

臺中縣政府公告

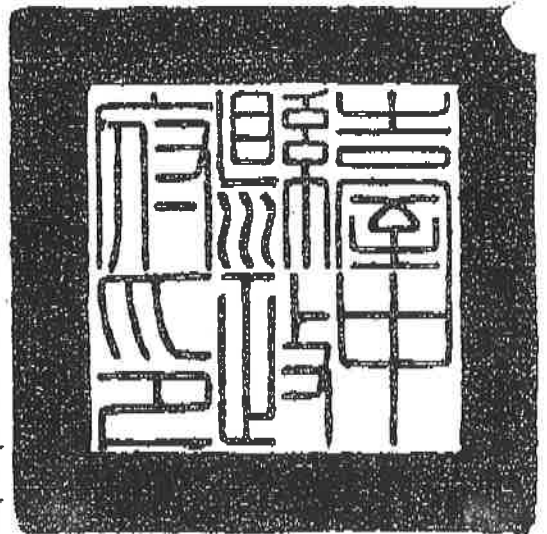
主旨：公布實施「變更外埔鄉都市計畫（第二次通盤檢討）案」。

法令依據：

- 一、都市計畫法第二十一條。
- 二、台灣省政府八十三年八月廿四日八三府建四字第一五九五四一號。

公告事項：

- 一、本變更案自公布日實施。
- 二、公告圖說地點：外埔鄉公所及本府工務局。
- 三、本計畫訂定有土地使用分區管制要點詳計畫書。



中華民國八十三年九月三日
 八三府工都字第二〇〇六五五號

縣 長 署 了 以

中華民國八十三年七月

外埔都市計畫（第二次通盤檢討）書

外埔鄉公所

變更都市計畫審核摘要表

項 目			說 明
都市計畫名稱			變更外埔都市計畫(第二次通盤檢討)案
變更都市計畫法令依據			都市計畫法第十六條及第二十六條
變更都市計畫機關			外埔鄉公所
本案公開展覽起訖			第一次公告：自民國七十七年七月十五日起至民國七十七年八月十四日止(未登報) 第二次公告：自民國七十九年八月三十一日起至民國七十九年九月三十日止刊登七十九年八月三十日中國晨報
日 期			第一次公開展覽：自民國八十年八月十二日起至民國八十年九月十日止刊登八十年八月十二日大成報 第一次公开展說明會(有)：八十年八月二十九日在外埔鄉公所 第二次公開展覽：自民國八十一年五月十一日起至民國八十一年六月十日止刊登八十一年五月十二日台灣時報 第二次公开展說明會(有)：八十年五月二十日在外埔鄉公所
人民團體對本案之 反 映 意 見			詳人民團體陳情意見綜理表。
本案提交各級都市 計畫委員會審核結 果			鄉 級 外埔鄉都市計畫委員會七十九年二月二十六日、七十九年十月三十日、八十一年四月二日、八十年八月八日審查通過。
省 級	縣 級	鄉 級	台中縣都市計畫委員會八十年九月二十二日第十九屆第四次會及八十一年十二月九日第十九屆第五次會審查通過。 台灣省都市計畫委員會八十三年三月十六日第四七〇次會及八十三年五月十八日第四七三次會審查通過。

外埔都市計畫（第二次通盤檢討）書

目 錄

第一章	原有計畫概要	一
一、實施經過			
二、計畫範圍及計畫年期			
三、計畫人口及密度			
四、土地使用計畫			
五、公共設施計畫			
六、交通系統計畫			
第二章	發展現況及檢討分析	五
一、相關計畫			
二、人民及團體意見			
三、人口及密度			
四、土地使用			
五、公共設施			
六、交通系統			
七、原有計畫之變更			

第三章 檢討後之計畫 十七

一、計畫範圍及面積

二、計畫年期

三、計畫人口及密度

四、土地使用計畫

五、公共設施計畫

六、交通系統計畫

七、事業及財務計畫

八、土地使用分區管制

附錄 外埔都市計畫土地使用分區管制要點 二七

圖目錄

圖一	原有外埔都市計畫示意圖	· · · · ·	四
圖二	外埔都市計畫區土地使用現況示意圖	· · · · ·	九
圖三	外埔都市計畫（第二次通盤檢討）變更部分示意圖	· · · · ·	十五
圖四	外埔都市計畫（第二次通盤檢討）示意圖	· · · · ·	二五

表 目 錄

表一	原有外埔都市計畫土地使用面積分配表	三
表二	外埔鄉及外埔都市計畫區人口成長統計表	六
表三	外埔都市計畫(第二次通盤檢討)土地使用面積檢討分析表	十
表四	外埔都市計畫(第二次通盤檢討)公共設施用地面積檢討分析表	十三
表五	外埔都市計畫(第二次通盤檢討)變更內容明細表	十六
表六	外埔都市計畫(第二次通盤檢討)公共設施用地明細表	二十
表七	外埔都市計畫(第二次通盤檢討)道路編號表	二十一
表八	外埔都市計畫(第二次通盤檢討)土地使用面積增減統計表	二十二
表九	外埔都市計畫第二次通盤檢討前後土地使用面積對照表	二十四
表十	事業及財務計畫表	二十六

