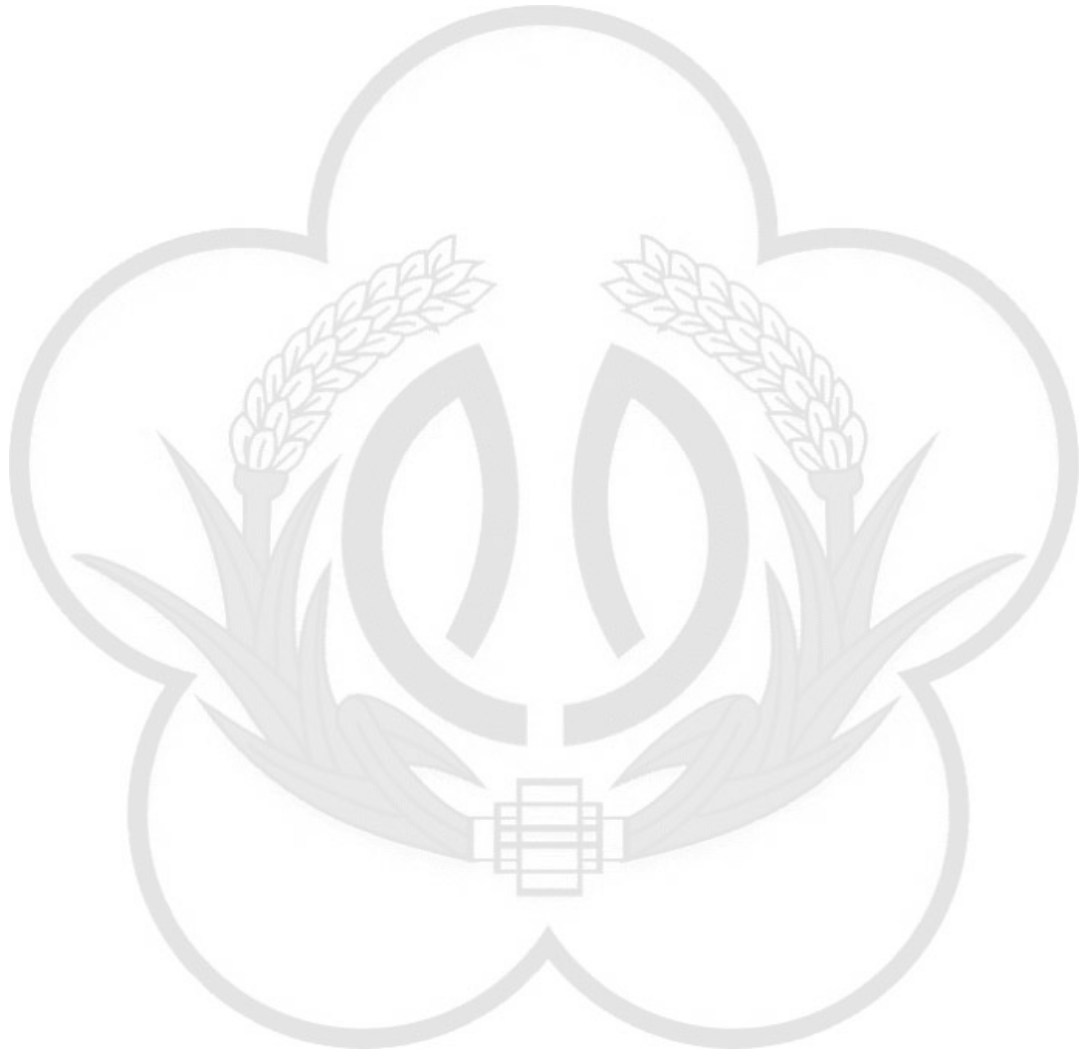


擬定二林都市計畫（原「公五」公園用
地變更為住宅區）細部計畫書



擬定機關：彰化縣二林鎮公所

申請人代表：萬昆明

民國 108 年 5 月

彰化縣擬定都市計畫審核摘要表		
項 目	說 明	
都市計畫名稱	擬定二林都市計畫（原「公五」公園用地變更為住宅區）細部計畫案	
擬定都市計畫法令依據	都市計畫法第24條	
擬定都市計畫機關	彰化縣二林鎮公所	
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	萬昆明等24人	
本案公開展覽之起訖日期	公開展覽	自民國 105 年 3 月 1 日起 30 天，刊登民國 105 年 3 月 1、2、3 日聯合報廣告 E2 版
	公開說明會	民國 105 年 3 月 15 日下午 2 時 30 分於二林鎮公所召開說明會
人民團體對本案之反映意見	詳陳情意見綜理表	
本案提交各級都市計畫委員會審核結果	鎮 級	二林鎮都市計畫委員會民國104年11月13日第二次會議審議修正通過。
	縣 級	彰化縣都市計畫委員會民國106年10月26日第239次會議審議修正通過。

目錄

第一章 前言	4
第一節 計畫緣起	4
第二節 法令依據	4
第三節 計畫範圍、位置與行政區劃	5
第二章 現行都市計畫概要	7
第一節 實施經過	8
第二節 現行計畫內容摘要	10
第三節 細部計畫與主要計畫之關係	16
第三章 現況與未來發展預測分析	17
第一節 自然環境	17
第二節 土地使用發展現況	19
第三節 現況道路系統	22
第四節 土地權屬及同意情形	23
第四章 實質發展	24
第一節 計畫年期、計畫人口與密度	24
第二節 土地使用計畫	24
第三節 公共設施計畫	26
第四節 道路系統計畫	28
第五節 都市防災計畫	29
第六節 土地使用分區管制要點	36
第七節 都市設計原則	38
第八節 其他應註明事項	39
第五章 事業及財務計畫	40
第一節 開發方式	40
第二節 財務計畫	41

附件 1、土地登記謄本及地籍圖謄本

附件 2、臺灣彰化農田水利會函

附件 3、市地重劃可行性評估函

附件 4、二林鎮都市計畫委員會會議紀錄

附件 5、彰化縣都市計畫委員會會議紀錄

附件 6、彰化縣市地重劃委員會會議紀錄及相關文件



圖目錄

圖 1-1 計畫區位置示意圖	5
圖 1-2 計畫區範圍示意圖(套繪地籍成果).....	7
圖 3-1 計畫區周邊地質示意圖	18
圖 3-2 計畫區土地使用現況示意圖	19
圖 3-3 計畫區周邊土地使用現況示意圖	20
圖 3-4 荖仔埤圳第 23 支線位置示意圖	21
圖 3-5 計畫區周邊道路系統示意圖	22
圖 4-1 本細部計畫示意圖	26
圖 4-2 本細部計畫區道路系統規劃示意圖	28
圖 4-3 防災系統規劃示意圖	31
圖 4-4 細部計畫區防災系統規劃示意圖	32
圖 4-5 彰化縣二林鎮天然災害一日暴雨 350MM 淹水潛勢地圖	34
圖 4-6 嚴重地層下陷地區示意圖	35

表目錄

表 1-1 細部計畫區土地統計表	6
表 2-1 歷次都市計畫檢討變更綜理表	8
表 2-2 現行計畫土地使用計畫面積表	15
表 3-1 本細部計畫區內公、私有土地面積統計表	23
表 3-2 本細部計畫區土地面積及同意擬定細部計畫人數統計表	23
表 4-1 本細部計畫土地使用面積表	25
表 4-2 計畫區公共設施用地面積供需分析表	27
表 4-3 彰化氣象站歷年各月最高日降雨量統計表	33
表 5-1 本細部計畫財務計畫表	41

第一章 前言

第一節 計畫緣起

本細部計畫區原為二林都市計畫「公五」公園用地，於民國 74 年辦理「變更二林都市計畫（第一次通盤檢討）」案時，變更 50%公共設施用地為住宅區 50%保留為公園用地。嗣後於民國 78 年依「台灣省第一期公共設施保留地專案通盤檢討作業原則」，在不增加政府財政負擔及公平且不影響都市生活環境品質下，附帶條件變更為住宅區。其相關規定為：『除公地所佔百分比仍保留為公共設施外，其餘附帶條件變更為住宅區，提供 1/3 土地為公共設施用地』。且應另行擬定細部計畫（含配置適當之公共設施用地與擬具具體公平合理之事業及財務計畫），並俟細部計畫完成法定程序發布實施後始得發照建築。

為促進土地利用，依都市計畫法第 24 條規定，本案自行擬定細部計畫，研提「擬定二林都市計畫（原「公五」公園用地變更為住宅區）細部計畫案」（以下簡稱本計畫），並擬以市地重劃方式辦理整體開發，積極引導土地之有效利用以及促進都市之整體發展。

