

擬定和美都市計畫

(原「市五」市場用地變更為商業區)

細部計畫書

公開展覽草案僅供參考

擬定機關：彰化縣和美鎮公所

申請人：有豐開發股份有限公司

中華民國 108 年 7 月

彰化縣擬定都市計畫審核摘要表

項 目	說 明	
都市計畫名稱	擬定和美都市計畫（原「市五」市場用地變更為商業區）細部計畫案	
擬定都市計畫法令依據	都市計畫法第 24 條	
擬定都市計畫機關	彰化縣和美鎮公所	
自擬細部計畫或申請變更都市計畫之機關名稱或土地權利關係人姓名	有豐開發股份有限公司	
本案公開展覽之起迄日期	公 開 展 覽	
	公 開 說 明 會	
人民團體對本案之反映意見		
本案提交各級都市計畫委員會審核結果	鎮 級	107 年 10 月 12 日彰化縣和美鎮都市計畫委員會第 89 次會議、108 年 4 月 23 日彰化縣和美鎮都市計畫委員會第 90 次會議
	縣 級	

目錄

第一章 緒論	1
壹、計畫緣起與法令依據	1
貳、細部計畫位置、範圍與面積	4
第二章 主要計畫概述	6
壹、發布實施歷程	6
貳、現行主要計畫內容概要	8
參、本細部計畫與主要計畫之關係	8
第三章 發展現況分析	14
壹、自然環境	14
貳、社會與產業	15
參、細部計畫區使用現況	18
肆、公共設施	19
伍、道路系統	23
陸、土地權屬	24
第四章 計畫目標與構想	27
壹、計畫目標	27
貳、規劃構想	27
第五章 實質發展計畫	29
壹、細部計畫內容概要	29
貳、計畫年期	29
參、土地使用計畫	29
肆、公共設施計畫	29
伍、都市防災計畫	31

陸、土地使用分區管制要點	33
柒、都市設計準則	36
第六章 事業及財務計畫	38
壹、開發方式	38
貳、財務計畫	39

附件一 市地重劃可行性評估

附件二 土地所有權人同意書

附件三 土地登記謄本

圖目錄

圖 1	細部計畫位置示意圖	4
圖 2	計畫範圍示意圖	5
圖 3	現行和美主要計畫示意圖	12
圖 4	土地使用現況示意圖	18
圖 5	和美都市計畫區公共設施分布示意圖	20
圖 6	和美都市計畫公園、綠地等用地服務範圍示意圖	21
圖 7	計畫區周邊公共設施分布示意圖	22
圖 8	計畫區周邊道路系統示意圖	23
圖 9	計畫區土地權屬分布示意圖	26
圖 10	計畫區土地同意情形示意圖	26
圖 11	細部計畫土地使用計畫示意圖	30
圖 12	防災計畫示意圖	32

表目錄

表 1	細部計畫區歷次變更相關計畫內容	2
表 2	和美都市計畫辦理歷程一覽表	6
表 3	和美都市計畫現行主要計畫土地使用計畫面積表	9
表 4	和美都市計畫現行主要計畫公共設施用地明細表	10
表 5	彰化縣、和美鎮及和美都市計畫區歷年人口分析表	15
表 6	彰化縣及和美鎮農業概況表	17
表 7	和美鎮二、三級產業就業人口數分析表	17
表 8	通盤檢討後公共設施用地面積檢核表	19
表 9	公園、綠地及鄰里公園兼兒童遊樂場用地服務範圍檢討標準一覽表	21
表 10	土地權屬一覽表	24
表 11	私有土地所有權人同意人數及面積統計表	24
表 12	土地所有權人彙整表	25
表 13	細部計畫土地使用面積一覽表	30
表 14	事業及財務計畫概估表	39

第一章 緒論

壹、計畫緣起與法令依據

一、計畫緣起

本計畫區為原「市五」市場用地，於 78 年辦理變更和美都市計畫（第一期公共設施保留地專案通盤檢討）案時，附帶條件變更為商業區，並應另行擬定細部計畫（含配置適當之公共設施用地與具體公平合理之事業及財務計畫）。

其後為加速整體開發地區之辦理期程，遂於 94 年 11 月 17 日第三次通盤檢討調整其附帶條件內容及限制其開發期程，依其修正後附帶條件（一）規定，應於該次通盤檢討發布實施日（94.11.17）起 3 年內依附帶條件辦理，否則應於下次通盤檢討（即第四次通盤檢討）變更為適當之公共設施用地；惟迄今尚未依附帶條件辦理，又變更為其他公共設施用地仍無適當財源，故於辦理第四次通盤檢討修正其附帶條件內容，除規定應另行擬定細部計畫，並以市地重劃或其他公平合理方式辦理整體開發外，亦明定應回饋之公共設施比例及相關之辦理程序與期程，使其附帶條件內容更具體明確，以利於細部計畫擬定及整體開發之執行（內政部都市計畫委員會審議中）。

本計畫即依第四次通盤檢討修正後之附帶條件擬定本細部計畫，以為後續整體開發之依據。本計畫區歷次變更相關內容請詳見表 1。

表 1 細部計畫區歷次變更相關計畫內容

項次	主要計畫案名 (發布實施日期)	細部計畫區歷次變更後計畫內容
1	和美鎮都市計畫 (59 年 11 月 10 日)	「市五」市場用地。
2	變更和美都市計畫(第一期公共設施保留地專案通盤檢討)案 (78 年 7 月 19 日)	<p>依附帶條件三變更為商業區 (0.23 公頃)。</p> <p>附帶條件三：</p> <p>應另行擬定細部計畫(含配置適當之公共設施用地與擬具具體公平合理之事業及財務計畫)，並俟細部計畫完成法定程序發布實施後始得發照建築。</p>
3	變更和美都市計畫(第三次通盤檢討)案 (94 年 11 月 17 日)	<p>修訂附帶條件三為附帶條件(一)</p> <p>附帶條件(一)：</p> <ol style="list-style-type: none"> 1.為落實整體開發案件之執行，參據「都市計畫法台灣省施行細則」第十條規定，應於送核定時，將縣政府地政主管機關認可之可行性評估相關證明文件，納入計畫書作為執行之依據。 2.應另行擬定細部計畫，並應於本通盤檢討案發布實施日起參年內依前開附帶條件辦理，否則下次通盤檢討時，變更為適當之公共設施用地。 3.本計畫公共設施用地嚴重不足，擬定細部計畫時，應請酌予調降容積率，以維護生活居住品質。 <p>註：因彰化縣政府目前尚在辦理可行性評估中，請依下列各點辦理：</p> <ol style="list-style-type: none"> (一)上揭變更案核定時應檢附市地重劃主管機關認可之可行性評估及實施進度與經費相關證明文件。 (二)為配合市地重劃整體開發計畫之期程，並確保都市計畫具體可行，仍應依下列方式辦理： <ol style="list-style-type: none"> (1)請彰化縣政府於完成彰化縣都市計畫委員會審定細部計畫後，依平均地權條例第 56 條規定，先行擬具市地重劃計畫書，送經市地重劃主管機關審核通過者，再檢具變更主要計畫書、圖報由內政部逕予核定後實施；如無法於委員會審議通過紀錄文到 3 年內擬具市地重劃計畫書，送經市地重劃主管機關審核通過者，請彰化縣政府於期限屆滿前敘明理由，重新提會審議延長上開開發期程。 (2)委員會審議通過紀錄文到 3 年內未能依照前項意見辦理者，仍應維持原計畫，惟如有繼續開發之必要，應重新依都市計畫法定程序辦理檢討變更。

項次	主要計畫案名 (發布實施日期)	細部計畫區歷次變更後計畫內容
4	變更和美主要計畫 (第四次通盤檢討)案 (內政部都市計畫委員會審議中)	修訂附帶條件三為附帶條件一 附帶條件一： 1.應另行擬定細部計畫，並以市地重劃或其他公平合理方式辦理整體開發。 2.變更為商業區者，應至少劃設 25%公共設施用地，變更後之容積率為 240%；變更為住宅區者，應至少劃設 30%公共設施用地，變更後之容積率為 180%。 3.都市計畫審定後，應依平均地權條例相關規定，先行擬具市地重劃計畫書（或整體開發計畫書）經主管機關審核通過後，再檢具變更都市計畫書、圖，報由都市計畫主管機關逕予核定後實施；如無法於都市計畫委員會審議通過紀錄文到 3 年內依上開規定辦理者，應另循法定程序或於下次通盤檢討變更為其他公共設施用地；惟如有繼續開發之必要，得於期限屆滿前敘明理由，重新提都市計畫委員會審議延長開發期限。

資料來源：本計畫彙整

二、法令依據

依據「變更和美主要計畫（第四次通盤檢討）案」規定，原「市五」變更為商業區之附帶條件辦理。

土地所有權人依都市計畫法第 24 條、都市計畫法台灣省施行細則第 8 條規定，自行擬定細部計畫。

貳、細部計畫位置、範圍與面積

本計畫區位於和美都市計畫區東北側，西及北臨廣場用地，東側以 10-16M 計畫道路（德美路）界，南側以 74-10M 計畫道路（忠信路）為界，依 59 年擬定和美都市計畫所載內容，計畫面積為 0.2300 公頃，惟該計畫面積係以圖解法測製（比例尺 1/3000）之計畫圖量測，後參考經數值法測製之都市計畫圖（比例尺 1/1000）重新量測之範圍面積，及依範圍內土地登記謄本面積計算，範圍內面積計 0.2503 公頃，故本計畫區之計畫範圍面積以 0.2503 公頃計。

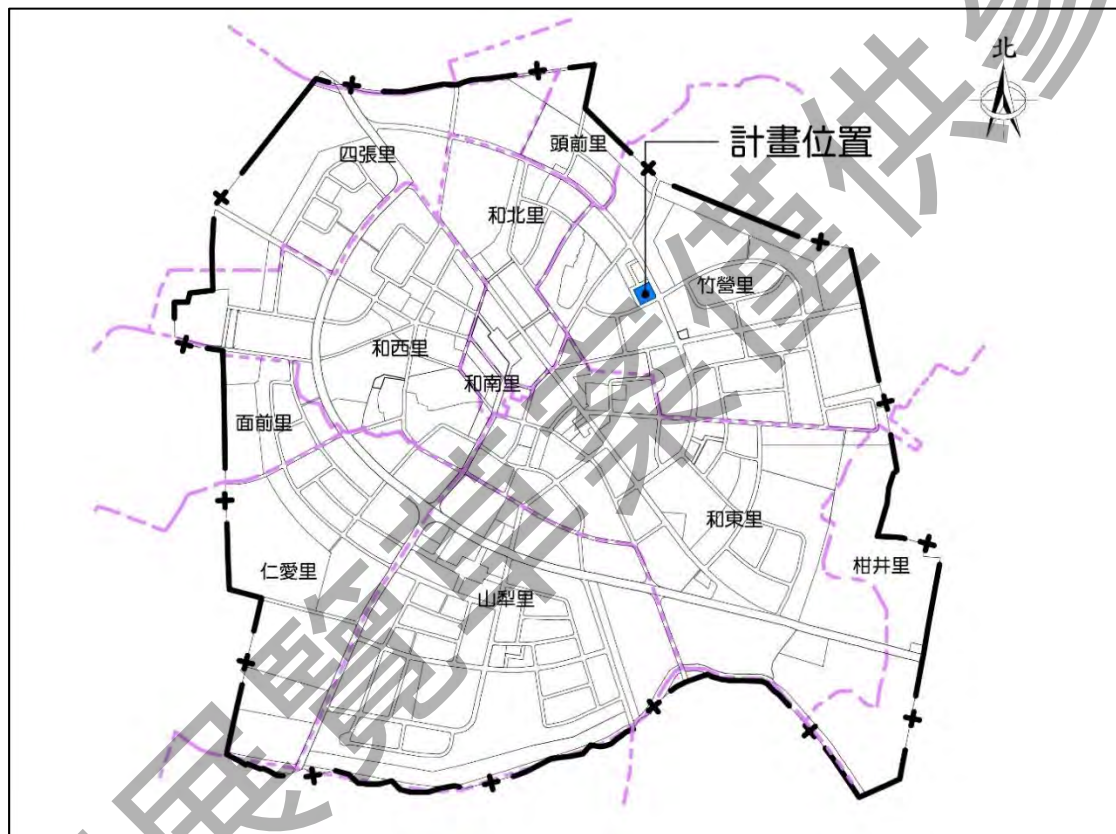


圖 1 細部計畫位置示意圖

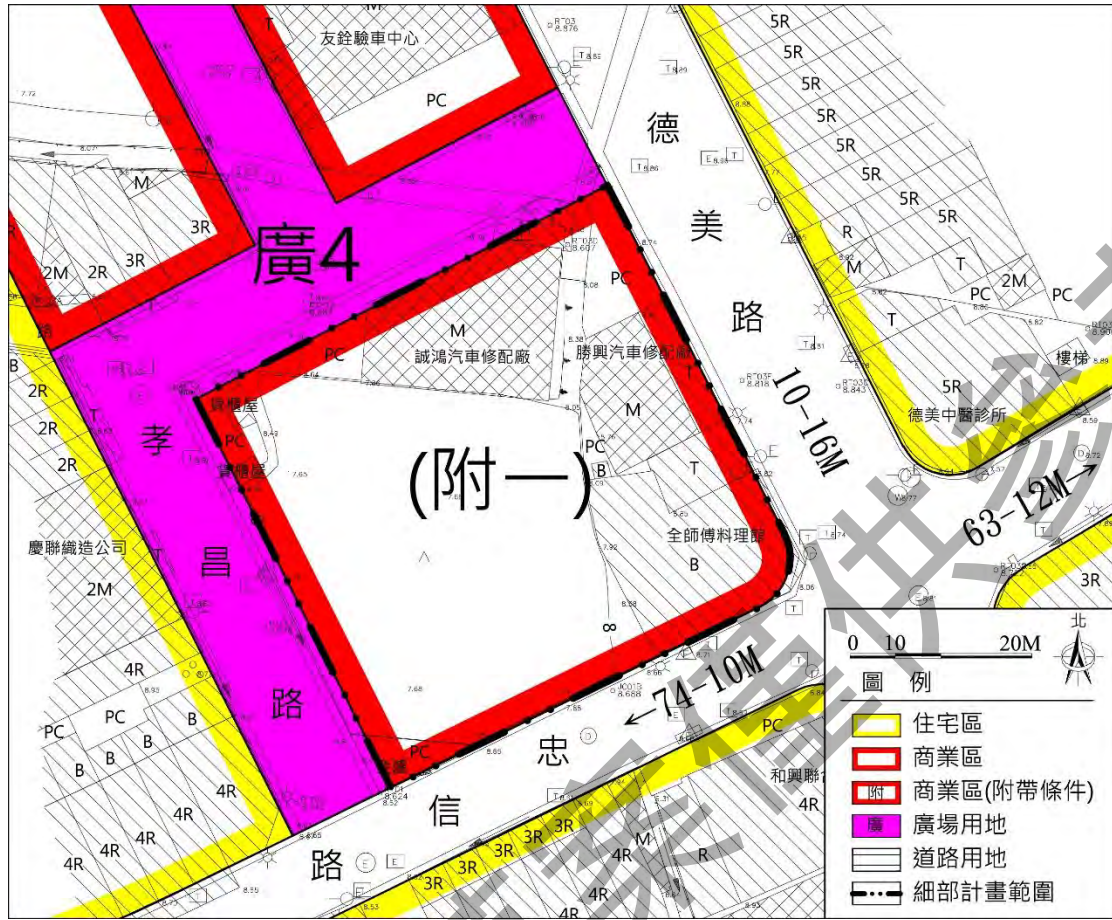


圖 2 計畫範圍示意圖

第二章 主要計畫概述

壹、發布實施歷程

- 一、原計畫於 59 年 11 月 10 日公告實施。
- 二、第一次通盤檢討於 74 年 9 月 21 日公告實施。
- 三、第一期公共設施保留地專案通盤檢討於 78 年 7 月 19 日公告實施。
- 四、第二次通盤檢討於 85 年 7 月 25 日公告實施。
- 五、第三次通盤檢討於 94 年 11 月 17 日公告實施。

