



# 變更員山都市計畫 (第三次通盤檢討)案

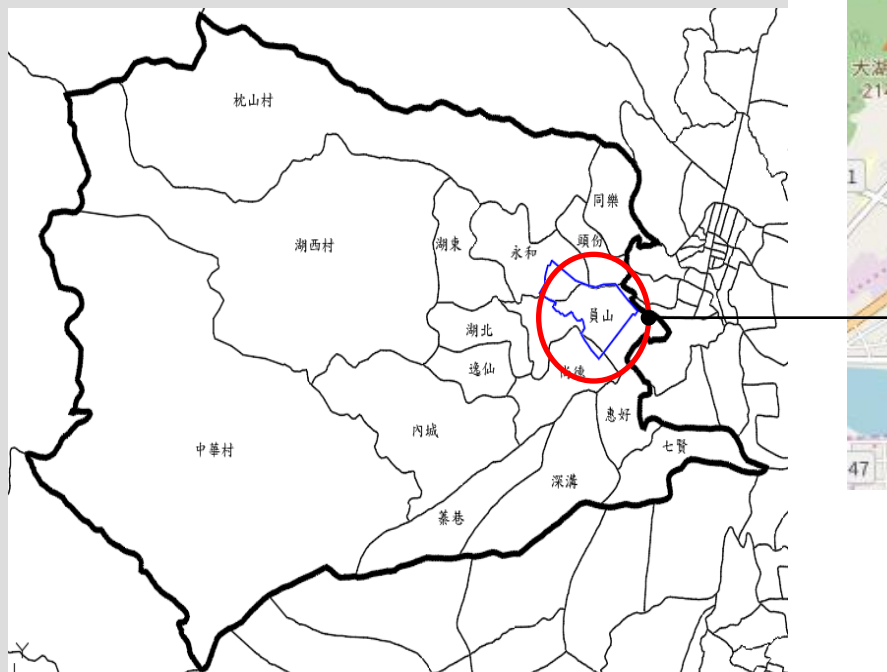
-公告徵求意見-

員山鄉公所


中華民國109年07月07日

# 計畫位置與範圍

員山都市計畫坐落員山鄉東側，以員山鄉公所所在之鄉街(外員山)為基礎，向北擴大加上員山鄉舊市街(內員山)部分，行政轄區涵括大部分員山村及永和村，計畫面積212.79公頃。



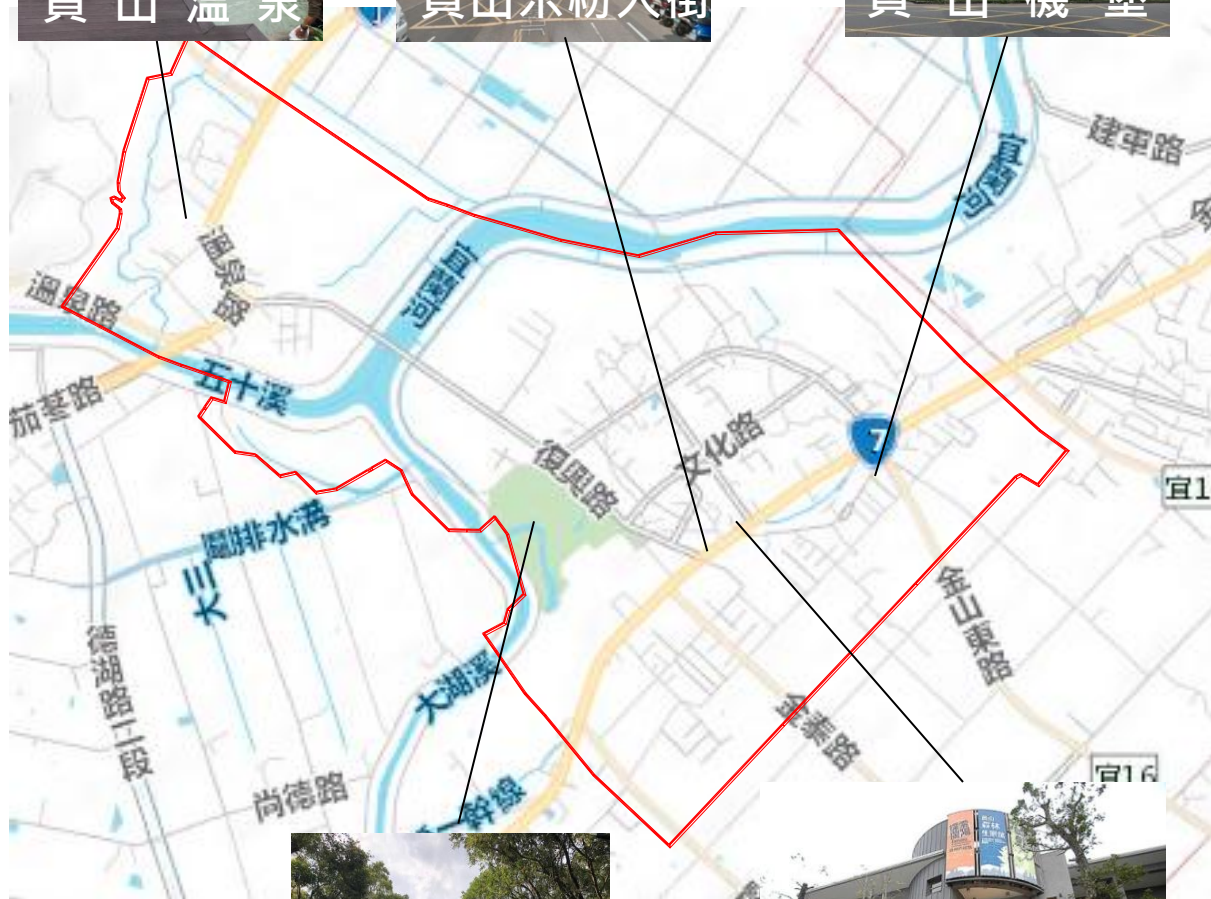
圖例

 本計畫區



# 計畫緣起

本都市計畫自民國101年1月公告發布實施「變更員山都市計畫(第二次通盤檢討)(第一階段)案」迄今已屆檢討年期，且該次檢討採用民國88年新測比例尺一千分之一地形圖為基本圖轉繪都市計畫內容，實施迄今已超過20年，無法反應都市發展現況，爰辦理本次通盤檢討，同時辦理都市計畫圖重製暨主要計畫與細部計畫分離作業。



