

擬定埔鹽細部計畫
(土地使用分區管制要點)書



擬定機關:埔鹽鄉公所

中華民國 110 年 6 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	擬定埔鹽細部計畫(土地使用分區管制要點)案	
變更都市計畫法令依據	都市計畫法第 17 條及第 22 條	
變更都市計畫機關	埔鹽鄉公所	
本案公開展覽之起迄日期	公開展覽	自民國 107 年 9 月 17 日至 107 年 10 月 16 日止，計 30 天。 民國 107 年 9 月 17 日至 107 年 9 月 19 日刊登於聯合報。
	說明會	民國 107 年 10 月 2 日上午 10 時於埔鹽鄉公所三樓禮堂舉行。
人民團體對本案之反映意見	詳附件一彰化縣都市計畫委員會第 245 次會議紀錄附表	
本案提交各級都市計畫委員會審核結果	鄉 級	民國 107 年 8 月 1 日埔鹽鄉都市計畫委員會第一次會議審議通過。
	縣 級	民國 108 年 3 月 22 日彰化縣都市計畫委員會第 245 次會議審議通過。 民國 110 年 3 月 25 日彰化縣都市計畫委員會第 257 次會議審議通過。

目 錄

第一章 緒論.....	1
壹、計畫緣起.....	1
貳、法令依據.....	1
第二章 現行主要計畫.....	2
壹、主要計畫概要.....	2
貳、主要計畫對細部計畫之指導.....	5
第三章 土地使用分區管制要點.....	6
第四章 其他應表明事項.....	14
附件一 彰化縣都市計畫委員會第 245 次會議紀錄.....	附件 1-1
附件二 彰化縣都市計畫委員會第 257 次會議紀錄.....	附件 2-1

圖 目 錄

圖 1 主要計畫示意圖.....	4
------------------	---

表 目 錄

表 1 主要計畫土地使用面積表.....	3
表 2 附帶條件地區土地使用管制規定表.....	14

第一章 緒論

壹、計畫緣起

埔鹽都市計畫為主要計畫與細部計畫合併擬定之鄉街計畫，於民國 72 年 4 月 14 日公告實施，民國 79 年 9 月 21 日及 91 年 7 月 1 日分別發布實施第一次通盤檢討及第二次通盤檢討，並於民國 101 年開始辦理「變更埔鹽主要計畫(第三次通盤檢討)(暨都市計畫圖重製)案」。

變更埔鹽主要計畫(第三次通盤檢討)(暨都市計畫圖重製)案業經 107 年 5 月 1 日內政部都市計畫委員會第 921 次會議決議修正後通過，並為落實計畫之分層管理，提升執行效率，要求主要計畫與細部計畫應分開擬定；變更埔鹽主要計畫(第三次通盤檢討)(暨都市計畫圖重製)案於 110 年 3 月 19 日發布實施。

爰此，為引導地區發展，提升計畫執行與土地使用效率，先行依經內政部都市計畫委員會審議通過主要計畫之指導，辦理「擬定埔鹽細部計畫(土地使用分區管制要點)案」(以下簡稱本細計內容)作業，並依循主要計畫相關指導內容，作為日後土地開發及執行各項都市建設之依據。

貳、法令依據

都市計畫法第 17 條及第 22 條。

第二章 現行主要計畫

依據「變更埔鹽主要計畫(第三次通盤檢討)(暨都市計畫圖重製)案」之計畫書摘述如后。

壹、主要計畫概要

一、計畫年期

計畫年期為 115 年。

二、計畫人口及密度

計畫人口為 9,000 人，居住密度每公頃約 158 人。

三、計畫範圍及面積

主要計畫範圍東以瓦礫支線排水溝為界，南以閩山道院南邊之小排水溝為界，北以中正路以北約 500 公尺處之農路為界，西邊上段以員鹿路以西約 100~250 公尺為界，中段以舊台糖鐵路，南段以埔鹽支線排水溝為界，係以明顯易區分之自然地形、地物或人為構造物為界線，行政區包括埔鹽、埔南、好修、崑崙等四個村，計畫面積 343.0726 公頃。

四、土地使用計畫

主要計畫主要劃設為住宅區，其餘都市發展用地項目包括商業區、乙種工業區、農會專用區、宗教專用區、電信專用區、加油站專用區等 7 種土地使用分區，面積總計 73.8134 公頃，占計畫總面積 21.52%，另於都市發展用地外圍劃設農業區，面積總計 227.0210 公頃，占計畫總面積 66.17%。如表 1、圖 1 所示。

五、公共設施計畫

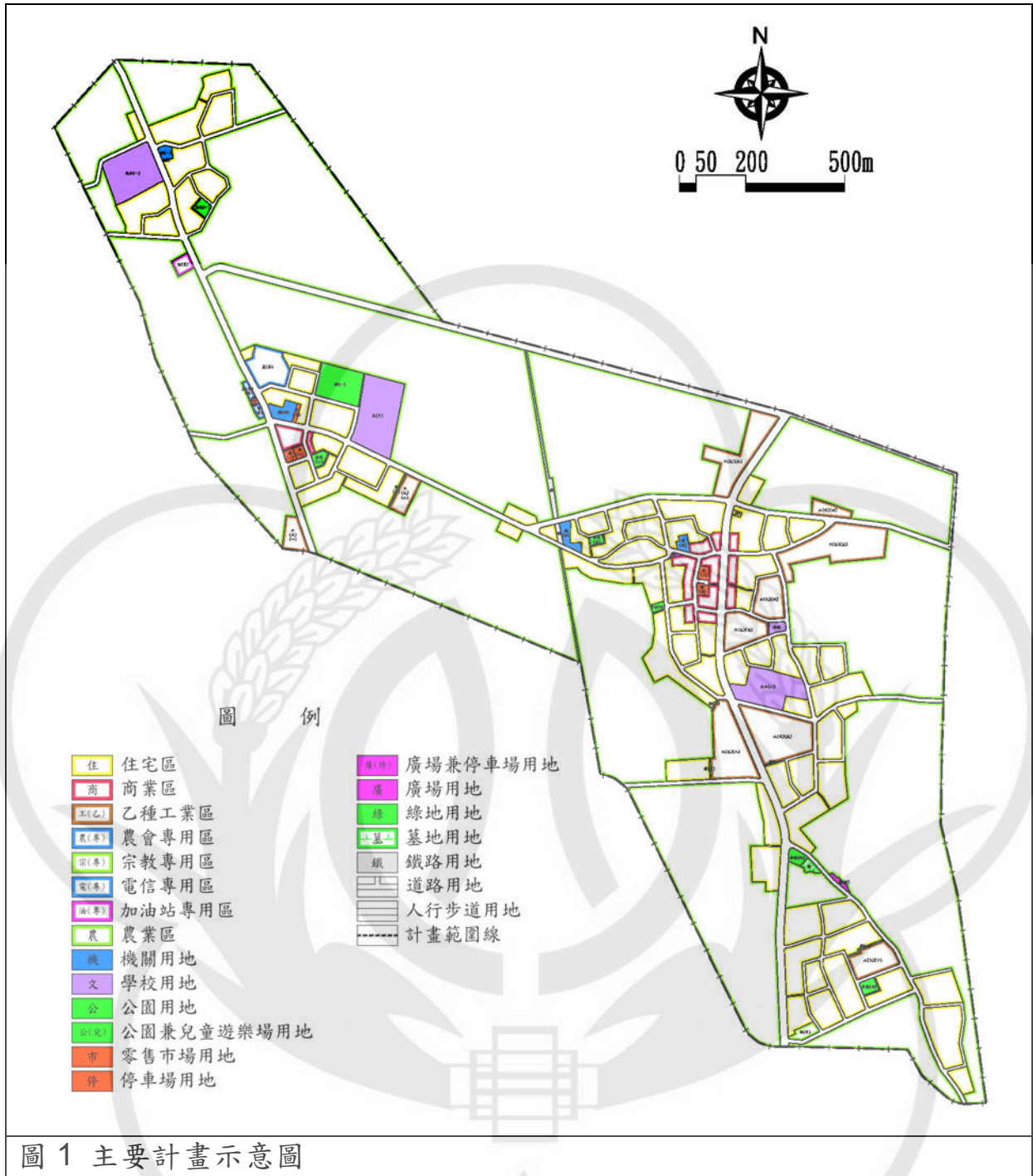
主要計畫劃設公共設施用地，包括機關用地、學校用地、公園用地、公園兼兒童遊樂場用地、零售市場用地、停車場用地、廣場兼停車場用地、廣場用地、綠地用地、社教用地、墓地用地、鐵路用地、道路用地(含人行步道用地)等 13 種，面積總計 42.2382 公頃，占計畫總面積 12.31%。