表 2 和美都市計畫辦理歷程一覽表

編號	計畫名稱	發布實施日期
1	核定和美都市計畫	59.11.10 彰府建都字第 100457 號
2	彰化和美都市計畫「公八」部分變更為加油站用地案	64.05.28 彰府建都字第 58117 號
3	彰化縣和美都市計畫和美段 266 號等 15 筆土地變更為工業區案	65.04.19 彰府建都字第 53378 號
4	變更和美都市計畫(第一次通盤檢討)案	74.09.21 彰府建都字第 150092 號
5	變更都市計畫(部分機關用地、住宅區變更為道路用地暨部分道用地變更為住宅區、機關用地)案	76.10.21 彰府建都字第 146388 號
6	變更和美都市計畫(第一期公共設施保留地專案通盤檢討)案	78.07.19 彰府建都字第 126329 號
7	擬定和美都市計畫(原計畫市三、公四用地變更為商業區)細部計畫案	82.11.18 彰府工都字第 195297 號
8	擬定和美都市計畫(原「機三」機關用地變更為住宅區)細部計畫案	85.04.17 彰府工都字第 57720 號
9	變更和美都市計畫(第二次通盤檢討)案	85.07.25 彰府工都字第 124367 號
10	擬定和美都市計畫(原「公兒八」變更為住宅區)細部計畫案	86.07.26 彰府工都字第 133437 號
11	擬定和美都市計畫(原「公兒五」變更為住宅區)細部計畫案	87.09.03 彰府工都字第 152851 號
12	擬定和美都市計畫(部分原「機一」機關用地變更為住宅區)細部計畫案	87.10.20 彰府工都字第 185734 號
13	擬定和美都市計畫(原「公兒九」變更為住宅區)細部計畫案	87.10.24 彰府工都字第 192277 號
14	變更和美都市計畫(文高用地為文小用地)案	88.04.09 彰府工都字第 6466 號
15	擬定和美都市計畫(原「公兒三」用地變更為住宅區)細部計畫案	88.12.18 彰府工都字第 232418 號

編號	計畫名稱	發布實施日期
16	擬定和美都市計畫(原「公三」公園用地變更為住宅區)細部計畫案	89.01.24 彰府工都字第 011452 號
17	變更和美都市計畫(文小用地為文高用地)案	89.02.02 彰府工都字第 019575 號
18	擬定和美都市計畫(原「公六」公園用地變更為住宅區)細部計畫案	90.01.12 彰府工都字第 008493 號
19	擬定和美(原「站一」車站用地變更為住宅區)細部計畫案	90.01.12 彰府工都字第 08482 號
20	擬定和美都市計畫(原「市六」市場用地變更為商業區)細部計畫案	90.01.12 彰府工都字第 08487 號
21	擬定和美都市計畫(原「公兒七」鄰里公園兼兒童遊樂場變更為住宅區)細部計畫案	91.07.22 府城計字第 1277730 號
22	變更和美都市計畫(部分農業區為污水處理場用地)案	91.12.10 府建城字第 232912A 號
23	變更和美都市計畫(第三次通盤檢討)案	94.11.17 府城計字第 0940219748A 號
24	變更和美都市計畫(部分乙種工業區為道路用地)－供縣 138 線使用案	95.05.09 府城計字第 0950086953A 號
25	變更和美都市計畫(第三次通盤檢討)(變更內容明細表第四案)案	97.06.10 府建城字第 0970119491B 號
26	擬定和美都市計畫(原公一、91-10M 計畫道路、住宅區【附一】變更為住宅區【附(一)】)細部計畫案	97.07.04 府建城字第 09700137500C 號
27	變更和美都市計畫(第三次通盤檢討)(變更內容明細表第一案)案	97.08.13 府建城字第 0970166997B 號
28	擬定和美都市計畫(原公五、廣停五、住宅區【附五】變更為住宅區【附(一)】)細部計畫案	97.08.28 府建城字第 0970177428C 號
29	變更和美都市計畫(第三次通盤檢討)(變更內容明細表第六案)案	98.02.16 府建城字第 0980033646B 號
30	擬定和美都市計畫(原公兒二、住宅區【附一】變更為住宅區【附(一)】)細部計畫案	98.02.20 府建城字第 0980038805C 號
31	變更和美都市計畫(第三次通盤檢討)(變更內容明細表第二案)案	99.05.28 府建城字第 0990130472A 號
32	變更和美都市計畫(第三次通盤檢討)(變更內容明細表第五案)案	99.05.31 建城字第 0990131703A 號
33	擬定和美都市計畫(原公(兒)六、94-8M 計畫道路、住宅區【附一】變更為住宅區【附(一)】)細部計畫案	99.06.10 府建城字第 0990143498A 號
34	擬定和美都市計畫(原公七、廣(停)六、92-10M、93-10M 計畫道路、住宅區【附一】變更為住宅區【附(一)】)細部計畫案	99.06.10 府建城字第 0990143501A 號
35	變更和美都市計畫(配合中華電信股份有限公司用地專案通盤檢討)案	100.06.16 府建城字第 1000208951 號
36	變更和美都市計畫(修正博物館用地之事業及財務計畫)案	100.10.06 府建城字第 1000323885 號
37	變更和美都市計畫(郵政事業土地專案通盤檢討)案	101.05.14 府建城字第 1010130483A 號
38	變更和美主要計畫(第四次通盤檢討)案	內政部都市計畫委員會審議中

資料來源：本計畫整理。

貳、現行主要計畫內容概要

一、計畫範圍及面積

和美都市計畫範圍東至彰美路及道周路交會處之加油站專用區（油 2），南至番雅溝，西至文（小）3 國小用地，北至四股圳，包括山犁、仁愛、月眉、四張、竹營、和北、和西、和東、和南、柑井、面前、頭前、鐵山等 13 個里之全部或部分，計畫面積約 359.12 公頃。

二、計畫年期

以 100 年為計畫目標年。

三、計畫人口及密度

計畫人口為 28,000 人，居住密度每公頃約 170 人。

四、土地使用分區計畫

現行和美主要計畫劃設有住宅區、商業區、乙種工業區、古蹟保存區、社會福利事業專用區、加油站專用區、電信專用區、郵政專用區等 8 種土地使用分區，面積總計 195.86 公頃，占計畫總面積 54.54%，另劃設農業區、河川區等非都市發展用地，面積總計 73.28 公頃，占計畫區面積 20.41%。

五、公共設施用地計畫

現行和美主要計畫劃設之公共設施用地，包括機關用地、博物館用地、公園用地、鄰里公園兼兒童遊樂場用地、綠地用地、道路用地等 13 種，面積總計 89.98 公頃，占計畫區面積 25.05%。

六、交通系統計畫

現行和美主要計畫交通系統依道路功能區分為聯外、主要、次要及出入道路等 3 種，聯外道路包含 1 號道路、2 號道路、3 號道路、4 號道路、5 號道路、8 號道路、11 號道路；主要道路包含 6 號道路、7 號道路、9 號道路、10 號道路、12 號道路、14 號道路、19 號道路、20 號道路、22 號道路、33 號道路、34 號道路、36 號道路、37 號道路、38 號道路、62 號道路及 67 號道路。

表 3 和美都市計畫現行主要計畫土地使用計畫面積表

項目		計畫面積 (公頃)	估計畫 面積比(%)	佔都市發展 用地比(%)	
土地 使用 分區	住宅區	145.82	40.61	51.02	
	商業區	17.48	4.87	6.12	
	乙種工業區	30.54	8.50	10.68	
	古蹟保存區	1.38	0.38	0.48	
	社會福利事業專用區	0.28	0.08	0.10	
	加油站專用區	0.27	0.08	0.09	
	電信專用區	0.05	0.01	0.02	
	郵政專用區	0.04	0.01	0.01	
	小計	195.86	54.54	68.52	
	都市 發展 地	機關用地	1.24	0.34	0.43
博物館用地		0.96	0.27	0.34	
學 校 用 地		國小用地	10.60	2.95	3.71
		國中用地	11.37	3.17	3.98
		高中用地	3.96	1.10	1.39
		小計	25.93	7.22	9.08
零售市場用地		0.52	0.14	0.18	
公園用地		3.28	0.91	1.15	
鄰里公園兼兒童遊樂場用地		3.73	1.04	1.30	
綠地用地		0.25	0.07	0.09	
廣場兼停車場用地		1.35	0.38	0.47	
停車場用地		0.46	0.13	0.16	
污水處理場用地		3.00	0.83	1.05	
溝渠(專供水利會專用渠道使用)用地		0.02	0.01	0.01	
人行廣場用地	1.98	0.55	0.69		
道路用地	47.26	13.16	16.53		
小計	89.98	25.05	31.48		
合計		285.84	79.59	100.00	
非都 市發 展用 地	農業區	68.94	19.20	-	
	河川區	4.34	1.21	-	
	小計	73.28	20.41	-	
總計		359.12	100.00	-	

資料來源：變更和美都市計畫（郵政事業土地專案通盤檢討），101年，彰化縣政府。

註：表內面積應以核定圖實地分割測量面積為準。

表 4 和美都市計畫現行主要計畫公共設施用地明細表

項目	編號	面積 (公頃)	位置	備註	
機關用地	機 1	0.17	彰美路與忠孝路路口東南側	彰化縣警察局和美分局	
	機 2	0.11	彰美路與忠孝路路口南側	衛生所	
	機 3	0.34	道周路與鹿和路路口西側	和美鎮公所、戶政事務所	
	機 4	0.25	道周路北側，廣(停)3 南側	圖書館	
	機 5	0.30	德美路南側，公(兒)1-1 東側	地政事務所	
	機 6	0.07	德美路北側，公(兒)1-1 東側	和美警察分局消防分隊	
	合計	1.24			
博物館用地		0.96	計畫區東南側，道周路南側		
學校用地	國小用地	文(小)1	1.84	古蹟保存區東側	和美國小
		文(小)2	3.11	計畫區南側，公(兒)18 東側	和仁國小
		文(小)3	2.15	計畫區西側，綠 2 西側	
		文(小)5	3.50	社會福利事業專用區東北側	和東國小
		小計	10.60		
	國中用地	文(中)1	3.32	古蹟保存區北側	和美高中
		文(中)2	2.44	廣(停)2 東北側	和美高中第二校區運動場
		文(中)3	5.61	計畫區西南側，鹿和路西側	國立和美實驗學校
		小計	11.37		
	高中用地	文(高)	3.96	計畫區東北側，德美路東側	和東國小第二校區運動場
合計	25.93				
零售市場用地	市 1	0.26	機 2 西側	公有零售市場	
	市 4	0.26	文(中)1 東北側	永樂民有市場	
	合計	0.52			
公園用地	公 2	3.28	機 5 東南側	德美公園	
鄰里公園兼兒童遊樂場用地	公(兒)1-1	1.15	機 5 西側		
	公(兒)3-1	0.39	油專 2 南側		
	公(兒)4-1	0.94	道周路南側，工(乙)2 西側		
	公(兒)14	0.11	機 3 南側	細 2 劃設	
	公(兒)15	0.06	道周路南側，人廣東北側	細 3 劃設	
	公(兒)16	0.12	文(中)2 北側	細 4 劃設	

項目	編號	面積 (公頃)	位置	備註
	公(兒)17	0.15	機 1 東側	細 6 劃設
	公(兒)18	0.13	文(小)2 西側	細 5 劃設
	公(兒)19	0.11	停 8 東側	細 1 劃設
	公(兒)20	0.04	文(高)南側	細 7 劃設
	公(兒)21	0.12	市 4 北側	細 8 劃設
	公(兒)22	0.07	停 4 南側	細 9 劃設
	公(兒)23	0.22	機 4 西側	細 10 劃設
	公(兒)24	0.12	文(小)2 北側	細 12 劃設
	合計	3.73		
綠地 用地	綠 2	0.25	文(小)3 東側	
廣場 兼停 車場 用地	廣(停)1	0.15	機 2 西南側	
	廣(停)2	0.85	文(小)5 北側	
	廣(停)3	0.35	機 4 北側	
	合計	1.35		
停車 場用 地	停 4	0.34	機 3 東南側	
	停 8	0.07	文(中)1 西南側	細 1 劃設
	停 9	0.05	文(小)5 北側	細 11 劃設
	合計	0.46		
污水處理場用地		3.00	番雅溝北側，鹿和路西側	
溝渠(專供水利會專用 渠道使用)用地		0.02	文(小)2 北側	細 12 劃設
人行廣場用地		1.98	商業區內 5 處	
道路用地		47.26		含人行步道用地

資料來源：變更和美都市計畫（郵政事業土地專案通盤檢討），101 年，彰化縣政府。

註：表內面積應以核定圖實地分割測量面積為準。

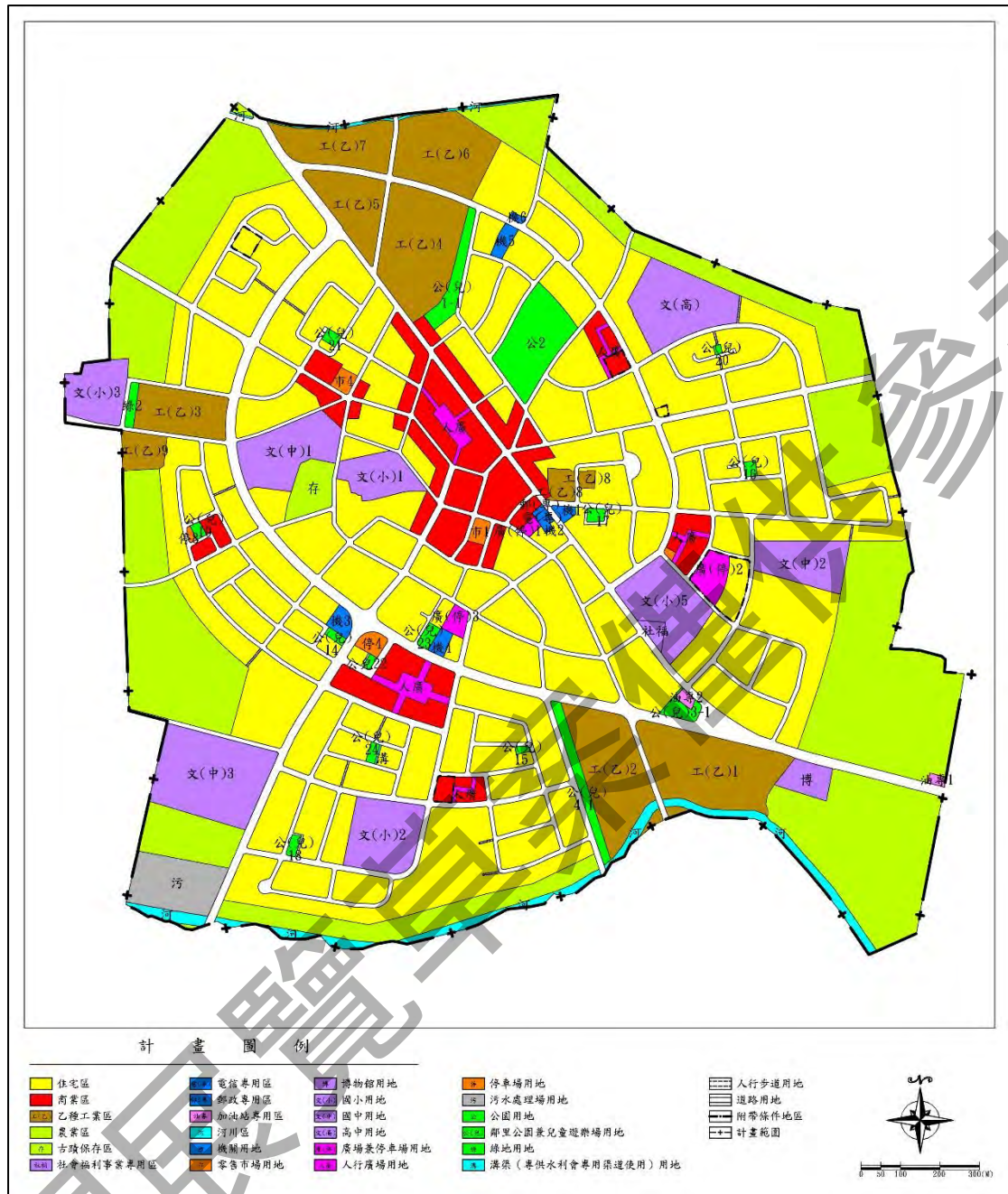


圖 3 現行和美主要計畫示意圖

參、本細部計畫與主要計畫之關係

本細部計畫係 78 年「變更和美都市計畫（第一期公共設施保留地專案通盤檢討）案」附帶條件變更之商業區；94 年「變更和美都市計畫（第三次通盤檢討）案」增訂其辦理期限；「變更和美主要計畫（第四次通盤檢討）案」（內政部都市計畫委員會審議中）修正附帶條件內容，其附帶條件內容如下：

