

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115年5月26日
發文字號：府建城字第1150193746號
速別：普通件
密等及解密條件或保密期限：
附件：第290次會議紀錄1份（電子檔1份）

主旨：檢送本府115年5月14日召開本縣都市計畫委員會第290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115年5月4日府建城字第1150158064號開會通知單續辦。

正本：王主任委員惠美、蕭輔導委員、林瑞峰委員、謝政穎委員、黃俊熹委員、侯志淵委員、施鴻志委員、張淑君委員、朱南玉委員、黃宜瑜委員、李家儂委員、陳建元委員、李克聰委員、鄭安廷委員、蔡和昌委員、周傑委員(本府副縣長室)、蔡明娟委員(本府秘書長室)、陳昌茂委員(本府建設處)、陳麗梅委員(本府地政處)、劉坤松委員(本府財政處)、王瑩琦委員(本府城市暨觀光發展處)、本府工務處(審議第1案)、詠盛工程顧問股份有限公司(審議第1案)、彰化縣北斗鎮公所(審議第2案)、長豐工程顧問股份有限公司(審議第2案)、本府地政處(審議第2案)、彰化縣消防局(審議第2案)、梅晉學諮詢委員

副本：本府建設處



彰化縣都市計畫委員會第 290 次會議紀錄

壹、時間：115 年 5 月 14 日（星期四）上午 9 時 30 分

貳、地點：本府 3 樓簡報室

參、主席：王兼主任委員惠美

周兼副主任委員傑代

(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

肆、出席委員：(詳會議簽到簿)

伍、出席單位及人員：(詳會議簽到簿)

陸、追認本會第 289 次會議紀錄：確認

柒、審議案件：(說明及決議詳後附)

第 1 案：變更埔鹽都市計畫(部分農業區為道路用地)(配合台
76 線新水交流道聯絡道新闢工程)案

第 2 案：變更北斗主要計畫(附帶條件整體開發地區專案通盤
檢討)案

捌、臨時動議案：(無)

玖、散會：上午 10 點 30 分

審議案第 1 案：變更埔鹽都市計畫(部分農業區為道路用地)(配合台 76 線新水交流道聯絡道新闢工程)案

說 明：

一、摘要：

- (一)因東西向快速公路台 76 線計畫第三標及第四標工程將於 114 年 7 月及 115 年 8 月完工，配合快速道路通車，有辦理本聯絡道之需求，故本案工程確有迅行變更之必要，具有辦理時程急迫性與必要性，故依都市計畫法第 27 條第 1 項第 4 款規定辦理都市計畫專案變更。
- (二)本案經本府 114 年 10 月 7 日府建城字第 1140381791A 號函公告自 114 年 10 月 13 日起辦理公開展覽 30 日，並於 114 年 10 月 20 日於埔鹽鄉圖書館 3 樓地方文化館舉辦公開說明會完竣。
- (三)本案經本會李委員克聰(召集人)、蕭委員輔導、謝委員政穎、黃委員宜瑜、蔡委員和昌等人組成專案小組，於 115 年 2 月 5 日召開第 1 次簡報會議，並依專案小組建議意見修正計畫內容後，提請大會審議。

二、法令依據：依都市計畫法第 27 條第 1 項第 4 款及第 2 項規定辦理。

三、變更計畫位置及範圍：

變更計畫範圍位於埔鹽都市計畫農業區內。本計畫路線西起埔鹽鄉彰 39 線大新路，沿埔鹽排水支線北岸堤岸道路方向東行約 800 公尺後轉東北向經彰 41 線好金路後接至都市計畫區新生路止，計畫道路寬度 16.6 公尺，總長約 1,361 公尺，變更範圍僅終點處約 81 公尺位於埔鹽都市計畫農業區內，變更面積約為 1340 平方公尺，本計畫變更位置示意圖(詳附圖一)。

四、變更計畫內容

本次變更係依據「台 76 線新水交流道聯絡道新闢工程」道路定線劃設範圍，擬將「埔鹽都市計畫區」內之農業區變更為道路用地。變更後農業區面積減少 0.1340 公頃，道路用地面積增加 0.1340 公頃，變更理由及內容詳見報告書 P29~30

五、公民或團體所提意見：詳附錄二。

六、提大會討論事項：

本案於 114 年 10 月 13 日起至 114 年 11 月 13 日止完成公開展覽後，期間召開 1 次專案小組獲致初步具體建議意見，考量台 76 線西段及聯絡道工程將於 115 年內陸續完工，為配合整體通車期程，本案確有辦理專案變更之必要性與急迫性，爰提本次縣都委會審議。

七、圖表及附件：

附圖一 變更計畫位置及範圍示意圖

附圖二 計畫案變更內容示意圖

八、附錄

附錄一 本會專案小組聽取本案第 1 次簡報會議初步建議意見

附錄二 公開展覽前座談會會議紀錄

決議：

本案除依下列意見修正外，其餘准照歷次小組意見及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，由業務單位查核後，賡續送內政部核定。

(一)初審意見雖已納入計畫變更前、後之交通量分析，惟針對原計畫範圍「周邊道路之現況交通量」，仍請加強補充與分析。

(二)建議簡報第 11 頁之「計畫範圍周邊道路服務水準示意圖」，應比照第 10 頁地圖之呈現方式，明確標示「新水交流道」之位置。

(三)計畫書中尚未呈現「縣道 146 線」之現況交通量及服務水準分析，請予以補充。

(四)請針對計畫變更前、後之交通分析與服務水準差異，進行更為具體之對照與說明。

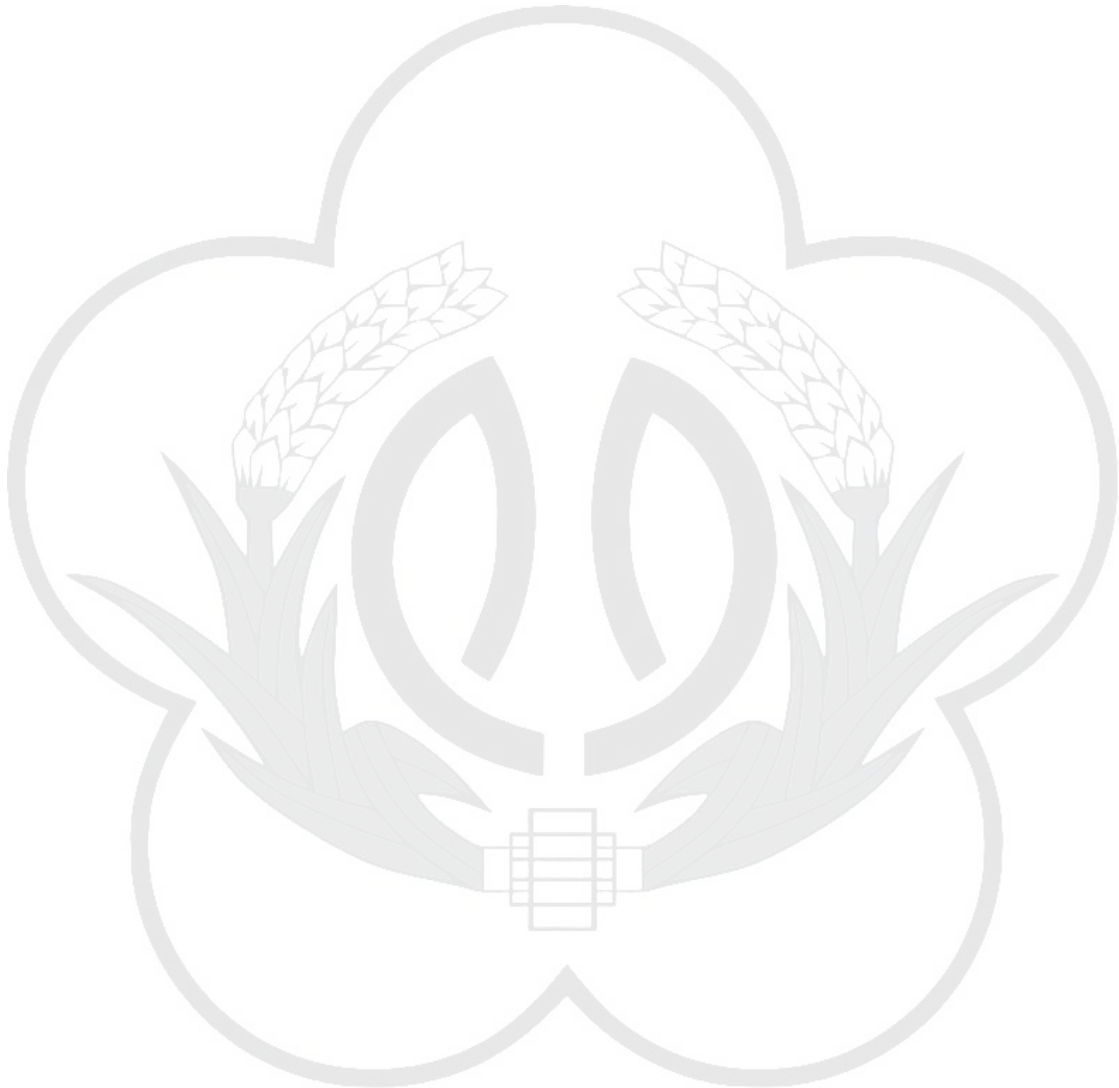
(五)私有地 1998 地號經分割後，將產生零星之畸零地。請審慎評估未來在協議價購或辦理徵收時，土地所有權人可能提出之異議，並研擬妥適之因應對策。

