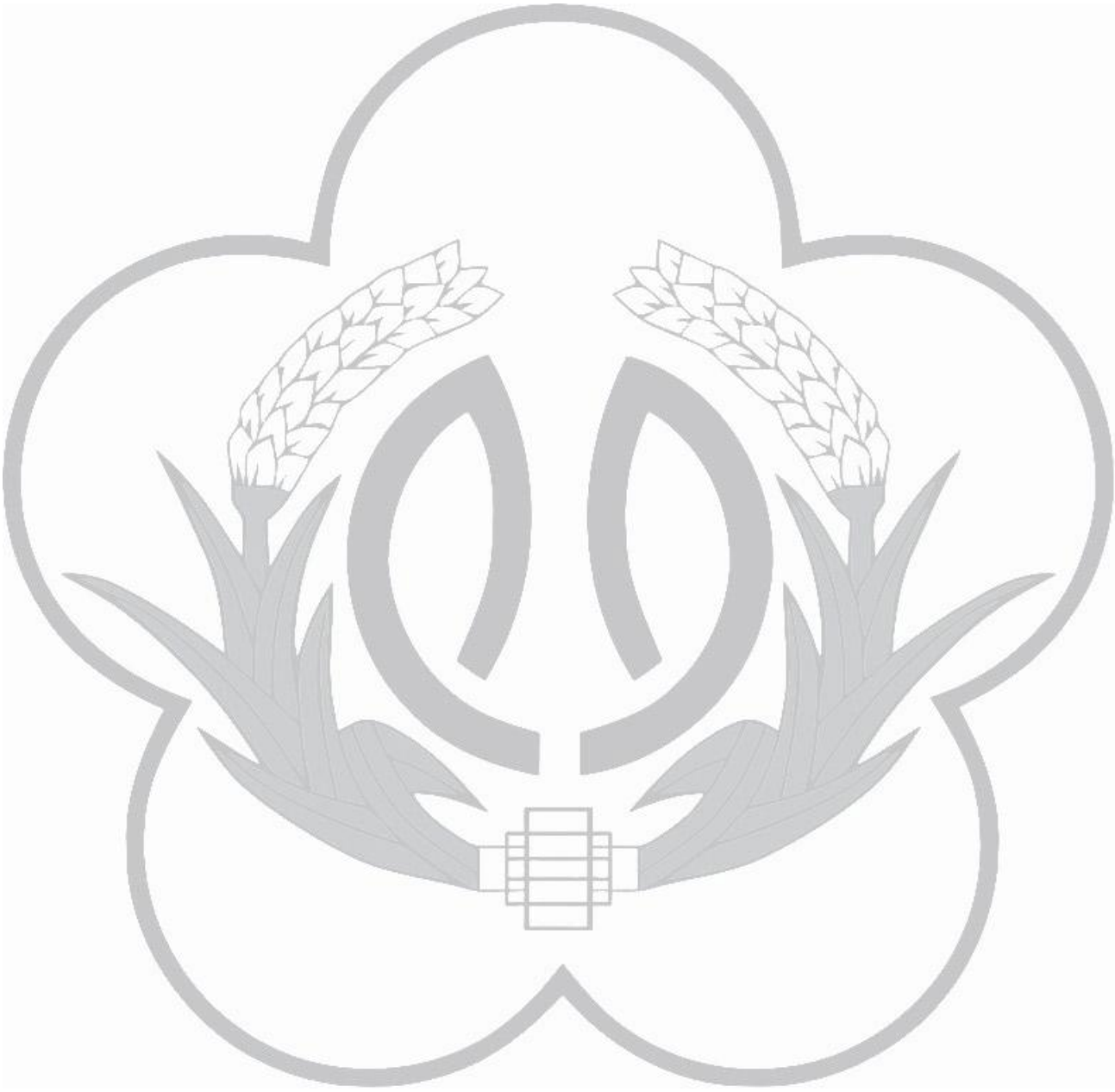
劃定員林市員林車站北側都市更新地區
暨訂定都市更新計畫書



彰化縣政府

中華民國115年11月

彰化縣都市更新計畫審核摘要表		
項目	說明	
都市更新計畫名稱	劃定員林市員林車站北側都市更新地區暨訂定都市更新計畫案	
擬定都市計畫法令依據	都市更新條例第 5、 6 條及第 9 條 都市計畫法第 19 條及第 23 條	
擬定都市更新計畫機關	彰化縣政府	
本案公開展覽起迄日期	公開展覽	114 年 8 月 12 日府建新字第 1140309994 號函公告公開展覽，展覽期間自 114 年 8 月 15 日至 114 年 9 月 15 日止，共計 30 天；刊登於 114 年 8 月 15、8 月 16 日、8 月 17 日聯合報 D2 版
	公開展覽說明會	114 年 8 月 26 日(星期二)上午 10 時於員林市公所禮堂（彰化縣員林市三民街 18 號 3 樓）舉行
人民團體對本案之反映意見	3 案，詳彰化縣都市計畫委員會民國 115 年 6 月 29 日第 291 次會議會議紀錄	
本案提交各級都市計畫委員會審核結果	縣 級	彰化縣都市計畫委員會民國 115 年 6 月 29 日第 291 次會議通過

目錄

壹、 計畫緣起及法令依據 1

一、 計畫緣起 1

二、 法令依據 1

三、 劃定都市更新地區範圍 1

貳、 基本目標與策略 4

一、 都市更新目標 4

二、 都市更新策略 4

三、 都市更新公益性及必要性 4

參、 更新地區發展現況 5

一、 都市計畫概要 5

二、 上位計畫及相關重大建設情形 6

三、 周遭都市更新情形 8

四、 土地使用現況分析 9

五、 建築物使用現況 11

六、 土地所有權分析 13

七、 交通系統分析 14

八、 周邊公共設施概況 16

肆、 實質再發展構想 18

一、 整體發展構想 18

二、 土地使用調整構想 19

三、 開放空間及公共設施改善計畫構想 22

四、 交通運輸系統改善構想 24

五、 都市防災、救災空間構想 25

伍、 其他應表明事項 27

圖目錄

圖 1　劃定員林車站北側為更新地區範圍示意圖..... 2
圖 2　計畫範圍所在現行都市計畫位置示意圖..... 5
圖 3　計畫範圍現況使用示意圖..... 10
圖 4　員林車站北側都市更新地區屋齡分布示意圖..... 12
圖 5　員林車站北側都市更新地區交通系統現況示意圖..... 15
圖 6　員林車站北側範圍半徑 500 公尺內公共設施分布示意圖..... 17
圖 7　員林車站北側都市更新地區及都市發展佈局關係示意圖..... 19
圖 8　本計畫範圍與周邊地區關係示意圖..... 20
圖 9　本計畫範圍內員林段 495 地號範圍示意圖..... 21
圖 10 更新地區既有自行車道路線及自行車租賃站示意圖..... 24
圖 11 更新地區都市防災、救災空間構想示意圖..... 26

表目錄

表 1　更新地區採都市更新條例第 6 條檢核分析說明表..... 3
表 2　上位計畫及相關建設計畫與本計畫關係說明表..... 7
表 3　員林市相關更新地區劃設情形說明表..... 8
表 4　計畫範圍現行都市計畫面積分配表..... 9
表 5　民國 113 年計畫範圍國土利用現況調查成果面積分配表..... 9
表 6　計畫範圍建築特性說明表..... 11
表 7　計畫範圍建築屋齡說明表..... 13
表 8　土地權屬說明表..... 13
表 9　公車客運路線一覽表..... 14
表 10　計畫周邊公車站一覽表..... 15
表 11　基地周邊鄰近道路彙整表表..... 16
表 12　基地周邊公共設施開闢狀況說明表..... 16
表 13　基地周邊公共設施供給量統計表..... 17
表 14　變更員林都市計畫主要計畫指導各區域特性及功能屬性彙整表..... 18

壹、 計畫緣起及法令依據

一、計畫緣起

員林市為南彰化的經濟和文化中心，近年隨著員林鐵路高架化、30米外環綠園道、東西向快速道路以及184公頃市地重劃等重大建設陸續完成，帶動員林的房市投資蓬勃發展。此外，未來國營臺灣鐵路股份有限公司辦理「員林火車站周邊土地都市更新事業」招商完成後，將能有效整合車站地區及土地配置充分使用，進一步擴大公共投資。

本更新地區位於員林車站北側，屬員林早期發展地區的一環，多屬老舊型社區及狹窄巷弄，配合員林車站及其周邊地區近年都市發展之趨勢，有機會重新調整員林市之空間架構。彰化縣政府為加速推動都市更新政策，擬針對員林車站北側推動都市更新政策規劃及因應地區特性擬訂整體發展計畫，為一實質性之開發計畫，期藉由先期規劃作業確認更新案件之推動模式，藉以帶動地方繁榮。

二、法令依據

依據《都市更新條例》第6條規定，建築物因年代久遠有傾頹或朽壞之虞、建築物排列不良或道路彎曲狹小，足以妨害公共交通或公共安全，得優先劃定或變更為更新地區並訂定或變更都市更新計畫。

三、劃定都市更新地區範圍

本基地依據《都市更新條例》第6條規定辦理，由彰化縣政府主導，擬以完整街廓為原則劃設公辦都市更新地區，劃設範圍北以萬年路三段為界，南至靜修路，東臨博愛路，西達中山路，總面積約1.4公頃，後續再依需求劃設優先更新單元，逐步推動都市更新作業。



