

變更鹿港福興都市計畫細部計畫(原市場用地
「市四」變更為住宅區及鄰里公園兼兒童遊樂
場用地(變更內容明細表核定編號第13案)附帶
條件開發期程展延)

擬定機關：彰化縣政府

中華民國 109 年 11 月

彰化縣變更都市計畫審核摘要表

項 目	說 明				
都市計畫名稱	變更鹿港福興都市計畫細部計畫(原市場用地「市四」變更為住宅區及鄰里公園兼兒童遊樂場用地(變更內容明細表核定編號第 13 案)附帶條件開發期程展延)				
變更都市計畫法令依據	都市計畫法第 24 條				
變更都市計畫機關	彰化縣政府				
自擬細部計畫或申請變更都市計畫之機關名稱或土地關係人名稱	彰化縣鹿港鎮景福自辦市地重劃區重劃會				
本案公開展覽之起迄日期	<table border="1" style="width: 100%;"> <tr> <td style="width: 30%;">公開展覽</td> <td></td> </tr> <tr> <td>公開說明會</td> <td></td> </tr> </table>	公開展覽		公開說明會	
公開展覽					
公開說明會					
人民團體對本案之反映意見	無				
本案提交各級都市計畫委員會審查核結果					

目 錄

壹、 計畫源起.....	4
貳、 法令依據.....	5
參、 現行計畫概述.....	5
肆、 變更計畫內容.....	9

附件一 重劃計畫書核定函

附件二 工程預算書圖核定函

附件三 重劃前後地價評議核定函

附件四 重劃區施工日誌

附件五 申請展延開發期程函

圖目錄

圖一 變更位置示意圖.....	6
圖二 變更範圍示意圖.....	7

表目錄

表 1 擬定鹿港福興都市計畫（原「市四」市場用地變更為住宅區）細部計畫土地 使用分區面積一覽表.....	8
表 2 變更內容明細表.....	9

壹、計畫緣起

本計畫區原為「市四」市場用地，基於市四用地自民國 60 年劃設迄今遲未取得土地進行開發，且經檢討後，其南側即為商業區，無維持市場用地之需要，為保障土地所有權人權益，以附帶條件方式調整變更為住宅區。

本計畫區係依據彰化縣政府 106 年 1 月 13 日府建城字第 1060005746A 號函發布實施之「擬定鹿港福興都市計畫細部計畫案」(變更案第 13 案)內容規定，將原市四市場用地變更為住宅區及鄰里公園兼兒童遊樂場用地，附帶條件應於本計畫發布實施後 3 年內完成整體開發及公共設施用地回饋，否則於下一次都市計畫通盤檢討恢復為原分區。並依「彰化縣都市計畫區土地變更審議原則」規定，變更市場用地為住宅區應回饋 20%之公共設施用地。

本案即於 106 年 2 月由計畫區內土地所有權人依據「獎勵土地所有權人辦理市地重劃辦法」相關規定發起成立重劃籌備會辦理重劃業務，後經彰化政府 106 年 4 月 5 日府地開字第 1060096767 號函核准成立重劃會在案。適逢內政部於 106 年 7 月 27 日修正發佈「獎勵土地所有權人辦理市地重劃辦法」部分條文，新增合議制方式審議、舉行公開聽證、核定處分公告及送達等程序，致增加辦理時程，未能於本計畫發布實施後 3 年內完成整體開發及公共設施用地回饋。本案相關辦理進度說明如下：

- (一) 本案已取得重劃範圍 100%私有土地所有權人人數及面積之同意，重劃計畫書業經彰化縣政府中華民國 107 年 4 月 9 日府地開字第 1070109346 號函審議通過。(如附件一)
- (二) 工程預算書圖業經彰化縣政府中華民國 107 年 11 月 22 日府地開字第 1070409369 號函審議通過(如附件二)
- (三) 重劃前後地價評議業經彰化縣政府中華民國 108 年 9 月 24 日府地開字第 1080336344 號函審議通過。(如附件三)
- (四) 重劃工程業於中華民國 109 年 8 月 25 日報請開後工，目前工程進度 93.65 %。(如附件四)

