

變更員林都市計畫主要計畫 (第四次通盤檢討) 書

擬定機關：彰化縣員林市公所
彰化縣大村鄉公所
彰化縣埔心鄉公所

中華民國 113 年 1 月

變更員林都市計畫主要計畫（第四次通盤檢討）書

中華民國一一三年一月

彰化縣員林市、大村鄉、埔心鄉變更都市計畫審核摘要表

項 目	說 明	
都 市 計 畫 名 稱	變更員林都市計畫主要計畫（第四次通盤檢討）案	
變 更 都 市 計 畫 法 令 依 據	都市計畫法第26條	
變更都市計畫機關	彰化縣員林市公所、大村鄉公所、埔心鄉公所	
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	無	
本 案 公 開 展 覽 之 起 訖 日 期	公 告	自104年5月13日起30天（彰化縣員林鎮公所104年5月13日員鎮建字第1040015574A號公告）（刊登於臺灣時報104年5月15日第9版、104年5月16日第9版、104年5月17日第9版）。
	公 展	
	公 說 明 會	
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	鄉 鎮 市 級	彰化縣員林市都市計畫委員會 民國112年5月10日第1次會議 民國112年8月28日第2次會議 審議通過。 彰化縣員林市、大村鄉、埔心鄉都市計畫委員會 民國112年12月6日第1次聯合會議 審議通過。
	縣 級	
	內 政 部	

【目 錄】

第一章 緒論

第一節 計畫緣起與法令依據.....	1-1
第二節 計畫範圍與面積.....	1-3

第二章 相關計畫

第一節 上位及相關計畫.....	2-1
第二節 都市計畫實施歷程.....	2-7
第三節 現行都市計畫概要.....	2-10
第三節 都市計畫圖重製辦理情形.....	2-19

第三章 發展現況分析

第一節 自然環境.....	3-1
第二節 人文環境.....	3-7
第三節 社會經濟.....	3-12
第四節 土地使用.....	3-21
第五節 公共設施.....	3-31
第六節 交通運輸.....	3-35
第七節 都市災害.....	3-40

第四章 發展預測分析

第一節 計畫年期及計畫人口.....	4-1
第二節 用地需求推估.....	4-3
第三節 公共設施服務範圍檢討.....	4-8

第五章 發展課題與構想

第一節 發展課題與對策	5-1
-------------------	-----

第二節 發展定位與構想	5-12
-------------------	------

第六章 實質計畫檢討

第一節 檢討變更原則	6-1
------------------	-----

第二節 變更計畫綜理	6-5
------------------	-----

第七章 檢討後計畫

第一節 計畫範圍與面積	7-1
-------------------	-----

第二節 計畫年期與人口	7-1
-------------------	-----

第三節 土地使用計畫	7-1
------------------	-----

第四節 公共設施計畫	7-6
------------------	-----

第五節 交通系統計畫	7-12
------------------	------

第六節 都市防災計畫	7-16
------------------	------

第七節 生態都市發展策略	7-22
--------------------	------

第八章 實施進度及經費

第一節 分期分區發展計畫	8-1
--------------------	-----

第二節 實施進度及經費	8-1
-------------------	-----

第三節 附帶條件規定事項	8-3
--------------------	-----

附錄

附錄 員林都市計畫申請變更為商業區審議規範	附錄-1
-----------------------------	------

【圖目錄】

圖 1-1	通盤檢討範圍示意圖.....	1-3
圖 2-1	彰化縣空間發展構想圖.....	2-2
圖 2-2	重大建設計畫分布示意圖.....	2-6
圖 2-3	現行主要計畫示意圖.....	2-12
圖 2-4	附帶條件地區分布示意圖.....	2-15
圖 3-1	地形與斷層帶分布示意圖.....	3-2
圖 3-2	地質與土壤示意圖.....	3-2
圖 3-3	區域排水系統示意圖.....	3-3
圖 3-4	藍綠帶資源分布示意圖.....	3-5
圖 3-5	淹水潛勢範圍示意圖.....	3-6
圖 3-6	清代（同治年間）彰化縣圖.....	3-8
圖 3-7	員林街 1936 年市區計畫圖.....	3-8
圖 3-8	文化資產分布圖.....	3-11
圖 3-9	111 年人口密度圖.....	3-14
圖 3-10	土地使用示意圖.....	3-22
圖 3-11	建物結構分布現況示意圖.....	3-27
圖 3-12	建物樓層分布現況示意圖.....	3-28
圖 3-13	土地權屬分布示意圖.....	3-30
圖 3-14	公共設施用地開闢情形示意圖.....	3-32
圖 3-15	交通系統示意圖.....	3-38
圖 3-16	道路用地開闢情形示意圖.....	3-39
圖 3-17	土壤液化潛勢區位示意圖.....	3-42
圖 3-18	淹積水區位示意圖.....	3-42
圖 4-1	學校用地（文小）服務範圍示意圖.....	4-9
圖 4-2	學校用地（文中）服務範圍示意圖.....	4-10
圖 4-3	遊憩設施用地服務範圍示意圖.....	4-11
圖 5-1	彰南地區發展結構示意圖.....	5-13
圖 5-2	成長影響圈示意圖.....	5-14
圖 5-3	都市發展布局示意圖.....	5-16
圖 5-4	空間發展架構示意圖.....	5-17
圖 5-5	轉型地區發展策略示意圖.....	5-18

圖 5-6	市地重劃區周邊土地介面整合示意圖.....	5-19
圖 5-7	鐵路高架段發展策略示意圖.....	5-19
圖 5-8	公共設施用地檢討策略示意圖.....	5-20
圖 5-9	自行車道系統發展策略示意圖.....	5-21
圖 6-1	變更位置示意圖.....	6-22
圖 6-2	變 2、3 案變更計畫內容示意圖.....	6-23
圖 6-3	變 4 案變更計畫內容示意圖.....	6-24
圖 6-4	變 5 案變更計畫內容示意圖.....	6-24
圖 6-5	變 6 案變更計畫內容示意圖.....	6-25
圖 6-6	變 7 案變更計畫內容示意圖.....	6-25
圖 6-7	變 8 案變更計畫內容示意圖.....	6-26
圖 6-8	變 9 案變更計畫內容示意圖.....	6-26
圖 6-9	變 10 案變更計畫內容示意圖.....	6-27
圖 6-10	變 11 案變更計畫內容示意圖.....	6-27
圖 6-11	變 12 案變更計畫內容示意圖（1）.....	6-28
圖 6-12	變 12 案變更計畫內容示意圖（2）.....	6-29
圖 6-13	變 12 案變更計畫內容示意圖（3）.....	6-29
圖 6-14	變 13 案變更計畫內容示意圖.....	6-30
圖 6-15	變 14 案變更計畫內容示意圖.....	6-31
圖 6-16	變 15 案變更計畫內容示意圖.....	6-32
圖 6-17	變 16 案變更計畫內容示意圖（1）.....	6-32
圖 6-18	變 16 案變更計畫內容示意圖（2）.....	6-33
圖 6-19	變 16 案變更計畫內容示意圖（3）.....	6-33
圖 6-20	變 16 案變更計畫內容示意圖（4）.....	6-34
圖 6-21	變 16 案變更計畫內容示意圖（5）.....	6-34
圖 6-22	變 16 案變更計畫內容示意圖（6）.....	6-35
圖 6-23	變 16 案變更計畫內容示意圖（7）.....	6-35
圖 6-24	變 16 案變更計畫內容示意圖（8）.....	6-36
圖 6-25	變 16 案變更計畫內容示意圖（9）.....	6-36
圖 6-26	變 17 案變更計畫內容示意圖（1）.....	6-37
圖 6-27	變 17 案變更計畫內容示意圖（2）.....	6-37
圖 6-28	變 17 案變更計畫內容示意圖（3）.....	6-38
圖 6-29	變 17 案變更計畫內容示意圖（4）.....	6-38

圖 6-30	變 17 案變更計畫內容示意圖 (5)	6-39
圖 6-31	變 17 案變更計畫內容示意圖 (6)	6-39
圖 6-32	變 18 案變更計畫內容示意圖	6-40
圖 6-33	變 19 案變更計畫內容示意圖	6-40
圖 6-34	變 20 案變更計畫內容示意圖	6-41
圖 6-35	變 21 案變更計畫內容示意圖	6-41
圖 6-36	變 22-1 案變更計畫內容示意圖	6-42
圖 6-37	變 22-2 案變更計畫內容示意圖	6-42
圖 6-38	變 22-3 案變更計畫內容示意圖	6-43
圖 6-39	變 22-4 案變更計畫內容示意圖	6-43
圖 6-40	變 22-5 案變更計畫內容示意圖	6-44
圖 6-41	變 22-6 案變更計畫內容示意圖	6-44
圖 6-42	變 22-7 案變更計畫內容示意圖	6-45
圖 6-43	變 22-8 案變更計畫內容示意圖	6-45
圖 6-44	變 23 案變更計畫內容示意圖	6-46
圖 7-1	通盤檢討後都市計畫示意圖	7-5
圖 7-2	防災避難場所分布示意圖	7-20
圖 7-3	防災路線示意圖	7-21
圖 7-4	LID 低衝擊開發設計原則示意圖	7-23
圖 7-5	生態性基盤設施示意圖	7-25
圖 7-6	生態發展分區構想示意圖	7-26
圖 8-1	通盤檢討後附帶條件地區分布示意圖	8-7

【表 目 錄】

表 2-1	上位計畫一覽表.....	2-1
表 2-2	相關計畫一覽表.....	2-3
表 2-3	主要計畫歷次通盤檢討及個案變更發布實施歷程一覽表.....	2-7
表 2-4	現行土地使用計畫面積一覽表.....	2-10
表 2-5	都市計畫圖訂正疑義內容一覽表.....	2-20
表 2-6	都市計畫圖訂正規劃意旨一覽表.....	2-22
表 3-1	藍帶景觀資源一覽表.....	3-3
表 3-2	綠帶景觀資源一覽表.....	3-4
表 3-3	文化資產一覽表.....	3-9
表 3-4	人口成長統計表.....	3-12
表 3-5	成長結構統計表.....	3-13
表 3-6	人口組成統計表.....	3-14
表 3-7	彰化縣與員林市農業戶數統計表.....	3-15
表 3-8	彰化縣與員林市二級產業統計表.....	3-16
表 3-9	彰化縣與員林市三級產業統計表.....	3-17
表 3-10	低度使用（用電）住宅戶數統計表.....	3-19
表 3-11	新建餘屋（待售）住宅數統計表.....	3-19
表 3-12	房地交易統計表.....	3-20
表 3-13	土地使用現況面積統計表.....	3-21
表 3-14	土地使用開闢率統計表.....	3-23
表 3-15	建物結構統計表.....	3-27
表 3-16	建物樓層統計表.....	3-28
表 3-17	土地權屬分布一覽表.....	3-29
表 3-18	公共設施用地開闢情形明細表.....	3-33
表 3-19	公車客運系統路線一覽表.....	3-35
表 3-20	彰化地區重大地震事件統計表.....	3-40
表 3-21	員林市易淹水地區一覽表.....	3-40
表 3-22	員林市重大淹水災害統計表.....	3-41
表 3-23	彰化縣歷年火災次數及傷亡一覽表.....	3-41
表 4-1	計畫區人口預測分析表.....	4-1
表 4-2	計畫區建築用地容納人口推估一覽表.....	4-2

表 4-3	員林市近年國小及國中學生數比例表.....	4-4
表 4-4	土地使用分區及公共設施用地需求推估表.....	4-6
表 4-5	公共設施服務半徑分析基準表.....	4-8
表 6-1	園道用地道路截角檢討原則一覽表.....	6-4
表 6-2	變更內容明細表.....	6-5
表 6-3	個案變更面積增減統計表.....	6-47
表 7-1	通盤檢討前後面積對照表.....	7-3
表 7-2	公共設施用地明細表.....	7-9
表 7-3	計畫道路編號明細表.....	7-14
表 8-1	實施進度及經費一覽表.....	8-2

第一章 緒論

第一節 計畫緣起與法令依據

一、計畫緣起

清雍正 7 年（1729 年）員林成街，人口及產業日漸繁榮，時稱「林仔街」。因應街市發展，日本政府於西元 1936 年 8 月 26 日公布「員林街市區計畫」，計畫內容包含公園、學校、既設街路、計畫街路及市區計畫區域等。計畫範圍以員林火車站為核心，大致呈棋盤式佈設都市空間結構，輔以環狀道路系統之串連，奠定今日員林都市計畫區的格局。

臺灣光復後，為因應都市發展需要，58 年 2 月 22 日員林都市計畫區完成擴大都市計畫，原計畫記載面積 693 公頃，以引導城鄉發展。76 年員林鎮開始進行都市計畫第二次通盤檢討，將外圍橢圓環形地區 184 公頃農業區變更為都市發展用地，以促使都市持續成長。但因都市計畫程序冗長及其附帶條件限制，遲至 102 年 6 月 30 日方完成市地重劃工程。104 年立法院修正地制法，員林鎮於同年 8 月升格為員林市，將能擴大預算規模，增進公共設施開發，促使區域整體發展。

員林自清領時期成街迄今約 290 年，其間經歷日治時期的市街改正計畫，奠定都市格局，並於 58 年完成擴大員林都市計畫，擘劃員林都市計畫之成長邊界，85 年外圍農業區附帶條件變更為都市發展用地，開創都市新成長腹地。後於 98 年發布實施「整體開發單元 1~10 細部計畫」，及 105 年發布實施「舊市區細部計畫」，兩大細部計畫之發展介面、部分計畫指導與民眾意見因涉及主要計畫範疇，啟動主要計畫通盤檢討之作業實刻不容緩。外圍 184 公頃市地重劃區與員林市區鐵路高架化已陸續完成，員林都市空間面臨重大建設之影響，且前次通盤檢討完成迄今已逾 5 年，應透過整體性主要計畫通盤檢討建立相關都市發展策略，讓員林都市計畫朝高品質的永續安全都市空間邁進。

綜上，依都市計畫法第 26 條規定規定都市計畫每三年內或五年內至少應通盤檢討一次，本計畫已屆辦理通盤檢討之法定年限，爰依都市計畫法相關規定辦理通盤檢討作業，因應都市空間結構變遷所衍生的發展需求，並配合近年頒行之上位計畫及相關計畫的指導內容，及對於地方人民團體意見的整合考量，俾利作為未來發展之規劃藍圖。

二、法令依據

（一）都市計畫法

第 26 條 都市計畫經發布實施後，不得隨時任意變更。但擬定計畫之機關每三年內或五年內至少應通盤檢討一次，依據發展情況，並參考人民建議作必要之變更。對於非必要之公共設施用地，應變更其使用。
前項都市計畫定期通盤檢討之辦理機關、作業方法及檢討基準等事項之實施辦法，由內政部定之。

（二）都市計畫定期通盤檢討實施辦法

第 2 條 都市計畫通盤檢討時，應視實際情形分期分區就本法第 15 條或第 22 條規定之事項全部或部分辦理。但都市計畫發布實施已屆滿計畫年限或 25 年者，應予全面通盤檢討。

第二節 計畫範圍與面積

員林都市計畫區係以員林市街地區為中心，主要計畫範圍東至石筍埤圳西側，南迄八堡一圳南側，西達員林高中西側，北至大村鄉界，總面積約為 691.11 公頃。行政轄區除員林市外，尚包含部分埔心鄉及大村鄉。通盤檢討範圍詳圖 1-1。



圖 1-1 通盤檢討範圍示意圖

第二章 相關計畫

第一節 上位及相關計畫

一、上位計畫

上位計畫包括「全國國土計畫」與「彰化縣國土計畫」等，應在前述計畫政策等定位與指導原則下，探討對於計畫區之關聯性，以作為未來空間結構規劃之參考。與本計畫相關之上位計畫內容彙整詳表 2-1。

表 2-1 上位計畫一覽表

名稱	摘要內容	關聯分析
全國國土計畫（內政部，107 年）	1.全國國土計畫為整體性、政策性與目標性的計畫，目標為「安全」、「有序」、「和諧」，為配合國家整體產業發展政策，整合產業發展空間規劃。作為後續直轄市、縣（市）國土計畫的上位指導原則。 2.以「落實集約發展，促進城鄉永續」為目標，除訂立優先發展區位，並應考量性別、年齡結構、社經條件等因素，透過公共設施轉型檢討、推動社會住宅、推動長照服務設施等方式，協助改善弱勢階層住宅、就業、教育及醫療照護政策所需設施。 3.針對城鄉發展空間訂立五項發展目標，分別為「減緩溫室氣體排放，城鄉集約有序發展」、「因應氣候變遷極端氣候，營造永續韌性城鄉」、「促進都市再生，提升都市競爭力」、「提升國土生態景觀品質」及「推動鄉村地區整體規劃，形塑鄉村特色風貌」。	1.本計畫應呼應國土永續發展「安全、有序及和諧」總目標，落實上位計畫之指導方針，於周邊重大建設所帶來機會下，重新定義與整合發展定位，進行土地使用之規劃與檢討，以完善計畫區整體發展機能。 2.整合城鄉發展空間五項發展目標，針對氣候變遷、都市再生等面向提出相應規劃對策，以利永續城鄉發展，並透過成長管理，促進南彰化地區之整體發展。
彰化縣國土計畫（彰化縣政府，110 年）	1.以「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。	1.本計畫人口與用地供需檢討方向，應依循全縣人口分派調控策略，以集中彰南都市軸帶（員林分區）為主，促進城鄉集約發展。 2.熟成都市計畫地區得採都市更新、整體開發等方式，引導居住、產業活動往市區集約發展，提升公共服務設施的質與量。另未來區外西南側新訂員林埔心都市計畫亦得紓解都市高密度發展之壓力。

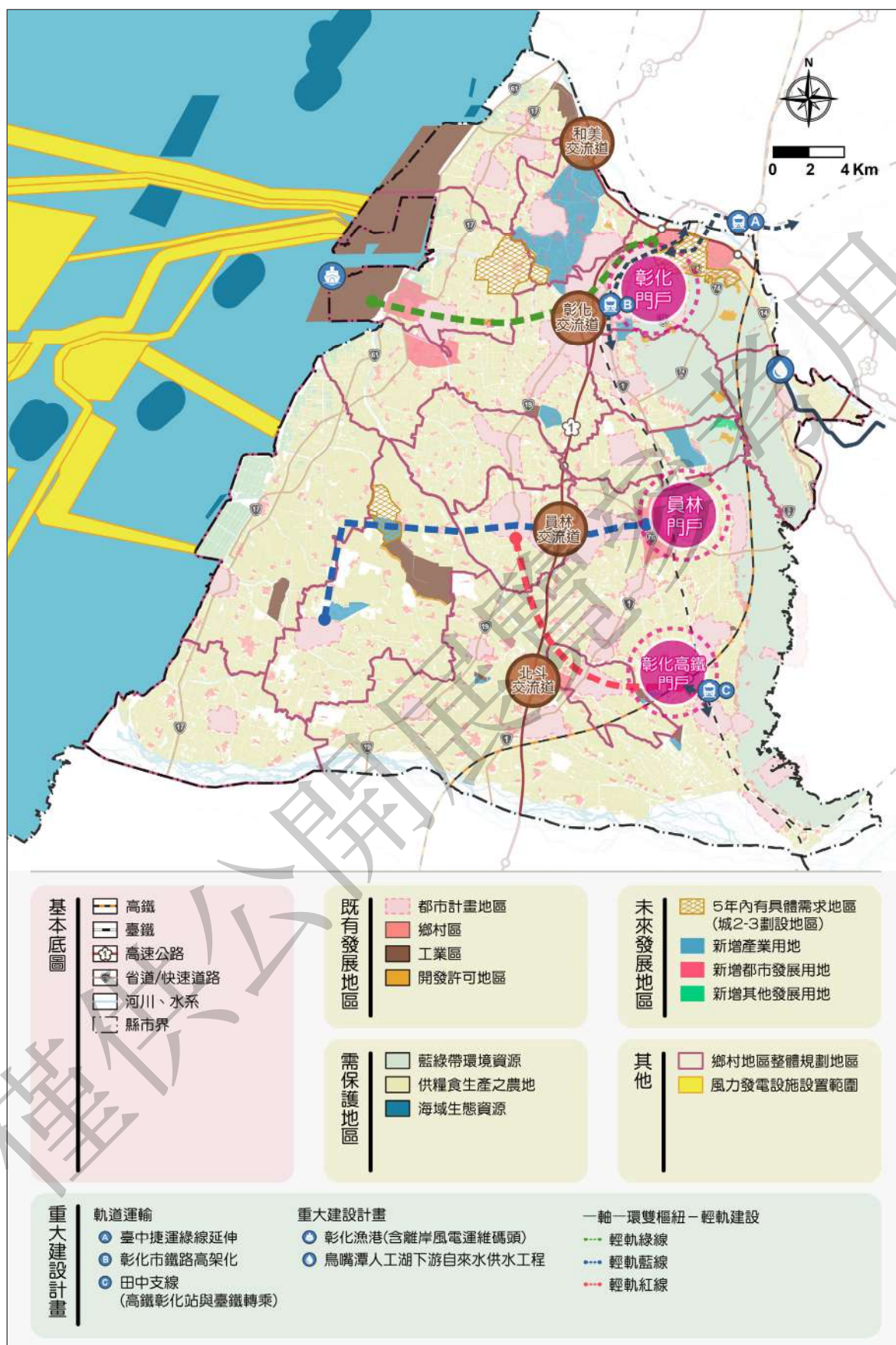


圖 2-1 彰化縣空間發展構想圖

資料來源：彰化縣國土計畫，110 年

二、相關計畫

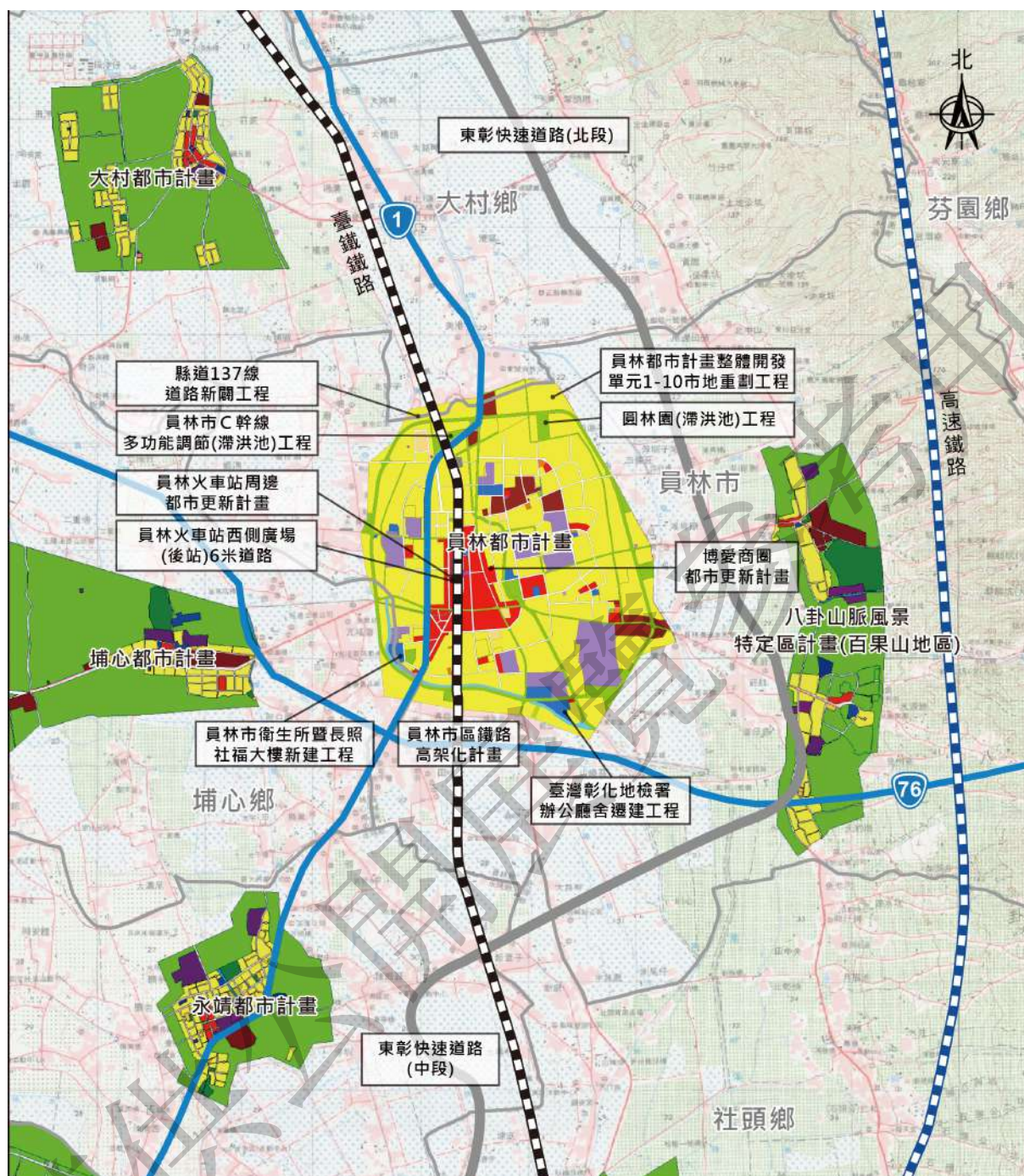
相關計畫包含都市發展、都市更新、都市建設及交通計畫等類型，對於計畫區整體都市機能、空間結構及交通運輸等面向均會產生重大影響。與本計畫相關之計畫內容彙整詳表 2-2。

表 2-2 相關計畫一覽表

類型	計畫名稱	關聯性說明
都市發展	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)(變更內容明細表第四、五案再提會)案(彰化縣政府, 103 年)	1.該案為貫穿員林火車站前後地區重要之計畫道路,指定以都市更新方式取得,經 99 年內政部都市計畫委員會第 743 次會議審定尚未核定發布。因更新事業計畫涉及私有權利關係人整合意願且計畫時程冗長,故將開發方式變更為一般徵收或撥用。 2.案經 102 年內政部都市計畫委員會第 815 次會議審議補辦公開展覽因再公开展覽期間民眾抗爭,致使本案停擺。
	彰化縣產業發展暨工業區檢討策略(彰化縣政府, 105 年)	1.為健全城鄉發展,促使都市計畫工業區變更有所依循,彰化縣政府依據 103 年內政部都市計畫委員會第 821 次會議報告案件之決定事項,研擬「彰化縣產業發展暨都市計畫工業區檢討策略」,作為審議中及後續工業區變更案件之依循。 2.員林市之都市計畫工業區因位於彰化縣主要住商、政經、教育、醫療及金融等核心發展區塊,故建議轉型提供住商機能,以形塑彰化縣都市發展中樞之發展。
	變更員林都市計畫主要計畫(公共設施用地專案通盤檢討)案(草案)(彰化縣政府,辦理中)	1.該案依據「都市計畫公共設施保留地檢討變更作業原則」指導,核實檢討變更不必要之公共設施用地,並研議自償性方式以取得仍具需求用地。藉此提升居住環境品質,減輕政府財務負擔。 2.主要檢討機關、學校、市場、停車場、公園、廣場及變電所等用地。將學校、公園及廣場等仍具需求之用地以跨區市地重劃整體開發方式取得,整併為 1 處整體開發地區;無使用需求之用地以附帶條件辦理回饋方式變更為適當使用分區;另現況已開闢為住宅與市場混合使用之市場用地,優先劃定為都市更新地區。
都市更新	擬定員林火車站周邊都市更新地區都市更新計畫案(彰化縣政府, 105 年)	1.員林火車站周邊都市更新地區範圍係依據「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」變 1 案予以劃定,並據此辦理都市更新計畫,經彰化縣政府 105 年 8 月 23 日府建城字第 1050282345A 號函公告實施。 2.該案擬導入新興商業模式的產業消費與購物機能,結合周邊自行車產業與蜜餞等區域特色,帶動核心商業區的機能再發展。在空間構想方面,透過都市設計管制,留設廣場與步行通道系統,串連車站與市中心核心商業區;並運用都更機制開闢北和街、至善路、南和街與前站之串聯,進而活化老舊街區與帶動建物更新。
	員林火車站周邊土地都市更新招商計畫(交通部臺灣鐵路管理局,辦理中)	1.為活化土地資產,經彰化縣政府同意由臺鐵局就其管有土地(面積約 2.7 公頃)辦理都市更新招商,透過公開評選實施者投資興建及營運,並採設定地上權進行開發,引進百貨商場、影城、商旅、樂齡宅及休閒運動等設施,增加員林商業服務機能。 2.臺鐵局於 108 年 11 月辦理第 1 次公告公開評選實施者,因尚無人申請投標,後於 112 年 9 月辦理第 2 次公開評選實施,地上權年限由 50 年延長為 70 年,以提高投資誘因。

類型	計畫名稱	關聯性說明
	劃定彰化縣員林市舊市街（博愛商圈）更新地區及訂定都市更新計畫案（彰化縣政府，辦理中）	1.為帶動員林市區經濟效益，樹立彰化地區都市更新典範，將員林市舊街區（博愛商圈）劃定為更新地區，範圍包含黃金帝國大樓及公有宿舍群，期能活化土地資源，復甦都市機能，並增進公共利益。該案於 110 年 12 月辦理公開展覽。 2.111 年 10 月完成先期規劃暨招商案之招標，已陸續辦理多次潛在建商及開發者訪商，後續將蒐集地主意願及整合相關機關需求，規劃合適產品定位，預計於 112 年完成都市更新計畫發布實施，113 年辦理公開評選招商。
	彰化縣第八期員林都市計畫整體開發單元 1-10 市地重劃工程（彰化縣政府，103 年）	1.該案原屬員林二通由農業區等變更為住宅區、學校、公園、體育場及道路用地（後稱「整體開發地區」），員林三通檢討刪減較不必要的公共設施用地並調整附帶條件內容後，98 年擬定細部計畫、102 年完成市地重劃工程及配地。 2.重劃後土地方整，易於規劃利用。115 公頃住宅區提供不同居住型態，促使人口均衡分布；69 公頃公共設施中包含 14 公頃公園綠地，形成完善休憩空間，塑造優質生活環境。
都市建設	彰化縣員林市過溝排水多功能調節（圓林園）（滯洪池）工程（員林市公所，107 年）	1.由營建署「流域綜合治理計畫」補助辦理，該滯洪池設置於文中小（二）用地，容量約 31,490 立方公尺，已於 107 年 1 月完工。考量現況已開闢作為公園兼滯洪池使用，且因應少子化趨勢，學校用地經檢討已符使用需求，尚無開闢學校用地迫切需要。為確保其永久滯洪功能與管用合一，於 109 年 4 月將該用地變更為公園用地兼供滯洪池使用。 2.藉由過溝排水上游防災公園工程、滯洪設施之設置，改善淹水情形。並兼具運動、休憩等服務，平時可維持公園既有功能，提供民眾作為休憩活動使用，成為一座多功能公園。
	彰化縣員林市 C 幹線多功能調節（滯洪池）工程（彰化縣政府，112 年）	1.由營建署「前瞻基礎建設計畫」補助辦理，該滯洪池設置於公十二用地（龍燈公園），滯洪容量約 47,000 立方公尺，已於 112 年 7 月完工，啟用後將有效改善員林基督教醫院周邊易淹水情況，減少洪澇對城市災害的衝擊。 2.為充分發揮建設效益，透過池體坡面特性建置池底球場、休憩廊道、入口廣場及多功能活動草坪等活動空間，也保留公園原休閒運動設施，並以步道系統串聯各項設施，達到多元使用目標。
	彰化縣員林市衛生所暨長照社福大樓新建工程（彰化縣政府，興建中）	1.配合中央長照 2.0 政策並以「前瞻基礎建設—一整建長照衛福據點」經費，於行政區員林醫院舊址，興建地上 8 層、地下 1 層之「彰化縣員林市衛生所暨長照大樓」。面積約 2,000 平方公尺，已於 110 年 6 月開工，刻正辦理竣工驗收，預計 113 年啟用。 2.規劃衛生所、公設民營托嬰中心、兒童青少年服務中心、育兒親子館、家庭福利中心、日間照顧中心及多功能兒少活動中心等空間，提供多元、連續且一體式之社會福利。
	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（內政部營建署，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。

類型	計畫名稱	關聯性說明
交通計畫	員林市區鐵路高架化計畫（交通部鐵路改建工程局，95年）	1.為改善彰化員林地區鐵路對交通阻隔與促進地方建設發展，以期整合車站地區及土地配置充分使用，進一步擴大公共投資，帶動整體經濟發展，為新十大建設台鐵捷運化之一。高架範圍北起北勢路平交道北方約 0.9 公里，南至員林大排北方約 0.1 公里，全長約 3.98 公里。 2.該工程於 96 年 9 月動工，103 年 11 月完工通車。消除鐵路對市區之阻隔及疏解交通，並將高架橋造型融合當地文化特色設計，沿線騰空空間設置綠地，美化公共空間。
	生活圈道路交通系統建設計畫（東彰道路）（內政部營建署，107 年）	1.東彰道路新闢工程往北可串聯臺中市彰快速道路（台 74 線），往南銜接南投縣國道 3 號，全路段長達 26.69 公里，共分三段辦理。北段由台 74 甲線東外環至台 76 線林厝交流道，於 107 年底獲交通部核定，工程於 111 年 3 月動工，預計 113 年 10 月完工；中段由林厝交流道往南至高鐵彰化田中站，全長 9.37 公里，已於 107 年 2 月完工通車；南延段由高鐵彰化田中站至彰雲大橋，再銜接國道三號，工程於 110 年 9 月動工，其中田中鎮斗中路至中州路段於 111 年 9 月通車，其餘路段預計 113 年 10 月完工。 2.該道路北段經計畫區東側，完工後可解決北員林地區聯外交通問題及疏解台 1 線交通負荷。整體而言，透過台 74 線、台 76 線、國道 3 號相銜接，提升彰化東側之快速交通服務，建構完善交通路網。
	台 76 線埔心交流道至員林 30 米園道北側延伸至縣道 137 線道路新闢工程（員林市公所，107 年）	1.為改善員林地區聯外交通與紓解台 1 線壅塞問題，擬分流原本從台 76 線員林交流道進出市區之車潮。該道路工程（員埔路）由埔心交流道為起點向東約 2.97 公里與員林大道銜接，於 108 年 6 月竣工。 2.完工後有效改善員林市北區、東區聯外交通的問題與市區道路系統之瓶頸，疏解交通負荷，並提升與鄰近埔心鄉、大村鄉等鄉鎮間東西向生活圈之交通可及性。
	員林火車站西側廣場（後站）道路串聯靜修路至三民街間之 6 米道路（員林市公所，107 年）	1.為更有效紓解靜修路壅塞情況，並考量後站進出車站之方便性，由原有寬 12 米之廣場用地退縮 6 米，將部分用地興闢為南北向道路使用，串連北側靜修路與南側三民街，提高連接性。 2.因該道路目前西側僅由一條聯絡道銜接新生路，得檢討周邊土地使用及產權，視情況增設東西向計畫道路，促進車站聯外交通與縫合都市，發揮高架化效益，增加交通可及性。
	彰化縣大眾捷運系統整體路網評估計畫案（彰化縣政府，107 年）	1.該案分為彰北、彰南兩大系統，評估員林溪湖線、田中芳苑線、二林支線、員林溪州線及鹿港芳苑線等 11 條捷運路線；分為一、二、三期及遠期路網，以彰北捷運為先，彰南捷運屬第三期。 2.彰南捷運以高鐵彰化站為樞紐，配合周邊路線形成「一環一樞紐」路網。因軌道建設期較長，「員林二林線」評估同時，擬以電動快捷公車於縣道 148 線先行，全長約 25.7 公里，連結員林、埔心、溪湖及二林等地，提供彰南多元交通服務。刻正辦理可行性評估作業。



第二節 都市計畫實施歷程

員林都市計畫架構源於日治時期之「員林街市區計畫」，光復後於 44 年 7 月 18 日公告實施員林都市計畫，由於都市發展快速，又於 58 年 1 月 25 日公告實施「員林都市計畫（擴大修訂）」，即為今日都市計畫之規模。歷經一次擴大後，因原計畫與實際都市及各項發展活動供需情形有頗多出入，於 69 年辦理第一次通盤檢討，73 年完成公共設施通盤檢討及 79 年完成第一期公共設施保留地專案通盤檢討，嗣後分別於 85 年 4 月 12 日、96 年 7 月 25 日辦理第二次及第三次通盤檢討，第三次通盤檢討後配合實際發展需求辦理 10 次個案變更。主要計畫發布實施歷程彙整詳表 2-3。

表 2-3 主要計畫歷次通盤檢討及個案變更發布實施歷程一覽表

編號	計畫名稱	發布實施日期與文號
1	員林鎮都市計畫「工一」部分變更為住宅區及市場用地案	—
2	員林鎮都市計畫 3-4 號道路寬度變更廿公尺案	—
3	員林都市計畫	44 年 07 月 18 日 44 彰錫建土字第 48416 號
4	員林都市計畫道路預定地變更案	44 年 11 月 04 日 —
5	員林擴大都市計劃	58 年 01 月 25 日 58 彰府建都字第 14897 號
6	員林鎮變更工業區「工四」之一部分為住宅區	60 年 05 月 21 日 60 彰府建土字第 46791 號
7	員林鎮都市計畫農業區變更擴大為「文三」學校保留地	61 年 08 月 10 日 61 彰府建都字第 66261 號
8	員林都市計畫農業部份變更為機關用地案	61 年 12 月 05 日 61 彰府建都字第 103210 號
9	員林鎮都市計畫線地等申請變更為鐵道用地案	62 年 03 月 26 日 62 彰府建都字第 30951 號
10	員林鎮都市計畫「機七」部份變更為商業區案	62 年 03 月 28 日 62 彰府建都字第 32771 號
11	員林鎮都市計畫「機二」保留地變更為住宅區案	62 年 05 月 22 日 62 彰府建都字第 9609 號
12	員林鎮都市計畫 4-16 道路寬度申請變更案	62 年 05 月 22 日 62 彰府建都字號 42181 號
13	員林鎮都市計畫農業區部分變更為工業區	62 年 05 月 22 日 62 彰府建都字第 42181 號
14	員林鎮都市計畫農業區變更為市場用地、道路用地	63 年 01 月 04 日 63 彰府建都字第 99721 號
15	員林鎮都市計畫第二期市地重劃區細部計畫擬定案	64 年 05 月 14 日 64 彰府建都字第 49085 號
16	員林鎮都市計畫「工四」部分變更為住宅區案	64 年 07 月 07 日 64 彰府建都字第 62373 號
17	員林鎮都市計畫一—一號道路兩旁增列綠地變更為都市計畫案	64 年 07 月 07 日 64 彰府建都字第 62373 號

編號	計畫名稱	發布實施日期與文號
18	員林鎮都市計畫部分住宅區變更為工業區及廢除細部道路案	64 年 11 月 19 日 64 彰府建都字第 95454 號
19	員林鎮都市計畫綠地預定地部分變更為道路用地案	65 年 06 月 01 日 65 彰府建都字第 58193 號
20	變更員林都市計畫「機六」機關用地為商業區案	66 年 05 月 02 日 66 彰府建都字第 63791 號
21	變更員林都市計畫（通盤檢討）案	69 年 04 月 29 日 69 彰府建都字第 59323 號
22	變更員林都市計畫II-I號道路部份農業區為道路用地及部份道路用地為農業區	71 年 02 月 12 日 71 彰府建都字第 47280 號
23	變更員林鎮都市計畫（公共設施通盤檢討）案	73 年 11 月 07 日 73 彰府建都字第 152892 號
24	變更員林都市計畫（部分行水區、農業區為道路用地）案	78 年 04 月 17 日 78 彰府工都字第 95949 號
25	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	79 年 10 月 23 日 79 彰府工都字第 164073 號
26	變更員林都市計畫（部份農業區為電路鐵塔用地）案	81 年 07 月 24 日 81 彰府工都字第 141304 號
27	變更員林都市計畫（部份工業區為機關用地）案	82 年 06 月 09 日 82 彰府工都字第 136112 號
28	變更員林都市計畫（第二次通盤檢討）案	85 年 04 月 12 日 85 彰府工都字第 54437 號
29	變更員林都市計畫（部份鐵路用地為車站專用區）案	88 年 07 月 01 日 88 彰府工都字第 118061 號
30	變更員林都市計畫（部分住宅區為公園用地）案	90 年 08 月 06 日 90 彰府工都字第 133221 號
31	變更員林都市計畫（「工六」工業區變更為變電所用地）案	90 年 09 月 03 日 90 彰府工都字第 149370 號
32	變更員林都市計畫主要計畫（第三次通盤檢討一逕向本部陳情意見綜理表示 6 案部份）先行提會討論案-「變更員林都市計畫第三次通盤檢討（員林市區鐵路高架化工程廊帶）案」	96 年 04 月 24 日 府城建字第 0960079918A 號
33	變更員林都市計畫主要計畫（第三次通盤檢討）案	96 年 07 月 25 日 府城建字第 0960147152A 號
34	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	98 年 07 月 21 日 府建城字第 0980170308B 號
35	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	99 年 12 月 30 日 府建城字第 0990347030A 號
36	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	100 年 05 月 19 日 府建城字第 1000129201A 號
37	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	100 年 07 月 21 日 府建城字第 1000246628 號
38	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	101 年 08 月 03 日 府建城字第 1010219995 號

編號	計畫名稱	發布實施日期與文號
39	變更員林都市計畫（郵政事業土地專案通盤檢討）案	105 年 11 月 16 日 府建城字第 1050392604A 號
40	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）案	108 年 01 月 30 日 府建城字第 1080026909 號
41	變更員林都市計畫主要計畫（刪除『機十』機關用地指定用途(配合臺灣彰化地方檢察署暨法務部行政執行署彰化分署聯合遷建辦公廳舍計畫)）案	109 年 03 月 10 日 府建城字第 1090064680A 號
42	變更員林都市計畫主要計畫（學校用地『文中小二』為公園用地兼供滯洪池使用）案	109 年 04 月 21 日 府建城字第 1090124379A 號
43	變更員林都市計畫主要計畫（部分乙種工業區〔原臺豐食品罐頭工廠股份有限公司使用〕為住宅區、商業區、公園用地、停車場用地及道路用地）案	111 年 05 月 16 日 府建城字第 1110164982A 號
44	變更員林都市計畫主要計畫（部分乙種工業區(供玉山蜜餞股份有限公司與國豐食品工業股份有限公司使用)為住宅區）案	111 年 07 月 14 日 府建城字第 1110252896 號

資料來源：彰化縣政府都市計畫資訊網（彙整至 111 年 7 月）。

第三節 現行都市計畫概要

一、計畫內容概要

(一) 計畫範圍與面積

以現有員林都市計畫區為範圍，主要以員林市街地區為中心，計畫範圍東至石碇埤圳西側，南迄八堡圳南側，西達員林高中西側，北至大村鄉界，計畫面積 691.11 公頃。

(二) 計畫年期與人口

以民國 110 年為計畫年期，計畫人口 11 萬人。

(三) 土地使用計畫

本計畫劃設住宅區、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、電信專用區及行水區等土地使用分區，面積合計 498.76 公頃，約占計畫區總面積 72.17%。

(四) 公共設施計畫

本計畫公共設施用地包含學校（文高、文中、文小）、機關、公園（含兼供滯洪池使用）、兒童遊樂場、綠帶、零售市場、批發市場、停車場、廣場（含兼車站、兼停車場、兼道路）、社教、自來水事業、變電所、電路鐵塔、鐵路（含兼作河川使用、兼作道路使用、兼作園道使用）、道路以及園道（含兼供灌排水及道路使用）等公共設施用地，面積合計 192.35 公頃，約占計畫區總面積 27.83%。

表 2-4 現行主要計畫土地使用計畫面積一覽表

土地使用項目		三通檢討後計畫		歷次變更 面積增減	現行計畫	
		面積(公頃)	比例(%)		面積(公頃)	比例(%)
土地 使用 分 區	住宅區	396.78	57.41	+15.87	412.65	59.71
	商業區	47.05	6.81	+0.81	47.86	6.93
	乙種工業區	25.92	3.75	-3.74	22.18	3.21
	行政區	2.18	0.32	0.00	2.18	0.32
	宗教專用區	0.44	0.06	0.00	0.44	0.06
	車站專用區	4.39	0.64	-0.65	3.74	0.54
	加油站專用區	0.32	0.05	0.00	0.32	0.05
	電信專用區	1.10	0.16	0.00	1.10	0.16
	行水區	8.29	1.20	0.00	8.29	1.20

土地使用項目			三通檢討後計畫		歷次變更 面積增減	現行計畫	
			面積(公頃)	比例(%)		面積(公頃)	比例(%)
	合計		486.47	70.39	+12.29	498.76	72.17
公共設施用地	學校用地	文小用地	21.49	3.11	-10.27	11.22	1.62
		文中用地	13.76	1.99	-10.73	3.03	0.44
		文中小用地	1.84	0.27	0.00	1.84	0.27
		文高用地	33.86	4.90	0.00	33.86	4.90
		小計	70.95	10.27	-21.00	49.95	7.23
	機關用地		7.25	1.05	+2.69	9.94	1.44
	公園用地		5.05	0.73	+9.43	14.48	2.10
	公園用地兼供滯洪池使用		0.00	0.00	+2.53	2.53	0.37
	體育場用地		7.34	1.06	-7.34	0.00	0.00
	兒童遊樂場用地		0.17	0.02	0.00	0.17	0.02
	綠帶用地		1.50	0.22	0.00	1.50	0.22
	零售市場用地		2.16	0.31	0.00	2.16	0.31
	批發市場用地		2.07	0.30	0.00	2.07	0.30
	停車場用地		1.03	0.15	+0.26	1.29	0.19
	廣場用地		0.00	0.00	+0.18	0.18	0.03
	廣場兼車站用地		0.28	0.04	0.00	0.28	0.04
	廣場兼停車場用地		0.00	0.00	+0.08	0.08	0.01
	廣場兼道路用地		0.00	0.00	+0.10	0.10	0.01
	郵政用地		0.52	0.08	-0.52	0.00	0.00
	社教用地		1.43	0.21	0.00	1.43	0.21
	自來水事業用地		0.62	0.09	0.00	0.62	0.09
	變電所用地		0.57	0.08	0.00	0.57	0.08
	電路鐵塔用地		0.02	0.00	0.00	0.02	0.00
	鐵路用地		6.02	0.87	+0.88	6.90	1.00
	鐵路用地兼作河川使用		0.02	0.00	0.00	0.02	0.00
	鐵路用地兼作道路使用		0.19	0.03	0.36	0.55	0.08
	鐵路用地兼作園道使用		0.00	0.00	+0.08	0.08	0.01
	溝渠用地兼供道路使用		0.00	0.00	+0.15	0.15	0.02
	道路用地		44.02	6.36	-0.09	43.93	6.36
	園道用地		53.43	7.73	-0.08	53.35	7.72
	合計		204.64	29.61	-12.29	192.35	27.83
	總計		691.11	100.00	0.00	691.11	100.00

註：1.表內面積係依「變更員林都市計畫（第三次通盤檢討）案」所載面積為基礎，並彙整歷次變更案後核算之成果。

2.表內面積僅供參考，實際面積應依據核定圖實地分割測量面積為準。

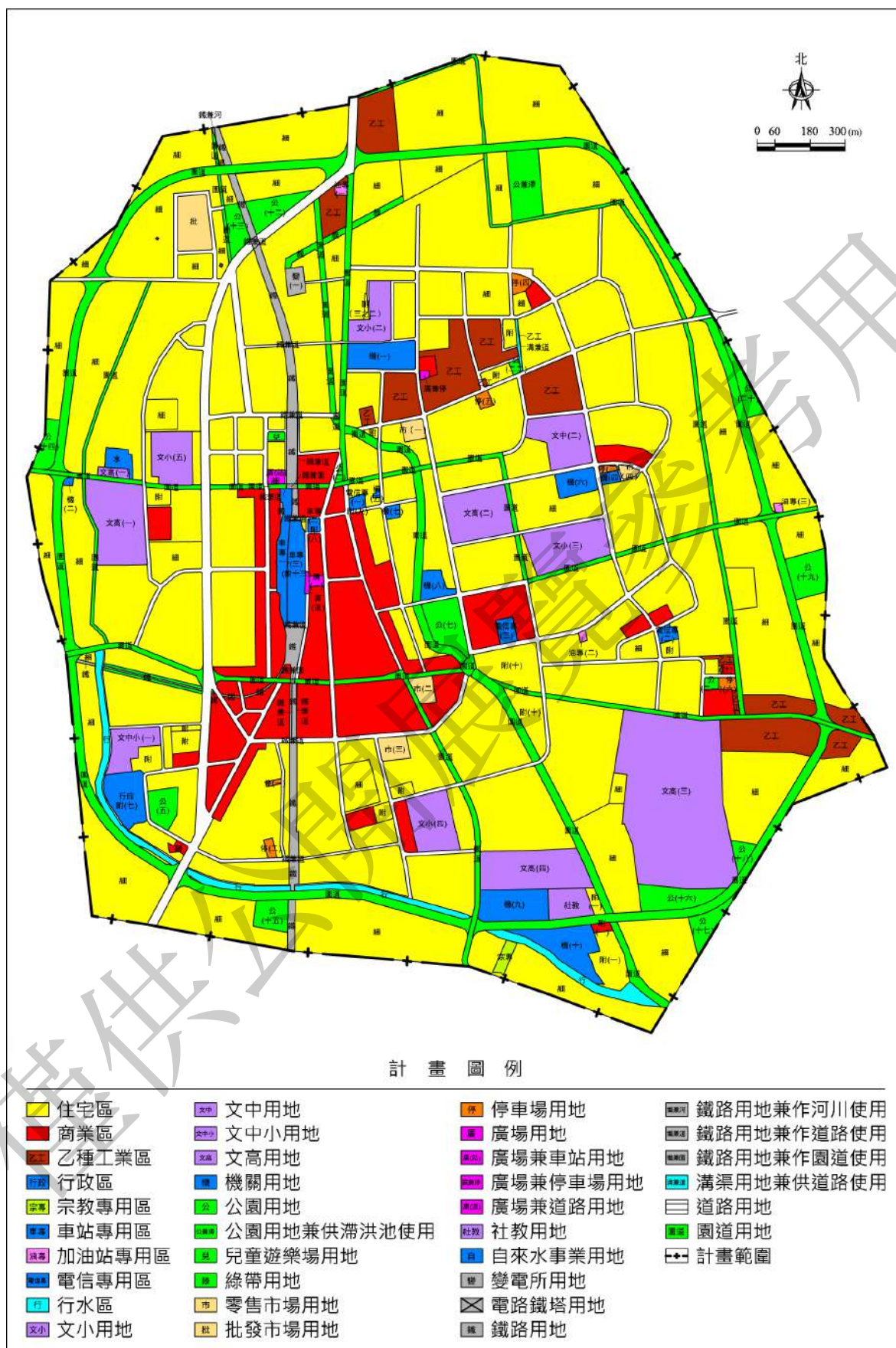


圖 2-3 現行主要計畫示意圖

二、附帶條件規定

彙整現行計畫之附帶條件規定內容如下：

(一) 第一期公共設施保留地專案通盤檢討

附：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，依法進行建築管理。

(二) 第二次通盤檢討

1. 附一：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，依法進行建築管理。
2. 附二：(1) 變更範圍內私有土地部份應無償提供百分之二十以上之土地為公共設施用地或以市地重劃方式開發。(2) 變更範圍內之公共設施用地於全部登記為公有所有後依法進行建築管理。
3. 附三：(1) 公園變更為住宅區、道路用地部份如土地所有權人同意無償提供變更範圍內私有土地百分之四十八為道路用地時（可一部份劃為迴車道）則其餘土地擬同意變更為住宅區，否則照圖上所示變更為道路兼廣場用地。(2) 變更為部分住宅區之土地所有權人依「彰化縣都市計畫區土地變更回饋審議原則」之規定辦理。惟回饋金以優先取得本案之道路用地為主。
4. 附五：(1) 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，依法進行建築管理。(2) 擬定細部計畫時，公地部份劃設為公園用地供崇實高工使用，私地部份所提供之公共設施除保留必要之道路用地外，其餘優先配合規劃為公園用地。
5. 附六：(1) 私地部份應提供百分之二十作為公共設施用地。(2) 公地所佔面積之百分比，保留作為公共設施用地。

(三) 第三次通盤檢討

1. 附四：開發方式以市地重劃方式辦理。除應檢附當地市地重劃主管機關認可之可行性評估相關證明文件，納入計畫書外，仍應依下列方式辦理，以配合市地重劃整體開發計畫之期程，並確保都市計畫具體可行：(1) 請彰化縣政府於完成縣都委會審定細部計畫後，依平均地權條例第 56 條規定，先行擬具市地重劃計畫書，送經市地重劃主管機關審核通過後，再檢具變更主要計畫書、圖報由內政部逕予核定後實施；如無法於委員會審議通過紀錄文到 3 年內擬具市地重劃計畫書，送經市地重劃主管機關審核通過者，請彰化縣政府於期限屆滿前敘明理由，重新提會審議延長上開開發期程。(2) 如經內政部都市計畫委員會審議通過紀錄文到 3

年內未能依照前項意見辦理者，請另依法定程序檢討維持第二次通盤檢討前原計畫農業區。

- 2.附七：應於細部計畫表明附帶條件：「行政區將來須於開發建設前，提擬具體可行之建設計畫及財務計畫，並經彰化縣都市計畫委員會審議通過，依法進行建築管理」。
- 3.附八：變更後之車站專用區（車二）地面第一層，應提供適當比例之樓地板面積為交通轉運相關設施使用，並納入細部計畫土地使用管制規定，且細部計畫應依「彰化縣都市計畫區土地變更回饋審議原則」辦理回饋。
- 4.附九：應於細部計畫表明附帶條件：應依「彰化縣都市計畫區土地變更回饋審議原則」規定辦理。
- 5.附十：(1) 本區土地應自願捐獻變更面積之適當比例土地折算為代金，作為開發之回饋，並應於該變更部分申請建造執照時繳納回饋金。(2) 前項回饋比例應依內政部訂頒「都市計畫工業區檢討變更審議規範」附件有關工業區變更為住宅區之自願捐贈土地比例辦理。
- 6.附十一：依「彰化縣都市計畫區土地變更回饋審議原則」規定辦理。惟將來回饋時應以捐地（公園、綠地）為原則，以補本計畫區不足之公園、綠地。

（四）員林火車站周邊都市更新計畫（第一階段）

附十三：本變更範圍車站專用區內公共設施依照細部計畫劃設。

其他應表明事項：

附十二：本變更範圍商業區，應配合於細部計畫指定為優先都市更新單元以都市更新方式開發建築。

（五）乙種工業區個案變更（玉山國豐案）

附：應於本計畫發布實施後三年內予以開發建設，否則另依程序回復為乙種工業區。



圖 2-4 附帶條件地區分布示意圖

三、變更為商業區相關規定

基於尊重市場機制原則，「變更員林都市計畫主要計畫（第三次通盤檢討）案」不予指定由其他分區或用地變更為商業區位置，得由土地所有權人自行依「員林都市計畫申請變更為商業區審議規範」及「彰化縣都市計畫區土地變更回饋審議原則」辦理。有關員林都市計畫申請變更為商業區審議規範如以下所述：

（一）基本原則

- 1.為達營塑員林都市計畫區為彰南經濟成長核心之願景，並提供居民優質之休閒娛樂商購空間環境，特訂定本規範。
- 2.就有意願投資開發之個案，於取得擬定機關開發許可後，採個案變更之程序，由土地所有權人逕依「員林都市計畫申請變更為商業區審議規範」（以下簡稱本規範）辦理變更為商業區。
- 3.本規範係依變更員林都市計畫主要計畫（第三次通盤檢討）案檢討結果，增加商業區面積之總額以 10.1 公頃為上限。
- 4.完成都市計畫變更者，若於該案發佈實施起二年內，未申請新建、增建、改建或變更使用，擬定機關得逕為辦理專案變更恢復原使用分區。

（二）基本條件

- 1.申請位置應面臨 12 公尺以上計畫道路。
- 2.申請規模應達 2,000 平方公尺以上，且土地坵形應完整連接。
- 3.能銜接或延伸既有商業活動空間，及能創造商業發展價值者。

（三）申請開發條件

- 1.申請個案應依「彰化縣都市計畫區土地變更回饋審議原則」辦理回饋。倘有第一項第四款情事，其已辦理回饋部份，亦不予發還。
- 2.申請個案均應實施都市設計審議。
- 3.回饋公共設施用地作為綠地，並結合開放空間整體規劃。

（四）審議程序

- 1.申請人應依后頁「附件一」之規定檢具完整圖說向擬定機關辦理，其涉環境影響評估者，另應依環境影響評估法相關規定併同審查。
- 2.有關開發審議程序詳如后頁「附件二」。

附件一、員林都市計畫申請變更為商業區審議程序

第壹階段：審查變更申請之圖說文件

一、應具備圖說

- (一) 申請書。
- (二) 開發計畫書圖。
- (三) 環境影響說明書（如依法規定不必提出者，免提擬）。
- (四) 其他相關圖說。

二、申請書應載明事項

- (一) 開發規劃單位（人）之姓名、地址、電話及傳真號碼、營（開）業證書字號及簽章。
- (二) 全部土地所有權人清冊（含姓名、地址、電話）、權利證明文件、或土地使用同意書。
- (三) 開發地點位置、地號清冊、地籍圖謄本及使用狀況。

三、開發計畫書圖應表明事項

(一) 計畫範圍

開發規劃位置圖（含比例尺至少 1/3000、須載明基地位置及附近道路情況及名稱，且至少須包含以基地周界各頂點為圓心，500 公尺為半徑所涵蓋之範圍）。

(二) 現況分析

- 1. 基地現況圖（現況圖比例至少 1/1000，應載明基地方向臨街道路寬度、鄰房層數、空地、現有巷道等，並配合照片清楚表達為原則）。
- 2. 環境調查及特徵指述（含土地使用、交通、公共設施配置等現況）。

