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29日
發文字號：府建城字第1150428613號
速別：普通件
密等及解密條件或保密期限：
附件：第293次會議紀錄1份（電子檔1份）

主旨：檢送本府115年10月15日召開本縣都市計畫委員會第293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10月6日府建城字第1150364299號開會通知單續辦。

正本：王主任委員惠美、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、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)、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)、鐘昱實業股份有限公司(審議第1案)、成川鋼管股份有限公司(審議第1案)、彰化市公所(審議第1案)、本府經濟暨綠能發展處(審議第1案、臨1案)、本府工務處(審議第1案-第2案、臨1案)、本府交通處(審議第1案、臨1案)、龍邑工程顧問股份有限公司(審議第1案)、農業部農田水利署彰化管理處(審議第2案、臨1案)、彰化縣二水鄉公所(審議第2案)、彰化縣文化局(審議第2案)、彰化縣消防局(審議第2案、臨1案)、彰化縣警察局(審議第2案)、本府地政處(審議第2案-第3案)、彰化縣二水鄉二水國民小學(審議第2案)、國營臺灣鐵路股份有限公司(審議第2案)、源璟工程顧問有限公司(審議第2案)、彰化縣埤頭鄉公所(審議第3案)、彰化縣埤頭鄉稻興自辦市地重劃會(審議第3案)、財政部國有財產署中區分署彰化辦事處(臨1案)、彰化縣和美鎮公所(臨1案)、本府農業處(臨1案)、本府城市暨觀光發展處(臨1案)、本府水利資源處(臨1案)、本府建設處使用管理科(臨1案)、本府建設處建築管理科(臨1案)、立祥實業股份有限公司(臨1案)、龍益開發企業有限公司(臨1案)、承新工程顧問有限公司(臨1案)

副本：傅傳君諮詢委員、本府建設處 電子公文交換章 2026/10/29 10:30:16

城鄉計畫科　收文:115/10/29
031150031773　3 無附件

彰化縣都市計畫委員會第 293 次會議紀錄

壹、時間：115 年 10 月 15 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 292 次會議紀錄：確認

柒、審議案件：(說明及決議詳後附)

第 1 案：「變更彰化市主要計畫（部分乙種工業區為商業區）案」暨「擬定彰化市細部計畫（部分乙種工業區變更為商業區）案」

第 2 案：「變更二水都市計畫(第三次通盤檢討暨都市計畫圖重製)案」及「擬定二水細部計畫(土地使用分區管制要點)案」

第 3 案：「變更埤頭都市計畫 （原『批發市場用地、部分道路用地』變更為住宅區）細部計畫(第一次通盤檢討)」展延開發期程案

捌、臨時動議案：

第 1 案：「變更高速公路彰化交流道附近特定區計畫（部分農業區為乙種工業區）(配合立祥實業股份有限公司擴廠)案」暨「擬定高速公路彰化交流道附近特定區計畫（部分農業區為乙種工業區）（配合立祥實業股份有限公司擴廠）細部計畫案」

玖、散會：上午 11 點 30 分

審議案第 1 案:「變更彰化市主要計畫(部分乙種工業區為商業區)案」暨「擬定彰化市細部計畫（部分乙種工業區變更為商業區）案」

說　　明：

一、 摘要：

本案變更範圍屬彰化市都市計畫乙種工業區，範圍內現況除一處停車使用外，其餘多為閒置土地；而範圍周邊已發展為住商混合之利用型態，更突顯變更範圍之土地利用效益低落且與周邊發展環境無法協調融合之問題。

爰此，為促進都市土地有效利用，提升地區環境品質，本案依據彰化縣產業發展暨都市計畫工業區檢討策略及彰化市主要計畫（第二次通盤檢討）指導，依都市計畫法第 27 條第 1 項第 3 款及「都市計畫工業區檢討變更審議規範」，辦理變更部分乙種工業區（面積約 2.43 公頃）為商業區及必要性公共設施用地，並配合擬定細部計畫作業。

二、 法令依據：都市計畫法第 27 條第 1 項第 3 款、都市計畫工業區檢討變更審議規範。

三、 變更計畫位置及範圍：

變更範圍位於彰化市精誠中學東北側，由 100-8M 計畫道路分為東、西兩區基地，其中西區基地北臨林森路、南臨精華街，面積約 2.06 公頃；東區基地則東臨金馬路三段，面積約 0.37 公頃；兩區基地合計約 2.43 公頃。

四、 公民或團體陳情意見：

本案公開展覽期間為 113 年 2 月 5 日起至 113 年 3 月 15 日止，公開展覽說明會於 113 年 2 月 16 日於彰化縣政府辦理完竣，期間無公民或團體陳情意見。

五、 專案小組審議情形：

本案已分別於 113 年 4 月 16 日、114 年 4 月 15 日、114 年 11 月 10 日、115 年 5 月 4 日共召開 4 次專案小組會議，由謝召

集人政穎、林前委員瑞峰、曾前委員國鈞、謝前委員琦強、張前委員梅英、朱委員南玉、黃委員宜瑜、李委員家儂等擔任專案小組成員，並已獲致具體建議意見，故依歷次專案小組建議意見修正後，賡續提請本縣都市計畫委員會審議。

六、 圖表及附件

圖 1　變更計畫位置及範圍示意圖

圖 2　變更主要計畫示意圖（公展方案）

圖 3　修正後變更主要計畫示意圖(依歷次專案小組意見修正方案)

圖 4　擬定細部計畫示意圖（公展方案）

圖 5　修正後擬定細部計畫示意圖(依歷次專案小組意見修正方案)

表 1　主要計畫變更內容明細表

表 2　細部計畫土地使用計畫面積表

表 3　土管要點修正對照表

決　議：

一、本案除下列意見修正外，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，由業務單位查核後，賡續送內政部核定。

（一)建議本案案名宜修正並增列申請單位名稱或具體土地標的名稱。〔如：變更彰化市主要計畫（彰化市西門口段○○地號等○筆土地乙種工業區為商業區、廣場用地、廣場用地兼供停車場使用、綠園道用地及道路用地）案〕。

（二）請依本縣都委會第 288 次會議報告通過之「彰化縣都市計畫土地使用分區管制原則」，全面檢視並修正本案土地使用分區管制要點等相關資料內容。

二、有關彰化市西門口段 376-7 地號土地，仍請申請人於內政部都委會審議期間，盡可能協調該土地所有權人同意納入本案變更，以提升變更範圍之完整性。



圖 1　變更計畫位置及範圍示意圖

表 1　主要計畫變更內容明細表

位置	公展方案		依歷次專案小組意見修正方案		縣都委會決議
	變更內容		變更內容		
	原計畫	原計畫	原計畫	新計畫	
精誠中學東北側「乙種工業區」	乙種工業區（2.39 公頃）	商業區（2.39 公頃）	乙種工業區（2.39 公頃）	商業區（1.71 公頃） 廣場用地（0.12 公頃） 綠園道用地（0.32 公頃） 廣場用地(兼供停車場使用)（0.24 公頃）	依專案小組意見修正方案通過。
	道路用地(0.04 公頃)	道路用地(0.04 公頃) 附帶條件： 細部計畫發布實施後3年內應完成興闢，且應無償移轉登記予彰化縣。	道路用地(0.04 公頃)	道路用地(0.04 公頃) 附帶條件： 細部計畫發布實施後3年內應完成興闢，且應無償移轉登記予彰化縣。	

註：表內面積應以依據核定圖實地分割測量面積為準。

表 2　細部計畫土地使用計畫面積表

公展方案				依歷次專案小組意見修正方案				縣都委會決議
項目		計畫面積(㎡)	占計畫區總面積比例(%)	項目		計畫面積(㎡)	占計畫區總面積比例(%)	
土地使用分區	商業區	14,474	59.50	土地使用分區	商業區	17,028	70.00	依專案小組意見修正方案通過。
公共設施用地	公園用地	1,348	5.54	公共設施用地	廣場用地（兼供停車場使用）	2,433	10.00	
	停車場用地（兼供滯洪池使用）	1,085	4.46					
	廣場用地（兼供滯洪池使用）	1,178	4.84		廣場用地	1,178	4.84	
	綠園道用地	3,212	13.20		綠園道用地	3,212	13.20	
	道路用地	417	1.72		道路用地	417	1.72	
	廣場用地	59	0.24		（細）廣場用地	59	0.24	
	機關用地	2,554	10.50					
	小計	9,853	40.50		小計	7,299	30.00	
合　　計		24,327	100.00	合　　計		24,327	100.00	