圖例

— 本計畫區

# 辦理民眾座談會的目的

- (一) 收集當地民眾意見，了解地方需求，提供規劃參考。
- (二) 釐清當地問題及狀況。
- (三) 讓民眾參與，減少政府理想與使用者實際使用差異。
- (四) 讓民眾了解未來走向、座談會後可能修改方向。





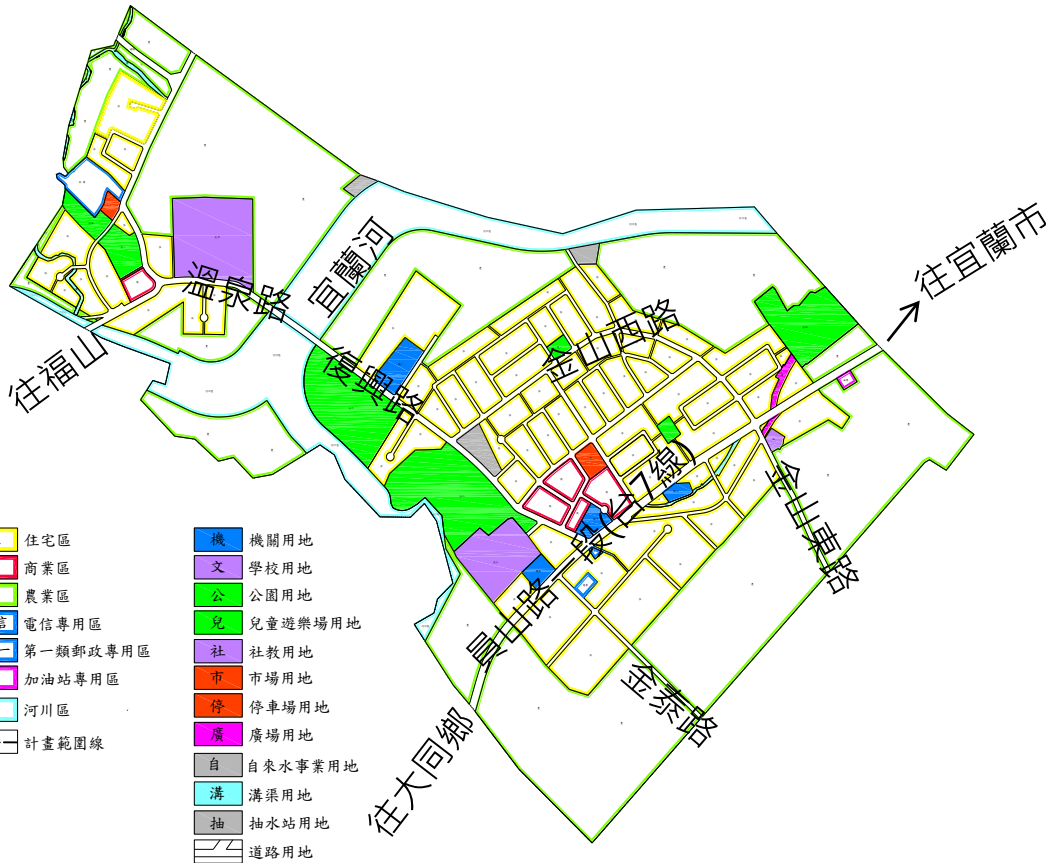
# 現行計畫

## (一)計畫年期

以民國110為計畫目標年。

## (二)計畫人口及密度

計畫人口為9,000人，居住密度約每公頃168人。



項目		計畫面積 (公頃)	占都市發展 用地面積百 分比(%)	占都市計畫 總面積百 分比(%)	備註	
土地 使用 分區	住宅區	55.20	54.92	25.94		
	商業區	2.70	2.69	1.27		
	電信專用區	0.18	0.18	0.08		
	第一類郵政專用區	0.05	0.05	0.02		
	加油站專用區	0.13	0.13	0.06		
	休閒專用區	1.21	1.20	0.57		
	農業區	91.15	-	42.84		
	河川區	21.13	-	9.93		
	小計	171.75	59.17	80.71		
公共 設施 用地	機關用地	1.87	1.85	0.88		
	學校 用地	文小	2.41	2.40	1.13	
		文中	4.04	4.02	1.90	
		小計	6.45	6.42	3.03	
	公園用地	12.53	12.47	5.89		
	兒童遊樂場用地	0.41	0.41	0.19		
	社教用地	0.18	0.18	0.08		
	市場用地	0.38	0.38	0.18		
	廣場用地	0.31	0.31	0.15		
	停車場用地	0.20	0.20	0.09		
	自來水事業用地	0.60	0.60	0.28		
	溝渠用地	0.80	0.80	0.38		
	抽水站用地	0.50	0.50	0.23		
	道路用地	16.81	16.71	7.91		
小計	41.04	40.83	19.20			
都市發展用地面積合計		100.51	100.00	-		
都市計畫總面積合計		212.79	-	100.00		

