

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〕為商業區）書

擬定機關：彰化縣員林市公所
彰化縣埔心鄉公所
彰化縣大村鄉公所

中華民國 105 年 11 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（部分乙種工業區〔原臺豐食品罐頭工廠股份有限公司使用〕為商業區）案 | |
| 變 更 都 市 計 畫 法 令 依 據 | 一、都市計畫法第 27 條第 1 項第 3 款 二、都市計畫工業區檢討變更審議規範 | |
| 變 更 都 市 計 畫 機 關 | 彰化縣員林市公所、彰化縣埔心鄉公所、彰化縣大村鄉公所 | |
| 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 | 臺豐食品罐頭工廠股份有限公司 | |
| 本 案 公 開 展 覽 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 | 104 年 2 月 10 日員林市（原員林鎮）都市計畫委員會 104 年度第 1 次會議、104 年 8 月 20 日員林都市計畫區聯合都市計畫委員會 104 年度第 1 次會議審議通過。 |
| | 縣 級 | |
| | 內 政 部 | |

目 錄

第一章 緒論

| | |
|----------------|---|
| 一、計畫緣起..... | 1 |
| 二、法令依據..... | 1 |
| 三、變更範圍及面積..... | 2 |

第二章 相關計畫概要

| | |
|-------------------|---|
| 一、都市計畫發布實施歷程..... | 4 |
| 二、現行都市計畫概述..... | 4 |
| 三、上位計畫指導..... | 7 |

第三章 地區發展現況

| | |
|-----------------|----|
| 一、人口發展..... | 11 |
| 二、產業發展..... | 11 |
| 三、變更範圍發展現況..... | 14 |

第四章 變更理由及內容

| | |
|---------------|----|
| 一、變更理由..... | 18 |
| 二、變更計畫內容..... | 18 |

第五章 實質發展計畫

| | |
|---------------|----|
| 一、基地配置計畫..... | 22 |
| 二、交通系統計畫..... | 25 |
| 三、都市防災計畫..... | 29 |
| 四、預期效益..... | 31 |

第六章 實施進度、經費及回饋

| | |
|---------------|----|
| 一、開發方式..... | 33 |
| 二、實施進度..... | 33 |
| 三、開發經費概估..... | 33 |
| 四、回饋計畫..... | 34 |

附件

| | |
|--|------|
| 附件一、申請都市計畫個案變更核准文件..... | 附-1 |
| 附件二、工廠登記證明文件..... | 附-4 |
| 附件三、土地登記謄本..... | 附-7 |
| 附件四、地籍圖謄本..... | 附-13 |
| 附件五、都市計畫土地使用分區證明書..... | 附-15 |
| 附件六、土地變更範圍之全部地籍套繪都市計畫圖..... | 附-17 |
| 附件七、土地使用變更同意書、土地使用不同意變更文件..... | 附-19 |
| 附件八、工廠搬遷意願書..... | 附-25 |
| 附件九、工業主管機關意見（彰化縣政府 103 年 2 月 19 日府建工字第 1030029489 號） | 附-27 |
| 附件十、環保主管機關意見（彰化縣環境保護局 103 年 3 月 10 日彰環綜字第 1030011445 號、彰化縣政府 103 年 3 月 26 日府建工字第 1030090538 號）..... | 附-29 |
| 附件十一、「都市計畫工業區檢討變更審議規範」檢核情形說明..... | 附-33 |
| 附件十二、「員林都市計畫申請變更為商業區審議規範」檢核情形說明..... | 附-41 |
| 附件十三、環境現況調查資料..... | 附-44 |

圖目錄

| | | |
|------|-----------------------------|----|
| 圖 1 | 變更位置示意圖..... | 2 |
| 圖 2 | 變更範圍示意圖..... | 3 |
| 圖 3 | 現行員林都市計畫示意圖..... | 6 |
| 圖 4 | 彰化縣都市計畫工業區轉型及產業發展地區示意圖..... | 10 |
| 圖 5 | 變更範圍土地權屬示意圖..... | 15 |
| 圖 6 | 鄰近地區土地使用現況示意圖..... | 16 |
| 圖 7 | 變更範圍土地使用現況示意圖..... | 17 |
| 圖 8 | 變更計畫示意圖..... | 20 |
| 圖 9 | 變更後計畫示意圖..... | 21 |
| 圖 10 | 基地空間配置示意圖..... | 23 |
| 圖 11 | 計畫區人行空間示意圖..... | 26 |
| 圖 12 | 計畫區車行動線示意圖..... | 26 |
| 圖 13 | 防災規劃示意圖..... | 30 |
| 圖 14 | 回饋捐贈土地範圍示意圖..... | 35 |

表目錄

| | | |
|------|-----------------------------|----|
| 表 1 | 員林都市計畫發布歷程一覽表..... | 4 |
| 表 2 | 員林都市計畫主要計畫土地使用面積一覽表..... | 5 |
| 表 3 | 員林都市計畫工業區土地使用適宜性分析表..... | 8 |
| 表 4 | 住商機能發展地區說明表..... | 9 |
| 表 5 | 彰化縣都市計畫工業區發展原則及方向綜理表..... | 10 |
| 表 6 | 員林市及都市計畫區歷年人口統計一覽表..... | 11 |
| 表 7 | 彰化縣產業人口變遷一覽表..... | 12 |
| 表 8 | 員林市二級產業之行業家數一覽表..... | 13 |
| 表 9 | 變更範圍土地清冊及同意書取得情形一覽表..... | 14 |
| 表 10 | 變更內容綜理表..... | 19 |
| 表 11 | 變更前後土地使用計畫面積表..... | 20 |
| 表 12 | 都市地區交通衍生量-商業區旅次發生率一覽表..... | 27 |
| 表 13 | 尖峰小時衍生車旅次統計表..... | 27 |
| 表 14 | 開發前後員水路、三條街交通量及服務水準分析表..... | 27 |
| 表 15 | 開發後停車需求及供給統計表..... | 28 |
| 表 16 | 開發經費概估表..... | 33 |

第一章 緒論

一、計畫緣起

過去都市計畫工業區之劃設，除配合國家工業發展政策外，亦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。

就員林市之都市發展觀之，其架構源於日治時期(1936年)公布之「員林街市區計畫」，係以火車站周邊為商業發展核心，1969年完成擴大修訂都市計畫，規劃近似圓形之格局，至2007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」，除提供鎮內日常所需服務外，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。

本案變更範圍屬員林都市計畫區之乙種工業區(位於員林市員水路二段)，原為臺豐食品罐頭工廠股份有限公司所使用，工廠主要以製造食品罐頭及加工乾果蜜餞、醬物等為主，隨著產業大環境的轉變，工廠現況已停止生產，呈閒置狀態；亦因其區位鄰近外圍184公頃整體開發地區，變更範圍若維持現況情形，將更為突顯其與周邊發展環境無法協調融合之問題。

爰此，為促進土地活化利用、提升都市生活及商業消費環境品質，本案依據員林都市計畫主要計畫(第三次通盤檢討)案之指導，依「都市計畫工業區檢討變更審議規範」辦理本次都市計畫個案變更。

二、法令依據

- (一) 都市計畫法第27條第1項第3款。
- (二) 都市計畫工業區檢討變更審議規範。

三、變更範圍及面積

變更範圍屬員林都市計畫之乙種工業區，位於員林市員水路二段，為忠孝街與三條街所圍之區域，面積約 1.90 公頃。變更範圍西南側為員林農工（文高 3 用地），東南側亦為乙種工業區，其餘則鄰接住宅區。

圖 1 為變更位置示意圖。



圖 1 變更位置示意圖

本次變更範圍之劃設係已剔除本工業區街廓內無意願參與都市計畫變更及後續整體開發之土地，剔除範圍之土地現況已作為工廠、通路及住宅等使用，日後亦可單獨建築，故本案變更範圍之劃設尚無造成街廓零碎或鄰地街廓成為畸零地之虞。圖 2 為變更範圍示意圖

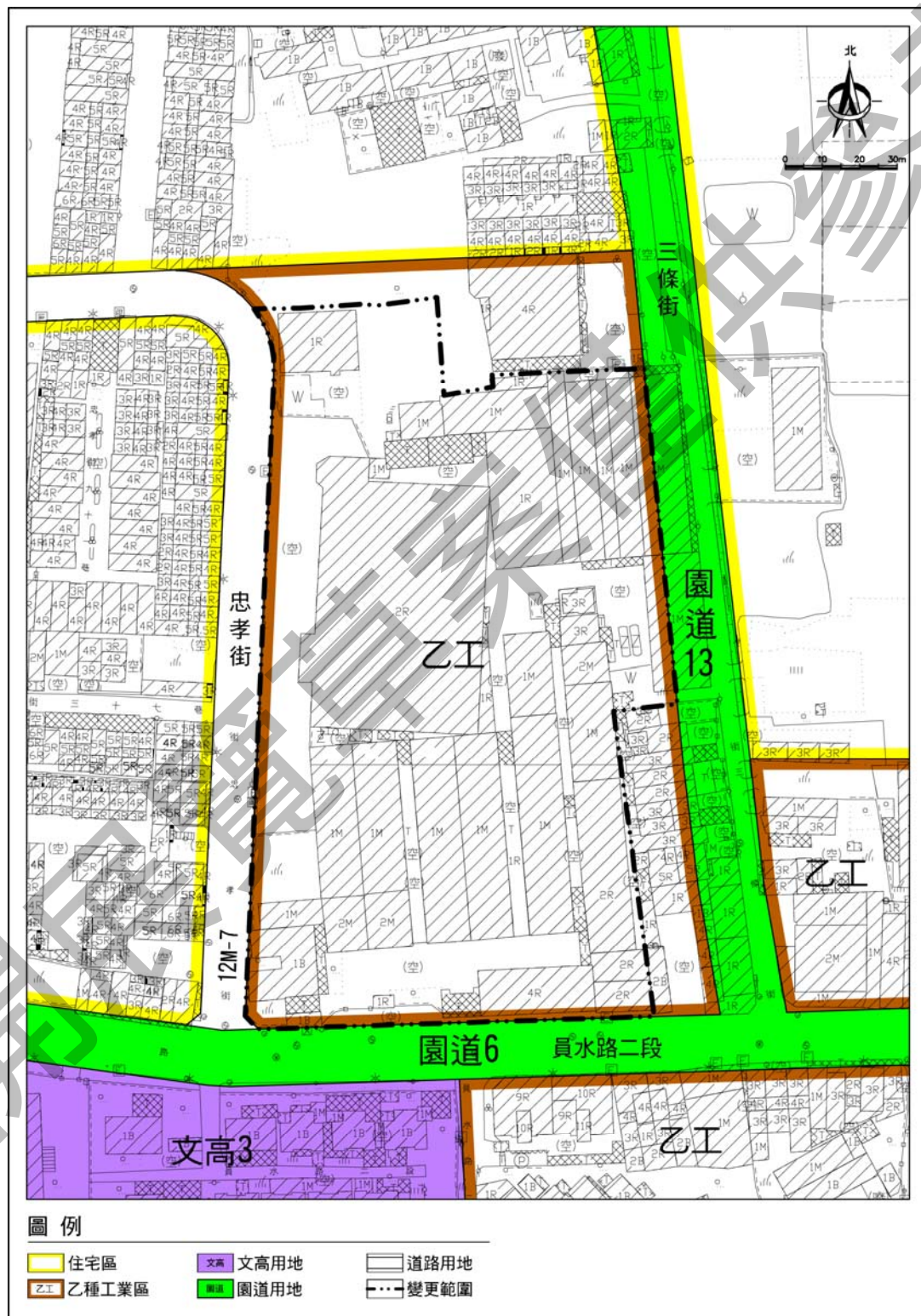


圖 2 變更範圍示意圖

第二章 相關計畫概要

一、都市計畫發布實施歷程

員林都市計畫於民國 25 年（日據時代）制定；光復後於民國 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。