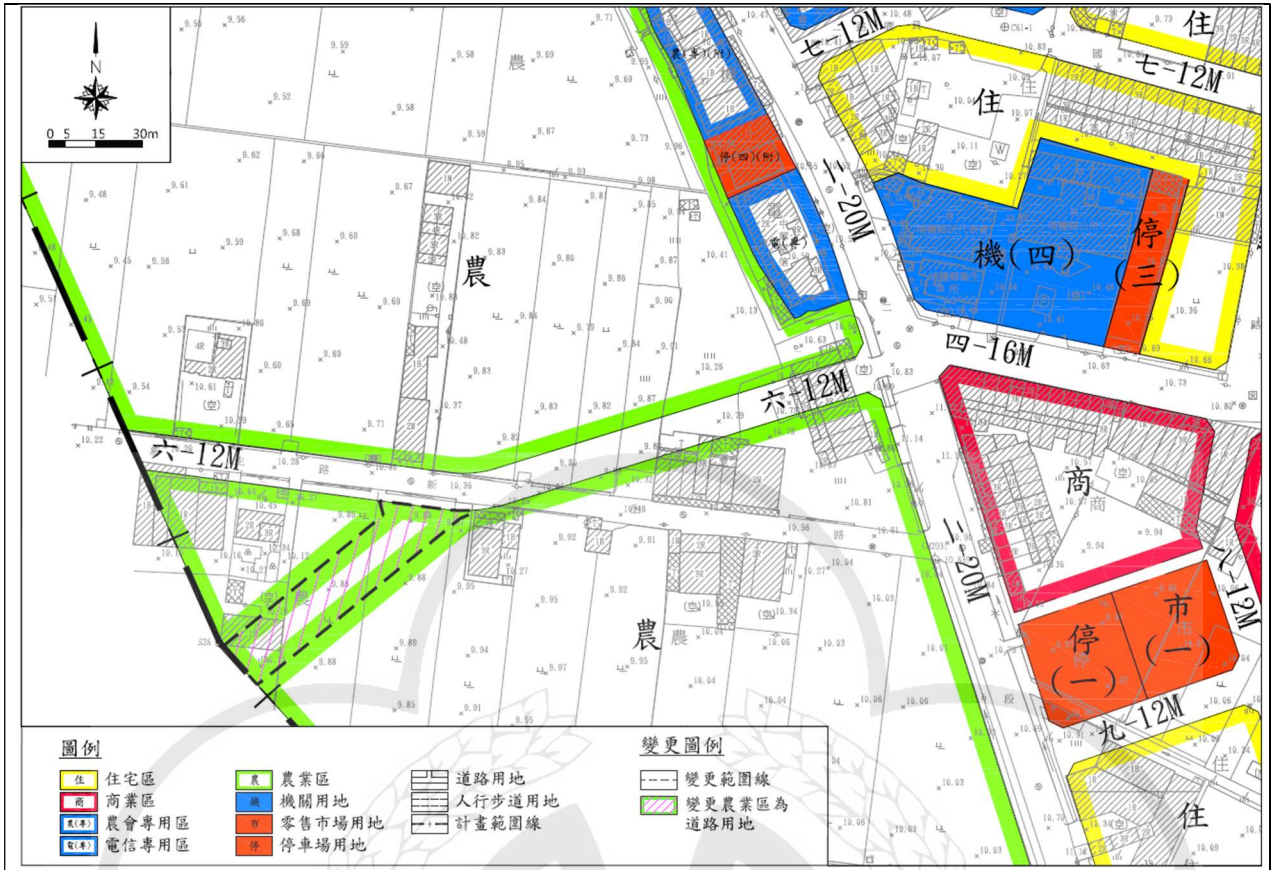
(六)計畫書第 2 頁之文字敘述過於簡略，請予修正。務必具體、詳實敘明埔鹽鄉公所同意由彰化縣政府「逕為變更」都市計

畫之確切緣由，並嚴謹援引相關法規依據，以完備法定程序。

(七)本案道路沿線應於適當地點（或適當間距）留設開口，以利農耕機具進出及農民下田耕作。

(八)請進一步補充說明本案辦理變更之理由及其必要性。





附圖二 計畫案變更內容示意圖

附表一 主要計畫案變更內容明細表

編號	變更位置	變更內容		變更理由
		原計畫	新計畫	
1	計畫區西側農業區	農業區(0.1340公頃)	道路用地(0.1340公頃)	<p>1.為配合重大建設執行之急迫性 因「東西向快速公路台 76 線(原漢寶草屯線)台 19 線以西路段改線工程」第三標及第四標工程將於 114 年 10 月(已完工)及 115 年 8 月完工，配合快速公路通車，有辦理本聯絡道之需求，提升埔鹽鄉往返台 76 線新水交流道之行車便利性，聯絡道新闢工程已於 115 年 3 月開工，惟主要計畫通盤檢討尚未公告辦理，為配合相關工程進度計畫，本案亟需依路權用地範圍調整變更，爰具配合重大建設執行之急迫性。</p> <p>2.為改善地區交通瓶頸之必要性 「台 76 線新水交流道聯絡道新闢工程」為改善彰化生活圈道路系統建設計畫(公路系統)，並已列為彰化縣政府年度重要施政計畫之一，基於地區整體路網需求，工程完工後可改善彰化縣生活圈道路系統之瓶頸，提昇道路系統服務水準，達到「一小時由地方中心至區域中心」，以及「半小時由各市鎮至地方中心」之目標，爰具改善地區交通瓶頸之必要性。</p> <p>3.為強化地區路網發展之公益性 本計畫未來開闢後可健全區域交通路網，提升地區交通效能，降低行車與停等時間，提升地區聯外交通及觀光遊憩品質，有助商業發展，同時亦可強化區域消防救災動線，提供周邊社區更安全、完善之生活品質與機能。配合生活圈計畫整合道路系統，建立鄉鎮間聯絡道路等區域性道路網及配合快速公路、省道等主要幹道形成完善交通運輸路網。</p>

註：本表面積僅供參考，實際面積應以依據核定圖實地分割測量面積為準。

資料來源：本計畫整理。

附表二 變更範圍土地清冊

序號	鄉鎮市區	地段	地號	謄本面積(M2)	變更用地面積(M2)	變更面積佔比(%)	權屬	所有權人	管理者
1	埔鹽鄉	成功段	1998	357	253	70.87%	私有	李進春	李進春
2	埔鹽鄉	成功段	1998-1	834	34	4.08%	私有	李進春	李進春
3	埔鹽鄉	成功段	1999	1987	604	30.40%	私有	馬純義	馬純義
4	埔鹽鄉	成功段	2000	2368	435	18.37%	私有	馬純義	馬純義
5	埔鹽鄉	成功段	2001	2114	14	0.66%	私有	馬斗	馬斗
小計				7660	1340				

註：本表面積僅供參考，實際面積應以依據核定圖實地分割測量面積及土地徵收清冊為準。

資料來源：本計畫整理。

附錄一 本會專案小組聽取本案第 1 次簡報會議初步建議意見

壹、開會時間：115 年 2 月 5 日(星期四)下午 2 時

貳、開會地點：本府建設處二樓審圖室

參、主持人：李召集人克聰

紀錄：溫志偉

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，檢送處理情形對照表與補充資料，經業務單位查核後，提送彰化縣都市計畫委員會大會審議。

蔡和昌委員：

- (一) 請修正計畫書第四頁的文字敘述，明確說明道路全長、變更面積與寬度的關係，避免誤解。
- (二) 補充說明涉及拆遷補償的磚造建築的地主意見，並確認未來執行有無困難。

蕭輔導委員：

- (一) 修正計畫書第 16 頁與第 17 頁的圖面方向，使其保持一致性，並標明正確的指北方向。
- (二) 在計畫書中補充土地清冊與地籍謄本，並將土地所有權人姓名完整列出，而非僅寫「私有地」或「管理者私有地」。
- (三) 在圖資中明確標示比例尺的數值表示（如 1/1000 或 1/1200），而非僅使用圖示長度。
- (四) 釐清土地取得方式（徵收或協議價購），並在計畫書第 18 頁的勾選處明確表示，若採協議價購則不應採行徵收程序，若徵收則需先協議價購。

謝政穎委員：

- (一) 針對 16.6 公尺的道路寬度，應在計畫書中提供詳細的道路斷面圖，並清楚標示各組成部分（如車道、路肩、排水溝等），並說明與非都市計畫區段的道路銜接狀況。

李克聰委員：

- (一) 針對聯絡道建設的交通效益，應進行更為詳細且量化的「事前與事後」分析，具體呈現道路服務水準的改善程度，以強化計畫的必要性與公益性。
- (二) 在簡報第 11 頁的道路系統服務水準圖中，請標示出臺 76 線，以完整呈現路網概念。
- (三) 補充說明臺 76 線第三、第四標的具體位置，並在相關圖說上標註。
- (四) 針對 15 米寬道路是否需要設置人行道的問題，請準備相關說明與應對方案。

業務單位：

- (一) 補充說明新闢道路與現有路口形成的岔路口將採用號誌控制，並將相關設計圖說補入計畫書
- (二) 補充興辦事業的公聽會紀錄，納入計畫書敘明。
- (三) 請補充土地使用現況調查內容及處理方式，對現有建物、鄰近農業生產環境等影響及相關因應對策，並納入計畫書敘明。
- (四) 本案涉及農業區變更，請檢附本府農業主管機關正式公文之書面意見，並納入計畫書中。
- (五) 有關中央或地方目的事業主管機關，依都市計畫法第 27 條第 1 項第 4 款規定，向各該都市計畫主管機關申請同意個案變更都市計畫時，請依內政部都市計畫委員會 114 年 7 月 15 日第 1082 次會議報告案決定之精進措施事項，請再予補充急迫性、必要性理由、具體建設期程及財務計畫等內容，並納入計畫書敘明。
- (六) 本案變更範圍屬私有土地採協議價購或一般徵收方式取得部分，請補充依「都市計畫法第 27 條規定辦理之變更都市計畫草案以一般徵收方式取得用地應行注意事項」以書面通知變更範圍內之土地所有權人及土地所有權人之意見與處理情形，納入計畫書敘明。
- (七) 計畫書、圖內容請確實依「都市計畫書圖製作要點」規定

