擬定員林都市計畫(部分乙種工業區[原泰山企業股份有限公司使用]變更為住宅區)細部計畫書

僅供公開展覽參考用

擬定機關:彰化縣員林市公所

中 華 民 國 115 年 10 月

僅供公開展覽參考用

彰化縣擬定都市計畫審核摘要表

項目	說明	
都市計畫名稱	擬定員林都市計畫(部分乙種工業區[原泰山企業股份有限公司使用]變更為住宅區)細部計畫案	
擬定都市計畫法令依據	1.都市計畫法第24條 2.都市計畫工業區檢討變更審議規範	
擬定都市計畫機關	彰化縣員林市公所	
自擬細部計畫或申請變更都市計畫之機關名稱或土地權利關係人姓名	泰山企業股份有限公司	
本案公開展覽之起訖日期	公開展覽	
	公開說明會	
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	115年5月18日員林市都市計畫委員會115年第1次會議、115年9月9日員林市、大村鄉、埔心鄉都市計畫委員會115年第1次聯合會議審議通過
	縣級	

僅供公開展覽參考用

僅供公開展覽參考用

目　錄

第一章　緒論 1
一、計畫緣起 1
二、法令依據 2
三、計畫範圍及面積 2
第二章　現行都市計畫概要 5
一、員林都市計畫概述 5
二、員林都市計畫（舊市區）細部計畫 8
三、本案細部計畫與主要計畫關係 12
第三章　地區發展現況 14
一、自然環境 14
二、人口發展 23
三、計畫範圍發展現況 24
第四章　規劃課題與構想 32
一、規劃課題與說明 32
二、規劃構想 33
第五章　實質計畫 38
一、計畫年期 38
二、計畫人口 38
三、土地使用及公共設施計畫 38
四、交通系統計畫 40
五、開放空間系統計畫 41
六、都市防災計畫 42
七、土地使用分區管制要點 44
第六章　事業及財務計畫 47
一、開發主體 47
二、開發方式 47
三、開發時程 47
四、開發經費概估 47

附　件

附件一　土地登記謄本
附件二　土地使用變更同意書
附件三　工廠歇業證明
附件四　土地複丈成果圖

僅供公開展覽參考用

圖 目 錄

圖 1　計畫位置示意圖 3
圖 2　計畫範圍地籍與土地權屬示意圖 4
圖 3　現行主要計畫都市計畫示意圖 7
圖 4　現行員林都市計畫（舊市區）細部計畫示意圖 11
圖 5　變更主要計畫示意圖 13
圖 6　計畫範圍及周邊區域地質示意圖 14
圖 7　計畫範圍及周邊區域活動斷層分佈示意圖 15
圖 8　地政段 284 地號地質敏感區查詢結果示意圖 16
圖 9　地政段 285 地號地質敏感區查詢結果示意圖 17
圖 10　地政段 286 地號地質敏感區查詢結果示意圖 17
圖 11　計畫範圍環境敏感區分布示意圖 18
圖 12　計畫範圍 24 小時降雨 500mm 淹水潛勢示意圖 21
圖 13　計畫範圍土壤液化潛勢示意圖 21
圖 14　計畫範圍周邊排水設施示意圖 22
圖 15　計畫範圍周邊地區土地使用現況示意圖 24
圖 16　本計畫範圍所在街廓土地使用現況示意圖 26
圖 17　計畫範圍周邊公共設施位置示意圖 27
圖 18　計畫範圍交通調查位置示意圖 29
圖 19　本計畫範圍開發土地配置構想示意圖 35
圖 20　住宅區建築基地使用機能構想示意圖 35
圖 21　本案開發土地人行空間示意圖 37
圖 22　本案開發土地車行動線示意圖 37
圖 23　擬定細部計畫土地使用示意圖 39
圖 24　本計畫交通系統計畫示意圖 40
圖 25　本計畫開放空間系統計畫示意圖 41
圖 26　本計畫防災計畫示意圖 43

僅供公開展覽參考用

表 目 錄

表 1　計畫範圍土地清冊一覽表 4
表 2　現行主要計畫土地使用計畫面積一覽表 6
表 3　員林都市計畫（舊市區）細部計畫發布實施歷程一覽表 8
表 4　現行員林都市計畫（舊市區）細部計畫土地使用計畫面積一覽表 10
表 5　變更主要計畫變更內容綜理表 13
表 6　員林市歷年颱洪淹水地區一覽表 18
表 7　人口成長統計表 23
表 8　員林市近年人口組成統計表 24
表 9　本計畫範圍所在街廓土地使用現況統計表 25
表 10　計畫範圍周遭道路幾何特性彙整表 28
表 11　平常日現況尖峰路段服務水準評估結果表 30
表 12　平常日晨昏峰號誌化路口服務水準分析表 31
表 13　擬定細部計畫土地使用計畫表 39
表 14　本計畫道路一覽表 40
表 15　本計畫事業及財務計畫表 47
表 16　本計畫開發時程預定表 48

僅供公開展覽參考用

僅供公開展覽參考用

第一章　緒論

一、計畫緣起

依循「全國國土計畫」指導，「彰化縣國土計畫」之政策目標指示因彰化縣「城、鄉並重」、「農、工並重」之土地利用，透過空間發展計畫及成長管理計畫，擘劃國土空間發展布局、建立土地儲備機制，並預留未來之彈性，引領國土空間合理發展秩序，促進國土適性利用。另因彰化縣鑒於農業生產環境及工商發展環境變遷，整體發展為農工並重之發展，及工商發展環境變遷，彰北地區因地方金屬機械產業及相關產業鏈群聚，使得中小企業蓬勃發展；彰南地區因富含營養的濁水溪灌溉及優良農地條件，持續改良農業技術並朝農業加值發展，員林屬於彰南地區之商業核心。

過去都市計畫工業區之劃設，係就近提供都市地區基礎就業所需之生產用地，並藉由土地使用分區管制，維護都市生活品質。然隨著都市擴張與產業環境的變遷轉型，致使多數工業區面臨與周邊地區衍生土地使用相容性之議題，且因變更分區困難或轉手經營不易，逐漸形成荒廢與閒置狀態；加上這些閒置的工業區土地大多位於都市中心地區，對於土地資源利用與都市的健全發展均產生負面影響。

員林市之都市發展，源於日治時期公布之「員林街市區計畫」，係以火車站周邊為商業發展核心，58年完成擴大修訂都市計畫，規劃近似圓形之格局，至96年完成外圍184公頃環形農業區之都市計畫變更，全區配置住宅區及必要之公共設施。員林市因擁有區位優勢及交通便捷等條件，為彰化縣之「生活及商業核心」，除提供市內日常所需服務外，其商業服務機能亦擴及南彰化及南投地區，然其於都市擴張過程中，並未相對提升商業使用環境。

本案計畫範圍屬員林都市計畫區之乙種工業區（位於員林市浮圳路二段），原為泰山企業股份有限公司所使用，工廠主要以製造沙拉油、畜養飼料及食品罐頭為主，隨著產業環境及都市發展的轉變，工廠陸續辦理遷廠作業，於103年底員林廠房停止生產作業，現況呈閒置狀態；亦因其區位鄰近外圍184公頃整體開發地區，計畫範圍若維持現況情形，更突顯其與周邊發展環境無法協調融合之問題。鑑此，105年「彰化縣產業發展暨都市計畫工業區檢討策略」案爰建

僅供公開展覽參考用

議計畫區內工業區應轉型為住商使用發展。另彰化縣都市計畫委員會第246次會議報告案件第1案「員林都市計畫乙種工業區整體檢討規劃」暨「員林都市計畫乙種工業區檢討變更處理原則」中指認變更分區類型屬第Ⅳ區-配合周邊使用現況轉型住宅區為主。

為促進土地活化利用、提升都市生活及商業消費環境品質，本案依據「都市計畫工業區檢討變更審議規範」第6點之（三）規定:「變更主要計畫得由申請人併同擬定細部計畫，配置必要之公共設施用地，…。」，爰此，為落實主要計畫之指導，有效管控計畫區發展內容，配合辦理本細部計畫擬定作業。

二、法令依據

(一)都市計畫法第24條

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

(二)都市計畫工業區檢討變更審議規範第6點。

變更主要計畫得由申請人併同擬定或變更細部計畫，配置必要之公共設施用地，並自行整體規劃、興建、管理及維護，必要時，得由直轄市、縣（市）政府或鄉（鎮、市）公所擬定之。

三、計畫範圍及面積

(一)計畫位置

本計畫位於員林都市計畫區核心區，現行計畫為乙種工業區，周邊西北側為公園用地及乙種工業區，南側為大同國中（文中2用地），其餘則鄰接住宅區。距員林火車站東北方向約1公里處，緊鄰浮圳路，往來員林市街或周邊鄉鎮交通便捷（詳見圖1）。

(二)計畫範圍及面積

本計畫範圍為浮圳路二段、大同路一段、成功路、靜修東路所圍之部分街廓，地籍隸屬員林地政段第284、285之地號全部及286地號之部份土地，合計謄本面積1.3655公頃。土地所有權人為泰山企業股份有限公司（詳見表1、圖2、附件一及附件二）。

僅供公開展覽參考用

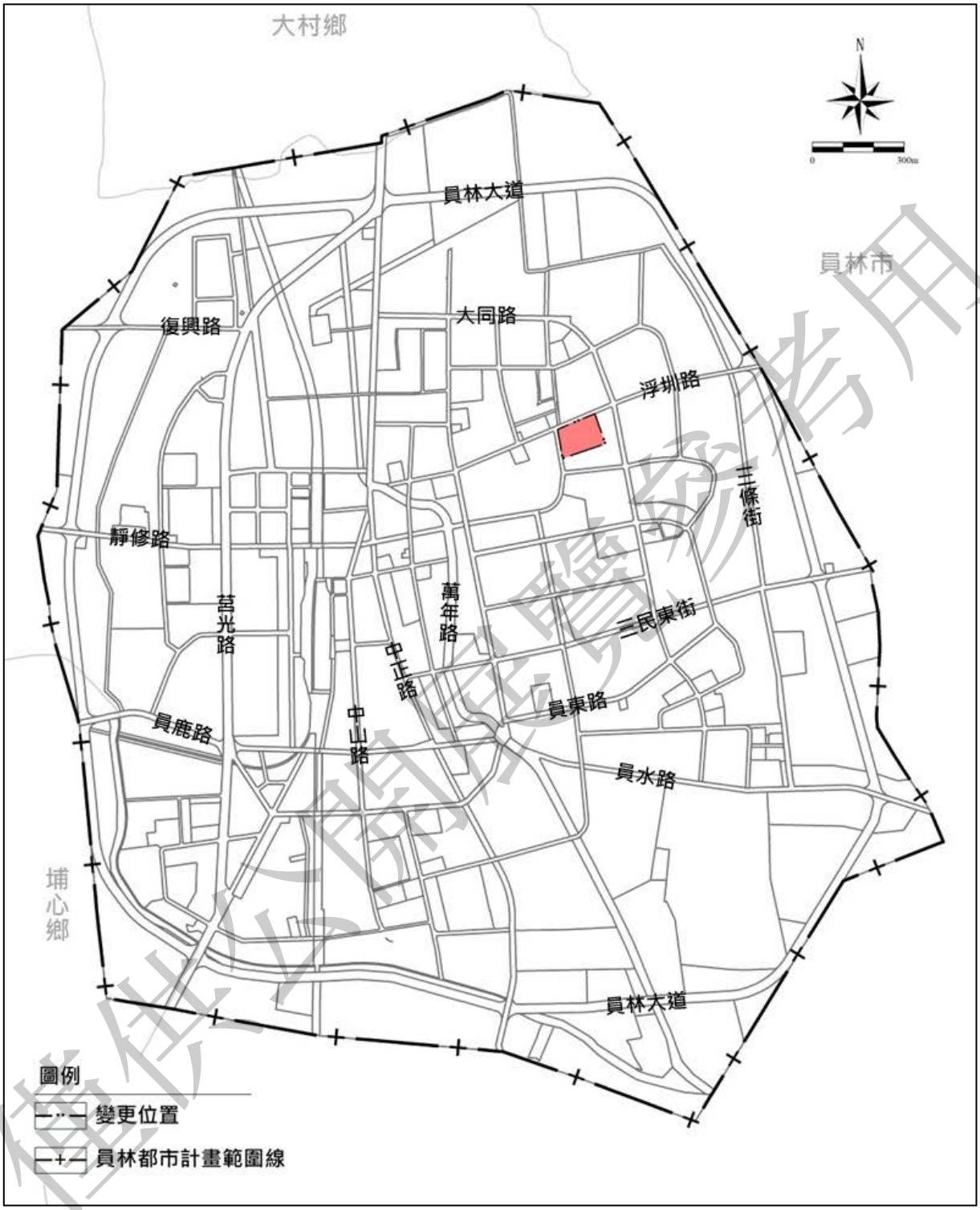
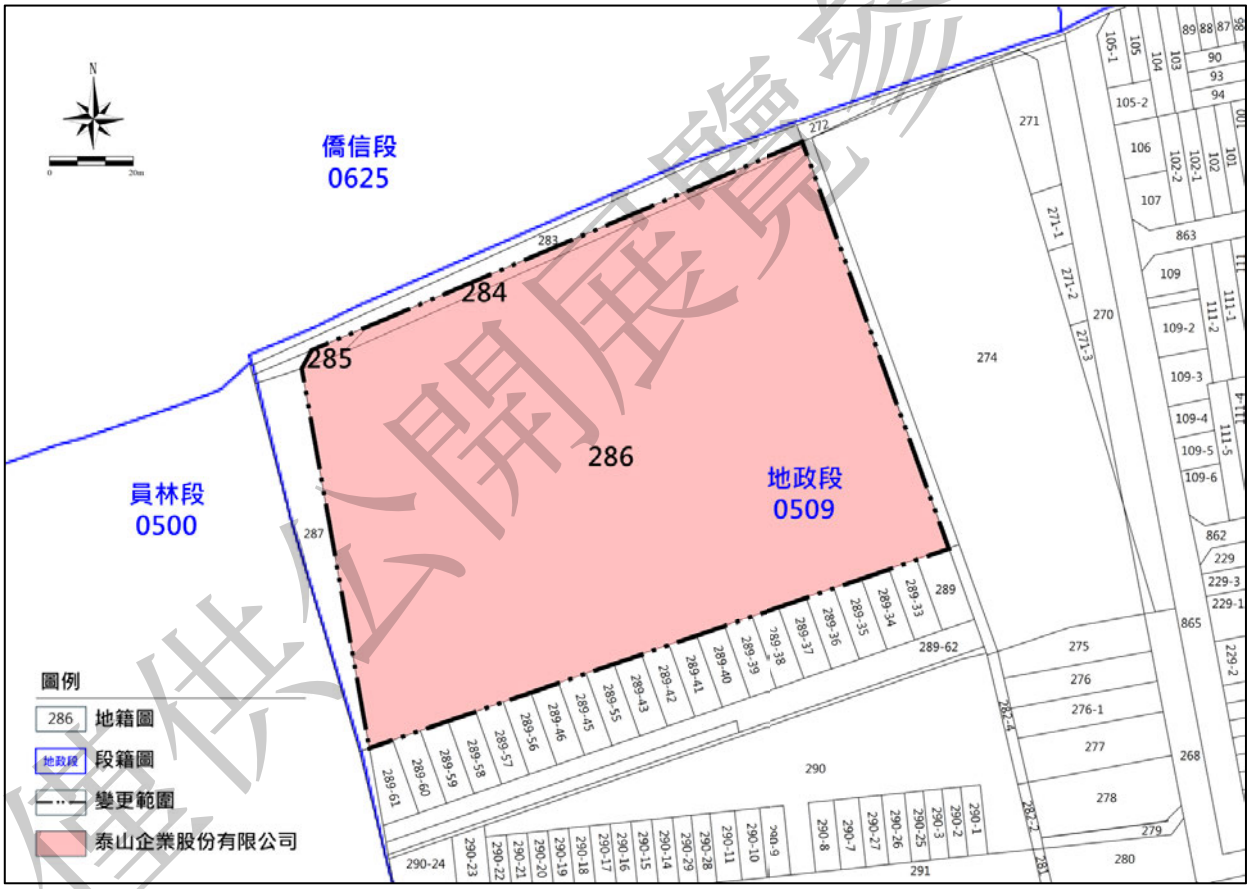


圖 1　計畫位置示意圖

僅供公開閱覽參考用

表 1　計畫範圍土地清冊一覽表

筆數	段名	地號	謄本面積（㎡）	持分比例	所有權人/管理者	變更同意書
1	地政段	284	270.00	1/1	泰山企業股份有限公司	已取得
2	地政段	285	42.00	1/1	泰山企業股份有限公司	
3	地政段	286	13,412.00	1/1	泰山企業股份有限公司	約 69 ㎡不在計畫範圍
總計			13,724.00	--	--	--



資料來源：彰化縣員林地政事務所；本計畫繪製。

圖 2　計畫範圍地籍與土地權屬示意圖

僅供公開展覽參考用

第二章　現行都市計畫概要

一、員林都市計畫概述

(一)計畫歷程

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11次個案變更。

(二)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，計畫範圍東至石笏埤圳西側，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。

(三)計畫年期與人口

以民國110年為計畫年期，計畫人口11萬人。

(四)土地使用計畫

現行計畫內容係以民國113年3月25日公開展覽之「變更員林都市計畫主要計畫（第四次通盤檢討）案」為依據。共劃設9種土地使用分區，面積合計498.76公頃，約占計畫區總面積72.17％；及26種公共設施用地，面積合計192.35 公頃，約占計畫區總面積27.83％。

僅供公開展覽參考用

表 2　現行主要計畫土地使用計畫面積一覽表

項目			計畫面積（公頃）	佔計畫總面積比例（%）	佔都市發展用地面積比例（%）
都市發展用地	土地使用分區	住宅區	412.65	59.71	60.43
		商業區	47.86	6.93	7.01
		乙種工業區	22.18	3.21	3.25
		行政區	2.18	0.32	0.32
		宗教專用區	0.44	0.06	0.06
		車站專用區	3.74	0.54	0.55
		加油站專用區	0.32	0.05	0.05
		電信專用區	1.10	0.16	0.16
		小計	490.47	70.97	71.83
	公共設施用地	學校用地	49.95	7.23	7.32
		機關用地	9.94	1.44	1.46
		公園用地	14.48	2.10	2.12
		公園用地兼供滯洪池使用	2.53	0.37	0.37
		兒童遊樂場用地	0.17	0.02	0.02
		綠帶用地	1.50	0.22	0.22
		零售市場用地	2.16	0.31	0.32
		批發市場用地	2.07	0.30	0.30
		停車場用地	1.29	0.19	0.19
		廣場用地	0.18	0.03	0.03
		廣場兼車站用地	0.28	0.04	0.04
		廣場兼停車場用地	0.08	0.01	0.01
		廣場兼道路用地	0.10	0.01	0.01
		社教用地	1.43	0.21	0.21
		自來水事業用地	0.62	0.09	0.09
		變電所用地	0.57	0.08	0.08
		電路鐵塔用地	0.02	0.00	0.00
		鐵路用地	6.90	1.00	1.01
		鐵路用地兼作河川使用	0.02	0.00	0.00
		鐵路用地兼作道路使用	0.55	0.08	0.08
		鐵路用地兼作園道使用	0.08	0.01	0.01
		溝渠用地兼供道路使用	0.15	0.02	0.02
		道路用地	43.93	6.36	6.43
		園道用地	53.35	7.72	7.81
		小計	192.35	27.83	28.17
非都市發展用地		行水區	8.29	1.20	—
總計			691.11	100.00	—