第一章 原有計畫概要

一、實施經過

外埔都市計畫（第一次通盤檢討）於民國七十二年五月二十五日公告實施迄今已屆滿五年，其間未曾辦理過個案變更。

二、計畫範圍及計畫年期

以外埔鄉公所所在地之鄉街為中心，北至農業區邊坡，南至農業區水溝，西越國中至農業區，東越自來水廠至農業區，計畫範圍包括大同村、六分村，總面積一二四公頃。

計畫年期自民國六十年至八十五年，共計二十五年。

三、計畫人口及密度

計畫人口六、〇〇〇人，居住密度每公頃約二一〇人。

四、土地使用計畫

以既有集居地區為基礎，劃設為一個住宅鄰里單元，並劃設商業區、農業區等土地使用分區。

五、公共設施計畫

劃設機關六處，國小一所，國中一所，市場一處，加油站一處，停車場一處，

兒童遊樂場三處，道路及水溝等。

六 交通系統計畫

聯外道路二條，分別通往大甲、后里及馬鳴村。另配設區內主、次要道路及出入道路、人行步道等。

表一 原有外埔都市計畫土地使用面積分配表

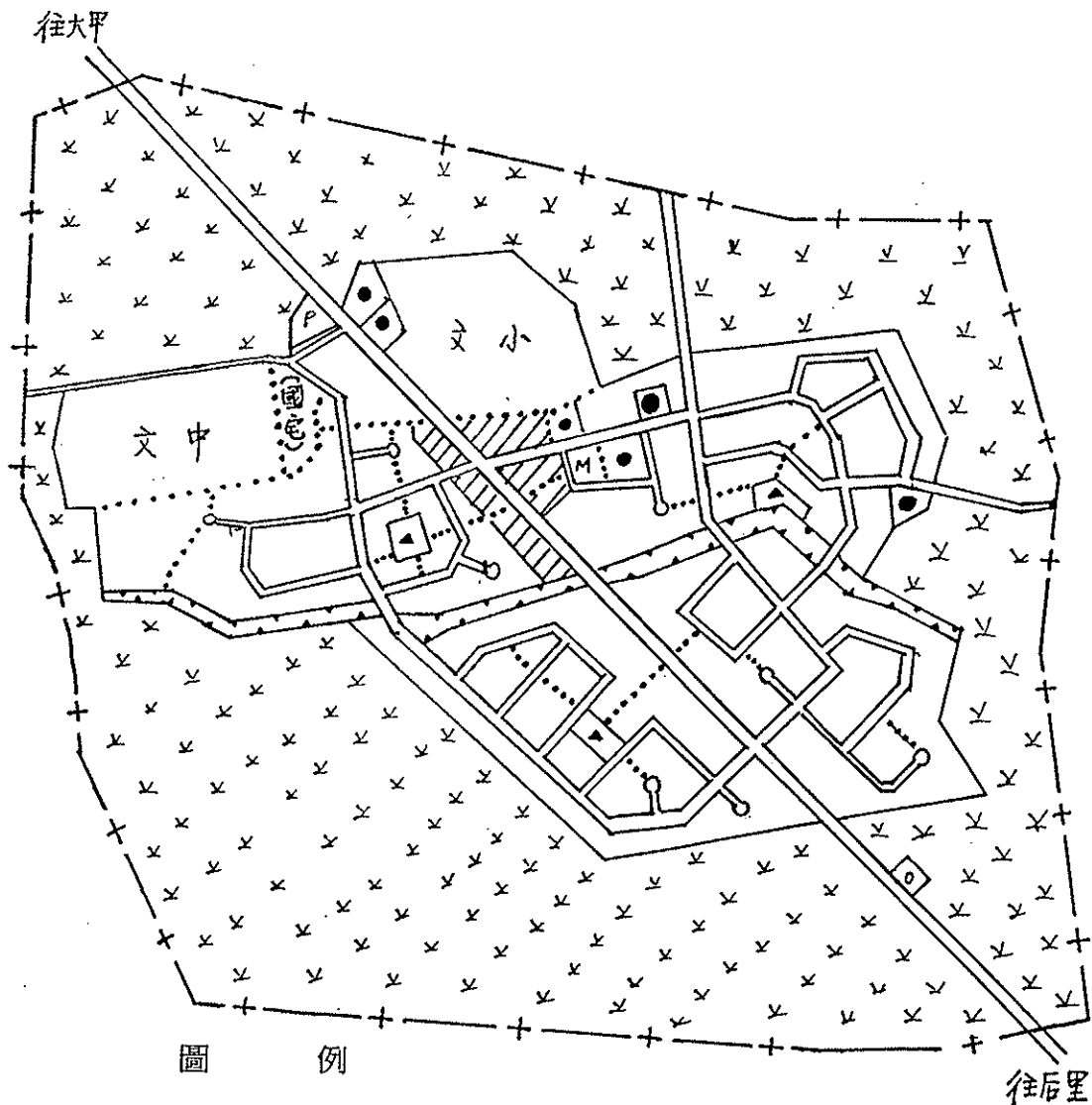
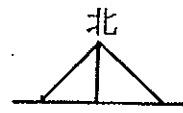
圖一 原有外埔都市計畫示意圖

表一 原有外埔都市計畫土地使用面積分配表

項 目	面積 (公頃)	百分比% (1)	百分比% (2)	備 註
住 宅 區	27.80	56.31	22.42	
商 業 區	1.29	2.61	1.04	
農 業 區	74.63	—	60.19	
機 關	1.13	2.29	0.91	
學 校	7.35	14.89	5.92	國小3.57公頃、 國中3.78公頃。
市 場	0.21	0.43	0.17	
加 油 站	0.13	0.26	0.10	
停 車 場	0.18	0.36	0.15	
兒 童 遊 樂 場	0.42	0.85	0.34	
道 路	8.84	17.91	7.13	
水 溝	2.02	4.09	1.63	
合 計 (1)	49.37	100.00	—	都市發展用地面積
合 計 (2)	124.00	—	100.00	計畫總面積
以 下 空 白				

資料來源：外埔都市計畫（第一次通盤檢討）書

圖一 原有外埔都市計畫示意圖



圖例

- | | |
|-----|-------|
| 住宅區 | 人行步道 |
| 商業區 | 兒童遊樂場 |
| 機關 | 加油站 |
| 學校 | 水溝 |
| 市場 | 農業區 |
| 道路 | 計畫界綫 |
| 停車場 | |

第二章 發展現況及檢討分析

一、相關計畫

依中部區域計畫，指定至民國八十五年，本鄉都市化人口為六、〇〇〇人，而本鄉都市化地區僅外埔都市計畫區一處。第一次通盤檢討草案將計畫目標年調整為民國八十九年，本計畫係配合調整。

二、人民及團體意見

本次規劃期間通盤檢討人民及團體共提出意見二十二件，其中有關土地使用分區者八件、公共設施者十件、交通系統者四件，均經整理分析後作為檢討之參考。

三、人口及密度

外埔鄉於民國六十年之人口數為二〇、七七四人，至八十二年人口數為二八、五七七人，廿二年間共增加七、八〇三人，年平均增加率為一四·七‰，同一時期本計畫區人口數，自三、八六五人增至六、八〇九人，計增加二、九四四人，其年平均增加率為二六·二‰，人口呈和緩成長，依人口成長情形配合計畫目標年調整，將計畫人口調為八、〇〇〇人。