# 發展現況

## (一)人口成長

近10年員山鄉人口自32,378人逐漸減少至32,284人，年平均增加率為-0.03%，人口無明顯外移之現象，主要為少子化趨勢造成出生人數變少。

同時期本計畫範圍人口自7,293人增加至7,559人，年平均增加率為0.36%，人口成長率比員山鄉高，屬員山鄉具發展潛力地區。

年度	員山鄉			員山都市計畫區		
	人數(人)	增加人數(人)	成長率(%)	人數(人)	增加人數(人)	成長率(%)
98	32,378	-	-	7,293	-	-
99	32,347	-31	-0.10	7,396	103	1.41
100	32,304	-43	-0.13	7,474	78	1.06
101	32,106	-198	-0.61	7,377	-97	-1.30
102	32,159	53	0.17	7,409	32	0.44
103	32,377	218	0.68	7,465	57	0.76
104	32,277	-100	-0.31	7,503	37	0.50
105	32,376	99	0.31	7,507	4	0.06
106	32,458	82	0.25	7,540	33	0.44
107	32,281	-177	-0.55	7,483	-57	-0.76
108	32,284	3	0.01	7,559	76	1.01
平均		-	-0.03		-	0.36



# 發展現況

## (二) 土地使用現況



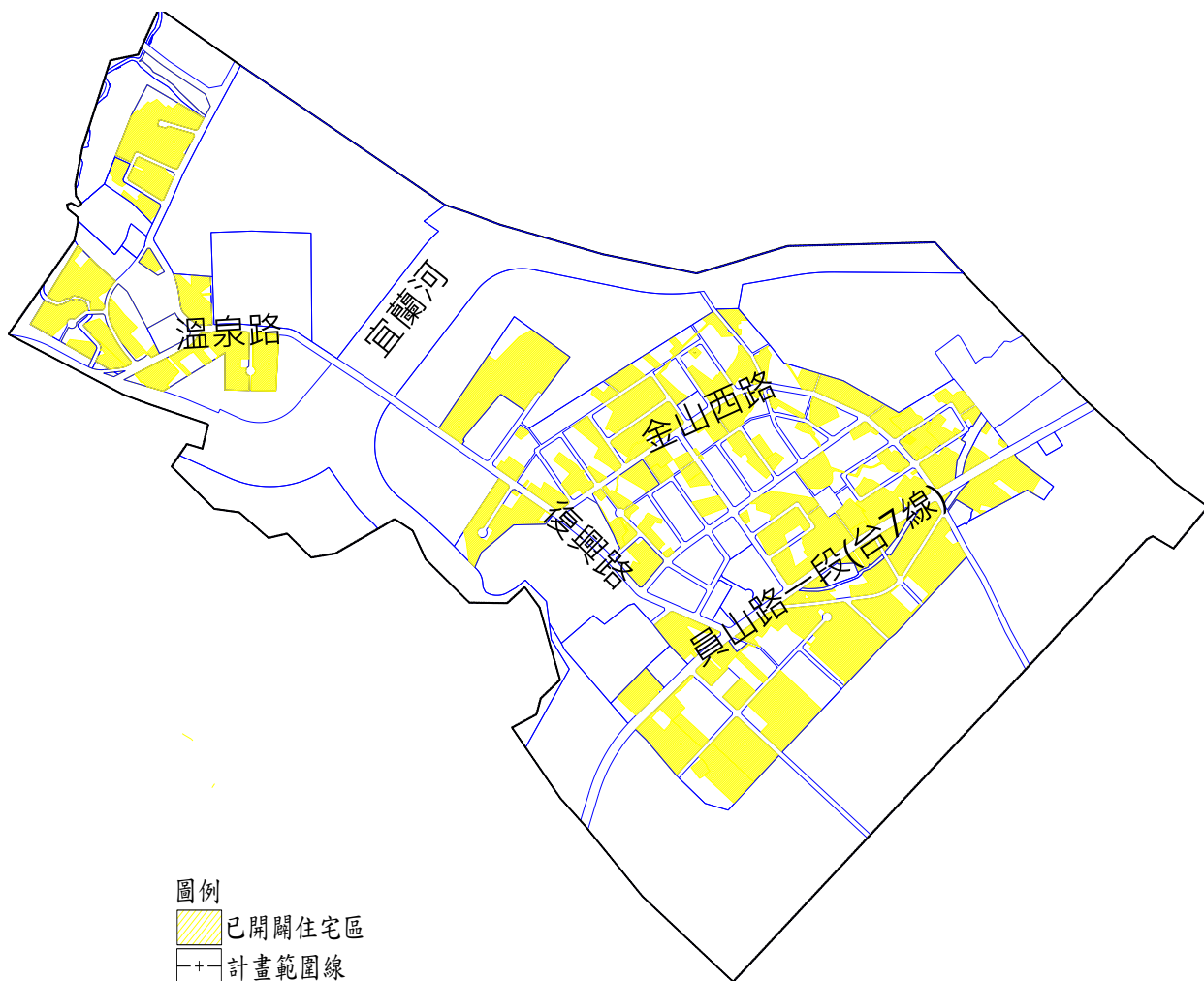
項目	面積(公頃)	比例(%)	備註
住宅使用	30.14	14.17	
商業使用	5.10	2.40	
農業使用	107.22	50.39	
製造業使用	0.26	0.12	
宗教使用	1.37	0.64	
休閒使用	3.16	1.49	員山公園、員山機堡
機關使用	5.25	2.47	員山鄉公所、員山衛生所、員山戶政事務所、員山分駐所、員山分隊消防局第一大隊、憲兵指揮部宜蘭憲兵隊。
山林使用	3.99	1.87	
學校使用	4.82	2.26	員山國小、員山國中
水利相關設施使用	13.37	6.28	宜蘭河
倉儲使用	3.12	1.47	
公用設備使用	1.38	0.65	加油站、自來水公司第八區管理處、中華電信辦公室
文化設施使用	0.44	0.20	忠烈祠、員山鄉立圖書館、員山生態教育館
道路使用	18.28	8.59	
空地	12.47	5.86	
其他	2.43	1.14	
總計	212.79	100.00	

