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10月12日
發文字號：府建城字第1150406613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292次會議紀錄1份（電子檔1份）

主旨：檢送本府115年10月1日召開本縣都市計畫委員會第292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9月16日府建城字第1150361402號開會通知單續辦。

正本：王主任委員惠美、周副主任委員傑(本府副縣長室)、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、張曜麟委員、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)、蕭源廷委員(本府財政處)、王瑩琦委員(本府城市暨觀光發展處)

副本：梅晉學諮詢委員、臺中市政府捷運工程局(審議第1案)、交通部鐵道局(審議第1案)、國營臺灣鐵路股份有限公司(審議第1案)、達觀工程顧問有限公司(審議第1案)、本府交通處(審議第1案)、本府地政處(審議第1案)、台灣百和工業股份有限公司(審議第2案)、龍邑工程顧問股份有限公司(審議第2案)、彰化縣和美鎮公所(審議第2案)、本府建設處 電子公文交換章 2026/10/12 10:31:49

城鄉計畫科　收文:115/10/12
031150029963　3 無附件

彰化縣都市計畫委員會第 292 次會議紀錄

壹、時間：115 年 10 月 1 日（星期四）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 291 次會議紀錄：確認

柒、審議案件：(說明及決議詳後附)

第 1 案：「擬定擴大彰化市都市計畫主要計畫書(配合臺中都會區大眾捷運系統烏日文心北屯延伸線(彰化段)再公開展覽)」提會討論案

第 2 案：「變更和美都市計畫（部分農業區為乙種工業區）（配合台灣百和工業股份有限公司擴廠)」及「擬定和美都市計畫（部分農業區為乙種工業區）(配合台灣百和工業股份有限公司擴廠）細部計畫」展延開發期程案

捌、臨時動議案：(無)

玖、散會：上午 10 點 30 分

審議案第1案：「擬定擴大彰化市都市計畫主要計畫書(配合臺中都會區大眾捷運系統烏日文心北屯延伸線(彰化段)再公開展覽)」提會討論案

壹、說明：

一、摘要

(一)本案經本府以於 100 年 4 月 21 日府建城字第 1000100722C 號公告自 100 年 4 月 25 日至 100 年 5 月 25 日計 30 日辦理公開展覽，並於 100 年 5 月 18 日假彰化市公所舉辦公聽會完竣。全案並經本縣都市計畫委員會 100 年 9 月 6 日第 202 次會議及 102 年 4 月 18 日第 213 次會議審查通過，續提內政部審議。

(二)案經內政部都市計畫委員會於民國 102 年 7 月 5 日、102 年 10 月 17 日及 103 年 4 月 3 日、106 年 5 月 15 日、106 年 10 月 12 日、108 年 5 月 15 日、109 年 9 月 9 日、109 年 11 月 3 日召開 8 次專案小組聽取簡報會議，建議本府得視實際發展需求，分階段報核，故本案以「台化廠區再發展區」作為第一階段，並經內政部都委會 110 年 5 月 11 日第 990 次會議決議先行補辦公開展覽，後於 111 年 10 月 14 日內政部都市計畫委員會第 9 次專案小組審議，本案仍持續與台化公司協商。

(三)除第一階段討論內容，本案亦就全區土地使用計畫、擴大金馬站北側範圍、優先發展區開發方式等內容於 112 年 8 月 24 日提本縣都市計畫委員會報告(第 274 次會)。

(四)案經內政部都市計畫委員會於 114 年 2 月 4 日召開專案小組第 10 次會議討論，要求本府補充整體發展構想、交通與產業配套、人口推估、社宅配置、違規工廠處理及安置計畫，並建議重新公開展覽及說明會，凝聚共識後再報部審議。本計畫綜合交通建設計畫、產業發展趨勢、地區發展特性及專案小組之建議等面向，修正土地使用配置方案，分別於 114 年 7 月 16 日與 115 年 5 月

4日辦理二場次機關協調會，並於114年10月8日、11月3日二度召集專家學者諮詢會議討論聚焦後，於115年4月8日向彰化縣都市計畫委員會第289次會議報告在案。

（五）惟臺中捷運綠線延伸彰化段之推動條件已有具體變化，該案可行性研究於113年1月31日經行政院核定，並以本都市計畫應先行核定，作為綜合規劃報請行政院審議之前提；另臺中市政府已於115年2月26日將臺中都會區大眾捷運系統烏日文心北屯延伸線綜合規劃提報交通部審查。依目前推動期程，彰化縣政府須配合於119年完成捷運建設所需土地之取得及交付，捷運系統用地已具有明確且急迫之時程需求，本案原規劃之分階段推動順序確實有調整之必要。

（六）台化彰化廠區雖屬由公司自行辦理開發之範圍，惟其後續仍涉及既有設施遷移、產業轉型方向、土地使用及公共設施配置規劃與實際開發期程等事項，尚須由公司持續評估並與本府協調，能否配合捷運建設期程完成開發或提供所需土地，仍具不確定性；其餘優先發展區雖得透過區段徵收方式整合土地權利、取得公共設施用地並辦理整體開發，惟其辦理尚須歷經都市計畫審議、區段徵收公益性及必要性評估、開發範圍與抵價地比例報核、土地及地上物補償、既有聚落與工廠處理、住戶及業者安置、公共工程施工、抵價地分配與土地點交等程序，各項作業涉及土地所有權人及既有使用者權益，行政程序上具有前後銜接及相互依存關係，其完成期程亦具不確定性；如將捷運建設所需土地之取得完全繫於整體開發程序，恐增加未能於119年如期完成土地取得及交付之風險。

（七）綜上，本計畫乃就配合臺中都會區大眾捷運系統烏日文心北屯延伸線彰化段所需之捷運系統相關用地，先行辦

理再公開展覽及舉行說明會；其餘計畫區內的土地則另循都市計畫法定程序賡續推動。

（八）本次再公開展覽期間為 115 年 7 月 31 日起至 115 年 8 月 31 日，115 年 8 月 19 日於彰化縣演藝廳辦理公開展覽說明會完竣；並經本會周委員傑（召集人）、陳委員昌茂、謝委員政穎、李委員克聰等組成專案小組，分別逾 115 年 9 月 10 日、115 年 9 月 21 日召開 2 次專案小組聽取簡報會議，獲致初步具體建議意見，爰提本次會議討論。