表二 外埔鄉及外埔都市計畫區人口成長統計表

表二 外埔鄉及外埔都市計畫區人口成長統計表

年別 (民國)	全 鄉			本 計 畫 區			備 註
	人口總數	增 加 人口數	增加率 (%)	人口總數	增 加 人口數	增加率 (%)	
60	20,774	---	---	3,865	--	---	
61	20,896	122	5.9	3,937	72	18.6	
62	21,001	105	5.0	3,977	40	10.2	
63	21,065	64	3.0	4,063	86	21.6	
64	21,302	237	11.3	4,114	51	12.6	
65	21,638	336	15.8	4,188	74	18.0	
66	21,997	359	16.6	4,264	76	18.1	
67	22,482	485	22.0	4,332	68	15.9	
68	23,181	699	31.1	4,428	96	22.2	
69	24,172	991	42.8	4,630	202	45.6	
70	24,788	616	25.5	4,763	133	28.7	
71	25,470	682	27.5	4,988	225	47.2	
72	25,777	307	12.1	5,110	122	24.4	
73	26,197	420	16.3	5,166	56	11.0	
74	26,419	222	8.5	5,192	26	5.0	
75	26,726	307	11.6	5,276	84	16.2	
76	26,781	55	2.1	5,323	47	8.9	
77	26,824	43	1.6	5,654	331	62.2	
78	27,160	336	12.5	5,930	276	48.8	
79	27,375	215	7.9	6,137	207	34.9	
80	27,735	360	13.2	6,328	191	31.1	

資料來源：外埔鄉戶政事務所

續表二 外埔鄉及外埔都市計畫區人口成長統計表

年 別 (民國)	全 鄉			本 計 畫 區			備 註
	人口總數	增 加 人口數	增加率 (%)	人口總數	增 加 人口數	增加率 (%)	
81	28,157	422	15.2	6,597	269	42.5	
82	28,577	420	14.9	6,809	212	32.1	
平 均			14.7			26.2	60-82年
	以下空白						

資料來源：外埔鄉戶政事務所

四 土地使用

(一) 住宅區

原計畫面積二七·八〇公頃，除原有聚落外，新建房舍多沿①號道路兩側及兒三附近發展，其餘大多尚未開闢使用，其實際發展面積為一九·八八公頃，使用率約七十一%。依檢討辦法規定，住宅用地實際發展面積已達原計畫之百分之八十以上者，得考慮未來五年人口成長之需要，酌予增加，故本次檢討除配合其他土地使用之實際需要，而需變更部分住宅區為公共設施者及解除部分國宅用地列管外，餘均宜維持原計畫。

(二) 商業區

原計畫面積一·二九公頃，除沿街部分已發展作為商業使用外，其餘大部分仍作住宅使用，其實際發展面積一·二〇公頃（包括非商業之都市發展使用面積一使用率為九三·〇二%。依檢討辦法規定，本計畫之商業區不得超出三·六〇公頃，因原計畫尚有部分未作商業使用，故無需擴大。

