114 年度彰化市都市計畫委員會第 2 次會議紀錄

一、時間：民國 114 年 8 月 27 日(星期三)下午 1 時 30 分

二、地點：本所第一會議室

三、主席：林主任委員世賢(不克出席) 許副主任委員晉嘉代

(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：魏思全

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 15 時 00 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。
- (四)本案前於 113 年 9 月 5 日召開第一次審查會議，及 114 年

4月18日召開第二次審查會議。經委員會決議：本案請依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。

(五)依據金泰興建設有限公司114年6月27日彰化市四細計字第1140627001號函送修正計畫書及審查意見處理情形對照表。

二、法令依據：都市計畫法第24條。

三、擬定細部計畫位置及範圍：詳計細部計畫書P.2

計畫地區範圍位於彰化市都市計畫區西側，北起細部計畫155-8M道路(自強南路168巷)、東至主要計畫21-15M道路(自強南路)、南起細部計畫6M道路(自強南路196巷)、西至細部計畫6M道路(自強南路196巷)，基地呈正方形，其土地使用分區為附帶條件商業區(原市四)，現行都市計畫面積約為0.2016公頃。

四、擬定細部計畫內容：

本細部計畫劃設商業區面積為0.1411公頃，佔本計畫總面積70%；劃設公園用地面積合計為0.0605公頃，佔本計畫總面積之30%。

貳、決議：

本案請依審查意見以對照表方式彙整補充說明及修正書、圖後，送請委員確認後通過：

一、委員審查意見

(一)有關計畫書第68-69頁，為提升都市防災功能，獎勵基地面積乘以基準容積率之5%，在基地鄰路面寬不寬之情形下，再扣除退縮後，是否適用請再檢視。

(二)本案採市地重劃方式處理零散的土地所有權的整合開發使用，請說明在「市地重劃實施辦法」與「獎勵土地所有權人辦理市地重劃辦法」等重劃相關法令中的哪些條文，得到回饋30%土地即可充作重劃抵費地的

合法說明基礎？

- (三)本案既言明採重劃方式開發，宜清楚界定係屬公辦重劃或自辦重劃。
- (四)本次修改商業區建築長向改成面對南北向，可建築範圍形狀也不再如上次細長有利於建築採光通風發展，牆面凹凸變化可能性顯著提升。
- (五)公園範圍長邊 43.5 公尺，短邊 14.3 公尺，不算大，可不必勉強做多目標使用，留設自然的綠地即可。
- (六)私有土地地主尚未同意參與重劃者在未來計劃進程中該如何因應？例如地主的現有土地及房屋，還有 168 巷與自強南路交叉口處道路用地上的現有房屋如何處理？應有因應計畫。
- (七)有關重劃負擔內容建議再補充說明，以利提高其他私有地主同意參與重劃之意願。
- (八)有關尚未取得同意者是否有參與本案規劃或開發內容討論請說明，增加其他地主參與之認同。
- (九)本案建蔽率及容積率之規定為何請說明。
- (十)本案公共設施是否有考量作為其他公益性設施回饋，是否可規劃為綠色充電停車使用請說明，以補足鄰近不足之設施。
- (十一)計畫道路部分建物未拆除，如何處理與時程為何，請補充說明。
- (十二)基地開發後交通流量的估算，及未來出入口與流量對當地的影響。
- (十三)尚有幾位地主未同意，整合進度與方法為何？

- (十四)開發需退縮五米影響路幅甚大，請提出道路剖面及植栽的可能性。
- (十五)重劃後的土地分配是否能先行預劃？
- (十六)本案基地不大，建議應取得所有人的同意整體開發為宜。故建議尚未回覆之所有權人部分，應有更積極的聯繫溝通方式。
- (十七)雖然現有巷弄可以通到本基地，但這些巷路寬度不大，車流進出恐較不便且會影響鄰里環境。另進出也較不適合由主要道路自強南路進出(目前東側土地尚未)，建議尚未開闢道路部分應積極協調開闢。
- (十八)退縮 5 米空間是否一定要依彰化市土管將人行道設置在外側？本案是否有機會調整將綠化放在退縮外側？
- (十九)建議法令依據增加都市計畫法第 17 條及都市計畫法臺灣省施行細則第 8 條。
- (二十)土管要點建議列述與本案直接管制相關之條文，其他與全市細計土管要點共通部分或可不必轉載。
- (二十一)計畫書(表 5-1)事業及財務計畫表，有關地上物補償費是否需一併概估計入。

二、列席單位意見：

- (一)本案國有土地請依財政部國有財產署中區分署彰化辦事處 113 年 12 月 6 日台財產中彰一字第 11313019440 號函辦理。