

劃定彰化市警察宿舍周邊地區  
都市更新地區  
暨訂定都市更新計畫書

彰化縣政府

中華民國 112 年 6 月

### 彰化縣都市更新計畫審核摘要表

項目	說明	
都市更新計畫名稱	劃定彰化市警察宿舍周邊地區都市更新地區暨訂定都市更新計畫案	
擬定都市計畫法令依據	都市更新條例第 5 條、第 6 條及第 9 條	
擬定都市更新計畫機關	彰化縣政府	
本案公開展覽起迄日期	公開展覽	112 年 3 月 30 日府建新字第 1120117548 號公告辦理通盤檢討，公告期間自 112 年 4 月 14 日起 30 天（刊登於 112 年 4 月 14、4 月 15、4 月 16 日聯合報 D2、D4 版）。
	公開展覽說明會	112 年 4 月 26 日(星期三)下午 2 時假彰化縣政府一樓視聽簡報室（彰化縣彰化市中山路二段 416 號 1F）舉行。
人民團體對本案之反映意見	無。	
本案提交各級都市計畫委員會審核結果	縣 級	112 年 5 月 26 日彰化縣都市計畫委員會第 272 次會議審議通過。

# 目 錄

壹、計畫緣起及法令依據 .....	1
一、計畫緣起.....	1
二、法令依據.....	1
貳、劃定都市更新地區範圍.....	2
參、更新地區發展現況.....	3
一、都市計畫概要.....	3
二、周邊都市更新情形.....	6
三、土地使用現況分析.....	8
四、建築物使用現況.....	10
五、土地所有權分析.....	15
六、交通系統分析.....	16
七、周邊公共設施概況.....	19
肆、實質再發展構想.....	21
一、計畫目標.....	21
二、更新地區與周邊都市串聯構想.....	22
三、更新地區範圍內部串聯策略.....	25
四、土地使用調整構想.....	26
五、開放空間及公共設施改善計畫構想.....	27
六、交通運輸系統改善構想.....	31
七、都市防災、救災空間構想.....	32
伍、更新單元之劃定.....	35
一、都市更新單元劃定原則.....	35
二、都市更新單元劃定.....	37
三、更新單元整體規劃.....	42
陸、相關單位配合事項.....	52
柒、其他應表明事項.....	52
附件 彰化縣都市計畫委員會第 272 次會議會議紀錄	

# 圖 目 錄

圖 2-1	彰化市警察宿舍周邊地區都市更新地區範圍示意圖 .....	2
圖 3-1	更新地區範圍現行細部計畫示意圖 .....	3
圖 3-2	彰化市已劃定都市更新地區示意圖 .....	7
圖 3-3	更新地區範圍土地使用現況示意圖 .....	8
圖 3-4	更新地區範圍閒置土地現況位置示意圖 .....	9
圖 3-5	更新地區範圍建築物結構分布示意圖 .....	12
圖 3-6	更新地區範圍建築物樓層分布示意圖 .....	13
圖 3-7	更新地區範圍建物屋齡分布示意圖 .....	14
圖 3-8	更新地區範圍土地權屬分布示意圖 .....	15
圖 3-9	更新地區範圍周邊交通系統分布示意圖 .....	18
圖 3-10	更新地區範圍周邊公共設施開闢情形示意圖 .....	19
圖 3-11	更新地區範圍周邊 500 公尺其他公共服務機能示意圖 .....	20
圖 4-1	整體空間機能定位 .....	21
圖 4-2	更新地區範圍與周邊空間機能串聯示意圖 .....	24
圖 4-3	更新地區範圍內動線串聯構想 .....	26
圖 4-4	公有土地都市更新構想圖 .....	27
圖 4-5	新町溝兩側環境現況示意圖 .....	29
圖 4-6	開放空間與公共設施改善構想圖 .....	30
圖 4-7	既有巷弄環境改善構想圖 .....	31
圖 4-8	更新範圍周邊都市防災救災系統示意圖 .....	34
圖 5-1	更新範圍街廓屋齡分析示意圖 .....	38
圖 5-3	華山路警察宿舍及彰化魚市場優先更新單元範圍示意圖 .....	41
圖 5-4	華山路警察宿舍優先更新單元都市計畫示意圖 .....	42
圖 5-6	華山路警察宿舍優先更新單元土地權屬示意圖 .....	44
圖 5-7	華山路警察宿舍優先更新單元空間機能示意圖 .....	46

# 表 目 錄

表 3-1	更新地區範圍現行彰化市細部計畫面積分配表 .....	3
表 3-2	範圍周邊更新地區劃設情形彙整表 .....	6
表 5-1	更新範圍內街廓屋齡分析表 .....	39
表 5-2	華山路警察宿舍都市更新單元現行計畫面積表 .....	42
表 5-3	華山路警察宿舍都市更新單元權屬分析表 .....	43
表 5-4	彰化魚市場都市更新單元現行計畫面積表 .....	47
表 5-5	彰化魚市場都市更新單元權屬分析表 .....	48
表 5-6	彰化魚市場都市更新單元變更回饋計算 .....	49

# 壹、計畫緣起及法令依據

## 一、計畫緣起

彰化自清朝建縣迄今 300 年，而彰化市歷經清代縣城、日治時期市區改正與戰後國民政府訂定都市計畫的治理，成為彰化縣政治經濟與生活服務中心，至今在原舊城區範圍內仍留存著清代縣城發展遺跡、古蹟與歷史建築，以及早期發展聚落之巷弄紋理。

更新範圍位於彰化舊縣城西南側外圍一帶，緊鄰民國 103 年公告劃定之「彰化市舊城區都市更新地區」南側，除面臨人口、產業及居住環境老化，整體都市空間結構也有巷弄狹窄、建築物老舊等問題，有更新活化之必要，同時納入人本交通之概念，促進老舊街區轉型為符合未來世代需求的空間機能。

