

變更埤頭都市計畫(部分農業區為社會福利設施及機關用地)書



彰 化 縣 政 府

中 華 民 國 一 一 三 年 十 月

變更埤頭都市計畫(部分農業區為社會福利設施及機關用地)書



彰化縣政府
中華民國一十三年十月

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(部分農業區為社會福利設施及機關用地)案
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 自民國 112 年 8 月 28 日起至 112 年 9 月 28 日止，刊登於 112 年 8 月 28 日聯合報第 D 版、112 年 8 月 29 日聯合報第 D 版、112 年 8 月 30 日聯合報第 D 版。
	說明會 民國 112 年 9 月 23 日下午 2 時整於埤頭鄉公所舉行。
人民團體對本案之反應意見	無
本案提交各級都市計畫委員會審核結果	縣 級 彰化縣都市計畫委員會 112 年 12 月 28 日第 277 次會議審議通過。
	部 級 內政部都市計畫委員會 113 年 5 月 28 日第 1057 次會議審議通過。

【目錄】

壹、前言	1
貳、法令依據	2
參、變更位置與範圍	2
肆、現行計畫概要	4
伍、發展現況分析	11
陸、新建需求分析及全區規劃構想	23
柒、變更理由及內容	35
捌、變更後計畫	45
玖、實施進度及經費	54

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
附件三	農業用地變更使用同意函
附件四	土地登記謄本及地籍圖謄本
附件五	彰化縣都市計畫委員會第 277 次會議紀錄
附件六	內政部都市計畫委員會第 1057 次會議紀錄
附件七	周邊公有土地租約函覆文件

【圖目錄】

圖 1	本計畫變更位置示意圖.....	3
圖 2	本計畫變更範圍示意圖.....	3
圖 3	現行埤頭都市計畫示意圖.....	10
圖 4	埤頭鄉歷史災點分布圖.....	13
圖 5	土地使用現況示意圖.....	15
圖 6	土地權屬示意圖.....	16
圖 7	交通系統示意圖.....	17
圖 8	埤頭都市計畫機關用地使用現況示意圖.....	19
圖 9	埤頭鄉公有土地使用現況示意圖.....	20
圖 10	農地自然生產力等級示意圖.....	22
圖 11	淹水潛勢圖.....	22
圖 12	埤頭鄉長照據點分布示意圖.....	25
圖 13	埤頭鄉衛生所遷建前後位置示意圖.....	29
圖 14	本計畫規劃構想圖.....	33
圖 15	本計畫內部交通規劃構想圖.....	34
圖 16	變更計畫示意圖.....	43
圖 17	地籍圖套繪變更計畫示意圖.....	44
圖 18	變更後計畫示意圖.....	46
圖 19	交通系統計畫示意圖.....	47
圖 20	埤頭都市計畫都市防災計畫示意圖.....	52
圖 21	本計畫防災計畫示意圖.....	53

【表目錄】

表 1	現行計畫土地使用面積表.....	5
表 2	埤頭鄉颶洪淹水事件調查.....	12
表 3	彰化縣、埤頭鄉及埤頭都市計畫區歷年人口成長統計表.	13
表 4	彰化縣及埤頭鄉歷年人口結構統計表.....	14
表 5	本計畫變更範圍內土地使用現況面積表.....	15
表 6	本計畫變更範圍土地權屬統計表.....	16
表 7	本計畫變更範圍土地清冊.....	16
表 8	周邊道路現況尖峰小時服務水準推估表.....	18
表 9	大眾運輸系統路線綜理表.....	18
表 10	埤頭鄉機關用地使用現況綜理表.....	19
表 11	彰化縣長期照顧需求數綜整表.....	23
表 12	彰化縣各行政區長期照顧可服務人數綜整表.....	24
表 13	彰化縣埤頭鄉長照資源據點綜整表.....	26
表 14	彰化縣埤頭鄉長期照顧需求數綜整表.....	27
表 15	彰化縣埤頭鄉周邊鄉鎮托育資源據點綜整表.....	27
表 16	建築樓層配置說明表.....	30
表 17	本計畫預計引入機能及最大可容納人數綜理表.....	31
表 18	衛生所遷建前後服務量能比較表.....	31
表 19	停車供需檢核表.....	32
表 20	變更內容明細表.....	36
表 21	土地使用分區管制要點修訂條文對照表.....	37
表 22	變更前後土地使用面積對照表.....	42
表 23	變更後計畫表.....	45
表 24	本計畫住宿式長照機構尖峰小時訪客衍生交通量.....	48
表 25	本計畫托嬰中心尖峰小時衍生交通量.....	48
表 26	本計畫長照衛福空間與復健中心衍生交通量推估表....	49
表 27	本計畫親子館衍生交通量推估表.....	49
表 28	本計畫日照中心尖峰小時衍生交通量.....	50
表 29	本計畫職工衍生交通量推估表.....	50
表 30	目標年周邊道路有無本計畫開發之尖峰小時服務水準推估表.....	50
表 31	實施進度及經費表.....	54

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，爰本府衛生局於 108 年及 110 年申請並獲得衛生福利部「108 年度獎助布建住宿式長照機構公共化資源」、「少子化友善育兒空間建設之建構零至二歲兒童社區公共托育計畫」二項經費補助(詳附件二)，並即著手辦理「埤頭鄉綜合式長照服務大樓」規劃與土地取得作業；依據「都市計畫法台灣省施行細則」第 29-1 條規定，農業區經縣(市)政府審查核准，得設置社會福利事業設施，故本府衛生局先行提出農業區申請社會福利事業設施容許使用計畫，並於 110 年 12 月取得農業區土地容許社會福利事業設施使用證明書，於 111 年 6 月經都市設計審議核定，同年 10 月取得建造執照後開工。

此外，衛生所係為地區重要醫療保健機構、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，惟埤頭鄉衛生所現況已老舊不敷使用，具有重新規劃建設之需求，爰本計畫規劃將埤頭鄉衛生所遷移整併至埤頭鄉綜合式長照服務大樓，將可提供便捷高效的一站式多元服務。惟依據 112 年 5 月公布之「社會福利基本法」界定社會福利所包含之福利服務、醫療保健等項目，對照行政院主計處行業標準分類「Q 大類-醫療保健及社會工作服務業」並無包含衛生所使用，故提出本計畫辦理都市計畫變更，以符合法規規定。

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暨衛生所基地」，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會福利設施及機關用地，以符合分區使用類別及需求，業於 112 年 5 月 25 日經埤頭鄉公所同意辦理逕為變更，於同年 6 月 16 日列為彰化縣施政計畫興建之重大建設(詳附件一)。

貳、法令依據

本案業經彰化縣政府 112 年 6 月 16 日列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、683、685 及 688 地號等 4 筆土地，現行都市計畫土地使用分區為農業區，變更面積 0.33 公頃，詳圖 1 及圖 2。



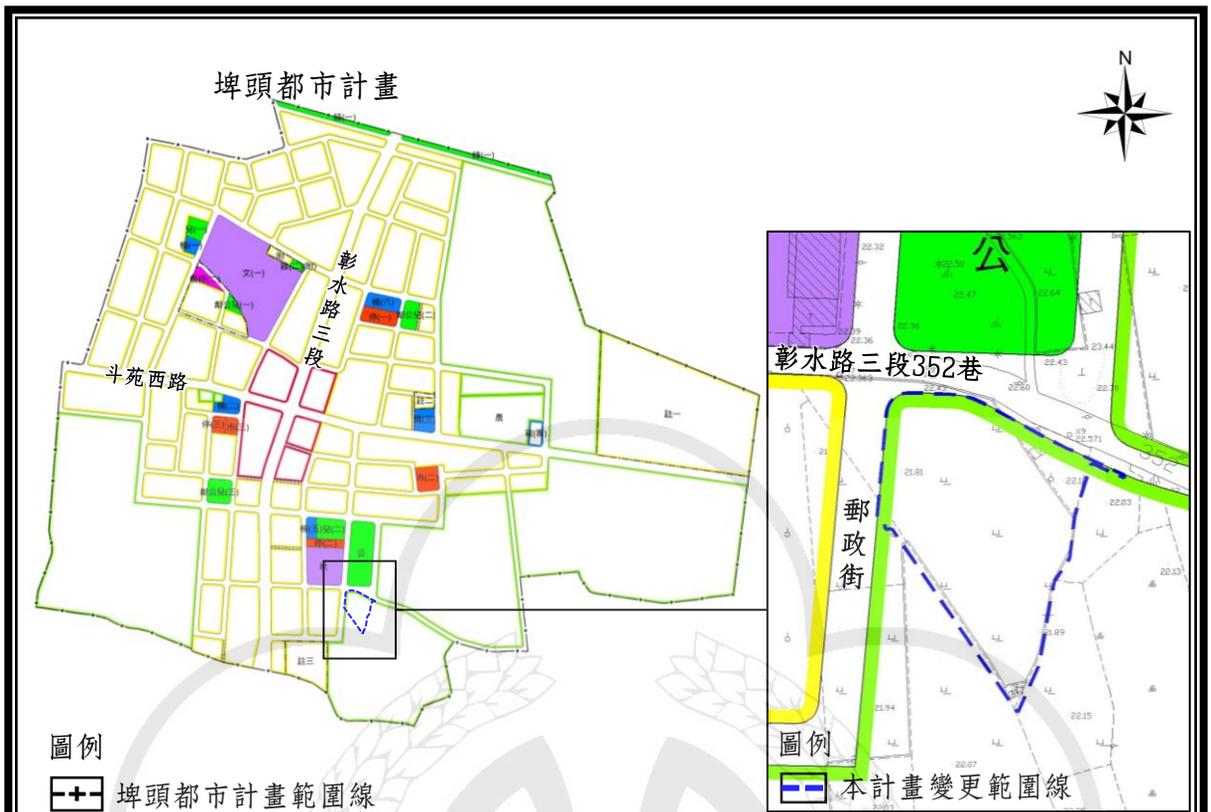


圖1 本計畫變更位置示意圖

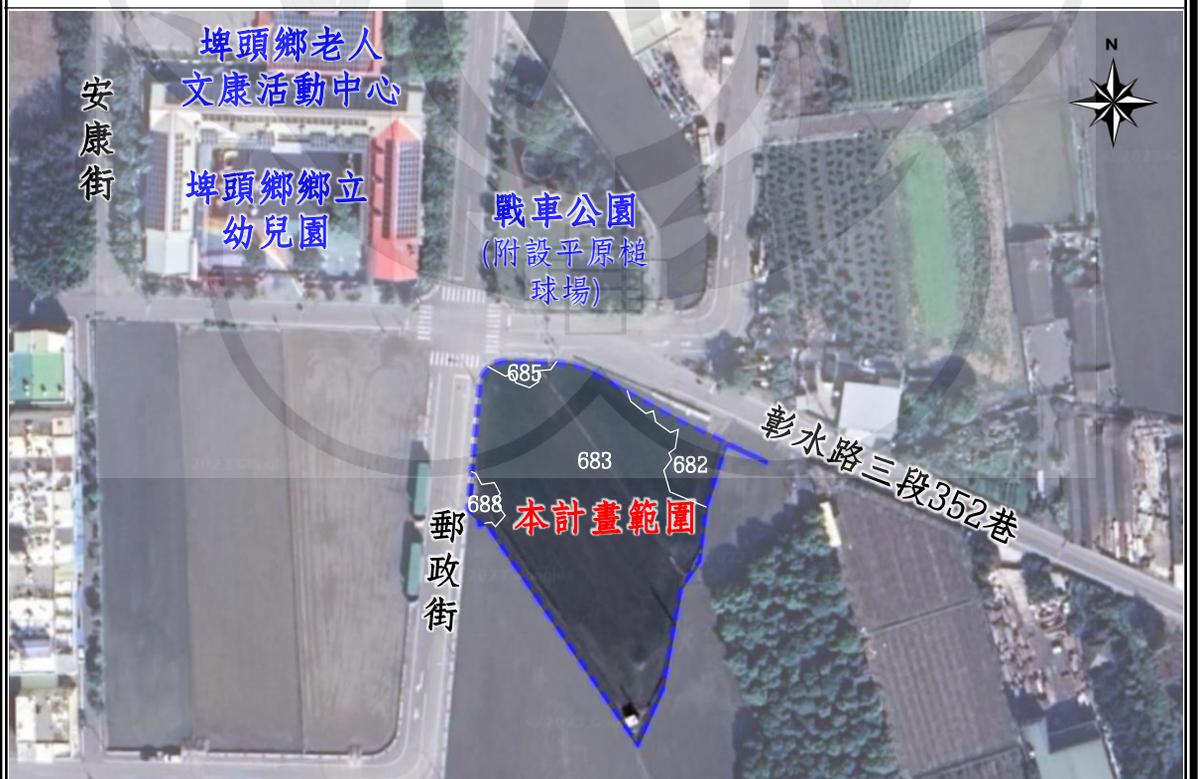


圖2 本計畫變更範圍示意圖

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，占計畫總面積約 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，占計畫總面積 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)	占總計畫面積 百分比(%)	占都市發展用地 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、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。

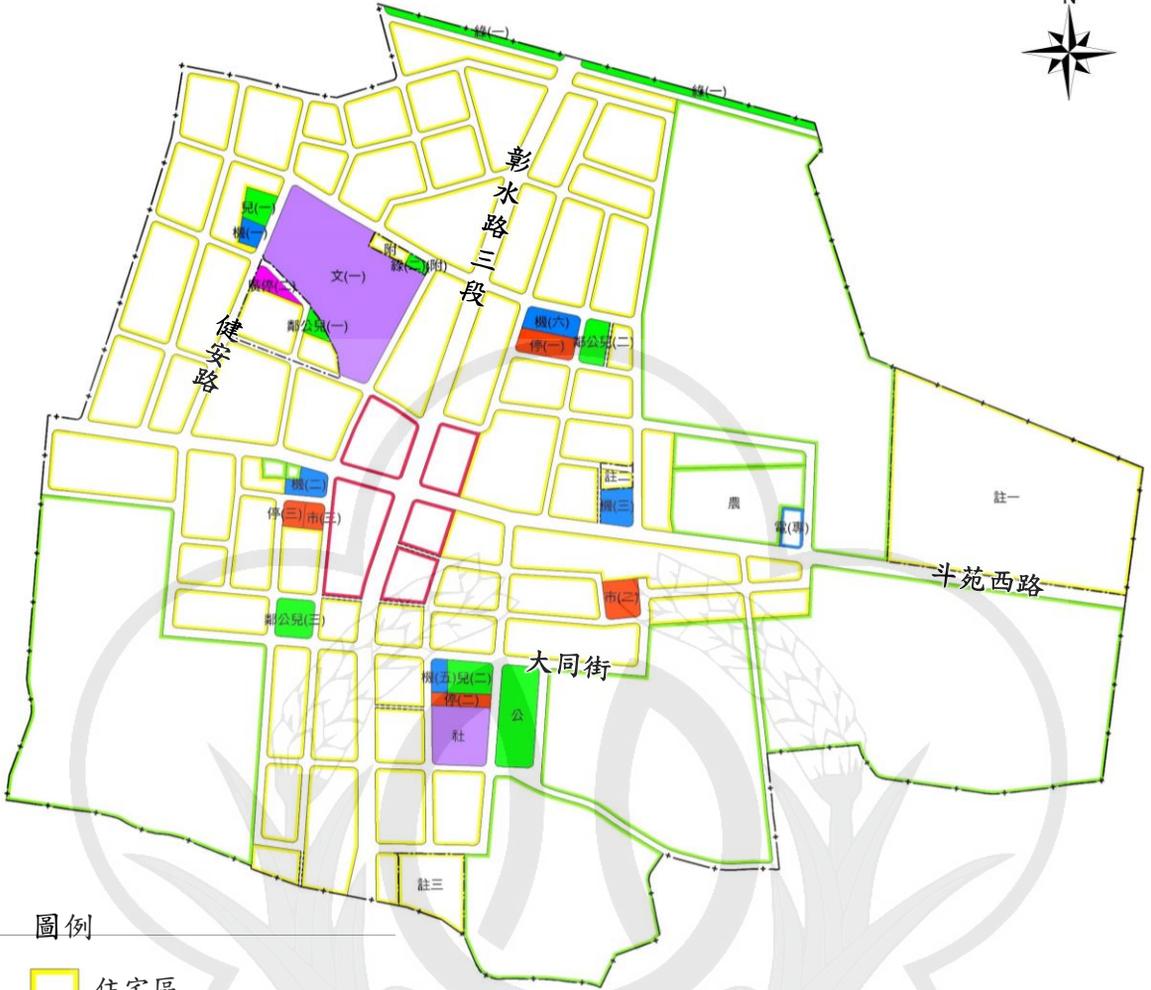
(3)經指定之人行陸橋、地下道、高架道路及橋樑。

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。





圖例

- 住宅區
- 商業區
- 農業區
- 農會專用區
- 宗教專用區
- 第一種宗教專用區
- 電信專用區
- 機關用地
- 學校用地
- 社教用地
- 市場用地
- 停車場用地
- 公園用地
- 兒童遊樂場用地
- 鄰里公園兼兒童遊樂場用地
- 綠地
- 廣場兼停車場用地

- 人行步道用地
- 道路用地
- 細部計畫範圍線
- 市地重劃範圍線
- 計畫範圍線

註：

1. 凡未註明寬度之道路均為8公尺。
2. 人行步道寬度為4公尺。
3. 依本計畫第一次通盤檢討附帶條件規定，另行擬定細部計畫如下：
 - 註一：擬定埤頭都市計畫(原「乙種工業區」及「4-10公尺道路用地」)變更為住宅區)細部計畫案(87.01.09彰府工都字第244413號函發布實施)
 - 註二：擬定埤頭都市計畫(原部分機三用地及部分8公尺計畫道路變更為住宅區)細部計畫案(87.06.02彰府工都字第86285號函發布實施)
 - 註三：擬定埤頭都市計畫(原「批發市場用地、部分道路用地」)變更為住宅區)細部計畫案(86.08.07彰府工都字第141331號函發布實施)

圖3 現行埤頭都市計畫示意圖

伍、發展現況分析

一、自然環境分析

(一)地形地勢與地質

1.地形地勢

埤頭鄉位於彰化縣南側，地形屬濁水溪沖積扇形成的平原，為西部大平原之一，高程由南向北平緩漸升至八卦山台地，坡向為西南向，平均坡度 0.28%，地形起伏小，地勢平坦，埤頭都市計畫區標高約在海拔 0~24 公尺之間。本計畫範圍高程則大約介於 21.81~22.12 公尺之間，由東向西微傾，整體地勢平坦。

2.地質

埤頭鄉地層屬現代沖積層，係由砂、黏土及少量礫石組成，故土壤屬河流沖積土。

(二)水文

彰化縣境內水系包含了南北縣界之烏溪(大肚溪)、濁水溪等主要河川，構成彰化縣區域排水綿密眾多(主要有 8 條區域排水系統及 220 條公告縣管區排水)，埤頭鄉屬於舊濁水溪河川流域範圍，舊濁水溪流域涵蓋彰化北邊的彰化隆起海岸平原與南邊的濁水溪沖積扇平原等農牧及養殖業發達之地區，故其水體過去主要用途為灌溉及排水，整個流域周圍的排水系統及水圳系統十分發達，形成排水與灌溉功能並存且相互配合的景象。

本計畫範圍未來排水系統以道路側溝為主，未來地表逕流由道路側溝收集後，匯入南側中央路 997 巷公共排水系統。

(三)氣候

1.氣溫及降雨

埤頭鄉屬於亞熱帶季風區，夏季有來自太平洋的海洋性高氣壓，以西南季風為主，高溫多雨。冬季有來自西伯利亞的大陸冷高壓，以東北季風為主，受中央山脈阻擋影響，位處背風面，因此氣候乾燥。

