

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4月19日

發文字號：府建城字第1130129993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3月29日召開本縣都市計畫委員會第279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3月14日府建城字第1130083248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、劉玉平委員、蔡和昌委員、劉坤松委員、王瑩琦委員、謝琦強委員、盧沛文委員、閻永祺委員、陳明龍諮詢委員、向中股份有限公司(審議案第1案)、彰化縣大村鄉公所(審議案第1案)、龍邑工程顧問股份有限公司(審議案第1案)、本府城市暨觀光發展處(審議案第1案)、本府教育處(審議案第1案)、本府農業處(審議案第1案)、本府經濟暨綠能發展處(審議案第1案)、本府建設處建築管理科(審議案第1案)、東穎規劃顧問有限公司(審議案第2案)、彰化縣和美鎮公所(審議案第2案)、本府交通處(審議案第2案)、本府建設處更新發展科(審議案第2案)

副本：本府建設處



彰化縣都市計畫委員會第 279 次會議紀錄

一、時間：113 年 3 月 29 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 278 次會議紀錄：確認

七、審議案件：（說明及決議詳後附）

第 1 案：大村鄉公所函為「變更大村都市計畫(部分農業區為零星工業區)(配合向中工業股份有限公司擴廠)案」暨「擬定大村都市計畫(部分農業區為零星工業區)(配合向中工業股份有限公司擴廠)細部計畫案」。

第 2 案：彰化縣政府為「擬定和美都市計畫停車場用地(停 4)（土地使用分區管制要點）案」。

八、臨時動議案件：無

九、散會：上午 11 點 30 分

七、審議案件

審議第 1 案：大村鄉公所函為「變更大村都市計畫(部分農業區為零星工業區)(配合向中工業股份有限公司擴廠)案」暨「擬定大村都市計畫(部分農業區為零星工業區)(配合向中工業股份有限公司擴廠)細部計畫案」

說明：

一、摘要：

- (一) 本案申請人為向中工業股份有限公司，原廠位於大村都市計畫之零星工業區(位於本縣大村鄉貢旗段 165 地號)，該公司為供應高品質建材設備，擬擴充作業空間，創造高附加價值產能，申請變更原廠區毗鄰之農業區土地做為廠房擴增之用，該公司依「都市計畫工業區毗鄰土地變更處理原則」規定檢送擴建計畫，並經經濟部認定符合處理原則第 2 點第 2 點第 1 款「附加產值高之投資事業」(經濟部 111 年 2 月 15 日經授工字第 1112404830 號函)，爰依都市計畫法第 27 條第 1 項第 3 款規定「為適應經濟發展之需要」及都市計畫法第 24 條規定辦理主要計畫變更及擬定細部計畫。
- (二) 依「都市計畫工業區毗鄰土地變更處理原則」第 4 點規定，應至少劃設變更都市計畫土地總面積百分之三十作為公共設施用地，並應自行管理、維護，前述公共設施用地應無償捐贈予直轄市、縣(市)政府或鄉(鎮、市)公所，無法全部捐贈者，經都市計畫委員會同意得就無法捐贈部分改以捐贈代金。本案規劃採「捐贈公共設施用地」方式開發，回饋擴廠變更範圍(約 0.7942 公頃) 30.01%之鄰里公園兼兒童遊樂場用地(約 0.2213 公頃)及人行步道用地(約 0.0170 公頃)予本府，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 3 款及都市計畫法第

24 條規定。

三、變更計畫位置及範圍：詳主要計畫 P.3~P.4 及細部計畫 P.2~P.4。

四、變更計畫內容：計 1 案，詳計畫書。

五、公民或團體所提意見：無。

六、專案小組審議情形：

本案經本府以 112 年 3 月 1 日府建城字第 1120070181A 號公告自 112 年 3 月 6 日起至 112 年 4 月 7 日辦理公開展覽，並於 112 年 3 月 24 日下午 2 時整於本縣大村鄉公所 2 樓禮堂辦理說明會完竣。

本案業經林委員瑞峰(召集人)、李委員克聰、胡委員學彥、賴委員美蓉、侯委員志淵等組成專案小組，分別於 111 年 7 月 25 日、111 年 10 月 11 日召開 2 次專案小組會議暨現勘，業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，爰提本次會議討論。

七、提大會討論事項：

(一)變更主要、擬定細部計畫之都市計畫案名及細部計畫範圍：

1. 公展主要計畫案名為「變更大村都市計畫(部分農業區為零星工業區)(配合向中工業股份有限公司擴廠)案」，建議修正為「變更大村都市計畫(部分農業區為零星工業區「零工(一)」(配合向中工業股份已現公司擴廠)案」。
2. 公展細部計畫案名為「擬定大村都市計畫(部分農業區為零星工業區)(配合向中工業股份有限公司擴廠)細部計畫案」，建議修正為「擬定大村都市計畫零星工業區「零工(一)」(配合向中工業股份有限公司擴廠)細部計畫案」。
3. 公展細部計畫範圍約 0.7942 公頃(僅含擴廠範圍)，建議修正約 1.5447 公頃(包含原廠範圍 0.7505 公頃及擴廠範

圍 0.7942 公頃)。

甲、開發方式:

(二) 本案計畫範圍約 1.5447 公頃(包含原廠 0.7505 公頃及擴廠 0.7942 公頃)，擴廠範圍劃設零星工業區(約 0.5559 公頃)、鄰里公園兼兒童遊樂場用地(約 0.2213 公頃)、人行步道用地(約 0.0170 公頃)；依「都市計畫工業區毗鄰土地變更處理原則」第 4 點規定，應至少劃設變更都市計畫土地總面積百分之三十作為公共設施用地。本案規劃採「捐贈公共設施用地」方式開發，回饋擴廠變更範圍(約 0.7942 公頃) 30.01%之鄰里公園兼兒童遊樂場用地(約 0.2213 公頃)及人行步道用地(約 0.0170 公頃)予本府，提請本次會議討論。

八、圖表及附件：

圖1 變更主要計畫示意圖(1)

圖2 變更主要計畫示意圖(2)

