檔　　號:
保存年限:

彰化縣政府 函

地址：50001彰化市中山路2段416號
承辦人：技士 溫志偉
電話：04-7531263
電子信箱：a620497@email.chcg.gov.tw

受文者：本府建設處

發文日期：中華民國112年6月2日
發文字號：府建城字第1120211195號
速別：普通件
密等及解密條件或保密期限：
附件：本縣都市計畫委員會第272次會議紀錄1份（電子檔1份）

裝

主旨：檢送本府112年5月26日召開本縣都市計畫委員會第272次會議紀錄1份，本次審議案件涉及貴管權責部分，請依決議辦理，請查照。

說明：依據本府112年5月15日府建城字第1120175208號開會通知單續辦。

訂

正本：王主任委員惠美、施鴻志委員、江同文委員、莊翰華委員、黃鴻銘委員、李克聰委員、曾國鈞委員、胡學彥委員、賴美蓉委員、蕭輔導委員、林瑞峰委員、謝政穎委員、張梅英委員、黃俊熹委員、李素馨委員、侯志淵委員、林田富委員、劉玉平委員、蔡和昌委員、劉坤松委員、王瑩琦委員、陳明龍諮詢委員、國防部政治作戰局、財政部國有財產署中區分署彰化辦事處、彰化縣文化局、彰化市公所、龍邑工程顧問股份有限公司、達觀工程顧問有限公司、彰化縣警察局、本府財政處
副本：本府建設處更新發展科、本府建設處 電子公文交換章 2023/06/02 11:07:13

線

城鄉計畫科　收文:112/06/02
031120017726　3 無附件

彰化縣都市計畫委員會第 272 次會議紀錄

一、 時間：112 年 5 月 26 日（星期五）上午 9 時 30 分

二、 地點：本府 3 樓簡報室

三、 主席：王主任委員惠美(出席委員互推劉委員玉平代理主席)

(依各級都市計畫委員會組織規程第 7 條規定，主任委員不克出席會議時，由副主任委員代理主席，副主任委員亦不克出席者，由出席委員互推一人代理主席。)

紀錄彙整：溫志偉

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 271 次會議紀錄

決定：確定。

七、 審議案件：

（一）審議案第 1 案：彰化縣政府為「變更彰化市細部計畫（配合彰化中興莊眷村文化保存計畫容積調派）案」

（二）審議案第 2 案：彰化縣政府為「劃定彰化市警察宿舍周邊地區都市更新地區暨訂定都市更新計畫案」

八、 臨時動議案件：

無

九、 散會：上午 11 時 30 分

審議案第 1 案：彰化縣政府為「變更彰化市細部計畫（配合彰化中興莊眷村文化保存計畫容積調派）案」

提案單位：彰化縣政府

說　　明：

一、摘要：

（一）「彰化中興莊」為國防部選定全國 13 處「眷村文化保存園區」之一，為維護與保全眷村環境，彰化縣文化局依「文化資產保存法」訂定「彰化縣聚落建築群彰化中興莊保存及再發展計畫」規劃「彰化中興莊眷村文化園區」，以保存及活化聚落建築群定著範圍內之老舊眷舍，並配合周邊藝文與社教資源，創造多元化使用。爰此，考量公產管理機關權益及發揮公有土地價值，就文化資產定著範圍內屬國防部政治作戰局經管土地，依《國軍老舊眷村改建條例》規定，循都市計畫法定程序完成「等值容積調派」後，將土地管理權無償撥用予地方政府，爰推動都市計畫變更作業。

（二）配合「彰化中興莊」保存及再發展需要，業由國防部及文化部補助辦理相關規劃及現場修復工程，目前已有部分眷舍修復完畢並陸續提供廠商進駐使用，預計於 114 年全區對外開放營運，計畫期程具急迫性，實有逕為變更都市計畫之必要，因此經彰化縣政府認列屬地方興建之重大設施所需，並經彰化縣政府 110 年 6 月 16 日府建城字第 1100197661 號函同意依《都市計畫法》第 27 條第 1 項第 4 款暨第 2 項規定逕為變更都市計畫，以利彰化中興莊聚落建築群之後續保存、修復及再利用。