(三) 開發計畫

包括土地及建築物配置、使用項目、建築量體、樓層、公共設施、交通系統、開放空間系統等內容。

(四) 事業及財務計畫

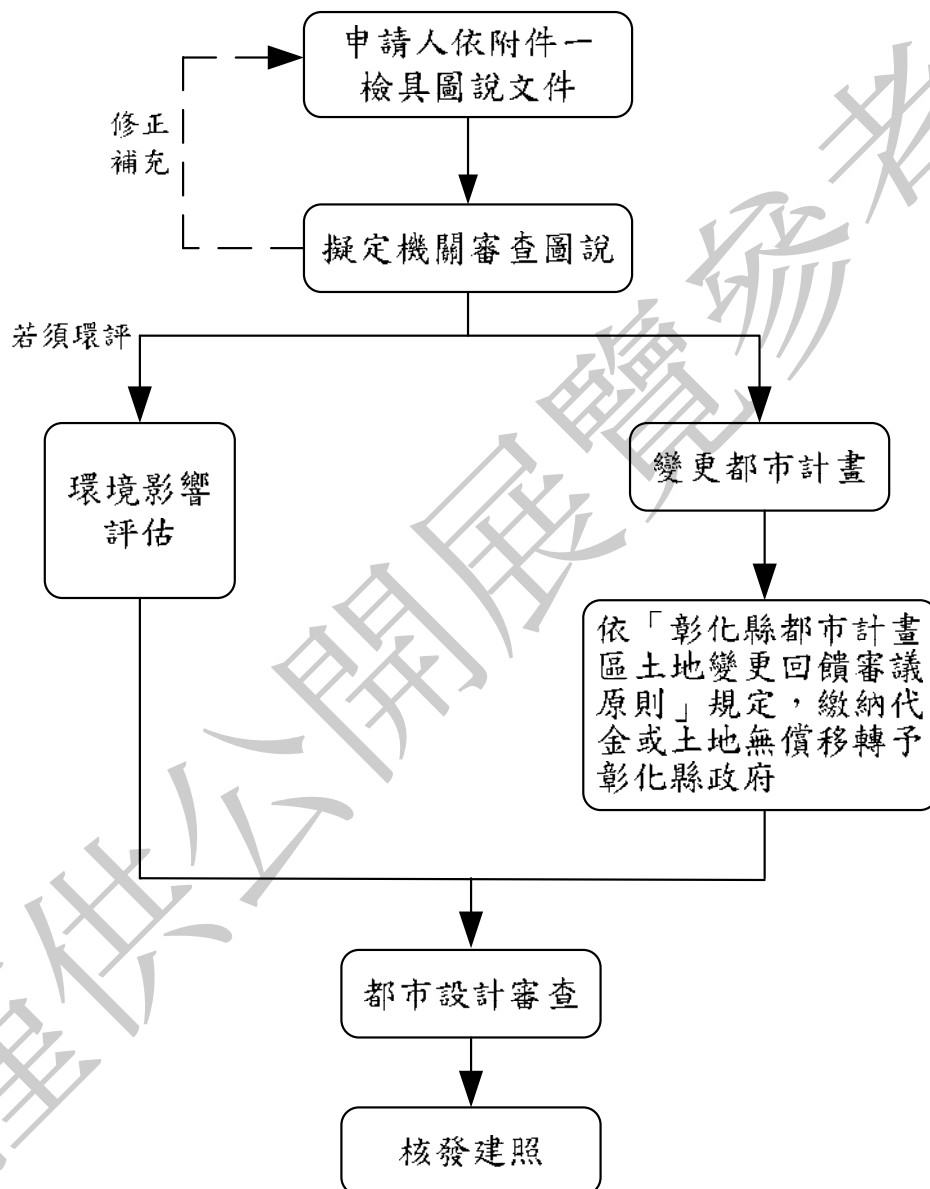
包括使用業種與地產之市場分析、投資與效益分析、以及開發時程進度等內容。

(五) 開發交通影響評估。

第貳階段：變更都市計畫

擬定機關審查變更申請之圖說文件通過後，依都市計畫法及「彰化縣都市計畫區土地變更回饋審議原則」等相關規定程序，辦理變更都市計畫。

附件二、員林都市計畫申請變更為商業區審議程序圖



第三節 都市計畫圖重製辦理情形

一、辦理歷程

本計畫於第三次通盤檢討時，採用員林鎮公所 89 年 6 月 27 日（89）員鎮工字第 16789 號函公告之比例尺一千分之一數值化測量圖作為通盤檢討基本圖（座標系統為 TWD67），取代原計畫比例尺三千分之一藍晒手繪圖。彰化縣政府復於 99 年委託辦理「99 年度彰化縣都市計畫區一千分之一數值航測 GIS 地形圖測製第 3 期計畫案」，完成計畫區數值地形重測及樁位校核（座標系統為 TWD97），相關圖資亦供「擬定員林都市計畫（舊市區）細部計畫案」據以展繪都市計畫圖。

本計畫原擬藉由本次通盤檢討，依「都市計畫圖重製作業要點」完成主要計畫基本圖之更新，並針對部分都市計畫圖地不符或土地管理窒礙難行之處，一併變更或釐正。然經查前開「樁位成果轉繪套合資料」，非依「都市計畫圖重製作業要點」規定辦理樁位聯測檢測及轉換，恐不符製圖精度及使用效益。爰有關都市計畫圖重製作業，依本計畫 108 年 4 月 29 日第 10 次都市計畫圖重製疑義研商會議決議予以暫緩；將俟員林市公所完成數值地形測量及樁位座標系統轉換測定，再行另案辦理重製專案通盤檢討。

二、配合事項

彰化縣政府於 105~108 年間召開 10 次都市計畫圖重製疑義研商會議，總計整理 68 件重製疑義案件。依 108 年 4 月 29 日第 10 次疑義研商會議決議第三點：「都市計畫重製疑義案件審議迄今已有階段性成果，部分案件應可依小組決議內容納入通盤檢討研議變更。請員林市公所於後續通盤檢討計畫書中以專章或專節方式敘明本次重製辦理情形並歸納先行提列變更原則，以加速落實計畫管理。」爰本計畫清查歷次都市計畫變更內容，若現行計畫圖與其不符者，為確保計畫圖資之正確性，擬依原規劃意旨予以訂正（詳表 2-5、表 2-6），並先行納入本次通盤檢討提列議變更。

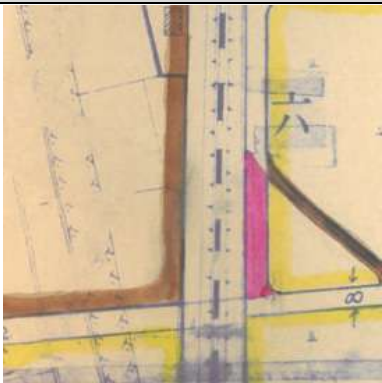
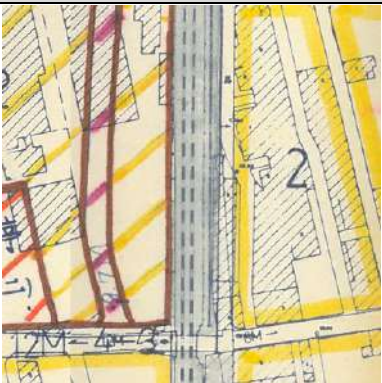
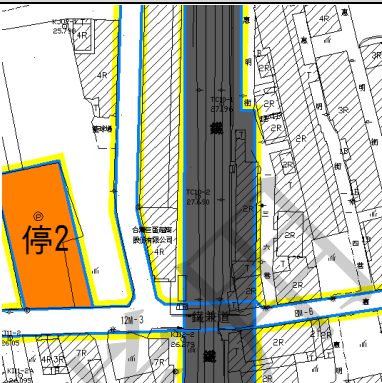
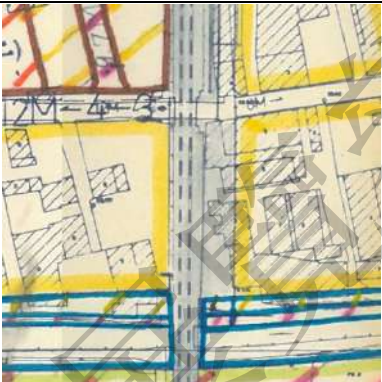
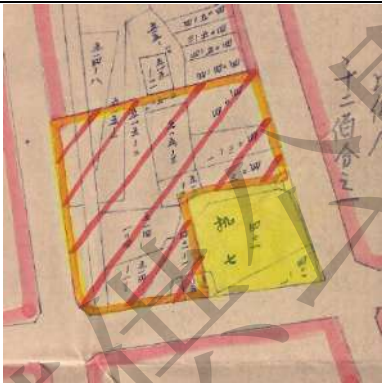
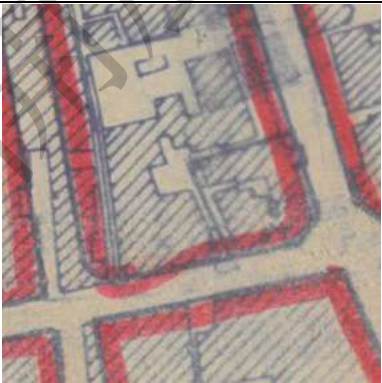
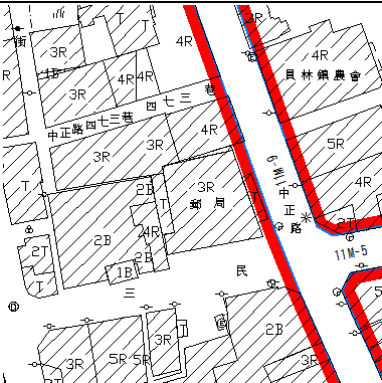
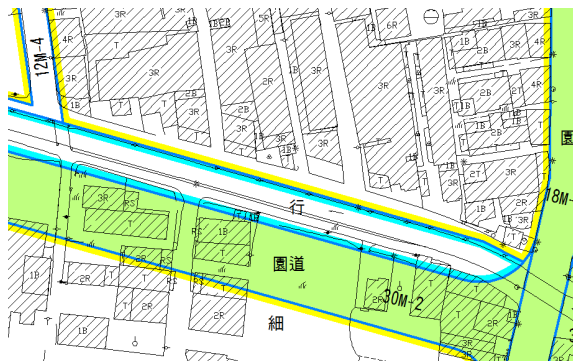
表 2-5 都市計畫圖訂正疑義內容一覽表

編號	位置	疑義情形	建議處理方式	研商會決議
1	8M-6 道路北側鐵路用地與住宅區、鐵路及道路用地之分區界線	1.該處於 69 年年 4 月 29 日發布實施「變更員林都市計畫通盤檢討案」變更住宅區為道路用地，惟於 96 年 7 月 25 日發布實施之「變更員林都市計畫（第三次通盤檢討）案」誤植為鐵路用地。 2.現行都市計畫圖展繪線、樁位展繪線籍地籍展繪線相符，但與現況不符。 3.現況未開闢。 4.經查鐵路用地東側應為 6M 寬計畫道路，89 年重製後都市計畫圖將 6M 道路誤植為鐵路用地。	1.依都市計畫圖展繪線展繪。 2.考量原規劃意旨，建議納入通盤檢討研議變更。	1.本案係為都市計畫圖面訂正，故請補充樁位套繪第一次通盤檢討與第二次通盤檢討圖面後，依原都市計畫圖之都市計畫展繪線展繪。 2.請補充該處於 69 年員林都市計畫第一次通盤檢討案，由住宅區變更為道路用地之計畫歷程，以茲明確。 3.請再查明本計畫歷年發布實施之都市計畫個變案，如有涉及本案範圍，應再予套繪檢討。 4.本案係為都市計畫圖面訂正，建議依原核定都市計畫圖之都市計畫展繪線展繪，並調整為 G5 類（圖面訂正）。
2	8M-6 道路南側鐵路用地與住宅區之分區界線	1.該處於 69 年 4 月 29 日發布實施之「變更員林都市計畫（通盤檢討）案」為住宅區，迄今未曾辦理變更，惟於 85 年 4 月 12 日發布實施之「變更員林都市計畫（第二次通盤檢討）案」誤植為鐵路用地。 2.現行都市計畫圖展繪線、樁位展繪線及地籍展繪線相符，但與現況不符。 3.現況已開闢。 4.經查鐵路用地側應為住宅區，85 年二通後都市計畫圖將住宅區誤植為鐵路用地。（詳後附資料）	1.依都市計畫圖展繪線展繪。 2.考量原規劃意旨，建議納入通盤檢討研議變更。	1.本案係為都市計畫圖面訂正，故請補充樁位套繪第一次通盤檢討與第二次通盤檢討圖面後，依原都市計畫圖之都市計畫展繪線展繪。 2.請再查明本計畫歷年發布實施之都市計畫個變案，如有涉及本案範圍，應再予套繪檢討。 3.本案係為都市計畫圖面訂正，建議依原核定都市計畫圖之都市計畫展繪線展繪，並調整為 G5 類（圖面訂正）。
3	12M-3 道路及 8M-6 道路交會處之鐵	1.該處於 85 年 4 月 12 日發布實施之「變更員林都市計畫（第二次通盤檢討）案」為道路用地，迄今未曾辦理變更，惟於 96 年 7 月 25 日發	1.經查本案係為都市計畫圖面訂正，建議依原都市計畫圖之都市計畫展繪線展	請增列北界原規劃意旨為銜接「惠明街與 6M 計畫道路截角轉折點」；南界原規劃意旨為銜接「惠明街與鐵路用地交會

編號	位置	疑義情形	建議處理方式	研商會決議
	兼道用地	布實施之「變更員林都市計畫（第三次通盤檢討）案」誤植為鐵路用地。並於 101 年 8 月 3 日發布實施之「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」變更為鐵兼道用地。 2. 現行都市計畫圖展繪線、樁位展繪線籍與地籍展繪線三者相符。 3. 現況部分開闢。	繪，並由樁位管理單位修訂樁位。 2. 鐵兼道用地東界訂正後，其北界應參酌原規劃意旨，依原都市計畫（第二次通盤檢討）展繪線展繪；南界應參酌原規劃意旨，依原都市計畫（第一次通盤檢討）展繪線展繪。	處」。且為清楚表示前開緣由，惠明街與 6M 計畫道路截角用地請納為主要計畫層級，餘依建議處理方式辦理。
4	機七用地	1. 該處係 62 年 3 月 28 日「員林鎮都市計畫「機七」部份變更為商業區案」，變更機關用地為商業區。 2. 現行都市計畫圖展繪線與樁位展繪線不相符。 3. 樁位展繪線與地籍展繪線不相符。 4. 現況已開闢。	考量樁位展繪線接近原規劃意旨，故建議認定樁位展繪線為都市計畫圖展繪線。	依現行都市計畫圖展繪線展繪，惟經查該處非屬 62 年 3 月 28 日「員林鎮都市計畫「機七」部份變更為商業區案」變更範圍，現行都市計畫應為機關用地，屬訂正書圖不符情形，建議納入本次通盤檢討研議變更，並調整至 G5 類（圖面訂正）。
5	18M-2 道路與 12M-4 道路之間行水區北側 4M 計畫道路	1. 該處係 85 年 4 月 12 日發布實施之「變更員林都市計畫（第二次通盤檢討）案（變 48 案）」，變更行水區為道路用地、學校用地、綠地用地、住宅區、鐵路用地、機關用地，以及變更住宅區與學校用地為道路用地，變更後道路寬度為 4 公尺。 2. 現行都市計畫圖展繪線與樁位展繪線不相符。 3. 樁位展繪線與地籍展繪線（溝皂段）相符。 4. 現況已開闢。	考量樁位展繪線接近原規劃意旨，且樁位展繪線與地籍展繪線相符，故建議認定樁位展繪線為都市計畫圖展繪線。	依現行都市計畫圖展繪線展繪，惟經查該處係 85 年 4 月 12 日發布實施之「變更員林都市計畫（第二次通盤檢討）案（變 48 案）」變更範圍，現行都市計畫為道路用地，屬訂正書圖不符情形，建議納入本次通盤檢討研議變更，並調整至 G5 類（圖面訂正）。

資料來源：「員林都市計畫主要計畫（第四次通盤檢討）案」歷次都市計畫圖重製疑義專案小組研商會議紀錄。

表 2-6 都市計畫圖訂正規劃意旨一覽表

編號	原規劃意旨		現行計畫
1、3	 69 年一通案變更為道路用地	 85 年二通案為道路用地	 現行計畫誤繕為鐵路用地
2	 58 年擴大案為住宅區	 85 年二通案誤繕為鐵路用地	 現行計畫為鐵路用地
4	 62 年個變案變更部分機七用地	 69 年一通案誤繕為商業區	 現行計畫為商業區
5	 85 年二通案變更為 4M 計畫道路	 現行計畫為住宅區	

第三章 發展現況分析

第一節 自然環境

一、地形與地質

員林市位居彰化平原與八卦山台地之銜接地帶，地勢由東向西傾斜，東側為高程 200~500 公尺之丘陵及台地地形，西側則為高程 20~60 公尺之緩坡平原地形。計畫區位屬緩坡平原地形，地勢最低點在計畫區西北側附近，高程約 21 公尺。地形分布情形詳圖 3-1。

員林市地質由西至東分別為沖積層、階地堆積層、頭嵙山層、紅土台地堆積，屬現代沖積層。土壤組成成分因引用濁水溪作為灌溉用水，經過長期水中細泥沉積，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，分別由黏土、砂級礫岩組成。地質分布情形詳圖 3-2。

二、斷層帶

員林市周邊 30 公里內的活動斷層計有 5 條，分別是彰化斷層、九芎坑斷層、車籠埔斷層、大茅埔-雙冬斷層及水裡坑斷層。彰化斷層從彰化至花壇東方橋子頭，南北走向約 5.8 公里，緊鄰八卦台地的山腳而行，為直接通過員林市的斷層，距離市區大約 2.6 公里。斷層帶分布情形詳圖 3-1。

三、氣候

員林市鄰近之氣象觀測站為臺中氣象站，故以臺中氣象站氣候資料說明氣候狀況。其年均溫度為 23.7℃，平均最高溫為 28.9℃，平均最低溫為 17.0℃。員林市因應地形東高西低，夏季西南季風盛行，故降雨量主要集中在 4~8 月份，約占年總雨量的 87%，主要受梅雨、颱風雨、對流雨影響，每年 7~9 月常有颱風侵襲。冬季則受大陸冷氣團影響為乾季，以東北季風為主，故降雨量最少為 10~12 月份。

四、水文

員林市排水系統屬彰化縣管區排洋子厝排水系統，而都市計畫區內主要為南北向的萬年圳，以及南側的八堡圳；區外主要為員林大排及石苟埤圳。東側八卦山脈分布多條排水與分支（如東山排水、振興排水…等），主要功能為灌溉與排水。區域排水分布情形詳圖 3-3。

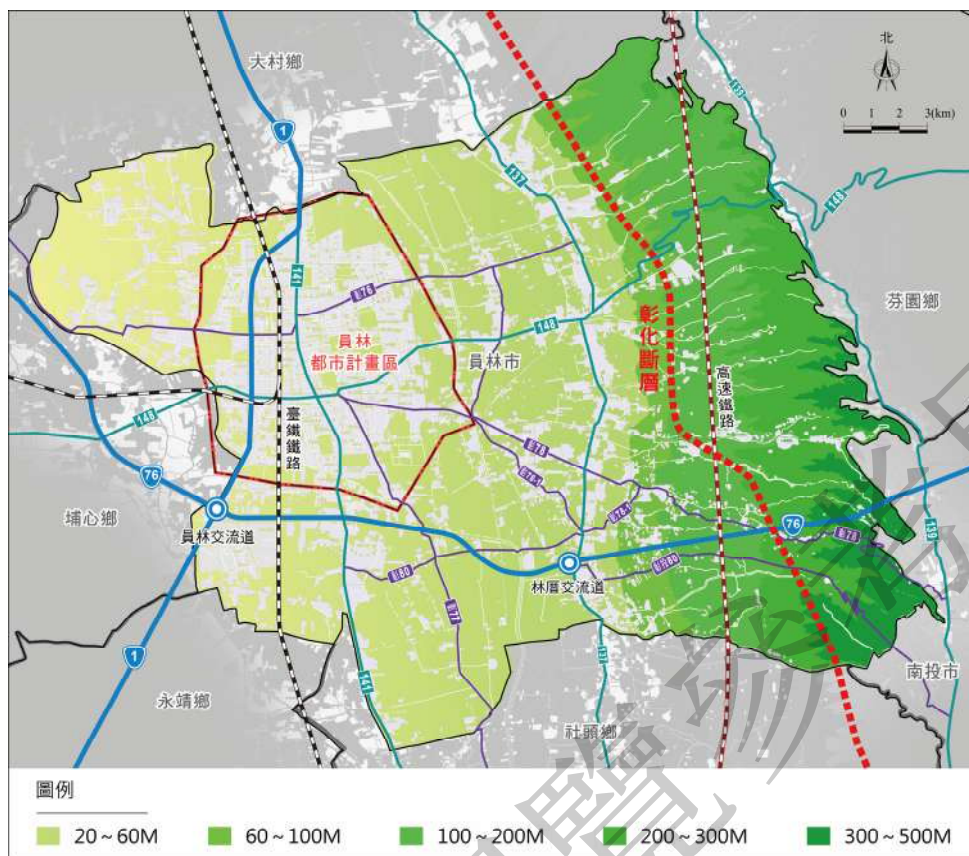


圖 3-1 地形與斷層帶分布示意圖

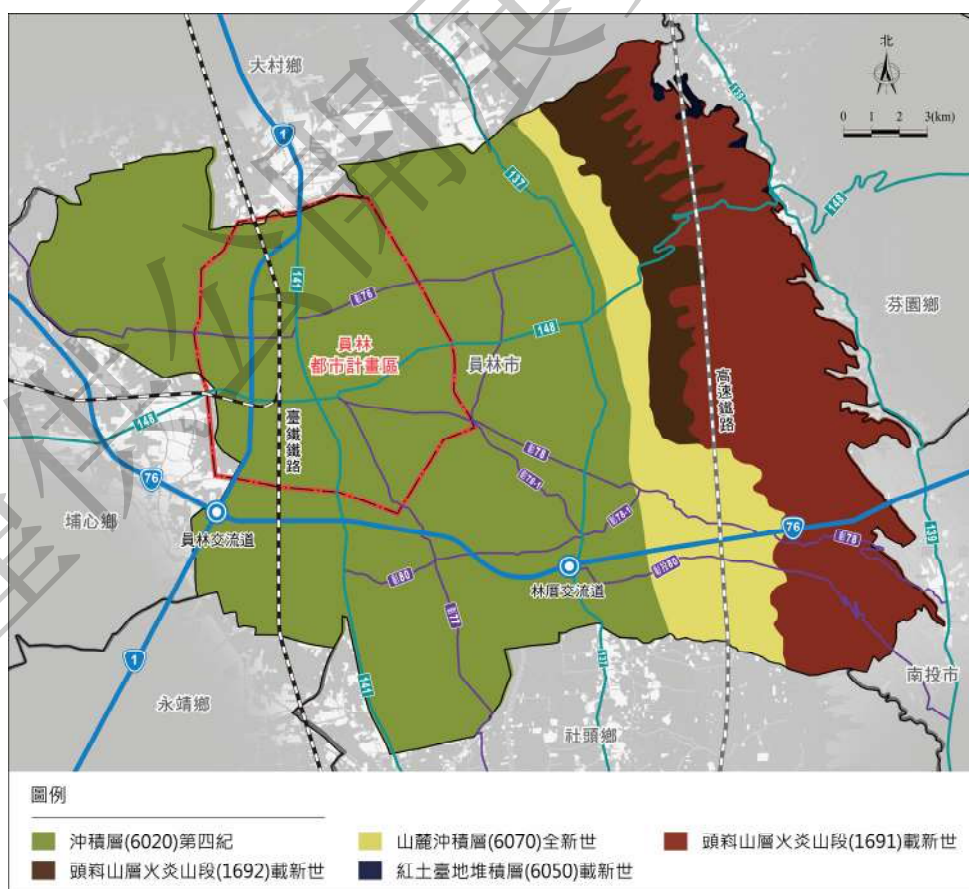


圖 3-2 地質與土壤示意圖

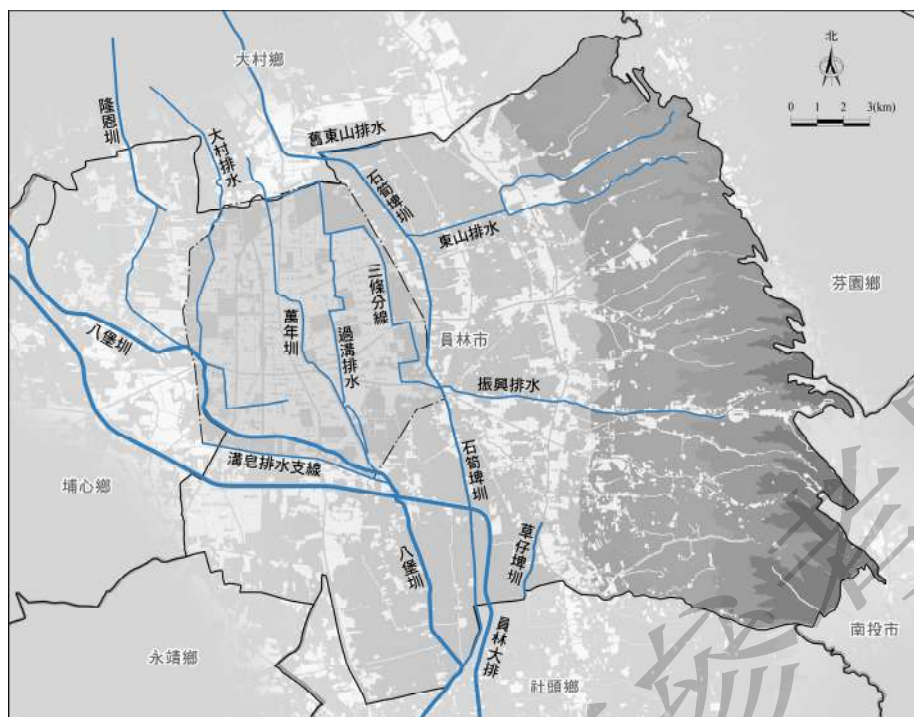


圖 3-3 區域排水系統示意圖

五、景觀資源

計畫區以都市發展用地居多，已無農業地景，故主要景觀資源以灌溉水圳及市區開放空間為主。都市計畫依現有渠道系統劃設行水區或園道，與公園綠地形成藍綠帶結合的空間紋理，軟化生硬的都市環境。

（一）藍帶景觀資源

計畫區內主要藍帶系統為八堡圳與萬年圳，為重要之地表逕流排水渠道，皆已完成整治改善工程，提高整體排水疏洪功能；另水岸步道休憩空間活化及環境綠美化，亦增進人行徒步舒適性與都市景觀連續性。

表 3-1 藍帶景觀資源一覽表

名稱	說明	照片
八堡圳	由計畫區東南側流入，沿員林大道北側再從計畫區西側流出。沿線劃設為行水區，配合幹線改善工程，未來除維持灌溉使用之外，亦成為居民休閒使用之水圳。	
萬年圳 (園道)	南北貫穿計畫區中心，結合萬年路劃設為園道用地兼供灌溉排水及道路使用。沿途遍植小葉欖仁與黃連木，設置行人步道及木椅等設施，為具有休憩機能之開放空間。並結合龍燈公園與員林公園，為市區主要景觀軸帶。	

資料來源：員林市志，本計畫彙整。

(二) 綠帶景觀資源

1.塊狀系統

主要包括公園、公園兼滯洪池及綠帶等重要公共活動設施與開放空間。舊市區都市化發展已久，早期開發地區相對缺乏開放空間，僅有一處較大之員林公園，其餘多分布於 184 重劃區，如圓林園、龍燈公園及彰南活動中心。

2.帶狀系統

主要包括員林大道及台糖鐵路步道。員林大道為環繞外圍 184 重劃區的園道，為都市擴張的重要綠環路廊；設置環市自行車道，以展現休閒自在的城市調性。台糖鐵路步道現劃設為綠帶，以記錄日治時代糖業發展歷史，保留地方發展脈絡痕跡。

表 3-2 綠帶景觀資源一覽表

名稱	說明	照片
員林公園	- 員林發展較早，早期開發地區缺乏開放空間，為舊市區唯一大型公園，後續鄰里公園與兒童遊樂場陸續興闢，但規模皆較小。 - 公園內有縣定古蹟興賢書院與前臺中縣長于國楨紀念碑，具有人文歷史記憶場所。	
圓林園	- 彰化縣政府為改善市區每逢豪雨即淹水問題，將 184 重劃區原學校用地開闢兼作滯洪設施，為彰化縣首座防災生態公園。後為確保其永久滯洪功能並使管用合一，變更為「公園用地兼供滯洪池使用」。 - 未啟用時池底為大面積草坪，可供民眾休憩、野餐或舉辦戶外活動，另有景觀池及公園步道，提供民眾休閒運動。	
龍燈公園	- 位於員林市南平里，現況放置 2012 年臺灣燈會主燈「龍翔霞蔚」，該主燈高 20 公尺，成為員林市地標。 - 近年周邊水患頻繁，彰化縣政府爭取中央補助，改造為多功能滯洪公園。期望推動市區排水建設，善用都市滯洪空間，緩解淹水問題。	
彰南運動中心	- 依「都市計畫公共設施用地多目標使用辦法」，於公園用地設置國民運動中心，以服務南彰化生活圈之運動需求為目標。 - 透過多元室內運動場館提供多樣性的運動選擇，並結合戶外景觀跑道，讓民眾擁有良好運動環境。	

名稱	說明	照片
員林大道	- 屬於 184 重劃區整體開發範圍，為環繞員林市區 30M 外環道路，銜接市區各主要幹道。 - 透過園道系統之規劃，串聯沿側主要公園綠地，並以景觀綠美化型塑都市綠軸；亦設置自行車道，提供民眾運動與休閒場地。	
台糖鐵路步道	- 昔日縱橫員林市區的五分鐵道，隸屬溪湖糖廠員林線，連結溪洲糖廠與南員林站的遺跡，早期居民多利用往來溪湖與員林之間。 - 現今保留鐵軌遺跡、路面交通號誌及周邊鐵路設施，劃設為綠帶用地，供休憩使用。	

資料來源：本計畫彙整。

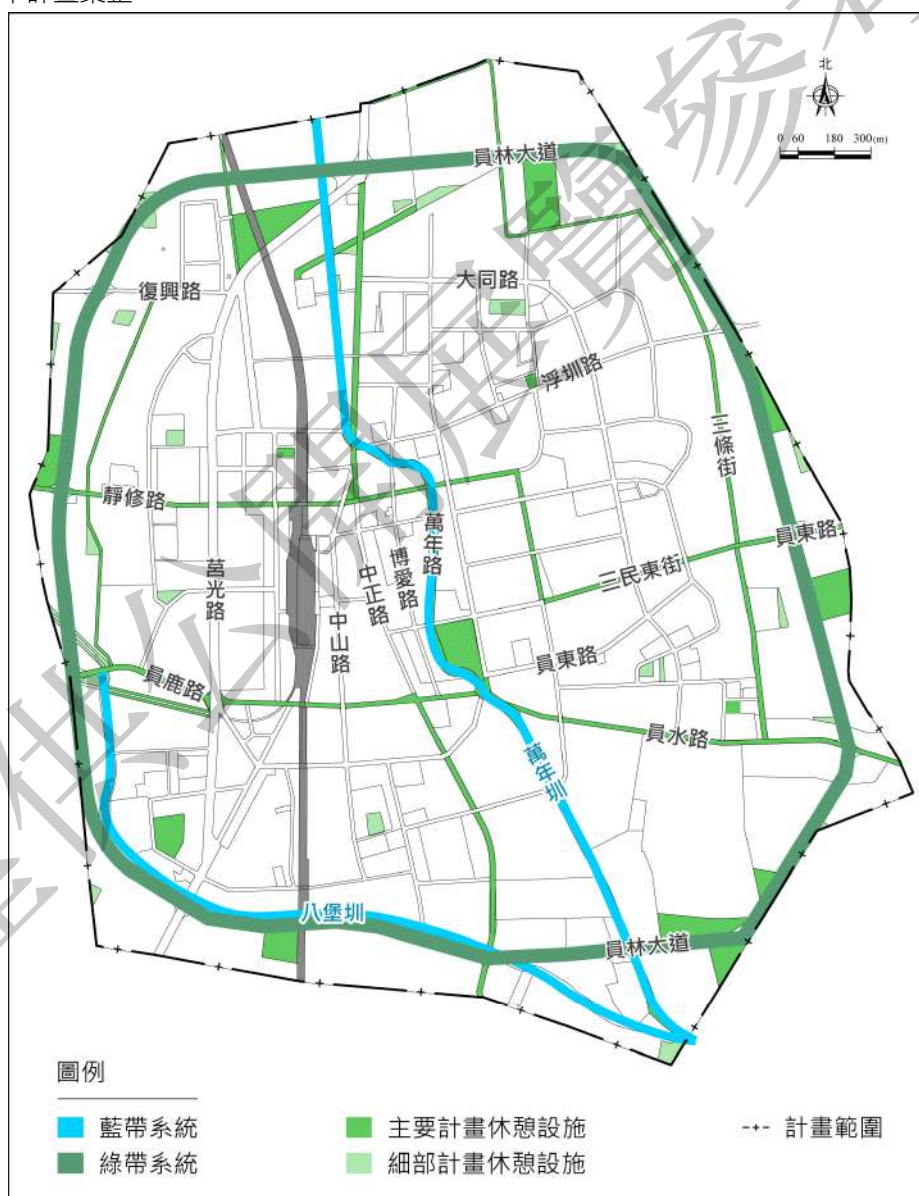


圖 3-4 藍綠帶資源分布示意圖

六、環境敏感地區

依據 106 年公告實施「修正全國區域計畫」之指導，考量環境特性與資源敏感情形，將分作災害敏感、生態敏感、文化景觀敏感、資源利用敏感及其他等 5 類項目，並依敏感程度區分為 2 級。依「內政部營建署國土規劃地理資訊圖台」套繪結果，計畫區內屬第 1 級環境敏感地區部分，為文化景觀敏感之古蹟保存區（興賢書院、員林保安堂曾春泉洋樓及員林江九合濟陽堂等 3 處）；屬第 2 級環境敏感地區部分，則有文化景觀敏感之歷史建築（鐵路穀倉、育英國小校長宿舍、原員林街消費市場、明治糖廠南員林站、員林郡官舍及員林郡高等官舍等 6 處）（文化資產分布詳圖 3-8）。

另參考經濟部水利署及國家災害防救科技中心之淹水災害分析，以重現期距 200 年淹水潛勢為基準，當一日暴雨超過 450 公釐，將造成圓林園北側、員基醫院西側及崇實高工周邊開始淹水，淹水潛勢詳圖 3-5。

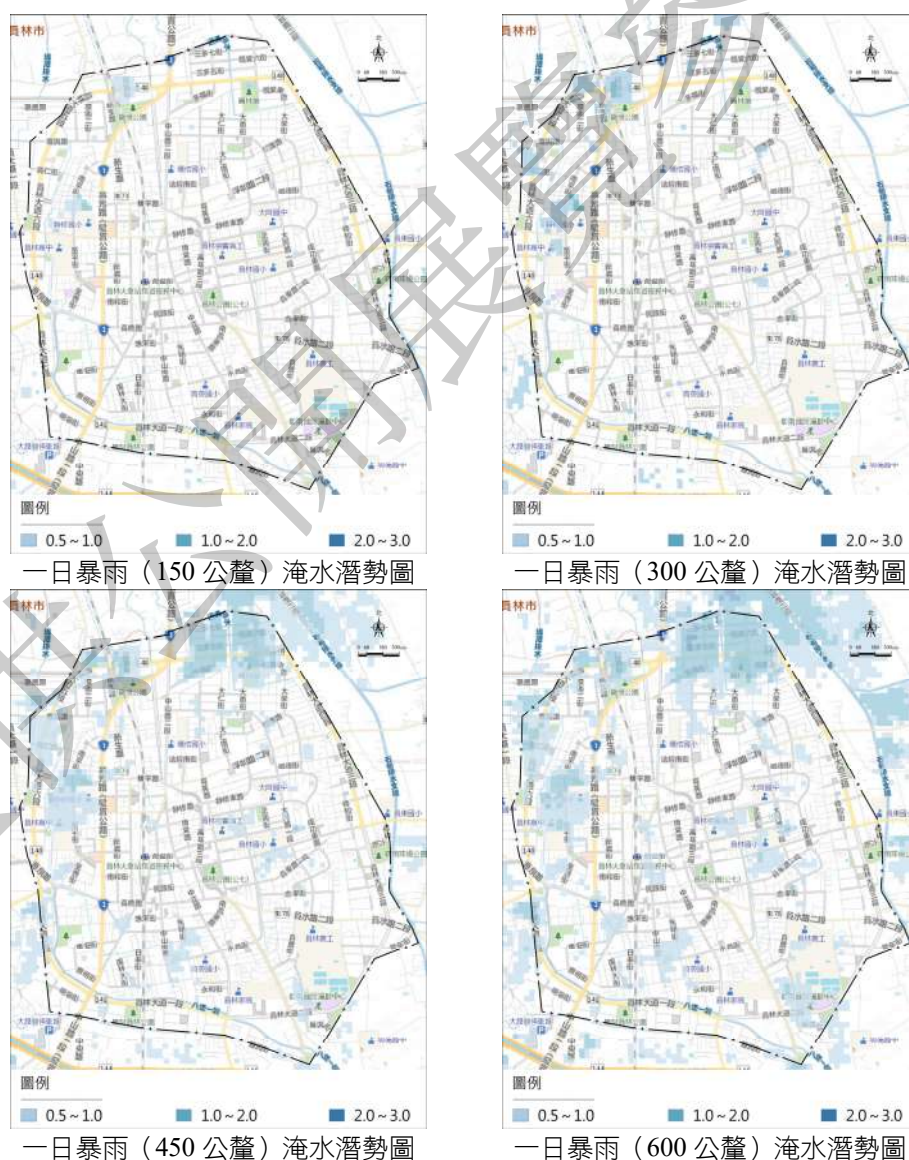


圖 3-5 淹水潛勢範圍示意圖

第二節 人文環境

一、歷史脈絡

整體而言，員林地區之發展歷程可分為明鄭、清領、日治、民國四個主要時期，說明如下：

（一）明鄭時期

員林地區於 1661 年鄭成功攻佔臺灣後，隸屬於東都承天府天興縣；1664 年於鄭經時代則隸屬於東寧承天府天興州。

（二）清朝時期

員林地區的開墾始於清康熙中葉，雍正年間隸屬於彰化縣燕霧堡，後改隸屬燕霧下堡。由於清政府於 1732 年及 1746 年允許人民移眷入臺，形成人口聚集，並於 1751 年前後發展成街鎮，稱為「員林仔街」。因早期墾民從四方伐林開闢，留下圓形林地以為紀念，故名員林。

（三）日治時期

清朝甲午戰爭戰敗割臺之後，臺灣總督府將臺灣府彰化縣改為臺灣縣彰化支廳，1920 年變更為臺中州員林郡員林街。日治時期是員林建設最多的時期之一，1905 年縱貫線鐵路通車後，設置員林驛，奠定其交通地位，也造就鐵路、大通街（今中正路）與民生路所圍三角地區的繁榮；當時設置許多學校，如臺中州立家政女校（今員林高中）、員林公學校（今員林國小）。1936 年員林實施「市街改正」，原本較為雜亂的市容改成整齊劃一的棋盤式街道，為臺灣少數擁有完整且工整街道的地方，並開發外環道路，為今育英路與新生路。

（四）民國時期

民國 34 年日本戰敗後，國民政府初期改臺中州設臺中縣（轄區為今中彰投），由原本臺中州員林郡員林街改為臺中縣員林區員林鎮，為當時臺中縣政府所在地。35 年員林區廢除，改由臺中縣直轄，49 年地方自治臺中縣分出彰化縣與南投縣，改隸屬彰化縣管轄至今。員林都市計畫於 44 年重新公布，58 年完成擴大修訂；65 年後外圍劃有三條圳重劃區，跨越既有外環道（育英路）往外發展，開闢莒光路為新外環道；80 年後市區重要道路均進行拓寬工程，逐漸發展成為現今的員林市區；104 年升格為縣轄市，員林鎮正式改制為「員林市」。

二、都市發展脈絡

(一) 員林成街

依據員林志記載，清雍正初年，「員林庄」隸彰化燕霧堡，乾隆年間改隸彰化縣燕霧下堡，1751 年已有「員林仔街」稱號。1760 年「續修臺灣府志」，燕霧保（堡）轄燕霧內、上咳咳、員林仔、東山等四庄（只有記載重要庄落），街市則為員林仔街。1835 年周璽修「彰化縣志」，現今所稱的員林地區應涵蓋燕霧上、下堡共 55 庄，與大武郡東、西堡共 93 庄之一部分，「員林成街」已近 300 年，是臺灣地區早期知名的街區。舊時街道涵蓋今民生、中正、新興、仁美、和平、光明、中山、黎明、三義及新生等里。

(二) 日治時期市區計畫

1. 員林郡

1920 年日本政府改訂地方制度，設彰化、員林、北斗三郡，隸屬台中州。員林郡包括現今之員林、大村、永靖、溪湖、埔鹽、埔心、田中、二水及社頭等。

2. 員林街市區計畫

員林都市計畫架構源於 1936 年公布「員林街市區計畫」，主要劃設公園、學校用地、既設街路、計畫街路及市區計畫區域等。

依據員林街市區計畫，以員林火車站為核心，計畫內容大致呈棋盤式分布，輔以環狀道路系統之串連，奠定今日員林都市計畫區的格局。前站地區主要通道有現今之中山路、中正路（大通街），萬年路園道及員林公園亦為實質計畫內容，並有 2 處學校用地；後站地區主要為生活街區，現今之新生路為早期聞名之中藥街。計畫區外圍設有未來發展腹地，約與現今之農業區、生產性綠地等觀念相似。



圖 3-6 清代（同治年間）彰化縣圖

資料來源：彰化政治發展史，86 年。



圖 3-7 員林街 1936 年市區計畫圖

資料來源：日治時期臺灣都市發展地圖集，95 年。

三、文化資產

計畫區內有 3 處古蹟，分別為興賢書院、員林保安堂曾春泉洋樓及員林江九合濟陽堂，除員林江九合濟陽堂位於三條街旁，其餘均位於員林公園附近。歷史建築則有 6 處，多位於火車站周邊，以日治時代建築為主。員林早期以鐵路為運輸工具，日治時期亦為糖業轉運站，周邊保留許多與糖業、鐵路相關之文化資源。文化資產詳表 3-3。

表 3-3 文化資產一覽表

種類	名稱	簡介	照片
古蹟	興賢書院	位於公園用地，建於 1807 年。原名「文昌帝君廟」，主祀文昌帝君，為昔日學堂。初創時期設有社學興賢社，供員林地區諸士子結社會友，以敬業樂群的地方。	
	員林保安堂曾春泉洋樓	位於商業區，建於 1936 年。此街三家新建診所：保安堂、員林醫院及紫雲醫院，皆為當時最新潮的建築形式。保安堂未沿街面建造，退縮留出屋前院埕建洋樓形式，為街上腹地最廣的醫院。	
	江九合濟陽堂	位於住宅區。江姓原為員林第三大姓，現為第四大姓，濟陽堂為規模龐大祠廟。建築兼融日治時期風格與漢式風格，為典型漳州平和客家圍屋的建築群，保留客家原有風貌，對地方人文歷史具有特殊意義。	
歷史建築	鐵路穀倉	位於鐵路用地，建於 1976 年。為辦理進口穀物散裝運輸一貫作業並提升穀物儲運而興建，是臺灣進出口貿易起飛期的代表建築。與斗南穀倉並存，是臺灣唯二的鐵路穀倉，具有高度再利用價值。	
	育英國小校長宿舍	位於住宅區，為日治時期日式木造建築，完整保存日式宿舍格局。位於育英國小正門口對面，占地 990 平方公尺，腹地廣大，未來可作為校史館使用，紀錄建校創始脈絡。	

種類	名稱	簡介	照片
歷史建築	原員林街消費市場	位於零售市場用地，建於 1902 年。為改善環境衛生，設置排水系統與整治街道衛生，於廣寧宮鄰近空地集中清代已存之露天式攤販市集，並由地方士紳集資建造家屋形式之市場。戰後改稱為第一市場，49 年擴建今中正路外圍店鋪。	
	明治糖廠南員林站	位於商業區，明治製糖於 1919 年開設鹿港線（員林—鹿港），後為紓解糖鐵員林站蓬勃客貨運量，1933 年增設糖鐵「南員林站」。民房牆壁上「交」字標誌，是驛前鐵路標誌。因業務量漸少，糖鐵員林往溪湖線客運於 1975 年停駛，相關糖鐵設施予以廢棄。	
	員林郡官舍	位於住宅區，日本政府將員林街列為彰化平原一帶重要發展市鎮，因而在官舍鄰近之區域廣設行政機構與學校，同時亦有彰化銀行支店、員林信用組合等商業機構之進駐，顯見該地在行政與商業上已發展成具有現代都市之規模。	
	員林郡高等官舍	位於商業區，1936 年興建之獨棟式日式建築，原為臺中州政府職員及眷屬宿舍之用。該建築符合臺灣總督府制定之官舍建築標準中高等宿舍第四種，規模與形制完整。其建築形式、裝修與材料等較為講究，內部隔間大致仍維持原興建樣貌，具建築史或技術史之價值。	

資料來源：國家文化資產網、彰化縣旅遊資訊網，本計畫彙整。



圖 3-8 文化資產分布圖

第三節 社會經濟

一、人口發展

(一) 人口成長

1.趨勢分析

觀察近十年人口成長情形，員林市人口 102 年為 124,938 人，111 年為 122,367 人，人口約減少 2,571 人，平均成長率約為-0.23%；員林都市計畫區人口 102 年為 78,270 人，111 年為 76,003 人，約減少 2,267 人，平均成長率約為-0.32%。因員林市區具有較佳的生活機能與環境，相較於彰化縣與彰化市，人口負成長趨勢較為緩慢。人口成長情形詳表 3-4。

2.成長結構

近十年員林市自然增加率皆為正成長，平均自然增加率為 2.96‰，與彰化縣大部分的鄉鎮普遍存在負成長現象有所不同。社會增加率則受惠於生活環境較佳且 184 重劃區開闢的吸納作用，108 年以前皆為正成長，近 3 年則有外移的現象，平均社會增加率為 0.07‰。人口結構詳表 3-5。

表 3-4 人口成長統計表

年度	彰化縣		彰化市		員林市		員林都市計畫區	
	人口數 (人)	成長率 (%)	人口數 (人)	成長率 (%)	人口數 (人)	成長率 (%)	人口數 (人)	成長率 (%)
102	1,296,013	—	236,172	—	124,938	—	78,270	—
103	1,291,474	-0.35	235,022	-0.49	124,725	-0.17	78,145	-0.16
104	1,289,072	-0.19	235,010	-0.01	124,837	0.09	78,248	0.13
105	1,287,146	-0.15	234,690	-0.14	124,932	0.08	78,478	0.29
106	1,282,458	-0.36	233,613	-0.46	124,632	-0.24	78,332	-0.19
107	1,277,824	-0.36	232,729	-0.38	124,890	0.21	78,626	0.38
108	1,272,802	-0.39	232,259	-0.20	125,008	0.09	77,483	-1.45
109	1,266,670	-0.48	231,317	-0.41	124,263	-0.60	77,092	-0.50
110	1,255,330	-0.90	228,470	-1.23	122,757	-1.21	76,031	-1.38
111	1,245,239	-0.80	226,519	-0.85	122,367	-0.32	76,003	-0.04
平均成長率(%)	-0.44	—	-0.46	—	-0.23	—	-0.32	—

資料來源：1.彰化縣、彰化市及員林市：彰化縣統計年報；2.員林市都市計畫區人口：本計畫彙整。

註：1.員林都市計畫人口係依員林市、大村鄉及埔心鄉各里行政區於都市計畫涵蓋範圍面積及發展程度推估而得。

2.員林市各里計算比例：三橋里 85%、大饒里 50%、南興里 40%、溝皂里 50%及萬年里 60%

3.埔心鄉各村計算比例：瓦南村 20%、瓦中村 20%。

表 3-5 成長結構統計表

年度	自然增加			社會增加		
	出生率 (‰)	死亡率 (‰)	自然增加率 (‰)	移入率 (‰)	移出率 (‰)	社會增加率 (‰)
102	8.67	5.81	2.86	33.80	29.31	4.49
103	9.96	6.17	3.79	34.37	28.89	5.48
104	10.11	5.21	4.90	32.43	29.50	2.93
105	9.58	6.15	3.44	29.19	25.09	4.10
106	10.24	6.87	3.37	31.21	25.43	5.78
107	9.90	6.90	3.00	32.02	31.09	0.93
108	10.73	6.99	3.75	32.16	29.35	2.81
109	9.75	6.64	3.12	27.24	36.31	-9.07
110	9.19	7.45	1.74	27.29	41.24	-13.95
111	8.53	8.90	-0.38	34.57	37.38	-2.81
平均	9.67	6.71	2.96	31.43	31.36	0.07

資料來源：彰化縣統計年報，本計畫彙整。

(二) 人口組成

1. 人口結構

員林市近十年來人口組成情形呈現都市型態，以勞動人口為主，占全區人口總數約 7 成，表示產業勞動力仍具有發展潛力。但受到高齡少子化影響，102 至 111 年勞動人口從 72.79%減少至 68.66%，幼年人口也從 16.10%減少至 14.07%，而老年人口占比逐年提升，從 11.11%增加至 17.28%。依據聯合國世界衛生組織定義，65 歲以上老年人口比率達總人口 7%即稱為「高齡化社會」，達 14%即為「高齡社會」，20%以上則為「超高齡社會」，員林市已於 107 年進入「高齡社會」，且老年人口所占比例仍逐年上升。人口組成詳表 3-6。

2. 扶養比及老化指數

15 歲~64 歲之青壯年人口具有扶養幼年及老年人口之能力，每 100 名青壯年人所需扶養幼年與老年人口分別稱之為扶幼比與扶老比，合稱為扶養比。扶養比越高，表示青壯年人口之經濟負擔越大，地區之經濟負擔與勞動參與率，可由扶養比與老化指數呈現。

員林市 1~14 歲之幼年人口與 15~64 歲之青壯年人口占該地區總人口皆呈現逐年減少之趨勢，65 歲以上之老年人口所占比例大致呈現逐年增加之趨勢，扶養比由 102 年 37.39%增加至 111 年 45.65%。老化指數則有快速攀升之趨勢，由 102 年 69.04%增加至 111 年 122.82%，呈現將近翻倍的情況，顯示員林市人口明顯受到高齡少子化之影響，未來公共設施應因應此一趨勢妥予規劃。

表 3-6 人口組成統計表

年度	總人口	0-14 歲		15-64 歲		65 歲以上		扶養比 (%)	老化 指數
		人口數 (人)	比例 (%)	人口數 (人)	比例 (%)	人口數 (人)	比例 (%)		
102	124,938	20,114	16.10	90,938	72.79	13,886	11.11	37.39	69.04
103	124,725	19,720	15.81	90,503	72.56	14,502	11.63	37.81	73.54
104	124,212	19,207	15.46	90,503	72.86	14,502	11.68	38.12	79.40
105	124,932	19,078	15.27	89,740	71.83	16,114	12.90	39.22	84.46
106	124,632	18,658	14.97	88,978	71.39	16,996	13.64	40.07	91.09
107	124,890	18,494	14.81	88,537	70.89	17,859	14.30	41.06	96.57
108	125,008	18,390	14.71	87,885	70.30	18,733	14.99	42.24	101.87
109	124,263	18,007	14.49	86,627	69.71	19,629	15.80	43.45	109.01
110	122,757	17,382	14.16	84,910	69.17	20,465	16.67	44.57	117.74
111	122,367	17,212	14.07	84,015	68.66	21,140	17.28	45.65	122.82

資料來源：彰化統計年報，本計畫彙整。

(三) 人口密度

員林市人口集中於都市計畫區內，因員林車站周邊地區交通便利且生活機能完善，吸引多數人口居住。其中密度最高之里別為忠孝里，約 238.13 人／公頃，其次為中正里，約 207.16 人／公頃，是區內人口密度高於 200 人／公頃的里別。

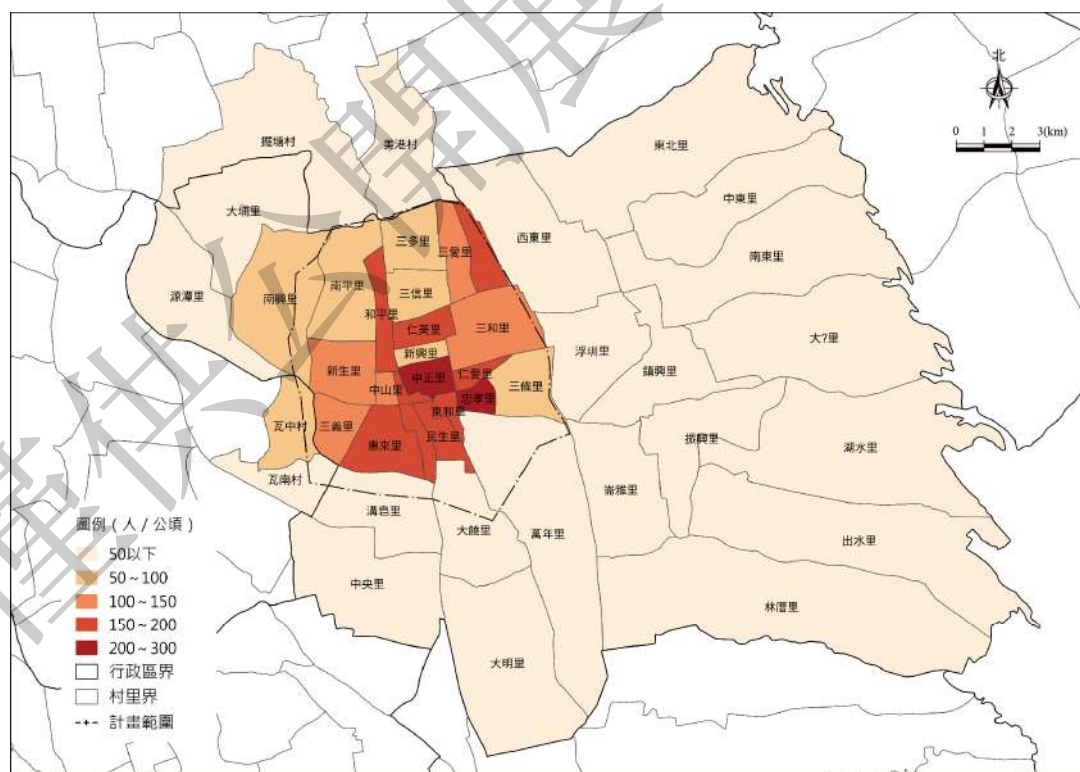


圖 3-9 111 年人口密度圖

資料來源：員林戶政事務所，本計畫繪製。

二、產業發展

（一）各級產業概況

1. 一級產業

員林市以楊桃、番石榴及荔枝為主要農產品，在蜜餞業最興盛的年代，楊桃是重要的蜜餞材料之一，栽培面積曾為全台之冠，惟蜜餞業已不如過去繁榮，栽培面積亦隨之減少。依農林漁牧普查報告可知，104 年至 109 年員林市農牧戶家數與耕地面積皆呈現減少趨勢，109 年分別占全縣之 5.17%與 3.05%，農產量更僅占 1.42%。由此可知，農牧業非屬員林市主要產業。

表 3-7 彰化縣與員林市農業戶數統計表

行政區	彰化縣		員林市	
年度	104	109	104	109
農牧戶家數（家）	83,494	79,432	4,442	4,110
占全縣比例（%）	—	—	5.32	5.17
耕地面積（公頃）	49,818.78	48,942.59	1,626.77	1494.42
占全縣比例（%）	—	—	3.27	3.05
平均每家農戶耕地面積（公頃／戶）	0.60	1.62	0.37	0.36
農產量（公噸）	582,898.96		8,168.90	8,977.64
占全縣比例（%）	—	—	1.48	1.42

資料來源：104 年、109 年農林漁牧普查報告、彰化縣統計年報，本計畫彙整。

2. 二級產業

員林市過去因位處南彰化與南投地區聯絡的重要交通轉運樞紐，同時也是農產品集散中心，各式工業行業應運而生，食品、自行車、汽機車、橡膠、金屬製品等工業曾發展蓬勃。然因產業與空間之結構變遷，多數工廠已轉移至其他國內地區或海外，整體工業發展逐漸衰退，已不如以往繁盛。自行車與橡膠工業仍為業界龍頭代表，具有強大競爭力，係國內自行車與輪胎的重要生產聚落。

依工商及服務業普查報告，員林市二級產業以營造業與製造業為主，整體產值成長 13.9%，並以用水供應及污染整治業、營造業最為顯著。惟成長幅度較彰化縣小，且整體員工數呈現下降趨勢，與彰化縣仍以二級發展呈現不同方向。

表 3-8 彰化縣與員林市二級產業統計表

項目	年度	彰化縣			員林市		
		家數 (家)	員工數 (人)	產值 (千元)	家數 (家)	員工數 (人)	產值 (千元)
礦業及土石採取業	105	2	(D)	(D)	—	—	—
	110	5	97	813,087	—	(D)	(D)
	成長率 (%)	150.00	—	—	—	—	—
製造業	105	18,586	209,907	735,818,600	959	9,641	26,372,404
	110	19,228	224,240	964,552,516	968	9,324	28,661,118
	成長率 (%)	3.45	6.83	31.09	0.94	-3.29	8.68
電力及燃氣供應業	105	33	(D)	(D)	4	43	287,517
	110	244	1,439	26,320,817	8	(D)	(D)
	成長率 (%)	639.39	—	—	100.00	—	—
用水供應及污染整治業	105	320	1,730	7,662,424	15	59	301,419
	110	373	2,010	11,338,310	23	113	622,231
	成長率 (%)	16.56	16.18	47.97	53.33	91.53	106.43
營造業	105	4,598	16,786	41,350,543	441	1,593	4,218,425
	110	6,308	19,210	62,370,479	561	1,823	5,934,324
	成長率 (%)	37.19	14.44	50.83	27.21	14.44	40.68
總計	105	23,539	228,423	784,831,567	1,419	11,336	31,179,765
	110	26,158	246,996	1,065,395,209	1,560	11,260	35,512,496
	成長率 (%)	11.13	8.13	35.75	9.94	-0.67	13.90