註：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。
資料來源：變更員林都市計畫（第四次通盤檢討）案（公開展覽草案）。

僅供公開展覽參考用

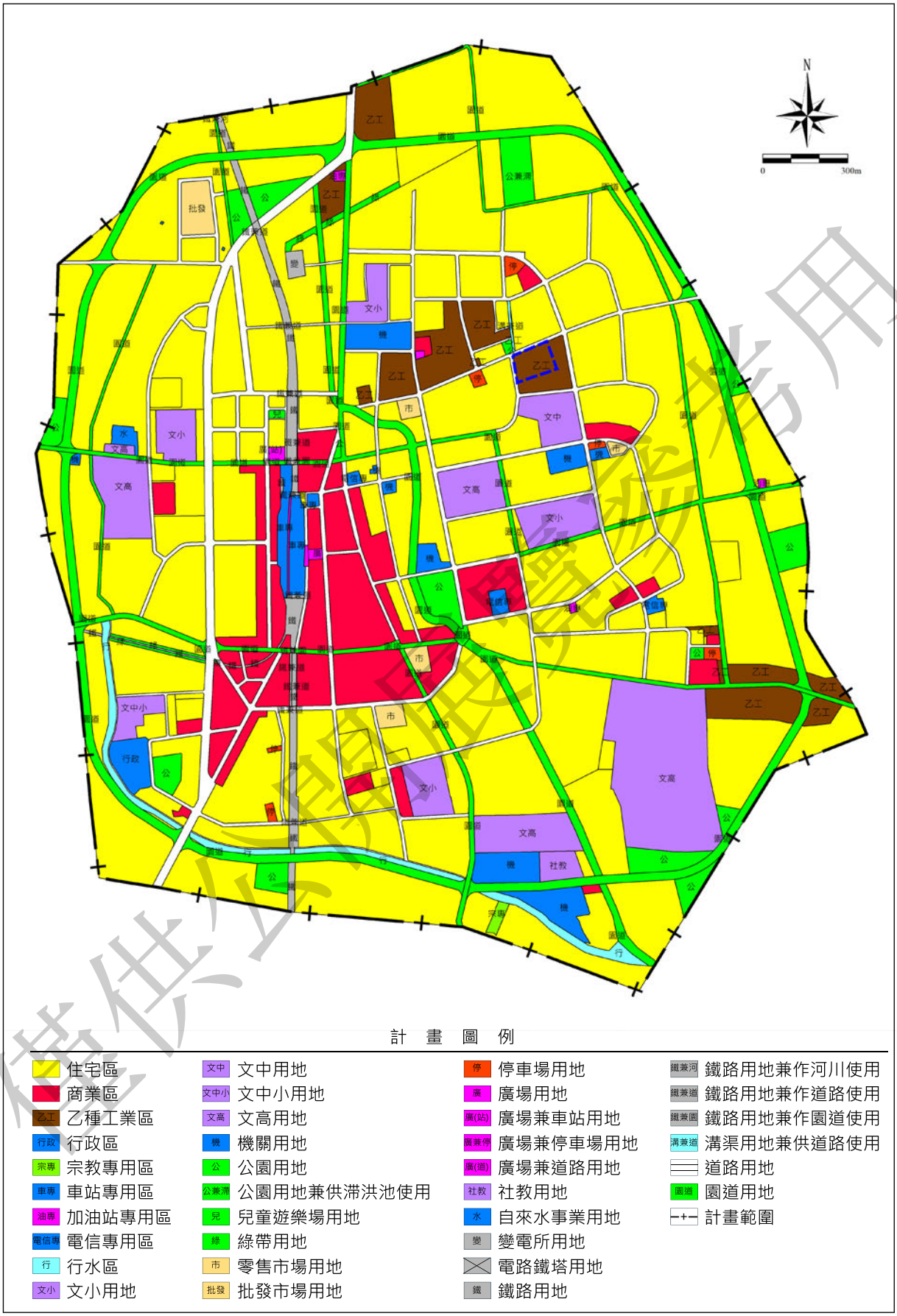


圖 3　現行主要計畫都市計畫示意圖

僅供公開展覽參考用

二、員林都市計畫（舊市區）細部計畫

(一)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。101年時為促進員林舊市區之發展，並賦予新都市意象及推動計畫之整體開發，故辦理「擬定員林都市計畫（舊市區）細部計畫」（以下簡稱「本計畫」）以承襲主要計畫之指導，規範細部計畫內容與訂定土地使用分區管制要點，全案並於105年12月14日府建城字第1050425136A號公告發布實施。自擬定舊市區細部計畫發布實施後，配合實際發展需求已辦理3次乙種工業區個案變更案（詳見表3）。

表3　員林都市計畫（舊市區）細部計畫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	擬定員林都市計畫（舊市區）細部計畫案	105年12月14日 府建城字第1050425136A號
2	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
3	擬定員林都市計畫(員林市僑信段631、632、634、636等4筆土地乙種工業區為商業區、廣場兼停車場用地及道路用地)細部計畫案	108年01月30日 府建城字第1080026909A號
4	「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
5	「擬定員林都市計畫(部分乙種工業區〔原臺豐食品罐頭工廠股份有限公司使用〕變更為住宅區、商業區、公園用地、停車場用地及道路用地)細部計畫案」	111年05月17日 府建城字第1110170763A號
5	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
6	「擬定員林都市計畫(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〕變更為住宅區)細部計畫案	111年07月15日 府建城字第1110252924號

資料來源：彰化縣政府都市計畫資訊網（彙整至115年3月）。

僅供公開展覽參閱

(二)計畫內容概述

1. 計畫範圍與面積

範圍以員林火車站附近為發展核心地區。本計畫東至三條街（三條圳），西到員林中學，南至八堡圳，北至中山路、莒光陸橋附近,不含員林都市計畫(整體開發單元1~10)細部計畫範圍，面積約為506.54公頃。

2. 以民國110年為計畫年期。

3. 計畫人口8萬人。

4. 土地使用計畫

劃設有第二種住宅區、第三種住宅區、第四種住宅區、第一種商業區、第二種商業區、第三種商業區、乙種工業區、行政區、宗教專用區、第一種車站專用區、第二種車站專用區、第三種車站專用區、加油站專用區、電信專用區及行水區，面積合計334.2156公頃，約占計畫區總面積65.98%（詳見表4及圖4）。

5. 公共設施計畫

學校用地、機關用地、公園用地、兒童遊樂場用地、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、細部計畫廣場用地、廣場兼車站用地、廣場兼道路用地、郵政用地、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、鐵路用地兼作河川使用、鐵路用地兼作道路使用、主要計畫道路用地、細部計畫道路用地及園道用地，面積合計172.3244公頃，約占計畫區總面積34.02%。

僅供公開展覽參考用

表 4　現行員林都市計畫（舊市區）細部計畫土地使用計畫面積一覽表

項目		計畫面積（公頃）	面積比例（%）
土地使用計畫	第二種住宅區	201.7913	39.84
	第三種住宅區	39.58	7.81
	第四種住宅區	10.3	2.03
	第一種商業區	8.05	1.59
	第一之一種商業區	1.3533	0.27
	第二種商業區	34.80	6.87
	第三種商業區	2.94	0.58
	乙種工業區	22.181	4.38
	行政區	2.18	0.43
	宗教專用區	0.44	0.09
	第一種車站專用區	1.83	0.36
	第二種車站專用區	0.20	0.04
	第三種車站專用區	1.50	0.30
	加油站專用區	0.32	0.06
	電信專用區	1.07	0.21
	行水區	5.68	1.12
	小計	334.2156	65.98
公共設施用地	學校用地	49.88	9.85
	機關用地	9.94	1.96
	公園用地	3.6039	0.71
	兒童遊樂場用地	0.17	0.03
	綠地用地	1.50	0.30
	零售市場用地	2.17	0.43
	批發市場用地	2.06	0.41
	停車場用地	1.3008	0.26
	廣場用地	0.18	0.04
	細部計畫廣場用地	0.21	0.04
	廣場兼停車場用地	0.0839	0.02
	廣場兼車站用地	0.28	0.06
	廣場兼道路用地	0.10	0.02
	郵政用地	0.53	0.11
	社教用地	1.42	0.28
	自來水事業用地	0.63	0.12
	變電所用地	0.57	0.11
	電路鐵塔用地	0.02	0.00
	鐵路用地	6.89	1.36
	鐵路用地兼作河川使用	0.02	0.00
	鐵路用地兼作道路使用	0.19	0.04
	主要計畫道路用地	47.4802	9.37
	細部計畫道路用地	15.0111	2.96
	園道用地	27.93	5.51
	溝渠用地兼供道路使用	0.1545	0.03
	小計	172.3244	34.02
總計		506.54	100.00

註：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。

資料來源：擬定員林都市計畫(舊市區)細部計畫書、擬定員林都市計畫(員林市僑信段631、632、634、636等4筆土地乙種工業區為商業區、廣場兼停車場用地及道路用地)細部計畫案、「擬定員林都市計畫(部分乙種工業區〔原臺豐食品罐頭工廠股份有限公司使用〕變更為住宅區、商業區、公園用地、停車場用地及道路用地)細部計畫案」、「擬定員林都市計畫(部分乙種工業區〔供玉山蜜錢股份有限公司與國豐食品工業股份有限公司使用〕變更為住宅區)細部計畫案。

僅供公開展覽參考用

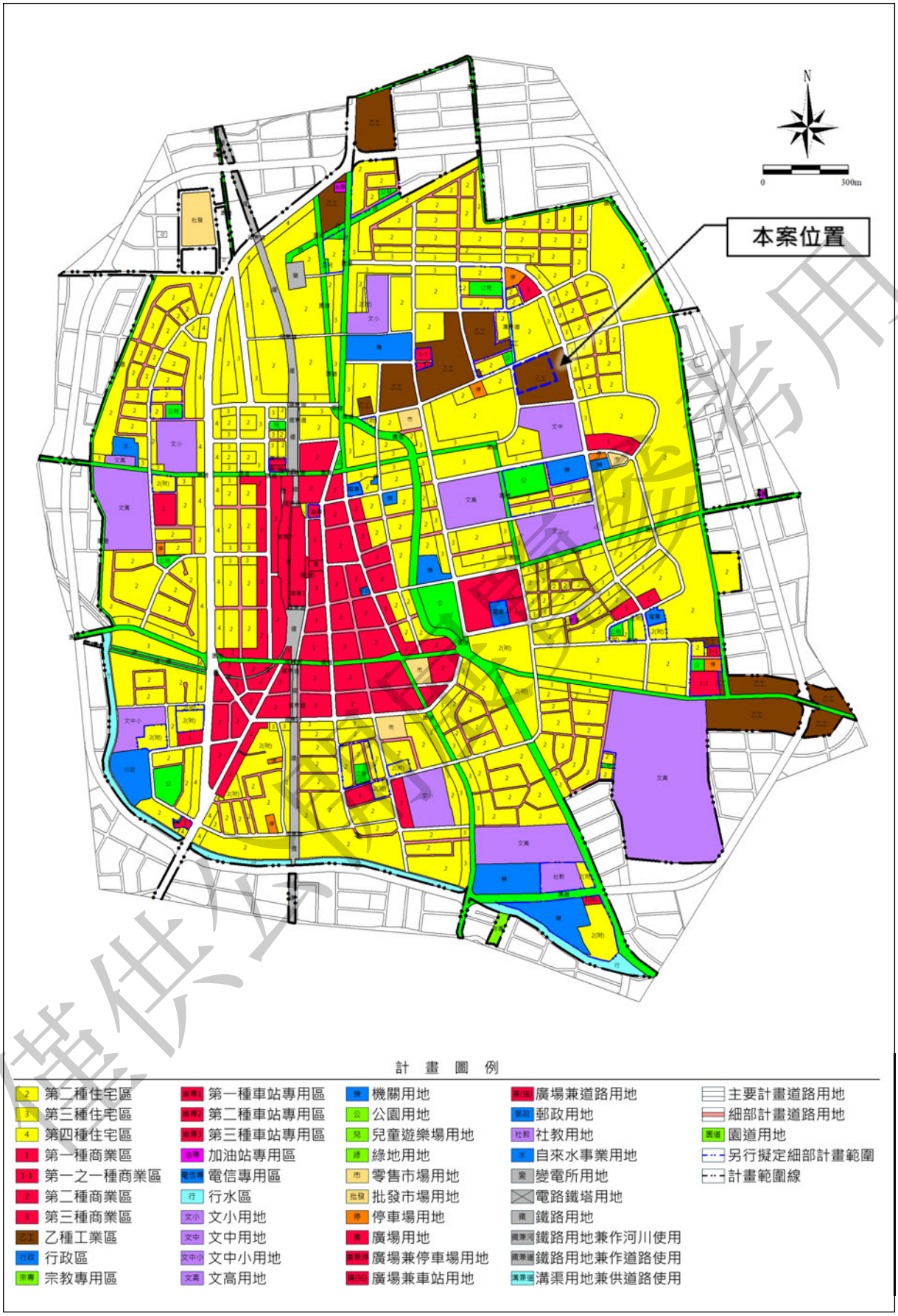


圖 4　現行員林都市計畫（舊市區）細部計畫示意圖

僅供公展參閱勿作他用

6. 土地使用分區管制要點

為創新都市空間及營塑特色環境，引導細部計畫區與管制及發展，訂有下列管制事項：

（1）各項土地使用分區及公共設施用地開發強度與使用項目。

（2）退縮建築尺寸及圍籬設置規定

（3）停車空間（含汽車及機車）

（4）獎勵容積（含設置公益空間、留設連接天橋或地下道空間、降低建蔽率、降低開挖率、提升都市防災）

（5）容積移轉

（6）提送都市設計審議標準

7. 都市設計

為利都市設計審議及掌控地區景觀環境品質，訂定相關都市設計準則：

（1）建築基地及公共開放空間之景觀、綠化及保水事項

（2）機動車輛及人行空間系統動線配置

（3）建築量體配置、高度、造型、色彩、風格

（4）植栽及街道家具管理維護規定

三、本案細部計畫與主要計畫關係

1. 本細部計畫辦理同時申請「變更員林都市計畫主要計畫(部分乙種工業區(原泰山企業股份有限公司使用)為住宅區)」，主要計畫變更與細部計畫擬定的範圍一致。

2. 主要計畫變更案係變更乙種工業區為住宅區，面積1.3655公頃（詳表5及圖5）。細部計畫依都市計畫法22條規定，研析並表明土地使用分區管制、地區性之公共設施用地、事業與財務計畫等相關事項，其餘未規定者悉依主要計畫辦理。

3. 細部計畫應劃設不少於變更面積37%之公共設施用地贈予彰化縣政府，核算應達0.5052公頃，並應由申請人自行開闢維護。

僅供公開展覽參考用

表 5　變更主要計畫變更內容綜理表

編號	位置	變更內容		變更理由	備註
		原計畫（公頃）	新計畫（公頃）		
一	計畫區北側	乙種工業區（1.3724）	住宅區（1.3655）	1. 土地轉型利用符合彰化縣國土計畫都市與產業發展空間佈局及員林都市計畫發展願景。 2. 隨著產業轉型對工業土地的要求，倘維持工業廠房的使用，不僅與周邊發展現況不相容，且易造成土地資源浪費。 3. 員林都市計畫區之公園綠地等開放型公共設施及停車場相對缺乏，透過本案變更回饋公共設施用地，有助於提升地區居住品質及防救災能力。 4. 本案變更後可強化地區商業服務機能、增加就業機會及地方稅收，對於促進地區經濟發展實具有潛在貢獻。	員林都市計畫區乙種工業區（街廓編號 03）
			乙種工業區（0.0069）	為相鄰乙種工業區之土地所有權人占用，納入「變更員林都市計畫主要計畫（第四次通盤檢討）案」一併處理。	

註：1.凡本次未變更部分應以原有計畫為準。
2.表內面積應依據核定計畫圖實地分割測量，並以土地登記謄本面積為準。

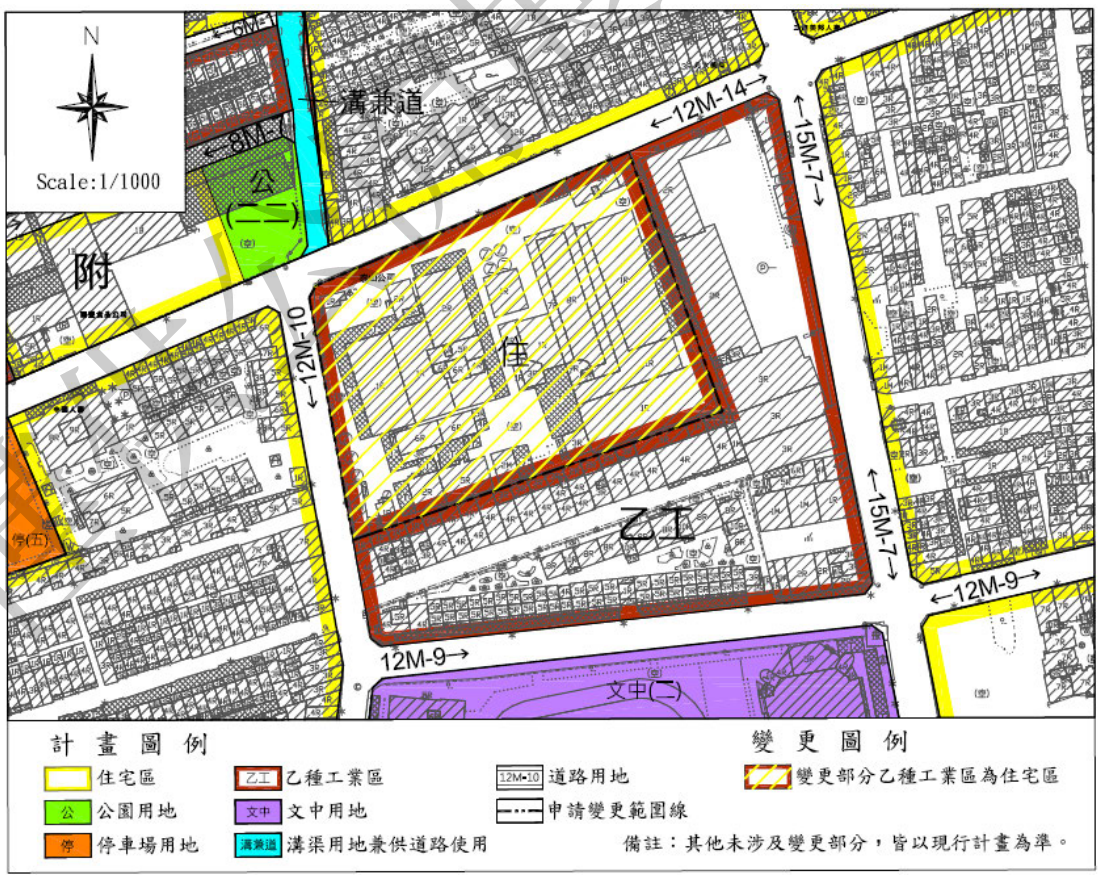


圖 5　變更主要計畫示意圖

僅供公展參考用

第三章　地區發展現況

一、自然環境

(一)地形

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。

(二)地質及土壤

依工業區變更審議規範第11條規定，申請人申請工業區變更為非工業使用案件，應檢具土壤及地下水污染評估調查資料，作為都市計畫變更或審議之參考，故以下就相關內容摘述如下，詳細內容參見附件四土壤及地下水汙染調查報告及附件五環境地質評估調查報告書。