更新範圍內包括華山路警察宿舍所在商業區以及彰化魚市場使用之「市十用地」等 2 處大型公有土地。華山路警察宿舍係於民國 50 年代興建，基地雖處市區核心，卻因入駐率低且建物年久失修、巷弄狹小、環境窳陋，整體建築防災機能不足；警察宿舍西側之市十用地現況為彰化魚市場使用，然而魚市場使用型態長期影響周邊住宅社區環境安寧，因應魚市場經營單位已有遷建計畫，未來市場用地應重新導入新都市發展所需機能，故公有土地亦有待透過都市更新之契機予以轉型再利用，以發揮引導地區整體再發展之效益。

## 二、法令依據

依「都市更新條例」第 5 條、第 6 條第 1 項第 1 款、第 3 款及第 4 款，建築物窳陋、未符合都市應有之機能及未能與重大建設配合者得優先劃定更新地區，並依第 9 條規定訂定都市更新計畫。

## 貳、劃定都市更新地區範圍

都市更新地區範圍係依據「彰化市警察宿舍周邊地區都市更新先期規劃案」之先期規劃成果，考量範圍內建築物多呈現老舊、密集情形，為提升整體環境品質，強化建築物內外部安全性能，故基於建物結構安全、都市防救災能力、都市再發展、公有土地活化利用等面向之考量下，劃定「彰化市警察宿舍周邊地區都市更新地區」，更新地區範圍以中華路與中正路二段交會處向南沿中正路二段，至公兒 17 用地向東沿彰化市舊城區都市更新地區南側範圍，東以民族路、南以曉陽路、西以鐵路東側綠園道七用地、西北以中華路為界，面積約 13.13 公頃。位置及範圍詳如圖 2-1 所示。

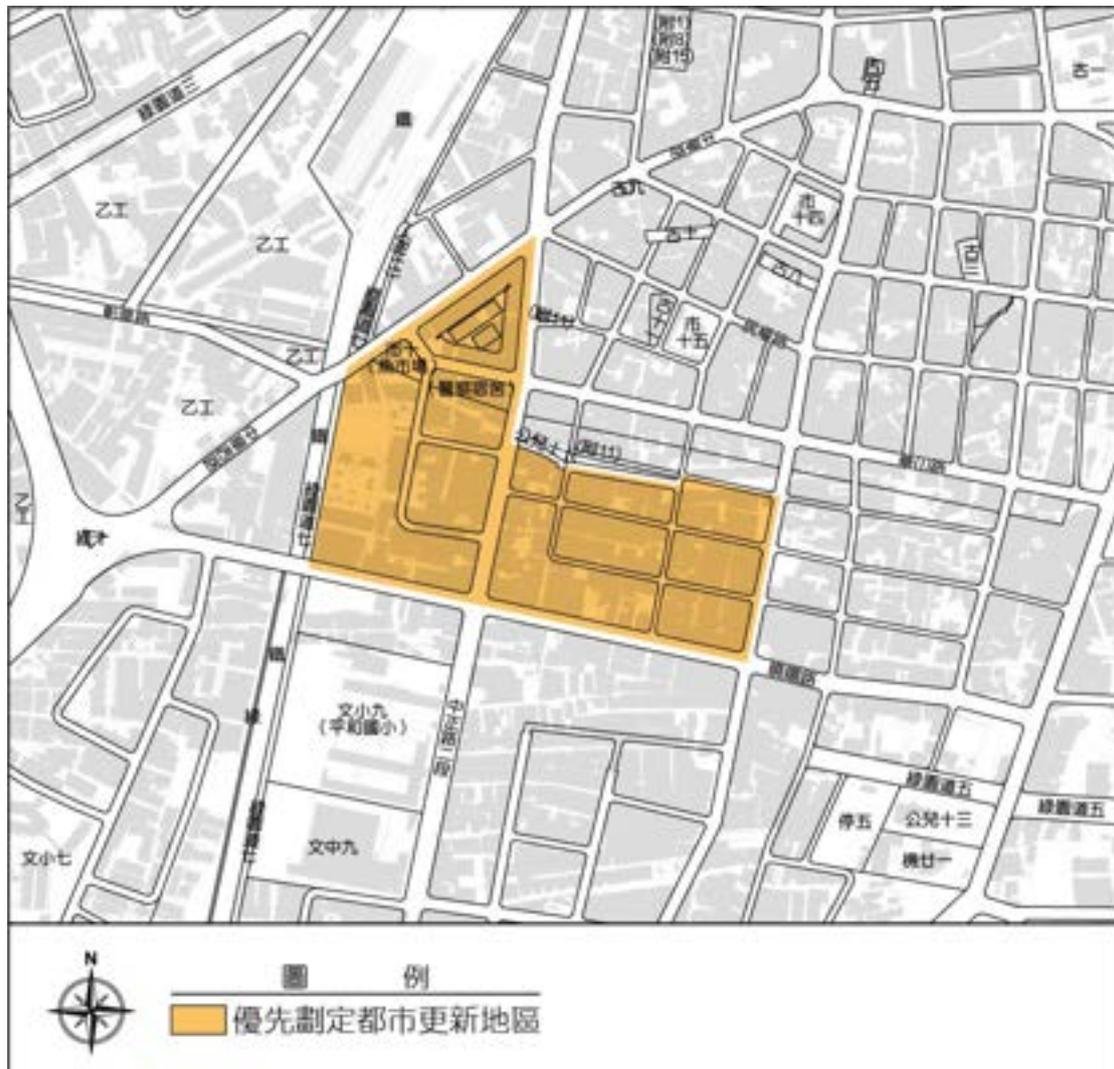


圖 2-1 彰化市警察宿舍周邊地區都市更新地區範圍示意圖

## 參、更新地區發展現況

### 一、都市計畫概要

#### (一) 土地使用概述

依「擬定彰化市細部計畫案」內容，更新地區內主要使用分區為住宅區、商業區、市場用地、人行廣場用地及道路用地，其中華山路警察宿舍均座落商業區，詳表 3-1、圖 3-1。

表 3-1 更新地區範圍現行彰化市細部計畫面積分配表

項 目		計畫面積 (公頃)	估計畫範圍面積比例 (%)
土地使 用分區	住宅區	9.02	68.72
	商業區	1.09	8.26
	小 計	10.11	76.98
公共設 施用地	市場用地	0.15	1.17
	人行廣場用地	0.14	1.05
	道路用地	2.73	20.79
	小 計	3.02	23.02
合 計		13.13	100.00

