

三、變更計畫位置及範圍：

變更位置位於彰化市成功里，現為彰化市公共造產第二停車場（停五）面積為 0.71 公頃，東側鄰接成功公園（公兒十三）及財政部中區國稅局彰化分局（機二十一），北側及西側分別臨旭光西路（綠園道五）及旭光西路 77 巷（既有道路）。

地籍範圍包含彰化市成功里南郭段南郭小段 334-4、334-12、334-25 及 334-92 等 4 筆土地，全部皆為公有土地，所有權人為彰化市，管理者為彰化縣政府。

四、變更計畫內容：詳附表 1。

五、提大會討論事項：

- (一)確定本案辦理都市計畫變更之法源依據。
- (二)訂定停車場用地(停5)之土地使用分區管制要點內容。
- (三)配合前次 109 年 4 月 24 日第 1 次大會決議補充商業使用及交通衝擊等說明，爰提會討論。

決 議：本案除下列各點補充及修正外，其餘依彰化市公所本次提會審議資料內容通過，並提報彰化縣政府辦理公開展覽及審議程序。

- 一、本案計畫書案名名稱調整為「變更彰化市都市計畫停車場用地(停5)土地使用管制案」，並配合調整計畫書第四章之變更內容及其變更內容綜理表。
- 二、請確認本案後續開發是否須另要求回饋公共設施，以補足彰化市都市計畫現有公共設施用地不足之情形。
- 三、請補充其他縣市辦理調整附屬事業使用樓地板面積比例之法緣及案例說明，以強化本案後續開發效益。
- 四、請補充本案後續開發於景觀及環境友善設計，如與鄰近公園間之鏈結、人車動線引導說明。
- 五、土地使用分區管制要點詳附表 1 市都委會決議欄。

附表一、修訂土地使用分區管制要點

位置	變更條文	理由	市都委會決議
停5	<p>本案依促進民間參與公共建設法相關規定，經主辦機關核准者，得依本要點規定辦理，其餘未規定事項者，得適用其他法令之規定：</p> <p>一、本計畫停車場用地依照促進民間參與公共建設法允許停車場及其附屬設施使用。</p> <p>二、停車場用地（停五）係供停車及其附屬設施使用，做平面使用時其建蔽率 10%，容積率 20%，立體使用時其建蔽率 80%，容積率 960%。</p> <p>三、其附屬事業得作為下列項目使用，附屬事業使用面積不得超過總樓地板面積之二分之一：</p> <p>（一）公共使用：其項目依據都市計畫公共設施多目標使用辦法規定辦理，包括衛生醫療設施、社區通信設施、社區安全設施、公用事業服務所、公務機關辦公室、社會教育機構及文化機構、其他公共使用（社會福利設施、幼兒園、集會所、民眾活動中心）等。</p> <p>（二）餐飲服務。</p> <p>（三）商場、超級市場：商場使用限日常用品零售業、一般零售業、日常服務業（不包括洗染）、一般事務所、飲食業、餐飲業、一般服務業、自由職業</p>	<p>1. 因應計畫區周邊停車空間嚴重不足，優先將已取得之停車場用地改為立體化使用，提升停車空間服務容量，考量地方政府自行興闢財源問題、規劃彈性及政府自行營運風險，故後續擬循多目標使用及促參BOT方式，鼓勵民間辦理，達成雙贏。</p> <p>2. 配合地方政策，透過招商開發鼓勵民間投資經營，在不影響停車場服務機能下，提升商業等附屬事業使用比例，增加開發效益。</p> <p>3. 為兼顧立體停車場開發財務可行性、自償性</p>	<p>考量本案係配合停車場用地(停5)後續依促進民間參與公共建設法辦理招商需要增訂之土管條文，建議如下：</p> <p>1. 配合都市計畫法臺灣省施行細則、都市計畫公共設施用地多目標使用辦法及行政院主計總處公告之中華民國標準行業分類調整附屬事業容許使用項目名稱，並依計畫書第三章開發構想增列屬文化創意產業之使用項目。</p> <p>2. 其他使用核准條文，請參考彰化縣其他都市計畫區土地使用管制條文，修正為「其他經彰化縣都市計畫</p>

	<p>事務所及金融分支機構。</p> <p>(四)洗車業、汽機車保養業、汽機車修理業、電動汽機車充電站及電池交換站。</p> <p>(五)配電場所、變電所及其必要機電設施。</p> <p>(六)轉運站、調度站、汽車運輸業停車場。</p> <p>(七)休閒運動設施：包括游泳池、溜冰場、保齡球場、撞球場、舞蹈社、極限運動場、健身房（體適能中心）、桌球館、羽球場、排球場、籃球場、網球場、壁球場、技擊類運動場館及其他經中央主管機關會商中央目的事業主管機關認可之項目。</p> <p>(八)旅館。</p> <p>(九)地上興建自來水、再生水、下水道系統相關設施。</p> <p>(十)地下興建資源回收站。</p> <p>(十一)自行車、機車租賃業。</p> <p>(十二)健身服務業。</p> <p>(十三)戲院、電影片映演業及藝文業。</p> <p>(十四)綜合零售業。</p> <p>(十五)其他經執行機關核准之附屬設施或附屬事業使用。</p>	<p>之平衡，藉由土地使用分區管制要點變更，新增停車場用地容許使用項目與准許條件，提高促參開發之可行性與廠商投資意願及增加公共設施營運效率與效能。</p>	<p>委員會審查核准之使用項目」。</p>
--	---	---	-----------------------

報告案件第 1 案：彰化市公所為「高速公路彰化交流道附近特定區
計畫產業發展規劃及開發構想」案

提案單位：彰化市公所

說 明：

- 一、「高速公路彰化交流道附近特定區計畫」刻正由彰化縣政府辦理第四次通盤檢討，鑒於過往通盤檢討後發展成效不彰，為協助產業整合升級，帶動彰化市工商經濟發展，彰化市公所委託建國科技大學協助研擬相關產業園區可行開發構想（對策）及未來產業發展規劃，藉以奠定彰化發展基礎。
- 二、案經彰化市公所 109 年 7 月 7 日第一期成果審查會議在案，爰提會報告。

決 議：洽悉。

七、臨時動議：無

八、散會：下午 5 時 25 分