

擬定和美都市計畫
(原「市五」市場用地變更為商業區)

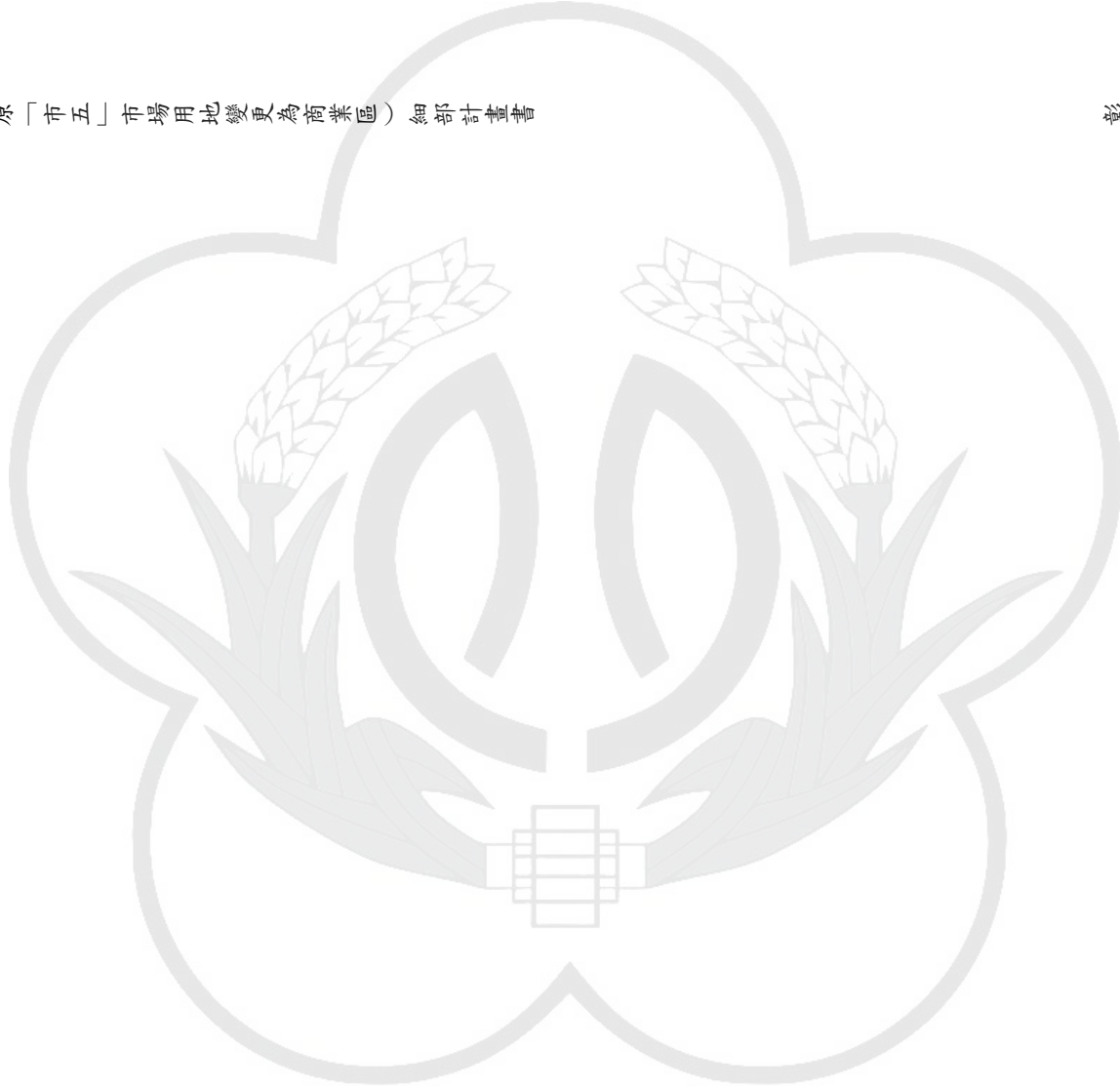
細部計畫書



擬定機關：彰化縣和美鎮公所
申請人：有豐開發股份有限公司
中華民國 114 年 3 月

擬定和美都市計畫（原「市五」市場用地變更為商業區）細部計畫書

彰化縣和美鎮公所



彰化縣擬定都市計畫審核摘要表

項 目	說 明	
都 市 計 畫 名 稱	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	
擬 定 都 市 計 畫 法 令 依 據	都市計畫法第 24 條	
擬 定 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	有豐開發股份有限公司	
本 案 公 開 展 覽 之 起 迄 日 期	公 開 展 覽	自 108 年 9 月 27 日起至 108 年 10 月 27 日（刊登於聯合報 108 年 9 月 26 日第 E2 版、108 年 9 月 27 日第 C4 版、108 年 9 月 28 日第 C8 版）
	公 開 說 明 會	108 年 10 月 21 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	無	
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民國 107 年 10 月 12 日第 89 次會議、108 年 4 月 23 日第 90 次會議審議通過
	縣 級	彰化縣都市計畫委員會 109 年 7 月 23 日第 252 次會審議通過

目錄

第一章 緒論

壹、計畫緣起與法令依據.....	1
貳、細部計畫位置、範圍與面積.....	5

第二章 主要計畫概述

壹、發布實施歷程.....	7
貳、現行主要計畫內容概要.....	9

第三章 發展現況分析

壹、自然環境	12
貳、社會與產業.....	13
參、細部計畫區使用現況.....	16
肆、公共設施	17
伍、道路系統	21
陸、土地權屬	22

第四章 計畫目標與構想

壹、計畫目標	25
貳、規劃構想	25

第五章 實質發展計畫

壹、細部計畫內容概要.....	27
貳、計畫年期	27
參、土地使用計畫.....	27
肆、公共設施計畫.....	27
伍、都市防災計畫.....	29

陸、土地使用分區管制要點.....	31
柒、都市設計準則.....	33

第六章 事業及財務計畫

壹、開發方式	35
貳、事業及財務計畫.....	36

附件

- 附件一 市地重劃計畫書審核通過函文
- 附件二 市地重劃計畫書草案內容摘要

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	細部計畫位置示意圖	5
圖 2	計畫範圍示意圖	6
圖 3	現行和美主要計畫示意圖	11
圖 4	土地使用現況示意圖	16
圖 5	和美主要計畫公共設施分布示意圖	18
圖 6	和美主要計畫公園、綠地等用地服務範圍示意圖	19
圖 7	計畫區周邊公共設施分布示意圖	20
圖 8	計畫區周邊道路系統示意圖	21
圖 9	計畫區都市計畫及地籍套繪示意圖	23
圖 10	計畫區土地權屬分布示意圖	23
圖 11	計畫區私有土地所有權人同意情形示意圖	24
圖 12	細部計畫土地使用計畫示意圖	28
圖 13	停車場用地配置模擬示意圖	28
圖 14	防災計畫示意圖	30

表目錄

表 1	「變更和美主要計畫（第四次通盤檢討）案」後續報請核定 案件變更內容明細表	2
表 2	附帶條件修訂內容對照表	2
表 3	本案計畫區歷次變更相關計畫內容	3
表 4	和美都市計畫辦理歷程一覽表	7
表 5	現行和美主要計畫土地使用計畫面積表	10
表 6	和美鎮及和美都市計畫區歷年人口分析表	13
表 7	彰化縣及和美鎮農業概況表	15
表 8	和美鎮二、三級產業就業人口數分析表	15
表 9	現行主要計畫公共設施用地面積檢核表	17
表 10	公園、綠地及鄰里公園兼兒童遊樂場用地服務範圍檢討標準 一覽表	19
表 11	本案計畫範圍土地清冊彙整表	22
表 12	土地權屬一覽表	22
表 13	私有土地所有權人同意人數及面積統計表	23
表 14	細部計畫土地使用面積一覽表	27
表 15	事業及財務計畫概估表	36

第一章 緒論

壹、計畫緣起與法令依據

一、計畫緣起

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 11 月 17 日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訂其附帶條件內容，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（變更內容明細詳參表 1 及表 2），使其附帶條件內容更具體明確，以利於細部計畫擬定及整體開發之執行。

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。本案計畫區歷次變更相關內容請詳參表 3。

表 1 「變更和美主要計畫（第四次通盤檢討）案」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	
4	4	文(高)西側 (原市5)	商業區 (0.23公頃) 原市5附帶條件 (內容詳表2)	商業區 (0.23公頃) 附帶條件一 (內容詳表2)	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。

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 2 附帶條件修訂內容對照表

新編號	原附帶條件內容	修訂後附帶條件內容	備註
變3	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。	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。	

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 3 本案計畫區歷次變更相關計畫內容

項次	主要計畫案名 (發布實施日期)	細部計畫區歷次變更後計畫內容
1	和美鎮都市計畫 (59 年 11 月 10 日)	「市五」市場用地。
2	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 年 7 月 19 日)	依附帶條件三變更為商業區。 依附帶條件三： 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。
3	變更和美都市計畫 (第三次通盤檢討)案 (94 年 11 月 17 日)	修訂依附帶條件三為依附帶條件(一) 依附帶條件(一)： 1. 為落實整體開發案件之執行，參據「都市計畫法臺灣省施行細則」第十條規定，應於送核定時，將縣政府地政主管機關認可之可行性評估相關證明文件，納入計畫書作為執行之依據。 2. 應另行擬定細部計畫，並應於本通盤檢討案發布實施日起參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。 3. 本計畫公共設施用地嚴重不足，擬定細部計畫時，應請酌予調降容積率，以維護生活居住品質。 註：因彰化縣政府目前尚在辦理可行性評估中，請依下列各點辦理： (一)上揭變更案核定時應檢附市地重劃主管機關認可之可行性評估及實施進度與經費相關證明文件。 (二)為配合市地重劃整體開發計畫之期程，並確保都市計畫具體可行，仍應依下列方式辦理： (1)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，依平均地權條例第 56 條規定，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者，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。 (2)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辦理檢討變更。

項次	主要計畫案名 (發布實施日期)	細部計畫區歷次變更後計畫內容
4	變更和美主要計畫 (第四次通盤檢討) 案 (109年5月1日)	修訂附帶條件三為附帶條件一 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。

資料來源：本計畫彙整

二、法令依據

依據「變更和美主要計畫（第四次通盤檢討）案」規定，原「市五」變更為商業區之附帶條件辦理。

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

貳、細部計畫位置、範圍與面積

本案計畫區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）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。有關本案細部計畫位置及範圍，詳參圖 1、圖 2。



圖 1 細部計畫位置示意圖

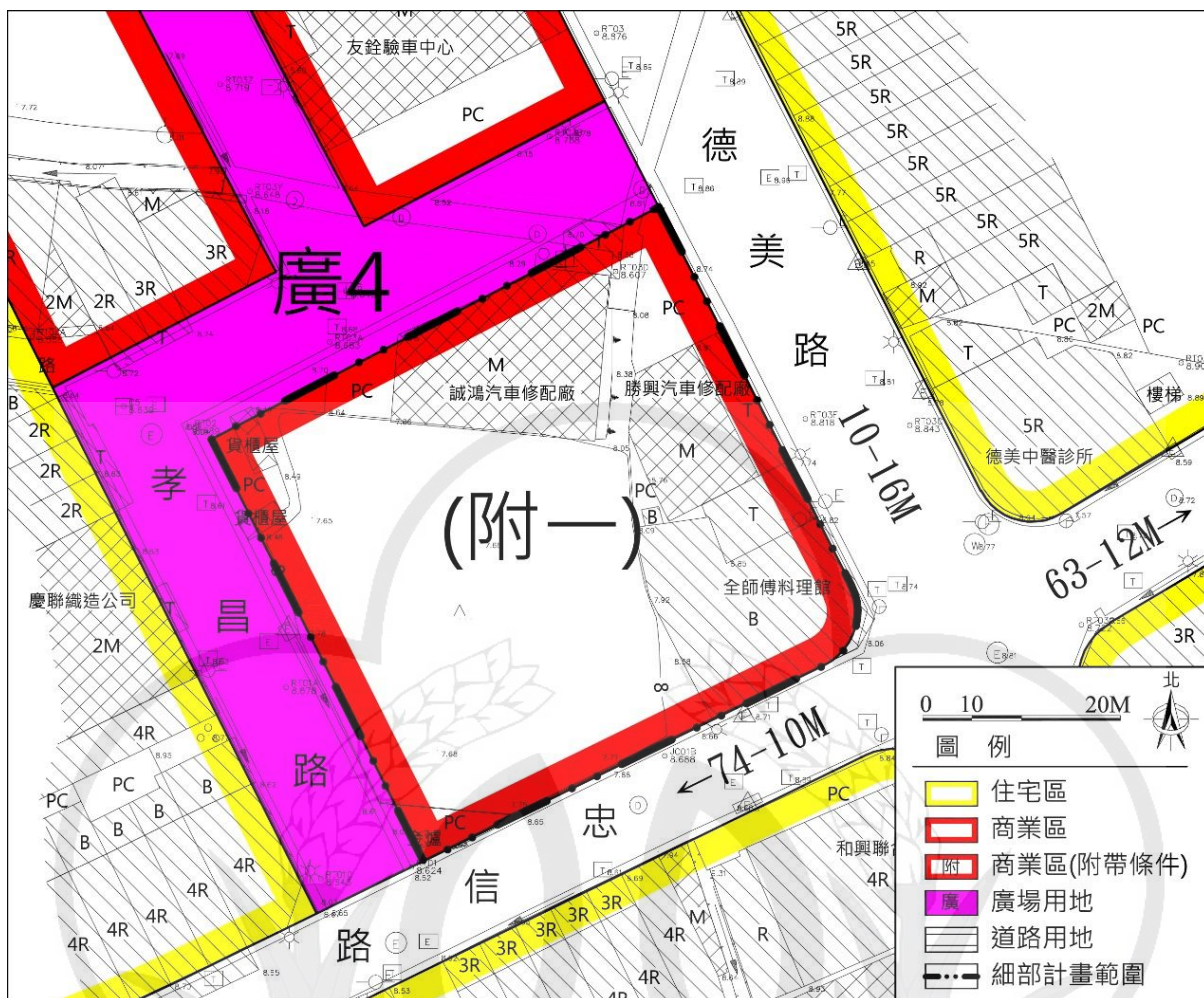


圖 2 計畫範圍示意圖

第二章 主要計畫概述

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，詳參表 4。

表 4 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廠用地)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、現行主要計畫內容概要

