

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

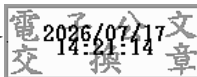
發文日期：中華民國115年7月17日
發文字號：府建城字第1150265109號
速別：普通件
密等及解密條件或保密期限：
附件：第291次會議紀錄1份（電子檔1個）

主旨：檢送本府115年6月29日召開本縣都市計畫委員會第291次會議紀錄1份，本次審議案件涉及與會單位業管權責部分，請依決議辦理，請查照。

說明：依據本府115年6月4日府建城字第1150166896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)、逢甲大學(審議第1-2案)、財政部國有財產署中區分署彰化辦事處(審議第1-2案)、彰化縣警察局(審議第1案)、本府財政處(審議第1案)、農業部農田水利署(審議第2案)、彰化縣員林市公所(審議第2案)、本府行政處(審議第2案)、台灣世曦工程顧問股份有限公司(審議第3案)、本府工務處(審議第3案及第5案)、本府交通處(審議第3案及第5案)、彰化縣員林地政事務所(審議第4案)、彰化縣員林戶政事務所(審議第4案)、彰化縣員林市公所(審議第4案)、彰化縣地方稅務局(審議第4案)、初樸建築師事務所(審議第4案)、本府教育處(審議第5案)、彰化縣花壇鄉公所(審議第5案)、胡榮俊建築師事務所(審議第5案)、本府建設處更新發展科(審議第1-2, 5案)、本府建設處建築管理科(審議第5案)

副本：梅晉學諮詢委員、本府建設處



彰化縣都市計畫委員會第 291 次會議紀錄

壹、時間：115 年 6 月 29 日（星期一）上午 9 時 30 分

貳、地點：本府 3 樓簡報室

參、主席：周兼副主任委員傑代

紀錄：溫志偉

(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。)

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 290 次會議紀錄：確認

柒、審議案件：(說明及決議詳後附)

第 1 案：劃定彰化市介壽新村都市更新地區暨訂定都市更新計畫案

第 2 案：劃定員林市員林車站北側都市更新地區暨訂定都市更新計畫案

第 3 案：變更高速公路員林交流道附近特定區主要計畫(配合縣道 148 線溪湖外環道新闢工程)案

第 4 案：員林都市計畫(行政區建設及財務計畫(配合彰化縣員林地政、戶政事務所辦公廳舍新建工程))案

第 5 案：花壇都市計畫（配合花壇鄉立體停車場暨休閒運動場館興建工程）道路銜接及公共設施用地多目標使用檢討案

捌、臨時動議案：(無)

玖、散會：上午 11 點 30 分

審議案第 1 案：劃定彰化市介壽新村都市更新地區暨訂定都市更新計畫案

說明：

一、摘要：

- (一) 本府於 111 年 7 月啟動「彰化縣推動都市更新專案辦公室計畫」，透過勘選具公辦都市更新潛力之地區並辦理先期規劃作業，評估其後續推動可行性。其中「彰化市介壽新村地區」經評估具推動潛力，爰續辦都市更新地區劃定及都市更新計畫擬定作業。
- (二) 介壽新村屬彰化市早期發展地區，具備都市空間重整之需求，周邊緊鄰建國科技大學及彰化中學等教育設施，區位條件良好。現況包含多處閒置之公有警察宿舍及縣有職員宿舍，建物多已頹圯廢棄，土地使用效率低落，且巷弄狹小、欠缺區內計畫道路系統，影響市容景觀並潛藏公共安全及防災疑慮。爰透過都市更新方式推動公有土地活化再生，並藉由公辦都更引導提升地區整體更新量能。
- (三) 本更新地區包含建興路（介壽橋）東西兩側街廓，北以中興路為界，南至介壽北路 108 巷，西至介壽北路，東至華陽公園，總面積約 9.17 公頃。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。
- (四) 本案經本府 114 年 8 月 12 日府建新字第 1140309994 號公告自 114 年 8 月 15 日至 114 年 9 月 15 日辦理公開展覽，並於 114 年 8 月 29 日上午 10 時假彰化縣政府 1 樓視聽簡報室、114 年 9 月 8 日下午 7 時假彰化市介壽里活動中心 1 樓舉行 2 場次公開展覽說明會完竣。
- (五) 本案係依本府辦理「彰化縣推動都市更新專案辦公室計畫-彰化市介壽新村都市更新地區先期規劃」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。

二、法令依據：都市更新條例第 5 條、第 6 條及第 9 條暨都市計畫法第 19 條及第 23 條規定。。

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：公展期間計有 9 案，詳表 1。

六、提大會審議事項：

(一) 本案係依本府辦理「彰化市介壽新村都市更新地區先期規劃案」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逕提大會審議。

(二) 本案經先期規劃作業評估，原劃定約 9.171 公頃之更新地區，屬具體可行且適宜優先推動之範圍。惟因公開展覽期間民眾反對意見較多，且本案初始規劃即以公有土地作為優先推動單元，爰本次提出縮減更新地區範圍之調整方案，提請委員討論。

七、圖表及附件：

圖 1 劃定更新地區範圍示意圖

表 1 公民或團體陳情意見彙整表

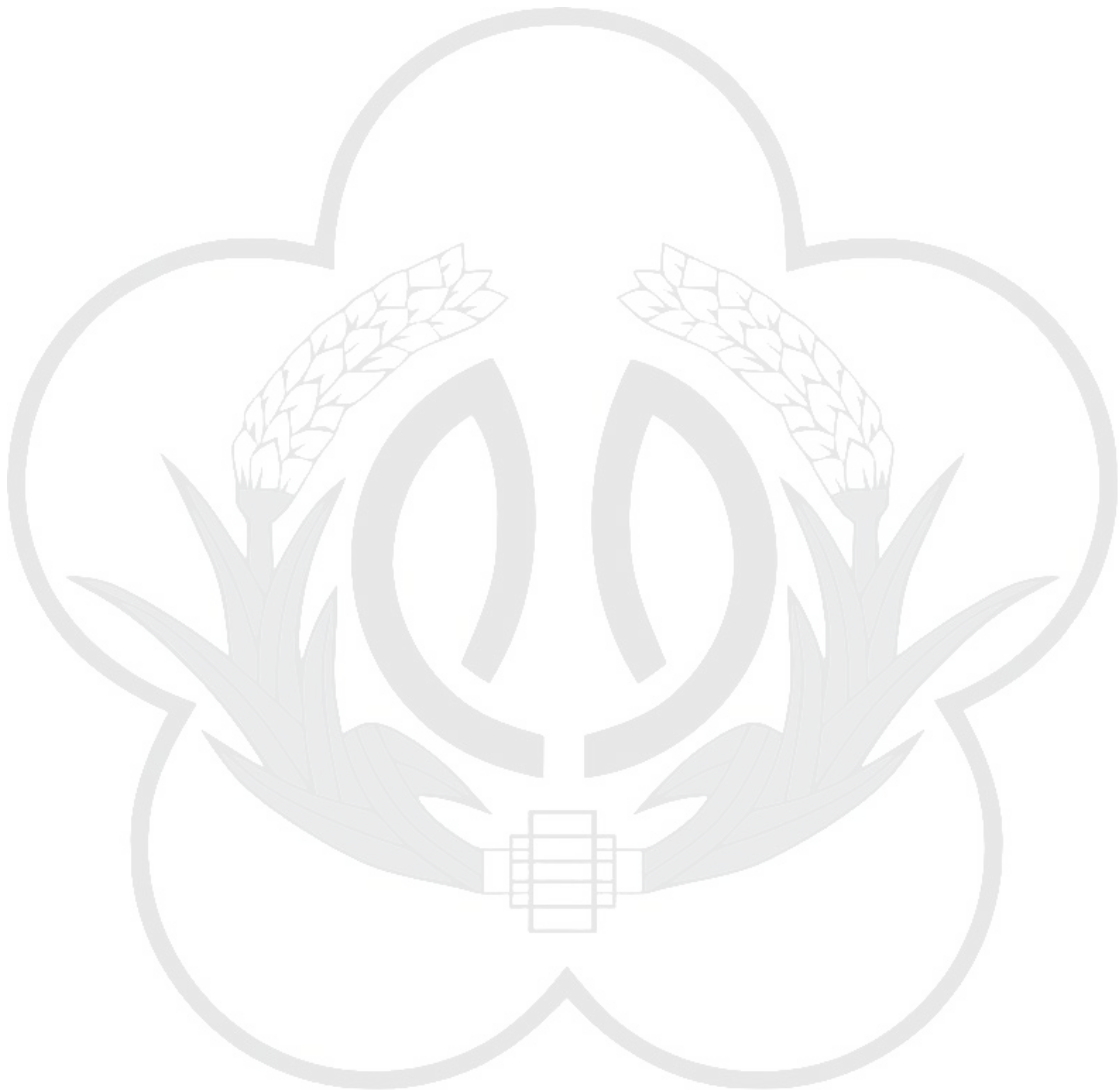
決 議：

本案除依下列意見修正外，本次提出縮減更新地區範圍之調整方案，應予再辦理公開展覽及說明會，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，由業務單位查核無誤後，由本府逕予核定。

(一) 考量民眾陳情內容多涉財產權保障疑慮及對都市更新制度與推動內容之理解仍有落差，建議後續辦理說明會時，除納入都市更新成功案例外，並應加強說明都市更新整體制度及多元推動方式（如重建、整建維護等），以強化民眾對都市更新效

