

變更埔鹽主要計畫(第三次通盤檢討)
(暨都市計畫圖重製)
(依內政部都市計畫委員會第
921 次會議決議再公開展覽)書

埔 鹽 鄉 公 所

中華民國 108 年 6 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	變更埔鹽主要計畫(第三次通盤檢討)(暨都市計畫圖重製)案	
變更都市計畫法令依據	都市計畫法第 26 條、都市計畫定期通盤檢討實施辦法第 46、47 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 告	自民國 101 年 5 月 25 日起至民國 101 年 6 月 25 日止公告徵求意見 30 天,刊登於 101 年 5 月 18、22~24 日民眾日報第 19 版。
	公開展覽	自民國 102 年 2 月 25 日起至民國 102 年 3 月 26 日止,刊登於民國 102 年 2 月 22 日至民國 102 年 2 月 24 日聯合報第 E1 版。
	說 明 會	民國 102 年 03 月 14 日上午 10 時,於埔鹽鄉公所三樓會議室。
人民團體對本案之反映意見	詳人民陳情意見綜理表	
本案提交各級都市計畫委員會審核結果	鄉 級	埔鹽鄉都市計畫委員會 101 年 12 月 4 日第 2 次會審議通過
	縣 級	彰化縣都市計畫委員會 106 年 5 月 26 日第 237 次會審議通過
	內 政 部	內政部都市計畫委員會 107 年 5 月 1 日第 921 次會審議通過

目 錄

第一章 緒論.....	1-1
壹、計畫緣起.....	1-1
貳、法令依據.....	1-1
第二章 現行都市計畫概要.....	2-1
壹、計畫範圍及面積.....	2-1
貳、計畫年期.....	2-1
參、計畫人口及密度.....	2-1
肆、土地使用計畫.....	2-1
伍、公共設施計畫.....	2-2
陸、交通系統計畫.....	2-6
第三章 變更計畫綜理.....	3-1

圖目錄

圖 2-1	現行埔鹽都市計畫示意圖.....	2-5
圖 2-2	現行埔鹽都市計畫交通系統計畫示意圖.....	2-8
圖 3-1	依內政部都市計畫委員會第 921 次會議決議再公開展覽 變更位置示意圖.....	3-3
圖 3-2	再 3 案變更內容示意圖.....	3-4
圖 3-3	再 4 案及再 5 案變更內容示意圖.....	3-5
圖 3-4	再 6 案變更內容示意圖.....	3-6

表目錄

表 2-1	現行埔鹽都市計畫土地使用計畫面積表.....	2-3
表 2-2	現行埔鹽都市計畫公共設施用地明細表.....	2-4
表 2-3	現行埔鹽都市計畫計畫道路編號表.....	2-7
表 3-1	依內政部都市計畫委員會第 921 次會議決議再公開展覽 變更內容明細表.....	3-1

第一章 緒論

壹、計畫緣起

變更埔鹽主要計畫(第三次通盤檢討)(暨都市計畫圖重製)案係於 101 年 5 月 25 日至 101 年 6 月 25 日公告辦理通盤檢討,並於 102 年 2 月 25 日至 102 年 3 月 26 日辦理草案公開展覽 30 天,其後分別經埔鹽鄉都市計畫委員會 101 年 12 月 4 日第 2 次會議審議通過,彰化縣都市計畫委員會 106 年 5 月 26 日第 237 次會議審議通過,以及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。

本次通盤檢討公開展覽草案,共提出 17 個變更案件,惟經各級都市計畫委員會審議通過後,新增或調整部分變更計畫內容,為求慎重,故依內政部都市計畫委員會第 921 次會議決議(略以):「變更內容超出原公開展覽範圍者,應依都市計畫法第 19 條規定,另案辦理公開展覽及說明會,公開展覽期間無任何公民或團體陳情意見者,則報由內政部逕予核定,免再提會審議;公開展覽期間公民或團體提出陳情意見,則應再提會討論。」爰此,依上述決議,本案再辦理公開展覽及說明會,以求周延。

貳、法令依據

- 一、都市計畫法第 26 條。
- 二、都市計畫定期通盤檢討實施辦法第 2 條。

第二章 現行都市計畫概要

壹、計畫範圍及面積

本計畫區位於埔鹽鄉公所所在地，其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，中段以台糖鐵路，下段以埔鹽支線排水溝為界，包括埔鹽、埔南、好修、崑崙等 4 個村，計畫面積 342.00 公頃。