本案刻正辦理土地分配作業中，為達計畫開發期程與實際開發期程之一致性，

爰依據都市計畫法第 24 條規定，辦理變更本細部計畫案開發時程展延之修正作業，以符實際。

貳、法令依據

一、變更都市計畫法令依據

「都市計畫法」第二十四條:土地權利關係人為促進其土地利用，得配合當地分區發展計畫，自行擬定或變更細部計畫，並應附具事業及財務計畫，申請當地直轄市、縣（市）（局）政府或鄉、鎮、縣轄市公所依前條規定辦理。

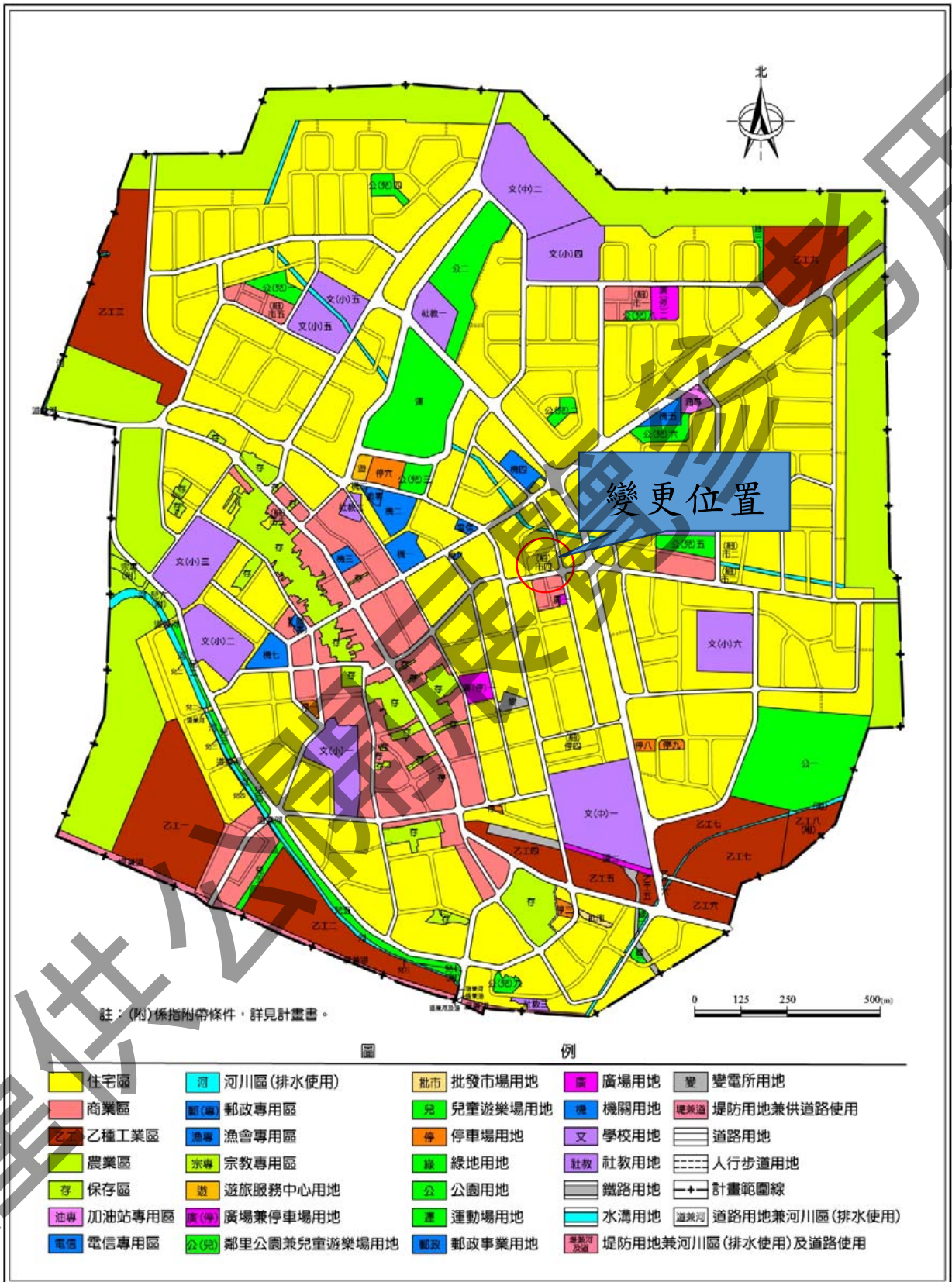
二、計畫性質

本案係變更細部計畫原「市四」市場用地(變更案第 13 案)附帶條件之開發期程，未涉及土地使用分區變更。

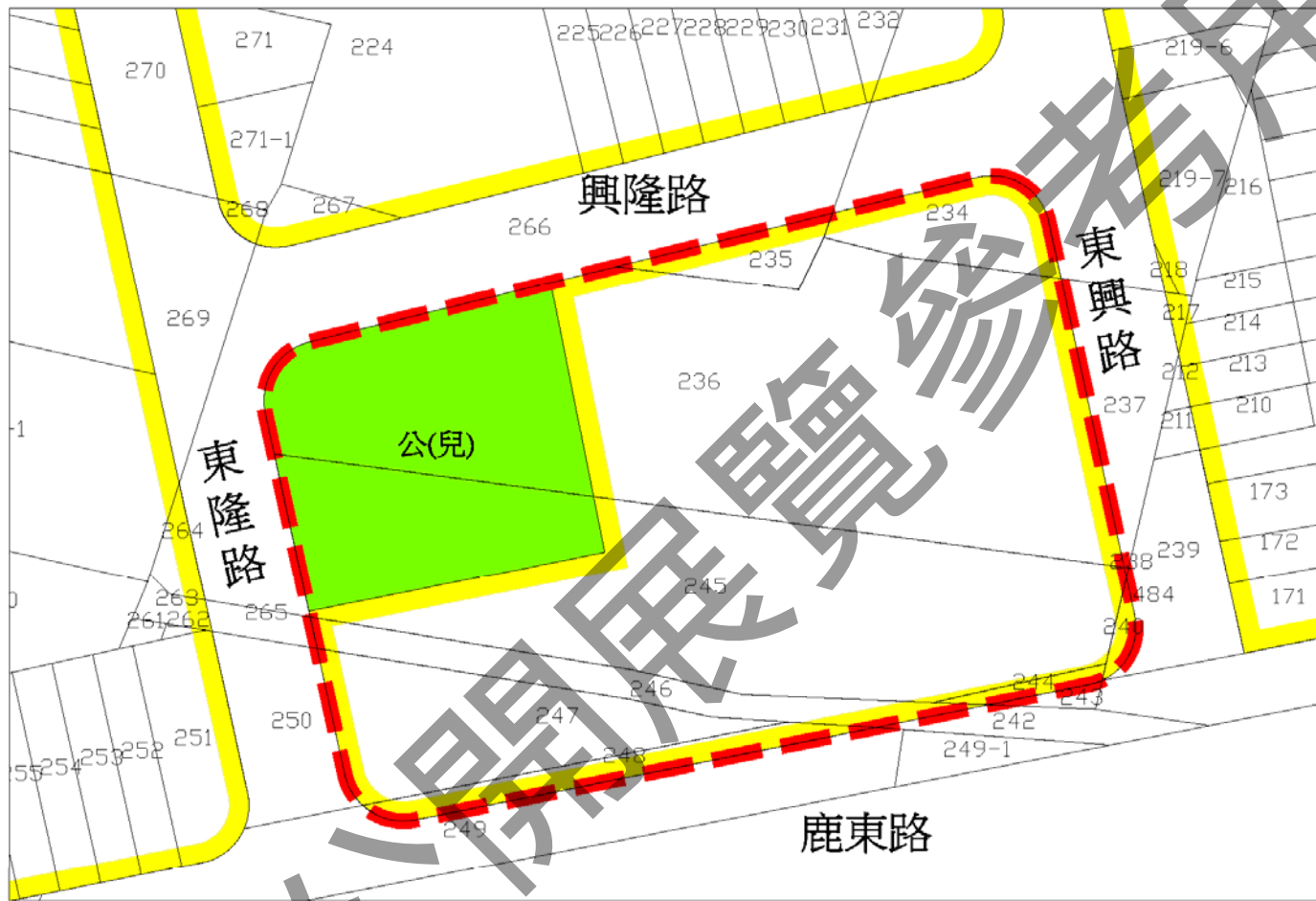
參、現行計畫概述

一、變更範圍及面積

本變更位置位於彰化縣鹿港福興都市計畫細部計畫中間位置，南側鄰近商業區，變更範圍東以景福段 236-0、240-0 等地號東側地籍線為界；西以景福段 245-0、246-0、247-0 等地號西側地籍線為界；南以景福段 244-0、248-0 等地號南側地籍線為界；北以景福段 234-0、235-0、236-0 等地號北側地籍線為界。變更面積為 4134.41 平方公尺。變更位置及範圍如圖一、圖二所示。



圖一變更位置示意圖