圖3 擬定細部計畫示意圖

圖4 本計畫土地使用分區管制要點適用範圍及建築基地內自行留設人行步道示意圖

表1 主要計畫變更內容明細表

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修正對照表

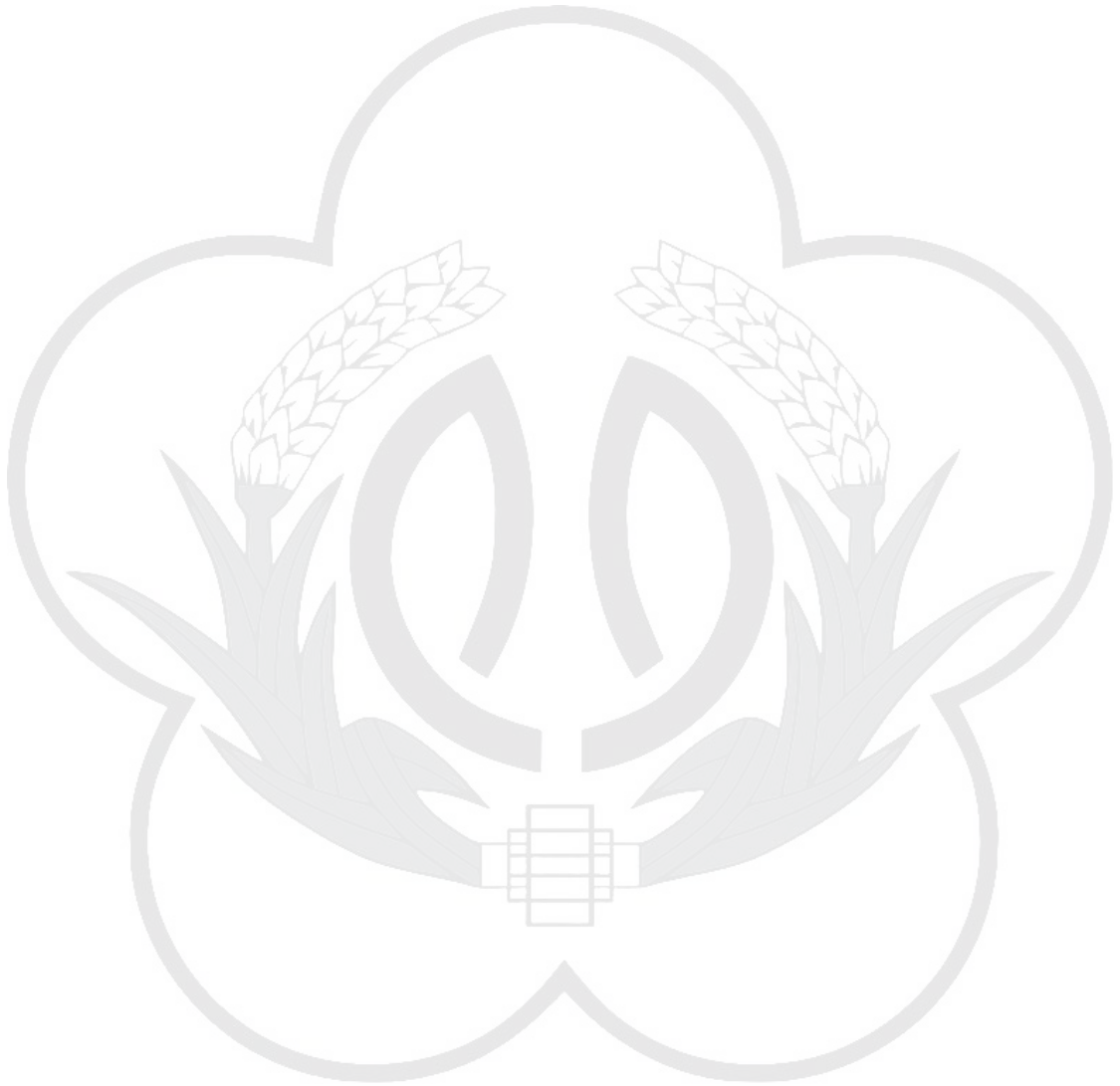
九、附錄

附錄一、本會專案小組聽取第 1 次簡報會議初步建議意見。

附錄二、本會專案小組聽取第 2 次簡報會議初步建議意見。

決 議：本次會議中研提採捐贈「鄰里公園兼兒童遊樂場」及「人行步道用地」方式開發，並規劃兩處出入口供鄰近社區居民進出使用，考量基地北側 1.5 米跨橋出入口寬度狹窄，未能供民眾車輛進出使用，臨大溪路出入口部分，民眾尚

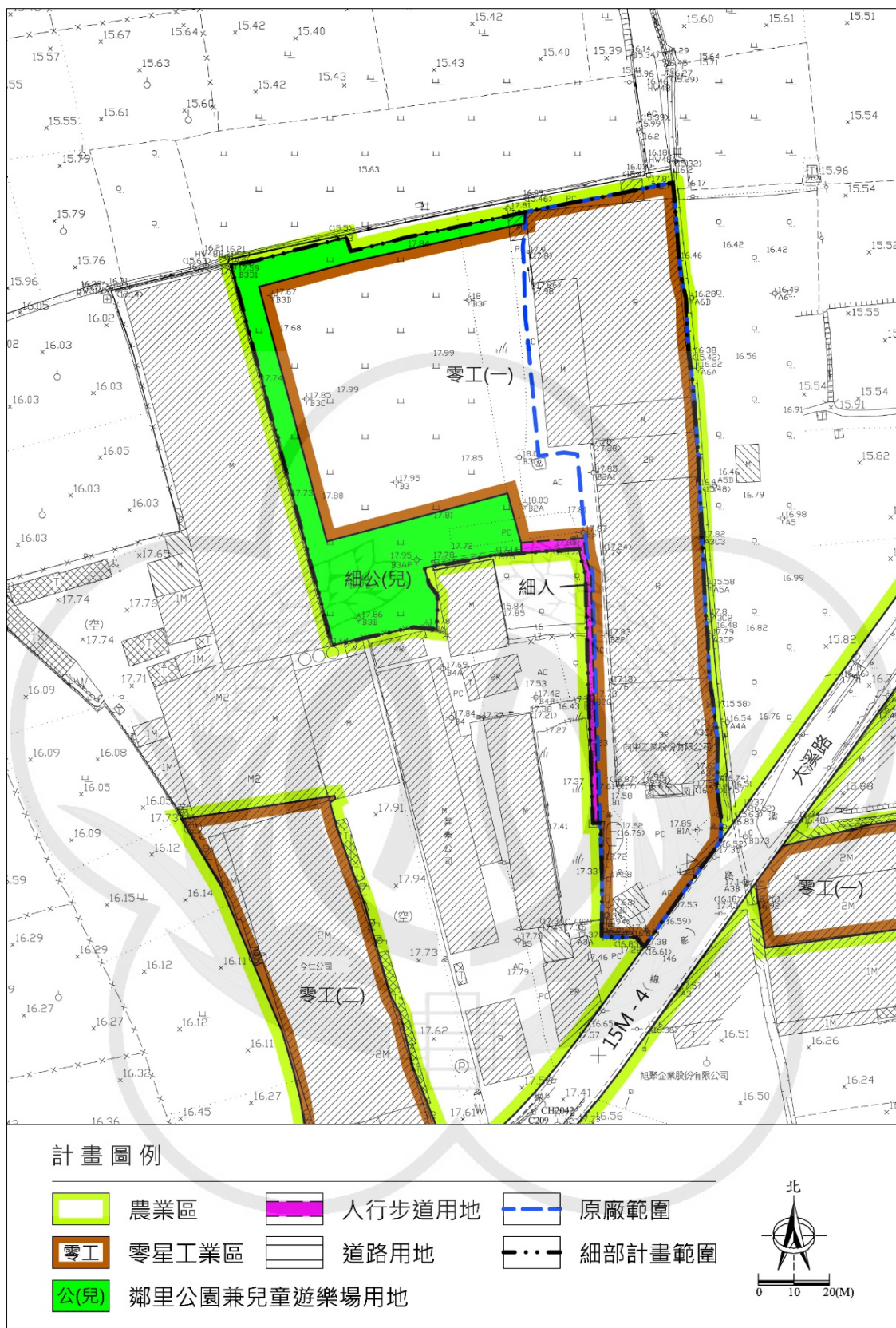
須先經過原廠區之管理室、人行步道用地才得實際使用鄰里公園兼兒童遊樂場用地，爰整體回饋公共設施用地之公益性及可及性尚不足，依「都市計畫工業區毗鄰土地變更處理原則」第四點規定，所應留設之公共設施用地得採「折繳代金」方式辦理，本案退回至專案小組詳予討論後再提送大會審議。





註：凡本次變更未指明變更部分，均應以現行計畫為準。

圖 1 變更主要計畫示意圖(1)



