

中華民國九十四年 月

「變更彰化都市計畫細部計畫(原工業區變更為倉儲批發專用區)(專一、專二、專三、專四、專五為乙種工業區)案」計畫書

## 彰化縣政府

### 目錄

壹、前言	1
貳、變更之法令依據	1
參、變更之位置與範圍	1
肆、變更理由	2
伍、變更內容	3
陸、事業及財務計畫	4
柒、土地使用分區管制要點	4

變更都市計畫審核摘要表

項目	說明
都市計畫名稱	「變更彰化都市計畫細部計畫(原工業區變更為倉儲批發專用區)(專一、專二、專三、專四、專五為乙種工業區)案」
變更都市計畫法令依據	都市計畫法第二十七條第一項第三款
變更都市計畫之機關	彰化縣政府
申請變更都市計畫之機關名稱	彰化縣政府
本案公開展覽之起訖日期	94年8月2日至94年9月2日止 94年8月16日上午9時30分假彰化市公所2樓會議室辦理公開說明會 94年8月2~4日刊登於台灣時報

人民團體對本案之反映意見		無
提交各級都市計畫委員會審核結果	縣 級	94年9月16日彰化縣都市計畫委員會第168次委員會修正通過
	中央級	94年11月1日內政部都市計畫委員會第620次委員會修正通過

## 壹、前言

彰化都市計畫後火車站廣場北側倉儲批發專用區，原屬廣正開發股份有限公司所有，其於民國八十六年間申請專案變更由原工業區變更倉儲批發專用區，於87年12月1日公告發布變更主要計畫，並於88年5月15日公告發布細部計畫，茲因經濟不景氣，該公司財務狀況窘迫，遲遲無依核定變更計畫書之事業財務計畫辦理開發，終至遭法院查封拍賣，上開土地近期已經由法院拍出，茲因考量上開土地之開發及民眾建築使用之權益，故本府申請變更倉儲批發專用區（專一、專二、專三、專四、專五）為乙種工業區。

## 貳、變更依據

都市計畫法第二十七條第一項第三款。

### 參、變更範圍

以彰化都市計畫後火車站廣場北側倉儲批發專用區（專一、專二、專三、專四、專五）為變更範圍，變更面積為 21252 平方公尺。

1

### 肆、變更理由

本倉儲批發專用區之開發財源係由開發人自行籌措，開發單位依「物流中心業倉儲批發業軟體工業財務及事業計畫審核要點」規定取得經濟部（86）商字第八六二一九四三〇號推薦函申辦專案變更，於 87 年 12 月 1 日發布主要計畫，並於 88 年 5 月 15 日公告發布細部計畫，茲因原申請開發單位未依核定之事業財務計畫表記載預定進度完成開發，且原開發單位廣正開發股份有限公司將土地轉賣廣曜建設股份有限公司後並未開發，茲因欠稅經稅捐稽徵處及債權銀行申請法院拍出。

另依照計畫書內第 28 頁所訂附帶之執行規定：「本案依法發布實施後，申請人如未依核准之開發計畫時程、年期實施開發建設，或於取得建築物使用執照前土地有移轉行為

者，擬定機關應即依都市計畫法第 27 條規定將土地變更為原使用分區。但其已完成所有權移轉登記之捐贈土地或捐獻金不予發還。」

為促進上開土地開發及民眾建築使用之權益，故本府申請變更倉儲批發專用區（專一、專二、專三、專四、專五）為乙種工業區。

2

#### 伍、變更內容

「變更彰化都市計畫細部計畫（原工業區變更為倉儲批發專用區）（專一、專二、專三、專四、專五為乙種工業區）案」變更內容明細表

編號	變更位置	變更內容		變更理由	備註
一	彰化都市計	原計畫	新計畫	原核定開發期限	變更地號



種 工 業 區		—	—	√	44923	40000	84923	土地所有權人自行開發	95   98 年 度	自有資金及銀行貸款
------------------	--	---	---	---	-------	-------	-------	------------	-------------------------	-----------

註：表內開闢經費及預定完成期限得視主辦單位財務狀況酌予調整。

#### 柒、土地使用分區管制要點

- 一、依照彰化都市計畫土地使用分區管制要點規定辦理。
- 二、前項未規定事項依照都市計畫法台灣省施行細則規定辦理。

#### 捌、其他

本案基地範圍經查並無申請建照之開發紀錄（如附件），且無辦理捐贈土地或代金之情形。



「變更彰化都市計畫細部計畫（原工業區變更為倉儲批發專用區（專一、專二、專三、專四、專五為乙種工業區）案」前後土地使用面積對照表

項 目		現行都市計畫面積	變更增減面積	本 次 個 案 變 更 後	
				面 積 ( 公 頃 )	百 分 比 ( % )
都 市 發 展 用 地	住 宅 區	569.1946	0	569.1946	46.10
	商 業 區	69.4064	0	69.4064	5.62
	乙 種 工 業 區	72.4444	+2.1252	74.5696	6.04
	倉 儲 批 發 專 用 區 專一,專二,專三,專四,專五	2.1252	-2.1252	0	0
	文 教 區	13.6129	0	13.6129	1.10
	保 存 區	1.8302	0	1.8302	0.15
	古 蹟 保 存 區	3.5288	0	3.5288	0.29
	車 站 專 用 區	0.5334	0	0.5334	0.77
	加 油 站 專 用 區	0.4496	0	0.4496	0.04
	學 校 用 地	85.9083	0	85.9083	6.96
	機 關 用 地	20.6052	0	20.6052	1.67
	公 園 用 地	60.9339	0	60.9339	4.94
	鄰里公園兼兒童遊樂場	11.9531	0	11.9531	0.97
	廣 場 兼 停 車 場	1.1973	0	1.1973	0.10
	車 站 用 地	0	0	0	0.00
	綠 地	5.9582	0	5.9582	0.48
	市 場 用 地	2.3669	0	2.3669	0.19
	體 育 場 用 地	15.2378	0	15.2378	1.23
	加 油 站	0	0	0	0.00
	醫 院 用 地	1.4040	0	1.4040	0.11
	電 台 用 地	0.1261	0	0.1261	0.01
	變 電 所 用 地	2.4654	0	2.4654	462.20
	溝 渠 用 地	12.2783	0	12.2783	0.99
	鐵 路 用 地	20.6027	0	20.6027	1.67
	人 行 廣 場	0.1561	0	0.1561	0.01
	廣 場	2.0239	0	2.0239	0.16
	道 路 用 地	174.1622	0	174.1622	14.11
	停 車 場	2.8298	0	2.8298	236.35
	社 教 用 地	5.1166	0	5.1166	0.41
	高 速 公 路	17.6395	0	17.6395	1.43
綠 園 道 用 地	17.4533	0	17.4533	1.41	
污 水 處 理 廠 用 地	6.8576	0	6.8576	0.56	
小 計	1200.4017	0	1200.4017	97.22	
非都 市發 展用 地	農 業 區	29.5574	0	29.5574	2.39
	風 景 區	2.2346	0	2.2346	0.18
	保 護 區	2.5015	0	2.5015	0.20
	小 計	34.2935	0	34.2935	2.78
合 計	1234.6952	0	1234.6952	100.00	