表 1 主要計畫土地使用面積表

項 目		面積(公頃)	佔計畫面積百分比	佔都市發展用地面積百分比	
土地 使用 分區	住宅區	54.0016	15.74%	46.53%	
	商業區	3.1440	0.92%	2.71%	
	乙種工業區	14.6931	4.28%	12.66%	
	農會專用區	1.3166	0.38%	1.13%	
	宗教專用區	0.2756	0.08%	0.24%	
	電信專用區	0.1033	0.03%	0.09%	
	加油站專用區	0.2792	0.08%	0.24%	
	農業區	227.0210	66.17%	—	
	小計	300.8344	87.69%	63.60%	
公共 設施 用地	機關用地	0.9874	0.29%	0.85%	
	學校用地	文小用地	3.9436	1.15%	3.40%
		文中用地	2.7035	0.79%	2.33%
	公園用地	1.3497	0.39%	1.16%	
	公園兼兒童遊樂場用地	0.9360	0.27%	0.81%	
	零售市場用地	0.2484	0.07%	0.21%	
	停車場用地	0.3550	0.10%	0.31%	
	廣場兼停車場用地	0.0910	0.03%	0.08%	
	廣場用地	0.0364	0.01%	0.03%	
	綠地用地	0.2056	0.06%	0.18%	
	社教用地	0.1572	0.05%	0.14%	
	墓地用地	0.1592	—	—	
	鐵路用地	0.6948	—	—	
	道路用地(含人行步道)	30.3704	8.85%	26.17%	
	小計	42.2382	12.31%	36.40%	
都市發展用地面積		116.0516	33.83%	100.00%	
計畫總面積		343.0726	100.00%	—	

註：表內面積應以依據核定圖實地分割測量面積為準。

資料來源：「變更埔鹽主要計畫(第三次通盤檢討)(暨都市計畫圖重製)案」之計畫書。



貳、主要計畫對細部計畫之指導

一、主要及細部計畫分離原則

因應 91 年 5 月 15 日總統令公布修正都市計畫法，其中，第 23 條條文已明訂由直轄市、縣(市)政府核定實施細部計畫；埔鹽都市計畫化雖屬鄉街計畫位階，依都市計畫法第 16 條規定得與主要計畫合併辦理通盤檢作業程序，惟內政部都市計畫委員會於 107 年 5 月 1 日第 921 次會議(略以)：「主要計畫與細部計畫應分開擬定，並視地方發展現況與實際需求，依都市計畫法相關規定及主要計畫之指導，先行擬定細部計畫」，故本次檢討依該法第 15 條及 22 條規定，區分主要計畫與細部計畫層級，其分離原則分述如下：

- (一) 尚未執行附帶條件地區，於主要計畫圖加「附」字，予以區分。
- (二) 將土地使用分區管制原則納入主要計畫予以規範、將土地使用分區管制要點於主要計畫書中刪除，並納入細部計畫。

第三章 土地使用分區管制要點

依據都市計畫法第 22 條及同法臺灣省施行細則第 35 條之規定，訂定土地使用分區管制，以促進土地之合理利用，其要點如下：

原條文		修正後條文		修訂說明
第一點	本要點依都市計畫法第 22 條及同法臺灣省實行細則第 35 條規定訂定之。	第一點	本要點依都市計畫法第 22 條及同法臺灣省施行細則第 35 條規定訂定之。	配合法令正式名稱做文字修正。
第二點	住宅區之建蔽率不得大於 60%，容積率不得大於 150%；惟若建蔽率不大於 50%時，則容積率得調整為不得大於 180%。	第二點	住宅區之建蔽率不得大於 60%，容積率不得大於 180%。	考量地方上實際需要，改善當地發展瓶頸，並參照彰化縣各已發布實施之鄉街計畫規模及標準訂定。
第三點	商業區之建蔽率不得大於 80%；容積率不得於 210%；惟若建蔽率不大於 70%時，則容積率得調整為不得大於 240%。	第三點	商業區之建蔽率不得大於 80%，容積率不得大於 240%。	考量地方上實際需要，改善當地發展瓶頸，並參照彰化縣各已發布實施之鄉街計畫規模及標準訂定。
第四點	乙種工業區土地及建築物之使用依都市計畫臺灣省施行細則第 18 條規定辦理。其建蔽率不得大於 60%，容積率不得大於 210%。	第四點	乙種工業區之建蔽率不得大於 60%，容積率不得大於 210%。	配合全縣通案性處理原則修訂。
第五點	宗教專用區之建蔽率不得大於 60%，容積率不得大於 160%。	第五點	宗教專用區之建蔽率不得大於 60%，容積率不得大於 160%。	同原條文。

原條文		修正後條文		修訂說明
第六點	機關用地之建蔽率不得大於 50%，容積率不得大於 200%。	第六點	機關用地之建蔽率不得大於 50%，容積率不得大於 200%。	同原條文。
第七點	農會專用區之建蔽率不得大於 60%，容積率不得大於 200%。	第七點	<p>農會專用區之建蔽率不得大於 60%，容積率不得大於 200%。其土地及建築物得為下列使用：</p> <p>(一)農畜漁牧產品之運銷、倉儲、加工、冷凍、冷藏、配銷及經營。</p> <p>(二)農漁牧業生產資材之進口、配售及民生用品之供銷(超市)。</p> <p>(三)設置農漁牧業倉儲、租賃及會員共同利用事業。</p> <p>(四)農漁牧業產品加工及其推廣與輔導。</p> <p>(五)農漁牧業農民保險服務業。</p> <p>(六)農漁牧業災害防治及救濟。</p> <p>(七)農民農舍及集村輔建服務(含融資貸款)業及農村合作(四健會)。</p> <p>(八)農村文化、農村旅遊、住宿及餐飲</p>	配合農會業務推展需求修訂。

原條文		修正後條文		修訂說明
			<p>業。</p> <p>(九)農民醫療衛生、社會福利及長期照護業。</p> <p>(十)金融服務業、公庫代理或政府及公私團體委託業務。</p> <p>(十一)農漁牧業推廣教育訓練與研習班。</p> <p>(十二)農民嬰、幼兒托育服務業。</p>	
第八點	電信事業專用區之建蔽率不得大於 50%，容積率不得大於 200%。	第八點	<p>電信專用區建蔽率不得大於 50%，容積率不得大於 200%。自道路境界線退縮 5 公尺以上建築，退縮建築之空地應植栽綠化，不得設置圍籬，但得計入法定空地。其土地及建築物得為下列使用：</p> <p>(一)經營電信事業所需之設施：機房、營業廳、辦公室、料場、倉庫、天線場、展示中心、路線中心、動力室(電力室)、衛星電台、自立式天線鐵塔基地、海纜登陸區、基地台電信轉播站、移動式拖車機房等及其他必須設</p>	配合 99.10.22 發布實施之「變更埔鹽都市計畫(配合中華電信股份有限公司用地專案通盤檢討)案」修訂分區名稱為「電信專用區」，並納入相關土地使用分區管制內容。

原條文		修正後條文	修訂說明
			<p>施。</p> <p>(二)電信必要附屬設施：</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 研發、實驗、推廣、檢驗及營運辦公場所等。 2. 教學、訓練、實習房舍(場所)及學員宿舍等。 3. 員工托育中心、員工幼稚園、員工課輔班、員工餐廳、員工福利社、員工招待所及員工醫務所等。 4. 其他經縣(市)政府審查核准之必要設施。 <p>(三)與電信運用發展有關之設施：</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 網路增值服務業。 2. 有線、無線及電腦資訊業。 3. 資訊處理服務業。 <p>(四)與電信業務經營有關之設施：</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 電子資訊供應服務業。 2. 電信器材零售業。 3. 電信工程業。 4. 金融業派駐機構。

原條文		修正後條文		修訂說明
第九點	郵政專用區之建蔽率不得大於 50%，容積率不得大於 250。	-	刪除本條文。	配合郵政事業用地變更刪除。
第十點	學校用地之建蔽率不得大於 50%，容積率不得大於 150%。	第九點	學校用地之建蔽率不得大於 50%，容積率不得大於 150%。	條次調整。
第十一點	加油站專用區之建蔽率不得大於 40%，容積率不得大於 120%。	第十點	加油站專用區之建蔽率不得大於 40%，容積率不得大於 120%。	條次調整。
第十二點	零售市場用地之建蔽率不得大於 60%，容積率不得大於 240%，其土地及建築物之使用應依臺灣省零售市場建築規格有關規定辦理。	第十一點	零售市場用地之建蔽率不得大於 60%，容積率不得大於 240%。	1. 配合「臺灣省零售市場建築規格」訂定之法源「臺灣省零售市場管理規則」已於民國 99 年 4 月 7 日廢止，刪除部分相關條文，以符實際。 2. 條次調整。
-	-	第十二點	社教用地之建蔽率不得大於 50%，容積率不得大於 200%。	配合新增社教用地修正。
-	-	第十三點	鐵路用地(原台糖廢棄鐵路)得供自行車道使用。	鐵路用地原供台糖鐵路使用，目前已廢棄，現況做為自行車道使用，故配合實際使用需求新增。