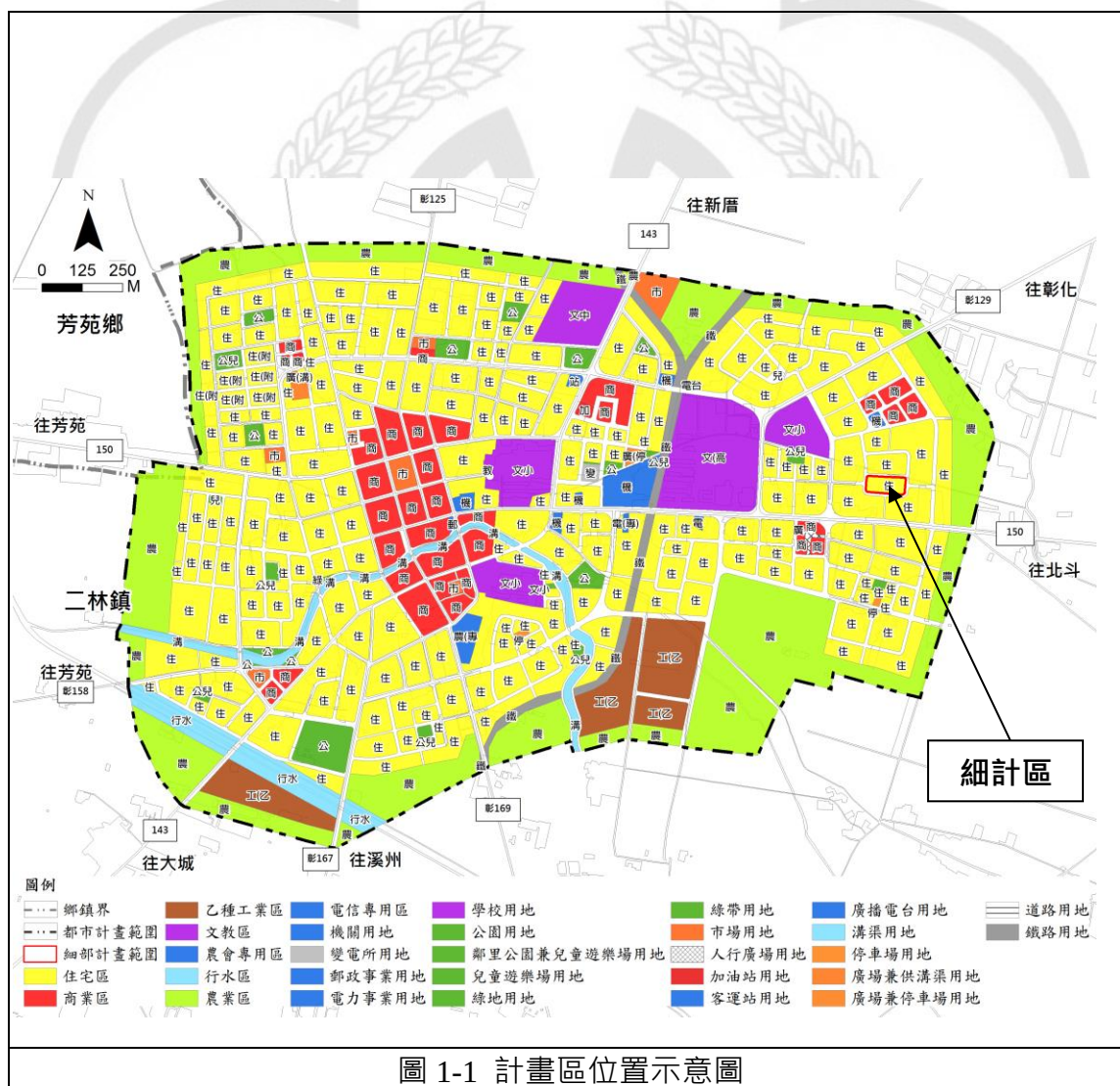
第二節 法令依據

依據都市計畫法第 24 條之規定：「土地權利關係人為促進其土地利用，得配合當地分區發展計畫，自行擬定或變更細部計畫，並應附具事業及財務計畫，申請當地直轄市、縣（市）（局）政府或鄉、鎮、縣轄市公所依前條規定辦理」。

第三節 計畫範圍、位置與行政區劃

本細部計畫區位於二林鎮後厝里，屬二林都市計畫區，為一完整計畫街廓。本案係以二林都市計畫原「公五」變更為住宅區，經民國 104 年地形測量並套繪都市計畫樁位成果後，面積為 0.6286 公頃(6286.26 平方公尺)，有關本案細部計畫位置詳圖 1-1 及下述說明：

本細部計畫西、南及東側為 10 公尺都市計畫道路，現為已開闢道路正知一街、正知二街及正知三街，北側為 6 公尺都市計畫道路，現況尚未開闢。



本案範圍內土地位屬彰化縣二林鎮儒田段內，整體街廓內土地有 424、431、431-1、432、433、434、435、451、452、453、454、460 及 472 地號等 13 筆土地，土地面積（依土地登記簿謄本登載）總計為 0.6295 公頃(6,295.43 平方公尺)，其面積略大於本案面積。有關本細部計畫區土地統計詳表 1-1，細部計畫範圍示意圖詳圖 1-2 所示。

表 1-1 細部計畫區土地統計表

縣市	行政區域	地段	地號	土地登記面積(m ²)
彰化縣	二林鎮	儒田段	424	276.98
			431	115.70
			431-1	1010.90
			432	498.62
			433	33.35
			434	284.88
			435	933.95
			451	8.33
			452	1312.63
			453	21.02
			454	10.42
			460	1301.76
			472	486.89
合計				6295.43

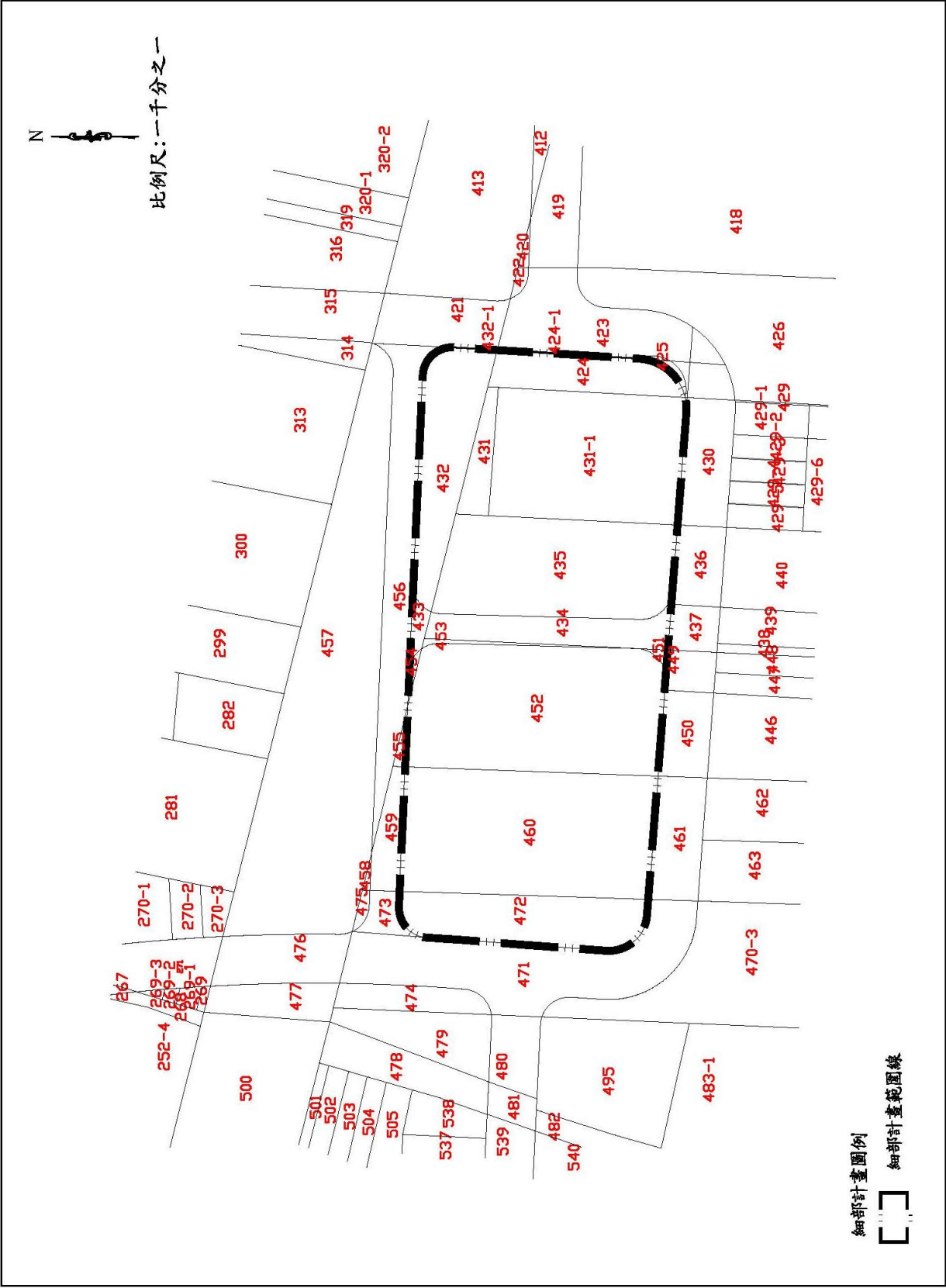


圖 1-2 計畫區範圍示意圖(套繪地籍成果)

第二章 現行都市計畫概要

第一節 實施經過

二林都市計畫於民國 59 年 11 月 13 日發布實施，於民國 74 年 5 月 14 日發布實施第一次通盤檢討，於民國 78 年 10 月 28 日發布實施第一期公共設施保留地專案通盤檢討，第二次通盤檢討於 87 年 6 月 24 日發布實施。有關二林都市計畫發布歷程一覽表詳表 2-1。

表 2-1 歷次都市計畫檢討變更綜理表

編號	公告日期 (民國)	公告字號	案名
1	59/11/13	彰府建都字第 101673 號	二林都市計畫
2	64/10/18	彰府建都字第 88393 號	彰化縣二林鎮都市計畫「市九」預定地及其出入道路變更案
3	64/10/18	彰府建都字第 88393 號	變更彰化縣二林鎮都市計畫加油站預定地變更為住宅區案
4	69/3/15	彰府建都字第 51775 號	變更二林都市計畫部分綠地、工業區、住宅區、農業區為河川用地案
5	74/5/14	彰府建都字第 105356 號	變更二林都市計畫（第一次通盤檢討）案
6	78/10/26	彰府建都字第 155720 號	變更二林都市計畫（第一期公共設施保留地專案通盤檢討）案
7	82/12/1	彰府工都字第 202838 號	擬定二林都市計畫（僑隆地區）（原計畫文小五變更為住宅區）細部計畫案
8	85/8/21	彰府工都字第 161376 號	擬定二林都市計畫（原文小六、文高、體育場用地及八十四號道路變更為住宅區）細部計畫案
9	85/8/29	彰府工都字第 141377 號	擬定二林都市計畫（原「公十一」公園用地變更為住宅區）細部計畫案
10	86/6/24	彰府工都字第 104939 號	擬定二林都市計畫（原公二十及市四用地變更為住宅區）細部計畫案

編號	公告日期 (民國)	公告字號	案名
11	86/6/24	彰府工都字第104940號	擬定二林都市計畫(原公兒二十一用地變更為住宅區)細部計畫案
12	87/6/24	彰府工都字第106583號	變更二林都市計畫(第二次通盤檢討)案
13	87/7/9	彰府工都字第113523號	擬定二林都市計畫(原公十三公園用地變更為住宅區)細部計畫案
14	87/10/2	彰府工都字第177047號	擬定二林都市計畫(原部分文小一國小用地變更為住宅區)細部計畫案
15	88/3/24	彰府工都字第47373號	擬定二林都市計畫(原公十二公園用地變更為住宅區)細部計畫案並配合變更二林都市計畫(主要計畫)案
16	89/7/6	彰府工都字第123993號	擬定二林都市計畫(原公七公園用地變更為住宅區)細部計畫案
17	90/10/3	彰府工都字第163604號	擬定二林都市計畫(原「停一」、「機二」、「公兒十九」、「停二」、「鐵路用地、十七號道路、十八號道路」及臨「停二」南側八公尺道路變更為住宅區)細部計畫案
18	91/12/28	府城計字第09102425662號	擬定二林都市計畫(原文小四變更為住宅區)細部計畫案
19	98/9/28	府建城字第0980229649A號	擬定二林都市計畫(原「公二十五」公園兼兒童遊樂場用地變更為住宅區)細部計畫
20	99/10/22	府建城字第0990268167A號	變更二林都市計畫(配合中華電信股份有限公司用地專案通盤檢討)案
21	102/07/03	府建城字第1020196469A號	擬定二林都市計畫(原「公兒六」鄰里公園兼兒童遊樂場用地變更為住宅區)細部計畫
22	105/09/06	府建城字第1050300163A號	擬定二林都市計畫(原「公九」公園用地變更為住宅區)細部計畫