其後因原計畫與實際都市發展活動供需情形頗有出入，於民國 69 年辦理第一次通盤檢討，並於民國 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。其後，分別於民國 85 年 4 月 12 日、96 年 7 月 25 日完成第二次、第三次通盤檢討，並發布實施。刻正辦理第四次通盤檢討中。表 1 為員林都市計畫發布歷程一覽表。

表 1 員林都市計畫發布歷程一覽表

| 項次 | 計畫名稱 | 發布實施日期文號 |
|----|-----------------------------|--|
| 1 | 員林都市計畫（重新公布） | 民國 44 年 7 月 18 日 |
| 2 | 員林都市計畫（擴大修訂） | 民國 58 年 2 月 22 日 |
| 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）府建都字第 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 日府建城字第 0960147152A 號 |

資料來源：「變更員林都市計畫主要計畫第三次通盤檢討」書，員林市（原員林鎮）、埔心鄉及大村鄉公所，96 年 7 月。

二、現行都市計畫概述

（一）計畫範圍與面積

員林都市計畫區主要以員林市市街地區為中心，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，計畫面積約 691.11 公頃，其中並包含部分埔心鄉及大村鄉土地。

(二) 計畫年期

以民國 110 年為計畫年期。

(三) 計畫人口

計畫人口 11 萬人。

(四) 土地使用計畫

現行計畫內容係以民國 96 年 7 月 25 日公告實施之「變更員林都市計畫主要計畫（第三次通盤檢討）案」為依據。在都市發展用地方面，共劃設 8 種土地使用分區及 20 種公共設施用地；在非都市發展用地部分則劃設有行水區。

表 2 為員林都市計畫主要計畫土地使用面積一覽表、圖 3 為現行員林都市計畫示意圖。

表 2 員林都市計畫主要計畫土地使用面積一覽表

| 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 | 住宅區 | 396.78 | 57.41 | 58.11 |
| | 商業區 | 47.05 | 6.81 | 6.89 |
| | 乙種工業區 | 25.92 | 3.75 | 3.80 |
| | 行政區 | 2.18 | 0.31 | 0.32 |
| | 宗教專用區 | 0.44 | 0.06 | 0.06 |
| | 車站專用區 | 4.39 | 0.64 | 0.64 |
| | 加油站專用區 | 0.32 | 0.05 | 0.05 |
| | 電信專用區 | 1.10 | 0.16 | 0.16 |
| | 學校用地 | 70.95 | 10.27 | 10.39 |
| | 機關用地 | 7.25 | 1.05 | 1.06 |
| | 公園用地 | 5.05 | 0.73 | 0.74 |
| | 體育場用地 | 7.34 | 1.06 | 1.08 |
| | 兒童遊樂場用地 | 0.17 | 0.02 | 0.03 |
| | 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 | 1.03 | 0.15 | 0.15 |
| | 廣場兼車站用地 | 0.28 | 0.04 | 0.04 |
| | 郵政用地 | 0.52 | 0.08 | 0.08 |
| | 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 | |

表2 員林都市計畫土地使用面積一覽表（續）

| 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 | 鐵 路 用 地 | 6.02 | 0.87 | 0.88 |
| | 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 | 0.19 | 0.03 | 0.03 |
| | 道 路 用 地 | 44.02 | 6.37 | 6.45 |
| | 園 道 用 地 | 53.43 | 7.73 | 7.82 |
| | 小 計 | 204.64 | 29.61 | 29.97 |
| 非都市發展 用地 | 行 水 區 | 8.29 | 1.20 | -- |
| 總 計 | | 691.11 | 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」書，員林市（原員林鎮）、埔心鄉及大村鄉公所，96年7月。

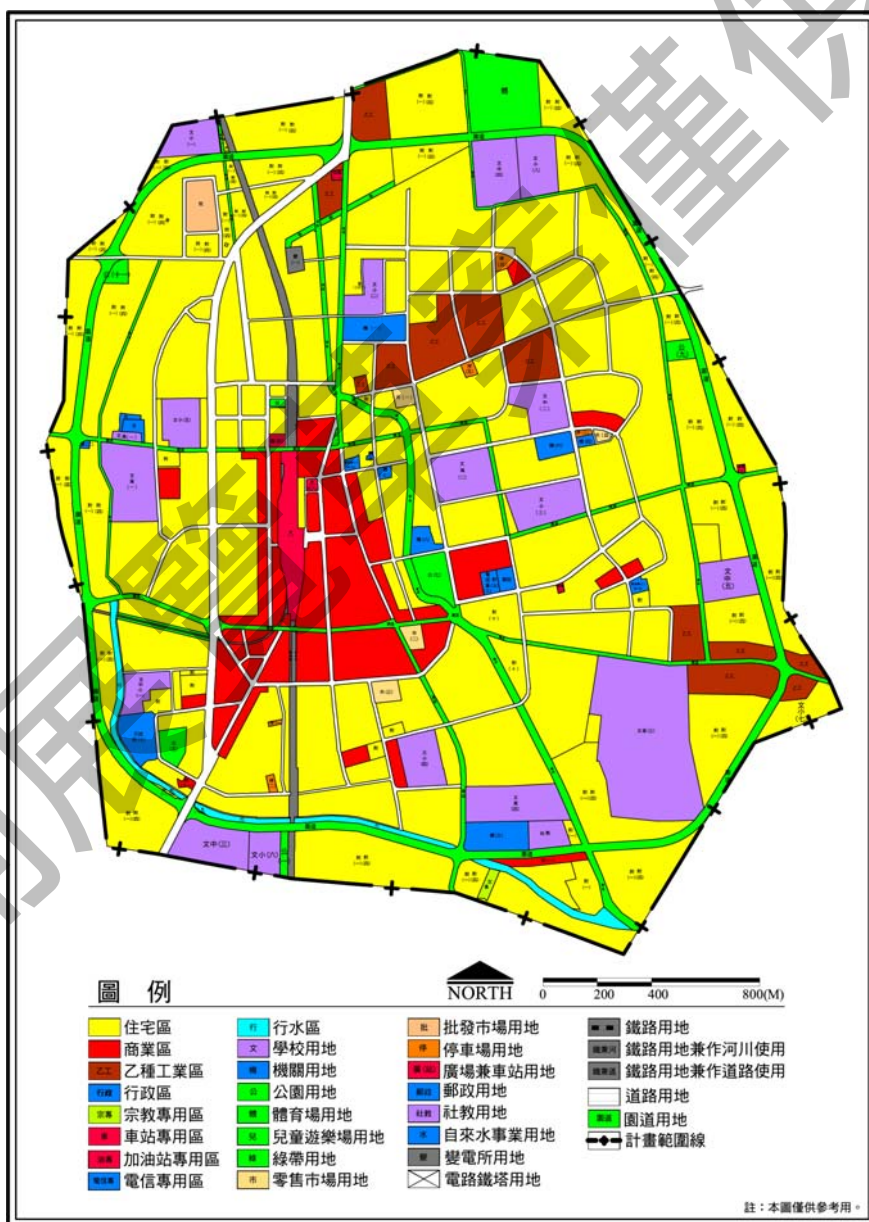


圖3 現行員林都市計畫示意圖

三、上位計畫指導

(一) 員林都市計畫主要計畫(第三次通盤檢討)(員林市(原員林鎮)、埔心鄉及大村鄉公所, 96年7月)

依第三次通盤檢討所述,近年來多數開發中國家挾其廉價勞工及自產原料優勢,將傳統產業商品行銷至全世界各地,國內許多傳統企業紛紛改變經營類別或至國外投資設廠。員林市早年成立的食品業在全球再結構之都市競爭影響下亦已漸趨沒落,部分食品工廠已停工或廢棄,導致工業區內土地閒置無法有效開發利用,不僅造成土地資源浪費,亦直接限制都市產業競爭力的提升;部分工廠則因位處都市生活重心,雖為立案合法之工廠,但因噪音、空氣及交通問題長期困擾鄰近使用分區,亦影響實質都市生活品質。

因此,隨著經濟結構之變遷,員林都市計畫區對於工業發展之需求性已明顯地降低,而基於都市整體發展及提升生活環境品質之原則下,員林都市計畫區不宜再增設工業區。現有乙種工業區之變更應由土地所有權人另依「都市計畫工業區檢討變更審議規範」申辦都市計畫變更。

(二) 彰化縣都市計畫工業區發展檢討規劃(彰化縣政府, 101年3月)

為建立有序性之工業區土地使用,健全都市發展,彰化縣政府透過探討全縣整體產業發展結構及土地適宜性分析,將既有都市計畫工業區分類為第一(適宜做工業區使用)、二(可容許相容使用)、三(適宜調整變更使用)類,並研擬相關策略作為後續發展之指導。本案變更範圍座落之「0609員水路」街廓即屬「第三類-適宜調整變更使用」之類別,茲臚列相關內容如表3所示。

表 3 員林都市計畫工業區土地使用適宜性分析表

| 地區別及評估指標 | | A. 空間區位 | | | B. 使用現況 | | | C. 產業聚集 | | | D. 重大建設 | | E. 公害防治 | 評估指標 總分 | 群組類型 |
|----------|-----------------|----------|------------|------------|----------|----------|------------|------------|----------|----------|----------|----------|----------|------------|------------|
| | | 30分 | | | 26分 | | | 24分 | | | 15分 | | 5分 | | |
| | | A1 | A2 | A3 | B1 | B2 | B3 | C1 | C2 | C3 | D1 | D2 | E1 | | |
| | | 10分 | 10分 | 10分 | 8分 | 8分 | 10分 | 10分 | 8分 | 6分 | 10分 | 5分 | 5分 | 100分 | |
| 員林都市計畫 | 0601 中山路 | 7.5 | 2.5 | 5 | 0 | 8 | 5 | 2.5 | 0 | 0 | 0 | 5 | 5 | 40.5 | 第三類 |
| | 0602 中山路 | 5 | 2.5 | 5 | 4 | 8 | 5 | 2.5 | 0 | 0 | 0 | 5 | 5 | 42 | 第三類 |
| | 0603 浮圳路 | 5 | 2.5 | 2.5 | 2 | 8 | 5 | 5 | 0 | 3 | 0 | 5 | 5 | 43 | 第三類 |
| | 0604 浮圳路 | 5 | 2.5 | 2.5 | 0 | 8 | 5 | 5 | 0 | 0 | 0 | 5 | 5 | 38 | 第三類 |
| | 0605 浮圳路 | 5 | 2.5 | 2.5 | 2 | 8 | 2.5 | 5 | 2 | 0 | 0 | 5 | 5 | 39.5 | 第三類 |
| | 0606 浮圳路 | 5 | 2.5 | 2.5 | 2 | 8 | 5 | 2.5 | 0 | 0 | 0 | 5 | 5 | 37.5 | 第三類 |
| | 0607 浮圳路 | 5 | 2.5 | 7.5 | 0 | 8 | 2.5 | 0 | 0 | 0 | 0 | 5 | 5 | 35.5 | 第三類 |
| | 0608 員水路 | 7.5 | 5 | 2.5 | 2 | 8 | 5 | 2.5 | 0 | 0 | 0 | 5 | 5 | 42.5 | 第三類 |
| | 0609 員水路 | 5 | 2.5 | 7.5 | 2 | 8 | 2.5 | 2.5 | 4 | 0 | 0 | 5 | 5 | 44 | 第三類 |
| | 0610 員水路 | 7.5 | 5 | 2.5 | 0 | 8 | 5 | 5 | 0 | 0 | 0 | 5 | 5 | 43 | 第三類 |