一、計畫範圍及面積

和美都市計畫範圍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。

二、計畫年期

以 115 年為計畫目標年。

三、計畫人口及密度

計畫人口為 28,000 人，居住密度每公頃約 170 人。

四、土地使用分區計畫

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%。

五、公共設施用地計畫

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%。

表 5 和美都市計畫現行主要計畫土地使用計畫面積表

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	土地使用分區	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。

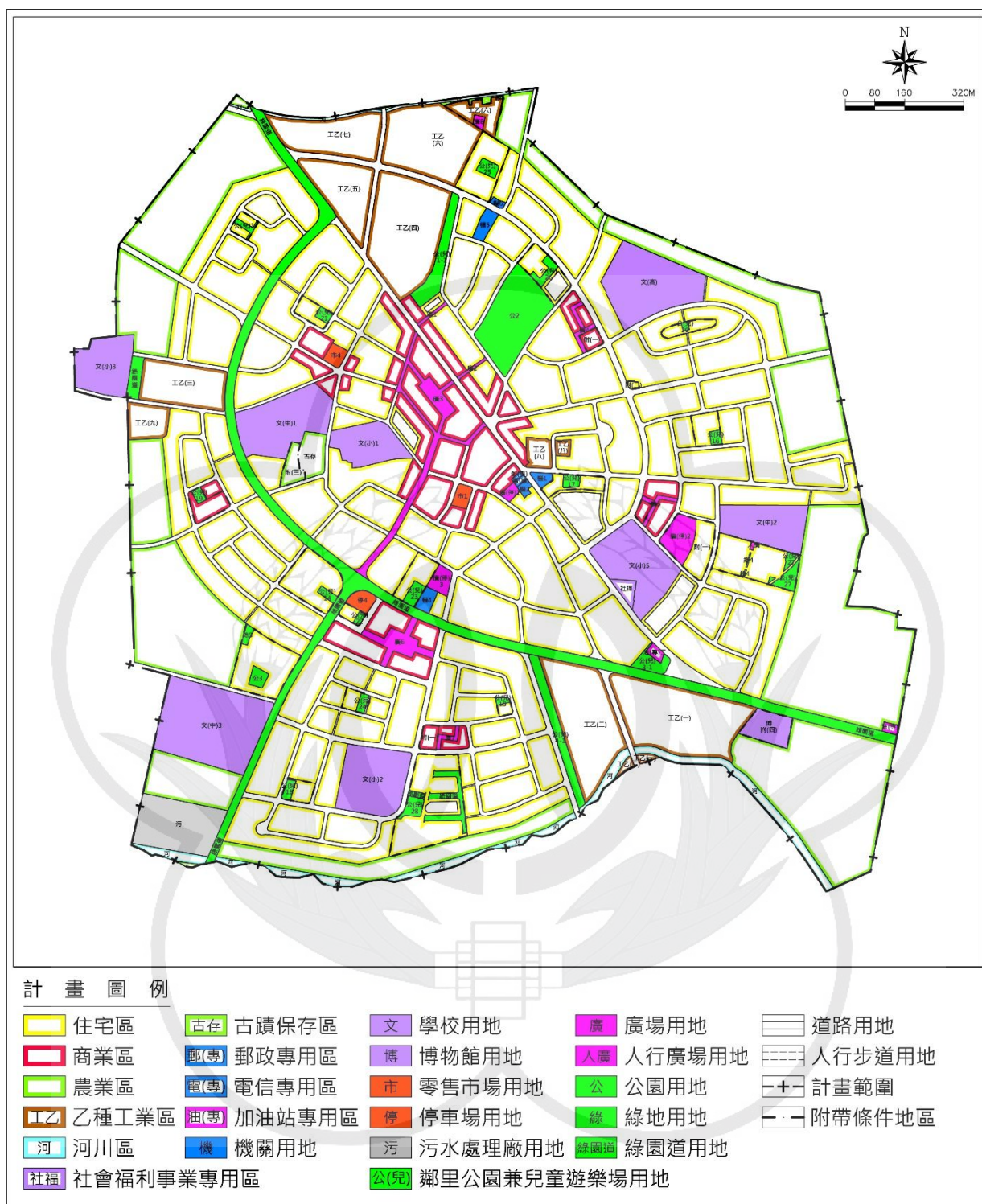


圖 3 現行和美主要計畫示意圖

【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。】

第三章 發展現況分析

壹、自然環境

一、地形

和美鎮位於彰化縣西北沿海地帶，位於大肚溪下游沖積扇，因此地勢十分平坦，整體而言，和美鎮地形受到發源自中央山脈西麓崧嶺的大肚溪影響，由東北向西南傾斜，平均坡度約 0.13%，地勢標高自 13.1 公尺降至 4.5 公尺，而都市計畫區內則由 8.7 公尺降至 8.5 公尺。本計畫區地勢標高約 8.6 公尺，整體而言地勢平坦，無明顯起伏。

二、地質

和美鎮土壤屬砂頁岩及粘板岩混合沖積土，為排水情形不完全的沖積土，底土部分常含有軟鐵、錳小結核，質地適中。和美都市計畫區土壤屬於和美系土壤，特色為土質具微酸至中性反應，透水性適中，灌溉流失量少，豐水期均利用於種植水稻、蔬菜；旱期則適宜種植旱作物，為農業生產上重要之土壤。

三、水文及排水

和美鎮地表水文主要來自大肚溪的溪水，為烏溪之下游河段，屬中央管河川，其豐沛的溪水，利用河道修築的方式引入和美鎮，主要用途係提供農業灌溉使用；枯水期間，灌溉渠道末端缺水地區，則採取抽取地下水來補充的方式進行農業灌溉。而都市計畫區鄰近南側之番雅溝排水幹線，該排水屬彰化縣縣管區域排水（94 年 11 月 14 日經授水字第 09420219360 號公告），經彰化縣彰化市、和美鎮、線西鄉、鹿港鎮等 4 個鄉鎮市，由塹仔漁港排入臺灣海峽，為彰化縣之重要區域排水，集水面積約為 29.9 平方公里，支（分）線流路長共計約 35.5 公里，包含主流共計約 48.8 公里，排水集水區內地形平坦，排水路坡度平緩。本計畫區範圍內則東北側則有一暗渠排水溝末段，由西北流出計畫區。

貳、社會與產業

一、人口

和美鎮由 102 年全鎮 90,541 人至 111 年 88,666 人，近 10 年人口減少 1,875 人，平均成長率則為-0.21%；和美都市計畫區則由 102 年 21,610 人至 111 年 21,246 人，近 10 年人口減少 364 人，平均成長率為-0.17%。總體而言，和美鎮及和美都市計畫區近 10 年總人口數均呈現和緩遞減，且和美鎮平均人口成長率之遞減情形略高於和美都市計畫區，有關全鎮及都市計畫區人口統計情形，詳參表 6。

表 6 和美鎮及和美都市計畫區歷年人口分析表

項目 年	和美鎮		和美都市計畫區	
	人口數(人)	成長率(%)	人口數(人)	成長率(%)
102	90,541	0.27	21,610	-
103	90,741	0.22	21,623	0.06
104	91,113	0.41	21,640	0.08
105	91,162	0.05	21,663	0.11
106	90,986	-0.19	21,663	0.00
107	90,782	-0.22	21,690	0.12
108	90,530	-0.28	21,670	-0.09
109	90,095	-0.48	21,590	-0.37
110	89,588	-0.56	21,460	-0.60
111	88,666	-1.03	21,246	-1.00
平均	90,420	-0.21	21,586	-0.17

資料來源：彰化縣主計處網站-統計資料、彰化縣政府民政處網站-戶政人口統計。

二、產業

（一）一級產業

以近 10 年彰化縣及和美鎮之農業人口與耕地面積概況得知，彰化縣與和美鎮耕地面積比例幾乎佔全縣與全鎮一半土地，但受農業機械化、後代不願意繼續經營等社會環境影響，農業人口近 10 年呈現微幅減少之趨勢。而和美鎮農作物以水稻及甘藷、花生、蘆筍為主。

（二）二、三級產業

依據 100 年及 105 年工商及服務業普查報告分析，得知和美鎮就業人口結構仍以二級產業為主，且就成長率來看，二級產業就業人口數成長率為 24.91%，而三級產業就業人口數成長率達 2.00%。

就二級產業觀察，彰化縣內重要且具規模之製造業多集中於和美鎮與彰化市，其中又以紡織業最主要集中於和美鎮，其次為金屬製品製造業、塑膠製品製造業、基本金屬製造業，及機械設備製造業。

表 7 彰化縣及和美鎮農業概況表

單位：人、%、公頃

年度	彰化縣				和美鎮	
	農業人口	佔全縣人口比	耕地面積	佔全縣面積比	耕地面積	佔全鎮面積比
102	361,284	27.88	61,856.57	57.57	1,788.09	45.70
103	370,572	28.69	61,823.68	57.54	1,788.09	45.70
104	338,961	26.29	61,799.29	57.52	1,785.59	45.64
105	328,840	25.55	61,510.80	57.25	1,783.26	45.58
106	306,265	23.88	61,522.31	57.26	1,781.36	45.53
107	332,640	26.03	61,383.46	57.13	1,778.96	45.47
108	318,418	25.02	61,290.07	58.57	1,777.56	45.43
109	-	-	61,211.34	58.47	1,777.06	45.42
110	272,220	21.69	60,990.16	58.22	1,776.06	45.40
111	-	-	61,260.03	58.44	1,773.96	45.34
平均	328,650	25.63	61,464.77	57.80	1,781.00	45.52

資料來源：彰化縣主計處網站-統計資料。

表 8 和美鎮二、三級產業就業人口數分析表

單位：人

產業別	項 目	和 美 鎮		
		100 年	105 年	成長率
二級產業	礦業及土石採取業	-	-	24.91%
	製造業	20,693	25,783	
	水電燃氣業	-	-	
	營造業	850	1,127	
	小計	21,543	26,910	
三級產業	商業	5,408	5,048	2.00%
	運輸及倉儲業	441	379	
	服務業	3,344	3950	
	小計	9,193	9,377	

資料來源：工商及服務業普查報告，行政院主計處。

參、細部計畫區使用現況

本畫區位於和美都市計畫東北側，周邊多為住宅及商業使用，部分作工業使用。計畫區內現況多為空置地，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 4。

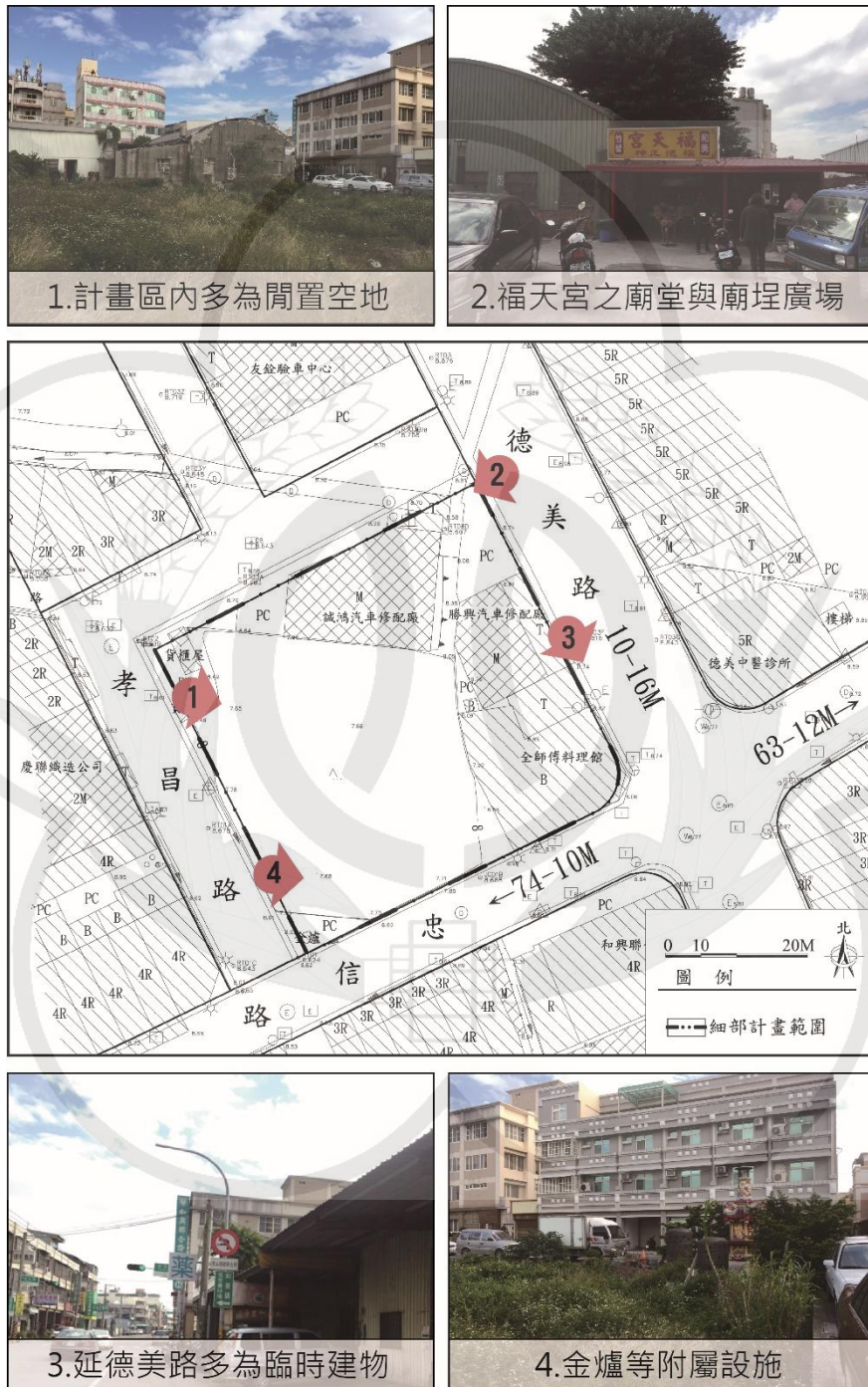


圖 4 土地使用現況示意圖

肆、公共設施

一、和美都市計畫區公共設施劃設狀況

和美都市計畫區劃設有機關用地、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 種公共設施用地，面積總計 91.45 公頃，佔計畫區面積 25.46%，開闢率高達 85.49%，開闢狀況詳參圖 5。

其中依都市計畫法及都市計畫定期通盤檢討實施辦法規定，和美都市計畫區之公園、綠地、廣場、體育場所及兒童遊樂場五項公共設施及停車場用地未達上述法規之標準（停車場用地不足 2.48 公頃；五項公共設施用地不足 18.10 公頃），故參考主要計畫（第四次通盤檢討）之指導，不足部分應於另擬細部計畫時優先提供，以提升都市環境品質。