圖 1　劃定員林車站北側為更新地區範圍示意圖

資料來源：本計畫繪製

《都市更新條例》第6條：有下列各款情形之一者，直轄市、縣（市）主管機關得優先劃定或變更為更新地區並訂定或變更都市更新計畫：

（一）建築物窳陋且非防火構造或鄰棟間隔不足，有妨害公共安全之虞。

（二） 建築物因年代久遠有傾頹或朽壞之虞、建築物排列不良或道路彎曲狹小，足以妨害公共交通或公共安全。

（三）建築物未符合都市應有之機能。

（四）建築物未能與重大建設配合。

（五） 具有歷史、文化、藝術、紀念價值，亟須辦理保存維護，或其周邊建築物未能與之配合者。

（六）居住環境惡劣，足以妨害公共衛生或社會治安。

（七）經偵檢確定遭受放射性污染之建築物。

（八）特種工業設施有妨害公共安全之虞。

表 1　更新地區採都市更新條例第 6 條檢核分析說明表

項目		計畫範圍分析	檢核結果
一	建築物窳陋且非防火構造或鄰棟間隔不足，有妨害公共安全之虞。	更新地區內以 1-3 樓之房舍為主，多屬鋼筋混凝土造，其次夾雜磚造、鐵棚及鐵皮之房舍。其中尤以員林段 495 地號之縣有宿舍，為磚造及鐵皮房舍，目前已荒廢閒置，具有影響都市防災之疑慮。	符合
二	建築物因年代久遠有傾頹或朽壞之虞、建築物排列不良或道路彎曲狹小，足以妨害公共交通或公共安全。		符合
三	建築物未符合都市應有之機能。	1. 更新地區內多數建築屋齡已逾 50 年，已不符既有都市應有之機能。 2. 員林段 495 地號縣有宿舍目前已荒廢閒置。	符合
四	建築物未能與重大建設配合。	未符合前述情形。	未符合
五	具有歷史、文化、藝術、紀念價值，亟須辦理保存維護，或其周邊建築物未能與之配合者。	經查彰化縣文化局於 106 年 7 月 20 日、28 日及 10 月 30 日辦理文化資產價值評估，結果為文化資產保存價值低	未符合
六	居住環境惡劣，足以妨害公共衛生或社會治安。	員林段 495 地號之縣有宿舍目前已荒廢閒置，建築年久失修且多年未有人居住，部分房舍雜草叢生及屋瓦破損，具有妨礙公共衛生或社會治安之疑慮。	符合
七	經偵檢確定遭受放射性污染之建築物。	未符合前述情形。	未符合
八	特種工業設施有妨害公共安全之虞。	未符合前述情形。	未符合

貳、 基本目標與策略

一、 都市更新目標

基於員林市員林車站北側刻正面臨都市空間重新整備的機會，爰予以劃設為更新地區，以改善生活環境、提升區域生活水準為訴求。此外，為能促進以及推廣彰化縣公辦都市更新案，擬以本案作為潛力點，透過辦理都市更新，期能有效作為政策指標地區，整體發展目標如下：

（一）推動具政策指標之更新地區，宣示彰化縣政府辦理更新之決心。

（二）優先活化公地利用，扮演都市更新觸媒角色。

（三）整備都市整體發展，改善環境品質。

（四）增加政府稅收，減少公共開支。

二、 都市更新策略

（一）藉由公部門的推動，拉近員林車站前後地區發展差距，重塑老舊社區新風貌，進而帶動民間自主推動都市更新。

（二）重新檢討都市機能，並研提兼具開發及都市願景之再開發策略。

（三）達成更新地區整體開發及重塑本地區成為員林優質住宅之活化再生新氣象。

三、 都市更新公益性及必要性

（一）藉由閒置房地再發展改善窳陋環境，突破舊市區市容氛圍，營造員林車站東北側地區之都市新意象與機能，促進地區多元發展及利用。

（二）對於都市環境品質、無障礙環境、都市景觀、都市防災、都市生態皆具有正面貢獻。

（三）提升舊市區居住環境品質，規劃適當規模住宅單元，創造員林居住空間魅力，以延續都市活動與功能。

參、 更新地區發展現況

一、 都市計畫概要

（一）土地使用概述

依據民國113年發布實施之擬定「變更員林都市計畫主要計畫（第四次通盤檢討）案」資料顯示，本計畫區位於員林市都市計畫區核心地區，土地使用分區屬住宅區。

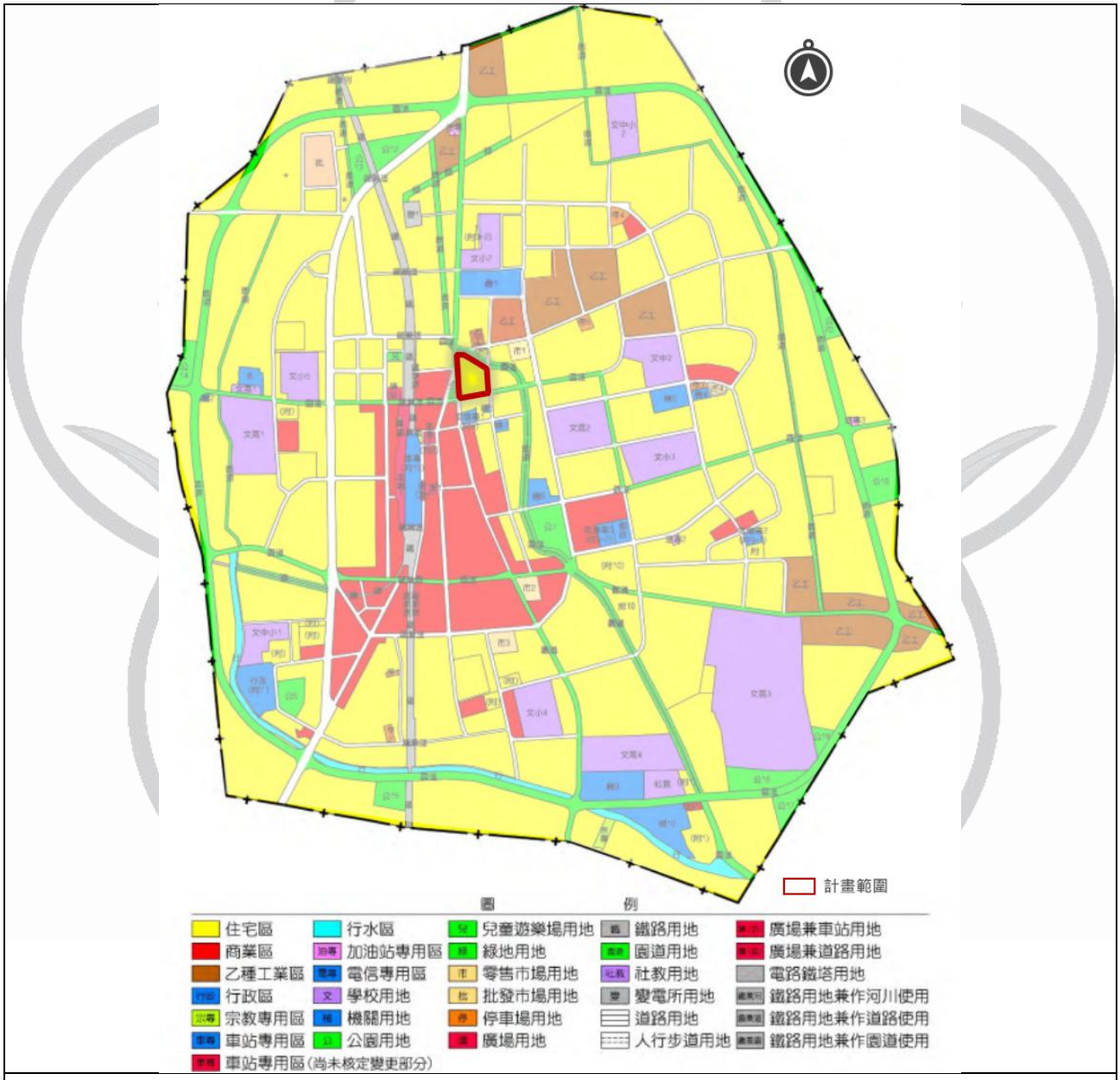


圖 2　計畫範圍所在現行都市計畫位置示意圖

資料來源：「變更員林都市計畫主要計畫（第四次通盤檢討）案」

（二）土地使用分區管制要點

本計畫範圍包含第二種住宅區以及第三種住宅區，相關土地使用分區管制要點規定如下：

<table>
<tr><th>項次</th><th>土地使用分區管制</th></tr>
<tr><td>二</td><td>住宅區
（一）建蔽率及容積率不得超過下列規定
<table>
<tr><th>適用地區</th><th>編號</th><th>建蔽率</th><th>容積率</th></tr>
<tr><td>「擬定員林都市計畫(整體開發單元 1~10)細部計畫」之住宅區。（非屬本計畫範圍）</td><td>第一種住宅區</td><td>60%</td><td>180%</td></tr>
<tr><td>1. 基地所面臨之道路，其道路寬度未滿 15 公尺者。
2. 本計畫第二次通盤檢討由公共設施、工業區變更為住宅區（具附帶條件應另行擬定細部計畫者）。
3. 面臨萬年路園道者（含原面臨 11 公尺計畫道路者）</td><td>第二種住宅區</td><td>60%</td><td>200%</td></tr>
<tr><td>基地所面臨之道路，其道路寬度在 15 公尺以上至 25 公尺之間，縱深在 30 公尺範圍內者。</td><td>第三種住宅區</td><td>60%</td><td>240%</td></tr>
<tr><td>基地所面臨之道路寬度超過 25 公尺，縱深在 30 公尺範圍內者。</td><td>第四種住宅區</td><td>60%</td><td>260%</td></tr>
</table>
註：表內編號第一種住宅區相關土地使用分區管制規定，另詳「擬定員林都市計畫(整體開發單元1~10)細部計畫案」
（二）為建立城鄉發展特色，訂定住宅區容許使用項目如下：
1. 第一種住宅區：非屬本細部計畫範圍，另詳「擬定員林都市計畫(整體開發單元1~10)細部計畫案」。
2. 第二種住宅區：(1) 不得為使用電力及氣體燃料（使用動力不包括空氣調節、抽水機及其附屬設備）超過三匹馬力，電熱超過三十瓩（附屬設備與電熱不得流用於作業動力）、作業廠房樓地板面積合計超過一百平方公尺或其地下層無自然通風口（開窗面積未達廠房面積七分之一）等工廠使用。(2) 其餘依都市計畫法臺灣省施行細則住宅區相關規定管制。
3. 第三種住宅區、第四種住宅區：依都市計畫法臺灣省施行細則住宅區相關規定管制。</td></tr>
</table>