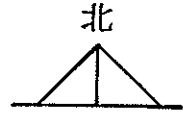
(三) 農業區

原計畫面積七四·六三公頃，現多作農業使用。依檢討辦法規定，農業區應視實際需要檢討，故除本次檢討需配合實際需要變更者外，仍宜維持原計畫。

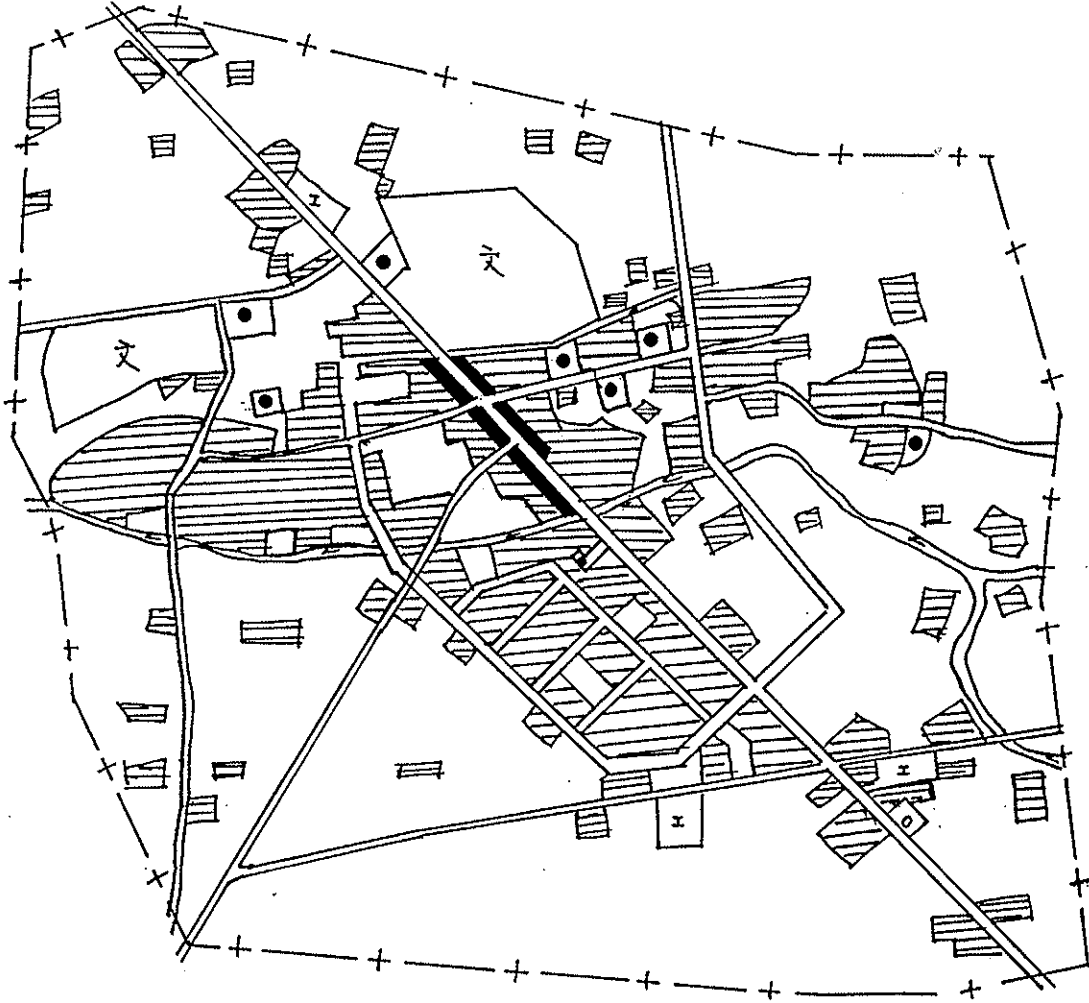
圖二 外埔都市計畫區土地使用現況示意圖

表三 外埔都市計畫（第二次通盤檢討）土地使用面積檢討分析表

圖二 外埔都市計畫區土地使用現況示意圖












往埤



往石里

圖 例

- | | |
|--|---|
|  住宅使用 |  機 關 |
|  商業使用 |  加 油 站 |
|  工業使用 |  道 路 |
|  農業使用 |  水 溝 |
|  學 校 | |

表三 外埔都市計畫（第二次通盤檢討）土地使用面積檢討分析表
調查日期：77年8月

項	目	原計畫面積 (公頃)	使用面積 (公頃)	使用率(占 計畫面積%)	備 註
土地 使用 分區	住 宅 區	27.80	19.88	71.51	
	商 業 區	1.29	1.20	93.02	
	農 業 區	74.63	—	—	
公 共 設 施 用 地	機 關	1.13	0.61	53.98	
	學 校	7.35	5.09	69.25	國小3.16公頃， 國中1.93公頃。
	市 場	0.21	0	0	
	加 油 站	0.13	0.13	100.00	
	停 車 場	0.18	0	0	
	兒 童 遊 樂 場	0.42	0	0	
	道 路	8.84	5.06	57.24	
	水 溝	2.02	1.63	80.69	
	小 計	20.28	—	—	
合 計	124.00	—	—		
以 下 空 白					

註：1.土地使用分區之使用面積含不符合該土地使用分區面積計算（不包含非都市發展用地面積）。
2.公共設施用地之使用面積僅計算符合該計畫使用者。

五、公共設施

(一) 機關

原計畫機關用地六處，面積一·一三公頃，大部分已開闢使用。依檢討辦法規定，機關應按實際需要檢討，經檢討機一用地部分需配合變更爲道路用地，及增設機七（供鄉民代表會及調解委員會使用）、機八（供農民研習中心使用），餘仍宜維持原計畫。

(二) 學校

1. 國小

原計畫國小用地一處，面積三·五七公頃，其中三·一六公頃已闢建供外埔國小使用。依檢討辦法規定，本計畫區需國小面積一·八公頃，原計畫面積超出一·七七公頃。因係配合學區劃設，故除部分用地配合道路之劃設而變更外，餘仍宜維持原計畫。

2. 國中

原計畫國中用地一處，面積三·七八公頃，其中一·九三公頃已闢建供外埔國中使用。依檢討辦法規定，本計畫區需國中面積二·五公頃，原計畫面積超出一·二八公頃。因係配合學區劃設，故仍宜維持原計畫。

(三) 市場

原計畫零售市場一處，面積○·二一公頃，尚未開闢。依檢討辦法規定，本計畫區以每一里鄰單位設置一處爲原則，原計畫已有一處。爲適應需要，仍宜維持原計畫。

(四) 加油站

原計畫面積○·一三公頃，現已全部闢建。依檢討辦法規定，加油站應按實際需要檢討。經檢討目前尚敷需要，故仍宜維持原計畫。

(五) 停車場

原計畫面積○·一八公頃，現尚未開闢。依檢討辦法規定，至少需停車場面積○·一○公頃，其他如市場用地、機關用地等停車需求較高之設施，應依實際需要留設停車空間，故宜維持原計畫。

(六) 兒童遊樂場

原計畫兒童遊樂場三處，面積○·四二公頃，均未闢建。依檢討辦法規定，本計畫區需兒童遊樂場面積○·六四公頃，原計畫面積不足○·二二公頃，因文小用地超出部頒標準一·五六公頃，暫時兼供兒童遊樂場使用，區位尚為適當，故仍宜維持原計畫。

(七) 水溝

原計畫面積二·○二公頃，現大多已開闢使用。依檢討辦法規定，水溝應按實際需要檢討。為適應需要，仍宜維持原計畫。

(八) 郵政事業用地

將現有郵局，變更劃設為郵政事業用地。

表四 外埔都市計畫（第二次通盤檢討）公共設施用地面積檢討分析表

表四 外埔都市計畫(第二次通盤檢討)公共設施用地面積檢討分析表

計畫人口：8000人

面積單位：公頃

項 目	現 行 都 市 計 畫 面 積								備 註
	編 號	面 積	已開闢面積	開闢率(%)	檢 討 標 準	需要面積	超過面積	不足面積	
機 關	機 一	0.15	0.13	86.67	按實際需要。				鄉公所
	機 二	0.13	0.13	100.00					分駐所
	機 三	0.15	0.15	100.00					自來水廠
	機 四	0.27	0.10	37.04					民眾服務站
	機 五	0.25	0.02	8.00					電信機房
	機 六	0.18	0.08	44.40					衛生所
	小 計	1.13	0.61	53.98					
學 校	文 小	3.57	3.16	88.52	1.每校面積並不得小於2.0公頃。 2.以每千人0.20公頃為準。	2.00	1.57		外埔國小
	文 中	3.78	1.93	51.06	1.每校面積並不得小於2.5公頃。 2.以每千人0.16公頃為準。	2.50	1.28		外埔國中
	小 計	7.35	5.09	69.25					
市 場	市	0.21	0.00	0.00	以每一里鄰單位設置一處為原則				
加 油 站	油	0.13	0.13	100.00	按實際需要。				
停 車 場	停	0.18	0.00	0.00	1.以商業區之百分之八為準。 2.其他停車需求較高之設施等用地，應依實際需要檢討。				
兒 童 遊 樂 場	兒 一	0.15	0.00	0.00	1.以每千人0.08公頃為準。 2.每處最小面積0.1公頃。				
	兒 二	0.11	0.00	0.00					
	兒 三	0.16	0.00	0.00					
	小 計	0.42	0.00	0.00		0.64		0.22	
公 園		0.00			外圍為空曠之山林或農地得免設置	0.00			
體 育 場		0.00			得利用學校之運動場，可免設。	0.00			
道 路		8.84			按交通量、道路設計標準。				
水 溝		2.02			按實際需要。				

