

彰化縣政府 函

地址：50001彰化市中山路2段416號

承辦人：技正 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113年2月2日

發文字號：府建城字第1130034605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278次會議紀錄1份（電子檔1份）

主旨：檢送本府113年1月18日召開本縣都市計畫委員會第278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113年1月12日府建城字第1120522794號開會通知單續辦。

正本：王主任委員惠美、林田富委員、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、謝琦強委員、盧沛文委員、閻永祺委員、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、內政部國土管理署城鄉發展分署(審議案第1案)、內政部警政署保安警察第四總隊(審議案第1案)、國家住宅及都市更新中心(審議案第1案)、財政部國有財產署中區分署彰化辦事處(審議案第1案及第2案)、農業部林業及自然保育署(審議案第1案)、農業部農田水利署(審議案第2案)、彰化縣彰化市公所(審議案第1案)、彰化縣秀水鄉公所(審議案第2案)、彰化縣衛生局(審議案第1案)、彰化縣消防局(審議案第1案)、本府水利資源處(審議案第1案)、本府社會處(審議案第1案)、本府工務處(審議案第1案及審議案第2案)、本府交通處(審議案第1案及第2案)、本府農業處(審議案第2案)、本府地政處(審議案第2案)、本府經濟暨綠能發展處(審議案第2案)、本府建設處建築管理科(審議案第1案)

副本：本府建設處



彰化縣都市計畫委員會第 278 次會議紀錄

壹、時間：113 年 1 月 18 日（星期四）上午 9 時 30 分

貳、地點：簡報室

參、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：溫志偉

肆、出（列）席人員：如簽到簿

伍、主席致詞：（略）

陸、確認上次本會第 277 次會議紀錄：確認

柒、報告事項：（略）

捌、提案討論：

案由一：變更彰化市主要計畫（醫院用地為機關及社會福利設施用地）案暨變更彰化市細部計畫（醫院用地為機關及社會福利設施用地）案

說明：

- 一、為配合中央住宅政策之落實，將利用閒置及區位良好之公有土地興建示範性之社會住宅，以提供地區內剛成家的青年人口、年長者、弱勢族群能租賃舒適合宜的居住空間，保障居住權利。
- 二、本案為配合內政部興建社會住宅，就彰化市閒置醫院用地檢討變更為社會福利設施用地，變更範圍為彰化市南郭段坑子內小段 45-56、45-57、45-293、45-417、45-444、45-449、45-451、45-452、45-453 等 9 筆土地，由都市計畫醫院用地變更為社會福利設施用地，面積計 1.40 公頃，權屬為公有土地，分別為財政部國有財產署、農業部林業及自然保育署及內政部警政署保安警察第四總隊管理；變更後之社會福利設施用地提供社會住宅及依住宅法第 33

條規定之相關社會福利設施使用，並訂定其土地使用分區管制要點及都市設計準則相關內容，提請本次會議討論。
決議：本案除依委員及出席單位意見修正外，其餘准照本會專案小組初步建議意見及本次會中所送計畫書、圖通過，並請檢送修正計畫書、圖入府，賡續由業務單位查核後報請內政部核定。(餘請參閱頁 5-頁 6)

案由二：變更高速公路彰化交流道附近特定區計畫主要計畫(部分農業區為乙種工業區)案暨擬定高速公路彰化交流道附近特定區計畫(彰鹿路附近部分農業區為乙種工業區)細部計畫案

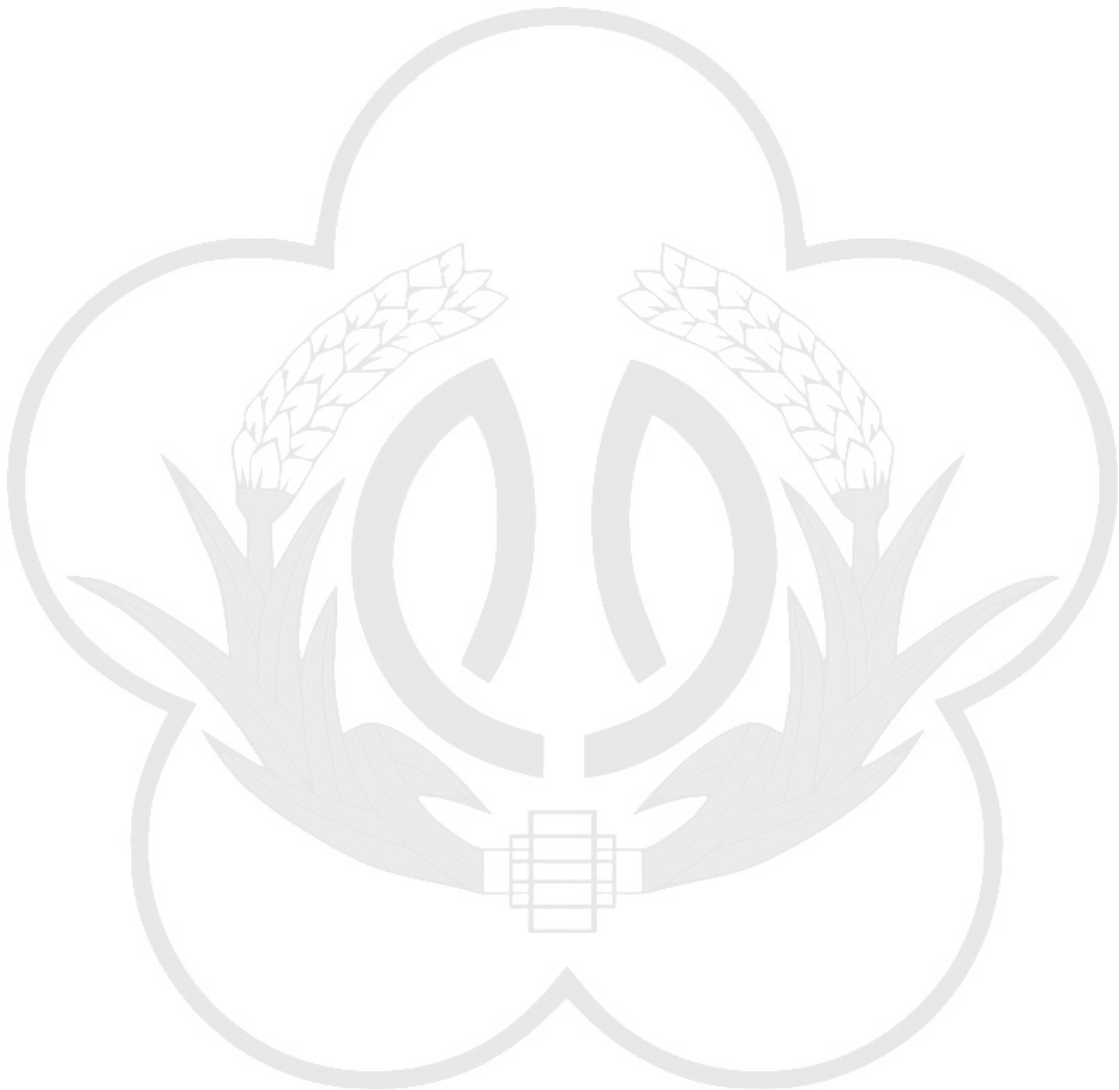
說明：

- 一、為提升計畫區內農業區未登記工廠土地輔導合法化之可行性以及解決現況未登記工廠密集區域之課題，本案配合行政院核定「輔導未登記工廠合法經營方案」之政策方針及依循「都市計畫農業區變更使用審議規範」及「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)案」之「產業發展地區內農業區申請開發原則」，提出辦理都市計畫變更及擬定細部計畫，以提供現況有產業用地迫切需求之廠商。
- 二、本次申請變更基地位置位於彰化縣秀水鄉馬鳴段及西興段，屬高速公路彰化交流道附近特定區計畫西南側之農業區申請變更為乙種工業區，為配合街廓完整性及提高本案開發可行性，調整本次計畫範圍(調整計畫面積 2.6346 公頃為 3.2069 公頃，土地比數由 15 筆增加為 17 筆)，並已取得西興段 44 及 45 地號土地所有權人同意。基地面積範圍約為 3.20 公頃，並依規定回饋公共設施 0.98 公頃(30.68%)。另配合細部計畫內容調整與市地重劃可行性評估，增加公地撥用之開發方式，相關內容提請本次會議討論。

決議：本案除依委員及出席單位意見修正外，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，賡續由業務單位查核後報請內政部核定。（餘請參閱頁33-頁36）

玖、臨時動議：（無）

拾、散會：上午 11 時 30 分



審議第 1 案：變更彰化市主要計畫(醫院用地為機關及社會福利設施用地)案暨變更彰化市細部計畫(醫院用地為機關及社會福利設施用地)案

提案單位：內政部國土管理署

說明：

一、摘要：

為照顧青年族群及弱勢族群之居住需求，中央與地方各直轄市、縣(市)政府刻正依行政院 106 年 3 月核定之「社會住宅興辦計畫」興辦社會住宅，目標於 113 年累計達成政府直接興建 12 萬戶及包租代管 8 萬戶，合計 20 萬戶社會住宅。

本案為配合內政部興建社會住宅，就彰化市閒置醫院用地檢討變更為社會福利設施用地，變更範圍為彰化市南郭段坑子內小段 45-56、45-57、45-293、45-417、45-444、45-449、45-451、45-452、45-453 等 9 筆土地，由都市計畫醫院用地變更為社會福利設施用地，面積計 1.40 公頃，權屬為公有土地，分別為財政部國有財產署、農業部林業及自然保育署及內政部警政署保安警察第四總隊管理；變更後之社會福利設施用地提供社會住宅及依住宅法第 33 條規定之相關社會福利設施使用，並訂定其土地使用分區管制要點及都市設計準則相關內容，提請本次會議討論。

二、法令依據：都市計畫法第 27 條第 1 項第 4 款及第 2 項。

三、變更計畫位置及範圍：詳圖 1 及計畫書、圖。

四、變更計畫內容：計 1 案，詳表 1、圖 2 及計畫書。

五、公民或團體所提意見：無。

六、專案小組審議情形：

本案經本會莊委員翰華(召集人)、李委員克聰、賴委員美蓉、林委員昌修、黃委員鴻銘等組成專案小組，分別於 111 年 3 月 10 日、111 年 6 月 9 日、111 年 9 月 15 日召開 3 次專案小組聽取簡報會議，獲致初步具體建議意見，並依專案小組會

議決議修正計畫內容，爰提大會討論。

七、提大會討論事項：

本案案件內容單純且為配合內政部興建社會住宅，就彰化市都市計畫醫院用地變更為社會福利設施用地，訂定其土地使用分區管制要點及都市設計準則相關內容，提請本次會議討論。

八、圖表及附件：

圖 1 變更位置示意圖

圖 2 都市計畫變更示意圖

表 1 都市計畫變更內容明細表

表 2 土地使用分區管制要點修訂條文對照表

表 3 都市設計準則修訂條文對照表

九、附錄

附錄一、本會專案小組聽取本案第 1 次簡報初步建議意見

附錄二、本會專案小組聽取本案第 2 次簡報初步建議意見

附錄三、本會專案小組聽取本案第 3 次簡報初步建議意見

決議：

本案除下列各點意見修正外，其餘准照本會專案小組初步建議意見及本次會中所送計畫書、圖通過，並請檢送修正計畫書、圖入府，賡續由業務單位查核後報請內政部核定。

- (一) 考量未來開發社會住宅量體及活動人口提高，請補充說明建物規劃量體及其平面配置示意圖、交通衝擊評估、防救災空間及路線，且應至少兩條聯外道路作為緊急通路連結避難據點，以保障社會住宅住戶居住安全。
- (二) 本案僅臨一條 8 公尺計畫道路，為確保基地後續通行及其公共安全，應先完成該計畫道路開闢以連結大眾運輸服務系統，其計畫道路用地取得、開闢經費及時程請彰化市公所向內政部申請「生活圈道路交通系統建設計畫」

