

變更員林都市計畫主要計畫(部分車站
專用區及住宅區為道路用地)書

公開展覽版

辦理機關：彰化縣政府

中華民國 106 年 4 月

彰化縣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(部分車站專用區及住宅區為道路用地)案
變更都市計畫法令依據	都市計畫法第 27 條第 1 項第 4 款
擬定都市計畫機關	彰化縣員林市公所、埔心鄉公所、大村鄉公所
變更都市計畫機關	彰化縣政府
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	彰化縣政府
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	鄉鎮級
	縣 級
	內政部

目 錄

壹、計畫緣由	1
貳、變更法令依據	2
參、變更計畫位置與範圍	3
肆、原都市計畫概述	5
伍、變更基地現況分析	13
陸、變更計畫理由及內容	17
柒、實施進度及經費	21
附件一：個案變更核准函	22
附件二：變更範圍地籍圖及土地登記謄本	24

圖 目 錄

圖 一	變更位置示意圖	-----	4
圖 二	現行員林都市計畫主要計畫示意圖	-----	12
圖 三	變更基地土地使用現況示意圖	-----	13
圖 四	變更範圍土地權屬分布圖	-----	16
圖 五	「變更員林都市計畫主要計畫(部分車站專用區及住宅區為道路用地)案」變更都市計畫示意圖	-----	20

表 目 錄

表 一	員林都市計畫主要計畫辦理歷程表-----	6
表 二	現行員林都市計畫主要計畫土地使用面積表--	11
表 三	變更範圍地籍清冊明細表-----	15
表 四	「變更員林都市計畫主要計畫(部分車站專用區及住宅區為道路用地)案」變更內容明細表-----	18
表 五	「變更員林都市計畫主要計畫(部分車站專用區及住宅區為道路用地)案」變更前後土地使用面積對照表-----	19
表 六	「變更員林都市計畫主要計畫(部分車站專用區及住宅區為道路用地)案」實施進度及經費表-----	21

壹、計畫緣由

交通部鐵路改建工程局所辦理「員林市區鐵路高架化計畫」為本縣重大交通建設，亦為全國首例配合都市更新之鐵路高架化建設，已於 105 年初全部完工；但鐵路高架後之聯外道路及周邊道路仍未完成開發，大大降低鐵路高架化之效益。因此，考量鐵路高架後整體交通系統，配合光復街全線拓寬為 11 公尺，將光復街北段拓寬並延伸至計畫道路(11M-14)(中山路至鐵兼道)，使周邊車行動線順暢，爰辦理本次都市計畫變更。

貳、變更法令依據

一、依「都市計畫法」第 27 條第 1 項第 4 款之規定辦理本變更案。

第 27 條：都市計畫經發布實施後，遇有左列情事之一時，當地直轄市、縣(市)(局)政府或鄉、鎮、縣轄市公所，應視實際情況迅行變更：

(一)因戰爭、地震、水災、風災、火災或其他重大事變遭受損壞時。

(二)為避免重大災害之發生時。

(三)為適應國防或經濟發展之需要時。

(四)為配合中央、直轄市或縣(市)興建之重大設施時。

二、本案已列入本縣重大設施建設計畫，經本府同意准依都市計畫法第 27 條第 1 項第 4 款規定辦理都市計畫個案變更等相關工作。(個案變更核准函參見附件一)

參、變更計畫位置與範圍

變更位置為光復街北側拓寬為 11 米並延伸至計畫道路(11M-14)(中山路至鐵兼道)，包括部分車站專用區及住宅區變更為道路用地，面積合計為 0.0614 公頃。詳細變更位置參見圖一變更位置示意圖所示。

公開展覽版

肆、原都市計畫概述

一、都市計畫發布實施經過

員林都市計畫於民國 25 年(日據時代)制定；光復後民國 44 年重新公布，由於都市發展快速於民國 58 年完成擴大修訂計畫，計畫目標年為民國 75 年，但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，於民國 69 年辦理第一次通盤檢討，民國 73 年完成公共設施通盤檢討及民國 79 年完成第一期公共設施保留地專案通盤檢討。於民國 85 年 4 月 12 日發布實施第二次通盤檢討案，於民國 96 年 7 月 25 日發布實施第三次通盤檢討，及於民國 98 年 7 月 21 日「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)」發布實施後，辦理過 5 次都市計畫個案變更(詳表一)，現行計畫區之土地使用參見表二及圖二。

