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：技士代理科長 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7月13日
發文字號：府建城字第1120265550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273次會議紀錄1份(電子檔1份)

裝

主旨：檢送本府112年6月30日召開本縣都市計畫委員會第273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6月17日府建城字第1120228408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、明慶行銷有限公司、龍楹工程顧問有限公司、財政部國有財產署中區分署彰化辦事處、經濟部工業局、彰化縣彰化市公所、彰化縣消防局、彰化縣環境保護局、本府經濟暨綠能發展處、本府農業處、本府工務處、本府城市暨觀光發展處、本府水利資源處、本府地政處、本府交通處、本府建設處更新發展科、彰化縣溪州鄉公所、本府建設處建築管理科

線

副本：本府建設處 電子公文交換章 2023/07/13 16:14:18

彰化縣都市計畫委員會第 273 次會議紀錄

一、 時間：112 年 6 月 30 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 272 次會議紀錄

決定：確定。

七、 審議案件：

（一）審議案第 1 案：變更高速公路彰化交流道附近特定區計畫(配合彰化市大埔截水溝堤岸道路拓寬工程)案

（二）審議案第 2 案：「變更高速公路彰化交流道附近特定區主要計畫（磚磁段地區部分農業區為乙種工業區）案」及「擬定高速公路彰化交流道附近特定區計畫（磚磁段地區乙種工業區）細部計畫案」

（三）審議案第 3 案：變更溪州都市計畫（部分農業區為環保設施用地、道路用地）案有關土地使用分區管制要點第四點疑義討論案

八、 臨時動議案件：

無

九、 散會：上午 11 時 10 分

審議案第 1 案：變更高速公路彰化交流道附近特定區計畫(配合彰化市大埔截水溝堤岸道路拓寬工程)案

提案單位：彰化縣政府

說明：

一、摘要

(一)彰化市大埔截水溝位於彰化市南側(詳圖 1-1)，其現況堤岸道路起點自台 19 線(中華西路彰水橋)，往東沿大埔截水溝兩側堤岸道路，跨越國道 1 號及穿越縱貫鐵道，沿著與崙美路、台 1 線、縣道 137 道等路口平交，終點自中興路口止，全線長約 4.5km 之東西向路廊，現況於尖峰時段交通壅塞嚴重。為建構彰化市南側一條便捷交通路線，彰化縣政府擬規劃利用大埔截水溝堤岸道路加以拓寬，並提昇為一般(市區)道路，以期有效發揮彰化市「南外環道路」之功能，並建構便捷高速公路連絡道路服務系統，促進彰化市東側及南側之都市發展

前述拓寬道路用地並已於民國 111 年 9 月 22 日發布實施「變更高速公路彰化交流道附近特定區計畫(配合彰化市大埔截水溝堤岸道路拓寬工程)」在案，但因配合(1)現地之地形與地物之路權調整、(2)考量當地民眾(房)進出動線安排更安全平順(諸如平面側車道之延長、現況道路銜接處之調整及人行道一致性等)(3)反應部分畸零地一併收編納入公地等要求情況下，擬將上述所須之額外用地，納入本案工程施作範圍。因此，需再辦理變更部分用地(農業區、住宅區)為道路用地，使其符合都市計畫之分區使用管制，此乃本案之緣由。。

(二)本案於 112 年 4 月 26 日府建城字第 1120143209 號文辦理公告公開展覽作業，公開展覽期間自 112 年 5 月 5 日起至 112 年 6 月 5 日止，並舉辦下列四場說明會：

1.112 年 5 月 16 日上午 10 時 0 分於彰化縣政府 3 樓第二會議室。

2.112 年 5 月 16 日下午 2 時 0 分於和美鎮公所 3 樓會議室。

3.112 年 5 月 17 日上午 10 時 0 分於秀水鄉公所 2 樓會議室。

4.112 年 5 月 17 日下午 2 時 0 分於花壇鄉公所 2 樓會議室。

二、法令依據：依據「都市計畫法」第 27 條第一項第四款辦理。

三、變更計畫範圍

本案變更範圍為配合民國 111 年 9 月 22 日發布實施「變更高速公路彰化交流道附近特定區計畫(配合彰化市大埔截水溝堤岸道路拓寬工程)案」所需增加變更之範圍，合計有七處，面積 0.1630 公頃；變更範圍內現行都市計畫編定為農業區、河川區(排水使用)、住宅區及高速公路用地。(詳圖一之變更位置示意圖)。

四、變更理由及內容：詳變更計畫內容綜理表(表一)。

五、實施進度及經費：事業及財務計畫概算表(表三)

六、公民或團體所提意見：公開展覽期間共收到公民或團體陳情意見計 1 件，詳人民或團體陳情意見處理情形說明表(表四)。

七、提大會討論事項：無。

八、圖表及附件：

圖一 工程位置圖

圖二 變更位置示意圖

圖三 變更內容示意圖(一)

圖四 變更內容示意圖(二)

圖五 變更內容示意圖(三)

圖六 變更內容示意圖(四)

表一 變更計畫內容綜理

表二 變更前後面積對照表

表三 事業及財務計畫概算表

表四 人民或團體陳情意見處理情形說明表

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，由業務單位查核後報請內政部核定，人陳案詳表四。

(一) 本案案名與 111 年 9 月 22 日發布實施案相同，建議修正為「變更高速公路彰化交流道附近特定區計畫(配合彰化市大埔截水溝堤岸道路拓寬工程路權調整) 」案。

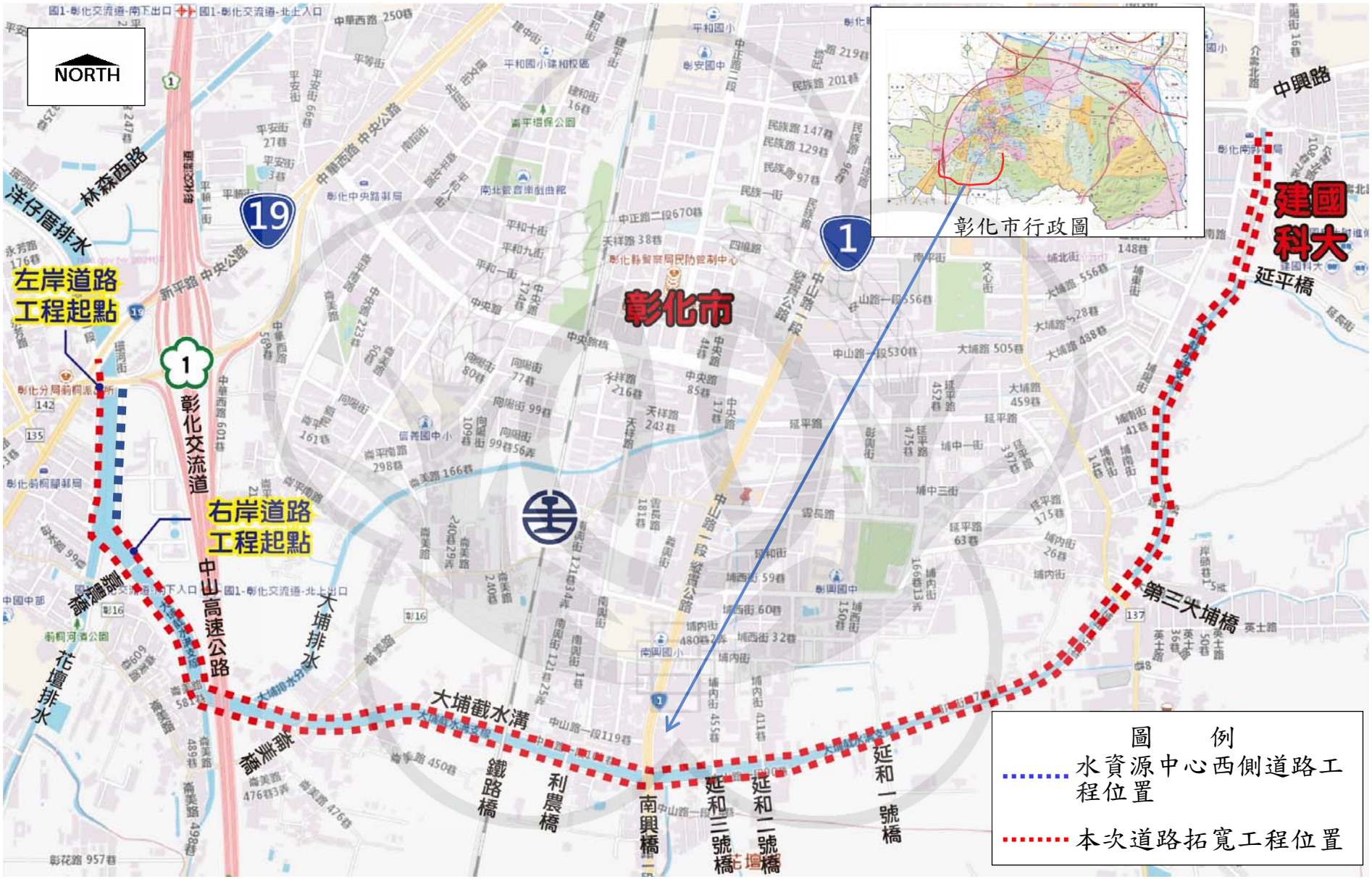
(二) 變更理由請參考已發布實施內容，補充敘述說明。

(三) 計畫書建議補充環境敏感區位分析等資料。

(四) 變更內容示意圖圖面模糊，請修正。

(五) 計畫書表 5-1 請修正為實施進度及經費表。

(六) 部分文字敘述表達不通順，請再修正。


NORTH
彰化市
彰化市行政圖
左岸道路
工程起點
右岸道路
工程起點
洋仔厝排水
林森西路
彰化交流道
中山高速公路
大埔排水
花壇排水
大埔截水溝
鐵路橋
利農橋
南興橋
延和三號橋
延和二號橋
延和一號橋
第三大埔橋
延平橋
中興路
建國科大
圖　例
水資源中心西側道路工程位置
本次道路拓寬工程位置