註：表內面積應依核定圖實地分割測量面積為準。



圖 3-1 更新地區範圍現行細部計畫示意圖

## (二) 土地使用分區管制要點

依「擬定彰化市細部計畫案」，更新地區範圍涉及之土地使用分區管制要點相關規定內容彙整如下：

### 1、使用強度及容許使用項目

住宅區及商業區之使用強度及容許使用項目如下所示。

土地使用項目	建蔽率 (%)	容積率 (%)	容許使用項目
住宅區	60	200	依「都市計畫法臺灣省施行細則」規定辦理。
商業區	80	280	
	而為鼓勵商業區開放空間留設其土地使用強度基準如下：		
	建蔽率	容積率	
	≤70%	≤300%	
	≤60%	≤330%	
	≤50%	≤360%	

### 2、建築退縮規定

住宅區、商業區、公共設施用地及公用事業單位使用之土地，其退縮建築應依下列規定辦理。

土地使用項目	退縮建築規定	備註
住宅區 商業區	依「彰化縣建築管理自治條例」規定辦理。 住宅區臨道路境界線 2 公尺範圍退縮建築部分應留設無遮簷人行步道，其餘可供停車使用。	基地情形特殊經提縣都市設計審議委員會審議同意者，從其規定。
公共設施用地及公用事業單位使用之土地	自道路境界線至少退縮 5 公尺建築，如有設置圍牆之必要者，圍牆應自道路境界線至少退縮 4 公尺。	1. 臨道路境界線 2 公尺範圍部分應留設無遮簷人行步道，其餘退縮建築之空地應植栽綠化。 2. 退縮建築部份均得計入法定空地。

(1) 停車空間設置規定

住宅區、商業區及其他地區之建築基地，其停車空間設置規定如下。

土地使用項目	停車空間設置規定	備註
住宅區 商業區	申請建築基地面積達 1,500 平方公尺者，其建築樓地板面積在 150 平方公尺（含）以下者，應留設汽車及機車（或自行車）各 1 部停車空間，超過部分每 150 平方公尺及未達整數其零數應增設汽車及機車（或自行車）各 1 部停車空間。	1. 機車（或自行車）停車空間標準為每輛之長度不得小於 2 公尺、寬度不得小於 0.8 公尺。 2. 基地情形特殊經提本縣都市設計委員會審議同意者，從其規定。
其他地區	停車空間設置依「建築技術規則」等相關法令辦理。	--

(2) 景觀與綠化規定

住宅區、商業區、綠地、綠園道用地等之景觀與綠化規定詳列如下。

土地使用項目	景觀與綠化規定
住宅區 商業區	建築基地之法定空地，應以集中留設為原則，且該空地綠覆率不得低於 50%。
綠地	用地內所留設之人行步道，其鋪面應以植草磚或透水性材質之地磚鋪設。 應以整體規劃設計為原則，並應先經主管機關同意。
綠園道用地	為提昇都市環境品質及增加綠地空間，「綠園道用地」應綠化部分以延續、連貫為原則，綠化面積不得小於綠園道總面積的三分之一。

## 二、 周邊都市更新情形

彰化市為全縣人口最集中稠密之地區，整體都市可建築土地趨於飽和，且舊城區因發展最早，除保有豐富歷史文化資產，同時因整體都市環境老舊建築密集，亟待導入都市更新整體計畫，透過都市再生手法促動都市活化、彰顯地方文化特色、提升生活機能及環境品質、強化地區防災能力，因此彰化縣政府於 100 年 9 月 20 日府建城字第 1000295646 號函公告實施「擬定彰化市舊城區都市更新計畫」。

彰化火車站周邊為彰化市早期發展地區，彰化縣政府為促使老舊建物修繕或重建，並配合因應未來國家重大建設之投入，主動辦理該區都市更新，已於 101 年 1 月 3 日公告「擬定彰化火車站北區都市更新計畫」，目前已有民間實施者於北側乙種工業區研擬都市更新事業計畫，惟截至 111 年底尚未核定都市更新事業計畫內容。

表 3-2 範圍周邊更新地區劃設情形彙整表

更新地區	面積 (公頃)	更新單元	辦理目的	公告 日期
彰化市舊城區都市更新地區	59.19	4 處（定光佛廟、鐵路醫院、原市 20 用地、慶安宮南側）	囿於歷次都市發展及擴充，彰化市舊城區面臨公共開放空間與服務機能匱乏、建物老舊衰頹等問題，為帶動舊城區活化發展，透過都市更新單元劃定，接續推動更新事業計畫。	100.09.20
彰化火車站北區都市更新地區	33.37	3 處（原乙種工業區、彰化台鐵宿舍群、站前商業區）	本案係 95 年行政院核定實施「加速推動都市更新方案」擇定推動 50 處地區之一，除積極發展台鐵扇形車庫之觀光資源，配合調整更新地區內之土地使用，以復甦市中心應有之都市機能，改善居住環境品質。	101.01.03