註：欄位數字為 (D) 代表普查報告於該項統計並無資料；無行政區資料以 — 表示。

資料來源：105 年、110 年工商及服務業普查報告，本計畫彙整。

3.三級產業

員林市位處交通轉運樞紐，為鄰近鄉鎮消費與金融活動之重要核心，三級產業以火車站周邊為主。近年南彰化重大建設陸續開發，如中科二林園區與精密機械園區，將衍生更多商業消費需求，員林市作為南彰化商業發展重要核心，未來商業活動勢必更加蓬勃發展。

依工商及服務普查報告可知，110 年員林市三級產業家數為 6,765 家，占全縣 13.73%，以批發及零售業 3,281 家最多，次為住宿及餐飲業 937 家；就業員工數為 25,037 人，占全縣 14.57%，以批發及零售業 9,192 人最多，次為醫療保健及社會工作服務業 4,167 人；生產總值部分約 437 億元，占全縣 14.54%，以金融及保險業、強制性社會安全產值約 117 億元產值最高，次為批發及零售業約 110 億元；而整體生產總值從 105 年至 110 年成長 28.15%。可見員林市商業活動越加熱絡。

表 3-9 彰化縣與員林市三級產業統計表

項目	年度	彰化縣			員林市		
		家數 (家)	員工數 (人)	產值 (千元)	家數 (家)	員工數 (人)	產值 (千元)
批發及零售業	105	25,402	70,591	68,639,191	3,217	8,514	8,152,254
	110	26,879	74,825	91,428,127	3,381	9,192	11,025,389
	成長率 (%)	5.81	6.00	33.20	5.10	7.96	35.24
運輸及倉儲業	105	1,208	6,922	16,097,690	154	994	2,448,962
	110	1,338	6,684	19,367,168	159	839	1,962,340
	成長率(%)	10.76	-3.44	20.31	3.25	-15.59	-19.87
住宿及餐飲業	105	5,283	15,442	18,477,563	823	2,792	3,325,918
	110	6,154	19,186	20,998,315	937	3,355	3,667,188
	成長率 (%)	16.49	24.25	13.64	13.85	20.16	10.26
資訊及通訊傳播業	105	273	1,807	9,824,258	43	145	683,148
	110	328	1,687	8,832,896	53	177	668,660
	成長率 (%)	20.15	-6.64	-10.09	23.26	22.07	-2.12
金融及保險業、強制性社會安全	105	974	9,793	47,894,781	172	1,987	9,560,766
	110	1,344	10,643	64,525,297	219	2,121	11,720,605
	成長率 (%)	37.99	8.68	34.72	27.33	6.74	22.59
不動產業	105	905	2,754	9,265,048	161	444	1,062,807
	110	1,496	3,960	16,108,723	237	684	2,693,230
	成長率 (%)	65.30	43.79	73.87	47.2	54.05	153.41
專業、科學及技術服務業	105	1,507	4,669	7,421,695	294	889	1,003,760
	110	1,733	5,341	8,641,393	309	781	958,319
	成長率 (%)	15	14.39	16.43	5.1	-12.15	-4.53
支援服務業	105	798	5,306	5,553,556	97	827	697,562
	110	975	6,386	6,450,017	121	1,073	879,858
	成長率 (%)	22.18	20.35	16.14	24.74	29.75	26.13
教育服務業	105	1,111	5,931	3,481,152	169	910	581,884
	110	1,235	7,402	5,132,637	209	1,066	827,623
	成長率 (%)	11.16	24.80	47.44	23.67	17.14	42.23
醫療保健及社會工作服務業	105	1,343	20,910	37,950,581	230	2,979	5,229,289
	110	1,449	25,314	48,040,049	259	4,167	7,834,087
	成長率 (%)	7.89	21.06	26.59	12.61	39.88	49.81
藝術、娛樂及休閒服務業	105	811	1,994	1,899,268	124	327	263,287
	110	1010	2,310	2,267,869	143	443	474,810
	成長率 (%)	24.54	15.85	19.41	15.32	35.47	80.34

項目	年度	彰化縣			員林市		
		家數 (家)	員工數 (人)	產值 (千元)	家數 (家)	員工數 (人)	產值 (千元)
其他服務業	105	5,144	8,713	9,708,644	695	1,196	1,129,084
	110	5,316	8,072	9,064,530	738	1,139	1,035,040
	成長率 (%)	3.34	-7.36	-6.63	6.19	-4.77	-8.33
總計	105	44,759	154,832	236,213,427	6,179	22,004	34,138,721
	110	49,257	171,810	300,857,021	6,765	25,037	43,747,149
	成長率 (%)	10.05	10.97	27.37	9.48	13.78	28.15

資料來源：105 年、110 年工商及服務業普查報告，本計畫彙整。

(二) 優勢產業

製造業、批發及零售業全年生產總額佔員林市高達 54.96%，100 年、105 年工商及服務業普查總報告成長率顯示，兩項產業之全年生產總額皆呈正成長，顯見該兩項產業持續穩定發展中。

受惠於大村鄉全台第二大自行車組裝廠美利達公司之外溢效應，員林市與花壇鄉等地區自行車上下游工廠達 319 家，占全台約 38%。且在美利達公司與巨大公司推動之 A-team（社團法人臺灣自行車協進會）帶動下，員林市周邊地區已成為全國第二大提供自行車組裝相關零組件與輪胎產品之產業聚落（僅次於臺中市巨大公司之聚落）。

另臺灣四大輪胎上市櫃公司正新、建大、富強及華豐，也都發跡於員林市，其中二家（建大、富強）總部設置於此，使員林市有「臺灣艾克隆」稱號。員林市周邊鄉鎮相關工廠緊密相連，形成快速便捷的供應鏈，完整的產業鏈帶來強大競爭力，使臺灣國產自行車、機車輪胎，幾乎百分百來自員林，產值居全臺之冠。

三、住宅供需

(一) 低度使用（用電）住宅戶數

參考內政部不動產資訊平台之資訊，近五年員林市低度使用（用電）之平均戶數達 4,010 戶（指統計房屋稅籍資料與台電用電資料統計月平均用電度數低於 60 度之住宅），佔全縣約 9.73%；戶數近年逐漸減少，顯示低度使用情形逐漸降低。

表 3-10 低度使用（用電）住宅戶數統計表

年度	彰化縣	員林市	
	戶數(戶)	戶數(戶)	占全縣比例(%)
107	40,999	4,451	11.11
108	39,148	4,174	10.20
109	39,351	3,898	9.43
110	38,543	3,708	8.88
111	39,799	3,817	9.02
平均	39,568	4,010	9.73

資料來源：內政部不動產資訊平台，本計畫彙整。

(二) 新建餘屋（待售）住宅戶數

參考內政部不動產資訊平台之資訊，新建餘屋（待售）住宅資料（結合上述低度使用住宅數據，屬屋齡五年內、仍維持第一次登記且有銷售可能性之住宅）若數量超過 500 戶，表示該地區建築推案量較多，新建餘屋總數維持較大數量。依據 112 年統計，員林市新建餘屋（待售）住宅共 482 戶，佔全縣約 17.21%。員林市近五年持續有新建住宅之供給，且在過去 4 年皆超過 400 戶，住宅存量相對周邊鄉鎮也較高，維持著較穩定的住宅供給。

表 3-11 新建餘屋（待售）住宅數統計表

年度	彰化縣	員林市	
	戶數(戶)	戶數(戶)	占全縣比例(%)
107	2,182	527	24.15
108	2,599	590	22.70
109	2,313	476	20.58
110	2,509	435	13.34
111	2,801	482	17.21
平均	2,481	502	19.60

資料來源：內政部不動產資訊平台，本計畫彙整。

（三）房地交易情形

計畫區因 184 重劃區的土地供給與中科二林園區陸續有大廠進駐的雙重外溢效應，更因交通便利與生活機能較周邊鄉鎮完善，生活消費範圍涵括南彰化的溪湖、永靖、田尾、北斗、社頭與田中等地，吸引許多開發者，房市較為熱絡。

盤點近 5 年員林市實價登陸之資訊，建築屋齡 5 年以下之交易情形，整體共計 1,075 件，其中建築形態以透天為主，占 85.58%，其次為大樓，占 12.93%，多分布於 184 重劃區。整體平均單價為 24.36 萬元，而因建築形態多為透天，坪數規模較高，平均總價達 1,621.54 萬元。

表 3-12 房地交易統計表

類型	數量（件）	比例（%）	平均建坪（坪）	平均單價（萬）	平均總價（萬）
透天	920	85.58	71.97	24.65	1,768.44
店面	14	1.30	60.95	29.24	1,590.14
公寓	2	0.19	42.94	40.75	1,750.00
大樓	139	12.93	30.18	21.78	650.54
總計	1,075	100.00	66.37	24.36	1,621.54

資料來源：內政部不動產交易實價查詢服務網，本計畫彙整（調查日期：112 年 12 月）。

第四節 土地使用

一、全區使用現況

依據 109 年國土利用調查成果，計畫區已開發利用土地比例約達 84.79%，以交通使用面積 176.73 公頃最多，約占全區 25.57%；次為住宅使用，面積 168.51 公頃，約占全區 24.38%。惟尚有未開發完成或閒置土地，面積約 105.08 公頃，約占全區 15.21%，主要係外 184 重劃區之住宅區尚有待開發土地，以及部分未開闢利用之公共設施。土地使用現況面積詳表 3-13。

表 3-13 土地使用現況面積統計表

使用別		使用面積（公頃）	比例（%）
已開發使用土地	住宅使用	168.51	24.38
	商業使用	100.90	14.60
	工業使用	18.10	2.62
	宗教使用	4.48	0.65
	學校使用	50.11	7.25
	機關使用	7.89	1.14
	公用事業	2.19	0.32
	文化設施	1.98	0.29
	公園綠地	18.47	2.67
	醫療社福	4.73	0.68
	交通路網	176.73	25.57
	其他使用	31.94	4.62
	小計	586.03	84.79
尚未開發完成或閒置土地		105.08	15.21
總計		691.11	100.00

資料來源：109 年國土利用調查成果，本計畫彙整。

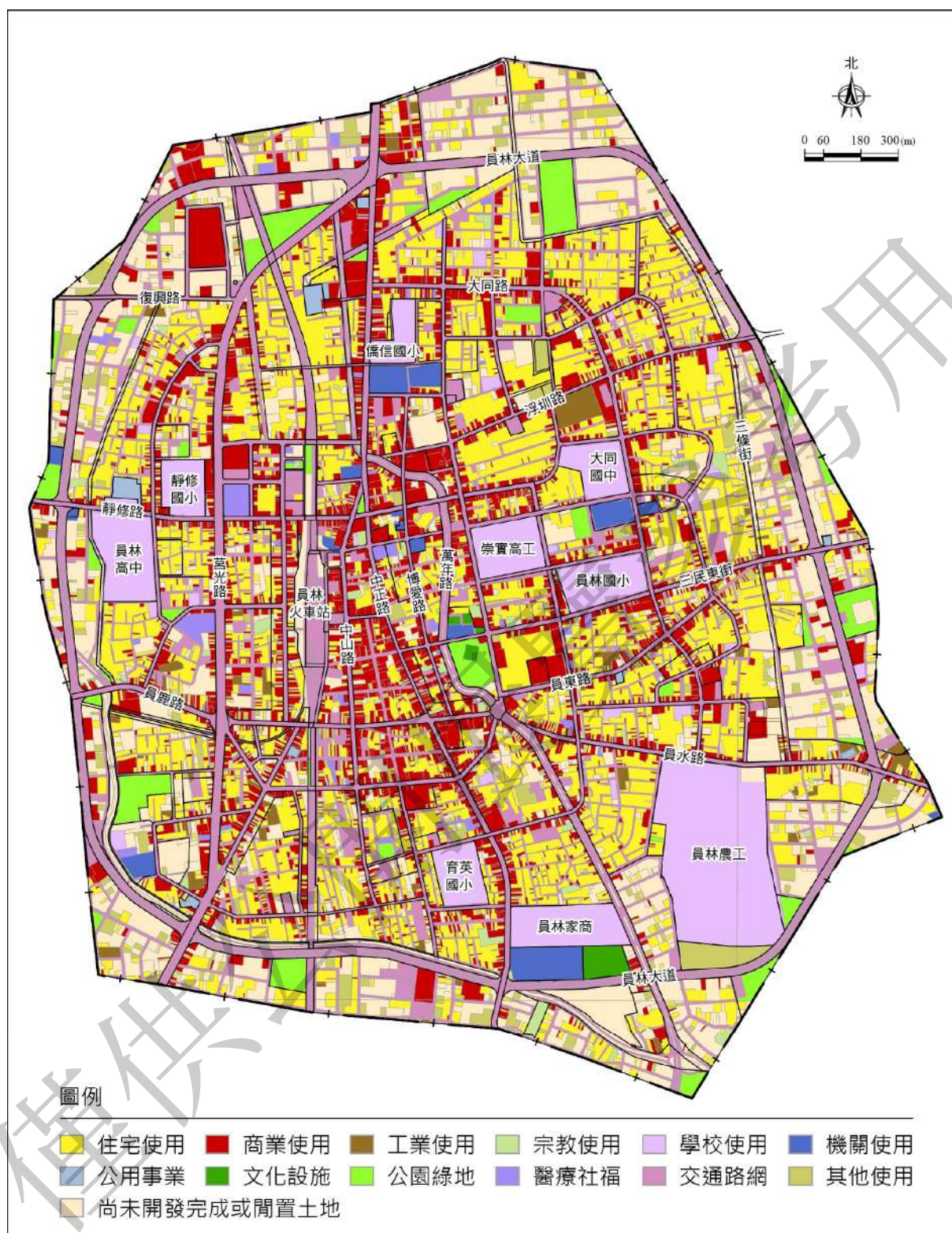


圖 3-10 土地使用示意圖

二、主要分區使用現況

計畫區內住宅區開闢率達約 75%，商業區達約 96%，主要集中於舊市區範圍，近年來由於建築用地需求，外圍 184 公頃整體開發地區陸續開發中；公共設施除機關、公園、停車場、園道等開闢率約 5~8 成外，其餘多已開闢完成。各土地使用之現況說明詳表 3-14。

表 3-14 土地使用開闢率統計表

項目			計畫面積 (公頃)	使用/開闢面積 (公頃)	使用/開闢率 (%)
都市發展用地	土地使用	住宅區	412.65	310.50	75.25
		商業區	47.86	46.20	96.53
		乙種工業區	22.18	19.20	86.56
		行政區	2.18	1.60	73.39
		宗教專用區	0.44	0.44	100.00
		車站專用區	3.74	2.05	54.81
		加油站專用區	0.32	0.32	100.00
		電信專用區	1.10	1.10	100.00
		小計	498.76	383.10	—
	公共設施用地	學校用地	49.95	48.11	96.32
		機關用地	9.94	7.04	70.82
		公園用地	14.48	12.80	88.40
		公園用地兼供滯洪池使用	2.53	2.53	100.00
		兒童遊樂場用地	0.17	0.17	100.00
		綠帶用地	1.50	0.00	0.00
		零售市場用地	2.16	2.16	100.00
		批發市場用地	2.07	2.07	100.00
		停車場用地	1.29	0.95	73.64
		廣場用地	0.18	0.18	100.00
		廣場兼車站用地	0.28	0.28	100.00
		廣場兼停車場用地	0.08	0.08	100.00
		廣場兼道路用地	0.10	0.10	100.00
		社教用地	1.43	1.43	100.00
		自來水事業用地	0.62	0.62	100.00
		變電所用地	0.57	0.57	100.00
		電路鐵塔用地	0.02	0.02	100.00
		鐵路用地	6.90	6.90	100.00
		鐵路用地兼作河川使用	0.02	0.02	100.00
		鐵路用地兼作道路使用	0.55	0.55	100.00
		鐵路用地兼作園道使用	0.08	0.08	100.00

項目		計畫面積 (公頃)	使用/開闢面積 (公頃)	使用/開闢率 (%)
	溝渠用地兼供道路使用	0.15	0.15	100.00
	道路用地	43.93	41.90	95.38
	園道用地	53.35	27.96	52.41
	小計	192.35	—	—
非都市發展用地	行水區	8.29	—	—
總計		691.11	—	—

資料來源：本計畫彙整，調查日期 111 年 7 月。

註：1.使用面積不含非都市發展用地（行水區）。

2.住宅區、商業區、工業區等之使用面積含不符合分區使用者。

3.公共設施之使用面積僅含符合分區使用者。

（一）住宅區

住宅區計畫面積為 412.65 公頃，其中已發展面積為 310.50 公頃，開闢率約 75.24%。舊市區屬早期發展地區，多已完全開發使用，部分建築較為老舊，以住商混合使用為主；附帶條件整體開發地區多為連棟透天與開放空間比例較高之住宅型態。另 184 重劃區則以連棟式住宅及集合式住宅大樓為主。



舊市區住宅



住商混合使用



連棟式住宅



集合式住宅大樓

（二）商業區

商業區計畫面積為 47.86 公頃，其中已發展面積為 46.20 公頃，發展率約 96.53%。主要集中於員林車站周邊，站前商業區為主要商業發展核心，具有較高樓層之商業大樓，低樓層多提供休閒娛樂或是金融服務，高樓層做為辦公室使用

為主。銀行多於員林市設立分行，促使員林成為南彰地區最主要的金融服務核心。

中山路及中正路兩側為沿街式一樓作商業、二樓以上作住宅之使用型態，並以提供餐飲與零售批發等類型為主，提供多元複合之日常消費服務。站後新生路兩側商業區則因過去被鐵路分隔，商業活動較不如站前蓬勃，住宅使用情形較多。另有鄰里型商業區，惟商業活動較為集中於車站周邊，故多以住宅使用為主。



站前商業區提供金融服務



中山路沿街型商業設施

(三) 乙種工業區

乙種工業區計畫面積為 22.18 公頃，其中已發展面積為 19.20 公頃，發展率約 86.56%。主要劃設於中山路北側、浮圳路與員水路兩側，非工業使用率將近 75%，現況僅剩少部分地區做工業使用，主要產業類別以食品加工業為主。申請作容許使用件數為 16 件（面積約為 3.44 公頃），多分布浮圳路及成功路一帶，以住宅與商業使用為主。

目前共有 3 處已依規定申請工業區轉型變更，且個案變更案件皆已發布實施，變更為商業區或住宅區，並提供公共設施用地，挹注住商活動與提高公共設施服務水準。其中僑信段案為「彰化縣工業區變更審議原則」公告實施以來全縣首例。



部分仍做工業使用



土地轉型提供公設用地



申請容許使用（住宅）



申請容許使用（商業）

（四）行政區

行政區計畫面積為 2.18 公頃，其中已發展面積為 1.60 公頃，發展率約 73.39%，位於計畫區西南側，現況供員林市幼兒園、三義社區活動中心、中區國稅局員林稽徵所與彰化縣稅務局員林分局使用。另外原員林醫院所在地現正進行彰化縣員林市衛生所暨長照社福大樓新建工程，未來可作為員林地區之衛生保健、兒少婦幼福利與長照服務使用。

（五）宗教專用區

宗教專用區計畫面積為 0.44 公頃，已發展面積為 0.44 公頃，發展率約 100.00%，位於地方法院與八堡一圳南側，係配合佛導寺之使用現況劃設。

（六）車站專用區

車站專用計畫面積為 3.74 公頃，其中已發展面積為 2.05 公頃，發展率約 54.81%，位於計畫區之核心位置。現況車站專用區（三）已開闢為臺鐵員林車站，其餘包含車站專用區（一）與車站專用區（二）兩處，皆屬交通部臺灣鐵路管理局「臺鐵局員林火車站周邊土地都市更新招商計畫」範圍，現況仍呈閒置或做為停車場使用。

（七）加油站專用區

加油站專用區計畫面積為 0.32 公頃，已發展面積為 0.32 公頃，發展率約 100.00%。其中加油站專用區（一）位於 20M-1 園道用地西側，現況為台灣中油公司員林加油站使用；加油站專用區（二）位於 15M-2 計畫道路南側，現況為台灣中油公司員東路站使用；加油站專用區（三）位於 15M-3 園道用地北側，現況為台塑石油公司東區站使用。

（八）電信專用區

電信專用區面積為 1.10 公頃，已發展面積為 1.10 公頃，發展率約 100.00%。其中電信專用區（一）位於 15M-11 與 11M-12 計畫道路路口，現況為中華電信公司中區電信分公司員林營運處使用；電信專用區（二）位於 12M-8 與 12M-15 計畫道路路口，現況為中華電信彰化營運處第二客戶網路中心使用；電信專用區（二）位於 15M-2 計畫道路北側，現況為中華電信員林服務中心使用。

三、建物結構與樓層

計畫區建物結構多以鋼筋混凝土為主；部分年代較久遠之建物如三合院、日治時期街屋多為磚造；另有部分建築屬於鐵皮搭建，部分零星工廠廠房，建物結構分布詳圖 3-11。

表 3-15 建物結構統計表

建物結構	面積（公頃）	比例（%）
興建中	6.82	2.8
鐵皮	16.25	5.67
磚造	8.81	3.08
鋼筋混凝土	231.84	80.90
鐵架	22.79	7.95
其他	0.06	0.02
總計	286.58	100.00

資料來源：本計畫彙整，調查日期 111 年 7 月。



圖 3-11 建物結構分布現況示意圖

繪製時間：111 年 7 月。

計畫區建物樓層多以 1~2 樓平房與 3~4 樓透天別墅為主；5~6 樓之建築物多為無電梯式公寓，主要分布於舊市區數量較少；7 樓以上之建物以員林國宅、商業大樓、地方法院及 184 重劃區新建之住宅大樓為主，較少大樓林立之都市景觀。樓層分布詳圖 3-12。

表 3-16 建物樓層統計表

樓層數	面積（公頃）	比例（%）
興建中	6.78	2.36
1 樓~2 樓	109.61	38.25
3 樓~4 樓	125.01	43.62
5 樓~6 樓	29.72	10.37
7 樓以上	15.47	5.40
總計	286.58	100.00

資料來源：本計畫彙整，調查日期 111 年 7 月。

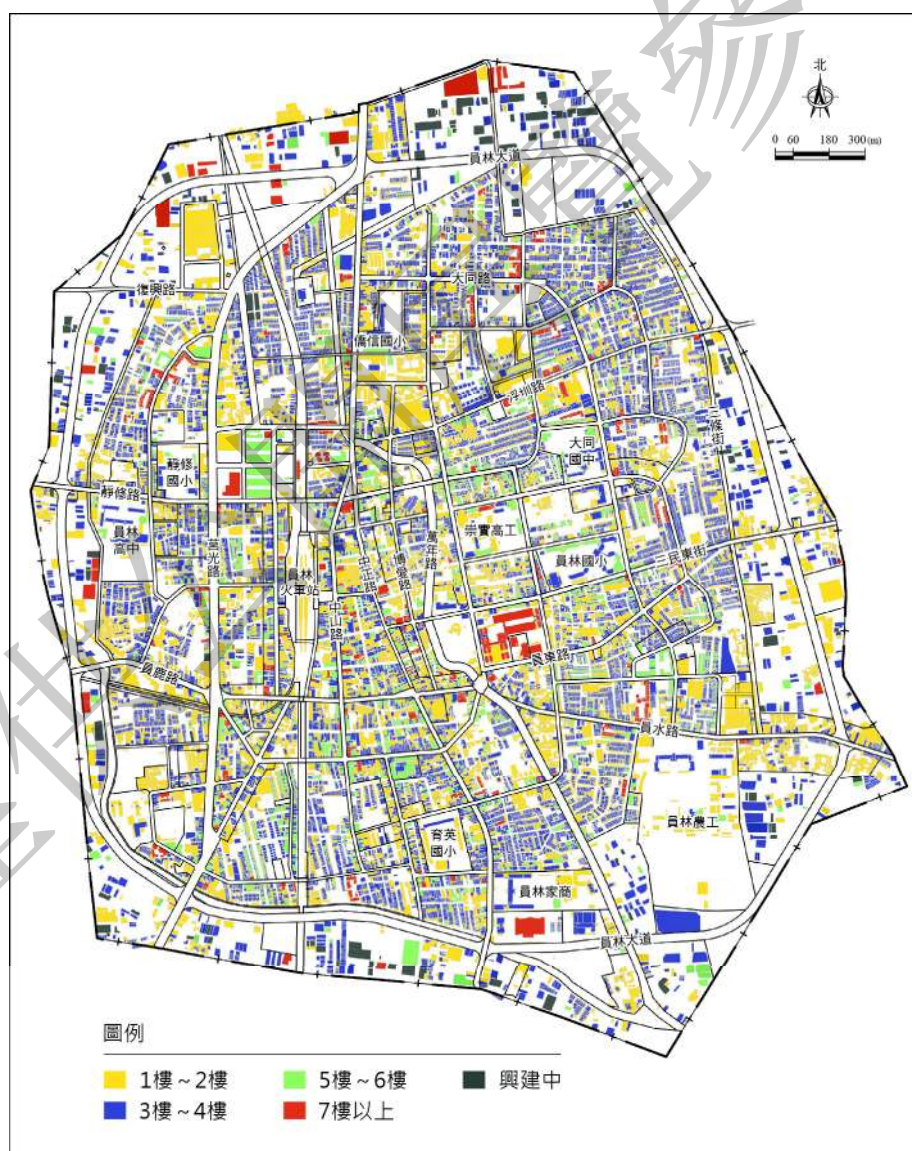


圖 3-12 建物樓層分布現況示意圖

繪製時間：111 年 7 月。

四、土地權屬

計畫區公有土地面積約 253.49 公頃，占全區 36.68%，私有土地面積約 437.62 公頃，占全區 63.32%。公有土地分布說明如下：

（一）國有土地

國有土地主要分布於鐵路沿線、公立學校、地方法院、省道及縣道等公共設施用地，約 91.29 公頃，占全區約 13.21%。

（二）縣有土地

縣有土地主要分布於國中小學校、圓林園、184 重劃區之公園、彰南運動中心及園道等公共設施用地，約 102.36 公頃，占全區約 14.81%。

（三）市有土地

員林市有土地主要分布於小學、公所、批發市場及龍燈公園等公共設施用地，約 59.84 公頃，占全區約 8.66%。

表 3-17 土地權屬分布一覽表

公私別		面積（公頃）	比例（%）
公有	國有土地	91.29	13.21
	縣有土地	102.36	14.81
	市有土地	59.84	8.66
	小計	253.49	36.68
私有土地		437.62	63.32
總計		691.11	100.00

註：私有土地中包含其他約 5.66 公頃（地政機關資料無屬性者），暫列入私人土地計算。

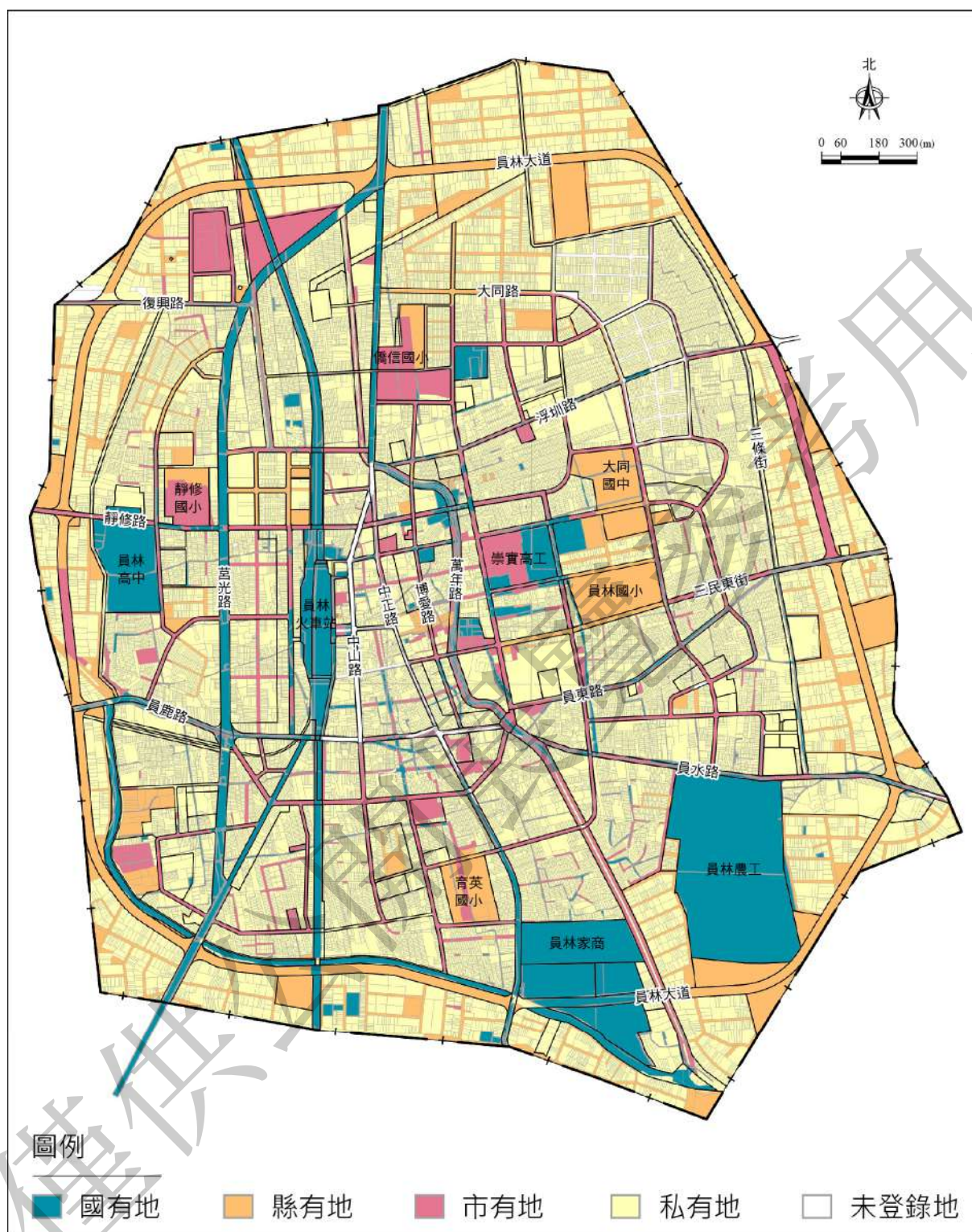


圖 3-13 土地權屬分布示意圖

第五節 公共設施

計畫區公共設施劃設學校、機關、公園、兒童遊樂場、綠帶、市場、停車場、廣場、社教、自來水事業、變電所、電路鐵塔、鐵路、溝渠、道路及園道等用地，面積共劃設 192.35 公頃。開闢率較高之項目包括學校（文小、文中、文高）、機關、公園、兒童遊樂場、市場、社教、停車場及鐵路用地，而學校（文中小）、綠帶及園道等用地開闢率較低，其中文中小及綠帶用地尚未開闢。

有關公共設施用地長期未能徵收開闢問題，彰化縣政府已依內政部訂定「都市計畫公共設施保留地檢討變更作業原則」規定，另案辦理「都市計畫公共設施用地專案通盤檢討案」，期能核實檢討公共設施劃設需求，並研提變更方案及事業計畫，以解決公共設施保留地問題。

一、塊狀性公共設施

塊狀性公共設施用地現況已開闢（含部分開闢）者實際已依計畫使用之比例超過九成，而已取得尚未開闢者包含文中小一（現為公園）、公二十一（個案變更捐贈）、公二十二（個案變更捐贈）、機十（現開闢中），以及部分開闢者包含機一（部分商業使用）、機九（部分廟宇使用）、停三（部分商業與廣場使用）、停四（部分商業使用）、停六（個案變更捐贈），未取得未開闢者包含公五（現為空地），其餘均已完成開闢。公共設施開闢情況詳表 3-18。

二、系統性公共設施

計畫區因財源尚未到位，部分系統性公共設施尚未開闢或僅部分開闢，包含 5 處計畫道路、3 處園道用地、台糖鐵路步道兩側綠帶用地、員林變電所北側之綠帶用地以及溝渠用地兼供道路使用。其餘道路、園道、鐵路用地兼作河川使用等皆已開闢完成。

表 3-18 公共設施用地開闢情形明細表

項目及編號		計畫面積 (公頃)	開闢面積 (公頃)	開闢率 (%)	開闢情形	使用現況
學校 用地	文小二	2.07	2.07	100.00	已開闢	僑信國小
	文小三	3.80	3.80	100.00	已開闢	員林國小
	文小四	2.85	2.85	100.00	已開闢	育英國小
	文小五	2.50	2.50	100.00	已開闢	靜修國小
	小計	11.22	11.22	100.00	—	—
	文中小一	1.84	0.00	0.00	未開闢	三義里公園
	文中二	3.03	3.03	100.00	已開闢	大同國中
	小計	4.87	3.03	62.22	—	—
	文高一	5.40	5.40	100.00	已開闢	員林高中
	文高二	3.62	3.62	100.00	已開闢	崇實高工
	文高三	20.06	20.06	100.00	已開闢	員林農工
	文高四	4.78	4.78	100.00	已開闢	員林家商
	小計	33.86	33.86	100.00	—	—
	合計	49.95	48.11	96.32	—	—
機關 用地	機一	2.14	1.99	92.99	部分開闢	彰化地檢署、彰化看守所、臨時建物(商業使用)
	機二	0.09	0.09	100.00	已開闢	莒光派出所
	機四	0.25	0.25	100.00	已開闢	員林地政事務所
	機五	0.06	0.06	100.00	已開闢	員林衛生所
	機六	1.12	1.12	100.00	已開闢	警察局、消防隊、戶政事務所
	機七	0.22	0.22	100.00	已開闢	農糧署中區分署
	機八	0.83	0.83	100.00	已開闢	員林市公所、員林市民代表會、員林圖書館
	機九	2.54	2.48	97.64	部分開闢	彰化地方法院、廟宇
	機十	2.69	0.00	0.00	開闢中	彰化地檢署與行政執行署彰化分署合署辦公大樓
	小計	9.94	7.04	70.82	—	—
公園 用地	公二	0.11	0.11	100.00	已開闢	三角公園
	公五	1.18	0.00	0.00	未開闢	空地
	公七	1.94	1.78	91.75	部分開闢	員林公園、興賢書院、臨時建物(商業使用)
	公十二	1.42	1.42	100.00	已開闢	龍燈公園
	公十三	0.98	0.98	100.00	已開闢	龍燈公園
	公十四	0.96	0.96	100.00	已開闢	消防極限公園、消防局西區分隊
	公十五	1.14	1.14	100.00	已開闢	雕刻員林公園
	公十六	1.93	1.93	100.00	已開闢	彰南運動中心
	公十七	1.12	1.12	100.00	已開闢	野臺戲劇公園
	公十八	0.51	0.51	100.00	已開闢	電影時光公園
	公十九	1.82	1.82	100.00	已開闢	彩繪八卦公園
	公二十	1.03	1.03	100.00	已開闢	公園

項目及編號		計畫面積 (公頃)	開闢面積 (公頃)	開闢率 (%)	開闢情形	使用現況
	公二十一	0.20	0.00	0.00	未開闢	臺豐個變案新增
	公二十二	0.14	0.00	0.00	未開闢	玉山國豐個變案新增
	小計	14.48	12.80	88.40	—	—
公園用地兼供 滯洪池使用		2.53	2.53	100.00	已開闢	圓林園
兒童遊樂場用地		0.17	0.17	100.00	已開闢	公園、廟宇、南平社區活動中心
綠帶用地		1.50	0.00	0.00	未開闢	
零售市 場用地	市一	0.51	0.51	100.00	已開闢	華成市場
	市二	0.64	0.64	100.00	已開闢	第一市場
	市三	0.78	0.78	100.00	已開闢	綜合市場
	市四	0.23	0.23	100.00	已開闢	連棟透天(住商使用)
	小計	2.16	2.16	100.00	—	—
批發市場用地		2.07	2.07	100.00	已開闢	員林果菜市場
停車場 用地	停一	0.08	0.08	100.00	已開闢	停車場
	停二	0.20	0.20	100.00	已開闢	停車場
	停三	0.14	0.07	50.00	部分開闢	停車場、商業使用、廣場
	停四	0.36	0.35	97.22	部分開闢	停車場、商業使用
	停五	0.25	0.25	100.00	已開闢	停車場
	停六	0.26	0.00	0.00	未開闢	臺豐個變案新增
	小計	1.29	0.95	73.64	—	—
廣場用地		0.18	0.18	100.00	已開闢	站前廣場
廣場兼車站用地		0.28	0.28	100.00	已開闢	員林轉運站
廣場兼停車場用地		0.08	0.08	100.00	已開闢	停車場；僑信段個變案新增
廣場兼道路用地		0.10	0.10	100.00	已開闢	站前廣場
社教用地		1.43	1.43	100.00	已開闢	員林演藝廳
自來水事業用地		0.62	0.62	100.00	已開闢	自來水公司員林營業所
變電所用地		0.57	0.57	100.00	已開闢	變電所
電路鐵塔用地		0.02	0.02	100.00	已開闢	
鐵路用地		6.90	6.90	100.00	已開闢	
鐵路用地 兼作河川使用		0.02	0.02	100.00	已開闢	
鐵路用地 兼作道路使用		0.55	0.55	100.00	已開闢	
鐵路用地 兼作園道使用		0.08	0.08	100.00	已開闢	
溝渠用地 兼供道路使用		0.15	0.00	0.00	未開闢	玉山國豐個變案新增
道路用地		43.93	41.90	95.38	部分開闢	
園道用地		53.35	28.07	52.61	部分開闢	

資料來源：本計畫彙整，調查日期 112 年 12 月。

註：公共設施用地之使用面積僅計算符合分區使用者。

第六節 交通運輸

一、大眾運輸系統

(一) 軌道運輸

西部縱貫鐵路南北貫穿整個計畫區，區內設有一等站員林車站。85 年起上下車旅客人次即已超過 500 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，是南彰化地區南北城際交通運輸的重要樞紐。103 年 11 月完成鐵路高架化通車，為鐵路縱貫線南段第 1 個高架化之車站。

(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。

表 3-19 公車客運系統路線一覽表

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

資料來源：彰化縣即時公車動態資訊，本計畫彙整。

二、道路系統

計畫區之道路系統由道路與園道用地組成，以員林車站所在區位為中心，向周邊發展成放射狀之系統，並以員林大道環狀系統與莒光路、員鹿路及大同路等道路加以串接聯絡。計畫區之道路系統由聯外道路（15～30 公尺）、主要道路（12～15 公尺）及外環步道（30 公尺）所構成。

(一) 聯外道路

聯外道路有莒光路（省道台一線）、中正路，往北可通往大村鄉、彰化市，往南可通往永靖鄉與溪州鄉；員東路（縣道 148），往東可銜接員林市浮圳里附近以

及八卦山脈地區；中正路南側連接之員集路（縣道 141），往南可通往社頭鄉、田中鎮，往北連接中正路可與省道台一線銜接；其餘聯外道路有東西向之復興路、靜修路、員鹿路、員水路及浮圳路，呈現放射狀分布。

（二）主要道路

主要道路皆為南北向，大同路北側轉為東西向道路，往西止於中山路，往南止於員水路；育英路往北可與大同路銜接，往南止於員水路；萬年路為沿萬年圳兩側雙線單向道路，往北與中山路相接可通往彰化、大村，故具備聯外功能，往南經員林市公所與員林公園，與民生路匯銜後通往社頭、田中；新生路則屬員林火車站西側主要道路。

（三）外環道路

員林大道為環繞整個計畫區之園道用地，環型之設計與藉由外環道路便捷性連結，接通市區各主要道路，使得可避免經過市區壅塞路段，改善長期以來交通堵塞問題。員林大道南北皆可銜接台 1 線，並且東西兩側由縣道 148 線串聯，提高通行方便性。

三、道路開闢情形

計畫區未開闢園道用地包含、園道 13（三多八街旁、僑愛一街、三橋街、三條街等路段）及園道 14（全段、尚無路名），開闢率約 52.61%。

未開闢道路用地則包含 8M-2（惠安街 98 巷部分路段）、11M-14 道路（鐵路高架下之部分）、11M-15 道路（民權街部分路段）、24M-1 道路（莒光路及雙平路間之新生路路段，開闢寬度不足計畫路寬）及車站後站道路（目前由員林市公所租用土地，開闢寬度不足計畫路寬），開闢率約 95.38%。



園道 13（浮圳路以北之三橋街路段）



園道 13（三多八街旁）



園道 14（全段、尚無路名）



8M-2（惠安街 98 巷部分路段）



11M-14 道路（鐵路高架下之部分）



11M-15 道路（民權街部分路段）



24M-1 道路（莒光路及雙平路間之新生路路段，開闢寬度不足計畫路寬）



車站後站道路（由員林市公所租用土地，開闢寬度不足計畫路寬）

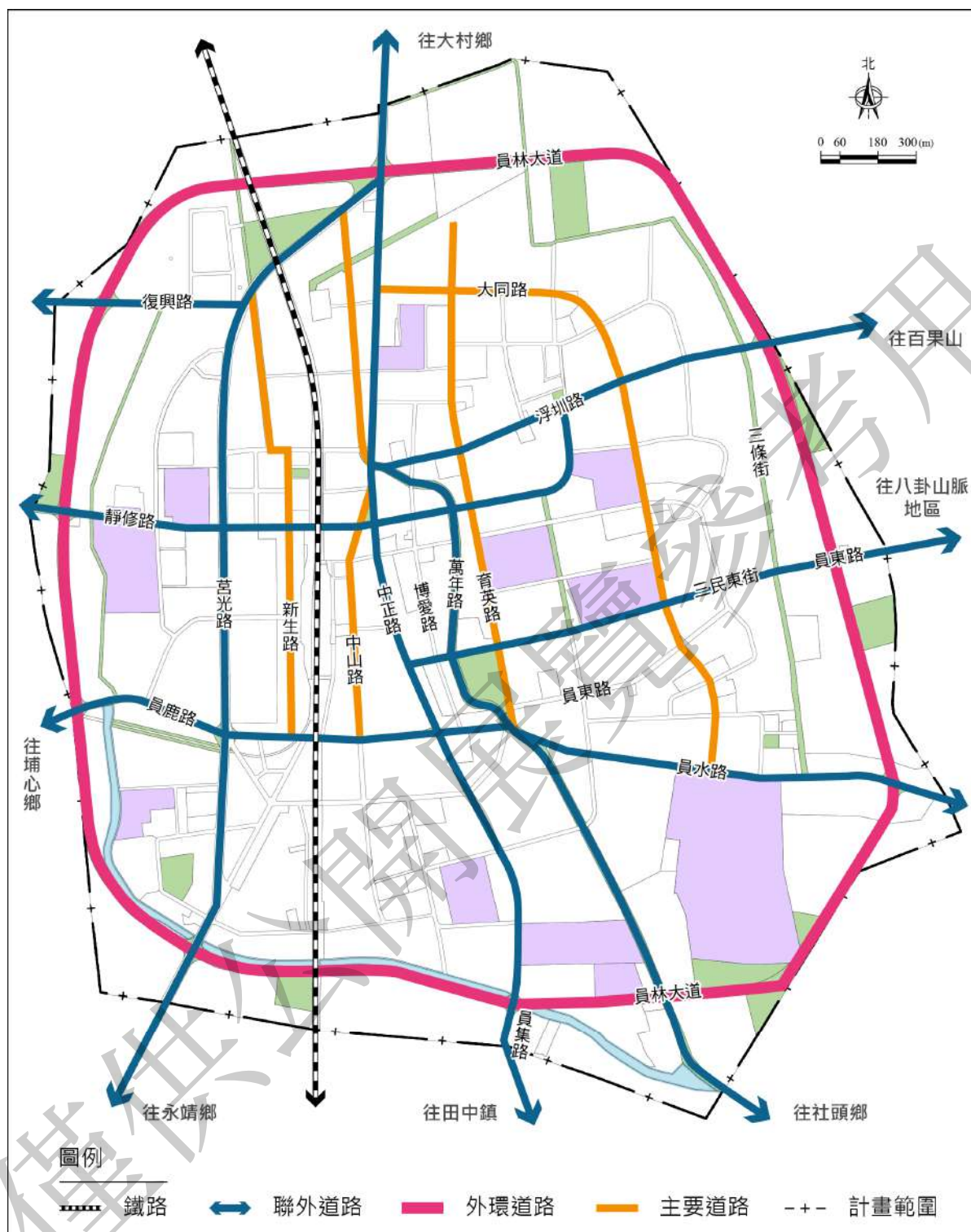


圖 3-15 交通系統示意圖



圖 3-16 道路用地開闢情形示意圖

第七節 都市災害

一、地震

依彰化縣地區災害防救計畫內容，近 400 年震源或震央發生於彰化縣或附近區域歷史災害地震共有 10 起。近期重大災害為 88 年的 921 大地震，彰化縣震度 5 級，造成 33 人死亡，536 棟房屋倒塌。921 震災後，員林市內許多地區陸續出現土壤液化、噴砂等地質變動現象，造成建築物發生沉陷或破裂，以崙雅、振興、鎮興、大饒、民生及惠來等里較嚴重。彰化地區重大地震事件詳表 3-20。

表 3-20 彰化地區重大地震事件統計表

時間	地點	地震震度	人口死亡	房屋全毀
1792/08/09	彰化、雲林、嘉義	6.75	617	24,621
1806/3~4	彰化地區	—	—	—
1806/11~12	彰化地區	—	—	—
1809/4~5	彰化地區	—	—	—
1845/03/04	彰化、嘉義	6	381	4,220
1846/08/04	彰化地區	—	—	—
1848/12/03	彰化、嘉義、臺南	6.75	1,030	13,993
1848/12/18	彰化、嘉義、臺南	—	—	—
1862/06/07	彰化、嘉義、臺南	6.5	—	—
1999/9/21	南投日月潭西方 9 公里	5	33	536

資料來源：109 年彰化縣地區災害防救計畫，本計畫彙整。

二、水災

計畫區主要災害為水災，依據彰化縣消防局防救災即時災情網資料，近年最大日降雨量約 350~380mm，淹水深度約 50~120 公分。員林市易淹水地區詳表 3-21、表 3-22 及圖 3-1。

表 3-21 員林市易淹水地區一覽表

位置	可能致災原因
崇實高工舊宿舍區	除一戶違規佔用外，其餘均已荒廢不使用，部份已傾倒，區內巷道及地面低於比鄰道路約 70 公分，亦低於其旁之公園約 100 公分，致遇兩低窪形成一蓄水池，積水難退。
三條街 143 巷 73 號、三條街 123 巷 4 號、三條街 413 巷 51 號	三條街 143 巷 4、51、73 號等地勢較三條街略低 25 公分，遇豪大雨時易淹水。
和平東街 18 號、和平東街 12 巷 5 號	和平東街 12 巷較低窪，據當地居民稱下游下水道系統水位高致使常淹水。
靜修路 82 號	81 巷內慈惠堂附近地勢較靜修路低約 30 公分，已在巷口設截流溝，減輕水患。
昌平街 86 巷 3 號、5 號、6 號、7 號、8 號、11 號、82 號	昌平街 82 號、86 巷、87 巷屬地勢較低窪地區，且其西側昌平街 95、96...以上路面及建築基地墊高約 70 公分，致降雨時常匯集地面逕流而淹水。

位置	可能致災原因
南平街 87 巷 4 號、8 號、10 號、33 號、79 號、83 號、莒光路 700 巷 21 號	南平街 79、83 號為早期興建之建物，騎樓低於路面約 20 公分，比鄰之 81 號則為新建物，騎樓墊高約 70 公分，遇雨時 79、83 號易淹水。
莒光路 700 巷	巷內之建物係早期興建，住戶門前僅建築溝寬約 25 公分，目前道路兩側約無側溝，又較莒光路之路面低約 50 公分，致遇雨淹水嚴重。
中山路二段 187 巷	早期興建之住宅區，低於比鄰之萬年路約 2 公尺，又 38 弄之住戶更是低窪且無側溝或老舊，致遇豪大雨均淹水。

資料來源：109 年彰化縣地區災害防救計畫，本計畫彙整。

表 3-22 員林市重大淹水災害統計表

鄉鎮別	位置	最大淹水深度(cm)	颱風名稱	代表雨量站	降雨量(mm)
員林市	市區	水深及腰	90 年桃芝颱風	芬園	354
	鎮興宮、三和里、實中巷、員大路一段	50	93 年敏督利颱風	彰化	379
	員水路一段	50	97 年卡玫基颱風	六分寮	356
	中山路二段 187 巷	50	98 年莫拉克颱風	六分寮	377
	員水路一段	70	98 年莫拉克颱風	六分寮	373
	崇實高工舊宿舍區	80	97 年卡玫基颱風	六分寮	356
	惠明街	90	97 年卡玫基颱風	六分寮	356
	惠明街鐵路地下道	120	97 年辛樂克颱風	六分寮	373

資料來源：109 年彰化縣地區災害防救計畫，本計畫彙整。

三、火災

彰化縣火災發生次數以彰化市、和美鎮、鹿港鎮較多，員林市則與其餘鄉鎮相當。近年死亡人數呈現下降趨勢，受傷人數較近五年平均略微上升。彰化縣危險度最高之地區為彰化市，其次為和美鎮、鹿港鎮及員林市，主要是因火災潛勢高且人口分布密度高。彰化縣歷年火災次數及傷亡情形詳表 3-23。

表 3-23 彰化縣歷年火災次數及傷亡一覽表

年度	發生數	死亡人數	受傷人數
99	127	7	20
100	93	3	12
101	114	8	38
102	107	5	28
103	98	11	28
104	88	6	18
105	86	8	24
106	80	10	38
107	63	12	23
108	76	6	34

資料來源：109 年彰化縣地區災害防救計畫，本計畫彙整。

第四章 發展預測分析

第一節 計畫年期及計畫人口

一、計畫年期

現行計畫之年期為民國 110 年，已屆滿原訂之計畫年期，故本次檢討遵循上位計畫之指導（配合全國國土計畫及彰化縣國土計畫之計畫年期），調整計畫年期為民國 125 年。

二、計畫人口

（一）人口預測模型推估

計畫區現行計畫人口為 110,000 人，111 年現況人口約為 76,003 人。依據近年人口資料以迴歸模式進行預測，預估至 125 年計畫區人口數約介於 77,343 人至 77,995 人之間，推估之數學模式公式及預測結果詳表 4-1。

表 4-1 計畫區人口預測分析表

模式種類	線性迴歸法	指數迴歸法	對數迴歸法	多項式迴歸法
數學模型	$Y = -124.95X + 79526$	$Y = 79539e^{-0.002X}$	$Y = -771.3\ln(X) + 79847$	$Y = -10.436X^2 + 94.2X + 78722$
相關係數	$R^2 = 0.6444$	$R^2 = 0.6421$	$R^2 = 0.4634$	$R^2 = 0.7631$
民國 125 年 預估人口數	77,777 人	77,343 人	77,811 人	77,995 人

資料來源：本計畫推估。

（二）上位計畫之推估及分派

依據「彰化縣國土計畫」之推估與分派，員林生活圈（員林市、大村鄉、永靖鄉）於 125 年之人口分派約 205,400 人，本計畫依員林市總人口佔該分區人口比例，可推估員林市於 125 年之人口分派推估約 129,200 人。而依據近 10 年員林都市計畫區人口佔員林市總人口之平均比例為 61.90%，故可推估 125 年人口數約 79,900 人。

（三）建築用地容納人口推估

依現行住宅區、商業區容積管制規定之計畫容積率及每人居住水準 65 平方公尺樓地板面積計算推估可容納人口，現行主要計畫劃設住宅區面積為 411.76 公頃（細部計畫面積 360.96 公頃）推估可容納人口約 110,884 人，商業區面積為

47.86 公頃（細部計畫面積 47.63 公頃）推估可容納人口約 12,760 人，合計計畫區可容納人口為 123,644 人。

若以剩餘未開發之建築用地推估剩餘可容納人口，住宅區未開發面積約為 102.15 公頃、平均容積率 200%，商業區未開發面積約為 1.66 公頃、平均容積率 348%，以及每人居住水準 65 平方公尺樓地板面積計算推估，剩餘可容納人口約為 31,824 人。經加計 111 年底現況人口約為 76,003 人，合計計畫區可容納人口為 107,827 人。

表 4-2 計畫區建築用地容納人口推估一覽表

使用分區		計畫面積(公頃)		容積率 (%)	供住宅使用 樓地板面積 (平方公尺)	可容納人口 (人)
		主要計畫	細部計畫			
住宅區	住 1	412.65	115.31	180	2,075,580	31,932
	住 2		195.16	200	3,903,200	60,049
	住 2-1		0.61	180	10,980	169
	住 3		39.58	240	949,920	14,614
	住 4		10.30	260	267,800	4,120
商業區	商 1	47.86	8.83	350	154,525	2,377
	商 1-1		1.06	300	15,900	245
	商 2		34.80	350	609,000	9,369
	商 3		2.94	340	49,980	769
合計		460.51	408.59	—	8,036,885	123,644

註：商業區預計容納人口之核計，係假設部分作住宅使用，故扣除非供住宅使用之容積（概以 1/2 計）。

（四）計畫人口檢核

綜合上述推估結果，依數學模式與彰化縣國土計畫推估之人口介於 77,343~79,900 人，而現行建築用地可容納人口數介於 109,413~123,371 人，與計畫人口較為相近。計畫區屬彰南經濟成長核心，為穩定彰南地區住商機能，且外圍整體開發地區住宅用地持續開發建築，將可吸引人口進駐，故考量土地承載力與公共設施服務水準，本次檢討計畫人口建議維持為 110,000 人。

第二節 用地需求推估

以現行計畫人口 110,000 人之規模並依據「都市計畫定期通盤檢討實施辦法」之相關規定，檢核計畫區各項都市發展用地之需求，茲說明如下：

一、住宅區

以每人居住所需之樓地板面積為 65 平方公尺，以及住宅區容積率 200% 估算，計畫人口所需之住宅區面積為 357.50 公頃，目前劃設之住宅區面積為 411.76 公頃（細部計畫面積 360.07 公頃），現行住宅區面積尚符合需求。

二、商業區

依據「都市計畫定期通盤檢討實施辦法」第 31 條規定，劃設商業區之上限為 54.00 公頃，目前劃設之商業區面積為 47.86 公頃（細部計畫面積 47.63 公頃），現行商業區尚有 6.37 公頃之發展餘量。

三、學校用地

依「都市計畫定期通盤檢討實施辦法」第 19 條之規定，依據學齡人口數占總人口數之比例及計畫人口數，推計計畫區目標年之學校用地需求。

（一）文小用地

依教育部 108 年 7 月修訂「國民小學及國民中學設施設備基準」有關都市計畫區國民小學校地面積規定如下：12 班以下，都市計畫區內學校校地面積不得少於 2.00 公頃；13 班以上每增 1 班，都市計畫區內學校得增加 400 m²。前開 13 班以上學校每增 1 班所增面積係以每班學生 29 人，都市計畫區內學校每生享有之校地面積 13.8 m² 為計算。

以近年員林市國小學齡人口佔全市總人口數之平均比例、計畫人口計算，計畫目標年國小學齡人口數為 6,710 人，換算班級數約 232 班，所需用地面積為 15.36 公頃【計畫區已開闢 4 所小學（分別為僑信、員林、育英及靜修國小），每校 12 班，則應增設總班級數為 $230 - 4 \times 12 = 182$ 班，每增 1 班增加 400 m²，總需求面積為 $4 \text{ 校} \times 2 \text{ 公頃/校} + 184 \text{ 班} \times 0.04 \text{ 公頃/班} = 15.36 \text{ 公頃}$ 】。

本計畫劃設 4 處文小用地、1 處文中小用地，計畫面積共計 12.14 公頃（文中小用地以 1/2 面積計），而需求面積為 15.36 公頃，故尚不足 3.22 公頃。考量計畫區外東側已設置員東國小（約 1.35 公頃）及西南側明聖國小（約 1.86 公頃）可服務計畫區（服務半徑 1.5 公里），故尚無增設必要，或應加速文中小用地之開發。

(二) 文中用地

依教育部 108 年 7 月修訂「國民小學及國民中學設施設備基準」有關都市計畫區國民中學校地面積規定如下：12 班以下，都市計畫區內學校校地面積不得少於 2.50 公頃；13 班以上每增 1 班，都市計畫區內學校得增加 500 m²。前開 13 班以上學校每增一班所增面積係以每班學生 30 人，都市計畫區內學校每生享有之校地面積 16.7 m² 為計算。

以近年員林市國中學齡人口佔全鄉總人口數之平均比例、計畫人口計算，計畫目標年國小學齡人口數為 3,333 人，換算班級數約 112 班，所需用地面積為 7.50 公頃【計畫區已開闢 1 所中學（大同國中），每校 12 班，則應增設總班級數為 112-1x12=100 班，每增 1 班增加 500 m²，總需求面積為 1 校 x2 公頃/校+100 班 x0.05 公頃/班=7.50 公頃】。

本計畫劃設 1 處文中用地、1 處文中小用地，面積為 3.95 公頃（文中小用地以 1/2 面積計），而需求面積為 7.50 公頃，故尚不足 3.55 公頃，惟計畫區外西側已設置員林國中（約 2.81 公頃）及東南側明倫國中（約 2.42 公頃）可服務計畫區（服務半徑 1.5 公里），故尚無增設必要，或應加速文中小用地之開發。

表 4-3 員林市近年國小及國中學學生數比例表

年度	國小學生數 (人)	佔全市人口比例 (%)	國中學學生數 (人)	佔全市人口比例 (%)
107	7,487	5.99	4,081	3.27
108	7,725	6.18	3,967	3.17
109	7,469	6.01	3,633	2.92
110	7,421	6.05	3,523	2.87
111	7,678	6.27	3,600	2.94
平均	—	6.10	—	3.03

