

變更高速公路員林交流道附近特 定區計畫(第三次通盤檢討)書

擬定機關：彰化縣政府
中華民國九十三年六月

彰化縣 變更都市計畫審核摘要表

項 目	說 明	
都市計畫名稱	變更高速公路員林交流道附近特定區計畫(第三次通盤檢討)案	
變更都市計畫法令依據	都市計畫法第二十六條	
擬定都市計畫機關	彰化縣政府	
本案公開展覽起迄日期	公 告 徵 求 意 見	88.01.05 ~ 88.02.03 刊登 88.01.04 台灣新生報
	公 開 展 覽	89.08.04 ~ 89.09.02 刊登 89.08.03 台灣時報
	說 明 會	89.08.10 於埔心鄉公所會議室舉行
人民團體對本案之反映意見	詳人民團體陳情意見表	
本案提交各級都市計畫委員會審核結果	縣 級	92.09.30 第 157 次會審查通過 92.11.24 第 158 次會審查通過
	部 級	93.04.27 第 584 次會審查通過

目 錄

第一章	原計畫概要	1
壹、	地理位置	1
貳、	發佈實施經過	1
參、	計畫範圍及計畫年期	1
肆、	計畫人口及密度	1
伍、	土地使用分區計畫	1
陸、	公共設施計畫	1
柒、	交通系統計畫	2
捌、	其他	2
第二章	發展現況分析	7
壹、	相關計畫	7
貳、	人口成長	7
參、	土地使用	7
肆、	公共設施	8
伍、	交通系統	8
陸、	容積管制分析	9
柒、	其他	9
第三章	發展課題與對策	20
第四章	檢討分析及變更事項	22
壹、	計畫性質	22
貳、	交流道之地域功能	22
參、	計畫構想	22
肆、	計畫目標	22
伍、	計畫年期	22
陸、	計畫人口	23
柒、	土地使用分區計畫	23
捌、	公共設施計畫	24
玖、	交通系統計畫	25
拾、	分期分區發展計畫	25
拾壹、	事業及財務計畫	25
拾貳、	土地使用分區管制要點	25
拾參、	變更事項	25

第五章	檢討後之計畫	33
壹、	計畫範圍及面積	33
貳、	計畫年期	33
參、	計畫人口及密度	33
肆、	土地使用分區計畫	33
伍、	公共設施計畫	33
陸、	交通系統計畫	34
柒、	分期分區發展計畫	34
捌、	事業及財務計畫	35
玖、	防災計畫	35
拾、	土地使用分區管制要點	36

表 目 錄

表一	高速公路員林交流道附近特定區計畫歷次變更一覽表	4
表二	原高速公路員林交流道附近特定區計畫土地使用面積分配表	6
表三	溪湖鎮、埔心鄉及高速公路員林交流道附近特定區計畫人口成長 統計表	11
表四	變更高速公路員林交流道附近特定區計畫(第三次通盤檢討)土地 使用現況面積統計表	13
表五	變更高速公路員林交流道附近特定區計畫(第三次通盤檢討)公共 設施用地面積檢討分析表	14
表六	變更高速公路員林交流道附近特定區計畫(第三次通盤檢討)容積 分析表	16
表七	原高速公路員林交流道附近特定區計畫附帶條件整體開發地區綜 理表	17
表八	變更高速公路員林交流道附近特定區計畫(第三次通盤檢討)變更 內容明細表	28
表九	變更高速公路員林交流道附近特定區計畫(第三次通盤檢討)變更 案變更面積明細表	31
表十	變更高速公路員林交流道附近特定區計畫(第三次通盤檢討)土地 使用面積分配表	39
表十一	變更高速公路員林交流道附近特定區計畫(第三次通盤檢討)公 共設施用地明細表	40
表十二	變更高速公路員林交流道附近特定區計畫(第三次通盤檢討)道 路層級分類及編號明細表	41
表十三	變更高速公路員林交流道附近特定區計畫(第三次通盤檢討)事 業及財務計畫表	43
表十四	變更高速公路員林交流道附近特定區計畫(第三次通盤檢討)土 地使用分區管制要點修訂條文對照表	46

圖 目 錄

圖一	高速公路員林交流道附近特定區計畫地理位置示意圖	3
圖二	原高速公路員林交流道附近特定區計畫示意圖	5
圖三	變更高速公路員林交流道附近特定區計畫(第三次通盤檢討)土地 使用現況示意圖	12
圖四	原高速公路員林交流道附近特定區計畫附帶條件整體開發地區位 置示意圖	19
圖五	變更高速公路員林交流道附近特定區計畫(第三次通盤檢討)變更 位置示意圖	27
圖六	變更高速公路員林交流道附近特定區計畫(第三次通盤檢討)變更 內容第三、四案參考示意圖	32
圖七	變更高速公路員林交流道附近特定區計畫(第三次通盤檢討)示意 圖	38
圖八	變更高速公路員林交流道附近特定區計畫(第三次通盤檢討)分期 分區發展示意圖	42
圖九	變更高速公路員林交流道附近特定區計畫(第三次通盤檢討)防(救) 災據點示意圖	44
圖十	變更高速公路員林交流道附近特定區計畫(第三次通盤檢討)防(救) 災路線示意圖	45

第一章 原計畫概要

壹、地理位置

高速公路員林交流道附近特定區計畫區位於彰化縣溪湖鎮、埔心鄉交界處，地處彰化縣中心。

貳、發佈實施經過

- 一、民國 66 年 8 月 11 日發布實施高速公路員林交流道附近特定區計畫。
- 二、民國 72 年曾辦理一次個案變更(72 年 2 月 25 日發布實施變更高速公路員林交流道附近特定區計畫部分農業區為公墓用地)。
- 三、民國 73 年 8 月 18 日發布實施變更高速公路員林交流道附近特定區計畫(第一次通盤檢討)。
- 四、民國 83 年 6 月 29 日發布高速公路員林交流道附近特定區計畫(第二次通盤檢討)。

參、計畫範圍及計畫年期

一、計畫範圍

本計畫區東接埔心都市計畫界，西鄰溪湖都市計畫界，北至台糖鐵路，南止羅厝、湳底等村落及媽厝國小南緣，行政區包括埔心鄉之舊館村、芎蕉村、南館村全部、羅厝村大部分及溪湖鎮東溪里，頂庄里、大庭里全部，湳底里大部分，西溪里、忠覺里、媽厝里一小部分，及永靖鄉湳乾村一小部分，計畫面積共計 929.51 公頃。