表一 員林都市計畫主要計畫辦理歷程表

項次	計畫名稱	發布實施日期文號	備註
1	員林都市計畫(重新公布)	彰化縣政府民國44年7月18日 (44)彰府建都字第48416號	
2	員林都市計畫(擴大修訂)	彰化縣政府民國58年1月15日 (58)彰府建都字第14897號	
3	變更員林都市計畫(通盤檢討)案	彰化縣政府民國69年4月10日 (69)府建都字第59323號	
4	變更員林都市計畫(公共設施通盤檢討)案	彰化縣政府民國73年11月7日 (73)府建都字第152892號	
5	變更員林都市計畫(第一期公共設施保留地專案通盤檢討)案	彰化縣政府民國79年10月23日 (79)府工都字第164073號	
6	變更員林都市計畫(第二次通盤檢討)案	彰化縣政府民國85年4月12日 (85)府工都字第54437號	
7	變更員林都市計畫(部分鐵路用地為車站專用區)案	彰化縣政府民國88年7月1日 (88)彰府工都字第118061號	
8	變更員林都市計畫(部分住宅區為公園用地)案	彰化縣政府民國90年8月6日 (90)彰府工都字第133221號	
9	3 變更員林都市計畫(「工六」工業區為變電所用地)案	彰化縣政府民國90年9月3日 (90)彰府工都字第149370號	
10	「變更員林都市計畫主要計畫(第三次通盤檢討-逕向本部陳情意見綜理表第6案部分)先行提會討論案」	彰化縣政府民國96年4月24日 (96)府建城字第09600079918A號	員林市區鐵路高架化計畫
11	變更員林都市計畫主要計畫(第三次通盤檢討)案	彰化縣政府民國96年7月25日 (96)府建城字第0960147152A號	
12	變更員林都市計畫主要計畫(第三次通盤檢討)(第二階段重劃地區)案	彰化縣政府民國98年7月21日 (98)府建城字第0980170308B號	
13	變更員林都市計畫主要計畫(部分住宅區、商業區為機關用地)案	彰化縣政府民國99年12月30日 (99)府建城字第0990347030A號	
14	變更員林都市計畫主要計畫(配合員林火車站周邊都市更新計畫)(第一階段)案	彰化縣政府民國100年5月19日 (100)府建城字第1000129201A號	
15	變更員林都市計畫(配合中華電信股份有限公司用地專案通盤檢討)案	彰化縣政府民國100年7月21日 (100)府建城字第1000246628號	
16	變更員林都市計畫主要計畫(部分住宅區、道路用地、鐵路用地為鐵路用地兼作道路使用、部分園道用地為鐵路用地兼作園道使用)案	彰化縣政府民國101年8月3日 (101)府建城字第1010219995號	
17	變更員林都市計畫(郵政事業土地專案通盤檢討)案	彰化縣政府民國105年11月16日 (105)府建城字第1050392604A號	

資料來源：1. 變更員林都市計畫主要計畫(部分住宅區、道路用地、鐵路用地為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。

