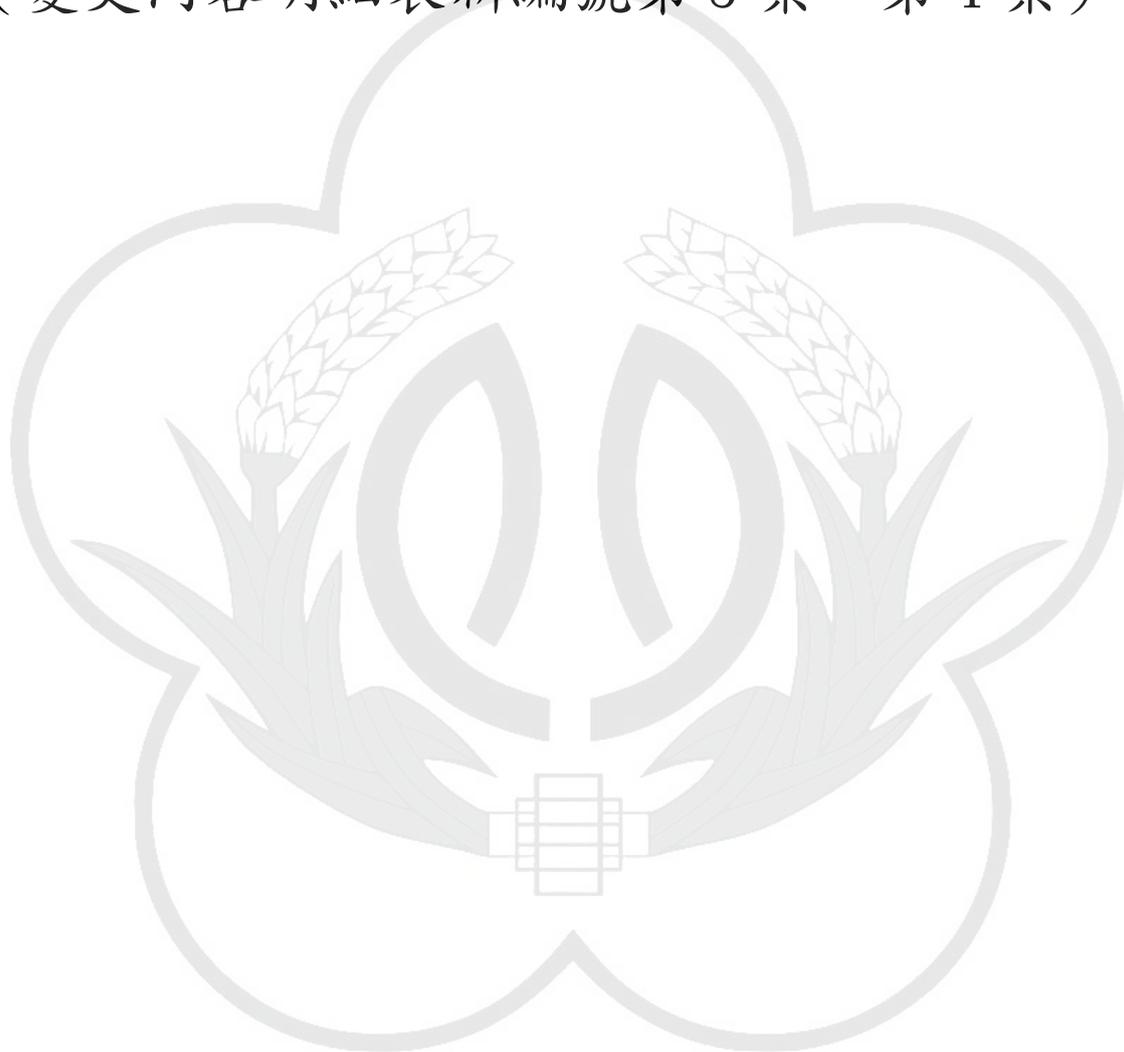


變更和美主要計畫（第四次通盤檢討）
（變更內容明細表新編號第3案、第4案）書



彰化縣和美鎮公所
中華民國 114 年 3 月

變更和美主要計畫（第四次通盤檢討）（變更內容明細表新編號第3案、第4案）書

彰化縣和美鎮公所



彰化縣 變更都市計畫審核摘要表

項 目	說 明	
都市計畫名稱	變更和美主要計畫（第四次通盤檢討）（變更內容明細表新編號第3案、第4案）案	
變更都市計畫法令依據	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	
變更都市計畫機關	彰化縣和美鎮公所	
自擬細部計畫或申請變更都市計畫之機關名稱或土地權利關係人姓名	無	
本案公開展覽之起迄日期	公告徵求意見	100年1月22日至2月21日止，計30天(刊登於台灣新生報100年1月14日第13版、1月15日第10版、1月16日第9版)
	公開展覽	102年7月8日至8月7日止，計30天(刊登於聯合報102年7月8日第E1版、7月9日第E1版、7月10日第E1版)
	公開說明會	102年7月26日上午10時30分於和美鎮公所
	再公開展覽	107年12月3日起至108年1月3日止，計30天(刊登於聯合報107年12月3日第C8版、12月4日第E1版、12月5日第E1版)
	再公開說明會	107年12月12日下午2時30分於和美鎮公所
人民團體對本案之反映意見	詳公民或團體陳情意見綜理表	
本案提交各級都市計畫委員會審核結果	鎮 級	彰化縣和美鎮都市計畫委員會101年3月27日第81次會議、101年4月30日第82次會議、101年7月18日第83次會議及101年9月18日第84次會議審議通過
	縣 級	彰化縣都市計畫委員會104年12月4日第229次會議、109年7月23日第252次會審議通過
	部 級	內政部都市計畫委員會107年4月17日第920次、108年9月10日第953次會議、111年12月6日第1024次會議審議通過

目錄

第一章 緒論

- 壹、計畫緣起 1-1
- 貳、法令依據及計畫範圍 1-7

第二章 現行都市計畫概要

- 壹、發布實施歷程 2-1
- 貳、現行計畫內容概要 2-3
- 參、都市防災計畫 2-16
- 肆、土地使用管制原則 2-22

第三章 發展現況分析

- 壹、變更計畫位置、範圍與面積..... 3-1
- 貳、變更範圍土地使用現況 3-3
- 參、土地權屬及所有權人同意重劃情形..... 3-5

第四章 變更計畫內容

第五章 實施進度及經費

- 壹、開發方式 5-1
- 貳、實施進度與經費 5-1

第六章 其他後續應辦或表明事項

- 壹、後續報請核定案件 6-1
- 貳、其他表明事項 6-5

附件

附件一 變 1 案(變更內容明細表新編號第 3 案)市地重劃計畫書審核通過
函文及市地重劃計畫書草案摘要資料

附件二 變 2 案(變更內容明細表新編號第 4 案)市地重劃計畫書審核通過
函文及市地重劃計畫書草案摘要資料

附錄

附錄一 內政部都市計畫委員會 107 年 4 月 17 日第 920 次會議紀錄

附錄二 內政部都市計畫委員會 108 年 9 月 10 日第 953 次會議紀錄

附錄三 彰化縣都市計畫委員會 109 年 7 月 23 日第 252 次會議紀錄

附錄四 內政部都市計畫委員會 111 年 12 月 6 日第 1024 次會議紀錄

圖目錄

圖 1-1	和美都市計畫區位示意圖.....	1-8
圖 1-2	計畫範圍示意圖.....	1-9
圖 2-1	現行和美主要計畫示意圖.....	2-14
圖 2-2	現行和美主要計畫道路系統示意圖.....	2-15
圖 2-3	防災計畫示意圖.....	2-21
圖 3-1	變更計畫位置示意圖.....	3-1
圖 3-2	變 1 案變更範圍示意圖.....	3-2
圖 3-3	變 2 案變更範圍示意圖.....	3-2
圖 3-4	變 1 案變更範圍土地使用現況示意圖.....	3-3
圖 3-5	變 2 案變更範圍土地使用現況示意圖.....	3-4
圖 3-6	變 1 案變更範圍都市計畫及地籍套繪示意圖.....	3-5
圖 3-7	變 1 案變更範圍土地權屬分布示意圖.....	3-6
圖 3-8	變 1 案變更範圍土地同意情形示意圖.....	3-7
圖 3-9	變 2 案變更範圍都市計畫及地籍套繪示意圖.....	3-8
圖 3-10	變 2 案變更範圍土地權屬分布示意圖.....	3-9
圖 3-11	變 2 案變更範圍土地同意情形示意圖.....	3-10
圖 4-1	變 1 案變更計畫內容示意圖.....	4-2
圖 4-2	變 2 案變更計畫內容示意圖.....	4-3
圖 6-1	後續報請核定案件位置示意圖.....	6-5

表目錄

表 1-1	變更和美主要計畫(第四次通盤檢討)變更內容明細表.....	1-3
表 1-2	變更和美都市計畫(第四次通盤檢討)(變更內容明細表編號第 5 案)變更內容明細表.....	1-5
表 1-3	變更和美都市計畫(第四次通盤檢討)(變更內容明細表編號第 6 案)(竹營段 798-11 地號)變更內容明細表.....	1-6
表 2-1	和美都市計畫辦理歷程一覽表.....	2-1
表 2-2	現行和美主要計畫土地使用面積統計表.....	2-9
表 2-3	現行和美主要計畫公共設施用地明細表.....	2-10
表 2-4	現行和美主要計畫道路編號表.....	2-12
表 3-1	變 1 案變更範圍土地權屬一覽表.....	3-6
表 3-2	變 1 案土地所有權人申請重劃之人數及面積統計表.....	3-7
表 3-3	變 2 案變更範圍土地權屬一覽表.....	3-9
表 3-4	變 2 案土地所有權人申請重劃之人數及面積統計表.....	3-10
表 4-1	變更和美主要計畫(第四次通盤檢討)(變更內容明細表新編號第 3 案、第 4 案)變更內容明細表.....	4-1
表 4-2	變更和美主要計畫(第四次通盤檢討)(變更內容明細表新編號第 3 案、第 4 案)變更面積增減統計表.....	4-4
表 5-1	變更和美主要計畫(第四次通盤檢討)(變更內容明細表新編號第 3 案)實施進度及經費表.....	5-1
表 6-1	變更和美主要計畫(第四次通盤檢討)後續報請核定案件變更內容明細表..	6-2
表 6-2	後續報請核定案件附帶條件修訂內容對照表.....	6-3

第一章 緒論

壹、計畫緣起

和美鎮屬大肚溪沖積平原，地勢平坦，利於農耕及建屋，更因陸路交通便利，利於經營工商業，因而形成集村之聚落型態。和美鎮發展歷史自明永曆 19 年(西元 1665 年)為開闢之始，迄今已 300 餘年，1980 年代以前和美鎮為臺灣紡織業與雨傘業重鎮，有「紡織王國」與「雨傘王國」之稱號，加上和美鎮位於東通彰化，南至鹿港之要衝，更加速其發展。然而受產業外移的整體大環境影響，導致和美面臨傳統產業沒落與轉型危機，但因鄰近彰濱工業區，又位於彰北產業發展軸帶，使其具就業優勢；國道 3 號(福爾摩沙高速公路)設置和美交流道，並已於 93 年通車，提升具交通優勢；另和美為彰北生活中心，又扮演臺中市衛星鄉鎮，具空間區位優勢。綜整上述優勢，和美得以尋求良好的未來發展方向。

另外，面對區域整合之趨勢，以及因應 100 年 1 月 6 日，內政部大幅修訂「都市計畫定期通盤檢討實施辦法」，應於辦理通盤檢討時加強人本交通、都市防災、都市生態、都市風貌、再生能源、綠建材、水資源再利用等多項環境治理措施，使都市朝永續發展，並營造適居、獨特風貌的都市，因此，和美都市計畫區勢必妥予因應，對於城市定位及土地使用區位應重新檢視，正視都市防災、公共設施與附帶條件整體開發地區之開闢情形、空間環境品質所衍生相關問題，以有效引導與控管計畫區之發展。

和美都市計畫於 59 年 11 月 10 日公布實施，迄今已逾 40 年，其第三次通盤檢討於 94 年發布實施，已達辦理通盤檢討期限，且都市計畫係針對都市土地利用與開發建設所作之指導計畫，然都市為動態發展型態，無論在人口組成、社會發展、產業經濟、土地使用及公共設施需求等方面都會隨時間而變遷，都市計畫則需因應時勢演變作適當之修正，除針對和美都市計畫之土地使用、公共設施及交通系統等實質空間要素進行檢討外，另應就整體國土利用、區域發展與都市治理的趨勢，審視和美都市計畫的發展定位與願景，塑造一個永續發展都市環境，提升都市生活品質，以作為未來和美都市計畫區都市管理之依據。

此外，本計畫屬市鎮計畫，依都市計畫法第 15 條規定，市鎮計畫應先擬定主要計畫，並針對主要計畫之實施進度及經費，依同法第 17 條規定依計畫地區範圍預計之發展趨勢與地方財力，訂定分區發展優先次序，並次第依都市計畫法第 22 條規定之事項訂定細部計畫，以利相關建設之推動，但目前和美都市計畫仍為主要計畫與細部計畫合併擬定，藉由本次辦理通盤檢討，將主要計畫與細部計畫內容分別編製，使計畫執行工具符合法令之規定。

和美第四次通盤檢討經提內政部都市計畫委員會 107 年 4 月 17 日第 920 次、108 年 9 月 10 日第 953 次會議審議通過(詳附錄一、附錄二)，爰依前開會議「彰化縣政府得視實際發展需求，分階段報由內政部核定後，依法發布實施。本案經本會審決後，得視實際發展需要，檢具變更都市計畫書、圖，分階段報請本部核定，依法公告發布實施。」之決議，分階段報請內政部核定，並據以公告發布實施。第一階段為「變更和美主要計畫(第四次通盤檢討)案」，經彰化縣政府 109 年 5 月 1 日府建城字第 1090139056A 號公告發布實施，核定案件共計 9 案，其變更內容明細表詳參表 1-1；其餘案件因涉及需另行擬定細部計畫及檢具經彰化縣地重劃主管機關審核通過之市地重劃計畫書(變更內容明細表新編號第 2 案、第 3 案、第 4 案、第 5 案、第 16 案、逕 11 案)或尚需與土地所有權人簽訂協議書(變更內容明細表新編號第 6 案)而列屬後續報請核定案件。

其後變更內容明細表新編號第 5 案、第 6 案分別完成細部計畫擬定及市地重劃計畫書經地政主管機關審核通過、土地所有權人與彰化縣政府簽訂協議書作業，分別經彰化縣政府 109 年 10 月 14 日府建城字第 1090322206A 號、彰化縣政府 111 年 2 月 16 日府建城字第 1110039432 號公告發布實施「變更和美都市計畫(第四次通盤檢討)(變更內容明細表編號第 5 案)案」、「變更和美主要計畫(第四次通盤檢討)(變更內容明細表新編號第 6 案)(竹營段 798-11 地號)案」，其變更內容明細表詳參表 1-2、表 1-3。

本案為變更內容明細表新編號第 3 案、第 4 案，其均需俟彰化縣都市計畫委員會審定細部計畫後，擬具市地重劃計畫書經市地重劃主管機關審核通過後，再檢具變更主要計畫書、圖報由內政部逕予核定後實施。本案兩處細部計畫經彰化縣都市計畫委員會 109 年 7 月 23 日第 252 次會議審議通過(詳附錄三)，惟因辦理期程將屆滿及變更範圍面積與都市計畫圖重製專案通盤檢討案量測面積有所差異，爰再提經內政部都市計畫委員會 111 年 12 月 6 日第 1024 次會議審查通過(詳附錄四)，分別延長開發期程 5 年(至 113 年 9 月 26 日)及 6 年(至 114 年 9 月 26 日)、變更面積部分則依最新發布實施之法定都市計畫書、圖配合更新修正，以符規定。本案變更內容明細表新編號第 3 案之市地重劃計畫書經彰化縣政府 113 年 8 月 30 日府地開字第 1130323724 號函示略以「...旨揭重劃計畫書(草案)業經召開本縣市地重劃委員會 113 年第 1 次會議決議通過(第 2 案)，並已依該會議決議事項辦理完竣，另有關修正後之重劃計畫書(草案)內容經本府檢核後及委員審查確認後同意。...」(相關文件詳參附件一)；變更內容明細表新編號第 4 案之市地重劃計畫書亦經彰化縣政府 113 年 10 月 23 日府地開字第 1130407735 號函示略以「...旨揭重劃計畫書(草案)業經召開本縣市地重劃及區段徵收委員會 113 年第 1 次會議決議通過(第 2 案)，前開會議紀錄諒達，請貴重劃會於該都市計畫細部計畫公告實施後，將公告日期、文號載入重劃計畫書後再送本府核准實施市地重劃。...」(相關文件詳參附件二)。爰此，擬依內政部都市計畫委員會 107 年 4 月 17 日第 920 次會、108 年 9 月 10 日第 953 次會及 111 年 12 月 6 日第 1024 次會之決議內容，將本案變更內容明細表新編號第 3 案、第 4 案納入本階段計畫書圖報請內政部逕予核定。

表 1-1 變更和美主要計畫(第四次通盤檢討)變更內容明細表

核定 編號	新編號 (報部 編號)	原編號 (公展 編號)	位置	變更內容		變更理由
				原計畫	新計畫	
1	1	1	計畫年期	100 年	115 年	本計畫已達計畫年期，故依據內政部 102 年 10 月 17 日臺內營字第 1020810668 號公告之「全國區域計畫」，及彰化縣區域計畫(草案)之計畫年期皆訂為 115 年，故依上位計畫指導調整為 115 年。
2	7	10	彰美路、 道周路、 鹿和路	道路用地 (9.64 公頃)	綠園道用地 (9.64 公頃)	1 號、2 號、3 號及 8 號道路(彰美路、道周路)，為計畫區之主要聯外道路，亦是本計畫區通往彰化市之要道；4 號、5 號道路(鹿和路)則為本計畫區通往鹿港鎮之要道，為形塑良好的都市軸線，並增加植栽面積，營造生態廊道，故將其變更為綠園道用地，且綠園道用地 100 公尺內至少種植 10 株大型喬木納入規範，以營造綠園道綠化意象。
3	8	11	倡和街、 中正路、 中山路、 鹿和路	道路用地 (1.29 公頃)	廣場用地 (1.29 公頃)	為營造良好的中心商業區步行空間，符合人本環境之規劃趨勢，並達生態都市之發展目標，且該土地具串連計畫區東北及西南兩側開放空間之功能，故變更部分道路用地為廣場用地，以建構完整的開放空間系統。
4	9	12	商業區內 5 處	人行廣場用地 (1.98 公頃)	廣場用地 (1.98 公頃)	依彰化縣建築管理自治條例第 2 條規定，建築基地面臨廣場者，得申請指定建築線，但人行廣場不得作車行空間使用，且為符合實際使用，故將其變更為廣場用地。
5	10	13	綠 2	綠地用地 (0.25 公頃) 道路用地 (0.12 公頃) 乙種工業區 (0.00 公頃)	綠園道用地 (0.37 公頃)	為解決工(乙)3 西側裡地無法指定建築線問題，以促進土地使用效益，並同時保留工業區隔離功能，故變更綠地用地及其西側計畫道路(26-10M)變更為綠園道用地，且綠園道用地每 100 公尺內至少種植 10 株大型喬木納入規範，以營造綠園道綠化意象。
6	11	14	文(小)3 南側	道路用地 (0.04 公頃)	非都市土地 (0.04 公頃)	1. 和美都市計畫 55 號道路(西園路)已配合區外道路系統完成開闢，雖與都市計畫道路路型不符，但已符合交通需求，且依彰化縣政府與地主研商決議(94 年 8 月 22 日府城計字第 0940160880 號函，詳附件一)，將仁愛段 875-3 及 869-1 地號，依現況調整計畫道路路型。 2. 考量計畫道路完整性，並利於日後計畫管理，故將 55 號道路南側部分，剔除於計畫區外。
7	12	15	北側古蹟 保存區	古蹟保存區 (0.13 公頃)	國中用地 (0.13 公頃)	古蹟保存區涵蓋部分和美國中部分校園，且經政府機關及事業單位協調會文化資產總管理處表示，同意依實際使用現況調整(彰化縣和美鎮公所 100 年 9 月 26 日和鎮建字第 1000017782 號函)，故變更部分古蹟保存區為國中用地，以符實際使用，惟日後學校用地倘有建築需求時，臨古蹟保存區部分，應至少留設 10 公尺緩衝空間。

核定 編號	新編號 (報部 編號)	原編號 (公展 編號)	位置	變更內容		變更理由
				原計畫	新計畫	
8	17	17	防災計畫	防災及避難計畫	都市防災計畫	配合本次通盤檢討後計畫，酌予調整防災計畫內容。
9	18	18	主要計畫 與細部計 畫分離	土地使用分區 管制要點 (主細合併)	刪除 (主細分離)	本計畫屬市鎮計畫性質，且目前仍為主要計畫與細部計畫合併性質，故依都市計畫法第 15 條及第 22 條規定，區分主要計畫與細部計畫，其分離原則如下： 1. 已另擬細部計畫，於主要計畫圖標示範圍線。 2. 已另擬細部計畫者，將都市計畫法第 45 條規定之公園、體育場所、綠地、廣場及兒童遊樂場等 5 項公共設施於主要計畫中劃設。 3. 尚未執行附帶條件地區，於主要計畫圖加「附」字，予以區分。 4. 第三次通盤檢討之土地使用分區管制要點配合本次主要計畫檢討後，併入細部計畫內容。

註：表內面積應以核定圖實地分割測量面積為準。

資料來源：變更和美主要計畫(第四次通盤檢討)書，和美鎮公所，109 年 2 月。

表 1-2 變更和美都市計畫(第四次通盤檢討)(變更內容明細表編號第 5 案)變更內容明細表

新編號	位置	變更內容		變更理由	備註
		原計畫	新計畫		
5	文(小)3 東北側 (原公兒 1)	住宅區 (0.32 公頃) 原公兒 1 附帶條件： 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。	住宅區 (0.32 公頃) 原公兒 1 附帶條件一： 1. 應另行擬定細部計 畫，並以市地重劃 或其他公平合理方 式辦理整體開發。 2. 變更為商業區者， 應至少劃設 25%公 共設施用地，變更 後之容積率為 240%；變更為住宅 區者至少劃設 30% 公共設施用地，變 更後之容積率為 180%。 3. 都市計畫審定後， 應依平均地權條例 相關規定，先行擬 具市地重劃計畫書 (或整體開發計畫 書)經主管機關審 核通過後，再檢具 變更都市計畫書、 圖，報由都市計畫 主管機關逕予核定 後實施；如無法於 都市計畫委員會審 議通過紀錄文到 3 年內依上開規定辦 理者，應另循法定 程序或於下次通盤 檢討變更為其他公 共設施用地；惟如 有繼續開發之必 要，得於期限屆滿 前敘明理由，重新 提都市計畫委員會 審議延長開發期 限。	1. 「原公兒 1」為 78 年辦理 第一期公共設施保留地專 案通盤檢討時，附帶條件 變更為住宅區，且應辦理 整體開發；為使附帶條件 內容更具體明確，利於細 部計畫擬定及整體開發之 執行，遂於 94 年 11 月 17 日第三次通盤檢討調整其 附帶條件內容，惟應依附 帶條件執行，另循法定程 序辦理後，始完成變更。 2. 依第三次通盤檢討修正後 附帶條件(一)規定，應於 該次通盤檢討發布實施日 (94.11.17)起 3 年內依附 帶條件辦理，否則應於本 次通盤檢討變更為適當之 公共設施用地；惟變更為 其他公共設施用地仍無適 當財源，故修正附帶條件 內容。	1. 本案細部計畫書業 經民國 108 年 11 月 14 日彰化縣都市計 畫委員會第 249 次 會議決議通過(詳 附件五)。 2. 本案市地重劃計畫 書業經民國 108 年 9 月 18 日彰化縣市 地重劃委員會第 3 次會議審議通過。 3. 本案係變更為住宅 區案件。

資料來源：變更和美都市計畫(第四次通盤檢討)(變更內容明細表編號第 5 案)書，彰化縣和美鎮公所，109 年 5 月。

表 1-3 變更和美都市計畫(第四次通盤檢討)(變更內容明細表編號第 6 案)(竹營段 798-11 地號)變更內容明細表

新編號	位置	變更內容		變更理由
		原計畫	新計畫	
6 ^註	文(高)南側 (原站 2)之竹營 段 798-11 地號	住宅區 (0.01 公頃) 原站 2 附帶條件 (內容詳表 4)	住宅區 (0.01 公頃) 附帶條件二 (內容詳表 4)	1. 「原站 2」為 85 年辦理第二次通盤檢討時，附帶條件變更為住宅區，且應辦理整體開發；為使附帶條件內容更具合理性，利於開發之執行，遂於 94 年 11 月 17 日第三次通盤檢討調整其附帶條件內容，惟應依附帶條件執行，另循法定程序辦理後，始完成變更。 2. 依第三次通盤檢討修正後附帶條件(二)規定，應於該次通盤檢討發布實施日(94.11.17)起 3 年內依附帶條件辦理，否則應於本次通盤檢討變更為適當之公共設施用地；惟變更為其他公共設施用地仍無適當財源，故維持前次通盤檢討之變更方案，並修正附帶條件內容。

註：新編號第 6 案，原站 2 面積 0.07 公頃，本案和美鎮竹營段 798-11 地號，面積 0.01 公頃，業經內政部都市計畫委員會第 920 次會議決議，土地所有權人已與縣府簽訂協議書，先行報由內政部核定。

資料來源：變更和美都市計畫(第四次通盤檢討)(變更內容明細表編號第 6 案)(竹營段 798-11 地號)書，和美鎮公所，110 年 8 月。

表 4 附帶條件修訂內容對照表

修訂後附帶條件內容	原附帶條件內容
<p>附帶條件二：</p> <ol style="list-style-type: none"> 應以變更範圍 30%土地折算代金，捐贈予彰化縣城鄉發展建設基金會，始得發照建築。 變更後之住宅區容積率為 180%。 前項代金之計算及繳納方式，依「彰化縣都市計畫區土地變更回饋審議原則」規定辦理，並得依個別權屬範圍繳納之。 如無法於都市計畫委員會審議通過紀錄文到 3 年內依上開規定辦理者，應另循法定程序或於下次通盤檢討變更為其他公共設施用地；惟如有變更之必要，得於期限屆滿前敘明理由，重新提都市計畫委員會審議延長開發期限。 	<p>原站 2 附帶條件：</p> <ol style="list-style-type: none"> 應以變更面積之 35%及變更後第一次公告土地現值計算捐贈代金予和美鎮公所後，始得發照建築，和美鎮公所應專款專用，並以徵收或開闢公共設施為限。 應於本通盤檢討案發布實施日起 3 年內依前開附帶條件辦理，否則下次通盤檢討時，變更為適當之公共設施用地。

貳、法令依據及計畫範圍

一、法令依據

(一)都市計畫法第 26 條

都市計畫經發布實施後，不得隨時任意變更。但擬定計畫之機關每 3 年內或 5 年內至少應通盤檢討一次，依據發展情況，並參考人民建議作必要之變更。對於非必要之公共設施用地，應變更其使用。

前項都市計畫定期通盤檢討之辦理機關、作業方法及檢討基準等事項之實施辦法，由內政部定之。

(二)都市計畫定期通盤檢討實施辦法第 2 條

都市計畫通盤檢討時，應視實際情形分期分區就本法第 15 條或第 22 條規定之事項全部或部分辦理。但都市計畫發布實施已屆滿計畫年限或 25 年者，應予全面通盤檢討。

二、計畫範圍

(一)地理位置

和美鎮與彰化市、秀水鄉、鹿港鎮、線西鄉、伸港鄉，以及臺中市大肚區相鄰，和美鎮除和美都市計畫區外，尚有高速公路彰化交流道附近特定區計畫區。

(二)計畫範圍與面積

範圍東至彰美路及道周路交會處之加油站專用區(油 2)，南至番雅溝，西至文(小)3 國小用地，北至四股圳，包括山犁、仁愛、月眉、四張、竹營、和北、和西、和東、和南、柑井、面前、頭前、鐵山等里之全部或部分，計畫面積約 359.22 公頃。和美都市計畫區位示意圖詳圖 1-1，計畫範圍示意圖詳圖 1-2。

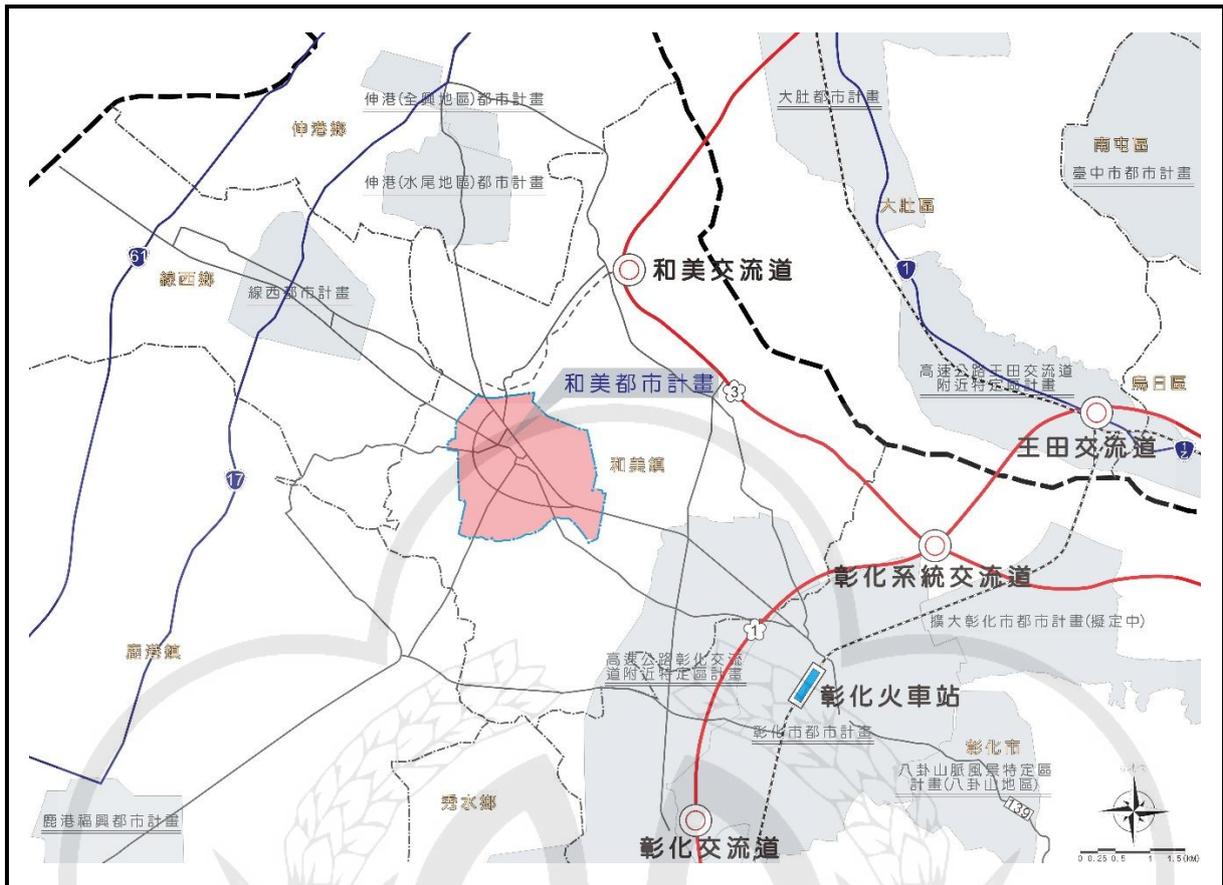
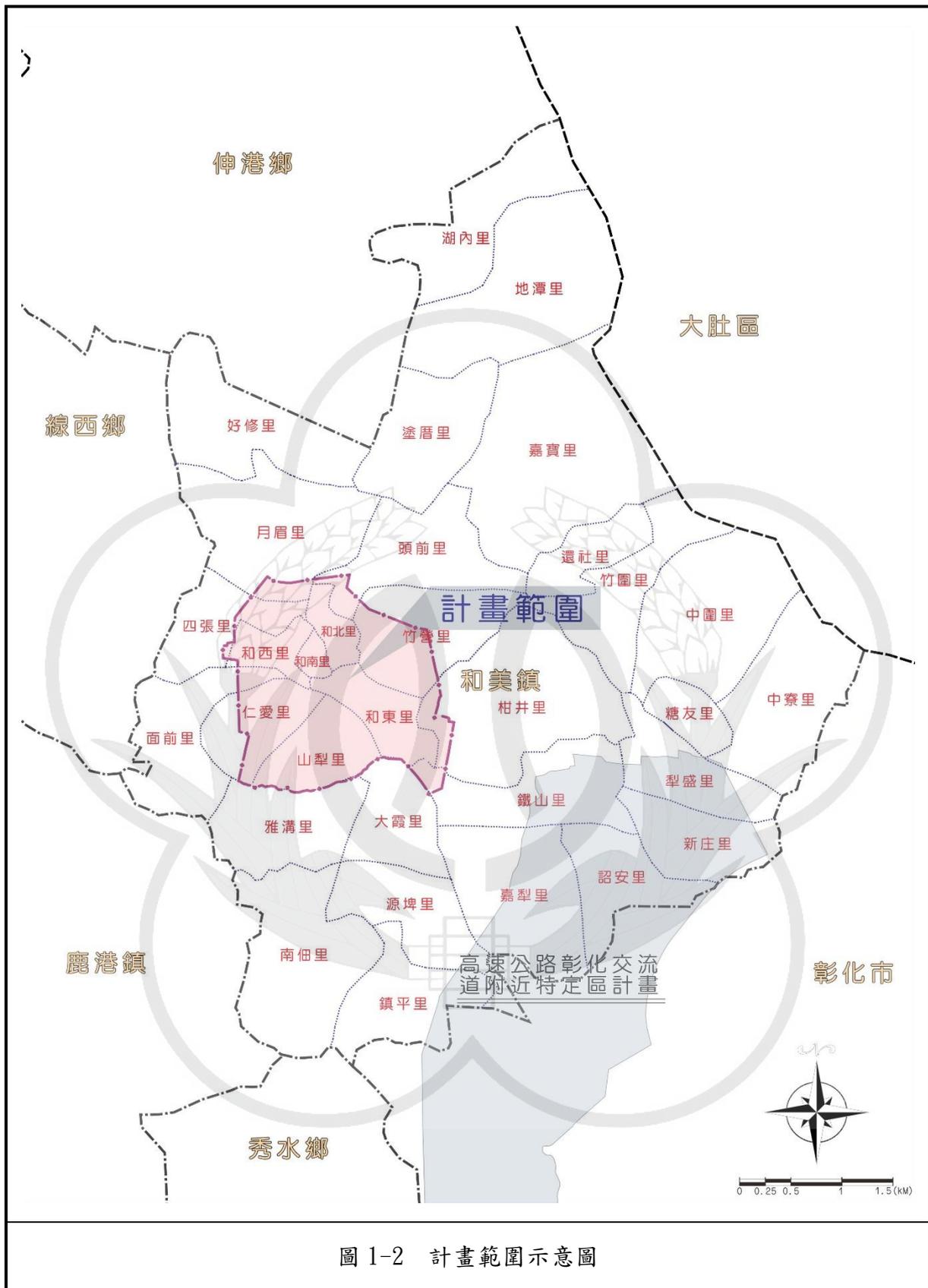


圖 1-1 和美都市計畫區位示意圖



第二章 現行都市計畫概要

壹、發布實施歷程

和美都市計畫於 59 年 11 月 10 日公告發布實施，分別於 74 年、85 年、94 年、109 年完成四次通盤檢討，亦於 78 年辦理第一期公共設施保留地專案通盤檢討、112 年辦理都市計畫圖重製專案通盤檢討；有關和美都市計畫辦理歷程一覽表詳表 2-1。

表 2-1 和美都市計畫辦理歷程一覽表

編號	計畫名稱	發布實施日期文號
1	核定和美都市計畫	59.11.10 彰府建都字第 100457 號
2	彰化和美都市計畫「公八」部分變更為加油站用地案	64.05.28 彰府建都字第 58117 號
3	彰化縣和美都市計畫和美段 266 號等 15 筆土地變更為工業區案	65.04.19 彰府建都字第 53378 號
4	變更和美都市計畫(第一次通盤檢討)案	74.09.21 彰府建都字第 150092 號
5	變更都市計畫(部分機關用地、住宅區變更為道路用地暨部分道用地變更為住宅區、機關用地)案	76.10.21 彰府建都字第 146388 號
6	變更和美都市計畫(第一期公共設施保留地專案通盤檢討)案	78.07.19 彰府建都字第 126329 號
7 (細 1)	擬定和美都市計畫(原計畫市三、公四用地變更為商業區)細部計畫案	82.11.18 彰府工都字第 195297 號
8 (細 2)	擬定和美都市計畫(原「機三」機關用地變更為住宅區)細部計畫案	85.04.17 彰府工都字第 57720 號
9	變更和美都市計畫(第二次通盤檢討)案	85.07.25 彰府工都字第 124367 號
10 (細 3)	擬定和美都市計畫(原「公兒八」變更為住宅區)細部計畫案	86.07.26 彰府工都字第 133437 號
11 (細 4)	擬定和美都市計畫(原「公兒五」變更為住宅區)細部計畫案	87.09.03 彰府工都字第 152851 號
12 (細 5)	擬定和美都市計畫(部分原「機一」機關用地變更為住宅區)細部計畫案	87.10.20 彰府工都字第 185734 號
13 (細 6)	擬定和美都市計畫(原「公兒九」變更為住宅區)細部計畫案	87.10.24 彰府工都字第 192277 號
14	變更和美都市計畫(文高用地為文小用地)案	88.04.09 彰府工都字第 6466 號
15 (細 7)	擬定和美都市計畫(原「公兒三」用地變更為住宅區)細部計畫案	88.12.18 彰府工都字第 232418 號
16 (細 8)	擬定和美都市計畫(原「公三」公園用地變更為住宅區)細部計畫案	89.01.24 彰府工都字第 011452 號
17	變更和美都市計畫(文小用地為文高用地)案	89.02.02 彰府工都字第 019575 號
18 (細 9)	擬定和美都市計畫(原「公六」公園用地變更為住宅區)細部計畫案	90.01.12 彰府工都字第 008493 號
19 (細 10)	擬定和美(原「站一」車站用地變更為住宅區)細部計畫案	90.01.12 彰府工都字第 08482 號
20 (細 11)	擬定和美都市計畫(原「市六」市場用地變更為商業區)細部計畫案	90.01.12 彰府工都字第 08487 號
21 (細 12)	擬定和美都市計畫(原「公兒七」鄰里公園兼兒童遊樂場變更為住宅區)細部計畫案	91.07.22 府城計字第 1277730 號

編號	計畫名稱	發布實施日期文號
22	變更和美都市計畫(部分農業區為污水處理場用地)案	91.12.10 府建城字第 232912A 號
23	變更和美都市計畫(第三次通盤檢討)案	94.11.17 府城計字第 0940219748A 號
24	變更和美都市計畫(部分乙種工業區為道路用地)－供縣 138 線使用案	95.05.09 府城計字第 0950086953A 號
25	變更和美都市計畫(第三次通盤檢討)(變更內容明細表第四案)案	97.06.10 府建城字第 0970119491B 號
26 (細 13)	擬定和美都市計畫(原公一、91-10M 計畫道路、住宅區【附一】)變更為住宅區【附(一)】)細部計畫案	97.07.04 府建城字第 09700137500C 號
27	變更和美都市計畫(第三次通盤檢討)(變更內容明細表第一案)案	97.08.13 府建城字第 0970166997B 號
28 (細 14)	擬定和美都市計畫(原公五、廣停五、住宅區【附五】)變更為住宅區【附(一)】)細部計畫案	97.08.28 府建城字第 0970177428C 號
29	變更和美都市計畫(第三次通盤檢討)(變更內容明細表第六案)案	98.02.16 府建城字第 0980033646B 號
30 (細 15)	擬定和美都市計畫(原公兒二、住宅區【附一】)變更為住宅區【附(一)】)細部計畫案	98.02.20 府建城字第 0980038805C 號
31	變更和美都市計畫(第三次通盤檢討)(變更內容明細表第二案)案	99.05.28 府建城字第 0990130472A 號
32	變更和美都市計畫(第三次通盤檢討)(變更內容明細表第五案)案	99.05.31 建城字第 0990131703A 號
33 (細 16)	擬定和美都市計畫(原公(兒)六、94-8M 計畫道路、住宅區【附一】)變更為住宅區【附(一)】)細部計畫案	99.06.10 府建城字第 0990143498A 號
34 (細 17)	擬定和美都市計畫(原公七、廣(停)六、92-10M、93-10M 計畫道路、住宅區【附一】)變更為住宅區【附(一)】)細部計畫案	99.06.10 府建城字第 0990143501A 號
35	變更和美都市計畫(配合中華電信股份有限公司用地專案通盤檢討)案	100.06.16 府建城字第 1000208951 號
36	變更和美都市計畫(修正博物館用地之事業及財務計畫)案	100.10.06 府建城字第 1000323885 號
37	變更和美都市計畫(郵政事業土地專案通盤檢討)案	101.05.14 府建城字第 1010130483A 號
38	變更和美都市計畫(部分農業區為乙種工業區)(配合臺灣百和工業股份有限公司擴廠)案	109.02.12 府建城字第 109003209A 號
39 (細 18)	擬定和美都市計畫(部分農業區為乙種工業區)(配合臺灣百和工業股份有限公司擴廠)案	109.02.12 府建城字第 1090032099B 號
40	變更和美主要計畫(第四次通盤檢討)案	109.05.01 府建城字第 1090139056B 號
41	擬定和美細部計畫(土地使用分區管制要點)案	109.05.01 府建城字第 1090139056B 號
42	變更和美都市計畫(第四次通盤檢討)(變更內容明細表編號第 5 案)案	109.10.14 府建城字第 1090322206A 號
43 (細 19)	擬定和美都市計畫(原公兒一變更為住宅區)細部計畫案	109.11.05 府建城字第 1090374169B 號
44	變更和美主要計畫(第四次通盤檢討)(變更內容明細表新編號第 6 案)(竹營段 798-11)案	111.02.16 府建城字第 1110039432 號
45	變更和美主要計畫(都市計畫圖重製專案通盤檢討)案	112.03.02 府建城字第 1120065017 號
46 (細 20)	擬定和美都市計畫停車場用地(停 4)(土地使用分區管制要點)案	113.05.28 府建城字第 1130186741 號

資料來源：彰化縣政府都市計畫便民服務網暨本計畫整理。

貳、現行都市計畫概要

一、計畫年期

以 115 年為計畫目標年。

二、計畫人口

計畫人口為 28,000 人，居住密度每公頃約 170 人。

三、土地使用計畫

本計畫區內主要劃設為住宅區，其餘都市發展用地項目包括商業區、乙種工業區、古蹟保存區、社會福利事業專用區、加油站專用區、電信專用區、郵政專用區等 8 種土地使用分區，面積總計 195.45 公頃，占計畫總面積 54.41%，另劃設農業區、河川區等非都市發展用地，面積總計 72.32 公頃，占計畫區面積 20.13%。茲分述如下：

(一)住宅區

以既有集居地為基礎，劃設 5 個住宅鄰里單元，合計面積 144.68 公頃，占計畫區面積 40.27%，占都市發展用地面積 50.43%。

(二)商業區

主要商業區位於區內中心地區，沿彰美路呈帶狀分佈，另於各鄰里單元劃設鄰里商業區，提供居民日常生活服務，合計面積 17.82 公頃，占計畫區面積 4.96%，占都市發展用地面積 6.21%。

(三)乙種工業區

劃設 9 處乙種工業區，主要分布於 10 號道路(德美路)與 1 號道路(道周路)兩側，合計面積 31.09 公頃，占計畫區面積 8.66%，占都市發展用地面積 10.84%。

(四)古蹟保存區

劃設 1 處古蹟保存區，供道東書院使用，面積 1.24 公頃，占計畫區面積 0.35%，占都市發展用地面積 0.43%。

(五)社會福利事業專用區

依許宋綢兒童館之土地使用現況，劃設 1 處社會福利事業專用區，面積 0.29 公頃，占計畫區面積 0.08%，占都市發展用地面積 0.10%。

(六)加油站專用區

劃設 2 處加油站專用區，合計面積 0.24 公頃，占計畫區面積 0.07%，占都市發展用地面積 0.08%。

(七)電信專用區

依中華電信和美服務中心之土地使用現況，劃設 1 處電信專用區，以配合未來電信事業營運需要，面積 0.05 公頃，占計畫區面積 0.01%，占都市發展用地面積 0.02%。

(八)郵政專用區

依中華郵政公司和美郵局之土地使用現況，劃設 1 處郵政專用區，促進中華郵政公司所管有之土地有效利用，面積 0.04 公頃，占計畫區面積 0.01%，占都市發展用地面積 0.01%。

(九)農業區

於本計畫都市發展用地外圍劃設農業區，主要供農業生產，面積 68.02 公頃，占計畫區面積 18.93%。

(十)河川區

本計畫區南側之番雅溝及北側之四股圳劃設為河川區，面積 4.30 公頃，占計畫區面積 1.20%。

四、公共設施計畫

本計畫區內所劃設之公共設施用地，包括機關用地、博物館用地、學校用地、零售市場用地、公園用地、鄰里公園兼兒童遊樂場用地、綠地用地、廣場兼停車場用地、停車場用地、污水處理場用地、廣場用地、人行廣場用地、綠園道用地、道路用地等 14 種，面積總計 91.45 公頃，占計畫區面積 25.46%。茲分述如下：

(一)機關用地

劃設 5 處機關用地，合計面積 0.91 公頃，占計畫區面積 0.25%，占都市發展用地面積 0.32%。

(二)博物館用地

劃設 1 處博物館用地，面積 0.97 公頃，占計畫區面積 0.27%，占都市發展用地面積 0.34%。

(三)學校用地

1. 國小用地

劃設 4 處國小用地，合計面積 10.34 公頃，占計畫區面積 2.88%，占都市發展用地面積 3.60%。

2. 國中用地

劃設 3 處國中用地，合計面積 11.55 公頃，占計畫區面積 3.23%，占都市發展用地面積 4.03%。

3. 高中用地

劃設 1 處高中用地，面積 3.99 公頃，占計畫區面積 1.11%，占都市發展用地面積 1.39%。

(四)市場用地

劃設 2 處市場用地，均為零售市場，合計面積 0.52 公頃，占計畫區面積 0.14%，占都市發展用地面積 0.18%。

(五)公園用地

劃設 2 處公園用地，合計面積 3.45 公頃，占計畫區面積 0.96%，占都市發展用地面積 1.20%。

(六)鄰里公園兼兒童遊樂場用地

劃設 18 處鄰里公園兼兒童遊樂場用地，合計面積 4.78 公頃，占計畫區面積 1.33%，占都市發展用地面積 1.67%。

(七)綠地用地

劃設 3 處綠地用地，合計面積 0.19 公頃，占計畫區面積 0.05%，占都市發展用地面積 0.06%。

(八)廣場兼停車場用地

劃設 3 處廣場兼停車場用地，合計面積 1.35 公頃，占計畫區面積 0.37%，占都市發展用地面積 0.47%。

(九)停車場用地

劃設 1 處停車場用地，面積 0.34 公頃，占計畫區面積 0.09%，占都市發展用地面積 0.12%。

(十) 污水處理廠用地

劃設 1 處污水處理場用地，面積 3.01 公頃，占計畫區面積 0.84%，占都市發展用地面積 1.05%。

(十一) 廣場用地

劃設 8 處廣場用地，合計面積 3.37 公頃，占計畫區面積 0.94%，占都市發展用地面積 1.17%。

(十二) 人行廣場用地

劃設 1 處人行廣場用地，面積 0.02 公頃，占計畫區面積 0.01%，占都市發展用地面積 0.01%。

(十三) 綠園道用地

劃設 3 處綠園道用地，合計面積 10.66 公頃，占計畫區面積 2.97%，占都市發展用地面積 3.72%。

(十四) 道路用地

道路用地面積合計 36.00 公頃，占計畫區面積 10.02%，占都市發展用地面積 12.55%。

五、交通系統計畫

本計畫區交通系統依道路功能區分為聯外、主要、次要及出入道路等 3 種，茲分述如下：

(一) 聯外道路

1. 綠園道 1(彰美路、道周路)