二、 法令依據：都市計畫法第 10 條及第 15 條。

三、 計畫範圍：詳附圖 1 土地使用計畫示意圖。

四、 計畫內容：詳附表 1 土地使用面積表。

五、 公民或團體所提意見：本案於再公展期間共計 23 件陳情案件，詳附表 2 再公開展覽公民或團體陳情意見綜理表。

六、 圖表及附件：

附圖 1　土地使用計畫示意圖

附表 1　土地使用計畫面積表

附表 2　再公展人民或團體陳情意見綜理表

決　議：

請依提會審議資料及下點意見修正計畫書後，由業務單位儘速報內政部續審。

一、「擬定擴大彰化市都市計畫主要計畫案(配合臺中都會區大眾捷運系統烏日文心北屯延伸線(彰化段)再公開展覽)案」，有關捷運軌道路線行經 12 ~40 公尺道路，倘就捷運高架軌道路線結構寬度約 9~10 公尺、車站寬度約 22~25 公尺，另需考量兩側各 6 公尺禁限建及相關消防救災動線等緩衝，請於都市計畫書圖內另註記相關配套。

附表 1　土地使用計畫面積表

項目	面積(公頃)	比例（%）	占本次公展面積比例（%）
捷運系統用地	4.38	0.70	18.16
捷運系統用地兼供道路使用	3.30	0.53	13.68
捷運系統用地兼供鐵路使用	0.26	0.04	1.08
捷運系統用地兼供綠園道使用	16.18	2.58	67.08
小計	24.12	3.85	100.00
後續整體發展地區	602.37	96.15	-
合　計	626.49	100.00	-

註：表內面積僅供參考，實際面積應以依據核定圖實地分割測量為準。



附圖 1　土地使用計畫示意圖

附表 2　再公展人民或團體陳情意見綜理表

編號	陳情人及建議位置	陳情理由	建議事項	彰化縣政府研析意見	專案小組初步建議意見	縣大會決議
1	台灣化學纖維股份有限公司台化彰化廠	一、本公展案違反行政院指示「彰東都市計畫應先行核定作為台中捷運綠線延伸綜合規劃之前提」，對彰化縣之都市發展不當，有損縣民之利益。 二、彰化縣府規劃透過台中捷運綠線彰化延伸線，結合彰化市鐵路高架化計畫，形成本區三鐵共構(台鐵、高鐵、捷運)，並建構大眾運輸導向(TOD)政策，達成彰化市區核心與次核心的串聯發展，本公司認同支持並予以配合。 三、惟經查本次公展內容，卻未見彰東擴大都市計畫整體規劃構想與土地使用配置，行政院前已指示捷運交通建設需以彰東都市計畫先行核定為前提，倘交通建設未搭配都市計劃調整土地使用分區，則難以看出捷運建設對於都市發展正面效益，以及土地使用與人口活動對於捷運運量的支持。 四、另對於本公司而言，自內政部 2022 年 11 月退回彰化縣府續審理迄今，本公司已與縣府進行 9 次協商會議，包括 2023 年林田富副縣長主持的第 1 次會議，2024 年由經濟部產業園區管理局劉繼傳副局長主持的第 2 次會議，以及後續 2026 年起 7 次周傑副縣長主持的會議。本公司均秉持開放態度，配合縣府推動軌道建設與地方經濟發展。 五、針對本次公展內容，縣府規劃捷四用地、捷五用地與捷運路線行經本公司土地，將造成廠區原有產業配置受破	本公司建議應恢復原規劃依行政院之指示辦理，本公司將依 2026 年 4 月 29 日台化總字第 26E800225ED1 號與 2026 年 6 月 29 日台化總字第 62500251858 號給彰化縣政府及王惠美縣長的函，繼續支持及配合。 (詳如附件)。	建議酌予採納。 理由： 1.為兼顧捷運路廊用地取得時限與地主權益，爰將捷四用地、捷五用地調整為捷運開發區（附帶條件）並納入後續整體開發，或由土地所有權人完成土地整合並將50%土地所有權移轉登記為彰化縣所有後，始得依大眾捷運系統土地開發相關規定辦理聯合開發；涉及路廊部分，依捷運工程需要以最小用地範圍辦理協議價購或徵收方式取得。 2.擴大彰化市都市計畫案除本次公展部分外，其餘仍將持續提送審議，涉及貴公司廠區部分，本府亦將持續與貴公司協商研議。	建議依彰化縣政府研析意見通過。	照小組意見通過

編號	陳情人及建議位置	陳情理由	建議事項	彰化縣政府研析意見	專案小組初步建議意見	縣大會決議
		壞，除了影響公司與廣大股東權益；同時捷運場站及路線改採一般徵收方式辦理開發，周邊仍維持原土地使用配置，未規劃捷運場站周邊整體土地使用配置，無法達成縣府推動本區成為都市次核心的目標，更是對廣大縣民之重大損失。				
2	楊淑惠 聖安段1156、1157、1164地號	捷運全部用地反對用徵收方式，因徵收地主損失，但沒徵收地主得利。有違公平正義。	捷運全部用地應納入都市計畫公共設施用地，不要徵收。應採用區段徵收(全部計畫)。	建議同意採納。 理由： 考量所陳土地非屬捷運系統必要之道路拓寬部分，涉及與相鄰土地採區段徵收之一致性與公平性問題，爰現階段儘量減少私有土地之徵購，依道路現況寬度劃設為40M之捷兼園道用地。	建議依彰化縣政府研析意見通過。	照小組意見通過
3	黃椅專、黃暉隆 聖安段446、459、460地號	1.陳情人持有彰化市聖安段土地距G20預定地300公尺內，因19號說明會出國，敬請後續程序(例：都委會）准予我方參加。 2.本人支持台中捷運綠線延伸彰化及彰東整體都市發展。此次陳情並非反對開發，而是希望政府既投入重大軌道建設，應充分發揮G20場站的TOD效益，使捷運真正帶動人口、產業與生活機能，而非僅成為通過的交通設施。 3.明確建立「G20站500公尺TOD核心發展定位：G20是捷運跨越烏溪進入彰化的重要門戶站，未來串聯高鐵台中站、台中捷運及彰化市區。目前台中約286.7萬人、彰化約120.2萬人，形成超過406萬人口的中彰生活圈。計畫書調查顯示，G20站500公尺內目前僅約：465人｜592人/k㎡｜84.23%土地為私有，顯示場站周邊目前仍屬	1.建議區段徵收時，研議多筆土地權利價值合併計算，集中選配，以利土地完整利用。 2.G20站周邊土地依TOD原則做整體配置，避免過度分割土地。 3.後續都委會大會審議或其他相關會議敬請提早告知。 4.將G20站500公尺範圍優先研議為「TOD較高強度複合發展核心」，避免捷運完成後仍維持低強度土地使用。 5.後續細部計畫應研議適當提高G20周邊開發強度，導入住商、辦公、餐飲與生活服務機能。 6.未來區段徵收、抵價地及選配制度，建立公平、公開且能適度反映原區位價值的機制；並在法令許可下，研究鄰近場站選配及地主合併分配的可行性。	所陳地號非屬本次公開展覽範圍，建議不予討論。相關建議，納入後續整體規劃妥予研議。	建議依彰化縣政府研析意見通過。	照小組意見通過