	原條文	修正後條文	修訂說明
第十三點	<p>為鼓勵基地之整體合併建築使用及設置公益性設施，得於計畫書訂定左列獎勵措施：</p> <p>(一)建築基地設置公共開放空間獎勵部分依內政部訂定「實施都市計畫地區建築基地綜合設計鼓勵辦法」規定辦理。</p> <p>(二)建築物提供部分樓地板面積供左列使用者，得增加所提供之樓地板面積。但以不超過基地面積乘以該基地容積率之 30% 為限。</p> <p>1. 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。</p> <p>2. 建築物留設空間與天橋或地下道連</p>	<p>第十四點</p> <p>建築物提供部分樓地板面積供下列使用者，得增加所提供之樓地板面積。但以不超過基地面積乘以該基地容積率之 20% 為限。</p> <p>(一)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。</p> <p>(二)建築物留設空間與天橋或地下道連接供公眾使用，經交通主管機關核准者。</p>	<p>1. 有關本點(一)公共開放空間獎勵之規定，於現行「建築技術規則」已有規定，故建議本點(一)應回歸相關建築法系，並從其相關規定辦理。</p> <p>2. 配合「都市計畫法臺灣省施行細則」第 34 條之 3 之規定，將原規定得增加樓地板面積之上限調降為 20%。</p> <p>3. 條次調整。</p> <p>4. 項次調整。</p> <p>5. 文字修正。</p>

原條文		修正後條文	修正後條文	修訂說明
	<p>接供公眾使用，經交通主管機關核准者。</p>			
<p>第十四點</p>	<p>為考量都市發展需要，訂定退縮建築及停車空間設置標準如下：</p> <p>(一)退縮建築部分：</p> <p>1. 住宅區、商業區、乙種工業區、農會專用區等，區內建築物新建時：應自道路境界線退縮 4 公尺以上建築，退縮建築之空地應植栽綠化，不得設置圍籬，但得計入法定空地。</p> <p>2. 公共設施用地內建築物新建時：應自道路境界線退縮 5 公尺以上建築，退縮建築之空地應植栽綠化，不得設置圍籬，但得計入法定空地。</p> <p>(二)建築基地申請建照執照及變更用途時，其停車空間設置標準，應依下列規定留設：住宅區、商業區之建築基地於申請建築時，其建築樓地板面積在 250 平方公尺(含)以下者，應</p>	<p>第十五點</p>	<p>為考量都市發展需要，訂定退縮建築及停車空間設置標準如下：</p> <p>(一)退縮建築部分：</p> <p>1. 實施區段徵收或市地重劃但尚未配地之地區及一〇〇〇平方公尺以上基地由低使用強度變更為高使用強度之整體開發地區，其退縮建築應依下列規定辦理。</p> <p>(1)住宅區、商業區、乙種工業區、農會專用區等，區內建築物新建時：應自道路境界線退縮 4 公尺以上建築，退縮建築之空地應植栽綠化，不得設置圍籬，但得計入法定空地。</p> <p>(2)公共設施用地內建築物新建時：應自道路境界線退縮 5 公尺以上建築，退縮建築之空地應植栽綠化，不得設置圍籬，但得計入法定空地。</p> <p>(3)基地如屬角地兩側</p>	<p>1. 為符合計畫區內實際需求，將有關退縮建築規定，依內政部 89.11.18 台八九內營字第八九八四九四八號函訂定「都市計畫各種土地使用分區及公共設施用地退縮建築及停車空間設置基準」之意旨，區分新舊市區分別規定。並將停車空間設置標準，回歸「建築技術規則」之規定辦理。</p> <p>2. 條次調整。</p> <p>3. 項次調整。</p>

原條文		修正後條文		修訂說明
	留設一部停車空間；超過 250 平方公尺者，其超過部分每 150 平方公尺應增設一部停車空間。但基地情形特殊者得提經縣都市設計審議委員會（或小組）同意者，從其規定。		均應退縮，若因退縮造成基地深度及寬度無法符合最小建築之規定，可提請本縣都市計畫委員會審議通過後，不在此限。 2. 前目以外地區，應依「彰化縣建築管理自治條例」之規定辦理。 (二)建築基地申請建造執照及變更用途時，其停車空間設置標準應依「建築技術規則」之規定辦理。	
第十五點	建築基地內之法定空地應留設之二分之一以上種植花草樹木。	第十六點	建築基地內法定空地，應以集中留設為原則，且綠化面積不得小於其法定空地面積之 50%。	1. 參酌制式寫法調整文字。 2. 條次調整。
第十六點	本要點未規定者，適用其他法令規定。	第十七點	本要點未規定者，適用其他法令規定。	條次調整。

第四章 其他應表明事項

於主要計畫圖中標註「(附)」字者表示附帶條件地區，應視其附帶條件完成與否進行不同之土地使用管制，其管制方式如表 2 所示。

表 2 附帶條件地區土地使用管制規定表

項次	編號 (註)	位置	面積 (公頃)	附帶條件	適用之土地使用管制 項目		備註
					附帶條件 完成前	附帶條件 完成後	
1	四	工 (乙)(三) 東南側	0.0393	1.本案應由埔鹽鄉公所與中華華郵政股份有限公司協商確認該公司預計提供之鄰里社區公益性或社會服務內容，並依協商結果簽訂協議書。 2.本案仍須提供一定面積供作郵政業務使用，請納入協議書中妥為敘明簽訂。	郵政事業 用地	住宅區	110年03月19日府建城字第1100077975A號「變更埔鹽主要計畫(第三次通盤檢討)(暨都市計畫圖重製)案」變更內容綜理表第四案。
2	五	電(專)區 北側	0.1072	1.本案應依據「彰化縣都市計畫區土地變更回饋審議原則」將變更後之停車場用地全數無償移轉予彰化縣政府。 2.應無償移轉之土地應於計畫發布實施後5年內完成回饋，否則於下次通盤檢討時，予以恢復原計畫。 3.前述回饋程序未完成前，應依原計畫執行土地使用管制。	機關用地 (機三)	農會專用 區	110年03月19日府建城字第1100077975A號「變更埔鹽主要計畫(第三次通盤檢討)(暨都市計畫圖重製)案」變更內容綜理表第五案。
3	五	電(專)區 北側	0.0459	同上。	機關用地 (機三)	停車場用 地 (停四)	

項次	編號	位置	面積 (公頃)	附帶條件	適用之土地使用管制 項目		備註
4	七	機(一)用地南側	0.0058	<p>1. 本案應依據「彰化縣都市計畫區土地變更回饋審議原則」回饋變更面積 30%之公共設施用地，並以折算代金方式抵充繳納予彰化縣政府，最遲應於申請建照執照前完成代金繳納。</p> <p>2. 應於計畫發布實施，並由乙方完成代金繳納後，始得依住宅區之規定開發、建築使用。</p>	機關用地 (機一)	住宅區	110年03月19日府建城字第1100077975A號「變更埔鹽主要計畫(第三次通盤檢討)(暨都市計畫圖重製)案」變更內容綜理表第七案。

註：1. 「編號」欄係指變更埔鹽主要計畫(第三次通盤檢討)(暨都市計畫圖重製)書中變更內容綜理表所列之「核定編號」。

2. 實際面積應以核定圖實際分割測量面積為準。

3. 本表依據110年03月19日發布實施「變更埔鹽主要計畫(第三次通盤檢討)(暨都市計畫圖重製)案」。

附件一



彰化縣都市計畫委員會第245次會議紀錄

正本

檔 號：

保存年限：

彰化縣政府 函

地址：50001彰化縣彰化市中山路2段416號

承辦人：李千足

電話：(04)7531260

傳真：(04)7245195

電子信箱：e620350@email.chcg.gov.tw

51647

彰化縣埔鹽鄉好修村中正路192號

受文者：彰化縣埔鹽鄉公所(審議案第4案)

發文日期：中華民國108年4月15日

發文字號：府建城字第1080115482號

速別：普通件

密等及解密條件或保密期限：

附件：本縣都市計畫委員會第245次會議紀錄影本乙份

主旨：檢送本府108年3月22日召開本縣都市計畫委員會第245次會議紀錄乙份，本次審議案件涉及貴管權責部分，請依決議內容辦理，請查照。

說明：依據本府108年3月15日府建城字第1080065388號開會通知單續辦。

正本：王主任委員惠美、洪副主任委員榮章、劉委員玉平(本府建設處)、劉委員坤松(本府地政處)、陳委員燕慈(本府財政處)、馬委員英傑(本府城市暨觀光發展處)、謝委員琦強、周委員傑、曾委員登貴、王委員大立、胡委員學彥、劉委員立偉、葉委員佳宗、謝委員政穎、謝委員靜琪、賴委員志彰、林委員昌修、黃委員國豐、謝委員式毅、楊委員儒發、臺灣彰化地方法院檢察署(審議案第1案)、法務部行政執行署彰化分署(審議案第1案)、財政部國有財產署中區分署彰化辦事處(審議案第1.3案)、彰化縣衛生局(審議案第3案)、彰化縣消防局(審議案第3案)、彰化縣警察局芳苑分局(審議案第3案)、臺灣彰化農田水利會(審議案第1案)、彰化縣員林市公所(審議案第1案)、彰化縣芳苑鄉公所(審議案第3案)、彰化縣埔鹽鄉公所(審議案第4案)、本府農業處(審議案第3案)、本府水利資源處(審議案第3案)、本府民政處(審議案第3案)、本府工務處(審議案第2.3案)

