

南投縣政府 公告

受文者：

速別：

密等及解密條件：

發文日期：中華民國八十七年八月十三日

發文字號：(八七)投府建都字第一一八八二四號

附件：

主旨：自中華民國八十七年八月十七日凌晨起發布實施變更竹山都市計畫(工業區專案通盤檢討)案，
請查照。

法令依據：都市計畫法第廿一條暨台灣省政府八十七年八月五日八七府建四字第一六三九八六號函。
公告事項：計畫書、圖於本府建設局及竹山鎮公所供閱覽。



縣長彭百顯

檔號：
保存年限：

變更竹山都市計畫（工業區專案通盤檢討）書

竹山鎮公所

中華民國八十六年十二月

【目錄】

壹、法令依據與檢討目的	1
貳、現行竹山都市計畫概要	2
參、發展現況及檢討分析	5
肆、檢討後之計畫	13

【圖目錄】

圖四 變更竹山都市計畫（工業區專案通盤檢討）案示意圖.....	12
---------------------------------	----

【表目錄】

表二 竹山都市計畫工業區土地使用現況調查表.....	7
表三 變更竹山都市計畫（工業區專案通盤檢討）案變更內容綜理表.....	9
表四 變更竹山都市計畫（工業區專案通盤檢討）案變更前後土地使用面積對照表.....	14

壹、法令依據與檢討目的

一、法令依據

- (一)都市計畫定期通盤檢討辦法第七條第四款。
- (二)內政部七十八年二月十日台七八內營字第六八一二二五號函。
- (三)台灣省政府八十五年十月十六日八五府建四字第一六七七七六號函。

二、檢討目的

竹山都市計畫之工業區，屬早期都市計畫所劃設之工業區，並未於都市計畫劃分為特種、甲種、乙種工業區，修正後之「都市計畫法台灣省施行細則」指示，應依計畫範圍內土地視實際發展情形，劃定不同使用分區，分別限制其使用之，具危險性及公害之工業另特別指定工業區建築；內政部乃以七十六年三月二十日七八府建四字第三三三七一號函及八十五年十月十六日八五府建四字第一六七七七六號函示，依「都市計畫定期通盤檢討辦法」規定辦理檢討變更，本所依據工業區發展現況、土地利用情形及地方特性檢討。