1. 地質

（1）區域地質

根據五萬分之一區域地質圖『南投圖幅』資料（經濟部地質調查及礦業管理中心，2004）顯示，鄰近本案基地地層由老至新依序為有頭嵙山層火炎山段礫岩、八卦山層、山麓緩斜面堆積物及沖積層等，而本計畫範圍則位於沖積層上（詳見圖6）。

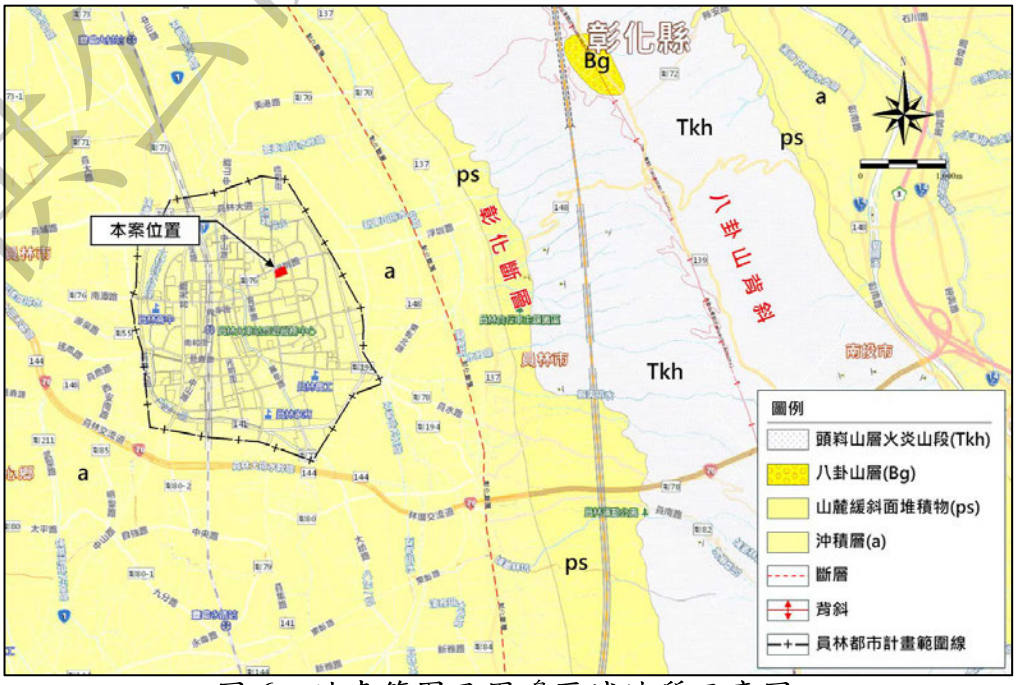


圖 6　計畫範圍及周邊區域地質示意圖

僅供公開展覽參考用

（2）地質構造

鄰近本計畫範圍之地質構造由東向西依序包括有車籠埔斷層、八卦山背斜及彰化斷層，皆分佈於本案基地之東側，上述車籠埔及彰化斷層各距本計畫範圍約11.07及1.63公里（詳見圖7）。

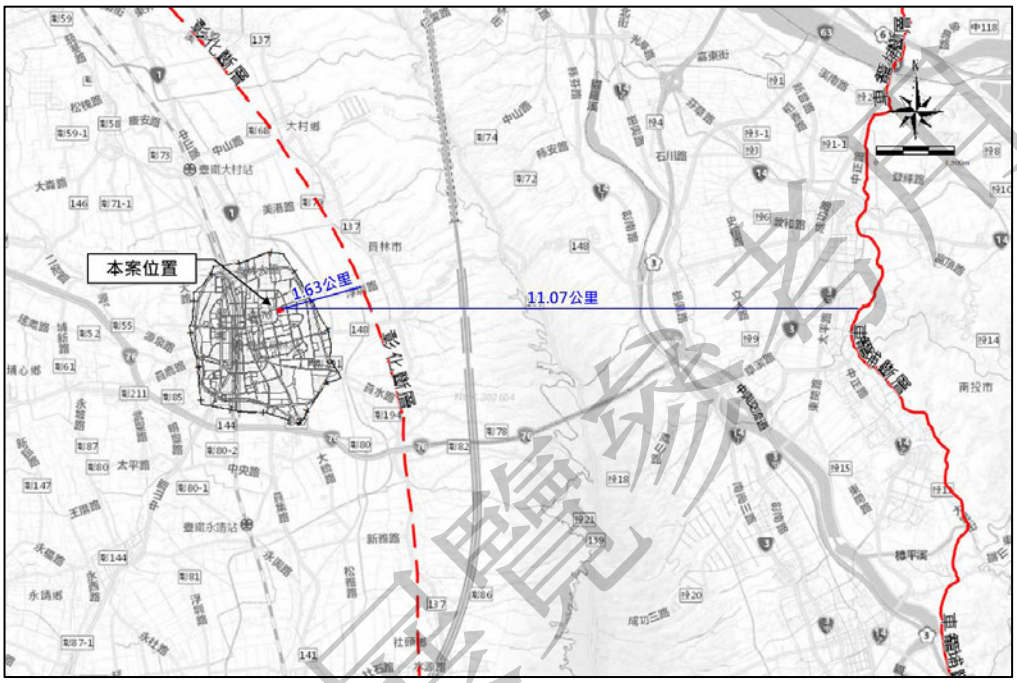


圖 7　計畫範圍及周邊區域活動斷層分佈示意圖

（3）環境地質特性

故根據經濟部地質調查及礦業管理中心之「都會區及周緣坡地環境地質資料庫（中部地區）-員林圖幅」所示，本計畫範圍及鄰近區域環境並無環境地質因子（包括崩塌地、落石、土石流危險溪流、河岸侵蝕、棄填土區、向源侵蝕、廢棄礦坑等）。

2. 土壤

根據地質鑽探資料及本案基地絕對高程約23~24公尺間等條件對比，研判推估本案基地地層主要為細砂、粉土及黏土，其N值大多小於30。

3. 土壤與地下水污染

（1）土壤污染

本計畫範圍針對土壤XRF/PID/FID（重金屬）、VOCs（揮發性有機化合物）及TPH（總石油碳氫化合物）檢測結果低於於土壤污染監測管制標準，顯示基地土壤無污染之虞。

僅供公開展覽參閱

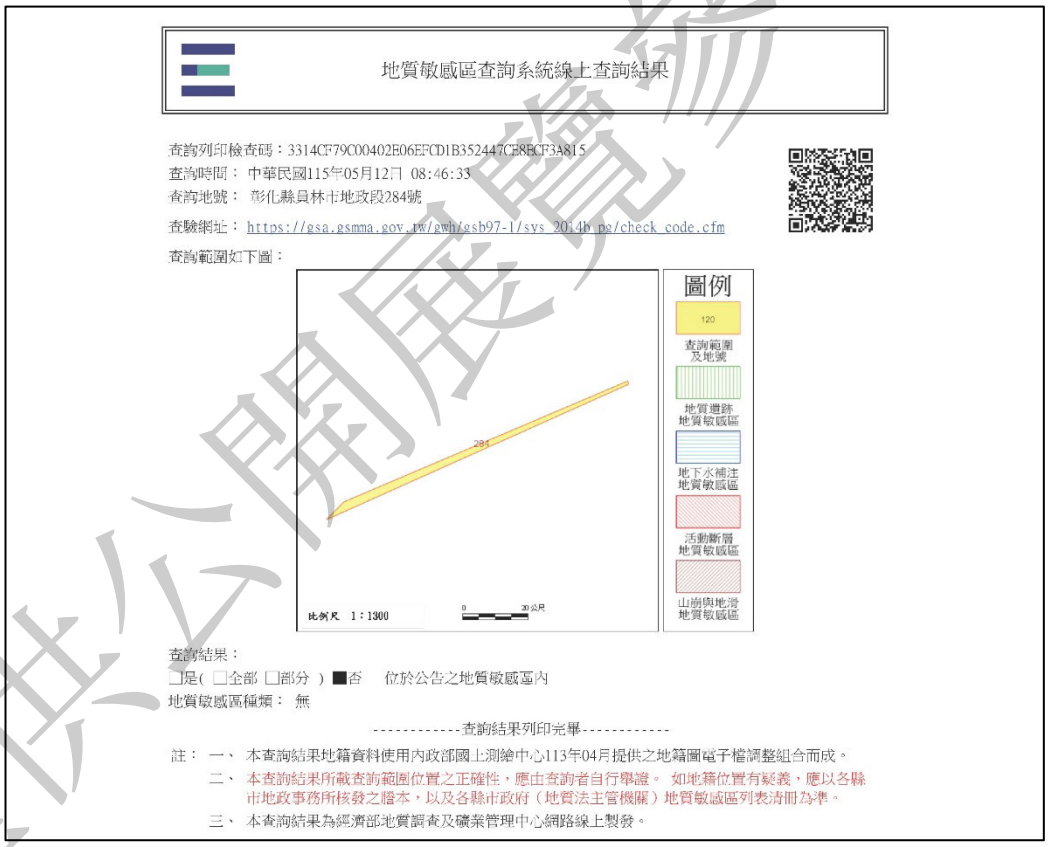
（2）地下水污染

本變更範圍設置3口地下水簡易井，檢測項目包括有一般項目（pH、水溫、導電度、SS、BOD、氮、酸鹽、酸鹽、氯、）及重金屬（Cd、Cr、Cu、Ni、Pb、Zn、As、Hg、Fe、Mn）。

檢測結果有氮、錳（Mn）及鐵（Fe）測值超過地下水污染監測標準；惟根據環境部環境管理署之全國地下水管理與整合計畫報告（2017）顯示，台灣西南部地區因地層類型、沉積物屬泥質顆粒及人為活動引響致使有上述項目超過標準情形。故地下水並無其他污染存在之虞。

(三)環境敏感地

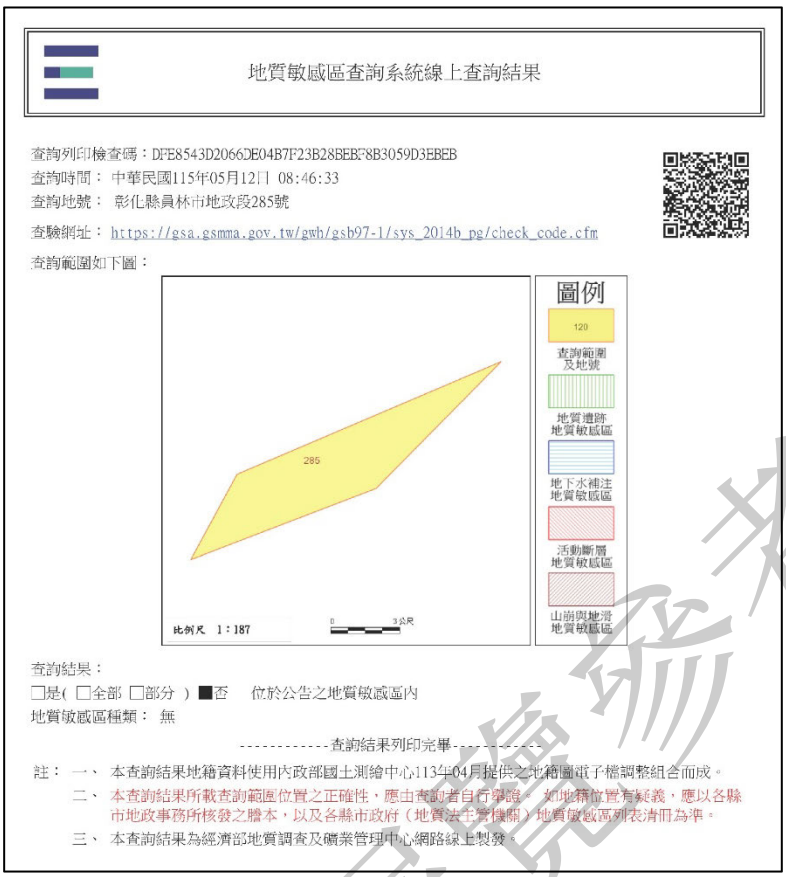
經查地質敏感區查詢系統得知，本計畫範圍非位於公告之地質敏感區內（詳見圖8、圖9及圖10）。



資料來源:地質敏感區查詢系統

圖 8　地政段 284 地號地質敏感區查詢結果示意圖

僅供公開展覽參閱



地質敏感區查詢系統線上查詢結果

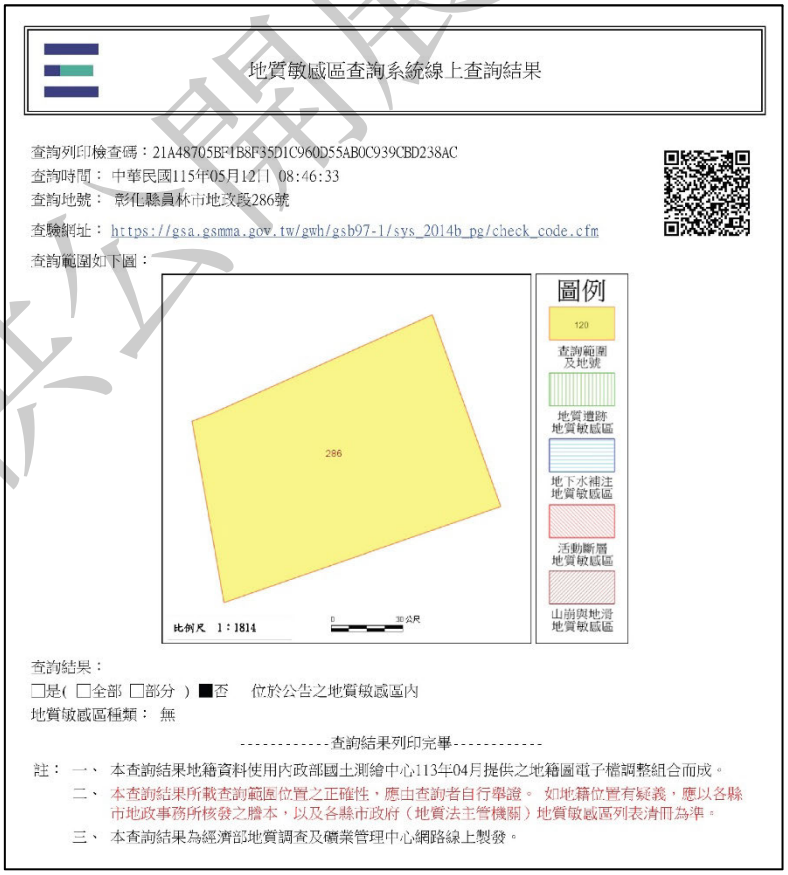
查詢列印檢查碼：DFE8543D2066DE04B7F23B28BEBF8B3059D3EBEB
查詢時間： 中華民國115年05月12日 08:46:33
查詢地號： 彰化縣員林市地政段285號
查驗網址： https://gsa.gsmma.gov.tw/gwh/gsb97-1/sys_2014b_pg/check_code.cfm
查詢範圍如下圖：

查詢結果：
□是(□全部 □部分) ■否 位於公告之地質敏感區內
地質敏感區種類： 無

----------查詢結果列印完畢----------

註： 一、 本查詢結果地籍資料使用內政部國土測繪中心113年04月提供之地籍圖電子檔調整組合而成。
二、 本查詢結果所載查詢範圍位置之正確性，應由查詢者自行舉證。 如地籍位置有疑義，應以各縣市地政事務所核發之謄本，以及各縣市政府（地質法主管機關）地質敏感區列表清冊為準。
三、 本查詢結果為經濟部地質調查及礦業管理中心網路線上製發。

圖 9　地政段 285 地號地質敏感區查詢結果示意圖



地質敏感區查詢系統線上查詢結果

查詢列印檢查碼：21A48705BF1B8F35D1C960D55AB0C939CBD238AC
查詢時間： 中華民國115年05月12日 08:46:33
查詢地號： 彰化縣員林市地政段286號
查驗網址： https://gsa.gsmma.gov.tw/gwh/gsb97-1/sys_2014b_pg/check_code.cfm
查詢範圍如下圖：

