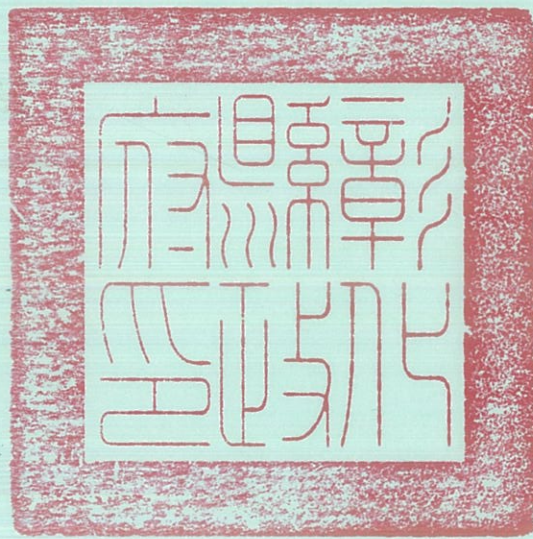


公開展覽

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

中華民國 110 年 11 月

目錄

壹、辦理緣起與目的.....	1
貳、更新地區範圍.....	2
參、發展現況.....	3
肆、基本目標與策略.....	8
伍、實質再發展概要.....	10
陸、其他應表明事項.....	13

圖目錄

圖 1 更新地區位置示意圖.....	2
圖 2 計畫範圍及周邊地區現行都市計畫示意圖.....	3
圖 3 計畫範圍土地及建物使用現況示意圖.....	4
圖 4 計畫範圍周邊交通系統示意圖.....	5
圖 5 計畫範圍周邊公共設施示意圖.....	6
圖 6 計畫範圍土地權屬分布示意圖.....	7
圖 7 「員林市·新都心」再生願景示意圖.....	8
圖 8 本計畫更新目標示意圖.....	8
圖 9 本計畫營造友善的步行環境之更新策略構想圖.....	9
圖 10 交通運輸系統構想示意圖.....	11
圖 11 防救災空間構想示意圖.....	12

壹、辦理緣起與目的

一、計畫緣起與目的

員林都市計畫發展架構源於日治時期「員林街市區計畫」，當初以員林火車站為核心，採棋盤式架構依序規劃市區、公園、學校用地及計畫街路等。中山路、中正路（大通街）、萬年園道及員林公園即為當時奠定之空間格局，亟具歷史文化意涵。

員林鎮市中心區發展亟早，建築物結構顯為老舊，又都市人口急遽增加，民眾對於居住品質及生活習慣之改變，致舊市街區缺乏公共開放空間，亟需藉由公共投資的挹注，活化閒置公有土地，進而導入民間資源，以翻轉舊市街區空間，創造都市再生之契機。

為促進員林市中心舊街區再次帶動地區經濟效益，並樹立彰化地區都市更新之典範，爰將員林市舊街區（博愛商圈）劃定為更新地區並公告，期能活化土地資源、復甦都市機能、增進公共利益等優勢，共創市民與市府雙贏。

二、法令依據

都市更新條例第6條及第9條。

貳、更新地區範圍

本計畫所劃定之更新地區範圍，位於博愛路、正興街、中正路、中正路四八四巷所圍街廓。面積約0.51公頃。

更新地區範圍包含：彰化縣員林市員林段418-1、418-3、418-4、418-5、418-6、418-7、418-13、418-41地號等，共計8筆土地。



圖1 更新地區位置示意圖

參、發展現況

一、都市計畫情形

本計畫範圍位屬員林都市計畫，使用分區為第二種商業區，建蔽率不得超過80%及容積率不得超過350%，並依都市計畫法臺灣省施行細則商業區相關規定管制。周邊土地使用多為住宅區、商業區、車站專用區、機關用地(員林市公所)、公園用地(員林公園)、廣場用地等，本計畫範圍及周邊地區現行都市計畫詳下圖所示。