辦理。

(八) 建議先進行道路地籍預分割，以釐清地籍相關狀況。

柒、散會：下午 2 時 50 分

附錄二 公開展覽前座談會會議紀錄

變更埔鹽都市計畫(部分農業區為道路用地) (配合台 76 線新水交流道聯絡道新闢工程)案

公展前座談會-會議紀錄

壹、開會時間：114 年 2 月 18 日(星期二)上午 10 時 00 分

貳、開會地點：彰化縣埔鹽鄉好修社區活動中心

參、主持人：黃科長勇茂

紀錄：洪博璿技士

肆、出席單位及人員姓名：詳簽到簿

伍、公民或團體陳情意見理表：

編號	所有權人及利害關係人	陳述意見內容	回應說明
1	沿線居民	1. 大新路西湖二號橋南側堤岸道路至永新路須繞路，期望開通道路路線通往永新路。 2. 台電埔鹽變電所附近之區域為低窪地區，後續排水等問題須待改善。	1. 台端所陳述路段非本次計畫路線所在範圍，意見所述路段如有交通需求，建議台端依程序提報相關計畫爭取經費。 2. 本計畫路段除設置道路側溝外，鄰農田側增設 L 溝以利農田排水，相關排水規劃經專家學者及農水署相關水利工作站審核通過，排水無虞。台端所述若為大區域低窪地區排水改善尚需經相關主管機關納入流域集水區整體治理來進行排水整體改善計畫以根本改善。

審議案第 2 案：變更北斗主要計畫(附帶條件整體開發地區專案通盤檢討)案

說 明：

- 一、摘要：民國 99 年辦理「北斗主要計畫(第三次通盤檢討)【第二階段】案」，為加速附帶條件整體開發地區辦理，新增附帶條件規定(略以)：「…除已完成細部計畫地區者，其餘如附帶條件未能於本檢討案發布實施後三年內完成開發者，得由擬定機關辦理專案通盤檢討恢復原來計畫性質」，增訂 3 年開發期限。迄今，除其中 3 處已完成開發，1 處已發布實施細部計畫但未開發外，尚有 10 處未依附帶條件規定辦理，已逾開發期限。經檢討未能完成附帶條件原因，係因附帶條件內容雖未規定開發方式，但為公平有效整合私有地主，多採市地重劃方式開發，惟土地所有權人辦理細部計畫作業及自辦市地重劃程序，實際所需時程大於 3 年，且部分基地規模狹小或建物密集，難以整體開發，故無法依附帶條件期限完成，實有檢討附帶條件之必要，爰依都市計畫法第 26 條規定辦理附帶條件整體開發地區專案通盤檢討。
- 二、法令依據：都市計畫法第 26 條。
- 三、公告徵求意見及公開展覽：
 - (一)公告徵求意見：本案經北斗鎮公所於 113 年 4 月 1 日北鎮建字第 1130004304 號公告自 113 年 4 月 8 日起至 5 月 7 日止辦理通盤檢討前公告徵求意見，並於 113 年 5 月 3 日於北斗鎮老人文康中心舉辦座談會。
 - (二)公開展覽：本案經本府以 114 年 3 月 7 日府建城字第 1140059722 號函公告自 114 年 3 月 19 日起至 4 月 19 日止辦理公開展覽，並於 114 年 4 月 14 日於北斗鎮老人文康中心舉辦公展說明會。
- 四、計畫位置及範圍：詳計畫書 P.1-2~P.1-4、圖 1。
- 五、變更主要計畫內容：詳計畫書 P.5-2~P.5-10、圖 2~9、表 1。
- 六、公民或團體所提意見：陳情意見共計 31 案，業經本縣都市計畫

委員會專案小組審議。

七、**專案小組審議情形**:本案經本縣都市計畫委員會胡委員學彥(召集人)、林委員瑞峰、蕭委員輔導、朱委員南玉、李委員家儂等組成專案小組，分別於 114 年 6 月 3 日、114 年 9 月 11 日、114 年 10 月 22 日召開 3 次專案小組聽取簡報會議，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，爰提大會討論。

八、**提大會討論事項**：原變一案中公一用地南側現況為住宅使用之 RC 結構建築物，經查建物測量成果圖、建照執照與使用執照等資料，係屬合法建物，前於「擬定北斗都市計畫(原『公一』公園用地變更為住宅區)細部計畫」案經 105 年 5 月 27 日彰化縣都市計畫委員會第 232 次會議決議，剔除整體開發範圍，爰本案專案小組決議前開合法建物範圍調整為住宅區(再發展區)，故增列變 3 案。考量現行北斗都市計畫住宅區之容積率為 180%，依「彰化縣都市計畫區土地變更回饋審議原則」其餘公共設施用地變更為住宅區，且容積率小於 200%之回饋比例為 30%，建議調降住宅區(再發展區)容積率為 $180\% \times (1-30\%) = 126\%$ ，後續土地所有權人倘依彰化縣都市計畫區土地變更回饋審議原則完成代金繳納後，始得提高至法定容積率，爰上開調降容積率之規定，提請大會討論。(詳圖 2、表 1)

九、**圖表及附件**：

圖 1 變更位置示意圖

圖 2 變更內容示意圖(1)

圖 3 變更內容示意圖(2)

圖 4 變更內容示意圖(3)

圖 5 變更內容示意圖(4)

圖 6 變更內容示意圖(5)

圖 7 變更內容示意圖(6)

圖 8 變更內容示意圖(7)

圖 9 變更內容示意圖(8)

表 1 依專案小組意見修正後變更內容明細表

表 2 公民或團體陳情意見綜理表

決 議：

有關變更案第三案住宅區(再發展區)容積調整事項准予通過，後續請北斗鎮公所向土地所有權人說明規劃方案使其知悉，以避免後續行政訴訟相關爭議；其餘准照歷次小組意見及本次會中所提計畫書、圖通過，並請檢送修正計畫書、圖入府，由業務單位查核後，賡續送內政部核定。