（三）本案經 111 年 8 月 23 日及 112 年 2 月 18 日召開 2 次規劃報告書審查會議，審查委員皆為本縣都市計畫委員，經決議修正後通過，於 112 年 4 月 14 日起至 112 年 5 月 14 日辦理公開展覽，並於 112 年 5 月 2 日上午 10 點假彰化縣政府 1 樓視聽簡報室舉辦公開說明會完竣，期間並無陳情

意見，且土地所有權人單一(國防部政治作戰局)，又屬本縣推動重大建設之一，爰提請大會討論。

二、法令依據：都市計畫法第 27 條第 1 項第 4 款暨第 2 項。

三、變更計畫位置及範圍：

本案變更位置之容積調派送出基地及接受基地轄屬彰化縣彰化市，於彰化市都市計畫東側分別臨中山路（送出基地）及學士街（接受基地）之住宅區。

容積調派送出基地變更範圍為中興莊聚落建築群定著範圍內國防部政治作戰局管理土地部分，包含彰化縣彰化市中山段 56-2 地號等 5 筆土地，謄本面積合計約 0.21 公頃；接受基地變更範圍為慈光八村及耿清寰散戶，包含彰化縣彰化市牛稠子段山腳小段 378-5 地號等 14 筆土地，謄本面積合計約 0.47 公頃。

四、變更計畫內容：

變更內容明細詳表 1、表 2；變更計畫示意詳圖 1、圖 2、圖 3；事業及財務計畫詳附件 1。

五、公民或團體所提意見：無。

六、圖表及附件：

表 1　變更內容明細表

表 2　土地使用分區管制要點修訂前後對照表

圖 1　變更編號區位示意圖

圖 2　變一案（容積調派送出基地）變更計畫示意圖

圖 3　變二案（容積調派接受基地）變更計畫示意圖

附件 1 事業及財務計畫

決議：

本案除依下列意見修正外，其餘准照本次會中所提計畫書、圖通過，並請檢送修正計畫書、圖入府後，賡續由業務單位查核後辦理發布實施事宜。

(一) 變更案第一案住宅區（特一）容積率 160%之訂定，除

係依「聚落建築群彰化中興莊保存及再發展計畫」訂定容積外，請就都市計畫層面補充說明容積率之訂定方式及相關案例辦理情形。

(二)因應眷村文化園區對外開放之期程急迫性，以及國軍老舊眷村改建基金作價之需要，本案先就國防部政治作戰局管理土地辦理細部計畫變更，惟考量都市計畫土地規劃整體性及完整性，建議於計畫書新增「其他事項」，並說明後續彰化市公所辦理通盤檢討時，需將彰化中興莊聚落建築群定著土地範圍檢討變更為「眷村文化專用區」或其他適宜之土地使用分區。

(三)事業及財務計畫之土地取得方式內文建議修正為「變更範圍土地目前均屬於國防部政治作戰局管理，本計畫依『國軍老舊眷村改建條例』第 11 條規定辦理容積調派變更都市計畫後，由彰化縣政府無償撥用取得土地管理權」，並檢核計畫書相關用詞誤繕或語句不通順部分請統一修正。

(四)請將財政部國有財產署 111 年 12 月 21 日「國有土地活化運用顧問輔導專案小組」會議紀錄納入計畫書之附件。

表 1　變更內容明細表

編號	位置	變更內容		變更理由	備註
		原計畫	新計畫		
一	彰化中興莊	住宅區 0.21 公頃	住宅區(特一) 0.21 公頃	為彰化中興莊聚落建築群定著範圍內國防部政治作戰局經管土地，依國軍老舊眷村改建條例規定，以及配合「彰化中興莊」之眷村文化保存辦理容積調派，作為容積送出基地將容積調派至接受基地，並配合檢討變更住宅區土地使用分區及土地使用強度。	彰化市中山段 56-2、56-3、56-4、56-5、56-6 地號等 5 筆土地。
二	慈光八村及耿清寰散戶	住宅區 0.47 公頃	住宅區(特二) 0.47 公頃	為國防部政治作戰局經管土地，依國軍老舊眷村改建條例規定，及配合「彰化中興莊」之眷村文化保存辦理容積調派，作為容積接受基地以接受中興莊國防部政治作戰局經管土地移出之容積，故配合檢討變更住宅區土地使用分區及土地使用強度。	彰化市牛稠仔段山腳小段 378-5、378-6、378-11、378-12、378-13、378-14、378-17、378-18、378-21、378-22、378-45、378-117、378-118、378-119 地號等 14 筆土地。
三	土地使用分區管制要點	原土地使用分區管制要點（詳見土地使用分區管制要點修訂前後對照表）	修訂後土地使用分區管制要點（詳見土地使用分區管制要點修訂前後對照表）	為辦理容積調派作業，爰配合容積調派內容修訂土地使用分區管制要點。	--