貳、計畫年期

以民國 100 年為計畫目標年。

參、計畫人口及密度

計畫人口為 12,000 人，居住密度每公頃約 220 人。

肆、土地使用計畫

劃設住宅區、商業區、乙種工業區、農會專用區、宗教專用區、電信專用區、加油站專用區及農業區，茲分別說明如下：

一、住宅區

以現有集居地區為基礎，並配合集居規模，劃設 2 個住宅鄰里單元，面積合計 51.56 公頃。

二、商業區

共劃設鄰里中心商業區 2 處，面積合計 3.37 公頃。

三、乙種工業區

劃設乙種工業區 10 處，面積合計 11.27 公頃。

四、農會專用區

劃設農會專用區 1 處，面積 1.18 公頃。

五、宗教專用區

劃設宗教專用區 1 處，面積 0.28 公頃。

六、電信專用區

劃設電信專用區 1 處，面積 0.10 公頃。

七、加油站專用區

劃設加油站專用區 1 處，面積 0.28 公頃。

八、農業區

都市發展用地外圍劃設為農業區，面積 232.10 公頃。

伍、公共設施計畫

一、機關用地

劃設機關用地 6 處，面積合計 1.37 公頃。

二、學校用地

劃設文小用地 2 處，面積合計 4.13 公頃；文中用地 1 處，面積 2.61 公頃。

三、公園用地

劃設社區性公園用地 1 處，面積 1.14 公頃。

四、公園兼兒童遊樂場用地

劃設公園兼兒童遊樂場用地 6 處，面積合計 1.20 公頃。

五、零售市場用地

劃設零售市場用地 2 處，面積合計 0.25 公頃。

六、停車場用地

劃設停車場用地 3 處，面積合計 0.32 公頃。

七、郵政事業用地

劃設郵政事業用地 1 處，面積 0.04 公頃。

八、廣場用地

劃設廣場用地 2 處，面積合計 0.05 公頃。

九、綠地

劃設綠地 5 處，面積合計 0.23 公頃。

十、墓地用地

劃設墓地用地 2 處，面積合計 0.21 公頃。

現行埔鹽都市計畫土地使用計畫面積表如表 2-1 所示；現行埔鹽都市計畫公共設施用地明細表如表 2-2 所示；現行埔鹽都市計畫示意圖如圖 2-1 所示。

表 2-1 現行埔鹽都市計畫土地使用計畫面積表

項 目		面積(公頃)	估計畫總面積百分比(%)	佔都市發展用地面積百分比(%)	備註	
土地 使用 分 區	住宅區	51.56	15.08	46.92		
	商業區	3.37	0.99	3.07		
	乙種工業區	11.27	3.30	10.25		
	農會專用區	1.18	0.35	1.07		
	宗教專用區	0.28	0.08	0.25		
	電信專用區	0.10	0.03	0.09		
	加油站專用區	0.28	0.08	0.25		
	農業區	232.10	67.87	—		
	小計	300.14	87.76	273.10		
公 共 設 施 用 地	機關用地	1.37	0.40	1.25		
	學校用地	文小用地	4.13	1.21	3.76	
		文中用地	2.61	0.76	2.37	
	公園用地	1.14	0.33	1.04		
	公園兼兒童遊樂場用地	1.20	0.35	1.09		
	零售市場用地	0.25	0.07	0.23		
	停車場用地	0.32	0.09	0.29		
	郵政事業用地	0.04	0.01	0.04		
	廣場用地	0.05	0.01	0.05		
	綠地	0.23	0.07	0.21		
	墓地用地	0.21	0.06	0.19		
	鐵路用地	0.64	0.19	0.58		
	道路用地	29.67	8.68	27.00	含人行步道	
小計	41.86	12.24	38.09			
都市發展用地面積		109.90	—	100.00		
計 畫 總 面 積		342.00	100.00	—		

