

劃定雲林縣虎尾鎮三處 都市更新地區計畫書

規劃單位：雲林縣政府

中華民國 104 年 3 月

目錄

法令依據：	1-1
一、都市更新條例第五條	1-1
二、都市更新條例第六條	1-1
三、都市更新條例第八條	1-2
壹、辦理緣起與目的	1-3
一、緣起	1-3
二、目的	1-3
貳、發展現況	2-1
一、都市計畫情形	2-1
二、土地使用現況	2-4
三、交通系統	2-6
四、建物使用現況	2-8
五、公共設施	2-10
六、土地權屬概況	2-13
七、居民意願	2-14
參、劃定之更新地區	3-1
一、都市更新地區劃定基準	3-1
二、劃定都市更新地區之評估指標	3-4
三、劃定地區	3-9
四、劃定範圍與面積：	3-11
肆、基本目標與構想	4-1
一、基本目標	4-1
二、更新構想	4-2
伍、再發展原則	5-1
一、土地使用計畫	5-1
二、交通計畫	5-1

三、都市防災計畫	5-3
四、都市設計及景觀計畫	5-6
五、其他	5-6

圖目錄

圖 1 虎尾都市計畫圖	1-2
圖 2 第一市場周邊範圍現況示意圖	2-4
圖 3 虎尾糖廠周邊範圍現況示意圖	2-5
圖 4 虎尾科技大學現況示意圖	2-5
圖 5 虎尾鎮交通現況示意圖	2-6
圖 6 虎尾都市計畫區建物結構圖	2-8
圖 7 虎尾都市計畫區建物樓層圖	2-9
圖 8 都市更新地區土地權屬分布	2-13
圖 9 都市更新疊圖指標操作流程	3-3
圖 10 建物結構老舊地區分布圖	3-4
圖 11 建物非防火結構地區分布圖	3-5
圖 12 建物鄰棟間隔不足地區分布圖	3-5
圖 13 巷道彎曲狹小分布圖.....	3-6
圖 14 不符合都市發展地區分布圖	3-6
圖 15 重大建設影響地區分布圖	3-7
圖 16 產業振興影響地區分布圖	3-8
圖 17 具有歷史文化價值地區分布圖	3-8
圖 18 具更新潛力地區分析圖	3-10
圖 19 三處劃定地區分析圖.....	3-11
圖 20 劃定地區範圍圖	3-13
圖 21 劃定雲林縣虎尾鎮二處都市更新地區範圍圖	3-13
圖 22 第一市場周邊 (商業文化中心及周邊住宅更新地區)動線	5-2
圖 23 虎尾糖鐵周邊住宅與台糖宿舍範圍(糖鐵周邊更新地區)	5-2
圖 24 第一市場周邊(商業文化中心及住宅更新地區)防災路線	5-4
圖 25 第一市場周邊(商業文化中心及住宅更新)防災避難系統	5-4
圖 26 虎尾糖鐵周邊與台糖宿舍 (糖鐵周邊更新地區)防災路線	5-5
圖 27 虎尾糖鐵周邊與台糖宿舍 (糖鐵周邊更新) 防災避難系統	5-5

表目錄

表 1 虎尾都市土地使用面積統計表	2-3
表 2 計畫區內主要道路交通服務水準分析表	2-7
表 3 虎尾都市計畫區建物結構面積統計表	2-8
表 4 虎尾都市計畫區建物樓層面積統計表	2-9
表 5 虎尾都市土地使用面積統計表	2-11
表 6 虎尾科技大學周邊範圍土地權屬統計表	2-13
表 7 劃定雲林縣虎尾鎮二處都市更新地區一覽表	3-12

案名：劃定雲林縣虎尾鎮三處都市更新地區

劃定單位：雲林縣政府

法令依據：

一、都市更新條例第五條

直轄市、縣（市）主管機關應就都市之發展狀況、居民意願、原有社會、經濟關係及人文特色，進行全面調查及評估，劃定更新地區，並視實際需要分別訂定都市更新計畫，表明下列事項，作為擬定都市更新事業計畫之指導：

- （一）更新地區範圍。
- （二）基本目標與策略。
- （三）實質再發展。
- （四）劃定之更新單元或其劃定基準。
- （五）其他應表明事項。

二、都市更新條例第六條

有下列各款情形之一者，直轄市、縣（市）主管機關得優先劃定為更新地區：

- （一）建築物窳陋且非防火構造或鄰棟間隔不足，有妨害公共安全之虞。
- （二）建築物因年代久遠有傾頹或朽壞之虞、建築物排列不良或道路彎曲狹小，足以妨害公共交通或公共安全。
- （三）建築物未符合都市應有之機能。
- （四）建築物未能與重大建設配合。
- （五）具有歷史、文化、藝術、紀念價值，亟須辦理保存維護。
- （六）居住環境惡劣，足以妨害公共衛生或社會治安。

三、都市更新條例第八條

更新地區之劃定及都市更新計畫之擬定或變更，未涉及都市計畫之擬定或變更者，送該管政府都市計畫委員會審議通過後，公告實施之；其涉及都市計畫主要計畫或細部計畫之擬定或變更者，依都市計畫法規定程序辦理，主要計畫或細部計畫得一併辦理擬定或變更。

壹、辦理緣起與目的

一、緣起

虎尾鎮人口至 100 年底已超過 7 萬人，為雲林縣人口稠密程度排名第二鄉鎮，其具有豐富歷史人文資源，近年來縣政府及鎮公所皆積極投入資源，進行各項公共工程，藉以建構鎮內完整城鄉景觀特色及觀光資源系統。唯第一市場為核心周邊地區，為虎尾鎮傳統商業核心，受限於傳統沿街式店舖住宅商業發展模式，部分建物老舊、人行動線、開放空間系統不足及防災系統功能不彰，使整體發展潛力受限。

二、目的

透過本計畫案推動，達成下列計畫目的：

- (一)藉由整體更新規劃，推動鎮內商業核心地區再生，結合人文資源發展，提升居民生活環境品質，促使城市永續發展。
- (二)劃設都市更新地區及指定優先推動更新事業之重要更新單元，作為虎尾鎮實施都市更新示範計畫之案例。
- (三)依據虎尾鎮都市更新規劃構想，建立確實可行之實質發展計畫及推動機制，及各項鼓勵私人參與都市更新之誘因及相關措施。
- (四)建置本規劃完整都市更新先期規劃及推動工作成果網頁系統，宣揚縣政府及鎮公所推動更新政策理念與進度、瞭解地方居民對於政府部門推動都市更新之相關意見。

貳、發展現況

一、都市計畫情形

(一)土地使用分區

1. 住宅區：現有計畫面積 185.83 公頃，現有住宅區主要分布於計畫區偏西側各鄰里單元上，除少數鄰里單元有空地散佈於區內外大致均已發展完成。
2. 商業區：現有計畫面積 25.38 公頃，商業使用主要集中於林森路及光復路兩側，以沿街發展為主，多屬住商混合之發展型態，商業發展以零售及餐飲服務業為主。
3. 乙種工業區：現有計畫面積 68.92 公頃，主要為台糖虎尾糖廠。
4. 文教區：現有計畫設二處，面積為 3.55 公頃，為私立揚子中學及私立大成商工。
5. 農業區：現有計畫面積為 89.86 公頃，位於計畫區四周，現況大多仍維持農業使用。
6. 河川區：現有計畫面積為 2.02 公頃，為現有北港溪整治計畫範圍用地。

(二)公共設施現況

1. 體育場：現有計畫劃設一處，計畫面積為 3.61 公頃。
2. 公園：現有計畫劃設公園四處，計畫面積為 7.73 公頃。
3. 綠地：現有計畫面積為 7.28 公頃。
4. 機關：現有計畫劃設十二處，計畫面積為 10.16 公頃。
5. 學校：現有計畫劃設國小為四處，劃設國中為一處，劃設高中為二處，劃設大專為一處；計畫面積為 47.93 公頃。
6. 市場：現有計畫劃設零售市場二處、批發市場二處，計畫面積 3.16 公頃。
7. 停車場：現有計畫劃設一處，計畫面積為 0.49 公頃。
8. 廣場兼停車場用地：現有計畫面積為 0.38 公頃。

9. 公墓用地：現有計畫面積為 2.99 公頃。

10. 溝渠用地：現有計畫面積為 6.58 公頃。

(三) 交通運輸現況

1. 道路廣場：現有計畫面積為 59.87 公頃。

2. 道路兼供河川使用：現有計畫面積為 0.02 公頃。

3. 鐵路：現為台糖鐵路予以劃為鐵路用地，計畫面積為 2.29 公頃。

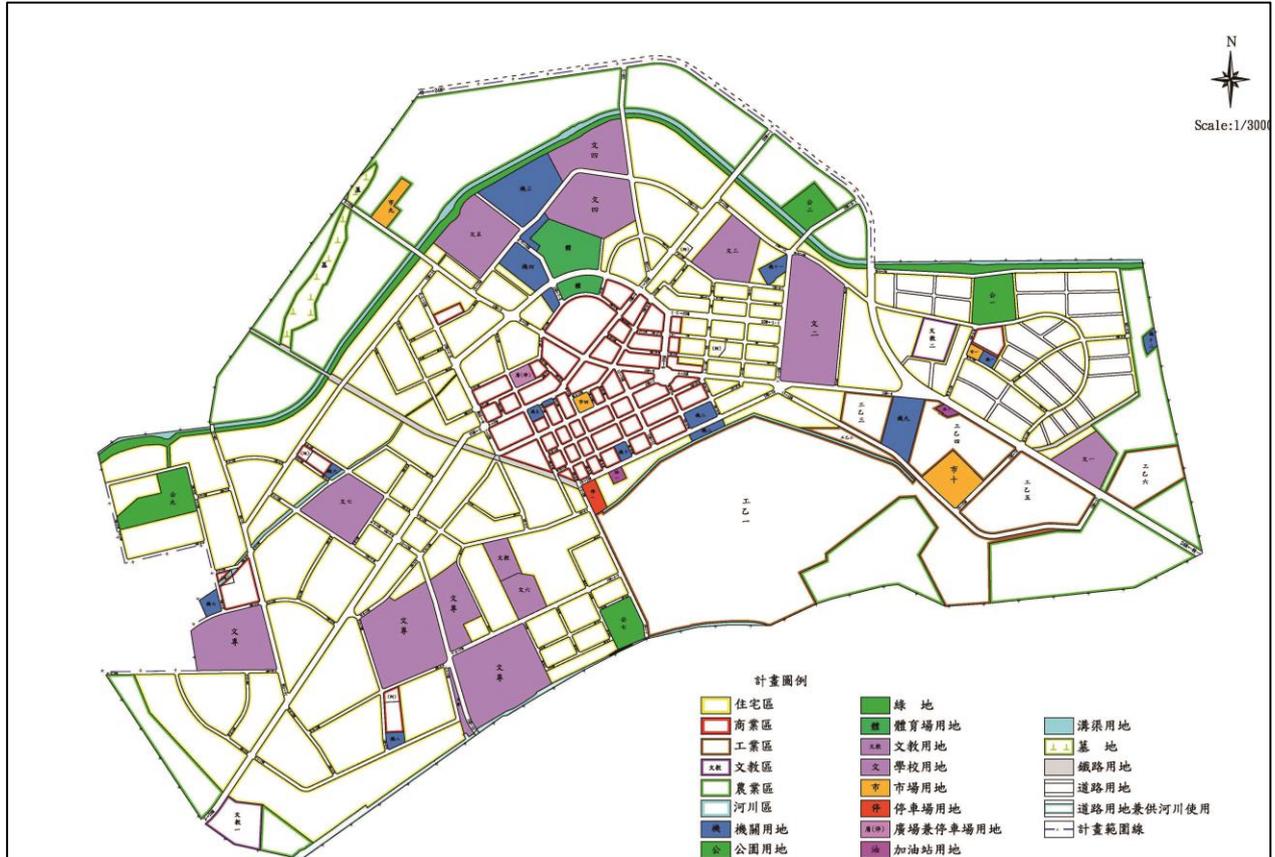


圖 1 虎尾都市計畫圖

表 1 虎尾都市土地使用面積統計表

項目		面積(公頃)	百分比(%)
土地 使用 分 區	住宅區	185.83	35.1024%
	商業區	25.38	4.7952%
	乙種工業區	68.92	13.0186%
	文教區	3.55	0.6697%
	農業區	89.86	16.9741%
	河川區	2.02	0.3818%
公共 設施 用 地	體育場	2.29	0.6819%
	公園	7.73	1.4601%
	綠地	7.28	1.3746%
	機關用地	10.16	1.9188%
	學校	47.93	9.0541%
	文教用地	1.00	0.1883%
	市場	3.16	0.5967%
	加油站	0.35	0.0652%
	停車場	0.49	0.0929%
	廣場兼停車場用地	0.38	0.0713%
	道路面積	59.87	11.3103%
	道路兼供河川使用	0.02	0.0034%
	鐵路用地	2.29	0.4333%
	墓地	2.99	0.5644%
溝渠	6.58	1.2427%	
合計		529.38	100%