資料來源：彰化縣都市計畫書圖查詢系統，本計畫整理。

第二節 現行計畫內容摘要

一、計畫容納人口：40,000 人。

二、計畫居住密度：每公頃約 220 人。

三、計畫目標年：民國 100 年。

四、土地使用計畫

現行二林都市計畫於土地使用分區劃設有住宅區、商業區、乙種工業區、文教區、農會專用區、行水區農業區及電信專用區等，如下所述：(詳表 2-2)

(一) 住宅區

本計畫區於中心商業區外圍劃設住宅區，其亦為佔地最廣之使用分區，計畫面積 172.84 公頃，約佔計畫區總面積之 44.65%。而原計畫註明附帶條件者，應依原附帶條件內容執行之。

(二) 商業區

以舊有市區中心商店集中處劃設為商業區，形成地方性之商業中心；並於住宅區內配置鄰里性商業區，計畫面積 19.23 公頃，約佔計畫區總面積之 4.97%。

(三) 乙種工業區

於計畫區南側之都市發展用地外圍劃設乙種工業區，計畫面積約 12.89 公頃，佔計畫總面積之 3.33%。

(四) 文教區

以現有之天主教幼稚園劃設為文教區，計畫面積約 0.03 公頃，佔計畫總面積之 0.01%。

(五) 農會專用區

以現有二林農會及其所屬倉庫劃設為農會專用區，位於計畫區南側，計畫面積 0.85 公頃，佔計

畫總面積之 0.22%。

(六) 行水區

配合二林溪劃設為行水區，計畫面積約 6.99 公頃，估計畫總面積之 1.81%。

(七) 農業區

都市發展用地外圍劃設為農業區，計畫面積約 65.28 公頃，估計畫總面積之 16.87%。

(八) 電信專用區

劃設電信專用區一處，計畫面積約 0.16 公頃，估計畫總面積之 0.04%。

五、公共設施計畫

現行二林都市計畫於公共設施用地劃設有機關、學校（含國小、國中及高中）等用地，如下所述。

(一) 機關用地

共劃設機關 5 處，其中機 1 供鎮公所、圖書館、托兒所及其他供公眾使用之機關單位使用、機 3 供警察局及戶政事務所使用、機 7 供地政事務所使用、機 9 供衛生所使用、機 10 供消防隊使用，面積合計 2.73 公頃，估計畫面積 0.71%。

(二) 學校用地

1. 國小

共劃設國小三處，其中文（小）3 供二林國小使用、文（小）4 供中正國小使用，而文（小）1 則預留供將來發展需要，面積合計 8.33 公頃，估計畫面積 2.15%。

2. 國中

劃設國中用地一處，面積 4.03 公頃，估計畫面積 1.04%，供將來發展需要使用。

3. 高中（職）

劃設高職用地一處，供省立二林工商使用，
面積 9.54 公頃，估計畫面積 2.46%。

(三) 公園用地

共劃設公園用地 12 處，面積合計 5.14 公頃，
估計畫面積 1.33%。

(四) 公園兼兒童遊樂場用地

共劃設公園兼兒童遊樂場用地 8 處，面積合計
0.58 公頃，估計畫面積 0.15%。

(五) 兒童遊樂場用地

共劃設公園用地 2 處，面積合計 0.11 公頃，
估計畫面積 0.03%。

(六) 綠地用地

保留劃設綠地一處，位於舊二林溪北側，面積
0.06 公頃，估計畫面積 0.02%。

(七) 綠帶用地

劃設綠帶一處，位於本計畫區變電所用地北
側，面積 0.03 公頃，估計畫面積 0.01%。

(八) 市場用地

1. 零售市場

共劃設零售市場六處，面積合計 1.65 公頃，
估計畫面積 0.43%。

2. 批發市場

劃設批發市場一處，將來供屠宰肉品及魚貨
批發市場使用，面積 1.19 公頃，估計畫面積
0.31%。

(九) 加油站用地

劃設加油站用地一處，面積 0.15 公頃，估計
畫面積 0.04%。

(十) 客運站用地

劃設客運站用地一處，位於一號聯外道路沿

線，供將來大眾運輸設站使用，面積 0.14 公頃，
估計畫面積 0.04%。

(十一) 廣播電台用地

劃設廣播電台一處，供國聲電台使用，面積
0.08 公頃，估計畫面積 0.02%。

(十二) 人行廣場用地

劃設人行廣場，位於鄰里商業區內，面積合計
0.49 公頃，估計畫面積 0.13%。

(十三) 停車場用地

劃設停車場用地 2 處，面積合計 0.07 公頃，
估計畫面積 0.02%。

(十四) 廣場兼溝渠用地

劃設廣場兼溝渠用地，面積合計 0.39 公頃，
估計畫面積 0.10%。

(十五) 廣場兼停車場用地

劃設廣場兼停車場用地，面積合計 0.26 公
頃，估計畫面積 0.07%。

(十六) 溝渠用地

配合舊二林溪整治需要，劃設為溝渠用地，面
積 3.58 公頃，估計畫面積 0.92%。溝渠用地除供
作排水使用外，其餘部分應儘量予以綠化美化。

(十七) 變電所用地

劃設變電所用地一處，面積 0.3 公頃，估計
畫面積 0.08%。

(十八) 郵政事業用地

劃設郵政事業用地一處，面積 0.08 公頃，估
計畫面積 0.02%。

(十九) 電力事業用地

劃設電力事業用地一處，計畫面積約 0.12 公
頃，估計畫總面積之 0.03%。

(二十) 道路用地

劃設道路用地面積 64.01 公頃，估計畫面積
16.54%。

(二十一) 鐵路用地

劃設鐵路用地面積 5.74 公頃，估計畫面積
1.48%。

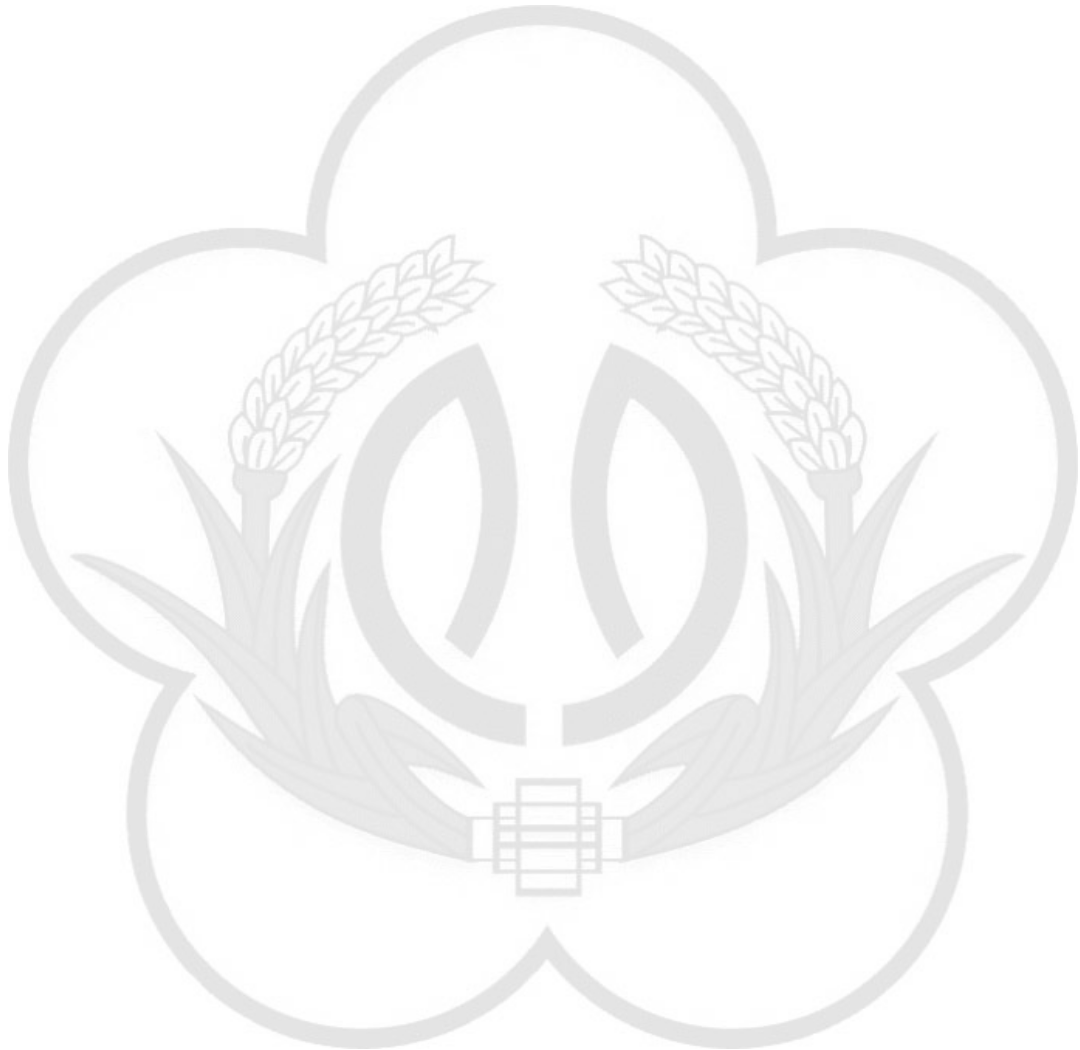


表 2-2 現行計畫土地使用計畫面積表

項目		面積（公頃）	百分比（%）	備註
土地 使用 分區	住宅區	172.84	44.65	
	商業區	19.23	4.97	
	乙種工業區	12.89	3.33	
	文教區	0.03	0.01	
	農會專用區	0.85	0.22	
	行水區	6.99	1.81	
	農業區	65.28	16.87	
	電信專用區	0.16	0.04	
	小計	278.27	71.89	
公共 設施 用地	機關用地	2.73	0.71	
	學校 用地	文(小)用地	8.33	2.15
		文(中)用地	4.03	1.04
		文(高)用地	9.54	2.46
	公園用地	5.14	1.33	
	公園兼兒童遊樂場用地	0.58	0.15	
	兒童遊樂場用地	0.11	0.03	
	綠地用地	0.06	0.02	
	綠帶用地	0.03	0.01	
	市場 用地	零售市場用地	1.65	0.43
		批發市場用地	1.19	0.31
	加油站用地	0.15	0.04	
	客運站用地	0.14	0.04	
	廣播電台用地	0.08	0.02	
	人行廣場用地	0.49	0.13	
	停車場用地	0.07	0.02	
	廣場兼溝渠用地	0.39	0.10	
	廣場兼停車場用地	0.26	0.07	
	溝渠用地	3.58	0.92	
	變電所用地	0.30	0.08	
	郵政事業用地	0.08	0.02	
	電力事業用地	0.12	0.03	
	道路用地	64.01	16.54	含人行步道
	鐵路用地	5.74	1.48	
	小計	108.80	28.11	
合 計		387.07	100.00	