# 發展現況

## (三)發展率

住宅區計畫面積為55.20公頃；  
現況住宅區使用面積37.09公頃、  
發展率67.20%。

項目	計畫面積 (公頃)	使用面積 (公頃)	發展率或開闢 率(%)
住宅區	55.20	37.09	67.20
商業區	2.70	1.91	70.74
電信專用區	0.18	0.18	100.00
第一類郵政專用區	0.05	0.05	100.00
加油站專用區	0.13	0.13	100.00
休閒專用區	1.21	1.21	100.00
農業區	91.15	-	-
河川區	21.13	-	-
小計(1)	59.47	37.99	63.88
小計(2)	171.75		



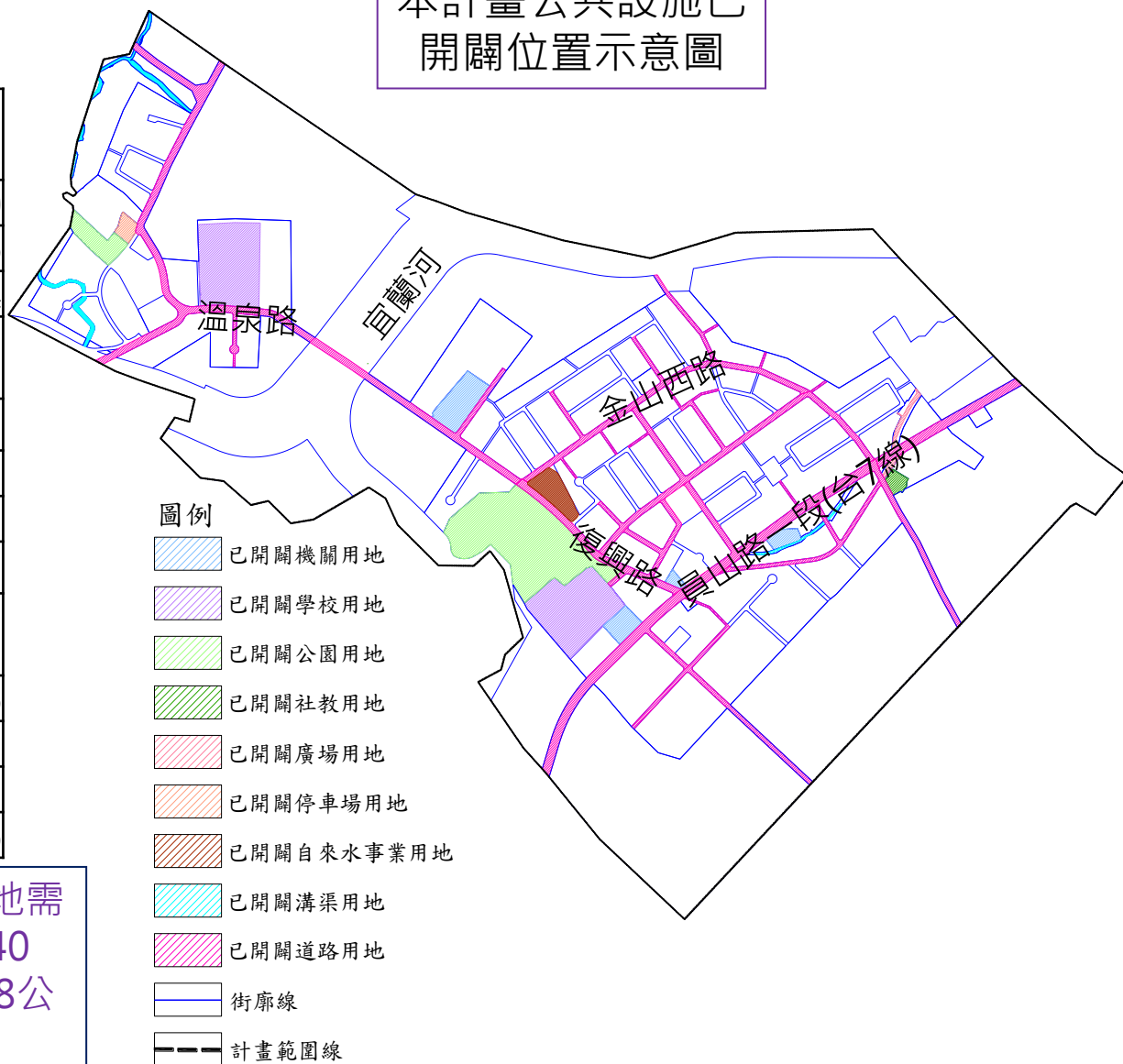


# 發展現況

## (四)公共設施開闢

項目	計畫面積 (公頃)	使用面積 (公頃)	發展率或開闢 率(%)
機關用地	1.87	1.55	82.89
學校用地	6.45	4.86	75.35
公園用地	12.53	5.23	41.74
兒童遊樂場 用地	0.41	0	0.00
社教用地	0.18	0.18	100.00
市場用地	0.38	0	0.00
廣場用地	0.31	0.16	51.61
停車場用地	0.20	0.2	100.00
自來水事業 用地	0.60	0.6	100.00
溝渠用地	0.80	0.63	78.75
抽水站用地	0.50	0	0.00
道路用地	16.81	11.65	69.30
小計	41.04	25.06	61.06

本計畫公共設施已  
開闢位置示意圖



本計畫區劃設之公共設施用地停車場用地需  
劃設1.60公頃，目前劃設0.20公頃尚不足1.40  
公頃；五項開放型公共設施用地面積需21.28公  
頃，目前劃設13.25公頃尚不足8.03公頃。

