

112 年度彰化市都市計畫委員會第 2 次會議紀錄

一、會議時間：112 年 9 月 5 日（星期二）上午 10 時整

二、會議地點：本所 2 樓第 1 會議室（彰化市光復路 74 號）

二、會議主持人：許副主任委員晉嘉

四、出（列）席者：詳會議簽到單

五、審議案件：

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

六、臨時動議：無

七、散會：12:10

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

提案單位：成川鋼管股份有限公司、鐘昱實業股份有限公司

說明：

一、摘要：

(一)本案變更範圍屬彰化市都市計畫區之乙種工業區（位於林森路，精誠中學北側），現況範圍內除一處停車使用外，其餘大多為閒置土地；而周邊地區已發展為住商混合之使用型態，更加突顯變更範圍之土地利用效益低落、與鄰近發展環境無法協調融合之問題。

(二)為促進土地活化利用，提升都市生活及商業消費環境品質，本案依據彰化市主要計畫第一、二次通盤檢討之指導及「都市計畫工業區檢討變更審議規範」規定，申請辦理都市計畫工業區變更，並已取得彰化縣政府 111 年 7 月 6 日府建城字第 1110242246 號函發都市計畫個案變更核准文件在案，爰提請本市都委會討論。

二、法令依據：都市計畫法第 27 條第 1 項第 3 款及第 24 條、都市計畫工業區檢討變更審議規範。

三、變更計畫位置及範圍：詳計畫書。

四、變更理由及內容：詳計畫書。

決議：本案除下列各點外，其餘依本次會中所提計畫書、圖通過，請申請人依決議修正計畫書、圖並提送彰化市公所，由業務單位函請各委員書面審查同意後，報彰化縣政府辦理公開展覽程序。

一、計畫人口

本案計畫人口推計似有低估，請重新檢討及併同調整估算公共停車場需求面積。

二、土地使用計畫及公共設施用地

(一)本案劃設之公園用地（兼供滯洪池使用）形狀狹長，請再說明未來使用構想，並適度補充公共設施用地相關規

劃示意圖說。

- (二)本案綠園道用地與計畫道路交會處是否應留設道路截角請再評估。

三、交通動線

- (一)請補充基地周邊計畫道路開闢情形、現有巷道權屬分布等資料，以加強說明基地及周邊出入動線規劃，並與基地衍生交通量進行分析是否足夠。
- (二)請評估以建築退縮方式增加 100-8M 計畫道路寬度達 15 公尺之可行性。

四、其他及建議事項

- (一)本計畫範圍內所需停車空間應自我滿足，不應再使用計畫範圍外的停車空間，排擠計畫範圍以外地區原有的停車需求。
- (二)計畫區東南角之機關用地及廣兼滯用地是否可以調整，讓計畫區中央西北東南走向的綠園道可延伸至中華西路，以有效紓解計畫區內的人潮及車潮，以免人潮、車潮阻滯於計畫區內小路，造成噪音、振動、空氣污染，影響周遭居民生活品質產生民怨。
- (三)主要計畫報告書第 26 頁變更前面積係以 23910 抑或 24327 請再確認。
- (四)回饋的公共設施只是素地？排水、植栽、燈光，是否已在完成交接之列？若是，則 2000 多萬不可能做到？
- (五)自提人的整合角色為何？規劃者有何籌碼去整合 8M 前的小塊零碎土地及內含計畫變更區域內的小塊乙工用地，宜以整體街廓來進行變更。
- (六)既屬於商三地變更，包含地區性商業使用，停車空間只提住宅生活商用，應再修正。
- (七)前次都委會意見納入 100-8M，未開闢計畫道路納入雖未整段可掌控，但有關本計畫範圍內的段落可藉由土管要點退縮達成全區至少 15M 道路系統，並加繪道路橫斷面示意圖。
- (八)處理情形對照表-1，急迫性理由請再補述。彰化市 108 年第二次通盤檢討依據都市計畫法第 26 條規定擬定機

關每三年或五年至少應通盤檢討一次，商業區現況開闢率 96%已達飽和，本案應可納入通盤檢討。

- (九)依處理情形對照表-3，處理情形說明 1 內容依彰化市主要計畫(第二次通盤檢討)【108 年公告發布實施】…本案基地實已不宜繼續作工業區使用，惟本案仍於 109 年購入後未進行工業生產行為，擬變更商業區是否符合原土地使用分區管制精神？
- (十)變更商業發展，區域排水規畫特別重要。計畫區緊鄰西門大排，範圍附近已加蓋列為下水道，除依水利法第 83 條之 8 第 3 點土地變更主管機關應於出流管制規劃書核定外，本計畫二處公園、廣場(兼供滯洪池)於細部計畫應補充說明基本滯洪容量、面積及排水系統圖規畫路線，檢討規設地點合理性。
- (十一)本計畫空間綠地達 0.37 公頃，請於細部計畫加強辦理，為因應氣候變遷增加植樹林帶、綠化、透水鋪面，減少逕流涵養地下水源。
- (十二)P.26 使用強度計算，試算容積率 352%，備註以 330% 上限建蔽率小於 60%，是否符合規定?為何不採用建蔽率小於 50%，容積率小於 360%。
- (十三)使用分區管制要點各項管制之規劃實質內容，請補充列入細部設計。
- (十四)申請人已就街廓內同意參與變更土地納入本案變更範圍，除請補充鄰地不同意參與變更之說明外，建議本案於後續公開展覽階段，再次徵詢鄰地參與意願，以促進地區發展效益。
- (十五)本案變更範圍部分屬道路用地，爰有關變更後使用強度試算應以實際工業區變更面積而非基地總面積計算，並補充說明變更後容積率訂定為 330%之理由。
- (十六)滯洪設施應考量設置形狀及規模，請申請人再整體思考各項公共設施用地兼作滯洪池之合理性，並將整地排水初步規劃內容適度納入計畫書補充；另廣場用地(兼供滯洪池使用)是否能兼容使用，請再核實補充說明能兼滯洪的效能。未來倘提供車行功能，建議應於土地使用分區管制要點敘明。

(十七)請補充說明機關用地之回饋對象及未來使用用途。

(十八)請補充等高線資訊於地形圖說中。

柒、臨時動議：無

捌、散會：12:10