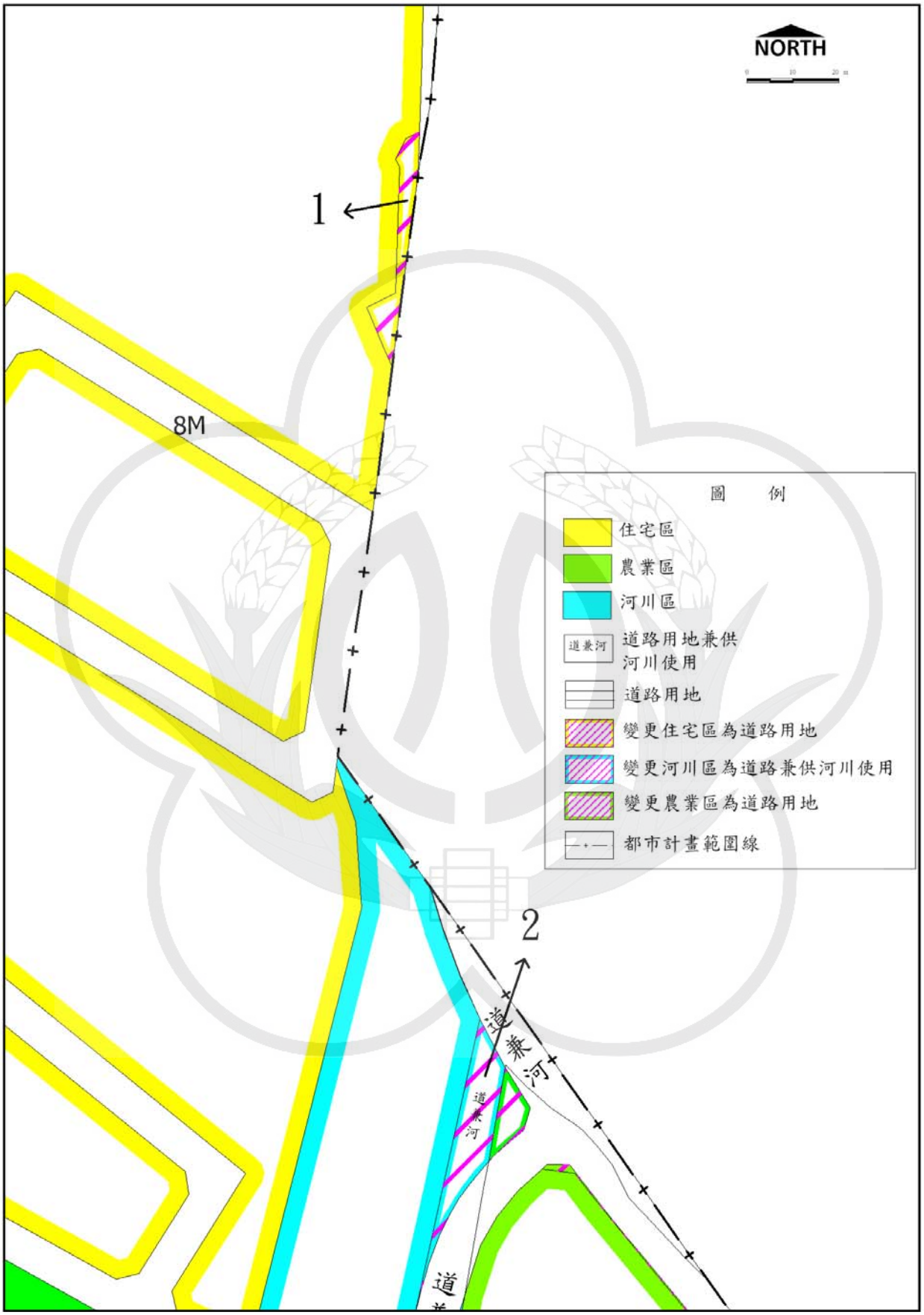
圖一　工程位置圖

圖二 變更位置示意圖

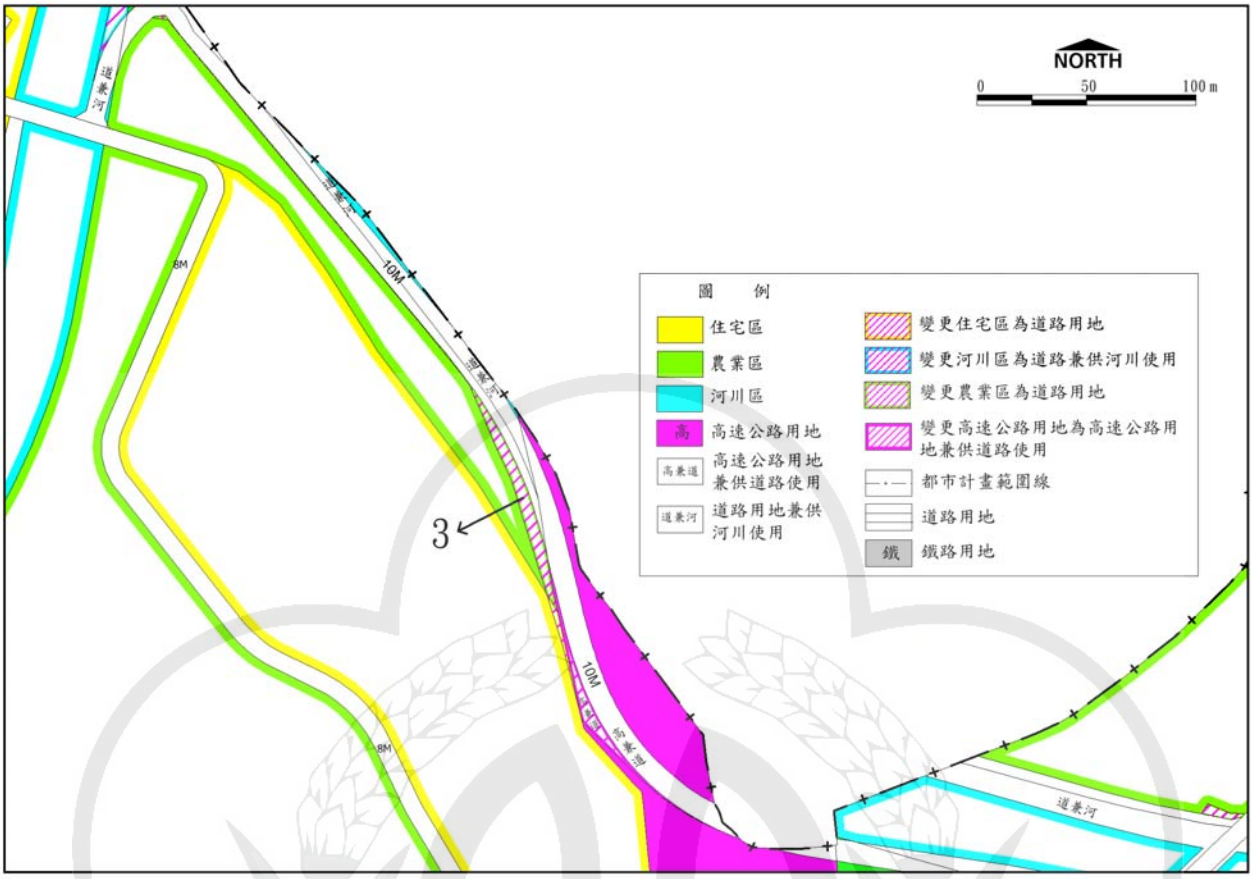
表一 變更計畫內容綜理表

<table>
<tr><th rowspan="3">編號</th><th rowspan="3">變更位置</th><th colspan="4">變更內容</th><th rowspan="3">變更理由</th></tr>
<tr><th colspan="2">變更前</th><th colspan="2">變更後</th></tr>
<tr><th>土地分區</th><th>面積(公頃)</th><th>土地分區</th><th>面積(公頃)</th></tr>
<tr><td rowspan="4">1</td><td rowspan="4">計畫區東側大埔截水溝堤岸道路</td><td>農業區</td><td>0.0755</td><td>道路用地</td><td>0.0755</td><td rowspan="4">彰化市大埔截水溝堤岸道路拓寬工程用地變更案於民國111年9月22日發布實施，但因配合：
1.現地之地形與地物之路權調整。
2.考量當地民眾進出動線安排更安全平順。
3.反應部分畸零地一併收編納入公地等要求。
將上述所須之額外用地，納入本案工程施作範圍。</td></tr>
<tr><td>河川區(排水使用)</td><td>0.0294</td><td>道路用地兼供河川使用</td><td>0.0294</td></tr>
<tr><td>住宅區</td><td>0.0263</td><td>道路用地</td><td>0.0263</td></tr>
<tr><td>高速公路用地</td><td>0.0318</td><td>高速公路用地兼供道路使用</td><td>0.0318</td></tr>
</table>

