

## 111 年度彰化市都市計畫委員會第 1 次會議紀錄

- 一、會議時間：111 年 10 月 25 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）
- 三、會議主持人：林主任委員世賢  
許副主任秘書晉嘉代  
紀錄彙整：黃馨慧
- 四、出（列）席者：（詳會議簽到簿）
- 五、審議案件：
  - （一）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」。
- 六、臨時動議案件：無
- 七、散會：上午 11 時 30 分。

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」

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：本案請依下列各點意見以對照表方式彙整補充說明，再提送本會討論。

一、請依據內政部 111 年 10 月 24 日內授營都字第 11108184061 號函就都市計畫法第 27 條第 1 項第 3、4 款規定辦理之個案變更申請認定程序，補充變更理由、具體事業及財務計畫、辦理時程與急迫性、無法納入該地區通盤檢討辦理之具體說明等項於計畫書，並取得相關目的事業主管機關同意與核准等資料，以利了解本案辦理個案變更之法令依據及辦理程序。

二、計畫範圍及土地使用

- (一) 本案變更範圍非屬完整街廓，將產生畸零土地，請補充不再適宜作為工業使用發展理由、周邊土地使用現況、臨地協調與開發權益影響、後續轉型及整體街廓發展引導原則、轉型為商業區開發效益評估等分析內容，供審議參考。
- (二) 考量本案變更基地未臨接社區商業中心與地方商業中心，請補充彰化市商業區開發率及營業使用率情形，並說明本案變更為商業區之規劃需求分析與具體理由、商業活動與現有工業使用環境影響及因應對策，並評估檢討變更為住宅區之可能性，供審議參考。
- (三) 本案部分回饋公共設施於變更計畫範圍外，惟計算回饋公共設施比例又再計入範圍內，請評估檢討本案變更計畫範圍應納入變更回饋公共設施，並依「都市計畫工業區檢討變更審議規範」計算回饋面積及敘明將回饋之公共設施。
- (四) 考量本案變更基地剷除 100-8M 未開闢計畫道路並分為兩區，惟交通動線及防災計畫亦規劃以該計畫道路作為主要聯外動線，請評估將該計畫道路併入變更範圍之可能性，並補充說明本案開發後與現有道路及交通路網系統之衝擊及因應對策，供審議參考。
- (五) 考量本案就未參與本案之畸零土地另規劃狹長不等形狀之廣場用地供其通行，惟其作為開放空間面積過小且不利實際使用，請評估檢討本案公共設施配置，以提高綠化面積並集中劃設為原則，供下次會議討論。

三、請補充本案依「都市計畫工業區檢討變更審議規範」規定逐項之辦理情形(含細部計畫)。

四、本案係工業區變更為商業區，為確認是否有土壤及地下水污染情形，請加深下挖深度進行地質環境調查，

修正本案變更基地現況底層環境污染調查(含地質及水質檢測)。

五、其他及建議事項：

- (一)請依計畫層級修正審核摘要表及計畫書所載法令依據。
- (二)請補充說明本案附件相關分析與本案之關係，並取得相關分析之目的事業主管機關核准資料。
- (三)請敘明本案依法回饋公共設施及可建築土地之對象，並補充說明本案回饋可建築土地之區位規劃。
- (四)請補充本案基地停車空間需求、周邊現有停車場分析及分布圖說、上下水道系統規劃、兼供滯洪池使用之公共設施規劃構想及其開發可行性，供審議參考。
- (五)因本案西北側綠園道用地線型特殊，請就凸出區塊檢討其他活化使用之可能性，並補充說明本案規劃為綠園道用地而非道路用地之理由、規劃設計、如何與周邊現有公共設施綠化串聯及延續。
- (六)本案變更基地面積逾 2 公頃，請先提送出流管制規劃書予其目的事業主管機關，並於都市計畫核定前取得核定函。
- (七)請確認本案附件五財政部國有財產署之同意文件取得情形，並於表 3-4 補充彙整各同意書取得情形，同時修正表頭名稱。
- (八)計畫書部分圖片尺寸過小(如自願捐贈道路用地位置示意圖、土地產權示意圖)，建議適度放大。
- (九)有關計畫書附件六、七所附環境地質評估報告及交通衝擊分析資料所載基地位置與本案變更範圍不同，請予以修正。