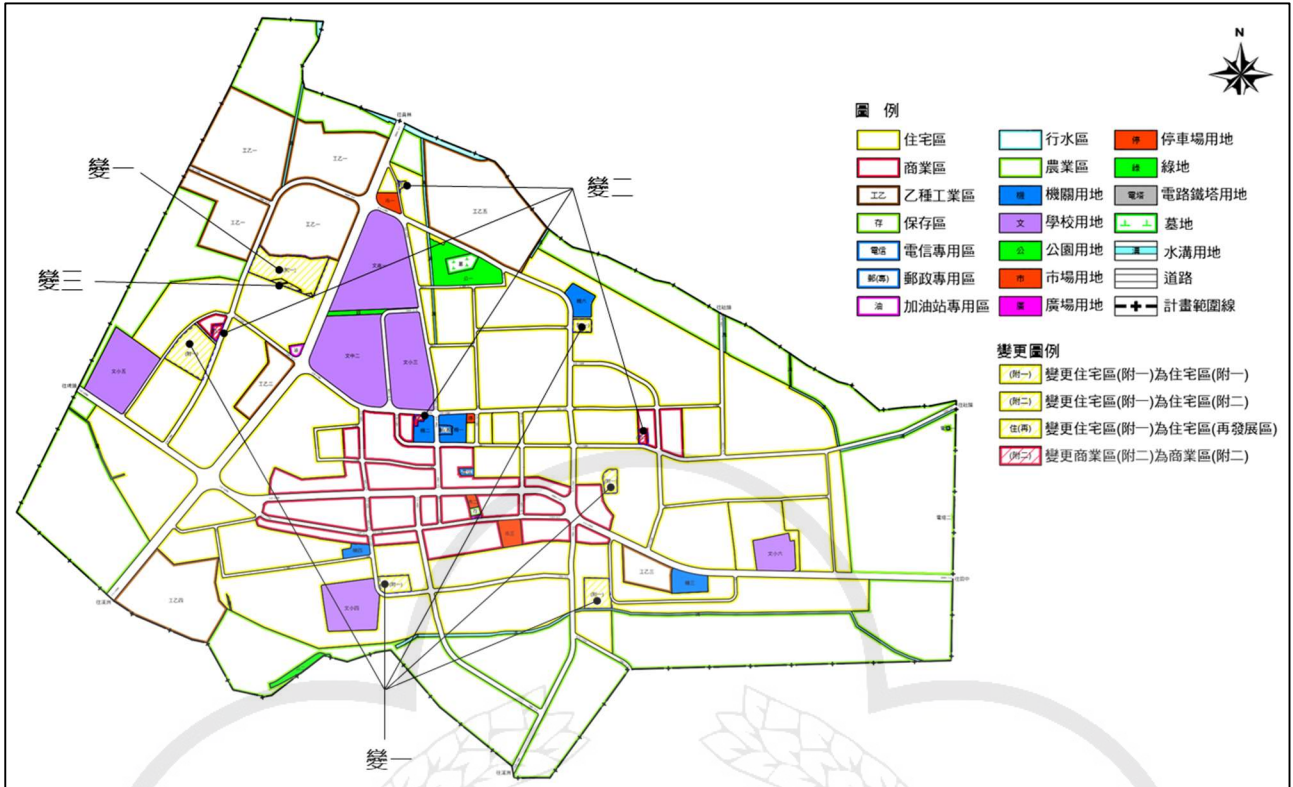


圖 1 變更位置示意圖

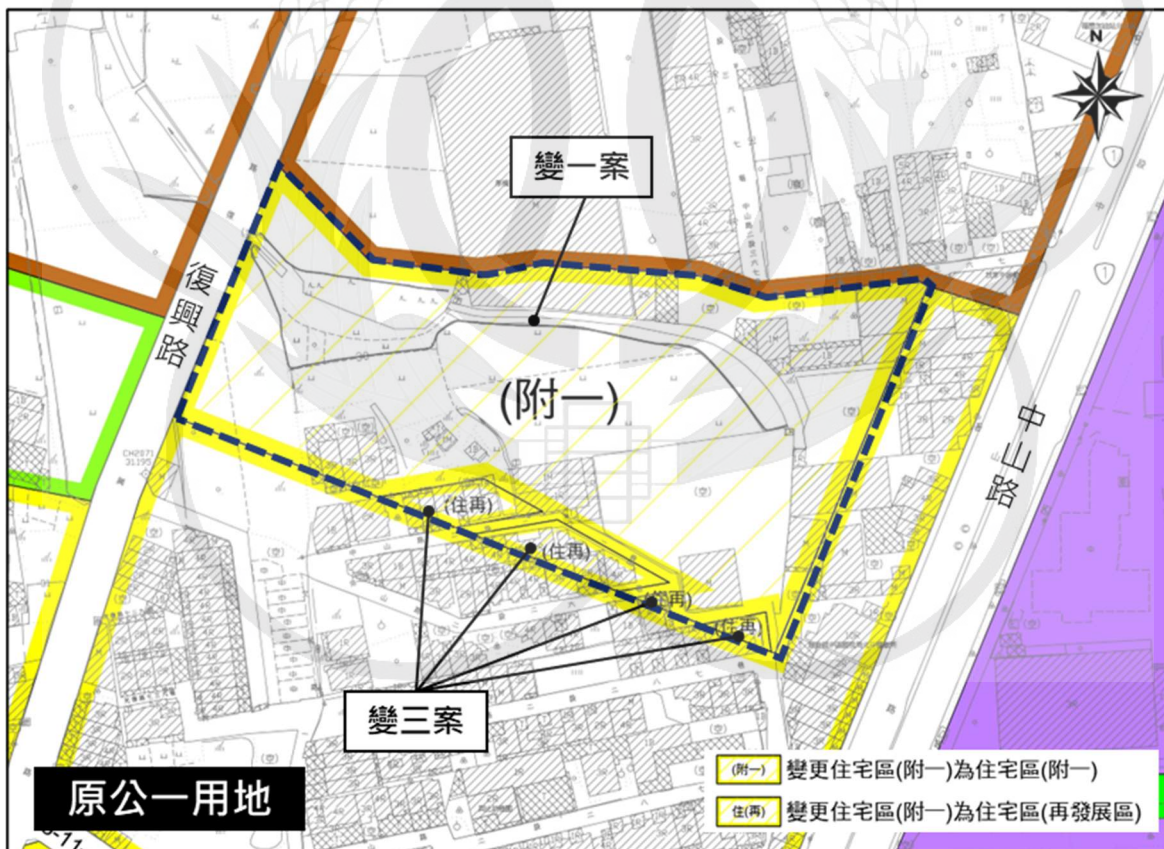


圖 2 變更內容示意圖(1)

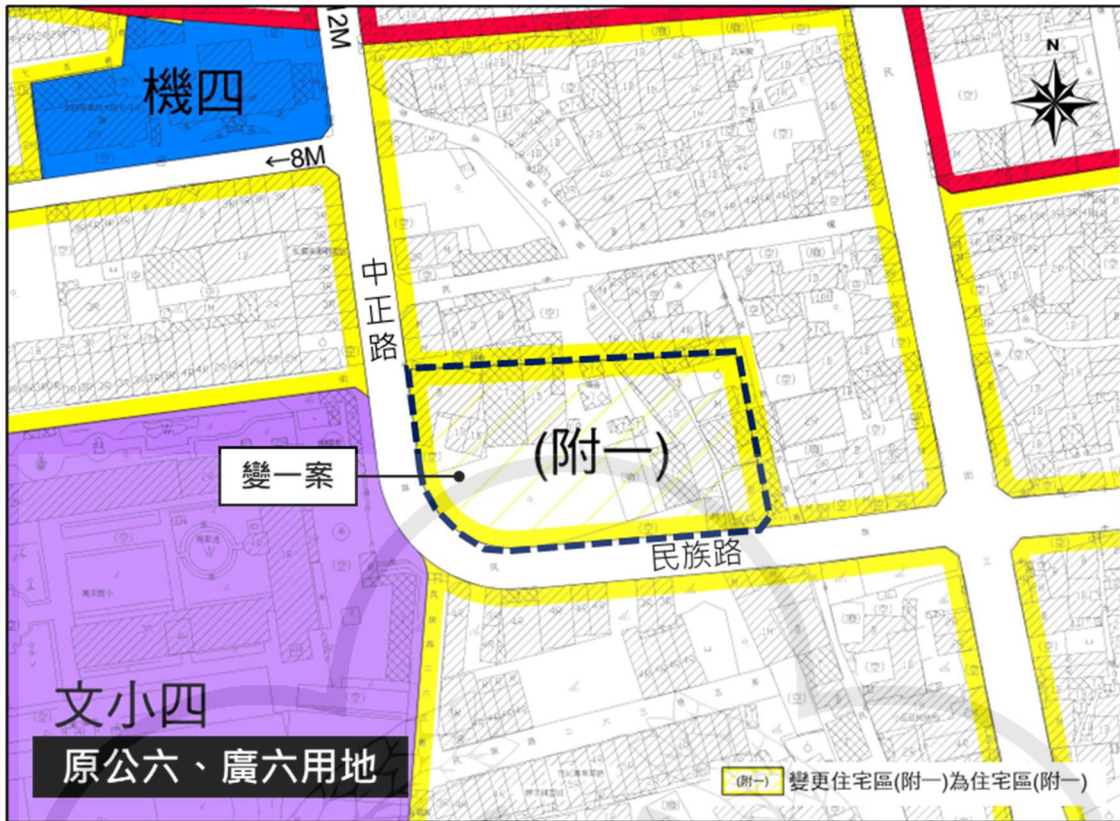


圖 3 變更內容示意圖(2)

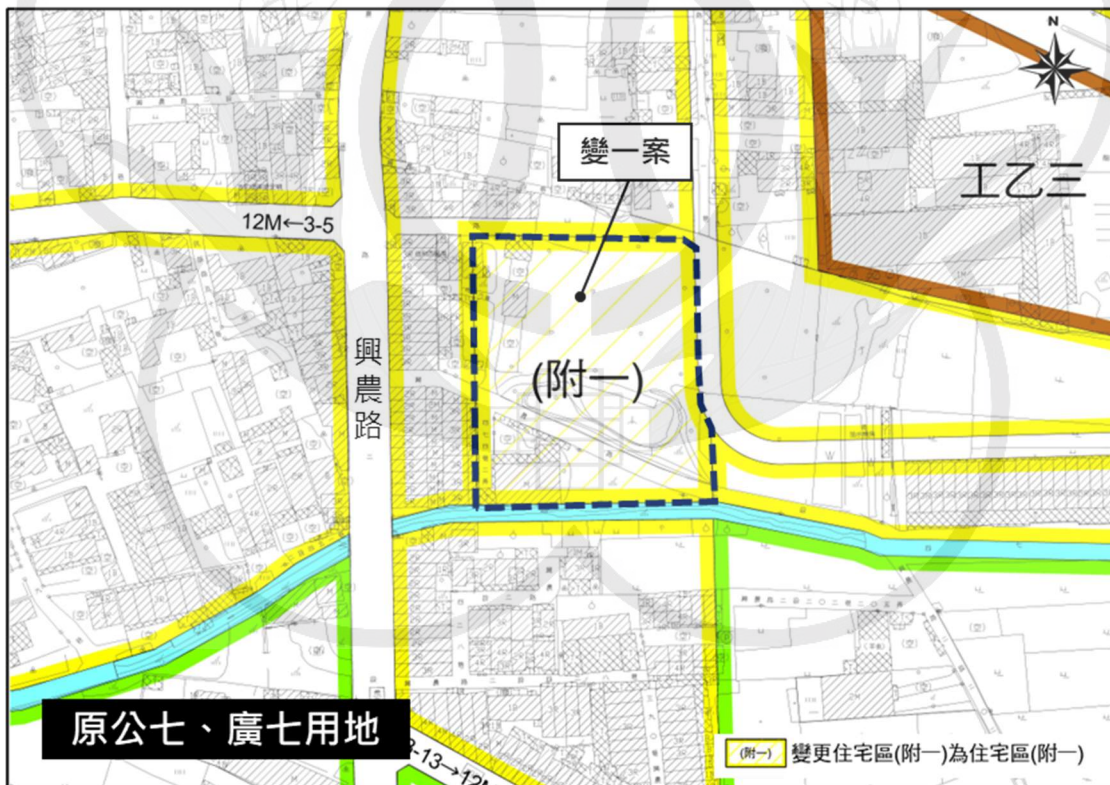


圖 4 變更內容示意圖(3)



圖 5 變更內容示意圖(4)