資料來源：內政部營建署都市更新入口網 (<https://twur.cpami.gov.tw/zh>)；本案彙整。

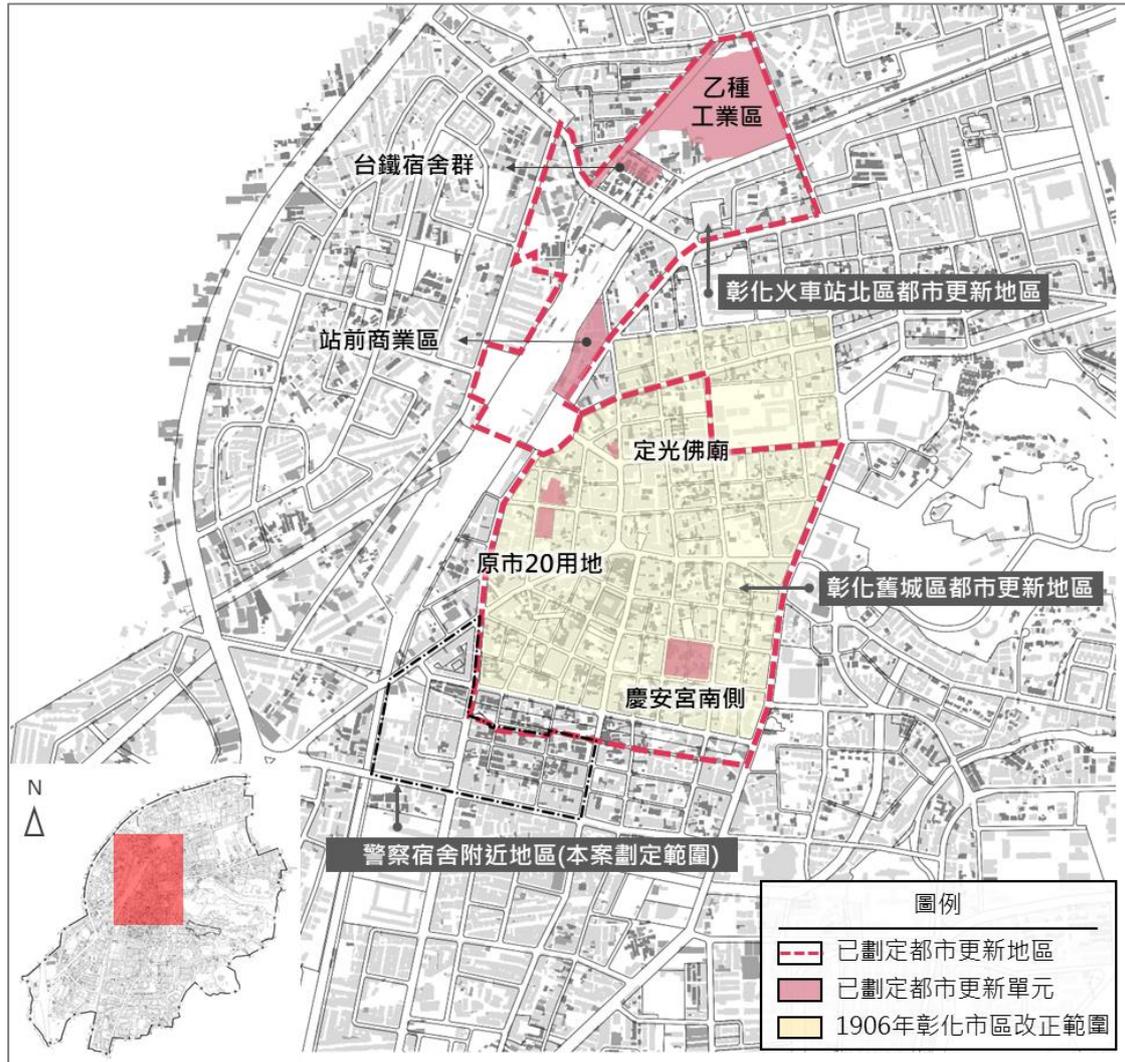


圖 3-2 彰化市已劃定都市更新地區示意圖

資料來源：內政部營建署都市更新入口網 (<https://twur.cpami.gov.tw/zh>)；本案彙整。

### 三、 土地使用現況分析

#### (一) 土地使用現況

更新地區範圍內土地利用以住宅使用為主，約佔範圍內 55.93%，其次為道路使用，約佔計畫範圍 24.59%；商業使用則以市場用地（魚市場）、曉陽路、中正路二段沿線餐飲及商業活動較為熱絡，約佔範圍 8.80%，檢視土地使用現況情形，更新地區內之土地利用以住商發展為主。