二、土地使用現況

(一) 第一市場周邊範圍

第一市場周邊為虎尾鎮發展最為繁榮之中心地帶，為商業重鎮區域，商業區內具有歷史文化價值之雲林故事館、雲林布袋戲館、龍善寺及第一市場（詳圖 2）。

(二) 虎尾糖鐵與糖廠周邊範圍

虎尾糖廠土地使用以乙種工業用地為主要，糖鐵沿線為住宅區；位於民主九路之第一、第三及廠長宿舍，已列為雲林縣縣定古蹟（詳圖 3）。

(三) 虎尾科技大學周邊範圍

虎尾科技大學東西兩側均有虎尾科大校區，配合區內多為住宅使用，區內僅有少數商業區服務鄰里（詳圖 4）。

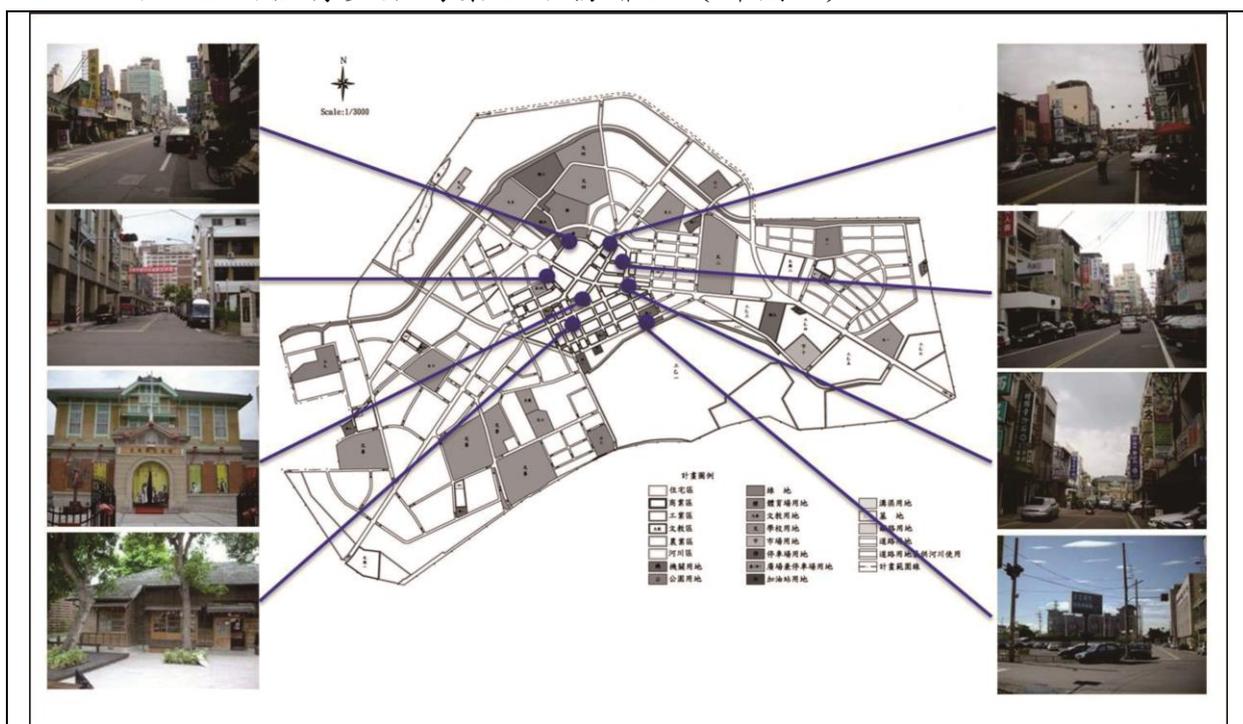


圖 2 第一市場周邊範圍現況示意圖

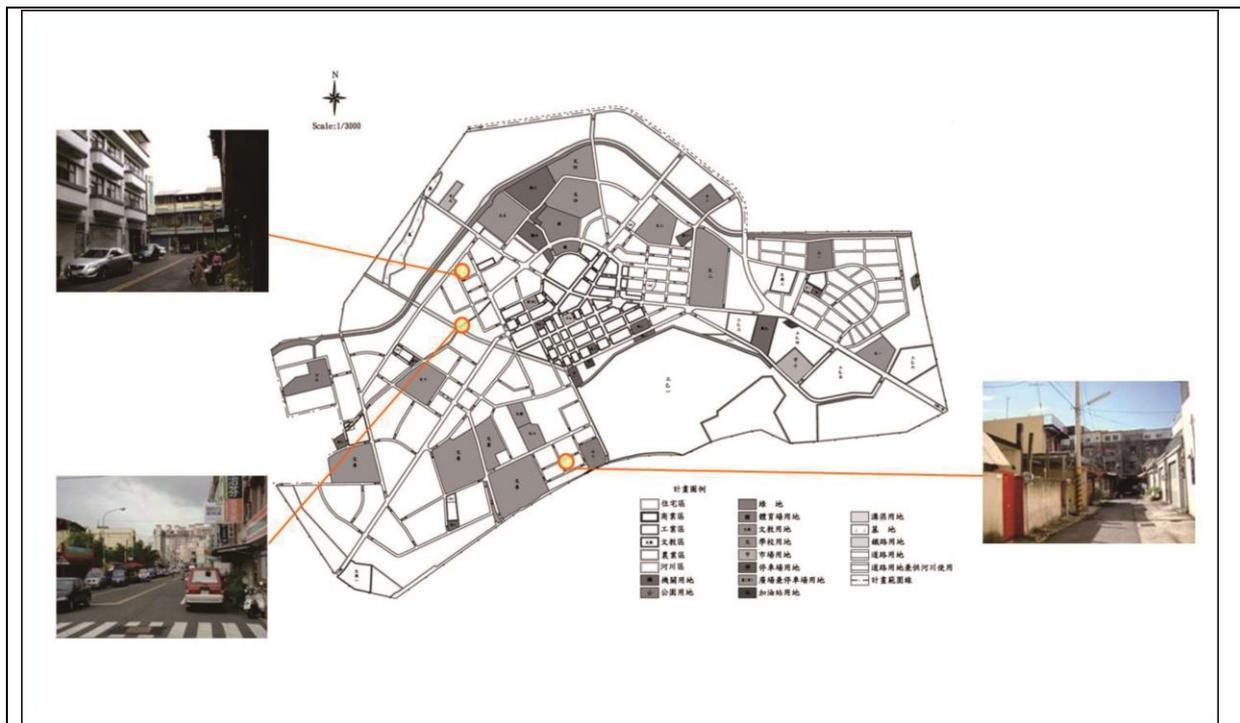


圖 3 虎尾糖廠周邊範圍現況示意圖

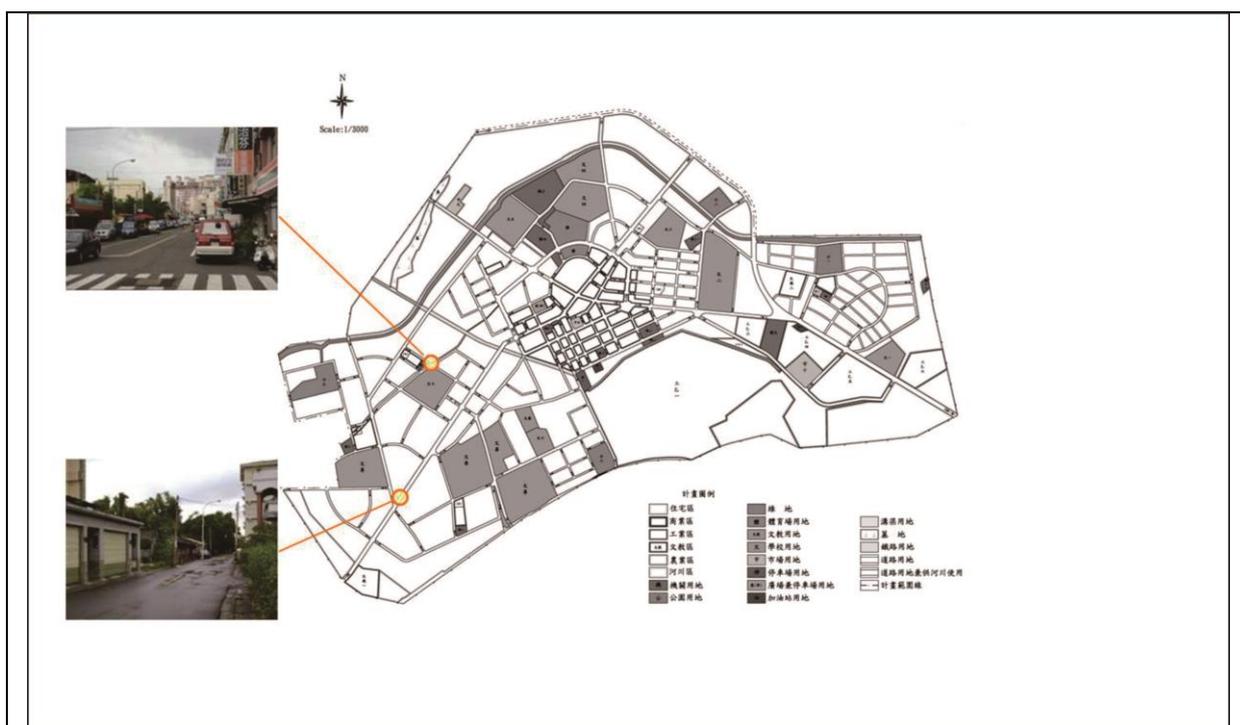


圖 4 虎尾科技大學現況示意圖

三、交通系統

虎尾鎮因位居雲林縣中心地理位置，在交通上扮演著重要角色。聯外道路有國道1號、台1線省道、台78線東西向快速道路、縣145以及縣158道路。大眾運輸方面，以客運為主，共有員林、台汽聯營、統聯及台西四家客運公司經虎尾往返其他縣市。本鎮內部聯絡道路大致為東西向及南北向，交通網絡分布完善。爾後台灣高速鐵路則預定在虎尾設立雲林車站計畫區內聯絡道，屆時虎尾鎮的交通將會更便捷，更提升虎尾交通便利性。

(一)聯外道路系統

國道1號、台1線省道、台78線東西向快速道路、縣145及縣158道路，為虎尾鎮的聯外道路，在東西向及南北向交通聯繫相當便利。

(二)區內聯絡道路

鎮內主要南北向道路縣145及東西向道路，縣158在中心點交叉，貫穿虎尾鎮南北及東西，為通過市區的主要幹道。



圖 5 虎尾鎮交通現況示意圖

(三)大眾運輸系統

目前虎尾鎮有員林、台汽聯營客運及統聯提供服務，其中統聯在台北—虎尾路線為全縣運輸效率最高者。台西客運在本鎮設有營運所，共有九條路線服務本鎮民眾，可達西螺、斗南、草山、台西、麥寮、四湖、褒忠、斗六，班次十分密集，交通便捷。

(四)主要道路交通分析

虎尾鎮現有主要道路服務水準之車流趨於穩定的 A 級狀態為主，除縣 145 中吳厝～水圳橋段服務水準 C 級，以及縣 158 中虎尾～北勢子段服務水準 B 級外，其他大致尚能達一般服務水準需求。故縣 145 中吳厝～水圳橋段較有車輛擁擠現象，是主要道路中服務水準較差之路段，可列為最優先改善路段。

表 2 計畫區內主要道路交通服務水準分析表

道路名稱	起迄地名	計畫寬度(公尺)	實際寬度(公尺)	小時交通量	道路容量	V/C	服務水準
縣 145	西螺-吳厝	-	12.8	398	2141	0.2	A
	吳厝~水圳橋	20	11.4	688	1866	0.41	C
	水圳橋~德興路	15	17.4	533	4461	0.11	A
		20					
	德興路~土庫	20	19.8	623	3455	0.19	A
縣	馬光~虎尾	15	18.0	493	4679	0.12	A
158	虎尾~北勢子	15	21.6	1143	3930	0.32	B

四、建物使用現況

(一) 建物結構

本區內建築物結構以加強磚造為最多佔虎尾都市計畫區 67.88%，約 75 公頃，其次為磚造佔全區比例約 15.28%，約 17 公頃；其餘為木造佔 9.23%與鐵皮結構佔 7.61%少數的零星分布。

表 3 虎尾都市計畫區建物結構面積統計表

項目	面積(公頃)	百分比(%)
磚造	16.7769	15.28%
木造	10.1363	9.23%
加強磚造	74.5143	67.88%
鐵皮	8.3509	7.61%
合計	109.7784	100.00%

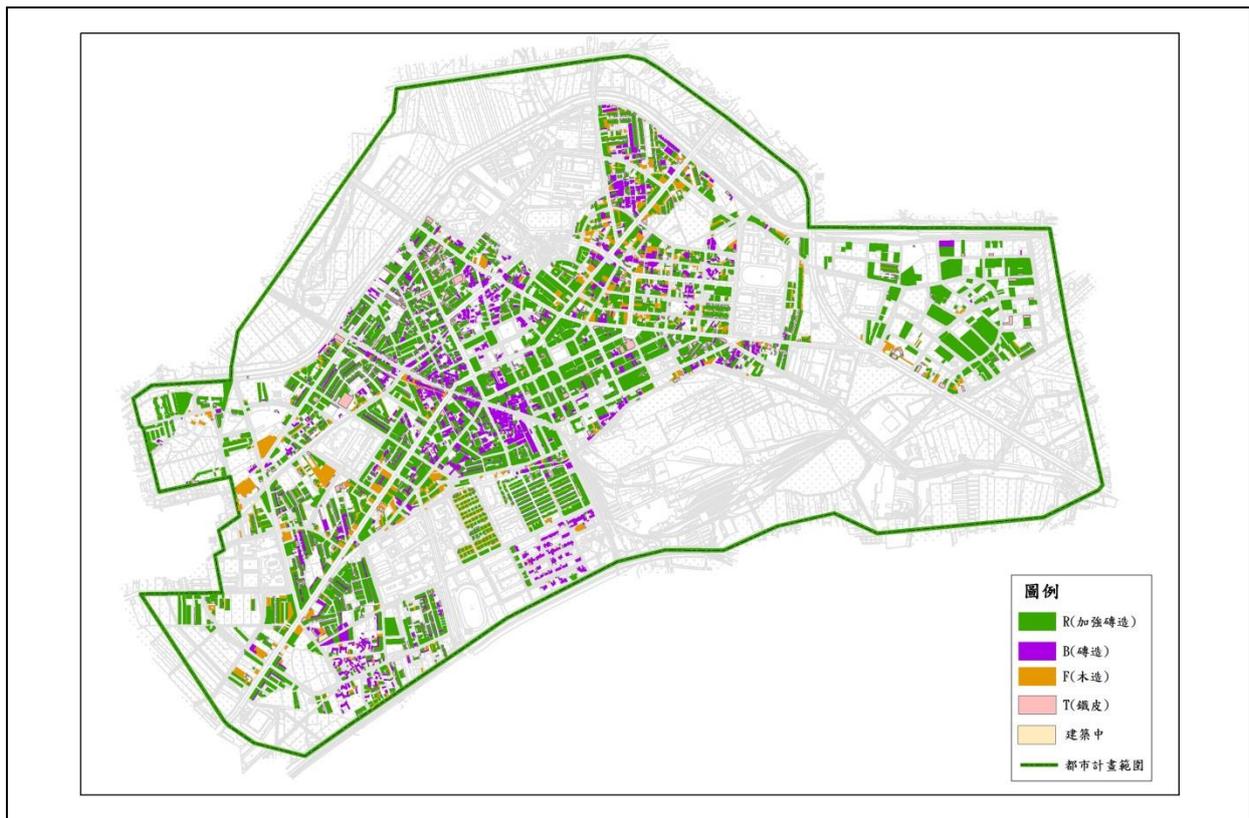


圖 6 虎尾都市計畫區建物結構圖

(二)建物樓層高

本區內建築物樓層高度以一樓高建物為最多佔虎尾都市計畫區 51.07%，約 56 公頃，其次為二樓層高建物佔全區比例約 18.19%，約 20 公頃；其餘為三層樓高佔 16.20%與四層樓高佔 9.57%、五層樓高佔 1.73%，六層樓高以上佔 3.23%。建物樓層上多為一樓建物，其次二、三樓建物；建築物樓層平均不高，多為三層樓以下獨棟透厝。

表 4 虎尾都市計畫區建物樓層面積統計表

項目	面積(公頃)	百分比(%)
一樓	55.5642	51.07%
二樓	19.7922	18.19%
三樓	17.6299	16.20%
四樓	10.4120	9.57%
五樓	1.8775	1.73%
六樓以上	3.5190	3.23%
合計	108.7948	100.00%

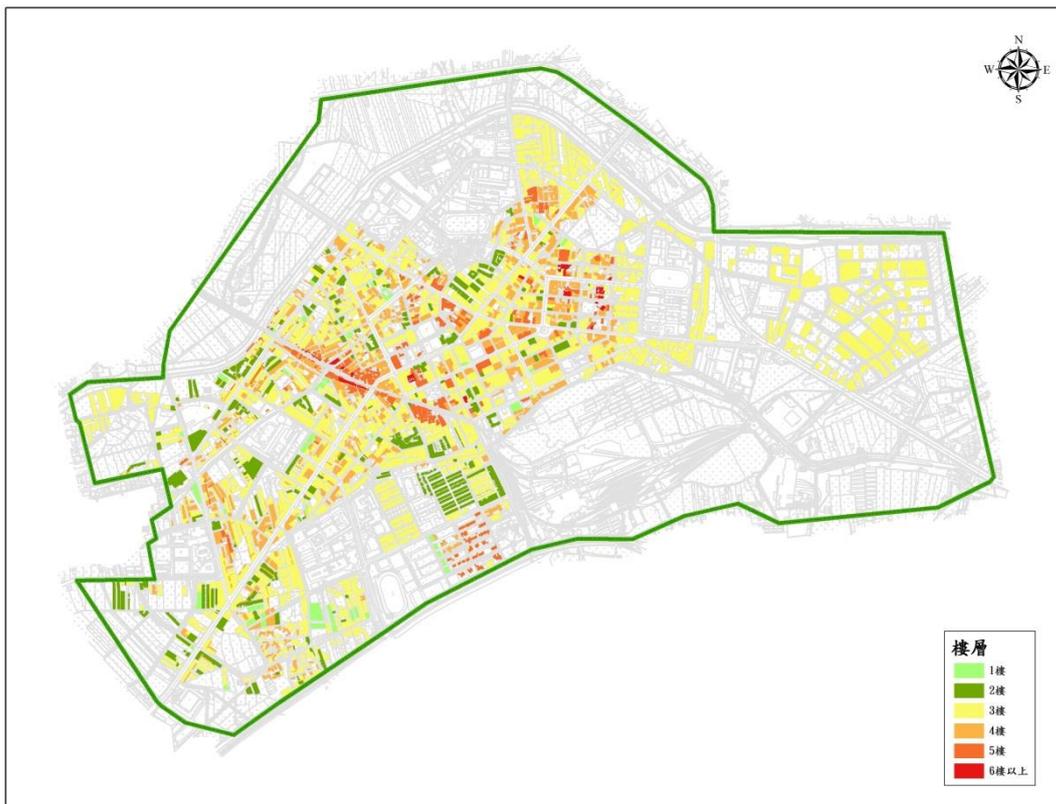


圖 7 虎尾都市計畫區建物樓層圖

五、公共設施

- (一)體育場：現有計畫劃設一處，計畫面積為 3.61 公頃。
- (二)公園：現有計畫劃設公園四處，公一、公二、公七，公九；計畫面積為 7.73 公頃。
- (三)綠地：現有計畫面積為 7.28 公頃。
- (四)機關：現有計畫劃設十二處，機一到機十二；面積為 10.16 公頃。
- (五)學校：現有計畫劃設國小為四處，文一、文五、文六、文七；劃設國中為一處，文三；劃設高中為二處，文二、文四；劃設大專為一處，文大；計畫總面積為 47.93 公頃。
- (六)市場：現有計畫劃設零售市場二處、批發市場二處，市一、市四、市九、市十；計畫面積 3.16 公頃。
- (七)停車場：現有計畫劃設一處，計畫面積為 0.49 公頃。
- (八)廣場兼停車場用地：現有計畫面積為 0.38 公頃。
- (九)公墓用地：現有計畫面積為 2.99 公頃。
- (十)溝渠用地：現有計畫面積為 6.58 公頃。

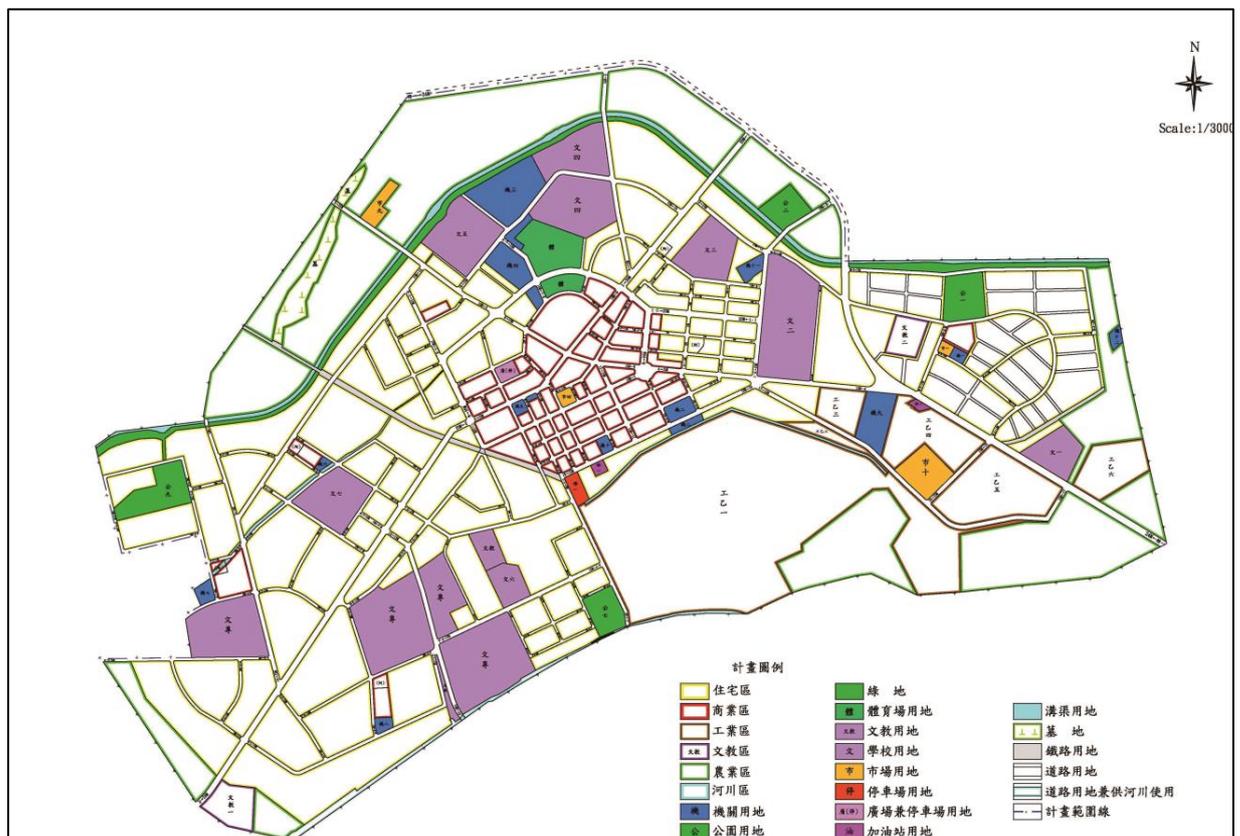


圖 1 虎尾都市計畫圖

表 5 虎尾都市土地使用面積統計表

項目		面積(公頃)	
公共設施用地	體育場	2.29	
	公園	公一	2.08
		公二	1.43
		公七	1.54
		公九	2.68
		小計	7.73
	綠地	7.28	
	機關用地	機一	0.20
		機二	0.81
		機三	3.71
		機四	1.59
		機五	0.25
		機六	0.14
		機七	0.39
		機八	0.27
		機九	1.86
		機十	0.22
		機十一	0.48
		機十二	0.24
		小計	10.16
	學小	文一	2.06
		文五	3.92
		文六	1.37
文七		3.30	
小計		10.65	
國中(文三)	2.96		
高中(職)	文二	6.88	
	文四	7.41	
	小計	14.29	
大專(文大)	20.02		
文教用地	1.00		

公共設施用地	市場	市一	0.18
		市四	0.28
		市九	0.77
		市十	1.93
		小計	3.16
	加油站	油一	0.19
		油二	0.16
		小計	0.35
	停車場		0.49
	廣場兼停車場用地		0.38
	墓地		2.99
	溝渠		6.58

六、土地權屬概況

計畫範圍總面積約 324.89 公頃；私人面積約 223.64 公頃，佔 68.83%，公有土地面積約 101.26 公頃，佔 31.17%，其中國有土地所有權人又區分為國有地、縣(市)有地與鄉鎮有地所有，大部分公有土地為公共設施或是道路用地。

表 6 虎尾科技大學周邊範圍土地權屬統計表

土地權屬		土地面積 (公頃)	比例 (%)	
公有土地	國有地	道路用地	11.43	3.52%
		其他用地	35.10	10.80%
	縣(市)有地	道路用地	3.95	1.22%
		其他用地	19.47	5.99%
	鄉鎮有地	道路用地	21.65	6.66%
		其他用地	9.67	2.98%
小計		道路用地	7.86	36.57%
		其他用地	3.75	63.43%
公有土地		101.26	31.17%	
私人土地		223.64	68.83%	
合計		324.89	100.00%	

