

變更埔鹽都市計畫
(公共設施用地專案通盤檢討)書

僅供公開展覽參考用

彰化縣政府
中華民國一〇八年六月

彰化縣 變更都市計畫審核摘要表

項 目	說 明	
都 市 計 畫 名 稱	變更埔鹽都市計畫(公共設施用地專案通盤檢討)案	
變 更 都 市 計 畫 法 令 依 據	1. 都市計畫法第 26 條 2. 都市計畫定期通盤檢討實施辦法第 14 條第 1 項第 4 款 3. 都市計畫定期通盤檢討實施辦法第 42 條	
變更都市計畫機關	彰化縣政府	
本 案 公 開 展 覽 之 起 訖 日 期	公 告 徵 求 意 見	自民國 105 年 7 月 1 日起 30 天，刊登於 105 年 7 月 1 日聯合報第 E2 版。
	公 開 展 覽	
	公 開 展 覽 說 明 會	
人 民 團 體 對 本 案 之 反 映 意 見		
本 案 提 交 各 級 都 市 計 畫 委 員 會 審 核 結 果	縣 級	
	內 政 部	

目錄

第一章 緒論	
第一節 計畫緣起	1-1
第二節 法令依據	1-1
第三節 計畫位置與範圍	1-2
第二章 現行計畫概要	
第一節 計畫沿革	2-1
第二節 計畫內容概要	2-2
第三章 土地使用現況及公共設施用地盤點	
第一節 彰化縣公共設施用地盤點	3-1
第二節 土地使用現況及公共設施用地盤點	3-3
第四章 發展預測及檢討構想	
第一節 計畫年期與計畫人口檢討	4-1
第二節 公共設施用地需求分析	4-2
第三節 公共設施用地檢討構想	4-4
第五章 實質計畫檢討	
第一節 檢討變更原則	5-1
第二節 變更計畫內容	5-3
第六章 檢討後計畫	
第一節 檢討後實質計畫	6-1
第二節 實施進度及經費	6-5
附件一 彰化縣公共設施用地專案通盤檢討整體檢討原則	
附件二 內政部營建署 898 次會議明列定通辦法第 17 條第 2 項「情形特殊」審議原則	

圖目錄

圖 1-1	彰化縣公共設施用地專案通盤檢討範圍示意圖	1-3
圖 1-2	埔鹽都市計畫檢討位置示意圖	1-4
圖 2-1	埔鹽都市計畫現行計畫示意圖	2-6
圖 3-1	埔鹽都市計畫公共設施分布示意圖	3-5
圖 3-2	埔鹽都市計畫公共設施開闢情形示意圖	3-6
圖 4-1	都市計畫人口檢討流程圖	4-1
圖 5-1	埔鹽都市計畫(公共設施用地專案通盤檢討)變更位置示意圖	5-6
圖 5-2	變更內容綜理表編號第 3 案變更內容示意圖	5-7
續圖 5-2	變更內容綜理表編號第 3 案變更內容示意圖	5-8
續圖 5-2	變更內容綜理表編號第 3、4 案變更內容示意圖	5-9
續圖 5-2	變更內容綜理表編號第 3 案變更內容示意圖	5-10
續圖 5-2	變更內容綜理表編號第 3 案變更內容示意圖	5-11
圖 6-1	變更後土地使用計畫示意圖	6-4

表目錄

表 2-1	埔鹽都市計畫發布實施歷程綜理表	2-1
表 2-2	埔鹽都市計畫現行計畫土地使用計畫面積表	2-3
表 2-3	埔鹽都市計畫現行計畫公共設施編號明細表	2-4
表 3-1	彰化縣各生活圈公共設施保留地數量及面積綜整表	3-1
表 3-2	埔鹽都市計畫公共設施用地開闢狀況面積表	3-3
表 4-1	埔鹽都市計畫主要計畫公共設施用地面積需求檢核表	4-3
表 4-2	埔鹽都市計畫現行計畫公共設施開發策略綜整表	4-4
表 5-1	埔鹽都市計畫(公共設施用地專案通盤檢討)變更內容明細表	5-3
表 5-2	變更面積增減統計表	5-5
表 6-1	變更埔鹽都市計畫(公共設施用地專案通盤檢討)後土地使用計畫面積表	6-2
表 6-2	變更埔鹽都市計畫(公共設施用地專案通盤檢討)公共設施編號明細表	6-3
表 6-3	市地重劃範圍土地使用計畫表	6-5
表 6-4	埔鹽都市計畫市地重劃範圍開發經費估算表	6-6
表 6-5	實施進度及經費估算表	6-7

第一章 緒論

第一節 計畫緣起

臺灣自光復後擬定都市計畫開始至今，各縣、市都市計畫共計約四百餘處，其中尚未取得之公共設施保留地約二萬餘公頃，所需徵購經費高達 7 兆餘元，為解決公共設施用地久未取得之問題，實有必要檢討公共設施用地存廢及加速必要之公共設施用地開闢，以維護土地所有權人之權益。

考量社會結構改變為高齡少子女化，且都市人口已非傳統成長而是區域間移動，有關各都市計畫區人口，以及各類型公共設施用地應配合實際需求予以核實檢討及調整，另採個別都市計畫檢討恐造成區域型公共設施用地重覆劃設或閒置情形，故依內政部「都市計畫公共設施保留地檢討變更作業原則」，以生活圈檢討公共設施用地，即以都市階層之生活圈概念聯合周邊都市計畫整體檢討，打破「小區」發展思維，以「整體」發展機能佈局。

彰化縣包含 26 鄉鎮市，分為員林、和美、鹿港、北斗、二林、田中、彰化及溪湖等八大生活圈，共計 31 處都市計畫區，公共設施保留地計 453 處，盤點清查後私有地面積合計 443.0265 公頃，其中塊狀公共設施保留地中私有地面積 127.0520 公頃，系統性公共設施保留地中私有地面積計 315.9745 公頃，係為本次公共設施用地專案通盤檢討範圍。

本次辦理埔鹽都市計畫(公共設施用地專案通盤檢討)將依據「都市計畫公共設施保留地檢討變更作業原則」與相關法令之指導，核實檢討計畫人口、檢討不必要之公共設施用地，並研議自償性方式，以取得、開闢仍具需求之公共設施用地，藉此提升地區居住環境品質外，亦可減輕政府取得公共設施用地之財務負擔。

第二節 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 14 條第 1 項第 4 款、第 42 條

第三節 計畫位置與範圍

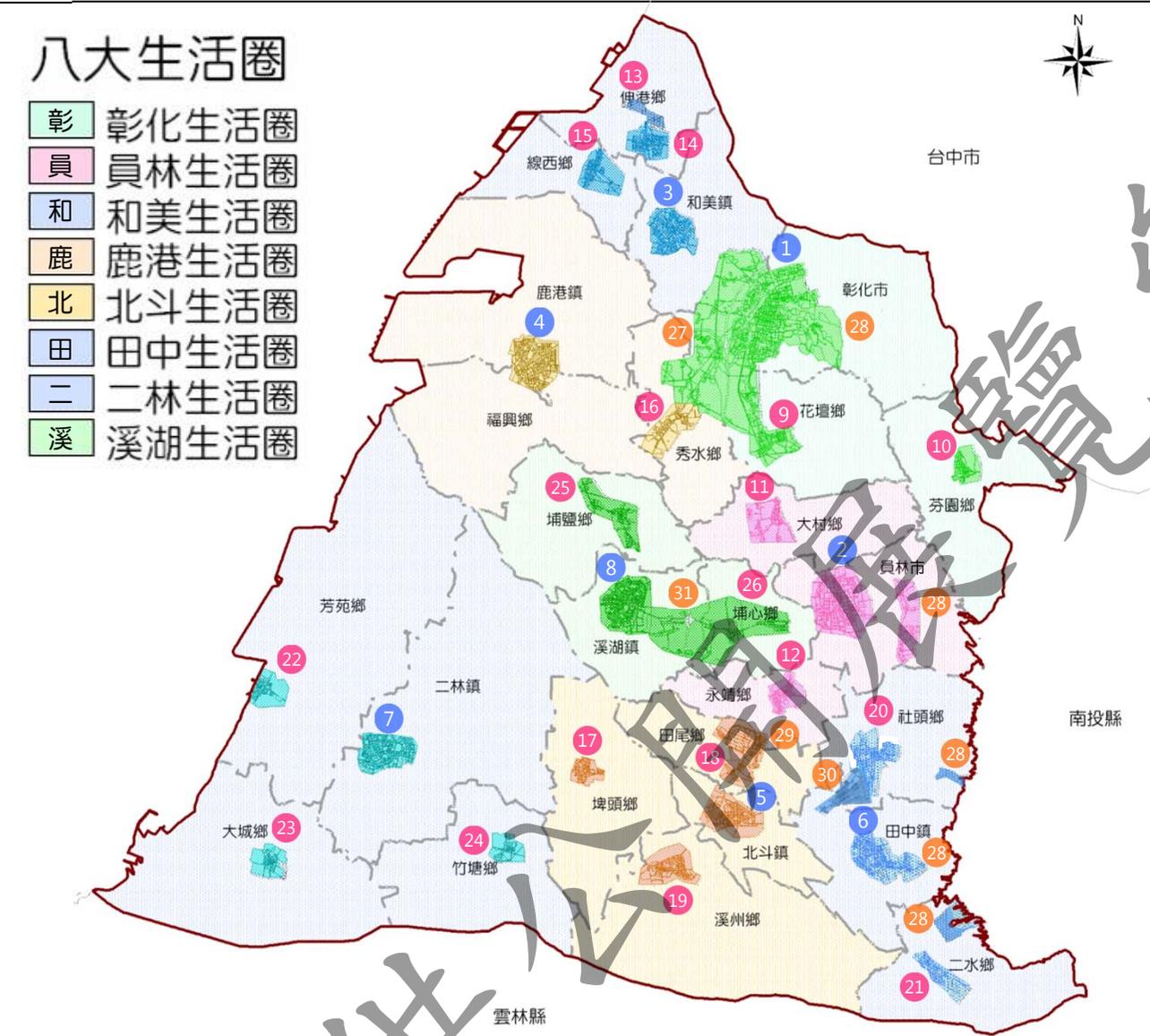
本案以彰化縣境內 26 鄉鎮市之 31 處都市計畫區為檢討範圍，其中 8 處市鎮計畫，18 處鄉街計畫，5 處特定區計畫（八卦山脈風景特定區計畫於彰化縣境內共劃分為 5 處地區），分屬彰化、員林、和美、鹿港、北斗、田中、二林及溪湖等八大生活圈，都市計畫區總面積為 13,263.71 公頃，其中公共設施用地面積 2,954.56 公頃，詳圖 1-1。