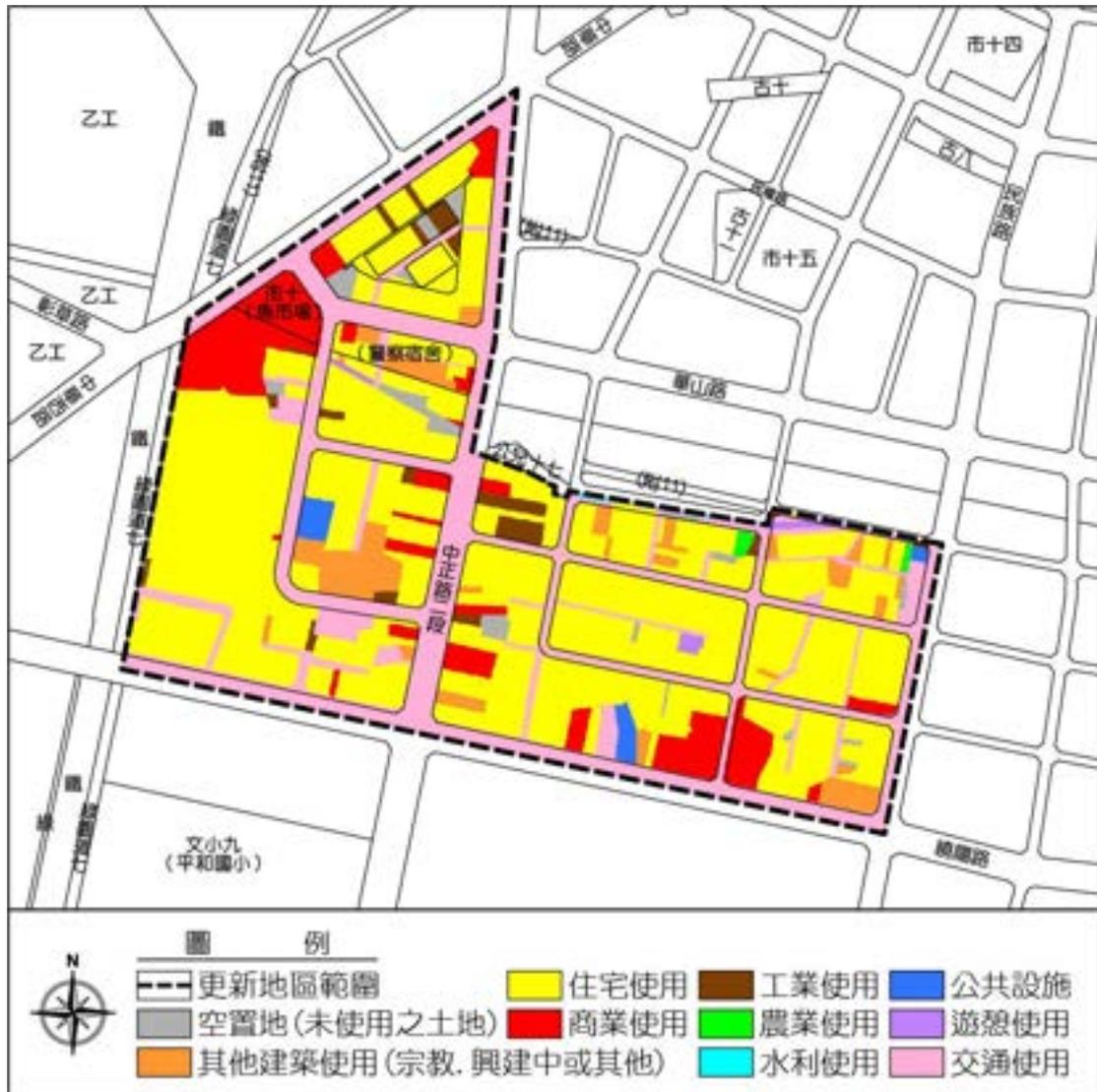


圖 3-3 更新地區範圍土地使用現況示意圖

## (二) 閒置土地現況

更新地區範圍內閒置土地分散於各處，總面積約為 0.24 公頃，約佔更新地區範圍 1.84%，顯示範圍內土地大多建築利用，發展已達飽和。閒置土地多集中於新町溝兩側，但多屬零碎、缺乏完善出入道路，整體而言較不利個別開發使用。

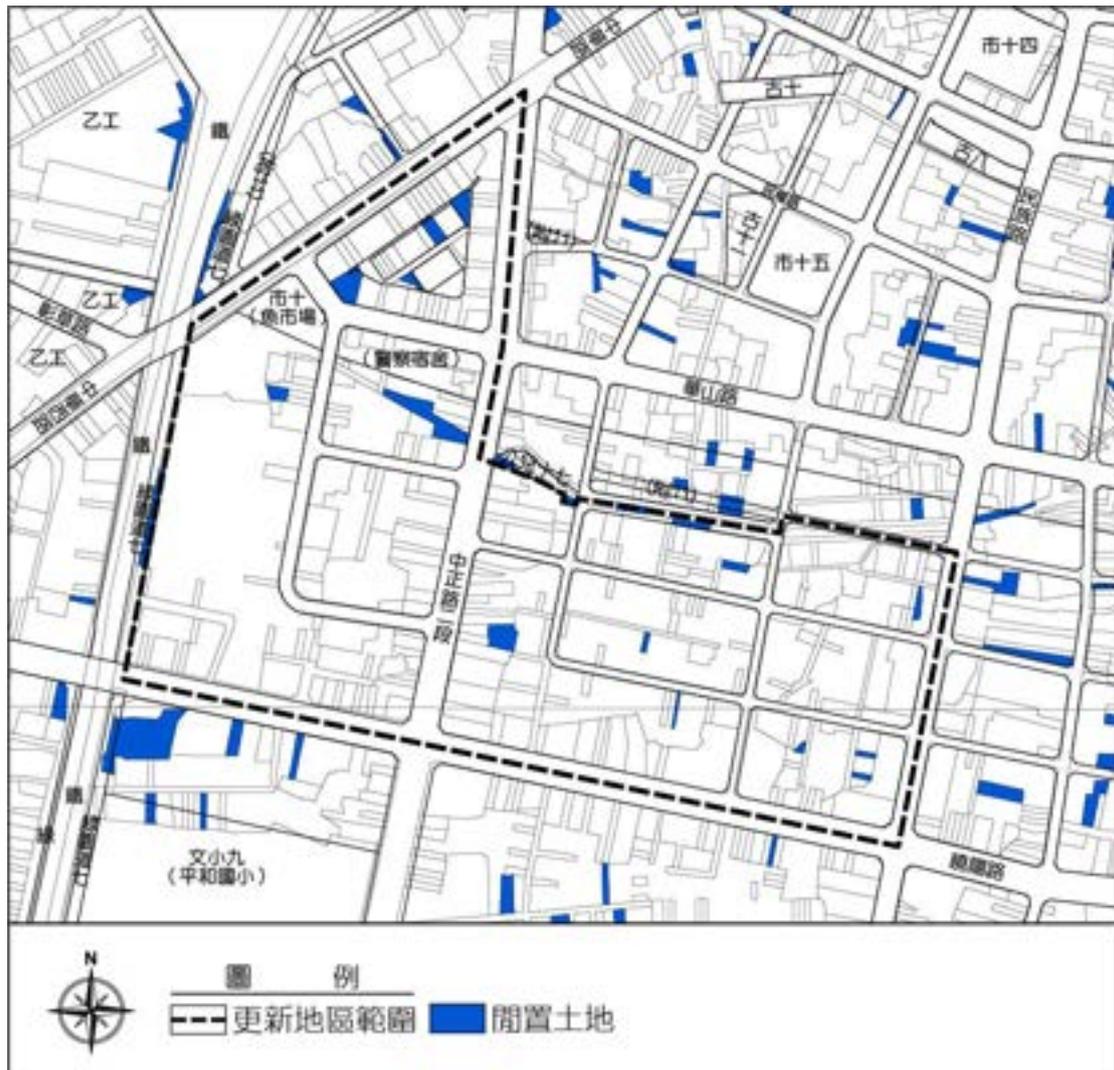


圖 3-4 更新地區範圍閒置土地現況位置示意圖

## 四、 建築物使用現況

### (一) 建築物型態

更新地區範圍內建築基地多已開闢使用，現有建築以住宅及商業使用為主，其建築型態可概分為磚造平房建築、連棟住宅、集合住宅社區、透天店面住宅等4類。

#### 1、磚造平房建築

更新地區範圍一樓磚造瓦屋型式主要為民國 50 年代興建之警察宿舍群，位於華山路與中正路二段交界西南側商業區塊，其餘則零星散布新町溝兩側巷道內，多作為純住宅使用。



#### 2、連棟住宅

更新地區範圍內除主要道路外，街廓內部之建築物多屬連棟住宅型態為主，樓層高度多為6樓以下，建築之間緊密相鄰，且內部缺乏停車空間規劃。



### 3、集合住宅社區

更新地區範圍內之集合住宅社區多位於西北側的華山路273巷，包含民國101年完工之4層樓別墅社區「富霖富裕」，共有32戶，與民國87年完工之9層樓社區「櫻花歐洲假期」，共有220戶，皆為大型純住宅社區。



