民或團體所提意見：**本案人民陳情意見共 2 件。

**六、專案小組審議情形：**本案前經胡委員學彥（召集人）、謝委員政穎、林委員昌修、江委員同文及莊委員翰華等五人組成專案小組，業於 108 年 12 月 19 日及 109 年 4 月 14 日

召開 2 次專案小組，獲致初步具體建議意見，並依歷次專案小組初步建議意見修正計畫書圖後，爰提大會審議。

## 七、圖表及附件：

表 1 土地使用計畫面積表。

表 2 人民或團體陳情意見綜理表。

圖 1 細部計畫示意圖。

## 決 議：

本案除依下列意見修正外，其餘依會中所提計畫書、圖及歷次專案小組建議意見修正後通過，並請業務單位檢核修正內容後，辦理核定作業。另，尚未依第 8 點意見辦理，本案經修正後有調整土地使用分區項目，應再提本大會審議。

- 一、計畫年期應配合國土計畫修正為民國 125 年。
- 二、計畫人口應修正為容納人口，並配合相關規定計算。
- 三、土地使用分區管制要點中停車空間部分，市場用地部分增列至少劃設一個裝卸停車位之規定。
- 四、有關事業及財務計畫概估表中預定完成期限訂為民國 113 年。
- 五、有關土地使用分區管制要點中退縮建築規定部分請增列角地退縮規定。
- 六、區內既有溝渠是否屬市區排水請納入計畫書內敘明並檢附相關證明文件。
- 七、請參酌都市計畫定期通盤檢討實施辦法規定將生態都市內容酌予納入本案。
- 八、有關本案原為市場用地，於 79 年 11 月 23 日「變更員林都市計畫（第一期公共設施保留地專案通盤檢討）案」變更為住宅區(附帶條件)，其變更理由已敘明現有商業區可提供類似之服務無須再設立市場，爰本案規劃市場用地是否有違原

變更意旨以及其劃設之必要性？請都市計畫擬定機關員林市公所針對本案於劃設市場用地之過程與考量重點予以函復本府，如仍有市場設立需求，其使用定位差異、位置是否滿足地方需要？請公所一併補充說明並納入計畫書附件。

九、請於計畫書中補充說明原市場用地及停車場用地歷次變更所佔本計畫區面積比例及範圍。

十、為確保都市計畫具體可行，故參據內政部 93 年 11 月 16 日第 597 次會議，有關「都市計畫規定以市地重劃方開發案件處理原則」，本案應依下列各點辦理：

- (一) 本案於完成本縣都市計畫委員會審定細部計畫後，依平均地權條例相關規定，先行擬具市地重劃計畫書，送經市地重劃主管機關審核通過後，再檢具本案細部計畫書、圖報由縣府逕予核定後實施；如無法於委員會審議通過紀錄文到 3 年內擬具市地重劃計畫書，送經市地重劃主管機關審核通過者，請於期限屆滿前敘明理由，重新提會審議延長上開開發期程。
- (二) 委員會審議通過紀錄文到 3 年內未能依照前項意見辦理者，仍應維持原計畫，惟如有繼續開發之必要，應重新依都市計畫法定程序重新辦理檢討變更。

表 1 土地使用計畫面積表

項目		面積(公頃)	佔本細部計畫面積百分比
土地使用分區	第二種住宅區	0.64	70.75%
公共設施用地	零售市場用地	0.08	8.68%
	道路用地	0.05	5.68%
	園道用地(兼供水溝使用)	0.13	14.89%
	小計	0.26	29.25%
合計		0.90	100.00%

註：1.第二種住宅區規劃面積為 0.636879 公頃，惟現行計畫面積為小數點 2 位，四捨五入後為 0.64 公頃。

2.零售市場用地規劃面積為 0.078139 公頃，道路用地規劃面積為 0.051118 公頃，園道用地（兼供水溝使用）規劃面積為 0.134085 公頃，惟現行計畫面積為小數點 2 位，四捨五入後分別為 0.07 公頃、0.06 公頃、0.13 公頃。