益及相關法令規範之理解。

(二) 計畫內容請加強呈現優先推動公有土地更新之勘選脈絡及相關說明，以供後續推動參酌。



劃定彰化市介壽新村都市更新地區暨訂定都市更新計畫圖

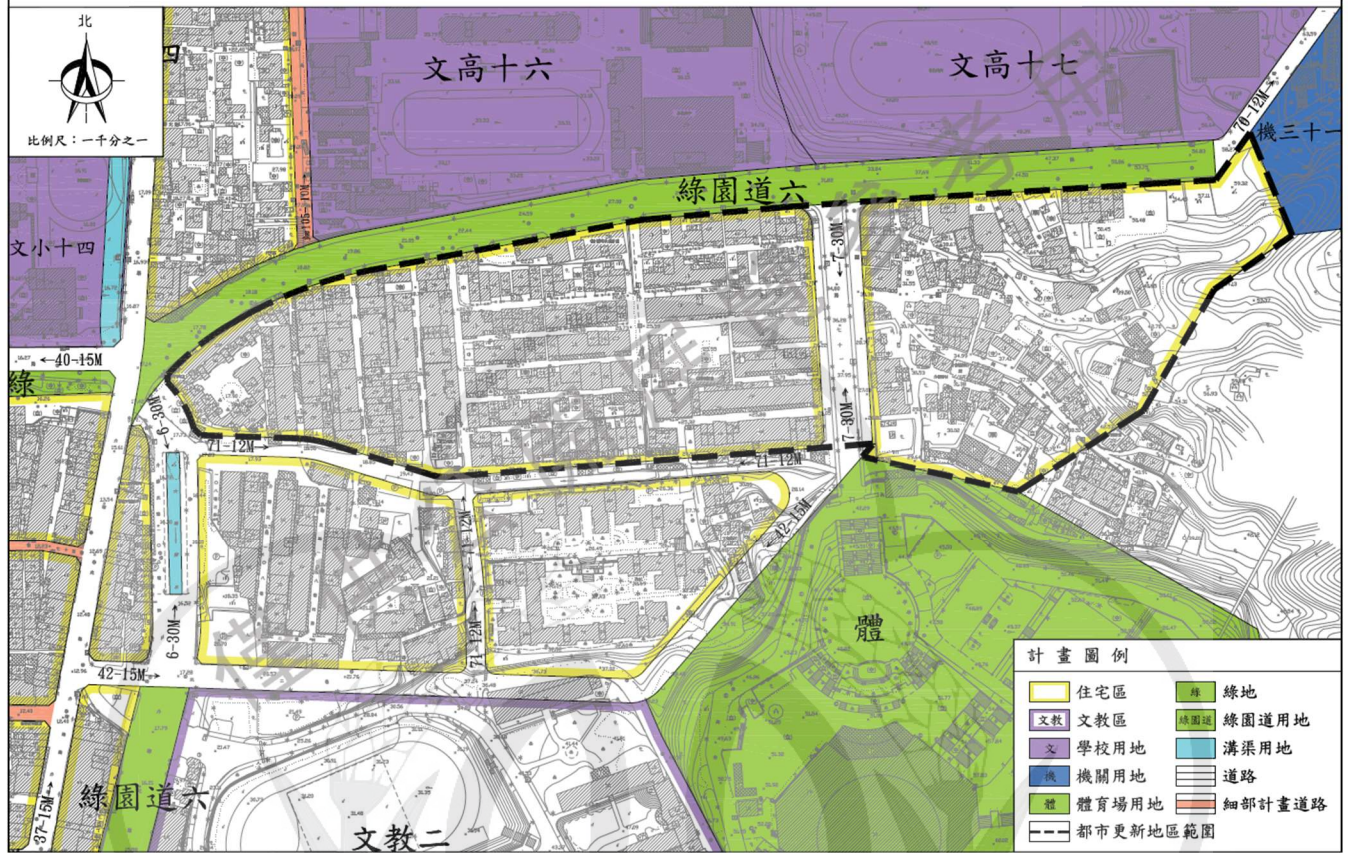


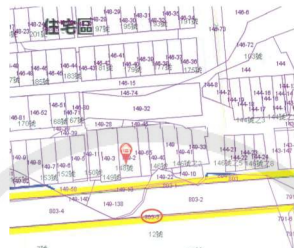
圖 1 劃定更新地區範圍示意圖

表 1 公民或團體陳情意見彙整表

編號	陳情人	陳情位置	陳情理由	建議事項	規劃單位 研析意見	縣都 委會 決議
人 1	蔡進士	彰化市南郭段南郭小段 148-22 地號(彰化市介壽里介壽新村 218 號)	921 之後蓋了，搬家很麻煩，花盡二代財產，好不容易蓋起來，又重新蓋一片，很麻煩，不同意都更。	-	建議酌予採納。 1. 本案係依《都市更新條例》第 6 條規定，基於完整街廓考量劃定更新地區，旨在促進都市土地有計畫再開發利用，改善居住環境與景觀，增進公共利益。劃定更新地區並非強制辦理拆遷或更新，地主仍得依其意願選擇是否參與，權益受法令保障。 2. 陳情位置非屬本案目前優先推動之公有土地更新單元範圍，陳情人可維持原使用。	照案通過
人 2	蘇義	彰化市介壽新村 140 號 1 樓、介壽北路 110-1 號 7 樓	-	1. 零星散戶想加入參與公辦都更單元。 2. 希望政府可以輔導有意願散戶建立新的更新單元，類似太極新村集合住宅。 3. 商店街、道路開闢、環境舒適、停車空間等長久規劃，考量提高容積率。	建議酌予採納。 1. 錄案供後續規劃參考。未來進入實質計畫階段，將由實施者依實際整合情形，評估鄰地整合作業之可能性。 2. 本府設有「自主更新輔導團」，可提供具意願住戶相關整合輔導資源。	照案通過
人 3	蔡辛玉	彰化市介壽新村 116 號	1. 都更範圍(若只是警察宿舍為什麼範圍劃那麼大) 2. 都更後會變怎	-	建議酌予採納。 1. 詳參編號人 1 研析意見第 1 點。 2. 本案程序依	照案通過

編號	陳情人	陳情位置	陳情理由	建議事項	規劃單位 研析意見	縣都 委會 決議
			樣？ 3. 為何第一場說明會沒收到通知。 4. 住戶有何影響？ 5. 若定案未來如何分配？		《都市更新條例》第9條及相關規定辦理公開展覽及舉行說明會。 3. 有關更新後分配事宜，屬未來實質事業計畫及權利變換階段之範疇，非現階段劃定更新地區及擬定更新計畫之作業內容。	
人 4	詹金塔	彰化市延平段124等地號(彰化市建寶里介壽北路75巷3弄35號等57戶)	1. 彰化市建寶里介壽北路75巷1弄及3弄，依本巷弄出入二樓建築物計57戶，該批建築為民國59.4建築管理前，未領使用執照合法建物，建物年代久遠，有傾頹或朽壞之虞，防火性差，妨害公共安全。 2. 該區位處住宅區建築欲拆除重建，其基地面前私設巷道留設，涉及道路土地使用權同意書取得困難。	1. 增列如附建議位置納入彰化市更新地區市暨訂定都市更新計畫案。 2. 所附建議位置範圍依更新後參照都市更新條例第4條，以重建、整建、維護等方式處理，改善宜居的環境。	建議酌予採納。 1. 因陳情位置與目前劃定更新地區範圍尚有距離，錄案供後續規劃參考。 2. 詳參編號2陳情意見回覆。	照案通過



編號	陳情人	陳情位置	陳情理由	建議事項	規劃單位 研析意見	縣都 委會 決議
人 5	楊子麗	彰化市桃園段 803-3 地號(彰化市介壽新村 148 號)	水溝需定期清理 防有人將垃圾丟入 避免蚊蟲滋生。	水溝加蓋或 12 米計畫道路施 作。	建議未便採納。 因陳情範圍位於 劃定更新地區之 外，有關水溝清理 及加蓋等維護管 理訴求，將轉請相 關權責機關評估 辦理。	照案 通過
			 			
人 6	吳 美 月、李 錦雲	彰化市南郭段南郭小段 146-49、150-19 等地號(彰化市介壽里介壽新村 187、205 號)	1. 不同意納入劃入「都市更新地區範圍」內，其影響不同意戶未來都更之同意比例(80%→75%)，且自地自建之居民已花費鉅資自建更新。如未來空地地被其他地主或建商吃下來對抗不同意戶，將嚴重影響私人財產，請排除自地自建之區域，且本戶不符合都更條例規定之老舊危險建築。 2. 每一項政策皆有優缺點，請建設處(更新發展科)平衡客觀宣導劃入都市更新計劃區及未劃入都市更新計劃區之優缺點，請科長不宜一味只宣傳優點，缺點支字不提，誤導民眾!避免產生日後重大		建議酌予採納。 1. 詳參編號人 1 研析意見第 1 點。 2. 有關計畫書內 誤植之照片及 現況敘明方式， 已依實際現況 修正。 3. 劃定更新地區 建築物屋齡及 建築構造別等 資料，詳如計 畫書第 13 頁。	照案 通過

編號	陳情人	陳情位置	陳情理由	建議事項	規劃單位 研析意見	縣都 委會 決議
			爭議(很多民眾小地主不知道都要重房子是要重新計價折補房價),也不知道同意與不同意比例後續之影響。 3. 請政府宣導時,並非以當下情形回覆民眾,只辦公有土地。因為縣府劃下都更區範圍是永久性之法律效果,請勿避重就輕,建議縣府應跟民眾說清楚劃入都更區範圍之「法律效果」,讓民眾了解權益是否受損。 4. 有錢的人當然願意都更,沒有錢的人及小地主怎麼會願意加入都更呢?請問彰化地區高所得的人多嗎?很多人賺得錢比公務員還少。 5. 縣府說:都更可以活絡房地產,都更後房價上漲,民眾買的起嗎?縣府又說舊房子會火災,你不知道大家就是沒錢才住舊房子嗎?房子要防火災,一般只要花二十多萬元,將老舊電線換掉,就可以有一個安全的居住環境。沒錢人被你們劃入都更範圍,增加未來居住之不确定性!再者都更就是要增加綠地、公園,勢必要興建集合式住宅			

編號	陳情人	陳情位置	陳情理由	建議事項	規劃單位 研析意見	縣都 委會 決議
			大樓，你們不知道這區在斷層帶上嗎？新建大樓的結構，也不見得比低矮房子(1-5樓)的結構還安全，大地震中倒塌的建築都是中高樓層的大集合式住宅大樓；縣府劃定介壽新村為都更區，如興建大樓，你們覺得安全嗎？如發生大地震出事了，縣府又開始推卸責任，總言之為了日後民眾安全，介壽新村較適合新建低矮建築物。 6. 你們開會時，一直說不可以只對公有土地都更，因為都更有好處，好處要分給民眾？這是愚民政策嗎？或是只站在同意被劃入都更範圍的立場呢！政府應該要兼顧同意、不同意的立場！怎麼可以在公開場合一直說：「好處要分給大家呢？替大家省都更成本」。唉！都要錢！只有有閒置不動產的人才有能力都更，我們只有1棟房屋，收入又低，那有能力都更啊!!! 請不要把我們這區劃入都更區!! 請替沒錢人著想吧！有錢人真的不需要政府替他			

編號	陳情人	陳情位置	陳情理由	建議事項	規劃單位 研析意見	縣都 委會 決議
			省都更成本!懇求你們了!!也請公開宣導時,秉持中立、客觀立場!很多民眾不願意被劃入範圍!但他們都是老人,不知道如何陳情!請縣府公平對待不同意之地主。請宣傳都更時正、反優點請一併告知民眾,請勿愚民!既然目前只辦公有土地都更,不需要劃這麼大的都更範圍。 7. 抗議彰化縣政府建設處更新發展科草率訂定計畫案,調查報告與事實不符,侵犯人民之居權: (1) 查計畫案第 1 頁第 1 段記載:介壽新村多處閒置、廢棄毀損、僅有少數幾戶有居住事實.....。該段報告,嚴重與事實不符。該村人口眾多、只有少數是舊屋。請縣府確實地逐戶勘查! (2) 查「劃定彰化市介壽新村都市更新地區暨訂定都市更新計畫案」報告第 15 頁,頁尾三張照片之中間照片-「介壽新村巷弄間道路現況」,此照片非為「介壽里」之現況照片,該處為「建寶里」-介壽北路 108 巷 5 弄的照片(位於人			