副本：本府建設處、本府建設處城鄉計畫科

縣長 王惠美

彰化縣都市計畫委員會第 245 次會議紀錄

- 一、時間：民國 108 年 3 月 22 日（星期五）上午 9 時 30 分。
- 二、地點：本府三樓簡報室。
- 三、主席：王主任委員惠美

紀錄彙整：李千足

- 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、確認本會第 244 次會議紀錄。

決 定：確定。

七、審議案件：

審議案件第 1 案：彰化縣政府為「變更員林都市計畫主要計畫(調整「機十」機關用地指定用途(配合臺灣彰化地方法院檢察署暨法務部行政執行署彰化分署聯合遷建辦公廳舍計畫))」案。

審議案件第 2 案：彰化縣政府為「變更八卦山脈風景特定區計畫(部分農業區為道路用地)【配合縣道 137 線林厝派出所前路口改善工程】」案。

審議案件第 3 案：芳苑鄉公所為「變更芳苑都市計畫(第三次通盤檢討暨都市計畫圖重製)」案。

審議案件第 4 案：埔鹽鄉公所為「擬定埔鹽都市計畫(細部計畫)」案。

八、臨時動議案件：

審議案第 4 案：埔鹽鄉公所為「擬定埔鹽都市計畫(細部計畫)」案

提案單位：彰化縣埔鹽鄉公所

說 明：

一、摘要：

(一) 本案主要計畫「變更埔鹽都市計畫(第三次通盤檢討)」業經內政部都市計畫委員會 107 年 5 月 1 日第 921 次會議審議通過在案，惟會議決議其主要計畫與細部計畫應分開擬定，待本縣都市計畫委員會審定細部計畫後，再檢具主要計畫書、圖報內政部核定(詳附件 1)，故埔鹽鄉公所續辦理細部計畫擬定作業。

(二) 本案經埔鹽鄉公所 107 年 8 月 1 日召開埔鹽鄉都市計畫委員會審議通過，本府以 107 年 9 月 13 日府建城字第 1070315346 號公告自 107 年 09 月 17 日起至 107 年 10 月 16 日止計 30 天辦理公開展覽，並於 107 年 10 月 02 日假埔鹽鄉公所辦理公開說明會完竣。

二、法令依據：都市計畫法第 17 條。

三、變更計畫位置及範圍：詳計畫書。

四、變更計畫內容：詳計畫書。

五、公民或團體所提意見：

本案合計 3 件，詳人民或團體陳情意見綜理表所示(表 1)。

六、專案小組審議情形：

本案案件內容單純，故未經專案小組審議逕提大會審議。

七、圖表及附件：

表 1 人民或團體陳情意見綜理表。

附件、土地使用分區管制要點綜理表。

決 議：

一、本案除依下列各點修正外，其餘依本次會中所提計畫書、圖通過，並請埔鹽鄉公所修正計畫書、圖後，報本府核定。

(一)土地使用分區管制要點第四點，因「彰化縣都市計畫甲種及乙種工業區申請設置公共服務與公用事業暨部分一般商業設施使用案件處理原則」業於 107 年 7 月 30 日經本縣都市計畫委員會第 243 次會審議通過並修訂為「彰化縣都市計畫甲種及乙種工業區申請設置工業發展有關設施暨公共服務與公用事業設施使用案件處理原則」，該處理原則僅就申請程序、文件等項目提列必要之行政作業規定，倘需申請相關設施可逕依上開原則辦理，無需於土管中特別增列訂定，建議本案刪除相關規定內容。

(二)土地使用分區管制要點修正後第十五點第一項退縮建築部分，因角地退縮規定未敘明，請規劃單位參酌本府 98 年 7 月 29 日府建城字第 0980175012B 號公告發布實施「擬定員林都市計畫(整體開發單元 1~10)細部計畫案」案之土地分區管制要點修訂。

(三)有關計畫書表 6-1 附帶條件地區土地使用管制規定表，請補充附帶條件地區之變更日期、文號及公共設施用地編號。

二、本案修正土地使用分區管制要點綜理表如附件。

表 1 人民或團體陳情意見綜理表

編號	陳情人位置	陳情理由	建議事項	初步研析意見	縣都委會決議
1	陳昭秀-成功段 1637、16371~1637-16 等地號	<p>1. 建築騰本成功段 00005-001 號, 建物坐落成功段 1637、1637-1、1637-4~1637-10 等地號於民國 65 年登記, 所有權人為合益利方之股份有限公司, 領有經濟部工廠登記證, 主要用圖為工廠, 層次: 地面層, 合計面積 810 平方公尺、38 平方公吋, 成功段 1637 地號(現為 1637、1637-1~1637-16 等 17 筆地號土地)於 69 年彰化縣政府六九彰府地用字第 6064 號非都市土地使用編定公告確定, 面積 1815 平方公尺, 編定使用種類為特定農業區丁種建築用地, 使用動力無限制, 72 年都市計畫發布後編為住宅區, 編為住宅區使用動力只有 3 馬力, 工廠在住宅區內, 不合土地使用分區, 除准修繕, 不得增建或改建, 懇請將成功段 1637、1637-1、1637-16 等地號編為零星工業區。</p> <p>2. 合益利紡織股份有限公司的前身為裕昌紡織股份有限公司, 該建物主要用途為工廠, 編為住宅區, 是否符合都市計畫法及都市計畫法台灣省施行細則之規定。</p>	懇請將成功段 1637、1637-1~16 等地號變更為零星工業區。	<p>建議不予採納, 理由如下:</p> <p>1. 本案為擬定埔鹽細部計畫, 陳情人所述之內容非屬本案範疇。</p> <p>2. 依內政部 68 年 9 月 27 日台內營字第 24992 號函頒「無污染性之工廠因都市計畫擴大至不合土地使用分區者如何准其擴建築」作業要點第七點之規定, 「今後都市計畫規劃單位於辦理擬定或擴大都市計畫時, 對已存在之合法工廠可視實際情況依本要點之規定劃為『零星工業區』, 並於說明書內載明應受本作業要點之限制」。另第二點規定, 本案所稱不合土地使用分區之工廠, 係指符合以下規定者而言:</p> <p>(1) 經工業主管機關核准並登記有案之現有工廠。</p> <p>(2) 必須為無污染性之工廠。</p> <p>(3) 具有相當規模, 遷廠不易者。</p> <p>(4) 需座落於都市計畫農業區或保護區內之工廠。</p> <p>3. 經查陳情土地於 72 年發布實施之埔鹽都市計畫中劃設為住宅區、停車場用地及道路用地, 不符前述作業要點第二點第 4 款「須屬座落於都市計畫農業區或保護區內之工廠」之規定。</p>	照研析意見通過。

2	陳昭秀-埔鹽鄉八、九號道路	埔鹽鄉八、九號道路徵收第一、二次公聽會徵收面積為 0.2220 公頃，協議價購面積暴增為 0.2480 公頃，民眾問公所面積相差 0.0260 公頃之原因，及縣府多次行文公所，請公所逕向相關機關洽詢，公所屢屢答覆協議價購會議資料係溪湖地政事務所所提送之徵收土地清冊，公聽會面積與實際徵收面積可有如此大的差異嗎？請詳查是否有漏編零星工業區。	詳查八、九號道路公聽會與協議價購面積之差異究竟為都市計畫樁釘樁錯誤或第及分割錯誤及漏編零星工業區詳查八、九號道路公聽會與協議價購面積之差異，究竟為都市計畫樁釘樁錯誤或地籍分割錯誤及漏編零星工業區。	建議不予採納，理由如下： 1.本案為擬定埔鹽細部計畫，陳情人所述之內容非屬本案範疇。 2.經查用地取得協議價購會所載徵收面積，係依據地政單位提供之徵收土地清冊及地籍圖資料統計計算(彰化縣埔鹽鄉都市計畫 8、9 號道路工程用地徵收土地清冊所載用地面積 0.248 公頃，其中私人土地面積為 0.2220 公頃)。	照研析意見通過。
3	張永松-成功段 2009-14 地號	六號道路與鄰地成功段 2009-14 地號界址疑義務差約 60 公分，明顯與地籍測量實施規則第 76 條規定不符，請查明清楚後，才能公告都市計畫圖。	1.都市計畫圖重製時，請務必與地籍圖吻合。 2.六號道路與鄰地成功段 2009-14 地號界址疑義誤差約 60 公分，請查明都市計畫樁釘樁是否正確、地籍圖是否正確。 3.與地籍測量實施規則第 76 條規定不符，請查明原因後，方能公告都市計畫圖。	建議不予採納，理由如下： 1.本案為擬定埔鹽細部計畫，陳情人所述之內容非屬本案範疇。 2.經查依據 107 年 4 月 23 日所召開之現場會勘紀錄結論表示，6 號道路係由內政部營建署依都市計畫樁於 104 年開闢完成，且經 107 年 4 月 19 日檢測結果尚符合，因此本案屬地籍鑑界之疑義。	照研析意見通過。