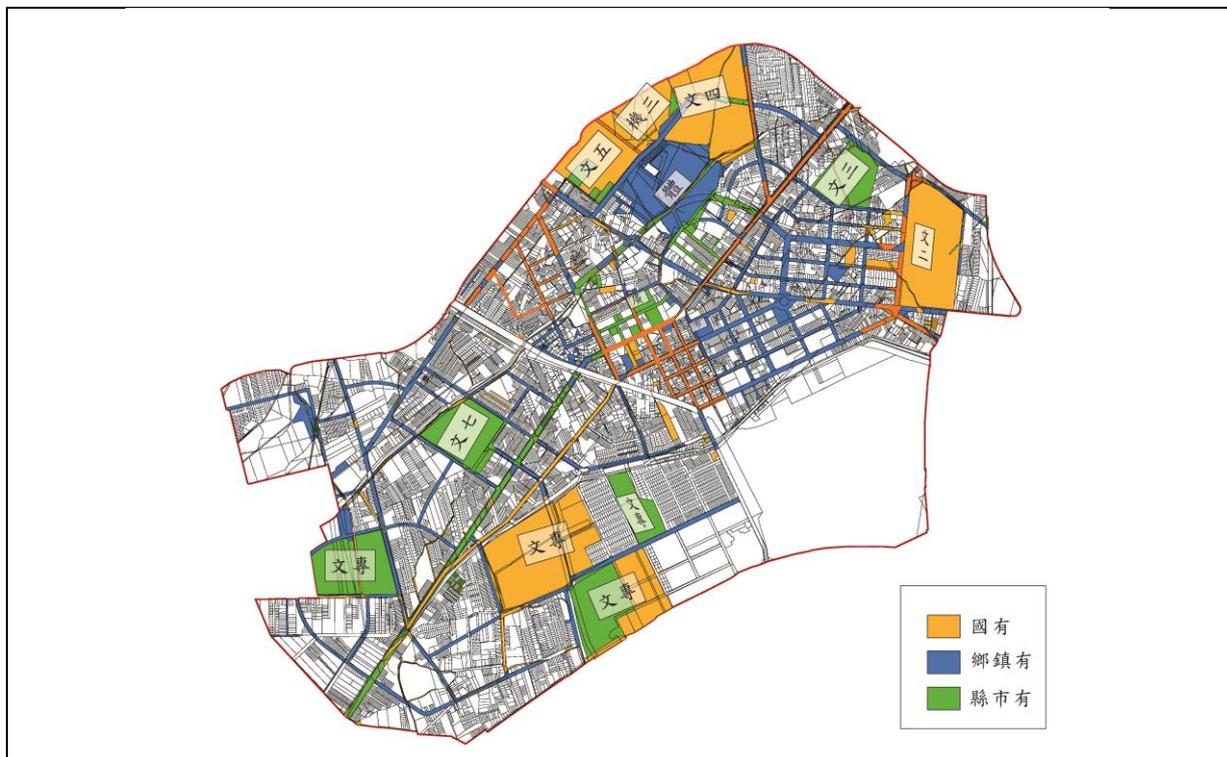


圖 8 都市更新地區土地權屬分布

七、居民意願

本計畫透過「虎尾鎮第一市場周邊地區都市更新先期規劃案」分別進行兩階段問卷調查，作為虎尾地區更新先期規畫案的規劃依據。並依地區發展特性不同，以商業文化中心更新地區作為第一組調查對象，另住宅文化中心更新地區為第二組調查對象。

後續利用問卷了解不同都市計畫土地分區使用對於環境的需求差異；舉辦座談會過程中願意參與都市更新有過半數以上，目前虎尾地區未能擁有公有土地作為都市更新示範地區，以及未來更新地區如何吸投資進入亦是重要的議題之一。(問卷分析詳見附件一)

參、劃定之更新地區

一、都市更新地區劃定基準

本案都市更新地區之劃定採用 GIS 技術支援以及全面性進行都市計畫區現況普查作業。首先利用地形圖及都市計畫圖建立基本圖檔，再利用現況勘查方式剔除不具更新地區，包括非都市發展用地、公共設施用地、新開發地區、空地及施工中地區等，其後再依據更新評估指標綜合分析圖套疊，透過疊圖成果進一步藉由現況檢核剔除及修正更新地區範圍。

(一)都市更新地區篩選

更新範圍初步篩除不具備都市更新條件之地區、公共設施用地、新開發地區等，初步篩選之原則如下：

1. 非都市發展用地

主要為針對已發展之都市地區，因現行之環境不良或使用狀況不符都市發展機能，非都市土地包含都市計畫區內之農業區等。

2. 公共設施用地

公共設施用地不納入都市更新範圍。包括公園、綠地、廣場、加油站、鐵路、堤防、變電所、河道、機關用地、學校用地等。

3. 新開發地區

鄰近地區為實施市地重劃地區者，屬新開發地區將不納入都市更新地區範圍及大型私部門開發計畫等，如虎尾鎮大成重劃區。

4. 空地及施工中地區

當街廓內空地及施工中地區所占面積超過街廓總面積 50%，則將此街廓剔除。

(二)都市更新地區劃定基準

依據都市更新條例第6條與雲林縣都市更新單元劃定基準之優先劃定更新地區原則，並考量本案研究方法—疊圖分析操作之可行性等因素，提出虎尾鎮劃定更新地區的選定原則：

1. 建築物窳陋，妨害公共安全

建築結構簡陋或老舊，且非防火構造或巷道面積狹小之地區納入優先更新範圍，同時考量防災系統、整體避難空間及生活環境品質的提升，並加強地區開放空間系統的整合與規劃。

2. 不符合都市應有之機能

綜合檢討建築物使用及土地使用，倘若不符現行都市計畫分區使用地區納入優先更新範圍，以促進都市健全發展及土地合理利用。

3. 配合產業振興與轉型而辦理都市更新者

商業區中老舊建物及窳陋環境將影響商業的發展，造成地區經濟的低糜不振，利用更新創造契機，促進在地投資的機會，帶動地方發展，並振興地方經濟、提升地區競爭力。

4. 配合重大建設

在重大建設計畫影響範圍內，都市機能或景觀不能配合者在有限的資源下，藉由都市更新與現有及規劃中的重大投資建設計畫相互配合，以擴大重大建設的波及效果，並轉化為更新重要可用資源，開發再發展的契機。

5. 具有歷史、文化、藝術、紀念價值，亟需辦理保存維護

藉由劃定為更新地區，以整體更新策略作為執行更新計畫，藉由保存之點、連成線，甚至擴展是全面性規劃及保存及再利用，兼顧地主利益與保存價值；因此將其歷史古蹟及建物納入優先更新地區。

(三) 疊圖分析方法與流程

配合都市計畫圖、航照圖等二手資料，將 GIS 處理技術導入都市更新地區劃定作業，作為後續擬具都市更新計畫、都市更新事業計畫之基本資料庫。利用 GIS 疊圖分析，篩選都市更新劃定地區，疊圖分析流程如圖 22 所示。

1. 第一階段：剔除法

剔除不須納入更新之地區，包括：農業區等非都市發展用地、重劃區及都市發展地區、地方政府主觀認定不須納入更新範圍地區、或不具市場性之地區等。

2. 第二階段：都市更新地區疊圖指標

將絕對指標與相對指標相互套疊，當套疊地區具有絕對指標與一種以上符合指標，其疊圖成果輔以現況檢核，最後確定虎尾鎮都市更新劃定地區。

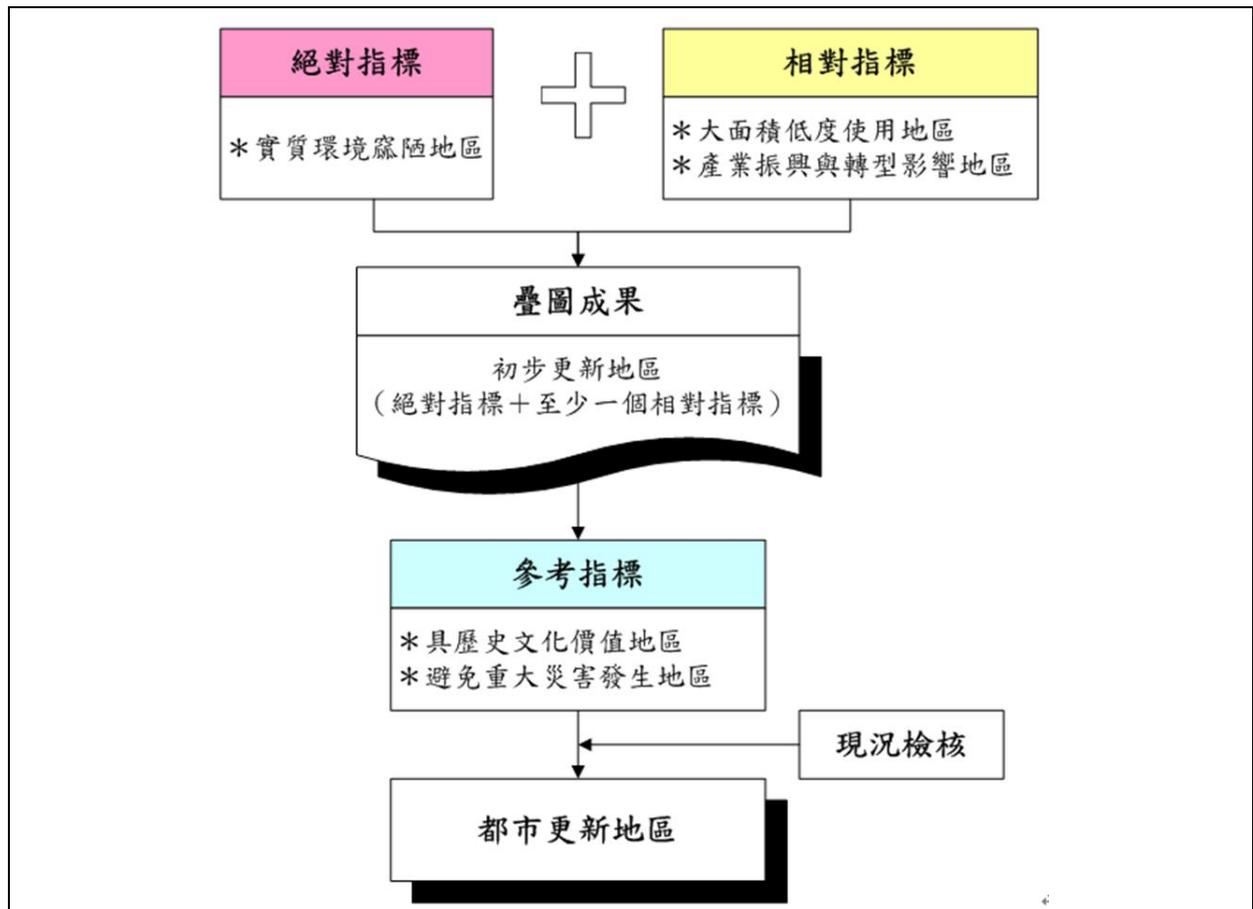


圖 9 都市更新疊圖指標操作流程

二、劃定都市更新地區之評估指標

依據更新地區選定原則，依據疊圖指標項目及其所包含之內容進行疊圖分析，以取得虎尾鎮須劃設之原則下運用 GIS 疊圖分析所產生的之需更新地區。

(一) 建物窳陋地區

1. 建物結構老舊

建築物結構與屋齡狀況為調查包括木造，磚造二十五年，加強磚造三十年，建築物使用已逾下列年期之面積比例達二分之一以上者，納入圖層規劃之建物窳陋地分布區（詳圖 10）。

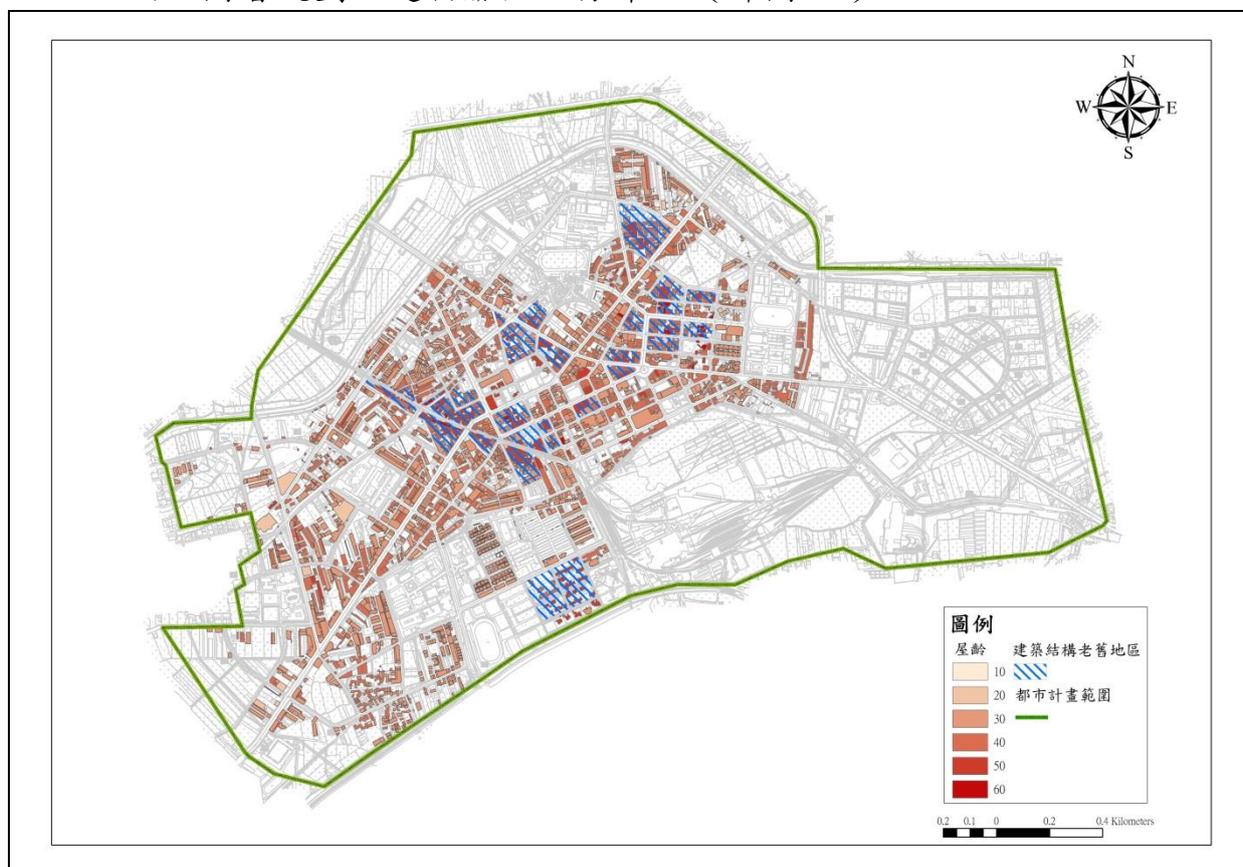


圖 10 建物結構老舊地區分布圖

2. 建物非防火結構及鄰棟間隔不足

非防火建築物或非防火構造建築物之棟數比例達二分之一以上，建築物非防火結構包括木造（W）、鐵皮（T），當其所占面積超過街廓面積 50% 者，均納入圖層之建物非防火結構及鄰棟間隔不足地區分布圖（詳圖 11、12）。