編號	陳情人及建議位置	陳情理由	建議事項	彰化縣政府研析意見	專案小組初步建議意見	縣大會決議
		低密度發展 ，也代表具有透過整體開發重新塑造 TOD 生活圈的條件。 4.導入「住宅 +商業 + 辦公+ 生活服務」複合機能：彰化 65 歲以上人口已約占 20.96% ，人口高齡化與少子化下 ，未來都市發展更應把居住、交通、商業與公共服務集中於步行可達的場站周邊。同時，本計畫已提出整合場站、公共設施、產業與 TOD 捷運經濟圈，並納入智慧製造及高附加價值產業發展；中科從業人口截至今年 8 月已達約 64,833 人，中部科技與製造業仍具有強大就業基礎。 5.區段徵收應合理反映原地主的「區位價值」：本案三筆土地均位於 G20 場站鄰近 300 公尺範圍且並鄰接彰興路，其區位條件與距離場站較遠土地有所不同。				
4	朱建夫 渡船頭段渡船頭小段392地號	捷運與都市計劃相輔相成，才有此路線開發。勿應都市計劃不及，而忽略原地主應有權利。	區段徵收才符合公平原則！減少爭議！	建議酌予採納。 理由： 為兼顧捷運路廊用地取得時限與地主權益，依捷運工程需要以最小用地範圍辦理協議價購或徵收方式取得。	建議依彰化縣政府研析意見通過。	照小組意見通過
5	陳延洋	全段都列入區段徵收，減少爭議，儘快完成東區。		建議酌予採納。 理由： 為兼顧捷運路廊用地取得時限與地主權益，依捷運工程需要以最小用地範圍辦理協議價購或徵收方式取得，其餘拓寬範圍納入後續整體規劃一併取得。	建議依彰化縣政府研析意見通過。	照小組意見通過
6	農田水利署彰化管理處	1.此計畫首先穿越三村里農地重畫區，該區域為 88 水災後全國第一件農地重劃，田區間渠道雖未登入，但仍為農田灌溉及排水使用。中間也包括本處轄管東西三圳、渡船頭支線、王爺汴小給..等灌溉專用渠道。東西三圳渠道上亦有本處轄管水利設施渡船頭抽水站機房、部口制水門等水利設施均需保留。 2.其次金馬東路依都市計畫說明，將徵收至 60m 寬及		建議採納。 理由： 1.後續工程施作時應保持農業灌排通暢，並再與農水署、地方里長等妥善溝通。	建議依彰化縣政府研析意見通過。	照小組意見通過

編號	陳情人及建議位置	陳情理由	建議事項	彰化縣政府研析意見	專案小組初步建議意見	縣大會決議
		捷一、三用地等。金馬東路道路二旁農田未重劃，本處轄管之渠道從田間穿過，並穿越至金馬東路供北邊農田灌溉使用。本處轄管渠道從中間穿越已知有三處(北勢溝支線、大竹支線右分線、大竹支線左分線)，加上未知的箱涵，亦請相關單位需留意。其中捷一有用到本處北勢溝支線、捷三大竹支線左分線，其渠道部分亦需保留。當年金馬東路建設時道路二側，設有農田灌排系統以供二側農民使用，加上設有大排最終匯入大竹排水(區排)，本處轄管渠道剩餘用水也是利用此大排排除。 3.中山路段上，市區排水利用本處轄管土地或渠道穿越至台化大排上，請將(牛稠子中庄子小段 162-1、中庄子支線二分線、牛稠子小排 2)該用地及渠道過路箱函移交地方政府，以利管用合一。 4.其他部分因該區段位於市區段及農業區段，請細部設計時需邀請里長、小組長、農民等地方人士，辦公聽會，以聽取地方意見，以利農民用水順暢。		2.有關農田灌溉與市區排水管用合一乙節，移請公所、本府水資處妥處。		
7	鄭士從等 7 人 渡船頭段渡船頭小段 339、338、311 地號	為減少地主損害，希望與東區擴大都市計劃並案，區段徵收分配地主抵價地。	暫不領取現金補償，改為申領回抵價地。	建議酌予採納。 理由： 為兼顧捷運路廊用地取得時限與地主權益，依捷運工程需要以最小用地範圍辦理協議價購或徵收方式取得。	建議依彰化縣政府研析意見通過。	照小組意見通過
8	盧明界	綠廊太多。列區段徵收。	綠廊建議入東區擴大方案內的綠化地帶內的統合面積。被列入一般徵收者應都被列入區段徵收，這樣才是對大眾都公平對待，也避免抗議。	併人 5 案。	建議依彰化縣政府研析意見通過。	照小組意見通過
9	梁俊凱 聖安段 1062 地號	縣府徵收金馬東路 40 米道路延伸線擴增 10 米臨路土地，本人土地臨路面寬高達 58 米徵收深度 10 米，為土地的 1/3 假如徵收後剩餘土地面積不足，不好使用。	徵收的價格因考量特殊性不能以不臨路的農地，用市價作為計算方式補償。土地特殊價值高，位置、使用性質等差異能以獲得公平合理的補償。	建議同意採納。 理由： 1.考量所陳土地非屬捷運系統必要之道路拓寬部分，涉及與相鄰土地採區段徵收之一致性與公平性問題，爰現階段儘量減少私有土地之徵購，依道路現況寬度劃設為40M之捷兼園道用地，所陳土地將不列入本階段用地取得範圍。 2.有關土地徵收作業後續依《土地徵收條例》及《土地徵收補償市價查估辦法》辦理，	建議依彰化縣政府研析意見通過。	照小組意見通過