註：原廠範圍「零工（一）」依民國 78 年擬定大村都市計畫書所載大村段 367 地號（重測後貢旗段 165 地號）套繪。

圖 3 擬定細部計畫示意圖

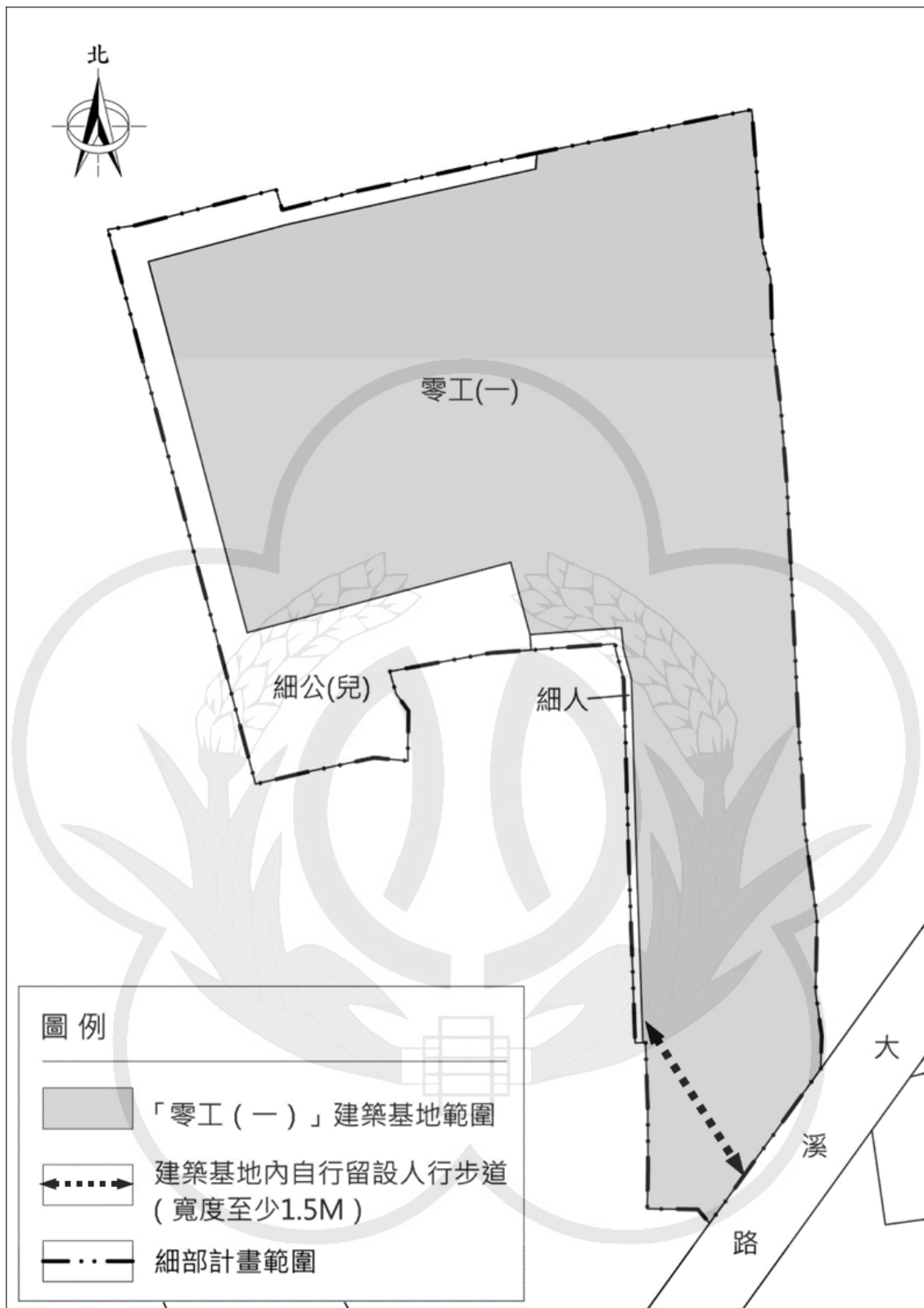


圖 4 本計畫土地使用分區管制要點適用範圍及建築基地內自行留設人行步道示意圖(本次提會細部計畫書-圖 29)

表 1 主要計畫變更內容明細表

變更位置	變更內容				變更理由
	原計畫	面積 (公頃)	新計畫	面積 (公頃)	
零工一 西北側	農業區	0.79	零星工業區 「零工 (一)」	0.79	1. 經濟部 111 年 2 月 15 日經授工字第 11120404830 號函核定向中工業股份有限公司擴廠計畫。 2. 向中工業專精於製造高品質歐式門窗之部分零件，因應國內外市場擴大，除擴展自製門窗系統，並以公司鎖芯模組化、數據傳送器、大數據資料庫等主要核心技術為基礎，增設電子鎖、防疫把手、門窗電動馬達、電動鉸鍊等新產品外銷。原廠區土地現況均已充分開闢使用，無餘裕可供擴增，因而有擴展廠區之必要性。 3. 配合政府推動「智慧機械產業推動方案」，未來將利用自動化機械生產設備、結合大數據資訊分析以提升研發能量並優化生產良率效率，廠區各產線及廠房設施亦會配合進行升級改善。 4. 向中工業目前在德國、英國、美國、中國、俄羅斯等國家設有營銷據點，未來更將擴大至東歐、中南美洲及東南亞等新興市場，將以臺灣總部佈局，設立物流發貨倉，提升國內經濟成長。 5. 向中工業擴展後預估增加 10 名員工，可提升彰化大村地區之就業機會，並創造年產值每公頃新台幣 2 億元之效益，屬高附加產值之投資事業，有助於提升地方經濟發展。

註:表內面積應依都市計畫核定圖實地分割測量面積為準

表 2 擬定細部計畫土地使用計畫面積表

項目		原廠範圍	擴廠範圍		細部計畫範圍	
土地地號		貢旗段 165 地號	貢旗段 155 地號	占擴廠範圍 百分比	貢旗段 155、165 地 號	占計畫面 積百分比
土地使 用分區	零工一	0.7505	0.5559	69.99%	1.3064	84.57%
公共設 施用地	細公（兒）	-	0.2213	27.87%	0.2213	14.33%
	細人	-	0.0170	2.14%	0.0170	1.10%
	小計	-	0.2383	30.01%	0.2383	15.43%
合計		0.7505	0.7942	100.00%	1.5447	100.00%

註：1.本計畫範圍係合併原廠及擴廠範圍，劃設公共設施用地面積計 0.2383 公頃，尚符「都市計畫工業區毗鄰土地變更處理原則」應捐贈擴廠面積至少 30%之規定。

2.表內面積應以依據核定圖實地分割測量面積為準。

表 3 土地使用分區管制要點修正對照表

公開展覽條文	依專案小組建議意見 修正後條文
--	(一) 適用範圍 本要點適用範圍為大村都市計畫零星工業區「零工(一)」(配合向中工業股份有限公司擴廠)細部計畫區(如圖 29)。
--	(二) 土地使用分區管制要點條文內容
(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 條規定訂定之。	1. 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 條規定訂定之。
(二) 零星工業區之建蔽率不得大於 70%，容積率不得大於 210%。	2. 零星工業區「零工(一)」建蔽率不得大於 70%，容積率不得大於 210%。
(三) 零星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。	<u>(刪除)</u>
(四) 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。	<u>(刪除)</u>
--	3. 零星工業區「零工(一)」建築時應留設寬度至少 1.5 公尺之人行步道，銜接人行步道用地及大溪路(如圖 29)，並開放供公眾通行。
(五) 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。	4. 零星工業區「零工(一)」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。
(六) 本要點未規定事項，適用其他法令規定。	5. 本要點未規定事項，適用其他法令規定。

附錄一、本會專案小組聽取第 1 次簡報會議初步建議意見

本縣都市計畫委員會專案小組聽取「變更大村都市計畫(部分農業區為零星工業區)(配合向中工業股份有限公司擴廠)案」暨「擬定大村都市計畫(部分農業區為零星工業區)(配合向中工業股份有限公司擴廠)細部計畫案」

第1次簡報會議初步建議意見

壹、開會時間：112 年 4 月 25 日（星期二）下午 2 時

貳、開會地點：本府二樓建設處審圖室

參、主持人：林召集人瑞峰

紀錄：許睿泰

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：

請大村鄉公所依照下列各點意見修正，檢送處理情形對照表(修正內容請劃線、註明修正頁次及補充說明資料)，經業務單位查核後，續召開現勘暨第2次專案小組會議。

- 一、本案原廠位於大村都市計畫零工（一），為擴廠需要而變更毗鄰農業區，建議擴廠後土地使用分區與原廠區同編定為「零工（一）」，並將原廠區土地納入擬定細部計畫範圍，請檢討修正細部計畫書內容。
- 二、本案調整細部計畫範圍，建議修改主要計畫名稱為「變更大村都市計畫（部分農業區為零星工業區『零工（一）』（配合向中工業股份有限公司擴廠）案」，細部計畫名稱為「擬定大村都市計畫零星工業區『零工（一）』（配合向中工業股份有限公司擴廠）細部計畫案」。
- 三、土地使用計畫：

- (一) 細部計畫所回饋公共設施用地為綠地，請補充其規劃構想、使用族群供需分析及可及性內容。
- (二) 本案基地未臨接計畫道路，劃設公共設施用地捐贈地方政府較缺乏公益性，請一併評估改採繳納代金之可行性，並試算代金金額，於下次專案小組討論。
- (三) 申請人研提規劃於本案基地北側田洋橫巷架設跨橋聯絡綠地應有具體可行性，請補充說明跨橋所涉土地產權、是否屬既成巷道、興建架橋涉及相關單位權責及後續須取得同意文件。
- (四) 參照本府辦理個案變更案例，回饋捐贈公共設施用地產權應登記予彰化縣，本案將依「都市計畫工業區毗鄰土地變更處理原則」辦理，於後續簽訂都市計畫協議書時確認，請修正事業及財務計畫內容。
- (五) 請補充說明本案擴建廠房後續所需土地及建築樓地板面積，又因未臨計畫道路，請再檢討土地使用分區管制要點退縮及強度規定，退縮部分建議輔以示意圖說明。