依農業部臺中區農業改良場之農業氣象觀測站(位於大村鄉)統計，氣溫最冷月份是二月，平均溫度約為 16°C，最暖月在七、八月，平均溫度約為 28°C，年平均氣溫約為 22.4°C。

大部分雨量來源為五、六月的梅雨季及七至九月的颱風季，其中最高降雨量在六至八月，月平均雨量約 300 毫米；冬季則較少降雨，最低降雨量在十至隔年一月，月平均雨量約 50 毫米以下，過去十年之年平均雨量為 1,376.5 毫米。

2. 災害史

彰化縣地勢平坦，東高西低，近年來除少數重大颱洪事件造成部分堤防潰決而產生溢淹情形外，河水氾濫現象已大幅改善，依據「111 年度埤頭鄉地區災害防救計畫」及彰化縣防災地圖查詢系統，埤頭鄉近年重大颱洪淹水事件 1 件，詳圖 4，而因區域排水不良造成的地表積淹水事件詳表 2，本計畫範圍周邊尚無歷史災害紀錄。

表 2 埤頭鄉颱洪淹水事件調查

重大颱洪淹水事件			
事件名稱 (發生日期)	降雨量 (毫米)	位置	淹水深度 (公尺)
莫拉克颱風 (98/8/9)	391.5 (員林測站) 8/6 01:00 ~ 8/9 23:00	興工路	0.5
颱洪積水事件			
積水地區		積水原因	
厝仔段		桃芝颱風來襲時地勢低窪區淹水。	
溪林路 261 巷、大湖村大湖橋		蘇拉颱風驟雨地勢低窪處宣洩不及。	
舊濁水溪高速公路下水防道路		蘇力颱風期間地勢低窪積水。	
舊濁水溪防汛道路涵洞		康芮颱風期間地勢低窪排水不良。	
芙朝村水溝淤積		104 年 0520 豪雨淹水。	
高速公路下方涵洞		104 年 0520 豪雨淹水。	
舊濁水溪水防道路過高速公路涵洞		104 年 0603 豪雨期間淹水。	
和豐村舊濁水溪南岸高速公路涵洞		106 年 0613 豪雨期間積淹水。	
庄內排水分線(23.851955,120.444639)		110 年 0530 豪雨期間急降雨導致排水滿提，周遭農田排水不及。	
第四放水路(23.875429, 120.447643)		110 年 0605 豪雨期間區排溢堤導致路面農田積水。	
埔尾營區前五號排水		110 年 0605 豪雨期間布袋蓮阻塞水流。	
荊仔埤圳		110 年 0605 豪雨期間路面積水 5-10 公分。	

資料來源：111 年度埤頭鄉地區災害防救計畫，本計畫整理。



資料來源：彰化縣防災地圖查詢系統、111 年度埤頭鄉地區災害防救計畫，本計畫繪製。

圖 4 埤頭鄉歷史災點分布圖

二、人口調查分析

(一)人口發展概況

埤頭鄉 111 年人口數為 29,293 人，埤頭都市計畫區為 4,536 人，占埤頭鄉總人口數 15.48%。以近十年人口成長率而言，彰化縣及埤頭鄉人口數皆呈現逐步下降的情況，又以埤頭鄉平均成長率-0.70%較為顯著；埤頭都市計畫區則約於 109 年開始呈現負成長，近十年平均成長率為-0.35%，人口總數微幅減少。

表 3 彰化縣、埤頭鄉及埤頭都市計畫區歷年人口成長統計表

民國 (年)	彰化縣		埤頭鄉		埤頭都市計畫區	
	人口數(人)	成長率(%)	人口數(人)	成長率(%)	人口數(人)	成長率(%)
103	1,291,474	-0.35	31,045	-0.56	4,680	-0.06
104	1,289,072	-0.19	30,869	-0.57	4,690	0.21
105	1,287,146	-0.15	30,797	-0.23	4,698	0.17
106	1,282,458	-0.36	30,642	-0.50	4,711	0.28
107	1,277,824	-0.36	30,508	-0.44	4,711	0.00
108	1,272,802	-0.39	30,394	-0.37	4,721	0.21
109	1,266,670	-0.48	30,072	-1.06	4,703	-0.38
110	1,255,330	-0.90	29,706	-1.22	4,703	0.00
111	1,245,239	-0.80	29,293	-1.39	4,536	-3.55
平均成長率	-	-0.44	-	-0.70	-	-0.35

資料來源：彰化縣統計年報，本計畫整理。

(二)人口結構概況

埤頭鄉近年扶養比略高於彰化縣，兩者均自 105 年起呈現正成長趨勢；而老化指數更則自 102 年即逐年增加，其中埤頭鄉人口老化情況更加顯著，至 111 年老化指數已達 178.44%，大幅高於彰化縣的 147.93%，顯示大環境已面臨人口結構朝向高齡少子化發展的險峻挑戰，而埤頭鄉更具有因應此變遷趨勢的急迫性。

表 4 彰化縣及埤頭鄉歷年人口結構統計表

民國 (年)	彰化縣					埤頭鄉				
	0-14 歲 (人)	15-64 歲 (人)	65 歲 以上 (人)	扶養 比 (%)	老化 指數 (%)	0-14 歲 (人)	15-64 歲 (人)	65 歲 以上 (人)	扶養 比 (%)	老化 指數 (%)
102	191,555	938,407	166,051	38.11	86.69	4,434	21,908	4,879	42.51	110.04
103	185,219	935,653	170,602	38.03	92.11	4,258	21,826	4,961	42.24	116.51
104	178,857	934,430	175,785	37.95	98.28	4,074	21,758	5,037	41.87	123.64
105	175,423	928,761	182,962	38.59	104.3	3,979	21,626	5,192	42.41	130.49
106	170,450	922,509	189,499	39.02	111.18	3,878	21,427	5,337	43.01	137.62
107	166,429	915,292	196,103	39.61	117.83	3,751	21,323	5,434	43.08	144.87
108	163,021	906,565	203,216	40.40	124.66	3,687	21,135	5,572	43.81	151.13
109	160,083	895,705	210,882	41.42	131.73	3,573	20,808	5,691	44.52	159.28
110	155,743	881,110	218,477	42.47	140.28	3,484	20,407	5,815	45.57	166.91
111	151,252	870,239	223,748	43.09	147.93	3,288	20,138	5,867	45.46	178.44

資料來源：彰化縣統計年報，本計畫整理。

三、本計畫變更範圍實質環境分析

(一) 土地使用現況

本計畫變更範圍內土地使用現況為興建中長照大樓，該計畫原為社會福利設施申請農業區容許使用，因新增衛生所機能爰辦理個案變更，使用面積 0.33 公頃；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。

表 5 本計畫變更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(%)
興建中長照大樓	0.33	100.00
合計	0.33	100.00

資料來源：本計畫整理。



圖 5 土地使用現況示意圖

(二)土地權屬情形

本計畫變更範圍內土地包含稻香段 682、683、685 及 688 等 4 筆地號，權屬皆屬公有土地，為彰化縣所有，管理者為彰化縣衛生局，面積 0.33 公頃。

表 6 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 7 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)	謄本面積(m ²)	備註
1	彰化縣	埤頭鄉	稻香段	682	彰化縣(彰化縣衛生局)	0.0243	--
2	彰化縣	埤頭鄉	稻香段	683	彰化縣(彰化縣衛生局)	0.2961	--
3	彰化縣	埤頭鄉	稻香段	685	彰化縣(彰化縣衛生局)	0.0058	--
4	彰化縣	埤頭鄉	稻香段	688	彰化縣(彰化縣衛生局)	0.0070	--
合計						0.3332	--

資料來源：土地登記謄本(112年)，本計畫整理。

註：表內面積應以實際分割測量面積為準。

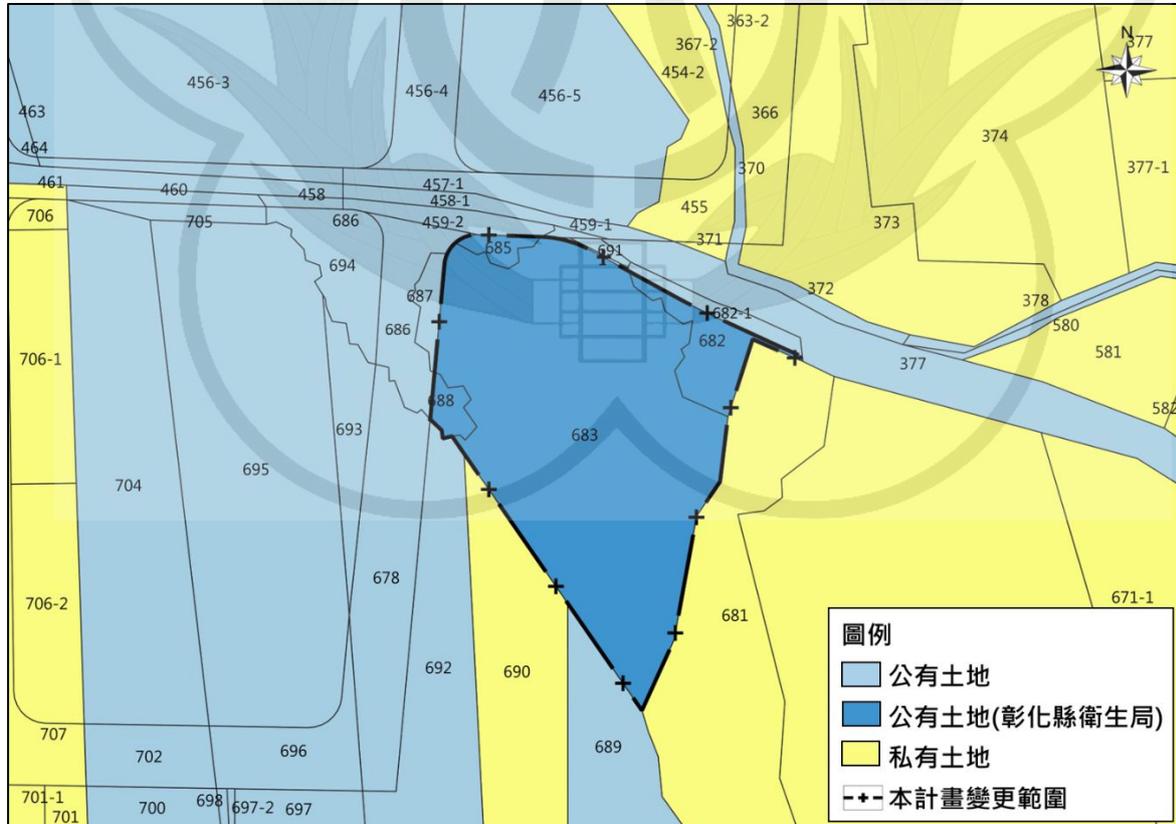


圖 6 土地權屬示意圖

(三)交通系統現況

1.區域交通系統及道路服務水準分析

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；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)。

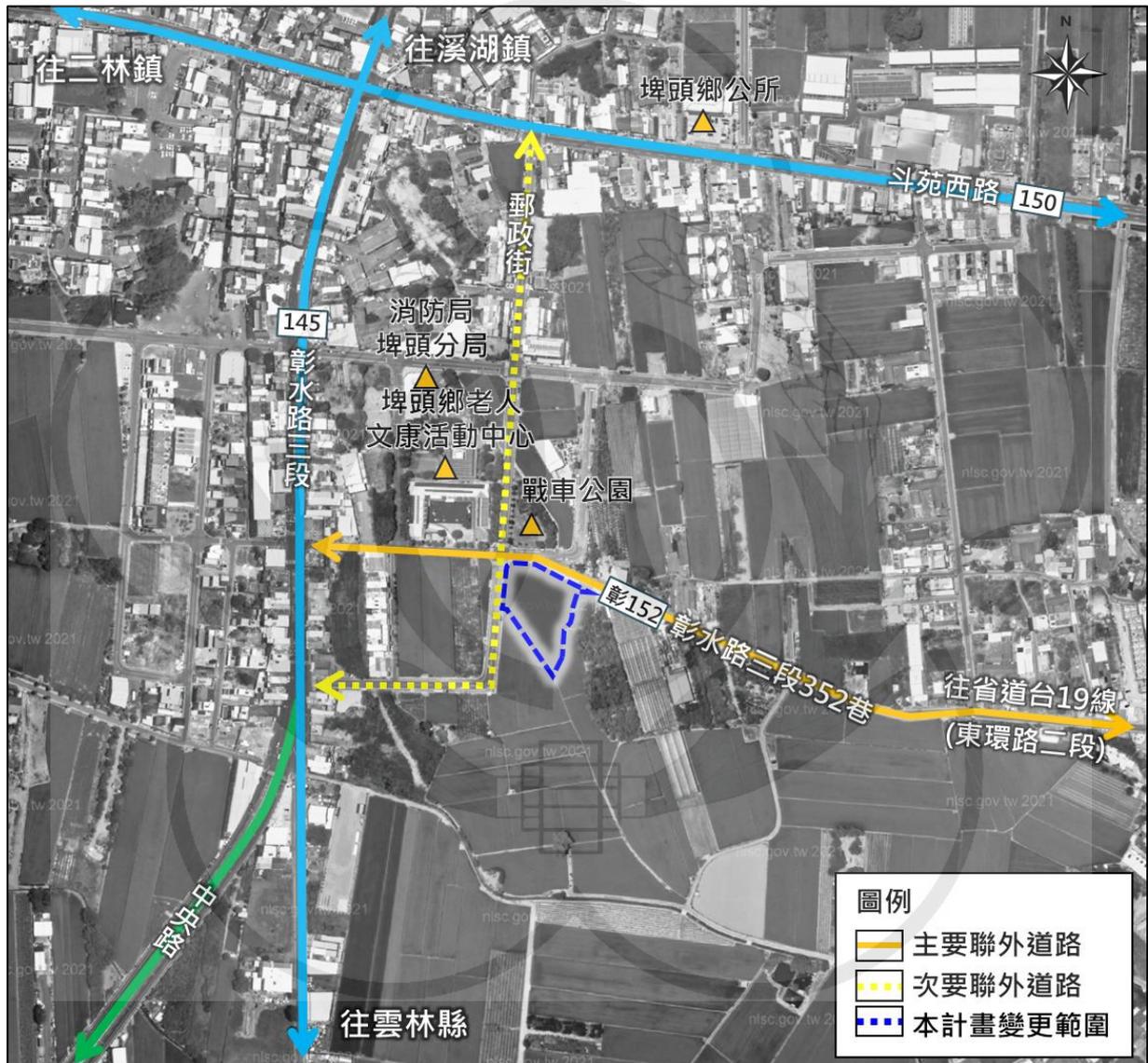


圖 7 交通系統示意圖

參酌彰化縣政府工務處所公布「彰化縣縣道及鄉道等公路路線調整資料-縣道、鄉道交通量資料」，分析本計畫周邊現況主要聯外道路之道路服務水準均為 A 級。

表 8 周邊道路現況尖峰小時服務水準推估表

道路	路段	方向	容量	流量	V/C	服務水準
縣道 145 線	埤頭-新街	北向	3281	401	0.12	A
		南向	3281	449	0.14	A
鄉道 彰 152 線	海豐崙- 小埔心	東向	1400	224	0.16	A
		西向	1400	265	0.19	A

資料來源：彰化縣政府工務處，彰化縣縣道及鄉道等公路路線調整資料-縣道、鄉道交通量資料。

2. 大眾運輸系統

本計畫可利用之大眾運輸系統包含國道客運與公路客運以及市區公車，國道客運為統聯客運營運之 1630C 路線(臺北-西港)，公路客運主要由員林客運營運之 15 路(溪頭-二林)、6709 路、6709A 路(二林-田中)、6715 路、6715A 路(西螺-彰化)及由統聯客運與員林客運共同營運之 9019 路(朝馬-麥寮)，各路線站點均位於本計畫周邊，步行時間約 6 分鐘。

表 9 大眾運輸系統路線綜理表

類型	路線編號	營運路線	營運業者	班次數
國道客運	1630C	臺北-西港	統聯客運	每日往返各一班次
市區公車	15	二林-溪頭	員林客運	每日往返各一班次
公路客運	6709	二林-田中		每日往返各七班次
	6709A	二林-田中(經明道大學)		每日往返各四班次
	6715	彰化-西螺		每日往返各四班次
	6715A	彰化-西螺(繞駛成功高中)		周一至周五每日往返各兩班次
	9019	朝馬-麥寮	統聯客運、員林客運	週六、周日每日往返各四班次

資料來源：公路客運即時動態資訊網。

四、埤頭都市計畫機關用地使用現況

埤頭都市計畫機關用地共 5 處，面積合計 0.83 公頃，其中機一、機二、機三及機五現況均已開闢使用，機六則為興建中之鄉公所綜合辦公大樓，現行計畫已無其他機關用地可供使用。

表 10 埤頭鄉機關用地使用現況綜理表

使用項目編號	面積(公頃)	位置	現況使用
機一	0.10	文小一西側	埤頭鄉衛生所現址
機二	0.18	宗教專用區東側	戶政事務所、埤頭分駐所
機三	0.22	2 號道路中段北側	埤頭鄉公所、鄉代會
機五	0.10	3-4 號道路中段南側	消防隊
機六	0.23	3-1 號道路南側	鄉公所綜合辦公大樓(興建中)
合計	0.83		

資料來源：公路客運即時動態資訊網。

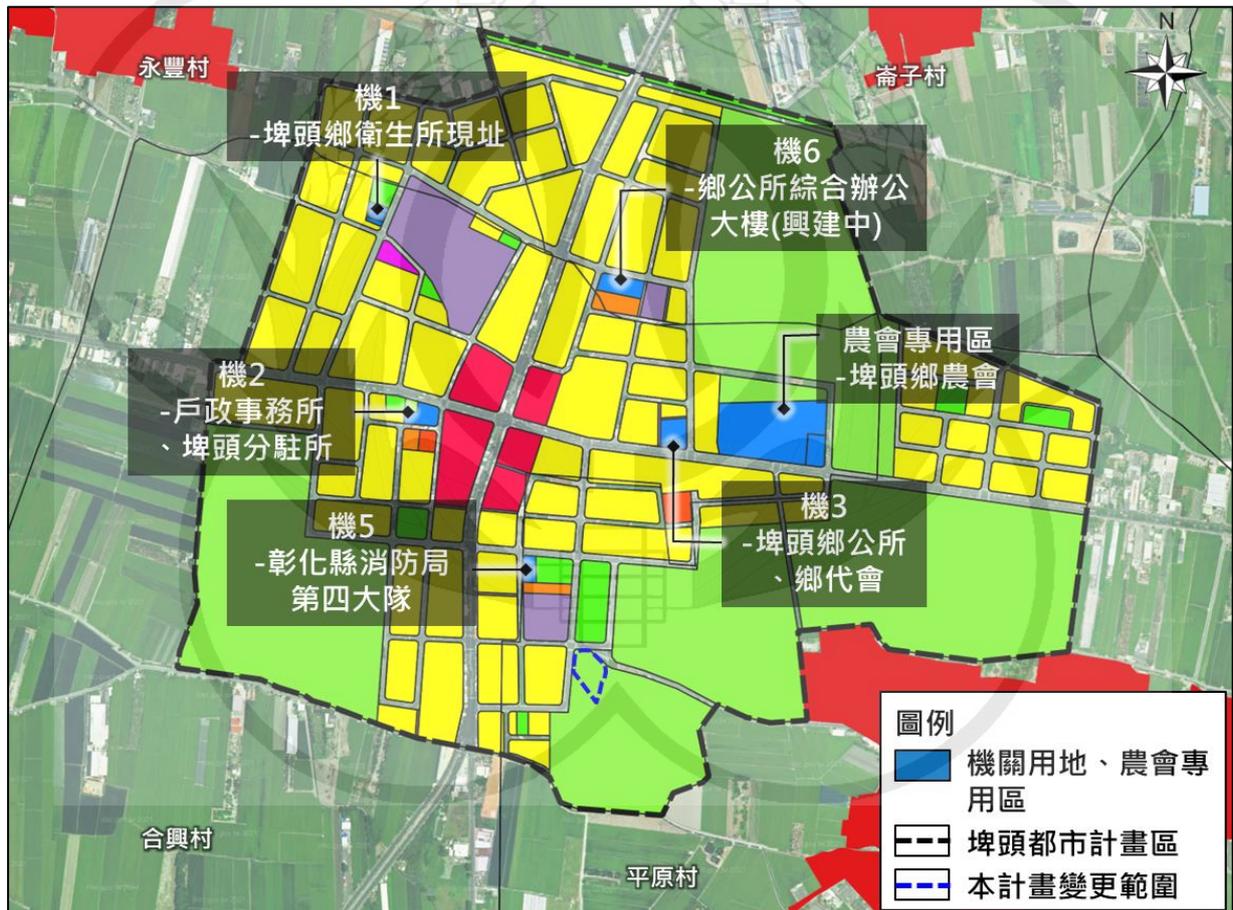


圖 8 埤頭都市計畫機關用地使用現況示意圖

五、埤頭都市計畫區閒置公有土地使用現況

埤頭都市計畫區內公有土地現況多有使用，剩餘具適當規模之公有土地包含埤頭都市計畫區南側稻香段 693、694、695、704、705 等 5 筆住宅區土地，及其東側稻香段 682、683、685 及 688 地號等 4 筆農業區土地(本計畫範圍)，惟住宅區土地現況尚有農地租約(詳附件七)，無法即時取得土地使用權利。

