

**擬定員林都市計畫（員林市僑信段631、632、
634、636等4筆土地乙種工業區為商業區、
廣場兼停車場用地及道路用地）細部計畫書**



擬定機關：彰化縣員林市公所

中華民國107年11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	擬定員林都市計畫（員林市僑信段 631、632、634、636 等 4 筆土地乙種工業區為商業區、廣場兼停車場用地及道路用地）細部計畫案	
擬定都市計畫法令依據	一、都市計畫法第 24 條 二、都市計畫工業區檢討變更審議規範	
擬定都市計畫機關	彰化縣員林市公所	
自擬細部計畫或申請變更都市計畫機關或土地權利關係人名	曾志劭	
本案公開展覽之起訖日期	公開展覽	自民國 101 年 10 月 4 日起至 101 年 11 月 5 日止（刊登於聯合報 101 年 10 月 4 日第 E1 版、10 月 5 日第 E1 版、10 月 6 日第 E1 版）。
	公開說明會	101 年 10 月 16 日上午 10 時假員林鎮公所舉行。
人民團體對本案之反映意見	詳 102 年 12 月 9 日彰化縣都市計畫委員會第 218 次會議紀錄。	
本案提交各級都市計畫委員會審核結果	鄉 鎮 市 級	100 年 3 月 10 日彰化縣員林鎮、大村鄉、埔心鄉第 1 次聯合都市計畫委員會、100 年 11 月 29 日彰化縣員林鎮、大村鄉、埔心鄉第 2 次聯合都市計畫委員會審議通過。
	縣 級	102 年 12 月 9 日彰化縣都市計畫委員會第 218 次會議、103 年 11 月 14 日彰化縣都市計畫委員會第 223 次會議、104 年 12 月 30 日彰化縣都市計畫委員會第 230 次會議、107 年 4 月 13 日彰化縣都市計畫委員會第 241 次會議審議通過。

目 錄

第一章 緒論

第一節 計畫緣起.....	1
第二節 法令依據.....	1
第三節 計畫範圍與位置	2

第二章 主要計畫內容概述

第一節 員林都市計畫主要計畫概述.....	5
第二節 細部計畫範圍內主要計畫內容概述	5

第三章 地區發展現況

第一節 自然環境概況	8
第二節 人口概況.....	11
第三節 發展現況分析	12

第四章 整體規劃構想

第一節 規劃原則.....	16
第二節 實質規劃構想	16

第五章 實質發展計畫

第一節 計畫年期與容納人口.....	18
第二節 土地使用計畫	18
第三節 公共設施計畫	19
第四節 都市防災計畫	22
第五節 土地使用分區管制要點	23
第六節 都市設計原則	25

第六章 事業及財務計畫

第一節 開發方式及回饋計畫	27
第二節 事業及財務計畫	28
第三節 公共設施管理維護	28

附件

附件一、土地登記謄本

附件二、地籍圖謄本

附件三、廣場兼停車場用地配置示意圖

附件四、協議書

附件五、公共設施管理維護協議書

附件六、彰化縣都市計畫委員會第 218 次會議紀錄（臨時動議第 1 案）、第 223 次會議紀錄（第 1 案）、第 230 次會議紀錄（第 1 案）、第 241 次會議紀錄（第 2 案）

圖 目 錄

圖1 計畫位置示意圖	3
圖2 計畫範圍示意圖	4
圖3 員林都市計畫主要計畫示意圖.....	7
圖4 土地使用現況示意圖	13
圖5 周邊公共設施位置示意圖.....	14
圖6 交通系統現況示意圖	15
圖7 細部計畫示意圖	21
圖8 防災計畫示意圖	23
圖9 可建築土地捐贈位置示意圖	27

表 目 錄

表1 計畫範圍土地清冊一覽表.....	2
表2 員林都市計畫土地使用面積一覽表	6
表3 員林市及都市計畫區歷年人口一覽表.....	11
表4 土地使用計畫面積表	19
表5 公共設施用地面積檢討表.....	20
表6 事業及財務計畫一覽表	28

第一章 緒論

第一節 計畫緣起

民國 40、50 年代帶動員林市地方經濟發展之工廠，多數位於都市計畫區核心地帶，使得包括火車站、浮圳路及員林公園周邊等地區皆為都市計畫工業區主要分布區域，然隨著產業升級及轉型，火車站周邊與員林公園附近地區早已變更為住宅區與商業區，而同屬都市計畫區核心區域之浮圳路附近地區卻仍為都市計畫乙種工業區，並未隨時代變遷變更為住宅區或商業區。

隨著生產環境的轉變，現有浮圳路附近地區之工廠多因經營不善或地方反對而關廠，且其土地囿於高昂地價轉手經營不易，復以傳統工業區發展缺乏整體規劃，未如設施完善之工業園區與科學園區般具產業競爭力，致土地多已閒置或轉作住宅與商業使用。

本案計畫範圍位於彰化地方法院東側（員林市法院南街與育英路交叉口），原工廠因周邊地區多已朝住、商發展而屢遭鄰近住戶抱怨，故於民國 99 年完成註銷工廠登記並已拆除完畢；又計畫範圍鄰近員林主要商圈，周邊住商活動繁盛，且有為數甚多之新住宅社區陸續興建，無論在視覺景觀、環境品質甚至地區紋理上，計畫範圍若續作工廠使用將與周邊發展現況無法協調融合。

鑑此，本案爰遵循「變更員林都市計畫主要計畫（第三次通盤檢討）」案之指導，依「都市計畫工業區檢討變更審議規範」辦理都市計畫變更及擬定細部計畫事宜。

第二節 法令依據

- 一、都市計畫法第 24 條。
- 二、都市計畫工業區檢討變更審議規範。

第三節 計畫範圍與位置

計畫範圍土地座落於員林市僑信段 631、632、634、636 等 4 筆地號，面積依土地登記謄本登載合計約為 4,167 m²，土地所有權人為曾志訇與員林市公所。詳表 1 所示。

計畫範圍周邊主要道路系統為浮圳路及育英路，其中浮圳路往東得銜接員林 184 公頃市地重劃地區之 30M 外環道，往西可達中山路，計畫範圍之交通區位十分便利。詳圖 1~2 所示。

表 1 計畫範圍土地清冊一覽表

編號	鄉鎮市	地段	地號	面積 (m ²)	所有權人/管理單位
1	員林市	僑信段	631	5.93	員林市/員林市公所
2	員林市	僑信段	632	28.34	曾志訇
3	員林市	僑信段	634	229.15	曾志訇
4	員林市	僑信段	636	3,903.74	曾志訇
合計				4,167.16	