六 交通系統

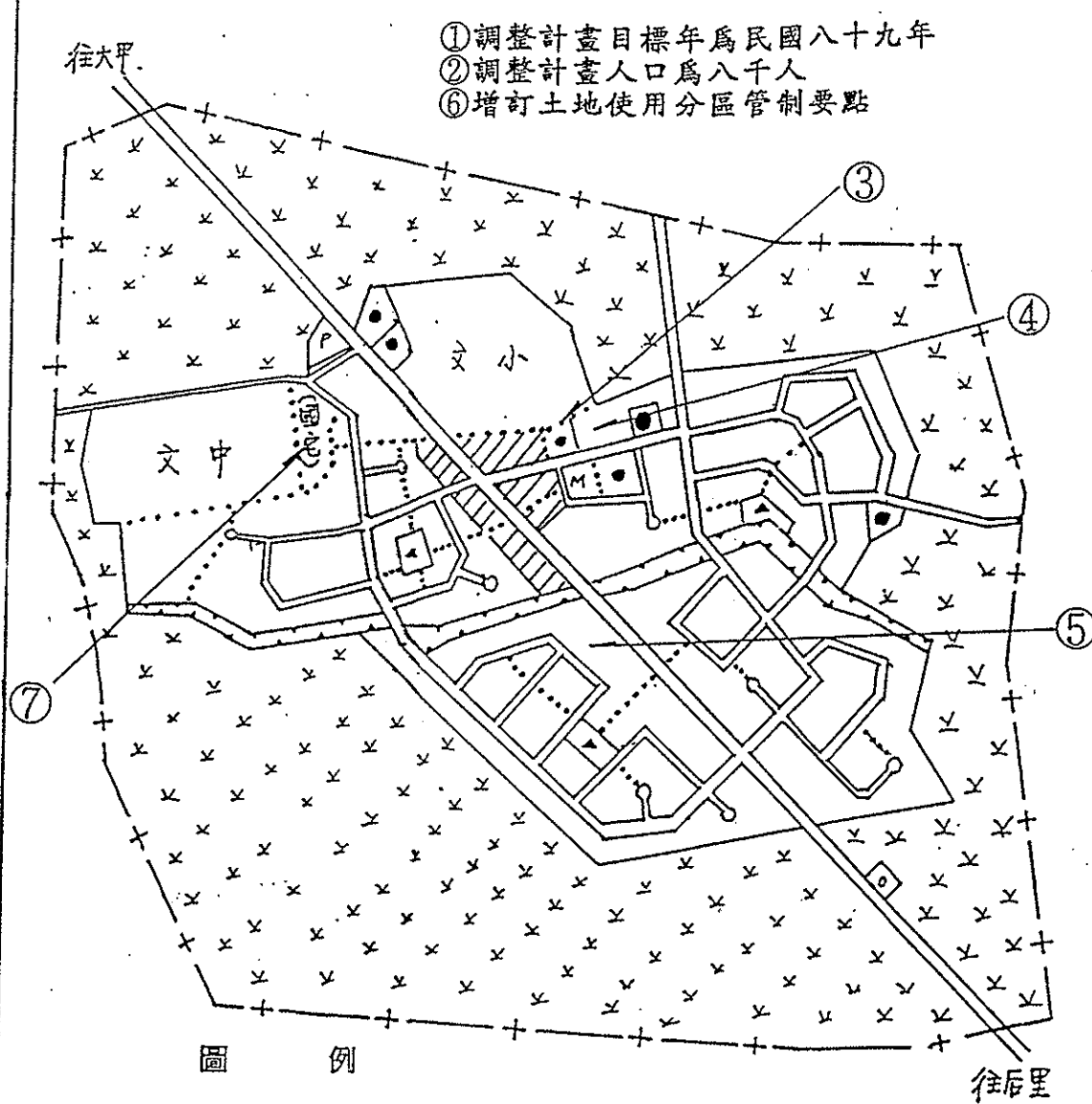
原計畫聯外道路二條，均已闢建，唯均未達計畫寬度。區內環狀道路已闢建。道路計畫面積八·八四公頃，現已使用面積五·〇六公頃，其使用率為五七·二四%。依檢討辦法規定，道路用地應按交通量及道路設計標準檢討。為適應需要，現有外埔國小南側之步道宜變更劃設為十公尺道路，並通往2號道路，另於機一東側增劃設一條六公尺道路，餘均維持原計畫。

七 原有計畫之變更

原有計畫依上述發展現況及分析，其所需變更之項目、內容與變更之理由，詳見圖三及表五。凡未指明變更部分，均應以原有計畫為準。

圖三 外埔都市計畫（第二次通盤檢討）變更部分示意圖
表五 外埔都市計畫（第二次通盤檢討）變更內容明細表

圖三 外埔都市計畫(第二次通盤檢討)變更部分示意圖



- ①調整計畫目標年為民國八十九年
- ②調整計畫人口為八千人
- ⑥增訂土地使用分區管制要點

- | | |
|-----|-------|
| 住宅區 | 人行步道 |
| 商業區 | 兒童遊樂場 |
| 機關 | 加油站 |
| 文學校 | 水溝 |
| 市場 | 農業區 |
| 道路 | 計畫界綫 |
| 停車場 | |