2. 本計畫整理。

二、現行都市計畫概要

(一)計畫範圍及面積

以員林鎮市街地區為中心，計畫範圍東至石筍埤圳，南迄八堡圳，西達員林中學西側，北至大村鄉界，計畫面積 691.11 公頃。

(二)計畫年期及計畫人口

以民國 110 年為計畫目標年，計畫人口為 110,000 人，居住密度約每公頃 270 人。

(三)土地使用計畫

使用分區面積合計 499.9394 公頃，約佔計畫面積 72.26%。

1. 住宅區

依據鄰里單元並配合道路系統劃分街廓，住宅區面積為 411.4894 公頃。

2. 商業區

共劃設商業區面積 46.46 公頃。

3. 乙種工業區

乙種工業區共劃設 25.92 公頃。

4. 行政區

劃設行政區一處，計 2.18 公頃，位於計畫區西南側。

5. 宗教專用區

劃設宗教專用區一處，面積 0.44 公頃。

6. 車站專用區

劃設車站專用區一處，即台鐵員林火車站位址，計畫面積 3.74 公頃。

7. 加油站專用區

劃設加油站專用區三處，面積 0.32 公頃。

8. 電信專用區

計畫面積 1.10 公頃。

9. 行水區

行水區計畫面積 8.29 公頃。

(四) 公共設施計畫

公共設施面積合計 191.1706 公頃，約佔計畫面積 27.74%。

1. 學校用地

劃設文小、文中、文高、文中小等學校用地，計畫面積 52.48 公頃。

2. 機關用地

機關用地 10 處，計畫面積共計 9.94 公頃。

3. 公園用地

公園用地 12 處，計畫面積共計 14.14 公頃。

4. 兒童遊樂場用地

兒童遊樂場用地 1 處計畫面積 0.17 公頃，位於 15M-15 號路東側。

5. 綠帶用地

綠帶用地計畫面積 1.50 公頃，作為必要之隔離。

6. 零售市場用地

劃設零售市場用地四處，計畫面積 2.16 公頃。

7. 批發市場用地

批發市場用地一處，計畫面積 2.07 公頃，位於 30M-1 號道路西北側，即員林果菜市場。

8. 停車場用地

劃設停車場用地五處，計畫面積 1.03 公頃。

9. 廣場用地

劃設廣場用地一處，計畫面積 0.18 公頃。

10. 廣場兼道路用地

劃設廣場兼道路用地一處，計畫面積 0.10 公頃。

11. 廣場兼車站用地

劃設廣場兼車站用地一處，計畫面積 0.28 公頃，位於 15M-1 號路北側。

12. 社教用地

社教用地計畫面積 1.43 公頃，位於文高四南側，即員林演藝廳。

13. 自來水事業用地

自來水事業用地計畫面積 0.62 公頃，位於 15M-1 號路北側。

14. 變電所用地

變電所用地計畫面積 0.57 公頃，位於 8M-3 號路西側。

