

變更埤頭都市計畫(部分農業區為社
福兼機關用地)書

彰化縣政府

中華民國一二年八月

彰化縣變更都市計畫審核摘要表

項	目	說	明
都 市 計 畫 名 稱	變更埤頭都市計畫(部分農業區為社福兼機關用地)書		
變 更 都 市 計 畫 法 令 依 據	都市計畫法第 27 條第 1 項第 4 款暨第 2 項		
變更都市計畫機關	彰化縣政府		
自擬細部計畫或申請 變更都市計畫之機關 名稱或土地權利關係 人 姓 名	彰化縣衛生局		
本 案 公 開 展 覽 起 訖 日 期	公 開 展 覽		
	說 明 會		
人民團體對本案之反 應 意 見			
本案提交各級都市計 畫委員會審核結果	縣 級		
	部 級		

【目錄】

壹、前言	1
貳、法令依據	1
參、變更位置與範圍	1
肆、現行計畫概要	3
伍、環境現況	10
陸、埤頭鄉綜合式長照服務大樓興辦事業內容	15
柒、變更理由及內容	23
捌、事業及財務計畫	31

附件一 個案變更核准函

附件二 衛生福利部核定補助同意函

【圖目錄】

圖 1	本計畫變更位置示意圖.....	2
圖 2	本計畫變更範圍示意圖.....	2
圖 3	現行埤頭都市計畫示意圖.....	9
圖 4	計畫區周邊土地使用現況示意圖.....	10
圖 5	土地權屬示意圖.....	11
圖 6	計畫區周邊交通系統示意圖.....	12
圖 7	計畫區農地自然生產力等級示意圖.....	14
圖 8	埤頭鄉長照據點分布示意圖.....	17
圖 9	本計畫規劃構想圖.....	22

【表目錄】

表 1	現行計畫土地使用面積表.....	4
表 2	本計畫範圍內土地使用現況面積表.....	10
表 3	本計畫變更範圍土地權屬統計表.....	11
表 4	本計畫變更範圍土地清冊.....	11
表 5	彰化縣長期照顧需求數綜整表.....	15
表 6	彰化縣各行政區長期照顧可服務人數綜整表.....	16
表 7	彰化縣埤頭鄉長照資源據點綜整表.....	18
表 8	彰化縣埤頭鄉長期照顧需求數綜整表.....	19
表 9	彰化縣埤頭鄉周邊鄉鎮托育資源據點綜整表.....	19
表 10	建築樓層配置說明表.....	20
表 11	停車供需檢核表.....	21
表 12	變更內容明細表.....	24
表 13	土地使用分區管制要點修訂條文對照表.....	25
表 14	變更前後土地使用面積對照表.....	30
表 15	本計畫事業及財務計畫表.....	31

壹、前言

因應整體人口結構快速趨向高齡化，行政院提出「長照十年計畫 2.0」以實現在地老化，同時針對嚴峻的少子女化現象，提供從支持家庭、居家、社區到住宿式照顧之多元連續服務，並普及照顧服務體系，建立以小區域為基礎之照顧型社區，期能提升具長期照顧需求者與照顧者之生活品質。

就長期照顧設施而言，目前埤頭鄉內僅 2 處老人福利機構，尚需布建長照住宿式服務資源；另就公共托育設施而言，本縣為落實行政院社會安全網計畫，自 104 年起開始建構以「社區為基礎、以家庭為中心的支持及預防」服務，陸續設立家庭福利服務中心、公共托育家園及育兒親子館等，協助家庭及社區處理危機，共織穩固的地方安全網；此外，埤頭鄉衛生所係為鄉內重要醫療保健機構、服務社區民眾的健康站、緊急救護與避難中心，亦為地方防災救護中心，惟衛生所現況已老舊不敷使用，具有重新規劃建設之需求。

綜上考量，強化埤頭鄉整體長期照護及醫療服務能量具備必要性，故本縣推動設立「彰化縣埤頭鄉綜合式長照服務大樓」，打造兼具「長期照護」、「公共托育中心」、「醫療門診」之整合服務基地，並檢討變更農業區為社福兼機關用地，以符合分區使用類別及需求。

貳、法令依據

本案業經彰化縣政府 112 年 6 月 16 日簽奉核准為本縣施政計畫興建之重大建設在案，爰依都市計畫法第 27 條第 1 項第 4 款暨第 2 項辦理個案變更，詳附件一。

參、變更位置與範圍

本計畫區位於埤頭鄉郵政街及彰水路三段 352 巷交叉口，涉及稻香段 682(部分)、683(部分)、685 及 688 地號等 4 筆土地，變更面積 0.33 公頃，詳圖 1 及圖 2。