*實際內容以原發布實施都市計畫書為準

二、 上位計畫及相關重大建設情形

與本計畫相關之上位計畫及建設計畫彙整如下表說明：

表2　上位計畫及相關建設計畫與本計畫關係說明表

計畫名稱	計畫概述	與本計畫關係
彰化縣國土計畫（110）	1.「智慧產業・安居樂業」為發展定位，整合鄰近縣市建構為「一軸一環雙樞紐」；員林車站與彰化車站、高鐵站區並列三大門戶地區。 2.員林市為「員林生活圈(員林市、大村鄉、永靖鄉)」工商、生活機能中心，期以車站周邊再造計畫，帶動地區經濟發展；目標年住宅用地不敷需求。 3.為促進員林與埔心都市縫合，將縣道 148 兩側現況發展密集處，指認為未來發展地區（城 2-1），以新增住商發展用地。	本基地位於成熟都市計畫地區得採都市更新、整體開發方式，引導居住、產業往市區集約發展，提升公共設施的質與量。
變更員林都市計畫主要計畫（第四次通盤檢討）書（113）	1.以「宜居員林・領航彰南」為發展定位，並透過以「員林生活圈」都市發展模式，面對都市空間內部緊迫及外部擴展的兩種情勢。 2.以修補式策略針對早期較為窳陋之地區進行都市更新，進一步以地區整合再生行動，循序活化舊市區都市機能，並創造永續安全都市空間。 3.員林大道以內既有住宅單元，為員林市主要鄰里生活圈。發展至今土地使用已趨飽和，未來應以健全完善居住機能導向為主，並透過推動都市再生及都市更新機制，提升都市服務機能及環境品質。	本基地屬早期開發，現況為窳陋之地區，透過都市更新，改善都市環境提高生活品質。
臺灣彰化地方檢察署暨行政執行署彰化分署聯合遷建辦公廳舍新建工程(興建中)	1.彰化地方法院與彰化地檢署合辦廳舍原位於機一用地，因建物逾 50 年面臨汰換，地方法院於 105 年遷至機九用地，地檢署則於 108 年選定機十用地作為新廳舍之基地。 2.該工程預計興建臺灣彰化地方檢察署與法務部行政執行署彰化分署 1 棟地上 9 層，地下 2 層之辦公大樓，已於 110 年 1 月動工，預計 114 年 8 月前完成搬遷進駐，啟用後與毗鄰彰化地方法院與員林演藝廳，成為南彰化的司法園區。	彰化地方法院位於本基地北側， 114 年搬遷後將釋出大面積公有機關用地，經洽詢業務單位，未來擬朝行政園區方向規劃。而本基地將作為其與員林車站之中繼節點。
中央興辦社會住宅計畫-員林市靜修好室	彰化縣「靜修好室」社宅基地位於員林市靜修路及萬年路三段交叉口，交通機能便利，共有 A、B 兩宗基地。基地鄰近崇實高工、員林市公所、華成市場等，生活機能豐富；另將設置托嬰中心、店鋪空間及活動中心，提升在地服務機能，以及滿足通勤就業人口的居住需求。	「靜修好室」位於本基地東南側，為中央興辦之社會住宅，主要提供小坪數租屋。本基地未來發展應與其進行市場區隔。

三、 周遭都市更新情形

員林市為南彰化人口最密集之地區，隨著人口的成長同時帶動整體都市發展，境內可建築土地開發已趨於飽和。爰此，彰化縣政府積極推動以及辦理都市更新，目前員林市已公告之更新地區計有二處，為員林火車站周邊土地更新地區以及員林市舊市街(博愛商圈)更新地區，個案相關辦理情形如下表說明:

表 3　員林市相關更新地區劃設情形說明表

更新地區	面積(㎡)	更新地區類型	更新單元	辦理目的	公告日期
員林火車站周邊土地都市更新	121,396.70	都市計畫劃定	—	員林車站周邊地區，在鐵道及車站設施高架發展之後，將可提供員林市區運輸、停車、販賣、商業及休憩之服務，大幅改善車站周邊地區空間環境。 1.提供便利的人行與綠色交通運具系統，縫合長期阻隔的都市發展。 2.車站站體旁配置主題商場，提供現代化商業消費機能與服務功能的空間，同時設置藝文及節慶表演所需的軟性空間，導入不同機能的使用需求，強化本地區未來的產業發展活力。 3.規劃沿街式傳統建築量體的商店街，並留設適宜的帶狀開放空間，為區域商業機能導入休閒且舒適的新興商業空間。	100.05.19
劃定彰化縣員林市舊市街(博愛商圈)更新地區	5,059.00	優先劃定	-	結合周邊空間再生與活化與以 TOD 規劃引導都市空間再造，藉公辦都更賦予舊市區周邊全新風貌，有效引導站前商圈之土地開發以及都會區空間結構的合理發展。 1.公辦都更公設挹注(社宅公益設施)、活化土地多元機能(觀光、生活、文化)。 2.誘發投資共創雙贏(公私合作雙贏)、都市再生亮點核心(營造優質商業特區)。	113.10.17

四、 土地使用現況分析

本基地位於「員林市都市計畫區」內，合計面積約1.4公頃，依都市計畫之土地使用分區為住宅區。

表4　計畫範圍現行都市計畫面積分配表

項　目		面積（ha）	佔範圍面積比例	
土地使用分區	第三種住宅區	0.6784	49.18%	
	第二種住宅區	0.7009	50.82%	
合計		1.3793	100.00%	

註：表內面積應依核定圖實地分割測量面積為準。

另依民國113年內政部國土測繪中心之國土測繪圖資服務雲資料-國土利用現況調查成果顯示，本基地範圍半數以上為商業使用，面積近0.8公頃，佔總計畫面積57.71%，其次為住宅使用，面積約0.3公頃，佔總計畫面積22.82%。

表5　民國113年計畫範圍國土利用現況調查成果面積分配表

項　目	使用面積（ha）	佔計畫範圍面積比例	
住宅使用	0.3148	22.82%	
商業使用	0.7960	57.71%	
倉儲使用	0.0140	1.02%	
醫療使用	0.0334	2.42%	
宗教使用	0.0068	0.50%	
停車場使用	0.0202	1.46%	
其他建築使用	0.1338	9.70%	
道路使用	0.0603	4.37%	
合計	1.3793	100.00%	

註：表內面積應依核定圖實地分割測量面積為準。

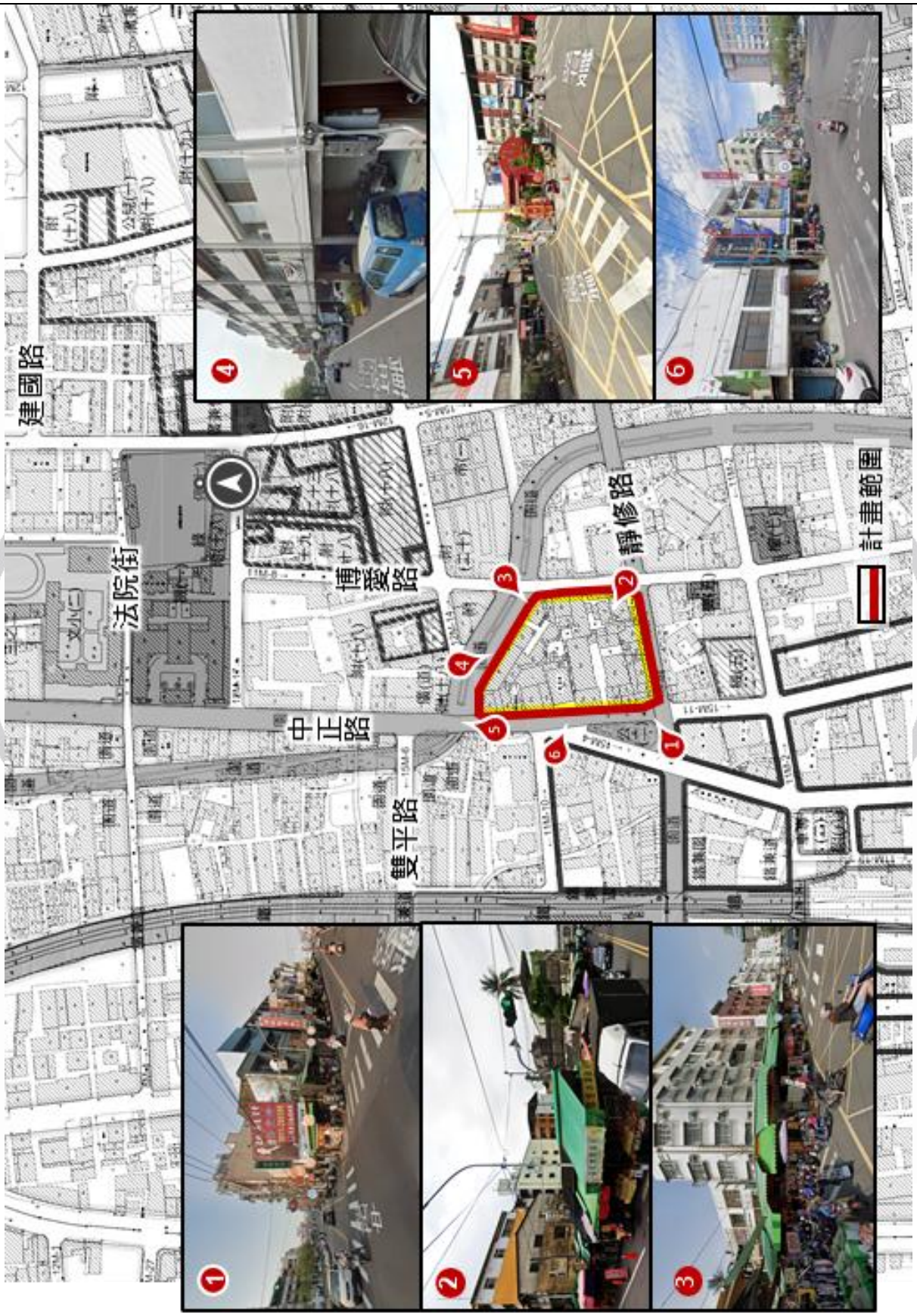
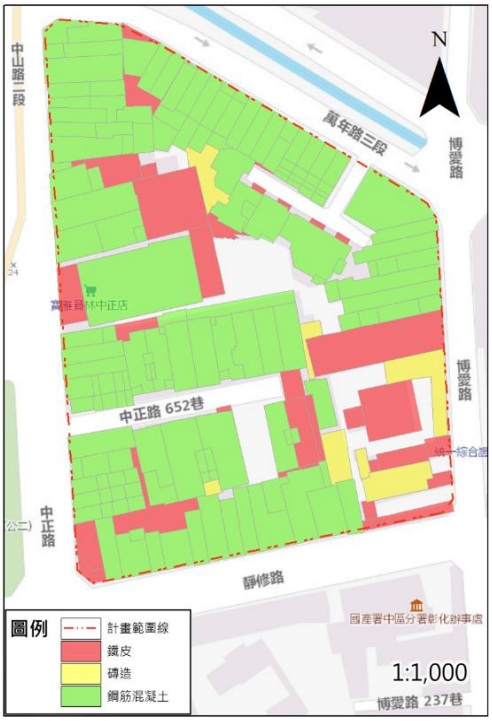


