

南投縣政府 公告

民國 111 年 9 月 21 日府建都字第 11102141631 號

主旨：公告公開展覽「變更埔里都市計畫主要計畫(第四次通盤檢討)案」及「擬定埔里都市計畫(土地使用分區管制要點)細部計畫案」，並舉行說明會，請周知。

依據：依據都市計畫法第 19、23 及 26 條規定及本縣埔里鎮公所 111 年 3 月 3 日埔鎮工字第 1110005077 號函辦理。

公告事項：

- 一、公開展覽期間：自中華民國 111 年 9 月 28 日起至中華民國 111 年 10 月 28 日止，計 30 天。
- 二、公開展覽地點：分別於本府建設處(都市計畫科)及埔里鎮公所公開展覽 30 天，並訂於 111 年 10 月 19 日上午 10 時假埔里鎮公所舉辦說明會。
- 三、本次公開展覽相關資料，亦將登載於南投縣都市計畫便民資訊查詢系統(網址：<http://up.nantou.gov.tw/>)，民眾可自行上網查閱。
- 四、任何公民或團體對於本案如有意見，得於公開展覽期間內以書面載明姓名或名稱及地址，並檢附繪有建議內容之相關位置圖向本府提出陳情意見(陳情書格式可逕向本府建設處都市計畫科、埔里鎮公所或說明會當場索取)。

辦理目的

埔里都市計畫於民國 44 年 5 月公告發布實施，其後分別於 69 年 2 月、75 年 11 月及 94 年 10 月完成三次通盤檢討；其中，因遭逢「九二一大地震」，埔里鎮受到嚴重災損，致使地形、地貌大幅改變，遂於第三次通盤檢討併同辦理都市計畫圖重製作業。此外，另分別於 65 年 2 月、73 年 9 月、78 年 10 月完成公共設施保留地專案通盤檢討，亦配合都市發展需要辦理數次個案變更，刻正辦理全縣都市計畫公共設施用地規劃及專案通盤檢討。

依據「都市計畫法」第 26 條規定，都市計畫經發布實施後每 3 年或 5 年內至少應通盤檢討一次，自前次通盤檢討至今已達再次檢討年限，且因應重大建設計畫投入、都市計畫法令修訂、都市空間結構趨勢轉變等，在面對都市轉型及區域競爭的重要關鍵時刻，應積極藉由都市計畫通盤檢討，全面審視土地使用、公共設施、交通系統、都市防災及生態環境等議題，以引導都市合理而有序發展。

計畫範圍及面積

本次通盤檢討範圍以現行「埔里都市計畫區」為主，其範圍包括東門、北門、北安、泰安、南門、薰化、同聲、杷城等八里之全部，西門、北梅、大城、清新、枇杷等五里之大部分及水頭里北部、大南里南部等二里之土地。計畫區總面積為 569.95 公頃。