15. 電路鐵塔用地

電路鐵塔用地計畫面積 0.02 公頃。

16. 鐵路用地

鐵路用地計畫面積 6.8971 公頃。

17. 鐵路用地兼作河川使用

劃設鐵路用地兼河川使用面積計 0.02 公頃。

18. 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 0.5463 公頃。

19. 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 0.0776 公頃。

20. 道路用地

劃設道路用地計畫面積共計 43.5872 公頃。

21. 園道用地

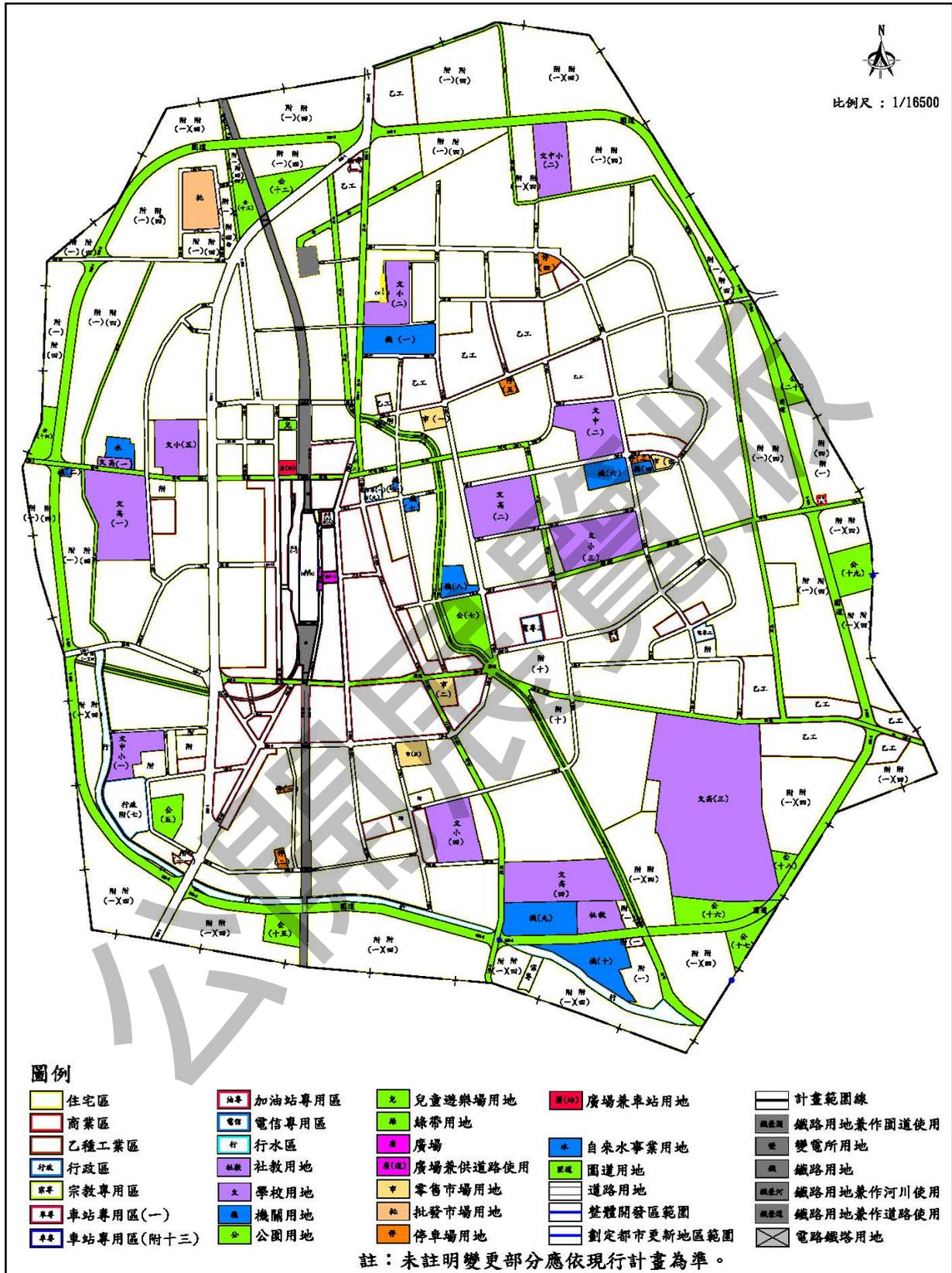
劃設園道用地，兼供灌排水及道路使用，面積計 53.3524 公頃。

公開展覽版

表二 現行員林都市計畫主要計畫土地使用面積表

項目		計畫面積(公頃)	佔計畫面積比例(%)
土地 使用 分區	住宅區	411.4894	59.54
	商業區	46.46	6.65
	乙種工業區	25.92	3.75
	行政區	2.18	0.32
	宗教專用區	0.44	0.06
	車站專用區	3.74	0.54
	加油站專用區	0.32	0.05
	電信專用區	1.10	0.16
	行水區	8.29	1.20
	合計	499.9394	72.26
公共 設施 用地	學校用地	52.48	7.59
	機關用地	9.94	1.44
	公園用地	14.14	2.05
	兒童遊樂場用地	0.17	0.02
	綠帶用地	1.50	0.22
	零售市場用地	2.16	0.31
	批發市場用地	2.07	0.30
	停車場用地	1.03	0.15
	廣場用地	0.18	0.03
	廣場兼道路用地	0.10	0.01
	廣場兼車站用地	0.28	0.04
	社教用地	1.43	0.21
	自來水事業用地	0.62	0.09
	變電所用地	0.57	0.08
	電路鐵塔用地	0.02	0.00
	鐵路用地	6.8971	1.00
	鐵路用地兼作河川使用	0.02	0.00
	鐵路用地兼作道路使用	0.5463	0.08
	鐵路用地兼作園道使用	0.0776	0.01
道路用地	43.5872	6.30	
園道用地	53.3524	7.72	
合計	191.1706	27.74	
總計		691.1100	100.00

資料來源：變更員林都市計畫主要計畫(第三次通盤檢討)案，96.07.25；
及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，98.07.21；及其後歷次個案變更。