- 一、應另行擬定細部計畫，並以市地重劃或其他公平合理方式辦理整體開發。
- 二、變更為商業區者，應至少劃設 25%公共設施用地，變更後之容積率為 240%；變更為住宅區者，應至少劃設 30%公共設施用地，變更後之容積率為 180%。
- 三、都市計畫審定後，應依平均地權條例相關規定，先行擬具市地重劃計畫書（或整體開發計畫書）經主管機關審核通過後，再檢具變更都市計畫書、圖，報由都市計畫主管機關逕予核定後實施；如無法於都市計畫委員會審議通過紀錄文到 3 年內依上開規定辦理者，應另循法定程序或於下次通盤檢討變更為其他公共設施用地；惟如有繼續開發之必要，得於期限屆滿前敘明理由，重新提都市計畫委員會審議延長開發期限。

本細部計畫依據法令規定、主要計畫為指導原則，並依都市計畫法第 22 條規定研析並表明相關事項，作為計畫區後續開發建設之準據，包括配合實際使用情形及規劃等因素，針對該計畫區予以劃設必要之公共設施用地，並增訂土地使用分區管制要點、事業及財務計畫。

第三章 發展現況分析

壹、自然環境

一、地形

和美鎮位於彰化縣西北沿海地帶，位於大肚溪下游沖積扇，因此地勢十分平坦，整體而言，和美鎮地形受到發源自中央山脈西麓崧嶺的大肚溪影響，由東北向西南傾斜，平均坡度約 0.13%，地勢標高自 13.1 公尺降至 4.5 公尺，都市計畫區內則由 8.7 公尺降至 8.5 公尺。而本計畫區地勢標高約 8.6 公尺，整體而言地勢平坦，無明顯起伏。

二、地質

和美鎮土壤屬砂頁岩及粘板岩混合沖積土，為排水情形不完全的沖積土，底土部分常含有軟鐵、錳小結核，質地適中。和美都市計畫區土壤屬於和美系土壤，特色為土質具微酸至中性反應，透水性適中，灌溉流失量少，豐水期均利用於種植水稻、蔬菜；早期則適宜種植旱作物，為農業生產上重要之土壤。

三、水文及排水

和美鎮地表水文主要來自大肚溪的溪水，為烏溪之下游河段，屬中央管河川，其豐沛的溪水，利用河道修築的方式引入和美鎮，主要用途係提供農業灌溉使用。而枯水期間，灌溉渠道末端缺水地區，則採取抽取地下水來補充的方式進行農業灌溉。而本計畫區鄰近西北側之和美排水支線，該排水屬彰化縣縣管區域排水（94 年 11 月 14 日經授水字第 09420219360 號公告），流經和美都市計畫區，後匯流至番雅溝排水幹線。計畫區範圍內則東北側則有一暗渠排水溝末段，由西北流出計畫區。

貳、社會與產業

一、人口

和美鎮由 89,053 人增加至 91,162 人，近 10 年人口平均成長率則為 0.26%；和美都市計畫區則由 23,988 人增加至 25,534 人，近 10 年人口平均成長率為 0.70%。總體而言，和美鎮及和美都市計畫區近 10 年總人口數變化不大，屬人口成長和緩地區。

表 5 彰化縣、和美鎮及和美都市計畫區歷年人口分析表

年	和美鎮		和美都市計畫區	
	人口數(人)	成長率(%)	人口數(人)	成長率(%)
96	89,053	-	23,988	-
97	89,386	0.37	24,293	1.27
98	89,624	0.27	24,423	0.54
99	89,723	0.11	24,543	0.49
100	90,173	0.50	24,726	0.74
101	90,298	0.14	24,902	0.71
102	90,541	0.27	25,118	0.87
103	90,741	0.22	25,229	0.44
104	91,113	0.41	25,448	0.87
105	91,162	0.05	25,534	0.34
平均	-	0.26	-	0.70

資料來源：彰化縣主計處網站-統計資料、彰化縣政府民政處網站-戶政人口統計。

二、產業

(一) 一級產業

以近 10 年彰化縣及和美鎮之農業人口與耕地面積概況得知，彰化縣與和美鎮耕地面積比例幾乎占全縣與全鎮一半土地，但受農業機械化、後代不願意繼續經營等社會環境影響，農業人口近 10 年呈現微幅減少之趨勢。而和美鎮農作物以水稻及甘藷、花生、蘆筍為主。

(二) 二、三級產業

依據 100 年及 95 年工商及服務業普查報告分析，得知和美鎮就業人口結構仍以二級產業為主，且就成長率來看，二級產業就業人口數成長率為 12.44%，而三級產業就業人口數成長率達 8.55%。

就二級產業觀察，彰化縣內重要且具規模之製造業多集中於和美鎮與彰化市，其中又以紡織業最主要集中於和美鎮，其次為金屬製品製造業、塑膠製品製造業、基本金屬製造業，及機械設備製造業。

表 6 彰化縣及和美鎮農業概況表

單位：人、%、公頃

年度	彰化縣				和美鎮			
	農業人口	占全縣人口比	耕地面積	占全縣面積比	農業人口	占全鎮人口比	耕地面積	占全鎮面積比
94	439,003	33.36	64,229.58	59.78	24,545	27.76	1,958.98	50.07
95	404,311	30.75	64,009.42	59.58	22,430	25.25	1,945.35	49.72
96	379,034	28.84	63,722.52	59.31	19,586	21.99	1,911.70	48.86
97	377,938	28.79	63,621.52	59.22	19,491	21.81	1,913.85	48.92
98	374,517	28.54	63,548.29	59.15	19,151	21.37	1,907.67	48.76
99	369,911	28.30	63,427.43	59.04	—	—	1,890.32	48.32
100	350,900	26.93	62,526.19	58.20	—	—	1,880.02	48.05
101	346,759	26.68	62,022.81	57.73	—	—	1,833.69	46.87
102	361,284	27.88	61,856.57	57.57	—	—	1,788.09	45.70
103	370,572	28.69	61,823.68	57.54	—	—	1,788.09	45.70
104	—	—	61,799.29	57.52	—	—	1,785.59	45.64
平均	377,423	28.88	62,962.48	58.60	21,041	23.64	1,873.03	47.87

資料來源：彰化縣主計處網站-統計資料。

註：彰化縣統計年報各鄉鎮市農戶人口數資料提供資料至 98 年為止。

表 7 和美鎮二、三級產業就業人口數分析表

單位：人

產業別	項目	和美鎮		
		95 年	100 年	成長率
二級產業	礦業及土石採取業	-	-	12.44%
	製造業	18,313	20,693	
	水電燃氣業	65	70	
	營造業	843	850	
	小計	19,221	21,613	
三級產業	商業	5,652	5,408	8.55%
	運輸及倉儲業	433	441	
	服務業	2,384	3,344	
	小計	8,469	9,193	

資料來源：工商及服務業普查報告，行政院主計處。

參、細部計畫區使用現況

本計畫區位於和美都市計畫東北側，周邊多為住宅及商業使用，部分作工業使用。計畫區內現況多為空置地，建物多延德美路側分佈，多為商業使用；計畫區東北側及西南側作宗教使用，東北側為福天宮之廟堂與廟埕廣場所在，西南側則為其金爐等附屬設施。土地使用現況詳圖 4。

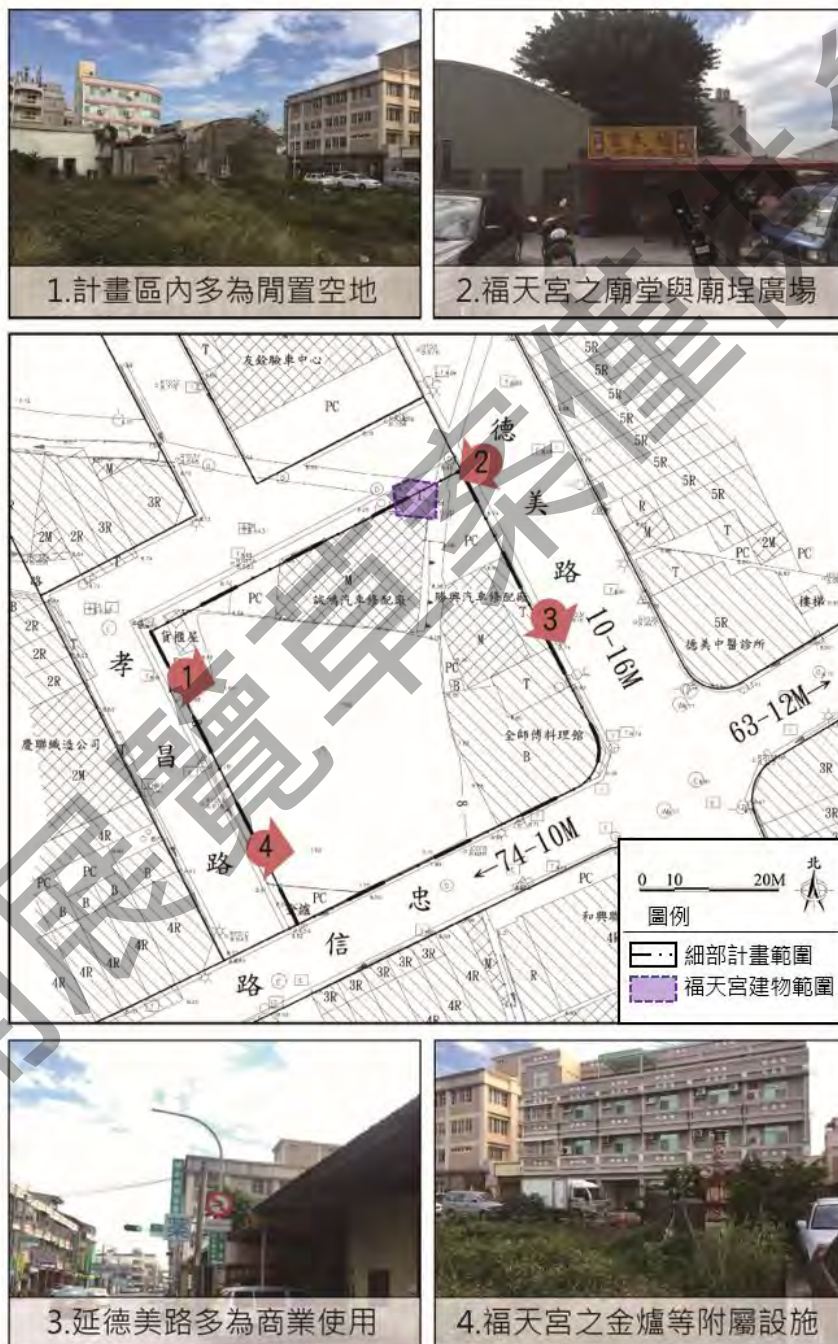


圖 4 土地使用現況示意圖

肆、公共設施

一、和美都市計畫區公共設施劃設狀況

和美都市計畫區劃設有機關用地、博物館用地、公園用地等 15 種公共設施，面積總計 93.13 公頃，佔計畫區面積 25.95%，開闢率高達 86.55%，開闢狀況詳圖 5。

其中依都市計畫法及都市計畫定期通盤檢討實施辦法規定，和美都市計畫區之公園、綠地、廣場、體育場所及兒童遊樂場五項公共設施及停車場用地未達上述法規之標準（停車場用地不足 2.79 公頃；五項公共設施用地不足 18.66 公頃），故參考主要計畫（第四次通盤檢討）之指導，不足部分應於另擬細部計畫時優先提供，以提升都市環境品質。

表 8 通盤檢討後公共設施用地面積檢核表

項目		面積檢討(公頃)		
		主計四通檢討後面積	需求面積	不足(-)或超過(+) 面積
停車場 用地	依預估車輛數 20%	註 ² 0.71	3.50	-2.79
都市計畫法第 45 條		註 ^{3、4} 17.23	35.89	-18.66

註 1：主計四通檢討後面積包含三通後已另擬細部計畫之劃設面積。

註 2：廣場兼停車場用地之 1/2 面積併入停車場用地檢討。

註 3：鄰里公園兼兒童遊樂場用地之面積併入兒童遊樂場用地檢討。

註 4：廣場兼停車場用地及綠園道用地之 1/2 面積，分別併入廣場用地及綠地用地檢討。

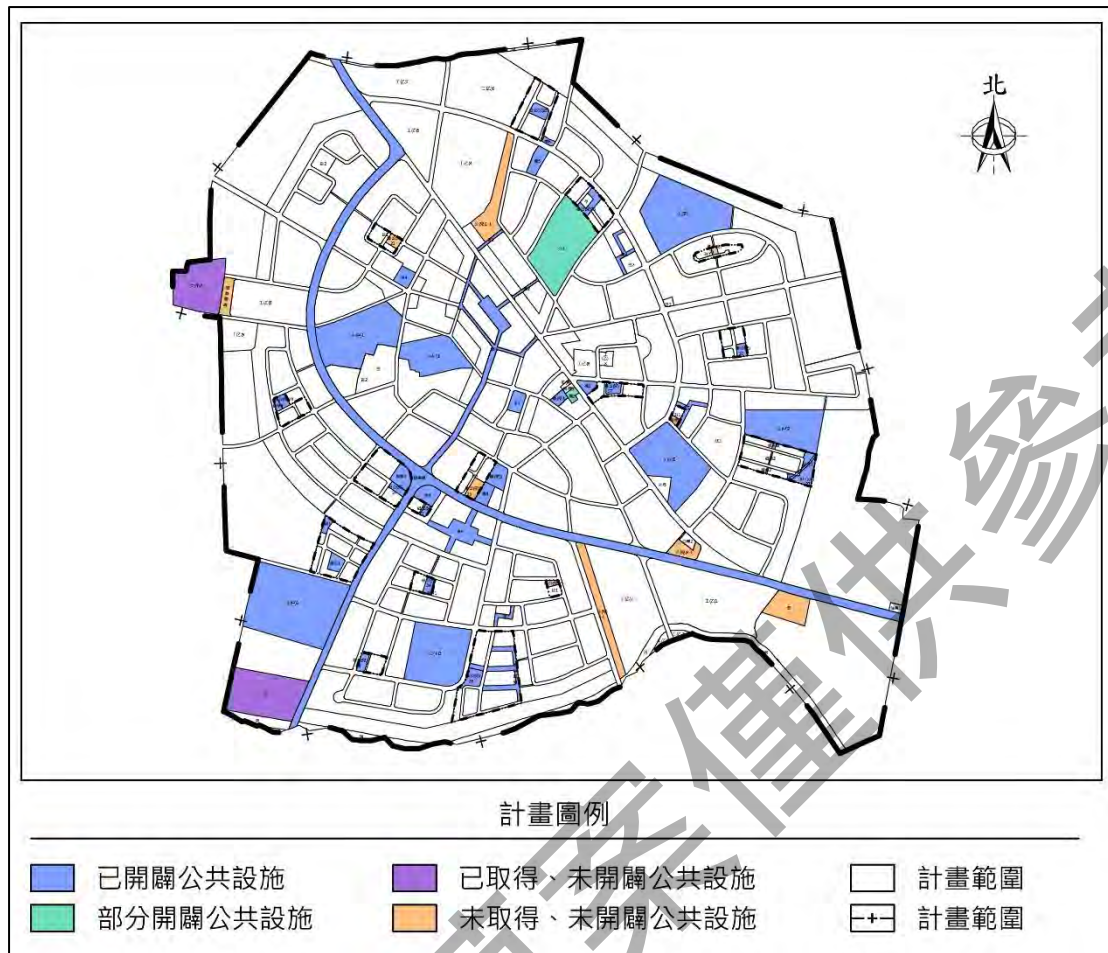


圖 5 和美都市計畫區公共設施分布示意圖

二、和美都市計畫區公園、綠地等用地服務範圍

針對公園、綠地及鄰里公園兼兒童遊樂場等開放空間，考量不同面積規模之開放空間可提供不同都市位階之服務，故參酌相關研究訂定不同之服務半徑（詳表 9）。圖 6 為和美都市計畫區已劃設之公園、綠地及鄰里公園兼兒童遊樂場用地之服務範圍涵蓋情形，其中四張里、和西里及和東里等為較缺乏上述開放空間服務之地區；而本計畫區所在之竹營里之開放空間平均分布，全里皆涵蓋於服務範圍內，其中計畫區距其西北之公園用地約 250 公尺，步行可於 5 分鐘內抵達。