四、交通系統計畫：

- (一) 聯外道路及次要道路之路寬、路型及交通狀況應補充說明。
- (二) 區內聯絡道路寬度約 5~10M，應說明 5M 道路之範圍及對通行之影響。
- (三) 請補充擴廠衍生之交通量、停車空間、裝卸車位規劃及供需分析。

五、都市防災計畫：

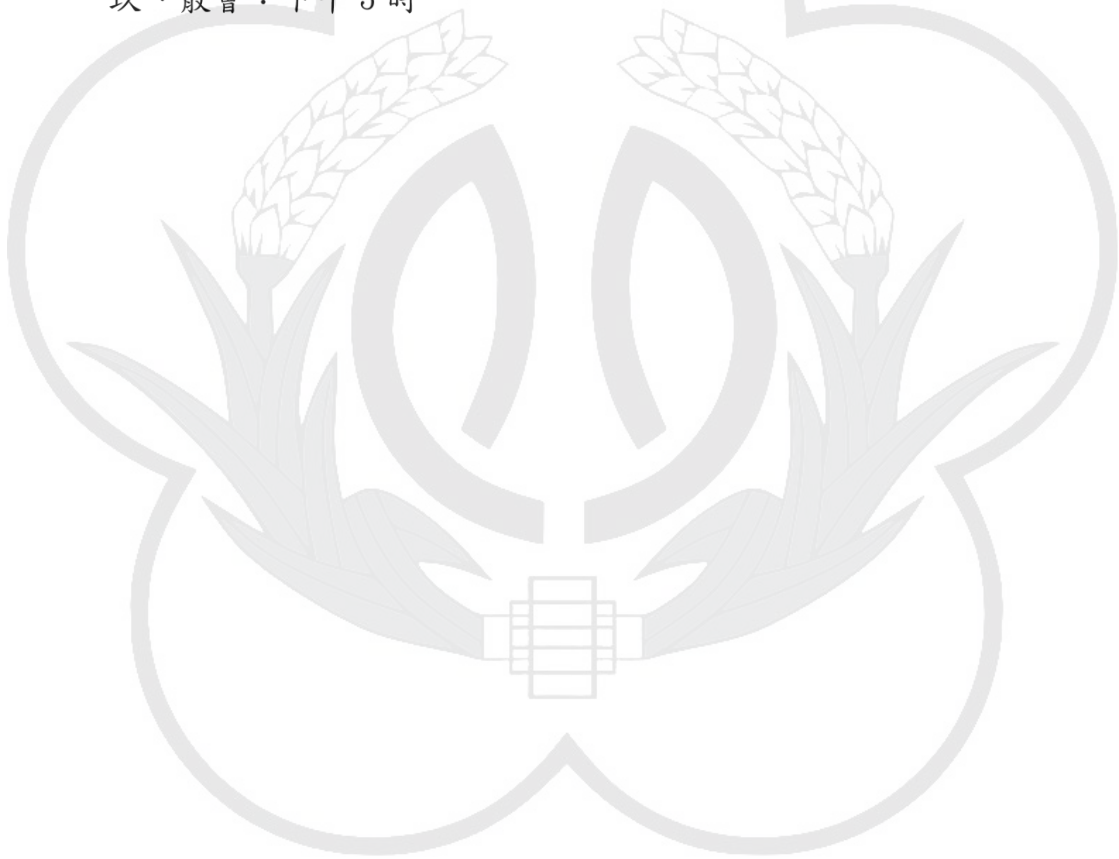
- (一) 既有農路 4~6M 寬之田洋橫巷做為第二條緊急避難通路，應具體說明消防車輛進出動線之適宜性。
- (二) 有關消防救災及動線規劃，請依據內政部營建署頒布之「劃設消防車輛救災活動空間指導原則」劃設。
- (三) 廠區內請標示消防車輛救災活動空間規劃位置（淨寬

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。

六、都市計畫書圖內容：

- (一) 請補充擴廠緣由、本案擴廠範圍與周邊廠房關聯性。
- (二) 請補充擴建計畫書摘要內容。
- (三) 請補充大村都市計畫公共設施用地檢討分析資料。
- (四) 請依「都市計畫書圖製作要點」格式辦理，補充上位計畫、自然及社會經濟環境、人口、產業等章節。

玖、散會：下午 3 時



附錄二、本會專案小組聽取第 2 次簡報會議初步建議意見

本縣都市計畫委員會專案小組聽取「變更大村都市計畫(部分農業區為零星工業區)(配合向中工業股份有限公司擴廠案)」暨「擬定大村都市計畫(部分農業區為零星工業區)(配合向中工業股份有限公司擴案)細部計畫案」

現勘暨第 2 次簡報會議

初步建議意見

壹、開會時間：112 年 10 月 11 日(星期三)下午 2 時

貳、開會地點：本縣大村鄉公所二樓禮堂

參、主持人：林召集人瑞峰

紀錄：許睿泰

肆、出席單位及人員：詳簽到簿

伍、主席致詞：(略)

陸、初步建議意見：

請申請單位依照下列各點意見修正，並依都市計畫程序檢送處理情形對照表及修正計畫書、圖(修正內容請劃線、註明修正頁次)予本府，經業務單位查核後，提送本縣都市計畫委員會審議。

- 一、依都市計畫工業區毗鄰土地變更處理原則第四點規定，應至少劃設變更都市計畫土地總面積百分之三十之土地作為公共設施用地，前開公共設施用地應以擴廠面積計算，並於擴廠範圍內劃設，經申請單位規劃採捐贈公共設施用地方式辦理回饋，提送本縣都市計畫委員會審議。
- 二、依申請單位提送第 1 次專案小組修正書圖資料，所欲捐贈之廣場用地，查部分屬原廠範圍應不得計算至回饋 30%之公共設施用地面積，且形狀狹長、不具廣場及公

共通行功能，請再檢討公益性及可及性，調整為適當土地使用分區或用地，併同修訂土地使用分區管制要點，授權業務單位查核確認。

- 三、依據擬定大村都市計畫書所載，「零工（一）」共有 2 處分別位於大溪路南北兩側，本案係向中公司為大溪路北側零星工業區毗鄰擴廠所需而辦理土地變更，請於細部計畫土地使用管制要點內明確敘明適用範圍，以利執行土地管理。
- 四、依本次初步建議意見所修正之土地使用配置，請先提送農業用地變更使用說明書予農業單位審核並取得同意文件後，再提送本縣都市計畫委員會審議。
- 五、本案防災計畫，請依本縣消防局建議補充消防車進出動線、救災空間及迴轉空間之規劃內容，並建議於區域內增設號誌化指引及公共設施位置相關標示牌。
- 六、請針對廠區內車輛出入及廠區門口，補充交通影響評估分析，納入計畫書敘明。
- 七、本案主要計畫相關面積數值，請配合「變更大村都市計畫（第一次通盤檢討）案」內容修正至小數點 2 位。另依 78 年擬定大村都市計畫書所載，編定零星工業區之緣由，係將符合零星工業區要件之工廠，依當時建設廳核准之地號範圍予以劃設，請一併修正都市計畫圖。
- 八、本案細部計畫範圍尚包含原廠房，請補充原廠房所涉地號土地使用同意書文件。

柒、與會單位意見摘錄：

一、林召集人瑞峰

- (一) 依都市計畫工業區毗鄰土地變更處理原則規定，公共設

施用地原則建議以無償捐贈予直轄市、縣（市）政府或鄉（鎮、市）公所方式辦理，倘不可行再行採折繳代金方式辦理，本案擬採捐贈公共設施用地方式開發，提送彰化縣都市計畫委員會審議。