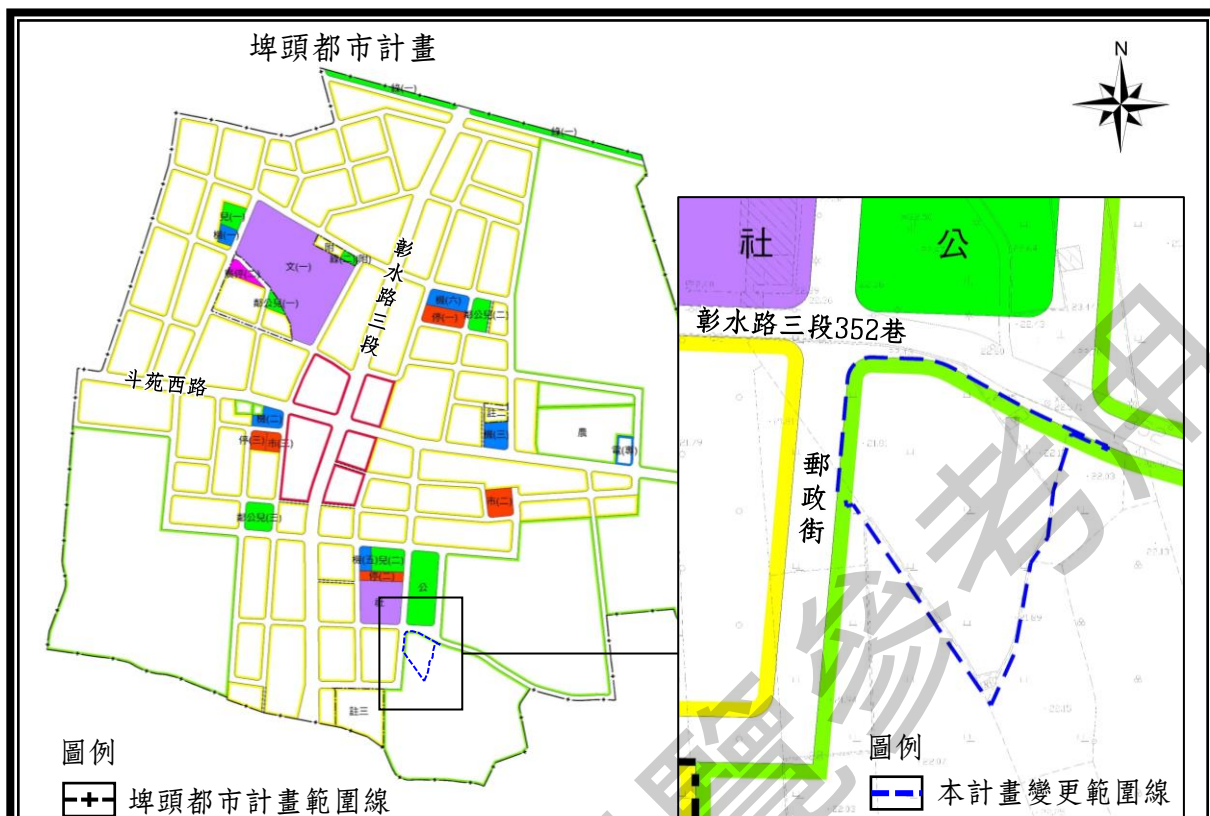


圖1 本計畫變更位置示意圖

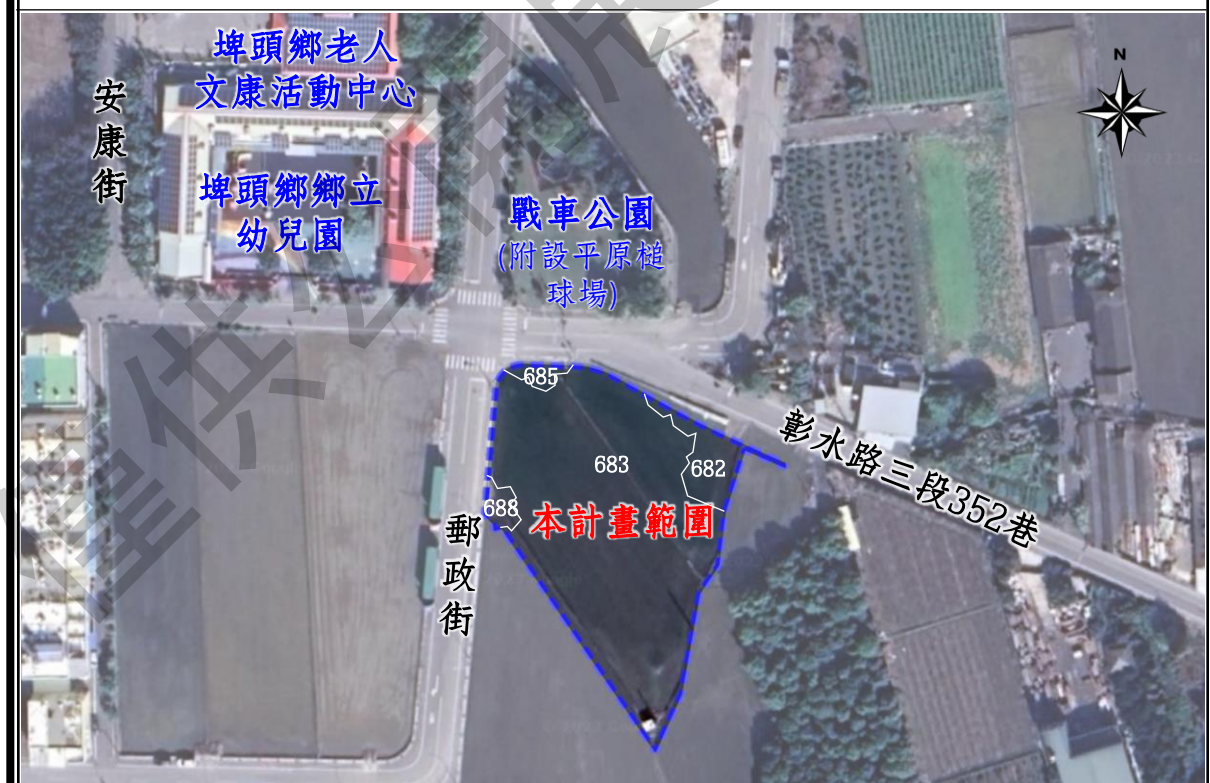


圖2 本計畫變更範圍示意圖

肆、現行計畫概要

一、埤頭都市計畫概要

(一)計畫範圍及面積

計畫範圍東以東昇重劃區之東側為界；西以南北浮圳為界；南以溝渠邊緣(含溝渠)為界；北以臺糖鐵路為界，東西長約 1,500 公尺，南北寬約 1,200 公尺，行政轄區包括部分之合興村、平原村、永豐村及崙子村等，計畫面積為 133.90 公頃。

(二)計畫年期及計畫人口

計畫年期為民國 115 年，計畫人口為 10,000 人。

(三)土地使用計畫

現行埤頭都市計畫之土地使用分區包含住宅區、商業區、農會專用區、宗教專用區、第一種宗教專用區、電信專用區及農業區，面積合計約 107.16 公頃，佔計畫總面積約 80.03%，詳表 1、圖 3。

(四)公共設施計畫

現行埤頭都市計畫共劃設機關用地 5 處、學校用地 1 處、社教用地 1 處、市場用地 2 處、停車場用地 3 處、公園用地 1 處、兒童遊樂場用地 2 處、鄰里公園兼兒童遊樂場用地 3 處、綠地 2 處，以及廣場兼停車場用地、人行步道用地、道路用地等各種公共設施用地，面積合計約 26.74 公頃，佔計畫總面積 19.97%，詳表 1、圖 3。

表 1 現行計畫土地使用面積表

項目		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	51.05	38.13	61.53
	商 業 區	3.24	2.42	3.91
	農 會 專 用 區	1.65	1.23	1.99
	宗 教 專 用 區	0.08	0.06	0.10
	第 一 種 宗 教 專 用 區	0.04	0.03	0.05
	電 信 專 用 區	0.17	0.13	0.20
	農 業 區	50.93	38.04	-
	小 計	107.16	80.03	67.77
公共設施用地	機 關 用 地	0.83	0.62	1.00
	學 校 用 地	2.91	2.17	3.51
	社 教 用 地	0.61	0.46	0.74
	市 場 用 地	0.35	0.26	0.42
	停 車 場 用 地	0.50	0.37	0.60
	公 園 用 地	0.71	0.53	0.86
	兒 童 遊 樂 場 用 地	0.44	0.33	0.53
	鄰里公園兼兒童遊樂場用地	0.55	0.41	0.66
	廣 場 兼 停 車 場 用 地	0.13	0.10	0.16
	綠 地	0.63	0.47	0.76
	道 路 用 地	18.90	14.12	22.78
	人 行 步 道 用 地	0.18	0.13	0.22
	小 計	26.74	19.97	32.23
都市發展用地面積合計		82.97	-	100.00
計畫總面積合計		133.90	100.00	-

資料來源：變更埤頭都市計畫(第二次通盤檢討)(第二階段-變更內容明細表新編號第 8 及 12 案)書，本計畫整理。

註：都市發展用地不包括農業區。

二、本次變更範圍計畫概要

本次變更範圍現行都市計畫土地使用分區為農業區，面積 0.33 公頃，詳圖 1。

三、土地使用分區管制要點

(一)本要點依都市計畫法第 22 條及臺灣省施行細則第 35 條之規定訂定之。

(二)住宅區之建蔽率不得大於 60%，容積率不得大於 200%。

(三)商業區之建蔽率不得大於 80%，容積率不得大於 280%。

(四)宗教專用區之管制內容如下：

1.宗教專用區之建蔽率不得大於 60%，容積率不得大於 160%。

2.第一種宗教專用區(宗一)除作平面之廣場兼停車場使用外，不得作其他或立體使用。

(五)農會專用區之建蔽率不得大於 50%，容積率不得大於 250%，容許使用項目依「農會法」之相關規定辦理。

(六)電信專用區之建蔽率不得大於 60%，容積率不得大於 250%。其土地及建築物得為下列使用：

1.經營電信事業所需設施：

包括機房、營業廳、辦公室、料場、倉庫、天線場、展示中心、線路中心、動力室(電力室)、衛星電台、自立式天線基地、海纜登陸區、基地台、電信轉播站、移動式拖車機房及其他必要設施。

2.電信必要附屬設施：

(1)研發、實驗、推廣、檢驗及營運辦公室。

(2)教學、訓練、實習房舍(場所)及學員宿舍。

(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。

(4)其他經縣(市)政府審查核准之必要設施。

3.與電信運用發展有關設施：

(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。

4.與電信業務經營有關設施：

(1)電子資訊供應服務業。

(2)電信器材零售業。

(3)通信工程業。

(4)金融業派駐機構。

(七)機關用地之建蔽率不得大於 50%，容積率不得大於 250%。

(八)國小用地之建蔽率不得大於 50%，容積率不得大於 150%。

(九)市場用地之建蔽率不得大於 50%，容積率不得超過 240%。其中市(三)市場用地開發時應留設完整樓層供做停車場使用。

(十)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。但不超過基地允建樓地板面積之 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。

(十一)為考量都市發展，訂定退縮標準如下。但基地情形特殊經提縣都市設計審議委員會審議同意者，從其規定。

1.實施區段徵收或市地重劃地區及 1,000 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。

分區及用地別	退縮建築規定	備註
住宅區	自道路境界線至少退縮 5 公尺建築。	1.臨道路境界線 2 公尺範圍部分應留設無遮簷人行步道，其餘退縮建築之空地應植栽綠化，不得設置圍牆。 2.退縮建築部份均得計入法定空地。 3.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。
商業區		

2.公共設施用地及公用事業單位使用之土地，其退縮建築應依下表規定辦理。

退縮建築規定：

分區及用地別	退縮建築規定	備註
公共設施用地及公用事業單位使用之土地	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。	1.臨道路境界線 2 公尺範圍部分應留設無遮簷人行步道，其餘退縮建築之空地應植栽綠化。 2.退縮建築部份均得計入法定空地。 3.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。

3.前二款以外地區，依彰化縣建築管理自治條例規定辦理。

(十二)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：

- 1.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。
- 2.公園用地及鄰里公園兼兒童遊樂場用地內所留設之人行步道，其鋪面應以透水性方式施作。
- 3.公園用地之綠覆面積不得低於 60%，其中有床基之花台面積不得超過綠覆面積 10%。公園用地應植生長高度 3 公尺以上之喬木，面積不得低於 15%，且根部應保留適當之透水性表面。應設置適當滯洪沉砂設施，並依建築技術規則綠建築專章之相關規定辦理。
- 4.公園用地應留設適當之滯洪設施。
- 5.鄰里公園兼兒童遊樂場用地之綠覆率不得低於 60%。

(十三)本計畫區內應辦理都市設計審議地區如下：

- 1.都市計畫書圖載明須經都市設計審議之地區。
- 2.自行擬定或依都市計畫之規定擬定細部計畫地區。(細部計畫已發布實施且已完成市地重劃之配地者或不須整體開發者除外。)
- 3.實施區段徵收或市地重劃地區及 1,000 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。
- 4.都市計畫區內公共工程
 - (1)廣場、兒童遊樂場、停車場、學校等公共設施之開闢基地面積在 3,000 平方公尺以上者。
 - (2)30 公尺寬以上之道路工程案及其他本縣指定為特殊或特定