註：③係代表變更內容明細表第3案

表五 外埔都市計畫(第二次通盤檢討)變更內容明細表

單位：公頃

新編號	原編號	位置	一綜 計畫目標年	二綜 計畫人口	三 國小南側						四 機一東側	五 現有郵局	六 土地使用分區管制 要點	七 外埔國中東側
					商業區	機關	住宅區	農業區	學校	住宅區				
變更內容		原計畫	民國十五年	六千人	○·○六	○·○二	○·○四	○·○九	○·○一	○·○一	○·○六	○·○三三	變 更 內 容	
變更理由		新計畫	民國十九年	八千人	○·二二	○·二二	○·○九	○·○二	○·○六	○·○二	○·○四	○·○九		
變更理由		配合中部區域計畫檢討草案年。	依人口成長情形配合計畫目標年調整。	一、配合學校上下課交通需求及地方發展之需要。 二、現況為道路及農水路。 三、新劃設十公尺寬道路。	一、配合地方發展之需要增設機關用地(供鄉民代表會及調解委員會使用)及六公尺道路。 二、現況為台糖公司之舊房舍。	一、現況為外埔郵局使用，配合發展需要而變更。 二、位於外埔鄉磁磔段二一—九及二一一—一一一等地號。	依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訂定。	一、因公有土地已解除國宅用地列管，並配合公所興建農民研習中心，故變更更為機關。 二、前述土地北側私有地並未列管供建國宅使用，故變更為一般住宅區。變更範圍園土地面積甚少且畸零不整，不列作整體規劃供國宅使用。	附帶條件或其他說明					
附帶條件或其他說明														
附帶條件或其他說明														
附帶條件或其他說明														
附帶條件或其他說明														

註：凡本次通盤檢討未指明變更部分，均應以原有計畫為準。

第三章 檢討後之計畫

一、計畫範圍及面積

以外埔鄉公所所在地之鄉街為中心，北至農業區邊坡南至農業區水溝，西越國中至農業區，東越自來水廠至農業區，計畫範圍包括大同村、六分村，總面積一四四公頃。

二、計畫年期

以民國八十九年為計畫目標年。

三、計畫人口及密度

計畫人口為八、〇〇〇人，居住密度每公頃約二八〇人。

四、土地使用計畫

(一)住宅區

以現有集居地區為基礎，並參考現有土地使用與人口密度，劃設住宅區面積為二七·三五公頃。

(二)商業區

以現有商店街廓為基礎，劃設商業區一·二三公頃。

(三)農業區

都市發展用地外圍劃設為農業區，面積七四·五四公頃。

五公共設施計畫

(一) 機關

共劃設機關用地八處，其中機(一)供鄉公所使用，機(二)供分駐所使用，機(三)供自來水廠使用，機(四)供民眾服務站使用，機(五)供電信局使用，機(六)供衛生所使用，機(七)供鄉民代表會及調解委員會使用，機(八)供農民研習中心使用，合計面積一·四四公頃。

(二) 學校

1. 國小

劃設國小用地一處，係以現有外埔國小用地調整劃設，面積三·五六公頃。

2. 國中

劃設國中用地一處，係以現有外埔國中用地調整劃設，面積三·七八公頃。

(三) 市場

劃設零售市場一處，計畫面積〇·二一公頃。

(四) 加油站

劃設加油站用地一處，計畫面積〇·一三公頃。

(五) 停車場

劃設停車場一處，計畫面積〇·一八公頃。

(六) 兒童遊樂場

共劃設兒童遊樂場三處，計畫面積○·四二公頃。

(七) 水溝

共劃設水溝用地之計畫面積為二·○二公頃。

(八) 郵政事業用地

劃設郵政事業用地一處，計畫面積○·○六公頃。

表六

外埔都市計畫（第二次通盤檢討）公共設施用地明細表

六 交通系統計畫

(一) 聯外道路

1. 1號道路為本計畫區之主要聯外幹道，西北往大甲，東南往后里，計畫寬度十八公尺。

2. 2號道路為本計畫區向北通往馬鳴村之聯外道路，計畫寬度十二公尺。

(二) 區內道路
配設區內主要、次要及出入道路等，其計畫寬度分別為十二公尺、十公尺、八公尺、六公尺，另為方便行人，酌設四公尺寬之人行步道。

表七

外埔都市計畫（第二次通盤檢討）道路編號表

表八

外埔都市計畫（第二次通盤檢討）土地使用面積增減統計表

表六 外埔都市計畫（第二次通盤檢討）公共設施用地明細表

項 目	編號	面 積 (公頃)	位 置	備 註
機 關	機一	0.13	文小南側	鄉公所
	機二	0.13	機一東側	分駐所
	機三	0.15	計畫區東側	自來水廠
	機四	0.27	機一南側	民眾服務站
	機五	0.25	文小西北側	電信局
	機六	0.18	文小西北側	衛生所
	機七	0.09	機一東側	鄉民代表會、 調解委員會
	機八	0.24	文中東側	農民研習中心
	小計	1.44		
學 校	文小	3.56	商業區北方之1號道路東側	外埔國小
	文中	3.78	計畫區西側	外埔國中
	小計	7.34		
市 場	市	0.21	機一南側	
加 油 站	油	0.13	計畫區南側，1號道路東側	
停 車 場	停	0.18	機五西側	
郵政事業用地	郵	0.06	1號道路西側	
兒 童 遊 樂 場	兒一	0.15	商業區西方之住宅區內	
	兒二	0.11	計畫區東側之住宅區內	
	兒三	0.16	計畫區西南側之住宅區內	
	小計	0.42		
道 路		9.08		
溝 渠		2.02		

註：表內面積應以依據核定圖實地分割測量面積為準。

表七 外埔都市計畫（第二次通盤檢討）道路編號表

編號	起迄點	寬度 (公尺)	長度 (公尺)	備註
1	自計畫區西北面至計畫區東南面	18	1,700	甲后路
2	自3號道路至計畫區北側	12	300	
3	計畫區內環狀道路	12	1,550	主要環狀道路
4	自3號道路至3號道路	10	440	次要道路
5	自1號道路至2號道路	10	310	
未編號	係出入道路	8		
未編號	係出入道路	6		機一東側
未編號	人行步道	4		
	以下空白			