資料來源：本計畫整理，104 年 7 月。

註：1.表列面積應依據核定圖實地分割測量面積為準。

2.表列面積計算至小數點以下第三位四捨五入。

第三節 細部計畫與主要計畫之關係

本細部計畫係依據民國 78 年 10 月 24 日發布實施之第一期公共設施保留地專案通盤檢討之附帶條件而擬定，附帶條件規定內容為：『除公地所佔百分比仍保留為公共設施外，其餘附帶條件變更為住宅區，提供 1/3 土地為公共設施用地』。

本案依循主要計畫之指導原則，按都市計畫法第 22 條之規定研析並表明相關事項，作為計畫區後續開發建設之準據，其中包括計畫範圍、居住密度及容納人口、地區性之公共設施用地、交通系統延續性、增訂土地使用分區管制要點、事業及財務計畫等。

土地使用分區管制要點則依循主要計畫中「土地使用強度管制內容」、「退縮空間」及「停車規定」等項目。

第三章 現況與未來發展預測分析

第一節 自然環境

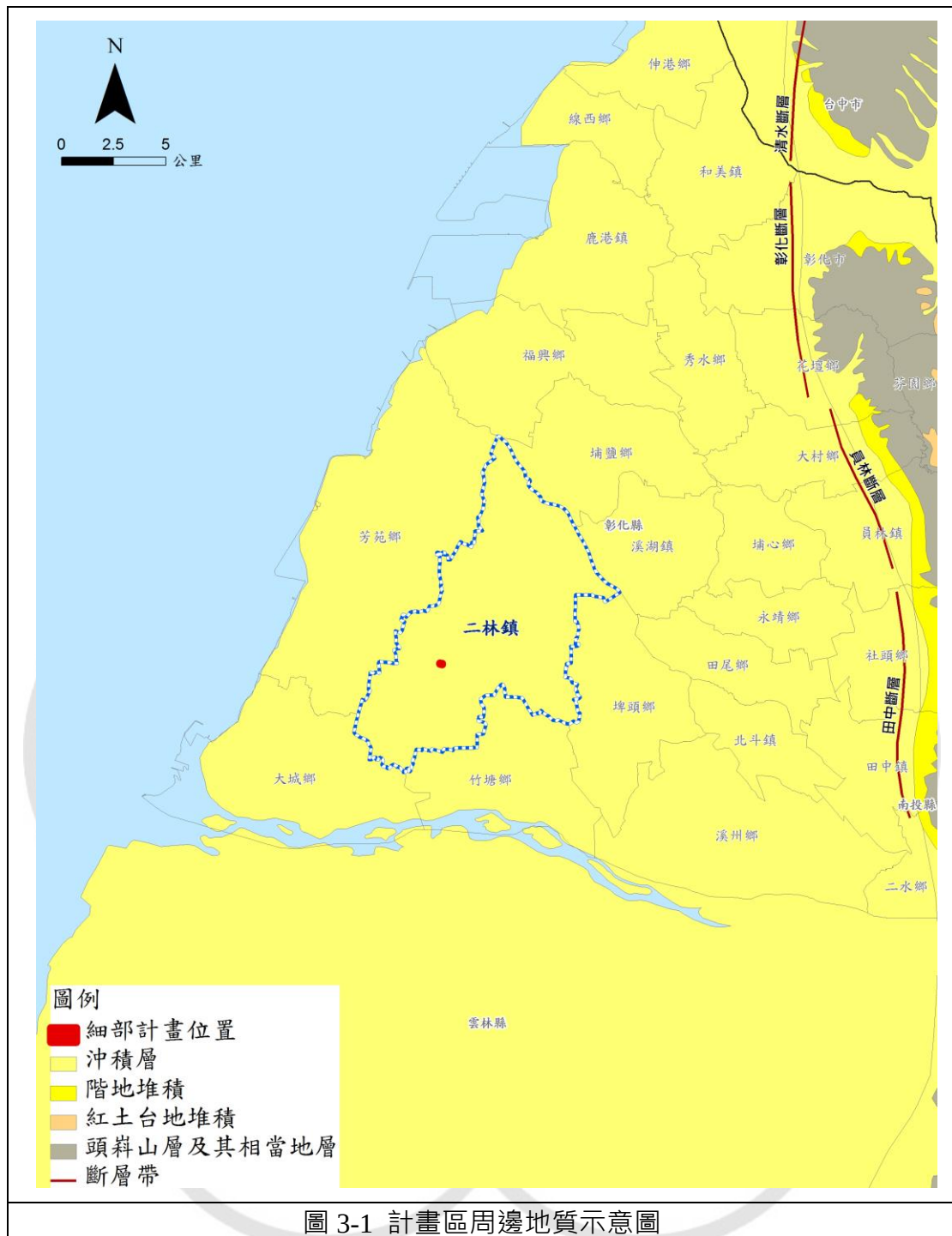
一、地形、地勢與坡度

彰化縣土地以平地面積最大，為彰化平原區，共約 94,240 公頃，佔 87.71%；其次為山坡地區，凡標高 100 公尺至 1,000 公尺下或未滿 100 公尺，而坡度在 5% 以上之丘陵地及淺山區域傾斜地區均屬之，面積為 10,020 公頃，佔 9.33%，主要分布於彰化縣東側之八卦山脈地區。另外高山林區面積為 3,180 公頃，佔全縣面積 2.96%，主要分布於東部之社頭、田中、二水、員林、花壇及彰化等鄉鎮市。

二林都市計畫略呈橢圓形，地勢平坦，地形完整，為一肥沃平原，其間阡陌縱橫田疇無垠，自成景觀。本細部計畫區平均標高在 49M 至 50M 之間，地勢平緩。

二、地質與土壤

依經濟部中央地質調查所「地質資料整合查詢」結果顯示，二林鎮都市計畫區地層均為全新世晚期至現代之沖積層。而本基地位於全新世沖積層，地質由礫石、砂、粉砂及黏土組成。由圖 3-1 可知計畫區無活動斷層經過，最近之斷層帶離計畫區約 20 公里。



三、氣候

彰化縣中心約位於北緯 24°，東經 120°，屬於亞熱帶季風氣候區，全年氣溫以 7 月為最高，1 月最低，年平均溫度約在 23°C 左右，氣候溫和怡人，冬季為乾季，以東北季風為主，夏季西南風盛行，7~9 月常有颱風侵襲，故降雨量以 8 月份降雨量最多，其次為 6 月份。

第二節 土地使用發展現況

一、基地現況說明

本細部計畫區之土地使用以農業使用為主，種植果樹約佔計畫面積 66%，稻作及草地約佔計畫面積 34%。

而本細部計畫區外鄰近地區，土地使用現況部分作住宅使用、部分作農業之使用。此外目前四周所鄰接之計畫道路除北側外，皆已開闢。鄰近土地使用現況詳圖 3-2。

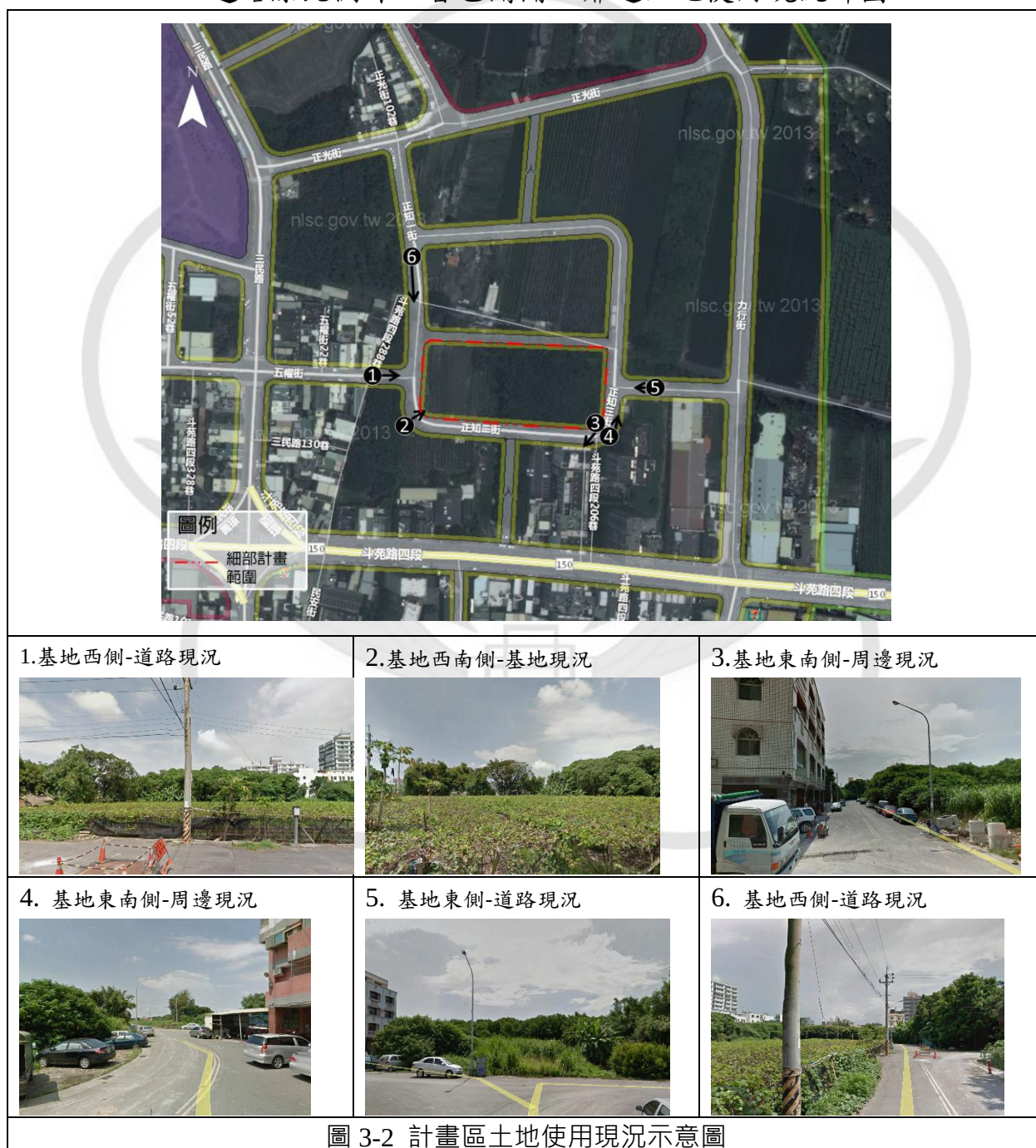


圖 3-2 計畫區土地使用現況示意圖

二、基地周邊現況說明

本案基地位於二林都市計畫區東側，基地周邊現有已開闢之公共設施多屬附帶條件整體開發地區所提供，目前周邊尚有多處未開闢附帶條件整體開發地區，未來將可挹注更多公共設施，提昇本區生活品質。另周邊 10M 以上計畫道路皆已開闢完成，本案基地交通系統現況堪稱完善。