資料來源：107 年~111 年彰化縣統計年報，彰化縣政府主計處，本計畫彙整。

四、遊憩設施用地

遊憩設施用地包括公園、兒童遊樂場及運動場用地等，依「都市計畫定期通盤檢討實施辦法」第 17 條規定，公園包含閭鄰公園及社區公園，閭鄰公園按閭鄰單位設置，每 1 計畫處所最小面積不得小於 0.5 公頃為原則；社區公園每 1 計畫處所最少設置 1 處；兒童遊樂場按閭鄰單元設置，每處最小面積不得小於 0.1 公頃為原則；體育場所應考量實際需要設置，其面積之二分之一，可併入公園面積計算。

（一）公園用地

本計畫劃設 14 處公園用地（含公園用地兼供滯洪池使用），除公二、公二十一外，每處面積均超過 0.5 公頃。

（二）兒童遊樂場用地

本計畫劃設 1 處兒童遊樂場用地，面積超過 0.1 公頃。

（三）公園、體育場所、綠地、廣場及兒童遊樂場用地

五項公共設施用地(含園道用地面積以 1/2 計入)，主要計畫共劃設 45.77 公頃，細部計畫共劃設 55.11 公頃，未符合「都市計畫法」第 45 條其占用土地總面積不得少於全部計畫面積 10%之規定。然依內政部「研訂都市計畫定期通盤檢討第 17 條第 2 項規定但書『情形特殊』審議原則」，計畫區已開闢學校用地面積已達 48.11 公頃，均可提供民眾休憩活動使用，符合前開特殊情形原則四。

五、停車場用地

依據「都市計畫定期通盤檢討實施辦法」第 22 條第一項之規定，不得低於計畫區內車輛預估數 20%之停車需求，而停車需求較高之用地或使用分區，則應依實際需要檢討留設停車空間。

以 111 年底彰化縣小汽車持有率為 340 輛/千人計算，依規定應提供車輛預估數 20%(即小汽車 7,480 輛)之停車空間，以每輛小汽車佔有空間 25 m²計算(含車道)，需劃設約 18.70 公頃的停車場用地；現行計畫劃設停車場用地 7 處（含細部計畫停車場用地），面積為 1.33 公頃，劃設面積尚不足需求。

六、其他使用分區與公共設施用地

包括乙種工業區、行政區、宗教專用區、車站專用區、加油站專用區、電信專用區、行水區等土地使用分區，以及機關用地、市場用地、社教用地、自來水事業用地、變電所用地、電路鐵塔用地、鐵路用地及道路用地等公共設施用地依實際需要檢討之。

表 4-4 土地使用分區及公共設施用地需求推估表（計畫人口：11 萬人） 單位：公頃

項目		檢討標準	檢討說明		
			計畫面積	需求面積	超過/不足
住宅區 (細部計畫住宅區)		依計畫人口每人居住樓地板面積 65m ² 為準，再以平均容積率 200%推估。	411.76 (360.07)	357.50	+54.26 (+2.57)
商業區 (細部計畫商業區)		1.總面積依下列計畫人口規模檢討：三萬人口以下者，商業區面積以每千人不得超出 0.45 公頃為準；逾三萬至十萬人口者，超出三萬人口部分，商業區面積以每千人不得超出 0.50 公頃為準；超出十萬人口部分，商業區面積以每千人不得超出 0.55 公頃為準。	47.86 (47.63)	54.00	-6.14 (-6.37)
		2.商業區總面積占都市發展用地比例，一般市鎮不得超過都市發展用地 10%。	47.86 (47.63)	69.11	-21.25 (-21.48)
乙種工業區		應依據發展現況、鄰近土地使用及地方特性區分成不同發展性質及使用強度之工業區，並應依下列規定檢討之： 1.工業區面積之增減，應參考區域計畫之指導，依工業種類及工業密度為準。 2.工業區之位置，因都市發展結構之改變對社區生活環境發生不良影響時，得予變更為其他使用分區。 3.計畫工業區實際上已較適宜作為其他使用分區，且變更用途後，對於鄰近土地使用無妨害者，得將該部分土地變更為其他使用分區。但變更為商業區者，不得違反前條之規定。	25.50	--	--
行政區		其他使用分區按實際需要檢討之。	2.18	--	--
宗教專用區		其他使用分區按實際需要檢討之。	0.44	--	--
車站專用區		其他使用分區按實際需要檢討之。	3.74	--	--
加油站專用區		已民營化之公用事業機構，其設施用地應配合實際需求，予以檢討變更。	0.32	--	--
電信專用區		其他使用分區按實際需要檢討之。	1.10	--	--
行水區		其他使用分區按實際需要檢討之。	8.29	--	--
學校用地	文小	應會同主管教育行政機關依據學齡人口數占總人口數之比例或出生率之人口發展趨勢，推計計畫目標年學童人數，參照國民教育法第八條之一授權訂定之規定檢討學校用地之需求。	12.14	15.36	-3.22
	文中		3.95	7.50	-3.55
	文高	由教育主管機關研訂整體配置計畫及需求面積。	3.79	--	--
公園用地		閭鄰公園按閭鄰單位設置，每一計畫處所最小面積不得小於 0.5 公頃為原則；社區公園每一計畫處所最少設置一處，人口在一萬人以下，且其外圍為空曠之山林或農地得免設置。	共劃設 14 處公園用地（包含公園用地兼供滯洪池使用），除公二、公二十一外面積皆大於 0.5 公頃。		
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。	共劃設 1 處鄰里公園兼兒童遊樂場用地，面積大於 0.1 公頃。		
遊憩設施用地		1.依《都市計畫法》第 45 條之規定，公園、體育場所、綠地、廣場及兒童遊樂場，應依計畫	45.77 (55.11)	69.11	-23.34 (-14.00)

項目	檢討標準	檢討說明		
		計畫面積	需求面積	超過/不足
(細部計畫遊憩設施用地)	人口密度及自然環境，作有系統之布置，除具有特殊情形外，其占用土地總面積不得少於全部計畫面積 10%。 2.依《都市計畫定期通盤檢討實施辦法》第 17 條之規定，通盤檢討後之公園、綠地、廣場、體育場所、兒童遊樂場用地計畫面積，不得低於通盤檢討前計畫劃設之面積，但情形特殊經都市計畫委員會審議通過者不在此限。 3.內政部已訂定都市計畫定期通盤檢討實施辦法第 17 條第 2 項但書「情形特殊」審議原則，員林都市計畫已開闢之學校校園面積已達 48.11 公頃，均可提供民眾休憩活動使用，符合前開特殊情形第 4 款規定。	針對前述五項公共設施用地（含園道用地面積以 1/2 計入），主要計畫共劃設 45.77 公頃，細部計畫共劃設 55.11 公頃。		
停車場用地 (細部計畫停車場用地)	1.不得低於計畫區內車輛預估數 20%之停車需求。 2.停車需求較高之用地或使用分區，應依實際需要檢討留設停車空間。	1.33 (3.61)	18.70	-17.37 (-15.09)
機關用地	其他公共設施用地按實際需要檢討之。	9.94	--	--
零售市場用地	其他公共設施用地按實際需要檢討之。	2.16	--	--
批發市場用地	其他公共設施用地按實際需要檢討之。	2.07	--	--
社教用地	其他公共設施用地按實際需要檢討之。	1.43	--	--
自來水事業用地	其他公共設施用地按實際需要檢討之。	0.62	--	--
變電所用地	其他公共設施用地按實際需要檢討之。	0.57	--	--
電路鐵塔用地	其他公共設施用地按實際需要檢討之。	0.02	--	--
鐵路用地	其他公共設施用地按實際需要檢討之。	7.54	--	--
溝渠用地	其他公共設施用地按實際需要檢討之。	0.15	--	--
道路用地	道路用地按交通量、道路設計標準檢討之，並應考量人行及自行車動線之需要，留設人行步道及自行車道。	43.93	--	--
園道用地	其他公共設施用地按實際需要檢討之。	53.35	--	--

第三節 公共設施服務範圍檢討

一、學校用地

依教育部 108 年 7 月修訂「國民小學及國民中學設施設備基準」規定「以學校為中心之學區面積，其半徑以不超過 1.5 公里，徒步通學所耗費之時間不超過半小時為原則」，故針對已開闢文小、文中用地以 1.5 公里為半徑檢討其服務範圍涵蓋情形，倘若未開闢學校用地周邊已有其他已開闢學校可涵蓋其服務範圍者得檢討釋出。計畫區學校用地服務範圍涵蓋情形詳圖 4-1、圖 4-2。

文小用地經檢討後，已開闢之文小用地（含文小二、文小三、文小四、文小五）及計畫區外之員東國小（校地面積 1.35 公頃）、明聖國小（校地面積 1.86 公頃）服務範圍已能涵蓋全部已發展地區。文中用地經檢討後，已開闢之文中用地（文中二）以及計畫區外之員林國中（校地面積 2.81 公頃）、明倫國中（校地面積 2.42 公頃）服務範圍已能涵蓋全部已發展地區。

二、遊憩設施用地

員林都市計畫區之公園、體育場所、綠地、廣場及兒童遊樂場用地，考量不同面積規模之開放空間可提供不同都市位階之服務，故參酌相關研究訂定各種面積規模之服務半徑基準，其服務範圍涵蓋情況詳圖 4-3。

表 4-5 公共設施服務半徑分析基準表

公共設施用地	面積規模	服務半徑	備註
公園、綠地、廣場、兒童遊樂場用地	5 公頃以上	2,000 公尺	1.計畫面積未達 0.1 公頃者，不納入環域分析。 2.帶狀性綠地用地多屬於隔離緩衝功能，不納入環域分析。 3.資料來源：Hugh Barton, Marcus Grant and Richard Guise, Shaping Neighbourhoods, 2011.
	1 公頃以上 未達 5 公頃	500 公尺	
	0.5 公頃以上 未達 1 公頃	350 公尺	
	0.1 公頃以上 未達 0.5 公頃	200 公尺	
運動場、體育場用地	國家級、 院轄市級	10,000 公尺	依「變更高雄市主要計畫(原高雄市地區)體育場用地通盤檢討」案檢討標準(高雄市政府，104 年)。
	區域型	1,000 公尺	

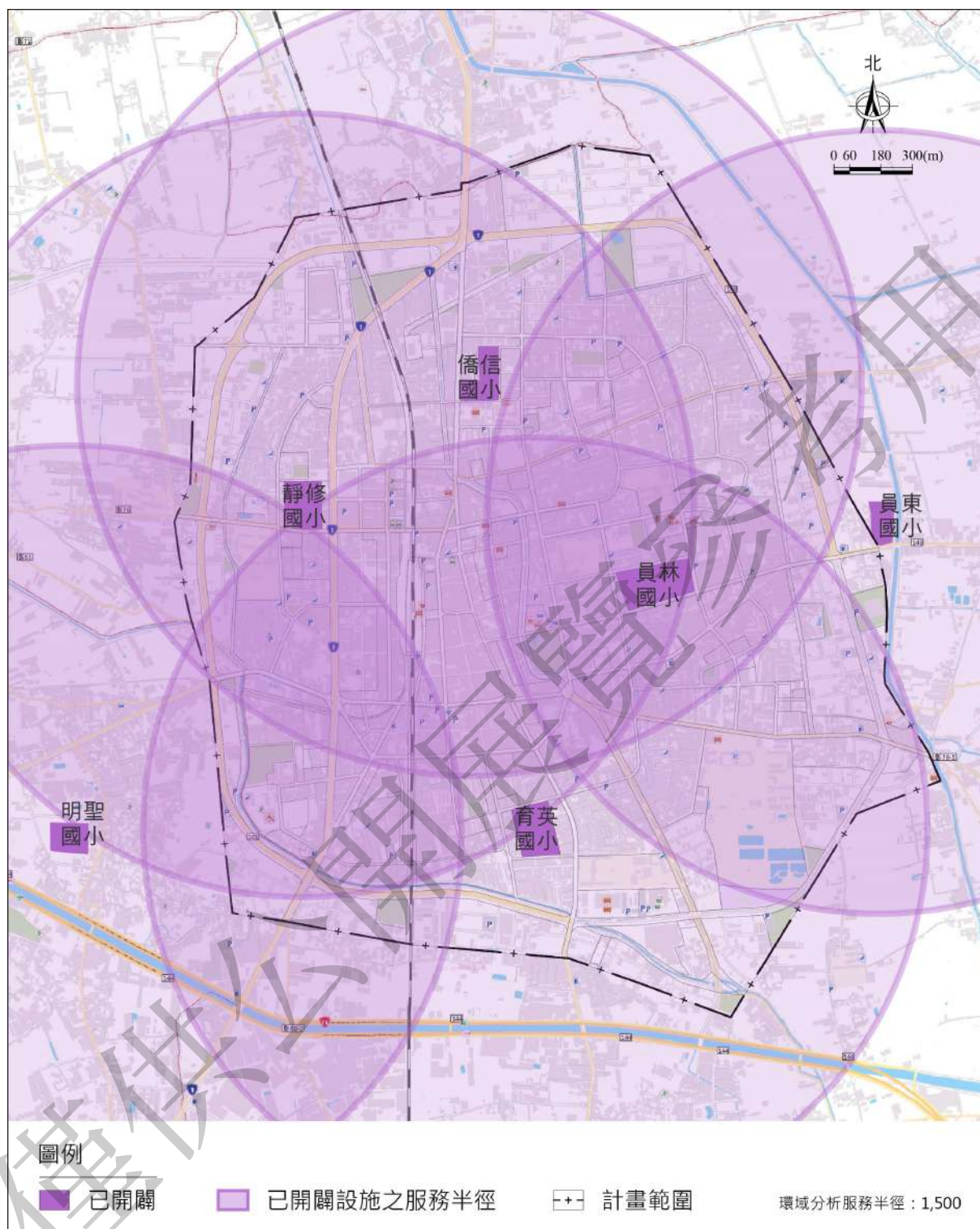


圖 4-1 學校用地（文小）服務範圍示意圖

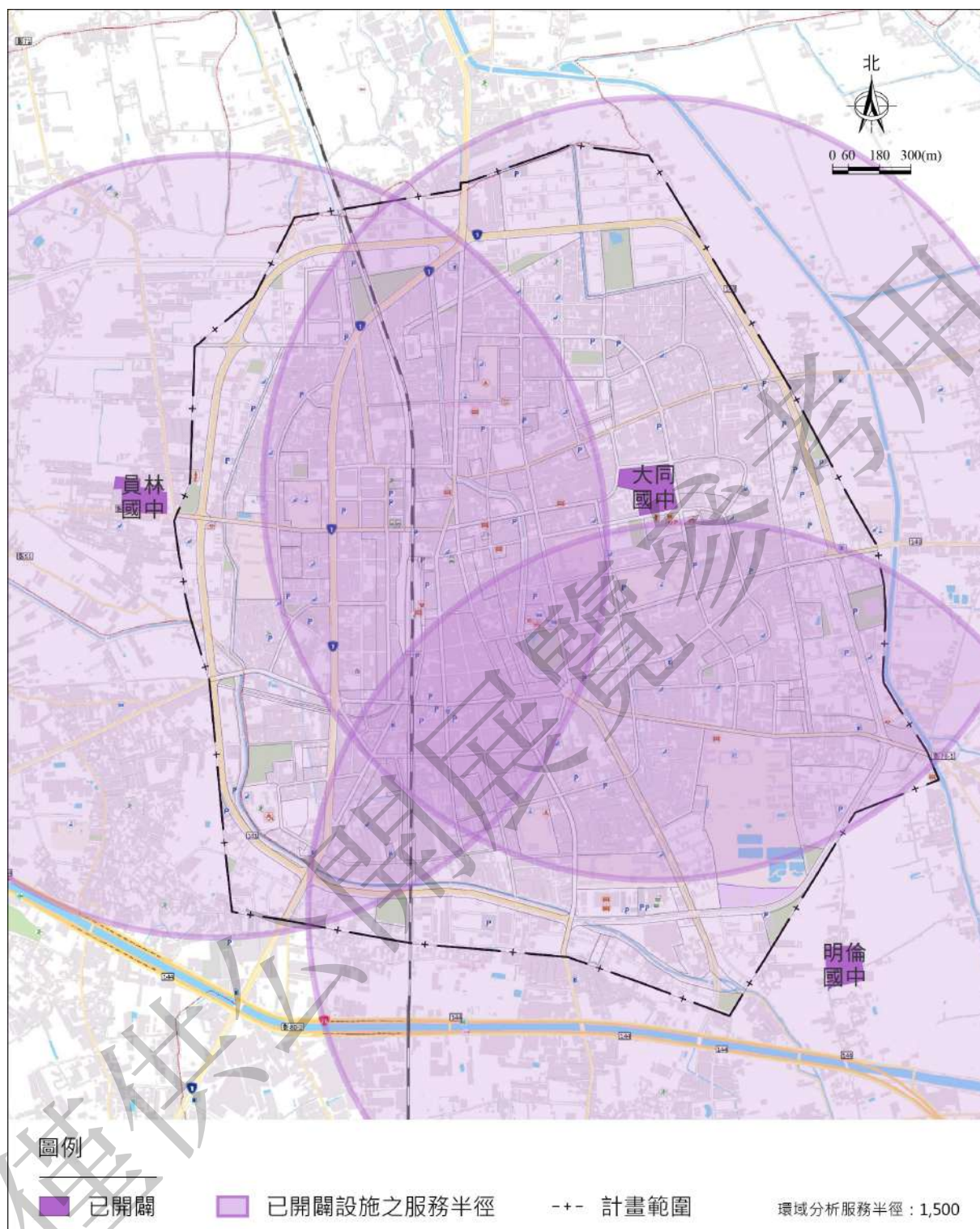


圖 4-2 學校用地（文中）服務範圍示意圖

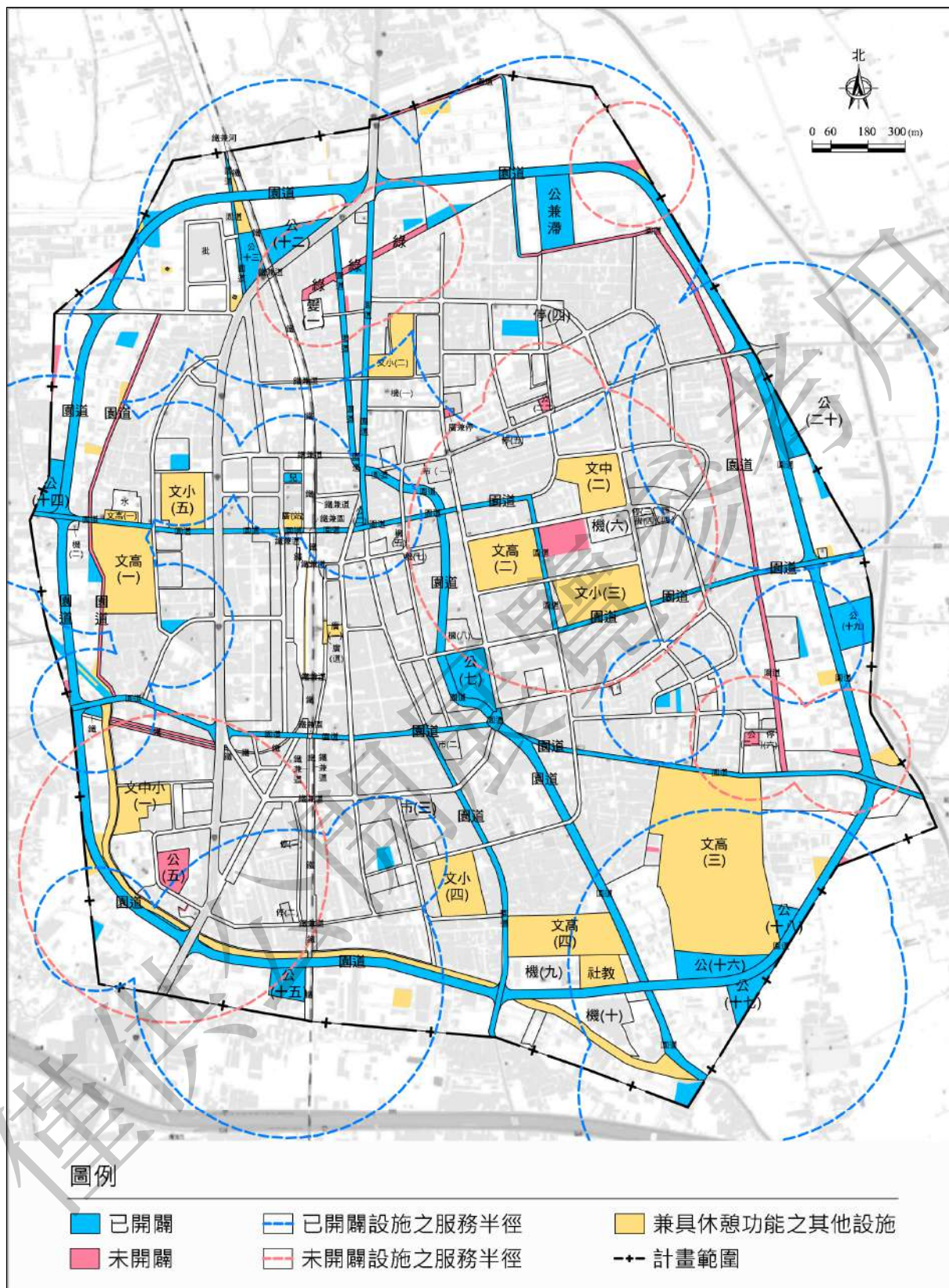


圖 4-3 遊憩設施用地服務範圍示意圖

第五章 發展課題與構想

第一節 發展課題與對策

一、發展定位

課題：如何因應都市環境面臨的轉變與挑戰

- 1.中部科學園區二林基地與二林精密機械園區之設置，將成為彰南地區產業發展的重鎮，彰南捷運預計以員林車站作為起點，連結至該兩處產業園區，作為園區民眾上班通勤使用；另國土計畫指認計畫區西南側為未來發展用地，預計將辦理新訂都市計畫。前述產業園區設置、交通運輸興闢及新訂擴大都市計畫等，皆將對員林市之都市發展造成影響。
- 2.員林市發展時間較久遠，早期活動集中於車站周邊的舊市區，現況建築物多已老舊窳陋，巷道狹小，以及鄰里性公共設施不足。隨著都市人口增加且分布集中，致使舊市區發展越加稠密，加上民眾對於居住品質要求與生活習慣之改變，都市環境亟需改善。
- 3.因員林市相較於周邊鄉鎮具較佳之都市機能，且 184 公頃整體開發地區正在快速的開發，周邊重大建設也將引入更多人口進駐，對於區域型商業需求將增加，惟舊市區發展已趨飽和難以釋出新土地之情況，勢必需要進行重組與再結構。

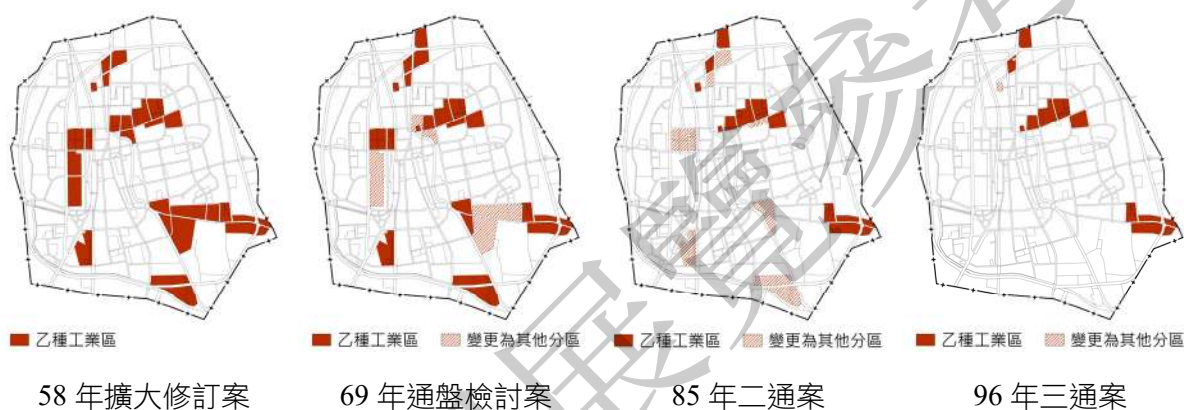
對策：

- 1.因應都市發展結構與機能之變遷，建議透過既有工業區轉型等方式提供商業與居住腹地，並利用交通建設帶動都市發展，以落實上位計畫指認之門戶地區與員林生活圈之工商、生活機能中心。
- 2.推動舊市區都市更新或都市再生，以活絡商圈經濟活動，促使功能衰退、環境雜亂之老舊社區與空間得以重生，藉此提升都市整體的生活品質與機能，打造宜居的城市環境。
- 3.配合區位條件與周邊環境特性，透過現行申請變更為商業區之機制，加速全市商業區健全發展，提供居民優質之休閒娛樂商購空間環境。

二、土地使用

課題一：面對都市擴張發展，如何引導工業區土地轉型再發展

- 1.過去都市計畫工業區多鄰近市中心及重要交通系統，然隨著產業環境轉變及都市發展擴張，部分工業區周邊已為住、商或其他不相容使用分區所圍繞，難以繼續從事工業生產。再者，部分工業區土地更藉由申請容許使用，變相作為住宅出售，形成違規住宅使用亂象。
- 2.歷次通盤檢討配合都市發展需求及現況使用情形，將工業區附帶條件變更為住宅區，部分已依規定完成開發，部分則因現況建物密集、產權複雜，致使附帶條件執行成效不彰，呈現住、商、工混雜情形。



對策：

- 1.依「彰化縣產業發展暨工業區檢討策略」之指導，考量員林市屬彰化縣都市發展中樞，計畫區乙種工業區均應逐步轉型使用，以提供住商機能為原則，藉此創造都市再生契機，提升都市生活環境品質、強化公共設施服務。
- 2.鑑於員林市陸續有土地所有權人針對劃設不合時宜之工業區提出變更申請，如何防範及輔導都市計畫工業區之變相使用已為全國性議題，更為內政部都委會審議工業區變更案件之關注重點。為促進及引導員林都市計畫乙種工業區之轉型，建議依據各工業區坵塊區位條件、工業使用比重及建物密集程度，研議檢討變更原則，並提出各坵塊轉型方向及適宜之開發或回饋方式。

課題二：宗教設施尚待用地合法化，以符合實際使用需求

位於中正路與員林大道交叉口之南壇宮創建歷史悠久，因配合中正路道路拓寬之市政建設，而遷移至鄰近公有土地；然所遷移位置屬機關用地，產生土地使用項目不符之情形，亦造成土地管理單位（臺灣彰化地方法院）之管理問題。經廟方與公有土地管理單位多次協調，建議應以變更為符合宗教設施使用之適當分區，以利土地管理及利用。



南壇宮位於機關用地

對策：

1. 宗教設施若符合「彰化縣政府辦理都市計畫內土地變更為宗教用地審查原則」第三點之基本條件者（已登記有案或補辦登記有案之寺廟），得研議變更為宗教專用區。
2. 經民政主管機關查核符合前開規定者，依其廟體座落及其所需範圍檢討變更為宗教專用區，並應依「彰化縣都市計畫區土地變更回饋審議原則」訂定回饋事項。

課題三：行水區內私有土地發展受限而無法自行開發利用

八堡一圳係屬農田水利署彰化管理處所管轄之水利設施，劃設為行水區，該範圍內尚有私有土地，農田水利署表示並無使用需求；且其非屬依水利法相關規定劃定公告之河川區域或區域排水設施範圍，故水利單位亦無相關徵收取得計畫。八堡一圳近年已完成水利設施改善工程，並設置自行車道等休憩設施，惟經查行水區範圍內尚有約 1.07 公頃私有土地，受土地使用分區限制而無法自行利用，影響民眾權益。



私有土地無法開發利用



閒置土地未一併規劃利用



道路使用涉及私有土地

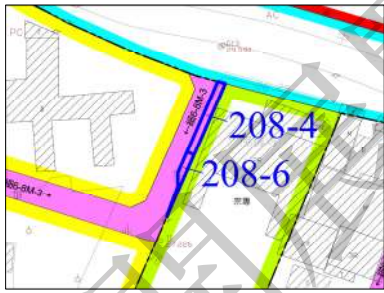
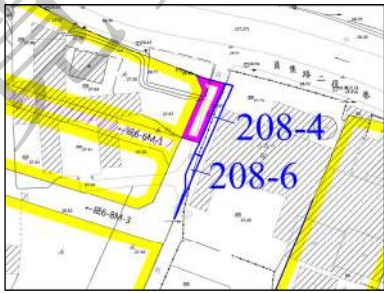
對策：

為維持八堡一圳灌排功能及設置防汛道路需求，且解決私有土地問題，考量其沿側已完成改善工程，防汛道路與鄰地所夾私有土地深度僅 8~10M，較難以開發建築利用，不宜作為建築使用。故建議可參考前次通盤檢討萬年圳之執行案例，就行水區範圍作整體檢討變更為「園道用地（兼供灌排水及道路使用）」，以兼顧使用需求及民眾權益，並可提供員林市更加完善之藍綠帶空間。

課題四：個案變更案件尚待主要計畫配合調整，以資完備

1.配合 100 年「變更整體開發單元 1-10 細部計畫案」涉及主要計畫調整事項如下：

- (1) 益民段 208-4、208-6 地號配合重劃土地分配需要，剔除於整體開發範圍外。
- (2) 住宅區（豐年段 946 地號）涉及主要計畫變更，應於辦理員林都市計畫第四次通盤檢討時，變更為學校用地。

位置	98 年擬定細計	100 年變更細計
益民段 208-4、 208-6 地號		
豐年段 946 地號		

2.工業區個案變更案件變更後產生畸零工業區土地，配合納入本案研議處理如下：

- (1) 108 年僑信段工業區變更案因西側相鄰地主無參與意願，故未納入檢討變更；依 104 年 12 月 30 日彰化縣都市計畫委員會第 230 次會議決議，應將僑信段 633 地號土地之調整，納入通盤檢討研議處理。
- (2) 111 年玉山國豐工業區變更案因西南側相鄰土地無參與意願，東側已為住宅社區之使用，故未納入檢討變更；於 106 年 12 月 27 日彰化縣都市計畫委員會第 240 次會議決議，應將畸零且無法申請建築使用之土地，納入通盤檢討研議處理。



108 年僑信段案變更後
西側夾雜畸零工業區土地



111 年玉山國豐案變更後
東側夾雜畸零工業區土地



西側鄰地現況為堆置雜物



東側鄰地現況為住宅社區使用

對策：

1. 針對整體開發單元 1-10 調整事項，配合實際使用情形調整。
 - (1) 考量益民段 208-4、208-6 地號係分割自益民段 208 地號（劃設為宗教專用區），且現況為佛導寺所使用，故應一併劃設為宗教專用區。
 - (2) 考量豐年段 946 地號屬國立員林高級農工職業學校所管有之土地，且現況亦為該校所使用，故應一併劃設為學校用地。
2. 針對變更後之畸零工業區土地，應就全街廓整體規劃構想、鄰地使用現況等，檢討變更為適當分區或用地，以解決土地使用零碎不利規劃於規劃利用之情形。

三、公共設施

課題一：休閒遊憩公共設施用地與停車場用地劃設面積不足

1. 員林舊市區因發展較早，住宅區發展率已達 75.24%，商業區發展率達 96.53%。在缺乏公共設施的舊市區，已無可供增設之土地。雖加上 184 重劃區之開闢，挹注部分公共設施，但本計畫以整體公園、體育場所、綠地、廣場及兒童遊樂場等五項休憩型公共設施並加計園道用地進行檢核，劃設面積約 45.63 公頃，估計畫區總面積之 6.60%，尚未能達到「都市計畫定期通盤檢討實施辦法」規定之 10%。且依計畫人口 110,000 人計算，人均面積僅約 4.40 m²，然與同樣發展較早之鹿港福興都市計畫人均 3.54 m²，以及彰化市都市計畫中可供鄰里社區使用者人均 0.75 m² 比較，已屬環境品質較佳之計畫區。

- 2.另依區內車輛預估數進行停車場用地需求推估，所需面積約為 18.37 公頃，現行計畫停車場用地（含細部計畫停車場用地）合計僅 1.98 公頃，未達檢討標準。停車空間嚴重不足，容易衍生汽機車侵占人行空間，主要道路與商業活動衍生停車需求流竄於鄰里巷道等問題，影響人行空間品質、車流動線及社區環境。

對策：

- 1.五項休憩型公共設施不足的部分，考量公共設施用地取得困難，建議以服務範圍方式檢討之，針對未被服務範圍涵蓋之地區，檢討周邊是否有其他可供補充功能之用地。內政部營建署已研訂都市計畫定期通盤檢討實施辦法第 17 條第 2 項但書「情形特殊」審議原則，並於 106 年 4 月 25 日提內政部都市計畫委員會第 898 次會議報告在案，其中指出已開闢之學校校園設施亦可作為提供社區民眾活動使用，以補充五項休憩型公共設施不足，促進公共設施多元彈性使用。經加以評估計畫區已開闢之文小、文中及文高等學校用地之服務範圍，已涵蓋絕大多數地區，可作為替代性休憩型設施。
- 2.停車場不足的部分，建議透過多元管道增加停車空間之留設，如公共設施用地立體化及多目標使用、或透過土地使用分區管制要點規定留設停車空間。另行擬定細部計畫或附帶條件變更之整體開發地區，未來開發時除應滿足自身停車需求外，應考量周邊需要，提供部分停車場用地。

課題二：因應社經與人口結構變遷，公有低度利用土地亟需轉型活化

- 1.員林市近 10 年之幼年人口占整體人口從 16.10%減少至 14.07%，老化指數則由 69.04 成長至 122.82，顯示員林市受高齡少子化現象影響，學生數將逐年減少，學校用地需求亦將不再迫切。反之，老年人口所需之公共設施需求將提升，公共設施規劃應加強考量友善老年人口之設計，提高公共設施多元機能，並有效運用土地資源。
- 2.文中小 1 現況為簡易綠美化，並開闢作為公園使用，與學校用地不符；惟經彰化縣教育處 110 年 8 月 23 日府教國字第 1100295283 號函表示，現仍規劃作為員林國中第二校區之使用，以符合原徵收計畫，建議維持原計畫。然在少子化的趨勢下，應考量是否仍具有迫切之需求。

對策：

- 1.員林人口結構目前已呈現高齡少子化，除了公共設施保有原本之機能外，應配合人口結構特性進行空間調整，考量其多目標使用之可行性，例如將因少子化需求減少之學校空間，部分作為社教空間、社會福利設施或老人活動使用等高齡者需用設施。並針對區內尚無具體用途之公共設施或閒置之公共建築，加速閒置空間的活化措施，以達到提升土地使用效益、創造資產價值之目的。

- 2.未積極利用之公有土地，建議徵詢管理單位意見後，檢討變更為符合地方需求之公共設施用地，由相關單位申請撥用開闢，以達到公地公用之效益。於高密度發展地區中，閒置公共設施為土地不易取得狀況下提供彈性之選項，將其效益最佳化。

課題三：部分公共設施用地未徵收開闢，影響土地所有權人權益

計畫區內包含公五用地、綠帶用地、部分園道及鐵路用地尚未徵收開闢。現況多做其他使用或荒蕪閒置，除受限於財源及經費問題外，其劃設之區位及意旨是否呼應現況實際發展，應妥予處理，以維護民眾權益。其中塊狀之公共設施已納入「變更員林都市計畫主要計畫（公共設施用地專案通盤檢討）案（草案）」檢討，本計畫應避免競合，檢討其餘未被納入之帶狀公共設施。

對策：

針對前開綠帶用地、部分園道及鐵路用地等未納入公共設施用地專案通盤檢討，其實際使用與計畫指導不符者，應依照實際使用現況或開闢需求檢討變更為其他分區或用地。對於無發展必要之公共設施保留地得檢討變更為適當分區，並依據「彰化縣都市計畫區土地變更回饋審議原則」訂定回饋事項。

課題四：具聯絡功能之道路系統未劃設為計畫道路

- 1.員東路二段由計畫區東側向西至員林公園，現況為已開闢約 12 公尺寬之道路，分別劃設為園道用地與道路用地，惟三民東路至三條街之間路段現屬住宅區。
- 2.惠明街（行政區南側路段）屬既有道路，現況約 6~8 公尺寬，為連通行政區周邊地區之東西向主要通路。日後長照社福大樓與公五重劃區將衍生較多之交通量，為促使現況與使用分區相符，應檢討劃設計畫道路之可行性。



員東路二段現行計畫



員東路二段使用現況



惠明街現行計畫



惠明街使用現況

對策：

考量整體道路交通系統之完整性，以及疏導長照社福大樓啟用後衍生之交通流量，應以計畫道路之系統規劃及實際需求進行檢討。針對部分員東路二段及惠明街之既成道路，經分析其區位分布與交通功能，其可保持與周圍道路銜接之連貫性，建議檢討劃設為計畫道路。

四、計畫管理

課題一：為確保計畫正確性，都市計畫圖誤繕情形尚須訂正

員林都市計畫自日治時期執行迄今已逾 80 年，過程經歷擴大都市計畫、三次通盤檢討及數十次個案變更，然在歷次變更及檢討中因圖面誤繕等狀況，導致現行都市計畫內容與原計畫意旨不符，應於本次通盤檢討一併予以檢核、訂正。

對策：

經檢核歷年都市計畫變更內容，若都市計畫書圖不符時，應查明其錯誤原因予以訂正，並依都市計畫變更程序辦理，故針對前開案件經確認現行都市計畫圖標示及展繪錯誤，期間並無辦理相關都市計畫變更，將納入本案依原規劃意旨訂正都市計畫圖，以確保計畫內容之正確性。

課題二：附帶條件地區尚未完成開發，執行問題尚待處理

1. 一期公共設施專案通盤檢案訂定之附帶條件案件執行成效不彰

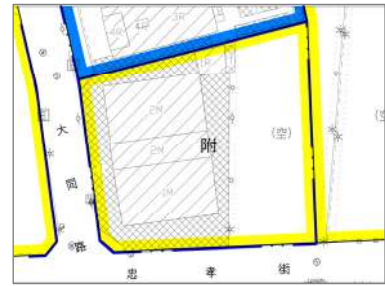
79 年一期公共設施保留地專案通盤檢討案將 10 處公共設施用地變更為住宅區，附帶條件規定應另行擬定細部計畫。迄今逾 30 年僅 2 處完成開發（原市八及部分文高三）、2 處刻正辦理擬定細部計畫（原市一及停五）。因未指定辦理年限，致使土地所有權人未積極整合，或因土地所有權人眾多且持分複雜無法整合、基地上建物密度高等諸多不利因素，導致民眾參與意願低落，阻礙開發計畫推動。



原市三 (0.47 公頃)



原市四 (0.34 公頃)



原市六 (0.35 公頃)



原停一 (0.17 公頃)



原市九 (0.32 公頃)



原部分文中一 (0.68 公頃)

2. 行政區內私有土地無相關建設計畫

行政區之附帶條件規定為：「行政區將來須於開發建設前，提擬具體可行之建設計畫及財務計畫，並經彰化縣都市計畫委員會審議通過，依法進行建築管理」。該分區現況除私有土地外，其餘已開發作為長照中心、幼兒園、社區活動中心及稅務局等使用，私有土地礙於未臨接建築線或不符合使用項目等因素，故迄今仍未開發，影響地主權益。



行政區使用現況



行政區土地權屬

3. 電信專 1 附帶條件執行主體不明確

電信專 1 現況為電信設施及商業設施之使用，其附帶條件規定為應依「彰化縣都市計畫土地變更回饋審議原則」規定辦理，且經中華電信公司表示該處仍有容許作商業使用之需求。原應依「中華電信股份有限公司申請辦理案件處理暨變更回饋原則」辦理回饋，惟土地係由該公司向員林市公所承租使用，建物為該公司所有，因回饋主體不明，電信專 1 未納入 100 年配合中華電信股份有限公司

用地專案通盤檢討案辦理，以致於該附帶條件未能完成。



電信專 1 (0.25 公頃)



電信專 1 土地權屬



電信專 1 使用現況

4.工業區變更回饋比例法源規定異動造成執行疑義

位於林森路、員東路及萬年巷所圍之住宅區（附十），原於 58 年擴大都市計畫案係劃設為工業區，後附帶條件變更為住宅區；惟因部分已建築使用、部分地主意見亦難以整合，故於 96 年第三次通盤檢討將附帶條件由另行擬定細部計畫調整為回饋代金方式，並敘明回饋比例為依內政部訂頒「都市計畫工業區檢討變更審議規範」附件有關工業區變更為住宅區之自願捐贈土地比例辦理。惟因該審議規範於 100 年大幅修改規定內容，變更為住宅區之回饋比例由「10%~25%」調整為「37%」，致使回饋比例及代金計算基準產生執行疑義。

對策：

1.79 年劃設附帶條件整體開發地區調整方向

經評估該附帶條件地區之基地條件良好，仍具有發展潛力者，故參酌 98 年彰化縣政府辦理「彰化縣都市計畫整體開發地區規劃研究案」之整體開發地區處理原則，以引導朝向積極辦理整體開發並予以規定辦理年限，若期滿未辦理，則回復原分區或檢討變更為主要計畫劃設不足之公共設施用地；針對合法建築物可評估採差別容積方式（依其所需負擔公共設施用地比例，降低容積率）予以剔除，以降低執行困難。

2.行政區私有土地調整方向

考量各單位針對私有土地無具體使用計畫，依 109 年 5 月 8 日彰化縣都市計畫委員會第 259 次會議決議，涉及私有土地應納入本次通盤檢討辦理。故建議併鄰近分區檢討變更，並考量原規劃意旨為機關用地，若變更為可建地應依「彰化縣都市計畫區土地變更回饋審議原則」訂定回饋事項。

3.電信專 1 附帶條件調整方向

業經 111 年 5 月 8 日與中華電信公司召開協調會議凝聚共識，考量土地為員林市所有，故參酌其原規劃意旨，恢復為機關用地；有關該公司之電信設施、商業使用等需求，後續可透過申請公共設施用地多目標使用，以利該公司土地續租，維持現況使用需求。

4.工業區附帶條件回饋比例調整方向

因土地所有權人欲申請建築需辦理回饋事宜，具執行急迫性，故經彰化縣政府函請營建署、法制等相關單位表示意見，後經 105 年 12 月 13 日彰化縣都市計畫委員會第 235 次會議決議略以：「...本案應考量規劃原意，依本府 85 年 4 月 12 日發布實施『變更員林都市計畫（第二次通盤檢討）案』附帶條件規定，本案私地應提供 20%為公共設施用地，決定本案以 20%作為回饋比例...」，故納入附帶條件（附十）規定事項修正，以資妥適。

課題三：部分園道用地未依規定劃設，恐影響交叉路口交通安全

為增加道路交叉口交通安全，依本計畫第三次通盤檢討交通系統檢討原則第三點：「計畫區內計畫道路除特殊截角外，餘應依『彰化縣建築管理自治條例』有關道路截角規定辦理」。惟經檢核現行都市計畫圖，尚有部分園道用地未依規定留設道路截角，其係因部分園道用地係由下水道用地、河川用地或行水區變更而來，致使該處未劃設道路截角。

對策：

劃設園道用地係為利於交通運輸及促進形塑藍綠帶系統之功能，然部分園道用地實質上並無車輛通行功能，僅有藍綠帶系統之功能。故建議將園道之性質分為二類，並據以檢核道路截角劃設之必要。

- 1.第一類：園道用地與交叉之計畫道路或園道皆以供車輛通行為主者，其交叉口應依規定劃設道路截角。
- 2.第二類：園道用地以景觀綠美化與人行步道為主，非供車輛通行為主者，其交叉口無須劃設道路截角。

第二節 發展定位與構想

一、發展定位

(一) 彰化國土計畫指導

1. 中部區域整合發展

- 「一軸一環雙樞紐」—發展都會軸帶，強化地方市鎮機能

運用中部都會區域 30 分鐘等時圈、鄰近高鐵站、國道等交通建設及區位優勢，佈建都市簇群發展地區，提供優良產業與居住腹地，並善用既有精密技術產業動能，積極延續二級產業發展機會，穩定人口成長與城鄉發展。



彰化縣空間機能定位

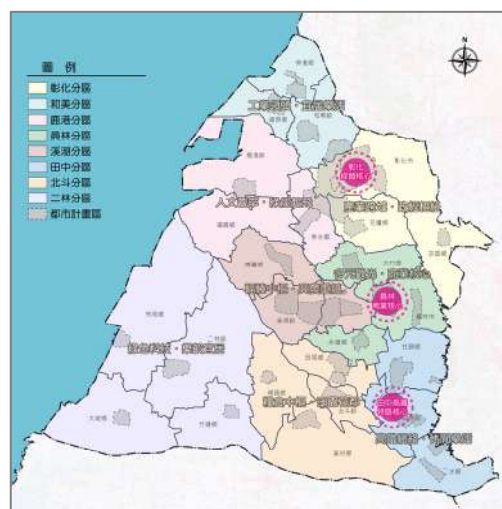
- (1) 二大產業策略發展地區：水五金、二林中科特定區。
- (2) 三大門戶地區：彰化車站、員林車站及彰化高鐵站區。
- (3) 二大都市計畫農業區轉型利用：彰交特定區與員交特定區。
- (4) 三大交流道新興發展區：和美、北斗、快官交流道周邊土地活化，配合整體都市發展結構及機能變遷，提供適當產業與城鄉發展腹地。

2. 城鄉空間發展構想

- 員林生活圈

(員林市、大村鄉、永靖鄉)

員林市為本生活圈之工商、生活機能中心，配合員林火車站周邊商圈再造計畫，活絡商圈之經濟活動，創造就業機會，進而帶動地區經濟發展。另將百果山遊憩資源整體規劃，配合員林地區意象、產業進行行銷推廣，並透過老舊遊憩設施之整修維護，以塑造百果山新觀光特色、亮點。



彰化縣城鄉空間發展構想

（二）本次通盤檢討發展定位—宜居員林・領航彰南

本次通盤檢討將以「宜居員林・領航彰南」為發展定位，並透過以「員林生活圈」之都市發展模式，來面對目前都市空間內部緊迫以及外部擴展的兩種情勢。為調和兩股不同發展張力，以落實都市永續發展，控制良好生活環境品質，勢必需要空間重組與再結構，並透過與周邊都市區域合作，經由生活圈成長極擴散作用的牽引，促進南彰化地區的整體發展，推動彰南地區邁向嶄新的局面。

員林市作為彰南經濟成長核心，為肩負帶領埔心鄉、大村鄉等地區向上提升的重責大任，因應彰南新興產業聚落發展，提升整體住商需求，未來應以提供宜居舒適生活環境、豐富金融商業機能、多元公共支援服務、便利交通轉運功能為首要目標。

（三）整體發展策略

1. 連結周邊地區建構區域合作網

透過鄉鎮區域合作，整合各項空間資源，達成環境共享、分工合作，共同建設員林生活圈，提升整體都市競爭力；藉以提出員林生活圈區域合作網，提高資源配置效率，促進員林市永續發展。

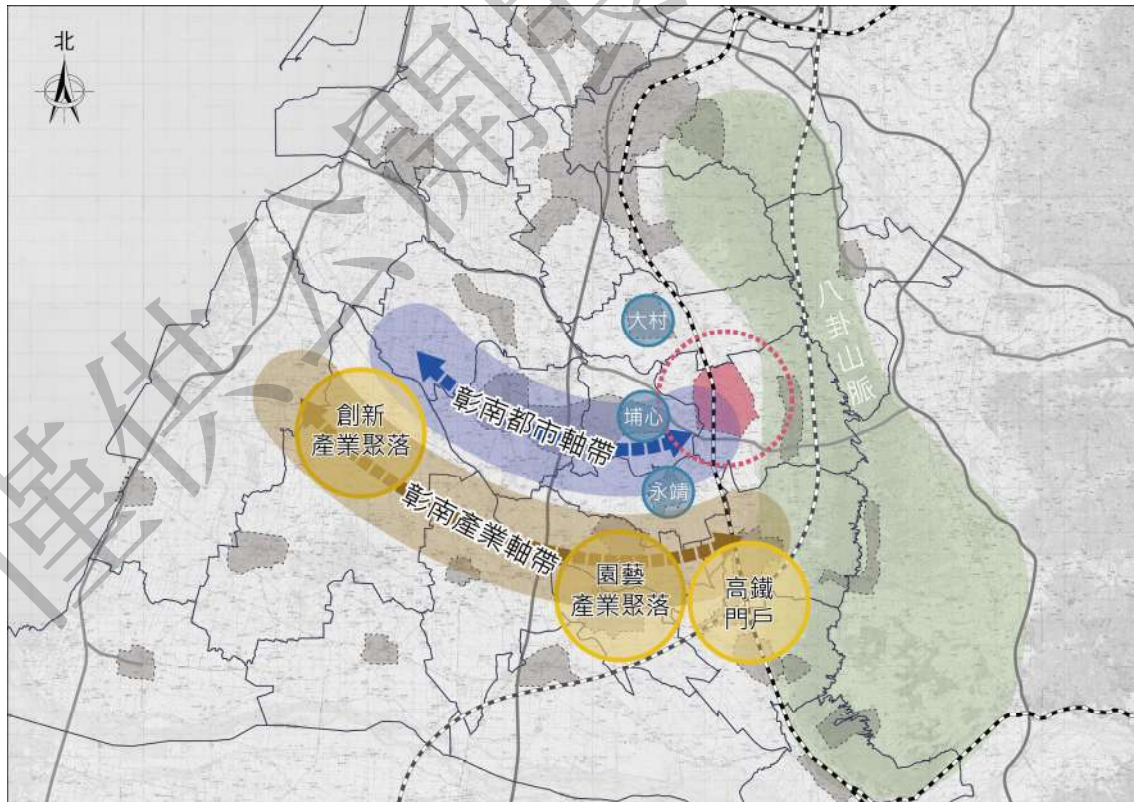


圖 5-1 彰南地區發展結構示意圖

員林+大村

交通：臺 1 線、鐵路

產業：農業、製造業、加工業

聚落：工業、鄉村

員林+埔心

交通：臺 76 線、縣 148 線

產業：農業

聚落：鄉村

員林+永靖

交通：臺 1 線

產業：製造業、加工業

聚落：工業、鄉村

員林+百果山

交通：臺 76 線、縣 148 線

生態：百果山風景區

聚落：工業、鄉村



圖 5-2 成長影響圈示意圖

2.舊市區推動修補式再發展

舊市區都市活動空間應能達到永續的循環發展，將都市內原低度利用之土地重新開發，賦予新的生命與活力，必須針對既有建成區進行更新、再生等修補式的行動，活化舊市區內之空地、棕地或低度使用土地，藉以提升都市運作效能。綜上，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，並創造永續安全之都市空間。

3.促進外圍整體開發地區住宅社區開發

員林大道以外整體開發地區，配合市地重劃工程，相關公共建設多已完成開發完成，可提供符合未來生活需求，且更為方便、安全、舒適之住宅社區；為因應彰南重大產業建設開發，應加速推動住宅區土地開發，以滿足就業人口之生活機能需求。並應注重新舊市區介面之整合周邊土地介面整合，改善通路連接、加強地區聯繫，以建構優質便利之居住環境。

二、空間發展架構

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，計畫人口達成率達七成，屬發展已成熟的都市，整體空間格局亦大致底定。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，本計畫分別針對上述各區域依其區位特性及功能屬性，提出因應之發展方向：

（一）內環：轉運及商業核心

以站前至中正路、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。

（二）中環：舊市區生活聚落及轉型發展地區

1.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。

2.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。

（三）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。

（四）藍綠生態軸帶

鐵路高架化後可利用鐵道橋下空間，搭配區內規劃之園道系統，及八堡一圳、萬年圳等既有排水系統，形成都市藍綠軸，並結合區內員林公園、龍燈公園、圓林園等大型公園，建構為員林市區的重要生態空間，並強化其沿線景觀之營造，以型塑都市開放空間特色。

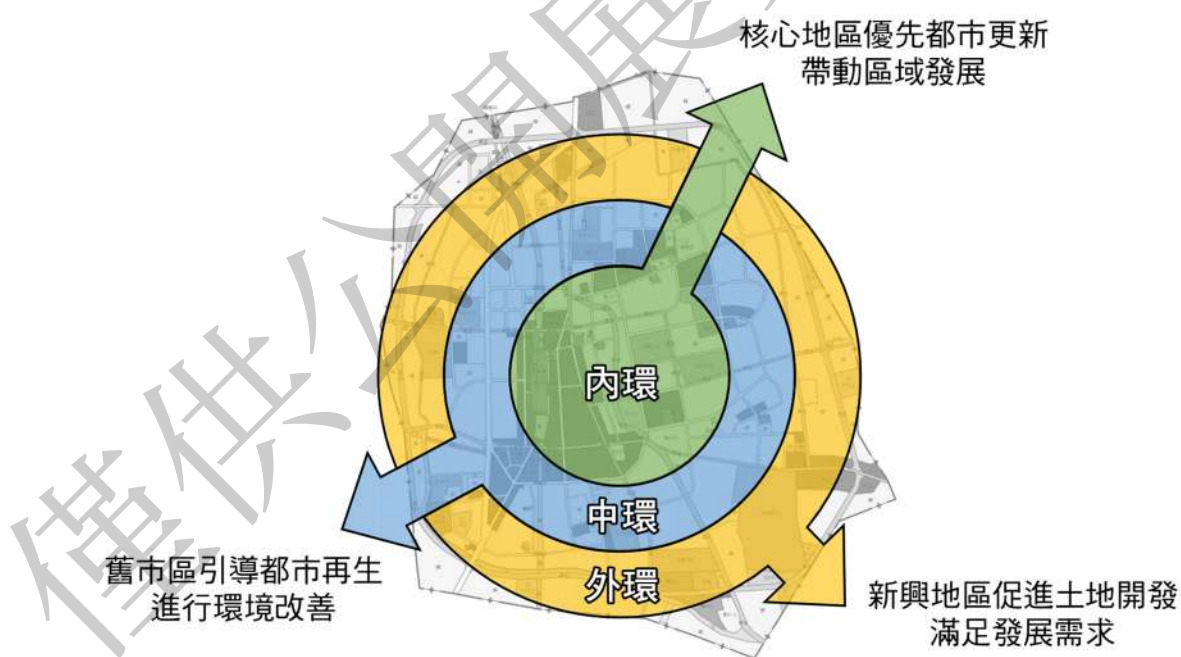


圖 5-3 都市發展布局示意圖

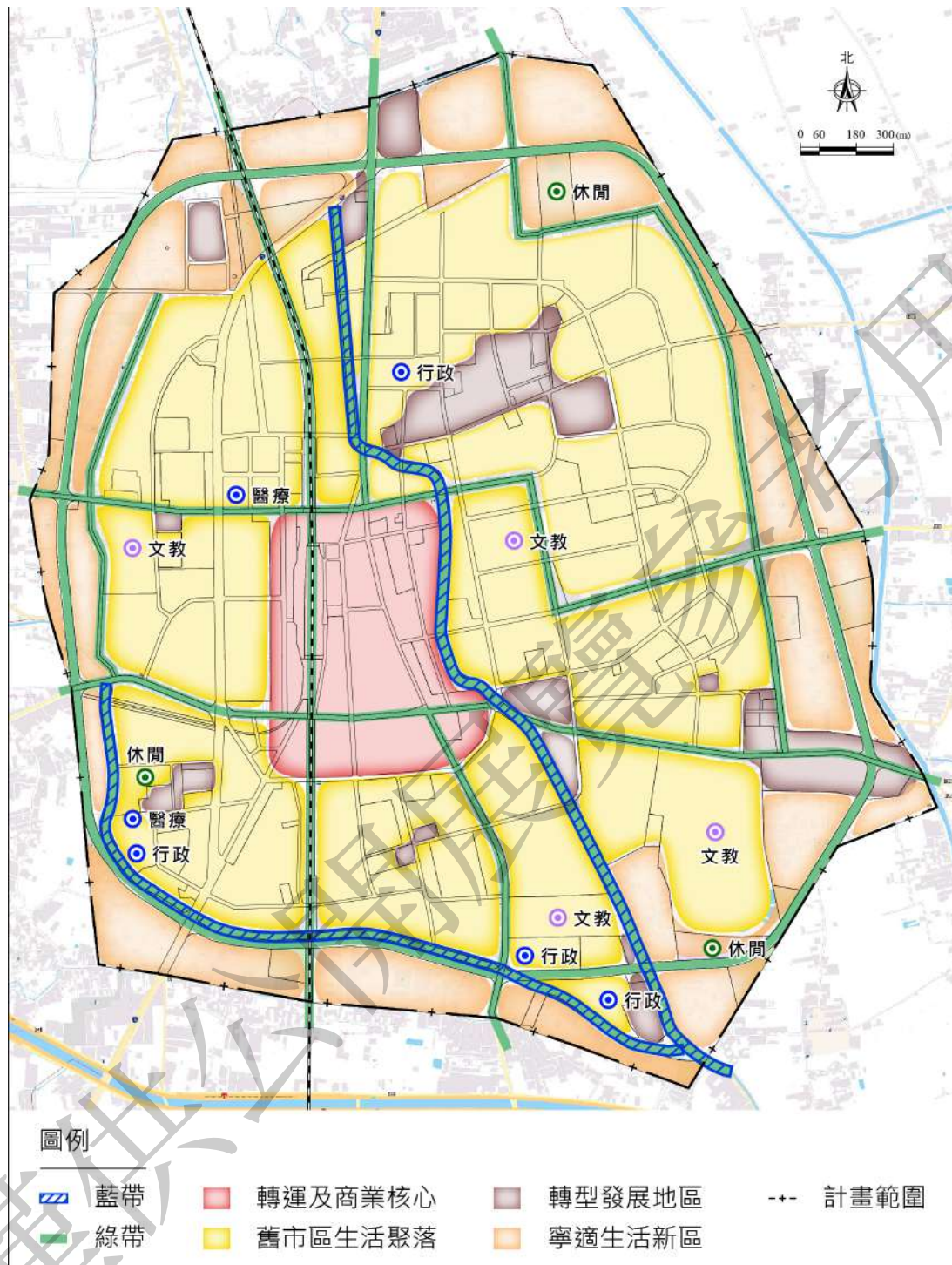


圖 5-4 空間發展架構示意圖

三、都市發展構想

(一) 推動轉型地區再發展

1. 工業區轉型提供住商機能

員林市都市發展結構改變，工業使用對整體發展產生不良影響，故依循「彰化縣產業發展暨工業區檢討策略」之指導，本計畫區內工業區均應轉型發展，提供住商機能，以創造都市再生契機，並提供計畫區內不足之鄰里性公共設施。