圖 3　計畫範圍現況使用示意圖

五、 建築物使用現況

本計畫範圍位於員林車站東北側，行政範圍屬仁美里，因屬早期發展地區，區內建築構造除鋼筋混凝土造外，亦夾雜磚造、鐵皮等房舍。另就建築樓層觀之，基地整體多屬低樓層之建築，以1樓之房舍最多。

表6　計畫範圍建築特性說明表

建物構造		投影面積(㎡)	百分比(%)	
構造別	鐵皮	2,283.12	19.59	
	磚造	625.29	5.37	
	鋼筋混凝土	8,744.04	75.04	
	總計	11,652.45	100.00	
建物樓高		投影面積(㎡)	百分比(%)	
樓層別	1	3,115.04	26.74	
	2	880.45	7.56	
	3	1,728.13	14.83	
	4	1,861.44	15.97	
	5	2,368.64	20.33	
	6	1,416.27	12.15	
	7	44.39	0.38	
	8	83.03	0.71	
	9	155.06	1.33	
	總計	11,652.45	100.00	

另以彰化縣地方稅務局提供114年房屋稅籍清冊中房屋折舊年數為基礎，透過GIS以門牌號碼連結轉換為空間屬性資料，予以分析本更新地區之屋齡概況。

經查本更新地區屋齡31年至50年之建築佔全區建築筆數約50.79%，屋齡超過51年以上之建築佔全區建築筆數約11.90%，而無稅籍資料之建築約佔全區建築筆數30.16%，且就其外觀判斷多屬屋齡達50年以上之建築或違章鐵皮，顯示本地區街廓內9成以上建築屋齡超過30年，已達老舊建築物認定標準，並符合《都市更新條例》第6條第2款之情形。

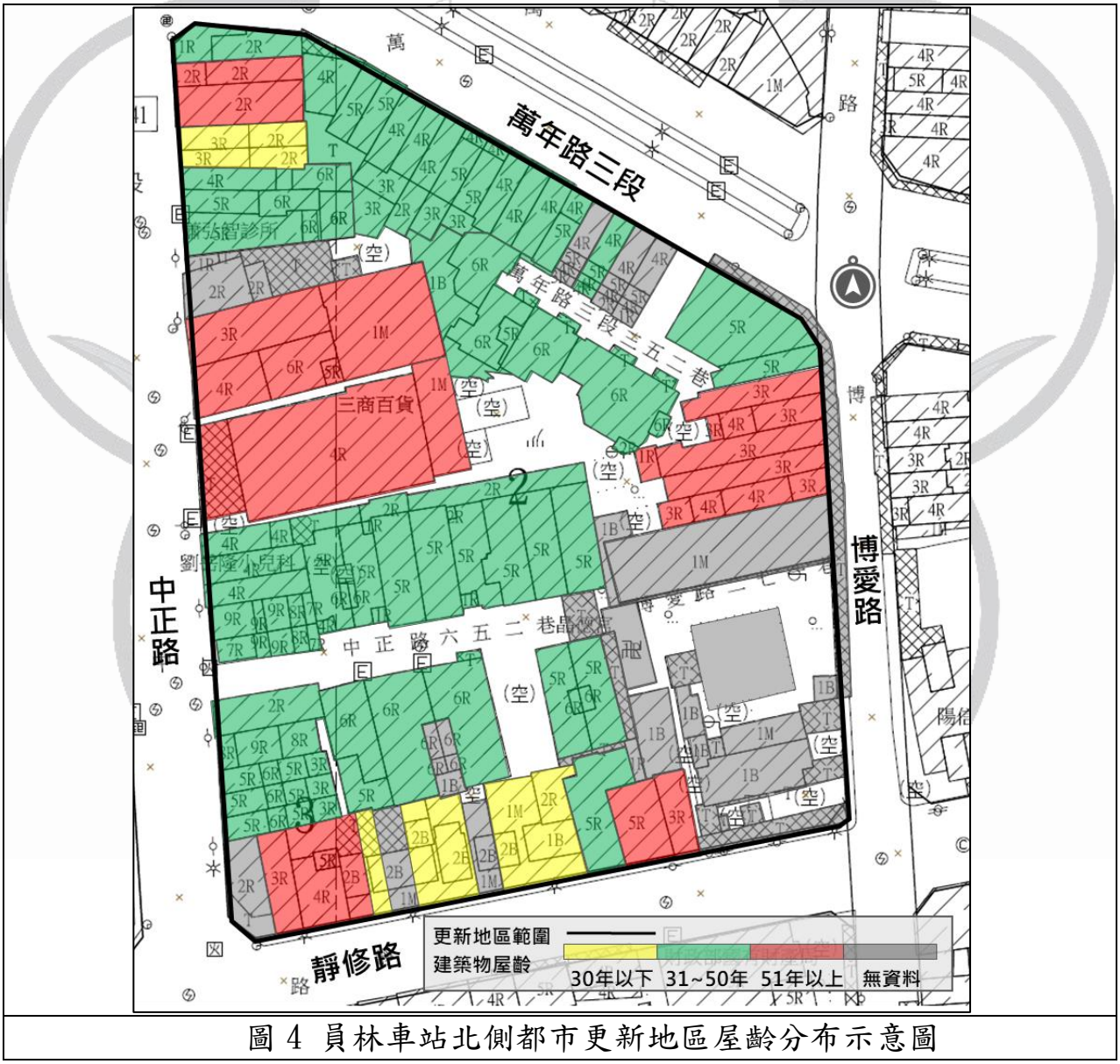


圖 4 員林車站北側都市更新地區屋齡分布示意圖

表7　計畫範圍建築屋齡說明表

建築屋齡		門牌(筆數)	百分比(%)
屋齡	30年以下	9	7.14
	31-50年	64	50.79
	51年以上	15	11.90
	無資料	38	30.16
	總　　計	126	100.00

六、 土地所有權分析

本計畫範圍面積約1.4公頃，土地地籍屬員林段，其中以私有土地面積約1.02公頃(74.20%)；其餘公有土地面積約0.36公頃(25.80%)。

表8　土地權屬說明表

所有權人/管理者			面積(ha)	百分比(%)
公有	中華民國	財政部國有財產署	0.0744	5.39
	中華民國	農業部農田水利署	0.1296	9.40
	彰化縣	彰化縣政府	0.1501	10.88
	員林市	彰化縣員林市公所	0.0018	0.13
私有			1.0234	74.20
合計			1.3793	100.00



七、 交通系統分析

（一） 軌道運輸：

員林車站位於本計畫範圍西南側，民國112年上下車旅客人次約413萬人，平均每日上下車旅客人次約1.1萬人，為彰化縣各站中除山海線必經的彰化車站外，最多旅客數的車站，亦是南彰化地區南北城際交通運輸的重要樞紐。民國103年11月完成鐵路高架化通車，為鐵路縱貫線南段第1個高架化臺鐵車站。

（二） 公車客運：

公車客運以彰化客運、員林客運為主要營運業者，其運行路線皆為跨鄉鎮之運輸，員林與鹿港、溪湖、田中、二林等鄉鎮往來頻繁，也與雲林西螺、南投草屯、竹山、水里等地皆有固定城際運輸之班次。而本計畫範圍附近有法院前站、崇實高工站、員林站以及員林轉運站等4處，前述班次皆可分別於四處公車客運停靠站搭乘。

表 9　公車客運路線一覽表

服務區域	客運業者	公車路線編碼
彰化縣	員林客運	彰南6、6700、6703、6704、6705、6706、6707
	彰化客運	彰化7、6912、6914、6915
彰化縣-臺中市	員林客運	6735
臺中市-彰化縣-雲林縣	員林客運	6882
彰化縣-南投縣	員林客運	6701、6702
	彰化客運	彰化10、6923、6924、6925
彰化縣-雲林縣	員林客運	6881