二、計畫年期

以民國 90 年為計畫目標年。

肆、計畫人口及密度

計畫人口為 16,750 人，居住密度每公頃約 230 人。

伍、土地使用分區計畫

高速公路員林交流道附近特定區計畫是以既有集居聚落劃設為住宅區，並劃設乙種工業區、零星工業區、農業區、行水區等土地使用分區。

陸、公共設施計畫

原計畫劃設機關用地二處、文小用地四所、公園用地、兒童遊樂場用地、零售市場用地、廣場兼停車場用地、醫療用地、加油站用地各一處、公墓三處。

柒、交通系統計畫

一、高速公路

中山高速公路南北貫穿本計畫區。

二、主要道路：

一、二號道路分別通往溪湖、埔心之聯外道路，計畫寬度均為三十公尺。

三、次要道路

(一)聯外道路合計四條，計畫寬度分別為十二公尺及十公尺。

(二)區內道路合計八條，計畫寬度分別為三十五公尺、十五公尺、十二公尺及十公尺。

四、出入道路計畫寬度為八公尺及四公尺寬人行步道

捌、其他

一、分期分區發展計畫

(一)已發展地區

就符合平均地權條例施行細則有關公共設施完竣地區規定，或建築用地使用率已達百分之八十以上者。

(二)優先發展地區

依據人口分佈計畫，未來十年之人口成長推計及計畫人口密度計算所需發展面積，選擇發展潛力較高地區或以整體開發之地區。

二、事業及財務計畫

針對計畫區內尚未開闢之公共設施，已訂定事業及財務計畫，其預定完成期限訂為民國八十九年。

三、土地使用分區管制要點

原計畫已訂定土地使用分區管制要點。

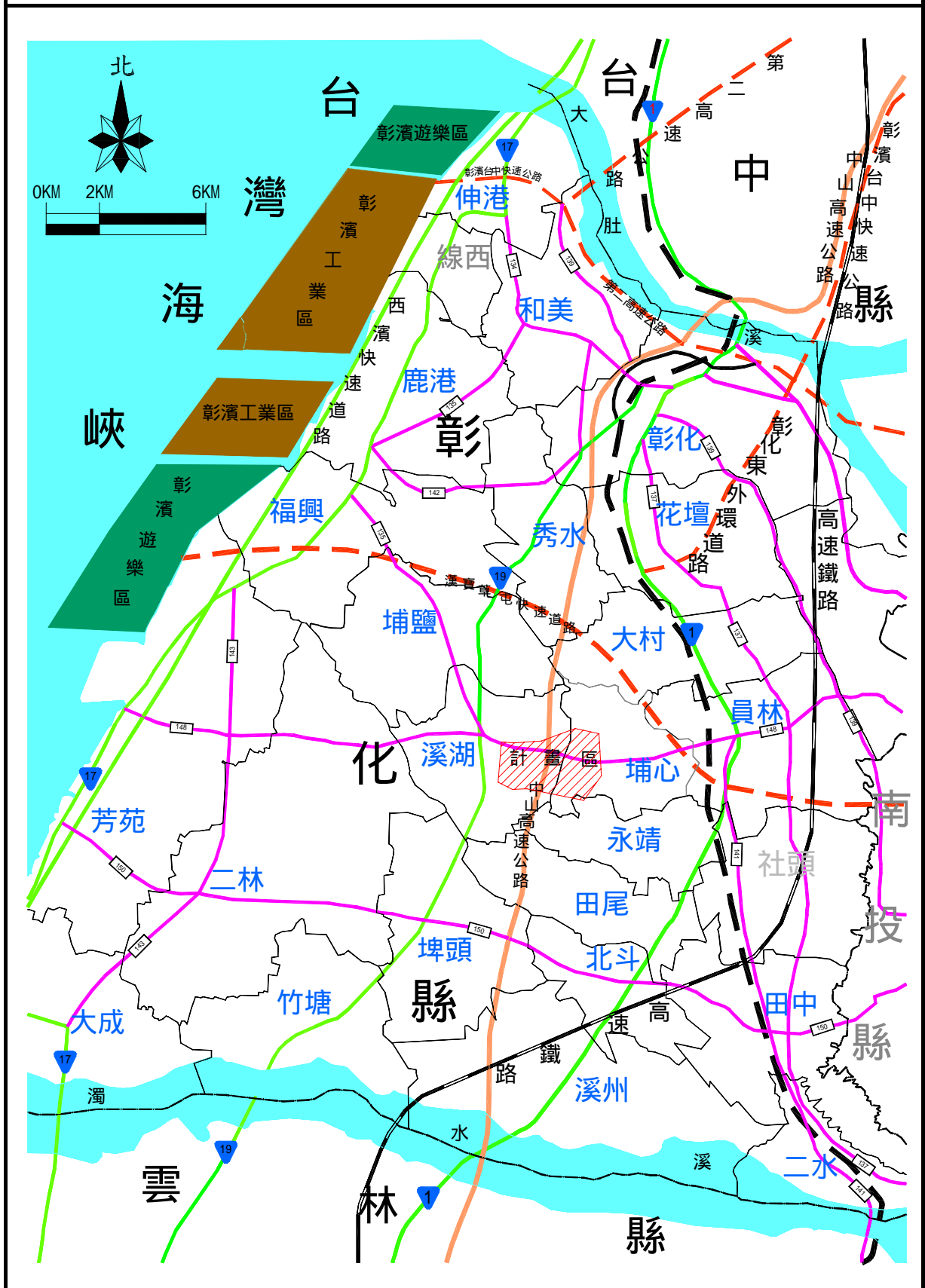
圖一 高速公路員林交流道附近特定區計畫地理位置示意圖

表一 高速公路員林交流道附近特定區計畫歷次變更一覽表

圖二 原高速公路員林交流道附近特定區計畫示意圖

表二 原高速公路員林交流道附近特定區計畫土地使用面積分配表

圖一 高速公路員林交流道附近特定區計畫地理位置示意圖

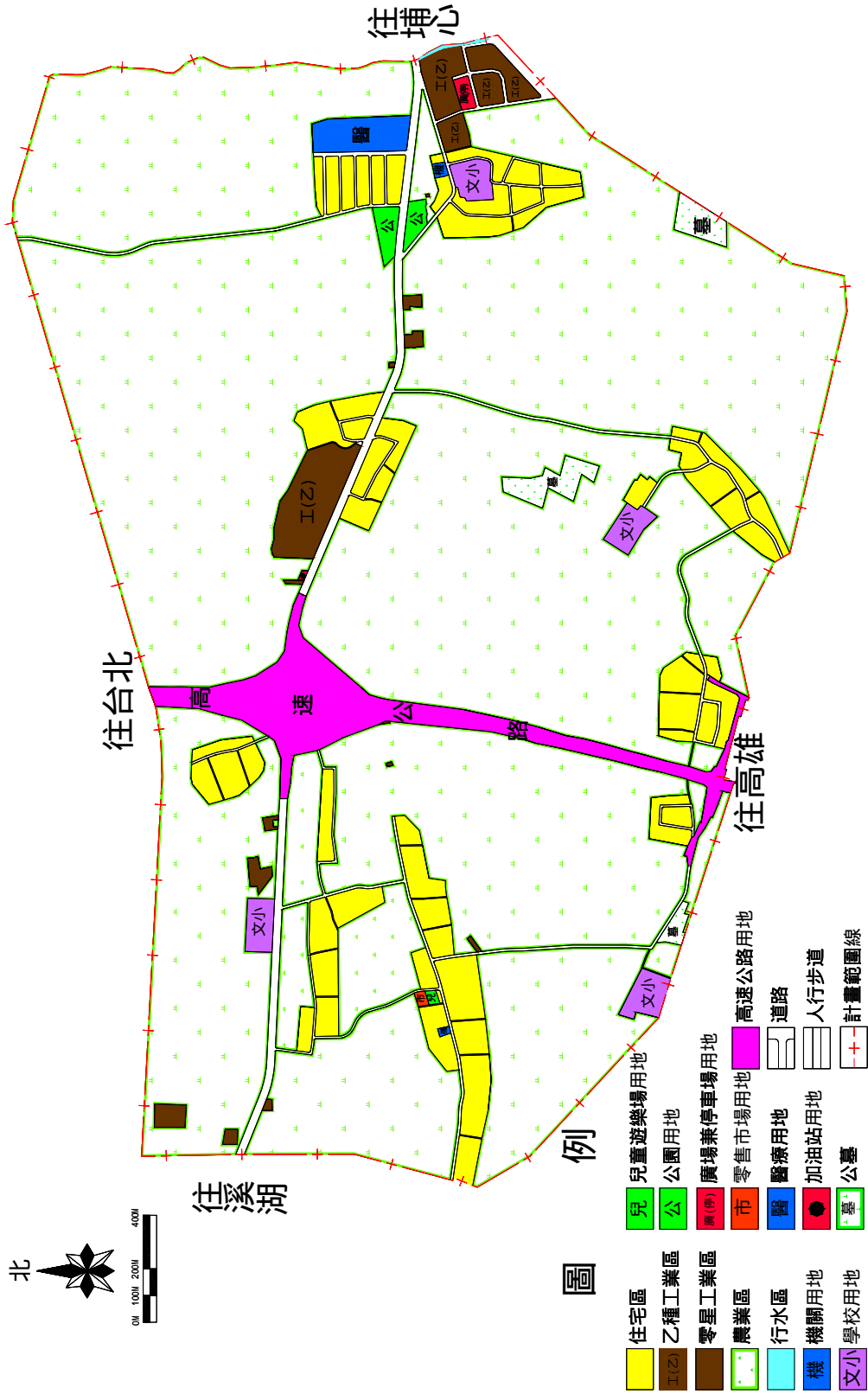


表一 高速公路員林交流道附近特定區計畫歷次變更一覽表

編號	案 名	內政部核定日期文號	發佈實施日期文號
一	高速公路員林交流道附近特定區計畫案	66.6.9 台內營 734338 號	66.8.11 彰府建都 83181 號
二	變更高速公路員林交流道附近特定區計畫部分農業區為公墓用地案	72.2.1 台內營 138696 號	72.2.25 府建都 72958 號
三	變更高速公路員林交流道附近特定區計畫(第一次通盤檢討)案	73.7.21 台內營 245001 號	73.8.18 府建都 127725 號
四	變更高速公路員林交流道附近特定區計畫(第二次通盤檢討)案	83.6.1 台內營 8303446 號	83.6.29 彰府建都 130299 號

填表日期：92 年 12 月

圖二 原高速公路員林交流道附近特定區計畫示意圖



表二 原高速公路員林交流道附近特定區計畫土地使用面積分配表

項 目		面 積 (公頃)	百分比(1) (%)	百分比(2) (%)	備 註
土 地 使 用 分 區	住 宅 區	72.76	43.98	7.83	
	乙 種 工 業 區	15.63	9.45	1.68	
	零 星 工 業 區	4.62	2.79	0.50	
	行 水 區	0.28	---	0.03	
	農 業 區	757.08	---	81.45	
	小 計	850.37	56.22	91.49	
公 共 設 施 用 地	機 關 用 地	0.39	0.24	0.04	
	學 校 用 地	7.98	4.82	0.86	
	公 園 用 地	2.46	1.49	0.27	
	兒 童 遊 樂 場 用 地	0.20	0.12	0.02	
	零 售 市 場 用 地	0.20	0.12	0.02	
	廣 場 兼 停 車 場 用 地	0.65	0.39	0.07	
	醫 療 用 地	4.50	2.72	0.48	
	加 油 站 用 地	0.11	0.07	0.01	
	公 墓	6.72	---	0.72	
	高 速 公 路	29.29	17.71	3.15	
	道 路	25.70	15.54	2.77	
	人 行 步 道	0.94	0.56	0.10	
小 計	79.14	43.78	8.51		
都市發展用地面積		165.43	100.00	---	
總 面 積		929.51	---	100.00	

註：都市發展用地不包括農業區及行水區、公墓。

資料來源：變更高速公路員林交流道附近特定區計畫（第二次通盤檢討）書。

第二章 發展現況分析

壹、相關計畫

- 一、中部區域計畫(第一次通盤檢討)已將計畫年期調整至民國 100 年。
- 二、彰化縣綜合發展計畫將本特定區計畫隸屬溪湖地區，溪湖地區位於彰化縣的中心位置，交通便捷，藉由中山高速公路可直接與北部南部鄉鎮市相連結，而藉由縣道 148 可向西到芳苑鄉，向東可到南投縣，且漢寶---草屯東西向快速道路與中山高速公路交錯於溪湖地區。南北交通並有台一省道與台 19 號省道貫穿本地區，另外東西向並可藉由縣道 146 與縣道 135 向外聯絡，對外交通相當便利，為彰化縣交通輻輳中心，本區擁有相當優勢條件發展成為彰化縣中部物流中心。

貳、人口成長

高速公路員林交流道附近特定區計畫橫跨溪湖鎮及埔心鄉兩鄉鎮。溪湖鎮民國 68 年人口數為 45,743 人，至民國 92 年人口數為 56,064 人，25 年間共增加 10,321 人，年平均增加率為 9%。埔心鄉民國 68 年人口數為 30,786 人，至民國 92 年人口數為 34,886 人，25 年間共增加 4,100 人，年平均增加率 5%。

在同一時期本計畫區民國 68 年人口數為 12,025 人，至民國 92 年人口數為 13,408 人，25 年間共增加 1,383 人，年平均增加率為 5%，人口呈緩慢成長。

參、土地使用

一、住宅區

現行計畫面積 72.76 公頃，已發展使用 64.71 公頃，發展率為 89%，發展已近九成，建物多屬傳統一、二樓及少數新建三、四層樓之建築物為主，其現況平均容積約 120%。

二、乙種工業區

現行計畫面積 15.63 公頃，已發展使用 13.19 公頃，發展率為 84%。

三、零星工業區

現行計畫零星工業區十四處，面積合計 4.62 公頃，均依使用現況劃設，發展率為 100%。

四、農業區

現行計畫面積 757.08 公頃，以稻田、菜園、果園、溝渠為主，

但沿一、二號道路兩旁農業區，違建林立，以工業使用及商業使用居多。

五、行水區

現行計畫面積 0.28 公頃，依現況為溝渠而劃設。

肆、公共設施

一、機關用地

現行計畫機關用地二處，合計計畫面積 0.39 公頃，均已開闢使用，使用率 100%。機一用地為舊館警察分駐所使用，機二用地為忠覺警察分駐所使用。

二、學校用地

現行計畫文小用地四處，合計計畫面積 7.98 公頃，使用面積 6.43 公頃，使用率 81%。

三、公園用地

現行計畫公園一處，計畫面積 2.46 公頃，尚未開闢使用。

四、兒童遊樂場用地

現行計畫兒童遊樂場用地一處，計畫面積 0.20 公頃，尚未開闢使用。

五、零售市場用地

現行計畫市場用地一處，供零售市場使用，計畫面積 0.20 公頃，尚未開闢使用。

六、廣場兼停車場用地

現行計畫廣場兼停車場用地一處，計畫面積 0.65 公頃，尚未開闢使用。

七、醫療用地

現行計畫醫療用地一處，計畫面積 4.50 公頃，已闢建供衛生署彰化醫院使用，使用率 100%。

八、加油站用地

現行計畫加油站一處，計畫面積 0.11 公頃，已開闢使用，使用率 100%。

九、公墓

現行計畫公墓用地三處，合計計畫面積 6.72 公頃，現況均為墓地。

伍、交通系統

一、高速公路

現行計畫高速公路用地面積 29.29 公頃，現均作高速公路使用。

二、主要道路

現行計畫主要道路二條，一號、二號道路均為聯外道路，由高速公路交流道分別通往埔心、溪湖計畫寬度均為 30 公尺，現況已開闢，惟未達計畫寬度，目前交通量大，服務水準為 D 級。

三、次要道路

現行計畫次要道路十二條，屬聯外道路四條，計畫寬度分別為 12 公尺、10 公尺均已開闢惟均未達計畫寬度。屬區內道路八條，計畫寬度分別為 35 公尺、15 公尺、12 公尺、10 公尺等除八號、九號、十二號、十三號、十四號等道路尚未開闢外，餘均已開闢惟未達計畫寬度。