編號	陳情人及建議位置	陳情理由	建議事項	彰化縣政府研析意見	專案小組初步建議意見	縣大會決議
				市價之訂定除蒐集市場實例外，亦會進行個別因素修正，並提交地價評議委員會評定，以確保地主權益。		
10	梁聰斌 聖安段1062地號	當縣府發展重大基礎建設時,在這情況下向我們土地所有權人強制徵收土地,地主雖然無法拒絕徵收,但希望能獲得公平合理的補償費。	徵收土地的價格不能以現行的附近農地成交金額計算，應以現行土地的臨路價值計價。	併人9案。	建議依彰化縣政府研析意見通過。	照小組意見通過
11	吳淑娥 聖安段1062地號	本人土地475坪,徵收土地的面寬高達85米,大約170坪左右,臨路要有不同徵收價格以維護 地主的權利，徵收補償標準要提高。	土地徵收補償原則，縣政府需給土地所有權人合理的補償價格。補償金額必須反 映土地的真實價值，讓土地所有權人，不會因為徵收而遭受不當的損失。	併人9案。	建議依彰化縣政府研析意見通過。	照小組意見通過
12	楊志雄 聖安段1098、1123地號	一般徵收侵害人民財產權。	以徵收地分配捷運站共構宅。聯合開發，創造雙贏，減少抗爭。	建議同意採納。 理由： 考量所陳土地非屬捷運系統必要之道路拓寬部分，涉及與相鄰土地採區段徵收之一致性與公平性問題，爰現階段儘量減少私有土地之徵購，依道路現況寬度劃設為40M之捷兼園道用地。	建議依彰化縣政府研析意見通過。	照小組意見通過
13	國營臺灣鐵路股份有限公司	1.本公司彰化市阿夷段阿夷小段84-4地號土地(整筆面積：1.0371公頃)，該地號部分土地(P32頁0.26公頃)由特定農業區交通用地變更為捷運系統用地兼供鐵路使用，無意見)。 2.本案捷運綠線之路線、站體及通道等相關設施，倘使用(含跨越)本公司所有土地，在本公司無業務使用及規劃前提下，應辦理價購或徵收；倘有業務使用，應辦理用地持分取得。 3.案涉彰化鐵路高架範圍,建議貴府與交通部鐵道局、臺中市政府溝通及協調為宜。		建議採納。 理由： 1.有關公司建議之用地取得方式納入後續作業辦理。 2.涉及彰化鐵路高架範圍，後續妥與相關單位協調。		照小組意見通過
14	李春盛、李旺全 阿夷段柴坑子小段393、416-1地號、聖安段814地號	1.捷三用途未明，資訊應予透明：聖安段393地號劃入「捷三」基地，惟目前公開資料尚未明確說明具體用途、開發方式及公設配置，致地主難以評估未來權益，建請落實資訊公開與接納我等地主意見。 2.徵收影響權益，建請依法	1.明確說明捷一用途：懇請具體說明「捷三」之開發目的、土地用途與預定公共設施配置。 2.優先採行地主參與：建請優先以協議取得，並評估聯合開發、合作開發或地主參與開發等雙贏方案。 3.周邊土地集中配置：其	建議酌予採納。 理由： 1.陳情人被劃入「捷三」之阿夷段柴坑子小段393地號土地乃作為場站空間及出入口使用，並保留作後續捷運場站之聯合開	建議依彰化縣政府研析意見通過。	照小組意見通過

編號	陳情人及建議位置	陳情理由	建議事項	彰化縣政府研析意見	專案小組初步建議意見	縣大會決議
		審酌：基地取得方式包含協議價購與一般徵收。懇請機關審酌司法院釋字第732號解釋保障產權之精神，並參採《大眾捷運法》第7條意旨，優先建立地主共同參與機制，避免逕行採用一般徵收，俾以利於基地取得時程之進展。 3.產權高度集中，具備開發優勢：本家族於聖安段持有3筆土地，多鄰近G20、G21站體。產權集中且地主皆具備強烈共同開發意願，完全符合大眾運輸導向發展(TOD)之整體開發條件。	餘未劃入捷三之土地，後續若辦理區段徵收，懇請考量家族共同開發意願，於法規允許內集中配置，以維持土地完整性。	發，故調整為捷運開發區（附帶條件），納入擴大彰化市都市計畫整體開發地區，一併辦理區段徵收。 2.聖安段814地號涉及捷運路廊，考量所陳土地非屬捷運系統必要之道路拓寬部分，涉及與相鄰土地採區段徵收之一致性與公平性問題，爰現階段儘量減少私有土地之徵購，依道路現況寬度劃設為40M之捷兼園道用地。 3.阿夷段柴坑子小段416-1地號非屬本次公開展覽範圍，相關建議，納入後續整體規劃妥予研議。		
15	陳枝成、陳阿友、陳朝水 聖安段799地號	1.捷一用途未明，資訊應予透明:聖安段799地號劃入「捷一」基地，惟目前公開資料尚未明確說明具體用途、開發方式及公設配置，致地主難以評估未來權益，建請落實資訊公開。 2.徵收影響權益，建請依法審酌：基地取得方式包含協議價購與一般徵收。懇請機關審酌司法院釋字第732號解釋保障產權之精神，並參採《大眾捷運法》第7條意旨，優先建立地主共同參與機制，避免逕行採用一般徵收。	1.明確說明捷一用途：懇請具體說明「捷一」之開發目的、土地用途與預定公共設施配置。 2.優先採行地主參與：建請優先以協議取得，並評估聯合開發、合作開發或地主參與開發等雙贏方案。	建議酌予採納。 理由： 「捷一」用地乃作為場站空間及出入口使用，並保留作後續捷運場站之聯合開發，故調整為捷運開發區（附帶條件），納入擴大彰化市都市計畫整體開發地區，一併辦理區段徵收。	建議依彰化縣政府研析意見通過。	照小組意見通過
16	賴宗安、賴秉梁等6人 聖安段447、726、728、730、732、734、798、1129、1130、1152地號	1.捷一用途未明，資訊應予透明：聖安段798(全部)及728(部分)地號劃入「捷一」基地，惟目前公開資料尚未明確說明具體用途、開發方式及公設配置，致地主難以評估未來權益，建請落實資訊公開。	1.明確說明捷一用途：懇請具體說明「捷一」之開發目的、土地用途與預定公共設施配置。 2.優先採行地主參與：建請優先以協議取得，並評估聯合開發、合作開發或地主參與開發等雙贏方案。	建議酌予採納。 理由： 1.聖安段728、798地號被劃入「捷一」用地乃作為場站空間及出入口使用，並保留作後續捷運場站之聯合開發，故	建議依彰化縣政府研析意見通過。	照小組意見通過