圖 1 計畫位置示意圖

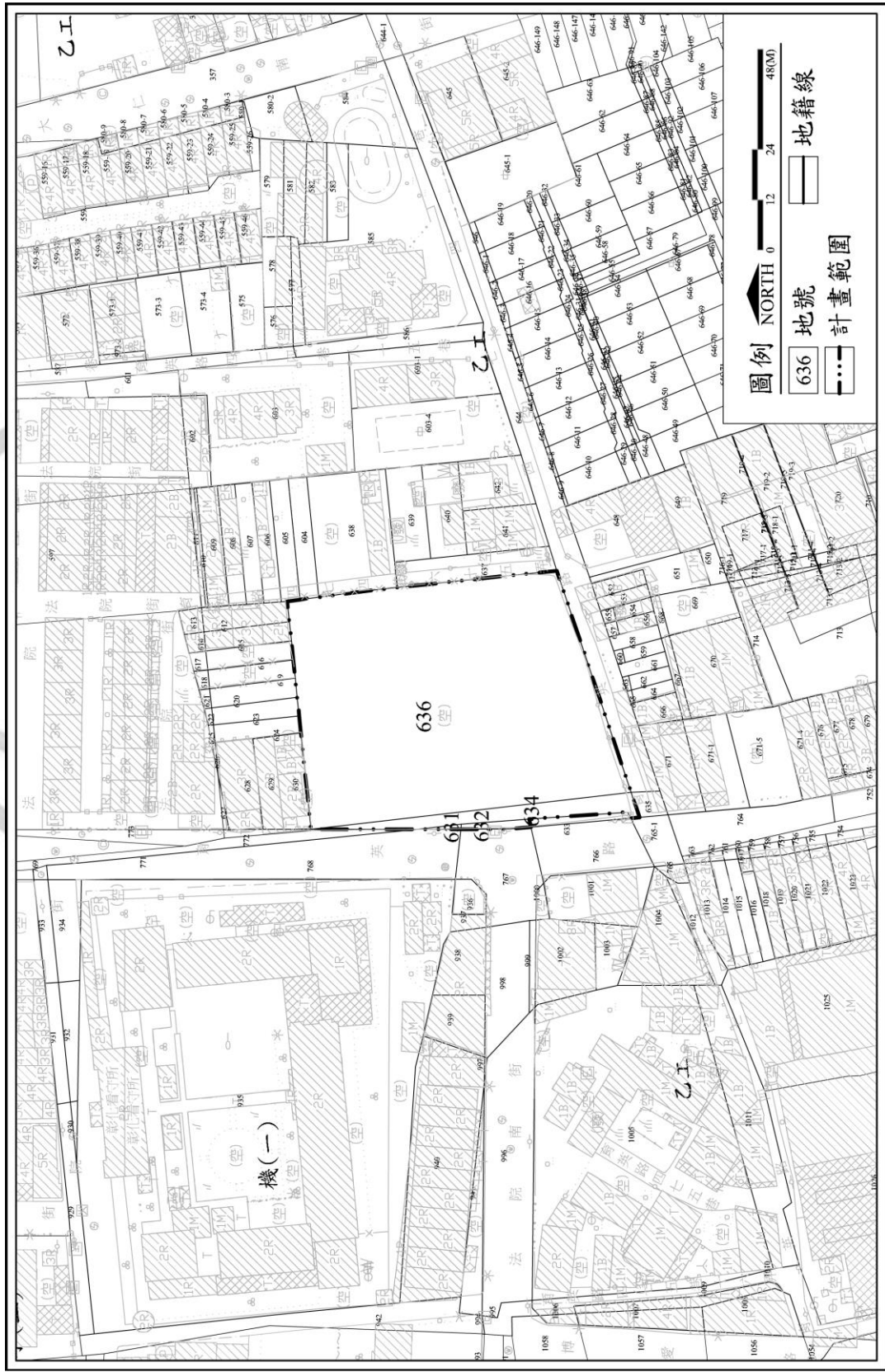


圖 2 計畫範圍示意圖

第二章 主要計畫內容概述

第一節 員林都市計畫主要計畫概述

一、計畫範圍與面積

員林都市計畫區主要以員林市街地區為中心，計畫範圍東至石筍埤圳，南迄八堡圳，西達員林中學西側，北至大村鄉界，計畫面積 691.11 公頃。

涵蓋區域包括員林市新生里、南平里、三義里、中山里、光明里、黎明里、三多里、三信里、仁美里、新興里、中正里、民生里、東和里、三愛里之全部及南興里、惠來里、溝皂里、大饒里、萬年里、三條里、三和里、三橋里及和平里部分地區，並包含部分埔心鄉及大村鄉土地。

二、計畫年期

以民國 110 年為計畫年期。

三、計畫人口

計畫人口 11 萬人。

四、土地使用計畫

依據「變更員林都市計畫主要計畫（第三次通盤檢討）」案所載，在都市發展用地方面，共劃設 8 種土地使用分區，20 種公共設施用地；在非都市發展用地部分為行水區。詳表 2 及圖 3 所示。

第二節 細部計畫範圍內主要計畫內容概述

依據本案變更主要計畫之指導，變更後計畫為商業區及廣場兼停車場用地，面積分別約為 0.34 公頃及 0.08 公頃。

表 2 員林都市計畫土地使用面積一覽表

項 目		現行計畫 面積 (公頃)	占計畫面積 比例 (%)	占都市發展用地 比例 (%)
都市發展用地	住 宅 區	396.78	57.41	58.11
	商 業 區	47.39	6.86	6.94
	乙 種 工 業 區	25.92	3.75	3.80
	行 政 區	2.18	0.31	0.32
	宗 教 專 用 區	0.44	0.06	0.06
	車 站 專 用 區	4.39	0.64	0.64
	加 油 站 專 用 區	0.32	0.05	0.05
	電 信 專 用 區	1.10	0.16	0.16
都市發展用地	學 校 用 地	70.95	10.27	10.39
	機 關 用 地	7.25	1.05	1.06
	公 園 用 地	5.05	0.73	0.74
	體 育 場 用 地	7.34	1.06	1.08
	兒 童 遊 樂 場 用 地	0.17	0.02	0.03
	綠 帶 用 地	1.50	0.22	0.22
	零 售 市 場 用 地	2.16	0.31	0.32
	批 發 市 場 用 地	2.07	0.30	0.30
	停 車 場 用 地	1.03	0.15	0.15
	廣 場 兼 車 站 用 地	0.28	0.04	0.04
	廣 場 兼 停 車 場 用 地	0.08	0.01	0.01
	郵 政 用 地	0.52	0.08	0.08
	社 教 用 地	1.43	0.21	0.21
	自 來 水 事 業 用 地	0.62	0.09	0.09
	變 電 所 用 地	0.57	0.08	0.08
	電 路 鐵 塔 用 地	0.02	0.00	0.00
	鐵 路 用 地	6.02	0.87	0.88
	鐵 路 用 地 兼 作 河 川 使 用	0.02	0.00	0.00
	鐵 路 用 地 兼 作 道 路 使 用	0.19	0.03	0.03
	道 路 用 地	44.02	6.37	6.45
園 道 用 地	53.43	7.73	7.82	
小 計	204.64	29.61	29.97	
非都市發展用地	行 水 區	8.29	1.20	--
總 計		691.11	100.00	

資料來源：「變更員林都市計畫主要計畫第三次通盤檢討」書，員林鎮公所、埔心鄉公所、大村鄉公所，96年；「變更員林都市計畫主要計畫（員林市僑信段631、632、634、636等4筆土地乙種工業區為商業區及廣場兼停車場用地）」書。