四、服務道路及人行步道

現行計畫服務道路計畫寬度均為 8 公尺及 4 公尺人行步道則配合社區發展情形予以開闢。

陸、容積管制分析

一、現況容積率

依民國 88 年 3 月間土地使用現況調查結果，住宅區現況平均容積率約為 120 %；而每人平均使用之樓地板面積約 58 平方公尺。

二、容許容積率

依計畫人口數乘以每人居住樓地板面積 50 平方公尺，再除以住宅區面積即為計畫之容許容積；經計算約為 115 %。

柒、其他

現行計畫規定「應以市地重劃、區段徵收或其他方式整體開發」地區合計三處，其實施情形詳見表七，位置詳見圖四。

表三 溪湖鎮、埔心鄉及高速公路員林交流道附近特定區計畫人口成長統計表

圖三 變更高速公路員林交流道附近特定區計畫(第三次通盤檢討)土地使用現況示意圖

表四 變更高速公路員林交流道附近特定區計畫(第三次通盤檢討)土地使用現況面積統計表

表五 變更高速公路員林交流道附近特定區計畫(第三次通盤檢討)公共設施用地面積檢討分析表

表六 變更高速公路員林交流道附近特定區計畫(第三次通盤檢討)容積

分析表

表七 原高速公路員林交流道附近特定區計畫附帶條件整體開發地區綜
理表

圖四 原高速公路員林交流道附近特定區計畫附帶條件整體開發地區位
置示意圖

表三 溪湖鎮、埔心鄉及高速公路員林交流道附近特定區計畫人口成長統計表

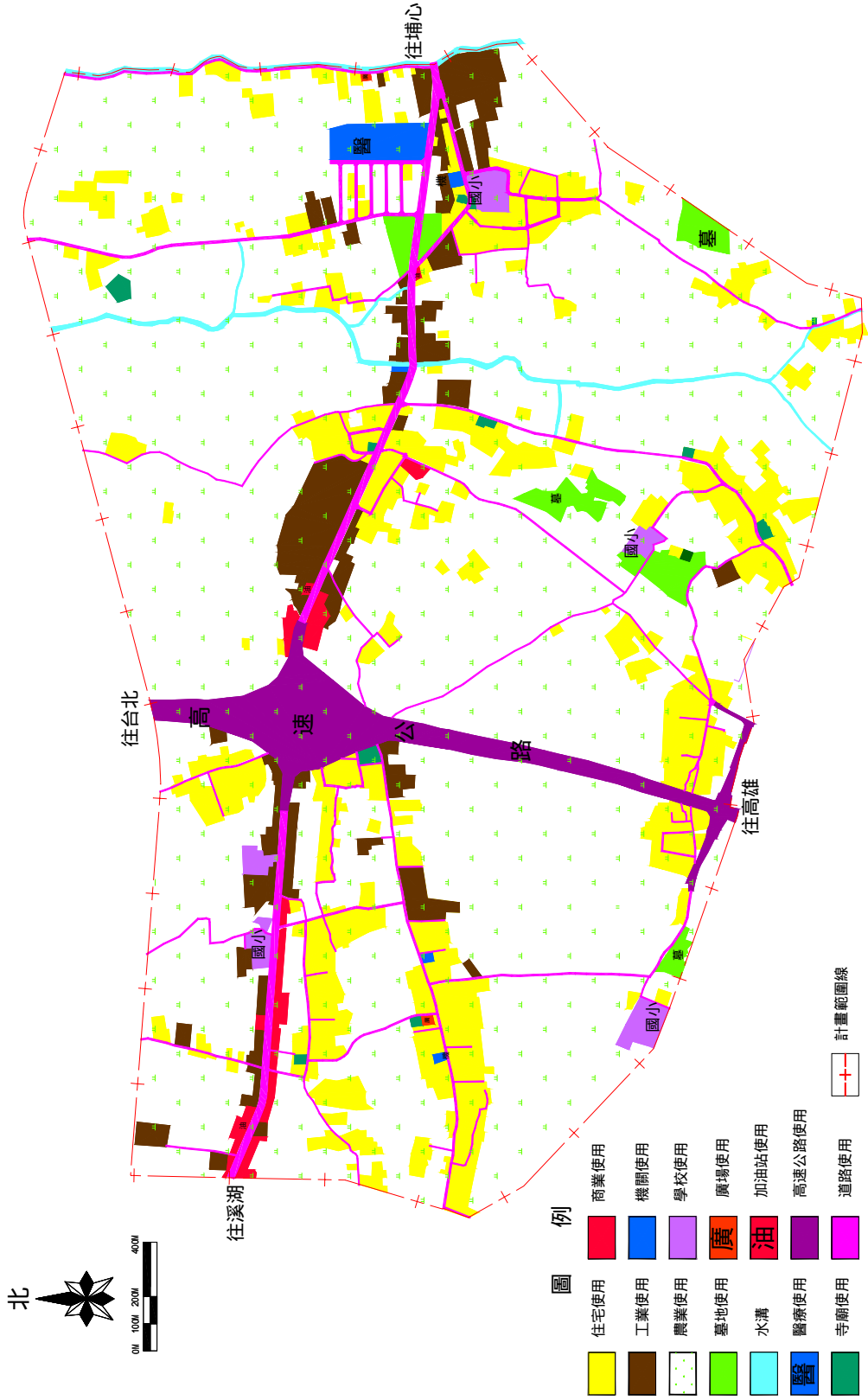
年 別 (民國)	溪 湖 鎮			埔 心 鄉			本 計 畫 區		
	人 口 總 數	增 加 人口數	增加率 (‰)	人 口 總 數	增 加 人口數	增加率 (‰)	人 口 總 數	增 加 人口數	增加率 (‰)
68	45743	---	---	30786	---	---	12025	---	---
69	46259	516	11	31144	358	12	11999	-26	-2
70	46949	690	15	31249	105	3	11939	-60	-5
71	47678	729	16	31323	74	2	11981	42	4
72	48340	662	14	31497	174	6	12203	222	19
73	48979	639	13	31796	299	10	12253	50	4
74	49541	562	12	31918	122	4	12256	3	0
75	49861	320	7	31911	-7	0	12248	-8	0
76	50332	471	10	31739	-172	-5	12206	-42	-3
77	50590	258	5	32023	284	9	11808	-398	-33
78	50819	229	5	32096	73	2	12310	502	43
79	51381	562	11	32499	285	9	12380	70	6
80	52168	787	15	32607	108	3	13060	680	55
81	52684	516	10	33292	685	21	13235	175	13
82	53077	393	8	33718	426	13	13248	13	1
83	53126	49	1	33901	183	5	13375	127	10
84	53716	590	11	34082	181	5	13385	10	1
85	54242	526	10	34085	3	0	13372	-13	-1
86	54810	568	11	34379	294	9	13381	9	1
87	54855	45	1	34424	45	1	13383	2	0
88	55163	308	6	34561	137	4	13385	2	0
89	55441	278	5	34520	-41	-1	13396	11	1
90	55875	434	8	34777	257	7	13407	11	1
91	55953	78	1	34918	141	4	13411	4	0
92	56064	111	2	34886	-32	1	13408	-3	0
平均	---	---	9	---	---	5	---	---	5

資料來源：(1)高速公路員林交流道附近特定區計畫(第二次通盤檢討)書

(2)溪湖、埔心戶政事務所

調查日期：92年12月

圖三 變更高速公路員林交流道附近特定區計畫(第三次通盤檢討)土地使用現況示意圖



表四 變更高速公路員林交流道附近特定區計畫(第三次通盤檢討)土地使用現況面積統計表

項	目	計 畫 面 積 (公 頃)	使 用 面 積 (公 頃)	使 用 率 (%)
土 地 使 用 分 區	住 宅 區	72.76	64.71	89
	乙 種 工 業 區	15.63	13.19	84
	零 星 工 業 區	4.62	4.62	100
	行 水 區	0.28	0.28	100
	農 業 區	757.08	---	---
	小 計	850.37	---	---
公 共 設 施 用 地	機 關 用 地	0.39	0.39	100
	學 校 用 地	7.98	6.43	81
	公 園 用 地	2.46	0.00	0
	兒 童 遊 樂 場 用 地	0.20	0.00	0
	零 售 市 場 用 地	0.20	0.00	0
	廣 場 兼 停 車 場 用 地	0.65	0.00	0
	醫 療 用 地	4.50	4.50	100
	加 油 站 用 地	0.11	0.11	100
	公 墓	6.72	6.72	100
	高 速 公 路	29.29	29.29	100
	道 路	25.70	14.23	55
	人 行 步 道	0.94	0.44	47
	小 計	79.14		
合 計	929.51	---	---	

註：1. 土地使用分區之使用面積含其他都市發展土地使用分區之面積計算。

2. 公共設施用地之使用面積僅計算符合該計畫使用項目者。

3. 調查日期：89年3月

表五 變更高速公路員林交流道附近特定區計畫(第三次通盤檢討)公共設施
用地面積檢討分析表

項目	編號	計畫 面積 (公頃)	已開闢 面積 (公頃)	開闢率 (%)	檢 討 標 準	計畫人口：16,750		備 註
						需要 面積 (公頃)	超過或 不足面積 (公頃)	
機關 用地	機一	0.25	0.25	100	按實際需要檢討 之。	---	---	舊館警察分 駐所使用
	機二	0.14	0.14	100		---	---	忠覺警察分 駐所使用
	小計	0.39	0.39	100		---	---	
學校 用地	文小一	2.00	2.00	100	每千人 0.20 公 頃為準，每校面 積不得小於 2.0 公頃。	3.35	+ 4.63	舊館國小
	文小二	1.89	1.12	59				羅厝國小
	文小三	1.99	1.21	61				東溪國小
	文小四	2.10	2.10	100				媽厝國小
	小 計	7.98	6.43	81				
	文中	0	0	0	每千人 0.16 公 頃為準，每校面 積不得小於 2.5 公頃。	2.68	-2.68	
公園 用地	公	2.46	0	0	5 萬人以下者， 以每千人 0.15 公頃為準。	2.51	-0.05	
兒童 遊樂 場用 地	兒	0.20	0	0	每千人 0.08 公 頃為準，每處最 小面積 0.1 公頃 。	1.34	- 1.14	
零售 市場 用地	市	0.20	0	0	每一間鄰單位設 置一處為原則。	---	---	

表五 變更高速公路員林交流道附近特定區計畫(第三次通盤檢討)公共設施
用地面積檢討分析表

項目	編號	計畫 面積 (公頃)	已開闢 面積 (公頃)	開闢率 (%)	檢 討 標 準	計畫人口：16,750		備 註
						需要 面積 (公頃)	超過或 不足面積 (公頃)	
停車場用地	停	0			1.不得低於計畫區內車輛預估數20%之停車需求。 2.以商業區面積之8%為準，而停車需求較高之設施，應依實際需要留設停車空間。	2.01	-1.36	1. 汽車持有為 200 輛/千人。 2. 平均每車面積為 30 m ² 。 3. 需求面積=平均汽車持有率×20%×計畫人口×平均每車位面積=2.01
	廣停	0.65	0	0				
	小計	0.65						
醫療用地	醫	4.50	4.50	100	按實際需要檢討之	---	---	
加油站用地	油	0.11	0.11	100	按實際需要檢討之	---	---	
公墓	墓	6.72	6.72	100	按實際需要檢討之	---	---	

表六 變更高速公路員林交流道附近特定區計畫(第三次通盤檢討)容積分析表

項目	人口數	分區	面積 (公頃)	樓層數	建蔽率 (%)	容積率 (%)	延面積 (公頃)	每人 面積 (m ²)	平均 容積 (%)	密度
現 行 計 畫	16,750	住宅區	72.76	3	60	180	130.97	78	180	230
		合計	72.76	---	---	---	130.97			
現 況 發 展	13,408	住宅區	64.71	2	60	120	77.65	58	120	207
		合計	64.71				77.65			
擬 議 方 案		(同現行計畫)								

表七 原高速公路員林交流道附近特定區計畫附帶條件整體開發地區綜理表

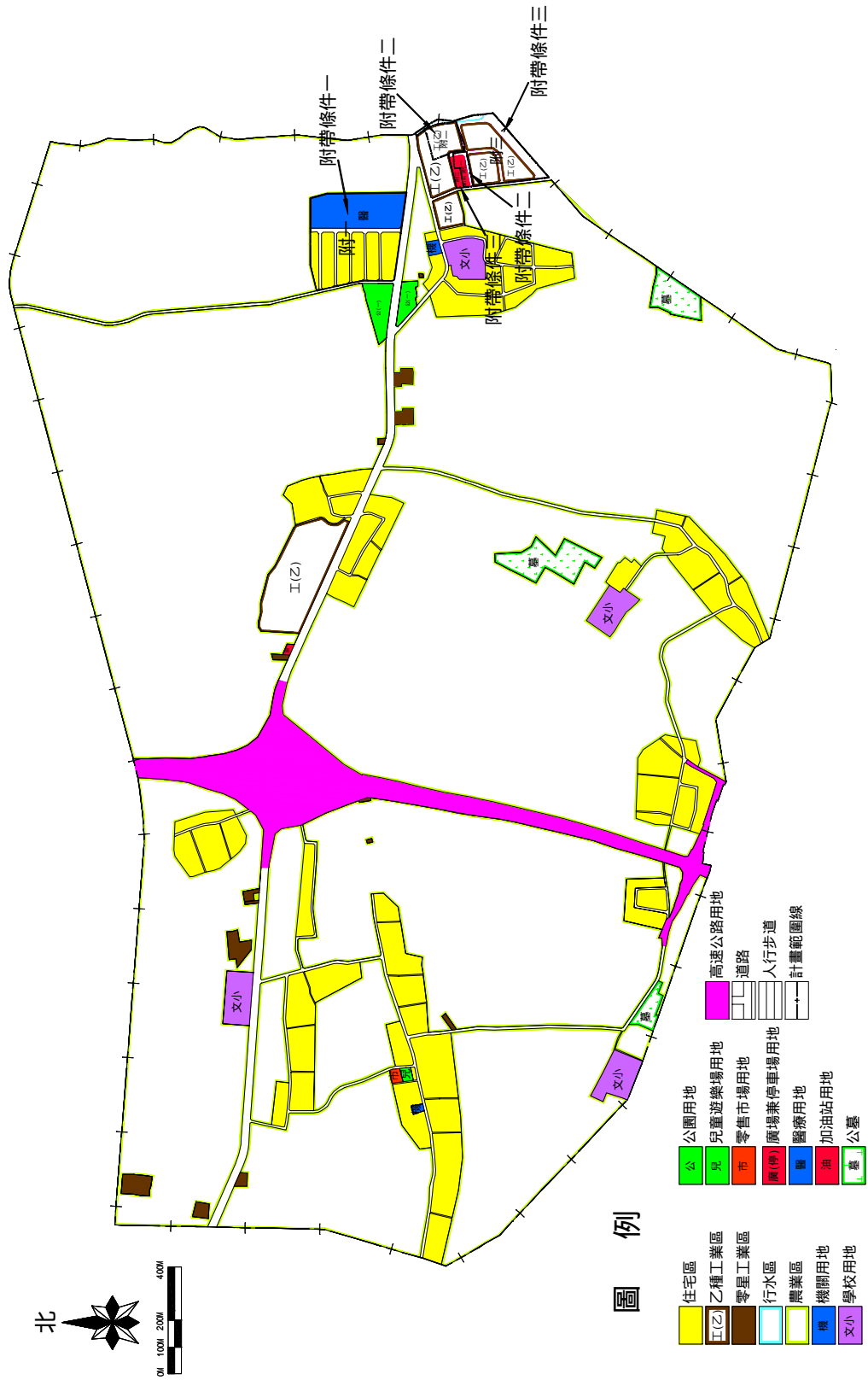
編號	原計畫	面積(公頃)	新計畫	面積(公頃)	附帶條件
一	貨物轉運中心	11.22	醫療用地	4.50	附一： 1. 本案變更部份應以市地重劃方式開發，並由彰化縣政府循序辦理。 2. 醫院整體規劃時考慮環境之綠化。 3. 惟醫院整體規劃時應依市地重劃標準配置適當之公共設施。
			住宅區	5.43	
			道路	1.29	
	農業區	0.31	住宅區	0.24	
			道路	0.07	
辦理情形： 一、變更高速公路員林交流道附近特定區計畫(第二次通盤檢討)附帶條件變更案 二、已依附帶條件完成開發。					
二	農業區	2.07	乙種工業區	1.44	附二： 1. 無償提供公共設施土地所有權登記為鄉公所，移轉完成後，工業始能發照建築。 2. 所提供之公共設施用地將來區段徵收後，原土地所有權人不得要求參加分配土地。 3. 惟將來相關之開發計畫應先行提出環境影響說明書，並經主管機關審查通過後，始得開工興闢。 4. 應於本案發布實施後三年內完成擴廠，如未能依限完成開發者，應依法定程序檢討變更恢復為農業區。
			廣場兼停車場	0.36	
			道路	0.27	
辦理情形： 一、變更高速公路員林交流道附近特定區計畫(第二次通盤檢討)附帶條件變更案 二、已依附帶條件完成開發。					