# 發展契機

## (一)員山公園溫泉會館BOT案

「員山溫泉」名列蘭陽十八勝之一，在二戰日治時期則是專門招待神風特攻隊隊員出勤前一晚泡湯享樂的場所。

宜蘭縣政府為發展溫泉旅遊觀光並開闢地區所需公共設施，以BOT方式引進民間機構參與休閒專用區及旁邊公園用地和停車場用地之建設，整體開發面積1.9699公頃，許可期限50年，已於民國106年開發完成。

員山童玩公園建設及休閒專用區引入遊客人潮，勢必為本計畫區帶來不同的發展契機。







# 發展契機

## (三) 豐富文化資源 – 水資源





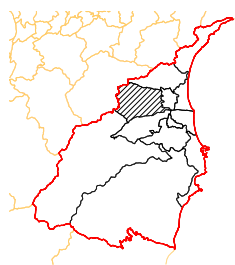
# 空間發展定位

員山都市計畫  
未來發展方向

地方  
特色

員山鄉  
的角色

宜蘭縣  
的定位

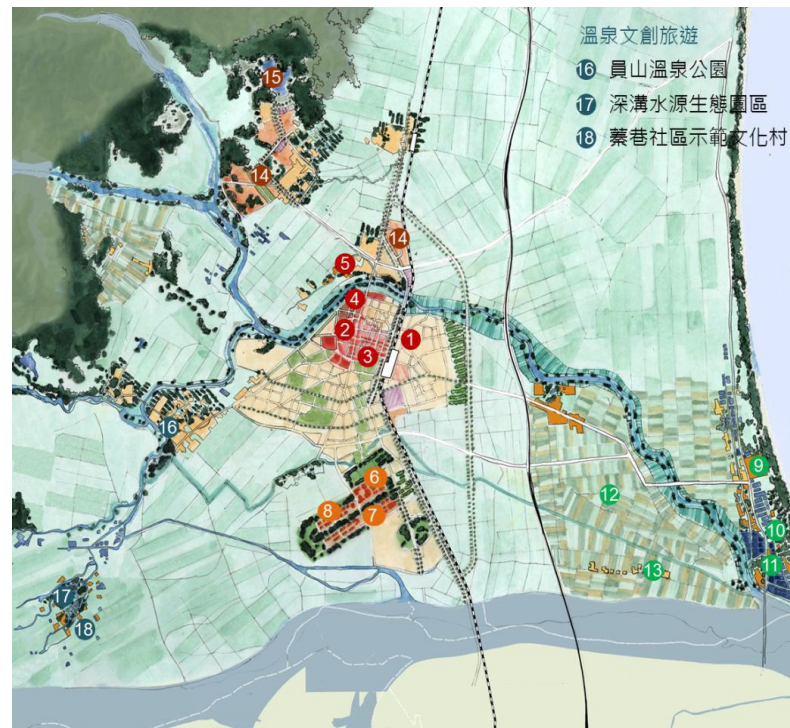


宜蘭縣空間發展策略 → 宜蘭童玩天地

宜蘭發展區願景 → 打造宜蘭成為文創旅遊城市

宜蘭發展區產業構想 → 形塑員山溫泉文化創意面貌

員山都市計畫區定位 → 休閒文藝綠鄉



員山森林生態館



員山溫泉



員山機堡



# 整體發展構想

**三核三軸** - 透過軸帶串聯區內文化、產業及新建設，並增加商業、展示、遊客服務等機能，以提升遊憩體驗。

◆ 以**溫泉**公園溫泉為核心，結合休閒專用區提供休閒養生體驗。



溫泉休閒農業