— · — · — : 細部計畫範圍

□ : 住宅區

■ : 鄰里公園兼兒童遊樂場用地



比例尺：1/600

圖二變更範圍示意圖

二、 原細部計畫內容

(一) 住宅區

基於市四用地自民國 60 年劃設迄今遲未取得土地進行開發，且經檢討後，其南側即為商業區，無維持市場用地之需要，為保障土地所有權人權益，以附帶條件方式調整變更為住宅區。面積 3307.53 平方公尺，占計畫總面積 80.00%。

(二) 公（兒）用地

依「彰化縣都市計畫土地變更回饋審議原則」規定，變更市場用地為住宅區應回饋 20%之公共設施用地。面積 826.88 平方公尺，占計畫總面積 20.00%。

土地使用分區	面積（平方公尺）	百分比（%）
住宅區	3307.53	80.00
公（兒）用地	826.88	20.00
總面積	4134.41	100.00

表一變更鹿港福興都市計畫(原「市四」市場用地)細部計畫內容綜理表

肆、變更計畫內容

本變更計畫之變更內容，詳如表二變更內容明細表。

表二 變更內容明細表

編號	變更位置	變更內容		變更理由	備註
		原計畫	新計畫		
1	「擬定鹿港福興都市計畫(原「市四」市場用地變更為住宅區)細部計畫」	應於「擬定鹿港福興都市計畫細部計畫案」發布實施後3年內完成整體開發及公共設施用地回饋，否則於下一次都市計畫通盤檢討恢復為原分區。	