

### 辦理緣起

黃金帝國大樓目前由縣府辦理都市更新先期規劃及招商作業，將黃金帝國大樓座落土地及鄰近公有土地劃定為都市更新地區，以公辦都市更新方式推動未來重建。先期規劃階段將進行市場及財務等可行性分析、進行潛在建商及開發者訪談、及初步整合私有地主及機關未來重建需求，以規劃合適產品定位順利招商，引導員林市火車站前商圈之土地開發、提高地區公共設施服務水準及都會區空間結構的合理發展。

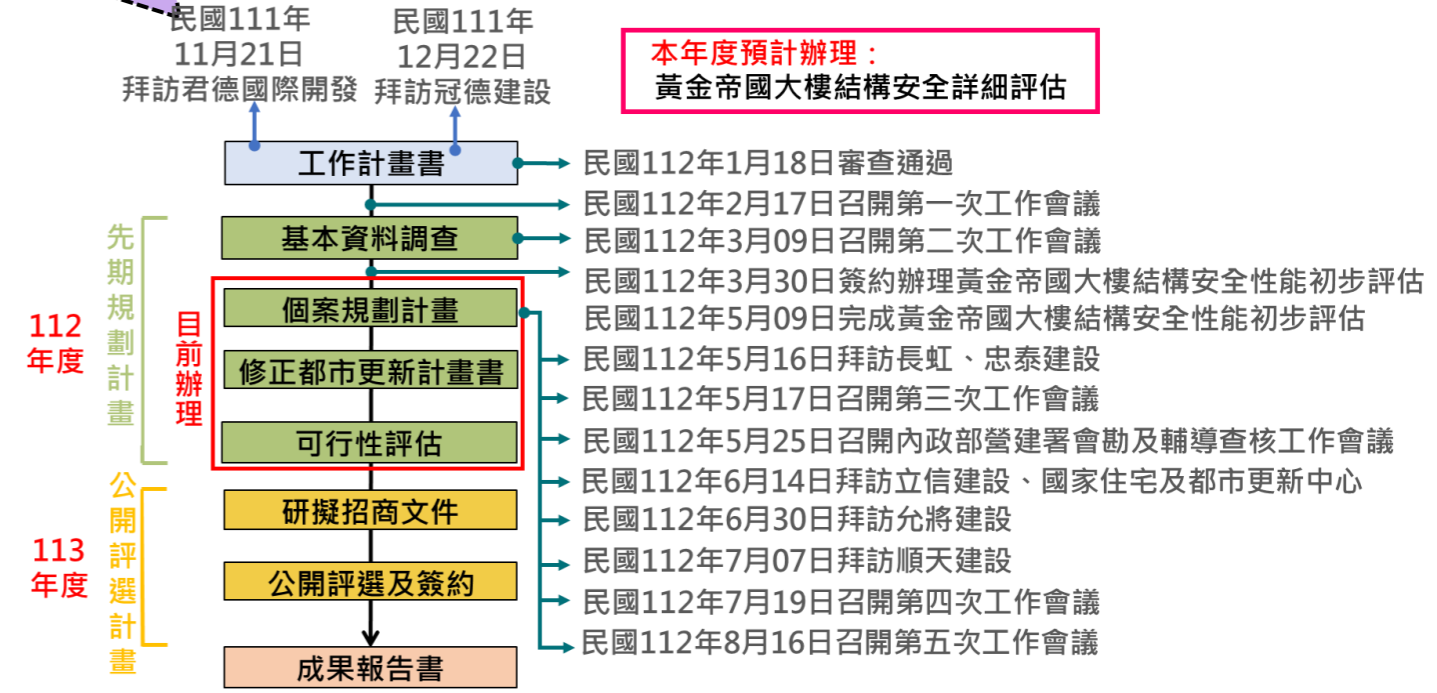
為利土地及建築物所有權人了解本案都市更新先期規劃辦理進度，並調查地主對於本案未來規劃及產品定位建議，爰邀集土地及建築物所有權人透過舉辦座談會方式，說明辦理都市更新之相關流程及權益，並透過意見交流瞭解地主對於未來發展之願景，持續凝聚共識，作為日後招商之基礎。

### 計畫位置與範圍

本案面積約 0.51 公頃，範圍為博愛路、正興街、中正路、中正路 484 巷所圍街廓，包含：彰化縣員林市員林段 418-1、418-3、418-4、418-5、418-6、418-7、418-13、418-41 地號等 8 筆土地，詳下圖。