屬縣道 134 線，亦是和美都市計畫區主要聯外幹道，東至計畫區東側，可通往彰化市，北接至計畫區北側，計畫寬度為 25 公尺，長度約為 3,084 公尺。

2. 綠園道 2(鹿和路)

為縣道 135 線，向北接至綠園道 1(道周路)，可通往和美鎮舊市區，向南接至綠園道 3(鹿和路)，計畫寬度為 25 公尺，長度約為 201 公尺。

3. 綠園道 3(鹿和路)

為縣道 135 線，向北與綠園道 2(鹿和路)相接，向南接至計畫區南側，可通往

鹿港鎮，計畫寬度為 20 公尺，長度約為 670 公尺。

4.11 號道路(和線路)

和線路為縣道 138 線，向東與道周路相接，可通往和美鎮舊市區，向西往線西鄉，計畫寬度為 16 公尺，長度約為 397 公尺。

(二)主要道路

1.6 號道路(彰美路)

北接至 7 號道路(彰美路)，南至接綠園道 1(彰美路)，計畫寬度為 16 公尺，長度約為 526 公尺。

2.7 號道路(彰美路)

北接至綠園道 1(彰美路)，南至接 6 號道路(彰美路)，計畫寬度為 14 公尺，長度約為 1,134 公尺。

3.9 號道路(美寮路)

東至計畫區東側，可通往中寮，西接至 10 號道路(德美路)，計畫寬度為 16 公尺，長度約為 552 公尺。

4.12 號道路(彰和路三段)

北接至綠園道 1(道周路)，南至計畫區南側，計畫寬度為 14 公尺，長度約為 275 公尺。

5.19 號道路(仁安路)

東南接至綠園道 1(道周路)，西北接至 33 號道路(和平街)，計畫寬度為 10 公尺，長度約為 734 公尺。

6.20 號道路(永樂路、和卿路、仁美路)

南接至 19 號道路(仁安路)，北接至 7 號道路(彰美路)，計畫寬度為 10 公尺，長度約為 1,349 公尺。

7.22 號道路(和線路、中正路)

東接至 32 號道路(倡和街)，西接至綠園道 1(道周路)，計畫寬度為 10 公尺，長度約為 428 公尺。

8.33 號道路(和平街)

東接至 20 號道路(和卿路)，西接至 19 號道路(仁安路)，計畫寬度為 8 公尺，

長度約為 303 公尺。

9.36 號道路(仁美路)

東接至 19 號道路(仁安路)，西接至 6 號道路(彰美路)，計畫寬度為 10 公尺，長度約為 100 公尺。

10.62 號道路(和厝路一段)

北至計畫區北側，可通往塗厝，南接至 7 號道路(彰美路)，計畫寬度為 12 公尺，長度約為 399 公尺。

11.67 號道路(美寮路)

東接至 10 號道路(德美路)，西接至 7 號道路(彰美路)，計畫寬度為 10 公尺，長度約為 366 公尺。

(三)次要及出入道路

於上述聯外道路及主要道路之外，另劃設次要及出入道路，供各鄰里單元使用。

有關現行和美都市計畫之土地使用面積、公共設施明細、計畫道路編號詳如表 2-2、表 2-3、表 2-4，土地使用計畫及道路系統示意圖詳如圖 2-1 及圖 2-2 所示。

表 2-2 現行和美主要計畫土地使用面積統計表

項目		計畫面積 (公頃)	占計畫 面積比(%)	占都市發展 用地比(%)		
都市發展用地	住宅區	住宅區	143.55	39.96	50.03	
		住宅區(附帶條件)	1.13	0.31	0.40	
		小計	144.68	40.27	50.43	
	商業區	商業區	17.28	4.81	6.02	
		商業區(附帶條件)	0.54	0.15	0.19	
		小計	17.82	4.96	6.21	
	乙種工業區	31.09	8.66	10.84		
	古蹟保存區	1.24	0.35	0.43		
	社會福利事業專用區	0.29	0.08	0.10		
	加油站專用區	0.24	0.07	0.08		
	電信專用區	0.05	0.01	0.02		
	郵政專用區	0.04	0.01	0.01		
	小計	195.45	54.41	68.12		
	公共設施用地	機關用地	0.91	0.25	0.32	
		博物館用地	0.97	0.27	0.34	
		學校用地	國小用地	10.34	2.88	3.60
			國中用地	11.55	3.23	4.03
			高中用地	3.99	1.11	1.39
			小計	25.88	7.22	9.02
		市場用地	0.52	0.14	0.18	
公園用地		3.45	0.96	1.20		
鄰里公園兼兒童遊樂場用地		4.78	1.33	1.67		
綠地用地		0.19	0.05	0.06		
廣場兼停車場用地		1.35	0.37	0.47		
停車場用地		0.34	0.09	0.12		
污水處理廠用地		3.01	0.84	1.05		
廣場用地		3.37	0.94	1.17		
人行廣場用地		0.02	0.01	0.01		
綠園道用地	10.66	2.97	3.72			
道路用地	36.00	10.02	12.55			
小計	91.45	25.46	31.88			
合 計		286.90	79.87	100.00		
非都市發展用地	農業區	68.02	18.93	-		
	河川區	4.30	1.20	-		
	小計	72.32	20.13	-		
總 計		359.22	100.00	-		

註：表內面積應以核定計畫圖實地分割測量登記面積為準。

資料來源：變更和美主要計畫(都市計畫圖重製專案通盤檢討)書，和美鎮公所，111年11月。

表 2-3 現行和美主要計畫公共設施用地明細表

項目	編號	面積 (公頃)	位置	備註	
機關 用地	機 1	0.17	彰美路與忠孝路路口東南側	彰化縣警察局和美分局	
	機 2	0.11	彰美路與忠孝路路口南側	衛生所	
	機 4	0.25	道周路北側，廣(停)3 南側	圖書館	
	機 5	0.31	德美路南側，公 2 西北側	地政事務所	
	機 6	0.07	德美路北側，公 2 西北側	和美警察分局消防分隊	
	合計	0.91			
博物館用地		0.97	計畫區東南側，道周路南側		
學校 用地	國小 用地	文(小)1	1.83	古蹟保存區東側	和美國小
		文(小)2	3.09	計畫區南側，文(中)3 東側	和仁國小
		文(小)3	2.20	計畫區西側	
		文(小)5	3.21	社會福利事業專用區東北側	和東國小
		小計	10.34		
	國中 用地	文(中)1	3.40	古蹟保存區北側	和美高中
		文(中)2	2.46	文(小)5 東北側	和美高中第二校區運動場
		文(中)3	5.69	計畫區西南側，鹿和路西側	國立和美實驗學校
		小計	11.55		
	高中 用地	文(高)	3.99	計畫區東北側，德美路東側	和東國小第二校區運動場
合計	25.88				
市場 用地	市 1	0.26	機 2 西側	零售市場	
	市 4	0.26	文(中)1 東北側	零售市場	
	合計	0.52			
公園 用地	公 2	3.25	機 5 東南側	德美公園	
	公 3	0.20	文(中)3 北側	細 14 劃設	
	合計	3.45			
鄰里 公園 兼兒 童遊 樂場 用地	公(兒)1	0.10	文(小)3 東北側	細 19 劃設	
	公(兒)1-1	0.98	機 5 西側		
	公(兒)3-1	0.39	油專 2 南側		
	公(兒)4-1	0.98	道周路南側，工(乙)2 西側		
	公(兒)14	0.11	停 4 西側	細 2 劃設	
	公(兒)15	0.07	道周路南側，人廣東北側	細 3 劃設	
	公(兒)16	0.11	文(中)2 北側	細 4 劃設	
	公(兒)17	0.15	機 1 東側	細 6 劃設	
	公(兒)18	0.14	文(小)2 西側	細 5 劃設	
公(兒)19	0.10	文(中)1 西南側	細 1 劃設		

項目	編號	面積 (公頃)	位置	備註
鄰里公園兼兒童遊樂場用地	公(兒)20	0.04	文(高)南側	細 7 劃設
	公(兒)21	0.12	市 4 北側	細 8 劃設
	公(兒)22	0.07	停 4 南側	細 9 劃設
	公(兒)23	0.23	機 4 西側	細 10 劃設
	公(兒)24	0.12	文(小)2 北側	細 12 劃設
	公(兒)25	0.20	公(兒)1-1 北側	細 13 劃設
	公(兒)26	0.23	公 2 北側	細 15 劃設
	公(兒)27	0.39	文(中)2 南側	細 16 劃設
	公(兒)28	0.25	文(小)2 東側	細 17 劃設
	合計	4.78		
綠地用地	綠 3	0.10	文(中)3 北側	細 14 劃設
	綠 4	0.03	文(中)2 南側	細 16 劃設
	綠 5	0.06	公(兒)1 北側	細 18 劃設
	合計	0.19		
廣場兼停車場用地	廣(停)1	0.15	機 2 西南側	
	廣(停)2	0.85	文(小)5 北側	
	廣(停)3	0.35	機 4 北側	
	合計	1.35		
停車場用地	停 4	0.34	機 3 東南側	
	合計	0.34		
污水處理廠用地		3.01	番雅溝北側、鹿和路西側	
廣場用地	廣 1	0.08	公 2 西側	
	廣 2	0.08	公 2 西南側	
	廣 3	1.74	文(小)1 東側	
	廣 4	0.23	文(高)西側	
	廣 5	0.18	文(小)5 北側	
	廣 6	0.85	機 4 南側	
	廣 7	0.12	文(小)2 東北側	
	廣 8	0.09	公(兒)1 北側	細 18 劃設
	合計	3.37		
人行廣場用地		0.02	文(中)2 南側	
綠園道用地		10.66	道周路、彰美路、鹿和路、和林路	
道路用地		36.00	含人行步道用地	

註：表內面積應以核定計畫圖實地分割測量登記面積為準。

資料來源：變更和美主要計畫(都市計畫圖重製專案通盤檢討)書，和美鎮公所，111 年 11 月。

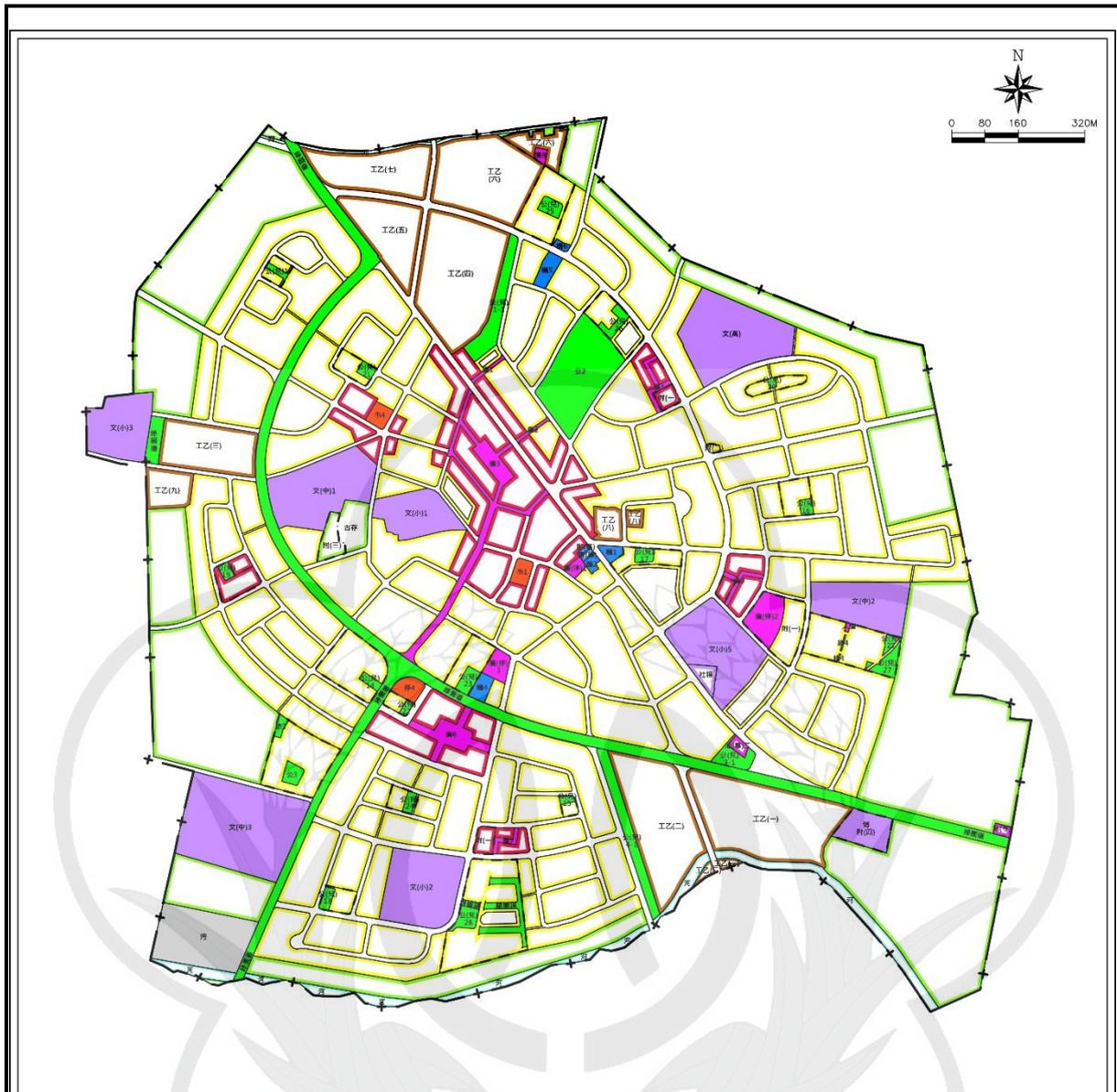
表 2-4 現行和美主要計畫道路編號表

編號	起迄點	寬度 (公尺)	長度 (公尺)	備註
綠園道 1-25M	自東側計畫界至北側計畫界	25	3,084	道周路、彰美路
綠園道 2-25M	自綠園道 1 至綠園道 3	25	201	道周路
綠園道 3-25M	自綠園道 2 至計畫區南側	20	670	道周路
綠園道 4	自 26 號道路至 55 號道路	—	120	和林路
綠園道 5-15M	自 115 號道路至綠園道 8	15	67	原細 17 劃設
綠園道 6-15M	自 16 號道路至綠園道 8	15	132	原細 17 劃設
綠園道 7-15M	自 115 號道路至綠園道 8	15	107	原細 17 劃設
綠園道 8-10M	自住宅區至 116 號道路	10	168	原細 17 劃設
6-16M	自綠園道 1 至 7 號道路	16	526	彰美路
7-14M	自 6 號道路至綠園道 1	14	1,134	彰美路
9-16M	自 67 號道路至計畫區東側	16	552	美寮路
10-16M	自 28 號道路至綠園道 1	16	1,703	德美路
11-16M	自綠園道 1 至計畫區西側	16	397	和線路
12-14M	自綠園道 1 至計畫區南側	14	275	彰和路三段
13-16M	自綠園道 3 至 16 號道路	16	314	仁昌路
15-14M	自綠園道 1 至計畫區南側	14	467	愛國路
16-14M	自 20 號道路至綠園道 3	14	1,058	愛華路、仁壽路
17-14M	自綠園道 3 至 15 號道路	14	754	仁愛路
18-12M	自 7 號道路至 20 號道路	12	298	愛民路
19-10M	自綠園道 1 至 33 號道路	10	7340	仁安路
20-10M	自 7 號道路至 19 號道路	10	1,349	永樂路、和卿路、仁美路
21-10M	自 52 號道路至綠園道 1	10	1,074	平安路、仁化路
22-10M	自綠園道 1 至 32 號道路	10	428	和線路、中正路
23-10M	自 20 號道路至計畫區西側	10	564	和光路
24-10M	自 7 號道路至 24 號道路	10	582	平順路、和利路
25-10M	自 24 號道路至 32 號道路	10	223	和樂路
26-10M	自 24 號道路至 55 號道路	10	535	平林路
27-10M	自 7 號道路至 19 號道路	10	102	愛群路
28-10M	自 10 號道路至 19 號道路	10	72	愛德路
29-10M	自 19 號道路至 21 號道路	10	117	愛物路
30-10M	自 19 號道路至 21 號道路	10	121	中山路
31- 8M	自 22 號道路至綠園道 1	8	295	西園路
32- 8M	自 7 號道路至 33 號道路	8	82	倡和街
33- 8M	自 20 號道路至 19 號道路	8	303	和平街
35- 8M	自 21 號道路至 20 號道路	8	82	愛永街
36-10M	自 6 號道路至 19 號道路	10	100	仁美路
37-10M	自 7 號道路至 19 號道路	10	93	中山路
39-16M	自綠園道 1 至綠園道 2	16	174	愛惜路
40-10M	自 16 號道路至 16 號道路	10	857	仁宇路、愛和路
41-10M	自 16 號道路至 42 號道路	10	515	愛新路
42-10M	自 50 號道路至 15 號道路	10	482	愛鄉路
43-10M	自 40 號道路至 45 號道路	10	172	仁仰路
44-10M	自 40 號道路至 45 號道路	10	188	仁望路
45-10M	自 13 號道路至 17 號道路	10	184	愛禮路
46-10M	自 17 號道路至 16 號道路	10	182	愛聞路
47-10M	自 16 號道路至 40 號道路	10	75	愛節路
48-10M	自 41 號道路至 50 號道路	10	153	愛潭路

編號	起迄點	寬度 (公尺)	長度 (公尺)	備註
49-10M	自 48 號道路至 41 號道路	10	138	仁澤路
50-10M	自 16 號道路至 41 號道路	10	245	仁親路
51-10M	自 42 號道路至 41 號道路	10	146	仁風路
52-10M	自 53 號道路至 13 號道路	10	752	和順路
53-10M	自 55 號道路至 21 號道路	10	490	和善路
54-10M	自綠園道 1 至 26 號道路	10	691	平原路
55-10M	自綠園道 1 至計畫區西側	10	414	西園路
56-10M	自綠園道 3 至計畫區西側	10	395	和建路
57-10M	自 54 號道路至 54 號道路	10	144	和泰路
58-10M	自 54 號道路至 54 號道路	10	248	和興路
59-10M	自 53 號道路至 52 號道路	10	84	平涼路
60-10M	自 53 號道路至 52 號道路	10	125	平山路
61-10M	自 60 號道路至綠園道 2	10	325	和靖路
62-12M	自 7 號道路至計畫區北側	12	399	和厝路一段
63-12M	自 10 號道路至 78 號道路	12	891	忠全路、孝倫路
64-10M	自 67 號道路至計畫區北側	10	637	和頭路
65-10M	自 10 號道路至 67 號道路	10	662	信義路(部分開闢)
66-10M	自 10 號道路至計畫區北側	10	342	義民路
67-10M	自 37 號道路至 9 號道路	10	366	美寮路
68-10M	自 75 號道路至 81 號道路	10	169	孝武路
69-10M	自 74 號道路至 67 號道路	10	109	孝慈路
70-10M	自 66 號道路至 10 號道路	10	224	信安路
71-10M	自 10 號道路至 65 號道路	10	298	義美路
72-10M	自 73 號道路至 65 號道路	10	190	義利路
73-10M	自 65 號道路至 71 號道路	10	176	信陵路
74-10M	自 64 號道路至 10 號道路	10	235	忠信路
75-10M	自 63 號道路至 63 號道路	10	364	忠善路
78-12M	自 7 號道路至 63 號道路	12	713	忠孝路
79-12M	自 78 號道路至 6 號道路	12	470	孝文路
80-10M	自 10 號道路至綠園道 1	10	689	忠勤路、孝德路
81-10M	自 10 號道路至 63 號道路	10	353	忠誠路
82-10M	自 80 號道路至 81 號道路	10	333	孝友路
83-10M	自 67 號道路至 10 號道路	10	333	孝光路
84-10M	自 78 號道路至 83 號道路	10	218	忠明路
85-10M	自 82 號道路至 86 號道路	10	182	忠行路
86-10M	自 81 號道路至 78 號道路	10	205	孝順路
87-10M	自 79 號道路至 80 號道路	10	218	忠勇路
88-10M	自 80 號道路至 87 號道路	10	134	孝廉路
89- 8M	自 82 號道路至 79 號道路	8	104	(未開闢)
90-10M	自 63 號道路至 63 號道路	10	383	忠恕路
95-15M	自綠園道 1 至計畫區西北側	15	80	西美路
未編號	分布於住宅區內	--	--	人行步道

註：表內道路長度應依據核定計畫圖之實際釘樁測量長度為準。

資料來源：變更和美主要計畫(都市計畫圖重製專案通盤檢討)書，和美鎮公所，111 年 11 月。



計畫圖例

- | | | | | |
|--------------|-------------------|-----------|-----------|--------|
| 住宅區 | 古存 古蹟保存區 | 文 學校用地 | 廣 廣場用地 | 道路用地 |
| 商業區 | 郵(專) 郵政專用區 | 博 博物館用地 | 人廣 人行廣場用地 | 人行步道用地 |
| 農業區 | 電(專) 電信專用區 | 市 零售市場用地 | 公 公園用地 | 計畫範圍 |
| 乙種工業區 | 油(專) 加油站專用區 | 停 停車場用地 | 綠 綠地用地 | 附帶條件地區 |
| 河 河川區 | 機 機關用地 | 污 污水處理廠用地 | 綠園道 綠園道用地 | |
| 社福 社會福利事業專用區 | 公(完) 鄰里公園兼兒童遊樂場用地 | | | |

圖 2-1 現行和美主要計畫示意圖



參、都市防災計畫

依據 100 年 1 月 6 日頒布之「都市計畫定期通盤檢討實施辦法」第 6 條規定，都市計畫通盤檢討時，應就都市防災避難場所及設施進行規劃與檢討。都市防災包含防災避難圈域、防救災指揮中心、防災動線、防災避難空間及臨時收容場所等規劃，以提升救災效率並降低災損。茲分述各項功能及需求如下（如圖 2-3 所示）：

一、災害類型

本計畫區內可能發生之災害包括地震、颱風、水災等自然災害，但僅能事先預測，減少人為傷亡或損失，另外是火災、爆炸，以及工業造成的水、空氣、噪音、震動等公害污染，皆屬人為災害。

二、防災規劃原則

針對都市計畫區劃分為 6 個防災避難圈域，以作為災害整合基本單元，依此規劃避難動線與救災派遣，符合災害防救的效能發揮。各圈域儘可能有 1 處臨時收容場所或指揮中心，本計畫僅第五及第六防災避難圈域尚無臨時收容場所，未來如有災害發生，應由鄰近圈域之臨時收容場所提供支援。

另為避免計畫區內之公害產生，及維持計畫區內之住宅區、商業區優良生活環境品質，應禁止有污染及公害產生之虞的行業進駐計畫區內，或其建築及土地使用，應依「都市計畫法臺灣省施行細則」第 15~17 條辦理。並且積極推動計畫區內老舊建築物、木造建築物之整建、改建及重建，以減少災害之發生。

三、防災避難場所及設施

(一)防救災指揮中心

1. 以鎮公所防救災指揮中心，作為指揮統籌、緊急調度及傷害急救中心，平日應確保資訊設備、通訊器材之可用性及保養維護。
2. 建置全鎮防災資料庫，與建管、都計、消防、警察、急難救助單位及緊急醫療體系進行整合，並透過資訊系統建設防災地理資源系統及都市防災情報網路系統。
3. 整合民間防災、救災之人力及物資，透過民間團體、基金會及自發性組織等自發性力量的凝聚，實施計畫性的任務編制及責任分工。

(二)防災避難空間

以開放性公共設施為本計畫區防災避難空間，如學校、廣場、停車場、公園及兒童遊樂場等用地，於平時應容許存放救災設施及物資，並於適當地點提供可搬運之抽水幫浦、大型滅火器及儲放空間，並設置資訊傳遞及廣播設備，引導人群避難；緊急時則可作為避難及防（救）災地點之使用。

前述可供防災避難使用之公共設施用地面積總計為 35.40 公頃，本計畫區計畫人口為 2.8 萬人，因此平均每人可使用避難空間面積約為 12.64 平方公尺。因目前我國尚未訂定避難空間劃設標準，故參考相關研究成果檢討本計畫區避難空間劃設之合理性，依據「都市計畫防災規劃手冊彙編」（何錦明、李威儀，2000）所載，每人應有 2 m²之臨時避難所空間；而依據「都市計畫防災規劃標準及管理體系之建構」（張益三等，2002）所載，臨時避難每人最小需求為 1 m²；故本計畫區所提供之避難空間，皆符合前述標準。

此外，另就不同災害類型之緊急避難場所規劃分別說明如下：

1. 火災及震災

- (1) 建築基地應於其開放空間或法定空地規劃適宜之避難場所，作為都市防災淨空區域，其建築物內部則依相關建築法規留設防空避難空間。
- (2) 本計畫區之開放性公共設施用地、公共建築、道路、指定退縮建築空間及集中留設開放空間等場所，於火災及震災發生時皆可作為緊急避難使用。

2. 水災

- (1) 輕微之水災發生時，可利用各建築物較高樓層部分作為緊急避難空間。
- (2) 淹水情況較為嚴重時，本計畫區之公共設施用地、開放空間及公共建築等皆可作為疏散及避難空間。

(三) 臨時收容場所

1. 為避免大火延燒、遮斷輻射熱及緩衝暴風壓，依據內政部消防署公布之防災地圖，以竹營社區活動中心、和美國中活動中心、和美鎮公所禮堂及和東國小活動中心作為計畫區內臨時收容場所。
2. 至少鄰接一條防救災道路，且場所內通道應有雙向出入口。
3. 應重視收容場所周圍之防災植栽綠化，植栽樹種以耐火樹種為原則。

四、救災路線

- (一)路寬 15 公尺以上之道路為第一層級之緊急道路（如道周路、鹿和路等），作為本計畫區之主要防救災動線，以提供救災設備、消防與救護等車輛通行，當災害發生時必須保持暢通無阻，必要時得實施交通管制。
- (二)路寬 15 公尺以下道路為次要防救災動線，以提供避難人員通往避難空間路徑，及車輛運送物資至各臨時收容場所之機能。
- (三)路寬 8 公尺以下道路應禁止路邊停車，狹小巷弄部分應保持至少 4 公尺以上之淨空，以利消防車輛通行，並符合消防車輛行進通暢及消防機具操作所需空間。
- (四)各個防災避難空間應設計徒步路線，適度串連各避難空間及場所，藉由適當指示標誌引導民眾迅速進入臨時收容場所。

五、火災延燒防止地帶

- (一)於 15 公尺寬以上之道路及園道沿線實施綠美化，作為火災延燒防止地帶，防止火源延燒，並可收消除噪音及防塵效果。
- (二)防災軸線應全面種植防火樹種，以兼具防止火災延燒及視覺景觀之軟化。
- (三)透過退縮建築空間及開放空間（如公園、綠地等）有效防止火災延燒。

六、維生系統之規劃

(一)重要維生管線

規劃都市水源、下水道、電力等維生管線之共構系統，降低其破壞機率，並應布設於主要逃生路徑周邊，確保災害發生時之正常運作。

(二)給水系統

1. 管路布設應避免潛在地質災害地區，若確有必要，應採用多節、柔性接頭連接之管道。
2. 管線埋設以地下管線為原則
3. 給水管下水道的水平距離應留設至少 3 公尺以上，但給水管應高於污水下水道。
4. 消防用水應有專用管網及水源。
5. 貯水塔設施應採防震設計，並避免設置於潛在地質災害地區及建築物密集地區。

(三)電力系統

1. 輸送線路應予地下化。

2. 變電設施儘量設置於防火區劃邊緣。
3. 建立勘查系統，以於發生問題時，檢查輸送或儲存設施。
4. 公共建築物及避難場所應具備緊急電源。

(四)電訊系統

1. 輸送線路應予以地下化。
2. 通訊中心及儲放供給設備之建築物應採防震設計。
3. 應考量區域隔離措施，避免被破壞區域影響其他區域之正常運作。

(五)瓦斯系統

1. 輸送線路應予以地下化。
2. 應設置偵測、漏氣及緊急切斷系統，自動化組織規劃改以人工操作替代。
3. 輸送線路應與電力線路保持至少 3 公尺以上的距離。

七、水患之防災規劃

在自然環境中從事活動及環境利用時，必須尊重自然環境運作之法則，順應自然生態之體系，才能建立一個和諧互利的環境。有關河川水患之防災規劃構想應回歸以生態為法則，即以親水化為導向，兼顧治水、水利與環境之機能使用。擬以景觀設計結合河川防洪的手法「軟化」被混凝土包圍的都市河川水岸，利用植栽、非阻絕性設施等去除河川現有的堅硬意象，與自然共生，逐步達成河川水患之防災。

規劃構想係利用都市水岸紋理之特性，將番雅溝、四股圳及各灌溉、排水渠道等，透過環境整治、相關水利工程之配合與整體景觀之規劃，建構全鎮之水域開放空間體系，以連繫都市活動，塑造為水網都市之風貌。因此，針對水患之防災研提規劃構想如下：

- (一)河川流域應規劃設計為景觀走廊與水土保持帶。
- (二)確切執行防洪與河川整治計畫。
- (三)在科學化之水土保持與綠化植林作業下，以潔淨之河川水域平衡高度發展之都市生態系。
- (四)採生態工程施作進行河川整治及復育，恢復河川生態系統，並使其達到親水功能。

(五)開放空間、法定空地之鋪面材質，應儘量採用透水性材質。

(六)將綠地空間與藍帶空間結合，並於公園綠地中設置滯洪空間，作為瞬間豪大雨之臨時滯洪設施使用。

八、流域型蓄洪及滯洪設施

(一)計畫區內劃設之公園、綠地、學校等開放性公共設施，應導入防災功能，作為大量降雨時之貯留空間，以降低水患所造成之損害。

(二)本次通盤檢討由公共設施變更為可建築用地、土地使用性質轉變或日後農業區變更為都市發展用地之地區，均應另行擬定細部計畫並採整體開發方式辦理，故應於細部計畫擬定時，考量區域及地區排水狀況，於整體開發區內提供適當的滯洪設施，以降低地表逕流，並研擬具體減災措施，以確保人民之生命、財產安全。





肆、土地使用管制原則

本計畫區土地使用管制應依下列原則辦理，並納入細部計畫明訂之：

一、建蔽率及容積率

本計畫區之建蔽率及容積率不得大於下表規定：

項目	建蔽率	容積率	備註
住宅區	60%	200%	
商業區	80%	320%	
乙種工業區	70%	210%	
社會福利事業專用區	50%	250%	
加油站專用區	40%	120%	
電信專用區	50%	250%	
郵政專用區	50%	250%	
機關用地	50%	250%	
博物館用地	50%	200%	
國小用地	50%	150%	
國中用地	50%	150%	
高中用地	50%	200%	
零售市場用地	60%	240%	
公園用地	15%	45%	
鄰里公園兼兒童遊樂場用地	15%	45%	
停車場用地	平面	10%	20%
	立體	80%	240%
污水處理廠用地	15%	150%	

二、建築退縮

- (一)本計畫區建築基地應依「彰化縣建築管理自治條例」之規定退縮建築。
- (二)倘因實施區段徵收或市地重劃地區等整體開發地區、大規模基地開發或其他特殊因素考量，得於細部計畫另行訂定建築退縮規定。

三、停車空間留設

- (一)本計畫區建築基地應依「建築技術規則」之規定留設停車空間。
- (二)倘因實施區段徵收或市地重劃地區等整體開發地區、大規模基地開發或其他特殊因素考量，得於細部計畫另行訂定停車空間留設規定。

四、綠化及透水規定

- (一)公共設施用地及建築退縮供公眾通行之人行空間，應採用透水性鋪面。
- (二)建築法定空地應以集中留設為原則，其綠化面積不得低於 50%，且其中至少 30% 應為透水性表面或鋪面。
- (三)公園、鄰里公園兼兒童遊樂場、綠地等用地，其綠化面積不得低於 50%，且其中至少 80% 應為透水性表面或鋪面。
- (四)廣場、廣場兼停車場及停車場用地（立體停車場除外）應使用透水鋪面，且其面積不得低於 50%。
- (五)綠園道用地之綠化面積不得低於 20%。

五、其他事項

- (一)為鼓勵建築基地實施綠美化、落實節能減碳及綠色能源使用，得於細部計畫訂定相關獎勵措施。
- (二)為提升都市景觀美質，應於細部計畫訂定都市設計準則，並得指定都市設計審議地區。

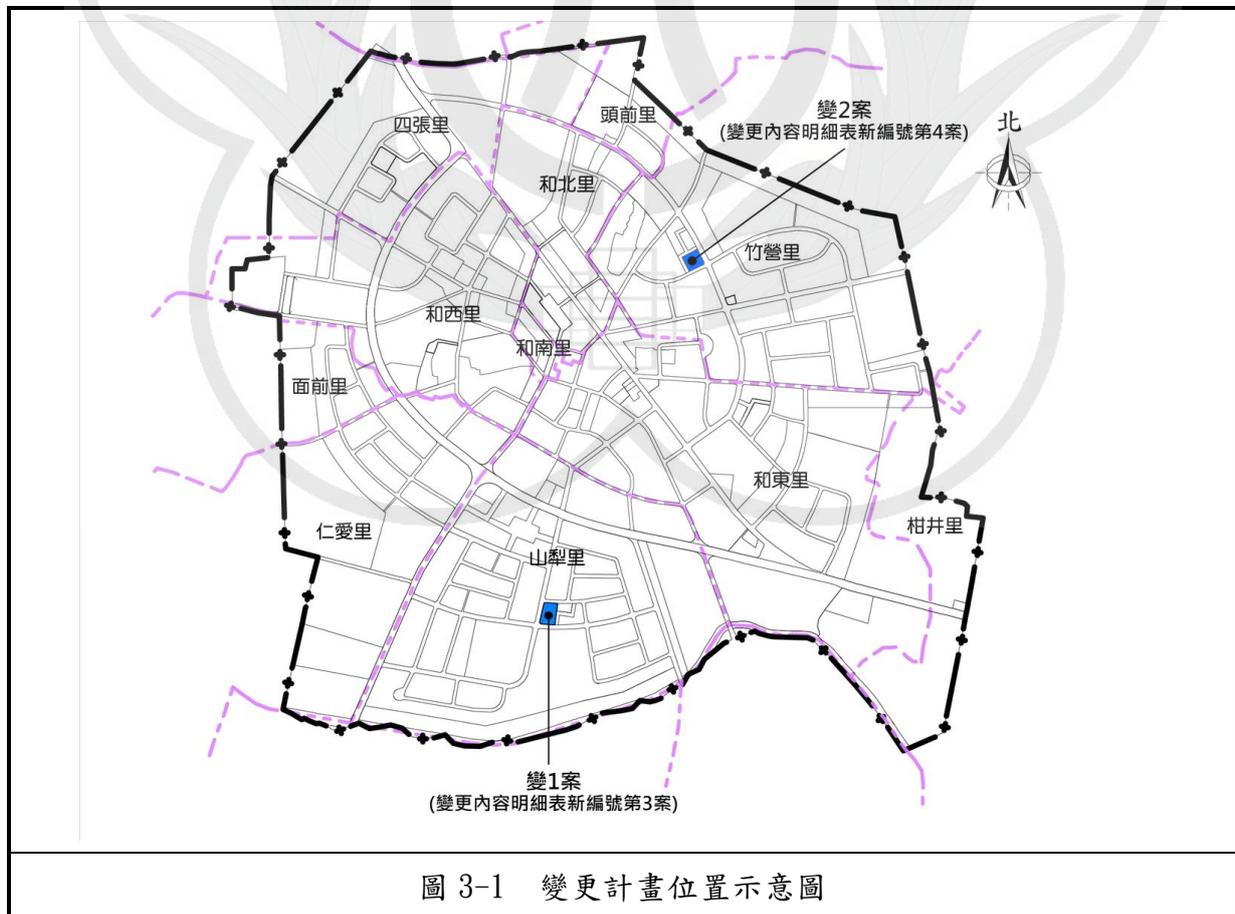
第三章 發展現況分析

壹、變更計畫位置、範圍與面積

本次變更案有 2 案，變 1 案(變更內容明細表新編號第 3 案)為原市 2 市場用地，位於和美都市計畫區南側，東臨商業區及廣場用地，西側以 16-14M 計畫道路(愛華路)為界，北側以 50-10M 計畫道路(仁親路)為界，南以 17-14M 計畫道路(仁愛路)為界，依 59 年擬定和美都市計畫所載內容，計畫面積為 0.25 公頃，惟該計畫面積係以圖解法測製(比例尺 1/3000)之計畫圖量測，經依 112 年 3 月發布實施之「變更和美主要計畫(都市計畫圖重製專案通盤檢討)案」重新量測後，面積為 0.29 公頃。

變 2 案(變更內容明細表新編號第 4 案)為原市 5 市場用地，位於和美都市計畫區東北側，西及北臨廣場用地，東側以 10-16M 計畫道路(德美路)為界，南側以 74-10M 計畫道路(忠信路)為界，依 59 年擬定和美都市計畫所載內容，計畫面積為 0.23 公頃，惟該計畫面積係以圖解法測製(比例尺 1/3000)之計畫圖量測，經依 112 年 3 月發布實施之「變更和美主要計畫(都市計畫圖重製專案通盤檢討)案」重新量測後，面積為 0.25 公頃。

有關 2 處變更案之變更位置及範圍，詳參圖 3-1 及圖 3-2、3-3。



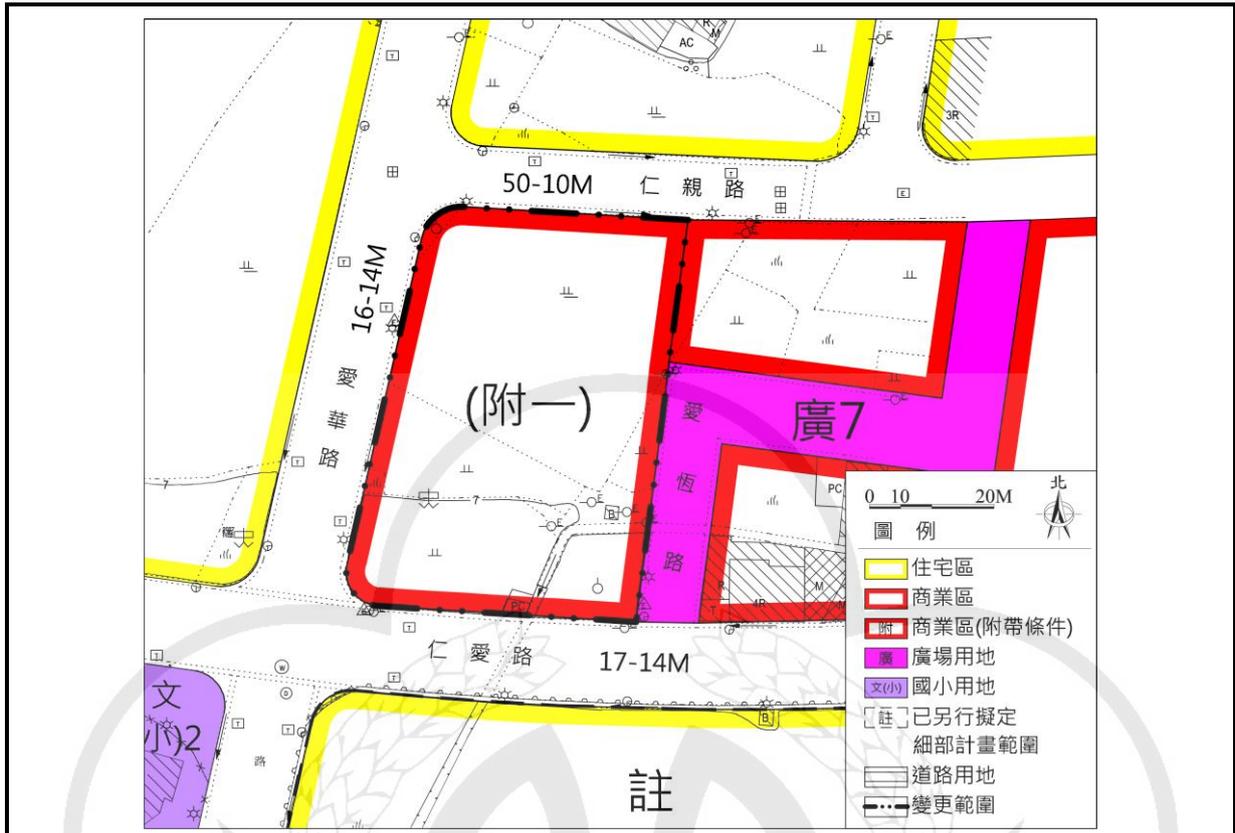


圖 3-2 變 1 案變更範圍示意圖

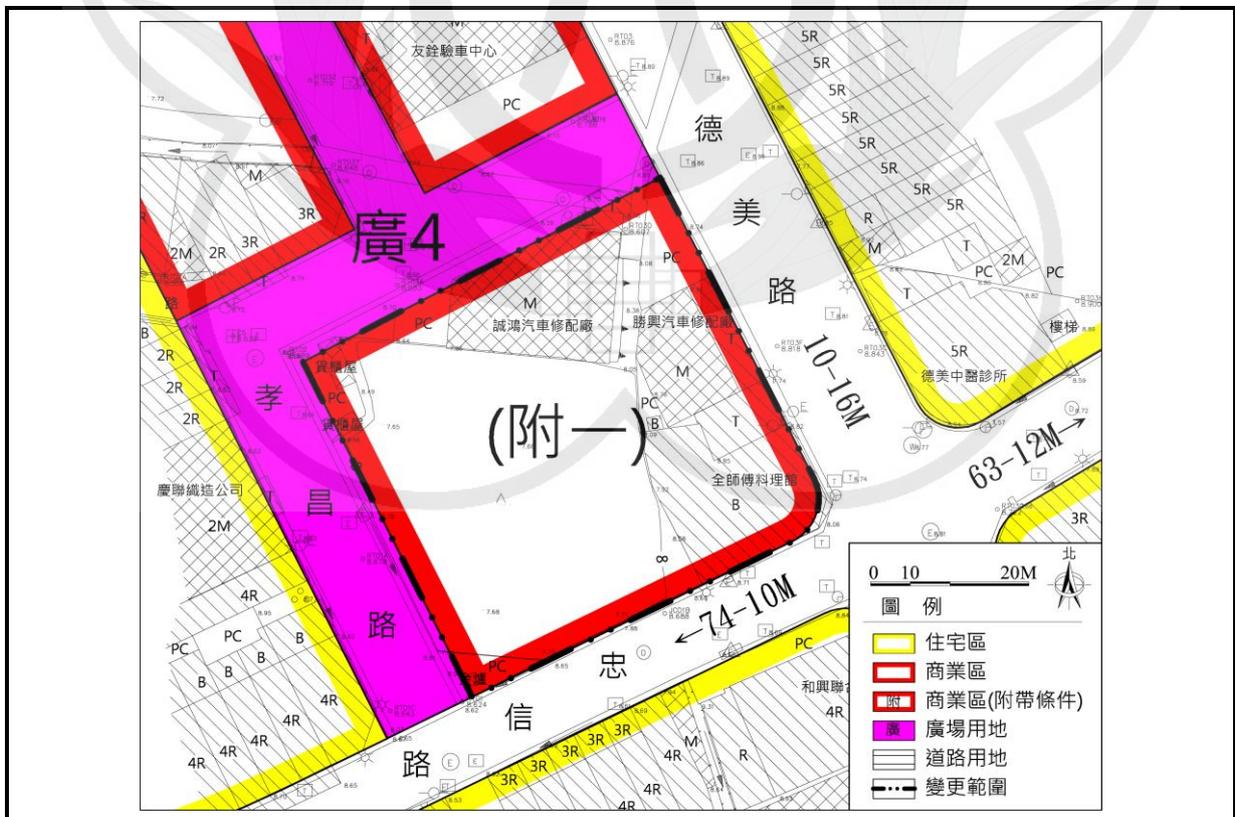


圖 3-3 變 2 案變更範圍示意圖

貳、變更範圍土地使用現況

一、變 1 案(變更內容明細表新編號第 3 案)

變更範圍內現況皆為農業使用，北側為水田，南側為旱田，東南側為果園及農具室；周邊地區除西南側學校使用之和仁國小，其餘主要為農業使用，次為住宅使用。土地使用現況詳圖 3-4。

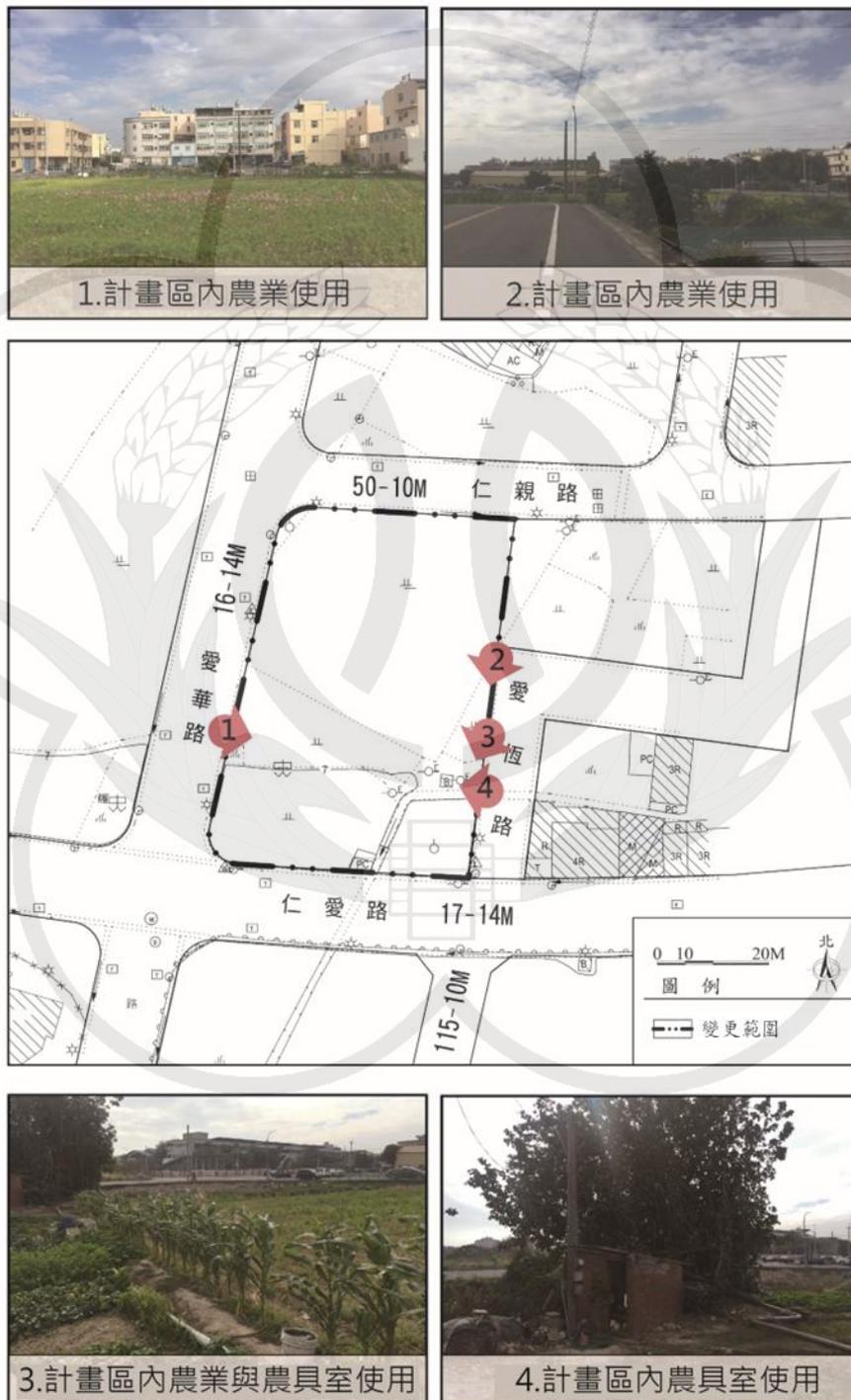


圖 3-4 變 1 案變更範圍土地使用現況示意圖

二、變 2 案(變更內容明細表新編號第 4 案)