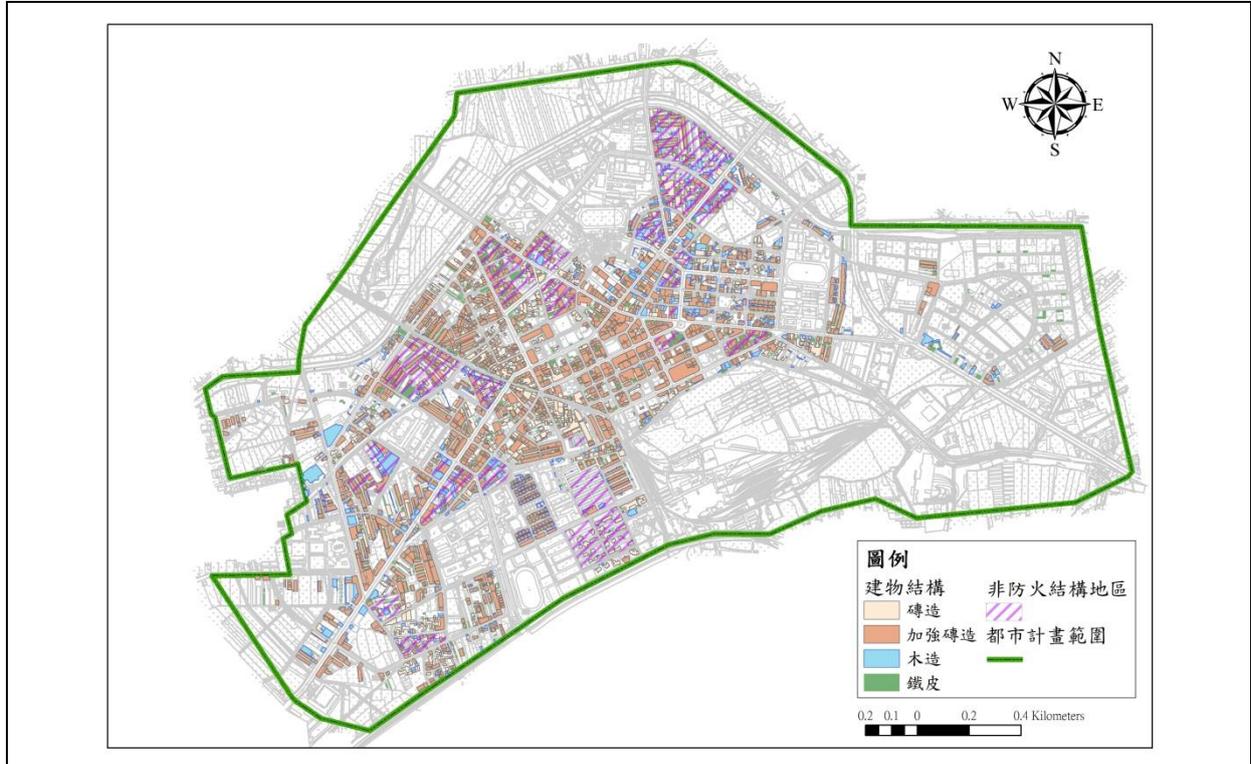


圖 11 建物非防火結構地區分布圖

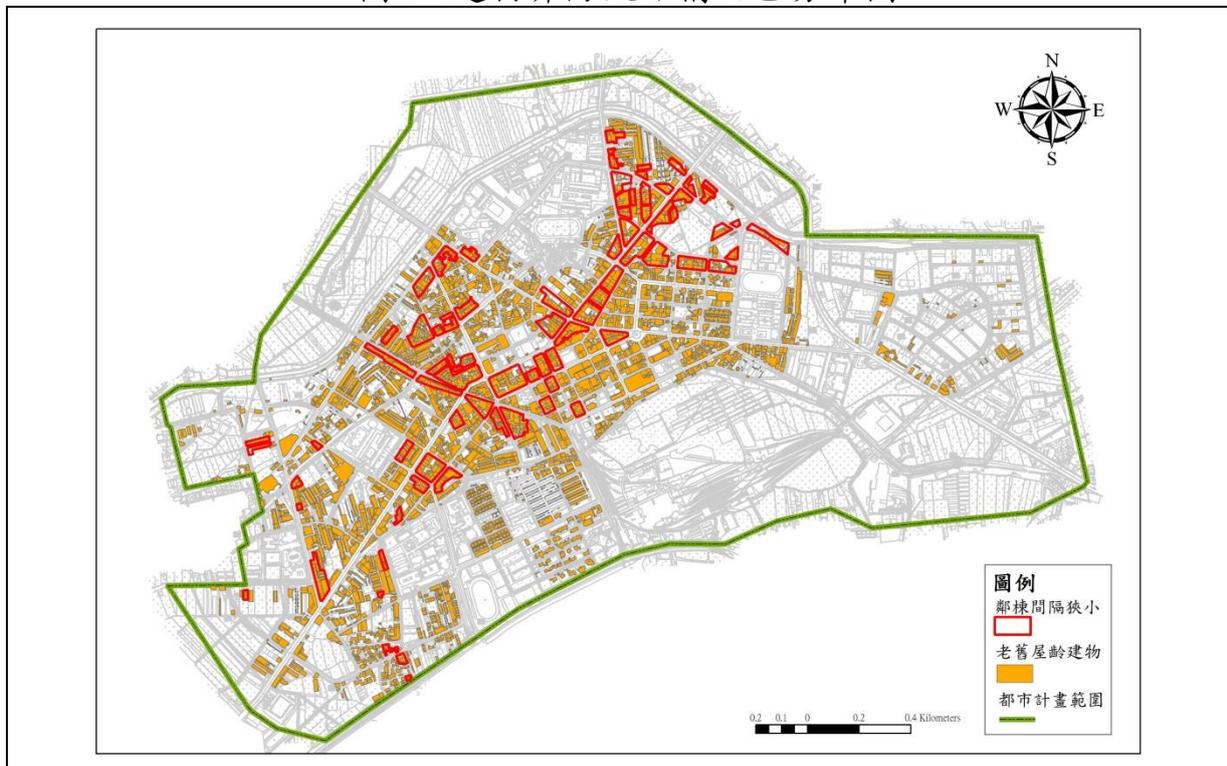


圖 12 建物鄰棟間隔不足地區分布圖

3. 巷道彎曲狹小

巷道彎曲狹小、寬度小於四公尺者之面積占現有巷道總面積比例達二分之一以上，本規劃之巷道彎曲狹小分布地區（詳圖 13）。

(二) 不符合都市發展地區

不符現行都市計畫分區使用之樓地板面積、且計畫道路未開闢者之面積比例達二分之一以上，列為不符合都市發展地區（詳圖 14）。

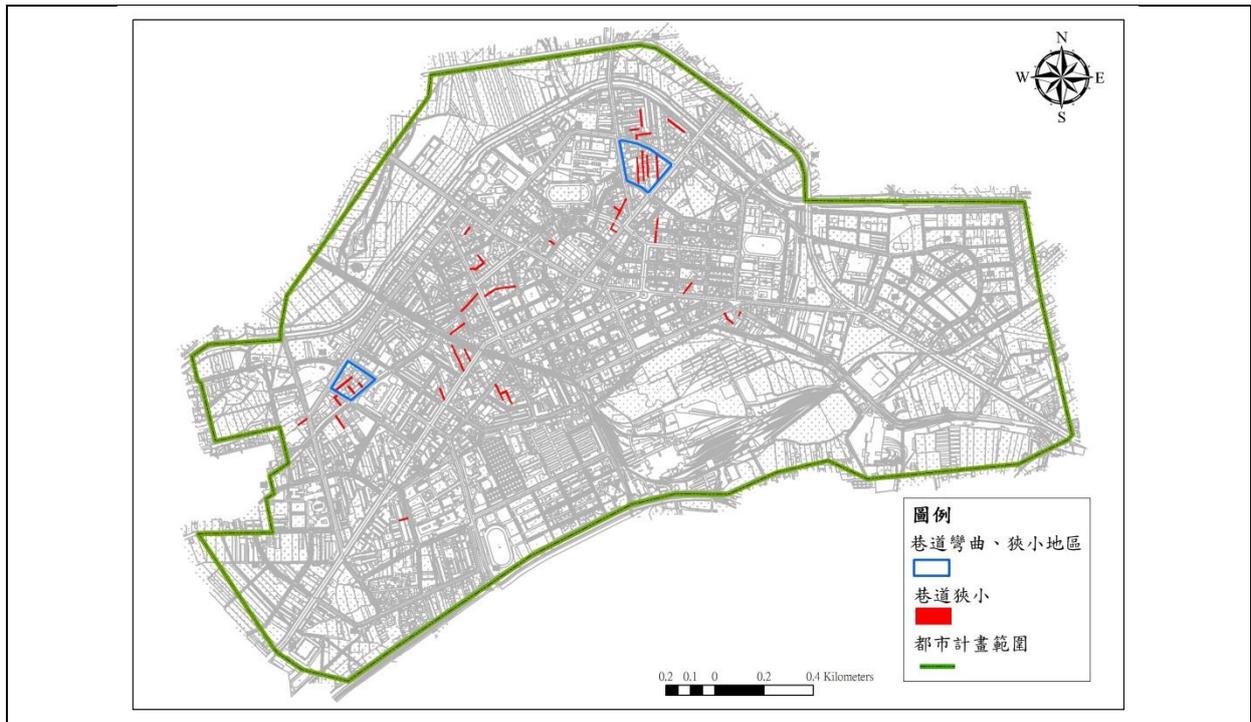


圖 13 巷道彎曲狹小分布圖

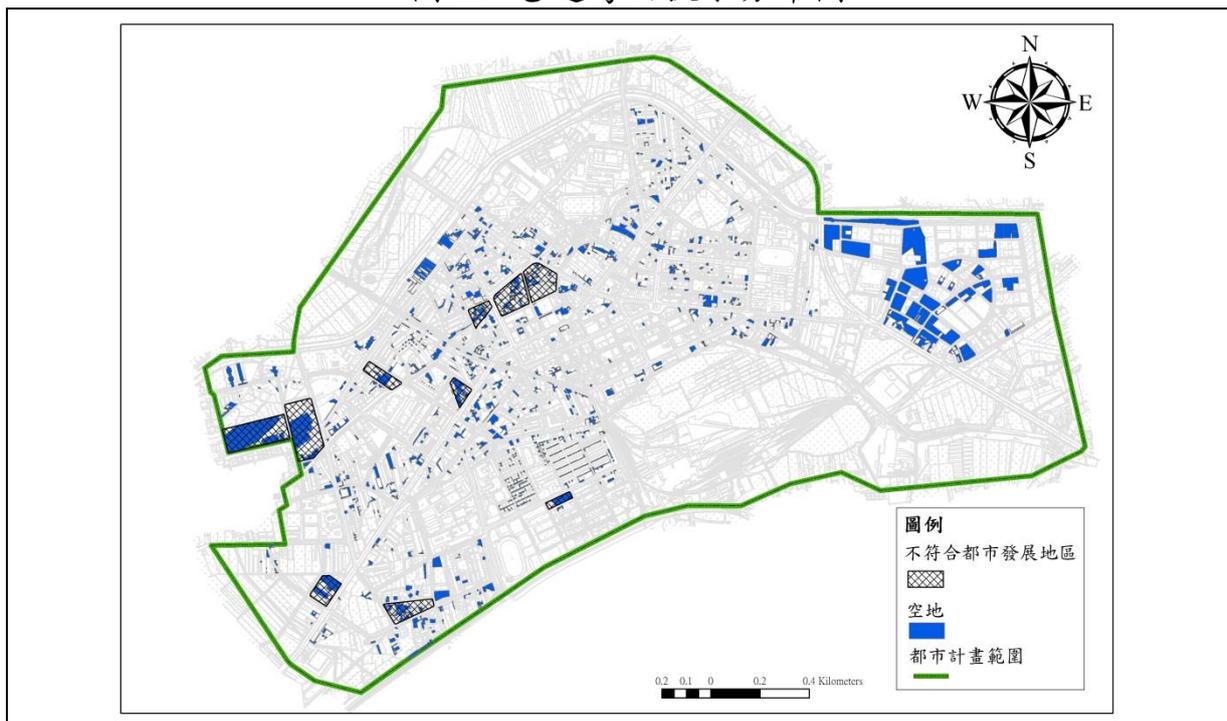


圖 14 不符合都市發展地區分布圖

(三)重大建設影響地區

街廓周邊距離重大建設二百公尺以內者。前述重大建設包括：大眾運輸系統車場站、面積達 0.5 公頃以上之公園、基地面積達 3000 平方公尺以上之廣場。(詳圖 15)

(四)產業振興影響地區

第一市場周邊地區、工業區、重要產業特定發展區域及其周邊地區距離兩百公尺以內者，納入產業振興影響地區。(詳圖 16)

(五)具有歷史文化價值地區

古蹟、都市計畫劃定之保存區、雲林縣政府指定之歷史街區其周邊距離一百公尺以內。(詳圖 17)

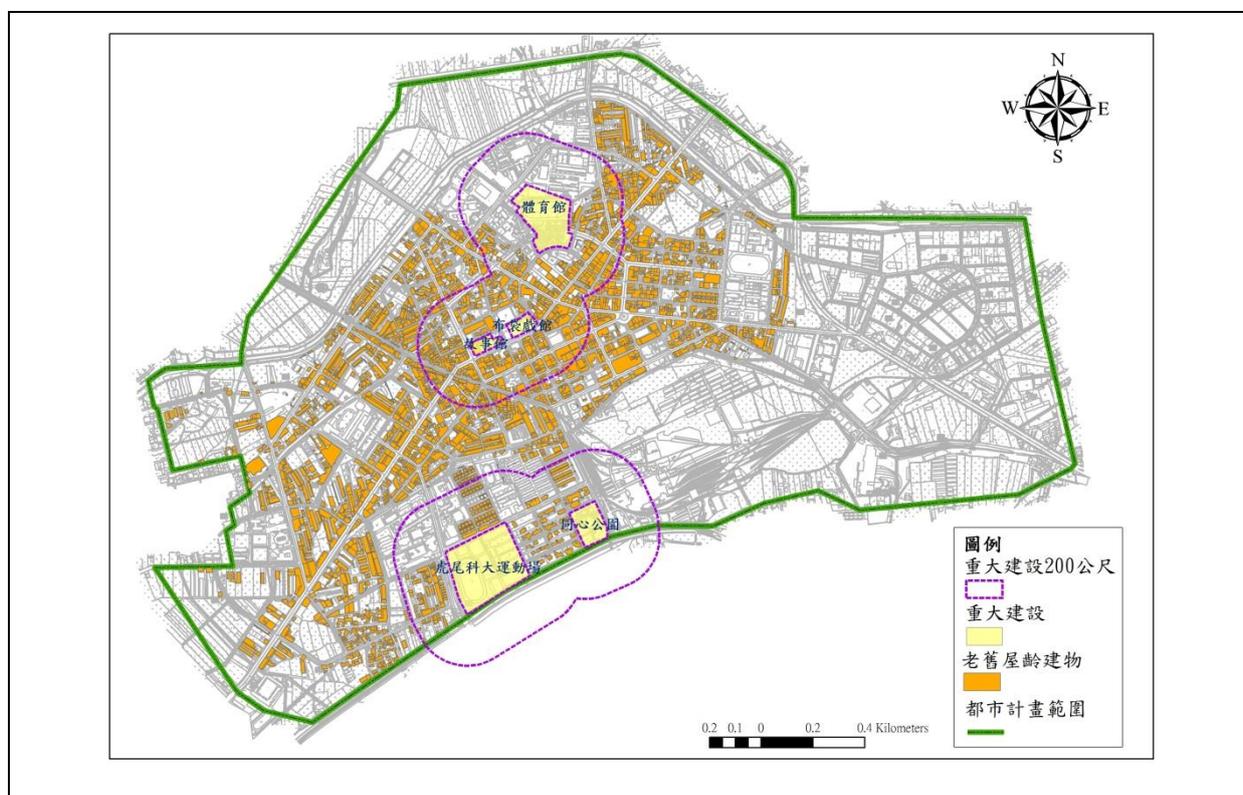


圖 15 重大建設影響地區分布圖

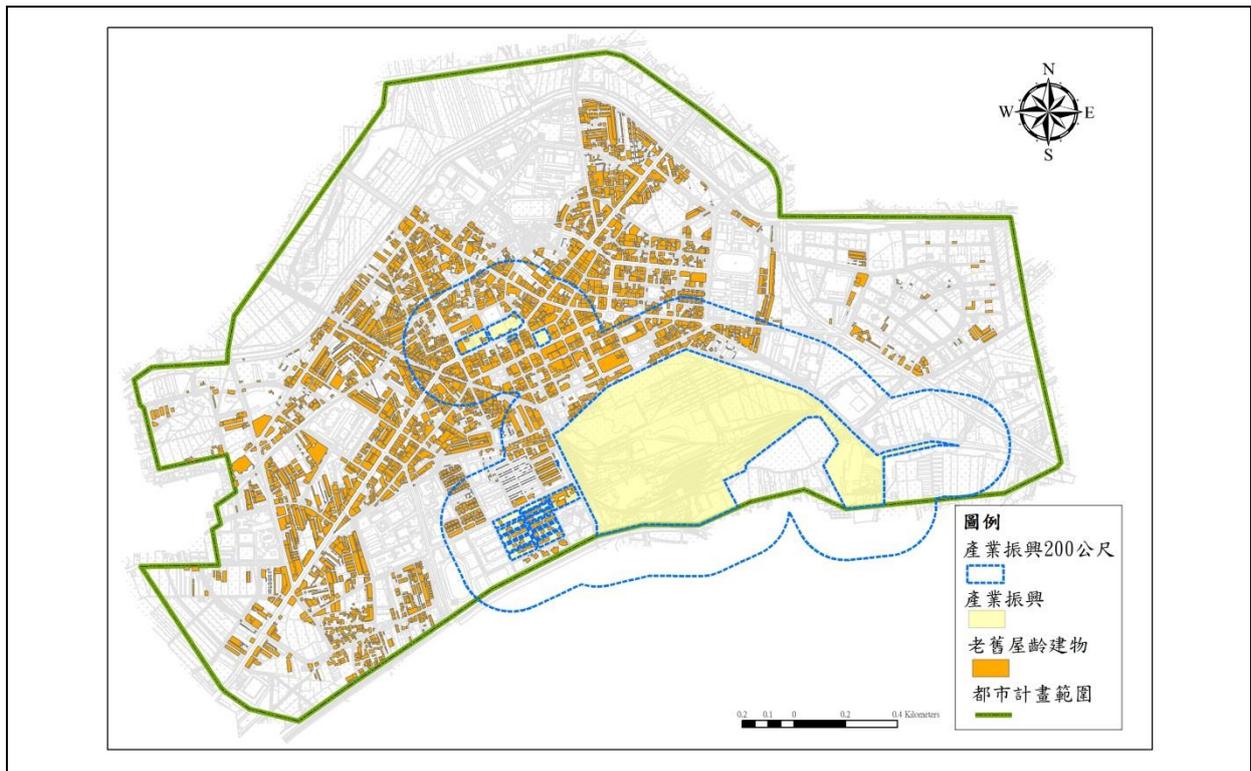


圖 16 產業振興影響地區分布圖

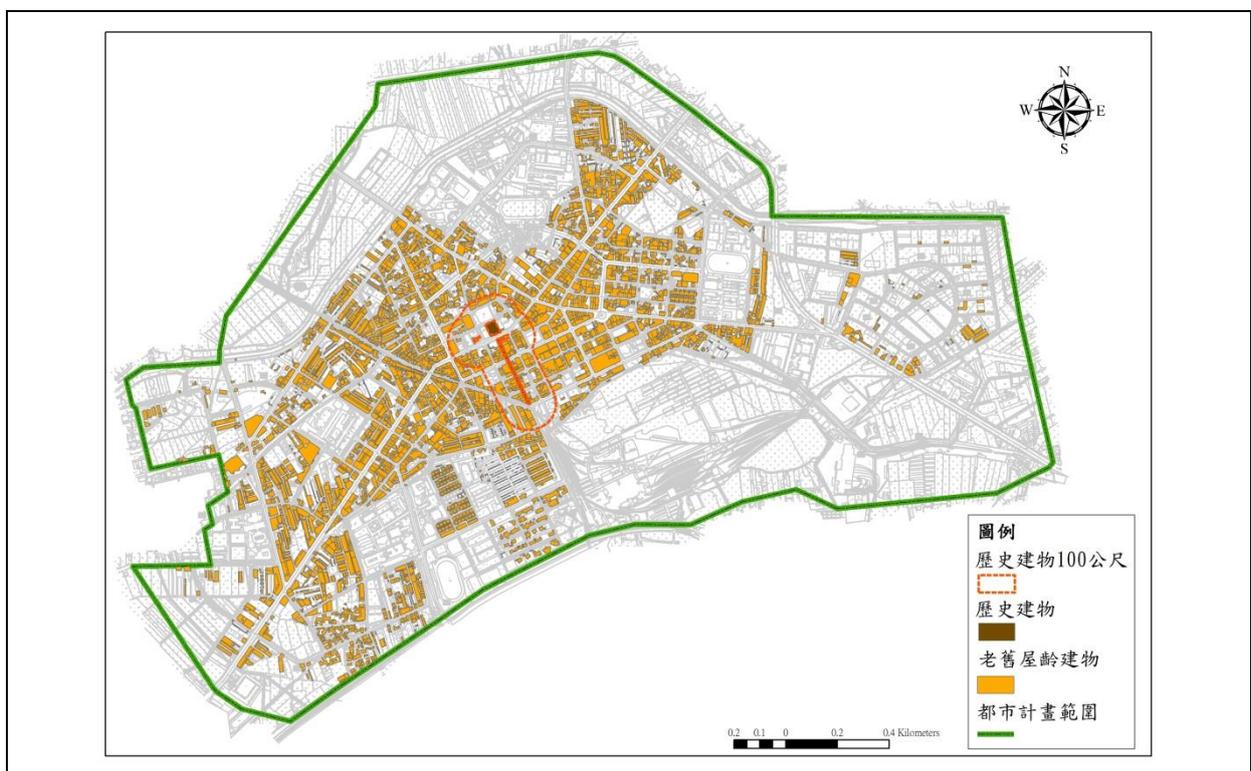


圖 17 具有歷史文化價值地區分布圖

三、劃定地區

(一)疊圖分析

依據劃定都市更新地區之評估指標，將每一評估指標內僅包含住宅區(剔除重劃區)、商業區、工業區內所包含之老舊建築，並依據各指標內所對應的老舊建築，數值與標準化後再將各別圖資加總，最後求得數值再依數值區間可分為五個數值區間去篩選出劃定都市更新地區。

(二)數值化

1. 建築結構老舊

依照屋齡年限給予分數，區分為 1 到 6 分，分數越高代表屋齡越久。

2. 建物結構

依照建物強度結構給予分數，區分為 1 到 3 分，分數越高代表建物結構強度越高。

3. 鄰棟間隔不足

先篩選出鄰棟間隔不足地區，再運用空間上的資料對應給予分數，區分為 1 到 2 分，分數越高代表鄰棟間隔不足地區。

4. 巷道彎曲狹小

先篩選出巷道彎曲狹小運用 Buffer 設定 10 公尺周邊距離，再運用空間上的資料對應給予分數，區分為 1 到 2 分，分數越高代表巷道彎曲狹小。

5. 不符合都市發展地區

先篩選出不符合都市發展地區區，再運用空間上的資料對應給予分數，區分為 1 到 2 分，分數越高代表不符合都市發展地區。

6. 重大建設影響地區

先篩選出重大建設影響地區，再運用空間上的資料對應給予分數，區分為 1 到 2 分，分數越高代表重大建設影響地區。

7. 產業振興影響地區

先篩選出產業振興影響地區，再運用空間上的資料對應給予分數，區分為 1 到 2 分，分數越高代表產業振興影響地區。

8. 具有歷史文化價值地區

先篩選出歷史文化價值地區，再運用空間上的資料對應給予分數，

區分為 1 到 2 分，分數越高代表歷史文化價值地區。

(三)劃定都市更新區域

1. 先將上述八張圖所對應之數值，經過標準化。
2. 依照安全性的觀點下，給予(一)建物窳陋地區 3 分，(二)不符合都市發展地區 2 分，(三)重大建設影響地區；經過標準化後與上述八張圖資數值化。
3. 數值分析後，選定劃定更新區域。