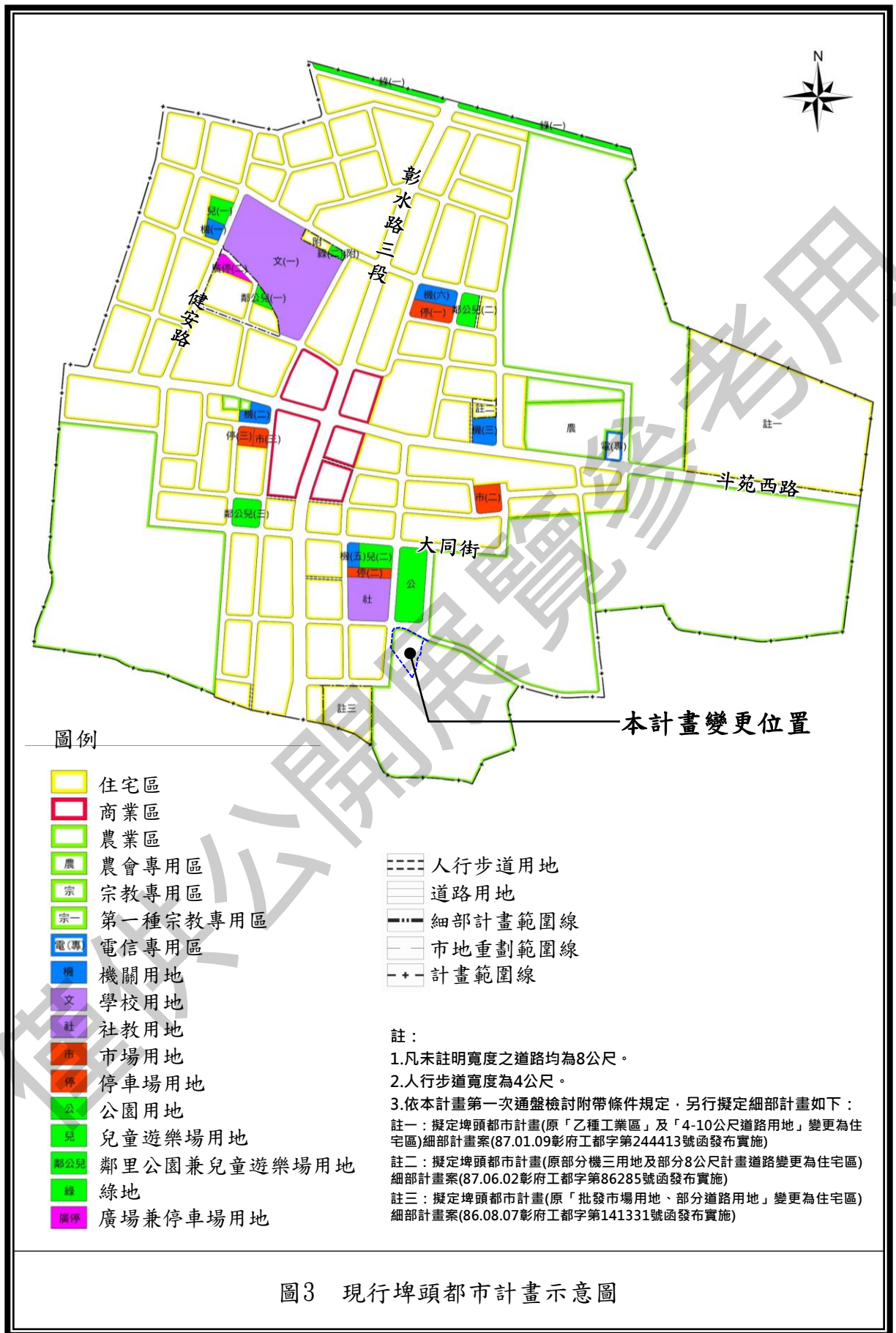
之商業或景觀街道。

(3)經指定之人行陸橋、地下道、高架道路及橋樑。

5.公有建築物總樓地板面積達 6,000 平方公尺以上者。

6.前款公有建築物新建、增建、改建或修建部分之樓地板面積達 3,000 平方公尺以上者。

(十四)本要點未規定事項，依一般有關法令辦理。



伍、環境現況

一、土地使用現況

本計畫區內土地使用現況皆為空地，面積為 0.33 公頃，占本計畫總面積 100.00%，詳表 2；計畫區北側及西側均為道路使用，東側及南側則緊鄰農業使用，詳圖 4。

表 2 本計畫範圍內土地使用現況面積表

土地使用現況	面積(公頃)	百分比(%)
空地使用	0.33	100.00
合計	0.33	100.00

資料來源：本計畫整理。



二、土地權屬情形

本計畫區內土地包含稻香段 682(部分)、683(部分)、685 及 688 等 4 筆地號，權屬皆屬公有土地，且為彰化縣所有，管理者為彰化縣衛生局，面積為 0.33 公頃，詳表 3、4 及圖 5。

表 3 本計畫變更範圍土地權屬統計表

土地所有權人(管理機關)		面積 (公頃)	百分比 (%)
公有土地	彰化縣 (彰化縣衛生局)	0.33	100.00
合計		0.33	100.00

資料來源：土地登記謄本(112 年)，本計畫整理。

表 4 本計畫變更範圍土地清冊

項次	縣市	鄉鎮市	地段	地號	土地所有權人 (管理機關)	分區別	謄本 面積 (m ²)	納入本變 更範圍面 積(m ²)	備註
1	彰化縣	埤頭鄉	稻香段	682	彰化縣 (彰化縣衛生局)	農業區	0.0243	0.0241	土地部分納入
2				683	彰化縣 (彰化縣衛生局)	農業區	0.2961	0.2958	土地部分納入
3				685	彰化縣 (彰化縣衛生局)	農業區	0.0058	0.0058	--
4				688	彰化縣 (彰化縣衛生局)	農業區	0.0070	0.0070	--
合計							0.3332	0.3327	--

資料來源：土地登記謄本(112 年)，本計畫整理。

註：土地登記謄本面積為小數點以下第四位，本計畫面積為小數點以下第二位，故計畫面積以小數點以下第三位四捨五入進位，表列面積應依據核定圖實地分割測量面積為準。



圖 5 土地權屬示意圖

三、交通系統現況

(一)區域交通系統

本計畫區北側緊鄰之鄉道彰 152 (彰水路三段 352 巷)為主要聯外道路，路寬約 8~12 公尺，其往西可接彰水路三段，往東則可達省道台 19 線(東環路二段)，藉以南北連通溪湖鎮與雲林縣；另計畫範圍西側之郵政街為次要聯外道路，寬度約為 12 公尺，往北可接縣道 150(斗苑西路)，往西可達縣道 145(彰水路三段)，詳圖 6。

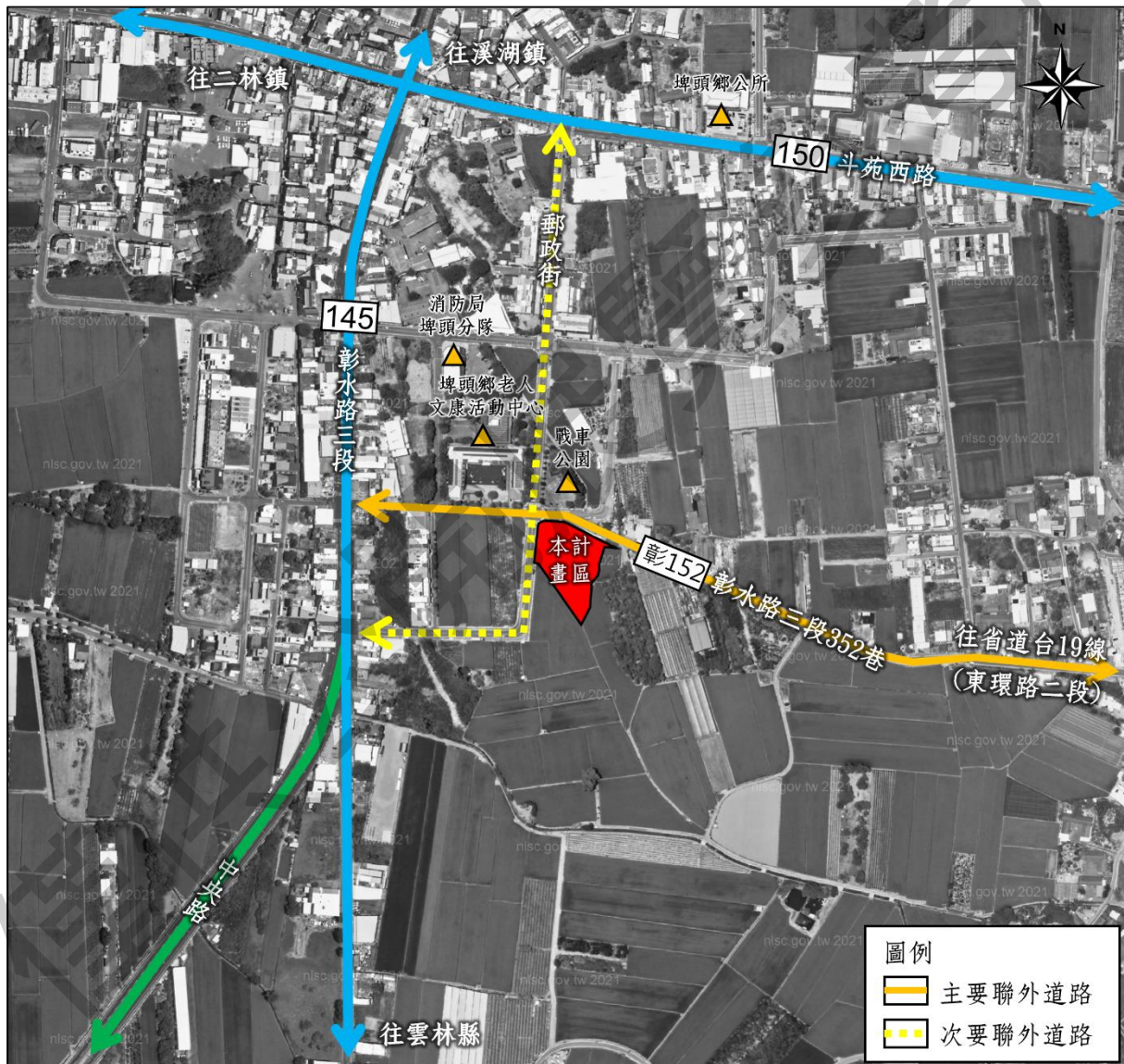


圖 6 計畫區周邊交通系統示意圖

四、灌溉水路現況

本計畫區內無河川流經，亦無位於本縣公告管轄之區域排水設施範圍內；另依行政院農業委員會農田水利署彰化管理處 112 年 6 月 12 日函覆，本計畫區並無其所管轄之灌溉排水設施，故不影響既有灌溉排水機能。

五、農業用地變更使用說明

本計畫涉及農業區之變更，依「農業主管機關同意農業用地變更使用審查作業要點」之規定應徵得主管機關同意，本計畫刻正檢送農業用地變更使用說明書予彰化縣政府農業處辦理農業用地變更使用審查作業。有關本案變更對毗臨農地利用、農業設施及現有農田灌溉排水系統之影響與後續保持農業使用措施等，摘錄「農業用地變更使用說明書」內容如下：