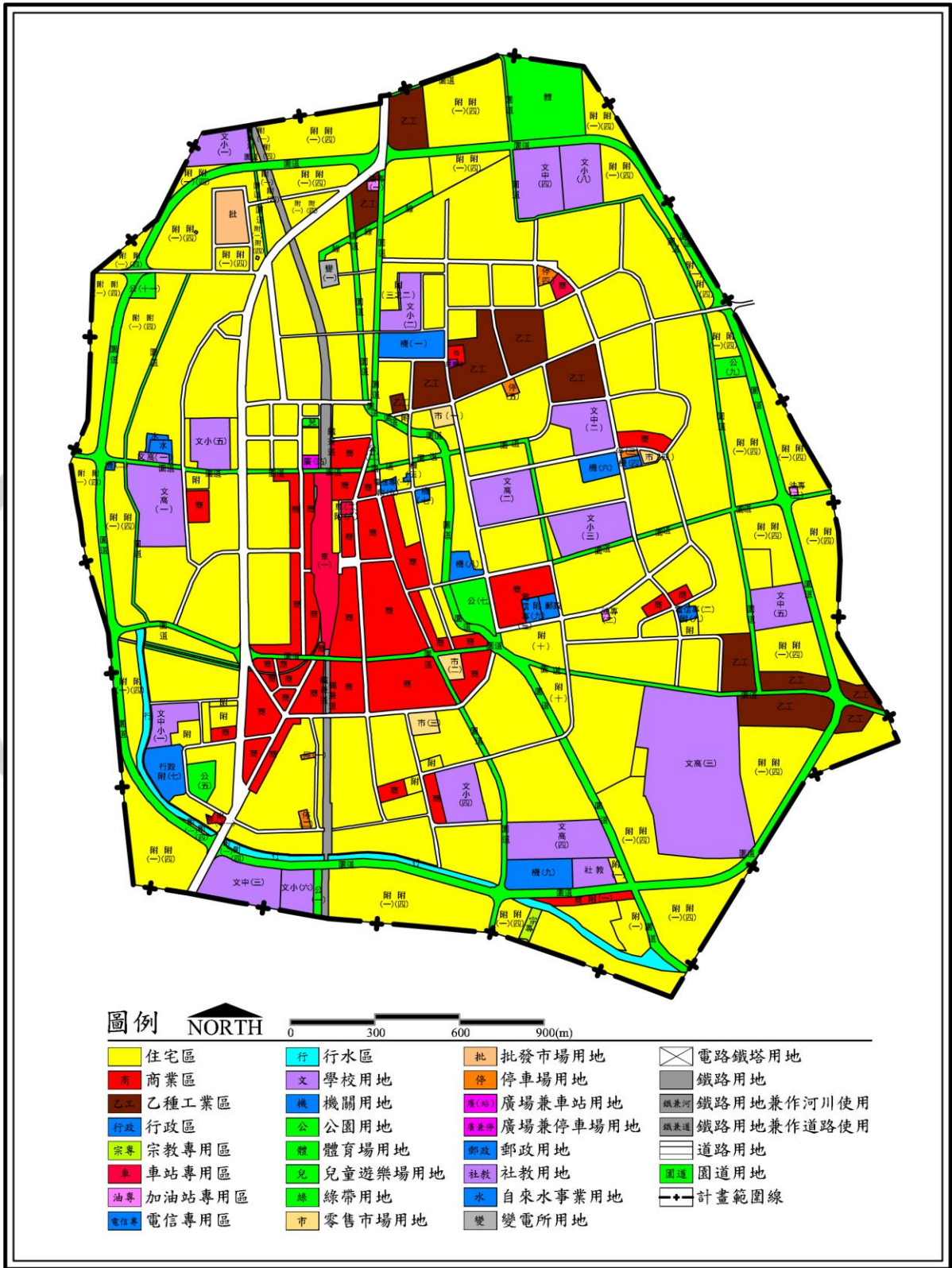


圖 3 員林都市計畫主要計畫示意圖

資料來源：「變更員林都市計畫主要計畫第三次通盤檢討」書，員林鎮公所、埔心鄉公所、大村鄉公所，96年；「變更員林都市計畫主要計畫（員林市僑信段 631、632、634、636 等 4 筆土地乙種工業區為商業區及廣場兼停車場用地）」書。

第三章 地區發展現況

第一節 自然環境概況

一、地形地勢

員林市位於彰化縣東側，地勢約略呈現東高西低之走向，全市標高在 30 公尺以下，東面緊鄰八卦山台地，係一由大肚溪南岸至濁水溪北岸呈南北走向，南北端較寬、中央部較窄，凸面向東之弓形刀割丘陵台地，向西延伸則為遼闊之彰化平原。

二、地質與土壤

彰化縣之地質依地理特性可略分為平原區與位於山麓帶之台地岩層區，員林市之地質結構屬於平原區，其地質是由現代沖積層所組成。至於土壤之組成成分，因區域內引用濁水溪水作為灌溉用水，經過長期水中之細泥沉積，沖積層上沉積厚達 40~50 公分之灰色泥土，此層灰泥屬現代沉積物，分別是由黏土、砂級礫岩共同組成。

另依據經濟部中央地質調查所地質資料顯示，員林都市計畫區地層為全新世晚期至現代之沖積層，地層組成以礫石、砂及黏土為主。此外，經查詢中央地質調查所「坡地環境地質資料庫查詢系統」圖資，本案範圍非屬山崩或土石滑動、落石、土石流、順向坡、河岸向源侵蝕地區、惡地等地質災害地區。

三、氣候

(一) 溫度

計畫範圍位處臺灣中部，屬亞熱帶季風型氣候，其溫度因彰化平原的冬季溫暖而乾燥，故溫度及濕度均介於臺灣南、北兩地之間。依據中央氣象局氣候資料年報顯示，員林地區之年平均氣溫變化不大，歷年各月平均溫度介於 23.8°C 至 24.2°C 之間（年平

均溫為 23.3°C，年最低溫度為 1 月，平均月均溫度 16.7°C。7 月、8 月之溫度較高，月平均溫度各為 28.8°C 及 28.3°C。

(二) 季風

依據中央氣象局臺中測站統計資料顯示，臺中地區歷年來之主要風向為北風，佔全年最多風向之 75%，年平均風速為 1.54 公尺/秒，每年 9 月至翌年 5 月為東北季風期，主要風向為北風，以每年 1、2 月較為顯著，平均風速為 1.66 公尺/秒；6 月至 8 月為夏季西南季風期，主要風向為南風，平均風速為 1.53 公尺/秒。

(三) 日照

員林地區之年平均日照時數約為 1,511.2 小時，其中以 9 月至 11 月為最高，每月平均日照時數介於 145.4 小時至 161.6 小時之間；其他月份之平均月日照時數則介於 87.2 小時至 141.4 小時間。

(四) 相對濕度

一般而言，夏天雨季來臨時濕度較高，冬季氣候乾燥、濕度則較低，但其差異並不大。依據中央氣象局統計資料顯示（萬興農場測站），年平均相對濕度為 83% 左右，各月份以 6 月之 86.2% 為最高，12 月之 79% 為最低。

(五) 降雨量

依據中央氣象局統計資料顯示，員林地區歷年之平均降雨量為 1,617 公釐。降雨量受季風及地形等自然因素影響，全年之雨量分布並不均勻，每年 5 月至 8 月為雨季，平均降雨量為 235.4 公釐，約佔全年雨量之 70%，平均月降雨量以 5 月之 354.9 公釐為最大。自 9 月至翌年 4 月雨量極少，是為旱季。

四、環境敏感

(一) 斷層

彰化斷層由彰化至花壇東方橋子頭，南北走向約 5.8 公里，為直接通過員林市之斷層，其距離舊市區大約 2.6 公里。員林都市計畫區內無活動斷層經過，亦無順向坡、土石流動區及岩層崩滑等環境敏感地區，故應屬適宜開發地區。