資料來源：「彰化縣都市計畫工業區發展檢討規劃案」，彰化縣政府，101年3月。

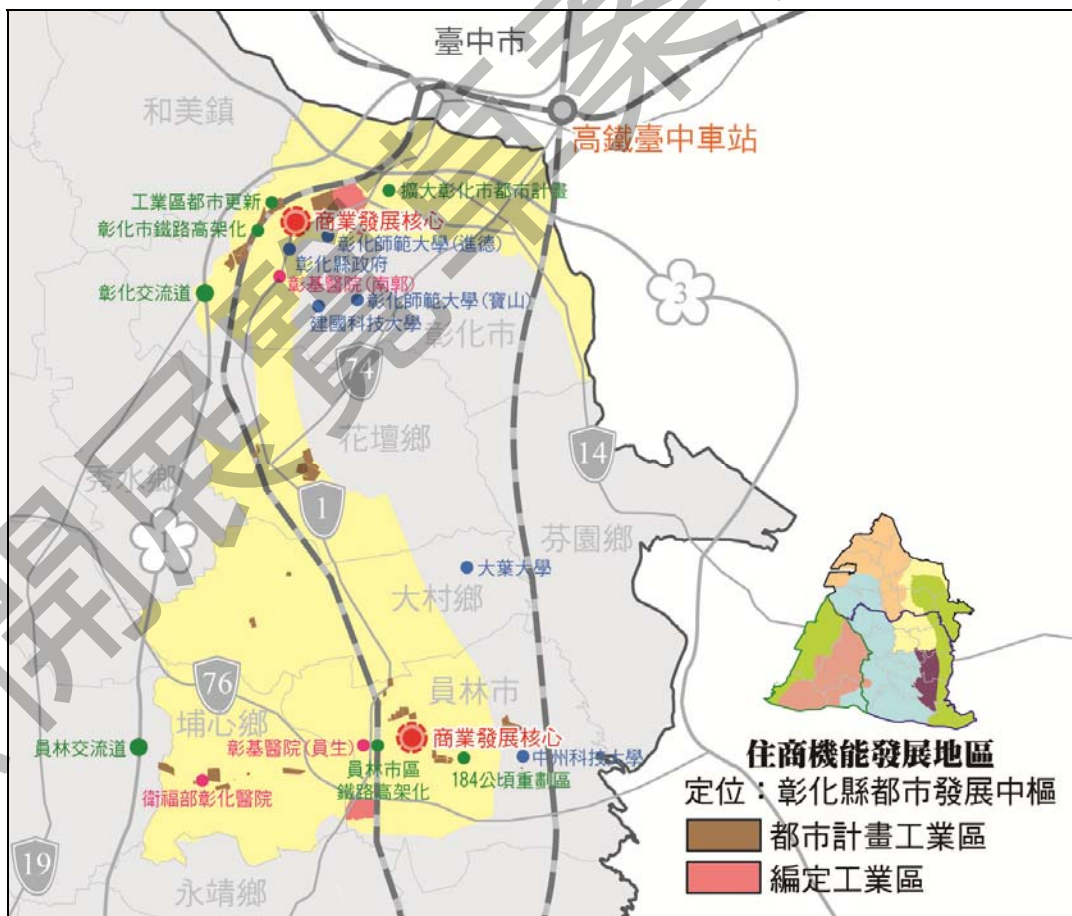
(三) 彰化縣產業發展暨都市計畫工業區檢討策略案（彰化縣政府，105年）

因應國內都市計畫工業區變更案件不斷增加，為避免個案變更案對都市發展造成衝擊，近年內政部審議工業區變更案件通案性已要求該工業區所屬縣（市）應研提具體工業區變更通則或方案；爰此，彰化縣政府辦理「彰化縣產業發展暨都市計畫工業區檢討策略」之研擬，以供審議中及後續工業區變更案件之依循。

依該案之評估分析，員林都市計畫區之工業區係位屬彰化縣「住商機能發展地區」，為本縣主要住商、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。茲摘錄相關內容說明如下。

表 4 住商機能發展地區說明表

| 細功能分區 | 評估指標及立地條件 | 發展定位 |
|----------|---|-----------|
| 住商機能發展地區 | <p>1.空間區位：</p> <ul style="list-style-type: none"> -彰化市為縣治所在地，並與臺中烏日地區緊密發展。 -彰化市及員林市為本縣 2 大主要發展核心，轄內大專院校所聚集。 -區內有國道 1、3 號、縱貫鐵路、省道台 74 線（中彰快速道路）及台 76 線（東西向快速公路漢寶草屯線）交會，亦鄰近高鐵臺中車站，東西南北向之交通均甚為便利 <p>2.產業群聚：</p> <ul style="list-style-type: none"> -以三級產業為主，係以結合住商、政經、學術教育、醫療及金融之重要地區。 <p>3.重大建設：</p> <ul style="list-style-type: none"> -彰化市刻正辦理擴大都市計畫及鐵路高架化規劃，將增進都市發展機會。 -員林 184 公頃市地重劃地區以及市區鐵路高架化通車完竣，將更穩固員林作為彰南商業核心之地位。 | 彰化縣都市發展中樞 |

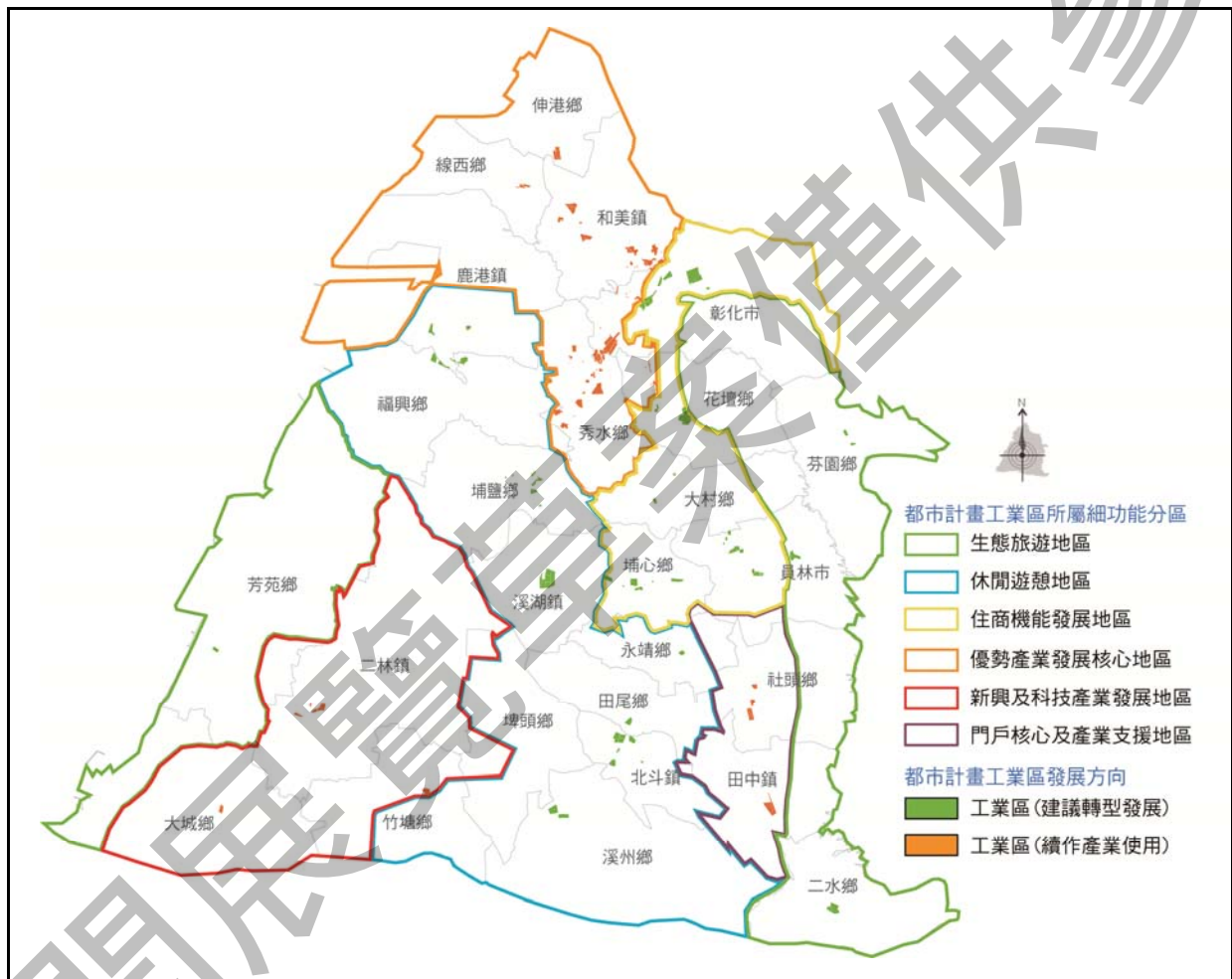


資料來源：彰化縣產業發展暨都市計畫工業區檢討策略案，彰化縣政府，105 年。

表 5 彰化縣都市計畫工業區發展原則及方向綜理表

| 工業區所屬細功能分區 | 發展原則說明 | 發展方向 | 含括地區 |
|------------|--|----------------|-------------------------------------|
| 住商機能發展地區 | 本地區之工業區因位於本縣主要住商、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。 | 建議轉型發展為其他非工業使用 | 彰化、員林、花壇、大村、埔心、員林交流道附近特定區等都市計畫工業區土地 |

資料來源：彰化縣產業發展暨都市計畫工業區檢討策略案，彰化縣政府，105 年。



資料來源：彰化縣產業發展暨都市計畫工業區檢討策略案，彰化縣政府，105 年。

圖 4 彰化縣都市計畫工業區轉型及產業發展地區示意圖

第三章 地區發展現況

一、人口發展

依彰化縣統計資料顯示，員林市近 10 年之人口數雖有微幅遞減，但大致均能維持 12 萬左右，其都市化人口比率亦逐年上升，顯示人口有往都市計畫區集中之現象。

表 6 為員林市及都市計畫區歷年人口統計一覽表。

表 6 員林市及都市計畫區歷年人口統計一覽表

| 年度 | 員林市 | | 都市計畫區 | | 都市化人口比率(%) |
|-----|---------|--------|---------|--------|------------|
| | 總人口數(人) | 成長率(%) | 總人口數(人) | 成長率(%) | |
| 91 | 127,102 | -- | 83,200 | -- | 65.46 |
| 92 | 127,284 | 0.14 | 83,200 | 0.00 | 65.37 |
| 93 | 127,042 | -0.19 | 83,200 | 0.00 | 65.49 |
| 94 | 126,420 | -0.49 | 83,200 | 0.00 | 65.81 |
| 95 | 126,175 | -0.19 | 83,571 | 0.45 | 66.23 |
| 96 | 126,189 | 0.01 | 87,175 | 4.31 | 69.08 |
| 97 | 125,962 | -0.18 | 87,206 | 0.04 | 69.23 |
| 98 | 125,838 | -0.10 | 87,200 | -0.01 | 69.30 |
| 99 | 125,476 | -0.29 | 87,189 | -0.01 | 69.49 |
| 100 | 125,144 | -0.26 | 87,189 | 0.00 | 69.67 |
| 101 | 125,141 | 0.00 | 87,195 | 0.01 | 69.68 |