資料來源：彰化縣即時公車動態資訊，本計畫彙整。

表10　計畫周邊公車站一覽表

停靠站	公車路線編碼
法院前站	6700、6735、6882、6912
崇實高工站	6914、6915、6923、6924、6925
員林站	6、20、6700、6702、6703、6704、6705、6706、6707、6735、6881、6882
員林轉運站	6、7、10、20、1616、1829、1830、6704、6912、6914、6915、6923、6924、6925、

（三） 道路系統：

本計畫範圍位於員林車站北側，因此周邊交通路線四通八達，中正路(15公尺)為串聯計畫範圍及外部的南北向主要道路，東西向則有靜修路(15公尺)。

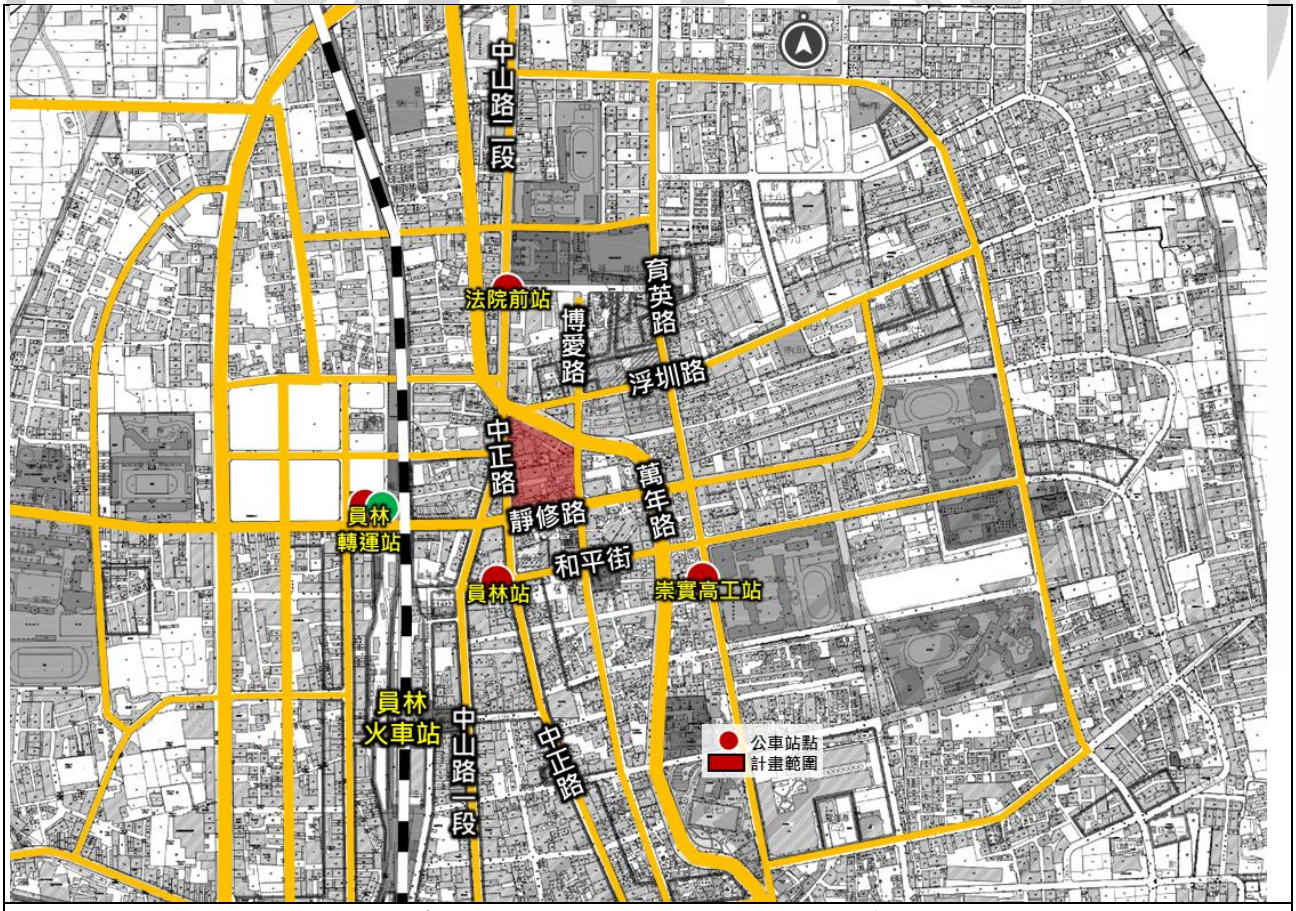


圖 5 員林車站北側都市更新地區交通系統現況示意圖

表 11　基地周邊鄰近道路彙整表表

路名	寬度(M)	功能
中正路	11~15	緊鄰基地西側之南北向道路，往北可通往大村鄉、彰化市，往南可通往永靖鄉、溪州鄉
靜修路	15	緊鄰基地南側之東西向道路，往東可串聯員林舊市區，往西通往埔心鄉一帶
萬年路	24-38	緊鄰基地北側之南北向園道
博愛路	11	緊鄰基地東側之南北向道路
和平街	11	基地南側之東西向道路
中山路一段	15-20	緊鄰基地西北側端點之南北向道路，北接大村鄉與員林市交界處
育英路	6	基地東側之南北向道路
浮圳路	12	緊鄰基地西北側端點之東西向道路

八、 周邊公共設施概況

以本計畫範圍為圓心，半徑500公尺內公共設施多數已開闢完成，各公共設施用地開闢情形，詳見下表說明：

表 12　基地周邊公共設施開闢狀況說明表

用地別及編碼		面積(公頃)	開闢情形/開闢率	現行用途
機關用地	機五	0.06	已開闢/100(%)	員林衛生所
	機七	0.22	已開闢/100(%)	農糧署中區分署
學校用地	文小(二)	2.07	已開闢/100(%)	僑信國小
	文高(二)	3.62	已開闢/100(%)	崇實高工
廣場兼停車場用地		0.08	已開闢/100(%)	已開闢作停車場使用/100(%)
廣場兼車站用地		0.28	已開闢/100(%)	已開闢作客運站使用/100(%)
停車場	停(五)	0.25	已開闢/100(%)	停車場
兒童遊戲場		0.17	已開闢/100(%)	公園、廟宇、南平社區活動中心
變電所用地(一)		0.57	已開闢/100(%)	
鐵路用地兼作園道使用		0.08	已開闢/100(%)	

用地別及編碼	面積(公頃)	開闢情形/開闢率	現行用途
園道	53.35	部分開闢	全市規模已開闢面積為28.07公頃

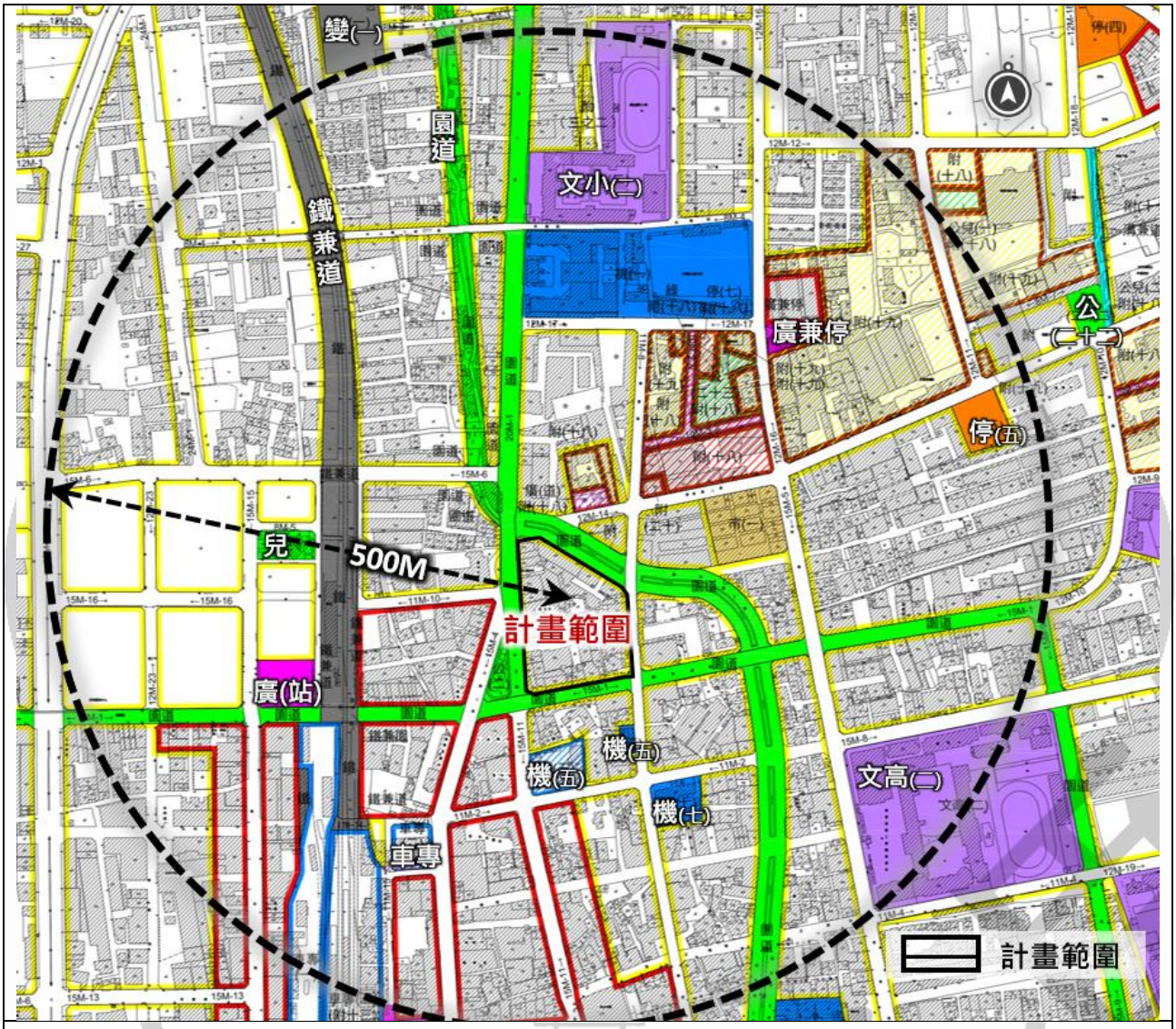


圖 6 員林車站北側範圍半徑 500 公尺內公共設施分布示意圖

表 13 基地周邊公共設施供給量統計表

公共設施名稱	設施供給量	使用率
停五(泰山停車場)	汽車車位：64、身障車位：2、婦幼停車格：2	平日主要提供周邊住戶以及商店顧客臨時停車用，平均停車率可達 8 成以上
廣場兼停車場用地	汽車車位：23	