(二) 環境敏感與限制發展地區分析

有關環境敏感與限制發展地區依其特性可細分生態敏感、文化景觀敏感、資源生產敏感及天然災害敏感等 4 種敏感地區，依據 103 年「彰化縣區域計畫」(草案) 所載，茲就員林都市計畫區及計畫範圍內之環境敏感情形說明如下。

1. 生態敏感地區

員林都市計畫區內無生態敏感地區。

2. 文化景觀敏感地區

依據 103 年「彰化縣區域計畫」(草案) 內容與文化局網頁資料，員林都市計畫區內之古蹟與歷史建築包括：三民路之興賢書院、三條街 194 巷之江九合濟陽堂、靜修路之鐵路穀倉等；而計畫範圍內無文化景觀敏感地區。

3. 資源生產敏感地區

依據 103 年「彰化縣區域計畫」(草案) 內容，員林都市計畫區無相關資源生產敏感地區；另依據 101 年經濟部水利署之公告，員林都市計畫區非屬地下水管制區之範圍。

4. 天然災害敏感地區

依據 103 年「彰化縣區域計畫」(草案) 內容，員林都市計畫區無天然災害敏感地區。

另依據 100 年 5 月「員林都市發展綱要計畫」案所載，員林市惠明街鐵路地下道、彰化地方法院附近、崇實高工舊教職員宿舍（三和里林森路 37 巷與信義巷）及崙雅里員水路一段一帶為較常淹水之區域，部分地區淹水高度甚至達到 80~100 公分，其產生淹水災害之原因為部分地區地勢低窪、排水不良，加上抽水機容量不足所造成。

第二節 人口概況

依據員林市及都市計畫區歷年人口資料顯示，員林市人口都市化比例相當高，92 年以前雖屬逐年降低趨勢，然 92 年後又逐年上升至 101 年的 69.68%，呈現人口往都市計畫區集中現象。

表 3 員林市及都市計畫區歷年人口一覽表

年度	員林市		都市計畫區		都市化人口比例 (%)
	總人口數(人)	成長比例(%)	總人口數(人)	成長比例(%)	
89	126,528	--	87,506	--	69.16
90	126,800	0.21	87,506	0.00	69.16
91	127,102	0.24	83,200	-4.92	65.46
92	127,284	0.14	83,200	0.00	65.37
93	127,042	-0.19	83,200	0.00	65.49
94	126,420	-0.49	83,200	0.00	65.81
95	126,175	-0.19	83,571	0.45	66.23
96	126,189	0.01	87,175	4.31	69.08
97	125,962	-0.18	87,206	0.04	69.23
98	125,838	-0.10	87,200	-0.01	69.30
99	125,476	-0.29	87,189	-0.01	69.49
100	125,144	-0.26	87,189	0.00	69.67
101	125,141	0.00	87,195	0.01	69.68

資料來源：彰化縣統計要覽。

第三節 發展現況分析

一、鄰近地區土地使用現況

計畫範圍位於法院南街及育英路交叉口，北側為住宅使用，同一街廓內之乙種工業區已有部分申請容許供商業與辦公處所使用，南側浮圳路兩側亦多為商業使用。詳圖 4 所示。

二、計畫範圍土地使用現況

計畫範圍土地自民國 58 年以來，主要係供吉偉企業股份有限公司使用，因屢遭鄰近居民抱怨，因此該工廠業者於 99 年完成工廠註銷登記後，將廠房予以拆除，計畫範圍現況為一閒置空地。詳圖 4 所示。