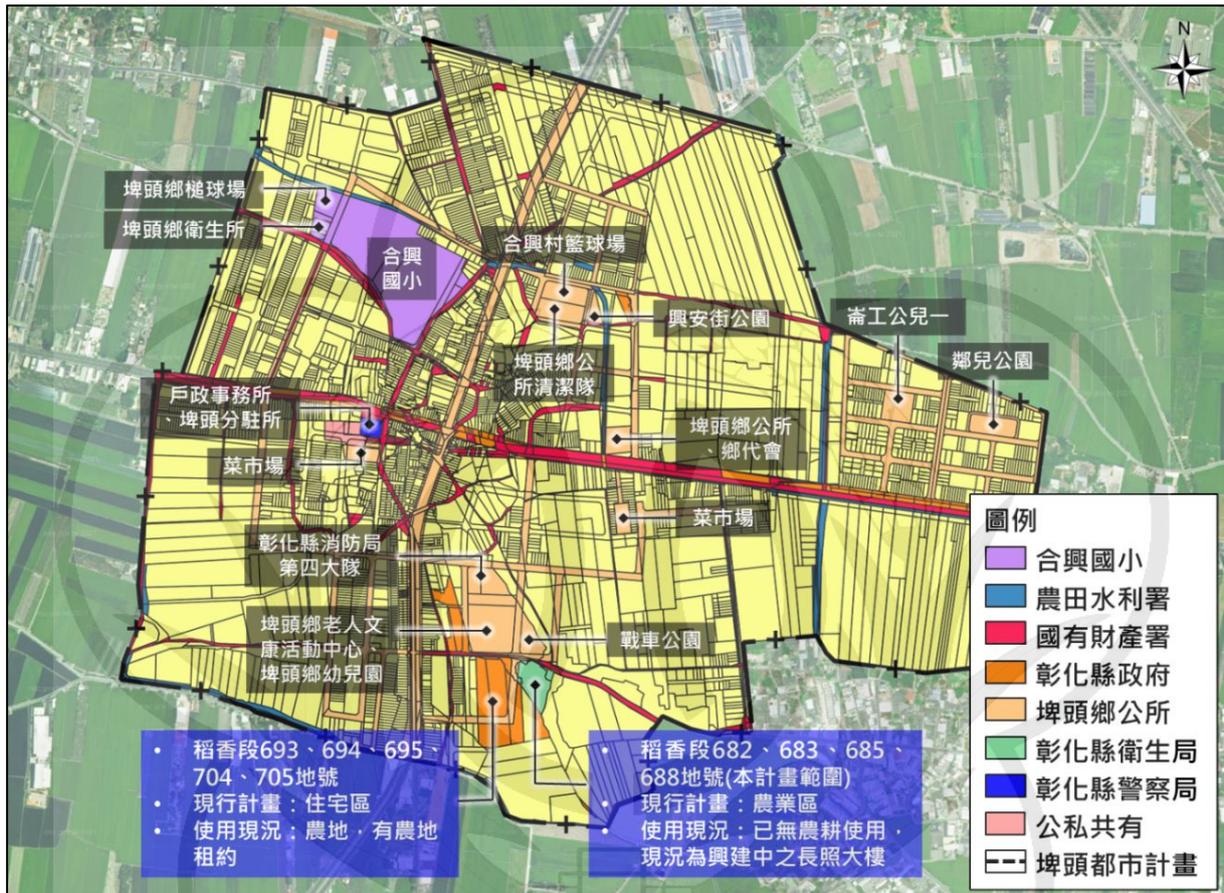


圖 9 埤頭鄉公有土地使用現況示意圖

六、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。

七、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，爰於 112 年 11 月 14 日取得彰化縣政府農業處府農務字第 1120455510 號函同意文件(附件三)。有關本計畫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

依據行政院農業部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 8)，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。

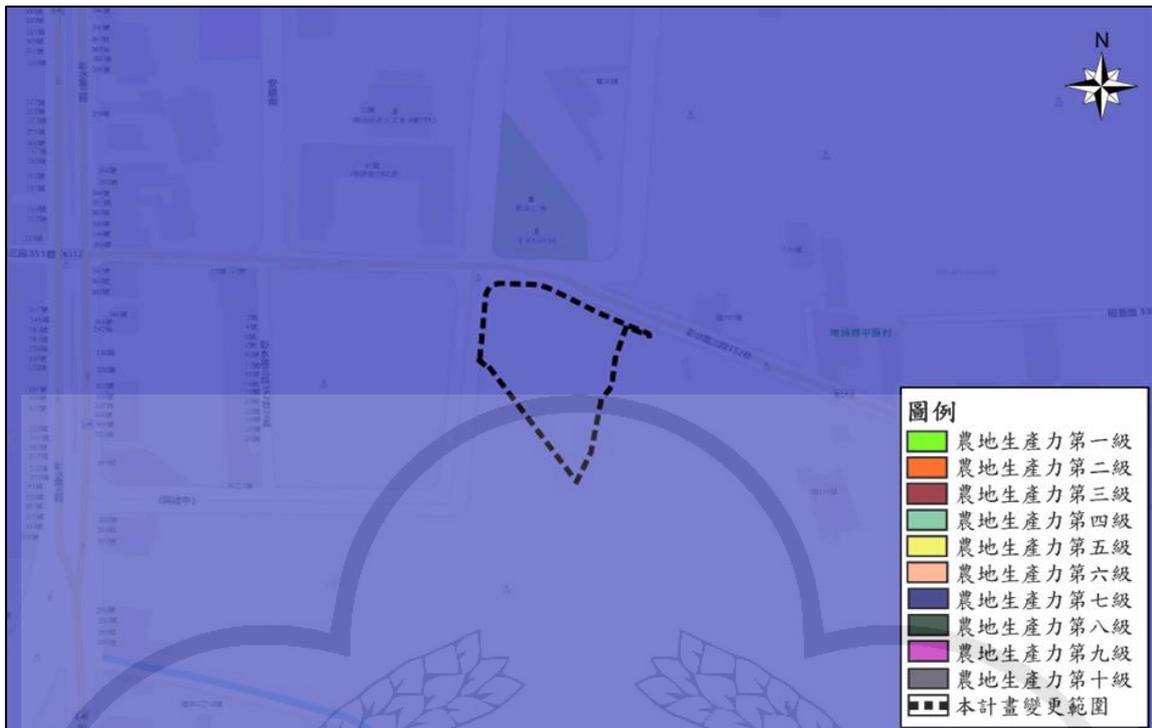
(二)降低或減輕對毗鄰農地後續保持農業使用影響之因應措施

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會福利設施及機關用地，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，放流至計畫道路路邊暗溝，無進入農業灌溉排水系統，故不會對鄰近農地造成影響。

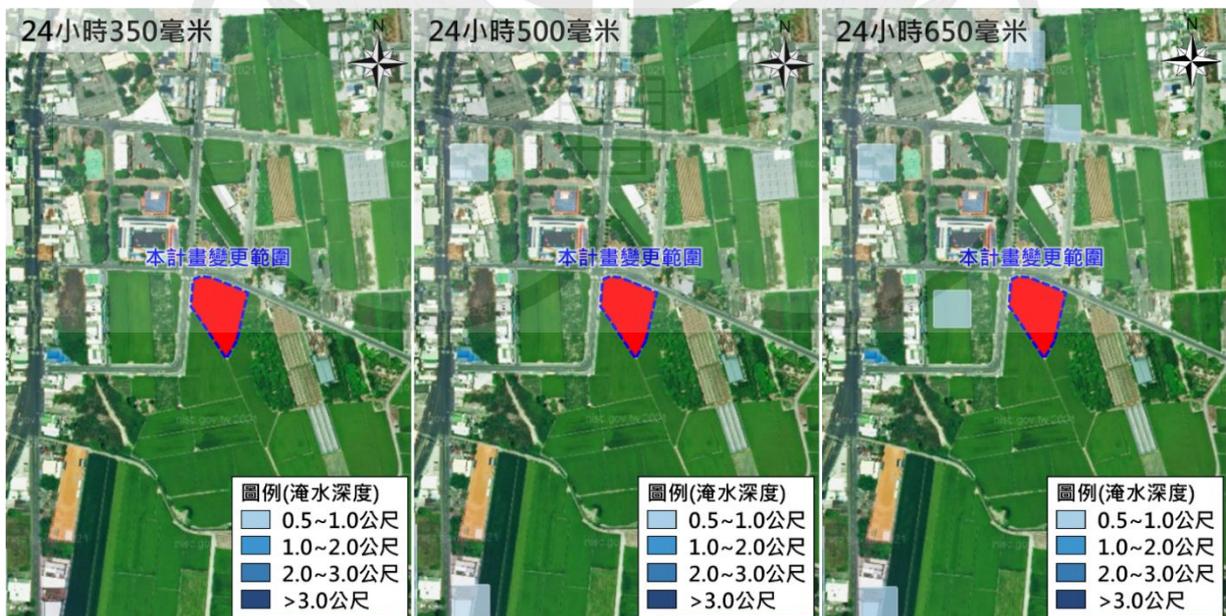


資料來源：農業部農地資料流通中心(<https://talis.moa.gov.tw/ALDOC/>)，本計畫繪製。

圖 10 農地自然生產力等級示意圖

八、環境敏感地區分析

本計畫範圍並無位於第一級環境敏感地區或第二級環境敏感地區。而依據國家災害防救科技中心 3D 災害潛勢地圖，分別以 24hr 降雨 350 毫米、500 毫米及 650 毫米分析淹水潛勢地區分布情形，本計畫範圍亦無位於淹水潛勢地區。



資料來源：國家災害防救科技中心，本計畫繪製。

圖 11 淹水潛勢圖

陸、新建需求分析及全區規劃構想

一、新建需求分析

(一)長期照顧需求與供給推估

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。

表 11 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 11 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 12 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 期末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 名個管案數推估，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。

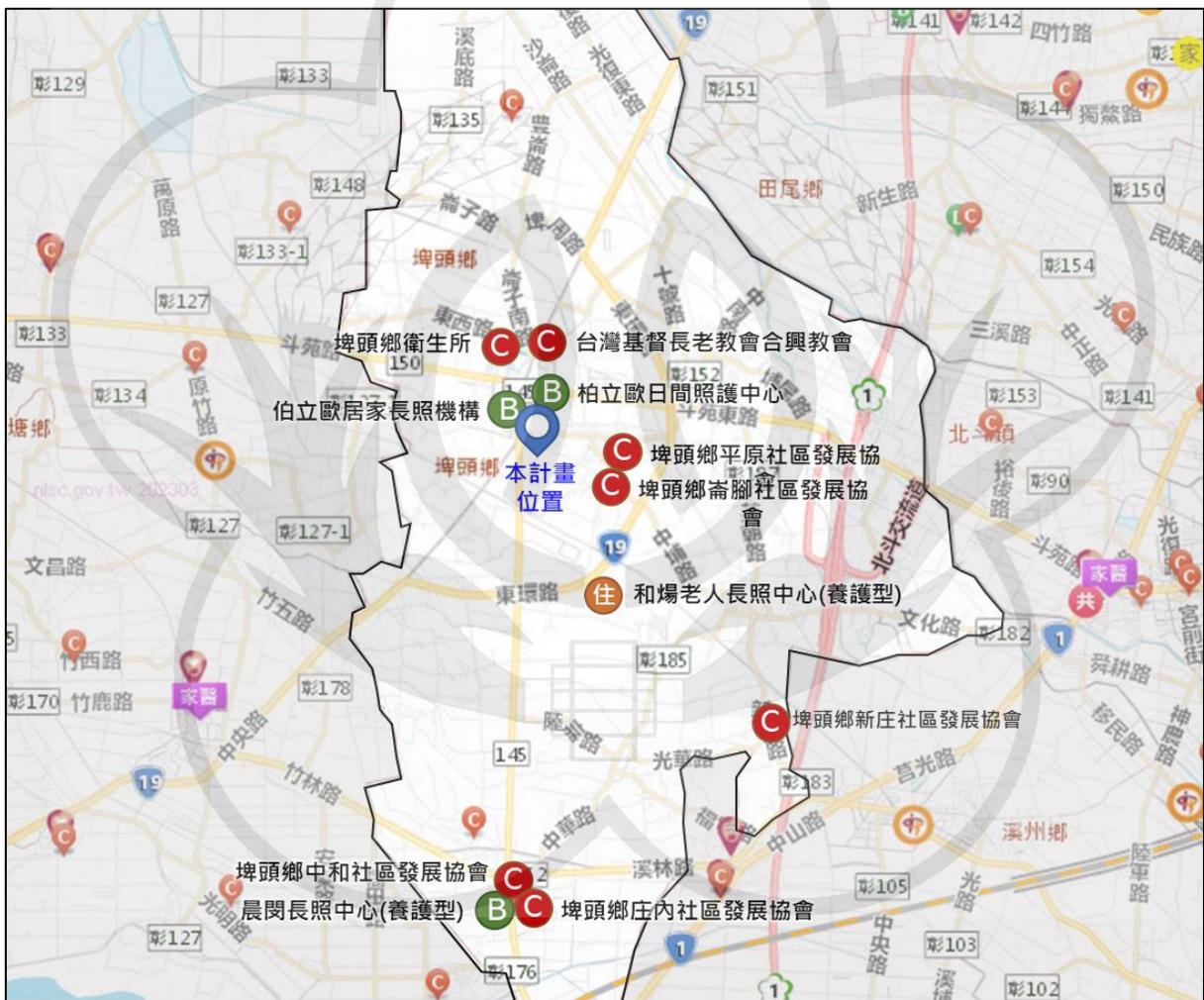


圖 12 埤頭鄉長照據點分布示意圖

表 13 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	彰化縣埤頭鄉芙朝村東環路二段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。

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 14 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 處公設民營托嬰中心及 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 15。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 15 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	25	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。

(三) 埤頭鄉衛生所用地需求

埤頭鄉衛生所現址坐落於埤頭鄉永豐段 714 地號土地，係於民國 71 年興建之加強磚造構造物，建築物共兩層，樓地板面積合計 310.34 平方公尺。

衛生所為鄉內重要衛生醫療站及防救災醫療據點，惟埤頭鄉衛生所建築物屋齡迄今已達 42 年，且無設置昇降設備，不利於為具有各種醫療需求之鄉親提供服務。



埤頭鄉衛生所現址現況職員人數 15 人，另可容納民眾約 28 人；而現況每月平均掛號人數約 1,210 人次/月，預防注射及兒童健檢為 31 人次/月，服務空間已顯不足，加上未來衛生所業務擴增，而既有衛生所已無額外空間容納，故埤頭鄉衛生所確有擴增空間及重新規劃之需求。

(四) 新建分析

為因應中央補助經費之急迫性及埤頭鄉對於社會福利設施之迫切需求，又考量埤頭都市計畫區內已無適合之機關用地、公有土地可使用(詳發展現況分析)，爰以稻香段 682、683、685 及 688 地號等 4 筆農業區公有土地為埤頭鄉綜合式長照服務大樓，以利迅速辦理；又為整合長照、公共托育、衛生所、診所及醫事機構等機能，併同遷移整併埤頭鄉衛生所，以提供便捷高效的一站式多元服務。

遷移後之衛生所北側臨彰水路三段 352 巷、西側臨郵政街，可透過斗苑東路往東接台 19 線、10 分鐘可抵國道 1 號北斗交流道，周邊道路路網及大眾運輸均屬便利，且距離周邊聚落較近，將可提高服務供給效能。

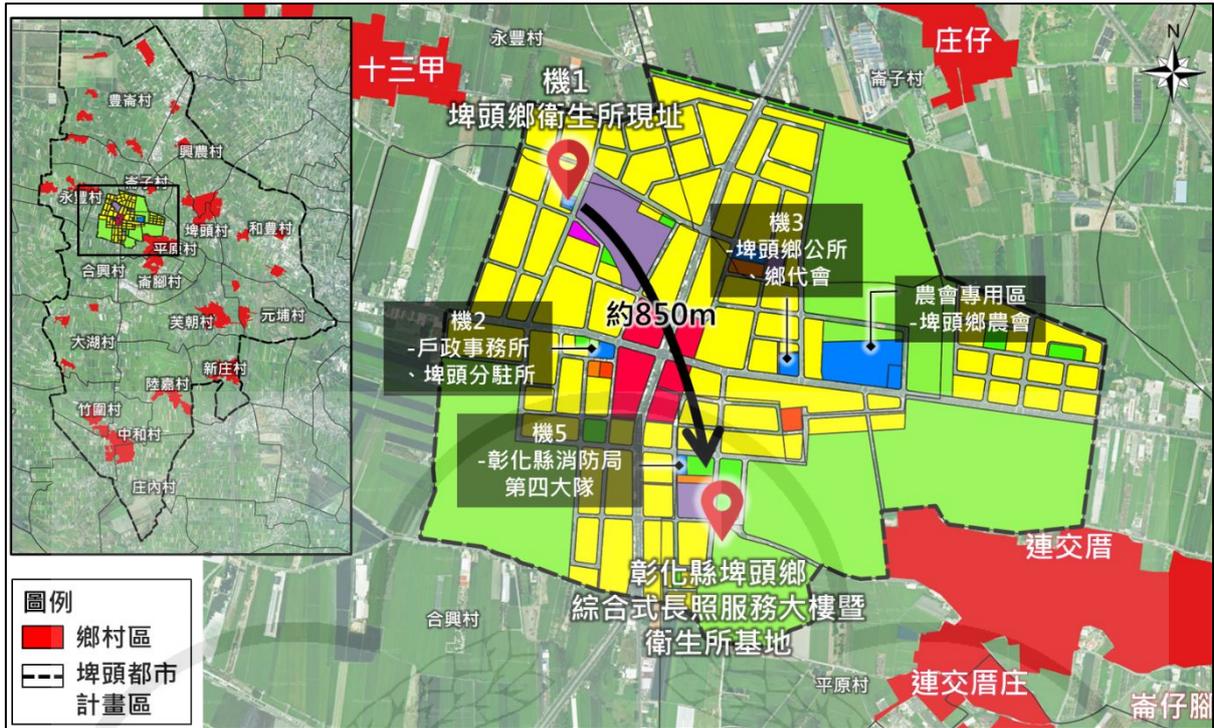


圖 13 埤頭鄉衛生所遷建前後位置示意圖

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，設置彰化縣埤頭鄉綜合式長照服務大樓暨衛生所基地，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. 基地北側臨彰水路三段 352 巷三角路口位置，交通動線較為繁雜，故考量人車安全，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 16。