應於「擬定鹿港福興都市計畫細部計畫案」發布實施後3年內完成整體開發及公共設施用地回饋，否則於下一次都市計畫通盤檢討恢復為原分區。 <u>上述時程必要時得敘明理由向彰化縣政府申請展延。</u>	有鑑於「獎勵土地所有權人辦理市地重劃辦法」新修條文，致增加辦理時程及配合實質開發時間所需，以致無法按原細部計畫規定時程開發。重劃會已取得範圍內100%私有土地所有權人人數及面積之重劃同意書。目前進行工程施工、土地分配等事項，仍有繼續開發之必要，故新增展延期限之相關規定。	「彰化縣鹿港鎮景福自辦市地重劃區重劃會」業於中華民國108年12月3日景福自辦字第076號函向彰化縣政府申請准予辦理展延開發期程3年在案(如附件五)。

附件一重劃計畫書核定函

正本

檔 號：

保存年限：

彰化縣政府 函

地址：50001彰化市中山路2段416號
承辦人：鄭傑中
電話：04-7531562
傳真：04-7290050
電子信箱：kevin7076@email.chcg.gov.tw

彰化縣鹿港鎮鹿和路一段409巷21號

受文者：彰化縣鹿港鎮景福自辦市地重劃區重劃會(審議案第1案)

發文日期：中華民國107年4月9日

發文字號：府地開字第1070109346號

速別：普通件

密等及解密條件或保密期限：

附件：會議紀錄乙份(電子檔1個)