三、周邊公共設施

計畫範圍 600 公尺內有僑信國小、大同國中、崇實高中、員林分局、消防隊、彰化地方法院、地政事務所、衛生所、中華電信、農糧署中區分署等重要設施。詳圖 5 所示。

四、周邊主要道路分布

計畫範圍周邊主要道路包括育英路、法院南街、中山路、浮圳路、建國路、大同路等皆為已開闢之計畫道路，交通區位上十分便利。詳圖 6 所示。

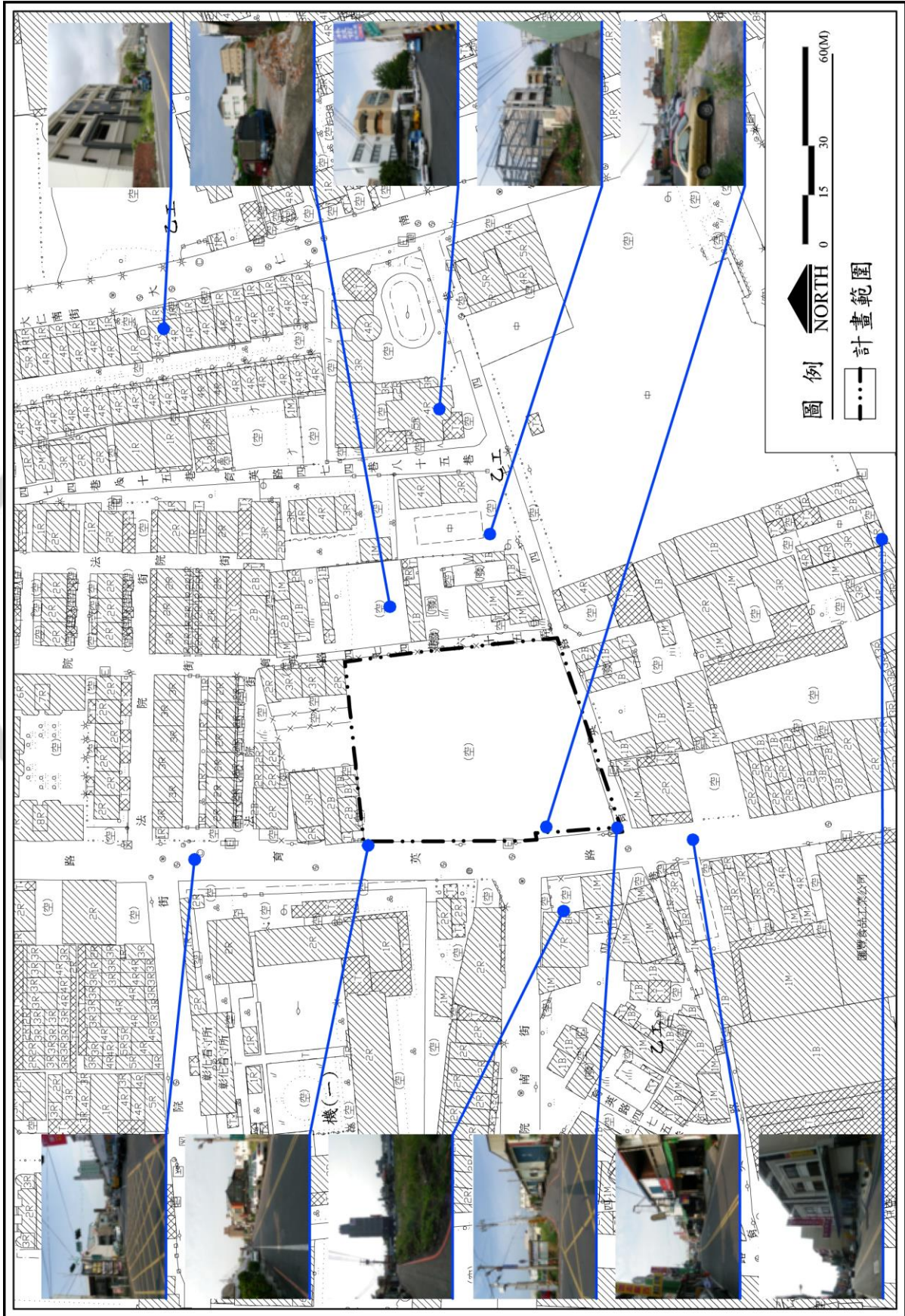


圖 4 土地使用現況示意圖

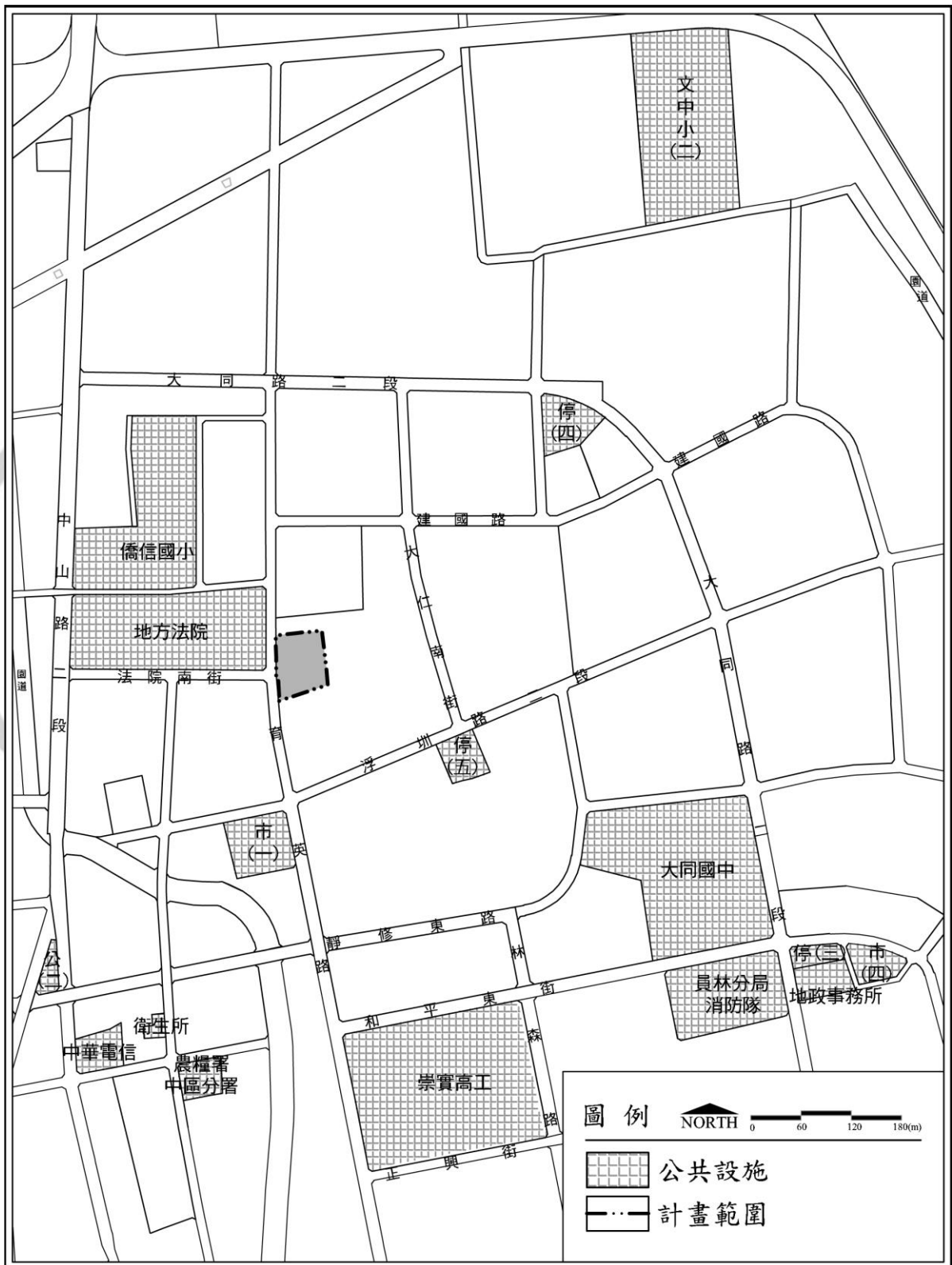


圖 5 周邊公共設施位置示意圖

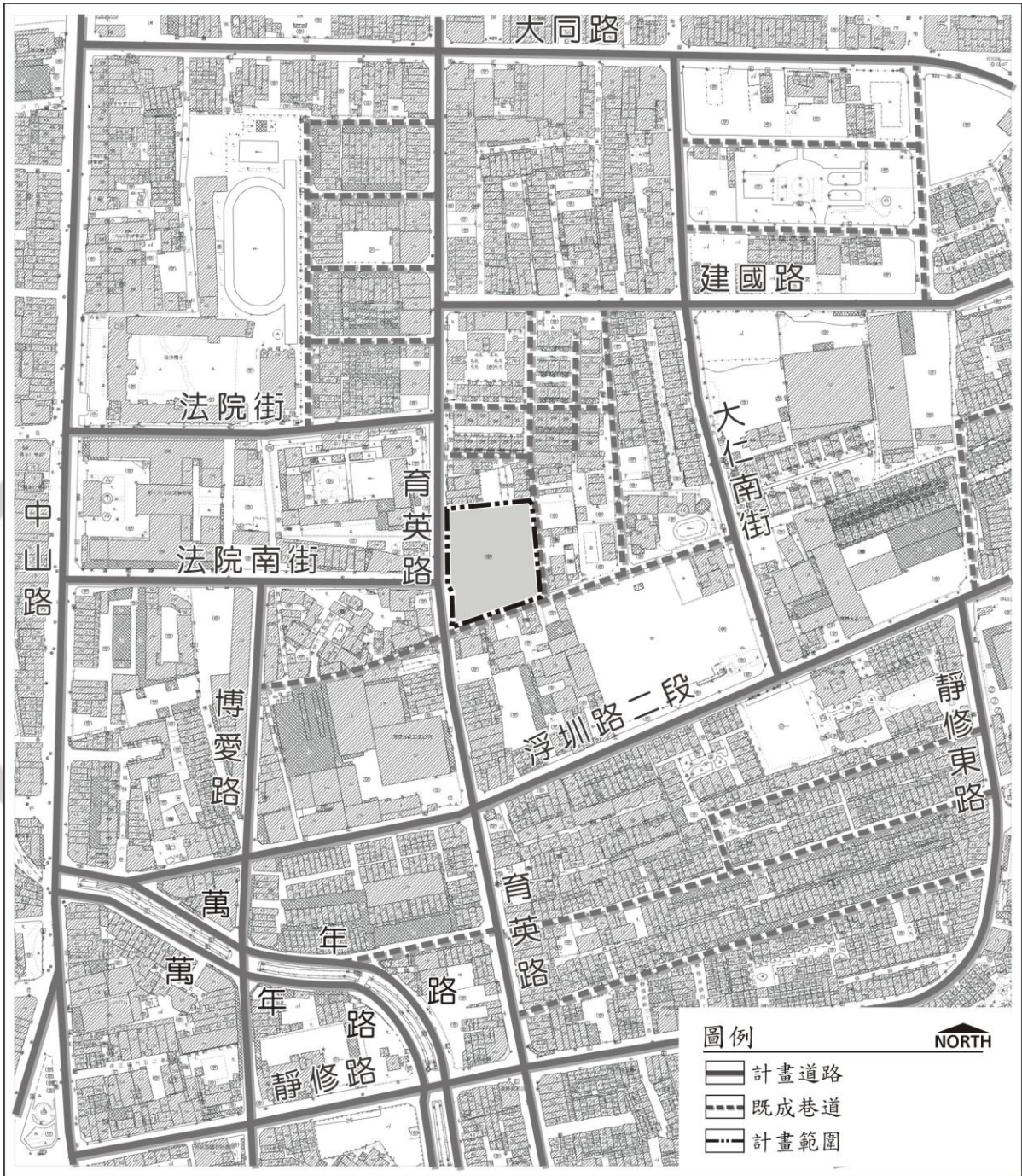


圖 6 交通系統現況示意圖

第四章 整體規劃構想

第一節 規劃原則

本案除須符合「都市計畫工業區檢討變更審議規範」規定之公共設施用地劃設面積標準外，將以本計畫區發展現況與「都市計畫定期通盤檢討實施辦法」有關公共設施用地之檢討標準，作為本案之規劃原則。

本計畫區屬方整型土地，計畫範圍縱深約 60 公尺，入口處較狹窄，面寬約 75 公尺，全區以育英路與法院南街為聯外幹道。考量計畫範圍形狀特性，並配合周邊土地使用發展，研擬整體規劃原則如下：

- (一) 公共設施配置以能便利本計畫區及鄰近地區居民使用為原則，且公共設施用地面積檢討應符合「都市計畫定期通盤檢討實施辦法」及「都市計畫工業區檢討變更審議規範」規定。
- (二) 街廓形狀以方整為前提，並有適當之街廓進深，預留整體開發之可能性。
- (三) 為提升地區生活環境品質與停車服務水準，區內公共設施之劃設，以提供社區鄰里性服務、停車與交通通行使用為主。

第二節 實質規劃構想

一、土地使用規劃構想

本計畫區以商業使用為主，居住使用為輔，同時藉由土地使用分區管制要點之訂定相關發展強度與容許使用項目之規定。

二、公共設施規劃構想

依據「都市計畫工業區檢討變更審議規範」相關規定與主要計畫之指導，計畫區內公共設施用地之劃設面積不得少於 1,250 m²。基於本計畫區係變更為商業區，又因鄰近員林主要商圈市集，在公共設施導入項

目及服務機能上，除考量需滿足基本環境品質之需求外，同時須兼顧鄰近地區整體健全發展要求，故本案公共設施用地之規劃以道路、廣場兼停車場用地為主，以能增加周邊地區之停車空間，其配置構想如下：

- (一) 劃設 6 米細部計畫道路用地，以能銜接計畫區西側之法院南街，提升地區交通運輸機能。
- (二) 臨 12M 育英路配置廣場兼停車場用地，以便於提供鄰近地區之公共停車需求使用。



第五章 實質發展計畫

第一節 計畫年期與容納人口

一、計畫年期

依循「變更員林都市計畫主要計畫（第三次通盤檢討）」案之指導，訂定為民國 110 年。

二、容納人口

居住人口以每人 50 平方公尺樓地板面積及第一之一種商業區（面積約 0.2917 公頃，建蔽率 80%、容積率 300%，其中地面層供商業使用部分不予計算容納人口）之標準計算，估計容納人口約 128 人，居住密度約 307 人/公頃。

$$2,917 \text{ m}^2 \times 220\% \div 50 (\text{m}^2/\text{人}) \doteq 128 \text{ 人}$$