註：1.表內面積應依都市計畫核定圖實地分割測量面積為準。
2.凡本次計畫未指明變更部分，均應依原計畫為準。

表 2　土地使用分區管制要點修訂前後對照表

原條文	變更後條文	變更理由
第二點 住宅區之建蔽率不得大於 60%，容積率不得大於 200%。其中住宅區(註)之建蔽率不得大於 60%，容積率不得大於 140%。	第二點 1.住宅區之建蔽率不得大於 60%，容積率不得大於 200%。其中住宅區(註)之建蔽率不得大於 60%，容積率不得大於 140%。 2.住宅區(特一)建蔽率不得大於 60%，容積率不得大於 160%。住宅區(特二)建蔽率不得大於 60%，容積率不得大於 280%。	1.參考都市計畫法第 83-1 條規定具有紀念性或藝術價值之建物與歷史建築之保存維護，得以容積移轉方式辦理之精神，並配合「彰化中興莊」之眷村文化保存辦理容積調派，增訂住宅區(特一)及住宅區(特二)之土地使用強度規定。 2.住宅區(特一)變更範圍之可建築容積已全部調派至接受基地，並依據文化資產保存法及相關規定執行管理維護，惟考量基地內原有眷舍保存及再發展需要，故參考「聚落建築群彰化中興莊保存及再發展計畫」之規劃及彰化中興莊眷村文化園區使用情形，增訂建蔽率 60%及容積率 160%，以符實際。

		3.配合彰化中興莊眷村文化園區保存及再發展辦理等值容積調派，檢討變更接受送出基地原可建築容積總量，將基準容積率由原 200%提升至 280%，該容積率未超出基準容積率之 40%上限，建蔽率則維持 60%。