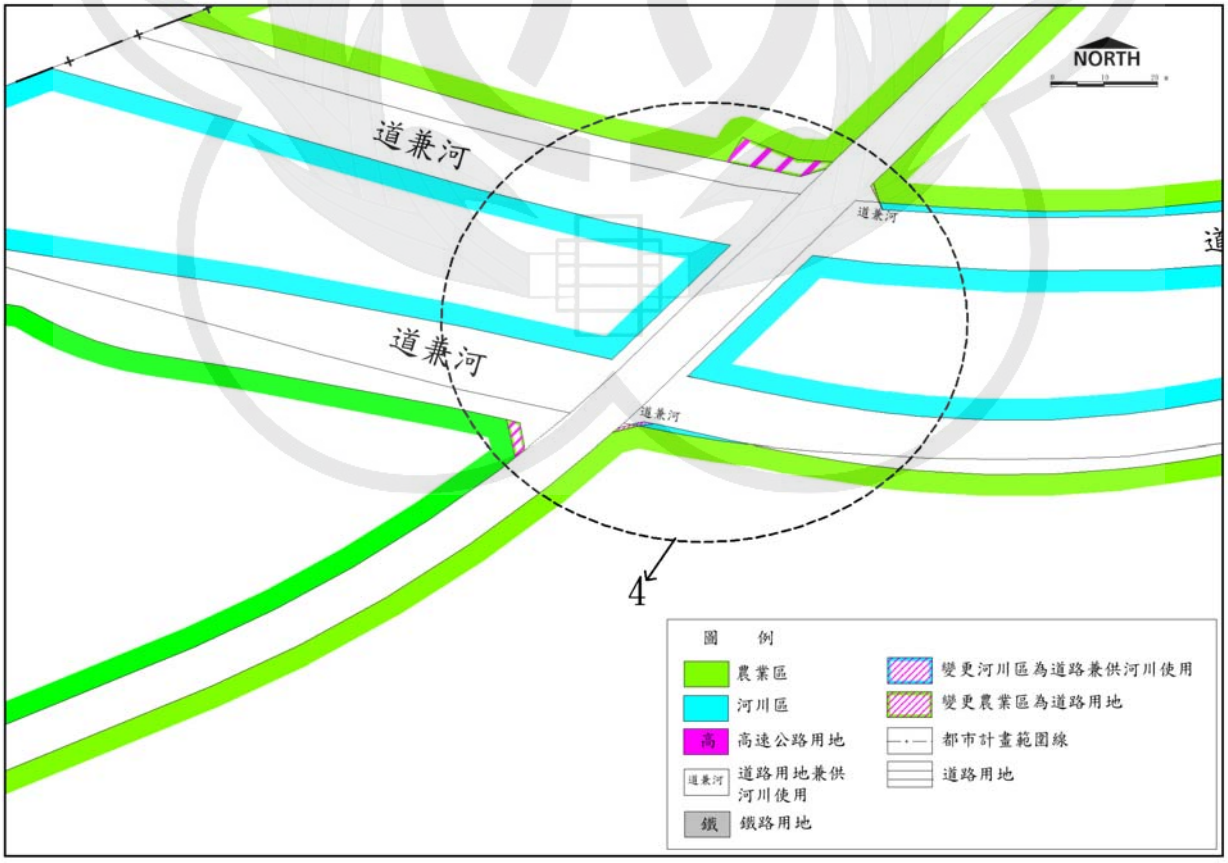
註：實際面積依核定圖實地分割測量面積為準。


NORTH
1
8M
圖 例
住宅區
農業區
河川區
道路用地兼供河川使用
道路用地
變更住宅區為道路用地
變更河川區為道路兼供河川使用
變更農業區為道路用地
都市計畫範圍線
2
道兼河
道兼河
道

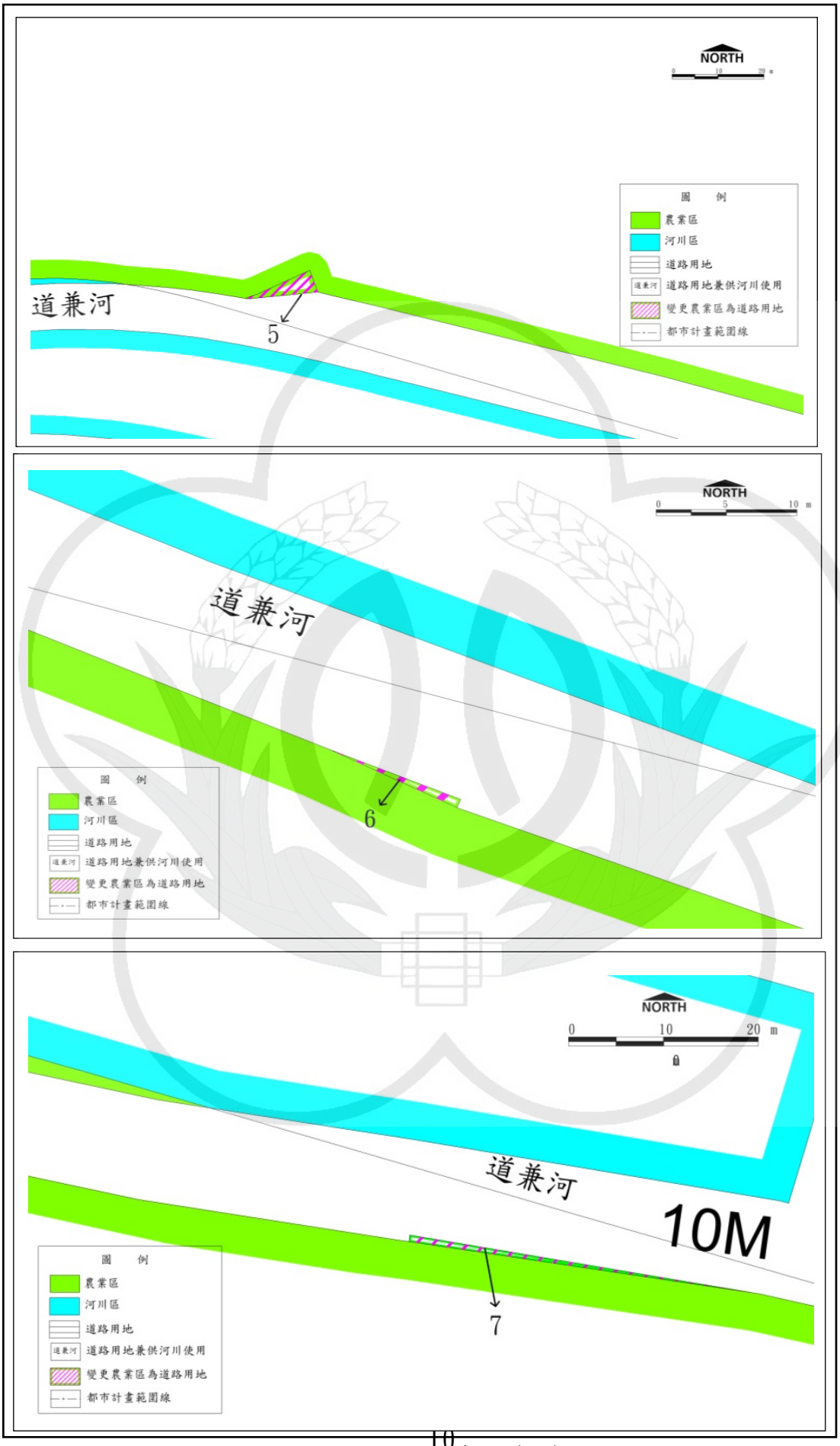
圖三 變更內容示意圖(一)



圖四 變更內容示意圖(二)



圖五 變更內容示意圖(三)


NORTH
0 10 20 m
圖 例
農業區
河川區
道路用地
道兼河 道路用地兼供河川使用
變更農業區為道路用地
都市計畫範圍線
道兼河
5
NORTH
0 5 10 m
道兼河
6
圖 例
農業區
河川區
道路用地
道兼河 道路用地兼供河川使用
變更農業區為道路用地
都市計畫範圍線
NORTH
0 10 20 m
道兼河
10M
7
圖 例
農業區
河川區
道路用地
道兼河 道路用地兼供河川使用
變更農業區為道路用地
都市計畫範圍線

圖六 變更內容示意圖(四)

表二 變更前後面積對照表

項　目		計畫面積（公頃）	變更增減面積(公頃)	變更後		備　註
				計畫面積（公頃）	佔計畫面積比例(%)	
土地使用分區	住宅區	162.4414	-0.0263	162.4414	8.27	
	商業區	1.45	0	1.45	0.07	
	乙種工業區	132.8152	0	132.8152	6.77	
	零星工業區	10.67	0	10.67	0.54	
	貨物轉運中心	15.59	0	15.59	0.79	
	文教區(供私立正德高中使用)	3.82	0	3.82	0.19	
	電信事業專用區	0.66	0	0.66	0.03	
	河川區(排水使用)	42.5638	-0.0294	42.5344	2.17	
	農業區	1421.0737	-0.0755	1420.9982	72.38	
	小　計	1791.0841	-0.1312	1790.9529	91.22	
公共設施用地	機關用地	4.85	0	4.85	0.25	
	學校用地	5.97	0	5.97	0.30	
	公園用地	0.80	0	0.80	0.04	
	兒童遊樂場用地	2.27	0	2.27	0.12	
	停車場用地	0.23	0	0.23	0.01	
	零售市場用地	0.27	0	0.27	0.01	
	廣場用地	0.60	0	0.60	0.03	
	加油站用地	0.12	0	0.12	0.01	
	變電所用地	4.92	0	4.92	0.25	
	電力事業用地	0.27	0	0.27	0.01	
	墓地	4.48	0	4.48	0.23	
	污水處理廠	0.75	0	0.75	0.04	
	電路鐵塔用地	0.48	0	0.48	0.02	
	社教用地	0.11	0	0.11	0.01	
	自來水事業用地	1.38	0	1.38	0.07	
	高速公路用地	45.7332	-0.0318	45.7014	2.33	
	道路用地	88.6597	+0.1018	88.7615	4.52	
	人行步道用地	0.40	0	0.40	0.02	
	道路用地兼供溝渠使用	0.35	0	0.35	0.02	
	道路用地兼供河川使用	1.8462	+0.0294	1.8756	0.10	
	鐵路用地	7.47	0	7.47	0.38	
	高速公路用地兼供道路使用	0.1968	+0.0318	0.2286	0.01	
	小　計	172.1559	+0.1312	172.2871	8.78	
計畫總面積		1963.23	0	1963.23	100.00	