埔鹽都市計畫區內公共設施用地面積為 42.3392 公頃，詳圖 1-2。

僅供公開展覽參考用

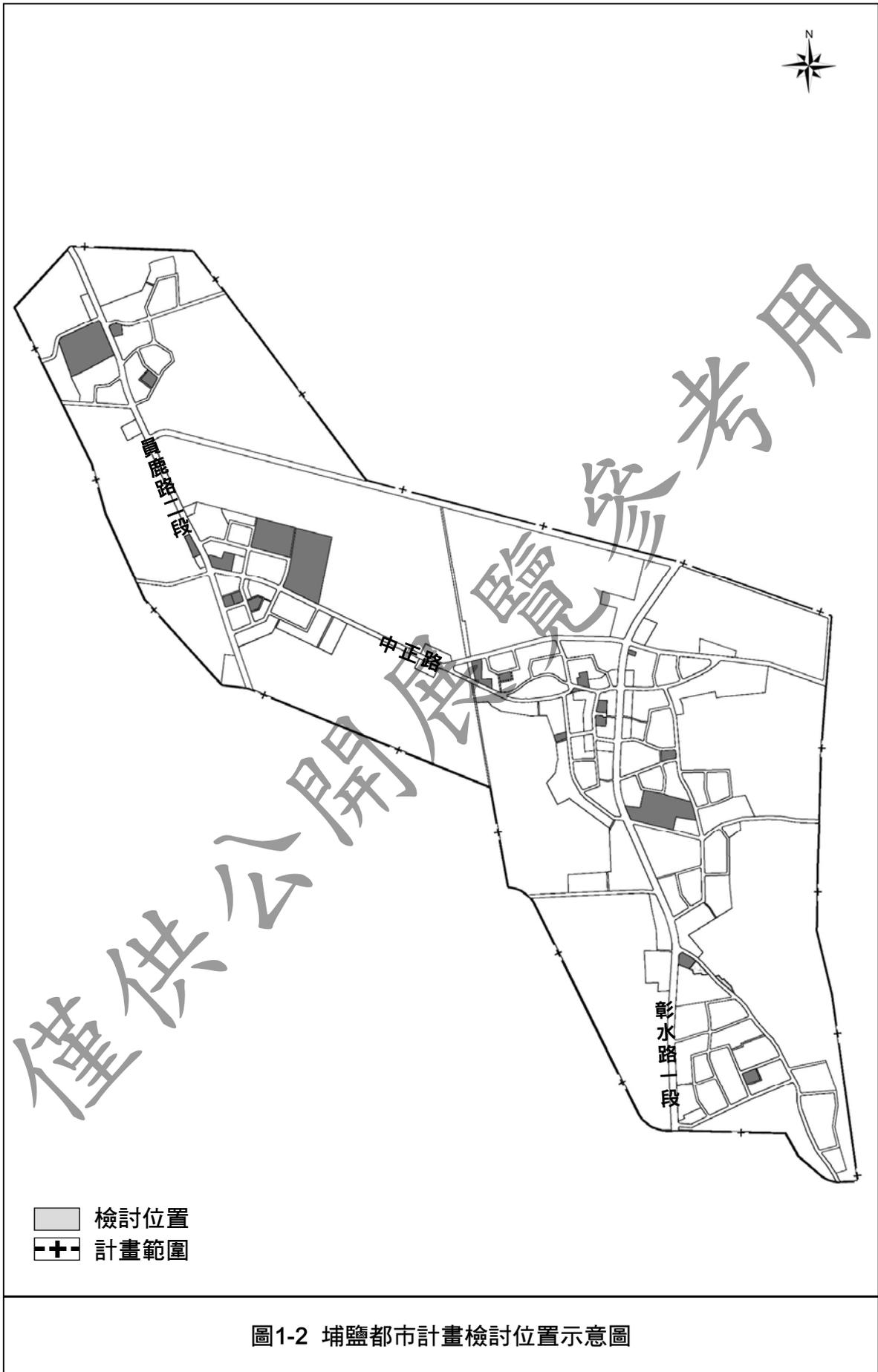
八大生活圈

- 彰化生活圈
- 員林生活圈
- 和美生活圈
- 鹿港生活圈
- 北斗生活圈
- 田中生活圈
- 二林生活圈
- 溪湖生活圈



市鎮計畫	1 彰：彰化市都市計畫 2 員：員林都市計畫 3 和：和美都市計畫 4 鹿：鹿港福興都市計畫 5 北：北斗都市計畫 6 田：田中都市計畫 7 二：二林都市計畫 8 溪：溪湖都市計畫
鄉街計畫	9 彰：花壇都市計畫 10 彰：芬園都市計畫 11 員：大村都市計畫 12 員：永靖都市計畫 13 和：伸港全興地區都市計畫 14 和：伸港水尾地區都市計畫 15 和：線西都市計畫 16 鹿：秀水都市計畫 17 北：埤頭都市計畫 18 北：田尾都市計畫 19 北：溪州都市計畫 20 田：社頭都市計畫 21 田：二水都市計畫 22 二：芳苑都市計畫 23 二：大城都市計畫 24 二：竹塘都市計畫 25 溪：埔鹽都市計畫 26 溪：埔心都市計畫
特定區計畫	27 彰：高速公路彰化交流道附近特定區計畫 28 彰、員、田：八卦山風景特定區計畫 29 北：田尾園藝特定區計畫 30 田：高速鐵路彰化車站特定區計畫 31 溪：高速公路員林交流道附近特定區計畫

圖1-1 彰化縣公共設施用地專案通盤檢討範圍示意圖



第二章 現行計畫概要

第一節 計畫沿革

埔鹽都市計畫於民國 72 年 4 月 14 日公告發布實施，其間分別於民國 79 年及 91 年完成第一次通盤檢討、第二次通盤檢討，另於 86 年完成 1 次個案變更案、99 年辦理中華電信用地專案通盤檢討，刻正進行第三次通盤檢討及都市計畫圖重製作業，發布實施歷程詳如下表所示。

表 2-1 埔鹽都市計畫發布實施歷程綜理表

編號	案名	發布實施日期文號
1	埔鹽都市計畫案	72.04.14 彰府建都字第 80346 號
2	變更埔鹽都市計畫(第一次通盤檢討)案	79.09.20 彰府工都字第 152809 號
3	變更埔鹽都市計畫(公園兼兒童遊樂場(五)為機關用地)案	86.05.29 彰府工都字第 093977 號
4	變更埔鹽都市計畫(第二次通盤檢討)案	91.07.01 府城計第 09101142802 號
5	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	99.10.22 府建城字第 0990268161A 號

資料來源：彰化縣都市計畫資訊網，彰化縣政府。

第二節 計畫內容概要

一、計畫範圍與面積

本計畫區位於埔鹽鄉公所所在地，其範圍東至台 19 省道、埔港路交叉東側約 750 公尺處，南界至閩山道院南方排水溝，北至好修國小北側約 268 公尺處，西側以縣道 135 號及新生路交叉口向西約 241 公尺處為界，行政區劃主要包括好修村、埔鹽村、埔南村、崑崙村等 4 個村里，重製後總面積 343.0726 公頃)。

二、計畫年期與人口

(一)計畫年期

計畫目標年為民國 100 年。

(二)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。

三、土地使用計畫

本計畫土地使用分區包含住宅區、商業區、乙種工業區、農會專用區、宗教專用區、加油站專用區、電信專用區、農業區等分區，合計面積約 300.7334 公頃，佔計畫總面積 87.66%。其中，農業區共劃設 227.0020 公頃，佔計畫區總面積 66.17%之比例最高，其次為住宅區共劃設 54.0268 公頃，佔計畫區總面積 15.75%。公共設施用地合計面積約 42.3392 公頃，佔計畫總面積約 12.34%，土地使用計畫詳表 2-2、表 2-3、圖 2-1 所示。

表 2-2 埔鹽都市計畫現行計畫土地使用計畫面積表

項目		重製後 計畫面積 (公頃)	佔總計畫面積 百分比(%)	佔都市發展 用地面積 百分比(%)
土地使 用分區	住宅區	54.0268	15.75	46.55
	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	1.2094	0.35	1.04
	宗教專用區	0.2756	0.08	0.24
	加油站專用區	0.2792	0.08	0.24
	電信專用區	0.1033	0.03	0.09
	農業區	227.0020	66.17	-
	小計	300.7334	87.66	63.52
公共設 施用地	機關用地	1.3225	0.39	1.14
	學校用地	6.6471	1.94	5.73
	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
	綠地用地	0.2056	0.06	0.18
	零售市場用地	0.2484	0.07	0.21
	廣場用地	0.0364	0.01	0.03
	停車場用地	0.2388	0.07	0.21
	郵政事業用地	0.0393	0.01	0.03
	鐵路用地	0.6948	0.20	0.60
	墓地用地	0.2502	0.07	0.22
	道路用地	30.3704	8.85	26.17
	小計	42.3392	12.34	36.48
總計畫面積		343.0726	100.00	-
都市發展用地面積總計		116.0706	-	100.00

註：1.表內面積僅供參考，實際面積應以核定圖實地分割測量為準。

2.都市發展用地係扣除農業區之面積。

資料來源：變更埔鹽都市計畫(第三次通盤檢討)案(公開展覽草案)，101年12月。

表 2-3 埔鹽都市計畫現行計畫公共設施編號明細表

項目	用地別及編號	重製後計畫面積(公頃)	位置	指定用途
機關用地	機(一)	0.1580	好修國小東側	派出所
	機(三)	0.1721	農(專)西側	戶政事務所、衛生所
	機(四)	0.3829	電信(專)東側	鄉公所、鄉代表會、圖書館
	機(五)	0.2928	十一號道路與鐵路間	農田水利會
	機(六)	0.1595	廣場用地北側	派出所
	機(七)	0.1572	埔鹽國小北側	老人文康中心、社區活動中心
	小計	1.3225		
學校用地	文小(一)	2.0873	機(一)西側	好修國小
	文小(二)	1.8563	機(七)南側	埔鹽國小
	小計	3.9436	-	
	文中	2.7035	公(一)東側	埔鹽國中
公園用地	公(一)	1.3497	埔鹽國中西側	
公園兼兒童遊樂場用地	公兒(一)	0.1778	好修國小東側	
	公兒(二)	0.1595	機(四)南側	
	公兒(三)	0.1026	埔鹽農田水利會東側	
	公兒(四)	0.0946	市(二)西側	
	公兒(六)	0.2041	埔鹽國小南側	
	公兒(七)	0.1974	宗(專)東側	
	小計	0.9360	-	
綠地用地	綠(一)	0.0583	工二西側	
	綠(二)	0.0183	工八西側	
	綠(三)	0.0322	工八西側	
	綠(四)	0.0324	工九南側	
	綠(五)	0.0644	工十北側	
	小計	0.2056	-	
零售市場用地	市(一)	0.1169	鄉公所南側	
	市(二)	0.1315	埔鹽派出所南側	
	小計	0.2484	-	
廣場用地	廣	0.0364	十一號及十二號道路交叉口	

項目	用地別及編號	重製後計畫面積(公頃)	位置	指定用途
停車場用地	停(一)	0.1155	鄉公所南側	
	停(二)	0.1233	市(二)南側	
	小計	0.2388	-	
郵政事業用地	郵	0.0393	一號道路及五號道路交 叉口	
鐵路用地		0.6948	-	
墓地用地		0.2502	計畫區南端	
道路用地		30.3704	-	

註：表內面積僅供參考，實際面積應以核定圖實地分割測量為準。

資料來源：變更埔鹽都市計畫(第三次通盤檢討)案(公開展覽草案)，101年12月。

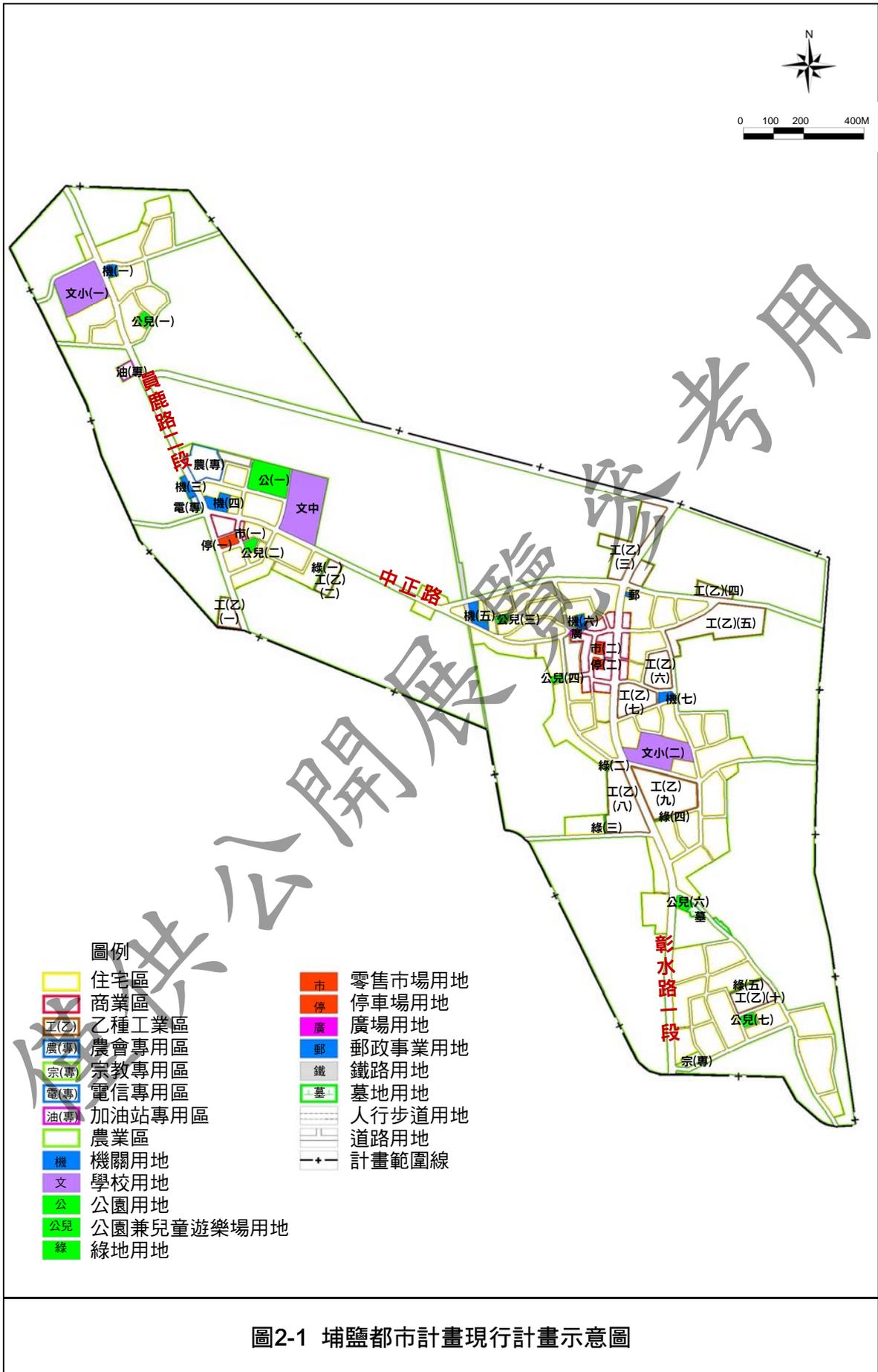


圖2-1 埔鹽都市計畫現行計畫示意圖

四、土地使用分區管制要點

- (一)本要點依據都市計畫法第二十二條及同法台灣省施行細則第三十五條之規定訂定之。
- (二)住宅區之建蔽率不得大於百分之六十，容積率不得大於百分之一百五十，惟若建蔽率不大於百分之五十時，則容積率得調整為不得大於百分之一百八十。
- (三)商業區之建蔽率不得大於百分之八十，容積率不得大於百分之二百一十，惟若建蔽率不大於百分之七十時，則容積率得調整為不得大於百分之二百四十。
- (四)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十八條規定辦理。其建蔽率不得大於百分之六十，容積率不得大於百分之二百一十。
- (五)宗教專用區之建蔽率不得大於百分之六十，容積率不得大於百分之一百六十。
- (六)機關用地之建蔽率不得大於百分之五十，容積率不得大於百分之二百五十。
- (七)農會專用區之建蔽率不得大於百分之六十，容積率不得大於百分之二百。
- (八)電信事業專用區之建蔽率不得大於百分之五十，容積率不得大於百分之二百。
- (九)郵政事業用地之建蔽率不得大於百分之五十，容積率不得大於百分之二百。
- (十)學校用地之建蔽率不得大於百分之五十，容積率不得大於百分之一百五十。
- (十一)加油站專用區之建蔽率不得大於百分之四十，容積率不得大於百分之一百二十。
- (十二)零售市場之建蔽率不得大於百分之六十，容積率不得大於百分之二百四十，其土地及建築物之使用應依台灣省零售市場建築規格有關規定辦理。