資料來源：彰化縣政府主計處統計要覽。

二、產業發展

(一) 彰化縣產業結構

由彰化縣產業結構觀之，彰化縣一級產業之就業人口呈逐年遞減情形，而二、三級產業人口則有增加趨勢；在產業人口數方面，以製造業為最多，其次為批發及零售業。

在各級產業人口總數部分，民國 91、92 年彰化縣之服務業人口數已高於工業總人口數，93 年後雖略低於二級產業，然其仍有逐年穩定成長趨勢，顯示彰化縣產業結構已由二級產業為主，逐漸轉變

為二、三級產業均衡發展。

表 7 為彰化縣產業人口變遷一覽表。

表 7 彰化縣產業人口變遷一覽表

單位：千人

| 行 業 別 | | 91 年 | 92 年 | 93 年 | 94 年 | 95 年 | 96 年 | 97 年 | 98 年 | 99 年 | 100 年 |
|-------------|--------------------------------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|-------|
| 農、林、漁、牧業 | | 78 | 74 | 65 | 61 | 57 | 57 | 60 | 62 | 69 | 63 |
| 工 業 | 礦業及土石採取業 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| | 製 造 業 | 193 | 198 | 215 | 217 | 219 | 232 | 237 | 232 | 237 | 238 |
| | 電力及燃氣供應業 | 2 | 1 | 1 | 1 | 2 | 1 | 1 | 1 | 1 | 1 |
| | 用水供應及污染整治業 | | | | | | 2 | 3 | 3 | 3 | 3 |
| | 營 造 業 | 33 | 28 | 32 | 36 | 38 | 39 | 38 | 33 | 37 | 39 |
| | 小 計 | 228 | 227 | 248 | 254 | 259 | 275 | 280 | 269 | 278 | 281 |
| 服 務 業 | 批 發 及 零 售 業 | 80 | 81 | 81 | 83 | 72 | 86 | 79 | 72 | 74 | 83 |
| | 住 宿 及 餐 飲 業 | 29 | 26 | 25 | 30 | 33 | 28 | 27 | 29 | 32 | 32 |
| | 運 輸 及 倉 儲 業 | 16 | 15 | 15 | 15 | 15 | 13 | 13 | 13 | 12 | 11 |
| | 資 訊 及 通 訊 傳 播 業 | | | | | | 5 | 5 | 5 | 5 | 6 |
| | 金 融 及 保 險 業 | 13 | 15 | 13 | 14 | 15 | 16 | 16 | 17 | 15 | 15 |
| | 不 動 產 業 | 2 | 2 | 3 | 3 | 2 | 1 | 2 | 2 | 2 | 3 |
| | 專 業、科 學 技 術 服 務 業 | 8 | 7 | 8 | 9 | 9 | 9 | 10 | 11 | 11 | 12 |
| | 支 援 服 務 業 | | | | | | 6 | 6 | 5 | 6 | 7 |
| | 教 育 服 務 業 | 23 | 25 | 28 | 28 | 26 | 28 | 30 | 31 | 31 | 31 |
| | 醫 療 保 健 及 社 會 工 作 服 務 業 | 12 | 12 | 14 | 17 | 19 | 20 | 21 | 19 | 19 | 19 |
| | 文 化、運 動 及 休 閒 服 務 業 | 6 | 7 | 5 | 5 | 7 | - | - | - | - | - |
| | 藝 術、娛 樂 及 休 閒 服 務 業 | - | - | - | - | - | 4 | 4 | 4 | 4 | 3 |
| | 其 他 服 務 業 | 32 | 30 | 31 | 33 | 33 | 25 | 25 | 25 | 28 | 26 |
| | 公 共 行 政 及 國 防；強 制 性 社 會 安 全 | 13 | 17 | 16 | 14 | 14 | 14 | 15 | 17 | 17 | 17 |
| 小 計 | 234 | 237 | 239 | 251 | 257 | 256 | 251 | 250 | 255 | 266 | |
| 總 計 | 539 | 538 | 551 | 568 | 573 | 588 | 590 | 581 | 602 | 610 | |

資料來源：人力資源統計年報資料查詢，中華民國統計資訊網，<http://www.stat.gov.tw/>。

(二) 員林市二級產業家數變遷

員林市之工商業均發達，鎮內製造業家數僅次於彰化市與和美鎮，居彰化縣第 3 位；在商業服務分面，亦為全縣兩大商業消費核心之一。

就員林市二級產業總家數觀之，近 10 年來有逐漸減少之現象；另就各行業別而言，91 年前員林市二級產業家數以食品飲料製造業為最多，其次為機械設備製造修配業，然近年來食品飲料製造業家數逐年降低，機械設備製造修配業家數則有逐年增加趨勢，成為員林市二級產業之主力行業別。

表 8 為員林市二級產業之行業家數一覽表。

表 8 員林市二級產業之行業家數一覽表

單位：家

| 行 業 別 | 91 年 | 92 年 | 93 年 | 94 年 | 95 年 | 96 年 | 97 年 | 98 年 | 99 年 | 100 年 |
|-------------------------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|-------|
| 食 品 飲 料 製 造 業 | 89 | 79 | 79 | 81 | 78 | 78 | 75 | 72 | 73 | 71 |
| 菸 葉 製 造 業 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| 紡 織 業 | 20 | 22 | 20 | 21 | 19 | 24 | 23 | 19 | 19 | 19 |
| 成 衣 及 服 飾 製 造 業 | 16 | 15 | 15 | 15 | 15 | 11 | 10 | 9 | 9 | 11 |
| 皮 革、毛 皮 及 其 製 品 製 造 業 | 14 | 21 | 21 | 21 | 20 | 19 | 17 | 18 | 16 | 16 |
| 木 竹 製 品 製 造 業 | 9 | 7 | 7 | 7 | 6 | 6 | 6 | 6 | 6 | 6 |
| 傢 俱 及 裝 設 品 製 造 業 | 12 | 8 | 7 | 8 | 10 | 11 | 11 | 8 | 8 | 8 |
| 紙 漿、紙 及 紙 製 品 製 造 業 | 16 | 21 | 20 | 20 | 21 | 22 | 22 | 21 | 19 | 18 |
| 印 刷 及 有 關 事 業 | 22 | 15 | 15 | 15 | 12 | 12 | 11 | 12 | 11 | 12 |
| 化 學 材 料 製 造 業 | 7 | 2 | 2 | 3 | 2 | 2 | 2 | 2 | 2 | 2 |
| 化 學 製 品 製 造 業 | 15 | 13 | 13 | 13 | 11 | 7 | 7 | 8 | 7 | 7 |
| 藥 品 製 造 業 | - | - | - | - | - | 4 | 4 | 4 | 4 | 3 |
| 石 油 及 煤 製 品 製 造 業 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| 橡 膠 製 品 業 | 21 | 20 | 21 | 21 | 19 | 19 | 19 | 19 | 18 | 17 |
| 塑 膠 製 品 業 | 45 | 35 | 36 | 37 | 36 | 36 | 36 | 35 | 36 | 35 |
| 非 金 屬 礦 物 製 品 業 | 5 | 6 | 6 | 6 | 6 | 6 | 5 | 4 | 3 | 3 |
| 金 屬 基 本 業 | 16 | 13 | 12 | 12 | 11 | 8 | 8 | 8 | 8 | 8 |
| 金 屬 製 品 製 造 業 | 57 | 50 | 55 | 58 | 54 | 69 | 68 | 63 | 66 | 69 |
| 機 械 設 備 製 造 修 配 業 | 84 | 99 | 102 | 103 | 97 | 88 | 81 | 78 | 78 | 77 |
| 電 腦、通 信 及 視 聽 電 子 產 品 業 | 0 | 1 | 1 | 1 | 1 | 2 | 2 | 2 | 2 | 2 |
| 電 子 零 組 件 業 | 1 | 2 | 2 | 2 | 2 | 2 | 1 | 0 | 0 | 0 |
| 電 力 及 電 子 配 置 業 | 15 | 7 | 7 | 9 | 9 | 11 | 11 | 11 | 10 | 9 |
| 運 輸 工 具 製 造 修 配 業 | 39 | 21 | 20 | 22 | 22 | 23 | 20 | 19 | 18 | 15 |
| 精 密 器 械 製 造 業 | 3 | 2 | 2 | 2 | 1 | - | - | - | - | - |
| 其 他 雜 項 製 品 業 | 12 | 10 | 10 | 10 | 9 | 13 | 12 | 8 | 9 | 10 |
| 總 計 | 518 | 469 | 473 | 487 | 461 | 469 | 447 | 426 | 422 | 418 |

資料來源：彰化縣政府主計處統計要覽。

三、變更範圍發展現況

(一) 土地權屬

本案變更範圍座落於員林市三條段 433、436、436-1、448-1 地號等 4 筆土地，以及 1 筆未登錄土地，面積合計約 19,006.07 m²，土地所有權人為臺豐食品罐頭工廠股份有限公司、邱○○及黃○○等 3 人。(土地登記謄本詳附件三所示)

依「都市計畫工業區檢討變更審議規範」規定，本案業已取得變更範圍全部土地所有權人之土地使用變更同意書，有關其同意文件請詳附件七所示。

表 9 為變更範圍土地清冊及同意書取得情形一覽表、圖 5 為變更範圍土地權屬示意圖。

表 9 變更範圍土地清冊及同意書取得情形一覽表

| 筆數 | 段名 | 地號 | 謄本面積 (m ²) | 持分比例 | 土地所有權人 | 變更同意書 |
|-----|-----|-------|---------------------------|------|--------------------|-------|
| 1 | 三條段 | 433 | 12.00 | 1/1 | 臺豐食品罐頭工廠 股份有限公司 | 已取得 |
| 2 | 三條段 | 436 | 9,479.00 | 1/1 | 臺豐食品罐頭工廠 股份有限公司 | |
| 3 | 三條段 | 436-1 | 8,947.48 | 1/1 | 臺豐食品罐頭工廠 股份有限公司 | |
| 4 | 三條段 | 448-1 | 553.80 | 7/10 | 邱○○ | 已取得 |
| | | | | 3/10 | 黃○○ | 已取得 |
| 5 | -- | -- | 13.79 (圖面量測) | -- | 未登錄土地 | -- |
| 總 計 | | | 19,006.07 | -- | -- | -- |

註：本案於申請都市計畫個案變更核准階段，原變更範圍係包含員林市三條段 448 地號土地（土地面積為 317.20 m²），惟因土地所有權人康○○對於該土地另有規劃，擬維持乙種工業區，經 104 年 2 月 10 日員林市（原員林鎮）都市計畫委員會 104 年度第 1 次會審議建議略以：「...，若實無參與意願，建請該所有權人出具無參與本案意願書列入計畫書附件後，同意不納入本案計畫範圍」。有關三條段 448 地號土地之「土地使用不同意變更」文件請詳附件七所示。