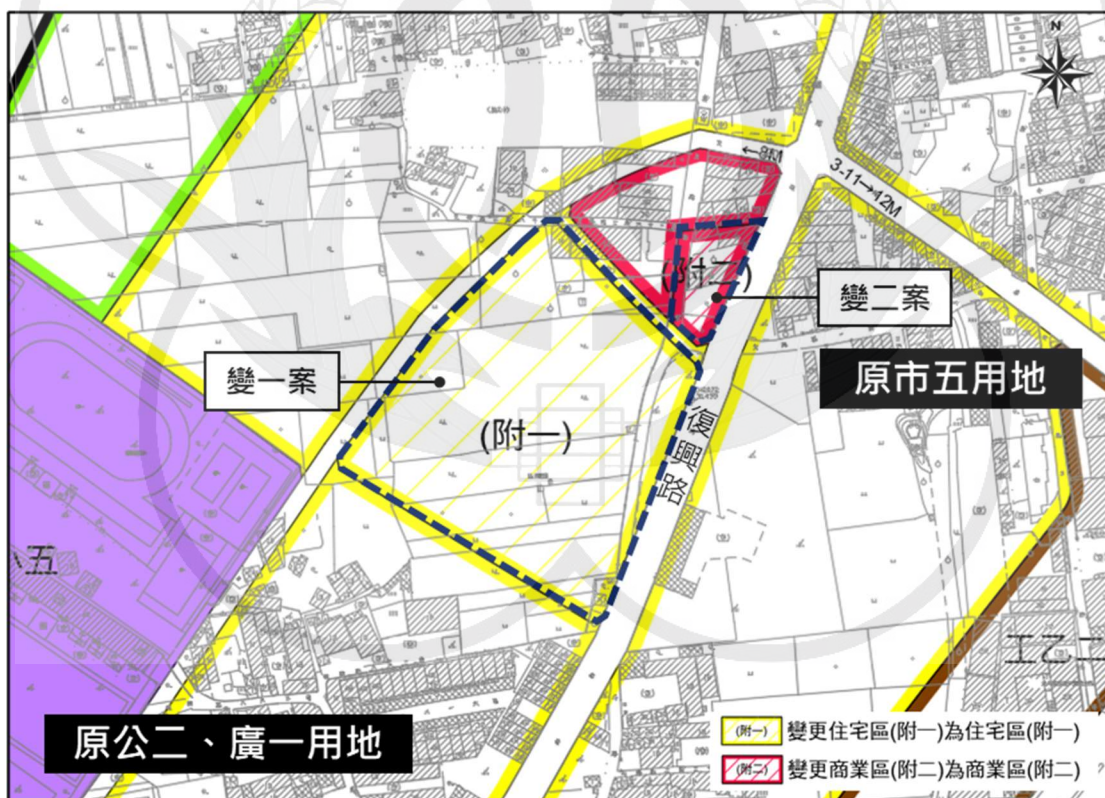


圖 6 變更內容示意圖(5)

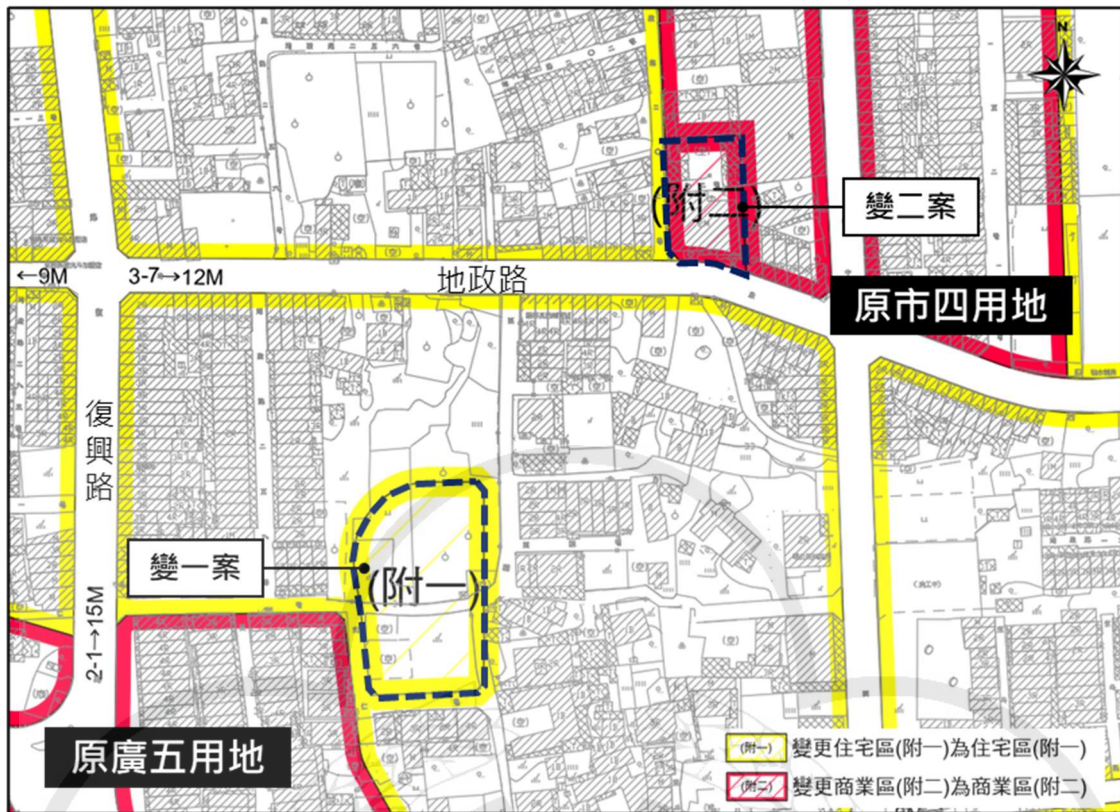


圖 7 變更內容示意圖(6)

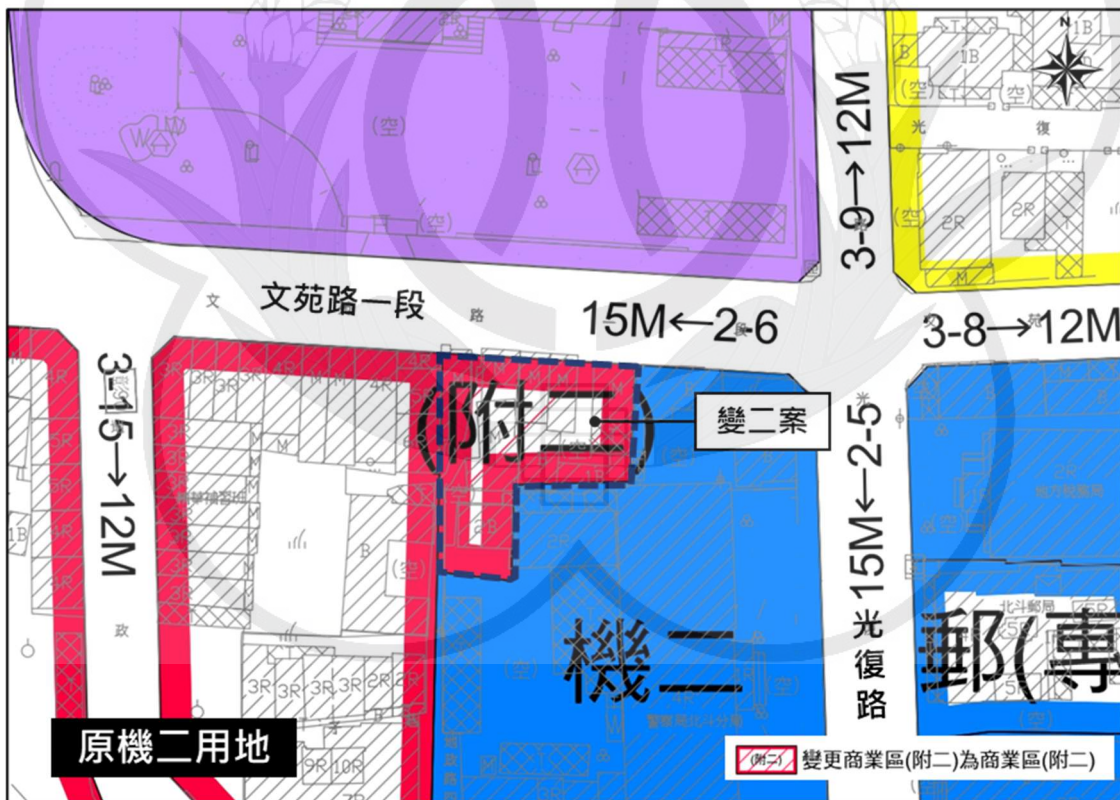


圖 8 變更內容示意圖(7)



圖 9 變更內容示意圖(8)

表 1 依專案小組意見修正後變更內容明細表

編號	位置	變更內容		變更理由	備註	縣都委會決議
		原計畫	新計畫			
一	住宅區 6 處約 5.35 70 公頃	住宅區 (部分原公一用地) (1.9448 公頃) (原公二、廣一用地) (1.5008 公頃) (原公六、廣六用地) (0.4958 公頃) (原公七、廣七用地) (0.7487 公頃) (原廣五用地) (0.3072 公頃) (原兒一用地) (0.2345 公頃) 附帶條件一： 1. 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)。 2. 配置公共設施時，應優先劃設廣場兼停車場用地、公園用地。 3. 依彰化縣都市計畫區土地變更回饋審議原則辦理。 4. 為鼓勵開發意願，避免土地資源閒置浪費，除已完成細部計畫地區者，其餘如附帶條件未能於本檢討案發布實施後三年內完成開發者，得由擬定機關辦理專案通盤檢討恢復原來計畫性質。	住宅區 (部分原公一用地) (1.9448 公頃) (原公二、廣一用地) (1.5008 公頃) (原公六、廣六用地) (0.4958 公頃) (原公七、廣七用地) (0.7487 公頃) (原廣五用地) (0.3072 公頃) (原兒一用地) (0.2345 公頃) 附帶條件一： 1. 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)。 2. 配置公共設施時，應優先劃設廣場兼停車場用地、公園用地。 3. 依彰化縣都市計畫區土地變更回饋審議原則辦理。 4. 為鼓勵開發意願，避免土地資源閒置浪費，除已完成細部計畫地區者，其餘附帶條件須於本檢討案發布實施後六年內，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。如無法於委員會審議通過紀錄文到六年內完成者，得於期限期滿前敘明理由，重新提會審議延長上開開發期程一次，或由擬定機關辦理專案通盤檢討時，除恢復原來計畫	1. 前次檢討案於 99 年 10 月發布實施已逾附帶條件規定辦理期限，爰依原計畫之附帶條件規定辦理專案通盤檢討程序。 2. 考量後續需擬定細部計畫及辦理市地重劃作業，至重劃計畫書審核通過作業時間約 6 年，爰調整附帶條件辦理期限。		照案通過。