表七 原高速公路員林交流道附近特定區計畫附帶條件整體開發地區綜理表

編號	原計畫	面積(公頃)	新計畫	面積(公頃)	附帶條件
三	農業區	6.01	乙種工業區	2.44	附三： 1. 應以區段徵收方式開發，俟開發完成后，始得發照建築。 2. 惟將來相關之開發計畫應先行提出環境影響說明書，並經主管機關審查通過後，始得開工興闢。 3. 應於本案(二通)發布實施後三年內完成擴廠，如未能依限完成開發者，應依法定程序檢討變更恢復為農業區。
			行水區	0.28	
			廣場兼停車場	0.29	
			道路	3.00	
辦理情形： 一、變更高速公路員林交流道附近特定區計畫(第二次通盤檢討)附帶條件變更案 二、本案未能於(第二次通盤檢討)發布實施後三年內完成擴廠，依附帶條件於第三次通盤檢討變更恢復為農業區(詳表八編號三)。					

資料來源：高速公路員林交流道附近特定區計畫(第二次通盤檢討)書

圖四 原高速公路員林交流道附近特定區計畫附帶條件整體開發地區位置示意圖



第三章 發展課題與對策

課題一：計畫年期將屆計畫目標年。

說明：現行計畫年期係以民國 90 年為計畫目標年，目前已屆滿，應予調整。

對策：配合中部區域計畫(第一次通盤檢討)，調整計畫目標年至民國 100 年。

課題二：配合計畫年期之調整，檢討計畫人口。

說明：

- 1.現行計畫人口為 16,750 人。計畫區現有人口(民國 92 年底)為 13,408 人，歷年平均增加率為 5%，人口呈緩慢成長。
- 2.依人口成長率推估至民國 100 年，居住人口約 14,680 人。

對策：維持現行計畫人口為 16,750 人。

課題三：住宅區使用率已接近九成，是否增設住宅區及公共設施。

說明：

- 1.本特定區計畫係屬台灣省轄 17 處高速公路交流道特定區計畫之一，屬管制性計畫。
- 2.現行計畫住宅區之規劃，除前次檢討為配合省立醫院遷建及國建六年計畫，建立全國醫療網計畫而劃設之住宅區外，其原住宅區之規劃係以既有農村聚落為基礎稍予擴大調整劃設，歷經二十六年之發展，人口呈緩慢成長，住宅區之使用雖已接近九成。惟現行農業區內供作住宅及工業使用之面積頗多。

對策：計畫性質屬管制性計畫，不適宜過度擴張都市發展用地。惟若有需要仍可依內政部頒「都市計畫農業區變更使用審議規範」規定辦理。

課題四：本特定區部分公共設施用地不足，影響居住環境品質。

說明：經本次通盤檢討分析結果，公園、兒童遊樂場及停車場均有明顯不足的現象。

對策：

- 1.變更部分公墓為公園用地予以補足，如有餘裕應設法補本

特定區計畫公共設施用地之不足。

2. 為補充計畫區內停車空間需求，依「都市計畫公共設施用地多目標使用辦法」有關規定，以多目標使用方式提供停車空間。

課題五：本計畫部分乙種工業區(八號道路東側)係第二次通盤檢討時以附帶條件(附三)變更，至今尚未開闢使用。

說明：本變更案附帶條件內容如后：

1. 應以區段徵收方式開發，俟開發完成后，始得發照建築。
2. 惟將來相關之開發計畫應先行提出環境影響說明書，並經主管機關審查通過後，始得開工興闢。
3. 應於本案(二通)發布實施後三年內完成擴廠，如未能依限完成開發者，應依法定程序檢討變更恢復為農業區。

對策：擬於本次檢討依本案第二次通盤檢討之附帶條件第三項檢討變更恢復為農業區。

課題六：現行計畫未訂定防災計畫，如發生災變，易造成重大損失。

說明：都市計畫地區之災害，如天然災害、人為災害或戰爭之災情等，因人口集中、建物密集，常一發不可收拾，故宜針對都市防災納入系統化，使災變損害能達到最小。

對策：依「都市計畫定期通盤檢討實施辦法」第七條規定，研擬都市防災避難場所、設施、消防救災路線，火災延燒防止地帶等事項，納入都市計畫檢討規劃。

課題七：現有住宅區容積率之檢討。

說明：

1. 現行計畫住宅區容積率為 180%，係第二次通盤檢討時配合計畫人口及每人 78 平方公尺居住樓地板面積予以增訂者。
2. 計畫區內建物多屬傳統一、二樓及少數新建三層樓之建築物本計畫區現況平均容積約 120%，每人居住樓地板面積約 58 平方公尺。

對策：本計畫區屬低密度發展，現行計畫容積率尚屬合理，故本次檢討擬維持原計畫。

第四章 檢討分析及變更事項

壹、計畫性質

本特定區計畫係屬台灣省轄 17 處高速公路交流道特定區計畫之一，屬管制性計畫。

貳、交流道之地域功能

一、交流道之服務範圍及周邊重大建設：

員林交流道位於彰化平原中心 148 號縣道上，西距溪湖約 3 公里，東距員林約 7 公里，本交流道北距彰化交流道 12 公里，與彰化交流道均屬彰化平原進出中山高速公路之二大出入口，其服務範圍以彰化平原南半部各鄉鎮為主。周邊重大建設詳見圖一。

二、交流道之主要機能：

員林交流道所服務地區，以農業為主，工業為輔，因此其主要機能有二：

- (一) 農產品運銷-服務圈內農業帶盛產之蔬菜水果藉交流道得迅速運銷南北大都市。
- (二) 工業產品之運輸-服務圈內之工廠以外銷居多，將經由交流道輸送至消費市場或貿易港口。

參、計畫構想

- 一、現有農地應盡量保留作農業使用。
- 二、交通便利引入之人口，應優先容納於溪湖、埔心都市計劃區內。
- 三、配合保護優良農地政策，暫時不增劃設工業區。
- 四、148 號公路為本地區東西向最重要之區域性交通幹道之一，宜以幹道標準處理。

肆、計畫目標

- 一、因應高速公路交流道設置，規劃完善交通系統，發揮快捷運輸功能。
- 二、配合原有聚落發展，規劃地區土地利用型態，並提供適宜之公共設施。
- 三、因應都市發展轉型，預留未來都市發展空間。

伍、計畫年期

現行計畫以民國 90 年為計畫目標年，擬配合中部區域計畫年期調整至民國 100 年。

陸、計畫人口

現行計畫人口為 16,750 人，而計畫區內人口至民國 92 年為 13,408 人，人口呈緩慢成長，依人口成長率推估至民國 100 年，居住人口約 14,680 人，故本次檢討維持原計畫。

柒、土地使用分區計畫

一、住宅區

住宅區檢討，應依據都市發展之特性、地理環境及計畫目標年等，區分成不同發展性質與使用強度之住宅區，現行計畫住宅區之規劃，係以既有農村聚落為基礎稍予擴大調整劃設，歷經二十餘年之發展，人口緩慢成長，住宅區之使用雖已近九成。

- (一)本特定區計畫性質係屬管制性計畫，不適宜過度擴張都市發展用地。本次檢討暫宜維持原計畫。
- (二)將來若有需要仍可依內政部頒「都市計畫農業區變更使用審議規範」規定辦理。

二、乙種工業區

現行計畫面積 15.63 公頃，其中八號道東側，部分乙種工業區係第二次通盤檢討時以附帶條件變更，至今尚未開闢使用，該附帶條件內容如下：

- (一)應以區段徵收方式開發，俟開發完後，始得發照建築。
- (二)惟將來相關之開發計畫應先提出環境影響說明書，並經主管機關審查通過後，始得開工興闢。
- (三)應於第二次通盤檢討發布實施後三年內完成擴廠，如未能依限完成開發者，應依法定程序檢討變更恢復為農業區。

故本次檢討除屬該附帶條件之分區及公共設施、道路變更恢復為農業區外，餘宜維持原計畫。

三、零星工業區

現行計畫面積 4.62 公頃，因零星工業區均依實際需要及現況使用劃設，本次檢討仍維持原計畫。

四、行水區

現行計畫面積 0.28 公頃，同屬前項乙種工業區附帶條件，故本次檢討變更恢復為農業區。

五、農業區

現行計畫面積 757.08 公頃，因農業區位於都市發展區外圍，除

作為農業生產用地及都市外圍綠化空間外，並可提供都市防災避難疏散場所。故本次檢討變更部分農業區為宗教專用區及道路外，並變更部分乙種工業區、廣場兼停車場、行水區及道路為農業區，餘均維持原計畫。

捌、公共設施計畫

一、機關用地

現行計畫機關用地二處，現已開闢使用，依通盤檢討實施辦法規定，機關按實際需要劃設，本次檢討仍予維持原計畫。

二、學校用地

現行計畫劃設文小用地四處，均已開闢使用，依通盤檢討實施辦法規定，本計畫區需國小用地面積 3.35 公頃，超出 4.63 公頃，其中文小二用地、文小三用地面積雖未達 2.0 公頃，但因計畫區內各國小因學生人數減少，均在減班中故本次檢討仍宜維持原計畫，另依通盤檢討實施辦法規定，本計畫區需文中用地 2.68 公頃，因本計畫區內國中學生已依學區分別就讀鄰近埔心都市計畫區之埔心國中及溪湖都市計畫區之溪湖國中、成功國中，其通勤距離約 1.5 公里至 5 公里不等，尚屬合理。故本計畫區文中用地非迫切需要，且本計畫區查無適當公有土地可資劃設，俟下次通盤檢討時視實際發展情況再予檢討劃設。

三、公園用地

現行計畫面積 2.46 公頃，依通盤檢討實施辦法規定，本計畫需公園用地 2.51 公頃尚不足 0.05 公頃。故本次檢討為因應未來發展需要及埔心鄉公所建議，變更部分公墓為公園用地予以補足。

四、兒童遊樂場用地

現行計畫面積 0.20 公頃，依通盤檢討實施辦法規定，本計畫區需兒童遊樂場 1.34 公頃，尚不足 1.14 公頃。故本次檢討，除予以維持現行計畫外，不足部分俟未來增設住宅鄰里擬定計畫時，再酌予增設補足。

五、零售市場用地

現行計畫面積 0.20 公頃，係配合閭鄰單位劃設，供零售市場使用，故仍宜維持原計畫。

六、廣場兼停車場用地

現行計畫面積 0.65 公頃，依通盤檢討實施辦法規定，本計畫區需停車場用地面積 2.01 公頃，尚不足 1.36 公頃，故本次檢討除配合調整部分乙種工業區、行水區、道路、廣場兼停車場用地為農業區及調整部分農業區為廣場兼停車場用地。調整後劃設一處廣場兼停車場用地，計畫面積 0.57 公頃，停車場用地不足部分，為補充計畫區內