圖 1　變更編號區位示意圖

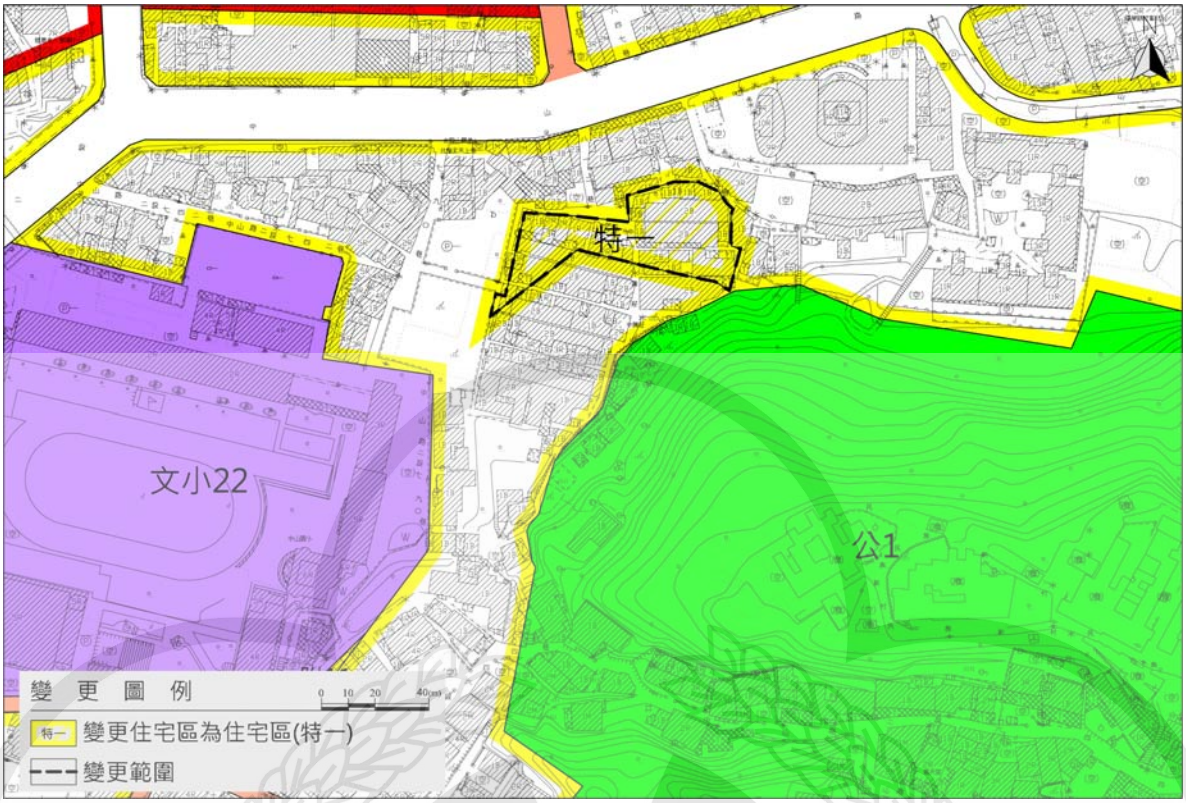

圖 2　變一案（容積調派送出基地）變更計畫示意圖

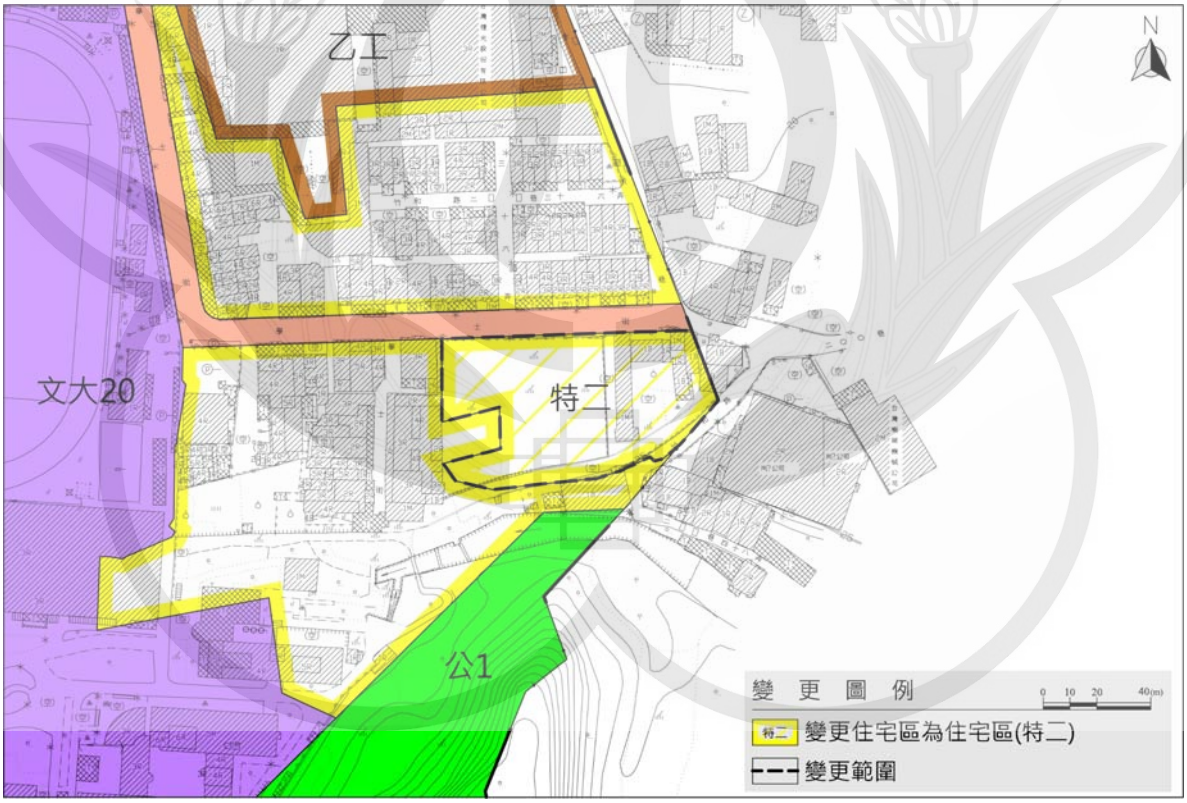

圖 3　變二案（容積調派接受基地）變更計畫示意圖

附件 1 事業及財務計畫

一、土地取得方式

變更範圍土地目前均屬於國防部政治作戰局管理，本計畫依「國軍老舊眷村改建條例」第 11 條規定辦理容積調派變更都市計畫後，由彰化縣政府無償撥用取得土地。

二、事業及財務計畫

配合「聚落建築群彰化中興莊保存及再發展計畫」預定完成期限為 114 年，開發經費預估約 17,940 萬元，而經費來源則由主辦單位申請國防部、文化部補助，以及自行編列預算或尋求其他經費支應。

附表 1　事業及財務計畫表

土地使用分區項目	面積(公頃)	土地取得方式				開發經費（萬元）					主辦單位	預定完成期限	經費來源
		協議價購	一般徵收	公地無償撥用	其他	土地徵購費	地上物補償費	整地費	工程費	合計			
住宅區(特一)	0.21	--	--	√	√(容積調派)	--	--	--	17,940	17,940	彰化縣政府	114年	1.申請國防部、文化部補助。 2.自行編列預算或尋求其他經費支應。

註：1.本表所列開發經費及預定完成期限得視主辦單位財務狀況酌予調整。
2.本表面積僅供參考，實際應以核定圖實地分割測量面積為準。

審議案第 2 案：彰化縣政府為「劃定彰化市警察宿舍周邊地區都市更新地區暨訂定都市更新計畫案」

提案單位：彰化縣政府。

說　　明：

一、摘要：