附件、土地使用分區管制要點綜理表

原條文	修正條文	修正理由	縣都委會決議
一、本要點依都市計畫法第 22 條及同法臺灣省 <u>實行細則</u> 第 35 條規定訂定之。	一、本要點依都市計畫法第 22 條及同法臺灣省 <u>施行細則</u> 第 35 條規定訂定之。	配合法令正式名稱做文字修正。	照修正條文通過。
二、住宅區之建蔽率不得大於 60%，容積率不得大於 150%；惟若建蔽率不大於 50%時，則容積率得調整為不得大於 180%。	二、住宅區之建蔽率不得大於 60%，容積率不得大於 180%。	考量地方上實際需要，改善當地發展瓶頸，並參照彰化縣各已發布實施之鄉街計畫規模及標準訂定。	照修正條文通過。
三、商業區之建蔽率不得大於 80%；容積率不得於 210%；惟若建蔽率不大於 70%時，則容積率得調整為不得大於 240%。	三、商業區之建蔽率不得大於 80%，容積率不得大於 240%。	考量地方上實際需要，改善當地發展瓶頸，並參照彰化縣各已發布實施之鄉街計畫規模及標準訂定。	照修正條文通過。
四、乙種工業區土地及建築物之使用依都市計畫臺灣省 <u>施行細則</u> 第 18 條規定辦理。其建蔽率不得大於 60%，容積率不得大於 210%。	四、乙種工業區之建蔽率不得大於 60%，容積率不得大於 210%； <u>並得依照「彰化縣都市計畫甲種及乙種工業區申請設置公共服務與公用事業暨部分一般商業設施使用案件處理原則」之規定申請做為可設置公共服務與公用事業暨部分一般商業設施之容許使用。</u>	配合全縣通案性處理原則修訂。	因「彰化縣都市計畫甲種及乙種工業區申請設置公共服務與公用事業暨部分一般商業設施使用案件處理原則」業於 107 年 7 月 30 日經本縣都市計畫委員會第 243 次會審議通過並修訂為「彰化縣都市計畫甲種及乙種工業區申請設置工業發展有關設施暨公共服務與公用事業設施使用案件處理原則」，該處理原則僅就申請程序、文件等項目提列必要之行政作業規定，倘需申請相關設施可逕依上開原則辦理，無需於土管中特別增列訂定，建議本案刪除相關規定內容。
五、宗教專用區之建蔽率不得大於 60%，容積率不得大於 160%。	同原條文。	未修訂。	照原條文通過。
六、機關用地之建蔽率不得大於 50%，容積率不得大於 200%。	同原條文。	未修訂。	照原條文通過。
七、農會專用區之建蔽率不得大於 60%，容積率不得大於 200%。	七、農會專用區之建蔽率不得大於 60%，容積率不得大於 200%。 <u>其土地及建築物得為下列使用：</u>	配合農會業務推展需求修訂。	照修正條文通過。

原條文	修正條文	修正理由	縣都委會 決議
	<p>(一)農畜漁牧產品之運銷、倉儲、加工、冷凍、冷藏、配銷及經營。</p> <p>(二)農漁牧業生產資材之進口、配售及民生用品之供銷(超市)。</p> <p>(三)設置農漁牧業倉儲、租賃及會員共同利用事業。</p> <p>(四)農漁牧業產品加工及其推廣與輔導。</p> <p>(五)農漁牧業農民保險服務業。</p> <p>(六)農漁牧業災害防治及救濟。</p> <p>(七)農民農會及農村輔建服務(含融資貸款)業及農村合作(四健會)。</p> <p>(八)農村文化、農村旅遊、住宿及餐飲業。</p> <p>(九)農民醫療衛生、社會福利及長期照護業。</p> <p>(十)金融服務業、公庫代理或政府及公、私團體委託業務。</p> <p>(十一)農漁牧業推廣教育訓練與研習班。</p> <p>(十二)農民嬰、幼兒托育服務業。</p>		
<p>八、電信事業專用區之建築率不得大於 50%，容積率不得大於 200%。</p>	<p>八、電信專用區建築率不得大於 50%，容積率不得大於 200%。 自道路境界線退縮 5 公尺以上建築，退縮建築之空地應植栽綠化，不得設置圍籬，但得計入法定空地。其土地及建築物得為下列使用：</p> <p>(一)經營電信事業所需之設施：機房、營業廳、辦公室、料場、倉庫、天線場、展示中心、路線中心、動力室(電力室)、衛星電台、自立式天線鐵塔基地、海纜登陸區、基地台電信轉播站、移動式拖車機房及其他必須設施。</p> <p>(二)電信必要附屬設施：</p> <ol style="list-style-type: none"> 1.研發、實驗、推廣、檢驗及營運辦公場所等。 2.教學、訓練、實習房舍(場所)及學員宿舍等。 3.員工托育中心、員工幼稚園、員工課輔班、員工餐廳、員工福利社、員工招待所及員工醫務所等。 4.其他總縣(市)政府審查核准之必要設施。 <p>(三)與電信運用發展有關之設施：</p> <ol style="list-style-type: none"> 1.網路加值服務業。 2.有線、無線及電腦資訊業。 3.資訊處理服務業。 	<p>配合 99.10.22 發布實施之「變更埔鹽都市計畫(配合中華電信股份有限公司用地專案通盤檢討)案」修訂分區名稱為「電信專用區」，並納入相關土地使用分區管制內容。</p>	<p>照修正條文通過。</p>

原條文	修正條文	修正理由	縣都委會決議
	(四)與電信業務經營有關之設施： 1.電子資訊供應服務業。 2.電信器材零售業。 3.電信工程業。 4.金融業派駐機構。		
九、郵政專用區之建蔽率不得大於50%，容積率不得大於250。	刪除本條文。	配合郵政事業用地變更刪除。	照修正條文通過。
十、學校用地之建蔽率不得大於50%，容積率不得大於150%。	九、學校用地之建蔽率不得大於50%，容積率不得大於150%。	條次調整。	照修正條文通過。
十一、加油站專用區之建蔽率不得大於40%，容積率不得大於120%。	十、加油站專用區之建蔽率不得大於40%，容積率不得大於120%。	條次調整。	照修正條文通過。
十二、零售市場用地之建蔽率不得大於60%，容積率不得大於240%，其土地及建築物之使用應依臺灣省零售市場建築規格有關規定辦理。	十一、零售市場用地之建蔽率不得大於60%，容積率不得大於240%。	1.配合「臺灣省零售市場建築規格」訂定之法源「臺灣省零售市場管理規則」已於民國99年4月7日廢止，刪除部分相關條文，以符實際。 2.條次調整。	照修正條文通過。
—	十二、社教用地之建蔽率不得大於50%，容積率不得大於200%。	配合新增社教用地修正。	照修正條文通過。
—	十三、鐵路用地(原台糖廢棄鐵路)得供自行車道使用。	鐵路用地原供台糖鐵路使用，目前已廢棄，現況做為自行車道使用，故配合實際使用需求新增。	照修正條文通過。
十三、為鼓勵基地之整體合併建築使用及設置公益性設施，得於計畫審訂定左列獎勵措施： (一)建築基地設置公共開放空間獎勵部分依內政部訂定「實施都市計畫地區建築基地綜合設計鼓勵辦法」規定辦理。 (二)建築物提供部分樓地板面積供左列使用者，得增加所提供之樓地板面積。但以不超過基地面積乘以該基地容積率之30%為限。 1.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。	十四、建築物提供部分樓地板面積供下列使用者，得增加所提供之樓地板面積。但以不超過基地面積乘以該基地容積率之20%為限。 (一)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)建築物留設空間與天橋或地下道連接供公眾使用，經交通主管機關核准者。	1.有關本點(一)公共開放空間獎勵之規定，於現行「建築技術規則」已有規定，故建議本點(一)應回歸相關建築法系，並從其相關規定辦理。 2.配合「都市計畫法臺灣省施行細則」第34條之3之規定，將原規定得增加樓地板面積之上限調降為20%。 3.條次調整。 4.項次調整。 5.文字修正。	照修正條文通過。

原條文	修正條文	修正理由	縣都委會決議
2.建築物留設空間與天橋或地下道連接供公眾使用，經交通主管機關核准者。			
<p>十四、為考量都市發展需要，訂定退縮建築及停車空間設置標準如下：</p> <p>(一)退縮建築部分：</p> <p>1.住宅區、商業區、乙種工業區、農會專用區等，區內建築物新建時：應自道路境界線退縮4公尺以上建築，退縮建築之空地應植栽綠化，不得設置圍籬，但得計入法定空地。</p> <p>2.公共設施用地內建築物新建時：應自道路境界線退縮5公尺以上建築，退縮建築之空地應植栽綠化，不得設置圍籬，但得計入法定空地。</p> <p>(二)建築基地申請建照執照及變更用途時，其停車空間設置標準，應依下列規定留設：</p> <p>住宅區、商業區之建築基地於申請建築時，其建築樓地板面積在250平方公尺(含)以下者，應留設一部停車空間；超過250平方公尺者，其超過部分每150平方公尺應增設一部停車空間。但基地情形特殊者得提經縣都市設計審議委員會(或小組)同意者，從其規定。</p>	<p>十五、為考量都市發展需要，訂定退縮建築及停車空間設置標準如下：</p> <p>(一)退縮建築部分：</p> <p>1.實施區段徵收或市地重劃但尚未配地之地區及一〇〇〇平方公尺以上基地由低使用強度變更為高使用強度之整體開發地區，其退縮建築應依下列規定辦理。</p> <p>(1)住宅區、商業區、乙種工業區、農會專用區等，區內建築物新建時：應自道路境界線退縮4公尺以上建築，退縮建築之空地應植栽綠化，不得設置圍籬，但得計入法定空地。</p> <p>(2)公共設施用地內建築物新建時：應自道路境界線退縮5公尺以上建築，退縮建築之空地應植栽綠化，不得設置圍籬，但得計入法定空地。</p> <p>2.前目以外地區，應依「彰化縣建築管理自治條例」之規定辦理。</p> <p>(二)建築基地申請建照執照及變更用途時，其停車空間設置標準應依「建築技術規則」之規定辦理。</p>	<p>1.為符合計畫區內實際需求，將有關退縮建築規定，依內政部89.11.18台八九內營字第八九八四九四八號函訂定「都市計畫各種土地使用分區及公共設施用地退縮建築及停車空間設置基準」之意旨，區分新舊市區分別規定。並將停車空間設置標準，回歸「建築技術規則」之規定辦理。</p> <p>2.條次調整。</p> <p>3.項次調整。</p>	<p>因角地退縮規定未詳細敘明，請規劃單位參考本縣「擬定員林都市計畫(整體開發單元1-10)細部計畫案」之土地管制要點。</p>
十五、建築基地內之法定空地應留設之二分之一以上種植花草樹木。	十六、建築基地內法定空地，應以集中留設為原則，且綠化面積不得小於其法定空地面積之50%。	<p>1.多酌制式寫法調整文字。</p> <p>2.條次調整。</p>	照修正條文通過。
十六、本要點未規定者，適用其他法令規定。	十七、本要點未規定者，適用其他法令規定。	條次調整。	照修正條文通過。