編號	陳情人及建議位置	陳情理由	建議事項	彰化縣政府研析意見	專案小組初步建議意見	縣大會決議
		2.徵收影響權益，建請依法審酌：基地取得方式包含協議價購與一般徵收。懇請機關審酌司法院釋字第 732 號解釋保障產權之精神，並參採《大眾捷運法》第 7 條意旨，優先建立地主共同參與機制，避免逕行採用一般徵收。 3.產權高度集中，具備開發優勢：本家族於聖安段持有 10 筆土地，多鄰近 G20、G21 站體。產權集中且地主皆具備強烈共同開發意願，完全符合大眾運輸導向發展(TOD)之整體開發條件。	3.周邊土地集中配置：其餘未劃入捷一之土地，後續若辦理區段徵收，懇請考量家族共同開發意願，於法規允許內集中配置，以維持土地完整性。	調整為捷運開發區（附帶條件），納入擴大彰化市都市計畫整體開發地區，一併辦理區段徵收。 2.其他所陳土地非屬本次公開展覽範圍，相關區段徵收分配作業之建議，納入後續開發階段參採。		
17	楊振雁等 5 人 阿夷段柴坑子小段 388 地號	1.界線斜切致剩餘土地於路口收口成尖角。捷運車站用地界線非與388地號西側地界平行，而係斜切進入，致剩餘土地愈近金馬東路愈窄，於路口收斂為約 7 公尺尖角，屬土地徵收條例第 8 條所稱「形勢不整」之情形。若將該斜切界線調整為與388地號西側地界大致平行(即與金馬東路大致垂直)之直線界線，使剩餘土地自路口向內維持一致有效寬度，即可同時改善臨路寬度與土地形狀。 2.約 7 公尺僅相當於法定通路最低標準。依建築技術規則建築設計施工編第 2 條，基地內私設通路長度大於 20 公尺者寬度不得小於 5 公尺，以私設通路為進出道路之建築物總樓地板面積合計 1,000 平方公尺以上者為 6 公尺。本地號縱深約 100 公尺，若僅餘約 7 公尺臨路寬度，等同僅達法規最低門檻，毫無餘裕，亦無法容納車輛會車、轉彎半徑、人車分流、消防及裝卸等實際需求。 3.後側(大竹排水側)不能取代金馬東路之臨路功能。該側緊鄰大竹排水；依現況航照觀察，排水另一側	1.請以正式地籍圖及都市計畫樁位，就「現行公展方案(約 7m)」、「保留 18m」、「保 留 20m」、「保留 22m」四方案套繪比較，分別列示捷運用地及道路用地取得面積、388 剩餘面積、剩餘最窄有效寬度及剩餘土地形狀，並提供地主。 2.請優先將 388 地號側之捷運車站用地界線，由現行斜切界線調整為與 388 地號西側地界大致平行(即與金馬東路大致垂直)之直線界線，並以保留約 20 公尺連續有效臨路寬度為優先目標；如經檢討 20 公尺確有實質困難，仍請至少保留約 18 公尺，不宜僅保留最低車道通行寬度。所請寬度係「連續有效臨路前場」之規劃目標，並非要求全部作為車道；其中僅需設置一處依法核准之車輛出入口，其餘供車輛轉向、停等、人車分流、安全緩衝、綠化及排水使用。 3.請於保留範圍內預留至少一處合法車輛出入口，並於捷運基本設	建議酌予採納。 理由： 所陳地號土地被劃入「捷二」用地乃作為場站空間及出入口使用，並保留作後續捷運場站之聯合開發，故調整為捷運開發區（附帶條件），納入擴大彰化市都市計畫整體開發地區，一併辦理區段徵收。	建議依彰化縣政府研析意見通過。	照小組意見通過

編號	陳情人及建議位置	陳情理由	建議事項	彰化縣政府研析意見	專案小組初步建議意見	縣大會決議
		雖有既有道路，惟與本地號間隔以排水設施，本地號並未直接臨接。該側如非經指定建築線之計畫道路，或屬水利用地上之排水路管理道路，即不具合法對外車輛通行功能。是以金馬東路應為本地號唯一之主要道路臨接方向，其臨路寬度之保留具有不可替代性。 4.道路拓寬取得與車站用地取得性質不同，必要性應分別檢討。金馬東路拓寬係沿全部面寬向內取得一定深度，屬道路建設之通常結果；惟致本地號面寬由 26 公尺銳減為約 6 公尺者，主要係車站用地之界線位置。依土地徵收條例第 3 條，徵收範圍應以公共事業所必須者為限；同法第 3 條之 2 之公益性及必要性評估並應審酌土地利用完整性；行政程序法第 7 條亦明定有多種同樣可達成目的之方法時，應選擇對人民權益損害最少者。	計、細部設計及道路工程設計時，避免於該位置配置站體及附屬設施、護欄、分隔設施、植栽帶、電箱、號誌控制箱、路燈、公車停靠設施或妨礙進出之排水設施；如前方設置人行道或側溝，請一併預留合法車道開口及銜接設施。 4.請就後側(大竹排水側)之通行條件書面查明告知：(1)該側於都市計畫圖上是否劃設計畫道路及其寬度；(2)相鄰帶狀土地之地號、地目、所有權人及管理機關；(3)本地號是否得自該側指定建築線；(4)本地號是否位於免指定建築線範圍。上開事項攸關本地號是否僅餘金馬東路一處合法對外通行方向。 5.如主管機關認定 20 公尺及 18 公尺方案均不可行，敬請書面具體說明：該部分 388 地號土地作為車站用地之必要用途、預定設置之設施內容及位置、無法以其他位置替代之理由，及對 388 地號剩餘土地影響較小之替代方案。 6.請將本陳情、附件示意圖及書面回覆，完整納入本次公展人民陳情意見、各級都市計畫委員會審議紀錄，以及捷運車站基本設計、細部設計及用地取得程序之紀錄。本人並保留於用地取得程序中，依土地徵收條例第 8 條就殘餘土地申請一併徵收，及依同條例第 11 條要求以完整資訊進行協議價購之權利。(有附件)			
18	何建銘、何	1.既有 40 米道路已通車，	1.請具體說明 60 米路	建議同意採納。	建議依彰化縣	照小組意見