2. 批發市場轉型供零售商業

隨著員林市都市化發展、國人消費型態改變，位於本計畫區西北側批發市場之使用需求已逐漸式微，其土地規模方整、區位條件良好，轉型開放供大型零售等商業使用，以強化彰南地區經濟需求。

3. 推動舊市區都市更新

配合「員林火車站區都市更新計畫」案與「員林舊市街（中山路附近）都市更新地區都市更新計畫」案，積極進行單元更新，並重新檢討周邊公共設施服務水準，使地區發展得以注入新活力。

4. 落實附帶條件地區執行

針對迄今尚未依附帶條件辦理整體開發地區，在兼顧都市未來發展需求及計畫之公平性及合理性，同時應維護土地所有權人權益之下，積極引導辦理整體開發，或修訂執行困難之附帶條件規定。

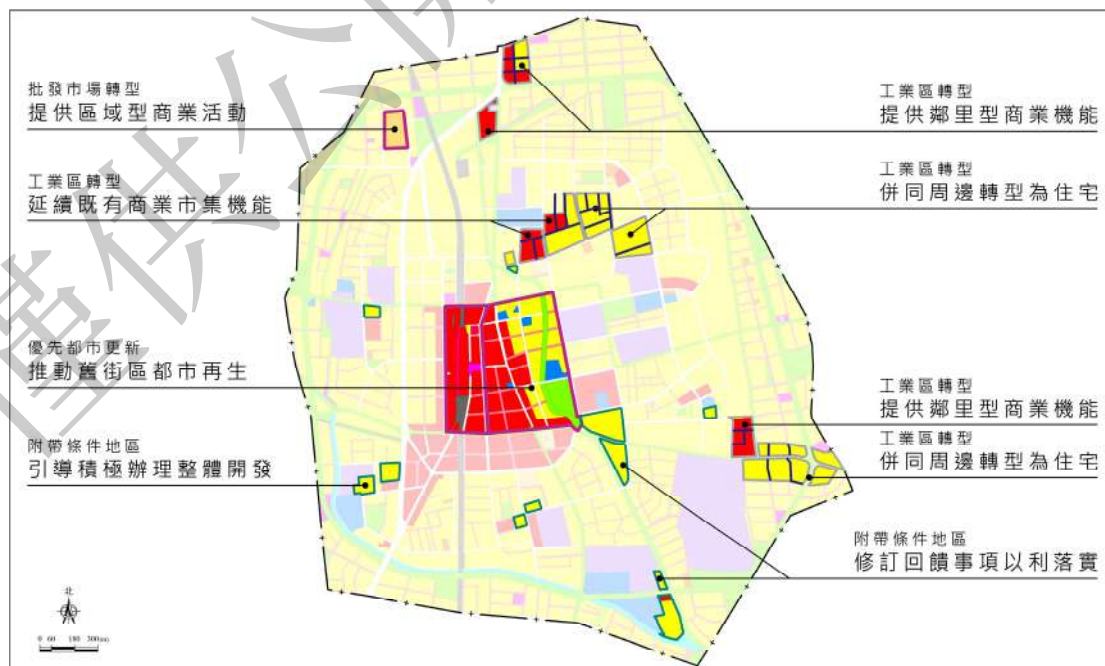


圖 5-5 轉型地區發展策略示意圖

(二) 縫合都市發展空間

1. 市地重劃區周邊土地介面整合

針對外圍市地重劃區開闢後與既有舊市區存有道路、排水無法銜接之問題，應透過爭取預算、土地徵收或其他方式加速開闢，以銜接新舊市區介面。

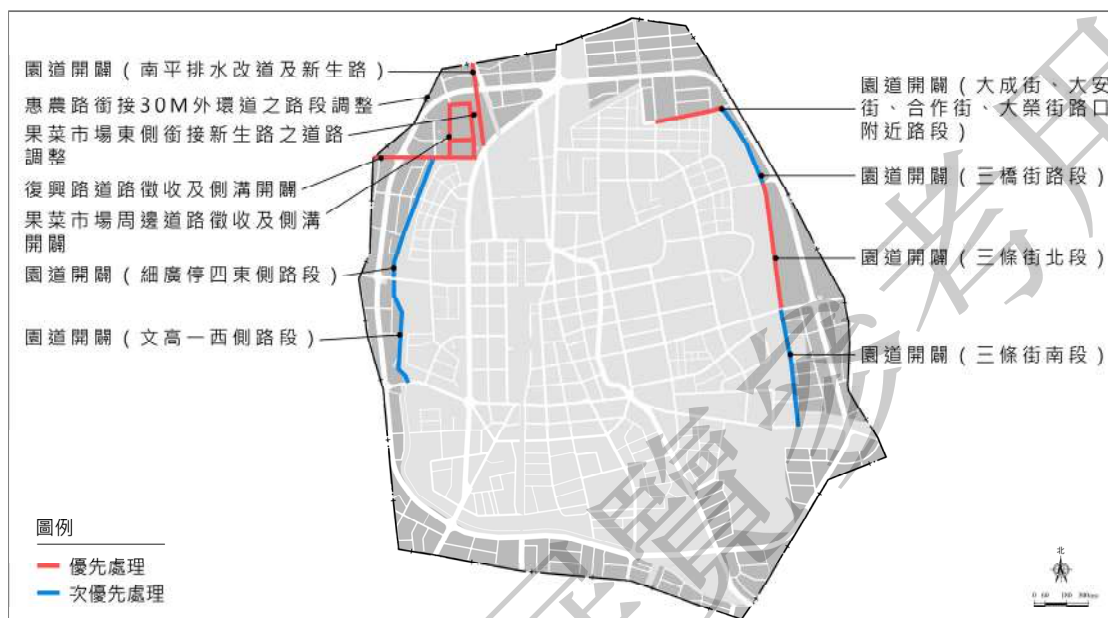


圖 5-6 市地重劃區周邊土地介面整合示意圖

2. 鐵路高架化後都市縫合

鐵路高架化後，將促進鐵路兩側活動之互動與東西向道路的連接，將騰空的土地賦予新的使用機能，以轉化為舊市區再發展之觸媒，引入多元化都市活動。

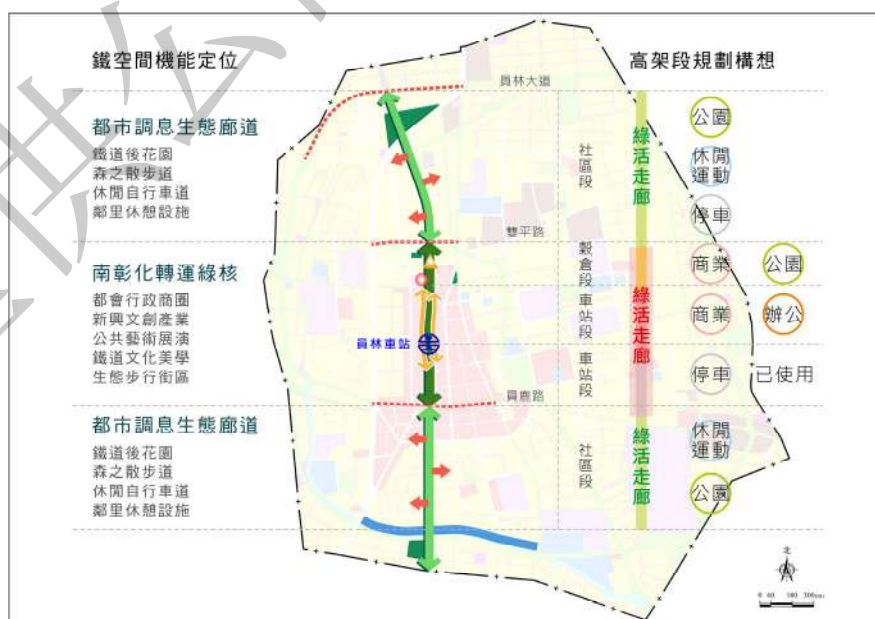


圖 5-7 鐵路高架段發展策略示意圖

(三) 活化公共設施用地

1.既有公共設施、公有建築導入多元機能

機關辦公廳舍或學校校舍得檢討評估使用現況及日後使用需求，提供部分空間做社區活動中心、圖書書室等鄰里性休憩設施，或托幼（老）中心、社會教育等社會福利設施使用，透過多樣性的活動導入活化公共空間。針對舊有市區停車空間不足之情形，可透過「都市計畫公共設施用地多目標使用辦法多目標」，利用現有公共設施用地設置停車空間。

2.釋出不必要之公設保留地，併同開闢鄰近地區鄰里性公共設施

參照公共設施用地專案通盤檢討檢討構想，針對無保留必要之公共設施，以附帶條件方式變更為可建築用地，並規定以跨區市地重劃方式，一併開闢鄰近地區道路、兒童遊樂場等鄰里性公共設施用地，改善地區環境品質。

3.公有土地再利用

清查公有土地使用現況及管理單位，若目前無使用計畫且已完成階段性任務或與目前時勢所趨不符之公有土地，可考量整體都市發展需求，依都市計畫法第 42 條規定，評估優先劃設為公共設施用地，或維持可建築用地，以社會住宅等具社會公益性使用為原則。

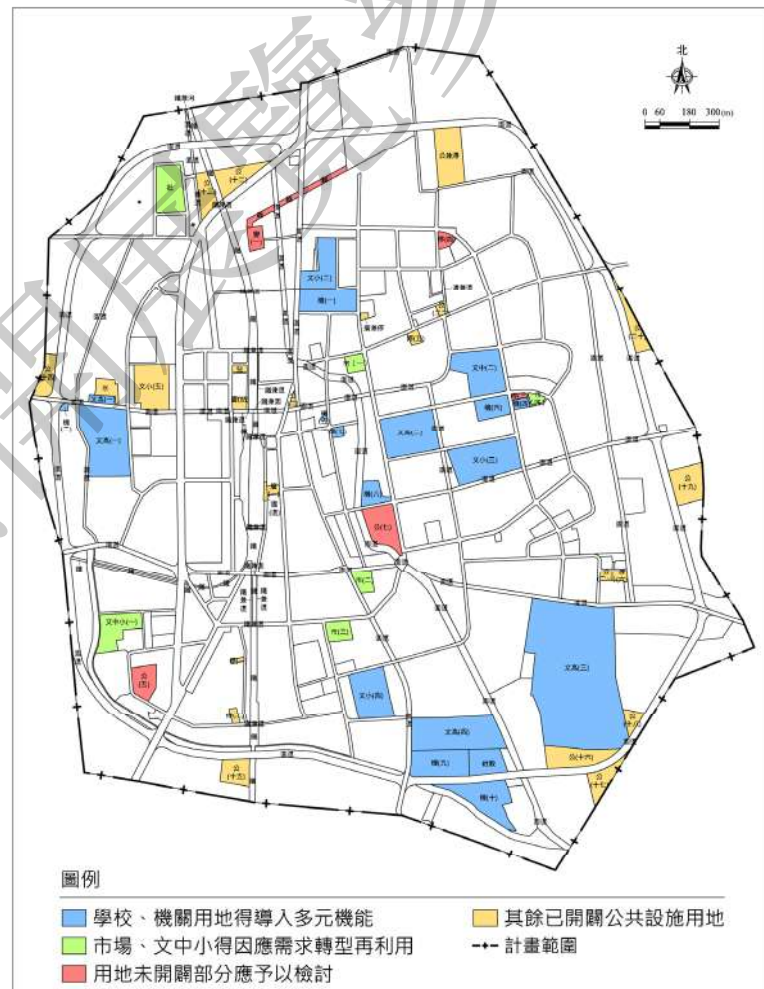


圖 5-8 公共設施用地檢討策略示意圖

（四）建構都市自行車道系統

1.地區性自行車路網

於計畫區園道、主要道路及特色綠廊（如舊台糖鐵路、鐵路地下化後空間等）設置主要自行車道系統，並透過主要聯外道路串聯至百果山地區之休閒設施，建構地區性自行車路網，以提升綠色運輸使用率及達到無縫公共運輸之目標。

2.生活自行車路網

有別於地區性自行車路網，生活自行車路網係指供通勤、通學及大眾運輸轉乘使用之路線，或以居家鄰近社區為範圍，提供購物、訪友及休閒運動等活動，其行駛距離較短，使用頻率較高。透過自行車佈建於各生活設施點，進而由點拓展成線，串聯路線形成路網，改變原本交通運輸形態。

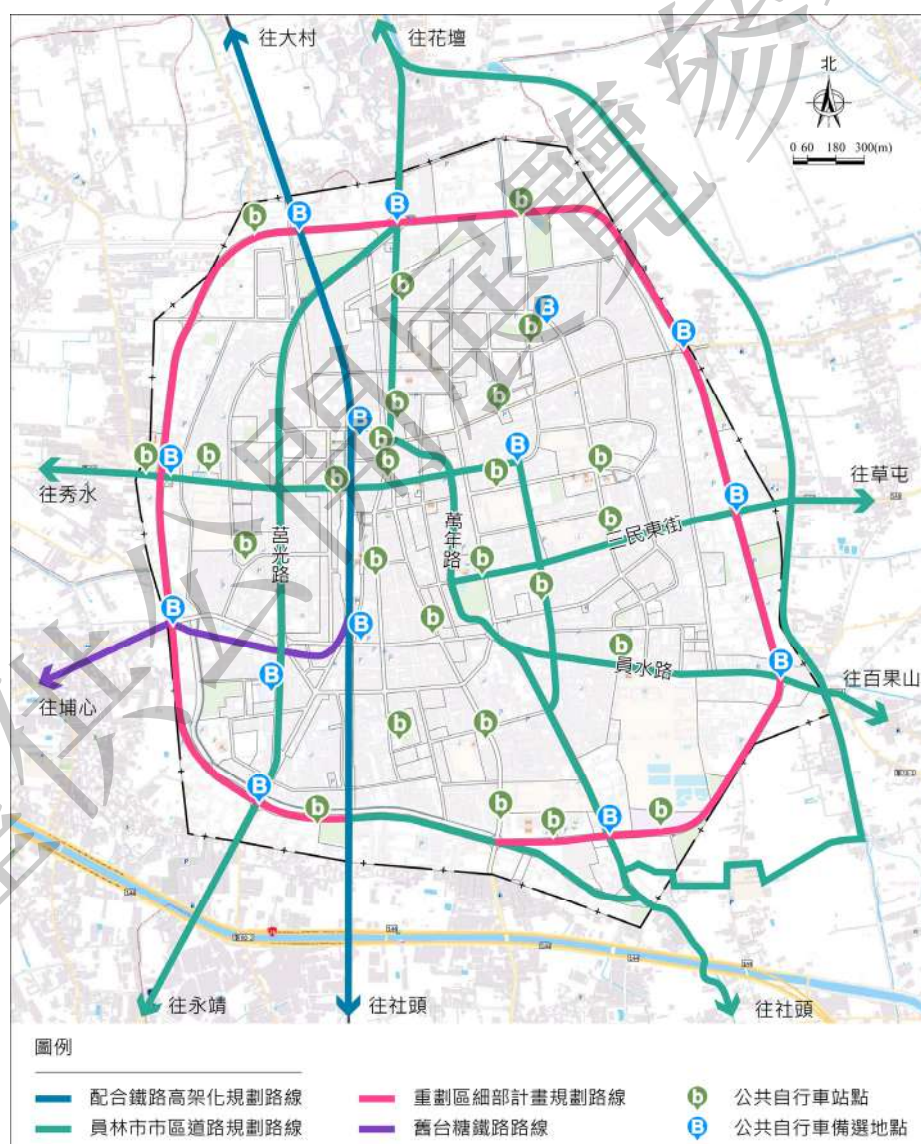


圖 5-9 自行車道系統發展策略示意圖

第六章 實質計畫檢討

第一節 檢討變更原則

一、計畫年期與計畫人口

(一) 計畫年期

現行計畫之年期為民國 110 年，已屆滿原訂之計畫年期，故本次檢討遵循上位計畫之指導（配合全國國土計畫及彰化縣國土計畫之計畫年期），調整計畫年期為民國 125 年。

(二) 計畫人口

計畫人口係推估都市發展總量及檢討公共設施需求之重要指標，本次通盤檢討以民國 125 年為計畫目標年，依據歷年人口成長資料推估計畫目標年之計畫人口，維持現行計畫人口 11 萬人。

二、土地使用分區檢討變更原則

(一) 住宅區

- 1.住宅區之發展應密切配合鄰里單元劃設理念，適度減少過境旅次之產生，並純化計畫區內不同使用性質住宅區之使用種類。
- 2.公共設施用地、行政區內之私有土地已有密集住宅使用或需地機關無使用計畫，且變更後不影響該項公共設施之服務水準及使用計畫者，得變更為住宅區。

(二) 商業區

- 1.本計畫商業區面積仍有增設之空間，應符合「都市計畫定期通盤檢討實施辦法」有關商業區檢討標準之規定。
- 2.員林市為彰化生活圈之地方中心，其商業區總面積占都市發展用地總面積之比例不得超過百分之十。
- 3.檢討變更為商業區之土地應屬具開發性(如地處密集成長地段及未充分開發地區)或具發展潛力之用地，以帶動聚集經濟效益，營造現代化都市景觀。
- 4.基於尊重市場機制原則，本次通盤檢討不予指定由其他分區或用地變更為商業區

位置，應由土地所有權人自行依「員林都市計畫申請變更為商業區審議規範」及「彰化縣都市計畫區土地變更回饋審議原則」辦理。

（三）乙種工業區

1.檢討變更必要性

- （1）因應空間結構轉變，乙種工業區周邊地區多已朝向住、商發展；又鄰近民眾對於原工廠使用多有抱怨，尚維持工業，將與周邊使用現況不相容。
- （2）依據「變更員林都市計畫主要計畫（第三次通盤檢討）案」、「彰化縣產業發展暨都市計畫工業區檢討策略」及「員林都市計畫乙種工業區整體檢討規劃暨變更處理原則」之指導，計畫區內對於工業發展之需求已明顯降低，建議轉型為住商機能發展地區。
- （3）員林都市計畫區之公園綠地、停車場等開放空間相對缺乏，透過乙種工業區之變更，將能提升地區公共設施服務水準。

2.適用條件

- （1）該地區非工業相關使用明顯，且其非依工業區得使用項目比例已達 50%以上（工業區得使用項目係指都市計畫法臺灣省施行細則第 18 條「公害輕微之工廠與其必要附屬設施、工業發展有關設施」）。
- （2）該地區周邊為已發展區，且其使用率已達 80%以上。
- （3）變更後使用分區以住宅區、商業區為原則，其變更後之土地使用強度及容許使用項目，依員林都市計畫（舊市區）細部計畫規定辦理。

3.檢討變更原則

- （1）現況屬低度利用土地面積達 2,000 m² 以上，應以採整體開發方式為原則，公共設施用地劃設比例依照「都市計畫工業區檢討變更審議規範」。
- （2）因現況之土地細分且建物密集，無法單獨開發或納入整體開發困難者，得免納入整體開發地區，以個別變更回饋方式辦理，其回饋比例依照「都市計畫工業區檢討變更審議規範」，並得以折繳代金方式辦理。已依原「彰化縣都市計畫甲種及乙種工業區申請設置公共服務與公用事業暨部分一般商業設施使用案件處理原則」申請容許使用者，所繳納之開發義務回饋金，得於變更工業區所需回饋中予以扣除。
- （3）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，經彰化縣都市計畫委員會審議通過者，得免予回饋。

（四）行水區

本計畫區內行水區現況供灌溉排水溝使用（即八堡一圳），因非屬公告區域排水系統，不予變更為河川區。惟得依都市發展實際需要，調整為其他適當分區或用地。

（五）宗教專用區

經主管機關表示符合「彰化縣政府辦理都市計畫內土地變更為宗教用地審查原則」之宗教建築，依其土地座落或管有之產權範圍予以檢討變更。

三、公共設施檢討變更原則

- （一）針對現況不符合使用分區之公共設施用地（如學校用地），依其土地座落及管有之產權範圍予以檢討變更，以符合土地使用分區管制。
- （二）無使用需求之公有土地，考量地區發展需要，檢討變更為地區需求之公共設施用地或可建築用地。
- （三）未取得開闢且無使用需求之公共設施用地，應檢討變更以保障民眾權益，並配合內政部發布之「都市計畫公共設施保留地檢討變更作業原則」，得另案由彰化縣都市計畫公共設施用地專案通盤檢討案進行檢討。

四、交通系統檢討原則

- （一）既成道路在不影響整體交通系統架構，並保持與周圍道路銜接之連貫性，且不影響現有通行權利及建築線指定者，可酌予考量劃設為計畫道路。
- （二）配合土地使用分區調整及人民團體陳情建議，修正或廢除不適宜之計畫道路。
- （三）出入道路系統陳情變更，應以不影響他人權益並提出替代道路線者為原則，並應提供該替代路線土地所有權人同意書。
- （四）計畫區內計畫道路除特殊截角外，餘應依「彰化縣建築管理自治條例」有關道路截角規定辦理。若因個案變更案件增設道路截角而影響既有建物及車道出入口者，相鄰土地之道路交叉口得不劃設道路截角。後續由道路工程設計、建築基地自行退讓或工業區變更整體開發自行留設等方式妥予留設，以維護人車之通行安全。

園道用地係提供交通通行及形塑藍綠帶系統之景觀道路，原則上兩條直線交叉之計畫道路或園道用地，其交叉口應依「彰化縣建築管理自治條例」規定劃設道路截角；然部分園道用地係以藍綠帶使用為主，實質上並無車輛通行功能。依園道用地使用功能及性質，訂定兩類道路截角檢討原則如下：

表 6-1 園道用地道路截角檢討原則一覽表

類型	檢討原則內容
第一類	園道用地與交叉之計畫道路或園道皆以供車輛通行為主者，其交叉口應依規定劃設道路截角。
第二類	園道用地以景觀綠美化與人行步道為主，非供車輛通行為主者，其交叉口無須劃設道路截角。

五、附帶條件檢討原則

- (一) 本計畫區屬整體開發地區範圍者，若部分街廓已實地建築使用，或多年以來均受附帶條件限制無法改建或整建，或土地所有權人配合開發意願偏低，得依「都市計畫整體開發地區處理方案」辦理。
- (二) 本計畫區多處土地於第一期公共設施保留地專案通盤檢討，所訂定之附帶條件變更案應積極辦理，故予以增訂規定辦理年限，以加速推動整體開發業務。
- (三) 針對行政區（附七）、電信專用區（附九）、住宅區（附十）等附帶條件地區於實際執行產生回饋主體或回饋比例不明等疑義者，應檢討其規定事項，以利後續計畫執行。

六、其他事項

現行計畫書、圖不符者，應依原規劃意旨訂正文字與圖面，都市計畫圖與發展現況有誤差者，應參酌都市計畫樁位、地籍、開闢現況及實際執行情形妥予調整之。

第二節 變更計畫綜理

綜合前述檢討分析，本次通盤檢討共提 23 個變更案件，變更內容請詳表 6-2 及圖 6-2~圖 6-44。

表 6-2 變更內容明細表

編號	位置	變更內容		變更理由	備註
		原計畫	新計畫		
1	計畫年期	民國 110 年	民國 125 年	原計畫年期訂為民國 110 年，配合「全國國土計畫」及「彰化縣國土計畫」之指導，將計畫年期調整為民國 125 年。	
2	惠明街 (8M-6) 北側	鐵路用地 (0.05 公頃)	住宅區 (0.05 公頃)	1.經查該處係於 69 年 4 月 29 日發布實施「變更員林都市計畫通盤檢討案」變更住宅區為道路用地。 2.96 年 7 月 21 日發布實施「變更員林都市計畫主要計畫（第三次通盤檢討）案」辦理主細計畫層級區分時，將主要計畫圖面誤繕為鐵路用地，應訂正為住宅區（細部計畫為道路用地）。	屬計畫圖訂正案件
		鐵路用地兼作道路使用 (0.0072 公頃)	住宅區 (0.0024 公頃) 道路用地 (0.0048 公頃)	101 年 8 月 3 日發布實施之「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」為促使鐵路沿線與計畫道路橫交處得以管用合一，將前開誤繕部分變更為鐵路用地兼作道路使用，亦一併予以訂正，故變更鐵路用地兼作道路使用為住宅區（細部計畫為道路用地）及道路用地。	
		道路用地 (0.0007 公頃)	住宅區 (0.0007 公頃)	道路截角原區分為主要計畫層級，一併調整為細部計畫層級，故變更道路用地為住宅區（細部計畫為道路用地）。	
3	惠明街 (8M-6) 南側	鐵路用地 (0.05 公頃)	住宅區 (0.05 公頃)	1.經查該處係於 58 年 1 月 25 日發布實施「員林擴大都市計畫案」所劃設之住宅區。 2.96 年 7 月 21 日發布實施「變更員林都市計畫主要計畫（第三次通盤檢討）案」，將主要計畫圖面誤繕為鐵路用地，應訂正為住宅區。	屬計畫圖訂正案件

編號	位置	變更內容		變更理由	備註
		原計畫	新計畫		
4	中正路 (11M-9) 及三民街 (11M-5) 交叉口 西北側	商業區 (0.09 公頃)	郵政專用區（附加商業使用）（附十四） (0.09 公頃) 附十四： 1.本案變更後開發義務負擔之回饋比例為 12%，且得依需回饋土地面積乘以變更後毗鄰地價區段使用性質相同土地之平均三年公告現值折算代金抵充，並於該等建築物建造執照或變更使用執照核發前完成代金繳納，且應於發布實施 3 年內繳納完成，逾期者另循都市計畫法定程序變更為第一類型郵政專用區。若中華郵政公司民營化時，則另循都市計畫法定程序，將現行已發布實施第三類型郵政專用區之捐贈比例變更調高為一倍。 2.上述回饋措施彰化縣政府應與中華郵政股份有限公司簽訂協議書，並納入計畫書。	1.經查該處係於 62 年 3 月 28 日發布實施「員林鎮都市計畫」機七」部份變更為商業區」案，除郵局部分保留外，變更部分機關用地為商業區。 2.69 年 4 月 29 日發布實施「變更員林都市計畫通盤檢討案」後之都市計畫圖皆將機七用地誤繕為商業區，應依原規劃意旨，就其產權範圍訂正為機關用地。 3.然考量員林市當地商業發達，且該處位於主要幹道（中正路）旁，經評估有作為一般商業設施使用之需要，以增進都市機能及地區商業活動。 4.配合中華郵政公司經營營運需求，經評估仍需保留原郵局使用性質及有作為一般商業設施使用之需要，為使土地有效利用、促進地方發展，爰變更為郵政專用區（附加商業使用）。 5.附帶條件內容配合內政部都市計畫委員會第 808 次會議修正之「中華郵政股份有限公司之用地變更通案性處理原則」第三類型辦理。	屬計畫圖訂正案件
5	計畫區 南側之行水區 北側住宅區	住宅區 (0.08 公頃)	道路用地 (0.08 公頃)	1.經查該處係 85 年 4 月 12 日發布實施「變更員林都市計畫（第二次通盤檢討）案（變 48 案）」變更行水區為住宅區及 4M 計畫道路。 2.96 年 7 月 21 日發布實施「變更員林都市計畫主要計畫（第三次通盤檢討）案」辦理主細計畫層級區分時，將主要計畫圖面誤繕為住宅區，應訂正為道路用地。	屬計畫圖訂正案件

編號	位置	變更內容		變更理由	備註
		原計畫	新計畫		
6	計畫區 南側佛 導寺	住宅區 (0.03 公頃)	宗教專用區(宗專 一) (0.03 公頃)	經查「佛導寺」為登記立案寺 廟(彰縣寺登字第 017 號),符 合「彰化縣政府辦理都市計 畫內土地變更為宗教用地審 查原則」,屬已登記有案或 補辦登記有案之寺廟,得 變更為宗教專用區,以符合 現況及永續發展需求。	變更範圍 為益民段 208-4、 208-6、 724 地 號
7	計畫區 西側南 壇宮	機關用地 (0.04 公頃)	宗教專用區(宗專 二)(附十五) (0.04 公頃) 附十五:依「彰化 縣都市計畫區土 地變更回饋審 議原則」負擔 30%公 共設施用地,並以 折繳代金方式辦 理回饋。	經查「南壇宮」為補辦登記寺 廟(彰縣寺登補字第 022 號),符合「彰化縣政府辦 理都市計畫內土地變更為 宗教用地審查原則」,屬 已登記有案或補辦登記 有案之寺廟,故依其使 用範圍予以附帶條件變 更為宗教專用區,以符 合現況及永續發展需 求。	變更範圍 為益民段 12-4、13、 14-2、 14-29、 222-1 地 號,及部 分 12-3、 13-1、 222-4 地 號
8	機一用 地東側 工業區 土地	乙種工業區 (0.0042 公頃)	廣場兼停車場用 地 (0.0042 公頃)	1.僑信段 633 地號周圍土地已 於 110 年 1 月 30 日發布實施 「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)案」,檢討變更為 廣場兼停車場用地。 2.因該土地所有權人無併同 參與變更之意願,故未納入 前開案件辦理,造成工業區 土地畸零之情形。 3.為避免都市計畫工業區變 更衍生零碎分區、鄰地街 廓畸零等影響,同時健全 都市發展及提昇公共設施 整體使用效率,該土地併 同周邊用地情形,變更為 廣場兼停車場用地。	變更範圍 為僑信段 633 地號
9	溝兼道 東側工 業區土 地	乙種工業區 (0.02 公頃)	住宅區(附十七) (0.02 公頃) 附十七:依「都市 計畫工業區檢討 變更審議規範」規 定,回饋變更後土 地總面積 37%,並	1.僑信段 92 地號等 22 筆土 地已於 111 年 7 月 14 日發 布實施「變更員林都市計 畫(部分乙種工業區(供玉 山蜜餞股份有限公司與國 豐食品工業股份有限公司 使用)為住宅區)案」,變 更為溝渠	變更範圍 為僑信段 部分 92、 部分 93、 部分 94、 96、97、 100、 101、部 分

編號	位置	變更內容		變更理由	備註
		原計畫	新計畫		
			得以折繳代金方式抵充。	用地兼供道路使用。 2.因該土地多與東側住宅區為相同土地所有權人，故未納入前開案件變更範圍，造成工業區土地畸零之情形。 3.為避免都市計畫工業區變更衍生零碎分區、鄰地街廓畸零等影響，同時健全都市發展及提昇公共設施整體使用效率，該土地併同周邊用地情形，附帶條件變更為住宅區。	169、170、部分 171、172、209-34、290-35、209-36、209-37、部分 293、292-1、部分 291、部分 290、部分 289、288、部分 287 地號
10	中正路 (15M-11) 及 和平街 (11M-2) 交叉口東北側	電信專用區 (電信專一) (附九) (0.25 公頃) 附九：應於細部計畫表明附帶條件：應依「彰化縣都市計畫區土地變更回饋審議原則」規定辦理。	機關用地 (機五) (0.25 公頃) 住宅區 (0.0010 公頃)	1.經查該處於 58 年 1 月 25 日發布實施「員林擴大都市計畫」係劃設為機關用地，於 85 年第二次通盤檢討變更為電信用地，後於 96 年第三次通盤檢討附帶條件變更為電信專用區。 2.該土地係由中華電信股份有限公司向員林市公所承租使用，故未納入 100 年 7 月 21 日發布實施之「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」辦理。 3.為解決附帶條件執行主體不明之疑義，並考量該土地為員林市所有，故參酌原規劃意旨恢復為機關用地，除可增加公所對於該處之使用彈性，亦可申請公共設施多目標供作電信設施使用。 4.另查 79 年 10 月 23 日發布實施「變更員林都市計畫主要計畫（第一期公共設施通盤通檢）案」，針對原機關用地範圍內私地部分，因開闢困難已變更為住宅區；現行電信專用區內私地符合前開情形，故併鄰近分區變更為住宅區。	

編號	位置	變更內容		變更理由	備註
		原計畫	新計畫		
11	文高三用地東側住宅區土地	住宅區 (0.21 公頃)	學校用地（文高三） (0.21 公頃)	1.依 100 年 9 月 9 日發布實施「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）案」變 16 案備註欄之指導：「變更後道路西側住宅區因涉及主要計畫變更，請員林鎮公所先行錄案，於辦理員林都市計畫第四次通盤檢討時，變更為學校用地」。 2.經查豐年段 928、946 地號土地屬國立員林高級農工職業學校校地，為促使土地使用分區與產權相符，故將住宅區檢討變更為學校用地。	變更範圍為豐年段 928、946 地號
12	計畫區西南側八堡一圳	行水區 (8.29 公頃)	園道用地(兼供灌排水使用) (8.29 公頃)	1.經查該處於 58 年 1 月 25 日發布實施「員林擴大都市計劃」係劃設為綠地，於 73 年公共設施通盤檢討變更為行水區。 2.行水區範圍內尚有約 1.07 公頃私有土地，經徵詢農委會農田水利署表示已完成水利設施改善工程，其餘私有土地無使用需求；且其非屬依水利法相關規定劃定公告之河川區域或區域排水設施範圍，水利單位亦無相關徵收取得計畫。 3.為解決私有土地問題，並考量八堡一圳改善工程範圍與相鄰私地所夾深度，不宜作為住宅使用，且八堡一圳兩側已設置自行車道及防汛通路供公眾使用，故宜調整為公共設施用地。 4.參酌第三次通盤檢討萬年圳規劃方式，在不影響現有灌溉溝渠功能之前提下，變更為園道用地，並兼供灌排水及道路使用，以提升居住環境品質、增加都市開放空間。	
13	變電所用地北側	綠帶用地 (0.87 公頃)	住宅區（附十六） (0.87 公頃) 附十六： 1.依「彰化縣都市計畫區土地變更回饋審議原則」，應	1.經查該處係於 58 年 1 月 25 日發布實施「員林擴大都市計劃」劃設，迄今已逾 50 年未徵收開闢。 2.其原為配合高壓電線行經沿線劃設為綠帶，然因員林 184 公	後續細部計畫內容應維持變電所用地北側既成社區原有

編號	位置	變更內容		變更理由	備註
		原計畫	新計畫		
			提供 30%作為公共設施用地。 2.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,依法進行建築管理。	頃市地重劃開發完成,已將高壓電塔拆除及高壓電線地下化。 3.為解決公共設施保留地問題,並考量該處高壓電線已拆除,已無劃設為綠帶之必要。故併鄰近分區附帶條件變更為住宅區,所需回饋之公共設施應優先補充不足之鄰里性設施。	通行之機能。
14	南昌路以南、惠明街以北之鐵路用地	鐵路用地 (0.05 公頃)	廣場兼道路用地 (0.05 公頃) 鐵路用地兼作道路使用 (0.0047 公頃)	1.經查南昌路以南、惠明街 136 巷西側之鐵路用地範圍內尚有部分畸零狹長私地,經徵詢交通部臺灣鐵路管理局表示員林市區已完成鐵路高架化工程,其餘未取得土地無使用需求。 2.為解決公共設施保留地問題,參酌「員林市區鐵路高架化計畫」之路權使用範圍,並考量部分現況已作為道路使用,調整惠明街 136 巷沿線部分鐵道用地為廣場兼道路用地,其中惠來段 324 地號仍有做為鐵路高架橋逃生出入口,調整為鐵路用地兼作道路使用,以利配合周邊道路空間整體規劃設計。	
15	員東路(15M-7)及成功路(12M-8)交叉口東側	住宅區 (0.20 公頃)	道路用地 (0.20 公頃)	1.為建構本計畫區完善之交通系統,利用現有住宅區內供公眾通行已久之既成道路(員東路),調整為計畫道路。 2.為避免影響兩側既有建物,參酌既成道路寬度,劃設為 12M 計畫道路。	
16	計畫區部分園道用地與道路交叉口	住宅區 (0.02 公頃) 乙種工業區 (0.0018 公頃) 住宅區(附一) (0.0034 公頃) 商業區(附一) (0.0018 公頃)	園道用地(兼供灌排水使用) (0.03 公頃)	1.依第三次通盤檢討案規定:「計畫區內計畫道路除特殊截角外,餘應依彰化縣建築管理自治條例有關道路截角規定辦理」。 2.經查部分園道已開闢為道路使用惟尚未依規劃設道路截角(萬年圳兩側道路、新生路、三條街),故應依前開規定劃	

編號	位置	變更內容		變更理由	備註
		原計畫	新計畫		
		附一：應另行擬定細部計畫（含配置適當之公共設施用地與擬具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。		設。	
17	6 處尚未另擬細部計畫之附帶條件住宅區（原市三、原市四、原市六、原市九、原停一、原文中一）	住宅區（附） (2.40 公頃) 附：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，依法進行建築管理。	住宅區（附） (2.40 公頃) 附： 1.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，依法進行建築管理。 2.若於下次通盤檢討前未提出申請者，則回復原分區或檢討變更為主要計畫劃設不足之公共設施用地。	1.依 79 年 10 月 23 日發布實施「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」，共 10 處公共設施用地附帶條件變更為住宅區。其中已有 2 處（原市八、原文高三）完成附帶條件、2 處（原市一、原停五）刻正辦理，其餘 6 處則尚未辦理（原市三、原市四、原市六、原市九、原停一、原文中一）。 2.參酌「彰化縣都市計畫整體開發地區規劃研究案」成果，尚未完成地區之區位適當仍有發展潛力，應積極辦理整體開發，故予以增訂規定辦理年限，以加速推動整體開發業務。	
18	文小二西側附帶條件道路用地、住宅區（原文小二用地）	住宅區（附三之二） (0.10 公頃) 附三之二：變更為部分住宅區之土地所有權人依「彰化縣都市計畫區土地變更回饋審議原則」之規定辦理。惟回饋金以優先取得本案之道路用地為主。	住宅區（附三之二） (0.10 公頃) 附三之二： 1.變更為部分住宅區之土地所有權人依「彰化縣都市計畫區土地變更回饋審議原則」之規定辦理。惟回饋金以優先取得本案之道路用地為主。 2.並以本計畫發布實施不超過五年為原則，若期滿未	1.本計畫第三次通盤檢討考量附帶條件執行可行性，故將附帶條件由回饋土地改為得回饋代金。 2.依「彰化縣都市計畫區土地變更回饋審議原則」之規定，土地權有權人得回饋土地或折繳代金，故為加速附帶條件執行，予以增訂規定辦理年限。	

編號	位置	變更內容		變更理由	備註
		原計畫	新計畫		
			辦理，則回復原分區或檢討變更為主要計畫劃設不足之公共設施用地。		
19	12M-5 計畫道路西側、15M-2 計畫道路北側附帶條件住宅區（原工業區）	住宅區（附十）（4.27 公頃） 附十： 1.本區土地應自願捐獻變更面積之適當比例土地折算為代金，作為開發之回饋，並應於該變更部分申請建造執照時繳納回饋金。 2.前項回饋比例應依內政部訂頒「都市計畫工業區檢討變更審議規範」附件有關工業區變更為住宅區之自願捐贈土地比例辦理。	住宅區（附十）（4.27 公頃） 附十：本區土地應自願捐獻變更面積之 20%土地折算為代金，作為開發之回饋，並應於該變更部分申請建造執照時繳納回饋金。	1.本計畫第三次通盤檢討因民眾多次反應要求重新檢討評估附帶條件內容，故將附帶條件由另行擬定細部計畫調整為回饋代金方式，並規定回饋比例應依內政部訂頒「都市計畫工業區檢討變更審議規範」。惟因前開審議規定於 100 年修訂回饋比例，致使本案執行上產生疑義。 2.依 105 年 12 月 13 日彰化縣都市計畫委員會第 235 次會議決議：「依營建署函釋說明本案應考量規劃原意，依本府 85 年 4 月 12 日發布實施『變更員林都市計畫（第二次通盤檢討）案』附帶條件規定，本案私地應提供 20%為公共設施用地，決定本案以 20%作為回饋比例，代金計算方式依本會第 229 次會議提會報告案決定內容辦理」。 3.依前開會議決議修正本附帶條件規定，明訂回饋比例，以利執行。	
20	機十用地東側及東北側附帶條件住宅區、商業區（原工業區）	住宅區（附一）（2.17 公頃） 商業區（附一）（0.19 公頃） 附一：應另行擬定細部計畫（含配置適當之公共設施用地與擬具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	住宅區（附十）（2.17 公頃） 商業區（附十）（0.19 公頃） 附十：本區土地應自願捐獻變更面積之 20%土地折算為代金，作為開發之回饋，並應於該變更部分申請建造執照時繳納回饋金。	1.該處原係本計畫第二次通盤檢討案變更內容明細表編號第 33 案，由工業區附帶條件變更為住宅區、商業區，因本段土地夾於行水區與員林家商間不適作工業區。 2.考量因部分街廓已實地建築使用，多年以來均受附帶條件限制無法改建或整建，致房屋破舊不堪，影響都市觀瞻至鉅。故應重新檢討評估附帶條件內容，調整附帶條件為回饋代金方式辦理。	

編號	位置	變更內容		變更理由	備註
		原計畫	新計畫		
		布實施後，始得發照建築。			
21	計畫區西南側行政區南北兩側土地（原機三用地）	行政區(附七) (0.45 公頃) 附七：應於細部計畫表明附帶條件：「行政區將來須於開發建設前，提擬具體可行之建設計畫及財務計畫，並經彰化縣都市計畫委員會審議通過，依法進行建築管理」。	住宅區（附十六） (0.40 公頃) 附十六： 1.依「彰化縣都市計畫區土地變更回饋審議原則」，應提供 30%作為公共設施用地。 2.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，依法進行建築管理。	1.行政區除私有土地未徵收開闢，現況閒置外，其餘已開發作長照中心、幼兒園、社區活動中心及稅務局，並設有停車場、籃球場及廣場等戶外開放空間。 2.私有土地礙於未臨接建築線或不符合使用項目等因素，迄今仍無法開發，影響地主權益。且亦無相關單位有徵收與關之計畫，故檢討變更為適當分區如下： (1)北側及東側私有土地因考量多筆產權複雜之共有土地，故依「彰化縣都市計畫區土地變更回饋審議原則」劃設 30%以上公共設施用地，並採市地重劃辦理開發。建議細部計畫應考量現有巷道、路口銜接及未來新大樓之進出留設廣場用地。 (2)南側私有土地因考量地籍分布均可臨接建築線，參考毗鄰分區調整為住宅區，依「彰化縣都市計畫區土地變更回饋審議原則」負擔 30%公共設施用地，並以抵繳代金方式辦理回饋。 (3)西側私有土地因考量其地籍分布屬狹長型，且現況主要為道路、出入口、綠化空間或作為停車等使用，為整體土地利用之完整性，故維持行政區。 3.行政區南側現況為道路使用（惠明街），且向西可連絡至員林大道，故配合實際情形檢討變更為道路用地。	
			住宅區（附十五） (0.02 公頃) 附十五：依「彰化縣都市計畫區土地變更回饋審議原則」負擔 30%公共設施用地，並以折繳代金方式辦理回饋。		
			道路用地 (0.03 公頃)		
		住宅區 (0.04 公頃)	道路用地 (0.04 公頃) 行政區（附七） (0.0006 公頃)		
22-1	浮圳路以北、博愛路以西之乙種工業	乙種工業區 (0.21 公頃)	住宅區（附十八） (0.13 公頃) 廣場兼道路用地(附十八) (0.08 公頃)	1.本區現況無工業區使用項目。原工廠台灣動物生技股份有限公司已歇業，屬低度利用土地且其面積達 2,000 m² 以上，符合本案乙種工業區檢討變更原則	

編號	位置	變更內容		變更理由	備註
		原計畫	新計畫		
	區		附十八： 1.應以市地重劃或其他公平合理方式辦理整體開發，並俟公共設施用地開闢完成，且將產權移轉予彰化縣政府後始得發照建築。 2.都市計畫審定後，應依平均地權條例相關規定，俟市地重劃計畫書經主管機關審核通過後，再檢具變更都市計畫書、圖，報由都市計畫主管機關逕予核定後實施。	(一)。 2.考量周邊地區以發展密集之住宅社區居多，故檢討變更為住宅區，並依附帶條件規定辦理整體開發。	
		乙種工業區 (0.08 公頃)	住宅區 (0.08 公頃)	1.本區坐落之街廓原屬工一範圍，依 69 年 4 月 29 日發布實施之「變更員林都市計畫（通盤檢討）案」計畫書載明：「工一（除血清工廠）外部分變更為住宅區」，而本區土地非屬血清工廠所有；另建物領有 86 年使用執照。 2.考量原規劃意旨與合法建物權益，本區原計畫應屬住宅區，符合本案乙種工業區檢討變更原則（三），得免予回饋。	
22-2	浮圳路以北、博愛路以東之乙種工業區	乙種工業區 (1.64 公頃)	住宅區（附十八） (0.38 公頃) 商業區（附十八） (0.61 公頃) 公園用地（附十八） (0.31 公頃) 綠地用地（附十八） (0.01 公頃) 停車場用地（附十八） (0.10 公頃) 道路用地（附十八） (0.23 公頃)	1.本區坐落之乙種工業區，其非屬工業區得使用項目之比例約占 87%，已超過總面積一半以上。區內原源豐食品工業股份有限公司已歇業，併同周邊屬低度利用土地且其面積達 2,000 m ² 以上，符合本案乙種工業區檢討變更原則（一）。 2.考量南側臨接華成市場，得提供周邊地區近便性之商業消費環境，檢討變更為商業區外，其餘檢討變更為住宅區，並依附帶條件規定辦理整體開發。	

編號	位置	變更內容		變更理由	備註
		原計畫	新計畫		
			附十八： 1.應以市地重劃或其他公平合理方式辦理整體開發，並俟公共設施用地開闢完成，且將產權移轉予彰化縣政府後始得發照建築。 2.都市計畫審定後，應依平均地權條例相關規定，俟市地重劃計畫書經主管機關審核通過後，再檢具變更都市計畫書、圖，報由都市計畫主管機關逕予核定後實施。		
		乙種工業區 (0.20 公頃)	住宅區（附十九） (0.20 公頃) 附十九：應捐贈變更面積 37%土地折算為代金，作為開發之回饋，如含括申請容許使用土地者，其回饋得扣除已繳納之開發義務回饋金；並應於該變更部分申請建造執照時繳納回饋金（回饋金之計算方式依「彰化縣都市計畫區土地變更回饋審議原則」規定辦理）。	1.本區坐落之乙種工業區，其非屬工業區得使用項目之比例約占 87%，已超過總面積一半以上。其中，部分土地細分且建物密集，符合本案乙種工業區檢討變更原則（二）。 2.考量現況以居住或日常服務設施為主，故檢討變更為住宅區，並依附帶條件規定辦理回饋。	
		乙種工業區 (0.05 公頃)	商業區（附二十） (0.05 公頃) 附二十：應捐贈變更面積 40.5%土地折算為代金，作為開發之回饋，並應於該變更部分申請建造執照時繳納回饋金（回饋金之計算方式依	1.本區坐落之乙種工業區，其非屬工業區得使用項目之比例約占 87%，已超過總面積一半以上。其中，部分土地細分且建物密集，符合本案乙種工業區檢討變更原則（二） 2.考量南側臨接華成市場，得提供周邊地區近便性之商業消費環境，檢討變更為商業區，並	

編號	位置	變更內容		變更理由	備註
		原計畫	新計畫		
			「彰化縣都市計畫區土地變更回饋審議原則」規定辦理)。	依附帶條件規定辦理回饋。	
22-3	浮圳路以北、育英路以東之乙種工業區	乙種工業區 (3.56 公頃)	住宅區 (附十九) (3.56 公頃) 附十九：應捐贈變更面積 37%土地折算為代金，作為開發之回饋，如含括申請容許使用土地者，其回饋得扣除已繳納之開發義務回饋金；並應於該變更部分申請建造執照時繳納回饋金(回饋金之計算方式依「彰化縣都市計畫區土地變更回饋審議原則」規定辦理)。	1.本區坐落之乙種工業區，其非屬工業區得使用項目之比例約占 97%，已超過總面積一半以上。大多土地細分且建物密集，符合本案乙種工業區檢討變更原則 (二) 2.考量現況以居住或日常服務設施為主，故檢討變更為住宅區，並依附帶條件規定辦理回饋。	
22-4	浮圳路以北、大仁南街以東之乙種工業區	乙種工業區 (0.33 公頃)	住宅區 (附十八) (0.21 公頃) 公園兼兒童遊樂場用地 (附十八) (0.12 公頃) 附十八： 1.應以市地重劃或其他公平合理方式辦理整體開發，並俟公共設施用地開闢完成，且將產權移轉予彰化縣政府後始得發照建築。 2.都市計畫審定後，應依平均地權條例相關規定，俟市地重劃計畫書經主管機關審核通過後，再檢具變更都市計畫書、圖，報由都市計畫主管機關逕予核定後實施。	1.本區現況無工業區使用項目。街廓西北側屬低度利用土地且其面積達 2,000 m ² 以上，符合本案乙種工業區檢討變更原則 (一)。 2.考量周邊地區以發展密集之住宅社區居多，故檢討變更為住宅區，並依附帶條件規定辦理整體開發。	

編號	位置	變更內容		變更理由	備註
		原計畫	新計畫		
		乙種工業區 (1.57 公頃)	住宅區 (附十九) (1.57 公頃) 附十九：應捐贈變更面積 37%土地折算為代金，作為開發之回饋，如含括申請容許使用土地者，其回饋得扣除已繳納之開發義務回饋金；並應於該變更部分申請建造執照時繳納回饋金(回饋金之計算方式依「彰化縣都市計畫區土地變更回饋審議原則」規定辦理)。	1.本區現況無工業區使用項目。大多土地細分且建物密集，符合本案乙種工業區檢討變更原則(二) 2.考量現況以居住或日常服務設施為主，故檢討變更為住宅區，並依附帶條件規定辦理回饋。	
22-5	浮圳路以南、大同路以西之乙種工業區	乙種工業區 (1.40 公頃)	住宅區 (附十八) (0.88 公頃) 公園兼兒童遊樂場用地 (附十八) (0.18 公頃) 停車場用地 (附十八) (0.20 公頃) 道路用地 (附十八) (0.14 公頃) 附十八： 1.應以市地重劃或其他公平合理方式辦理整體開發，並俟公共設施用地開闢完成，且將產權移轉予彰化縣政府後始得發照建築。 2.都市計畫審定後，應依平均地權條例相關規定，俟市地重劃計畫書經主管機關審核通過後，再檢具變更都市計畫書、圖，報由都市計畫主管機關逕予核定後實施。	1.本區坐落之乙種工業區，其非屬工業區得使用項目之比例約占 55%，已超過總面積一半以上。區內原泰山企業股份有限公司已歇業，屬低度利用土地且其面積達 2,000 m ² 以上，符合本案乙種工業區檢討變更原則(一)。 2.考量周邊地區以發展密集之住宅社區居多，故檢討變更為住宅區，並依附帶條件規定辦理整體開發。	

編號	位置	變更內容		變更理由	備註
		原計畫	新計畫		
		乙種工業區 (1.70 公頃)	住宅區 (附十九) (1.70 公頃) 附十九:應捐贈變更面積 37%土地折算為代金,作為開發之回饋,如含括申請容許使用土地者,其回饋得扣除已繳納之開發義務回饋金;並應於該變更部分申請建造執照時繳納回饋金(回饋金之計算方式依「彰化縣都市計畫區土地變更回饋審議原則」規定辦理)。	1.本區坐落之乙種工業區,其非屬工業區得使用項目之比例約占 55%,已超過總面積一半以上。大多土地細分且建物密集,符合本案乙種工業區檢討變更原則(二) 2.考量現況以居住或日常服務設施為主,故檢討變更為住宅區,並依附帶條件規定辦理回饋。	
22-6	員水路以北、忠孝街以東之乙種工業區	乙種工業區 (0.07 公頃)	住宅區 (附十九) (0.07 公頃) 附十九:應捐贈變更面積 37%土地折算為代金,作為開發之回饋,如含括申請容許使用土地者,其回饋得扣除已繳納之開發義務回饋金;並應於該變更部分申請建造執照時繳納回饋金(回饋金之計算方式依「彰化縣都市計畫區土地變更回饋審議原則」規定辦理)。	1.本區坐落之乙種工業區,其非屬工業區得使用項目之比例約占 92%,已超過總面積一半以上。其土地細分且建物密集,符合本案乙種工業區檢討變更原則(二)。 2.考量現況已作為社區出入通道,故檢討變更為住宅區,並依附帶條件規定辦理回饋。	
		乙種工業區 (0.03 公頃)	商業區 (附二十) (0.30 公頃) 附二十:應捐贈變更面積 40.5%土地折算為代金,作為開發之回饋,並應於該變更部分申請建造執照時繳納回饋金(回饋金之計算方式依「彰化縣都市計畫區土地變更回饋審議原則」規定辦理)。	1.本區坐落之乙種工業區,其非屬工業區得使用項目之比例約占 92%,已超過總面積一半以上。其土地細分且建物密集,符合本案乙種工業區檢討變更原則(二)。 2.考量現況以批發零售、日常服務設施為主且毗鄰商業區,故檢討變更為商業區,並依附帶條件規定辦理回饋。	

編號	位置	變更內容		變更理由	備註
		原計畫	新計畫		
22-7	員水路以北、三條街以東之乙種工業區	乙種工業區 (0.99 公頃)	住宅區 (附十九) (0.99 公頃) 附十九：應捐贈變更面積 37%土地折算為代金，作為開發之回饋，如含括申請容許使用土地者，其回饋得扣除已繳納之開發義務回饋金；並應於該變更部分申請建造執照時繳納回饋金(回饋金之計算方式依「彰化縣都市計畫區土地變更回饋審議原則」規定辦理)。	1.本區坐落之乙種工業區，其非屬工業區得使用項目之比例約占 79%，已超過總面積一半以上。其土地細分且建物密集，符合本案乙種工業區檢討變更原則 (二)。 2.考量現況以批居住或日常服務設施為主，故檢討變更為住宅區，並依附帶條件規定辦理回饋。	
22-8	員水路以南、員林大道以西之乙種工業區	乙種工業區 (1.50 公頃)	住宅區 (附十八) (0.95 公頃) 公園兼兒童遊樂場用地 (附十八) (0.18 公頃) 綠地用地 (附十八) (0.0023 公頃) 停車場用地 (附十八) (0.12 公頃) 道路用地 (附十八) (0.25 公頃) 附十八： 1.應以市地重劃或其他公平合理方式辦理整體開發，並俟公共設施用地開闢完成，且將產權移轉予彰化縣政府後始得發照建築。 2.都市計畫審定後，應依平均地權條例相關規定，俟市地重劃計畫書經主管機關審核通過後，再檢具變更都市計畫書、圖，報由都市計畫	1.本區坐落之乙種工業區，其非屬工業區得使用項目之比例約占 92%，已超過總面積一半以上。街廓東側屬低度利用土地且其面積達 2,000 m ² 以上，符合本案乙種工業區檢討變更原則 (一)。 2.考量周邊地區以發展密集之住宅社區居多，故檢討變更為住宅區，並依附帶條件規定辦理整體開發。	

編號	位置	變更內容		變更理由	備註
		原計畫	新計畫		
			主管機關逕予核定後實施。		
		乙種工業區 (2.30 公頃)	住宅區（附十九） (2.30 公頃) 附十九：應捐贈變更面積 37%土地折算為代金，作為開發之回饋，如含括申請容許使用土地者，其回饋得扣除已繳納之開發義務回饋金；並應於該變更部分申請建造執照時繳納回饋金（回饋金之計算方式依「彰化縣都市計畫區土地變更回饋審議原則」規定辦理）。	1.本區坐落之乙種工業區，其非屬工業區得使用項目之比例約占 92%，已超過總面積一半以上。其土地細分且建物密集，符合本案乙種工業區檢討變更原則（二）。 2.考量現況以居住或日常服務設施為主，故檢討變更為住宅區，並依附帶條件規定辦理回饋。	
23	中山路 (15M-4) 及光復街 (11M-15) 間之 6M 道路	住宅區 (0.0008 公頃) 車站專用區 (0.02 公頃) 附八：變更後之車站專用區（車二）地面第一層，應提供適當比例之樓地板面積為交通轉運相關設施使用，並納入細部計畫土地使用管制規定，且細部計畫應依「彰化縣都市計畫區土地變更回饋審議原則」辦理回饋。	道路用地 (0.02 公頃)	1.員林車站鐵路高架化自 103 年 11 月通車後，旅運轉乘服務需求提升。然站前廣場以北之光復街現況路寬僅約 6M，難以有效疏散車流，故本所擬按計畫寬度 11M 進行道路開闢。 2.11M-15 計畫道路向北銜接車專二北側、西側未開闢之 6M 計畫道路。因其路幅較小，車輛雙向通行不易，「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）案」第二階段審定內容已將兩處道路拓寬為 11M。惟該案須俟都市更新事業計畫審議後，始得發布實施。 3.車專二北側道路用地上有「原臺中州員林郡青果同業組合檢查所」部分建物，檢查所已於 109 年 5 月登錄為彰化縣歷史建築。計畫道路涉及歷史建築範圍，致使道路開闢困難。 4.由上可知，員林車站第二階段計畫時程冗長，且尚須配合歷史建築保存協調道路調整事宜，將導致 11M-15 北向道路開	

編號	位置	變更內容		變更理由	備註
		原計畫	新計畫		
				闢後，短期難以順接至中山路路口。為建構周邊地區完善交通系統，擬將車專二南側公有土地變更為道路用地，併同既有 6M 計畫道路拓寬為 11M；且為利道路西向順接，將部分住宅區變更為道路用地。	