變更範圍內現況多為空置地，建物多延德美路側分佈，多為臨時建物；計畫區東北側作宗教使用，為福天宮廟堂與廟埕廣場所在。土地使用現況詳圖 3-5。

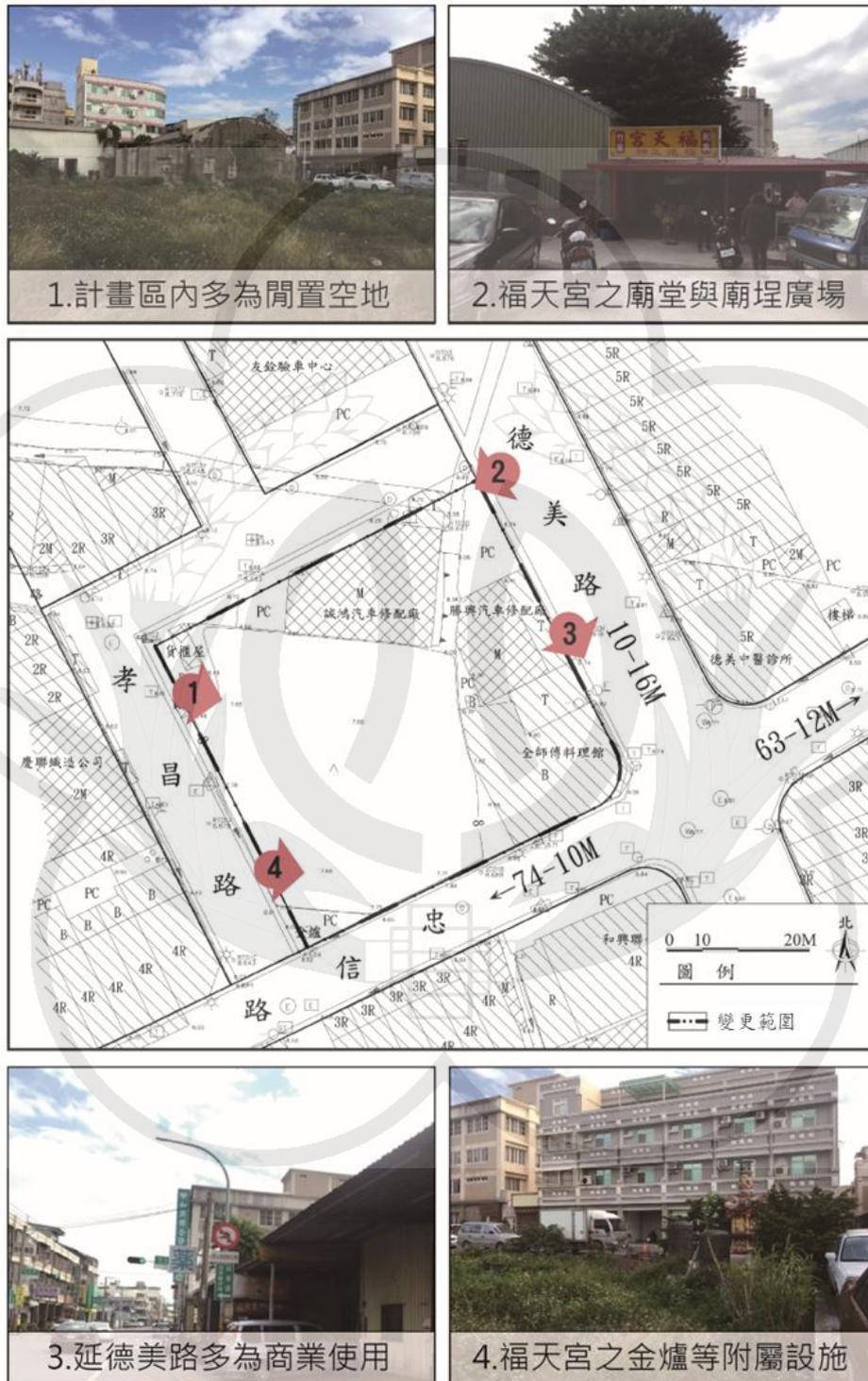


圖 3-5 變 2 案變更範圍土地使用現況示意圖

參、土地權屬及所有權人同意重劃情形

一、變 1 案(變更內容明細表新編號第 3 案)

(一)地籍範圍

變 1 案(變更內容明細表新編號第 3 案)之變更範圍座落於和美鎮仁和段 591-2 地號等 7 筆土地，依土地登記謄本面積為 0.2925 公頃；有關變 1 案變更範圍之地籍套繪詳參圖 3-6。

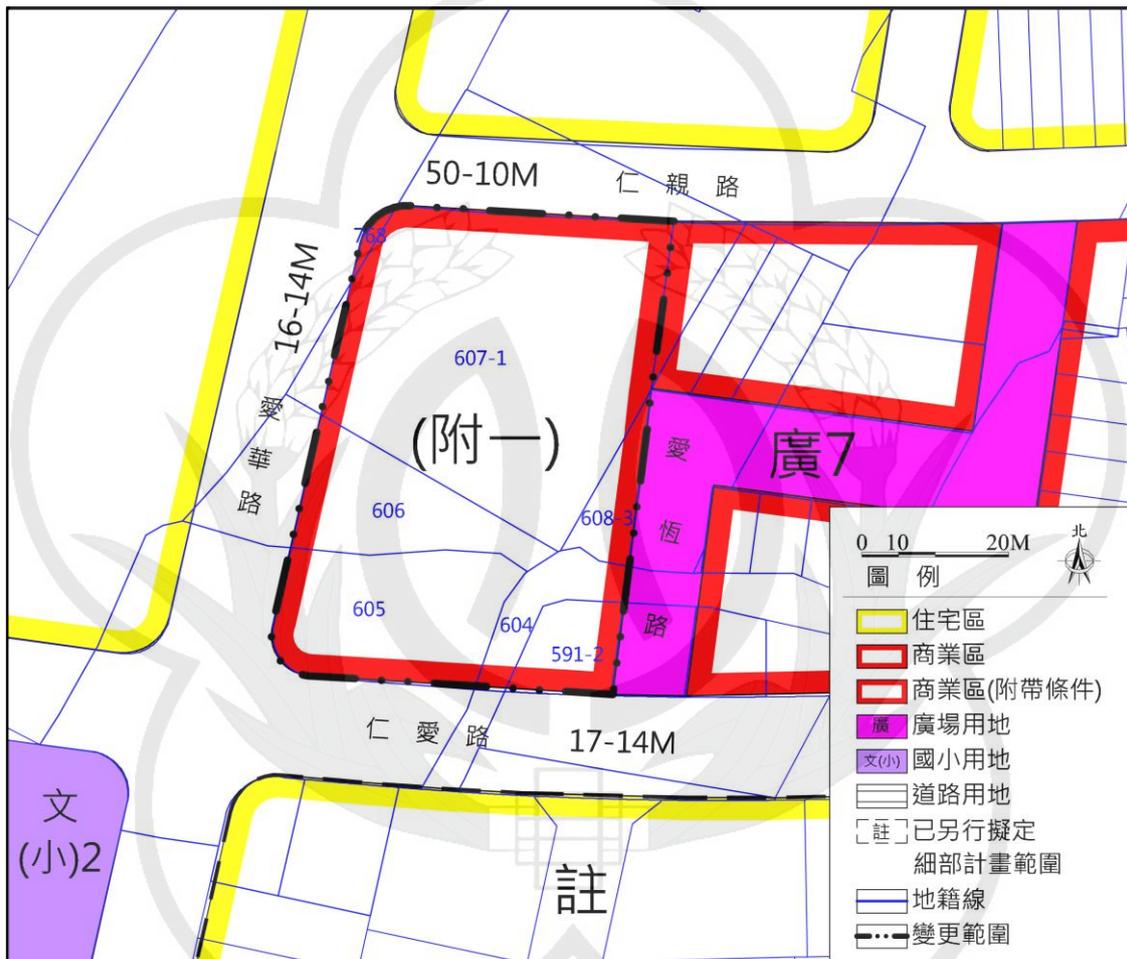


圖 3-6 變 1 案變更範圍都市計畫及地籍套繪示意圖

(二)土地權屬

變 1 案(變更內容明細表新編號第 3 案)之變更範圍依土地登記謄本面積為 0.2925 公頃，土地所有權人共有 16 人。私有土地所有權人 14 人，面積 0.2764 公頃，佔計畫面積 94.50%；公有土地所有權人 1 人，管理者分別為財政部國有財產署及教育部，面積 0.0161 公頃，佔計畫面積 5.50%。有關變 1 案變更範圍土地權屬面積統計及分布情形，詳參表 3-1 及圖 3-7。

表 3-1 變 1 案變更範圍土地權屬一覽表

權屬	所有權人	管理者	面積(公頃)	比例(%)
公有地	中華民國	財政部國有財產署	0.0147	5.02
	中華民國	教育部	0.0014	0.48
	小計		0.0161	5.50
私有地	私有土地(14 人)		0.2764	94.50
總計			0.2925	100.00

註：表內面積依土地登記謄本面積計算。

資料來源：本計畫整理。

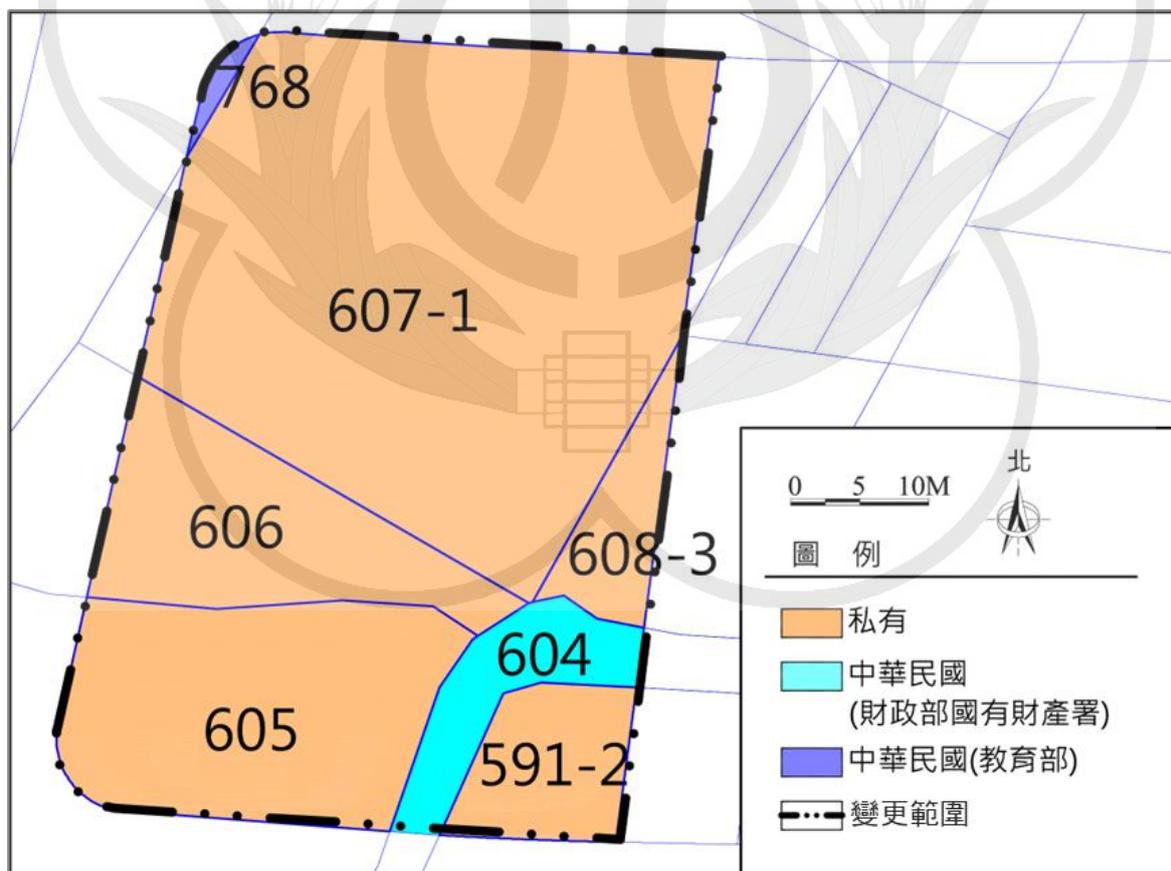


圖 3-7 變 1 案變更範圍土地權屬分布示意圖

(三)土地所有權人同意重劃情形

就私有土地部分，計畫範圍內私有土地所有權人共 14 人，已全數出具細部計畫同意書（同意擬定細部計畫，並以市地重劃方式進行整體開發），同意面積佔私有土地面積 100.00%。本重劃區私有土地所有權人申請同意重劃情形於人數及面積已超過總人數及總面積半數以上，詳參表 3-2 及圖 3-8 所示。

表 3-2 變 1 案土地所有權人申請重劃之人數及面積統計表

私有土地人數	總人數(人)	同意人數(人)	同意比例(%)
	14	14	100.00
私有土地面積	總面積(公頃)	同意面積(公頃)	同意比例(%)
	0.2764	0.2764	100.00

註：表內面積依土地登記謄本面積計算。

資料來源：本計畫整理。

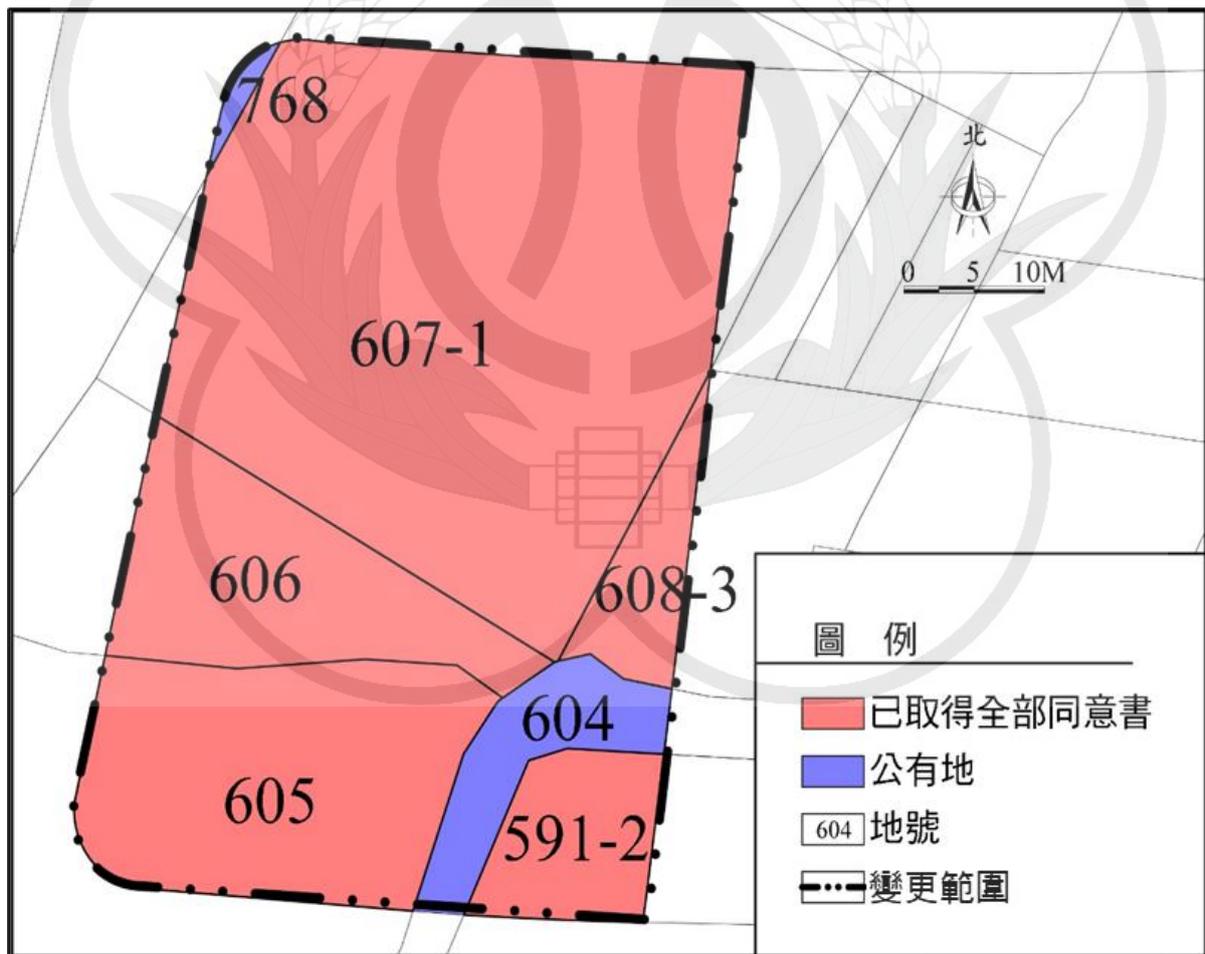
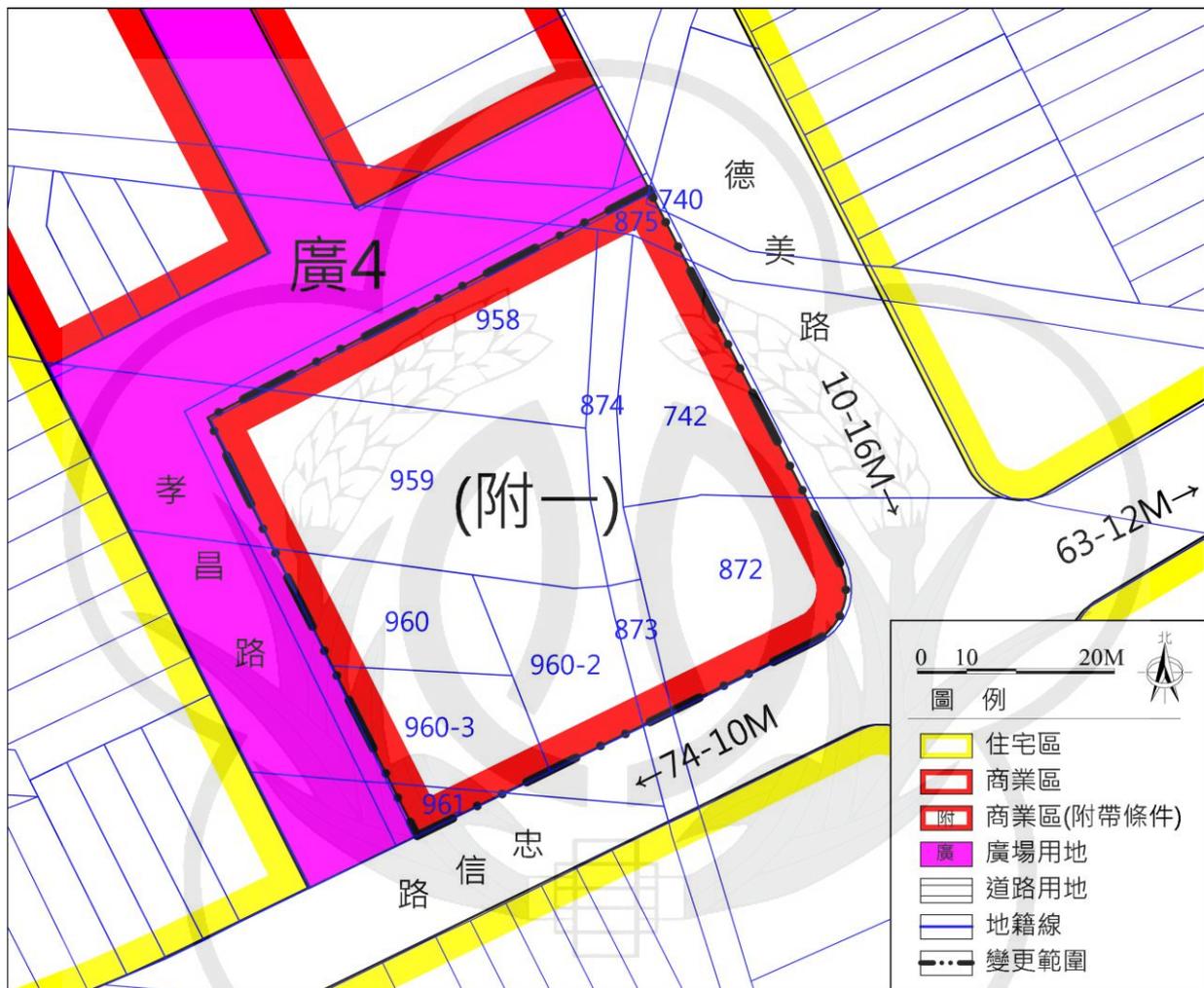


圖 3-8 變 1 案變更範圍土地同意情形示意圖

二、變 2 案(變更內容明細表新編號第 4 案)

(一)地籍範圍

變 2 案(變更內容明細表新編號第 4 案)之變更範圍座落於和美鎮竹營段 740 地號等 12 筆土地，依土地登記謄本面積為 0.2503 公頃；有關變 2 案變更範圍之地籍套繪詳參圖 3-9。



(二)土地權屬

變 2 案(變更內容明細表新編號第 4 案)之變更範圍，依土地登記謄本面積為 0.2503 公頃，土地所有權人共有 30 人。私有土地所有權人 29 人，面積 0.2272 公頃，估計畫面積 90.77%；公有土地所有權人 1 人，管理者為財政部國有財產署，面積 0.0231 公頃，估計畫面積 9.23%。有關變 2 案變更範圍土地權屬面積統計及分布情形，詳參表 3-3 及圖 3-10。

表 3-3 變 2 案變更範圍土地權屬一覽表

權屬	所有權人	管理者	面積(公頃)	比例(%)
公有地	中華民國	財政部國有財產署	0.0231	9.23
私有地	私有土地(29 人)		0.2272	90.77
總計			0.2503	100.00

註：表內面積依土地登記謄本面積計算。

資料來源：本計畫整理。

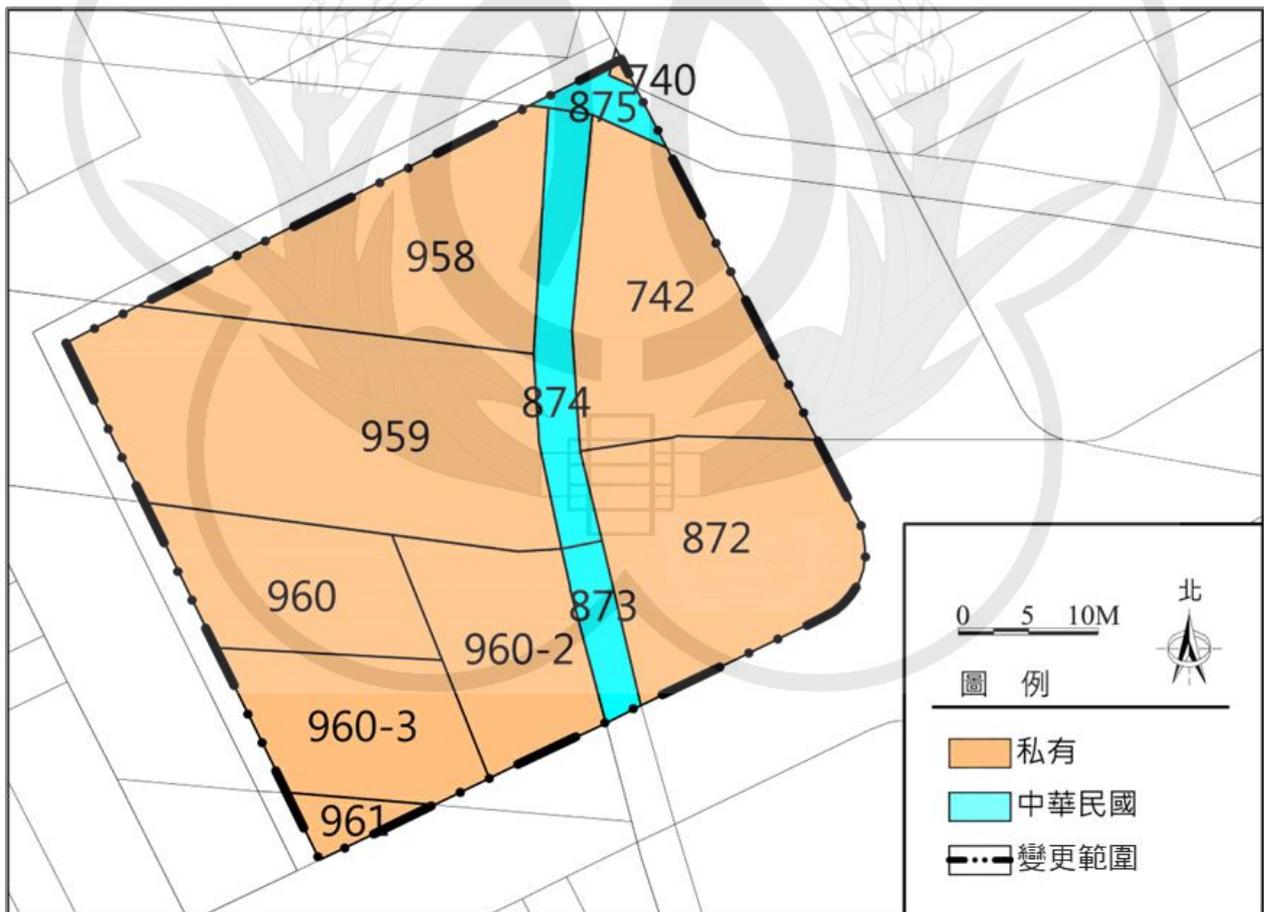


圖 3-10 變 2 案變更範圍土地權屬分布示意圖

(三)土地所有權人同意重劃情形

就私有土地部分，已出具細部計畫同意書(同意擬定細部計畫，並以市地重劃方式進行整體開發)之土地所有權人共計19人，佔私有土地總人數29人之65.52%；其同意面積共計0.1885公頃，佔私有土地面積0.2272公頃之82.97%。本重劃區私有土地所有權人申請同意重劃情形於人數及面積已超過總人數及總面積半數以上，詳參表3-4及圖3-11所示。

表 3-4 變 2 案土地所有權人申請重劃之人數及面積統計表

私有土地人數	總人數(人)	同意人數(人)	同意比例(%)
	29	19	65.52
私有土地面積	總面積(公頃)	同意面積(公頃)	同意比例(%)
	0.2272	0.1885	82.97

註：表內面積依土地登記謄本面積計算。

資料來源：本計畫整理。

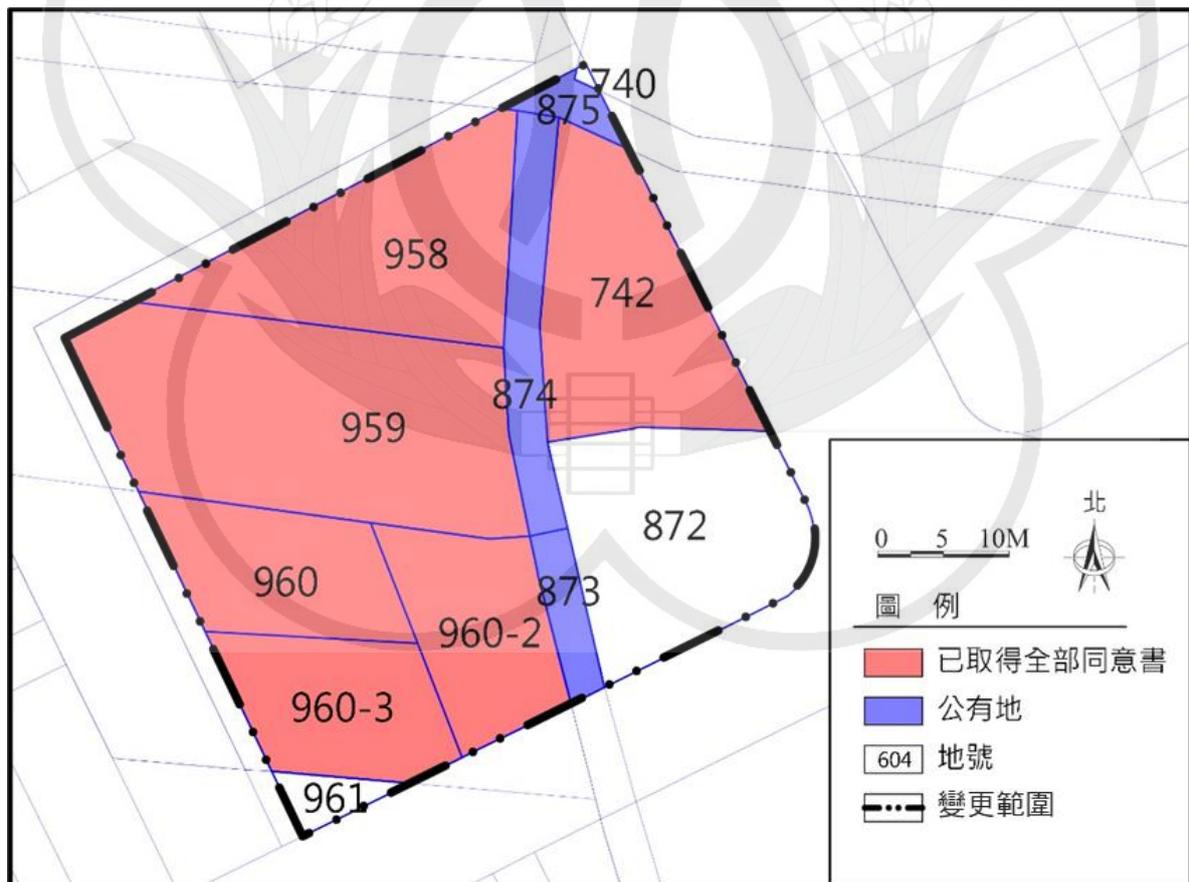


圖 3-11 變 2 案變更範圍土地同意情形示意圖

第四章 變更計畫內容

本計畫變更內容及變更示意圖，詳參表 4-1 及圖 4-1、圖 4-2 所示；變更面積增減統計詳參表 4-2。

表 4-1 變更和美主要計畫(第四次通盤檢討)(變更內容明細表新編號第 3 案、第 4 案)變更內容明細表

核定編號	再公展編號	報部編號	原公展編號	位置	變更內容		變更理由	備註
					原計畫	新計畫		
1	再 2	3	3	文(小)2 東北側 (原市 2)	商業區 (0.29 公頃) 附帶條件： 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。	商業區 (0.29 公頃) 附帶條件一： 1. 應另行擬定細部計畫，並以市地重劃或其他公平合理方式辦理整體開發。 2. 變更為商業區者，應至少劃設 25% 公共設施用地，變更後之容積率為 240%；變更為住宅區者，應至少劃設 30% 公共設施用地，變更後之容積率為 180%。 3. 都市計畫審定後，應依平均地權條例相關規定，先行擬具市地重劃計畫書(或整體開發計畫書)經主管機關審核通過後，再檢具變更都市計畫書、圖，報由都市計畫主管機關逕予核定後實施；如無法於都市計畫委員會審議通過紀錄文到 3 年內依上開規定辦理者，應另循法定程序或於下次通盤檢討變更為其他公共設施用地；惟如有繼續開發之必要，得於期限屆滿前敘明理由，重新提都市計畫委員會審議延長開發期限。	1. 「原市 2」為 78 年辦理第一期公共設施保留地專案通盤檢討時，附帶條件變更為商業區，且應辦理整體開發；為使附帶條件內容更具體明確，利於細部計畫擬定及整體開發之執行，遂於 94 年 11 月 17 日第三次通盤檢討調整其附帶條件內容，惟應依附帶條件執行，另循法定程序辦理後，始完成變更。 2. 依第三次通盤檢討修正後附帶條件(一)規定，應於該次通盤檢討發布實施日(94.11.17)起 3 年內依附帶條件辦理，否則應於本次通盤檢討變更為適當之公共設施用地；惟變更為其他公共設施用地仍無適當財源，故修正附帶條件內容。	本案係變更為商業區案件。
2	再 3	4	4	文(高) 西側(原市 5)	商業區 (0.25 公頃) 附帶條件：	商業區 (0.25 公頃) 附帶條件一：	1. 「原市 5」為 78 年辦理第一期公共設施保留地專案通盤檢討時，附帶條件變更為商業區，	本案係變更為商業區案件。

核定 編號	再公 展編 號	報部 編號	原公 展編 號	位置	變更內容		變更理由	備註
					原計畫	新計畫		
					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。	<ol style="list-style-type: none"> 1. 應另行擬定細部計畫,並以市地重劃或其他公平合理方式辦理整體開發。 2. 變更為商業區者,應至少劃設 25%公共設施用地,變更後之容積率為 240%;變更為住宅區者,應至少劃設 30%公共設施用地,變更後之容積率為 180%。 3. 都市計畫審定後,應依平均地權條例相關規定,先行擬具市地重劃計畫書(或整體開發計畫書)經主管機關審核通過後,再檢具變更都市計畫書、圖,報由都市計畫主管機關逕予核定後實施;如無法於都市計畫委員會審議通過紀錄文到 3 年內依上開規定辦理者,應另循法定程序或於下次通盤檢討變更為其他公共設施用地;惟如有繼續開發之必要,得於期限屆滿前敘明理由,重新提都市計畫委員會審議延長開發期限。 	且應辦理整體開發;為使附帶條件內容更具體明確,利於細部計畫擬定及整體開發之執行,遂於 94 年 11 月 17 日第三次通盤檢討調整其附帶條件內容,惟應依附帶條件執行,另循法定程序辦理後,始完成變更。 2. 依第三次通盤檢討修正後附帶條件(一)規定,應於該次通盤檢討發布實施日(94.11.17)起 3 年內依附帶條件辦理,否則應於本次通盤檢討變更為適當之公共設施用地;惟變更為其他公共設施用地仍無適當財源,故修正附帶條件內容。	

註：1. 表內面積應以核定圖實地分割測量面積為準。

2. 「原公展編號」係指本計畫公開展覽時之變更案編號；「報部編號」係指本計畫報請內政部審議之變更案編號；「再公展編號」係指本計畫依內政部都市計畫委員會第 920 次會議決議再公開展覽之變更案編號；「核定編號」係指本次報請核定發布實施之變更案編號。

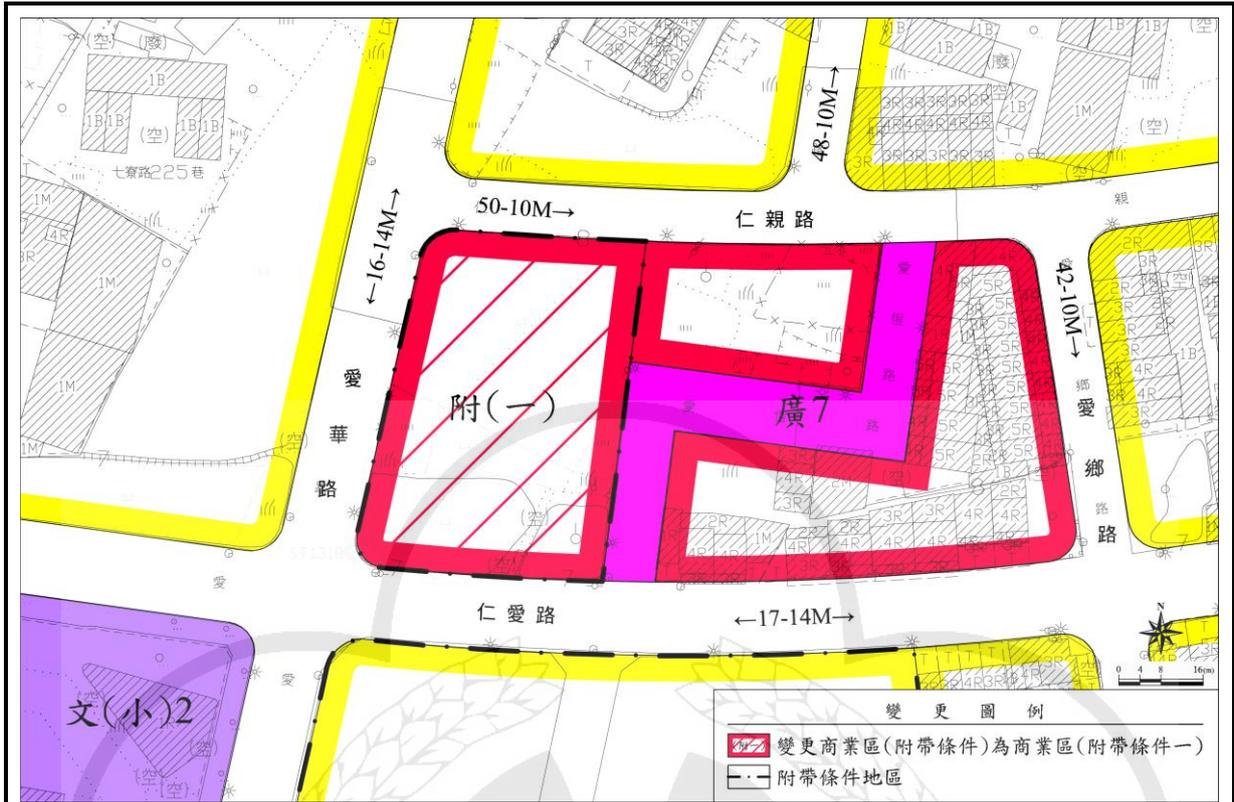


圖 4-1 變 1 案變更計畫內容示意圖



圖 4-2 變 2 案變更計畫內容示意圖

表 4-2 變更和美主要計畫(第四次通盤檢討)(變更內容明細表新編號第 3 案、第 4 案)
變更面積增減統計表

項目		現行計畫面積(公頃)	本次檢討增減面積(公頃)	本次檢討後			
				計畫面積(公頃)	占計畫面積比(%)	占都市發展用地比(%)	
都市發展用地	住宅區	住宅區	143.55	143.55	39.96	50.03	
		住宅區(附帶條件)	1.13	1.13	0.31	0.40	
		小計	144.68	144.68	40.27	50.43	
	商業區	商業區	17.28	17.28	4.81	6.02	
		商業區(附帶條件)	0.54	+0.00	0.54	0.15	0.19
		小計	17.82	17.82	4.96	6.21	
	乙種工業區	31.09	31.09	8.66	10.84		
	古蹟保存區	1.24	1.24	0.35	0.43		
	社會福利事業專用區	0.29	0.29	0.08	0.10		
	加油站專用區	0.24	0.24	0.07	0.08		
	電信專用區	0.05	0.05	0.01	0.02		
	郵政專用區	0.04	0.04	0.01	0.01		
	小計	195.45	+0.00	195.45	54.41	68.12	
	公共設施用地	機關用地	0.91	0.91	0.25	0.32	
		博物館用地	0.97	0.97	0.27	0.34	
		學校用地	國小用地	10.34	10.34	2.88	3.60
			國中用地	11.55	11.55	3.23	4.03
			高中用地	3.99	3.99	1.11	1.39
			小計	25.88	25.88	7.22	9.02
		市場用地	0.52	0.52	0.14	0.18	
		公園用地	3.45	3.45	0.96	1.20	
		鄰里公園兼兒童遊樂場用地	4.78	4.78	1.33	1.67	
		綠地用地	0.19	0.19	0.05	0.06	
		廣場兼停車場用地	1.35	1.35	0.37	0.47	
		停車場用地	0.34	0.34	0.09	0.12	
		污水處理廠用地	3.01	3.01	0.84	1.05	
		廣場用地	3.37	3.37	0.94	1.17	
人行廣場用地		0.02	0.02	0.01	0.01		
綠園道用地	10.66	10.66	2.97	3.72			
道路用地	36.00	36.00	10.02	12.55			
小計	91.45	91.45	25.46	31.88			
合計		286.90	286.90	79.87	100.00		
非都市發展用地	農業區	68.02	68.02	18.93	-		
	河川區	4.30	4.30	1.20	-		
	小計	72.32	72.32	20.13	-		
總計		359.22	359.22	100.00	-		

註：表內面積應以核定圖實地分割測量面積為準。

第五章 實施進度與經費

壹、開發方式

本計畫 2 處變更案之開發方式均採自辦市地重劃方式辦理，並依「平均地權條例」第 58 條暨「獎勵土地所有權人辦理市地重劃辦法」等規定辦理相關開發事宜。

貳、實施進度及經費

一、實施進度

本計畫預定進度為都市計畫發布實施後 3 年內完成市地重劃作業（必要時應視實際狀況酌予調整之）。

二、經費來源

本計畫以市地重劃方式辦理開發，後續開發經費來源由計畫區內土地所有權人按受益比例共同分擔，詳參見表 5-1；市地重劃計畫書核准文件及市地重劃計畫書草案內容摘要，詳參附件一及附件二。

表 5-1 變更和美主要計畫(第四次通盤檢討)(變更內容明細表新編號第 3 案、第 4 案) 實施進度及經費表

項目	面積 (公頃)	開發經費 (萬元)	主辦單位	預定完成 期限	經費來源
變 1 案： 商業區(附)	0.29	1,252	彰化縣和美鎮愛恆自辦 市地重劃區重劃會	都市計畫發布 實施後 3 年內	土地所有權 人共同負擔
變 2 案： 商業區(附)	0.25	2,472	彰化縣和美鎮忠信自辦 市地重劃區重劃會	都市計畫發布 實施後 3 年內	土地所有權 人共同負擔

註：1.本表之經費概估僅供參考，實際之開發經費及預定完成期限，得視實際發展需要酌予調整。

2.應於擬定細部計畫時劃設必要的公共設施用地。

3.表內面積應以依據核定圖實地分割測量面積為準。

第六章 其他後續應辦或表明事項

壹、後續報請核定案件

本次主要計畫通盤檢討案經內政部都市計畫委員會 107 年 4 月 17 日第 920 次、108 年 9 月 10 日第 953 次會議審議通過後，已依照前開會議紀錄辦理「變更和美主要計畫(第四次通盤檢討)案」、「變更和美都市計畫(第四次通盤檢討)(變更內容明細表編號第 5 案)案」、「變更和美主要計畫(第四次通盤檢討)(變更內容明細表新編號第 6 案)(竹營段 798-11 地號)案」等 3 次分階段報請核定及發布實施；本案為第四階段，共提列 2 件變更案報請核定。

有關後續報請核定案件，彙整如表 6-1、表 6-2 及圖 6-1 所示。

表 6-1 變更和美主要計畫(第四次通盤檢討)後續報請核定案件變更內容明細表

新編號 (報部 編號)	原編號 (公展 編號)	位置	變更內容		變更理由
			原計畫	新計畫	
2	2	文(中)2 西側 (原公 7)	住宅區 (0.82 公頃) 廣場兼停車場用 地 (0.85 公頃) 原公 7 附帶條件 (內容詳表 6-2)	住宅區 (1.67 公頃) 附帶條件一 (內容詳表 6-2)	1. 「原公 7」為 74 年辦理第一次通盤檢討時，附帶條件變更為住宅區及廣場兼停車場用地，且應辦理整體開發；因公共設施比例過高，致未能開發，遂於 94 年 11 月 17 日第三次通盤檢討調整其附帶條件內容，並將該街廓變更為住宅區，惟應依附帶條件執行，另循法定程序辦理後，始完成變更。 2. 依第三次通盤檢討修正後附帶條件(一)規定，應於該次通盤檢討發布實施日(94.11.17)起 3 年內依附帶條件辦理，否則應於本次通盤檢討變更為適當之公共設施用地；惟變更為其他公共設施用地仍無適當財源，故維持前次通盤檢討之變更方案，並修正附帶條件內容。
6	6	文(高) 南側 (原站 2)	住宅區 (0.07 公頃) 原站 2 附帶條件 (內容詳表 6-2)	住宅區 (0.07 公頃) 附帶條件二 (內容詳表 6-2)	1. 「原站 2」為 85 年辦理第二次通盤檢討時，附帶條件變更為住宅區，且應辦理整體開發；為使附帶條件內容更具合理性，利於開發之執行，遂於 94 年 11 月 17 日第三次通盤檢討調整其附帶條件內容，惟應依附帶條件執行，另循法定程序辦理後，始完成變更。 2. 依第三次通盤檢討修正後附帶條件(二)規定，應於該次通盤檢討發布實施日(94.11.17)起 3 年內依附帶條件辦理，否則應於本次通盤檢討變更為適當之公共設施用地；惟變更為其他公共設施用地仍無適當財源，故維持前次通盤檢討之變更方案，並修正附帶條件內容。

新編號 (報部 編號)	原編號 (公展 編號)	位置	變更內容		變更理由
			原計畫	新計畫	
16	逾 1	西側古蹟保存區	古蹟保存區 (0.46 公頃)	住宅區 (0.46 公頃) 附帶條件三 (內容詳表 6-2)	考量現行古蹟保存區內仍有一般私有土地，且非屬經文化部 104 年 2 月 25 日公告(文授資局蹟字第 10430016711 號函)之道東書院古蹟定著土地(詳附件二)，為保障民眾權益，有條件變更為住宅區，惟公有土地仍應等面積作為公共設施用地使用，臨古蹟保存區部分則應至少留設 10 公尺公共設施用地，作為與古蹟之緩衝空間，並納入附帶條件規定敘明，其餘比照本次通盤檢討附帶條件通案性原則處理。
逕 11	—	博物館用地	博物館用地 (0.96 公頃)	住宅區 (0.96 公頃) 附帶條件四 (內容詳表 6-2)	<ol style="list-style-type: none"> 1. 該用地於 59 年擬定時劃設為批發市場用地，於第三次通盤檢討考量均無使用規劃及需求，應宜撤銷，因此，為顧及人民權益，以附帶條件(應另行擬定細部計畫)變更為住宅區，提送內政部審議，惟和美鎮公所為振興地方產業、促進傳統產業升級，擬於該地點籌設紡織博物館，逕向內政部陳情變更為博物館用地，並經內政部都市計畫委員會審議同意後發布實施。 2. 惟民眾不服博物館用地徵收程序，提起行政訴訟，至 105 年 1 月 21 日完成訴訟程序，內政部 106 年 3 月 8 日同意該用地廢止徵收，並由縣政府地政處辦理完成廢止徵收程序。 3. 然本次通盤檢討案徵求意見以來陸續接獲博物館用地相關陳情案件，於 101 年鎮都委會審議時，因考量用地縣府已徵收取得，而未納入檢討變更，其後，縣都委會審議期間因考量訴訟尚未定讞，內政部專案小組期間因廢止徵收程序未完成，皆均未納入檢討。 4. 現今已完成相關訴訟及程序，且需地機關亦表示無使用需求(106 年 6 月 7 日府教社字第 1060191488 號函)，又考量該用地陳情時間係早於內政部 102 年 11 月 29 日函頒之「都市計畫公共設施保留地檢討變更作業原則」，故為維護民眾權益，乃檢討變更為住宅區，並訂定相關回饋與開發之附帶條件。