表 9 公園、綠地及鄰里公園兼兒童遊樂場用地服務範圍檢討標準一覽表

面積規模	類型	服務半徑	備註
0.1 公頃以上未達 0.5 公頃	幼兒、兒童公園	300 公尺	計畫面積未達 0.1 公頃者，不納入服務範圍檢討分析
0.5 公頃以上未達 4 公頃	鄰里、閭鄰公園	800 公尺	
4 公頃以上	社區、市鎮公園	2,000 公尺	

註：表內面積規模及服務半徑係參考「都市公園綠地計畫」及「公園綠地管理及設施維護手冊」。

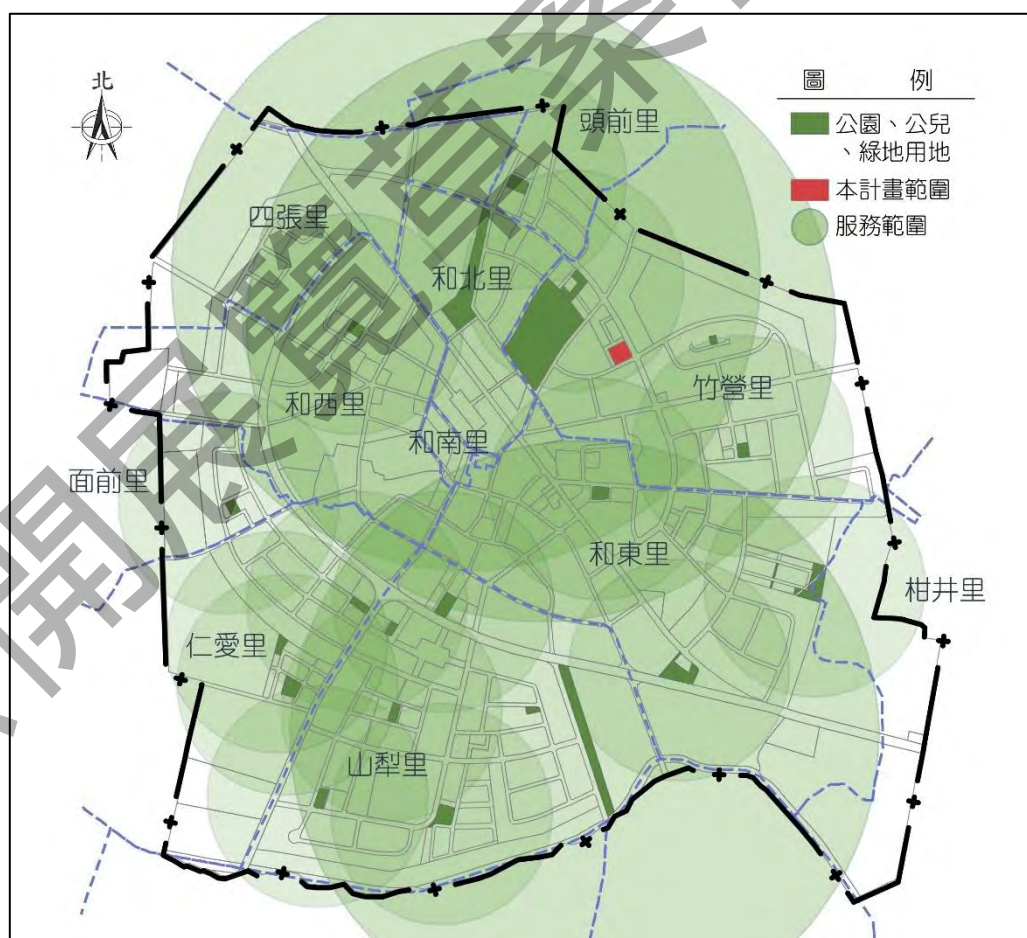


圖 6 和美都市計畫公園、綠地等用地服務範圍示意圖

三、計畫區周邊公共設施開闢情形

計畫區周邊公共設施以學校、公園用地、鄰里公園兼兒童遊樂場用地為主。東北側之高中用地已開闢，現況作和東國小第二校區運動場；西側公園用地部分開闢，現況為德美公園；西北側之鄰里公園兼兒童遊樂場用地（細）已開闢、東側之鄰里公園兼兒童遊樂場用地（細）則尚未開闢。

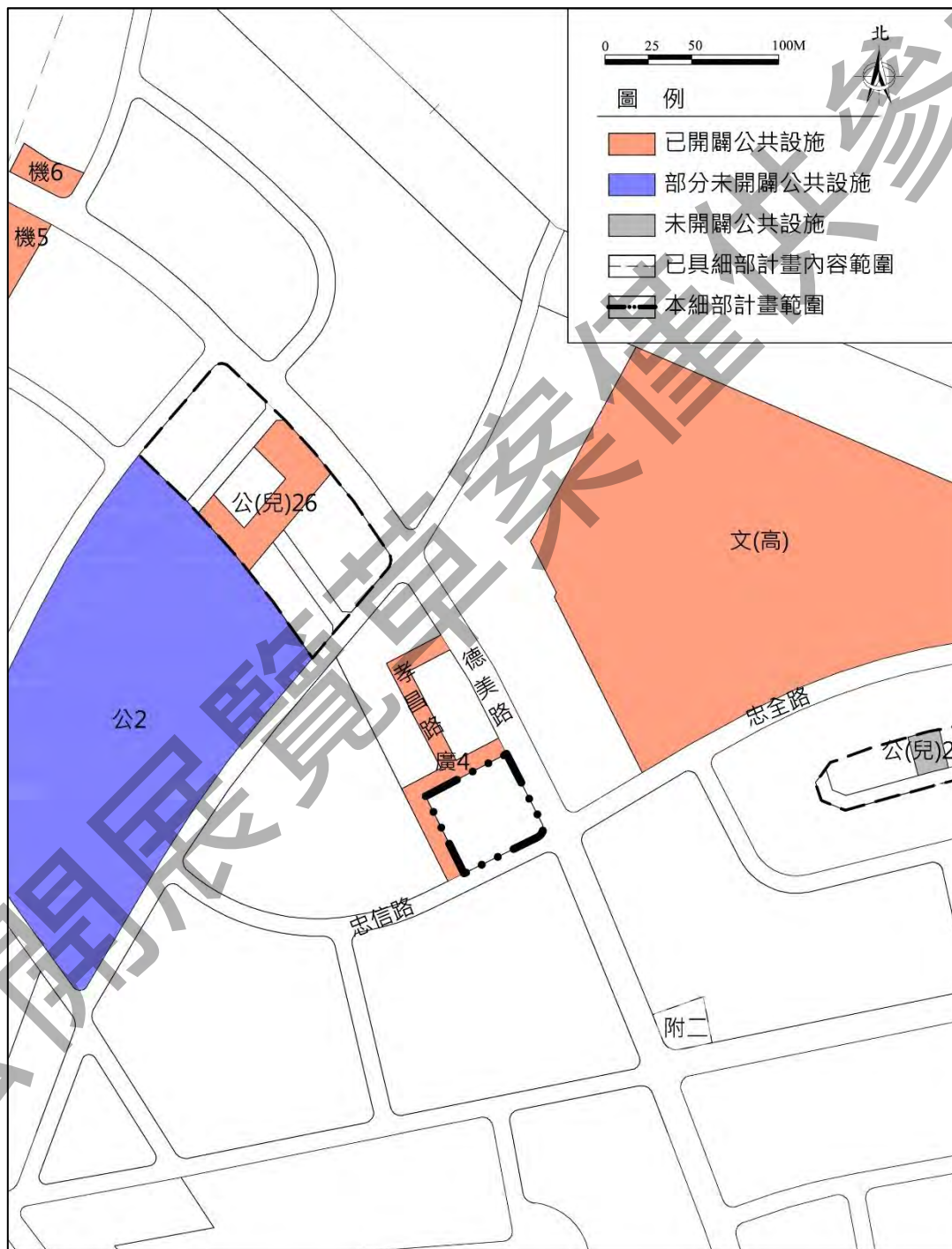


圖 7 計畫區周邊公共設施分布示意圖

伍、道路系統

計畫區坐落於和美都市計畫區東北側，經由基地東側 10-16M 計畫道路（德美路）向北銜可接縣道 139 甲線（和厝路）、向南銜接 138 縣道（仁安路）。

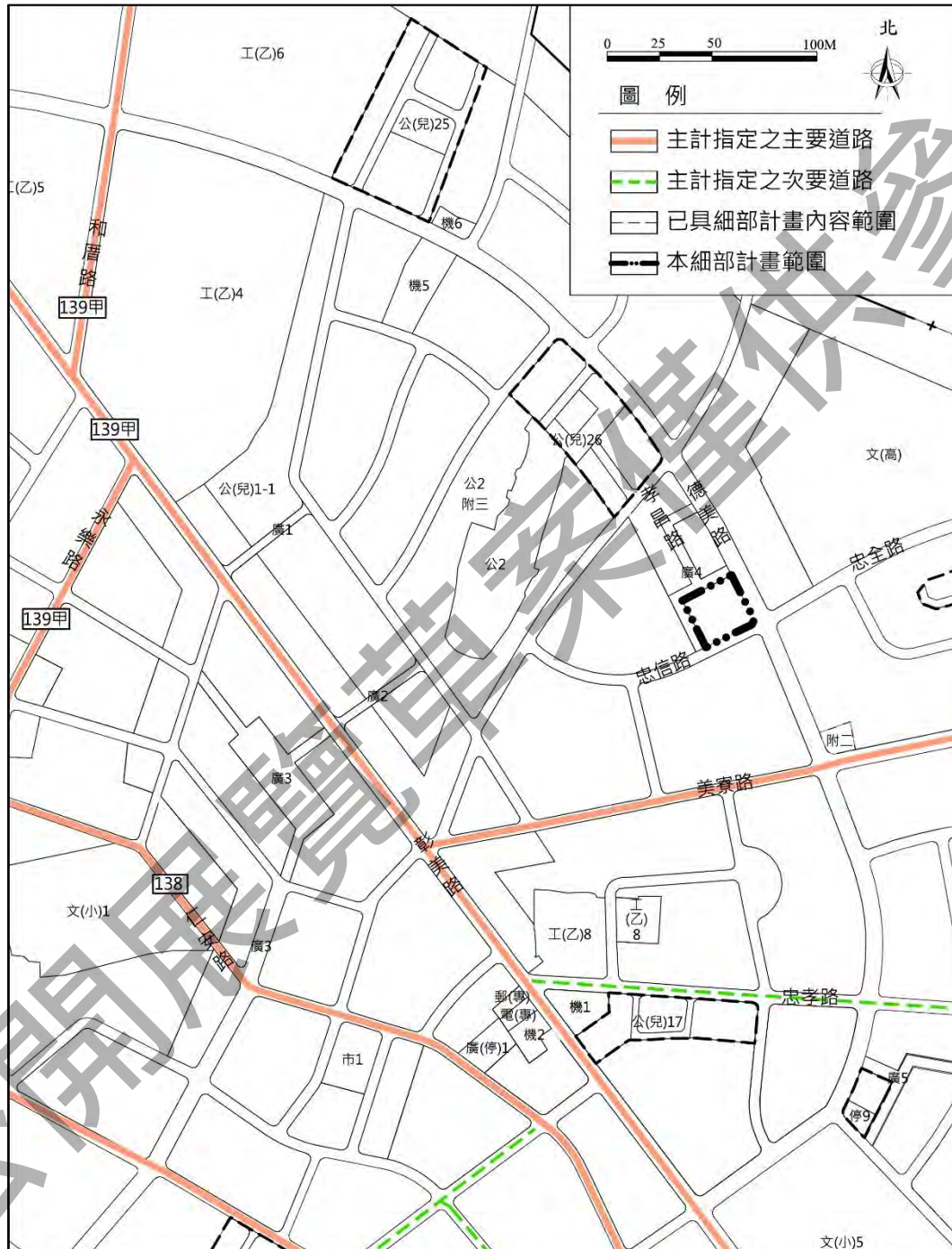


圖 8 計畫區周邊道路系統示意圖

陸、土地權屬

一、土地權屬分布

本案計畫面積為 0.2503 公頃，涵蓋和美鎮竹營段 740 地號等 12 筆土地，其中私有土地面積為 0.2272 公頃，佔計畫面積 90.77%；公有土地面積為 0.0231 公頃，佔計畫面積 9.23%。

表 10 土地權屬一覽表

權屬	所有權人	管理者	面積(公頃)	比例(%)
公有地	中華民國	財政部國有財產署	0.0231	9.23
私有地	私有土地		0.2272	90.77
總計			0.2503	100.00

資料來源：本計畫整理。

註：表內面積依土地登記謄本面積計算，實際面積應以地籍分割成果為準。

二、私有土地所有權人同意比例

就私有土地部分，已出具細部計畫同意書（同意擬定細部計畫，並以市地重劃方式進行整體開發）之土地所有權人共計 19 人，佔私有土地總人數 29 人之 65.52%；其同意面積共計 0.1885 公頃，佔私有土地面積 0.2272 公頃之 82.97%，已達都市計畫法台灣省施行細則第 8 條第 2 項第 3 款私有土地所有權人 3/5 以上及其所有土地總面積超過私有土地總面積 2/3 同意之規定。

表 11 私有土地所有權人同意人數及面積統計表

私有土地人數	總人數(人)	同意人數(人)	同意比例(%)
	29	19	65.52
私有土地面積	總面積(公頃)	同意面積(公頃)	同意比例(%)
	0.2272	0.1885	82.97

資料來源：本計畫整理，詳擬定和美都市計畫（原「市五」市場用地變更為商業區）細部計畫申請書。

註：表內面積依土地登記謄本面積計算，實際面積應以地籍分割成果為準。

表 12 土地所有權人彙整表

編號	鎮	段	地號	登記面積(m ²)	土地所有權人
1	和美	竹營	740	1.00	林○○等 1 人
2	和美	竹營	742	328.00	洪○○等 14 人
3	和美	竹營	872	356.00	鄭○○等 2 人
4	和美	竹營	958	346.00	林○○等 1 人
5	和美	竹營	959	593.00	吳○○等 1 人
6	和美	竹營	960	206.00	黃○○等 1 人
7	和美	竹營	960-2	206.00	黃○○等 1 人
8	和美	竹營	960-3	206.00	黃○○等 1 人
9	和美	竹營	961	30.00	陳○○等 7 人
10	和美	竹營	873	34.00	中華民國
11	和美	竹營	874	166.00	中華民國
12	和美	竹營	875	31.00	中華民國