（三）為活化彰化市華山路警察宿舍及彰化魚市場兩處公有土地，改善周邊社區都市防災功能及公共設施整體環境，本府於 110 年 6 月啟動「彰化市警察宿舍周邊地區都市更新先期規劃案」，經評估結果建議優先劃定彰化市警察宿舍周邊地區為都市更新地區，以中華路與中正路二段交會處向南沿中正路二段，至公兒 17 用地向東沿彰化市舊城區都市更新地區南側範圍，東以民族路、南以曉陽路、西以鐵路東側綠園道七用地、西北以中華路為界，面積約 13.13 公頃。另於上開更新地區內劃定 2 處重建更新單元，即「華山路警察宿舍」及「彰化魚市場」都市更新單元，透過公辦都市更新方式推動重建，提供高品質住宅、商業及公共服務機能空間。

（四）上開範圍經先期規劃評估符合都市更新條例第 5 條及第 6 條第 1 項第 1、3 及第 4 款優先劃定更新地區及訂定都市更新計畫之條件，爰依都市更新條例第 9 條規定，準用都市計畫法有關細部計畫規定程序提送本次大會審議。

（五）本案經本府 112 年 3 月 30 日府建新字第 1120117548 號公告自 112 年 4 月 14 日至 112 年 5 月 15 日辦理公開展覽，並於 112 年 4 月 26 日下午 2 時假本府 1 樓視聽簡報室舉行公開展覽說明會完竣。

二、法令依據：都市更新條例第 5 條、第 6 條及第 9 條。

三、劃定更新地區範圍：詳圖 1 及計畫書。

四、計畫內容：詳計畫書。

五、公民或團體陳情意見：無。

六、提大會討論事項：

（六）本案係依本府辦理「彰化市警察宿舍周邊地區都市更新先期規劃案」成果提送都市更新計畫，上開先期規劃各階段報告書均經本府審查通過同意備查，故未經專案小組審議逕提大會審議。