註：新編號 6 變更範圍內竹營段 798-11 地號土地(面積 0.01 公頃)因已完成土地所有權人與彰化縣政府簽訂協議書作業，故經彰化縣政府 111 年 2 月 16 日府建城字第 1110039432 號公告發布實施在案。

表 6-2 後續報請核定案件附帶條件修訂內容對照表

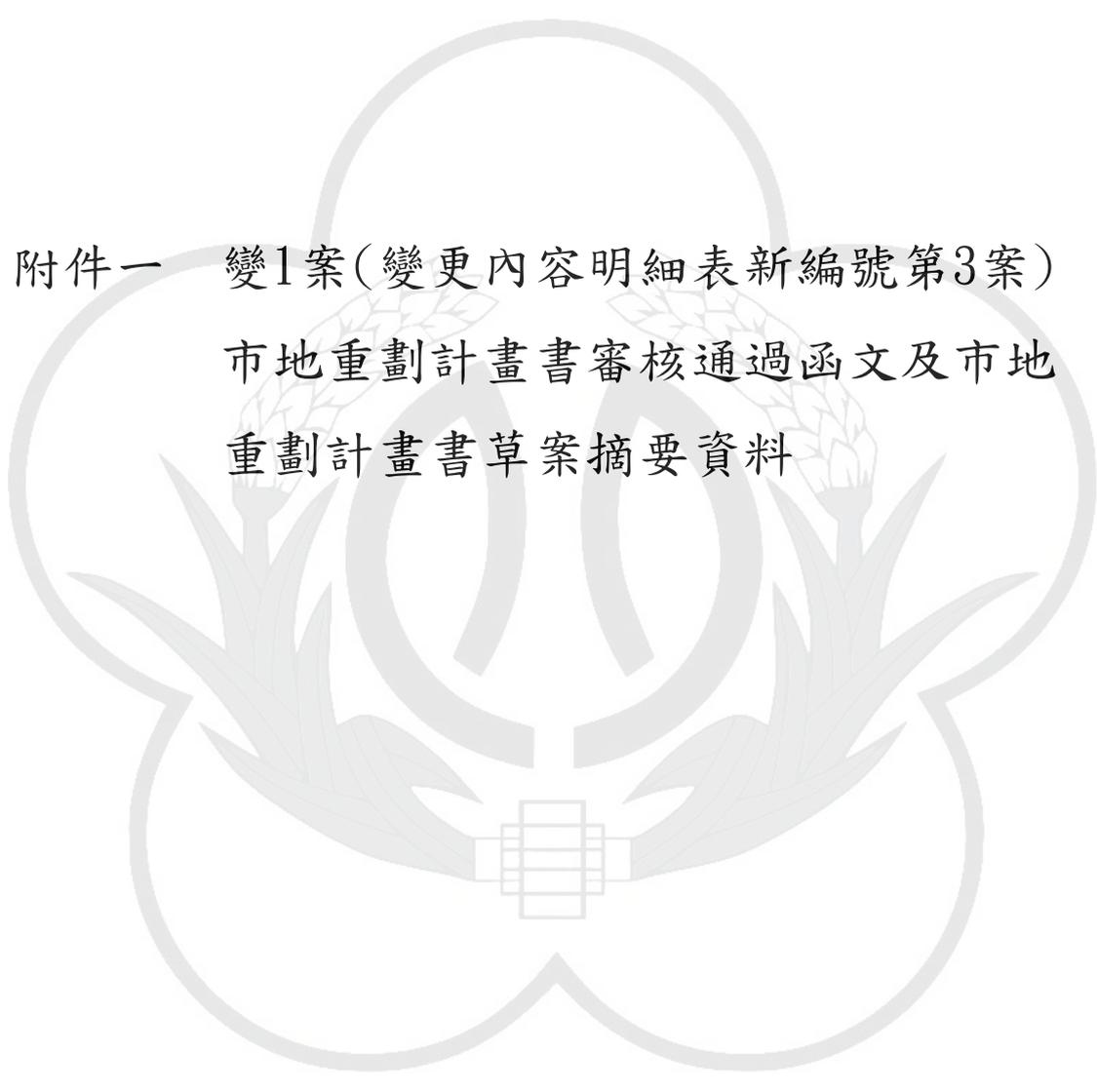
新編號	修訂後附帶條件內容	原附帶條件內容	備註
變 2	<p>附帶條件一：(1 處)</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 應另行擬定細部計畫，並以市地重劃或其他公平合理方式辦理整體開發。 2. 變更為商業區者，應至少劃設 25% 公共設施用地，變更後之容積率為 240%；變更為住宅區者，應至少劃設 30% 公共設施用地，變更後之容積率為 180%。 3. 都市計畫審定後，應依平均地權條例相關規定，先行擬具市地重劃計畫書（或整體開發計畫書）經主管機關審核通過後，再檢具變更都市計畫書、圖，報由都市計畫主管機關逕予核定後實施；如無法於都市計畫委員會審議通過紀錄文到 3 年內依上開規定辦理者，應另循法定程序或於下次通盤檢討變更為其他公共設施用地；惟如有繼續開發之必要，得於期限屆滿前敘明理由，重新提都市計畫委員會審議延長開發期限。 	<p>原公 7 附帶條件：</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 變更範圍應提供 50% 土地為公共設施，其餘變更為住宅區。 2. 變更為住宅區用地，應另行擬定細部計畫，並俟細部計畫完成法定程序後，始得發照建築。 3. 變更為公(兒)2、公(兒)6、公 1、公 5、廣(停)2、廣(停)5、廣(停)6 及區內聯絡道路等公共設施用地，應由土地所有權人自願捐獻，並於擬定細部計畫時，確定以辦理市地重劃方式負擔或提出所有權移轉為公有之文件。 	
變 6	<p>附帶條件二：(1 處)</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 應以變更範圍 30% 土地折算代金，捐贈予彰化縣城鄉發展建設基金後，始得發照建築。 2. 變更後之住宅區容積率為 180%。 3. 前項代金之計算及繳納方式，依「彰化縣都市計畫區土地變更回饋審議原則」規定辦理，並得依個別權屬範圍繳納之。 4. 如無法於都市計畫委員會審議通過紀錄文到 3 年內依上開規定辦理者，應另循法定程序或於下次通盤檢討變更為其他公共設施用地；惟如有變更之必要，得於期限屆滿前敘明理由，重新提都市計畫委員會審議延長開發期限。 	<p>原站 2 附帶條件：</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 應以變更面積之 35% 及變更後第一次公告土地現值計算捐贈代金予和美鎮公所後，始得發照建築，和美鎮公所應專款專用，並以徵收或開闢公共設施為限。 2. 應於本通盤檢討案發布實施日起 3 年內依前開附帶條件辦理，否則下次通盤檢討時，變更為適當之公共設施用地。 	
變 16	<p>附帶條件三：(1 處)</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 應另行擬定細部計畫，並以市地重劃或其他公平合理方式辦理整體開發。 2. 應至少劃設 30% 公共設施用地，且東側臨古蹟保存區應至少留設 10 公尺公共設施用地，作為與古蹟之緩衝空間，變更後之容積率為 180%。 3. 都市計畫審定後，應依平均地權條例相關規定，先行擬具市地重劃計畫書（或整體開發計畫書）經主管機關審核通過後，再檢具變更都市計畫書、圖，報由都市計畫主管機關逕予核定後實施；如無法於都市計畫委員會審議通過紀錄文到 3 年內依上開規定辦理者，應另循法 	—	

新編號	修訂後附帶條件內容	原附帶條件內容	備註
	定程序或於下次通盤檢討變更為其他公共設施用地；惟如有繼續開發之必要，得於期限屆滿前敘明理由，重新提都市計畫委員會審議延長開發期限。		
逕 11	<p>附帶條件四：(1 處)</p> <p>應另行擬定細部計畫，並以市地重劃方式開發，並依本會 103 年 9 月 30 日第 836 次會議有關市地重劃處理原則辦理；其應無償提供之公共設施用地負擔比例應符合其全縣公共設施專案通盤檢討之回饋標準。</p>	—	<p>考量土地所有權人權益，以及全縣一致性處理原則，可依下列方案處理：</p> <p>【方案一】</p> <p>為避免全縣公共設施專案通盤檢討辦理進度，影響博物館用地變更為住宅區（附帶條件）之執行，倘若土地所有權人願意依循平均地權條例第 60 條規定，折價抵付共同負擔之土地，其合計面積以該重劃區總面積 45% 為原則，則可先行依相關程序辦理。</p> <p>【方案二】</p> <p>倘若土地所有權人不願意依循平均地權條例第 60 條規定辦理，建議俟全縣公共設施專案通盤檢討之回饋標準定案，作為辦理依據。</p>



貳、其他表明事項

依據「彰化縣產業發展暨都市計畫工業區檢討策略」之指導，本計畫區屬優勢產業發展核心地區，工業區以續作產業使用或提供產業腹地需求為方向，惟依前開檢討策略，得考量現況使用情形、外在環境因素及都市發展變遷等，檢討工業區發展方向之妥適性，以切合都市發展。故考量工(乙)八位居都市核心地區，因土地所有權人已不再續作工業使用，且周邊均為發展成熟之住宅區及商業區，就空間結構及環境品質而言，實有轉型利用之必要性，惟土地所有權人日後應另依「都市計畫工業區檢討變更審議規範」辦理。



附件一 變1案(變更內容明細表新編號第3案)
市地重劃計畫書審核通過函文及市地
重劃計畫書草案摘要資料

彰化縣政府 函

地址：500201彰化市中山路2段416號
承辦人：技士 詹閔翔
電話：04-7531569
傳真：04-7290050
電子信箱：gary92058@email.chcg.gov.tw

受文者：本府地政處

發文日期：中華民國113年8月30日
發文字號：府地開字第1130323724號
速別：普通件
密等及解密條件或保密期限：
附件：

主旨：有關貴重劃會申請核定「彰化縣和美鎮愛恆自辦市地重劃區」重劃計畫書及核准實施市地重劃一案，復如說明，請查照。

說明：

- 一、依據貴重劃會112年9月11日和美愛恆重字第1120023號函、113年7月9日和美愛恆重字第1130025號函及本縣市地重劃委員會113年第1次會議紀錄辦理。
- 二、旨揭重劃計畫書(草案)業經召開本縣市地重劃委員會113年第1次會議決議通過(第2案)，並已依該會議決議事項辦理完竣，另有關修正後之重劃計畫書(草案)內容經本府檢核後及委員審查確認後同意。
- 三、請貴重劃會於該都市計畫細部計畫公告實施後，將公告日期、文號載入重劃計畫書後再送本府核准實施市地重劃。
- 四、副本函送本府建設處，本重劃區係屬「擬定和美都市計畫(原「市二」市場用地變更為商業區)細部計畫案」範圍內，請辦理該都市計畫細部計畫之公告實施。

土地開發科 收文:113/08/30

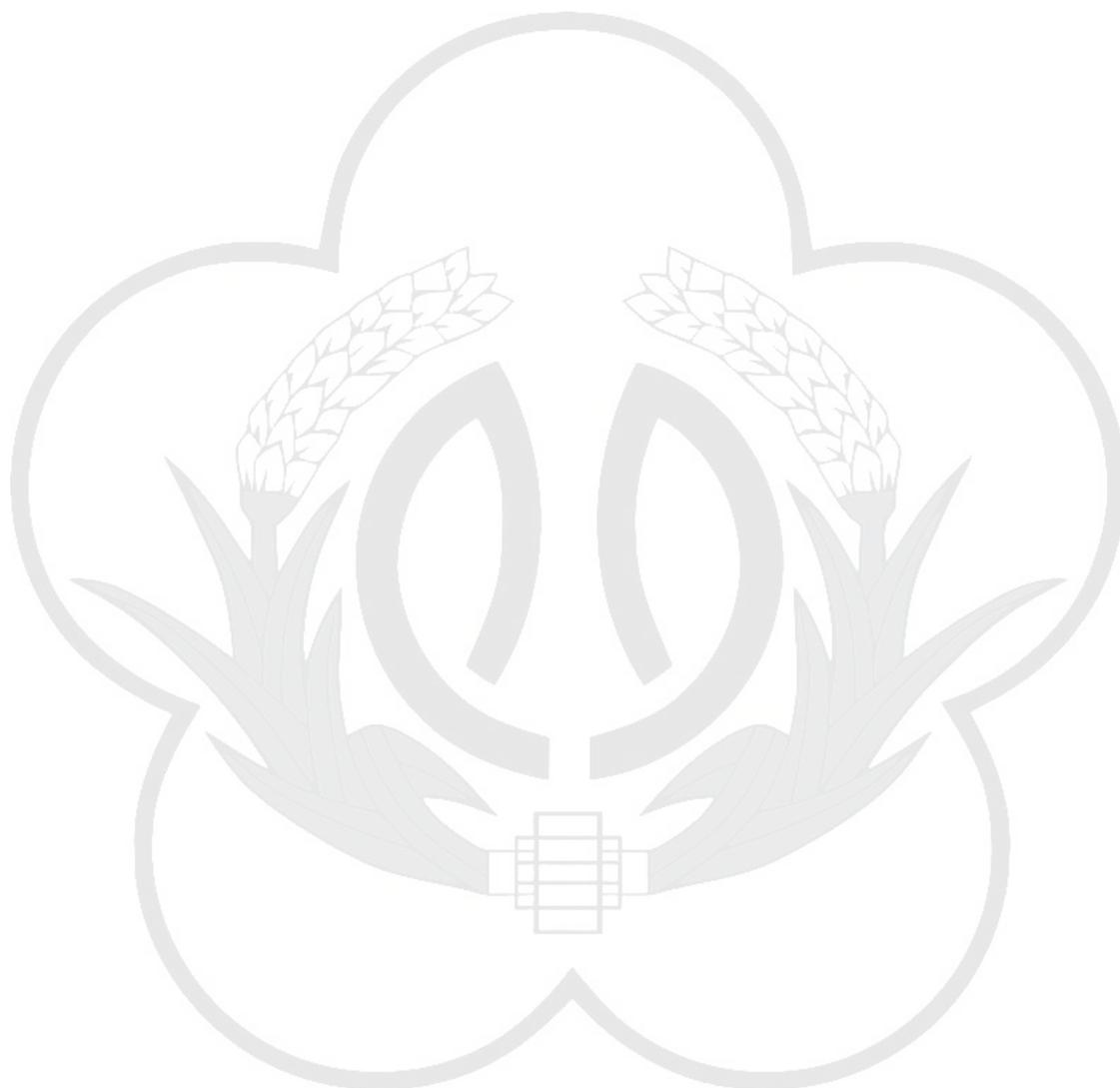


091130014754 3 無附件



正本：彰化縣和美鎮愛恆自辦市地重劃區重劃會
副本：本府建設處、本府地政處

電子公文
交換
2024/08/30
16:04:53



裝

訂

線



02

彰化縣和美鎮愛恆自辦市地重劃區 重劃計畫書草案

依據 112 年度彰化縣市地重劃委員會第 1 次會議結論修正及 113 年度彰化縣市地重劃委員會第 1 次會議結論辦理。



中 華 民 國 1 1 3 年 7 月

彰化縣和美鎮愛恆自辦市地重劃區重劃會 製

目 錄

壹. 重劃地區及其範圍.....	1
貳. 法律依據.....	1
參. 辦理重劃原因及預期效益.....	2
肆. 重劃區公、私有土地總面積及其土地所有權人總數.....	3
伍. 土地所有權人同意重劃情形.....	4
陸. 重劃區內原公有道路、溝渠、河川及未登記等抵充土地面積..	4
柒. 土地總面積.....	4
捌. 預估公共設施用地負擔.....	5
玖. 預估費用負擔.....	6
拾. 土地所有權人平均重劃負擔比率概計.....	7
拾壹. 重劃區內原有合法建物或既成社區負擔減輕原則.....	7
拾貳. 財務計畫.....	7
拾參. 預定重劃工作進度.....	9
拾肆. 重劃區範圍都市計畫地籍套繪圖.....	10

附件

附件一	重劃區核定範圍函	11
附件二	內政部都委會第 920 次及第 953 次會議紀錄(節錄)	13
附件三	彰化縣都市計畫委員會第 252 次會議紀錄(節錄)	19
附件四	彰化縣都市計畫委員會第 267 次會議紀錄(節錄)	28
附件五	國有土地抵充會勘紀錄	34
附件六	本重劃會重劃業務費分析表	36
附件七	五大銀行平均基準利率證明文件	37
附件八	重劃後地價概估分析	38

附錄

附錄1.	部都委會111年12月6日第1024次會議審議同意展延期程	40
附錄2.	重劃區重劃會成立大會會議紀錄	44
附錄3.	重劃會理事、監事名冊	49
附錄4.	重劃區成立重劃會核准函	50
附錄5.	第一次會員大會會議紀錄	51
附錄6.	111年度彰化縣市地重劃委員會審議重劃範圍會議紀錄(節錄)	53
附錄7.	第二次會員大會會議紀錄	57
附錄8.	聽證會會議紀錄	61
附錄9.	112年度彰化縣市地重劃委員會審議核准市地重劃會議紀錄(節錄)	70
附錄10.	重劃區內現況既有溝渠(仁和段604-2地號)處置方案	73
附錄11.	重劃區土地清冊	92
附錄12.	重劃區地籍圖	93
附錄13.	重劃區土地登記謄本	94
附錄14.	113年度彰化縣市地重劃委員會審議核准市地重劃會議紀錄(節錄)	106

彰化縣和美鎮愛恆自辦市地重劃區 重劃計畫書

壹. 重劃地區及其範圍

本重劃區定名為「彰化縣和美鎮愛恆自辦市地重劃區」，係以「擬定和美都市計畫(原「市二」市場用地變更為商業區)細部計畫」案之計畫範圍為辦理重劃範圍包含和美鎮仁和段606地號等9筆土地，總面積為2,925平方公尺，範圍四至如下：(詳如附圖)

東：臨商業區及廣場用地(愛恆路)為界。

西：以16-14M計畫道路(愛華路)為界。

南：以17-14M計畫道路(仁愛路)為界。

北：以50-10M計畫道路(仁親路)為界。

貳. 法律依據

- 一、依據平均地權條例第58條暨獎勵土地所有權人辦理市地重劃辦法等規定辦理。
- 二、本重劃區實施重劃範圍經彰化縣政府111年9月13日府地開字第1110349947號函核定。(詳附件一)
- 三、內政部都市計畫委員會107年4月17日第920次、108年9月10日第953次會議審定並決議應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，再檢具變更主要計畫書、圖，報由都市計畫主管機關逕予核定後實施。(詳附件二)
- 四、本重劃區所屬之都市計畫為擬定和美都市計畫(原「市2」市場用地變更為商業區)細部計畫案，彰化縣都市計畫委員會109年7月23日第252次會議審查通過(詳附件三)。
- 五、依彰化縣都市計畫委員會111年7月28日第267次會議審議通過本重劃會「『變更和美主要計畫(第四次通盤檢討)』後續報請核定案件變更內容明細表新編號(報部編號)3申請延長開發期程」案，同意延長開發期

程2年，開發期限至113年9月26日。(詳附件四)

六、經內政部都市計畫委員會第1024次會議審議通過，本重劃會「『變更和美主要計畫(第四次通盤檢討)』報請核定案件變更內容明細表新編號4申請延長開發期程」案，同意延長開發期程6年(至113年9月26日)和因都市計畫圖重製專案檢討提重新修正變更面積，依縣政府最新發布實施之法定都市計畫書、圖配合更新修正。(附錄1)

參. 辦理重劃原因及預期效益

一、 辦理重劃原因：

計畫區自 59 年訂定都市計畫內容，在達成都市計畫變更商業區附帶條件之前係屬無法申請建築使用之土地，迄今已閒置近 50 年。基於都市整體發展之考量，促進土地有效利用及保障土地所有權人權益，遂由土地所有權人申請自行擬定細部計畫，並以市地重劃方式辦理整體開發，促進都市發展與地方繁榮。未來本區完成重劃後將可促進土地開發利用價值，達到建設公共設施、地籍整理、美化市容、增加稅收之目的。故區內多數土地所有權人亦認同「市地重劃」為較公平合理的開發方式，願意依市地重劃相關辦法之規定共同負擔區內之公共設施用地及重劃開發費用。

二、 預期效益

(一) 本區重劃開發完成後政府可無償取得公共設施(停車場用地)，計畫面積 731.25 平方公尺；並開發可建築用地 2,193.75 平方公尺，對促進土地利用開發、提高土地經濟價值及加速地方繁榮等，均有相當可觀的實質助益。

(二) 本區以市地重劃方式辦理開發，其公共設施用地及工程費由土地所有權人共同負擔，可節省政府徵購公共設施用地費用約 2,076 萬元。

(註：徵購公共設施用地費用依概估重劃後地價 28,400*731.25 m²估算)

(三) 重劃區土地係配合都市計畫規劃內容進行整體開發，並完成各項公共建設，除地價上漲外，可使環境美化，形成良好居住環境，且重劃後地籍重新整理，便於管理，減少土地經界糾紛，健全地籍管理。

肆. 重劃區公、私有土地總面積及其土地所有權人總數

本重劃區土地所有權人共有 18 人，總面積約為 2,925 平方公尺，其中公有土地所有權人有 1 人，管理者分別為財政部國有財產署及教育部，面積約為 161 平方公尺；私有土地所有權人為 17 位，其面積為 2,764 平方公尺，如下表 1 所示。

表 1. 重劃區內公私有土地總面積及土地所有權人

項目		土地所有權 人數(人)	面積 (平方公尺)	備註 (管理者)
公有	中華民國	1	147	財政部國有財產署
	中華民國		14	教育部
小計		1	161	
私有		17	2,764	
合計		18	2,925	

註：表列公、私有土地面積係依土地登記謄本所載面積摘錄統計。

伍. 土地所有權人同意重劃情形

本重劃私有土地所有權人總人數為 17 人，申請同意重劃人數為 17 人，佔 100%；其私有土地所有權人總面積為 2,764 m²，申請同意重劃私有土地所有權人總面積 2,764 m²，佔總面積 100%。本重劃區私有土地所有權人申請同意重劃情形於人數及面積已超過總人數及總面積半數以上，如下表 2 所示。公有土地部份面積約為 161 m²，本案可抵充面積為 45 m²。

表 2 土地所有權人申請重劃之人數及面積表

私有土地所有權人(人數)					私有土地面積(平方公尺)				
總人數	申請(同意)情形		申請(不同意)情形		總面積	申請(同意)情形		申請(不同意)情形	
	人數	比率(%)	人數	比率(%)		面積	比率	面積	比率(%)
17	17	100%	0	0%	2,764	2,764	100%	0.00	0%
公有土地面積：161 m ²					可抵充之公地面積：45 m ²				

註：1. 本表面積係依土地登記謄本面積計算，實際參加重劃面積應以範圍邊界分割測量後實際登記面積為準。

2. 本重劃區籌備會核准成立之日(110年10月18日)，於前揭核准成立之日籌備會核准成立之日起前一年至重劃會申核准實施市地重劃之日前取得所有權之重劃範圍土地，除繼承取得者外，土地所有權人所有土地面積未達該範圍都市計畫規定最小建築基地面積者，不計入同意與不同意人數及土地面積比例；都市計畫未規定者，其所有土地面積未達彰化縣畸零地使用自治條例規定，商業區正面路寬超過七公尺至十五公尺，最小寬度 4 公尺，最小深度 15 公尺，最小建築基地面積為 60 平方公尺。(依據獎勵土地所有權人辦理市地重劃辦法第 26 條規定)。

陸. 重劃區內原公有道路、溝渠、河川及未登記等抵充土地面積

本重劃區內重劃前原公有道路、溝渠、河川等已登記及未登記土地面積約 45 平方公尺，依平均地權條例第 60 條第 1 項及其施行細則第 82 條規定抵充區內共同負擔之公共設施用地，檢附抵充地會勘記錄(如附件五)。

柒. 土地總面積

本重劃區公有土地面積共計 161 平方公尺，私有土地面積共計 2,764 平方公尺及未登記土地面積約 0.00 平方公尺，合計 2,925 平方公尺。

表 3 本重劃區內都市計畫使用分區面積表

項目	計畫面積	
	面積(m ²)	百分比(%)
商業區	2,193.75	75%
小計	2,193.75	75%
停車場用地	731.25	25%
小計	731.25	25%
總面積合計	2,925.00	100%

捌. 預估公共設施用地負擔

一、重劃區內都市計畫使用分區面積

本重劃區範圍公共設施用地負擔項目為停車場用地面積 731.25 平方公尺，合計 731.25 平方公尺。

二、土地所有權人負擔公共設施用地面積＝共同負擔之公共設施用地及面積－抵充之原公有道路、溝渠、河川及未登記地等土地面積。

三、公共設施用地平均負擔比率：

$$\begin{aligned}
 &= \frac{\text{公共設施用地負擔總面積}-\text{重劃前原公有道路、溝渠、河川及未登記地面積}}{\text{重劃區總面積}-\text{原公有道路、溝渠、河川及未登記地面積}} \\
 &= \frac{731.25-45}{2925-45} = 23.83\%
 \end{aligned}$$

玖. 預估費用負擔

(一) 本重劃區工程費用、重劃費用及貸款利息金額如下表：

項目		金額(元)	備註
工程費	整地排水工程	3,186,307	本項費用以重劃會將本區重劃工程規劃設計書圖及工程預算送請主管機關核定金額為準。 公用設備管線工程，應以電力、電信及自來水等事業單位開立憑證之金額為準。
	停車場開闢及照明工程	2,808,000	
	公用設備管線工程	1,800,000	
	假設及雜項工程	1,251,400	
	小計	9,045,707	
重劃費用	土地改良物拆遷補償費	300,000	應以理事會查定，提交會員大會通過送請主管機關核備之金額為準。
	重劃業務費	2,225,000	包含各項重劃業務、地政規劃、地價估價費(含估價師簽證)及相關行政費用。詳如附件六
	小計	2,525,000	
貸款利息	943,883	貸款利息依年息 2.718%(五大銀行平均基準利率)計算期限 3 年，詳如附件七。	
總計		12,519,590	

(二) 費用負擔平均負擔比率：

$$\begin{aligned}
 &= \frac{\text{工程費用總額} + \text{重劃費用總額} + \text{貸款利息總額}}{\text{重劃後平均地價} \times (\text{重劃區總面積} - \text{重劃前原公有道路、溝渠、河川及未登記地面積})} \\
 &= \frac{9,045,707 + 2,525,000 + 943,883}{28,400 \times (2,925.00 - 45.00)} = 15.30\%
 \end{aligned}$$

(三)本重劃區預估重劃後平均地價每平方公尺 28,400 元，係參考內政部不動產交易實價查詢服務網本重劃區鄰近土地交易價格，檢附重劃後地價概估分析（如附件八）。

拾. 土地所有權人平均重劃負擔比率概計

重劃總平均負擔比率＝公共設施用地平均負擔比率＋費用平均負擔比率

$$39.13\% = 23.83\% + 15.30\%$$

重劃總平均負擔比率 = 39.13%

拾壹. 重劃區內原有合法建物或既成社區負擔減輕原則

本重劃區內無合法建物，故無市地重劃實施辦法第 14 條第 3 項第 10 款之重劃負擔減輕原則。

拾貳. 財務計畫

(一) 重劃負擔總費用：新臺幣 1,251 萬餘元。

(二) 財源籌措方式：由重劃理事會籌措支應。

(三) 償還計畫：由區內土地所有權人以其未建築土地折價抵付之抵費地出售或繳納差額地價償還。

拾參. 預定重劃工作進度

本重劃區預定重劃工作進度表（詳附表）。

拾肆. 重劃區範圍都市計畫地籍套繪圖：詳附圖。

拾參. 附件

- 附件1. 重劃區重劃範圍核准函
- 附件2. 內政部都市計畫委員會107年4月17日第920次、108年9月10日第953次會議紀錄(節錄)
- 附件3. 彰化縣都市計畫委員會109年7月23日第252次會議紀錄(節錄)審定細部計畫
- 附件4. 彰化縣都市計畫委員會111年7月28日第267次會議紀錄(節錄)審定延長開發期程
- 附件5. 公有土地分布示意圖
- 附件6. 重劃業務費分析表
- 附件7. 五大銀行平均基準利率證明文件
- 附件8. 重劃後地價概估分析

附錄

- 附錄1. 部都委會111年12月6日第1024次會議審議同意展延期程
- 附錄2. 重劃區重劃會成立大會會議紀錄
- 附錄3. 重劃會理事、監事名冊
- 附錄4. 重劃區成立重劃會核准函
- 附錄5. 第一次會員大會會議紀錄
- 附錄6. 111年度彰化縣市地重劃委員會審議重劃範圍會議紀錄(節錄)
- 附錄7. 第二次會員大會會議紀錄
- 附錄8. 聽證會會議紀錄
- 附錄9. 112年度彰化縣市地重劃委員會審議核准市地重劃會議紀錄(節錄)
- 附錄10. 重劃區內現況既有溝渠(仁和段604-2地號)處置方案
- 附錄11. 重劃區土地清冊
- 附錄12. 重劃區地籍圖
- 附錄13. 重劃區土地登記謄本
- 附錄14. 113年度彰化縣市地重劃委員會審議核准市地重劃會議紀錄(節錄)

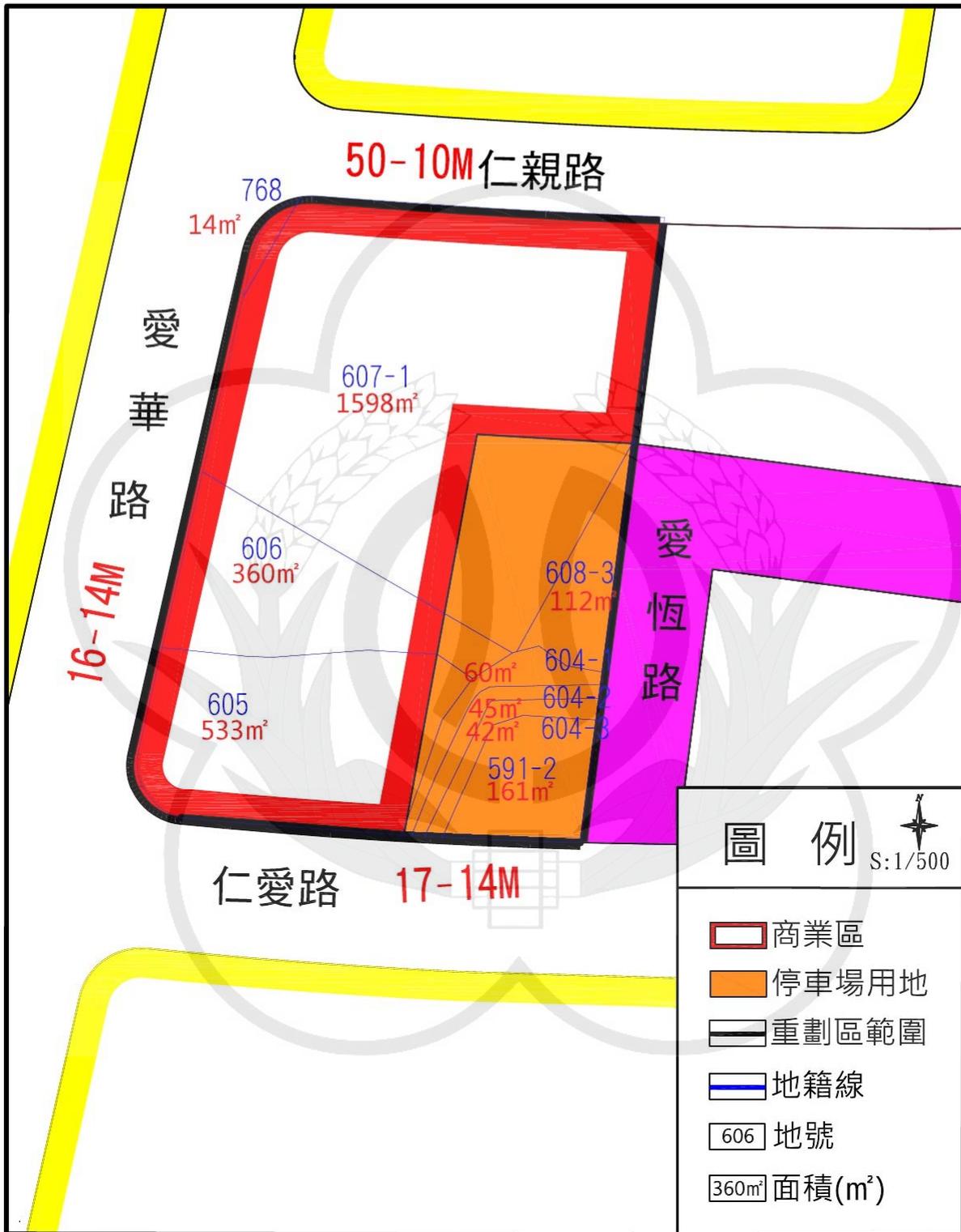
附表 預定重劃工作進度：自 109 年 09 月起至 115 年 10 月止

工作項目		預估時程進度
1	發起成立籌備會	109 年 9 月 14 日
2	召開座談會	110 年 7 月 28 日
3	召開重劃會成立大會、核准成立大會	110 年 09 月至 110 年 12 月
4	申請核定重劃範圍	110 年 12 月至 111 年 10 月
5	徵求土地所有權人同意	111 年 09 月至 111 年 10 月
6	擬訂重劃計畫書及申請核定	111 年 10 月至 113 年 07 月
7	公告重劃計畫書及通知	113 年 07 月至 113 年 09 月
8	籌編經費及公告禁止土地移轉、禁建事項	113 年 09 月至 113 年 11 月
9	現況調查及測量	113 年 11 月至 113 年 12 月
10	查估及發放土地改良物或墳墓拆遷補償費	113 年 11 月至 114 年 04 月
11	工程規劃設計及施工	113 年 12 月至 114 年 06 月
12	查估重劃前後地價	114 年 05 月至 114 年 10 月
13	計算負擔及土地分配設計	114 年 10 月至 114 年 11 月
14	土地分配結果報請核定、公告及異議處理	114 年 11 月至 115 年 05 月
15	重劃後地籍整理、土地權利變更登記	115 年 05 月至 115 年 06 月
16	交接土地及清償差額地價	115 年 06 月至 115 年 07 月
17	申請核發重劃負擔總費用證明書	115 年 07 月至 115 年 08 月
18	撰寫重劃報告書及財務結算	115 年 08 月至 115 年 09 月
19	重劃會解散	115 年 09 月至 115 年 10 月

備註：本表工作項目及預定工作程序及進度，可視重劃區實際狀況調整。

附圖

彰化縣和美鎮愛恆自辦市地重劃區 重劃範圍都市計畫套地籍圖



彰化縣政府 函

408012

臺中市南屯區龍富路四段521號5樓

地址：500201彰化市中山路2段416號

承辦人：科員 蔡云容

電話：04-7531564

傳真：04-7290050

電子信箱：a670132@email.chcg.gov.tw

受文者：彰化縣和美鎮愛恆自辦市地重劃區重劃會（審議案第2案）

發文日期：中華民國113年5月9日

發文字號：府地開字第1130165452號

速別：普通件

密等及解密條件或保密期限：

附件：會議紀錄1份（共1個電子檔）

主旨：檢送本府113年4月29日「彰化縣市地重劃委員會113年第1次會議」紀錄1份，請查照。

說明：依據本府113年4月19日府地開字第1130146825號開會通知單續辦。

正本：王主任委員惠美、林副主任委員田富、陳委員逸玲、劉委員坤松、蕭委員秀瑛、劉委員玉平、林委員漢斌、陳委員詔慶、王委員瑩琦、蔡委員和昌、蕭委員輔導、曾委員國鈞、賴委員美蓉

副本：財政部國有財產署中區分署彰化辦事處（審議案第1,2,3案）、農業部農田水利署彰化管理處（審議案第2,3案）、彰化縣和美鎮公所（審議案第1,2案）、彰化縣溪湖鎮公所（審議案第3案）、本府水利資源處（審議案第1案）、本府建設處（審議案第1,2,3案）、本府交通處（審議案第1,2案）、本府工務處（審議案第3案）、彰化縣和美鎮忠信自辦市地重劃會（審議案第1案）、彰化縣和美鎮愛恆自辦市地重劃區重劃會（審議案第2案）、代表人黃琮柏先生（審議案第3案）、本府地政處（均含附件）

縣長 王惠美

彰化縣市地重劃委員會 113 年第 1 次會議紀錄

- 壹、時間：113 年 4 月 29 日(星期一)下午 2 時
- 貳、地點：本府 1 樓第 1 會議室
- 參、主席：王主任委員惠美（陳委員逸玲代理） 紀錄：蔡云容
- 肆、出（列）席人員：如簽到簿
- 伍、主席致詞：略
- 陸、上次會議主席裁（指）示、決議事項暨繼續列管案件執行情形：略
- 柒、提案討論：

提案單位：地政處

案由二：彰化縣和美鎮愛恆自辦市地重劃區重劃會申請核准實施市地重劃案，再提請審議。

說明：

一、重劃區概述

- (一) 本重劃區係 107 年 4 月 17 日經內政部都市計畫委員會第 920 次會議審定之「變更和美主要計畫（第四次通盤檢討）」範圍內指定之整體開發區，細部計畫為 109 年 7 月 23 日經本縣都市計畫委員會第 252 次會議審定「擬定和美都市計畫(原「市二」市場用地變更為商業區)」。
- (二) 本案以上開計畫範圍為擬辦重劃範圍，土地坐落於和美鎮仁和段 591-2 地號等土地，面積約 0.2925 公頃。

二、辦理歷程概述

- (一) 110 年 6 月 18 日核定成立籌備會。
- (二) 110 年 12 月 13 日核定成立重劃會。
- (三) 111 年 9 月 13 日核定重劃範圍。
- (四) 第二次會員大會審議通過重劃計畫書草案，會議紀錄業經本府 111 年 11 月 29 日備查在案。
- (五) 111 年 12 月 13 日重劃會申請核准實施市地重劃。

- (六) 111年12月20日檢送聽證會意見彙整單，請土地所有權人查填。
- (七) 112年2月6日通知並公告於112年3月8日召開聽證會。
- (八) 112年5月19日，112年度第1次本縣市地重劃委員會決議本案暫予保留，請重劃會審慎研酌區內灌排溝渠於辦理重劃時之處置方式後，再報府續提委員會審議。
- (九) 112年9月11日重劃會申請核准實施市地重劃案再提委會審議。

三、聽證會陳述內容

聽證會業於112年3月8日舉辦完畢，所有權人計有3人發言，列席單位1人發言。

四、本重劃案初步審查意見

- (一) 本重劃區係屬都市計畫指定整體開發區，區內共計土地所有權人19人、利害關係人1人、土地總面積0.2925公頃。其中列入計算之私有土地所有權人17人、土地面積0.2764公頃；私有土地所有權人同意人數共17人（佔100%），同意面積共0.2764公頃（佔100%）。前述私有土地所有權人數及面積均過半數，符合法定程序。
- (二) 重劃計畫書草案業經該重劃區會員大會審議通過；另區內土地所有權人及相關機關於聽證會中發言主要係針對重劃後地價、後續土地分配及工程設計等問題，並無反對重劃之意見。
- (三) 重劃會已依前次委員會決議事項辦理，於112年7月13日邀集相關單位召開區內灌排溝渠現地會勘，並於同年8月11日洽和美鎮公所進一步研商，經和美鎮公所表示有保留溝渠之必要，以維持該溝渠上下游銜接通順。方案1係維持目前溝渠並加強結構，以利水流通順；方案2係以道路側溝路線設置專用渠道排入下游。

(四)上開溝渠因位於交通處未來接管之「停車場用地」，本處於113年3月28日請交通處提供相關意見，該處表示在不影響未來停車場車輛載重及標線劃設等設施正常使用及維護之前提下，相關方案之擇定該處並無意見。本處另於113年4月15日請重劃會釐清該溝渠未來之管理維護權責為何，初步共識未來由和美鎮公所管理維護(和美鎮公所於113年4月22日以和鎮建字第1130008385號函回復)。

辦法：

一、聽證會部分：

聽證會中土地所有權人共計3人發言，且並無反對重劃之意見，後續辦理土地分配、重劃後地價查估時，將依獎勵土地所有權人辦理市地重劃辦法第30及第31條規定審查，並將聽證會發言納入酌予採納。

二、重劃計畫書部分：

重劃計畫書草案所載經查符合獎勵土地所有權人辦理市地重劃辦法等相關規定。

三、區內灌排溝渠部分：

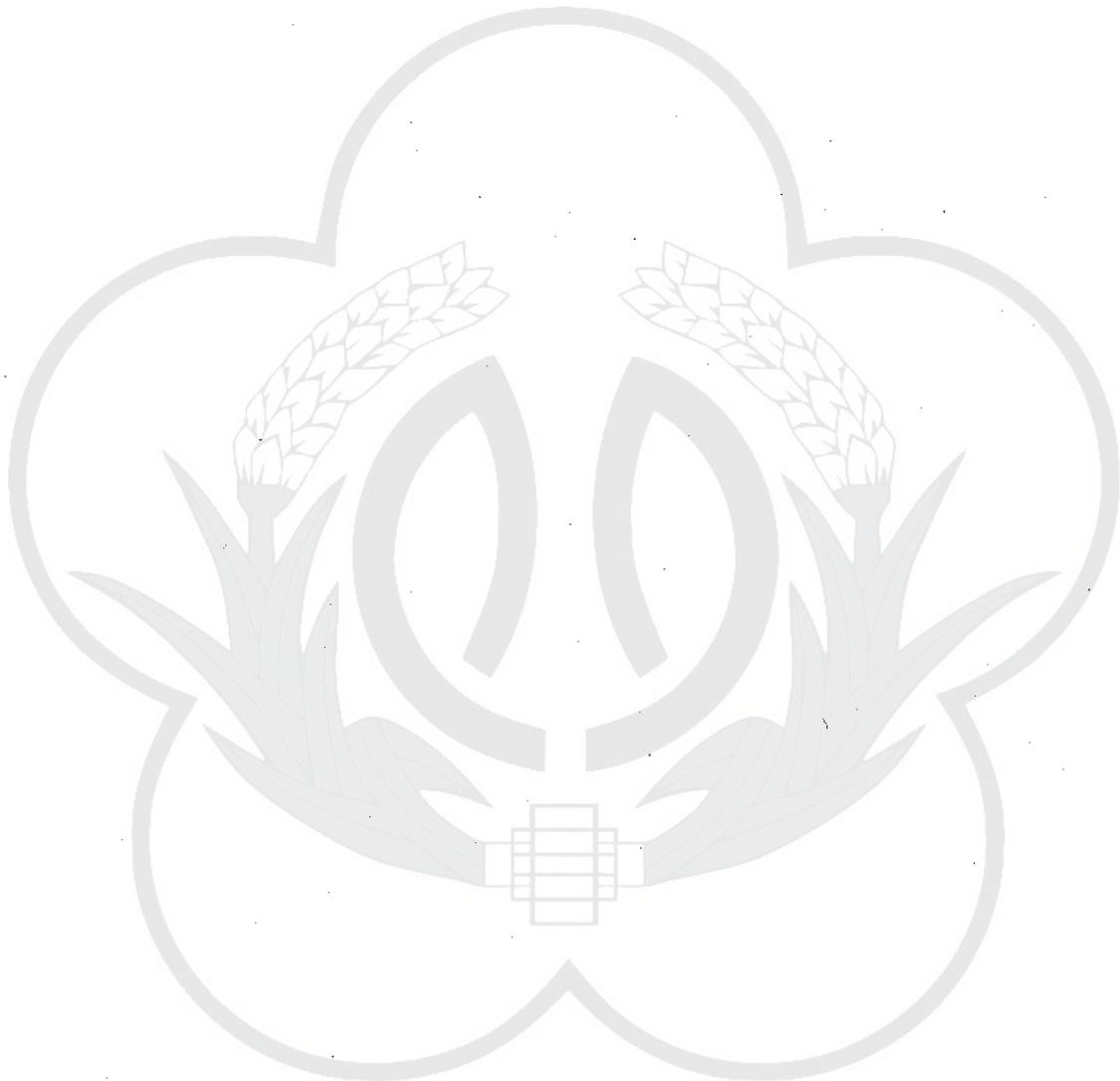
重劃會已依前次委員會決議事項辦理，該溝渠經共識有保留之必要，以維持上下游銜接通順，該溝渠未來由和美鎮公所管理維護。惟相關方案之工程細部設計，仍應由設計單位評估，並經本府辦理工程設計書圖審查會之各單位審查意見為準。