註：實際面積依核定圖實地分割測量面積為準。

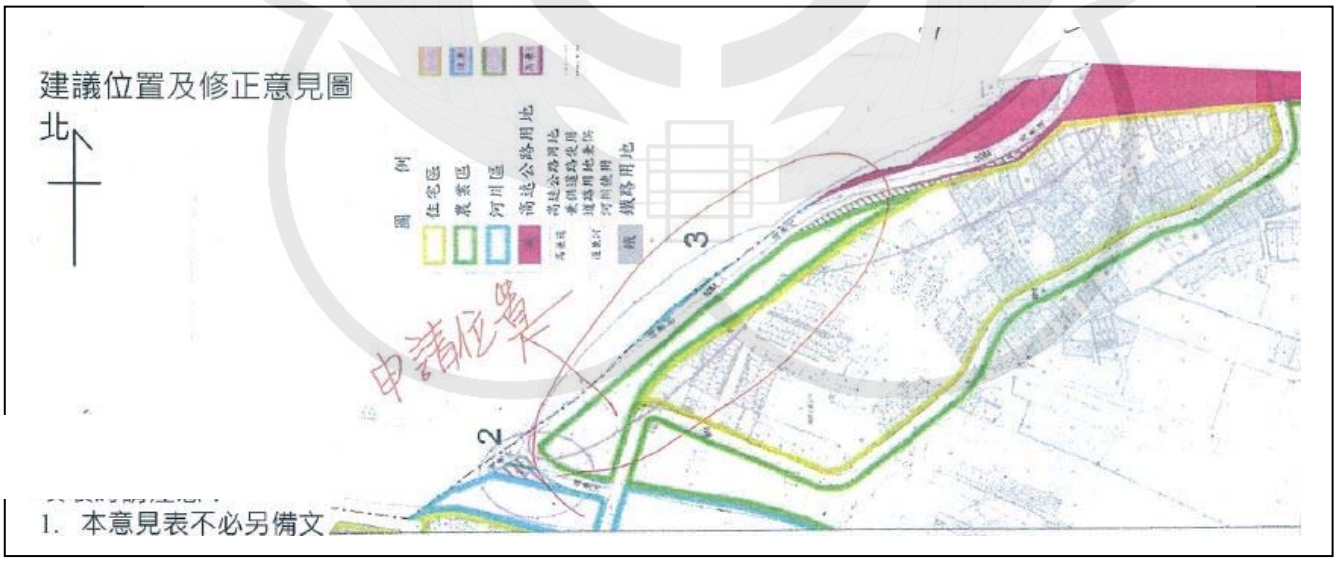
表三 事業及財務計畫概算表

項目	土地權屬	面積(公頃)	土地取得方式			土地徵收經費(萬元)	主辦單位	預定完成期限	經費來源
			協議價購或一般徵收	撥用	區段徵收				
道路用地	公有	0.0324	--	ˇ	--	--	彰化縣政府	預定於 117 年 1 月完成	中央補助及彰化縣政府編列配合款
	私有	0.0694	ˇ	--	--	525.7			
道路用地兼供河川使用	公有	0.0293	--	ˇ		--			
	私有	0.0001	ˇ			0.7			
高速公路用地兼供道路使用	公有	0.0318	--	ˇ		--			
合計		0.1630	--	--	--	526.4	--	--	--

註：1.開發經費依實際工程規劃設計內容估算。
2.表內面積以核定圖實際分割面積為準。

表四 人民或團體陳情意見處理情形說明表

編號	陳情人及陳情位置	陳情理由	建議事項	縣府研析意見	第273次縣大會決議
1	章政城 彰化市南興段888、889、890、891、891-3、892、893等地號土地	拓寬後農田無法灌溉耕作，地形狹隘，請准予繳交回饋金變更與鄰地相同，編定為高速公路特定區之住宅區。	請併案變更為住宅區。	未便採納: 農業區變更為住宅區部分，非屬本次變更範疇，建議納入通盤檢討辦理	依縣府研析意見



審議案第 2 案：「變更高速公路彰化交流道附近特定區主要計畫（磚磕段地區部分農業區為乙種工業區）案」及「擬定高速公路彰化交流道附近特定區計畫（磚磕段地區乙種工業區）細部計畫案」

提案單位：彰化縣政府

說明：

一、摘要：

(一) 依據 104 年 11 月 5 日發布實施「變更高速公路彰化交流道附近特定區計畫（第三次通盤檢討暨計畫圖重製）（第一階段）」書之其他事項，配合行政院核定「輔導未登記工廠合法經營方案」之政策方針，檢討劃設產業發展地區，指認未登記工廠用地合法化輔導之範圍，作為區內未登記工廠申請用地合法化之指導方針，範圍內土地得依「產業發展地區內農業區申請開發原則」、「產業發展地區內主要計畫公共設施規劃構想」及「都市計畫農業區變更使用審議規範」規定，申請變更農業區為乙種工業區。

(二) 次依「產業發展地區內農業區申請開發原則」規定，應於上開通盤檢討發布實施起 5 年內提出申請，申請基地之土地面積應達 2 公頃以上，且應劃設總面積 30%土地作為公共設施，本變更計畫範圍位於產業發展地區（區塊三）範圍內土地，申請人於 109 年 10 月 8 日提出變更農業區為乙種工業區之申請，以提供鄰近地區未登記工廠輔導合法化進駐之腹地。

(三) 本案以 110 年 11 月 18 日府建城字第 1100382836A 號公告自 110 年 11 月 22 日至 110 年 12 月 22 日辦理公開展覽，並分別於 110 年 12 月 1 日、110 年 12 月 2 日假彰化縣和美鎮公所、彰化縣政府、彰化縣花壇鄉公所、彰化縣秀水鄉公所舉行 4 場公開說明會完竣。

二、法令依據：

(一) 主要計畫：104 年 11 月 5 日發布實施「變更高速公路彰化交流道附近特定區計畫（第三次通盤檢討暨計畫圖重製）（第一階段）」書之「產業發展地區內農業區申請開發原則」及「都市

計畫農業區變更使用審議規範」。

(二) 細部計畫：「都市計畫法」第 24 條。

三、變更計畫位置及範圍：詳主要計畫書第 2 頁、主要計畫圖。

四、變更計畫內容：詳主要計畫書第 70 頁、細部計畫書第 29、30 頁。

五、公民或團體陳情意見：無。

六、專案小組審議情形：本案因案情複雜，經簽奉核可由胡委員學彥（召集人）、江委員同文、曾委員國鈞、林委員峰田、陳委員建元組成專案小組，分別於 111 年 3 月 18 日、6 月 29 日、111 年 10 月 18 日召開 3 次專案小組會議，並獲致具體建議意見，故依歷次專案小組建議意見修正計畫書、圖後（詳附錄歷次專案小組聽取簡報會議初步建議意見），提請本次大會審議。

七、提大會討論事項：

(一) 本變更案（變更農業區為乙種工業區）之變更回饋公共設施用地事項，提請大會確認。

(二) 訂定土地使用分區管制要點等相關內容，提請本次會議討論。

八、圖表及附件：

圖 1　變更主要計畫位置示意圖

圖 2　擬定細部計畫土地使用計畫示意圖

圖 3　細部計畫地套繪區塊三主要計畫公共設施規劃示意圖

表 1　變更主要計畫內容明細表

表 2　擬定細部計畫土地使用計畫面積表

表 3　土地使用分區管制要點訂定條文對照表

附錄　彰化縣都市計畫委員會專案小組歷次聽取簡報會議初步建議意見

決議：本案請依下列意見修正後，退請專案小組詳予討論後再提會審議。

(一) 請釐清確認變更主要計畫之法令依據，並增列「都市計畫農業區變更使用審議規範」。

(二) 未登記工廠管理輔導執行方案係針對 105 年 5 月 19 日以前既有低污染之未登記工廠（已申請納管、工廠改善計畫及特定工廠登記等）推動「全面納管、就地輔導」為目標，惟本案有意願進駐之廠商為零售、倉儲、物流業等，皆非工廠輔導法所稱之工廠，

與變更理由似有不符，請再確認變更理由。

(三) 細部計畫案名請改為「擬定高速公路彰化交流道附近特定區計畫（磚磁段地區部分農業區變更為乙種工業區）細部計畫」案。

(四) 依據都市計畫農業區變更使用審議規範等相關規定，請檢具計畫範圍內全部土地使用同意書，並徵得各該目的事業主管機關及農業主管機關同意。

(五) 主要及細部計畫書部分內容引用資料過於老舊（如人口、產業、未登記工廠數量及道路服務水準等），請適時更新至最新年度。

(六) 請補充變更範圍內既有未登記工廠盤點情形，並說明後續進駐廠商具體事業與鄰近未登記工廠之關聯性，及預定引進周邊未登記工廠相關規劃條件與作法。

(七) 產業專用區與乙種工業區之屬性、容許使用項目及強度管制尚有差異，請詳予說明本案土地變更為乙種工業區而非產業專用區之原因。

(八) 請補充說明公園兼滯洪池用地是否足夠供鄰近居民活動及其滯洪功能，另考量該用地劃設面積甚小且已兼作 2 種使用，不宜再依「都市計畫公共設施用地多目標使用辦法」申請作多目標使用，請併同修正細部計畫土地使用分區管制要點第 7 點條文。

(九) 本縣彰化市磚磁段 1074 地號土地為辦理洋仔厝溪排水改善工程徵收取得之土地，應依徵收計畫使用。

(十) 請補充 104 年 11 月 5 日發布實施「變更高速公路彰化交流道附近特定區計畫（第三次通盤檢討暨計畫圖重製）（第一階段）」書之區塊三（彰草路南側地區）主要計畫公共設施規劃示意圖，並說明本案劃設道路用地與前開規劃位置是否相符。

(十一) 都市防災計畫（含都市防災規劃示意圖）屬主要計畫書應表明事項，且目前規劃消防車輛救災活動空間寬 4.1 公尺、長 10 公尺，為 5 層樓以下建築物之所需空間，本案如有規劃設計 6 層以上未達 10 層之建築物，消防車輛救災活動空間應為寬 6 公尺、長 15 公尺，請於主要計畫書章節敘明。

(十二) 請補充說明未來污水排放量，及如何規範各設廠單位依相關規定設置必要之污廢水處理設施，且依排放許可排放，不影響周圍農業灌溉排水設施。

(十三) 本案如採行市地重劃方式開發，應提供扣除原公有道路、溝渠、河川用地及未登記地抵充部分後賸餘面積 20%公共設施用地，請補充說明計畫範圍內有多少公有土地及未登錄土地可抵充。

(十四) 細部計畫土地使用分區管制要點第 2 點為說明土地使用計畫非屬管制事項，請刪除該條文。

(十五) 請詳訂本案乙種工業區土地容許使用項目及其管制事項，並調整細部計畫土地使用分區管制要點第 3 點條文。

(十六) 細部計畫土地使用分區管制要點第 5 點條文，請參酌現行高速公路彰化交流道附近特定區計畫土地使用分區管制要點第 23 點規定公園用地之綠覆面積不得低於 60%，修正為公園兼滯洪池用地之綠化面積不得低於 60%。