查詢結果：
□是(□全部 □部分) ■否 位於公告之地質敏感區內
地質敏感區種類： 無

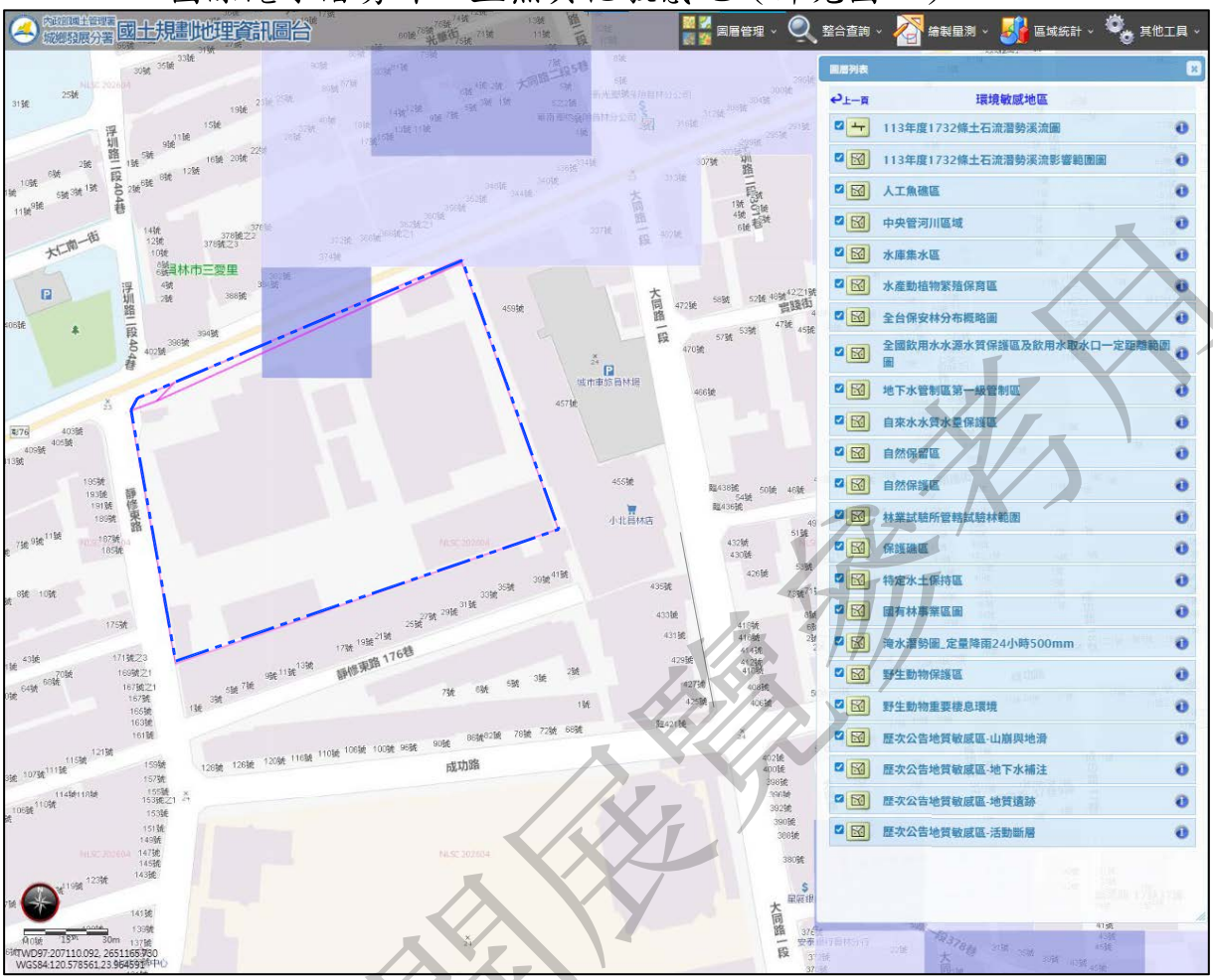
----------查詢結果列印完畢----------

註： 一、 本查詢結果地籍資料使用內政部國土測繪中心113年04月提供之地籍圖電子檔調整組合而成。
二、 本查詢結果所載查詢範圍位置之正確性，應由查詢者自行舉證。 如地籍位置有疑義，應以各縣市地政事務所核發之謄本，以及各縣市政府（地質法主管機關）地質敏感區列表清冊為準。
三、 本查詢結果為經濟部地質調查及礦業管理中心網路線上製發。

圖 10　地政段 286 地號地質敏感區查詢結果示意圖

僅供公開展覽參考用

另查詢國土規劃地理資訊圖台環境敏感地區得知，本計畫範圍除淹水潛勢外，並無其他敏感地（詳見圖11）。



資料來源：國土規劃地理資訊圖台。

圖 11　計畫範圍環境敏感區分布示意圖

(四)災害

1. 歷史災害

查113年彰化縣員林市地區災害防救計畫，員林市內歷年共有36起自然災害（詳見表6），然本計畫範圍內及周邊地區並無自然災害發生。

表 6　員林市歷年颱洪淹水地區一覽表

項次	積水地區	積水原因
1	員水路以北（都市計畫內）	溝渠淤積嚴重雜草重生。 92 年 6 月 7 日豪雨即淹水。
2	萬年里、仁愛里、三多里等（都市計畫內）	水溝老舊，淤積嚴重。 92 年 6 月 7 日豪雨即淹水。
3	南平、南興、新生、三義惠來等里（都市計畫內）	水溝護岸多處崩壞，淤積嚴重。 92 年 6 月 7 日豪雨即淹水。 97 年卡玫基、辛樂克、薔蜜、鳳凰均造成惠來里淹水。

僅供公開展覽參考用

項次	積水地區	積水原因
4	鎮興里等	中下游寬度不足，水溝老舊阻塞。 92 年 6 月 7 日豪雨即淹水。
5	振興里等	水溝狹小窄淺、淤積嚴重。
6		92 年 6 月 7 日豪雨即淹水。
7	大饒等里	上游排水年久未修淤積嚴重。 92 年 6 月 7 日豪雨即淹水。
8	靜修路及新生路、三角公園、惠明地下道	蘇力颱風，道路積水，排水宣洩不及。
9	新東山排水排水渠道	蘇力颱風雨量過大排水宣洩不及。
10	靜修路與新義街	106 年 0613 豪雨期間，造成道路積淹水情形。
11	員草路縣道 148	106 年 0613 豪雨期間，造成路樹倒塌。
12	員東路二段 1 巷	106 年 0613 豪雨期間，石笱大排有長達 200 公尺護岸崩塌。
13	中州科大後面大鋒巷附近（142 巷）	106 年 0613 豪雨期間，報案人稱渠因山區道路坍方受困郊區需要協助。
14	彰化縣員林市 51004	106 年 0603 豪雨期間，道路積淹水。
15	員東西 2 段 1 巷 18 號前	106 年 0603 豪雨期間，石笱排水堤岸塌滑。
16	員林火車站	106 年 0603 豪雨期間，百果山下多處淹水。
17	中山路	106 年 0603 豪雨期間，造成道路積水。
18	員林市	106 年 0603 豪雨期間，有積淹水情形及土砂覆蓋路面而影響交通。
19	靜修路（新生路至轉運站）	106 年 6 月豪雨期間，造成淹水情形，淹水深度約 50 公分。
20	至平街至南平街、中山路二段（三角公園至火車站前）、中山路二段（星巴克至特力屋）、三民東街（全聯前至員林國小附近）	106 年 6 月豪雨期間，造成淹水情形，淹水深度約 3 公分。
21	中山南路與中山南路 167 巷口、惠民街（鐵路高架至光明街）、南昌路（鐵路高架至中正路）	106 年 6 月豪雨期間，造成淹水情形，淹水深度約 30 公分。
22	新生路與莒光路、育英路（實中巷至三民街）、靜修路（新生路至轉運站）	106 年 6 月豪雨期間，造成淹水情形，淹水深度約 20 公分。
23	莒光路（員基旁）、大同路二段（中山路至育英路口）、惠民街（鐵路高架 136 巷附近）	106 年 6 月豪雨期間，造成淹水情形，淹水深度約 10 公分。
24	彰化縣員林市靜修路和莒光路的交叉路口	107 年 0702 豪雨期間，地區積水約 15-30 公分。
25	彰化縣員林市莒光路 456 號（員基急診室門口）	107 年 0702 豪雨期間，地區積水約 15-30 公分。
26	員林市大勇街（圓林園）	107 年 0702 豪雨期間，地區積水情形。
27	莒光路與新生路口、新生路與靜修路口、靜修路與新義街口	107 年 0813 豪雨期間，淹水深度約 100 公分。

僅供公開展覽參考用

項次	積水地區	積水原因
28	三和里大同路與三民東街口（員林國小前）、中山路與和平路口、林森路與正興街至和平街	107 年 0813 豪雨期間，淹水深度約 50~60 公分。
29	靜修路與莒光路口、中山南路及南昌街口、中山南路及惠來街	107 年 0813 豪雨期間，淹水深度約 30 公分。
30	福山里山中街 81 巷、彰南路一段 300 巷	107 年 0813 豪雨期間，淹水深度約 25 公分。
31	員林基督教醫院周遭（莒光路、育英路）	108 年 0611 豪雨雨勢超出下水道保護標準，路面積水目側約 15 至 20 公分。
32	靜修路及莒光路口（新生里）	110 年 0530 豪雨期間，因道路側溝宣洩不及，造成路面積水，約 10~15 公分。
33	新生路 488 巷、489 巷交會口及南平街、南平街 77 號（南平里）	110 年 0530、0605 及 0621 豪雨期間，因道路側溝宣洩不及，造成路面積水，約 12 公分。
34	中山路二段 369 巷(和平里)	110 年 0530 豪雨期間，因道路側溝宣洩不及，造成路面積水，約 10 公分。
35	靜修路及員林基督教醫院附近	111 年 0624 下午出現豪雨，因排水水閘門不及開啟，造成道路淹水，約 10 幾公分
36	多處淹水，員基醫院週邊最為嚴重	112 年 0905 強降雨，因雨勢太大，道路側溝宣洩不及，造成路面積水，約 20 公分

資料來源：113年彰化縣員林市地區災害防救計畫。

2. 災害潛勢

根據國家災害防救科技中心網站資料顯示，本計畫範圍災害潛勢類型為暴雨及土壤液化，詳細內容說明如下：

（1）暴雨

在一日降雨500㎜的雨量下，計畫範圍內僅有北側一處有淹水潛勢。另在增加至650㎜的雨量時，計畫範圍內淹水範圍並無擴張情形（詳見圖12）。

（2）土壤液化

本計畫範圍主要屬中潛勢區，僅西南側地區有零星為低潛勢區（詳見圖13）。

僅供公開展覽參考用

項次	積水地區	積水原因
28	三和里大同路與三民東街口（員林國小前）、中山路與和平路口、林森路與正興街至和平街	107 年 0813 豪雨期間，淹水深度約 50~60 公分。
29	靜修路與莒光路口、中山南路及南昌街口、中山南路及惠來街	107 年 0813 豪雨期間，淹水深度約 30 公分。
30	福山里山中街 81 巷、彰南路一段 300 巷	107 年 0813 豪雨期間，淹水深度約 25 公分。
31	員林基督教醫院周遭（莒光路、育英路）	108 年 0611 豪雨雨勢超出下水道保護標準，路面積水目側約 15 至 20 公分。
32	靜修路及莒光路口（新生里）	110 年 0530 豪雨期間，因道路側溝宣洩不及，造成路面積水，約 10~15 公分。
33	新生路 488 巷、489 巷交會口及南平街、南平街 77 號（南平里）	110 年 0530、0605 及 0621 豪雨期間，因道路側溝宣洩不及，造成路面積水，約 12 公分。
34	中山路二段 369 巷(和平里）	110 年 0530 豪雨期間，因道路側溝宣洩不及，造成路面積水，約 10 公分。
35	靜修路及員林基督教醫院附近	111 年 0624 下午出現豪雨，因排水水閘門不及開啟，造成道路淹水，約 10 幾公分
36	多處淹水，員基醫院週邊最為嚴重	112 年 0905 強降雨，因雨勢太大，道路側溝宣洩不及，造成路面積水，約 20 公分

資料來源：113年彰化縣員林市地區災害防救計畫。

2. 災害潛勢

根據國家災害防救科技中心網站資料顯示，本計畫範圍災害潛勢類型為暴雨及土壤液化，詳細內容說明如下：

（1）暴雨

在一日降雨500mm的雨量下，計畫範圍內僅有北側一處有淹水潛勢。另在增加至650mm的雨量時，計畫範圍內淹水範圍並無擴張情形（詳見圖12）。

（2）土壤液化

本計畫範圍主要屬中潛勢區，僅西南側地區有零星為低潛勢區（詳見圖13）。

僅供公開展覽參考用



底圖來源：國家災害防救科技中心

圖 12　計畫範圍 24 小時降雨 500mm 淹水潛勢示意圖



底圖來源：國家災害防救科技中心

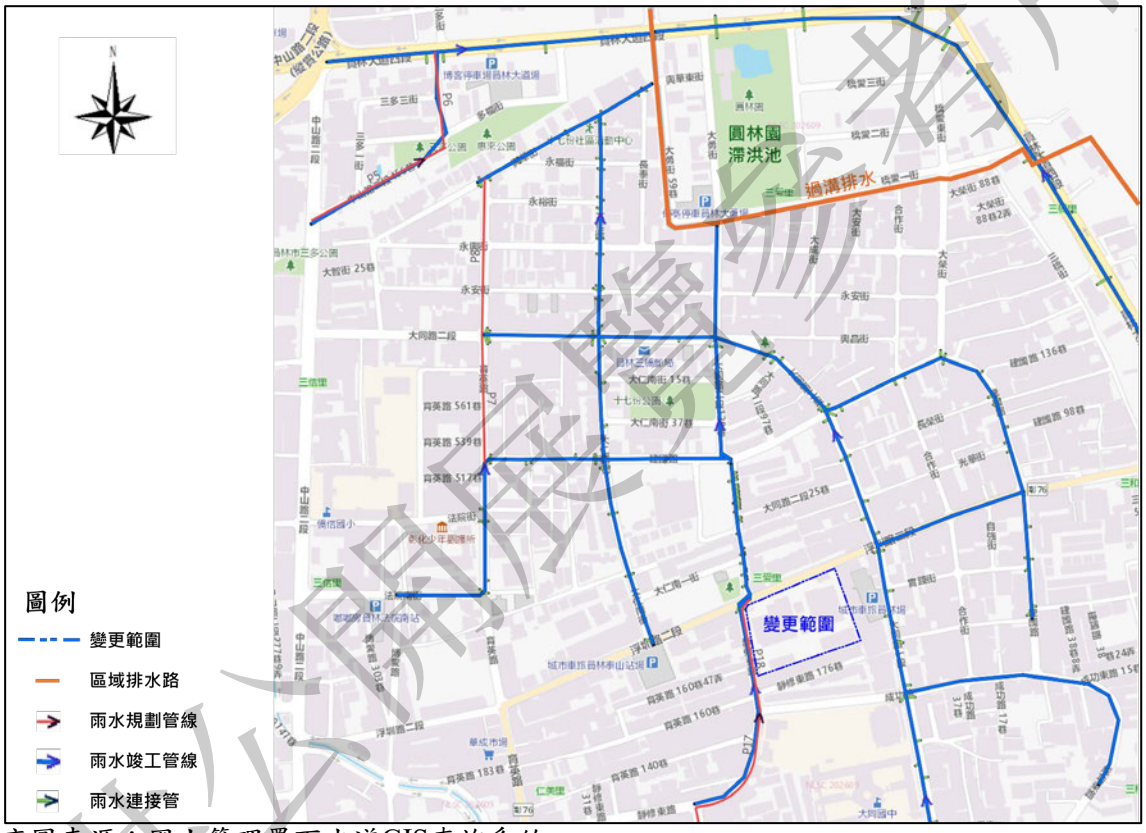
圖 13　計畫範圍土壤液化潛勢示意圖

僅供公開展覽參用

3. 排水設施

依國土管理署「下水道GIS查詢系統」，本變更範圍周邊雨水排水系統主要以道路側溝及既有已竣工雨水排水管線構成。雨水管線位於靜修東路，並向北沿浮圳路二段404巷、大勇街等與區域排水「過溝排水」匯流。

另東側除現有已竣工管線，亦包含一條規劃管線，未來開發應配合既有、規劃中管線設施辦理，妥善規劃基地內雨水收集、導排及滯洪措施，以降低地表逕流對下游排水系統之影響。



底圖來源：國土管理署下水道GIS查詢系統

圖 14　計畫範圍周邊排水設施示意圖

僅供公開展覽參考

二、人口發展

(一)人口成長

依彰化縣統計資料顯示，員林市近12年之人口數雖有微幅遞減，然大致均能維持12萬人左右；在都市計畫區部分，其人口成長率大部分高於全市，顯示都市計畫區人口數穩定成長，且有往計畫區集中之現象（詳見表7）。

表 7　人口成長統計表

年度	彰化縣		員林市		員林都市計畫區		
	總人口數（人）	成長率（%）	總人口數（人）	成長率（%）	總人口數（人）	成長率（%）	都市化人口比率（%）
103	1,291,474	-	124,725	-	75,010	-	60.14
104	1,289,072	-0.19	124,837	0.09	75,303	0.39	60.32
105	1,287,146	-0.15	124,932	0.08	77,811	3.33	62.28
106	1,282,458	-0.36	124,632	-0.24	77,811	0.00	62.43
107	1,277,824	-0.36	124,890	0.21	74,976	-3.64	60.03
108	1,272,802	-0.39	125,008	0.09	75,723	1.00	60.57
109	1,266,670	-0.48	124,263	-0.6	75,315	-0.54	60.61
110	1,255,330	-0.9	122,757	-1.21	74,229	-1.44	60.47
111	1,245,239	-0.8	122,367	-0.32	77,589	4.53	63.41
112	1,239,048	-0.5	123,004	0.52	76,003	-2.04	61.79
113	1,225,675	-1.08	122,742	-0.21	75,121	-1.16	61.20
114	1,210,206	-1.26	122,148	-0.48			

資料來源：社會經濟資料服務平台、內政部國土管理署營建統計年報（最新資料為113年）。

(二)人口組成

員林市近十二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，103至114年勞動人口從72.56%減少至66.84%，幼年人口也從15.81%減少至13.76%，而老年人口占比逐年提升，從11.63%增加至19.41%，使得員林市已於107年進入「高齡社會」，且老年人口所占比例仍逐年上升（詳見表8）。在人口指數的部分，扶養比由103年37.81%增加至114年49.62%。老化指數則有快速攀升之趨勢，由103年69.04%增加至114年141.10%，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（詳見表8）。

僅供公開展覽參用

表 8　員林市近年人口組成統計表

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（%）		
103	124,725	19,720	15.81	90,503	72.56	14,502	11.63	37.81	69.04
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
112	123,004	17,295	14.06	83,592	67.96	22,117	17.95	47.15	127.88
113	122,575	17,093	13.93	82,714	67.39	22,935	18.69	48.39	134.18
114	122,148	16,802	13.76	81,638	66.84	23,708	19.41	49.62	141.10

資料來源：彰化縣政府主計處統計月報。

三、計畫範圍發展現況

(一)土地使用現況

1. 周邊土地使用現況

本計畫範圍周邊地區現行計畫除西北側尚有乙種工業區外，其餘多為住宅區，其中乙種工業區現況亦以住宅、零售及餐飲等非工業使用居多（詳見圖15所示）。



圖 15　計畫範圍周邊地區土地使用現況示意圖

僅供閱覽參考

本計畫範圍所在街廓扣除原作為製造業使用外之土地多作為住宅使用，部分兼作商業、服務業及停車場使用。按113年7月國土利用現況調查成果統計得知，本案所在街廓土地使用現況仍以製造業1.3965公頃最多，占街廓面積45.13%；其次是純住宅使用0.4966公頃，占街廓面積16.04%；再者，為服務業使用0.4635公頃，占街廓面積14.98%（詳見表9及圖16）。

次查彰化縣縣工廠地理資訊系統就本計畫範圍所在街廓查詢結果，除本次申請變更之泰山企業股份有限公司第二廠外，該街廓現況僅餘1家工廠（坤銘鋼鐵有限公司工廠；登記編號：07003500)申領取得登記從事物品製造加工業務(即屬製造業者)，本計畫範圍所在街廓扣除泰山第二廠後製造業面積約僅餘0.0241公頃，占比約0.78%。

綜上，經查本計畫範圍尚無上開要點不宜變更為其他使用分區之事由，且由國土利用現況調查成果及本縣工廠地理資訊系統查詢結果可知，本計畫範圍所在街廓實質非屬製造業之占比已逾9成以上，顯示該街廓原使用分區（乙種工業區）已無法符合其土地使用及地方發展特性。