$$128 \text{ 人} \div 4,167 \text{ m}^2 \times 10,000 (\text{公頃}/\text{m}^2) \doteq 307 \text{ 人}/\text{公頃}$$

第二節 土地使用計畫

土地使用計畫以劃設商業區為主，面積約為 2,917 m^2 ，估計畫區總面積 70%。詳表 4 及圖 7 所示。

依據「都市計畫工業區檢討變更審議規範」規定，商業區基準容積率依下列計算式檢討，且經核算後之基準容積率不得大於原計畫商業區之容積率。經核算後，本計畫商業區容積率約為 300%，為與現行員林都市計畫商業區之管制有所區別，故本案係將本計畫區之商業區劃設為第一之一種商業區。

$$F1 = \left[\frac{A}{A - \Delta A} \right] \times F = [4,167 / (4,167 - 1,250)] \times 210\% \doteq 300\%$$

F1：變更後之基準容積率。

F：變更前工業區之容積率。

A：變更前工業區面積。

ΔA ：變更前工業區面積劃設 30% 為公共設施用地之面積。

表 4 土地使用計畫面積表

土地使用項目		面積(m ²)	百分比(%)	備註
第一之一種商業區		2,917	70.00	
公共設施用地	廣場兼停車場用地	839	20.13	1處
	道路用地	411	9.87	6M細部計畫道路
	小計	1,250	30.00	
總計		4,167	100.00	

註：表內所列面積應以依據核定圖實地分割測量面積為準。

第三節 公共設施計畫

一、廣場兼停車場用地

依據「變更員林都市計畫主要計畫（第三次通盤檢討）案」之指導，員林都市計畫區目前相對缺乏公園、兒童遊樂場、停車場等公共設施用地，依照內政部都市計畫委員會相關會議決議，其自行留設之公共設施用地，宜優先考量補充計畫區內不足之公共設施用地，故本案劃設廣場兼停車場用地，面積約為 839 m²，佔計畫區總面積之 20.13%。

廣場兼停車場用地部分，依「都市計畫公共設施多目標使用辦法」作多目標使用時，除依第 3 條規定辦理與供停車場使用外，以供非營利性之公共使用者為限，在立體多目標使用部分，得供 1.管理單位辦公場所；2.電信、有線、無線設備、機房及天線；3.電動汽機車充電站及電池交換站；4.配電場所、變電所及其必要機電設施；5.圖書館；6.民眾活動中心；7.警察分局、大（中、分）隊部、分駐（派出）所、消防隊；8.地上興建自來水、下水道系統相關設施之管理站及必要機電設備；9.地下興建資源回收站等。

二、道路用地

考量周邊主要道路系統分布，於計畫區內規劃一條 6M 計畫道路，以能銜接法院南街與計畫區東側現有巷道，提升交通服務機能。道路用地面積約為 411 m²，佔計畫區總面積之 9.87%。

表 5 公共設施用地面積檢討表

公共設施項目	檢討標準	需求面積(m ²)	劃設面積(m ²)	超過(+)或不足(-) (m ²)
廣場兼停車場 用地	1. 不得低於計畫區 內車輛預估數 20%之停車需求	362	839	+477
	2. 一萬人口以下 者，以不低於商業 區面積之 8% 為準	233		
公園、綠地、 廣場、體育場 所、兒童遊樂場 用地	應劃設不低於該等 地區總面積 10% 之 公園、綠地、廣場、 體育場所、兒童遊樂 場用地，並以整體開 發方式興闢之	417	839	+422