圖 3-3 計畫區周邊土地使用現況示意圖

三、荖仔埤圳第 23 支線

臺灣彰化農田水利會所轄之荖仔埤圳第 23 支線流經本細部計畫區東北隅，範圍內長 13.7 公尺，寬 2.6 公尺。經確認後此灌溉渠道尚有保留必要，故未來明渠周邊應加設安全防護設施，且重劃工程排水系統規劃設計需與現有水利會灌溉渠道分流。

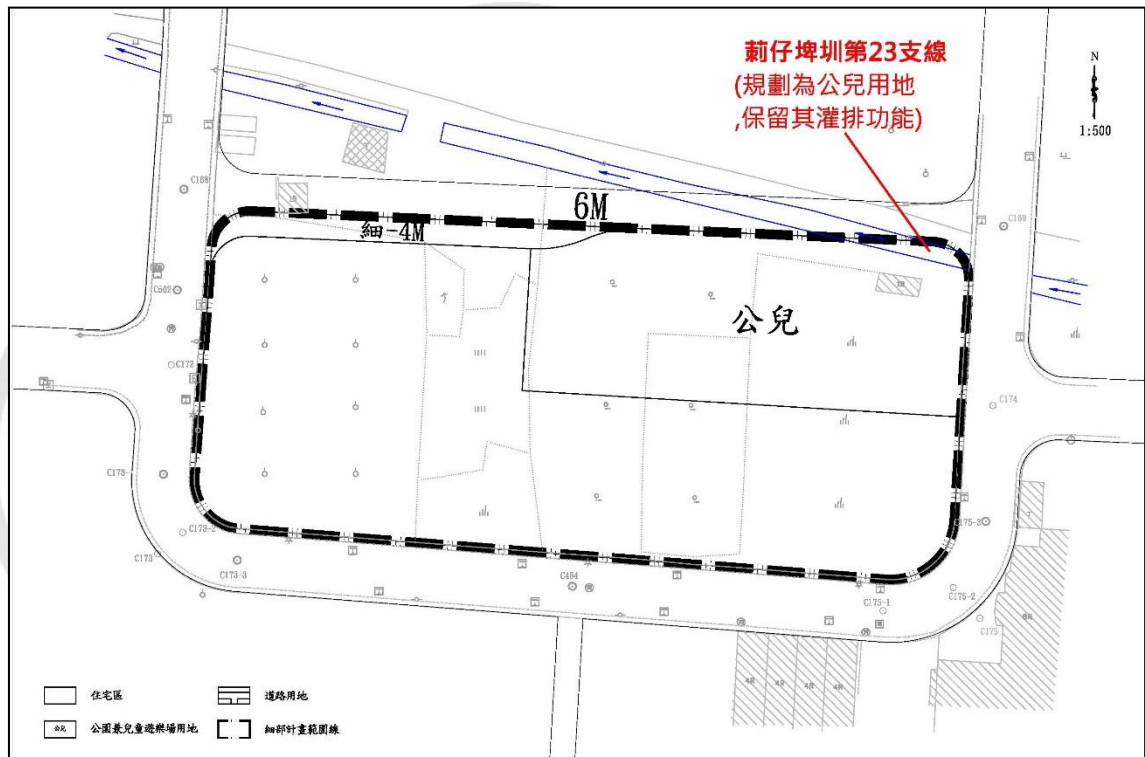


圖 3-4 荖仔埤圳第 23 支線位置示意圖

第三節 現況道路系統

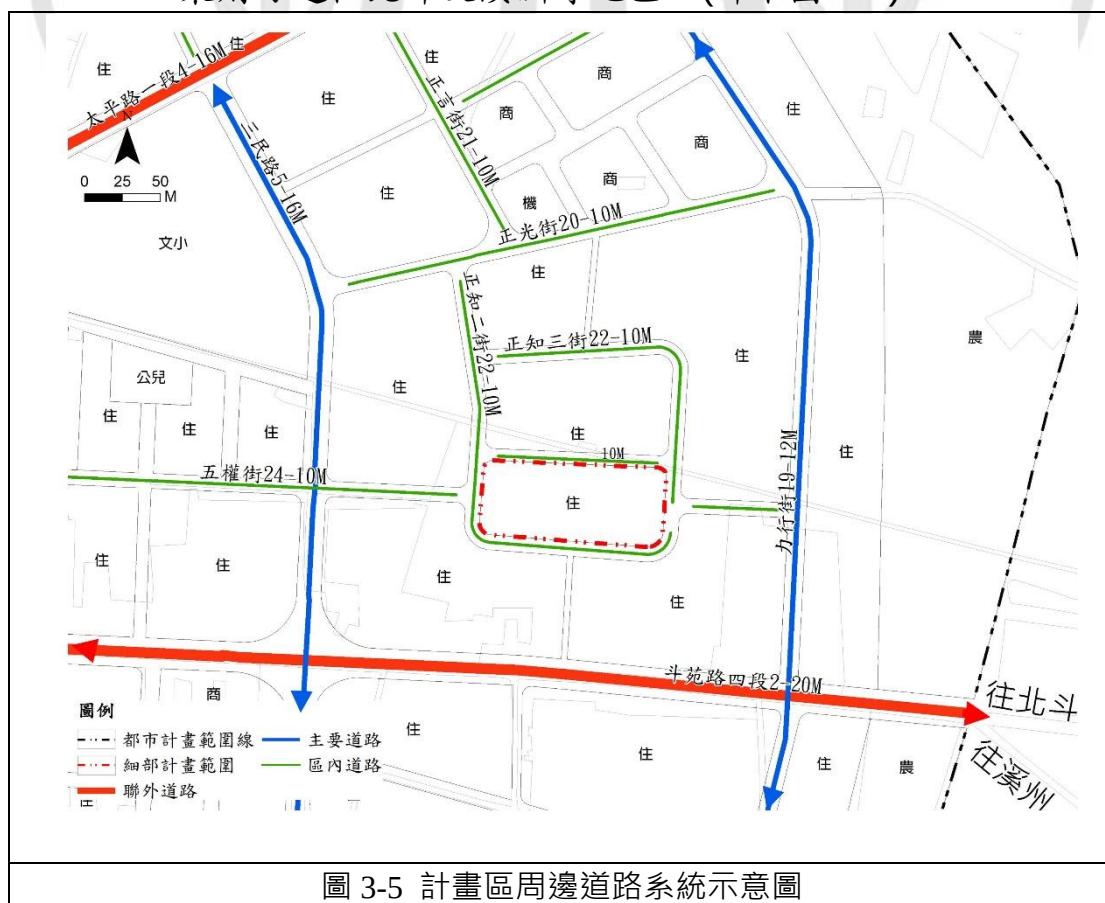
本細部計畫區周圍僅北側 6M 計畫道路尚未開闢，其餘皆已開闢完成，以下針對本計畫區之道路系統做說明。

一、聯外道路

本細部計畫區之聯外道路，北側為太平路(4-16M)，藉其往東北方向可通往溪湖，往西接仁愛路往芳苑；南側則為斗苑路四段(2-20M) 藉其往西可至計畫區中心及芳苑，往東則可通往北斗及溪洲等地區，為二林鎮重要之東西向聯絡道路。

二、主要道路

本細部計畫區主要道路為東側之力行街(19-12M)及西側三民路(5-16M)，主要用以銜接計畫區之聯外道路，往北可接至太平路(4-16M)，藉其往東北方向可通往溪湖；往南則可達斗苑路四段(2-20M)，藉其往西可至計畫區中心，往東則可通往北斗及溪洲等地區。(詳下圖 3-5)



第四節 土地權屬及同意情形

本細部計畫之土地位於彰化縣二林鎮儒田段，土地共計有 13 筆，除 435 地號部份持分屬公有土地外，其餘均為私有土地，土地所有權人共計 36 人。其中公有土地所有權人 1 人為國有土地，管理單位為國有財產署，私有土地所有權人 35 人。(詳表 3-1)

本案土地登記總面積為 0.6302 公頃，目前已取得之私有土地所有權人為 24 人（占私有土地所有權人數 68.57%），其面積合計約 0.4272 公頃（占私有土地面積 70.01%）同意擬定細部計畫。（詳表 3-2）

由上述可得知，本案符合都市計畫法臺灣省施行細則第 8 條第 2 項第 3 款私有土地所有權人 3/5 以上及其所有土地總面積超過私有土地總面積 2/3 同意之申請擬定細部計畫規定。

表 3-1 本細部計畫區內公、私有土地面積統計表

權屬類別	面積（公頃）	估計畫區百分比（%）	人數（人）
公有土地	0.0200	3.17	1
私有土地	0.6102	96.83	35
總計	0.6302	100.00	36

表 3-2 本細部計畫區土地面積及同意擬定細部計畫人數統計表

項目	同意擬定細部計畫		未表示意見	
	同意數	比例（%）	未同意數	比例（%）
私有土地人數(人)	24	68.57	11	31.43
私有土地面積(公頃)	0.4272	70.01	0.1830	29.99

第四章 實質發展

第一節 計畫年期、計畫人口與密度

- 一、計畫年期：為配合中部區域計畫，故將計畫年訂為民國 110 年。
- 二、計畫人口與密度：以主要計畫每公頃 220 人推估，本案計畫人口約為 138 人。以計畫人口與住宅區面積 0.4191 公頃估算，居住淨密度約為每公頃 329 人。