（七）依都市更新條例第 9 條規定，更新地區之劃定及都市更新計畫之訂定準用都市計畫法有關細部計畫規定程序辦理，爰將本案都市更新計畫提請本次大會審議。

七、圖表及附件：

圖 1　劃定更新地區範圍示意圖

決議：

本案除依下列意見修正外，其餘准照本次會中所提計畫書、圖通過，並請檢送修正計畫書、圖入府後，賡續由業務單位查核後辦理發布實施事宜。

(一)請補充本案警察宿舍更新單元實施後，既成巷道防災功能提升之說明，強化本案都市更新實施之必要性。

(二)

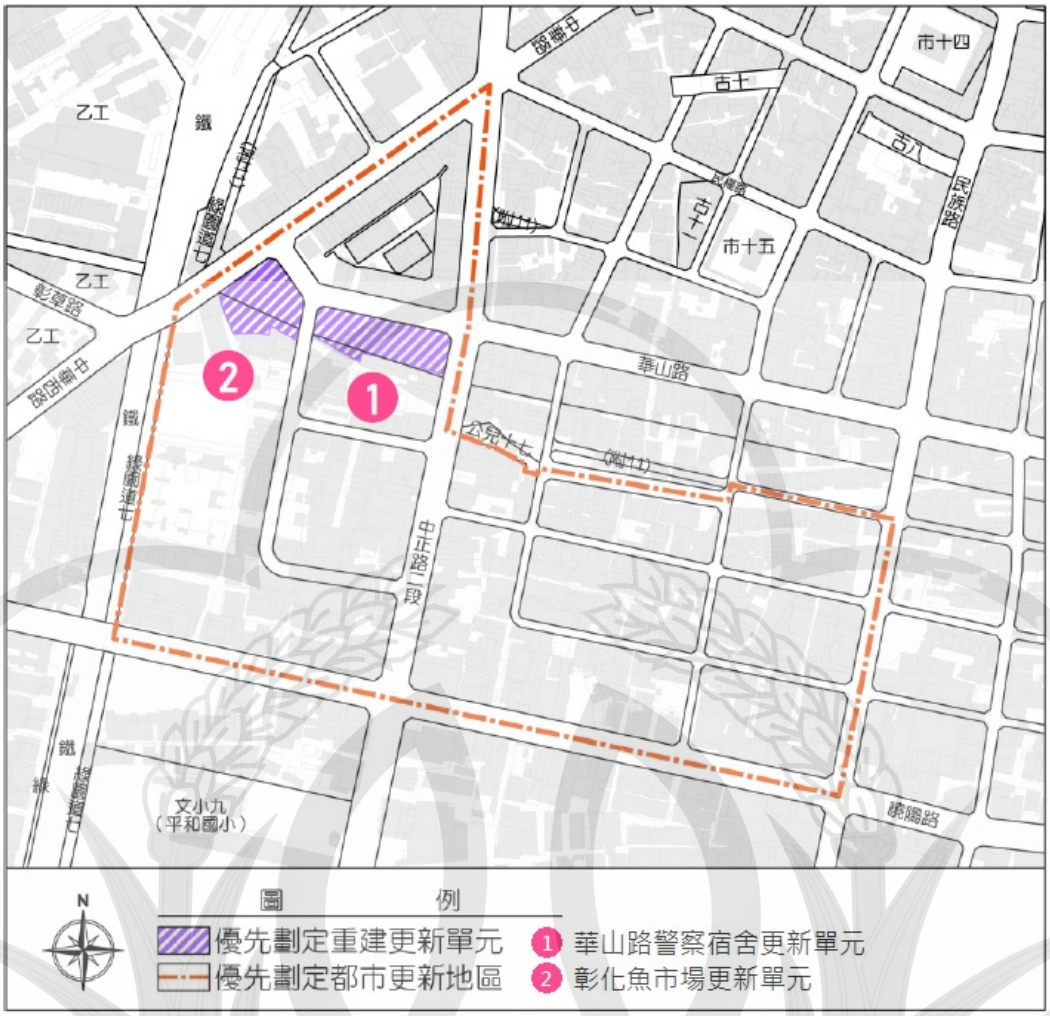

圖 1　劃定更新地區範圍示意圖