註 1：原計畫面積為 0.2300 公頃，實測面積為 0.2503 公頃，本計畫以實測面積 0.2503 公頃為細部計畫面積，未來應以細部計畫核定圖實地分割測量面積為準。

註 2：資料時間 107 年 11 月。

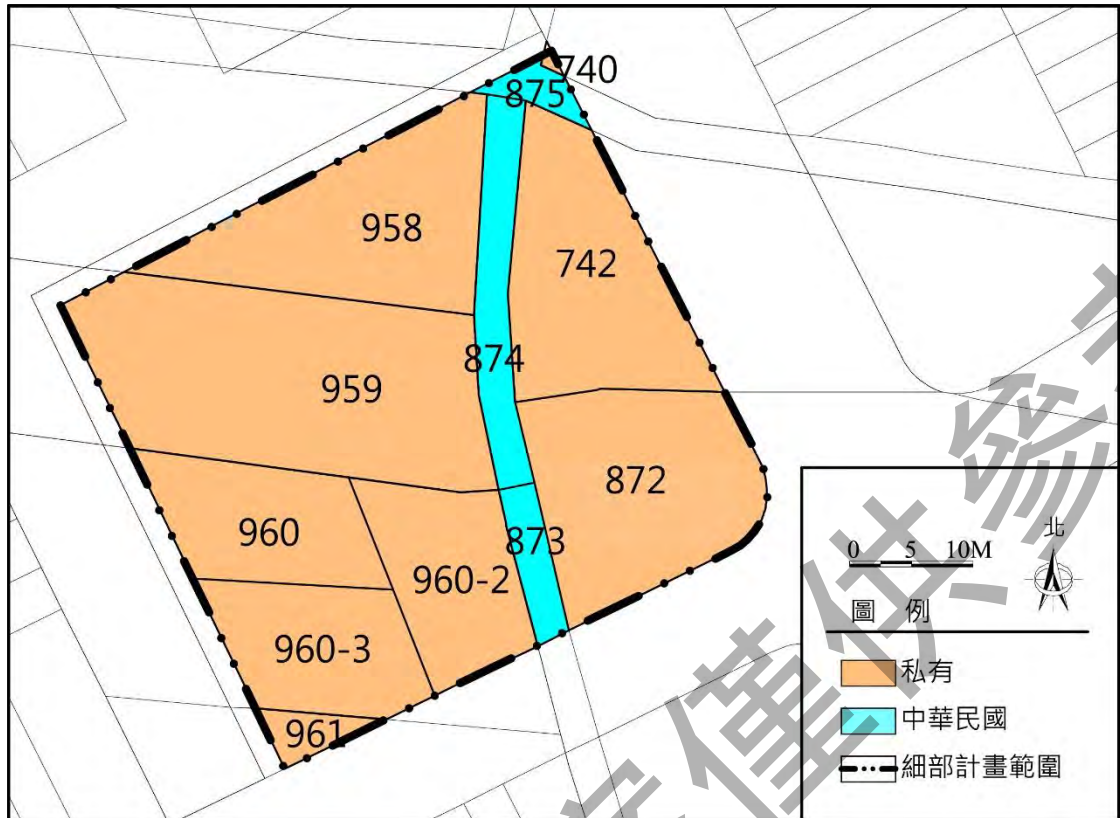


圖 9 計畫區土地權屬分布示意圖

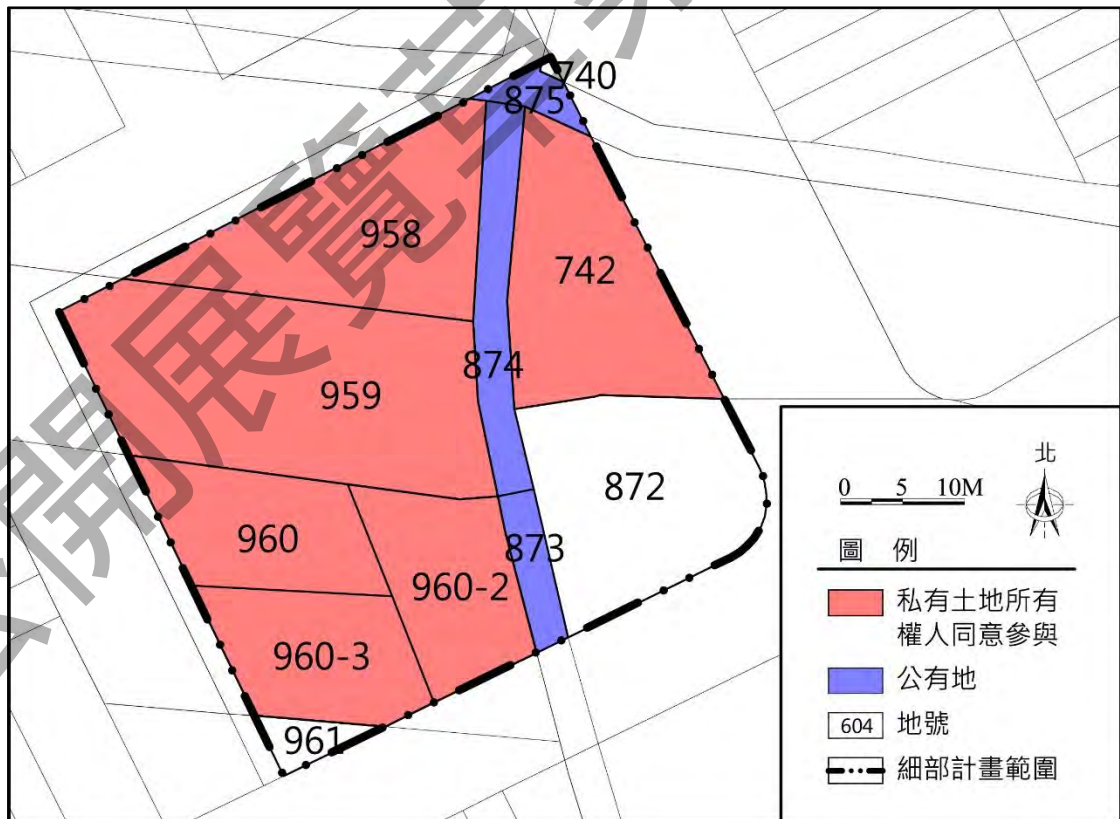


圖 10 計畫區土地同意情形示意圖

第四章 計畫目標與構想

壹、計畫目標

為使本計畫區能合理且迅速發展，其土地資源能有效利用，乃擬定下列計畫目標，作為本計畫區規劃遵循之方針：

- 一、配合主要計畫之指導原則與目標，並考量鄰近地區之實質發展，使本區土地能合理利用，以提高土地價值。
- 二、依主要計畫變更為商業區之精神，本細部計畫區應提供適當公共設施，以提升居住環境品質。
- 三、研擬具體可行之開發策略與獎勵，加速本計畫區之建設開發。
- 四、以整體開發方式，由土地所有權人共同負擔公共設施及開發費用，以減少政府財務負擔，符合公平原則。

貳、規劃構想

依據本計畫區之發展背景與現況分析後，研擬本計畫之計畫構想，以達到合理配置土地使用之目的。

一、依循主要計畫指導

本計畫依主要計畫（第四次通盤檢討）附帶條件之變更原則，應配置適當之公共設施用地，又依都市計畫法及都市計畫定期通盤檢討實施辦法規定，和美都市計畫區之公園、綠地、廣場、體育場所及兒童遊樂場五項公共設施及停車場用地未達上述法規之標準，主要計畫（第四次通盤檢討）爰指導不足部分應於另擬細部計畫時優先提供，故本計畫應劃設之公共設施用地應以公園、綠地、廣場、體育場所、兒童遊樂場及停車場用地為原則。

二、公共設施服務狀況

計畫區周邊劃設有學校、廣場用地、鄰里公園兼兒童遊樂場等公共設施，依不同面積規模之開放空間可服務之範圍檢視，計畫區皆涵蓋於公園、綠地、廣場、體育場所、兒童遊樂場五項開放空間之服務範圍內；另考量本計畫區變更為商業區後，商業活動將衍生停車空間之需求，故配合需求規劃一處停車場用地，以供本計畫區及周邊商業活動之停車需求使用。

三、配合街廓條件

本計畫區西及北臨廣場用地（孝昌路），東側以 10-16M 計畫道路（德美路）界，南側以 74-10M 計畫道路（忠信路）為界，停車場用地配置以臨較寬之計畫道路為主，且為避免土地分配後建築基地產生路衝問題，故將停車場用地配置於計畫範圍西北側，臨孝昌路及德美路側。

第五章 實質發展計畫

壹、細部計畫內容概要

本細部計畫係遵循主要計畫之指導，並依其附帶條件決議內容而擬定。本案以土地登記面積 0.2503 公頃為細部計畫總面積，共計劃設商業區 0.1877 公頃，佔細部計畫總面積 75.00%，停車場用地 0.0626 公頃，佔細部計畫總面積 25.00%。

貳、計畫年期

依循主要計畫之指導，本計畫之計畫年期訂為 115 年。

參、土地使用計畫

本計畫總面積為 0.2503 公頃，依「變更和美主要計畫（第四次通盤檢討）」案之附帶條件規定變更為商業區，應至少劃設 25%公共設施用地，故本計畫得劃設商業區之面積為 0.1877 公頃，佔細部計畫區總面積 75.00%。

肆、公共設施計畫

本計畫依主要計畫附帶條件變更為商業區，應至少劃設 25%公共設施用地，考量和美都市計畫區之停車場用地尚不足「都市計畫定期通盤檢討實施辦法」規定之最小檢討面積，遂於計畫區西北側依街廓尺度之適當性劃設一處停車場用地，面積為 0.0626 公頃，佔細部計畫區總面積 25.00%。

表 13 細部計畫土地使用面積一覽表

項目		面積 (公頃)	比例 (%)
土地使用分區	商業區	0.1877	75.00
公共設施用地	停車場用地	0.0626	25.00
總計		0.2503	100.00

註：表內面積僅供參考，實際面積應以地籍分割測量面積為準。

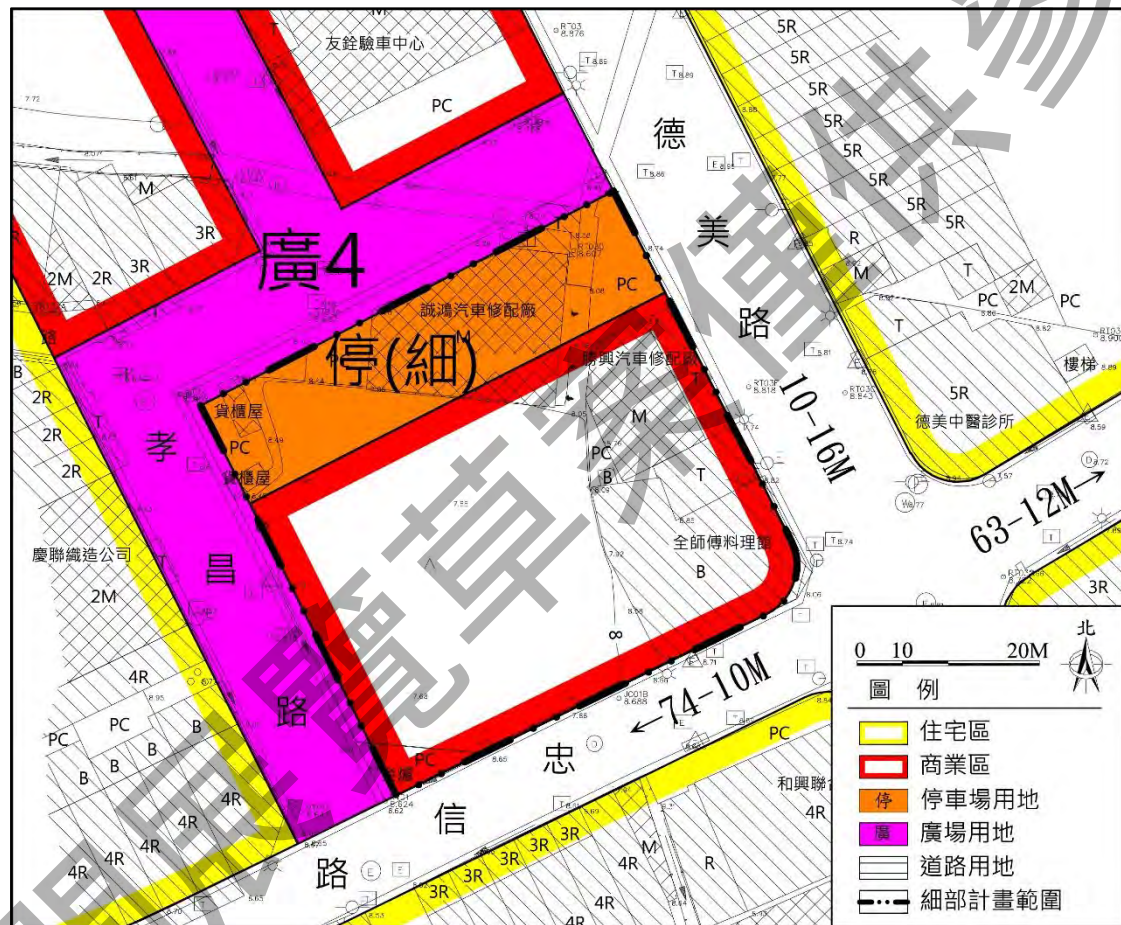


圖 11 細部計畫土地使用計畫示意圖

伍、都市防災計畫

參考主要計畫第四次通盤檢討之指導，本計畫之都市防災計畫如下：

一、防災避難圈域

依主要計畫指導，和美都市計畫區共劃分為 6 個防災避難圈域，作為災害整合基本單元。本計畫區屬第五防災避難圈，應依此規劃避難動線與救災派遣，以達災害防救之效能發揮。

二、防災避難場所及設施

（一）防救災指揮中心

和美都市計畫區以和美鎮公所為防救災指揮中心，為指揮統籌、緊急調度及傷害急救中心，平日應確保資訊設備、通訊器材之可用性及保養維護。

（二）防災避難空間

以開放性公共設施為本計畫區防災避難空間，故以計畫區範圍內西北側劃設之停車場用地為防災避難空間。該空間平時應容許存放救災設施及物資，並於適當地點提供可搬運之抽水幫浦、大型滅火器及儲放空間，並設置資訊傳遞及廣播設備，引導人群避難；緊急時則可作為避難及防（救）災地點之使用。

（三）臨時收容場所

本計畫區所在之第五防災避難圈以竹營社區活動中心為臨時收容場，為避免大火延燒、遮斷輻射熱及緩衝暴風壓，該場所應至少鄰接一條防救災道路，且場所內通道應有雙向出入口，並應重視收容場所周圍之防災植栽綠化，植栽樹種以耐火樹種為原則。

三、救災路線

（一）主要防災動線

以路寬 15 公尺以上道路為第一層級之主要防救災動線，以提供救

災設備、消防與救護等車輛通行，當災害發生時必須保持暢通無阻，必要時得實施交通管制。本計畫區以臨接之德美路為主要防災動線。

(二) 次要防災動線

路寬 15 公尺以下道路為次要防救災動線，以提供避難人員通往避難空間路徑，及車輛運送物資至各臨時收容場所之機能。本計畫區臨接之孝昌路及忠信路皆為次要防災動線，可銜接至主要防救災動線（德美路）。