(一)對毗鄰農地利用、農業設施及現有農田灌溉排水系統之影響

依據行政院農業委員會之農地自然生產力圖資，本計畫區及周邊鄰近農業區之農地自然生產力均為第七級(詳圖 7)，非屬優良農業生產環境，且並未影響灌排設施，亦無銜接農路，未來將於緊鄰農業區之邊界設置 1.5 公尺以上緩衝綠帶及隔離設施，故對於鄰近農業生產環境應無影響。

(二)降低或減輕對毗鄰農地後續保持農業使用影響之因應措施

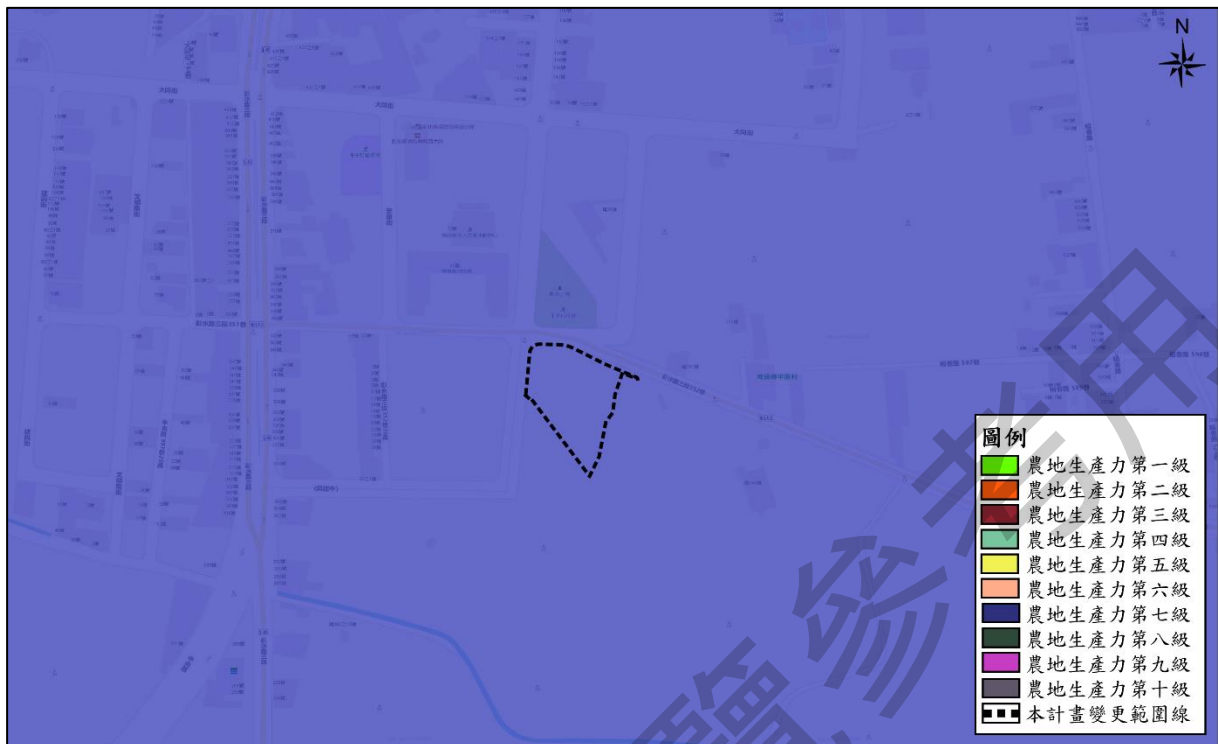
1.制定退縮建築規定以減少對農業生產環境影響

依「變更埤頭都市計畫(第二次通盤檢討)(第一階段)案」(106.04)土地使用分區管制要點規定，公共設施用地及公用事業單位使用之土地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 公尺建築，另依「農業主管機關同意農業用地變更使用審查作業要點」規定，於土地使用分區管制要點增訂：「鄰接農業區處至少退縮 1.5 公尺建築。」等內容，以有效減少對周邊農業生產環境之影響。

2.妥善處置生活污水

本計畫申請變更為社福兼機關用地，未來營運後無事業廢、污水產生，僅一般日常生活污水，後續將設置污水處理設施處理區內污水達放流水水質標準後，始得排放。未來俟埤頭地區

污水下水道系統建置完成後，方可納管排放。



資料來源：行政院農業委員會農地資料流通中心(<http://aldoc.coa.gov.tw/>)及本計畫繪製。

圖 7 計畫區農地自然生產力等級示意圖

陸、埤頭鄉綜合式長照服務大樓興辦事業內容

一、新建需求分析

(一)長期照顧供給需求推估

1.彰化縣長期照顧需求與供給概況

長期照顧服務對象包含 65 歲以上失能老人、64 歲以下失能身心障礙者、55-64 歲失能原住民、50 歲以上失智症者以及僅 IADL 需協助之衰弱老人。依據「彰化縣 111 年長照 2.0 整合型計畫」，預估 113 年長照人口總數將達 51,076 人，如表 5。

表 5 彰化縣長期照顧需求數綜整表

	服務對象	推估原則	年份	人數
1	65 歲以上失能老人(含 僅 IADL 需協助之獨居 老人)	65 歲以上人口數 × 失能率 13.3%	110	29,028
			111	30,043
			112	31,094
			113	32,182
2	64 歲以下失能身心障 礙者	(50-64 歲身心障礙者：男性人口數 × 長照需要率 27.49%+女性人口 數 × 長照需要率 25.07%)+(未滿 50 歲身心障礙者：男性人口數 × 長照需要率 23.54%+女性人口數 × 長照需要率 27.62%)	110	9,857
			111	9,746
			112	9,632
			113	9,518
3	55-64 歲失能原住民	55-64 歲原住民人口數 × 失能率 13.3%	110	132
			111	142
			112	154
			113	166
4	50 歲以上失智症者	(50-64 歲人口數 × 失智症占率 0.1 %+65 歲以上人口數 × 失智症占 率 8%)× 失智症者中無 ADLs 障礙 比率 41.1%	110	7,269
			111	7,520
			112	7,780
			113	8,049
5	僅 IADL 需協助之衰弱 老人	65 歲以上人口數 × 衰弱盛行率 0.48%	110	1,047
			111	1,084
			112	1,122
			113	1,161
合計			113	51,076

資料來源：彰化縣 111 年長照 2.0 整合型計畫(110.11)，本計畫整理。

註：IADL 係指工具性日常生活活動。

彰化縣 111 年長照人口數為 48,535 人，居家式、社區式與住宿式機構可服務人數為 34,509 人，長照資源服務量能約可滿足 70% 之需求。惟長照需求人數逐年增加，應持續推動資源佈建以因應需求漸增之趨勢。

另依下表 6 統計，本縣各鄉鎮市之長照相關服務資源有分布不均之情形。以埤頭鄉而言，111 年長照人口數為 1,329 人，而長照機構可為 116 人提供服務，僅滿足約 8%之需求，足見埤頭鄉長照資源尚屬缺乏。

表 6 彰化縣各行政區長期照顧可服務人數綜整表

行政區	111 年長照人口數(人)	居家式與社區式服務		住宿式機構	
		服務單位數(個)	可服務人數(人)	單位數(個)	可服務人數(人)
彰化市	8,488	19	4,009	20	1,731
芬園鄉	1,049	1	27	2	112
和美鎮	2,901	5	465	4	287
伸港鄉	1,146	2	41	3	237
線西鄉	578	0	0	0	0
秀水鄉	1,283	4	527	6	218
埔鹽鄉	1,388	1	30	2	100
溪湖鎮	1,873	1	20	3	136
福興鄉	1,701	3	330	4	237
鹿港鎮	2,978	5	2,786	3	293
芳苑鄉	1,724	1	30	3	248
大村鄉	1,275	1	47	2	328
花壇鄉	1,584	3	128	8	719
員林市	4,471	19	5,034	8	474
埔心鄉	1,239	1	952	6	434
永靖鄉	1,404	2	2,757	1	186
田尾鄉	1,086	2	145	5	356
北斗鎮	1,274	3	951	3	285
埤頭鄉	1,329	2	35	2	81
溪州鄉	1,399	4	96	2	243
社頭鄉	1,635	5	2,486	4	384
田中鎮	1,811	3	171	5	1,015
二水鄉	839	3	60	1	74
竹塘鄉	802	0	0	0	0
大城鄉	984	0	0	0	0
二林鎮	2,287	6	4,102	8	1,102
總計	48,528	96	25,229	105	9,280

資料來源：彰化縣 111 年長照 2.0 整合型計畫(110.11)，本計畫整理。

註：1.長照需求人數統計為包含 65 歲以上失能老人、64 歲以下失能身心障礙者、55-64 歲失能原住民、50 歲 以上失智症者以及僅 IADL 需協助之衰弱老人。

2.社區式服務單位統計社區整合型服務中心(A)、日照中心與小規模多機能之數量。

3.居家式與社區式可服務人數計算為統計：至 110.08 月底之居家服務機構服務人數，社區整合型服務中心(A)之以 1 名個管師 150 名個案數推估，日間照護與小規模多機能之核定收托人數。

2. 埤頭鄉長期照顧供給概況

依「長期照顧十年 2.0 計畫」ABC 社區照顧模式，A 為社區整合型服務中心，以每一鄉鎮市區 1 處為原則；B 為複合型服務中心，以每一國中學區 1 處為原則；C 為巷弄長照站，為每 3 個村里 1 處為原則。體系之運作方式由 A 級提供 B、C 級技術支援與整合服務，並促使 B、C 級普遍設立，提供近便性服務。

埤頭鄉目前設置情形，無 A 級據點，B 級據點共 5 家，包含居家服務機構 1 家、日間照顧與小規模多機能機構 1 家、喘息服務 3 家，C 級巷弄長照站共 7 個。另外，住宿型機構共 2 家，可服務 81 人。區內長照資源分布情形如圖 8，據點與服務類型詳表 7。