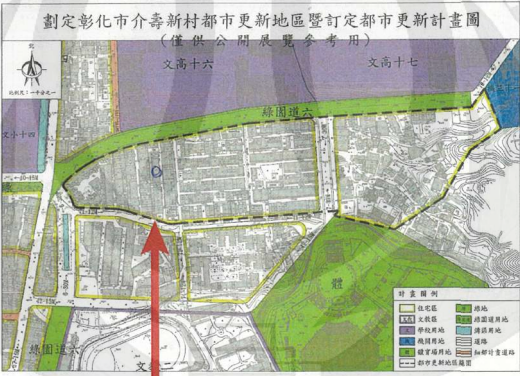
編號	陳情人	陳情位置	陳情理由	建議事項	規劃單位 研析意見	縣都 委會 決議
			文春壘建築物的後方小弄)，顯示此報告對於現況調查非常隨便與潦草，竟然拿別里之「google map 街景圖(2022年6月)」之現況照片濫竽充數。檢附相片竟非都市更新範圍，究竟存何居心??無限制的擴大「都市更新地區範圍」? (3)另第15頁之下面第3張相片：縣府竟找沒人居住之土地拍攝，該區域已有很多居民自地自建重新改建為3-5樓之房屋。請問為何縣府故意放上該張沒人居住的土地公告社會大眾?誤導大眾，讓大家以為該區都是沒人居住!!!!!! (4)計畫案內之調查情形，顯然都是公有土地之目前情形。明明只有公有土地符合都更規定，為何是介壽新村之全部劃入? (5)綜上，縣府各個層級公務員未善盡調查責任，隨意訂定計畫案，請重新訂定都更範圍!如果，你們不重新訂定都更範圍視必當地住戶一定聯手對縣府相關人員提告縣府! 8. 違反都更條例相			

編號	陳情人	陳情位置	陳情理由	建議事項	規劃單位 研析意見	縣都 委會 決議
			關規定： (1)介壽新村有很多建物都是在921之後興建之合法建築，非危險之老舊建築。 (2)介壽新村目前居住環境優美，並無都更條例第6條規定之居住環境惡劣。 (3)介壽新村建物很多都是鋼筋混凝土，皆為具防火時效之建築物，亦不符合都更例第6條規定。 9.縣府官員你們知道介壽新村有許多新建物都是有近年陸續興建完成，如果，該區未來要都更，那縣府幹麼核發建造執照呢？居民自建都是用最好最堅固的建築材料，未來要留給子孫居住，我們不想未來讓我們的小孩還要對抗同意都更有錢人！現在！你們說要都更！你們說：要改善介壽新村生活環境。我們這邊都是自地自建之透天厝，室內坪數約60坪~我們住得很好。你們都要增加公共空間，應該找公有土地，而非找百姓之私有土地及居住空間。 10.附表附上不劃設「都市更新地區範圍」的公有			

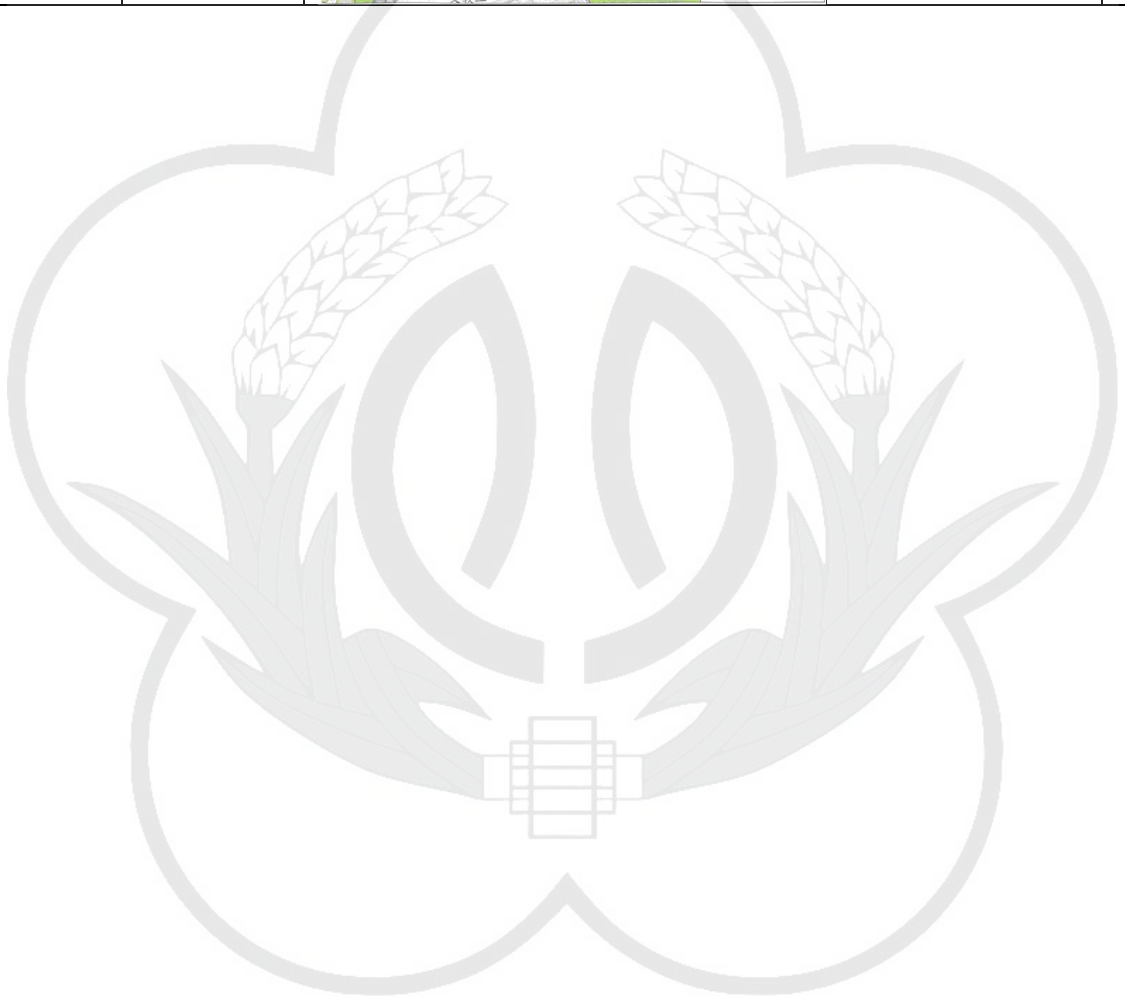
編號	陳情人	陳情位置	陳情理由	建議事項	規劃單位 研析意見	縣都 委會 決議
			建築物較少，絕大多數為私有建築物，且大都為921大地震後興建之鋼筋混凝土建築物，並無老舊及雜草叢生之狀況。 11. 有關「劃定彰化市介壽新村都市更新地區暨訂定都市更新計畫案」乙案中，請勿將本地號2筆土地劃入「都市更新地區範圍」內。			
人7	洪瑞豐	彰化市介壽里介壽新村247號	1. 計畫案內容所寫宿舍現況老舊，且多數已閒置或廢棄毀損，僅少數幾戶有居住事實並非現況只是麟毛一角且其所在之處皆屬公有地，居民想建屋買地根本無處可循。正確來說介壽新村住宅密集且3.4樓房屋以上林立甚至更高樓層比比皆是，為推動都更想以一概全加以蒙蔽		建議酌予採納。詳參編號人1研析意見第1點、編號人3研析意見第2點。	依本次提出縮減更新地區範圍之調整方案進行修正

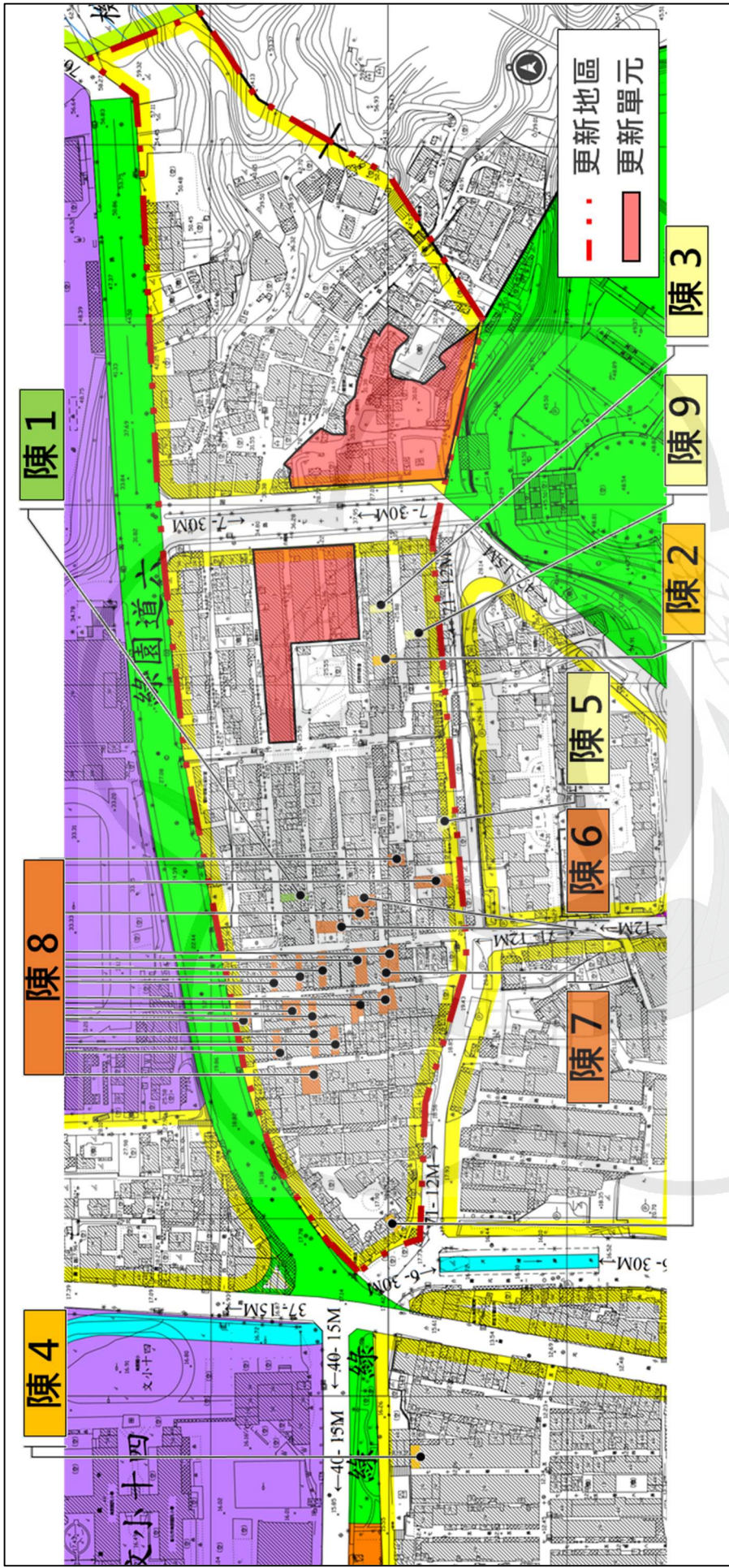
編號	陳情人	陳情位置	陳情理由	建議事項	規劃單位 研析意見	縣都 委會 決議
			誤導方向。 2. 更新地區採都市更新條例第六條檢核分析說明表檢核結果符合的項目皆是上述公有地所屬之狀況並非居民住宅區，以此現況加強介壽新村老舊不堪對生活此地里民來說是污蟻、醜化我們良好的生活品質。 3. 把介壽新村劃定都市更新地區到推出計畫案里民全然不知，在「劃定彰化市介壽新村都市更新地區暨訂定都市更新計畫案」前不是要先與里民溝通討論取得同意才能推動，甚至到公展才在縣府官網最下方兩行字得知，後來有相關都更訊息已經又過1星期，資訊不對等程序瑕疵，有瞞騙之實。 4. 本戶為都市更新畫定計畫範圍內之一，對於我們生活在鄰建國科技大學、彰化中學、彰化高商、南郭國民小學，鄰近屬八卦山自然生態園區、緊鄰屬彰化體育館以及華陽公園，附近又有彰基，彰化縣政府政府機關			