貳、現行竹山都市計畫概要

一、計畫範圍及面積

竹山都市計畫區以竹山行政、商業中心地區為核心，包括竹山、中正、中山、雲林等四里全部及_____、下坪、桂林、延和等里一部份，面積四一九·二五公頃。

二、計畫年期

以民國八十五年為計畫目標年。

三、計畫人口及密度

計畫人口三〇、〇〇〇人，居住密度每公頃約一四〇人。

四、土地使用分區計畫

以現有集居地區為基礎，劃設住宅區、商業區、工業區、農業區、保護區及行水區等土地使用分區。

五、公共設施計畫

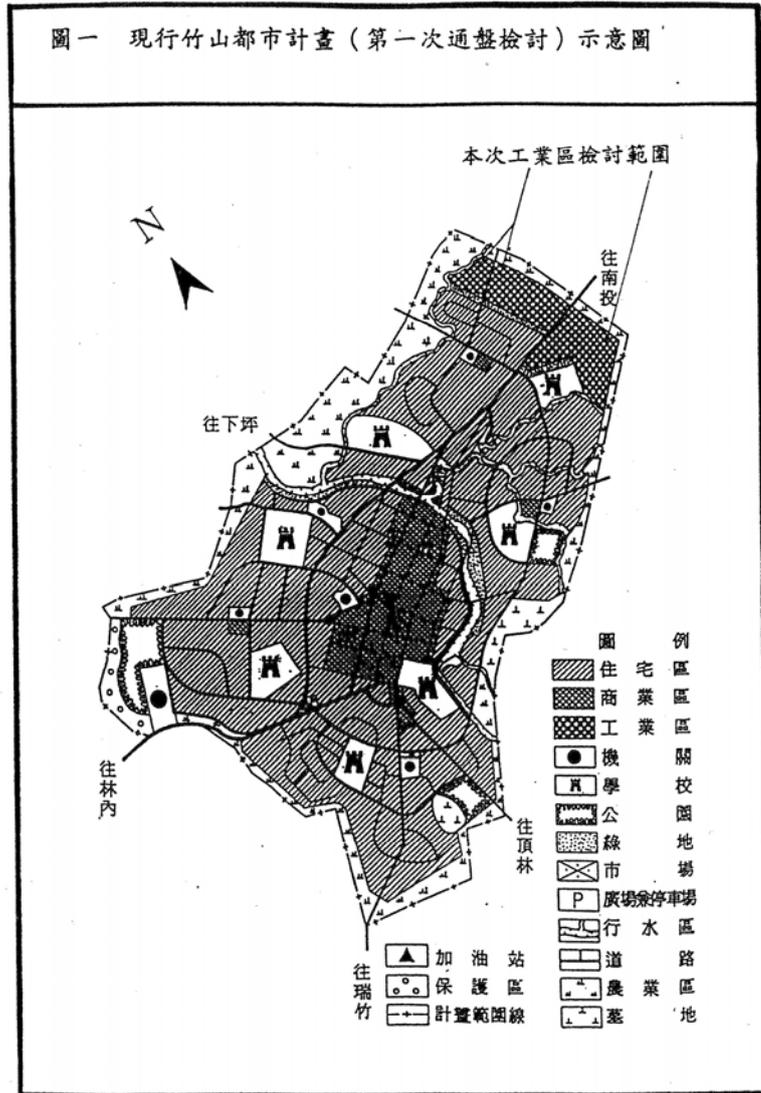
劃設機關用地九處、國小四處、國中二處、高中一處、廣場兼停車場三處、公園三處、市場四處、加油站一處、墓地二處及綠地等公共設施用地。

六、交通系統計畫

聯外道路九條分別通往南投、林內、頂林及下坪等地區。

另配設區內主、次要道路及出入道路。

圖一 現行竹山都市計畫(第一次通盤檢討)示意圖



表一 竹山都市計畫(第一次通盤檢討)土地使用面積對照表

表一 竹山都市計畫(第一次通盤檢討)土地使用面積分配表

項 目	原擬定(或上次通盤檢討核定)面積(公頃)	估計畫面積百分比(%)	佔都市發展用地面積百分比(%)	備 註
住 宅 區	189.06	45.10	55.61	
商 業 區	25.59	6.10	7.53	
工 業 區	19.39	4.60	5.70	
農 業 區	55.45	13.20	—	
保 護 區	4.55	1.10	—	
行 水 區	13.55	3.30	—	
機 關	7.24	1.70	2.13	
學 校	29.24	7.00	8.60	
廣場兼停車場	0.54	0.10	0.15	
公 園	13.79	3.30	4.06	
綠 地	11.98	2.90	3.52	
加 油 站	0.08	—	—	
市 場	0.92	0.20	0.30	
道 路	42.12	10.00	12.40	
墓 地	5.75	1.40	—	
合 計(一)	419.25	100.00		
合 計(二)	339.95		100.00	