專案補助。

- (三) 有關實施進度與經費部分，請敘明預定完成期限之時程，並補充說明工程費之經費推估。
- (四) 請補附土地使用分區證明書、公有土地使用同意書及相關會議討論資料，並配合機關升格調整相關機關名稱敘述。
- (五) 請補附說明本案基地西側機關用地規劃作為社會住宅之時程、配置及聯外道路圖說，並釐清是否與本案一併辦理開發，以提供兩區塊防救災計畫之需求。
- (六) 衛生局書面意見：配合衛生福利部一國中學區一日照之政策，該地位於本縣彰化藝術高中附設國中部學區，該學區已設有 2 家日照，已達中央之政策規定，故無需再設置日照中心。
- (七) 本案案名變更彰化市主要計畫(醫院用地為機關及社會福利設施用地)案暨變更彰化市細部計畫(醫院用地為機關及社會福利設施用地)案，請修正為變更彰化市主要計畫(醫院用地為社會福利設施用地)案暨變更彰化市細部計畫(醫院用地為社會福利設施用地)案
- (八) 餘如各表決議欄，並請確實依都市計畫書圖製作要點及參考都市計畫規劃作業手冊分別補充主要計畫及細部計畫各章節說明。

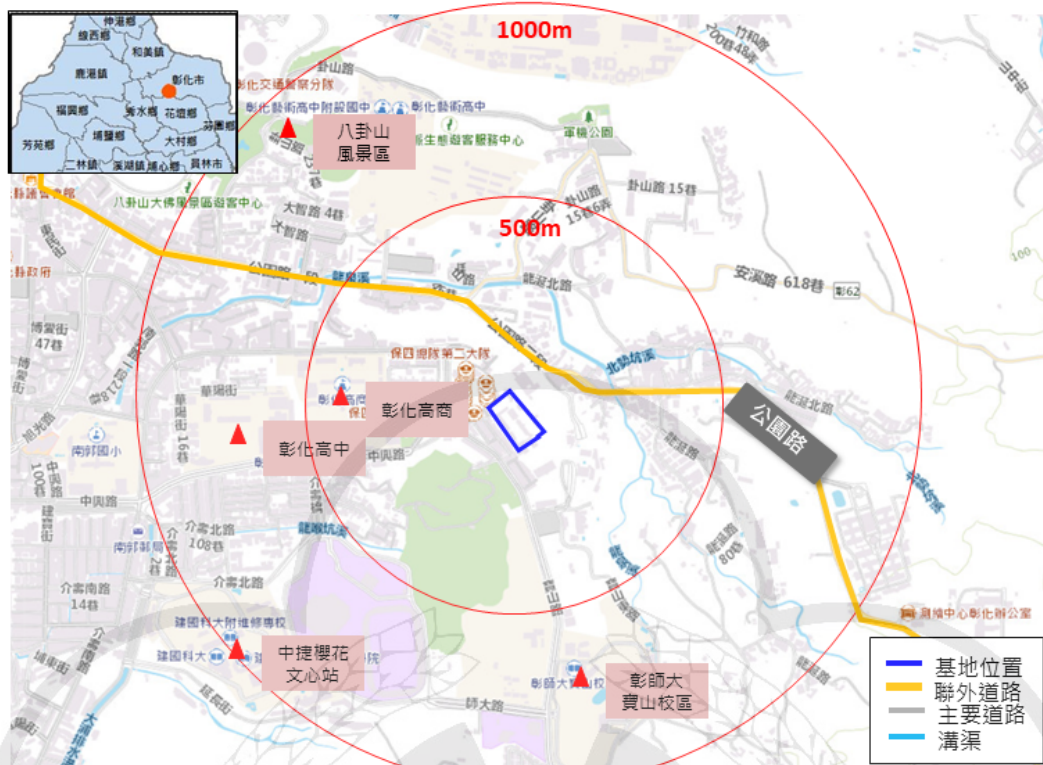


圖 1 變更位置示意圖

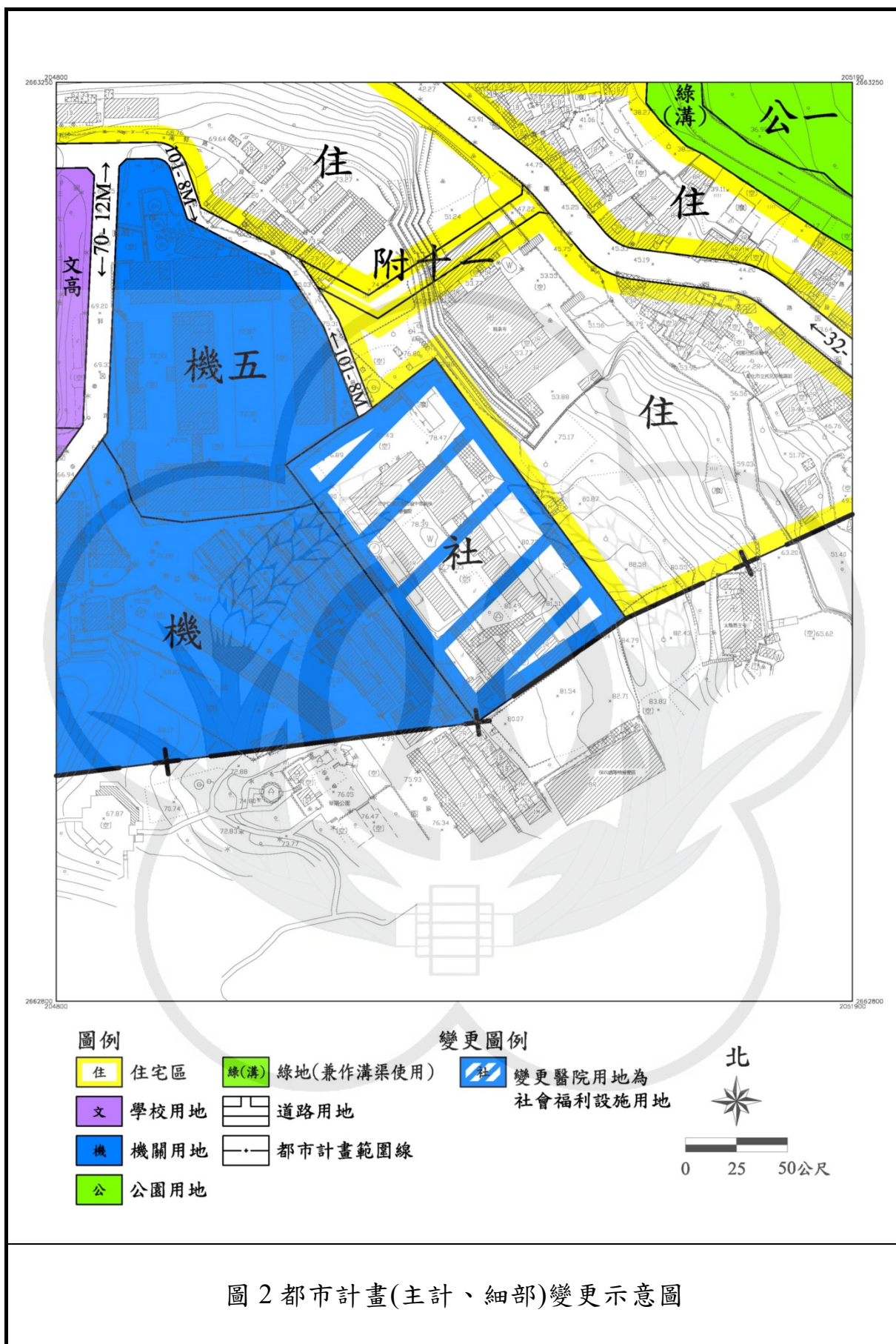


表 1 都市計畫變更內容明細表

編號	位置	變更內容		變更理由	備註	縣都委會 278 次決議
		原計畫 (公頃)	新計畫 (公頃)			
一	計畫區東側	醫院用地 (1.40)	社會福利設施用地 (1.40)	1.為配合中央住宅政策之落實，計畫透過閒置公有土地之有效利用，興辦示範性社會住宅，以提供地區內的年長者、青年及弱勢族群能租賃到舒適合宜的居住空間，保障居住權利；另依住宅法第 33 條規定，將保留一定空間供作社區服務或社會福利設施等空間，提供地區所需之生活服務機能及滿足社會福利需求，營造優質居住環境、提升生活品質。 2.依行政院於民國 106 年 3 月核定「社會住宅興辦計畫」，目標於 113 年累計達成政府直接興建 12 萬戶及包租代管 8 萬戶，合計 20 萬戶社會住宅。其中，彰化縣約佔 2,000 戶。為達成此目標戶數，故本基地興辦社會住宅，以提供彰化市當地就業、就學、年長或社會弱勢者適宜之住宅，及改善當地公共服務品質。	變更範圍為南郭段坑子內小段 45-56、45-57、45-293、45-417、45-444、45-449、45-451、45-452 及 45-453 地號等 9 筆土地。	修正後通過： 變更理由請補充說明社會住宅及其公共服務設施規劃興闢之量體、戶數、公共服務類型及配置。

表 2 土地使用分區管制要點修訂條文對照表

細部計畫訂定條文（依歷次專案小組初步建議意見修正）	縣都市計畫委員會 278 次決議
本案社會福利設施用地之土地使用分區管制要點訂定如下：	
一、本要點依都市計畫法第22條及同法臺灣省施行細則第35條之規定訂定之。	照案通過。
二、社會福利設施用地之建蔽率不得大於 60%，容積率不得大於 250%。	照案通過。
三、社會福利設施用地為供社會住宅及相關社會福利設施之使用為主，其容許使用項目包括： (一)社會住宅使用。 (二)依住宅法第 33 條使用項目，保留一定空間供作社會福利服務、長期照顧服務、身心障礙服務、托育服務、幼兒園、青年創業空間、社區活動、文康休閒活動、商業活動、餐飲服務或其他必要附屬設施之用。	修正後通過：請補充「社會福利設施用地……為主，<u>除涉及保安林範圍應從其相關法令之規定外</u>，其容許使用項目包括：……」，其餘照案通過。
四、建築退縮規定 (一)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。 (二)退縮建築之空地應植栽綠化。 (三)退縮建築部分均得計入法定空地。	修正後通過： 1. 請依「擬定彰化市細部計畫書」之土地使用分區管制要點規定，補充建築退縮應留設 2 米無遮簷人行步道規定，以及退縮空間與留設無遮簷人行步道之建築退縮示意圖。 2. 請補充(一)「……至少

細部計畫訂定條文（依歷次專案小組初步建議意見修正）	縣都市計畫委員會 278 次決議
	退縮 4 公尺，<u>且應以綠籬方式設置為優先，如以實體圍牆設置者，其高度不得超過 1.8 公尺（不含大門及車道入口），且視覺穿透率不得低於 40%，圍牆之實牆或綠籬之基座高度不得超過 0.6 公尺。」</u>其餘照案通過。
五、停車空間 (一)樓地板面積 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。 (二)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。	修正後通過： 請配合社會住宅實際停車需求及交通特性，調整停車空間設置規定，並提高留設機車停車格比例。
六、為增加雨水貯留及涵養水分，社會福利設施用地其綠化面積不得低於法定空地之 50%，其中至少 80% 應為透水性表面或鋪面，有床基之花臺面積不得超過綠化面積 10%。	照案通過。
七、開挖率管制 (一)建築物樓層之設置依建築技術規則檢討認定為地面	照案通過。