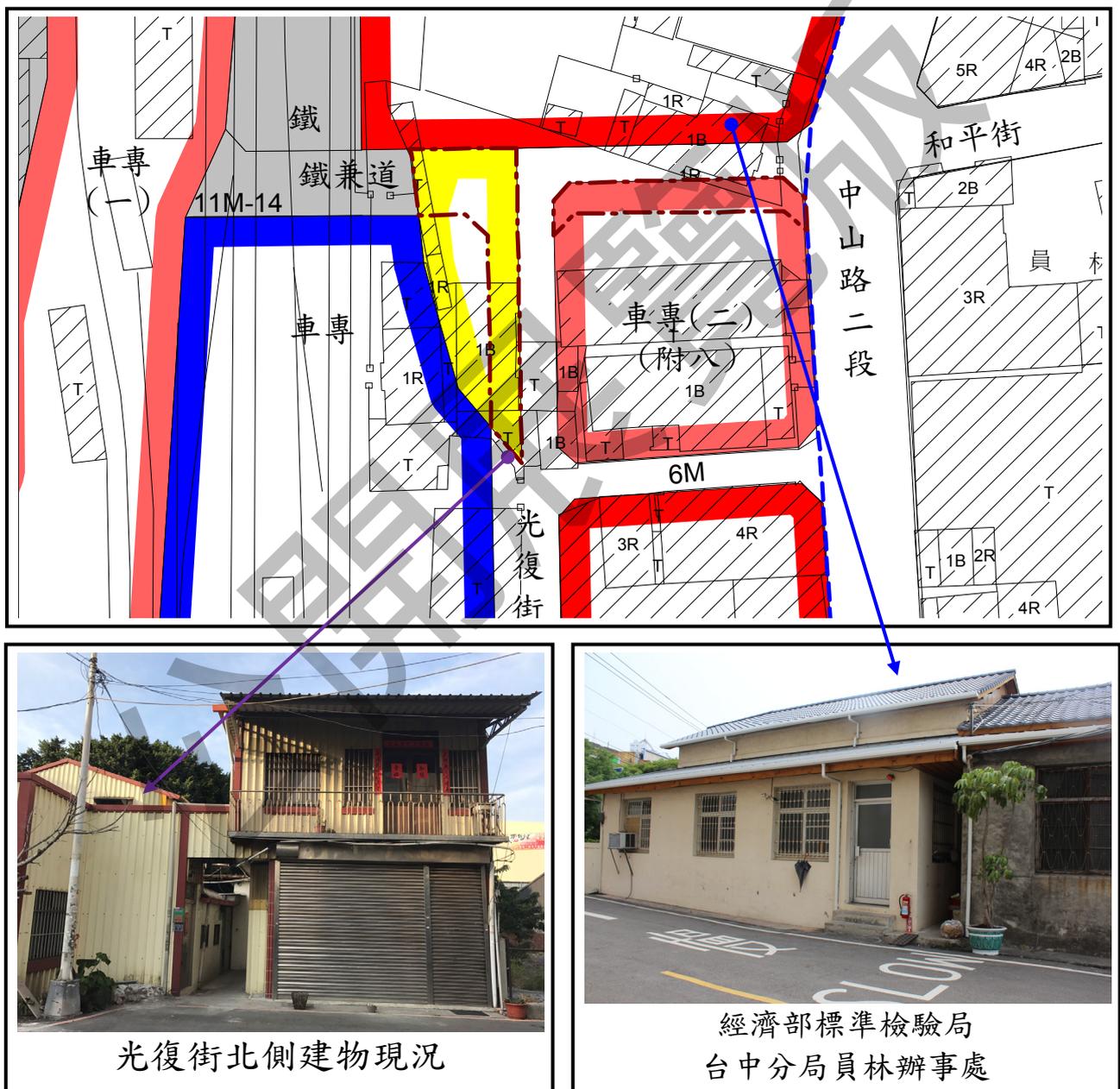


圖二 現行員林都市計畫主要計畫示意圖

伍、變更基地現況分析

一、變更基地現況

變更範圍北側切到部分經濟部標準檢驗局台中分局員林辦事處(1B)，南側切到部分1樓磚造及鐵皮建物。(圖三)