編號	陳情人及建議位置	陳情理由	建議事項	彰化縣政府研析意見	專案小組初步建議意見	縣大會決議
	則諭 聖安段 696 地號	60 米擴寬必要性未明：金馬東路早於民國 79 年即完成首期徵收並開闢 40 米道路，本次再向兩側徵收 10 米擴增為 60 米，涉及沿線地主重大財產權。臺中市文心路捷運路段亦是在既有道路條件下興建捷運(捷運施工前全線計畫寬度為 40 公尺)，並非因捷運建設即全面拓寬道路，故本案應具體說明為何 40 米路幅無法滿足捷運建設需求。 2.應嚴格限制徵收，符合比例原則：本案沿線徵收範圍廣泛，依《土地徵收條例》第 3 條、 第 3 條之 1 及第 3 條之 2，應具備公益性、必要性並符合實際需要。政府應充分比較 40 米、50 米及其他替代方案，依憲法比例原則，優先採取對地主權益侵害較小之方案。 3.地主已遭二度衝擊，恐造成土地畸零化：沿線部分地主早年已因 40 米道路開闢配合徵收、土地遭分割。本次若再度擴大徵收，恐使剩餘土地畸零化，降低甚至喪失建築與利用價值，應特別考量地主財產權及土地完整性。	幅之必要性：請主管機關公開由 40 米擴增至 60 米之工程數據、設計依據及法令依據，並評估維持現有 40 米路幅或採其他路型配置，是否即可達成捷運建設目的。 2.請優先採取較小侵害手段：建請重新衡量各路寬及工程配置方案，依憲法比例原則與司法院釋字第 732 號解釋意旨，徵收私人土地應以達成公共 目的所必要之範圍為限，並優先採取 對人民財產權侵害較小之方式。 3.請優先協議取得，並評估納入整體開發：土地取得應優先採協議價購；如確有大範圍土地取得及整體都市發展需求，建請評估納入區段徵收或其他整體開發方式，透過整體規劃及土地重新配置，避免零星徵收造成土地切割及畸零化，並於法規允許範圍內，合理分配抵價地、優先考量土地完整性及集中配置，以兼顧公共建設與地主長期土地利用價值。	理由： 考量所陳土地非屬捷運系統必要之道路拓寬部分，涉及與相鄰土地採區段徵收之一致性與公平性問題，爰現階段儘量減少私有土地之徵購，依道路現況寬度劃設為 40M 之捷兼園道用地。	政府研析意見通過。	通過
19	許金龍 聖安段 864 地號	同人 18 案。	同人 18 案。	併人 18 案。	建議依彰化縣政府研析意見通過。	照小組意見通過
20	王茂津 聖安段 824 地號	同人 18 案。	同人 18 案。	併人 18 案。	建議依彰化縣政府研析意見通過。	照小組意見通過
21	林長生、林參郎 泰和段 949 地號、金馬段 260、232、232-1、18、18-1 地號	1.歷史因公犧牲導致土地破碎，長年蒙受實質損失：陳情標的(原阿夷小段 238 地號)為完整街廓大面積農地。經查民國 59 年政府都市計畫，為分割為 12 筆地號 238、238-1、238-2、238-3、238-4、238-5、238-6、238-7、238-8、238-9、238-10、238-11，其中 238-1、238-2、238-3 開闢為道路，再經政府徵收 238-6、238-7、238-	基於上述半世紀之歷史犧牲，公設保留地長年未徵收之不公，以及該地早無農業生產環境之客觀事實，懇請 內政部都市計畫委員會 及 彰化縣都市計畫委員會諸位委員秉持「國土正義」與「公義原則」，惠予將上述道路兩側所有關聯地號(泰和段 949、金馬段 260、金馬段 232 及 232-1、金馬段 18 及	建議未便採納。 理由： 1.所陳地號非屬本次公開展覽範圍，建議不予討論。 2.所陳地號土地屬彰化市都市計畫，移請該案下次通盤檢討妥處。 3.所陳地號屬本案後續階段者，納	建議依彰化縣政府研析意見通過。	照小組意見通過

編號	陳情人及建議位置	陳情理由	建議事項	彰化縣政府研析意見	專案小組初步建議意見	縣大會決議
		10 約 1.5 分地，開闢金馬路為地方重要幹道，不僅將整體土地切割、破碎分屬道路兩側(衍生為如今道路兩側多筆畸零地)，當年金馬路工程徵收補償約 120 萬元，卻遭課徵高達約 60 萬元之「工程受益費」。地主早年對地方建設做出巨大犧牲與實質貢獻，卻換來土地破碎、無法正常務農之惡果。 2.公共設施保留地限建限開發長達 56 年未徵收，強烈侵害人民財產權：本案涉及之道路、溝渠、綠地等公共設施保留地(經重測原 238 地號現編為泰和段 949、原 238-5 編為金馬段 260、原 238-8 編為金馬段 232、原 238-11 編為金馬段 018)，自民國 59 年劃定至今已驚人地擱置長達 56 年，政府長年推諉、未能編列預算實質徵收開闢。政府更在未經地主同意下，逕自分割出 232-1 及 18-1 等狹長畸零地號，長期凍結開發，形同將公設枷鎖強加於人民私有財產權上超過半世紀，嚴重違反憲法保障人民財產權之旨意。 3. 政府行政矛盾(Contradictions)：既存商業事實逾 30 年，誠實納稅卻屢遭裁罰：泰和段 949 地號等現況設有 70 坪合法農舍及既成商用建築。過去歷經傢具買賣 20 年、婦幼用品商場，目前更由統一超商(7-11 金泰門市承租已 13 年)，及易購玩具王國進駐穩定營運，為金馬路段不可或缺之重要民生商業 點。地主長年配合政府辦理營業登記，且誠實繳納營業用房屋稅、改課地價稅、綜合所得稅及健保補充保費。然近年(111 至 113 年)卻因僵化之都市	18-1)，全數納入本次擬定擴大彰化市都市計畫之公辦整體開發區(區段徵收)範圍，化零為整、一併變更為可建築用地(商業區或住宅區)，以平反地主長年犧牲，並促進都市核心縫合與地方繁榮。	入後續整體規劃妥予研議。		

編號	陳情人及建議位置	陳情理由	建議事項	彰化縣政府研析意見	專案小組初步建議意見	縣大會決議
		計畫特定區農地限制，屢遭農業與區域計畫主管機關連續開罰。政府一邊收取商業高額稅收，一邊因法規僵化進行行政裁罰，嚴重扼殺地方正常商業民生需求，法規與現實完全脫節。				
22	楊振榮 聖安段1064地號	同人18案。	同人18案。	併人18案。	建議依彰化縣政府研析意見通過。	照小組意見通過

審議案第 2 案：和美鎮公所函為「變更和美都市計畫（部分農業區為乙種工業區）（配合台灣百和工業股份有限公司擴廠）」及「擬定和美都市計畫（部分農業區為乙種工業區）（配合台灣百和工業股份有限公司擴廠）細部計畫」展延開發期程案

提案單位：和美鎮公所

說　　明：

一、摘要

（一）本計畫於 109 年 2 月 12 日公告發布實施，並經本縣都市計畫委員會 109 年 10 月 22 日第 254 次會議及 113 年 9 月 26 日第 282 次會議審議同意展延本案第一期開發時程至 111 年 2 月 11 日，並展延全案開發期限至 115 年 12 月 31 日。

（二）本案全部公共設施用地業於 110 年 10 月 21 日移轉登記為彰化縣土地，並於 110 年 6 月 23 日繳交第二期公共設施興建保證金，辦理進度符合第一期開發時程所訂期限。

（三）第二期公共設施因需俟 W 棟新建工程及生產設備搬遷完成，始得進行公共設施用地上既有廠房拆除作業，經申請單位台灣百和工業股份有限公司核實評估確實無法依照原訂期程於 115 年 12 月 31 日前完成。