富霖富裕



櫻花歐洲假期(內部)



櫻花歐洲假期(入口)

### 4、透天店面住宅

透天店面住宅及部分臨時性商業設施主要分布於華山路、中正路二段及曉陽路，商業類型多元，包含飲食業、小型批發業、零售業、醫療診所、金融業等，服務周邊鄰里生活所需。



華山路



中正路二段



曉陽路



### (三) 建築物樓層

更新地區範圍內以 3~4 樓層建物最多，面積約 3.15 公頃，佔範圍建物總面積 41.71%，多分布於計畫道路兩側；街廓內部多為 1~2 層樓建築物，佔總面積 34.86%。整體而言更新地區範圍內 4 樓以下建築物，佔總面積之 80%。

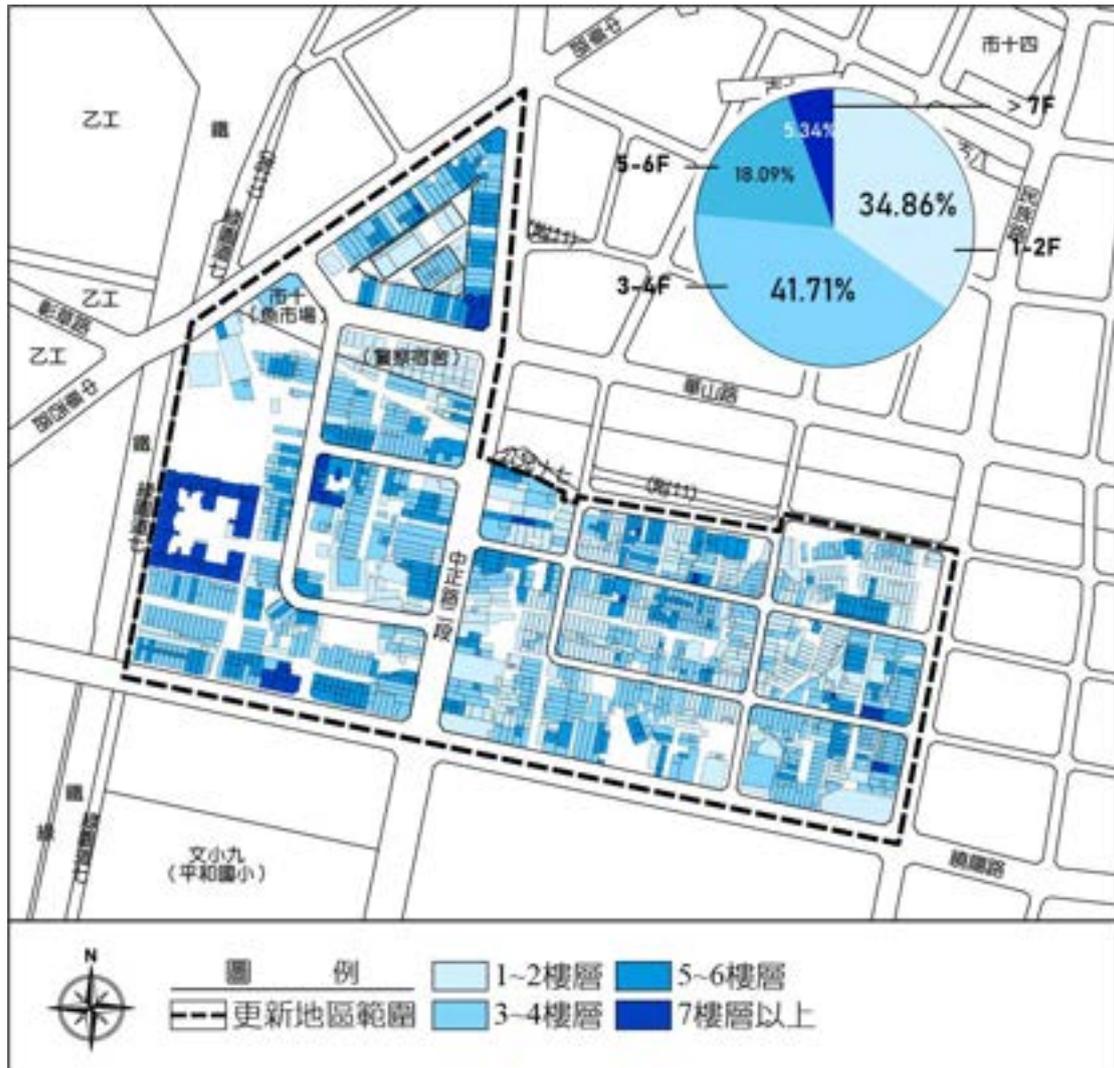


圖 3-6 更新地區範圍建築物樓層分布示意圖

#### (四) 建物屋齡

依彰化縣地方稅務局提供 111 年 3 月房屋稅籍清冊之房屋折舊年數為基礎，並透過 GIS 以門牌號碼連結轉換為空間屬性資料之建物圖層，予以分析與產製各街廓屋齡概況。經分析結果中正路、曉陽路周邊街廓建物屋齡較新，計畫範圍建物屋齡 30 年以上已占全區建物面積 70.66%，已達到老舊建築物認定標準。



圖 3-7 更新地區範圍建物屋齡分布示意圖

## 五、 土地所有權分析

經清查統計，更新地區範圍內私有土地面積約 9.94 公頃，佔總面積之 75.72%；公有土地約 3.19 公頃，佔範圍總面積 24.28%，公有土地主要為彰化縣政府、彰化市公所、彰化縣警察局、財政部國有財產署管有土地。