(十七) 另計畫書、圖相關內容請確實依「都市計畫書圖製作要點」規定辦理，並檢視有誤植之處應予修正。

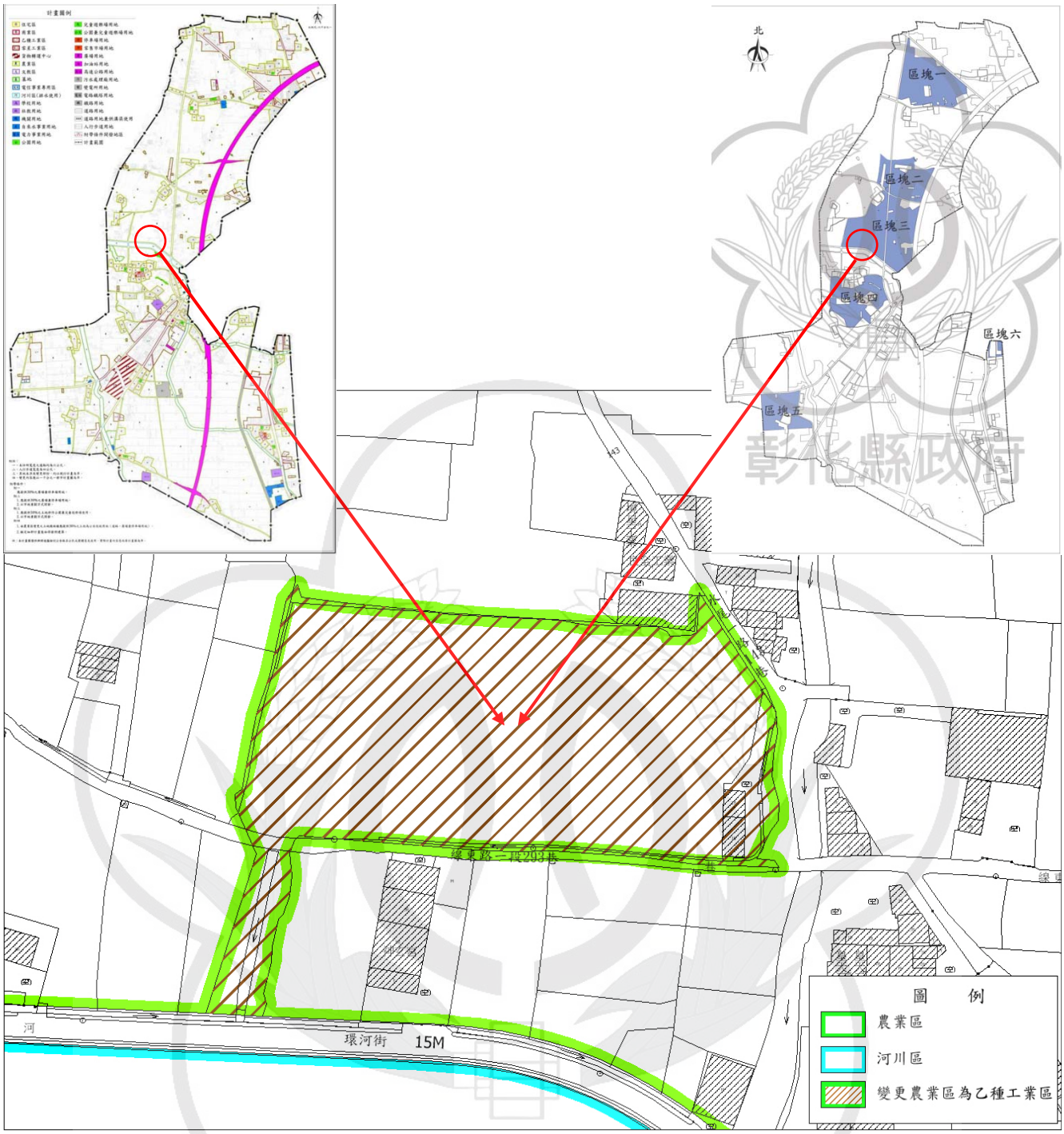


圖 1　變更主要計畫位置示意圖

表 1　變更主要計畫內容明細表

編號	位置	變更內容		變更理由	第273次縣大會決議
		原計畫面積（公頃）	新計畫面積（公頃）		
1	彰化市洋子厝排水、線東路一段293巷北側之農業區	農業區 2.0484 公頃	乙種工業區 2.0484 公頃	為提升高速公路彰化交流道附近特定區內農業區未登記工廠土地輔導合法化，於該計畫選定範圍內土地變更部分農業區為乙種工業區。	依各點意見修正後送請專案小組詳予討論後再提會審議。

註：表內面積應以依據核定圖實際測量分割面積為準。

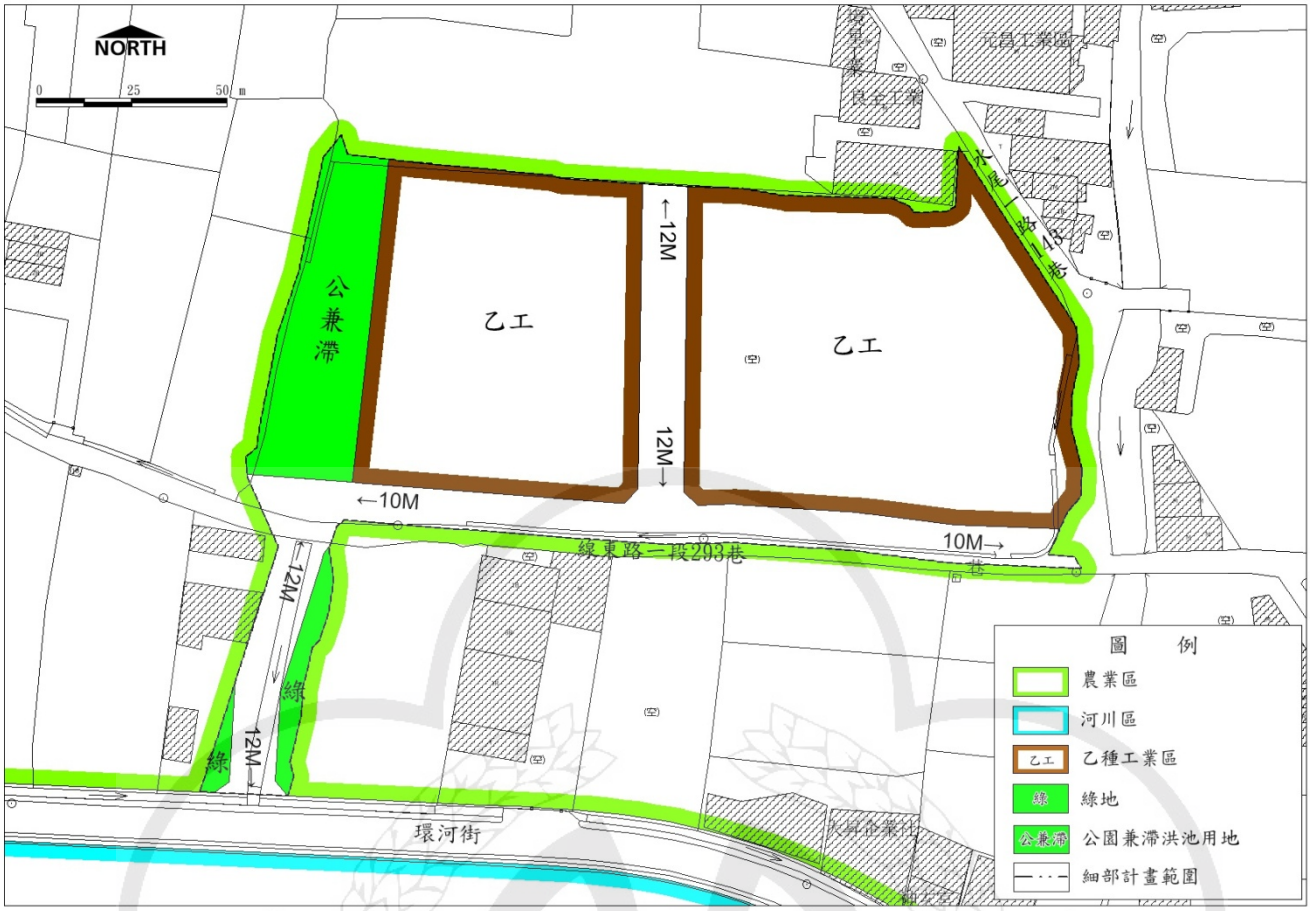


圖 2　擬定細部計畫土地使用計畫示意圖

表 2　擬定細部計畫土地使用計畫面積表

項目		面積(公頃)	比例(%)	
乙種工業區		1.4337		70.00
公共設施用地	公園兼滯洪池用地	0.1666	8.13	10.12
	綠地用地	0.0408	1.99	
	道路用地	0.4073		19.88
	小計	0.6147		30.00
合計		2.0484		100.00