表 9 現行主要計畫公共設施用地面積檢核表

項目		面積檢討(公頃)		
		主計四通檢討後面積	需求面積	不足(-)或超過(+) 面積
停車場用地	依預估車輛數 20%	註 2 1.02	3.50	-2.48
都市計畫法第 45 條		註 3、4 17.82	35.92	-18.10

註 1：主計四通檢討後面積包含三通後已另擬細部計畫之劃設面積。

註 2：「廣場兼停車場用地」之 1/2 面積併入「停車場用地」檢討。

註 3：「鄰里公園兼兒童遊樂場用地」之面積併入「兒童遊樂場用地」檢討；「人行廣場用地」之面積併入「廣場用地」檢討。

註 4：「廣場兼停車場用地」及「綠園道用地」之 1/2 面積，分別併入「廣場用地」及「綠地用地」檢討。

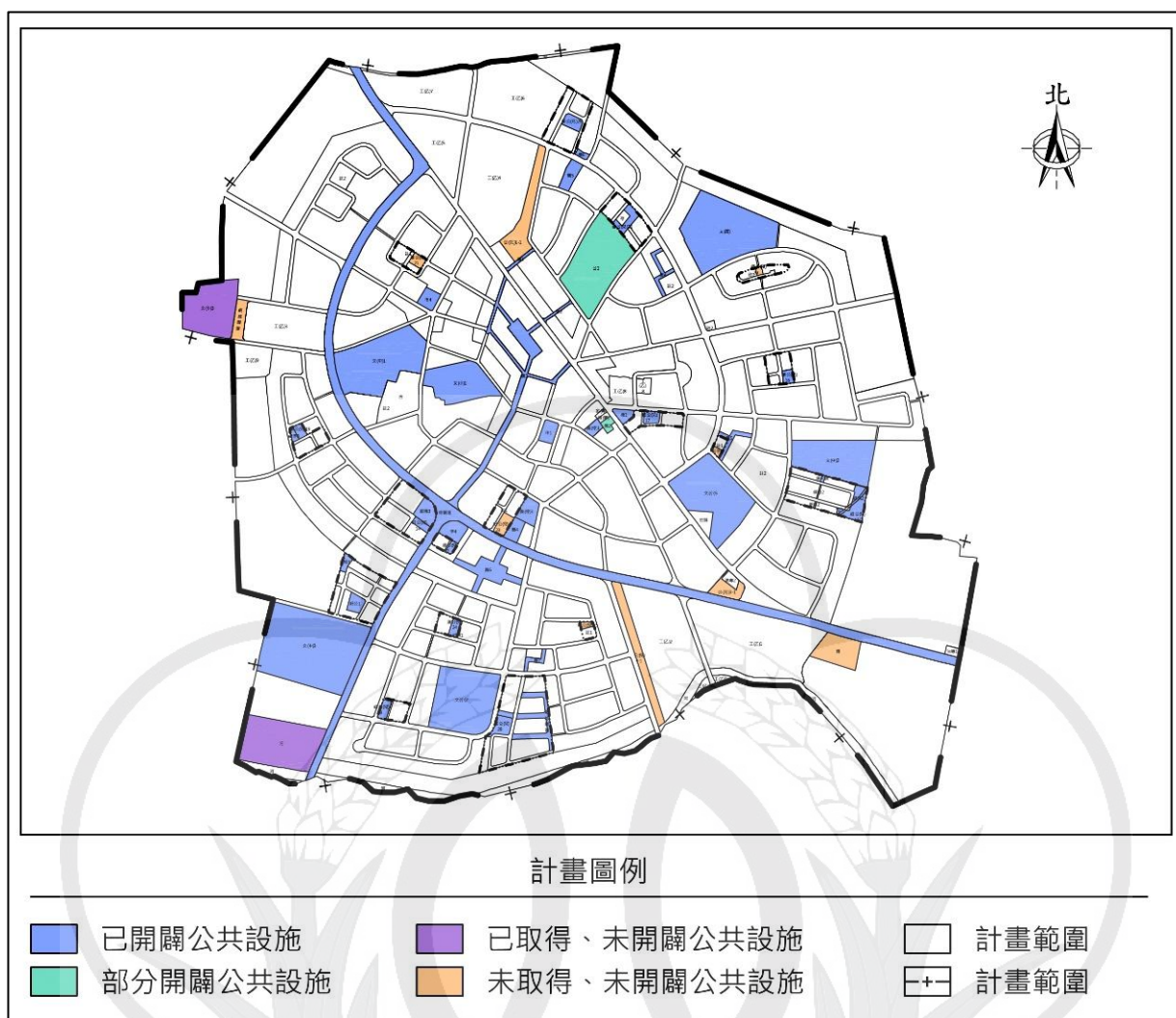


圖 5 和美都市計畫區公共設施分布示意圖

二、和美都市計畫區公園、綠地等用地服務範圍

針對公園、綠地及鄰里公園兼兒童遊樂場等開放空間，考量不同面積規模之開放空間可提供不同都市位階之服務，故參酌相關研究訂定不同之服務半徑（詳表 10）。圖 6 為和美都市計畫區已劃設之公園、綠地及鄰里公園兼兒童遊樂場用地之服務範圍涵蓋情形，其中四張里、和西里及和東里等為較缺乏上述開放空間服務之地區；而本案計畫區所在之竹營里之開放空間平均分布，全里皆涵蓋於服務範圍內，其中計畫區距其西北之公園用地約 250 公尺，步行可於 5 分鐘內抵達。

表 10 公園、綠地及鄰里公園兼兒童遊樂場用地服務範圍檢討標準一覽表

面積規模	類型	服務半徑	備註
0.1 公頃以上未達 0.5 公頃	幼兒、兒童公園	300 公尺	計畫面積未達 0.1 公頃者，不納入服務範圍檢討分析
0.5 公頃以上未達 4 公頃	鄰里、閭鄰公園	800 公尺	
4 公頃以上	社區、市鎮公園	2,000 公尺	

註：表內面積規模及服務半徑係參考「都市公園綠地計畫」及「公園綠地管理及設施維護手冊」。

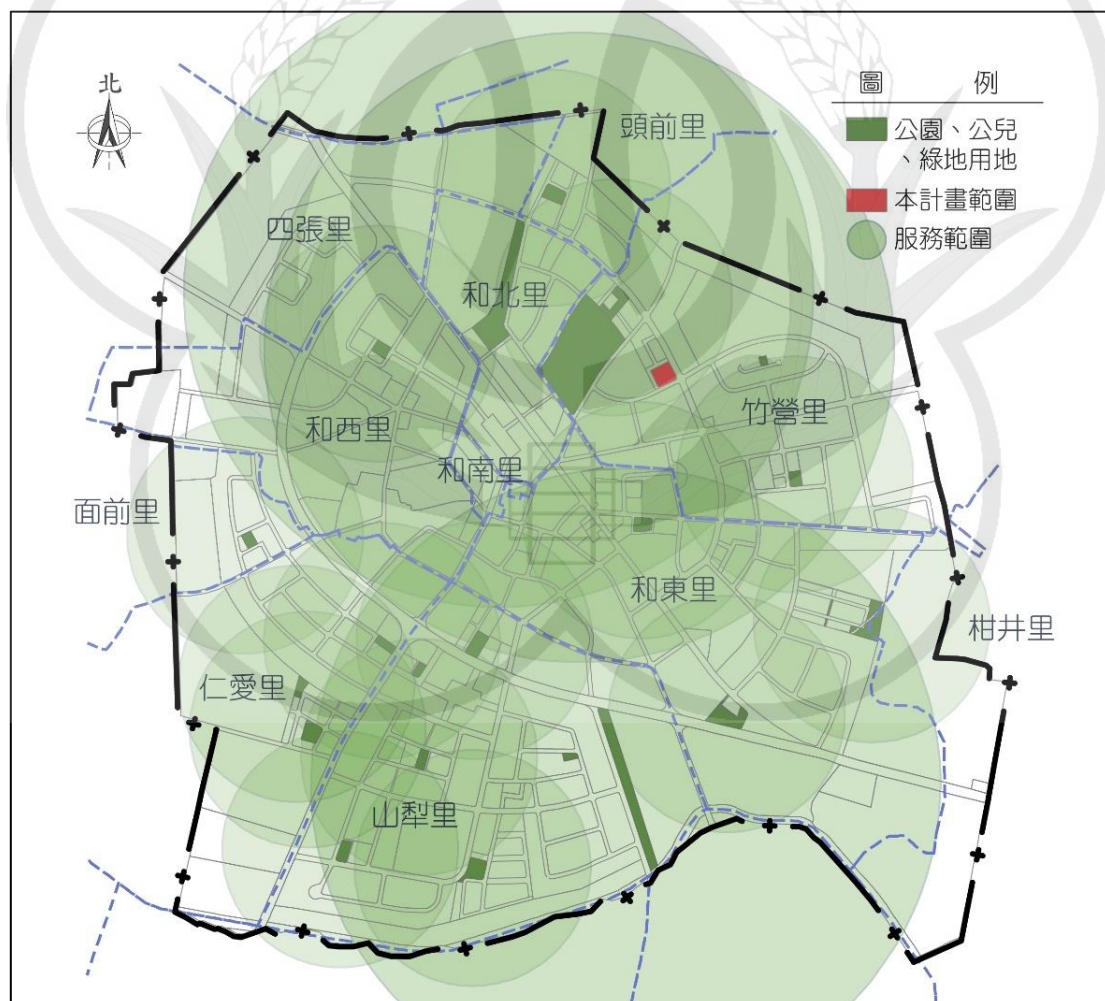
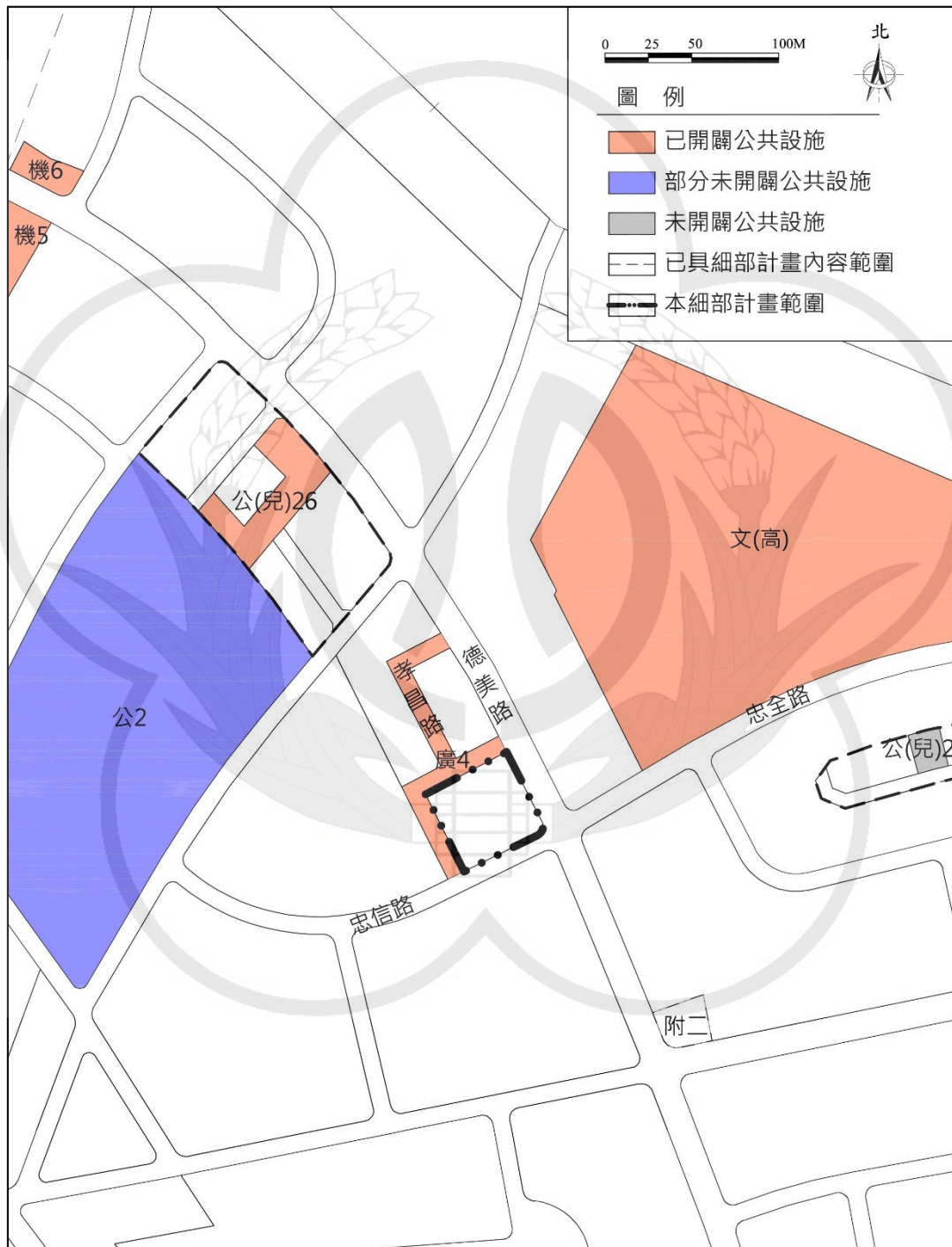