停車空間需求，依「都市計畫公共設施用地多目標使用辦法」有關規定，以多目標使用方式提供停車空間。

七、醫療用地

現行計畫面積 4.50 公頃，係供衛生署彰化醫院使用，故仍宜維持原計畫。

八、加油站用地

現行計畫面積 0.11 公頃，區位適當已開闢使用，故宜維持原計畫。

九、公墓

現行計畫公墓三處，面積共計 6.72 公頃，本次檢討除公墓已辦理禁葬，變更為公園用地外，餘均維持原計畫。

玖、交通系統計畫

一、高速公路用地

中山高速公路範圍劃設為高速公路用地，面積 29.29 公頃，本次檢討仍宜維持原計畫。

二、計畫道路及人行步道

現行計畫劃設道路用地面積 25.70 公頃及人行步道 0.94 公頃，本次檢討除配合變更部分道路用地為農業區外，餘均維持原計畫。

主要道路一號、二號道路目前服務水準為 D 級，因本次通盤檢討未作重大變更，因不致產生重大交通影響。

拾、分期分區發展計畫

現行計畫已訂定分期分區發展計畫，以引導計畫區循序發展，本次檢討宜配合實際發展情況及公共設施開闢情形，酌予修正。

拾壹、事業及財務計畫

現行計畫已編訂事業及財務計畫，以期能集中財力，循序引導開發公共設施，本次檢討針對區內尚未開闢之公共設施調整編訂事業及財務計畫。

拾貳、土地使用分區管制要點

現行計畫已訂定土地使用分區管制要點，本次檢討宜配合相關法令規定及實際檢討變更內容予以增修訂。

拾參、變更事項

經上述檢討分析後，本次檢討共變更 8 案，其變更項目及內容詳見圖五、表八及表九。凡未指明部分，均應以本次通盤檢討計畫圖為準。

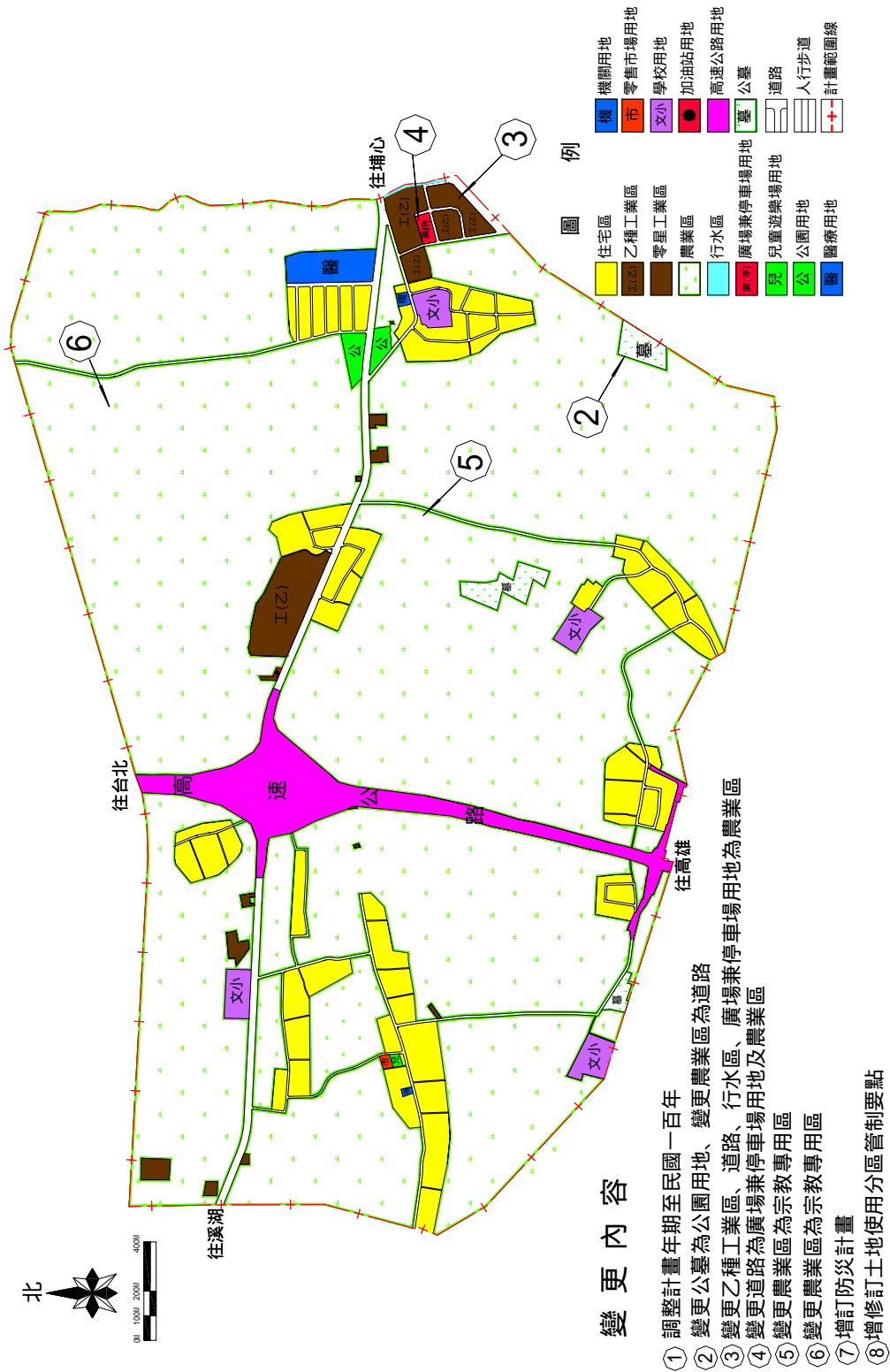
圖五 變更高速公路員林交流道附近特定區計畫(第三次通盤檢討)變更位置示意圖

表八 變更高速公路員林交流道附近特定區計畫(第三次通盤檢討)變更內容明細表

表九 變更高速公路員林交流道附近特定區計畫(第三次通盤檢討)變更案變更面積明細表

圖六 變更高速公路員林交流道附近特定區計畫(第三次通盤檢討)變更內容第三、四案參考示意圖

圖五 變更高速公路員林交流道附近特定區計畫(第三次通盤檢討)變更位置示意圖



表八 變更高速公路員林交流道附近特定區計畫(第三次通盤檢討)變更內容明細表

編號	原編號	位 置	變 更 內 容		變 更 理 由	備 註
			原 計 畫 (公頃)	新 計 畫 (公頃)		
一	一	計畫年期	民國 90 年	民國 100 年	配合中部區域計畫之計畫目標年予以調整。	
二	三	公墓(三)	公墓(2.35)	公園用地(2.35)	1. 鄉公所已辦理禁葬，並已有遷葬計畫，且未來不作公墓使用。 2. 補公園用地面積之不足。 3. 為公園鄰近道路系統之需。	增設 8M 計畫道路以現有巷道中心線兩側均等退縮為原則。
		農業區(0.65)	道路(0.65)			
三	四	九號道路及其北側乙種工業區、道路、行水區	乙種工業區(附三)(2.44)	農 業 區(6.01)	1. 依(附三)第三款本案第二次通盤檢討發布實施後三年內未能依限完成開發，應依法定程序檢討變更恢復為農業區。 2. 本案可建築用地僅佔 40%，其財務計畫不可行。	附三：(二)通規定 1. 應以區段徵收方式開發，俟開發完后，始得發照建築。 2. 惟將來相關之開發計畫應先提出環境影響說明書，並經主管機關審查通過後，始得開工興闢。 3. 應於第二次通盤檢討發布實施後三年內完成擴廠，如未能依限完成開發者，應依法定程序檢討變更恢復為農業區。
		道路(附三)(3.00)				
		行水區(附三)(0.28)				
		廣場兼停車場用地(附三)(0.29)				

表八 變更高速公路員林交流道附近特定區計畫(第三次通盤檢討)變更內容明細表

編號	原編號	位 置	變 更 內 容		變 更 理 由	備 註
			原 計 畫 (公頃)	新 計 畫 (公頃)		
四	五	廣場兼停車場(一)其南側道路	道路(0.27) (附二)	廣場兼停車場用地(0.21) 農 業 區 (0.06)	1. 本案道路係第二次通盤檢討時,依(附二)辦理,本次配合變更第三案變更後產生之畸零地,調整部分道路為廣場兼停車場用地及農業區。 2. 本案已依原計畫附帶條件辦理完成,土地權屬均為鄉公所所有。	附二:(二)通規定 1. 無償提供公共設施土地所有權登記為鄉公所,移轉完成後,工業始能發照建築。 2. 所提供之公共設施用地將來區段徵收後,原土地所有權人不得要求參加分配土地。 3. 惟將來相關之開發計畫應先行提出環境影響說明書,並經主管機關審查通過後,始得開工興闢。 4. 應於本案發布實施後三年內完成擴廠,如未能依限完成開發者,應依法定程序檢討變更恢復為農業區。
五	六	埔心鄉霖鳳段 1091 地號	農 業 區 (0.11)	宗教專用區 (0.11)	已申請寺廟補辦記,符合縣府辦理市計畫內土地變更為宗教專用區審查原則之規定。	變更範圍埔心鄉霖鳳段 1091 地號全部。 附帶條件:本案申請開發建築時應留設 30% 之土地供停車場使用,且不計入法定空地。

表八 變更高速公路員林交流道附近特定區計畫(第三次通盤檢討)變更內容明細表

編號	原編號	位 置	變 更 內 容		變 更 理 由	備 註
			原 計 畫 (公頃)	新 計 畫 (公頃)		
六	七	埔心鄉霖興段 65、126 地號	農 業 區 (0.54)	宗教專用區 (0.54)	已申請寺廟補辦記，符合縣府辦理市計畫內土地變更為宗教專用區審查原則之規定。	變更範圍埔心鄉霖興段 65、126 地號全部。 附帶條件：本案申請開發建築時應留設 30% 之土地供停車場使用，且不計入法定空地。
七	八	防災計畫	未訂	增訂	依「都市計畫定期通盤檢討實施辦法」第七條規定及本計畫實質發展內容劃分可能災變區域，研擬防災疏散路線(方向)、據點供當地居民緊急避難參考。	
八	九	土地使用分區管制要點	已訂定	增修訂	為促進土地合理使用，配合發展現況及法令規定予以增修訂。	

註：1. 凡本次通盤檢討未指明變更部分，均應以原有計畫為準。

2. 表內面積應以依據核定圖實地分割測量面積為準。

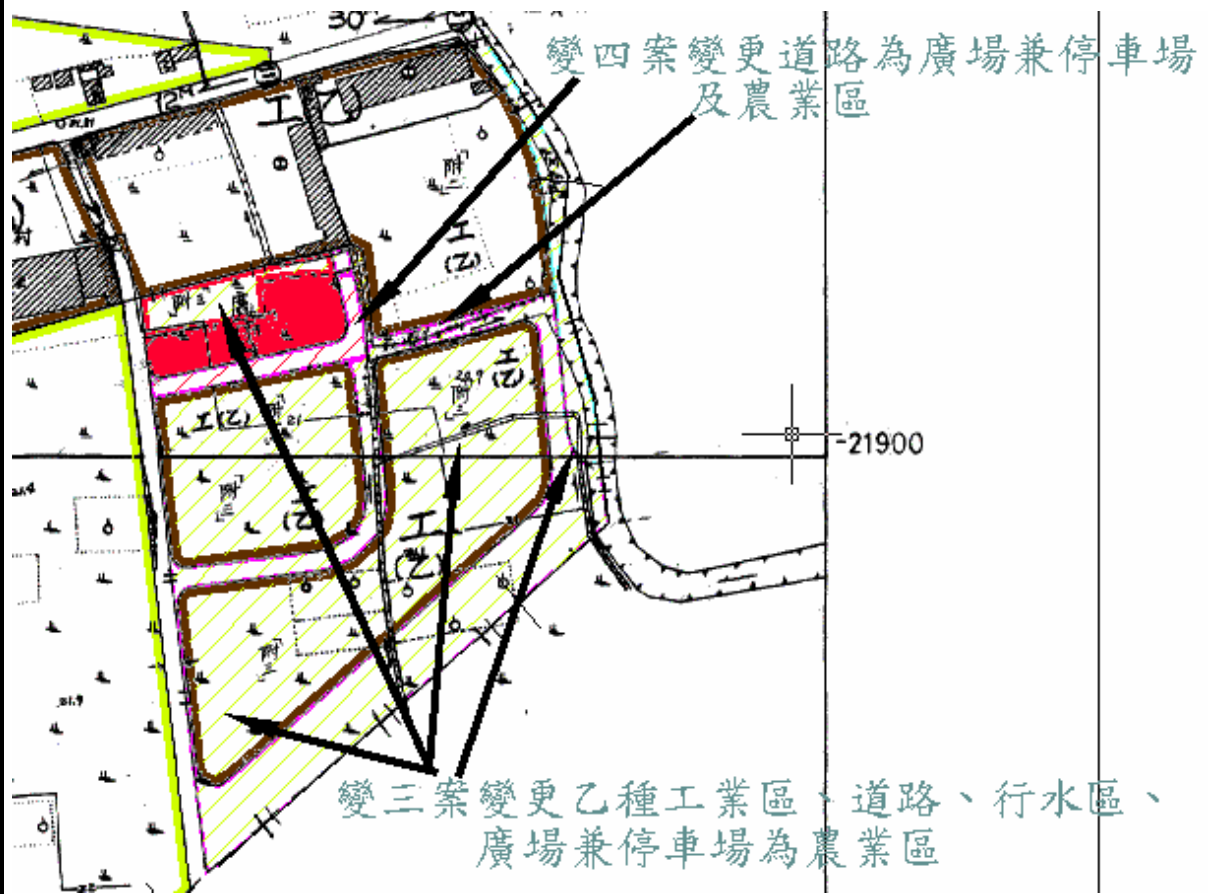
3. 原編號係屬部都委審議時編號。

表九 變更高速公路員林交流道附近特定區計畫(第三次通盤檢討)變更案變更面積明細表

新編號 項目	一	二	三	四	五	六	七	八	合計
乙種工業區	調整計畫年期至民國100年		-2.44				增訂防災計畫	增修訂土地使用分區管制要點	-2.44
宗教專用區					+0.11	+0.54			+0.65
行水區			-0.28						-0.28
農業區		-0.65	+6.01	+0.06	-0.11	-0.54			+4.77
公園用地		+2.35							+2.35
廣場兼停車場用地			-0.29	+0.21					-0.08
公墓		-2.35							-2.35
道路		+0.65	-3.00	-0.27					-2.62