細部計畫訂定條文（依歷次專案小組初步建議意見修正）	縣都市計畫委員會 278 次決議
層且未設置地下層者，得免檢討開挖率計算；其餘部分由縣政府於審查建築申請時應依相關法令規定辦理。 (二)為確保地下水補注及增加透水性面積，本計畫區建築基地地下層開挖範圍應以各該基地之法定建蔽率+10%為其最大開挖範圍，惟如基地情況特殊經本縣都市設計審議委員會審議通過者不在此限。	
八、開放空間 (一)坵塊圖上其平均坡度超過 55%者，不得計入法定空地面積；坵塊圖上其平均坡度超過 30%且未逾 55%者，得作為法定空地或開放空間使用，不得配置建築物。 (二)用地應集中留設開放空間，並連接周邊道路系統整體規劃人車動線，及依規定檢討防救災動線，另於基地內留設可供消防車輛進入且迴轉之動線及空間。	照案通過。
九、都市防災 (一)為提升都市防災功能，建築物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。	照案通過。
十、本計畫區應辦理都市設計，於完成都市設計審議後，始得發照建築。	照案通過。
十一、本要點未規定事項，適用其他法令之規定。	照案通過。

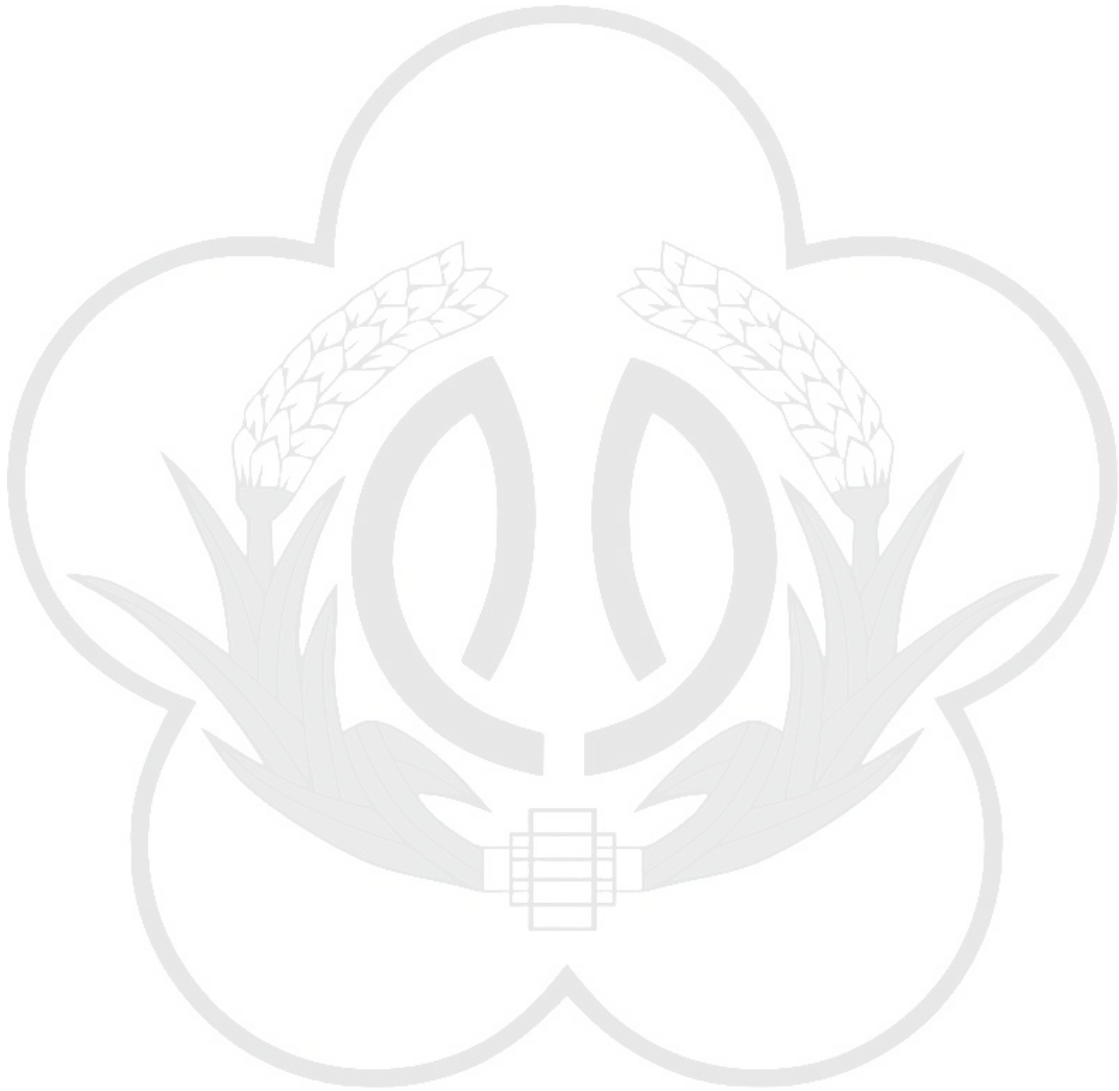
表 3 都市設計準則修訂條文對照表

細部計畫訂定條文（依歷次專案小組初步建議意見修正）	縣都委會 278 次 決議
本案屬擬定彰化市細部計畫規定公有建築物總樓地板面積達 6,000 平方公尺以上者，須經都市設計審議之地區，本案都市設計審議準則訂定如下：	照案通過。
一、建築量體配置、高度、造型、色彩及風格之事項： (一)建築物及設施之量體、規模、造型應以塑造本計畫區成為高品質的居住環境為原則。 (二)建築物立面不得使用石棉瓦、塑膠浪板及未經處理之金屬浪板及其他公害或易燃性材料，且避免使用高反光材質作為主要外觀材料。 (三)冷氣機孔、雨庇或其他影響建築物立面設施，應考慮整體景觀設計。 (四)建築物之設計形式應結合本計畫區所在之整體環境風貌，且建築物於屋頂附設之各項空調、視訊、機械等設施物，應自女兒牆或簷口退縮設置，並配合建築物予以景觀美化處理。 (五)建築物頂部應配合建築物造型予以整體設計。	照案通過。
二、綠建築 本計畫區建築樓地板面積達 10,000 平方公尺以上者，除適用「建築技術規則建築設計施工編」綠建築基準有關建築基地綠化、建築基地保水、建築物節約能源等規定外，另適用「建築技術規則建築設計施工編」綠建築基準有關建築物雨水或生活雜排水回收再利用之規定。	照案通過。
三、景觀及綠美化 (一)本計畫區內之人孔蓋板、消防栓、交通號誌、電信、電力箱及自來水相關公用設備等公用設施設備需予以景觀美化處理，並盡量設置於道路中央分隔島，若無分隔島可設置者，則需設置於人行道最外緣。 (二)建築物鄰接或面向公共開放空間，其廢氣排出口、通風口、冷氣主機等有礙觀瞻之設施設備，應有適當之遮蔽處理與設計；且廢氣排出口、通風口不得面對上	照案通過。

細部計畫訂定條文（依歷次專案小組初步建議意見修正）	縣都委會 278 次 決議
述公共開放空間設置。 (三)本計畫區內建築物應實施屋頂綠化，其綠覆面積不得低於建築物頂層(含露臺)面積之 40%，並應於竣工前綠化完成，始得申領使用執照。 (四)本計畫區內所留設之人行步道，其鋪面應以植草磚或透水性材質之地磚鋪設。 (五)面臨道路之施工圍籬與安全護網應進行立面綠美化，以美化都市景觀。 (六)街道傢俱： 1.本計畫區的街道傢俱形式原則上宜統一，以加強地方性的景觀意象。 2.街道傢俱之設置應配合整體環境景觀，且不妨礙人行動線之連續性及緊急救難之通行。 3.除為維護公共安全之公用設備(如交通號誌、消防栓等)外，其餘傢俱之設置需與鄰近街廓、開放空間系統相互協調。 4.設於地面層之管線設施應配合環境予以綠化、美化。 (七)同一棟建築物之電視天線應設置共同天線。	
四、集中式垃圾貯存空間 (一)建築物應於基地地面層室內、外或其上下一層之室內無妨礙衛生及觀瞻處以集中方式設置垃圾貯存空間，並按每滿 500 平方公尺樓地板面積設置 0.5 平方公尺之貯存空間附設之(餘數應計入)。 (二)集中式室內垃圾貯存空間之附設面積以各棟建築物為計算單位，且應設置通風處理及排水設備接通排水溝，其最低淨高應為 2.4 公尺以上。 (三)集中式垃圾貯存空間設置於法定空地者，應有適當之景觀及公共衛生維護設施，且其場所需接通建築線或基地內通路。 (四)集中式垃圾貯存空間如採用垃圾子車設備者，應留設供垃圾收集車進出之車道及操作空間。	照案通過。

細部計畫訂定條文（依歷次專案小組初步建議意見修正）	縣都委會 278 次 決議
(五)集中式垃圾貯存空間應注意垃圾分類及資源回收。 (六)作商業使用者應依前項規定加倍留設。	
五、建築物外觀夜間照明 (一)本計畫區內應設置建築物外觀夜間照明。 (二)本計畫區建築物外觀夜間照明建築物，其底層部距地面 2 至 3 層範圍內之沿街行人尺度範圍，其照明應配合街道燈光，並考量行人之視覺與活動，塑造舒適之行人光環境。 (三)建築物外觀及夜間照明不得對鄰近建築物及都市空間造成光害，亦應考慮其本身及使用者之舒適性。	照案通過。
六、環境保護原則 (一)本計畫區建築基地內之開發不得妨礙上、下游地區原有水路之集、排水功能。 (二)因開發完成之裸地應植栽綠美化，以維護整體視覺景觀及環境品質。 (三)為確保地下水補注及增加透水性面積，各建築基地地下層開挖範圍應以各該基地之法定建蔽率加 10% 為其最大開挖範圍，惟如基地情況特殊經縣都市設計審議委員會審議通過者不在此限。	照案通過。
七、本計畫區都市設計準則及審議範圍未規定事項，另依彰化縣都市設計相關法令規定辦理。	照案通過。
八、開放空間 (一)丘塊圖上其平均坡度超過 55% 者，不得計入法定空地面積；丘塊圖上其平均坡度超過 30% 且未逾 55% 者，得作為法定空地或開放空間使用，不得配置建築物。 (二)用地應集中留設開放空間，並連接周邊道路系統整體規劃人車動線，及依規定檢討防救災動線，另於基地內留設可供消防車輛進入且迴轉之動線及空間。	照案通過。
九、都市防災 (一)為提升都市防災功能，建築物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。	照案通過。

細部計畫訂定條文（依歷次專案小組初步建議意見修正）	縣都委會 278 次 決議
(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。	
十、本計畫區應辦理都市設計，於完成都市設計審議後，始得發照建築。	照案通過。
十一、本要點未規定事項，適用其他法令之規定。	照案通過。



附錄 1

本縣都市計畫委員會專案小組聽取「變更彰化市主要計畫(醫院用地為機關及社會福利設施用地)案」暨「變更彰化市細部計畫(醫院用地為機關及社會福利設施用地)案」

第 1 次簡報會議 初步建議意見

壹、開會時間：111 年 3 月 10 日（星期四）下午 14 時 30 分

貳、開會地點：本府二樓建設處審圖室

參、主持人：莊召集人翰華

紀錄：曾國欣

肆、出席單位及人員：詳簽到簿

伍、主持人致詞：略

陸、業務單位報告：略

柒、申請單位簡報：略

捌、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、本案主要規劃目的為興建社會住宅，倘社會處及衛生局等單位無機關使用需求，建議應依社會住宅目的及其提供使用項目修正為「社會福利設施用地」並一併調整土地使用分區管制要點。

二、衛生局針對日照中心及醫療機構並無使用需求，另社會處有托嬰中心跟親子館之使用需求，符合社會福利設施之使用，請申請單位將其需求納入評估。

三、請補充醫院用地之需求評估分析資料，並請彰化縣衛生局說明

彰化市醫院用地是否仍有使用需求，一併納入補充資料。

四、配合未來社會住宅開發量體及消防救災需求，補充基地內消防通道動線、消防設備迴轉空間留設規劃，及基地聯外道路通行規劃。

五、本案基地條件不佳，尤其基地東北側有五級坡坎，爰考量防救災之規劃，建議可於細部計畫劃設道路用地或於土地使用分區管制要點訂定相關基地退縮規定。

六、請補充說明社會住宅開發模擬建築設計之建蔽率、容積率、興建戶數、樓高、停車規劃及開放空間等資料供委員審議參酌。

七、本案基地聯外道路僅有一條 8 公尺計畫道路及兩條寬約 4 公尺的現有道路，請說明上開道路的開闢情形及使用狀況。並補充社會住宅未來將引進人口量對於周邊交通通行及防災避難道路之影響程度。