註：表內面積應以依據核定圖實地分割測量面積為準。

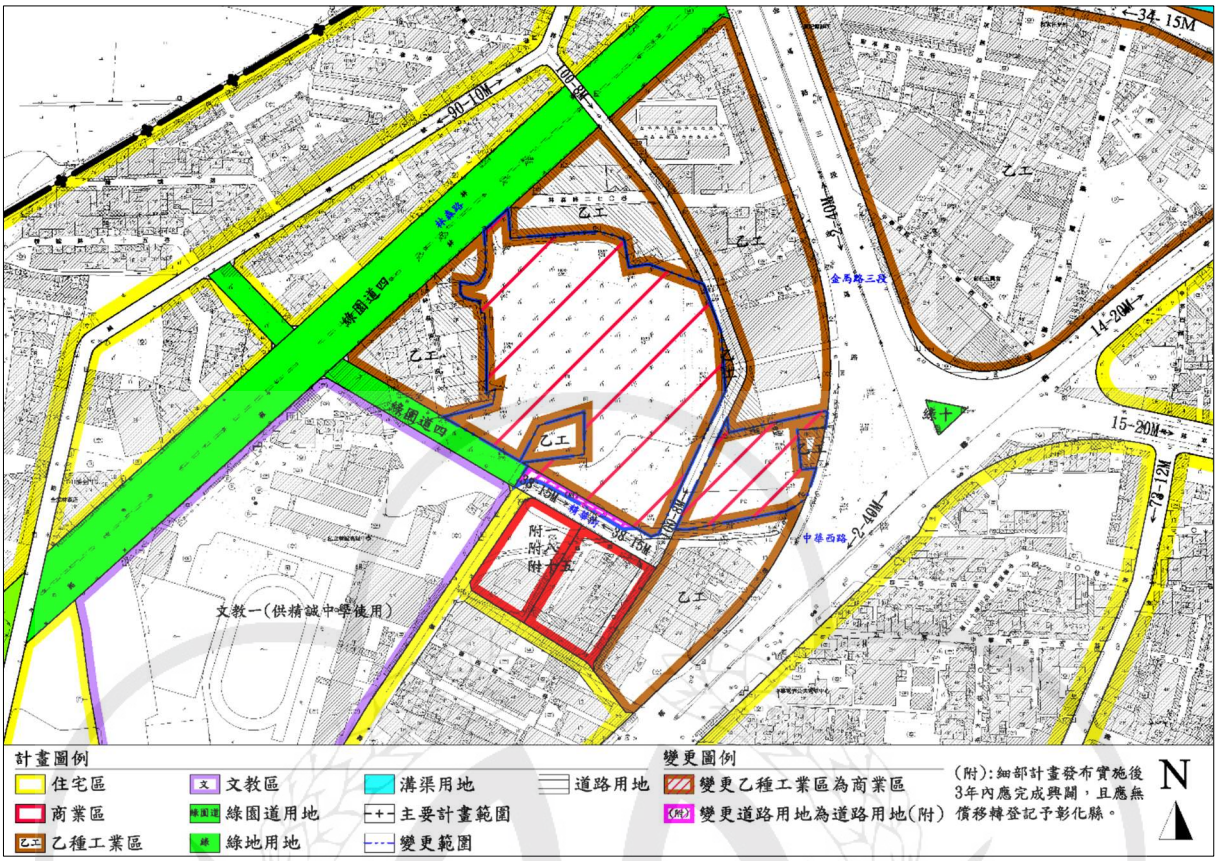


圖 2　變更主要計畫示意圖（公展方案）

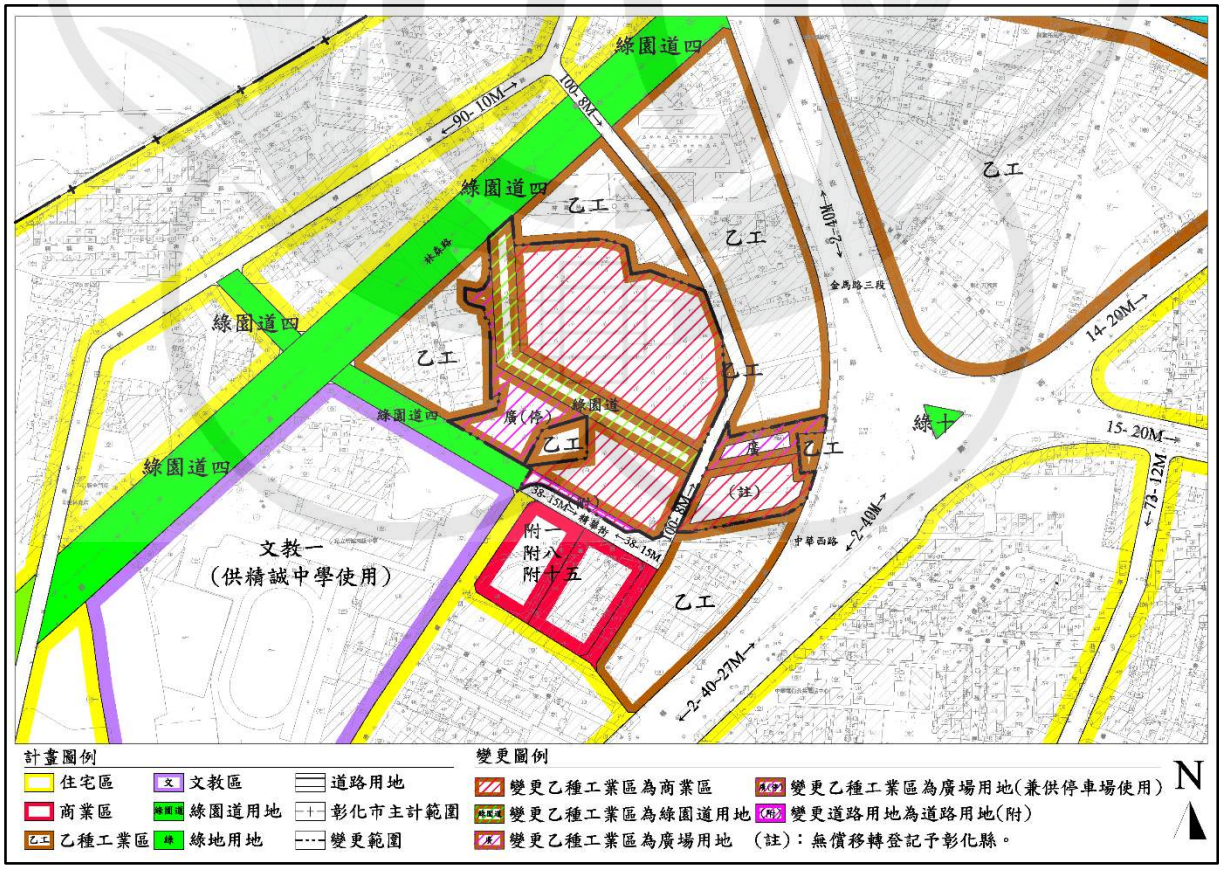


圖 3　修正後變更主要計畫示意圖（依歷次專案小組意見修正方案）

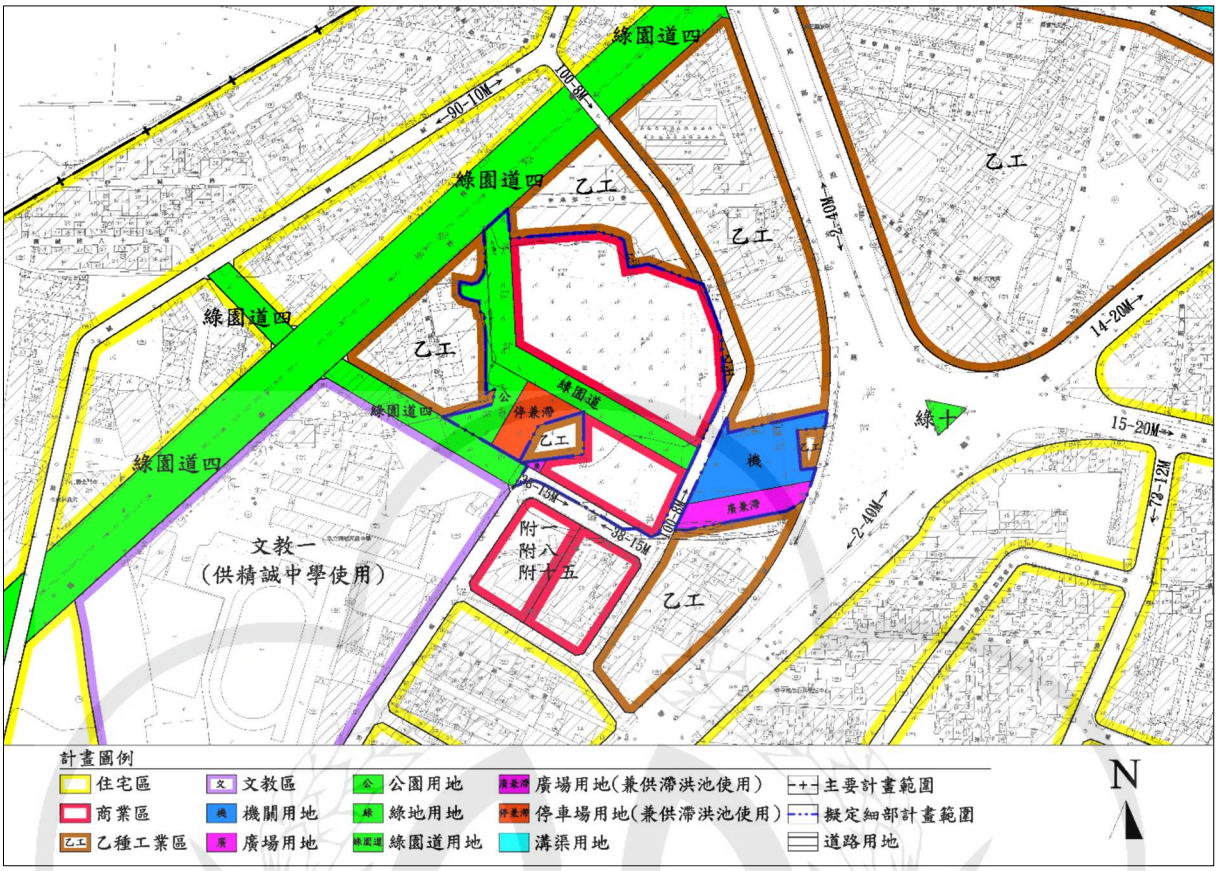


圖 4　擬定細部計畫示意圖（公展方案）

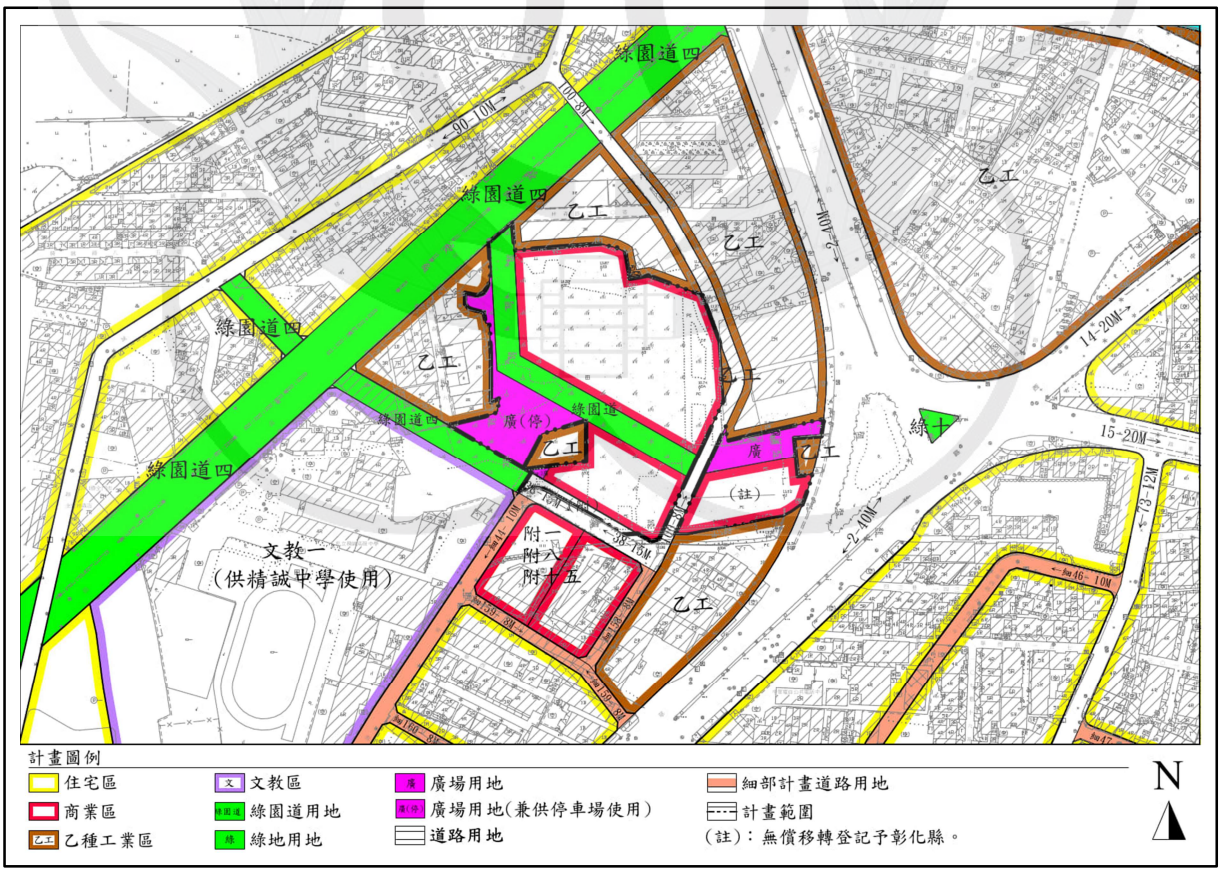
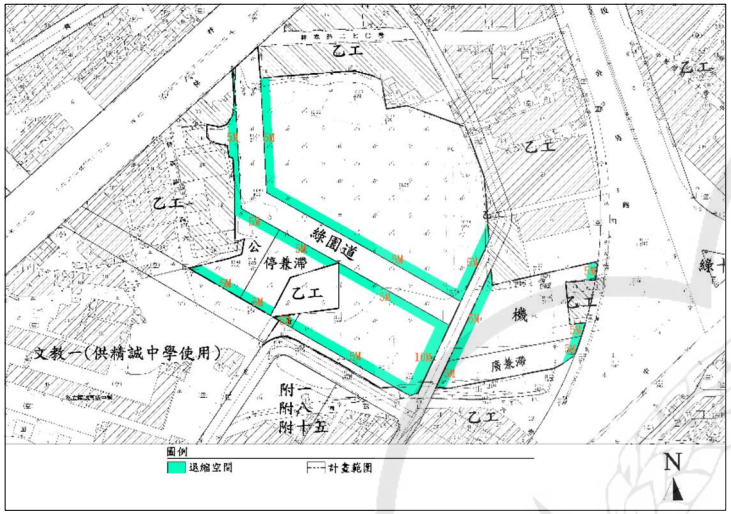
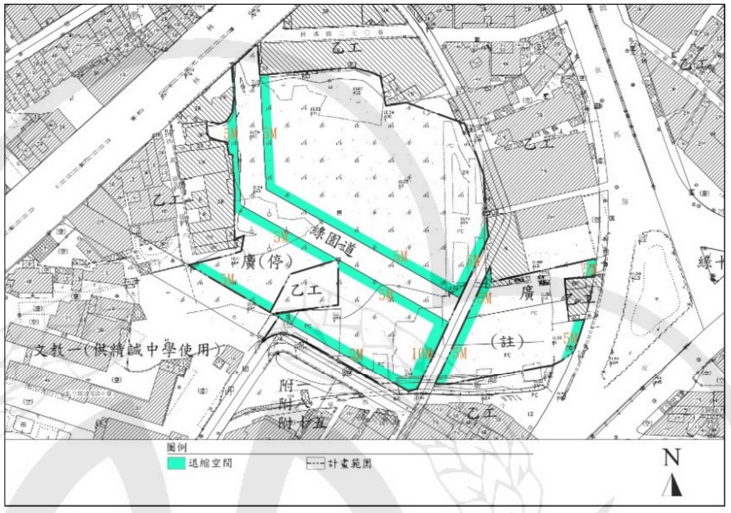


圖 5　修正後擬定細部計畫示意圖（依歷次專案小組意見修正方案）

表 3　土管要點修正對照表

<table>
<tr><th>公展條文</th><th>依歷次專案小組意見修正後條文</th><th>縣都委會決議</th></tr>
<tr><td>一、本要點依都市計畫法第 22 條及同法台灣省施行細則第 35 條規定訂定之。</td><td>一、本要點依都市計畫法第 22 條及同法台灣省施行細則第 35 條規定訂定之。</td><td>依專案小組意見修正條文通過，並配合決議事項第一項第（二）點辦理。</td></tr>
<tr><td>二、商業區之建蔽率不得大於 60%，容積率不得大於 330%。</td><td>二、本計畫區內使用分區及公共設施用地之土地使用強度依彰化市細部計畫規定辦理。</td><td>依專案小組意見修正條文通過，並配合決議事項第一項第（二）點辦理。</td></tr>
<tr><td>三、機關用地之建蔽率不得大於 60%，容積率不得大於 250%。</td><td>（修正後土地使用計畫已無機關用地之劃設）</td><td>--</td></tr>
<tr><td>四、廣場用地（兼供滯洪池使用）得提供車輛通行使用功能。</td><td>三、廣場用地得提供車輛通行使用功能；廣場用地、廣場用地（兼供停車場使用）地下得作滯洪設施使用。</td><td>依專案小組意見修正條文通過，並配合決議事項第一項第（二）點辦理。</td></tr>
<tr><td>五、本計畫公共設施用地依「都市計畫公共設施用地多目標使用辦法」規定作多目標使用時，以供非營利性之公共使用者為限。</td><td>四、本計畫公共設施用地依「都市計畫公共設施用地多目標使用辦法」規定作多目標使用時，以供非營利性之公共使用者為限；公共設施用地兼具兩種使用性質者於申請都市計畫公共設施用地多目標使用時，其後項使用之土地面積比例，不得高於該公共設施用地之 50%。</td><td>依專案小組意見修正條文通過，並配合決議事項第一項第（二）點辦理。</td></tr>
<tr><td>六、本計畫建築退縮規定如下方圖表。</td><td>五、本計畫建築退縮規定如下方圖表。
<table>
<tr><th colspan="2">分區及用地別</th><th>退縮建築規定</th><th>人行道淨寬</th><th>備註</th></tr>
<tr><td>商業區</td><td>南側街廓沿 100-8M 計畫道路部分</td><td>自道路境界線至少退縮 10 公尺建築。</td><td>留設淨寬至少 2.5 公尺無遮簷人行道。</td><td>1.自道路境界線起算 7 公尺部分得供作車行使用。
2.人行道應延續設置，並與鄰地、公有人行道銜接順平。
3.退縮建築部分均得計入法定空地，且退縮後免再留設法定騎樓。
4.退縮空間不得設置圍牆、欄杆、灌木綠籬、停車位、棚架、建築物</td></tr>
</table></td><td>依專案小組意見修正條文通過，並配合決議事項第一項第（二）點辦理。</td></tr>
</table>

公展條文					依歷次專案小組意見修正後條文				縣都委會決議
分區及用地別		退縮建築規定	人行步道淨寬	備註					
商業區	南側街廓沿100-8M計畫道路部分	自道路境界線至少退縮10公尺建築。	留設淨寬至少3公尺人行步道。	1.自道路境界線起算7公尺部分得供作車行使用。 2.人行步道應延續設置，並與鄰地、公有人行步道銜接順平。 3.退縮建築部分均得計入法定空地，且退縮後免再留設法定騎樓。 4.退縮建築之空地不得設置變電箱(盤)、電信箱、豎立廣告招牌物等。				或其他阻礙物，以維持其開放性，且人行道不得設置廣告、變電箱（盤）。	
	其餘部分	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，並留設淨寬至少3公尺人行步道。	1.人行步道應延續設置，並與鄰地、公有人行步道銜接順平。 2.建築基地臨計畫道路部分皆應退縮。 3.退縮建築部分均得計入法定空地，且退縮後免再留設法定騎樓。 4.退縮建築之空地不得設置變電箱(盤)、電信箱、豎立廣告招牌物等。		其餘部分	自道路境界線至少退縮5公尺建築。	臨道路境界線2.5公尺範圍部分應留設無遮簷人行道。	1.人行道應延續設置，並與鄰地、公有人行道銜接順平。 2.建築基地臨計畫道路部分皆應退縮。 3.退縮建築部分均得計入法定空地，且退縮後免再留設法定騎樓。 4.退縮空間除人行道外，其餘退縮建築之空地應植栽綠化。 5.退縮空間不得設置圍牆、欄杆、灌木綠籬、停車位、棚架、建築物或其他阻礙物，以維持其開放性，且人行道不得設置廣告、變電箱（盤）。	
公共設施用地		自道路境界線至少退縮5公建築。	退縮建築之空地應植栽綠化，並留設淨寬至少3公尺人行步道。	1.自道路境界線起算7公尺部分得供作車行使用。 2.人行步道應延續設置，並與鄰地、公有人行步道銜接順平。 3.退縮建築部分均得計入法定空地，且退縮後免再留設法定騎樓。 4.退縮建築之空地不得設置變電箱(盤)、電信箱、豎立廣告招牌物等。		公共設施用地	自道路境界線至少退縮5公尺建築。	臨道路境界線2.5公尺範圍部分應留設無遮簷人行道。	

公展條文	依歷次專案小組意見修正後條文	縣都委會決議
 附圖　本計畫退縮空間分布示意圖	 附圖　本計畫退縮空間分布示意圖	
七、為維護景觀並加強綠化，有關景觀與綠化原則如下： （一）建築基地之法定空地應以集中留設為原則，且該空地綠覆率不得低於 50%。 （二）人行步道之舖面應以植草磚或透水性材質之地磚舖設。 （三）停車場用地之汽車停車位應採用透水材料進行設計（如植草磚或連鎖磚等透水性舖面）。	六、為維護景觀並加強綠化，有關景觀與綠化原則如下： （一）建築基地之法定空地應以集中留設為原則，且該空地綠覆率不得低於 50%。 （二）人行步道之舖面應以植草磚或透水性材質之地磚舖設。 （三）廣場用地（兼供停車場使用）之汽車停車位應採用透水材料進行設計（如植草磚或連鎖磚等透水性舖面）。	依專案小組意見修正條文通過，並配合決議事項第一項第（二）點辦理。
八、為提升都市環境品質及增加綠地空間，綠園道用地應綠化部分以延續、連貫為原則，綠覆面積不得小於綠園道總面積之三分之一。	七、為提升都市環境品質及增加綠地空間，綠園道用地應綠化部分以延續、連貫為原則，綠覆面積不得小於綠園道總面積之三分之一。	依專案小組意見修正條文通過，並配合決議事項第一項第（二）點辦理。
九、本計畫區係屬整體開發地區，建築基地後續依彰化縣都市設計審議相關規定辦理都市設計。	八、本計畫區係屬整體開發地區，建築基地後續依彰化縣都市設計審議相關規定辦理都市設計。	依專案小組意見修正條文通過，並配合決議事項第一項第（二）點辦理。
十、本要點未規定事項，適用其他法令之規定。	九、本要點未規定事項，適用其他法令之規定。	依專案小組意見修正條文通過，並配合決議事項第一項第（二）點辦理。

審議案第 2 案：二水鄉公所為「二水都市計畫(第三次通盤檢討暨都市計畫圖重製)案」及「擬定二水細部計畫(土地使用分區管制要點)案」

說　　明：

一、摘要：

(一) 「二水都市計畫」於 69 年 04 月 25 日發布實施，其後於 77 年 7 月 12 日及 90 年 8 月 2 日辦理第一次通盤檢討及第二次通盤檢討，迄今已逾 24 年，又現行計畫已於民國 95 年屆滿計畫目標年，復以其都市計畫圖資係為比例尺 1/3000 之平版測量之測繪圖，該圖資於地形地物方面所呈現之資訊，與現況差異頗大，已不敷現今通盤檢討所需，為期修正原有計畫與實際現況需求之差距，發揮都市計畫應有之功能，故依都市計畫法第 26 條及都市計畫定期通盤檢討實施辦法第 2 條辦理第三次通盤檢討暨都市計畫圖重製作業。

(二) 二水都市計畫雖屬鄉街計畫位階，依都市計畫法第 16 條規定，得與主要計畫合併辦理通盤檢討作業程序，惟都市計畫法第 22 條明訂土地使用分區管制屬細部計畫表明事項，遂依主細計分離原則、主要計畫之指導及都市計畫法規定，依法定程序辦理「擬定二水細部計畫(土地使用分區管制要點)案」，以踐行地方自治精神。

(三) 本案業經彰化縣二水鄉公所於 107 年 8 月 16 日二鄉建字第 1070009132 號公告通盤檢討範圍（自 107 年 8 月 16 日起 30 日），並於 109 年 10 月 23 日二水鄉都市計畫委員會審議通過。後本府於 110 年 2 月 23 日府建城字第 1100064614 號公告辦理公開展覽（公開展覽期間自 110 年 3 月 29 日起至 110 年 4 月 27 日），其間於 110 年 4 月 19 日假二水鄉公所舉辦公開說明會。

二、法令依據：

(一) 變更主要計畫：都市計畫法第 26 條、都市計畫定期通盤檢討實施辦法第 2 條。

(二) 擬定細部計畫：都市計畫法第 22 條。

三、變更計畫範圍：詳圖 1。

四、變更計畫內容及理由：詳計畫書。

五、 公民或團體所提意見：公開展覽期間共收到公民或團體陳情意見計 7 件，逾公開展覽期間計 5 件，共計 12 件。公民或團體陳情意見綜理表及小組建議意見詳表 4。