表 16 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、衛生所
2 樓	長照衛福空間、親子館及早期療育據點、衛生所
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、洗烘衣防、活動室

資料來源：彰化縣衛生局提供，本計畫整理。

(三)預估提供服務量能

本計畫申請設置綜合式長照服務大樓預計可提升服務量能分述如下：

1.綜合式長照及公共托育服務

本計畫完工後各項社會福利服務可容納人數詳表 17，將可補充長期照顧及公共托育服務資源，減少供需缺口。

表 17 本計畫預計引入機能及最大可容納人數綜理表

類別	最大可容納人數
住宿式長照機構	152 人
托嬰中心	40 人
長照衛福空間	151 人
親子館	162 人
復健中心	47 人
日照中心	64 人

2.埤頭鄉衛生所

本計畫預計新建之衛生所可容納 120 人，預計掛號人數可提升至 1,920 人次/月，並擴展原先的預防注射及兒童健檢服務至 70 人次/月之服務量，此外，將新增衰弱預防中心，並配合衛福部業務，設置心理衛生中心及營養衛教中心，相關預防保健類型之服務預計有 823 人次/月之使用，職員人數則預計擴編至 30 人，為埤頭鄉提供更充足且完善之衛生、醫療服務。

遷建後原衛生所現址短期將作為防疫物資轉運站，屬於存放、調度、分送防疫物資(如口罩、疫苗、藥物等)之場所；未來則建議納入埤頭都市計畫通盤檢討，確認土地轄管單位及各機關之用地需求。

表 18 衛生所遷建前後服務量能比較表

項目	衛生所現況	衛生所遷建後
職員人數	15 人	30 人
可容納民眾人數	28 人	120 人
平均掛號人數	1,210 人/月	1,920 人/月
預防注射及兒童健檢人數	31 人/月	70 人/月
衛生所提供服務項目	原衛生所業務	新增心理衛生中心、營養衛教中心及預防保健類型服務

(四)停車空間規劃

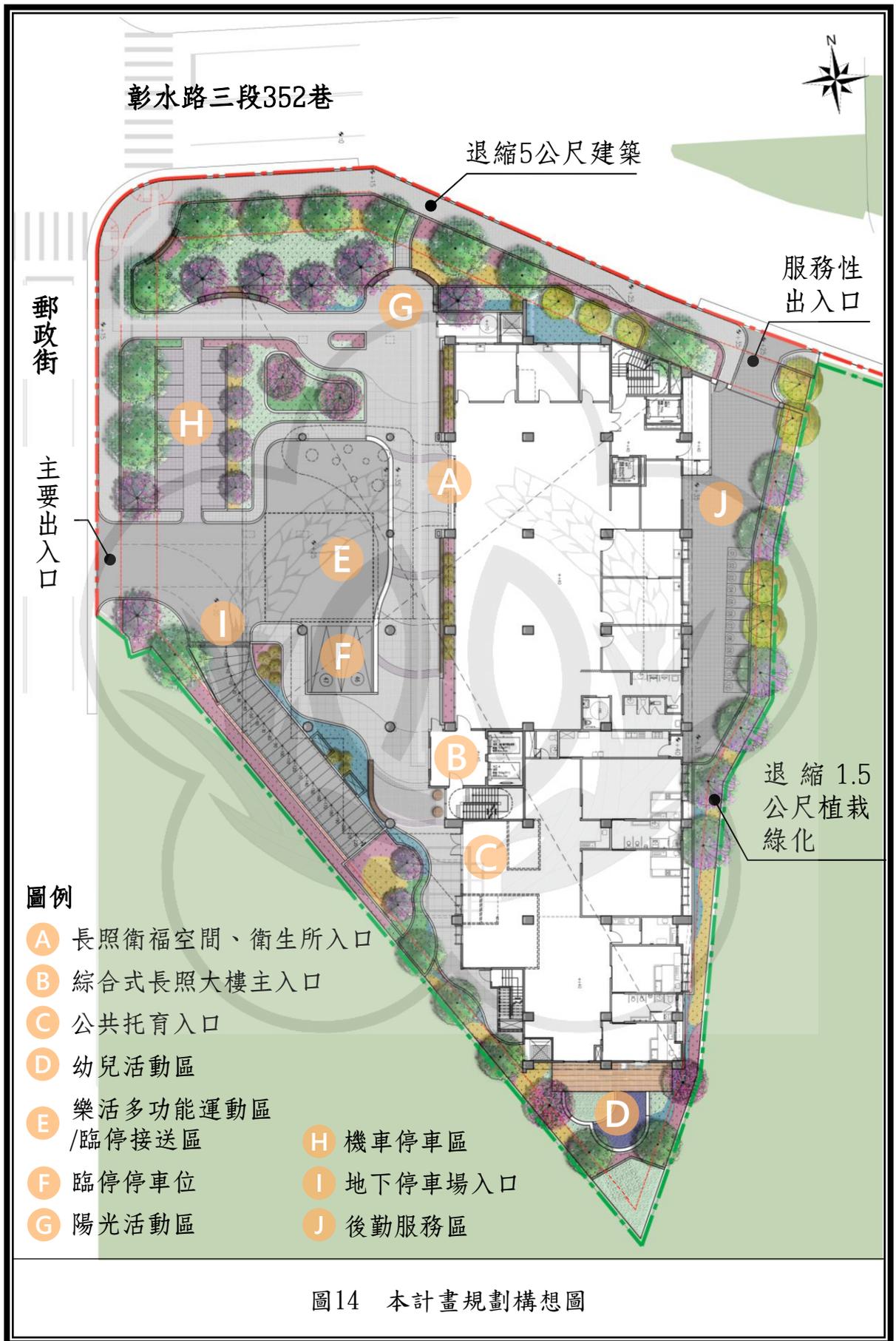
- 1.職工停車需求：依未來社會福利設施及機關職工人力配置，檢討計算職工停車需求，包含汽車位 26 席、機車位 43 席。
- 2.臨時停車需求：經以社會福利設施及機關使用檢討本計畫尖峰時段之訪客人數約為 60~80 人(含長期照護機構、醫療照護類場所、兒童福利類場所、日間照顧中心、復健中心等)，以 80 人計算，並以汽車占比 30%、機車占比 50%，週轉率為 0.6 進行推估。臨時停車需求為汽車位 19 席、機車位 37 席。

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。

表 19 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。



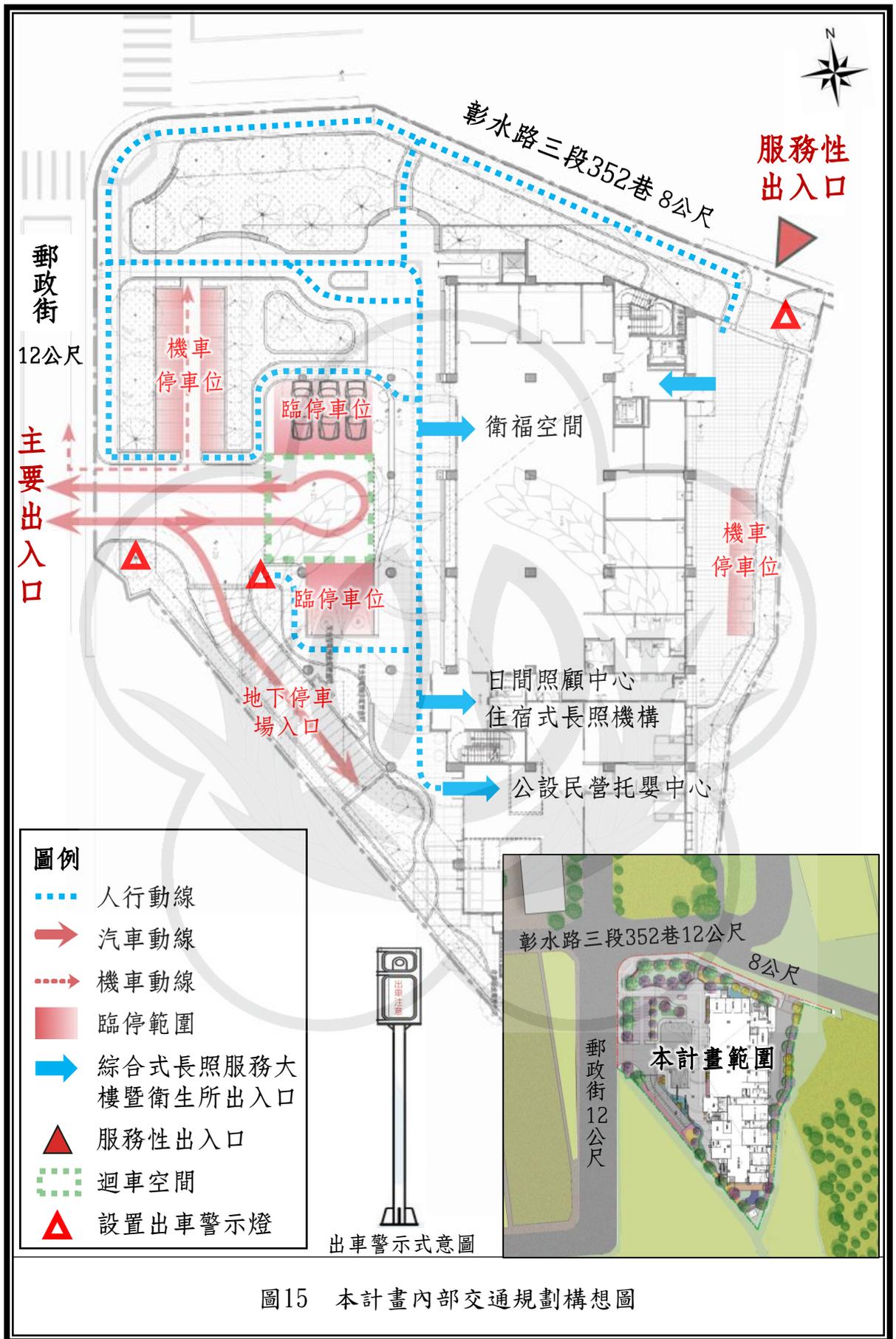


圖15 本計畫內部交通規劃構想圖

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」、「獎助布建住宿式長照機構公共化資源計畫」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。而檢視埤頭鄉 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。
- (二)依據行政院「少子化友善育兒空間建設建構零至二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。
- (三)衛生所為鄉內重要衛生醫療站及防救災醫療據點，惟埤頭鄉衛生所建築物屋齡迄今已達 42 年，且無設置昇降設備，現況服務空間亦顯不足，考量未來業務擴增將需增設衰弱預防中心等預防保健類型之服務空間，而既有衛生所已無額外空間提供前述機能，故埤頭鄉衛生所具有擴增空間及重新規劃之需求。
- (四)為整合長照、公共托育、衛生所、診所及醫事機構等機能，整併設立彰化縣埤頭鄉綜合式長照服務大樓暨衛生所基地，並變更農業區為社會福利設施及機關用地，作為社會福利機構、托育機構及其附屬設施、醫療保健及社會工作服務場所、衛生所及相關機構使用，以強化埤頭鄉整體長期照護及醫療服務能量、提供便捷高效的一站式多元服務。

二、變更內容

本計畫變更部分農業區為社會福利設施及機關用地，變更內容明細表詳表 20，土地使用分區管制要點修訂條文對照表詳表 21，變更前後土地使用面積對照表詳表 22。

表 20 變更內容明細表

編號	位置	變更內容		變更理由
		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)	社會福利設施及機關用地 (0.33)	<ol style="list-style-type: none"> 1. 依據衛生福利部「長期照顧十年計畫 2.0」、「獎勵布建住宿式長照機構公共化資源計畫」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。而檢視埤頭鄉 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。 2. 依據行政院「少子化友善育兒空間建設建構零至二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。 3. 衛生所為鄉內重要衛生醫療站及防救災醫療據點，惟埤頭鄉衛生所建築物屋齡迄今已達 42 年，且無設置昇降設備，現況服務空間亦顯不足，考量未來業務擴增將需增設衰弱預防中心等預防保健類型之服務空間，而既有衛生所已無額外空間提供前述機能，故埤頭鄉衛生所具有擴增空間及重新規劃之需求。 4. 為整合長照、公共托育、衛生所、診所及醫事機構等機能，整併設立彰化縣埤頭鄉綜合式長照服務大樓暨衛生所基地，並變更農業區為社會福利設施及機關用地，作為社會福利機構、托育機構及其附屬設施、醫療保健及社會工作服務場所、衛生所及相關機構使用，以強化埤頭鄉整體長期照護及醫療服務能量、提供便捷高效的一站式多元服務。
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 21)	配合變更內容增訂相關管制規定。

註：表內面積應以實際分割測量面積為準。

表 21 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。	同左。	

原計畫條文	修正後條文	修訂理由
<p>(4)其他經縣(市)政府審查核准之必要設施。</p> <p>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。</p> <p>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。</p>		
<p>(七)機關用地之建蔽率不得大於 50%，容積率不得大於 250%。</p>	<p>同左。</p>	
<p>(無)</p>	<p>(八)社會福利設施及機關用地之建蔽率不得大於 50%，容積率不得大於 250%。</p>	<p>配合本案新增社會福利設施及機關用地之建蔽率、容積率管制。</p>
<p>(八)國小用地之建蔽率不得大於 50%，容積率不得大於 150%。</p>	<p>(九)國小用地之建蔽率不得大於 50%，容積率不得大於 150%。</p>	<p>配合修正點次。</p>
<p>(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。</p>	<p>(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。</p>	<p>配合修正點次。</p>
<p>(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。</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接供公眾使用，經交通主管機關核准者。</p>	<p>(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。</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接供公眾使用，經交通主管機關核准者。</p>	<p>配合修正點次。</p>

原計畫條文			修正後條文			修訂理由
<p>(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。</p> <p>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。</p>			<p>(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。</p> <p>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。</p>			<p>1. 配合修正點次。</p> <p>2. 依據「農業主管機關同意用農地變更審查要點」，變更農業使用與農產不相容之使用，應置適當隔離或綠帶設施，訂定農地退縮規定。</p>
分區及用地別	退縮建築規定	備註	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。	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。	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。	
<p>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。</p> <p>退縮建築規定：</p>			<p>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。</p> <p>退縮建築規定：</p>			
分區及用地別	退縮建築規定	備註	分區及用地別	退縮建築規定	備註	
公共設施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，如有設置圍牆者，圍牆自	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。	公共設施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，如有設置圍牆者，	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。	

原計畫條文	修正後條文	修訂理由
<p>界線至少退縮 4 公尺。</p> <p>2. 退縮建築部份均得計入法定空地。</p> <p>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。</p> <p>3. 前二款以外地區，依彰化縣建築管理自治條例規定辦理。</p>	<p>圍牆應自道路境界線至少退縮 4 公尺。</p> <p>2. 鄰接農業區至少退縮 1.5 公尺建築。</p> <p>2. 退縮建築部份均得計入法定空地。</p> <p>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。</p> <p>3. 前二款以外地區，依彰化縣建築管理自治條例規定辦理。</p>	
<p>(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：</p> <p>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。</p> <p>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。</p> <p>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。</p> <p>4. 公園用地應留設適當之滯洪設施。</p> <p>5. 鄰里公園兼兒童遊樂場用地</p>	<p>(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：</p> <p>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。</p> <p>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。</p> <p>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。</p> <p>4. 公園用地應留設適當之滯洪設施。</p> <p>5. 鄰里公園兼兒童遊樂場用地</p>	<p>配合修正點次。</p>

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%。	
<p>(十三)本計畫區內應辦理都市設計審議地區如下：</p> <ol style="list-style-type: none"> 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 <ol style="list-style-type: none"> (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。 	<p>(十四)本計畫區內應辦理都市設計審議地區如下：</p> <ol style="list-style-type: none"> 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 <ol style="list-style-type: none"> (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 22 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 會 福 利 設 施 及 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。