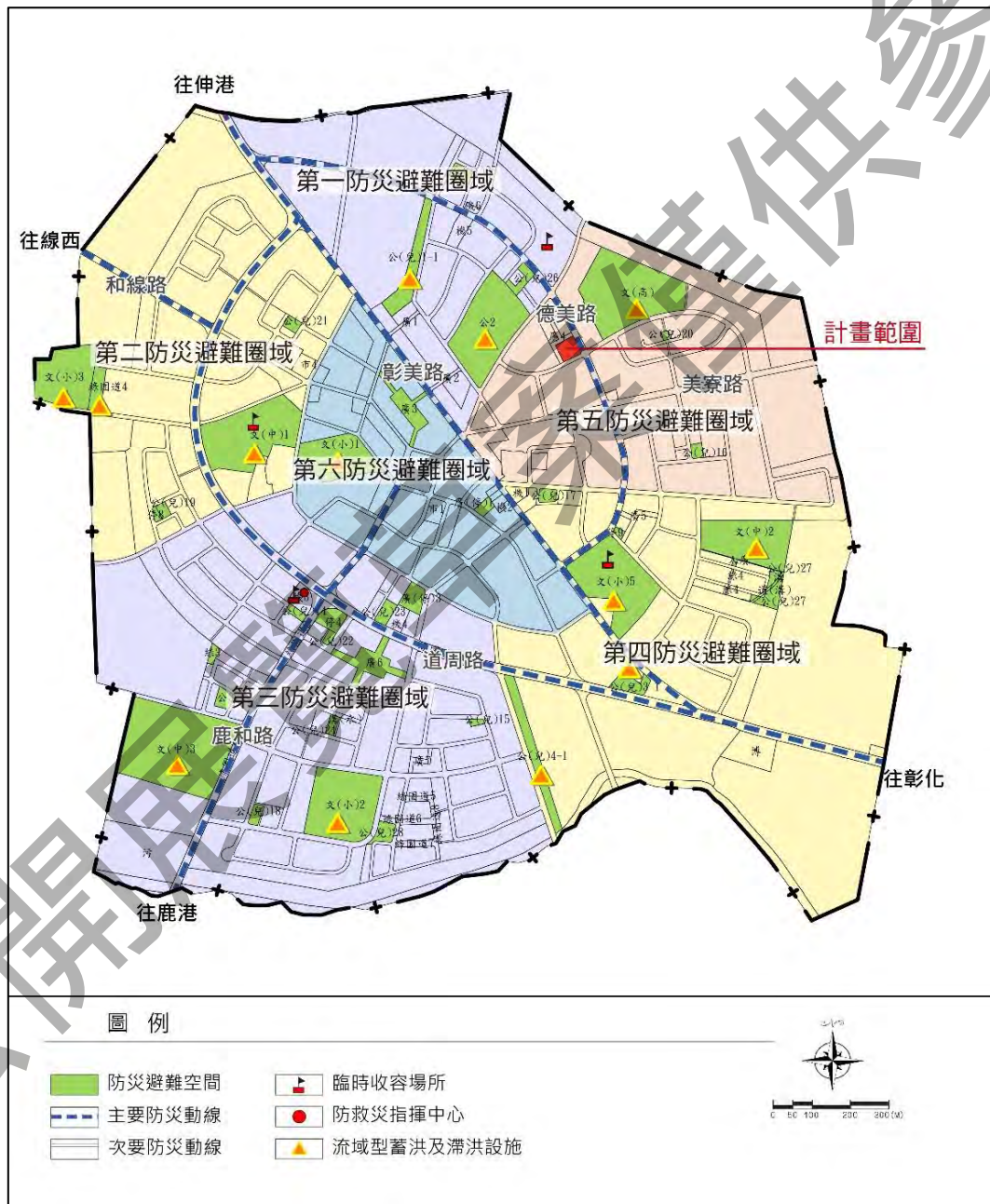


圖 12 防災計畫示意圖

陸、土地使用分區管制要點

- 一、本要點依「都市計畫法」第 22 條及同法台灣省施行細則第 35 條之規定訂定之。
- 二、商業區之建蔽率不得大於 80%，容積率不得大於 240%。
- 三、停車場用地之建蔽率不得大於 10%，容積率不得大於 20%；作為立體停車場使用時其建蔽率不得大於 80%，容積率不得大於 240%（作多目標使用時，容積率不得大於 480%）。
- 四、本計畫訂定退縮建築規定如下，但基地情形特殊經提本縣都市設計審議委員會審議同意者，從其規定。

分區及用地別	退縮建築規定	備註
商業區	自道路境界線至少退縮 5 公尺建築（如屬角地且兩面道路寬躋不一時，應以較寬道路為退縮面，兩面道路寬度相同者，擇一退縮）。	1.退縮建築範圍內應至少留設 1.5 公尺無遮簷人行步道。 2.退縮建築後免再留設法定騎樓。
停車場用地	自道路境界線至少退縮 5 公尺建築。	退縮建築範圍內應至少留設 1.5 公尺無遮簷人行步道。

- 五、商業區之建築基地於申請建築時，為考量都市發展，訂定停車空間設置標準如下。但基地情形特殊經提本縣都市設計審議委員會審議同意者，從其規定。

總樓地板面積	停車設置標準
1~250 平方公尺	設置 1 部
251~400 平方公尺	設置 2 部
401~550 平方公尺	設置 3 部
以下類推	-

六、為維護景觀並加強綠化及基地保水，應依下列規定辦理：

- (一) 本計畫區建築基地地下層開挖範圍，不得超過各該基地之法定建蔽率加 10%，惟經本縣都市設計審議委員會審議通過者不在此限。
- (二) 公共設施用地及建築退縮供公眾通行之人行空間，應採用透水性鋪面。
- (三) 建築法定空地應以集中留設為原則，其綠化面積不得低於 50%，且其中至少 30%應為透水性表面或鋪面。
- (四) 本計畫區公共設施用地之植栽，應優先選用臺灣原生樹種，或環保署建議空氣品質淨化能力 A 級之樹種。
- (五) 停車場用地(立體停車場除外)應使用透水鋪面，且其面積不得低於 50%。

七、本計畫區之公共設施及公共建築應配合整體規劃設計，且符合「建築技術規則建築設計施工編」綠建築基準有關建築基地綠化、建築基地保水、建築物節約能源、建築物雨水或生活雜排水回收再利用、綠建材等規定。

八、為落實建築基地實施綠美化及落實節能減碳，本計畫區建築物應依下列規定辦理：

- (一) 公共建築屋頂之綠化面積不得低於建築物頂層(含露臺)面積之 40%。
- (二) 臨計畫道路之建築物採立體綠化設計，且達立面總面積(不含開窗部分) 20%者，其綠化設施部分得不計容積。
- (三) 設置綠能發電設備者，得增加等同該設備實際使用面積(含建築立面使用面積)之樓地板面積，且其增加部分之樓地板面積得不計入容積。

九、本計畫區容積獎勵規定如下：

- (一) 為鼓勵基地設置公益性設施，建築物提供部分樓地板面積供私人捐獻或設置圖書館、博物館、藝術中心、兒童青少年、勞工、老人等活動中心、景觀公共設施等供公眾使用；其集中留設之面積在 100 平方公尺以上，並經目的事業主管機關核准設立公益性基金管理營運者。
- (二) 為鼓勵本計畫區加速開發建設，建築基地於市地重劃完成之日起算，於三年以內申請建造執照者得增加興建樓地板面積，但以不超過基地面積乘以基準容積率之 10% 為限。
- (三) 為鼓勵小建築基地整體開發建築，建築基地完整街廓整體開發者，得增加其基地面積乘以基準容積率之 10%。
- (四) 依前三項規定得增加所提供之總樓地板面積，不得超過基地面積乘以該基地容積率之 20%。

十、本計畫區係屬整體開發地區，應辦理都市設計，並於完成都市設計審議後，始得發照建築。

十一、本要點未規定事項，依其他相關法令規定。

柒、都市設計準則

本原則係依土地使用分區管制要點第十點訂定，做為都市設計審議時之參酌。

一、開放空間

- (一) 退縮建築留設之無遮簷人行步道，其鋪面形式、色彩、材質及紋理應予以調和，以塑造整體鋪面之延續性。
- (二) 人行步道應設置植栽穴並種植高 3 公尺、直徑 8 公分以上之開展型喬木（100 公尺內至少種植 10 株），並得設置座椅、燈具、雕塑等景觀性元素。但其供步行之淨寬不得小於 1 公尺，且應與鄰地之步道連續，地面不得設置階梯或阻礙通行之凹凸物，以利通行使用。
- (三) 如有設置圍牆之必要者，應以綠籬方式設置為優先，如以實體圍牆設置者，其高度不得超過 1.8 公尺（不含大門及車道入口），且視覺穿透率不得低於 40%，圍牆之實牆或綠籬之基座高度不得超過 0.6 公尺。

二、建築量體配置、高度、造型、色彩及附屬設施

- (一) 建築物及設施之量體、規模、造型應與周邊既有建築及環境相互協調、融合為原則。
- (二) 冷氣機孔、鐵窗、雨庇或其他影響建築物立面設施，應考慮整體景觀共同設置。
- (三) 建築物之必要附屬機械設施（如空調、視訊、機械等設施物與廢氣排出口等）應於建築物設計中隱藏包圍為原則。且如有設置排放廢氣或排煙設施，其排放口之位置與朝向，應避免朝向道路。
- (四) 建築物立面應避免使用高反光玻璃作為主要外觀材料。
- (五) 建築物材料選擇應符合基地氣候狀況及景觀需求，並盡量使用環保再生或天然材質。

三、景觀計畫原則

- (一) 建築基地面臨計畫道路之人行步道、街道傢俱及廣告招牌，應配合街道景觀予以整體規劃設計。

(二)公共設施用地應強調多元性之空間休閒機能，其內部景觀設施及植栽，應與周邊相鄰景觀結合。

四、街道傢俱

- (一)街道傢俱之設置應配合整體環境景觀，且不妨礙人行動線之連續性及緊急救難之通行。
- (二)公用設備（如交通號誌、消防栓等）如有設置之必要，應不得妨礙行人及車輛之通暢並應與鄰近街廓、開放空間系統相互協調。
- (三)人孔蓋板、消防栓、交通號誌、電信、電力箱及自來水相關公用設備，應予以景觀美化處理，並盡量設置於道路中央分隔島，如無分隔島可設置者，則需設置於人行步道最外緣。
- (四)建築基地經評估需設置獨立公用設備者，不得設置於退縮建築部分，且應有適當綠美化。

五、廣告招牌

- (一)廣告物、廣告旗幟及招牌等設施物應整體規劃設計，其設置不得妨礙公共安全、行人通行及整體景觀，且其下端離地面淨高度不得少於 3.5 公尺。
- (二)本計畫區建築物之廣告招牌以整體設置為原則，若無法集中設置時，方得以個別方式設置，其設置位置不得於人行道，且不得妨礙公共安全及整體景觀。

六、開發建築基地如有情形特殊，致使全部或部分無法適用本都市設計管制事項，得依彰化縣都市設計審議委員會之決議為準。

第六章 事業及財務計畫

壹、開發方式

本案係依「變更和美主要計畫（第四次通盤檢討）案」所訂之附帶條件（附一）辦理規劃開發，依附帶條件之規定，本案應另行擬定細部計畫，並以市地重劃或其他公平合理方式辦理整體開發。且基於以下理由，本案採自辦市地重劃方式辦理開發：

- 一、主要計畫中敘明「如無法於都市計畫委員會審議通過紀錄文到 3 年內依上開規定辦理者，應另循法定程序或於下次通盤檢討變更為其他公共設施用地」，故本案時程極具急迫性與時效性，由民間主動辦理，可加速計畫推動。
- 二、本案相關土地所有權人具開發意願且已自行整合，徵得私有土地所有權人 65.52%及其所有土地總面積超過範圍內私有土地總面積 82.97%之同意，符合「都市計畫法台灣省施行細則」第 8 條以市地重劃方式開發並自行擬定細部計畫之規定。
- 三、本案係依都市計畫法第 24 條及都市計畫法台灣省施行細則第 8 條，由土地權利關係人自行擬定細部計畫，故後續開發事宜亦應由民間自行統籌辦理。
- 四、公部門囿於人力、預算之限制，無法執行全數重劃作業，由民間自辦重劃，亦可達到無償取得公共設施用地及節省政府開發經費之目的。

貳、財務計畫

本計畫公共設施用地列入市地重劃共同負擔，即土地所有權人按受益比例共同分擔；工程方面，停車場用地工程由重劃會負責開發，其開發經費列入共同負擔項目，亦由區內土地所有權人按所占比例共同分擔，並以計扣抵費地方式折價抵付。

本計畫區辦理市地重劃預估開發期間約 3 年，公共設施建設所需工程費用約 331 萬元，請詳見表 13 事業及財務計畫概估表。

表 14 事業及財務計畫概估表

公共設施項目	面積 (公頃)	土地取得方式				開發經費 (萬元)		
		徵收	區段 徵收	市地 重劃	捐贈	整地費	工程費	合計
停車場 用地	0.0626			✓		81	250	331
主辦單位：重劃會。 預定完工期限：本計畫發布實施後 3 年內。 經費來源：市地重劃共同分擔。								

註 1：本表之經費概估僅供參考，實際之開發經費及預定完成期限，得視實際發展需要酌予調整。

註 2：本表所列開關經費及預定完成期限得視主辦單位財務狀況酌予調整。

註 3：表內面積應以依據核定圖實地分割測量面積為準。

附件一 市地重劃可行性評估

公開展覽專家意見參考

【市地重劃可行性評估】

壹、辦理重劃原因

一、遵循都市計畫之規定

- (一) 本計畫區原為 59 年 11 月「擬定和美都市計畫」所劃設之市場用地，於 78 年 7 月辦理變更和美都市計畫（第一期公共設施保留地專案通盤檢討）案時，經檢討和美都市計畫區內已開闢之市場用地已達計畫人口所需面積，故依附帶條件變更為商業區，應另行擬定細部計畫（含配置適當之公共設施用地與具體公平合理之事業及財務計畫）。
- (二) 94 年 11 月 17 日第三次通盤檢，為加速整體開發地區之辦理期程，調整其附帶條件內容及限制其開發期程，依其修正後附帶條件（一）規定，應於該次通盤檢討發布實施日（94.11.17）起 3 年內依附帶條件辦理，否則應於下次通盤檢討（即第四次通盤檢討）變更為適當之公共設施用地。
- (三) 惟迄今尚未依附帶條件辦理，又變更為其他公共設施用地仍無適當財源，故於辦理第四次通盤檢討修正其附帶條件內容，除規定應另行擬定細部計畫，並以市地重劃或其他公平合理方式辦理整體開發外，亦明定應回饋之公共設施比例及相關之辦理程序與期程，使其附帶條件內容更具體明確，以利於細部計畫擬定及整體開發之執行（內政部都市計畫委員會審議中）。
- (四) 本計畫區歷次變更相關內容請詳見表 1，今依前開歷次都市計畫附帶條件，由土地所有權人自行整合辦理市地重劃並另行擬定細部計畫。