八、有關水土保持計畫及保安林解編事項，請依相關規定辦理。

九、依計畫書所載「變更範圍及面積」，本案基地位置應調整為彰化市南郭路一段 381 巷東南側。

玖、臨時動議

拾、散會（16 時 00 分）

附錄 2

本縣都市計畫委員會專案小組聽取「變更彰化市主要計畫(醫院用地為機關及社會福利設施用地)案」暨「變更彰化市細部計畫(醫院用地為機關及社會福利設施用地)案」 第 2 次簡報會議 初步建議意見

壹、開會時間：111 年 6 月 9 日（星期四）下午 2 時 30 分

貳、開會地點：本府二樓建設處審圖室

參、主持人：莊召集人翰華

紀錄：曾國欣

肆、出席單位及人員：詳簽到簿

伍、主持人致詞：略

陸、業務單位報告：略

柒、申請單位簡報：略

捌、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議處理情形，並納入修正於計畫書中，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、為確定該區位之醫院數量及服務量能是否充足且無須再保留本案「醫院用地」，請彰化縣衛生局出具同意文件說明是否同意本案「醫院用地」辦理變更。

二、請規劃單位補充說明本案變更為「社會福利設施用地」作為社會住宅使用之依據及相關案例。

三、請補充彰化地區整體社會住宅規劃之區位及數量分佈，並強化說明辦理本案之必要性及公益性。

- 四、考量本案後續將引入之主要族群為青年及銀髮族，且本案基地位置較為偏遠，爰請說明住戶倘無持有私人交通運具，由本基地步行到鄰近大眾運輸工具站點或聯外道路之距離及方式。
- 五、有關鄰近周邊聯外道路之開闢情形，西北側 8M 計畫道路目前尚未完全開闢，後續由內政部營建署針對開闢及徵收費用補助彰化市公所辦理；西南側現有道路為機關用地，將由內政部營建署協調相關單位予以拓寬供未來基地出入使用。
- 六、請於後續建築設計時，考量安全因素，建議將基地內人行空間及車行空間予以分流設計。
- 七、請規劃單位補充說明，本案開發後社宅衍生交通量對鄰近主要道路之衝擊影響及如何快速疏散。
- 八、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。
- 九、本案應辦理都市設計，請參酌「擬定彰化市細部計畫書」之都市設計準則及彰化縣都市設計審議原則增訂本案都市設計準則。
- 十、土地使用分區管制要點建議應納入訂定依據、建築退縮、停車空間、綠化保水、都市設計、都市防災、開挖率等事項。

十一、停車空間配置原則以「彰化縣都市設計審議原則」應滿足一戶一機車一汽車停車位規劃，惟內政部營建署城鄉發展分署表示社會住宅以供給弱勢族群滿足居住需求為目標，目前初步規劃558戶，約提供335個汽車位及781個機車位，綜觀目前其他社會住宅開發案停車需求比例亦不高，倘要求一戶一機車一汽車停車位規劃恐不符實際需求以及開發成本，爰建議參酌「擬定彰化市細部計畫案」土地使用分區管制要點停車空間之規定予以檢討停車空間，並訂定於本案土地使用分區管制要點。

十二、消防局書面意見

- (一) 下次現勘會議將現場實際駕駛消防水箱車確認道路是否可通行。
- (二) 供救助六層以上建築物消防車輛通行之道路或通道，至少應保持4公尺以上之淨寬。另道路轉彎及交叉路口應考量適合防災特性之消防車行駛需求，建議該範圍救災車輛通往基地內通路或巷道應符合轉彎截角規定供救災車輛通行。
- (三) 基地救災動線應依「劃設消防車輛救災活動空間指導原則」檢討辦理。

玖、臨時動議

拾、散會（16時00分）

本縣都市計畫委員會專案小組聽取「變更彰化市主要計畫(醫院用地為機關及社會福利設施用地)案」暨「變更彰化市細部計畫(醫院用地為機關及社會福利設施用地)案」

第 3 次簡報會議 初步建議意見

壹、開會時間：111 年 9 月 15 日（星期四）下午 2 時 00 分

貳、開會地點：本府二樓建設處審圖室

參、主持人：莊召集人翰華

紀錄：曾國欣

肆、出席單位及人員：詳簽到簿

伍、主持人致詞：略

陸、業務單位報告：略

柒、申請單位簡報：略

捌、初步建議意見：

請規劃單位依照下列各點意見以對照表方式研擬處理情形及將相關資料納入修正計畫書後，續提送彰化縣都市計畫委員會大會審議：

- 一、經現地勘查本基地北側 8 公尺計畫道路目前尚未完全開闢，將由營建署協調補助彰化市公所開闢，避免影響未來防救災動線及社會住宅交通需求。
- 二、請規劃單位評估將現有通路拓寬供社宅聯外使用之可行性，將有助於基地交通進出並確保防救災功能；另請規劃單位提供相關文件確認保四總隊旁之通路是否同意提供社會住宅使用及拓寬。
- 三、本案請考量人車分離之交通動線、防災動線辦理建築規劃設

計，請於提大會審議時說明未來建築配置、進出動線、開放空間構想，另請依據「劃設消防車輛救災活動空間指導原則」及防災實際需求，將本案防災計畫函請縣府消防局確認，並納入本計畫書供本縣都市計畫委員會大會審議參考。

四、本基地醫院相關設施已拆除，惟地形圖及航測影像圖尚未更新，請予更新相關現況圖說，以作為審議基礎。

五、本案基地範圍，俟彰化市公所召開「彰化市都市計畫醫院用地樁位疑義研商會議」釐清用地範圍後，修正本案變更範圍。

六、請補充變更範圍環境敏感地查詢結果，確認是否位於地質敏感地區，並查明最近斷層帶距離，以供未來建築耐震強度參考。

七、林務局書面意見：

- (一) 依森林法規定，保安林不論所有權屬，均以社會公益為目的，無繼續存置必要時，得經中央主管機關核准，解除其一部或全部。又按『保安林解除審核標準』第2條規定，經中央目的事業主管機關審查認定為推動產業或公共利益所必要之計畫用地，並經行政院同意者，得由中央主管機關解除一部或全部。
- (二) 其次關於變更範圍內之彰化市南郭段坑子內小段45-417號(管理機關-國有財產署)及部分交通動線位於保安林範圍，併請依保安林相關規定辦理之。

八、土地使用分區管制要點：

公開展覽版	依歷次專案小組修正版	本次專案小組初步建議意見
本案機關及社會福利設施用地之土地使用分區管制要點訂定如下：	本案機關及社會福利設施用地之土地使用分區管制要點訂定如下：	照案通過
-	一、本要點依都市計畫法第22條及同法臺灣省施行細則第35條之規定訂定之。	照案通過
一、建蔽率不得大於60%，容積率不得大於250%。	二、社會福利設施用地之建蔽率不得大於60%，容積率不得大於250%。	照案通過
二、機關及社會福利設施用地得供下列使用： (一)機關使用。 (二)社會住宅使用。 (三)依住宅法第33條使用項目，保留一定空間供作社會福利服務、長期照顧服務、身心障礙服務、托育服務、幼兒園、青年創業空間、社區活動、文康休閒活動、商業活動、餐飲服務或其他必要附屬設施之用。	三、社會福利設施用地為供社會住宅及相關社會福利設施之使用為主，其容許使用項目包括： (一)社會住宅使用。 (二)依住宅法第33條使用項目，保留一定空間供作社會福利服務、長期照顧服務、身心障礙服務、托育服務、幼兒園、青年創業空間、社區活動、文康休閒活動、商業活動、餐飲服務或其他必要附屬設施之用。	照案通過
	四、建築退縮規定 (一)自道路境界線至少退縮5公尺建	增列「(四)臨道路境界

公開展覽版	依歷次專案小組修正版	本次專案小組初步建議意見
	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。 (二)退縮建築之空地應植栽綠化。 (三)退縮建築部分均得計入法定空地。	線 2 公尺範圍部分應留設無遮簷人行步道」。其餘照案通過。
	五、停車空間 (一)樓地板面積 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。 (二)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。	照案通過
	六、為增加雨水貯留及涵養水分，社會福利設施用地其綠化面積不得低於法定空地之 50%，其中至少 80%應為透水性表面或鋪面，有床基之花臺面積不得超過綠化面積 10%。	照案通過
	七、開挖率管制 (一)建築物樓層之設置依建築技術規則檢討認定為地面層且未設置地下層者，得免檢討開挖率計算；其餘部分由縣政府於審查建築申請時應依相關法令規定辦理。 (二)為確保地下水補注及增加透水性面積，本計畫區建築基地地下層開挖範圍應以各該基地之法定建蔽率 +10%為其最大開挖範圍，惟如基地	照案通過

公開展覽版	依歷次專案小組修正版	本次專案小組初步建議意見
	情況特殊經本縣都市設計審議委員會審議通過者不在此限。	
	八、開放空間 (一) 坵塊圖上其平均坡度超過 55% 者，不得計入法定空地面積；坵塊圖上其平均坡度超過 30% 且未逾 55% 者，得作為法定空地或開放空間使用，不得配置建築物。 (二) 用地應集中留設開放空間，並連接周邊道路系統整體規劃人車動線，及依規定檢討防救災動線，另於基地內留設可供消防車輛進入且迴轉之動線及空間。	照案通過
	九、都市防災 (一) 為提升都市防災功能，建築物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。	照案通過
	十、本計畫區應辦理都市設計，於完成都市設計審議後，始得發照建築。	照案通過
	十一、本要點未規定事項，適用其他法令之規定。	照案通過

九、都市設計準則

公開展覽版	依歷次專案小組修正版	本次專案小組初步建議意見
-	本案屬擬定彰化市細部計畫規定公有建築物總樓地板面積達 6,000 平方公尺以上者，須經都市設計審議之地區，本案都市設計審議準則訂定如下：	照案通過
	一、建築量體配置、高度、造型、色彩及風格之事項： (一)建築物及設施之量體、規模、造型應以塑造本計畫區成為高品質的居住環境為原則。 (二)建築物立面不得使用石棉瓦、塑膠浪板及未經處理之金屬浪板及其他公害或易燃性材料，且避免使用高反光材質作為主要外觀材料。 (三)冷氣機孔、雨庇或其他影響建築物立面設施，應考慮整體景觀設計。 (四)建築物之設計形式應結合本計畫區所在之整體環境風貌，且建築物於屋頂附設之各項空調、視訊、機械等設施物，應自女兒牆或簷口退縮設置，並配合建築物予以景觀美化處理。 (五)建築物頂部應配合建築物造型予以整體設計。	照案通過
	二、綠建築 本計畫區建築樓地板面積達 10,000 平方公尺以上者，除適用「建築技術規則建築設計施工編」綠建築基準有關建築基地綠化、建築基地保水、建築物節約能源等規定外，另適用「建築技術規則建築設計施工編」綠建築基準有關建築物雨水或生活雜排水回收再利用之規定。	照案通過
	三、景觀及綠美化 (一)本計畫區內之人孔蓋板、消防栓、交通號誌、電信、電力箱及自來水相關公用設備等公用設施設備需予以景觀美化處理，並盡量設置於道	增列「(二)建築物鄰接或面向公共開放空間，其廢氣排出