註：單位：公頃。

圖六 變更高速公路員林交流道附近特定區計畫(第三次通盤檢討)變更內容第三、四案參考示意圖



第五章 檢討後之計畫

壹、計畫範圍及面積

本計畫區以高速公路員林交流道為中心，東接埔心都市計畫界，西鄰溪湖都市計畫界，北至台糖鐵路，南止羅厝、湳底等村落及媽厝國小南緣，計畫面積 929.51 公頃。

貳、計畫年期

以民國 100 年為計畫目標年。

參、計畫人口及密度

計畫人口為 16,750 人，居住密度每公頃約 230 人。

肆、土地使用分區計畫

一、住宅區

以現有集居地區為基礎，並配合集居規模，劃設住宅鄰里單元，住宅區面積為 72.76 公頃。

二、乙種工業區

劃設乙種工業區二處，面積計 13.19 公頃。

三、零星工業區

劃設零星工業區十三處，面積共計 4.62 公頃。

四、宗教專用區

劃設宗教專用區二處，面積 0.65 公頃。

五、農業區

都市發展用地外圍劃設為農業區，面積 761.85 公頃。

伍、公共設施計畫

一、機關用地

共劃設機關用地二處，其中機(一)用地為現有舊館警察分駐所，機(二)用地為忠覺警察分駐所等使用，面積合計 0.39 公頃。

二、學校用地

共劃設文小用地四處，其中文小(一)用地為現有之舊館國小，文小(二)用地為羅厝國小，文小(三)用地為東溪國小，文小(四)用地為媽厝國小等使用，面積合計 7.98 公頃。

三、公園用地

劃設公園用地二處，面積合計 4.81 公頃。

四、兒童遊樂場用地

劃設兒童遊樂場用地一處，面積 0.20 公頃。

五、零售市場用地

劃設零售市場用地一處，面積 0.20 公頃。

六、廣場兼停車場用地

劃設廣場兼停車場用地一處，面積 0.57 公頃。

七、醫療用地

劃設醫療用地一處，供衛生署彰化醫院使用，面積 4.50 公頃。

八、加油站用地

劃設加油站用地一處，面積 0.11 公頃。

九、公墓

劃設公墓二處，面積合計 4.37 公頃。

陸、交通系統計畫

一、高速公路

中山高速公路及員林交流道匝道用地劃設為高速公路用地，面積 29.29 公頃。

二、主要道路

一號、二號道路為本計畫區之主要聯外幹道，東經埔心鄉至員林鎮，西達溪湖鎮，計畫寬度為 30 公尺。

三、次要道路

(一)聯外道路

劃設三號、六號、七號、八號等計畫道路，通往計畫區外村落，計畫寬度分別為 12 公尺及 10 公尺。

(二)區內道路

劃設四號、五號、十號等計畫道路，計畫寬度分別為 15 公尺及 10 公尺。

四、出入服務道路及人行步道

配合住宅鄰里單元及各街廓居民出入需要劃設出入道路及人行步道，計畫寬度分別為 8 公尺及 4 公尺。

柒、分期分區發展計畫

本計畫區位處高速公路員林交流道之交通要衝，如何有效誘導規劃循序發展，是為當前分期分區發展計畫之指導方針，又本計畫區內農村集居型態之住宅區發展已近飽和且境內鄰里性公共設施或未開闢或付之闕如有待補足，再需以整體之考量，以確保居住品質；故本次檢討除未

來以區段徵收開發新增發展區無法確定為保留未來規劃彈性，僅以本計畫現有規劃內容優先發展其交通建設及為補足不足之公共設施項目，以提昇居住環境之生活品質，是項都市建設經費浩鉅，非地方政府短期所能負擔，宜依地方財力分年分期編列建設經費始能如期開發。

一、實施分期分區發展之範圍

包括住宅區、乙種工業區及公共設施用地等都市發展用地。

二、劃分種類與原則

(一)已發展區

就符合平均地權條例施行細則有關公共設施完竣地區規定，或建築用地使用率已達百分之八十以上之地區劃設。

(二)優先發展區

依未來發展趨勢，選擇發展潛力較高實施市地重劃及尚未開闢之公共設施劃設之。

前述發展分區種類分佈情形詳見圖八。

捌、事業及財務計畫

針對計畫區內尚未開闢之公共設施用地，依據優先發展順序及可能取得之開發方式，編定事業及財務計畫表，以引導全計畫區做有秩序之發展。

玖、防災計畫

一、防(救)災據點(詳圖九)

所謂防(救)災據點，對居民而言可提供正確且迅速之防災消息外，並具有收容避難、醫療救護及準備生活必需品之功能，未來也應朝兼具防災教育，指導民眾基本防災措施機能。

(一)防(救)災避難場所

1. 臨時避難場所：此一層級主要收容因空間阻隔或其他因素暫時無法進入較高層級避難空間的人員，其設施及設備較缺乏並無法提供中長期之生活保障，指定對象為公園及都市發展用地外圍地區。
2. 避難設施及據點：此層級必須擁有較完善的避難設施及可提供中、長期的蔽護場所，以本計畫區而言，學校用地因分佈較平均且設備完善，是為較理想空間；此外，各政府機關因對外連繫及獲得各種情報資訊較為便利，也可作為一般收容場所。

(二)防(救)災避難設施

種類	防災必要設備及設施	作為防災基地使用之地點
臨時避難場所	區域內居民間之情報聯絡設備及對外之通信設備居民進行災害因應活動所須之器材與廣場。	公園及都市發展用地外圍
避難設施及據點	除以上必要設備外，尚需緊急醫療器材、藥品，落發生都市大火時，可安全收容居民的廣場，提供避難者所需之水、糧食及生活必需品。	小學、政府機關、消防隊、派出所、公立醫療院所等

二、防(救)災路線(詳圖十)

本計畫區消防救災路線系統之規劃主要依據火災及震災來設定，在道路寬度方面，必須考慮在進行救災活動時，因建築物倒塌，崩塌物的阻隔與原道路寬度不足等因素，使消防車及救難車不能通行，除此之外，更應視計畫區現有道路的地理位置及實質空間條件等，分別賦予不同之機能，本計畫區道路系統將劃分為緊急道路、救援輸送道路及避難輔助道路等。

- (一) 緊急道路：指定本計畫區內一號及二號計畫道(寬度三十公尺)為緊急道路，此道路為本計畫區內之主要聯外道路。除考量道路寬度外，並因其穿越計畫區之聚落中心，故為本計畫區內相當重要的防災道路。
- (二) 救援輸送道路：以本計畫區內之次要道路為救援、輸送道路，作為消防及單負車輛運送區外救援物資至計畫區內機能為主。
- (三) 避難輔助道路：以本計畫區內服務道路為對象，主要作為聯結各避難場所，並兼負便利及小型車輛運送物資至各防災據點，或連通車前兩層級道路，主要擔負連結功能。
- (四) 火災防止延燒地帶：以開放空間及道路系統作為火災防止延燒地帶。

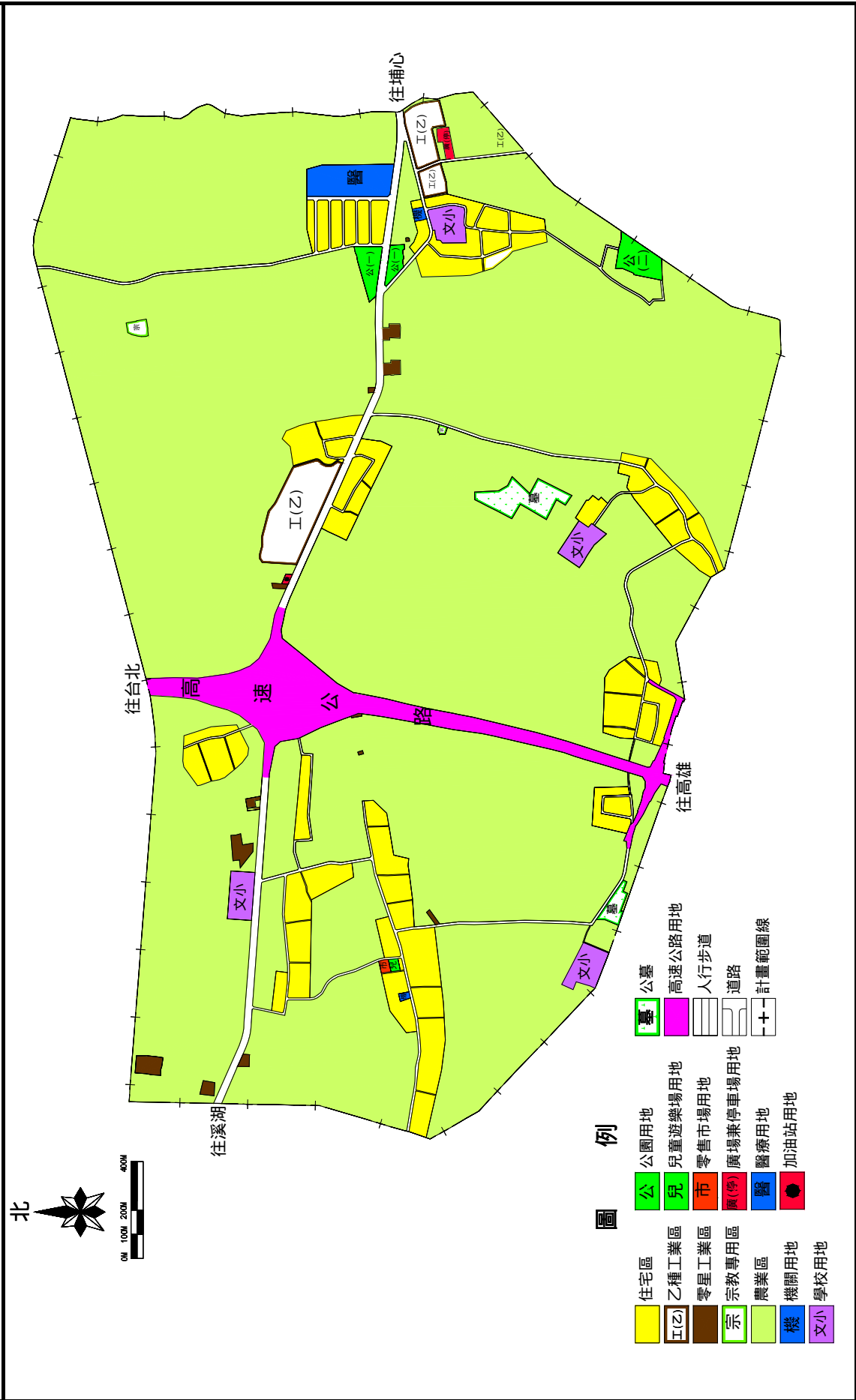
拾、土地使用分區管制要點

為促進土地合理使用與考量都市發展需要，並配合發展現況、法令規定、退縮建築規定、鼓勵設置公益性設施之獎勵措施及本次檢討實際變更內容予以增修訂(詳表十四)。

圖七 變更高速公路員林交流道附近特定區計畫(第三次通盤檢討)示意圖

- 表十 變更高速公路員林交流道附近特定區計畫(第三次通盤檢討)土地使用面積分配表
- 表十一 變更高速公路員林交流道附近特定區計畫(第三次通盤檢討)公共設施用地明細表
- 表十二 變更高速公路員林交流道附近特定區計畫(第三次通盤檢討)道路層級分類及編號明細表
- 圖八 變更高速公路員林交流道附近特定區計畫(第三次通盤檢討)分期分區發展示意圖
- 表十三 變更高速公路員林交流道附近特定區計畫(第三次通盤檢討)事業及財務計畫表
- 圖九 變更高速公路員林交流道附近特定區計畫(第三次通盤檢討)防(救)災據點示意圖
- 圖十 變更高速公路員林交流道附近特定區計畫(第三次通盤檢討)防(救)災路線示意圖
- 表十四 變更高速公路員林交流道附近特定區計畫(第三次通盤檢討)土地使用分區管制要點修訂條文對照表