表 1 本案細部計畫區歷次變更相關計畫內容

項次	主要計畫案名 (發布實施日期)	細部計畫區歷次變更後計畫內容
1	和美鎮都市計畫 (59 年 11 月 10 日)	「市五」市場用地。
2	變更和美都市計畫(第一期公共設施保留地專案通盤檢討)案 (78 年 7 月 19 日)	<p>依附帶條件三變更為商業區 (0.23 公頃)。</p> <p>附帶條件三：</p> <p>應另行擬定細部計畫 (含配置適當之公共設施用地與擬具具體公平合理之事業及財務計畫)，並俟細部計畫完成法定程序發布實施後始得發照建築。</p>
3	變更和美都市計畫(第三次通盤檢討)案 (94 年 11 月 17 日)	<p>修訂附帶條件三為附帶條件 (一)</p> <p>附帶條件 (一)：</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 為落實整體開發案件之執行，參據「都市計畫法台灣省施行細則」第十條規定，應於送核定時，將縣政府地政主管機關認可之可行性評估相關證明文件，納入計畫書作為執行之依據。 2. 應另行擬定細部計畫，並應於本通盤檢討案發布實施日起參年內依前開附帶條件辦理，否則下次通盤檢討時，變更為適當之公共設施用地。 3. 本計畫公共設施用地嚴重不足，擬定細部計畫時，應請酌予調降容積率，以維護生活居住品質。 <p>註：因彰化縣政府目前尚在辦理可行性評估中，請依下列各點辦理：</p> <ol style="list-style-type: none"> (一) 上揭變更案核定時應檢附市地重劃主管機關認可之可行性評估及實施進度與經費相關證明文件。 (二) 為配合市地重劃整體開發計畫之期程，並確保都市計畫具體可行，仍應依下列方式辦理： <ol style="list-style-type: none"> (1) 請彰化縣政府於完成彰化縣都市計畫委員會審定細部計畫後，依平均地權條例第 56 條規定，先行擬具市地重劃計畫書，送經市地重劃主管機關審核通過者，再檢具變更主要計畫書、圖報由內政部逕予核定後實施；如無法於委員會審議通過紀錄文到 3 年內擬具市地重劃計畫書，送經市地重劃主管機關審核通過者，請彰化縣政府於期限屆滿前敘明理由，重新提會審議延長上開開發期程。 (2) 委員會審議通過紀錄文到 3 年內未能依照前項意見辦理者，仍應維持原計畫，惟如有繼續開發之必要，應重新依都市計畫法定程序辦理檢討變更。

項次	主要計畫案名 (發布實施日期)	細部計畫區歷次變更後計畫內容
4	變更和美主要計畫(第四次通盤檢討)案 (內政部都市計畫委員會審議中)	修訂附帶條件三為附帶條件一 附帶條件一： 1.應另行擬定細部計畫，並以市地重劃或其他公平合理方式辦理整體開發。 2.變更為商業區者，應至少劃設 25%公共設施用地，變更後之容積率為 240%；變更為住宅區者，應至少劃設 30%公共設施用地，變更後之容積率為 180%。 3.都市計畫審定後，應依平均地權條例相關規定，先行擬具市地重劃計畫書（或整體開發計畫書）經主管機關審核通過後，再檢具變更都市計畫書、圖，報由都市計畫主管機關逕予核定後實施；如無法於都市計畫委員會審議通過紀錄文到 3 年內依上開規定辦理者，應另循法定程序或於下次通盤檢討變更為其他公共設施用地；惟如有繼續開發之必要，得於期限屆滿前敘明理由，重新提都市計畫委員會審議延長開發期限。

資料來源：本計畫彙整

二、減少都市閒置土地

計畫區自 59 年訂定都市計畫內容，在達成上述附帶條件之前係屬無法申請建築使用之土地，迄今已閒置近 50 年。基於都市整體發展之考量，促進土地有效利用及保障土地所有權人權益，遂由土地所有權人申請自行擬定細部計畫，並以市地重劃方式辦理整體開發，促進都市發展與地方繁榮。

三、基於土地經濟性與負擔公平性考量

辦理「市地重劃」可將重劃區內雜亂不整、畸零細碎之土地予以交換分合成為一方整之地形，且重劃後可立即建築使用。同時配合公共設施的興建更可促進土地經濟有效利用，進而改善都市環境品質，重劃後土地所有權人獲得之土地價值亦相對提高。故區內多數土地所有權人亦認同「市地重劃」為較公平的開發方式，願意依市地重劃相關辦法之規定共同負擔區內之公共設施用地及重劃開發費用。

貳、重劃範圍及面積

一、重劃範圍

計畫區位於彰化縣和美鎮，係以「和美都市計畫（原「市五」市場用地變更為商業區）細部計畫區」範圍為重劃開發範圍。其範圍如下：

東界：以 10-16M 計畫道路（德美路）為界。

西界：以廣場用地（孝昌路）為界。

南界：以 74-10M 計畫道路（忠信路）為界。

北界：以廣場用地（孝昌路）為界。

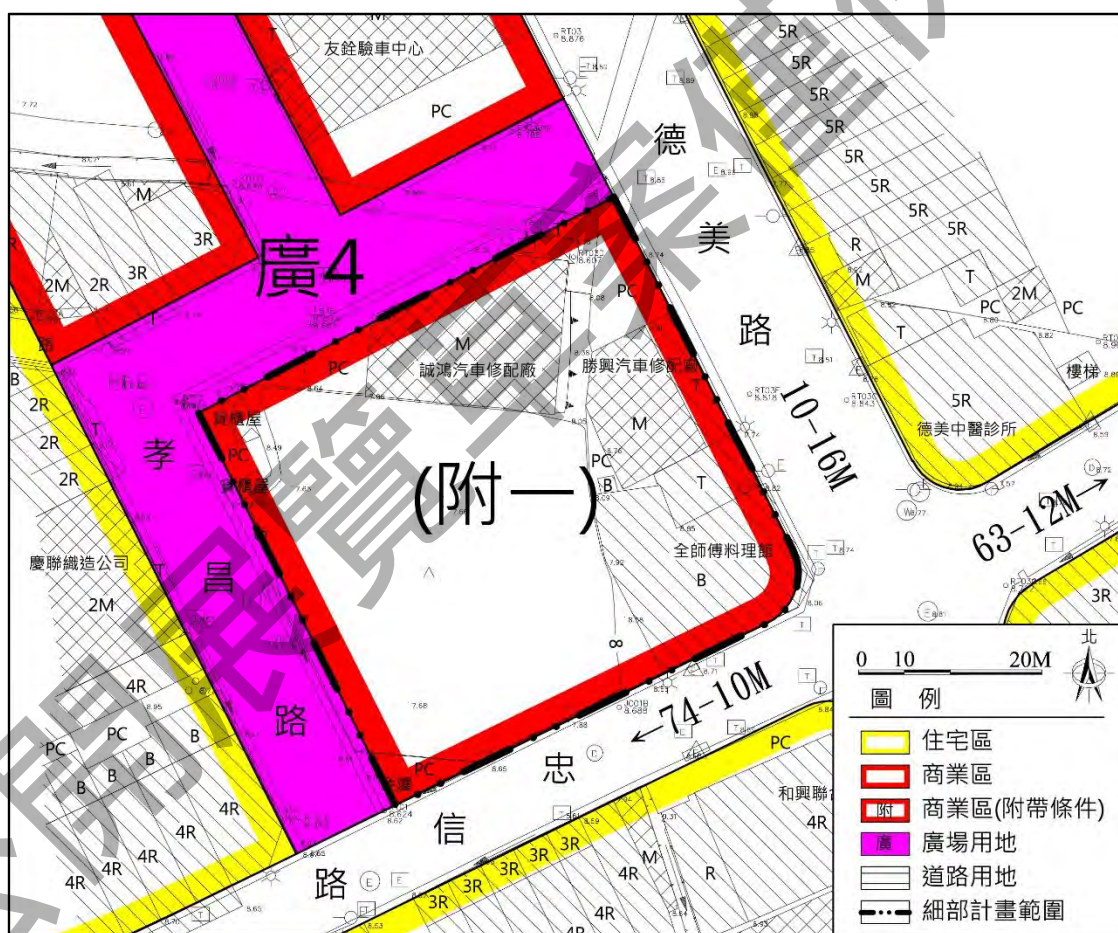


圖 1 市地重劃範圍示意圖

二、土地權屬及面積

本市地重劃面積 0.2503 公頃，涵蓋和美鎮竹營段 740 地號等 12 筆土地，其中私有土地面積為 0.2272 公頃，佔計畫面積 90.77%；公有土地面積為 0.0231 公頃，佔計畫面積 9.23%。

表 2 土地權屬一覽表

權屬	所有權人	管理者	面積(公頃)	比例(%)
公有地	中華民國	財政部國有財產署	0.0231	9.23
私有地	私有土地		0.2272	90.77
總計			0.2503	100.00

資料來源：本計畫整理。

註：表內面積依土地登記謄本面積計算，實際面積應以地籍分割成果為準。

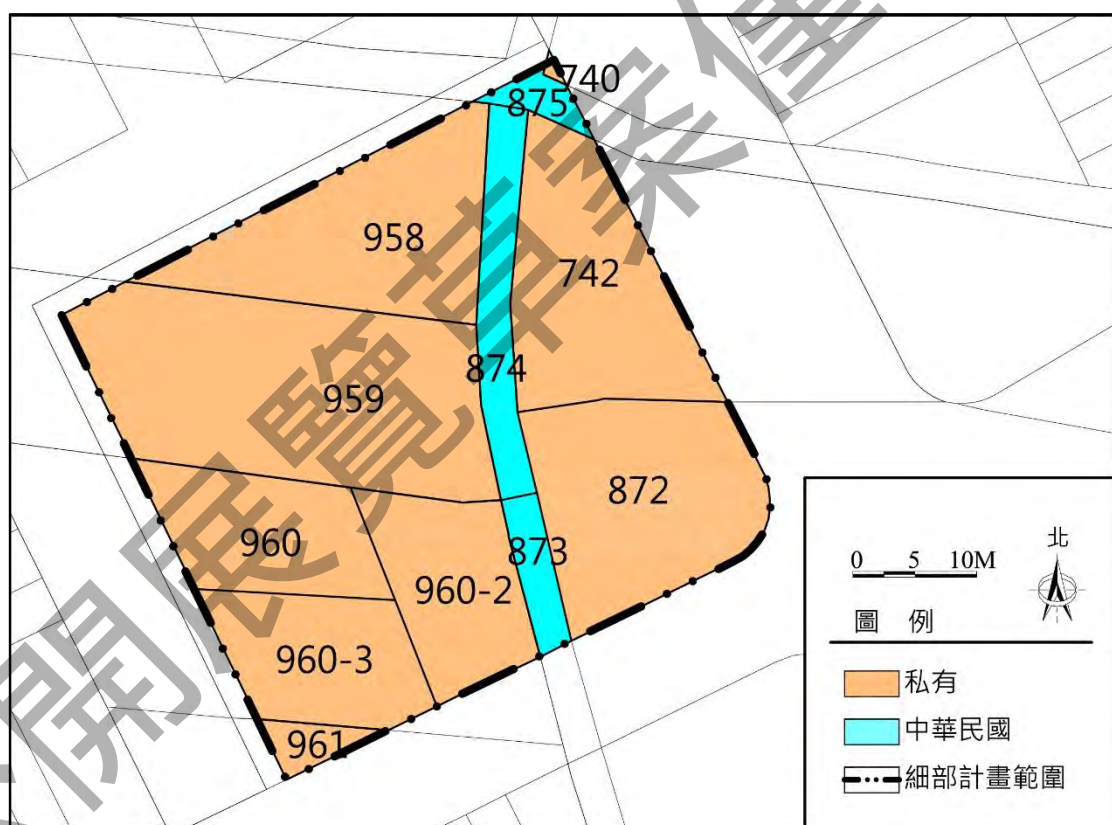


圖 2 計畫區土地權屬分布示意圖

參、土地所有權人同意情形

就私有土地部分，已出具細部計畫同意書（同意擬定細部計畫，並以市地重劃方式進行整體開發）之土地所有權人共計 19 人，佔私有土地總人數 29 人之 65.52%；其同意面積共計 0.1885 公頃，佔私有土地面積 0.2272 公頃之 82.97%。

表 3 私有土地所有權人同意人數及面積統計表

私有土地人數	總人數(人)	同意人數(人)	同意比例(%)
	29	19	65.52
私有土地面積	總面積(公頃)	同意面積(公頃)	同意比例(%)
	0.2272	0.1885	82.97

資料來源：本計畫整理，詳擬定和美都市計畫(原「市五」市場用地變更為商業區)細部計畫申請書。
 註：表內面積依土地登記謄本面積計算，實際面積應以地籍分割成果為準。

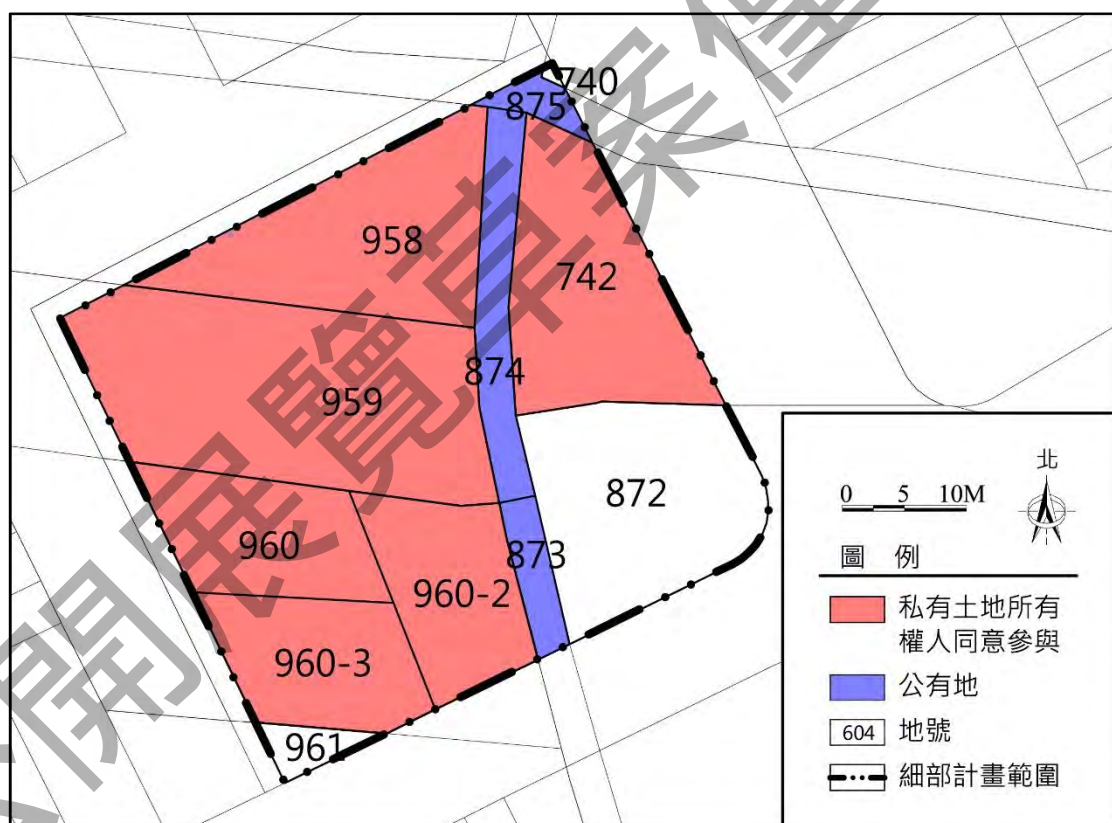


圖 3 計畫區土地同意情形示意圖

肆、土地使用現況

本計畫區位於和美都市計畫東北側，周邊多為住宅及商業使用，部分作工業使用。計畫區內現況多為空置地，建物多延德美路側分佈，多為商業使用；計畫區東北側及西南側作宗教使用，東北側為福天宮之廟堂與廟埕廣場所在，西南側則為其金爐等附屬設施。土地使用現況詳圖 4。