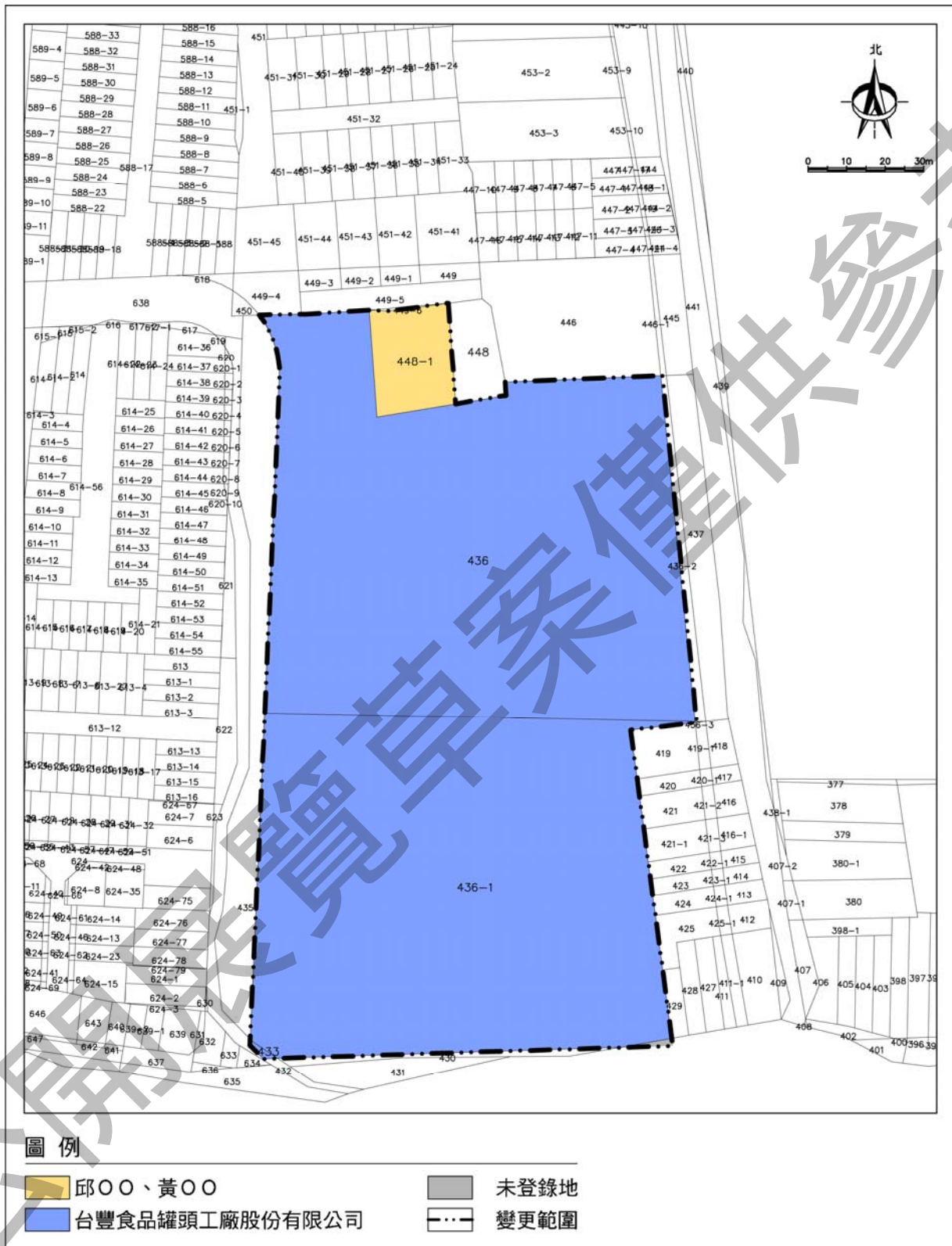


圖 5 變更範圍土地權屬示意圖

(二) 土地使用現況

1. 鄰近工業區使用現況

變更範圍周邊之乙種工業區，現況以住宅、零售及餐飲等非工業使用居多。

圖 6 為鄰近地區土地使用現況示意圖。

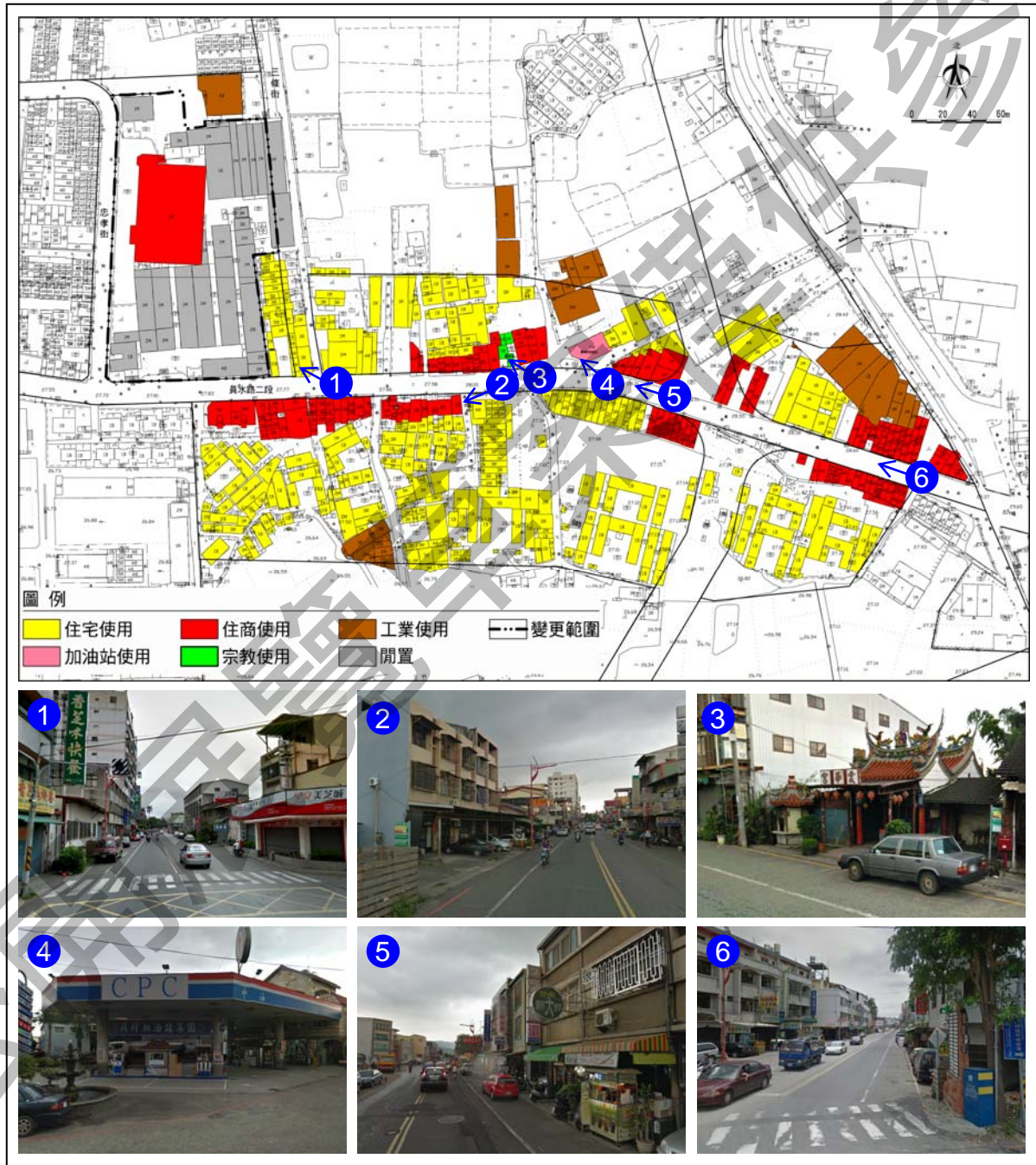


圖 6 鄰近地區土地使用現況示意圖

2. 變更範圍使用現況

變更範圍內土地原為臺豐食品罐頭工廠使用，其於民國 58 年設廠，主要為製作筍子、枇杷罐頭及加工乾果蜜餞、醬物之工廠，隨著產業結構變遷，已於民國 90 年停止生產。

現況範圍內除出租予餐飲業者作為餐廳使用（大家來餐廳）之建築物外，其餘廠房均已閒置。如圖 7 所示。

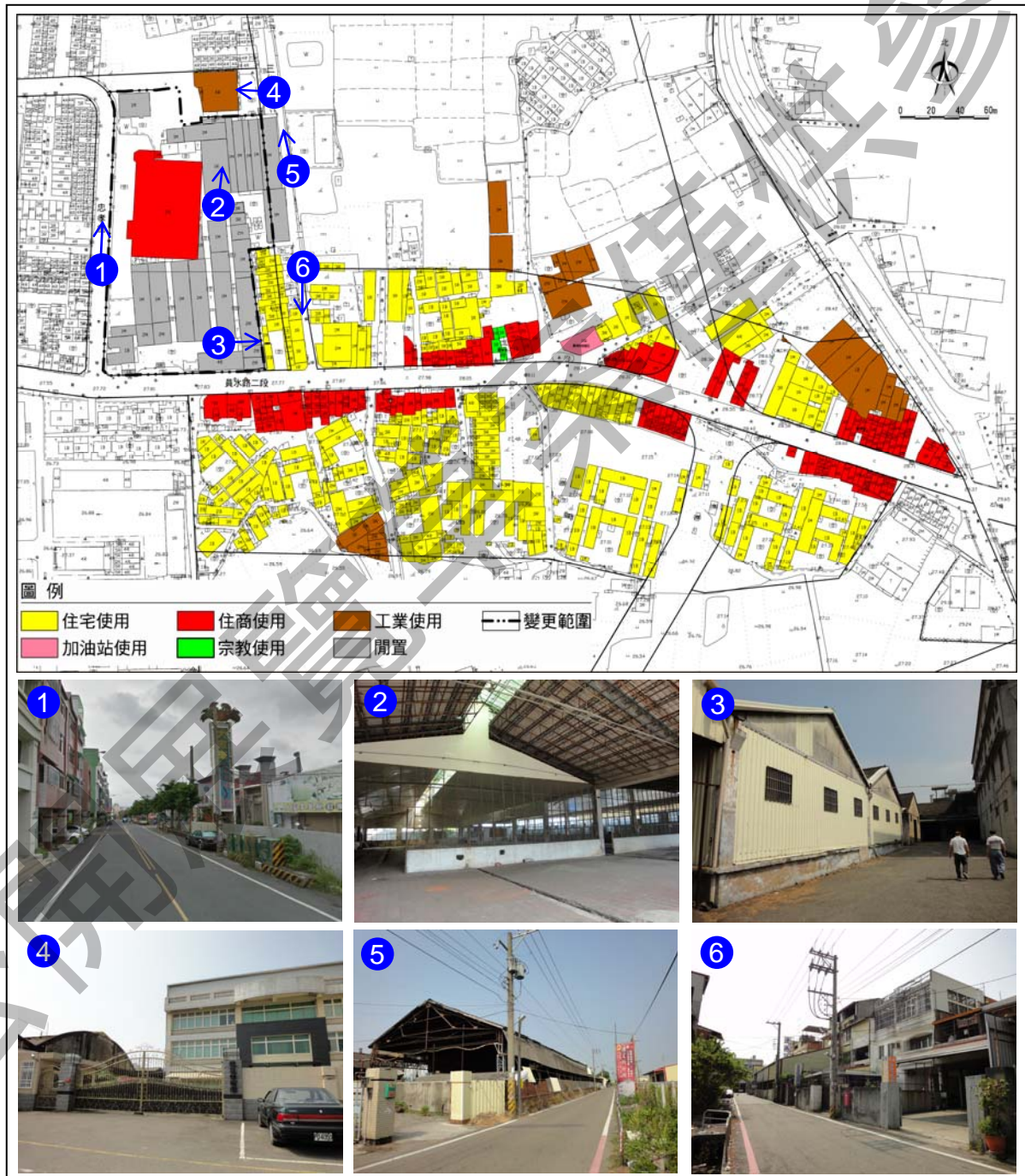


圖 7 變更範圍土地使用現況示意圖

第四章 變更計畫

一、變更理由

(一) 員林都市計畫區內工業使用率已明顯降低

員林都市計畫於民國 44 年重新公布，歷經民國 58 年擴大修訂及三次通盤檢討後，可知計畫區內工業發展環境由早期集中於中山路、浮圳路、員水路及靜修路等市中心區，隨著都市擴張與產業環境的轉型已逐漸沒落或向外遷移，至今僅剩中山路（北段）、浮圳路及員水路兩側尚有零星工業使用；又計畫區內工業使用率由 85 年第二次通盤檢討之 89.60%，降至 96 年第三次通盤檢討之 57.75%，其實際使用面積及需求亦已大幅縮減。