3.表列面積應以依據核定圖實地分割測量面積為準。

表 2 人民或團體陳情意見綜理表

編號	位置	陳情人	陳情理由及建議事項	初步研析意見	第 255 次 縣大會 決議
1	員林市三義段 651 地號	新東興工業(股)公司	<b>陳情理由：</b> 整體住宅區規劃、道路、國道、住宅配置未按原地最佳開發方式進行，目前基地規劃對我公司員在莒光路上之地主不利。 <b>建議事項：</b> 開發未曾派員與我公司小坪數地主詢問協商，開發建商想以財大氣粗取得莒光路多數後段低價土地，再依小坪數未達一戶分配標準之理由，同低價取得前段小坪數地主之土地，再以高價出售，其開發實屬不合理，我公司反對如此的都市計畫住宅區之變更，呈請貴府查核彰顯政府單位之惠允。	建議不予討論。 理由： 陳情內容非屬都市計畫範疇，故不予討論。	准照專案小組初步建議意見辦理。
2	員林市三義段 636、642-5、642-6 地號等三筆	王啟州	<b>陳情理由：</b> 1.細 10M-1 道路設制為何要 10 米，是否有圖利？可否改為 8 米。 2.補償費用不公，為何以 36000 元/m <sup>2</sup> 為基準，鄰近莒光路道路公告地價為 64000 元/m <sup>2</sup> 以上，642-0006 地號也有 39635 元/m <sup>2</sup> ，此補償費如何計算得出。 <b>建議事項：</b> 道路改為 8 米，可節省經費。此為巷弄用地，請斟酌各地主意見再訂定。 補償費請以實際市價為以，不可以 36000 元/m <sup>2</sup> 為基準，請重新計算清楚以市價補償，謝謝。	建議部分採納。 理由： 1.配合現況盡量減少拆除既有建物，將 10 米道路縮減為 8 米。 2.補償費用係採全區地價的初估平均值，其中鄰近莒光路部分誠如陳情人所述價格不斐，但絕大部分未鄰近莒光路土地公告現值甚至不到 28000 元/m <sup>2</sup> 。未來仍應以	准照專案小組初步建議意見辦理。