註：表內面積應以核定計畫圖實地分割測量面積為準。

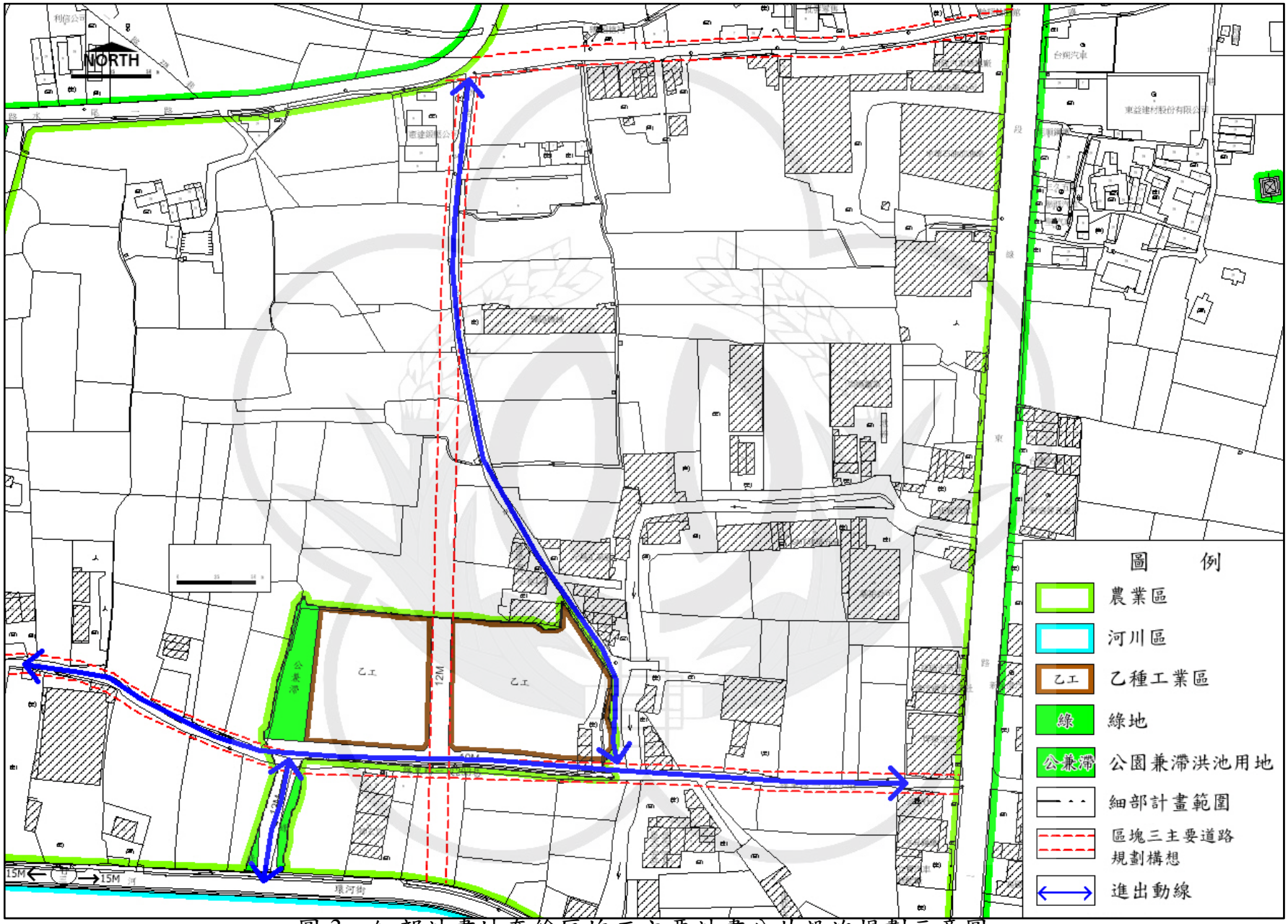
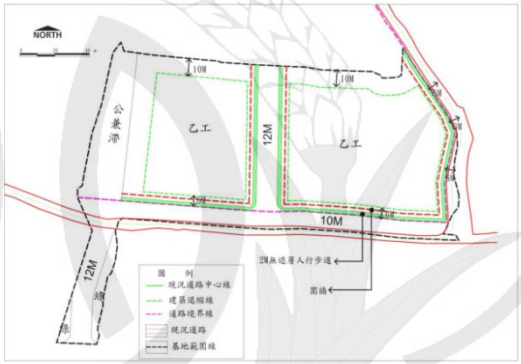


圖 3　細部計畫地套繪區塊三主要計畫公共設施規劃示意圖

表 3　土地使用分區管制要點訂定條文對照表

現行計畫條文（第三次通盤檢討暨計畫圖重製書摘要）	細部計畫訂定條文（依歷次專案小組初步建議意見修正）	第 273 次縣大會決議

<table>
<tr><th>現行計畫條文（第三次通盤檢討
暨計畫圖重製書摘要）</th><th>細部計畫訂定條文（依歷次專案小組
初步建議意見修正）</th><th>第 273 次縣
大會
決議</th></tr>
<tr>
<td>一、本要點依都市計畫法第 22 條及同法台灣省施行細則第 35 條規定訂定之。
四、乙種工業區之建蔽率不得大於 70%，容積率不得大於 210%。零星工業區之建蔽率不得大於 70%，容積率不得大於 210%，其中零星工業區（供昇隆織帶股份有限公司使用）之建蔽率不得大於 60%，容積率不得大於 150%。乙種工業區以提供工業發展為主，不得為都市計畫法台灣省施行細則第 18 條第 2 項第 4 款一般商業設施使用，但得依『彰化縣都市計畫甲種及乙種工業區申請設置公共服務與公用事業暨部分一般商業設施使用案件處理原則」規定申請設置公共服務與公用事業設施。
十九、為鼓勵基地之整體合併建築使用及設置公益性設施，訂定下列獎勵措施：
(一)建築基地設置公共開放空間獎勵部分依內政部訂定「建築技術規則」規定辦理。
(二)建築物提供部分樓地板積供下列使用者，得增加所提供之樓地板面積。但以不超過基地面積乘以該基地容積率之 20%為限。
1.私人捐獻或設置圖書館、博物館、藝術中心、兒童青少年、勞工、老人等活動中心、景觀公共設施等供公眾使用；其集中留設之面積在 100 平方公尺以上，並經目的事業主管機關核准設立公益性基金管理營運者。
2.建築物留設空間與天橋或地下道接供公眾使用，經交通主管機關核准者。
二十、建築物新建、改建、增建、變更用途部分，應依下表之規定設置停車位。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。
<table>
<tr><th>建築物用途</th><th>基準停車位數</th></tr>
<tr><td>四、辦公、事務所、金融等類用途建築物。</td><td>每滿 70m^2 設置乙位。</td></tr>
<tr><td>十二、其他建築。</td><td>每滿 150m^2 設置乙位。</td></tr>
</table>
二十一、為考量都市發展，本計畫訂定退縮建築標準如下。但基地情形特殊經提本縣都市設計審議委員會審議同意者，從其規定。
(一)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，其退縮建築應依下表規定辦理。
<table>
<tr><th>分區及用地</th><th>退縮建築規定</th><th>備註</th></tr>
<tr><td>工業區</td><td>自道路境界線至少退縮 6 公尺建築，如有設置圍牆之必要者，圍牆應</td><td>1.臨道路境界線 2 公尺範圍部分應留設無遮簷人行步道，其餘</td></tr>
</table>
</td>
<td>本計畫之土地使用分區管制要點規定如下：
一、本要點依據都市計畫法第 22 條及同法台灣省施行細則第 35 條規定之。
二、本計畫區內之土地使用細分為下列項目：
(一)乙種工業區
(二)綠地
(三)公園兼滯洪池用地
(四)道路用地
三、乙種工業區僅得為低污染性之工業及與該工業有關之辦公室、倉庫生產實驗室等設施使用為主，不得引進污染產業；使用限制依都市計畫法台灣省施行細則第 18 條之規定管制；其建蔽率不得超過 70%，容積率不得超過 210%，最小開發面積不得低於 1,500m^2。
四、乙種工業區之退縮建築規定：
(一)應自道路境界線至少退縮 6 公尺建築，如有設置圍牆之必要者，圍牆應自道路境界線至少退縮 4 公尺。（詳附圖）
 

建築退縮示意圖
備註：
1.臨道路境界線 2 公尺範圍部分應留設無遮簷人行步道，其餘退縮建築之空地應植栽綠化。退縮 4 公尺後之空地可供停車使用。
2.退縮建築部份得計入法定空地。
3.退縮建築後免再依彰化縣建築管理自治條例之規定留設法定騎樓。
(二)鄰接農業區部分應退縮 10 公尺建築。
五、公園兼滯洪池用地之綠化面積不得低於 50%。
六、都市防災規定
(一)為提升都市防災功能，建築物設計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。
(二)消防救災空間及動線規劃應依「劃設消防車輛救災活動空間指導原則」檢討辦理。
七、本計畫區內之公共設施用地申請「都市計公共設施用地多目標使用辦法」開發時，只能做公益性設施多目標使用。</td>
<td>依各點意見修正後送請專案小組詳予討論後再提會審議</td>
</tr>
</table>

<table>
<tr><th>現行計畫條文（第三次通盤檢討
暨計畫圖重製書摘要）</th><th>細部計畫訂定條文（依歷次專案小組
初步建議意見修正）</th><th>第 273 次縣
大會
決議</th></tr>
<tr><td>
<table>
<tr><td></td><td>自道路境界線至少退縮 4 公尺。</td><td>退縮建築之空地應植栽綠化。退縮 4 公尺後之空地可供停車使用。
2. 退縮建築部份得計入法定空地。
3. 退縮建築後免再依彰化縣建築管理自治條例之規定留設法定騎樓。</td></tr>
</table>
(三)公共設施用地及公用事業單位使用之土地，其退縮建築應依下表規定辦理。
<table>
<tr><th>分區及用地</th><th>退縮建築規定</th><th>備註</th></tr>
<tr><td>公共設施用地及公用事業用地</td><td>自道路境界線至少退縮 5 公尺建築，如有設置圍牆之必要者，圍牆應自道路境界線至少退縮 4 公尺。</td><td>1. 臨道路境界線 2 公尺範圍部分應留設無遮簷人行步道，其餘退縮建築之空地應植栽綠化。
2. 退縮建築部份得計入法定空地。
3. 退縮建築後免再依彰化縣建築管理自治條例之規定留設法定騎樓。</td></tr>
</table>
(四)前三款以外地區，依彰化縣建築管理自治條例規定辦理。
二十二、本計畫區內應辦理都市設計審議地區如下：
(一)都市計畫區內公共工程：
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 方尺以上者。
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。
3.經指定之人行陸橋、地下道、高架道路及橋樑。
(二)公有建築物總樓地板面積達 6,000 平方公尺以上者。
(三)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。
二十三、景觀綠化原則如下：
(一)建築基地法定空地，應以集中留設為原則，</td>
<td>八、本計畫基地內之建築基地，不得適用建築技術規則及其他有關容積獎勵相關法規之規定。
九、本案應辦理都市設計，並於完成都市設計審議後，始得發照建築。
十、本要點未規定事項，適用其他法令之規定。</td>
<td></td></tr>
</table>

現行計畫條文（第三次通盤檢討暨計畫圖重製書摘要）	細部計畫訂定條文（依歷次專案小組初步建議意見修正）	第 273 次縣大會決議
且該空地綠化面積不得低於 50%。 (二)公園用地及兒童遊樂場用地內所留設之人行步道，其舖面應以植草磚或透水性材質之地磚舖設。 (三)公園用地之綠覆面積不得低於 60%，其中有床基之花台面積不得超過綠覆面積 10%。公園用地應植生長高度 3 公尺以上之喬木，綠覆面積不得低於 10%，且根部應保留適當之透水性表面。 (四)兒童遊樂場用地之綠覆率不得低於 60%。 (五)公園用地、兒童遊樂場用地及學校用地等公共設施應配合生態景觀綠化、親水性設施等構想規劃設計，並應與鄰接建築基地法定開放空間之綠化空間設計配合。 二十四、本要點未規定事項，適用其他有關法令規定。		