資料來源：竹山都市計畫(第一次通盤檢討)書

註：(1)表內實際面積應以實地測量分割之面積為準。

(2)都市發展用地不包括農業區、行水區、保護區及墓地。

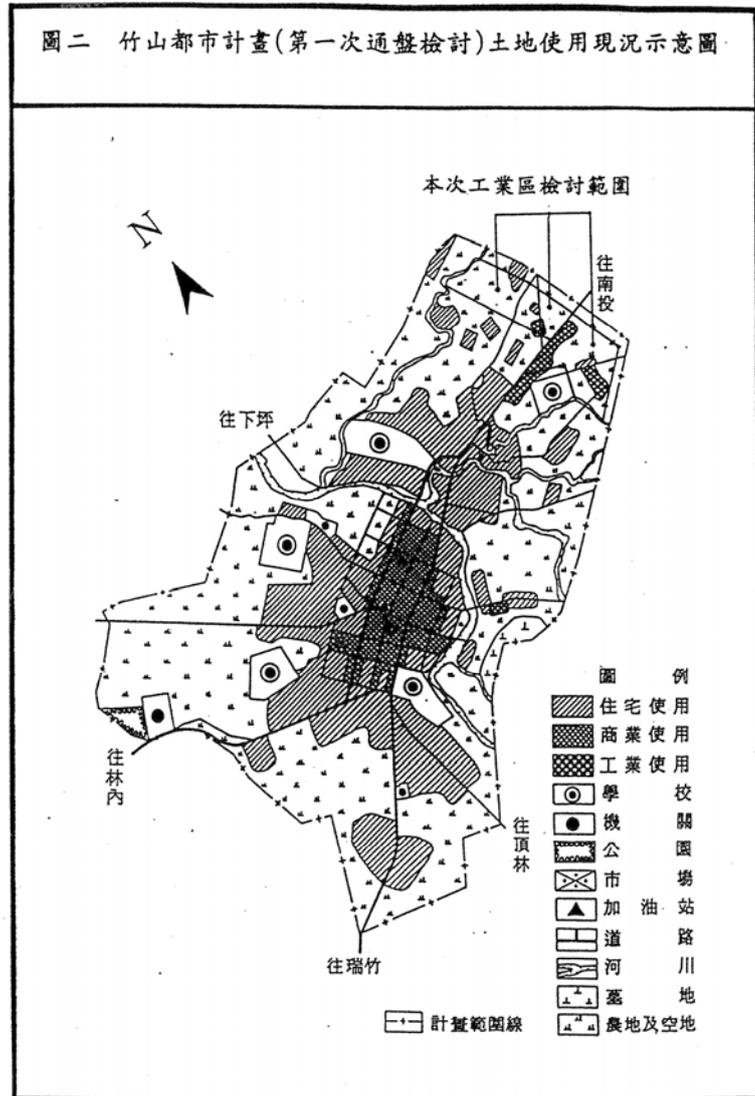
參、發展現況及檢討分析

一、檢討範圍與發展現況

本計畫檢討範圍為竹山都市計畫內工一、工二、工三等三處工業區，均位於竹山都市計畫東側，面積合計十九·三九公頃；目前區內實際發展使用面積約九·三一公頃，使用率為四十八%，其中符合工業區使用面積為四·五五公頃，使用率僅為二十三·五%，目前發展現況分別敘述如下：

- (一)工一區內主要以住宅使用為多數，除瑞竹木材防腐工廠較具規模外，餘均為小型工廠，其中住家使用者有三十五家，小型工廠則有鐵工廠三家、製香廠一家、傢俱行一家及保齡球館一家及汽車修配業八家；依實際發展情形分析，工一區內現況使用以住宅及公害輕微之工廠為主，並無輕、重工業或特種工業使用。
- (二)工二目前工業使用率低，主要以住宅使用十九家為多數，汽車修配業四家、鐵工廠及五金材料四家、傢俱行一家、竹箸廠及木業工廠三家及石棉瓦倉庫一家；依實際發展情形分析，工二區內現況使用以住宅及公害輕微之工廠為主，並無輕、重工業或特種工業使用。
- (三)工三因週邊道路系統尚未興建完竣，內無任何工業使用，僅有廟宇一處。

圖二 竹山都市計畫(第一次通盤檢討)土地使用現況示意圖



表二 竹山都市計畫工業區土地使用現況調查表

表二 竹山都市計畫工業區土地使用現況調查表(工一)