六、 專案小組審議情形

(一) 本案前經謝委員政穎、施委員鴻志、張委員梅英、劉委員曜華、蕭召集輔導、林委員瑞峰、胡委員學彥、曾委員國鈞、林委員峰田及莊委員翰華等十人分次擔任召集人與組成專案小組，業於 110 年 8 月 26 日、110 年 9 月 23 日、110 年 11 月 15 日、111 年 1 月 12 日、112 年 9 月 22 日、113 年 5 月 16 日、114 年 4 月 28 日及 115 年 1 月 26 日召開 8 次專案小組，已獲具體建議意見，並依歷次專案小組初步建議意見修正計畫書圖後，爰提本次大會審議。

(二) 變更主要計畫共 22 案（變更計畫位置詳圖 2、變更計畫內容及專案小組建議意見詳表 1，變更後計畫內容詳修正後主要計畫書第七章節所示），原主要計畫公展草案為 27 案，並於專案小組審查期間刪除 7 案（原編號第 4、6、8、14、15、20、23 案），另新增 2 案（人陳逾 3、第四河川分署）。

(三) 擬定細部計畫(土地使用分區管制要點)共 1 案(變更計畫內容及專案小組建議意見詳表 2、表 3，修正後計畫內容詳修正後細部計畫書第三章節所示)，原細部計畫公展草案為 1 案。

七、提大會討論事項：

(一) 依第 8 次小組建議：「重製後涉及分區或用地調整者，仍應提列都市計畫變更案，後續由大會委員確認。」爰提請大會討論。

(二) 變更案原編號第 23 案與陳情案件第 2 案原已併入「二水都市計畫公共設施用地專案通盤檢討案」辦理，並經專案小組建議維持原計畫（敘明已納入公設專通辦理），惟該案經內政部都市計畫委員會專案小組 115 年 5 月 14 日第 5 次會議出席委員初步建議意見：略以：「...建議納入刻正辦理之『變更二水都市計畫（第三次通盤檢討暨都市計畫圖重製）案』整體考量規劃。」，爰提請大會討論。

(三) 依 115.9.15 工作會議結論，變更案原編號第 18 案附帶條件：略以：「...並於本檢討案發布實施日起兩年內依法擬定細部計畫，否則另依法定程序變更恢復原計畫。」，考量其辦理期限之必要性及可行性與縣內一般通案性原則，爰提請大會討論。

八、圖表及附件：

圖 1　計畫區位置及範圍示意圖。

圖 2　主要計畫變更案變更位置示意圖（新編號）。

表 1　主要計畫變更內容綜理表。

表 2　土地使用分區管制要點修訂前後條文綜理表。

表 3　主要計畫公民或團體陳情意見綜理表。

表 4　細部計畫公民或團體陳情意見綜理表。

決　議：

本案除下列保留事項外，其餘依本次會中所提計畫書、圖及下列各點意見修正通過，並請二水鄉公所修正計畫書、圖後，請業務單位檢核修正內容，並就保留事項重新檢討修正後，續提本縣都市計畫委員會大會審議；俟全案審議完成後，併同報請內政部審議。

一、 變更內容綜理表公展編號第 23 案，考量二水鄉公所未來辦公廳舍新建需求、周邊土地使用現況及土地所有權人權益，請二

水鄉公所就機關用地、道路用地及相關土地使用分區配置重新檢討，並兼顧周邊住宅區之生活環境及整體規劃合理性，補充具體規劃內容後，再提大會審議。

二、 變更內容綜理表新編號第 13 案（原編號第 18 案），請二水鄉公所考量土地所有權人整合、後續開發方式及實際執行可行性，重新檢討附帶條件所訂擬定細部計畫期限之合理性，並補充具體處理方案後，再提大會審議。

三、 另請全面檢視計畫書、圖相關數據及內容之一致性，如有錯漏或不一致情形，應一併釐清修正

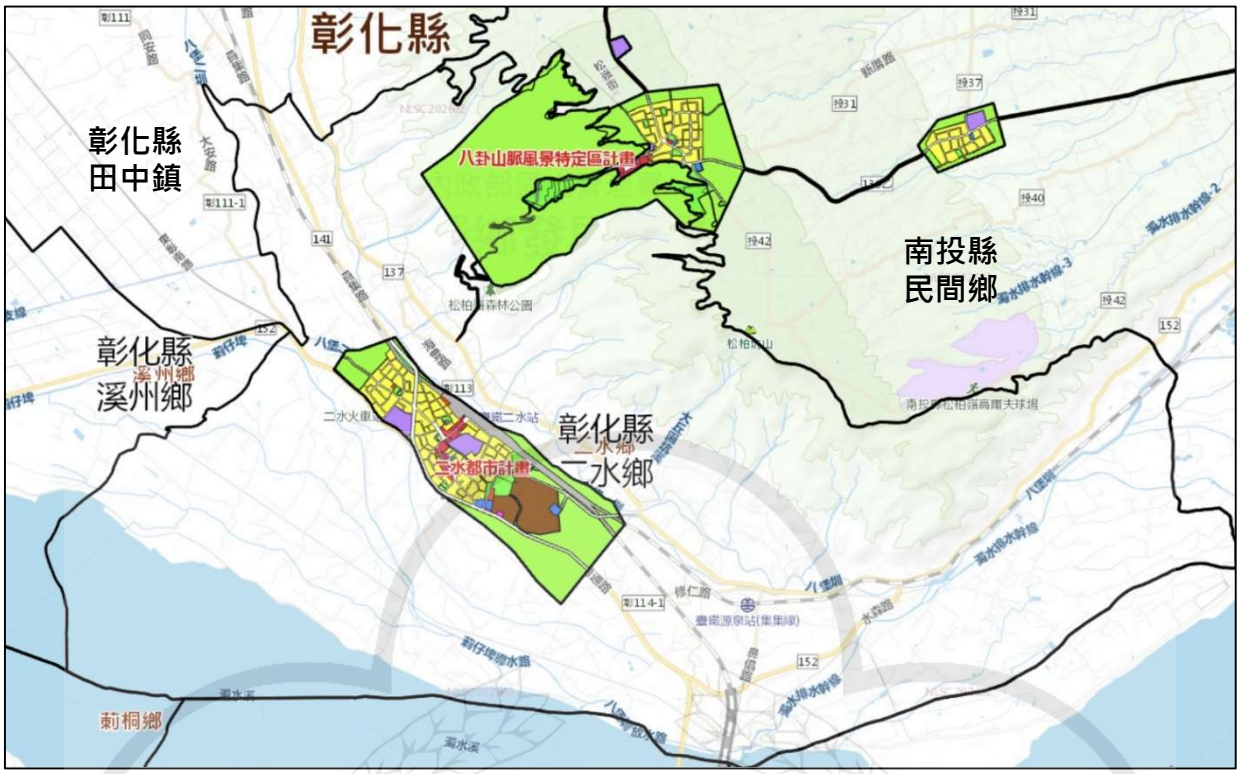


圖 1　計畫區位置及範圍示意圖



圖 2　主要計畫變更案變更位置示意圖（新編號）

表 1　主要計畫變更內容綜理表

新編號	原編號	變更位置	變更內容		變更理由	專案小組初步建議意見摘要	縣大會決議
			原計畫（公頃）	新計畫（公頃）			
1	1	計畫年期	民國 95 年	民國 125 年	原計畫年期已屆，故配合全國國土計畫與彰化縣國土計畫之計畫年期修訂。	建議修正通過。 修正事項： 彰化縣國土計畫已發布實施，請修正文字。	依專案小組意見通過。
2	2	計畫人口	16,000 人	6,500 人	1. 計畫區人口逐年呈遞減趨勢，且近 10 年平均人口僅 5,004 人與原計畫人口 16,000 人差距頗大。 2. 依彰化縣國土計畫人口分派、開發總量容納與各項數學模式合理推估預測人數，民國 125 年二水都市計畫區人口數約介於 4,968 人至 7,991 人。 3. 以原計畫人口達成率 40%訂定計畫人口，爰酌予調降目標年之計畫人口數為 6,500 人。	建議修正通過。 修正事項： 加強說明計畫人口推估依據及調整理由。	依專案小組意見通過。
3	3	都市計畫圖重製暨計畫地區土地使用面積調整	原三千分之一比例尺計畫圖（面積 195.22 公頃）	新一千分之一比例尺計畫圖（面積 198.4549 公頃）	1. 原都市計畫圖老舊無法適用執行，配合地形圖重測，將 1/3000 都市計畫圖調整為 1/1000 都市計畫圖，並依展繪原則、展繪疑義會議決議辦理都市計畫圖重製。 2. 依都市計畫定期通盤檢討實施辦法第 47 條辦理計畫圖重製。 3. 重製後計畫總面積較重製前增加 3.2349 公頃，都市發展用地之土地使用分區總面積增加 7.9925 公頃，公共設施用地總面積增加 4.2493 公頃；其中面積增減差異值較大者主要為住宅區增加 3.2336 公頃、農業區減少 4.7576 公頃、道路用地增加 4.2493 公頃。 4. 經套合地籍圖資，以各分區街廓範圍內地號之	建議修正通過。 修正事項： 1. 補充說明重製土地使用面積差異原因。 2. 重製後涉及分區或用地調整者，仍應提列都市計畫變更案，後續由大會委員確認。	依專案小組意見通過。

新編號	原編號	變更位置	變更內容 原計畫（公頃）	變更內容 新計畫（公頃）	變更理由	專案小組初步建議意見摘要	縣大會決議
					土地登記簿謄本面積核算後，均與重製後面積相近，且重製前、後各分區或用地之相對位置皆無顯著位移情形，面積與地籍登載亦僅微幅異動無損民眾權益與公眾利益。 5. 因早期為手繪計畫圖精準度欠佳，面積丈量係以人為操作求積儀方式，量測手繪於各計畫圖幅上之使用分區及用地範圍線所呈區塊之面積，再予累積計算而得。其易涉及因圖幅接合、區塊範圍線形不規則、圖紙繪筆精細度及人眼判讀取點準確度等外部因素，影響整體累計結果，不如以電腦科技計算之重製後結果為精準。 6. 另因本計畫住宅區與道路用地等區塊小且多、形狀較為複雜，不規則之使用分區及用地部分，易產生面積累計差異較大之情形。 7. 重製後面積差異情形僅數據上之調整，對於實質計畫內容與民眾權益並無影響，因前後丈量作業所使用之圖資來源及儀器與方法不同，是為計畫面積前後丈量結果產生差異之因素。 8. 重製前後土地使用面積對照詳見計畫書重製前後面積對照表所示。		
4	5	二水車站旁	鐵路用地（0.0260）	商業區（0.0260）	1. 現況為私有合法建築，非為鐵路設施路權範圍，且已無續為鐵路用地之使用需求，爰併鄰近使用分區檢討變更為商業區。 2. 該私有建物為都市計畫發布實施前合法建物	建議修正通過。 修正事項： 倘經公所確認現況私有建物為都市計畫發布實施前合法建物，則無須	依專案小組意見通過。

新編號	原編號	變更位置	變更內容 原計畫(公頃)	變更內容 新計畫(公頃)	變更理由	專案小組初步建議意見摘要	縣大會決議
					(詳計畫書附件)，建議無須辦理變更回饋。	辦理變更回饋，建議新計畫刪除「附帶條件4」，並補列相關證明文件資料納入計畫書敘明。	
5	7	二水車站東側	住宅區 (0.3120)	機關用地 (0.3120)	1.現況已供彰化縣警察局田中分局二水分駐所及彰化縣消防局二水分隊使用。 2.經彰化縣消防局112.12.20彰消行字第1120042013號函及彰化縣警察局田中分局112.12.19田警分三字第1120026230號函同意變更(詳計畫書附件)。	建議修正通過。 修正事項： 1.原住宅區變更為機關用地，考量現況已供警察局及消防局使用，建議照案通過。 2.原住宅區變更為廣場兼停車場用地，考量國營臺灣鐵路股份有限公司表示本案變更損及其權益，經公所研議並於會議中表示，周邊停車供給量尚足，變更為廣場兼停車場用地非必要性，爰尊重臺鐵公司意見予以維持原計畫。	依專案小組意見通過。
6	9人6逾1	二水國小旁	學校(文小)用地 (0.7757)	住宅區 (0.7757) 附帶條件4:應依「彰化縣都市計畫區土地變更回饋審議原	1.配合「變更二水都市計畫(公共設施用地專案通盤檢討)案」之檢討構想與策略，現況為國小用地未開闢部分，考量現況為住宅使用且建物密集，建議於本案配合	建議修正通過。 修正事項： 1.請教育處確認無需求，並將正式公文納	依專案小組意見通過。

新編號	原編號	變更位置	變更內容 原計畫（公頃）	變更內容 新計畫（公頃）	變更理由	專案小組初步建議意見摘要	縣大會決議
				則」辦理回饋。	現況檢討，爰基於維護土地所有權人權利與配合實際現況，依私有地範圍併鄰近使用分區檢討變更為住宅區，俾利納管。 2. 計畫區文小用地已符合檢討標準，經二水國小112.12.27 彰二小總字第1120004086號函及本府教育處115.3.9 府教國字第1150086665號函(詳計畫書附件)表示已無用地需求且同意變更。	入附件。 2. 土地代金計算應依「彰化縣都市計畫區土地變更回饋審議原則」辦理。	
7	10	公兒用地南側	墓地用地（0.9912） 農業區（0.1261） 乙種工業區（0.0087）	殯葬設施用地（1.1260）	1. 現況已禁遷葬完成並開闢為二水鄉崇德堂使用。 2. 配合公私有土地產權調整邊界範圍，餘併鄰近使用分區辦理檢討變更，俾利整體土地管理與利用。 3. 為保障民眾土地利用權益，原墓地用地併鄰近分區變更部分，如與鄰地為同單一所有權人且臨建築線者，則配合併入鄰近分區變更，餘併同變更為殯葬設施用地，由公所辦理私有土地價購。	建議修正通過。 修正事項： 1. 請二水鄉公所二水鄉公所儘速辦理範圍內私有土地價購事宜，以維民眾權益。變更內容涉及私人土地，請公所補充說明事業及財務計畫。 2. 為保障民眾土地利用權益，原墓地用地併鄰近分區變更部分，如與鄰地為同單一所有權人且臨建築線者，則建議配合併入鄰近分區變更，餘建議併同變更為	依專案小組意見通過。
			墓地用地（0.0031）	農業區（0.0031）			
			農業區（0.0000） （約0.2㎡） 墓地用地（0.0410）	乙種工業區（0.0410） 附帶條件4：應依「彰化縣都市計畫區土地變更回饋審議原則」辦理回饋。			

新編號	原編號	變更位置	變更內容 原計畫（公頃）	變更內容 新計畫（公頃）	變更理由	專案小組初步建議意見摘要	縣大會決議
						殯葬設施用地，由公所辦理私有土地價購。	
8	11	公兒用地內	墓地用地（0.0856）	公園兼兒童遊樂場用地（兼供納骨塔使用）（0.0856）	考量現況周邊已興闢為休憩開放空間使用，且納骨塔早於民國 81 年興闢完成，民眾多已接受，爰配合周邊土地使用現況變更為公園兼兒童遊樂場用地（兼供納骨塔使用）。	建議修正通過。 修正事項： 原變更為殯葬設施用地部分修正變更為公園兼兒童遊樂場用地（兼供納骨塔使用）。	依專案小組意見通過。
9	12	公兒用地內	墓地用地（0.0061）	公園兼兒童遊樂場用地（0.0061）	現況已開闢為公兒用地使用，爰配合使用現況予以變更，俾利整體土地管理與利用。	建議照案通過。	依專案小組意見通過。
10	13	計畫區東側公兒用地旁宗教專用區與廣場兼停車用地	宗教專用區（0.3479） 廣場兼停車場用地（0.1671） 附帶條件：應俟「廣場兼停車場用地」產權登記為公有後始得發照建築，並於本通盤檢討案發布實施日起兩年內完成登記，否則另依法定程序變更恢復為原計畫。	農業區（0.5150）	1. 屬變更二水都市計畫（第二次通盤檢討）變更內容明細表編號第 10 案整體開發範圍，規劃供贊修宮遷建使用。 2. 迄今未完成原附帶條件內容且贊修宮已遷建於計畫區外，已失去變更目的，爰依規定檢討變更恢復為原使用分區。	建議照案通過。	依專案小組意見通過。
11	16	文教區及其鄰側之停車場用地	文教區（0.0779） 停車場用地（0.0328） 附帶條件：地主自願無償提供停車場用地。	文教區（0.0779） 停車場用地（0.0328） 附帶條件 1：應由土地所有權人開闢公共設施用地並無償捐贈予彰化縣	1. 屬變更二水都市計畫（第一次通盤檢討）變更內容明細表編號第 9 案整體開發範圍，規劃供社會處委辦媽媽教室使用，現況尚未開闢使用。 2. 為免原變更內容規定之公共設施用地產生「提供」與「捐贈」之執行疑	建議照案通過。	依專案小組意見通過。