公開展覽版	依歷次專案小組修正版	本次專案小組初步建議意見
	路中央分隔島，若無分隔島可設置者，則需設置於人行道最外緣。 (二)本計畫區內建築物應實施屋頂綠化，其綠覆面積不得低於建築物頂層(含露臺)面積之40%，並應於竣工前綠化完成，始得申領使用執照。 (三)本計畫區內所留設之人行步道，其鋪面應以植草磚或透水性材質之地磚鋪設。 (四)面臨道路之施工圍籬與安全護網應進行立面綠美化，以美化都市景觀。 (五)街道傢俱： 1. 本計畫區的街道傢俱形式原則上宜統一，以加強地方性的景觀意象。 2. 街道傢俱之設置應配合整體環境景觀，且不妨礙人行動線之連續性及緊急救難之通行。 3. 除為維護公共安全之公用設備(如交通號誌、消防栓等)外，其餘傢俱之設置需與鄰近街廓、開放空間系統相互協調。 4. 設於地面層之管線設施應配合環境予以綠化、美化。 四、集中式垃圾貯存空間 (一)建築物應於基地地面層室內、外或其上下一層之室內無妨礙衛生及觀瞻處以集中方式設置垃圾貯存空間，並按每滿500平方公尺樓地板面積設置0.5平方公尺之貯存空間附設之(餘數應計入)。 (二)集中式室內垃圾貯存空間之附設面積以各棟建築物為計算單位，且應設置通風處理及排水設備接通排水溝，其最低淨高應為2.4公尺以上。 (三)集中式垃圾貯存空間設置於法定空地者，應有適當之景觀及公共衛生維護設施，且其場所需	口、通風口、冷氣主機等有礙觀瞻之設施設備，應有適當之遮蔽處理與設計；且廢氣排出口、通風口不得面對上述公共開放空間設置。」及「(七)同一棟建築物之電視天線應設置共同天線。」其餘照案通過。 增列「(六)作商業使用者應依前項規定加倍留設。」。其餘照案通過。

公開展覽版	依歷次專案小組修正版	本次專案小組初步建議意見
	接通建築線或基地內通路。 (四)集中式垃圾貯存空間如採用垃圾子車設備者，應留設供垃圾收集車進出之車道及操作空間。 (五)集中式垃圾貯存空間應注意垃圾分類及資源回收。	
	五、建築物外觀夜間照明 (一)本計畫區內應設置建築物外觀夜間照明。 (二)本計畫區建築物外觀夜間照明建築物，其底層部距地面 2 至 3 層範圍內之沿街行人尺度範圍，其照明應配合街道燈光，並考量行人之視覺與活動，塑造舒適之行人光環境。 (三)建築物外觀及夜間照明不得對鄰近建築物及都市空間造成光害，亦應考慮其本身及使用者之舒適性。	照案通過
	六、環境保護原則 (一)本計畫區建築基地內之開發不得妨礙上、下游地區原有水路之集、排水功能。 (二)因開發完成之裸地應植栽綠美化，以維護整體視覺景觀及環境品質。 (三)為確保地下水補注及增加透水性面積，各建築基地地下層開挖範圍應以各該基地之法定建蔽率加 10% 為其最大開挖範圍，惟如基地情況特殊經縣都市設計審議委員會審議通過者不在此限。	照案通過
	七、本計畫區都市設計準則及審議範圍未規定事項，另依彰化縣都市設計相關法令規定辦理。	照案通過
	八、開放空間 (一)坵塊圖上其平均坡度超過 55% 者，不得計入法定空地面積；坵塊圖上其平均坡度超過 30% 且未逾 55% 者，得作為法定空地或開放空間使用，不	照案通過

公開展覽版	依歷次專案小組修正版	本次專案小組初步建議意見
	得配置建築物。 (二)用地應集中留設開放空間，並連接周邊道路系統整體規劃人車動線，及依規定檢討防救災動線，另於基地內留設可供消防車輛進入且迴轉之動線及空間。	
	九、都市防災 (一)為提升都市防災功能，建築物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。	照案通過
	十、本計畫區應辦理都市設計，於完成都市設計審議後，始得發照建築。	照案通過
	十一、本要點未規定事項，適用其他法令之規定。	照案通過

玖、臨時動議

拾、散會（下午4時00分）

審議案第 2 案：彰化縣政府為「變更高速公路彰化交流道附近特定區計畫主要計畫（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（彰化路附近部分農業區為乙種工業區）細部計畫案」

提案單位：彰化縣政府

說 明：

一、摘要：

- (一)依循「全國國土計畫」指導，「彰化縣國土計畫」之政策目標指示因彰化縣「城、鄉並重」、「農、工並重」之土地利用，透過空間發展計畫及成長管理計畫，擘劃國土空間發展布局、建立土地儲備機制，並預留未來之彈性，引領國土空間合理發展秩序，促進國土適性利用。另因彰化縣鑒於農業生產環境及工商發展環境變遷，整體發展為農工並重之發展，及工商發展環境變遷，彰北地區因地方金屬機械產業及相關產業鏈群聚，使得中小企業蓬勃發展；彰南地區因富含營養的濁水溪灌溉及優良農地條件，持續改良農業技術並朝農業加值發展，本案都市計畫系屬彰北地區，依其空間發展屬都市計畫農業區轉型利用之地區。
- (二)為提升計畫區內農業區未登記工廠土地輔導合法化之可行性以及解決現況未登記工廠密集區域之課題，本案配合行政院核定「輔導未登記工廠合法經營方案」之政策方針及依循「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）案」申辦都市計畫變更，以提供現況有產業用地迫切需求之廠商。
- (三)本案位屬高速公路彰化交流道附近特定區範圍內之農業區，涉及都市計畫土地使用分區變更，故依循「都市計畫農業區變更使用審議規範」及「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）案」之「產業發展地區內農業區申請開發原則」，提出辦理

都市計畫變更及擬定細部計畫。

(四)本案於 110 年 11 月 18 日府建城字第 1100388263 號函辦理公告公開展覽作業，公開展覽期間自 110 年 11 月 22 日起至 110 年 12 月 22 日止，並舉辦下列 4 場說明會：

1. 110 年 12 月 1 日下午 3 時整於本府一樓第一會議室。
2. 110 年 12 月 1 日上午 11 時整於和美鎮公所三樓會議室。
3. 110 年 12 月 2 日上午 11 時整於花壇鄉公所二樓會議室。
4. 110 年 12 月 2 日下午 3 時整於秀水鄉公所二樓會議室。

二、法令依據：

都市計畫法第 17、22、24 及 26 條及都市計畫農業區變更使用審議規範。

三、變更計畫位置及範圍：

本次申請變更基地位置位於彰化縣秀水鄉，屬高速公路彰化交流道附近特定區計畫西南側之農業區，基地範圍係以土地所有權人同意土地做為本案之計畫範圍，面積約為 3.2069 公頃，西側以長安巷為界，北側以彰鹿路為界其餘則依同意土地為界，詳見圖 1 及圖 2 所示。

四、變更計畫內容：

詳主要計畫變更內容綜理表(表 1 及圖 3)，以及細部計畫土地使用面積表(表 2 及圖 4)。

五、公民或團體所提意見：

計 1 件，詳人民或團體陳情意見處理情形說明表(表 4)。

六、專案小組審議情形：

本案由本縣都市計畫委員會李委員克聰(召集人)、蔡委員和昌、曾委員國鈞及陳委員建元等 4 人組成專案小組，於 111 年 3 月 2 日、111 年 5 月 24 日、111 年 11 月 28 日、112 年 3 月 28 日共召開 4 次專案小組會議，已獲致具體建議意見(詳附錄)。

七、提大會討論事項：

本次申請變更基地位置位於彰化縣秀水鄉馬鳴段及西興段，屬

高速公路彰化交流道附近特定區計畫西南側之農業區申請變更為乙種工業區，為配合街廓完整性及提高本案開發可行性，調整本次計畫範圍（調整計畫面積 2.6346 公頃為 3.2069 公頃，土地比數由 15 筆增加為 17 筆），並已取得西興段 44 及 45 地號土地所有權人同意。基地面積範圍約為 3.20 公頃，並依規定回饋公共設施 0.98 公頃（30.68%）。另配合細部計畫內容調整與市地重劃可行性評估，增加公地撥用之開發方式，相關內容提請本次會議討論。

八、圖表及附件：

圖 1 變更計畫位置及範圍示意圖

圖 2 變更計畫範圍地籍示意圖

圖 3 主要計畫變更內容示意圖

圖 4 細部計畫內容示意圖

表 1 主要計畫變更內容綜理表

表 2 細部計畫土地使用面積表

表 3 計畫實施進度及經費預估表

表 4 土地使用分區管制要點條文

表 5 人民或團體陳情意見處理情形說明表

附錄一、本會專案小組聽取本案第 1 次簡報初步建議意見

附錄二、本會專案小組聽取本案第 2 次簡報初步建議意見

附錄三、本會專案小組聽取本案第 3 次簡報初步建議意見

附錄四、本會專案小組聽取本案第 4 次簡報初步建議意見

決議：

本案除依委員及出席單位意見修正外，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，賡續由業務單位查核後報請內政部核定。

（一）請確認本案辦理之法令依據，以符都市計畫辦理程序。

（二）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。

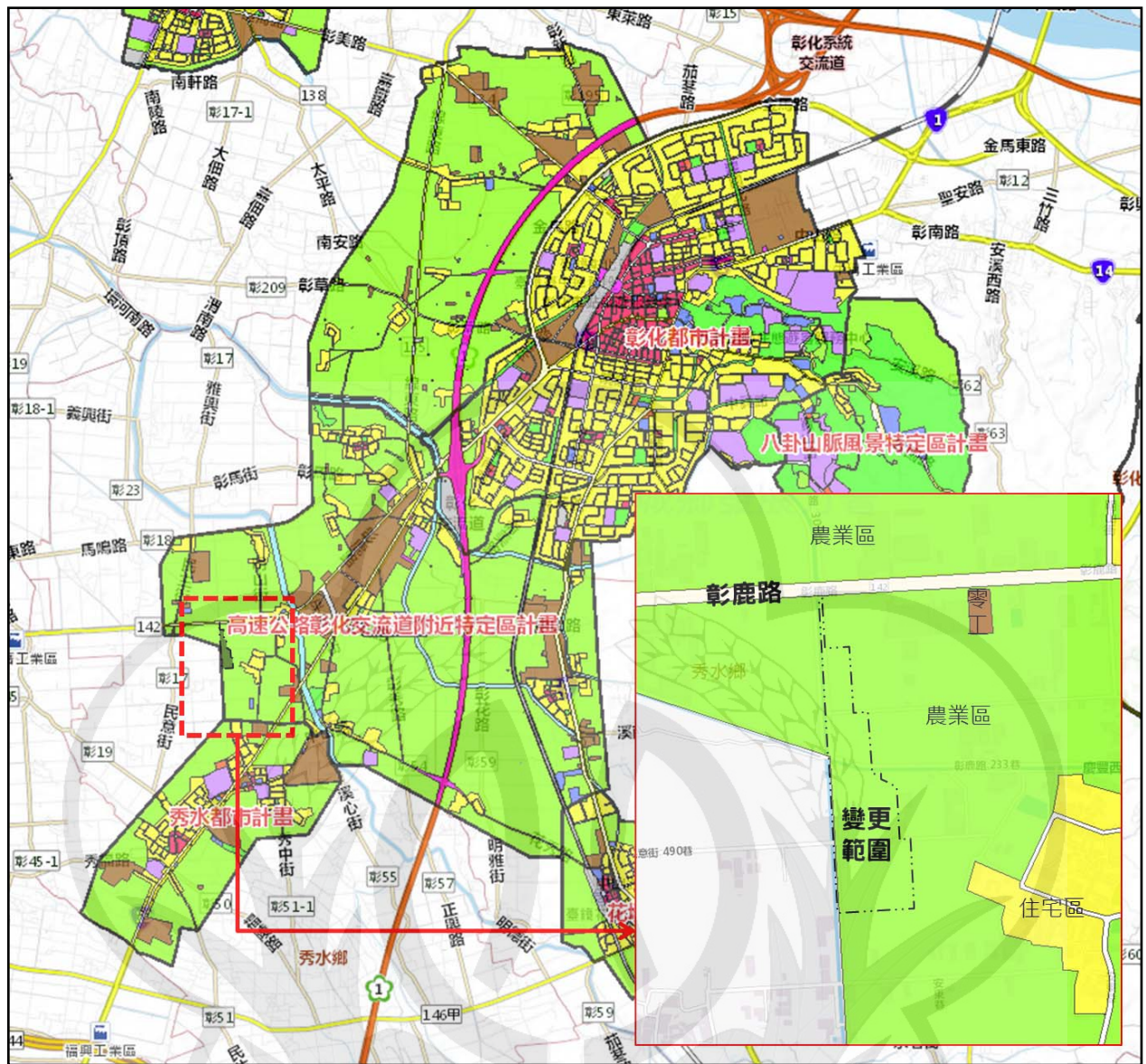
- (三) 請於主要計畫書內補充土地使用計畫及公共設施計畫等章節。
- (四) 有關細部計畫計畫年期，請依彰化縣國土計畫年期調整為125年。
- (五) 請確認本案細部計畫涉及公共設施土地回饋部分，是否應辦理協議書簽訂作業。
- (六) 請確認本案劃設灌溉溝渠專用區之計畫層級或分區名稱是否合宜。
- (七) 請確認目前刻正辦理之變更高速公路彰化交流道附近特定區主要計畫第四次通盤檢討案(草案)所規劃之8公尺及12公尺計畫道路規劃原意與本案交通規劃之差異及影響。另考量本案位於該特定區計畫範圍內，建議後續該通盤檢討案將本案規劃內容予以納入審議參酌。
- (八) 主要及細部計畫書統計資料(如人口及產業等)，請更新至最新年度。
- (九) 本案開發後會產生新的交通動線，其衍伸交通量所造成的交通衝擊需從嚴估計，請將未來所衍伸負面影響納入評估考量並說明相關可行之交通管制手段。
- (十) 請補充說明本案開發完成後，目前道路規劃是否符合原道路使用者、未來進出廠商車輛類型使用以及防救災使用。
- (十一) 針對日後進駐廠商的內部裝卸貨、停車空間需求應內部化，以避免佔用周邊計畫道路。
- (十二) 請將計畫書中開發方式所提及之「自辦市地重劃」修正為「市地重劃」。
- (十三) 請修正事業及財務計畫表，將其拆分為市地重劃以及公地撥用分開詳列。
- (十四) 細部計畫土地使用分區管制要點建議如下：
 - 1. 第4點退縮規定：「乙種工業區應自道路境界線至少退縮5公尺建築，退縮建築之空地應植栽綠化，不得設置圍