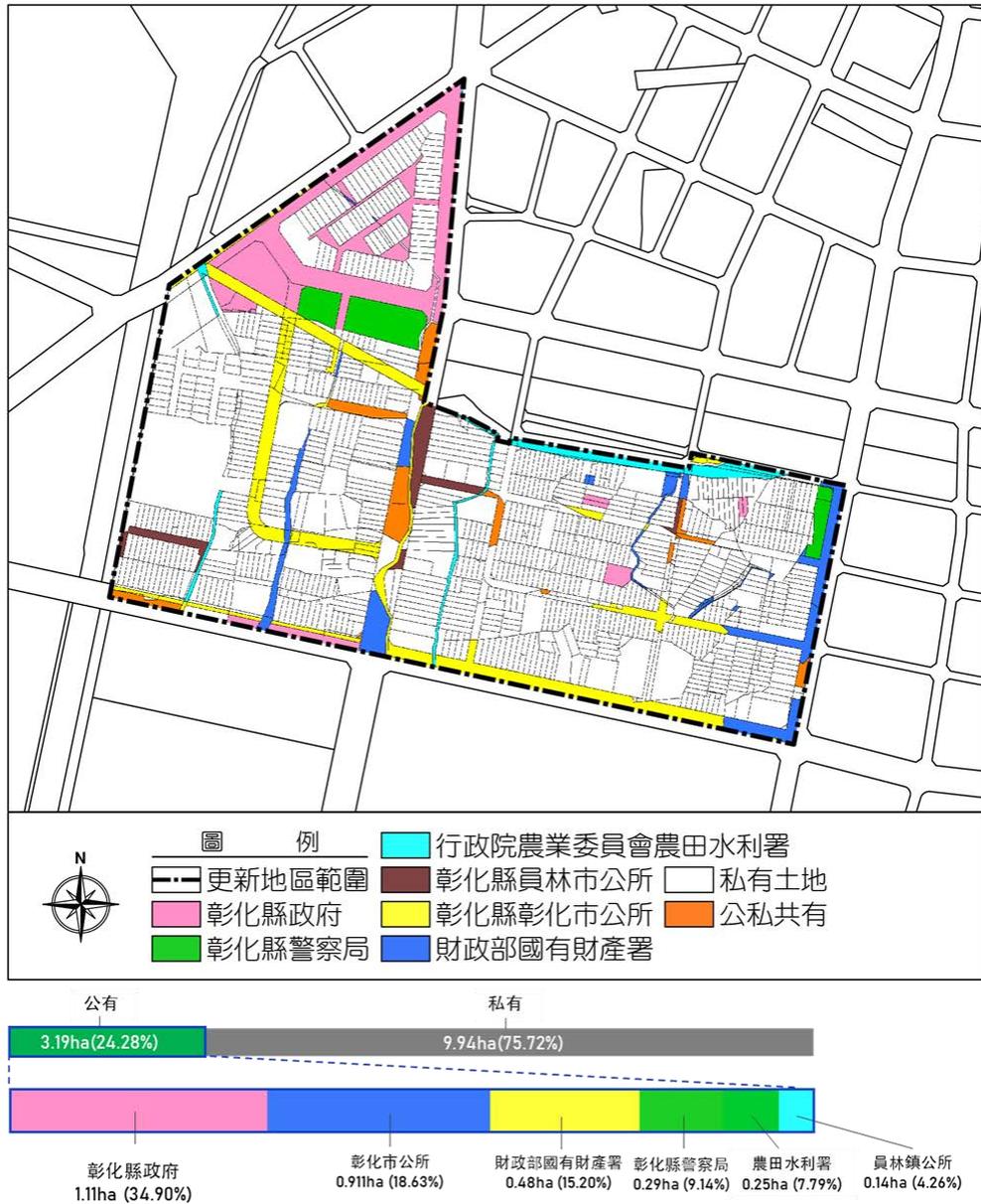


圖 3-8 更新地區範圍土地權屬分布示意圖

## 六、 交通系統分析

### (一) 道路系統

更新地區範圍之交通動線以西側之臺 19 線為主要東西向聯外道路；而區內連接市區其他地區之主要道路為東西向之曉陽路、華山路，南北向為中正路、民族路及中華西路，可通往彰化火車站及舊城區、八卦山等地區。

#### 1、聯外道路系統：臺 19 線(中華西路)

中華西路為臺 19 線彰化段其中一段，為本計畫區西側南北向之重要聯外道路，也是彰化市中心通往省道臺 1 線及高速公路之道路。臺 19 線北起彰化市區，南至臺南市永康區六甲頂，沿線可聯絡臺 1 線、臺 76 線、臺 78 線、臺 82 線、臺 84 線等重要道路，為聯絡彰化縣、雲林縣、嘉義縣、臺南市等中南部地區之縱貫省道。

#### 2、主要道路系統

##### (1) 曉陽路

貫穿本計畫區之東西向道路，西起中華路，東至中山路，道路寬度 20M，可聯絡省道臺 1 線與高速公路交流道。

##### (2) 中正路

為更新地區範圍南北向主要道路，路寬 20-25 公尺，為通往火車站前中心商業區之主要聯絡道路。

#### 3、次要道路系統

為更新地區範圍次要道路包含華山路、民族路等道路系統，其功能係以銜接主要道路與各聯絡道路。

## (二) 大眾運輸系統

### 1、鐵路及公路客運系統

計畫範圍鄰近彰化火車站，為西部縱貫鐵路主要車站之一，亦為山線與海線鐵路之交會車站，周邊設有彰化客運總站，有通往鹿港、員林、田中及南投等客運路線，為彰化市交通轉運樞紐。計畫範圍內有員林客運，有通往彰化縣境內及臺中市區等路線，而周邊公車系統則以彰化客運經營之彰化市區 3 路及 6914 路線為主。

### 2、公共自行車系統

更新地區範圍周邊目前尚無設置公共自行車系統，最近之公共自行車站點為計畫範圍南側 200 公尺之彰化市平和國民小學，且周邊未佈設自行車道系統。

## (三) 停車空間分布

更新地區範圍主要道路如華山路與中正路皆劃設有路邊停車格，並有多處私人設置之路外停車場，以提供周邊停車需求，惟較欠缺都市計畫之停車場用地。



圖 3-9 更新地區範圍周邊交通系統分布示意圖



### (三) 其他公共服務設施機能

#### 1、社會福利機構

更新地區周邊 500 公尺範圍內社會福利機構包括多間長照相關機構，提供日間照護、臨時托顧等服務，除彰化縣政府設立之長期照顧管理中心為政府設立外，其餘皆為私人設立。