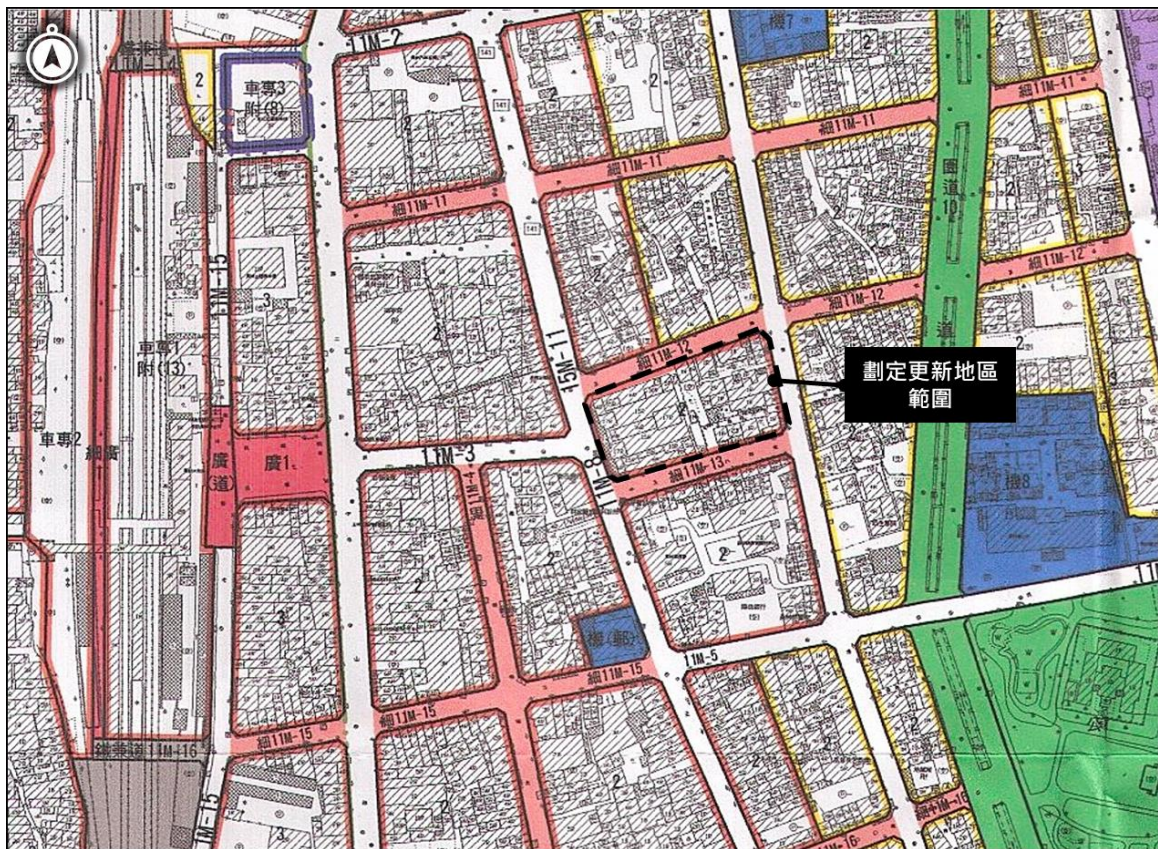


圖2 計畫範圍及周邊地區現行都市計畫示意圖

二、土地及建築物使用現況

(一) 土地使用現況

本計畫範圍包西側黃金帝國及公有宿舍群，黃金帝國以閒置、停車場使用為主，公有宿舍群以住宅使用為主。

(二) 建物使用現況

本計畫範圍內之建築物以 RC 構造為主，在建築屋齡方面，多以10以下~25年以上為主；在樓層數方面，黃金帝國為17樓建物，公有宿舍群則為1~2層樓。

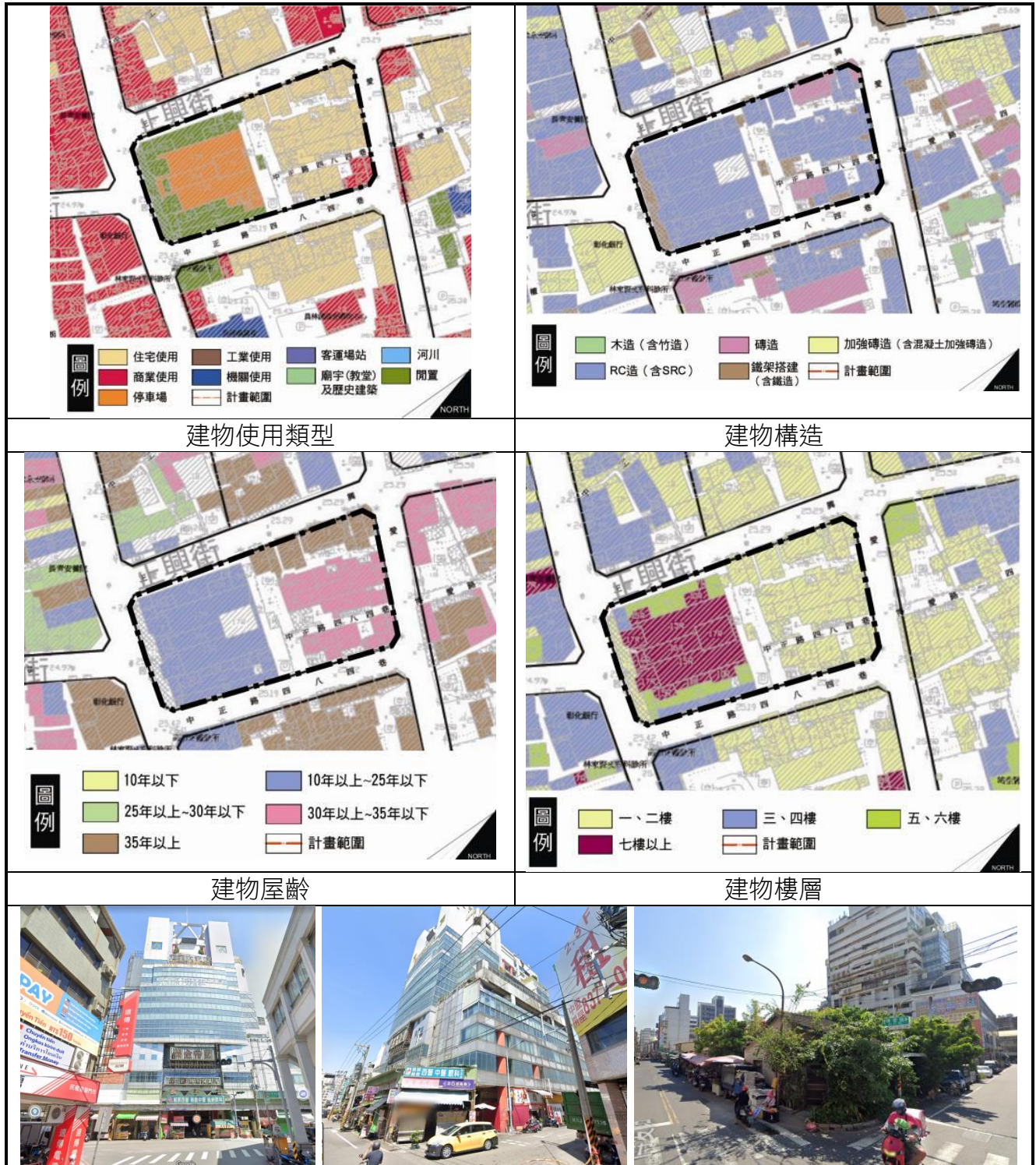


圖3 計畫範圍土地及建物使用現況示意圖

三、交通系統

(一) 聯外道路

為計畫範圍對外聯絡之道路，以通過性交通為其主要功能，包含中正路（縣道141線）、三民街。

(二) 主要道路

為計畫範圍主要聯絡道路，南北向道路包括博愛路、萬年路，東西向道路包括正興街

(三) 次要道路

為計畫範圍次要聯絡道路，南北向道路以光明街為主，東西向道路包括民權街及中正路484巷。



圖4 計畫範圍周邊交通系統示意圖

四、公共設施

計畫範圍周邊之公共設施有員林市公所、市立圖書館，以及中華電信、農會、郵局、銀行等單位，東南側亦有員林公園之分布，上述單位之服務對象廣達全市，亦顯示區內都市機能甚為豐富。