（四）依 113 年 9 月 26 日彰化縣都市計畫委員會第 282 次會議決議，「前述期程如需延長，應報彰化縣都市計畫委員會核准。」申請單位遂檢送開發期程展延計畫書，預估後續新建廠房裝修及設備搬遷、舊廠房拆除及第二期公共設施開闢工程等相關時程，並預留行政程序作業時間如下，提請本次大會同意全案預定完成期限展延至 116 年 12 月 31 日。

i. 新建廠房 W 棟裝修及設備搬遷：（預計 115 年 10 月底）

ii. 舊有建築物 K、L、M 棟拆除：（預計 115 年 12 月 15 日前）

iii. 第二期公共設施施工：(預計 116 年 2 月 15 日前，預估作業時間約 2 個月)

iv. 第二期公共設施報請驗收：(預計 116 年 2 月 28 日前)

v. 第二期公共設施驗收通過、申請退回公共設施興建保證金：(依行政機關作業時程為準)

vi. 舊有建築物 N 棟補照及 W 棟、N 棟取得使照：(預計 116 年 5 月底)

二、 **法令依據**：協議書第五條。

三、 **變更主要計畫範圍、擬定細部計畫範圍**：無。

四、 **變更主要計畫內容、擬定細部計畫內容**：無。

五、 **公民或團體所提意見**：無。

六、 **提大會討論事項**：

本案內容單純，故未經專案小組審議逕提大會審議。針對本案得否同意依申請人向本府申請開發時程展延至 116 年 12 月 31 日，提請本次會議討論。

七、 **圖表及附件**：

圖 1　計畫位置示意圖

圖 2　細部計畫示意圖

圖 3　公共設施分期開闢範圍地籍套繪圖

表 1　細部計畫土地使用面積一覽表

附件、開發期程展延計畫書

決　議：

考量台灣百和工業股份有限公司確實依相關進度辦理建物拆除作業、補照及使用執照作業，同意依展延期限至 116 年 12 月 31 日。

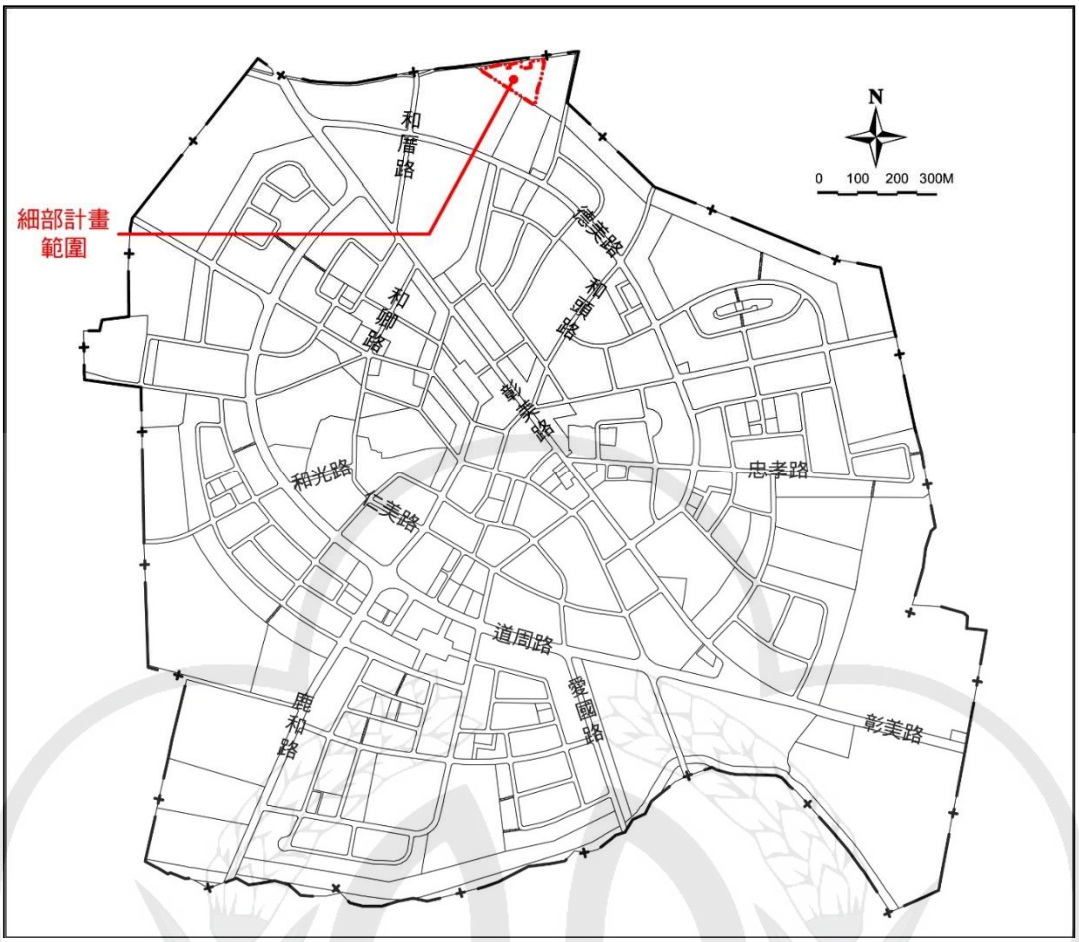


圖 1　計畫位置示意圖