(十三)為鼓勵基地之整體合併建築使用及設置公益性設施，得於計畫書訂定左列獎勵措施。

1.建築基地設置公共開放空間獎勵部分依內政部訂定「實施都市計畫區建築基地綜合設計鼓勵辦法」規定辦理。

2.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百分之三十為限。

(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一百平方公尺以上，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。

(十四)為考量都市發展，訂定退縮建築及停車空間設置標準如下：

1.退縮建築部分：

(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四公尺以上建築，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五公尺以上建築，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.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經提縣都市設計審議委員會(或小組)同意者，從其規定。

(十五)建築基地內之法定空地應留設二分之一以上種植花草樹木。

(十六)本要點未規定者，適用其他法令規定。

第三章 土地使用現況及公共設施用地盤點

第一節 彰化縣公共設施用地盤點

依內政部營建署 105 年 8 月 29 日營署都字第 1052913496 號函，公共設施保留地面積扣除刻正辦理之整體開發地區及已有取得事業財務計畫者，如部分道路(鐵路、高速公路)、河川用地等，其餘的公共設施保留地應在本次全面檢視處理，考量部分公共設施雖為私有，惟非屬公共設施保留地(依內政部八十七年六月三十日台內營字第八七七二一七六號函(略以)，政府已取得或非留供各事業機構、各該管政府或鄉、鎮、縣轄市公所取得者，非屬公共設施保留地)，故依上開原則，清查彰化縣都市計畫公共設施保留地計 453 處，私有地面積合計 443.0265 公頃，其中塊狀公共設施保留地計 398 處，私有地面積 127.0520 公頃，系統性公共設施保留地計 55 處，私有地面積計 315.9745 公頃，公共設施保留地數量及面積詳表 3-1。

表 3-1 彰化縣各生活圈公共設施保留地數量及面積綜整表

生活圈	都市計畫區	公共設施保留地		公共設施保留地(塊狀公共設施)		公共設施保留地(系統性公設)私有地面積(公頃)	
		處數	私有地面積(公頃)	處數	私有地面積(公頃)	處數	私有地面積(公頃)
彰化生活圈	彰化市都市計畫	37	59.4448	35	5.4415	2	54.0033
	花壇都市計畫	11	13.3203	7	2.1513	4	11.1690
	芬園都市計畫	11	3.4633	10	1.1520	1	2.3113
	八卦山脈風景特定區計畫(八卦山地區)	8	18.4867	7	16.6142	1	1.8725
	高速公路彰化交流道附近特定區計畫	20	9.8443	19	6.1594	1	3.6849
	小計	87	104.5594	78	31.5184	9	73.0410
員林生活圈	員林都市計畫	18	20.4889	16	4.6904	2	15.7985
	大村都市計畫	12	15.7418	11	1.2301	1	14.5117
	永靖都市計畫	17	5.4944	16	2.1197	1	3.3747
	八卦山脈風景特定區計畫(百果山地區)	10	9.3785	9	2.0311	1	7.3474
	小計	57	51.1036	52	10.0713	5	41.0323
和美生活圈	和美都市計畫	13	12.3357	10	4.6378	3	7.6978
	伸港(水尾地區)都市計畫	2	11.5049	-	-	2	11.5049
	伸港(全興地區)都市計畫	-	-	-	-	-	-
	線西都市計畫	20	16.9716	19	4.5300	1	12.4416
	小計	35	40.8121	29	9.1678	6	31.6443
鹿港	鹿港福興都市計畫	31	21.5591	29	8.5202	2	13.0389
	秀水都市計畫	13	10.2352	12	2.2407	1	7.9945

生活圈	都市計畫區	公共設施保留地		公共設施保留地(塊狀公共設施)		公共設施保留地(系統性公設)私有地面積(公頃)	
		處數	私有地面積(公頃)	處數	私有地面積(公頃)	處數	私有地面積(公頃)
生活圈	小計	44	31.7943	41	10.7609	3	21.0334
北斗生活圈	北斗都市計畫	11	13.9356	10	1.1895	1	12.7461
	田尾都市計畫	9	3.9831	8	1.7199	1	2.2632
	埤頭都市計畫	15	9.4452	13	1.5944	2	7.8508
	溪州都市計畫	12	19.5370	11	8.5392	1	10.9978
	彰化縣田尾園藝特定區計畫	11	14.8960	9	1.0415	2	13.8545
	小計	58	61.7970	51	14.0845	7	47.7125
田中生活圈	田中都市計畫	8	9.6550	6	0.5546	2	9.1004
	高速鐵路彰化車站特定區計畫	-	-	-	-	-	-
	社頭都市計畫	30	20.7454	28	7.3646	2	13.3808
	二水都市計畫	21	21.6534	19	11.1863	2	10.4671
	八卦山脈風景特定區計畫(文山及橫山地區)	-	-	-	-	-	-
	八卦山脈風景特定區計畫(東源地區)	9	5.4410	8	2.1680	1	3.2730
	八卦山脈風景特定區計畫(松柏嶺地區)	1	0.1881	1	0.1881	-	-
	小計	69	57.6828	62	21.4616	7	36.2212
二林生活圈	二林都市計畫	18	7.3838	16	3.2569	2	4.1269
	竹塘都市計畫	10	5.9717	8	1.7776	2	4.1941
	芳苑都市計畫	4	4.5700	3	0.6025	1	3.9675
	大城都市計畫	10	8.1331	9	3.2908	1	4.8423
	小計	42	26.0586	36	8.9278	6	17.1308
溪湖生活圈	溪湖都市計畫	17	35.3320	16	15.7111	1	19.6209
	埔鹽都市計畫	23	14.1250	17	2.8526	6	11.2724
	埔心都市計畫	11	5.7885	7	0.2552	4	5.5333
	高速公路員林交流道附近特定區計畫	10	13.9732	9	2.2408	1	11.7324
	小計	64	69.2186	49	21.0597	12	48.1589
	總計	453	443.0265	398	127.0520	55	315.9745