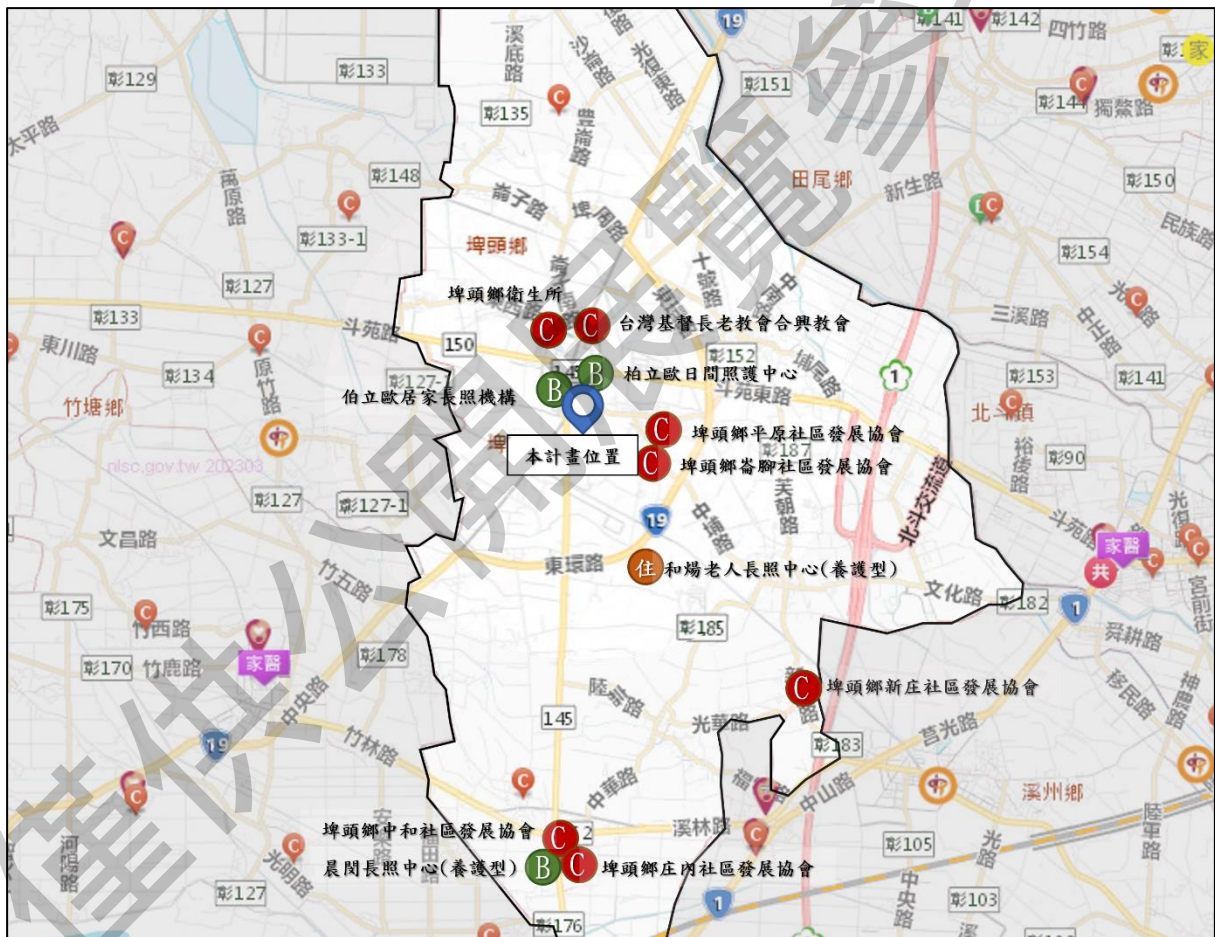


圖 8 埤頭鄉長照據點分布示意圖

表 7 彰化縣埤頭鄉長照資源據點綜整表

機構名稱	服務類型	地址	可服務人數
社團法人彰化縣喜樂小兒麻痺關懷協會附設彰化縣私立伯立歐居家長照機構	居家照護 喘息服務	彰化縣埤頭鄉合興村彰水路三段 399 號	5
社團法人彰化縣喜樂小兒麻痺關懷協會附設彰化縣私立伯立歐社區式服務類長期照顧服務機構	日照中心 (含失智型) 喘息服務	彰化縣埤頭鄉合興村 1 鄰斗苑西路 121 號	30
彰化縣私立晨閔老人長期照顧中心(養護型)	住宿型機構 喘息服務	彰化縣埤頭鄉彰水路一段 275 號	33
彰化縣私立和煬老人長期照顧中心(養護型)	住宿型機構	彰化縣埤頭鄉笑朝村東環路二段 320 巷 36 號	48
中和社區發展協會	巷弄長照站	彰化縣埤頭鄉中和村廟前路 68 號	-
平原社區發展協會	巷弄長照站	彰化縣埤頭鄉平原村平原路 170 號	-
崙腳社區發展協會	巷弄長照站	彰化縣埤頭鄉崙腳村和平路 271 巷 12 號	-
庄內社區發展協會	巷弄長照站	彰化縣埤頭鄉庄內村光明路 292 號	-
新庄社區發展協會	巷弄長照站	彰化縣埤頭鄉新庄村光華路 124 號	-
埤頭鄉衛生所	巷弄長照站	彰化縣埤頭鄉健安街 119 號	-
財團法人台灣基督長老教會彰化中會合興教會	巷弄長照站	彰化縣埤頭鄉崙子村庄子路 65 號	-

資料來源：彰化縣 111 年長照 2.0 整合型計畫(110.11)，彰化縣政府長期照顧管理中心網站，本計畫整理。

註：居家照護之可服務人數為統計至 110.08。

3.埤頭鄉長期照顧需求推估

以民國 112 年 5 月埤頭鄉 65 歲以上老年人口數進行估算，長照需求人口數為 789 人，住宿式長照需求床位為 158 床，目前僅由彰化縣私立晨閔老人長期照顧中心及彰化縣私立和煬老人長期照顧中心提供共 81 床，現況明顯已有供給不足之情形。

考量未來老年人口將持續增加，以 107 年至 111 年埤頭鄉 65 歲以上老年人口統計資料計算，高齡人口平均年成長率約為 1.94%。估算至 115 年，在老年人口成長率不變下，埤頭鄉 65 歲以上老年人口將達 6,280 人。並推估需長期照顧老人人數為 836 人、住宿式長照需求床位為 167 床。

綜上評估，考量埤頭鄉現況及未來需求，目前鄉內僅設立小型老人福利機構，仍無大型護理之家等機構，顯示本計畫確實有其需求。

表 8 彰化縣埤頭鄉長期照顧需求數綜整表

項目	推估原則	子項目	比例 (%)	112 年需 求人數(人)	115 年需 求人數(人)
需長期照顧 老人	65 歲以上老年人口 數×需長期照護比 例 13.3%	失能類型	74.20	585	620
		失智類型	22.26	176	186
		其他類型	3.54	28	30
		合計	100.00	789	836
住宿式長照 需求人數	65 歲以上老年人口 數*老人需長期照 護比率 13.3%*入住 機構意願比例 20%	-	-	158	167

資料來源：彰化縣埤頭鄉及田中鎮綜合式長照機構暨復健中心促進民間參與公共建設前置作業委託專業服務案-埤頭鄉基地可行性評估報告(110)，彰化縣政府民政處人口統計(112.05)，本計畫整理。

註：1.衛生福利部行政院主計總處「109 年人口及住宅普查報告」提出，全國老人需長期照護比率約 13.3%。

2.衛生福利部「106 年老人狀況調查報告」中根據調查，依照需長期被照顧者類型進行分類，其中 74.20%為失能類型，22.26%為失智類型，僅 3.54%為其他類型。

3.經濟合作暨發展組織(Organization for Economic Cooperation and Development，簡稱 OECD)推估有 20%需求長期照護者有使用住宿式機構之需求。

(二)社區公共托育家園設置需求

為緩解少子女化現象，中央積極推動支持家長安心育兒之政策，行政院業核定「少子化友善育兒空間建設建構 0-2 歲兒童社區公共托育計畫」協助地方政府規劃社區公共托育設施。彰化縣政府積極配合中央政策，目前於和美、社頭及二林設置 3 處公設民營托嬰中心。截至 111 年已申請 12 處公設民營托育中心及 11 處育兒親子館，未來將於各鄉鎮陸續佈建。

據彰化縣政府民政處資料，埤頭鄉 112 年 5 月 0-2 歲之人口為 641 人。現況埤頭鄉無公共或準公共化之托育相關設施，鄰近鄉鎮之托育資源亦稀少，服務據點彙整如表 9。考量據點須滿足所在鄉鎮之托育需求，且服務範圍大多以鄰里為單位。因此，配合縣府政策，埤頭鄉具增設社區公共托育家園之需求。

表 9 彰化縣埤頭鄉周邊鄉鎮托育資源據點綜整表

地區	機構名稱	核定收托人數	準公共化簽約
北斗鎮	勁寶兒北斗托嬰中心	76	是
溪湖鎮	皮亞諾托嬰中心	27	是
溪湖鎮	樂遊托嬰中心	67	是
溪湖鎮	百晨托嬰中心	46	是
溪湖鎮	加恩托嬰中心	20	是