編號	名稱	地點	使用現況	建物結構	樓層	備註
A1	啓福汽車	竹山鎮集山路369號	營業	鋼架	1F	
A2	住家	竹山鎮集山路369號	居住	加強磚造	2B	
A3	住家		居住	加強磚造	3B	
A4	新榮泰製香廠	竹山鎮集山路385號	營業	鋼架	2F	
A5	住家	竹山鎮集山路385號	居住	加強磚造	2F	
A6	瑞竹木材防腐加工 加工廠	竹山鎮集山路3段401號	營業	鋼架 加強磚造	1F 2F	
A7	世成汽車修廠	竹山鎮集山路3段405號	營業	鋼架	1F	
A8	固特異輪胎	竹山鎮集山路3段407號	營業	鋼架	1F	
A9	富祥汽車	竹山鎮集山路3段409號	營業	鋼架	1F	
A10	美信傢俱	竹山鎮集山路3段425號	營業	加強磚造	3F	
A11	寶觀汽車	竹山鎮集山路3段429號	營業	加強磚造	3F	
A12	大興汽車修配廠	竹山鎮集山路3段439號	營業	加強磚造	3F	
A13	大林成生鮮超市	竹山鎮集山路3段447號	營業	加強磚造	3F	
A14	住家	竹山鎮集山路3段449號	—			
A15	東明冷凍	竹山鎮集山路3段451號	營業			
A16	捷成商店	竹山鎮集山路3段453號	營業			
A17	協興汽車電機	竹山鎮集山路3段455號	營業			
A18	木全汽車商行	竹山鎮集山路3段457號	營業			
A19	巧全五金材料行	竹山鎮集山路3段459號	營業			
A20	住家		居住	加強磚造	2F	
A21	住家		居住	鋼架	1F	
A22	住家		居住	鋼架	1F	
A23	住家		居住	加強磚造		

續表二

A24	住家	竹山鎮鹿山路46-48號	居住	加強磚造	3F	
A25	錫香記食品	竹山鎮鹿山路58號	營業	加強磚造	4F	
A26	住家			加強磚造	4F	
A27	住家			加強磚造	4F	
A28	住宅	——	空屋	加強磚造	1F	
A29	住宅	——	空屋	加強磚造	3F	
A30	倉庫	——	居住	鋼架	1F	
A31	住宅	——	空屋	加強磚造	2F	
A32	住宅	——	住家	加強磚造	1F	
A33	住宅	——	住家	加強磚造	1F	
A34	住宅	——	住家	加強磚造	1F	
A35	住宅	竹山鎮鹿山路124號	空屋	鋼架	1F	
A36	住宅	竹山鎮鹿山路126號	空屋	加強磚造	3F	
A37	住宅	竹山鎮鹿山路130號	居住	加強磚造	3F	
A38	住宅	——	空屋	加強磚造	2F	
A39	住宅	——	空屋	加強磚造	2F	
A40	住宅	——	空屋	加強磚造	2F	
A41	住宅	竹山鎮鹿山路159號	空屋	加強磚造	1B	
A42	住宅	竹山鎮鹿山路157號	空屋	加強磚造	2F	
A43	住宅	竹山鎮鹿山路155號	空屋	加強磚造	2F	
A44	住宅	竹山鎮鹿山路153號	空屋	加強磚造	2F	
A45	住宅	竹山鎮鹿山路151號	居住	加強磚造	2F	
A46	住宅	竹山鎮鹿山路149號	居住	鋼架	1F	
A47	住宅	竹山鎮鹿山路147號	居住	鋼架	1F	

續表二

A48	住宅	竹山鎮鹿山路145號	空屋	鋼架	1F	
A49	住宅	竹山鎮鹿山路143號	空屋	加強磚造	2F	
A50	住宅	竹山鎮鹿山路141號	空屋	加強磚造	2F	
A51	住宅	竹山鎮鹿山路139號	空屋	加強磚造	2F	
A52	住宅	竹山鎮鹿山路137號	空屋	加強磚造	2F	
A53	住宅	竹山鎮鹿山路135號	空屋	加強磚造	2F	

總計工一區內有住家35戶，工廠則有4家、製音廠1家、保俱行1家、保齡球館1家及汽車修配業8家。

續表二 竹山都市計畫工業區土地使用現況調查表(工二)