生態休閒軸

溫泉養生核

童玩研發核

機堡飛行核

◆ 以**機堡**作為核心，讓遊客了解日治時代員山扮演角色之歷史背景。



產業觀光軸

休閒藝文綠鄉

飛行文化軸



◆ 以**童玩**公園用地為核心，提供遊客與當地民眾古早味童玩樂趣。  
◆ 結合餐飲、農作特產或歌仔戲文化打造相關商店，推廣當地特色及令戲迷朝聖之空間。



# 整體發展構想

◆ **生態**休閒軸(宜蘭河)，主要為水與綠網絡，作為生物棲息及生態保護之腹地，可結合自行車道設置親水空間。連結三大休閒農業區。



溫泉休閒農業

生態休閒軸

飛行文化軸

生態休閒軸

溫泉  
養生核

童玩  
研發核

機堡  
飛行核

產業觀光軸

◆ **飛行**文化軸(舊機場跑道)，型塑歷史脈絡，配合機場跑道型式，改善現況道路，打造歷史文化特色風貌。



飛行文化軸

◆ **產業**觀光軸(員山路及復興路)串聯發展區內童玩產業、米粉小吃，配合道路或街區設計，型塑米粉大街、童玩街景風貌。

休閒藝文鄉



# 土地使用構想

## 通盤檢討

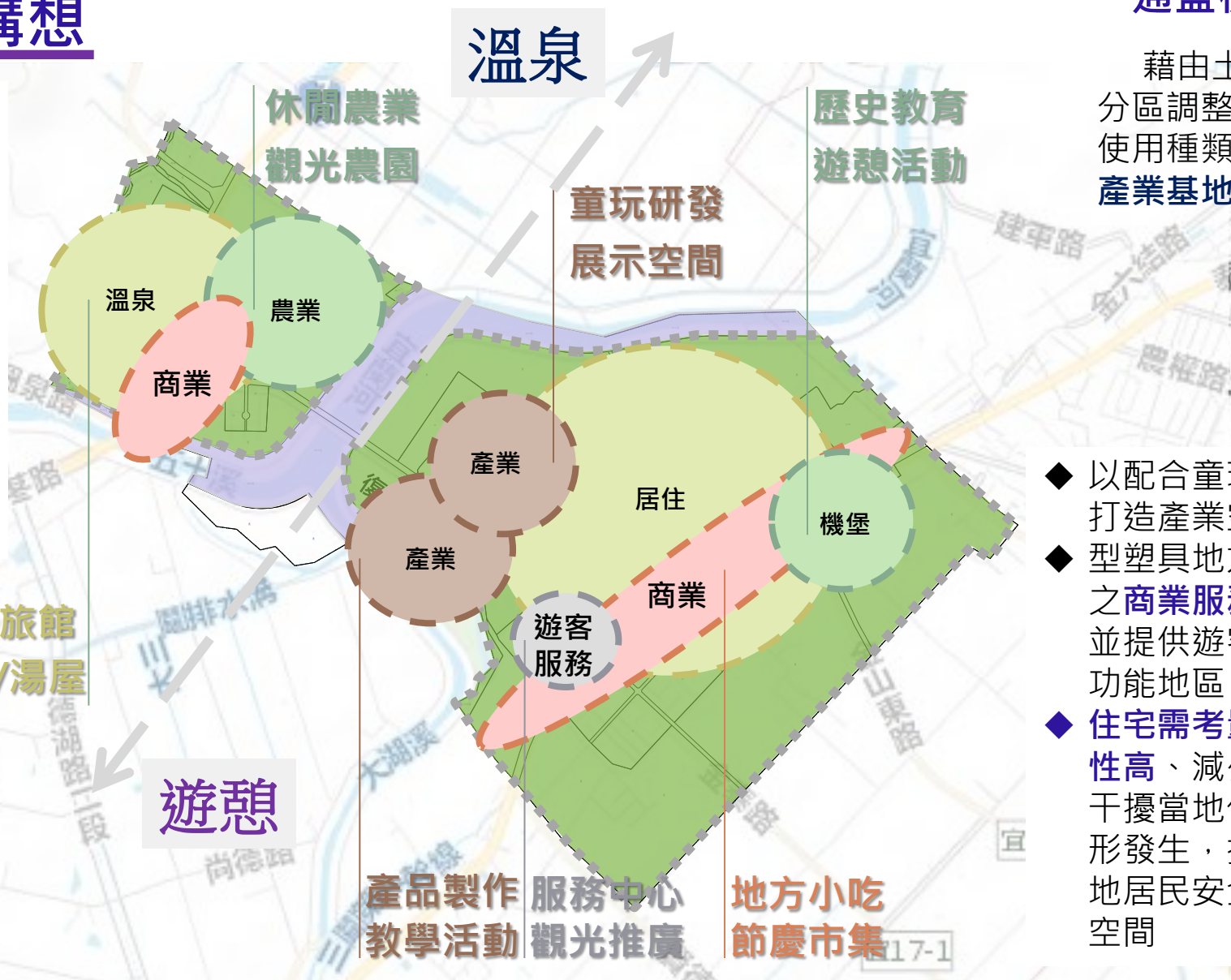
藉由土地使用分區調整或增加使用種類以提供產業基地。

- ◆ 以配合童玩公園打造產業空間
- ◆ 型塑具地方特色之商業服務機能，並提供遊客住宿功能地區
- ◆ 住宅需考量寧適性高、減少遊客干擾當地住戶情形發生，提供當地居民安全休閒空間