編號	位置	陳情人	陳情理由及建議事項	初步研析意見	第255次縣大會決議
				核定之重劃計畫書內容為準。	

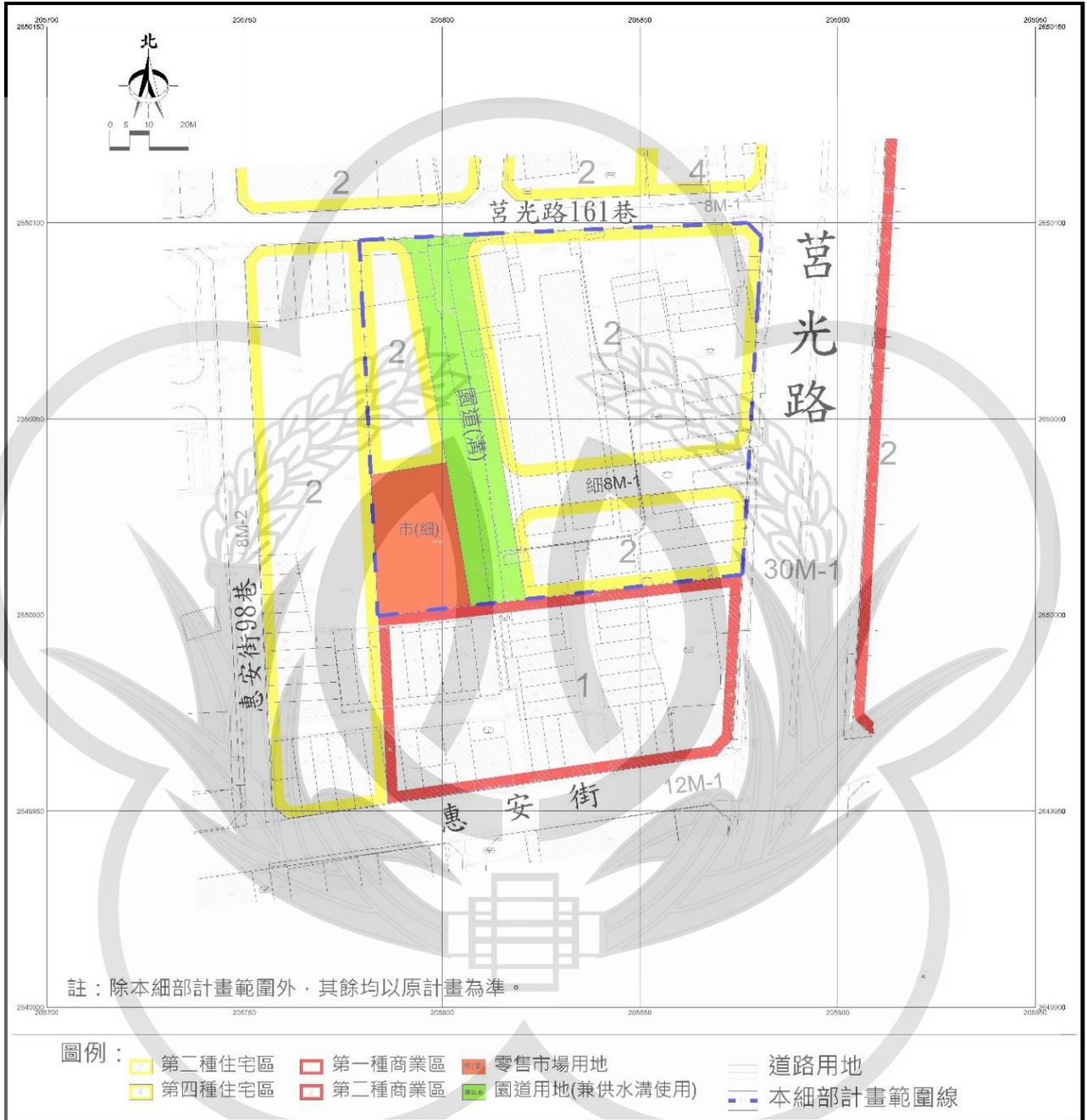


圖 1 細部計畫示意圖

審議案件第 2 案：采旺投資有限公司為「變更彰化市都市計畫（配合彰化火車站北區都市更新）以代金方式辦理開發」申請案

提案單位：采旺投資有限公司

說 明：

一、摘要：

(一) 緣 100 年 5 月 24 日內政部都市計畫委員會第 756 次會議第 7 案「變更彰化市都市計畫（配合彰化火車站北區都市更新）再提會討論案」變更內容明細表（附件 1），有關車站專用區變更為住宅區開發方式規定：「變更範圍內應至少提供 20% 之公共設施用地，並得另行擬定細部計畫…；或以應提供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付。」，本府於 100 年 12 月 20 日同意與土地所有權人簽訂協議書並同意以代金方式繳納，惟 101 年 11 月檢送計畫書報核時，經查核謄本所載所有權人已變更，考量原簽訂協議書之系爭土地所有權人已變更，為保障雙方權益，於 101 年 11 月 28 日函文契約終止。

(二) 經查旨案 104 年 8 月簽奉核准本案開發改採捐贈公共設施用地方式抵付，並於 104 年 8 月函文土地所有權人應採提供公共設施用地方式辦理，嗣 109 年 9 月采旺投資有限公司表示該區為封閉區域，公共設施可及集性低，如提供道路系統或鄰里性公園綠地系統，僅供該內部使用不具公益性，經其判斷屬其他特殊情形（附件 2），依「本縣都市計畫區土地變更回饋審議原則」遇有其他特殊情形，函請本縣都市計畫委員會審議改採繳納代金。

二、法令依據：彰化縣都市計畫區土地變更回饋審議原則。

三、擬定計畫範圍：無。

四、變更計畫內容：無。

五、人民或團體所提意見：無。

**六、專案小組審議情形：**本案於 109 年 11 月 5 日召開第 1 次專案小組審議，由胡召集人學彥、謝委員政穎、楊委員儒發、黃委員鴻銘等四人擔任專案小組成員，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：**本案回饋方式依專案小組意見回歸 100 年 5 月 24 日內政部 756 次會議決議事項，得採提供公共設施用地或代金繳納二種方式辦理，以符合本案計畫規定事項及維護及人民權益，與 104 年本府函請地主僅以提供公共設施方式辦理本案開發，是否限制人民權益宜，提請大會討論。