註：表內道路長度應以依據核定圖實際測釘之樁距為準。

表八 外埔都市計畫（第二次通盤檢討）土地使用面積增減統計表

（單位：公頃）

編號		一	二	三	四	五	六	七		合	備	
審議編號		綜一	綜二	變一	變二	變三	變八	變十		計	註	
分區	住宅區	調整計畫年期	調整計畫人口	- 0.04	- 0.11	- 0.06	增訂土地使用分區管制要點。	- 0.24		- 0.45		
	商業區			- 0.06					- 0.06			
	農業區			- 0.09					- 0.09			
公共設施	機關			- 0.02	+ 0.09				+ 0.24		+ 0.31	
	學校			- 0.01							- 0.01	
	市場											
	加油站											
	停車場											
	兒童遊樂場											
	道路			+ 0.22	+ 0.02							+ 0.24
	水溝											
	郵政事業用地					+ 0.06			+ 0.06			
	以下空白											

註：表內審議編號係依據省都委會81.3.16及 83.5.18第470及473次會議記錄整理。

表九 外埔都市計畫第二次通盤檢討前後土地使用面積對照表

圖四 外埔都市計畫（第二次通盤檢討）示意圖

七、事業及財務計畫

計畫區內尚未開闢的公共設施用地，均急需開建，故編列所需之事業及財務計畫，以引導地方之發展。（詳見表十）

表十 事業及財務計畫表

八、土地使用分區管制

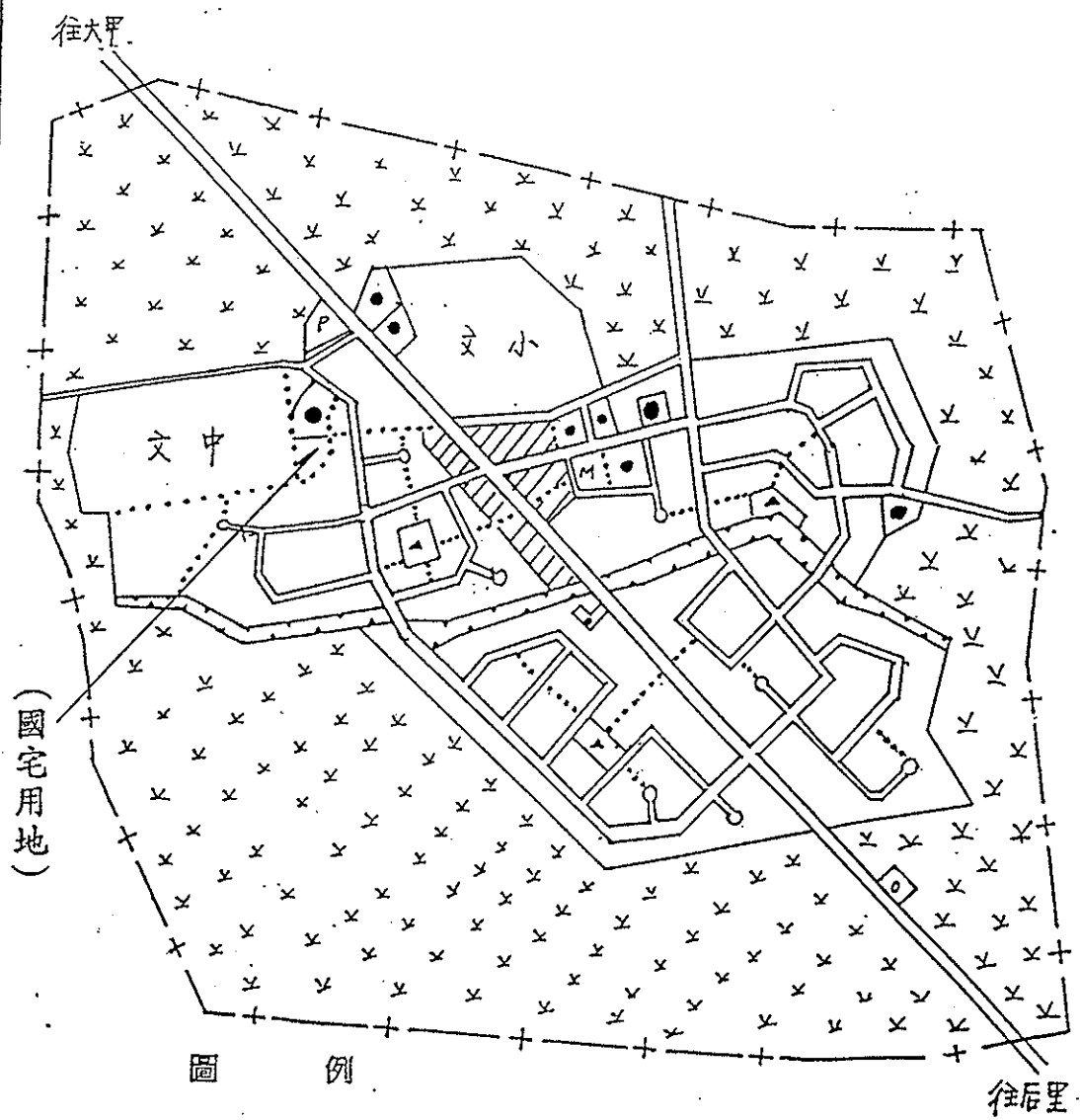
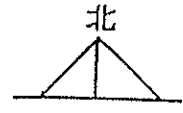
為促進本計畫區土地之合理使用，並依據台灣省實施都市計畫地區容積率訂定與獎勵規定審查作業要點，訂定土地使用分區管制要點。（詳見附錄）