圖5 計畫範圍周邊公共設施示意圖

五、土地權屬概況

計畫範圍除員林段418-1地號，面積2,605平方公尺為私人共有外，其餘皆為公有土地，為彰化縣所有，管理機關包含彰化縣政府、彰化縣警察局。

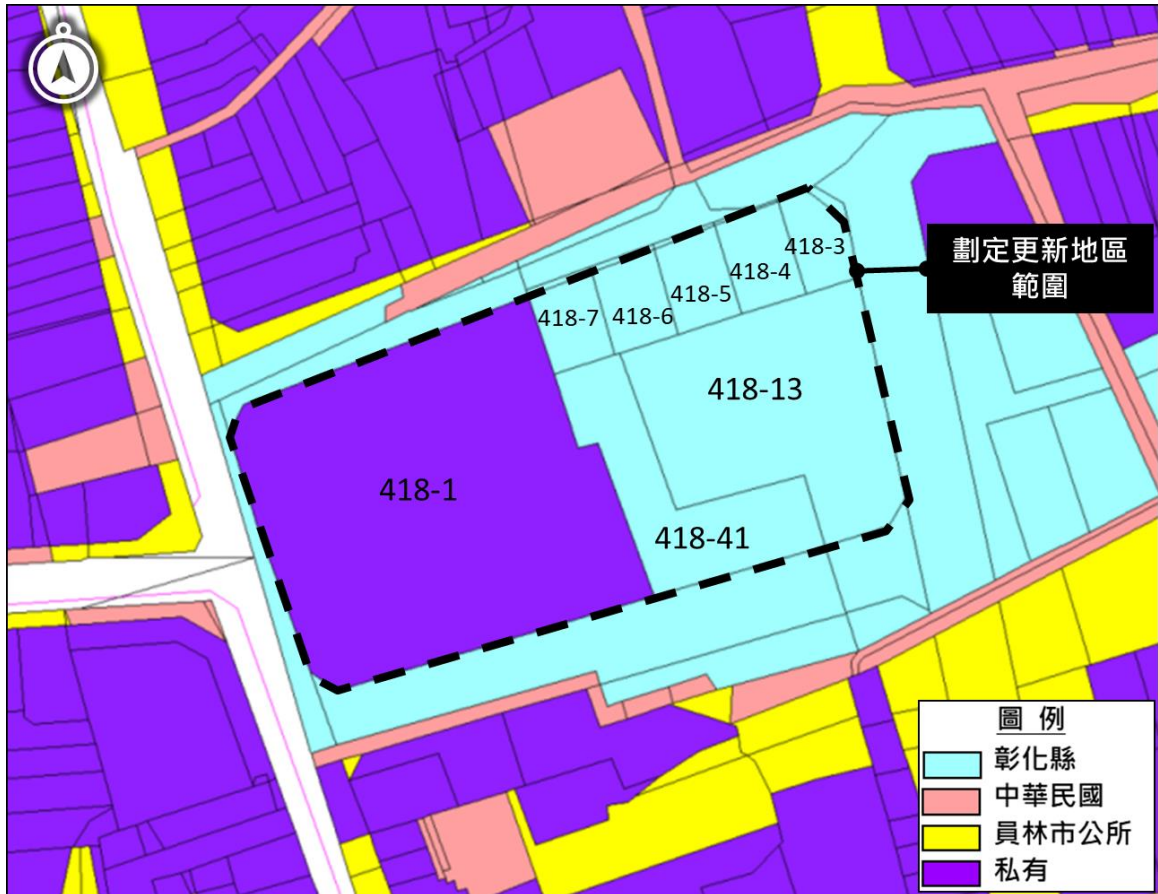


圖6 計畫範圍土地權屬分布示意圖

肆、基本目標與策略

為促進員林都市更新，將以「員林市·新都心」作為再生願景，並藉由員林的生命（LIFE）、員林的樂活（JOY）、員林的價值（VALUE）以及員林的美麗（BEAUTY）四項特質重新組構之，引發市民對於員林的自我意識，成為推動都市更新時源源不絕的動力。