**八、圖表及附件：**

附件 1 100 年 5 月 24 日內政部都市計畫委員會第 756 次會議第 7 案變更內容明細表。

附件 2 采旺投資有限公司申請文件。

**決議：**同意本案按 100 年 5 月 24 日內政部 756 次會議決議事項，得採提供公共設施用地或代金繳納二種方式辦理回饋，有關代金計算及繳納部分須依「彰化縣都市計畫區土地變更回饋審議原則」辦理。

# 臨時動議報告第 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

提案單位：彰化縣政府

說明：

## 一、摘要：

- (一) 本次辦理彰化縣各都市計畫公共設施用地專案通盤檢討將依據「都市計畫公共設施保留地檢討變更作業原則」與相關法令之指導，核實檢討計畫人口、檢討不必要之公共設施用地，並研議以市地重劃、變更分區、都市更新及編列預算取得等方式辦理，並逐一檢討合適方案。本案業依都市計畫法定程序分三階段辦理草案公開展覽及說明會(民國 108 年 3 月 18 日起至 108 年 4 月 18 日、民國 108 年 6 月 27 日起至 108 年 7 月 29 日、民國 108 年 8 月 9 日起至 108 年 9 月 9 日止)，並受理民眾陳情意見後提送本縣都市計畫委員會審議。
- (二) 本案全數都計區皆已陸續召開本縣都市計畫委員會專案小組討論，依據本縣都市計畫委員會第 252 次會議及歷次專案小組委員所提意見，涉及原則性規範原則，爰提請大會報告。

**二、計畫位置與範圍：**本案以彰化縣境內 26 鄉鎮市之 31 處都市計畫區為規劃範圍，其中 8 處市鎮計畫，18 處鄉街計畫，5 處特定區計畫(八卦山脈風景特定區計畫於彰化縣境內共劃分為 5 處地區)，都市計畫區總面積為 13,263.71 公頃，其中公共設施用地面積 2,954.56 公頃。

## 三、辦理情形：

- (一) 本計畫分為彰化、員林、鹿港二林、溪湖、北斗、田中及和美等八大生活圈，並以八組都市計畫委員會專案小組進行審查，分別於 108 年 11 月 20 日、108 年 11 月 26 日、108 年 12 月 3 日、108 年 12 月 4 日、108 年 12 月 12 日、108 年 12 月 13 日、108 年 12 月 26 日召開第 1 次本縣都市計畫委員會

專案小組討論。

- (二) 其後於 109 年 8 月 4 日、6 日、11 日、13 日、18 日、21 日召開第 2 次專案小組聽取人民陳情意見，溪湖生活圈並於 109 年 12 月 1 日召開第 3 次專案小組進行人民陳情意見處理及實質內容討論。

#### 四、圖表及附件：

附表一 公共設施用地專案通盤檢討整體檢討原則修正對照表。

**決 定：**洽悉。本次確定本縣公設專通整體性檢討原則，未來本縣各都計區公保地依照此次討論原則進行檢討處理。



附表一 公共設施用地專案通盤檢討整體檢討原則修正對照表

項目	原公展方案	調整後內容
原則一	<p>本次以專案方式檢討公共設施保留地，對於每塊保留地皆應予以檢視及檢討處理，並注意全面檢討整體性與處理原則公平性、一致性。在財務計畫上，應以解決系統性(如道路、溝渠等用地)以外之全部公共設施保留地為目標。</p> <p>除屬特殊樣態之公共設施保留地，依原則三辦理外，其餘公共設施保留地應透過(1)整體開發、(2)編列預算取得(一般徵收)、(3)都市更新、(4)變更為分區等多元方式處理。</p>	<p>本次以專案方式檢討公共設施保留地，對於每塊保留地皆應予以檢視及檢討處理，並注意全面檢討整體性與處理原則公平性、一致性。在財務計畫上，應以解決系統性(如道路、溝渠等用地)以外之全部公共設施保留地為目標。</p>
原則二	<p>一般通盤檢討案(於 102 年以前(含)已辦理公開展覽者)及公共設施用地專案通盤檢討案(如郵政專檢)已處理之公共設施用地，本案不予重覆檢討，其餘公共設施保留地，除有急迫性、特殊性或配合中央及地方重大建設與施政計畫，須另案於一般通盤檢討或個案變更檢討外，原則皆納入本案檢討；前開另案採整體開發或變更回饋者，其回饋比例應比照本案辦理。</p>	<p>一般通盤檢討案(於 102 年以前(含)已辦理公開展覽)及公共設施用地專案通盤檢討案(如郵政專檢)已處理之公共設施用地，本案不予重覆檢討，其餘公共設施保留地原則皆納入本案檢討。</p>
原則三	<p>特殊樣態之檢討原則如下：</p> <p><b>特殊樣態 1. 已取得土地使用同意書</b> 都市計畫書已載明該公共設施用地係由私有土地之所有權人簽具土地使用同意書，經檢討後建議維持原計畫。</p> <p><b>特殊樣態 2. 向私有地主承租：</b> 考量使用或管理機關已與私有土地地主簽定承租契約，已對地主有其權益保障，除使用單位表示納入本案辦理外，其餘檢討後建議維持原計畫，暫不納入本次通盤檢討辦理。</p> <p><b>特殊樣態 3. 公園用地現為墳墓使用且尚未遷葬：</b> 部分公園現為墳墓使用且尚未遷葬，建議完成遷葬後再行檢討。</p> <p><b>特殊樣態 4. 因佔用訴訟中之爭議地：</b> 考量該土地刻因佔用訴訟中，恐與本案辦理期程無法配合，檢討後建議維持原計畫，暫不納入本次通盤檢討辦理。</p> <p><b>特殊樣態 5. 私有地現況為廟宇使用，又無法搬遷或劃為宗教專用區：</b> 考量私有地現況為廟宇使用，因位屬角地且面積狹小畸零，檢討後建議維持原計畫，暫不納入本次通盤檢討辦理。</p>	<p>同公展方案。</p>

