

## 宣傳單

# 擬定田尾細部計畫(土地使用分區管制要點)案

## 公開展覽說明會會議資料

115年2月

## ■彰化縣政府 公告

主旨:公告公開展覽「擬定田尾細部計畫(土地使用分區管制要點)」案計畫書、圖，並辦理說明會，請周知。

依據:都市計畫法第19條、第28條暨同法臺灣省施行細則第6條規定。

公告事項:

一、展覽期間:自中華民國115年2月6日起至115年3月13日，共36日。

二、展覽地點:本案計畫書圖陳列於彰化縣政府建設處(城鄉計畫科)、彰化縣田尾鄉公所供民眾閱覽。

三、公開說明會時間及地點:115年3月4日下午2時，於田尾鄉公所五樓國際會議廳。

## ■計畫內容概述

### 一、計畫緣起

田尾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69年1月公告實施，民國80年11月及93年4月分別完成第一次及第二次通盤檢討，並於民國104年開始辦理「變更田尾主要計畫(第三次通盤檢討暨都市計畫圖重製檢討)案」。

變更田尾主要計畫(第三次通盤檢討暨都市計畫圖重製檢討)案經內政部都市計畫委員會第1013次會議之會議紀錄(附錄)第13點及第1061次會議決議，要求分開辦理主要計畫及細部計畫，並將土地使用分區管制指導原則納入主要計畫予以規範，以落實計畫分層管理，提升計畫執行效率。

爰此，為引導地區發展，提升計畫執行與土地使用效率，依內政部都市計畫委員會第1061次會議決議之指導，辦理「擬定田尾細部計畫(土地使用分區管制要點)案」，並依循主要計畫相關指導內容，做為日後土地開發及執行各項都市建設之依據。

### 二、計畫範圍及面積

本計畫範圍以田尾鄉公所所在地之市街為中心，東至田尾國中、花卉市場一帶，南至彰141號道路及其向東延伸方向止，西至正義村既有道路以西約80公尺處，北側與田尾園藝特定區南側相銜接，行政轄區包括田尾村、饒平村及正義村之一部分，計畫面積為139.24公頃；都市發展用地面積為49.95公頃。

### 三、法令依據

依「都市計畫法」第17條及第22條規定辦理。

### 四、主要計畫與細部計畫之關係

#### 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；田尾都市計畫雖屬鄉街計畫位階，依都市計畫法第16條規定得與主要計畫合併辦理通盤檢討作業程序；惟依111年6月14日內政部都市計畫委員會第1013次會議紀錄(附錄)之第13點辦理，將主要計畫與

討依該法第17條及22條規定，區分主要計畫與細部計畫層級，將土地使用分區管制指導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。

- 二、依據都市計畫法及相關法令修訂，擬定本案細部計畫土地使用分區管制要點。
- 三、考量現況發展情形檢討土地使用分區及街廓調整，同步修訂土地使用分區管制要點及容許使用項目。
- 四、為改善環境景觀，配合現行相關規定實施建築退縮。
- 五、為確保都市發展過程中，其實質環境得以有效達到都市生態環境保育之重要規劃目標，應載明建築基地內法定空地之綠化規定事項。
- 六、為促進土地彈性利用，有關花卉市場用地增訂相關容許使用，應以不影響花卉拍賣市場之使用與功能為原則。
- 七、考量產業用地活化與發展，有關花卉文化產業專用區除供原服務性質使用外，其容許使用項目應結合地方產業發展使用，以帶動地方產業新生機。



Scale=1:3000



#### 計畫圖例

住	住宅區	農(專)	農會專用區	社	社教用地	道	道路用地
商	商業區	電信	電信事業專用區	廣	廣場用地	人	人行步道用地
工(乙)	乙種工業區	郵(專)	郵政專用區	廣道	廣場兼道路用地	計	計畫範圍線
農	農業區	機	機關用地	市	市場用地		
花	花卉文化產業專用區	加油站專用區	文(中)	文中用地	停	停車場用地	
油	加油站專用區		文(小)	文小用地	基	基地	

附註:凡未註明寬度之道路均為8公尺。

- 附註:  
1. 圖上標示(附)者，係指附帶條件地區，其附帶條件內容如下：  
附一:折繳代地方式應以變更範圍內40%土地乘以三家以上專業估價者查估變更後全部可建築土地之價格，取平均價計算，並於申請建築執照前繳納完成；另依「農業用地變更回饋金徵收及分配利用辦法」繳納回饋金，並應於本案簽訂協議前完成繳納。  
附二:折繳代地方式應以變更範圍內30%土地乘以三家以上專業估價者查估變更後全部可建築土地之價格，取平均價計算。  
2. 凡未註明寬度之道路為8公尺。  
3. 人行步道寬度為4公尺。  
4. 凡未涉及變更部分，均應以現行計畫為準。