主旨：檢送本府107年3月30日本縣市地重劃委員會第1次會議紀錄乙份，請查照。

說明：依據本府107年3月19日府地開字第1070082992號開會通知單續辦。

正本：魏主任委員明谷、陳副主任委員善報、賴委員振講、王委員乾勇、蕭委員秀瑛、戴委員瑞文、林委員漢斌、陳委員詔慶、馬委員英傑、劉委員坤松、曾委員國鈞、謝委員政穎、謝委員靜琪、財政部國有財產署中區分署彰化辦事處(審議案第1,2案)、本府建設處(審議案第1,2,3案)、本府城市暨觀光發展處(審議案第1,2,3案)、彰化縣鹿港鎮公所(審議案第1案)、彰化縣埤頭鄉公所(審議案第2,3案)、彰化縣鹿港鎮景福自辦市地重劃區重劃會(審議案第1案)、埤頭鄉合興南自辦市地重劃區重劃會(審議案第2案)、埤頭鄉合興北自辦市地重劃區重劃會(審議案第3案)

副本：本府地政處地價科、本府地政處土地開發科(均含附件)

縣長魏明谷

僅供公開展覽參考用

彰化縣市地重劃委員會 107 年第 1 次會議紀錄

- 一、時間：民國 107 年 3 月 30 日(星期五)上午 9 時 30 分。
- 二、地點：本府三樓第二會議室。
- 三、主席：魏主任委員明谷(陳副主任委員善報代理)記錄：鄭傑中
- 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、提案討論：

第一案

案由：鹿港鎮景福自辦市地重劃區重劃會申請核准實施市地重劃案，提請審議。

說明：

一、重劃區概述：

本縣鹿港鎮景福自辦市地重劃區係以「擬定鹿港福興都市計畫細部計畫案」，將原市四市場用地變更為住宅區及鄰里公園兼兒童遊樂場用地，包含鹿港鎮景福段 234 地號等 9 筆土地，面積為 0.413441 公頃。

二、重劃作業概述：

- (1) 本府 106 年 2 月 24 日核定成立籌備會。
- (2) 本府 106 年 4 月 5 日成立重劃會。
- (3) 本府 106 年 7 月 31 日核定重劃範圍。
- (4) 106 年 11 月 3 日重劃會檢附重劃計畫書草案及相關資料，向本府申請核准實施市地重劃。
- (5) 106 年 12 月 22 日辦理聽證會。
- (6) 107 年 1 月 29 日重劃會檢附修正後重劃計畫書草案向本府再次申請核准實施市地重劃。

(7) 107年2月8日本府府地開字第1070045463號函，請土地所有權人就修正後重劃計畫書草案於文到15日內表示意見，期間無人表示反對意見。

三、聽證會陳述內容彙整：

申請核准實施市地重劃案聽證會，業於106年12月22日舉辦完畢，共有7人出席2人發言，聽證會紀錄發言內容及業務單位建議事項彙整如下：

編號	發言人	意見內容	重劃會回覆意見	業務單位研析	委員會決議
1	土地所有權人： 吳鳳英 鹿港鎮景福段 234地號	本區為都市計畫整體開發區，依規定辦理市地重劃，目前所有土地所有權人都同意辦理。	依相關規定辦理重劃作業。	1. 擬採納。 2. 供市地重劃委員會審議參考。	
2	公地管理者： 財政部國有財產署(傅武郎先生) 景福段246地號	國有土地無具體處分利用時，依規定參與重劃；本區重劃作業費用偏高，請規劃公司再做精算。	擬再做精算後，重新檢送修正後重劃計畫書草案報府辦理。	1. 重劃會業已於107年1月29日重新檢送修正後重劃計畫書草案。 2. 擬採納。	

