

擬定員林都市計畫（原市(一)市場用地、停
(五)停車場用地變更為住宅區）細部計畫書

擬定機關：彰化縣員林市公所

申請人：天鑽建設有限公司

中華民國 108 年 09 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（原市(一)市場用地、停(五)停車場用地變更為住宅區）細部計畫案	
擬定都市計畫法令依據	都市計畫法第 22、24 條	
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之機關名稱或土地權利關係人姓名	天鑽建設有限公司	
本案公開展覽之起訖日期	公開展覽	自民國 年 月 日起至 年 月 日止 計 天，刊登於民國 年 月 日起至 年 月 日 報第 版。
	公開展覽說明會	民國 年 月 日 時 分假 舉行。
人民團體對本案之反映意見		
本案提交各級都市計畫委員會審核結果	市級	員林市都市計畫委員會民國 108 年 8 月 20 日第三次都市計畫委員會審議修正通過。
	縣級	

目 錄

第一章 緒論	1-1
第一節、計畫緣起	1-1
第二節、法令依據	1-1
第三節、計畫範圍與面積	1-2
第二章 現行員林都市計畫概要	2-1
第一節、發布實施經過	2-1
第二節、計畫範圍與面積	2-2
第三節、計畫年期、計畫人口及密度	2-2
第四節、實質發展計畫	2-2
第三章 發展現況分析	3-1
第一節、自然環境分析	3-1
第二節、土地使用現況	3-3
第三節、土地權屬分析	3-8
第四章 實質發展計畫	4-1
第一節、計畫年期、人口及密度	4-1
第二節、土地使用分區計畫	4-1
第三節、公共設施計畫	4-1
第四節、交通系統計畫	4-4
第五節、都市防災計畫	4-6
第六節、土地使用分區管制要點	4-8
第七節、都市設計準則	4-8
第五章 事業及財務計畫	5-1
第一節、開發方式	5-1
第二節、市地重劃財務計畫	5-1
附件一、本細部計畫區地籍圖謄本	
附件二、本細部計畫區土地登記簿謄本	
附件三、彰化縣洋仔厝溪排水治理規劃報告書（節錄第五章）	
附件四、彰化縣都市計畫區土地變更回饋審議原則(104.5.26)	
附件五、本細部計畫區市地重劃可行性評估報告	
附件六、108 年 7 月 16 日與市公所協調內容補充說明	

圖目錄

圖 1-1	本細部計畫範圍地籍示意圖.....	1-2
圖 1-2	本細部計畫位置示意圖.....	1-4
圖 1-3	本細部計畫範圍示意圖.....	1-5
圖 2-1	現行員林主要計畫示意圖	2-4
圖 3-1	本細部計畫區及周邊地區天然災害潛勢示意圖	3-2
圖 3-2	本細部計畫區及周邊土地使用現況示意圖	3-5
圖 3-3	本細部計畫區周邊 500 公尺範圍內公共設施用地示意圖	3-6
圖 3-4	本細部計畫區周邊交通系統現況示意圖.....	3-7
圖 3-5	本細部計畫區土地權屬示意圖	3-11
圖 3-6	本細部計畫區私有土地所有權人參與意願分布示意圖	3-12
圖 4-1	本細部計畫區土地使用計畫示意圖	4-3
圖 4-2	本細部計畫道路系統規劃示意圖.....	4-4
圖 4-3	本細部計畫區防災計畫示意圖	4-7

表目錄

表 1-1	本細部計畫區於主要計畫變更規定明細表	1-1
表 1-2	本細部計畫範圍涉及土地地號彙整表	1-3
表 2-1	員林都市計畫主要計畫發布歷程一覽表	2-1
表 2-2	員林都市計畫現行主要計畫土地使用計畫面積表	2-3
表 3-1	本細部計畫區內土地使用現況面積統計表	3-4
表 3-2	本細部計畫區周邊 500 公尺範圍內公共設施用地綜理表	3-6
表 3-3	本細部計畫區土地權屬綜理表	3-8
表 3-4	本細部計畫區土地清冊彙整表	3-9
表 3-5	本細部計畫區私有土地所有權人參與意願統計表	3-11
表 4-1	本細部計畫區土地使用計畫面積表	4-1
表 4-2	本細部計畫區公共設施明細表	4-2
表 4-3	本細部計畫區道路系統明細表	4-4
表 4-4	目標年本細部計畫區開發後周邊主要道路服務水準分析表	4-5
表 5-1	市地重劃費用負擔概估表	5-1
表 5-2	本細部計畫事業及財務計畫概估表	5-3

第一章 緒論

第一節、計畫緣起

員林都市計畫源自日治時代之規劃，於台灣光復後重新檢討規劃，並於民國 44 年 7 月 18 日公告實施。由於都市發展快速，於民國 58 年 2 月 22 日發佈實施「員林都市計畫（擴大修訂）」，除於民國 69 年、85 年及 96 年完成三次通盤檢討外，並分別於民國 73 年辦理公共設施通盤檢討與民國 79 年辦理第一期公共設施保留地專案通盤檢討。

本細部計畫區於民國 58 年「員林都市計畫（擴大修訂）」時規劃為市（一）市場用地（面積約 0.95 公頃），於民國 73 年公共設施通盤檢討時才又分成市（一）市場用地（0.20 公頃）與停（五）停車場用地（0.73 公頃），終於民國 79 年 10 月 23 日「變更員林都市計畫(第一期公共設施保留地專案通盤檢討)」時檢討變更市場預定地與停車場用地為住宅區，相關附帶條件內容如表 1-1 所示。

本細部計畫爰配合上開附帶條件規定及依「都市計畫法」第 24 條規定，由土地權利關係人自行擬定細部計畫，另依「都市計畫法台灣省施行細則」第 8 條規定略以：「…但以市地重劃開發，且經私有土地所有權人五分之三以上，及其所有土地總面積超過範圍內私有土地總面積三分之二之同意者，僅需檢具同意之土地所有權人姓名、住址、權利證明文件及其同意書。…」，本細部計畫擬採市地重劃方式辦理，其私有土地所有權人同意人數及面積比例已符合前開規定，詳附件一、附件二所示。

表 1-1 本細部計畫區於主要計畫變更規定明細表

編號	位置	變更內容		變更理由	附帶條件及其他說明
		原計畫	新計畫		
九	市(一)、停(五) (位於莒光路西側、縣立醫院東側)	市場預定地、停車場用地	住宅區	現有商業區可提供類似之服務無需再設立市場。 停(五)與市(一)在 58 年全部規劃為市(一)，嗣於 73 年才將市(一)分成停(五)與市(一)為求公平一併變更。	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。

資料來源：「變更員林都市計畫(第一期公共設施保留地專案通盤檢討)案」與本計畫整理。

第二節、法令依據

本細部計畫區之擬定，係依據都市計畫法第 22 條、第 24 條之規定辦理。

第三節、計畫範圍與面積

本細部計畫範圍包含彰化縣員林市惠安段 103 地號等 5 筆土地與三義段 568 地號等 37 筆土地，合計共 42 筆土地，詳圖 1-1 及表 1-2 所示，相關地籍資料詳附件一與附件二。

本細部計畫區位於員林都市計畫西南側，其範圍東以莒光路、北以莒光路 161 巷為界，南側與莒光路以西及惠安街以北所夾之商業區相鄰、西側以莒光路 161 巷及惠安街 98 巷所夾之住宅區相鄰，計畫面積為 0.93 公頃，詳圖 1-2、圖 1-3。

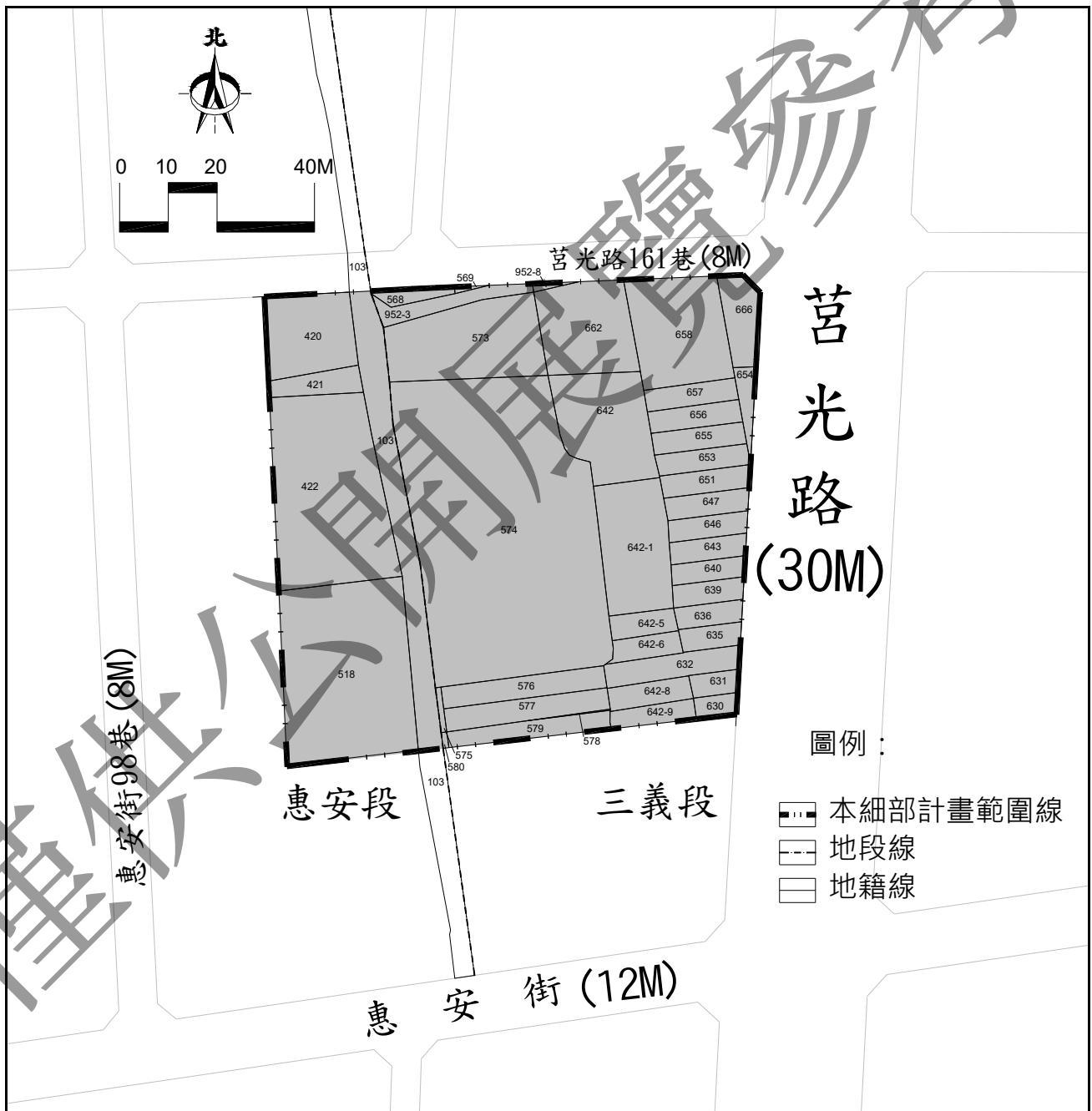


圖 1-1 本細部計畫範圍地籍示意圖

表 1-2 本細部計畫範圍涉及土地地號彙整表

行政區	地段	地號	謄本面積 (平方公尺)	納入細部計畫範圍面積 (平方公尺)	備註
員林市	惠安段	103	1401.02	449.16	部分納入
		420	291.04	291.04	
		421	85.60	85.60	
		422	865.96	865.96	
		518	935.26	935.26	
	三義段	568	40.20	40.20	
		569	4.80	4.80	
		573	468.59	468.59	
		574	2223.86	2223.86	
		575	10.64	10.64	
		576	152.08	152.08	
		577	154.61	154.61	
		578	2.20	2.20	
		579	119.66	119.66	
		580	3.78	3.78	
		630	38.05	38.05	
		631	45.82	45.82	
		632	135.21	135.21	
		635	58.26	58.26	
		636	61.92	61.92	
		639	66.34	66.34	
		640	64.29	64.29	
		642	390.14	390.14	
		642-1	371.61	371.61	
		642-5	66.38	66.38	
		642-6	65.43	65.43	
		642-8	80.64	80.64	
		642-9	68.21	68.21	
		643	70.93	70.93	
		646	73.22	73.22	
		647	79.60	79.60	
		651	84.01	84.01	
		653	82.45	82.45	
		654	46.66	46.66	
		655	85.60	85.60	
		656	85.94	85.94	
		657	84.67	84.67	
		658	415.72	415.72	
		662	346.38	346.38	
		666	123.49	123.49	
		952-3	95.34	95.34	
		952-8	8.46	8.46	
	合計		9,954.07	9,002.21	-

註：本細部計畫之面積，於都市計畫書係載明為 0.93 公頃，惟經清查所涉及地號之謄本面積為 0.900221 公頃，故未來表列面積應以依據核定圖實地分割測量面積為準。