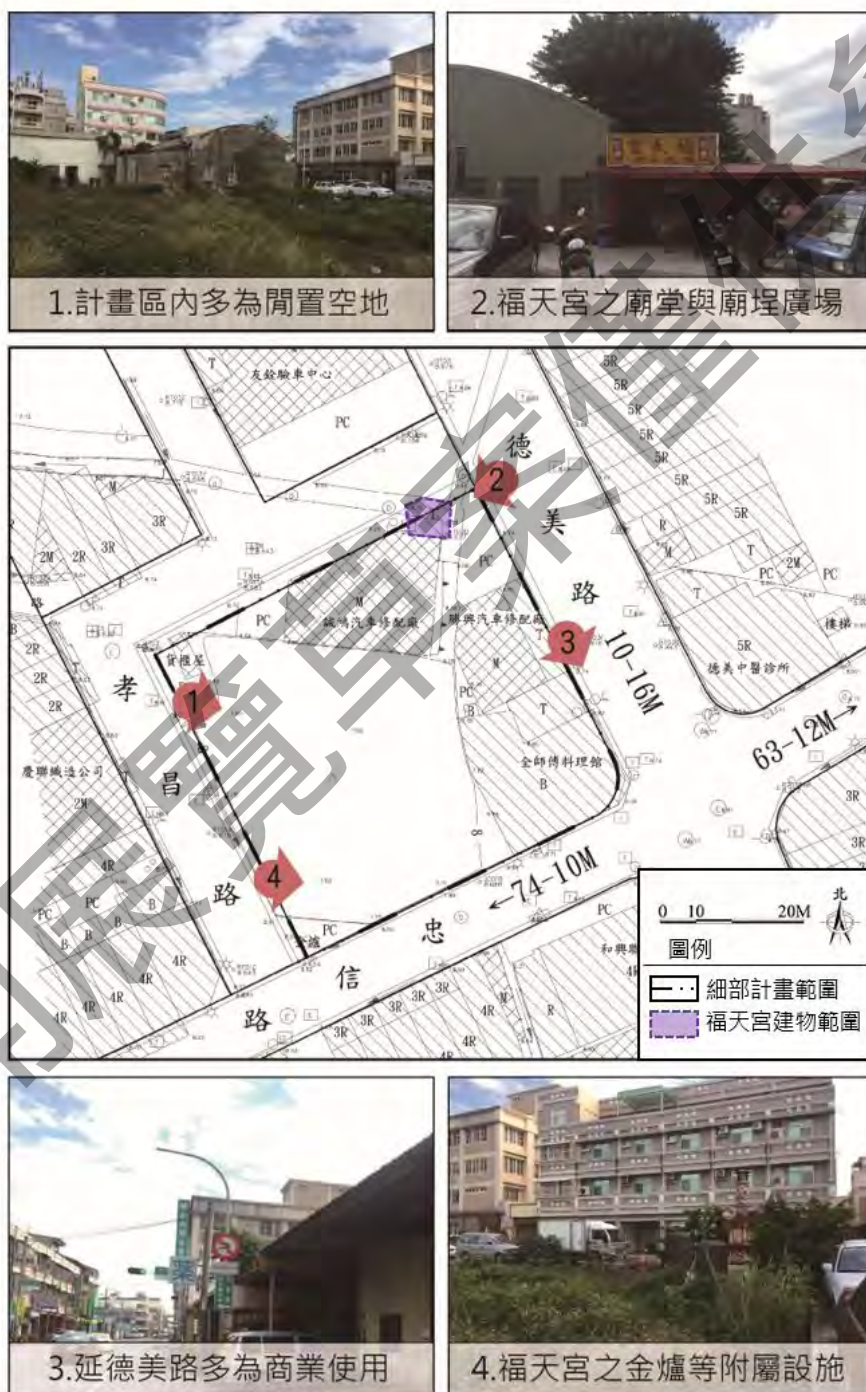


圖 4 土地使用現況示意圖

伍、土地使用計畫

依據細部計畫，本重劃範圍內之土地使用計畫主要為商業區 0.1877 公頃，估計畫總面積 75.00%；公共設施用地為停車場用地，面積為 0.0626 公頃，估計畫總面積 25.00%。

表 4 土地使用計畫面積表

項目		面積（公頃）	比例（%）
土地使用分區	商業區	0.1877	75.00
公共設施用地	停車場用地	0.0626	25.00
總計		0.2503	100.00

註：表內面積僅供參考，實際面積應以地籍分割測量面積為準。

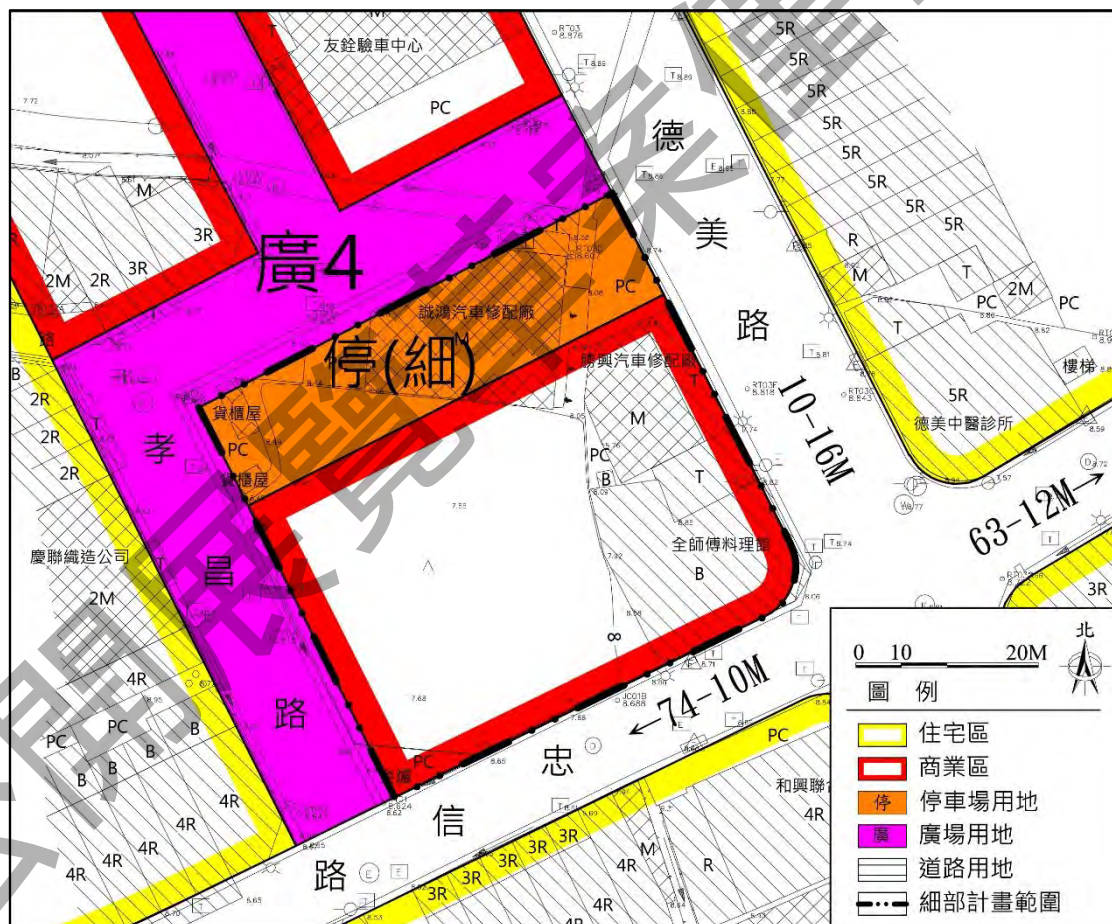


圖 5 細部計畫示意圖

陸、市地重劃財務分析

一、重劃區原公有道路、溝渠、河川及未登記等抵充土地面積

本重劃區公有土地面積約 0.0231 公頃，其中公有溝渠土地面積初步估計約 0.0025 公頃，依規定得辦理抵充，惟實際抵充面積仍應以重劃計畫書核定當時之實際情形而定。

二、預估公共設施用地負擔

(一) 土地所有權人負擔公共設施用地面積：0.0601 公頃。

土地所有權人負擔之公共設施用地面積

= 共同負擔之公共設施用地總面積 - 原公有道路、溝渠、河川及未登記地等抵充地面積

$$= 0.0626 - 0.0025$$

$$= 0.0601 \text{ 公頃}$$

(二) 公共設施用地平均負擔比率：24.25%。

公共設施用地平均負擔比率

= (共同負擔之公共設施用地總面積 - 原公有道路、溝渠、河川及未登記地等抵充地面積) ÷ (重劃區總面積 - 原公有道路、溝渠、河川及未登記地等抵充地面積) × 100%

$$= 0.0601 \div (0.2503 - 0.0025) \times 100\%$$

$$= 24.25\%$$

三、預估費用負擔

(一) 預估工程項目及其費用、重劃費用及貸款利息之總額：

項目		金額(元)	說明
工程費用	整地工程	1,501,800	應以經主管機關核定之工程設計預算書所載工程細目及金額為準
	停車場開闢工程	2,504,000	
	公用設備管線工程	1,752,100	應以電力、電信、自來水及天然氣等事業單位開立憑證之工程結算金額為準
	工程費用合計	5,757,900	
重劃費用	地上物拆遷補償費	5,766,800	應以經會員大會通過並辦理公告之金額為準
	重劃作業費	2,000,000	含各項重劃業務、地政規費、估價報告(含估價師簽證)費及相關行政費用
	重劃費用合計	7,766,800	
	貸款利息	1,095,410	依 107 年 1 月 22 日五大銀行平均基準利率 2.63%；計息 3 年
	總計	14,620,110	

(二) 預估費用負擔比率：19.28%。

費用平均負擔比率

$$= (\text{工程費用總額} + \text{重劃費用總額} + \text{貸款利息總額}) \div [\text{重劃後平均地價} \times (\text{重劃區總面積} - \text{重劃前原公有道路、溝渠、河川及未登記地等抵充地面積})] \times 100\%$$

$$= (5,757,900 + 7,766,800 + 1,095,410) \div [30,600 \times (2,503 - 25)] \times 100\%$$

$$= 19.28\%$$

四、土地所有權人平均重劃負擔比率概計

土地所有權人平均重劃負擔比率

$$= \text{公共設施用地平均負擔比率} + \text{費用平均負擔比率}$$

$$= 24.25\% + 19.28\% = 43.53\%$$

五、財務計畫

- (一) 資金需求總額：約新台幣 1,462 萬元。
- (二) 財源籌措方式：本案以土地所有權人自辦市地重劃方式開發，所需經費將由重劃理事會籌措支應。
- (三) 償還計畫：土地所有權人以其未建築土地折價抵付；並以重劃後抵費地出售款或繳納差額地價償還。

六、重劃預定實施進度

本案預定進度為都市計畫發布實施後 3 年內完成市地重劃作業（必要時應視實際狀況酌予調整之）。

柒、預期效益

- 一、本區重劃開發完成後政府可無償取得公共設施(停車場用地)，計畫面積 0.0626 公頃；並開發可建築用地 0.1877 公頃，對促進土地利用開發、提高土地經濟價值及加速地方繁榮等，均有相當可觀的實質助益。
- 二、本區以市地重劃方式辦理開發，其公共設施用地及工程費由土地所有權人共同負擔，可節省政府徵購公共設施用地費用約 2,260 萬元及建設公共設施經費約 331 萬元，總計約 2,591 萬元。(註：徵購公共設施用地費用以本區私有土地 107 年平均公告現值加四成估算)。
- 三、重劃區土地係配合都市計畫規劃內容進行整體開發，並完成各項公共設施建設，除地價上漲外，可使環境美化，形成良好居住環境，且重劃後地籍重新整理，便於管理，減少土地經界糾紛，健全地籍管理。

捌、市地重劃綜合評量

- 一、開發區發展潛力：重劃開發後透過地籍整理土地區劃井然有序，土地經濟價值上漲，土地使用效益提昇，可健全地區繁榮發展，提高居民生活品質。
- 二、土地處分有無困難：本區開發後平均價格為每平方公尺 30,600 元，與當地相同區位市場價格相當，經完整周延之規劃，開發後土地處分應無困難。
- 三、開發目的能否達成：本案同意參與重劃之私有土地所有權人人數達 65.52%及其面積達 82.97%，執行應無困難，可徹底解決長期無法開發建築使用之問題。
- 四、其他特殊條件：本計畫區位於「變更和美主要計畫(第四次通盤檢討)案」分期分區發展計畫之優先發展區，依主要計畫指導原則，本計畫區開發重點應儘速協調地主及各相關公共建設部門進行開發建設，作為既有都市之新發展地區。故本區開發可促進和美都市發展用地之釋出。
- 五、總評：本重劃區預估重劃後地價約為每平方公尺 30,600 元，與當地相同區位市場價格相當，又預估重劃平均負擔比率為 43.53% (預估公共設施用地負擔比率為 24.25%、預估費用負擔比率為 19.28%)，不超過「平均地權條例」第 60 條規定之上限 45%，且本重劃區已取得 65.52%私有土地所有權人同意參加重劃，符合平均地權條例第 58 條第 3 項規定得辦理自辦市地重劃之條件。考量地區發展現況、財務計畫以及預期效益等項目分析結果，本案採市地重劃方式辦理確為可行、有效率，並符合地主意願及社會公平之開發。

項目		極有利條件	有利條件	尚可條件	不利條件	極不利條件
都市計畫	指定開發方式	V				
		指定應以市地重劃開發	指定以整體方式開發	指定以無償提供公共設施用地方式開發	未指定開發方式	指定非以市地重劃方式開發
	優先發展順序	V				
		優先發展區	次優先發展區	未規定先後順序	後期發展區	暫緩發展區
公共設施用地平均負擔比例		V	V			
	共同負擔公共設施比例在15%以下者	共同負擔公共設施比例超過15%未滿25%者	共同負擔公共設施比例超過25%未滿35%者	共同負擔公共設施比例超過35%未滿45%者	共同負擔公共設施比例超過45%者	
土地所有權人意願	土地所有權人同意比例			V		
		90%(含)以上同意	70%(含)以上同意	半數(含)以上70%以下同意	不足半數30%(含)以上同意	30%以下同意
土地所有權人意願	私有土地面積同意比例		V			
		90%(含)以上同意	70%(含)以上同意	半數(含)以上70%以下同意	不足半數30%(含)以上同意	30%以下同意
地區發展潛力	重劃區之區位		V			
		鄰當地商業中心且公共設施完善	與當地商業中心有距離鄰近公共設施完善	鄰近公共設施普遍	鄰近公共設施不完善	鄰近缺乏公共設施
	聯外交通情形	V				
		長短程均極方便	長程普遍、短程便利	長短程均普遍	長程或短程不便	長程或短程極不便
區內及相鄰地區有無重大建設設施或開發計畫			V			
	已具有重大建設設施或確定之開發計畫	重大建設開發計畫擬定或評估中	無重大建設開發計畫之考量	—	—	

項目		極有利條件	有利條件	尚可條件	不利條件	極不利條件
人口 成長 與建 地需 求量	建地 需求量			V		
		重劃區外圍住宅區發展比例已屆飽和，向重劃區內延伸發展需求甚高者	重劃區外圍住宅區發展比例高，有向重劃區內延伸發展需求者	重劃區外圍住宅區發展比例近期有向重劃區延伸發展可能者	重劃區外圍住宅區發展比例不高，暫無向重劃區內延伸發展需求者	重劃區外圍住宅區發展比例極低，無向重劃區內延伸發展需求者
地區 現況	地形	—	V 地勢平坦	平均坡度在5%以下	平均坡度超過5%未滿10%	平均坡度在10%以上
		建築改良物及墳墓分佈情形	分佈面積占重劃區面積比在5%以下	分佈面積占重劃區面積比超過5%未滿10%	分佈面積占重劃區面積比超過10%未滿15%	V 分佈面積占重劃區面積比超過15%未滿20%
	內外排水及污水處理系統之配合		V			
		—	重劃後設施依原有條件即可完全配合	重劃後設施依原有條件小部分調整即可配合	重劃後設施尚需辦理較大規模才可配合	難以配合
地價 預期 增漲 幅度	重劃前後地價漲幅			V		
財務 計畫	經費籌措	V				
		可自行籌措預算開發	可向政府基金低利貸款	可由行庫貸款支應	經費籌措尚無把握	經費籌措困難
	成本回收			V		
		抵費地標售容易且預估盈餘超過成本1倍以上	抵費地標售容易且預估盈餘超過成本1倍以下	抵費地標售約可抵付成本	抵費地標售不易且無把握抵付成本	開發後虧損者

業務承辦人員	
業務單位主管	