圖 6 和美主要計畫公園、綠地等用地服務範圍示意圖

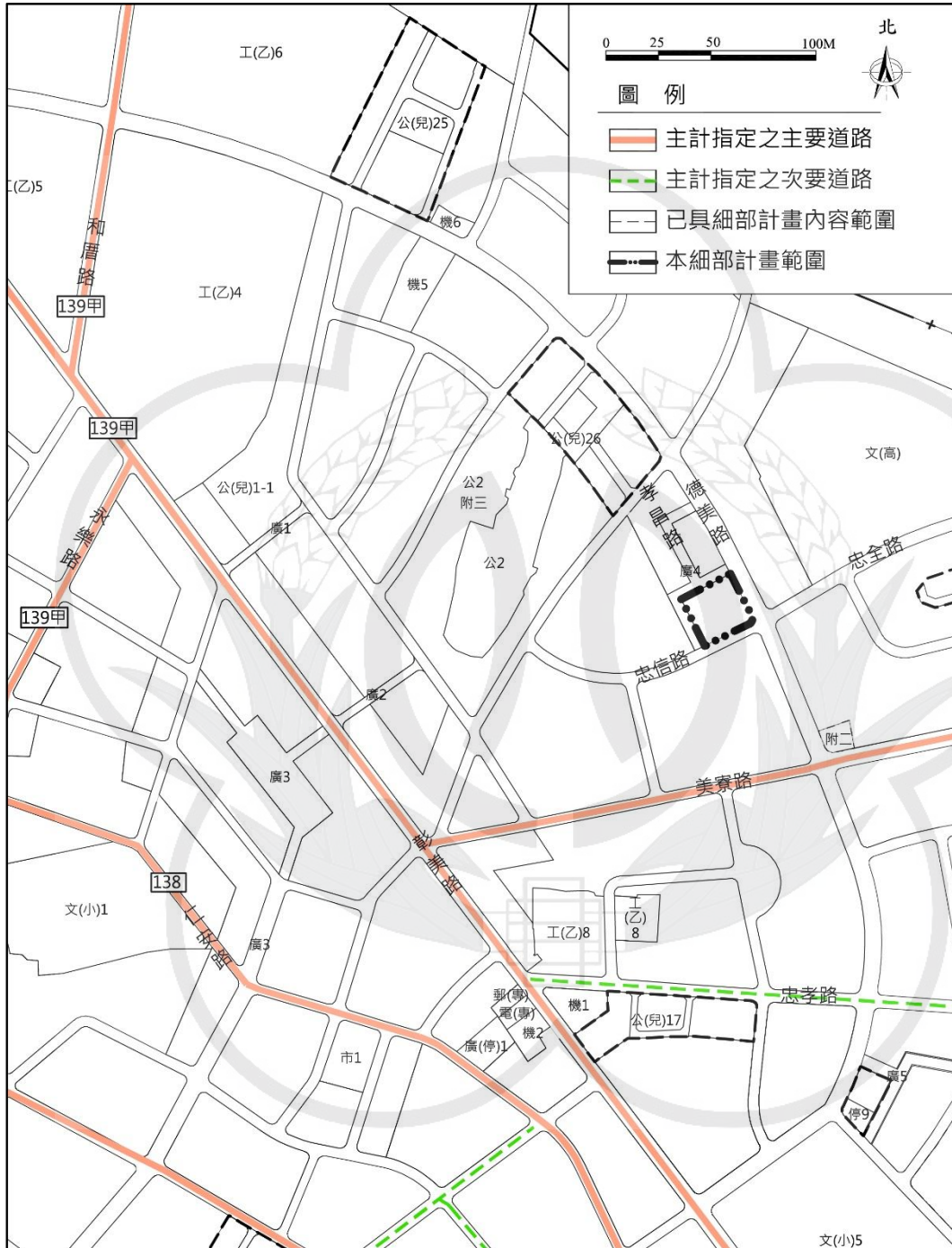
三、計畫區周邊公共設施開闢情形

計畫區周邊公共設施以學校、公園用地、鄰里公園兼兒童遊樂場用地為主。東北側之高中用地已開闢，現況作和美運動公園使用；西側公園用地部分開闢，現況為德美公園；西北側之鄰里公園兼兒童遊樂場用地（細）已開闢、東側之鄰里公園兼兒童遊樂場用地（細）則尚未開闢。



伍、道路系統

計畫區坐落於和美都市計畫區東北側，經由基地東側 10-16M 計畫道路（德美路）向北銜可接縣道 139 甲線（和厝路）、向南銜接 138 縣道（仁安路）。



陸、土地權屬

一、土地權屬分布

本案計畫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，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，佔計畫面積 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，佔計畫面積 9.23%。有關本案計畫範圍土地清冊及土地權屬分布情形，詳參表 11、表 12 及圖 9、圖 10。

表 11 本案計畫範圍土地清冊彙整表

編號	鎮	段	地號	登記面積(m ²)	土地所有權人
1	和美	竹營	740	1.00	林○○等 1 人
2	和美	竹營	742	328.00	洪○○等 14 人
3	和美	竹營	872	356.00	鄭○○等 2 人
4	和美	竹營	958	346.00	林○○等 1 人
5	和美	竹營	959	593.00	吳○○等 1 人
6	和美	竹營	960	206.00	黃○○等 1 人
7	和美	竹營	960-2	206.00	黃○○等 1 人
8	和美	竹營	960-3	206.00	黃○○等 1 人
9	和美	竹營	961	30.00	陳○○等 7 人
10	和美	竹營	873	34.00	中華民國
11	和美	竹營	874	166.00	中華民國
12	和美	竹營	875	31.00	中華民國

註：表內面積依土地登記謄本面積計算，實際面積應以地籍分割成果為準。

資料來源：本計畫整理。

表 12 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，實際面積應以地籍分割成果為準。

資料來源：本計畫整理。

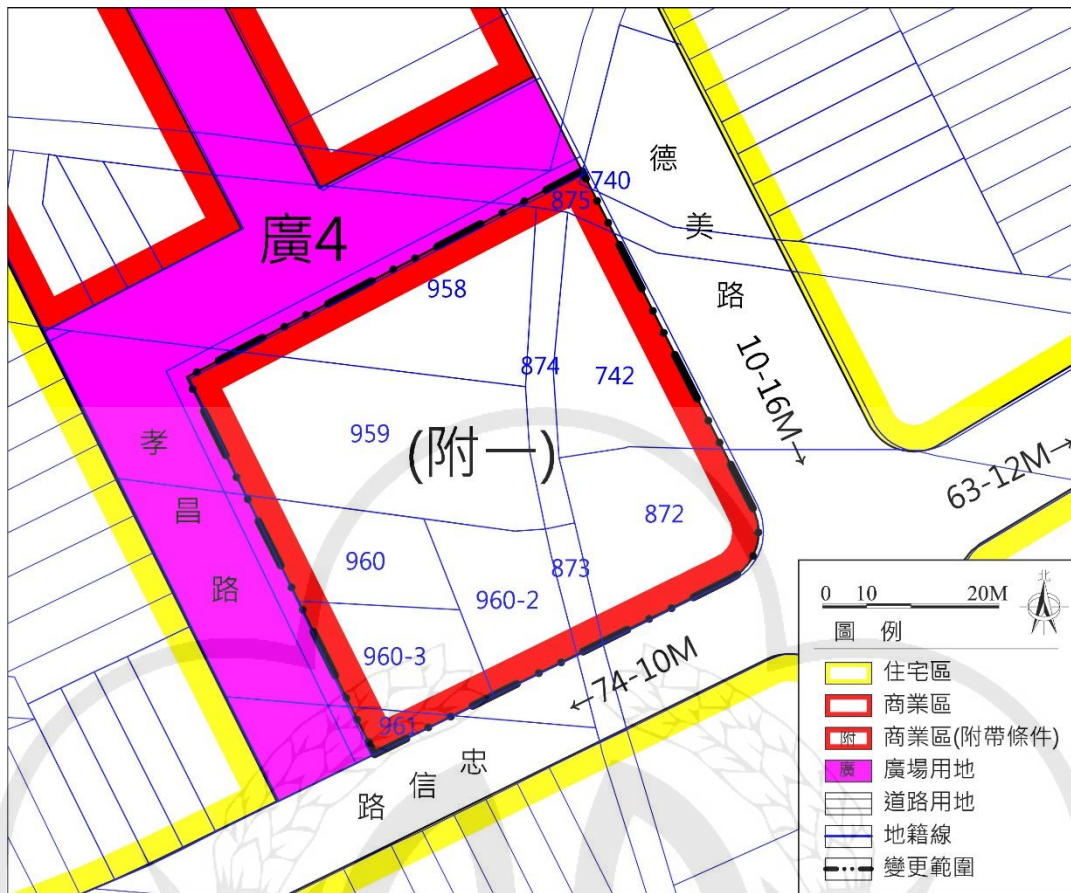


圖 3-9 計畫區都市計畫及地籍套繪示意圖

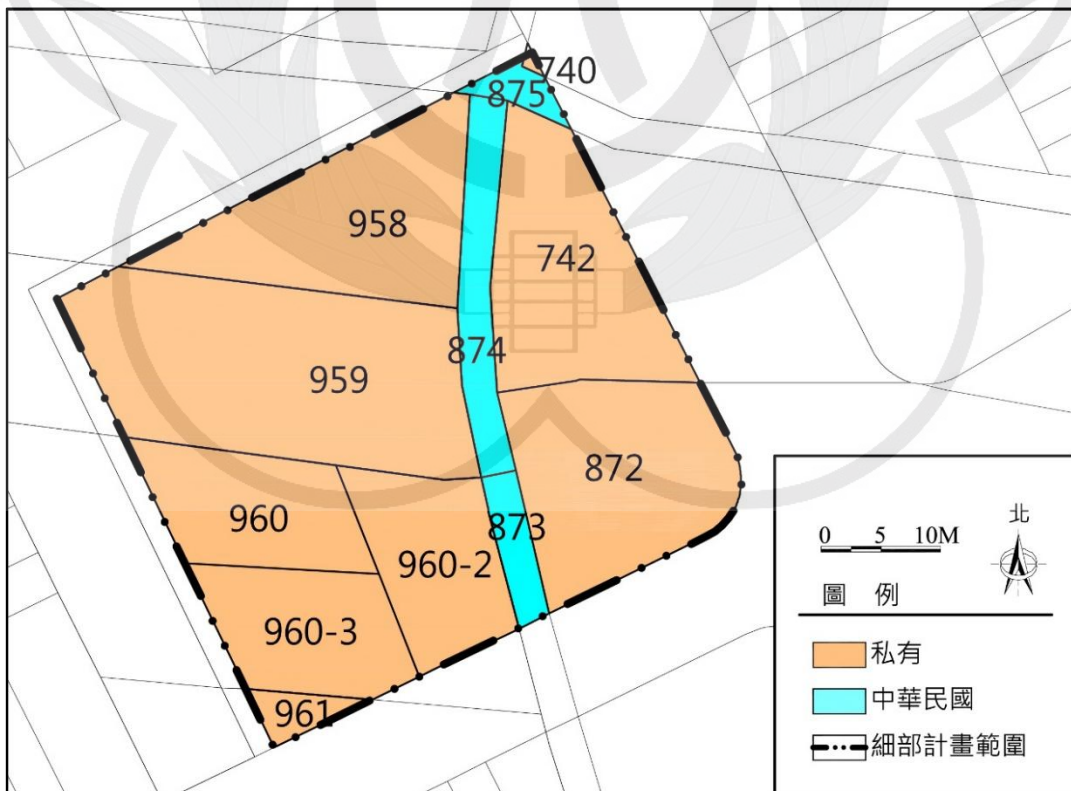


圖 10 計畫區土地權屬分布示意圖

二、私有土地所有權人同意比例

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%，已達都市計畫法臺灣省施行細則第 8 條第 2 項第 3 款私有土地所有權人 3/5 以上及其所有土地總面積超過私有土地總面積 2/3 同意之規定。有關本案私有土地所有權人同意比例統計，詳參表 13 及圖 11。

表 13 私有土地所有權人同意人數及面積統計表

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，實際面積應以地籍分割成果為準。

資料來源：本計畫整理。

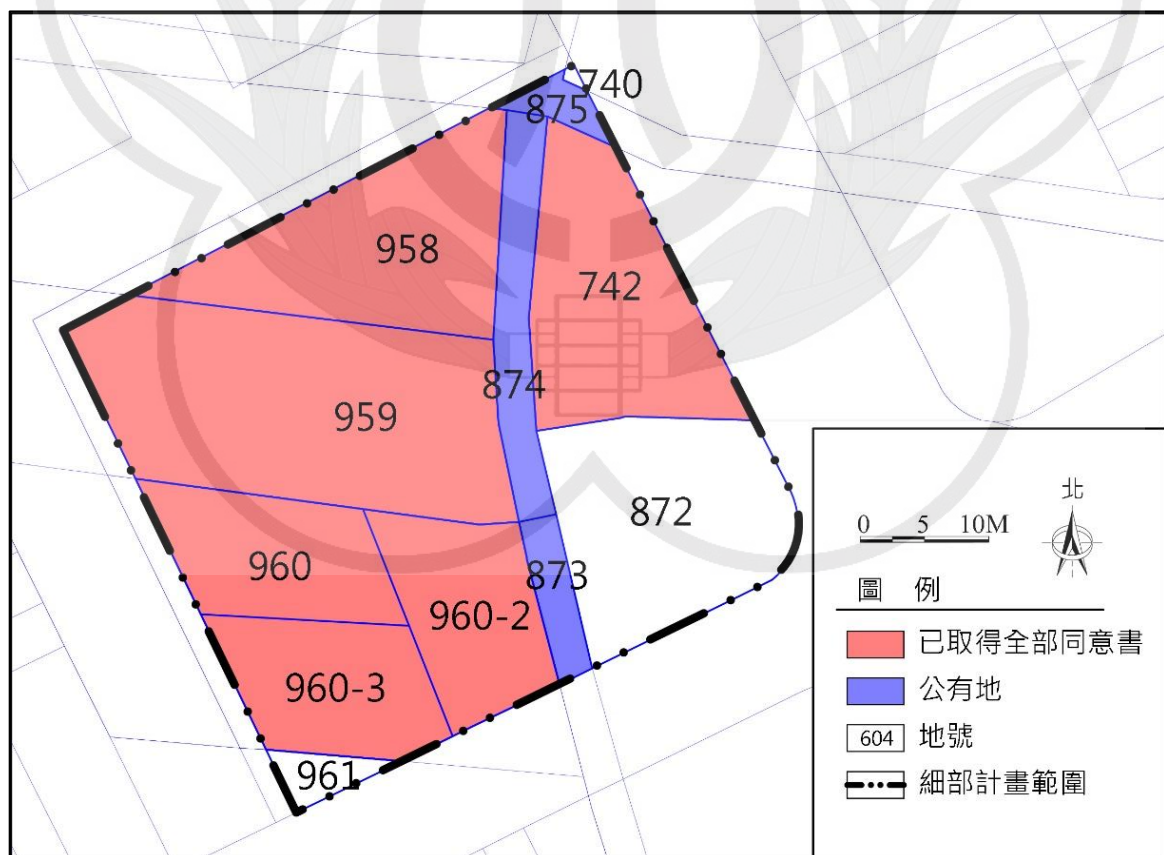


圖 9 計畫區私有土地所有權人同意情形示意圖

第四章 計畫目標與構想

壹、計畫目標

為使本計畫區能合理且迅速發展，其土地資源能有效利用，乃擬定下列計畫目標，作為本計畫區規劃遵循之方針：

- 一、配合主要計畫之指導原則與目標，並考量鄰近地區之實質發展，使本區土地能合理利用，以提高土地價值。
- 二、依主要計畫變更為商業區之精神，本細部計畫區應提供適當公共設施，以提升居住環境品質。
- 三、研擬具體可行之開發策略與獎勵，加速本計畫區之建設開發。
- 四、以整體開發方式，由土地所有權人共同負擔公共設施及開發費用，以減少政府財務負擔，符合公平原則。