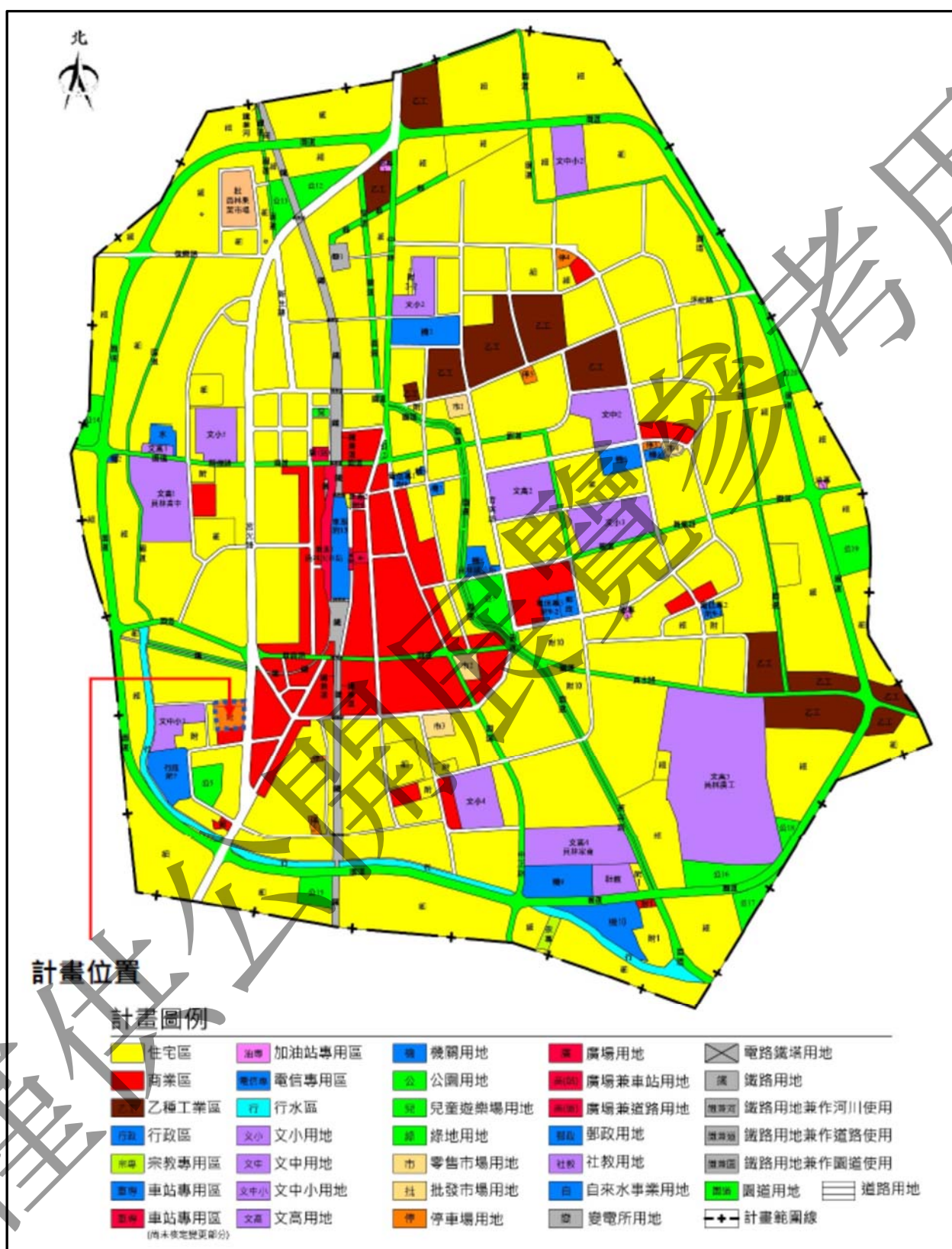


圖 1-2 本細部計畫位置示意圖



圖 1-3 本細部計畫範圍示意圖

第二章 現行員林都市計畫概要

第一節、發布實施經過

最初員林都市計畫於民國 25 年(日治時代)制定；光復後於民國 44 年重新公布，由於都市發展快速，於民國 58 年完成擴大修訂計畫。後來因原計畫與實際都市及各項發展活動供需情形頗有出入，於民國 69 年辦理第一次通盤檢討。民國 73 年完成公共設施通盤檢討及民國 79 年完成第一期公共設施保留地專案通盤檢討。其後，於民國 85 年 4 月 12 日發布實施第二次通盤檢討案，民國 96 年 7 月 25 日發布實施主要計畫第三次通盤檢討案，及個案變更(含劃定都市更新地區範圍)等案。有關發布歷程詳如下表所示。

表 2-1 員林都市計畫主要計畫發布歷程一覽表

項次	案名	發布實施日期文號
1	員林都市計畫(重新公布)	44 年 7 月 18 日
2	員林都市計畫(擴大修訂)	58 年 2 月 22 日
3	變更員林都市計畫(通盤檢討)案	彰化縣政府 69 年 4 月 10 日 (69)府建都字第 59323 號
4	變更員林都市計畫(公共設施通盤檢討)案	彰化縣政府 73 年 11 月 7 日 (73)府建都字第 152892 號
5	變更員林都市計畫(第一期公共設施保留地專案通盤檢討)案	彰化縣政府 79 年 10 月 23 日 (79)府工都字第 164073 號
6	變更員林都市計畫(第二次通盤檢討)案	彰化縣政府 85 年 4 月 12 日 (85)府工都字第 54437 號
7	變更員林都市計畫主要計畫(第三次通盤檢討)案	彰化縣政府 96 年 7 月 25 日 府建城字第 0960147152A 號
8	變更員林都市計畫主要計畫(第三次通盤檢討)(第二階段重劃地區)案	彰化縣政府 98 年 7 月 21 日 府建城字第 0980170308B 號
9	變更員林都市計畫主要計畫〔部分住宅區、部分商業區為機關用地〕案	彰化縣政府 99 年 12 月 30 日 府建城字第 0990347030A 號
10	變更員林都市計畫主要計畫(配合員林火車站周邊都市更新計畫)(第一階段)案	彰化縣政府 100 年 5 月 19 日 府建城字第 1000129201A 號
11	變更員林都市計畫(配合中華電信股份有限公司用地專案通盤檢討)案	彰化縣政府 100 年 7 月 21 日 府建城字第 1000246628 號
12	變更員林都市計畫(整體開發單元 1-10)細部計畫(配合市地重劃開發)	彰化縣政府 100 年 9 月 9 日 府建城字第 1000292394 號
13	變更員林都市計畫主要計畫(部分住宅區、道路用地、鐵路用地兼作道路使用、部分園道用地為鐵路用地兼作園道使用)案	彰化縣政府 101 年 8 月 3 日 府建城字第 1010219995 號
14	變更員林都市計畫(郵政事業土地專案通盤檢討)案	彰化縣政府 105 年 11 月 16 日 府建城字第 392604A 號

資料來源：變更員林都市計畫(郵政事業土地專案通盤檢討)書、彰化縣都市計畫資訊網，本計畫整理。

第二節、計畫範圍與面積

現行員林都市計畫區位於員林市公所所在地，其範圍東至石碇埤圳，南至八堡圳，西達員林中學西側，北迄大村鄉界，計畫面積約 691.11 公頃。

第三節、計畫年期、計畫人口及密度

一、計畫年期

計畫目標年為民國 110 年。

二、計畫人口及密度

計畫人口為 110,000 人，居住密度每公頃約 270 人。

第四節、實質發展計畫

一、土地使用分區計畫

本計畫區劃設住宅區、商業區、乙種工業區、行政區、宗教專用區、車站專用區、加油站專用區、電信專用區、行水區等分區。

二、公共設施用地計畫

本計畫區劃設學校（文小、文中、文高）、機關、公園、兒童遊樂場、綠帶、市場（零售、批發）、停車場、廣場兼車站、社教、自來水事業、變電所、電路電塔、鐵路、道路、園道等用地。

三、交通系統計畫

本計畫區交通系統可分為鐵路與道路。道路部分又分為區外主要道路、聯外道路、區內環狀道路及出入道路等類型。區外主要道路計 2 條，分別為東西向快速道路（漢寶草屯線）及高鐵站區北側聯外道路（台 74 甲線）；聯外道路計 8 條，計畫寬度由 30~12 公尺不等，包括中山路（莒光路）、復興路、靜修路（員大路）、員鹿路、中正路（員集路）、員水路、員東路及浮圳路，可通往周邊各鄉鎮。區內配 30 公尺環狀道路，已規劃為園道用地，並以 8 公尺以上道路作為區內主要出入道路。

有關員林都市計畫主要計畫之各項實質發展內容詳圖 2-1 及表 2-2。

表 2-2 員林都市計畫現行主要計畫土地使用計畫面積表

項目		現行計畫面積(公頃)	估計計畫面積百分比(%)	佔都市發展用地面積百分比(%)
土地使用分區	住宅區	411.48	59.54	60.26
	商業區	46.46	6.72	6.80
	乙種工業區	25.92	3.75	3.80
	行政區	2.18	0.32	0.32
	宗教專用區	0.44	0.06	0.06
	車站專用區	3.74	0.54	0.55
	加油站專用區	0.32	0.05	0.05
	電信專用區	1.10	0.16	0.16
	行水區	8.29	1.20	—
	小計	499.93	72.34	72.00
公共設施用地	學校用地	52.48	7.59	7.69
	機關用地	9.94	1.44	1.46
	公園用地	14.14	2.05	2.07
	兒童遊樂場用地	0.17	0.02	0.03
	綠帶用地	1.50	0.22	0.22
	市場用地	零售市場用地	2.16	0.32
		批發市場用地	2.07	0.30
	停車場用地	1.03	0.15	0.15
	廣場用地	0.18	0.03	0.03
	廣場兼道路用地	0.10	0.01	0.02
	廣場兼車站用地	0.28	0.04	0.04
	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	6.90	1.00	1.01
	鐵路用地兼供河川使用	0.02	0.00	0.00
	鐵路用地兼供道路使用	0.55	0.08	0.08
	鐵路用地兼供園道使用	0.08	0.01	0.01
	道路用地	43.59	6.31	6.38
	園道用地	53.35	7.72	7.81
	小計	191.18	27.66	28.00
總計畫面積		682.82	98.80	100.00
都市發展用地面積總計		691.11	100.00	—

註：都市發展用地係不包行水區之面積。

資料來源：變更員林都市計畫（郵政事業土地專案通盤檢討）書（105.11.16）及本計畫整理。

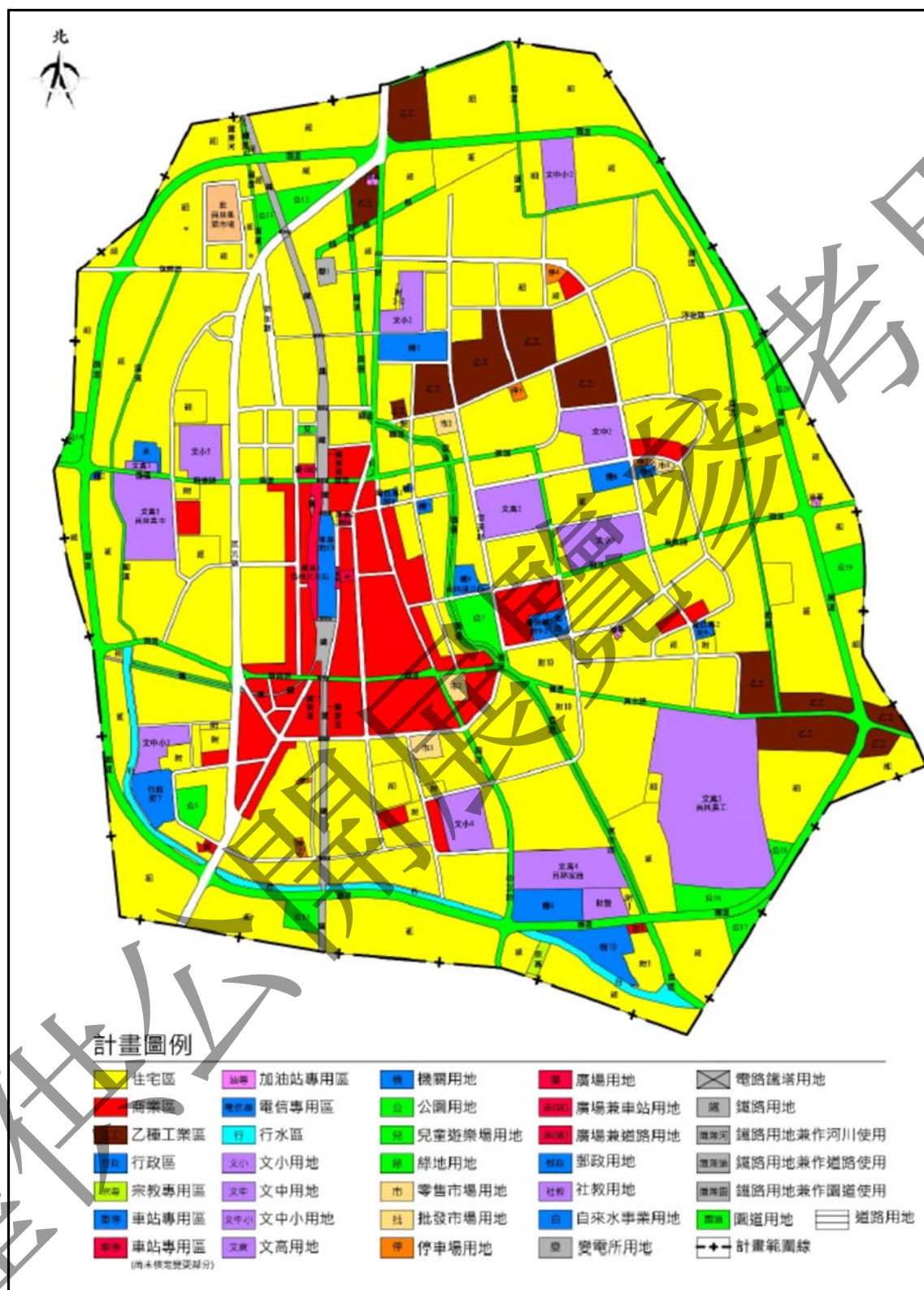


圖 2-1 現行員林主要計畫示意圖

第三章 發展現況分析

第一節、自然環境分析

一、環境敏感地區

依經濟部中央地質調查所於民國 104 年 12 月 31 日發佈之「各縣(市)已公告地質敏感區之行政區列表」得知員林市並未位於地質敏感區內，另透過其網站套疊查詢本細部計畫區及員林都市計畫區各項環境敏感地區分布情形，得知本細部計畫區內無涉及環境敏感地區。