編號	名稱	地點	使用現況	建物結構	樓層	備註
B1	吉翔輪胎	竹山煤業山路3段400號	營業	鋼架	1F	
B2	國聯汽車	竹山煤業山路3段410號	營業	鋼架	2F	
B3	在心源畫廊	竹山煤業山路3段422號	營業	加強磚造	4F	
B4	吉豐五金	竹山煤業山路3段424號	營業	加強磚造	4F	
B5	欣欣美傢俱	竹山煤業山路3段426號	營業	加強磚造	4F	
B6	協興木藝	竹山煤業山路3段442號	營業	加強磚造	1F	
B7	益欣織村	竹山鎮江西林路1-11號	停業	加強磚造	2F	
B8	德發汽車	—	營業	加強磚造	3F	
B9	板金	—	—	加強磚造	2F	
B10	金源織工廠	—	營業	鋼架	2F	
B11	住家	—	—	加強磚造	1F	
B12	麗賓洗車	—	停業	鋼架	1F	
B13	台灣石精瓦	竹山鎮江西林路3-66號	營業	加強磚造	2F	
B14	住家	—	—	加強磚造	2F	
B15	住家	竹山鎮江西林路3-29號	—	加強磚造	2F	
B16	竹筴工廠	竹山鎮江西林路3-23號	停業	加強磚造	2F	
B17	住家	—	—	鋼架	1F	
B18	住家	竹山鎮江西林路3-15號	—	加強磚造	2F	
B19	住家	—	—	鋼架	1F	
B20	竹筴工廠	—	營業	鋼架	1F	
B21	住家	—	—	加強磚造	2F	
B22	住家	—	—	—	2F	
B23	住家	竹山鎮江西林路28號	—	—	2F	

續表二

B25	住家	——	歇業	鋼架	1F	
B26	住家	——	歇業	加強磚造	1F	
B27	住家	——	歇業	加強磚造	1F	
B28	住家	——	歇業	加強磚造	1F	
B29	住家	——	歇業	加強磚造	2F	
B30	住家	——	歇業	加強磚造	2F	
B31	住家	——	歇業	加強磚造	2F	
B32	住家	——	歇業	加強磚造	2F	
B33	住家	——	歇業	加強磚造	1F	

總計工二區內有住宅使用 19 家，汽車修配業 4 家、鐵工廠及五金材料 4 家、傢俱行 1 家、竹筴廠及木業工廠 3 家及石棉瓦倉庫 1 家。

二、檢討分析

依實際檢討結果，本計畫工業區內使用現況以住宅為多數，僅有部份公害輕微之小型工廠，且鄰近之土地使用分區亦多為住宅區，為避免妨害鄰近土地使用分區，故依「都市計畫法台灣省施行細則」規定，都市計畫範圍內土地得視實際發展情形，劃設各種使用區並限制其使用之原則，將本計畫工業區依實際發展現況，劃設為供公害輕微之工廠使用為限之乙種工業區。

三、變更事項

(一)土地使用分區

原計畫劃設工業區面積十九·三九公頃，未依其性質訂定使用種類，而目前現況實際發展以住宅使用及小型公害輕微之工廠居多，故本次檢討配合實際需要檢討變更為乙種工業區。

(二)土地使用分區管制要點

原計畫未訂定乙種工業區土地使用分區管制要點、本次檢討依據都市計畫法第三十二條及同法台灣省施行細則第三十一條規定及為促進本計畫區土地合理使用，並考慮全計畫區之自然、社會及實質發展因素，訂定土地使用分區管制要點：