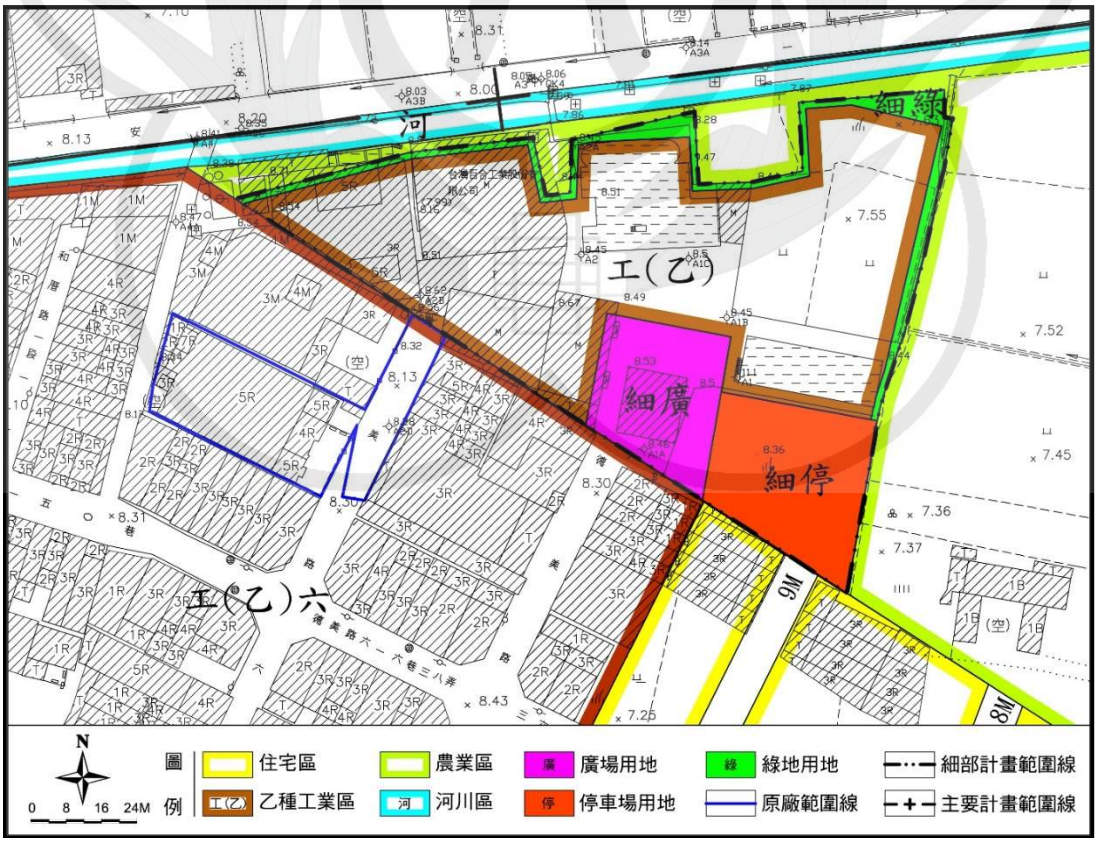


圖 2　細部計畫示意圖

表 1　細部計畫土地使用面積一覽表

項目		面積（公頃）	百分比（%）
土地使用分區	乙種工業區	0.62	70.00
公共設施用地	廣場用地	0.09	10.21
	停車場用地	0.12	13.02
	綠地用地	0.06	6.77
	小計	0.27	30.00
合計		0.89	100.00

註：表內面積應以依據核定圖實地分割測量面積為準。

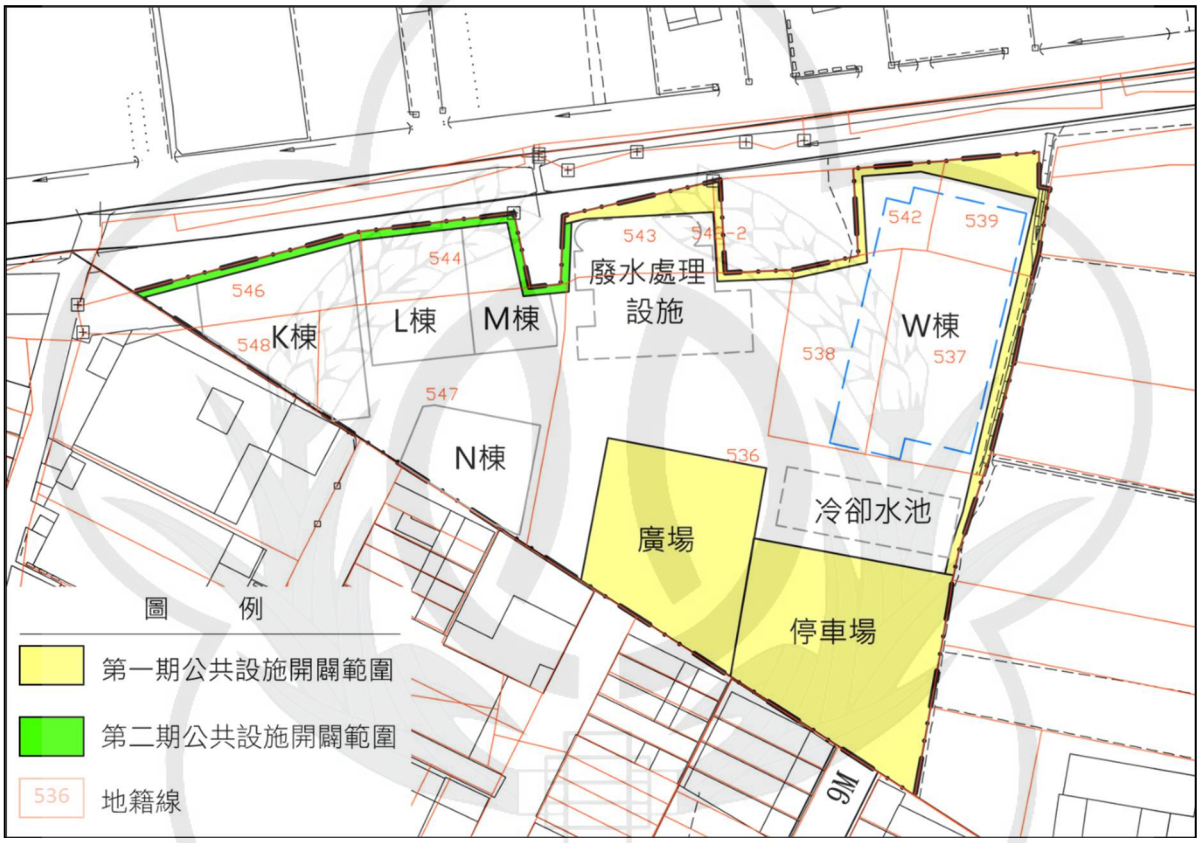


圖 3　公共設施分期開闢範圍地籍套繪圖

彰化縣都市計畫委員會第 292 次委員會議

一、會議時間：115 年 10 月 1 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

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		代理科長	陳翊書
蕭委員源廷	黃正宗 代	科長	黃正宗
王委員瑩琦			
√ 謝委員政穎	謝政穎		
√ 黃委員俊熹	黃俊熹		
侯委員志淵	請 假		

出席委員	簽到處
√ 施委員鴻志	
√ 張委員淑君	
√ 朱委員南玉	
黃委員宜瑜	請 假
√ 李委員家儂	
陳委員建元	請 假
√ 李委員克聰	
鄭委員安廷	請 假
√ 蔡委員和昌	
張委員曜麟	請 假

單　位	職稱	簽　到	職稱	簽　到
梅晉學諮詢委員				
臺中市政府 捷運工程局	副局長	吳振彬	股長 科員	黃俊撰 簡瑞竹
交通部鐵道局	科長	黃心怡	視察	謝孟瑩
國營臺灣鐵路 股份有限公司				
本府交通處			專員	賴依宏
本府地政處	科員	黃詩淳	科員	蔡云亮
彰化縣和美鎮公所	技士	李孟霖		
達觀工程顧問 有限公司		連振宏		
台灣百和工業 股份有限公司	專員	鄭森煤	執行副總	李程遠
龍邑工程顧問 股份有限公司		廖嘉蓮		
本府建設處	科長	鄭傑中		陳昱辰
				溫志偉