附件二



彰化縣都市計畫委員會第257次會議紀錄

正本

檔 號：

保存年限：

彰化縣政府 函

516019
彰化縣埔鹽鄉好修村中正路192號

地址：50001彰化市中山路2段416號
承辦人：朱育璇
電話：04-7531263
電子信箱：smilecindy29@email.chcg.gov.tw

受文者：彰化縣埔鹽鄉公所(審議案第3案)

發文日期：中華民國110年5月3日
發文字號：府建城字第1100117205號
速別：普通件
密等及解密條件或保密期限：
附件：本縣都市計畫委員會第257次會議紀錄影本乙份



主旨：檢送本府110年3月25日召開本縣都市計畫委員會第257次會議紀錄乙份，本次審議案件涉及貴管權責部分，請依決議辦理，請查照。

說明：依據本府110年3月17日府建城字第1100073084號開會通知單續辦。

正本：王主任委員惠美、洪副主任委員榮章、陳委員威宏(本府建設處)、蔡委員和昌(本府地政處)、劉委員坤松(本府財政處)、田委員飛鵬(本府城市暨觀光發展處)、劉委員立偉、謝委員政穎、林委員昌修、謝委員式毅、楊委員儒發、林委員峰田、施委員鴻志、江委員同文、莊委員翰華、陳委員建元、黃委員鴻銘、劉委員曜華、李委員克聰、曾委員國鈞、彰化縣警察局(審議案第1案)、彰化縣衛生局(審議案第1案)、彰化縣福興鄉公所(審議案第1案)、彰化縣埔心鄉公所(審議案第2案)、彰化縣埔鹽鄉公所(審議案第3案)、彰化縣都市計畫技師事務所(審議案第1案)、彰化縣埔心鄉義民自辦市地重劃區重劃會(審議案第2案)、至盛國土科技顧問股份有限公司(審議案第3案)、頂佳開發股份有限公司(審議案第4案)、陳文慶建築師事務所(審議案第4案)、本府工務處(審議案第1、2案)、本府民政處(審議案第1案)、本府社會處(審議案第1案)、本府地政處(審議案第2案)、本府經濟暨綠能發展處(審議案第4案)、本府建設處建築管理科(審議案第3案)、本府建設處更新發展科(審議案第4案)

副本：本府建設處、本府建設處城鄉計畫科

縣長 王惠美

彰化縣都市計畫委員會第 257 次會議紀錄

一、時間：民國 110 年 3 月 25 日（星期四）上午 9 時 30 分

二、地點：本府三樓簡報室

三、主席：王主任委員惠美(陳委員威宏 代)

紀錄彙整：朱育璇

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、確認本會第 256 次會議紀錄

決 定：確定。

七、審議案件：

審議案件第 1 案：彰化縣政府為「『變更鹿港福興主要計畫(停車場用地「停九」為機關用地)(配合彰化縣政府興建綜合服務行政大樓工程)』暨『變更鹿港福興都市計畫細部計畫(停車場用地「停九」為機關用地)(配合彰化縣政府興建綜合服務行政大樓工程)』」案。

審議案件第 2 案：埔心鄉公所為「『變更埔心都市計畫(第三次通盤檢討暨都市計畫圖重製)』變更內容明細表新編號第 8 案」再提會討論案。

審議案件第 3 案：埔鹽鄉公所為「擬定埔鹽都市計畫(細部計畫)案」土地使用分區管制要點再提會討論案。

審議案件第 4 案：頂佳開發股份有限公司為「彰化縣永靖鄉永泰段 293、412、414、415 地號共 4 筆土地為乙種工業區申請設置工業發展容許使用作大型展示中心及商務中心案」。

八、臨時動議案件：無。

**審議案第 3 案：埔鹽鄉公所為「擬定埔鹽都市計畫（細部計畫）案」
土地使用分區管制要點再提會討論案**

提案單位：埔鹽鄉公所

說 明：

一、摘要：

(一) 本案主要計畫「變更埔鹽主要計畫(第三次通盤檢討)(暨都市計畫圖重製)案」業經內政部都市計畫委員會 107 年 5 月 1 日第 921 次會議審議及 108 年 12 月 10 日第 959 次會議審決在案，內政部並於 110 年 1 月 6 日台內營字第 1090821833 號函核定本案主要計畫。

(二) 本案業經本縣都市計畫委員會 108 年 3 月 22 日第 245 次會議決議通過，因上開會議決議有提及土地使用分區管制要點第 15 點：「因角地退縮規定未詳細敘明，請規劃單位參考本縣『擬定員林都市計畫(整體開發單元 1~10)細部計畫案』之土地管制要點。」(附件一)，惟埔鹽鄉公所修訂後版本，經業務單位查核後其土地使用分區管制要點第 15 點(表 1)尚有適用類型疑義，為避免後續執行與審認爭議，健全該都市計畫區內外部人行空間，惠請埔鹽鄉公所再予檢討研議(附件二)。

(三) 埔鹽鄉公所再檢討研議後，考量本案原先拆離時細部計畫僅有土地使用分區管制要點區別，不涉及計畫書圖變更內容，故除調整土地使用分區管制要點第 15 點以外，另提出細部計畫內容調整後計畫書，提本次會議審議。

二、法令依據：都市計畫法第 17 條。

三、提大會討論事項：

(一) 土地使用分區管制要點第 15 點：針對本案土地使用分區管制要點第 15 點有關角地退縮規定，因時空背景轉變因素，且目前最新「擬定員林都市計畫(舊市區)細部計畫」及

「擬定彰化市細部計畫」皆無角地擇一退縮規定，考量整體開發地區及通案性規定，為使都市外部空間有效串連，健全都市區內外部人行空間，業務單位建議整體開發地區退縮建築部分，若基地屬角地兩側均應退縮，但特殊情形者提請本縣都市計畫委員會審議通過者，不在此限。提請本次會議討論(詳表 2)。

(二)細部計畫內容調整：本案於內政部都市計畫委員會 107 年 5 月 1 日第 921 次會議決議其主要計畫與細部計畫應分開擬定。埔鹽鄉公所後續依照內政部都市計畫委員會第 921 次會議決議，續辦理細部計畫擬定作業並經本縣都市計畫委員會 108 年 3 月 22 日第 245 次會議決議通過，惟上開提會版本係將主要計畫內容新增土管要點併入細部計畫，因本案主要計畫書「主要計畫及細部計畫分離原則」一節明訂分離原則：「除將土地使用分區管制原則納入主要計畫予以規範外，並將土地使用分區管制要點納入細部計畫。」，埔鹽鄉公所考量本案原先拆離時細部計畫僅有土管區別，不涉及計畫書圖變更內容，爰提本次大會討論細部計畫內容調整。

四、圖表及附件：

表 1 埔鹽鄉公所依第 245 次會議修正後土地使用分區管制要點第 15 點條文版本

表 2 提大會討論事項：土地使用分區管制要點第 15 點條文

附件一 彰化縣都市計畫委員會第 245 次會議紀錄

附件二 查核後提會再議函文

附件三 土地使用分區管制要點條文(提會版本)

決議：同意本次細部計畫內容調整，本案除下列各點請依決議修正外，其餘依本次會中所提計畫書通過，後續由擬定機關檢具計畫書，報由彰化縣政府核定。

✓一、建議整體開發地區及其餘地區角地皆應退縮，但特殊情形者可提本縣都市計畫委員會審議，請公所明列特殊情形者適用條件，以利後續認定與執行。

二、案名請更改為：「擬定埔鹽細部計畫(土地使用分區管制要點)案」。

三、其他計畫書內文相關章節再請配合補充加強內容：

(一)計畫書第二章「壹、主要計畫概要」一節內容及圖請確實依「變更埔鹽主要計畫(第三次通盤檢討)(暨都市計畫圖重製)案」核定後版本撰寫相關內容。

(二)計畫書第二章「貳、主要計畫對細部計畫之指導」一節，其分離原則第一點及第二點提及：「(一)已另擬細部計畫地區，於主要計畫圖標示範圍線。(二)已另擬細部計畫者，將都市計畫法第 45 條規定之公園、體育場所、綠地、廣場及兒童遊樂場等 5 項公共設施於主要計畫中劃設。」經查核主要計畫，並未有上開兩點情形，請埔鹽鄉公所再行確認檢視，確實將分離原則說明清楚。