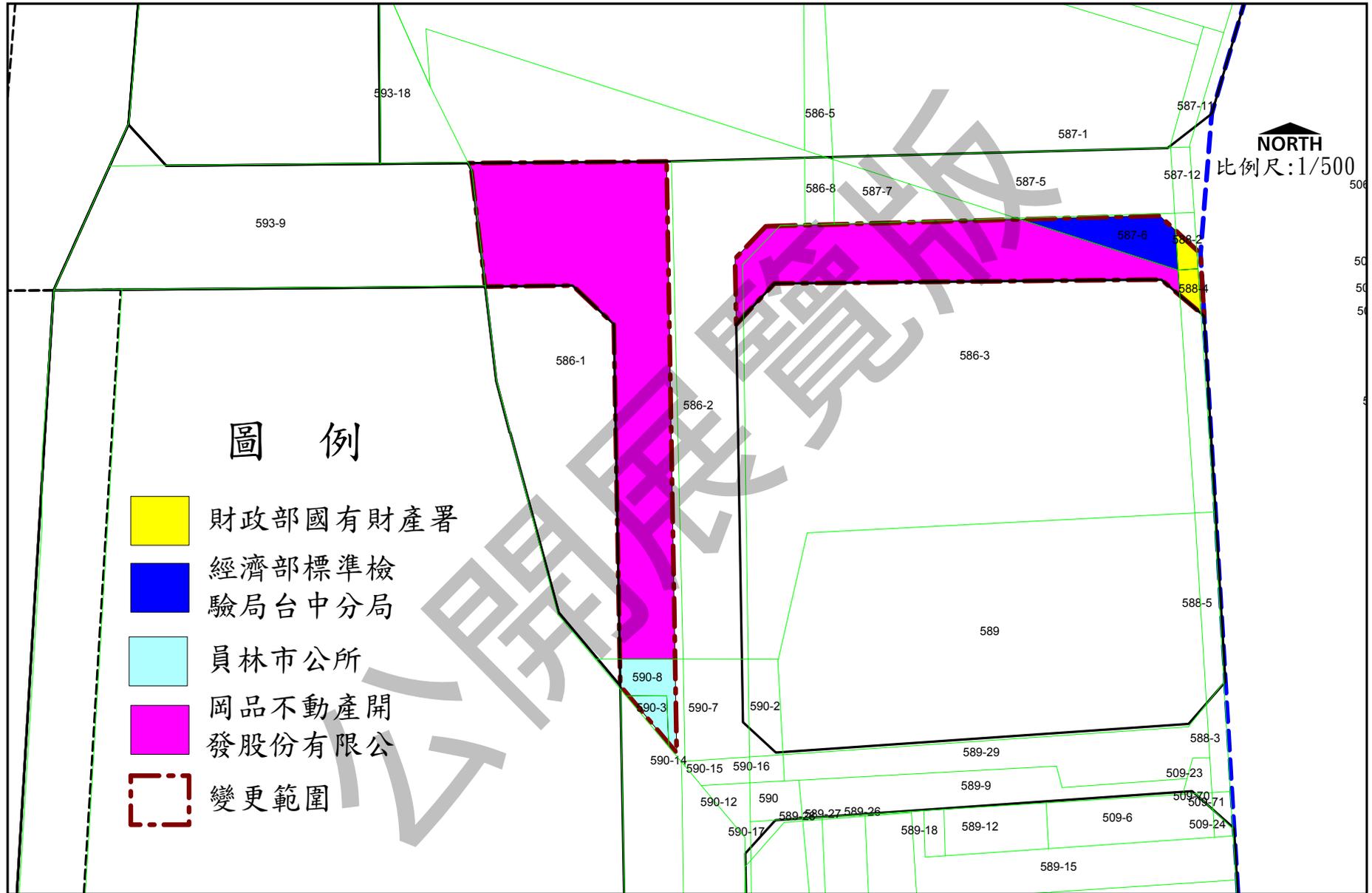
圖三 變更基地土地使用現況示意圖

二、土地權屬分析

變更範圍公有地包括國有地(管理單位：財政部國有財產署局)面積約 10.21 平方公尺(1.61%)，國有地(管理單位：經濟部標準檢驗局台中分局)面積約 32.96 平方公尺(5.39%)，員林市公所土地面積約 26.55 平方公尺(4.34%)，公有地面積合計 69.72 平方公尺(11.39%)；私有地面積約 542.34 平方公尺(88.61%)；地籍面積合計 612.06 平方公尺，地籍圖及土地登記謄本參見附件二。(表三、圖四)

表 三 變更範圍地籍清冊明細表

序號	地段名稱	地號	土地所有權人	納入面積 (m ²)	百分比 (%)	地籍面積 (m ²)
1	員林段	588-2	財政部國有財產署	4.61	0.75	9.00
2	員林段	588-4	財政部國有財產署	5.60	0.91	39.00
			小計	10.21	1.67	
3	員林段	587-6	經濟部標準檢驗局台中分局	32.96	5.39	37.00
			小計	32.96	5.39	
4	員林段	590-3	員林市公所	7.23	1.18	9.00
5	員林段	590-8	員林市公所	19.32	3.16	27.00
			小計	26.55	4.34	
			合計	69.72	11.39	
6	員林段	586-1	岡品不動產開發股份有限公司	358.99	58.65	863.00
7	員林段	586-2	岡品不動產開發股份有限公司	7.38	1.21	300.00
8	員林段	586-3	岡品不動產開發股份有限公司	175.97	28.75	1068.00
			合計	542.34	88.61	
			總計	612.06	100.00	



圖四 變更範圍土地權屬分布圖

陸、變更計畫理由及內容

一、變更理由

為配合員林火車站高架化，使用周邊車行動線順暢，將光復街北段拓寬並延伸至計畫道路(11M-14)(中山路至鐵兼道)依都市計畫法第 27 條規定辦理迅行變更，以一般徵收或撥用方式先行開闢。