新編號	原編號	變更位置	變更內容 原計畫（公頃）	變更內容 新計畫（公頃）	變更理由	專案小組初步建議意見摘要	縣大會決議
				政府。	義，爰予以修正原附帶條件文字敘述。		
12	17	計畫區中央位置，機1用地北側	住宅區（0.0076） 道路用地（0.2961）	水溝用地（0.3037）	1. 於計畫圖重製清查過程發現現況下方為八堡二圳，惟上方已存有大量建物，土地權屬為農田水利署管理，為利用地管理維護與確保安全，爰配合現況與農田水利署用地權屬範圍劃設。 2. 統一規劃為8米與10米道路，零星用地併鄰近使用分區檢討變更為水溝用地，俾利管理與完善地區出入道路系統。	建議修正通過。 修正事項： 道路用地變更為住宅區部分修正變更為水溝用地。	依專案小組意見通過。
13	18	計畫區中央位置，機1用地旁。	住宅區（1.2859） 附帶條件： 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）並俟細部計畫完成法定程序發布實施後，始得發照建築。 2. 擬定細部計畫時應至少提供百分之三十五為公共設施用地。並於本檢討案發布實施日起兩年內依法擬定細部計畫，否則	住宅區（1.2859） 附帶條件3: 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）並俟細部計畫完成法定程序發布實施後，始得發照建築。 2. 擬定細部計畫時應至少提供30%為公共設施用地。並於本檢討案發布實施日起兩年內依法擬定細部計畫，否則另依法定	1. 屬變更二水都市計畫（第二次通盤檢討）變更內容明細表編號第3案整體開發範圍。 2. 擬定細部計畫時效已過且土地所有權人缺乏整合，爰延宕開發迄今。 3. 考量回饋之公平性與一致性，依「彰化縣都市計畫區土地變更回饋審議原則」之規定，回饋比例由35%調整為30%。 4. 範圍內之二水分駐所歷史建物建議由文化局另協商取得。	建議修正通過。 修正事項： 1. 建議維持市地重劃方式辦理。 2. 請補充彰化縣土地回饋原則，並補充回饋比例由30%。 3. 二水分駐所歷史建物建議由文化局協商，確認取得方式即是用依據。	附帶條件所訂擬定細部計畫期限併本案決議第二點辦理，餘依專案小組意見通過。

新編號	原編號	變更位置	變更內容		變更理由	專案小組初步建議意見摘要	縣大會決議
			原計畫（公頃）	新計畫（公頃）			
			另依法定程序變更恢復原計畫。	程序變更恢復原計畫。			
14	19	文小用地西側	住宅區（0.4273） 廣場兼停車場用地（0.0866） 道路用地（0.0832） 附帶條件：應由農會無償提供公共設施用地。	住宅區（0.4273） 廣場兼停車場用地（0.0866） 道路用地（0.0832） 附帶條件2:應由農會開闢公共設施用地並無償捐贈予彰化縣政府。	1.屬變更二水都市計畫（第一次通盤檢討）變更內容明細表編號第6案整體開發範圍。 2.現況住宅區已完全開闢，廣場兼停車場用地及道路用地已部分開闢完成。 3.為免原變更內容規定之公共設施用地產生「提供」與「捐贈」之執行疑義，爰予以修正原附帶條件文字敘述。	建議照案通過。	依專案小組意見通過。
15	21	計畫區中央位置，二水圖書館西南側	住宅區（0.0725） 商業區（0.0026）	社福用地（0.0751）	1.變更範圍為鄉公所管理土地，位於中心區域，緊鄰二水圖書館與鄰近長照中心，區位環境條件良好。 2.二水鄉公所擬作為日間照護中心使用，建構為鄉民活動與社福中心區。	建議修正後通過。 修正事項： 請公所確認使用性質及未來發展需求，依法規檢討最適分區。	依專案小組意見通過。
16	22	二水鄉公所周邊	住宅區（0.0312） 道路用地（0.0496） 人行步道用地（0.0052）	機關用地（0.0860）	1.依二水鄉公所使用現況及土地權屬範圍劃設為機關用地。 2.部分機關用地、廣場用地及乙種工業區現況為道路使用，爰配合南通路及民生路使用現況檢討變更為道路用地。 3.配合道路系統調整及依二水鄉公所現況變更後，剩餘之機關用地及道路用地已無使用與開闢需求，且所在位置現況建物保存良好，爰依私有地範圍併入鄰近土地使用分區，檢討變更為住宅區，以維土地所有權人權益，惟應依「彰化縣都市計畫區土地變更回饋審議原則」辦理回饋。	建議修正後通過。 修正事項： 1.補充完整圖面（含放大圖）、地籍資料及變更對照說明。 2.本案回饋事項依彰化縣都市計畫變更回饋審議原則辦理，請於計畫書中明確載明回饋方式及依據。 3.請補充通盤檢討說	依專案小組意見通過。
			機關用地（0.0992） 廣場用地（0.0827） 乙種工業區（0.0119）	道路用地（0.1938）			
			道路用地（0.0413） 機關用地（0.0055）	住宅區（0.0468） 附帶條件4:應依「彰化縣都市計畫區土地變更回饋審議原則」辦理回饋。			

新編號	原編號	變更位置	變更內容		變更理由	專案小組初步建議意見摘要	縣大會決議
			原計畫（公頃）	新計畫（公頃）		明，提出變更條件與適用原則，確保審議標準一致性。 4. 請補充現況照片、分區變更對照圖及說明資料。	
17	24	計畫區人行步道用地	人行步道用地 (1.6965)	道路用地 (1.6965)	1. 依內政部90年2月6日台90內營字第9082373號函示：「查都市計畫人行步道用地，係規劃供行人徒步使用之道路用地，除都市計畫書、圖另有規定外，不得行駛汽車。…人行步道用地不得作為停車空間車道出入通行使用。…」。 2. 為解決面臨人行步道之建築基地需依規定留設停車空間之執行疑義，故配合檢討現行計畫42處人行步道用均變更為道路用地。	建議修正後通過。 修正事項： 1. 變更路段位置、範圍及面積須明確標示，並提出完整圖說及數據。 2. 應檢討人行步道變更為道路用地是否符合現行審議原則及相關規定，並提出具體法規依據與說明。	依專案小組意見通過。
18	25	計畫區各機關用地	機關用地（限定使用對象與用途）	機關用地	1. 依內政部95年10月18日內授營都字第095080634號函結論辦理「(一)已取得開闢之機關用地，刪除該等機關用地指定用途。(二)尚未開闢之機關用地，除指定其用途外，建議仍在計畫書內，保留類似性質機關使用之彈性。」。 2. 現今社會環境演變快速與複雜，為因應實際需求常需增設相關機關，惟機關用地經指定用途，若因用途需作調整	建議修正後通過。 修正事項： 1. 確認機關用地土地所有權是否均為公有，如仍有私有土地，須評估取得指定用途及目的事業主管機關。 2. 屬徵收取得土地，應	依專案小組意見通過。

新編號	原編號	變更位置	變更內容		變更理由	專案小組初步建議意見摘要	縣大會決議
			原計畫（公頃）	新計畫（公頃）			
					或變更，限於法令規定須依法定程序辦理變更都市計畫，易肇致延宕時效。 3. 為增益土地有效利用並避免計畫內容動輒變更，增加機關用地使用彈性，活化土地效益。	確認是否依原徵收目的使用，避免產生適法性疑義。	
19	-	計畫區南側濁水溪河川範圍	農業區（8.1205） 住宅區（0.0190） 綠地（0.1886） 人行步道用地（0.0009）	河川區（8.3290）	1. 依經濟部102年9月12日經授水字第10220208630號公告變更濁水溪河川區域劃定。 2. 依據經濟部、內政部92年12月26日經水字第09202616140號及台內營字第0920091568號會銜函「河川及區域排水流經都市計畫區之使用分區劃定原則」涉及現行公告濁水溪河川區範圍劃定為河川區。 3. 依經濟部水利署97年11月10日經水地字第09717001080號函「重申都市計畫範圍內道路與河川區之堤防(水防道路)重疊或道路跨越河川區時有關土地使用分區名稱訂定原則」，東彰道路南延段之用地範圍變更為道路用地（兼供河川區使用），餘原道路用地部分因屬河川公地範圍爰變更為河川區（兼供道路用地使用）。 4. 變更範圍與內容業經經濟部水利署第四河川局以111年4月8日水四管字第1150020140號函確認符合現行公告濁水溪河川區域範圍。	建議修正後通過。 修正事項： 請顧問公司向水利署確認河川區域範圍及變更內容是否仍符合現行規定，並於提報大會前檢附確認文件。	依專案小組意見通過。
			道路用地（1.1743）	道路用地（兼供河川區使用）（0.8856） 河川區（兼供道路使用）（0.2887）			

新編號	原編號	變更位置	變更內容		變更理由	專案小組初步建議意見摘要	縣大會決議
			原計畫（公頃）	新計畫（公頃）			
20	逾3	二水車站東側現有惠民路	住宅區（0.0423） 農業區（0.0701） 宗教專用區(附)（0.0007） 鐵路用地（0.2867） 公兒用地（0.0309）	道路用地（0.0406） 鐵路用地（0.0017） 道路用地（0.3884）	1. 配合二水車站門戶發展計畫、建構鐵道景觀廊道系統並完善地區出入道路系統。 2. 配合道路實際使用現況，統一拓寬為 8 米道路，俾利管理與提高行車安全性。 3. 經臺鐵公司 111.01.19 鐵工地字第 1110002147 號函略以:「…本局同意配合辦理，…另變更為道路用地部分，請權管單位於變更後依法辦理有償撥用。」。	建議依會中二水鄉公所所提變更方案修正通過。 修正事項： 修正宗教專用區為宗教專用區(附)，以資明確。	依專案小組意見通過。
21	26	土地使用分區管制要點。	已訂定。	移列至細部計畫。	1. 都市計畫法第22條明訂土地使用分區管制屬細部計畫表明事項。 2. 移列至「擬定二水都市計畫細部計畫（土地使用分區管制要點)書，以踐行地方自治精神。	建議修正後通過。 修正事項： 本案屬移列至細部計畫，非刪除，應於變更理由中說明。	依專案小組意見通過。
22	27	都市防災計畫。	未訂定。	新訂。	配合本次通盤檢討之變更內容新訂都市防災計畫。	建議修正後通過。 修正事項： 防災路線、避難據點等圖說資料須完整呈現。	依專案小組意見通過。

註：1.本表所列變更面積應以依據核定圖實地分割測量面積為準。
2.未指明變更部分，均應以原計畫為準。

表 2　土地使用分區管制要點修訂前後條文綜理表

<table>
<tr><th>原條文</th><th>修正後條文</th><th>修正說明</th><th>專案小組建議意見摘要</th><th>縣大會決議</th></tr>
<tr><td>1. 本要點依都市計畫法第 22 條及該法臺灣省施行細則第 35 條之規定訂定之。</td><td>1. 本要點依都市計畫法第 22 條及該法臺灣省施行細則第 35 條之規定訂定之。</td><td>依原條文。</td><td>建議照案通過。</td><td>依專案小組意見通過。</td></tr>
<tr><td>2. 住宅區內建築物之建蔽率不得大於 60%，容積率不得大於 180%；惟若建蔽率不大於 50%時，則容積率得調整為不得大於 200%。
3. 商業區內建築物之建蔽率不得大於 80%，容積率不得大於 300%；惟若建蔽率不大於 70%時，則容積率得調整為不得大於 320%。
4. 乙種工業區內建築物之建蔽率不得大於 70%，容積率不得大於 210%。
5. 宗教專用區之土地及建築物以供宗教及相關設施使用為限，其建蔽率不得大於 50%，容積率不得大於 160%。
6. 文教區內以供社會處委辦媽媽教室使用，其建蔽率不得大於 60%，容積率不得大於 180%。</td><td>2. 本計畫各種土地使用分區之建蔽率及容積率不得大於下表規定：
<table>
<tr><th>土地使用分區</th><th>建蔽率</th><th>容積率</th></tr>
<tr><td rowspan="2">住宅區</td><td>60%</td><td>180%</td></tr>
<tr><td>50%</td><td>200%</td></tr>
<tr><td rowspan="2">商業區</td><td>80%</td><td>300%</td></tr>
<tr><td>70%</td><td>320%</td></tr>
<tr><td>乙種工業區</td><td>70%</td><td>210%</td></tr>
<tr><td>文教區</td><td>60%</td><td>180%</td></tr>
<tr><td>宗教專用區</td><td>50%</td><td>160%</td></tr>
<tr><td>電信專用區</td><td>50%</td><td>250%</td></tr>
<tr><td>電信事業專用區</td><td>50%</td><td>250%</td></tr>
<tr><td>郵政專用區</td><td>50%</td><td>250%</td></tr>
<tr><td>加油站專用區</td><td>40%</td><td>120%</td></tr>
</table></td><td>1. 整併原條文第 2、3、4、5、6 點之使用強度規定。
2. 整併「變更二水都市計畫（配合中華電信股份有限公司用地專案通盤檢討）案」及「變更二水都市計畫（郵政事業土地專案通盤檢討）案」條文之使用強度規定。
3. 原加油站專用區未予訂定建蔽率與容積率，爰依使用現況及參考彰化縣各加油站專用區訂定（容積率依第 3 次專案小組決議辦理）。
4. 原條文第 5 點之使用規定調整至修正後條文第 5 點。
5. 原條文第 6 點之使用規定調整至修正後條文第 6 點。</td><td>建議修正後通過。
修正事項：
加油站專用區容積率修正為 120%。</td><td>依專案小組意見通過。</td></tr>
</table>

原條文	修正後條文	修正說明	專案小組建議意見摘要	縣大會決議
7. 機關及郵政事業用地、電信事業專用區之建蔽率不得大於50%，容積率不得大於250%。 8. 市場用地其建築物之建蔽率不得大於60%，容積率不得大於240%。 9. 學校用地之建蔽率不得大於50%，容積率不得大於150%。	3. 本計畫各種公共設施用地之建蔽率及容積率不得大於下表規定： 公共設施用地 / 建蔽率 / 容積率 機關用地 / 50% / 250% 市場用地 / 60% / 240% 學校用地 / 50% / 150% 殯葬設施用地 / 40% / 120% 社福用地 / 60% / 180%	1. 整併原第7、8、9條文之使用強度規定。 2. 因應新劃設之殯葬設施用地與社福用地增訂其建蔽率與容積率。 3. 參照非都市土地使用管制規則「殯葬用地」之規定訂定殯葬設施用地容積率與建蔽率。	建議修正後通過。 修正事項：殯葬設施用地使用項目請與公所確認後，補充其使用強度與使用內容。	
	4. 乙種工業區得申請設置公共服務與公用事業使用，並須依「彰化縣都市計畫甲種及乙種工業區申請設置工業發展有關設施暨公共服務與公用事業設施使用案件處理原則」辦理。	1. 新增條文。 2. 該規定明訂需將乙種工業區得作為公共服務與公用事業使用列入都市計畫書敘明，爰予以增列，以活化工業區土地。	建議修正後通過。 修正事項：第4點條文修正為「得申請設置」，並明確載明須依彰化縣相關處理原則辦理。	依專案小組意見通過。
	~~5. 農業區應依都市計畫法臺灣省施行細則第29條之規定辦理，但不得設置土石方資源堆置處理、廢棄物資源回收、貯存場。~~	~~1. 新增條文。~~ ~~2. 為維護計畫區整體景觀及保存優良農業生產環境，爰予以增訂。~~	建議修正後通過。 修正事項：請確認公所是否有增列限制需求，並補充完整說明與具體限制理由。 經二水鄉公所表示為維護土地所有權人相關權益建議予以刪除。	依專案小組意見通過。
	5. 宗教專用區之土地及建築物以供宗教及相關設施使用為限。	1. 條次調整。 2. 配合修正後土地使用管制要	建議修正後通過。 修正事項：調次調整應	依專案小組意見通過。

原條文	修正後條文	修正說明	專案小組建議意見摘要	縣大會決議
		點之表列型態，將原第5點條文之使用內容予以獨立分列。	清楚標示為「原條文第○條，調整為第○條」或「調次調整」。	
	6.文教區內以供文化教育活動使用為限。	1.條次調整。 2.配合修正後土地使用管制要點之表列型態，將原第6點條文之使用內容予以獨立分列。。 3.原使用內容配合社會環境演變與實際需求，賦予使用彈性，爰辦理修正。	建議修正後通過。 修正事項：調次調整應清楚標示為「原條文第○條，調整為第○條」或「調次調整」。	依專案小組意見通過。
	7.電信專用區之土地及建築物得為下列使用： (1)經營電信事業所需設施：包括機房、營業廳、辦公室、料場、倉庫、天線場、展示中心、線路中心、動力室（電力室）、衛星電台、自立式天線基地、海纜登陸區、基地台、電信轉播站、移動式拖車機房及其他必要設施。 (2)電信必要附屬設施： ①研發、實驗、推廣、檢驗及營運辦公室。 ②教學、訓練、實習房舍（場所）及學員宿舍。 ③員工托育中心、員工幼稚園、員工課輔班、員工餐廳、員工福利社、員工招待所及員工醫務所。 ④其他經縣(市)政府審查核准之必要設施。 (3)與電信運用發展有關設施： ①網路加值服務業。 ②有線、無線及電腦資訊業。	1.新增條文。 2.源自「變更二水都市計畫(配合中華電信股份有限公司用地專案通盤檢討)案」條文，配合辦理整併納入。	建議照案通過。	依專案小組意見通過。