- (二) 本案後續將以廠區內主要通路供公眾進出使用公共設施用地，相關可及性及消防救災疏散路線均請再予分析，納入都市計畫書說明。

二、李委員克聰

- (一) 廠區內主要道路寬度約 5.5~6 公尺，設置 1.5 公尺人行道後，只剩 4~4.5 公尺，道路功能受限，建議應有設置開放空間後車輛出入之交通影響評估分析。
- (二) 承上意見，建議針對消防救災疏散路線，尤其是相關動線有衝突時之應變機制及風險分析。
- (三) 既有農路雖做為第二緊急避難通路但僅人員逃生避難使用，未能做為車輛及消防車輛出入，其相關風險亦應評估並研擬因應對策。
- (四) 開放空間計畫之隔離綠帶或設施配置寬度 1.5 公尺及消防通路配置 4 公尺，均為最低門檻，建議應確保其完全符合規定。
- (五) 廠區門口之交通出入危險性高，建議進行交通影響評估分析，並評估路口是否設置號誌。

三、侯委員志淵

建議再補充說明消防車輛迴轉空間，以維護廠區作業人員生命財產安全。

四、消防局

- (一) 區內僅唯一通路，請保持 4 公尺以上淨寬及 4.5 公尺以上

淨高，供消防車輛通行。

- (二) 新建廠房周圍設置 2 處消防救災活動空間，另 2 處可設置於通路上，並請規劃可供迴轉的空間。消防救災活動空間指消防車輛停放後可供搶救部署的所需空間淨寬 4.1 公尺以上×10 公尺。

五、農業處

- (一) 隔離綠帶或設施之配置、規劃，請依農業主管機關同意農業用地變更使用審查作業要點第 9、11 點辦理，現況界內似有圍牆，應予拆除，未來如有圍牆設施，應設置於隔離綠帶或設施向基地內側退縮。
- (二) 都市計畫方案如有配置、面積更動，應送農業用地變更使用說明書至本府農業單位審查同意。

六、經濟暨綠能發展處

倘後續計畫經核定，應於設施完成後，依規定申辦工廠登記變更。

七、財政部國有財產署中區分署彰化辦事處

向中公司申請租用貢旗段 167 地號土地，請依本處通知辦理第 2 錄土地之議約繳款。

八、農業部農田水利署

- (一) 計畫區北側架設橋涵涉及國有土地貢旗段 167 及 181 地號土地，應先取得國有財產署同意，再向本署大村工作站申請農田水利設施兼作其他使用-架橋或通路，未來申辦時並請提供地籍套繪圖以利核對。
- (二) 貢旗段 168 地號土地部分為向中公司圍牆占用，未來應予拆除。

- (三) 計畫區北側灌溉溝渠名稱為「連招圳主給 15」，相關資料文字誤繕請修正。

九、城市暨觀光發展處（書面意見）

- (一) 本案規劃捐贈作為「公園兼兒童遊樂場用地」部分，規劃位置未鄰主要道路，其公益性及可及性略顯不足，「兒童遊樂場用地」部分，請另洽教育處卓處。
- (二) 本案規劃「廣場用地」部分（於貢旗段 165、155 地號），其劃設面積狹長，不具廣場功能，建議公共設施用類別改為人行道。

十、大村鄉公所

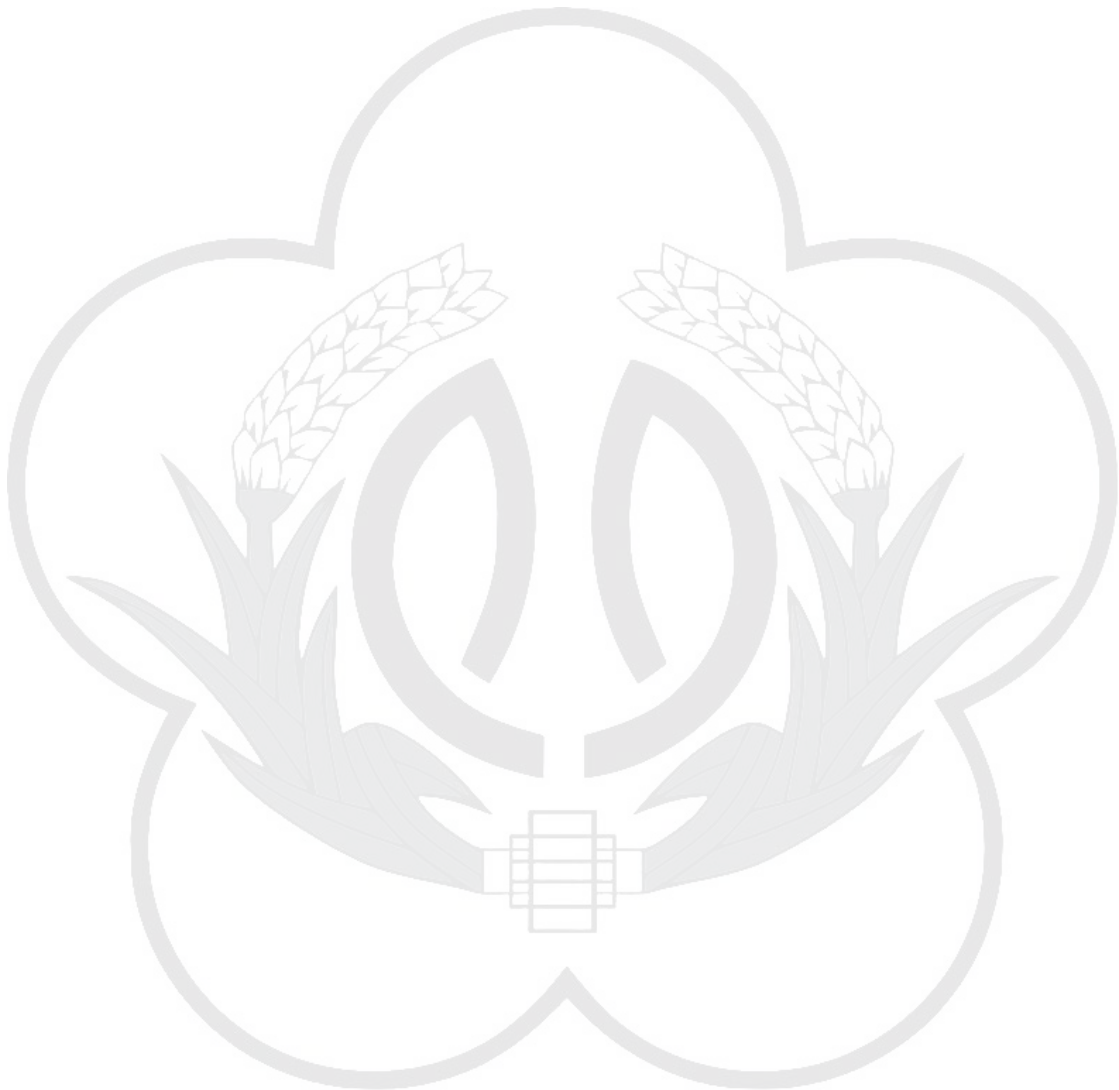
有關該路口交通衝突，未來配合設置號誌。

十一、業務單位

- (一) 依都市計畫工業區毗鄰土地變更處理原則第四點規定，應至少劃設變更土地總面積百分之三十土地做為公共設施用地，所謂「變更土地總面積」範圍，應以經濟部認屬之「擴廠範圍」審認，本次修正細部計畫內容所劃設之廣場用地，部分非屬擴廠範圍內，請予修正。
- (二) 本案申請單位規劃採捐贈公共設施用地方式開發，惟考量所回饋之公共設施用地尚鄰接工廠且北側出入口未能供車輛進出，整體公共設施用地之可及性、公益性、使用性及相關安全性尚不足，建議採折繳代金方式辦理。
- (三) 依 78 年擬定大村都市計畫書所載，編定零星工業區之緣由，係將符合零星工業區要件之工廠，依當時建設廳核准之地號範圍予以劃設，爰「零工（一）」於大溪路北側應僅有貢旗段 165 地號一筆土地（重測後地號），不包括 167 地號國有土地，請修正都市計畫圖。另查大村鄉公所