資料來源：本計畫整理。

第二節 土地使用現況及公共設施用地盤點

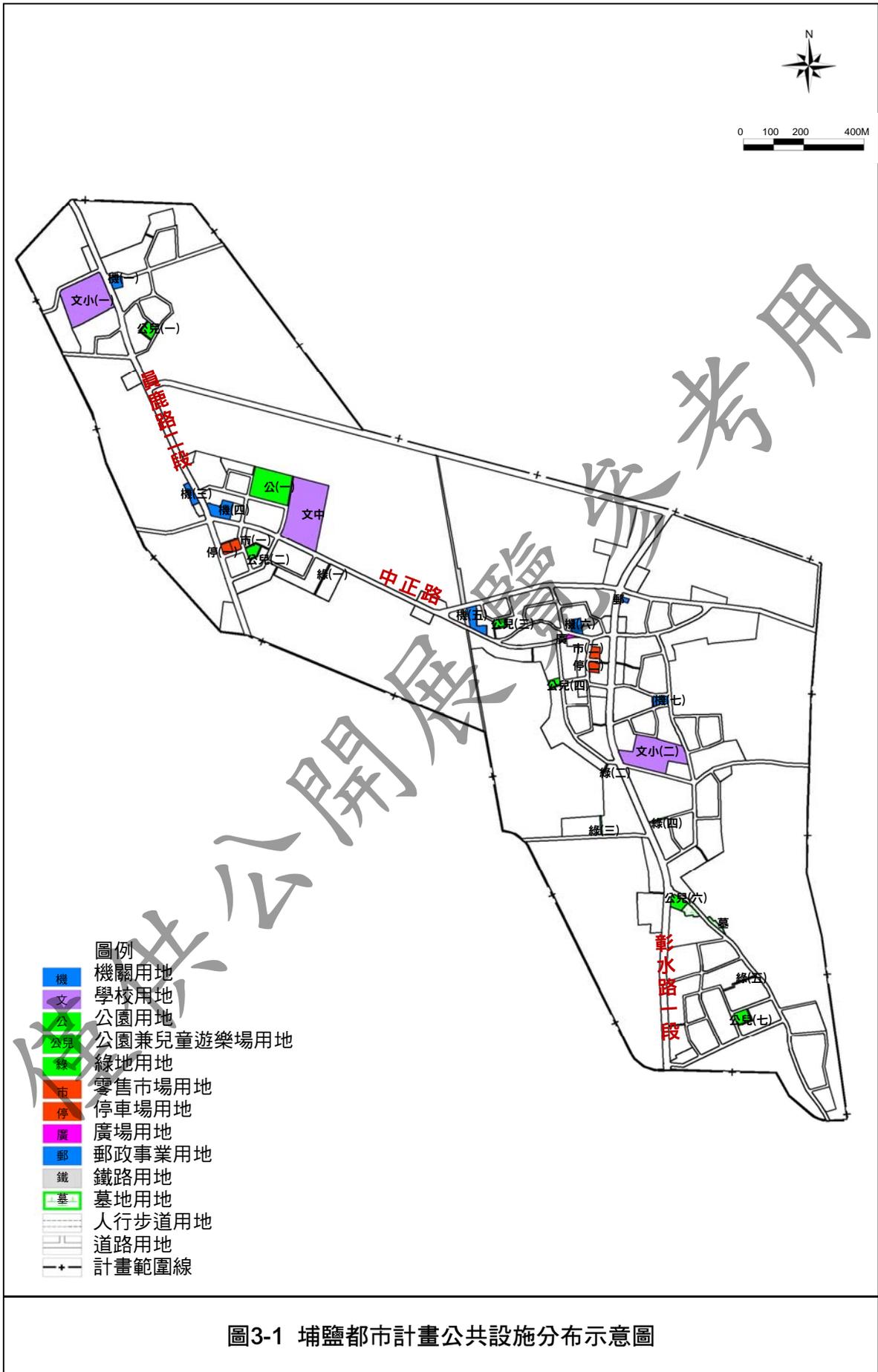
埔鹽都市計畫各公共設施開闢情形詳表 3-2。

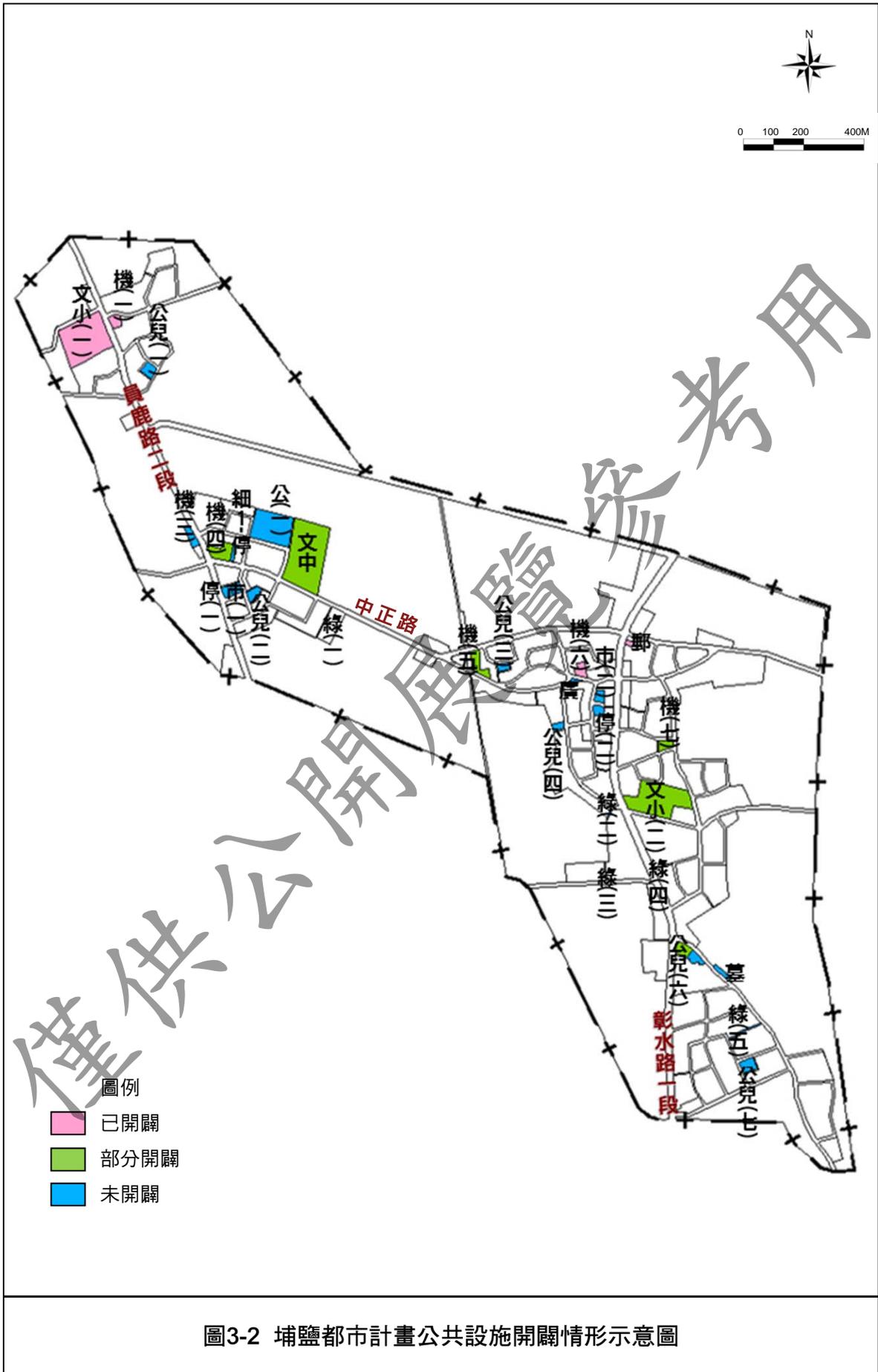
表 3-2 埔鹽都市計畫公共設施用地開闢狀況面積表

項目	編號	計畫面積 (公頃)	使用現況	開闢面積 (公頃)	開闢率 (%)
機關用地	機(一)	0.1580	戶政事務所、溪湖分局埔鹽分駐所	0.1580	100.00
	機(三)	0.1721	商業使用	0.0000	0.00
	機(四)	0.3829	鄉公所、代表會、埔鹽鄉立圖書館、衛生所	0.3689	96.34
	機(五)	0.2928	農田水利會埔鹽工作站、糯米文化風味坊	0.0680	23.22
	機(六)	0.1595	溪湖分局埔東派出所	0.1595	100.00
	機(七)	0.1572	埔南村老人文康活動中心、道路使用及空地	0.1318	83.84
	小計	1.3225	--	0.8862	67.01
學校用地	文小(一)	2.0873	好修國小及附設幼兒園	2.0873	100.00
	文小(二)	1.8563	埔鹽國小、埔南社區新公園及農業使用	1.7025	91.71
	小計	3.9436	--	3.7898	96.10
	文中	2.7035	埔鹽國中、河川溝渠使用及雜林草地	1.9315	71.44
公園用地	公(一)	1.3497	農業、河川溝渠使用及雜林草地	0.0000	0.00
公園兼兒童遊樂場用地	公兒(一)	0.1778	資源回收場	0.0000	0.00
	公兒(二)	0.1595	農業使用及空地	0.0000	0.00
	公兒(三)	0.1026	農業使用及雜林草地	0.0000	0.00
	公兒(四)	0.0946	雜林草地	0.0000	0.00
	公兒(六)	0.2041	崑崙兒童公園、雜林草地	0.1970	96.52
	公兒(七)	0.1974	農業使用	0.0000	0.00
	小計	0.9360	--	0.1970	21.05
綠地用地	綠(一)	0.0583	住宅使用	0.0000	0.00
	綠(二)	0.0183	住宅使用	0.0000	0.00
	綠(三)	0.0322	工業使用	0.0000	0.00
	綠(四)	0.0324	道路使用	0.0000	0.00
	綠(五)	0.0644	工業使用	0.0000	0.00
	小計	0.2056	--	0.0000	0.00
零售市場用	市(一)	0.1169	農業使用	0.0000	0.00

項目	編號	計畫面積 (公頃)	使用現況	開闢面積 (公頃)	開闢率 (%)
地	市(二)	0.1315	埔鹽私有零售市場	0.0000	0.00
	小計	0.2484	--	0.0000	0.00
廣場用地	廣	0.0364	住宅、商業使用及空地	0.0000	0.00
停車場用地	停(一)	0.1155	農業、道路使用及雜林草地	0.0000	0.00
	停(二)	0.1233	空地、倉庫	0.0000	0.00
	小計	0.2388	--	0.0000	0.00
郵政事業用地	郵	0.0393	埔鹽郵局彰化 25 支局	0.0393	100.00
墓地用地	墓	0.2502	崑崙兒童公園、住宅、農業、河川溝渠使用及雜林草地	0.0000	0.00

資料來源：本計畫調查整理，民國 104 年 4-5 月。





第四章 發展預測及檢討構想

第一節 計畫年期與計畫人口檢討

一、計畫年期

依內政部全國區域計畫目標年，檢討本計畫目標年期為民國 115 年。

二、計畫人口

依據「都市計畫公共設施保留地檢討變更作業原則」，未來各都市計畫區之人口推計，應以全國區域計畫之人口總量及分派各直轄市、縣(市)之人口數為基礎，參酌近 10 年人口變遷趨勢核實推計。爰本計畫之計畫人口檢討流程詳圖 4-1，透過人口成長預測、可容納人口總量推估及區域計畫指導調整各都市計畫區之計畫人口數。

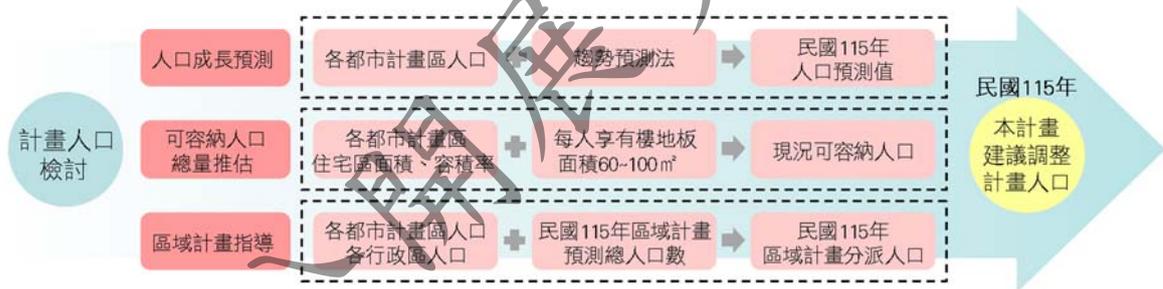


圖 4-1 都市計畫人口檢討流程圖

(一)區域計畫指導

依彰化縣區域計畫(草案)指導，埔鹽都市計畫分派的計畫人口數為 7,406 人。

(二)數學模式預測

本計畫參酌近 10 年人口變遷趨勢，以數學模式進行計畫目標年人口預測，預估 115 年人口數約可達到 7,206~7,373 人。

(三)計畫人口檢討

埔鹽都市計畫人口數為 12,000 人，依據「彰化縣區域計畫(草案)」分派結果及人口成長趨勢推估結果，計畫目標年（民國 115 年）計畫區人口數分別為 7,406 人及 7,206~7373 人，故建議調整計畫人口為 7,500 人。

第二節 公共設施用地需求分析

依目標年計畫人口數 7,500 人，並依「都市計畫法」、「都市計畫定期通盤檢討實施辦法」及「國民中小學設備基準(修正草案)」等法令規定，針對國小、國中、停車場及公園、兒童遊樂場、綠地、廣場、體育場等五項開放性公共設施用地等，訂有面積檢討標準，茲依照相關規定檢討劃設面積。有關公共設施用地供需情形說明如下：

一、學校用地

依照「都市計畫定期通盤檢討實施辦法」第 19 條規定，國民中小學用地之檢討應會同主管教育行政機關依據學齡人口數占總人口數之比例或出生率之人口發展趨勢，推計計畫目標年學童人數，參照國民教育法第 8 條之 1 授權訂定之規定檢討學校用地之需求。現行計畫文小用地面積 3.9436 公頃，已超過需求面積 3.6196 公頃。現行計畫文中用地面積 2.7035 公頃，已超過需求面積 2.4231 公頃。

二、停車場用地

依「都市計畫定期通盤檢討實施辦法」第 22 條規定，停車場用地不得低於計畫區內車輛預估數 20%之停車需求。但考量城鄉發展特性、大眾運輸建設、多元方式提供停車空間或其他特殊情形，經都市計畫委員會審議通過者，不在此限。現行計畫停車場用地面積公頃，不足需求面積-1.1783 公頃。

三、公園、體育場所、綠地、廣場及兒童遊樂場用地需求

依「都市計畫法第 45 條」規定，公園、體育場所、綠地、廣場及兒童遊樂場用地不得低於計畫區總面積之 10%，故公園、體育場所、綠地、廣場及兒童遊樂場用地合計面積應不低於 34.3073 公頃，惟現行計畫劃設面積公頃，不足需求面積-31.7796 公頃。

表 4-1 埔鹽都市計畫主要計畫公共設施用地面積需求檢核表

(計畫人口：7,500 人)

項目		現行計畫面積(公頃)	檢討標準	需求面積(公頃)	超過或不足面積(公頃)
學校用地	文小用地	3.9436	依教育部「國民中小學設備基準」規定，每位學生為 12 m ² 。	0.324	+3.6196
	文中用地	2.7035	依教育部「國民中小學設備基準」規定，每位學生為 14.3 m ² 。	0.2804	+2.4231
	合計	6.6471	-	0.6044	+6.0427
機關用地		1.3225	依實際需要檢討之	-	-
零售市場用地		0.2484	依實際需要檢討之	-	-
停車場用地		0.2388	不得低於計畫區內車輛預估數 20%之停車需求。	1.4171	-1.1783
遊憩設施用地	公園用地	1.3497	需達都市計畫區總面積 10%。	34.3073	-31.7796
	公園兼兒童遊樂場用地	0.9360			
	綠地用地	0.2056			
	廣場用地	0.0364			
	合計	2.5277			
郵政事業用地		0.0393	依實際需要檢討之	-	-
鐵路用地		0.6948	依實際需要檢討之	-	-
墓地用地		0.2502	依實際需要檢討之	-	-
道路用地		30.3704	依實際需要檢討之	-	-

註：1. 目標年學齡人口依 106 年 12 月底國小人數以 7-12 歲、國中人數以 13-15 歲占總人口比例×計畫人口推計。

2. 停車場用地需求係以計畫人口×106 年彰化縣汽車持有率 314.91 輛/千人×20%×單位停車面積 30 m²/輛計算。

第三節 公共設施用地檢討構想

依據附件一檢討原則，納入本次通盤檢討範疇之各項公共設施用地，其檢討分析內容及建議處理方式，詳表 4-2。

表 4-2 埔鹽都市計畫現行計畫公共設施開發策略綜整表

項目	用地別及編號	面積(公頃)	開闢率(%)	公保地面積(公頃)	開發策略建議
機關用地	機(一)	0.1580	100.00	0.0058	【理由】刻正於變更埔鹽都市計畫(第三次通盤檢討)研析，調整指定用途。 【檢討策略】納入變更埔鹽都市計畫(第三次通盤檢討)處理。
	機(三)	0.1721	0.00	0.1531	【理由】刻正於變更埔鹽都市計畫(第三次通盤檢討)研析變更。 【檢討策略】納入變更埔鹽都市計畫(第三次通盤檢討)處理。
	機(五)	0.2928	23.22	0.0846	【理由】未全部取得，已取得部分有使用需求。 【檢討策略】考量現況糯米工作坊使用及水利會辦公室尚符合機關多目標使用，建議維持原計畫，惟有關其他私人土地應由機關編列預算取得。
	機(六)	0.1595	100.00	0.0102	【理由】未全部取得，有使用需求。 【檢討策略】維持原計畫，由需地機關編列預算取得。
學校用地	文小(一)	2.0873	100.00	0.0005	【理由】未全部取得、有使用需求無財務計畫 【檢討策略】維持原計畫，納入本案整體開發處理。
	文小(二)	1.8563	91.71	0.1733	【理由】未全部取得，已開闢部分有使用需求、未開闢部分無使用需求 【檢討策略】部分維持原計畫、部分變更為住宅區納入本案整體開發處理。
公園用地	公(一)	1.3497	0.00	1.3065	【理由】未全部取得、有使用需求無財務計畫。 【檢討策略】變更為住宅區，納入本案整體開發處理。
公園兼兒童遊樂場用地	公兒(一)	0.1778	0.00	0.1586	【理由】未全部取得、有使用需求無財務計畫。 【檢討策略】配合整體開發取得。
	公兒(二)	0.1595	0.00	0.1626	【理由】未全部取得、有使用需求無財務計畫。 【檢討策略】維持原計畫，納入本案整體開發處理。
	公兒(三)	0.1026	0.00	0.0876	【理由】未全部取得、有使用需求無財務計畫。 【檢討策略】維持原計畫，納入本案整體開發處理。
	公兒(七)	0.1974	0.00	0.1969	【理由】未全部取得、有使用需求無財務計畫。 【檢討策略】維持原計畫，納入本案整體開發處理。
零售市場	市(一)	0.1169	0.00	0.1139	【理由】未全部取得、無使用需求。 【檢討策略】變更為住宅區，納入本案整體開發