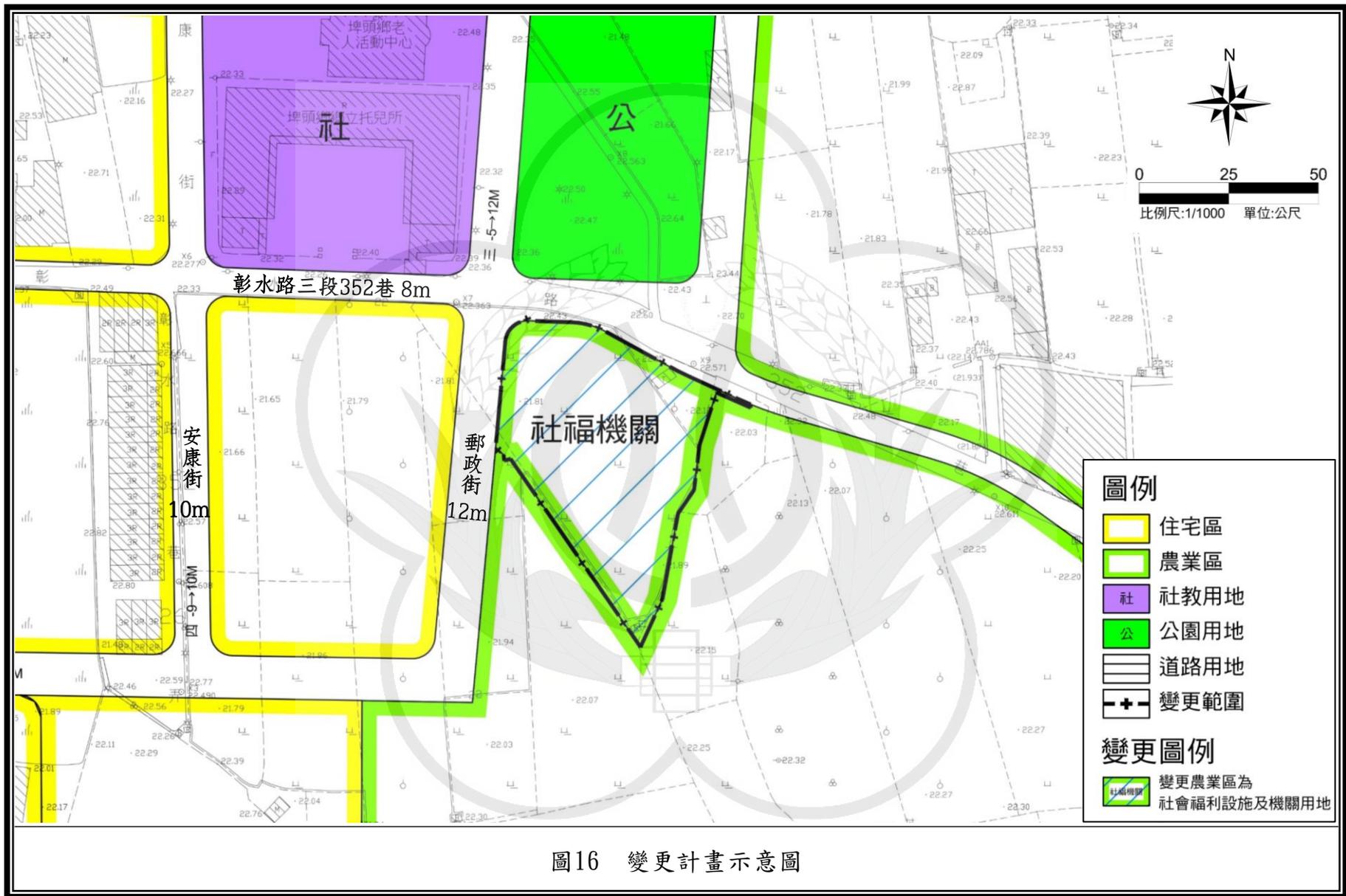


圖16 變更計畫示意圖

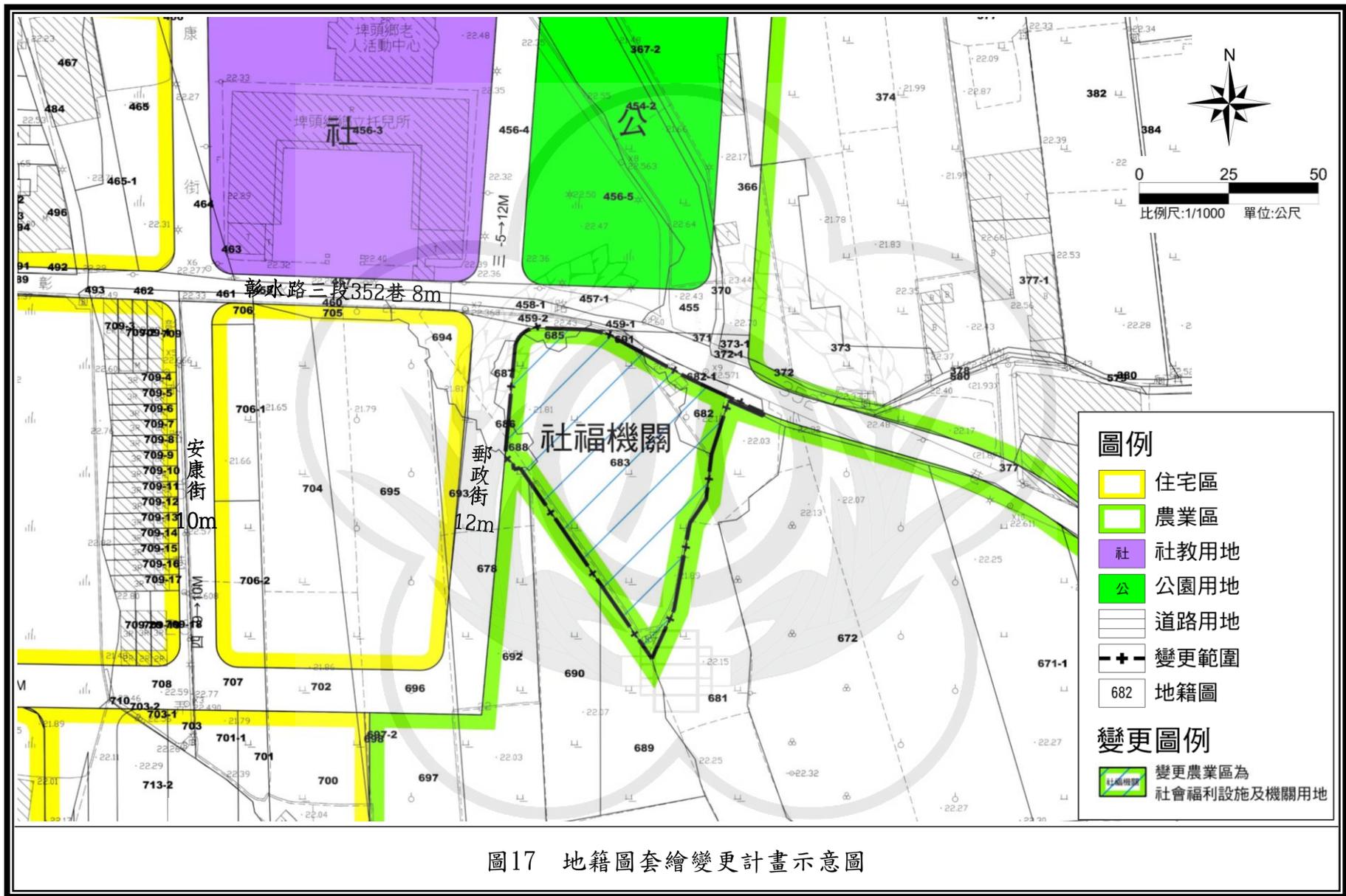


圖17 地籍圖套繪變更計畫示意圖

捌、變更後計畫

一、土地使用計畫

新增社會福利設施及機關用地面積 0.33 公頃，占本計畫面積 100.00%。

表 23 變更後計畫表

項目		計畫面積(公頃)	百分比(%)
公共設施用地	社會福利設施及機關用地	0.33	100.00
合計		0.33	100.00

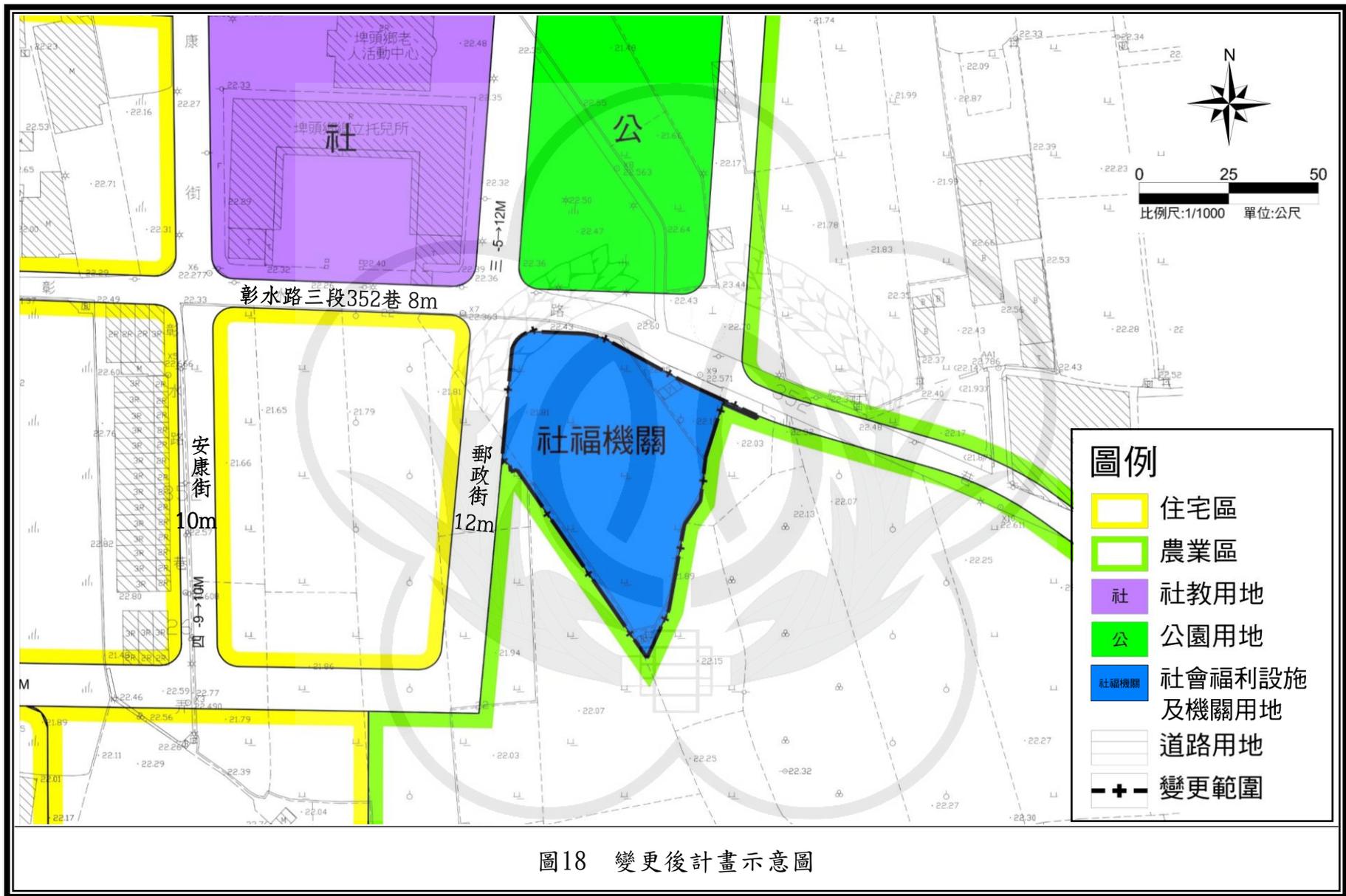
資料來源：本計畫整理。

註：表內面積應以實際分割測量面積為準。

二、公共設施計畫

(一)社會福利設施及機關用地

新增社會福利設施及機關用地 1 處，位於公園用地南側，面積為 0.33 公頃，占本計畫面積 100.00%。



三、交通系統計畫

(一)交通系統

本計畫以北側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；以計畫範圍西側之郵政街為次要聯外道路。



圖 19 交通系統計畫示意圖

(二)目標年周邊道路服務水準

本計畫引入機能及各項服務最大可容納人數詳表 17，另包含職工人數 62 人。本計畫以計畫區周邊主要道路縣道 145 線與鄉道彰 152 線為分析標的，首先估算計畫區周邊道路自然成長之交通流量，接續將計畫區衍生交通量予以指派至周邊道路，據以推算本計畫目標年 114 年有無本計畫開發情境之各路段交通流量，並參考交通部運輸研究所「2022 年台灣公路容量手冊」多車道與雙車道郊區公路之分析模式，分析本計畫目標年計畫區未開發與開發後於尖峰小時之交通量與道路服務水準。

1. 衍生交通量

本計畫「住宿式長照機構」預期最大可容納人數為 152 人，因其屬常住人口，故本計畫透過計算其訪客人數以估算衍生交通量，本計畫茲援引「財團法人敬德護理之家及澄清復健醫院籌設案環境影響說明書第 3 次環境影響差異分析報告(定稿本)」之參數，訪客率以最大可容納人數之 50% 計算，運具使用率參考交通部統計處「民眾日常使用運具狀況調查摘要分析」彰化縣通勤學旅次運具使用率之數據，並予以調整，運具承載率與尖峰小時旅次發生率則引用交通部運輸研究所「台灣地區都市土地旅次發生特性之研究-台北都會區混合土地使用旅次發生率之調查研究」行政區醫療設施參數進行推估，分析結果詳表 24。

表 24 本計畫住宿式長照機構尖峰小時訪客衍生交通量

人數		訪客率		衍生訪客人旅次數	
152		50%		76	
尖峰旅次發生率		到達		離開	
		34.84%		8.18%	
運具類別	小汽車	機車	計程車	大眾運輸	其他
比例(%)	29.4	64.5	2.1	2.2	1.8
承載率	1.75	1.35	1.17	-	-
小客車當量	1	0.5	1	-	-
衍生交通量 (PCU/hr)	5	8	0	-	-

註：大眾運輸為現況既有交通，其值已納入現況背景值，不另計入衍生交通量。

本計畫「托嬰中心」最大可容納人數為 40 人，托嬰中心主要服務對象為 0~2 歲之兒童，考量 0~2 歲兒童須由家長陪同接送，以每位兒童平均一位家長接送估算，其尖峰小時衍生人旅次為 80 人，運具使用率參酌交通部統計處「民眾日常使用運具狀況調查摘要分析」彰化縣通勤學旅次運具使用率之數據並酌予以調整，運具承載率則以每車 1 位家長接送 1 位兒童進行推估，其衍生交通量詳表 25。

表 25 本計畫托嬰中心尖峰小時衍生交通量

運具類別	小汽車	機車
比例(%)	31.31	68.69
承載率	2	2
小客車當量	1	0.5
衍生交通量(PCU/hr)	13	14

本計畫「長照衛福空間」與「復健中心」預期最大可容納人數為 198 人，參酌前述「住宿式長照機構」之訪客率 50%推估其看診人數與陪病人數共計約 297 人，賡續引用交通部運輸研究所「台灣地區都市土地旅次發生特性之研究-台北都會區混合土地使用旅次發生率之調查研究」行政區醫療設施旅次發生率數據，運具使用率與承載率則參考前述「住宿式長照機構」之數據進行推估，推估結果詳表 26。

表 26 本計畫長照衛福空間與復健中心衍生交通量推估表

人數	陪病人數		衍生人旅次數		尖峰旅次發生率
198	99		297		24.45%
運具類別	小汽車	機車	計程車	大眾運輸	其他
比例(%)	29.4	64.5	2.1	2.2	1.8
承載率	1.75	1.35	1.17	-	-
小客車當量	1	0.5	1	-	-
衍生交通量 (PCU/hr)	12	17	1	-	-

本計畫「親子館」推估尖峰小時最大活動人口為 41 人，參考交通部運輸研究所「台灣地區都市土地旅次發生特性之研究-台北都會區混合土地使用旅次發生率之調查研究」文教區社教館旅次發生率、運具承載率數據，運具使用率則參考交通部統計處「民眾日常使用運具狀況調查摘要分析」彰化縣通勤學旅次運具使用率之數據，並予以調整進行推估，推估結果詳表 27。

表 27 本計畫親子館衍生交通量推估表

運具類別	小汽車	機車	計程車	大眾運輸	其他
比例(%)	29.4	64.5	2.1	2.2	1.8
承載率	1.81	1.37	1.00	-	-
小客車當量	1	0.5	1	-	-
衍生交通量 (PCU/hr)	7	10	1	-	-

本計畫「日照中心」預期最大可容納人數為 64 人，同時配置 2 台接駁車，以尖峰小時每車接送 5 人計算，剩餘 54 人參考參考本計畫托嬰中心之參數酌予調整並進行推估，推估結果詳表 28。

表 28 本計畫日照中心尖峰小時衍生交通量

運具類別	小汽車	機車	接駁車
比例(%)	26.43	57.97	15.60
承載率	2	2	5
小客車當量	1	0.5	1
衍生交通量(PCU/hr)	17	19	2

本計畫「職工」人數約 62 人，其中屬於住宿式長照機構輪班人員約 10 人，因其到班時間非屬尖峰小時，故不列入計算，其餘人數依交通部統計處「民眾日常使用運具狀況調查摘要分析」彰化縣通勤學旅次運具使用率之數據，並酌予調整，運具承載率則以每人 1 車進行推估，推估結果詳表 29。

表 29 本計畫職工衍生交通量推估表

運具類別	小汽車	機車	計程車	大眾運輸	其他
比例(%)	29.4	64.5	2.1	2.2	1.8
承載率	1	1	1	-	-
小客車當量	1	0.5	1	-	-
衍生交通量(PCU/hr)	15	17	1	-	-

2. 交通影響分析

賡續將前段本計畫各功能之尖峰小時衍生交通量予已指派至周邊道路，推算本計畫目標年 114 年有無本計畫開發情境之各路段交通流量，詳表 30，結果顯示於目標年有無本計畫開發之道路流量僅微幅增加，整體而言，對於本計畫周邊道路服務水準並無顯著影響。

表 30 目標年周邊道路有無本計畫開發之尖峰小時服務水準推估表

道路	路段	方向	容量	目標年未開發			目標年開發後		
				流量	V/C	服務水準	流量	V/C	服務水準
縣道 145 線	埤頭-新街	北向	3281	402	0.12	A	426	0.13	A
		南向	3281	450	0.14	A	512	0.16	A
鄉道彰 152 線	海豐崙-小埔心	東向	1400	225	0.16	A	279	0.20	A
		西向	1400	266	0.19	A	282	0.20	A
郵政街	大同街-彰 152	北向	1400	21	0.02	A	22	0.02	A
		南向	1400	34	0.02	A	96	0.07	A
	彰 152-彰水路三段	北向	1400	37	0.03	A	99	0.07	A
		南向	1400	27	0.02	A	28	0.02	A

資料來源：本計畫推估。

四、都市防災計畫

依循埤頭都市計畫之防災計畫指導，本計畫由農業區變更為社會福利設施及機關用地之防災計畫內容如下：

(一)防災據點及防災區域劃分

本計畫位屬埤頭都市計畫區東南側之防災救難責任區，未來作為社會福利設施及兼機關用地(衛生所)使用，依計畫指導將作為埤頭都市計畫區之醫療據點，並配合北側公園用地(戰車公園)、社教用地(老人文康中心、埤頭鄉幼兒園)等，視災害程度分別提供臨時避難、收容空間。

(二)防災避難場所、設施規劃

- 1.防救災指揮中心：指定本計畫內之機關辦公處所作為防災指揮中心，於災害發生時配合埤頭都市計畫指定之防救災指揮中心(埤頭鄉公所)之調度，以及統籌本計畫範圍內之災害疏散救援及預警工作。
- 2.臨時避難場所：指定本計畫法定空地規劃之廣場作為計畫範圍內之臨時避難場所，若有撤離本計畫範圍之必要時，則以本計畫區北側之公園用地(戰車公園)及社教用地(老人文康中心、埤頭鄉幼兒園)為臨時避難、收容場所。
- 3.醫療據點：本計畫提供衛生所、醫療保健及社會工作服務，將作為災難發生時之醫療急救站，若有撤離本計畫範圍之必要時，則以其他醫院如英仁診所作為醫療據點。
- 4.警消據點：本計畫依據埤頭都市計畫之指導，以機二用地(埤頭分駐所)為警察據點；以機五用地(消防局第四大隊)為消防據點。

(三)消防救災道路系統

- 1.救援運輸道路：指定本計畫以西側及北側 12 公尺寬之郵政街、彰水路三段 352 巷(路寬約 12 公尺路段)作為對外之救援運輸路線，並分別於兩處路口及路側預留淨寬充足之消防車輛作業空間。
- 2.避難輔助道路：指定北側彰水路三段 352 巷(路寬約 8 公尺路段)作為避難輔助道路，此道路主要作為各個避難場所、防災據點之設施無法臨接前述層級道路路網時之輔助性路徑。

(四)火災防止延燒帶

北側及西側以兩條計畫道路作為火災防止延燒帶，東側及南側臨農業區處以本計畫依「農業主管機關同意農業用地變更使用審查作業要點」規定設置之 1.5 公尺緩衝綠帶作為對外之火災防止延燒帶；建築物內部則依「建築技術規則」檢討之防火區劃，設置防火捲門及兩座直通樓梯以利區隔及逃生。

(五)警示、通報系統

本計畫將整合內部防災指揮中心與中央監控室，於計畫範圍內依使用需求建置防火、防淹水、防盜、監視、門禁、停車管理、有害氣體防治、緊急求救、廣播等各式偵測、警報與求救系統，此外，各項安全防災系統設備透過整合連動的方式，發揮智慧建築安全防災所需具備之「偵知通報與顯示性能」、「侷限與排除性能」、「避難引導與緊急救援性能」，有效預防並降低災害發生後所造成的損失。