資料來源：彰化縣政府社會處 112 年度托嬰中心-托育準公共化服務名冊，本計畫整理。

二、全區規劃構想

(一)規劃構想與策略

- 1.依據衛生福利部「長期照顧十年計畫 2.0」、「獎助布建住宿式長照機構公共化資源計畫」及彰化縣衛生局「111 年長照 2.0 整合型計畫」之指導與補助，設置彰化縣埤頭鄉衛生所暨綜合式長照服務大樓，規劃整合長照、衛生及相關醫療保健所需空間，提升整體長照住機構品質及服務量能。
- 2.依據行政院「少子化友善育兒空間建設建構 0-2 歲兒童社區公共托育計畫」設置公共托育家園、親子館及相關兒童福利類場所，完善周邊育兒空間與需求。
- 3.依據「農業主管機關同意農業用地變更使用審查作業要點」，於臨農業區一側規劃 1.5 公尺退縮空間，並予以綠化作為緩衝綠帶；其他臨道路境界線部分退縮 5 公尺建築。
- 4.考量人車安全，本計畫於西側臨郵政街處設置主要汽車出入口，供民眾及洽公人員使用；北側臨彰水路三段 352 巷設置服務性出入口，供內部人員進出使用，並於西北側設置人行出入口，配合退縮建築空間形塑完整串聯之人行動線。
- 5.因應未來長照、一般民眾及員工停車需求，規劃汽車、機車、救護車停車空間，以及臨停接送車位，使停車需求內部化。

(二)興建設施空間使用配置

本計畫申請設置社會福利事業機構、機關及其附屬設施，各樓層空間使用配置詳表 10。

表 10 建築樓層配置說明表

樓層別	使用空間配置
地下 1 樓	汽車停車空間、機房設備
1 樓	長照衛福空間、托嬰中心
2 樓	長照衛福空間、親子館及早期療育據點
3 樓	日照中心、復健中心、管理中心
4 樓	住宿式長照機構
5 樓	住宿式長照機構
6 樓	住宿式長照機構
7 樓	中央廚房、中央儲藏室、洗烘衣房、活動室

資料來源：彰化縣衛生局提供，本計畫整理。

(三)停車空間規劃

1.職工停車需求：依未來社福及機關職工人力配置，檢討計算職工停車需求，包含汽車位 26 席、機車位 43 席。

2.臨時停車需求：經以社福及機關使用檢討本計畫尖峰時段之訪客人數約為 60~80 人(含長期照護機構、醫療照護類場所、兒童福利類場所、日間照顧中心、復健中心等)，以 80 人計算，並以汽車占比 30%、機車占比 50%，週轉率為 0.6 進行推估。臨時停車需求為汽車位 19 席、機車位 37 席。

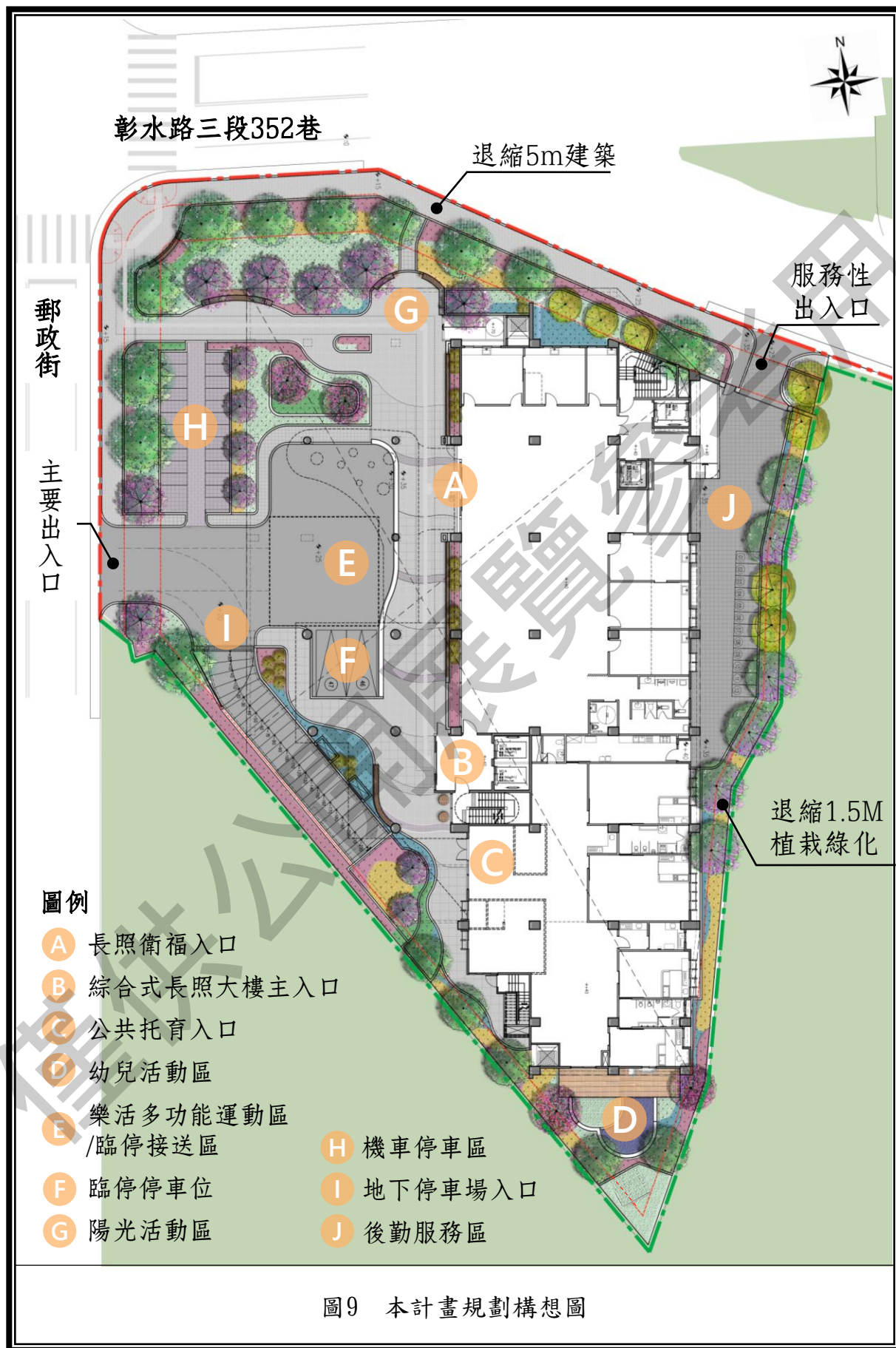
未來職工及臨時停車需求共計汽車位 45 席、機車位 80 席，本計畫規劃於平面及地下一樓設置汽車位 47 席、機車位 80 席，可完全內化停車需求，詳表 11。

表 11 停車供需檢核表

車種	供給	需求		
	設置車位數(席)	職工(席)	訪客(席)	合計(席)
汽車	47	26	19	45
機車	80	43	37	80

資料來源：彰化縣衛生局提供，本計畫整理。

註：訪客人數以尖峰時段最大造訪人數 80 人計算。



柒、變更理由及內容

一、變更理由

- (一)依據衛生福利部「長期照顧十年計畫 2.0」以及彰化縣「111 年長照 2.0 整合型計畫」之指導，建立照顧型社區，並整合多元服務滿足各項長照需求，以建置完善社會福利系統，提升長期照顧需求者與照顧者之生活品質。
- (二)檢視埤頭鄉 111 年既有長照機構僅能服務 8%長照需求者，顯示長照服務供給不足之情形，故埤頭鄉具有增設長照機構之必要性。
- (三)依據行政院「少子化友善育兒空間建設建構 0-2 歲兒童社區公共托育計畫」，彰化縣未來各鄉鎮將陸續布建托育設施。惟埤頭鄉現況無公共或準公共化之托育相關設施，且鄰近鄉鎮之托育資源稀少，故埤頭鄉具增設社區公共托育家園之需求。
- (四)配合衛生福利部「獎助布建住宿式長照機構公共化資源計畫」，作為彰化縣埤頭鄉衛生所暨綜合式長照服務大樓基地，提供埤頭鄉衛生所服務空間、提升整體長照住宿式機構品質及服務量能。

二、變更內容

本計畫變更部分農業區為社福兼機關用地，變更內容明細表詳表 12，土地使用分區管制要點修訂條文對照表詳表 13，變更前後土地使用面積對照表詳表 14。

表 12 變更內容明細表

編號	位置	變更內容		變更理由	備註
		原計畫 (公頃)	新計畫 (公頃)		
1	公園用地南側之農業區	農業區 (0.33)	社福兼機關用地 (0.33)	- 依據衛生福利部「長期照顧十年計畫 2.0」以及彰化縣「111 年長照 2.0 整合型計畫」之指導，建立照顧型社區，並整合多元服務滿足各項長照需求，以建置完善社會福利系統，提升長期照顧需求者與照顧者之生活品質。 - 檢視埤頭鄉 111 年既有長照機構僅能服務 8% 長照需求者，顯示長照服務供給不足之情形，故埤頭鄉具有增設長照機構之必要性。 - 依據行政院「少子化友善育兒空間建設建構 0-2 歲兒童社區公共托育計畫」，彰化縣未來各鄉鎮將陸續布建托育設施。惟埤頭鄉現況無公共或準公共化之托育相關設施，且鄰近鄉鎮之托育資源稀少，故埤頭鄉具增設社區公共托育家園之需求。 - 配合衛生福利部「獎助布建住宿式長照機構公共化資源計畫」，作為彰化縣埤頭鄉衛生所暨綜合式長照服務大樓基地，提供埤頭鄉衛生所服務空間、提升整體長照住宿式機構品質及服務量能。	- 變更範圍：稻香段 682(部分)、683(部分)、685、688 地號。 - 社福兼機關用地提供綜合式長照服務機構(住宿式)、公共托育家園、親子館相關兒童福利類場所相關設施、埤頭鄉衛生所、診所及醫事機構，以及其他政府機關辦公廳舍使用。
2	土地使用分區管制要點	原土地使用分區管制要點	修訂後土地使用分區管制要點(詳表 12)	配合變更內容增訂相關管制規定。	