附錄、彰化縣都市計畫委員會專案小組歷次聽取簡報會議初步建議意見

111 年 3 月 18 日第 1 次會議初步建議意見：

請申請單位依照下列各點意見以對照表方式研擬處理情形，並納入修正,於後續審議時補充說明,另請業務單位於下次會議安排現地會勘。

一、請確認本案主要計畫及細部計畫之規劃層級及範疇，並配合調整內容及案名。

二、規劃之公共設施項目應考量公益性，並採集中劃設為原則。

三、所劃公共設施涉及兼供滯洪池使用部分應以管用合一為原則，請評估是否將滯洪池分開規劃；另針對滯洪設施配置部分，請再予以模擬供委員審議參酌。

四、涉及農業區隔離綠帶部分建議於土地使用分區管制要點訂定以退縮建築方式辦理。

五、補充說明基地附近道路現況資料、現有道路與計道路的範圍差異，且目前基地周邊的聯外道路寬度不足，對於交通及救災恐有不足，尤其考量本案將引進物流業，其大型貨卡車進出，以及防救災時消防車之進出，皆應考慮對於周邊交通之影響，並評估目前規劃之道路系統是否符合未來工業區之需求。

六、請補充本案所劃道路與「變更高速公路彰化交流道附近特定區（第三次通盤檢討）案」建議區塊(三)道路系統的差異分析及停車空間需求等。

七、所劃設聯外計畫道路之現況排水銜接環河街，後續施作之排洪有效斷面積不得小於現有明渠，且應以下水道標準施作以利後續維管。

八、請補充本案依據該基地所規劃內容、範圍產生之發展限制，及開發後對於地區產生負面影響之因應對策。

九、考量工業區建築基地之規模，補充工業區之模擬建築配置。

十、基地目前擬進駐廠商如未來無法如期進駐時如何處理？請說明有意願進駐之 3 家廠商原使用基地之面積、建築面積、使用情形、遷入本基地後，原使用土地的處理計畫。

十一、請說明本案基地變更前、後之建築線位置供委員審議參酌。

十二、檢視並補充依都市計畫農業區變更使用審議規範規定應取得之同意文件，以利後續審議作24業。

十三、有關本案附件就「都市計畫農業區變更使用審議規範」條文第 4 點，事業廢棄物權責單位為縣市環保局為主管機關，因此，有關處理清運收集及設置地點等，需經環保主管機關同意。

十四、土地使用管制要點請考量下列意見納入修正：

(一) 增訂相關都市設計準則以規範都市設計內容。

(二) 建議將「不得引進污染產業」納入土管規範。

(三) 公共設施用地只能做公益性設施多目標，請依照規定調整。

(四) 是否增訂基地開發最小規模，請再予以評估。

事業及財務計畫建議補充本案開發年期，提供後續整體開發依循。

十五、本案涉及市地重劃相關費用負擔比率計算、公有土地抵充及試分配部分，建議配合都市計畫審議期程，後續應提供市地重劃可行性評估報告書供本府地政處審查。

十六、依據共同管道法第 11 條規定，以市地重劃開發應優先施作共同道，建請規劃單位再檢視考量。

十七、考量本案將開發為工業區，請說明對現有農業灌溉排水之影響，以及後續工業區污水排放之規劃配置。

十八、請檢附「農業用地變更使用說明書」等相關資料。

十九、有關計畫書內容文字及圖表有誤或排版不佳之處請校核修正，並依「都市計畫書圖製作要點」規定辦理。

111 年 6 月 29 日第 2 次會議初步建議意見：

請申請單位依照下列各點意見以對照表方式研擬處理情形，並納入修正，於後續審議時補充說明：

一、基地鄰近地區地形圖與現況不符部分，應補測更新。

二、交通路口之迴轉半徑分析，應依規劃內容之路型、道路寬度及未來進出貨車及消防車大小規模確實分析。

三、有關市地重劃可行性評估及農業用地變更使用說明書應依於提本縣都市計畫委員會大會審議前取得主管機關同意文件。

四、公園兼滯洪池用地之規劃要考量人行步道之規劃，並與周圍人行空間相結合。

五、計畫書規劃緣起補充說明有關最小變更基地2公頃之規定。

六、本案開發規模是否應辦理建築物交通影響評估，請洽本府交通主管機關釐清。

七、建築配置中之停車空間規劃應考量消防車、貨車等車輛進出動線、停車配置及迴轉空間之大小。

八、本案細部計畫內容請配合「變更高速公路彰化交流道附近特定區(第四次通盤檢討）案」(草案）之規劃道路系統修正調整，並請說明修正後之土地分區計畫內容，公園兼滯洪池用地之配置、設計內容。

九、本案應依「出流管制計畫書與規劃書審核監督及免辦認定辦法」規定辦理出流管制規劃書審查作業。

十、土地使用管制要點請考量下列意見納入修正：

(一) 土管要點及都市設計準則，請再檢視「高速公路彰化交流道附近特定區計畫」之土管要點或「彰化縣都市設計審議原則」符合本案需求之規定並予以納入計畫書，倘屬通案性規範內容，建議依該內容管制，毋須再重複訂定相關條文。

(二) 訂定最小開發規模，避免形成小基地之開發建築。

(三) 有關建築退縮情形應明確規範，包括人行空間寬度、圍牆設置位置等。

(四) 公園兼滯洪池用地應訂定綠化比例。

十一、有關「都市計畫農業區變更使用審議規範」涉及電信主管機關文件之取得，請中華電信股份有限公司出具同意文件，倘遲未回覆，下次會議將請該公司出席說明。

111年10月18日第3次會議初步建議意見：

本案請申請單位依下列各點及前2次專案小組初步建議意見修正後，檢送修正計畫書、圖（含處理情形對照表）到府，再提本縣都市計畫委員會審議。

一、主要計畫書、圖案名，建議參考「變更高速公路彰化交流道附近特定區主要計畫(都市計畫圖重製暨第四次通盤檢討)」草案案名調整增加主要兩字，以資明確主細拆離。

二、本次補測現況地形資料請納入26計畫書相關圖資。

三、補充說明計畫區內道路系統與東側現況道路之銜接情形，及路口迴轉規劃。建議後續乙種工業區開發時，臨計畫區東側現況道路部分應留設出入口。

四、依共同管道法第 11 條規定，市地重劃應優先施作共同管道。

五、補充說明基地周邊洋仔厝溪及現況排水溝排水方向，與本案規劃滯洪池及道路排水系統是否有差異，滯洪池及排水側溝之剖面圖有誤。

六、補充說明南側 10 公尺寬道路用地與第三次通盤檢討案指導劃設道路範圍，及有無規劃側溝，與現況道路排水溝如何銜接。另南側 12 公尺寬道路用地現況已有排水溝，如規劃明溝加蓋，應考量容量、工程施作及兩側綠地用地如何排水等問題。

七、公園兼滯洪池用地於使用規劃上是否有衝突，民眾和機具如何進出，公園與滯洪池落差大建議改緩坡設計，惟請釐清公園活動空間、滯洪設施蓄洪量及綠化面積是否足夠。

八、綠地用地集中於西南側且形狀不規則，應考量後續如何維護管理。

九、公共設施用地於開發完成後之管理維護單位，請於計畫書中明確說明。

十、請釐清後續是否有獎勵土地所有權人辦理市地重劃辦法第 8 條規定不予核准成立籌備會之情形。

十一、請注意後續市地重劃開發之共同負擔比率。

十二、電信服務設施之設置必須位於公共設施，目前基地南側彰化市線東路一段 293 巷已有供應電信服務。

十三、有關消防救災空間及動線規劃，請依據內政部營建署頒布之「劃設消防車輛救災活動空間指導原則」劃設。

十四、廠區內請標示消防車輛救災活動空間淨寬 4.1m×長 10m，係消防車停放後可供搶救部署所需空間。另請標明廠區內供消防車輛通行的淨寬及轉彎截角，並檢附相關圖資或現場照片供參。

十五、乙種工業區土地使用分區管制要點規定臨道路境界線 2 公尺範圍部分應留設無遮簷人行步道，及都市設計準則規定法定空地綠化面積不得低於 50%，相關配置圖請配合修正。

十六、市地重劃可行性評估及農業27用地變更使用說明書，應於提本縣

都市計畫委員會審議前取得主管機關同意文件。

十七、依「出流管制計畫書與規劃書審核監督及免辦認定辦法」規定，應提送出流管制規劃書審查。

審議案第 3 案：變更溪州都市計畫（部分農業區為環保設施用地、道路用地）案有關土地使用分區管制要點第四點疑義討論案

提案單位：彰化縣溪州鄉公所

說明：

一、摘要：

(一) 溪州鄉公所於民國 97 年於溪州都市計畫西側農業區公有土地既已設置資源回收貯存場及清潔隊辦公室，後因配合中央廚餘回收再利用政策，由環保署核定列入 98 年度「廚餘多元再利用計畫」，擬將現有資源回收貯存場擴大增設廚餘堆肥場。

(二) 考量上述增設廚餘堆肥場與都市計畫農業區容許使用項目不符，遂於民國 101 年間辦理都市計畫變更作業，將前述農業區公有土地變更為環保設施用地，以及配合未來基地建築開發指示建築線，一併將基地西側北斗交流道東南聯絡道路現況使用由農業區變更為道路用地，該變更都市計畫案於民國 106 年公告發布實施。

(三) 溪州鄉公所清潔隊辦理上述變更都市計畫案除增設廚餘堆肥場為符合都市計畫土地使用分區管制外，亦於變更後將既有資源回收貯存建物及清潔隊辦公室補辦建築執照作業；本變更案於本縣都委會及部都委會審議時,於審查意見針對隔離綠帶 1.5 公尺(計畫書第 22 頁)及建築物退縮距離空間(計畫書附件十三)，請於計畫書土地使用分區管制要點表示清楚，避免產生後續補照相關問題。

(四) 是以，依原變更計畫規劃內容意旨為基地東側留設 1.5 米隔離設施，基地西側臨道路境界線退縮 5 公尺以上建築；然，該計畫書土地使用分區管制要點第四點：「環保設施用地應自基地境界線退縮 5 公尺以上建築，……」，與原變更計畫規劃內容意旨不符，溪州鄉公所表示係屬誤植，應為「環保設施用地應自計畫道路境界線退縮 5 公尺以上建築，……」，爰溪州鄉公所提請本縣都市計畫委員會討論，俾利後續溪州鄉公所清潔隊進行補辦建築執照作業。

一、**計畫位置及範圍**：位於溪州都市計畫西側、台一號省道北側之農業區土地，現況分別為溪州鄉公所清潔隊資源回收分類貯存場及北斗交流道東南聯絡道路；範圍座落溪州鄉更新段 24-1 等 14 筆土地，面積約為 1.03 公頃。