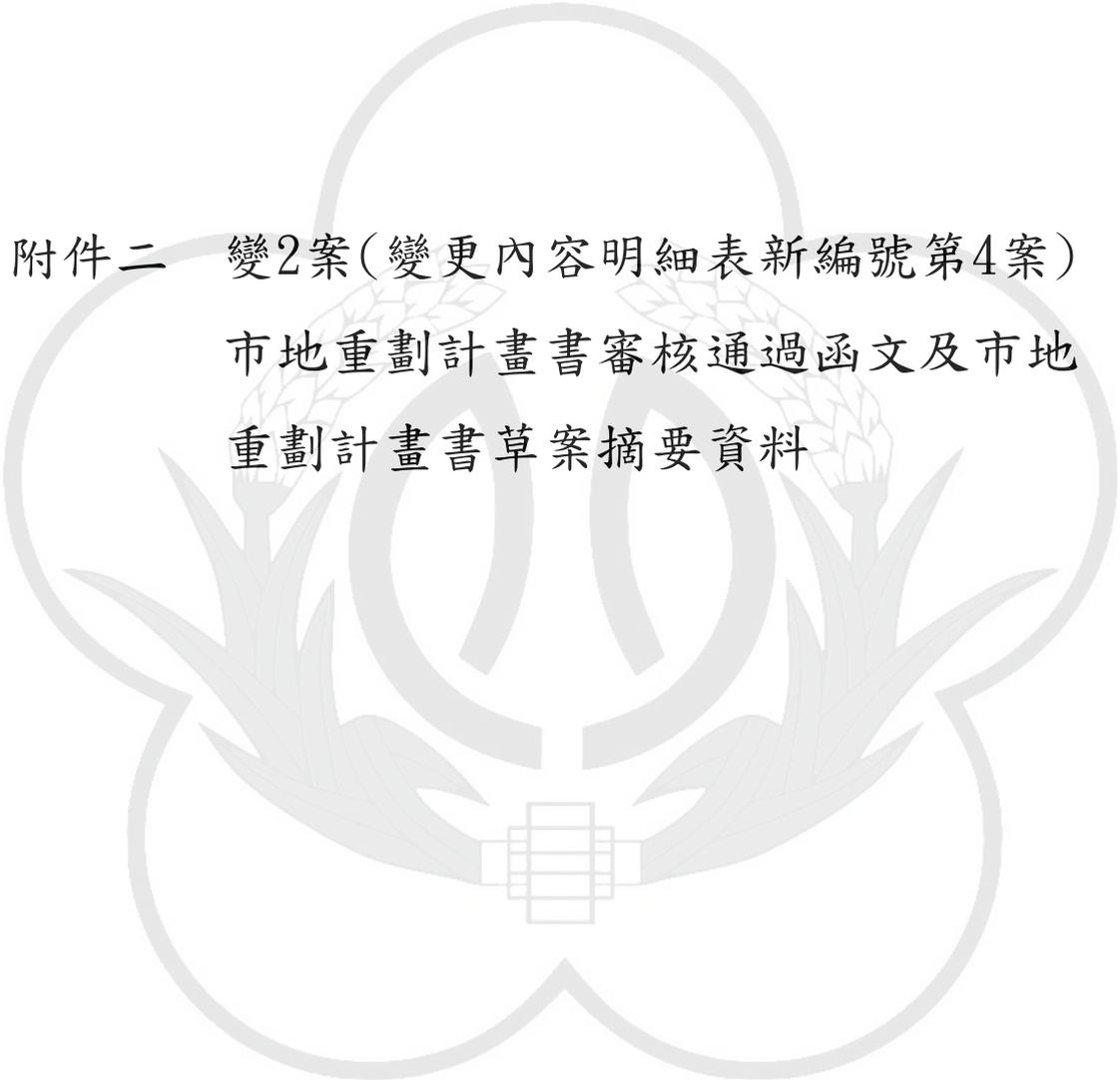
四、綜上，本案擬依獎勵土地所有權人辦理市地重劃辦法第27條規定再提請本縣市地重劃委員會審議決定。

決議：照案通過，惟停車場用地面積請重劃會調整成符合都市計畫之規定；另停車場用地內溝渠方案之擇定，請重劃會於後續修正重劃計畫書報核前，先洽請本府交通處確認，以利工程費估算及停車場未來使用管理；另請重劃會依委員意見修正

重劃計畫書內容後報府，授權由業務單位檢核無誤後，提請
各委員確認，再據以辦理後續核定作業。

捌、散會：下午 4 時 30 分





附件二 變2案(變更內容明細表新編號第4案)
市地重劃計畫書審核通過函文及市地
重劃計畫書草案摘要資料

正本

發文方式：紙本郵寄

檔 號：

保存年限：

彰化縣政府 函

408012

臺中市南屯區龍富路四段521號5樓

地址：50001彰化市中山路2段416號

承辦人：技士 李乙慧

電話：(04)7531565

電子信箱：lyh2030@email.chcg.gov.tw

受文者：彰化縣和美鎮忠信自辦市地重劃會

發文日期：中華民國113年10月23日

發文字號：府地開字第1130407735號

速別：普通件

密等及解密條件或保密期限：

附件：

主旨：有關貴重劃會申請核定「彰化縣和美鎮忠信自辦市地重劃區」重劃計畫書及核准實施市地重劃一案，復如說明，請查照。

說明：

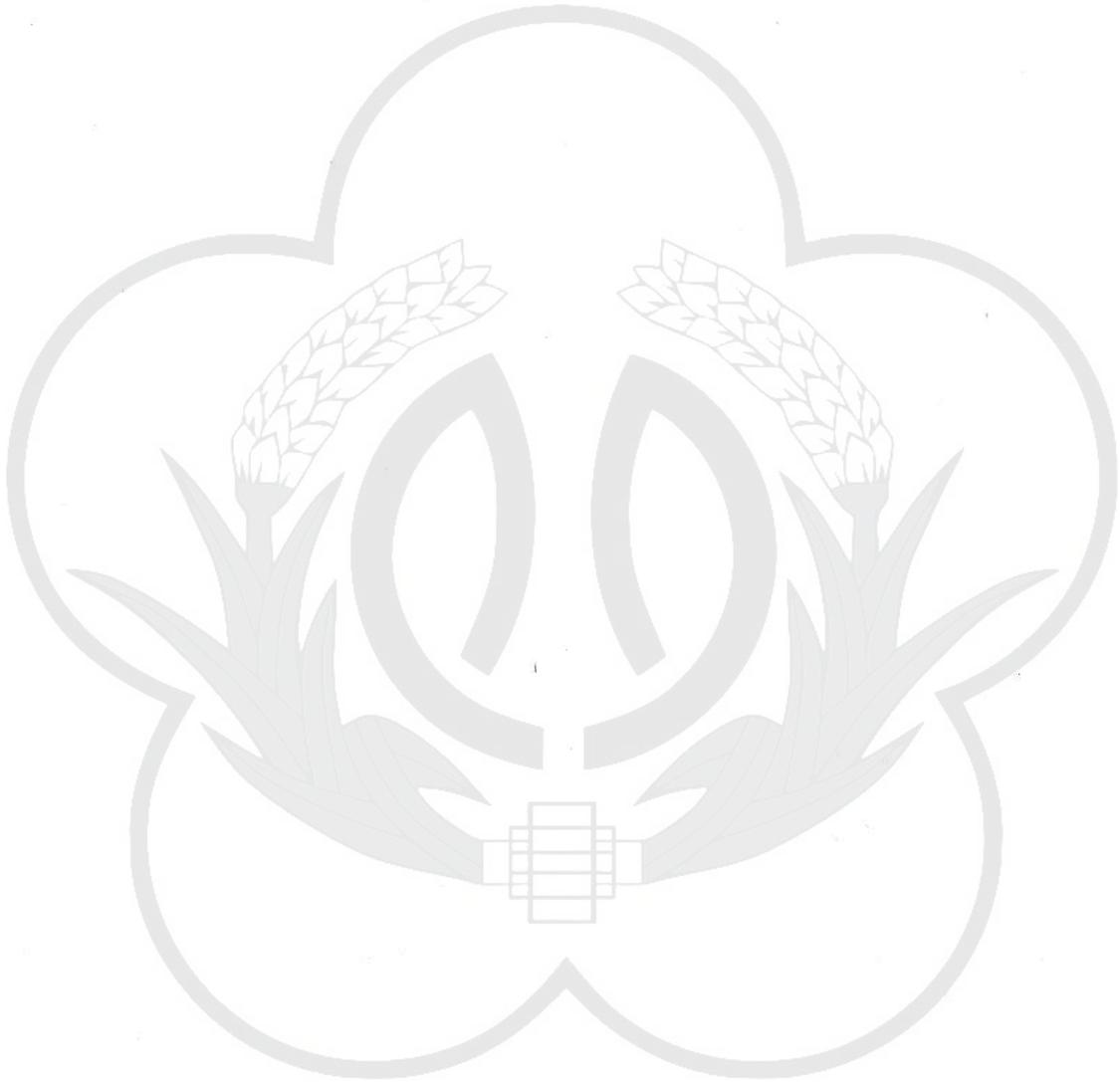
- 一、依據貴重劃會112年10月23日和美忠信重字第112023號函、113年9月16日和美忠信重字第113039號函及本縣市地重劃及區段徵收委員會113年第1次會議紀錄辦理。
- 二、旨揭重劃計畫書(草案)業經召開本縣市地重劃及區段徵收委員會113年第1次會議決議通過(第2案)，前開會議紀錄諒達，請貴重劃會於該都市計畫細部計畫公告實施後，將公告日期、文號載入重劃計畫書後再送本府核准實施市地重劃。
- 三、副本函送本府建設處，該重劃區係屬「擬定和美都市計畫(原「市五」市場用地變更為商業區)細部計畫案」範圍內，其市地重劃計畫書草案業經本縣市地重劃及區段徵收委員會113年第1次會議決議通過。

正本：彰化縣和美鎮忠信自辦市地重劃會

副本：本府建設處、本府地政處

縣長 王惠美

本案依分層負責規定授權主管處長決行



彰化縣和美鎮忠信自辦市地重劃區

重劃計畫書(草案)

依據「彰化縣市地重劃委員會 113 年第 1 次會議」第一案決議內容及彰化縣政府 113 年 6 月 11 日府地開字第 1130191556 號函辦理修正。



1 1 3 年 6 月

彰化縣和美鎮忠信自辦市地重劃會 製

目 錄

壹. 重劃地區及其範圍.....	1
貳. 法律依據.....	1
參. 辦理重劃原因及預期效益.....	2
肆. 重劃區公、私有土地總面積及其土地所有權人總數.....	3
伍. 土地所有權人同意重劃情形.....	4
陸. 重劃區內原公有道路、溝渠、河川及未登記等抵充土地面積...	5
柒. 預估公共設施用地負擔.....	5
捌. 預估費用負擔.....	6
玖. 土地所有權人平均重劃負擔比率概計.....	7
拾. 重劃區內原有合法建物或既成社區負擔減輕原則.....	7
拾壹. 財務計畫.....	7
拾貳. 預定重劃工作進度.....	10
拾參. 重劃區範圍都市計畫地籍套繪圖：詳附圖 1	11
拾肆. 細部計畫圖：詳附圖 2	12

附件

- 附件1. 內政部都委會第920次及第953次會議紀錄(節錄) ----- 附件第1頁
附件2. 彰化縣都市計畫委員會第252次會議紀錄(節錄) ----- 附件第12頁
附件3. 內政部都委會111年12月6日第1024次會議紀錄----- 附件第18頁
附件4. 重劃區成立重劃會核准函----- 附件第22頁
附件5. 重劃範圍核准函 ----- 附件第24頁
附件6. 公有土地分布示意圖----- 附件第26頁
附件7. 重劃業務費分析表----- 附件第27頁
附件8. 五大銀行平均基準利率證明文件----- 附件第28頁
附件9. 重劃後地價概估分析----- 附件第29頁

附錄

- 附錄1. 重劃區重劃會成立大會會議紀錄----- 附錄第1頁
附錄2. 重劃會理事、監事名冊----- 附錄第7頁
附錄3. 第1次會員大會會議紀錄----- 附錄第8頁
附錄4. 112年度彰化縣市地重劃委員會審議重劃範圍會議紀錄(節錄) --
----- 附錄第11頁
附錄5. 國有土地抵充會勘紀錄----- 附錄第14頁
附錄6. 重劃區內雨水下水道原地保留會勘紀錄----- 附錄第22頁
附錄7. 重劃區土地清冊----- 附錄第26頁
附錄8. 重劃區地籍圖----- 附錄第28頁
附錄9. 重劃區土地登記謄本----- 附錄第29頁
附錄10. 第2次會員大會會議紀錄----- 附錄第56頁
附錄11. 重劃區核准市地重劃案聽證會紀錄----- 附錄第59頁
附錄12. 113年度彰化縣市地重劃委員會審議核准市地重劃會議紀錄(節錄)--
----- 附錄第70頁
附錄13. 第三次會員大會會議紀錄----- 附錄第74頁

彰化縣和美鎮忠信自辦市地重劃區 重劃計畫書

壹. 重劃地區及其範圍

本重劃區定名為「彰化縣和美鎮忠信自辦市地重劃區」，係以「擬定和美都市計畫(原「市五」市場用地變更為商業區)細部計畫」案之計畫範圍為辦理重劃範圍包含和美鎮竹營段742地號等17筆土地，總面積為2,450平方公尺，範圍四至如下：(詳如附圖)

東：10-16M計畫道路(德美路)。

西：廣場用地(孝昌路)為界。

南：74-10M計畫道路(忠信路)為界。

北：廣場用地(孝昌路)為界。

貳. 法律依據

- 一、依據平均地權條例第58條暨獎勵土地所有權人辦理市地重劃辦法等規定辦理。
- 二、109年變更和美都市計畫(第四次通盤檢討)案，為彰化縣政府109年5月1日府建城字第1090139056A號公告發布實施。
- 三、內政部都市計畫委員會107年4月17日第920次、108年9月10日第953次會議審定都市計畫並決議應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，再檢具變更主要計畫書、圖，報由都市計畫主管機關逕予核定後實施。(附件1)
- 四、擬定和美都市計畫(原「市5」市場用地變更為商業區)細部計畫案，彰化縣都市計畫委員會109年7月23日第252次會議審查通過。(附件2)
- 五、經內政部都市計畫委員會第1024次會議審議通過，本重劃會「『變更和美主要計畫(第四次通盤檢討)』報請核定案件變更內容明細表新編號4

申請延長開發期程」案，同意延長開發期程6年(至114年9月26日)和因都市計畫圖重製專案檢討提重新修正變更面積，依縣政府最新發布實施之法定都市計畫書、圖配合更新修正。(附件3)

六、重劃區核准成立重劃會經彰化縣政府111年9月16日府地開字第1110356612號函核定。(附件4)

七、重劃區核准重劃範圍經彰化縣政府112年7月12日府地開字第1120267569號函核定。(附件5)

參. 辦理重劃原因及預期效益

一、 辦理重劃原因：

計畫區自 59 年 11 月「擬定和美主要計畫」所劃設之市場用地，於 78 年 7 月辦理變更和美都市計畫(第一期公共設施保留地專案通盤檢討案)及 94 年 11 月 17 日第三次通盤檢討，屬附帶條件變更為商業區。在達成都市計畫變更商業區附帶條件之前係屬無法申請建築使用之土地，迄今已閒置餘 50 年。基於都市整體發展之考量，促進土地有效利用及保障土地所有權人權益，遂由土地所有權人申請自行擬定細部計畫，並以市地重劃方式辦理整體開發，促進都市發展與地方繁榮。未來本區完成重劃後將可促進土地開發利用價值，達到建設公共設施、地籍整理、美化市容、增加稅收之目的。故區內多數土地所有權人亦認同「市地重劃」為較公平合理的開發方式，願意依市地重劃相關辦法之規定共同負擔區內之公共設施用地及重劃開發費用。

二、 預期效益

(一) 本區重劃開發完成後政府可無償取得公共設施(停車場用地)，計畫面積 626 平方公尺；並開發可建築用地 1,824 平方公尺，對促進土地利用開發、提高土地經濟價值及加速地方繁榮等，均有相當可觀的實質助益。

(二) 本區以市地重劃方式辦理開發，其公共設施用地及工程費由土地所有權人共同負擔，可節省政府徵購公共設施用地費用約 2,648 萬元。

(註：徵購公共設施用地費用以概估重劃後地價 42,300 元*626 m²估算)

(三) 重劃區土地係配合都市計畫規劃內容進行整體開發，並完成各項公共設施建設，除地價上漲外，可使環境美化，形成良好居住環境，且重劃後地籍重新整理，便於管理，減少土地經界糾紛，健全地籍管理。

肆. 重劃區公、私有土地總面積及其土地所有權人總數

一. 本重劃區公、私有土地總面積及土地所有權人數如下表：

本重劃區土地所有權人總計 39 人，總面積約為 2,450 平方公尺，其中公有土地所有權人為 1 人，管理者分別為財政部國有財產署，面積約為 178.00 平方公尺；私有土地所有權人為 38 位，其面積為 2,272 平方公尺，如下表 1 所示。

表 1. 重劃區內公私有土地總面積及土地所有權人

項目		土地所有權 人數(人)	面積 (平方公尺)	備註 (管理者)
公有	中華民國	1	178	財政部國有財產署
私有土地所有權人		38	2,272	
總計		39	2,450	

註：表列公、私有土地面積係依土地登記謄本所載面積摘錄統計。

二. 重劃區公有土地產權及使用情形如下表 2，並檢附公有土地分布示意圖(附件 6)：

表 2 公有土地產權及使用情形表

序號	所有權	管理機關	筆數	面積 (平方公尺)	目前使用情形
1	中華民國	財政部國有財產署	8	178	竹營段 875-2、874-2 部分為兩水下水道(暗溝)，其餘國有地為閒置使用。
	總計		8	178	

伍. 土地所有權人同意重劃情形

本重劃私有土地所有權人總人數為 38 人，申請同意重劃人數為 22 人，佔 57.89%；其私有土地所有權人總面積為 2,272 m²，申請同意重劃私有土地所有權人總面積 1,885.20 m²，佔總面積 82.98%。本重劃區私有土地所有權人申請同意重劃情形於人數及面積已超過總人數及總面積半數以上，如下表 3 所示。公有土地部份面積約為 178 m²，本案可抵充面積為 32 m²。

表 3 土地所有權人申請重劃之人數及面積表

私有土地所有權人(人數)					私有土地面積(平方公尺)				
總人數	申請(同意)情形		未申請(不同意)情形		總面積	申請(同意)情形		申請(不同意)情形	
	人數	比率(%)	人數	比率(%)		面積	比率	面積	比率(%)
38	22	57.89%	16	42.11%	2,272	1,885.20	82.98%	386.8	17.02%
公有土地面積：178 m ²					可抵充之公地面積：32 m ²				

註：1. 本表面積係依土地登記謄本面積計算，實際參加重劃面積應以範圍邊界分割測量後實際登記面積為準。

2. 本重劃區籌備會核准成立之日(111年03月15日)，於前揭核准成立之日籌備會核准成立之日起前一年至重劃會核准實施市地重劃之日前取得所有權之重劃範圍土地，除繼承取得者外，土地所有權人所有土地面積未達該範圍都市計畫規定最小建築基地面積者，不計入同意與不同意人數及土地面積比例；都市計畫未規定者，其所有土地面積未達彰化縣畸零地使用自治條例規定，商業區正面路寬超過七公尺至十五公尺，最小寬度 4 公尺，最小深度 15 公尺，最小建築基地面積為 60 平方公尺。(依據獎勵土地所有權人辦理市地重劃辦法第 26 條規定)。

陸. 重劃區內原公有道路、溝渠、河川及未登記等抵充土地面積

依本會 112 年 12 月 15 日辦理抵充地會勘，經財政部國有財產署認定可抵充地面積為 32 平方公尺(詳附錄 5)，符合平均地權條例第 60 條第 1 項及其施行細則第 82 條規定抵充區內共同負擔之公共設施用地。

柒. 預估公共設施用地負擔

- 一、 列入共同負擔之公共設施用地項目及面積計有：停車場用地 626 平方公尺，土地所有權人應共同負擔之公共設施用地面積合計 626 平方公尺。

(上開公共設施用地面積應以都市計畫樁測定並完成地籍逕為分割之面積為準)

- 二、 土地所有權人負擔公共設施用地面積 = 626 m²
= 共同負擔之公共設施用地總面積 - 原公有道路、溝渠、河川及未登記地等抵充地面積
= 626 m² - 32 m²
= 594 m²

公共設施用地平均負擔比率 = 24.57%

$$\begin{aligned} &= \frac{\text{公共設施用地負擔總面積} - \text{重劃前原公有道路、溝渠、河川及未登記地面積}}{\text{重劃區總面積} - \text{原公有道路、溝渠、河川及未登記地面積}} \\ &= \frac{626 \text{ m}^2 - 32 \text{ m}^2}{2,450 \text{ m}^2 - 32 \text{ m}^2} = 24.57\% \end{aligned}$$

捌. 預估費用負擔

(一) 本重劃區工程費用、重劃費用及貸款利息金額如下表：

項目		金額(元)	備註
工程費用	整地及停車場開闢	4,941,650	本項費用以重劃會將本區重劃工程規劃設計書圖及工程預算送請主管機關核定金額為準。 公用設備管線工程，應以電力、電信及自來水等事業單位開立憑證之金額為準。
	排水及照明工程	1,778,994	
	假設及雜項工程	1,482,495	
	公用設備管線工程	1,680,161	
	小計	9,883,300	
重劃費用	土地改良物拆遷補償費	10,511,992	應以理事會查定，提交會員大會通過送請主管機關核備之金額為準。
	重劃業務費	2,230,000	包含各項重劃業務、地政規劃、地價估價費(含估價師簽證)及相關行政費用。(如附件7)
	小計	12,741,992	
貸款利息		2,096,686	貸款利息依年息 3.089%(五大銀行平均基準利率)計算期限 3 年，(如附件 8)。
總計		24,721,978	

(二) 費用負擔平均負擔比率：

$$\begin{aligned}
 &= \frac{\text{工程費用總額} + \text{重劃費用總額} + \text{貸款利息總額}}{\text{重劃後平均地價} \times (\text{重劃區總面積} - \text{重劃前原公有道路、溝渠、河川及未登記地面積})} \\
 &= \frac{9,883,300 + 12,741,992 + 2,096,686}{42,300 \times (2,450 \text{ m}^2 - 32 \text{ m}^2)} = 24.17\%
 \end{aligned}$$

(三)本重劃區預估重劃後平均地價每平方公尺 42,300 元，係參考內政部不動產交易實價查詢服務網本重劃區鄰近土地交易價格，檢附重劃後地價概估分析（附件 9）。

玖. 土地所有權人平均重劃負擔比率概計

重劃總平均負擔比率 = 公共設施用地平均負擔比率 + 費用平均負擔比率

$$48.74\% = 24.57\% + 24.17\%$$

重劃總平均負擔比率 = 48.74%

拾. 重劃區內原有合法建物或既成社區負擔減輕原則

本重劃區內無既成社區，原有合法建物之重劃負擔減輕原則視本案重劃開發實際財務支出情形，提報理事會決議後執行。

拾壹. 財務計畫

- 一、重劃負擔總費用：新臺幣 2,472 萬餘元。
- 二、財源籌措方式：由重劃理事會籌措支應。
- 三、償還計畫：由區內土地所有權人以其未建築土地折價抵付之抵費地出售或繳納差額地價償還。
- 四、現金流量分析：依據本區作業辦理進度、重劃負擔總費用及各項收入，預估本區各年度現金流量，詳如下表：

項目		合計(萬)	112年	113年	114年	115年
重劃負擔總費用	工程費	989	98.9	197.8	494.5	197.8
	重劃費用	1,274	382.2	254.8	254.8	382.2
	小計	2,263	481.1	452.6	749.3	580
	貸款利息	209	41.8	41.8	73.15	52.25
	合計	2,472	523	494	823	632
收入	收取差額地價或出售抵費地價款	2,472	0	0	0	2,472
	小計	2,472	0	0	0	2,472
當期淨值		0	(523)	(494)	(823)	1,840

註：當期淨值以當年度總收入減去總支出，負值以括號表示。

拾貳. 預定重劃工作進度

本重劃區預定重劃工作進度自 111 年 03 月起至 115 年 12 月止，詳附表重劃工作進度表。(詳附表)

拾參. 重劃區範圍都市計畫地籍套繪圖：詳附圖 1

拾肆. 細部計畫圖：詳附圖 2

附件

- 附件1. 內政部都委會第920次及第953次會議紀錄(節錄)
- 附件2. 彰化縣都市計畫委員會第252次會議紀錄(節錄)
- 附件3. 部都委會111年12月6日第1024次會議審議同意展延期程
- 附件4. 重劃區成立重劃會核准函
- 附件5. 重劃區重劃範圍核准函
- 附件6. 公有土地分布示意圖
- 附件7. 重劃業務費分析表
- 附件8. 五大銀行平均基準利率證明文件
- 附件9. 重劃後地價概估分析

附錄

-
- 附錄1. 重劃區重劃會成立大會會議紀錄
 - 附錄2. 重劃會理事、監事名冊
 - 附錄3. 第一次會員大會會議紀錄
 - 附錄4. 112年度彰化縣市地重劃委員會審議重劃範圍會議紀錄(節錄)
 - 附錄5. 國有土地抵充會勘紀錄
 - 附錄6. 重劃區內雨水下水道原地保留會勘紀錄
 - 附錄7. 重劃區土地清冊
 - 附錄8. 重劃區地籍圖
 - 附錄9. 重劃區土地登記謄本
 - 附錄10. 第二次會員大會會議紀錄
 - 附錄11. 重劃區核准市地重劃案聽證會紀錄
 - 附錄12. 113年度彰化縣市地重劃委員會審議核准市地重劃會議紀錄(節錄)
 - 附錄13. 第三次會員大會會議紀錄

附表

工作項目		預估時程進度
1	發起成立籌備會	111年03月15日
2	召開座談會	111年03月29日
3	召開重劃會成立大會	111年07月06日
4	核准成立大會	111年09月16日
5	申請核定重劃範圍	112年07月12日
6	徵求土地所有權人同意	112年07月25日
7	擬訂重劃計畫書及申請核定	112年07月-113年12月
8	公告重劃計畫書及通知	113年12月-114年02月
9	籌編經費及公告禁止土地移轉、禁建事項	114年02月-114年03月
10	現況調查及測量	114年02月-114年04月
11	查估及發放土地改良物或墳墓拆遷補償費	114年03月-114年08月
12	工程規劃設計及施工	114年03月-115年06月
13	查估重劃前後地價	114年05月-114年10月
14	計算負擔及土地分配設計	114年05月-114年12月
15	土地分配結果報請核定、公告及異議處理	114年12月-115年06月
16	重劃後地籍整理、土地權利變更登記	115年06月-115年09月
17	交接土地及清償差額地價	115年09月-115年10月
18	申請核發重劃負擔總費用證明書	115年10月-115年11月
19	撰寫重劃報告書及財務結算	115年11月-115年12月
20	重劃會解散	115年11月-115年12月

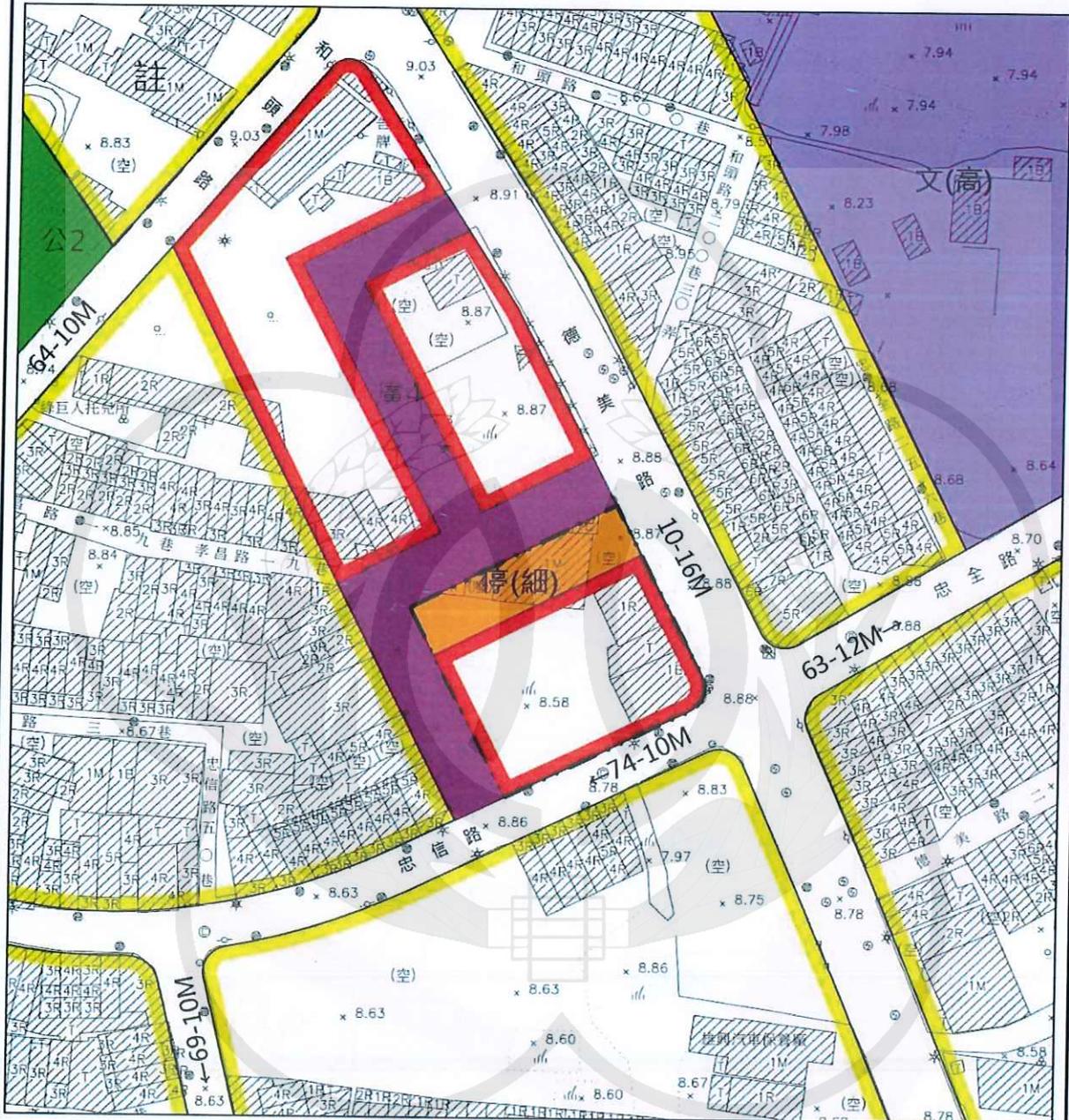
備註：本表工作項目及預定工作程序及進度，可視重劃區實際狀況調整。

附圖1

彰化縣和美鎮忠信自辦市地重劃會都市計畫地籍圖



擬定和美都市計畫 (原「市五」市場用地變更為商業區)細部計畫圖



計畫圖例

- | | |
|---|--|
| <ul style="list-style-type: none"> 住宅區 商業區 停車場用地 廣場用地 高中用地 | <ul style="list-style-type: none"> 公園用地 道路用地 已另擬細部計畫範圍 本細部計畫範圍 |
|---|--|

註：圖上標示「細」者，係指細部計畫公共設施用地。

永久性房屋		寺廟	卍
建築中房屋		鋼鐵	⚡
圍牆		地籍界
道路、機梯		水田	⊥
河濱、溝渠		旱田	⊥
水池		旱田	○
鐵絲網		竹林	⊥
獨立、樓面	8.7	草地	⊥
導線點	○	工廠	⊕
道路中心線	+	墓地	⊥
專員線		墓井	⊥
埋石點	田	運動場	○



比例尺：一千分之一

副本

發文方式：紙本郵寄

檔 號：

保存年限：

彰化縣政府 函

6 X 2916

地址：500201彰化市中山路2段416號
承辦人：科員 蔡云容
電話：04-7531564
傳真：04-7290050
電子信箱：a670132@email.chcg.gov.tw

408012

臺中市南屯區龍富路四段521號5樓

受文者：彰化縣和美鎮忠信自辦市地重劃會（審議案第2案）

發文日期：中華民國113年10月17日

發文字號：府地開字第1130391769號

速別：普通件

密等及解密條件或保密期限：

附件：會議紀錄1份（共1個電子檔）

主旨：檢送本府113年10月8日「彰化縣市地重劃及區段徵收委員會113年第1次會議」紀錄1份，請查照。

說明：依據本府113年10月1日府地開字第1130373623號開會通知單續辦。

正本：王主任委員惠美、林副主任委員田富、蔡委員明娟、劉委員坤松、蕭委員秀瑛、劉委員玉平、林委員孟弘、陳委員詔慶、王委員瑩琦、林委員漢斌、蔡委員和昌、蕭委員輔導、曾委員國鈞、賴委員美蓉、林委員炳森

副本：財政部國有財產署中區分署彰化辦事處（審議案第1,2案）、農業部農田水利署彰化管理處（審議案第1案）、彰化縣埤頭鄉公所（審議案第1案）、彰化縣和美鎮公所（審議案第2案）、本府建設處（審議案第1,2案）、本府工務處（審議案第1案）、本府財政處（審議案第1案）、本府地政處地用科（審議案第1案）、本府水利資源處（審議案第2案）、本府交通處（審議案第2案）、代表人 萬昆明先生（審議案第1案）、彰化縣和美鎮忠信自辦市地重劃會（審議案第2案）、本府地政處土地開發科（均含附件）

縣長 王惠美

彰化縣市地重劃及區段徵收委員會 113 年第 1 次會議紀錄 (節錄)

壹、時間:113 年 10 月 8 日(星期二)上午 9 時 30 分

貳、地點:本府 3 樓簡報室

參、主席:王主任委員惠美 (蔡委員明娟代理) 紀錄:蔡云容

肆、出(列)席人員:如簽到簿

伍、主席致詞:略

陸、上次會議主席裁(指)示、決議事項暨繼續列管案件執行情形:
略

柒、提案討論:

提案單位:地政處

案由二:彰化縣和美鎮忠信自辦市地重劃會申請核准實施市地重劃案,再提請審議。

說明:

一、上次會議決議事項:本案前經本縣市地重劃委員會(現為市地重劃及區段徵收委員會)113 年 4 月 29 日第一次審議,因該重劃區會員大會決議通過之重劃負擔比率低於提請市地重劃委員會審議之比率,會員是否仍同意重劃,及公共設施用地面積是否符合都市計畫規定,審議決議為暫予保留。經該重劃會召開第 3 次會員大會再次審議重劃計畫書(草案)通過,爰再提請審議。

二、重劃區概述:

(一)本重劃區係 107 年 4 月 17 日經內政部都市計畫委員會第 920 次會議審定之「變更和美主要計畫(第四次通盤檢討)」範圍內指定之整體開發區,細部計畫為 109 年 7 月 23 日經本縣都市計畫委員會第 252 次會議審定「擬定和美都市計畫(原「市五」市場用地變更為商業區)」。

(二)本案以上開計畫範圍為擬辦重劃範圍,土地坐落於和美鎮竹營段 959 地號等土地,面積約 0.2450 公頃。

三、辦理歷程概述

- (一) 111年3月15日核定成立籌備會。
- (二) 111年9月16日核定成立重劃會。
- (三) 112年7月12日核定重劃範圍。
- (四) 第二次會員大會審議通過重劃計畫書(草案)，會議紀錄業經本府112年10月17日備查在案。
- (五) 112年10月23日重劃會申請核准實施市地重劃。
- (六) 112年11月10日檢送聽證會意見彙整單，請土地所有權人查填。
- (七) 113年1月11日通知並公告於113年2月22日召開聽證會。
- (八) 113年4月29日彰化縣市地重劃委員會113年第1次會議決議暫予保留。
- (九) 第三次會員大會審議通過修正後重劃計畫書(草案)，會議紀錄業經本府113年9月6日備查在案。
- (十) 113年9月16日重劃會再次申請核准實施市地重劃。

四、聽證會陳述內容

聽證會業於113年2月22日舉辦完畢，所有權人計有2人發言，未出席者書面意見計有2人皆為無意見。所有權人陳述、相關單位回應及業務單位研析意見概述如附件。

五、本重劃案初步審查意見

- (一) 本重劃區係屬都市計畫指定整體開發區，區內共計土地所有權人39人、利害關係人7人、土地總面積0.2450公頃。其中列入計算之私有土地所有權人38人、土地面積0.2272公頃；私有土地所有權人同意人數共22人(佔57.89%)，同意面積共0.1885公頃(佔82.98%)。前述私有土地所有權人數及面積均過半數，符合法定程序。

(二) 重劃計畫書(草案)業經該重劃區第2次及第3次會員大會審議通過；另區內土地所有權人於聽證會中發言主要係針對重劃負擔及後續土地分配等問題，並無反對重劃之意見。

辦法：

一、聽證會部分：

聽證會中土地所有權人共計2人發言，並無反對重劃之意見。

二、重劃計畫書部分：

重劃計畫書(草案)所載經查符合獎勵土地所有權人辦理市地重劃辦法等相關規定。

三、113年4月29日市地重劃委員會(現為市地重劃及區段徵收委員會)決議部分：

該重劃區於113年8月15日召開第3次會員大會審議修正後重劃計畫書(草案)，負擔比率已再次確認。

另公共設施用地面積依重劃計畫書(草案)第5頁之預估公共設施用地負擔，已載明「應以都市計畫樁測定並完成地籍逕為分割之面積為準」，同時該重劃區之細部計畫書第27頁，第五章實質發展計畫之肆、公共設施計畫，表14細部計畫土地使用面積一覽表備註「表內面積僅供參考，實際面積應以地籍分割測量面積為準」(詳如下表)。

表14 細部計畫土地使用面積一覽表

項目		面積(公頃)	比例(%)
土地使用分區	商業區	0.1877	75.00
公共設施用地	停車場用地	0.0626	25.00
總計		0.2503	100.00

註：表內面積僅供參考，實際面積應以地籍分割測量面積為準。

又依獎勵土地所有權人辦理市地重劃辦法第28條規定

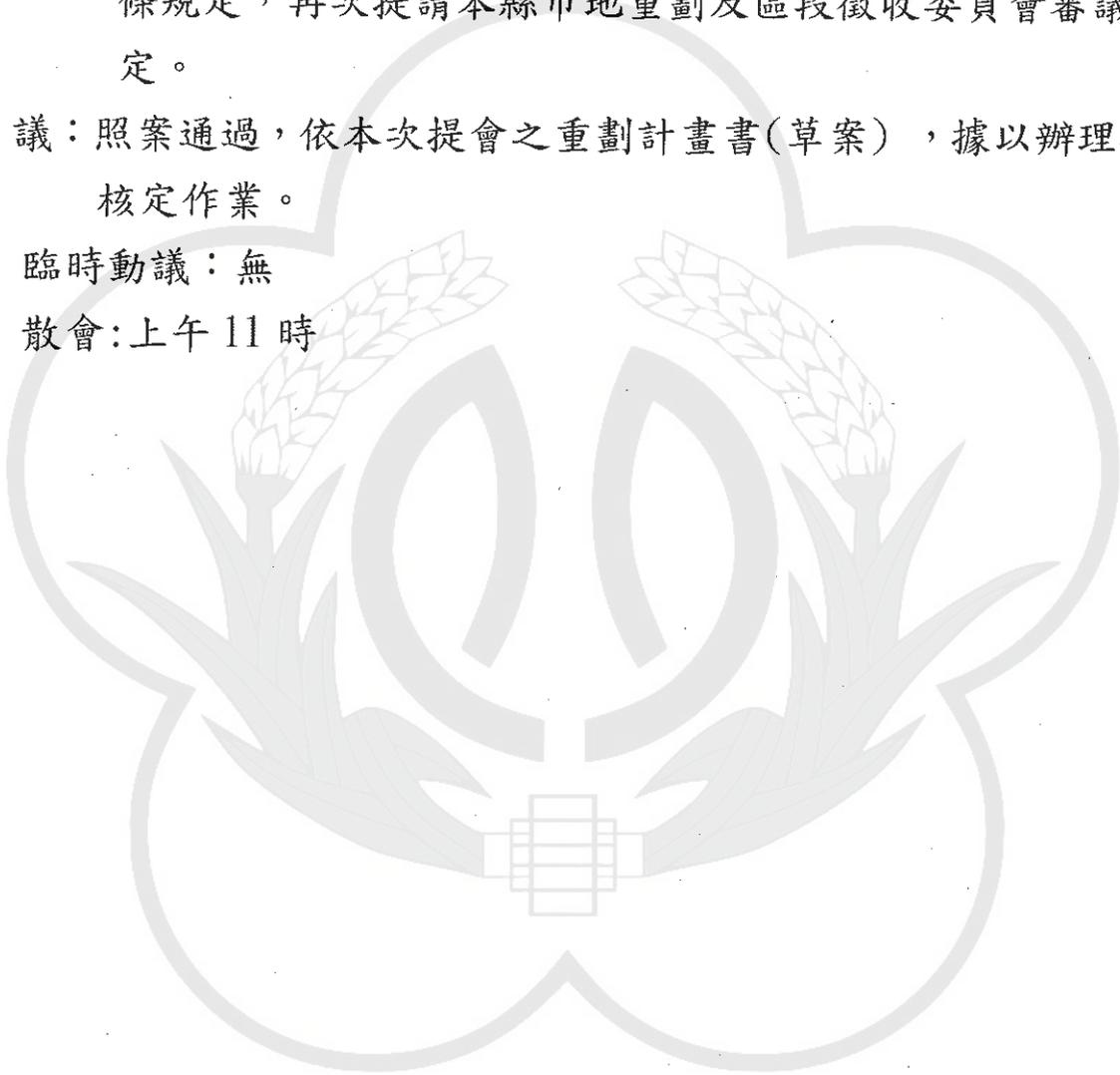
「重劃計畫書經公告確定後，重劃會得視需要向直轄市或縣（市）主管機關申請辦理重劃區範圍邊界之鑑界、分割測量及登記。」爰此，本案公共設施用地面積於重劃計畫書經公告確定後，最終仍應依地政機關測量為準，且應至少劃設25%公共設施用地，以符合細部計畫。

四、綜上，本案擬依獎勵土地所有權人辦理市地重劃辦法第27條規定，再次提請本縣市地重劃及區段徵收委員會審議決定。

決議：照案通過，依本次提會之重劃計畫書(草案)，據以辦理後續核定作業。

捌、臨時動議：無

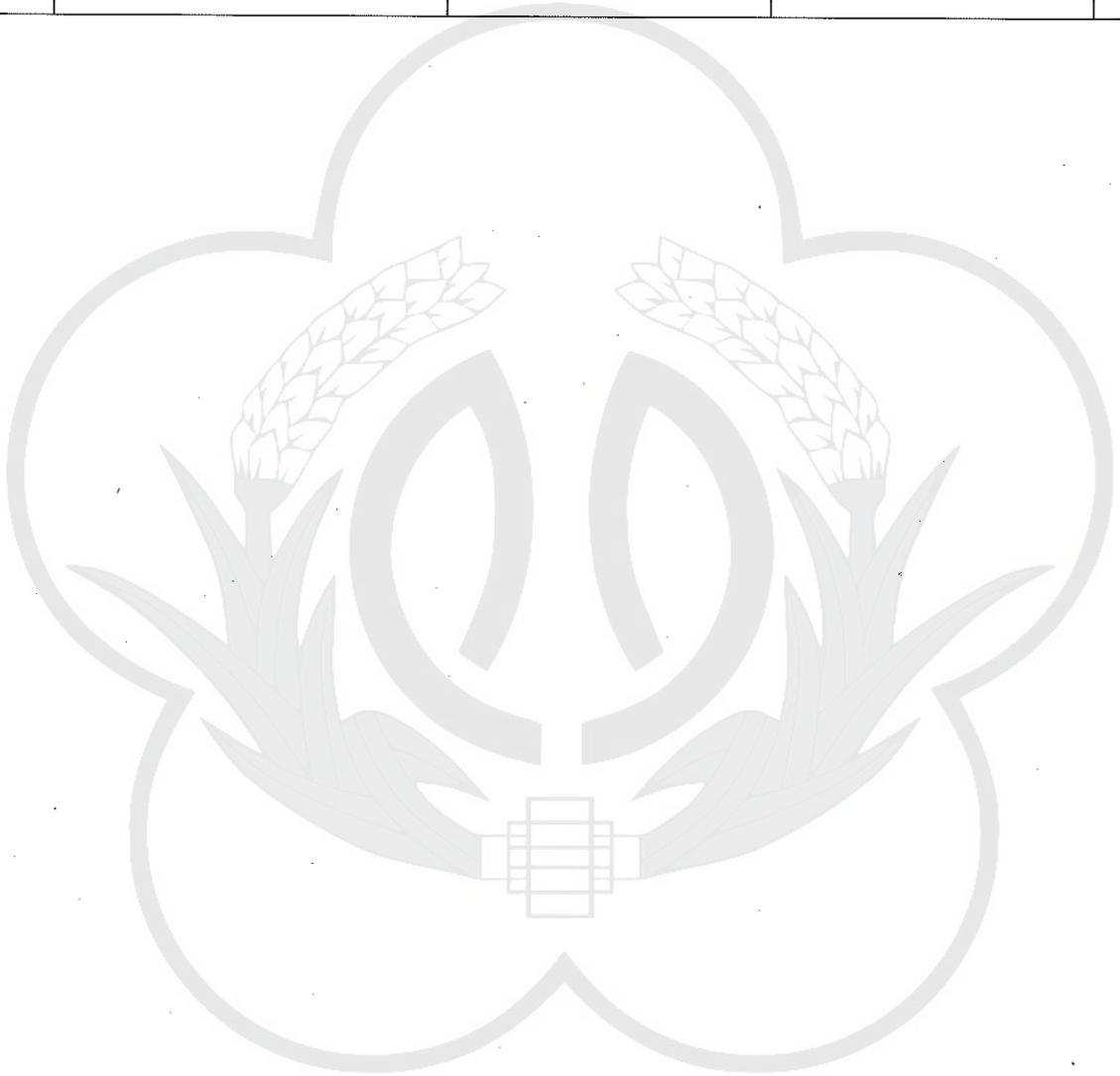
玖、散會：上午11時



彰化縣和美鎮忠信自辦市地重劃區聽證會發言彙整表

編號	發言人	意見內容	相關單位及重劃會答詢	業務單位研析	委員會決議
1	土地所有權人：財政部國有財產署代表	<p>(1)重劃平均負擔比率，計畫書草案是48.74%，建議重劃會費用負擔再降低，以符合平均地權條例45%規定。</p> <p>(2)重劃分配：請重劃會於分配設計時，依市地重劃實施辦法第31條規定略以：「以重劃前原有土地相關位次分配於原街廓之面臨原有路街線為準…」，請以整地後可直接建築使用之素地，不得分配於路沖、地上物、地下水溝、擋土牆、嫌惡設施旁及有相關電力、電信等公共設施及不利國有土地使用情形或減損該國有土地利用價值情形之土地，並請依該規定集中辦理國有土地分配及不找補差額價之方式辦理。</p>	<p>重劃會答詢：</p> <p>(1)重劃平均負擔比率雖超過45%，但仍符合市地重劃實施辦法第23條規定，私有土地所有權人數及面積都有過半數以上。</p> <p>(2)土地分配將依市地重劃辦法第31條規定辦理。</p>	<p>(1)該重劃區私有土地所有權人數38人，私有土地總面積0.2272公頃，其同意重劃之私有權人數22人比率達57.89%，私有面積合計0.1885公頃比率達82.98%，尚符合平均地權條例第60條第3項規定，可辦理重劃，故有關所提費用負擔再降低部分，建議不採納。</p> <p>(2)有關土地分配之建議部分，後續將依市地重劃實施辦法第31條規定審查，建議酌予採納。</p>	依業務單位研析意見決議。
2	土地所有權人：鄭○明	<p>(1)重劃經費負擔是否過高。</p> <p>(2)重劃後取回的土地面積是不是有一點點少。</p>	<p>重劃會答詢：</p> <p>現在重劃費用是一個預算，後續應以負擔總計表時結算的數據為準，若到時候負擔降下來，則依降低的數據為主，若現在預算訂的太低，將來負擔只要稍微增加，則需再辦理修訂重劃計畫書，將增加重劃時間，因此現在會先訂定寬裕一點。</p> <p>業務單位答詢：</p> <p>未來審查相關費用時按照相關規定辦理，以最後核定金額為準。</p>	後續將依獎勵土地所有權人辦理市地重劃辦法相關規定辦理，建議不採納。	原則依業務單位研析意見決議，惟建議業務單位研析意見可加強說明該重劃負擔比率係經會員大會決議通過，後續將依獎勵土地所有權人