二、災害潛勢

依國家災害防救科技中心(NCDR)計算所得之彰化縣淹水潛勢，其針對一日暴雨 350 mm、450 mm、600 mm 為定量，進行員林都市計畫區之淹水潛勢示意圖，如圖 3-1 所示，分析顯示本細部計畫區內無淹水潛勢區。

三、環境災害史

(一)重大地震事件

根據彰化縣地區災害防救計畫之統計內容，震源或震央發生於彰化縣地區或附近區域的歷史災害地震，近 400 年來共有 10 次。1862 年後僅有民國 88 年的 921 大地震，彰化縣震度為 5 級，造成 33 人，536 棟房屋倒塌。

(二)八八水災

民國 98 年 8 月 6 日至 8 月 10 日間發生於臺灣中南部及東南部的一起嚴重水災，肇事主因是由颱風莫拉克侵襲臺灣所挾帶破紀錄的降雨量（許多地方 2 日的降雨量，相當於 1 整年份的量），莫拉克在彰化縣彰化市與沿海大城鄉、二林鎮部分地區造成嚴重積水，幸未釀成重大災情。

三、本細部計畫區及周邊土地使用現況

(一)本細部計畫區周圍土地使用現況

本細部計畫區東側面臨 30 公尺計畫道路莒光路是員林市貫通南北的主要聯外道路，兩側以商業使用為主。細部計畫區北側面臨莒光路 161 巷，計畫寬度為 8 公尺，除與莒光路銜接處未依計畫寬度開闢外，餘均依計畫開闢完成，其兩側以住宅使用為主。

基地西側相鄰之住宅區除面臨莒光路 161 巷已建築外，大多土地為閒置之雜草空地。基地南側之商業區多已開闢完成，但多以住宅使用為主，僅部分面向惠安街之建築做鄰里性商業使用。此外，本細部計畫區西側之文中小一學校用地目前已設置戶外休閒遊憩設施供三義里周邊使用，儼然已成為鄰里性公園。

(二)本細部計畫區內土地使用現況

細部計畫區內部分面向東側與北側計畫道路之建築做為商業使用，少數是 2 樓 RC 建築外其餘均為鐵皮搭建之臨時建物，面積約 1771.03 m²。基地中央是莒光停車場，主要供周邊居民長租，面積約 2512.70 m²。莒光停車場西側有一南北向溝渠，此溝渠屬於大村排水之一環，是彰化縣洋仔厝溪排水之重要支流，其面積約 293.32 m²。而彰化縣洋仔厝溪排水已進行相關治理規劃（詳附件三），本計畫將參考該治理計畫內容做為後續規劃之參考。

此外在基地東北側與南側部分建築已無人使用形同廢棄，面積約 1829.00 m²。基地西側現況是雜草叢生空地一片，另東側部分土地並未建築形成空地，面積約 2596.16 m²。詳圖 3-2 與表 3-1。

表 3-1 本細部計畫區內土地使用現況面積統計表

項目	面積(平方公尺)	佔總面積比例
商業使用	1771.03	19.67%
停車場使用	2512.70	27.91%
溝渠使用	293.32	3.26%
廢棄使用	1829.00	20.32%
雜林草地	2596.16	28.84%
合計	9002.21	100.00%

資料來源：本計畫調查整理；調查時間：民國 107 年 11 月 10 日。



圖3-2 本細部計畫區及周邊土地使用現況示意圖

四、本細部計畫區周邊公共設施開闢及服務現況

本細部計畫區周邊半徑 500 公尺內之公共設施用地包括文中小(一)學校用地，雖未做為學校開闢，但經過綠美化與設置戶外休閒運動設施後，已具備鄰里公園之功能。公(五)公園用地係於第三次通盤檢討後重新變更回公園用地故尚未開。停(一)(0.08 公頃)與停(二)(0.20 公頃)均已開闢完成供周邊居民使用。詳圖 3-3、表 3-2。

表 3-2 本細部計畫區周邊 500 公尺範圍內公共設施用地綜理表

項目	編號	面積(公頃)	備註
學校用地	文中小(一)	1.84	已開闢 (綠美化後功能類似公園)
公園用地	公(五)	1.18	尚未開闢
停車場用地	停(一)、停(二)	0.28	已開闢

資料來源：本計畫整理。

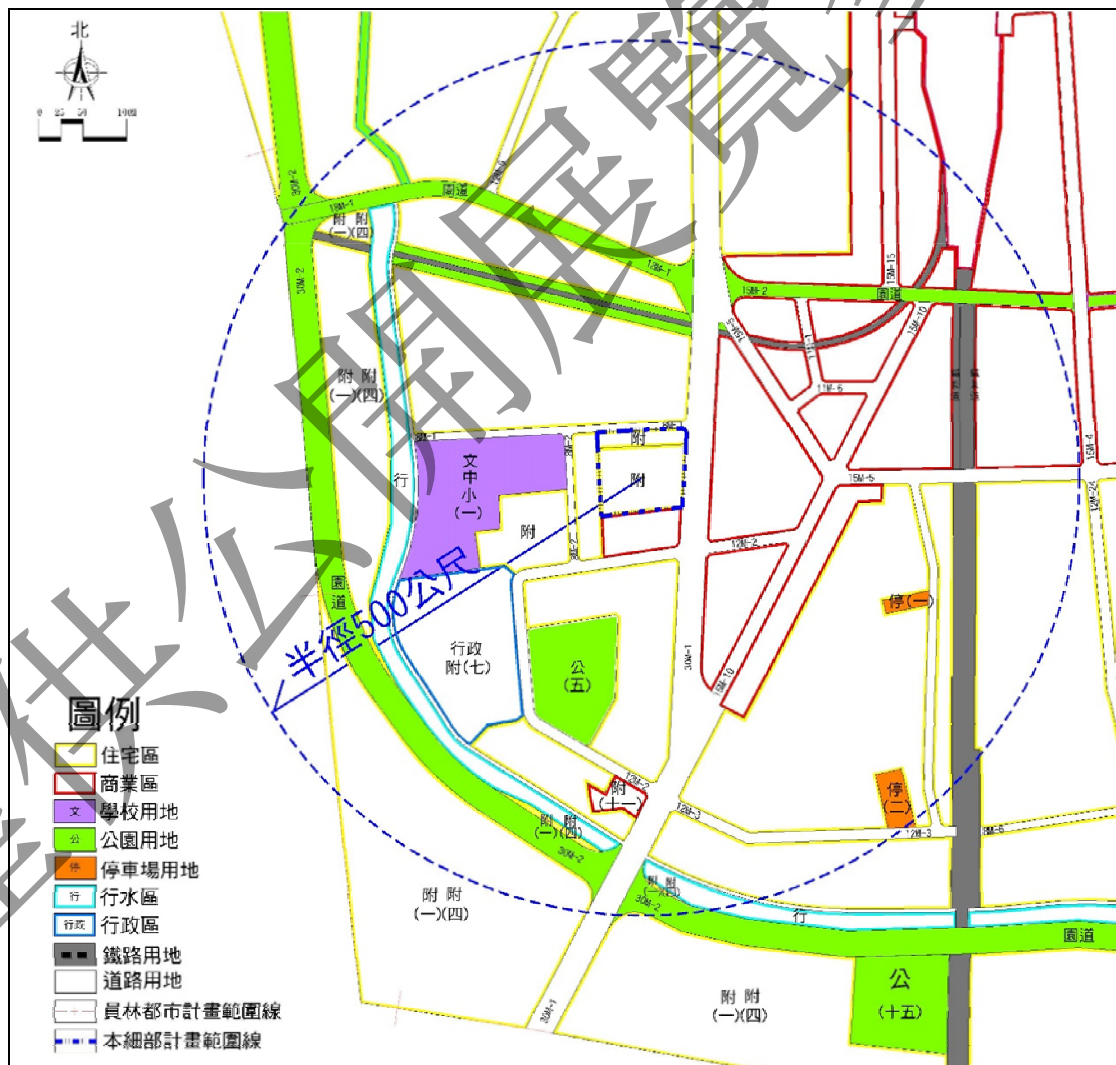


圖 3-3 本細部計畫區周邊 500 公尺範圍內公共設施用地示意圖

五、本細部計畫區周邊交通系統現況

本細部計畫區東側臨接省道台1線(莒光路、寬30公尺)，是員林主要聯外道路，向北往大村、向南可接漢寶草屯線或到永靖。基地北側臨接莒光路161巷，是8公尺寬的出入道路，向西可通往員林大道，藉由其環狀道路功能可方便銜接至各主要聯外道路，交通甚為便利。例如銜接員鹿路向東可往草屯，向西可往埔心接員林交流道，詳圖3-6。

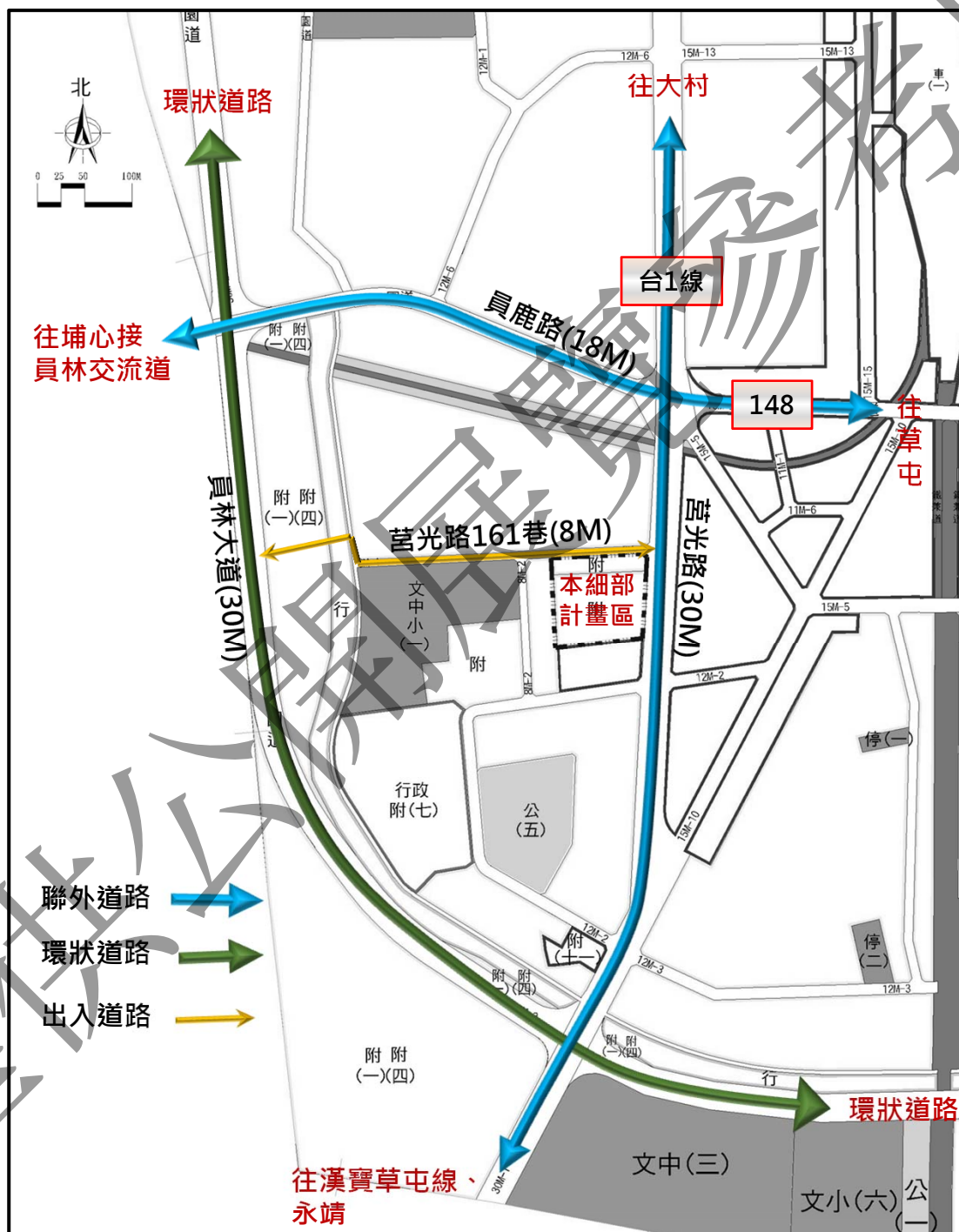


圖3-4 本細部計畫區周邊交通系統現況示意圖

第三節、土地權屬分析

本細部計畫區位屬員林市惠安段與三義段，範圍內除惠安段 103 地號部分納入外，其餘皆整筆納入本細部計畫區，其面積(整筆納入範圍之土地面積以謄本面積計，部份納入範圍之土地面積以圖面面積計)合計約 0.900221 公頃，惟依據主要計畫內容，原附帶條件變更地區面積為 0.93 公頃，爰未來應依據核定圖實地測量分割面積為準。