編號	陳情人	陳情位置	陳情理由	建議事項	規劃單位 研析意見	縣都 委會 決議
			如此便利的優質環境，里民生活緊密噓寒問暖、街坊鄰居守望相助治安良好，劃定都更地區破壞居住正義，侵害里民財產也破壞原有社區之和諧。"			
人 8	邱月娥、詹翠茵、吳淑娟、林孟瑜、林孟玉、林阿張、羅却、張鑾、黃劉百合、邱振聰、何惠雯、吳秀田、游美、游進護、石有福、梁營宗、梁勝有、邱美惠、周良泰、葉雲李、陳重禮、巫陳秀、許	彰化市南郭段南郭小段 146-50、150-79、150-122、150-111、150-99、150-100、150-101、150-118 地號 (彰化市介壽里介壽新村 188 號、168 號、154 號、246 號、251 號、252 號、257 號、264 號、277 號、278 號、279 號、280 號、283 號、284 號、292 號、293 號、294 號、320 號、316 號、327 號、348 號、349 號、350 號、290 號、300 號、301 號、261 號等 27	本戶為上述都市更新範圍內之一對於貴處在未獲得本戶範圍內所有住戶及所有權人充分溝通與同意的情況下，即將本區劃設為都市更新範圍深感不解與不滿。本戶在此鄭重提出以下反對意見： 1. 程序不公，未獲全體同意：都市更新應以居民意願為首要考量，然而，本案劃定範圍前，並未取得本戶與其他部分住戶的書面同意。此舉嚴重違反程序正義，漠視居民的居住權益，本戶對此感到憤慨與無法接受。 2. 侵害財產權益：本戶對於目前的居住環境與房屋現況感到滿意，並無都更需求。若強行推動都市更新，不僅將迫使本戶遷離現有	-	建議酌予採納。詳參編號人 1 研析意見第 1 點、編號人 3 研析意見第 2 點。	依本次提出縮減更新地區範圍之調整方案進行修正

編號	陳情人	陳情位置	陳情理由	建議事項	規劃單位 研析意見	縣都 委會 決議
	江華、 方黃春 蘭、許 維榮、 陳俊元 等 24 人	處)	家園，更可能面臨居住面積縮小、補償金不合理等潛在問題，導致財產權益受損。 3. 缺乏居住正義與保障：都市更新理應是為了改善居民生活品質，而非犧牲原有住戶的權益。強行將不願都更的住戶納入範圍，不僅無法達到改善目的反而造成居民恐慌與不安，甚至破壞原有社區和諧。"			
			 請移除此區住戶，此區住戶拒絕列入都更範圍			
人 9	林俊哲	彰化市南郭段南郭小段 143-88 地號(彰化市介壽新村 131 號)	1. 本地號已增購國有地 0143-0164 地號土地，剩餘寬度約 11 公尺，不足開闢 12 公尺寬道路。 2. 現已有大學路(實際路寬約 10 公尺)另再闢道路實無異議。	建議開闢 10 公尺以下寬度道路。	建議酌予採納。經查陳情地號為未開闢計畫道路之公共設施保留地。有關建議開闢計畫道路一事，將納入整體規劃考量參考。	照案通過

編號	陳情人	陳情位置	陳情理由	建議事項	規劃單位 研析意見	縣都 委會 決議
			劃定彰化市介壽新村都市更新地區暨訂定都市更新計畫圖 (僅供公開展覽參考用) 			





審議案第 2 案：劃定員林市員林車站北側都市更新地區暨訂定都市更新計畫案

說明：

一、摘要：

- (一) 本府於 111 年 7 月啟動「彰化縣推動都市更新專案辦公室計畫」，透過勘選具公辦都市更新潛力之地區並辦理先期規劃作業，評估其後續推動可行性。其中「員林市車站北側地區」經評估具推動潛力，爰續辦都市更新地區劃定及都市更新計畫擬定作業。
- (二) 員林市具都市空間重整需求，除車站周邊已劃定更新地區外，尚有辦理中之黃金帝國公辦都市更新案，以及臺灣彰化地方法院搬遷後舊址待活化，整體發展動能逐步形成。然本區現況建物老舊、巷弄狹窄，劃定更新地區範圍內東南側縣府單身職員宿舍窳陋閒置，影響都市景觀及公共安全，爰透過都市更新促進公有土地活化再生，提升都市防災機能並改善整體居住品質。
- (三) 本更新地區位於員林車站東北側，北以萬年路三段為界，南至靜修路，東臨博愛路，西達中山路，總面積約 1.4 公頃，屬員林早期發展地區的一環。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。
- (四) 本案經本府 114 年 8 月 12 日府建新字第 1140309643 號公告自 114 年 8 月 15 日至 114 年 9 月 15 日辦理公開展覽，並於 114 年 8 月 26 日上午 10 時假彰化縣員林市公所三樓禮堂舉行公開展覽說明會完竣。
- (五) 本案係依本府辦理「彰化縣推動都市更新專案辦公室計畫-員林市員林車站北側都市更新地區先期規劃」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。

二、法令依據：都市更新條例第 5 條、第 6 條及第 9 條暨都市計畫法第 19 條及第 23 條規定。。

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：公展期間計有 3 案，詳表 1。

六、提大會審議事項：本案劃定都市更新地區及訂定都市更新計畫內容提請本次會議審議。

七、圖表及附件：

圖 1 劃定更新地區範圍示意圖

表 1 公民或團體陳情意見彙整表

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，並請檢送修正計畫書、圖入府後，由業務單位查核無誤後，由本府逕予核定。

- (一)財政部國有財產署中區分署彰化辦事處：本署經管土地已設定地上權，不同意劃入都市更新地區
- (二)有關劃定都市更新地區範圍內屋齡達 50 年以上之公有建築物，請依《文化資產保存法》相關規定，確認是否具文化資產身分。
- (三)本案計畫書、圖有圖文不符情形，請確實修正。
- (四)土地設定地上權與劃定都市更新地區屬不同法定程序，二者性質不同，尚不互相影響。