					辦理市地重劃辦法相關規定辦理，建議不採納。
--	--	--	--	--	-----------------------



附錄一 內政部都市計畫委員會107年4月17日
第920次會議紀錄



內政部都市計畫委員會第 920 次會議紀錄

一、時間：中華民國 107 年 4 月 17 日（星期二）上午 9 時 30 分。

二、地點：本部營建署 601 會議室。

三、主席：葉兼主任委員俊榮 吳委員兼執行秘書欣修 代

（依各級都市計畫委員會組織規程第 7 條規定，主任委員及副主任委員不克出席會議時，由出席委員互推吳委員兼執行秘書欣修代理主持；核定案件第 4 案係臺南市政府提請本會審議案件，吳執行秘書當時擔任臺南市政府都市發展局局長，故依前開組織規程第 11 條規定自行迴避，並由委員互推王委員榮進代理主持；核定案件第 5 案之後由吳執行秘書繼續代理主持。）

紀錄彙整：黃博文

四、出席委員：（詳會議簽到簿）。

五、列席單位及人員：（詳會議簽到簿）。

六、確認本會第 919 次會議紀錄。

決 定：確定。

審議案件一覽表：

七、核定案件：

第 1 案：新北市政府函為「變更北海岸風景特定區計畫（部分保護區為海濱浴場區、公園用地及部分保護區、機關用地為旅遊服務中心用地）案」。

第 2 案：彰化縣政府函為「變更和美都市計畫（第四次通盤檢討）案」。

第 3 案：彰化縣政府函為「變更芳苑都市計畫（部分農業區為河道用地）（配合芳苑二排排水整治）案」。

第 4 案：臺南市政府函為「變更臺南科學工業園區特定區計畫（不含科學園區部分）（新市區建設地區開發區塊 F&G）主要計畫案」。

第 5 案：花蓮縣政府函為「變更花蓮都市計畫（道路用地（兼供公園使用）及部分道路用地（含人行步道）、綠地為公園用地、廣場用地、道路用地（含人行步道）

案」。

第 6 案：臺東縣政府函為「變更臺東都市計畫（部分公園用地為機關用地）（指定供臺東縣環境保護局使用）案」。

第 7 案：高雄市政府函為「變更美濃都市計畫（都市計畫圖重製專案通盤檢討）案」。

第 8 案：高雄市政府函為「變更高雄市梓官都市計畫（郵政事業土地專案通盤檢討）案」。

第 9 案：新竹縣政府函為「變更竹東（頭重、二重、三重地區）都市計畫（合併『高速公路新竹交流道附近特定區計畫』新竹縣轄部分）（部分甲種工業區為科技商務服務專用區、公園用地、綠地用地及道路用地）案」。

第 10 案：新竹縣政府函為「變更新竹科學工業園區特定區主要計畫（第二次通盤檢討）－新竹縣轄部分（寶山鄉）案」。

第 11 案：南投縣政府函為「變更日月潭特定區計畫（部分公園用地為公園兼停車場用地）案」再提會討論案。

八、報告案件：

第 1 案：各直轄市、縣（市）都市計畫委員會 106 年度召開委員會及專案小組會議次數、審議情形報告案。

第 2 案：苗栗縣政府函為「苗栗縣產業發展暨都市計畫工業區變更策略案」。

第 2 案：彰化縣政府函為「變更和美都市計畫（第四次通盤檢討）案」。

說明：

一、本案業經彰化縣都市計畫委員會 104 年 12 月 4 日第 229 次會審議通過，並准彰化縣政府 105 年 6 月 21 日府建城字第 1050205474 號函及 105 年 7 月 20 日府建城字第 10502450734 號函送計畫書、圖等報請審議。

二、法令依據：都市計畫法第 26 條。

三、變更計畫範圍：詳計畫圖示。

四、變更理由及內容：詳計畫書。

五、公民或團體所提意見：詳公民或團體陳情意見綜理表。

六、本案因案情複雜，經簽奉核可，由本會邱委員英浩（召集人）、施委員鴻志、黃前委員麗玲、翁前委員文德及王委員靚琇組成專案小組，於 105 年 10 月 6 日、106 年 2 月 15 日及 106 年 7 月 27 日召開 3 次會議聽取簡報完竣，獲致具體初步建議意見，並經彰化縣政府以 106 年 12 月 4 日府建城字第 1060419530 號函送依本會專案小組初步建議意見修正計畫書、圖等資料到部，爰提會討論。

決議：本案除下列各點外，其餘准照本會專案小組初步建議意見（詳附錄）及彰化縣政府 106 年 12 月 4 日府建城字第 1060419530 號函送修正計畫內容通過，並退請該府依照修正計畫書、圖後，報由內政部逕予核定，免再提會討論。

一、專案小組初步建議意見第六之（三）部分：據縣政府列席人員說明，該府目前正積極辦理公共設施用地專

案通盤檢討中，惟本次檢討仍將部分公共設施用地納入予以變更，應請詳為補充說明其變更之急迫性與必要性外，並請將不納入專案通檢之原則，納入計畫書補充敘明。

二、專案小組後逕向本部陳情意見（詳附表本會決議欄）。

三、計畫案名修正為「變更和美主要計畫（第四次通盤檢討）案」。

附表：專案小組後逕向本部陳情意見綜理表

編號	陳情人	陳情位置	陳情理由	建議事項	公所研擬意見	本會決議
逕 11	蕭0邦 等3人	博物館用地（和東段 1380地號）	<p>1.本案在第四次通盤檢討就已提出申請，故請於本次通盤檢討會議中討論、解決、處理，以爭取時效。因本案地在民國 59 年就被發布，劃定為公設保留地，迄今已 50 年。如今，政府支持還地於民政策，「批發市場」與「紡織博物館」已無需求，故請依法、理、情，變更為住宅區，以利地方需求及都市發展。並彌補地主多年所受的折磨。</p> <p>2.此案已於去年經內政部都委會專案小組討論認同變更，惟變更分區尚待討論：</p> <p>(1)去年貴會小組討論會議，陳情人主張變更為商業區，但未被委員接受。今陳情人改變初衷，請委員會將本案地變更為住宅區，以利地方需求。本案地自民國 59 年就被限制至今，依情、理、法早應變更為住宅區。</p> <p>(2)為儘速處理本案用地問題，請貴部准於第四次通盤檢討案，積極處理。切勿納入彰化縣公設專案檢</p>	建議博物館用地比照本都市計畫其他附帶條件地區，變更為住宅區。	<p>建議予以採納。</p> <p>理由：</p> <p>1.陳情位置自 59 年劃定為公共設施保留地迄今已近 50 年，且彰化縣和美鎮農會及彰化縣政府教育處表示已無在該陳情位置設立批發市場及博物館之需求。</p> <p>2.陳情位置曾於變更和美都市計畫第三次通盤檢討案中經和美鎮及彰化縣都市計畫委員會決議由原批發市場用地變更為住宅區附帶條件三。</p> <p>3.本計畫範圍內公共設施（公園、體育場、綠地、廣場與兒童遊樂場）等用地僅 12 餘公頃，未達都市計畫法第 45 條規定計畫總面積之 10 %，且陳情位置鄰近 500 公尺範圍內僅有兩處公兒用地（現開闢一</p>	<p>1.依據鎮公所列席代表說明，本案陳情變更意見於 101 年鎮都委會審議時即已提出，惟當時尚涉訴訟程序，故未予納入通盤檢討，其時間點早於本部 102 年 11 月 29 日函頒之「都市計畫公共設施保留地檢討變更作業原則」，故本案原則同意變更為住宅區。</p> <p>2.附帶條件：應另行擬定細部計畫，並以市地重劃方式開發，並依本會 103 年 9 月 30 日第 836</p>

編號	陳情人	陳情位置	陳情理由	建議事項	公所研擬意見	本會決議
			<p>討，以爭取時效。本地主有強烈開發意願。</p> <p>(3)本案地主同意比照本都市計畫其他附帶條件地區，直接辦理細部計畫與市地重劃。</p> <p>(4)陳情人申請本案大會開會時，列席說明。</p>		<p>處)，鄰里休閒活動空間明顯不足。</p> <p>本案回饋之公共設施可補前項所述公共設施用地面積之不足，提供民眾休憩場所。</p>	<p>次會議有關市地重劃處理原則辦理；其應無償提供之公共設施用地負擔比例應符合其全縣公共設施專案通盤檢討之回饋標準。</p>

【附錄】本會專案小組 106 年 7 月 27 日初步建議意見(本次係彙整歷次小組建議意見)：

和美鎮與彰化市、秀水鄉、鹿港鎮、線西鄉、伸港鄉以及臺中市大度區相鄰，和美都市計畫於民國 59 年發布實施，民國 74、85、94 年分別完成三次通盤檢討，亦於 78 年辦理第一期公共設施保留地專案通盤檢討，本次係辦理第四次通盤檢討，計畫面積 359.12 公頃，計畫年期至民國 100 年，計畫人口 28,000 人，居住密度為 170 人/公頃，本次檢討除針對計畫區土地使用，公共設施與交通系統等實質空間要素進行檢討外，另就整體國土利用，區域發展與都市治理等重新審視和美都市計畫發展的定位與遠景，本案建議除下列各點外，其餘照該府核議意見通過。

一、上位計畫及相關計畫指導原則：

(一)和美都市計畫區之發展除考量本身環境條件外，尚需配合上位及相關計畫之指導與執行方能健全，檢視本次通盤檢討內容，並未充分落實上位計畫之指導，故請彰化縣政府詳為綜整本計畫區上位計畫發展構想，並補充說明區域機能方針，與台中生活圈之關連性及相關重大建設發展計畫，以為未來環境保育、空間結構界定、產業振興與土地利用合理分派之指導。

(二) 查「彰化縣產業發展暨都市計畫工業區檢討策略」業經提本會 105 年 4 月 26 日第 873 次會報告，故建議「彰化縣都市計畫工業區發展檢討規劃」應依上該檢討策略予以修正，以資妥適。

(三) 有關「鄰近都市計畫」章節中，線西與伸港（水尾）都市計畫區資料，請依實更新，以符實際。

二、都市願景及發展策略構想：

本次通盤檢討以「和善美麗的居住之都」為都市發展定位，以「快樂彰化、幸福和美」為未來發展最終目標，故請就本計畫區過去發展遭遇之困境，以及未來可能遭遇之課題，深入分析檢討後，研提因應對策或執行策略，引導本計畫區達成上開發展目標。

三、計畫區之基本調查分析：

請彰化縣政府補充說明本計畫區之自然及人文景觀資源、人口規模、人口密度分布、建築密度分布、產業結構發展變遷、土地利用、公共設施容受力、住宅供需、交通運輸等發展現況基本調查並詳為推計，以為本次發展預測與檢討分析之依據。

四、人口組成與經濟活動：

本計畫區人口呈現穩定成長、少子化、高度老年化之社會型態，故除請對本區人口成長、組成、結構及變遷進行分析探討外，並詳為說明此次通檢如何藉由規劃手段與活絡地方產業活動，以因應老人化與少子化之趨勢，並達成計畫人口目標。

五、土地使用計畫：

請縣政府依和美都市發展特性、地理環境、都市階層、計畫性質、目前發展現況及未來發展需求等，詳為補充各使用分區發展課題後研提解決對策納入計畫書敘明，並補充具體可

行之檢討變更方案，以落實計畫內容。

六、公共設施用地：

- (一) 本案公共設施用地依「都市計畫定期通盤檢討實施辦法」規定標準及計畫人口 28,000 人核算，本計畫區停車場用地尚有不足外，公園用地、體育場所、廣場、綠地及兒童遊樂場等 5 項公共設施用地面積（9 公頃）佔全部計畫面積（359.12 公頃）約 2.5%，遠低於都市計畫法第 45 條不得少於全部計畫面積 10% 規定，建請妥為調整補充。
- (二) 本計畫區之鄰里公園兼兒童遊樂場用地、綠地、污水處理廠用地、廣場兼停車場用地、等尚未開闢或開闢率低，建請研擬加速取得及開闢公共設施用地策略，以確保都市生活環境品質。
- (三) 據縣政府列席人員說明，該府目前正積極辦理公共設施用地專案通盤檢討中，惟本次檢討仍將部分公共設施用地納入予以變更，應請詳為補充說明其變更之急迫性與必要性外，為劃齊審議標準，並請敘明不納入專案通檢之原則，提會說明。

七、交通運輸部分：

和美鎮位於彰北發展生活中心，為因應彰北地區未來重大建設衍生之交通流量，提昇整體道路系統服務水準，請縣府針對該區地區道路（8-16M）系統、聯外路網（含快速道路）、服務水準、停車需求及大眾運輸等課題，提出檢討分析，並納入計畫書補充敘明。

八、都市防災計畫：

有關都市防災計畫部分，請縣政府針對和美地理環境、環境地質、地方特性、街道系統並依據地區生活圈人口密度、發展現況等分布情形，參據都市災害發生歷史、特性及潛在洪水平原災害潛勢情形，就都市防災避難場所及設施、流域型

蓄洪及滯洪設施、救災路線、火災延燒防止地帶等事項妥為進行規劃及檢討，必要時得調整土地使用分區或使用管制，補充規劃並納入計畫書變更內容作為執行之依據。

九、生態都市發展策略：

請縣政府詳為補充說明，和美當地自然及景觀資源，公共設施用地及其他開放空間之綠色網路，人文景觀，大眾運輸發展模式，資源再利用等發展策略或計劃，以落實生態都市發展，並為後續都市規劃與管理之指導原則。

十、環保設施計畫：

為確保都市體質及居住環境衛生，請縣政府將本計畫目前垃圾處理方式及污水下水道規劃方案於計畫書補充敘明，以為公共服務基礎設施之參據，如涉及都市計畫變更，請另依法定程序辦理。

十一、社會福利設施：

依計畫書記載本區老年化指數逐年升高，為因應人口結構型態轉變，落實社區照護，目前請縣政府於區位適當之公共設施用地上，依「都市計畫公共設施用地多目標使用辦法」妥為設置老人福利機構外，未來則請依實際需求考量相關福利設施用地之劃設，以建構完整之照顧服務體系。

十二、既成道路之檢討：

為落實都市計畫定期通盤檢討實施辦法第 28 條「計畫道路以外之既成道路應衡酌計畫道路之規劃情形及實際需求，檢討其存廢。」規定，請縣政府妥為檢討既成道路是否納入都市計畫道路系統，並對擬納入都市計畫道路系統部分提出土地取得方式及相關解決對策、配套措施之處理原則，以踐行司法院大法官會議釋字第 400、513 號解釋文，並符憲法保障財產之旨意。

十三、開發方式：

為確保都市計畫具體可行，故參據本部 93 年 11 月 16 日第 597 次會議，有關「都市計畫規定以市地重劃方式開發案件處理原則」，請彰化縣政府依下列各點辦理：

- (一) 請彰化縣政府於完成彰化縣都市計畫委員會審定細部計畫後，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，再檢具變更主要計畫書、圖報由內政部逕予核定後實施；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，請彰化縣政府於期限屆滿前敘明理由，重新提會審議延長上開開發期程。
- (二) 委員會審議通過紀錄文到 3 年內未能依照前項意見辦理者，仍應維持原計畫，惟如有繼續開發之必要，應重新依都市計畫法定程序重新辦理檢討變更。

十四、主要計畫、細部計畫分離部分：

有關彰化縣政府於本次通盤檢討擬依都市計畫法第 22 條規定，將土地使用分區管制內容納入細部計畫辦理乙節，原則同意，另建議除應將土地使用分區管制原則納入主要計畫予以規範外，並依下列各點辦理：

- (一) 為避免因細部計畫未能及時完成擬定程序而衍生指定建築線、核發建築執照、公共設施變更回饋措施及公共設施保留地稅賦減免等相關問題，請彰化縣政府視地方發展現況與實際需求，依都市計畫法相關規定及主要計畫之指導，先行擬定細部計畫。
- (二) 細部計畫擬定後，請依法定程序及本部 91 年 6 月 13 日台內營字第 0910084279 號函頒「都市計畫細部計畫審議原則」提報彰化縣都市計畫委員會審定細部計畫後，再檢具經本會審議通過之主要計畫相關變更計畫書、圖報部核定。

十五、其他及應補充事項：

- (一) 有關整體開發部分，請縣政府查明本計畫區附帶條件規定應整體開發地區之範圍、面積及實施開發情形，並納入計畫書敘明，對於尚未辦理整體開發地區，應確實依本部於 98 年 5 月 8 日以台內營字第 0980804103 號函修正之「都市計畫整體開發地區處理方案」所提解決對策，針對附帶條件內容妥為處理。
- (二) 如有涉及回饋部分，應由縣府與土地所有權人簽訂協議書，納入計畫書內，再行檢具變更主要計畫書、圖，報由內政部核定。
- (三) 本案如經本會審決通過後，變更內容超出原公開展覽範圍者，應依都市計畫法第 19 條規定，另案辦理公開展覽及說明會，公開展覽期間無任何公民或團體陳情意見者，則報由內政部逕予核定，免再提會審議；公開展覽期間公民或團體提出陳情意見，則應再提會討論。
- (四) 計畫書內有關人口及產業部分資料老舊，應請妥為更新。
- (五) 彰化縣政府得視實際發展需求，分階段報由內政部核定後，依法發布實施。

十六、變更內容綜理表部分：詳附表 1。

十七、逕向本部陳情意見部分：詳附表 2。

附表 1：變更內容綜理表

新編號	原編號	位置	變更內容		變更理由	專案小組初步建議意見
			原計畫	新計畫		
1	1	計畫年期	100 年	115 年	本計畫已達計畫年期，故依據內政部 102 年 10 月 17 日台內營字第 1020810668 號公告之「全國區域計畫」，及彰化縣區域計畫（草案）之計畫年期皆訂為 115 年，故依上位計畫指導調整為 115 年。	照縣政府核議意見通過。

新編號	原編號	位置	變更內容		變更理由	專案小組初步建議意見
			原計畫	新計畫		
2	2	文(中)2西側(原公7)	住宅區(0.82公頃) 廣場兼停車場用地(0.85公頃) 附帶條件(一) (內容詳附帶條件修訂內容對照表)	住宅區(1.67公頃) 附帶條件一 (內容詳附帶條件修訂內容對照表)	1.「原公7」為74年辦理第一次通盤檢討時,附帶條件變更為住宅區及廣場兼停車場用地,且應辦理整體開發;因公共設施比例過高,致未能開發,遂於94年11月17日第三次通盤檢討調整其附帶條件內容,並將該街廓變更為住宅區,惟應依附帶條件執行,另循法定程序辦理後,始完成變更。 2.依第三次通盤檢討修正後附帶條件(一)規定,應於該次通盤檢討發布實施日(94.11.17)起3年內依附帶條件辦理,否則應於本次通盤檢討變更為適當之公共設施用地;惟變更為其他公共設施用地仍無適當財源,故維持前次通盤檢討之變更方案,並修正附帶條件內容。	採納縣政府列席人員說明,本案為本次通盤檢討前尚未執行之附帶條件整體開發地區故原則同意外,有關附帶條件回饋比例,修正為變更為商業區者,回饋25%,容積率為240%,變更為住宅區者,回饋30%,容積率為180%,並請妥為修正附帶條件。
3	3	文(小)2東北側(原市2)	商業區(0.25公頃) 附帶條件(一) (內容詳附帶條件修訂內容對照表)	商業區(0.25公頃) 附帶條件一 (內容詳附帶條件修訂內容對照表)	1.「原市2」為78年辦理第一期公共設施保留地專案通盤檢討時,附帶條件變更為商業區,且應辦理整體開發;為使附帶條件內容更具體明確,利於細部計畫擬定及整體開發之執行,遂於94年11月17日第三次通盤檢討調整其附帶條件內容,惟應依附帶條件執行,另循法定程序辦理後,始完成變更。 2.依第三次通盤檢討修正後附帶條件(一)規定,應於該次通盤檢討發布實施日(94.11.17)起3年內依附帶條件辦理,否則應於本次通盤檢討變更為適當之公共設施用地;惟變更為其他公共設施用地仍無適當財源,故修正附帶條件內容。	併第2案。
4	4	文(高)西側(原市5)	商業區(0.23公頃) 附帶條件(一) (內容詳附帶條件修訂內容對照表)	商業區(0.23公頃) 附帶條件一 (內容詳附帶條件修訂內容對照表)	1.「原市5」為78年辦理第一期公共設施保留地專案通盤檢討時,附帶條件變更為商業區,且應辦理整體開發;為使附帶條件內容更具體明確,利於細部計畫擬定及整體開發之執行,遂於94年11月17日第三次通盤檢討調整其附帶條件內容,惟應依附帶條件執行,另循法定程序辦理後,始完成變更。 2.依第三次通盤檢討修正後附帶條件(一)規定,應於該次通盤檢討發布實施日(94.11.17)起3年內依附帶條件辦理,否則應於本次通盤檢討變更為適當之公共設施用地;惟考量開發財源籌措仍有困難,故維持前次通盤檢討之變更方案,並修正附帶條件內容;惟變更為其他公共設施用地仍無適當財源,故修正附帶條件內容。	併第2案。
5	5	文(小)3東北側(原公兒1)	住宅區(0.32公頃) 附帶條件(一) (內容詳附	住宅區(0.32公頃) 附帶條件一	1.「原公兒1」為78年辦理第一期公共設施保留地專案通盤檢討時,附帶條件變更為住宅區,且應辦理整體開發;為使附帶條件內容更具體明確,利於細部計畫擬定及整體開發之執行,遂於94年11月17日第三次通盤檢討調整其附帶條件內容,惟應依附帶條件執行,另循法定程序辦理後,始完成變更。 2.依第三次通盤檢討修正後附帶條件(一)規定,應於該	併第2案。

新編號	原編號	位置	變更內容		變更理由	專案小組初步建議意見
			原計畫	新計畫		
			帶條件修訂內容對照表)	(內容詳附帶條件修訂內容對照表)	次通盤檢討發布實施日(94.11.17)起3年內依附帶條件辦理,否則應於本次通盤檢討變更為適當之公共設施用地;惟變更為其他公共設施用地仍無適當財源,故修正附帶條件內容。	
6	6	文(高)南側(原站2)	住宅區(0.07公頃) 附帶條件(二)(內容詳附帶條件修訂內容對照表)	住宅區(0.07公頃) 附帶條件二 (內容詳附帶條件修訂內容對照表)	1.「原站2」為85年辦理第二次通盤檢討時,附帶條件變更為住宅區,且應辦理整體開發;為使附帶條件內容更具合理性,利於開發之執行,遂於94年11月17日第三次通盤檢討調整其附帶條件內容,惟應依附帶條件執行,另循法定程序辦理後,始完成變更。 2.依第三次通盤檢討修正後附帶條件(二)規定,應於該次通盤檢討發布實施日(94.11.17)起3年內依附帶條件辦理,否則應於本次通盤檢討變更為適當之公共設施用地;惟變更為其他公共設施用地仍無適當財源,故維持前次通盤檢討之變更方案,並修正附帶條件內容。	併第2案。
7	10	彰美路、道周路、鹿和路	道路用地(9.63公頃)	綠園道用地(9.63公頃)	1號、2號、3號及8號道路(彰美路、道周路),為計畫區之主要聯外道路,亦是本計畫區通往彰化市之要道;4號、5號道路(鹿和路)則為本計畫區通往鹿港鎮之要道,為形塑良好的都市軸線,並增加植栽面積,營造生態廊道,故將其變更為綠園道用地,且綠園道用地100公尺內至少種植10株大型喬木納入規範,以營造綠園道綠化意象。	除照縣政府核議意見通過外,並請補充綠園道斷面型制及相關規劃設計原則,納入計畫書敘明,以確保民眾權益。
8	11	倡和街、中正路、中山路、鹿和路	道路用地(1.29公頃)	廣場用地(1.29公頃)	為營造良好的中心商業區步行空間,符合人本環境之規劃趨勢,並達生態都市之發展目標,且該土地具串連計畫區東北及西南兩側開放空間之功能,故變更部分道路用地為廣場用地,以建構完整的開放空間系統。	照縣政府核議意見通過。
9	12	商業區內5處	人行廣場用地(1.95公頃)	廣場用地(1.95公頃)	依彰化縣建築管理自治條例第2條規定,建築基地面臨廣場者,得申請指定建築線,但人行廣場不得作車行空間使用,且為符合實際使用,故將其變更為廣場用地。	照縣政府核議意見通過。
10	13	綠2	綠地用地(0.25公頃) 道路用地(0.12公頃) 乙種工業區(0.00公頃)	綠園道用地(0.37公頃)	為解決工(乙)3西側裡地無法指定建築線問題,以促進土地使用效益,並同時保留工業區隔離功能,故變更綠地用地及其西側計畫道路(26-10M)變更為綠園道用地,且綠園道用地每100公尺內至少種植10株大型喬木納入規範,以營造綠園道綠化意象。	併第7案。
11	14	文(小)3南側	道路用地(0.04公頃)	非都市土地(0.04公頃)	1.和美都市計畫55號道路(西園路)已配合區外道路系統完成開闢,雖與都市計畫道路路型不符,但已符合交通需求,且依彰化縣政府與地主研商決議(94年8月22日府城計字第0940160880號函,詳附件二),將仁愛段875-3及869-1地號,依現況調整計畫道路路型。 2.考量計畫道路完整性,並利於日後計畫管理,故將55	照縣政府核議意見通過。

新編號	原編號	位置	變更內容		變更理由	專案小組初步建議意見
			原計畫	新計畫		
					號道路南側部分，剔除於計畫區外。	
12	15	北側古蹟保存區	古蹟保存區 (0.13 公頃)	國中用地 (0.13 公頃)	古蹟保存區涵蓋部分和美國中部分校園，且經政府機關及事業單位協調會文化資產總管理處表示，同意依實際使用現況調整(詳附件一)，故變更部分古蹟保存區為國中用地，以符實際使用，惟日後學校用地倘有建築需求時，臨古蹟保存區部分，應至少留設 10 公尺緩衝空間。	除照縣政府核議意見通過外，並請將文化部門同意之文件納入計畫書附件，以利查考。
13	16	62-12M 及 8-25M 道路北端	農業區 (0.13 公頃) 道路用地 (0.02 公頃)	非都市土地 (0.15 公頃)	為利計畫管理及土地完整使用，及符合計畫區北側範圍至四股圳之意旨，將計畫區 62-12M 及 8-25M 道路北側零星農業區土地剔除於計畫區。	照縣政府核議意見通過。
14	一	公 2 用地	公園用地 (2.08 公頃)	公園用地 (2.08 公頃) 附帶條件三 (內容詳附帶條件修訂內容對照表)	1. 公 2 用地公有土地已開闢作公園使用，私有土地仍未取得，考量地方財政狀況及土地利用效益，公 2 用地除現況已開闢作公園使用(彰化縣所有之土地)部分外，其餘有條件變更為住宅區，以解決公共設施保留地長久未能取得之問題。 2. 公 2 用地之公有土地仍應等面積作為公共設施使用；必要時已開闢作公園使用部分得酌予配合調整範圍，但不得少於原面積。	維持原計畫。 理由： 採納縣政府列席人員說明，該府目前正另案辦理全縣公共設施保留地專案通盤檢討中，為符合全縣一致性處理原則，故本次通盤討論公共設施保留地變更性質者，均維持原計畫，並納入該公共設施保留地專案通盤檢討辦理。
15	一	文(小)5 北側人行廣場用地	人行廣場用地 (0.03 公頃)	商業區 (0.03 公頃)	1. 該人行廣場用地 59 年擬定都市計畫時劃設寬度為 10M，後於 77 年辦理地籍重測作業時，將其分割為 12M，而 78 年配合徵收作業，再增加 10M 地籍分割線，並完成 10M 範圍內之徵收及開闢作業，而 85 年併同第二次通盤檢討辦理都市計畫圖重製時，仍將該人行廣場用地寬度展繪為 12M。 2. 經查該人行廣場用地自 59 年計畫發布迄今，均未有任任何變更，且其毗鄰土地經二次分割後，截至 103 年 7 月 29 日止，均屬相同所有權人，且調閱和東段 420 等地號申請建築資料，皆已依人行廣場(10 公尺)之側溝外緣退縮 1 公尺建築，故為維護民眾權益，且符合原規劃意	依據縣政府列席人員說明，本案係因地籍重測分割錯誤導致，故同意該府建議納入重製檢討廣續辦理以資適法外，有關人行廣場面積併第 9 案妥為修

新編號	原編號	位置	變更內容		變更理由	專案小組初步建議意見
			原計畫	新計畫		
					旨，修正寬度為 10 公尺。 3. 人行廣場用地變更為商業區部分，因屬都市計畫圖訂正，故免予回饋。	正。
16	—	西側古蹟保存區	古蹟保存區 (0.46 公頃)	古蹟保存區 (0.46 公頃) 附帶條件四 (內容詳附帶條件修訂內容對照表)	考量現行古蹟保存區內仍有一般私有土地，且非屬經文 化部 104 年 2 月 25 日公告 (文授資局蹟字第 10430016711 號函) 之道東書院古蹟定著土地 (詳附件 三)，為保障民眾權益，有條件變更為住宅區，惟公有 土地仍應等面積作為公共設施用地使用，臨古蹟保存區 部分則應至少留設 10 公尺公共設施用地，作為與古蹟之 緩衝空間，並納入附帶條件規定敘明，其餘比照本次通 盤檢討附帶條件通案性原則處理。	併第 12 案。
17	17	防災計畫	防災及避難計畫	都市防災計畫	配合本次通盤檢討後計畫，酌予調整防災計畫內容。	併小組初步建議意見第八點。
18	18	主要計畫與細部計畫分離	含細部計畫內容	細部計畫內容另訂於新擬定之細部計畫	本計畫屬市鎮計畫性質，且目前仍為主要計畫與細部計畫合併性質，故依都市計畫法第 15 條及第 22 條規定，區分主要計畫與細部計畫，其分離原則如下： 1. 第三次通盤檢討前已另擬細部計畫，並與主要計畫合併者，回復原主要計畫內容，其餘部分不進行街廓調整，惟考量道路系統合理性，配合作必要計畫層級調整。 2. 原土地使用分區管制要點配合主要計畫檢討後，併入細部計畫內容。 3. 第三次通盤檢討前已另擬細部計畫地區，於主要計畫圖標示範圍線，且加「註」字，並註明「已具細部計畫內容，另詳細部計畫書、圖」，予以區分。 4. 尚未執行附帶條件地區，於主要計畫圖標示範圍線，且加「附」字，並註明附帶條件內容，予以區分。 5. 屬細部計畫之公共設施及道路編號，於細部計畫圖加註「細」字，予以區分。 6. 細部計畫各土地使用分區應依既有使用強度及退縮規定予以細分。	除請將都市計畫法第 45 條規定之公園、體育場所、綠地、廣場及兒童遊樂場等 5 項公共設施於主要計畫中劃設，及併小組初步建議意見第十四點外，其餘照縣政府核議意見通過，並請循例調整編號，以資妥適。

註：表內面積應以核定圖實地分割測量面積為準。

附表 2：逕向本部陳情意見

編號	陳情人	陳情位置	陳情理由	建議事項	和美鎮公所研析意見	專案小組初步建議意見
逕 1	林0民等 18 人	原市 5 (德美路、忠信路口)	請在本次通盤檢討作業將本案細部計畫一併劃設完成，再次檢附土地所有權人人數 3/5 及面積 2/3 同意之新規劃方案，請參考土地所有權人建議規劃之內容，勿讓土地所有權人再次進入冗長的都市計畫流程。	建議之細部計畫方案 (詳圖 1) 納入本次通盤檢討辦理。	建議併同逕 10 案提請討論。 理由： 1. 為保障土地所有權人權益，並加速開發時程，本次	1. 併變更內容綜理表第 2 案。 2. 有關陳情人所提規劃方案係屬細部計畫內容，請依本計畫主、細計分

編號	陳情人	陳情位置	陳情理由	建議事項	和美鎮公所 研析意見	專案小組初步 建議意見
					通盤檢討已擬具附帶條件整體開發地區之處理方式，為符合地方需求，建議酌予採納陳情人訴求，且併相關變更案討論。 2. 有關規劃方案內容建議提請討論。	離相關原則辦理。
逕 2	許0仁	公(兒)3-1(和東段1468、1469地號)	公兒用地自59年劃設已逾40年尚未徵收，影響土地所有權人之權益甚鉅。	公兒用地變更為住宅區。	建議提請討論。 理由： 本計畫區公共設施用地劃設面積未達都市計畫法第45條規定，然考量公所財政狀況，仍難以徵收取得，故是否依據內政部「都市計畫公共設施保留地檢討變更作業原則」納入本案辦理，提請討論。	併變更內容綜理表第14案。
逕 3	順發製粉股份有限公司，陳0祥	和東段816、818、819、820、852、853、854、856、857、825地號	1. 陳情範圍為順發製粉廠土地，63年間因糧食加工、政府政策等時代背景下擴廠，變更為工業區，以符合電力馬力及機器設備擴廠之需求，歷經40餘年產業發展，糧食進口加工產業隨配給制取消，而快速萎縮，當時台糖鐵道運輸等都市機能，亦隨鐵路拆除消失，本廠因製粉業務逐漸停止，而自103年歇業迄今。 2. 本廠位於和美鎮市中心，周邊皆為商業型態，本廠若續留作工廠使用或轉為其他工業利用，將不利整體都市發展。 3. 本廠基地63年變更前，原	1. 建議回復為原住宅區及商業區，且變更範圍應指定為都市更新地區，於3年內另擬細部計畫及都市更新事業計畫，原住宅區變更為商業區部分，應留設15%公共設施用地。	建議提請討論。 理由： 1. 依據「彰化縣產業發展暨都市計畫工業區檢討策略」，本計畫區屬優勢產業發展核心地區，工業區以續作產業使用或提供產業腹地需求為方向，惟依前開檢討策略，得	原則同意該土地之轉型利用，惟請縣政府妥為查核本案之變更是否符合「彰化縣產業發展暨都市計畫工業區檢討策略」相關規定後，另依程序辦理。

編號	陳情人	陳情位置	陳情理由	建議事項	和美鎮公所 研析意見	專案小組初步 建議意見
			<p>計畫為商業區及住宅區，基於糧食加工時代任務結束，申請同意變更回復原分區，免另依「都市計畫工業區檢討變更審議規範」辦理分區變更回饋。</p> <p>4. 為配合整體都市發展，本廠承諾將依都市更新條例規定辦理整體廠區都市更新發展，並配合研擬都市計畫細部計畫，其中，原住宅區變更為商業區部分將依「彰化縣都市計畫區土地變更回饋審議原則」規定，留設15%廣場、停車場等必要公共設施用地。</p> <p>5. 本廠員工歇業後皆已依法遣散，其土地及相關檢測亦無環境遺留污染情形，變更不會造成環境衝擊，因此陳情回復為原分區。</p>	<p>2. 建議變更範圍詳圖2，變更內容詳圖3，擬劃設之細部計畫內容詳圖4，擬辦理更新事業計畫內容詳附件。</p>	<p>考量現況使用情形、外在環境因素及都市發展變遷等，檢討工業區發展方向之妥適性，以切合都市發展，先予敘明。</p> <p>2. 所陳土地位居市中心，且周邊均為住宅區及商業區，確已不宜續作工業使用，故建議同意予以變更，惟變更回饋部分，提請討論。</p>	
逕 4 (分 別 於 10 5. 6. 27 及 10 6. 2. 8 提 出 陳 情 意 見 ， 故 併 案 處	蕭邦 等3人	博物館用地(和東段1380地號)	<p>1. 陳情標的業經最高行政法院105年1月21日判決駁回上訴人內政部及彰化縣政府之上訴，且彰化縣政府於105年3月18日已發還和東段1380地號土地予陳情人，剩餘八筆地號現正陸續辦理撤銷徵收作業，合先敘明。</p> <p>2. 查旨揭陳情標的需地機關已無設立「紡織博物館」之用地需求，且時空背景變遷，亦無相開發計畫。</p> <p>3. 陳情標的變更歷程： (1)59年11月10日發布實施和美都市計畫為「批發市場預定地」。 (2)85年07月25日變更和美都市計畫第二次通盤檢討(彰府工都字124367號)同意變更為住宅區。 (3)91年06月24日第149次會議決議再次同意變更為住宅區。 (4)92年10月28日內政部召開：「變更和美都市計畫第三次通盤檢討」第一次審查會議，和美鎮公所列席人員提案</p>	建議博物館用地依彰化縣都市計畫相關變更回饋規定，變更為商業區(詳圖5)。	<p>建議提請討論。</p> <p>理由： 1. 所陳土地於本次通盤檢討彰化縣都市計畫委員會審議期間尚在訴訟程序，故未予納入檢討，先予敘明。 2. 所陳土地現已完成訴訟程序，且由縣政府地政處辦理廢止徵收作業，且需地機關已於106.6.7表示無使用需求(府教社字第1060191488號函)，故建議納入公共設施用地專案通檢研議。</p>	依地政司列席代表說明，本案刻正辦理廢止徵收程序，惟未達繳回徵收價款期限，故本案併逕2案。

編號	陳情人	陳情位置	陳情理由	建議事項	和美鎮公所 研析意見	專案小組初步 建議意見
理)			<p>要求將旨揭土地改籌設為「台灣紡織博物館」。</p> <p>(5)94年11月17日內政部都市計畫委員會審議確定變更為「紡織博物館用地」。</p> <p>(6)105年01月21日最高法院駁回彰化縣政府及內政部上訴判決。</p> <p>(7)105年03月18日彰化縣政府發還徵收陳情標的。</p> <p>4. 陳情標的位處和美都市計畫區東南側，緊鄰縣道134（彰美路四段），為和美主要聯外道路，更是進入和美市區之咽喉入口，往東通往彰化市，西至伸港鄉，連結彰化市及西濱各鄉鎮，交通便利，隔鄰即為知名連鎖店，如麥當勞、La New……等；各類商店林立，商業活動頻繁，人車熙來攘往，且和美鎮現已躍居全縣第一大鎮，人口亦穩定成長，陳情標的若任其間置，不善加規劃，將持續影響市容景觀，更阻礙地方繁榮發展，為私益考量更為公益發展著想，宜予整體規劃、開發。</p> <p>5. 衡諸和美鎮都市計畫區土地使用分區，在彰化市進入和美鎮的主要交通幹道彰美路旁，竟然沒有商業區之設置，土地使用顯然失衡，因陳情標的位於和東里，該里為和美鎮商業最發達之地，隨著和美鎮交通建設及人口成長已將近十萬人，原有商業市集已不符所需，商業區的需求日益迫切，有向商業中心區外圍擴張之必要，但限於使用分區僅能在該處設立和美鎮觀光大夜市（臨陳情標的），以解決民眾之商業需求，這種臨時設置對於和美鎮都市發展助益有限，應朝向改變使用分區之方向規劃，才是促進土地利用的正辦，因此應在本次通盤檢討將博物館用地變更為商業區或住商綜合</p>			

編號	陳情人	陳情位置	陳情理由	建議事項	和美鎮公所研析意見	專案小組初步建議意見
			<p>區，以符都市發展之需要。</p> <p>6. 綜上，陳情標的雖經最高行政法院判決駁回上訴人彰化縣政府及內政部之上訴，並發還徵收土地予陳情人等，惟分區編定仍為「紡織博物館用地」之不合時宜之土地分區所拮据，為提高經濟效益，促進地方繁榮發展，並體恤陳情人等數十年之辛酸、苦楚。</p> <p>7. 另，博物館用地為供特定目的使用之公共設施用地，非屬都市計畫定期通盤檢討辦法規定應逐項檢討服務水準之公共設施用地（如學校、公園）。今無使用需求，應於第四次通盤檢討予以檢討，無納入全縣公共設施用地通盤檢討之必要，以免因全縣公設用地檢討期程冗長，影響土地所有權人權益。</p>			
逕5	和美鎮公所	和美都市計畫外圍農業區	<p>1. 彰化市、鹿港鎮、和美鎮為北彰化地區三大核心城鎮，彰化市為縣治所在地，且為全縣首善之都，具有政治、教育、文化、商業、交通等多項發展優勢；鹿港鎮延續「一府二鹿三艋舺」的台灣開拓史光環，具有豐富的文化、歷史、觀光資源；而和美鎮曾是台灣紡織業及製傘業發展重鎮，受產業外移的整體大環境影響，導致本鎮因傳統產業沒落，而在城鎮光譜中逐漸淡化自明性。</p> <p>2. 和美鎮的都市發展條件雖不若鄰近彰化市、鹿港鎮，但因鄰近彰化市、彰濱工業區，且國道3號（福爾摩沙高速公路）設置和美交流道，大幅提升交通優勢，而成為台中都會區的衛星城鎮；和美交流道聯絡道第二期工程已完工通車，增加交通便利性，且刻正爭取興建跨越烏溪至大肚橋樑興建工程，未來與台中都會區將更緊密結合。</p>	<p>1. 現行和美都市計畫農業區面積共計68.94公頃，除坵塊零星、狹長不利土地使用效益者外，建議將其餘八處農業區納入變更為都市發展用地，面積約為56.30公頃（詳圖6斜線標示範圍及表1所示）。</p> <p>2. 配合調整計畫人口為35,000人，以吸引人口移入，促成本鎮升格為</p>	<p>建議提請討論。</p> <p>理由： 併內政部都市計畫委員會專案小組106年2月15日第2次簡報會議初步建議意見第一點辦理。</p>	<p>本案事涉都市計畫農業區開發勸選原則及發展策略，請縣政府會同鎮公所妥為研析後，納入農業區檢討變更原則中補充敘明，外，本次檢討不宜變更。</p>

編號	陳情人	陳情位置	陳情理由	建議事項	和美鎮公所 研析意見	專案小組初步 建議意見
			<p>3. 在房價高漲的年代，本鎮提供優質的居住條件、完善的都市服務機能，具有吸引人口遷居的優勢；至民國 105 年底，本鎮人口規模已達 91,162 人，在員林鎮升格為縣轄市之後，已成為彰化縣第一大鎮，接近地方制度法第四條規定升格為縣轄市的門檻。</p> <p>4. 和美都市計畫面積為 359.12 公頃，佔全鎮面積約 8.99%，都市計畫區現住人口約 25,534 人，約佔全鎮人口 28.01%，顯示都市計畫區各項服務機能完善，而造就人口集居的趨勢，然都市計畫區計畫人口為 28,000 人，達成率為 91.19%，住宅區及商業區使用率均已超過八成，都市發展已趨飽和；為吸引優質人口移入，提供高品質居住環境，並朝集約都市發展，故擬將屬都市發展儲備用地性質之農業區變更為都市發展用地，並透過整體開發方式，提供適當的公共設施用地，達成和美鎮升格為縣轄市的目標。</p> <p>5. 現行住宅區面積為 145.82 公頃，商業區面積為 17.48 公頃，其使用率分別為 83.86% 及 86.61%，故住宅區及商業區可發展腹地分別剩餘 23.54 公頃及 2.34 公頃，總計為 25.88 公頃；依據現行計畫之人口密度為 170 人/公頃，總計可再容納約 4,400 人。</p> <p>6. 新增都市發展用地面積共約 56.30 公頃，依現行法令規定，農業區變更應採區段徵收方式整體開發，而依一般案例其公共設施用地面積比例約佔 40%，故依此概算，可建築用地面積約為 33.78 公頃。延續現行計畫之人口密度推算，約可容納 5,700 人。</p> <p>7. 現行都市計畫區居住人口約 25,534 人，依前述剩餘可發展</p>	<p>縣轄市之願景。</p> <p>3. 建請彰化縣政府協助層轉本建議案至營建署，納入第四次通盤檢討研議。</p> <p>4. 建請彰化縣政府地政處協助後續區段徵收財務評估、公益性、必要性審查等相關程序作業。</p>		

編號	陳情人	陳情位置	陳情理由	建議事項	和美鎮公所研析意見	專案小組初步建議意見
			之住宅區及商業區土地共可容納 4,400 人，加計新增都市發展用地可容納人口 5,700 人，故建議調整計畫人口為 35,000 人。			
逕 6	有限責任彰化第一信用合作社，法定代表人：林 0 回	機 2 用地（和中段 301-1 地號）	<p>1. 陳情人所有坐落彰化縣和美鎮和中段 301-1 地號土地（下稱系爭土地）編列為機關用地，至今已超過 40 年，有關單位均未使用之，而陳情人自 79 年取得系爭土地，當時已有合法建物坐落其上，陳情人將該建物作為營業之用，對大和美地區之存放款業務貢獻良多，惟礙於使用分區限制，多年來均不能改建成金融大樓妥善運用，反觀周邊之 383-1、383-2 地號土地早在 85 年 7 月 25 日第二次都市通盤檢討時，已解編變更為住宅區，並公開標售，如今彰化縣政府進行第四次都市通盤檢討計畫，陳情人多次向彰化縣政府建設處提出陳情希冀能將系爭土地解編為住宅區，經彰化縣政府 104 年 12 月 4 日召開都市計畫委員會審議，拒絕將系爭土地解編為住宅區，理由為「衛生局明確表示仍有用地需求，且預估日後改建建築物所需樓地板面積需求為 2200 平方公尺，並預計 106 年編列預算取得私有土地，故維持原計畫。」</p> <p>2. 查，由系爭 301-1 地號土地周邊之 383-1、383-2 地號土地發展進程觀之，上開兩筆土地早在 85 年 7 月 25 日第二次都市通盤檢討時，已解編變更為住宅區。而該兩筆土地係自原 383 地號土地分割出來，因衛生所無使用事實，而將 383-1、383-2 地號土地分割後解編，公開標售，同理，系爭 301-1 地號土地長達 40 年，相關機關均無使用事實，理應解</p>	陳情土地變更為住宅區。	<p>建議提請討論。</p> <p>理由：</p> <p>1. 和中段 301-1 地號陳情變更為住宅區已錄本次通盤檢討人 5 案及逾人 6，彰化縣都市計畫委員會第 229 次會議決議（略以）：</p> <p>「未便採納。</p> <p>理由：衛生局明確表示仍有用地需求，且預估日後改建建築物所需樓地板面積需求為 2,200 m²（104 年 4 月 8 日彰衛行字第 1040010488 號函），並預計 106 年編列預算取得私有土地（104 年 9 月 15 日彰衛行字第 1040033101 號函），故維持原計畫；並將衛生局承諾之取得時程應納入實施進度與經費、事業及財務計畫敘明，以保障私有土地所有權</p>	<p>1. 採納縣政府列席人員說明，彰化縣衛生局仍有用地需求，故維持原計畫外，惟為確保土地所有權人權益，應請需地機關提出具體事業財務計畫儘速編列預算徵收取得。</p> <p>2. 有關機關用地範圍與合法建座落位置未能一致部分，採納縣政府說明係屬重製疑義，故納入該府刻正辦理中之和美都市計畫圖重製案中妥處。</p>