項目	原公展方案	調整後內容			
原則四	<p>採整體開發方式處理者，以跨區市地重劃為原則，並應以下列原則辦理：</p> <p>(一)解編原則</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. 使用或管理機關表示無使用需求之公共設施，應優先納入整體開發予以解編，變更為可建築用地。</li> <li>2. 優先取得「市地重劃實施辦法」第 21 條共同負擔項目之公共設施用地；非屬共同負擔項目之公共設施用地次之，且應以整體開發範圍內公有土地優先指配(不含市地重劃實施辦法第 33 條規定土地)，且須依平均地權條例第 60 條相關解釋函令辦理。</li> </ol> <p>(二)為利後續與民眾溝通，市地重劃共同負擔項目以不超過 45%規定辦理。</p> <p>(三)每個都市計畫區以一處整體開發區為原則，另須跨越都市計畫區時，應以同一行政區辦理。</p> <p>(四)為達到全面性處理公共設施保留地，可予以檢討解編之公共設施用地較少時，得於符合都市計畫定期通盤檢討實施辦法第 17 條第 2 項規定但書「情形特殊」審議原則會議(內政部都市計畫委員會第 808 次會議報告)之前提下，適度檢討五項公設(公園、兒童遊樂場、綠地、廣場、體育場等用地)。</p> <p>(五)尚未辦理之附帶條件地區(不含已擬定細部計畫者)，得一併納入本案整體開發，惟採繳納代金回饋者仍維持其原附帶條件規定，暫不納入本案。</p>	<p>除屬特殊樣態之公共設施保留地依原則三辦理外，其餘公共設施保留地應透過(1)整體開發(市地重劃)、(2)變更為分區、(3)都市更新、(4)徵購、(5)剔除都市計畫範圍外等多元方式處理。</p>			
		處理方式	樣態	檢討原則	備註
		(1) 市地重劃 (附 1)	樣態一	<p>取得公設</p> <p>1. 考量地區發展情形，仍有使用需求或為其他公共設施用地，納入跨區重劃取得。</p> <p>1. 公設周邊計畫道路均未開闢，為利後續重劃，納入跨區重劃取得。</p> <p>2. 係屬機關等非屬市地重劃共同負擔公設，因重劃範圍內公有土地足夠指配，爰納入跨區重劃取得。</p>	<p>1. 每個都市計畫區以一處跨區整體開發區為原則，惟影響整體跨區重劃執行，且該公設具規模得自行辦理(僅一處：溪州文小三)。</p> <p>2. 市地重劃共同負擔項目以不超過 45%規定辦理。</p> <p>3. 優先取得「市地重劃實施辦法」第 21 條共同負擔項目之公共設施用地；非屬共同負擔項目之公共設施用地次之，且應以整體開發範圍內公有土地優先指配(不含市地重劃實施辦法第 33 條規定土地)，且須依平均地權條例第 60 條相關解釋函令辦理。</p> <p>4. 尚未辦理之附帶條件地區(不含已擬定細部計畫者)，得一併納入本案整體開</p>
			樣態	1. 已無使用需	