表 9　本計畫範圍所在街廓土地使用現況統計表

使用項目	面積（公頃）	百分比（%）	備註
純住宅使用	0.4966	16.04	
住宅兼商業使用	0.3192	10.32	
住宅兼其他使用	0.0140	0.45	
服務業	0.4635	14.98	
製造業	1.3965	45.13	
體育場所	0.0405	1.31	
停車場	0.2013	6.50	
一般道路	0.1101	3.56	
興建中	0.0530	1.71	
合計	3.0946	100.00	

資料來源：國土測繪服務雲定位查詢統計113年7月國土利用現況調查成果。

僅供公開展覽參閱

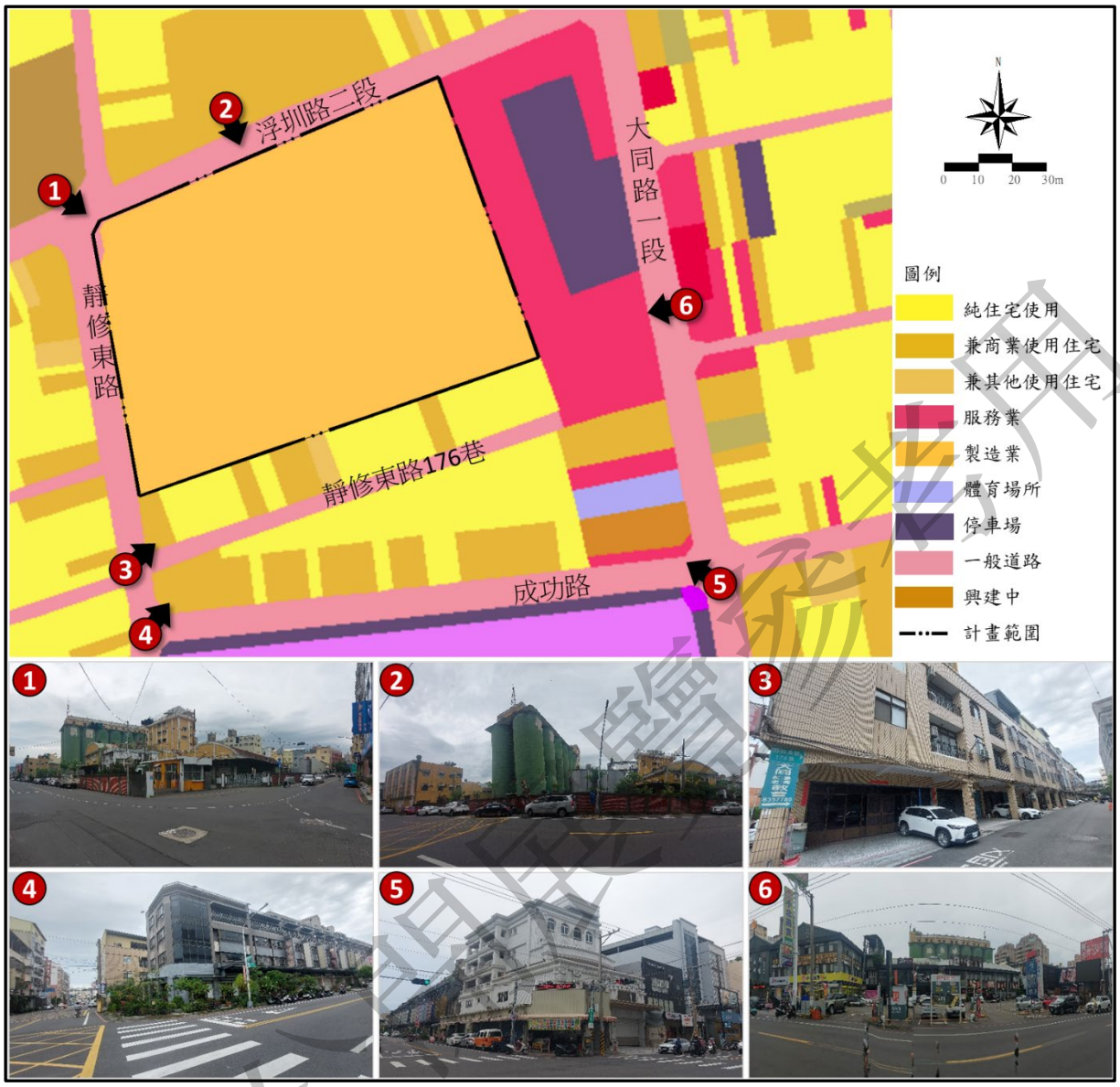


圖 16　本計畫範圍所在街廓土地使用現況示意圖

2. 計畫範圍及鄰近工業區使用現況

本次計畫範圍土地為泰山企業發跡地，民國39年10月26日成立時以生產沙拉油、畜養飼料及外銷罐頭為主，62年泰山油脂廠與食品廠在田中動土建廠。賡續，為降低生產成本，配合公司調整產品策略，飼料生產重心已逐漸移至田中廠生產。為辦理本案，本廠向彰化縣政府提出歇業申請，並經該府民國115年1月14日府綠工字第1150800152號函同意備查（詳附件三）。

僅供公開展覽使用

(二)公共設施現況

「變更員林都市計畫主要計畫(第四次通盤檢討)」書得知，員林都市計畫區之公園綠地等開放型公共設施及停車場相對缺乏，五項開放型公共設施（公園、兒童遊樂場、綠地、體育場、廣場）面積（含細部計畫留設）僅占計畫面積比例7.94%，仍低於都市計畫法第45條之10%標準，尚不足14公頃；停車場用地劃設3.61公頃（含細部計畫留設）仍不足15.09公頃。

計畫範圍位於員林都市計畫區第5鄰里單元，周邊鄰里性公共設施包含學校（大同國中、崇實高工、員林國小）、機關（員林分局、員林戶政事務所等），前述公共設施用地均已開闢。在開放型公共設施用地部分，共劃設3處公園用地，合計面積3.05公頃，其中公十九及公二十一業已開闢，面積合計2.02公頃。

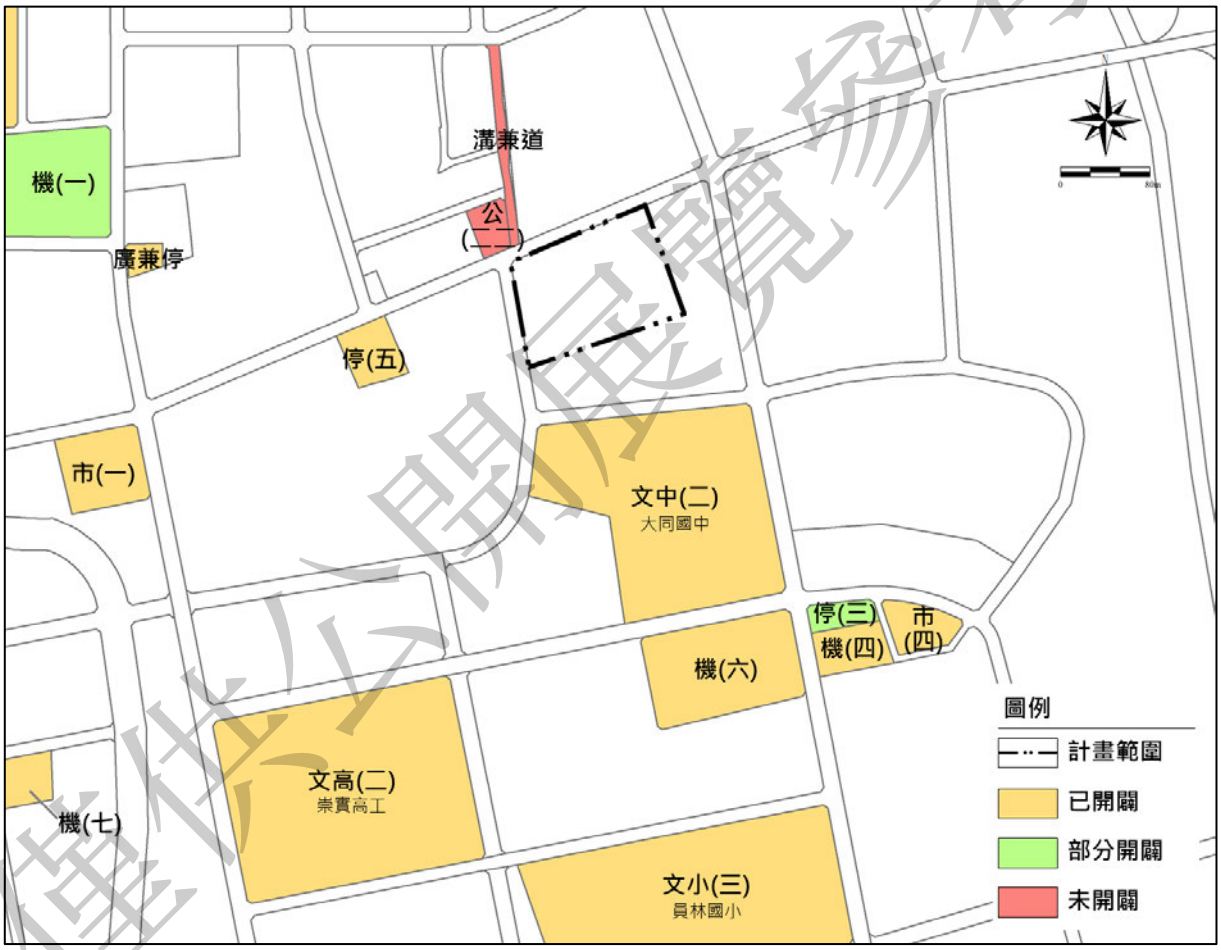


圖 17　計畫範圍周邊公共設施位置示意圖

僅供公開展覽參考

(三)交通系統

1. 道路系統

計畫範圍主要以靜修東路、浮圳路（縣76號）、大同路及成功路進出，其中浮圳路、大同路為員林都市計畫聯外及主要道路（詳見表10）。

表10　計畫範圍周遭道路幾何特性彙整表

道路名稱	路寬（M）	分隔設施	車道數	停車管制狀況	人行空間
浮圳路二段	12	標線分隔	雙向2車道	劃設路邊停車位	無
大同路一段	15	標線分隔	雙向2車道	劃設路邊停車位	無
大同路二段	15	標線分隔	雙向2車道	劃設路邊停車位	無
育英路	15(浮圳路以南) 12(浮圳路以北)	標線分隔	雙向2車道	允許路邊停車	無
成功路	12	標線分隔	雙向2車道	劃設路邊停車位	無
靜修東路	12	標線分隔	雙向2車道	劃設路邊停車位	無

2. 道路服務水準分析

（1）調查時間與位置

本計畫範圍擬變更為住宅區,住宅使用之旅次目的主要為家－工作（HBW）及家－上學（HBE）旅次；假日因不上班、上學，其尖峰特性不明顯，且假日道路晨、昏峰交通狀況較為良好，故住宅使用將針對平常日晨昏峰時段進行道路交通量調查與服務水準分析。故平常日調查日期為民國114年4月22日，於晨峰07:00~09:00、昏峰17:00~19:00進行調查，其中晨峰小時為07:00~08:00，昏峰小時為17:30~18:30。於500公尺交通衝擊圈範圍共調查5處路口交通量與6條道路交通量與旅行速率（詳見圖18）。

（2）道路服務水準

有關本基地開發影響範圍，主要道路路段平常日晨、昏峰時段，道路流量與服務水準狀態評估結果，彙整如表11。由表內容可發現，平常日基地周邊主要道路中：浮圳路二段晨昏峰時段路段服務水準為B級；大同路一段晨昏峰時段路段服務水準為B級；大同路二段晨昏峰時段路段服務水準為B級；育英路晨昏峰時段路段服務水準為B級；成功路晨昏峰時段路段服務水準為B級；靜修東路晨昏峰時段路段服務水準為B級。

僅供公開展覽參用

（3）路口服務水準

平常日各路口之服務水準結果，如表12內容所示。由表內容可知，浮圳路二段/大同路一段/大同路二段路口平常日晨昏峰平均延滯時間約為19~23秒，路口服務水準為B級；浮圳路二段/靜修東路路口平常日晨昏峰平均延滯時間約為11~14秒，路口服務水準為A級；浮圳路二段/育英路路口平常日晨昏峰平均延滯時間約為17~19秒，路口服務水準為B級；大同路一段/成功路路口平常日晨昏峰平均延滯時間約為15~18秒，路口服務水準為B級；大同路一段/和平東街路口平常日晨昏峰平均延滯時間約為17~20秒，路口服務水準為B級。

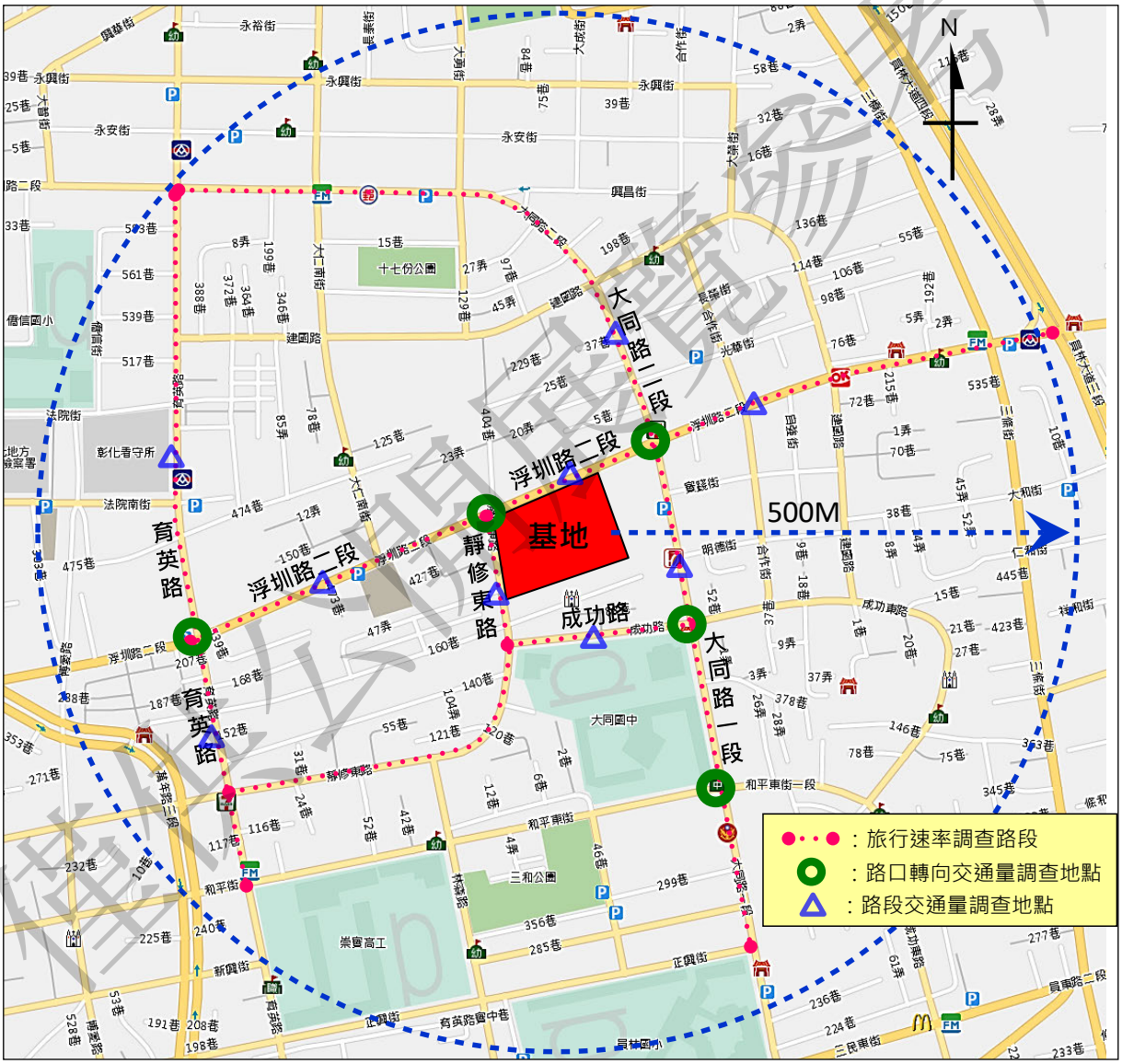


圖18　計畫範圍交通調查位置示意圖

僅供公開展覽參考用

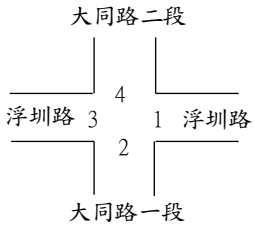
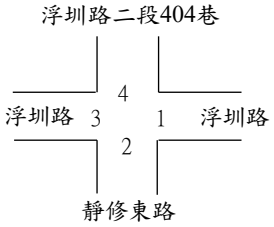
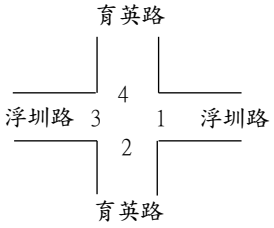
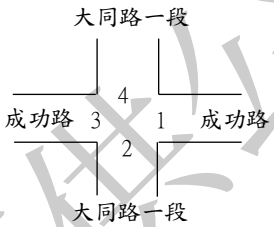
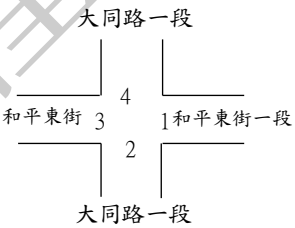
表 11　平常日現況尖峰路段服務水準評估結果表

路名	路段	方向	車道數	容量(C)	晨峰小時					昏峰小時					道路速限
					流量(V)	V/C	旅行速率(KPH)	平均速率/速限	LOS	流量(V)	V/C	旅行速率(KPH)	平均速率/速限	LOS	
浮圳路二段	育英路~靜修東路	往東	1	800	204	0.26	34.2	0.68	B	217	0.27	34.0	0.68	B	50
		往西	1	800	166	0.21	34.8	0.70	B	235	0.29	33.8	0.68	B	50
	靜修東路~大同路	往東	1	800	240	0.30	33.7	0.67	B	275	0.34	33.3	0.67	B	50
		往西	1	800	220	0.28	34.0	0.68	B	245	0.31	33.7	0.67	B	50
	大同路~員林大道	往東	1	800	304	0.38	32.9	0.66	B	318	0.40	32.7	0.65	B	50
		往西	1	800	242	0.30	33.7	0.67	B	247	0.31	33.6	0.67	B	50
大同路一段	浮圳路二段~正興街	往北	1	800	373	0.47	32.0	0.64	B	468	0.58	30.8	0.62	B	50
		往南	1	800	329	0.41	32.5	0.65	B	447	0.56	31.0	0.62	B	50
大同路二段	浮圳路二段~育英路	往北	1	800	330	0.41	32.5	0.65	B	420	0.52	31.4	0.63	B	50
		往南	1	800	370	0.46	32.0	0.64	B	473	0.59	30.7	0.61	B	50
育英路	大同路二段~浮圳路二段	往北	1	800	243	0.30	33.7	0.67	B	271	0.34	33.3	0.67	B	50
		往南	1	800	211	0.26	34.1	0.68	B	245	0.31	33.7	0.67	B	50
	浮圳路二段~和平東街	往北	1	800	270	0.34	33.3	0.67	B	329	0.41	32.5	0.65	B	50
		往南	1	800	276	0.35	33.2	0.66	B	289	0.36	33.1	0.66	B	50
成功路	大同路一段~靜修東路	往東	1	800	111	0.14	35.5	0.71	B	155	0.19	34.9	0.70	B	50
		往西	1	800	111	0.14	35.6	0.71	B	122	0.15	35.4	0.71	B	50
靜修東路	浮圳路二段~育英路	往東	1	800	168	0.21	34.7	0.69	B	233	0.29	33.8	0.68	B	50
		往西	1	800	184	0.23	34.5	0.69	B	188	0.23	34.4	0.69	B	50

