

113 年度彰化市都市計畫委員會第 1 次會議紀錄

一、時間：民國 113 年 9 月 5 日(星期四)上午 10 時 30 分

二、地點：本所第一會議室

三、主席：林主任委員世賢

劉委員曜華代

(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席，副主任委員亦不克出席者，由出席委員互推一人代理主席。)

記錄彙整：鐘志仁

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、審議案件一覽表：

第 1 案：彰化市公所為「擬定彰化市都市計畫(原市四市場用地
變更為商業區)細部計畫案」。

七、散會下午 12 時 15 分。

審議第 1 案：彰化市公所為「擬定彰化市都市計畫(原市四市場用地
變更為商業區)細部計畫案」

壹、說明：

一、摘要：

- (一)彰化市都市計畫內公共設施保留地眾多，影響土地所有權人權益甚深，為確保人民生存權及財產權，遂由彰化縣政府分別於 80 年 7 月 23 日、93 年 8 月 2 日、101 年 1 月 1 日及 108 年 7 月 3 日辦理「變更彰化都市計畫(第一期公共設施保留地專案通盤檢討)」、「變更彰化市都市計畫(第一次通盤檢討)」、「變更彰化市都市計畫(公共設施及附帶條件回饋規定)通盤檢討」及「變更彰化市主要計畫(第二次通盤檢討)」案，參酌人民陳情意見，檢討公共設施保留地變更為其他使用，並增設附帶條件之開發限制。
- (二)本案係依 108 年 7 月 3 日發布實施之變更彰化市主要計畫(第二次通盤檢討)核定編號 6 市四用地附帶條件(附帶條件一、十、十五之開發限制)變更為商業區辦理細部計畫。金泰興建設有限公司前於 109 年 9 月 16 日、109 年 12 月 28 日提送旨揭細部計畫案，經本所 109 年 10 月 15 日彰市城觀字第 1090041120 號函、110 年 1 月 11 日彰市城觀字第 1090055908 號函請該公司依說明事項補正。
- (三)金泰興建設有限公司於 113 年 5 月 13 日提送旨揭細部計畫補正資料，本所 113 年 5 月 24 日函詢彰化縣政府得否續審，依彰化縣政府 113 年 6 月 11 日府建城字第 1130201451 號函示略以、「…查金泰興建設有限公司已於 109 年 9 月 16 日、同年 12 月 28 日及 113 年 5 月 13 日分別提送資料請貴公所審查，尚符上開附帶條件規定，請貴公所續依都市計畫法第 23 條及第 24 條規定程序辦理」。本所於 113 年 6 月 26 日彰市城觀字第 1130024526 號函請該公司依說明事項補正完竣。

二、法令依據：都市計畫法第24條及第26條。

三、變更範圍：詳計畫書、圖。

四、變更計畫內容及理由：詳計畫書、圖。

貳、決議：

本案請依下列審查意見以對照表方式彙整補充說明及修正書、圖後，再提送本會討論。

(一)委員審查意見：

1. 回饋的 30%若作為停車場用地，宜檢視計畫範圍內周邊的停車場供需，提出應有的停車需求。目前配置在基地內側，所鄰為 8 米及 6 米道路，交通的影響要考慮。
2. 基地北側 8 米道路與南側 6 米道路均有一小段未開闢，雖未在市地重劃範圍內，但如何同步處理，宜納入考量。
3. 公設用地可否改採代金方式繳納，以及商業區建築物提供部分樓地板空間作為活動中心使用，以提高土地使用效率請再考慮。
4. 市地重劃可行性評估費用負擔是否配合細部計畫審議內容滾動式調整。
5. 停車場位於巷弄內使用上恐造成交通壅塞且進出不易，建議區位應臨接自強南路。
6. 公共設施是否有其他捐贈方式以及商業區供公共使用類型請再考慮。
7. 有無可能在法令許可下，以共同開發方式，將公共設施整合於完整基地內，基地西側做社區活動中心，地下 1、2 或地上 2、3 做為停車場，讓公私共享其利。
8. 開發時建議車道進出分離，勿集中於同一巷道內，避免擁擠現象。
9. 有關本案整體計畫之變更細部計畫之方式實屬良好，對於基地內所有權人同意比例達 77.02%，其他之意願之溝通內容建議可以充分了解。
10. 原基地市場使用，變更為商業區，對於市場之容許使用是否