(三)第三章土地使用分區管制要點缺漏第 17 點請依本會第 245 次會議審議版本再予以補充。

(四)第四章其他應表明事項，請確實依本會第 245 次會議審議決議第三點規定補充。另項次 4 請配合回饋協議書簽訂內容附註繳納代金時機，最遲應於申請建造執照前完成代金繳納。

附件一 彰化縣都市計畫委員會第 245 次會議紀錄

彰化縣都市計畫委員會第 245 次會議紀錄

- 一、時間：民國 108 年 3 月 22 日（星期五）上午 9 時 30 分。
- 二、地點：本府三樓簡報室。
- 三、主席：王主任委員惠美

紀錄彙整：李千足

- 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、確認本會第 244 次會議紀錄。
- 決 定：確定。

七、審議案件：

審議案件第 1 案：彰化縣政府為「變更員林都市計畫主要計畫(調整「機十」機關用地指定用途(配合臺灣彰化地方法院檢察署暨法務部行政執行署彰化分署聯合遷建辦公廳舍計畫))」案。

審議案件第 2 案：彰化縣政府為「變更八卦山脈風景特定區計畫(部分農業區為道路用地)【配合縣道 137 線林厝派出所前路口改善工程】」案。

審議案件第 3 案：芳苑鄉公所為「變更芳苑都市計畫(第三次通盤檢討暨都市計畫圖重製)」案。

審議案件第 4 案：埔鹽鄉公所為「擬定埔鹽都市計畫(細部計畫)」案。

八、臨時動議案件：

審議案第 4 案：埔鹽鄉公所為「擬定埔鹽都市計畫(細部計畫)」案
提案單位：彰化縣埔鹽鄉公所

說 明：

一、摘要：

- (一) 本案主要計畫「變更埔鹽都市計畫(第三次通盤檢討)」業經內政部都市計畫委員會 107 年 5 月 1 日第 921 次會議審議通過在案，惟會議決議其主要計畫與細部計畫應分開擬定，待本縣都市計畫委員會審定細部計畫後，再檢具主要計畫書、圖報內政部核定(詳附件 1)，故埔鹽鄉公所續辦理細部計畫擬定作業。
- (二) 本案經埔鹽鄉公所 107 年 8 月 1 日召開埔鹽鄉都市計畫委員會審議通過，本府以 107 年 9 月 13 日府建城字第 1070315346 號公告自 107 年 09 月 17 日起至 107 年 10 月 16 日止計 30 天辦理公開展覽，並於 107 年 10 月 02 日假埔鹽鄉公所辦理公開說明會完竣。

二、法令依據：都市計畫法第 17 條。

三、變更計畫位置及範圍：詳計畫書。

四、變更計畫內容：詳計畫書。

五、公民或團體所提意見：

本案合計 3 件，詳人民或團體陳情意見綜理表所示(表 1)。

六、專案小組審議情形：

本案案件內容單純，故未經專案小組審議逕提大會審議。

七、圖表及附件：

表 1 人民或團體陳情意見綜理表。

附件、土地使用分區管制要點綜理表。

決 議：

一、本案除依下列各點修正外，其餘依本次會中所提計畫書、圖通過，並請埔鹽鄉公所修正計畫書、圖後，報本府核定。

(一)土地使用分區管制要點第四點，因「彰化縣都市計畫甲種及乙種工業區申請設置公共服務與公用事業暨部分一般商業設施使用案件處理原則」業於107年7月30日經本縣都市計畫委員會第243次會審議通過並修訂為「彰化縣都市計畫甲種及乙種工業區申請設置工業發展有關設施暨公共服務與公用事業設施使用案件處理原則」，該處理原則僅就申請程序、文件等項目提列必要之行政作業規定，倘需申請相關設施可逕依上開原則辦理，無需於土管中特別增列訂定，建議本案刪除相關規定內容。

(二)土地使用分區管制要點修正後第十五點第一項退縮建築部分，因角地退縮規定未敘明，請規劃單位參酌本府98年7月29日府建城字第0980175012B號公告發布實施「擬定員林都市計畫(整體開發單元1~10)細部計畫案」案之土地分區管制要點修訂。

(三)有關計畫書表6-1附帶條件地區土地使用管制規定表，請補充附帶條件地區之變更日期、文號及公共設施用地編號。

二、本案修正土地使用分區管制要點綜理表如附件。

原條文	修正條文	修正理由	縣都委會決議
2.建築物留設空間與天橋或地下道連接供公眾使用，經交通主管機關核准者。			
<p>十四、為考量都市發展需要，訂定退縮建築及停車空間設置標準如下：</p> <p>(一)退縮建築部分：</p> <p>1.住宅區、商業區、乙種工業區、農會專用區等，區內建築物新建時：應自道路境界線退縮 4 公尺以上建築，退縮建築之空地應植栽綠化，不得設置圍籬，但得計入法定空地。</p> <p>2.公共設施用地內建築物新建時：應自道路境界線退縮 5 公尺以上建築，退縮建築之空地應植栽綠化，不得設置圍籬，但得計入法定空地。</p> <p>(二)建築基地申請建照執照及變更用途時，其停車空間設置標準，應依下列規定留設：</p> <p>住宅區、商業區之建築基地於申請建築時，其建築樓地板面積在 250 平方公尺(含)以下者，應留設一部停車空間；超過 250 平方公尺者，其超過部分每 150 平方公尺應增設一部停車空間，但基地情形特殊者得提經縣都市設計審議委員會(或小組)同意者，從其規定。</p>	<p>十五、為考量都市發展需要，訂定退縮建築及停車空間設置標準如下：</p> <p>(一)退縮建築部分：</p> <p>1.實施區校徵收或市地重劃但尚未配地之地區及一〇〇〇平方公尺以上基地由低使用強度變更為高使用強度之整體開發地區，其退縮建築應依下列規定辦理。</p> <p>(1)住宅區、商業區、乙種工業區、農會專用區等，區內建築物新建時：應自道路境界線退縮 4 公尺以上建築，退縮建築之空地應植栽綠化，不得設置圍籬，但得計入法定空地。</p> <p>(2)公共設施用地內建築物新建時：應自道路境界線退縮 5 公尺以上建築，退縮建築之空地應植栽綠化，不得設置圍籬，但得計入法定空地。</p> <p>2.前項以外地區，應依「彰化縣建築管理自治條例」之規定辦理。</p> <p>(二)建築基地申請建照執照及變更用途時，其停車空間設置標準應依「建築技術規則」之規定辦理。</p>	<p>1.為符合計畫區內實際需求，將有關退縮建築規定，依內政部 89.11.18 台八九內營字第 八 九八四九四八號函訂定「都市計畫各種土地使用分區及公共設施用地退縮建築及停車空間設置基準」之旨旨，區分新舊市區分別規定，並將停車空間設置標準，回歸「建築技術規則」之規定辦理。</p> <p>2.條次調整。</p> <p>3.項次調整。</p>	<p>因角地退縮規定未詳細敘明，請規劃單位參考本縣「擬定員林都市計畫(整體開發單元 1-10)細部計畫案」之土地管制要點。</p>
十五、建築基地內之法定空地應留設之二分之一以上種植花草樹木。	十六、建築基地內法定空地，應以集中留設為原則，且綠化面積不得小於其法定空地面積之 50%。	<p>1.字句形式為法調整文字。</p> <p>2.條次調整。</p>	照修正條文通過。
十六、本要點未規定者，適用其他法令規定。	十七、本要點未規定者，適用其他法令規定。	條次調整。	照修正條文通過。

表 1 埔鹽鄉公所依第 245 次會議修正後土地使用分區管制要
點第 15 點條文版本

108.3.22 第 245 次會議修正後條文
十五、為考量都市發展需要，訂定退縮建築及停車空間設置標準如下： (一)退縮建築部分： 1. 實施區段徵收或市地重劃但尚未配地之地區及一〇〇〇平方公尺以上基地由低使用強度變更為高使用強度之整體開發地區，其退縮建築應依下列規定辦理。 (1) 住宅區、商業區、乙種工業區、農會專用區等，區內建築物新建時：應自道路境界線退縮 4 公尺以上建築，退縮建築之空地應植栽綠化，不得設置圍籬，但得計入法定空地。 (2) 公共設施用地內建築物新建時：應自道路境界線退縮 5 公尺以上建築，退縮建築之空地應植栽綠化，不得設置圍籬，但得計入法定空地。 2. 基地如屬角地且兩面道路寬度不一時，應以較寬道路為退縮面，兩面道路寬度相同者，擇一退縮。 3. 前目以外地區，應依「彰化縣建築管理自治條例」之規定辦理。 (二)建築基地申請建造執照及變更用途時，其停車空間設置標準應依「建築技術規則」之規定辦理。