貳、規劃構想

依據本計畫區之發展背景與現況分析後，研擬本計畫之計畫構想，以達到合理配置土地使用之目的。

一、依循主要計畫指導

本計畫依主要計畫（第四次通盤檢討）附帶條件之變更原則，應配置適當之公共設施用地，又依都市計畫法及都市計畫定期通盤檢討實施辦法規定，和美都市計畫區之公園、綠地、廣場、體育場所及兒童遊樂場五項公共設施及停車場用地未達上述法規之標準，主要計畫（第四次通盤檢討）爰指導不足部分應於另擬細部計畫時優先提供，故本計畫應劃設之公共設施用地應以公園、綠地、廣場、體育場所、兒童遊樂場及停車場用地為原則。

二、公共設施服務狀況

依公園、綠地等開放空間之服務範圍檢視，計畫區已涵蓋於鄰近之公園、綠地、兒童遊樂場等五項開放空間之服務範圍內，步行 5 分鐘內可抵達最近之鄰里公園兼兒童遊樂場用，且鄰近之和美運動公園開放供鄰近居民從休閒、運動等活動，亦具開放空間之性質。考量周邊既有之公共設施已可滿足計畫區之開放空間需求，及計畫區變更為商業區後，商業活動將衍生停車空間之需求，故配合需求規劃一處停車場用地，以供計畫區及周邊商業活動之停車需求使用。

三、配合街廓條件

本計畫區西及北臨廣場用地（孝昌路），東側以 10-16M 計畫道路（德美路）界，南側以 74-10M 計畫道路（忠信路）為界，停車場用地配置以臨較寬之計畫道路為主，且為避免土地分配後建築基地產生路衝問題，故將停車場用地配置於計畫範圍西北側，臨孝昌路及德美路側。

第五章 實質發展計畫

壹、細部計畫內容概要

本細部計畫係遵循主要計畫之指導，並依其附帶條件決議內容而擬定。本案以土地登記面積 0.2503 公頃為細部計畫總面積，共計劃設商業區 0.1877 公頃，佔細部計畫總面積 75.00%，停車場用地 0.0626 公頃，佔細部計畫總面積 25.00%。

貳、計畫年期

依循主要計畫之指導，本計畫之計畫年期訂為 115 年。

參、土地使用計畫

本計畫總面積為 0.2503 公頃，依「變更和美主要計畫（第四次通盤檢討）」案之附帶條件規定變更為商業區，應至少劃設 25% 公共設施用地，故本計畫得劃設商業區之面積為 0.1877 公頃，佔細部計畫區總面積 75.00%。

肆、公共設施計畫

本計畫依主要計畫附帶條件變更為商業區，應至少劃設 25% 公共設施用地，考量和美都市計畫區之停車場用地尚不足「都市計畫定期通盤檢討實施辦法」規定之最小檢討面積，遂於計畫區西北側依街廓尺度之適當性劃設一處停車場用地，面積為 0.0626 公頃，佔細部計畫區總面積 25.00%。

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。

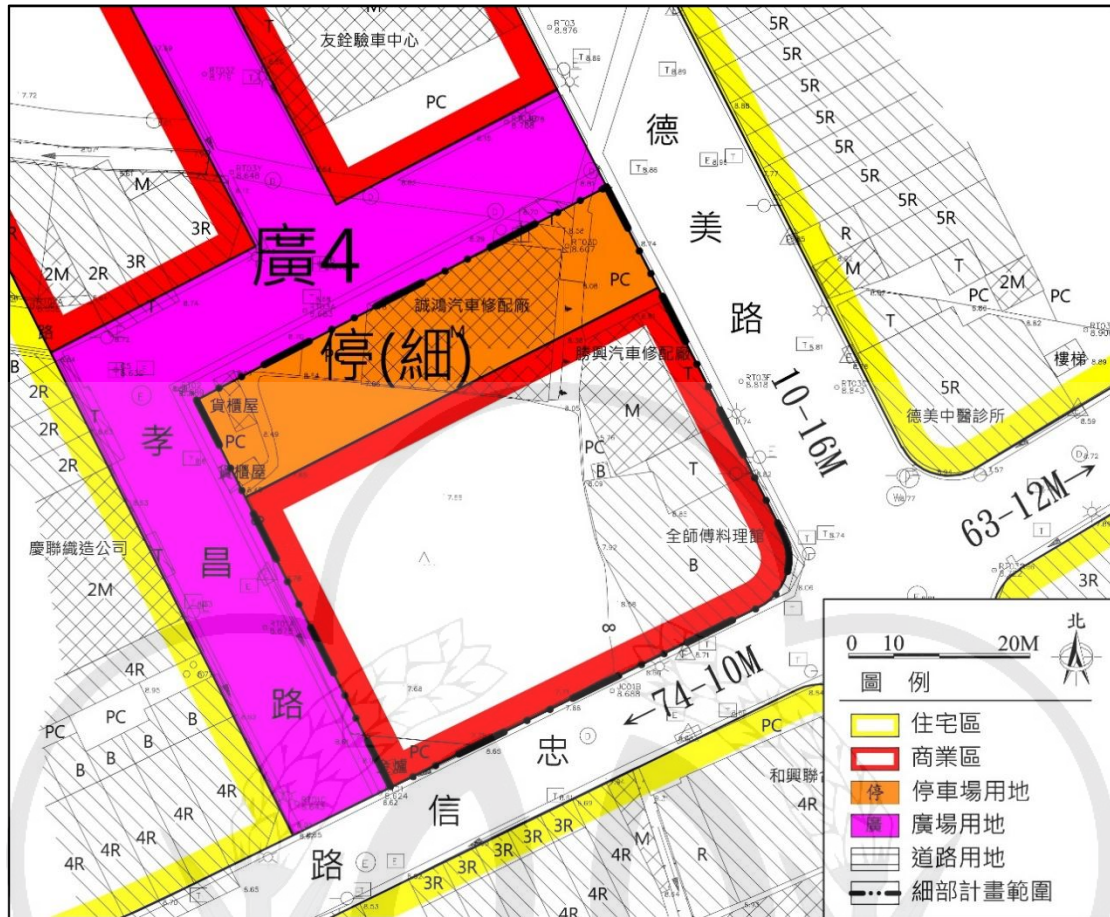


圖 10 細部計畫土地使用計畫示意圖

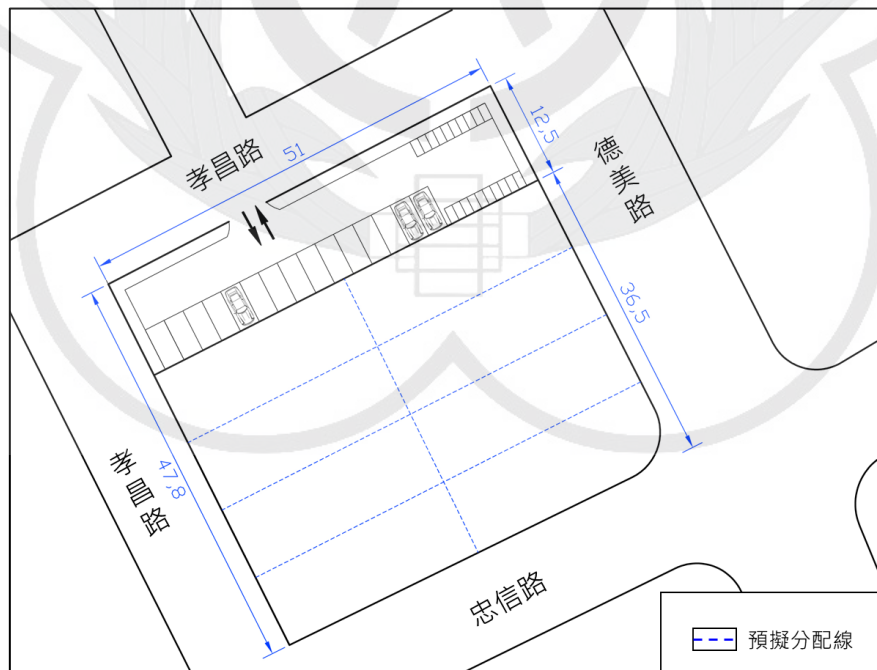


圖 11 停車場用地配置模擬示意圖

(註：僅為概念示意圖，其未來實際工程設計配置應依相關法令規定、地方需求等施設。)

伍、都市防災計畫

參考主要計畫第四次通盤檢討之指導，本計畫之都市防災計畫如下：

一、防災避難圈域

依主要計畫指導，和美都市計畫區共劃分為 6 個防災避難圈域，作為災害整合基本單元。本計畫區屬第五防災避難圈，應依此規劃避難動線與救災派遣，以達災害防救之效能發揮。

二、防災避難場所及設施

（一）防救災指揮中心

和美都市計畫區以和美鎮公所為防救災指揮中心，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。

（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，故以計畫區範圍內西北側劃設之停車場用地為防災避難空間。該空間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。

（三）臨時收容場所

本計畫區所在之第五防災避難圈以竹營社區活動中心為臨時收容場，為避免大火延燒、遮斷輻射熱及緩衝暴風壓，該場所應至少鄰接一條防救災道路，且場所內通道應有雙向出入口，並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。

三、救災路線

（一）主要防災動線

以路寬 15 公尺以上道路為第一層級之主要防救災動線，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。本計畫區以臨接之德美路為主要防災動線。

（二）次要防災動線

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。本計畫區臨接之孝昌路及忠信路皆為次要防災動線，可銜接至主要防救災動線（德美路）。



陸、土地使用分區管制要點

一、本要點依「都市計畫法」第 22 條及同法臺灣省施行細則第 35 條之規定訂定之。

二、商業區之建蔽率不得大於 80%，容積率不得大於 240%。

三、停車場用地之建蔽率不得大於 10%，容積率不得大於 20%。

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。

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。

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。

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	-

六、為維護景觀並加強綠化及基地保水，應依下列規定辦理：

- （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。
- （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。
- （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。

(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。

(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%。

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：

(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。

(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。

八、本計畫區容積獎勵規定如下：

(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。

1. 私人捐獻或設置圖書館、博物館、藝術中心、兒童青少年、勞工、老人等活動中心、景觀公共設施等供公眾使用；其集中留設之面積在 100 平方公尺以上，並經目的事業主管機關核准設立公益性基金管理營運者。

2. 建築物留設空間與天橋或地下道連接供公眾使用，經交通主管機關核准者。

(二) 為鼓勵小建築基地整體開發建築，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%。

(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%。

(四) 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。

九、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。

十、本要點未規定事項，依其他相關法令規定。

柒、都市設計準則

本原則係依土地使用分區管制要點第九點訂定，做為都市設計審議時之參酌。

一、開放空間

- (一) 退縮建築留設之無遮簷人行步道，其鋪面形式、色彩、材質及紋理應予以調和，以塑造整體鋪面之延續性。
- (二) 人行步道應設置植栽穴並種植高 3 公尺、直徑 8 公分以上之開展型喬木（100 公尺內至少種植 10 株），並得設置座椅、燈具、雕塑等景觀性元素。但其供步行之淨寬不得小於 1 公尺，且應與鄰地之步道連續，地面不得設置階梯或阻礙通行之凹凸物，以利通行使用。
- (三) 如有設置圍牆之必要者，應以綠籬方式設置為優先，如以實體圍牆設置者，其高度不得超過 1.8 公尺（不含大門及車道入口），且視覺穿透率不得低於 40%，圍牆之實牆或綠籬之基座高度不得超過 0.6 公尺。

二、建築量體配置、高度、造型、色彩及附屬設施

- (一) 建築物及設施之量體、規模、造型應與周邊既有建築及環境相互協調、融合為原則。
- (二) 冷氣機孔、鐵窗、雨庇或其他影響建築物立面設施，應考慮整體景觀共同設置。
- (三) 建築物之必要附屬機械設施（如空調、視訊、機械等設施物與廢氣排出口等）應於建築物設計中隱藏包圍為原則。且如有設置排放廢氣或排煙設施，其排放口之位置與朝向，應避免朝向道路。
- (四) 建築物立面應避免使用高反光玻璃作為主要外觀材料。
- (五) 建築物材料選擇應符合基地氣候狀況及景觀需求，並盡量使用環保再生或天然材質。

三、景觀計畫原則

- (一) 建築基地面臨計畫道路之人行步道、街道傢俱及廣告招牌，應配合街道景觀予以整體規劃設計。
- (二) 公共設施用地應強調多元性之空間休閒機能，其內部景觀設施及植栽，應與周邊相鄰景觀結合。

四、街道傢俱

- (一) 街道傢俱之設置應配合整體環境景觀，且不妨礙人行動線之連續性及緊急救難之通行。
- (二) 公用設備（如交通號誌、消防栓等）如有設置之必要，應不得妨礙行人及車輛之通暢並應與鄰近街廓、開放空間系統相互協調。
- (三) 人孔蓋板、消防栓、交通號誌、電信、電力箱及自來水相關公用設備，應予以景觀美化處理，並盡量設置於道路中央分隔島，如無分隔島可設置者，則需設置於人行步道最外緣。
- (四) 建築基地經評估需設置獨立公用設備者，不得設置於退縮建築部分，且應有適當綠美化。

五、廣告招牌

- (一) 廣告物、廣告旗幟及招牌等設施物應整體規劃設計，其設置不得妨礙公共安全、行人通行及整體景觀，且其下端離地面淨高度不得少於 3.5 公尺。
- (二) 本計畫區建築物之廣告招牌以整體設置為原則，若無法集中設置時，方得以個別方式設置，其設置位置不得於人行道，且不得妨礙公共安全及整體景觀。

六、開發建築基地如有情形特殊，致使全部或部分無法適用本都市設計管制事項，得依彰化縣都市設計審議委員會之決議為準。

第六章 事業及財務計畫

壹、開發方式

本案係依「變更和美主要計畫（第四次通盤檢討）案」所訂之附帶條件（附一）辦理規劃開發，依附帶條件之規定，本案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。且基於以下理由，本案採自辦市地重劃方式辦理開發：

- 一、主要計畫中敘明「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」，故本案時程極具急迫性與時效性，由民間主動辦理，可加速計畫推動。
- 二、本案相關土地所有權人具開發意願且已自行整合，徵得私有土地所有權人 65.52% 及其所有土地總面積超過範圍內私有土地總面積 82.97% 之同意，符合「都市計畫法臺灣省施行細則」第 8 條以市地重劃方式開發並自行擬定細部計畫之規定。
- 三、本案係依都市計畫法第 24 條及都市計畫法臺灣省施行細則第 8 條，由土地權利關係人自行擬定細部計畫，故後續開發事宜亦應由民間自行統籌辦理。
- 四、公部門囿於人力、預算之限制，無法執行全數重劃作業，由民間自辦重劃，亦可達到無償取得公共設施用地及節省政府開發經費之目的。