註：表內面積應以依據核定圖實地分割測量面積為準。

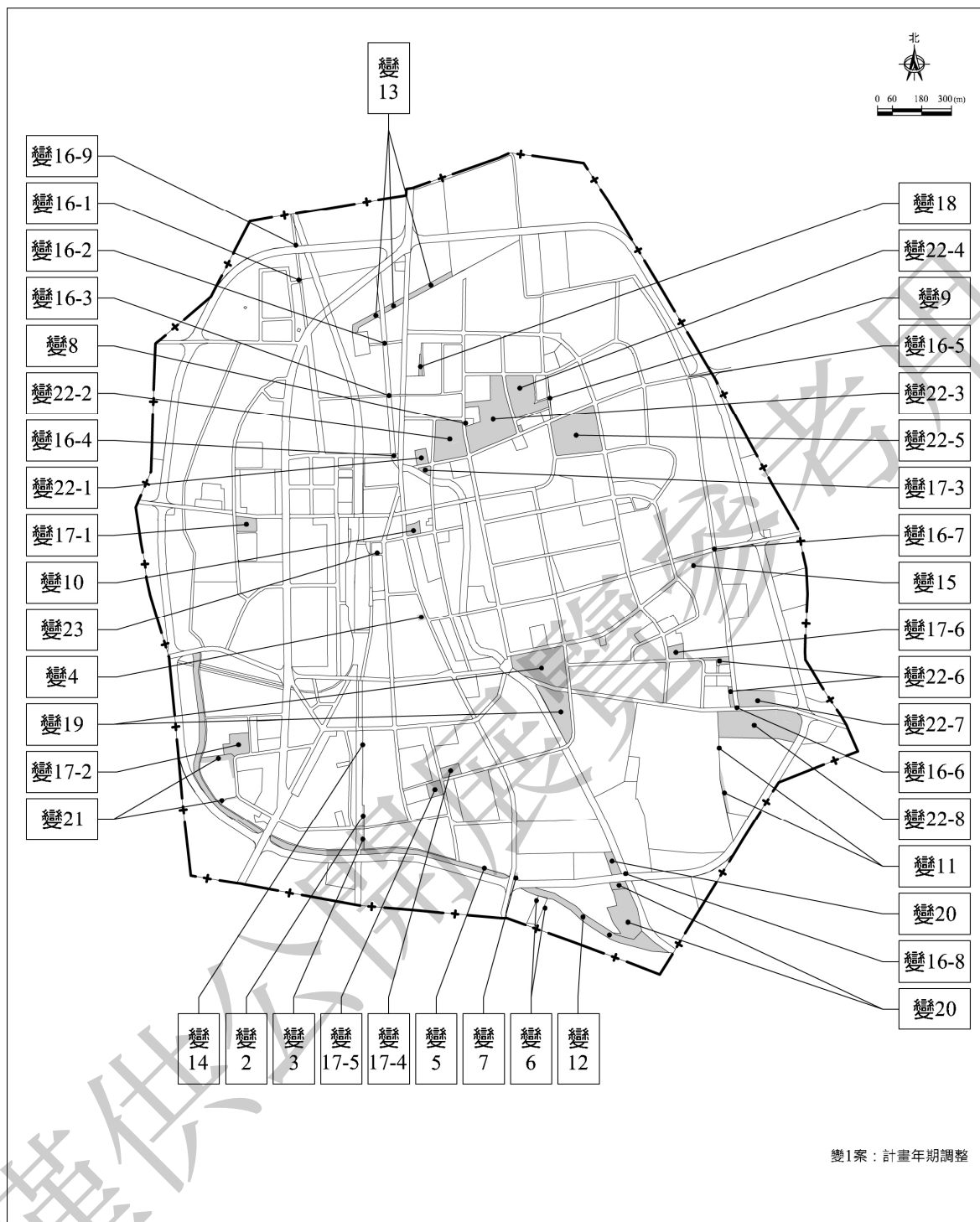


圖 6-1 變更位置示意圖

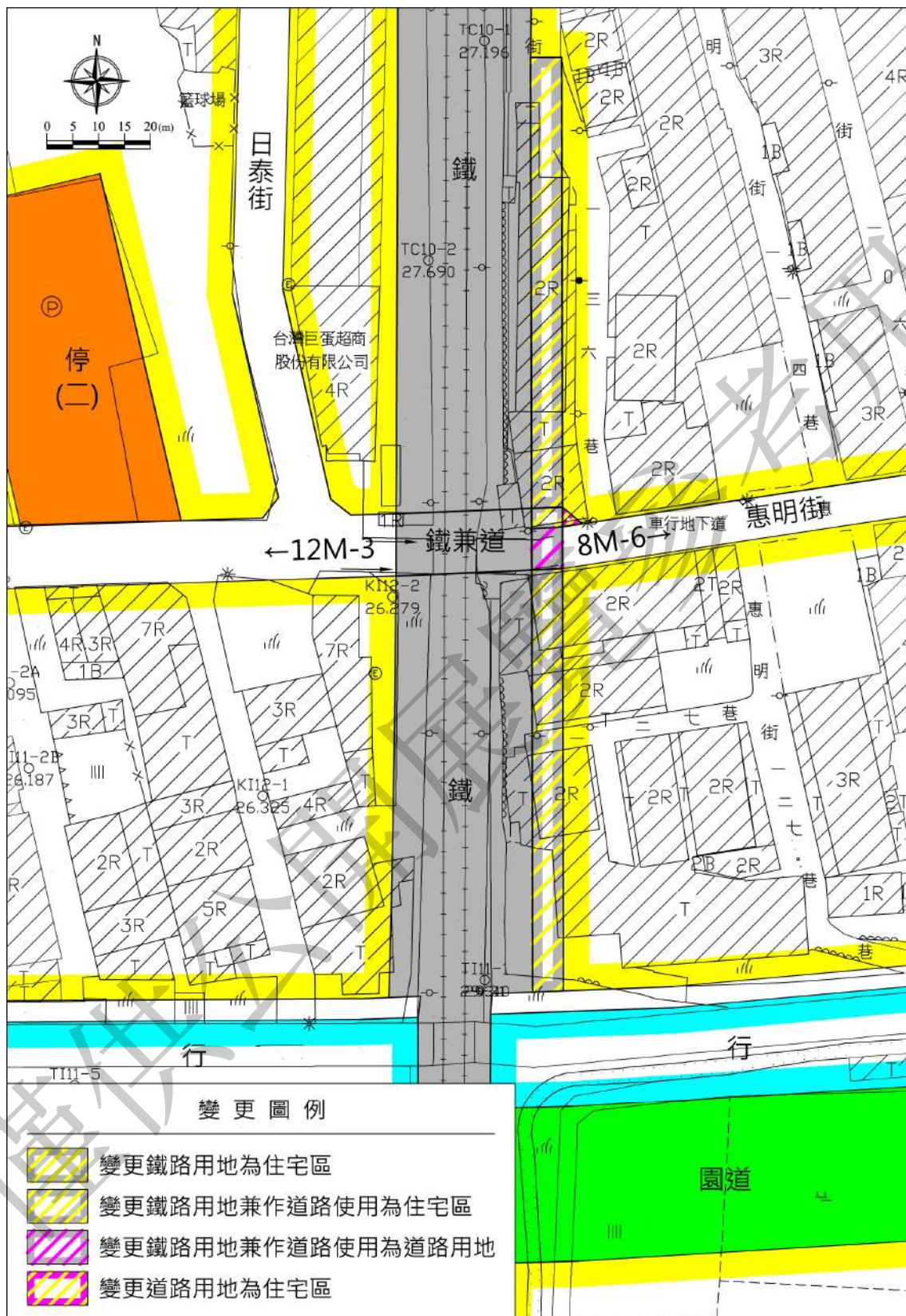


圖 6-2 變 2、3 案變更計畫內容示意圖

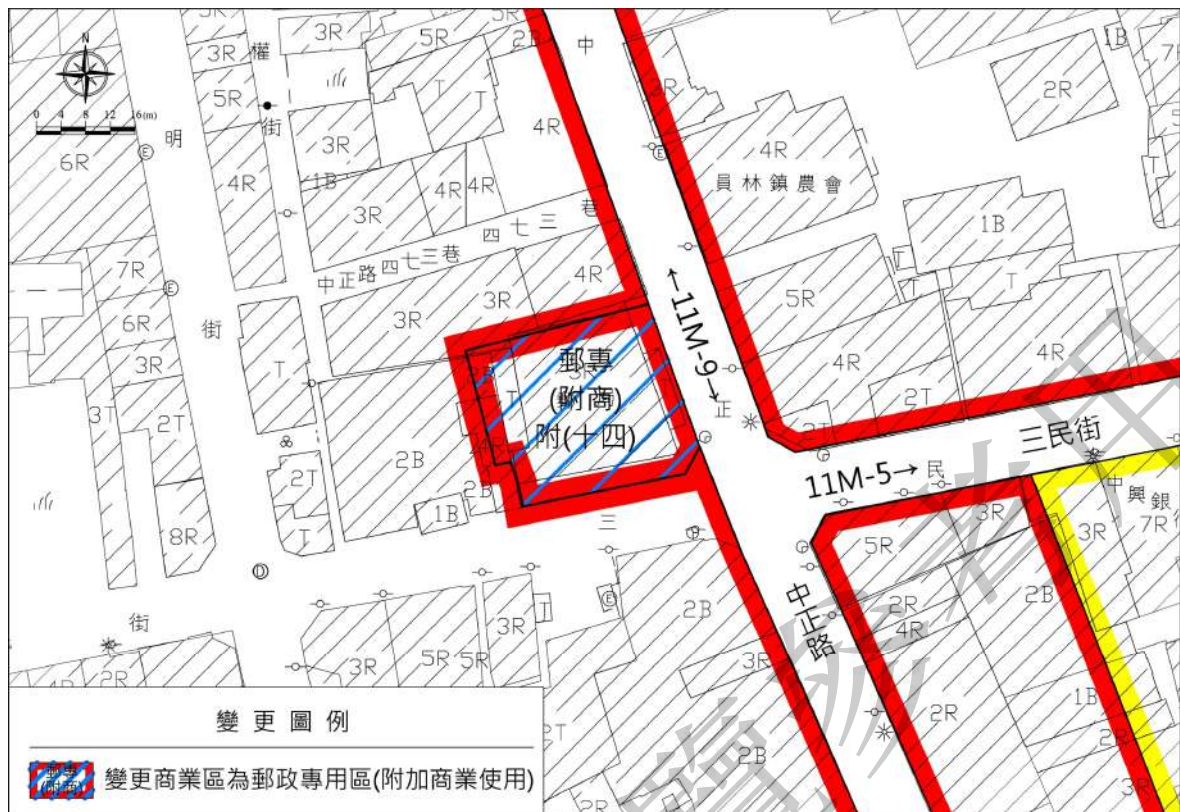


圖 6-3 變 4 案變更計畫內容示意圖

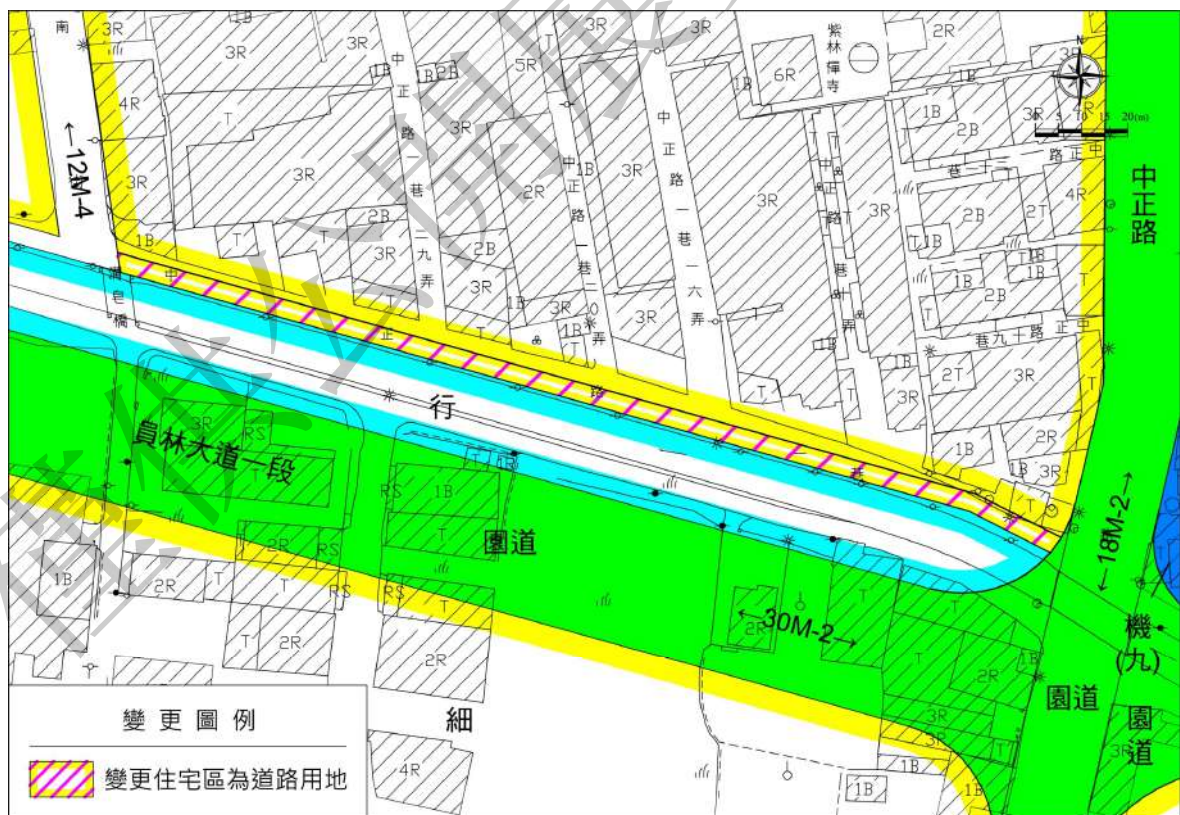
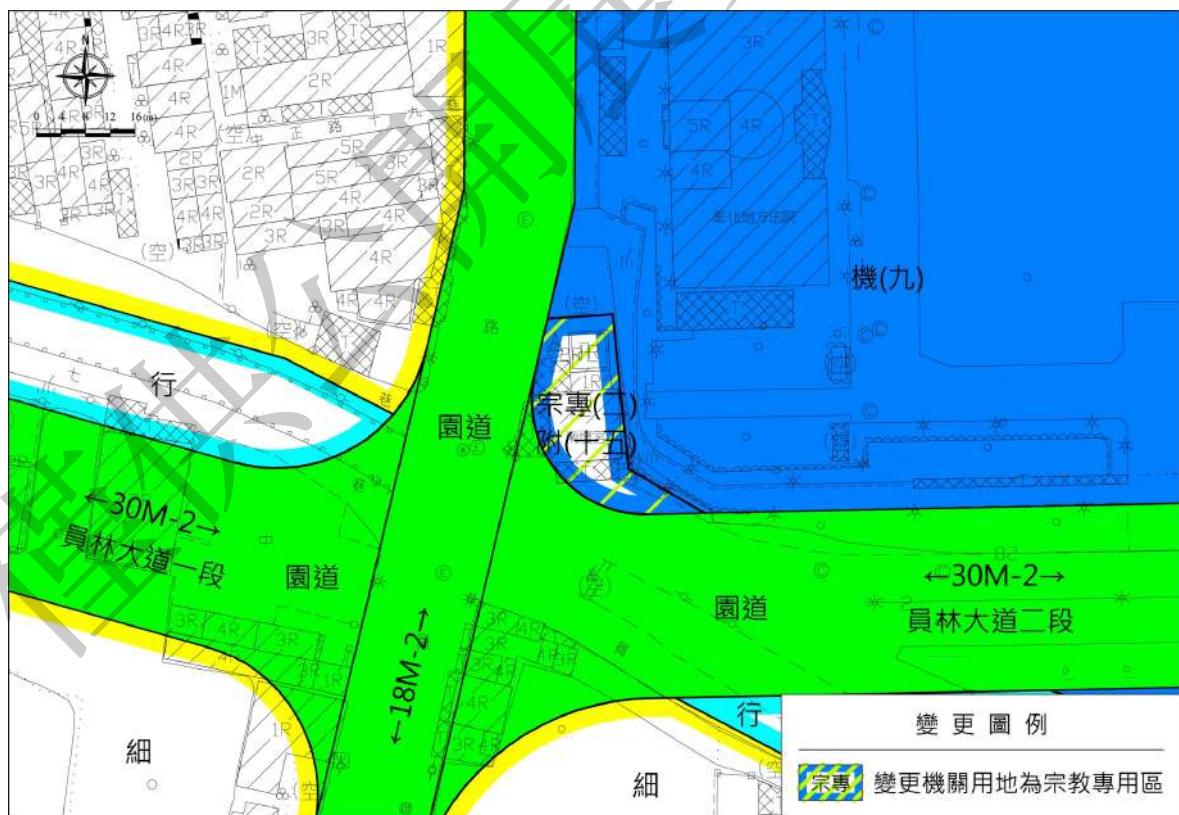


圖 6-4 變 5 案變更計畫內容示意圖



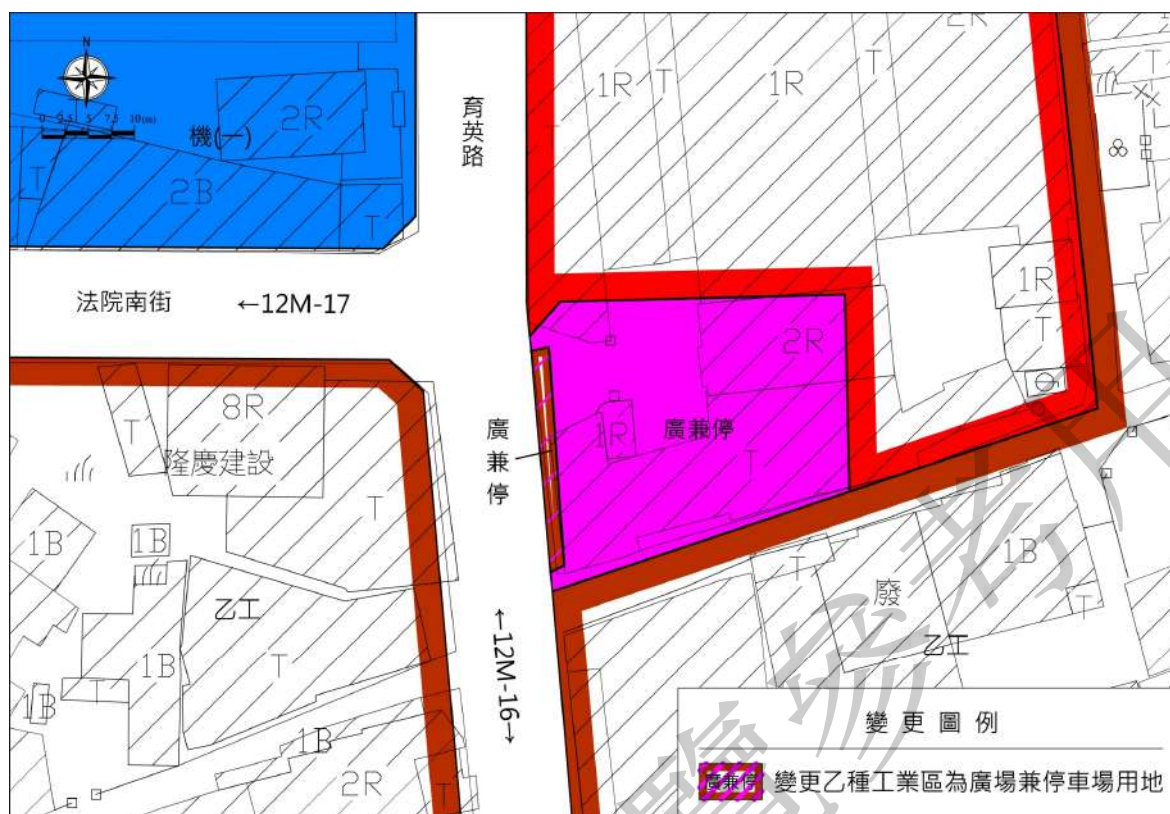


圖 6-7 變 8 案變更計畫內容示意圖



圖 6-8 變 9 案變更計畫內容示意圖

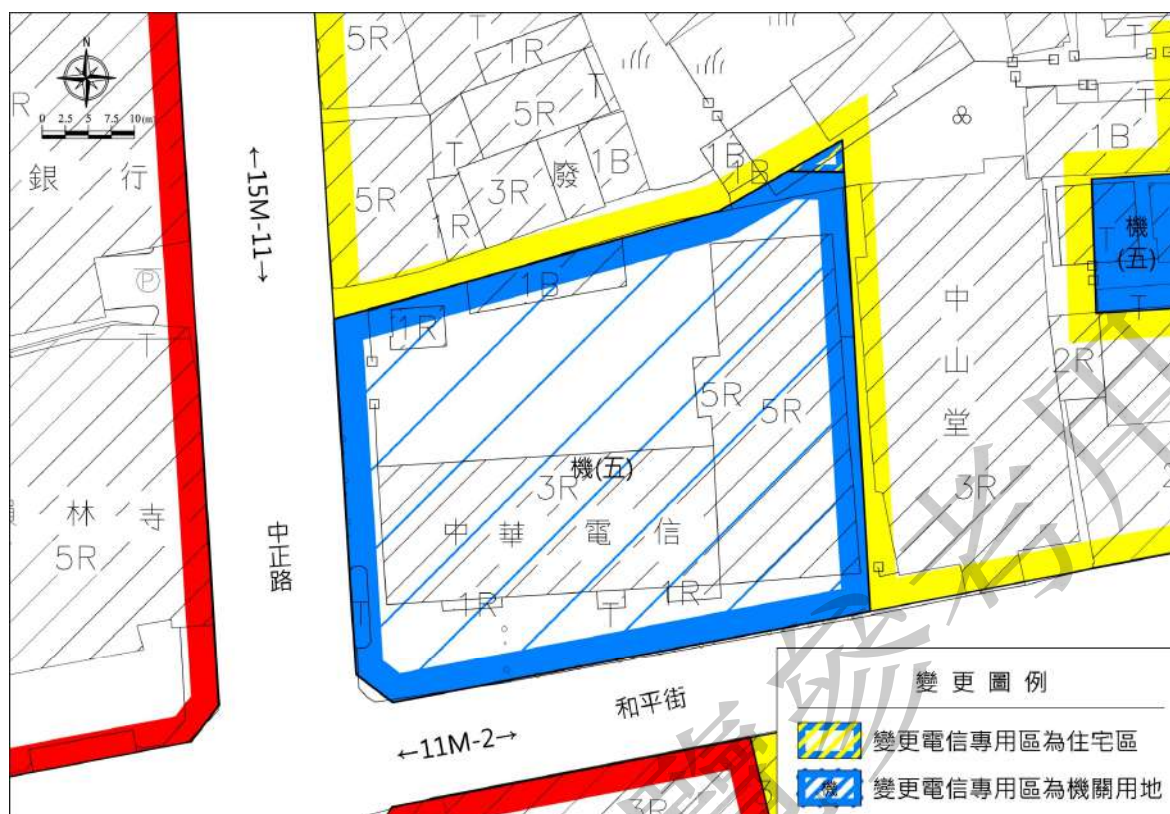


圖 6-9 變 10 案變更計畫內容示意圖

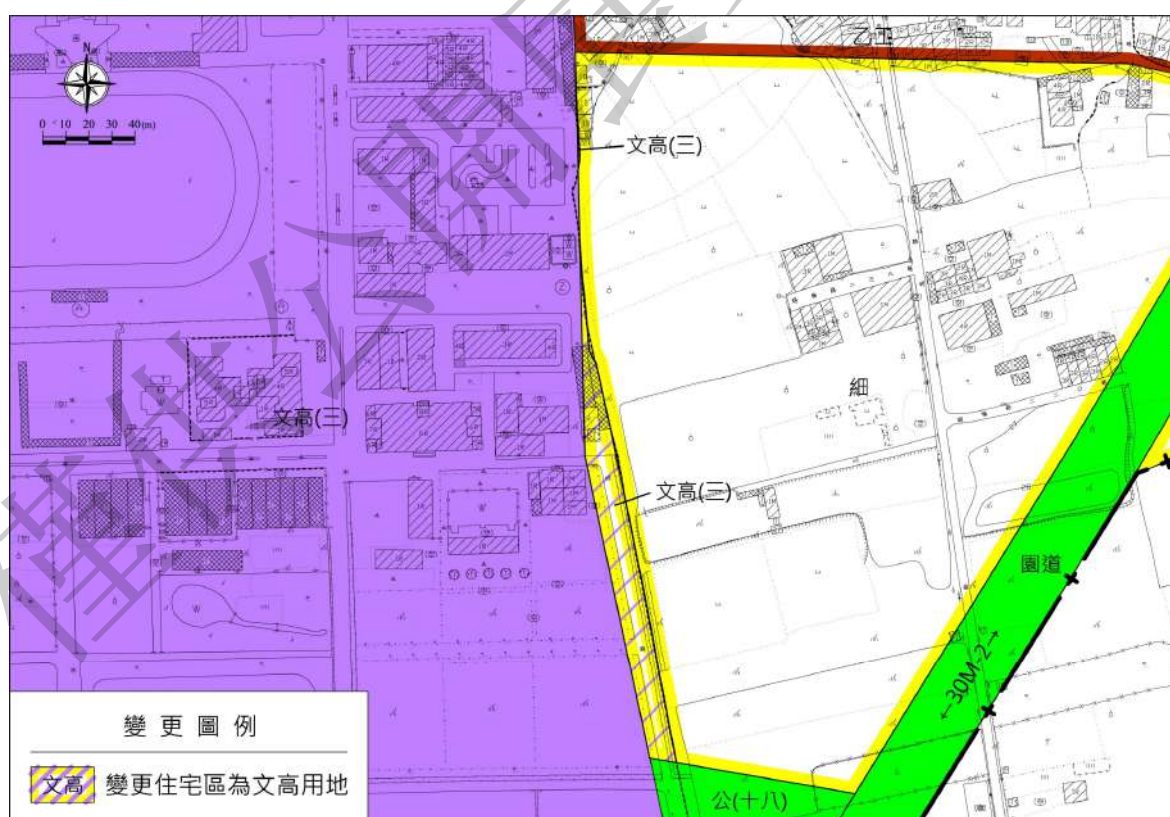


圖 6-10 變 11 案變更計畫內容示意圖

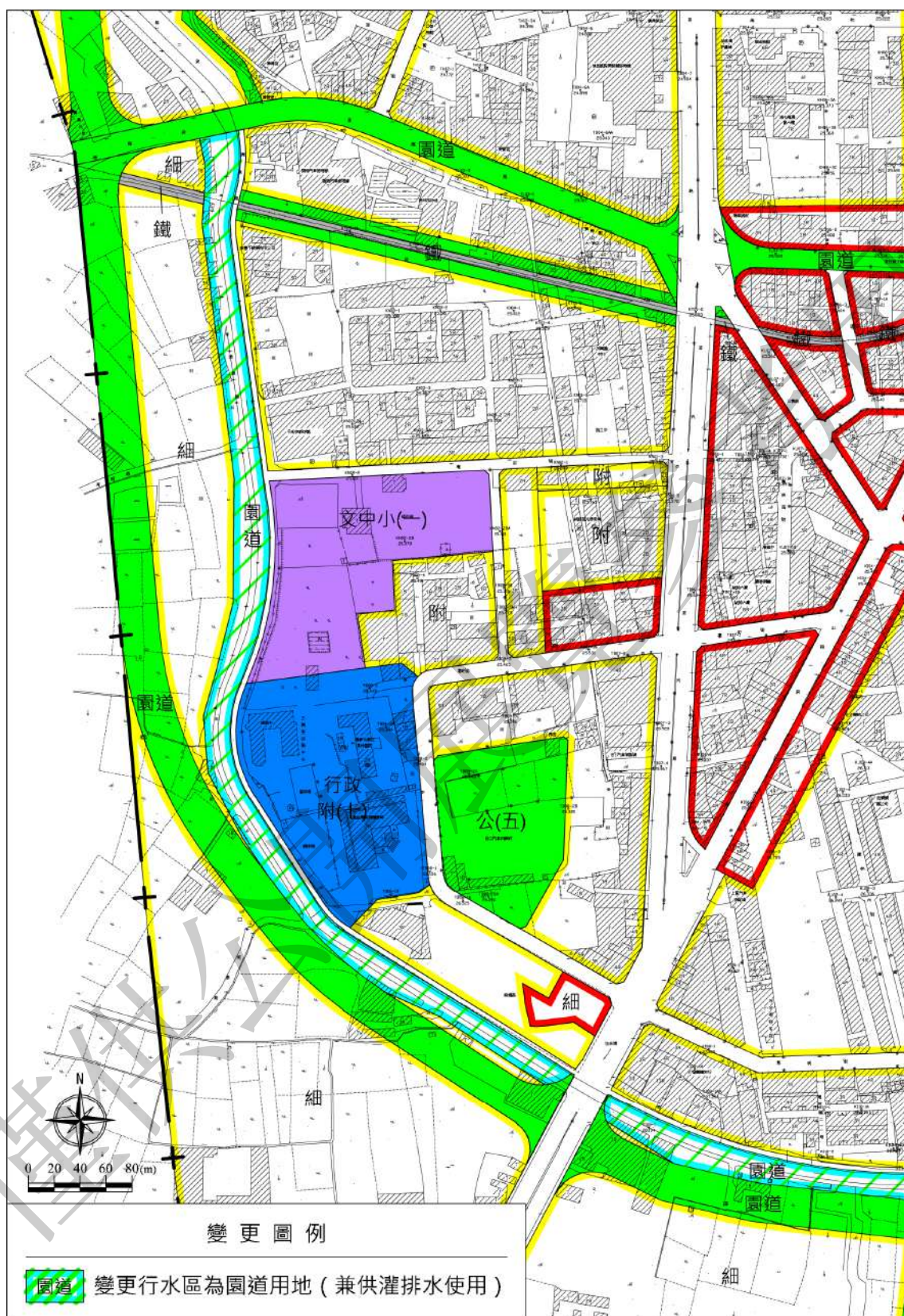


圖 6-11 變 12 案變更計畫內容示意圖 (1)

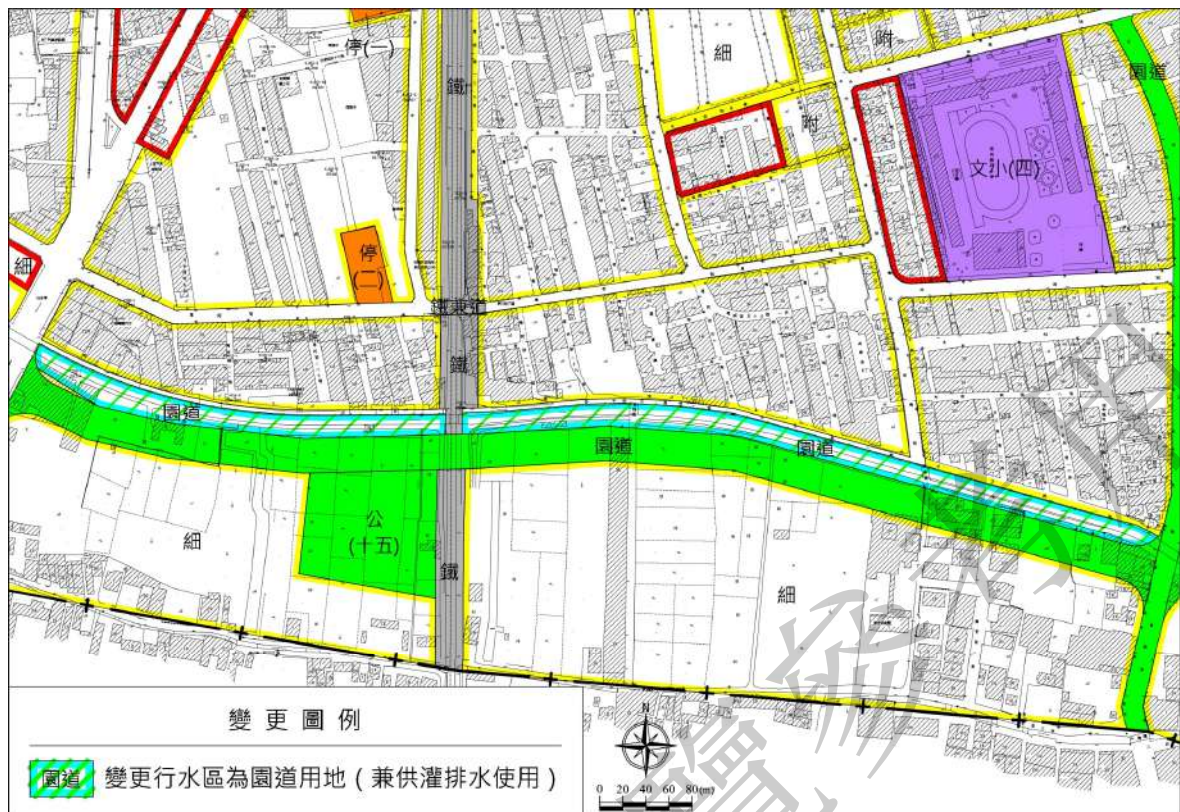


圖 6-12 變 12 案變更計畫內容示意圖 (2)

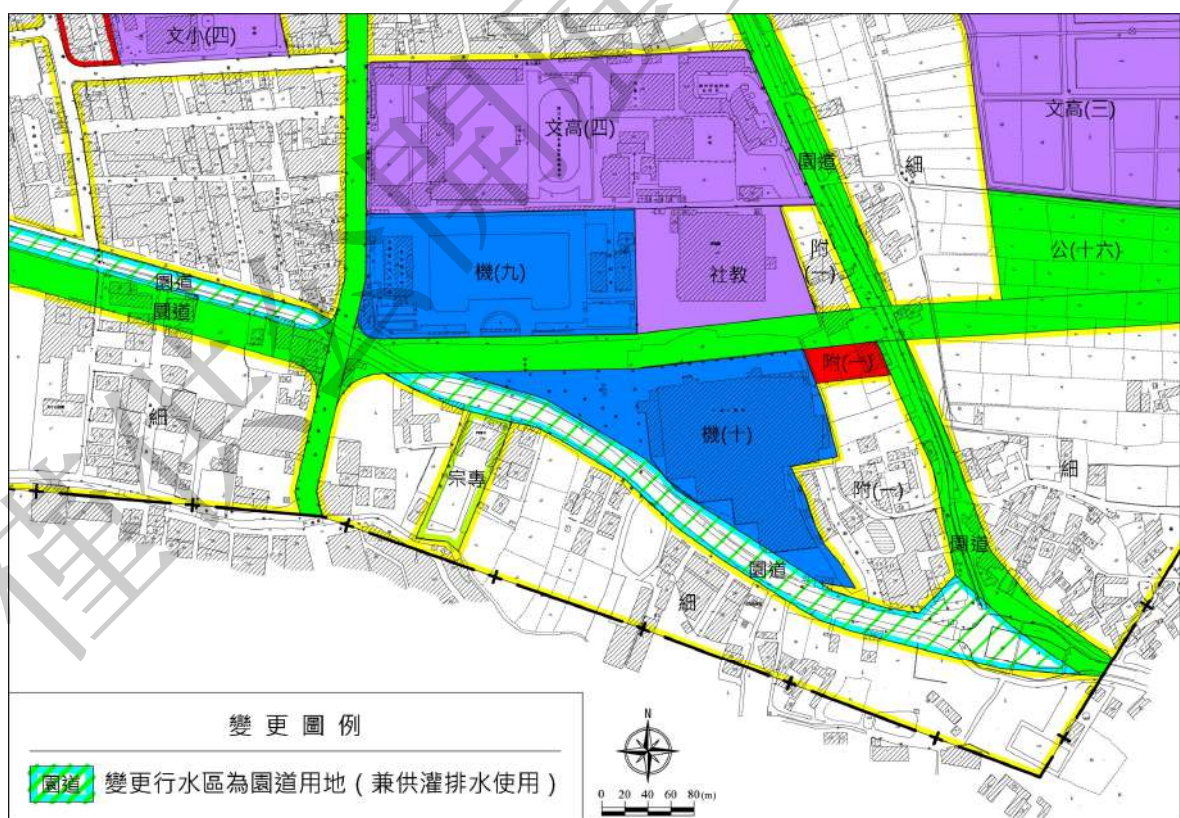
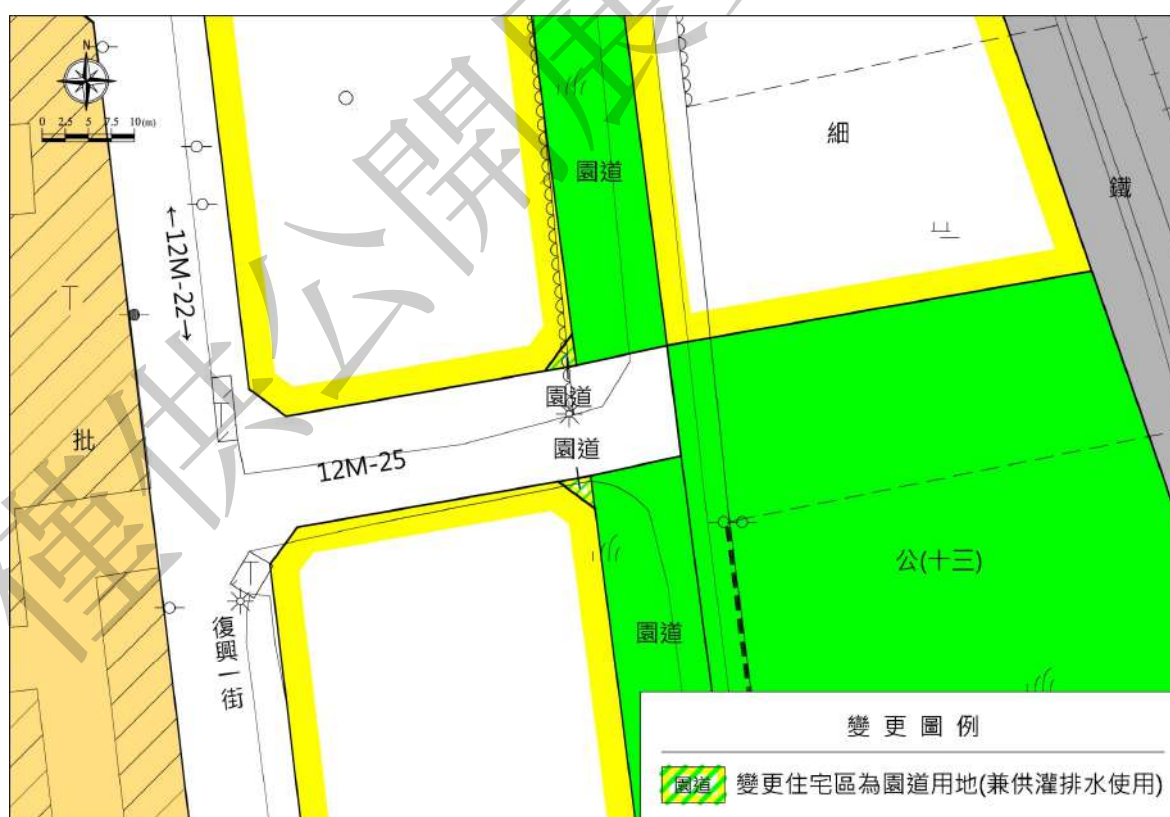


圖 6-13 變 12 案變更計畫內容示意圖 (3)





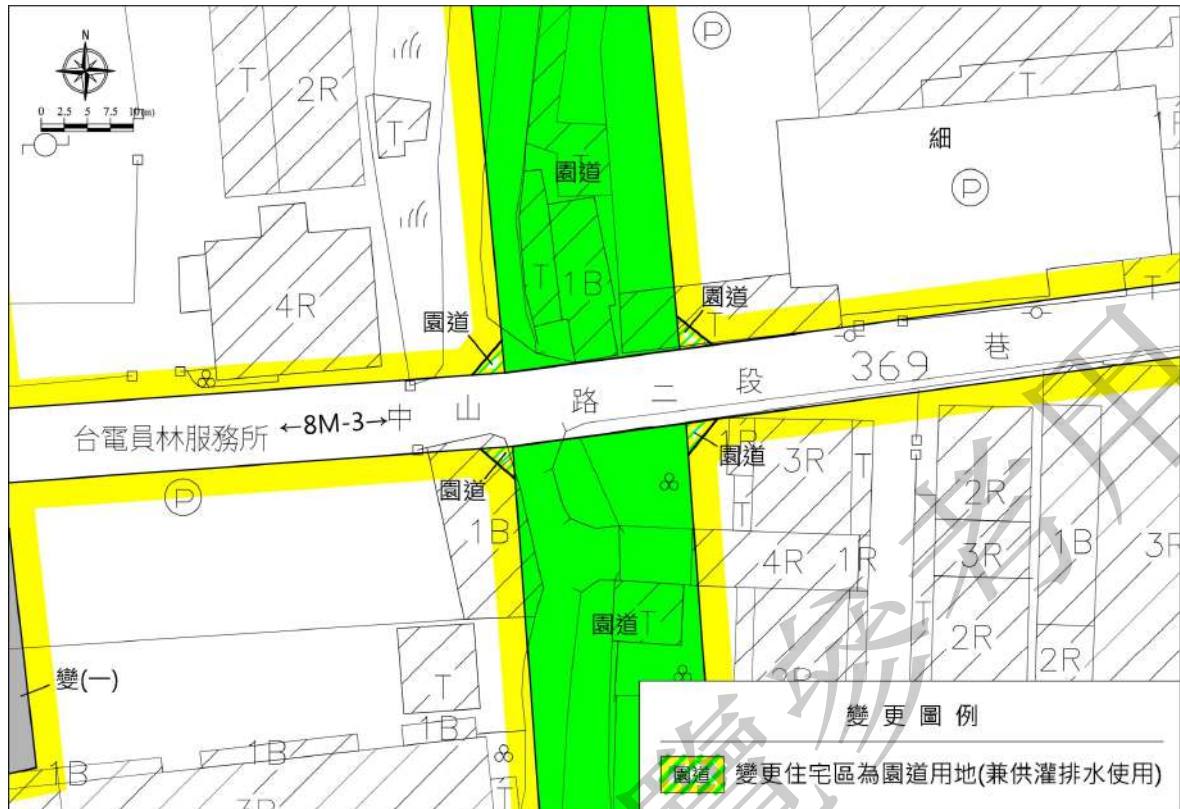
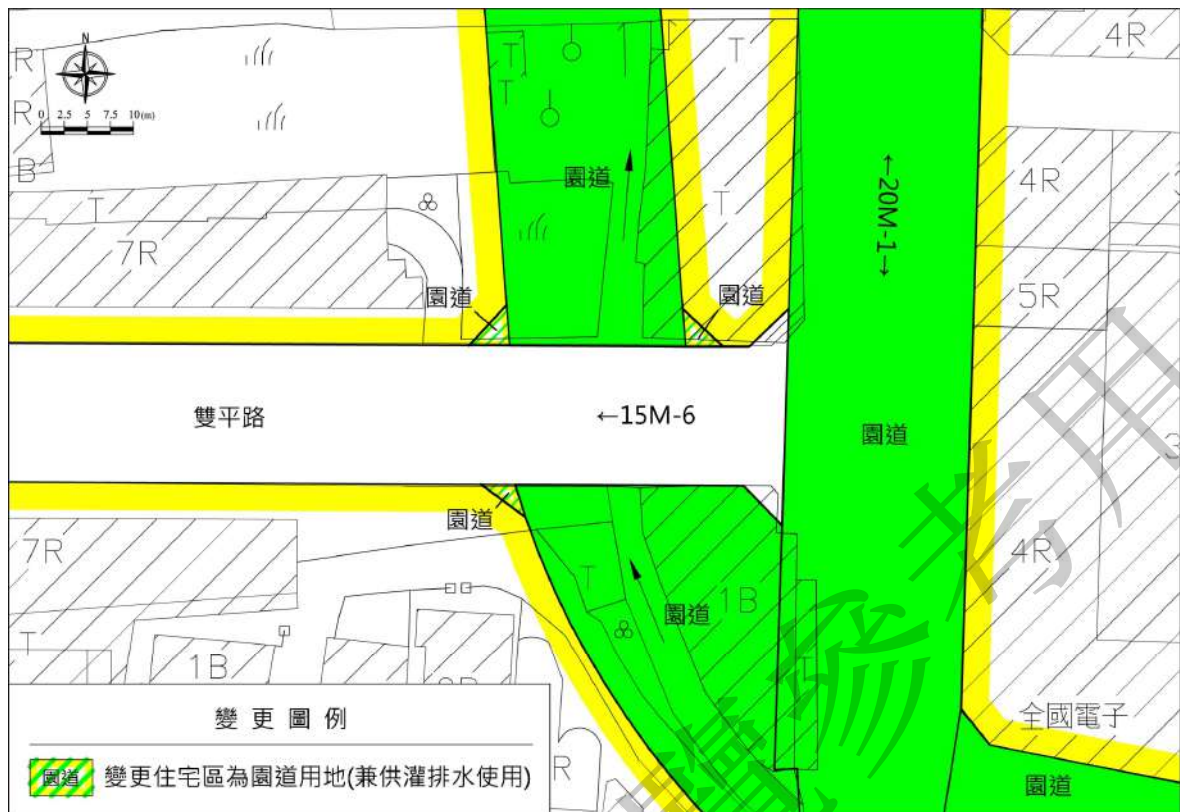


圖 6-18 變 16 案變更計畫內容示意圖 (2)



圖 6-19 變 16 案變更計畫內容示意圖 (3)



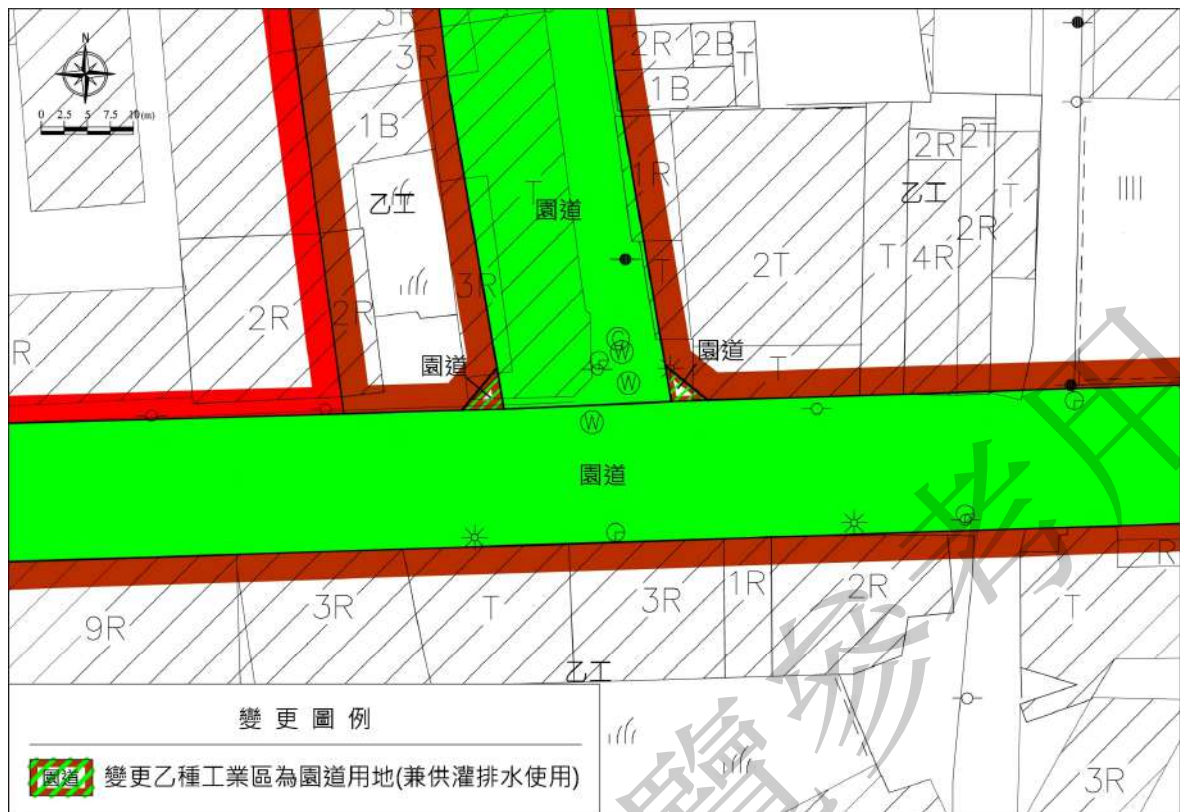


圖 6-22 變 16 案變更計畫內容示意圖 (6)

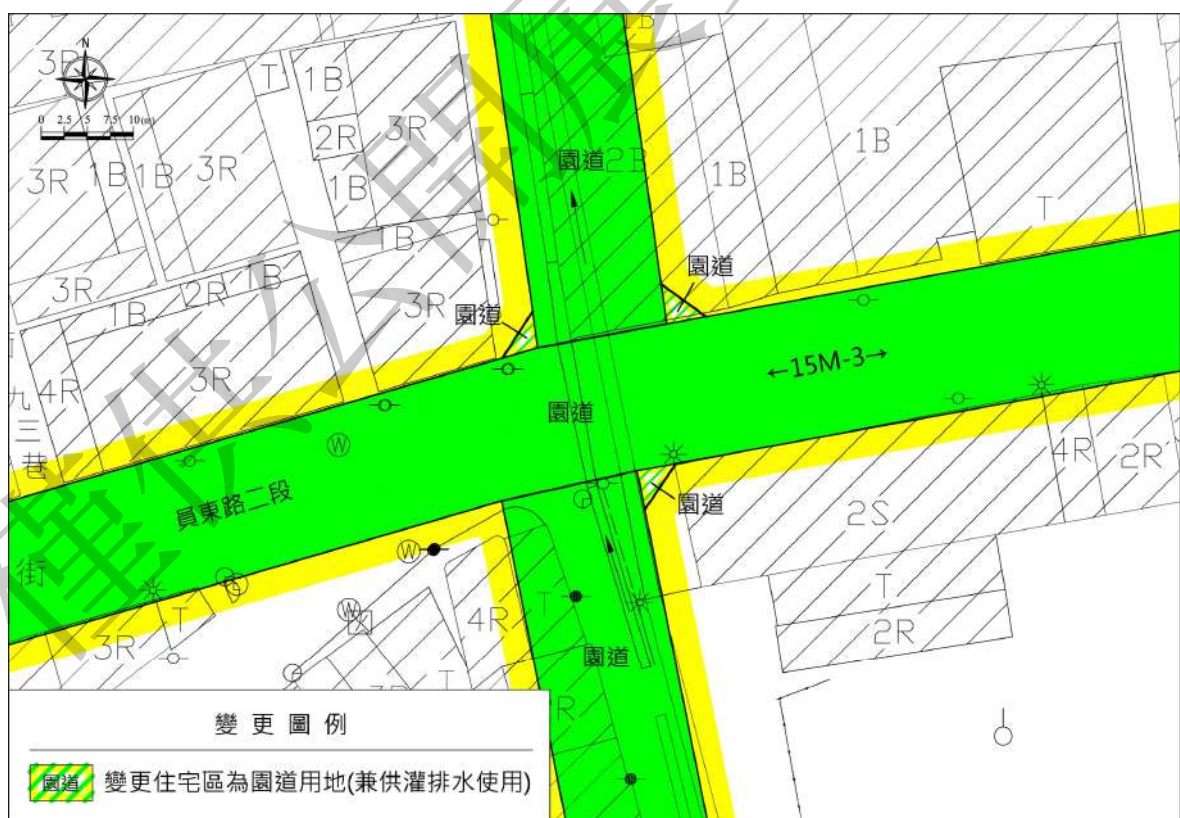


圖 6-23 變 16 案變更計畫內容示意圖 (7)

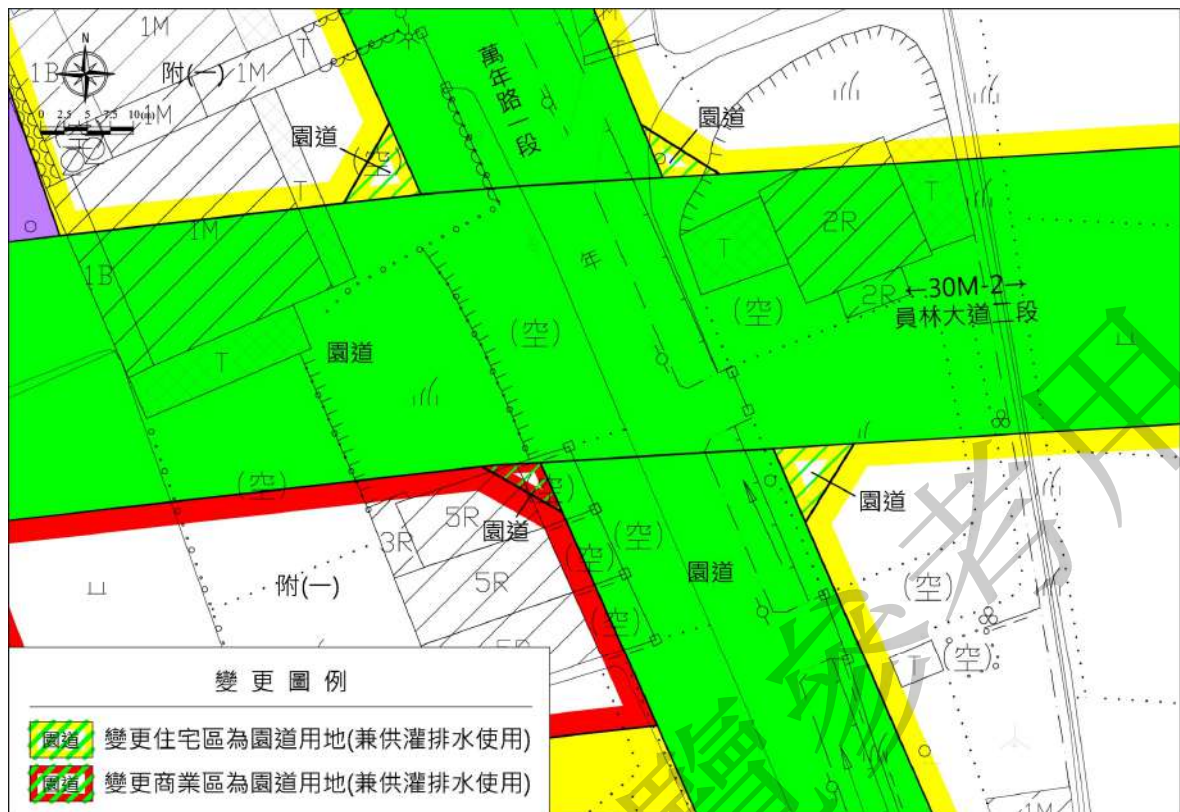


圖 6-24 變 16 案變更計畫內容示意圖 (8)

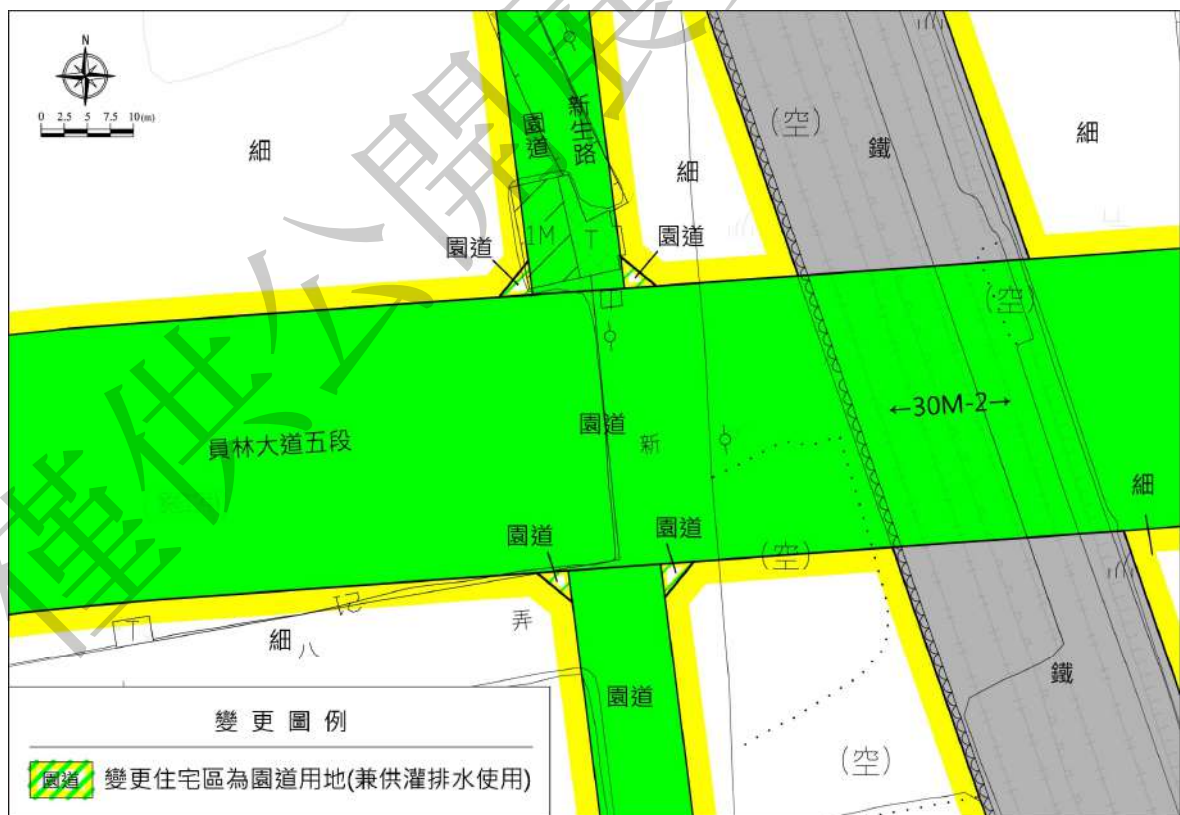


圖 6-25 變 16 案變更計畫內容示意圖 (9)