原條文	修正後條文	修正說明	專案小組建議意見摘要	縣大會決議
	③資訊處理服務業。 (4) 與電信業務經營有關設施： ①電子資訊供應服務業。 ②電信器材零售業。 ③通信工程業。 ④金融業派駐機構。			
	8.郵政專用區為促進郵政事業之發展而劃定，並依郵政法第5條規定得為下列使用： (1) 經營郵政事業所需設施：營業廳、辦公室、倉庫、展示中心、銷售中心、物流中心、封裝列印中心、機房、電腦中心、郵件處理中心、郵件投遞場所、客服中心、郵車調度養護中心及其他必要設施。 (2) 郵政必要附屬設施： ①研發、實驗、推廣、檢驗及營運辦公場所等。 ②教學、訓練、實習房舍(場所)及學員宿舍等。 ③郵政文物收藏及展示場所。 ④員工托育中心、員工托老中心、員工幼稚園、員工課輔班、員工餐廳、員工福利社、員工招待所及員工醫務所等。 (3) 其他依郵政法第5條規定及經濟部核准中華郵政公司可營利事業項目之服務項目前提下，除經直轄市、縣(市)政府審查核准之必要設施外，不得作為商業使用。	1.新增條文。 2.源自「變更二水都市計畫(郵政事業土地專案通盤檢討)案」條文，配合辦理整併納入。		依專案小組意見通過。
	~~10.殯葬設施專用區應維持現況使用，並妥予公園化及整體規劃，不得破壞景觀，除修繕外，不得增建、改建與修建。~~	~~1.新增條文。~~ ~~2.因應新劃設之殯葬設施專用區增訂其使用規定。~~	建議照案刪除。	依專案小組意見通過。
	9.殯葬設施用地內得申請設置殯儀館、禮廳、靈堂及骨灰(骸)存放設施，有關殯葬設施之設置、擴充、增建、改建應依「彰化縣殯葬管理自治條例」、「殯葬管理條例」及相關規定辦理。	1.新增條文。 2.因應新劃設之殯葬設施用地增訂其使用內容。	建議修正後通過。 修正事項：請補充具體使用項目條列內容。	依專案小組意見通過。
10.為鼓勵基地之整體	10.為鼓勵基地之整體合併建	1.配合文字	建議修正後	依專案

原條文	修正後條文	修正說明	專案小組建議意見摘要	縣大會決議
合併建築使用及設置公益性設施，得於計畫書訂定左列獎勵措施： (1)凡建築基地設置公共開放空間獎勵部份者得依內政部訂定「實施都市計畫地區建築基地綜合設計鼓勵辦法」規定辦理。 (2)建築物提供部分樓地板面積供左列使用者，得增加所提供之樓地板面積。但以不超過基地面積乘以該基地容積率之 30%為限。 ①私人捐獻或設置圖書館、博物館、藝術中心、兒童、青少年、勞工、老人等活動中心、景觀公共設施等供公眾使用；其集中留設之面積在一百平方公尺以上，並經目的事業主管機關核准設立公益性基金管理營運者。 ②建築物留設空間與天橋或地下道連接供公眾使用，並經交通主管機關核准者。	築使用及設置公益性設施，得於計畫書訂定下列獎勵措施： (1)凡建築基地設置公共開放空間獎勵部份者得依內政部訂定「建築技術規則」規定辦理。 (2)建築物提供部分樓地板面積供下列使用者，得增加所提供之樓地板面積。但以不超過基地面積乘以該基地容積率之 20%為限。 ①私人捐獻或設置圖書館、博物館、藝術中心、兒童、青少年、勞工、老人等活動中心、景觀公共設施等供公眾使用；其集中留設之面積在 100 平方公尺以上，並經目的事業主管機關核准設立公益性基金管理營運者。 ②建築物留設空間與天橋或地下道連接供公眾使用，並經交通主管機關核准者。	橫式表列方式，「左列」修正為「下列」。 2.因應都市計畫法臺灣省施行細則第 34 條之 3 第 1 項將自 104 年 7 月 1 日施行配合修正容積獎勵上限。	通過。 修正事項：開放空間獎勵與容積上限需協調，避免衝突。	小組意見通過。
11.為考量舊市區發展需要，訂定退縮建築及停車空間設置標準如下： (1)建築物新建、改建、變更用途增建部分，應依左表之規定退縮建築。	11.為考量都市發展需要，訂定退縮建築標準如下，但基地情形特殊經提縣都市設計審議委員會審議同意者，從其規定。 (1)建築物新建、改建、變更用途增建部分，應依下表之規定退縮建築。	1.將原條文第 11 點分列為新條文第 11 及第 12 點，並調整條次及款次。 2.增訂整體	建議修正後通過。 修正事項： 1.住宅區、商業區、工業區退縮規定應區分強度	依專案小組意見通過。

原條文			修正後條文			修正說明	專案小組建議意見摘要	縣大會決議
分區及用地別	建築退縮規定	備註	分區及用地別	建築退縮規定	備註			
住宅區 商業區 教宗專區 教文區	路線退公築屬且道度，道寬為，道度，退道界少二建如地面寬時，以較路面寬者，退自境至縮尺（角兩路不應路道退兩路相擇縮）。	縮築空應栽，得置，得入定。 退建之地植綠化不設圍籬但計法空地。	住宅區 商業區 宗教專區 文教區	境少公路至2公築。 道線縮建 自界退尺	1. 退縮建築範圍至設內應少留1.5公尺無人簷行步道。 2. 退縮建後免設築再留定騎法樓。 3. 基地如地面寬一應且屬角兩路道度不，道路道退時以較路寬為面縮面道度兩路同相者，一縮。	區域，及能一律不設定。 2. 角地退縮明確：則需兩都面退一是否或擇縮退。 3. 配合「變更市合信限地盤二計中股公專檢條文及「變都郵土通更市政地盤案入築定。 4. 配設設新退原用公用基角規以訂續發參其都土要有簷道俾良市境空間。 7. 配合主要計畫4公	
乙種工業區	路線退公，設牆要牆道界少二道界少四築建有圍必，圍，自境至縮尺。自境至縮尺如置之者應路線退公	縮築空應栽，得入定。 退建之地植綠化但計法空地。	乙種工業區	境少公，置必圍道線縮路至4築設之，自界退道線縮建有牆者應境少自界退尺如圍要牆路至2公尺。				
共施、政業用及油專區公設用地、郵事用地電事專區加站用	路線退公，設牆要牆道界少二道界少四築建有圍必，圍，自境至縮尺。自境至縮尺如置之者應路線退公	縮築空應栽，得入定地 退建之地植綠化但計法空	殯葬設施用地	境少公路至10公線退縮尺建築，如有設置必圍牆之者，圍要牆應自道路境界線至少退縮5公尺。				
			餘共施地公事單使之地其公設用及用業位用土	境少公路至4築設之，自界退道線縮建有牆者應境少自界退尺如圍要牆路至2公尺。				

<table>
<tr><th>原條文</th><th>修正後條文</th><th>修正說明</th><th>專案小組建議意見摘要</th><th>縣大會決議</th></tr>
<tr>
<td>(2)住宅區、商業區之建築基地於申請建築樓地板面積在三００平方公尺（含）以下者，應留設一部停車空間，超過部分每一五０平方公尺及其零數應增設一部停車空間（如左表）。但基地情形特殊者得經提縣都市設計審議委員會（或小組）同意者，從其規定
<table>
<tr><th>總樓地板面積</th><th>停車空間設置標準</th></tr>
<tr><td>一至三００平方公尺</td><td>設置一部</td></tr>
<tr><td>三０一至四五０平方公尺</td><td>設置二部</td></tr>
<tr><td>四五０至六００平方公尺</td><td>設置三部</td></tr>
<tr><td>以下類推</td><td></td></tr>
</table>
</td>
<td>(2)郵政專用區之建築基地於申請建築時應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；退縮建築之空地適度植栽綠化，建築線2公尺範圍內需留設人行通路，不得設置圍籬，但得計入法定空地；退縮建築後免再留設法定騎樓。
(3)本計畫區4公尺計畫道路兩側建築基地應各退縮1公尺，得計入法定空地。
(4)實施區段徵收或市地重劃地區及1,000平方公尺以上基地由低使用強度變更為高使用強度之整體開發地區，其退縮建築應依下表規定辦理。
<table>
<tr><th>分區及用地別</th><th>退縮建築規定</th><th>備註</th></tr>
<tr><td>住宅區</td><td rowspan="2">自道路境界線至少退縮5公尺建築，不得設置圍牆、欄杆、灌木綠籬。</td><td rowspan="3">1. 臨道路境界線2.5公尺範圍部分應留設無遮簷人行道。
2. 退縮建築後免再留設法定騎樓。
3. 基地如屬角地且兩面道路寬度不一時，應以道路較寬道路為退縮面，兩面道路寬度相同者，擇一退縮。</td></tr>
<tr><td>商業區</td></tr>
<tr><td>公共設施用地及公用事業單位使用之土地</td><td>自道路境界線至少退縮5公尺建築，，不得設置圍牆、欄杆、灌木綠籬。</td></tr>
</table>
12.為考量都市發展，住宅區、商業區之建築基地於申請建築時，其停車空間設置標準如下，特殊情形者經提本縣都市設計審議同意者，從</td>
<td>人行步道變更為計畫道路，增訂4公尺計畫道路退縮規定。</td>
<td></td>
<td></td>
</tr>
</table>

原條文	修正後條文	修正說明	專案小組建議意見摘要	縣大會決議
	其規定，並得依彰化縣建築物附設停車空間繳納代金及管理使用辦法規定辦理。 (1)實施區段徵收或市地重劃地區及1,000平方公尺以上基地由低使用強度變更為高使用強度之整體開發地區，其住宅區、商業區之停車空間設置應依下表規定辦理，且至少應滿足一戶一機車一汽車停車位規劃。 總樓地板面積 / 停車空間設置標準 250平方公尺以下 / 設置1部 251～400平方公尺 / 設置2部 401～550平方公尺 / 設置3部 以下類推 / --- (2)前款以外地區，依「建築技術規則」規定辦理，且至少應滿足一戶一機車停車位規劃。			
12. 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。	13. (1)公園、綠地、兒童遊樂場、公園兼兒童遊樂場等公共設施用地，其綠化面積不得低於50%；供公園使用者，其規劃、設計及施工需考量地區滯洪功能；為有效控制地表逕流，廣場兼停車場用地應使用透水鋪面或設置雨水花園。 (2)其他建築基地內之法定空地應留設二分之一以上綠化面積，且法定空地應採用綠地、被覆地、透水鋪面等設計，以提升建築基地涵養水分及貯留滲透雨水能力。 (3)建築基地之開挖率不得大於建蔽率加10%，如有針對基地保水、植栽生存提出具體對策，經彰化縣都市設計審議同意者，得酌予提高，但合計不得超過基地面積之85%。	1. 明訂公園應考量地區滯洪功能，以確保公園減洪功能，並增訂公共設施用地透水設計規範。 2. 增訂基地保水規定，提升都市減洪能力。 3. 建築基地內之法定空地應留設二分之一以上種植「綠美化」改為「綠化面積」，以利執行。 4. 現行計畫區訂有開挖率規定者多為不得大於建	建議修正後通過。 修正事項： 1. 相關比例與技術規定應與現行標準一致。 2. 鑑於現行已有彰化縣土地使用管制專案通盤檢討案相關規範，建議本次一併將開挖土率納入管規定。	依專案小組意見通過。

原條文	修正後條文	修正說明	專案小組建議意見摘要	縣大會決議
		蔽率加10%，惟考量現今建物型態多合發朝式大樓向集展，為避免開挖深度應增加反房屋售於價，且為兼顧基地保水，故增訂若對於基地保水、植栽生存提出具體對策者，開挖率得適度放寬，惟合計仍不得超過基地之面積85%。		
13. 本要點未規定事項適用其他有關法令之規定。	14. 本要點未規定事項，依相關法律規定辦理。	條次調整並修訂部分文字內容以資明確。	建議修正後通過。 修正事項：文字修正為:「依相關法律規定辦理」。	依專案小組意見通過。

表 3　主要計畫公民或團體陳情意見綜理表

審議編號	編號	陳情人及陳情位置	陳情理由	建議事項	專案小組初步建議意見	縣大會決議
1	人1	石○○ 地段號：二水鄉裕民段606-1地號	本地號原本為農地，從未接獲任何通知，為何變更為墓地用地。現又要變更為殯葬設施用地，影響本人權益。	請恢復為農地使用。	併變更內容綜理表第10案(新編號第7案)小組建議意見。 理由： 用地產權為公私共有，且私有權屬部分非陳情人單獨所有，因未辦理分割，陳情人主張位置無法確認。	依專案小組意見通過。
2	人2	楊○○ 地段號：二水鄉裕民段1391、1396-2、1396、1395-2、1395地號	據本公開陳列圖所示，標示附5區域部分擬劃設為道路用地，並貫穿二水鄉裕民段1391、1396-2、1396、1395-2、1395地號上之既存房舍。此為該道路劃定區域唯一貫穿之房舍，實為可避開而不避者，建議貴處重新評估道路劃設位置，方可免除日後拆遷房舍之擾民舉動，減低人民財產徵收之耗損。	該道路劃設實可不貫穿裕民段1396-2等地號上之既存房舍，而達到毋庸拆遷民房即可劃設道路之成效。建議將陳列圖標記附5內之道路用地劃設區域，移調至界鄰裕民段1396-2地號西北端之裕民段907、1392、1392-4、1393、1393-3地號所在之無房舍土地，俾利於道路徵收時，得免除房舍拆遷所造成人民財產之損耗，亦可減低徵收之成本。	1.本案已另案納入「變更二水都市計畫公共設施專案通盤檢討案」辦理。 2.惟請二水鄉公所妥予配合「變更二水都市計畫公共設施專案通盤檢討案」內容修正，未免變更內容與公設專通不一致情形。 理由： 為免損及既有建物，影響民眾權益。	依專案小組意見通過。
3	人3	邱○○ 地段號：二水鄉光明段1262-1、1265地號	1.陳情位置為本人經合法程序標購取得的住宅區，雖然原二水分駐所經文化單位指定為歷史建築，但土地仍為本人所有。 2.整體開發範圍北側有許多透天厝建築物，私人辦重劃應該也無法處理。 3.此外，二水的地價並不如彰化市與員林市，要私人開發商來處理難度太高了。 4.若範圍不調整，範圍內的既有建築物應該也不是私人可以妥善處理的，要拆除補償費相當高，地價又不高，抵費地價值在支持辦重劃的開發費用後，應該會虧損，要原地保留，現住戶是	1.整體開發採公辦市地重劃方式辦理，建議開發方式由彰化縣政府採公辦市地重劃方式辦理，由公權力來解決既有地上物及開發財務的問題，本案開發才具有可行性。 2.為避免造成土地所有權人土地因持有範圍規劃為公園用地而造成沒人有意願購買，金融機構也不願借貸，本案的附帶條件應增列，若此次通檢調整的內容，未能在一定期間內辦理整體開發（建議須在本次通盤檢討發布實施三年內），本人持有土地範圍即由公園用地恢復為住宅區（需辦理整體開），不必再經由冗長的都市	陳情內容涉及整體開發方式部分，請二水鄉公所將市地重劃可行性評估分析，先行檢送予地政單位徵求意見後，納入變更內容綜理表第18案供委員會審議之參考。 理由： 為符公平合理之原則與整體土地開發效益，仍應採市地重劃方式辦理整體開發。	依專案小組意見通過。

審議編號	編號	陳情人及陳情位置	陳情理由	建議事項	專案小組初步建議意見	縣大會決議
			否願意繳交差額地價？畢竟金額不小，重劃會又不具公權力，要上法院曠日廢時，最終判決如何又不能預期。 5. 本人的土地範圍規劃為公園用地，雖說是整體開發，但誰來開發？ 6. 以上的問題無法解決，私人是不會進來開發，但我的土地卻因為這次的規劃，圖面上游住宅區變成公園用地，就因此無法處置了，沒人有意願購買，金融機構也不願借貸。	計畫通盤檢討程序，以維護土地所有權人的權益。 3. 既有建築物在合乎規定前提下，也可以剔除不必整體開發範圍，改採繳納代金方式，避免去拆除民房，引發民怨。		
4	人4	陳○○等7人 地段號：二水鄉裕民段143地號	1. 此次未列入變更計畫，田143地號以無法有效利用耕種農作物。 2. 本田地座落於二水鄉裕民段143地號土地，依本鄉現行都市計畫所載列為農牧用地。未被列入此次計畫變更範圍。 3. 上開田143地號土地，因早期環境規劃及編列為農牧用地，惟因時代環境變遷，此田地已失耕種之效益，為確保土地之有效利用及繁榮地方，該土地都市計畫分區使用須作必要之都市計畫變更，方符實際須要，而達土地之有效利用之目標及宗旨。 4. 有關本案都市計畫目前所列「農牧用地」，懇求於此次檢討會議中，將裕民段143地號土地從農牧用地變更為住宅用地，其理由如下： (1)裕民段143地號面積2196.07平方公尺【約645坪】。 (2)本地段(143號)土地，	懇求將二水鄉裕民段143地號田地（未列入計畫範圍）從使用分區原農牧用地變更為鄉村住宅區，無任感禱。	建議不予討論，惟另請業務單位將陳情意見協助納入彰化縣國土計畫或鄉村區規劃參考。 理由： 該用地屬非都市土地範圍，建請陳情人循非都市土地相關規定與程序辦理。	依專案小組意見通過。