註：表內面積應以核定圖實地分割面積為準。

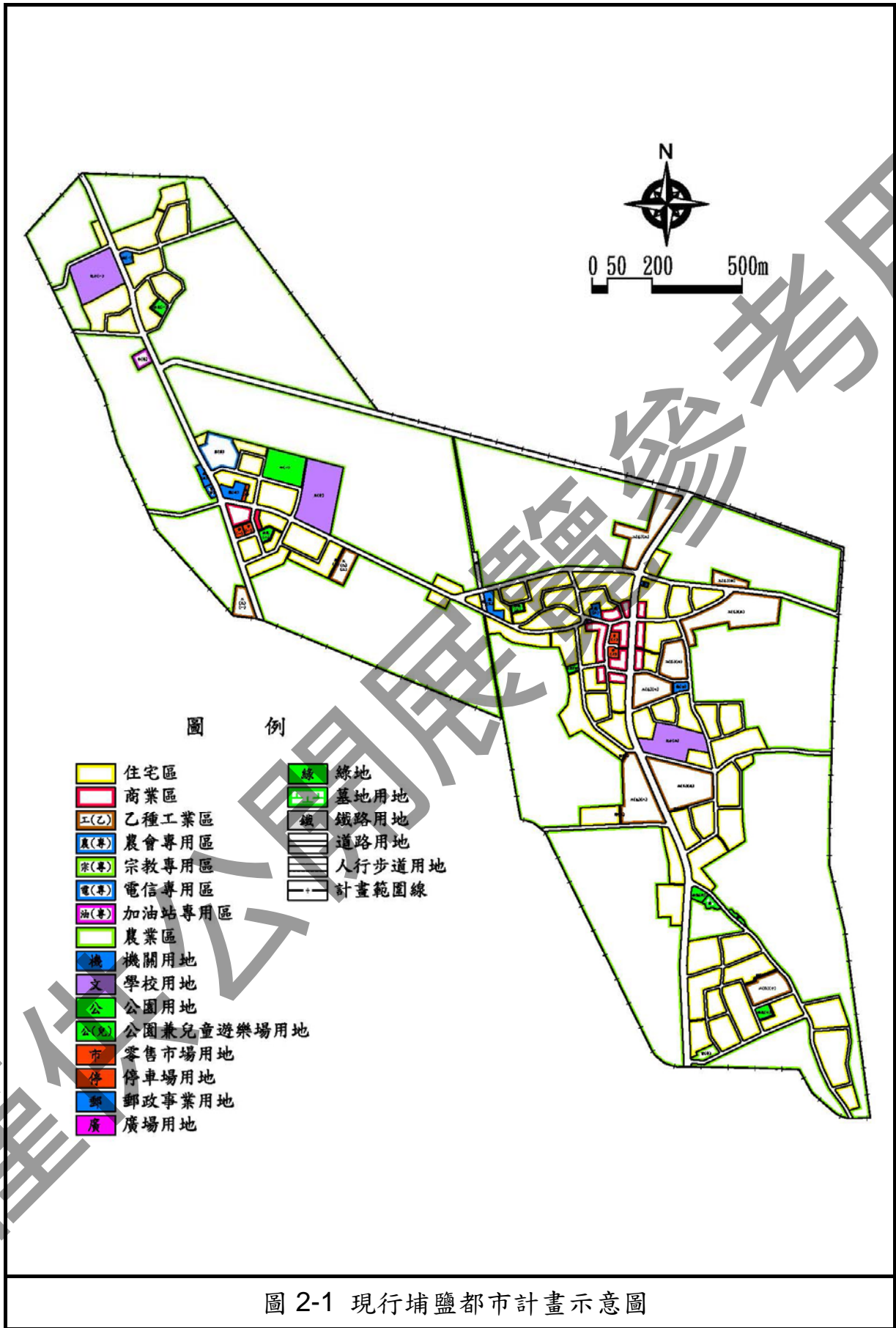
資料來源：1.變更埔鹽都市計畫(第二次通盤檢討)書。

2.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)書。

表 2-2 現行埔鹽都市計畫公共設施用地明細表

項目	編號	面積 (公頃)	位置	備註
機關用地	機(一)	0.15	好修國小東側	派出所
	機(三)	0.16	電信事業專用區北側	戶政事務所、衛生所
	機(四)	0.39	鄉公所	鄉公所、鄉代表會、圖書館
	機(五)	0.29	四號道路與台糖鐵路交叉口附近	農田水利會
	機(六)	0.18	市(一)附近	派出所
	機(七)	0.20	埔鹽國小北側	老人文康中心、社區活動中心
	小計	1.37		
學校用地	文中	2.61	埔鹽國中	
	文小(一)	2.10	好修國小	
	文小(二)	2.03	埔鹽國小	
	小計	6.74		
公園用地	公(一)	1.14	鄉公所東北側	
公園兼兒童遊樂場用地	公兒(一)	0.20	好修國小東側	
	公兒(二)	0.20	鄉公所南側	
	公兒(三)	0.20	機(五)東側	
	公兒(四)	0.20	市(二)西側	
	公兒(六)	0.20	埔鹽國小北側	
	公兒(七)	0.20	埔鹽國小南側	
	小計	1.20		
零售市場用地	市(一)	0.12	鄉公所南側	
	市(二)	0.13	埔鹽派出所南側	
	小計	0.25		
停車場用地	停(一)	0.13	鄉公所南側	
	停(二)	0.12	埔鹽派出所南側	
	停(三)	0.07	鄉公所東側	
	小計	0.32		
郵政事業用地	郵	0.04	一號及五號道路交叉口附近	
廣場用地	廣	0.05	十一號及十二號道路交叉口附近	
綠地	綠(一)	0.06	工二西側	
	綠(二)	0.03	工八西側	
	綠(三)	0.03	工八西側	
	綠(四)	0.03	工九南側	
	綠(五)	0.08	工十北側	
	小計	0.23		
墓地用地	墓	0.21	計畫區南端、兒(六)附近	

註：表內面積應以依據核定圖實地分割測量面積為準。



陸、交通系統計畫

一、道路用地

(一)聯外道路

- 1.一號道路(台19號省道)為本計畫區之主要聯外道路，南往溪湖，北通往彰化，計畫寬度24公尺。
- 2.二號道路(縣道135號)亦為主要聯外道路，南往溪湖，北通往鹿港，計畫寬度20公尺。

(二)區內道路

- 1.三號道路：沿計畫區北面邊緣劃設，連絡一號、二號道路，計畫寬度20公尺。
- 2.四號道路：利用中正路西段加以拓寬劃設，連絡東西2個鄰里單元，計畫寬度16公尺。