編號	位置	變更內容		變更理由	備註	縣都委會決議
		原計畫	新計畫			
			性質外，亦可檢討為其他公共設施用地。			
二	光復路東側住宅區(原兒二用地)(0.0497公頃) 住宅區(原兒二用地)、文苑路南側商業區(原機二用地)、地政路北側商業區(原市四用地)、復興路西側商業區(原市五用地)	住宅區(原兒二用地)(0.0497公頃) 附帶條件一： 1. 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)。 2. 配置公共設施時，應優先劃設廣場兼停車場用地、公園用地。 3. 依彰化縣都市計畫區土地變更回饋審議原則辦理。 4. 為鼓勵開發意願，避免土地資源閒置浪費，除已完成細部計畫地區者，其餘如附帶條件未能於本檢討案發布實施後三年內完成開發者，得由擬定機關辦理專案通盤檢討恢復原來計畫性質。 商業區(原機二用地)(0.0819公頃) (原市四用地)(0.1167公頃) (原市五用地)(0.1241公頃) 附帶條件二： 1. 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)。 2. 依彰化縣都市計畫區土地變更回饋審議原則辦理。 3. 為鼓勵開發意願，避免土地資源閒	住宅區(原兒二用地)(0.0497公頃) 商業區(原機二用地)(0.0819公頃) (原市四用地)(0.1167公頃) (原市五用地)(0.1241公頃) 附帶條件二： <u>依彰化縣都市計畫區土地變更回饋審議原則完成代金繳納後，始得核發建造執照，如3年內未完成代金繳納，擬定機關得檢討恢復原計畫性質。</u>	1. 前次通盤檢討於99年10月發布實施，至今已逾附帶條件規定辦理期限，爰依原計畫之附帶條件規定辦理專案通盤檢討程序。 2. 原兒二用地因現況使用為密集建物且基地狹小，而原機二用地、原市四用地及原市五用地面積規模較小，依其附帶條件規定應捐贈之公共設施用地面積較小，對整體都市公共設施服務品質之提升效益不佳，故比照「彰化縣都市計畫區土地變更回饋審議原則」規定，回饋之公共設施用地面積未超過500平方公尺者，得以折繳代金方式辦理回饋。		照案通過。

編號	位置	變更內容		變更理由	備註	縣都委會決議
		原計畫	新計畫			
		置浪費，除已完成細部計畫地區者，其餘如附帶條件未能於本檢討案發布實施後三年內完成開發者，得由擬定機關辦理專案通盤檢討恢復原來計畫性質。				
三	住宅區 (部分原公一用地) (原公一用地)	住宅區 (部分原公一用地) (0.1252公頃) 附帶條件一： 1. 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)。 2. 配置公共設施時，應優先劃設廣場兼停車場用地、公園用地。 3. 依彰化縣都市計畫區土地變更回饋審議原則辦理。 4. 為鼓勵開發意願，避免土地資源閒置浪費，除已完成細部計畫地區者，其餘如附帶條件未能於本檢討案發布實施後三年內完成開發者，得由擬定機關辦理專案通盤檢討恢復原來計畫性質。	住宅區 (再發展區) (0.1252公頃) 附帶條件三： 1. 變更後之住宅區(再發展區)容積率為126%。 2. 依彰化縣都市計畫區土地變更回饋審議原則完成代金繳納後，始得提高法定容積率為180%。	1. 原公一用地南側現況為住宅使用之 RC 造建築物，經查建物測量成果圖、建照執照與使用執照等資料，其中北斗鎮大安段地號 597 等 22 筆土地之建物係屬於合法建物。 2. 另查於「擬定北斗都市計畫(原『公一』公園用地變更為住宅區)細部計畫案」辦理期間，合法建物之土地所有權人已多次陳情應剔除開發範圍，經 105 年 5 月 27 日彰化縣都市計畫委員會第 232 次會議決議，涉及合法建物部分予以剔除開發範圍，惟該計畫超過民國 99 年「變更北斗都市計畫(第三次通盤檢討)【第二階段】」案規定發布實施 3 年內完成開發之期限，故未發布實施，為保障土地所有權人權益，既有合法建物之土地範圍劃設為「住宅區(再發展區)」，並且不予	現行北斗都市計畫住宅區之容積率為 180%，依「彰化縣都市計畫區土地變更回饋審議原則」其餘公共設施用地變更為住宅區，且容積率小於 200% 之回饋比例為 30%，爰調降住宅區(再發展區)容積率為 $180\% \times (1-30\%)=126\%$ 。	照案通過。

編號	位置	變更內容		變更理由	備註	縣都委會 決議
		原計畫	新計畫			
				納入整體開發範圍。 3. 惟考量公平性及合理性，予以調降容積率，後續土地所有權人倘依彰化縣都市計畫區土地變更回饋審議原則完成代金繳納後，始得提高法定容積率。		

註：表內面積應以核定圖分割測量面積為準。



表 2 公民或團體陳情意見綜理表

編號	陳情人	陳情位置	陳情理由	建議事項	研析意見	專案小組初步建議意見	都委會決議
人 1	陳健澤		地段長久無有價值變化，並無環境的改造，對於經濟價值有所阻礙進行，將環境停滯不前，變化精緻環境乃是眾望所歸之望。	<ol style="list-style-type: none"> 1. 希望能盡速規劃 2. 有規則的規劃 3. 提升高水準環境文化 4. 盡速敲定期日，以便準備 	<p>建議酌予採納。</p> <p>理由： 本案刻正辦理附帶條件整體開發地區專案通盤檢討，研議維持附帶條件地區、並檢討開發期限、開發方式等規定，以加速土地開發利用。</p>	照研析意見通過。	依專案小組初步建議通過。
人 2	陳生財	大安段 1130 地號	本區土地已有自辦重劃籌組中，本人亦有同意參加，請政府單位勿將本案與鄰近的商業區他案合併辦理，以避免影響土地所有權人土地變更與分配權益。		<p>建議酌予採納。</p> <p>理由： 1. 所陳位置位於住宅區附帶條件地區(原公二、廣一用地)，公展方案採跨區市地重劃辦理，因跨區市地重劃需考量重劃前後地價、距離及各基地條件等因素，倘採市地重劃方式，距離陳情位置較近之商業區附帶條件地區(原市五用地)，雖距離 500 公尺範圍內，惟分區不同、地價差異，恐影響後續市地重劃執行。 2. 陳情土地周邊商業區附帶條件地區(原市五用地)回饋用地面積小於 500 平方公尺，且經分析基地條件及產權情形，依彰化縣都市計畫變更回饋原則折繳代金尚屬可行，不影響地主權利，爰建議商業區附帶條件地區(原市五用地)附帶條件變更為改採繳納代金，以避免影響陳情土地後續</p>	照研析意見通過。	依專案小組初步建議通過。

編號	陳情人	陳情位置	陳情理由	建議事項	研析意見	專案小組初步建議意見	都委會決議
					市地重劃作業執行。		
人 3	曾美智	大安段 636 地號	附一(原公一)用地南側中山路二段 261 巷兩側於民國 60~94 年發照建物，102 年起再三陳情應開發的是農地、雜林，而非我的建地、住家，「變更北斗主要計劃(原公一用地)」侵害合法住戶生存權、財產權，堅決不參加開發，不參與重劃，捍衛家園!	1. 請辦理「附一(原公一)個案變更範圍」將北斗鎮中山路二段 261 巷合法住家土地剔除在北斗都市計畫整體開發範圍外。 2. 彰化縣都市計劃委員會第 232 次會議(原公一用地變更為住宅區)，北斗鎮中山路二段 261 巷合法建物土地免予回饋，免繳代金，免負擔重劃相關費用。	建議酌予採納。 1. 所陳位置位於住宅區附帶條件地區(原公一用地)，陳情具建照或使照屬合法建物之土地免負擔重劃費用乙事，經查於「擬定北斗都市計畫(原「公一」公園用地變更為住宅區)細部計畫」案業經彰化縣都市計畫委員會第 236 次之審定內容，已剔除合法建物範圍於整體開發範圍外。 2. 陳情剔除本計畫乙事，為保障土地所有權人權益，建議於本次變更主要計畫檢討配合人民陳情，參考相關案例以合法建物範圍劃設為住宅區(附帶條件)。	照研析意見通過。	依專案小組初步建議通過
人 4	曾美智	大安段 636 地號	附一(原公一)用地南側中山路二段 261 巷兩側於民國 60~94 年發照建物，102 年起再三陳情應開發的是農地、雜林，而非建地、住家，「變更北斗主要計劃(原公一用地)」侵害合法住戶生存權、財產權，堅決不參加開發，不參與重劃。	依變更北斗主要計劃(都市計劃圖重製專案通盤檢討)書，內 52 頁圖 E4-1 明白 67 頁 E4-1 指示，都市計畫展繪線、樁位展繪線、地籍展繪線三者皆不相符，且樁位展繪線損及建物。請北斗鎮公所辦理「個案變更原公一用地」將中山路二段 261 巷合法住家土地剔除在整體開發範圍外。	同人 3	同人 3	依專案小組初步建議通過
人 5	林江漢	北斗鎮 大安段 1078、1079、1080、	本區已有自辦重劃籌組中，本人亦有同意參加，請政府單位勿將本案與鄰近的商業區他案合		同人 2	同人 2	依專案小組初步建議通過