表九 外埔都市計畫第二次通盤檢討前後土地使用面積對照表

項 目	通盤檢討前 都市計畫面 積(公頃)	通盤檢討 增減面積 (公頃)	通盤檢討後		備 註
			面 積 (公頃)	估計畫面積 百分比(%)	
住 宅 區	27.80	- 0.45	27.35	22.06	
商 業 區	1.29	- 0.06	1.23	0.99	
農 業 區	74.63	- 0.09	74.54	60.11	
機 關	1.13	+ 0.31	1.44	1.16	
學 校	7.35	- 0.01	7.34	5.92	註1.
市 場	0.21	0.00	0.21	0.17	
加 油 站	0.13	0.00	0.13	0.10	
停 車 場	0.18	0.00	0.18	0.15	
兒童遊樂場	0.42	0.00	0.42	0.34	
道 路	8.84	+ 0.24	9.08	7.32	
水 溝	2.02	0.00	2.02	1.63	
郵政事業用地	0.00	0.06	0.06	0.05	
合 計	124.00	0.00	124.00	100.00	
以下空白					

- 1.國小3.56公頃，國中3.78公頃。
- 2.表內面積應以依據核定圖實地分割測量面積為準。

圖四 外埔都市計畫(第二次通盤檢討)示意圖



(國宅用地)

圖 例

- | | |
|-----------|-------|
| 住宅區 | 人行步道 |
| 商業區 | 兒童遊樂場 |
| 機關、郵政事業用地 | 加油站 |
| 學校 | 水溝 |
| 市場 | 農業區 |
| 道路 | 計畫界綫 |
| 停車場 | |

表十 事業及財務計畫表

公共設施		面積 (M) ²	土地取得方式				開闢經費 (萬元)			主辦單位	預定完成期限 (會計年度)	經費來源
項目	編號		征購	市地重劃	獎勵投資	其他	整地費	工程費	合計			
機關	機 四	1700	√				51	4250	4301	鄉公所	民國八十九年	公所逐年編列預算及上級補助
	機 五	2300	√				69	5750	5819	鄉公所	民國八十九年	公所逐年編列預算及上級補助
	機 六	1000	√				30	2500	2530	鄉公所	民國八十九年	公所逐年編列預算及上級補助
	機 七	900	√				27	2250	2277	鄉公所	民國八十九年	公所逐年編列預算及上級補助
學校	文 小	4000	√				120	6000	6120	縣政府	民國八十九年	縣府逐年編列預算及上級補助
	文 中	18500	√				555	27750	28305	縣政府	民國八十九年	縣府逐年編列預算及上級補助
停車場	停	1800	√				54	180	234	鄉公所	民國八十九年	公所逐年編列預算及上級補助
兒童遊樂場	兒 一	1500	√				45	150	195	鄉公所	民國八十九年	公所逐年編列預算及上級補助
	兒 二	1100	√				33	110	143	鄉公所	民國八十九年	公所逐年編列預算及上級補助
	兒 三	1600	√				48	160	208	鄉公所	民國八十九年	公所逐年編列預算及上級補助
道路		40200	√				1206	6030	7236	鄉公所	民國八十九年	公所逐年編列預算及上級補助
以下空白												

註：1.土地征購及地上物補償依實際公告征收補償費用為準。
 2.本表列出之公共設施開闢經費係概估整地及工程費。
 3.開闢經費及預定完成期限得視主辦單位財務狀況酌予調整。

附錄 外埔都市計畫土地使用分區管制要點

一、本要點依據都市計畫法第二十二條暨同法台灣省施行細則第三十一條之規定訂定之。

二、住宅區之建蔽率不得大於百分之六十，容積率住(一)不得大於百分之一百八十，住(二)不得大於百分之二百四十。

三、商業區之建蔽率不得大於百分之八十，容積率商(一)不得大於百分之二百四十，商(二)不得大於百分之三百二十。

四、機關用地之建蔽率不得大於百分之五十，容積率不得大於百分之二百五十。

五、郵政事業用地之建蔽率不得大於百分之五十，容積率不得大於百分之二百五十。

六、為鼓勵基地之整體合併建築使用及設置公益性設施，訂定左列獎勵措施：

(一) 凡建築基地為完整之街廓或符合左列各項規定，並依規定設置公共開放空間者，得依第七點之規定增加興建樓地板面積。

1. 基地有一面臨接寬度在八公尺以上之道路，其臨接長度在二十五公尺以上或達周界總長度五分之一以上者。

2. 基地面積在商業區為一千平方公尺以上，在住宅區、機關用地為一千五百平方公尺以上者。

(二) 建築物提供部分樓地板面積供左列使用者，得增加所提供之樓地板面積。但以不超過基地面積乘以該基地容積率之百分之三十為限。

1. 私人捐獻或設置圖書館、博物館、藝術中心、兒童、青少年、勞工、老人等活動中心、景觀公共設施等供公眾使用；其集中留設之面積在一百平方公尺以上

，並經目的事業主管機關核准設立公益性基金管理營運者。

2. 建築物留設空間與天橋或地下道連接供公眾使用，經交通主管機關核准者。

七、依本要點第一款規定所得增加之樓地板面積(ΔFA)按左式核計，但不得超過基地面積乘以該基地容積率之百分之二十：

$\Delta FA = S \cdot I$ A：基地面積 S：開放空間有效總面積 I：鼓勵係數，依左

列規定計算：

1. 商業區： $I = 2.89 \sqrt{S/A - 1.0}$

2. 住宅區、機關用地： $I = 2.04 \sqrt{S/A - 1.0}$

前項所列開放空間有效總面積之定義與計算標準依內政部訂頒「未實施容積管制地區綜合設計鼓勵辦法」之規定。

八、依本要點第一款規定設置公共開放空間之建築基地，其面臨道路為二十公尺以上且基地面積在商業區為一千五百平方公尺以上，在住宅區及機關用地為二千平方公尺以上者，其所得增加之樓地板面積(ΔFA)得依本要點七之規定核算之增加樓地板面積乘以百分之一百二十五。

九、市場用地之建蔽率不得大於百分之六十，容積率不得大於百分之二百四十。

十、學校用地之建蔽率不得大於百分之五十，容積率不得大於百分之一百五十。

十一、加油站用地之建蔽率不得大於百分之四十，容積率不得大於百分之一百二十。

十二、建築基地內之法定空地應留設二分之一以上種植花草樹木。

十三、本要點未規定事項，適用其他法令之規定。

外埔都市計畫（第二次通盤檢討）書

規劃單位：台灣省政府住宅及都市發展局
編訂時間：中華民國七十七年十一月編訂
修訂時間：中華民國八十三年七月修訂