其餘次要聯外道路及區內道路計畫寬度分別為 8 公尺、10 公尺、12 公尺、15 公尺，另為方便行人，酌設 4 公尺寬之人行步道。

二、鐵路用地

劃設鐵路用地供台糖公司運送原料及甘蔗之用，計畫面積 0.64 公頃。

現行埔鹽都市計畫計畫道路編號表如表 2-3 所示；交通系統計畫示意圖如圖 2-2 所示。

表 2-3 現行埔鹽都市計畫計畫道路編號表

編號	寬度 (公尺)	長度 (公尺)	起迄點	備註
一	24	2,030	北起計畫範圍線，南迄南面計畫範圍線	
二	20	1,630	北起計畫範圍線，南迄南面計畫範圍線	
三	20	1,820	西起二號道路，向東止於一號道路	
四	16	1,475	東起一號道路，向西止於二號道路	
五	15	660	西起一號道路，向東止於東邊範圍線	
六	12	245	西起西邊範圍線，東止於二號道路	
七	12	405	位於埔鹽國中西側	
八	12	240	位於鄉公所東側	
九	12	65	位於鄉公所南側	
十	12	225	位於埔鹽國中西南側	
十一	12	600	西起四號道路，東止於一號道路	
十二	12	170	北起四號道路，南止於十一號道路	
十三	12	210	西起一號道路，東止於五號道路	
十四	12	510	北起十一號道路，向南止於一號道路	
十五	12	220	位於東邊鄰里中心商業區附近	
十六	12	80	西起十四號道路，東止於十五號道路	
十七	12	850	北起十三號道路，向南止於一號道路	
十八	12	650	西以一號道路，東止於東邊計畫範圍線	
十九	12	420	東起一號道路，西以埔鹽支線大排水	
二十	12	910	由一號道路分歧，向東南止於南邊計畫範圍線	
二十一	12	380	西起一號道路，向東南止於南邊計畫範圍線	
二十二	12	260	位於好修國小北側	
二十三	12	435	位於好修國小東側	
二十四	12	230	位於好修國小南側	
二十五	10	180	西起一號道路，東止於十七號道路	
二十六	10	200	西起一號道路，東止於十七號道路	
二十七	10	185	位於計畫區南端、公(兒)七附近	
二十八	10	35	位於東邊鄰里中心商業區附近	
未編號	8、4			含人行步道