本案規劃範圍內具更新潛力之地區，係依據上述更新地區選定原則以及疊圖成果進行分析，更新範圍區域以「虎尾鎮空間結構」為更新地區發展藍本，劃定兩個優先更新地區。

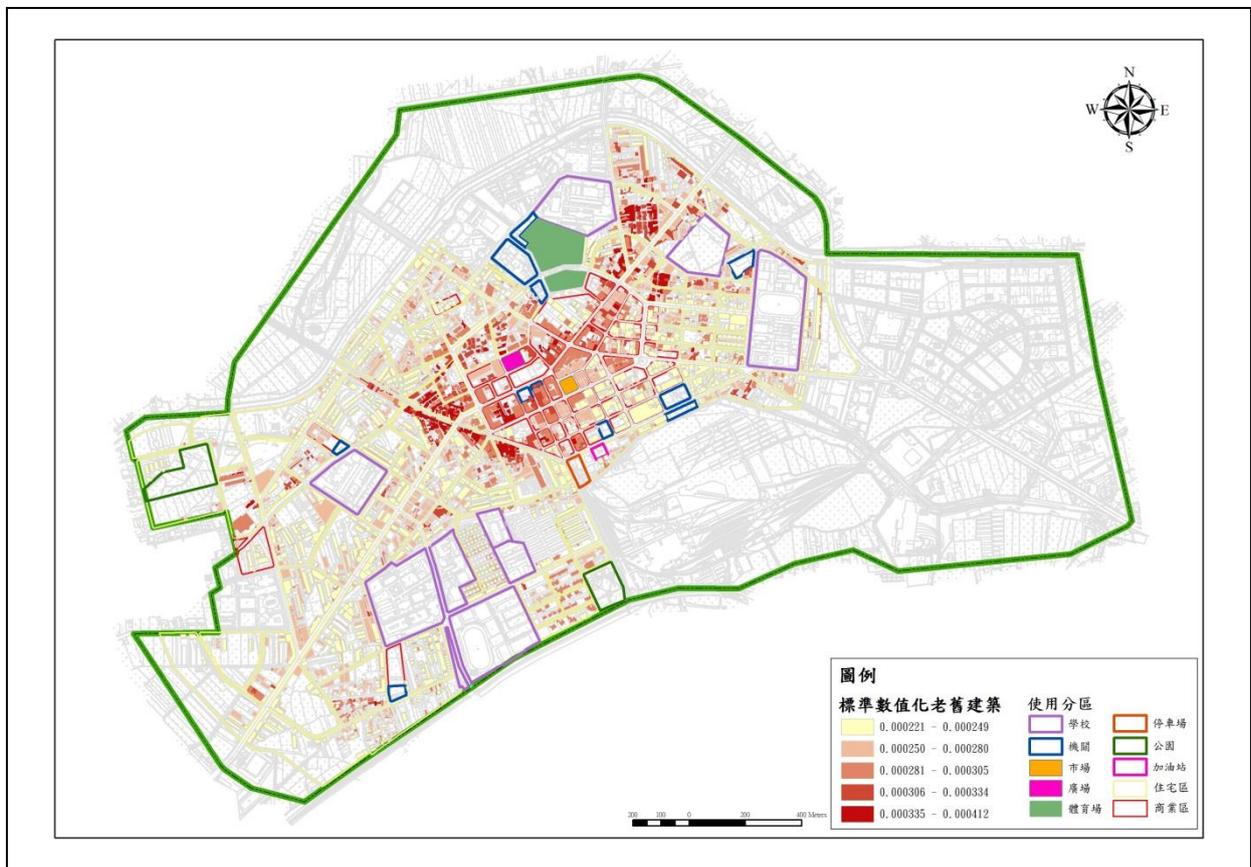


圖 18 具更新潛力地區分析圖

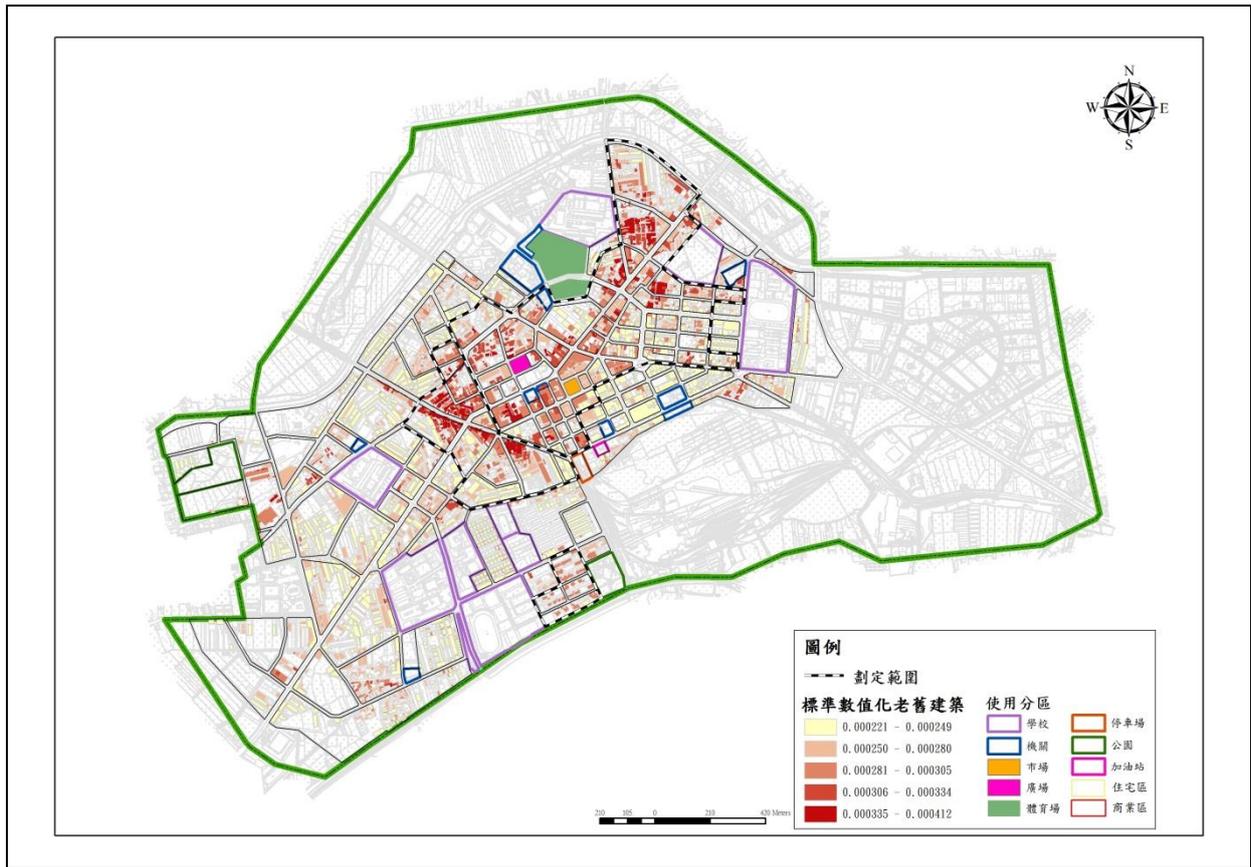


圖 19 三處劃定地區分析圖

四、劃定範圍與面積：

劃定地區共計三糖鐵周邊住宅與台糖宿舍範圍(糖鐵周邊更新地區)，面積合計約 76.63 公頃。

(一)第一市場周邊範圍(商業文化中心及周邊住宅更新地區)

以虎尾鎮傳統商業及歷史發展中心為主體，範圍包含第一市場周邊商業文化地區，及虎尾鎮東北側屋齡較為老舊之住宅區。

1. 經現況調查及屋齡結構分析，範圍內建物多為 30 年以上之老舊建築，且木造、磚造等非防火構造夾雜其中。
2. 第一市場為虎尾發展最早的市場，周邊屬虎尾鎮傳統商業中心，因此街廓較為狹小、建物屋齡較高。部分歷史建物具有歷史、文化價值，可辦理保存、維護及觀光再利用之發展潛力。

(二)虎尾糖鐵周邊住宅(糖鐵周邊更新地區)

糖鐵兩側為屋齡 40~60 年以上之老舊建物集中地區，且多為磚造等非防火構造，亟需辦理都市更新。

(三)虎尾台糖宿舍範圍(周邊宿舍住宅更新地區)

台糖宿舍為屋齡 50 年之老舊建物集中地區，且多為磚造等非防火構造，亟需辦理都市更新。

表 7 劃定雲林縣虎尾鎮二處都市更新地區一覽表

更新地區	範圍	面積(公頃)	地區特性
(一)第一市場周邊範圍(商業文化中心及周邊住宅更新地區)	以林森路圓環為中心，東側以新虎尾溪及弘道路為界；北側分別至虎尾公園(林森路一段 360 巷)與北平路；西側至德興路與公安路；南側以新生路與虎尾糖廠相望。	55.46	區內的中山路舊稱虎尾第一街，與中正路為虎尾鎮商業發展中心，然區內巷道狹小，建物窳陋，有防災安全之虞。雲林故事館與雲林布袋戲館皆位於此區內，應與地區發展進行有效之串聯，提升整體生活水準及保存歷史文化。
(二)虎尾糖鐵周邊住宅(糖鐵周邊更新地區)	以虎尾鐵道沿線住宅為更新重點。住宅區東側以德興路為界；住宅區北側則到北平路；西側則分別以忠孝路、中山路及虎尾科大為界；南側亦至虎尾都更案範圍線。	17.13	使用密度不高之虎尾糖廠及鐵道，應進行轉型再發展以提升土地使用效率；住宅區內建物老舊窳陋，巷道狹小，整體景觀低落。
(三)台糖宿舍範圍(周邊宿舍住宅更新地區)	舊宿舍區民主路南側台糖舊宿舍區域。	4.04	區域內台糖舊宿舍區以借屋齡使用年限，以居住安全整體宿舍整建維護或重建。

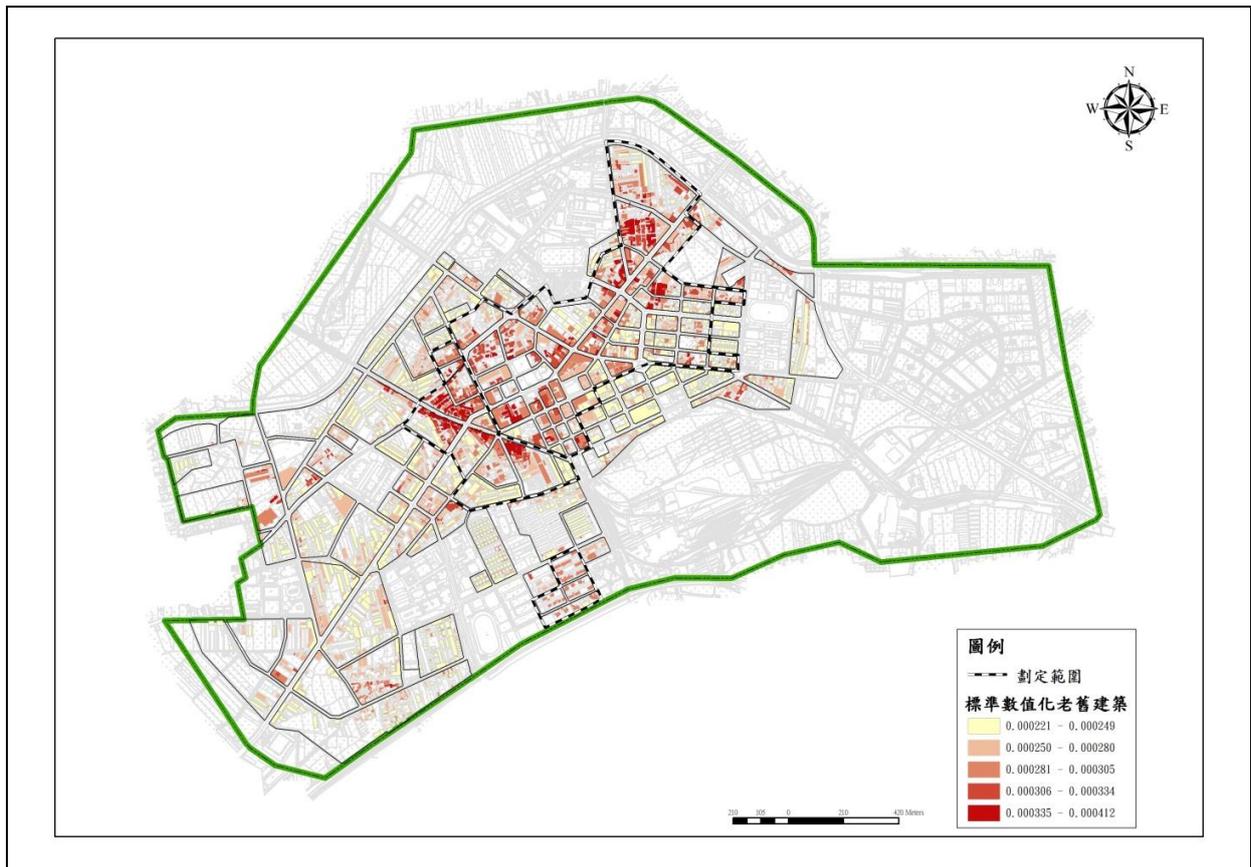


圖 20 劃定地區範圍圖

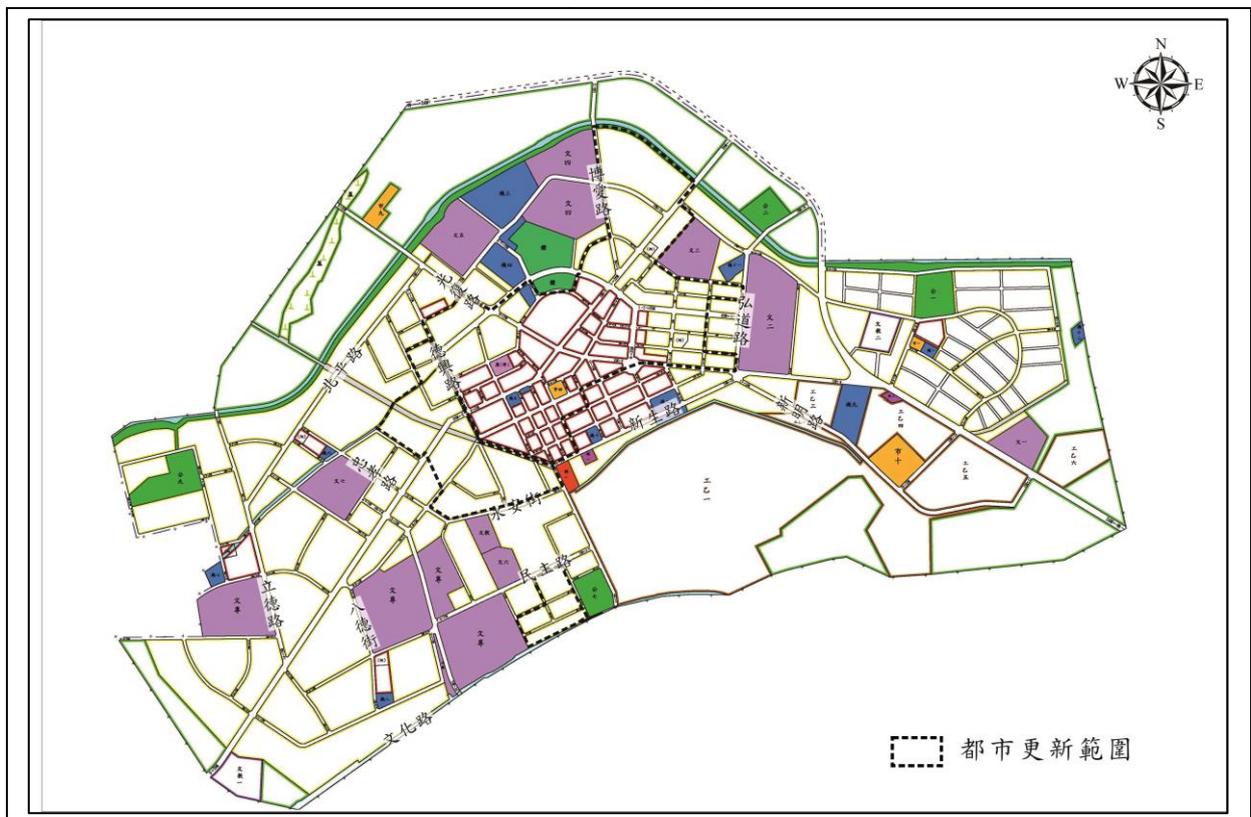


圖 21 劃定雲林縣虎尾鎮三處都市更新地區範圍圖

肆、基本目標與構想

一、基本目標

變更虎尾都市計畫(第二次通盤檢討)針對地區的未來發展定位與方向，主要針對五個層面文化、教育性、休閒農業性、優質生活圈、交通便捷與永續發展。配合發展定位未來可能引入的活動類型有：發展精緻同業進而推展具休閒農業之遊憩活動、居住活動、更完整的文化教育圈等等；所劃分為文化教育區、精緻休閒農業區、優質居住生活圈。

雲林縣虎尾鎮更新地區未來推動更新事業計畫發展定位為「人文休閒新都心」，即「雲林生活核心」、「休閒觀光產業」、「歷史文化保存」為三大發展主軸。

本案主要之主要目標歸納如下列：

(一)完整街廓開發利用、集中留設開放空間

改善實質環境是都市更新首要目的，為兼顧建築空間、人行空間、生活機能、景觀視野之品質，更新單元規模應有其下限。完整街廓(如第一市場)開發對地方政府而言係最佳更新開發規模，其可充分留設開放空間，亦可創造地區意象完整性。

(二)提供公益設施、完善地方機能

虎尾鎮未來將以觀光休閒為發展主軸之一，為了因應可能的觀光旅遊人潮，並且建立具有吸引力的休憩據點，本規劃建議利用都市更新機制誘發民間自發性捐贈公益設施，藉以完善地方觀光機能。

(三)歷史文化保存

運用容積移轉及容積獎勵以兼顧歷史文化保存與發展在虎尾鎮街道紋理維護策略中，須把握「重塑虎尾歷史脈絡」、「加強歷史建物空間串聯」等要點。將虎尾地區古蹟、歷史建物、廟埕與具有地區特色之傳統街巷等空間紋理為地區居民活動、集會處所，更新地區對於具有豐富資源之街巷紋理並保留地區歷史文化，針對建築物保存與維護，訂定合理之建築容積計算方式及相關評定基準，兼顧土地開發利益與歷史文化保存。

(四) 架構都市防災體系

建立更新地區內之防災據點，並加強其安全性。更新地區皆為窳陋地區，建物密集，巷道狹小、彎曲，且危害居住安全，應於更新地區內中進行整體防災系統規劃；透過集體留設開放空間、適當的鄰棟間距、公益設施以及完善緊急應變配套措施，共同架構都市防災體系。

二、更新構想

(一) 第一市場周邊範圍(商業文化中心及周邊住宅更新地區)

本發展分區構想為歷史文化再發展與老舊市中心商業區

1. 歷史文化再發展：本區域近虎尾鎮歷史文化價值地區，中山路為「虎尾第一街」的主要軸線，從歷史的角度來看，中山路是最早成立的商業街，中山路軸線帶的周遭仍可見當年的歷史建物，其中包含雲林故事館及雲林布袋戲館皆為於此分區內，應劃設中山路為歷史發展紋理保留區。
2. 老舊市中心商業區：第一市場為虎尾發展最早的市場，為沿街商業發展類型屬虎尾鎮傳統商業中心，其周邊街廓較為狹小、建物屋齡較高；為促使商業再發展，帶動整體環境再造商機，應立即更新。

故建議更新目標以：完整街廓開發利用、集中留設開放空間，歷史文化保存為主要。

(二) 虎尾糖鐵周邊住宅(糖鐵周邊更新地區)

本發展分區構想為產業文化再發展與鐵道沿線住宅更新與活絡

糖鐵沿線住宅：本區位於糖鐵沿線上的住宅區與台糖宿舍，分析出大量絕對指標更新屋，且沿線上的為非防火結構地區，且建物與建物之間巷道狹小，故應針對防災安全多已加強；虎尾鎮內的台糖鐵路也因運輸能的下降，可運用此閒置空間再活化利用，延續鐵道鐵馬自行車步道，串聯虎尾糖廠觀光與虎尾市區歷史古蹟、虎尾大學城…等觀光資源。

故建議更新目標以：完整街廓開發利用、集中留設開放空間，提供公益設施、完善地方機能，架構都市防災體系。

(三) 台糖宿舍(周邊宿舍住宅更新地區)