附件二 查核後提會再議函文

第一類
行政事務

彰化縣政府 函

地址：50101彰化市中山路2段416號
承辦人：朱寶璽
電話：04-7531263
電子信箱：samlee@ccby2900-mis.litkg.gov.tw

受文者：本府建設處

發文日期：中華民國108年1月26日
發文字號：府建城字第1100028570號
類別：普通件
密等及解密條件或保密期限：
附件：

主旨：有關貴公所檢送「擬定埔鹽都市計畫（細部計畫）案」修正計畫書乙案，經查其土地使用分區管制要點尚有執行疑義，請檢討釐清並補充資料後再予報府核定，詳如說明，請查照。

說明：

- 一、復貴公所108年7月17日鹽鄉建字第1080010070號函暨依函附修正計畫書辦理。
- 二、有關旨揭計畫報核一案，經核其土地使用分區管制要點第15點尚有適用類型疑義，為避免後續執行與審認爭議，健全該都市計畫區內外步行空間，懇請貴公所再予檢討研議，建議補充相關資料送本縣都市計畫委員會再議確認後，據以核定本案以茲周知。

正本：彰化縣埔鹽鄉公所

副本：本府建設處

本案依分層負責規定授權主管處長決行

表 2 提大會討論事項：土地使用分區管制要點第 15 點條文

第 257 次會議提會討論條文	第 257 次會議提會討論建議修正條文	第 257 次會議決議
<p>十五、為考量都市發展需要，訂定退縮建築及停車空間設置標準如下：</p> <p>(一)退縮建築部分：</p> <p>1. 實施區段徵收或市地重劃但尚未配地之地區及一〇〇〇平方公尺以上基地由低使用強度變更為高使用強度之整體開發地區，其退縮建築應依下列規定辦理。</p> <p>(1) 住宅區、商業區、乙種工業區、農會專用區等，區內建築物新建時：應自道路境界線退縮 4 公尺以上建築，退縮建築之空地應植栽綠化，不得設置圍籬，但得計入法定空地。</p> <p>(2) 公共設施用地內建築物新建時：應自道路境界線退縮 5 公尺以上建築，退縮建築之空地應植栽綠化，不得設置圍籬，但得計入法定空地。</p> <p>(3) <u>基地如屬角地且兩面道路寬度不一時，應以較寬道路為退縮面，兩面道路寬度相同者，擇一退縮。</u></p> <p>2. 前目以外地區，應依「彰化縣建築管理自治條例」之規定辦理。</p> <p>(二)建築基地申請建造執照及變更用途時，其停車空間設置標準應依「建築技術規則」之規定辦理。</p>	<p>十五、為考量都市發展需要，訂定退縮建築及停車空間設置標準如下：</p> <p>(一)退縮建築部分：</p> <p>1. 實施區段徵收或市地重劃但尚未配地之地區及一〇〇〇平方公尺以上基地由低使用強度變更為高使用強度之整體開發地區，其退縮建築應依下列規定辦理。</p> <p>(1) 住宅區、商業區、乙種工業區、農會專用區等，區內建築物新建時：應自道路境界線退縮 4 公尺以上建築，退縮建築之空地應植栽綠化，不得設置圍籬，但得計入法定空地。</p> <p>(2) 公共設施用地內建築物新建時：應自道路境界線退縮 5 公尺以上建築，退縮建築之空地應植栽綠化，不得設置圍籬，但得計入法定空地。</p> <p>(3) <u>基地如屬角地兩側均應退縮，但特殊情形者提請本縣都市計畫委員會審議通過者，不在此限。</u></p> <p>2. <u>前款以外地區，應依「彰化縣建築管理自治條例」之規定辦理，基地如屬角地且兩面道路寬度不一時，應以較寬道路為退縮面，兩面道路寬度相同者，擇一退縮。</u></p> <p>(二)建築基地申請建造執照及變更用途時，其停車空間設置標準應依「建築技術規則」之規定辦理。</p>	<p>依決議第一點修正後通過。</p>

附件三 埔鹽鄉公所依第 245 次會審議修正後條文

第七節 土地使用分區管制要點

依據都市計畫法第22條及同法臺灣省施行細則第35條之規定，訂定土地使用分區管制，以促進土地之合理利用，其要點如下：

一、本要點依都市計畫法第22條及同法臺灣省施行細則第35條規定訂定之。

二、住宅區之建蔽率不得大於60%，容積率不得大於180%。

三、商業區之建蔽率不得大於80%，容積率不得大於240%。

四、乙種工業區之建蔽率不得大於60%，容積率不得大於210%。

五、宗教專用區之建蔽率不得大於60%，容積率不得大於160%。

六、機關用地之建蔽率不得大於50%，容積率不得大於200%。

七、農會專用區之建蔽率不得大於60%，容積率不得大於200%。其土地及建築物得為下列使用：

(一)農畜漁牧產品之運銷、倉儲、加工、冷凍、冷藏、配銷及經營。

(二)農漁牧業生產資材之進口、配售及民生用品之供銷(超市)。

(三)設置農漁牧業倉儲、租賃及會員共同利用事業。

(四)農漁牧業產品加工及其推廣與輔導。

(五)農漁牧業農民保險服務業。

(六)農漁牧業災害防治及救濟。

(七)農民農舍及集村輔建服務(含融資貸款)業及農村合作(四健會)。

(八)農村文化、農村旅遊、住宿及餐飲業。

(九)農民醫療衛生、社會福利及長期照護業。

(十)金融服務業、公庫代理或政府及公、私團體委託業務。

(十一)農漁牧業推廣教育訓練與研習班。

(十二)農民嬰、幼兒托育服務業。

八、電信專用區建蔽率不得大於50%，容積率不得大於200%。應自道路境界線退縮5公尺以上建築，退縮建築之空地應植栽綠化，不得設置圍籬，但得計入法定空地。其土地及建築物得為下列使用：

(一)經營電信事業所需之設施：機房、營業廳、辦公室、料場、倉庫、天線場、展示中心、路線中心、動力室(電力室)、衛星電台、自立式天線鐵塔

基地、海纜登陸區、基地台電信轉播站、移動式拖車機房等及其他必須設施。

(二)電信必要附屬設施：

- 1.研發、實驗、推廣、檢驗及營運辦公場所等。
- 2.教學、訓練、實習房舍(場所)及學員宿舍等。
- 3.員工托育中心、員工幼稚園、員工課輔班、員工餐廳、員工福利社、員工招待所及員工醫務所等。
- 4.其他經縣(市)政府審查核准之必要設施。

(三)與電信運用發展有關之設施：

- 1.網路增值服務業。
- 2.有線、無線及電腦資訊業。
- 3.資訊處理服務業。

(四)與電信業務經營有關之設施：

- 1.電子資訊供應服務業。
- 2.電信器材零售業。
- 3.電信工程業。
- 4.金融業派駐機構。

九、學校用地之建蔽率不得大於50%，容積率不得大於150%。

十、加油站專用區之建蔽率不得大於40%，容積率不得大於120%。

十一、零售市場用地之建蔽率不得大於60%，容積率不得大於240%。

十二、社教用地之建蔽率不得大於50%，容積率不得大於200%。

十三、鐵路用地(原台糖廢棄鐵路)得供自行車道使用。

十四、建築物提供部分樓地板面積供下列使用者，得增加所提供之樓地板面積。但以不超過基地面積乘以該基地容積率之20%為限。

(一)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)建築物留設空間與天橋或地下道連接供公眾使用，經交通主管機關核准者。

十五、為考量都市發展需要，訂定退縮建築及停車空間設置標準如下：

(一)退縮建築部分：

1.實施區段徵收或市地重劃但尚未配地之地區及一〇〇〇平方公尺以上基地由低使用強度變更為高使用強度之整體開發地區，其退縮建築應依下列規定辦理。


- (1)住宅區、商業區、乙種工業區、農會專用區等，區內建築物新建時：應自道路境界線退縮4公尺以上建築，退縮建築之空地應植栽綠化，不得設置圍籬，但得計入法定空地。
- (2)公共設施用地內建築物新建時：應自道路境界線退縮5公尺以上建築，退縮建築之空地應植栽綠化，不得設置圍籬，但得計入法定空地。
- (3)基地如屬角地且兩面道路寬度不一時，應以較寬道路為退縮面，兩面道路寬度相同者，擇一退縮。

2.前目以外地區，應依「彰化縣建築管理自治條例」之規定辦理。

(二)建築基地申請建造執照及變更用途時，其停車空間設置標準應依「建築技術規則」之規定辦理。

十六、建築基地內法定空地，應以集中留設為原則，且綠化面積不得小於其法定空地面積之50%。

十七、本要點未規定者，適用其他法令規定。



擬定埔鹽細部計畫
(土地使用分區管制要點)書

擬定機關：埔鹽鄉公所
編訂時間：中華民國 107 年 10 月
修訂時間：中華民國 108 年 4 月
修訂時間：中華民國 108 年 6 月
修訂時間：中華民國 110 年 2 月
修訂時間：中華民國 110 年 3 月
修訂時間：中華民國 110 年 5 月
修訂時間：中華民國 110 年 6 月



業務單位主管	
業務承辦人員	

林振和