註：表內道路長度應以依據核定計畫圖實地釘測之中心樁距為準。

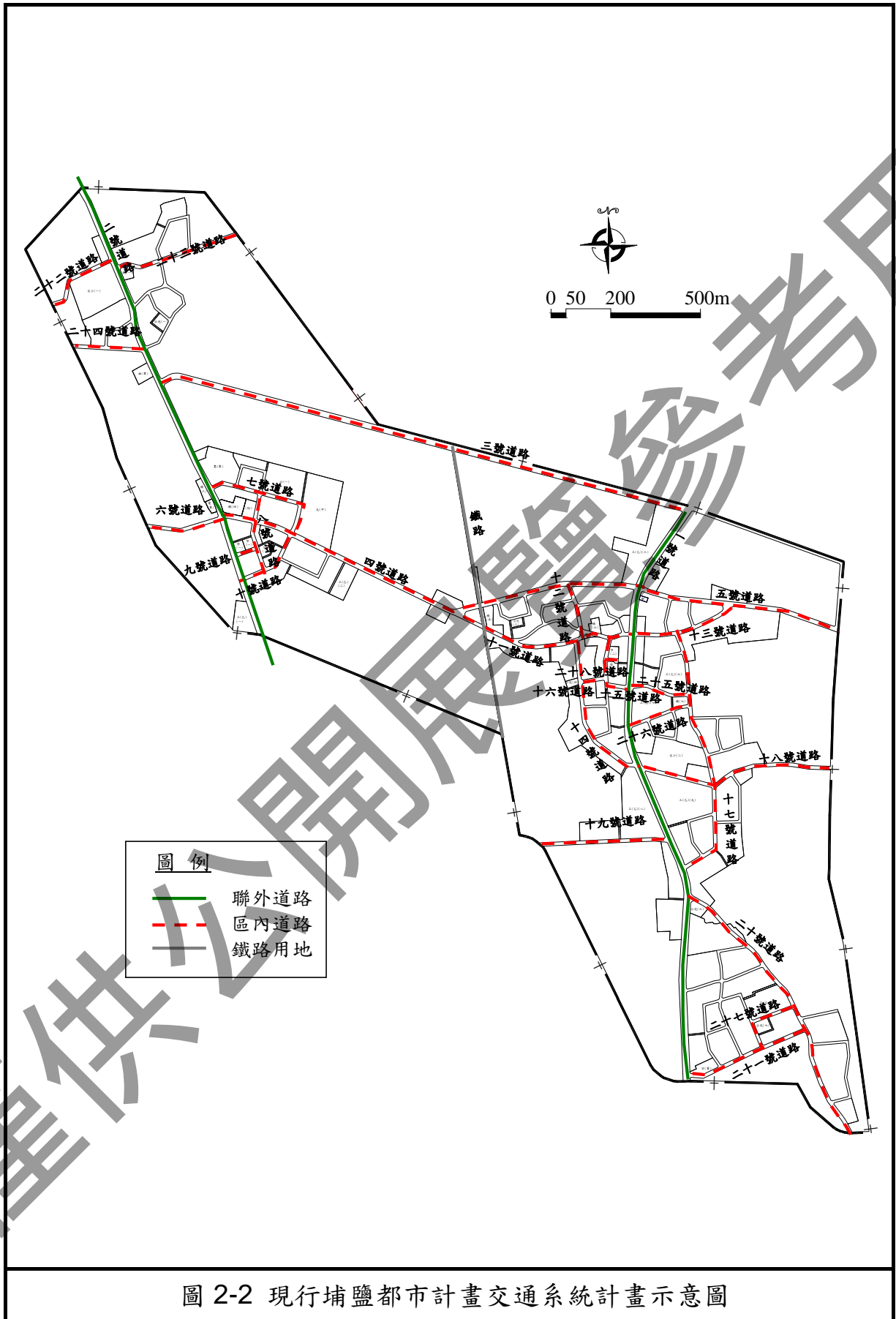


圖 2-2 現行埔鹽都市計畫交通系統計畫示意圖

第三章 變更計畫綜理

依內政部都市計畫委員會第 921 次會議決議，共計有變更內容明細表新編號一、二、四、五、六、七及十一等 7 案超出原公開展覽範圍，再辦理公開展覽。其內容如下：

表 3-1 依內政部都市計畫委員會第 921 次會議決議再公開展覽變更內容明細表

再 公 展 編 號	新 編 號	原 編 號	位 置	變 更 內 容		變 更 理 由	備 註
				原 計 畫 (公 頃)	變 更 後 計 畫 (公 頃)		
再 1	一	一	計畫 年期	民國 100 年	民國 115 年	依循彰化縣區域計畫(草案)之指導，將計畫年期調整為 115 年。	
再 2	二	一	計畫 人口	12,000 人	9,000 人	綜合考量本計畫區人口成長趨勢、上位計畫指導、相關計畫衍生影響及可建築用地容納人口等因素調降，調降後居住密度每公頃約 158 人。	
再 3	四	三	郵政事 業用地	郵政事業用地 (0.0393)	住宅區 (0.0393) 附帶條件： 1. 本案應由埔鹽鄉公所與中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。	1. 郵政事業用地現況係供埔鹽郵局使用，考量郵政事業已民營化，其需用土地不適用公共設施用地。 2. 依據 102 年 7 月 30 日內政部都市計畫委員會第 808 次會議修正 100 年 3 月 29 日第 752 次會議決議之「中華郵政股份有限公司之用地變更通案性處理原則」，本案屬於第五類型，爰配合該處理原則恢復住宅區。	
再 4	五	四	機(三) 用地	機關用地 (0.1531)	農會專用區 (0.1072) 停車場用地 (0.0459) 附帶條件： 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	1. 本案「機三」機關用地使用係供埔鹽鄉農會使用，且為埔鹽鄉農會所有土地，本次檢討考量實際使用單位(農會事業機構)非屬機關性質，故配合實際需求討予以變更農會專用區。 2. 本案機關用地變更為農會專用區依據「彰化縣都市計畫區土地變更回饋審議原則」回饋變更後土地總面積 30% 公共設施用地，本案變更後之停車場用地作為回饋之公設用地。	變更範圍為埔鹽鄉農會所有之成功段 1366 及 1367 等 2 筆地號土地。

再 公 展 編 號	新 編 號	原 編 號	位 置	變 更 內 容		變 更 理 由	備 註
				原 計 畫 (公 頃)	變 更 後 計 畫 (公 頃)		
					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。		
再 5	六	—	機(三) 用地	機關用地 (0.0190)	農業區 (0.0190)	本案為機(三)用地之部分土地，為未登錄地；土地使用現況主要為溝渠及占用之臨時性建物，經埔鹽鄉農會表示無使用需求，故配合鄰近土地使用分區變更為農業區。	
再 6	七	逾 8	機(一) 用地	機關用地 (0.0058)	住宅區 (0.0058) 附帶條件： 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，最遲應於建照核發前完成代金繳納。 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。	本案為機(一)用地之部分土地，本案土地自民國72年劃設為機關用地，迄今尚未開闢使用，經彰化縣警察局表示已無公務用需求，故為保障土地所有權人之權益，配合鄰近土地使用分區變更為住宅區。	變更範圍為成功段951-3(52平方公尺)及951-29(6平方公尺)等2筆地號土地。
再 7	十一	十三	土地使 用分區 管制要 點	已訂定。	刪除(納入細部計畫)。	依都市計畫法第22條及第23條之規定，有關土地使用分區管制係屬細部計畫之範疇，故配合主、細計分離原則將土地使用分區管制要點納入另案擬定之細部計畫。	