變更計畫內容概要

一、主要計畫變更內容

本次通盤檢討變更案共 19 案，變更計畫內容概要請詳下表，變更位置參見圖 1 所示，個案變更內容詳參閱公開展覽計畫書、圖。

編號	原計畫		新計畫		附帶條件
變 1 案	100 年		125 年		
變 2 案	保存區 (存 2)	0.14 公頃	宗教專用區 (宗專 2)	0.14 公頃	
變 3 案	保存區 (存 1)	1.33 公頃	宗教專用區 (宗專 1)	1.33 公頃	
	住宅區	0.22 公頃	宗教專用區 (宗專 1)	0.22 公頃	
變 4 案	乙種工業區	0.0038 公頃	農業區	0.0038 公頃	
變 5 案	乙種工業區	6.08 公頃	產業服務專用區	4.78 公頃	附帶條件：以市地重劃方式辦理整體開發後始得發照建築。
			鄰里公園兼兒童遊樂場用地	0.83 公頃	
			道路用地	0.47 公頃	
變 6 案	溝渠用地 (溝 5)	1.10 公頃	道路用地	0.57 公頃	
變 7 案	加油站用地 (油 1)	0.11 公頃	農業區	1.05 公頃	
變 8 案	加油站用地 (油 3)	0.17 公頃	乙種工業區	0.05 公頃	
變 9 案	加油站用地 (油 3)	0.17 公頃	加油站專用區 (油專 1)	0.11 公頃	
變 10 案	加油站用地 (油 3)	0.17 公頃	加油站專用區 (油專 3)	0.17 公頃	
變 9 案	零售市場用地 (市 2)	0.37 公頃	商業區	0.37 公頃	附帶條件：依「南投縣都市計畫委員會審議都市計畫土地變更回饋原則」規定辦理，提供 30% 回饋為公共設施用地，無償捐贈給埔里鎮公所。
變 10 案	車站用地 (站 1)	0.14 公頃	住宅區	0.14 公頃	附帶條件：應提供變更面積 30% 之回饋金，繳納予埔里鎮公所，其計算方式依「南投縣都市計畫委員會審議都市計畫土地變更回饋原則」規定辦理。
變 11 案	零售市場用地 (市 5)	0.33 公頃	商業區	0.33 公頃	附帶條件：依「南投縣都市計畫委員會審議都市計畫土地變更回饋原則」規定辦理，提供 30% 回饋為公共設施用地，無償捐贈給埔里鎮公所。
變 12 案	住宅區	0.12 公頃	機關用地 (機 19)	0.12 公頃	
變 13 案	人行步道用地	0.02 公頃	鄰里公園兼兒童遊樂場用地 (公兒 23)	0.02 公頃	
變 14 案	加油站用地 (油 2)	0.20 公頃	加油站專用區 (油專 2)	0.20 公頃	
變 15 案	保存區 (存 4)	0.08 公頃	宗教專用區 (宗專 4)	0.08 公頃	
變 16 案	零售市場用地 (市 4)	0.49 公頃	住宅區	0.39 公頃	附帶條件：以市地重劃方式辦理整體開發，既有合法建物於市地重劃後得原位置保留。
			廣場用地	0.10 公頃	
變 17 案	保存區 (存 3)	0.45 公頃	宗教專用區 (宗專 3)	0.45 公頃	
變 18 案	停車場用地 (停 10)	0.09 公頃	車站專用區	0.09 公頃	
變 19 案	停車場用地 (停 2)	0.49 公頃	零售市場用地 (市 6)	0.49 公頃	