本發展分區構想為產業文化再發展：本區位於台糖宿舍，分析出

大量絕對指標更新屋，可運用此閒置空間再活化利用，，串聯虎尾糖廠觀光與虎尾市區歷史古蹟、虎尾大學城…等觀光資源。

故建議更新目標以：集中留設開放空間，提供公益設施、完善地方機能。

伍、再發展原則

一、土地使用計畫

劃定都市更新地區，其土地權屬分析後大多的公有土地為道路用地或是公共設施，故虎尾地區無法利用公有土地作為都更示範區。

(一)第一市場周邊範圍(商業文化中心及周邊住宅更新地區)

1. 加強商業中心服務功能，重振商業環境與發展具有地方特色之商業文化活動；例如：市場用地之公共設施多目標使用規劃與第一市場市場周邊福民老街商業區發展地方特色商業。
2. 具有保存價值之古蹟予以保存，運用容積移轉及容積獎勵兼顧保存與發展。

(二)虎尾糖鐵周邊住宅與台糖宿舍範圍(糖鐵周邊更新地區)

台糖沿線須與台糖宿舍屋齡老舊須列入迫切更新區域，未來可與糖鐵配合觀光與休閒，目前中正路與糖鐵相交復興路西安街周邊因緊鄰商業區，有迫切更新的需求。

(三)台糖宿舍範圍(周邊宿舍住宅更新地區)

台糖宿舍屋齡老舊須列入迫切更新區域，未來可與台糖配合觀光與休閒，重新整頓宿舍，注入新的使用型態。

二、交通計畫

(一)第一市場周邊範圍(商業文化中心及周邊住宅更新地區)

1. 主要道路

區內主要幹道以林森路、民族路、光復路、德興路、新生路、弘道路為串連各分區間之主要車行動線。

2. 次要道路

區內次要道路以中正路、民權路、福民路、信義路、東仁路、明正東路、東明路為串連各分區間之次要車行動線。

(二)虎尾糖鐵周邊住宅與台糖宿舍範圍(糖鐵周邊更新地區)

1. 主要道路

區內主要幹道以林森路、德興路為串連各分區間之主要車行動線。

2. 次要道路

區內次要道路以北平路、西平路、忠孝路、中正路、中山路為串連各分區間之次要車行動線。



圖 22 第一市場周邊範圍(商業文化中心及周邊住宅更新地區)動線



圖 23 虎尾糖鐵周邊住宅與台糖宿舍範圍(糖鐵周邊更新地區)

三、都市防災計畫

(一)第一市場周邊範圍(商業文化中心及周邊住宅更新地區)

1. 緊急道路

地區緊急道路以林森路及光復路、博愛路、新生路、弘道路，指派為輸送、救災之緊急道路，其較寬路幅可提供消防車及運送物資車輛進出地區，扣除停車寬度應保有八公尺淨寬，以便消防車運作，道路兩旁為不易燃建築(沿街不燃化)。

2. 救援輔助道路

救援輔助道路主要為連結各街廓及避難場所，主要有德興路、民族路、信義路、中正路、東仁路、明正路、明正東路、新興路、民權路。

3. 避難系統

A. 長期避難場所：虎尾國小(文五)、東仁國中(文三)、虎尾高中(文二)。

B. 臨時避難場所：虎尾運動公園(體)、虎尾農工(文四)、廣(停)、停一。

(二)虎尾糖鐵周邊住宅與台糖宿舍範圍(糖鐵周邊更新地區)

1. 緊急道路

地區緊急道路以林森路及光復路、中山路、新生路，指派為輸送、救災之緊急道路，其較寬路幅可提供消防車及運送物資車輛進出地區，扣除停車寬度應保有八公尺淨寬，以便消防車運作，道路兩旁為不易燃建築(沿街不燃化)。

2. 救援輔助道路

救援輔助道路主要為連結各街廓及避難場所，主要有德興路、民主路、中正路、光明路、水源路、北平路。

3. 避難系統

A. 指揮中心：機九

B. 長期避難場所：虎尾糖廠(工乙一)、安慶國小(文六)、虎尾科技大學(文專)。

C. 臨時避難場所：同心公園(公七)、停一、農業區。



圖 24 第一市場周邊範圍(商業文化中心及周邊住宅更新地區)防災路線



圖 25 第一市場周邊範圍(商業文化中心及周邊住宅更新地區)防災避難系統(圖)

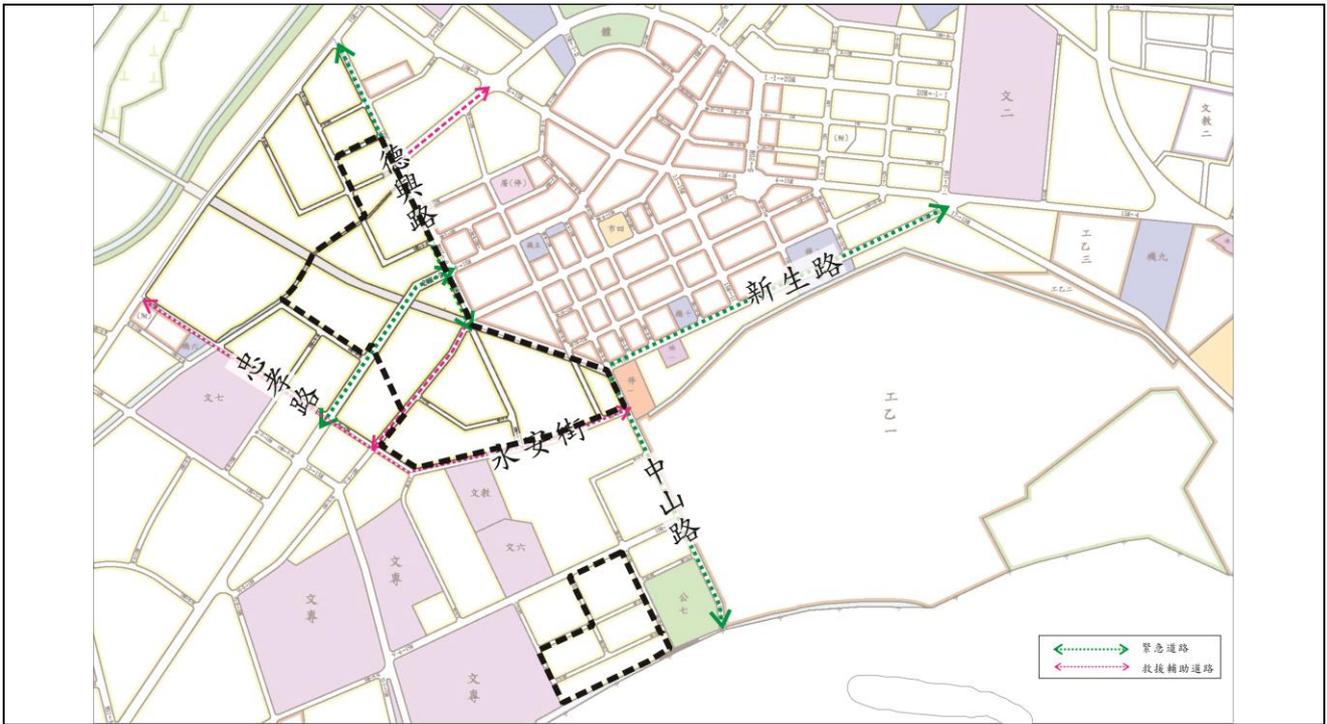


圖 26 虎尾糖鐵周邊住宅與台糖宿舍範圍(糖鐵周邊更新地區)防災路線

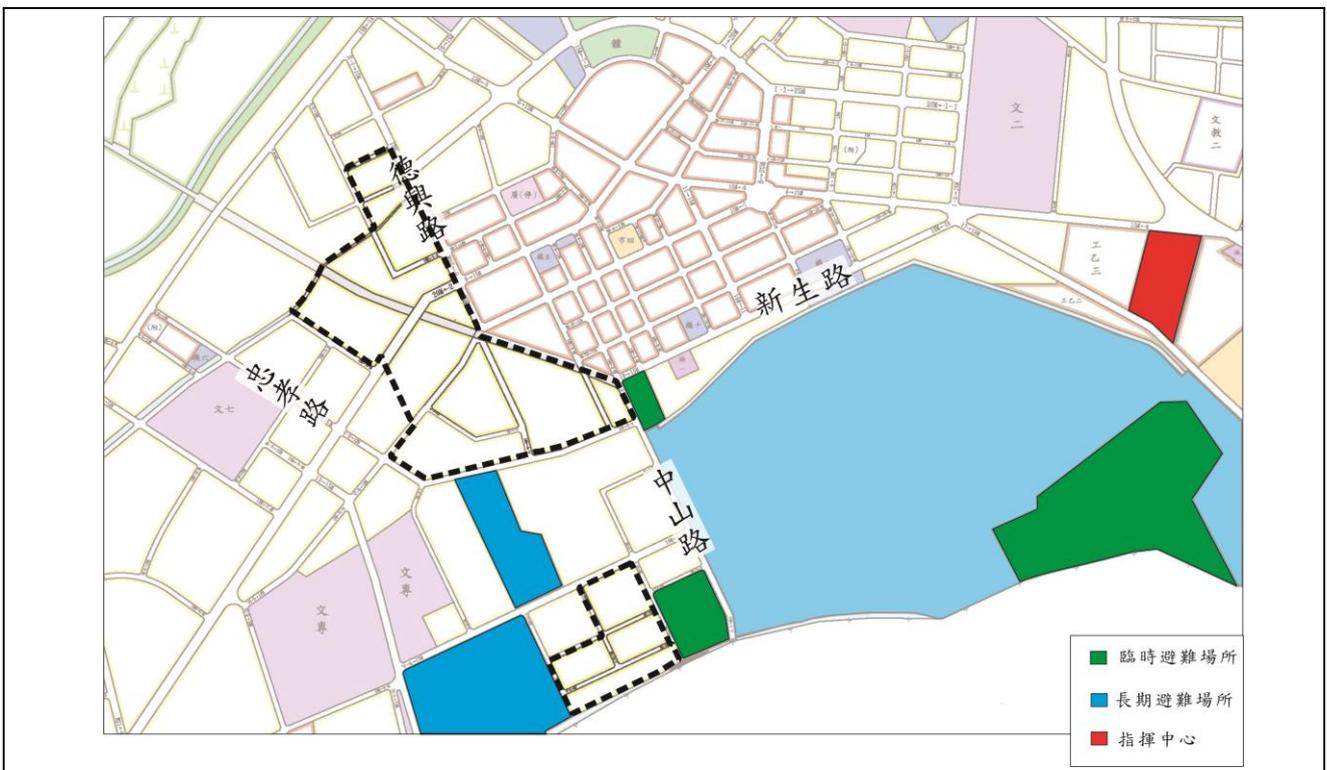


圖 27 虎尾糖鐵周邊住宅與台糖宿舍範圍(糖鐵周邊更新地區)防災避難系統

四、都市設計及景觀計畫

(一)開放空間

更新區內建物分布密集、巷弄狹窄，透過都市更新方式重新活化地區，以更新獎勵流社區內必要之公共設施與開放空間；應盡可能採用生態設計的規劃方式處理，考量生物多樣性，建立永續經營的觀念。

(二)建議整體人行系統

透過建立安全之人行空間與步道系統，可使居民享受行之便利，亦可透過交通動線完整規劃，由都市更新地區「點」的佈設，建立人行動「線」，進行串連至整體都市計畫「面」之整合；適宜的步行空間與街廓尺度將有利於發展住商混合使用。

(三)街道景觀計畫

形塑街道景觀以提高地區自明性，推動街道景觀環境改善，或與都市綠帶串聯，重塑街道景觀之新意象。

(四)植栽景觀計畫

選取低維護植栽種植之原生種植栽，以複層式植栽的概念串聯都市道路與建築立面的串聯，串聯整個都市的綠帶，以永續的觀念與都市紋理去結合。

五、其他

(一)尋求中央政府補助款，吸引業者投資開發

更新計畫應積極爭取中央政府的資源投入至更新單元中，以降低都市更新費用，減輕財務負擔以提高民眾參與都市更新之意願或相對地提高業者投資意願。內政部各年度皆訂有「都市更新地區關聯性公共工程經費補助及執行管考要點」，對於都市更新地區周邊公共工程經費，可由各級政府編列相關公共建設預算。

(二)提供民眾參與機會，促進有效之溝通協調

透過積極深入社區訪談、溝通的主動性輔導，建立長期互動的機制。並經由舉辦說明會、座談會及公聽會之民眾參與機會，作為意見交流及凝聚發展共識的橋樑；有效整合公與私、私與私間不同層面的價值觀點，以作為空間使用評估之參量，並利更新工作之推展。

附件一

居民意願之問卷分析

附件一

地區發展特性不同，以商業文化中心更新地區作為第一組調查對象，另以住宅文化中心更新地區為第二組調查對象。

(一)商業文化中心更新地區居民問卷調查結果

1. 目前居住房屋使用類型

居住房屋使用類型 72% 自有，其次 28% 為租賃，顯示六成以上為自有使用狀況。(圖 1)

2. 房屋用途

房屋用途為商場店鋪計有 69%，次為住宅使用約占 21%，工廠使用 5%，其他使用者為 5%，計畫區內以商場店鋪使用為主。(圖 2)

3. 房屋屋齡

受訪者之房屋屋齡介於 11~20 年間者之比例為 28%，其次為屋齡 21~30 年及屋齡 50 年以上各約占 22%，次為屋齡 31~40 年約占 17%，顯示本區林森路、光復路及新興路一帶部分店面之建物較新，其餘屋齡老舊之地區參差分布於基地內側。(圖 3)

4. 對本區及居住或商業環境滿意度

環境滿意程度認為「不滿意」比例約占 44%，其次為「普通」比例約占 33%，再其次為「滿意」比例約占 17%，顯示當地環境窳陋居民對當地生活及居住環境滿意程度不佳。(圖 4)

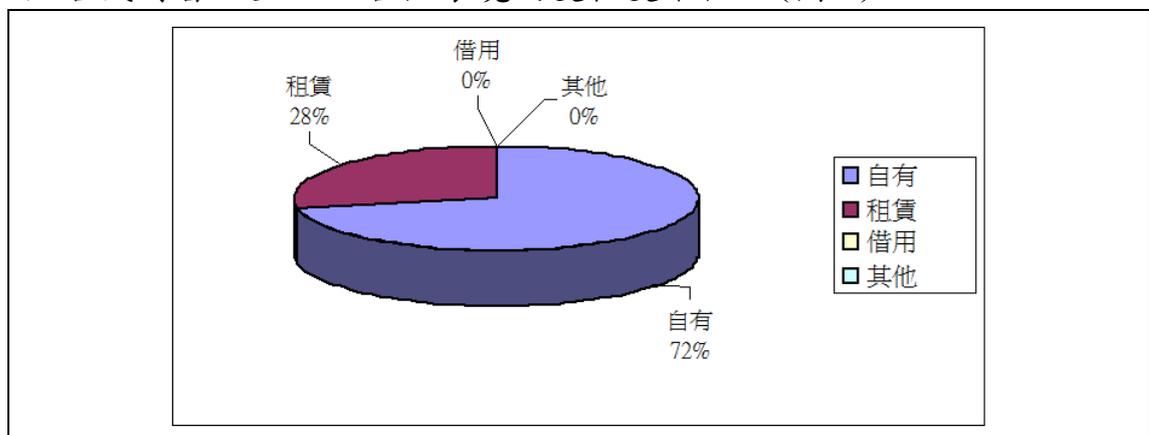


圖 1 居住房屋使用現況分析 (區 1)

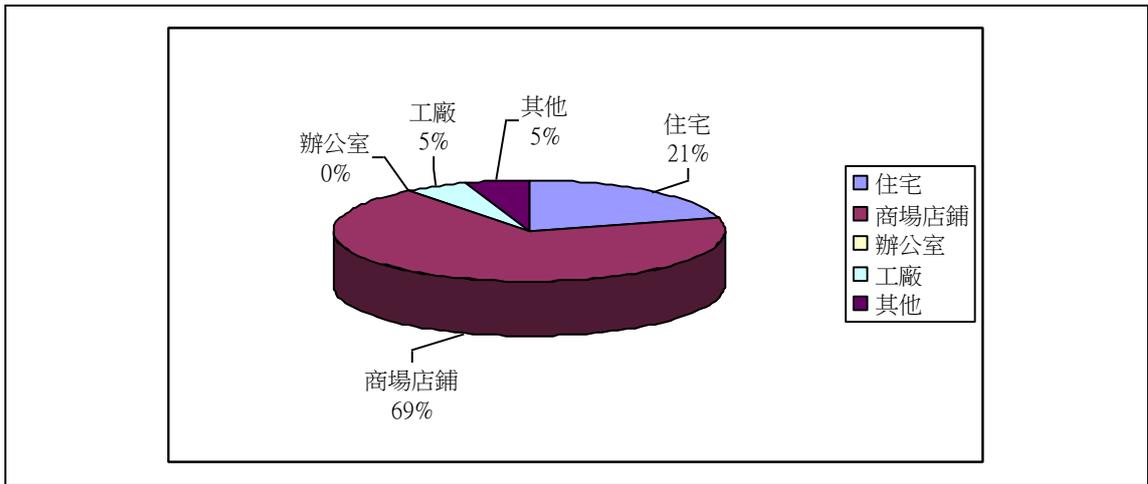


圖 2 房屋用途分析 (區 1)

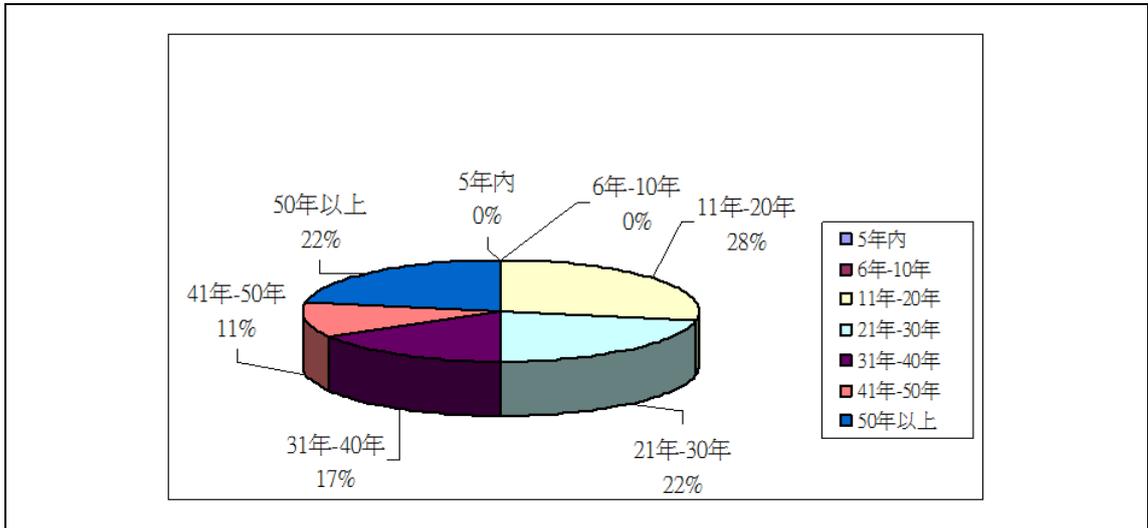


圖 3 房屋屋齡分析 (區 1)