註：容量、流量單位為PCU/HR；旅行速率單位為KM/HR。服務水準評估指標為平均速率/速限。
資料來源：本計畫調查整理。

僅供交通影響評估使用

表 12　平常日晨昏峰號誌化路口服務水準分析表

路口	時段	方向	每一鄰近車輛平均延滯(秒)	路口平均延滯(秒)	服務水準	
	晨峰	1	21.9	19.54	B	B
		2	18.2		B	
		3	21.6		B	
		4	17.9		B	
	昏峰	1	22.1	22.06	B	B
		2	22.1		B	
		3	22.8		B	
		4	21.5		B	
	晨峰	1	9.2	11.47	A	A
		2	16.9		B	
		3	8.5		A	
		4	13.6		A	
	昏峰	1	9.5	13.37	A	A
		2	20.6		B	
		3	8.7		A	
		4	13.6		A	
	晨峰	1	25.0	17.52	B	B
		2	13.2		A	
		3	24.3		B	
		4	11.9		A	
	昏峰	1	27.9	18.50	B	B
		2	14.5		A	
		3	22.8		B	
		4	12.4		A	
	晨峰	1	26.6	15.79	B	B
		2	11.7		A	
		3	26.3		B	
		4	11.2		A	
	昏峰	1	26.3	17.53	B	B
		2	15.0		A	
		3	27.7		B	
		4	13.4		A	
	晨峰	1	25.2	17.42	B	B
		2	13.1		A	
		3	26.3		B	
		4	13.3		A	
	昏峰	1	25.0	19.47	B	B
		2	15.3		B	
		3	28.3		B	
		4	16.7		B	

資料來源：本調查整理。

僅供公開展覽參用

第四章　規劃課題與構想

一、規劃課題與說明

課題一：為避免影響周邊道路服務水準，住宅社區開發後進出車輛動線須加以考量。

說明：

1. 計畫範圍主要以靜修東路、浮圳路（縣76號）、大同路及成功路進出，其中浮圳路、大同路為員林都市計畫聯外及主要道路。
2. 按工業區變更審議規範第9點規定，計畫容納人口應符合每人五十平方公尺住宅樓地板面積，每四人為一戶之計算基準。按此標準計算，本計畫將引入344人[=8,603(m^2)*200%/50(m^2/人)=344人]，最大引進人數為516人（容積獎勵上限1.5倍）。
3. 經由交通影響評估分析，在平日尖峰時段，目標年開發前和現況相比，大同路昏峰服務水準由B降至C級，浮圳路部分路段服務水準由B降至C。基地開發後預計平日晨峰衍生交通量進入為76PCU、離開160PCU；昏峰衍生交通量進入為212PCU、離開138PCU，新增之交通量若皆由現有道路吸納，將造成路口延滯時間增加及旅行速率降低。

策略：住宅區之車輛進出由浮圳路進出，並於基地內自行留設通道約10公尺距離以增加車輛等候空間，公共設施之車輛進出設置在西側之靜修東路上，另所設置之車輛進出口距離路口30公尺以上，提出相關交通措施以減少對周邊路段的影響。

僅供公開展覽參考用

二、規劃構想

(一)土地使用

1. 轉型為住宅區使用，另依據「都市計畫工業區檢討變更審議規範」第6點規定，應捐贈變更範圍總面積37%的土地，全數劃設為公共設施用地，面積0.5052公頃。
2. 於變更範圍西側劃設公園用地，作為舊市區綠軸上的休憩據點，避免緊鄰大馬路車流噪音干擾，以維護居民休憩寧適性及安全性。
3. 於公園用地南側配置停車場，出入口布設於靜修東路，遠離路口以降低進出車流對浮圳路二段的干擾。

(二)使用強度

1. 未來預計作住宅使用面積0.8603公頃。按工業區變更審議規範第7點標準計算，本計畫住宅區容積率可達333.32%。

工業區變更審議規範第7點計算式:
工業區變更後容積率＝變更前工業區容積率 × 變更前工業區面積／(變更前工業區面積－變更後公共設施用地面積) =210%*1.3655/(1.3655-0.5052) =333.32%

2. 惟第7點另規定，容積率不得大於鄰近使用性質相同使用分區之容積率。經查，舊市區細計案住宅區劃分標準，由於本案基地臨12公尺寬的浮圳路二段、靜修東路，基地面鄰道路寬度未滿15公尺屬第二種住宅區，開發強度建蔽率為60%、容積率為200%。

(三)吸引活動人口

按工業區變更審議規範第9點規定，計畫容納人口應符合每人五十平方公尺住宅樓地板面積，每四人為一戶之計算基準。按此標準計算，本計畫將引入344人[=8,603(m^2)*200%/50(m^2/人)=344人]，共86戶。

(四)擬引進產業類別

本計畫範圍開發後預計以住宅作為主要使用，未來配合周邊地區發展及當地市場需求再予以增設部分商業服務機能。本案係

僅供公開展覽參閱

屬於第二種住宅區，依據「都市計畫法台灣省施行細則」第15條規定篩選可引入的行業種類包括零售批發業;住宿及餐飲業；金融及保險業、強制性社會安全；不動產業；專業、科學及技術服務業;支援服務業;教育服務業;醫療保健及社會工作服務業；其他服務業等。

(五)基地空間配置概要

1. 建物配置

（1）為提升都市開放空間、增加建築基地綠化、透水性與保水性及提高都市防災性能，住宅社區以低建蔽率及低開挖率規劃北側1棟、南側2棟13層（含）以下住宅大樓，建築物棟距達8公尺以上，法定空地多集中於計畫區中央地帶以串聯區外休閒廊帶；另配合浮圳路二段商業發展軸帶，北側建物盡量鄰近道路，預留未來倘有引入商業使用時可確保商業活動之串聯（詳見圖19）。

（2）因建築基地僅有單側臨接道路，商業、住宅空間人車系統錯開配置，地下停車場進出口布設於東北側、人行進出口布設北側，另考量本基地占地大，基於都市防災疏散及遊憩動線考量，於鄰公共設施側及近地下停車場車道處增設社區次要進出口及防災疏散口。

2. 使用機能

（1）本計畫停車場用地供平面停車使用；公園用地分別提供休憩設施、滯洪池及零星停車空間，兩種公共設施用地皆規劃為平面無複層複合使用功能。

（2）3棟住宅大樓1樓部分，北側大樓臨路部分配合未來發展，規劃為彈性供商業或社區公共使用空間；南側2棟大樓則提供健身房、圖書室、管委會辦公室、會客廳使用之機能。

（3）3棟住宅大樓2樓以上以純住家使用。

（4）開放空間劃分為3個部分：配合地下停車場及社區民眾進出口，將部分開放空間留設於東側，令人、車進出口動線錯開，以提高人行動線安全；西北側開放空間，提供給商業活動延伸空間;另中央及南側開放空間,規劃為社區中庭並設置地景、步道設施，作為休憩、活動運用之空間，另考量2樓以上為住宅使用，基地範圍以鏤空設計圍牆進行區隔，達到維護社區私密性及居民安全（詳見圖20）。

僅供公開展覽參考用



圖 19　本計畫範圍開發土地配置構想示意圖

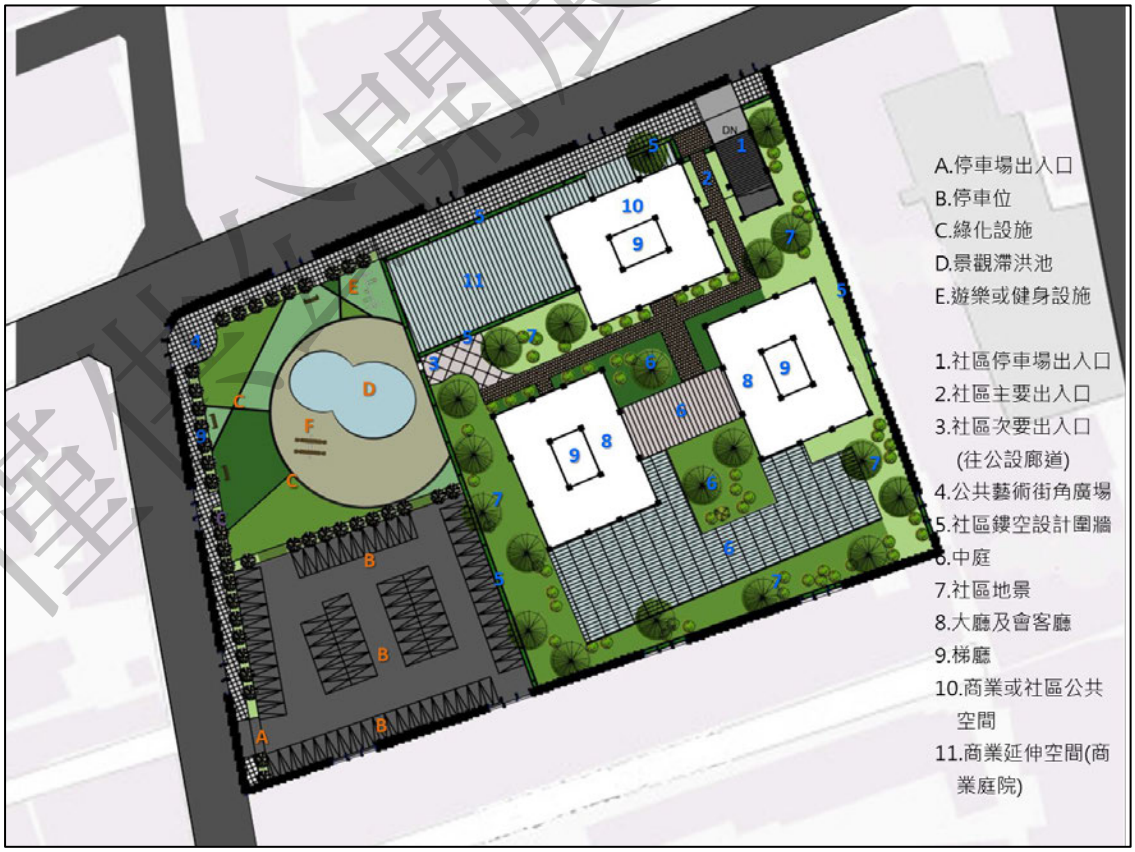


圖 20　住宅區建築基地使用機能構想示意圖

僅供公開展覽參用

(六)交通系統

1. 人行動線

以住宅區及公共設施用地退縮土地作為串連東側及南側工業區之人行空間。住宅區範圍內則配合建築規劃，以沿街面店鋪側至東西向動線、住宅使用部分則設置一條南北向主要進出動線及2處連通至西側公共設施用地之通道（詳見圖21）。

2. 車行動線

本案周邊現況道路包含有北側浮圳路二段、西側靜修東路及東側大同路一段，本案新增之停車場用地及住宅社區停車場出入口部分，分別設置於靜修東路與浮圳路處，也應避免設置鄰近路口位置，以減少對主要幹道交通之干擾（詳見圖22）。

3. 停車空間

本計畫除增設之停車場用地外，計畫區內建築基地依「擬定員林都市計畫（舊市區）細部計畫書」中土地使用分區管制要點規定留設法定停車位，以符合停車需求內部化，避免停車外溢衍生路邊停車造成之交通影響。

另為避免進出車流影響道路交通，本計畫停車場皆採單一出入口設置，開口與道路交叉口距離以大於30公尺為標準，可減少路口動線紊亂並提高路口交通安全性。停車出入口等候空間也規劃於停車場內，以至少10公尺平地緩衝空間之標準，降低排隊占用道路情形。

僅供公開展覽參考用

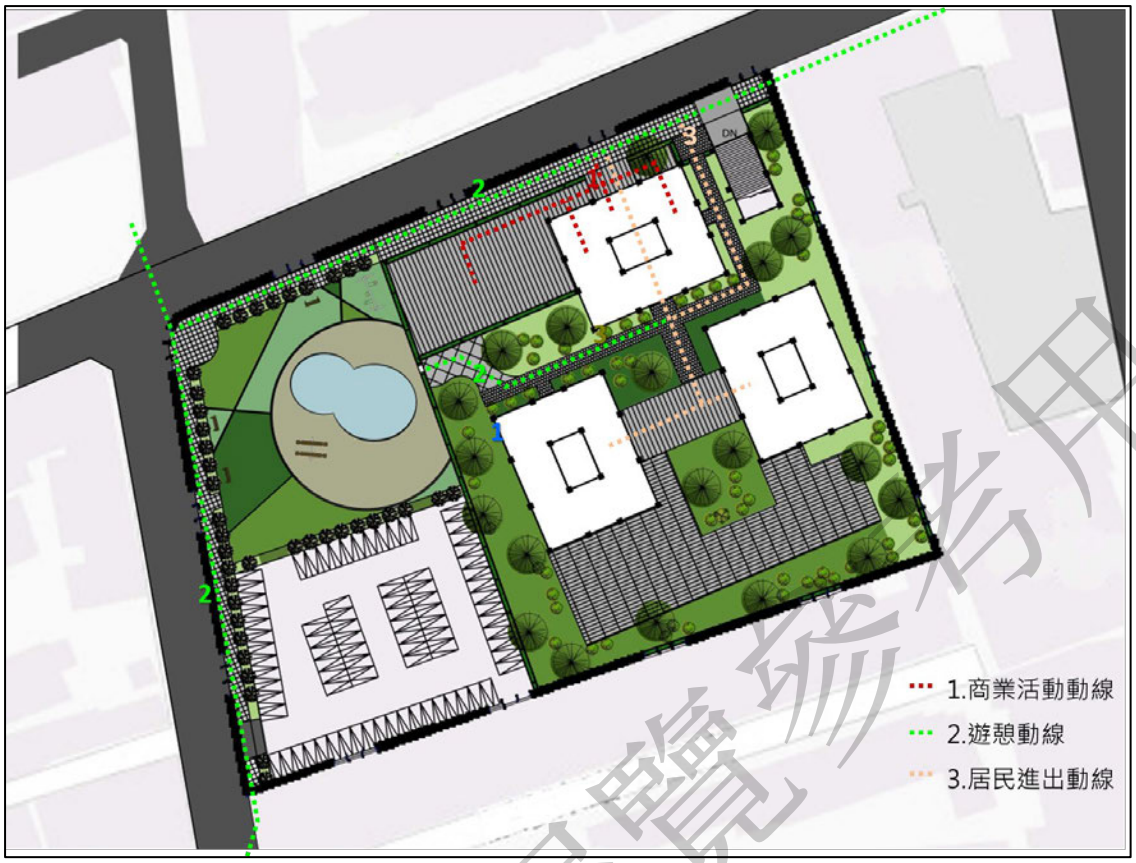


圖 21　本案開發土地人行空間示意圖

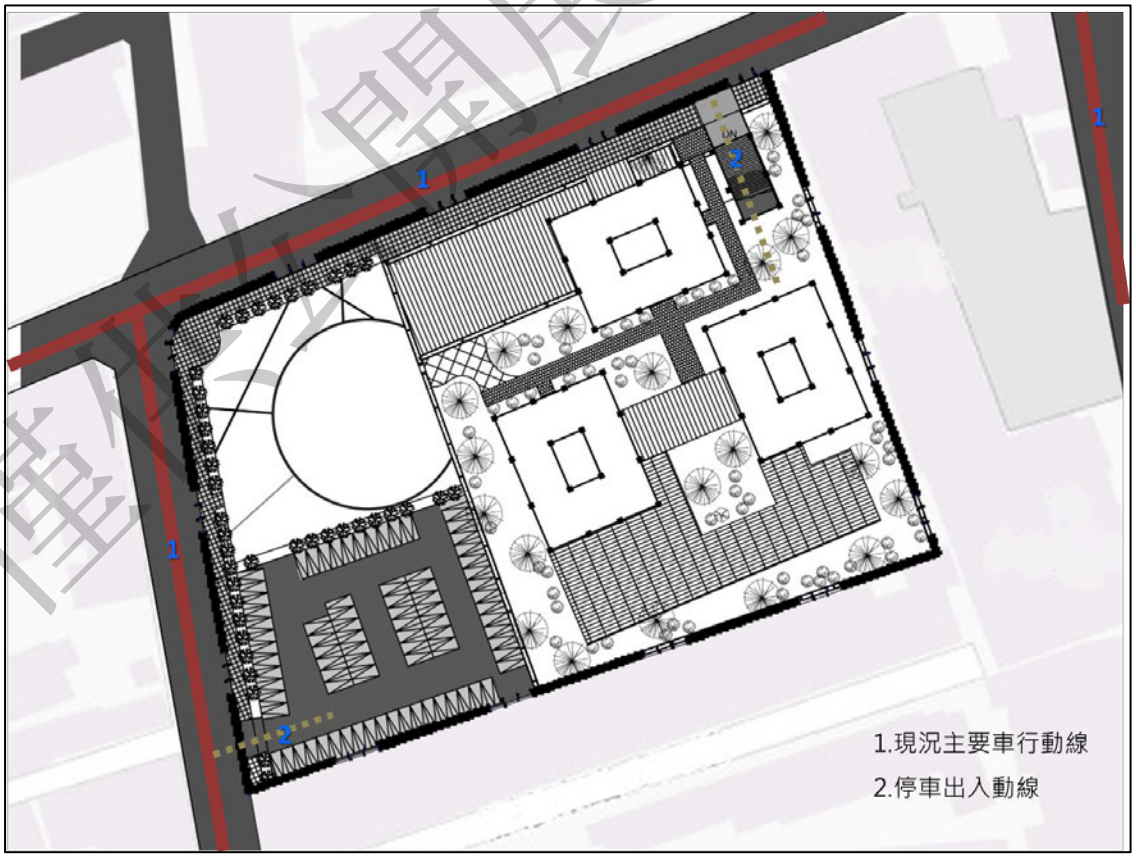


圖 22　本案開發土地車行動線示意圖

僅供公開展覽參考用

第五章　實質計畫

一、計畫年期

依「彰化縣國土計畫」以民國125年為計畫年期。

二、計畫人口

本計畫將引入344人，共86戶。

三、土地使用及公共設施計畫

本計畫之土地使用及公共設施計畫說明如下（詳見表13及圖23）：

1. 第二種住宅區

劃設1處第二種住宅區，計畫面積0.8603公頃，占計畫總面積63.00%。

2. 公園用地

劃設1處公園兼兒童遊樂場用地，計畫面積0.2612公頃，占計畫總面積19.13%，供附近居民休憩之用。

3. 停車場用地

劃設1處停車場用地，計畫面積0.2440公頃，占計畫總面積17.87%，供附近居民停車之用。

僅供公開展覽參考用

表 13　擬定細部計畫土地使用計畫表

項　　目		面積（公頃）	百分比（%）
使用分區	第二種住宅區	0.8603	63.00
	小計	0.8603	63.00
公共設施	公園用地	0.2612	19.13
	停車場用地	0.2440	17.87
	小計	0.5052	37.00
合計		1.3655	100.00