表 13 土地使用分區管制要點修訂條文對照表

原計畫條文	修正後條文	修訂理由
(一)本要點依都市計畫法第 22 條及臺灣省施行細則第 35 條之規定訂定之。	同左。	
(二)住宅區之建蔽率不得大於 60%，容積率不得大於 200%。	同左。	
(三)商業區之建蔽率不得大於 80%，容積率不得大於 280%。	同左。	
(四)宗教專用區之管制內容如下： 1. 宗教專用區之建蔽率不得大於 60%，容積率不得大於 160%。 2. 第一種宗教專用區(宗一)除作平面之廣場兼停車場使用外，不得作其他或立體使用。	同左。	
(五)農會專用區之建蔽率不得大於 50%，容積率不得大於 250%，容許使用項目依「農會法」之相關規定辦理。	同左。	
(六)電信專用區之建蔽率不得大於 60%，容積率不得大於 250%。其土地及建築物得為下列使用： 1. 經營電信事業所需設施： 包括機房、營業廳、辦公室、料場、倉庫、天線場、展示中心、線路中心、動力室(電力室)、衛星電台、自立式天線基地、海纜登陸區、基地台、電信轉播站、移動式拖車機房及其他必要設施。 2. 電信必要附屬設施： (1)研發、實驗、推廣、檢驗及營運辦公室。 (2)教學、訓練、實習房舍(場所)及學員宿舍。 (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。 (4)其他經縣(市)政府審查核准之必要設施。	同左。	

原計畫條文	修正後條文	修訂理由
3. 與電信運用發展有關設施： (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。 4. 與電信業務經營有關設施： (1)電子資訊供應服務業。 (2)電信器材零售業。 (3)通信工程業。 (4)金融業派駐機構。		
(七)機關用地之建蔽率不得大於 50 %，容積率不得大於 250%。	同左。	
(無)	(八)社福兼機關用地之建蔽率不得大於 50%，容積率不得大於 250 %。	配合本案新增社福兼機關用地之建蔽率、容積率管制。
(八)國小用地之建蔽率不得大於 50 %，容積率不得大於 150%。	(九)國小用地之建蔽率不得大於 50 %，容積率不得大於 150%。	配合修正點次。
(九)市場用地之建蔽率不得大於 50 %，容積率不得超過 240%。其中市(三)市場用地開發時應留設完整樓層供做停車場使用。	(十)市場用地之建蔽率不得大於 50 %，容積率不得超過 240%。其中市(三)市場用地開發時應留設完整樓層供做停車場使用。	配合修正點次。
(十)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。但不超過基地允建樓地板面積之 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。	(十一)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。但不超過基地允建樓地板面積之 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。	配合修正點次。

原計畫條文			修正後條文			修訂理由																
(十一)為考量都市發展，訂定退縮標準如下。但基地情形特殊經提縣都市設計審議委員會審議同意者，從其規定。 1. 實施區段徵收或市地重劃地區及 1,000 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。			(十二)為考量都市發展，訂定退縮標準如下。但基地情形特殊經提縣都市設計審議委員會審議同意者，從其規定。 1. 實施區段徵收或市地重劃地區及 1,000 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. 配合修正點次。 2. 依據「農業主管機關同意農業用地變更使用審查作業要點」，變更農業用地作與農業生產性質不相容之目的事業使用者，應配置適當寬度之隔離綠帶或設施，爰訂定鄰接農業區處退縮建築規定。																
<table><tr><th>分區及用地別</th><th>退縮建築規定</th><th>備註</th></tr><tr><td>住宅區</td><td rowspan="2">自道路境界線至少退縮 5 公尺建築。</td><td>1.臨道路境界線 2 公尺範圍部分應留設無遮簷人行步道，其餘退縮建築之空地應植栽綠化，不得設置圍籬。</td></tr><tr><td>商業區</td><td>2.退縮建築部份均得計入法定空地。 3.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。</td></tr></table>			分區及用地別	退縮建築規定	備註		住宅區	自道路境界線至少退縮 5 公尺建築。	1.臨道路境界線 2 公尺範圍部分應留設無遮簷人行步道，其餘退縮建築之空地應植栽綠化，不得設置圍籬。	商業區	2.退縮建築部份均得計入法定空地。 3.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。	<table><tr><th>分區及用地別</th><th>退縮建築規定</th><th>備註</th></tr><tr><td>住宅區</td><td rowspan="2">自道路境界線至少退縮 5 公尺建築。</td><td>1.臨道路境界線 2 公尺範圍部分應留設無遮簷人行步道，其餘退縮建築之空地應植栽綠化，不得設置圍籬。</td></tr><tr><td>商業區</td><td>2.退縮建築部份均得計入法定空地。 3.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。</td></tr></table>			分區及用地別	退縮建築規定	備註	住宅區	自道路境界線至少退縮 5 公尺建築。	1.臨道路境界線 2 公尺範圍部分應留設無遮簷人行步道，其餘退縮建築之空地應植栽綠化，不得設置圍籬。	商業區	2.退縮建築部份均得計入法定空地。 3.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。
分區及用地別	退縮建築規定	備註																				
住宅區	自道路境界線至少退縮 5 公尺建築。	1.臨道路境界線 2 公尺範圍部分應留設無遮簷人行步道，其餘退縮建築之空地應植栽綠化，不得設置圍籬。																				
商業區		2.退縮建築部份均得計入法定空地。 3.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。																				
分區及用地別	退縮建築規定	備註																				
住宅區	自道路境界線至少退縮 5 公尺建築。	1.臨道路境界線 2 公尺範圍部分應留設無遮簷人行步道，其餘退縮建築之空地應植栽綠化，不得設置圍籬。																				
商業區		2.退縮建築部份均得計入法定空地。 3.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. 公共設施用地及公用事業單位使用之土地，其退縮建築應依下表規定辦理。 退縮建築規定：			2. 公共設施用地及公用事業單位使用之土地，其退縮建築應依下表規定辦理。 退縮建築規定：																			
<table><tr><th>分區及用地別</th><th>退縮建築規定</th><th>備註</th></tr><tr><td>公共設施用地及公用事業單位使用之土地</td><td>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</td><td>1. 臨道路境界線 2 公尺範圍部分應留設無遮簷人行步道，其餘退縮建築之空地應植栽綠化。</td></tr></table>			分區及用地別	退縮建築規定	備註	公共設施用地及公用事業單位使用之土地	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	1. 臨道路境界線 2 公尺範圍部分應留設無遮簷人行步道，其餘退縮建築之空地應植栽綠化。	<table><tr><th>分區及用地別</th><th>退縮建築規定</th><th>備註</th></tr><tr><td>公共設施用地及公用事業單位使用之土地</td><td>1. 自道路境界線至少退縮 5 公尺建築，如有設置圍牆之必要</td><td>1. 臨道路境界線 2 公尺範圍部分應留設無遮簷人行步道，其餘退縮建築之空地應植栽綠化。 2. 退縮建築部份</td></tr></table>			分區及用地別	退縮建築規定	備註	公共設施用地及公用事業單位使用之土地	1. 自道路境界線至少退縮 5 公尺建築，如有設置圍牆之必要	1. 臨道路境界線 2 公尺範圍部分應留設無遮簷人行步道，其餘退縮建築之空地應植栽綠化。 2. 退縮建築部份					
分區及用地別	退縮建築規定	備註																				
公共設施用地及公用事業單位使用之土地	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	1. 臨道路境界線 2 公尺範圍部分應留設無遮簷人行步道，其餘退縮建築之空地應植栽綠化。																				
分區及用地別	退縮建築規定	備註																				
公共設施用地及公用事業單位使用之土地	1. 自道路境界線至少退縮 5 公尺建築，如有設置圍牆之必要	1. 臨道路境界線 2 公尺範圍部分應留設無遮簷人行步道，其餘退縮建築之空地應植栽綠化。 2. 退縮建築部份																				

原計畫條文		修正後條文	修訂理由
	界線至少退縮 4 公尺。 2. 退縮建築部份均得計入法定空地。 3. 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。	者，圍牆應自道路境界線至少退縮 4 公尺。 2. 鄰接農業區處至少退縮 1.5 公尺建築。 3. 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。	
3. 前二款以外地區，依彰化縣建築管理自治條例規定辦理。		3. 前二款以外地區，依彰化縣建築管理自治條例規定辦理。	
(十二)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： 1. 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。 2. 公園用地及鄰里公園兼兒童遊樂場用地內所留設之人行步道，其鋪面應以透水性方式施作。 3. 公園用地之綠覆面積不得低於 60%，其中有床基之花台面積不得超過綠覆面積 10%。公園用地應植生長高度 3 公尺以上之喬木，面積不得低於 15%，且根部應保留適當之透水性表面。應設置適當滯洪沉砂設施，並依建築技術規則綠建築專章之相關規定辦理。 4. 公園用地應留設適當之滯洪設施。 5. 鄰里公園兼兒童遊樂場用地		(十三)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： 1. 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。 2. 公園用地及鄰里公園兼兒童遊樂場用地內所留設之人行步道，其鋪面應以透水性方式施作。 3. 公園用地之綠覆面積不得低於 60%，其中有床基之花台面積不得超過綠覆面積 10%。公園用地應植生長高度 3 公尺以上之喬木，面積不得低於 15%，且根部應保留適當之透水性表面。應設置適當滯洪沉砂設施，並依建築技術規則綠建築專章之相關規定辦理。 4. 公園用地應留設適當之滯洪設施。 5. 鄰里公園兼兒童遊樂場用地	
		配合修正點次。	