第二節 土地使用計畫

依據「變更二林都市計畫（第一期公共設施保留地專案通盤檢討）案」附帶條件之規定，『除公地所佔百分比仍保留為公共設施外，其餘附帶條件變更為住宅區，提供 1/3 土地為公共設施用地』，再配置適當公共設施；另行擬定細部計畫（含配置適當之公共設施用地與擬具具體公平合理之事業及財務計畫）。

嗣後，內政部於 81 年 7 月 10 日台(81)內地字第 8185020 號解釋函針對市地重劃區內公、私有分別共有土地之公有持分土地部分，除左列情形者外，可依規定辦理抵充或優先指配。

「...(三)抵繳稅款之公有持分土地。」是以，本案儒田段 435 地號公有持分土地部分不保留為公共設施，並依規定參與土地分配。

本細部計畫區總面積為 0.6286 公頃，故應劃設公共設施用地面積為 0.2095 公頃（ $0.6286 \times 1/3 = 0.2095$ ）。

本案劃設住宅區、公園兼兒童遊樂場用地、道路用地，說明如下：（詳圖 4-1、表 4-1）

- 一、住宅區：劃設面積 0.4191 公頃，佔計畫面積 66.67%，配置於計畫區西側及南側，臨接 22-10 公尺計畫道路。
- 二、公園兼兒童遊樂場用地：劃設面積 0.1857 公頃，佔計畫區面積 29.54%，配置於計畫區東北側，臨接 10 公尺計畫道

路，作為興闢為鄰里性公園兼兒童遊樂場使用。

三、道路用地：劃設面積 0.0238 公頃，佔計畫面積 3.79%，
因北側 6 公尺計畫道路尚未開闢，考量計畫區出入交通需求，於計畫區西北側劃設 4 公尺道路。

表 4-1 本細部計畫土地使用面積表

類型	使用分區	細部計畫	
		面積(公頃)	百分比(%)
土地使用分區	住宅區	0.4191	66.67%
	小計	0.4191	66.67%
公共設施用地	公園兼兒童遊樂場用地	0.1857	29.54%
	道路用地	0.0238	3.79%
	小計	0.2095	33.33%
合計		0.6286	100.00%

註：1.表列面積應依據核定圖實地分割測量面積為準。

2.表列面積計算至小數點以下四捨五入至第 4 位。

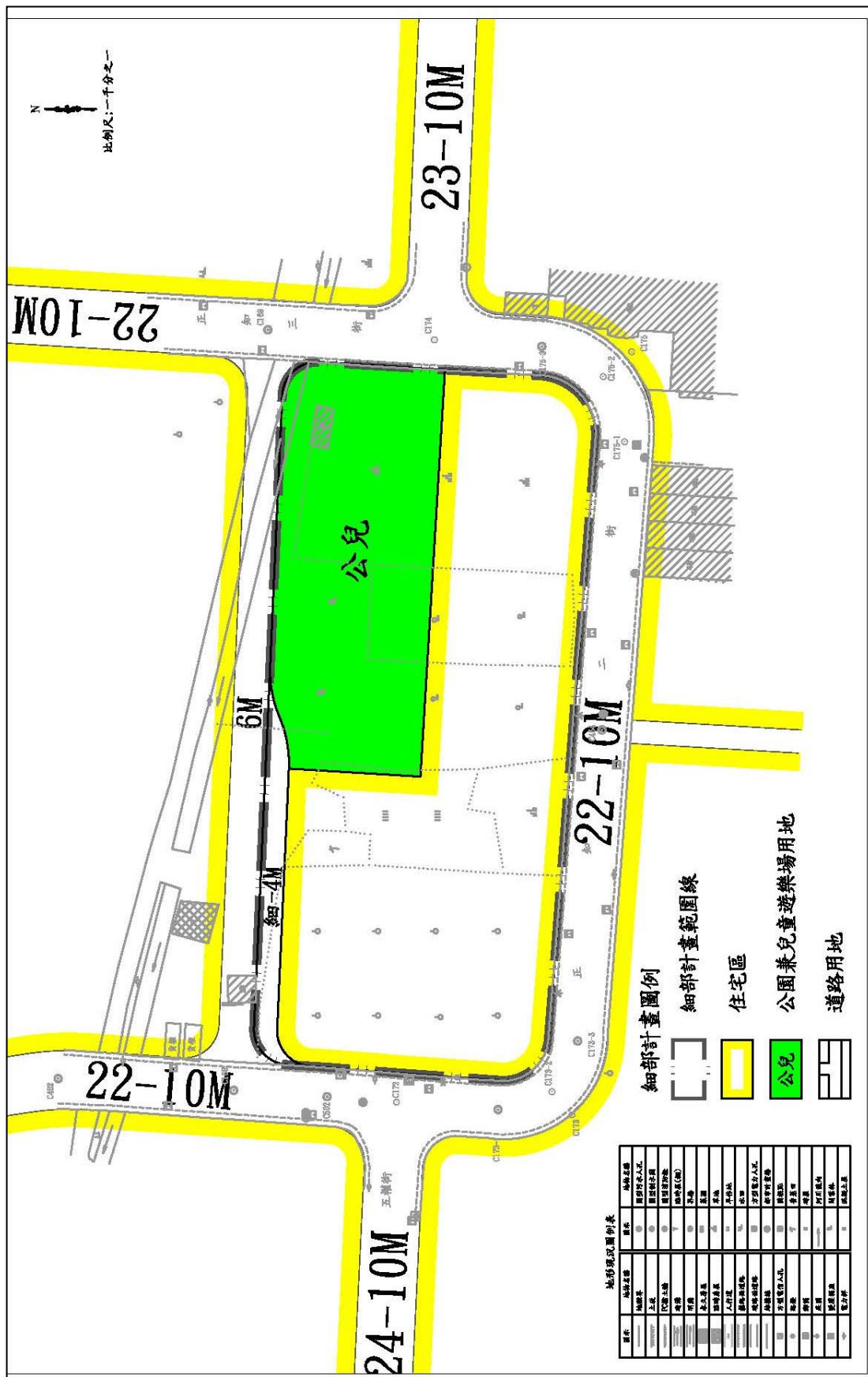


圖 4-1 本細部計畫示意圖

第三節 公共設施計畫

本細部計畫劃設之公共設施用地為 0.2095 公頃，共劃設公園兼兒童遊樂場用地及道路用地，其劃設標準係依據「都市計畫定期通盤檢討實施辦法」之規定，其檢討結果詳表 4-2 所示。

表 4-2 計畫區公共設施用地面積供需分析表

項目	設置標準	需求面積	計畫面積 (公頃)	檢討 結果
公園兼 兒童遊 樂場用 地	都市計畫定期通盤檢討實施辦法第 17 條，兒童遊樂場：按閭鄰單位設置，每處最小面積不得小於 0.1 公頃為原則。	0.6286 公頃* 0.1 =0.0629 (公頃)	0.1857	+0.1228

第四節 道路系統計畫

本細部計畫擬定後之道路系統詳下及圖 4-2 所述：

- 一、本細部計畫區西、南、東側皆臨計畫道路且已開闢，供本細部計畫區出入及聯外。
- 二、本細部計畫區北側 6M 計畫道路，目前尚未開闢。本案採單邊拓寬方式，於本細部計畫西北側新設 4M 計畫道路，與現行 6M 計畫道路合併總通行寬度達 10M，以滿足出入交通需求。



第五節 都市防災計畫

本細部計畫區依據都市災害發生歷史、特性及災害潛勢情形，就都市防災避難場所及設施、救災路線、火災延燒防止地帶等事項進行檢視。

一、防災計畫概要

本區之防災計畫將依都市計畫型態及道路系統，建議防救災據點、防救災路線及緊急疏散方向，用以作為都市計畫區內民眾遭逢不可抗拒緊急災害時，對於避難場所及逃生路線能有所參考。

（一）防救災據點

- 1.避難場所：以都市發展用地外圍空曠地區、都市發展用地範圍內之公園用地、兒童遊樂場用地及學校用地等空曠場地或都市永久性空地為主要防救災避難場所，上述之避難場所應避免劃設於災害潛勢地區。
- 2.避難設施：以本區周邊之文高用地（二林工商）及文小用地，做為緊急避難使用。

（二）防救災路線

- 1.消防救災路線：主要以區內聯外道路及主要道路做為消防救災路線，而各出入道路應隨時保持暢通。
- 2.火災防止延燒地帶：以各種道路、開放性空間及都市發展用地外圍空曠地區為火災延燒防止地帶。

（三）疏散方向

原則上以本區外圍之空曠地區（如學校）或都市永久性空地（如公園、兒童遊樂場等）為緊急疏散方向。

二、計畫區外防災系統規劃

（一）動線系統

利用本區避難、緊急集合之開放空間，先集結然後透過都市內現有的計畫道路系統逃生、避難、消防救災、醫療動線、連結警務系統動線，達到防災的目的，並連接自鄰近公園、綠地、學校，其動線系統規劃，計畫區外防災與避難如圖 4-3 所示。

（二）避難系統

利用都市內部的綠地、學校做為避難場所，以公園、綠地做為臨時性避難場所，學校則作為避難與收容的場所，並且依據政府單位之安置計畫，做妥當之安置處理。距離本計畫最近之緊急避難及收容場所為二林工商，其距離本基地約 0.5 公里。

（三）醫療系統

在醫療系統上，二林都市計畫現有彰化基督教醫院二林分院及彰化縣二林鎮衛生所，在整體防災計畫上可做為醫療救護之空間，供災害發生時進行醫療行為之場所。而彰化縣二林鎮衛生所距離本計畫區最為接近，其距離約 1 公里，如發生緊急事故，應可快速的提供醫療救護。