刻正辦理「變更大村都市計畫(第二次通盤檢討)案」，請
公所一併修正前開通盤檢討案之都市計畫圖。

捌、散會：下午 4 時 30 分



**審議案第 2 案：彰化縣政府為「擬定和美都市計畫停車場用地(停 4)
(土地使用分區管制要點) 案」**

說 明：

一、摘要：

(一)為緩解本縣交通運輸需求，從北到南規劃籌建七大轉運，包含彰化、和美、鹿港、員林、溪湖、二林、田中，本計畫以和美轉運站為目標，選定和美鎮公所旁都市計畫停車場用地做為開發基地。為配合本計畫和美轉運站開發，並滿足和美鎮與周邊產業發展區交通轉運及接駁之需求，透過引進附屬事業，鼓勵民間投資經營，提供多元服務，同時在符合現行法令規定維持現有停車場用地服務機能下，保留較大彈性予民間投資業者，以提升財務自償能力，增加全案效益，乃依都市計畫法相關法令程序，辦理本案都市計畫案，在不變更土地使用分區，參依其他縣市成功案例，新增停車場容許使用項目並允許多目標使用及放寬附屬設施等相關規定。

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

四、變更計畫內容：詳計畫書

五、公民或團體所提意見：本案無人民陳情意見

六、專案小組審議情形：

本案業經本府以 112 年 3 月 20 日府建城字第 1120089628 號公告自 112 年 3 月 20 日起至 112 年 4 月 20 日止計 30 天辦理公開展覽，並於 112 年 4 月 12 日假和美鎮公所辦理公開說明會完竣；本案前經胡委員學彥（召集人）、李委員克聰、侯委員志淵、黃委員鴻銘組成專案小組，惟第 3 次會議因黃委員鴻銘任期屆滿，續由其他 3 位成員擔任，於 112 年 6 月 1 日、112 年 10 月 13 日及 113 年 1 月 31 日召開 3 次專案小組會議，獲致初步具體建議意見，爰提本次大會審議。

七、提大會討論事項：

- (一) 本案採擬定細部計畫訂定土地使用分區管制要點方式辦理，放寬「都市計畫公共設施用地多目標使用辦法」第三條附表中有關「使用容積樓地板面積不得超過總容積樓地板三分之一」為「使用容積樓地板面積不得超過總容積樓地板二分之一」是否需適宜提請討論。
- (二) 經需地單位交通處表示本案雖未達交通影響評估規模，但小組委員表示考量開發後影響仍建議辦理，是否需辦理提請討論。
- (三) 土管要點容許附屬事業項目提請討論。

八、圖表及附件：

圖 1 擬定細部計畫位置示意圖

表 1 土地使用分區管制要點表

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

決 議：本案除依會中委員意見修正外，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內容通過，後續由業務單位確認皆依委員意見修正後，辦理發布實施。

一、轉運站規劃提供為汽、機車停車及轉乘客運至其它周邊鄉鎮，後續並希望爭取新路線開闢，仍建議補充相關需求分析說明。

二、請參考其他縣市相似案例與本案容許內容、面積、財務等基本屬性，以列表呈現加強變更理由的必要性與合理性，納入計畫書及附件補充說明。

二、本案雖未達交通影響評估規模，惟考量開發後對周邊影響，土地使用管制要點仍應將交通影響評估納入。

三、本案應明確規範未來做「都市計畫公共設施用地多目

標使用辦法」允許使用項目時，是否仍需辦理申請程序。

四、考量地區發展與周邊產業需求，建議使用項目可增加會議或展覽等活動使用。

五、土地使用分區管制要點：

(一)請增列「其餘退縮地除出入口外應植栽綠化，並均得計入法定空地。」、「為維護景觀並加強綠化，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」、「本要點未規定之事項，適用其他法令規定。」