有關權屬部分，本細部計畫區共有 5 筆土地為公有土地外，其餘皆為私有土地。其中惠安段 103 與三義段 952-8 地號等二筆土地為國有地，員林市公所部分持有三義段地號 575、580 與 654 等 3 筆土地。

依「都市計畫法臺灣省施行細則」第 8 條規定略以：「但以市地重劃開發，且經私有土地所有權人五分之三以上，及其所有土地總面積超過範圍內私有土地總面積三分之二之同意者，僅需檢具同意之土地所有權人姓名、住址、權利證明文件及其同意書。」，前開同意比例說明如下：

本細部計畫私有土地所有權人共 65 位，其中已同意參與人數共 41 位，約佔 63.08%；尚未同意參與人數共計 24 位，約佔 36.92%。已同意參與之私有土地所有權人持分面積約為 0.657173 公頃，約佔私有土地面積 77.00%；尚未同意參與私有土地所有權人持分面積約為 0.1963 公頃，約佔私有土地面積 23.00%。爰此，本細部計畫區私有土地所有人同意參與比例已符合「都市計畫法臺灣省施行細則」第 8 條之規定，詳圖 3-5、3-6、表 3-3、表 3-4、表 3-5 及附件一、附件二。

表 3-3 本細部計畫區土地權屬綜理表

土地權屬	筆數	面積(公頃)	比例(%)	備註
私有土地	40	0.853474	94.81	1.三義段 575、580、654 地號三筆土地部分地主與員林市公所共有。 2.左列 40 筆地號私有土地所有權人共 65 人。
公有土地	5	0.046747	5.19	1.惠安段 103 地號，謄本面積為 0.140102 公頃，納入本細部計畫區部份面積 0.044916 公頃。所有權人為中華民國，管理者財政部國有財產署。 2.前述三筆公私共有土地中，公有土地面積之持分面積約 0.000986 公頃。
總計	42	0.900221	100.00	其中 3 筆土地公私共有。

註：本細部計畫地籍謄本面積及圖面面積加總為 0.900221 公頃，惟依據主要計畫內容，原附帶條件變更地區面積為 0.93 公頃，爰未來應依據核定圖實地測量分割面積為準。

表 3-4 本細部計畫區土地清冊彙整表

(彰化縣員林市)

地段	地號	謄本面積 (m ²)	納入本細 計畫範圍 面積(m ²)	權利 範圍	所有 權人	管理機關	同意書取 得情形	備註
惠安	103	1401.02	449.16	1	中華民國	財政部國有 財產署	-	部份 納入
惠安	420	291.04	291.04	70/100 30/100	丁清水 蔡文祥	- -	已取得 已取得	
惠安	421	85.60	85.60		張愛花	-	已取得	
惠安	422	865.96	865.96	18/100 18/100 64/100	張愛花 楊清俊 張育晟	- - -	已取得 已取得 已取得	
惠安	518	935.26	935.26	1	賴先生(1)	-	尚未取得	
三義	568	40.20	40.20	50/100 50/100	賴志忠 賴志杰	- -	已取得 已取得	
三義	569	4.80	4.80		邱先生(1)	-	尚未取得	
三義	573	468.59	468.59	50/100 50/100	賴志忠 賴志杰	- -	已取得 已取得	
三義	574	2223.86	2223.86	50/100 50/100	賴志忠 賴志杰	- -	已取得 已取得	
三義	575	10.64	10.64	10/80 20/80 20/80 10/80 10/80	游先生(1) 陳永坤 員林市公所 黃先生(1) 鄭阿滿等 29 人	- - 員林市公所 - -	尚未取得 已取得 - 尚未取得 已取得	
三義	576	152.08	152.08	1	賴先生(4)	-	尚未取得	
三義	577	154.61	154.61	1	陳永坤	-	已取得	
三義	578	2.20	2.20	1	陳永坤	-	已取得	
三義	579	119.66	119.66	1	陳萬全	-	已取得	
三義	580	3.78	3.78	10/80 20/80 20/80 10/80 10/80	游先生(1) 陳永坤 員林市公所 黃先生(1) 鄭阿滿等 29 人	- - 員林市公所 - -	尚未取得 已取得 - 尚未取得 已取得	
三義	630	38.05	38.05	1	賴先生(5)	-	尚未取得	
三義	631	45.82	45.82	1	李先生(1)	-	尚未取得	
三義	632	135.21	135.21	1	何先生(1)	-	尚未取得	
三義	635	58.26	58.26	1	李小姐(1)	-	尚未取得	
三義	636	61.92	61.92	1	王先生(1)	-	尚未取得	
三義	639	66.34	66.34	1	林小姐(1)	-	尚未取得	
三義	640	64.29	64.29	1	薛先生(1)	-	尚未取得	
三義	642	390.14	390.14	1	天鑽建設公司	-	已取得	
三義	642-1	371.61	371.61	50/100 50/100	巫月卿 葉素英	- -	已取得 已取得	
三義	642-5	66.38	66.38	1	王先生(1)	-	尚未取得	
三義	642-6	65.43	65.43	1	王先生(1)	-	尚未取得	
三義	642-8	80.64	80.64	1	李先生(1)	-	尚未取得	
三義	642-9	68.21	68.21	50/100 50/100	巫月卿 葉素英	- -	已取得 已取得	
三義	643	70.93	70.93	50/100 25/100 25/100	黃先生(2) 黃先生(3) 黃先生(4)	- - -	尚未取得 尚未取得 尚未取得	

續表 3-4 本細部計畫區土地清冊彙整表

(彰化縣員林市)

地段	地號	謄本面積 (m ²)	納入本細 計畫範圍 面積(m ²)	權利 範圍	所有 權人	管理機關	同意書取 得情形	備註
三義	646	73.22	73.22	1	吳小姐(1)	-	尚未取得	
三義	647	79.60	79.60	1	何先生(2)	-	尚未取得	
三義	651	84.01	84.01	1	新東興工業公 司	-	尚未取得	
三義	653	82.45	82.45	1	天鑽建設公司	-	已取得	
三義	654	46.66	46.66	89/664	員林市公所	員林市公所	-	
				50/664	蔡先生(2)	-	尚未取得	
				50/664	蔡先生(3)	-	尚未取得	
				413/664	天鑽建設公司	-	已取得	
				62/664	邱先生(2)	-	尚未取得	
三義	655	85.6	85.6	1	天鑽建設公司	-	已取得	
三義	656	85.94	85.94	1	余小姐(1)	-	尚未取得	
三義	657	84.67	84.67	1	天鑽建設公司	-	已取得	
三義	658	415.72	415.72	1	天鑽建設公司	-	已取得	
三義	662	346.38	346.38	1	天鑽建設公司	-	已取得	
三義	666	123.49	123.49	89/664	陳先生(2)	-	尚未取得	
				50/664	蔡先生(2)	-	尚未取得	
				50/664	蔡先生(3)	-	尚未取得	
				413/664	天鑽建設公司	-	已取得	
				62/664	邱先生(2)	-	尚未取得	
三義	952-3	95.34	95.34	50/100	賴先生(2)	-	尚未取得	
				50/100	賴先生(3)	-	尚未取得	
三義	952-8	8.46	8.46	1	中華民國	財政部國有 財產署	-	
合計		9,954.07	9,002.21	-	-	-	-	

註：表列面積應以依據核定圖實地分割測量面積為準。

資料來源：彰化縣員林地政事務所，民國 107 年 12 月。

表 3-5 本細部計畫區私有土地所有權人參與意願統計表

私有土地所有權人總人數(人)	同意		尚未同意		備註
	人數(人)	比例(%)	人數(人)	比例(%)	
65	41	63.08	24	36.92	已達同意人數比例應 3/5 以上之規定
私有土地持分面積(公頃)	同意		尚未同意		備註
	面積(公頃)	比例(%)	面積(公頃)	比例(%)	
0.853474	0.657174	77.00	0.1963	23.00	已達同意面積比例應 2/3 以上之規定