圖 20 埤頭都市計畫都市防災計畫示意圖

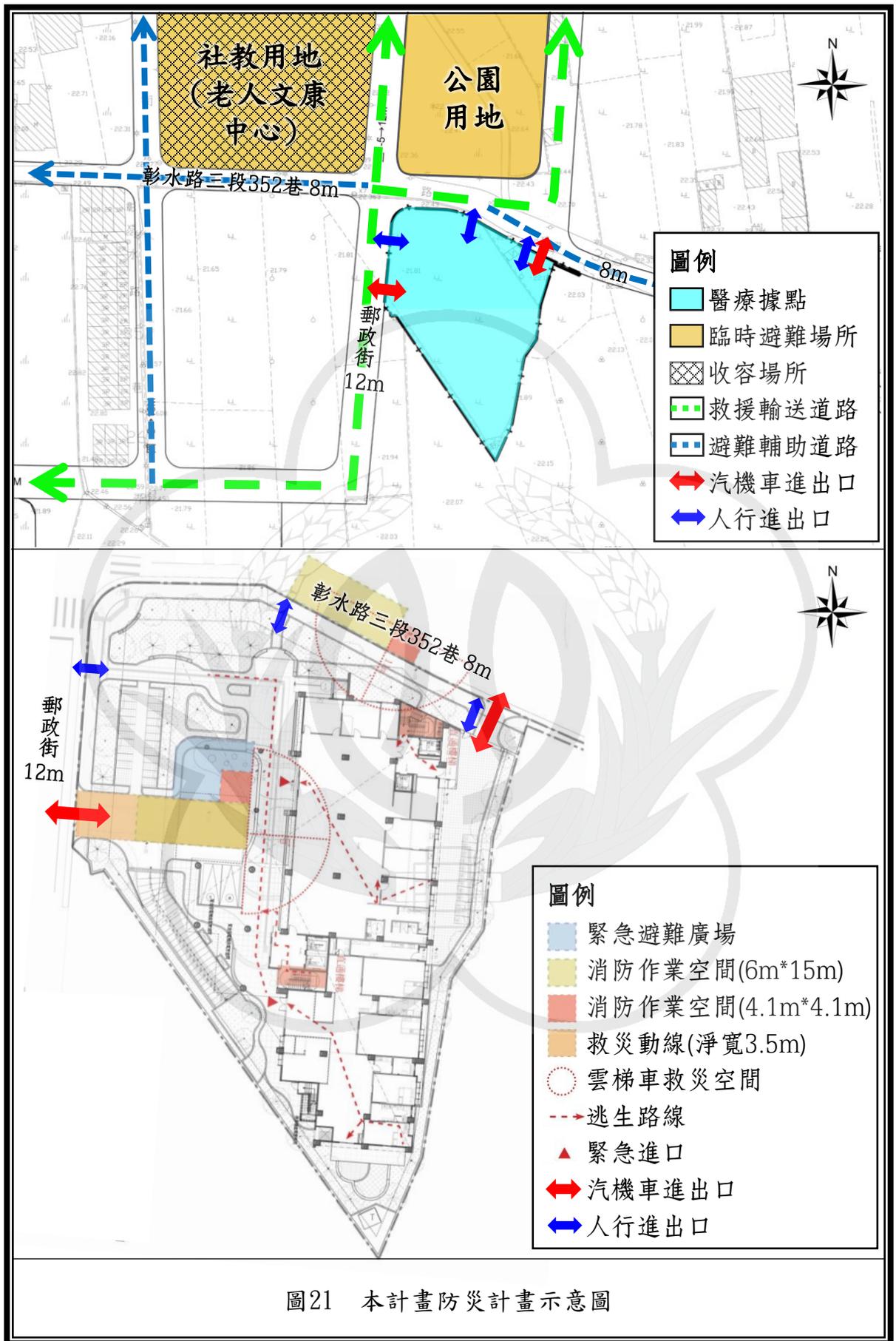


圖21 本計畫防災計畫示意圖

玖、實施進度及經費

一、開發方式

範圍內之土地權屬為彰化縣所有，管理機關為彰化縣衛生局。

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、「少子化友善育兒空間建設之建構零至二歲兒童社區公共托育計畫」核定補助 0.11 億元，其餘由主辦單位編列預算。

表 31 實施進度及經費表

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			
社會福 利設施 及機關 用地	0.33	—	5.43	5.43	彰化縣 衛生局	114 年	1.由衛生福利部「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)」補助 2.25 億元。 2.由衛生福利部「少子化友善育兒空間建設之建構零至二歲兒童社區公共托育計畫」補助 0.11 億元。 3.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.表內面積應以實際分割測量面積為準。

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

檔 號：
保存年限：

彰化縣衛生局 函

地址：50049彰化市中山路2段162號
承辦人：技士 郭芷華
電話：(04)7115141#5863
傳真：(04)7117417
電子信箱：400595105@mail.chshb.gov.tw

受文者：彰化縣政府建設處

發文日期：中華民國112年6月20日
發文字號：彰衛行字第1120036824號
速別：普通件
密等及解密條件或保密期限：
附件：本局簽影本1份 (376470300I_1120036824_ATTACH1.pdf)

主旨：為辦理本縣「埤頭鄉綜合式長照服務大樓新建工程」（埤頭鄉稻香段682、683、685、688地號），請同意辦理都市計畫個案變更，請查照。

說明：本案業於112年6月16日簽准依都市計畫法第27條第1項第4款及第2項規定辦理後續都市計畫逕為變更事宜，爰請貴處協助辦理。

正本：彰化縣政府建設處
副本：本局行政科



城鄉計畫科 收文:112/06/20



031120020141 2 附件隨送

檔 號：
保存年限：

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

行政科 收文:112/05/25



A21120030784 無附件

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



電子
文
騎

8

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 文
交 09:41:28 換章

公換章

87

衛生福利部 函

50001
彰化市中山路二段416號

機關地址：115204臺北市南港區忠孝東路六段488號
傳 真：(02)26531773
承辦人及電話：王柔婷(02)26531910
電子郵件信箱：sfaa0597@sfaa.gov.tw

受文者：彰化縣政府

發文日期：中華民國110年6月29日
發文字號：衛授家字第1100900722號
速別：普通件
密等及解密條件或保密期限：
附件：如主旨

主旨：檢送本部「少子化友善育兒空間建設之建構零至二歲兒童社區公共托育計畫」第三期第二階段書面審查意見及核定表各1份，請查照。

說明：

- 一、依據少子化友善育兒空間建設之建構零至二歲兒童社區公共托育計畫補助及評選作業要點第12點辦理。
- 二、請貴府依照審查意見修正計畫書，於文到10日內以電子郵件回復電子檔及修正對照表，並依前揭要點第16點第2款規定儘速將全案經費納入貴府預算。
- 三、請貴府自即日起積極辦理相關招標作業，並依前揭要點第16點第1至5款及核定表規定期程檢附本函及核定表影本、納入預算證明(如預算別係屬議會同意墊付款先行支用，請併附同意函)、契約書副本，註明撥款專戶戶名、金融機構全銜、帳號，掣據(領據名稱：衛生福利部社會及家庭署)函報本部社會及家庭署辦理撥款事宜。如未依規定期程辦理，且無積極作為者，本部將主動撤案，並由其他案件遞補，以提高經費執行率。
- 四、本案計畫請依預定完成日期辦理完成，並依前揭要點第16點第6款規定，檢附經費收支明細表、成果報告或成果照片、財產清冊(設施設備、教、玩具、外展車等)及核定表影本。

社會處 收文:110/07/01



1100231592

2 附件隨送

本、賸餘款及其他衍生收入；工程類另需檢附工程結算驗收證明，送本部社會及家庭署辦理核銷結案。

五、請確實依核定補助計畫執行，非核定之補助項目不得以補助經費支付；如因故須變更原核定申請補助計畫、核准項目等，應函報本部社會及家庭署同意後始得執行，且函報變更以2次為原則。如為變更場地者，請以撤案辦理。

六、補助計畫核銷結案時，自籌經費支付占實際支用經費總額之比率，應符合核定表「核銷應自籌經費比率」欄之比率，不足之數應繳回差額。

七、各項工作項目聯絡人及電話：

(一)社區公共托育設施：蘇婉綺，02-2653-1030。

(二)托育資源中心：黃婷，04-2258-2033。

(三)家庭(社會)福利服務中心：楊瑞芳，02-8979-5417。

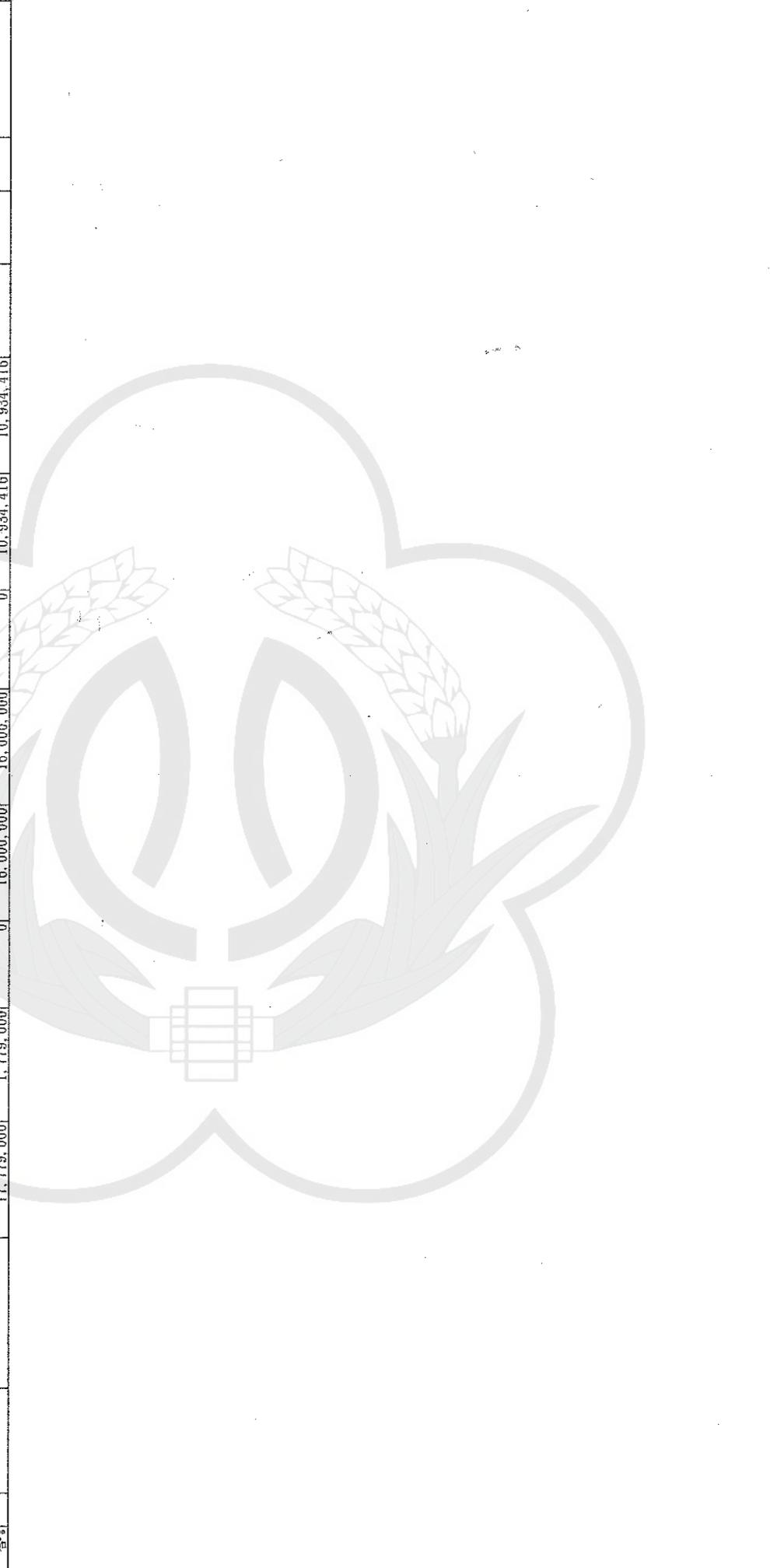
正本：彰化縣政府

副本：衛生福利部社會及家庭署(主計室、家庭支持組)(均含附件)

部長陳時中

「少子化友善育兒空間建設-建構0-2歲兒童社區公共托育」-彰化縣申請補助計畫第三期第二階段核定表

福利別：	前導基礎建設		申請補助經費						核准補助經費		核准項目或不核准原因	預定完成日期	核銷萬自費比率	備註
	計畫編號	申請單位	計畫總經費	申請時自籌經費	經常支出	資本支出	合計	經常支出	資本支出	合計				
1110G306a	彰化縣政府	申請補助計畫	5,334,000	534,000	0	4,800,000	4,800,000	0	3,280,325	3,280,325	核准新建築費。	111/12/31	10%	1. 本案申請新建築地 板面積為424.72平方 公尺(不含地坪景觀、 陽台、露台及屋凸等) ；竣工後若殘地版面 積不足，將依實際面 積核減補助款。 2. 全案分2年核配 1,093萬4,416元。 3. 請於111年2月完成 工程發包。
1120G301a	彰化縣政府	申請補助計畫	12,445,000	1,245,000	0	11,200,000	11,200,000	0	7,654,091	7,654,091	核准新建築費。	112/12/31	10%	
合計			17,779,000	1,779,000	0	16,000,000	16,000,000	0	10,934,416	10,934,416				



附件三、農業用地變更使用同意函



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 楊家芄

電話：04-7531635

電子信箱：boy33965@email.chcg.gov.tw

500009

彰化市中山路2段162號

受文者：彰化縣衛生局

發文日期：中華民國112年11月14日

發文字號：府農務字第1120455510號

速別：普通件

密等及解密條件或保密期限：

附件：112年10月版本農業用地變更使用說明書

主旨：有關貴局為辦理「變更埤頭都市計畫(部分農業區為社福兼機關用地)」申請核發農業主管機關同意函一案，詳如說明，請查照。

說明：

- 一、復貴局112年10月11日彰衛行字第1120060101號函。
- 二、依「農業主管機關同意農業用地變更使用審查作業要點」(以下簡稱本作業要點)第2點規定，都市計畫農業區、保護區農業用地劃定或變更為非農業使用，應徵得農業主管機關同意；第8點規定，都市計畫農業區、保護區農業用地，除直轄市或縣(市)主管機關另定有限制條件外，應依本要點規定辦理；及第12點第2項規定，都市計畫農業用地變更使用之審查，其審查項目依都市計畫農業區或保護區審查作業規範及相關都市計畫審查規定與程序辦理，先予敘明。
- 三、次依「都市計畫農業區變更使用審議規範」第12條規定，都市計畫農業區申請變更使用之土地訂有面積限制；第26條規定，申請變更使用範圍毗鄰外側土地，除面臨具隔離功能之海、湖、河等公共水域，或山林、公園等永久性公共綠地、空地者外，應設置隔離綠地或退縮建築，其距離須在10公尺以上，再予敘明。
- 四、查審議規範第2-1條規定，都市計畫農業區變更使用，經目

的事業主管機關同意興辦教育、文化、社會福利、醫療照顧服務、寺廟宗教、公用設施或公益設施等事業需要而變更者，得由各級都市計畫委員會就實際情形審決之，不適用本規範全部或一部之規定。本案有關面積限制及隔離綠帶或設施之距離等不適用「都市計畫農業區變更使用審議規範」第12條及第26條等規定，應由各級都市計畫委員會就實際情形審決之。

五、本府農業單位為都市計畫農業區土地變更前之使用地主管機關，本案農業用地變更使用項目，倘依都市計畫權責單位逕依都市計畫農業區變更審議規範暨相關都市計畫審查規定與程序辦理且經目的事業主管機關同意，考量都市計畫農業區原為都市計畫預備地，依本作業要點第5點規定審查後，本府農業單位尚無不同意事項，後續則仍應請目的事業主管機關依權責審辦裁處。

六、依行政院農業委員會(現為農業部)102年11月20日農企字第1020237859號函說明略以：「本案是否應收取農業用地變更審查費一節，查農業主管機關受理申請許可案件及核發證明文件收費標準第3條第2款規定，依農業發展條例第10條規定審查同意農業用地變更使用案件，應收取費用，俾得支應相關審查、會勘等行政費用。該標準尚無明定得予免收取上開費用之規定，爰不論申請主體及案件性質均應計收。」本案農地審查規費新台幣3,000元整，依「農業主管機關受理申請許可案件及核發證明文件收費標準」第4條規定申請農業用地變更使用面積在1公頃以下者，每件新臺幣3,000元面積超過1公頃者，每超過0.5公頃加收新臺幣1,500元，超過面積不足0.5公頃者，以0.5公頃計算。請至本府農業處(農務暨植物保護科)取繳納單，並至臺灣銀行繳納(本府4樓財政處設有臨時辦事處)。

七、其他注意事項：

(一)本案前經本府於110年12月15日府建新字第1100449558號

函核發土地容許使用證明書，惟考量當地衛生所用地需求，經本府112年7月3日府建城字第1120252772號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，如涉各主管機關法規，開發單位應依各該等法規審查許可同意之內容辦理。

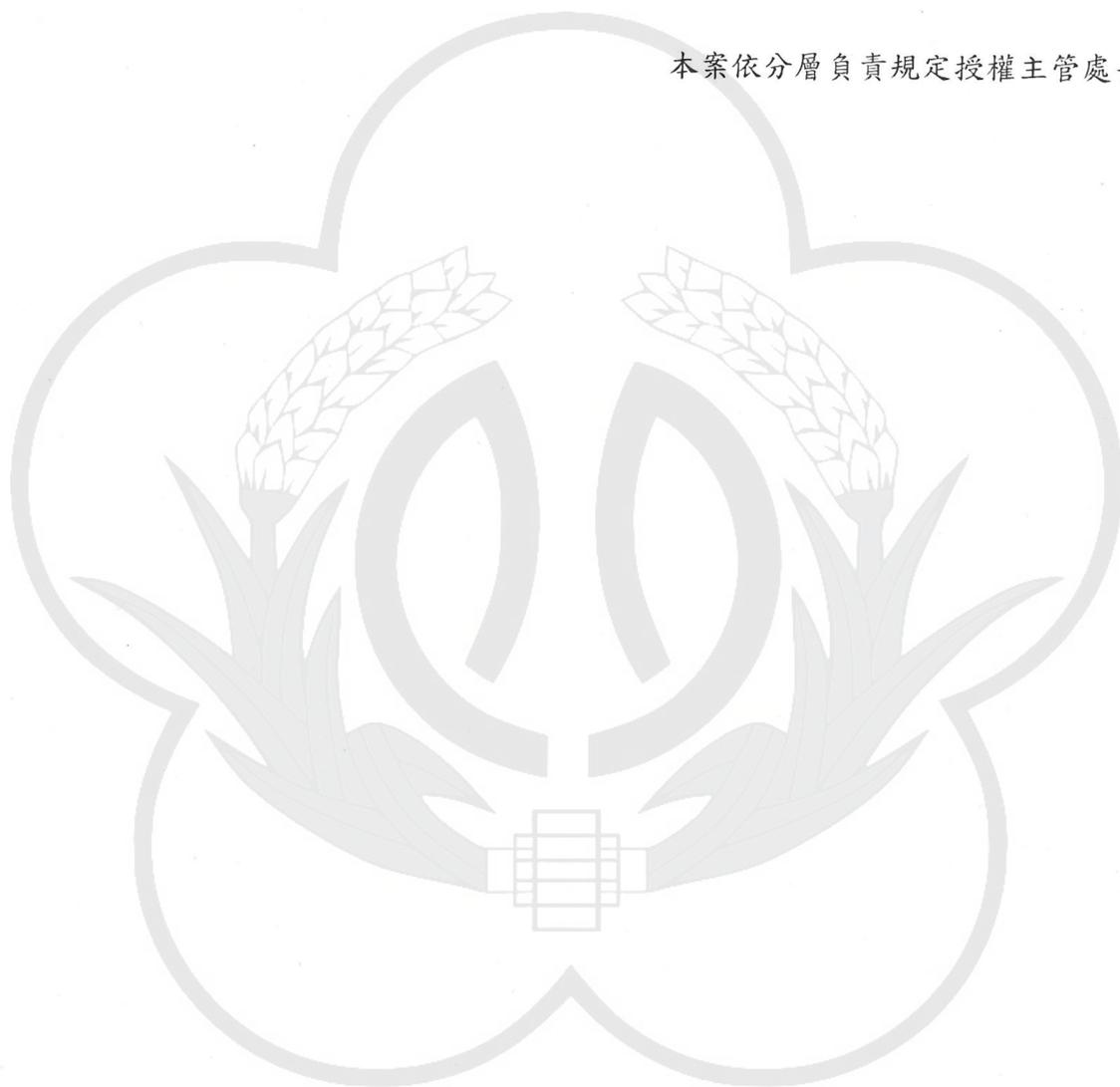
- (二)請確實依貴局函送112年10月版本農業用地變更使用說明書切實辦理，本案都市計畫發布實施前，申請範圍、面積及設施配置如有依都市計畫委員會審議意見調整或變更者，請依變更內容提送前後對照資料送本府農業單位同意變更。
- (三)本案農業用地變更使用後仍不得影響鄰近農業生產環境、灌排水設施、農路通行及不得以農業灌排水系統作為事業廢污水排放使用，如需搭排或架設版橋，應先向農業部農田水利署彰化管理處申請許可。
- (四)請確實依檢附書圖設置與緊鄰農業用地至少1.5公尺以上寬度之隔離綠帶或設施並妥善維護以彰顯其設置功能，如有圍牆、鐵皮圍籬、地下室等非本作業要點第11點認定之隔離設施項目位於隔離綠帶或設施向地上或地下延伸之範圍，應自隔離綠帶或設施配置範圍向基地內側退縮，以與緊鄰之農地達成隔離緩衝效果。
- (五)請確實依案附書圖於申請範圍界內施工，避免影響鄰近農業生產環境；工程資材、器具及產生之營建廢棄物、土石方等請依相關規定辦理，不得置於鄰近農業用地，機具人員通行亦不得使用鄰近農業用地；如需回填土方，應使用天然級配或壤土，不得使用人工粒料、營建廢棄土、廢爐渣或污泥製成之人工粒料，或會影響鄰近農田之有害物質。
- (六)本案申請範圍四周仍有農業生產情形，施工/營運期間應加強鄰里溝通，避免影響當地農業生產環境。