審議編號	編號	陳情人及陳情位置	陳情理由	建議事項	專案小組初步建議意見	縣大會決議
			東邊緊鄰為144、144-1~6地號土地，西邊緊鄰為17、142地號土地，東、西兩邊皆是為住宅區(早已經有建築物及居民,如圖),北邊又緊鄰八堡一圳之大溪水(如圖),換言之本田地三面皆非農用地，左右兩邊相鄰住戶，上頭項(北邊)又緊靠溪流(但由於本田地高於河流所以完全無法引水取用 ，方囿300公尺以上也無其他灌溉水源可來供給，無灌溉水源及水渠，作物因缺乏水源，生長不良及增加種植管理成本等等。南邊只相臨一面農地為171地號，但田171地號土地非本地段143號土地地主所有，因此本143地號田地之排水無法做排水系統(如圖)，也就是完全無法排水，且該相鄰之171地號土地亦無排水系統可用，一旦下雨農作物都只能泡在水裡造成根系受損或腐爛枯萎死亡，實無收成又賠本。則本地號之農牧用地與該左右兩邊之住宅區緊鄰，既無水源灌溉，又無法排水，從事相關農作物之種植甚是困難(農作物首重須要水與排水乃能耕種)，則應從農牧用地變更為鄉村住宅區為宜。 (3)本案農牧用地，緊鄰住宅區，該田地耕作時，不免吵雜(曳引機			

審議編號	編號	陳情人及陳情位置	陳情理由	建議事項	專案小組初步建議意見	縣大會決議
			及中耕機從事犛田、鬆土、整平、作畦之作業的柴油引擎機器運轉噪音及實施噴灌作業之汽車油引擎噪音)、柴油汽油引擎的穢氣、土塵、煙霧、一般慣行農法之噴灑農藥的毒氣臭氣、甚至有機農法之有機肥的異味等等，不但給附近居民帶來噪音、毒藥氣味、污染等不良居住環境，更是危急左右兩旁居家村民之公共安全疑慮，況且環保意識當前，附近居民常來抗議阻礙農事之執行，又因常通報縣內環保機關前來緝察造成耕作農民的困擾，為附近居民之安全又能敦親睦鄰，且不會造成對立與衝突問題之產生，當有需將農牧用地變更為鄉村住宅區之必要。 (4)本地號土地面積僅有2196.07平方公尺【約645坪】,而農牧用地面積皆須數公頃以上才能發揮其效益。而緊鄰之東、西兩邊地段是為住宅區之土地，又已建造房舍使用中，勢無可能再變回農牧用地，將本地號土地變更為鄉村住宅區較為實際。 (5)本地號土地，一旦無耕種效益，勢必放任雜草叢生，蛇鼠橫行，環境髒亂，有礙觀膽，蛇（毒液)、鼠（傳染病）類或有害生物一旦進入兩旁住家，必會造成居民驚嚇、恐慌，輕則			

審議編號	編號	陳情人及陳情位置	陳情理由	建議事項	專案小組初步建議意見	縣大會決議
			要勞師動眾請求消防人員前來處理，重則可能危害居民生命安全，為求村莊之整齊美觀及生命財產安全，本地號之農牧用地有須變更為鄉村住宅區為宜。 (6)本地號土地都市計畫列為農牧用地，迄今已達 30 餘年之久，長久以來期並無法看到有任何耕種之收益成果，證明此地號農牧用地之都市計畫，實無繼續保留之必要，如本案之請求，作必要作變更計畫，以促進當地之繁榮。 5. 變更都市計畫，應力求合乎有效利用，並繁榮地方。以上所陳，敬請審酌為禱。			
5	人5	巫○○ 地段號：二水鄉光明段1262地號	刪除以市地重劃開發方式辦理。	以繳納代金方式取得土地開發准許（建照）。	併人陳第3案建議意見。	依專案小組意見通過。
6	人6	許○○ 地段號：二水鄉裕民段493地號	二水國小預定用地，學生越來越少，徵收用地遙遙無期，不知等到何時，懇請拜託上級給個好消息的政策。	最好不要徵收，因此地現在是荒廢狀態，可否分割以便種菜水果。	建議部分採納，併變更案第9案研處。 理由： 1. 因陳情人無法確認陳情地點，爰以居住現址為陳情地號。 2. 文小用地已納入本次通盤檢討研處辦理。	依專案小組意見通過。
7	逾1	張○○等9人 地段號：二水鄉文聖段394、395、398、	1. 此居住屋於民國67年被鄉公所強制變更為「學校預定用地」限建，此地居民40多年來蒙受不明的不便與損失。 2. 目前「二水國小」少子化影響，規模日漸縮小，不可能再行擴建，建請解	—	併人陳第6案建議意見。	依專案小組意見通過。

審議編號	編號	陳情人及陳情位置	陳情理由	建議事項	專案小組初步建議意見	縣大會決議
		399、401、403、563-3、563-4地號	除此處之限制。			
8	逾2	彰化縣福安慈善功德會等3人 地段號：二水鄉光明段1041、1041-2地號	位處二水鄉過圳路旁的福安宮（二水市區內唯一的土地公廟)廟祠太小，有鑑於每年舉辦各種法會（拜拜）均無法提供較大的場地給眾多信徒膜拜，為此遂成立彰化縣福安慈善功德會，經多年努力購入旨述兩筆土地擬提供福安宮作為新建場址（毗鄰福安宮)，惟為符合土地使用，懇請　貴鄉公所准予變更為宗教專用土地，實感德便。	變更為宗教專用土地。	建議未便採納。 理由： 陳情地點為附帶條件整體開發地區，為免影響整體開發之土地使用配置、開發意願與效益，建議仍以住宅區規劃為宜。	依專案小組意見通過。
9	逾3	彰化縣二水鄉公所 地段號：二水鄉裕民段331、367、369、386、389、390、391、文聖段111、455地號	1. 配合二水車站門戶發展計畫、建構鐵道景觀廊道系統並完善地區出入道路系統。。 2. 配合道路實際使用現況，統一拓寬為8米道路，俾利管理與提高行車安全性。	建議變更為道路用地。	建議依會中二水鄉公所所提變更方案修正通過。 修正內容： 修正宗教專用區為宗教專用區(附)，以資明確。 理由： 宗教專用區現為附帶條件整體開發地區。	依專案小組意見通過。
10	逾4	陳○○ 地段號：二水鄉光明段907、909、910、912、913、914及916地	1. 道路用地計畫編定多年，遲未開闢。 2. 四米人行步道用地及部分道路用地，重新檢討之必要性。	1. 建請縣府編列預算並進行道路開闢拓寬工程，儘速徵收，以利民生。 2. 建請重新檢討本區段4米人行步道用地之必要性，如否，惠予解編還地於民，以利民生開發，繁榮地方，謝謝。	建議未便採納。 理由： 1. 經查光明段907、909、910、912、913及914等地號土地為道路用地（30米民生路、15米過圳路，尚未完全開闢)，916地號土地為4米人行步道用地（未開闢)。 2. 民生路與過圳路為本	依專案小組意見通過。

審議編號	編號	陳情人及陳情位置	陳情理由	建議事項	專案小組初步建議意見	縣大會決議
		號			計畫主要道路系統，4米人行步道係8米計畫道路(過圳路37巷)之囊底路銜接至民生路之出入道路系統，其寬度與設置仍有必要性，爰建議維持原計畫劃設。 3.請公所儘速編列經費，按相關程序辦理用地徵收事宜。	
11	逾5	國營臺灣鐵路股份有限公司 陳情位置：變更容綜理表第4、5、6、7、8案	1.變更二水都市計畫（第三次通盤檢討暨都市計畫圖重製）之變更內容綜理表第4、5、6案，本公司同意依交通部臺灣鐵路管理局109年12月11日鐵工字第1090043561號函辦理變更。 2.變更內容綜理表第7、8案，住宅區土地本公司將規劃以合建方式開發利用，規劃由住宅區變更為廣場兼停車場用地，將損及本公司權益。	1.原臺灣鐵路管理局於113年1月1日起公司化，所有土地非屬國公有土地，不適用國有不動產撥用要點等相關規定，倘將本公司所有土地變更為公共設施用地，請依法協議價購。 2.變更內容綜理表第7、8案本公司不同意變更。	併變更內容綜理表第4、5、6、7、8案研處。	依專案小組意見通過。

表 4　細部計畫公民或團體陳情意見綜理表

審議編號	編號	陳情人及陳情位置	陳情理由	建議事項	專案小組初步建議意見	縣大會決議
1	人1	台灣中油（股）公司油品行銷事業部台中營業處 地段號:二水鄉裕民段1442、1443、1444及1468地號	1.本公司二水加油站字第二次通盤檢討變更為加油站專用區，惟土地使用分區管制要點未針對該分區訂定建蔽率容積率，依據二通土地使用分區管制要點第13點規定「本要點未規定事項適用其他有關法令之規定。」。依據都市計畫法台灣省施行細則第32條及第34條規定，加油站專用區之建蔽率容積率為40%及120%，本次都市計畫變更新訂為40%及80%，影響加油站使用之彈性。 2.另本次擬訂土地使用分區管制要點第11點退縮建築規定加油站專用區自道路境界線自4公尺退縮為5公尺，因本案加油站外側尚有約5米道路用地（裕民段1442、1443、1444地號）未徵收，加油站進出車輛安全無虞，應無再退縮建築之必要。	1.有關加油站專用區土地使用強度規定，建議恢復為建蔽率容積率為40%及120%。 2.有關退縮規定，建議維持原計畫規定。	建議採納。 理由： 1.原屬加油站用地，站體與地下油槽均已依原土地使用分區管制要點興闢完成，因應中油公司民營化配合變更為加油站專用區，為免損及原有權益與站體設施及油槽結構，原使用強度與退縮規定應宜予以維持。 2.考量加油站外側之計畫道路尚有約5米未完成徵購開闢，俟未來興闢後，尚可提供適當之人行空間不影響相關通行安全。 3.有關退縮5米通案性規定，併同納入土地使用分區管制要點辦理修正與說明，俾利委員會審議參考。。	依專案小組意見通過。

審議案第 3 案：「變更埤頭都市計畫（原『批發市場用地、部分道路用地』變更為住宅區）細部計畫（第一次通盤檢討）」展延開發期程案

說　　明：

一、摘要：

(一)本案係依據 112 年 11 月 16 日彰化縣都市計畫委員會第 276 次會議決議，為確保都市計畫具體可行，請申請者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後，再檢具變更細部計畫書、圖報由彰化縣政府逕予核定後實施；如無法於委員會審議通過紀錄文到 3 年內擬具市地重劃計畫書，送經市地重劃主管機關審核通過者，應於期限期滿前敘明理由，重新提會審議延長上開開發期程。

(二)市地重劃辦理歷程：

1.成立籌備會－重劃區於 113 年 5 月 17 日申請成立籌備會，於 113 年 10 月 8 日彰化縣市地重劃及區段徵收委員會會議決議通過，彰化縣政府 113 年 11 月 1 日府地開字第 1130421136 號函核准成立。

2.舉辦座談會－籌備會 113 年 11 月 8 日通知區內土地所有權人於 113 年 12 月 11 日舉辦重劃意旨座談會，會議紀錄由彰化縣政府 113 年 12 月 20 日府地開字第 1130493816 號函備查。

3.重劃會成立大會(審議重劃章程、選舉理事及監事)－籌備會於 114 年 1 月 3 日通知於 114 年 2 月 21 日召開重劃會成立大會，會議紀錄經彰化縣政府 114 年 3 月 27 日府地開字第 1140119124 號函核定成立重劃會。

4.第一次會員大會(審議重劃範圍)－重劃會於 114 年 4 月 8 日通知於 114 年 5 月 12 日召開第一次會員大會，會議紀錄經彰化縣政府 114 年 5 月 20 日府地開字第 1140192261 號函同意備查。

5.申請核定重劃區範圍－重劃會於 114 年 6 月 12 日申請核定重劃區範圍，經彰化縣政府函詢土地所有權人陳述意見後，於 114 年 9 月 5 日辦理重劃範圍現地會勘，於 114 年 11 月 13 日召開市地重劃及區段徵收委員會決議通過，依彰化縣政府 114 年 12 月 5 日府地開字第 1140492819 號函核定本重劃區重劃範圍。

6.徵求土地所有權人同意－重劃會於 114 年 12 月 19 日發函徵求本重劃區內土地所有權人同意參加重劃，據以於重劃計畫書草案載列同意、不同意人數及面積比例。

7.第二次會員大會(審議重劃計畫書)－重劃會於 115 年 1 月 28 日召開第二次理事會研擬重劃計畫書草案後，提交會員大會審議。於 115 年 2 月 25 日通知土地所有權人於 115 年 4 月 1 日召開第二次會員大會，會議紀錄經彰化縣政府 115 年 4 月 28 日府地開字第 1150130705 號函備查。

8.申請核准實施市地重劃－重劃會於 115 年 5 月 11 日申請核准實施市地重劃，經初審、更正及繳納審查規費後，依彰化縣政府 115 年 8 月 10 日通知於 115 年 9 月 18 日辦理申請核准實施市地重劃案聽證會。

9.重劃計畫書核定作業尚未處理程序，為辦理聽證會完成後，需將重劃計畫書草案及聽證會紀錄，送交市地重劃及區段徵收委員會審議，經審核通過後，再檢具變更細部計畫書、圖報由彰化縣政府逕予核定後實施，另將都市計畫發布實施文號，納入重劃計畫書內予以核定。(詳表 1)

二、 法令依據：

依彰化縣政府 112 年 12 月 5 日府建城字第 1120464993 號函彰化縣都市計畫委員會第 276 次會議紀錄「變更埤頭都市計畫（原『批發市場用地、部分道路用地』變更為住宅區）細部計畫（第一次通盤檢討）案」決議內容。

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：

本次提會係因目前辦理重劃程序無法於 115 年 12 月 5 日前擬具市地重劃計畫書，送經市地重劃主管機關審核通過，謹請同意依據 112 年 11 月 16 日彰化縣都市計畫委員會第 276 次會議決議，申請彰化縣都市計畫委員會審議，辦理期限展延，為避免相關作業時程延宕，惠請同意本重劃區展延至 116 年 12 月 4 日，以維護重劃範圍內土地所有權人權益。

七、 圖表及附件：

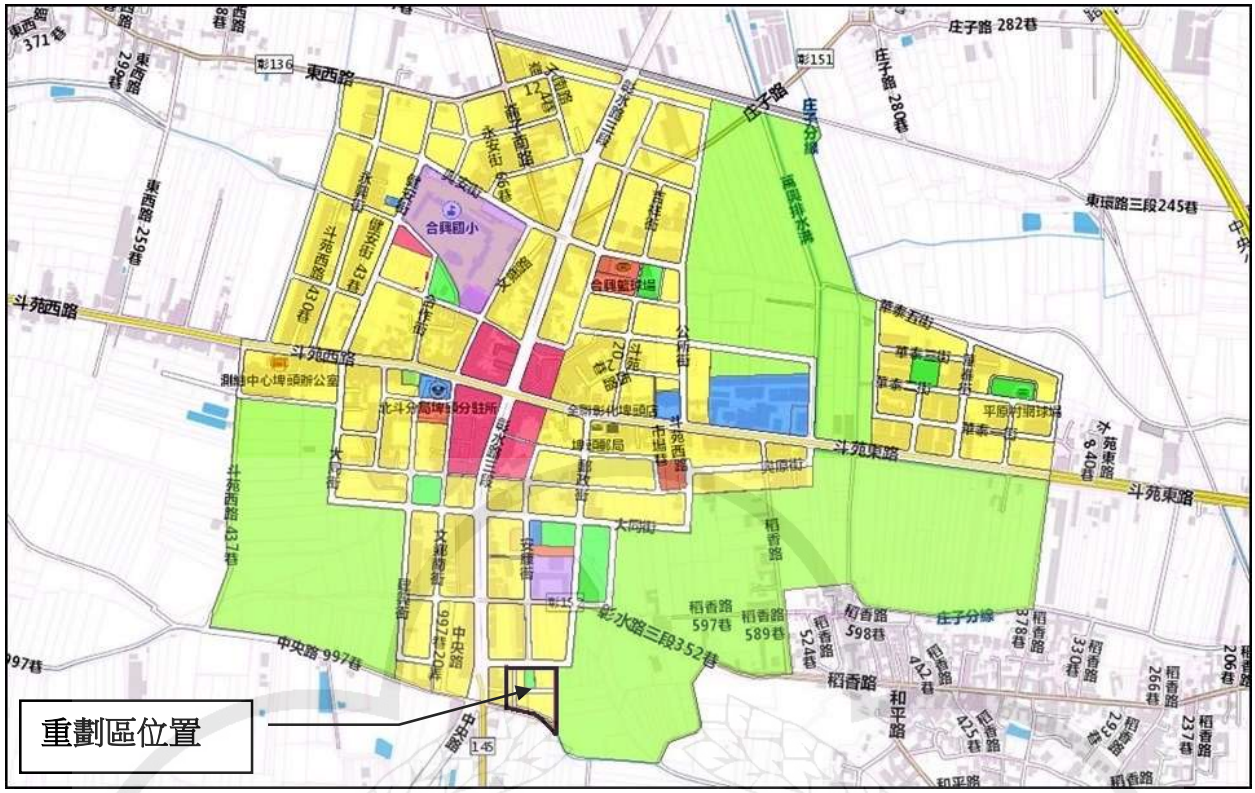
圖 1　計畫位置示意圖

圖 2　細部計畫示意圖

表 1　重劃計畫書審定待辦事項時程說明

決　議：

考量本案市地重劃作業皆依程序刻正辦理中、申請展延理由尚屬合理，同意延長開發期程至 116 年 12 月 4 日；倘未能於該限期以前完成，請申請人應依相關規定，再研提具體理由提本縣都市計畫委員會審議。