乙種工業區其建蔽率不得大於百分之七十，容積率不得大於百分之二一〇。

肆、檢討後之計畫

一、計畫範圍及面積

竹山都市計畫區以竹山行政、商業中心地區為核心，包括竹山、中正、中山、雲林等四里全部及(缺二個字)、下坪、桂林、延和等里一部份，面積四一九·四五公頃。

二、計畫年期

以民國八十五年為計畫目標年。

三、計畫人口及密度

計畫人口三〇、〇〇〇人，居住密度每公頃約一四〇人。

四、土地使用分區計畫

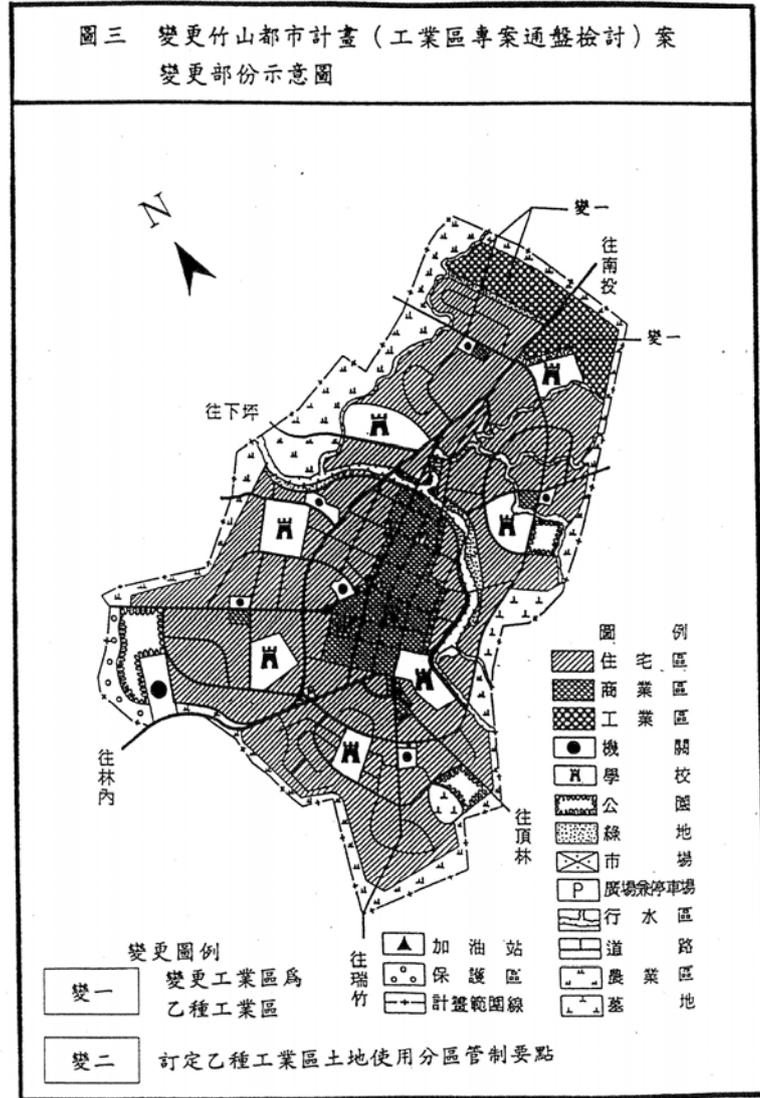
以現有集居地區為基礎，劃設住宅區、商業區、乙種工業區、農業區、保護區及行水區等土地使用分區。