圖七 變更高速公路員林交流道附近特定區計畫(第三次通盤檢討)示意圖



表十 變更高速公路員林交流道附近特定區計畫(第三次通盤檢討)土地使用面積分配表

項 目	本次檢討前	本 次 檢 討	本 次 檢 討 後			備 註	
	計畫面積 (公頃)	增減面積 (公頃)	計畫面積 (公頃)	百分比(1) (%)	百分比(2) (%)		
土 地 使 用 分 區	住 宅 區	72.76	0	72.76	44.56	7.83	
	乙種工業區	15.63	-2.44	13.19	8.08	1.42	
	零星工業區	4.62	0	4.62	2.83	0.50	
	宗教專用區	---	+0.65	0.65	0.39	0.07	
	行 水 區	0.28	-0.28	---	---	---	
	農 業 區	757.08	+4.77	761.85	---	81.96	
	小 計	850.37	+2.70	853.07	55.86	91.78	
公 共 設 施 用 地	機 關 用 地	0.39	0	0.39	0.24	0.04	
	學 校 用 地	7.98	0	7.98	4.89	0.86	
	公 園 用 地	2.46	+2.35	4.81	2.94	0.53	
	兒童遊樂場 用 地	0.20	0	0.20	0.12	0.02	
	零售市場用地	0.20	0	0.20	0.12	0.02	
	廣場兼停車場 用 地	0.65	-0.08	0.57	0.35	0.06	
	醫 療 用 地	4.50	0	4.50	2.76	0.48	
	加 油 站 用 地	0.11	0	0.11	0.07	0.01	
	公 墓	6.72	-2.35	4.37	---	0.47	
	高速公路用地	29.29	0	29.29	17.94	3.15	
	道 路	25.70	-2.62	23.08	14.13	2.48	
	人 行 步 道	0.94	0	0.94	0.58	0.10	
	小 計	79.14	-2.70	76.44	44.14	8.22	
合 計(1)	165.43	-2.14	163.29	100.00	---	都市發展面積	
合 計(2)	929.51	0	929.51	---	100.00	計畫總面積	

註：1.表內面積應以核定圖實地分割測量面積為準。

2.都市發展用地面積扣除行水區、農業區及公墓面積。

表十一 變更高速公路員林交流道附近特定區計畫(第三次通盤檢討)公共設施用地明細表

項 目	編 號	面 積 (公頃)	位 置	備 註
機 關 用 地	機 一	0.25	舊館國小北側	舊館警察分駐所使用
	機 二	0.14	六號道路北側，兒童遊樂場西側	忠覺警察分駐所使用
	小 計	0.39		
學 校 用 地	文小一	2.00	三號道路南側	舊館國小使用
	文小二	1.89	公墓二南側	羅厝國小使用
	文小三	1.99	一號道路北側	東溪國小使用
	文小四	2.10	公墓四西側	媽厝國小使用
	小 計	7.98		
公 園 用 地	公 一	2.46	醫療用地附近	
	公 二	2.35	計畫區東南側	新劃設
	小 計	4.81		
兒童遊樂場 用 地	兒	0.20	零售市場南側，六號道路北側	
零 售 市 場 用 地	市	0.20	兒童遊樂場北側	
廣 場 兼 停 車 場 用 地	廣 停	0.57	計畫區東側，乙種工業區南側	
醫 療 用 地	醫	4.50	二號道路北側，停車場東側	衛生署彰化醫院使用
加 油 站 用 地	油	0.11	零工五東側	中油公司使用
公 墓	墓 二	3.21	四號道路西側	
	墓 四	1.16	文小四東側	
	小 計	4.37		
合 計		23.13		

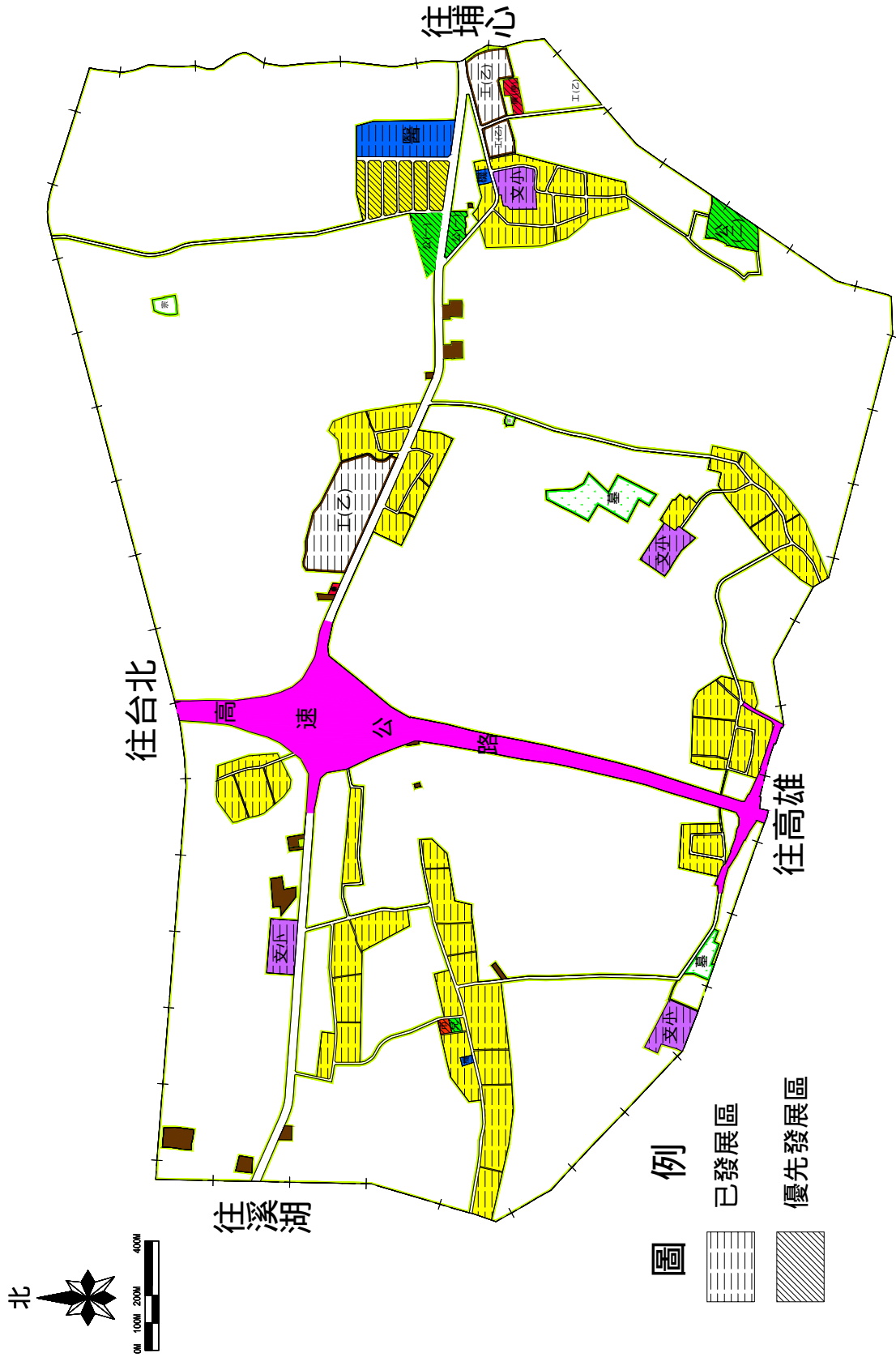
註：表內面積應以依據核定圖實地分割測量面積為準。

表十二 變更高速公路員林交流道附近特定區計畫(第三次通盤檢討)道路層級分類及編號明細表

道路層級分類	編號	路寬 (公尺)	路長 (公尺)	起 迄 點	備 註
主要道路 (聯外道路)	一	30	1,600	東接高速公路匝道，西接溪湖都市計畫界線	
主要道路 (聯外道路)	二	30	2,160	西接高速公路匝道，東接埔心都市計畫界線	
次要道路 (聯外道路)	三	12	710	西接二號計畫道路，經舊館國小北側，東接埔心都市計畫界線	
次要道路 (區內道路)	四	10	3,280	零工四西側起，南止於湳底里村莊	
次要道路 (區內道路)	五	10	1,170	六號計畫道路起，止於公墓四北側	
次要道路 (聯外道路)	六	10	1,630	東溪國小南側起經大庭里村落，西止於計畫界線	
次要道路 (聯外道路)	七	10	1,440	南起於公一東側，北止於計畫界線	
次要道路 (聯外道路)	八	10	450	起於三號計畫道路，南止於計畫界線	
次要道路 (區內道路)	十	15	340	醫療用地之西側計畫道路	
次要道路 (區內道路)	十一	10	220	起於七號計畫道路，止於十號計畫道路	
出入道路	未編號	8	---	計畫區內服務道路	
人行步道	未編號	4	---	計畫區內出入巷道	