籬，但得計入法定空地。」，建請依「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）案」土地使用分區管制要點規定調整為「乙種工業區應自道路境界線至少退縮 6 公尺建築，退縮建築之空地應植栽綠化，不得設置圍籬，但得計入法定空地；另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。」，並敘明退縮空間不得設置停車位。

- 2.第 5 點計畫毗鄰外側土地面臨之永久性空地項目建議增列：「…，應設置隔離綠地、道路或退縮建築，其距離須在 10 公尺以上。」，以符合規劃內容。
- 3.第 7 點有關公共設施多目標使用之規定，請評估目前規劃方案所規劃之公共設施用地類別、配置及面積是否符合公共設施多目標使用之效益，再予以修正條文內容。
- 4.第 8 點停車空間設置標準建請依「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）案」土地使用分區管制要點規定辦理，由「計畫區內建築物停車空間設置標準，依「建築技術規則」規定辦理。」修正為：「建築物新建、改建、增建、變更用途部分，每滿 150 m²設置乙位停車位。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。」。
5. 本案為整體開發地區，為維護都市景觀，建議於土地使用分區管制要點第 9 點「都市設計管制事項」增列「本計畫為整體開發地區，可建築土地應辦理都市設計，於完成都市設計審議後，始得發照建築。」條文，且相關都市設計規定應依本案工業區開發樣態予以修訂。
- 6.建議依「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）案」土地使用分區管制要點第 23 條第 3 項公園用地規定，增訂公園用地兼供滯洪池使用之綠化面積不得低於 60%之規定。

- (十五)計畫範圍內溝渠目前為農業部農田水利署管轄，後續若涉及廢溝事宜請依相關規定辦理。
- (十六)為配合街廓完整性及提高本案開發可行性，且已取得西興段 44 及 45 地號土地所有權人同意，同意調整本次計畫範圍（調整計畫面積 2.6346 公頃為 3.2069 公頃，土地比數由 15 筆增加為 17 筆）。
- (十七)涉及計畫書疏漏、誤植部分，授權業務單位審認修正後通過。





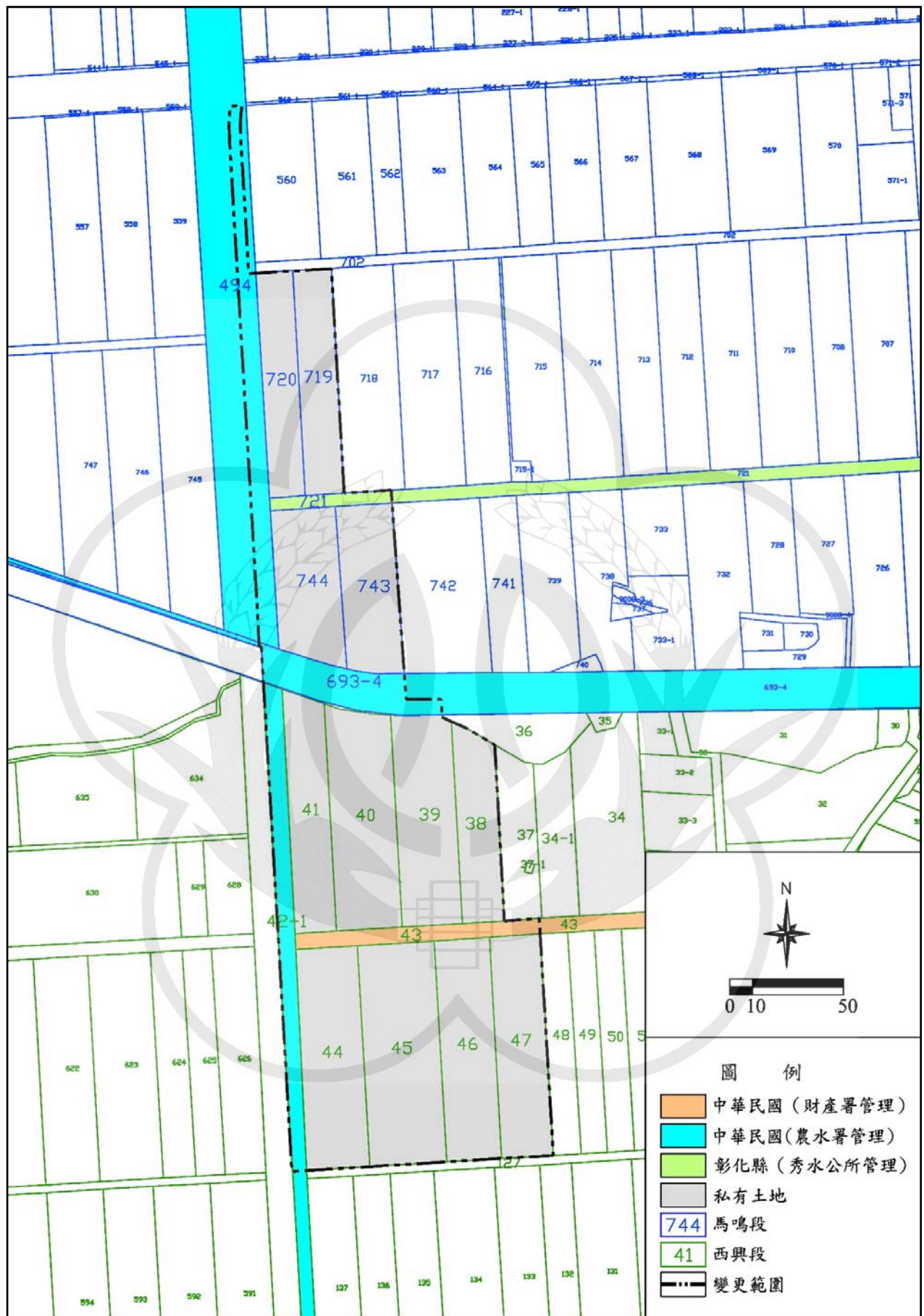


表 1 主要計畫變更內容綜理表

位置	變更內容		變更理由
	原計畫 (公頃)	新計畫 (公頃)	
位於高速公路彰化交流道附近特定區計畫邊界西南側	農業區 (3.2069)	乙種工業區 (3.2069)	1. 配合上位計畫產業發展指導及在地廠商產業腹地需求。 2. 依「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)案」劃設之產業發展地區辦理都市計畫變更，以提供未登記工廠用地使用。

表 2 細部計畫土地使用面積表

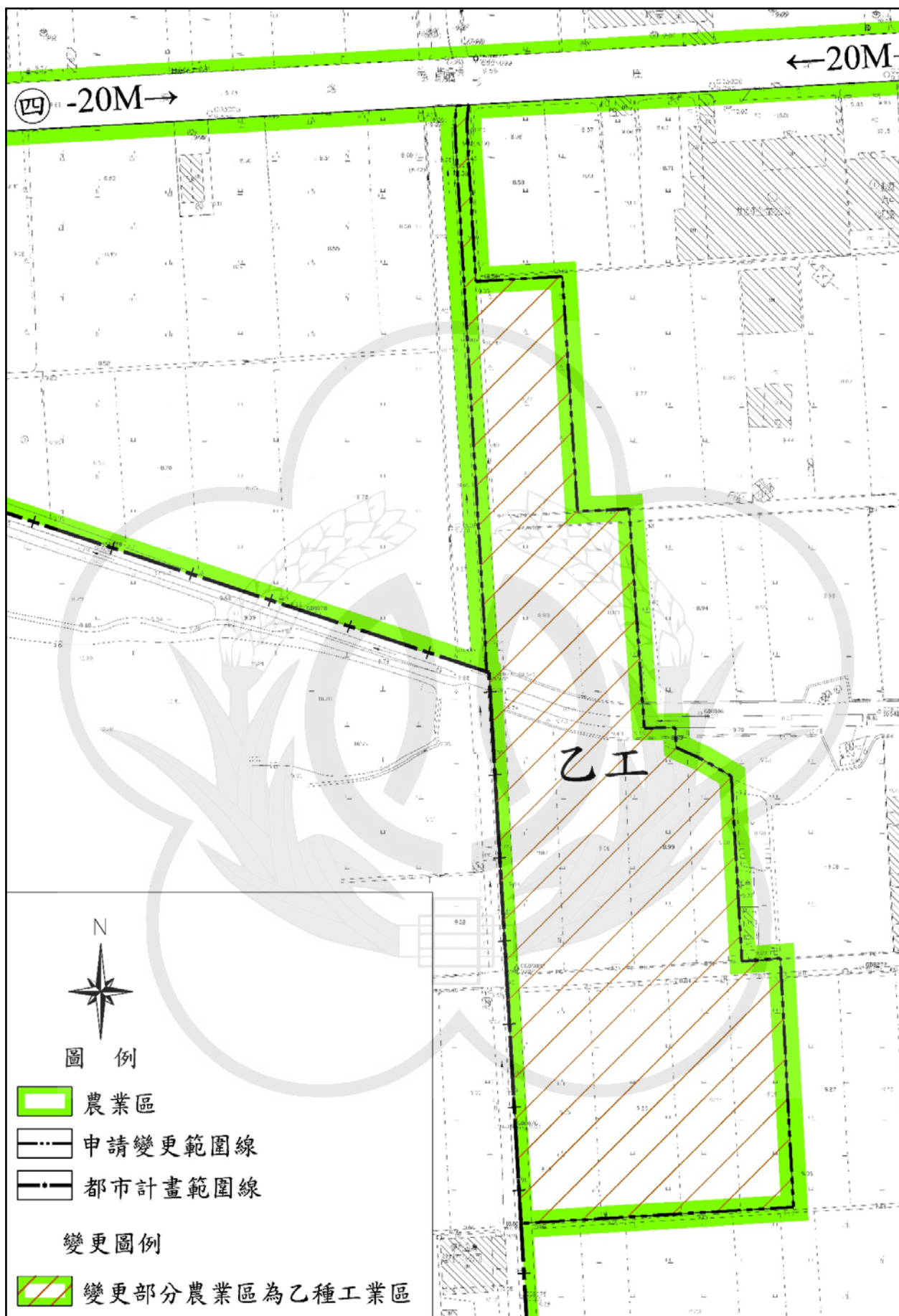
項目		計畫面積(公頃)	佔計畫面積比例(%)
土地使用分區	乙種工業區	2.0508	63.95
	灌溉溝渠專用區	0.0776	2.42
	灌溉溝渠專用區兼供道路使用	0.0152	0.47
	小計	2.1436	66.84
公共設施用地	公園用地兼供滯洪池使用	0.1912	5.96
	綠地用地	0.1465	4.57
	河道用地兼供道路使用	0.0795	2.48
	道路用地	0.6461	20.15
	小計	1.0633	33.16
計畫總面積		3.2069	100.00