註：表內所列面積應以依據核定圖實地分割測量面積為準。

第四節 都市防災計畫

依據「都市計畫定期通盤檢討實施辦法」第 6 條有關都市防災計畫之規定，為強化災害預防相關措施，有效執行災害搶救及善後處理、減輕災害損失，應於計畫區內規劃設置足夠之防災避難場所、設施、消防救災路線、火災延燒防止地帶等。

一、防災策略

- (一) 配合土地使用分區管制要點訂定，控制發展密度，實施容積率、建蔽率以及使用類別之管制。
- (二) 提供暢通之疏散空間，配合建築基地前、後院留設，作為火災延燒防止地帶。
- (三) 配置廣場兼停車場用地等開放空間，用以區隔災害源及防範其蔓延，並為開放性的防災避難空間。

二、計畫區防災系統之建立

(一) 防災區劃

依據主要計畫之指導，本計畫區屬第 6 防災鄰里單元，主要防救災據點為計畫區西北側之僑信國小。

(二) 防災避難場所

指定廣場兼停車場用地為本計畫區之主要防災避難場所，並減少該用地內永久性障礙物之設置，以維持其開放性並隨時作為臨時救災避難場所之用。

(三) 避難與救災路線

本計畫區主要避難與救災路線以計畫區西側 12M 育英路為主，並以區內 6M 計畫道路與周邊現有巷道作為避難與救災路線。

(四) 救災指揮、預警與救援中心

以員林市公所、員林派出所、員林消防分隊與衛生所作為防
救災指揮、預警與救援中心。

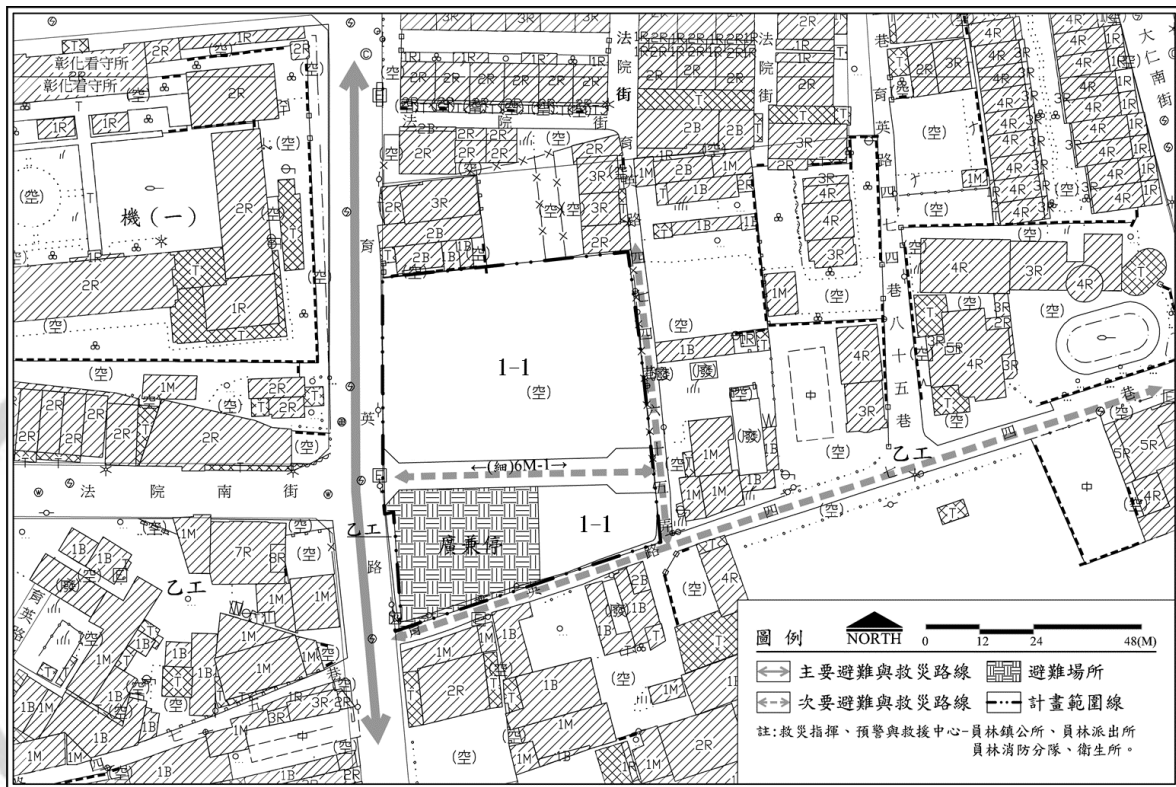


圖 8 防災計畫示意圖

第五節 土地使用分區管制要點

- 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 條之規定訂定之。
- 二、第一之一種商業區之建蔽率不得大於 80%，容積率不得大於 300%。除不得為都市計畫法臺灣省施行細則第 15 條第 1 項第 11 款（舞廳（場）、酒家、酒吧（廊）、特種咖啡茶室、浴室、性交易服務場所或其他類似之營業場所）之使用外，其一、二樓限作商業使用。其餘依都市計畫法臺灣省施行細則有關商業區之相關規定管制。
- 三、廣場兼停車場用地以供廣場使用為主，並須留設 1/2 以上面積作為廣場使用。

四、本計畫區之退縮建築規定如下：

分區及用地別	退縮建築規定	備註
商業區	自道路境界線至少退縮 5 公尺建築，自道路境界線起 3 公尺範圍內需留設為無遮簷人行通路。	1.退縮建築之空地應植栽綠化，並不得設置變電箱(盤)、電信箱、豎立廣告招牌物等。 2.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。
公共設施用地及公用事業設施	自道路境界線至少退縮 5 公尺建築，如有設置圍牆之必要者，圍牆應自道路境界線至少退縮 4 公尺。	3.如屬角地應雙邊退縮。 4.如有特殊情形者，得由彰化縣都市計畫委員會審決確定。

五、第一之一種商業區之建築基地於申請開發建築，其樓地板面積在 250 平方公尺以下者，應留設 1 部停車空間，超過部分每 150 平方公尺應增設 1 部停車空間。

六、為鼓勵基地設置公益性設施，建築物提供部分樓地板面積供下列使用者，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 20% 為限：

(一) 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。

(二) 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、本計畫區建築基地不得適用開放空間及增設停車場空間等相關容積獎勵規定，且建築基地之容積包含容積移轉及提供公益性設施之容積獎勵，不得大於基準容積之 1.5 倍。

八、本計畫區係屬整體開發地區，應辦理都市設計，並依本縣都市設計審議相關規定與本計畫都市設計原則規定辦理。

九、基地保水與滯洪規定

配合永續發展及循環經濟，增加雨水貯留及涵養水分避免開發行為造成地表逕流擴大，建築開發行為應依下列規定辦理：

- (一) 新建建築物應設置雨水貯留利用設施，並依「建築技術規則建築設計施工編」綠建築基準有關建築基地綠化、建築基地保水與雨水及生活雜排水回收再利用規定辦理。
- (二) 法定空地應採用透水鋪面設計，以提升建築基地涵養水分及貯留滲透雨水能力。
- (三) 建築基地應利用屋頂、陽臺及有地下室的地面等人工地盤上的花園之土壤間隙來截留雨水，以減緩都市洪峰現象。
- (四) 建築基地基準開挖率不得大於法定建蔽率。
- (五) 保水工程應納入建築設計圖說於請領建造執照時一併核定之。