註：表列面積應以依據核定圖實地分割測量面積為準。

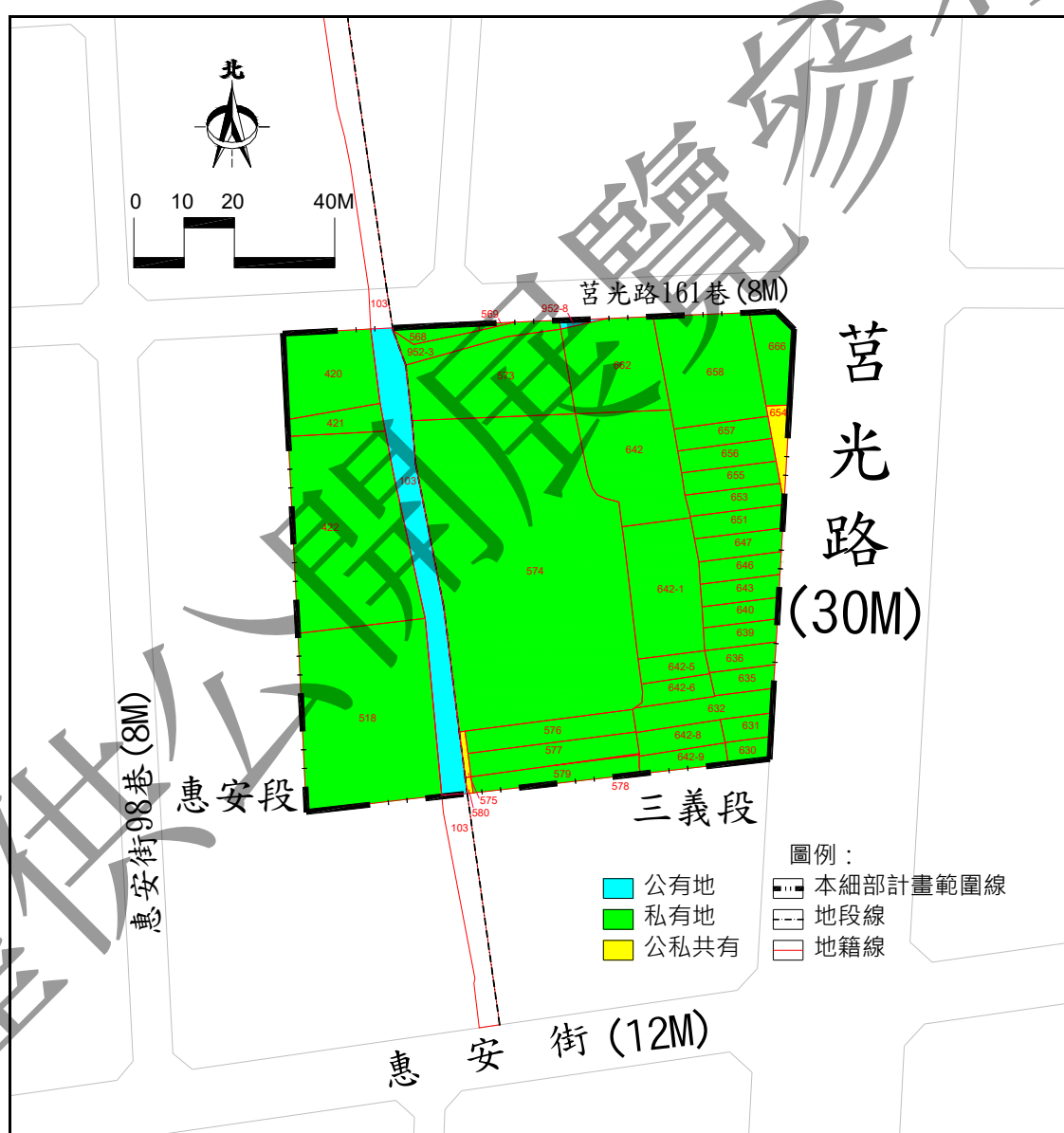


圖 3-5 本細部計畫區土地權屬示意圖

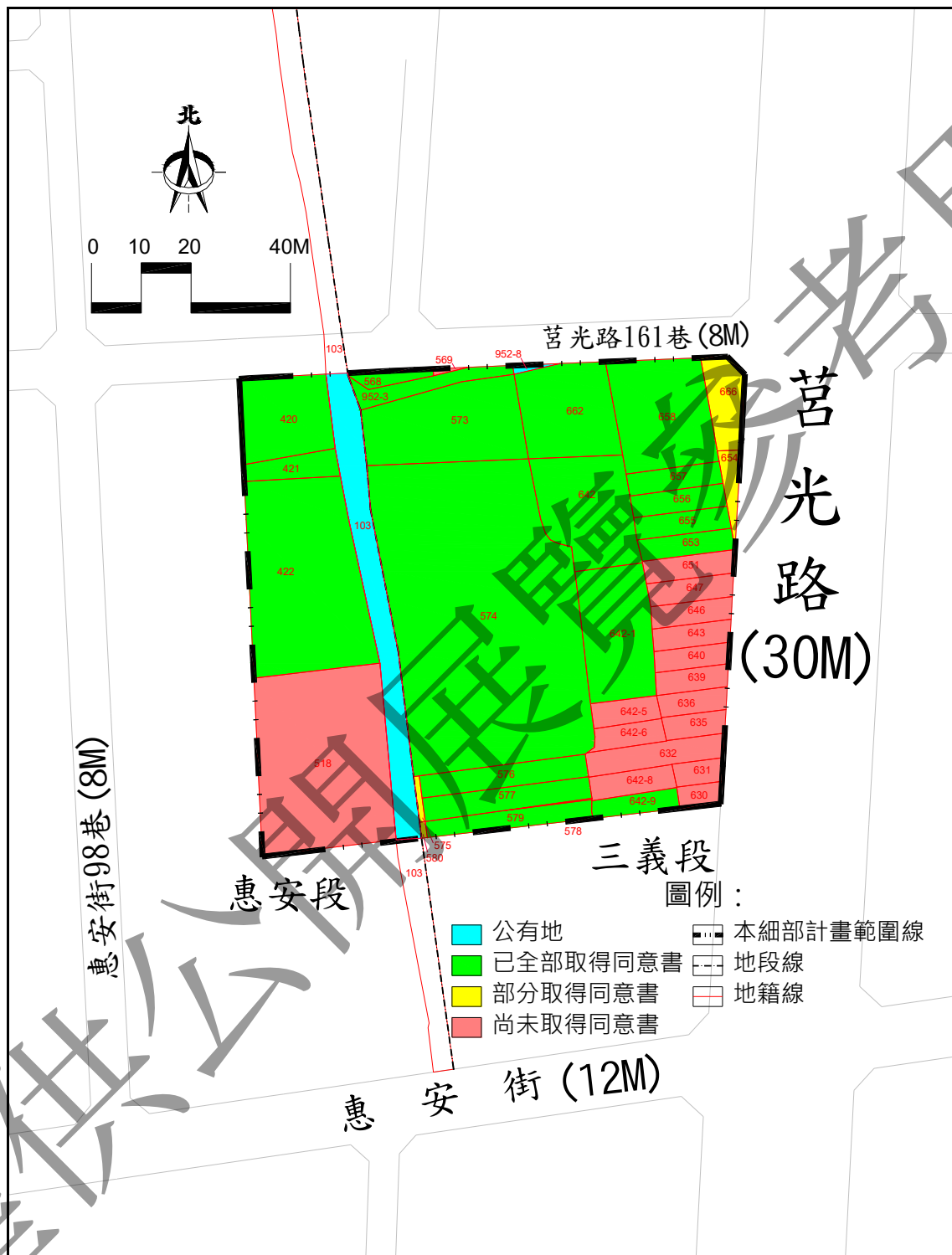


圖 3-6 本細部計畫區私有土地所有權人參與意願分布示意圖

第四章 實質發展計畫

第一節、計畫年期、人口及密度

依據主要計畫之指導，訂定本細部計畫之計畫年期為民國 110 年。

員林都市計畫(第三次通盤檢討)訂定計畫人口為 110,000 人，居住密度每公頃 270 人。爰本細部計畫配合主要計畫以居住密度每公頃 270 人計算，訂定本細部計畫之計畫人口為 244 人(主要計畫居住人口密度 270 人/公頃 $\times$ 本細部計畫面積 0.900221 公頃 = 244 人)，居住密度為每公頃 270 人。

第二節、土地使用分區計畫

本計畫區配合「擬定員林都市計畫(舊市區)細部計畫」案(105.12.14)之規定劃設為第二種住宅區。

如土地使用現況所述，區內之溝渠屬於大村排水之一環，是彰化縣洋仔厝溪排水之重要支流。故於規劃時予以保留並於其兩側各劃設 5 公尺寬之道路結合做為園道用地(兼供水溝使用)。

另為方便本計畫區內居民出入方便，於中央偏南處劃設一條寬 10 公尺之道路通往莒光路。此外，因莒光路西側無市場之提供且本計畫區當初亦是由市場變更而來，所以應劃設公共設施項目為零售市場用地，較符合地區之需求。(詳圖 4-1)，其中第二種住宅區面積合計約 0.636879 公頃(四捨五入後為 0.64 公頃)，約佔本細部計畫區面積 70.75%。

表 4-1 本細部計畫區土地使用計畫面積表

項目		面積(公頃)	佔本細部計畫面積百分比
土地使用分區	第二種住宅區	0.64	70.75%
公共設施用地	零售市場用地	0.07	7.33%
	道路用地	0.06	7.03%
	園道用地(兼供水溝使用)	0.13	14.89%
	小計	0.26	29.25%
合計		0.90	100.00%

註：1. 第二種住宅區規劃面積為 0.636879 公頃，惟現行計畫面積為小數點 2 位，四捨五入後為 0.64 公頃。

2. 零售市場用地規劃面積為 0.065943 公頃，道路用地規劃面積為 0.063314 公頃，園道用地(兼供水溝使用)規劃面積為 0.134085 公頃，惟現行計畫面積為小數點 2 位，四捨五入後分別為 0.07 公頃、0.06 公頃、0.13 公頃。

3. 表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

由表 1-1 可知本細部計畫係於「變更員林都市計畫(第一期公共設施保留地專案通盤檢討)」時檢討變更市場預定地與停車場用地為住宅區，經套疊樁位資料檢算原市(一)面積約 0.188949 公頃，原停(五)面積約 0.711272 公頃。依據「彰化縣都市計畫區土地變更回饋審議原則」(詳附件四)規定，須另行擬定細部計畫地區變更後分區為住宅區容積率小於 200%(含)之市場用地應提供公共設施回饋比例為 20%，其餘公設用地為 30%。故本細部計畫區至少應劃設 0.262509 公頃 ($0.188949 \times 20\% + 0.711272 \times 30\% = 0.262509$) 之公共設施用地(四捨五入後為 0.26 公頃)。

如前節土地使用分區計畫所述，因莒光路西側無市場之提供且本計畫區當初亦是由市場變更而來，所以應劃設公共設施項目為零售市場用地，較符合地區之需求。故於本計畫區西南側劃設零售市場用地，面積約 0.065943 公頃(四捨五入後為 0.07 公頃)。

配合區內屬於大村排水一環之現有溝渠劃設寬 14 公尺之園道用地(兼供水溝使用)，除可維持該溝渠原有功能外，亦為本計畫區中特色景觀道路，面積約 0.134085 公頃(四捨五入後為 0.13 公頃)。

在本計畫區中央偏南處劃設一條寬 10 公尺之道路，其功能在於連通區外莒光路與區內園道以方便居民出入之用，面積約 0.063314 公頃(四捨五入後為 0.06 公頃)。；總計連同道路用地，區內劃設公共設施用地面積合計約 0.263342 公頃(四捨五入後為 0.26 公頃)，符合上述回饋規定。

本細部計畫區內各項公共設施面積分配詳表 4-2。

表 4-2 本細部計畫區公共設施明細表

公共設施項目	面積(公頃)	位置	備註
零售市場用地	0.07	計畫區西南側	
園道用地(兼供水溝使用)	0.13	計畫區西側	
道路用地	0.06	計畫區中央偏南	
合計	0.26		

註：1.零售市場用地規劃面積為 0.065943 公頃，園道用地(兼供水溝使用)規劃面積為 0.134085 公頃，道路用地規劃面積為 0.063314 公頃，惟現行計畫面積為小數點 2 位，四捨五入後分別為 0.07 公頃、0.13 公頃、0.06 公頃。

2.表列面積應以依據核定圖實地分割測量面積為準。

第四節、交通系統計畫

一、道路系統

本細部計畫區周邊主要計畫道路均已開闢，配合區內屬於大村排水一環之現有溝渠劃設寬 14 公尺之園道用地（兼供水溝使用），除可維持該溝渠原有功能外，亦為本計畫區中特色景觀道路。並為考量區內居民出入之便利及未來住宅建築配置之市場需求，於區內劃設一條寬 10 公尺道路（細 10M-1）連通區外莒光路與區內園道，長度約 60 公尺。

並以主要計畫之道路編號 8M-1(莒光路 161 巷)與東明路 132 巷為主要道路，並以莒光路及員林大道為聯外道路，詳圖 4-2 與表 4-3。



圖 4-2 本細部計畫道路系統規劃示意圖

表 4-3 本細部計畫區計畫道路系統明細表

道路編號	寬度(公尺)	長度(公尺)	起迄點
細 10M-1	10	60	東起莒光路，西至計畫區內園道。

註：本計畫整理。

二、交通影響及服務水準

本細部計畫區計畫人口 244 人，參考「彰化生活圈道路系統建設計畫」每人每天衍生之到達旅次與離開旅次分別為 1.74 與 1.78 人旅次，續參酌「台灣地區都市土地旅次發生特性之研究-台北都會區混合土地使用旅次發生率使用手冊」第四群住宅區旅次分佈特性推估尖峰小時衍生人旅次約 212 人旅次。並參酌「民眾日常使用運具狀況調查」等相關運具使用特性參數，估算本細部計畫區尖峰小時衍生交通量約 64PCU，計算後如表 4-4。

本案開發前後服務水準均可維持 A 級及 B 級以上。

表 4-4 目標年本細部計畫區開發後周邊主要道路服務水準分析表

道路	路段	方向	容量 (PCU)	現況			本案開發後		
				流量 (PCU)	V/C	服務水 準	流量 (PCU)	V/C	服務水 準
台 1 線	員林-永靖	南向	4,965	2,509	0.51	B	2,573	0.52	B
		北向	4,727	1,792	0.38	B	1,856	0.39	B
縣道 148	溪湖~員林	東向	4,965	1,478	0.30	A	1,542	0.31	A
		西向	4,640	1,208	0.26	A	1,272	0.27	A