（四）消防系統

在消防系統上，現有設置彰化縣消防局二林分隊，於災害發生時進行緊急、救災、救援、醫護的工作，其距離本細部計畫區約 0.7 公里。

（五）警務系統

警務系統則設有彰化縣警察局二林分局，於災害發生時，可以達到維護秩序、指揮避難的目的，其距離本細部計畫區約 1.2 公里。



三、計畫區內防災系統規劃

本細部計畫區依行政院所頒佈之「災害防救方案」之規定，規劃防災避難場所、設施、消防救災路線及火災延燒防止地帶，本計畫防災系統規劃詳圖 4-4，另說明如下：

(一) 避難場所

於本細部計畫區範圍內主要以計畫區西側之文高用地(二林工商用地)及計畫區西北側之文小用地作為本案之緊急避難及收容場所。

(二) 防災道路系統

防災道路在災害發生時，主要作為輸送、救援及避難等功能為主，依據道路層級不同，規劃成不同之防災道路，而各出入道路亦應保持暢通，分項描述如下：

1. 聯外救援道路

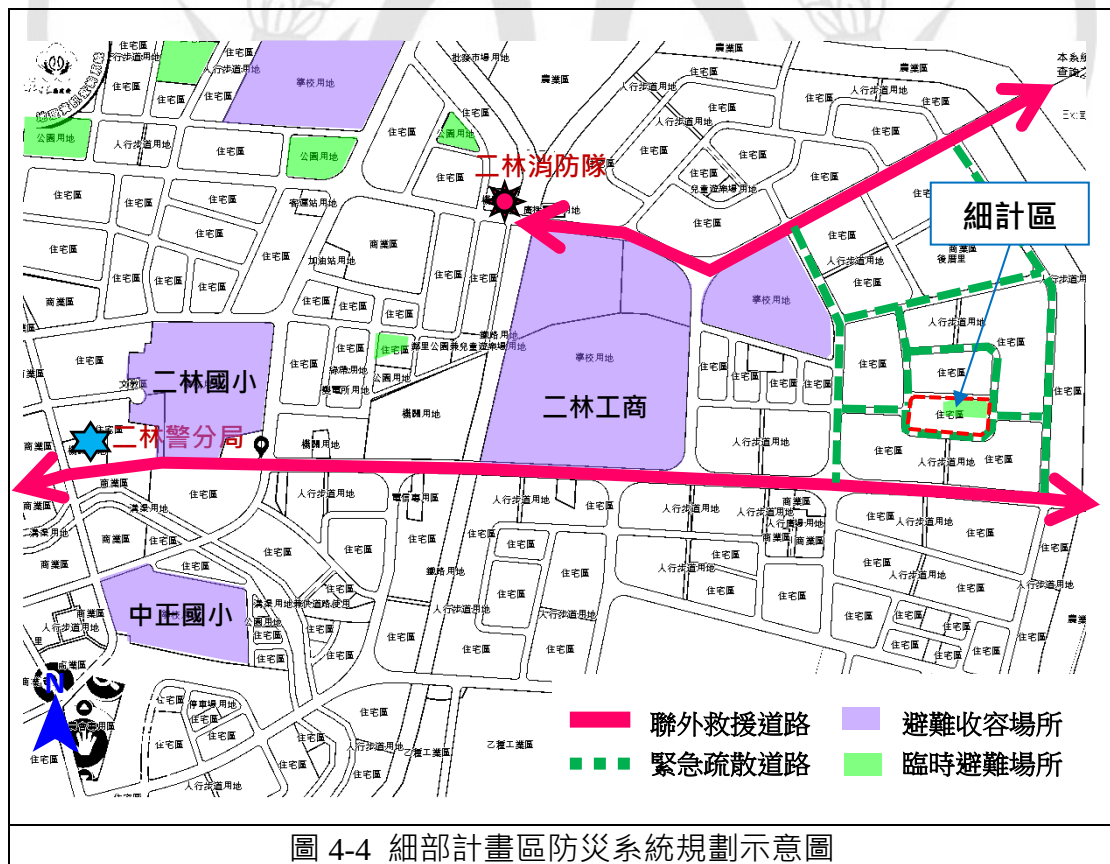
規劃計畫區南側斗苑路 20M 及北側太平路 (20M) 作為主要聯外救援道路，提供救援器具與物資在災害發生後，可透過輸送救援道路前往受災地進行救災，另外也可兼具避難道路使用。

2. 緊急疏散道路

當災害發生時，需連結避難據點或聯外道路，並作為地區民眾通往避難據點進行避難疏散時使用，計畫區東、西及南側可提供 10M 寬度作為緊急疏散道路。

(三) 延燒防止帶

以道路、開放性空間、前後退縮空間及都市發展用地空曠地區為火災延燒防止帶。



四、淹水潛勢及地層下陷區

依據中央氣象局彰化氣象站歷年各月最高日降雨量統計資料顯示，歷年最高日降雨量為 323.5mm，再比對國家災害防救科技中心彰化縣二林鎮天然災害潛勢地圖一日暴雨 350mm 淹水潛勢資料，本案基地非位處淹水潛勢區。
(詳圖 4-5)

另依據經濟部水利署 94 年 12 月 15 日公告嚴重地層下陷地區，彰化縣計有大城鄉全部及芳苑鄉部分地段，本案基地位處二林鎮儒田段非屬公告之嚴重地層下陷地區。
(詳圖 4-6)

表 4-3 彰化氣象站歷年各月最高日降雨量統計表

	1 月	2 月	3 月	4 月	5 月	6 月	7 月	8 月	9 月	10 月	11 月	12 月
95 年	7	8	22	51.5	28.5	134.5	76.5	24.5	20.5	0	35.5	23
96 年	19.5	13	21.5	26.5	30.5	81	9	130.5	131	94.5	9.5	9.5
97 年	7	10.5	8	11	87	67	245.5	17	232	37.5	16.5	5
98 年	0	5	43.5	49.5	19	56.5	7.5	198	17	6	10.5	7
99 年	7	25	6.5	44.5	78	105.5	112.5	42.5	25	0	11	16.5
100 年	14.5	5.5	11	1	34.5	38.5	118.5	14.5	0	0	64	27
101 年	12.5	19.5	10	62	3	68	53	323.5	10.5	1	40	27.5
102 年	4	3.5	19	106	52.5	27.5	194	163.5	20.5	0	18.5	15.5
103 年	0.5	9	20.5	6.5	126	51	80.5	42.5	26.5	0	1	6.5