二、變更內容

(一)住宅區

住宅區原面積為 411.4894 公頃，變更 0.0386 公頃住宅區為道路用地，變更後住宅區面積為 411.4508 公頃。

(二)車站專用區

車站專用區原面積為 3.7400 公頃，變更 0.0228 公頃車站專用區為道路用地，變更後車站專用區面積為 3.7172 公頃。

(三)道路用地

道路用地原面積為 43.5872 公頃，變更 0.0386 公頃住宅區為道路用地，變更 0.0228 公頃車站專用區為道路用地，變更後道路用地面積為 43.6481 公頃。

變更內容明細表參見表四，變更前後土地使用面積對照參見表五，變更都市計畫示意圖參見圖五。

表 四 「變更員林都市計畫主要計畫(部分車站專用區及住宅區為道路用地)案」變更內容明細表

位置	變更內容		變更理由
	原計畫	新計畫	
光復街北段拓寬至計畫道路(11M-14)(中山路至鐵兼道)	車站專用區(二) 0.0228 公頃 住宅區 0.0386 公頃	道路用地 0.0228 公頃 道路用地 0.0386 公頃	為配合員林火車站高架化,使周邊車行動線順暢,將光復街北段拓寬並延伸至計畫道路(11M-14)(中山路至鐵兼道)依都市計畫法第 27 條規定辦理迅行變更,以一般徵收或撥用方式先行開闢。