資料來源：106 年度公路平均每日交通量調查資料表與 106 年度彰化縣公路平均每日交通量調查統計表。

第五節、都市防災計畫

依據員林主要計畫之防災系統，規劃本細部計畫防救災措施說明如后，詳圖 4-3。

一、防災避難場所與設施

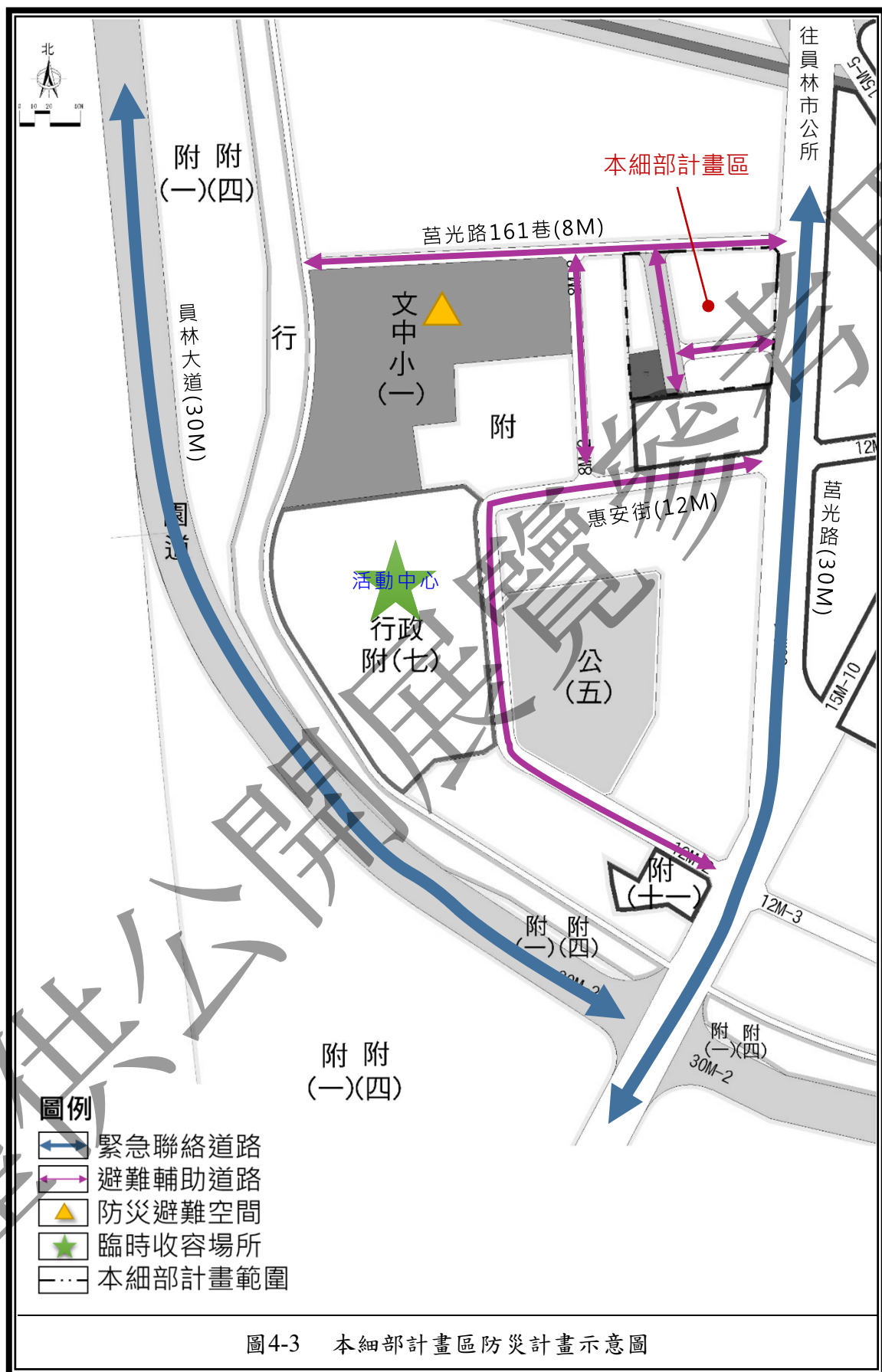
- (一)以員林市公所為防救災指揮中心，作為指揮統籌、緊急調度及傷害急救中心。
- (二)以開放性公共設施為防災避難空間，指定本細部計畫區西側文中小(一)用地（目前開闢為供三義里使用之戶外遊憩設施）為防災避難空間，緊急時可作為避難及防(救)災地點之使用。
- (三)指定本細部計畫區西南側行政區作為臨時收容場所。

二、救災路線

- (一)本細部計畫區外之莒光路、員鹿路與員林大道為第一層級之緊急道路，作為緊急聯絡道路。
- (二)本細部計畫區周邊之莒光路 161 巷與惠安街等道路，為避難輔助道路。

三、火災延燒防止帶

透過計畫道路、退縮建築空間及開放空間(如綠(排)與廣(停))作為火災延燒防止帶，有效防止火災延燒。



第六節、土地使用分區管制要點

本細部計畫區屬員林都市計畫(舊市區)細部計畫範圍內，因此相關土地使用分區管制規則悉依「擬定員林都市計畫(舊市區)細部計畫書」規定辦理。

第七節、都市設計原則

本細部計畫區屬員林都市計畫(舊市區)細部計畫範圍內，因此相關都市設計原則悉依「擬定員林都市計畫(舊市區)細部計畫書」規定辦理。

第五章 事業及財務計畫

第一節、開發方式與範圍

本細部計畫以市地重劃方式開發，並以本細部計畫區為市地重劃範圍。

第二節、市地重劃財務計畫

一、市地重劃負擔總費用估算

本細部計畫市地重劃開發費用項目包括重劃業務費、地上物拆遷補償費、工程費用及貸款利息，預估市地重劃開發總費用約為 5,385 萬元(本費用係屬預估，未來仍應依實際發生之費用為準)，詳表 5-1。

表 5-1 市地重劃費用負擔概估表

項目		金額(萬元)	備註
重劃業務費		172	本項費用包含重劃區測量、地價查估簽證、釘樁、人事及業務費用等。
地上物拆遷補償費		3600	本項費用依「彰化縣辦理公共工程拆遷建築改良物補償自治條例」參考查估。
工程費用	整地工程	405	應以經主管機關核定之工程設計預算書所載工程細目及金額為準。
	零售市場、園道、道路等開闢工程	800	
	雜項工程	75	應以電力、電信及自來水等事業單位開立憑證之工程結算金額為準。
	小計	1,280	-
合計		5,052	-
貸款利息		333	依 107 年 12 月 1 日五大銀行平均基準利率 2.63%；計息 2.5 年。
開發成本總計		5,385	-

註：表內各項費用為概估值，本案開闢經費得依實際情形予以調整。

資料來源：本計畫整理。

二、市地重劃負擔概估（詳附件五）

（一）公有土地優先抵充公共設施面積

依平均地權條例規定實施市地重劃時，重劃區內供公共使用之道路、溝渠、兒童遊樂場、鄰里公園、廣場、綠地、國民小學、國民中學、停車場、零售市場等十項用地，除以原公有道路、溝渠、河川及未登記地等四項土地抵充外，其不足土地及工程費用、重劃費用與貸款利息，由參加重劃土地所有權人按其土地受益比例共同負擔，並以重劃區內未建築土地折價抵付。

（二）公共設施用地負擔

公共設施用地負擔比例為 25.44%。本細部計畫區之公共設施未來實際定樁分割後，其均不得低於都市計畫面積、地籍謄本面積及實際測量面積之 25.44%。

本計畫公共設施用地負擔估算如下：

$$\begin{aligned} &= \frac{\text{公共設施用地負擔總面積} - \text{重劃前原公有道路、溝渠、河川及未登記地面積}}{\text{重劃區總面積} - \text{重劃前原公有道路、溝渠、河川及未登記地面積}} \\ &= \frac{0.263342 - 0.044916}{0.900221 - 0.044916} = 25.44\% \end{aligned}$$

註：公共設施用地規劃面積為 0.263342 公頃，惟現行計畫面積為小數點 2 位，四捨五入後為 0.26 公頃。重劃區總面積為 0.900221 公頃，惟現行計畫面積為小數點 2 位，四捨五入後為 0.90 公頃。

（三）重劃費用負擔

重劃費用平均負擔比率(面積以公頃計算)，預估重劃後平均地價，36,000 元/平方公尺(360,000,000 元/公頃)，重劃費用負擔比例為 17.49%。(未來應以核定之計畫書內容為準)

$$\begin{aligned} &= \frac{\text{重劃費用總額} + \text{工程費用總額} + \text{貸款利息總額}}{\text{重劃後平均地價} \times (\text{重劃區總面積} - \text{重劃前原公有道路、溝渠、河川及未登記地}) \text{面積}} \\ &= \frac{3772 \text{ 萬元} + 1280 \text{ 萬元} + 333 \text{ 萬元}}{36,000 \text{ 萬元/公頃} \times [0.900221 - 0.044916]} \\ &= 17.49\% \end{aligned}$$

(四)重劃總平均負擔比例

依前開公共設施用地負擔比例為 25.44%，重劃費用負擔為 17.49%，故重劃總平均負擔比例為 42.93%。

三、經費籌措

本細部計畫市地重劃費用由土地所有權人組成之重劃會自行籌措經費，事業及財務計畫詳表 5-2 所示。

表 5-2 本細部計畫事業及財務計畫概估表

項目	面積 (公頃)	土地取得方式	市地重劃開發總費用（萬元）				主辦單位	預定完成期限	經費來源
		市地重劃	地上物補償	工程費	重劃作業費、貸款利息	合計			
零售市場用地	0.07	V	0	345	135	480	市地重劃會	依工程進度完成。	土地所有權人所以重劃方式同負擔。
道路用地	0.06	V	1440	295	115	1850			
園道用地 (兼供水溝使用)	0.13	V	2160	640	255	3055			

註：1.公共設施用地規劃面積為 0.263342 公頃，惟現行計畫面積為小數點 2 位，四捨五入後為 0.26 公頃。

2.表內面積係屬都市計畫面積，未來應依據核定圖實地分割測量面積為準。

3.本表市地重劃開發總費用及預定完成期限得視主辦單位財務狀況酌予調整。

擬定員林都市計畫（原市(一)市場用地、停
(五)停車場用地變更為住宅區）細部計畫案

業 務 承 辦 人 員	
業 務 單 位 主 管	

擬定都市計畫機關：彰化縣員林市公所

申請人：天鑽建設有限公司

中 華 民 國 一 ○ 八 年 九 月

彰化縣都市計畫區土地變更回饋審議原則

- 彰化縣都市計畫區土地變更回饋審議原則
- 彰化縣都市計畫委員會九十三年九月二十日第一六二次會審議通過
- 彰化縣都市計畫委員會九十九年十一月十二日第一九五次會審議修正通過
- 彰化縣都市計畫委員會一〇一年六月二十六日第二〇八次會審議修正通過
- 彰化縣都市計畫委員會一〇三年八月二十二日第二二一次會審議修正通過
- 彰化縣都市計畫委員會一〇四年五月二十六日第二二六次會審議修正通過

一、彰化縣政府（以下簡稱本府）為因應都市土地利用之需求，促進土地有效之利用，在兼顧社會公平正義之原則下，針對本縣都市計畫區內土地使用之變更審議，特訂定本原則。

二、回饋方式

公設用地變更為使用分區之公共設施回饋比例標準如表一，土地使用分區間之變更其公共設施回饋比例標準如表二。

都市計畫委員會對變更回饋比例之調整得參酌各都市計畫區之都市機能、人口成長、公共設施劃設及開闢情形，依前表之標準做上下5%內之調整。

公共設施用地或不可建築用地於都市計畫發布實施前已為可建築用地者，經本縣都市計畫委員會審議得酌予降低回饋比例。

表一 公共設施變更為可建築用地應提供公共設施回饋標準表

須另行擬定細部計畫地區					
變更後分區 變更前公設	住宅區		商業區		其他使用分區
	容積率小於 200%(含)	容積率大 於200%者	容積率小於 300%(含)	容積率大 於300%	
市場用地	20%	25%	30%	35%	30%
其餘公設用地	30%	35%	35%	40%	30%
備註：					
一、由變更範圍土地所有權人依產權比率共同負擔。					
二、變更範圍內之公有土地已實際作道路、溝渠、河川及未登記土地等四項公有土地應優先抵充。					
三、提供之公共設施土地應面臨計畫道路。					
無須擬定細部計畫地區					
一、應回饋之公共設施用地比例同須另行擬定細部計畫地區之規定，並由變更範圍土地所有權人依產權比率共同負擔。					
二、提供之公共設施土地應面臨計畫道路。					
三、下列情形，其回饋之公共設施用地得以折繳代金方式抵充。					
(一)變更範圍內屬合法建物之私有土地，其所有權人達50%以上無其他土					

地可供負擔者。

(二) 所回饋之公設用地面積未超過 500 平方公尺者。

(三) 其他特殊情形，經本縣都市計畫委員會審議通過者。

四、折繳代金計算方式除法令另有規定外，應以回饋土地比例乘以三家以上專業估價者查估變更後全部可建築土地之價格，取平均價計算。

折繳代金之申請人應逕向各不動產估價師公會會員之專業估價者辦理估價，估價費用由申請人負擔。

表二 土地使用分區間變更應提供公共設施回饋標準表

需另行擬定細部計畫地區									
變更後分區	商業區	住宅區	工業區	工商專用區	媒體事業專用區	社會福利專用區	醫療專用區	文教區	其他(都市發展用地)使用分區
變更前分區									
住宅區	15%	-	-	*	10%	5%	10%	10%	10%
工業區	*	*	-	*	-	-	-	15%	15%
農業區	*	*	*, 30%	*	*+15%	30%	*+5%	30%	30%
保護區	40%	35%	30%	*	*+15%	30%	*+5%	30%	30%
其他使用分區	35%	30%	25%	*	30%	25%	30%	30%	30%
備註：									
一、“*”係依相關法令規定辦理；“*，%”相關法令有規定者依該規定辦理，餘依*旁之比例回饋；“*+ %”，除依相關規定辦理外，應增加之回饋比例。									
二、由變更範圍土地所有權人依產權比率共同負擔。									
三、變更範圍內之公有土地已實際作道路、溝渠、河川及未登記土地等四項公有土地應優先抵充。									
四、提供公共設施土地應面臨計畫道路。									
無須擬定細部計畫地區									
一、應回饋之公共設施用地比例同須另行擬定細部計畫地區之規定，並由變更範圍土地所有權人依產權比率共同負擔。									
二、提供之公共設施土地應面臨計畫道路。									
三、下列情形，其回饋之公共設施用地得以折繳代金方式抵充。									
(一) 變更範圍內屬合法建物之私有土地，其所有權人達 50%以上無其他土地可供負擔者。									
(二) 所回饋之公設用地面積未超過 500 平方公尺者。									
(三) 其他特殊情形，經本縣都市計畫委員會審議通過者。									