項目	原公展方案	調整後內容			
		二	分區	<p>求，解編為住宅區、商業區，以跨區市地重劃開發。</p> <p>2. 原附帶條件未開發區，經評估後納入跨區重劃開發。</p>	<p>發，惟採繳納代金回饋者仍維持其原附帶條件規定，暫不納入本案。</p>
		(2) 變更分區	樣態三(附4)	<p>已無使用需求，狹長零星地，考量鄰近分區編者</p> <p>調降容積率</p>	<p>1. 考量該類型土地並無新增公共設施用地，係屬公設用地調整為分區之變更回饋，爰依「彰化縣都市計畫區土地變更回饋審議原則」回饋比例調降容積率。</p> <p>2. 如後續開發地主有增加容積率之需求，得於申請建照前完成繳交代金後恢復原容積，代金計算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。</p>
		(2) 變更分區	樣態四(附)	<p>已無使用需求，產權單純者</p> <p>繳納代金</p>	<p>1. 依據「彰化縣都市計畫區土地變更回饋審議原則」屬合法建物之私有</p>

項目	原公展方案	調整後內容			
		2)	或 捐 地		<p>土地或面積規模小，符合繳納代金者，考量該類型土地並無新增公共設施用地，係屬公設用地調整為分區之變更回饋，爰依「彰化縣都市計畫區土地變更回饋審議原則」回饋比例辦理。</p> <p>2. 屬於捐地回饋方式者，除依據「彰化縣都市計畫區土地變更回饋審議原則」劃設公共設施用地外，應予建照核發前完成完成公共設施用地開闢後無償移轉登記予彰化縣。(僅一處:永靖市三)</p>
		(2) 變 更 分 區	樣 態 五	<p>免予回饋</p> <p>1. 恢復原分區 2. 變更為毗鄰農業區、保護區 3. 調整分區名稱(如:立達商工變更為文教區)</p>	
		(3) 都 市 更 新 (附	樣 態 六	<p>部分已開闢市場用地因土地及建築物所有權人複雜，爰劃定都市更新地區。</p>	

項目	原公展方案	調整後內容		
		3)		
		(4) 徵購	樣態七	<p>1. 係屬機關用地等非屬市地重劃共同負擔公設，因重劃範圍內公有土地不夠指配，爰維持原計畫一般徵收取得。</p> <p>2. 面積小於附表1之零星土地予以維持原計畫一般徵收取得。</p> <p>3. 已依原計畫開闢使用但卻未依原計畫徵收取得產權者，由需地機關未來依原計畫補辦徵收作業予以維持原計畫。</p>
		(5) 剔除都市計畫範圍	樣態八	<p>考量使用情形與周邊非都市土地相同，或地形地勢不適宜保留公共設施用地，建議剔除都市計畫範圍。</p>

## 彰化縣都市計畫委員會第 255 次委員會議

一、會議時間：109 年 12 月 11 日（星期五）上午 9 時 30 分

二、會議地點：本府 3 樓簡報室

三、主持人：王主任委員惠美

四、出（列）席委員：

紀錄：朱育璇

出席委員	簽到處	代理人	
		職稱	簽到處
洪副主任委員榮章			
陳委員威宏	陳威宏		
陳委員麗梅	陳麗梅	技正	陳麗梅
劉委員坤松		科長	劉坤松
田委員飛鵬		科長	李連生
胡委員學彥	胡學彥		
劉委員立偉	劉立偉		

謝委員政穎	謝政穎
林委員昌修	
謝委員式毅	
楊委員儒發	楊儒發
林委員峰田	林峰田
施委員鴻志	施鴻志
梁委員志成	
江委員同文	
莊委員翰華	莊翰華
陳委員建元	
黃委員鴻銘	黃鴻銘

單位	職稱	簽到	職稱	簽到
彰化縣員林市公所		白任高		
本府地政處		柯國光 黃信中		
本府工務處				
本府法制處		王曉拱		
本府建設處	科長	吳錦興	技士	施玉成
			科員	朱育璇
			科員	陳厚辰
			技佐	曾國欣