二、**圖表及附件**：

圖 1 計畫位置及範圍示意圖

圖 2 土地使用現況示意圖

圖 3 計畫書第 22 頁隔離設施示意圖

圖 4 計畫書附件十三全區平面配置示意圖

決議：

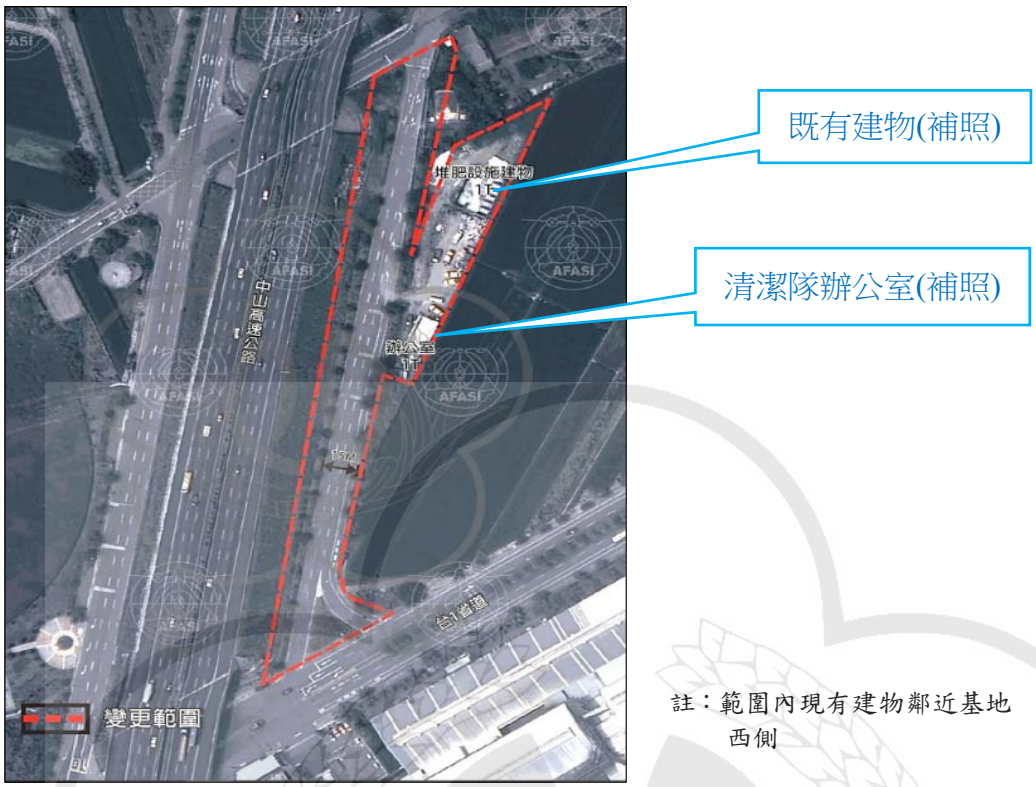
一、考量以基地境界線退縮將影響既有建築物，原土地使用分區管制要點第四點以「環保設施用地應自基地境界線退縮 5 公尺以上建築，....」係屬誤植，應為「環保設施用地應自道路境界線退縮 5 公尺以上建築，...」。

二、另溪州鄉公所刻正辦理變更溪州都市計畫（第二次通盤檢討），請公所後續納入通盤檢討，並敘明變更理由。

圖 1 計畫位置及範圍示意圖

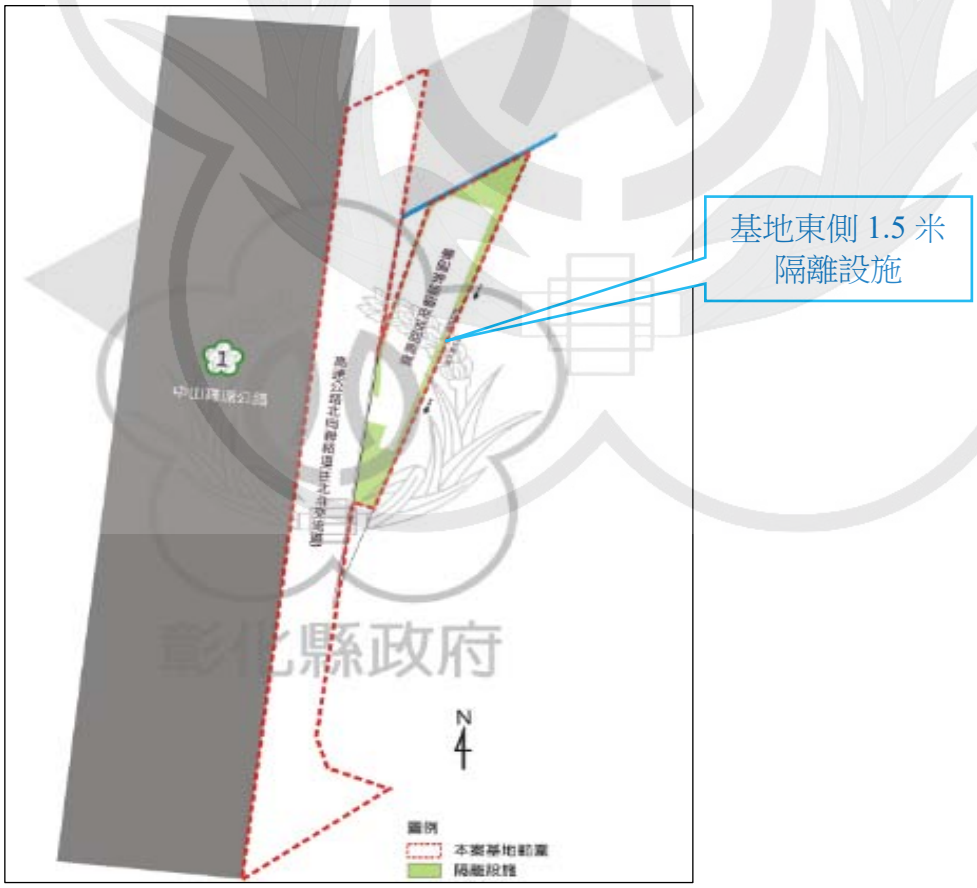
彰化縣政府

圖 2 土地使用現況示意圖



註：範圍內現有建物鄰近基地西側

圖 3 計畫書第 22 頁隔離設施示意圖



彰化縣政府

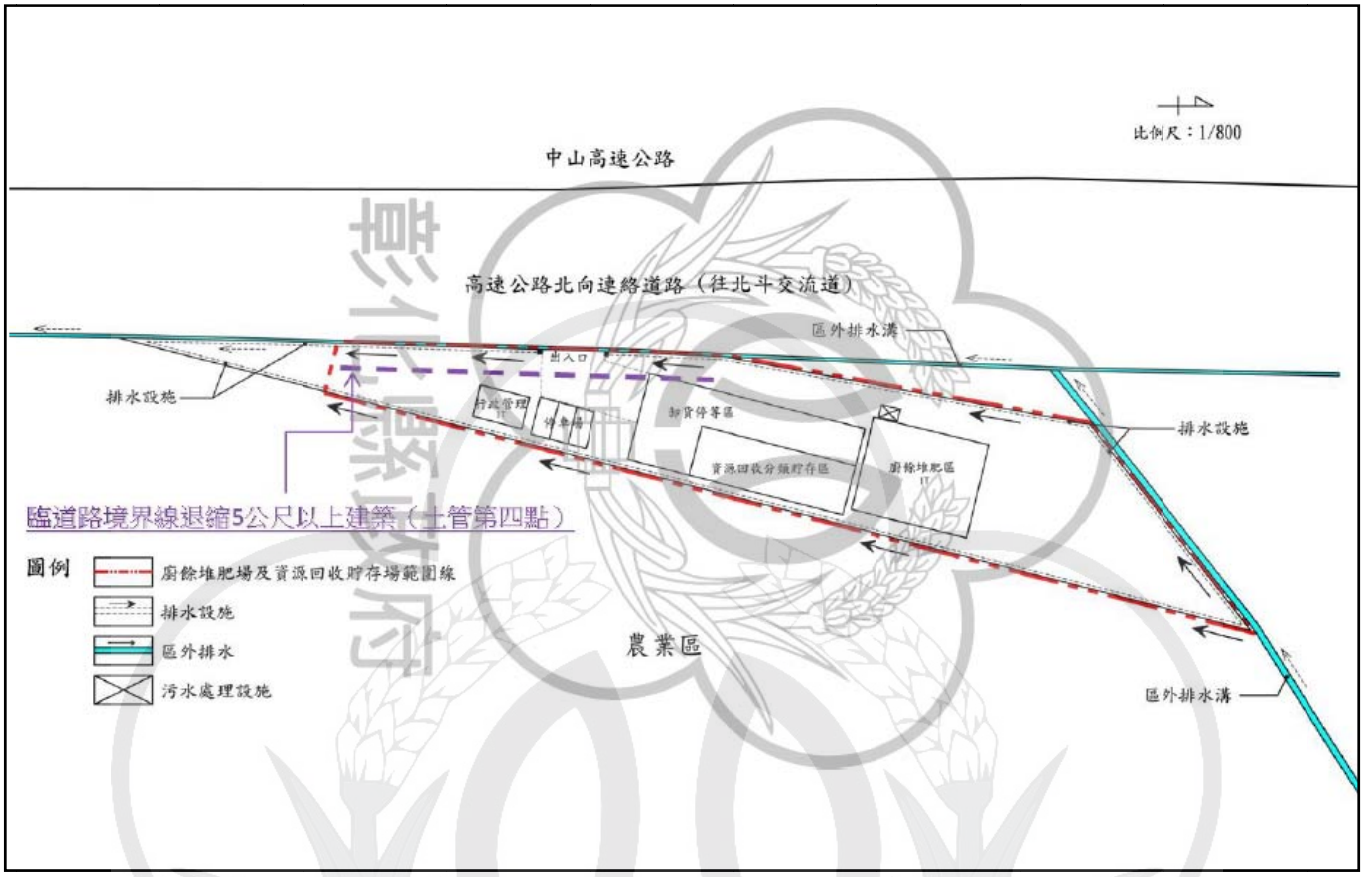



圖 4 計畫書附件十三全區平面配置示意圖