四、本重劃案初步審議意見：

(1) 本案核定重劃範圍為都市計畫規定之整體開發區，區內土地所有權人共10人，其中有9人同意參與重劃，人數及面積均過半數，符合法定程序。

(2) 重劃計畫書草案重劃會業已依據相關規定召開會員大會議決；另區內土地所有權人於聽證會中發言表示重劃計畫書草案內之重劃作業費偏高需重劃會再做精算乙事，亦經重劃會修正，且修正後重劃計畫書草案無人異議；依據獎勵土地所有權人辦理市地重劃辦法第27條規定，應以合議制方式審議並斟酌全部聽證之結果，說明採納及不採納之理由，作成准駁之決定，爰將本案提請本縣市地重劃委員會討論決定。

擬處意見：修正後重劃計畫書草案所載經查符合獎勵自辦市地重劃辦法等相關規定，且亦函文通知各土地所有權人，均無人提出異議，擬准予核定重劃計畫書及核准實施市地重劃。

決議：

(一) 聽證會陳述內容審議情形：

編號	發言人	意見內容	委員會決議
1	土地所有權人： 吳鳳英 鹿港鎮景福段 234 地號	本區為都市計畫整體開發區，依規定辦理市地重劃，目前所有土地所有權人都同意辦理。	採納土地所有權人意見。
2	公地管理者： 財政部國有財產署(傅武郎先生) 景福段 246 地號	國有土地無具體處分利用時，依規定參與重劃；本區重劃作業費用偏高，請規劃公司再做精算。	採納土地所有權人意見。

(二) 照案通過，核定重劃計畫書及核准實施市地重劃。

附件二工程預算書圖核定函

正本

檔 號：

保存年限：

彰化縣政府 函

地址：50001彰化市中山路2段416號
承辦人：鄭傑中
電話：04-7531562
傳真：04-7290050
電子信箱：kevin7076@email.chcg.gov.tw

彰化縣鹿港鎮鹿和路一段409巷21號

受文者：彰化縣鹿港鎮景福自辦市地重劃區重劃會

發文日期：中華民國107年11月22日

發文字號：府地開字第1070409369號

速別：普通件

密等及解密條件或保密期限：

附件：工程預算書圖乙份(核定版)

主旨：有關貴重劃會提報「彰化縣鹿港鎮景福自辦市地重劃區」修正後工程預算書圖乙案，准予核定，詳如說明，請查照。

說明：

- 一、依據獎勵土地所有權人辦理市地重劃辦法第32條規定、直轄市縣(市)政府監督自辦市地重劃公共設施工程注意事項第2點、本府107年10月29日府地開字第1070374543號函辦理兼復貴重劃會107年10月22日景福自辦字第026號函。
- 二、本區自辦市地重劃公共工程前經本府107年10月15日檢送再審查修正意見，嗣經貴重劃會依再審查意見修正後，書圖經各工程主管機關審查後原則同意，旨揭工程請確實依上開工程預算書圖、「獎勵土地所有權人辦理市地重劃辦法」、「市地重劃實施辦法」及「直轄市縣(市)政府監督自辦市地重劃公共設施工程注意事項」等相關規定辦理。
- 三、本案發包前工程預算書之各工項數量及設計內容應再詳加核算查對無誤後再行辦理；依據「獎勵土地所有權人辦理市地重劃辦法」第32條等相關規定，請貴重劃會於施工前將簽證之監造執行計畫報請理事會核定後送府備查，並督促承包商依據工程契約要求及監造計畫等規定製作施工計畫書、品

僅供公開展覽參考用

質計畫書送請監造單位審查並報請理事會核定，另於工程發包後及開工前將工程契約書副本、開工報告、前開施工及品質計畫書報府；次依據「直轄市縣(市)政府監督自辦市地重劃公共設施工程注意事項」第5點應分別於總工程進度達30%及75%時向本府申請工程查核。

- 四、另本案兒童遊具設計及施工請確實依據「兒童遊戲場設施安全管理規範」等相關規定辦理，並於設施開放使用前依據前開規範第7條規定陳報該管兒童遊戲場主管機關備查。
- 五、工程施工期間附近交通安全管控及勞工安全衛生問題應事先擬定計畫並確實執行。
- 六、請貴重劃會於施工期間每月5日前依序提送該工程預定、實際進度報府參辦，以利本府提報內政部管控重劃工程進度。
- 七、副本函送本府城市暨觀光發展處及本縣鹿港鎮公所並檢附旨揭工程預算書乙份供參存。