編號	陳情人	陳情位置	陳情理由	建議事項	和美鎮公所 研析意見	專案小組初步 建議意見
			<p>編，始符公平。且由 383-1、383-2 地號土地經分割後解編織過程，足證明衛生所根本不需要如此大面積土地，否則豈有將自有土地分割出來轉移他人，如今又再與民爭地之理？又系爭土地經編列為機關用地長達 40 年以上，有關單位均未徵收使用，嚴重侵害憲法保障人民之財產權，有關單位有嚴重怠失，應盡速解編系爭土地，還地於民。</p> <p>3. 再者，縱認衛生局確實有用地需求，其取得私有土地之方式亦應符合侵害最小手段性，基此，衛生局實際上並無強行取得系爭 301-1 地號土地之必要，應盡速解編系爭土地，還地於民，說明如下：</p> <p>(1) 查彰化縣和美鎮中段 380、385、385-1、384、381、382、383、301-1 地號土地均編列為機關用地，和美鎮衛生所則位於 383 地號土地上，如今衛生局表示日後改建建築物所需樓地板面積需求為 2200 平方公尺，而有取得周遭土地之必要。</p> <p>(2) 惟查，綜觀和美鎮衛生所現在座落位置，即 381、382、383 地號土地，若將來衛生所擴建，而 383、382、381 三筆土地之總面積即高達 651 平方公尺，若再加上 381 地號西側之畸零地即 316、315、312、311、307、306 地號，應足以使日後衛生所改建之建築物樓地板面積達 2200 平方公尺，實無再取得系爭 301-1 地號土地之必要。</p> <p>(3) 退一步言，縱認有進一步之用地需求，位於 383 地號北邊之 384、385、385-1、380 地號同為機關用地，衛生局亦得選擇取得上開土地。且比較取得 384、385、385-1、380 地號與系爭 301-1 地號之利</p>		<p>人權益。」。後經彰化縣衛生局 105 年 11 月 7 日彰衛行字第 1050039768 號函，有關取得機 2 用地部分私有土地，已編列 106 年預算，惟預算未通過；因衛生所空間仍有不足，為改善基層醫療保健設施及民眾就診環境，提升衛生所服務品質，將持續編列預算取得私有土地，合先敘明。</p> <p>2. 為兼顧地方醫療發展需求及土地所有權人權益，提請部都委會討論。</p>	

編號	陳情人	陳情位置	陳情理由	建議事項	和美鎮公所 研析意見	專案小組初步 建議意見
			<p>弊，384、385、385-1、380 地號與 383、382、381 地號可形成一完整方正地形，對於衛生所擴建後續發展較有利，反之，若衛生局堅持取得系爭 301-1 地號土地，則因位於系爭 301-1 地號土地東方之 383-1、383-2 地號土地早已解編，非機關用地，未來衛生所使用之土地將呈現缺塊，無法有方正地形供利用，衛生局實無捨棄 384、385、385-1、380 地號而堅持取得系爭 301-1 地號土地之必要。</p> <p>(4)再退一步言，縱認衛生局堅持取得系爭 301-1 地號土地，亦應在其足夠使用且符合最小侵害手段之原則下進行徵收：</p> <p>查和美鎮衛生所現在座落位置為 381、382、383 地號土地，若將來衛生所擴建，而 383、382、381 三筆土地之總面積即高達 651 平方公尺，已如上述。不足衛生所擴建使用面積部分，衛生所僅取得部分 301-1、301-3 及 306、307、311、312、315、316 全部，一方面得使衛生所用地完整方正，另一方面亦避免對人民財產權侵害過大。</p> <p>(5)退萬步言，若認僅徵收上述仍不足以使用，至少亦應留存部分面積，以避免陳情人所有之合法建築物面臨遭拆除不堪使用之弊：</p> <p>查陳情人自 79 年取得系爭 301-1 地號土地時，該土地已有合法建物坐落其上，陳情人利用該建物加以增建後，在大和美地區經營存放款業務多年，有穩定之存放款客戶。若衛生局執意徵收 301-1 地號土地全部為機關使用，屆時除了增建部分，本社坐落部分土地上之合法建物亦必須一併遭拆除，視同將陳情人驅離大和美</p>			

編號	陳情人	陳情位置	陳情理由	建議事項	和美鎮公所 研析意見	專案小組初步 建議意見
			<p>地區，將造成大和美地區存款客戶極大不便利，且對於和美地區之經濟發展亦造成阻礙，侵害手段已逾越必要程度，不可不慎！</p> <p>(6)綜上所述，衛生局實際上並無取得系爭土地之必要，且目前政府預算吃緊，至今仍無見有關政府單位編列預算，對於陳情人之財產權侵害極大，退一步言，縱衛生局堅持取得系爭 301-1 地號土地，亦有其他較小侵害手段可供選擇。</p> <p>再者，若能將系爭 301-1 地號土地解編，陳情人擬將現有建物改建為金融大樓以促進和美地區經濟發展，擴大為鄉親服務，始能發揮系爭土地之最大效用，達雙贏之局面。</p> <p>4. 本件變更和美都市計畫（第四次通盤檢討）案就是否將彰化和美鎮和中段 301-1 地號土地變更為住宅區乙事，有急需解編之必要，為此特陳情如上。</p>			
逕 7 (分 別 於 10 5. 11 .1 7 及 10 5. 12 .2 7 提 出 陳	顏0森 等 11 人	原公 7 附 帶條件地 區	<p>1. 和美鎮人口呈現正成長，但都市計畫區發展腹地不夠，導致人口往非都市土地發展，不符合集約城市發展之概念，所以希望增加都市計畫區內可建築用地之面積。</p> <p>2. 「原公 7」為 74 年辦理第一次通盤檢討時，附帶條件變更為住宅區及廣場兼停車場用地，因公共設施比例高，影響開發意願，建議依「彰化縣都市計畫區土地變更回饋審議原則」劃設 30%公共設施用地，維持住宅區之容積率，並依都市計畫法第 45 條之規定劃設公園兼兒童遊樂場用地，以提升環境品質及建築基地效益。</p> <p>3. 本區自 74 年迄今已逾三十多年尚未辦理整體開發，以致陳情人等土地無法有效利用，長年荒廢或閒置，現行主要計</p>	<p>1. 原公 7 附帶條件地區建議依「彰化縣都市計畫區土地變更回饋審議原則」辦理，且為加速附帶條件地區之推動，建議在主要計畫確定配置方案，毋須再另行擬定細部計畫，以避免徒增困擾。</p> <p>2. 建議主要計畫通盤檢討直接更為</p>	<p>建議提請討論。</p> <p>理由：</p> <p>1. 為保障土地所有權人權權益，並加速開發時程，本次通盤檢討已擬具附帶條件整體開發地區之處理方式，為符合地方需求，建議酌予採納陳情人訴求，且併相關變更案討論。</p> <p>2. 有關規劃方案內容建議提請討論。</p>	併逕 1 案。

編號	陳情人	陳情位置	陳情理由	建議事項	和美鎮公所研析意見	專案小組初步建議意見
情意見，故併案處理)			畫審定後須再進入細部計畫審議階段，增加都市計畫審議時程，恐延宕後續執行開發，建議儘速擬訂配置方案。	住宅區、一處公兒用地、一處停車場用地及必要性道路用地，整體公共設施用地比例 30%，並規定以市地重劃方式開發，詳表 2 及圖 7。		
逕 8 (分別於 105.11.17 及 105.12.27 提出陳情意見，故併案處理)	鄭O虎	原公兒 1 附帶條件地區	<p>1. 和美鎮人口呈現正成長，但都市計畫區發展腹地不夠，導致人口往非都市土地發展，不符合集約城市發展之概念，所以希望增加都市計畫區內可建築用地之面積。</p> <p>2. 「公兒 1」為 78 年辦理第一期公共設施保留地專案通盤檢討時，附帶條件變更為住宅區，並規定應另行擬定細部計畫辦理整體開發，考量原公兒 1 用地面積僅 0.32 公頃，用地規模小整合容易，後續主要計畫審定後須再進入細部計畫審議階段，增加都市計畫審議時程，恐延宕後續執行開發。</p> <p>3. 土地使用規劃內容應依「彰化縣都市計畫區土地變更回饋審議原則」劃設 30% 公共設施用地，維持住宅區之容積率，並依都市計畫法第 45 條之規定劃設公園兼兒童遊樂場用地，以提升環境品質及建築基地使用效益。</p>	<p>1. 原公兒 1 附帶條件地區後續規劃內容將符合主要計畫原意，爰為加速附帶條件地區之推動，建議在主要計畫確定配置方案，毋須再另行擬定細部計畫。</p> <p>2. 建議主要計畫通盤檢討直接更為住宅區及一處公兒用地，整體公共設施用地比例 30%，並規定以市地重劃方式開發，詳表 3 及圖 8。</p>	同逕 7 案。	併逕 1 案。
逕 9	鄭O爐等 3 人	原市 2 (愛華)	1. 依據彰化縣政府都市計畫委員會審議通過之停車場用地圖	調整停車場用地寬度及	同逕 7 案。	併逕 1 案。

編號	陳情人	陳情位置	陳情理由	建議事項	和美鎮公所 研析意見	專案小組初步 建議意見
		路、仁愛 路口)	示(詳圖9),停車場北側部分住宅地恰為路沖,不符民間建築習俗,恐將造成土地浪費。 2.若可以將該用地北側部分縮減寬度並增加長度,仍足供停車場之出入設計,並不影響停車使用且避免產生住宅用地路沖情形,公私兩利,請准予調整。	長度(面積不變)。 (詳圖10)		
逕 10	楊0松 等4人	原市5 (德美 路、忠 信 路口)	1.依據彰化縣政府都市計畫委員會審議通過之停車場用地圖示(詳圖1),變更後停車場北側之住宅用地將有路沖問題,與民間建築習俗不符,變更後恐將造成土地浪費無法使用。 2.若停車場北移,不僅停車場北側有出入口可使用有利車輛出入,南側作為住宅使用,將有利爾後土地使用。	停車場往北側調整。 (詳圖11)	1.陳情理由所述方案為逕1案,尚未經彰化縣都委會審議,先予敘明。 2.同逕7案且併同逕1案討論。	併逕1案。

附錄二 內政部都市計畫委員會108年9月10日
第953次會議紀錄



內政部都市計畫委員會第 953 次會議紀錄

一、時間：中華民國 108 年 9 月 10 日（星期二）上午 9 時 30 分。

二、地點：本部營建署 107 會議室。

三、主席：徐兼主任委員國勇 花兼副主任委員敬群 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持。）

紀錄彙整：林岳標

四、出席委員：（詳會議簽到簿）。

五、列席單位及人員：（詳會議簽到簿）。

六、確認本會第 952 次會議紀錄。

決 定：確定。

七、核定案件：

第 1 案：新北市政府函為「變更北海岸風景特定區計畫（部分農業區及機關用地為道路用地、部分機關用地為農業區）案」。

第 2 案：新北市政府函為「變更新店都市計畫（第三次通盤檢討）（都市計畫圖重製）案」。

第 3 案：桃園市政府函為「變更大溪都市計畫（市場用地（市二）為機關用地（機五））案」。

第 4 案：南投縣政府函為「變更水里主要計畫（第四次通盤檢討）補辦公開展覽後再提會討論案」。

第 5 案：彰化縣政府函為「變更和美主要計畫（第四次通盤檢討）補辦公展後再提會討論案」。

第 6 案：彰化縣政府函為「變更員林都市計畫主要計畫（學校用地『文中小二』為公園用地兼供滯洪池使用）案」。

第 7 案：雲林縣政府函為「變更斗六（含大潭地區）都市計畫（配

合人文特區整體規劃) 主要計畫再提會討論案」。

第 8 案：嘉義縣政府函為「變更嘉義縣治主要計畫(合併都市計畫暨第一次通盤檢討) 補辦公開展覽後再提會討論案」。

第 9 案：臺南市政府函為「變更臺南市主要計畫(部分低密度住宅區為道路用地)(配合南 133 線道路工程) 案」。

第 10 案：臺南市政府函為「變更高速公路新營交流道附近特定區計畫(部分墳墓用地及農業區為殯儀館用地兼供火葬場使用、部分農業區為墳墓用地) 案」。

第 11 案：嘉義市政府函為「變更嘉義市都市計畫(不含嘉義交流道附近特定區、仁義潭風景特定區)(配合嘉義市區鐵路高架化計畫—嘉義市部分) 主要計畫案」。

第 12 案：內政部為「變更臺中市都市計畫主要計畫(配合國道 1 號增設銜接台 74 線系統交流道工程) 案」。

第 13 案：內政部為「變更高速公路豐原交流道附近特定區計畫(配合國道 1 號增設銜接台 74 線系統交流道工程) 案」。

第 14 案：內政部為「變更大雅主要計畫(配合國道 1 號增設銜接台 74 線系統交流道工程) 案」。

第 5 案：彰化縣政府函為「變更和美主要計畫(第四次通盤檢討)補辦公展後再提會討論案」。

說明：

一、本案前經本會 107 年 4 月 17 日第 920 次會審議完竣，其中決議略以：「…本案如經本會審決通過後，變更內容超出原公開展覽範圍者，應依都市計畫法第 19 條規定，另案辦理公開展覽及說明會，公開展覽期間無任何公民或團體陳情意見者，則報由內政部逕予核定，免再提會審議；公開展覽期間公民或團體提出陳情意見，則應再提會討論。」在案。

二、案經彰化縣政府依本會前開決議於 107 年 12 月 3 日起辦理公開展覽 30 天，期間接獲 6 件陳情意見，經該府以 108 年 2 月 21 日府建城字第 1080048244 號函送補辦公開展覽計畫書、圖及公民或團體陳情意見綜理表及研析意見等資料到部，因案情複雜，由本會邱委員英浩（召集人）、林委員旺根、張委員梅英、邵委員珮君及王委員靚琇等委員組成專案小組，專案小組已於 108 年 4 月 9 日召開會議聽取簡報完竣，獲致具體初步建議意見，並經彰化縣政府以 108 年 6 月 26 日府建城字第 1080208260 號函送依本會專案小組初步建議意見補充資料到部，爰提會討論。

決議：本案除下列各點外其餘准照本會專案小組初步建議意見（詳附錄）通過，並退請該府依照修正計畫書、圖後，報由內政部逕予核定，免再提會討論。

一、再公開展覽期間公民或機關團體陳情意見綜理表

編號逾再人1縣府研析意見，請縣政府妥為敘明處理方式，適當回應陳情人建議事項。

二、專案小組後逕向本部陳情意見：詳表1本會決議欄。

表 1：專案小組後逕向本部陳情意見

編號	陳情人	陳情位置	陳情理由	建議事項	縣府研析意見	本會決議
逾再人2	邱○朝	文(中)2	<p>1.民國 59 年「和美都市計畫擬定」，原國中(二)用地面積為 4.72 公頃。</p> <p>2.民國 74 年「變更和美都市計畫(第一次通盤檢討)案」，計畫人口 4 萬人，經檢討學校用地面積說明如下：</p> <p>(1)學校用地計畫面積為 8.728 公頃，需地面積為 6.4 公頃，已超出 2.328 公頃。</p> <p>(2)經檢討國中用地，每校面積不得小於 2.5 公頃，因此該次縮減國中預定地面積 2.22 公頃，變更後文中 2 用地面積為 2.5 公頃。</p> <p>(3)變更文中二南側為住宅區，北側維持國中(文中二)用地，文中二未開闢，民國 77 年辦理用地徵收計畫。</p> <p>3.第二次通盤檢討民國 85 年 5 月公告實施，文中二仍屬未開闢。</p> <p>4.經第三次通盤檢討及計畫區重測後，該筆文中 2 用地面積為 2.44 公頃，且仍屬於未開闢使用，經檢討後國中用地需要面積為 6.4 公頃，目前已超出需求面積之 4.97 公頃。另依據中華民國九十一年六月十日台國字第 091076418 號函發布之「國民中小學設備基準」，每校面積不得小於 2.5 公頃，目前面積為 2.44 公頃已不符合該文中設校面積最低標準。</p> <p>5.第三次通盤檢討民國 94 年 10 月，文中二仍未開闢，且已過徵收計畫完工日期，且民國 104 年斥資興建武道館、退休教職員會員網球場及壘球場，非作國中學校用地使用。</p> <p>6.和美鎮 89 年至 103 年國民中學學生數呈現逐年下降，且於 104、105 年更高達 -7.16、-8.73、-6.52 之負成長現象，足見目前學生人數仍呈現嚴重銳減現象，故對未來學校用地需求更是降低。</p>	<p>1.鑑於本範圍土地現況為停車場、網球場、武道館、壘球場等使用，已與原土地使用(文中二)不符，建議應循南側用地變更檢討為住宅區，歸還原徵收土地予土地所有權人。</p> <p>2.經本次都市計畫(四通草案)檢討後公共設施(公園綠地等)用地面積仍不足 2.97 公頃，住宅區面積不足 18.89 公頃，而本土地現況除武道館外，皆為開闢多年老舊設施，已有使用安全上之顧慮。</p> <p>3.經本自救會各所有權人商討後原則同意，未來配合武道館興建原地保留，於合理範圍內共同負擔所需公共設施比例，希冀本次陳情依法歸還土地，檢討變更為住宅區及相關公共設施開闢使用，並由地主自行籌辦重劃開發，減少政府財政負擔。</p>	<p>建議不予討論。理由：</p> <p>1.非屬本次再公开展覽範圍。</p> <p>2.另陳情土地自擬定劃設為文(中)2，現況作和美高中第二校區運動場使用(原和美國中於 102 年改制為完全中學)，陳情人主張用地不符合徵收目的，自 105 年請求廢止徵收陳情土地，期間經歷訴訟及上訴程序，最後陳情土地經 108 年 7 月 10 日內政部土地徵收審議小組第 184 次會議決議：「不准予廢止徵收」。</p> <p>3.有關內政部土地徵收審議小組第 184 次會議紀錄詳附件 1，文中二大事記詳附件 2。</p>	照縣府研析意見。

編號	陳情人	陳情位置	陳情理由	建議事項	縣府研析意見	本會決議
逾再人3	彰化縣政府	道周路北段	<ol style="list-style-type: none"> 1.再人4經108年4月9日內政部都市計畫委員會專案小組初步建議意見略以「本會920次會審議變更內容綜理表新編號13之決議內容……維持原計畫……」。 2.另經內政部都市計畫委員會第920次會議決議之變更內容明細表新編號7，計畫區內彰美路、道周路、鹿和路，變更9.63公頃道路用地為綠園道用地。 3.然因內政部都市計畫委員會第920次會議決議之變更內容明細表新編號13，維持原計畫，將影響部分道周路北段，面積約0.01公頃仍為道路用地，其餘本次檢討變更後為綠園道用地。 	配合再人4部小組初步建議意見，編號第13案維持原計畫，應同步調整編號第7案變更圖及面積，以利變更完整性。	建議酌予採納。理由：考量變更內容完整性，建議予以調整內政部都市計畫委員會第920次會議決議之變更內容明細表新編號7之計畫圖及變更面積。	照縣府研析意見。 (詳見附表1、附圖1)
逾再人4	彰化縣政府	文(中)2西側(原公7)、文(小)2東北側(原市2)、文(高)西側(原市5)、文(小)3東北側(原公兒1)、西側古蹟保存區、博物館用地	<ol style="list-style-type: none"> 1.提請內政部都市計畫委員會第920次會議審查版本p.114及再公展計畫書p.10、p.11附帶條件修訂內容對照表，修訂後附帶條件內容附帶條件一、三及四，第1點提及「應另行擬定細部計畫，並以市地重劃或其他公平合理方式辦理整體開發，並俟公共設施用地開闢完成，且將產權移轉予鎮公所後始得發照建築。」。 2.惟產權移轉予「鎮公所」，與現行「彰化縣都市計畫區土地變更回饋審議原則」相違。 3.且整體開發後土地登記事宜，可按「市地重劃實施辦法」處理，故提請刪除「，並俟公共設施用地開闢完成，且將產權移轉予鎮公所後始得發照建築」。 	附帶條件內容與本縣回饋原則相違部分，提請刪除，以利後續執行。	建議酌予採納。理由：考量後續執行順利，建議予以刪除修訂後附帶條件內容附帶條件一、三及四第1點「，並俟公共設施用地開闢完成，且將產權移轉予鎮公所後始得發照建築」等文字。	照縣府研析意見(詳見附表2)

附件 1

副本

檔 號：

保存年限：

附件1

內政部 函

地址：10017臺北市中正區徐州路5號

聯絡人：陳學祥

電話：02-23565260

傳真：02-23976737

電子信箱：moi1754@moi.gov.tw



彰化市中山路二段416號

受文者：彰化縣政府

發文日期：中華民國108年7月24日

發文字號：台內地字第1080264093號

速別：普通件

密等及解密條件或保密期限：

附件：如說明二

主旨：台端請求廢止徵收彰化縣政府辦理和美都市計畫文中二校地工程徵收之彰化縣和美鎮和東段314地號土地（合併前為同段315、317、334、335及336地號等5筆），面積2.207400公頃1案，不准予廢止徵收，請查照。（案件編號：106U00N0021）

說明：

- 一、依據彰化縣政府106年9月28日府地權字第1060335156號函、同年12月18日府地權字第1060432753號函、107年7月11日府地權字第1070228545號函及108年5月10日府地權字第1080154231號函辦理，並復台端106年7月24日請求（二）書（本部同年月25日收文）、同年8月18日請求（三）書（本部同年月21日收文）及9月29日請求（四）書（本部同年月30日收文）。
- 二、案經108年7月10日本部土地徵收審議小組第184次會議審議決議：「不准予廢止徵收。」理由詳會議紀錄審查事項第184-2案。
- 三、台端如不服本案處分，請依訴願法第14條及第58條第1項規定，於本通知送達之次日起30日內繕具訴願書經本部向行政院提起訴願。

正本：申請人邱○朝君等26人之代理人：柯○臻律師

副本：彰化縣政府(含會議紀錄)

部長徐國勇

地政處 收文:108/07/26



1080260747 2 附件隨送

附件 2

附件2

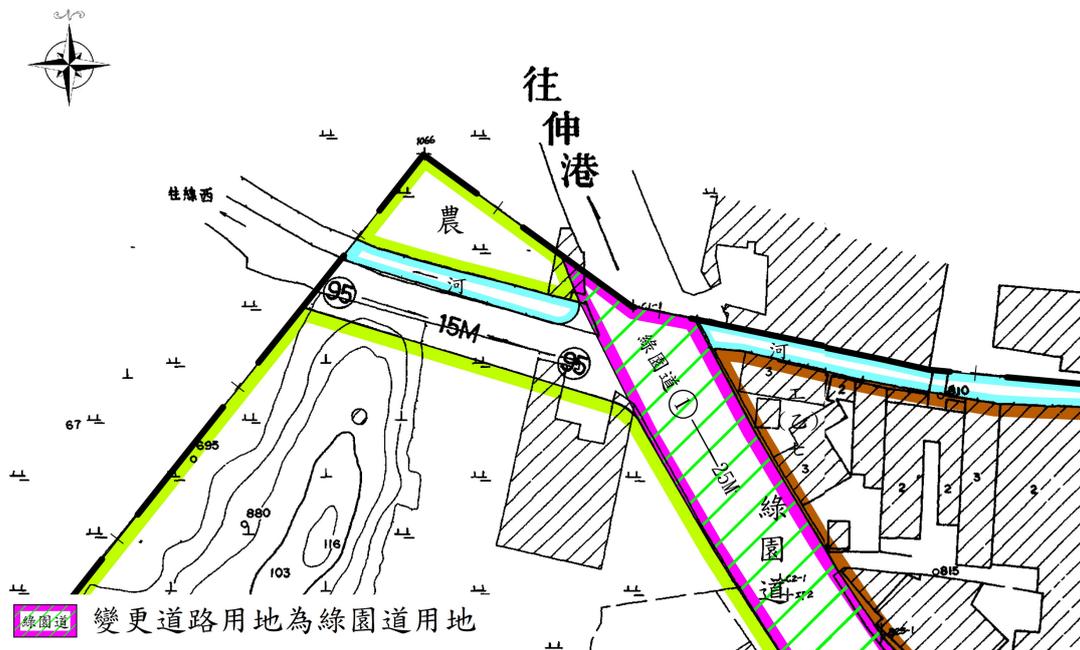
和美高中第二校區大事記

日期	工作紀要	備註
78.04.04	核准徵收	台灣省政府 78 年 4 月 4 日 78 府地 4 字第 37135 號
78.05.27	公告徵收	本府 78 年 5 月 27 日 彰府地權字第 13786 號
	土地徵收計畫書	計畫進度：77.12-90.12
82.01.15	補助和美高中辦理 81 年度公共設施用地建設經費省政府補助款明細：文小二、文中二之鑑界及簡易圍籬等；文小四、文小三之填土排水圍牆鑑界簡易圍籬等	本府 82 年 1 月 15 日 彰府教國字第 4862 號函
89.09.14	檢送本府 89 年 7 月 19 日召開「研商彰化縣國民中小學公共設施用地相關事宜」會議記錄及公設地公事牌參考規格，請依會議決議事項辦理(和美文中二開闢簡易球場及架設簡易圍籬)	本府 89 年 9 月 14 日 彰府教國字第 174467 號函
102.08.01	和美高中改制為六年一貫完全中學	
105.04.12	和美鎮和東自救會來函陳情，請求檢討和美文中二用地變更，並返還土地與原地主	105 年 4 月 12 日和文中二字第 105041201 號函
105.05.17	本府函復本案土地係和美高中第二校區，未有未達校地面積最小規模之情形，且並無不符合徵收目的	105 年 5 月 17 日 府教國字第 1050144723 號函
105.07.11	原土地所有權人邱○朝等 15 人就前函提起訴願	105 年 7 月 8 日 邱○朝等 15 人之訴願書
105.08.23	內政部訴願審議委員會不受理其訴願	內政部 105 年 8 月 23 日 台內訴字第 1050057573 號函
105.10.24	邱○朝等 26 人就前開訴願結果，向臺中高等行政法院提起確認行政處分無效等訴訟	臺中高等行政法院 105 年 11 月 1 日 中高行金審四 105 訴 00378 字第 1050003099 號函
106.05.10	臺中高等行政法院駁回原告之訴	臺中高等行政法院 105 年度訴字第 378 號判決
106.07.13	本府函復不准予辦理廢止徵收	本府 106 年 7 月 13 日 府地權字第 1060230709 號函
106.08.18	邱○朝等提出廢止徵收請求(三)書	
106.06.09	邱○朝等 26 人向最高行政法院提起上訴	
106.06.26	邱○朝等 26 人提出上訴補充理由	
106.09.29	邱○朝等提出廢止徵收請求(四)書	
106.10.26	內政部函請本府提出說明	內政部 106 年 10 月 26 日 台內地字第 1060072190 號函
106.12.18	本府依內政部函示提出說明	本府 106 年 12 月 18 日 府地權字第 10600432753 號函
107.05.04	內政部土地徵收審議小組第 155 次會議決議：「保留，查明後再議」	
107.07.11	本府依會議決議提出說明	本府 107 年 7 月 11 日 府地權字第 1070228545 號函
107.09.06	最高行政法院駁回上訴	最高行政法院 107 年度判字第 517 號判決
108.07.10	內政部土地徵收審議小組第 184 次會議	內政部 108 年 6 月 26 日 台內地字第 1080263486 號開會通知單
108.07.24	內政部土地徵收審議小組第 184 議決議：「不准予廢止徵收」	內政部 108 年 7 月 24 日 台內地字第 1080264093 號函

附表 1：新編號 7 修正後綜理表

新編號	原編號	位置	變更內容		變更理由
			原計畫	新計畫	
7	10	彰美路、道周路、鹿和路	道路用地 (9.64 公頃)	綠園道用地 (9.64 公頃)	1 號、2 號、3 號及 8 號道路(彰美路、道周路)，為計畫區之主要聯外道路，亦是本計畫區通往彰化市之要道；4 號、5 號道路(鹿和路)則為本計畫區通往鹿港鎮之要道，為形塑良好的都市軸線，並增加植栽面積，營造生態廊道，故將其變更為綠園道用地，且綠園道用地 100 公尺內至少種植 10 株大型喬木納入規範，以營造綠園道綠化意象。

附圖 1：新編號 7 修正後變更示意圖



附表 2：修正後附帶條件內容

再公展編號	新編號	修訂後附帶條件內容	原附帶條件內容 ^註
再 1	變 2	<p>附帶條件一：(4 處)</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 應另行擬定細部計畫，並以市地重劃或其他公平合理方式辦理整體開發。 2. 變更為商業區者，應至少劃設 25% 公共設施用地，變更後之容積率為 240%；變更為住宅區者，應至少劃設 30% 公共設施用地，變更後之容積率為 180%。 3. 都市計畫審定後，應依平均地權條例相關規定，先行擬具市地重劃計畫書（或整體開發計畫書）經主管機關審核通過後，再檢具變更都市計畫書、圖，報由都市計畫主管機關逕予核定後實施；如無法於都市計畫委員會審議通過紀錄文到 3 年內依上開規定辦理者，應另循法定程序或於下次通盤檢討變更為其他公共設施用地；惟如有繼續開發之必要，得於期限屆滿前敘明理由，重新提都市計畫委員會審議延長開發期限。 	<p>原公 7 附帶條件：</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 變更範圍應提供 50% 土地為公共設施，其餘變更為住宅區。 2. 變更為住宅區用地，應另行擬定細部計畫，並俟細部計畫完成法定程序後，始得發照建築。 3. 變更為公(兒)2、公(兒)6、公 1、公 5、廣(停)2、廣(停)5、廣(停)6 及區內聯絡通路等公共設施用地，應由土地所有權人自願捐獻，並於擬定細部計畫時，確定以辦理市地重劃方式負擔或提出所有權移轉為公有之文件。
再 2 再 3 再 4	變 3 變 4 變 5	<p>附帶條件一：(4 處)</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 應另行擬定細部計畫，並以市地重劃或其他公平合理方式辦理整體開發。 2. 變更為商業區者，應至少劃設 25% 公共設施用地，變更後之容積率為 240%；變更為住宅區者，應至少劃設 30% 公共設施用地，變更後之容積率為 180%。 3. 都市計畫審定後，應依平均地權條例相關規定，先行擬具市地重劃計畫書（或整體開發計畫書）經主管機關審核通過後，再檢具變更都市計畫書、圖，報由都市計畫主管機關逕予核定後實施；如無法於都市計畫委員會審議通過紀錄文到 3 年內依上開規定辦理者，應另循法定程序或於下次通盤檢討變更為其他公共設施用地；惟如有繼續開發之必要，得於期限屆滿前敘明理由，重新提都市計畫委員會審議延長開發期限。 	<p>原市 2、原市 5、原公兒 1 附帶條件：</p> <p>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。</p>
再 8	變 14	<p>附帶條件三：(1 處)</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 應另行擬定細部計畫，並以市地重劃或其他公平合理方式辦理整體開發。 2. 應至少劃設 30% 公共設施用地，且東側臨古蹟保存區應至少留設 10 公尺公共設施用地，作為與古蹟之緩衝空間，變更後之容積率為 180%。 3. 都市計畫審定後，應依平均地權條例相關規定，先行擬具市地重劃計畫書（或整體開發計畫書）經主管機關審核通過後，再檢具變更都市計畫書、圖，報由都市計畫主管機關逕予核定後實施；如無法於都市計畫委員會審議通過紀錄文到 3 年內依上開規定辦理者，應另循法定程序或於下次通盤檢討變更為其他公共設施用地；惟如有繼續開發之必要，得於期限屆滿前敘明理由，重新提都市計畫委員會審議延長開發期限。 	—
再 9	逕 11	<p>附帶條件四：(1 處)</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 應另行擬定細部計畫，以市地重劃方式辦理整體開發。 2. 前述市地重劃之平均重劃負擔，應符合本計畫區於全縣公共設施專案通盤檢討之負擔比例為原則。 3. 都市計畫審定後，應依平均地權條例相關規定，先行擬具市地重劃計畫書（或整體開發計畫書）經主管機關審核通過後，再檢具變更都市計畫書、圖，報由都市計畫主管機關逕予核定後實施；如無法於都市計畫委員會審議通過紀錄文到 3 年內依上開規定辦理者，應另循法定程序或於下次通盤檢討變更為其他公共設施用地；惟如有繼續開發之必要，得於期限屆滿前敘明理由，重新提都市計畫委員會審議延長開發期限。 	—

【附錄】

本會專案小組 108 年 4 月 9 日第 1 次會議出席委員初步建議意見：

本案建議請彰化縣政府以處理情形對照表方式詳為補充資料後，提請委員會審議。

附表：再公開展覽期間公民或機關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	縣府研析意見	本會專案小組初步建議意見
再人 1	順○製粉股份有限公司，陳○祥	和東段 816、818、819、820、852、853、854、856、857、825 地號	<p>1.陳情範圍為順發製粉廠之土地，係民國 63 年間因糧食加工擴廠、政府政策等時代背景需要，變更住宅區及商業區為工業區（詳附件一），以符合電力馬力及機器設備擴廠之需求，歷經 40 餘年產業之發展，糧食進口加工產業隨配給制取消而快速萎縮，本廠因製粉業務逐漸停止，而自民國 103 年歇業迄今（詳附件二），本廠員工歇業後皆已依法遣散，其土地及相關檢測亦無環境遺留污染情形（詳附件三）。</p> <p>2.因本廠區位於和美鎮市中心區，周邊皆為商業發展型態，本廠若續留設為工廠使用或轉為其他工業之利用，將不利於整體都市發展連結。</p> <p>3.本案經小組審議原則同意辦理惟並未納入變更案內容，或變更保留內容，將有礙後續變更作業執行。</p> <p>4.本案變更經檢討非屬產業用地之必要，且有助於都市發展健全，並有民國 63 年變更內容及相關審議意見可供參據，建請同意先行變更恢復為原分區，以利土地之轉型利用。</p> <p>5.案例（詳附件四）。</p>	<p>1.建議參考民國 63 年之個案變更，變更回復為原分區。</p> <p>2.有關整體開發所涉轉型利用計畫另依程序辦理。</p>	<p>建議不予討論。</p> <p>理由： 非屬本次再公開展覽範圍。</p>	<p>除照縣府研析意見外，惟有關本會 920 次會議之決議內容，於計畫書適當章節妥為敘明，以利後續土地所有權人另依「都市計畫工業區檢討變更審議規範」辦理。</p>
再人 2	黃○富	和中段 1658 地號	<p>若只是以通案性原則處理，將古蹟保存區變更成住宅區（附帶條件三），並未充分彰顯出都市計畫的深謀遠慮與活化古蹟的價值。</p> <p>對古蹟而言，只是多了一道護城河；對持有人而言，只是能合法地在古蹟旁蓋房子！</p>	<p>道東書院為國定二級古蹟且位於和美鎮的文教特區，其重要性不言可喻！若公部門（文化部/縣府/鎮公所）能擬出通盤考量，以稅賦補助/獎勵…等方式，讓持有人將現</p>	<p>建議未便採納。</p> <p>理由： 本次調整變更係考量現行古蹟保存區內仍有一般私有土地，且現階段公部門（文化部/縣府/鎮公所）尚無相關執行計畫作為都市計畫調整</p>	<p>除修正研析意見理由外，其餘照縣府研析意見。</p> <p>修正理由： 考量變更範圍土地產權複雜，建議事項非全部土地所有權人共識，且公部門尚無相關執行計畫，為保障民眾權益，故維</p>

編號	陳情人	陳情位置	陳情理由	建議事項	縣府研析意見	本會專案小組初步建議意見
				<p>有的鐵皮屋、工廠、店面移出，積極朝著文創園區的概念來發展，如：特色小街、假日市集、農特中心、學生/社團文化演出空間。</p> <p>如此，古蹟的歷史教化目的得以彰顯；廣大鎮民/縣民多了一處休憩好去處；持有人更能以鄰近書院，活化其歷史價值為榮！共創三贏，何樂不為！</p>	<p>變更依據，因此為保障民眾權益，予以有條件變更為鄰近分區。</p>	<p>持本會 920 次會審議之決議內容。</p>
再 人 3	鄭○菁	和東段 308、397 地號	<p>107年12月12日和美鎮公所舉辦「變更和美主要計畫」案暨「擬定和美細部計畫案」公開說明會，其中再1案修訂附帶條件內容，要求變更為住宅區者，應至少劃設30%公共設施用地，變更後之容積率為180%。</p> <p>其中，劃設30%公共設施用地，除了要捐30%土地外，還要完成公共設施的設置並由政府驗收，俾供所有民眾使用，形成土地所有者，出錢又出地，請問政府建設的角色在哪裡？要土地所有者出錢又出地的法源依據又為何？</p> <p>另外，容積率僅有180%，土地持有者的土地利用及居住空間整個被壓縮，權益影響極大，請問容積率的設定法源依據為何？還是只憑都市計畫委員會的委員們認為這樣的容積率就夠了所以就設定了？</p>	<p>1.土地持有者願意捐地30%，但是公共設施的設置應由政府相關機關統籌規劃設置。</p> <p>2.容積率應考量劃設多少公共設施用地的百分比，若劃設30%的公共設施，則容積率至少應有300%。</p>	<p>建議未便採納。</p> <p>理由：</p> <p>1.依平均地權條例第60條之規定，依該條例實施市地重劃時，供公共使用之用地，由參加重劃土地所有權人按其土地受益比例共同負擔。</p> <p>2.住宅區容積率依現行本計畫區土地使用分區管制要點之規定，容積率不得大於</p>	<p>照縣府研析意見。</p>

編號	陳情人	陳情位置	陳情理由	建議事項	縣府研析意見	本會專案小組初步建議意見
					<p>200%，且鑑於本計畫區住宅整體開發地區自82年擬定細部計畫以來，為提高環境品質，將容積率訂定為180%~200%，97年後擬定之細部計畫皆訂定為180%，故本次容積率訂定，係依循本計畫區過往擬定細部計畫之規定。</p>	
再人4	謝○玲、謝○真	和北段1188-2、1188-9地號	再7案擬以四股圳為都市計畫邊界一案，將嚴重損及陳情人80年1月25日以都市土地價格向彰化農田水利會標購由和北段1188地號及經彰化縣政府89年逕割增1188-9地號二筆土地權利價值差距甚大。(前述二筆土地之使用分區、種類、地價稅課稅明細表、公告現值等資料請參閱附件)	查都市計畫內、外之土地價格絕對差距甚大，茲為免陳情人之權益受損，建議再7案都市計畫界線仍以地段界線為區分，或先行補償陳情人土地價格損失後再行變更，才不致於使百姓蒙受不白的損失。	建議酌予採納。 理由：考量雖都市計畫書載明計畫區北側範圍界至四股圳，但亦已依照計畫圖實際執行久遠，為避免損及民眾權益，且刻正辦理中之「變更和美都市計畫(都市計畫圖重製專案檢討)」案成果，亦依照原計畫圖展繪，故建議維持現行計畫。	<ol style="list-style-type: none"> 1. 有關修正計畫範圍屬都市計畫圖重製範疇，請縣政府納入刻正辦理「變更和美都市計畫(都市計畫圖重製專案檢討)」妥處。 2. 參據縣政府列席人員的說明，本會920次會審議變更內容綜理表新編號13之決議內容，恐損及民眾權益，故請縣政府具函補充相關資

編號	陳情人	陳情位置	陳情理由	建議事項	縣府研析意見	本會專案小組初步建議意見
						料，提請撤銷變更案，維持原計畫，以資周延。
再人5	許○仁	和東段1468、1469地號	緣本案標示土地於和美都市計畫編定為「鄰里公園兼兒童遊樂場用地」編定時程久遠，至今未能徵收，且本案經彰化縣政府列入專案檢討至今未果，懇請貴府將本案納入變更和美都市計畫第四次通盤檢討，變更為住宅區用地依法檢討以維民益，實感德便。	建議本筆列入變更和美都市計畫第四次通盤檢討變更為住宅區用地，以利民眾提高土地高效能及利用價值。	建議不予討論。 理由： 非屬本次再公开展覽範圍。	照縣府研析意見。
逾再人1	蕭○邦等3人	博物館用地（和東段1380地號）	<p>本人土地自59年劃定為公共設施保留地迄今已近50年，於107年4月17日內政部都市計畫委員會第920次會議紀錄。逕向內政部陳情第11案內容：原則同意變更為住宅區，附帶條件為：「應另行擬定細部計畫，並以市地重劃方式開發，並依本會103年9月30日第836次會議有關市地重劃處理原則辦理；其應無償提供之公共設施用地負擔比例應符合其全縣公共設施專案通盤檢討之回饋標準。」。</p> <p>但因彰化縣公共設施專案通盤檢討之回饋標準目前還在審議階段，故未有確切標準可供市地重劃回饋負擔，且根據內政部都市計畫委員會第836次會議紀錄報告案件第一案「都市計畫規定以市地重劃方式開發案件處理原則」中，提到「委員會審議通過紀錄文到3年內未能依照前項意見辦理者，仍應維持原土地使用分區或公共設施用地，...」。都市計畫辦理程序繁瑣詳細，深怕於三年內未能辦理完成而導致自身權益受損。</p> <p>本案已規定以市地重劃方式開發，根據平均地權條例第60條：「...，依第一項規定折價抵付共同負擔之土地，其合計面積以不超過各該重劃區總面積百分之四十五為限...。」是否可依循平均地權條例第60條辦理即可，或有相關決議、規定可依循辦理，以利案件後續推動。</p>	是否可依循平均地權條例第60條辦理即可，或有相關決議、規定可依循辦理，以利案件後續推動。	建議提請討論。 理由： 考量土地所有權人權益，以及全縣一致性處理原則，研提二方案，提請討論： 【方案一】 為避免全縣公共設施專案通盤檢討辦理進度，影響博物館用地變更為住宅區（附帶條件）之執行，倘若土地所有權人願意依循平均地權條例第60條規定，折價抵付共同負擔之土地，其合計面積以該重劃區總面積45%為原則，則可先行依相關程序辦理。 【方案二】 倘若土地所有權人不願意依循平均地權條例第60條規	維持本會920次會審議之決議內容，其餘照縣府研析意見。

編號	陳情人	陳情位置	陳情理由	建議事項	縣府研析意見	本會專案小組初步建議意見
					定辦理，建議俟全縣公共設施專案通盤檢討之回饋標準定案，作為辦理依據。	

附錄三 彰化縣都市計畫委員會109年7月23日
第252次會議紀錄



彰化縣都市計畫委員會第 252 次會議紀錄

一、時間：民國 109 年 7 月 23 日（星期四）下午 2 時 30 分。

二、地點：本府三樓簡報室。

三、主席：王主任委員惠美(陳委員威宏 代)

紀錄彙整：李千足

四、出席委員：(詳會議簽到簿)。

五、出席單位及人員：(詳會議簽到簿)。

六、確認本會第 251 次會議紀錄。

決 定：確定。

七、審議案件：

審議案件第 1 案：和美鎮公所為「擬定和美都市計畫（原「市二」市場用地變更為商業區）」細部計畫案。

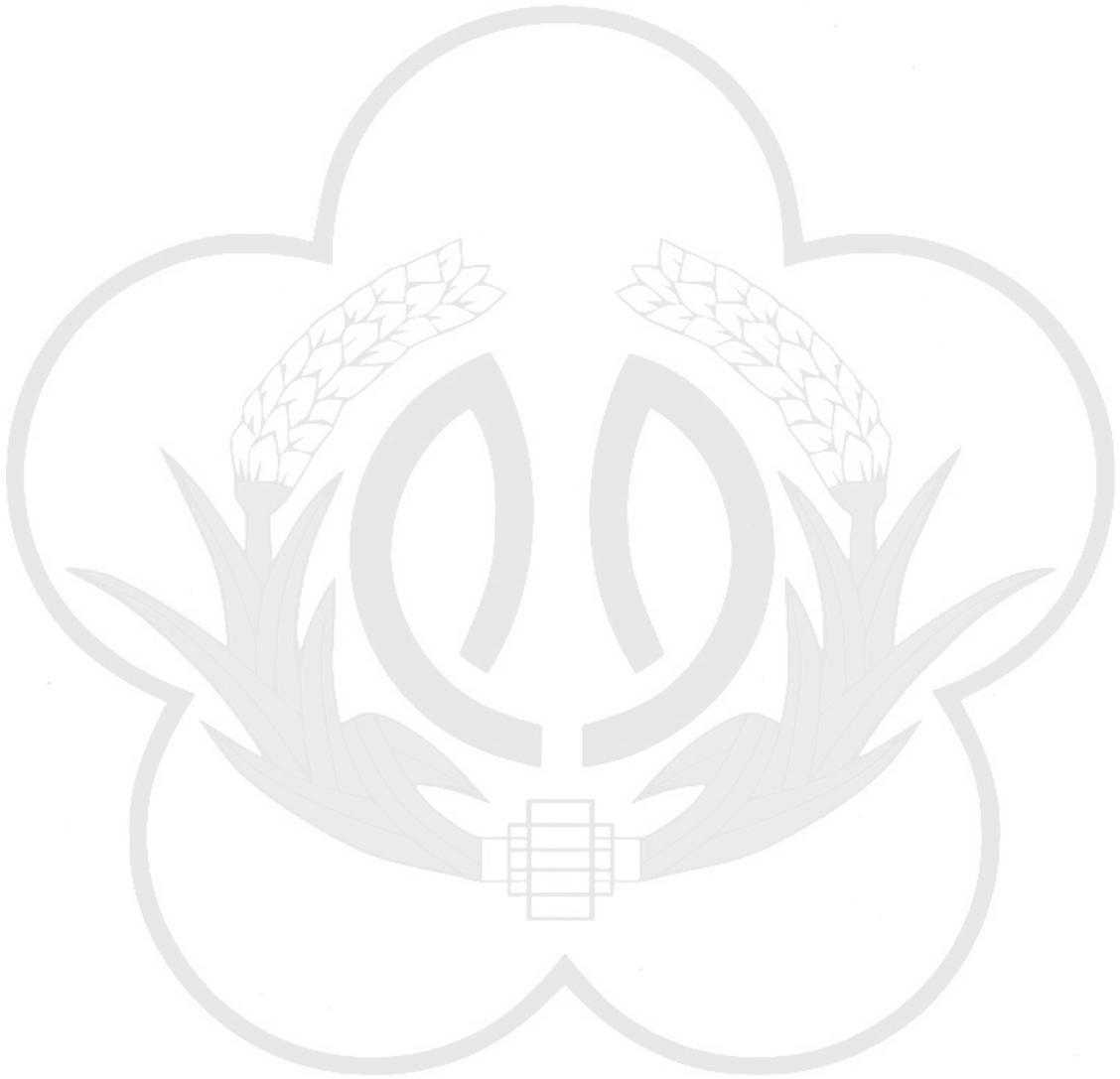
審議案件第 2 案：和美鎮公所為「擬定和美都市計畫（原「市五」市場用地變更為商業區）」細部計畫案。

審議案件第 3 案：永靖鄉公所為「變更永靖都市計畫(都市計畫圖重製檢討)」案。

審議案件第 4 案：彰化縣政府為「變更竹塘都市計畫（部分停車場用地為機關用地）」案。

報告案件第 1 案：彰化縣政府為「彰化縣各都市計畫公共設施用地專案通盤檢討」案。

八、臨時動議案件：



審議案第 1 案：和美鎮公所為「擬定和美都市計畫（原「市二」市場用地變更為商業區）」細部計畫案

提案單位：彰化縣和美鎮公所

說 明：

一、摘要

(一) 本計畫區為原「市二」市場用地，於 78 年辦理變更為和美都市計畫(第一期公共設施保留地專案通盤檢討)案時，附帶條件變更為商業區，並應另行擬定細部計畫。其後為加速整體開發地區之辦理期程，遂於 94 年第三次通盤檢討調整其附帶條件內容及限制其開發期程，依其修正後附帶條件規定，應於該次通盤檢討發布實施日(94.11.17)起 3 年內依附帶條件辦理，否則應於下次通盤檢討(即第四次通盤檢討)變更為適當之公共設施用地；惟迄今尚未依附帶條件辦理，又變更為其他公共設施用地仍無適當財源，故於第四次通盤檢討修正其附帶條件內容，除規定應另行擬定細部計畫，並以市地重劃或其他公平合理方式辦理整體開發外，亦明定應回饋之公共設施比例及相關之辦理程序與期程。本案遂依第四次通盤檢討修正後之附帶條件擬定本細部計畫，以為後續整體開發之依據。本案申請辦理擬定細部計畫時，和美都市計畫(第四次通盤檢討)案尚未發布實施(業已於 109 年 5 月 1 日發布實施)，惟依『都市計畫細部計畫審議原則』第五點：「擬定細部計畫並配合變更主要計畫，或個案變更主要計畫時，其細部計畫得與主要計畫同時辦理擬定及審議，並於主要計畫完成法定程序後，核定發布實