列入考量或必要設施(兼具優質觀光市場之使用)。

11. 整體性之實質回饋原則，是否兼具都市設計之優質環境原則，(目前停車場)或在地性之實用原則之考量。
12. 整體交通影響及防災考量請再檢視。
13. 整體性考量之模擬再檢視。
14. 土地使用分區管制要點中有關獎勵商業區開放空間留設的容積獎勵規定標準是否有明確的法源或辦法依據。
15. 公共設施用地以規劃停車場用地的需求為何?需評估週邊地區停車場的使用需求現況進行評估。(週邊僅為6米及8米的道路，出入是否方便?交通衝擊評估)亦或公共設施多目標使用辦法可適用作其他彈性用途的可行性?立體停車場?
16. 計畫書應附載「彰化縣都市計畫區土地變更回饋審議原則」及附表一，以供審查，其他不需要的資料請予精簡。
17. 建議原市場用地(市四)與商業區土管規定做一比較。
18. 「擬定彰化市都市計畫(原市四市場用地變更為商業區)細部計畫案市地重畫可行性評估」之P.3中，費用負擔比率式中或開發項目及費用概估表中各項如何計算，建議進一步詳細說明。
19. P.34表3-4，彰化市都計區於107年成長率為-21.9%，請說明。
20. P.45表3-7，梨芳園屬彰化市公所，但為私有?
21. 建議於本計畫區中商業區與公共設施用地之分割邊線標示尺寸線，以供未來可開發方式之思考。
22. 建議本計畫書之重要事項如容積獎勵法源依據予以加入註解，以利閱讀。
23. 抵費地202m²由誰取得，法源依據為何?
24. 本計畫區公共設施用地之使用方式建議再考慮。
25. 都市地區停車空間通常較不足，原則支持回饋作為停車使用，然目前停車用地基地面積似乎不大，未來加上退縮後，基地恐較不利開闢，建議本案評估能否以整塊基地開發方

式，並回饋足夠停車空間給市公所來辦理。此外，建請提供未來建築開發之量體模擬供參。

26. P. 45 私人土地共 13 人，目前同意擬定細部計畫為 8 人，請補充說明其餘 5 人是不同意？還是尚未聯絡到人？以及同意與不同意的土地範圍示意圖供參。並於報告書中補充此所有權人同意比例係依什麼規定辦理。

27. P. 44 周邊仍有部分未開闢道路，建請將道路開闢問題應納入本計畫考量。

28. P. 56 土管第五點，建議調整為：退縮 5 米應留設(至少)2 米人行道，其餘退縮空地應植栽綠化。此較能有機會讓綠化帶靠外側設置，創造比較優質景觀及提供植栽較佳的生長空間。

29. 公共設施用地解編性質宜清楚說明原公共設施之需求情形如何？是否有可能商業區內可提供足夠量標地做使用。

30. 變更後用地是否合宜其需求量？停車場立體多目標未列活動中心？

31. 市場用地變更為商業區，是否增加週邊交通量及相關公設之負荷量？宜有預測分析。

32. 捐贈 30%土地為停車場約 600M²，都設準則之退縮規定是否限制停車場規劃？宜先有初步配置規劃。本案用地呈矩形單邊約 40~50 公尺建議宜上下分割，而非左右分割，未來建築物也可得到較佳物環條件。

33. 本案基地面積僅 0.2016 公頃，有關土地使用分區管制要點(如：停車場立體使用容積率 960%、退縮建築規定 5 公尺)以及都市設計審議準則(如：建築樓地板面積達 10,000 平方公尺以上)等部分內容是否適用，請再檢視。

34. 建議補充基地配置量體模型供審議參考。

35. 有關私有土地所有權人同意情形以及國有土地意見請再補充說明。

36. 考量公共設施停車場使用便利性，建議調整停車場區位使其

臨接主要道路。

(二)列席單位審查意見：

1. 建議公共設施停車場將社區活動中心納入考量。
2. 有關本所代管梨芳園土地，其土地是否參與市地重劃須由本市代表會同意後送縣府報備。
3. 本案公共設施規劃為停車場其區位及立體使用是否妥適請再評估。