(二) 經濟環境變遷，傳統企業亟待轉型或再發展

近年來受到多數開發中國家之廉價勞工及自產原料影響，國內許多傳統企業紛紛轉型或至國外投資設廠，本案變更範圍原為員林市早期之食品工廠，亦因全球再結構之都市競爭影響漸趨沒落、無續作工業生產之需求，致使廠地已閒置多年，亟待透過使用分區調整另作更有效之規劃利用。

(三) 土地轉型利用，滿足地區對於商業消費及公共設施之需求

依據員林都市計畫主要計畫（第三次通盤檢討）案之指導，員林舊市街地區發展已趨飽合，然對於商業區、公園等 5 項公共開放空間與停車場用地仍有需求；未來在 184 公頃整體開發地區開發後預計引入 3 萬人，又員林市區鐵路高架化後帶來之潛在消費人口，將更為突顯員林都市計畫商業區不足之課題。為健全都市發展及提供周邊地區近便性之商業消費環境，變更範圍實有轉型為商業空間之必要，且變更後將能提供至少 30% 之公共設施用地，增加地區開放空間服務機能。

二、變更計畫內容

本案係變更乙種工業區為商業區，變更計畫面積總計約 1.90 公頃。

表 10 為變更內容綜理表、表 11 為變更前後土地使用計畫面積表；圖 8 為變更計畫示意圖、圖 9 為變更後計畫示意圖。

表 10 變更內容綜理表

| 編號 | 位置 | 變更內容 | | 變更理由 |
|----|-------------------------|--------------------|------------------|--|
| | | 原計畫 | 新計畫 | |
| 1 | 員林農工北側 「乙工」乙種 工業區 | 乙種工業區 (1.90 公頃) | 商業區 (1.90 公頃) | <p>1.員林都市計畫於民國 44 年重新公布，歷經民國 58 年擴大修訂及三次通盤檢討後，可知計畫區內工業發展環境由早期集中於中山路、浮圳路、員水路及靜修路等市中心區，隨著都市擴張與產業環境的轉型已逐漸沒落或向外遷移，至今僅剩中山路（北段）、浮圳路及員水路兩側尚有零星工業使用；又計畫區內工業使用率由 85 年第二次通盤檢討之 89.60%，降至 96 年第三次通盤檢討之 57.75%，其實際使用面積及需求亦已大幅縮減。</p> <p>2.近年來受到多數開發中國家之廉價勞工及自產原料影響，國內許多傳統企業紛紛轉型或至國外投資設廠，本案變更範圍原為員林市早期之食品工廠，亦因全球再結構之都市競爭影響漸趨沒落、無續作工業生產之需求，致使廠地已閒置多年，亟待透過使用分區調整另作更有效之規劃利用。</p> <p>3.依據員林都市計畫主要計畫（第三次通盤檢討）案之指導，員林舊市街地區發展已趨飽合，然對於商業區、公園等 5 項公共開放空間與停車場用地仍有需求；未來在 184 公頃整體開發地區開發後預計引入 3 萬人，又員林市區鐵路高架化後帶來之潛在消費人口，將更為突顯員林都市計畫商業區不足之課題。為健全都市發展及提供周邊地區近便性之商業消費環境，變更範圍實有轉型為商業空間之必要，且變更後將能提供至少 30%之公共設施用地，增加地區開放空間服務機能。</p> |

註：表內面積應以依據核定圖實地分割測量面積為準。

表 11 變更前後土地使用計畫面積表

| 項 目 | 現行計畫面積 (公頃) | 本次變更增減 面積(公頃) | 變更後計畫 | |
|-------|----------------|------------------|------------|-----------------|
| | | | 面積 (公頃) | 估計畫總面積 比例(%) |
| 商 業 區 | 47.05 | +1.90 | 48.95 | 7.08 |
| 乙種工業區 | 25.92 | -1.90 | 24.02 | 3.48 |

註：1.表內面積應以依據核定圖實地分割測量面積為準。

2.其他未涉及變更部分，均應以現行計畫內容為準。

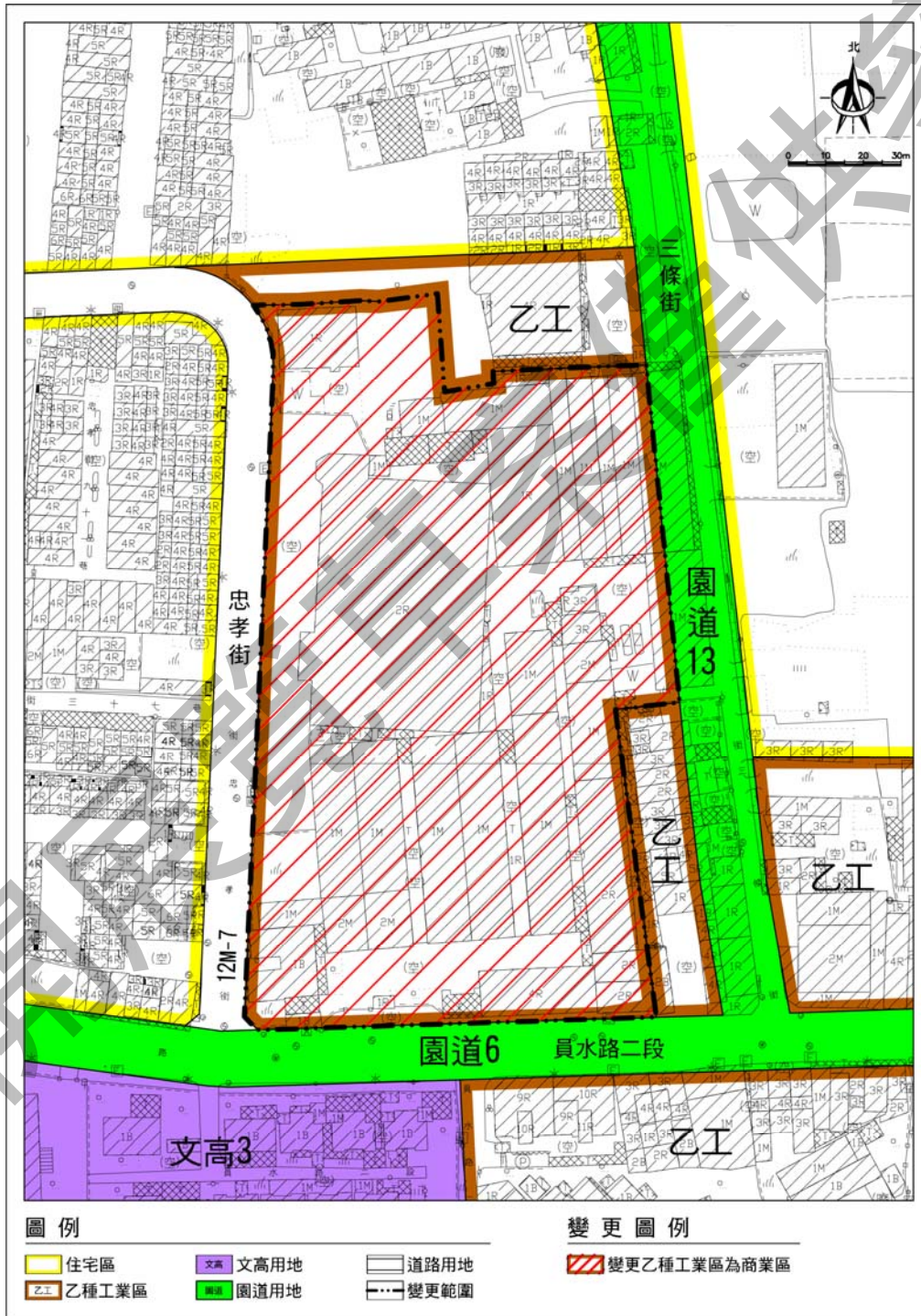


圖 8 變更計畫示意圖

第五章 實質發展計畫

一、基地配置計畫

(一) 基地空間配置概要

1. 可建築土地

- (1) 計畫區以商業使用為主，擬引進機能包含金融、商辦、旅館、零售、婚宴及餐飲服務等。
- (2) 建築基地採大街廓配置，以形塑員林東南商圈之意象；另外依規定須回饋之可建地部分，集中留設於北側以利整體規劃使用。
- (3) 商業區毗鄰乙種工業區之區位，將規劃緩衝隔離空間以區分不同使用機能。

2. 公共設施及交通規劃

- (1) 公園用地配置於計畫區北側，以便於提供南北兩側住商之使用需求。
- (2) 計畫區北側規劃 10M 寬道路用地，以因應由區外進入區內之車流，並於與三條街（園道 13）銜接處配置廣場用地作為入口意象；而於忠孝街（12M-7）側則配置停車場，主要將使用者車輛集中停放於此，並期望消費者能以徒步方式進入區內消費。
- (3) 計畫區中央及南側規劃 8M 寬道路用地，除降低過多車流行經，亦藉此拉近二側商業區距離，塑造尺度親近之逛選空間。
- (4) 臨員水路（園道 6）之商業區街廓不設置道路出口，以避免過多車流影響員水路交通。

圖 10 為基地空間配置示意圖。



註：圖示內容為示意性質，實際應依申請建照內容為準。

圖 10 基地空間配置示意圖

（二）土地使用機能

目前員林市之商業使用集中於中山路兩側及中正路、光明街一帶，主要以批發零售為主；金融機構則分布於中山路、靜修路周邊。因現行法令得容許住宅區部分為商業機能之使用，加上員林都市計畫區對於商業使用之實際需求強度亦高，導致商業發展向其他分區蔓延，土地混合使用情形頗為嚴重，對於當地生活環境、交通及都市整體發展均產生負面影響。因此本案擬規劃整體集中之商業區，以期減少土地混合使用情形，增進本市之生活環境品質。

計畫區位於員林都市計畫區東南隅，東側鄰接 184 公頃整體開發地區，為成長密集且並未充分開發地段，故透過本次都市計畫檢討變更為商業區，期能帶動經濟群集效益，營造現代化都市景觀，並提供計畫區總面積 30%之公園、廣場、停車場、道路等公共設施用地供地方民眾使用。

（三）吸引活動人口

計畫區主要除可服務員林市外，因交通網絡便捷，亦能吸引鄰近之花壇、大村、埔心等南彰化鄉鎮之消費及洽公商務人口。

（四）擬引進產業類別及其市場分析

員林都市計畫區之商業使用多為住商混合之店鋪型式，沿主要幹道呈帶狀分布，尚缺乏強度較高之商業行為，故本案擬引進金融業、旅館、大型零售商店以及連鎖餐飲集團以期能提供密度較高之商業服務。

在旅館住宿服務之市場調查部分，經與地方相關觀光發展組織及旅行社業者訪談得知，員林地區缺乏旅遊住宿設施，目前僅有昇財麗禧酒店及少數小型商務飯店可供選擇，部分費用昂貴且距商圈活動範圍較遠，因此員林實有發展旅宿設施之潛在需求。

另外在金融設施及零售商業設施市場調查部分，員林地區之金融機構主要集中於舊市區的中山路及靜修路，洽公停車多不易；批發零售及餐飲業則多分布於中山路兩側、中正路及光明街一帶，亦因房舍發展密集、建築老舊，時而不慎釀成火災，造成都市安全之隱憂。故透過本案之開發，希能緩解舊市區發展飽和之壓力，提供民眾更為舒適安全之商業消費環境。