五、公共設施計畫

劃設機關用地九處、國小四處、國中二處、高中一處、廣場兼停車場三處、公園三處、市場四處、加油站一處、墓地二處及綠地等公共設施用地。

圖三 變更竹山都市計畫(工業區專案通盤檢討)案變更部份示意

圖



表三 變更竹山都市計畫（工業區專案通盤檢討）案變更內容綜
理表

表三 變更竹山都市計畫（工業區專案通盤檢討）案變更內容綜理表

編號	位置	變更內容		變更理由	鄉鎮(市) 鄉委會決議	縣鄉委會 決議	省鄉委會 決議
		原計畫	新計畫				
一	竹山都市計畫 東側、 二、 三及 三三 三三 三三 三三 工業 業區	工業區 一九 三九 公 頃	乙種工業 區 一九、三 九公頃	依據台灣省政府八十五年十月十六日八五府建四字第一六七七六號函示未劃分乙種、甲種、特種之工業區依「都市計畫定期通盤檢討辦法」第十三條第四款規定辦理專案檢討變更。	照案通過	照案通過	照 案 通 過 初 核 意 見
二	土地使 用分區 管制要 點	未訂定	新訂土地 使用分區 管制要點 ： 乙種工業 區其建築 率不得大 於百分之 七十，容 積率不得 大於百分 之二〇。	依據台灣省政府八十二年四月廿九日府建四字第一六一四九七號函「台灣省實施都市計畫地區容積率訂定與獎勵規定審查作業要點」規定。	照案通過	照案通過	照 案 通 過 初 核 意 見