註：1.凡本次檢討未指明變更部分，均應以現行計畫為準。

2.實際面積應以核定圖實際分割測量面積為準。

3.「原編號」欄係公開展覽之編號；「新編號」欄係內政部都市計畫委員會審議後重新整理之編號。

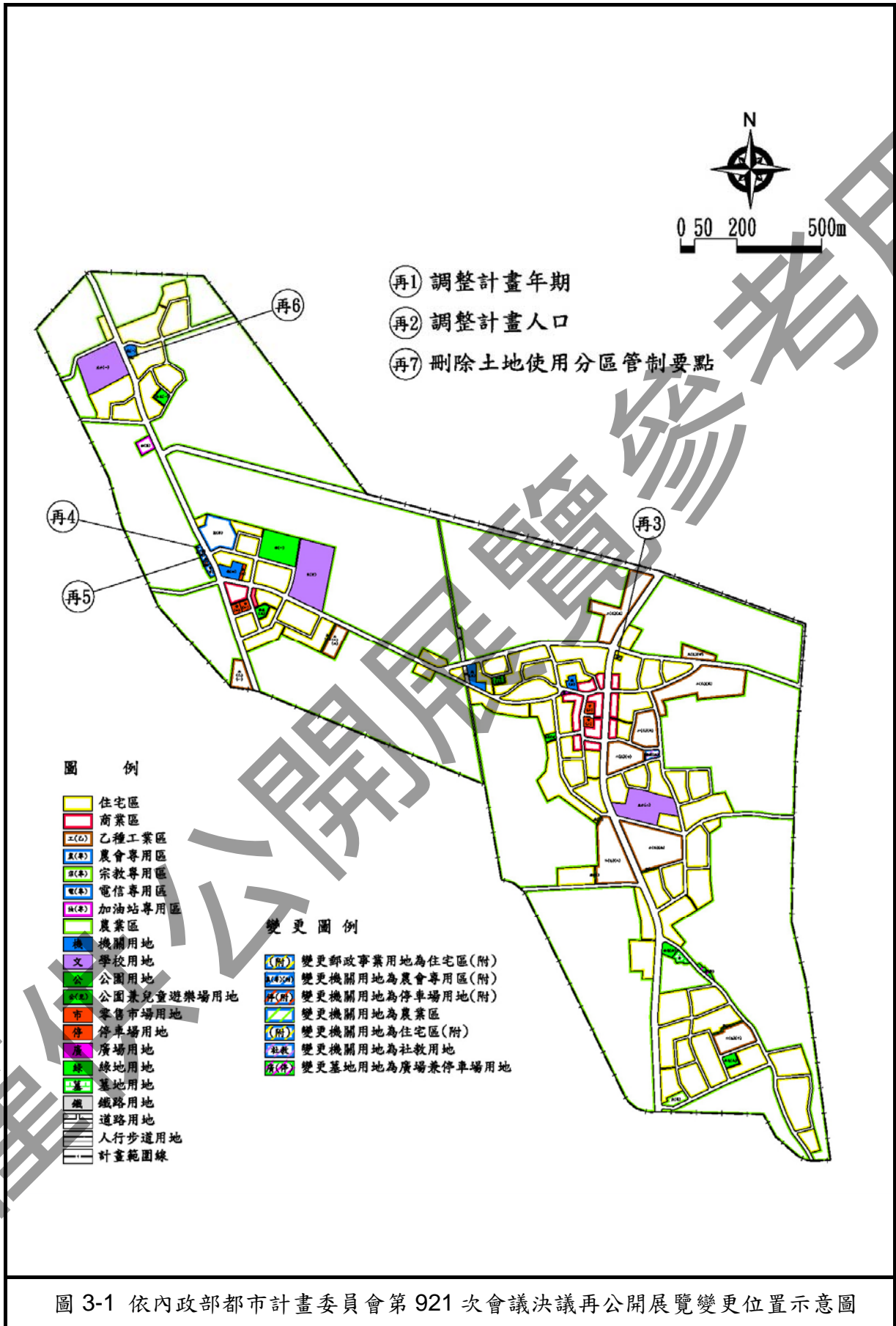
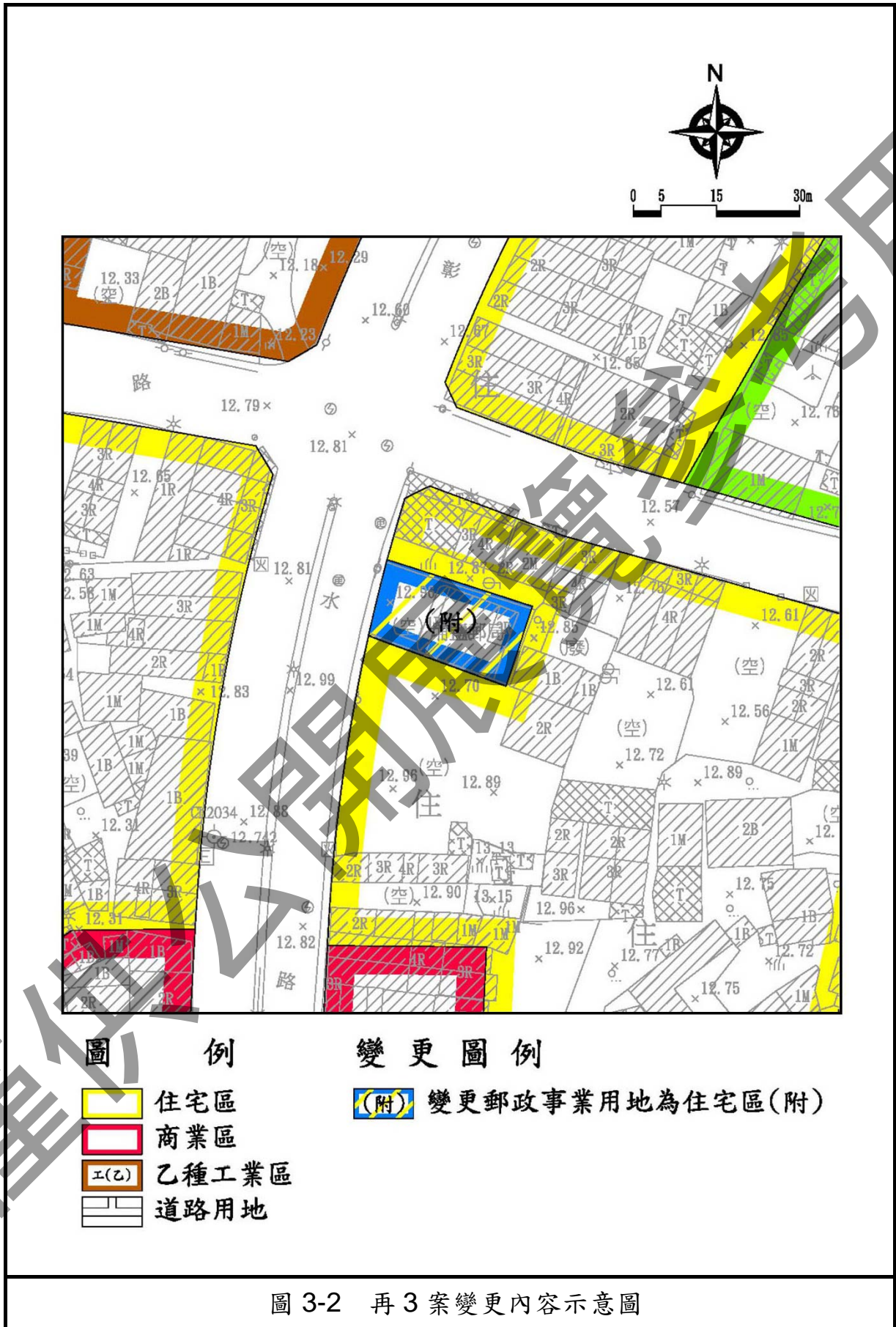