二、交通系統計畫

(一) 聯外道路

計畫區以員水路二段(園道 6)為主要聯外道路，周邊交通系統包含忠孝街(12M-7)、三條街(園道 13)及 184 公頃整體開發地區道路(細 8-8M-7)；其中員水路二段往東可通往 184 公頃整體開發地區及八卦山地區，往西能銜接萬年園道進入員林舊市中心區；而三條街往北則能連接台 1 線(中山路)通往大村地區，惟其現況路寬為 4~6M 不等，俟依計畫寬度進行拓寬完成，屆時將能大為提升計畫區周邊之交通便利性。

(二) 基地內交通動線

1. 人行動線

計畫區之商業區街廓沿街面均配置人行徒步空間，以期創造優質之商業購物環境，並於部分開放空間規劃活動廣場，提供使用者聚集、停留休憩之場所。

2. 車行動線

計畫區內主要規劃寬度 8 公尺及 10 公尺之道路用地，並與 184 公頃整體開發地區道路(細 8-8M-7)、忠孝街(12M-7)及三條街(園道 13)相互銜接，以提高計畫區之易達性。

圖 11 為計畫區人行空間示意圖、圖 12 為計畫區車行動線示意圖。



圖 11 計畫區人行空間示意圖

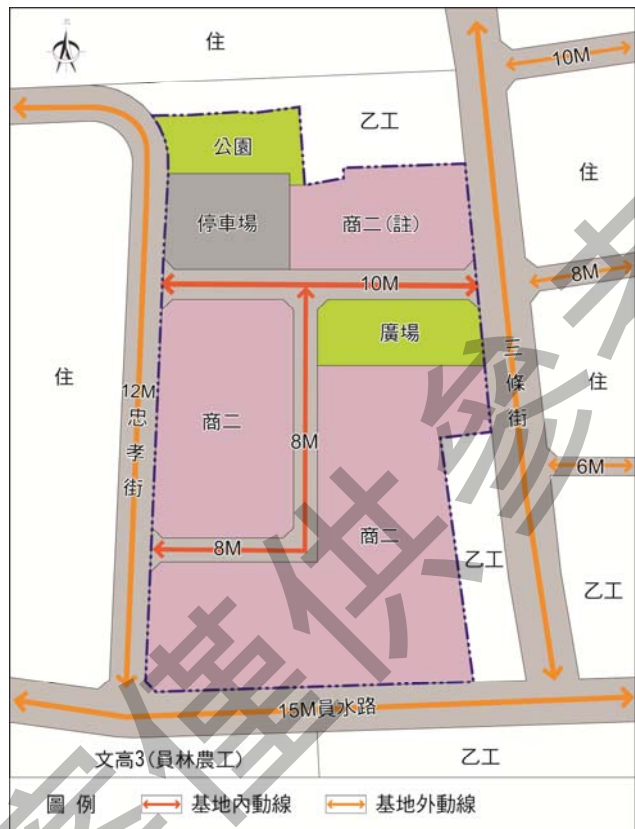


圖 12 計畫區車行動線示意圖

(三) 交通衝擊分析與評估

依都市地區交通衍生量之商業區旅次發生率估算，計畫區開發後尖峰小時衍生之人、車量為：

1. 進入：1,273 人 $[(39,913 \text{ m}^2) \div 100 \times 3.19 \doteq 1,273 \text{ 人}]$ 、677PCU 車旅次。
2. 離開：874 人 $[(39,913 \text{ m}^2) \div 100 \times 2.19 \doteq 874 \text{ 人}]$ 、418PCU 車旅次。

在道路服務水準評估部分，開發前員水路分別為 A、B 級，開發後為 B、C 級；三條街開發前服務水準為 A 級，開發後亦維持 A 級。顯示開發前、後之主要道路交通流量尚屬順暢。

表 12 都市地區交通衍生量-商業區旅次發生率一覽表

| 方向 | (人次/百平方公尺樓地板面積) | |
|-----|-----------------|------|
| | 全日 | 尖峰小時 |
| 進入 | 15.77 | 3.19 |
| 離開 | 14.44 | 2.19 |
| 總進出 | 30.21 | 5.02 |

資料來源：臺灣地區都市土地旅次發生特性之研究，88 年。

表 13 尖峰小時衍生車旅次統計表

| 尖峰小時進入遊客人數 | 1,273 人 | | | |
|-------------|---------|------|-----|-------|
| 車種 | 機車 | 小型車 | 大型車 | 合計 |
| 運具使用比例 (%) | 65 | 30 | 5 | 100 |
| 人旅次 (人) | 828 | 382 | 64 | 1,273 |
| 平均承載率 (人/輛) | 1.13 | 1.65 | 20 | -- |
| 車旅次 (輛) | 732 | 231 | 3 | 967 |
| 車旅次 (PCU) | 439 | 231 | 6 | 677 |
| 尖峰小時離開遊客人數 | 874 人 | | | |
| 車種 | 機車 | 小型車 | 大型車 | 合計 |
| 運具使用比例 (%) | 65 | 30 | 5 | 100 |
| 人旅次 (人) | 568 | 262 | 44 | 874 |
| 平均承載率 (人/輛) | 1.27 | 1.81 | 20 | -- |
| 車旅次 (輛) | 447 | 145 | 2 | 594 |
| 車旅次 (PCU) | 268 | 145 | 4 | 418 |

資料來源：本計畫估算。

表 14 開發前後員水路、三條街交通量及服務水準分析表

| 路段 | 方向 | 容量 C (PCU/hr) | 開發前 | | | 開發後 | | |
|-----|-------|------------------|-------------------|------|----------|-------------------|------|----------|
| | | | 交通量 V (PCU/hr) | V/C | 服務 水準 | 交通量 V (PCU/hr) | V/C | 服務 水準 |
| 員水路 | 往西(晨) | 3,150 | 928 | 0.29 | A | 1,530 | 0.49 | B |
| | 往東(晨) | 2,800 | 880 | 0.31 | A | 1,373 | 0.49 | B |
| | 往西(昏) | 3,150 | 1,388 | 0.44 | B | 1,990 | 0.63 | C |
| | 往東(昏) | 2,800 | 1,196 | 0.43 | B | 1,689 | 0.60 | C |
| 三條街 | 往南(晨) | 2,100 | 140 | 0.07 | A | 687 | 0.33 | A |
| | 往北(晨) | 2,100 | 92 | 0.04 | A | 639 | 0.30 | A |
| | 往南(昏) | 2,100 | 140 | 0.07 | A | 687 | 0.33 | A |
| | 往北(昏) | 2,100 | 140 | 0.07 | A | 687 | 0.33 | A |

註：晨峰為 7：00~8：00；昏峰為 17：00~18：00。

資料來源：本計畫調查（102 年 12 月）及估算。

(四) 停車空間需求

依《建築技術規則》之停車空間設置標準，本案需劃設之法定停車位為 264 部。(以第一類建築物用途：商場、金融業、餐廳、飲食店等初估)

計畫區開發後尖峰時段交通衍生量為機車 732 輛、小型車 231 輛及大型車 3 輛，機車以每輛 5 m²計算需要停車面積 3,660 m²，小型車以每輛 25 m²計算需要停車面積 5,775 m²，大型車以每輛 50 m²計算需要停車面積 150 m²，合計所需停車面積為 9,585 m²。

經試算計畫區開發後之停車空間供給，可提供機車停車位為 740 部，小型車停車位為 240 部，足供尖峰時段衍生之停車需求，亦符合《建築技術規則》所需劃設之 264 部法定停車位(小型車)規定；另外，計畫區提供之停車空間亦能滿足區內車輛預估數 20%之使用需求，計算公式如下：

| |
|---|
| 計畫容納人口： |
| 以每人 50 m ² 樓地板面積與變更後商業區土地使用強度(建蔽率 80%、容積率 300%)予以估算，其中地面 1 層不予計算容納人口，估算計畫區容納人口約 585 人(13,304.25 m ² ×220%÷50 m ² /人≐585 人) |
| 車輛預估數 20%之使用需求： |
| 依 103 年交通部統計，彰化縣每千人持有小汽車與機車數分別為 297 輛及 638 輛，故依容納人口計算，計畫區應至少提供 1,266 m ² 之公共停車空間【585 人×20%×(297 輛/千人×30 m ² +638 輛/千人×3 m ²)≐1,266 m ² 】 |

表 15 開發後停車需求及供給統計表

| 車種 | | 機車 | 小型車 | 大型車 |
|------|----------------------------|--------|-------|-----|
| 停車需求 | 尖峰小時衍生車輛(輛) | 732 | 231 | 3 |
| | 需求停車位(輛)小計 | 732 | 231 | 3 |
| | 每輛車停車面積(m ² /輛) | 5 | 25 | 50 |
| | 停車需求面積(m ²) | 3,660 | 5,775 | 150 |
| | 需求面積(m ²)小計 | 9,585 | | |
| 停車供給 | 地下停車場停車位(輛) | 740 | 240 | -- |
| | 平面停車場停車位(輛) | -- | 44 | -- |
| | 供給停車位(輛)小計 | 740 | 284 | -- |
| | 地下停車場面積(m ²) | 9,700 | | |
| | 平面停車場面積(m ²) | 1,330 | | |
| | 供給面積(m ²)小計 | 11,030 | | |

註：本表僅為估算，實際應依後續申請建照內容為準。

三、都市防災計畫

(一) 防災避難場所

指定計畫區公園用地、廣場用地及停車場用地為臨時避難場所，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。

(二) 防救災及避難動線

1. 防救災援送動線

以計畫區寬度8公尺及10公尺之道路用地作為主要防救災動線，本通道應隨時保持暢通，以作為災害發生時消防車輛及運送物資使用，同時提高與忠孝街（12公尺）、三條街及員水路（15公尺）之聯外救援系統的串連性。

2. 緊急避難路線及逃生方向

商業區基地出入口及公共設施用地配置均鄰接主要防救災動線，當災害發生時，可有效將人員疏散至公共開放空間、周圍空曠地區。

(三) 防火規劃

1. 建築物防火區劃

建築物內部之防火區劃，未來於請領建造執照時，應依建築技術規則之相關規定設計施作。

2. 火災延燒防止地帶

利用道路系統結合開放空間系統（含公園、廣場、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 13 為防災規劃示意圖。