註：表內面積僅供參考，實際面積應依據核定圖實地測量分割面積為準。

表 3 計畫實施進度及經費預估表

項目	面積 (公頃)	土地取得方式					市地重劃 費用 (萬元)	主辦 單位	預定完成 期限	經費 來源
		徵購	市地 重劃	公地 撥用	獎勵 投資	其他				
重劃工程費用、重劃費用(包含農作物補償費及重劃作業費)、貸款利息	3.2069		V	V			11,388	重劃會、秀水鄉公所	配合開發商資金籌措期程為主，於開發完成公共設施興闢驗收並移交目的事業主管機關。	銀行貸款、自有資金

註：表內實施進度及經費得由申請人視實際狀況酌予調整。



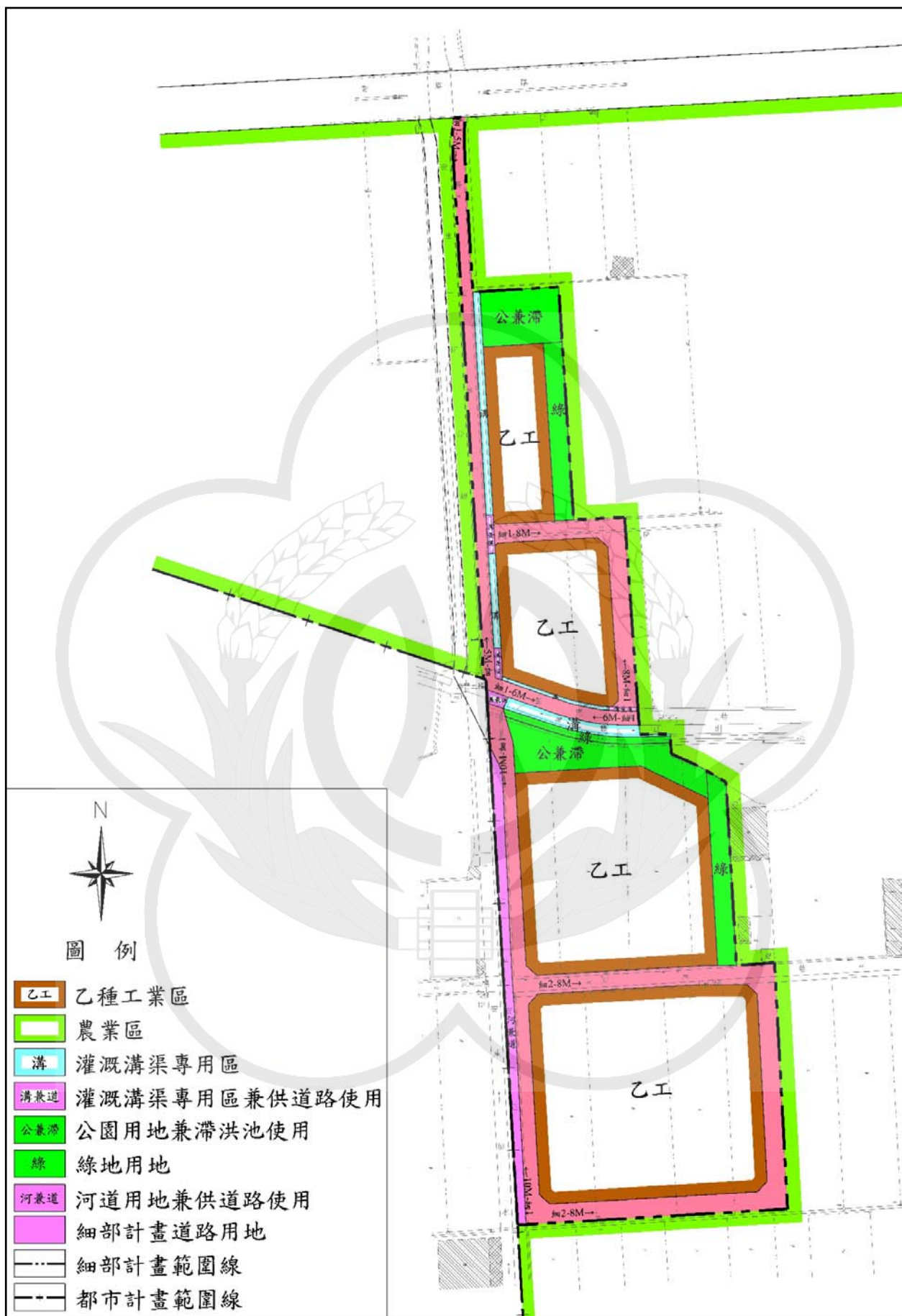


表 4 土地使用分區管制要點條文

細部計畫擬定條文	彰化縣都市計畫委員會	
	專案小組 初步建議意見	大會決議
一、本要點依都市計畫法第22條、第32條及都市計畫法臺灣省施行細則第35條規定訂定之。	建議照案通過。	照專案小組建議意見通過。
二、本計畫區內之土地使用依下列規定予以細分： (一) 乙種工業區 (二) 灌溉溝渠專用區 (三) 灌溉溝渠專用區兼供道路使用 (四) 河川區兼供道路使用 (五) 公園用地兼供滯洪池使用 (六) 綠地用地 (七) 道路用地	建議照案通過。	照專案小組建議意見通過。
三、乙種工業區之建蔽率不得大於70%，容積率不得大於210%。	建議照案通過。	照專案小組建議意見通過。
四、乙種工業區應自道路境界線至少退縮5公尺建築，退縮建築之空地應植栽綠化，不得設置圍籬，但得計入法定空地。	建議照案通過。	依決議第(十四)條第1項修正後通過。
五、計畫區毗鄰外側土地，除面臨具隔離功能之海、湖、河等公共水域，或山林、公園等永久性公共綠地、空地者外，應設置隔離綠地或退縮建築，其距離須在10公尺以上。	建議照案通過。	依決議第(十四)條第2項修正後通過。
六、主要道路應採人車分離之原則劃設人行步道，且步道寬度不得小於1.5公尺。	建議照案通過。	照專案小組建議意見通過。
七、本計畫區內公共設施用地得依「都市計畫公共設施用地多目標使用辦法」申請使用，其使用項目以非營業性之公共使用設施為限。	建議照案通過。	依決議第(十四)條第3項修正後通過。
八、計畫區內建築物停車空間設置標準，依「建築技術規則」規定辦理。	建議照案通過。	依決議第(十四)條第4項修正後通過。
九、都市設計管制事項 (一) 公共開放空間 1. 建築基地依土地使用分區管制要點所應退縮部分，應與相鄰之計畫道路設施帶、公共設施用地、建築物出入口應達成良好聯繫為原則。 2. 本計畫區內相鄰之開放空間應相互配合設計，鋪面高程應採順接處理。 (二) 交通運輸系統、人行空間或步道系統設計原則：人行	建議照案通過。	依決議第(十四)條第5項修正後通過。

細部計畫擬定條文	彰化縣都市計畫委員會	
	專案小組 初步建議意見	大會決議
空間應藉由建築退縮來予以串聯本計畫區內所劃設之開放空間系統。 (三) 建築量體、公共設施及公用設備設計原則 1. 為塑造本地區特殊風貌，本地區建築物主要量體應考慮鄰近建築物之配置，以獲取開放空間之整合，且其立面材質及色彩應互相配合。 2. 公共管線應以地下化為原則，若管線暴露於公共主要道路線上時，應加以美化處理。 3. 申請變更使用範圍內應依消防法設置消防設施。 (四) 環境保護設施配置原則：建築基地之開發不得妨礙上、下游地區原有水路之集、排水功能。 (五) 綠化植栽及景觀景觀設計原則 1. 沿街步行空間、街道傢具及廣告招牌等，應配合街道景觀予以整體規劃設計。 2. 街道傢具之設置應配合整體環境景觀，且不妨礙人行動線之連續性及緊急救難之通行；除為維護公共安全之公用設備（如交通號誌、消防栓等）外，其餘傢具之設置與鄰近街廓、開放空間相互協調。 3. 廣告招牌：廣告物、廣告旗幟及招牌等設施物應整體規劃設計，其設置不得妨礙公共安全、行人通行及整體景觀，並應依「彰化縣懸掛廣告物管理自治條例」相關規定辦理。 (六) 除上述規定外，其餘悉依「彰化縣都市設計審議作業程序」規定。		
十、建築基地內之法定空地應留設二分之一以上種植花草樹木，以美化環境。	建議照案通過。	照專案小組建議意見通過。
十一、依本規範申請變更使用範圍內之建築基地，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。	建議照案通過。	照專案小組建議意見通過。
十二、本要點未規定事項，悉依其它有關法令之規定辦理。	建議照案通過。	照專案小組建議意見通過。

表 5 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	研析意見	專案小組建議 意見	大會 決議
人 1	行政院 農業委員會農 田水利署彰化 管理處 秀水鄉 馬鳴段 744-560 地號	1. 本計畫將農田水利署彰化管理處管理之重要灌溉渠道義興主給(長約 245 公尺,渠道斷面:寬為 1.8 公尺、高為 1.0 公尺,灌溉面積約 100 公頃)納入 12 米計畫道路內,並在渠道上加蓋為道路,日後渠道淤積阻塞,難以即時浚漂疏通水路,影響農民耕作灌溉權益甚鉅。 2. 農田水利署彰化管理處管理之義興主給為早期農地重劃農業區重要灌溉水路,其結構強度僅能承載農業機械之重量,若被納入 12 米道路內,則爾後遭重型車輛(卡車、貨櫃車...等等)輾壓恐損壞渠道結構安全。	1. 農田水利署彰化管理處管理之義興主給,其灌溉面積約 100 公頃,為維護農民之灌溉權益與渠道平時維護之即時便利性,請務必維持原有灌溉功能與渠道現況,歎難同意列入此計畫範圍內。 2. 同前項說明,慶豐西圳分線及慶豐西圳小給 2-1(皆坐落於馬鳴段 693-4 地號土地上)亦不得加蓋。 3. 另慶豐西圳分線南側堤岸部分,若為計畫道路使用請依法徵收價購。	1. 有關本案係土地所有權人依「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)案」之「產業發展地區內農業區申請開發原則」區塊五,提出辦理之都市計畫變更案,合先敘明。 2. 本案係屬私有土地所有權人因產業發展,有土地需求共同提擬變更農業區為乙種工業區,其土地所有權人申設工廠類別主要以低汙染小型製造業為主,故貨品運輸以小貨車(3.5 公噸以下)或小客車,故無影響渠道結構安全。 3. 本案有關灌溉溝渠部分將以明渠為原則,保留原規劃寬度並配合重劃工程重新規劃,另於本案工程施工前,將發文至行政院農業委員會農田水利署敘明道路及渠道結構內容,以確保渠道結構安全。 4. 依平均地權條例第 60 條規定,本案劃設之道路用地、公園用地兼供滯洪池使用以及綠地用地,將依規,按參加重劃土	建議酌予採納。	照專案小組建議意見通過。