### 計畫執行進度

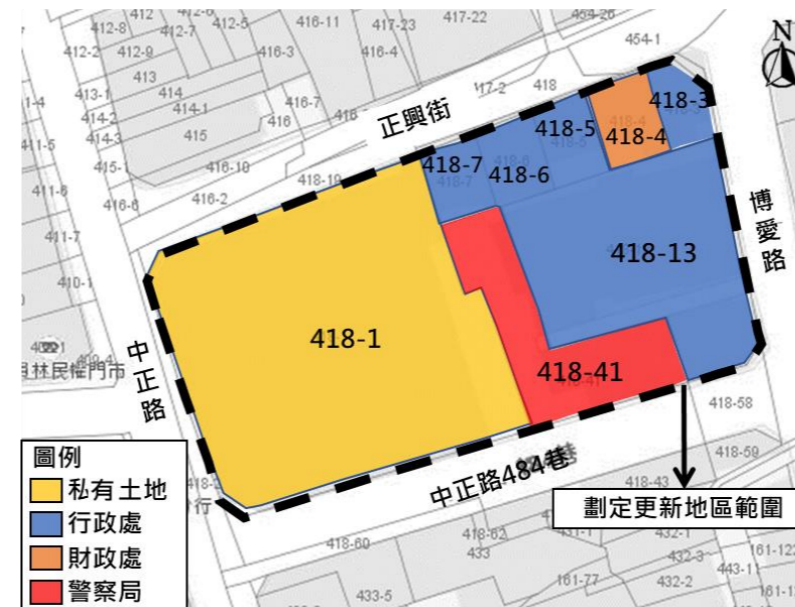


※以上時間僅供參考，時間仍以實際審查情形為主。

### 土地及建物權屬

#### 土地權屬

- 本案範圍內土地面積合計5,059平方公尺。
- 418-1地號為私有土地，面積2,605平方公尺，佔總面積51.5%，土地所有權人共277位。
- 其餘7筆土地為公有土地，面積2,454平方公尺，佔總面積48.5%，為彰化縣政府所有，管理機關分別為行政處、財政處及警察局。



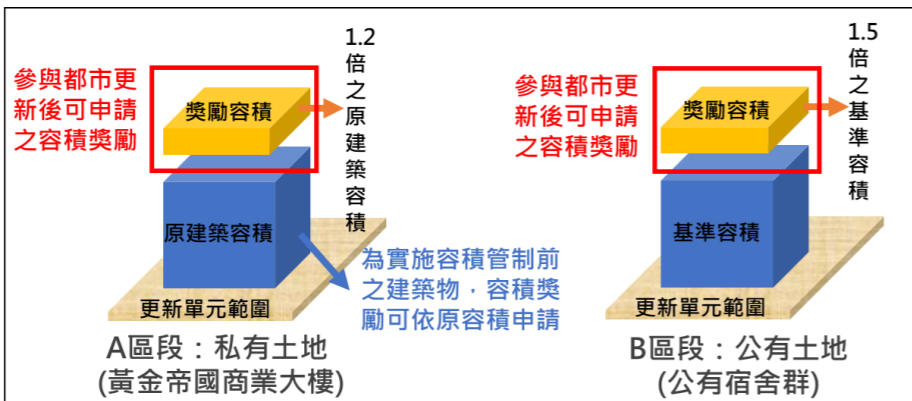
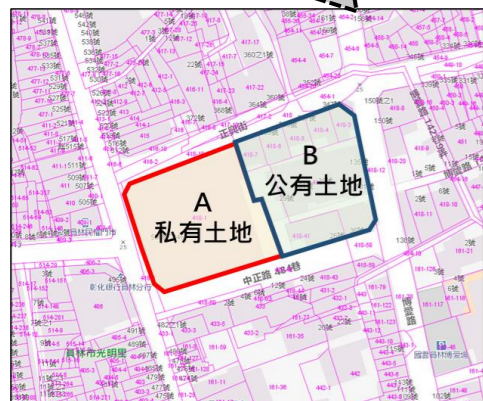
#### 建物權屬

- 公有土地建物為彰化縣政府所有。
- 私有土地黃金帝國商業大樓，建物所有權人共280位。

樓層分配	樓層	人數
遊樂場	14F	1人
	13F	1人
	12F	1人
	11F	1人
旅館	10F	1人
	9F	3人
	8F	4人
辦公室	7F	1人
	6F	1人
	5F	5人
	4F	46人
百貨商場	3F	83人
	2F	80人
	1F	85人
	B1 (受電室)	95人
飲食店	B2	4人
	B3 (防空避難)	
停車場	B4	56人