正本：彰化縣鹿港鎮景福自辦市地重劃區重劃會

副本：本府城市暨觀光發展處(含附件)、彰化縣鹿港鎮公所(含附件)、本府地政處

縣長魏明谷 請假

副縣長 陳善報 代行

本案依分層負責規定授權主管處長決行

附件三 重劃前後地價評議核定函

檔 號：
保存年限：

彰化縣政府 函

地址：50001彰化市中山路2段416號
承辦人：鄭傑中
電話：04-7531562
傳真：04-7290050
電子信箱：kevin7076@email.chcg.gov.tw

受文者：本府地政處

發文日期：中華民國108年9月24日
發文字號：府地開字第1080336344號
速別：普通件
密等及解密條件或保密期限：
附件：會議紀錄1份。

主旨：有關貴重劃會函請評議本縣鹿港鎮景福自辦市地重劃區重劃前後地價乙案，詳如說明，請查照。

說明：

- 一、依據本府108年9月20日府地價字第1080327848號函辦理兼復貴重劃會108年9月6日景福自辦字第065號函。
- 二、旨案業經本縣地價及標準地價評議委員會108年第4次會議決議，請依上開會議決議辦理。
- 三、檢送會議紀錄1份供參。

正本：彰化縣鹿港鎮景福自辦市地重劃區重劃會

副本：本府地政處

2019/09/24
16:30:08
文
章

本案依分層負責規定授權主管處長決行

土地開發科 收文:108/09/24



091080012665 3 無附件

僅供公開展覽參考用

附件五 申請展延開發期程函

彰化縣鹿港鎮景福自辦市地重劃區重劃會 函

受文者：彰化縣政府地政處

會址：彰化縣鹿港鎮鹿和路一段 409 巷 21 號

發文日期：中華民國 108 年 12 月 3 日

電話：04-23299873

發文字號：景福自辦字第 076 號

聯絡人：鄭雯文

速別：

密等及解密條件：

附件：如文

主旨：有關本重劃區所屬都市計畫附帶條件期限將屆一案，敬請鈞府准予辦理展延開發期程 3 年，詳如說明，請查照。

說明：

- 一、本自辦市地重劃區係依據彰化縣政府 106 年 1 月 13 日府建城字第 1060005746A 號函公告發布實施之「擬定鹿港福興都市計畫細部計畫案」(變更案第 13 案)，將原市四市場用地變更為住宅區及鄰里公園兼兒童遊樂場用地，並規定應於本計畫發布實施後 3 年內完成整體開發及公共設施用地回饋(如附件一)。
- 二、考量各項重劃作業行政程序之正當性，內政部於 106 年 7 月 27 日修正「獎勵土地所有權人辦理市地重劃辦法」部分條文，新增合議制方式審議、舉行公開聽證、核定處分公告及送達等程序。本案即依新修正法令之規定辦理各項重劃作業。
- 三、本案重劃進度說明如下：
 - (一) 重劃計畫書業經彰化縣政府彰化縣政府 107 年 4 月 16 日府地開字第 1070117488B 號函核定在案(如附件二)。
 - (二) 工程預算書圖業經彰化縣政府 107 年 11 月 22 日府地開字第 1070409369 號函核定在案(如附件三)。
 - (三) 重劃工程於 108 年 2 月報請開工，目前工程進度約 70%。
 - (四) 新釘都市計畫樁位目前辦理公告中，公告期間自 108 年 11 月 27 日起至 108 年 12 月 27 日止(如附件四)。
- 四、本重劃區取得區內私有土地所有權人 100%同意辦理重劃，刻正進行都市計畫樁位公告、工程施工、土地分配等事項，仍有繼續開發之必要，敬請鈞府惠予同意展延都市計畫開發期程 3 年，實感德便。

正本：彰化縣政府建設處

副本：彰化縣政府地政處、本會

彰化縣鹿港鎮景福自辦市地重劃區重劃會

理事長：吳鳳英

吳鳳英