四、折繳代金計算方式除法令另有規定外，應以回饋土地比例乘以三家以上專業估價者查估變更後全部可建築土地之價格，取平均價計算。
折繳代金之申請人應逕向各不動產估價師公會會員之專業估價者辦理估價，估價費用由申請人負擔。

三、免回饋情形

都市計畫變更符合下列情形之一者，得免回饋：

- (一) 都市計畫公告實施之土地使用分區經都市計畫通盤檢討變更為公共設施用地，今再恢復變更為原使用分區者。
- (二) 都市計畫辦理檢討、重製，原核定都市計畫、樁位成果與地籍分割資料不吻合而需調整變更，經本縣都市計畫委員會審議通過者。
- (三) 其他特殊之情形經提本縣都委會審議通過者。

四、回饋對象

本規定之土地回饋及代金繳納對象為本府，繳收之代金得成立城鄉發展建設基金。

前項基金之收支、保管及運用方式由本府另行訂定之。

五、回饋時機

應擬定細部計畫地區，須回饋之公共設施用地，應於該細部計畫公告發布實施後，建照核發前完成土地無償移轉登記予彰化縣，管理機關依相關法令規定辦理。

無須擬定細部計畫，但應回饋之公共設施用地，應於該細部計畫公告發布實施後，建照核發前完成土地無償移轉登記予彰化縣，管理機關依相關法令規定辦理。

得以採代金抵充應回饋之公共設施用地之地區，應於都市計畫核定前完成代金繳納。

六、本回饋規定經本縣都市計畫委員會審議通過後實施，其他都市計畫法令另有規定者按其規定辦理。

擬定員林都市計畫（原市(一)市場用地、停(五)停車場用地變更為住宅區）細部計畫區辦理市地重劃可行性評估

壹、重劃地區及其範圍

本計畫區位於員林都市計畫區南側，為員林都市計畫之原市(一)市場用地及停(五)停車場用地（圖 1-3-1）。本計畫區未來將以莒光路(省道台 1 線)為對外主要聯絡道路，其可藉由莒光路路往南接漢寶~草屯線之東西向快速道路(省道台 76 線)，交通便捷。

本細部計畫區行政區屬鎮員林市三義里，地籍地段包含惠安段及三義段等地號共 42 筆土地，計畫面積約 0.9 公頃（詳附圖 1）。本細部計畫區範圍四至如下：

東至：莒光路

西至：惠安段旁西側住宅區

南至：惠安段及三義段北端之商業區

北至：莒光路 161 巷

貳、法令依據

一、平均地權條例第 58 條。

二、變更員林都市計畫(第一期公共設施保留地專案通盤檢討)。

參、辦理重劃原因及預期效益

一、辦理重劃原因

- (一) 本重劃區係屬都市計畫區內之市場及停車場用地，依據「都市計畫定期通盤檢討實施辦法」規定，然因本區周邊均已畫設為商業區足敷提供當地之商業行為需求，故於前次專案通盤檢討時將其檢討變更，並儘量彌補其他公共設施用地之不足。因此，本區已興闢市場之需求，應將本區土地調整為住宅區公兼兒、廣兼停、道路等居民較需要之公共設施用地。
- (二) 區內現有建物係已老舊，使用率極低，妨礙都市整體景觀。
- (三) 現有公共設施、巷弄等服務品質低落，影響都市防災及整體環境衛生。
- (四) 計畫區周邊目前無聯外道路銜接區內道路。
- (五) 區內土地所有權龐雜、地籍凌亂問題嚴重，阻礙地方整體發展。

二、預期效益

- (一) 建設完善公共設施：配合已規劃之都市計畫系統同時進行公用管線之整備，並於開闢道路、排水設施時整併區內公共設備（如：電力、電信、自來水、路燈等）接管作業。
- (二) 減輕政府徵收負擔：以市地重劃方式開發，其公共設施用地及工程費由土地所有權人共同負擔，將可節省政府徵購公共設施用地費用及建設經費。地方政府更可無償取得區內公共設施用地。
- (三) 消除畸零地：重劃後土地方正臨路，可建築用地面積大小適宜，除可提高都市土地利用外，亦可促進周邊土地增值。
- (四) 充裕地方財政：重劃完成後由於公共設施的完竣，土地方正完整，必當刺激土地的建築使用，從而建立政府永久的稅源如：地價稅、房屋稅、契稅及土地增值稅...等；配回之公有建地亦可為地方政府增加資產，充裕地方的財政，加速地方建設。
- (五) 地方因重劃完成可銜接周邊現有都市紋理，並改善生活環境，提高生活品質，建立完整、優美舒適的住宅社區。

肆、 重劃區公、私有土地總面積及土地所有權人總數

本細部計畫區行政區屬員林市三義里，範圍地籍地段包含惠安段及三義地號等約 42 筆土地，計畫面積約 0.900221 公頃，其中私有地人數 65 人，私有地面積約 0.852488 公頃，佔總面積 94.70%，詳表 1、附圖 2。

表 1 土地權屬表

土地權屬	人數	筆數	面積（公頃）	面積百分比（%）
私有	65	40	0.853474	94.81%
公有	2	5	0.046747	5.19%
	67	42	0.900221	100.00%

註 1：三義段 575、580、654 地號等三筆土地部分地主與員林市公所共有。前述三筆公私共有土地中，公有土地面積之持分面積約 0.000986 公頃。

註 2：本細部計畫地籍謄本面積及圖面面積加總為 0.900221 公頃，惟依據主要計畫內容，原附帶條件變更地區面積為 0.93 公頃，爰未來應依據核定圖實地測量分割面積為準。

伍、 土地所有權人同意重劃情形

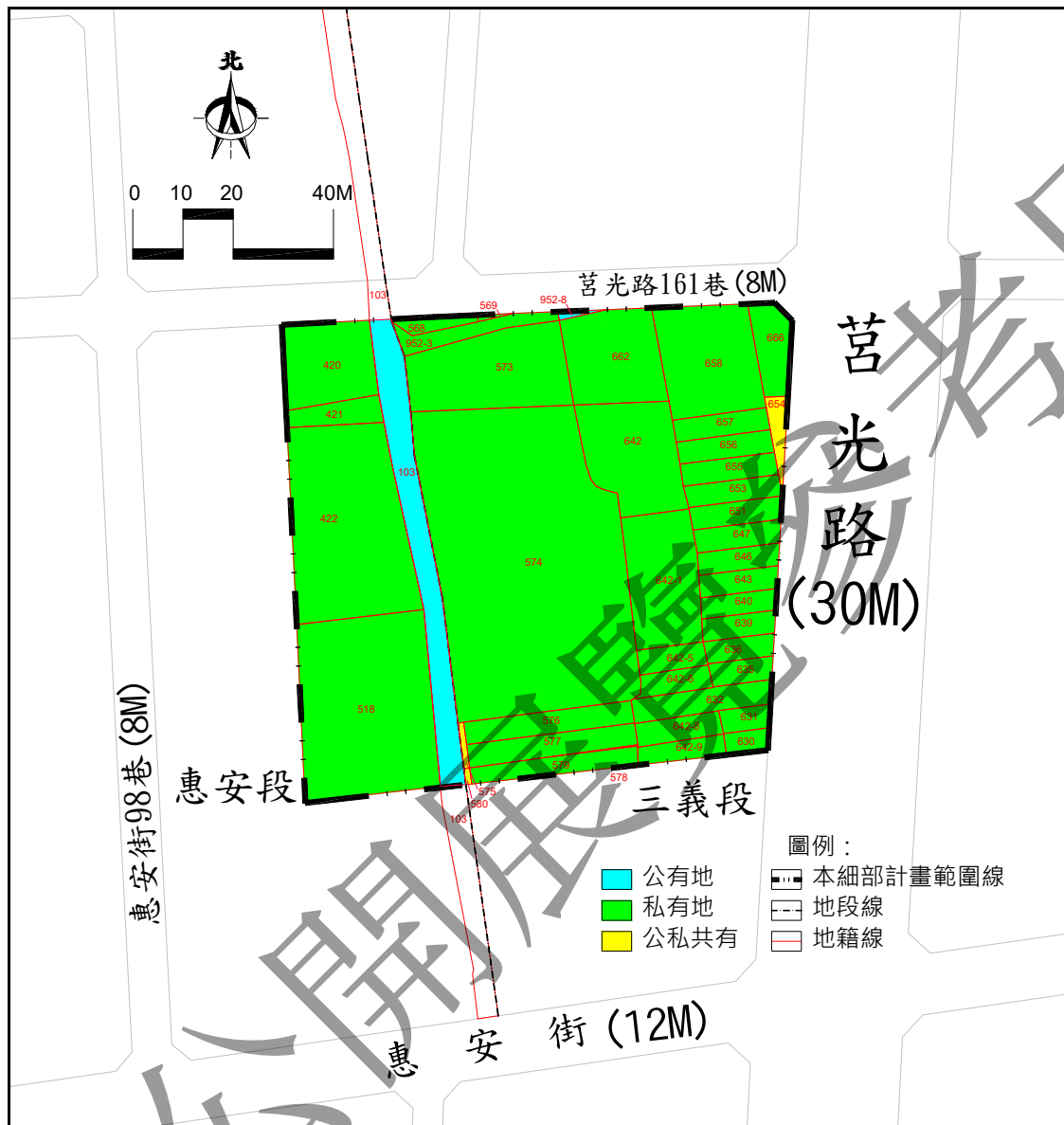
本案以市地重劃方式開發，私有土地所有權人 65 人，私有土地面積約 0.853474 公頃；重劃區內私有土地所有權人同意辦理市地重劃人數為 41 人(63.08%)，同意辦理市地重劃之私有土地面積為 0.657174 公頃 (77.00%)，詳表 2。

本案已符合「都市計畫法臺灣省施行細則」第 8 條私有土地所有權人 3/5 以上及其所有土地總面積超過範圍內私有土地總面積 2/3 同意之規定。

表 2 土地所有權人同意辦理市地重劃人數及面積統計表

私有土地所有權人人數					私有土地面積				
總 人 數	同意人數		未同意人數		總面積 (公頃)	同意面積(公頃)		未同意面積 (公頃)	
	人 數	比率	人 數	比率		面積	比率	面積	比率
65	41	63.08%	24	36.92%	0.853474	0.657174	77.00%	0.1963	23.00%

註：表列同意人數及面積調查數據為截至 108 年 01 月 10 日調查統計所得。



附圖 2 本細部計畫區土地權屬示意圖

陸、 預估公共設施用地負擔

一、 區內列入共同負擔公共設施項目及面積

本重劃區劃設住宅區面積 6,377.01 m²，佔全區 70.84%，其餘公共設施劃設面積共為 2,625.20 m²，佔總面積 29.16%，詳細區內列入共同負擔公共設施項目及面積如表 3。

表 3 區內列入共同負擔公共設施項目及面積表

項 目	位 置	面積(公頃)	比例
零售市場用地	計畫區西南側	0.07	7.33%
園道用地(兼供水溝使用)	計畫區西側	0.13	7.03%
道路用地	計畫區中央偏南	0.06	14.89%
合計		0.26	29.25%

註：實際面積依實際分割測量為準。

二、 原公有道路、溝渠、河川及未登記地等抵充面積

本重劃區公有土地面積約 449.16 m²，為中華民國及員林市公所所有，國有土地管理者為國有財產署，目前預估可抵充之公有地面積為 449.16 m²。實際可抵充之面積於後續向國有財產署申請認定。

三、 土地所有權人負擔公共設施用地面積

本重劃區土地所有權人負擔公共設施用地面積為 2,633.42 m²。

四、 公共設施用地平均負擔比率（單位：m²）

公共設施用地負擔比率＝

$$\frac{\text{（公共設施用地負擔總面積－重劃前原公有道路、溝渠、河川及未登記地可抵充之總面積）}}{\text{（重劃區總面積－原公有道路、溝渠、河川及未登記地可抵充之總面積）}}$$