本資料內容僅供參考，應以將來公告發布實施之計畫書圖內容為準。

二、細部計畫（土地使用分區管制要點）擬定內容

一	本要點依都市計畫法第22條及同法臺灣省施行細則第35條規定訂定之。										
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	乙種工業區之建蔽率不得大於70%，容積率不得大於210%。										
五	文教區之建蔽率不得大於60%，容積率不得大於250%。										
六	電信事業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「都市計畫法臺灣省施行細則」第30條之1第1項第1至4款規定，不得作「都市計畫法臺灣省施行細則」第30條之1第5款使用。										
七	郵政事業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「郵政法」第5條規定使用，且不得作為金融保險業、一般批發業、一般零售業、健身服務業、餐飲業、一般商業辦公大樓等之使用。										
八	農會專用區之建蔽率不得大於40%，容積率不得大於180%，並限定為農會及相關設施使用。										
九	宗教專用區之建蔽率不得大於60%，容積率不得大於160%。										
十	加油站專用區之土地使用依下列規定： (一) 加油站專用區應依「加油站設置管理規則」第26條經營使用規定。 (二) 加油站專用區建蔽率不得大於40%，容積率不得大於120%。										
十一	車站專用區之土地使用依下列規定： (一) 車站專用區以供客運業車站及以下相關設施使用： 1. 餐飲服務業 2. 特產展售及便利商店 3. 旅遊服務業 4. 通訊服務業 5. 停車場 (二) 車站專用區建蔽率不得大於50%，容積率不得大於150%。										
十二	(一) 產業服務專用區之土地使用依下列規定： 1. 農作物栽培、加工製造、生物技術服務 2. 資訊軟體、技術研發、研究教育服務 3. 管理顧問、金融保險、不動產業 4. 醫療保健、健康產業 5. 藝術、娛樂及休閒服務業 6. 會議及展覽設施 7. 批發、零售、租賃業 8. 物流、倉儲產業 9. 無污染之產業及產業發展有關設施 10. 觀光工廠、旅遊服務、餐飲業 11. 既有建築已合法申請使用者從其規定 12. 其他供產業發展相關經南投縣政府審查核准之使用 (二) 產業服務專用區建蔽率不得大於70%，容積率不得大於210%。										
十三	零售市場、批發市場用地之建蔽率不得大於80%，容積率不得大於240%。										
十四	機關用地、社教機構用地、體育場用地、污水處理廠及公用事業用地之建蔽率不得大於50%，容積率不得大於250%。										
十五	自來水事業用地、電力事業用地及變電所用地之建蔽率不得大於60%，容積率不得大於200%。										
十六	學校用地之土地使用依下列規定： (一) 文小用地之建蔽率不得大於50%，容積率不得大於150%。 (二) 文中用地之建蔽率不得大於50%，容積率不得大於200%。 (三) 文高(職)用地之建蔽率不得大於50%，容積率不得大於200%。										
十七	車站用地之建蔽率不得大於50%，容積率不得大於150%。										
十八	於實施區段徵收或市地重劃地區(本計畫發布實施前已完成土地分配結果公告確定者除外)，及1,000平方公尺以上由公共設施用地變更為可建築用地之整體開發地區，其退縮建築及停車空間留設應依下列規定辦理，但基地情形特殊，提經南投縣都市設計審議委員會審議同意者，從其規定： (一) 建築退縮：應自道路境界線至少退縮5公尺；退縮建築部分不得設置圍牆，但得計入法定空地。 (二) 停車空間留設：建築樓地板面積在250平方公尺(含)以下者，應留設1部停車空間，超過部分每150平方公尺及其零數應增設1部停車空間(如下表)。										
	<table border="1"> <thead> <tr> <th>總樓地板面積</th> <th>停車設置標準</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>1~250 平方公尺</td> <td>設置一部</td> </tr> <tr> <td>251~400 平方公尺</td> <td>設置二部</td> </tr> <tr> <td>401~550 平方公尺</td> <td>設置三部</td> </tr> <tr> <td>以下類推</td> <td>-</td> </tr> </tbody> </table>	總樓地板面積	停車設置標準	1~250 平方公尺	設置一部	251~400 平方公尺	設置二部	401~550 平方公尺	設置三部	以下類推	-
總樓地板面積	停車設置標準										
1~250 平方公尺	設置一部										
251~400 平方公尺	設置二部										
401~550 平方公尺	設置三部										
以下類推	-										
十九	為鼓勵基地之整體規劃與合併使用及設置公益性開放空間，除經劃設為都市更新單元之地區，另依都市更新有關規定辦理外，訂定下列獎勵措施；但增加之容積獎勵以不超過法定容積之20%為限： (一) 依內政部訂定之「建築技術規則」第十五章「實施都市計畫地區建築基地綜合設計」規定辦理之建築基地設置公共開放空間獎勵部分。 (二) 建築物提供部分樓地板面積供下列使用，得增加所提供之樓地板面積： 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。										
二十	建築基地內之法定空地應留設二分之一以上進行景觀綠化。										
二十一	本要點未規定事項，適用其他法令規定。										



變更位置示意圖

「變更埔里都市計畫(第四次通盤檢討)案」及「擬定埔里都市計畫(土地使用分區管制要點)細部計畫案」公民或團體陳情意見表

陳情位置	陳情理由	建議事項	申請列席 都委會說明
一、土地標示： 段 小段 地號			申請列席 說明 <input type="checkbox"/>
二、門牌號碼： 路 段 街 巷 弄 號 樓			不申請列席 說明 <input type="checkbox"/>

填表時請注意：
一、本意見表不必另備文，並可逕自 <http://up.nantou.gov.tw/formDownload> 下載使用。
二、建議理由及事項請針對計畫範圍內儘量以簡要文字條列。
三、任何公民或團體對本案如有相關意見，得於公開展覽期間內，以書面載明姓名(單位)、聯絡電話、地址、建議事項、變更理由及位置圖等，向本府建設處(都市計畫科)或各鄉(鎮、市)公所提出陳情意見，俾供本府都市計畫委員會審議之參考。
四、陳情意見可親送各所在地之公所或南投縣政府建設處都市計畫科，或郵寄至南投縣政府建設處都市計畫科，地址：南投縣南投市中興路660號；電話：049-2246049、049-2222724。



陳情人或團體代表： _____ 簽章

聯絡地址： _____

聯絡電話： _____ 民國 _____ 年 _____ 月 _____ 日