附圖 1 計畫位置示意圖



附圖 2 土地使用計畫示意圖

附表-重劃計畫書審定待辦事項時程說明

項次	工作項目	預計辦理	預計完成	備註
1	召開聽證會及後續相關作業	115/9/18	115/10	聽證會地主及已知利害關係人陳述意見，紀錄及後續確認聽證內容。
		115/10	115/11	主管機關公告欄及網站辦理公告。
2	召開市地重劃及區段徵收委員會審議重劃計畫書草案	115/11	115/12	將重劃計畫書草案及聽證會陳述意見，提交市地重劃及區段徵收委員會審議。
		115/12	116/1	召開市地重劃及區段徵收委員會。如委員會無重大意見，則由主管單位核准。
			116/4	如委員會有意見，需退回補正，於補正後再申請提交下次委員會審議(預計3個月)。
3	發布實施都市計畫及核定重劃計畫書	116/1	116/4 ～ 116/7	重劃計畫書草案經市地重劃及區段徵收委員會審核通過後，檢具變更細部計畫書、圖報由主管機關逕予核定後實施(預計時程3個月)。另將都市計畫發布實施之文號，納入重劃計畫書內予以核定。

臨時動議案第 1 案：「變更高速公路彰化交流道附近特定區計畫（部分農業區為乙種工業區）（配合立祥實業股份有限公司擴廠）案」暨「擬定高速公路彰化交流道附近特定區計畫（部分農業區為乙種工業區）（配合立祥實業股份有限公司擴廠）細部計畫案」

說　　明：

一、摘要：

(一)申請人立祥實業股份有限公司於民國 58 年 1 月 1 日經核准設立，行業別為紡織業，各式產品年產量共計約 5,747 公噸，提供編布、平織布、針織布、彈性包紗、絲襪、織帶用戶所需之主要原料，為台灣地區生產高品質尼龍加工紗之公司。

(二)鑒於供作高機能紡織品的機能性纖維已成近年紡織工業不可或缺的主要原料，今擬再增設新生產設備以供生產機能性纖維使用，然因原廠地面積過小無法容納新生產線，故須增加毗鄰之農業區土地擴建廠房，增置新生產設備，以因應市場成長需求及公司未來永續發展需要。

(三)本案擴建計畫經經濟部審查認定符合「都市計畫工業區毗鄰土地變更處理原則」附加產值高之投資事業標準，遂依都市計畫法第 27 條第 1 項第 3 款規定申請辦理都市計畫變更，以增加用地空間供擴建廠房使用。同時為落實主要計畫精神，有效管制計畫區發展並促進土地利用，遂辦理擬定細部計畫。

(四)本案經本府 112 年 10 月 6 日府建城字第 1120387804A 號函公告自 112 年 10 月 16 日起辦理公開展覽 30 日，並分於 112 年 11 月 1 日上午假本府建設處 2 樓審圖室、下午假和美鎮公所 3 樓會議室，同年 11 月 2 日上午假花壇鄉公所 2 樓禮堂、下午假秀水鄉公所 2 樓會議室舉辦公開說明會完竣。

(五)本案經本會林委員瑞峰(召集人)、蕭委員輔導、謝委員政穎、黃委員俊熹、黃委員宜瑜等人組成專案小組，分別於113年3月15日、114年6月18日及115年4月27日召開3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：

(一)變更主要計畫：都市計畫法第27條第1項第3款、都市計畫工業區毗鄰土地變更處理原則。

(二)擬定細部計畫：都市計畫法第24條、都市計畫工業區毗鄰土地變更處理原則。

三、 變更計畫位置及範圍：

本案變更位置位於高速公路彰化交流道附近特定區北側之農業區，範圍緊鄰原廠地乙種工業區西側(詳附圖一)，變更面積為1.29公頃。

四、 變更計畫內容

為配合申請人擴建廠房需求，本案變更高速公路彰化交流道附近特定區北側部分農業區為乙種工業區，變更計畫內容及變更計畫圖詳附表一及附圖二。

五、 擬定細部計畫內容

本計畫於緊鄰原廠地劃設乙種工業區，面積0.8864公頃，佔總計畫面積68.87%，於北側、西側及南側等周邊劃設綠地用地，臨農業區之寬度1.5公尺以上，面積0.0399公頃，於北側臨彰美路175巷劃設廣場用地，面積0.0214公頃，於西北側劃設公園用地，面積0.3394公頃，3項公共設施用地計佔總計畫面積31.13%(詳附表二及附圖三)。

六、 公民或團體所提意見：無

七、 提大會討論事項：

本案原則上建議申請人持續積極與本縣和美鎮嘉安段971地號土地所有權人協調，取得土地使用同意書或辦理土地價購，以確保道路通行無虞。另有關本案聯外道路可及性較低之議題，

保留至本縣都市計畫委員會大會討論決議；其餘事項，請申請人依各委員及專案小組意見修正辦理。

八、 圖表及附件：

附表一 變更計畫內容明細表

附表二 細部計畫土地使用面積表

附圖一 計畫位置示意圖

附圖二 變更計畫示意圖

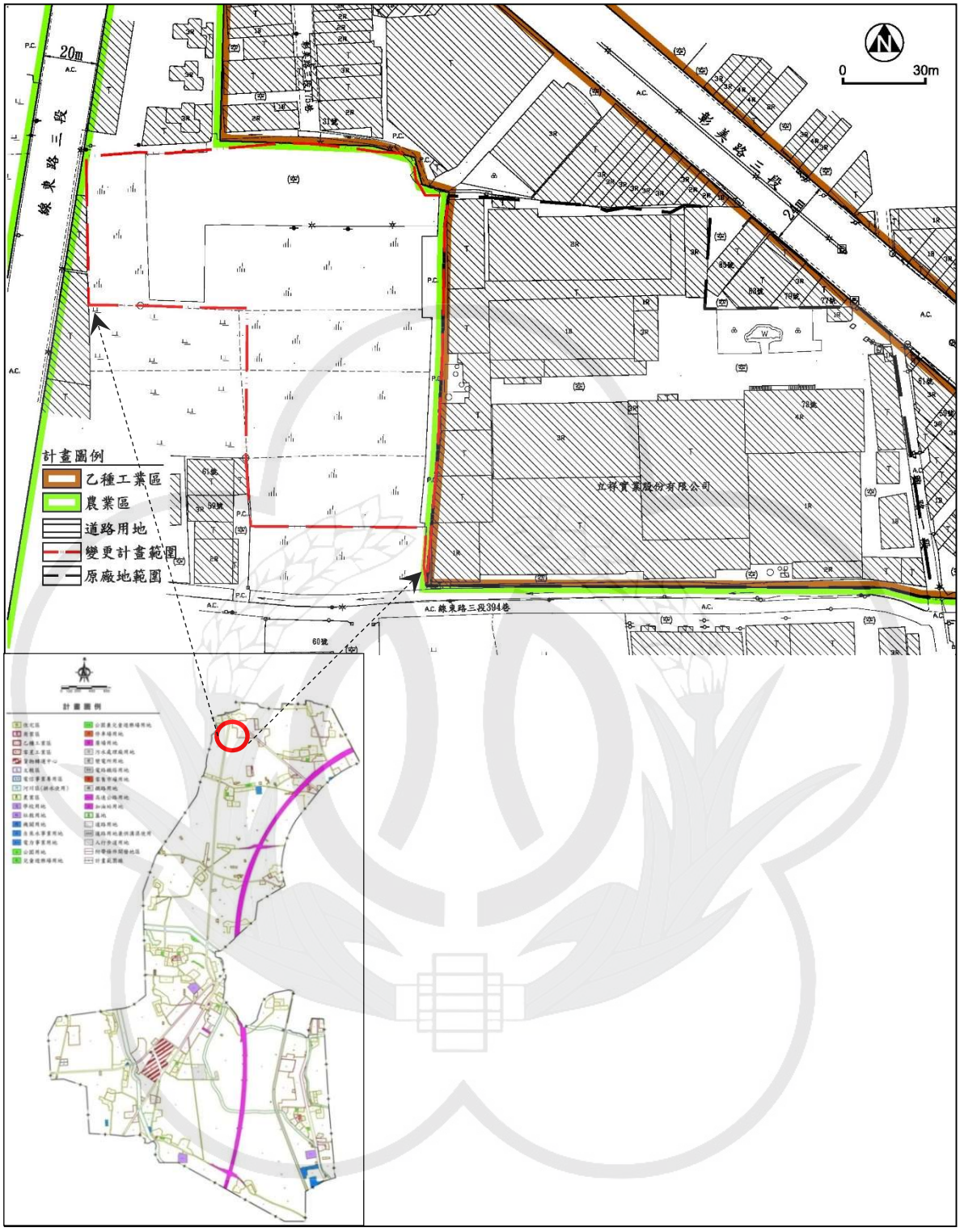
附圖三 細部計畫土地使用示意圖

九、 附錄

附錄一 本會專案小組聽取本案 3 次簡報會議初步建議意見

決　議：

本案暫予保留，請申請單位及規劃單位持續與和美鎮公所協調，並就聯外道路之公益性、必要性、區位條件及擴廠需求等面向，補充相關說明，並兼顧整體發展需求及公共利益。俟協調完成後，請專案小組就協調結果進行研議，形成具體結論後，再提會討論。

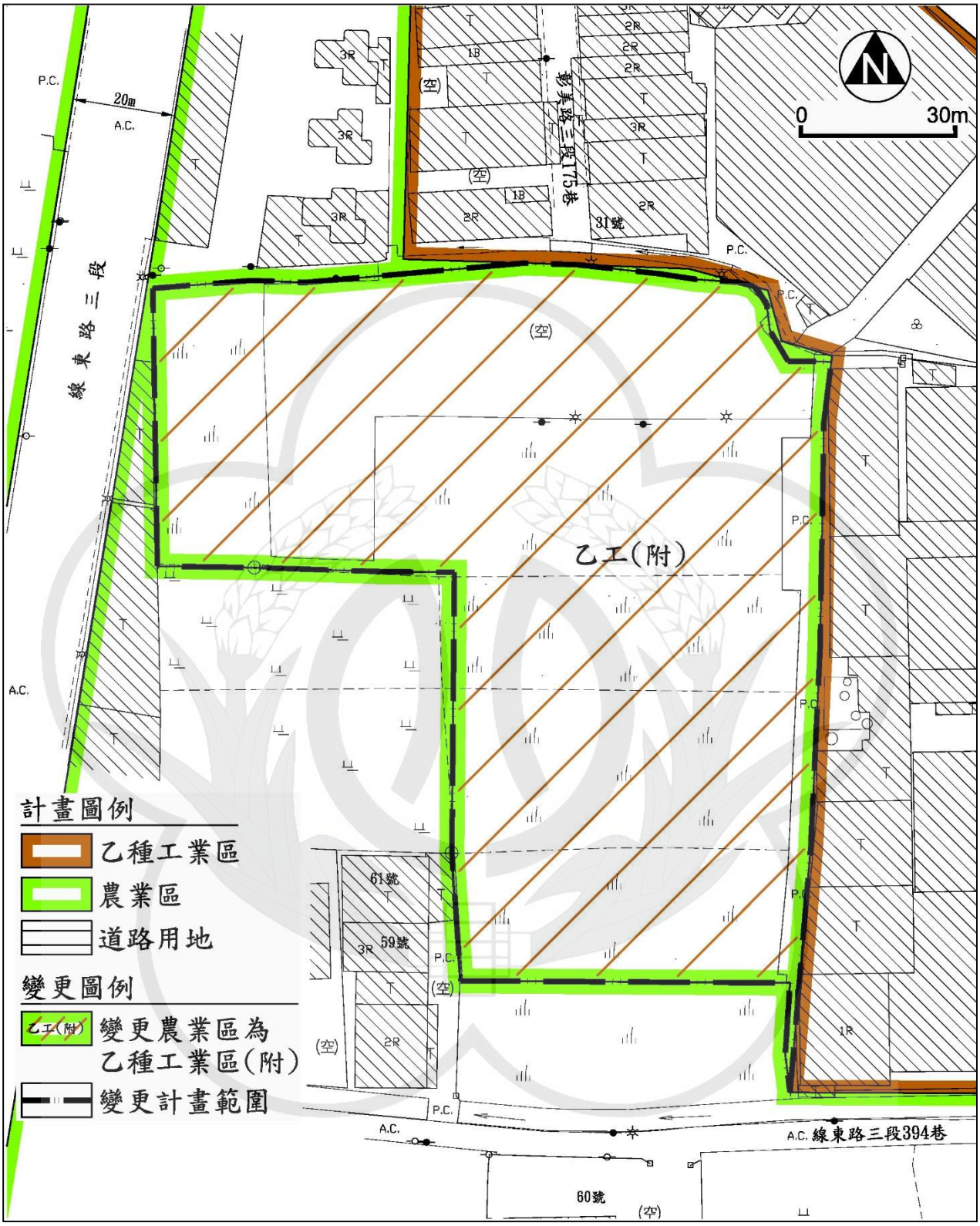

計畫圖例
乙種工業區
農業區
道路用地
變更計畫範圍
原廠地範圍
0
30m
20m
線東路三段
新興路三段
立祥實業股份有限公司
A.C. 線東路三段394巷

附圖一 計畫位置示意圖

附表一 變更計畫內容明細表

編號	位置	變更內容		變更理由
		原計畫	新計畫	
一	彰美路及線東路交叉口南側農業區，範圍包括和美鎮嘉安段 944、954、963、963-1、964、964-1、965、966 及 970 地號等 9 筆土地	農業區 (1.29 公頃)	乙種工業區 (1.29 公頃) 附帶條件： 變更部分應另行擬定細部計畫，配置變更面積 30%以上之公共設施用地，且於公共設施用地贈與地方政府後，其餘變更後之乙種工業區始得申請核發建築執照。	一、本案擴建計畫經經濟部民國 111 年 12 月 1 日經授工字第 11120436040 號函核准同意在案，符合「都市計畫工業區毗鄰土地變更處理原則」第二點第一項第一款「附加產值高之投資事業」認定標準。 二、原廠地腹地狹小並已充分使用，為增設新生產設備提升產能，須增加毗鄰地擴建廠房，以因應市場成長需求及公司永續經營發展。 三、擴建計畫增加技術及產品行銷人員需求，擴建後預估年產值約 3.79 億元，可創造就業機會並促進地方經濟發展。

註：表內面積應以依據核定圖實地分割測量面積為準。

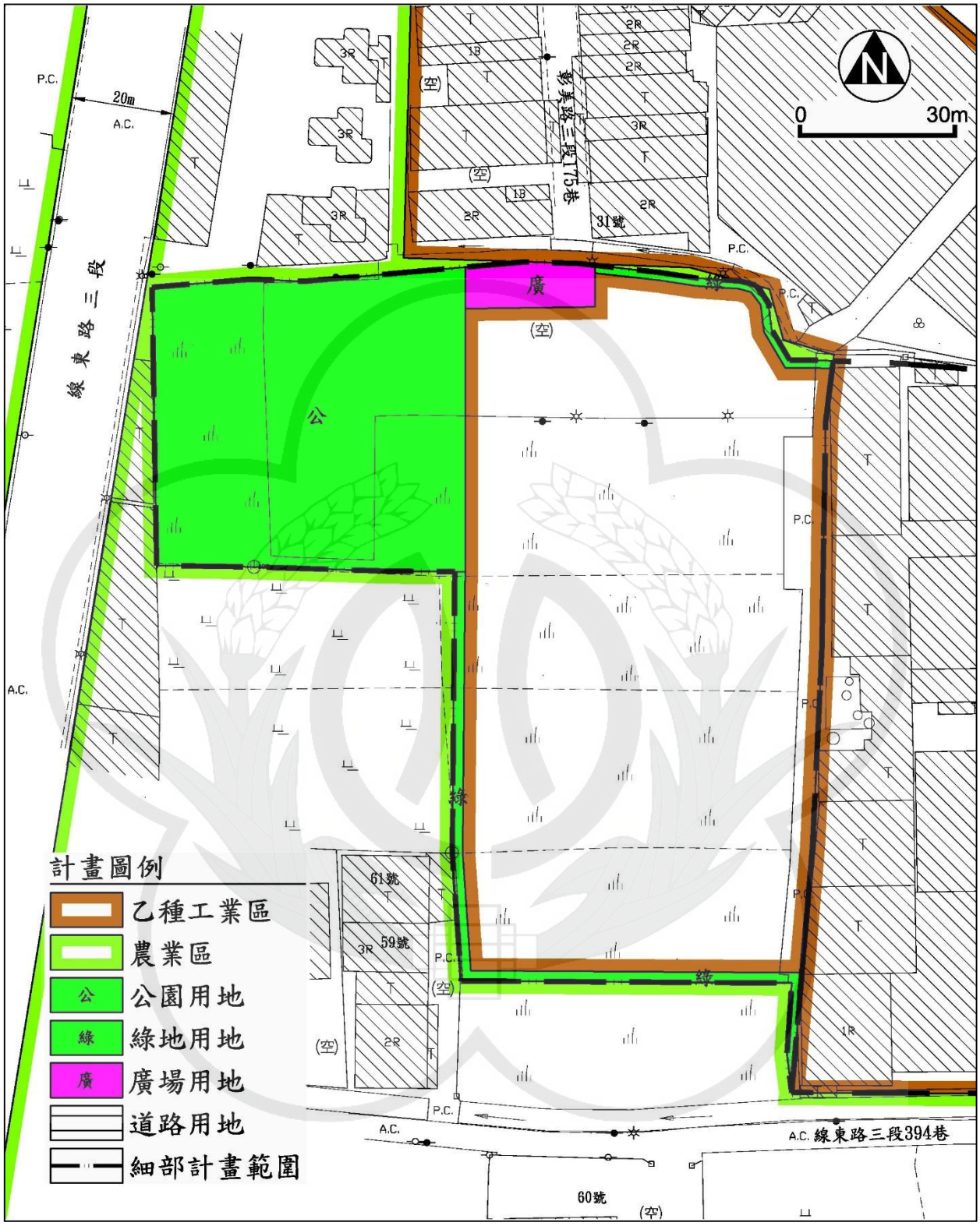

N
0
30m
20m
A.C.
P.C.
線東路三段
彰美路三段175巷
31號
乙工(附)
61號
59號
60號
A.C. 線東路三段394巷
計畫圖例
乙種工業區
農業區
道路用地
變更圖例
乙工(附)
變更農業區為
乙種工業區(附)
變更計畫範圍