(二)土管第三點轉運設施提供上下客使用得免設無遮簷人行步道，不宜於土管寫路名。



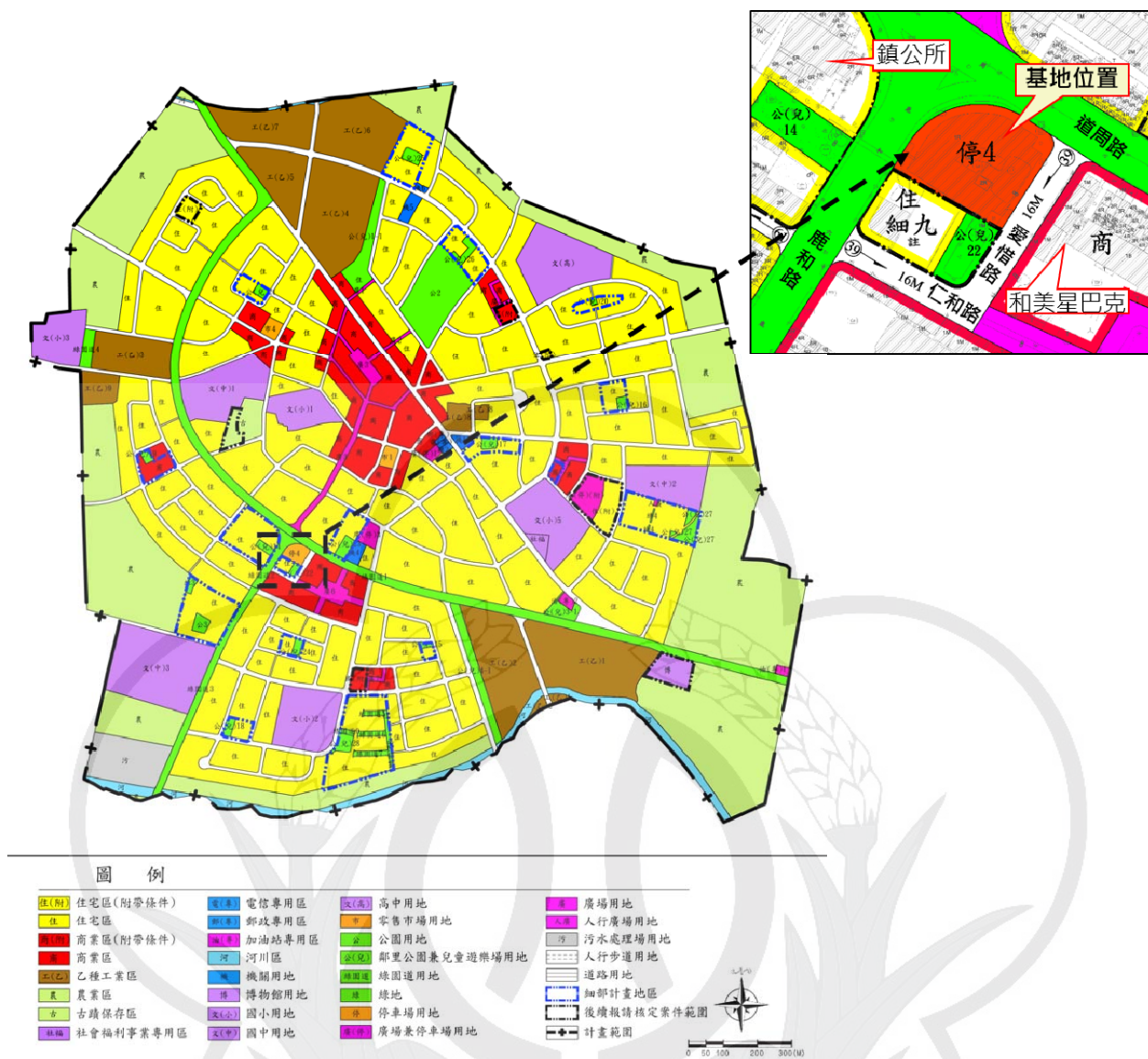


圖 1 擬定細部計畫位置示意圖

表 1 土地使用分區管制要點修正對照表

公開展覽草案	依專案小組意見修正之條文
第 3 之 1 點 (一)本案停車場用地(停 4)作平面使用時，建蔽率不得大於 10%，其附屬設施容積率不得大於 20%；作立體使用時，建蔽率不得大於 80%，容積率不得大於 480%。 (二)停車場用地(停四)除供停車使用外，如依「促進民間參與公共建設法」之規定作轉運站及附屬事業使用；其附屬事業之容許使用項目除依「都市計畫公共設施用地多目標使用辦法」規定外，另得容許做為下列項目使用：「批發及零售業」、「影片及電視節目業」、「藝術、娛樂及休閒服務業」、「金融及保險業」、「廣告業」、「教育業」及其他經彰化縣都市計畫委員會審查核可之項目。惟作多目標使用及附屬事業使用面積合計不得超過容積樓地板面積之二分之一。 (三)本計畫內建築應自道路境界線至少退縮 5 公尺，退縮建築範圍內應至少留設 1.5 公尺無遮簷人行步道。如有設置圍牆之必要者，應自道路境界線至少退縮 4 公尺設置。 (四)應依土地使用分區管制要點第二篇編都市設計準則相關規定辦理，且應提彰化縣都市設計審議委員會審查通過後，始得發照建築。	(一)本案停車場用地(停 4)作平面使用時，建蔽率不得大於 10%，其容積率不得大於 20%；作立體使用時，建蔽率不得大於 80%，容積率不得大於 480%。 (二)停車場用地(停四)除供停車使用外，如依「促進民間參與公共建設法」之規定作轉運站及附屬事業使用；其附屬事業之容許使用項目除依「都市計畫公共設施用地多目標使用辦法」規定外，另得容許做為下列項目使用：「批發及零售業」、「影片放映業」、「藝術、娛樂及休閒服務業」及其他經彰化縣都市計畫委員會審查核可之項目。惟作多目標使用及附屬事業使用面積合計不得超過容積樓地板面積之二分之一。 (三)本計畫內建築應自道路境界線至少退縮 5 公尺，退縮建築範圍內應至少留設 2 公尺無遮簷人行步道。如有設置圍牆之必要者，應自道路境界線至少退縮 4 公尺設置。基地臨接愛惜路側考量轉運站留設轉運服務設施供上下客使用需要，得免留設無遮簷人行步道。

附件 1：歷次專案小組意見

彰化縣都市計畫委員會專案小組聽取「變更和美都市計畫停車場用地(停4)(土地使用分區管制要點)案」第 1 次簡報會議 會議記錄

壹、會議時間：112 年 6 月 1 日(星期四)上午 10 時

貳、會議地點：本府 3 樓第二會議室

參、主持人：胡召集人學彥

記錄：陳星辰

肆、出(列)席人員：如附簽到簿。

伍、出席委員意見：(略)

陸、委員及列席綜合單位建議意見統整如下：

請規劃單位(提案單位)依照下列各點意見修正，提送修正計畫書，經承辦單位確認均已提出適當回覆後，再行召開第二次專案小組會議：

- 一、本案欲檢討「都市計畫公共設施用地多目標使用辦法」第三條附表中有關「使用容積樓地板面積不得超過總容積樓地板三分之一」規定，擬透過土地使用分區管制要點放寬中央法規規定，是否符合相關法令與程序規定，雖有相關案例可循，仍建議業務單位函詢中央主管機關；倘上述不可行，請提案單位考量是否變更車站專用區或其他適宜分區或用地。
- 二、本案先期規劃之內容，包括市場調查、建築模擬設計、財務分析等規劃內容與數據資料，應納入本案變更計畫書附件，以作為變更內容必要性、合理性以及急迫性之佐證資料。
- 三、應補充本案相關需求資料之分析與相關論述之數據基礎，如簡報 P.7 提及通勤人潮如何估算等說明，簡報 P.12 提及本案目標希望滿足和美地區聯外轉運需求，有無相關客運需求分析與旅次起訖(O-D)資料等說明本區大眾運輸需求。
- 四、依簡報 P.20 說明，本案目前現況做立體停車場之使用率低，是

否與其收費影響民眾使用意願有關，請由需求面分析。

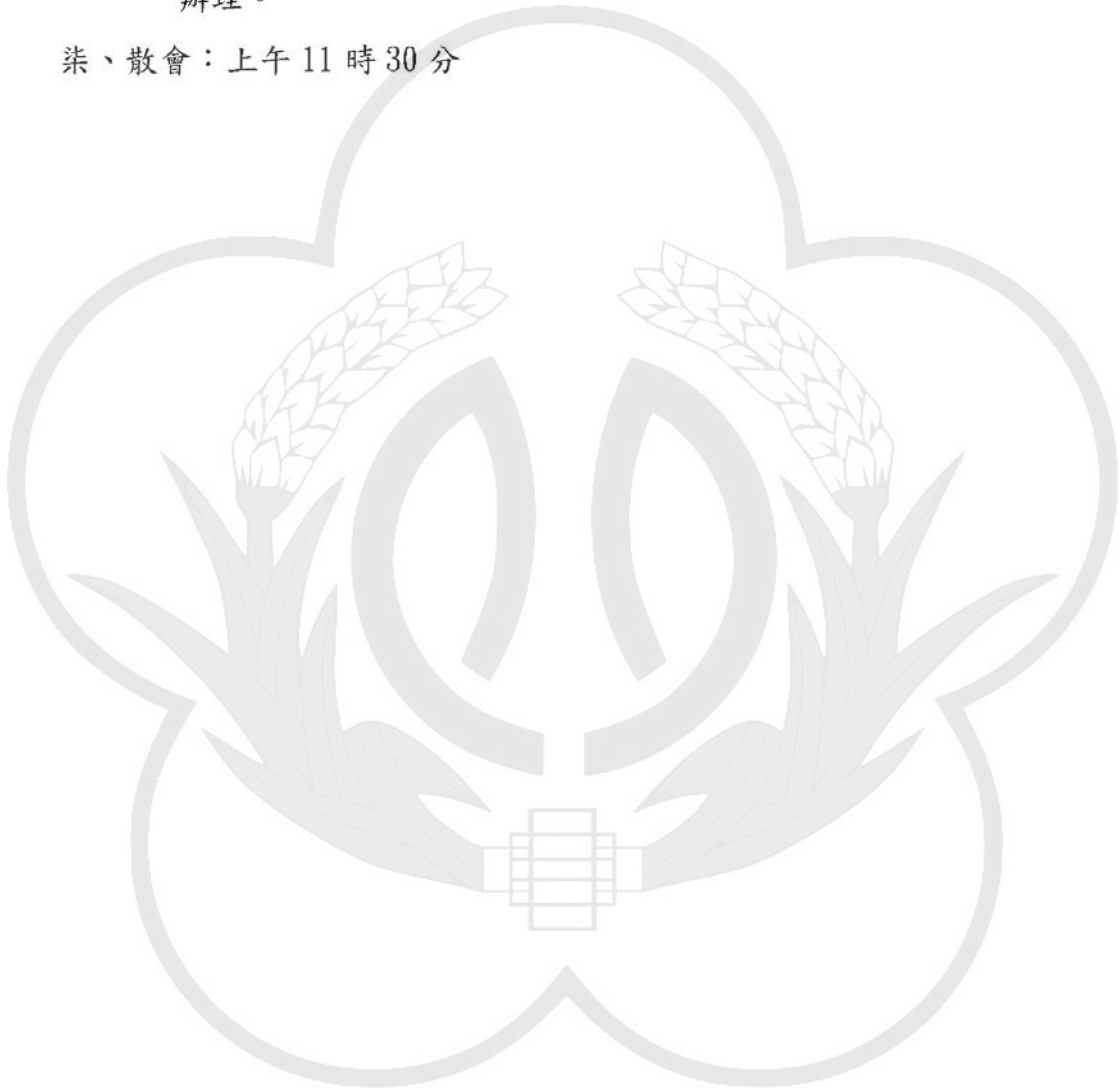
- 五、說明本案轉運站設施包含月台數、接送臨停與計程車排班等資料，以及公車路線等，可知本案轉運站規模不大，需求低、營運路線也不多，是否具有轉運效益及功能，請再補充說明。另依簡報內容說明，本案推估未來轉運站停車需求為汽車 75 席、機車 50 席似有高估，建議規劃單位再行檢視推估標準。
- 六、有關本案客運路線調整規劃建議應先與營運業者溝通，確認調整作法可行性。
- 七、補充計畫書 P. 46、P. 47 所提及有關本案開發後之衍生交通量數據資料。
- 八、本案如以開發轉運站為目的，但將轉運所需之月台設施放在愛惜路上，而非為基地內，考量因素為何？且基地建築本身皆為其他附屬事業使用空間，轉運之主題薄弱，應加強本案必要性之說明，另本案建議增加之使用項目是否為和美都市發展迫切需要者，亦請補充說明。
- 九、建議補充相關市場調查，已確立使用項目符合市場需求。另針對停車供需調查結果，納入附件供參酌。
- 十、請補充說明本案基地開發後之行車動線與人行動線為何？若為重要考量，後續將納入土地使用分區管制要點或都市設計之規定。
- 十一、新訂之「彰化縣都市設計審議原則」，本案後續開發需參照辦理。
- 十二、參照鹿港轉運站開發經驗，本案後續如進入促參招商階段，建議縣府招商應審慎評估合作之民間夥伴單位，尋找有專業經驗者，可針對動線安排規劃與建築成本做更詳細的分析規劃，俾利開發進行。
- 十三、依現行計畫及本案目前提案之土地使用分區管制要點內容，