正本：彰化縣衛生局

副本：本府建設處(含附件)、本府農業處

縣長王惠美

本案依分層負責規定授權主管處長決行



附件四、土地登記謄本及地籍圖謄本



土地登記公務用謄本(地號全部)
埤頭鄉稻香段0682-0000地號

列印時間:民國111年01月17日09時12分
北斗地政事務所 主任:詹長容
北整謄字第000335號
資料管轄機關:彰化縣北斗地政事務所

頁次:000001
本案係依照分層負責規定授權承辦人員核發
列印人員:楊政霖
謄本核發機關:彰化縣北斗地政事務所

土地標示部

登記日期:民國109年09月18日
面積:****242.56平方公尺
使用分區:(空白) 使用地類別:(空白)
民國111年01月 公告土地現值:****2,400元/平方公尺
地上建物建號:(空白)
其他登記事項:重測前:為連交厝段366地號
因分割增加地號:0682-0001地號

土地所有權部

(0001)登記次序:0001
登記日期:民國047年12月17日 登記原因:總登記
原因發生日期:民國039年11月00日
所有權人:彰化縣
統一編號:0001000700
住 址:(空白)
管 理 者:彰化縣衛生局
統一編號:58813700
住 址:彰化縣彰化市成功里中山路二段162號
權利範圍:全部*****1分之1***** 權狀字號:(空白)
當期申報地價:111年01月 *****480.0元/平方公尺
前次移轉現值或原規定地價
066年10月 *****90.0元/平方公尺
歷次取得權利範圍:全部*****1分之1*****
其他登記事項:申請免繕發權利書狀:辦理公有土地權利登記
(本謄本列印完畢)

※注意:一、本謄本之處理及利用,申請人應注意依個人資料保護法第5條、第19條、第20條及第29條規定辦理。
二、前次移轉現值資料,於課徵土地增值稅時,仍應以稅捐稽徵機關核算者為依據。

限公務用

土地登記公務用謄本(地號全部)
埤頭鄉稻香段0683-0000地號

列印時間:民國111年01月17日09時12分
北斗地政事務所 主任:詹長容
北整謄字第000335號
資料管轄機關:彰化縣北斗地政事務所

頁次:000001
本案係依照分層負責規定授權承辦人員核發
列印人員:楊政霖
謄本核發機關:彰化縣北斗地政事務所

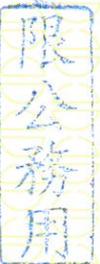
土地標示部

登記日期:民國109年09月18日
面積:**2,960.87平方公尺
使用分區:(空白) 使用地類別:(空白)
民國111年01月 公告土地現值:****2,400元/平方公尺
地上建物建號:(空白)
其他登記事項:重測前:為連交厝段366-5地號
因分割增加地號:0683-0001地號

土地所有權部

(0001)登記次序:0001
登記日期:民國053年11月20日 登記原因:總登記
原因發生日期:民國053年11月14日
所有權人:彰化縣
統一編號:0001000700
住址:(空白)
管理者:彰化縣衛生局
統一編號:58813700
住址:彰化縣彰化市成功里中山路二段162號
權利範圍:全部*****1分之1***** 權狀字號:(空白)
當期申報地價:111年01月 *****480.0元/平方公尺
前次移轉現值或原規定地價
066年10月 *****90.0元/平方公尺
歷次取得權利範圍:全部*****1分之1*****
其他登記事項:申請免繕發權利書狀:辦理公有土地權利登記
(本謄本列印完畢)

※注意:一、本謄本之處理及利用,申請人應注意依個人資料保護法第5條、第19條、第20條及第29條規定辦理。
二、前次移轉現值資料,於課徵土地增值稅時,仍應以稅捐稽徵機關核算者為依據。



土地登記公務用謄本(地號全部)
埤頭鄉稻香段0685-0000地號

列印時間:民國111年01月17日09時12分
北斗地政事務所 主任:詹長容
北整謄字第000335號
資料管轄機關:彰化縣北斗地政事務所

頁次:000001
本案係依照分層負責規定授權承辦人員核發
列印人員:楊政霖
謄本核發機關:彰化縣北斗地政事務所

土地標示部

登記日期:民國082年06月22日
面積:*****57.90平方公尺
使用分區:(空白)
民國111年01月 公告土地現值:****2,400元/平方公尺
地上建物建號:(空白)
其他登記事項:重測前:為連交厝段366-27地號

登記原因:地籍圖重測

使用地類別:(空白)

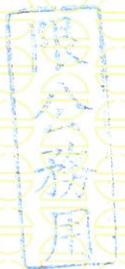
土地所有權部

(0001)登記次序:0001
登記日期:民國047年12月17日
原因發生日期:民國039年11月00日
所有權人:彰化縣
統一編號:0001000700
住 址:(空白)
管 理 者:彰化縣衛生局
統一編號:58813700
住 址:彰化縣彰化市成功里中山路二段162號
權利範圍:全部*****1分之1*****
當期申報地價:111年01月 *****480.0元/平方公尺
前次移轉現值或原規定地價
066年10月 *****90.0元/平方公尺
歷次取得權利範圍:全部*****1分之1*****
其他登記事項:申請免繕發權利書狀:辦理公有土地權利登記
(本謄本列印完畢)

登記原因:總登記

權狀字號:(空白)

※注意:一、本謄本之處理及利用,申請人應注意依個人資料保護法第5條、第19條、第20條及第29條規定辦理。
二、前次移轉現值資料,於課徵土地增值稅時,仍應以稅捐稽徵機關核算者為依據。



土地登記公務用謄本(地號全部)
埤頭鄉稻香段0688-0000地號

列印時間:民國111年01月17日09時12分
北斗地政事務所 主任:詹長容
北整謄字第000335號
資料管轄機關:彰化縣北斗地政事務所

頁次:000001
本案係依照分層負責規定授權承辦人員核發
列印人員:楊政霖
謄本核發機關:彰化縣北斗地政事務所

土地標示部

登記日期:民國104年05月01日
面積:*****70.44平方公尺
使用分區:(空白)

登記原因:面積更正

使用地類別:(空白)

民國111年01月 公告土地現值:****2,400元/平方公尺

地上建物建號:(空白)

其他登記事項:重測前:為連交厝段366-29地號

土地所有權部

(0001)登記次序:0001

登記日期:民國047年12月17日

登記原因:總登記

原因發生日期:民國039年11月00日

所有權人:彰化縣

統一編號:0001000700

住址:(空白)

管理者:彰化縣衛生局

統一編號:58813700

住址:彰化縣彰化市成功里中山路二段162號

權利範圍:全部*****1分之1*****

權狀字號:(空白)

當期申報地價:111年01月 *****480.0元/平方公尺

前次移轉現值或原規定地價

066年10月 *****90.0元/平方公尺

歷次取得權利範圍:全部*****1分之1*****

其他登記事項:申請免繕發權利書狀:辦理公有土地權利登記
(本謄本列印完畢)

※注意:一、本謄本之處理及利用,申請人應注意依個人資料保護法第5條、第19條、第20條及第29條規定辦理。

二、前次移轉現值資料,於課徵土地增值稅時,仍應以稅捐稽徵機關核算者為依據。



地籍圖謄本

北斗電謄字第006229號

土地坐落：彰化縣埤頭鄉稻香段688,685,683,682地號共4筆



本謄本與地籍圖所載相符（實地界址以複丈鑑界結果為準）

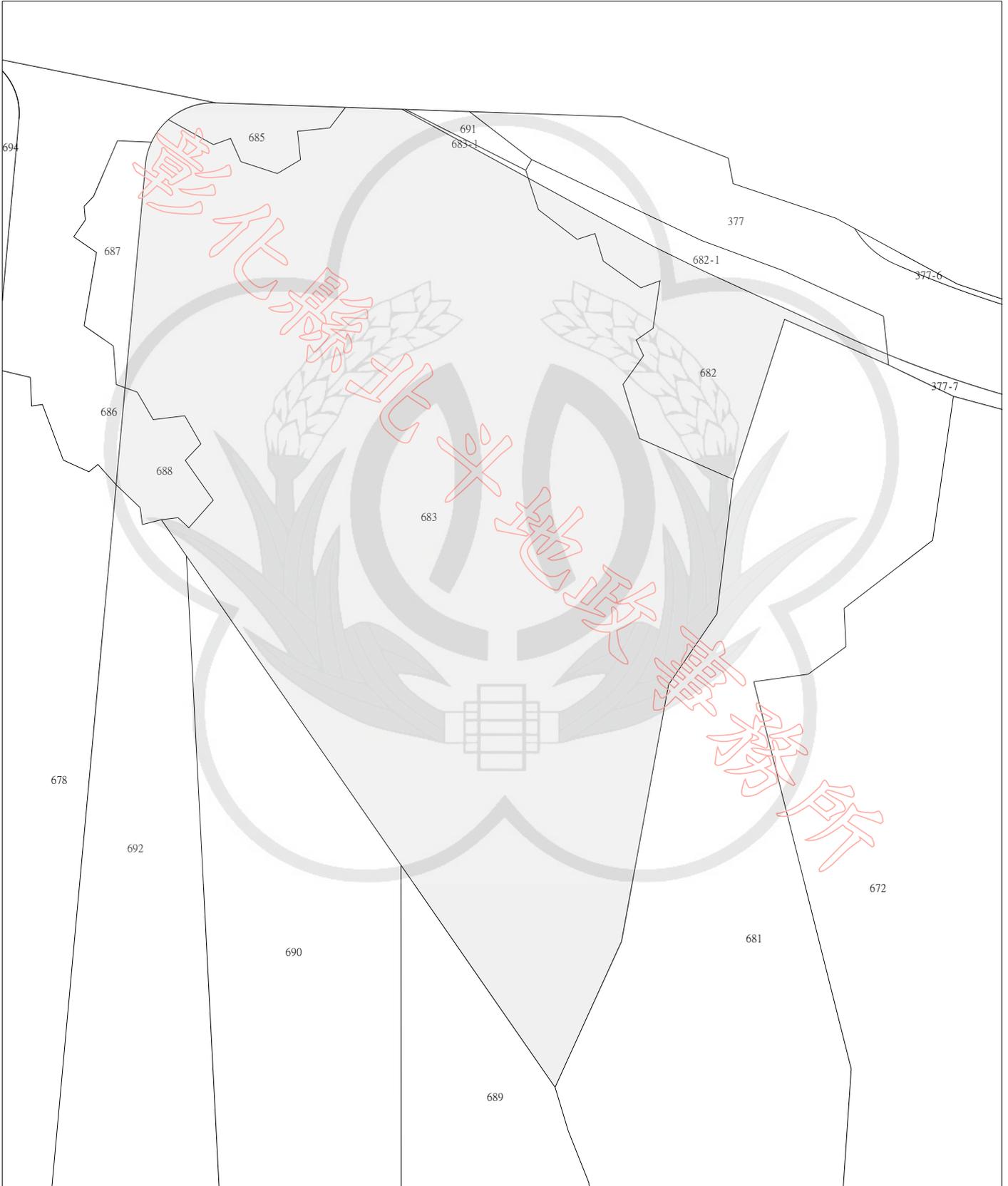


資料管轄機關：彰化縣北斗地政事務所

本謄本核發機關：彰化縣北斗地政事務所

中華民國 113年01月23日11時35分

主任：詹長容



比例尺：1/500

本謄本係網路申領之電子謄本，由長豐工程顧問股份有限公司自行列印
謄本種類碼：FTXCSNECT6T，可至：<https://ep.land.nat.gov.tw> 查驗本謄本之正確性
惟為考量檔案傳輸中心之資料負荷度，線上有效查驗期限為三個月。

附件五、彰化縣都市計畫委員會第 277 次會議紀錄



彰化縣都市計畫委員會第 277 次會議紀錄

壹、時間：112 年 12 月 28 日（星期四）上午 9 時 30 分

貳、地點：簡報室

參、主席：王主任委員惠美（出席委員互推劉委員玉平代理主席）

（依各級都市計畫委員會組織規程第 7 條規定，主任委員不克出席會議時，由副主任委員代理主席，副主任委員亦不克出席者，由出席委員互推一人代理主席。）

紀錄：溫志偉

肆、出(列)席人員：如簽到簿

伍、主席致詞：(略)

陸、確認上次本會第 276 次會議紀錄：確認

柒、報告事項：(略)

捌、提案討論：

案由一：變更埤頭都市計畫(部分農業區為社福兼機關用地)案
說明：

- 一、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。
- 二、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。

- 三、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。

決議：本案除依委員及出席單位意見修正外，其餘准照本次會中所提計畫書、圖通過，並請檢送修正計畫書、圖入府，廢續由業務單位查核後報請內政部核定（餘詳見頁5-頁14）

案由二：彰化縣政府為新訂「彰化縣都市更新單元劃定基準」
審議案

說明：

- 一、本府於95年9月25日發布「彰化縣都市更新單元劃定標準」，迄未修正，期間亦無土地及合法建築物所有權人向本府提議自行劃定更新單元都市。
- 二、更新條例前於108年1月30日修正公布，其修正幅度之大，其中第23條規定，主管機關須訂定「更新單元劃定基準」，並應依第6條第1款至第3款及第6款之意旨，明訂「建築物及地區環境狀況之具體認定方式」。前開「更新單元劃定基準」須經該管政府都市計畫委員會審議通過後發布實施之。查95年發布「彰化縣都市更新單元劃定標準」屬自治規則，因現有法令已不敷使用，且須配合母法修正內容繁多。故本次新訂法規除依母法規定予以補充，增加更新單元內建築物及地區環境狀況應符合之具體評估指標，並改以行政規則規範之，同時廢止原「彰化縣都市更新單元劃定標準」。
- 三、本次新訂重點：查本府95年發布「彰化縣都市更新單元

審議第 1 案：變更埤頭都市計畫(部分農業區為社福兼機關用地)案

提案單位：彰化縣衛生局

說明：

一、摘要：

因應整體人口結構快速趨向高齡化，同時面對嚴峻少子女化現象，行政院提出「長照十年計畫 2.0」，為實現在地老化，提供從支持家庭、居家、社區到住宿式照顧之多元連續服務，尚需布建長照住宿式服務資源，惟目前埤頭鄉僅有 2 處老人福利機構，經衛生福利部核定補助「獎助布建住宿式長照機構公共化資源計畫」，期能提升具長期照顧需求者與照顧者之生活品質。

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，經衛生福利部核定補助「少子化友善育兒空間建設之建構 0 至 2 歲兒童社區公共托育計畫」，期能協助家庭及社區處理危機，共織穩固的地方安全網。

另彰化縣埤頭鄉衛生所建築物現況已老舊不敷使用，考量衛生所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，具有重新規劃建設之需求。

綜上，配合彰化縣衛生局辦理「彰化縣埤頭鄉綜合式長照服務大樓新建工程」，以強化埤頭鄉整體長期照護、公托親子館及衛生醫療服務能量具備必要性，檢討變更農業區為社福兼機關用地，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。

本案經本府 112 年 8 月 24 日府建城字第 1120328604 號公告自 112 年 8 月 28 日至同年 9 月 28 日辦理公開展覽，並於 112 年 9 月 23 日下午 2 時整假彰化縣埤頭鄉公所舉行公開展覽說明會完竣。

二、法令依據：都市計畫法第 27 條第 1 項第 4 款暨第 2 項。

三、變更計畫位置及範圍：詳計畫書圖。

四、變更計畫內容：詳變更計畫內容詳表 1、表 2 及圖 2。

五、公民或團體所提意見：無。

六、提大會討論事項：：

本案案件內容單純，故未經專案小組審議逕提大會審議。為配合彰化縣衛生局辦理「彰化縣埤頭鄉綜合式長照服務大樓新建工程」用地需要，就彰化縣衛生局管有之土地檢討變更部分農業區為社福兼機關用地，及增訂社福兼機關用地土地使用分區管制要點等相關內容，提請本次會議討論。

決議：

本案除依下列意見修正外，其餘准照本次會中所提計畫書、圖通過，並請檢送修正計畫書、圖入府，賡續由業務單位查核後報請內政部核定。

(一) 現行計畫與變更內容請分章節敘述，現行計畫僅需概述相關內容，現行計畫示意圖與變更位置示意圖請分開繪製。

(二) 請補充自然環境分析（含地形地勢、地質及降雨量淹水潛勢等）、人口調查分析（含人口結構及成長率等）及道路交通分析（含現況道路交通量、停車供需及大眾運輸系統等）。

(三) 考量未來開發後衍生交通量及停車需求（含臨時停車）增加，請參考交通影響評估，應整體規劃停車空間、人車出入動線及路口設計，並評估變更後衍生交通量及其周邊道路交通服務水準，以避免造成交通衝擊。

(四) 考量變更後建築物容積及活動人口提高，請檢討防救災避難疏散動線、防救災據點及避難收容場所等事項，以建構完整防災體系保障安全。

(五) 本計畫變更為社福兼機關用地，應加強說明兼作衛生所

之必要性，及如何平衡社會福利事業設施與衛生所之需求及空間配置。

- (六) 變更內容明細表之變更理由應先論述社會福利事業設施，再說明兼供衛生所使用之原由，並請註明「表內面積應以實際分割測量面積為準」。
- (七) 本案雖已取得農業主管機關（本府）112年11月14日府農務字第1120455510號函，惟仍應依該號函說明七提醒之其他注意事項，及112年10月版農業用地變更使用說明書確實檢核辦理，如應注意圍牆、鐵皮圍籬、地下室等是否符合法規並確實退縮1.5公尺。
- (八) 本案為主要計畫層級，請將計畫書內容所述事業及財務計畫皆修正為實施進度及經費概估，並補述衛生福利部核定補助「少子化友善育兒空間建設之建構0至2歲兒童社區公共托育計畫」金額。
- (九) 請補附變更內容示意圖、地籍套繪變更都市計畫圖、地籍圖及土地登記謄本。
- (十) 餘如各表決議欄，並請確實依都市計畫書圖製作要點及參考都市計畫規劃作業手冊辦理。