項目	用地別及編號	面積(公頃)	開闢率(%)	公保地面積(公頃)	開發策略建議
用地					處理。
	市(二)	0.1315	100.00	0.1279	【理由】現況為埔鹽私有市場。 【檢討策略】建議後續可依舊市區再發展政策，建議優先劃定為都市更新地區，辦理都市更新。
廣場用地	廣	0.0364	0.00	0.0374	【理由】未全部取得、有使用需求無財務計畫。 【檢討策略】維持原計畫，納入本案整體開發處理。
停車場用地	停(一)	0.1155	0.00	0.0977	【理由】未全部取得、無使用需求無財務計畫。 【檢討策略】變更為住宅區，納入本案整體開發處理。
	停(二)	0.1233	0.00	0.1012	【理由】未全部取得、無使用需求無財務計畫。 【檢討策略】變更為商業區，納入本案整體開發處理。
墓地用地	墓	0.2502	0.00	0.0194	【理由】刻正於變更埔鹽都市計畫(第三次通盤檢討)研析變更。 【檢討策略】納入變更埔鹽都市計畫(第三次通盤檢討)處理。
總計		7.4868	-	2.8372	-

註：應檢討面積係私有地面積，依謄本面積及本計畫整理，爰與計畫面積不盡相同，惟實際面積應依實地分割測量面積為準。

第五章 實質計畫檢討

第一節 檢討變更原則

一、計畫年期與計畫人口

本計畫依內政部全國區域計畫目標年，檢討本計畫目標年期為民國 115 年，並參考「都市計畫公共設施保留地檢討變更作業原則」指導，並依據人口成長需求，核實檢討計畫人口。

二、公共設施用地

本次以專案方式檢討公共設施保留地，對於每塊保留地皆應予以檢視及檢討處理，並注意全面檢討整體性與處理原則公平性、一致性。在財務計畫上，應以解決系統性(如道路、溝渠等用地)以外之全部公共設施保留地為目標。

除屬特殊樣態之公共設施保留地(詳附件一)，其餘公共設施保留地應透過(1)整體開發、(2)編列預算取得(一般徵收)、(3)都市更新、(4)變更為分區等多元方式處理。

(一)機關用地及其他公民營事業用地

機關用地及其他公民營事業用地現況已開闢，建議維持原計畫。

(二)學校用地

學校用地現況已開闢，建議維持原計畫。

(三)市場用地

配合目的事業主管機關之整體建設計畫、各該都市計畫地區之特性、使用需求及都市發展情形，核實檢討之。

(四)停車場用地

配合目的事業主管機關之整體建設計畫、各該都市計畫地區之特性、使用需求及都市發展情形，核實檢討之。

(五)公園、綠地、兒童遊樂場

未徵收之公園、綠地、廣場、兒童遊樂場用地，依照各該都市計畫地區之特性及人口集居、使用需求及都市發展情形，核實檢討之。

(六)道路用地

配合整體開發範圍內交通需求檢討道路用地外，整體開發地區周邊之道路用地亦適度納入檢討。

(七)其他公共設施

配合各該公共設施目的事業主管機關之整體建設計畫、各該都市計畫地區之特性、使用需求及都市發展情形，核實檢討之。

僅供公開展覽參考用

第二節 變更計畫內容

綜整前述檢討分析，本次通盤檢討共提出 4 個變更案件，詳表 5-1、圖 5-1~2。

表 5-1 埔鹽都市計畫(公共設施用地專案通盤檢討)變更內容明細表

編號	變更位置	變更內容		變更理由	備註
		原計畫	新計畫		
1	計畫年期	100 年	115 年	依內政部全國區域計畫目標年予以調整至民國 115 年	
2	計畫人口	12,000 人	7,500 人	參考「都市計畫公共設施保留地檢討變更作業原則」指導，並依據人口成長需求，核實檢討計畫人口。	
3	員鹿路二段兩側文小(一)、公兒(一)、市(一)、中正路兩側公兒(一)、公兒(二)、公兒(三)；彰水路一段兩側文小(二)、公兒(七)、停車場用地及廣場(兒)三西側人行步道、公兒(七)北側部分道路與文小(二)東側部分道路	停(二)用地(0.1233 公頃) 公(一)用地(1.3497 公頃) 市(一)用地(0.1169 公頃) 停(一)用地(0.1155 公頃) 文小(二)用地(0.1456 公頃) 文小(一)用地(0.0005 公頃) 文小(二)用地(0.0254 公頃) 公兒(一)用地(0.1778 公頃) 公兒(二)用地(0.1595 公頃) 公兒(三)用地(0.1026 公頃) 公兒(七)用地(0.1974 公頃) 廣場用地(0.0364 公頃) 道路用地(0.1971 公頃) 人行步道用地(0.0246 公頃) 土地取得方式:一般徵收	商業區(0.1233 公頃) 住宅區(1.7277 公頃) 文小(一)用地(0.0005 公頃) 文小(二)用地(0.0254 公頃) 公兒(一)用地(0.1778 公頃) 公兒(二)用地(0.1595 公頃) 公兒(三)用地(0.1026 公頃) 公兒(七)用地(0.1974 公頃) 廣場用地(0.0364 公頃) 道路用地(0.1971 公頃) 道路用地(0.0246 公頃) 土地取得方式:市地重劃 附帶條件 1:以跨區市地重劃方式辦理整體開發。	1. 文小(一)用地現況已開闢作為好修國小使用，學校表示有使用需求但無財務計畫，納入市地重劃整體開發辦理。 2. 文小(二)用地現況部分已開闢作為埔鹽國小使用，學校表示未取得部分無使用需求，考量學校用地完整性，部分維持為學校用地，部分變更為住宅區，納入市地重劃整體開發辦理。 3. 為利文小(二)用地於整體開發後可建築用地出入通行、公兒(三)、公兒(七)未來開闢後出入通行，將其周邊道路或人行步道納入重劃整體開發辦理。 4. 公(一)、市(一)、停(一)、停(二)公兒(一)、公兒(二)、公兒(三)、公兒(七)、廣場用地，現況未開闢，部分雖仍有使用需求為但無財務計畫，爰納入市地重劃整體開發辦理。 5. 本計畫公共設施檢討符合營建署 898 次會議明列定通辦法第 17 條第 2 項「情形特殊」審議原則第二項第六款之規定。 6. 依據「都市計畫公共設施保留地檢討變更作業原則」採跨區市地重劃辦理開發。	1. 應依平均地權條例相關規定，先行擬具市地重劃計畫書，送經市地重劃主管機關審核通過後，再檢具變更主要計畫書、圖報由內政部逕予核定後實施。 2. 如無法於內政部都市計畫委員會審議通過紀錄文到 3 年內擬具市地重劃計畫書，送經市地重劃主管機關審核通過者，應於期限滿前敘明理由，重新提會審議延長上開開發期程。 3. 內政部都市計畫委員會審議通過紀錄文到 3 年內未能依照前項意見辦理者，仍應維持原計畫，惟如有繼續開發之必要，應重新依都市計畫法定程序重新辦理檢討變更。
4	中正路 27 巷東側市(二)用地	市(二)用地(0.1315 公頃)	市(二)用地(0.1315 公頃) 附帶條件 3:都	1. 市(二)用地現況已興闢為埔鹽私有市場，故維持市場用地，劃定為都市更新地區，	

編號	變更位置	變更內容		變更理由	備註
		原計畫	新計畫		
			市更新	未來若有都市更新需求，再由土地所有權人自行整合開發意願後，另案辦理都市計畫變更及整體開發。 2.未來另依據「彰化縣都市計畫區土地變更回饋審議原則」辦理。	

註：表內面積應依據核定圖實地測量分割面積為準。

僅供公開展覽參考用

表 5-2 變更面積增減統計表

單位:公頃

項目		變 1	變 2	變 3	變 4	小計
土地使用分區	住宅區			1.7277		1.7277
	商業區			0.1233		0.1233
	乙種工業區					
	農會專用區					
	宗教專用區					
	加油站專用區					
	電信專用區					
	農業區					
	小計			1.8510	0.0000	1.8510
公共設施用地	機關用地			0.0000		0.0000
	學校用地			-0.1456		-0.1456
	公園用地			-1.3497		-1.3497
	公園兼兒童遊樂場用地			0.0000		0.0000
	綠地用地					
	零售市場用地			-0.1169	0.0000	-0.1169
	廣場用地			0.0000		0.0000
	停車場用地			-0.2388		-0.2388
	郵政事業用地					
	鐵路用地					
	墓地用地					
	道路用地			0.0000		0.0000
	小計			-1.8510	0.0000	-1.8510
合計				0.0000	0.0000	0.0000