劃定員林市員林車站北側 都市更新地區暨訂定都市更新計畫圖

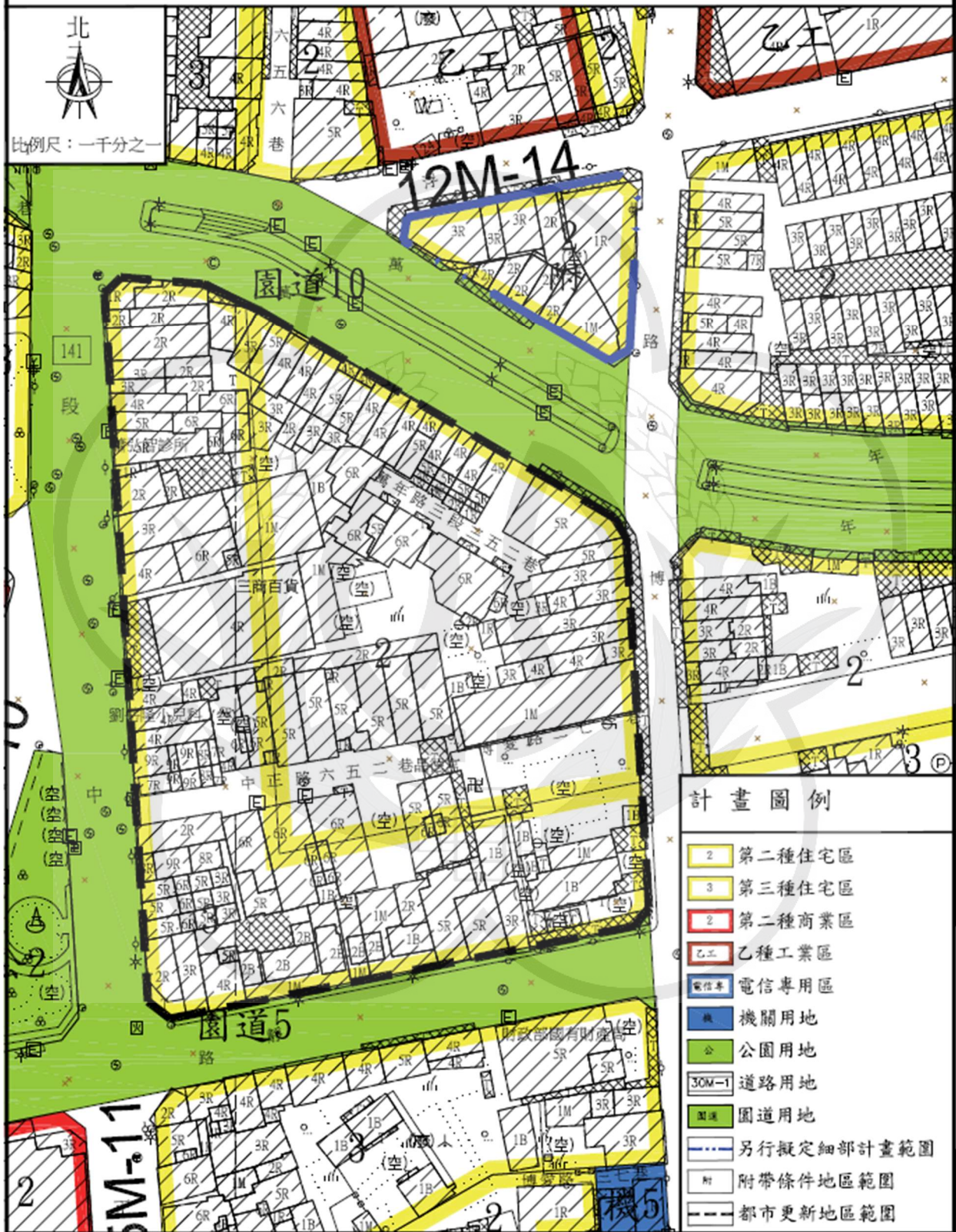


圖 1 劃定更新地區範圍示意圖

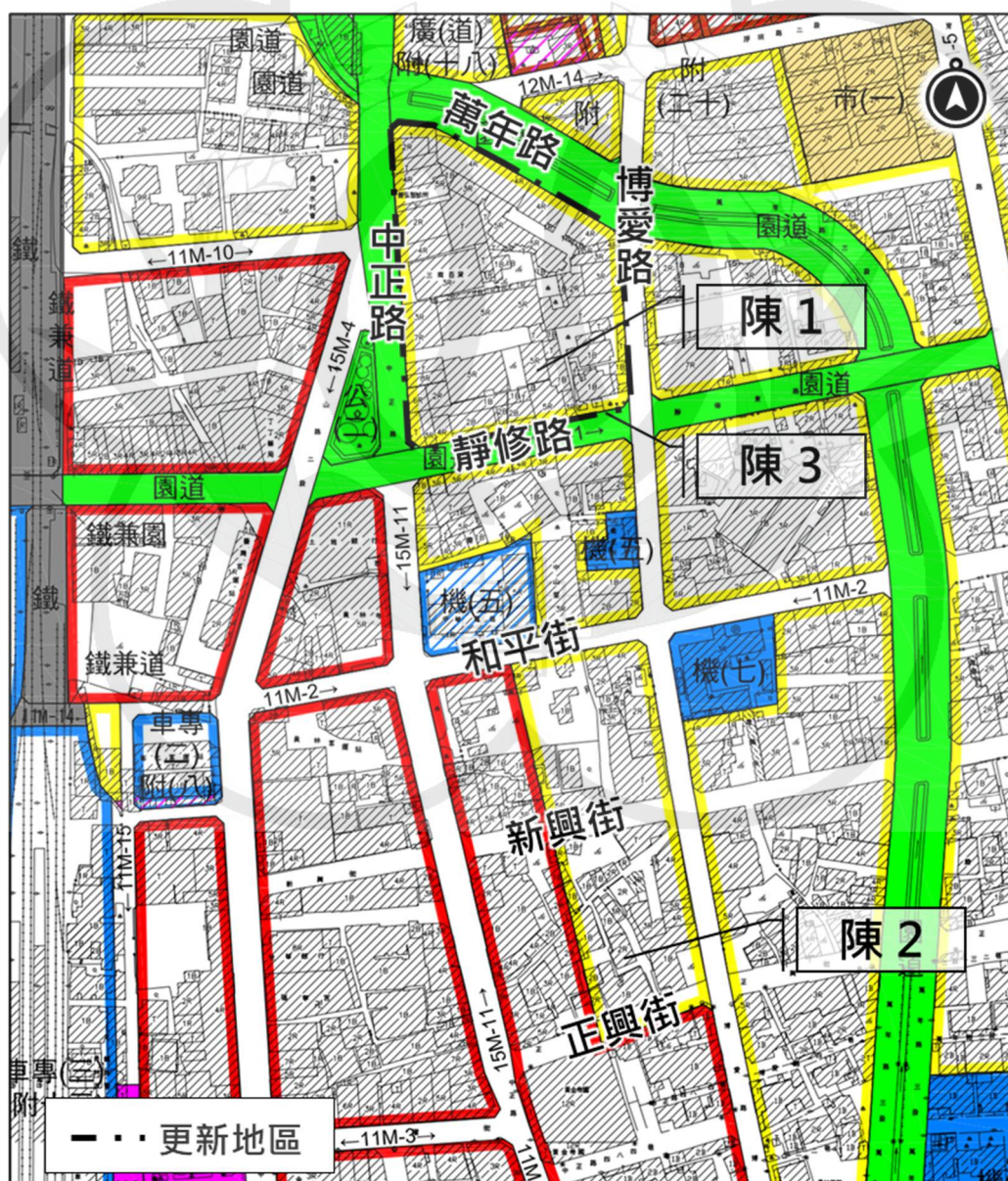
表 1 公民或團體陳情意見彙整表

編號	陳情人及陳情位置	陳情理由	建議事項	規劃單位研析意見	縣都委會決議
人 1	楊元銘 員林市員林段 497-15 地號(員林市中正路 652 巷 18 號 B1 樓)	將來都更新，這物件會有影響嗎？	-	建議酌予採納。劃定更新地區並非強制辦理拆遷或更新，地主仍得依其意願選擇是否參與，權益受法令保障。	照案通過
人 2	施芳齡 員林市正興街 360 號之 1 及之 2 號	位於黃金帝國旁邊正興街有危屋警察宿舍，於殘破不堪，我房子位於鄰旁常被扎到，有受傷過，希望縣能儘快改善，以免日後人員傷亡，謝謝。	-	建議酌予採納。陳情位置非屬本案劃定更新地區範圍，將轉請相關權責機關辦理。	陳情位置非屬劃定都市更新地區內，未便採納
人 3	魏季宏	鼓勵彰化縣政府推動員林與介壽地區都市更新，建議強化社區參與、永續設計與公共設施均衡配置。敬表誠摯肯定與感謝，彰化縣政府近期積極推動都市更新政策，針對「員林市員林車站北側」及「彰化市介壽新村」兩處地區，依據都市更新條例與都市計畫法完成公告與公開展覽程序，並訂於 8 月 26 日至 9 月 8 日召開三場公開說明會，廣納民意，建立雙向溝通平台，展現地方治理務實與開放的態度，實屬難得，特此鼓勵。 都市更新仗關民生福祉與世代發展，需公部門與民間協力前行。深盼彰化縣政府持續	一、強化社區溝通與在地共識凝聚:此次更新地區多為早期發展區域，包含縣府舊宿舍、狹窄巷弄、舊型社區等，居民年齡結構較高，建議縣府後續在都市更新單元劃設與實施計畫階段: 1.舉辦社區焦點座談會:補足大型公開說明會無法深入回應個別問題的限制，聚焦交通動線、搬遷安置、歷史記憶保存等議題。	建議酌予採納。所提建議事項，錄案供後續規劃參考。	照案通過

編號	陳情人及 陳情位置	陳情理由	建議事項	規劃單位 研析意見	縣都委會決議
		以透明、專業、共創為原則,攜手居民打造更宜居、安全與永續的生活環境。	2.設置「更新關懷服務櫃檯」:於公所或社區活動中心駐點一段期間,協助居民了解方案內容、申請程序、維權機制等。 3.導入「居民共同參與規劃」制度:邀請里民代表或社造工作者加入規劃顧問團隊,增加公民參與深度。 二、納入永續設計與氣候韌性元素:都市更新不僅為提升建築與土地價值,更應融合生態保育與氣候調適理念,建議: 1.導入雨水回收、透水鋪面與綠屋頂設計,因應中部高溫與都市熱島效應。 2.保留或營造社區共生綠帶,與八卦山生態園區串聯,打造生態都市廊道。 3.考慮建築碳足跡與低碳建材		

編號	陳情人及 陳情位置	陳情理由	建議事項	規劃單位 研析意見	縣都委會決議
			使用比例，鼓勵獲取綠建築標章。 三、推動多元公共設施與世代共融空間: 建議更新計畫除住宅與商業空間外，應: 1.保留或新增日照中心、托育據點、共學空間與社區照護站，兼顧高齡化與少子化下的社會需求。 2.設置共融式公園與開放空間，適合幼童、長輩、行動不便者共同使用，提升社區安全與凝聚力。 3.確保社會住宅比例與青年創業空間規劃，落實居住正義與在地就業。 四、公開展覽與資訊透明值得肯定:感謝縣府於縣府建設處網站、城鄉便民服務網同步上架計畫書圖，並允許民眾線上下載，展開		

編號	陳情人及陳情位置	陳情理由	建議事項	規劃單位研析意見	縣都委會決議
			開放治理誠意，建議日後能： 1.提供「更新簡報懶人包」PDF 或影片供年長居民更易理解。 2.彙整說明會QA 及意見回應紀錄公開供檢閱。		



審議案第 3 案：變更高速公路員林交流道附近特定區主要計畫(配合縣道 148 線溪湖外環道新闢工程)案

說 明：

一、摘要：

- (一) 縣道 148 線是通往國道 1 號員林交流道的連絡道路，同時也是鄰近鄉鎮通往南投縣(草屯鎮)的重要捷徑，亦是往來中科四期二林園區及二林精密機械產業園區的必經之地。儘管縣府已完成縣道 148 線部分路段的拓寬改善工程，惟溪湖鎮市中心的交通瓶頸路段，因緊鄰民宅，已無拓寬空間，未來無法負擔彰化生活圈及中科四期二林園區所衍生之交通量需求。
- (二) 爰縣府於溪湖地區規劃全新的南外環道，冀藉由交通動線與道路瓶頸點之重新規劃改善，以紓解尖峰時段車潮與過境性車輛行經市區流量，並提升住宅社區安寧與改善道路行車安全，促進溪湖地區與鄰近鄉鎮整體發展，因此實有新闢「縣道 148 線溪湖外環道」之必要性與急迫性。
- (三) 因「縣道 148 線溪湖外環道」部分道路工程用地範圍位於「高速公路員林交流道附近特定區主要計畫」之農業區、住宅區及人行步道用地，故為利辦理後續之用地取得與工程施作，須儘速配合辦理都市計畫土地分區變更，爰辦理本次都市計畫個案變更作業，以利工進。
- (四) 本案經本府 115 年 3 月 27 日府建城字第 1150085930A 號函公告自 115 年 3 月 31 日起辦理公開展覽 30 日，並於 115 年 4 月 13 日於上午 10 時於溪湖鎮公所 3 樓會議室、115 年 4 月 13 日下午 2 時於埔心鄉公所 3 樓禮堂及 115 年 4 月 14 日上午 10 時於永靖鄉公所 3 樓禮堂舉辦公開說明會完竣。

二、法令依據：

依都市計畫法第 27 條第 1 項第 4 款。

三、變更計畫位置及範圍：

變更範圍位於「高速公路員林交流道附近特定區主要計畫」西側，以「縣道 148 線溪湖外環道新闢工程」之實際工程所需用地為變更範圍，涉及部分農業區、住宅區及人行步道用地，面積約 3.23 公頃，本計畫變更位置示意圖(詳附圖一、附圖二)。

四、變更計畫內容

本次變更係依據「縣道 148 線溪湖外環道新闢工程」道路定線劃設範圍，擬將「高速公路員林交流道附近特定區主要計畫」內之農業區、住宅區及人行步道用地變更為道路用地。變更後農業區面積減少 2.73 公頃、住宅區面積減少 0.49 公頃、人行步道用地面積減少 0.01 公頃、道路用地面積增加 3.23 公頃，變更理由及內容詳見計畫書 P31~P36(附圖三、附表一)。

五、公民或團體所提意見：

對本變更都市計畫案人陳意見共 5 案 (詳附表二)，分別為用地徵收 2 件、路線規劃 3 件。

六、提大會討論事項:無。

七、圖表及附件：

- 附圖一 變更計畫位置示意圖
- 附圖二 變更範圍示意圖
- 附圖三 變更計畫內容示意圖
- 附表一 變更內容明細表
- 附表二 人民或團體陳情意見綜理表
- 附錄一 公開展覽前座談會會議紀錄