貳、財務計畫

本案以市地重劃開發之範圍內公共設施用地列入市地重劃共同負擔，即由土地所有權人按受益比例共同分擔；開發費用包括工程費用(含整地排水工程、停車場開闢及照明工程、公用事業管線工程、假設及雜項工程等)、重劃費用(含土地改良拆遷補償費、重劃作業費等)及貸款利息等，共約 2,472 萬元，詳參表 15；有關本案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 15 事業及財務計畫概估表

公共設施 項目	面積 (公頃)	土地取得方式			開發經費(萬元)			
		徵收	區段 徵收	市地 重劃	工程 費用	重劃 費用	貸款 利息	合計
停車場用 地	0.0626			✓	988	1,274	210	2,472
主辦單位：重劃會。 預定完工期限：本計畫發布實施後 3 年內。 經費來源：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。

註 2：本表所列開闢經費及預定完成期限得視主辦單位財務狀況酌予調整。

註 3：表內面積應以依據核定圖實地分割測量面積為準。

附件一 市地重劃計畫書審核通過函文



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



附件二 市地重劃計畫書草案內容摘要



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 部分為雨水下水道(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

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%

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

=
$$\frac{626 \text{ m}^2 - 32 \text{ m}^2}{2,450 \text{ m}^2 - 32 \text{ m}^2} = 24.57\%$$

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 9 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

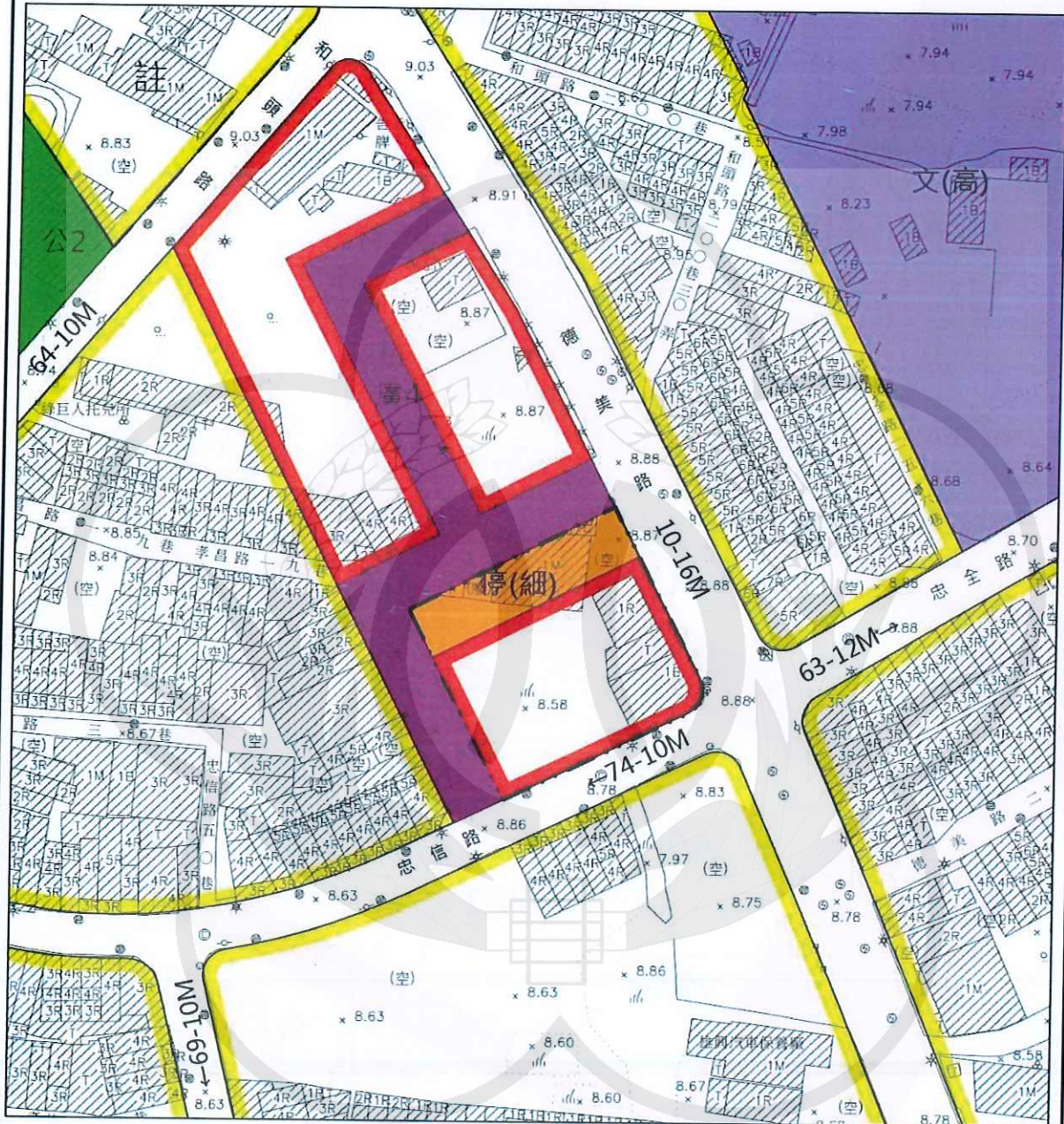
備註：本表工作項目及預定工作程序及進度，可視重劃區實際狀況調整。

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

- | | |
|-------|-----------|
| 住宅區 | 公園用地 |
| 商業區 | 道路用地 |
| 停車場用地 | 已另擬細部計畫範圍 |
| 廣場用地 | 本細部計畫範圍 |
| 高中用地 | |

註：圖上標示「細」者，係指細部計畫公共設施用地。



比例尺：一千分之一

永久性房屋		寺廟	卍
建築中房屋		銅像	卐
圍牆		地類界	
道路、橋樑		水田	
河流、溝渠		旱田	
水池		果園	o
鐵絲網		竹林	小
獨立、樓閣	8.7	草地	
導線點	o	工廠	o
道路中心線	+	墓地	上
導線線	—	樹林	人
埋石點	田	運動場	o

副 本

發文方式：紙本郵寄

檔 號：

保存年限：

彰化縣政府 函

6 X 29/16

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

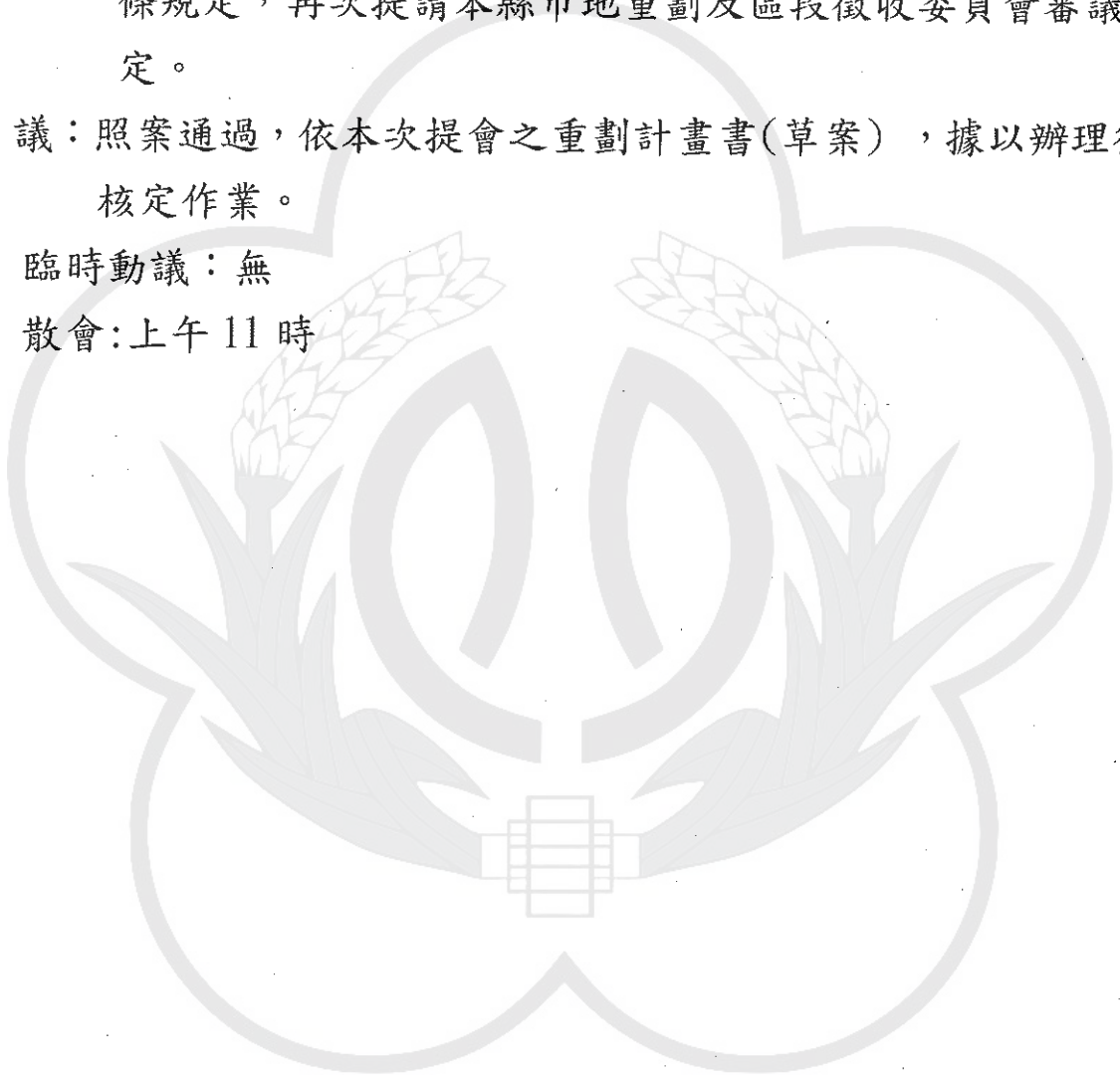
「重劃計畫書經公告確定後，重劃會得視需要向直轄市或縣（市）主管機關申請辦理重劃區範圍邊界之鑑界、分割測量及登記。」，爰此，本案公共設施用地面積於重劃計畫書經公告確定後，最終仍應依地政機關測量為準，且應至少劃設25%公共設施用地，以符合細部計畫。

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

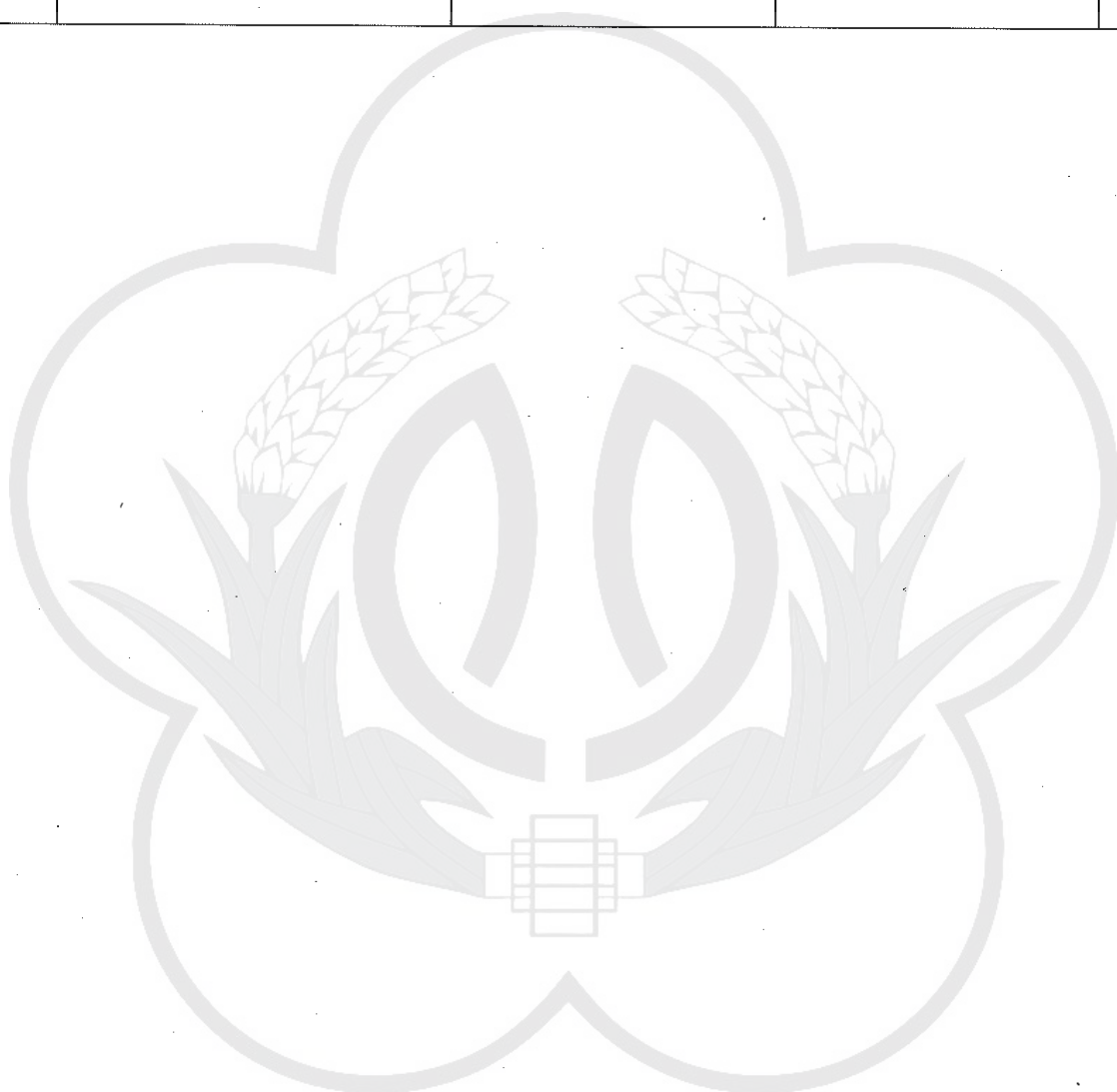
玖、散會：上午11時



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	(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。 (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。	重劃會答詢： (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。 (2)土地分配將依市地重劃辦法第31條規定辦理。	(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。 (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。	依業務單位研析意見決議。
2	土地所有權人：鄭○明	(1)重劃經費負擔是否過高。 (2)重劃後取回的土地面積是不是有一點點少。	重劃會答詢： 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。 業務單位答詢： 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。	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	蕭邦 等 3 人	博物館用地（和東段 1380 地號）	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。 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： (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。 (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	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。	建議予以採納。 理由： 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。 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。 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	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。 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