#### 現行主要計畫示意圖

## 五、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條規定訂定之。
- 二、住宅區內建築物之建蔽率不得大於60%，容積率不得大於180%。
- 三、商業區內建築物之建蔽率不得大於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%。
- 乙種工業區得作為公共服務與公用事業使用，並依「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」之規定。
- 五、農會專用區專供農會之相關服務設施使用，其建築物之建蔽率不得大於50%，容積率不得大於240%。
- 六、花卉文化產業專用區供停車場、公園兼兒童遊樂場、園藝展售場、花卉博物館及遊客服務中心、零售攤販(僅得作為食品、飲料及菸草製品之零售攤販、花卉零售業及蔬果零售業)使用，其建築物之建蔽率不得大於30%，容積率不得大於120%。
- 七、電信事業專用區之建蔽率不得大於50%，容積率不得大於250%。
- 八、加油站專用區供興建加油站及其有關設施使用，其建築物之建蔽率不得大於40%，簷高不得超過二層樓或7公尺高。
- 九、機關用地之建蔽率不得大於50%，容積率不得大於250%。
- 十、學校用地之建蔽率不得大於50%，容積率不得大於150%。
- 十一、零售市場用地得作多目標使用，其建蔽率不得大於60%，容積率不得大於240%。
- 十二、批發市場用地之建蔽率不得大於40%，容積率不得大於120%。
- 十三、花卉市場用地之建蔽率不得大於40%，容積率不得大於120%，並得為下列之使用：
- (一) 農作物栽培業
  - (二) 生物技術服務業
  - (三) 花卉批發及零售業
  - (四) 會議及展覽設施
  - (五) 藝術、娛樂及休閒服務業
  - (六) 市政相關機構之辦公廳舍
- 十四、社教用地之建蔽率不得大於50%，容積率不得大於200%。
- 十五、郵政專用區之建蔽率不得大於50%，容積率不得大於250%。郵政專用區為促進郵政事業之發展而劃定，並依郵政法第5條規定得為下列使用：
- (一) 經營郵政事業所需設施：營業廳、辦公室、倉庫、展示中心、銷售中心、物流中心、封裝列印中心、機房、電腦中心、郵件處理中心、郵件投遞場所、客服中心、郵車調度養護中心及其他必要設施。
  - (二) 郵政必要附屬設施：
    - 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. 郵政文物收藏及展示場所。
    - 4. 員工托育中心、員工托老中心、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。
  - (三) 其他依郵政法第5條規定及經濟部核准中華郵政公司可營利事業項目之服務項目前提下，除經直轄市、縣(市)政府審查核准之必要設施外，不得作為商業使用。
- 十六、墓地供喪葬設施使用，惟不得土葬，其東、南、西三側並應自境界線退縮10公尺以上建築，其退縮部分並應種植喬木及綠化樹籬以作為隔離之用。
- 十七、有關退縮建築應依下列規定。但基地情形特殊經提本縣都市設計委員會審議同意者，從其規定。
- (一) 實施整體開發地區，其退縮建築應依下表規定辦理。

分區及用地別	退縮建築規定	備註
住宅區 商業區	自道路境界線至少退縮4公尺建築。	1. 退縮建築後免再依彰化縣建築管理自治條例之規定留設法定騎樓。 2. 退縮建築之空地應植栽綠化，但得計入法定空地。
乙種工業區	自道路境界線至少退縮4公尺建築，如有設置圍牆之必要者，圍牆應自道路境界線至少退縮2公尺。	退縮建築之空地應植栽綠化，但得計入法定空地。
公共設施用地 及公用事業專用區	自道路境界線至少退縮5公尺建築，如有設置圍牆之必要者，圍牆應自道路境界線至少退縮3公尺。	退縮建築之空地應植栽綠化，但得計入法定空地。
郵政專用區	建築基地於申請建築時應自道路境界線至少退縮5公尺建築，如有設置圍牆之必要者，圍牆應自道路境界線至少退縮4公尺。	退縮建築之空地適度植栽綠美化，建築線2公尺範圍內需留設人行通路，不得設置圍籬，但得計入法定空地；退縮建築後免再依『彰化縣建築管理自治條例』之騎樓設置標準之規定留設法定騎樓。

- (二) 前款以外地區，依「彰化縣建築管理自治條例」規定辦理。
- 十八、為鼓勵基地之整體合併建築使用及設置公益性設施，訂定下列獎勵措施。
- (一) 有關建築基地設置公共開放空間獎勵部分依建築技術規則規定辦理。
- (二) 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。
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。
  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。
- 十九、為促進建築基地植栽綠化與涵養、貯留、滲透雨水功能，達成建築物節約能源目的，以及雨水或生活雜排水貯集、過濾、再利用，有關建築基地綠化、保水、節約能源及雨水或生活雜排水回收再利用，應依下列規定辦理：
- (一) 建築基地之法定空地，應以集中留設為原則，且該空地綠覆率不得低於50%，其餘法定空地之50%，其鋪面應以透水性方式施作。
- (二) 廣場用地內之鋪面應以透水性方式施作。
- 二十、本計畫區內辦理都市設計審議地區與審議程序應依「彰化縣都市設計審議作業程序」之規定辦理。
- 二十一、本要點未規定事項，適用其他有關法令之規定。

## ■ 辦理流程