註：表內面積應依據核定計畫圖實地分割測量，並以土地登記謄本面積為準。

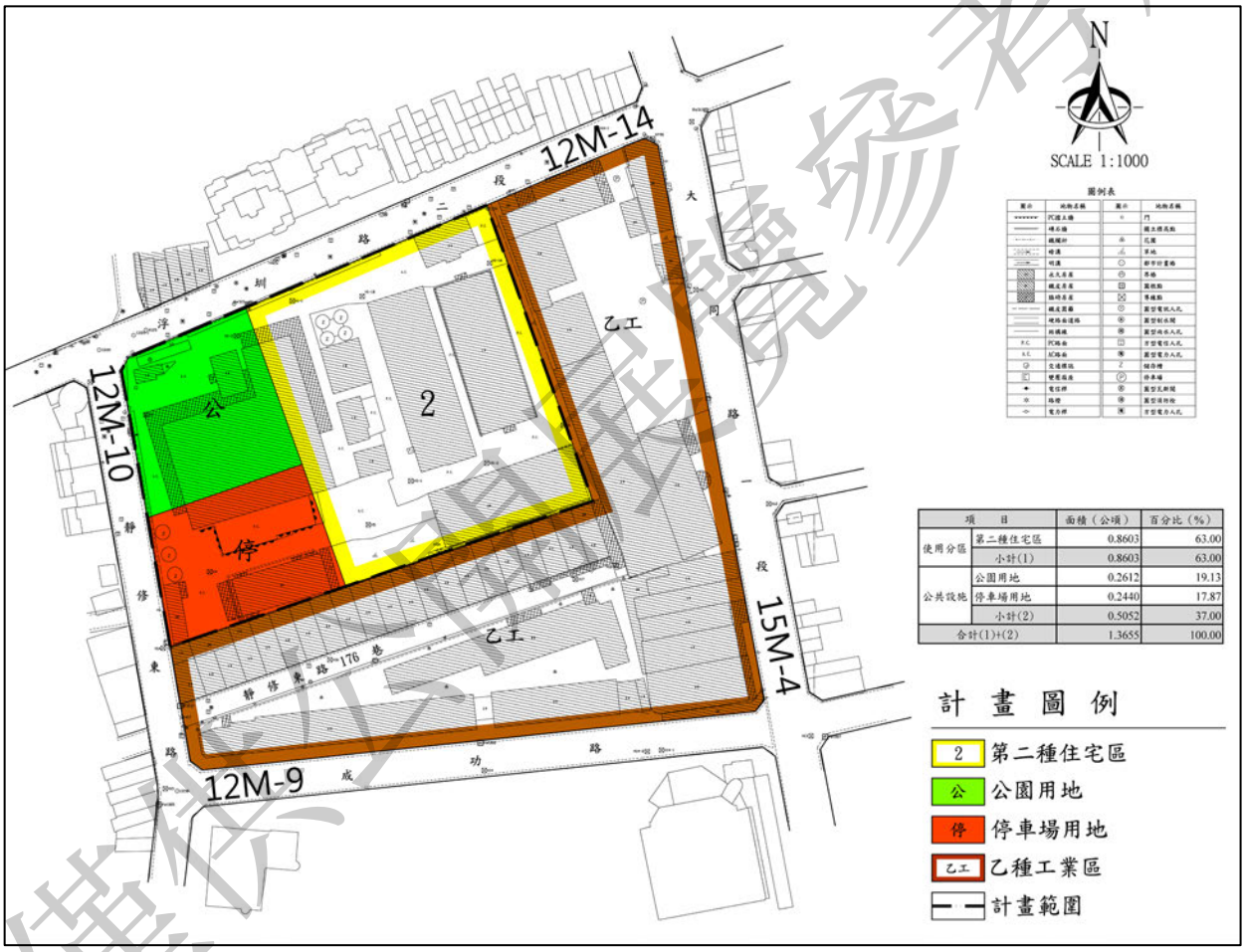


圖 23　擬定細部計畫土地使用示意圖

僅供公開展覽參考用

四、交通系統計畫

本計畫之交通系統計畫說明如下（詳見表14及圖24）：

(一)聯外道路

按員林都市計畫之道路結構，本計畫以靜修東路、浮圳路(縣76號）為聯外道路。靜修東路路寬12M，向西通往員林市區，向北和浮圳路銜接；浮圳路路寬12M，向西和中山路段銜接，向東和山腳路銜接後可通往八卦山。

(二)主要道路

按員林都市計畫之道路結構，本案以大同路為主要道路，路寬15M，往北和中山路二段銜；往南和員水路二段銜接。

(三)進出道路

本計畫以成功路為進出道路。成功路路寬12M，向西和靜修東路銜接，向東和大同路銜接。

表 14　本計畫道路一覽表

等級	名稱	起迄點	寬度（M）	長度（M）
聯外	靜修東路	自育英路至浮圳路	12	300
	浮圳路	自中山路至山腳路	12	1,220
主要	大同路	自中山路至員水路	15	1,623
進出	成功路	自靜修東路至和平東街	12	700

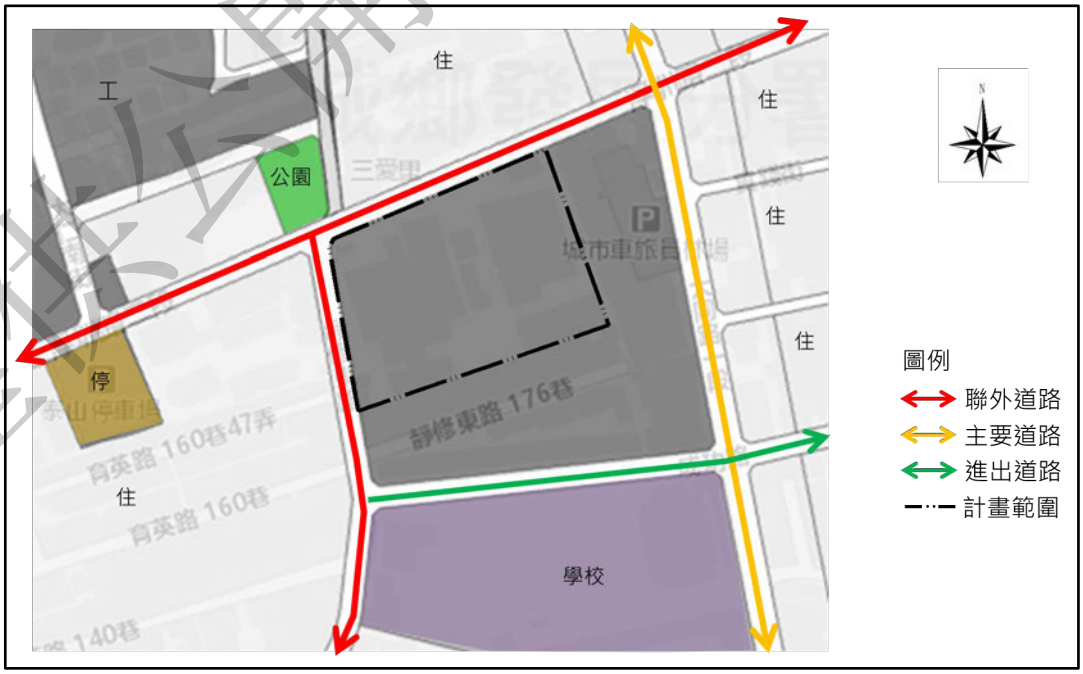


圖 24　本計畫交通系統計畫示意圖

僅供公開展覽參用

五、開放空間系統計畫

本計畫以公園用地、退縮建築土地，建構整體開放空間元素並串聯周邊公園與學校，相關內容說明如下（詳見圖25）：

(一)本計畫於計畫範圍西側劃設1處公園用地。

(二)退縮建築

1. 建築基地自道路境界線至少退縮5公尺建築。且退縮建築之空地應植栽綠化。
2. 建築基地留設公共開放空間者，應沿計畫道路規劃獨立出入口，並與人行空間、步道系統相互串連。

(三)綠化

1. 建築基地內之法定空地應留設1／2以上種植花草樹木予以綠化，並覆土植根，以提升建築基地涵養水分能力。
2. 公共開放空間之綠化內容宜運用喬木、灌木、草花、地被植物及草坪，應以複層植栽方式綠化。
3. 公共開放空間應利用洩水地形之草地來設計草溝，作為自然雨水排水路。
4. 平面停車場須種植樹木，其樹冠水平投影所占面積不得小於該平面停車場面積30%，且其鋪面材質應維持50%以上透水鋪面。



圖 25　本計畫開放空間系統計畫示意圖

僅供公開展覽參考用

六、都市防災計畫

為保障地區之公共安全，本計畫在現行都市計畫的架構下，訂定都市防災計畫，詳細內容說明如下（詳見圖26）：

(一)防災據點

1. 防救災中心

以員林市公所為防救災指揮中心，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，其所在之機關用地亦有彰化縣消防局員林分隊及彰化縣警察局員林分局進駐，同時消防和警察據點。

2. 緊急避難場所

指定周遭之公園、兒童遊樂場用地及停車場用地為緊急避難場所，前述用地應減少永久性障礙物之設置，維持其開放性，以提供災害發生時足夠之疏散及容納空間。本計畫於計畫範圍西側劃設公園用地及停車場用地，可做為緊急避難場所使用。

3. 臨時及中長期收容場所

指定大同國中、崇實高工及三和社區活動中心為臨時及中長期收容場所，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。

(二)防救災動線

1. 緊急疏散道路

指定園道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。

2. 救援輸送道路

指定大同路、浮圳路（縣76號）、育英路及和平東街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。

3. 避難輔助道路

指定靜修東路、成功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

僅供公開展覽參考用

路。

(三)火災延燒防止地帶

利用道路系統結合開放空間系統(包含公園、停車場及建築基地退縮空間等)作為火災延燒防止地帶，以達防止火災延燒功用，維護公共安全。



圖 26　本計畫防災計畫示意圖

僅供公開展覽參用

七、土地使用分區管制要點

本細部計畫區原位於員林都市計畫（舊市區）細部計畫，故土地使用分區管制要點多依循既有規定辦理，整理如下：

(一)本要點依都市計畫法第22條及同法臺灣省施行細則第35條規定訂定之。

(二)第二種住宅區之建蔽率不得大於60%，容積率不得大於200%。

(三) 第二種住宅區容許使用項目，依都市計畫法臺灣省施行細則住宅區相關規定管制。

(四)停車場用地作平面使用者，建蔽率不得超過10%，其附屬設施容積率不得超過20%；作立體使用者，建蔽率不得超過80%，容積率不得超過960%。

(五)本計畫區之退縮建築規定如下：

分區及用地別	退縮建築規定	備註
第二種住宅區	自道路境界線至少退縮 5 公尺建築。	1.退縮建築之空地應植栽綠化，建築線 3 公尺範圍內需留設人行通路，不得設置圍籬，但得計入法定空地。 2.退縮建築後免再依彰化縣建築管理自治條例之規定留設法定騎樓。 3.本計畫區內土地臨計畫道路各側均應依規辦理退縮建築。 4.如有特殊情形者，得由彰化縣都市計畫委員會審決確定。
公共設施用地	自道路境界線至少退縮 5 公尺建築，如有設置圍牆之必要者，圍牆應自道路境界線至少退縮 4 公尺。	

(六)本計畫公共設施用地得依都市計畫公共設施用地多目標使用辦法規定作多目標使用，其使用以供非營利性之公共使用者為限。

(七)本計畫區應留設停車空間，其建築樓地板面積在250平方公尺（含）以下者，應留設1部汽車停車空間及1部機車停車空間，超過部分每150平方公尺及其零數應增設1部汽車停車空間及1部機車停車空間。

總樓地板面積（㎡）	汽車停車空間設置標準	機車停車空間設置標準
1-250	設置 1 部	設置 1 部
251-400	設置 2 部	設置 2 部
401-550	設置 3 部	設置 3 部
以下類推	—	—

僅供公開展覽參用

(八)建築物提供部分樓地板面積供下列使用者，得獎勵增加所提供之樓地板面積。但以不超過基地面積乘以該基地容積率之10%為限。

1. 私人捐獻或設置圖書館、博物館、藝術中心、兒童青少年、勞工、老人等活動中心、景觀公共設施等供公眾使用；其集中留設之面積在100平方公尺以上，並經目的事業主管機關核准設立公益性基金管理營運者。
2. 建築物留設空間與天橋或地下道連接公眾使用，經交通主管機關核准者。

(九)提升都市開放空間、增加建築基地綠化、透水性與保水性之獎勵規定。

1. 建築基地自行降低建蔽率者，得依下表規定獎勵增加樓地板面積。

建築基地自行降低建蔽率得增加樓地板面積說明表	
法定建蔽率－設計建蔽率	得增加樓地板面積獎勵額度
≧ 10%	基準容積之 2%
≧ 15%	基準容積之 4%
≧ 20%	基準容積之 6%

2. 建築基地基準開挖率不得大於法定建蔽率加百分之十。建築基地自行降低開挖率者，得依下表規定獎勵增加樓地板面積。

建築基地自行降低開挖率得增加樓地板面積說明表	
基準開挖率－實際開挖率	得增加樓地板面積獎勵額度
≧ 10%	基準容積之 2%
≧ 15%	基準容積之 4%
≧ 20%	基準容積之 6%

(十)為提升都市防災性能，建築物設計符合下列規定者，獎勵基準容積5%。

1. 與鄰地境界線距離淨寬最小不得低於4公尺，且平均達6公尺。
2. 與建築線距離淨寬度最小不得低於6公尺。
3. 基地如設置2幢以上之建築物，其2幢建築物間之距離及同一棟內不相連之2棟建築物間之距離應達8公尺。

(十一) 本計畫各土地使用分區除依都市計畫法第八十三條之一規定可移入容積外，於法定容積增加建築容積後，不得超過下列規定：

僅供公開展覽參用

1. 依都市更新法規實施都市更新事業之地區：建築基地一點五倍之法定容積或各該建築基地零點三倍之法定容積再加其原建築容積。

2. 前款以外之地區：建築基地一點二倍之法定容積。

（十二）本計畫區應進行都市設計，應依「員林都市計畫（舊市區）細部計畫都市設計準則」規定辦理。

（十三）本要點未規定事項，適用其他有關法令之規定。

僅供公開展覽參考用

第六章　事業及財務計畫

一、開發主體

本案由申請人自行辦理開發。

二、開發方式

依據都市計畫工業區檢討變更審議規範第6點之（三）規定，本計畫提供變更範圍土地總面積之37%，作為區內必要之公共設施用地，包括公園用地、停車場用地，合計面積為5,052m^2。

有關本計畫所劃設之公共設施用地，應於主要計畫核定前，由申請人與員林市公所簽定公共設施管理維護協議書及與彰化縣政府簽訂回饋捐贈協議書，並納入都市計畫書作為執行依據。

三、開發時程

本計畫於細部計畫發布實施之日起3年內應完成公共設施用地興闢，並將前述公共設施用地無償移轉登記予彰化縣政府；前項土地移轉登記後3年內取得建築執照，並依據建築執照規定期限完成興建（詳見表16）。

四、開發經費概估

本案計畫範圍之開發經費包括整地、地上物拆遷及公共設施興闢費用等，合計約4,985.2萬元（詳見表15），其經費來源由泰山企業股份有限公司負責籌措。

表 15　本計畫事業及財務計畫表

項目	開闢面積（公頃）	土地取得方式	開闢經費（萬元）			主辦單位	完成期限	經費來源
			土地徵購費	工程費	小計			
整地工程	1.3655	-	-	765.1	765.1	泰山企業股份有限公司	細部計畫發布實施3年內	自行籌措
地上物拆遷	-	-	-	2,711.8	2,711.8			
公園用地	0.2612	捐贈	0	1,508.3	1,508.3			
停車場用地	0.2440							
合計				4,985.2	4,985.2			

註:上開經費依開發當期實際投入之經費為準。

僅供公開展覽參考用

表 16　本計畫開發時程預定表

項　目		所需月數	進度(年) 1	2	3	4	5	6	7	8
公共設施開闢	樁位測定、複丈、公告	6								
	公園兼兒童遊樂場、綠地、停車場、道路用地基本設計	6								
	提送設計圖供縣府審核及修正	9								
	原有建物之拆除	6								
	施工	12								
	驗收	3								
	產權捐贈	3								
建物設計與興建	建物基本設計、準備都審及建照預審圖說	12								
	都市設計審議暨建照預審	12								
	申請建照	3								
	申報開工	2								
	施工	46								
建物完工	消防檢查	1								
	申請使用執照	3								

僅供公開展覽使用

僅供公開展覽參用

附件一　土地登記謄本

僅供公開展覽參考用

僅供公開展覽參考用

附件一　土地登記謄本

附表一　變更範圍土地清冊

筆數	段名	地號	謄本面積（㎡）	持分比例	所有權人/管理者	備註
1	地政段	284	270.00	1/1	泰山企業股份有限公司	
2	地政段	285	42.00	1/1	泰山企業股份有限公司	
3	地政段	286	13,412.00	1/1	泰山企業股份有限公司	
總　計			113,724.00	--	--	--

僅供公開展覽參考用

僅供公開展覽參考用

附件二　土地使用變更同意書

僅供公開展覽參用

僅供公開展覽參考用

土地登記第二類謄本（地號全部）

員林市地政段 0284-0000地號

列印時間：民國114年06月30日09時54分　　頁次：1

本謄本係網路申領之電子謄本，由廖玉玫自行列印
謄本種類碼：QL7EBGPC，可至https://ep.land.nat.gov.tw查驗本謄本之正確性
員林地政事務所　主　任　　蘇添旺
員林電謄字第062999號
資料管轄機關：彰化縣員林地政事務所　謄本核發機關：彰化縣員林地政事務所

＊＊＊＊＊＊＊＊＊＊＊＊＊＊＊　土地標示部　＊＊＊＊＊＊＊＊＊＊＊＊＊＊＊

登記日期：民國070年05月01日　　登記原因：合併
面　　積：******270.00平方公尺
使用分區：（空白）　　使用地類別：（空白）
民國114年01月　公告土地現值：***75,300元／平方公尺
地上建物建號：共1棟
其他登記事項：重測前：三條圳段三條圳小段２４８－１地號