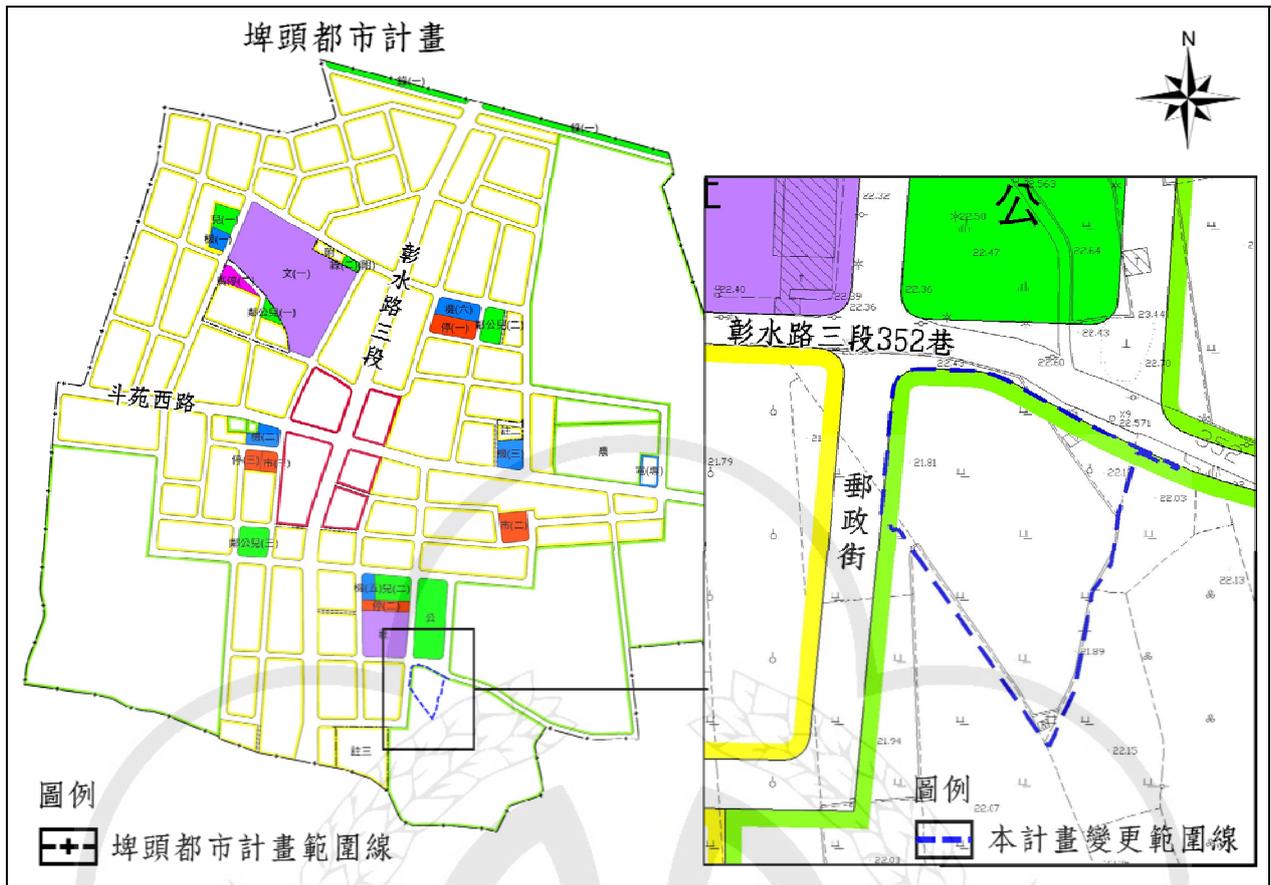


圖1 本計畫變更位置示意圖

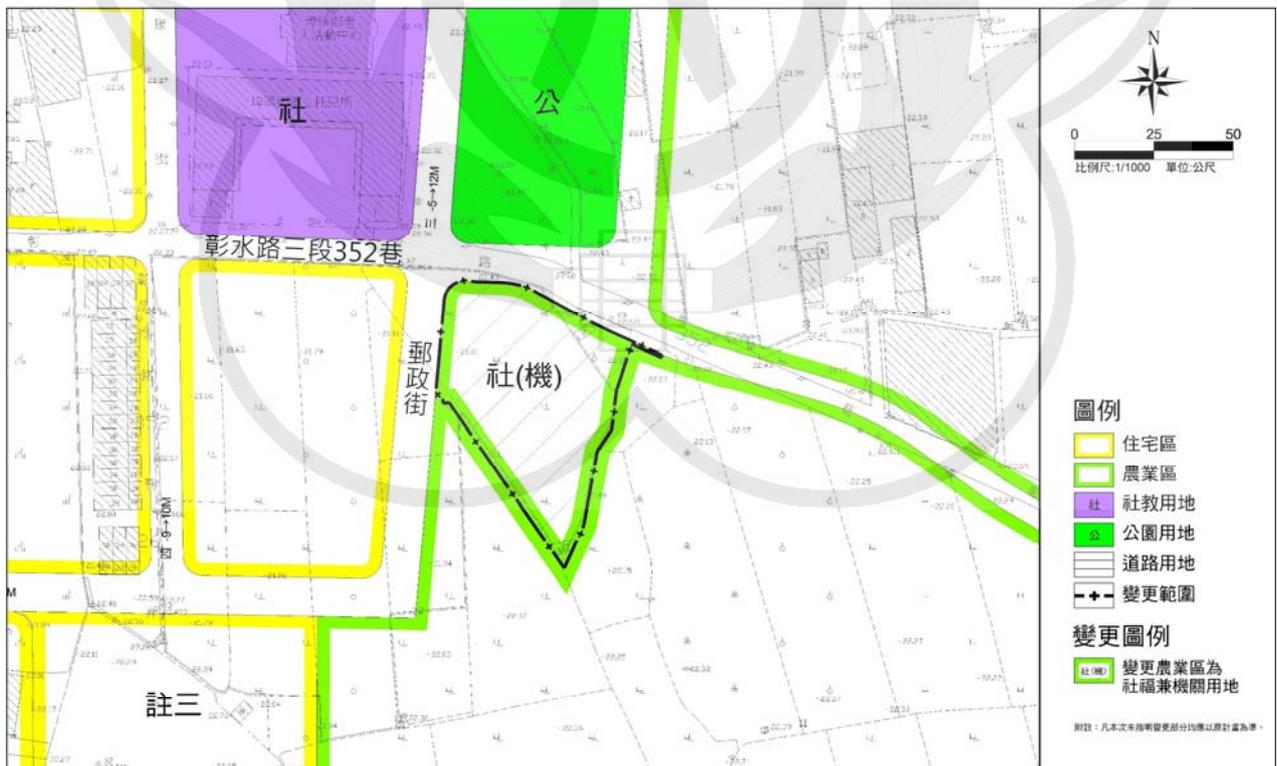


圖2 本計畫變更內容示意圖

表 1 變更內容明細表

編號	位置	變更內容		變更理由	備註	縣都委會 277 次決議
		原計畫 (公頃)	新計畫 (公頃)			
1	公園用地之區 園南側農業	農業區 (0.33)	社福兼機關用地 (0.33)	<p>1.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。</p> <p>2.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。</p> <p>3.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。</p> <p>4.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。</p>	<p>1.變更範圍：稻香段 682(部分)、683(部分)、685、688 地號。</p> <p>2.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。</p>	<p>修正後通過。</p> <p>理由：</p> <p>1. 變更範圍配合申請容許使用範圍修正為稻香段 682、683、685、688 地號。</p> <p>2. 配合 112 年 5 月 24 日新訂社會福利基本法及行政院主計處行業統計分類(第 11 次修正)，備註欄診所及醫事機構調整為醫療保健及社會工作服務業。</p> <p>3. 變更理由請加強說明增設衛生所之必要性及理由，並先論述社會福利事業設施，再說明兼供埤頭鄉衛生所使用。</p>
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。		照案通過

表 2 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	縣都委會 277次決議
(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。		照案通過
(二)住宅區之建蔽率不得大於 60%，容積率不得大於 200%。	同左。		照案通過
(三)商業區之建蔽率不得大於 80%，容積率不得大於 280%。	同左。		照案通過
(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。		照案通過
(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。		照案通過
(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	同左。		照案通過

原計畫條文	修正後條文	修訂理由	縣都委會 277次決議
<p>核准之必要設施。</p> <p>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。</p> <p>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。</p>			
(七)機關用地之建蔽率不得大於 50%，容積率不得大於 250%。	同左。		照案通過
(無)	<u>(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%。</u>	配合本案新增社福兼機關用地之建蔽率、容積率管制。	照案通過
(八)國小用地之建蔽率不得大於 50%，容積率不得大於 150%。	<u>(九)國小用地之建蔽率不得大於 50%，容積率不得大於 150%。</u>	配合修正點次。	照案通過
(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。	<u>(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。</u>	配合修正點次。	照案通過
(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。	<u>(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。</u>	配合修正點次。	照案通過

原計畫條文		修正後條文	修訂理由	縣都委會 277次決議																	
<p>(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。</p> <p>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。</p>		<p>(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。</p> <p>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。</p>	<p>1.配合修正點次。</p> <p>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，爰訂定鄰接農業區退縮建築規定。</p>	照案通過																	
<table border="1"> <thead> <tr> <th>分區及用地別</th> <th>退縮建築規定</th> <th>備註</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>住宅區</td> <td>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></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> </tbody> </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 border="1"> <thead> <tr> <th>分區及用地別</th> <th>退縮建築規定</th> <th>備註</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>住宅區</td> <td>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></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> </tbody> </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。																			
<p>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。</p> <p>退縮建築規定：</p>		<p>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。</p> <p>退縮建築規定：</p>																			
<table border="1"> <thead> <tr> <th>分區及用地別</th> <th>退縮建築規定</th> <th>備註</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>公共設施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，圍牆應自道路境界線至少退縮 4 公尺。</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.退縮建築部份均得計入法定空地。</td> </tr> </tbody> </table>	分區及用地別	退縮建築規定	備註	公共設施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。	<table border="1"> <thead> <tr> <th>分區及用地別</th> <th>退縮建築規定</th> <th>備註</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>公共設施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者，圍</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.退縮建築部份均得計入</td> </tr> </tbody> </table>	分區及用地別	退縮建築規定	備註	公共設施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者，圍	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								
分區及用地別	退縮建築規定	備註																			
公共設施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。																			
分區及用地別	退縮建築規定	備註																			
公共設施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者，圍	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																			

原計畫條文	修正後條文	修訂理由	縣都委會 277次決議
<p>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。</p> <p>3.前二款以外地區，依彰化縣建築管理自治條例規定辦理。</p>	<p>牆應自道路境界線至少退縮4公尺。</p> <p>2.鄰接農業區處至少退縮1.5公尺建築。</p> <p>3.前二款以外地區，依彰化縣建築管理自治條例規定辦理。</p>		
<p>(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：</p> <p>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。</p> <p>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。</p> <p>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。</p> <p>4.公園用地應留設適當之滯</p>	<p>(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：</p> <p>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。</p> <p>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。</p> <p>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。</p> <p>4.公園用地應留設適當之滯</p>	<p>配合修正點次。</p>	<p>照案通過</p>

原計畫條文	修正後條文	修訂理由	縣都委會 277次決議
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%。	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。	照案通過
(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。	照案通過

附件六、內政部都市計畫委員會第 1057 次會議紀錄



內政部都市計畫委員會第 1057 次會議紀錄

一、時間：中華民國 113 年 5 月 28 日（星期二）上午 9 時 30 分。

二、地點：本部國土管理署 601 會議室。

三、主席：劉兼主任委員世芳

董兼副主任委員建宏代

（本次會議由兼主任委員召集主持，進行核定案件第 1 案時，因有要公先行離席，依各級都市計畫委員會組織規程第 7 條規定，主任委員不克出席會議時，由副主任委員代理主席。核定案件第 3 案與陳委員玉雯有間接利害關係，第 5 案與王委員翠雲有間接利害關係，故依前開組織規程第 11 條規定自行迴避。）

紀錄彙整：宋旻駿

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、劉兼主任委員世芳提示事項：（詳內文）

七、確認本會第 1056 次會議紀錄。

決 定：確定。

八、核定案件

核定案件
第 3 案

審議案件一覽表

第 1 案：臺北市政府函為「臺北市大安區都市計畫通盤檢討（主要計畫）（第二階段）案」再提會討論案。

第 2 案：臺北市政府函為「臺北市都市計畫公共設施用地專案通盤檢討（主要計畫）案」再提會討論案。

第 3 案：彰化縣政府函為「變更埤頭都市計畫（部分農業區為社福兼機關用地）案」。

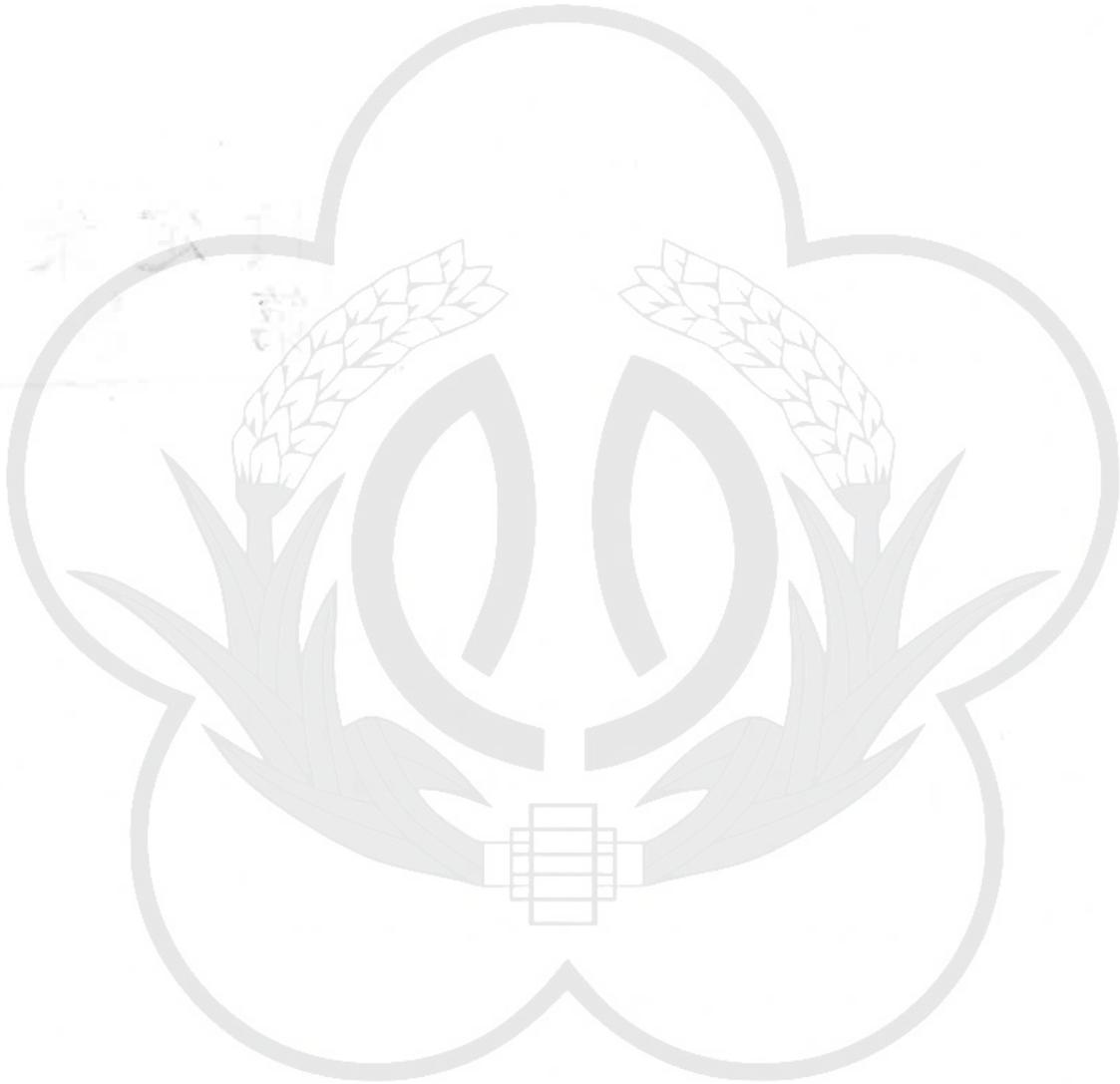
第 4 案：嘉義縣政府函為「變更嘉義縣治都市計畫（「機五」機關用地為社會福利設施用地）案」。

第 5 案：嘉義縣政府函為「變更水上都市計畫（取消社教用地指地用途）案」。

第 6 案：臺南市政府函為「變更高速公路永康交流道附近特定區

計畫(配合鹽水溪鹽行堤段L18~L20整體改善工程)案」。
第 7 案：屏東縣政府函為「變更滿州都市計畫(配合公共設施用地專案通盤檢討)案」。

九、散會：中午11時30分。



第 3 案：彰化縣政府函為「變更埤頭都市計畫（部分農業區為社福兼機關用地）案」。

說明：

一、本案業經彰化縣都市計畫委員會112年12月28日第277次會議審議通過，並准彰化縣政府113年2月27日府建城字第1130064758號函檢附計畫書、圖報請核定等由到部。

二、法令依據：都市計畫法第27條第1項第4款暨第2項。

三、變更計畫範圍：詳計畫圖示。

四、變更計畫內容及理由：詳計畫書。

五、公民或團體所提意見：無。

決議：本案除下列各點外，其餘准照彰化縣政府核議意見通過，並退請該府依照修正計畫書、圖後，報由內政部逕予核定，免再提會討論。

一、請縣政府強化本案變更位置之選址方案評估與妥適性、區內有無其他可設立之地點及無法於本案西側公有土地之住宅區興建等理由，納入計畫書敘明。

二、請詳予補充計畫區相關公共設施供需情形，納入計畫書敘明。

三、請補充遷建後服務範圍分析與原址用途再發展規劃及本案申請經費補助與興辦歷程（含建、使照與都市計畫變更），納入計畫書敘明。

四、有關道路服務水準、相關衍生交通量及停車空間等推估內容，請再補充主要出入口之道路服務水準並檢視整體推估內容之合理性，另請調整至適當章節敘明。

五、案名請修正為「變更埤頭都市計畫（部分農業區為社會福利設施及機關用地）案」，以資明確。

附件七、周邊公有土地租約函覆文件



彰化縣政府 書函

地址：50001彰化市中山路2段416號
承辦人：臨時約僱 許泰郎
電話：(04)7531548
電子信箱：d670009@email.chcg.gov.tw

受文者：彰化縣衛生局

發文日期：中華民國113年8月1日
發文字號：府地用字第1130288971號
速別：普通件

密等及解密條件或保密期限：

附件：埤頭鄉稻香段693、694、695、704地號等4筆土地租約資料影本1份（3個電子檔）（本文附件請至本府附件下載區(<https://attach.chcg.gov.tw/>)下載，附件驗證碼：3JBE4P)

主旨：檢送本府經管埤頭鄉稻香段693、694、695、704地號等4筆土地租約資料，請查照。

說明：

- 一、復貴局113年7月16日彰衛行字第1130047211號函。
- 二、貴局為辦理「變更埤頭都市計畫（部分農業區為社福兼機關用地）」1案，函請本府提供埤頭鄉稻香段693、694、695、704、705地號共5筆土地租約資料，經查埤頭鄉到鄉段705地號非本處經管土地，故無租約資料提供。再查埤頭鄉稻香段693、694、695、704地號等4筆土地，已放租許智成君、羅水明君及許魚先生等3人耕作使用，查許魚先生於88年7月31日歿，由其合法繼承人耕作並繳納租金，惟迄今尚未辦理繼承承租，先予敘明。
- 三、檢送本府經管埤頭鄉稻香段693、694、695、704地號等4筆土地租約資料影本1份供參。

正本：彰化縣衛生局

副本：本府地政處



行政科 收文:113/08/01



A21130050689 無附件

都市計畫技師圖記頁

長豐工程顧問股份有限公司 辦理之 變更埤頭都市計畫(部分農業區為社會福利設施及機關用地)案，業經本技師依照既有之學理、準則、都市計畫相關法規，就各項數據理性預測與判斷其未來發展需要，並就政策導向、現實條件與人民權益加以綜合考量，完成計畫書圖內容。惟都市計畫（或都市更新.....等）須依都市計畫委員會（或都市更新及爭議處理審議會.....等）完成審議並經主管機關核定後公告，所有內容應以公告為準。

都市計畫技師姓名：李佩樺	技師執業執照證號：技執字第007889號
技師公會名稱：台灣省都市計畫技師公會	公會會員證號：臺都技師員字第A0181號
技師執業機構名稱：長豐工程顧問股份有限公司	

技師圖記

技師簽章：_____

日期：_____ 113.10.28 _____

變更埤頭都市計畫(部分農業區為社會福利設施及機關用地)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 113 年 10 月