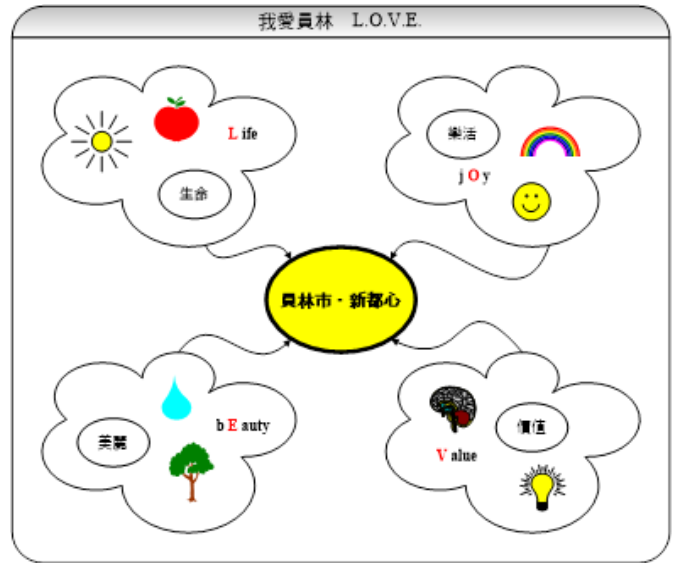


圖7 「員林市·新都心」再生願景示意圖

一、基本目標與策略

為達成「員林市·新都心」之願景與發展定位，爰此，本計畫之更新目標以「啟動土地新生命」、「召喚悠遊新樂活」、「賦予街屋新價值」以及「形塑園道新美麗」為主軸，且針對本計畫閒置建物、窳陋建物進行再生，並運用公有土地作為都市更新之觸媒，啟動土地新生命。