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
			討，以爭取時效。本地主有強烈開發意願。 (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。 (4)陳情人申請本案大會開會時，列席說明。		處)，鄰里休閒活動空間明顯不足。 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。	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。

【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	—	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	—	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 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整併，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
			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。 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。 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。	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。	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。 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。	
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0邦 等3人	博物館用地（和東段1380地號）	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。 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。 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	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）。	建議提請討論。 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。	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)			要求將旨揭土地改籌設為「台灣紡織博物館」。 (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」。 (6)105年01月21日最高行政法院駁回彰化縣政府及內政部上訴判決。 (7)105年03月18日彰化縣政府發還徵收陳情標的。 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，陳情標的若任其閒置，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。 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			

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
			區，以符都市發展之需要。 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柑制，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。 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。			
逕 5	和美鎮公所	和美都市計畫外圍農業區	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。 2. 和美鎮的都市發展條件雖不若鄰近的彰化市、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。	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）。 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	建議提請討論。 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。	本案事涉都市計畫農業區開發勘選原則及發展策略，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。

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
			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。 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。 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。 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。 7. 現行都市計畫區居住人口約 25,534 人，依前述剩餘可發展	縣轄市之願景。 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。 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。		

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 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）	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。 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，有關單位均未曾使用之，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。」 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	陳情土地變更為住宅區。	建議提請討論。 理由： 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）： 「未便採納。 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	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及財務計畫儘速編列預算徵收取得。 2. 有關機關用地範圍與合法建築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。

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
			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。 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： (1) 查彰化縣和美鎮和中段 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。 (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。 (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		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。 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。	

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
			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。 (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： 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。 (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： 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			

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
			地區，將造成大和美地區存放款客戶極大不便利，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！ (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。 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。 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。			
逕 7 (分 別 於 10 5. 11 .1 7 及 10 5. 12 .2 7 提 出 陳	顏O森 等 11 人	原公 7 附 帶條件地 區	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。 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。 3. 本區自 74 年迄今已逾三十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	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。 2. 建議主要計畫通盤檢討直接更為	建議提請討論。 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。	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0虎	原公兒 1 附帶條件地區	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。 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。 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。	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。 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。	同逕 7 案。	併逕 1 案。
逕 9	鄭0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	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。 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： (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。 (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。 (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。 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。 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。 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。 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。	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。 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。 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。	建議不予討論。 理由： 1.非屬本次再公开展覽範圍。 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」。 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。	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	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	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

附件1

檔 號：

保存年限：

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

第 1 頁, 共 1 頁

附件 2

附件2

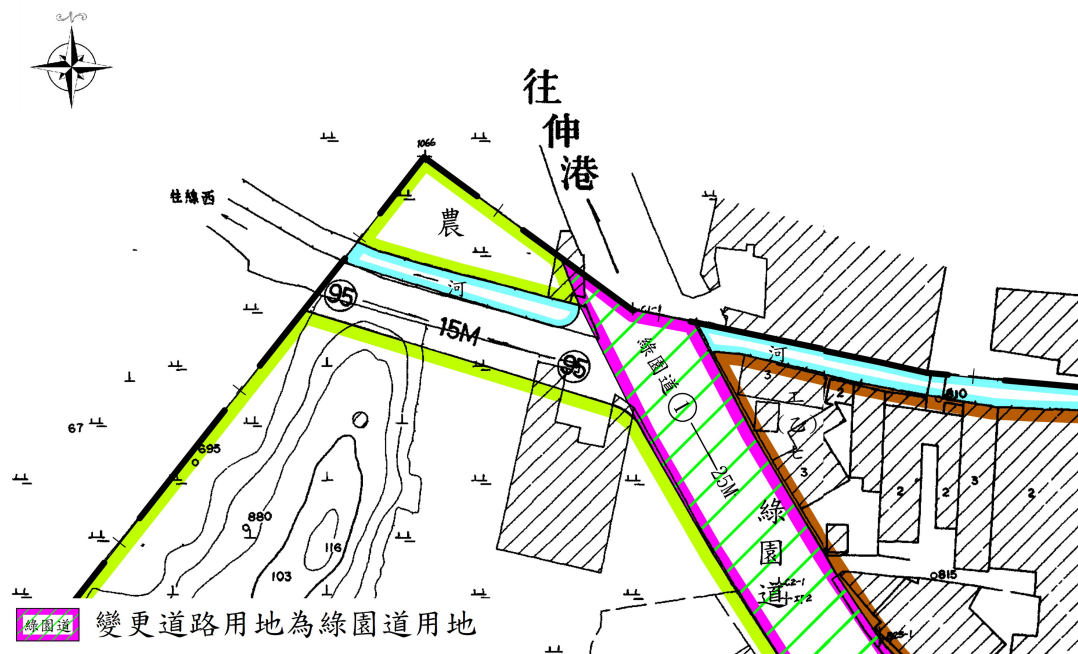
和美高中第二校區大事記

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	附帶條件一：(4 處) 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。	原公 7 附帶條件： 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		原市 2、原市 5、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。
再 8	變 14	附帶條件三：(1 處) 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	附帶條件四：(1 處) 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	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）。 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。 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。 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。 5.案例（詳附件四）。	1.建議參考民國 63 年之個案變更，變更回復為原分區。 2.有關整體開發所涉轉型利用計畫另依程序辦理。	建議不予討論。 理由：非屬本次再公開展覽範圍。	除照縣府研析意見外，惟有關本會 920 次會審議之決議內容，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。
再人 2	黃○富	和中段 1658 地號	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。 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！	道東書院為國定二級古蹟且位於和美鎮的文教特區，其重要性不言而喻！若公部門（文化局/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	建議未便採納。 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（文化局/縣府/鎮公所）尚無相關執行計畫作為都市計畫調整	除修正研析意見理由外，其餘照縣府研析意見。 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

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
				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。 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！	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。	持本會 920 次會審議之決議內容。
再人 3	鄭○菁	和東段 308、397 地號	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%。 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？ 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？	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。 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%。	建議未便採納。 理由： 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。 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	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
					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。	
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。	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，提請撤消變更案，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）	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。」。 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。 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。	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。

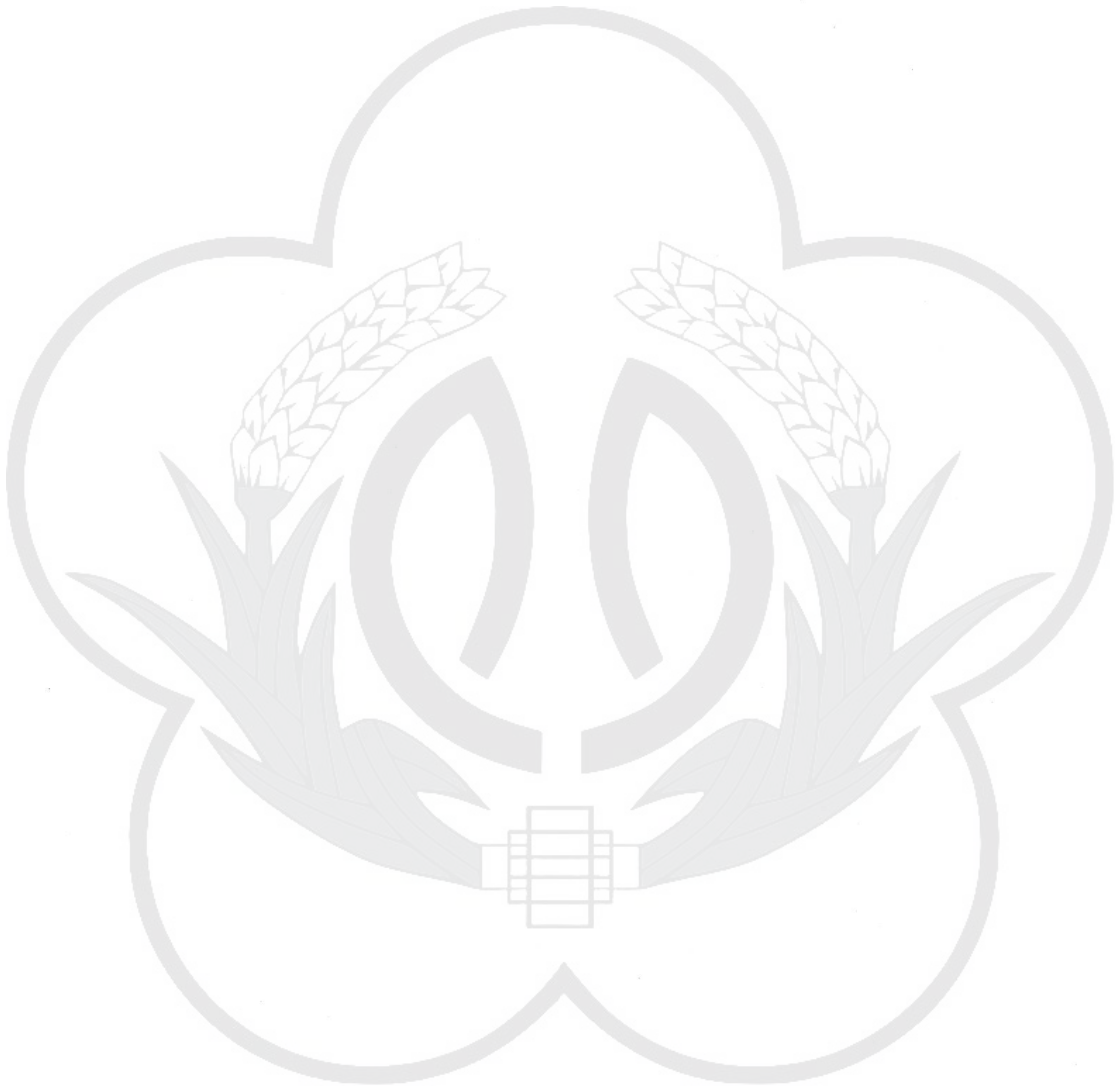
審議案件第 2 案：和美鎮公所為「擬定和美都市計畫（原「市五」市場用地變更為商業區）」細部計畫案。

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 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、謝委員式穀、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。