- ◆ 以溫泉發展為核心，打造休閒遊憩及居住空間
- ◆ 為提供良好休養環境，農業區部分應積極回歸農業使用，朝向休閒農業或觀光農園轉型

## 通盤檢討

藉由土地使用分區調整或增加使用種類以補強商業服務機能。





# 動線系統構想



街角廣場提供人行、自行車休憩空間

後巷提供通路及遊戲空間



## ◆以人為本

人車動線應予以區分，完善自行車及人行動線系統，以提供安全人行環境。

# 休憩空間形塑構想

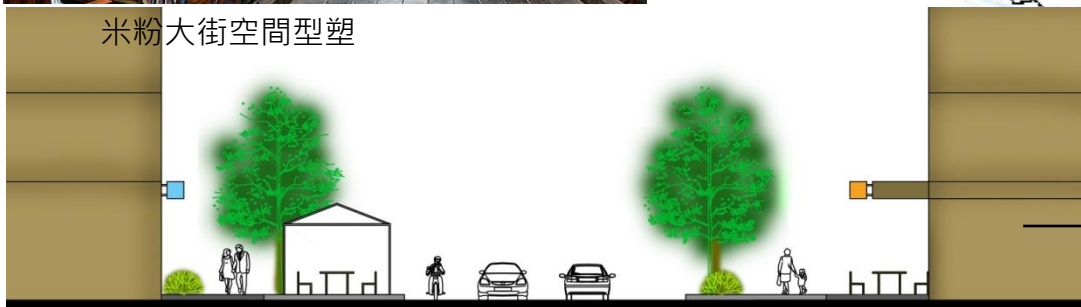


人行道兩側提供商業服務



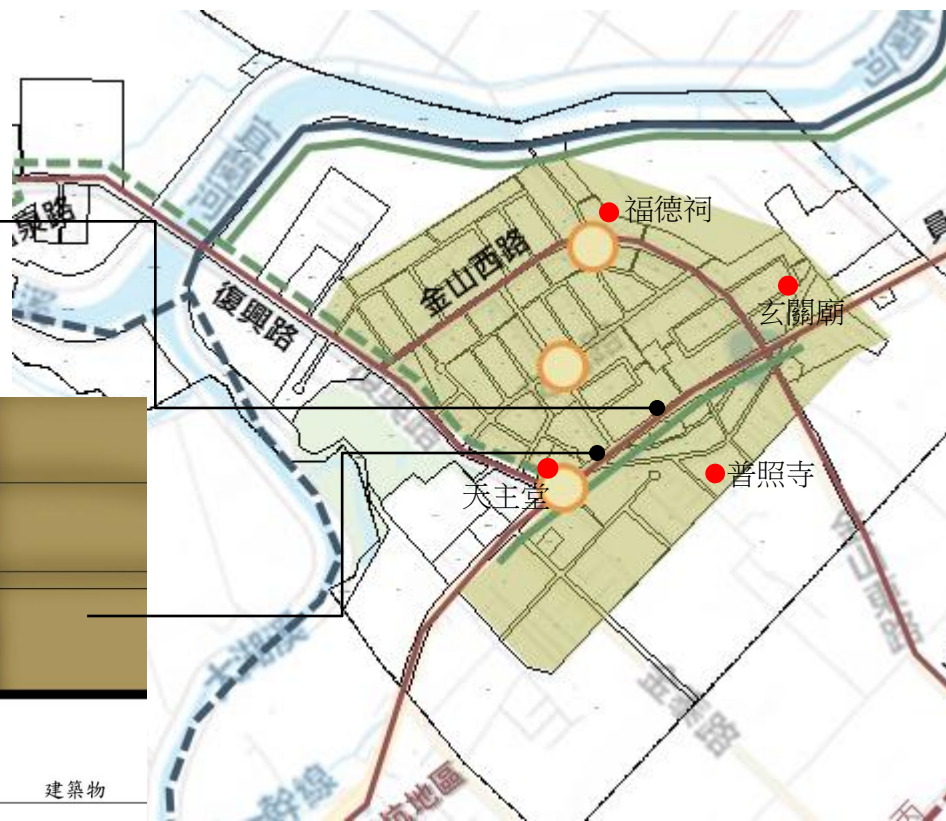
店家座位區設置臨路鄰步道位置

米粉大街空間型塑



建築物	人行空間 /綠化空間 退縮地	人行空間/ 店鋪空間 道路	道路/車道	道路/車道	人行空間 /綠化空間 道路	人行空間/ 店鋪空間 退縮地	建築物
-----	----------------------	---------------------	-------	-------	---------------------	----------------------	-----

本計畫區內共有8間宗教建築，除了可做為民眾日常休閒據點外，亦可納入遊憩觀光一環、豐富遊客體驗。





# 民眾參與

## (一)為何要民眾參與?

廣納地方民眾意見，讓地方發展與民眾使用得以兼顧。

- 1.有無其他發展願景或是地區定位想法。
- 2.是否有其他地區及發展條件? 是否有其他重要的資源?
- 3.人行空間想法(米粉大街、設置位置、長度或寬度等意見)
- 4.休憩截點設置位置有無想法?(如實際使用位置在哪? 跟鄰居在哪聊天或在哪泡茶)
- 5.公園、兒童遊樂場、市場等公共設施用地設置意見(有無設置需求? 現在去買菜的地方太遠? 市場太小?)
- 6.如要採開發許可方式開發，現今須訂有最小開發規模(1公頃)，是否還有意願?
- 7.是否有其他任何想法?





# 民眾參與

## (二)是否已有人提出意見?

經查，民國107年「員山公園周邊地區特色整合與都市再發展策略案」，為能與當地民眾針對「水綠策略願景」進行意見交流，分別於106年6月13日舉辦簡易說明會及106年6月24日、107年11月20日舉辦兩場座談會，民眾所提之意見分別為下列6類：

### ◆民眾意見

住宅區容積率較宜蘭都市計畫來的低，建議酌予調高，促進發展。

土地使用

### ◆民眾意見

包括提倡人本交通、改善道路降低事故發生、未來車流量增加如何因應、砂石車問題。

交通

### ◆民眾意見

- 1.綠帶空間不足
- 2.藍綠帶串聯

藍綠帶空間

土

公

交

遊

綠

設

公共設施

遊憩服務

都市設計

### ◆民眾意見

- 1.釋出未開闢公共設施
- 2.增設停車空間

### ◆民眾意見

- 1.溫泉相關之遊憩空間
- 2.觀光據點之串聯

### ◆民眾意見

- 1.市街區之發展
- 2.招牌及攤販凌亂現象

# 民眾參與

## (三)最近提出的意見?

- 1.所有權人土地坐落在「自來水事業用地」，提出土地變更為鄰近相關分區以利開發。
- 2.地方人士建議提高員山都市計畫內住宅區容積率。
- 3.地方人士建議同樂村、永和村、員山村以市地重劃方式辦理，納入通盤檢討案研議案。
- 4.土地所有權人詢問土地是否位屬河川區域。
- 5.地方人士建議將員山國中以北及台7丁省道(永同路)兩側都市計畫農業區變更為可發展區，俾帶動地方繁榮。



# 民眾參與

## (四)前一次座談會的意見?

- 1.溫泉已閒置多年，員山可否像礁溪一樣在溫泉開發之後帶動地方發展？
- 2.開闢環鄉道路，改善員山路每逢假日或尖峰時段壅塞情形。
- 3.規劃以步行或是騎自行車的方式逛街。
- 4.米粉大街移至商業區，遊客可以步行方式到員山公園及童玩公園，使遊憩據點串聯近。





# 民眾意見納入規劃考量

民眾若有容積的需求，應配合協助取得公共設施、開放空間，相關機制納入本次通盤檢討考量。

## 土地使用

1. 人本交通、綠色交通為宜蘭縣整體交通運輸政策方向，納入本次通盤檢討考量。
2. 推動「宜蘭B聯絡道員山延伸段道路闢建工程」替換部分現有台7線路段
3. 配合「蘭陽溪堤防砂石車專用道」，舒緩過境交通流量。