附圖二 變更計畫示意圖

附表二 細部計畫土地使用面積表

項目		面積(公頃)	比例(%)
土地使用分區	乙種工業區	0.8864	68.87
公共設施用地	公園用地	0.3394	26.37
	綠地用地	0.0399	3.10
	廣場用地	0.0214	1.66
	小計	0.4007	31.13
合計		1.2871	100.00

註：表內面積應以依據核定圖實地分割測量面積為準。



附圖三 細部計畫土地使用示意圖

附錄一　本會專案小組聽取本案 3 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「變更高速公路彰化交流道附近特定區計畫（部分農業區為乙種工業區）（配合立祥實業股份有限公司擴廠）案」暨「擬定高速公路彰化交流道附近特定區計畫（部分農業區為乙種工業區）（配合立祥實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：113 年 3 月 15 日（星期五）下午 14 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：黃馨慧

肆、出列席單位及人員：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、本案為原合法工廠辦理擴廠，非屬高速公路彰化交流道附近特定區計畫區產業發展地區劃設原則整合之未登記工廠，請調整以「彰化縣產業發展暨都市計畫工業區檢討策略」及「彰化縣國土計畫」為依循，補充相關上位指導與產業政策，並敘明本案符合前開檢討策略對本計畫區之指導與定位等內容。

二、請補充本案基地周邊土地使用現況、鄰近工業區之供需及發展

情形等基本調查分析資料，以及未來開發對周邊農業生產環境、灌溉與排水等設施之影響及因應對策。

三、請於擴廠計畫概要補充本案用地面積需求分析、擴廠後與原工廠區等兩區塊退縮綠化、建物配置、開放空間、人車出入動線規劃及其示意圖、產業聚集效應與增加就業機會之效益評估。

四、本案基地聯外條件不佳且將造成基地夾雜零星農業區不利土地使用，爰請再徵詢鄰近地主意願是否願意參與本案，使基地街廓完整，並於計畫書補充說明本案回饋公共設施（綠地及廣場）之公益性、可及性及規劃配置圖，否則建議調整回饋內容，改以代金方式辦理。

五、請補充說明本案基地與原工廠區現有建築使用情形及已取得使用執照範圍、申請農業用地變更使用審查作業辦理情形、後續開發之建蔽率、容積率、停車規劃（含汽（機）車及貨車）及開放空間計算等資料供委員審議參酌，且土地使用分區管制要點應符現行高速公路彰化交流道附近特定區計畫之乙種工業區退縮建築及其備註留設無遮簷人行步道等規定。

六、本案基地聯外僅以東側緊鄰之原工廠區內唯一通路作通行，應排除相關障礙物維持通路淨空且規劃第二條聯外道路，並請敘明其淨寬、淨高及轉彎截角，檢附相關圖資及現場照片，並標

示消防車輛救災活動空間規劃位置(淨寬 4.1 公尺*長 10 公尺)、火災延燒防止地帶、消防設施設置等規劃，以確保其防災功能。如涉及公有土地，應取得其相關單位同意通行文件並補充於計畫書附件；另請補充未來將引進人口、交通等活動量對於周邊交通通行及防救災避難道路之影響程度及改善措施，並說明基地北側現有道路（彰美路二段 175 巷）開闢情形、使用現況、是否已取得相關道路認定及其認定範圍。

七、有關淹水潛勢、水土保持、出流管制、交通衝擊、消防安全、污水、廢氣及噪音管制等事項，請依各相關規定辦理，並於計畫書補充各項因應措施及已取得主管機關同意或支持文件。

八、計畫圖所載計畫案名有誤植請更正，並依「都市計畫書圖製作要點」調整圖框等事宜；另計畫書所載「實施進度、經費及回饋」，因本案土地均為申請單位所有，應無土地取得方式為價購之敘述。

九、請於計畫書附件補充申請單位向經濟部申請通過之擴廠計畫、「都市計畫工業區毗鄰土地變更處理原則」檢核表。

十、本案如涉違反土地使用分區管制及建築法規定之使用情形，後續請本府業管單位先行辦理相關違規查處及裁罰作業。

十一、 請更新地形圖，並調整計畫書附件三地籍圖比例尺至 1/1000。

玖、臨時動議

拾、散會（15 時 40 分）

彰化縣都市計畫委員會專案小組現地勘查暨聽取「變更高速公路彰化交流道附近特定區計畫（部分農業區為乙種工業區）（配合立祥實業股份有限公司擴廠）案」暨「擬定高速公路彰化交流道附近特定區計畫（部分農業區為乙種工業區）（配合立祥實業股份有限公司擴廠）細部計畫案」

第 2 次簡報會議 初步建議意見

壹、 會議時間：114 年 6 月 18 日（星期三）下午 2 時

貳、 現勘地點：本縣和美鎮彰美路三段 73 號 (立祥實業股份有限公司)前

參、 會勘領隊暨主持人：林召集人瑞峰

肆、 會議地點：本府 3 樓簡報室

伍、 業務單位報告：略

陸、 申請單位簡報：略

柒、 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及製作補充資料後提送本府，續提下次專案小組討論。

一、 變更回饋公共設施或代金規劃

(一)本案擬回饋綠地及停車場用地部分，經本府城市暨觀光發展處及交通處回應，兩公共設施用地聯外性不佳恐有管理維護困難，且亦須評估停車場用地後續收費及設施管理，建請規劃改採回饋代金之可行性，如有必要亦可於後續簽訂協議書再行與本府討論分期付款事宜。

(二)請依「都市計畫工業區毗鄰土地變更處理原則」比較兩種回饋方式計畫俾利供小組委員參考。如採回饋公共設施，請調整公共設施項目，並加強其開放性、公益性及可及性說明；如採回饋代金，請按變更後使用分區查估後，依前開原則之法定公式計算之。

二、 新舊廠區停車空間配置

(一)因本案規劃將舊廠區停車空間規劃至新廠區內，爰請按現行高速公路彰化交流道第三次通盤檢討之土地使用分區管制要點規定，重新檢討工廠停車需求並應內部化，如擴廠後新舊廠區停車需求超過 200 輛或總樓地板面積超過 6 萬平方公尺，請依法辦理交通影響評估。

(二)請分別規劃工廠員工汽車、機車、裝卸等大型車輛之停車空間，並考量相關作業車輛進出入、車道寬度、迴車空間需求留設規劃。

三、 聯外道路規劃及交通分析

(一)考量彰美路三段 175 巷現為毗鄰之乙種工業區聯外道路（非計畫道路），且路段現況有高低位差，又時有鄰近工廠作業車輛臨停，恐難維持該巷道淨寬，請再補充說明作為本案緊急通道之適宜性及公益性，或另為規劃其他聯外道路，以符合消防救災需求。

(二)請更新交通量調查至最新年度，並依據 2022 年最新版的公路容量手冊進行服務水準評估。

(三)本案如以廠區 5 至 7 公尺彎曲通路作為主要聯外道路，請補充說明後續得否截彎取直，如何確保通路淨空並可供緊急防救災通路使用。

四、 出流管制及逕流規劃

(一)經本府水利資源處表示，因新廠區未達 2 公頃，故免辦理出流管制計畫，另請更正舊廠區相關地表逕流應排放至彰美路三段側溝而非番雅溝排。

(二)請考量地區淹水潛勢，於地勢較低處規劃適當公共設施用地，涵養貯留下水資源。

(三)如新舊廠區合併計算是否需辦理出流管制，請洽本府水力資源處確認。

五、 請再確認新舊廠的生產類別是否有差異，並提供生產製造流程圖供本府經濟暨綠能發展處確認。

六、 請避免零星農業區被乙種工業區包圍。另有關本案基地北側刻由農業部農田水利署管理之嘉安段 791-1 地號土地，經該署會中表示已無相關使用需求；同地段 969-3、969-9 地號國有土地現供公眾通行，如後續申購完成欲併入本案變更範圍，建請就超出原公開展覽範圍者，另案辦理公開展覽及說明會。

七、 請補充舊廠區目前申請補照起造人及其辦理進度，並提供經測量技師簽證之地籍測量成果圖供參。

八、 有關補充資料數據單位部分，請擇一方式呈現（如國字或阿拉伯數字；m^2 或平方公尺）。

九、 有關北彰鄰近工業區相關供需及發展部分，請本府經濟暨綠能發展處協助確認。

捌、 臨時動議。

玖、 散會(16 時 53 分)。

召開彰化縣都市計畫委員會專案小組聽取「變更高速公路彰化交流道附近特定區計畫（部分農業區為乙種工業區）（配合立祥實業股份有限公司擴廠）案」暨「擬定高速公路彰化交流道 附近特定區計畫（部分農業區為乙種工業區）（配合立祥實業 股份有限公司擴廠）細部計畫案」第 3 次簡報會議會議紀錄

壹、 會議時間：115 年 4 月 27 日（星期一）上午 9 時

貳、 會議地點：本府三樓第二會議室

參、 與會人員：詳簽到表

肆、 事由：

壹、案件背景說明：

本案變更範圍位於 104 年 11 月 5 日發布實施之「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）」所劃設之產業發展地區範圍內。

立祥實業股份有限公司依循「都市計畫工業區毗鄰土地變更處理原則」及前開特定區計畫所訂「產業發展地區內農業區申請開發原則」規定辦理申請，並已取得經濟部 111 年 12 月 1 日經授工字第 11120436040 號函認定，屬「附加價值高之投資事業」。

爰依都市計畫法第 27 條第 1 項第 3 款規定，辦理農業區約 0.8948 公頃變更為乙種工業區，並併同擬定細部計畫，以供該公司擴廠使用。依計畫內容，本案回饋公共設施用地為綠地：約 0.3709 公頃及廣場用地：約 0.0214 公頃，合計變更總面積為 1.2871 公頃。

伍、 專案小組審查意見：

本案經綜整各與會單位及委員意見，建議申請人依下列事項補充修正後再提會審議：

一、交通影響評估補強

請依最新版《公路容量手冊》辦理道路服務水準（LOS）分析，並就擴廠後新增員工人數，推估尖峰時段衍生交通量，併同檢討周邊道路服務水準變化情形；另應一併檢討停車需求及基地內停車供給配置之合理性，以完整評估擴廠後之交通衝擊影響。

二、土地使用分區管制檢討

請依本縣都市計畫委員會第 288 次會議審定之「彰化縣都市計畫土地使用分區管制原則」，全面檢視本案土地使用分區管制內容，並配合修正相關計畫規定。

三、公共設施可及性與土地取得可行性

為提升公共設施用地之可及性與整體服務機能，請申請人持續與變更範圍西側及南側臨路土地所有權人進行協調溝通，並評估價購或其他取得方式之可行性，研提具體處理方案。

四、計畫書補充及個資保護

請補充完整計畫書相關資料，並依《個人資料保護法》規定，確實遮蔽涉及之個人資料。

五、工業區毗鄰土地變更檢討

請依「都市計畫工業區毗鄰土地變更處理原則」製作對照檢討表，逐項說明本案符合情形及差異分析。

六、農地變更同意文件

請補充農業主管機關（農業局）同意農地變更使用之正式函文，以完備法定程序。

七、廠房設備與營運內容說明

請補充新設廠區之廠房配置及主要機械設備資料，並說明其生產流程及對環境與交通可能影響。

八、勞動力結構說明

請補充說明本案未來聘用外籍移工之預估數量及管理方式，並評估其對交通、居住及公共服務需求之影響。

九、**國有土地使用性質釐清**

有關本縣和美鎮嘉安段969-3及969-9地號國有土地，前次會議紀錄記載為供公眾通行使用，惟現況為雜草地，建議釐清實際使用性質，並據以修正前次會議紀錄內容；經本次會議提問本府交通處、工務處及財政部國有財產署中區分署彰化辦事處表示無意見。

陸、 委員書面意見：

一、 蕭委員輔導：

（一）、請說明公園用地之設施內容、開發方式及後續管理維護機制。

（二）、請檢討綠地用地之寬度是否足以達到隔離效果。

（三）、基地位於淹水潛勢區域，請評估採用透水鋪面及設置雨水貯留設施。

（四）、請確認計畫書內標尺之正確性，以及本次會議資料附件八測量技師簽證之測量圖比例尺是否正確，並調整與計畫圖一致。

（五）、請釐清會議資料附件二所示停車空間及車道規劃，是否將新廠區全部規劃為停車空間。

二、 本府城市觀光發展處：

（一）、 所送計畫書圖與本次初步建議意見回應內容不一致，且未依前次專案小組意見評估改採回饋代金之可行性。

（二）、本案原變更草案係回饋綠地及停車場用地，本次改為回饋公園、綠地及廣場用地，惟未改善基地聯外條件，民眾仍須穿越廠區方可使用公共設施，開放性不足，建議評估改採回饋代金方式。

（三）、如後續經都市計畫委員會決議維持回饋公共設施方案，請就下列事項補充說明：

（四）、廣場用地位於基地北側，緊鄰彰美路三段175巷，面積約214平方公尺。

（五）、為避免乙種工業區大型車輛影響人行安全，應敘明廣場僅供人行使用。

（六）、並應設置車阻設施，以維護人行交通安全。

柒、 決議：

本案原則上建議申請人持續積極與本縣和美鎮嘉安段971部分地號土地所有權人協調，取得土地使用同意書或辦理土地價購，以確保道路通行無虞。

另有關本案聯外道路可行性較低之議題，保留至本縣都市計畫委員會大會討論決議；其餘事項，請申請人依各委員及專案小組意見修正辦理。

捌、 臨時動議：無。

玖、 散會：11時30分。

彰化縣都市計畫委員會第 293 次委員會議

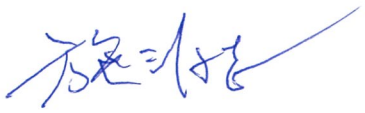
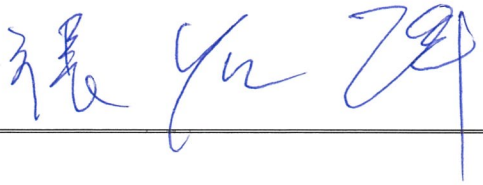
一、會議時間：115 年 10 月 15 日（星期四）上午 9 時 30 分

二、會議地點：本府 3 樓簡報室

三、主持人：王主任委員惠美 周傑代

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	劉文鋒代		
蕭委員源廷		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	請　假
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	

單　位	職稱	簽　到	職稱	簽　到
梅晉學諮詢委員			上七	陳元勇代
鐘昱實業 股份有限公司	總經理	鐘貴欽	課長	王怡云
成川鋼管 股份有限公司	特助	周庭安		
彰化市公所	技士	蔡宏名		
本府經濟暨綠能 發展處	科員	許惠雯		
本府工務處	技佐	陳俐君		
本府交通處	技士	康立勳		
龍邑工程顧問 股份有限公司		趙春新		邱吉美等簽名
農業部農田水利署 彰化管理處		鄭宇宸 葉應榮		林竹支
彰化縣二水鄉公所	課長	柯俊源		
彰化縣文化局	股長	黃姍珊		
彰化縣消防局	科員	張玄顏		

單　位	職稱	簽　到	職稱	簽　到
彰化縣警察局	警員	陳[illegible]		
本府地政處	技士	張志宏		
彰化縣二水鄉 二水國民小學	護務	陳明燦		
國營臺灣鐵路 股份有限公司	助理技術員	嘉義工務段 許嵩海		
源璟工程顧問 有限公司		蔡嵩海		
彰化縣埤頭鄉公所	課長	余[illegible]	課員	陳美[illegible]
彰化縣埤頭鄉稻興 自辦市地重劃會	副事長	萬昌明		
財政部國有財產署 中區分署彰化辦事處	科員	蔡[illegible]哲		
彰化縣和美鎮公所	技士	李[illegible]霆		
本府農業處	技士	蔡翔鈞	技士	陳信全
本府城市暨觀光 發展處	技士	黃馨慧		
本府水利資源處		盧欣[illegible]		

單　位	職稱	簽　到	職稱	簽　到
本府建設處 使用管理科				
本府建設處 建築管理科	技士	陳冠穎		
立祥實業 股份有限公司				
龍益開發企業 有限公司		劉怡幸		
承新工程顧問 有限公司		黃俊凱		
本府建設處	科長	鄭仲中		
				陳怡仁
		黃夏青		簡志偉