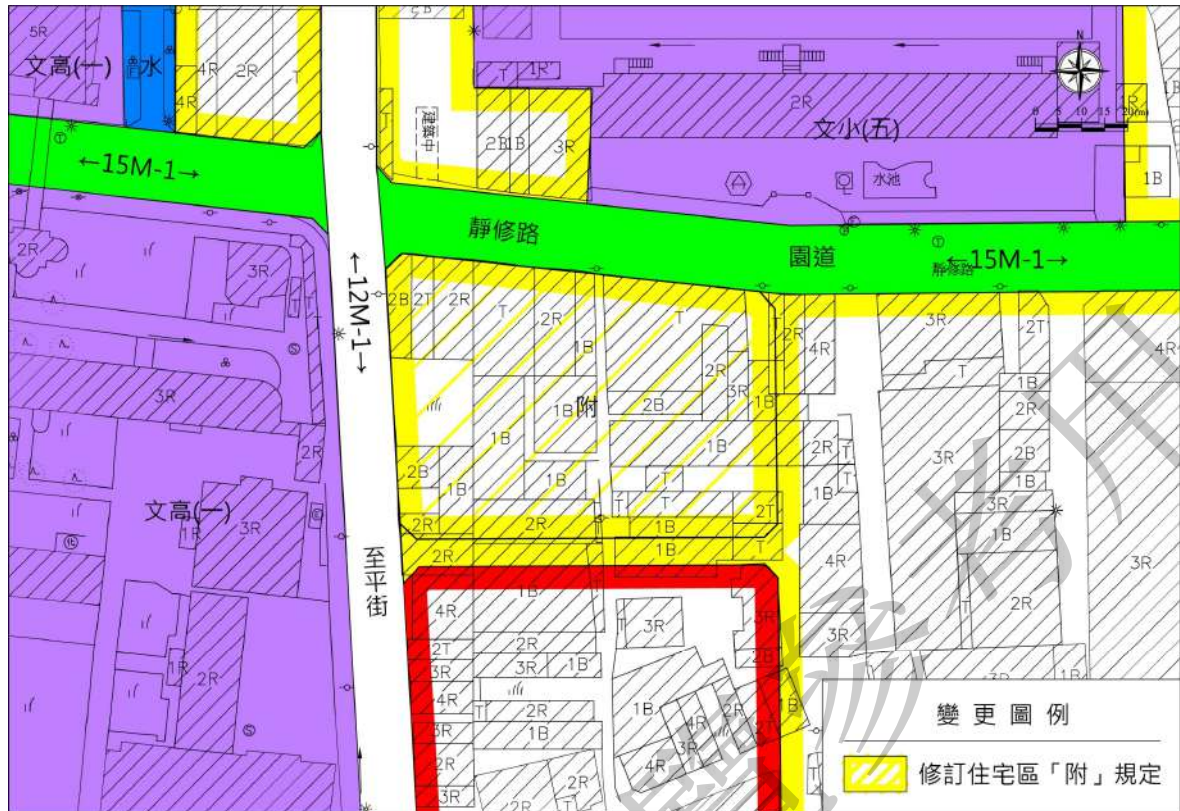


圖 6-26 變 17 案變更計畫內容示意圖 (1)

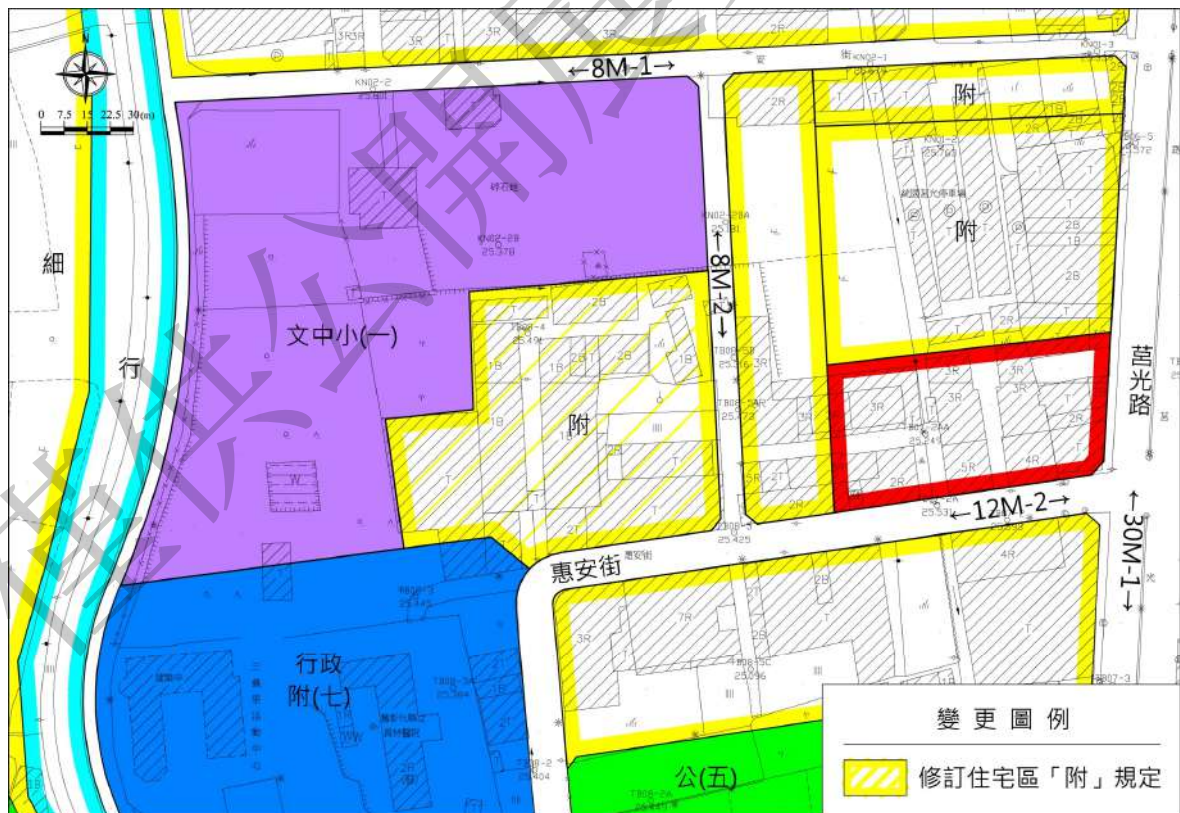


圖 6-27 變 17 案變更計畫內容示意圖 (2)



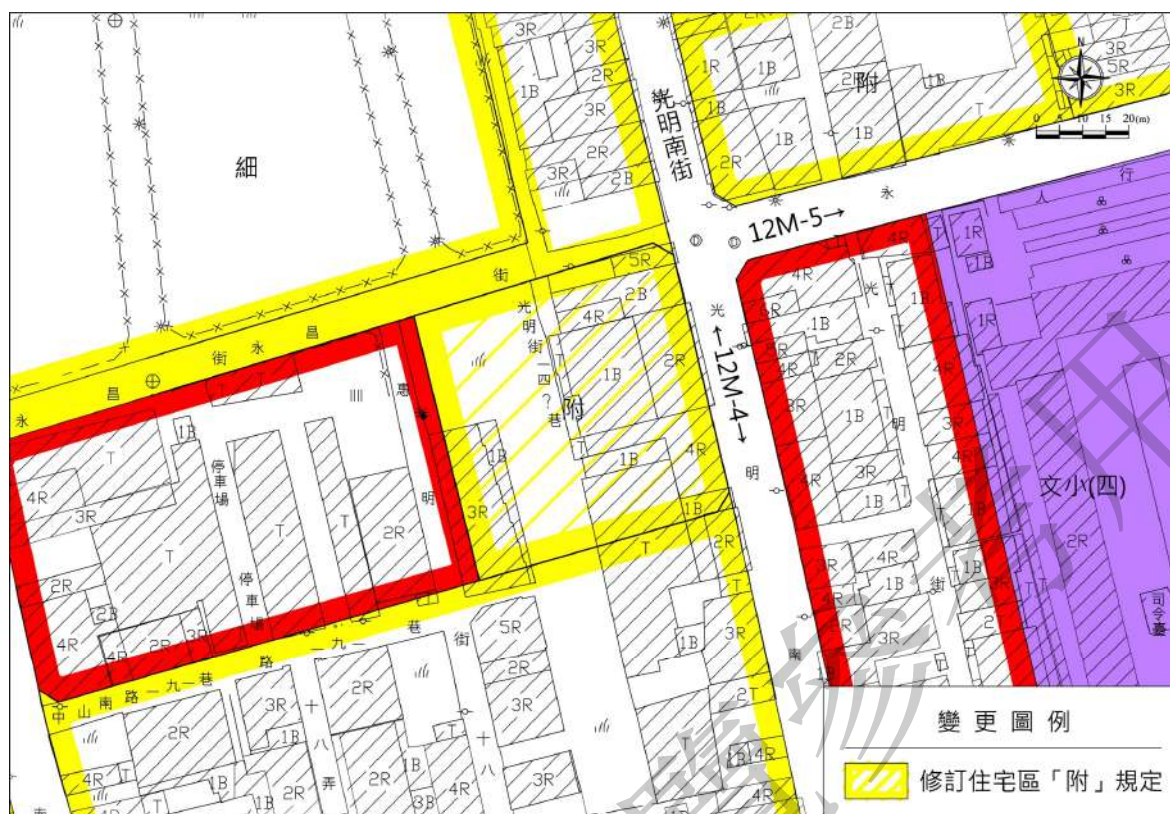


圖 6-30 變 17 案變更計畫內容示意圖 (5)

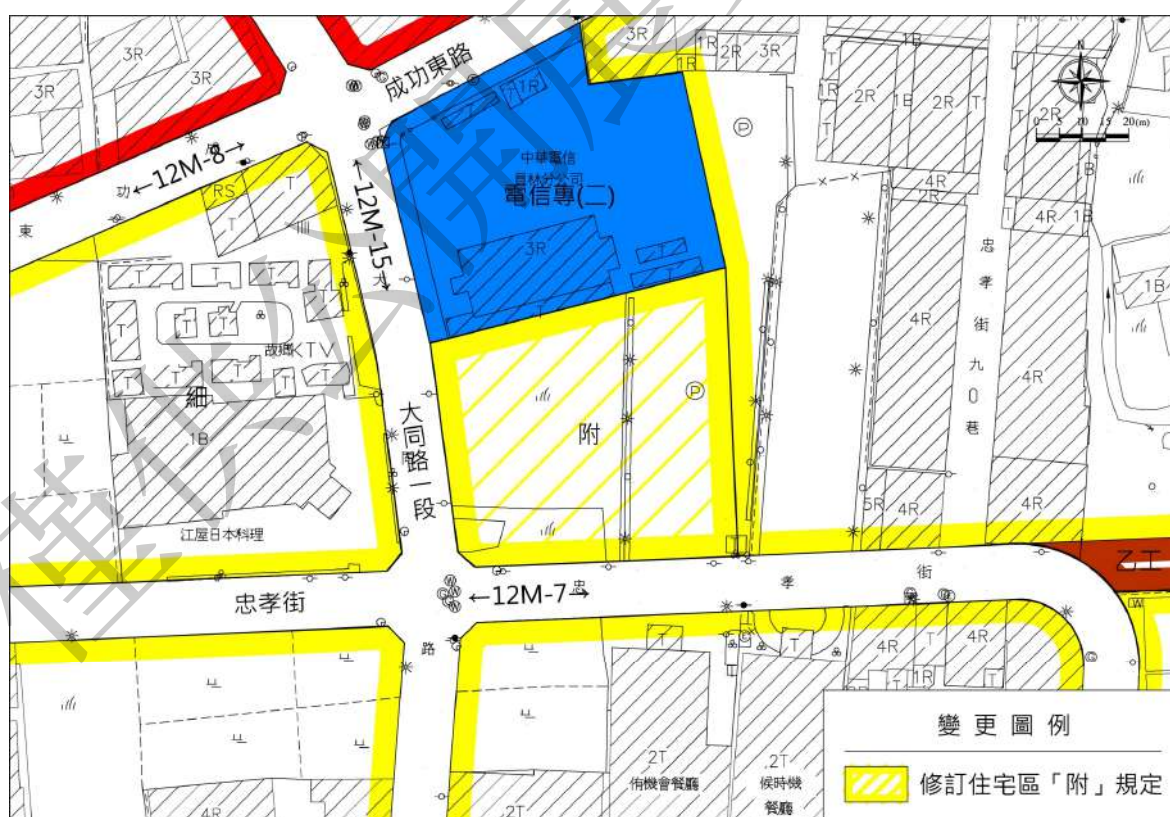
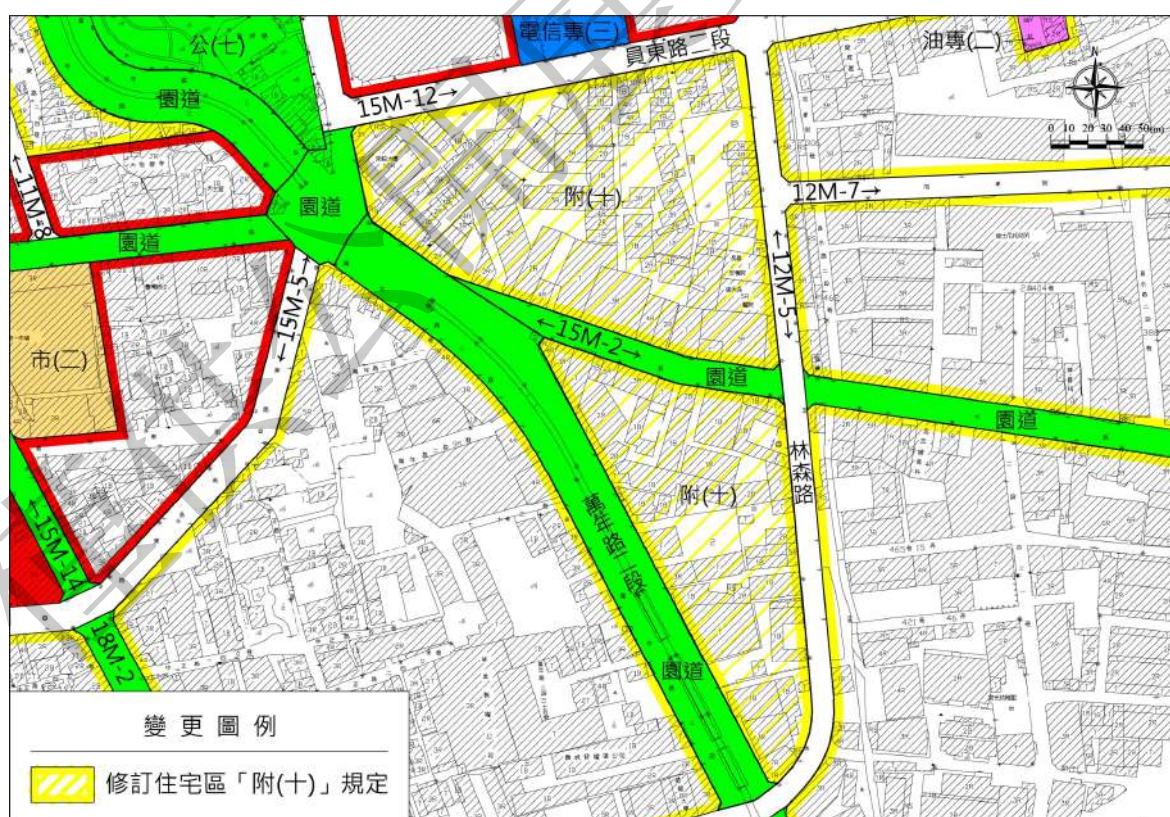
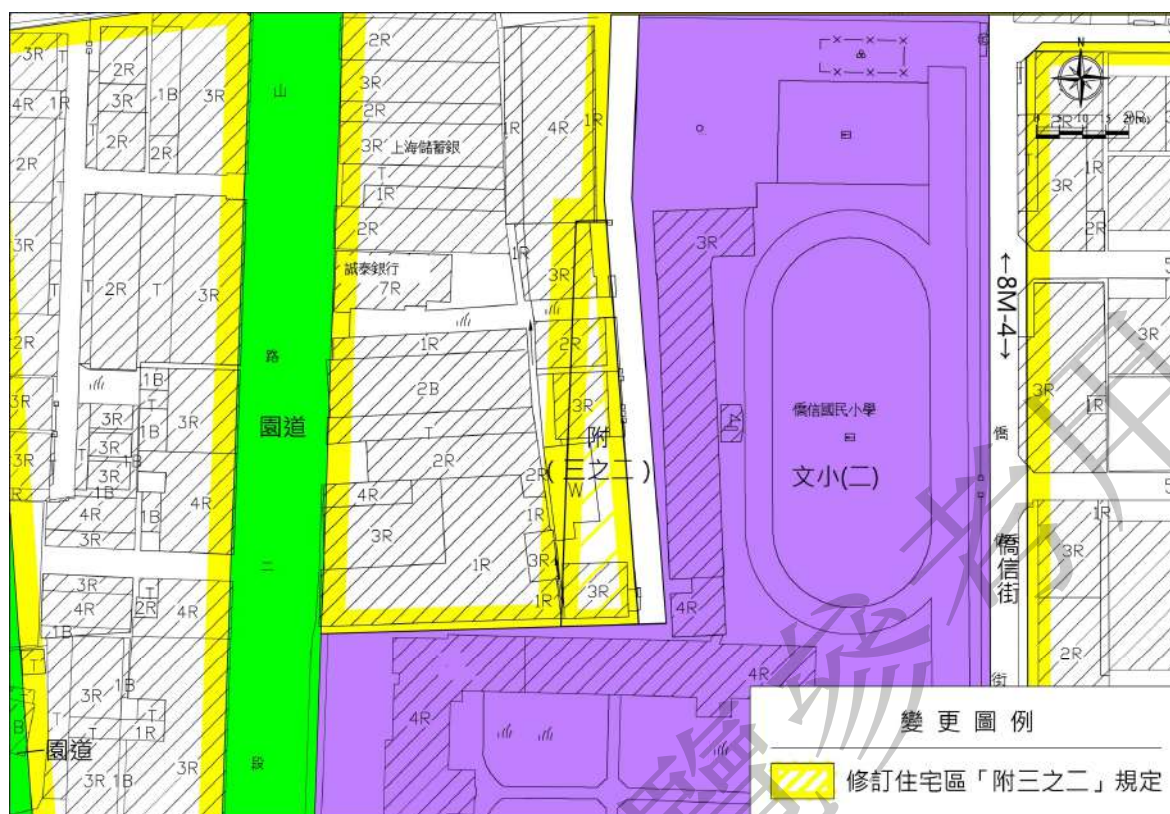


圖 6-31 變 17 案變更計畫內容示意圖 (6)



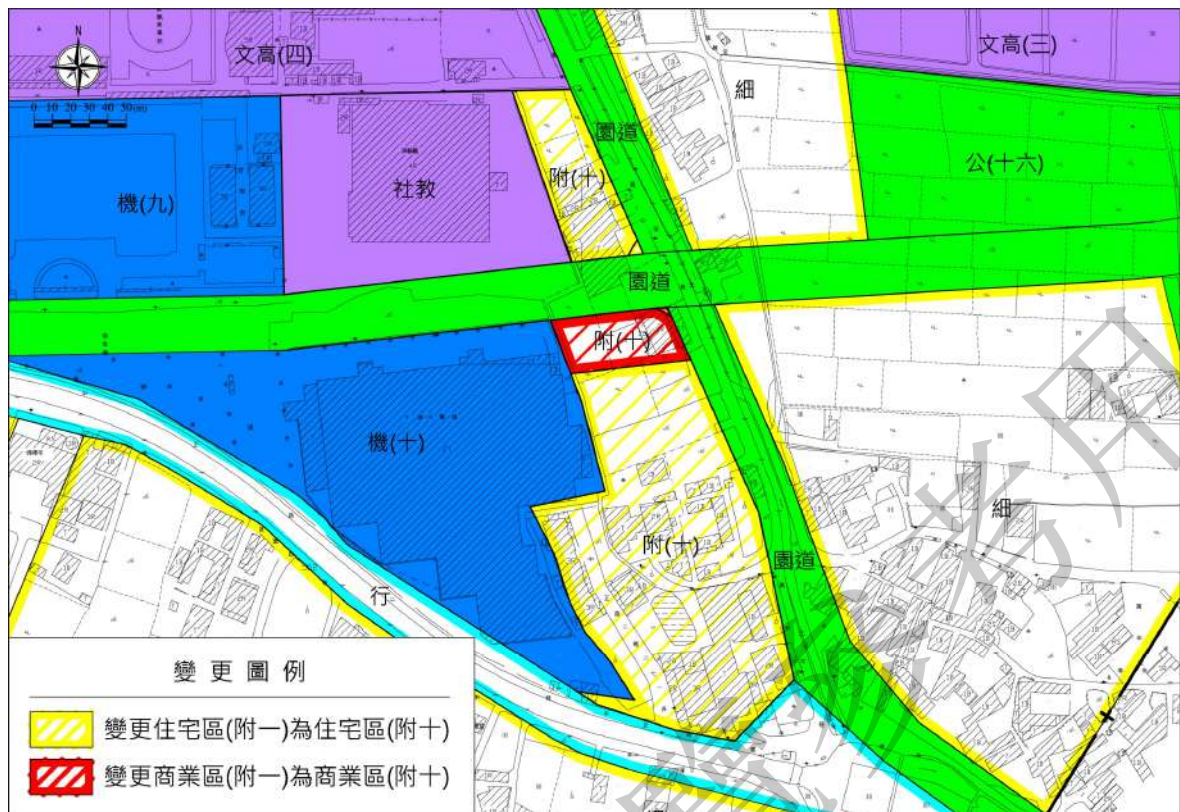
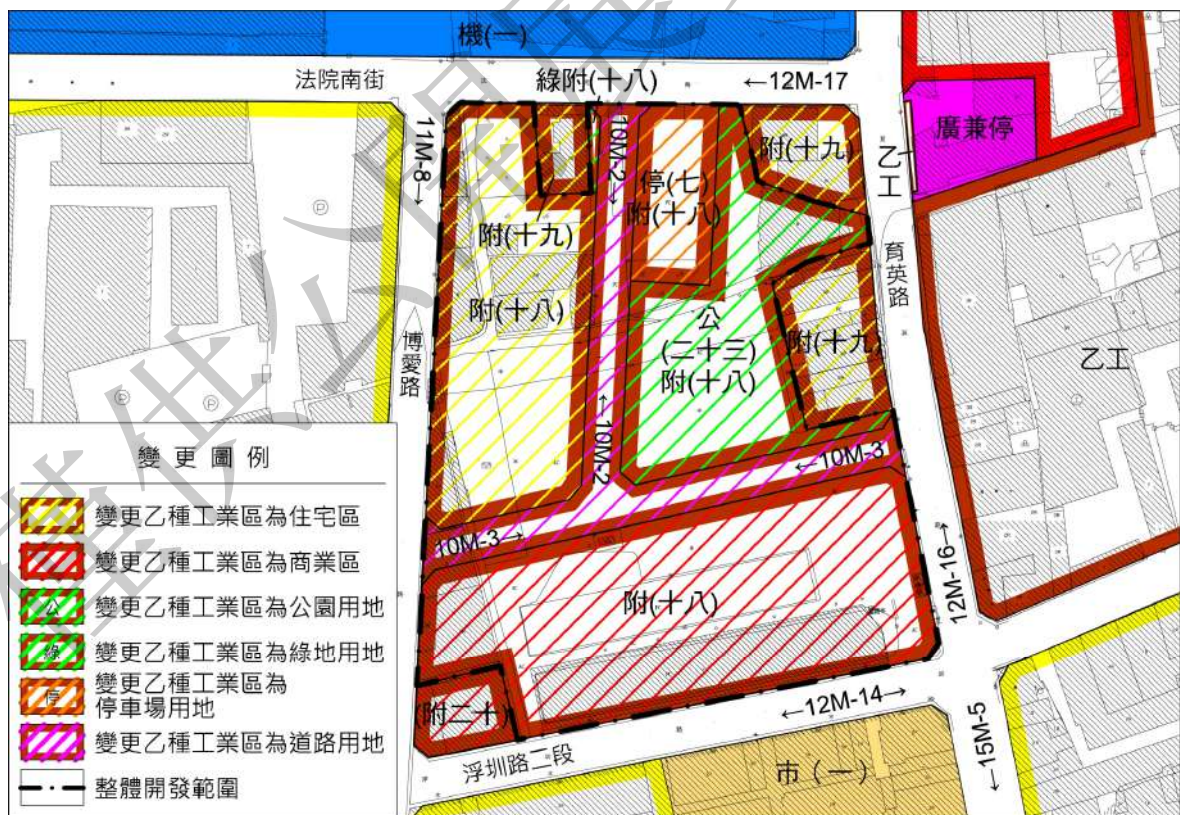


圖 6-34 變 20 案變更計畫內容示意圖



圖 6-35 變 21 案變更計畫內容示意圖



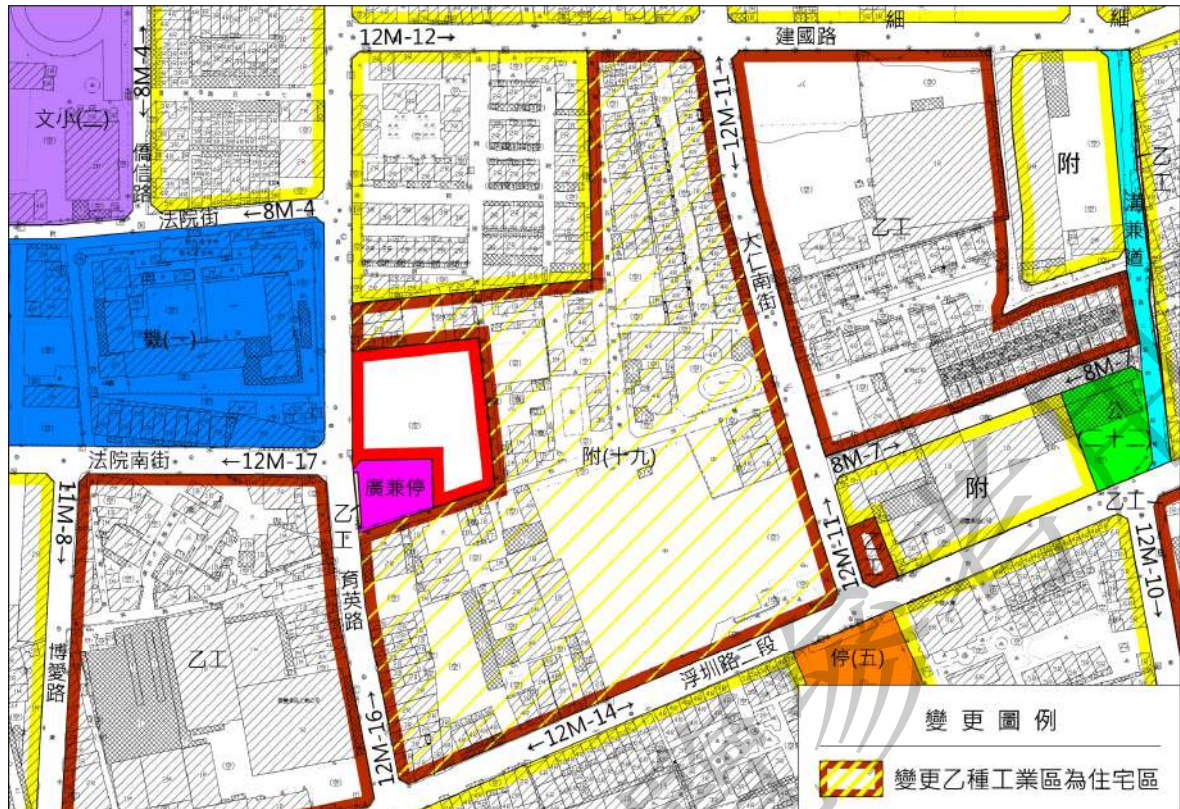


圖 6-38 變 22-3 案變更計畫內容示意圖

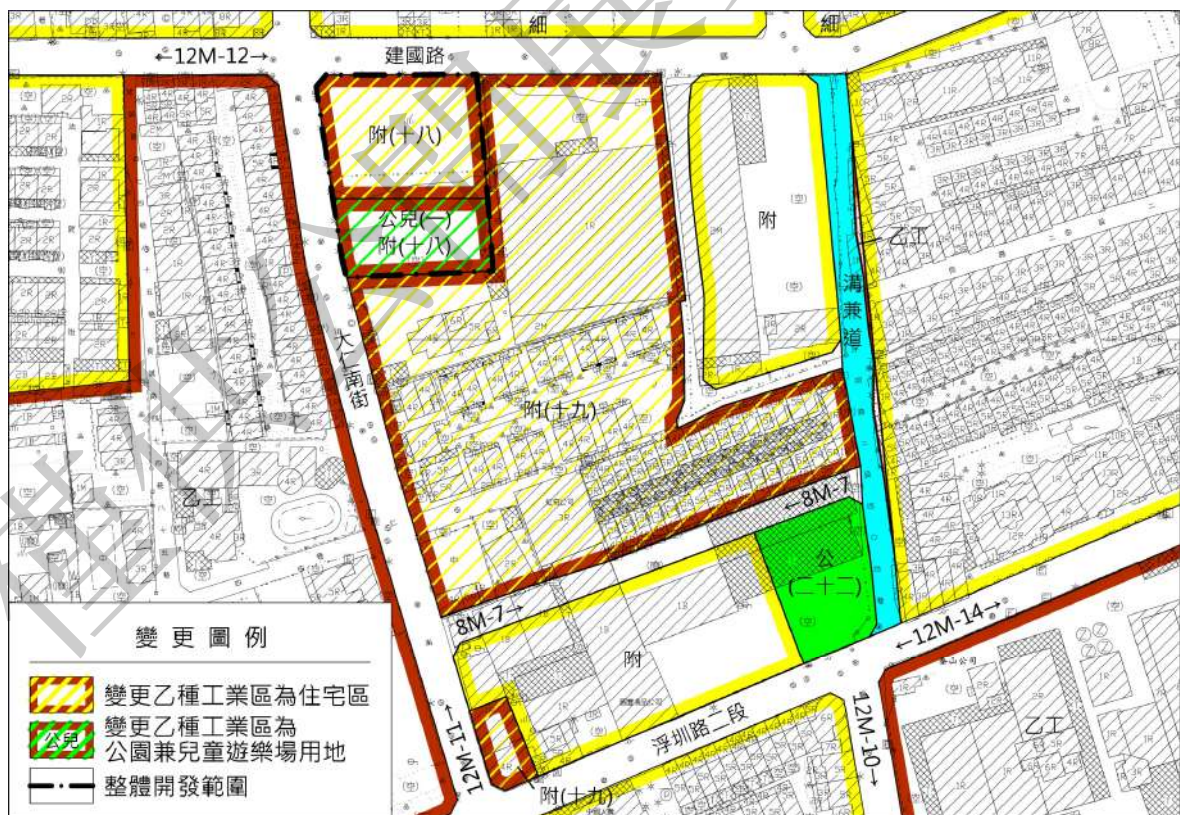
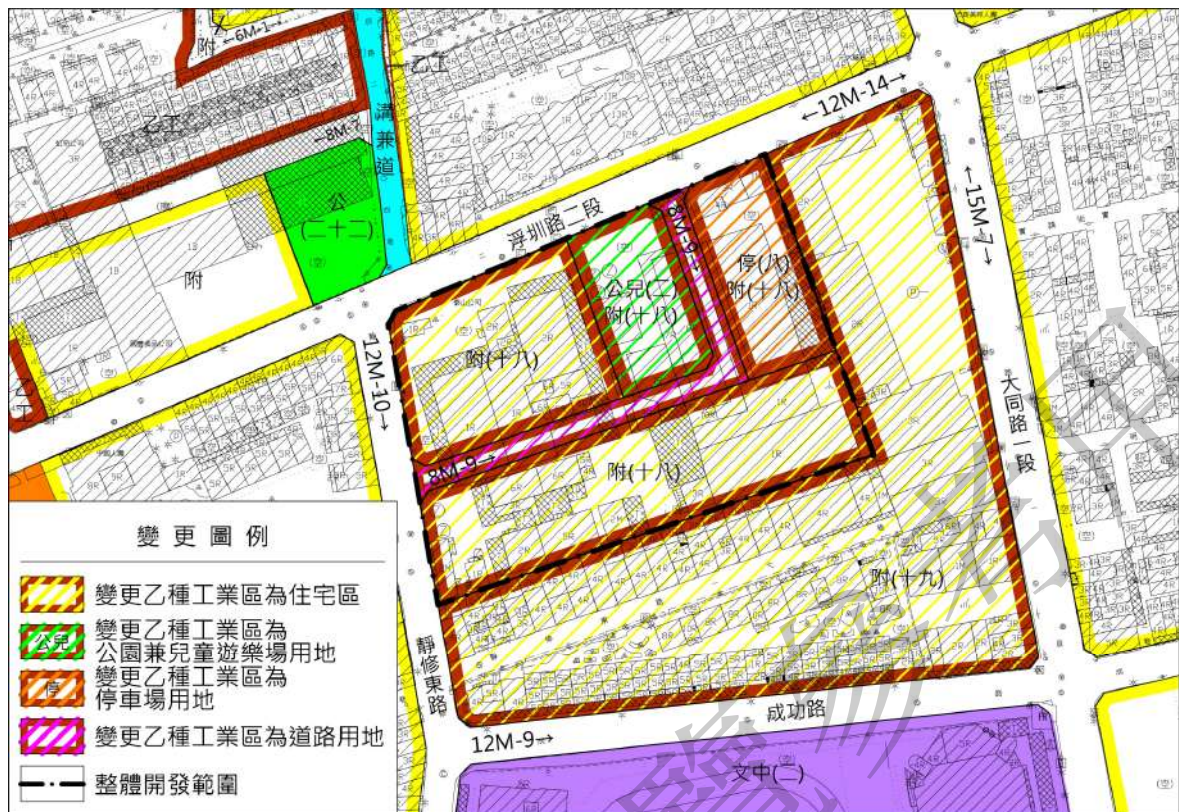
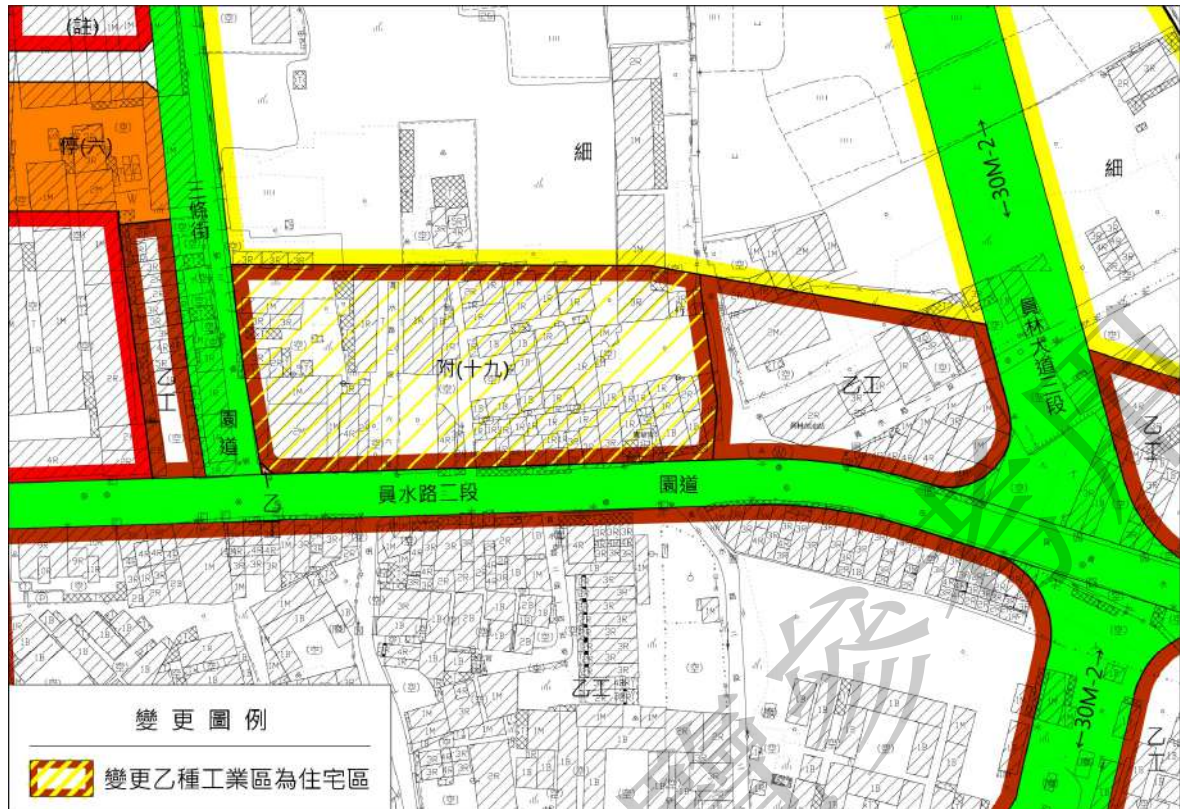


圖 6-39 變 22-4 案變更計畫內容示意圖





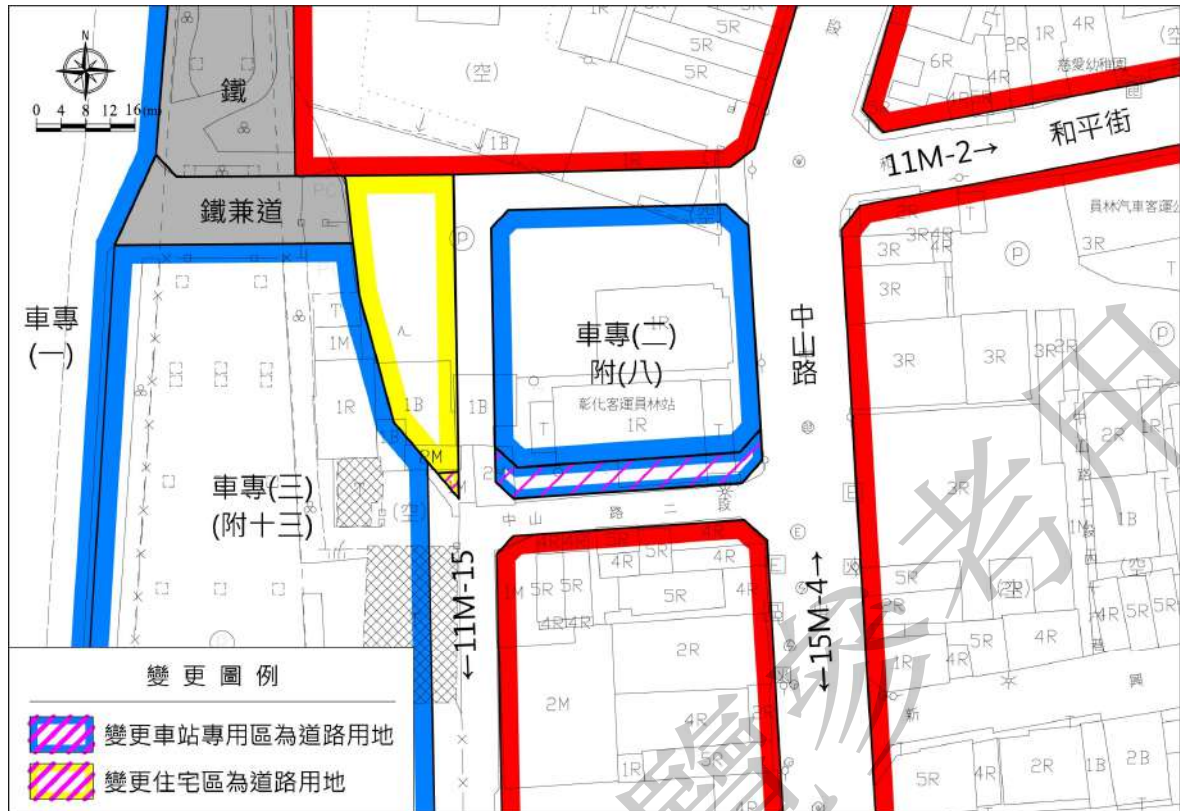


圖 6-44 變 23 案變更計畫內容示意圖

表 6-3 個案變更面積增減統計表

土地使用項目		1	2	3	4	5	6	7	8
土地 使用 分 區	住宅區	計畫 年 期 調 整	+0.05	+0.05		-0.08	-0.03		
	商業區				-0.09				
	乙種工業區								-0.00
	行政區								
	宗教專用區						+0.03	+0.04	
	車站專用區								
	加油站專用區								
	電信專用區								
	郵政專用區				+0.09				
	行水區								
公 共 設 施 用 地	學校用地								
	機關用地							-0.04	
	公園用地								
	公園用地兼供滯洪池使用								
	公園兼兒童遊樂場用地								
	兒童遊樂場用地								
	綠帶用地								
	綠地用地								
	零售市場用地								
	批發市場用地								
	停車場用地								
	廣場用地								
	廣場兼車站用地								
	廣場兼停車場用地								+0.00
	廣場兼道路用地								
	社教用地								
	自來水事業用地								
	變電所用地								
	電路鐵塔用地								
	鐵路用地		-0.05	-0.05					
	鐵路用地兼作河川使用								
	鐵路用地兼作道路使用		-0.00						
	鐵路用地兼作園道使用								
	道路用地		+0.00			+0.08			
	園道用地								

表 6-2 個案變更面積增減統計表（續）

土地使用項目		9	10	11	12	13	14	15	16
土地 使用 分區	住宅區	+0.02	+0.00	-0.21		+0.87		-0.20	-0.03
	商業區								-0.00
	乙種工業區	-0.02							-0.00
	行政區								
	宗教專用區								
	車站專用區								
	加油站專用區								
	電信專用區		-0.25						
	郵政專用區								
	行水區				-8.29				
公共 設施 用地	學校用地			+0.21					
	機關用地		+0.25						
	公園用地								
	公園用地兼供滯洪池使用								
	公園兼兒童遊樂場用地								
	兒童遊樂場用地								
	綠帶用地					-0.87			
	綠地用地								
	零售市場用地								
	批發市場用地								
	停車場用地								
	廣場用地								
	廣場兼車站用地								
	廣場兼停車場用地								
	廣場兼道路用地						+0.05		
	社教用地								
	自來水事業用地								
	變電所用地								
	電路鐵塔用地								
	鐵路用地						-0.05		
	鐵路用地兼作河川使用								
	鐵路用地兼作道路使用						+0.00		
	鐵路用地兼作園道使用								
	道路用地							+0.20	
	園道用地				+8.29				+0.03

表 6-2 個案變更面積增減統計表（續）

土地使用項目		17	18	19	20	21	22	23	總計
土地 使用 分區	住宅區	修訂 附帶 條件 規定	修訂 附帶 條件 規定	修訂 附帶 條件 規定	修訂 附帶 條件 規定	+0.38	+13.02	-0.00	+13.84
	商業區						+0.96		+0.87
	乙種工業區						-15.90		-15.92
	行政區					-0.45			-0.45
	宗教專用區								+0.07
	車站專用區							-0.02	-0.02
	加油站專用區								-
	電信專用區								-0.25
	郵政專用區								+0.09
	行水區								-8.29
公共 設施 用地	學校用地								+0.21
	機關用地								+0.21
	公園用地						+0.31		+0.31
	公園用地兼供滯洪池使用								-
	公園兼兒童遊樂場用地						+0.48		+0.48
	兒童遊樂場用地								-
	綠帶用地								-0.87
	綠地用地						+0.01		+0.01
	零售市場用地								-
	批發市場用地								-
	停車場用地						+0.42		+0.42
	廣場用地								-
	廣場兼車站用地								-
	廣場兼停車場用地								+0.00
	廣場兼道路用地						+0.08		+0.13
	社教用地								-
	自來水事業用地								-
	變電所用地								-
	電路鐵塔用地								-
	鐵路用地								-0.15
	鐵路用地兼作河川使用								-
	鐵路用地兼作道路使用								-0.00
	鐵路用地兼作園道使用								-
	道路用地					+0.07	+0.62	+0.02	+0.99
	園道用地								+8.32

第七章 檢討後計畫

第一節 計畫範圍與面積

以現有員林都市計畫區為範圍，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，西達員林高中西側，北至大村鄉界，計畫面積 691.11 公頃。

第二節 計畫年期與人口

一、計畫年期

計畫年期為民國 125 年。

二、計畫人口

計畫人口為 11 萬人。

第三節 土地使用計畫

一、住宅區

劃設住宅區計 426.49 公頃，以員林火車站核心商業區為中心，呈環形分布。計畫區東側以員林國小（文小三）附近為主要聚集圈域，計畫區南側以育英國小（文小四）附近為主要聚集圈域，計畫區西側以靜修國小（文小五）附近為主要聚集圈域，計畫區北側以僑信國小（文小二）附近為主要聚集圈域。

二、商業區

（一）商業區劃分

劃設商業區計 48.73 公頃，可分為「核心商業區」及「鄰里性商業區」二類。員林火車站地區為主要核心商業區，提供南彰化地區較高層級的商業服務。鄰里性商業區包括停四用地東南側、文中二用地東側、電信專二北側、社教用地南側、文小四用地西側、文中小一用地東側、文高一用地東側等地區，以提供一般性商業服務為主。

（二）員林都市計畫申請變更為商業區審議規範

基於尊重市場機制原則，本次通盤檢討不予指定由其他分區或用地變更為商業區位置，應由土地所有權人自行依「員林都市計畫申請變更為商業區審議規範」及「彰化縣都市計畫區土地變更回饋審議原則」辦理。

三、乙種工業區

劃設乙種工業區計 6.26 公頃，位於計畫區北側之中山路二側附近、計畫區東南側之員水路二側附近。

四、行政區

劃設行政區一處，計 1.73 公頃，位於計畫區西南側。

五、宗教專用區

劃設宗教專用區二處，計 0.51 公頃，位於計畫區南側，分別供佛導寺與南壇宮使用。

六、車站專用區

劃設車站專用區二處，計 3.72 公頃，位於計畫核心區，供台鐵及彰化客運使用。

七、加油站專用區

劃設加油站專用區二處，計 0.32 公頃，中山路西側為油專一，員東路南側為油專二。

八、電信專用區

劃設電信專用區三處，計 0.85 公頃，大同路東側為電信專二，員東路北側為電信專三。

九、郵政專用區

劃設郵政專用區計 0.09 公頃，位於中正路與三民街交叉口，供中華郵政員林中正路郵局使用。

表 7-1 檢討前後面積對照表

土地使用項目			現行計畫		面積增減 (公頃)	通盤檢討後計畫	
			面積 (公頃)	比例 (%)		面積 (公頃)	比例 (%)
土地 使用 分區	住宅區		412.65	59.71	+13.84	426.49	61.71
	商業區		47.86	6.93	+0.87	48.73	7.05
	乙種工業區		22.18	3.21	-15.92	6.26	0.90
	行政區		2.18	0.32	-0.45	1.73	0.25
	宗教專用區		0.44	0.06	+0.07	0.51	0.07
	車站專用區		3.74	0.54	-0.02	3.72	0.54
	加油站專用區		0.32	0.05	-	0.32	0.05
	電信專用區		1.10	0.16	-0.25	0.85	0.12
	郵政專用區(附加商業使用)		0.00	0.00	+0.09	0.09	0.01
	行水區		8.29	1.20	-8.29	-	0.00
	小計		498.76	72.17	-10.07	488.69	70.71
公共 設施 用地	學校 用地	文小用地	11.22	1.62	-	11.22	1.62
		文中用地	3.03	0.44	-	3.03	0.44
		文中小用地	1.84	0.27	-	1.84	0.27
		文高用地	33.86	4.90	+0.21	34.07	4.96
		小計	49.95	7.23	+0.21	50.16	7.26
	機關用地		9.94	1.44	+0.21	10.15	1.47
	公園用地		14.48	2.10	+0.31	14.79	2.14
	公園用地兼供滯洪池使用		2.53	0.37	-	2.53	0.37
	公園兼兒童遊樂場用地		-	-	+0.48	0.48	0.07
	兒童遊樂場用地		0.17	0.02	-	0.17	0.02
	綠帶用地		1.50	0.22	-0.87	0.63	0.09
	綠地用地		-	-	+0.01	0.01	0.00
	零售市場用地		2.16	0.31	-	2.16	0.31
	批發市場用地		2.07	0.30	-	2.07	0.30
	停車場用地		1.29	0.19	+0.42	1.71	0.25
	廣場用地		0.18	0.03	-	0.18	0.03
	廣場兼車站用地		0.28	0.04	-	0.28	0.04
	廣場兼停車場用地		0.08	0.01	+0.00	0.08	0.01
	廣場兼道路用地		0.10	0.01	+0.13	0.23	0.03
	社教用地		1.43	0.21	-	1.43	0.21
	自來水事業用地		0.62	0.09	-	0.62	0.09
	變電所用地		0.57	0.08	-	0.57	0.08
	電路鐵塔用地		0.02	0.00	-	0.02	0.00
	鐵路用地		6.90	1.00	-0.15	6.75	0.98
	鐵路用地兼作河川使用		0.02	0.00	-	0.02	0.00
	鐵路用地兼作道路使用		0.55	0.08	-0.00	0.55	0.08
	鐵路用地兼作園道使用		0.08	0.01	-	0.08	0.01

土地使用項目		現行計畫		面積增減 (公頃)	通盤檢討後計畫	
		面積 (公頃)	比例 (%)		面積 (公頃)	比例 (%)
	溝渠用地兼供道路使用	0.15	0.02	-	0.15	0.02
	道路用地	43.93	6.36	+0.99	44.92	6.50
	園道用地	53.35	7.72	+8.32	61.67	8.92
	小計	192.35	27.83	+10.07	202.42	29.29
總計		691.11	100.00	-	691.11	100.00

註：表內面積應以依據核定圖實地分割測量面積為準。

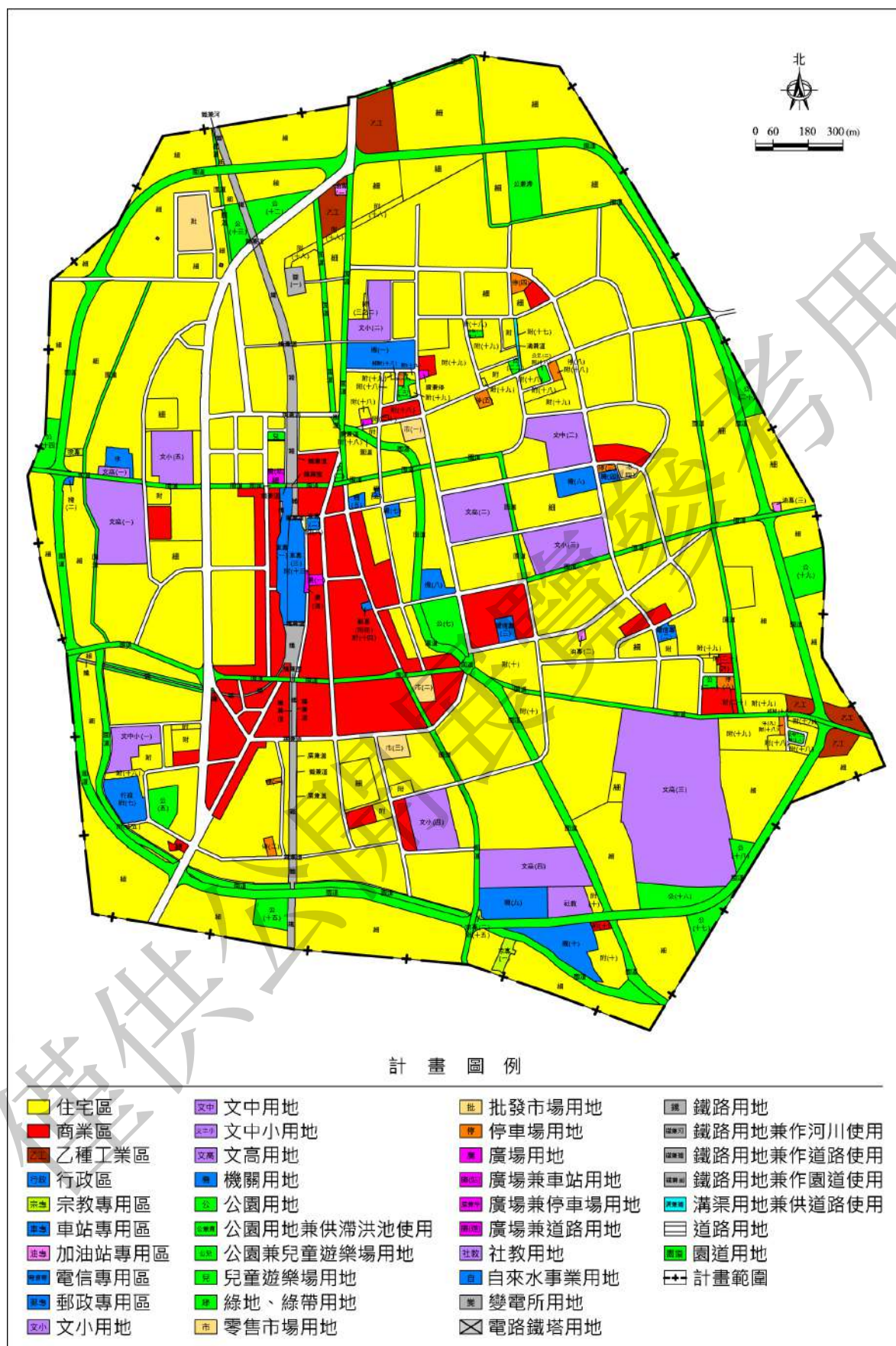


圖 7-1 通盤檢討後都市計畫示意圖

第四節 公共設施計畫

一、學校用地

（一）文小用地

劃設文小用地四處，面積計 11.22 公頃，分別為文小二用地（僑信國小）、文小三用地（員林國小）、文小四用地（育英國小）、文小五用地（靜修國小）。

（二）文中用地

劃設文中用地兩處，面積計 4.87 公頃，分別為文中小一用地、文中二用地（大同國中）。

（三）文高用地

劃設文高用地四處，面積計 34.07 公頃，分別為文高一用地（員林高中）、文高二用地（崇實高工）、文高三用地（員林農工）及文高四用地（員林家商）。

二、機關用地

劃設機關用地九處，面積計 10.15 公頃，分別為機一用地（彰化地檢署、彰化看守所）、機二用地（莒光派出所）、機四用地（員林地政事務所）、機五用地（員林衛生所、中華電信）、機六用地（警察局、消防隊、戶政事務所）、機七用地（農糧署中區分署）、機八用地（員林市公所、市民代表會、圖書館）、機九用地（彰化地方法院）及機十用地（彰化地檢署）。

三、遊憩設施用地

（一）公園用地

劃設公園用地十四處，面積計 14.79 公頃，分別為公二用地（三角公園）、公五用地、公七用地（員林公園）、公十二用地（龍燈公園）、公十三用地（龍燈公園）、公十四用地（消防極限公園、消防局西區分隊）、公十五用地（雕刻員林公園）、公十六用地（彰南運動中心）、公十七用地（野臺戲劇公園）、公十八用地（電影時光公園）、公十九用地（彩繪八卦公園）、公二十用地（公園）、公二十一用地、公二十二用地及公二十三用地。

（二）公園用地兼供滯洪池使用

劃設公園用地供滯洪池使用一處，面積 2.53 公頃，位於計畫區東北側，即圓林園。

（三）公園兼兒童遊樂場用地

劃設公園兼兒童遊樂場用地三處，面積 0.48 公頃，分別位於 12M-11 號路東側、12M-14 號路南側及 30M-2 號路西側。

（四）兒童遊樂場用地

劃設兒童遊樂場用地一處，面積計 0.17 公頃，位於 15M-15 號路東側。

（五）綠帶用地

劃設綠帶用地面積計 0.63 公頃，作為必要之隔離。

（六）綠地用地

劃設綠地用地面積計 0.01 公頃，係為乙種工業區變更後零星土地。

四、市場用地

（一）零售市場用地

劃設零售市場用地四處，面積計 2.16 公頃，分別為市一用地（華成市場）、市二用地（第一市場）、市三用地（綜合市場）、市四用地。

（二）批發市場用地

劃設批發市場用地一處，面積計 2.07 公頃，位於 30M-1 號路西北側，即員林果菜市場。

五、停車場用地

劃設停車場用地九處，面積計 1.71 公頃，分別為停一用地、停二用地、停三用地、停四用地、停五用地及停六用地，以及本計畫新增之停七用地、停八用地及停九用地。

六、廣場用地

劃設廣場用地一處，面積計 0.18 公頃，位於員林車站東側，即站前廣場。

七、廣場兼車站用地

劃設廣場兼車站用地一處，面積計 0.28 公頃，位於 12M-16 號路東側。

八、廣場兼停車場用地

劃設廣場兼停車場用地一處（僑信段個變案新增），面積計 0.08 公頃，位於 15M-1 號路北側。

九、廣場兼道路用地

劃設廣場兼道路用地三處，面積計 0.23 公頃，位於員林車站東側、鐵路用地東側及 12M-14 號路北側。

十、社教用地

劃設社教用地一處，面積計 1.43 公頃，位於文高四南側，即員林演藝廳。

十一、自來水事業用地

劃設自來水事業用地一處，面積計 0.62 公頃，位於 15M-1 號路北側。

十二、變電所用地

劃設變電所用地一處，面積計 0.57 公頃，位於 8M-3 號路西側。

十三、電路鐵塔用地

劃設電路鐵塔用地面積計 0.02 公頃。

十四、鐵路用地

劃設鐵路用地面積計 6.75 公頃。

十五、鐵路用地兼作河川使用

劃設鐵路用地兼作河川使用面積計 0.02 公頃。

十六、鐵路用地兼作道路使用

劃設鐵路用地兼作道路使用面積計 0.55 公頃。

十七、鐵路用地兼作園道使用

劃設鐵路用地兼作園道使用面積計 0.08 公頃。

十八、溝渠用地兼供道路使用

劃設溝渠用地兼供道路使用面積計 0.15 公頃（玉山國豐個變案新增），位於 12M-10 號路北側。

十九、道路用地

劃設道路用地面積計 44.92 公頃。

二十、園道用地

劃設園道用地，部分得兼供灌排水使用，面積計 61.67 公頃。

表 7-2 公共設施用地明細表

項目及編號			計畫面積 (公頃)	位置	備註
學校 用地	文 小	文小二	2.07	20M-1 號路東側	僑信國小
		文小三	3.80	15M-3 號路北側	員林國小
		文小四	2.85	18M-2 號路西側	育英國小
		文小五	2.50	15M-1 號路北側	靜修國小
		小計	11.22	—	—
	文 中	文中小一	1.84	30M-2 號路東側	三義里公園
		文中二	3.03	15M-7 號路西側	大同國中
		小計	4.87	—	—
	文 高	文高一	5.40	15M-1 路南側	員林高中
		文高二	3.62	15M-8 號路南側	崇實高工
		文高三	20.27	15M-2 號路南側	員林農工
		文高四	4.78	18M-2 號路東側	員林家商
		小計	34.07	—	—
	合計		50.16	—	—
機關 用地	機一		2.14	20M-1 號路東側	彰化地檢署、彰化看守所
	機二		0.09	15M-1 號路南側，文高一西側	莒光派出所
	機四		0.25	15M-7 號路東側	員林地政事務所
	機五		0.27	11M-8 號路西側	員林衛生所、中華電信