施。」，本案需俟和美都市計畫(第四次通盤檢討)案主要計畫發布實施後，才得以檢具計畫報告書、圖報部核定後發布實施，爰此本案得依都市計畫程序據以辦理公展及公開說明會事宜，且於 108 年 12 月 27 日及 109 年 3 月 4 日召開第 1 及第 2 次本縣都市計畫委員會專案小組審議(內容詳會議紀錄)，並經與會委員同意續送本縣都市計畫委員會審議。

(二)本案於民國 108 年 9 月 24 日府建城字第 1080290709B 號公告辦理公開展覽，公開展覽期間 108 年 9 月 27 日起至 108 年 10 月 27 日，並於 108 年 10 月 21 日於和美鎮公所舉辦公開說明會完竣。

二、法令依據：

土地所有權人依都市計畫法第 24 條、都市計畫法台灣省施行細則第 8 條規定，自行擬定細部計畫。

三、擬定計畫位置及範圍：詳圖 1、圖 2。

四、擬定計畫內容：

(一)詳表 1 細部計畫土地使用面積表、圖 3 細部計畫土地使用計畫示意圖；其餘詳計畫書。

(二)內容調整部分詳附件之說明。

五、公民或團體所提意見：本案無人民陳情意見。

六、專案小組審議情形：

本案前經謝委員政穎(召集人)、王前委員大立、胡委員學彥、黃前委員國豐等四人組成專案小組，業於 108 年 12 月 27 日及 109 年 3 月 4 日召開 2 次專案小組，獲致初步具體建議意見，並依歷次專案小組初步建議意見修正計畫書圖後，爰提大會審議。

七、圖表及附件：

圖 1 計畫位置示意圖。

圖 2 計畫範圍示意圖。

圖 3 細部計畫土地使用計畫示意圖。

表 1 細部計畫土地使用面積表。

附件 計畫內容調整說明(土地使用分區管制要點修正對照表)。

決 議：本案依會中所提計畫書、圖及歷次專案小組初步建議意見修正後通過，並請業務單位檢核修正內容後，辦理核定作業。



圖 1 計畫位置示意圖

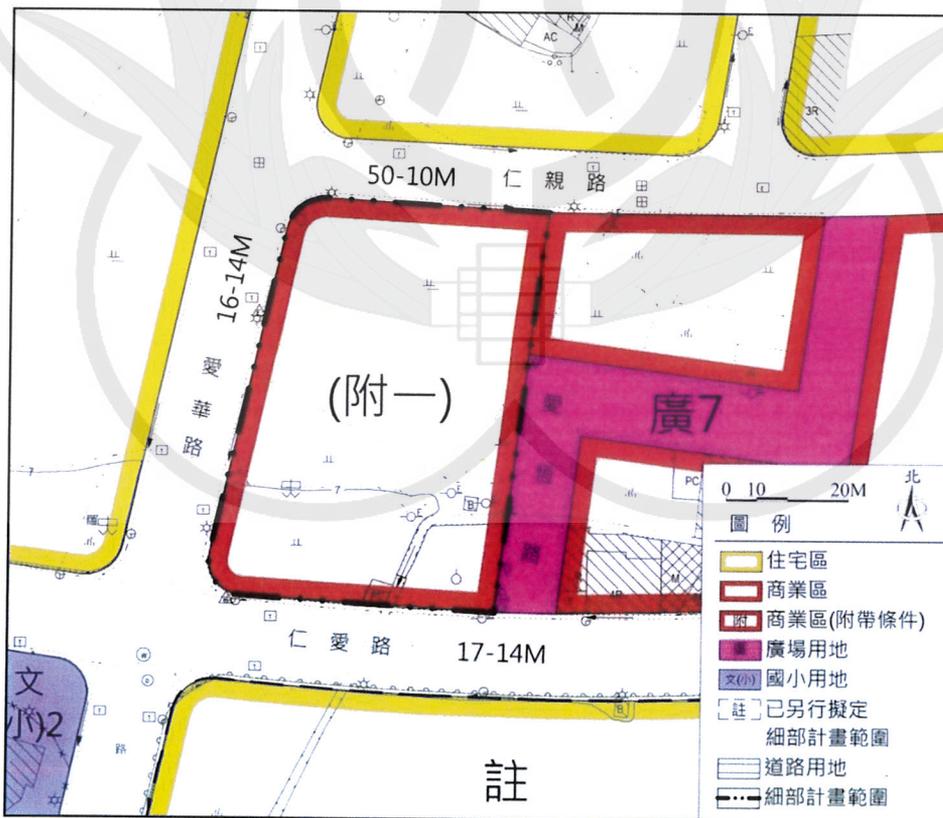


圖 2 計畫範圍示意圖

表 1 細部計畫土地使用面積一覽表

項目		面積 (公頃)	比例 (%)
土地使用分區	商業區	0.2194	75.00
公共設施用地	停車場用地	0.0731	25.00
總 計		0.2925	100.00

註：表內面積僅供參考，實際面積應以地籍分割測量面積為準。

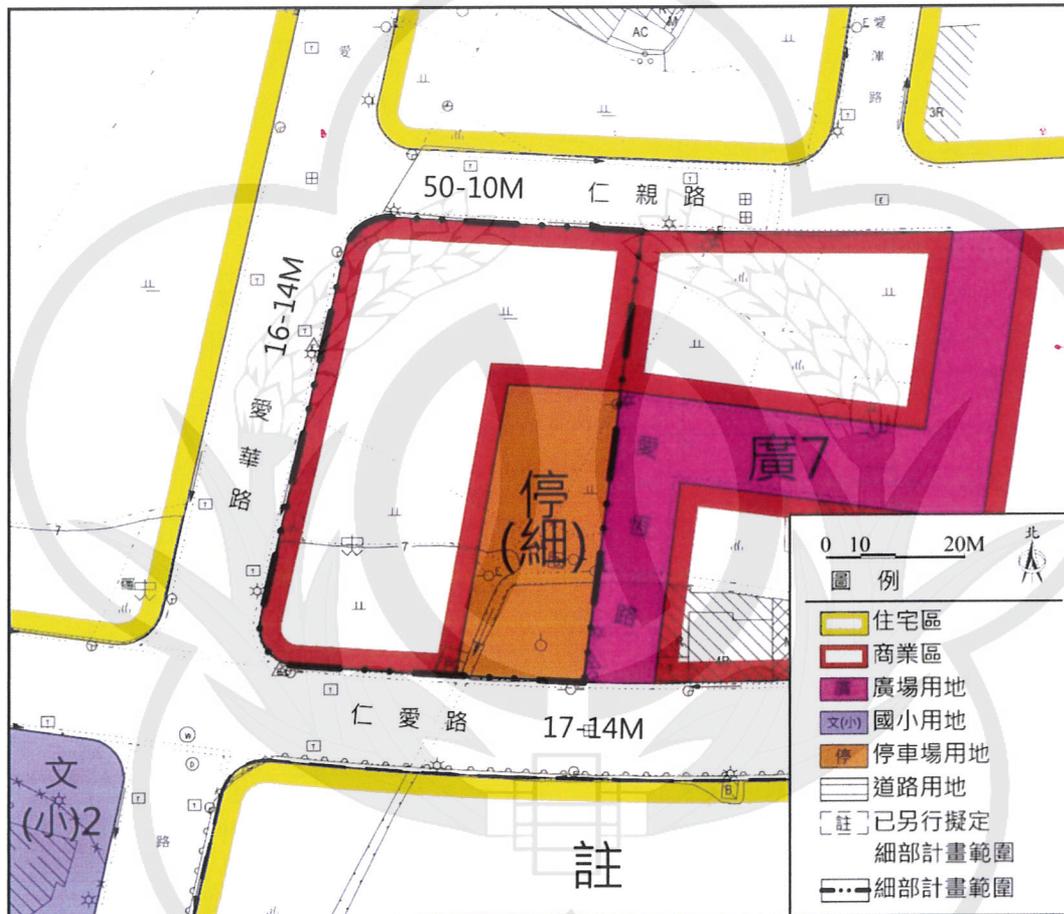


圖 3 細部計畫土地使用計畫示意圖

附件、計畫內容調整說明（土地使用分區管制要點修正對照表）

公展條文	依專案小組建議修訂條文	縣都委會決議																		
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 條之規定訂定之。	同公展條文。	照案通過。																		
二、商業區之建蔽率不得大於 80%，容積率不得大於 240%。	同公展條文。	照案通過。																		
三、停車場用地之建蔽率不得大於 10%，容積率不得大於 20%； <u>作為立體停車場使用時其建蔽率不得大於 80%，容積率不得大於 240%（作多目標使用時，容積率不得大於 480%）。</u>	三、停車場用地之建蔽率不得大於 10%，容積率不得大於 20%。	照案通過。																		
四、本計畫訂定退縮建築規定如下，但基地情形特殊經提本縣都市設計審議委員會審議同意者，從其規定。	四、本計畫訂定退縮建築規定如下，但基地情形特殊經提本縣都市設計審議委員會審議同意者，從其規定。	照案通過。																		
<table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <thead> <tr> <th style="width: 10%;">分區及用地別</th> <th style="width: 60%;">退縮建築規定</th> <th style="width: 30%;">備註</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td style="text-align: center;">商業區</td> <td>自道路境界線至少退縮 5 公尺建築(如屬角地且兩面道路寬度不一時，應以較寬道路為退縮面，兩面道路寬度相同者，擇一退縮)。</td> <td>1. 退縮建築範圍內應至少留設 1.5 公尺無遮簷人行步道。 2. 退縮建築後免再留設法定騎樓。</td> </tr> <tr> <td style="text-align: center;">停車場用地</td> <td>自道路境界線至少退縮 5 公尺建築。</td> <td>退縮建築範圍內應至少留設 1.5 公尺無遮簷人行步道。</td> </tr> </tbody> </table>	分區及用地別	退縮建築規定	備註	商業區	自道路境界線至少退縮 5 公尺建築(如屬角地且兩面道路寬度不一時，應以較寬道路為退縮面，兩面道路寬度相同者，擇一退縮)。	1. 退縮建築範圍內應至少留設 1.5 公尺無遮簷人行步道。 2. 退縮建築後免再留設法定騎樓。	停車場用地	自道路境界線至少退縮 5 公尺建築。	退縮建築範圍內應至少留設 1.5 公尺無遮簷人行步道。	<table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <thead> <tr> <th style="width: 10%;">分區及用地別</th> <th style="width: 60%;">退縮建築規定</th> <th style="width: 30%;">備註</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td style="text-align: center;">商業區</td> <td>自道路境界線至少退縮 5 公尺建築(如屬角地時，除臨愛華路一側應自道路境界線退縮 5 公尺建築外，另一側亦至少留設 1.5 公尺無遮簷人行步道供公眾通行)</td> <td>1. 退縮建築範圍內應至少留設 1.5 公尺無遮簷人行步道供公眾通行。 2. 退縮建築後免再留設法定騎樓。</td> </tr> <tr> <td style="text-align: center;">停車場用地</td> <td>自道路境界線至少退縮 5 公尺建築。</td> <td>退縮建築範圍內應至少留設 1.5 公尺無遮簷人行步道供公眾通行。</td> </tr> </tbody> </table>	分區及用地別	退縮建築規定	備註	商業區	自道路境界線至少退縮 5 公尺建築(如屬角地時，除臨愛華路一側應自道路境界線退縮 5 公尺建築外，另一側亦至少留設 1.5 公尺無遮簷人行步道供公眾通行)	1. 退縮建築範圍內應至少留設 1.5 公尺無遮簷人行步道供公眾通行。 2. 退縮建築後免再留設法定騎樓。	停車場用地	自道路境界線至少退縮 5 公尺建築。	退縮建築範圍內應至少留設 1.5 公尺無遮簷人行步道供公眾通行。	
分區及用地別	退縮建築規定	備註																		
商業區	自道路境界線至少退縮 5 公尺建築(如屬角地且兩面道路寬度不一時，應以較寬道路為退縮面，兩面道路寬度相同者，擇一退縮)。	1. 退縮建築範圍內應至少留設 1.5 公尺無遮簷人行步道。 2. 退縮建築後免再留設法定騎樓。																		
停車場用地	自道路境界線至少退縮 5 公尺建築。	退縮建築範圍內應至少留設 1.5 公尺無遮簷人行步道。																		
分區及用地別	退縮建築規定	備註																		
商業區	自道路境界線至少退縮 5 公尺建築(如屬角地時，除臨愛華路一側應自道路境界線退縮 5 公尺建築外，另一側亦至少留設 1.5 公尺無遮簷人行步道供公眾通行)	1. 退縮建築範圍內應至少留設 1.5 公尺無遮簷人行步道供公眾通行。 2. 退縮建築後免再留設法定騎樓。																		
停車場用地	自道路境界線至少退縮 5 公尺建築。	退縮建築範圍內應至少留設 1.5 公尺無遮簷人行步道供公眾通行。																		
五、商業區之建築基地於申請建築時，為考量都市發展，訂定停車空間設置標準如下。但基地情形特殊經提本縣都市設計審議委員會審議同意者，從其規定。	同公展條文。	照案通過。																		
<table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <thead> <tr> <th style="width: 50%;">總樓地板面積</th> <th style="width: 50%;">停車設置標準</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td style="text-align: center;">1~250 平方公尺</td> <td style="text-align: center;">設置 1 部</td> </tr> <tr> <td style="text-align: center;">251~400 平方公尺</td> <td style="text-align: center;">設置 2 部</td> </tr> <tr> <td style="text-align: center;">401~550 平方公尺</td> <td style="text-align: center;">設置 3 部</td> </tr> <tr> <td style="text-align: center;">以下類推</td> <td style="text-align: center;">-</td> </tr> </tbody> </table>	總樓地板面積	停車設置標準	1~250 平方公尺	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	-										
總樓地板面積	停車設置標準																			
1~250 平方公尺	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	-																			

公展條文	依專案小組建議修訂條文	縣都委會決議
<p>六、為維護景觀並加強綠化及基地保水，應依下列規定辦理：</p> <p>(一) 本計畫區建築基地地下層開挖範圍，不得超過各該基地之法定建蔽率加 10%，惟經本縣都市設計審議委員會審議通過者不在此限。</p> <p>(二) 公共設施用地及建築退縮供公眾通行之人行空間，應採用透水性鋪面。</p> <p>(三) 建築法定空地應以集中留設為原則，其綠化面積不得低於 50%，且其中至少 30%應為透水性表面或鋪面。</p> <p>(四) 本計畫區公共設施用地之植栽，應優先選用臺灣原生樹種，或環保署建議空氣品質淨化能力 A 級之樹種。</p> <p>(五) 停車場用地（立體停車場除外）應使用透水鋪面，且其面積不得低於 50%。</p>	<p>同公展條文。</p>	<p>照案通過。</p>
<p>七、本計畫區之公共設施及公共建築應配合整體規劃設計，且符合「建築技術規則建築設計施工編」綠建築基準有關建築基地綠化、建築基地保水、建築物節約能源、建築物雨水或生活雜排水回收再利用、綠建材等規定。</p>	<p>刪除。</p>	<p>照案通過。</p>
<p>八、為落實建築基地實施綠美化及落實節能減碳，本計畫區建築物應依下列規定辦理：</p> <p><u>(一) 公共建築屋頂之綠化面積不得低於建築物頂層（含露臺）面積之 40%。</u></p> <p>(二) 臨計畫道路之建築物採立體綠化設計，且達立面總面積（不含開窗部分）20%者，其綠化設施部分得不計容積。</p> <p>(三) 設置綠能發電設備者，得增加等同該設備實際使用面積（含建築立面使用面積）之樓地板面積，且其增加部分之樓地板面積得不計入容積。</p>	<p><u>七、為落實建築基地實施綠美化及落實節能減碳，本計畫區建築物應依下列規定辦理：</u></p> <p><u>(一) 臨計畫道路之建築物採立體綠化設計，且達立面總面積（不含開窗部分）20%者，其綠化設施部分得不計容積。</u></p> <p><u>(二) 設置綠能發電設備者，得增加等同該設備實際使用面積（含建築立面使用面積）之樓地板面積，且其增加部分之樓地板面積得不計入容積。</u></p>	<p>照案通過。</p>

公展條文	依專案小組建議修訂條文	縣都委會決議
<p>九、本計畫區容積獎勵規定如下：</p> <p>(一) 為鼓勵基地設置公益性設施，建築物提供部分樓地板面積供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。</p> <p>(二) 為鼓勵本計畫區加速開發建設，<u>建築基地於市地重劃完成之日起算，於三年以內申請建造執照者得增加興建樓地板面積，但以不超過基地面積乘以基準容積率之 10% 為限。</u></p> <p>(三) 為鼓勵小建築基地整體開發建築，<u>建築基地完整街廓整體開發者，得增加其基地面積乘以基準容積率之 10%。</u></p> <p>(四) 依前三項規定得增加所提供之總樓地板面積，不得超過基地面積乘以該基地容積率之 20%。</p>	<p>八、本計畫區容積獎勵規定如下：</p> <p>(一) 為鼓勵基地設置公益性設施，建築物提供部分樓地板面積供<u>下列使用者，得增加所提供之樓地板面積。</u></p> <p>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。</p> <p>2. <u>建築物留設空間與天橋或地下道連接供公眾使用，經交通主管機關核准者。</u></p> <p>(二) 為鼓勵小建築基地整體開發建築，<u>建築基地完整街廓整體開發者，得獎勵增加樓地板面積為基準容積之 10%。</u></p> <p>(三) <u>依前二項規定得增加所提供之總樓地板面積，不得超過基地面積乘以該基地容積率之 20%。</u></p> <p>(四) <u>商業區建築基地得依都市計畫容積移轉實施辦法之規定作為接受基地，並依「彰化縣都市計畫容積移轉審查許可及作業要點」規定辦理。</u></p>	<p>縣都委會決議</p> <p>照案通過。</p>
<p>十、本計畫區係屬整體開發地區，應辦理都市設計，並於完成都市設計審議後，始得發照建築。</p>	<p>調整條次。</p>	<p>照案通過。</p>
<p>十一、本要點未規定事項，依其他相關法令規定。</p>	<p>調整條次。</p>	<p>照案通過。</p>

審議案第 2 案：和美鎮公所為「擬定和美都市計畫（原「市五」市場用地變更為商業區）」細部計畫案

提案單位：彰化縣和美鎮公所

說 明：

一、摘要

（一）本計畫區為原「市五」市場用地，於 78 年辦理變更和美都市計畫（第一期公共設施保留地專案通盤檢討）案時，附帶條件變更為商業區，並應另行擬定細部計畫。其後為加速整體開發地區之辦理期程，遂於 94 年第三次通盤檢討調整其附帶條件內容及限制其開發期程，依其修正後附帶條件規定，應於該次通盤檢討發布實施日（94.11.17）起 3 年內依附帶條件辦理，否則應於下次通盤檢討（即第四次通盤檢討）變更為適當之公共設施用地；惟迄今尚未依附帶條件辦理，又變更為其他公共設施用地仍無適當財源，故於第四次通盤檢討修正其附帶條件內容，除規定應另行擬定細部計畫，並以市地重劃或其他公平合理方式辦理整體開發外，亦明定應回饋之公共設施比例及相關之辦理程序與期程。本案遂依第四次通盤檢討修正後之附帶條件擬定本細部計畫，以為後續整體開發之依據。本案申請辦理擬定細部計畫時，和美都市計畫（第四次通盤檢討）案尚未發布實施（業已於 109 年 5 月 1 日發布實施），惟依『都市計畫細部計畫審議原則』第五點：「擬定細部計畫並配合變更主要計畫，或個案變更主要計畫時，其細部計畫得與主要計畫同時辦理擬定及審議，並於主要計畫完成法定程序後，核定發布實施。」，本案需俟和美都市計畫（第四次通盤檢討）案主要計畫發布實施後，才得以檢具計畫報告書、圖報部核定後發布實施，爰此

本案得依都市計畫程序據以辦理公展及公開說明會事宜，且於 109 年 2 月 18 日召開第 1 次本縣都市計畫委員會專案小組審議（內容詳會議紀錄），並經與會委員同意續送本縣都市計畫委員會審議。

（二）本案於民國 108 年 10 月 16 日府建城字第 1080334066A 號公告辦理公開展覽，公開展覽期間 108 年 10 月 21 日起至 108 年 11 月 22 日，並於 108 年 11 月 1 日於和美鎮公所舉辦公開說明會完竣。

二、法令依據：

土地所有權人依都市計畫法第 24 條、都市計畫法台灣省施行細則第 8 條規定，自行擬定細部計畫。

三、擬定計畫位置及範圍：詳圖 1、圖 2。

四、擬定計畫內容：

（一）詳表 1 細部計畫土地使用面積表、圖 3 細部計畫土地使用計畫示意圖；其餘詳計畫書。

（二）內容調整部分詳附件之說明。

五、公民或團體所提意見：本案無人民陳情意見。

六、專案小組審議情形：

本案前經施委員鴻志（召集人）、胡委員學彥、謝委員式毅、黃委員鴻銘等四人組成專案小組，業於 109 年 2 月 18 日召開專案小組，獲致初步具體建議意見，並依專案小組初步建議意見修正計畫書圖後，爰提大會審議。

七、圖表及附件：

圖 1 計畫位置示意圖。

圖 2 計畫範圍示意圖。

圖 3 細部計畫土地使用計畫示意圖。

表 1 細部計畫土地使用面積表。

附件 計畫內容調整說明（土地使用分區管制要點修正對照表）。

決 議：本案依會中所提計畫書、圖及歷次專案小組初步建議意見修正後通過，並請業務單位檢核修正內容後，辦理核定作業。





圖 1 計畫位置示意圖

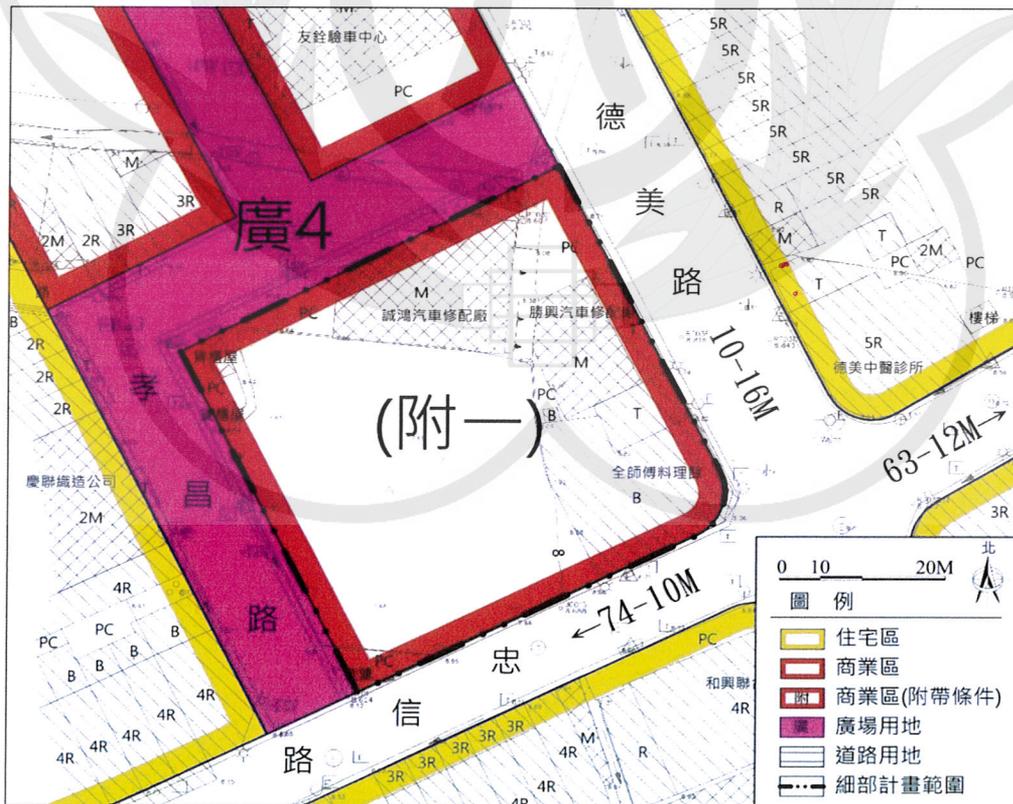


圖 2 計畫範圍示意圖

表 1 細部計畫土地使用面積一覽表

項目		面積 (公頃)	比例 (%)
土地使用分區	商業區	0.1877	75.00
公共設施用地	停車場用地	0.0626	25.00
總計		0.2503	100.00

註：表內面積僅供參考，實際面積應以地籍分割測量面積為準。

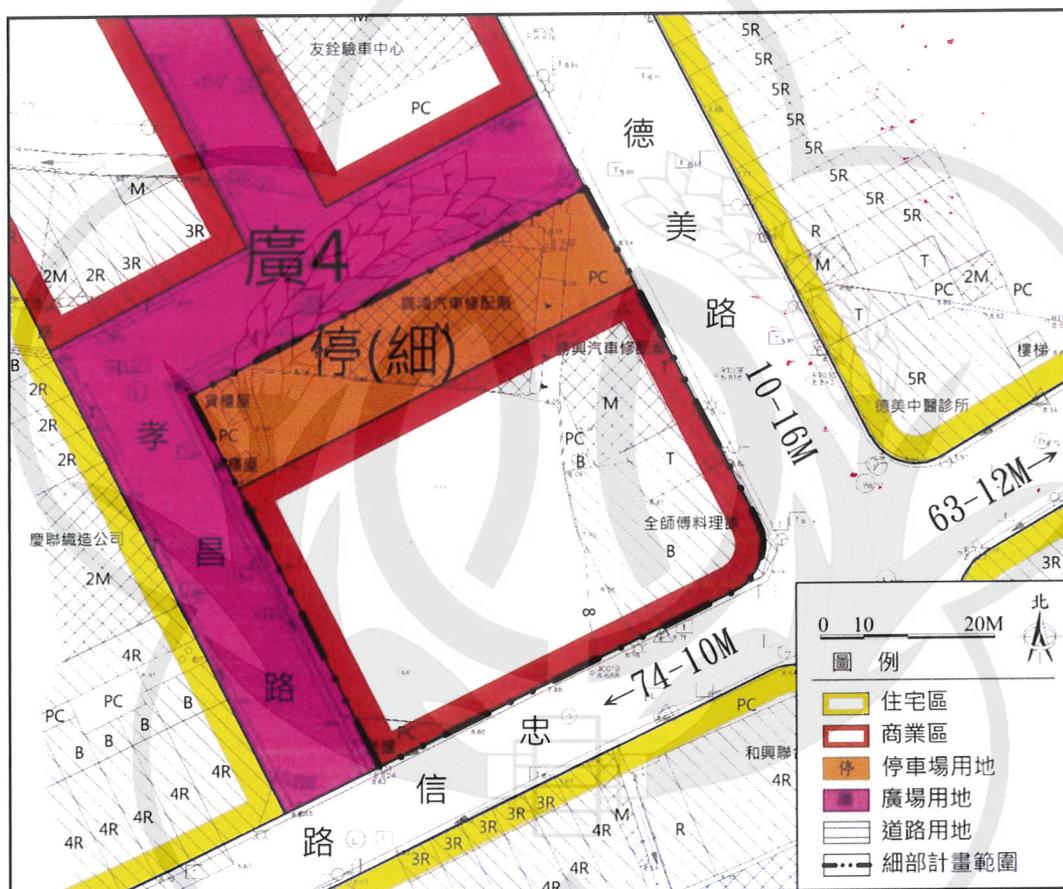


圖 3 細部計畫土地使用計畫示意圖

附件、計畫內容調整說明（土地使用分區管制要點修正對照表）

公展條文		依專案小組建議修訂條文	縣都委會決議								
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 條之規定訂定之。		同公展條文。	照案通過。								
二、商業區之建蔽率不得大於 80%，容積率不得大於 240%。		同公展條文。	照案通過。								
三、停車場用地之建蔽率不得大於 10%，容積率不得大於 20%；作為立體停車場使用時其建蔽率不得大於 80%，容積率不得大於 240%（作多目標使用時，容積率不得大於 480%）。		三、停車場用地之建蔽率不得大於 10%，容積率不得大於 20%。	照案通過。								
四、本計畫訂定退縮建築規定如下，但基地情形特殊經提本縣都市設計審議委員會審議同意者，從其規定。		四、本計畫訂定退縮建築規定如下，但基地情形特殊經提本縣都市設計審議委員會審議同意者，從其規定。	照案通過。								
分區及用地別	退縮建築規定	備註	分區及用地別	退縮建築規定	備註						
商業區	自道路境界線至少退縮 5 公尺建築(如屬角地且兩面道路寬度不一時，應以較寬道路為退縮面，兩面道路寬度相同者，擇一退縮)。	1.退縮建築範圍內應至少留設 1.5 公尺無遮簷人行步道。 2.退縮建築後免再留設法定騎樓。	商業區	自道路境界線至少退縮 5 公尺建築(如屬角地時，除臨較寬道路一側應自道路境界線退縮 5 公尺建築外，另一側亦至少留設 1.5 公尺無遮簷人行步道供公眾通行)。	1.退縮建築範圍內應至少留設 1.5 公尺無遮簷人行步道供公眾通行。 2.退縮建築後免再留設法定騎樓。						
停車場用地	自道路境界線至少退縮 5 公尺建築。	退縮建築範圍內應至少留設 1.5 公尺無遮簷人行步道。	停車場用地	自道路境界線至少退縮 5 公尺建築。	退縮建築範圍內應至少留設 1.5 公尺無遮簷人行步道供公眾通行。						
五、商業區之建築基地於申請建築時，為考量都市發展，訂定停車空間設置標準如下。但基地情形特殊經提本縣都市設計審議委員會審議同意者，從其規定。		同公展條文。	照案通過。								
<table border="1"> <thead> <tr> <th>總樓地板面積</th> <th>停車設置標準</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>1~250 平方公尺</td> <td>設置 1 部</td> </tr> <tr> <td>251~400 平方公尺</td> <td>設置 2 部</td> </tr> <tr> <td>401~550 平方公尺</td> <td>設置 3 部</td> </tr> </tbody> </table>		總樓地板面積	停車設置標準	1~250 平方公尺	設置 1 部	251~400 平方公尺	設置 2 部	401~550 平方公尺	設置 3 部		
總樓地板面積	停車設置標準										
1~250 平方公尺	設置 1 部										
251~400 平方公尺	設置 2 部										
401~550 平方公尺	設置 3 部										

公展條文		依專案小組建議修訂條文	縣都委會決議
以下類推	-		
<p>六、為維護景觀並加強綠化及基地保水，應依下列規定辦理：</p> <p>(一) 本計畫區建築基地地下層開挖範圍，不得超過各該基地之法定建蔽率加 10%，惟經本縣都市設計審議委員會審議通過者不在此限。</p> <p>(二) 公共設施用地及建築退縮供公眾通行之人行空間，應採用透水性鋪面。</p> <p>(三) 建築法定空地應以集中留設為原則，其綠化面積不得低於 50%，且其中至少 30% 應為透水性表面或鋪面。</p> <p>(四) 本計畫區公共設施用地之植栽，應優先選用臺灣原生樹種，或環保署建議空氣品質淨化能力 A 級之樹種。</p> <p>(五) 停車場用地（立體停車場除外）應使用透水鋪面，且其面積不得低於 50%。</p>	同公展條文。	照案通過。	
<p>七、本計畫區之公共設施及公共建築應配合整體規劃設計，且符合「建築技術規則建築設計施工編」綠建築基準有關建築基地綠化、建築基地保水、建築物節約能源、建築物雨水或生活雜排水回收再利用、綠建材等規定。</p>	刪除。	照案通過。	
<p>八、為落實建築基地實施綠美化及落實節能減碳，本計畫區建築物應依下列規定辦理：</p> <p>(一) <u>公共建築屋頂之綠化面積不得低於建築物頂層（含露臺）面積之 40%。</u></p> <p>(二) 臨計畫道路之建築物採立體綠化設</p>	<p>七、為落實建築基地實施綠美化及落實節能減碳，本計畫區建築物應依下列規定辦理：</p> <p>(一) 臨計畫道路之建築物採立體綠化設計，且達立面總面積（不含開窗部分）20%者，其綠化設施部分得不計容積。</p>	照案通過。	

公展條文	依專案小組建議修訂條文	縣都委會決議
<p>計，且達立面總面積（不含開窗部分）20%者，其綠化設施部分得不計容積。</p> <p>(三)設置綠能發電設備者，得增加等同該設備實際使用面積(含建築立面使用面積)之樓地板面積，且其增加部分之樓地板面積得不計入容積。</p>	<p>(二)設置綠能發電設備者，得增加等同該設備實際使用面積(含建築立面使用面積)之樓地板面積，且其增加部分之樓地板面積得不計入容積。</p>	
<p>九、本計畫區容積獎勵規定如下：</p> <p>(一)為鼓勵基地設置公益性設施，建築物提供部分樓地板面積供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。</p> <p>(二)為鼓勵本計畫區加速開發建設，<u>建築基地於市地重劃完成之日起算，於三年以內申請建造執照者得增加興建樓地板面積，但以不超過基地面積乘以基準容積率之10%為限。</u></p> <p>(三)為鼓勵小建築基地整體開發建築，<u>建築基地完整街廓整體開發者，得增加其基地面積乘以基準容積率之10%。</u></p> <p>(四)依前三項規定得增加所提供之總樓地板面積，不得超過基地面積乘以該基地容積率之20%。</p>	<p>八、本計畫區容積獎勵規定如下：</p> <p>(一)為鼓勵基地設置公益性設施，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。</p> <ol style="list-style-type: none"> 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.<u>建築物留設空間與天橋或地下道連接供公眾使用，經交通主管機關核准者。</u> <p>(二)為鼓勵小建築基地整體開發建築，<u>建築基地完整街廓整體開發者，得獎勵增加樓地板面積為基準容積率之10%。</u></p> <p>(三)依前二項規定得增加所提供之總樓地板面積，不得超過基地面積乘以該基地容積率之20%。</p> <p>(四)<u>商業區建築基地得依都市計畫容積移轉實施辦法之規定作為接受基地，並依「彰化縣都市計畫容積移轉審查許可及作業要點」規定辦理。</u></p>	照案通過。
<p>十、本計畫區係屬整體開發地區，應辦理都市設計，並於完成都市設計審議後，始得發照建築。</p>	調整條次。	照案通過。
<p>十一、本要點未規定事項，依其他相關法令規定。</p>	調整條次。	照案通過。

附錄四 內政部都市計畫委員會111年12月6日
第1024次會議紀錄



內政部都市計畫委員會第 1024 次會議紀錄

一、時間：中華民國 111 年 12 月 6 日（星期二）上午 9 時 30 分。

二、地點：本部營建署 601 會議室。

三、主席：徐兼主任委員國勇

花兼副主任委員敬群代

（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持；核定案件第 6 案因與王委員翠雲有間接利害關係，故依前開組織規程第 11 條規定自行迴避。）

紀錄彙整：王靜雯

四、出席委員：（詳會議簽到簿）。

五、列席單位及人員：（詳會議簽到簿）。

六、確認本會第 1023 次會議紀錄。

決 定：確定。

審議案件一覽表：

七、核定案件

第 1 案：臺北市政府函為「變更臺北市南港區都市計畫機關用地為社福及機關用地(配合光華社會住宅興建工程)主要計畫案」。

第 2 案：臺北市政府函為「臺北市信義區都市計畫通盤檢討（主要計畫）案」再提會討論案。

第 3 案：高雄市政府函為「變更原高雄市主要計畫（鼓山地區）（部分學校用地為住宅區）(配合仁愛河濱商城社區都市更新)案」。

第 4 案：高雄市政府函為「變更興達港漁業特定區計畫（都市計畫圖重製專案通盤檢討）案」。

第 5 案：內政部為「變更林口特定區計畫(第二種產業專用區(附)-桃園市龜山區華亞段 98、115-2、121 地號等 3 筆土地修正變更理由及指定用途)案」及「變更林口特定區(工五工業區)細部計畫（第二種產業專用區(附)-桃園市龜山

區華亞段 98、115-2、121 地號等 3 筆土地修正變更理由及指定用途) 案」。

第 6 案：彰化縣政府函為「變更社頭主要計畫(第三次通盤檢討)案」先行提會討論案。

第 7 案：彰化縣政府函為「變更和美主要計畫(第四次通盤檢討)新編號變 3、變 4、逕 11 申請延長開發期程」再提會討論案。

第 8 案：嘉義縣政府函為「變更中埔(和睦地區)都市計畫(機關用地為社會福利設施用地)案」。

第 9 案：臺南市政府函為「變更高速公路永康交流道附近特定區計畫(公共設施用地專案通盤檢討)案」先行提會討論案。

第 10 案：臺南市政府函為「變更南鯤鯓特定區計畫(第四次通盤檢討)案」。

八、散會：上午 11 時 33 分

第 7 案：彰化縣政府函為「變更和美主要計畫（第四次通盤檢討）新編號變3、變4、逕11申請延長開發期程」再提會討論案。

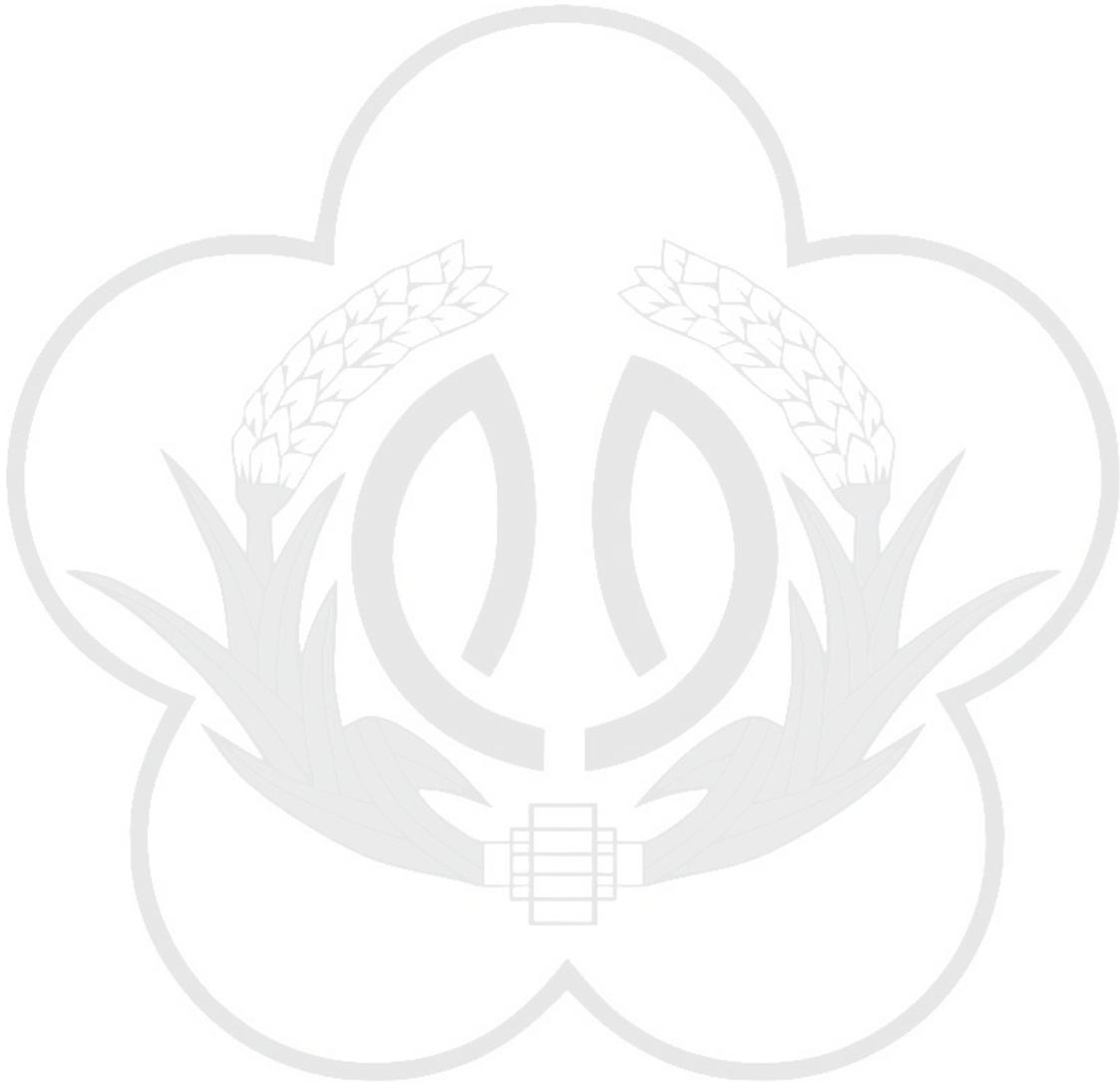
說 明：

- 一、本案前經本會107年4月17日第920次會議及108年9月10日第953次會議審決略以：「請彰化縣政府於完成彰化縣都市計畫委員會審定細部計畫後，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，再檢具變更主要計畫書、圖報由內政部逕予核定後實施；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，請彰化縣政府於期限屆滿前敘明理由，重新提會審議延長上開開發期程。…」在案。
- 二、彰化縣政府考量相關細部計畫擬定時程較長且市地重劃計畫書刻正辦理作業階段，未能於前開期限內完成市地重劃審核通過，故相關開發期程均需再展延，案准縣府111年8月25日府建城字第1110319313號函送延長開發期程等資料到部，爰再提會討論。

決 議：本案採納彰化縣政府列席人員說明，除依下列各點外，其餘退請該府併同本會 107 年 4 月 17 日第 920 次會議及 108 年 9 月 10 日第 953 次會議決議文依照修正計畫書、圖後，報由內政部逕予核定，免再提會討論。

- 一、變更內容明細表新編號3准予延長開發期程5年(至113年9月26日)、變更內容明細表新編號4及變更內容明細表新編號逕11准予延長開發期程6年(至114年9月26日)。

二、有關考量都市計畫圖重製專案通盤檢討所提重新修正變更面積部分，請縣政府依最新發布實施之法定都市計畫書、圖配合更新修正，以符規定。



都市計畫技師圖記頁

有豐開發股份有限公司辦理之「變更和美主要計畫（第四次通盤檢討）（變更內容明細表新編號第3案、第4案）案」，業經本技師依照既有之學理、準則、都市計畫相關法規，就各項數據理性預測與判斷其未來發展需要，並就政策導向、現實條件與人民權益加以綜合考量，完成計畫書圖內容。惟都市計畫（或都市更新……等）須依都市計畫委員會（或都市更新及爭議處理審議會……等）完成審議並經主管機關核定後公告，所有內容應以公告為準。

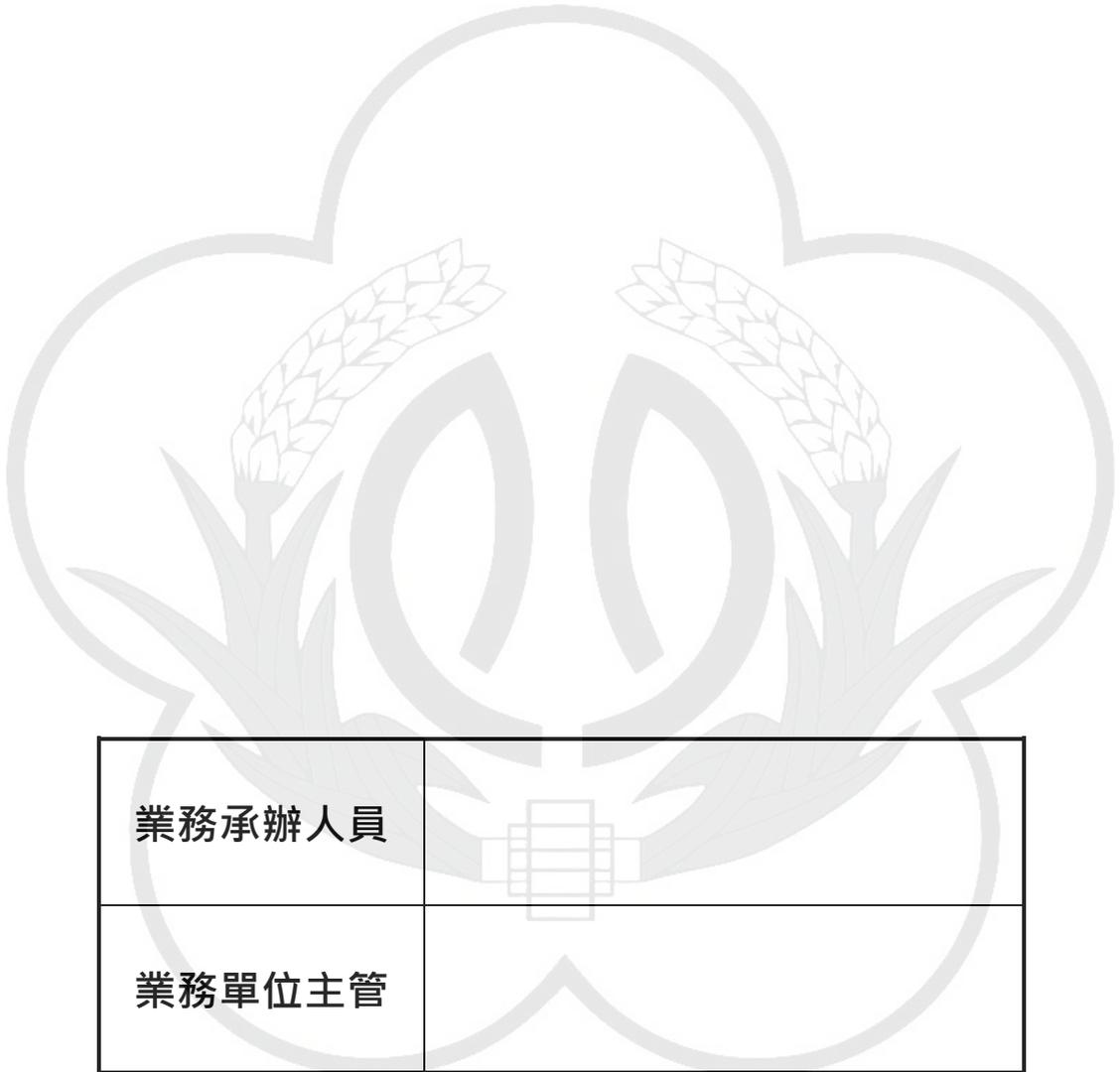
都市計畫技師姓名：伍泳勳	技師執業執照證號：技執字第 010318 號
技師公會名稱：臺灣省都市計畫技師公會	公會會員證號：臺都技師員字第 A0271 號
技師執業機構名稱：達觀工程顧問有限公司	

技師圖記



技師簽章：_____

日期：民國 114 年 3 月 20 日



業務承辦人員	
業務單位主管	