十、法定空地應留設面積 1/2 以上綠美化並覆土植根。

十一、本要點未規定事項，適用其他法令之規定。

第六節 都市設計原則

一、依都市計畫法臺灣省施行細則第 35 條規定與本計畫土地使用分區管制要點第 8 點規定訂定之。

二、交通運輸系統配置事項

- (一) 公共設施用地上需設置停車空間者應整體考量留設且集中設置。
- (二) 基地內留設之車行動線應可供緊急救難車輛通行。
- (三) 車道出入口跨越計畫道路或自設之人行通路時，應考量路緣石及鋪面之變化，或設置其他警示設施，以保障行人之安全。
- (四) 整體規劃設置之停車空間車道出入口，不得設置於計畫道路交叉路口 10 公尺範圍內。

三、建築退縮留設之無遮簷人行通路設計規定如下：

- (一) 得設置植栽穴（植栽穴距不得大於 15 公尺）、座椅、燈具、雕塑等景觀性元素，且公共開放空間景觀植栽需與人行空間配合。但其供

步行之淨寬不得小於 2.5 公尺，且與左右鄰地步道延續，地面無階梯或阻礙通行之凹凸物。

- (二) 邊緣應有適當的收邊處理，如利用暗色之混凝土板條、路緣石或紅磚等為收邊材料。若與綠地或公共開放空間連接，則可順其坡度自然排水。

四、建築物與附屬設施物管制

- (一) 建築物立面不得使用石棉瓦、塑膠浪板及未經處理之金屬浪板及其他公害或易燃性材料，且避免使用高反光材質作為主要外觀材料。
- (二) 建築附設之廣告物招牌不得妨礙都市防災救援逃生之主要路線。
- (三) 建築物之附屬設施物應考量整體景觀規劃配置，不得直接曝露於道路及開放空間之公共視野內，須予以細部設計處理或植栽作有效的遮擋。
- (四) 建築基地若設置圍牆，圍牆高度不得高於 150 公分，且其透空部分應達 40% 以上。
- (五) 建築物應依建築技術規則建築設計施工編第 17 章綠建築基準有關綠建材之規定辦理。
- (六) 建築物應集中設置垃圾集運或可回收資源收納空間，並有適當美化及隔離設計，並有利於環保清運。

五、植栽綠化與保水

- (一) 植栽綠化內容宜利用喬木、灌木、草花、地被植物及草坪，且應以複層式植栽方式綠化。覆土深度草皮應至少 30 公分、灌木應至少 60 公分、喬木應至少 120 公分。
- (二) 法定空地應儘量採用透水鋪面設計，以提升建築基地涵養水分及貯留滲透雨水能力。

六、本事項未規定者，適用其他相關法令之規定。

第六章 事業及財務計畫

第一節 開發方式及回饋計畫

一、開發方式

本案由申請人自行辦理開發。

二、回饋計畫

(一) 捐贈可建築土地

提供完整可供建築之土地，其面積約為 438 m²，佔計畫範圍土地總面積之 10.5%。

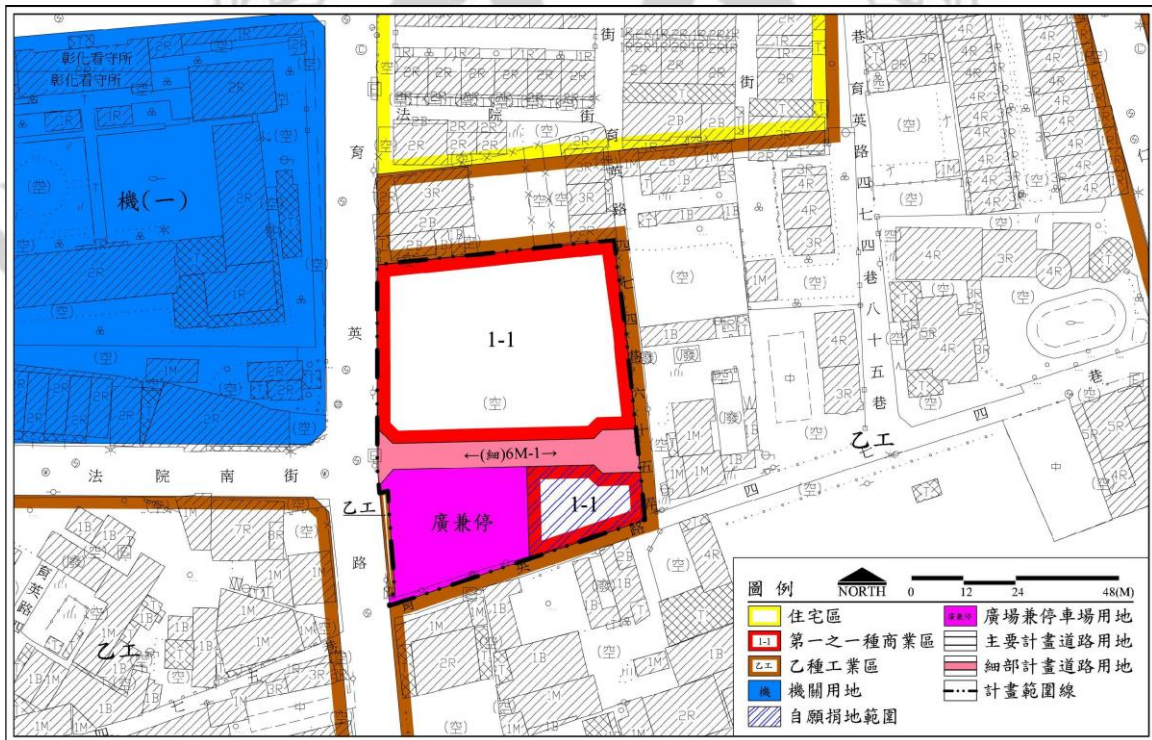


圖 9 可建築土地捐贈位置示意圖

(二) 捐贈公共設施用地

提供計畫範圍土地總面積之 30%作為區內必要之公共設施用地，面積約為 1,250 m²，為本案劃設之廣場兼停車場用地及細部計

畫道路用地等公共設施用地。

(三) 權利協議

本案應於主要計畫核定前與彰化縣政府簽訂協議書，將捐贈回饋及其他必要有關事項一併敘明，經法院公證後，再納入計畫書，以利執行。

第二節 事業及財務計畫

本案第一之一種商業區未來由民間開發者自行開發，其實施進度於本案細部計畫發布實施之日起 2 年內應完成公共設施用地興闢，並完成土地無償移轉登記予彰化縣政府；3 年內應完成可建築土地之捐贈。前項土地無償移轉及可建築土地捐贈完成後始得發照建築。

表 6 事業及財務計畫一覽表

項目		廣場兼停車場用地	道路用地
面積 (公頃)		0.0839	0.0411
土地取得方式	價購或徵收		
	市地重劃		
	公地撥用		
	無償捐贈	√	√
開闢經費 (萬元)	整地費	25	
	工程費	250	
	合計	275	
主辦單位	民間開發者		
經費來源	土地所有權人負擔		

註：1.表內公共設施工程經費均以 2,000 元/m²概算估計，實際費用仍以興建工程實際作業為準。

2.表內各項公共設施用地，應由土地所有權人自行興建、管理及維護。

第三節 公共設施管理維護

為利執行後續公共設施用地之管理維護事宜，本案應於主要計畫核定前，由申請人與彰化縣員林市公所另行簽訂協議書切結管理維護事項並完成公證後，納入細部計畫書附件規定。