決 議：

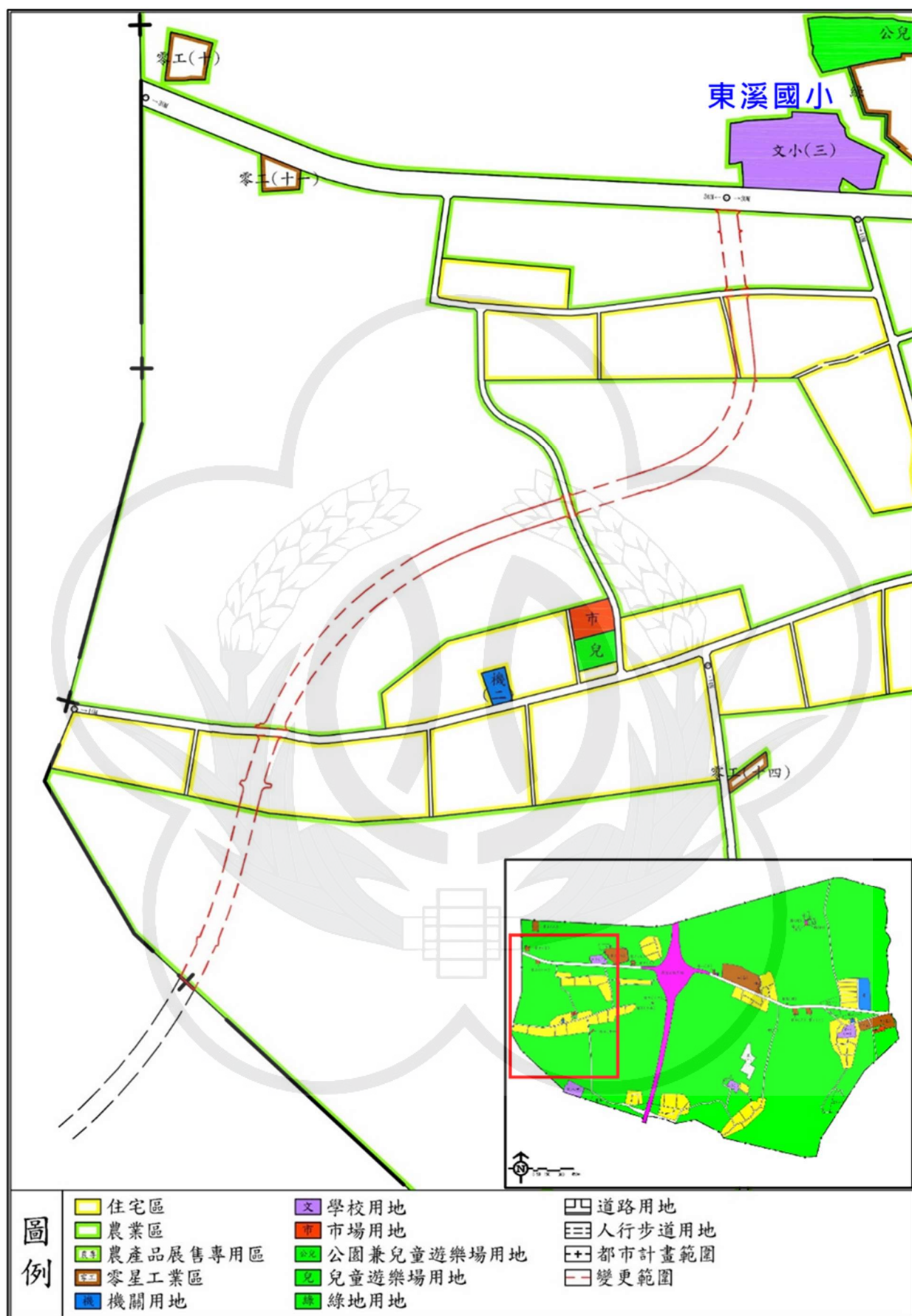
本案除依下列意見修正外，其餘准照歷次小組意見及本次會中所提計畫書、圖通過，並請檢送修正計畫書、圖入府後，由業務單位查核後，賡續送內政部核定。

- (一) 本案是否曾辦理環境影響評估？如屬環評案件，請說明是否需辦理生態調查、交通影響評估及對當地環境影響之相關評估。

- (二) 本案辦理之三場公開展覽說明會相關資料均未檢附，請再補充；另公開展覽期間僅載明人民陳情意見，請再行補充於三處不同地點辦理公開展覽說明會時紀錄或照片等資料。
- (三) 本案選線評估項目尚須研究，河堤路線方案是否已就成本及效益進行評估，請再補充說明。
- (四) 請補充農業主管機關核定函。
- (五) 都市計畫變更之法令依據有誤，請再修正。
- (六) 各路口截角是否有統一之設計依據？現況部分為弧形、部分為直線切角，請再確認，並應使未來土地徵收範圍與都市計畫圖相符，以免日後辦理用地徵收時產生問題。
- (七) 本案未檢附審核摘要表及相關計畫書、圖，請再補充；另主要計畫書審核摘要表中，有關公開展覽、說明會及人民陳情意見等辦理情形均未填載，請依規定補充填列。
- (八) 本案變更後之剩餘土地，是否產生畸零地情形，請再予評估，並妥為研議後續徵收作業之因應方式。
- (九) 計畫書第 13 頁「現行計畫道路編號明細表」建議刪除，保留第 35 頁「變更後計畫道路編號明細表」即可，並請將該表標題修正加註為「道路編號明細表」。
- (十) 現場座談會應檢附簽到簿，並依個人資料保護法規定，將個人資料予以適當隱蔽。



附圖一 變更計畫位置示意圖



附圖二 變更範圍示意圖



附圖三 變更計畫內容示意圖

附表一 變更內容明細表

編號	變位	更置	變更內容		變更理由
			原計畫	新計畫	
1	高速公路 員林交流道附近特 定區主要計畫西側。	農業區 2.73 公頃 住宅區 0.49 公頃 人行步道 用地 0.01 公頃	「十三號」 道路用地 3.23 公頃		一、「縣道 148 線溪湖外環道新闢工程」為本府興建重大建設工程之情事，刻正申請交通部公路局「生活圈道路交通系統建設計畫（公路系統）（111-116）年」經費補助及內政部國土管理署經費補助，具有相關具體之事業與財務計畫。 二、縣道 148 線貫穿溪湖市區，市中心的交通瓶頸路段，因緊鄰民宅，已無拓寬空間，尖峰時段常導致交通壅塞，現有車流往來頻繁嚴重干擾住宅社區安寧，用路安全堪慮，實有新闢「縣道 148 線溪湖外環道」之必要性與急迫性。 三、可作為中科四期二林園區及二林精密機械產業園區連接國道 1 號員林交流道之聯外道路，有效舒緩台 19 縣及縣道 148 線的車流，減少園區車輛駛入溪湖市中心導致交通壅塞的窘境，並促進園區發展。 四、藉由道路瓶頸點改善與交通動線重新規劃，紓解尖峰時段車潮與過境性車輛行經市區流量，提升道路行車安全與住宅社區安寧，藉以強化國道 1 號員林交流道之路網系統，提高國道 1 號對芳苑、二林、溪湖等地區之服務功能與往來交通，進而帶動鄰近鄉鎮整體發展。

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。

附表二 人民或團體陳情意見綜理表

編號	陳情人及陳情位置	陳情理由	建議事項	本府研析意見	縣都委會決議
人1	陳情人：黃○○ 陳情地點：溪湖鎮大庭段 369 建號	請全面積徵收，不需留畸零地。	同陳情理由。	非屬都市計畫變更議題，建議不予討論。 理由： 用地徵收作業非屬本案都市計畫變更內容，後俟用地徵收作業時依「土地徵收條例第 8 條」等相關規定辦理。	照案通過。
人2	陳情人：洪○○ 陳情地點：溪湖鎮大庭段 428、426、298-6、429、425-5 地號	1. 本地號正 宗有戶籍 居住的民 宅有祖先 位、神明 堂。 2. 家燕每年 生產小燕 的地方。	東邊沒有民 宅、空地多， 148 道路可 以安全建 設。	建議未便採納。 理由： 2. 本案都市計畫變更範圍係依 107 年縣道 148 線溪湖外環道新闢工程環說定線成果辦理，後續並考量「工程行為特性」、「道路運輸績效」、「物化環境影響」、「用地取得難易度」、「地上物拆遷數量」、「農地切割」及工程限制條件，再依據道路定位與等級所要求之路線幾何線形等綜合因素設計並進行微調，符合相關道路設計準則、規範及安全性。 3. 爰本案路線規劃已考量對民眾影響降至最低，經綜合評估運輸需求、土地取得可行性與地區發展連接性等因素後，爰路線以部分採行沿溪湖排水支線南岸既有水防道路拓寬、部分為新闢之規劃路線為最佳之方案。	照案通過。

編號	陳情人及 陳情位置	陳情理由	建議事項	本府研析意見	縣都委會 決議
人 3	陳情人： 昶○公司 陳情地 點： 溪湖鎮大 庭段366- 1、367地 號	新闢外環道 路計畫穿越 366-1及367 之土地以致 面積縮小很 多，導致無 法申請建 設。	1. 請貴單位 可否往西 側偏移位 置。 2. 如果無法 變更應該 需要全部 照市價徵 收，謝謝 貴單位。	1. 建議事項1併人陳2 研析意見說明。 2. 建議事項2併人陳1 研析意見說明。	照案通 過。
人 4	陳情人： 陳○○ 陳情地 點： 溪湖鎮 1217地 號	訴求148線 外環道應順 由溪湖排水 支線走，才 不會影響番 婆里民田 地、廠房、房 屋受損。	同陳情理 由。	併人陳2研析意見說 明。	照案通 過。
人 5	陳情人： 農水署彰 化管理處 陳情地 點： 變更範圍 農水署土 地	農水署作業 基金土地應 有償撥用。	同陳情理 由。	建議不予討論。 理由： 查估補償作業非屬本 案都市計畫變更內容， 後續將依「農田水利 法」第23條規定等相 關規定辦理。	照案通 過。

審議案第 4 案：員林都市計畫(行政區建設及財務計畫(配合彰化縣員林地政、戶政事務所辦公廳舍新建工程)案

說 明：

一、摘要：

「員林都市計畫」於民國 96 年辦理「變更員林都市計畫主要計畫(第三次通盤檢討)」案時，配合實際使用需求調整計畫內容，由原機關用地調整為行政區，依第三次通盤檢討變更內容明細表編號第五案(附七)，其附帶條件規定：「行政區將來須於開發建設前，提擬具體可行之建設計畫及財務計畫並經彰化縣都市計畫委員會審議通過，依法進行建築管理」。爰本案依前開規定，提擬建設及財務計畫，提請本縣都市計畫委員會大會審議。