編號	陳情人	陳情位置	陳情理由	建議事項	研析意見	專案小組初步建議意見	都委會決議
		1088、1090地號	併辦理，以避免影響土地變更與分配權益。				
人6	林楷淳	北斗鎮大安段1078、1079、1080、1088、1090地號	本區土地已有自辦重劃籌組中，本人亦有同意參加，請政府單位勿將本案與鄰近的商業區他案合併辦理，以避免影響土地變更與分配權益。		同人2	同人2	依專案小組初步建議通過
人7	楊士峰		不同意		同人3	同人3	依專案小組初步建議通過
人8	陳友三	大安段1130地號	勿將本案與它案合併，以免影響地主分配相關權益。	本案已有自辦重劃推動中，請政府支持且不要併案，以免影響分配權益。	同人2	同人2	依專案小組初步建議通過
人9	陳勁羽	大安段774地號	已參與自辦市地重劃籌備，勿與其他案合併。		同人2	同人2	依專案小組初步建議通過
人10	陳昭娟	大安段774地號	本人土地已參與自辦市地籌備，不願與他案合併以損失權利		同人2	同人2	依專案小組初步建議通過
人11	陳淑姿	大安段774地號	本人土地不願與他案合併開發		同人2	同人2	依專案小組初步建議通過
人12	陳勝鴻	大安段1130地號	本人土地已參與自辦重劃籌備，不願與其他案併案。		同人2	同人2	依專案小組初步建議通過
人13	陳輝培	大安段774地號	本人土地已和自辦市地重劃籌備中，不願與他案合併。		同人2	同人2	依專案小組初步建議通過
人14	陳鴻淵	大安段1130地號	本人持有於公二土地已參與自辦重劃與申請，請勿將本		同人2	同人2	依專案小組初步建議

編號	陳情人	陳情位置	陳情理由	建議事項	研析意見	專案小組初步建議意見	都委會決議
			地與他案合併，以免影響地主權益。				意見通過
人 15	陳鴻淵	大安段 1130 地號	本人於其他區有土地不願與商業區合併辦理。		同人 2	同人 2	依專案小組初步建議意見通過
人 16	林振元	大安段 1131 地號	本人所持有位於公二之土地已有自辦重劃的整合與申請，請政府勿將本土地與它案商業用地合併，以免影響地主土地分配之權益。		同人 2	同人 2	依專案小組初步建議意見通過
人 17	林振堂	大安段 1131 地號	本人土地請勿與商業合併辦理，以免影響原地原配之相關權益。		同人 2	同人 2	依專案小組初步建議意見通過
人 18	胡玟宜	北斗鎮 大安段 627-1、628 地號	1. 使用分區住宅區 2. 合法建物有使用執照權狀	不參與計畫，予以剔除	同人 3	同人 3	依專案小組初步建議意見通過
人 19	陳進豐	北斗鎮 大安段 624 地號	1. 使用分區住宅區 2. 合法建物有使用執照權狀	不參與計畫	同人 3	同人 3	依專案小組初步建議意見通過
人 20	黃琮柏	大安段 1130 地號	變一中公二-公園用地不與其它案併案。	本土地已有自辦市地重劃籌備中，且本人亦同意參加，請政府單位勿併案以免影響地主權益。	同人 2	同人 2	依專案小組初步建議意見通過
人 21	林永昌	大安段 448 地號	對北斗都市計畫(原「公一」公園用地變更為住宅區)細部計畫案之疑義，尚祈釐清，以維護區內土地及建物所有權人之權益。 疑義一：本案未依附帶條件確實擬具「具體公平合理」之事業及財務計畫。	一、原公一公園預定地變更為住宅區應予廢止，於變更北斗主要計畫通盤檢討時新訂主要計畫。 二、目前新主要計畫尚未訂定，舊細部計畫應予廢止。 三、大安重劃會成立至今逾九年無進度，無運作，	建議不予採納。 1. 所陳位置位於住宅區附帶條件地區(原公一用地)。 2. 北斗都市計畫未辦理通盤檢討，爰依據都市計畫法第 26 條啟動專案通盤檢討。 3. 原公一辦理細部計畫經彰化縣都市計畫委員會第 236 次會議審議通過，惟其未發布	照研析意見通過。	依專案小組初步建議意見通過

編號	陳情人	陳情位置	陳情理由	建議事項	研析意見	專案小組初步建議意見	都委會決議
			<p>說明：本案事業及財務計畫載明開發方式為市地重劃，然在計畫書第七章其他應表明事項中將大安段 597 等 22 筆地號排除在市地重劃範圍外，顯有失公平合理原則。依市地重劃實施辦法第 31 條第一項第五款，重劃前已有合法建築物之土地，其建築物不妨礙都市計畫、重劃工程及土地分配者，雖得按原有位置分配之；但仍應平均地權條例第 60 條依其土地受益比例共同計扣負擔。姑且不論該等土地之建築物為何會在原為公設保留地之公園用地內取得建築許可，細部計畫逕自指定該等土地免予回饋、免繳代金、免靠重劃相關費用，等於就地合法，並享受日後由其他土地所有權人負擔之公共設施，似有圖利該等地主之嫌。</p> <p>疑義二：細部計畫內容涉及主要計畫變更，卻逕行納入細部計畫書件，違反都市計畫法制。</p> <p>說明：本案細部計畫內容細分第一種住宅區、第二種住宅區等二類，然第二種住宅區部分（即前述大安段 597 等地號）縱為</p>	<p>已嚴重影響地主權益，應予廢止解散。</p> <p>四、為避免紛爭，一勞永逸，建議改為公辦。</p>	<p>實施，爰本計畫無細部計畫。</p> <p>4. 有關重劃會廢止事宜，轉地政主管機關妥處。</p> <p>5. 考量縣府財政與人力，且刻正辦理彰化縣公共設施專案通盤檢討屬公辦重劃作業，為避免影響本案辦理期程，維持原規定開發方式。</p>		

編號	陳情人	陳情位置	陳情理由	建議事項	研析意見	專案小組初步建議意見	都委會決議
			<p>合法建物，但完全免回饋、免繳代金並免重劃負擔，除有違都市計畫事業及財務計畫之公平合理性外，公展草案內有關第一種住宅區及第二種住宅區之細分規劃，已涉及都市計畫法第15條第1項第9款之主要計畫「實施進度與經費」與同法17條訂定分區發展優先次序之規定，其均屬主要計畫內容，卻透過細部計畫逕行指定，並為縣府受理及審議，疑有違反都市計畫法制，應請求上一級都市計畫主管機關釋示釐清。</p> <p>疑義三：細部計畫開發期限是否已逾期？彰化縣政府仍協助申請人辦理公告及公開展覽等事宜，是否有人謀不臧？</p> <p>說明：本案辦理緣由係99年12月31日公告發布實施之北斗主要計畫(第三次通盤檢討)【第二階段】案內之「附一」附帶條件，依該附帶條件第四點(附一之4)：為鼓勵開發意願，避免土地資源間置浪費，除已完成細部計畫地區者，其餘如附帶條件未能於本次檢討案發布實施後三年內完成開發者，得由擬定機關辦理專案通盤檢</p>				

編號	陳情人	陳情位置	陳情理由	建議事項	研析意見	專案小組初步建議意見	都委會決議
			<p>討恢復原來使用性質。本案於 105 年 5 月 27 日經彰化縣都市計畫委員會決議補辦公開展覽，並於 105 年 12 月 16 日至 106 年 1 月 23 日辦理之；前揭期日距離北斗主要計畫第三次通盤檢討發布日均已超過三年，擬定機關除未辦理專案通盤檢討恢復原計畫性質外，彰化縣政府更受理本案續為審議及辦理再次公开展覽，令人不解。</p> <p>我們是世代居住在彰化縣北斗鎮中山路二段以西(大安段北斗高中側對面)，復興路以東，北斗鎮都市計畫(公一)的地主原居民，不知從民國幾年政府將我們的土地劃定為公園預定地也不知經過多少次的都委會審議後，於民國 79 年變更都市計畫通盤檢討案，將北斗鎮的幾塊公園預定地都附帶開發條件變更為住宅區，包括(公一)，這幾十年我們的土地動彈不得所受不公平的待遇可想而知。經過居民、地主多年的陳情，時空環境變遷，政府本應體恤民意通盤考量，是否擴大都市計畫以因應都市發展或恢復原地目編定。如今北斗鎮幾塊公園預定地都被外來財團相</p>				