原計畫條文	修正後條文	修訂理由
之綠覆率不得低於 60%。	之綠覆率不得低於 60%。	
(十三)本計畫區內應辦理都市設計審議地區如下： 1. 都市計畫書圖載明須經都市設計審議之地區。 2. 自行擬定或依都市計畫之規定擬定細部計畫地區。(細部計畫已發布實施且已完成市地重劃之配地者或不須整體開發者除外。) 3. 實施區段徵收或市地重劃地區及 1,000 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。 4. 都市計畫區內公共工程 (1)廣場、兒童遊樂場、停車場、學校等公共設施之開闢基地面積在 3,000 平方公尺以上者。 (2)30 公尺寬以上之道路工程案及其他本縣指定為特殊或特定之商業或景觀街道。 (3)經指定之人行陸橋、地下道、高架道路及橋樑。 5. 公有建築物總樓地板面積達 6,000 平方公尺以上者。 6. 前款公有建築物新建、增建、改建或修建部分之樓地板面積達 3,000 平方公尺以上者。	(十四)本計畫區內應辦理都市設計審議地區如下： 1. 都市計畫書圖載明須經都市設計審議之地區。 2. 自行擬定或依都市計畫之規定擬定細部計畫地區。(細部計畫已發布實施且已完成市地重劃之配地者或不須整體開發者除外。) 3. 實施區段徵收或市地重劃地區及 1,000 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。 4. 都市計畫區內公共工程 (1)廣場、兒童遊樂場、停車場、學校等公共設施之開闢基地面積在 3,000 平方公尺以上者。 (2)30 公尺寬以上之道路工程案及其他本縣指定為特殊或特定之商業或景觀街道。 (3)經指定之人行陸橋、地下道、高架道路及橋樑。 5. 公有建築物總樓地板面積達 6,000 平方公尺以上者。 6. 前款公有建築物新建、增建、改建或修建部分之樓地板面積達 3,000 平方公尺以上者。	配合修正點次。
(十四)本要點未規定事項，依一般有關法令辦理。	(十五)本要點未規定事項，依一般有關法令辦理。	配合修正點次。

表 14 變更前後土地使用面積對照表

項目		計畫面積 (公頃)	面積增減 (公頃)	變更後		
				計畫面積 (公頃)	比例(1) (%)	比例(2) (%)
土地 使用 分區	住 宅 區	51.05		51.05	61.28	38.13
	商 業 區	3.24		3.24	3.89	2.42
	農 會 專 用 區	1.65		1.65	1.98	1.23
	宗 教 專 用 區	0.08		0.08	0.10	0.06
	第 一 種 宗 教 專 用 區	0.04		0.04	0.05	0.03
	電 信 專 用 區	0.17		0.17	0.20	0.13
	農 業 區	50.93	-0.33	50.60	-	37.78
	小 計	107.16	-0.33	106.83	67.50	79.78
公 共 設 施 用 地	機 關 用 地	0.83		0.83	1.00	0.62
	社 福 兼 機 關 用 地	0.00	+0.33	0.33	0.40	0.25
	學 校 用 地	2.91		2.91	3.49	2.17
	社 教 用 地	0.61		0.61	0.73	0.46
	市 場 用 地	0.35		0.35	0.42	0.26
	停 車 場 用 地	0.50		0.50	0.60	0.37
	公 園 用 地	0.71		0.71	0.85	0.53
	兒 童 遊 樂 場 用 地	0.44		0.44	0.53	0.33
	鄰里公園兼兒童遊樂場用地	0.55		0.55	0.66	0.41
	廣 場 兼 停 車 場 用 地	0.13		0.13	0.15	0.10
	綠 地	0.63		0.63	0.76	0.47
	道 路 用 地	18.90		18.90	22.69	14.12
	人 行 步 道 用 地	0.18		0.18	0.22	0.13
	小 計	26.74	+0.33	27.07	32.50	20.22
都市發展用地面積合計(1)		82.97	+0.33	83.30	100.00	-
計畫總面積合計(2)		133.90	0.00	133.90	-	100.00

註 1：都市發展用地不包括農業區。

註 2：表內面積應依據核定計畫圖實地分割測量面積為準。

捌、事業及財務計畫

一、開發方式

範圍內之土地權屬皆為彰化縣所有，管理機關皆為彰化縣衛生局。

二、實施進度

預定完成期限為 114 年。

三、開發經費

本計畫工程造價初估約 5.43 億元，衛生福利部「108 年度獎助布建住宿式長照機構公共化資源計畫(第二次公告)」核定補助 2.25 億元，其餘由主辦單位編列預算。

表 15 本計畫事業及財務計畫表

項目	面積 (公頃)	開闢經費(億元)			主辦 單位	預定完 成期限	經費來源
		用地取得及 拆遷補償費	工程費	合計			
社福及機關 用地	0.33	—	5.43	5.43	彰化縣 衛生局	114 年	由中央補助 2.25 億元，其 餘由主辦單 位編列預算。

註：1.本表開發經費及預定完成期限係屬預估，未來應由主辦單位依財務狀況酌予調整。

2.表內面積僅供參考，實際面積仍應依發布實施後地籍分割面積為準。

附件一、個案變更核准函

彰化縣政府 函

地址：500201彰化縣彰化市中山路2段416號

承辦人：技士 施宜成

電話：04-7531266

電子信箱：a620490@email.chcg.gov.tw

受文者：彰化縣衛生局

發文日期：中華民國112年7月3日

發文字號：府建城字第1120252772號

速別：普通件

密等及解密條件或保密期限：

附件：

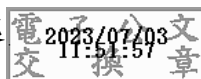
主旨：有關本縣「埤頭鄉綜合式長照服務大樓新建工程」（坐落於本縣埤頭鄉稻香段682、683、685、688地號）一案，同意依都市計畫法第27條第1項第4款及第2項規定辦理都市計畫逕為變更，復請查照。

說明：

- 一、復貴局112年6月20日彰衛行字第1120036824號函並依本縣埤頭鄉公所112年5月25日埤鄉建字第1120007781號函辦理。
- 二、旨案經貴局112年6月16日簽奉核准列為本縣施政計畫興建之重大建設，並經都市計畫擬定機關本縣埤頭鄉公所上開號函同意辦理逕為變更，爰本案同意依旨揭規定辦理個案變更，並請應依「都市計畫書圖製作規則」製作變更計畫書圖，辦理後續都市計畫逕為變更事宜。

正本：彰化縣衛生局

副本：彰化縣埤頭鄉公所、本府建設處



行政科 收文:112/07/03



A21120039017 無附件

彰化縣埤頭鄉公所 函

地址：52341彰化縣埤頭鄉合興村斗苑西路
138號

承辦人：課員 陳美惠

電話：04-8922117

傳真：04-8928146

電子信箱：ntws08@ems.pitou.gov.tw

受文者：彰化縣衛生局

發文日期：中華民國112年5月25日

發文字號：埤鄉建字第1120007781號

速別：普通件

密等及解密條件或保密期限：

附件：

主旨：有關彰化縣衛生局辦理本縣埤頭鄉綜合式長照服務大樓新建工程，涉及變更埤頭都市計畫乙案，詳如說明二，請鑒核。

說明：

- 一、依據鈞府112年5月19日府建城字第1120189555號函辦理。
- 二、為加速旨案辦理期程，本所同意由 鈞府續依都市計畫法第27條第2項規定，辦理逕為變更。

正本：彰化縣政府

副本：彰化縣衛生局、本所建設課



鄉長 杜懿彩



附件二、衛生福利部核定補助同意函

衛生福利部 函

地址：11558臺北市南港區忠孝東路6段488號

聯絡人：張榕

聯絡電話：(02)85906271

傳真：(02)85906090

電子郵件：lcabobo@mohw.gov.tw

受文者：彰化縣政府

發文日期：中華民國109年7月29日

發文字號：衛部顧字第1091960842號

速別：普通件

密等及解密條件或保密期限：

附件：核定表及附帶條件說明1份、契約書(正本2份、副本2份)

(A21000000I_1091960842_doc2_1_Attach1.pdf、

A21000000I_1091960842_doc2_1_Attach2.pdf、

A21000000I_1091960842_doc2_1_Attach3.pdf、

A21000000I_1091960842_doc2_1_Attach4.pdf)

主旨：貴府申請本部「108年度獎助布建住宿式長照機構公共化資源計畫(第二次公告)」(以下稱本計畫)，核復如說明，請查照。

說明：

一、依據本部108年10月4日衛部顧字第1081962707號公告、貴府109年2月13日府授衛長字第1090048705號函及109年5月6日電子郵件辦理。

二、本部「原則同意核定」貴府申請之「新建案」計畫，請貴府依本計畫之核定表及附帶條件說明辦理(如附件1)，核定明細如下：

(一)埤頭鄉新建案部分：本部核定補助150床，共計新臺幣(以下同)2億2,500萬元整。

(二)田中鎮新建案部分：本部核定補助150床，共計新臺幣2



億2,500萬元整。

三、計畫簽約：請貴府檢視本計畫核定之契約書(正本一式2份及副本一式2份，附件2)內容，如有疑問請於109年8月15日前提出；如無，則請完成契約鈐印後，請於109年8月31日前檢附鈐印後之契約書及第一期款領據函送本部，本部續完成本計畫簽約作業及辦理第一期款(核定金額之15%)撥付作業。

四、請貴府辦理機構籌設許可前，來函向本部申請計畫書複審，經本部複審仍須修正計畫書者，應完成計畫書修正；如規劃之服務床數下修者，本部得重新核定計畫；服務床數高於本部核定者，則以本部原核定金額為上限。經本部複審並完成計畫修正者，得續辦理機構籌設、工程發包等作業，完成後則可向本部申請撥付第二期款(55%)；未依意見修正者，本部保留修正核定金額之權利。

五、本計畫核銷之支出憑證，請貴府依規定審核，並妥為保管，以備審計機關及本部查核。

正本：彰化縣政府

副本：電 2020/07/30 交 07:41:28 文章

變更埤頭都市計畫(部分農業區為社福 兼機關用地)書

需用申請單位主管	
需用申請單位承辦	

業務單位主管	
業務承辦人員	

擬定機關：彰化縣政府
申請單位：彰化縣衛生局
編訂時間：中華民國 112 年 8 月