## 交通

從因應極端氣候調適策略來看，保留現有水路有助於治水、都市降溫，若配合水環境型塑將可提升居住環境品質。

## 藍綠帶空間

土

公

## 公共設施

1. 縣府刻正辦理公設通檢。
2. 後續須配合停車調查後再議針對其特性提出解決方案

交

遊

## 遊憩服務

發掘計畫區多元特色，並串連既有活動據點，納入本次通盤檢討考量，創造計畫區再發展契機。

綠

設

## 都市設計

建構安全、舒適、健康的步行城市。

# 民眾參與

## (四)我也有意見或問題怎麼辦？

- 1.本座談會辦理目的就是在收集地方民眾意見，非常歡迎任何意見的提出，如不是本次案子能解決的業務範圍，也會轉給對口相關單位。
- 2.意見提出可以在本次會議中提出，本次會議後會彙整各位所提出的意見，納入後續辦理的參考。另也可透過書面提出，其內容也比較完善明確。

## (五)之前聽到鄰居很多意見但他今天沒來，他該怎麼辦？

- 1.可透過提出書面陳情意見，同樣也會納入本案辦理。



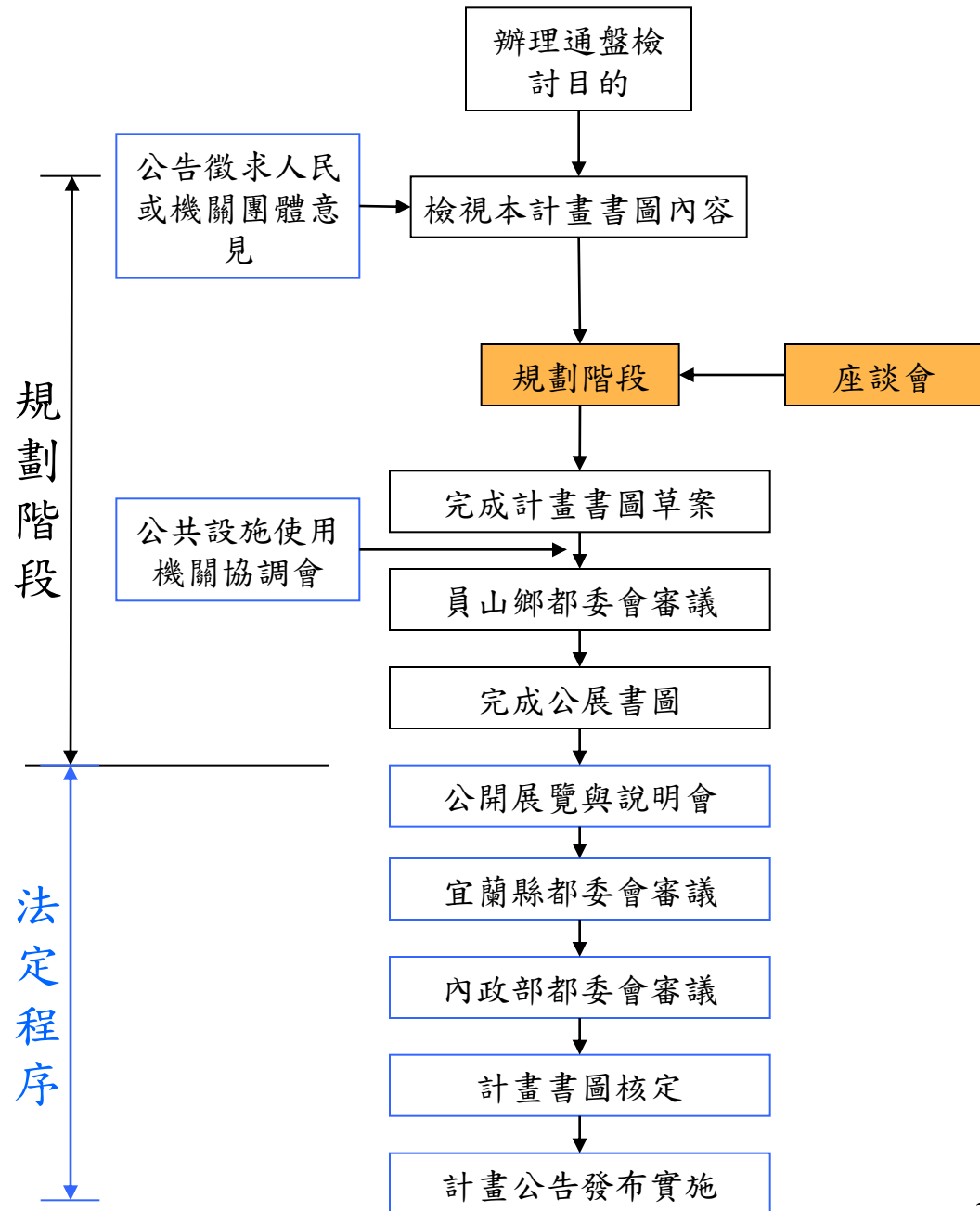
# 目前辦理進度及後續程序

## (一)目前在法定程序的什麼階段?

本案目前尚在規劃階段，需辦理公開展覽後才進入法定階段，故本次會議是本所為廣納聽取民眾意見所召開之會議，不屬於法定程序之一環。後續仍會透過公開展覽說明會等程序讓民眾了解本案進度及內容。

## (二)後面要跑什麼程序

本案續後將召開公共設施使用機關協調會，完成都市計畫書、圖草案，並提鄉都委會審議，再修正書圖後開始進入公開展覽程序。如民眾有任何意見在各階段皆可提出，不僅限於某個程序範圍內才行。





簡報結束  
敬請指教

# 本案計畫區內空間發展現況

## (三)目前的問題 公設專案通檢草案

- 圖例
- 已開闢機關用地
  - 已開闢學校用地
  - 已開闢公園用地
  - 已開闢社教用地
  - 已開闢廣場用地
  - 已開闢停車場用地
  - 已開闢自來水事業用地
  - 已開闢溝渠用地
  - 已開闢道路用地
  - 街廓線
  - 計畫範圍線