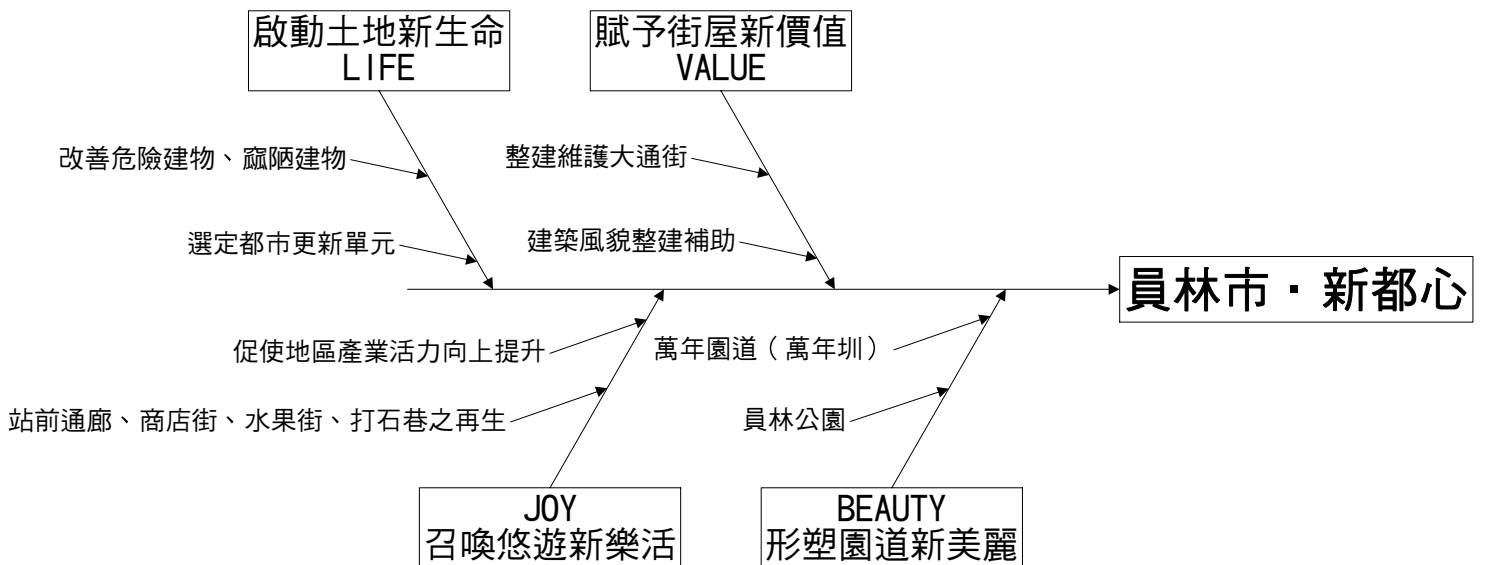


圖8 本計畫更新目標示意圖

二、都市更新策略

(一) 機能調整策略

導入觀光、生活、文化等不同的都市發展需求的新機能，賦予其明確之發展構想。

(二) 空間調整策略

1. 運用原來低度利用或閒置之公有土地，作為都市再生策略示範地區，結合舊市區商業活動並適當導入開放空間機能，以促進土地有效率之利用。
2. 提供社會福利設施或其他公益設施，以健全舊市區行政服務機能。
3. 串接公共開放空間（如綠廊、園道、停車場等），提升舊市區商業活力。
4. 透過通廊、人行步道及建築基地退縮空間，塑造完整且連續的步行廊道，營造友善的步行環境及優質商業特區。

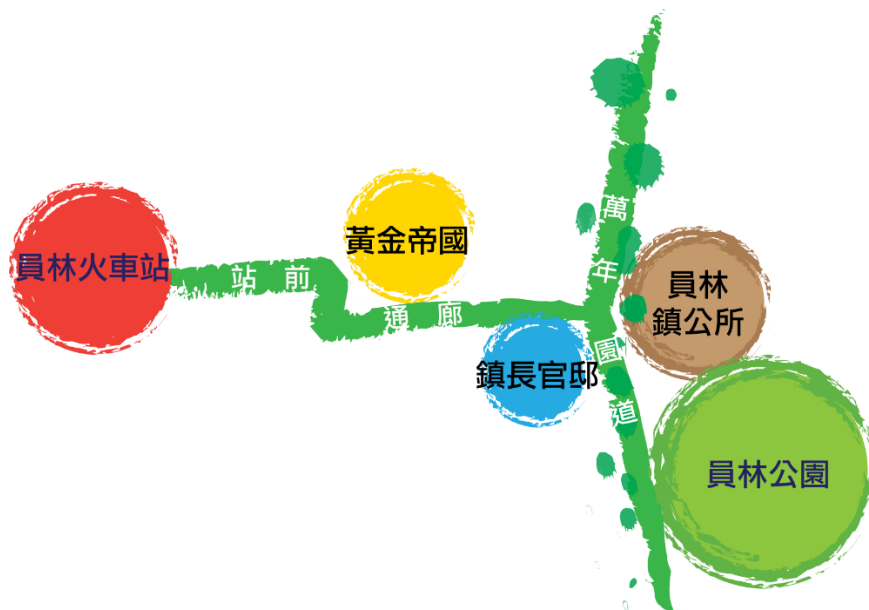


圖9 本計畫營造友善的步行環境之更新策略構想圖

伍、實質再發展概要

一、土地利用計畫構想

(一) 土地使用使用強度構想

本計畫範圍位屬員林都市計畫，使用分區為第二種商業區，建蔽率不得超過80%及容積率不得超過350%。

(二) 土地使用使用機能構想

從中部區域發展角度觀之，員林逐漸成為彰化縣主要之商業消費中心，故導入主題購物中心（屬地區性發展型態，可提供彰南及南投地區之消費服務），且導入餐廳、咖啡廳等餐飲服務機能，形塑歷史空間氛圍，以提升商業發展主題性，並將商業空間一併規劃作複合式使用。此外，擬規劃綠廊提供市民活動使用，平日提供民眾通勤（學）、休閒遊憩使用，假日則可引入舊市街少有之創意市集（包含視覺藝術、音樂與表演藝術、設計及創意生活等類型），提供活潑多元之消費活動。

二、公共設施改善計畫構想

未來主管機關基於都市發展特性之需要，得於都市更新事業計畫範圍內指定提供社會福利設施或其他公益設施，並將建築物及其土地產權無償登記為公有，以健全計畫區及周邊地區行政服務機能。

三、交通運輸系統構想

計畫範圍周邊主要道路系統有中正路、三民街、博愛路、正興街與萬年路，而南側中正路484巷屬於次要道路，因此，本計畫為建構優質商業逛選空間之型塑，擬於中正路484巷一側規劃綠廊空間，並配合未來博愛路路段人行徒步區及西側公有舊建物再利用區塊的形塑，以延伸至萬年路活動腹地，提供民眾通勤（學）、休閒遊憩、創意市集使用，推動員林市人本交通示範軸帶。