註：表內道路長度應以依據核定圖實地測釘之樁位為準。

圖八 變更高速公路員林交流道附近特定區計畫(第三次通盤檢討)分期分區發展示意圖

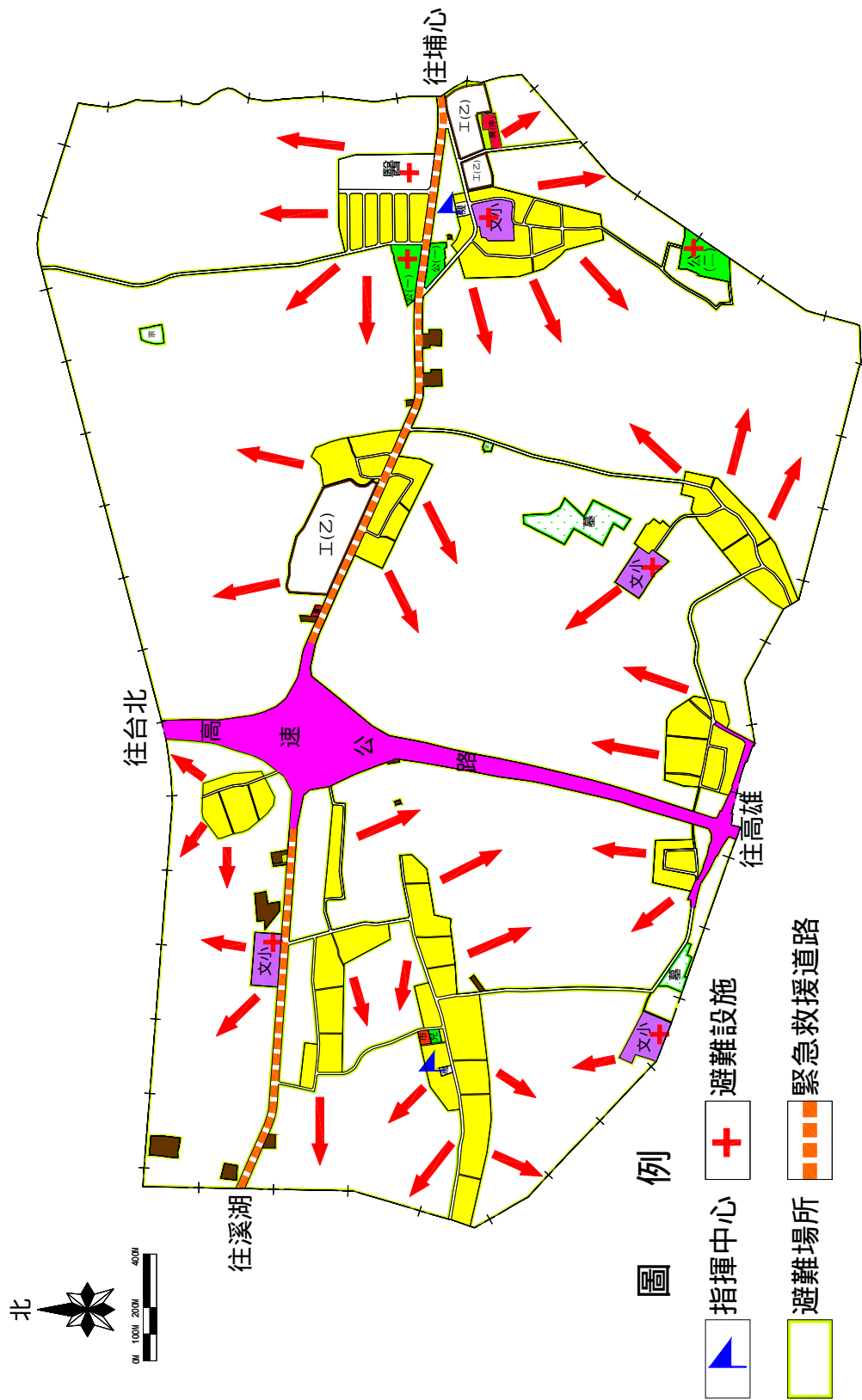


表十三 變更高速公路員林交流道附近特定區計畫(第三次通盤檢討)事業及財務計畫表

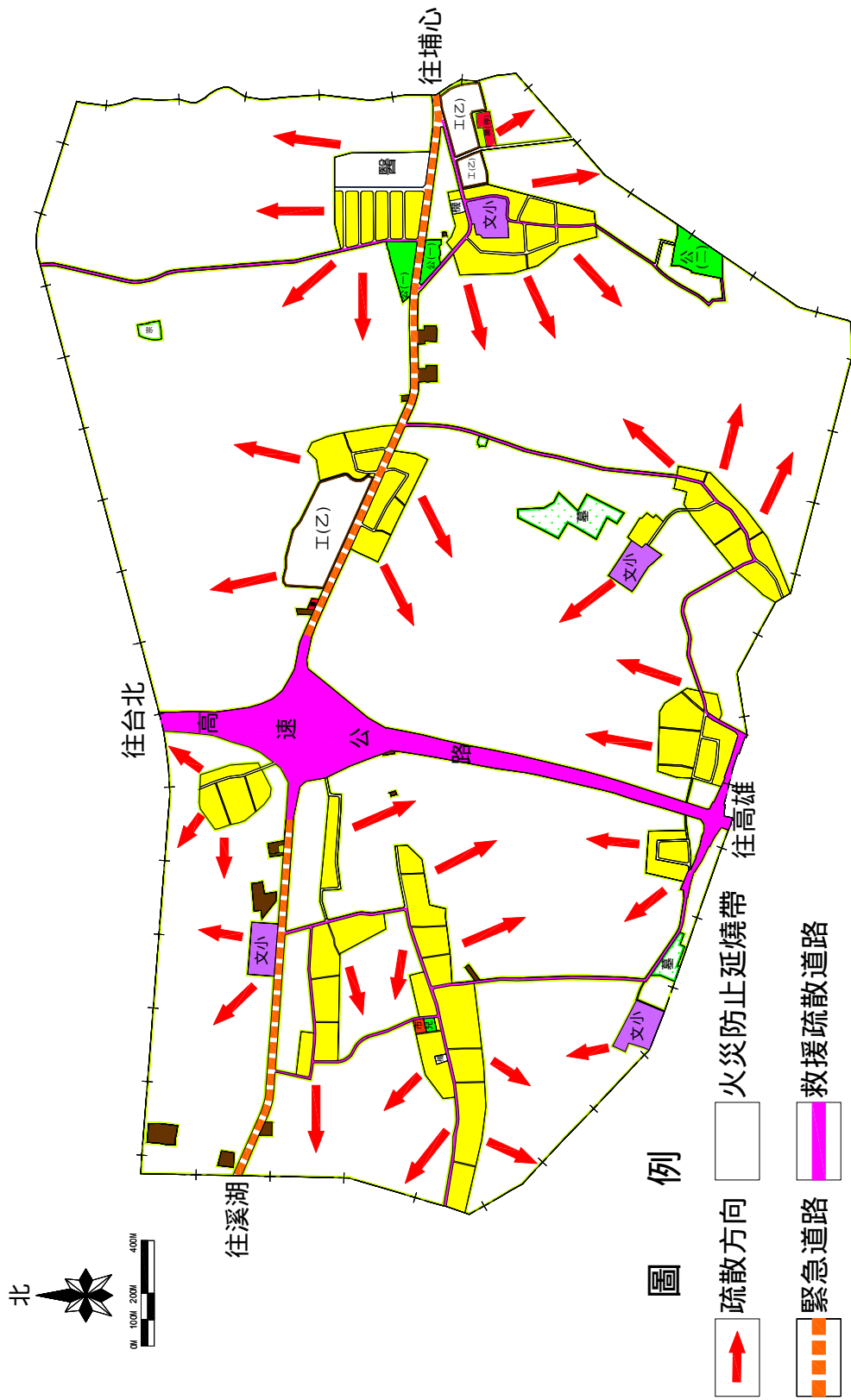
公共設施種類	面積 m ²	土地取得方式			開闢經費(萬元)			主辦單位	預定完成期限		經費來源
		征購	無償提供	其他	土地征購費及地上物補償	工程費	合計		征購勘測設計	施工	
學校用地 文小(二)用地	7700	√			800	3850	4650	縣政府	93-96	94-100	縣政府編列
學校用地 文小(三)用地	7800	√			810	3900	4710	縣政府	93-96	94-100	縣政府編列
公園(一)用地	24600			√	—	7380	7380	埔心鄉公所	93-96	94-100	埔心鄉公所編列
公園(二)用地	23500			√	—	6990	6990	埔心鄉公所	93-96	94-100	埔心鄉公所編列
兒童遊樂場用地	2000	√			400	200	600	溪湖鎮公所	93-96	94-100	溪湖鎮公所編列
零售市場用地	2000	√		√	400	800	1200	溪湖鎮公所	93-96	94-100	溪湖鎮公所編列
廣場兼停車場用地	5700		√		—	1140	1140	埔心鄉公所	93-96	94-100	埔心鄉公所編列
計畫道路	88500	√			44250	17700	61950	埔心鄉公所、溪湖鎮公所	93-96	94-100	溪湖鎮公所、埔心鄉公所編列預算
人行步道	5000	√			2500	500	3000	埔心鄉公所、溪湖鎮公所	93-96	94-100	溪湖鎮公所、埔心鄉公所編列

註：本表得視地方財務狀況酌予調整。

圖九 變更高速公路員林交流道附近特定區計畫(第三次通盤檢討)防(救)災據點示意圖



圖十 變更高速公路員林交流道附近特定區計畫(第三次通盤檢討)防(救)災路線示意圖



表十四 變更高速公路員林交流道附近特定區計畫(第三次通盤檢討)土地使用分區管制要點修訂條文對照表

原 條 文	增 修 訂 條 文	備 註
第一點：本要點依據都市計畫法第二十二條及同法台灣省施行細則第三十一條之規定訂定之。本計畫有關土地使用分區管制，除應依都市計畫法台灣省施行細則第三章「土地使用分區管制」有關規定辦理外，應依本要點辦理。	一、本要點依據都市計畫法第二十二條及同法台灣省施行細則第三十五條之規定訂定之。	1. 修正點次編號。 2. 依 89.12.29 台 89 內營字第 8985468 號函發布都市計畫法台灣省施行細則修正條文。 3. 刪除部分文字。
第二點：住宅區係提供居民優良之居住環境而劃設，建蔽率不得超過百分之六十，容積率不得超過百分之一百八十。	二、住宅區係提供居民優良之居住環境而劃設，建蔽率不得超過 60%，容積率不得超過 180%。	修正點次編號。
第三點：乙種工業區及零星工業區為促進工業發展，提供居民就業機會而劃設，其建蔽率不得超過百分之七十，容積率不得超過百分之二百一十。	三、乙種工業區及零星工業區為促進工業發展，提供居民就業機會而劃設，其建蔽率不得超過 70%，容積率不得超過 210%。	修正點次編號。
未訂定	四、宗教專用區之建蔽率不得超過 60%，容積率不得超過 160%。	增訂。
第四點：醫療用地之建蔽率不得超過百分之五十，容積率不得超過百分之四百八十。須整體規劃並多留設停車空間，且區內應予以綠化，以維景觀。	五、醫療用地之建蔽率不得超過 50%，容積率不得超過 480%。須整體規劃並多留設停車空間，且區內應予以綠化，以維景觀。	修正點次編號。
第五點：機關用地之建蔽率不得超過百分之五十，容積率不得超過百分之二百五十。	六、機關用地之建蔽率不得超過 50%，容積率不得超過 250%。	修正點次編號。
第六點：學校用地之建蔽率不得超過百分之五十，容積率不得超過百分之一百五十。	七、學校用地之建蔽率不得超過 50%，容積率不得超過 150%。	修正點次編號。

表十四 變更高速公路員林交流道附近特定區計畫(第三次通盤檢討)土地使用分區管制要點修訂條文對照表

原 條 文	增 修 訂 條 文	備 註
第七點：零售市場用地之建蔽率不得超過百分之六十，容積率不得超過百分之二百四十，並依台灣省零售市場建築規格有關規定辦理。	八、零售市場用地之建蔽率不得超過 60%，容積率不得超過 240%。	1. 修正點次編號。 2. 精省後相關規定已停止適用故刪除部分文字。
未訂定	九、加油站用地之建蔽率不得超過 40%，容積率不得超過 80%。	增訂。
第八點：凡建築基地為完整之街廓或符合左列各款規定，並依規定設置公共開放空間者，得依第九點規定增加興建樓地板面積。 一、基地有一面臨接寬度在八公尺以上之道路，其臨接長度在二十五公尺以上或達周界總長度五分之一以上者。 二、基地面積在商業區為一千平方公尺以上，在住宅區、機關用地為一千五百平方公尺以上者。	十、為鼓勵基地設置公益性設施，訂定下列獎勵措施： 建築物提供部分樓地板面積供左列使用者，得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百分之三十為限。 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一百平方公尺以上，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供公眾使用，經交通主管機關核准者。	1. 修正點次編號。 2. 鼓勵基地設置公益性設施。
第九點：依第八點規定所得增加之樓地板面積(FA)按左式核計，但不得超過基地面積乘以該基地容積率之百分之二十： $FA=S*I$ A：基地面積 S：開放空間有效總面積 I：鼓勵係數，依左列規	刪除。	與第八點合併條文。

表十四 變更高速公路員林交流道附近特定區計畫(第三次通盤檢討)土地使用分區管制要點修訂條文對照表

原條文	增修訂條文	備註
<p><u>定計算：</u> <u>住宅區及機關用地：</u> $I=2.04\sqrt{S/A}-1.0$ <u>前項所列開放空間有效總面積之定義與計算標準依內政部訂頒「未實施容積管制地區綜合設計獎勵辦法」之規定。</u></p>		
<p><u>第十點：依第八點規定設置公共開放空間之建築基地，其面臨道路為二十公尺以上，且基地面積在住宅區、機關用地為二千平方公尺以上者，其所得增加之樓地板面積(FA)得第九點規定核算之增加樓地板面積乘以百分之一百二十五。</u></p>	<p><u>刪除。</u></p>	<p>與第八點合併條文。</p>
<p>未訂定</p>	<p><u>十一、為考量都市發展需要，訂定退縮建築標準如下：</u> <u>(一)住宅區、乙種工業區、零星工業區等，區內建築物新建時，申請基地面積達1000平方公尺以上者：</u> <u>1.應自道路境界線退縮4公尺以上建築。</u> <u>2.退縮建築之空地，應自道路境界線起，留設2公尺人行通道，不得設置圍籬。</u> <u>3.退縮建築之空地應植栽綠化。</u> <u>4.退縮建築之空地得計入法定空地。</u> <u>5.但申請基地情形特殊者，得經提縣都市設計委員會(或小組)同意者，從其規定。</u></p>	<p>為考量都市發展需要</p>

表十四 變更高速公路員林交流道附近特定區計畫(第三次通盤檢討)土地使用分區管制要點修訂條文對照表

原條文	增修訂條文	備註
	<p>(二)公共設施用地及各專用區(宗教、醫療、加油站)等，區內建築物新建時：</p> <p>1.應自道路境界線退縮 5 公尺以上建築。</p> <p>2.退縮建築之空地，應自道路境界線起，留設 2 公尺人行通道，不得設置圍籬。</p> <p>3.退縮建築之空地應植栽綠化。</p> <p>4.退縮建築之空地得計入法定空地。</p> <p>5.但申請基地情形特殊者，得經提縣都市設計委員會(或小組)同意者，從其規定。</p>	
<p>第十一點：建築基地內之法定空地應留設二分之一以上種植花草樹木。</p>	<p>十二、建築基地內之法定空地應留設二分之一以上種植花草樹木。</p>	修正點次編號。
<p>第十二點：本要點未規定事項，適用其他法令之規定。</p>	<p>十三、本要點未規定事項，適用其他法令之規定。</p>	修正點次編號。

變更高速公路員林交流道附近特 定區計畫(第三次通盤檢討)書

擬定機關：彰化縣政府

規劃單位：內政部營建署市鄉規劃局

編訂時間：中華民國八十九年七月

第一次修訂時間：中華民國九十三年二月

第二次修訂時間：中華民國九十三年六月