本謄本未申請列印地上建物建號，詳細地上建物建號以登記機關登記爲主

＊＊＊＊＊＊＊＊＊＊＊＊＊＊＊　土地所有權部　＊＊＊＊＊＊＊＊＊＊＊＊＊＊＊

（0001）登記次序：0002
登記日期：民國087年03月09日　　登記原因：買賣
原因發生日期：民國086年12月30日
　所有權人：泰山企業股份有限公司
　統一編號：59661701
　住　　址：彰化縣田中鎮興工路６號
權利範圍：全部 *********1分之1*********
權狀字號：087彰員字第002494號
當期申報地價：113年01月***11,360.0元／平方公尺
前次移轉現值或原規定地價：
086年12月　　***41,000.0元／平方公尺
歷次取得權利範圍：全部 *********1分之1*********
其他登記事項：（空白）

〈 本謄本列印完畢 〉

※注意：一、本電子謄本係依電子簽章法規定產製，其所產製爲一密文檔與地政事務所核發紙張謄本具有同等效用。
二、若經列印成紙本已爲解密之明文資料，僅供閱覽。本電子謄本要具文書證明效力，應上網至　https://ep.land.nat.gov.tw　網站查驗，以上傳電子謄本密文檔案，或輸入已解密之明文地政電子謄本第一頁的謄本種類碼，查驗謄本之完整性，以免被竄改，惟本謄本查驗期限爲三個月。
三、本謄本之處理及利用，申請人應注意依個人資料保護法第５條、第１９條、第２０條及第２９條規定辦理。
四、前次移轉現值資料，於課徵土地增值稅時，仍應以稅捐稽徵機關核算者爲依據。

僅供公用閱覽參考用
彰化縣員林地政事務所

土地登記第二類謄本（地號全部）

員林市地政段 0285-0000地號

列印時間：民國114年06月30日09時54分　　頁次：1

本謄本係網路申領之電子謄本，由廖玉玫自行列印
謄本種類碼：QL7EBGPC，可至https://ep.land.nat.gov.tw查驗本謄本之正確性
員林地政事務所　主　任　　蘇添旺
員林電謄字第062999號
資料管轄機關：彰化縣員林地政事務所　謄本核發機關：彰化縣員林地政事務所

＊＊＊＊＊＊＊＊＊＊＊＊＊＊＊＊　土地標示部　＊＊＊＊＊＊＊＊＊＊＊＊＊＊＊＊

登記日期：民國070年07月07日　　登記原因：分割
面　　積：*******42.00平方公尺
使用分區：（空白）　　使用地類別：（空白）
民國114年01月　公告土地現值：***75,300元／平方公尺
地上建物建號：共0棟
其他登記事項：重測前：三條圳段三條圳小段２４８－７地號

本謄本未申請列印地上建物建號，詳細地上建物建號以登記機關登記爲主

＊＊＊＊＊＊＊＊＊＊＊＊＊＊＊＊　土地所有權部　＊＊＊＊＊＊＊＊＊＊＊＊＊＊＊＊

（0001）登記次序：0002
登記日期：民國090年03月27日　　登記原因：買賣
原因發生日期：民國090年03月07日
　所有權人：泰山企業股份有限公司
　統一編號：59661701
　住　　址：彰化縣田中鎮興工路６號
權利範圍：全部 *********1分之1*********
權狀字號：090彰員資字第002867號
當期申報地價：113年01月***11,360.0元／平方公尺
前次移轉現值或原規定地價：
090年03月　　***60,000.0元／平方公尺
歷次取得權利範圍：全部 *********1分之1*********
其他登記事項：（空白）

〈 本謄本列印完畢 〉

※注意：一、本電子謄本係依電子簽章法規定產製，其所產製爲一密文檔與地政事務所核發紙張謄本具有同等效用。
二、若經列印成紙本已爲解密之明文資料，僅供閱覽。本電子謄本要具文書證明效力，應上網至　https://ep.land.nat.gov.tw　網站查驗，以上傳電子謄本密文檔案，或輸入已解密之明文地政電子謄本第一頁的謄本種類碼，查驗謄本之完整性，以免被竄改，惟本謄本查驗期限爲三個月。
三、本謄本之處理及利用，申請人應注意依個人資料保護法第５條、第１９條、第２０條及第２９條規定辦理。
四、前次移轉現值資料，於課徵土地增值稅時，仍應以稅捐稽徵機關核算者爲依據。

僅供公用閱覽參考用
彰化縣員林地政事務所謄本

土地登記第二類謄本（地號全部）

員林市地政段 0286-0000地號

列印時間：民國114年06月30日09時54分　　頁次：1

本謄本係網路申領之電子謄本，由廖玉玫自行列印
謄本種類碼：QL7EBGPC，可至https://ep.land.nat.gov.tw查驗本謄本之正確性
員林地政事務所　主　任　　蘇添旺
員林電謄字第062999號
資料管轄機關：彰化縣員林地政事務所　謄本核發機關：彰化縣員林地政事務所

＊＊＊＊＊＊＊＊＊＊＊＊＊＊＊　土地標示部　＊＊＊＊＊＊＊＊＊＊＊＊＊＊＊

登記日期：民國070年04月29日　　登記原因：合併
面　　積：***13,412.00平方公尺
使用分區：（空白）　　使用地類別：（空白）
民國114年01月　公告土地現值：***37,232元／平方公尺
地上建物建號：共13棟
其他登記事項：重測前：三條圳段三條圳小段１３６地號

本謄本未申請列印地上建物建號，詳細地上建物建號以登記機關登記爲主

＊＊＊＊＊＊＊＊＊＊＊＊＊＊＊　土地所有權部　＊＊＊＊＊＊＊＊＊＊＊＊＊＊＊

（0001）登記次序：0001
登記日期：民國070年04月29日　　登記原因：合併
原因發生日期：民國070年02月24日
　所有權人：泰山企業股份有限公司
　統一編號：59661701
　住　　址：彰化縣田中鎮興工路６號
權利範圍：全部 *********1分之1*********
權狀字號：071彰員字第011075號
當期申報地價：113年01月****6,002.0元／平方公尺
前次移轉現值或原規定地價：
059年09月　　******123.4元／平方公尺
歷次取得權利範圍：　*********1分之1*********
其他登記事項：（空白）

〈 本謄本列印完畢 〉

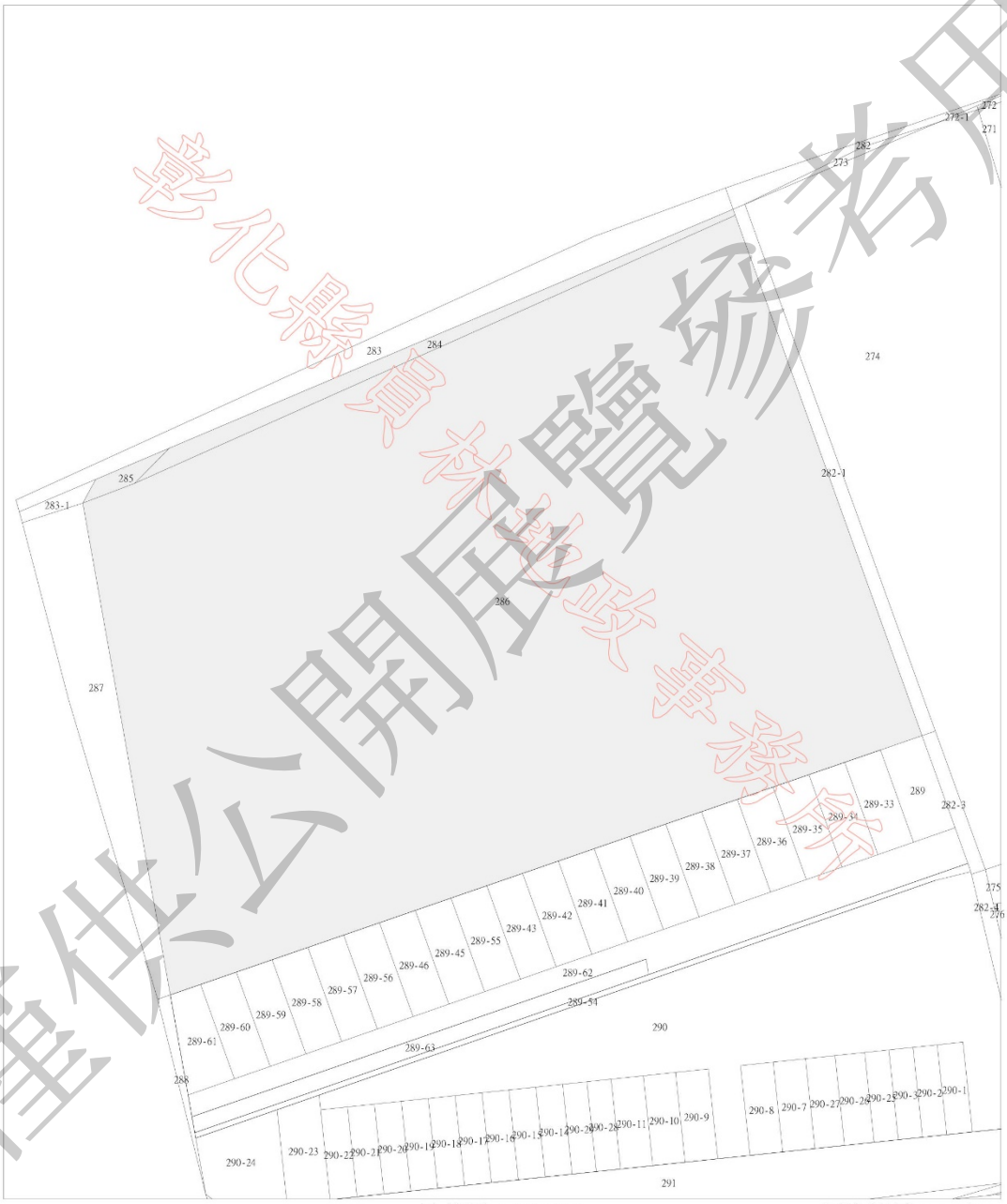
※注意：一、本電子謄本係依電子簽章法規定產製，其所產製爲一密文檔與地政事務所核發紙張謄本具有同等效用。
二、若經列印成紙本已爲解密之明文資料，僅供閱覽。本電子謄本要具文書證明效力，應上網至　https://ep.land.nat.gov.tw　網站查驗，以上傳電子謄本密文檔案，或輸入已解密之明文地政電子謄本第一頁的謄本種類碼，查驗謄本之完整性，以免被竄改，惟本謄本查驗期限爲三個月。
三、本謄本之處理及利用，申請人應注意依個人資料保護法第５條、第１９條、第２０條及第２９條規定辦理。
四、前次移轉現值資料，於課徵土地增值稅時，仍應以稅捐稽徵機關核算者爲依據。

僅供本案使用 請勿他用 僅供參考用

地籍圖謄本

員林電謄字第062999號
土地坐落：彰化縣員林市地政段284,285,286地號共3筆

本謄本與地籍圖所載相符（實地界址以複丈鑑界結果為準）
北
資料管轄機關：　彰化縣員林地政事務所
本謄本核發機關：　彰化縣員林地政事務所　　主任：蘇添旺
中　華　民　國　　114年06月30日09時54分



比例尺：1/1000　　原比例尺：1/500

本謄本係網路申領之電子謄本，由廖玉玫自行列印
謄本種類碼：QL7ERPPE，可至：https://ep.land.nat.gov.tw 查驗本謄本之正確性
惟為考量檔案傳輸中心之資料負荷度，線上有效查驗期限為三個月。

僅供公開展覽參考用
彰化縣員林地政事務所

附件二　土地使用變更同意書

附表二

土地使用變更同意書

本公司同意下列所有工業區土地依「都市計畫工業區檢討變更審議規範」規定申請變更使用為住宅區及公共設施用地，特立此同意書為憑（本同意書應於同時日起1年內依法提出申請，逾期無效）。

鄉鎮市	段	小段	地號	面積（㎡）	持分	持分面積（㎡）	備註
員林市	地政		284	270	1/1	270	
員林市	地政		285	42	1/1	42	
員林市	地政		286	13412	1/1	13412	

此致

彰化縣政府

同意人姓名：泰山企業股份有限公司　蓋章

劉[redacted]

統一編號：59661701

住址：彰化縣田中鎮興工路6號

台北市忠孝西路1段50號6樓(總管理處)

電話：(04)8742211 #567

(02)2506-4152(總管理處)

中　華　民　國　114　年　8　月　19　日

僅供公開展覽參考用

僅供公開展覽參考用

附件三　工廠歇業證明

僅供公開展覽參用

僅供公開展覽參考用

附件三　工廠歇業證明

正本

裝

訂

線

彰化縣政府　函

機關地址：500彰化縣彰化市中山路2段416號
承 辦 人：粘志瑜
聯絡電話：04-7222151分機1135
傳　　真：047265224

520
彰化縣田中鎮鎮南路里興工路9號
受文者：泰山企業股份有限公司第二廠　負責人：余凌冲

發文日期：中華民國115年01月14日
發文字號：府綠工字第1150800152號
速別：普通件
密等及解密條件或保密期限：非密件
附件：

主旨：貴廠（公司）在彰化縣員林市三和里浮圳路２段３４５號申請歇業乙案，同意備查。

說明：

一、依據貴廠（公司）115年01月14日申請書件辦理。

二、請逕向臺灣電力公司所轄營業處，申請廢止工廠用電手續。

三、請依廢棄物清理法規定妥善貯存、清除及處理廢棄物，並依環保相關法令規定辦理。

四、建築法第77條課予所有權人、使用人應維護建築物構造及設備安全之責任，並未因停（歇）業而免除，故供公眾使用建築物（實施都市計畫地區：使用電力及熱能在37.5瓩以上或其作業廠房之樓地板面積合計在200平方公尺以上之工廠；非實施都市計畫地區：使用電力及熱能在75瓩以上或其作業廠房之樓地板面積合計在500平方公尺以上之工廠）縱屬停（歇）業狀態，仍應持續辦理公共安全檢查申報。

正本：泰山企業股份有限公司第二廠　負責人：余凌冲
副本：財政部中區國稅局員林稽徵所、本縣地方稅務局員林分局、本縣環境保護局、本府經濟暨綠能發展處工業科

縣長王惠美

本件依分層負責規定授權承辦人員決行

第 1 頁共 1 頁

僅供公開閱覽參考用

僅供公開展覽參考用

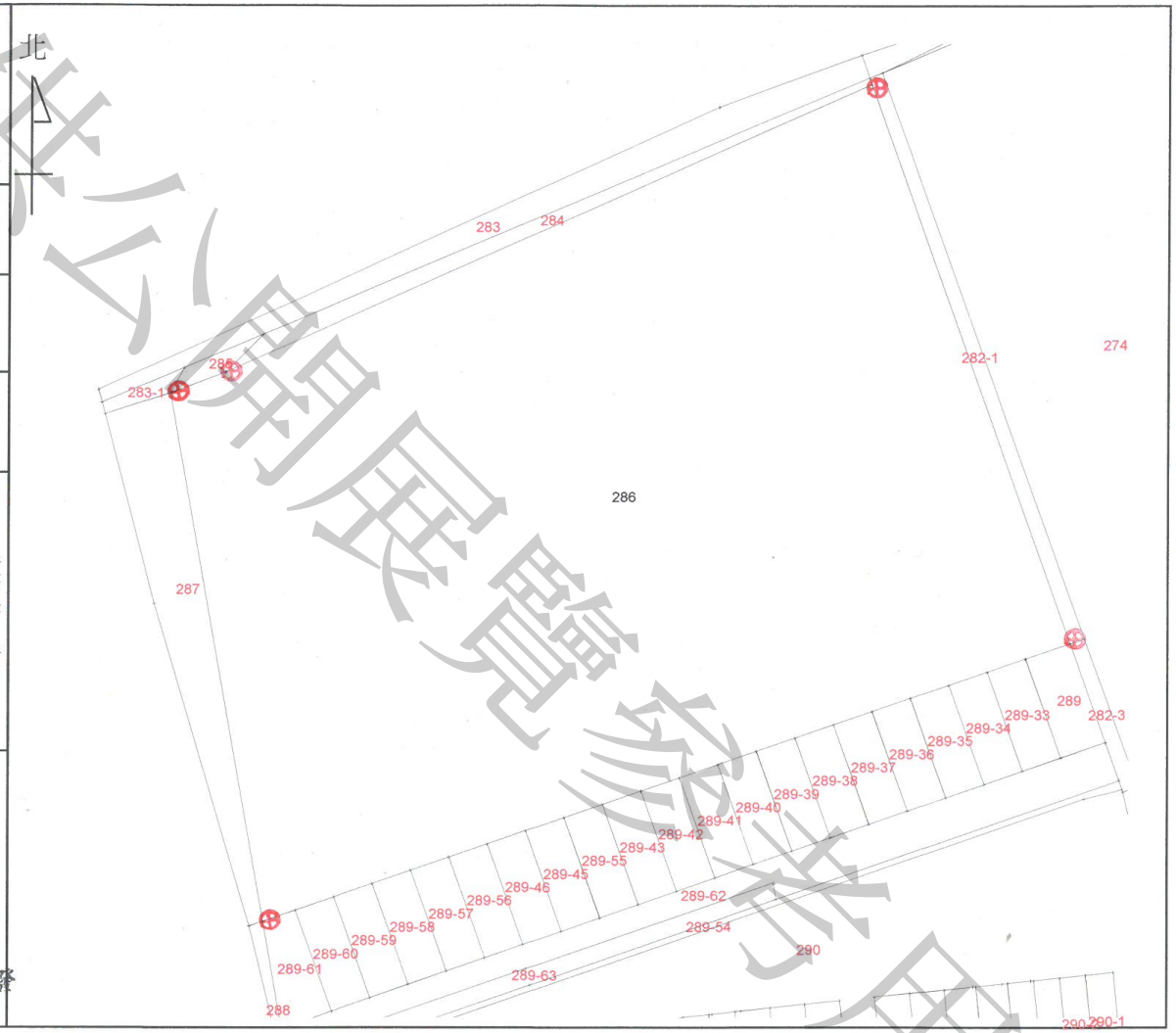
附件四　土地複丈成果圖

僅供公開展覽參用

僅供公開展覽參考用

彰化縣員林地政事務所　　土　地　複　丈　成　果　圖

土地坐落		彰化縣員林市地政段 286 地號
收件	日期	114年4月10日
	字號	114年員土測字050000號
複丈日期		114年5月2日
附記		一、本複丈成果圖僅供所有權人參考之用，其四至界址應以地政事務所鑑界，經權利人認定之實測成果為準。 二、對於本案鑑定界址結果如有異議，請依據地籍測量實施規則第221條辦理。
說明		⊕鋼　釘: 5 ☒塑膠樁: ⊙其　他: 原　樁: 本案成果依分層負責授權 承辦員 測量員施清木 當場核發



比例尺：1/1000　　員林地政事務所主任 蘇添旺　　中華民國114年5月2日發給

僅供公開展覽參考用