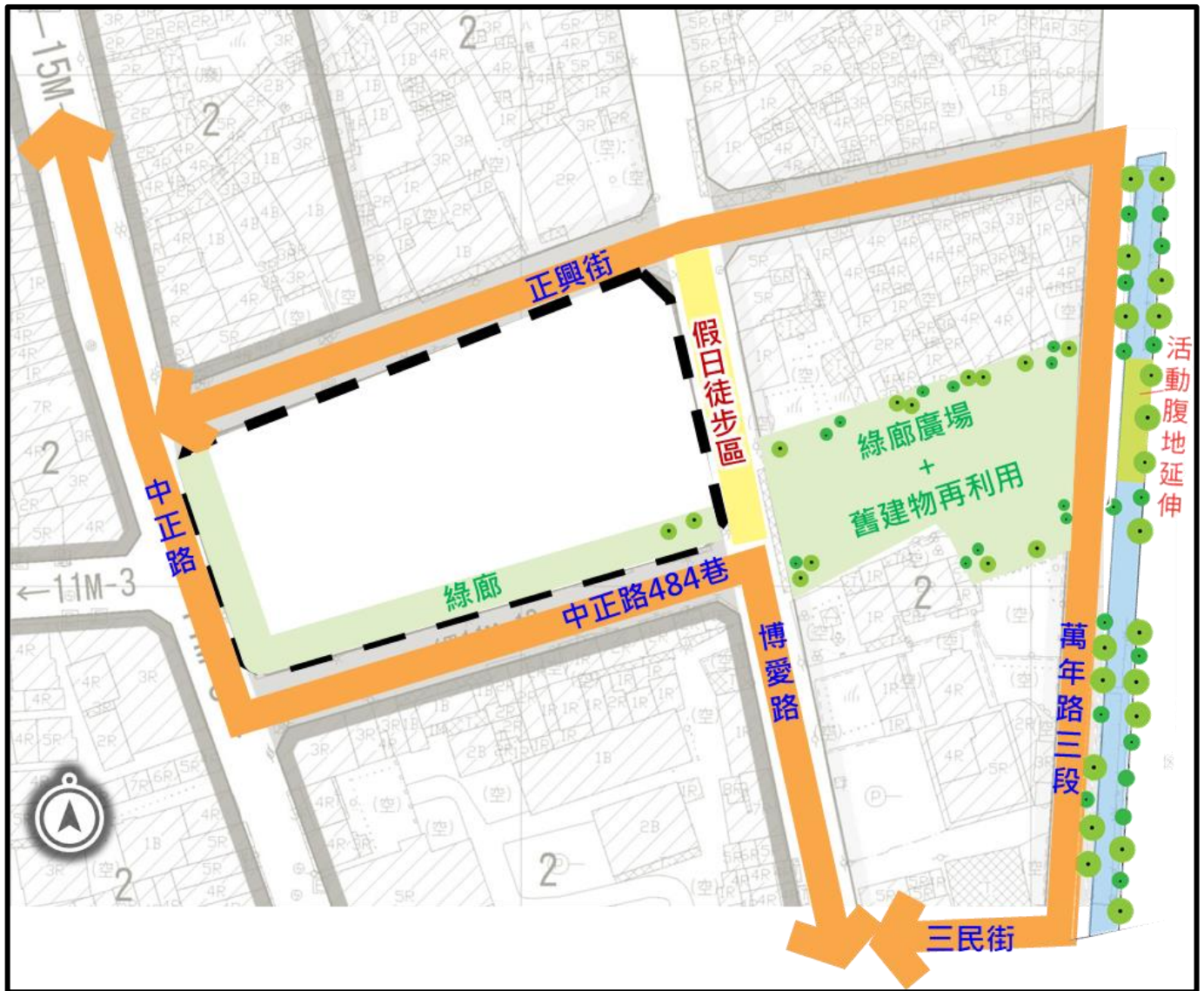
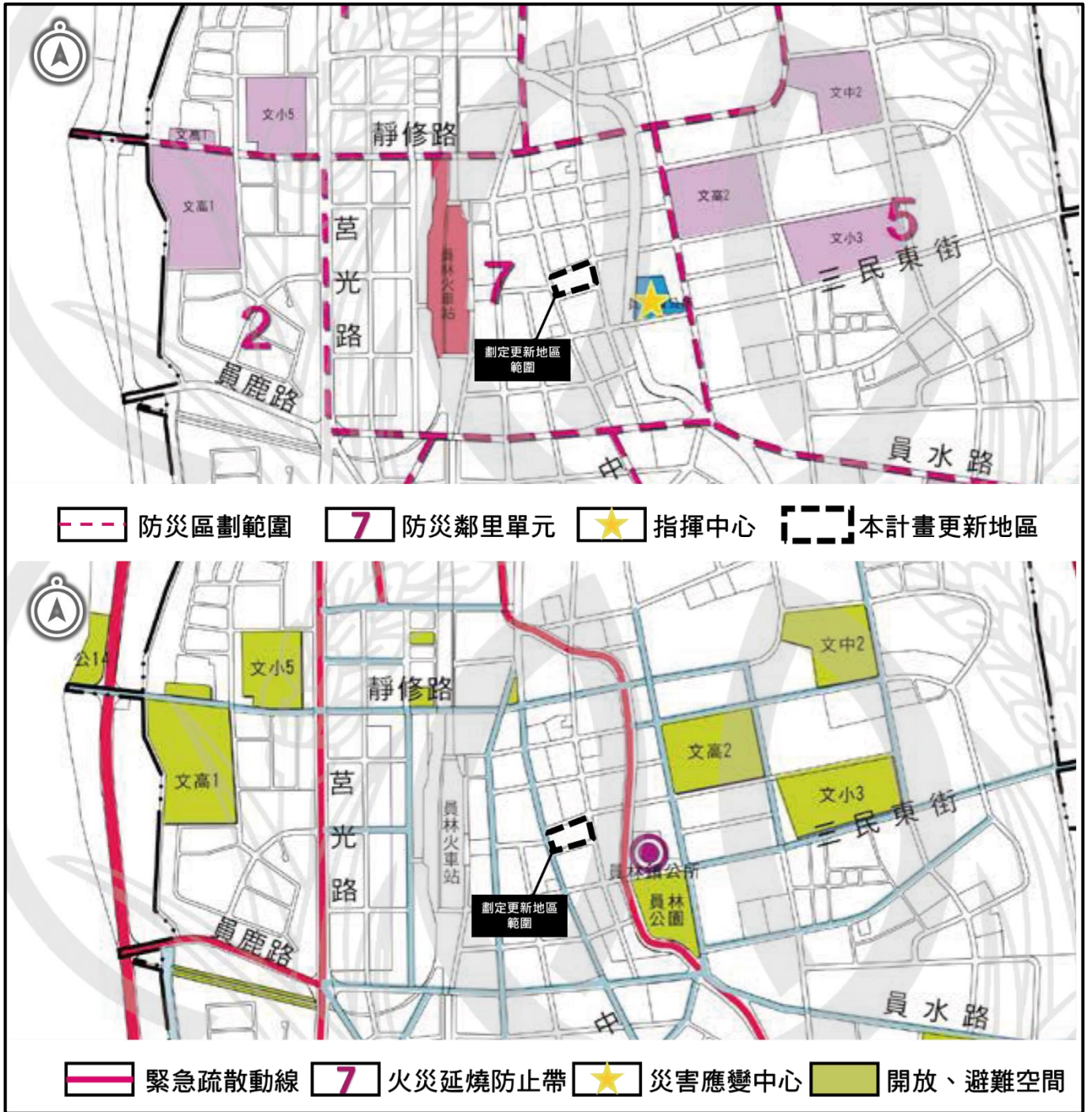


圖10 交通運輸系統構想示意圖

四、防救災空間構想

本計畫區未來防災需求依員林都市計畫所訂之都市防災計畫進行防災據點及路線之規劃，其具體內容詳下圖。



資料來源：擬定員林都市計畫(舊市區)細部計畫案，民國105年12月。

圖11 防救災空間構想示意圖

陸、其他應表明事項

- 一、表列面積數字僅供對照參考使用，其形狀大小及位置應依土地清冊及相關範圍圖所示，並以都市計畫樁位點實地測量結果為準。
- 二、本案未規定事項，依都市計畫法及其相關規定辦理。