				地所有權人之土地 受益比例共同負擔。		
--	--	--	--	-----------------------	--	--

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 2 日第 1 次會議初步建議意見：

請申請人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。
- 二、再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，以利後續審議作業。
- 三、本案開發方式為自辦市地重劃，後續事業及財務計畫倘經彰化縣政府地政主管機關市地重劃可行性評估審查通過，財政部國有財產署原則同意配合變更。
- 四、有關本案規劃之乙種工業區，請確認各街廓深度，並考量配合相關規定退縮後，是否適合後續土地使用分配及開發利用。
- 五、請評估公共設施（公園用地兼供滯洪池使用）是否可由申請人自行維護管理。
- 六、有關公園用地兼供滯洪池使用，應以管用合一為原則，請評估是否將公園及滯洪池分開規劃；另針對滯洪設施配置部分，請再予以模擬供委員審議參酌，並請水利資源處表示意見。
- 七、針對行政院農業委員會農田水利署管有之灌溉溝渠，為利後續維護管理，建議以明渠為原則。另所規劃灌溉溝渠用地之名稱是否符合規定或有相關範例，請再提供相關資料供委員審議參酌。
- 八、有關規劃灌溉溝渠用地兼供道路使用部分，因規劃係以道路使用為主，請再評估是否應依實際使用狀況予以調整。
- 九、請補充本案與周邊交通之串聯性，以利確認交通可及其出入情形。

- 十、計畫區內道路銜接部分應劃設道路截角，有關道路截角樣態建議依彰化縣建築管理自治條例規定辦理。
- 十一、計畫區內道路倘有設置迴車道部分，請依建築技術規則辦理。
- 十二、請確認規劃之道路寬度是否可供消防車輛通行。
- 十三、請評估後續道路施工規劃及排水或溝渠加蓋等部分，是否可負荷工廠貨車及消防車輛等進出。
- 十四、本案重劃負擔比率為 50.57%，請確認是否符合平均地權條例規定。



111 年 5 月 24 日第 2 次會議初步建議意見：

請申請人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、針對計畫範圍西側，安東一排兩側道路建議納入本案計畫範圍內，以利交通動線完整串聯。
- 二、因為本屬工業區開發，請補充開發後可能引入交通量以及產生交通衝擊情形等相關資料。另計畫道路兩側臨灌溉溝渠部分，請考量後續開發引入車流可能因載重情形影響灌溉設施之處理對策。
- 三、建議將「灌溉溝渠用地」調整為「溝渠用地」。
- 四、道路截角之劃設，應參照高速公路彰化交流道附近特定區計畫截角形式劃設；另考量消防車輛通行需求，請參酌「劃設消防車輛救災活動空間指導原則」予以考量道路截角之劃設。
- 五、請評估公園用地等公共設施用地，是否可由申請人或企業自行認養管理。另針對公園用地兼供滯洪池使用，因屬配合開發行為所劃設，建議後續應由申請人或企業自行維護。
- 六、有關本案之公共設施用地包含公園用地、公園用地兼滯洪池使用、綠地用地，配置位置分散、未鄰近主要道路且綠地皆為帶狀，對於民眾之可及性不足，使用效益難以發揮，建議集中留設，以利後續接管單位維護管理。
- 七、請補充說明未來公園用地兼滯洪池使用用地面積、位置之劃設原則，尤其開發後將透過何種方式引導地面逕流至該滯洪設施。
- 八、有關隔離綠帶及建築退縮等相關規定，應依都市計畫農業區變更使用審議規範之規定辦理。
- 九、針對行政院農業委員會農田水利署管有之灌溉溝渠，以明渠且不加蓋為原則，且針對範圍內既有灌溉設施應保持原貌，以利後續維護管理。
- 十、請補充說明如何規劃計畫區內事業廢水及生活汙水處理及排放方式。
- 十一、依照水利法及出流管制計畫書與規劃書審核監督及免辦認定

辦法規定，本案應檢送出流管制規劃書予本府審認。

十二、請補充說明依「都市計畫農業區變更使用審議規範」規定應取得同意文件項目。

十三、本案市地重劃可行性評估報告建議依勘選市地重劃評估作業要點第 4 點規定所載項目辦理

十四、有關市地重劃平均負擔比率部分：

(一) 費用負擔計算建議詳列相關金額估算式（如工程費用，補償費，重劃作業費等）；另重劃費用應依據平均地權條例施行細則第 82 條所載估計（指土地改良物或墳墓拆遷補償費、地籍整理費及辦理本重劃區必要之業務費）。

(二) 公共設施負擔部分：建議就抵充地，原位置原面積指配或地主共同負擔部分分開論述。

十五、考量自辦市地重劃法令於 106 年修法後，相關辦理行政程序較為冗長，本案是否有訂定 3 年開發期程（即 3 年內擬具重劃計劃書送地政主管機關審核通過），請再檢視與補充說明。

十六、本案受規劃內容或範圍所產生之開發限制，在不同條件情形下，應提出不同對策因應，請於下次會議時說明，俾利委員審議。

111 年 11 月 28 日第 3 次會議初步建議意見：

請申請人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、 安東一排兩側道路規劃為計畫道路後，若須將水防道路調整為一般道路使用供通行使用，後續請依相關規定辦理。
- 二、 請確認道路規劃是否避開倒虹吸工程設施。
- 三、 高速公路彰化交流道附近特定區計畫刻正辦理第四次通盤檢討，請說明該草案與本案公共設施配置關聯性。
- 四、 請於相關圖面標示路寬及截角，以利確認安東一排兩側道路與慶豐西圳交叉之路口道路截角可供消防車輛通行。
- 五、 有關人民陳情案件涉及行政院農業委員會農田水利署針對後續所規劃之道路系統是否能乘載重型車輛之通行及是否影響渠道結構安全部分，應詳細分析及回應。
- 六、 因本案屬工業區開發，請加強說明交通影響評估分析中各道路之現況及開發後情形（包含路寬及方向等），以及分析土地開發後周邊交通轉移至本案計畫道路之交通量，並請製作道路系統圖供審議參酌。
- 七、 有關依「都市計畫農業區變更使用審議規範」規定應取得電信主管機關是否同意事宜，請電信主管機關於收到本案會議紀錄 10 日內，針對是否同意供應相關服務提供意見作為本案辦理依據，倘無回覆則視同後續申辦電信作業可行。
- 八、 依照本府財政處書面意見表示：「秀水鄉馬鳴段 721 地號土地，管理機關為秀水鄉公所，所有權人為彰化縣，查前開土地位於農業區，地目為「道」，依據「彰化縣縣有財產管理自治條例」第 7 條第 1 項第 2 款但書規定，案涉工務處權責。…」，爰請依該意見洽本府工務處取得土地同意文件。
- 九、 針對財政部國有財產署及行政院農業委員會農田水利署管有土地涉及抵充範圍，請於市地重劃階段時辦理現地會勘確認。
- 十、 針對行政院農業委員會農田水利署土地，涉及抵充及原位置原面積指配情形，請補充說明。

- 十一、本案土地重劃分配及抵充等涉及行政院農業委員會農田水利署管有土地部分請依農田水利法第 23 條規定辦理，並請行政院農業委員會農田水利署協助提供土地分配及農地重劃後土地涉及開發行為等相關解釋函令，以利本案後續推動。
- 十二、請檢視現行方案後續於辦理市地重劃時是否可行，倘有財務無法負擔之情形，建議可調整重劃範圍及規劃方案以提高開發可行性。



112 年 3 月 28 日第 4 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暨修正計畫書圖相關資料後提送本府，續提本縣都市計畫委員會大會審議。

- 一、針對安東巷兩側溝渠，土地雖非屬行政院農業委員會農田水利署（以下簡稱農水署）所有，因現況溝渠仍係由農水署管轄，建議本案後續應依相關規定辦理廢溝等程序。
- 二、針對計畫區內 6M（含）以下計畫道路，請依「劃設消防車輛救災活動空間指導原則」檢核目前所劃設之計畫道路截角。
- 三、針對內政部 109 年 12 月 1 日台內地字第 1090065941 號函釋灌排渠道參加市地重劃，重劃後優先指配在新設農田灌排渠道，得不計重劃負擔，爰請依規定辦理。
- 四、針對重劃費用，請於提送市地重劃可行性評估時，應詳細說明各經費項目之單價。
- 五、依循本案主要計畫規劃精神及財務可行性原則下，於本次提案剔除安東一排西側道路；另該剔除區域是否得納入重劃負擔部分，請於市地重劃可行性評估時加強論述將區外道路工程費用納入工程費用負擔之合理性及必要性。
- 六、有關依「獎勵土地所有權人辦理市地重劃辦法」第 8 條規定，倘重劃範圍位於都市計畫檢討變更地區，且範圍涉及都市計畫變更，則無法依規定成立籌備會一事，考量本案係依循「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）案」之「產業發展地區內農業區申請開發原則」辦理，並由土地所有權人自行框定範圍申設，且本案辦理公開展覽時間早於「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）案」（草案），爰請地政單位協助釐清本案是否得不受該特定區第四次通盤檢討草案規劃之影響，建議於本縣都市計畫委員會大會前予以確認其適法性，以利後續案件之推動及執行。
- 七、考量開放空間串聯及整體性規劃，建議將本案園道用地調整

為綠地用地。

- 八、安東一排兩側道路動線採單向出入方式，建議應徵詢本府交通處意見並獲同意。
- 九、針對安東一排東側劃設河川區供道路使用部分，考量安東一排係人為規劃施工之排水道，請依相關規定調整為適當分區或用地公共設施配置關聯性。
- 十、依「獎勵土地所有權人辦理市地重劃辦法」第 22 條規定，提供之公共設施用地扣除原公有道路、溝渠、河川用地及未登記地抵充部分後賸餘面積，應達該範圍土地扣除上開抵充土地後之面積 20%，請檢視是否符合，以利後續提送市地重劃可行性評估。
- 十一、依據本案第三次專案小組委員初步建議意見第七點針對取得電信主管機關同意文件部分，因該電信主管機關未於規定期程內函覆本案是否同意提供電信相關服務與否，爰視同本案後續申辦電信作業可行。
- 十二、依據本案第三次專案小組委員初步建議意見第八點應洽本府工務處取得土地同意文件部分，申請單位應於提請本縣都市計畫委員會大會審議前取得。
- 十三、本次申請單位提出將秀水鄉西興段 44 地號及 45 地號土地範圍納入本案規劃部分，因已取得土地所有權人同意文件，原則同意予以納入。
- 十四、有關本次規劃方案劃設灌溉溝渠專用區及灌溉溝渠專用區兼供道路使用，因該分區需地單位為農水署，是否調整為灌溉溝渠用地，請申請單位再洽農水署釐清。
- 十五、建請申請單位依專案小組建議意見調整土地使用配置與重劃範圍後，於提本縣都市計畫委員會大會前提送市地重劃可行性評估及農業用地變更使用說明書予相關單位取得同意文件。
- 十六、請申請單位配合本案土地使用分區之調整，將出流管制規劃書送目的事業主管機關審查。

- 十七、請確認「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)案」(草案)規劃 8M 及 12M 計畫道路之規劃原意，四通草案與本案是否有競合，請予以說明。
- 十八、本案開發勢必增加交通量衍生，有關申請單位表示未來開發對該地區增加交通量僅影響計畫區北側彰鹿路之說明過於樂觀，建議應通盤考量本案開發性質、周邊發展及道路系統予以補充說明，並納入計畫書。