附註：1. 凡本計畫未變更部分均以原計畫為準。

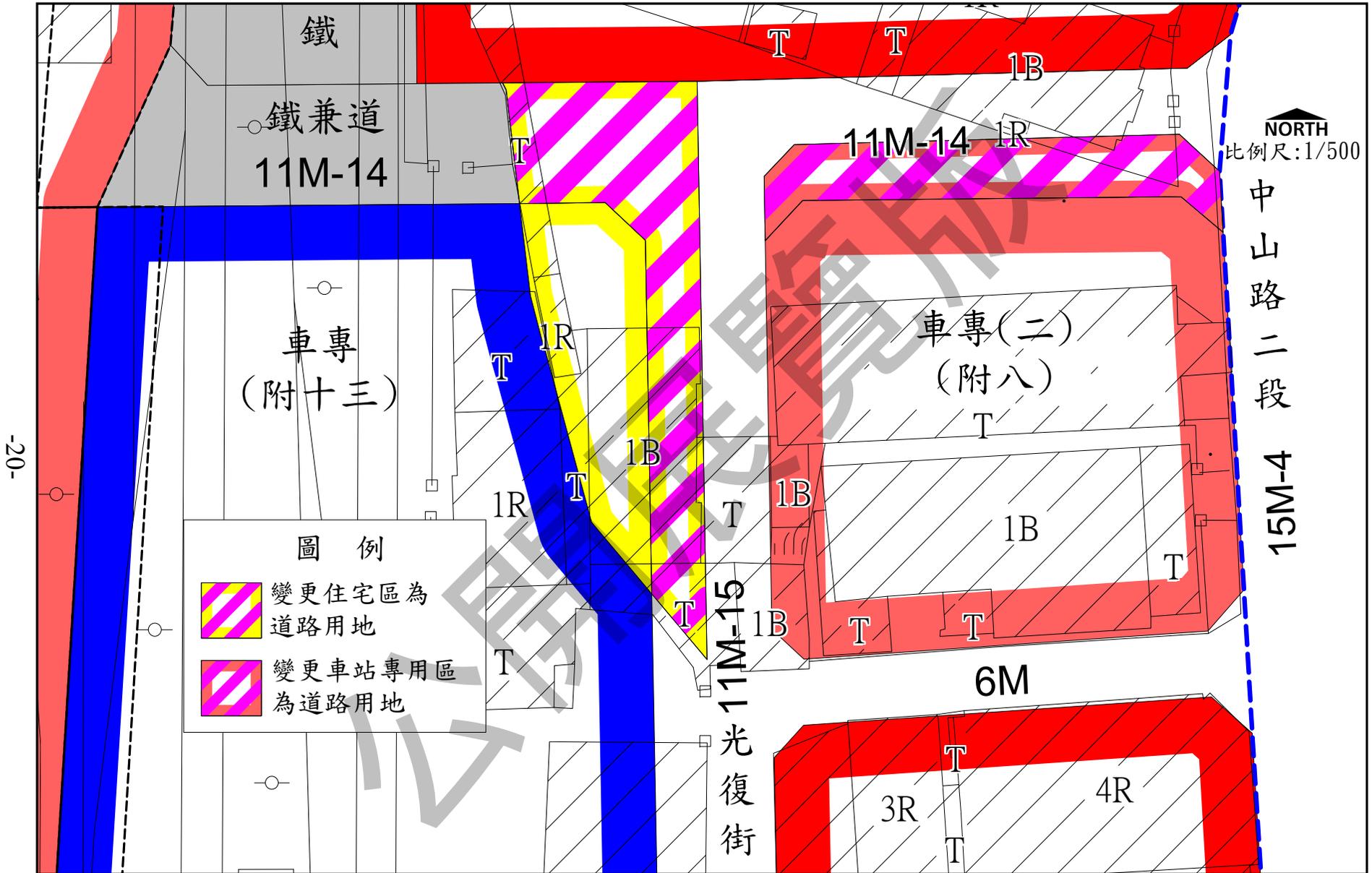
2. 表列面積僅供參考，實際面積應以依據核定圖實地分割測量面積為準。

表五 「變更員林都市計畫主要計畫(部分車站專用區及住宅區為道路用地)案」變更前後土地使用面積對照表

項目		現行計畫面積(公頃)	本次變更增減面積(公頃)	變更後面積(公頃)	佔計畫面積比例(%)
土地 使用 分區	住宅區	411.4894	-0.0386	411.4508	59.53
	商業區	46.4600		46.4600	6.72
	乙種工業區	25.9200		25.9200	3.75
	行政區	2.1800		2.1800	0.32
	宗教專用區	0.4400		0.4400	0.06
	車站專用區	3.7400	-0.0228	3.7172	0.54
	加油站專用區	0.3200		0.3200	0.05
	電信專用區	1.1000		1.1000	0.16
	行水區	8.2900		8.2900	1.20
	合計	499.9394	-0.0614	499.8780	72.33
公共 設施 用地	學校用地	52.4800		52.4800	7.59
	機關用地	9.9400		9.9400	1.44
	公園用地	14.1400		14.1400	2.05
	兒童遊樂場用地	0.1700		0.1700	0.02
	綠帶用地	1.5000		1.5000	0.22
	零售市場用地	2.1600		2.1600	0.31
	批發市場用地	2.0700		2.0700	0.30
	停車場用地	1.0300		1.0300	0.15
	廣場用地	0.1800		0.1800	0.03
	廣場兼道路用地	0.1000		0.1000	0.01
	廣場兼車站用地	0.2800		0.2800	0.04
	社教用地	1.4300		1.4300	0.21
	自來水事業用地	0.6200		0.6200	0.09
	變電所用地	0.5700		0.5700	0.08
	電路鐵塔用地	0.0200		0.0200	0.00
	鐵路用地	6.8971		6.8971	1.00
	鐵路用地兼作河川使用	0.0200		0.0200	0.00
	鐵路用地兼作道路使用	0.5463		0.5463	0.08
	鐵路用地兼作園道使用	0.0776		0.0776	0.01
	道路用地	43.5872	0.0614	43.6486	6.32
園道用地	53.3524		53.3524	7.72	
合計	191.1706	0.0614	191.2320	27.67	
總計		691.1100	0.0000	691.1100	100.00

註：表列面積僅供參考，實際面積應以依據核定圖實地分割測量面積為準。

資料來源：本計畫整理。



圖五 「變更員林都市計畫主要計畫(部分車站專用區及住宅區為道路用地)案」變更都市計畫示意圖

柒、實施進度及經費

經費概算如表六，總經費約 5,028 萬元。

表六 「變更員林都市計畫主要計畫(部分車站專用區及住宅區為道路用地)」實施進度及經費表

項目	面積 (公頃)	土地取得方式			開闢經費(單位:萬元)			主辦 單位	完成 期限	經費 來源
		一般 徵收	有 償 撥 用	無 償 撥 用	土地徵 收、有償撥 用及地上 物補償費 用	整 地 費	工 程 費			
道路 用地	0.0614	✓	✓	✓	4,205		823	5,028	本府 工務 處	107年 107年 度預算

註：1. 本表為概算之結果，實際之地上物補償費、整地費及工程費仍需以徵購時之施工費用、利率及物價指數實際計算為準。
2. 本表得視縣府之財務狀況酌予調整之。