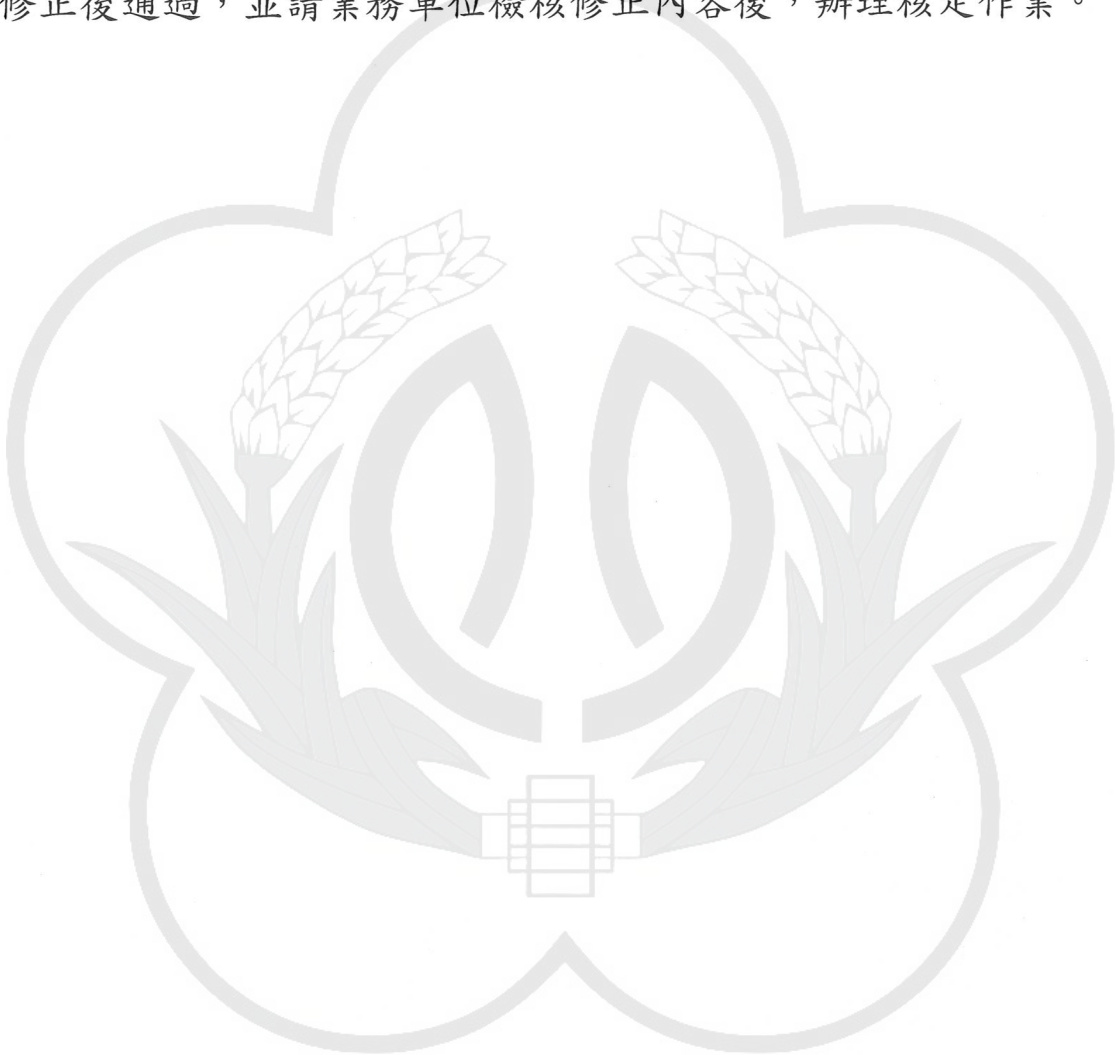




圖 1 計畫位置示意圖

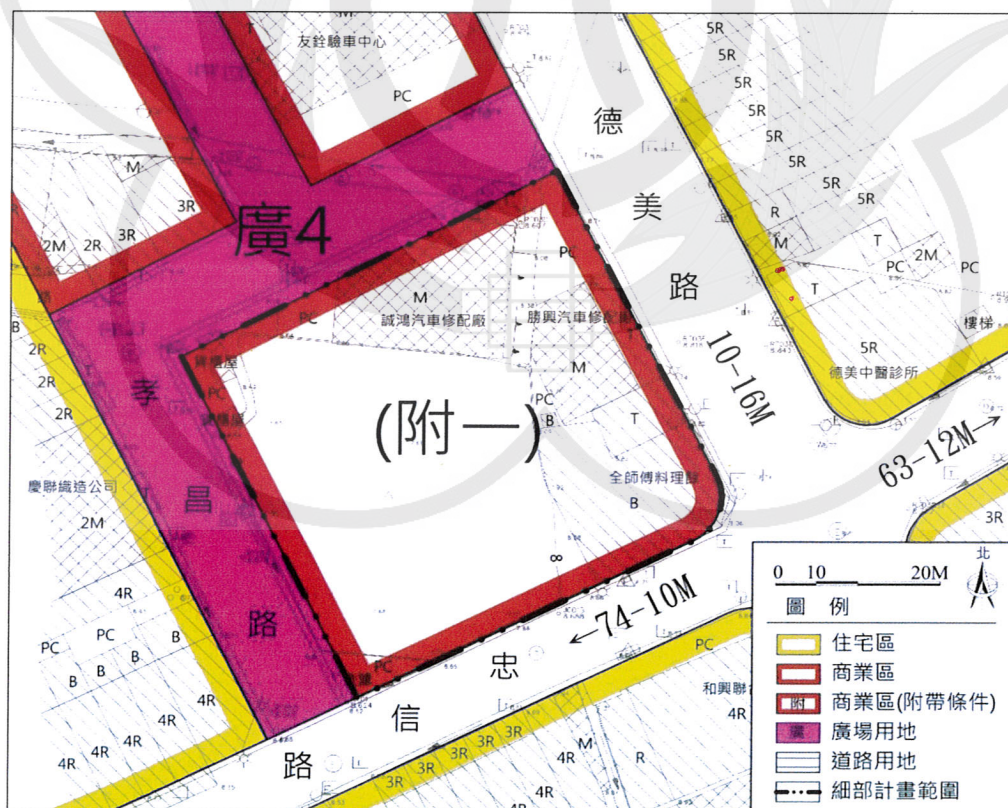


圖 2 計畫範圍示意圖

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。

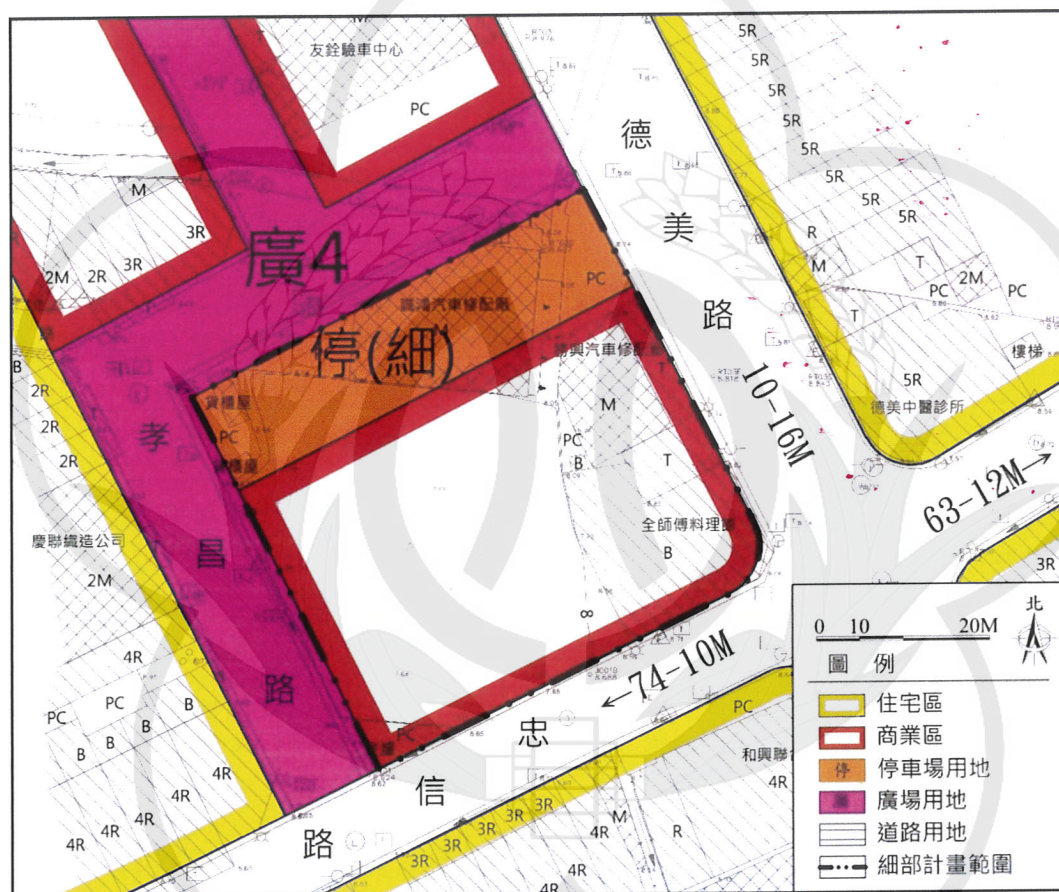


圖 3 細部計畫土地使用計畫示意圖

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%； <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。		
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。	同公展條文。		照案通過。
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	-		
六、為維護景觀並加強綠化及基地保水，應依下列規定辦理： (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。 (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。 (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。 (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。 (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%。		同公展條文。	照案通過。
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。		刪除。	照案通過。
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： (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> (二) 臨計畫道路之建築物採立體綠化設		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： (一) <u>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>	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
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。 (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。	(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。	
九、本計畫區容積獎勵規定如下： (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。 (二)為鼓勵本計畫區加速開發建設，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。 (三)為鼓勵小建築基地整體開發建築，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%。 (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%。	八、本計畫區容積獎勵規定如下： (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。 1.私人捐獻或設置圖書館、博物館、藝術中心、兒童青少年、勞工、老人等活動中心、景觀公共設施等供公眾使用；其集中留設之面積在 100 平方公尺以上，並經目的事業主管機關核准設立公益性基金管理營運者。 2.建築物留設空間與天橋或地下道連接供公眾使用，經交通主管機關核准者。 (二)為鼓勵小建築基地整體開發建築，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%。 (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%。 (四)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。	照案通過。
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。	調整條次。	照案通過。
十一、本要點未規定事項，依其他相關法令規定。	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。

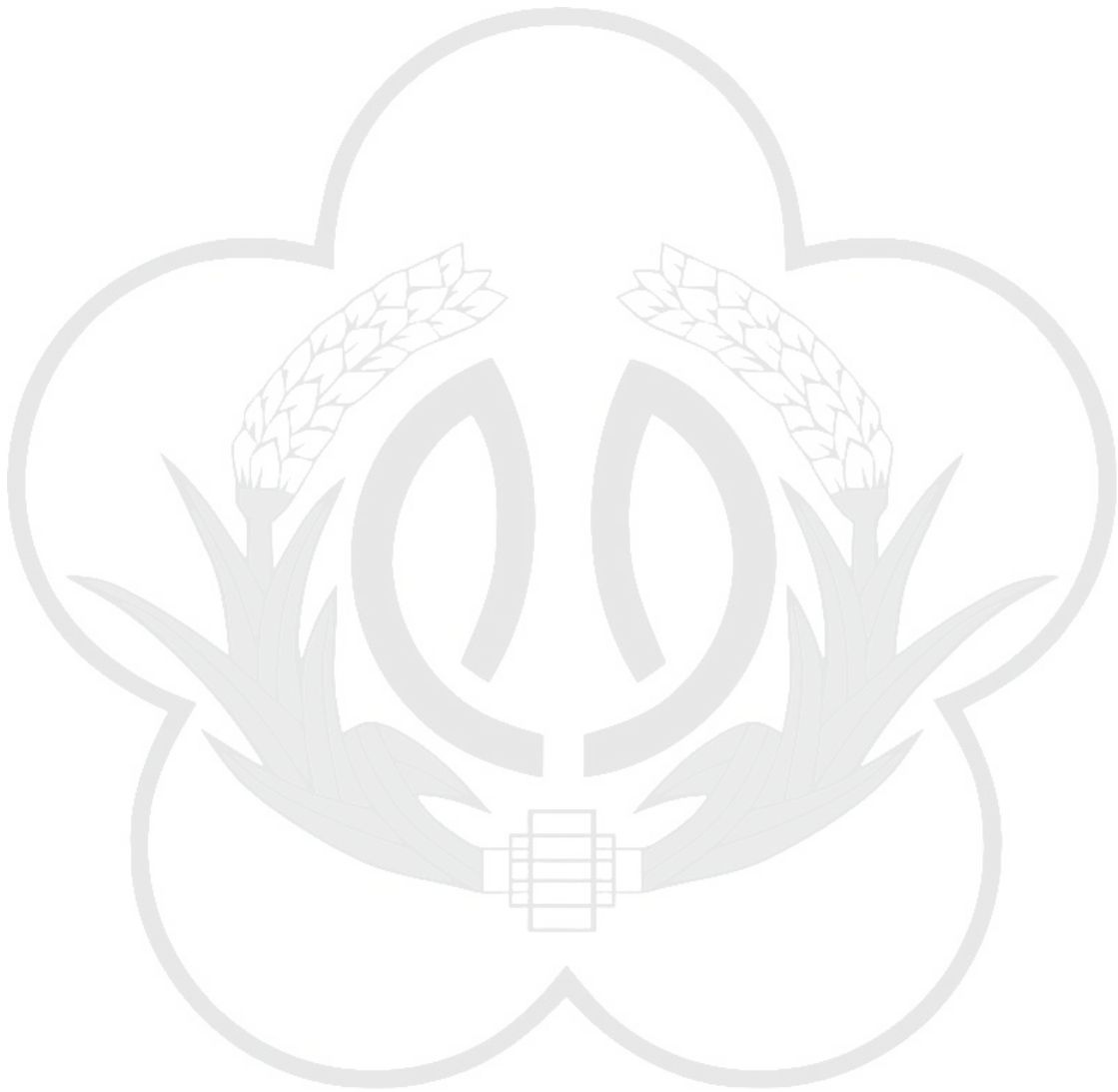
說明：

- 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

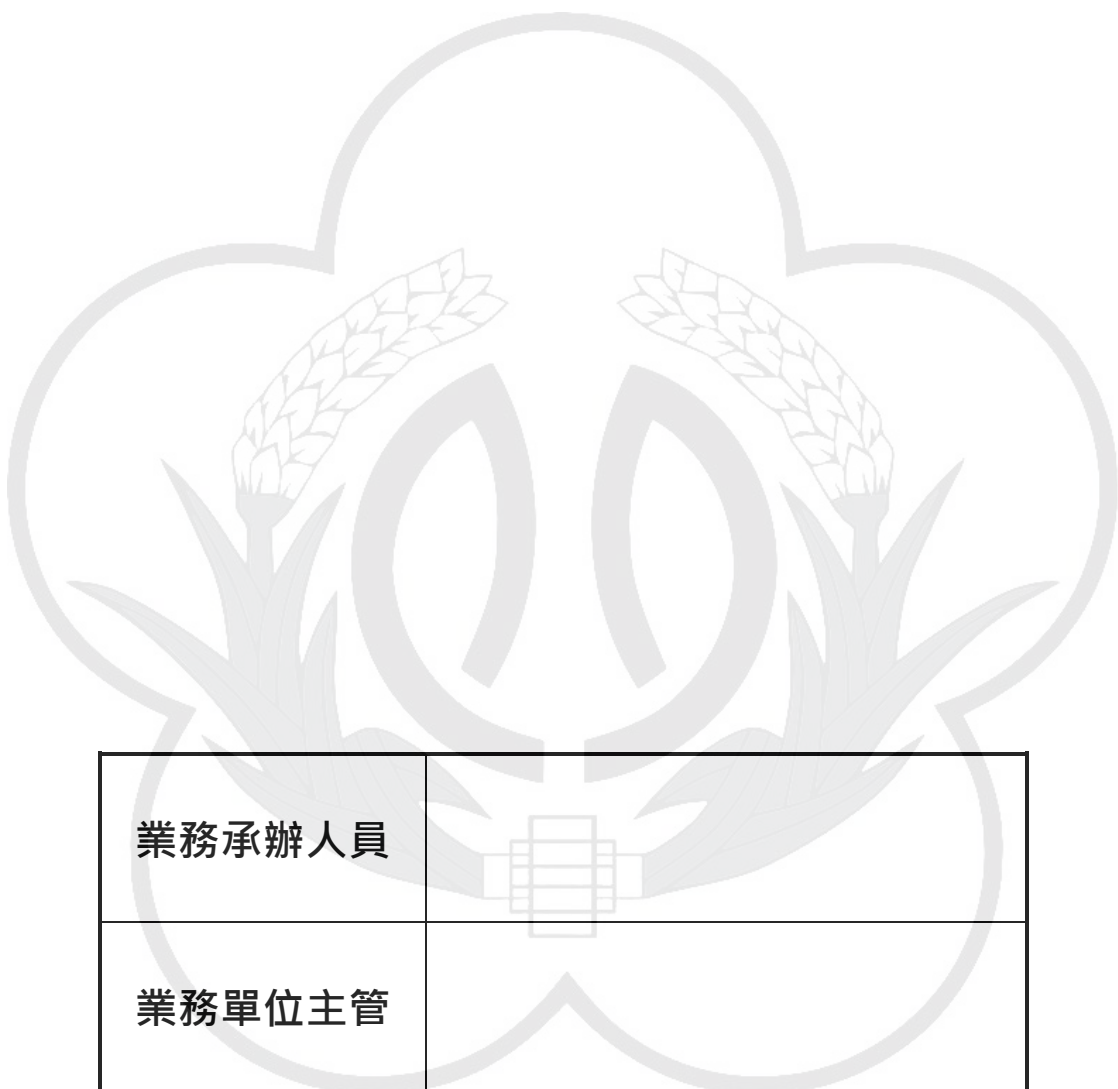
有豐開發股份有限公司辦理之「擬定和美都市計畫（原「市五」市場用地變更為商業區）細部計畫案」，業經本技師依照既有之學理、準則、都市計畫相關法規，就各項數據理性預測與判斷其未來發展需要，並就政策導向、現實條件與人民權益加以綜合考量，完成計畫書圖內容。惟都市計畫（或都市更新.....等）須依都市計畫委員會（或都市更新及爭議處理審議會.....等）完成審議並經主管機關核定後公告，所有內容應以公告為準。

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	