肆、 實質再發展構想

一、 整體發展構想

員林都市計畫發展至今，各項發展多已相當成熟，住宅區、商業區使用率達七成、九成，計畫人口達成率為七成，屬發展已成熟的都市，整體空間格局亦大致底定。依據現行「變更員林都市計畫主要計畫（第四次通盤檢討）案」之資料，員林市都市計畫就現有空間結構可分別以內環、中環、外環界定其未來發展方向，內環主要為轉運及商業核心，中環為住宅區及產業用地分布，外環則為寧適生活新區。本計畫範圍南側緊鄰員林車站，屬內環之空間結構，而計畫範圍北側則屬中環之空間結構。

表 14　變更員林都市計畫主要計畫指導各區域特性及功能屬性彙整表

空間結構		因應方向
內環	轉運及商業核心	站前至中正路、靜修路及員鹿路一帶為主要服務核心，提供轉運接駁、金融保險及購物消費等機能。除持續強化既有產業特色之外，應以員林火車站周邊土地及黃金帝國都市更新為發展契機，提供複合多元機能，促進產業新動能；且應串聯並優化人行徒步空間及自行車道系統，落實大眾運輸發展導向（TOD）規劃理念。
中環	舊市區生活聚落	員林大道以內之既有住宅單元，為員林市主要鄰里生活圈，提供文教（高等教育、文化展演）、行政（稅務局、法院、地檢署、公所）、醫療（地區醫院、福利設施）、休閒（運動中心、圓林園）等在地生活機能及充足的消費機能。發展至今土地使用已趨飽和，未來應以健全完善居住機能導向為主，並透過推動都市再生及都市更新機制，提升都市服務機能及環境品質。
	轉型發展地區	面對都市擴張發展，員林市區對於工業發展、批發市場之需求性已明顯地降低，應配合未來都市發展需求，逐步轉型做住商等其他合適用途；以及推動附帶條件地區執行，提供多元變更回饋方式，以加速土地活化及開發。並藉由轉型發展契機，補充鄰里性公共設施，滿足地方生活需求。
外環	寧適生活新區	員林大道以外之新增住宅單元，藉由整體開發方式創造寧靜舒適之生活環境，且公共設施皆已開闢完成，具有完善之發展潛力。應持續推動住宅社區開發，提供安全、舒適、便利之優質宜居空間，以因應彰南新興產業發展衍生之居住需求。

資料來源:「變更員林都市計畫主要計畫（第四次通盤檢討）案」

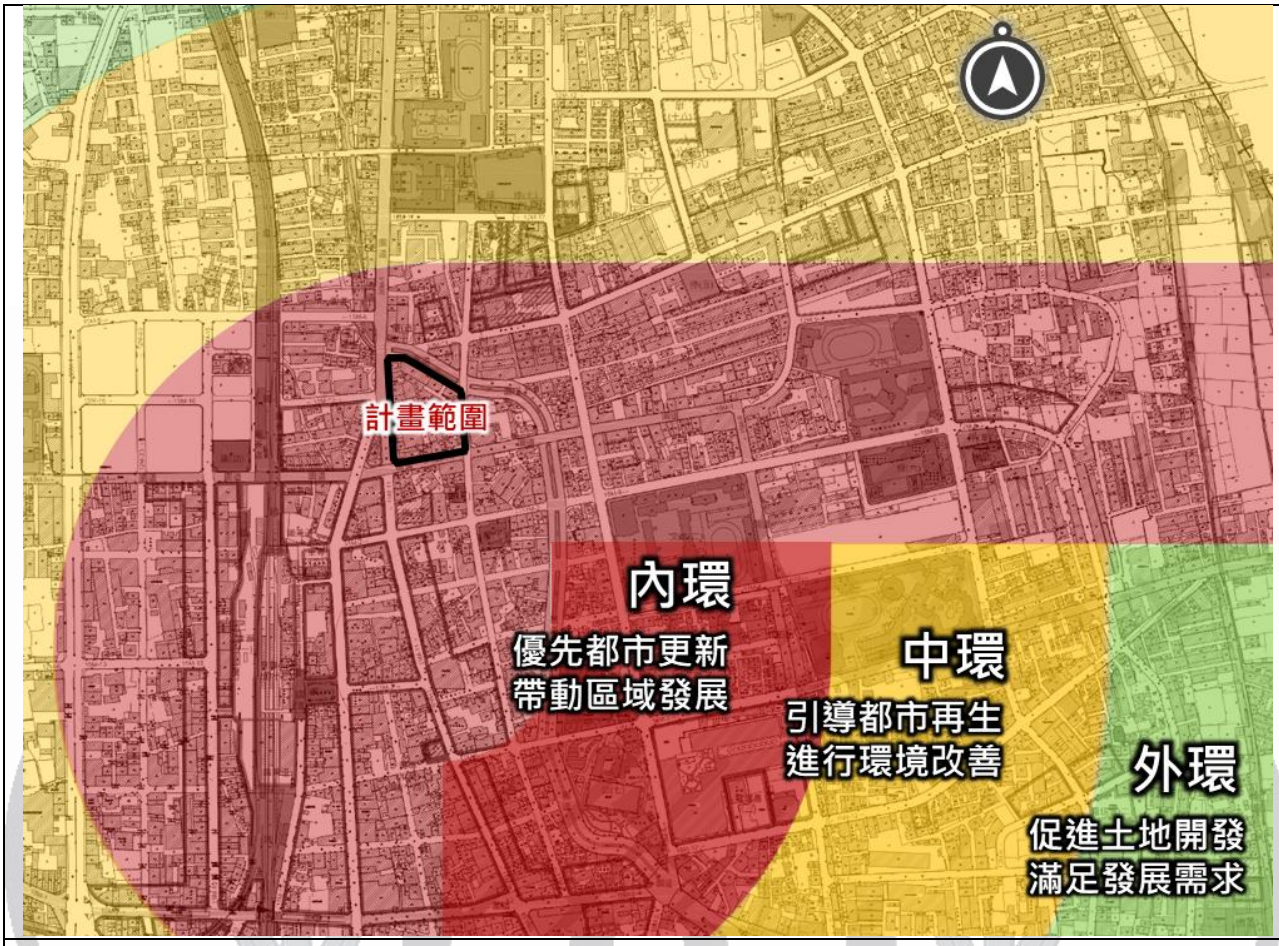


圖 7 員林車站北側都市更新地區及都市發展佈局關係示意圖

二、 土地使用調整構想

近年員林因黃金帝國與其相鄰之公有土地啟動公辦都市更新，除吸引大量投資開發商前來洽詢外，未來將有望成為員林市中心的新地標；而因應此效應，將連帶引動員林車站周邊不動產成交價格及市場行情。





另員林車站北側之臺灣彰化地方法院搬遷後，將釋出大筆公有土地回歸員林市公所管理使用。經112年11月13日拜訪員林市公所了解地方土地利用需求，面對員林市公所、員林市民代表大會及員林圖書館空間已顯侷促且停車空間嚴重不足，業已造成民眾洽公不便之困境。爰此，員

林市公所期搬移至臺灣彰化地方法院辦公大樓與看守所，朝向行政園區之方向規劃，藉以提供市民便利及寬敞的行政服務，並帶動火車站北側的發展。

此外，中央刻正興辦社會住宅計畫-員林市靜修好室，由住都中心於員林段468-1地號興闢社會宅，未來將可容納181戶，並提供活動中心及托嬰中心。

爰依據前述整體環境發展趨勢，顯示本計畫範圍員林車站北側，此刻正面臨都市空間重新整備之契機，未來員林商業活動係以車站東側及南側為主要發展軸線，加上黃金帝國都市更新案擬朝向住商混合大樓方向發展，將更促成往東向發展的趨勢，並可串連至百果山及員林市自行車主題園區等，成為觀光軸線。