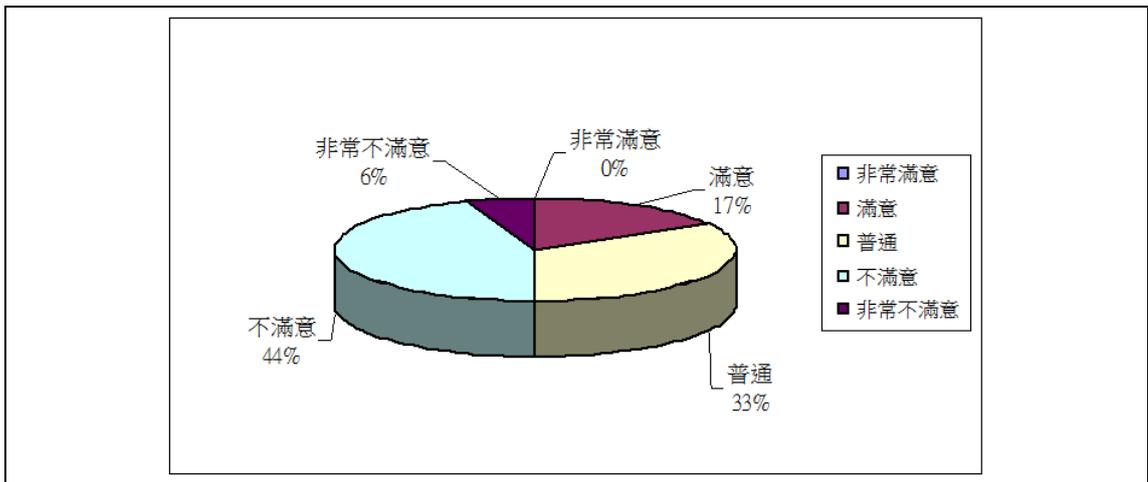


圖 4 本區及居住或商業環境滿意度 (區 1)

5. 本區環境最需要改善項目（可複選）

A. 建物本身

認為建物本身最需要改善之項目為「建物老舊」約占 36%、其次為「居住坪數」約占 28%，再其次為「採光」約占 16%，顯示當地區建物老舊及居住坪數較小，並未達到都市計畫所賦予都市機能，且建物老舊和採不不足亦為本區或都市更新地區常見之居住環境課題。（圖 5）

B. 周邊環境

認為周邊環境最需要改善之項目為「交通擁擠」比例最高約占 34%，其次為「停車位少」約占 30%，再其次為「公共設施少」約占 19%，最後是「巷道狹小」約占 8%。顯示由於周邊環境交通問題較為嚴重，由於本區為商業區位於繁榮市中心區，且是林森路與光復交叉口，居民反應交通問題是本區最迫切需要改善之項目。（圖 6）

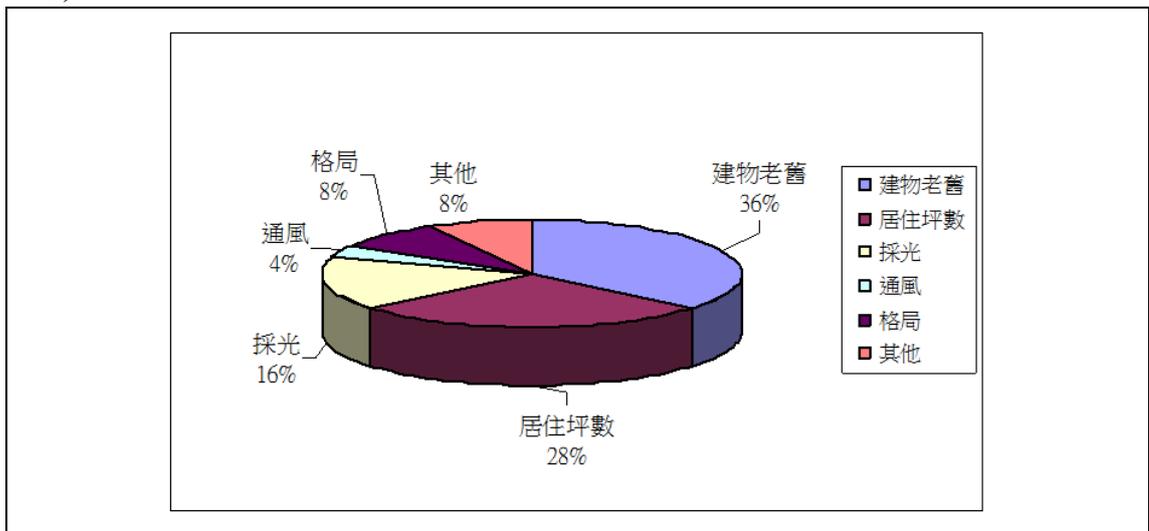


圖 5 建物本身最需要改善項目分析（區 1）

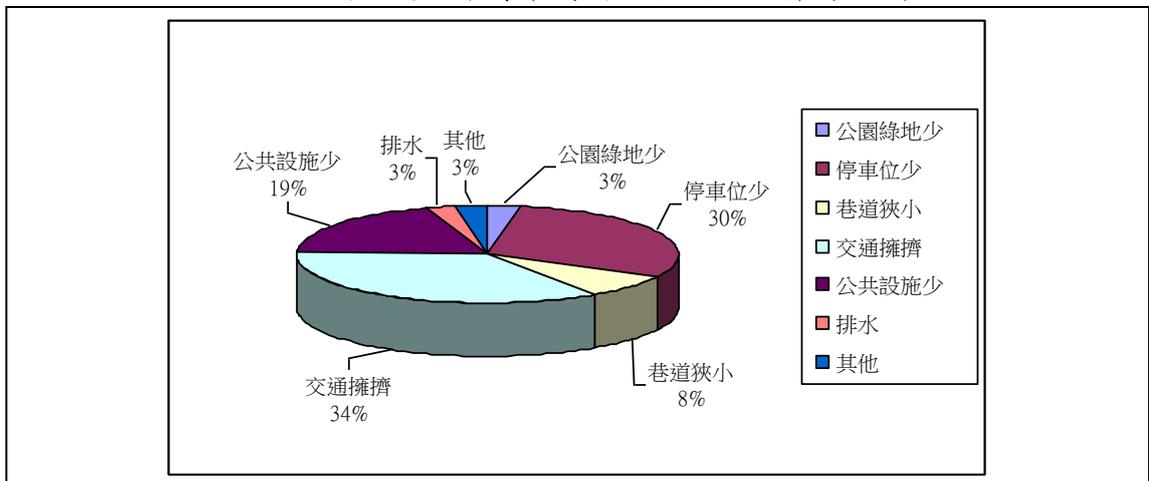


圖 6 周邊環境改善項目分析（區 1）

6. 參與都市更新意願

願意參與都市更新約占 61%，不願意約占 39%，超過半數以上居民願意參與更新計畫以改善周邊環境。至於不願參與的居民，對參與人數及分回比例有疑慮、或認為都市更新計畫不可行，另外受訪者為承租戶則無法具體表示意見。(圖 7)

7. 參與都市更新之方式

願意參與都市更新方式以「整建」方式比例最多約占 46%，其次願意「重建」方式比例約占 27%、再其次願意以「維護」方式者約各占 18%。由於本區居民多為商業使用為主，為維持商業營運考量，因此較贊成以整建維護方式進行。(圖 8)

8. 本區若重建，希望有哪些公共設施(可複選)

若本區更新重建居民對公共設施之偏好以「停車場」最高約占 33%，其次為「防災設施」約占 22%，次為「公園綠地」，比例約占 19%，而「廣場」、「活動中心」約占 13%。由上述資料顯示居民對於商業環境之公共設施改善，仍以交通方面為主，其餘社區型公共設施亦為居民日常所需之設施。(圖 9)

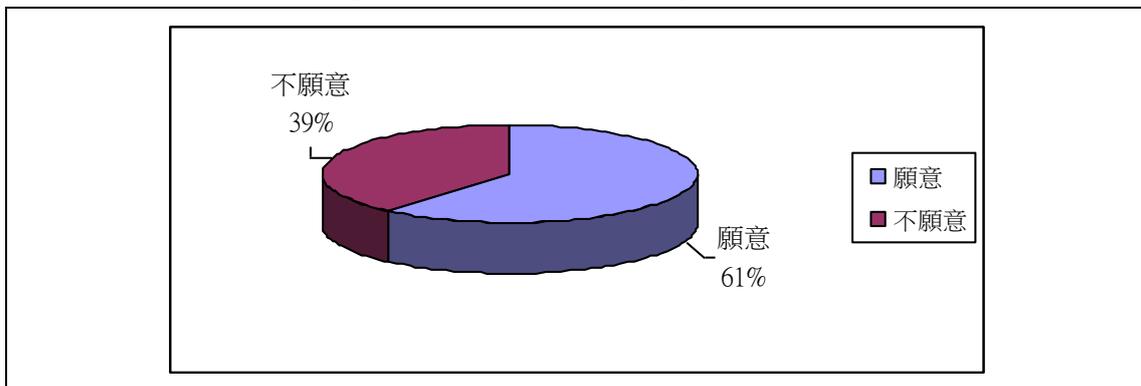


圖 7 參與都市更新比例分析 (區 1)

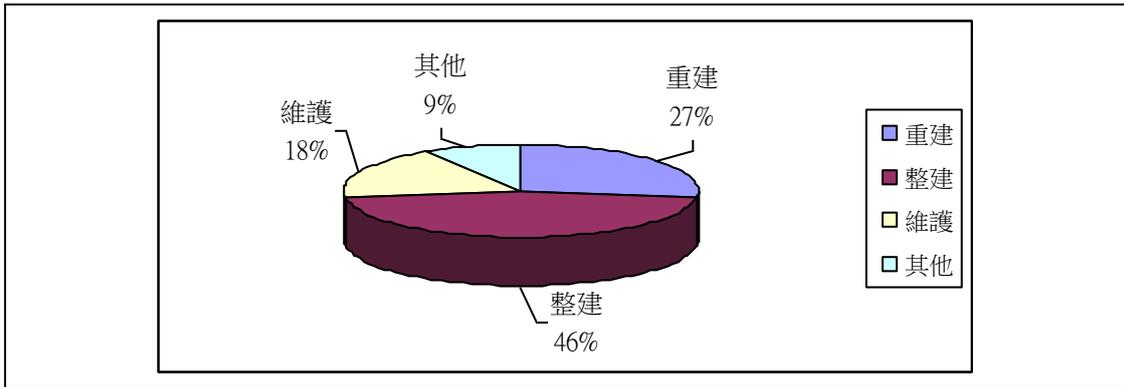


圖 8 參與都市更新方式分析 (區 1)

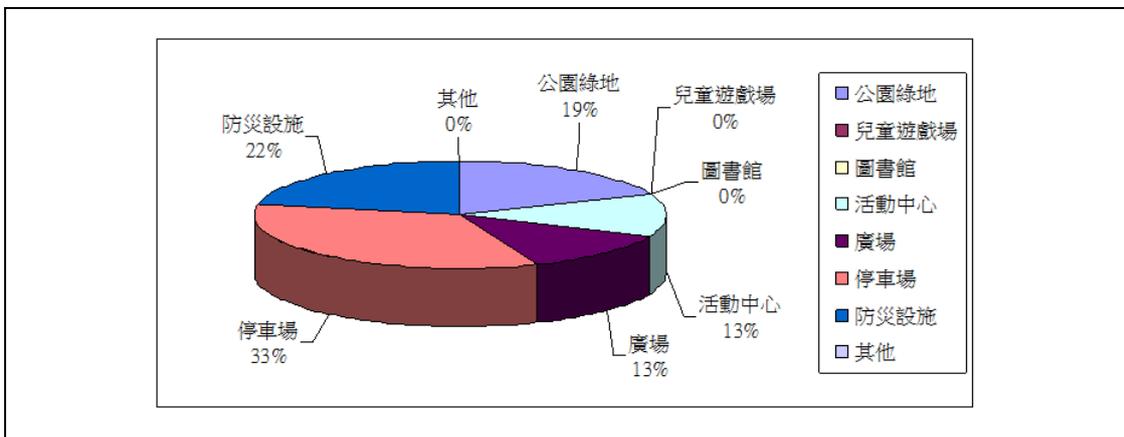


圖 9 更新重建後對公共設施之偏好分析 (區 1)

(二)商業文化中心更新地區居民問卷交叉分析

1. 住家環境滿意度 * 屋齡 交叉表

對於住家環境滿意度之不滿意其建築屋齡偏向 31 年~50 年以上，有此結果可推斷建築屋齡偏高地屋主，普遍對於建物不滿意，有利於未來進行都市更新地推動。(表 1)

2. 住家環境滿意度 * 更新意願與參與方式 交叉表

對於住家環境滿意度之不滿意其更新意願參與方式以整建為主要，但由於虎尾地區居民對於都市更新較不熟悉，其不願意數值仍偏高。(表 2)

3. 房屋用途 * 改善分配之建物 交叉表

依照目前的房屋使用用途為未來更新改建分回的建物使用型態，例如：目前建物為住宅型態希望分回住宅建物型態；由下表之可得整體性主要希望分配之建物主要仍以店面型態為主要，其問卷選取區域以商業區型態為主要，故由結果可得知分配之建物仍以希望分回原使用型態。(表 3)

4. 建物本身最需要改善的項目*屋齡 交叉表列

建物本身最需要改善項目中以建物老舊與居住坪數有明顯的結果，其中建物老舊對應建物屋齡可發現從 21 年~50 年以上屋主對於認為建物本身老舊是需要改善的部分之一；其中居住坪數主要以 31 年~50 年以上屋主認為目前居住坪數是不夠用地，認為居住坪數是最需要改善的項目之一。(表 4)

表 1 住家環境滿意度 * 屋齡 交叉表

	屋齡					
	5年內	11年~20年	21年~30年	31年~40年	41年~50年	50年以上
不滿意	0%	25.0%	12.5%	12.5%	12.5%	37.5%

表 2 住家環境滿意度 * 更新意願與參與方式 交叉表

	更新意願與參與方式				
	重建	整建	維護	其他	不願意
不滿意	12.5%	50.0%	12.5%	0%	25.0%

表 3 房屋用途 * 改善分配之建物 交叉表

	改善分配之建物		
	住宅	店面	其他
住宅	42.9%	42.9%	14.3%
商場店鋪	0%	70.0%	30.0%
其他	0%	0%	100.0%
總和	16.7%	55.6%	27.8%

表 4 建物本身最需要改善的項目*屋齡 交叉表列

	屋齡					
	5年內	11年~20年	21年~30年	31年~40年	41年~50年	50年以上
建物老舊	0%	11.1%	22.2%	11.1%	22.2%	33.3%
居住坪數	0%	28.6%	0%	28.6%	14.3%	28.6%

5. 周邊環境最需要改善項目*屋齡 交叉表列

周邊環境最需改善之停車空間與建物屋齡相互交叉分析後得知，屋齡集中於 11 年~30 年；周邊環境最需改善之交通擁擠與建物屋齡相互交叉分析後得知，屋齡集中於 11 年~30 年與 50 年以上建物；周邊環境最需改善之公共設施少與建物屋齡相互交叉分析後得知，屋齡集中於 31 年~50 年以上。根據下表分析未來此區進行都市更新，其周邊環境應針對停車空間不足與交通擁擠的部分為規劃目標。(表 5)

6. 更新後希望有哪些公共設施*屋齡 交叉表列

更新後希望擁有公共設施之停車場與建物屋齡相互交叉分析後得知，屋齡集中於 11 年~40 年；更新後希望擁有公共設施之防災設施與建物屋齡相互交叉分析後得知，屋齡集中於 21 年~40 年。根據下表分析未來此區進行都市更新，其停車空間為此區居民認為最需要加強規劃的部份。(表 6)

表 5 建物周邊環境最需要改善的項目*屋齡 交叉表列

	屋齡					
	5年內	11年~20年	21年~30年	31年~40年	41年~50年	50年以上
停車位少	9.1%	36.4%	27.3%	9.1%	9.1%	9.1%
交通擁擠	0%	23.1%	23.1%	15.4%	7.7%	30.8%
公共設施少	0%	14.3%	14.3%	28.6%	14.3%	28.6%

表 6 更新後希望有哪些公共設施*屋齡 交叉表列

	屋齡					
	5年內	11年~20年	21年~30年	31年~40年	41年~50年	50年以上
停車場	9.1%	36.4%	18.2%	18.2%	9.1%	9.1%
防災設施	14.3%	14.3%	28.6%	28.6%	0%	14.3%

(三)住宅周邊地區居民問卷調查結果

1. 目前居住房屋使用類型

居住房屋使用類型有 68% 回答為自有，其次有 28% 為租賃，其他如占用約 4%，顯示六成以上為自有使用狀況。(圖 10)

2. 房屋用途

於房屋目前使用房屋用途為計有住宅使用 96%，其次為商場店鋪約占 4%，本區以住宅使用為主。(圖 11)

3. 房屋屋齡

房屋屋齡超過 50 年以上比例最高約占 48%，其次為屋齡 31~40 年之比例為 16%，再其次為屋齡 41~50 年比例約占 12%，屋齡 6~10 年及 11~20 年分別各占 8%，顯示本區除西安街一側建物較新外，其餘地區建物屋齡老舊參差分布於基地內側及台糖鐵道一側。(圖 12)

4. 對本區及居住或商業環境滿意度

環境滿意程度認為「普通」比例約占 52%，認為「滿意」為 28%，再其次為「不滿意」比例約占 12%，顯示示當地環境窳陋居民對當地生活及居住環境滿度程度尚可。(圖 13)

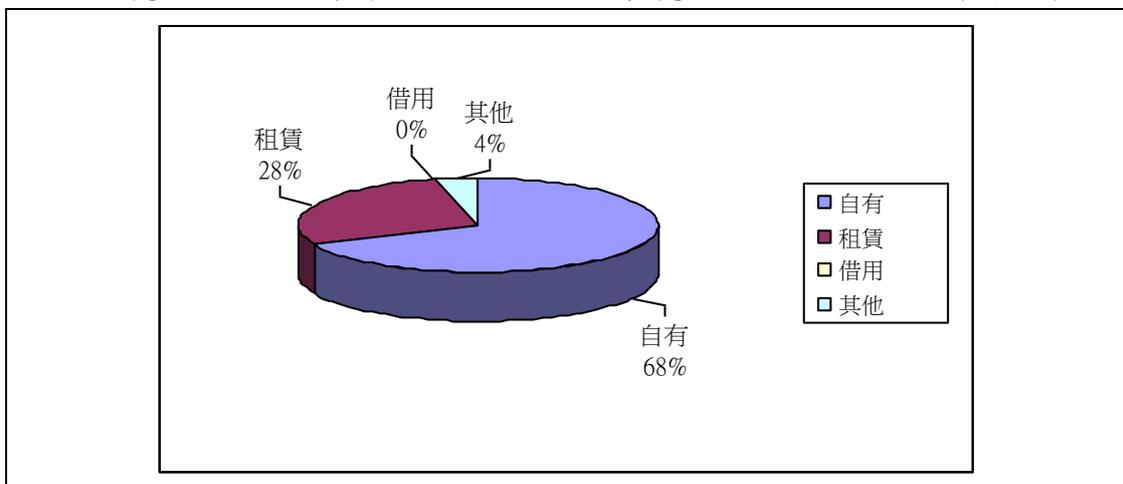


圖 10 目前居住房屋使用現況分析 (區 2)

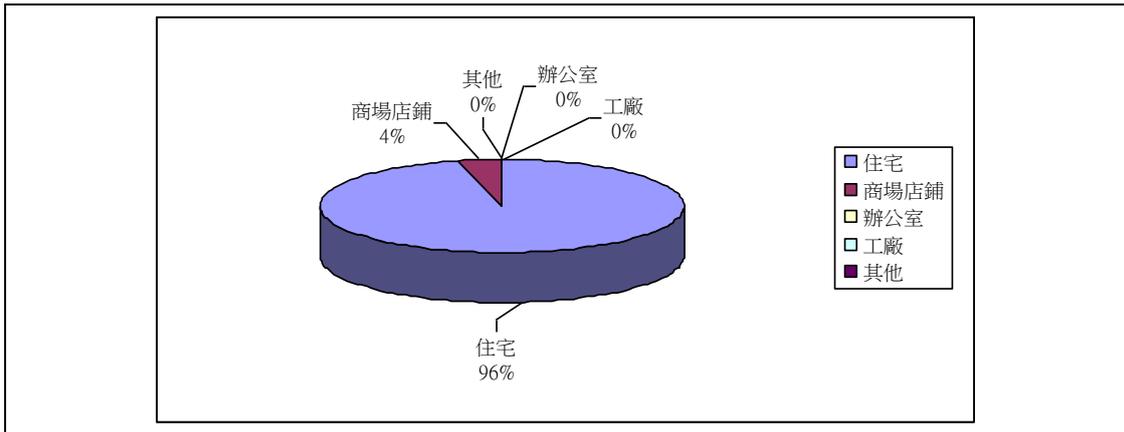


圖 11 房屋用途分析 (區 2)