×100%

$$= (2,633.42 - 449.16) / (9,002.21 - 449.16) \times 100\% = 25.44\%$$

柒、 預估費用負擔

一、 費用負擔總額概估

表 4 費用負擔總額概估明細表

	項 目	數量	單位	總價(萬元)	備註
工程費	一、發包工作費				本項費用以重劃會將本區重劃工程規劃設計書圖及工程預算送請主管機關核定金額為準
	1.整地工程	1	式	200	
	2.道路工程(含排水工程)	1	式	120	
	3.零售市場興闢工程	1	式	50	
	4.園道興闢工程	1	式	420	
	5.照明工程	1	式	30	
	6.雜項工程	1	式	10	
	7.環保清潔費	1	式	10	
	8.勞工安全衛生	1	式	20	
	9.包商利雜費	1	式	60	
	10.包商工程品質管理作業費	1	式	40	
	11.工程保險費	1	式	20	
	12.營業稅	1	式	60	
	二、工程管理費	1	式	40	
	三、工程技術服務費	1	式	計入工程 管理費中	
	四、管線配合工程費			200	
	1. 自來水管線工程	1	式	50	
	2. 電力工程	1	式	50	
	3. 電信工程	1	式	30	
	4.瓦斯管線地下化	1	式	50	
	5.寬頻管線地下化	1	式	20	
	五、空氣污染防治費	1	式		
	小計			1,280	
地上物 拆遷 補償費	公共設施開闢拆遷	1	式	800	本項費用以理事會查定提交會員大會通過送請主管機關核備之金額為準。
	妨礙施工及土地分配拆遷	1	式	2,800	
重劃 作業費	1.行政業務費	1	式	120	
	2.規劃設計費	1	式	56	
	3.山坡地變更回饋金	1	式	0	
	4.執行環境保護工作費用	1	式	6	
	小計			172	
貸款 利息	貸款利息	1	式	333	依 107 年 12 月 1 日公告之五大銀行平均基準利率 2.63 % 計算，貸款期間為 2.5 年
	合計			5,385	

註：此表金額為暫估之金額，實際金額以主管機關核定之金額為準。

二、 預估費用負擔比率（單位：m²）：

$$\text{費用負擔比率} = \frac{\text{工程費總額} + \text{拆遷補償費總額} + \text{重劃行政費用} + \text{貸款利息總額}}{\text{重劃後平均地價} \times (\text{重劃區總面積} - \text{原公有道路、溝渠、河川及未登記地等土地抵充面積})} \times 100\%$$

$$= (12,800,000 + 36,000,000 + 1,720,000 + 3,330,000) / [36,000 \times (9,002.21 - 449.16)] = 17.49\%$$

捌、 土地所有權人平均重劃負擔比率概計

公共設施用地負擔比率 + 費用負擔比率

$$= 25.44\% + 17.49\% = 42.93\%$$

玖、 財務計畫

一、 資金需求總額：約 53,850,000 元。

二、 財源籌措方式：向銀行或民間貸款籌措支應。

三、 償還計畫：由土地所有權人折價抵付重劃負擔之抵費地出售款及繳納差額地價償還。

拾、預定重劃工作進度

本案採市地重劃方式開發，相關工作項目包含如下表 5，預定工作期間為二年（自民國 108 年 10 月至民國 110 年 9 月）。

表 5 重劃區工作進度期程表

自辦市地重劃工作進度表		
工作項目	預定期程	預定工作進度
一、選定重劃區及籌備會成立	1 個月	自 108 年 10 月 01 日至 108 年 10 月 31 日
二、範圍申請核定	2 個月	自 108 年 11 月 01 日至 108 年 12 月 31 日
三、徵求土地所有權人同意	1 個月	自 109 年 1 月 01 日至 109 年 1 月 31 日
四、研訂重劃計畫書報核	2 個月	自 109 年 2 月 01 日至 109 年 3 月 31 日
五、公告重劃計畫書、舉行座談會處理反對意見	1 個月	自 109 年 4 月 1 日至 109 年 4 月 30 日
六、成立重劃會	1 個月	自 109 年 5 月 1 日至 109 年 5 月 31 日
七、籌編經費及公告禁止移轉等事項	1 個月	自 109 年 6 月 1 日至 109 年 6 月 30 日
八、現況調查及測量	1 個月	自 109 年 7 月 1 日至 109 年 7 月 31 日
九、工程規劃設計	1 個月	自 109 年 8 月 1 日至 109 年 8 月 31 日
十、查估重劃前後地價及地價評議	1 個月	自 109 年 9 月 1 日至 109 年 9 月 30 日
十一、查估及發放土地改良物拆遷補償費	2 個月	自 109 年 10 月 1 日至 109 年 11 月 30 日
十二、工程施工	5 個月	自 109 年 12 月 1 日至 110 年 4 月 30 日
十三、土地分配設計及計算負擔	1 個月	自 110 年 5 月 1 日至 110 年 5 月 31 日
十四、分配結果公告及異議之處理	2 個月	自 110 年 6 月 1 日至 110 年 7 月 31 日
十五、申請地籍整理及地價換算	1 個月	自 110 年 8 月 1 日至 110 年 8 月 31 日
十六、土地交接及清償	1 個月	自 110 年 9 月 1 日至 110 年 9 月 30 日
十七、申請核發費用負擔證明書	1 個月	自 110 年 9 月 1 日至 110 年 9 月 30 日
十八、財務結算		土地點交後俟主管機關要求辦理
十九、成果報告及重劃會解散		土地點交後俟主管機關要求辦理

資料來源：本計畫整理。

註：本表所列預定完成期限得視財務狀況酌予調整。

拾壹、重劃區範圍都市計畫地籍套繪圖



註：除本細部計畫範圍外，其餘均以原計畫為準。

附圖 3 重劃區範圍都市計畫地籍套繪圖

拾貳、擬定員林都市計畫（原市(一)市場用地、停(五)停車場用地
變更為住宅區）細部計畫區市地重劃評估表

（原市(一)市場用地、停(五)停車場用地變更為住宅區）細部計畫區市地重劃評估表

項目			極有利條件	有利條件	尚可條件	不利條件	極不利條件	備註
一、 都市計畫	(一)	指定開發方式	指定應以市地重劃方式開發	√ 指定以整體方式開發	指定以無償提供公共設施用地方式開發	未指定開發方式	指定非以市地重劃方式開發	
	(二)	發展優先順序	優先發展區	次優先發展區	未規定先後順序	√ 後期發展區	暫緩發展區	
	(三)	公共設施用地平均負擔比例	共同負擔公共設施用地比例在百分之十五以下者	共同負擔公共設施用地比例超過百分之十五未滿百分之二十五者	共同負擔公共設施用地比例超過百分之二十五未滿百分之三十五者	√ 共同負擔公共設施用地比例超過百分之三十五未滿百分之四十五者	共同負擔公共設施用地比例超過百分之四十五者	本項比例照市地重劃實施辦法附件一公式計算之
	(四)	規定最小建築基地面積之大小及街廓深度			√ 規定之最小建築基地面積及街廓深度不影響土地分配者	規定之最小建築基地面積及街廓深度會造成土地分配之困難者		
	(五)	是否需辦理都市計畫變更			√ 不需變更都市計畫者	需變更計畫內容者		
	(六)	非共同負擔公共設施用地之指配		√ 區內公有土地足可優先指配者	區內公有土地不足，需以抵費地指配，但不致影響成本回收者	區內公有土地不足且以抵費地指配將影響成本回收者		

原市(一)市場用地、停(五)停車場用地變更為住宅區)細部計畫區市地重劃評估表

項目			極有利條件		有利條件		尚可條件		不利條件		極不利條件	備註
二、土地所有權人意願	(一)	土地所有權人同意比例	九成(含)以上同意		七成(含)以上九成以下同意		半數(含)以上七成以下同意	√	不足半數三成(含)以上同意		三成以下同意	
	(二)	私有土地面積同意比例	九成(含)以上同意		七成(含)以上九成以下同意	√	半數(含)以上七成以下同意		不足半數三成(含)以上同意		三成以下同意	
三、地區發展潛力	(一)	重劃區之區位	距當地商業中心近且鄰近公共設施完善者		與當地商業中心略有距離惟鄰近公共設施完善者	√	鄰近公共設施普通者		鄰近公共設施不完善者		鄰近公共設施欠缺者	公共設施包括生活上所需之管線設施、郵政、醫院、學校、市場、遊憩用地等，評估時綜合考量其區外已設置或區內將納入重劃設置者
	(二)	聯外交通情形	長短程均極方便	√	長程普通，短程便利		長短程均普通		長程或短程有不便利之情形		長程或短程有極不便之情形	長程之聯外交通指快速道路、高速公路、鐵路、航空等
	(三)	區內及相鄰地區有無重大建設設施或開發計畫	已具有重大建設設施或確定之開發計畫	√	重大建設開發計畫正擬定或評估中		無重大建設開發計畫之考量					
四、人口成長情形與建地需求	(一)	人口成長率			對重劃區發展具影響力之行政轄區過去一年內有明顯成長者	√	對重劃區發展具影響力之行政轄區過去一年內大致無成長者		對重劃區發展具影響力之行政轄區過去一年內人口呈負成長者			
	(二)	建地需求	重劃區外圍建地建築使用比例已屆飽合，向重劃區內延伸發展建築需求甚高者		重劃區外圍建地建築使用比例高，有向重劃區內延伸發展需要者	√	重劃區外圍建地建築使用比例普通，近期內有向重劃區內延伸發展可能者		重劃區外圍建地建築使用比例不高，暫無向重劃區內延伸發展需求者		重劃區外圍建地建築使用比例低，向重劃區內延伸發展之需求尚遙不可期者	

原市(一)市場用地、停(五)停車場用地變更為住宅區)細部計畫區市地重劃評估表

項目			極有利條件	有利條件	尚可條件	不利條件	極不利條件	備註
五、地區現況	(一)	地形		地形平坦	平均坡度在百分之五以下者	平均坡度超過百分之五未滿百分之十者	平均坡度在百分之十以上者	
	(二)	建築改良物及墳墓之分布情形	分布面積占重劃區面積比例在百分之五以下者	分布面積占重劃區面積比例超過百分之五未滿百分之十者	分布面積占重劃區面積比例超過百分之十未滿百分之十五者	分布面積占重劃區面積比例超過百分之十五未滿百分之二十者	分布面積占重劃區面積比例超過百分之二十以上者	
	(三)	內外排水及污水處理系統之配合		重劃區內施設後依原有條件即可完全配合者	重劃區內施設後依原有條件作小部分調整即可配合者	重劃區內施設後尚須辦理較大規模調整始可配合者	難以配合者	
六、重劃區地價預期增漲幅度		重劃前後地價漲幅	重劃後平均市價與重劃前平均地價之比值上漲3倍以上者	重劃後平均市價與重劃前平均地價之比值上漲超過2倍未滿3倍者	重劃後平均市價與重劃前平均地價之比值上漲超過1倍未滿2倍者	重劃後平均市價與重劃前平均地價之比值上漲超過0.5倍未滿1倍者	重劃後平均市價與重劃前平均地價之比值上漲未達0.5倍者	
七、財務計畫	(一)	經費籌措	可自行籌措預算開發	可向政府基金低利貸款	可由行庫貸款支應	經費籌措尚無把握	經費籌措有困難	
	(二)	成本回收	抵費地標售容易且預估盈餘超過成本一倍以上者	抵費地標售容易且預估盈餘超過成本一倍以下者	抵費地標售約可抵付成本	抵費地標售不易且無把握抵付成本	確定有虧損者	
八、其他特殊事項	(一)	有特殊建築限制者						
	(二)	前目以外而情況特殊者						

註：1.本評估表每一重劃區填寫一份。

2.第一至七項評估時，請依各目之條件良窳打√註記。第八項則將實際狀況以文字敘述於相關條件欄內。

拾參、總結

- 一、 私有土地所有權人人數達六成同意，私有土地所有權人面積約達七成同意。
- 二、 本案符合平均地權條例第 60 條等相關規定，實屬可依市地重劃方式辦理開發。
- 三、 區內條件優劣分析：

(一) 優點

- 1.本區為都市計畫指定應以市地重劃方式開發之地區。
- 2.本計畫區現正由區內土地所有權人發起成立籌備會中。
- 3.本計畫區內地上物現況僅計畫區中心兩側有建築改良物，其餘多為雜草地，於用地取得上無問題。
- 4.本計畫區已取得 6~7 成以上私有地土地所有權人人數及其面積同意辦理重劃，可知本計畫區內土地所有權人以重劃方式開發意願高。
- 5.完成細部計畫擬定程序後，即可由本計畫區內土地所有權人成立重劃會，並選出理事會儘速完成重劃開發作業。

(二) 缺點

- 1.本計畫區細部計畫尚未擬定，基地北側 8 米聯絡道路尚未完全開闢。
- 2.本區土地重劃後平均市價與重劃前平均地價之上漲率較低。

本案已取得重劃區內私有土地所有權人數及面積過半之同意參與市地重劃。依據前述分析、同意情形及財務計畫之評估結果，本案以市地重劃方式辦理開發確為可行。

附件六、108 年 7 月 16 日與市公所協調
內容補充說明

僅供公開展覽參考

108 年 7 月 16 日與市公所協調內容補充說明

一、細部計畫區主要公共設施需求？

以鄰近地區為主要考量，需要小型市場用地。

二、劃設之主要公共設施如何移轉給市公所？

- 1.本區辦理市地重劃時將依細部計畫內容興闢，並於工程完成驗收後，經地籍重新整理將該土地移轉給市公所。
- 2.開發單位並承諾於市場用地移轉給市公所後一年內負責興建其地上物。

三、重劃區完成後，區內公共設施維護費提撥情形？

開發單位承諾願負擔 10 年的維護費。