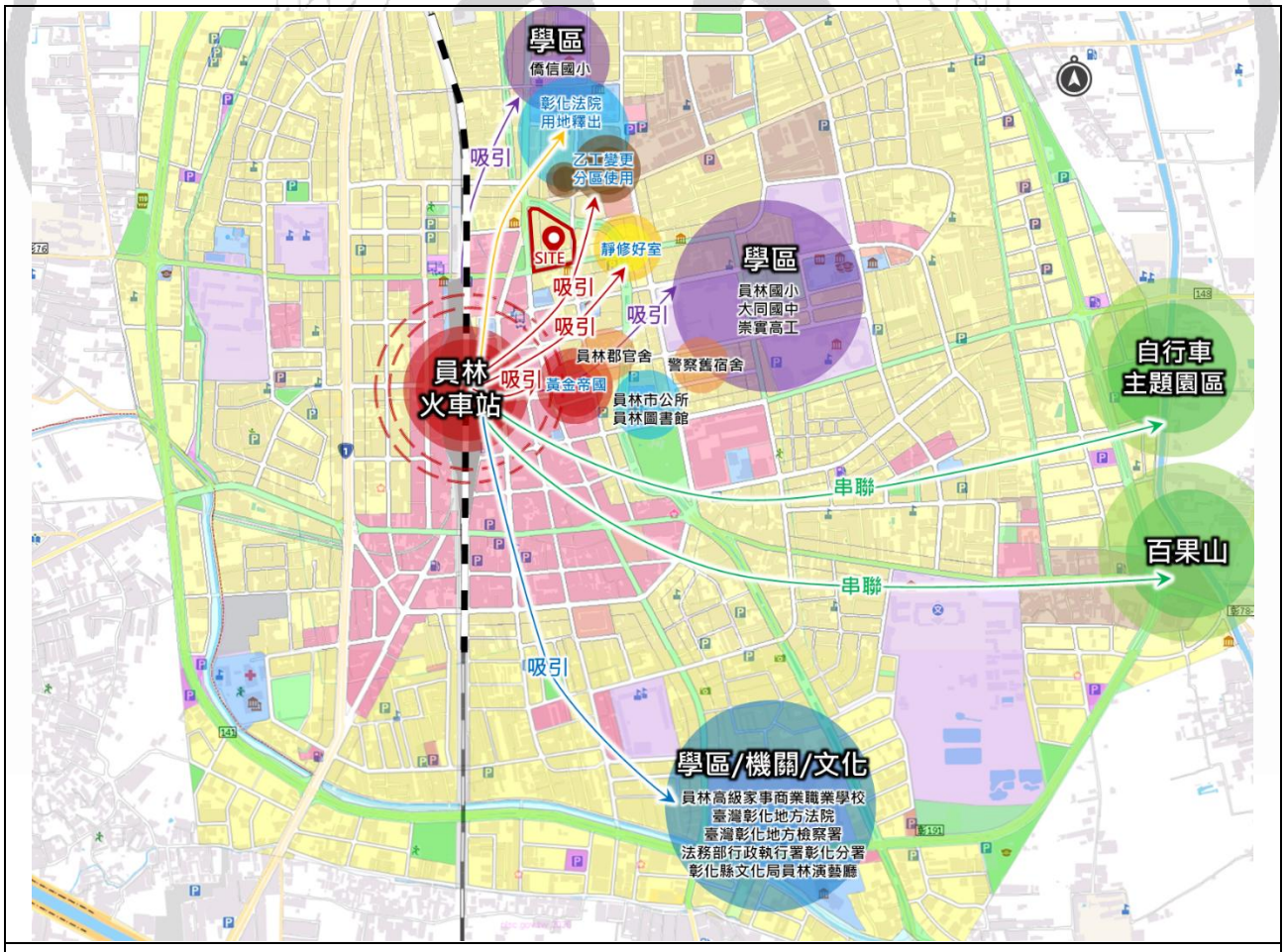


圖 8 本計畫範圍與周邊地區關係示意圖

本計畫範圍位於員林車站以及臺灣彰化地方法院辦公大樓之間，後續將作為支應員林車站以及未來行政園區間輔助之空間為主要發展軸向。

（一） 改善現有的窳陋環境與景觀，優先辦理員林段 495 地號更新

基地內員林段495地號位於仁美里博愛路及靜修路所圍繞之區域，面積約1,501㎡，皆屬公有土地，原為彰化縣政府單身職員宿舍，現由行政處管理，文化局業於106年10月30日辦理文化資產價值評估現勘並作成決議，結果為文化資產保存價值低(詳附錄二)，目前臨博愛路一側，仍有一戶住戶（265號）為合法建築。經實地踏勘，宿舍皆為閒置狀況，南側靜修路以及東側博愛路沿街面現皆為攤販使用，另於中正路652巷巷底之「晶德宮」，屬私人搭建之寺廟。後續擬以員林段495地號之公有宿舍作為辦理都市更新之先導示範單元，進行土地活化再利用。



圖 9　本計畫範圍內員林段 495 地號範圍示意圖

針對活化建議提擬兩種方案，其一係配合縣政府自償方案劃設青年住宅，青年住宅主要針對想安穩定居的青年家庭，使青年得以於彰化安居落地生根；其二依據更新單元所在之區位以及環境需求，規劃多元使用之公共設施，提供停車以及周邊市場使用需求。

（二） 形塑優質可親之都市開放空間

本計畫範圍內建物老舊，與員林市整體都市景觀等各方面均顯不協調，故本案因應都市的永續經營與開發成長，期藉由都市更新的推動，以新現代建築，形塑本區為現代化之都市景觀風貌。不管是在地或外來民眾，都能夠享受更新後最大的休憩與綠地空間，帶動員林周圍地區的都市再生，建立新的生活型態及提升都市防災機能，使整體環境得以朝向健康安全永續發展。

三、 開放空間及公共設施改善計畫構想

依據現行「變更員林都市計畫主要計畫(第四次通盤檢討)案」針對員林市都市空間各區域結構特性及功能屬性之指導資料顯示，本更新地區位屬內環(轉運及商業核心)與中環(舊市區生活聚落)地段，因此建議利用指定商業區應留設之法定空地及退縮建築等規定所留設之空地，以及既有街角、巷口等空間，打造都市綠地，使內環與中環之間能藉由開放空間串聯，提升生活環境適宜度。另依據「內政部都市更新委外規劃與關聯性公共工程經費補助及執行管考要點」[1]，本更新地區後續可循第五點(四)[2]辦理都市更新地區關聯性公共工程，針對需興修之周邊重要公共設施之規劃設計以及工程經費進行申請。

（一） 建構及延伸萬年圳都市綠廊景觀軸帶

更新地區內之萬年圳兩側道路(萬年路三段)商家民宅林立且鄰市場，係為員林市精華地段，萬年圳除為重要地表逕流排水渠道外，亦具有都市藍帶之功能，目前已設有連續型綠帶空間及人行道，唯其仍存有水溝發臭以及蚊蟲孳生的問題。

[1] 中華民國 111 年 11 月 29 日台內營字第 1110820091 號函修正。
[2] 都市更新地區關聯性公共工程:
(1)以實施政府主導都市更新事業而需興修之周邊重要公共設施為限。土地取得及維護費用不予補助。
(2)補助額度及計畫期程應由執行機關辦理現勘並提報本部都市更新推動小組審查後，報請本部核定。

建議應導入永續生態環境設計的營造手法和規劃理念，針對重要節點釋出水岸空間構築優質的休憩及生態棲息空間，如建立多孔隙護岸設施、透水性鋪面等，透過營造視覺景觀綠廊及優美水岸空間，成為水綠交織的生活場域，藉以形塑嶄新水域價值；並以其規劃理念，予以延伸至商業區及更新範圍依規定留設之空地與街角。此外，員林車站係為員林市重要之交通運輸節點，應能加強萬年圳都市綠廊的串聯，打造綠色步行空間或自行車道路線。



多孔隙護岸設施-卵石駁坎

（二） 閒置空間綠美化

考量更新範圍內閒置土地較少，因此利用道路退縮留設街角及分散式閒置空間輔以綠美化計畫，並鼓勵私有未開闢基地之空地共同綠美化，獎勵私有土地設置綠地公園、運動場、簡易藝文空間、活動廣場等，提升都市綠覆率，打造都市景觀。



閒置空間綠美化模擬示意圖

四、 交通運輸系統改善構想

計畫範圍位於員林車站北側，周邊交通路網發達，擬透過更新之契機，優先導入人本交通以及綠色運輸之概念，強調人性化之都市空間與運輸系統相互結合，並兼顧民眾的安全與環境的負荷。透過建築退縮，留設通路，並採用都市更新地區關聯性公共工程作業開通中正路652巷，藉以舒緩交通；另基地興闢完工後，建議於博愛路及靜修路口處，於交通尖峰時段安排交通指揮，藉以改善交通運輸狀況。此外，得以評估增設 YouBike 站點，提供居民便捷的短程移動選擇，以加強與員林車站的交通轉乘，提升居民使用大眾運輸工具的意願。