編號	陳情人	陳情位置	陳情理由	建議事項	研析意見	專案小組初步建議意見	都委會決議
			<p>中，以附帶條件擬定或變更細部計畫開發，將導致北斗鎮都市計畫內綠地嚴重不足。更離譜的是一鎮多制，一地兩制。北斗鎮的(公一)用地不知是在哪一年政府竟然錯指建築線讓部分的地主取得建照、使用執照取得保存登記，不知是政府故意違法還是無心之過，無從考究。北斗鎮104年都委會第二次會議，竟然同意不肖財團的開發意見將原屬細部計畫範圍內錯指定建築線已有建築物的土地剔除於整體開發(市地重劃)範圍外，將該部分土地“就地合法”且免回饋、免負擔、免代金、並保留現有巷道…等。對此我們表達強烈的抗議及不滿，請教各位專家各位都市計畫委員諸公，一國可兩制?一鎮可兩制?一地可兩制?北斗鎮有好幾塊相同的公園預定地，卻有不同的開發方式，有的要負擔，有的免負擔，請問這是政府故意放水圖利財團，還是公務人員怠忽職守，不知人民疾苦，一塊土地幾十年未能開發已造成人民巨大的損失，解決之道，竟然還放縱財團來剝削善良老百姓的生命財產。</p>				

編號	陳情人	陳情位置	陳情理由	建議事項	研析意見	專案小組初步建議意見	都委會決議
			<p>因此我們有下列幾點述求：</p> <p>一、我們支持地方發展，但我們反對官商勾結、剝削人民財產，請政府嚴格把關了解民意、體恤民意。</p> <p>二、將原屬細部計畫範圍內錯指定建築線已有建築物的土地剔除於整體開發(市地重劃)範圍外，剔除是否合法、是否公平。</p> <p>三、本案應退回北斗鎮都委會，於下次北斗鎮都市計畫通盤檢討時，重新考量都市發展，審慎檢討訂出一個公平、公正、符合時宜的新都市計畫或開發方案，才能信服於民。</p> <p>四、若政府無視民意的反彈，圖利財團，掠奪我們祖先留下的生命財產，我們將群起反抗到底，誓死捍衛家園。</p>				
人 22	陳利舟	中正路 38 號	兄弟多房世居在此無別處居所，不宜變動。		建議部分採納。 理由： 所陳位置位於住宅區附帶條件地區(原公六、廣六用地)，本計畫附帶條件規定應另行擬定細部計畫(含配置適當之公共設施用地與擬具	照研析意見通過。	依專案小組初步建議通過

編號	陳情人	陳情位置	陳情理由	建議事項	研析意見	專案小組初步建議意見	都委會決議
					具體公平合理之事業及財務計畫)，如陳情人後續擬定細部計畫採市地重劃開發，依「市地重劃實施辦法」相關規定，分配土地採原位次分配，陳情人之土地西側緊鄰中正路，得依「市地重劃實施辦法」相關規定辦理。		
人 23	曾美智	大安段 636 地號	附一(原公一)用地南側中山路二段 261 巷兩側於民國 60~94 年發照建物，102 年起再三陳情應開發的是農地、雜林，而非我建地、住家，「變更北斗主要計畫(原公一用地)」侵害合法住戶生存權、財產權，堅決不參加開發，不參與重劃，捍衛家園!	1. 請辦理「附一(原公一)個案變更範圍」將北斗鎮中山路二段 261 巷合法住家土地剔除在北斗都市計畫整體開發範圍外。 2. 彰化縣都市計畫委員會第 232 次會議(原公一用地變更為住宅區)，北斗鎮中山路二段 261 巷合法建物土地免予回饋，免繳代金，免負擔重劃相關費用。	同人 3	同人 3	依專案小組初步建議通過
人 24	許峻富	北斗區新政段 108-1、108-2 地號	土地座落於原機二(附二)面積 0.0819 公頃。 1. 原地原分配 2. 若與跨區市地重劃會增加配地困難度。	建議比照依彰化縣都市計畫土地變更回饋審議原則辦理代金繳納	建議酌予採納。 理由： 1. 所陳位置位於商業區附帶條件地區(原機二用地)，為利土地分配之公平，跨區市地重劃需考量重劃前後地價、距離及各基地條件等因素，恐影響後續市地重劃執行。 2. 考量基地規模狹小，依「彰化縣都市計畫區土地變更回饋審議原則」，回饋用地面積小於 500 平方公尺者，得以折繳代金方式抵充，陳情土地面積	照研析意見通過。	依專案小組初步建議通過

編號	陳情人	陳情位置	陳情理由	建議事項	研析意見	專案小組初步建議意見	都委會決議
					0.0819 公頃，用地回饋面積 286.48 平方公尺，符合折繳代金方式，故建議商業區附帶條件(原機二用地)變更為改採繳納代金。		
人 25	陳森元	北斗區光復段 1218-2、1215、1214、1213、1221-2、1216、1216-1、1217 地號	<p>本人所有土地北斗鎮光復段 1215 地號等土地乃都市計畫內土地，已編為市場設施保留地(原市四)，編訂至今逾數十年仍未依法開發使用。時至今日少子化嚴重，加上大賣場消費型態興起，連帶影響傳統式採買行為，建請當局政府編訂公共設施用地應力求符合社會環境的變遷與實質性發展，重為必要之檢討。</p> <p>本鎮人口積年並未顯著增加，目前市場集中於中山路與復興路商圈仍持續有半天買賣市集，而位於斗苑路上俗稱小市場已顯蕭條，況且政府對已編訂之土地長期不取得亦不主動解編，有違憲法保障人民財產權及生存權。</p> <p>且土地面積過於狹小不利於開發。</p>	<p>敬請恢復為商業區供人民有效規劃利用土地，實感德便。依彰化縣都市計畫土地變更回饋審議原則辦理代金繳納。</p>	<p>建議酌予採納。</p> <p>理由： 所陳位置位於商業區附帶條件地區(原市四用地)，考量基地規模狹小，依「彰化縣都市計畫區土地變更回饋審議原則」，回饋用地面積小於 500 平方公尺者，得以折繳代金方式抵充，陳情土地面積 0.1167 公頃，用地回饋面積 350.05 平方公尺，符合折繳代金方式，故建議商業區附帶條件(原市四用地)變更為改採繳納代。</p>	照研析意見通過。	依專案小組初步建議通過
人 26	蘇培凱	北斗區光復段 1212 地號	<p>本人所有土地北斗區光復段 1212 地號土地為都市計畫內土地，編為市場設施保留地(原市四)，為本人之祖宅，四代人皆生活與此地，希望能保</p>	<p>希望變更為商業區後能以代金繳納之方式，取代公設比土地回饋。感恩!</p>	同人 25	同人 25	依專案小組初步建議通過

編號	陳情人	陳情位置	陳情理由	建議事項	研析意見	專案小組初步建議意見	都委會決議
			留其土地完整性，且其土地狹小，希望變更為商業區，能以其他形勢取代公設比土地。				
逾人 1	蘇宴鐘	光復段 1212地 號	本人所有土地北斗鎮光復段 1212 地號，土地乃都市計畫內土地，已編為市場保留地，編訂至今逾改十年仍未依法開發使用，時至今日少子化嚴重，加上大量消費型態興起，將影響傳統式採買行為，建請當局政府編訂公共設施用地應力求符合社會環境的變遷與實質性發展。	敬請恢復為商業區供人民有效規劃利用土地，實感德便。依彰化縣都市計畫區土地變更回饋審議原則辦理代金繳納。	同人 25	同人 25	依專案小組初步建議意見通過
逾人 2	卓裕民、 卓裕生	新政段 108地 號	1. 原地原分配。 2. 若與跨區市地重劃會增加配地困難度。	依彰化縣都市計畫土地變更回饋審議原則辦理代金繳納。	同人 24	同人 24	依專案小組初步建議意見通過
逾人 3	卓俊興	新政段 108地 號	1. 原地原分配。 2. 若與跨區市地重劃會增加配地困難度。	依彰化縣都市計畫土地變更回饋審議原則辦理代金繳納。	同人 24	同人 24	依專案小組初步建議意見通過
逾人 4	卓裕仁	新政段 108地 號	1. 原地原分配。 2. 若與跨區市地重劃會增加配地困難度	依彰化縣都市計畫土地變更回饋審議原則辦理代金繳納。	同人 24	同人 24	依專案小組初步建議意見通過
逾人 5	卓慧玲	新政段 108地 號	1. 原地原分配。 2. 若與跨區市地重劃會增加配地困難度	依彰化縣都市計畫土地變更回饋審議原則辦理代金繳納。	同人 24	同人 24	依專案小組初步建議意見通過

彰化縣都市計畫委員會第 290 次委員會議

一、會議時間：115 年 5 月 14 日（星期四）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

周傑心

四、出（列）席委員：

出席委員	簽到處	代理人	
		職稱	簽到處
周副主任委員傑			
蔡明娟委員			
陳委員昌茂		科長	鄭傑中
陳委員麗梅		代理科長	陳翔書
劉委員坤松		科長	封文培
王委員瑩琦		技正	施玉英代
蕭委員輔導	請假		
林委員瑞峰	林瑞峰		
謝委員政穎	謝政穎		

出席委員	簽到處
黃委員俊熹	黃俊熹
侯委員志淵	侯志淵
施委員鴻志	施鴻志
張委員淑君	請假
朱委員南玉	請假
黃委員宜瑜	請假
李委員家儂	請假
陳委員建元	陳建元
李委員克聰	李克聰
鄭委員安廷	請假
蔡委員和昌	蔡和昌

單位	職稱	簽到	職稱	簽到
梅晉學諮詢委員		請假		
本府工務處	技士	劉啟帝		
詠盛工程顧問 股份有限公司	技師	葉翰泓	副理	王靜玟
彰化縣北斗鎮公所	技士	陳景銘		
長豐工程顧問 股份有限公司	協理	林秋芳	副理	林倩玉
本府地政處	技士	李乙慧		
彰化縣消防局	科員	張玄穎		
本府建設處	科長	鄭如中		溫志偉
	技士	施巽元	技士	蕭貝芷