項目及編號		計畫面積 (公頃)	位置	備註
	機六	1.12	15M-8 號路南側	警察局、消防隊、戶政事務所
	機七	0.22	11M-8 號路東側	農糧署中區分署
	機八	0.83	11M-5 號路北側	員林市公所、員林市民代表會、員林圖書館
	機九	2.54	18M-2 號路東側	彰化地方法院
	機十	2.69	30M-2 號路南側	彰化地檢署
	小計	10.15	—	—
公園 用地	公二	0.11	20M-1 號路與 15M-4 號路交叉附近	三角公園
	公五	1.18	12M-2 號路東側(行政區東側)	
	公七	1.94	11M-5 號路南側	員林公園、興賢書院
	公十二	1.42	30M-1 號路北側	龍燈公園
	公十三	0.98	30M-1 號路北側，12M-25 號路東側	龍燈公園
	公十四	0.96	30M-2 號路與 15M-1 號路交叉附近	消防極限公園、消防局西區分隊
	公十五	1.14	30M-2 號路南側	雕刻員林公園
	公十六	1.93	30M-2 號路北側，文高三南側	彰南運動中心
	公十七	1.12	30M-2 號路南側	野臺戲劇公園
	公十八	0.51	30M-2 號路西側，文高三東側	電影時光公園
	公十九	1.82	30M-2 號路東側，15M-3 號路南側	彩繪八卦公園
	公二十	1.03	30M-2 號路東側，15M-3 號路北側	公園
	公二十一	0.20	12M-10 號路北側	玉山國豐個變案新增
	公二十二	0.14	12M-7 號路東側	臺豐個變案新增
	公二十三	0.31	12M-17 號路南側	本計畫新增
	小計	14.79	—	—
公園用地兼供滯洪池使用		2.53	30M-2 路南側，12M-21 北側	圓林園
公園兼 兒童遊 樂場用 地	公兒一	0.12	12M-11 路東側	本計畫新增
	公兒二	0.18	12M-14 號路南側	本計畫新增
	公兒三	0.18	15M-2 號路南側	本計畫新增
	小計	0.48		
兒童遊樂場用地		0.17	15M-15 號路東側	公園、廟宇、南平社區活動中心
綠帶用地		0.63	台糖舊鐵道兩側	
綠地用地		0.01	12M-17 號路南側，15M-2 號路南側	本計畫新增
零售市 場用地	市一	0.51	12M-14 號路南側	華成市場
	市二	0.64	15M-2 號路南側	第一市場

項目及編號		計畫面積 (公頃)	位置	備註
	市三	0.78	15M-5 號路南側	綜合市場
	市四	0.23	12M-8 號路南側	
	小計	2.16	—	—
批發市場用地		2.07	30M-1 號路西北側	員林果菜市場
停車場 用地	停一	0.08	15M-10 號路東側	停車場
	停二	0.20	12M-3 號路北側	停車場
	停三	0.14	12M-8 號路南側	停車場
	停四	0.36	12M-18 號路東側	停車場
	停五	0.25	12M-14 號路南側	停車場
	停六	0.26	12M-7 號路東側	臺豐個變案新增
	停七	0.10	12M-17 號路南側	本計畫新增
	停八	0.20	12M-14 號路南側	本計畫新增
	停九	0.12	15M-2 號路南側	本計畫新增
	小計	1.71	—	—
廣場用地		0.18	11M-15 號路東側	站前廣場
廣場兼車站用地		0.28	15M-1 號路北側	員林轉運站
廣場兼停車場用地		0.08	12M-17 號路東側	僑信段個變案新增
廣場兼道路用地		0.23	員林車站東側	站前廣場
			鐵道用地東側；12M-14 號路北側	本計畫新增
社教用地		1.43	文高四南側	員林演藝廳
自來水事業用地		0.62	15M-1 號路北側	自來水公司員林營業所
變電所用地		0.57	8M-3 號道路西側	變電所
電路鐵塔用地		0.02		
鐵路用地		6.75		
鐵路用地兼作河川使用		0.02		
鐵路用地兼作道路使用		0.55		
鐵路用地兼作園道使用		0.08		
溝渠用地兼供道路使用		0.15		玉山國豐個變案新增
道路用地		44.92		
園道用地		61.67		

註：表內面積應以依據核定圖實地分割測量面積為準。

第五節 交通系統計畫

一、區外主要道路

（一）東西向快速道路（漢寶草屯線）

東西向快速道路（漢寶草屯線）經過本計畫區南側外圍，得作為本計畫區對外之東西向聯外軸線。

（二）高鐵站區北側聯外道路（台 74 甲線）

高鐵站區北側聯外道路（台 74 甲線）經過本計畫區東側外圍，得作為本計畫區對外之南北向聯外軸線。

二、聯外道路

（一）中山路、莒光路

中山路、莒光路編為 30M-1 號路、20M-1 號路及 15M-10 號路，往北可通往大村鄉、彰化市，往南可通往永靖鄉、溪州鄉。

（二）復興路

復興路編為 12M-20 號路，往西可接員林市南興里附近及埔心鄉。

（三）靜修路（員大路）

靜修路編為 15M-1 號路，往西可接員林市源潭里附近及埔心鄉。

（四）員鹿路

員鹿路編為 18M-1 號路，往西可通往埔心鄉、鹿港鎮。

（五）中正路（員集路）

中正路編為 18M-2 號路，往南可通往社頭鄉、田中鎮。

（六）員水路

員水路編為 15M-2 號路，往東可接員林市崙雅里附近及八卦山脈地區。

（七）員東路

員東路編為 15M-3 號路，往東可接員林市浮圳里附近及八卦山脈地區。

（八）浮圳路

浮圳路編為 12M-4 號路，往東可接員林市西東里附近及八卦山脈地區。

三、區內環狀道路

以 30M-2 號路為本計畫區內環狀道路，並已規劃為園道用地，營塑為綠色林蔭大道，作為聯外道路與出入道路間之銜接介面。

四、出入道路

本計畫區 8M 以上道路皆作為重要出入道路使用。

五、鐵路

劃設鐵路用地供台鐵縱貫線使用，本計畫區內設有員林火車站，已規劃為車站專用區。此外，本計畫區西南側另劃設一鐵路用地，供台糖鐵路使用。

表 7-3 計畫道路編號明細表

編號	起迄點	寬度 (M)	計畫長度 (M)	備註
30M-1	自計畫區北端至計畫區南端	30	3,042	台 1 線(中山路、莒光路)
30M-2	計畫區外圍橢圓環形地區	30	8848	園道用地(員林大道)
24M-1	自 30M-1 號路至 15M-6 號路	24	489	新生路
20M-1	自 30M-1 號路至 15M-11 號道路	20	1020	園道用地(中山路)
18M-1	自 15M-2 號路至計畫區西南端	18	441	園道用地(員鹿路)
18M-2	自 15M-14 號路至計畫區南端	18	833	園道用地(中正路)
15M-1	自 12M-10 號路至計畫區西端	15	1,616	園道用地(靜修路)
15M-2	自 30M-1 號路至計畫區東南端	15	2,280	園道用地(員水路)
15M-3	自 15M-5 號路至計畫區東端	15	1,248	部分園道用地(三民東街、員東路)
15M-4	自 20M-1 號路至 15M-5 號路	15	952	中山路、中山南路
15M-5	自 30M-1 號路至 12M-16 號路	15	1,920	三義路、南昌路、育英路
15M-6	自 30M-1 號路至 20M-1 號路	15	469	雙平路
15M-7	自 15M-3 號路至 20M-1 號路	15	1,623	大同路
15M-8	自 15M-5 號路至 15M-7 號路	15	520	和平東街
15M-9	自 12M-5 號路至 15M-1 號路	15	427	園道用地(林森路)
15M-10	自 15M-2 號路至 30M-1 號路	15	536	中山路
15M-11	自 20M-1 號路至 11M-3 號路	15	379	中正路
15M-12	自 15M-5 號路至 12M-8 號路	15	759	員東路
15M-13	自 30M-1 號路至 15M-15 號路	15	184	至善街
15M-14	自 15M-2 號路至 15M-5 號路	15	184	園道用地(中正路)
15M-15	自 15M-6 號路至 15M-2 號路	15	888	新生路
15M-16	自 30M-1 號路至 15M-15 號路	15	181	台鳳路
12M-1	自 12M-6 號路至 30M-1 號路	12	1,010	南平街
12M-2	自 30M-1 號路至 15M-10 號路	12	625	惠安街、惠明街
12M-3	自 30M-1 號路至鐵路	12	325	惠明街
12M-4	自 11M-13 號路至河川區	12	470	光明南街
12M-5	自 12M-4 號路至 15M-3 號路	12	1,141	林森路、永昌街、光明街
12M-6	自 18M-1 號路至 30M-1 號路	12	373	至善街
12M-7	自 12M-5 號路至文高三用地	12	736	忠孝街
12M-8	自 12M-7 號路至 15M-7 號路	12	1,015	和平東街、成功東路
12M-9	自 12M-8 號路至 12M-10 號路	12	700	成功路、成功東路
12M-10	自 15M-1 號路至 12M-14 號路	12	300	靜修東路
12M-11	自 12M-14 號路至 15M-7 號路	12	400	大仁南街
12M-12	自 12M-9 號路至 12M-16 號路	12	1,116	建國路

編號	起迄點	寬度 (M)	計畫長度 (M)	備註
12M-13	自 12M-12 號路至河川用地	12	229	大榮街
12M-14	自 11M-11 號路至計畫區東端	12	1,220	浮圳路
12M-15	自 15M-2 號路至 15M-3 號路	12	561	大同路
12M-16	自 12M-14 號路至 15M-7 號路	12	603	育英路
12M-17	自 12M-16 號路至 20M-1 號路	12	232	法院南街
12M-18	自 15M-7 號路至 12M-12 號路	12	142	大同路 219 巷
12M-19	自 15M-9 號路至 15M-7 號路	12	296	正興街
12M-20	自 30M-1 號路至計畫區西北端	12	560	復興路
12M-21	自 15M-7 號路至文中四用地	12	143	大勇街
12M-22	自 12M-20 號路至 12M-20 號路	12	683	復興一街、復興二街
12M-23	自 15M-1 號路至 15M-6 號路	12	228	新義街
12M-24	自 15M-5 號路至 8M-6 號路	12	370	中山南路
12M-25	自 12M-22 號路至 30M-1 號路	12	45	
12M-26	自 12M-4 號路至 18-2 號路	12	245	四維街
12M-27	自 12M-1 號路至 30M-1 號路	12	103	南平四街
12M-28	自 15M-3 號路至 15M-12 號路	12	160	員東路；本計畫新增
10M-1	自 12M7 號路至園道 13	10	105	臺豐個變案新增
11M-1	自 11M-6 號路至 15M-2 號路	11	101	新義街
11M-2	自 15M-4 號路至 11M-7 號路	11	318	和平街
11M-3	自 15M-4 號路至 11M-9 號路	11	110	民權街
11M-4	自 15M-5 號路至 12M-19 號路	11	218	正興街
11M-5	自 11M-9 號路至 15M-5 號路	11	275	三民街
11M-6	自 15M-5 號路至 15M-10 號路	11	101	惠來西街
11M-7	自 20M-1 號路至 30M-1 號路	11	2035	園道用地(萬年路)
11M-8	自 12M-17 號路至 15M-2 號路	11	1039	博愛路
11M-9	自 15M-2 號路至 11M-3 號路	11	377	中正路
11M-10	自 15M-4 號路至鐵路	11	135	中山路 131 巷
11M-11	自 20M-1 號路至 30M-1 號路	11	2035	園道用地(萬年路)
11M-12	自 12M-22 號路至 12M-22 號路	11	122	祥平街
11M-13	自 15M-5 號路至 12M-4 號路	11	86	光明南街
11M-14	車專三北側	11	34	鐵兼道用地
11M-15	自 15M-2 號路至車站二用地	11	430	光復街
11M-16	車專三南側	11	60	鐵兼道用地
10M-1	自 12M-7 號路至園道 13	10	104	臺豐個變案新增
10M-2	自 12M-17 號路至 10M-2 號路	10	166	本計畫新增
10M-3	自 12M-16 號路至 11M-8 號路	10	126	本計畫新增

編號	起迄點	寬度 (M)	計畫長度 (M)	備註
10M-4	自 15M-2 號路至住宅區	10	118	本計畫新增
8M-1	自行水區至 30M-1 號路	8	312	莒光路 161 巷
8M-2	自 8M-1 號路至 12M-2 號路	8	150	惠安街 98 巷
8M-3	自變電所用地至 20M-1 號路	8	135	中山路 369 巷
8M-4	自 12M-16 路至 12M-16 號路 自 24-1 號路至 20M-1 號路	8	360 340	育英路 583 巷、僑信街、 法院街 中山路 227 巷
8M-5	自 15M-15 號路至鐵路	8	60	
8M-6	自鐵路至 12M-4 號路	8	351	惠明街
8M-7	自 12M-11 號路至溝兼道	8	145	玉山國豐個變案新增
8M-8	自 12M-2 至八堡圳、行政區南側	8	82	惠明街；本計畫新增
8M-9	自 12M-10 號路至 12M-14 號路	8	170	本計畫新增
8M-10	自 10M-4 號路至 10M-4 號路	8	168	本計畫新增
未編號	1 處(自 15M-5 號路至 12M-3 號)	9.7	395	日泰街
未編號	5 處(車專二西側及南側、文小二南 側、市四西側及南側、鐵路兩側、 溝兼道西側)	6	885	
未編號	3 處(八堡圳東側、北側及兒南側)	4	2053	

註：表內道路長度應以依據核定圖實地測釘之樁距為準。

第六節 都市防災計畫

依據「都市計畫定期通盤檢討實施辦法」第 6 條規定，都市計畫通盤檢討時，應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、流域型蓄洪及滯洪設施、救災路線、火災延燒防止地帶等事項進行規劃及檢討，必要時應調整土地使用分區或使用管制。

一、都市災害類型

都市災害類型種類繁多，可概分為自然災害與人為災害兩種類型。自然災害包含地震、水災、風災等；人為災害包含都市火災、公害污染等。

二、防災規劃原則

防災規劃可區分為建築群防災、防災避難動線及防災避難場所等。規劃原則說明如下：

- (一) 消防安全區劃分：依都市防救災實際需要，依鄰里單元體系劃分責任區，適當配置及闢建火災延燒防止地帶（如公園、綠地、寬闊道路），共劃分七處防災分區。
- (二) 救災疏散動線：配合道路整建確保消防救災路線之通暢。
- (三) 防災避難場所：規劃計畫區內學校、公園、綠帶、開放空間等適於提供作為避難、集合、救護之地點作為避難集合場所。

三、防災據點

(一) 防救災中心

1. 以機六用地（員林分局、彰化縣消防局員林分隊）為防災指揮總基地，統一防災任務之調度，健全救災指揮體系。
2. 以機八用地（員林市公所）為防災綜合據點，協調救災物資之分配與運送，整合市公所周邊的防災功能，並提升建築物的耐震能力。未來應整合政府與民間防災、救災之人力及物資，透過與民間團體、基金會及自發性組織等自發性力量的凝聚，實施計畫性的任務編制及責任分工。
3. 平日定期進行防災演練、訓練防災士及建置救災計畫，確保災害發生時，有效率整合各單位資源及任務編制，於災害發生時應發揮防災組織體系之緊急組構及指揮統籌功能。

（二）緊急避難場所

- 1.指定計畫區內適當公園、廣場、停車場、綠地等開放空間為緊急避難場所。
- 2.週邊道路應有防災功能，並防止落下物擊傷避難人員。
- 3.應設置適當消防設備與避難設施，並減少永久性障礙物之設置，維持其開放性，於適當地點提供可搬運之抽水幫浦、滅火設施及物資存放空間，以備隨時作為緊急避難場所之用。

（三）臨時及中長期收容場所

指定適當區位之學校用地與機關用地規劃為收容場所，作為於災後都市復建工作未完成前能夠提供日常生活所需設施及獲得各種情報資訊設備之場所，並配置臨時生活需用之設施、休息空間，以及物資、醫療、用水的存放。

收容場所應重視防災植栽綠化，植栽樹種以耐火樹種為原則，外圍應設置植栽帶，最小寬幅 20 公尺，最小高度 3 公尺，並至少鄰接一條輸送、救援道路，強化其與避難救災道路之關係，同時，場所內通道應有雙向出入口。

（四）空中救災據點

選定適當區位之公園與學校用地規劃為直昇機臨時停機據點，提供受災人員、救災物資急救運輸之需。

（五）醫療據點

醫療據點除做臨時醫療場所以外也指定為長期收容場所；前者為發揮機動醫療設施急救功效，因此指定員林基督教醫院、員林何醫院、員林郭醫院大村分院、皓生醫院、敦仁醫院、惠來醫療社團法人宏仁醫院及伍倫醫療社團法人員榮醫院，供醫療資源緊急調度支援使用。

四、防救災動線

（一）緊急疏散道路

指定園道與路寬 20 公尺以上之道路為第一層級之緊急道路，作為計畫區之主要防救災路線，以提供救災設備、消防與救護等車輛通行，當災害發生時必須保持暢通無阻，必要時得實施交通管制。

（二）救援輸送道路

指定路寬 15 公尺以上道路為第二層級之輔助救援輸送通道，以提供避難人員通往避難區路徑，及車輛運送物資至各防災據點之機能。

（三）避難輔助道路

指定計畫區內部分 8 公尺以上之道路為第三層級之避難輔助道路，提供人員前往臨時避難所、家戶避難、消防搶救與傷患運送的輔助性道路。

五、火災延燒防止帶

指定計畫區園道、公園、綠地、停車場、廣場、停車場、兒童遊樂場及 15 公尺以上道路等開放空間，全面種植防火樹種以作為火災延燒防止地帶。

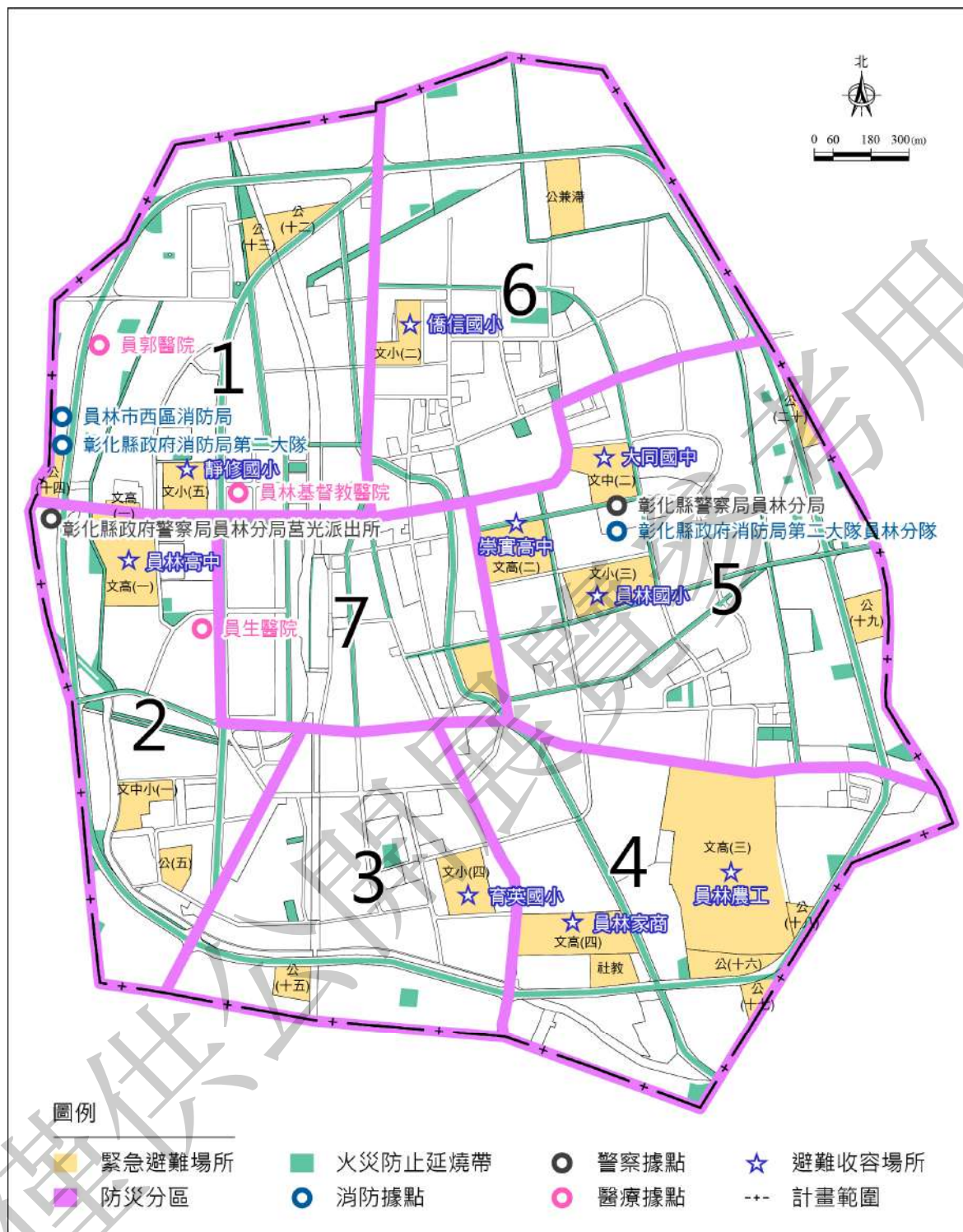


圖 7-2 防災避難場所分布示意圖

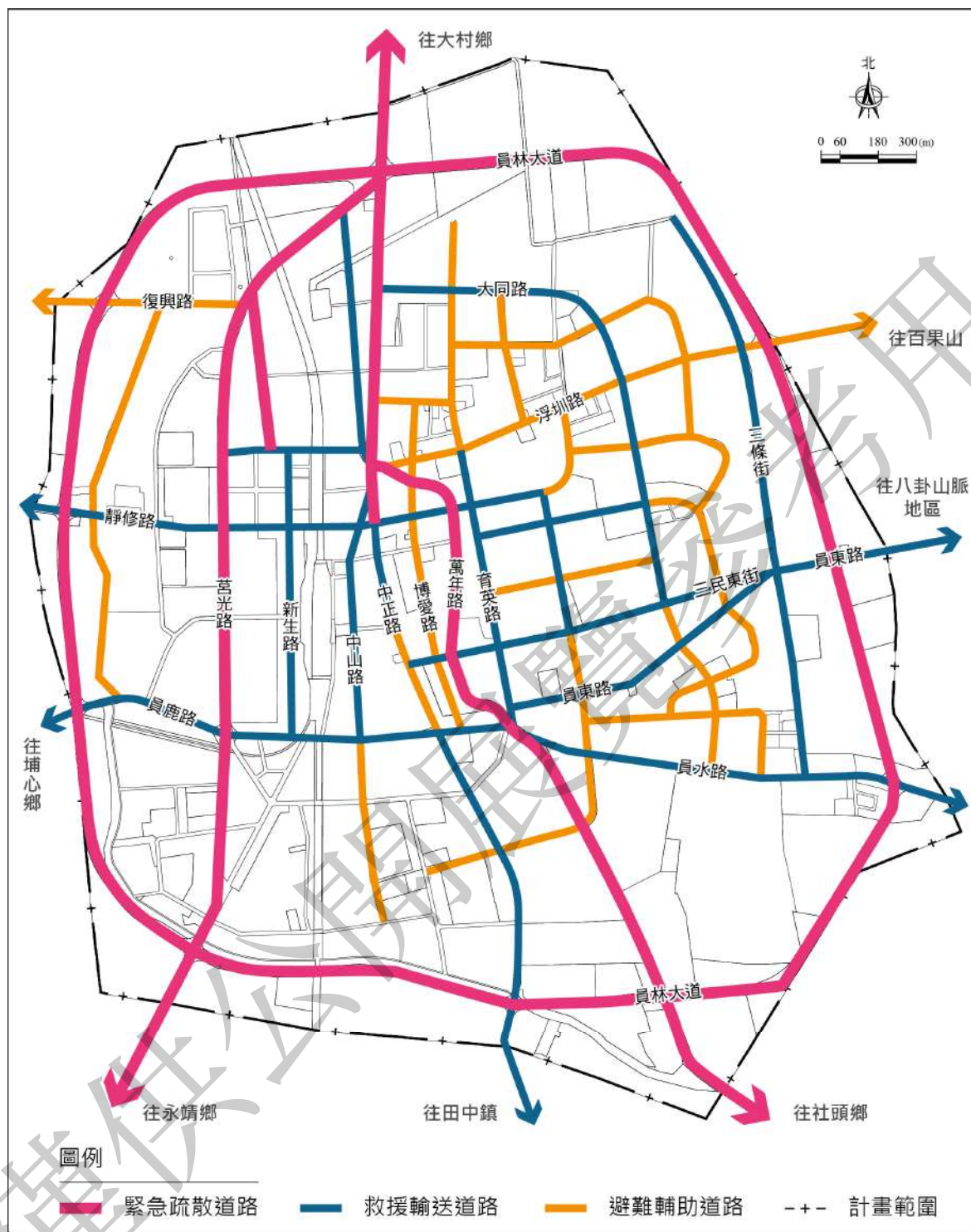


圖 7-3 防災路線示意圖

第七節 生態都市發展策略

一、自然及景觀資源維護策略

（一）排水沿線導入多元機能，注入藍帶空間新價值

八堡圳、萬年圳為區內重要的藍帶資源，應導入永續生態環境設計的營造手法和規劃理念，以整體流域作系統性跨領域之綜合治理，除以降低水患為首要任務之外，更應釋出水岸空間構築優質的休憩及生物棲息空間，營造嶄新的水域新價值。

（二）與天然山稜線打造視覺景觀綠廊，強化都市自明性

員林市為東面臨八卦山脈，區內往東向之道路端景皆為山景，透過都市治理手段，形塑景觀道路以呼應環境，營造和諧的天際線，強化都市整體景觀美質及自明性。

二、水與綠網絡發展策略

（一）串聯藍綠帶系統，填補都市景觀美質

以人工綠地系統與天然水系形成多元化的交會模式，將都市園道、公園、綠地等開放空間，以及區內水岸環境，透過生態、保育及維護等工程手法，提供地區民眾休閒遊憩使用，提升當地的景觀美質。而水岸兩側空間可發揮都市生態廊道功能，應積極營造生態水岸社區環境，建立多孔隙護岸設施、透水性鋪面及貯流設施。可調節地區微氣候，成為水綠交織的生活場域，塑造獨特藍綠環帶地景。

（二）導入低衝擊開發與減洪概念，加強都市保水能力

為使都市永續發展，建築開發行為應符合合理之空地透水率，於土地使用分區管制要點中規定保水原則。讓土地有涵養水源的空間，吸納地表逕流使雨水下滲，降低暴雨積水的機會，並應依建築技術規則相關規定設置充足之雨水貯留滯洪及涵養水分再利用相關設施。

各種開發建設應導入低衝擊開發（Low Impact Development）及都市減洪概念，配合基地特性選用合適之減洪設施，提升基地保水性。規範開挖率及開放空間綠化率，結合自然工法儲存、滲透、蒸發及保留方式，使暴雨逕流獲得最好的管理。除防洪外，平時可作為澆灌之替代水源，並做為地區生態串接的主要節點，使地表逕流內部化，達到最大水源下滲及最大地表水遲滯。

LID低衝擊開發設計原則

具有「減低暴雨逕流」、「淨化水質」與「以提升生態效益及景觀功能為周邊效益」採分散式、小規模的就源處理設計，透過滲透、過濾、貯存、蒸發及延遲逕流等工程設計，以達成改善水質、減少暴雨逕流量之目標。

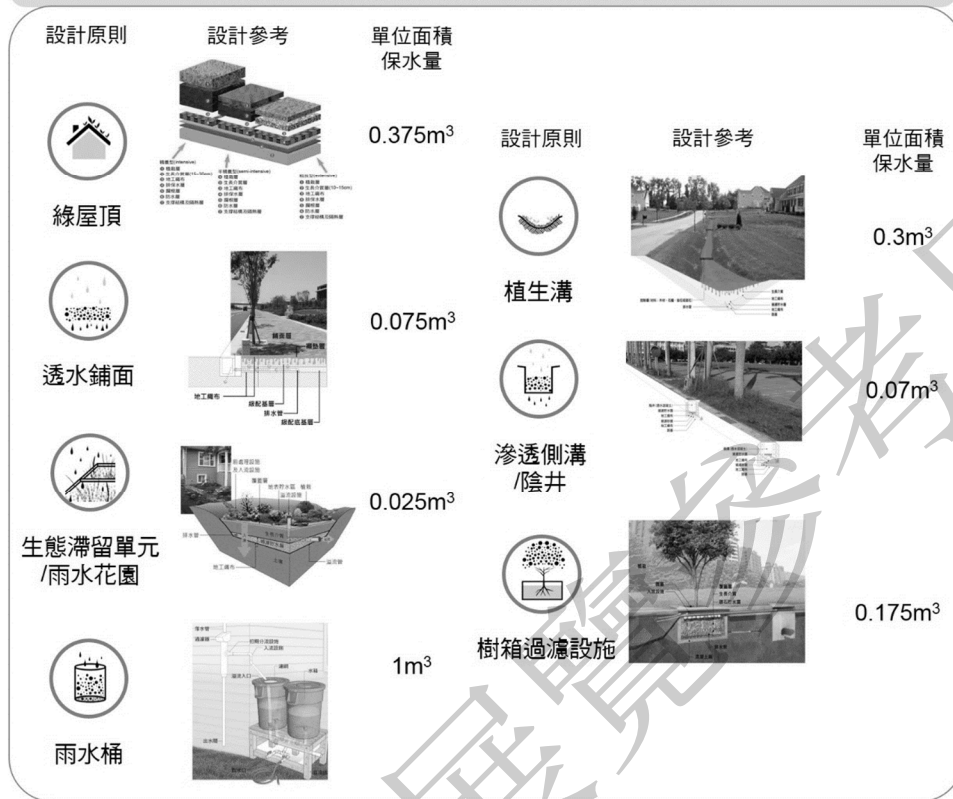


圖 7-4 LID 低衝擊開發設計原則示意圖

資料來源：水環境低衝擊開發設施操作手冊。

(三) 以公共建築空間為觸媒，帶動都市全面綠化

機關及學校等公共建築，在不影響安全前提下，可考量降低或拆除具視覺隔離型的圍牆，並以綠籬取代之。並以公共建築為示範點，透過屋頂、牆面及陽臺、露臺綠化等方式降低建築物強面溫度，而新建或增建之公共建築應導入綠建築理念，逐步提升都市綠化比例。



鼓勵建築物立體綠化，促進綠色網絡蔓延

三、地區風貌發展策略

計畫區內共包含 3 處歷史古蹟，分別為員林保安堂曾春泉洋樓、興賢書院及江九合濟陽堂；以及 6 處歷史建築，分別為鐵路穀倉、育英國小校長宿舍、原員林街消費市場、明治糖廠南員林站、員林郡官舍及員林郡高等官舍等。針對計畫區內富具歷史意義之歷史空間，應保存歷史空間發展脈絡紋理，並與周邊環境整體規劃，可透過城鄉風貌營造與社區營造手段，進行街道家具設計與人行鋪面之設置，重塑其空間場域，以提升歷史建築之自明性，增加其歷史價值。

四、都市發展模式土地使用配置策略

（一）配合市區 TOD，強化場站周邊複合使用

未來應將大眾運輸導向的開發模式（TOD）導入土地使用規劃，鼓勵場站周邊土地混合使用，融合住宅、購物、休憩等都市活動，強化場站周邊的機能性及公益性，以帶動舊市區土地再發展。

（二）串聯人行步道系統，逐步健全人本環境

為落實人本交通理念，應優先針對騎樓及建築退縮空間違規使用部分進行勸導及取締，以恢復應有的都市步行機能；並改善高中、國中小周邊地區之通行步道及公共設施周邊步行空間品質，建置交通寧適區或通勤（學）步道；新興發展地區則應訂定較嚴格人行空間退縮規範方式，以留設無遮簷人行空間，逐步提升行人路權，串聯人本廊道。。

（三）建構自行車道系統，實現綠色運輸

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。除員林大道之外，市區道路路幅有限，應優先考量於寬度 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設施；且可引入公共自行車租借系統，並於重要公共設施、交通轉運節點及主要活動據點設置租借站。

五、都市水資源及其他各種資源再利用

（一）建立具生態性之公共基盤系統

建立具生態性之公共基盤系統，並指定公共建築及達一定規模以上之建築基地應設置雨水貯留及回收設施，且公共設施應盡量採用透水性鋪面，必要時亦應

設置滯洪設施將開發逕流內部化。發展成熟地區則於建築物改建或辦理都市更新時，可給予適當獎勵措施，鼓勵設置雨水貯留及再利用設施。考量都市整體架構已定，若不易增設滯洪空間，短期應改善既有排水設施，減少排水溝管涵化與水泥化，建置生態型排水設施，增加逕流下滲率，實現海綿化功能及打造生態景觀。

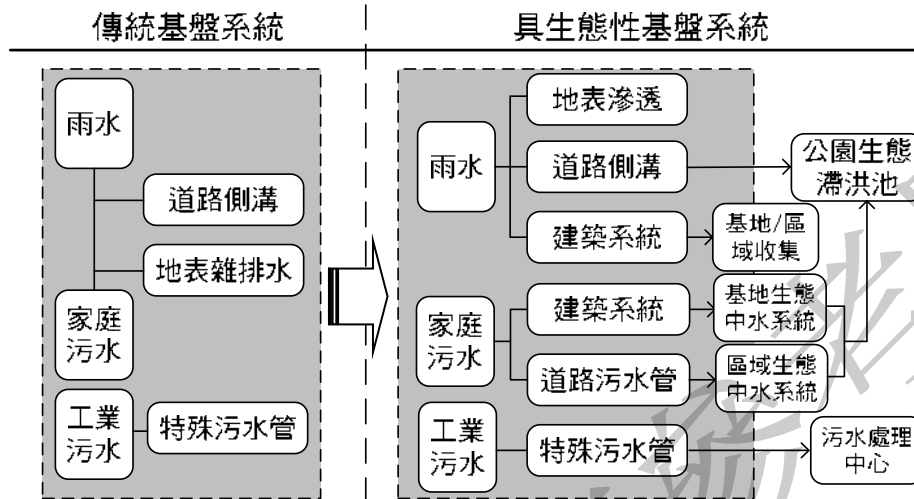


圖 7-5 生態性基盤設施示意圖

（二）建築基地水資源再利用構想

以計畫區內大型開放空間系統為核心，如學校、公園及綠地等，為鄰里社區間可及性最高之公共空間，透過減少水泥鋪面，增加綠覆率，建構生態基盤，盡量以透水材質及方式予以施作，以利雨水滲透。地面下應保持原始地層狀態，將開放空間改造為具有「調節溫度」功能的環境，建立生態綠地節點。

（三）鼓勵設置太陽能光電設施

計畫區內目前可利用的再生能源主要為太陽能，公共設施及公共建築應有適當比例使用太陽能、風力等再生能源，降低對石化及核能發電之依賴，間接減少對環境的衝擊。私有建築基地則建議屋頂面積達一定規模以上且經評估設置具效益者，得視其開發規模，研擬相關規範或再生能源獎勵及鼓勵設置配置措施。

（四）落實都市設計管制，營造都市空間品質

依據舊市區與 184 重劃區特性，針對氣候變遷、生態城市及地方自明性等提出具體因應策略及管制內容，落實於都市設計管制。建築形態加入以低碳、永續發展等綠建築與智慧建築方式興建、改造，透過生態、節能、減廢、健康等面向的設計手法，達到節能減碳的目標。並加強管理維護計畫監督，控管地區景觀環境及居住生活品質，以達各地區發展品質一致性與延續性，且基地開發時盡可能維持生態廊道連通，建立有利生物生存環境之開放空間。

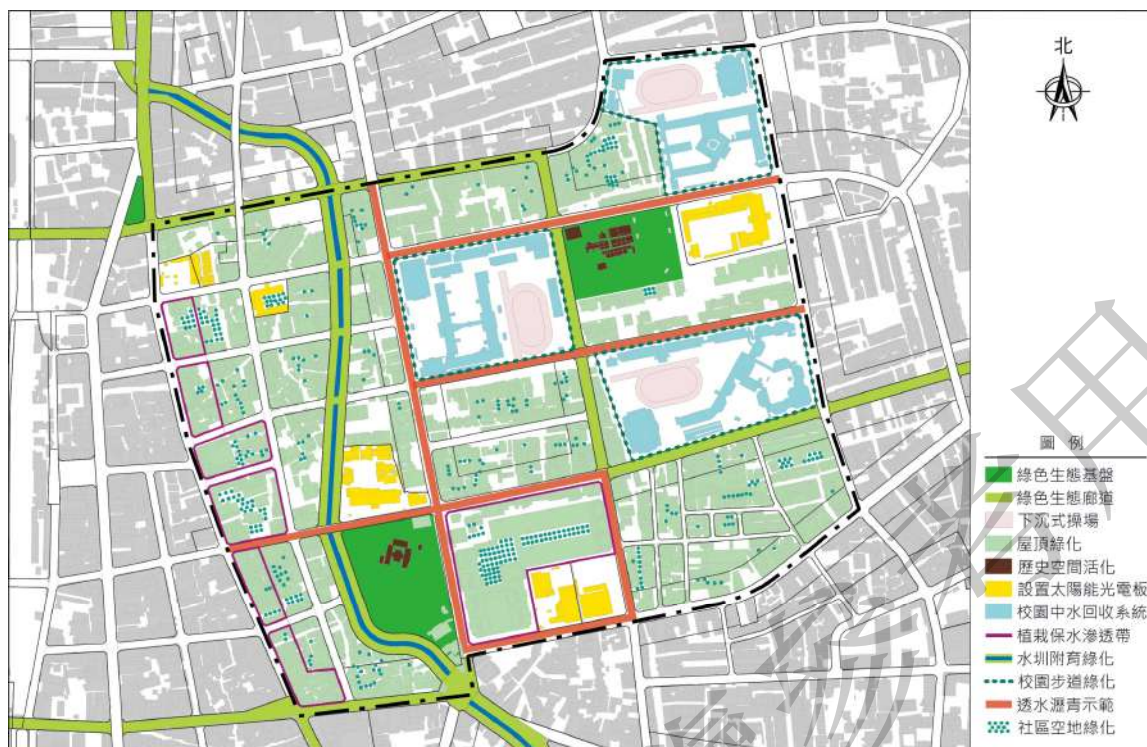


圖 7-6 生態發展分區構想示意圖

第八章 實施進度及經費

第一節 分期分區發展計畫

一、已發展區

原有都市發展用地部分列為已發展區。已發展區內土地應依本計畫及土地使用分區管制要點、建築法相關規定申請開發建築。

二、優先發展區

本計畫區因屬舊市區，大部分之公共設施用地均已取得開闢，少部分如公五用地、機九用地、機十用地、綠帶用地、園道用地及 24M-1 等計畫道路目前尚未開闢或部分開闢。為提高土地利用效益及強化都市空間機能，將未開闢之公共設施用地與附帶條件整體開發地區列為優先發展區。附帶條件整體開發地區應依其附帶條件所規定之開發方式辦理之。

第二節 實施進度及經費

針對計畫區內尚未開闢之公共設施，應由地方政府編列預算依實施進度依序開闢，以引導地方有秩序之發展，並提升生活環境品質。「變更員林都市計畫主要計畫（公共設施用地專案通盤檢討）案（草案）」刻正審議中，已針對塊狀且仍具需求之公共設施用地，研議自償性方式取得與開闢，包含機一、機十、公五、公七、停三及停四等用地均已納入該案檢討；另公二十一、公二十二、停六、溝渠用地兼供道路使用及道路用地（10M-1、8M-7 及 6M 計畫道路），屬工業區變更劃設之公共設施，已擬具開發計畫，後續由申請人自行開闢。故本計畫認列計畫區內非屬前開案件檢討範圍之公共設施，以及本次工業區變更增設之公共設施，概估所需開發經費詳表 8-1。

表 8-1 實施進度及經費一覽表

項目	計畫面積 (公頃)	私有土地面積 (公頃)	土地徵購費 (萬元)	工程費 (萬元)	主辦單位	土地取得方式			實施期程
						價購或徵收	市地重劃	其他	
公園用地	0.31	0.31	—	775	彰化縣政府或開發單位		V		依工程設計進度完成
公園兼兒童遊樂場用地	0.48	0.48	—	1,200	彰化縣政府或開發單位		V		
綠帶用地	0.63	0.61	21,893	1,260	員林市公所	V		V	
綠地用地	0.01	0.01	—	20	彰化縣政府或開發單位		V		
停車場用地	0.42	0.42	—	840	彰化縣政府或開發單位		V		
廣場兼停車場用地	0.0042	0.0042	42	8	員林市公所	V			
廣場兼道路用地	0.05	0.04	1,120	100	員林市公所	V		V	
	0.08	0.08	—	160	彰化縣政府或開發單位		V		
道路用地	43.67	3.97	260,298	2,655	員林市公所 大村鄉公所 埔心鄉公所	V		V	
	0.62	0.62	—	930	彰化縣政府或開發單位		V		
園道用地	61.67	12.17	487,784	67,380	員林市公所 大村鄉公所 埔心鄉公所	V		V	
總計			771,137	75,328					

註：1.本表僅就未取得私有土地估列其土地徵購費用，不含該公共設施整地費、工程設計費、地上物補償費及行政作業費等。

2.表列土地徵購費，概以 105 年度土地公告現值加四成並依 111 年度土地公告現值平均增幅計算，實際費用應以徵收當年之市價為準。且以徵購方式取得之公共設施用地，得視實際開發需求，依都市計畫法第 48 條規定之其他方式辦理。

3.表列「其他」之土地取得方式如容積移轉、土地交換方式等多元方式辦理。

4.表列採市地重劃者包含公園用地（公二十三）、公園兼兒童遊樂場用地（公兒一、公兒二、公兒三）、綠地用地、停車場用地（停七、停八、停九）、部分廣場兼道路用地（12M-14 號路北側）及部分道路用地（10M-2、10M-3、10M-4、8M-9、8M-10）。

5.表列土地徵購費、工程費、土地取得方式及實施期程，得視主辦單位依實際情形調整。

第三節 附帶條件規定事項

一、附帶條件彙整

彙整歷次通盤檢討、專案通盤檢討、個案變更及本次通盤檢討後之附帶條件規定內容如下：

（一）第一期公共設施保留地專案通盤檢討

1.附：

- （1）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，依法進行建築管理。
- （2）若於下次通盤檢討前未提出申請者，則回復原分區或檢討變更為主要計畫劃設不足之公共設施用地。

（二）第二次通盤檢討

1.附一（已完成）：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，依法進行建築管理。

2.附二（已完成）：

- （1）變更範圍內私有土地部份應無償提供百分之二十以上之土地為公共設施用地或以市地重劃方式開發。
- （2）變更範圍內之公共設施用地於全部登記為公有所有後依法進行建築管理。

3.附三之一（已完成）：公園變更為住宅區、道路用地部份如土地所有權人同意無償提供變更範圍內私有土地百分之四十八為道路用地時（可一部份劃為迴車道）則其餘土地擬同意變更為住宅區，否則照圖上所示變更為道路兼廣場用地。

4.附三之二：

- （1）變更為部分住宅區之土地所有權人依「彰化縣都市計畫區土地變更回饋審議原則」之規定辦理。惟回饋金以優先取得本案之道路用地為主。
- （2）並以本計畫發布實施不超過五年為原則，若期滿未辦理，則回復原分區或檢討變更為主要計畫劃設不足之公共設施用地。

5.附五（已完成）：

- （1）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，依法進行建築管理。

- (2) 擬定細部計畫時，公地部份劃設為公園用地供崇實高工使用，私地部份所提供之公共設施除保留必要之道路用地外，其餘優先配合規劃為公園用地。

6. 附六（已完成）：

- (1) 私地部份應提供百分之二十作為公共設施用地。
(2) 公地所佔面積之百分比，保留作為公共設施用地。

（三）第三次通盤檢討

1. 附四（已完成）：開發方式以市地重劃方式辦理。除應檢附當地市地重劃主管機關認可之可行性評估相關證明文件，納入計畫書外，仍應依下列方式辦理，以配合市地重劃整體開發計畫之期程，並確保都市計畫具體可行：
- (1) 請彰化縣政府於完成縣都委會審定細部計畫後，依平均地權條例第 56 條規定，先行擬具市地重劃計畫書，送經市地重劃主管機關審核通過後，再檢具變更主要計畫書、圖報由內政部逕予核定後實施；如無法於委員會審議通過紀錄文到 3 年內擬具市地重劃計畫書，送經市地重劃主管機關審核通過者，請彰化縣政府於期限屆滿前敘明理由，重新提會審議延長上開開發期程。
- (2) 如經內政部都市計畫委員會審議通過紀錄文到 3 年內未能依照前項意見辦理者，請另依法定程序檢討維持第二次通盤檢討前原計畫農業區。
2. 附七：應於細部計畫表明附帶條件：「行政區將來須於開發建設前，提擬具體可行之建設計畫及財務計畫，並經彰化縣都市計畫委員會審議通過，依法進行建築管理」。
3. 附八：變更後之車站專用區（車二）地面第一層，應提供適當比例之樓地板面積為交通轉運相關設施使用，並納入細部計畫土地使用管制規定，且細部計畫應依「彰化縣都市計畫區土地變更回饋審議原則」辦理回饋。
4. 附九（已完成）：應於細部計畫表明附帶條件：應依「彰化縣都市計畫區土地變更回饋審議原則」規定辦理。
5. 附十：本區土地應自願捐獻變更面積之 20% 土地折算為代金，作為開發之回饋，並應於該變更部分申請建造執照時繳納回饋金。
6. 附十一（已完成）：依「彰化縣都市計畫區土地變更回饋審議原則」規定辦理。惟將來回饋時應以捐地（公園、綠地）為原則，以補本計畫區不足之公園、綠地。

(四) 員林火車站周邊都市更新計畫 (第一階段)

- 1.附十三：本變更範圍車站專用區內公共設施依照細部計畫劃設。

(五) 乙種工業區個案變更 (玉山國豐案)

- 1.附：應於本計畫發布實施後三年內予以開發建設，否則另依程序回復為乙種工業區。

(六) 本次通盤檢討

- 1.附十四：

- (1) 本案變更後開發義務負擔之回饋比例為 12%，且得依需回饋土地面積乘以變更後毗鄰地價區段使用性質相同土地之平均三年公告現值折算代金抵充，並於該等建築物建造執照或變更使用執照核發前完成代金繳納，且應於發布實施 3 年內繳納完成，逾期者另循都市計畫法定程序變更為第一類型郵政專用區。若中華郵政公司民營化時，則另循都市計畫法定程序，將現行已發布實施第三類型郵政專用區之捐贈比例變更調高為一倍。
- (2) 上述回饋措施彰化縣政府應與中華郵政股份有限公司簽訂協議書，並納入計畫書。

- 2.附十五：依「彰化縣都市計畫區土地變更回饋審議原則」負擔 30%公共設施用地，並以折繳代金方式辦理回饋。

- 3.附十六：

- (1) 依「彰化縣都市計畫區土地變更回饋審議原則」，應提供 30%作為公共設施用地。
- (2) 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，依法進行建築管理。

- 4.附十七：依「都市計畫工業區檢討變更審議規範」規定，回饋變更後土地總面積 37%，並得以折繳代金方式抵充。

- 5.附十八：

- (1) 應以市地重劃或其他公平合理方式辦理整體開發，並俟公共設施用地開闢完成，且將產權移轉予彰化縣政府後始得發照建築。
- (2) 都市計畫審定後，應依平均地權條例相關規定，俟市地重劃計畫書經主管機關審核通過後，再檢具變更都市計畫書、圖，報由都市計畫主管機關逕

予核定後實施。

- 6.附十九：應捐贈變更面積 37%土地折算為代金，作為開發之回饋，如含括申請容許使用土地者，其回饋得扣除已繳納之開發義務回饋金；並應於該變更部分申請建造執照時繳納回饋金（回饋金之計算方式依「彰化縣都市計畫區土地變更回饋審議原則」規定辦理）。
- 7.附二十：應捐贈變更面積 40.5%土地折算為代金，作為開發之回饋，並應於該變更部分申請建造執照時繳納回饋金（回饋金之計算方式依「彰化縣都市計畫區土地變更回饋審議原則」規定辦理）。

二、其他應表明事項：

彙整相關案件經審定未發布實施之附帶條件規定如下：

◆ 員林火車站周邊都市更新計畫（第一階段）

- 1.附十二：本變更範圍商業區，應配合於細部計畫指定為優先都市更新單元以都市更新方式開發建築。
- 2.附十三：本變更範圍車站專用區內公共設施依照細部計畫劃設。

附錄

附錄 員林都市計畫申請變更為商業區審議規範

一、基本原則

- (一) 為達營塑員林都市計畫區為彰南經濟成長核心之願景，並提供居民優質之休閒娛樂商購空間環境，特訂定本規範。
- (二) 就有意願投資開發之個案，於取得擬定機關開發許可後，採個案變更之程序，由土地所有權人逕依「員林都市計畫申請變更為商業區審議規範」（以下簡稱本規範）辦理變更為商業區。
- (三) 本規範係依變更員林都市計畫主要計畫（第三次通盤檢討）案檢討結果，增加商業區面積之總額以 10.1 公頃為上限。
- (四) 完成都市計畫變更者，若於該案發佈實施起二年內，未申請新建、增建、改建或變更使用，擬定機關得逕為辦理專案變更恢復原使用分區。

二、基本條件

- (一) 申請位置應面臨 12 公尺以上計畫道路。
- (二) 申請規模應達 2,000 平方公尺以上，且土地坵形應完整連接。
- (三) 能銜接或延伸既有商業活動空間，及能創造商業發展價值者。

三、申請開發條件

- (一) 申請個案應依「彰化縣都市計畫區土地變更回饋審議原則」辦理回饋。倘有第一項第四款情事，其已辦理回饋部份，亦不予發還。
- (二) 申請個案均應實施都市設計審議。
- (三) 回饋公共設施用地作為綠地，並結合開放空間整體規劃。

四、審議程序

- (一) 申請人應依「附件一」之規定檢具完整圖說向擬定機關辦理，其涉環境影響評估者，另應依環境影響評估法相關規定併同審查。
- (二) 有關開發審議程序詳如「附件二」。

附件一、員林都市計畫申請變更為商業區審議程序

第壹階段：審查變更申請之圖說文件

一、應具備圖說

- (一) 申請書。
- (二) 開發計畫書圖。
- (三) 環境影響說明書（如依法規定不必提出者，免提擬）。
- (四) 其他相關圖說。

二、申請書應載明事項

- (一) 開發規劃單位（人）之姓名、地址、電話及傳真號碼、營（開）業證書字號及簽章。
- (二) 全部土地所有權人清冊（含姓名、地址、電話）、權利證明文件、或土地使用同意書。
- (三) 開發地點位置、地號清冊、地籍圖謄本及使用狀況。

三、開發計畫書圖應表明事項

（一）計畫範圍

開發規劃位置圖（含比例尺至少 1/3000、須載明基地位置及附近道路情況及名稱，且至少須包含以基地周界各頂點為圓心，500 公尺為半徑所涵蓋之範圍）。

（二）現況分析

1. 基地現況圖（現況圖比例至少 1/1000，應載明基地方向臨街道路寬度、鄰房屋數、空地、現有巷道等，並配合照片清楚表達為原則）。
2. 環境調查及特徵指述（含土地使用、交通、公共設施配置等現況）。

（三）開發計畫

包括土地及建築物配置、使用項目、建築量體、樓層、公共設施、交通系統、開放空間系統等內容。

（四）事業及財務計畫

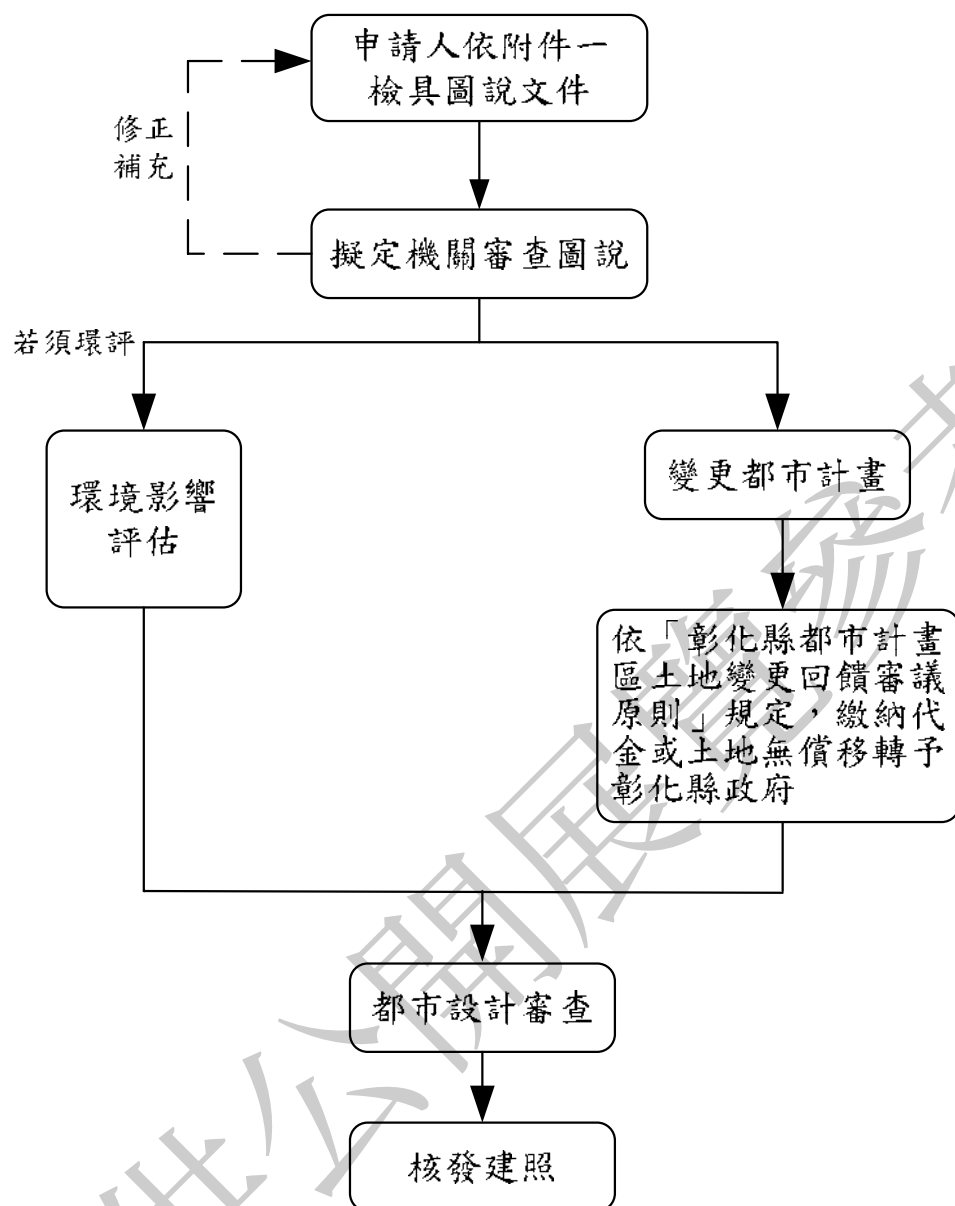
包括使用業種與地產之市場分析、投資與效益分析、以及開發時程進度等內容。

（五）開發交通影響評估。

第貳階段：變更都市計畫

擬定機關審查變更申請之圖說文件通過後，依都市計畫法及「彰化縣都市計畫區土地變更回饋審議原則」等相關規定程序，辦理變更都市計畫。

附件二、員林都市計畫申請變更為商業區審議程序圖



都市計畫技師圖記頁

彰化縣員林市公所、大村鄉公所、埔心鄉公所辦理之變更員林都市計畫主要計畫（第四次通盤檢討）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：簡瑋宏	技師執業執照證號：技執字第 009118 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 A0228 號
技師執業機構名稱：龍邑工程顧問股份有限公司	

技師圖記

技師簽章：_____

日 期：_____

彰化縣政府

業務承辦人員	
業務單位主管	

彰化縣員林市公所

業務承辦人員	
業務單位主管	

彰化縣大村鄉公所

業務承辦人員	
業務單位主管	

彰化縣埔心鄉公所

業務承辦人員	
業務單位主管	