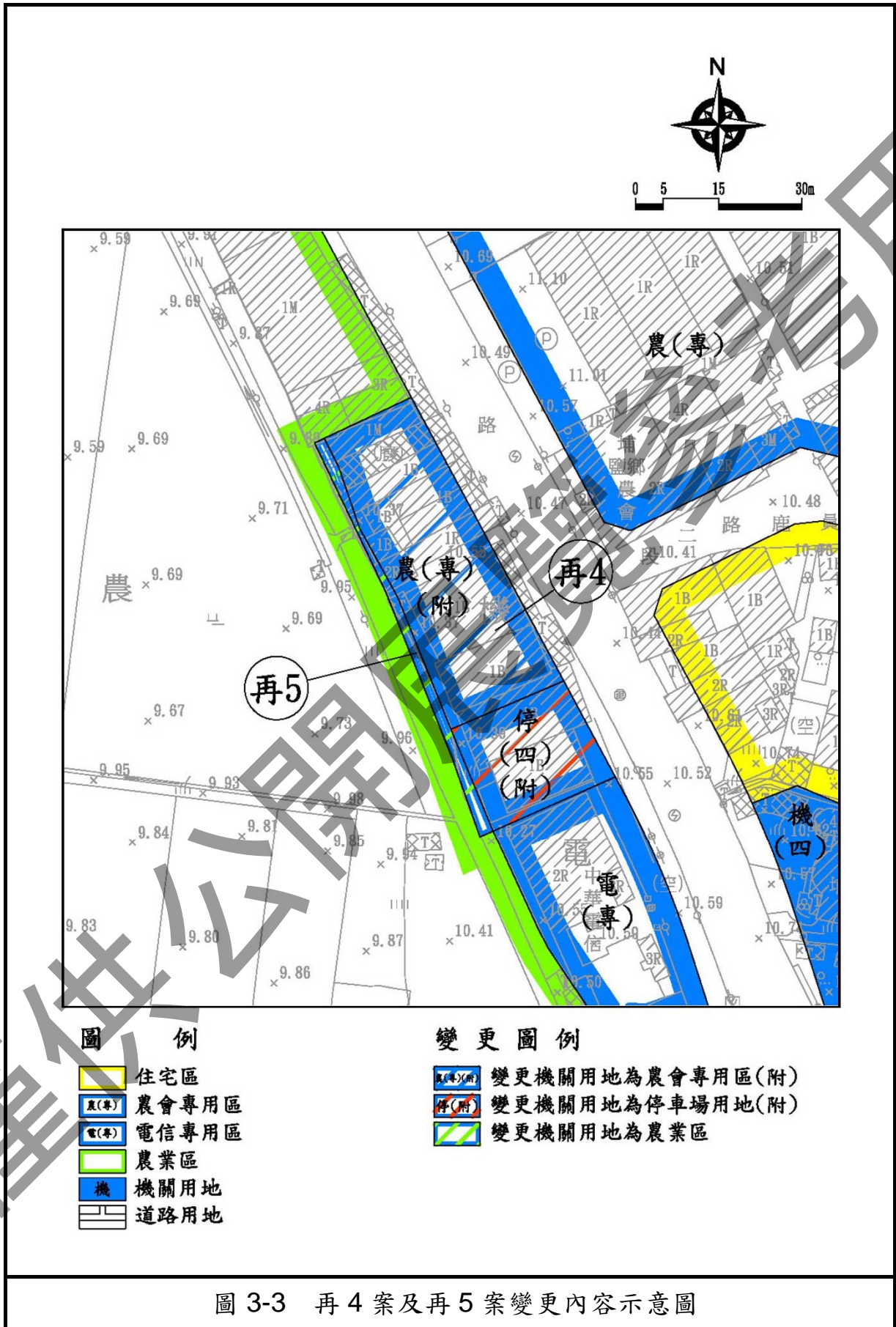
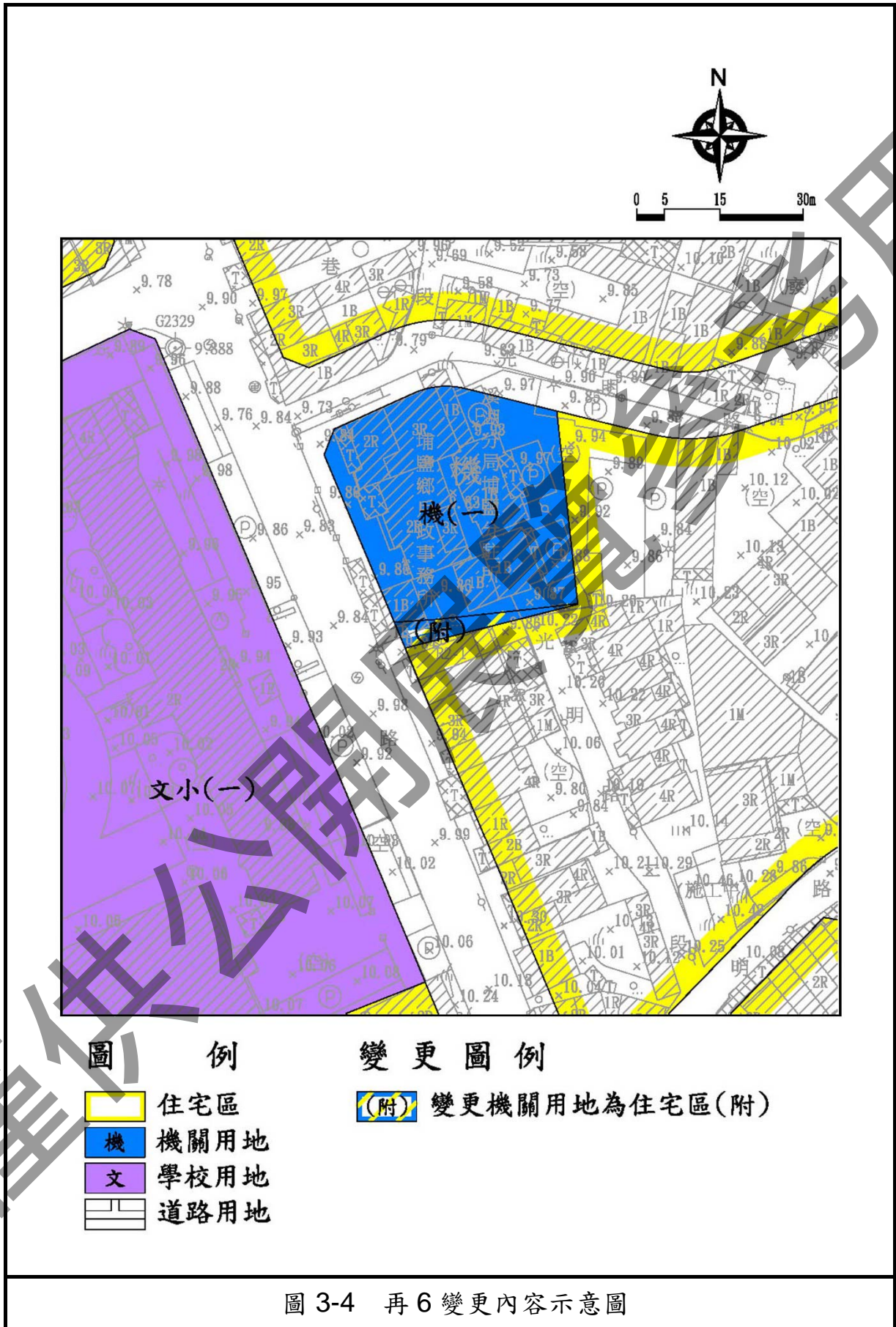


圖 3-1 依內政部都市計畫委員會第 921 次會議決議再公開展覽變更位置示意圖







變更埔鹽主要計畫(第三次通盤檢討)
(暨都市計畫圖重製)

(依內政部都市計畫委員會第
921 次會議決議再公開展覽)書

變更機關：埔 鹽 鄉 公 所
編訂時間：中華民國 101 年 12 月
修訂時間：中華民國 106 年 5 月
 中華民國 106 年 7 月
 中華民國 106 年 11 月
 中華民國 107 年 3 月
 中華民國 108 年 6 月