註:表內面積應依據核定圖實地測量分割面積為準。

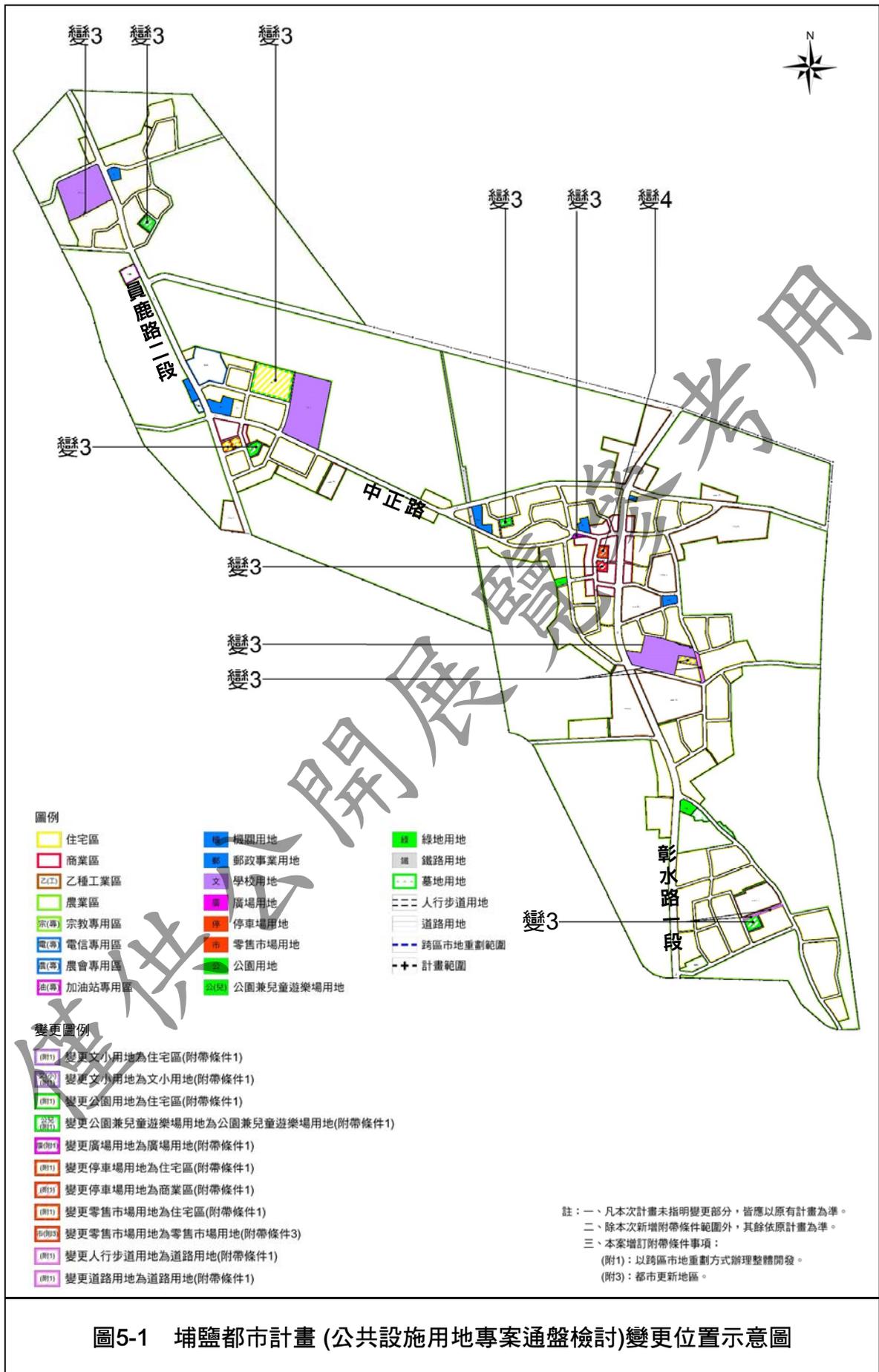


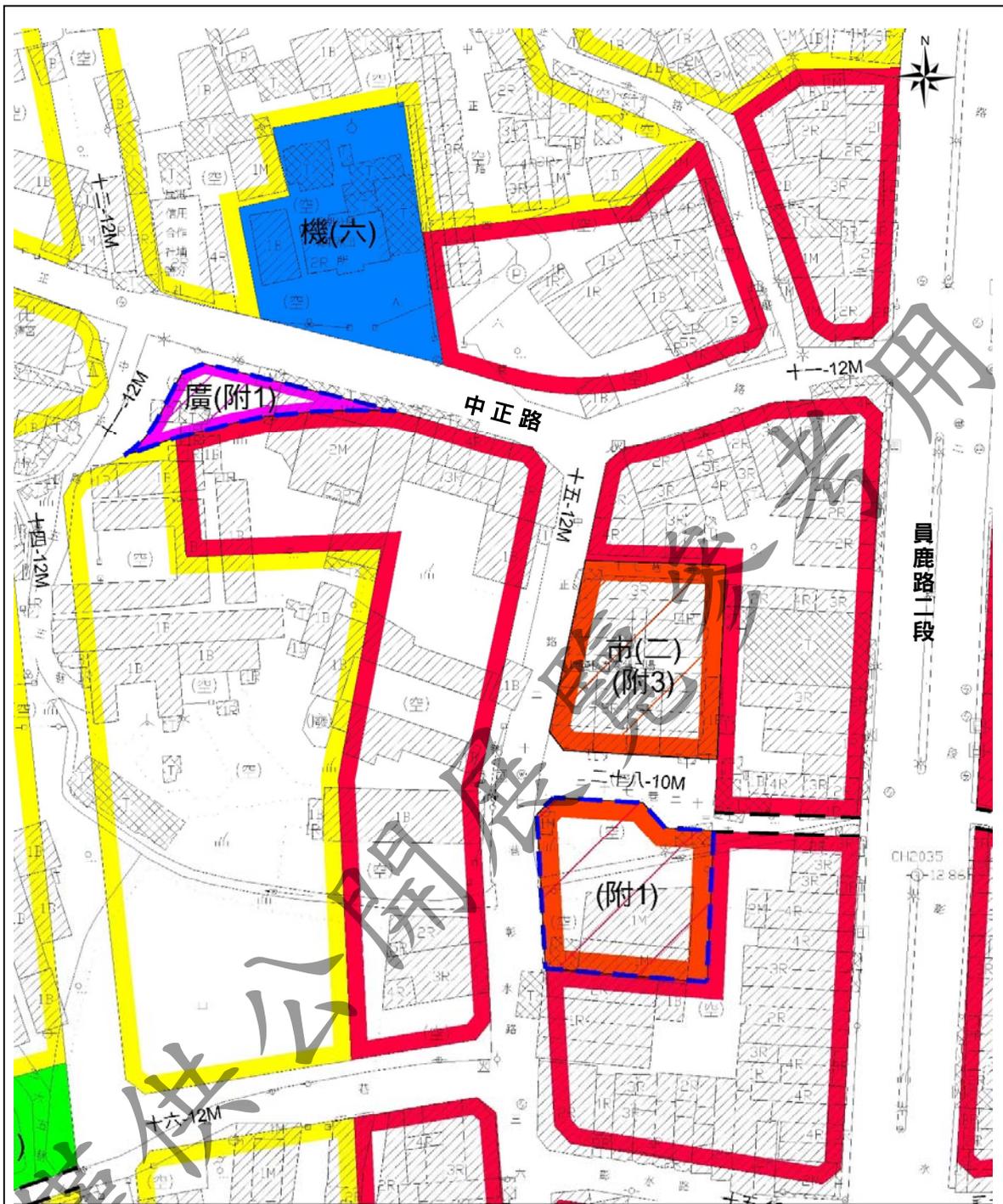
圖5-1 埔鹽都市計畫 (公共設施用地專案通盤檢討)變更位置示意圖



圖5-2 變更內容綜理表編號第3案變更內容示意圖

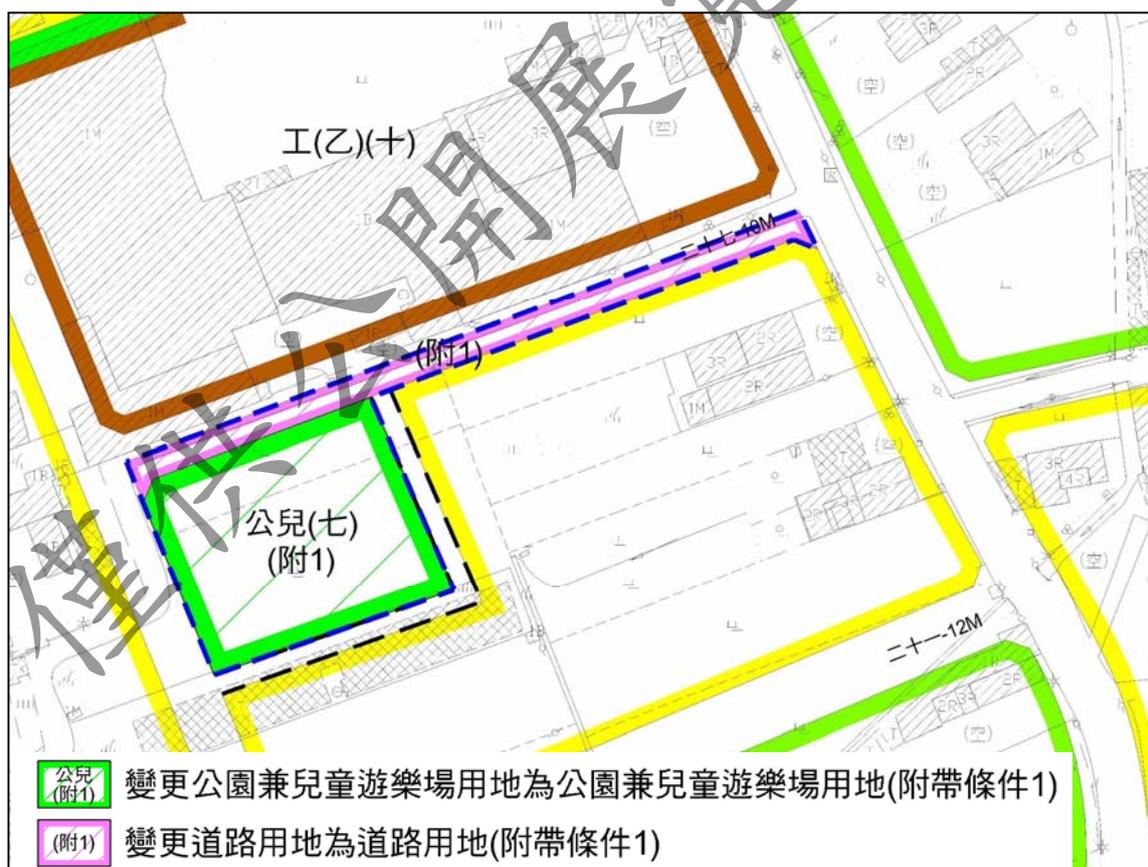


續圖5-2 變更內容綜理表編號第3案變更內容示意圖



- 廣(附1) 變更廣場用地為廣場用地(附帶條件1)
- (附1) 變更停車場用地為商業區(附帶條件1)
- 市(附3) 變更零售市場用地為零售市場用地(附帶條件3)

續圖5-2 變更內容綜理表編號第3、4案變更內容示意圖



續圖5-2 變更內容綜理表編號第3案變更內容示意圖

第六章 檢討後計畫

第一節 檢討後實質計畫

一、計畫年期及人口

訂定計畫目標年 115 年之計畫人口為 7,500 人。

二、土地使用分區

本次通盤檢討住宅區面積增加 1.7277 公頃、商業區面積增加 0.1233 公頃，檢討後各項土地使用分區面積合計 302.5844 公頃，約佔計畫區總面積 88.20%。

三、公共設施用地

本次通盤檢討公共設施用地共減少 1.8510 公頃，其中公園用地減少 1.3497 公頃，檢討後五項公共設施雖減少，惟經檢討周邊已開闢學校用地，校園設施可提供社區民眾活動使用與運動遊憩功能；停車場用地減少 0.2388 公頃，未來周邊地區停車需求可透過鄰近公(兒)用地多目標使用滿足。

表 6-1 變更埔鹽都市計畫(公共設施用地專案通盤檢討)後土地使用計畫面積表

項目	現行計畫 面積 (公頃)	通盤檢討 增減面積 (公頃)	本次通盤檢討後			備註	
			面積 (公頃)	佔都市發展用 地(百分比%)	佔總面積 (百分比%)		
土地 使用分區	住宅區	54.0268	1.7277	55.7545	48.03	16.26	
	商業區	3.1440	0.1233	3.2673	2.81	0.95	
	乙種工業區	14.6931	0.0000	14.6931	12.66	4.28	
	農會專用區	1.2094	0.0000	1.2094	1.04	0.35	
	宗教專用區	0.2756	0.0000	0.2756	0.24	0.08	
	加油站專用區	0.2792	0.0000	0.2792	0.24	0.08	
	電信專用區	0.1033	0.0000	0.1033	0.09	0.03	
	農業區	227.0020	0.0000	227.0020	-	66.17	
	小計	300.7334	1.8510	302.5844	65.11	88.20	
公共設施 用地	機關用地	1.3225	0.0000	1.3225	1.14	0.39	
	學校用地	6.6471	-0.1456	6.5015	5.60	1.90	
	公園用地	1.3497	-1.3497	0.0000	0.00	0.00	
	公園兼兒童遊樂場用地	0.9360	0.0000	0.9360	0.81	0.27	
	綠地用地	0.2056	0.0000	0.2056	0.18	0.06	
	零售市場用地	0.2484	-0.1169	0.1315	0.11	0.04	
	廣場用地	0.0364	0.0000	0.0364	0.03	0.01	
	停車場用地	0.2388	-0.2388	0.0000	0.00	0.00	
	郵政事業用地	0.0393	0.0000	0.0393	0.03	0.01	
	鐵路用地	0.6948	0.0000	0.6948	0.60	0.20	
	墓地用地	0.2502	0.0000	0.2502	0.22	0.07	
	道路用地	30.3704	0.0000	30.3704	26.17	8.85	
	小計	42.3392	-1.8510	40.4882	34.89	11.80	
總計畫面積	343.0726	0.0000	343.0726	-	100.00		
都市發展用地面積	116.0706		116.0706	100.00	33.83		

註：1. 表內面積應依據核定圖實地分割測量之面積為準。
2. 都市發展用地面積不包括農業區。

表 6-2 變更埔鹽都市計畫(公共設施用地專案通盤檢討)公共設施編號明細表

項目	用地別及編號	檢討後計畫面積(公頃)	備註
機關用地	機(一)	0.1580	派出所
	機(三)	0.1721	戶政事務所、衛生所
	機(四)	0.3829	鄉公所、鄉代表會、圖書館
	機(五)	0.2928	農田水利會
	機(六)	0.1595	派出所
	機(七)	0.1572	老人文康中心、社區活動中心
	小計	1.3225	-
學校用地	文小(一)	2.0873	好修國小
	文小(二)	1.7107	埔鹽國小
	小計	3.7980	-
	文中	2.7035	埔鹽國中
公園兼兒童遊樂場 用地	公兒(一)	0.1778	好修國小東側
	公兒(二)	0.1595	機(四)南側
	公兒(三)	0.1026	埔鹽農田水利會東側
	公兒(四)	0.0946	市(二)西側
	公兒(六)	0.2041	埔鹽國小南側
	公兒(七)	0.1974	宗(專)東側
	小計	0.9360	-
綠地用地	綠(一)	0.0583	工二西側
	綠(二)	0.0183	工八西側
	綠(三)	0.0322	工八西側
	綠(四)	0.0324	工九南側
	綠(五)	0.0644	工十北側
	小計	0.2056	-
零售市場用地	市(二)	0.1315	埔鹽派出所南側
廣場用地	廣	0.0364	十一號及十二號道路交叉口
郵政事業用地	郵	0.0393	一號道路及五號道路交叉口
鐵路用地		0.6948	-
墓地用地		0.2502	計畫區南端
道路用地		30.3704	-