皆規定建築應自道路境界線至少退縮 5 公尺，對照本案初步建築設計圖，其建築退縮最小處似僅 3.75 公尺並未符合至少 5 公尺規定，應檢討修正。

十四、本案依現行計畫建議退縮建築範圍內應至少留設 1.5 公尺無遮簷人行步道。考量未來開發之停車場與轉運站性質，建議可檢討提高無遮簷人行步道留設寬度。

十五、計畫書圖製作事宜請依「都市計畫書圖製作要點」檢視修正辦理。

柒、散會：上午 11 時 30 分



彰化縣都市計畫委員會專案小組聽取「變更和美都市計畫停車場用地(停4)(土地使用分區管制要點)案」第2次簡報會議 會議紀錄

壹、會議時間：112年10月13日(星期五)上午10時

貳、會議地點：和美鎮公所3樓會議室

參、主持人：胡召集人學彥

紀錄：溫志偉

肆、出(列)席人員：如附簽到簿。

伍、出席委員意見：(略)

陸、委員及列席綜合單位建議意見統整如下：

李委員克聰：

- 一、需界定本案的轉運站性質是基於哪些運具的轉換，有無 O-D 資料可佐證，以及對於轉運服務設施開發的想像，有無相關案例可循。
- 二、目前做立體停車場之使用率低，應考量相關措施如取消部分路邊車格、加強執法等，以促成停車需求轉移至本案開發後提供之停車空間。商場設施之停車量估計較為保守，應再行檢視。
- 三、本案以配合和美轉運站設置為申請個案變更之理由，且經交通處補充本案為縣府重大政策，建議計畫書應補充說明相關內容，如月台設施仍無法調整於基地 1 樓內，仍應檢討其他轉運服務設施如停車彎、候車空間等設置於基地內之可行性，以符合轉運站為主的規劃目的。
- 四、須加強對大眾運輸發展的願景，如配合本案開發可新增的公車路線等，以加強本案之合理性與必要性。

侯委員志淵：

本基地位於交通要道路口，應注意客運進出站動線，且未來會有商業設施進駐，目前對衍生需求的推估較為保守，後續應避免造

成其他動線回堵。

胡召集人學彥：

- 一、本案檢討「都市計畫公共設施用地多目標使用辦法」第三條附表中有關「使用容積樓地板面積不得超過總容積樓地板三分之一」放寬，雖依前次會議決議由業務單位函詢中央主管單位意見，惟就法令解釋僅放寬使用項目，並未構成本案放寬使用強度之依據，建議仍應由業務單位釐清相關法令，或就本會權限改採調整容積率方式辦理。
- 二、本案說明既以轉運站設置為個案變更急迫性、必要性之主要緣由，仍應有相關轉運服務設施設置於基地內。
- 三、本案配合轉運站設置調整或新增公車路線，雖經規劃單位說明已於先期規劃階段邀集客運業者討論，後續開發階段亦將持續與相關業者、監理所及和美鎮公所等共同討論，惟仍須確保客運業者進駐意願。
- 四、建議業務單位可與規劃單位就目前模擬設計內容分析資料，檢討是否增訂本案後續都市設計審議事項，如人行步道留設寬度、充電樁設置等，以本案開發符合未來發展需要，並減少對周邊環境與交通衝擊影響。

業務單位(建設處)：

- 一、計畫書應補充縣府將轉運站列為重大政策之背景，以加強本案個案變更辦理之合理性與必要性。
- 二、基地內轉運服務設施較少，請參酌委員意見檢討月台設施或增加其他轉運服務設施回到基地內的可行性。
- 三、轉運設施進出口與周邊道路相關衝突點，如有無停車彎等設置需要，請再補充說明。
- 四、請再檢視確認本案之容許使用項目是否已可滿足未來開發需要，避免未來需再行辦理都市計畫變更增列項目。

五、有關都市設計審議事項，雖現行計畫已明訂本案須辦理都市設計審議，仍可參酌委員意見增訂本案都市設計審議事項。

陸、會議結論：

- 一、有關本案採細部計畫變更放寬涉及「都市計畫公共設施用地多目標使用辦法」之使用項目與容積樓地板面積規定是否符合相關法令與程序，本案與其他縣府相關案例是否適用一致規定，請業務單位再行確認。
- 二、請交通處與規劃單位就委員意見進行修正補充，文到 30 日內檢送修正版入府再提小組會議討論。

柒、散會：上午 11 時 30 分



彰化縣都市計畫委員會專案小組聽取「變更和美都市計畫停車場用地(停4)(土地使用分區管制要點)案」第3次簡報會議

會議記錄

壹、會議時間：113年1月31日(星期三)下午14時00分

貳、會議地點：本府二樓建設處審圖室

參、主持人：胡召集人學彥

記錄：陳星辰

肆、出(列)席人員：如附簽到簿。

伍、出席委員初步建議意見：

請規劃單位就以下意見修正及補充說明，並請交通處審慎檢視規劃單位所提修正資料後，由業務單位提請大會審議，如有疑義再行召開會議：

- 一、經提案單位說明本轉運站將規劃為汽機車停車轉乘客運至其它周邊鄉鎮，並希望爭取新路線開闢，仍建議補充相關需求分析說明。
- 二、停車檢討可配合周遭供需比分析，如目前資料顯示現況違規停車情形嚴重，則可進一步證實本案建議加強執法有助於未來民眾使用本案合法停車空間之意願。
- 三、現況客運班次不多，建議透過和美的人口分析通勤需求，以增加本案變更必要性。
- 四、公車進出場動線應盡量減少左轉，另目前規劃人車動線衝突點仍多，建議補充因應措施說明。
- 五、為強調本案變更的必要性與急迫性，建議本案變更應設定規劃亮點，作為向委員會爭取變更的依據，加速縣府重大政策推行。
- 六、本案針對細部計畫變更土地使用管制要點，建議補述變更主要

計畫為轉運站專用區之兩方案差異並列表說明。

- 七、本案放寬多目標使用及附屬事業使用面積合計不得超過容積樓地板面積之 1/3 規定，建議補充說明採 1/3、1/2 及只調容積率至 960%時相關使用面積、規模與財務分析等比較表，以期透過數據強化變更理由。
- 八、簡報興建規模檢討請針對多目標使用及附屬事業使用說明樓地板面積是否符合規定。
- 八、建議可將太陽能設備設置納入本案都市設計審議原則規範。
- 九、與客運業者協商內容會議紀錄亦請納入本案計畫書附件。
- 十、請參考其他縣市相似案例與本案容許內容、面積、財務等基本屬性，以列表呈現加強變更理由的必要性與合理性，納入計畫書及附件補充說明。
- 十一、經交通處說明本案雖未達交通影響評估規模，但考量開發後影響仍建議辦理。
- 十二、有關本案退縮規定：「鄰接轉運站上下車部分為留設轉運服務設施使用需要時，得配合整規劃設計，並經都市設計審議委員會同意，不受本規定限制。」建議可直接指定免留設無遮簷人行步道。
- 十三、建議案名改為「擬定和美都市計畫停車場用地(停 4)(土地使用分區管制要點)案」。
- 十四、土管要點容許附屬事業項目請交通處確認是否符合市場需求，另都市設計審議內容不宜納於土管要點，另以章節呈現。
- 十五、請再補充由交通處認定個案變更認定之文件。
- 十六、相關基本資料調查及分析資料更新至目前最新年份，並依都市計畫書圖製作要點修正報告書。

陸、散會：下午 15 時 30 分