二、法令依據：

「變更員林都市計畫主要計畫（第三次通盤檢討）案」變更內容明細表編號第 5 案附帶條件。

三、計畫位置及範圍：詳計畫書。

四、計畫內容：詳計畫書。

五、提大會討論事項：

配合「彰化縣員林地政、戶政事務所辦公廳舍新建工程」提擬「員林都市計畫」行政區建設及財務計畫案，提請本大會討論本案是否符合附帶條件之規定。

六、圖表及附件：

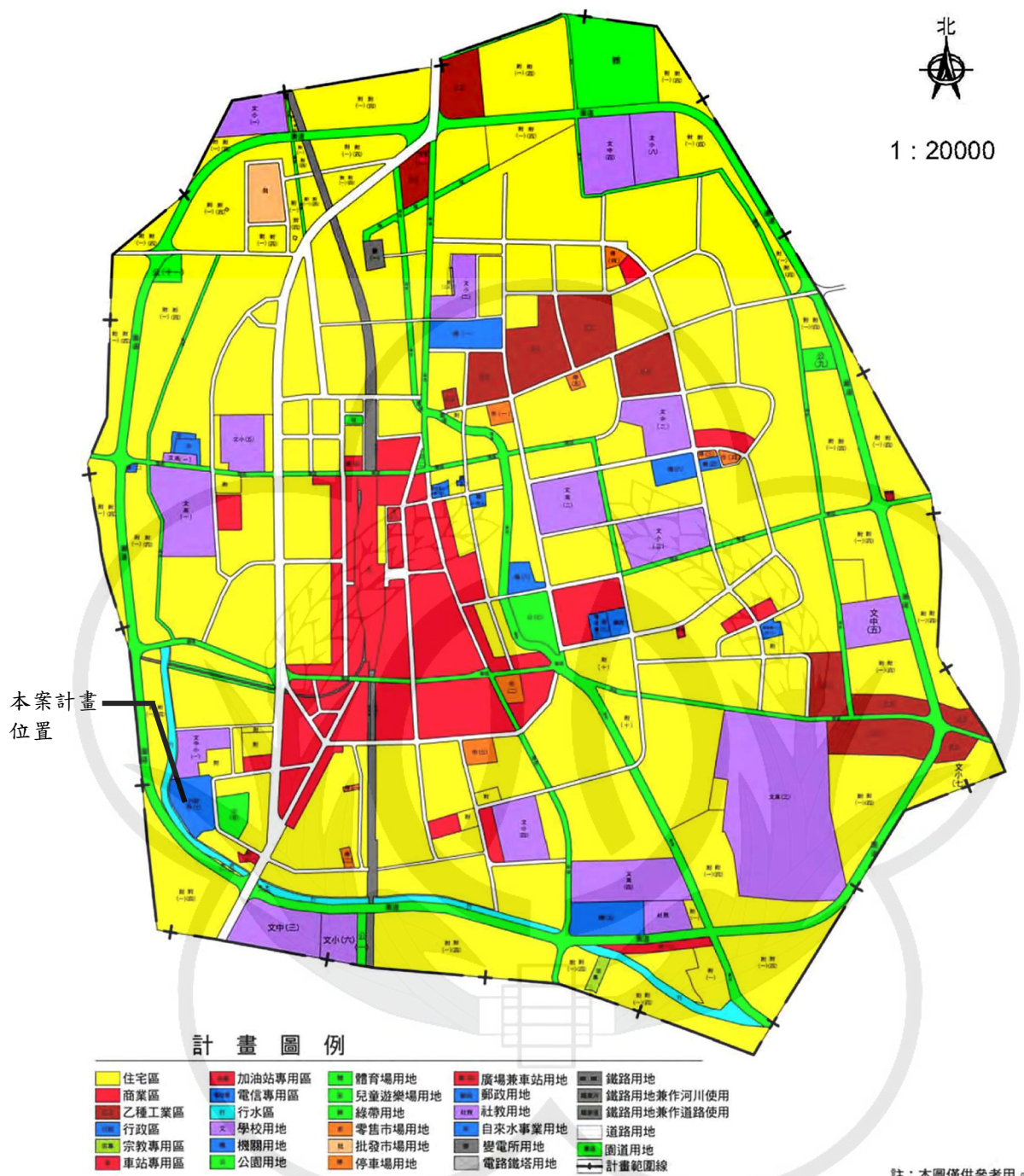
圖一 計畫位置示意圖

圖二 變更員林都市計畫主要計畫(第三次通盤檢討)圖

圖三 本案基地範圍位置&現況示意圖(套繪地籍成果)

決 議：

本案所提建設及財務計畫案，准照會中所提內容通過，請本縣員林地政事務所後續依法進行建築管理。



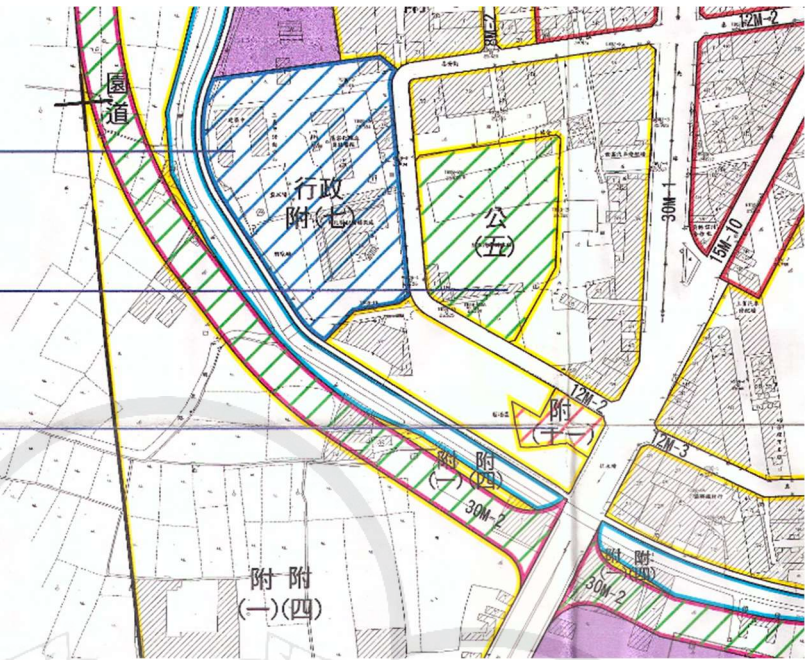
資料來源：擬定員林都市計畫細部計畫案

圖一 計畫位置示意圖

變五

變六

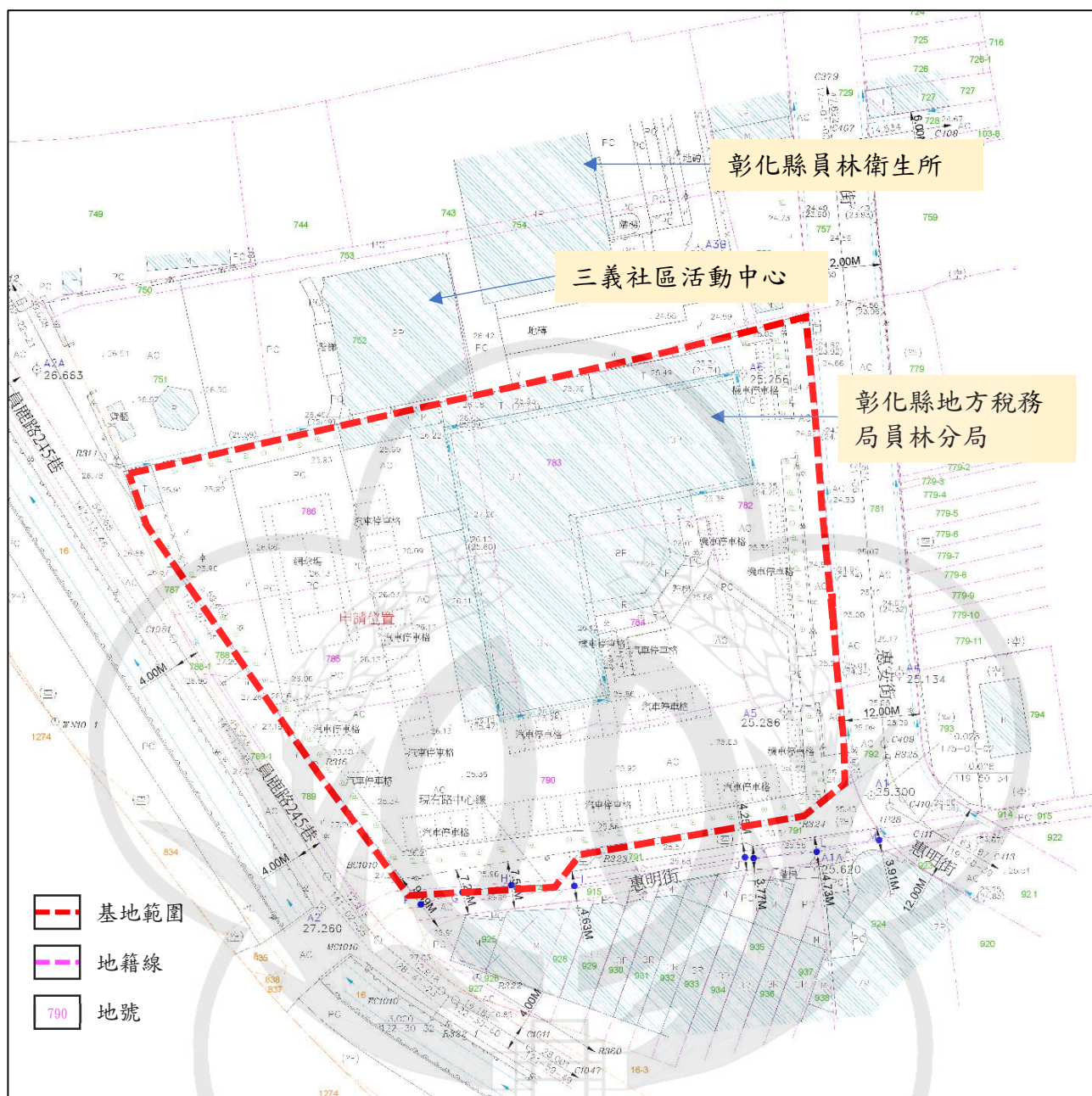
變十八



變更圖例

	變更住宅區為商業區		變更工業區為乙種工業區
	變更住宅區為機關用地		變更行水區為園道用地
	變更住宅區為自來水事業用地		變更寺廟保存區為宗教專用區
	變更住宅區為學校用地		變更機關用地為住宅區
	變更住宅區為公園用地		變更機關用地為行政區
	變更住宅區(附一、附六)為住宅區(附十)		變更綠帶用地為園道用地
	變更住宅區(附三之二)為住宅區(附三之二)		變更車站用地為車站專用區

圖二 變更員林都市計畫主要計畫(第三次通盤檢討)圖



圖三 本案基地範圍位置&現況示意圖(套繪地籍成果)

審議案第 5 案：花壇都市計畫（配合花壇鄉立體停車場暨休閒運動場館興建工程）道路銜接及公共設施用地多目標使用檢討」案

說 明：

一、摘要：

- （一）本案基地位於花壇都市計畫區內，申請範圍涵蓋彰化縣花壇鄉橋頭段 6、38 及 1117-1 地號等三筆土地，土地使用分區為停車場用地及住宅用地，總面積約 7,869.4 平方公尺。基地臨接彰員路二段（15 公尺計畫道路）與協源街（10 公尺計畫道路）之交會處，土地權屬為花壇鄉，管理者為彰化縣花壇鄉公所。
- （二）本案擬興建「花壇鄉立體停車場暨休閒運動場館」，整合停車、休閒運動、集會活動與社區服務等公共機能，以回應花壇地區停車供給不足、休閒運動空間匱乏及花壇國中缺乏大型活動、集會及雨天替代活動空間等需求，並提升地方公共服務水準。
- （三）本案停車場用地擬作立體多目標使用，使用項目包含休閒運動設施。依「都市計畫公共設施用地多目標使用辦法」附表「停車場」類別准許條件，作第二項至第四項、第七項至第九項使用時，其面臨道路寬度應在十二公尺以上；惟本案位於花壇都市計畫區之鄉街計畫地區，依該准許條件但書規定，經縣都市計畫委員會審議通過者，不在此限。爰提請本大會討論同意本案允許連接協源路 10 米計畫道路。
- （四）本案規劃內容包括地上三層建築物，一、二樓為停車空間，三樓為球場兼多功能禮堂，供活動、集會及體育用途彈性使用；另透過人車分流、街角廣場、2 公尺無遮簷人行道、景觀植栽、照明控制、排水計畫、智慧監控及消防防災連動等措施，降低對周邊交通、環境安寧、公共安全及都市景觀之影響。

二、法令依據：

- (一)「都市計畫公共設施用地多目標使用辦法」第2條：公共設施用地作多目標使用時，不得影響原規劃設置公共設施之機能，並應注意維護景觀、環境安寧、公共安全、衛生及交通順暢。
- (二)「都市計畫公共設施用地多目標使用辦法」第2條之1：公共設施用地申請作多目標使用，如為新建案件者，其興建後之排水逕流量不得超出興建前之排水逕流量。
- (三)「都市計畫公共設施用地多目標使用辦法」第3條及附表「停車場」類別准許條件：立體停車場作第二項至第四項、第七項至第九項使用時，其面臨道路寬度應在十二公尺以上，並應設專用出入口、樓梯及通道；未直接臨接者，應留設專用出入口、通道或其他經主管機關認可之設施，連接寬度十二公尺以上之道路。
- (四)「變更花壇都市計畫（土地使用分區管制要點專案通盤檢討）」土地使用分區管制要點及其他建築、消防、交通、都市設計相關法令規定。