註:表內面積應依據核定圖實地分割測量之面積為準。

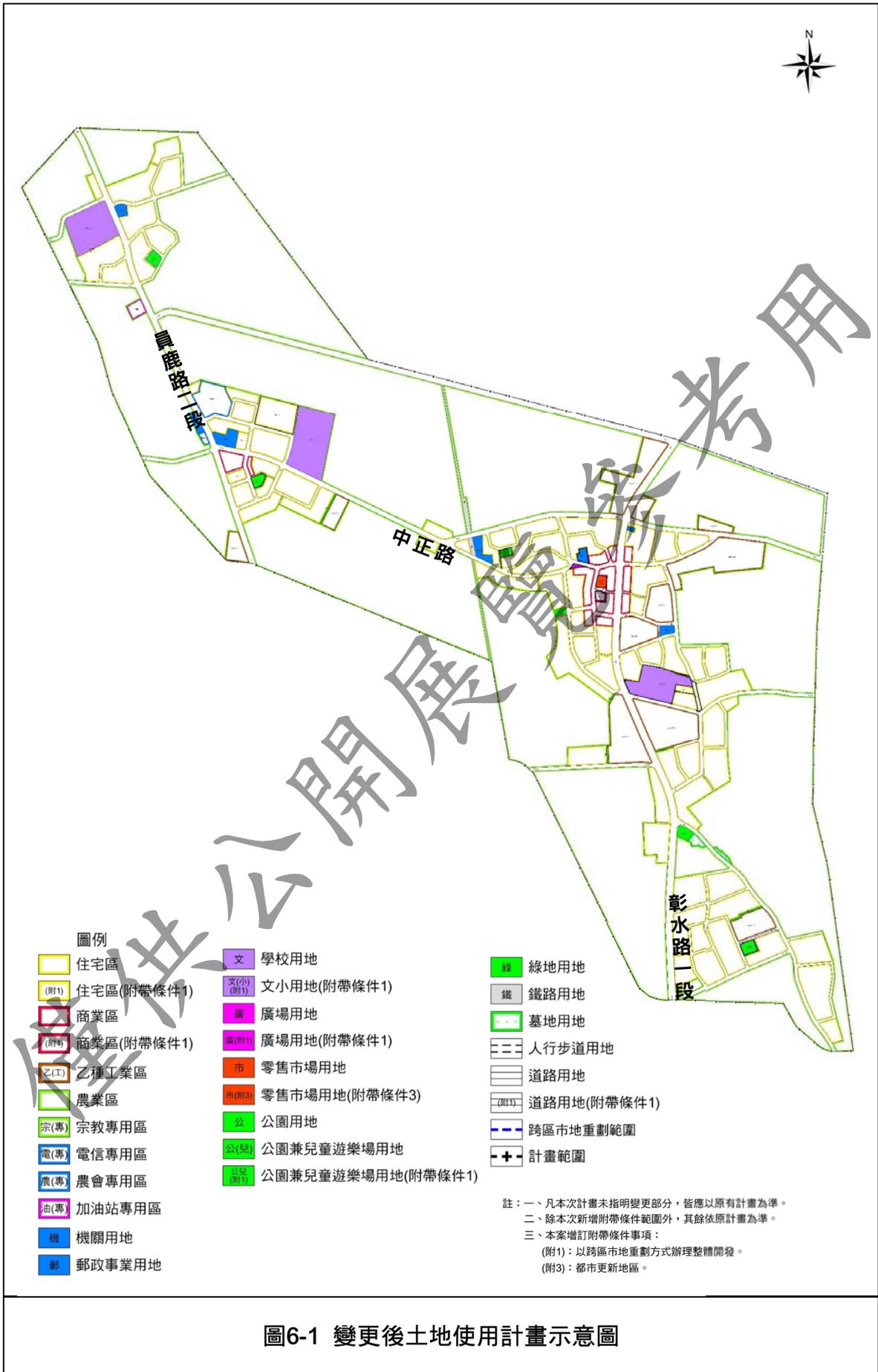


圖6-1 變更後土地使用計畫示意圖

第二節 實施進度及經費

一、開發方式

(一)跨區市地重劃

埔鹽都市計畫共劃設 1 處跨區市地重劃整體開發地區，範圍包含原員鹿路二段兩側文小(一)用地、公兒(一)用地、市(一)用地、停(一)用地；中正路兩側公(一)用地、公兒(二)用地、公兒(三)用地；彰水路一段兩側文小(二)部分用地、公兒(七)用地、停(二)用地、廣場用地及公(兒)三用地西側人行步道、公兒(七)用地北側部分道路與文小(二)用地東側部分道路等，面積合計 2.7834 公頃。

(二)由土地所有權人自行開發

本次檢討市(二)用地仍維持原計畫者，惟為增加開發彈性，除可由主管機關編列經費開闢外，或得由土地所有權人自行申請公共設施用地多目標使用，以都市更新方式辦理再發展。

二、實施進度

未開闢公共設施用地經檢討後維持原計畫，且未納入跨區市地重劃整體開發取得、代金回饋者，應由目的事業主管機關編列經費徵收、開闢，原則於民國 115 年以前完成徵收、開闢。

三、財務計畫

(一)市地重劃財務可行性評估

1. 土地使用

市地重劃範圍土地使用計畫詳表 6-3。

表 6-3 市地重劃範圍土地使用計畫表

項目		面積(公頃)	百分比(%)
土地使用分區	住宅區	1.7277	62.32
	商業區	0.1233	4.45
	小計	1.8510	66.77
公共設施用地	文小用地	0.0259	0.93
	廣場用地	0.0364	1.31
	公園兼兒童遊樂場用地	0.6373	22.99

項目		面積(公頃)	百分比(%)
	道路用地	0.2217	8.00
	小計	0.9213	33.23
合計		2.7723	100.00

2.開發經費估算

開發經費包含重劃作業費、地上物補償費、工程費用及貸款利息，合計約 7,329 萬元。

表 6-4 埔鹽都市計畫市地重劃範圍開發經費估算表

項目		單位	數量	單價 (萬元)	複價 (萬元)	備註
重劃 費用	重劃作業費	公頃	2.7723	100	277	-
	地上物補償費	公頃	2.7723	400	1,109	-
	小計	-	-	-	1,386	-
工程費用		式	1	5,545	5,545	依據市地重劃實施辦法第 21 條「工程費用，指道路、橋樑、溝渠、地下管道、兒童遊樂場、鄰里公園、廣場、綠地、平面停車場等公共設施之規劃設計、施工、整地、材料、工程管理費用及應徵收之空氣污染防制費。」
貸款 利息	重劃費用 貸款利息	式	1	73	73	依 108 年 5 月五大銀行平均基準利率 2.63%；計息 4 年推估
	工程費用 貸款利息	式	1	296	296	
	小計	-	-	-	369	
總計		-	-	-	7,300	-

資料來源：本計畫整理。

2.公共設施用地負擔比例

經估算公共設施用地負擔比例=33.23%。

3.重劃費用負擔比例

市地重劃範圍重劃後平均土地單價參考鄰近住宅區交易價格以每平方公尺 2.40 萬元(每坪約 7.9 萬元)計算。

費用負擔平均負擔比例=10.97%

4.重劃總平均負擔比率

重劃總平均負擔比例=公共設施用地平均負擔+費用平均負擔
=44.20%

5.可行性評估

市地重劃總負擔合計為 44.20%，財務係屬可行。

(二)實施進度及經費

公共設施用地實施進度及經費如表 6-5 所示。

表 6-5 實施進度及經費估算表

項目	面積 (公頃)	土地取得方式			開闢經費(萬元)			主辦 單位	預定完成 期限 (年度)	經費 來源
		徵購	市地 重劃	撥用 或 其他	土地徵 購、地上 物補償費	工程費 (含整地 費)	合計			
文中用地	0.5700	✓			300	840	1140	捕鹽 鄉公 所	民國115 年	主辦單 位籌措 經費
公兒(四) 用地	0.0946			✓	200	400	600			
公兒(六) 用地	0.2041			✓	200	400	600			
綠(一)	0.0583	✓			50	130	180			
綠(二)	0.0183	✓			25	60	85			
綠(三)	0.0322	✓			25	60	85			
綠(四)	0.0324	✓			25	60	85			
綠(五)	0.0644	✓			60	100	160			
道路(含人 行步道)	9.6483	✓			21,226	31,840	53,066			
市(二) 用地	0.1315			✓	3,274	263	3,537	申請 人	依工程設 計進度完 成	申請變 更單位 自有資 金或銀 行貸款
文小(一) 用地	0.0005		✓		1,466	5,863	7,329	彰化 縣政 府或 市地 重劃 會	依工程設 計進度完 成	主辦單 位籌措 經費
文小(二) 用地	0.0259		✓							
公兒(一) 用地	0.1778		✓							
公兒(二) 用地	0.1595		✓							
公兒(三) 用地	0.1026		✓							
公兒(七) 用地	0.1974		✓							
廣場用地	0.0364		✓							
道路用地	0.2217		✓							

- 註：1. 本表開發經費及預定完成期限得視主辦單位財務狀況酌予調整。
2. 本表開發經費為預估，實際費用應以開發當期設計發包施工價格為準。
3. 表內土地取得方式註明徵購、撥用方式取得之各項公共設施用地得視實際開發需求。

第六章 檢討後計畫	1
第一節 檢討後實質計畫	1
第二節 實施進度及經費	5

找不到圖表目錄。

表 6-1 變更埔鹽都市計畫(公共設施用地專案通盤檢討)後土地使用計畫面積表	2
表 6-2 變更埔鹽都市計畫(公共設施用地專案通盤檢討)公共設施編號明細表	3
圖 6-1 變更後土地使用計畫示意圖	4
表 6-3 市地重劃範圍土地使用計畫表	5
表 6-4 埔鹽都市計畫市地重劃範圍開發經費估算表	6
表 6-5 實施進度及經費估算表	7

僅供公開展覽參考

附件一

彰化縣公共設施用地專案通盤檢討整體檢討原則

僅供公開展覽參考用

附件一 彰化縣公共設施用地專案通盤檢討整體檢討原則

一、檢討處理原則。

原則一	<p>本次以專案方式檢討公共設施保留地，對於每塊保留地皆應予以檢視及檢討處理，並注意全面檢討整體性與處理原則公平性、一致性。在財務計畫上，應以解決系統性(如道路、溝渠等用地)以外之全部公共設施保留地為目標。</p> <p>除屬特殊樣態之公共設施保留地，依原則三辦理外，其餘公共設施保留地應透過(1)整體開發、(2)編列預算取得(一般徵收)、(3)都市更新、(4)變更為分區等多元方式處理。</p>
原則二	<p>一般通盤檢討案(於 102 年以前(含)已辦理公開展覽者)及公共設施用地專案通盤檢討案(如郵政專檢)已處理之公共設施用地，本案不予重覆檢討，其餘公共設施保留地，除有急迫性、特殊性或配合中央及地方重大建設與施政計畫，須另案於一般通盤檢討或個案變更檢討外，原則皆納入本案檢討；前開另案採整體開發或變更回饋者，其回饋比例應比照本案辦理。</p>
原則三	<p>特殊樣態之檢討原則如下：</p> <p>特殊樣態 1 已取得土地使用同意書</p> <p>都市計畫書已載明該公共設施用地係由私有土地之所有權人簽具土地使用同意書，經檢討後建議維持原計畫。</p> <p>特殊樣態 2 向私有地主承租：</p> <p>考量使用或管理機關已與私有土地地主簽定承租契約，已對地主有其權益保障，除使用單位表示納入本案辦理外，其餘檢討後建議維持原計畫，暫不納入本次通盤檢討辦理。</p> <p>特殊樣態 公園用地現為墳墓使用且尚未遷葬：</p> <p>部分公園現為墳墓使用且尚未遷葬，建議完成遷葬後再行檢討。</p> <p>特殊樣態 因佔用訴訟中之爭議地：</p> <p>考量該土地刻因佔用訴訟中，恐與本案辦理期程無法配合，檢討後建議維持原計畫，暫不納入本次通盤檢討辦理。</p> <p>特殊樣態 私有地現況為廟宇使用，又無法搬遷或劃為宗教專用區：</p> <p>考量私有地現況為廟宇使用，因位屬角地且面積狹小畸零，檢討後建議維持原計畫，暫不納入本次通盤檢討辦理。</p>
原則四	<p>採整體開發方式處理者，以跨區市地重劃為原則，並應以下列原則辦理：</p>