資料來源：氣象局彰化氣象站逐日雨量資料統計，本計畫整理。

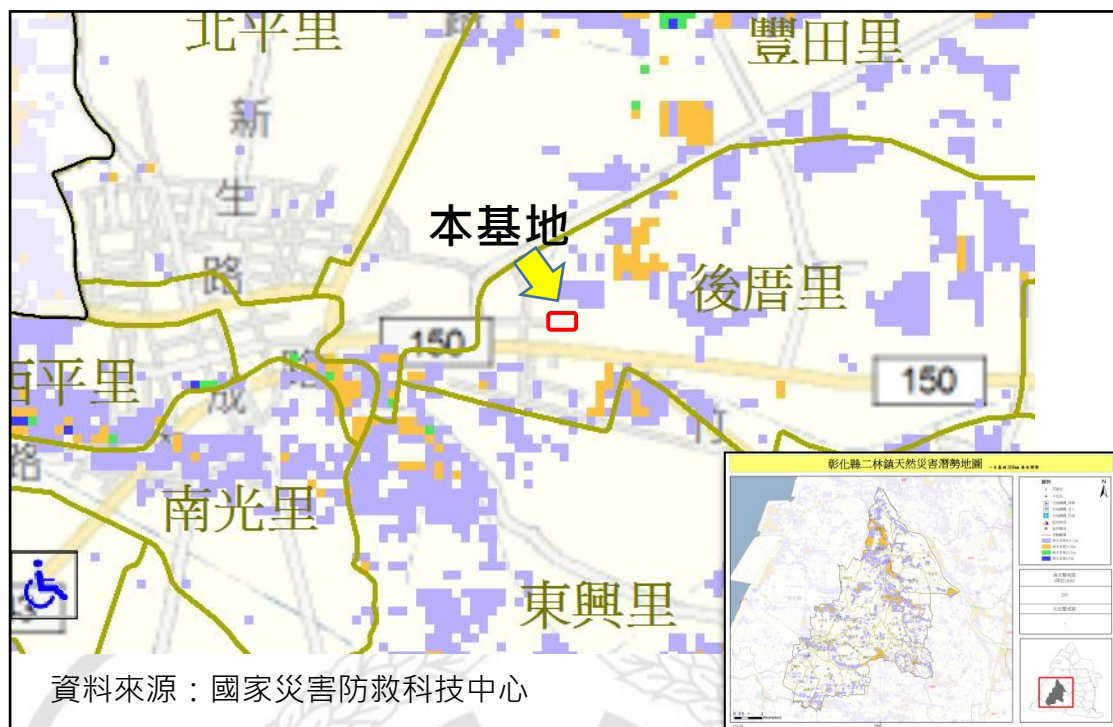


圖 4-5 彰化縣二林鎮天然災害一日暴雨 350mm 淹水潛勢地圖

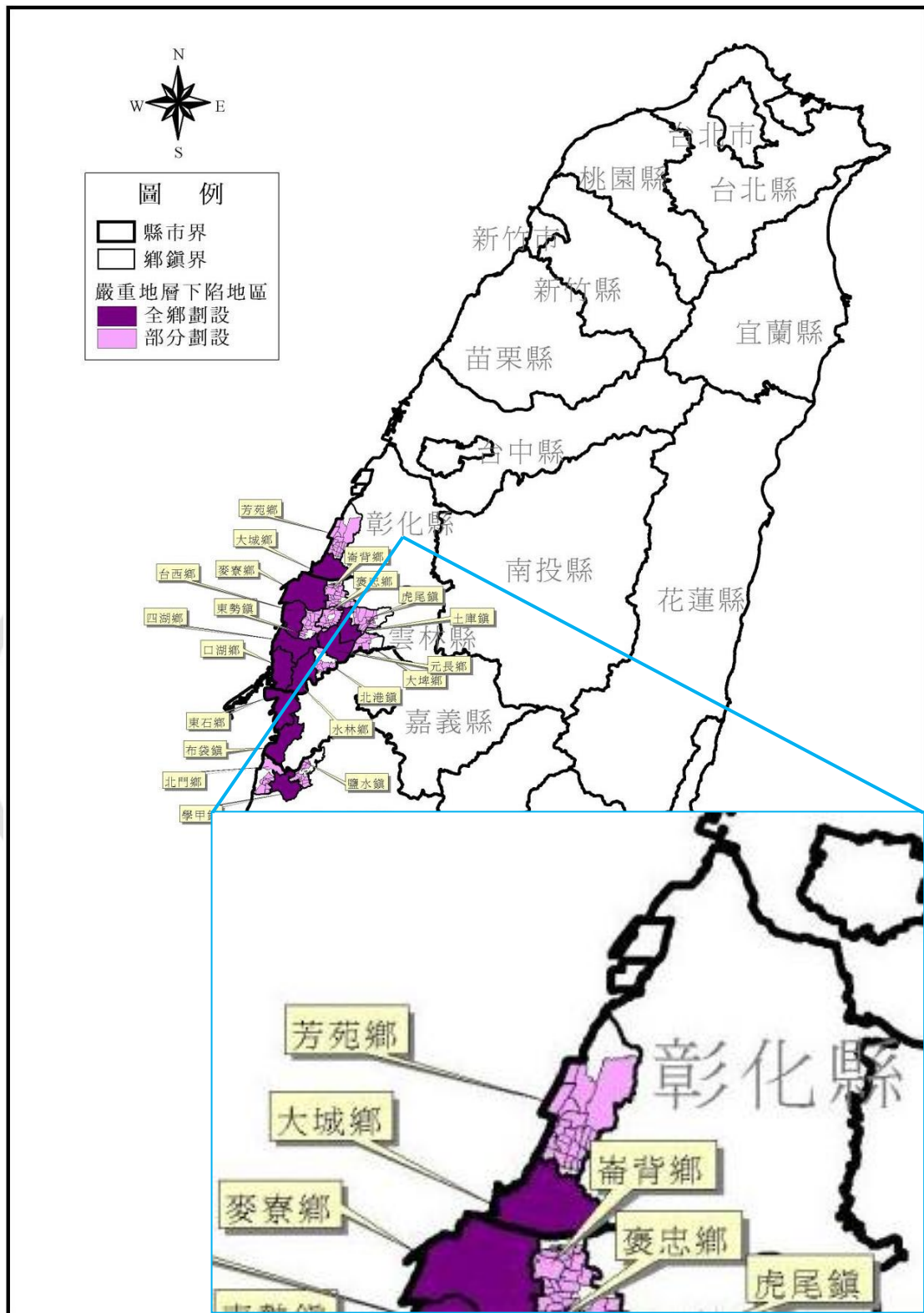


圖 4-6 嚴重地層下陷地區示意圖

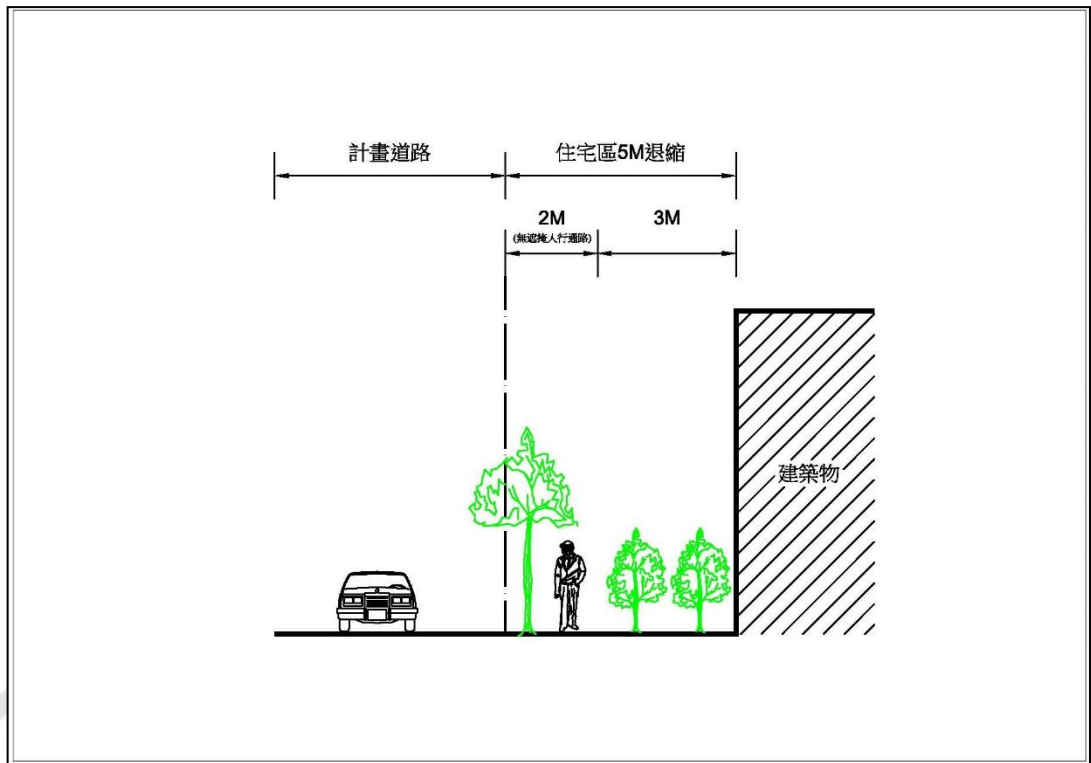
第六節 土地使用分區管制要點

第一條 本要點依「都市計畫法」第 22 條及同法臺灣省施行細則第 35 條之規定訂定之。

第二條 住宅區應依都市計畫法台灣省施行細則第 15 條規定管制，且其建蔽率不得大於 60%，容積率不得大於 200%。

第三條 本細部計畫區各使用分區建築退縮規定如下表。但基地情形特殊經提彰化縣都市設計審議委員會審議通過者，從其規定。

土地使用分區及 公共設施用地	退縮規定	備註
住宅區	自道路境界線至少退縮5公尺建築，且不得設置圍籬。（如屬角地且兩面道路寬度不一時，應以較寬道路為退縮面，兩面道路寬度相同者，擇一退縮。惟臨道路境界線2公尺範圍內均應留設無遮簷人行通路，且該人行通路不得設置變電箱（盤）、電信箱、豎立廣告物、招牌。）	1.退縮部分應植栽綠化，但得計入法定空地。 2.臨道路境界線2公尺範圍內應留設無遮簷人行通路，且該人行通路不得設置變電箱（盤）、電信箱、豎立廣告物、招牌。 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。
公園兼兒童遊樂 場用地	如有設置圍牆之必要者，圍牆應自道路境界線至少退縮2公尺。但情形特殊並經彰化縣都市設計審議委員會審議通過者，不在此限。	



本計畫住宅區建築退縮示意圖

第四條 住宅區總建築樓地板面積在 250 平方公尺以下者，應留設一部停車空間。總建築樓地板面積超過 250 平方公尺者，其超過部分，每增加 150 平方公尺及其零數應增設一部停車空間。但基地情形特殊經提彰化縣都市設計審議委員會審議通過者，從其規定。

第五條 本計畫區係屬整體開發地區，應辦理都市設計，並於完成都市設計審議後，始得發照建築。

第六條 為維護景觀並加強綠化及基地保水，應依下列規定辦理：

(一)住宅區建築法定空地應採透水性表面或鋪面，並至少二分之一以上應予植栽綠化。

(二)公園兼兒童遊樂場用地應有至少二分之一以上植栽綠化。

第七條 本要點未規定者，依主要計畫及其他相關法令辦理。

第七節 都市設計原則

一、景觀植栽及綠化原則：

- (一)建築退縮空間除依規定留設人行通路外，其餘部分應植栽綠化且覆土植根。
- (二)植栽綠化內容宜利用喬木、灌木、草花、地被植物及草坪為原則。
- (三)植栽之落果或落葉（花）大小，以不影響騎乘或人行安全為宜。

二、建築退縮留設之無遮簷人行通路設計原則如下：

- (一)配合周圍環境，選用適當之色彩、質感與形式的鋪面材料。
- (二)人行通路鋪面以止滑、易於行走及方便保養維護的材料為主。
- (三)人行通路邊緣應有適當的收邊處理，如利用暗色之混凝土板條、卵石或紅磚等為收邊材料。若與綠地連接，則可順其坡度自然排水。

三、建築附屬設施物設置原則

- (一)計畫區內建築附設之廣告物、招牌…等，不得妨礙都市防災救援逃生之主要路線。
- (二)建築物之附屬設施物應考量整體景觀規劃而配置。

四、其他

- (一)本原則未載明事項依「彰化縣都市設計審議委員會設置辦法」及「彰化縣都市設計審議作業程序」規定辦理。
- (二)如基地條件特殊或有特殊規劃設計理念者，經本縣都市設計審議委員會審議通過者，免受本原則全部或部分內容之限制。

第八節 其他應註明事項

有關歷次各級都市計畫委員會所提其他應納入計畫書敘明事項，記載如下：

- 一、本案基地內荖仔埤圳 23 支線灌溉渠道尚有保留必要，未來明渠周邊應加設安全防護設施，且重劃工程排水系統規劃設計需與現有水利會灌溉渠道分流。
- 二、本案基地外圍道路污水幹支管線若已佈設完成，則未來重劃工程污水系統應納入接管。
- 三、後續計畫區內公兒用地辦理工程規劃設計時，其與本計畫西北側 4M 計畫道路銜接部分應設置迴車空間。

第五章 事業及財務計畫

第一節 開發方式

本細部計畫係依據「變更二林都市計畫(第一期公共設施保留地專案通盤檢討)案」所訂定之附帶條件辦理規劃開發，其附帶條件為：

『除公地所佔百分比仍保留為公共設施外，其餘附帶條件變更為住宅區，提供 1/3 土地為公共設施用地』。

在不增加政府機關之財政壓力之前提下，其原則應以細部計畫區內土地所有權人之公平負擔及該地區土地未來發展開發之困難程度等因素作為考量，故本計畫區採市地重劃方式進行開發。

本細部計畫區以市地重劃方式辦理開發，市地重劃計畫書業經 108 年 3 月 29 日彰化縣市地重劃委員會 108 年第 1 次會議決議通過在案。(詳附件 6)

第二節 財務計畫

本細部計畫區應以市地重劃方式辦理開發，其公共設施用地由土地所有權人按受益比例共同負擔；此外在工程方面，公園兼兒童遊樂場用地及道路用地等工程由重劃會負責開發，其開發經費列入共同負擔項目，亦由區內土地所有權人按所占比例共同負擔，並以計扣抵費地方式折價抵付。(詳表 5-1)

表 5-1 本細部計畫財務計畫表

公共設施項目	面積 (公頃)	土地取得方式				開闢經費(萬元)				主辦單位	完成期限	經費來源
		徵收	市地重劃	區段徵收	其它	土地徵購費及地上物補償費	整地費	工程費	合計			
公園兼兒童遊樂場用地	0.1857		v					464.3		重劃會	依工程設計進度完成	以市地重劃方式共同負擔
道路用地	0.0238		v					47.6				
小計	0.2095							511.9				

- 註：1. 表內面積僅供參考，實際面積應以核定計畫圖實地分割測量面積為準。
 2. 開發經費係概估，實際應以彰化縣政府核准之重劃計畫書各項相關費用為準。
 3. 預定完工期限以實際進度為準。

擬定二林都市計畫（原「公五」公園用地變更為住宅區）細部計畫書

業務主管 人 員	
業務承辦 人 員	

擬定機關：彰化縣二林鎮公所

申請人代表：萬昆明

中華民國 108 年 5 月