三、計畫位置及範圍：詳計畫書。

四、計畫內容：詳計畫書。

五、提大會討論事項：

本案停車場用地擬作立體多目標使用，依「都市計畫公共設施用地多目標使用辦法」附表「停車場」類別准許條件，原則上其面臨道路寬度應在十二公尺以上；惟本案位於鄉街計畫地區，符合該准許條件但書得經縣都市計畫委員會審議通過後不受十二公尺以上道路寬度限制之情形。爰提請本大會討論是否同意本案允許連接協源路 10 米計畫道路。

七、圖表及附件：

圖 1 計畫位置及公共設施用地座落示意圖。

圖 2 基地室外動線系統及人車分流示意圖。

圖 3 停車場出入口與周邊交通動線影響示意圖。

決 議：

原則同意本案免面臨 12 公尺以上道路並得據以申請多目標使用，惟請花壇鄉公所依下列審查意見修正後，始得辦理通過：

- (一)目前實際規劃之主要車行出入口，係位於基地東側既有道路。請進一步補充說明其整體交通動線規劃之合理性與必要性、預期交通效益，以及是否能滿足消防救災之實際需求。
- (二)本案基地範圍內部分地號疑涉及「保護區」，請再次核實並確認各筆土地之法定土地使用分區。
- (三)為確保基地整體規劃之合理性與完整性，請申請單位補充說明本次申請範圍之劃設考量；其中應詳述「未納入相鄰停車場用地」之原因，以及「納入住宅區用地」之必要性與適宜性。

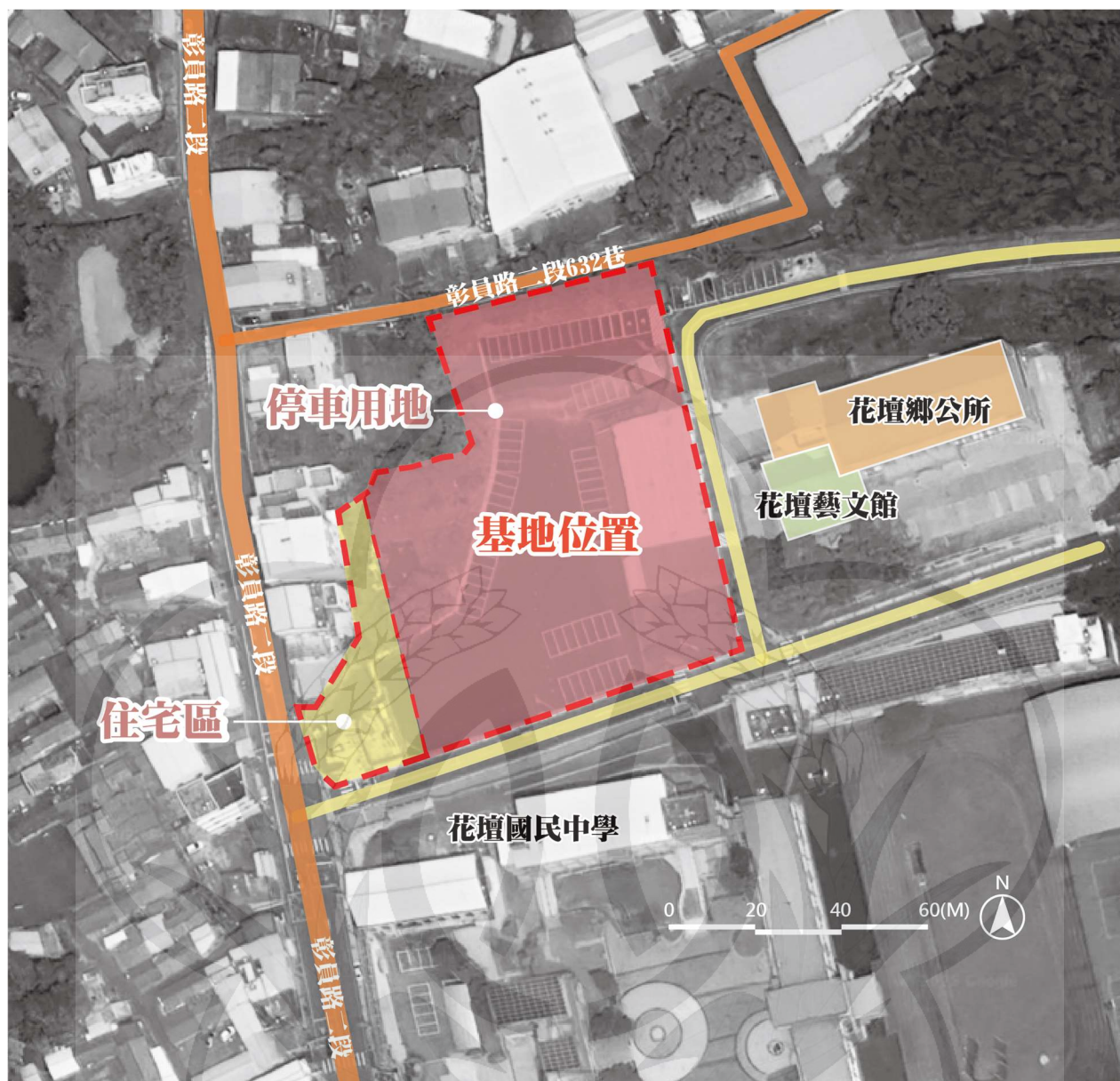


圖 1 計畫位置及公共設施用地座落示意圖。

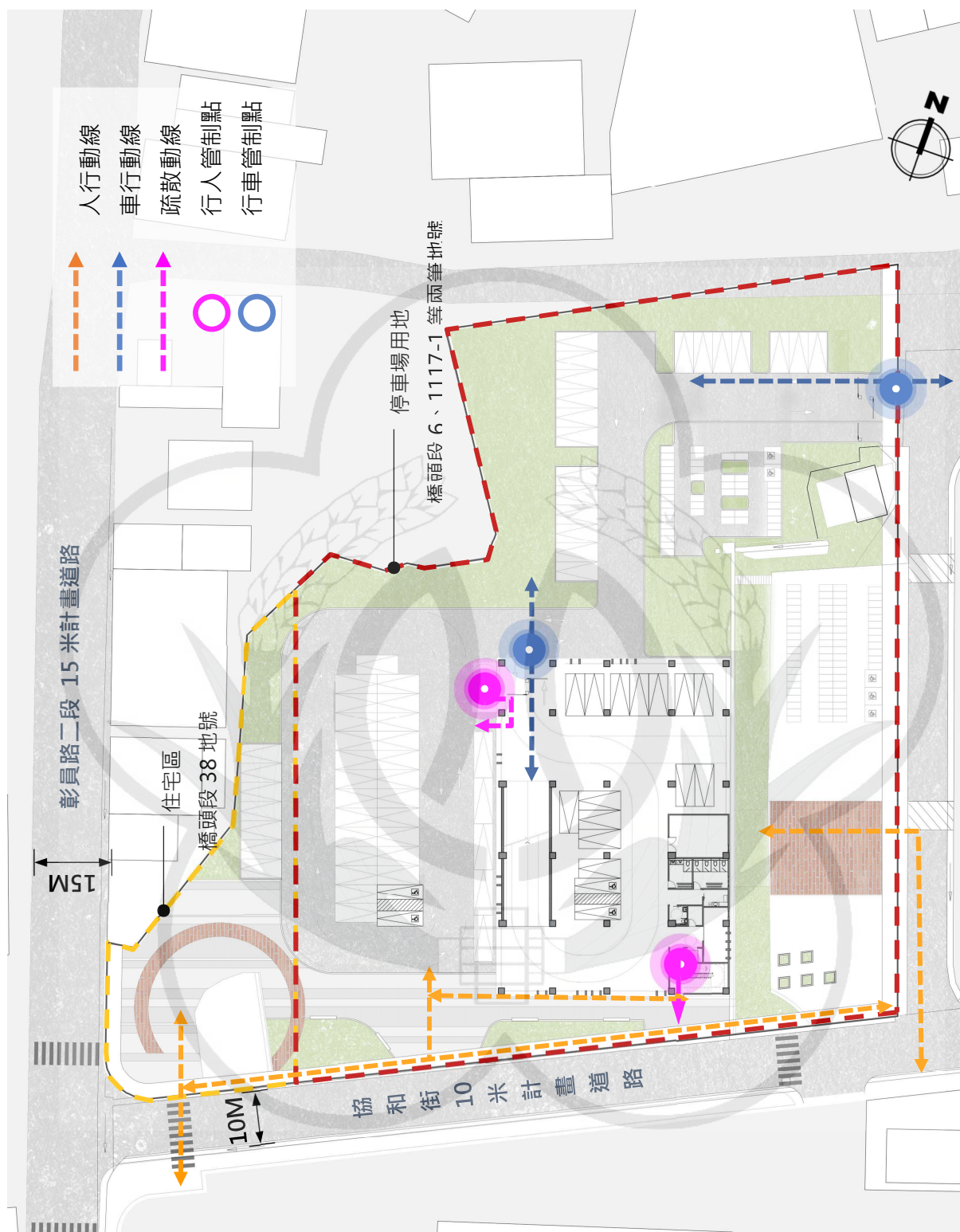


圖 2 基地室外動線系統及人車分流示意圖。

彰化縣都市計畫委員會第 291 次委員會議

一、會議時間：115 年 6 月 29 日（星期一）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

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	周傑		
蔡明娟委員			
陳委員昌茂	陳昌茂		
陳委員麗梅	陳麗梅		
劉委員坤松		劉坤松	劉坤松
王委員瑩琦			
蕭委員輔導	蕭輔導		
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	請假
施委員鴻志	施鴻志
張委員淑君	張淑君
朱委員南玉	請假
黃委員宜瑜	請假
李委員家儂	李家儂
陳委員建元	請假
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				
逢甲大學	技師	吳姮瑋	經理	黃子沂
財政部國有財產署中 區分署彰化辦事處	技佐	葉為盛		
彰化縣警察局	股長	謝維真	警長	陳世順
本府財政處	科長	林台瑋		
農業部農田水利署		卓世謙		
彰化縣員林市公所	科員	林建傑		
本府行政處	科長	郭立欣		
台灣世曦工程顧問 股份有限公司	副理	張尚廉	工程師	楊易平 林仁倫
本府工務處	代理科長	曾信超		陳雅華
本府交通處	科員	黃昭維	技士	吳宛嘉
彰化縣員林地政 事務所	主任 課員	蘇添旺 林永山		

單 位	職 稱	簽 到	職 稱	簽 到
彰化縣員林戶政事務所	股長	葉建欣		
彰化縣員林市公所	協理員	張富松		
彰化縣地方稅務局	主任	黃文正		
初樸建築師事務所	建築師	黃台安		
本府教育處	課督	何鈴茹		
彰化縣花壇鄉公所				
胡榮俊建築師事務所	建築師	胡榮俊		
本府建設處 更新發展科	科長	江家儀	技士	劉明宏
本府建設處 建築管理科				
本府建設處	科長	鄭傳中		
				陳雨潔
		陳程		溫志偉