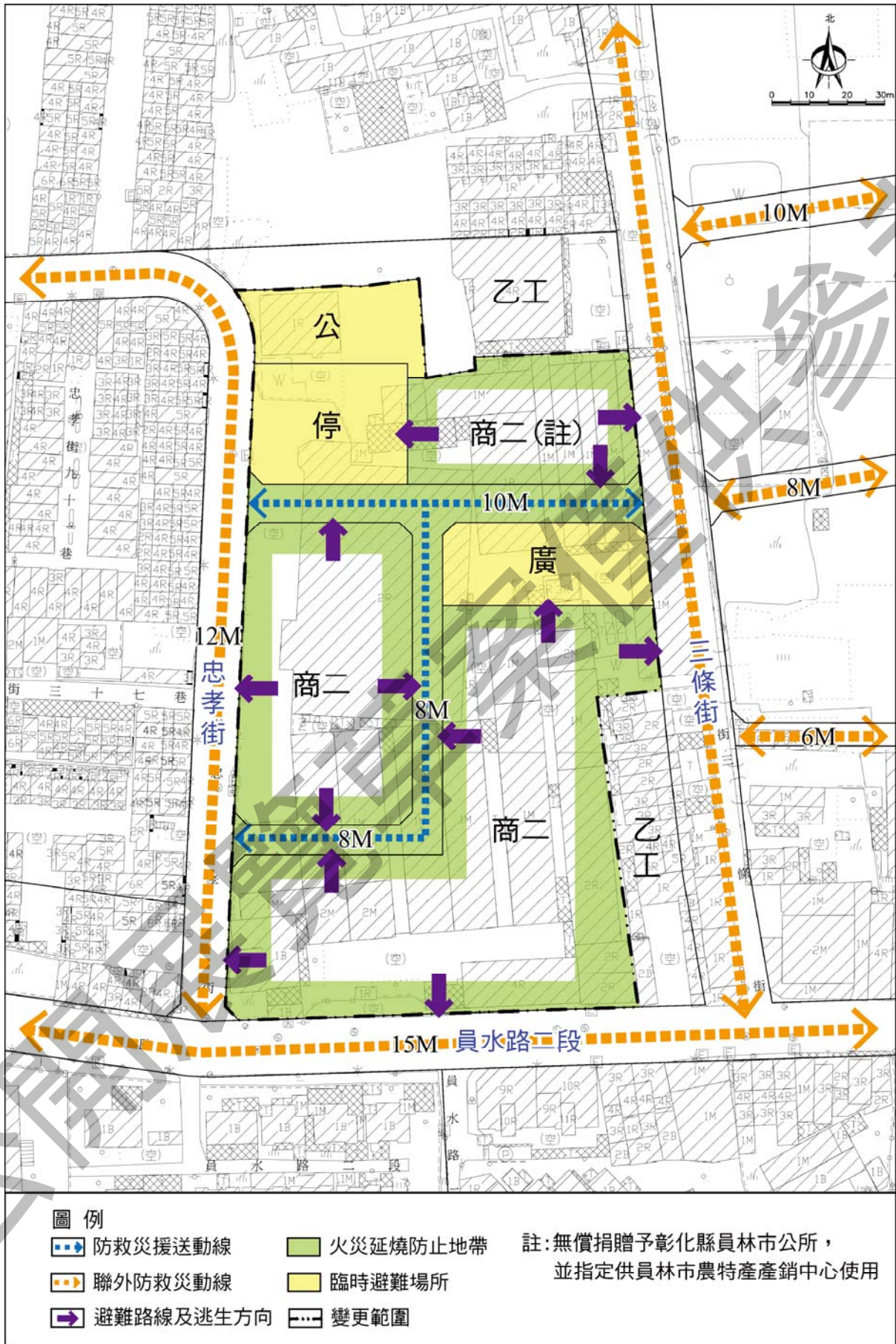


圖 13 防災規劃示意圖

四、預期效益

(一) 經濟發展效益

1. 活絡商業活動及促進經濟發展

計畫區緊鄰員林 184 公頃整體開發地區，就其周邊商業發展情形而言，計畫區極具發展商業使用之潛力，對於活絡地方消費服務機能有相當助益。

以計畫區容納入口 585 人以及員林市近 5 年平均每戶 3.37 人推估，計畫區約相當可引進 174 戶；另外以近 5 年彰化縣平均每年每戶家庭消費支出 58.47 萬元計算，預估計畫區每年將能創造約 10,174 萬元之消費收入，對於促進地區經濟發展實具有潛在貢獻。

2. 增加地區就業機會

(1) 整體開發過程中

本案未來採市地重劃方式開發，預估重劃費用（包含整地工程、公共設施用地取得及興闢費用等）約 23,625 萬元；另外建物興建費用以 8 萬元/坪計算（參考彰化縣建築物總工程費單價），預估其費用約為 32,196 萬元，合計工程經費約 55,821 萬元。

依 100 年工商及服務業普查資料顯示，員林市營造業場所經營單位之平均每年每人薪資為 40.8 萬元，平均每萬元生產總額勞動報酬為 0.48 萬元，據此估算施工期間之總勞動報酬約為 26,794 萬元，約可為地方提供 657 人次之工作機會。

(2) 整體開發完成後

本案變更為商業區後，其未來可供零售、住宿、餐飲、辦公服務及金融保險等產業使用之樓地板面積約 39,913 m²（以基準容積試算）。依據 95 年彰化縣工商及服務業普查資料中上述行業別之平均每從業人員使用樓地板面積（45 m²）予以推估，約可提供 887 人之就業機會，促進地區經濟發展。

3. 擷節公部門對於地方建設經費之支出

計畫區開發後，政府可無償取得約 0.10 公頃公園用地、0.12 公頃廣場用地、0.13 公頃停車場用地及 0.22 公頃道路用地等已開闢公共設施，預估可節省約 2.34 億元之公共設施用地徵收與開闢經費，並可直接提升當地公共設施服務品質，達成公私部門雙贏局面。

(二) 都市發展效益

1. 符合都市發展趨勢

員林地區之工業發展已逐漸外移，遠離市中心區域；又計畫區周邊多已為住、商使用，未來本案變更為商業區後，更能符合並鞏固員林市作為彰南商業消費核心之都市發展定位。

2. 對於基地及周邊地區環境均產生正面助益

計畫區將提供 0.57 公頃之已開闢公共設施，有助於提升地區公共設施服務水準及環境景觀；另外計畫區周邊為員林國小、大同國中、員林崇實高工及員林農工等諸多院校所包圍之核心區域，亦緊鄰 184 公頃整體開發地區，未來本案變更為商業區後，將能提升員林地區之商業服務範圍。

第六章 實施進度、經費及回饋

一、開發方式

以市地重劃方式辦理整體開發，俟土地權利重新分配、完成公共設施用地及可建地捐贈後，始得發照建築。

二、實施進度

商業區未來由民間開發者自行開發，開發期程應於細部計畫發布實施之日起 3 年內予以建設。

本計畫如未依核准之實施進度辦理者，同意由都市計畫擬定機關查明，並於 1 年內依法定程序檢討變更恢復為原計畫工業區。

三、開發經費概估

經費概估係以本案變更範圍之開發經費為主，包括整地工程費用、公共設施用地取得及興闢費用等，合計約 23,625 萬元，其經費來源由土地所有權人負責籌措。表 16 為開發經費概估表。

表 16 開發經費概估表

| 項目 | 開發經費 | | | 備註 |
|------------|------|------|--------|--------------------------------------|
| | 單位 | 數量 | 金額（萬元） | |
| 整地工程費用 | 公頃 | 1.90 | 380 | 變更範圍全區 |
| 公共設施用地取得費用 | 式 | 1 | 22,366 | 包含公園用地、廣場用地、停車場用地及道路用地等，面積約為 0.57 公頃 |
| 公共設施興闢費用 | 公頃 | 0.10 | 209 | 公園用地 |
| | 公頃 | 0.12 | 206 | 廣場用地 |
| | 公頃 | 0.13 | 200 | 停車場用地 |
| | 公頃 | 0.22 | 264 | 道路用地 |
| 合計 | | | 23,625 | |

註：本表得視開發當時實際需求酌予調整。

四、回饋計畫

本案回饋計畫如下：

- (一) 提供公共設施用地，其面積約為 5,701.82 m²，佔變更土地總面積之 30%，由土地所有權人無償捐贈予彰化縣政府。
- (二) 提供可建築土地〔商二（註）〕，其面積約為 1,995.64 m²，佔變更土地總面積之 10.5%，由土地所有權人無償捐贈予彰化縣員林市公所，並指定供員林市農特產產銷中心使用。
- (三) 前述公共設施用地及可建築土地捐贈之時程，應於本計畫市地重劃工程完成後將所有權登記予前述地方政府。
- (四) 回饋計畫經內政部都市計畫委員會審議通過後，由土地所有權人與地方政府簽定回饋協議書，協議書應納入都市計畫書作為執行依據，都市計畫始得核定發布實施。

圖 14 為回饋捐贈土地範圍示意圖。

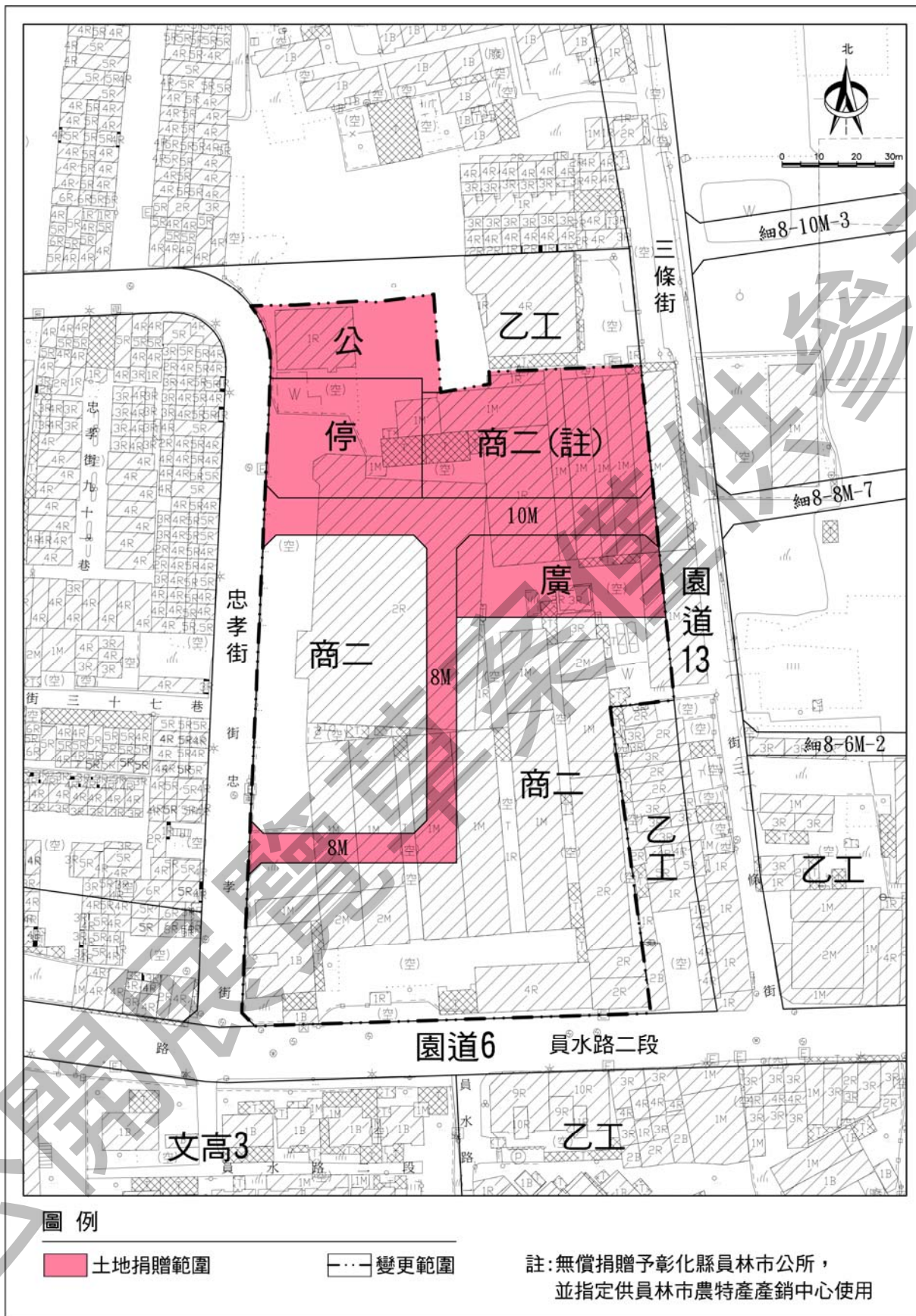


圖 14 回饋捐贈土地範圍示意圖