(依使用執照註記)

參與都市更新優點



- A區段
面積：2,605.00m² (788.0125坪)
法定建蔽率：80%
法定容積率：350%
現況容積率：744~840%
更新後容積率上限值：893~1008%

- B區段
面積：2,454.00m² (742.3350坪)
法定建蔽率：80%
法定容積率：350%
現況容積率：350%
更新後容積率上限值：525%

- A+B區段(全區)
面積：5,059.00m² (1,530.3475坪)
法定建蔽率：80%
法定容積率：350%
現況容積率：547~595%
更新後容積率上限值：709~767%

備註：相關容積率係依據可能情形先行假設，實際情況應視未來建築實際規劃及審議為準

初步產品定位構想



- 訪商後初步產品構想
1. 彰化縣政府分回：
- 低樓層商業空間
- 部分地下停車場空間
- 部分樓層作為公益設施

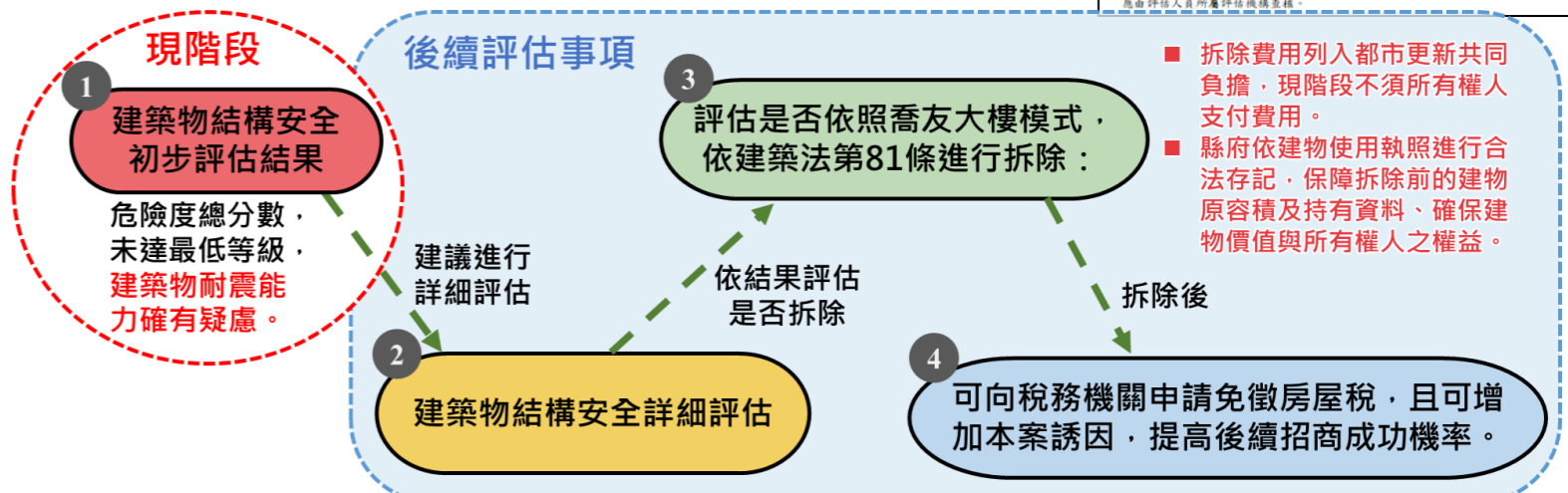
- 2. 私有地主及實施者分回：
- 住宅空間
- 地下停車場空間
(依比例分回各所有權人及實施者。)



結構安全性能評估

初步評估結果
民國112.3.30委託臺中市土木技師公會辦理建築物結構安全初步評估，評估結果：黃金帝國商業大樓經建築物結構安全初步評估，評估結果危險度總分數（R值）為56.17，未達最低等級，建築物耐震能力確有疑慮。

Table with 5 columns: Item Evaluation, Performance Grade, Risk Level, Grade, Evaluation Basis, Evaluation Result. It details the structural safety assessment results for the building.



QRcode



黃金帝國LINE社群



都市更新意願調查表

筆記

Blank lined area for taking notes during the meeting.