

調 查 意 見

據訴，渠家族所有坐落彰化縣和美鎮嘉詔段 999、999-1、999-2、1003、1003-1、1003-2 地號土地（下稱系爭土地）因「高速公路彰化交流道附近特定區計畫」（下稱該特定區計畫）附條件整體開發之限制，致迄今 30 餘年仍無法利用，嚴重損及權益等情，陳請本院調查。本院為釐清事實，於民國（下同）102 年 10 月 11 日函請彰化縣政府就相關事項查明，嗣於 102 年 12 月 26 日約請該府業務主管人員到院接受詢問，業調查竣事，茲彙整調查意見如后：

彰化縣政府辦理「變更高速公路彰化交流道附近特定區計畫（第三次通盤檢討）案」之過程，核與都市計畫法相關規定，尚難認有違誤。

- 一、按都市計畫法第 26 條第 1 項規定：「都市計畫經發布實施後，不得隨時任意變更。但擬定計畫之機關每 3 年內或 5 年內至少應通盤檢討一次，依據發展情況，並參考人民建議作必要之變更。對於非必要之公共設施用地，應變更其使用。」次按「都市計畫定期通盤檢討實施辦法」第 44 條規定：「都市計畫通盤檢討前，辦理機關應將通盤檢討範圍及有關書件公告於各該直轄市、縣（市）政府及鄉（鎮、市）公所公告 30 天，並將公告之日期及地點登報週知，公民或團體得於公告期間，以書面載明姓名、地址，向辦理機關提出意見，供作通盤檢討之參考。」
- 二、查彰化縣政府於 66 年 8 月 11 日以 66 彰府建都字 84549 號公告發布實施「高速公路彰化交流道附近特定區計畫」，陳訴人家族所有系爭土地係劃設為農業區。該府於 73 年間辦理變更該特定區計畫（第一次通盤檢討）期間，系爭土地所在地區民眾劉○泉及黃○

雄等陳情其等所有土地於該特定區計畫發布前地目屬建，且地上已有建築物，無法再供農業使用，爰陳情變更農業區為住宅區，嗣經臺灣省都市計畫委員會及內政部都市計畫委員會審議通過，將農業區變更為住宅區及公園兼兒童遊樂場用地（公兒十），並規定附帶條件整體開發，其附帶條件為：「1. 應提供 50% 之土地為公園兼兒童遊樂場。2. 以市地重劃方式開發。」（整體開發區位於零工十二南側，下稱本案整體開發區）該府於 74 年 6 月 26 日以 74 以彰府建都字第 118990 號公告發布實施「變更高速公路彰化交流道附近特定區計畫（第一次通盤檢討）案」。本案整體開發區係屬私有土地所有權人於通盤檢討時提出之變更案，由農業區變更為高價值之住宅區，因無涉重大公共利益，故整體開發區以自辦市地重劃方式辦理，並以回饋公共設施用地進行開發。嗣彰化縣政府於 94 年 3 月 10 日 94 以府城計字第 0940044291A 號公告發布實施「變更高速公路彰化交流道附近特定區計畫（第二次通盤檢討）案」，惟本案整體開發區並未有人提出變更之陳情。

- 三、次查彰化縣政府於 97 年間開始辦理變更該特定區計畫（第三次通盤檢討）案，經辦理公告通盤檢討範圍、公開展覽及舉辦說明會程序，迭經整體開發區包括本案陳訴人等計提出 7 件陳情案，經彙整主要訴求及分析迄今未能開發原因為：1、應提供 50% 公共設施負擔偏高，自償性不足。2、反對公共設施劃設之區位。3、現有合法建築物密集，協調整合不易。4、附帶條件未規定整體開發地區辦理時程。相關陳情意見經彰化縣都市計畫委員會審議及內政部都市計畫委員會專案小組初步建議意見，本案整體開發區變更之新計畫草案為：有關公共設施區位部分將由土地所有權人

後續另行擬定細部計畫，重新配置公共設施區位；調降原附帶條件應提供總面積 50% 公共設施面積比例為不低於 35%，以利整體開發地區內土地所有權人之意願整合；原使用分區為農業區建地目地區，則劃設不低於總面積 35% 之土地作為公共設施用地，或以平均 3 年公告現值折算代金方式抵充；若期滿未能辦理者，並得依程序檢討維持原來公共設施用地等。彰化縣政府將俟全案計畫依專案小組建議意見修正後，再提送內政部都市計畫委員會審議。

- 四、綜上，陳訴人所有系爭土地坐落地區原屬農業區，經彰化縣政府公告發布「變更高速公路彰化交流道附近特定區計畫（第一次通盤檢討）案」變更為住宅區，並規定附帶條件以自辦市地重劃及提供 50% 土地為公園兼兒童遊樂場方式整體開發。惟誘因不足致土地所有權人迄未能依規定實施開發。目前彰化縣政府刻辦理變更該特定區計畫（第三次通盤檢討），經依都市計畫法規辦理公告及公開展覽等程序，迭經整體開發區包括本案陳訴人等提出陳情案，彰化縣政府業彙整陳情訴求，提經彰化縣都市計畫委員會審議及內政部都市計畫委員會專案小組初步建議意見，該府已據以修正整體開發區計畫草案，嗣後將於變更該特定區計畫（第三次通盤檢討）全案計畫依專案小組建議意見修正完竣後，再提送內政部都市計畫委員會審議。是以彰化縣政府辦理「變更高速公路彰化交流道附近特定區計畫（第三次通盤檢討）案」之過程，核與都市計畫法相關規定，尚難認有違誤。

調查委員：錢林慧君

中 華 民 國 103 年 1 月 日