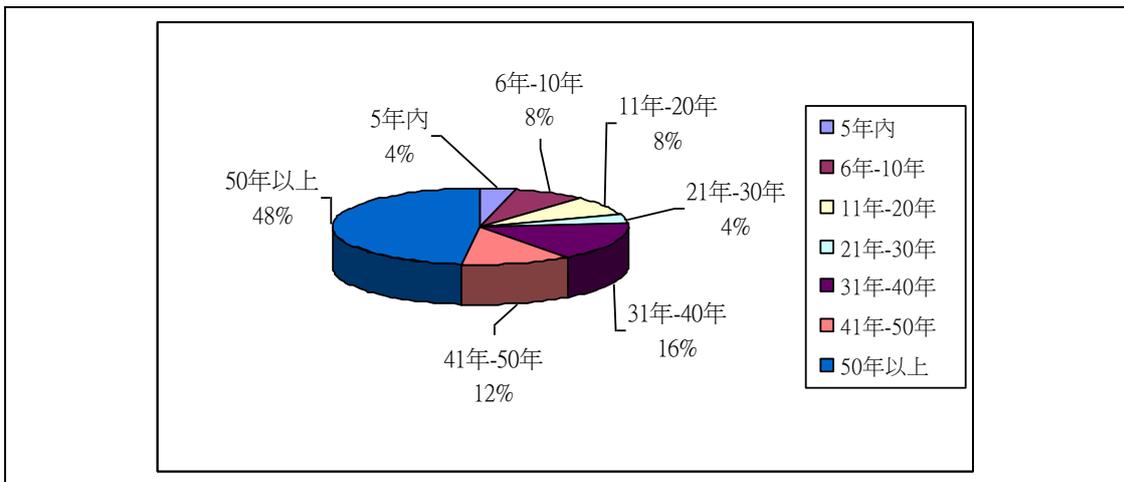


圖 12 房屋屋齡分析 (區 2)

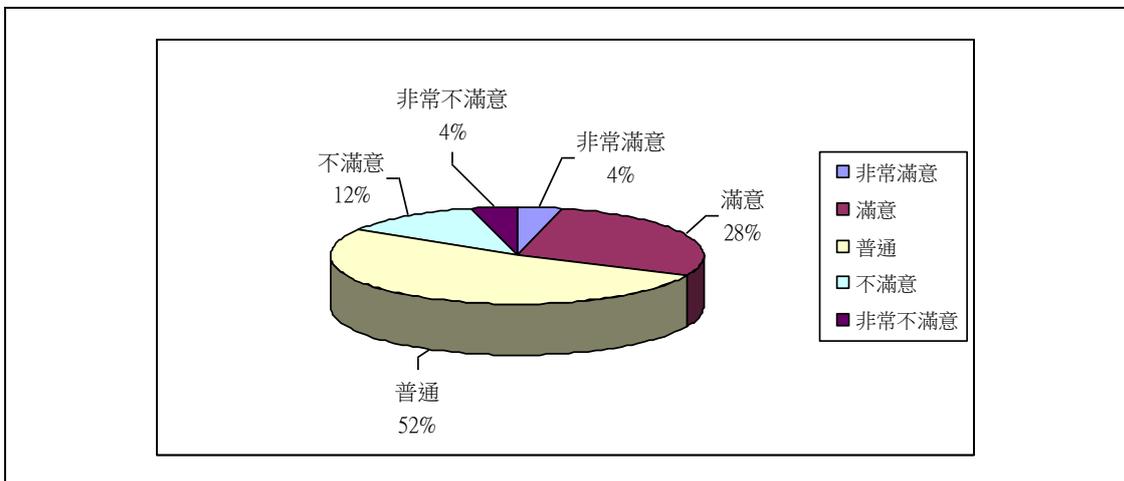


圖 13 對本區及住宅環境滿意度分析 (區 2)

5. 本區環境最需要改善項目（可複選）

A. 建物本身

建物本身最需要改善之項目為「建物老舊」比例約占 60%，其次為「居住坪數」比例約占 22%，顯示當地區本區建物老舊窳陋情況嚴重，且居住坪數較小，都市機能已呈現嚴重衰退情形，亟待改善居住環境。（圖 14）

B. 周邊環境

周邊環境最需要改善之項目為「排水問題」比例最高約占 36%，其次為「巷

道狹小」約占 22%，再其次為「停車位少」約占 15%，「公園綠地少」、「公共設施少」各約占 10%。顯示由於周邊排水問題公共設施較為嚴重，由於本區為住宅區鄰近台糖鐵道一側建物老舊情形嚴重巷道狹小有礙通行及防災安全，亟需改進居住問題。（圖 15）

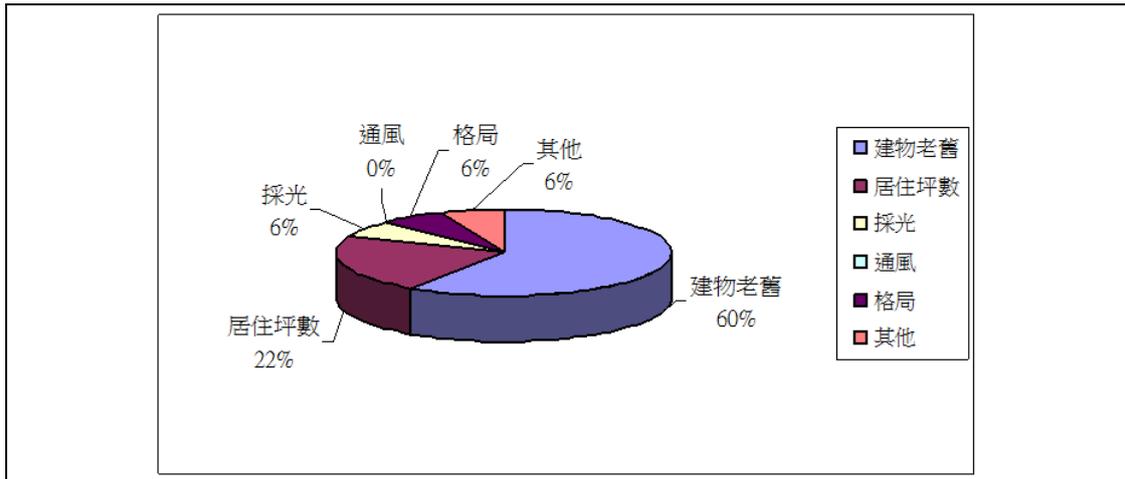


圖 14 本區環境最需要改善項目分析（區 2）

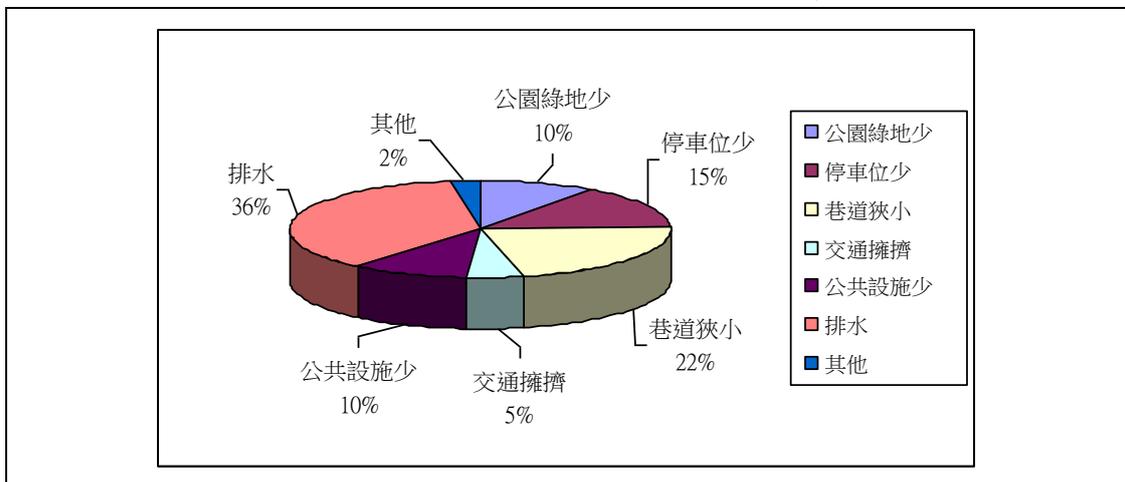


圖 15 周邊環境改善項目分析

6. 參與都市更新意願

不願意參與都市更新約占 56%，願意約占 44%，居民願意與不願意參與更新計畫各占一半左右，居民面對都市更新觀念及改建意願受到許多其他因素影響如改建條件或個人經濟狀況。至於不願參與的居民，對參與人數及分回比例有疑慮、或認為都市更新計畫不可行，另外受訪者為承租戶則無法具體表示意見。(圖 16)

7. 參與都市更新之方式

願意參與都市更新方式以「重建」方式比例最多約占 72%，其餘願意「維護」、「其他」方式者約各占 14%。由於本區居民多為住宅使用為主，且建物窳陋程度相當高，因此大多數居民希望能以重建方式參與都市更新。(圖 17)

8. 本區若重建，希望有哪些公共設施 (可複選)

若本區更新重建居民對公共設施之偏好以及公園綠地比例各占 33%，其次為停車場約占 21%，再其次為廣場比例約占 14%，圖書館比例約占 11%，兒童遊戲場、活動中心及防災設施各約占 7%。居民對於商業環境之公共設施改善，仍以交通面為主，其次為公園綠地及活動中心之公共設施需求，以滿足社區居民所需。(圖 18)

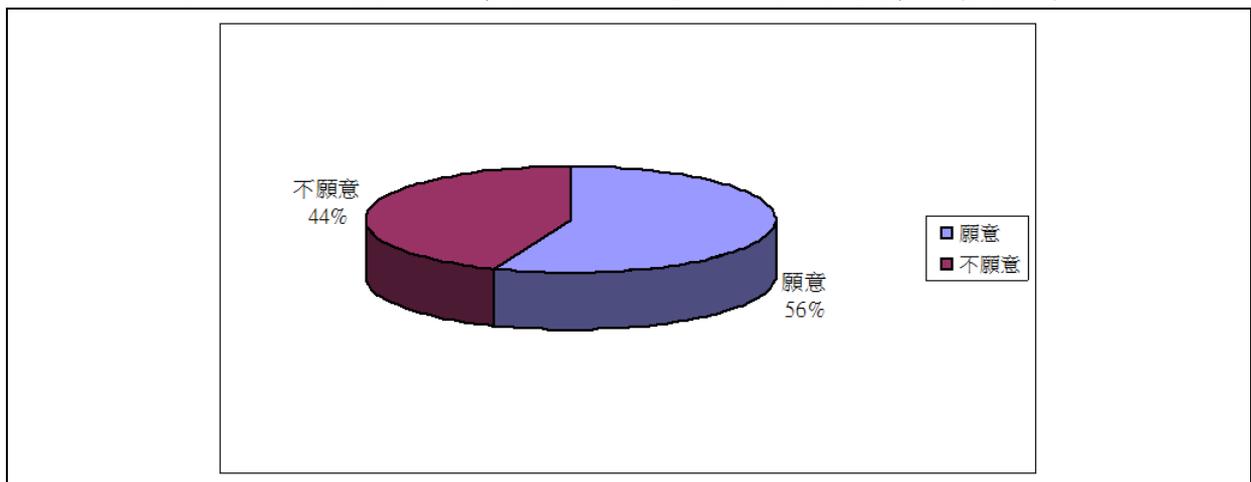


圖 16 參與都市更新比例分析 (區 2)

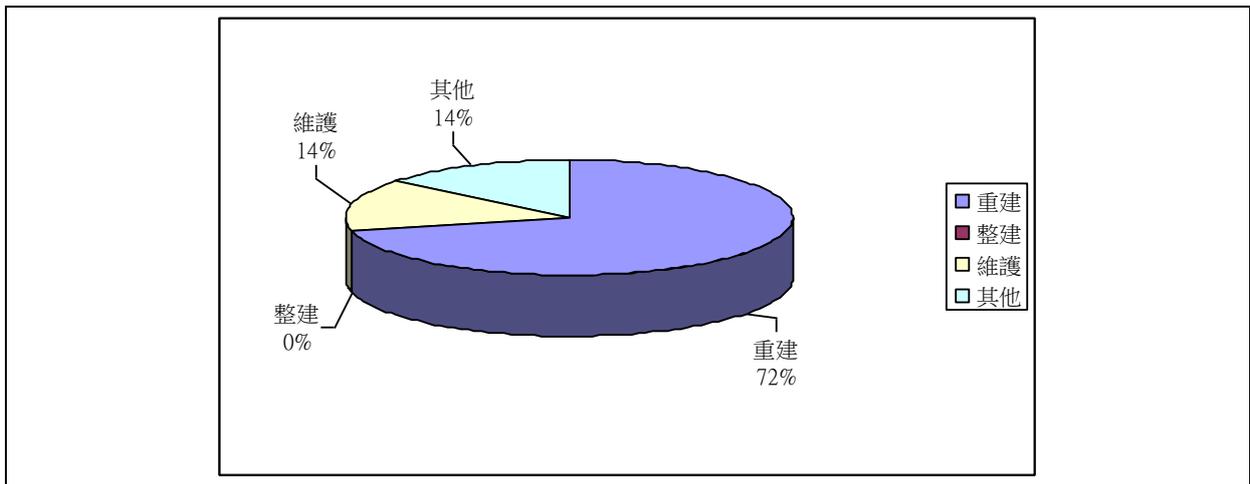


圖 17 參與都市更新方式分析 (區 2)

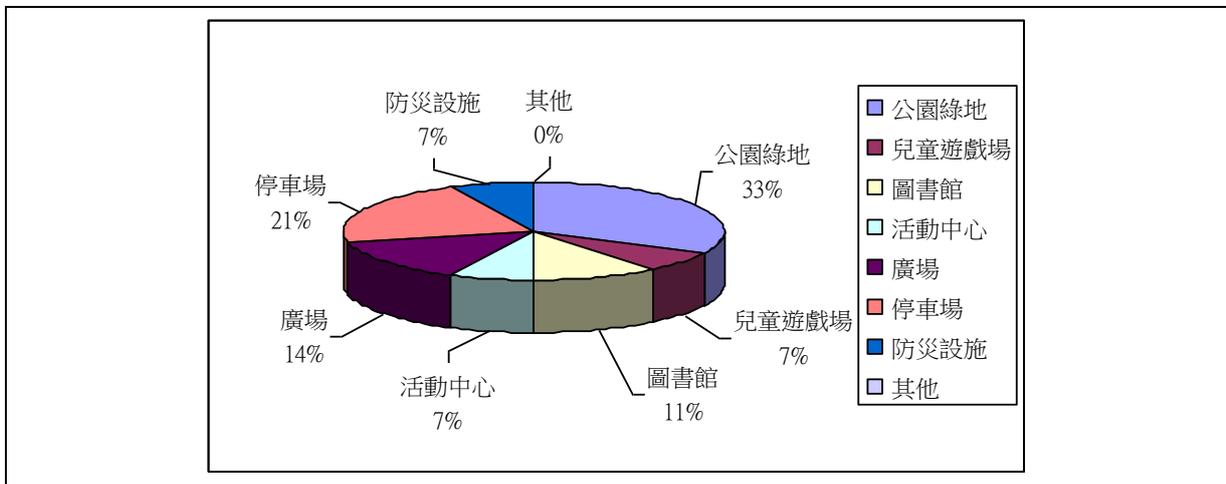


圖 18 更新重建後對公共設施之偏好分析 (區 2)

(四)住宅周邊更新地區居民問卷交叉分析

1. 住家環境滿意度 * 屋齡 交叉表

住家環境滿意度之滿意其建築屋齡偏向 6 年~20 年以上，對於住家環境滿意度之不滿意其建築屋齡偏向 31 年~40 年、50 以上，對於住家環境滿意度之非常不滿意其建築屋齡偏向 50 以上有此結果可推斷建築屋齡偏高地屋主，普遍對於建物不滿意，有利於未來進行都市更新地推動。(表 7)

2. 住家環境滿意度 * 更新意願與參與方式 交叉表

住家環境滿意度之滿意其更新意願參與方式以維護為主要，對於住家環境滿意度之普通與非常不滿意其更新意願參與方式以整建為主要，但由於虎尾地區居民對於都市更新較不熟悉，其不願意數值仍偏高。(表 8)

3. 房屋用途 * 興建形式 交叉表

住宅區其房屋用途並無商場店舖，由分析結果可得知於住宅區認為更新後興建形式以透天厝為主要。(表 9)

4. 建物本身最需要改善的項目*屋齡 交叉表列

建物本身最需要改善項目其中建物老舊對應建物屋齡可發現從 31 年~50 年以上屋主對於認為建物本身老舊是需要改善的部分之一；符合屋齡越高認為建物本身老舊是需要改善的項目。(表 10)

表 7 住家環境滿意度 * 屋齡 交叉表

住家環境滿意度	屋齡					
	5年內	6年~10年	11年~20年	31年~40年	41年~50年	50年以上
滿意	0%	66.7%	33.3%	0%	0%	0%
不滿意	0%	0%	0%	50.0%	0%	50.0%
非常不滿意	0%	0%	0%	0%	0%	100.0%

表 8 住家環境滿意度 * 更新意願與參與方式 交叉表

住家環境滿意度	更新意願與參與方式			
	重建	維護	其他	不願意
滿意	0%	33.3%	0%	66.7%
普通	50.0%	0%	11.1%	38.9%
不滿意	0%	50.0%	0%	50.0%
非常不滿意	100.0%	0%	0%	0%
總和	40.0%	8.0%	8.0%	44.0%

表 9 房屋用途 * 興建形式 交叉表

房屋用途	興建形式		
	透天厝	大樓	其他
住宅	58.3%	4.2%	37.5%
商場店鋪	0%	0%	100.0%
總和	56.0%	4.0%	40.0%

表 10 建物本身最需要改善的項目*屋齡 交叉表列

建物本身最需要改善的項目	屋齡			
	11年~20年	31年~40年	41年~50年	50年以上
建物老舊	5.3%	15.8%	15.8%	63.2%

6. 周邊環境最需要改善的項目*屋齡 交叉表列

屋齡集中於 31 年~50 年；周邊環境最需改善之排水與建物屋齡相互交叉分析後得知，屋齡集中於 31 年~50 年。根據下表分析周邊環境最需改善之巷道狹小與排水，屋齡集中於 31 年~50 年以上，符合更新屋齡老舊的標準，未來此區進行都市更新應針對巷道狹小與排水系統的部分為規劃目標。(表 11)

7. 重建後希望有哪些公共設施*屋齡 交叉表列

希望重建之後擁有公共設施之停車場，屋齡集中於 31 年~50 年以上，未來此區進行都市更新應針停車場為規劃目標。(表 12)

表 11 周邊環境最需要改善的項目*屋齡 交叉表列

周邊環境 最需要改 善的項目	屋齡					
	5年內	6年~10年	11年~20年	31年~40年	41年~50年	50年以上
巷道狹小	0%	11.1%	0%	11.1%	11.1%	66.7%
排水	0%	0%	0%	20.0%	6.7%	73.3%

表 12 重建後希望有哪些公共設施*屋齡 交叉表列

重建後希望 有哪些公共 設施	屋齡			
	11年~20年	31年~40年	41年~50年	50年以上
停車場	0%	50.0%	16.7%	33.3%