竹山

六、交通系統計畫

聯外道路九條分別通往南投、林內、頂林及下坪等地區。

另配設區內主、次要道路及出入道路。

七、都市防災計畫

本計畫區之都市防災計畫主要針對天然（異常氣候、地震）及人為引發之災害或其複合性災害，故規劃著重於災害預防及疏散，各項防災措施如后：

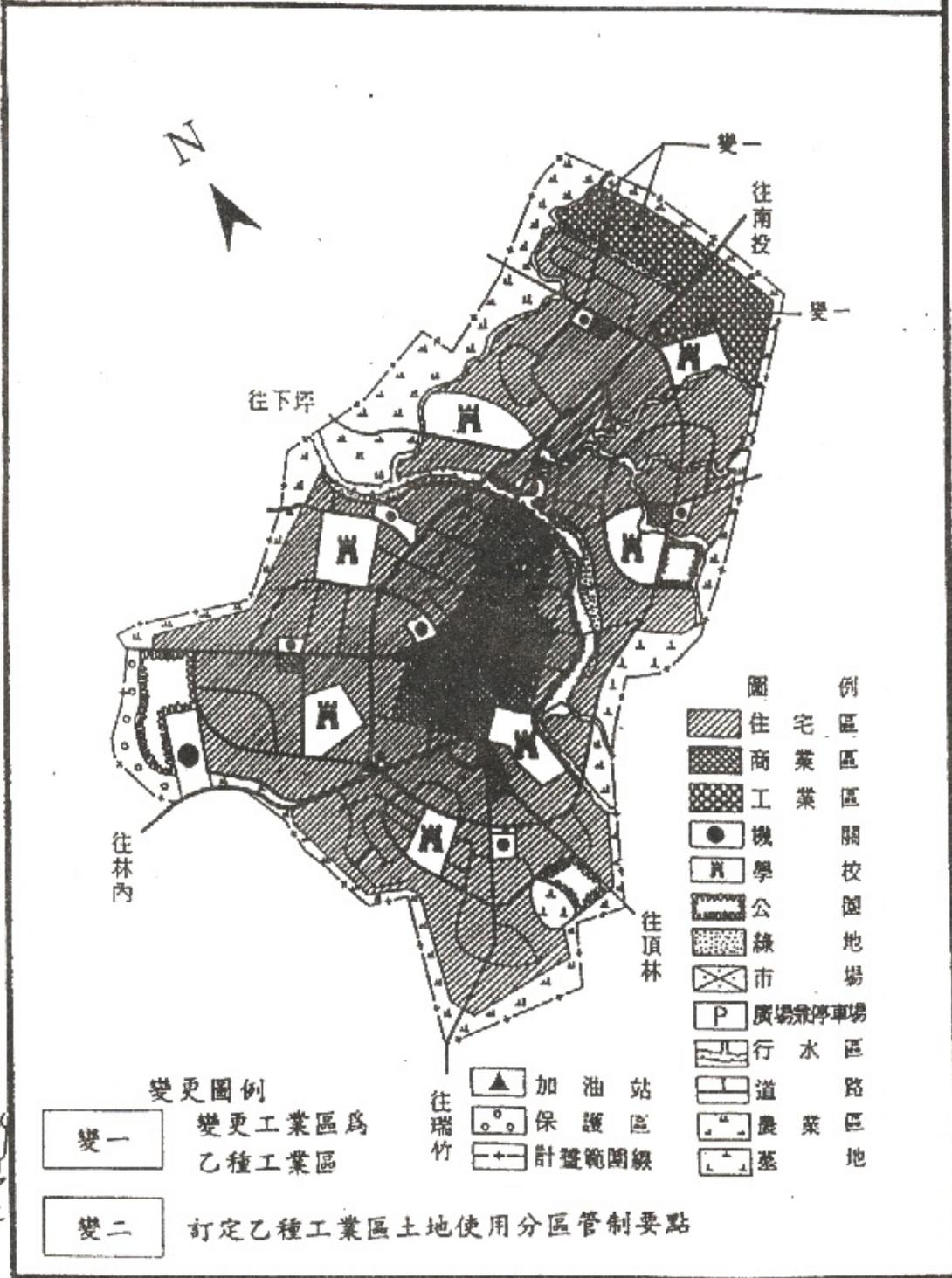
(一)公共設施區位

以綠地及道路將計畫區與其它使用分區區隔，以避免災害發生後容易漫延。警政、消防等機關用地區位則設置於社區中心及具潛在性災害發生源附近，以便就近監控，並於災害發生後能迅速抵達。

(二)道路系統功能

災害之發生乃無法避免，唯應於平時減少因管線施工而影響交通順暢，災害發生時不致因道路受損加劇受災情況並使疏散及救援行動受阻而產生複合性災害。

圖 變更竹山都市計畫 (工業區專案通盤檢討) 案示意圖



表四 變更竹山都市計畫（工業區專案通盤檢討）案變更前後土地使用面積對照表

項 目	原 計 畫		本 案 變更面積 (公頃)	檢 討 後 計 畫		備 註
	面 積 (公頃)	百 分 比 (%)		面 積 (公頃)	百 分 比 (%)	
住 宅 區	189.06	45.10		189.06	45.10	
商 業 區	25.59	6.10		25.59	6.10	
工 業 區	19.39	4.60	-19.39	0	0	
乙 種 工 業 區	—	—	+19.39	+19.39	4.60	
農 業 區	55.45	13.20		55.45	13.20	
保 護 區	4.55	1.10		4.55	1.10	
行 水 區	13.55	3.30		13.55	3.30	
機 關	7.24	1.70		7.24	1.70	
學 校	29.24	7.00		29.24	7.00	
廣場兼停車場	0.54	0.10		0.54	0.10	
公 園	13.79	3.30		13.79	3.30	
綠 地	11.98	2.90		11.98	2.90	
加 油 站	0.08	0.00		0.08	0.00	
市 場	0.92	0.20		0.92	0.20	
道 路	42.12	10.00		42.12	10.00	
墓 地	5.75	1.40		5.75	1.40	
小 計	419.25	100.00		419.25	100.00	

註：1.表內計畫面積、百分比係依據已發佈實施之竹山都市計畫（第一次通盤檢討）。

2.表內實際面積應以實地測量分割之面積為準。

(三)建築物管理

本計畫區之建築依據土地使用分區管制要點規定之使用類別及強度建築，另以都市設計規範建築物之出入口、人行、車行動線配置，以利災害發生之疏散及救援工作。

(四)災害疏散及指揮救護處所

本計畫區之災害疏散區位係配合綠化開放性空間及計畫區附近之公共設施而訂定，以文小五、文中七、綠地、機關（機九）等地區為主，其中文中七可優先作為臨時指揮救護處所及救援物資、人力調度處，文小五則配合主要道路（台三號道路）作為避難及疏散地點。

八、土地使用分區管制要點

乙種工業區其建蔽率不得大於百分之七十，容積率不得大於百分之二一〇。

圖四 變更竹山都市計畫（工業區專案通盤檢討）案示意圖

表四 變更竹山都市計畫（工業區專案通盤檢討）案變更前後土地
使用面積對照表

圖五 都市防災計畫示意圖