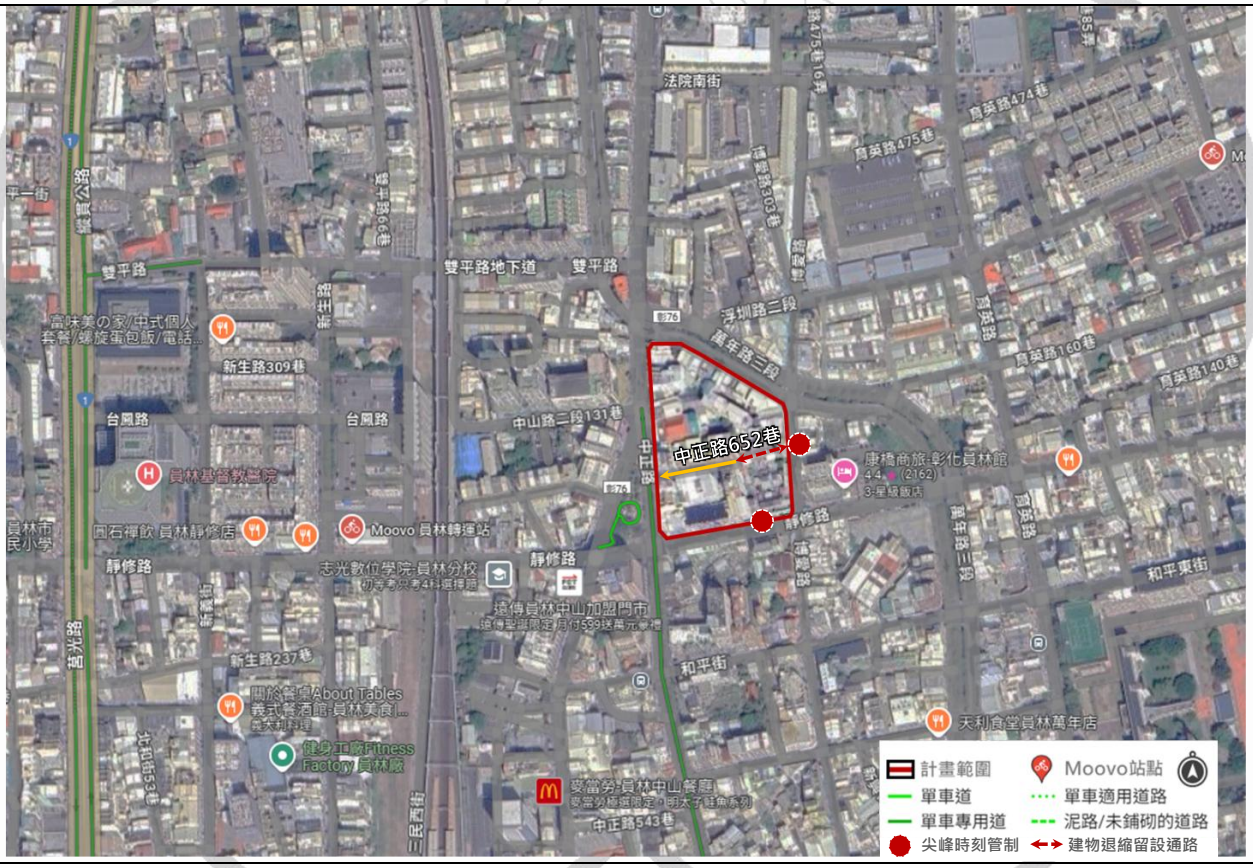


圖 10 更新地區既有自行車道路線及自行車租賃站示意圖

(一) 建置人本交通環境

本計畫更新地區將視為員林市推動都市更新之政策指標地區，因此優先針對更新地區內騎樓及建築退縮空間違規使用部分進行勸導及取締，藉以落實人本交通理念，並恢復應有的都市步行機能。爰更新範圍

鄰近僑信國小之通行步道，為提升周邊公共設施步行空間品質，可建置交通寧適區或通勤(學)步道；新興發展之行政園區除留設退縮空間，提供無遮簷人行空間，逐步提升行人路權，串聯人本廊道。

(二) 建構自行車道系統，實踐綠色運輸

為落實綠色運輸，應併行推廣日常生活使用及休閒遊憩使用之自行車道，由於更新地區內道路路幅有限，爰除以萬年圳周邊道路進行規劃評估外，針對區內寬度15公尺以上之道路設置專用或混合自行車道，並配合於沿線日常活動或觀光遊憩景點等位置設置自行車停放據點，且可引入公共自行車租借系統。

五、 都市防災、救災空間構想

本計畫更新地區未來防災需求依員林市都市計畫所訂之都市防災計畫進行防災據點及路線之規劃，將計畫區周邊如公園、學校等場所設定為本計畫之開放、避難空間，用以區隔災害成因及防範其蔓延，並應減少永久性障礙物之設置，以維持其開放性並隨時作為臨時防災據點。

(一) 道路路網系統

更新地區以中正路(15公尺)為聯外緊急道路，須優先保持暢通之運輸功能；其次為緊鄰本更新地區的靜修路(15公尺)為救援運輸道路，可迅速作為通達區內消防、物資支援、人員集合之路徑。避難輔助道路則為法院路、浮圳路(12公尺)。

(二) 防災避難據點

防災避難據點包含避難場所、臨時避難收容場所以及長期收容所，係以公園、學校做為災害發生時安置居民之防災責任處所，本更新地區內部有員林衛生所，周圍緊鄰僑信國小及崇實高工兩所學校，除此之外，更新範圍西側鄰近南平社區暨社區活動中心，東側則有三樺公

園、泰山停車場等公共設施用地，後續將視災害程度提供避難空間與臨時醫療場所，發揮防災組織體系緊急組構及指揮統籌功能。

（三）醫療救援場所

醫療據點指定以離災害發生後最短時間可達之中、大型醫院為主，指定彰化員林基督教醫院為更新地區主要急救責任醫院，其距離更新地區約1.1公里，車程時間約5分鐘。

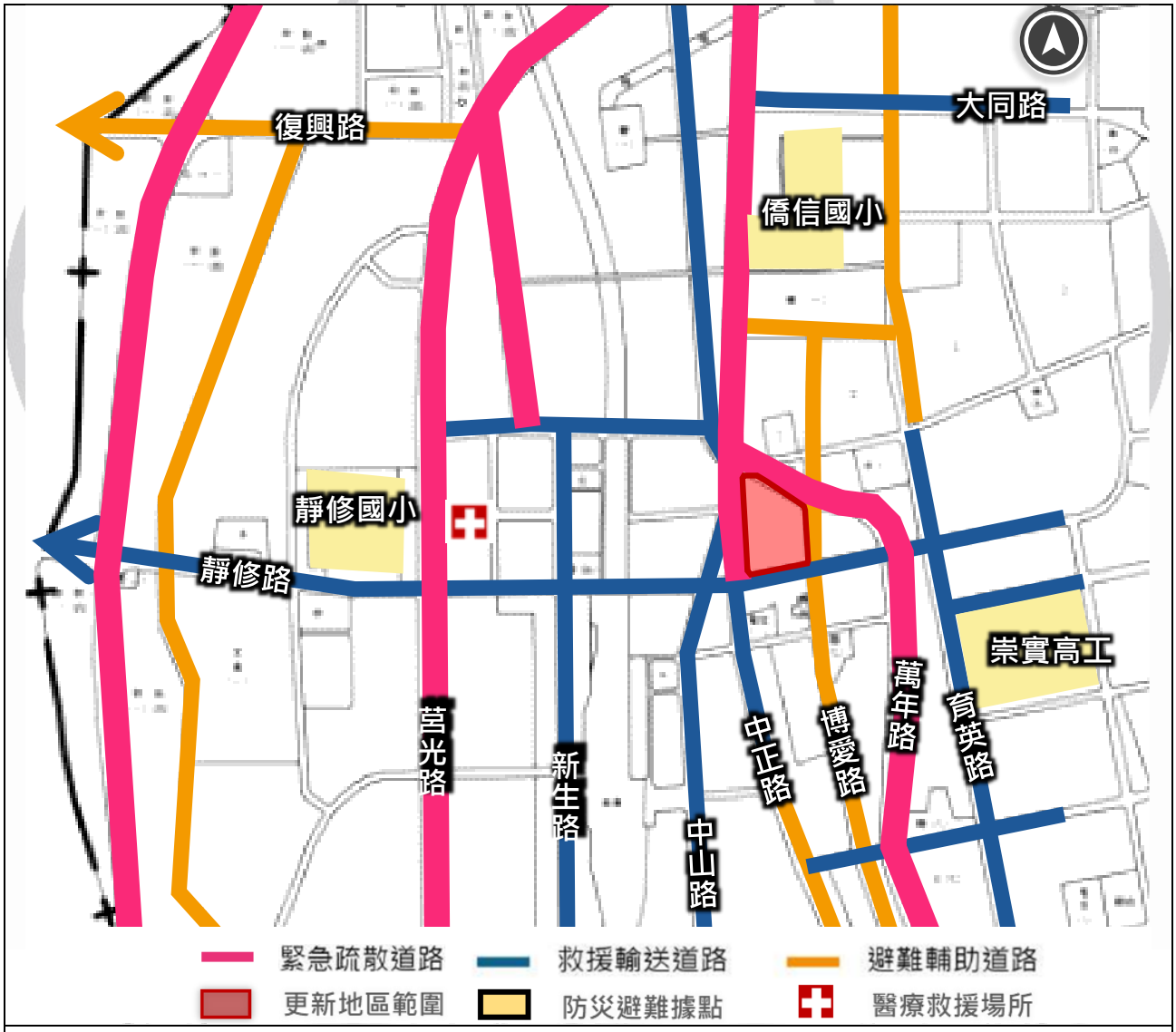


圖 11 更新地區都市防災、救災空間構想示意圖

伍、 其他應表明事項

一、考量實務之執行，針對公有土地中縣有宿舍部分，因公有宿舍長期閒置，其沿街面遭攤商占用作為營業使用，應先行通知占用人自行拆除或騰空交還，或協調相關業務單位依法處理。

二、本更新地區內公有土地，於後續實施都市更新事業階段，倘另有合理利用計畫，且確無法併同實施都市更新，得依《都市更新條例》第46條規定不參與都市更新。

三、其他未規定事項，悉依原都市計畫書及相關規定辦理。

都 市 計 畫 技 師 圖 記 頁

彰化縣政府辦理之劃定員林市員林車站北側都市更新地區暨訂定都市更新計畫案，業經本技師依照既有之學理、準則、都市計畫相關法規，就各項數據理性預測與判斷其未來發展需要，並就政策導向、現實條件與人民權益加以綜合考量，完成計畫書圖內容。惟都市計畫（或都市更新.....等）須依都市計畫委員會（或都市更新及爭議處理審議會.....等）完成審議並經主管機關核定後公告，所有內容應以公告為準。

都市計畫技師姓名：黃柏傑	技師執業執照證號：技執字第007685號
技師公會名稱：臺灣省都市計畫技師公會	公會會員證號：臺都技師員字第 A0174號
技師執業機構名稱：上弘都市計畫技師事務所	

技師圖記



技師簽章：

日　　期：115.11.10