	<p>(一)解編原則</p> <ol style="list-style-type: none"> 1.使用或管理機關表示無使用需求之公共設施，應優先納入整體開發予以解編，變更為可建築用地。 2.優先取得「市地重劃實施辦法」第 21 條共同負擔項目之公共設施用地；非屬共同負擔項目之公共設施用地次之，且應以整體開發範圍內公有土地優先指配(不含市地重劃實施辦法第 33 條規定土地)，且須依平均地權條例第 60 條相關解釋函令辦理。 <p>(二)為利後續與民眾溝通，市地重劃共同負擔項目以不超過 45%規定辦理。</p> <p>(三)每個都市計畫區以一處整體開發區為原則，另須跨越都市計畫區時，應以同一行政區辦理。</p> <p>(四)為達到全面性處理公共設施保留地，可予以檢討解編之公共設施用地較少時，得於符合都市計畫定期通盤檢討實施辦法第 17 條第 2 項規定但書「情形特殊」審議原則會議(內政部都市計畫委員會第 898 次會議報告)之前提下，適度檢討五項公設(公園、兒童遊樂場、綠地、廣場、體育場等用地)。</p> <p>(五)尚未辦理之附帶條件地區(不含已擬定細部計畫者)，得一併納入本案整體開發，惟採繳納代金回饋者仍維持其原附帶條件規定，暫不納入本案。</p>
--	---

附表 1 特殊樣態公共設施保留地數量及面積綜整表

特殊樣態	處數	私有地面積(公頃)	都計區	公共設施用地
特殊樣態 1.已取得土地使用同意書	3	2.2442	彰化市都市計畫	文中九
			社頭都市計畫	公二
			埔心都市計畫	社
特殊樣態 2.向私有地主承租	2(註)	0.3380	彰化市都市計畫	機七(註)
			高速公路彰化交流道附近特定區計畫	機二
			線西都市計畫	市三
特殊樣態 3.公園用地現為墳墓使用且尚未遷葬	3	3.9643	線西都市計畫	公二
			鹿港福興都市計畫	公一
			二水都市計畫	公(兒)
特殊樣態 4.因佔用訴訟中之爭議地	1	0.4320	溪湖都市計畫	市一
特殊樣態 5.私有地現況為廟宇使用，又無法搬遷或劃為宗教專用區	1	0.0181	彰化都市計畫	文小四
特殊樣態總計	10	6.9966	-	-

註：彰化市都市計畫機七用地僅部分私有土地係屬向私有地主承租之特殊樣態，故仍有應優先處理之公共設施保留地，爰其處數未納入特殊樣態統計。

附件二

內政部營建署 898 次會議明列定通辦法第 17 條第 2
項「情形特殊」審議原則

內政部都市計畫委員會第 898 次會議紀錄

一、時間：中華民國 106 年 4 月 25 日（星期二）上午 9 時 30 分。

二、地點：本部營建署 601 會議室。

三、主席：葉兼主任委員俊榮

林委員慈玲 代

（依各級都市計畫委員會組織規程第 7 條規定，主任委員及副主任委員不克出席會議時，由出席委員互推林委員慈玲代理主持。林委員慈玲主持至第 5 案後因另有要公，第 6 案起由委員互推王委員榮進代理主持。）

紀錄彙整：陳政均

四、出席委員：（詳會議簽到簿）。

五、列席單位及人員：（詳會議簽到簿）。

六、確認本會第 897 次會議紀錄。

決 定：確定。

審議案件一覽表：

七、核定案件：

第 1 案：臺北市政府函為「變更臺北市內湖區舊宗段40地號土地高中用地（河濱高中）為產業支援設施用地及社會福利設施用地主要計畫案」。

第 2 案：臺北市政府函為「變更臺北市大同區圓環段三小段493-2地號等土地圓環專用區（兼供市場使用）為廣場用地主要計畫案」。

第 3 案：高雄市政府函為「擴大及變更鳳山主要計畫（第三次通盤檢討）（第一階段）案」。

第 4 案：高雄市政府函為「變更路竹都市計畫（第三次通盤檢討）案」。

第 5 案：臺中市政府函為「變更東勢都市計畫（第三次通盤檢討）主要計畫案」。

第 6 案：桃園市政府函為「變更南崁地區都市計畫（部分農業區

為宗教專用區) (桃園龍德宮) 案」。

第 7 案：苗栗縣政府函為「變更竹南頭份都市主要計畫 (第三次通盤檢討) (變更內容明細表12案) 再提會討論案」。

第 8 案：屏東縣政府函為「變更東港都市計畫 (配合東港共和新村老舊眷村改建計畫) 案」。

第 9 案：臺東縣政府函為「訂正『變更知本溫泉風景特定區計畫 (第三次通盤檢討) (第一階段) 變更內容明細表核定編號第一案 (重製)、第七案、第十案、第十二案、第十三案及土地使用分區管制要點第四點』案」。

八、報告案件：

第 1 案：各直轄市、縣 (市) 都市計畫委員會105年度召開委員會及專案小組會議次數、審議情形報告案。

第 2 案：都市計畫定期通盤檢討實施辦法第17條第2項但書「情形特殊」審議原則報告案。

九、散會：下午 1 時 40 分。

第 2 案：都市計畫定期通盤檢討實施辦法第 17 條第 2 項但書「情形特殊」審議原則報告案。

說明：

- 一、監察院於 102 年 5 月糾正本部及各級地方政府有關「各級都市計畫權責機關任令部分都市計畫公共設施保留地長達 3、40 年迄未取得，嚴重傷害憲法保障人民之生存權與財產權」，逾 25 年仍未取得開發之公共設施用地，理應限期檢討，對不必要的部分應儘速解編。為妥善解決公共設施用地經劃設保留而久未取得之問題，檢討變更不必要之公共設施保留地，已積極協助地方政府辦理都市計畫公共設施保留地之檢討變更事宜，本部 103 年度已核定補助各政府機關辦理公共設施用地專案通盤檢討，104 年度各地方政府及城鄉發展分署完成公共設施用地專案通盤檢討委外辦理工作，105 年度皆已完成都市計畫區內之公共設施用地盤點，掌握各項公共設施用地之取得與開闢使用情形，並進行使用機關或管理機關檢討需求，研擬整體規劃構想中。
- 二、本部營建署 104 年度及 105 年度辦理公共設施用地專案通盤檢討之計畫執行定期管考會議，部分地方政府反應有關都市計畫定期通盤檢討實施辦法（以下簡稱定通辦法）第 17 條第 2 項「情形特殊」之樣態，建議予以明列，以利本案後續工作之進行。本部於 105 年 6 月 29 日邀集各直轄市、縣（市）政府召開研訂定通辦法第 17 條第 2 項「情形特殊」樣態之座談會，並請各地方政府提供都市計畫案之特殊情形，嗣於 105 年 11 月 30 日邀集本部都委會專家委員、熱心公益人士委員及各地方政府召開研訂定通辦法第 17 條第 2 項規定但書「情形特

殊」審議原則會議，獲致具體結論及修正審議原則在案。

三、訂定都市計畫定期通盤檢討實施辦法第 17 條第 2 項規定但書「情形特殊」審議原則，係為各都市計畫辦理通盤檢討時，有關都市計畫法第 45 條列舉之 5 項公共設施用地應依照各都市計畫地區之特性及人口集居、使用需求及都市發展情形，核實予以檢討，以避免重複投資作相同公共建設之浪費等情形。審議原則明列上開辦法第 17 條第 2 項但書「情形特殊」得不受通盤檢討後 5 項公共設施用地計畫面積不得低於通盤檢討前計畫劃設面積限制之情形，俾供各級都市計畫委員會審議之參據。至於各都市計畫辦理通盤檢討時，有關都市計畫法第 45 條列舉之 5 項公共設施用地是否適宜變更，仍應由各級都市計畫委員會就實際情形審決之。尚非符合本審議原則所訂各款情形特殊者，皆可變更，併予敘明。

四、都市計畫定期通盤檢討實施辦法第 17 條第 2 項但書「情形特殊」審議原則如附件，特提會報告。

決 定：本案洽悉，與會委員下列意見請內政部營建署修正都市計畫定期通盤檢討實施辦法第 17 條第 2 項但書「情形特殊」審議原則，並函請各直轄市、縣（市）政府查照辦理。

一、第二點所列之情形特殊，係指符合其中一項，爰第二點文字修正為「二、都市計畫定期通盤檢討實施辦法第 17 條第 2 項但書『情形特殊』，指下列各款情形之一：……」。

二、第二點第三款毗鄰之定義及非都市土地闢建開放空間及設施規模種類，請於說明欄加強敘述，以利後續各級都市計畫委員會審議時參考。

附件

都市計畫定期通盤檢討實施辦法第 17 條第 2 項但書「情形特殊」審議原則

規定	說明
<p>一、為都市計畫委員會審議通盤檢討案有通案性審議原則，以加速審議時程，特訂定本審議原則。</p>	<p>揭示本審議原則之訂定目的。</p>
<p>二、都市計畫定期通盤檢討實施辦法第 17 條第 2 項但書「情形特殊」，指下列各款情形之一：</p>	<p>為提供都市計畫委員會審議時通案性原則加速審議，予以列舉並說明都市計畫定期通盤檢討實施辦法第 17 條第 2 項但書「情形特殊」。</p>
<p>(一) 依都市計畫法第 12 條，為發展工業、保持優美風景、水源保護及其他非以居住為目的而劃設之特定區計畫。</p>	<p>為保持優美風景或工業、產業發展所擬定之特定區計畫，以及水源保護之水源特定區計畫，其計畫目的與一般之市鎮計畫及鄉街計畫為集居人口之都市均衡發展目的並不相同，爰予明列。</p>
<p>(二) 都市計畫風景區、河川區等闢建有登山景觀步道、河濱親水公園等設施，及都市計畫計畫範圍內之國家公園地區闢建具有公共設施開放空間及設施，已兼具公園用地之休閒遊憩功能。</p>	<p>多處都市計畫之風景區及河川區等使用分區，以及國家公園地區，已由地方政府投入公共建設，佈設登山步道、各類球場、河濱公園，營造親山親水環境，提供地區居民休閒遊憩之空間，爰列為特殊情形之一。</p>
<p>(三) 毗鄰都市計畫範圍之非都市土地闢建有公園、綠地、廣場、體育場所等公共設施開放空間及設施。</p>	<p>為避免重複投入資源作相同公共建設之浪費，毗鄰都市計畫區之非都市土地，闢建有大型運動公園、體育場（例如：羅東運動公園、屏東運動公園），功能相近於都市計畫劃設之公園用地及體育場所用地，且服務範圍涵蓋鄰近之都市計畫區，爰列為特殊情形之一。（非都市土地闢建公共設施開放空間及設施，應就毗鄰都市計畫距離、規模、類型，檢討評估是否具有提供都市計畫區居民休閒遊憩之功能）</p>

規定	說明
<p>(四) 都市計畫已開闢學校用地，校園設施提供社區民眾活動使用，以及其他公共設施用地政府設立運動中心，兼具體育場所用地之運動遊憩功能。</p>	<p>目前國中、國小之田徑場、各類運動場、球場，在不影響學生就學及教學情形下，增進學校與社區互動，多已開放供社區居民使用，且部分直轄市、縣(市)政府於機關用地等公共設施用地設立公立運動中心，此類公共設施用地已兼具體育場所提供運動遊憩活動空間之功能。</p>
<p>(五) 計畫區內都市發展用地未達計畫總面積百分之五十，且計畫人口未達一萬人。</p>	<p>考量都市發展用地面積未達 50% 及計畫人口未達一萬人之都市計畫特性，不同於以居住商業發展型態之都市計畫，爰予以列為特殊情形之一。</p>
<p>(六) 通盤檢討後公共設施用地實際取得面積較通盤檢討前增加。</p>	<p>公共設施保留地長達 30、40 年久未徵收開闢，僅止於劃設保留而遲未實質開闢，似無助益實質環境之提升，倘通盤檢討後評估有需要保留之 5 項公共設施用地，且財務可行採跨區整體開發，未來檢討後可實質取得之面積應有增加，有助於提升居民生活環境品質。是以，通盤檢討後公共設施用地實際取得面積較通盤檢討前增加，列為特殊情形之一。</p>
<p>(七) 其他經都市計畫委員會審議通過之情形特殊者。</p>	<p>明列其他情形提經都市計畫委員會審議通過後依照辦理，以避免無列舉到之特殊情形適用規定疑義。</p>

九、散會：下午 1 時 40 分。

彰化縣 變更都市計畫審核摘要表

項 目	說 明	
都 市 計 畫 名 稱	變更埔鹽都市計畫(公共設施用地專案通盤檢討)案	
變 更 都 市 計 畫 法 令 依 據	1. 都市計畫法第 26 條 2. 都市計畫定期通盤檢討實施辦法第 14 條第 1 項第 4 款 3. 都市計畫定期通盤檢討實施辦法第 42 條	
變更都市計畫機關	彰化縣政府	
本 案 公 開 展 覽 之 起 訖 日 期	公 告 徵 求 意 見	自民國 105 年 7 月 1 日起 30 天，刊登於 105 年 7 月 1 日聯合報第 E2 版。
	公 開 展 覽	
	公 開 展 覽 說 明 會	
人 民 團 體 對 本 案 之 反 映 意 見		
本 案 提 交 各 級 都 市 計 畫 委 員 會 審 核 結 果	縣 級	
	內 政 部	

變更埔鹽都市計畫(公共設施用地
專案通盤檢討)書

業務承辦 人員	
業務單位 主管	

彰化縣政府
中華民國一〇八年六月