#### 2、托育機構及幼兒園

更新地區範圍內共有 3 所私立幼兒園，周邊 500 公尺範圍尚有 4 間私立幼兒園，滿足所需之托育、托兒服務。

#### 3、醫療院所

更新地區 500 公尺範圍之醫療院所，包含醫學中心等級之彰化基督教醫院及各類診所，提供完善之醫療服務。



圖 3-11 更新地區範圍周邊 500 公尺其他公共服務機能示意圖

## 肆、實質再發展構想

### 一、計畫目標

舊城區範圍因屬早期發展地區，故有道路狹窄、建物密集、缺乏鄰里性開放空間等問題，僅有少數公有土地或私人開發建築留設之綠化空間，且公、私部門於市區內設置之路外公共停車空間仍顯不足，應透過都市更新結合都市計畫變更、景觀風貌營造等方式，補充綠化空間及停車場用地，並藉以減緩因氣候變遷下帶來之都市熱島問題，以及透過人本環境之塑造鏈結舊城核心與火車站之新開發區。

回顧更新地區範圍周邊發展，自 1976 年中華陸橋通車啟用後，華山路交通功能受阻，加上魚市場交易活動干擾、警察宿舍建物年久失修，縣城牆遺跡遭到佔用與遺忘，華山路尾端形成有如盲腸一般的都市失落空間，藉由鐵路高架化與魚市場遷建、警察宿舍公有土地活化契機，期盼能透過都市更新扭轉既有發展之困境、促進周邊居住環境更新改善，並鏈結彰化火車站高架化計畫內容與支援舊城區缺乏之開放服務機能。期能逐步完備都市生活環境、延續在地文化特色，促動都市空間永續經營，達成「翻轉西城」的願景。

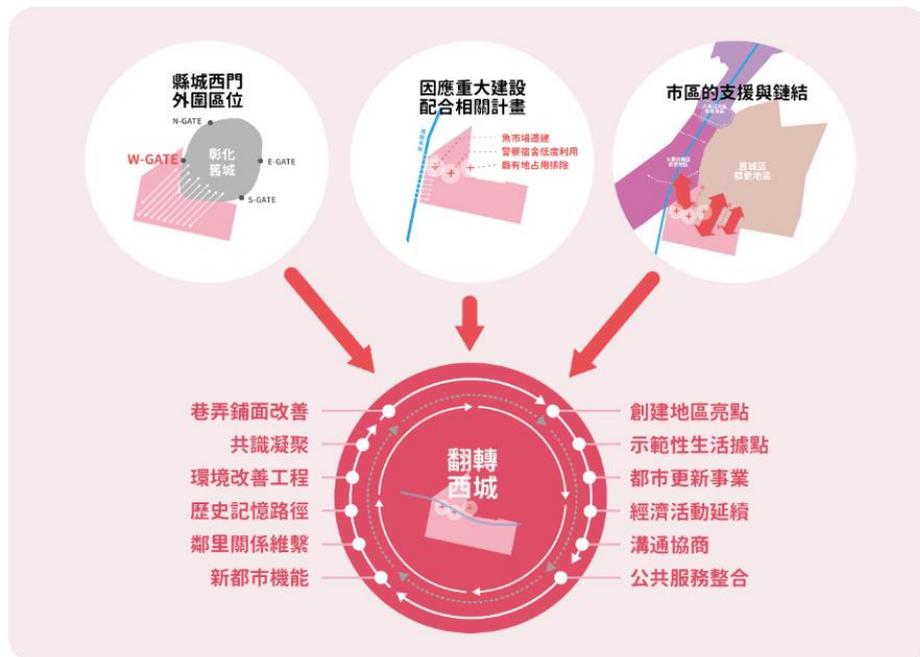


圖 4-1 整體空間機能定位

## 二、 更新地區與周邊都市串聯構想

### (一) 點-新節點與活動的延續

#### 1、新節點創造

彰化市舊城區因歷史悠久有許多文化資源，成為深具特色的歷史街區，並成為彰化市的文化、消費、生活核心，然其現況發展缺乏鄰里性之開放空間及綠化空間；更新地區範圍緊鄰舊城區範圍，現況以一般住宅及零售商業使用為主，亦缺乏公共服務機能或文化資源，故應透過都市再生之角度，優先利用公有土地透過都市更新方式創造地區亮點，補充地方欠缺之服務設施與開放空間，並支援舊城區欠缺之服務，整體帶動區域發展契機。

#### 2、新舊活動的延續

舊城區為彰化市重要的商業與公共活動場域，長期藉由彰化市鐵路高架化計畫，除將帶來行政辦公、大型商業購物、文創等商業機能，應透過商業活動之串聯，強化整體彰化市中心區商業與公共活動的強度，將平面鐵路與陸橋等阻隔設施去除後，鐵路兩側開發區與舊城區之商業活動將互相緊密銜接，不同商業型態產生互補，提升整體都市活力。

### (二) 線-動線之接續與串聯

#### 1、動線系統

舊城區範圍內因受限街道尺度狹小且建築發展較早，人行空間皆未設置完善，易產生交通衝突與影響行人漫步體驗，故彰化縣政府已透過「彰化市人本城區環境改善計畫」針對火車站前至舊城區空間，於光復路、三民路透過標線型人行道及抬高式人行道之工程，串聯區內之文化景點，形塑「彰鐵文化路廊」。

然火車站前三民路、中正路、光復路兩側為彰化市區重要商業發展主軸，而長安街、太平街、永樂街等具特色紋理及有

機的街巷空間，串聯市區各個古蹟景點，因系統尺度適合行人漫遊其中，已形成特色商業街區，因此應考量更新地區與周邊商業發展地區步行系統連結，以創造良好友善的觀光步行動線。前述「彰化市人本城區環境改善計畫」工程主要針對舊城區及火車站北側範圍進行人行道改善，為串連都市活動故建議針對中華路、華山路、中正路二段、民族路等重要生活通道，應接續原有人行空間改善成果，並預為銜接鐵路高架化計畫後預計新增之 4 條橫向道路，整體串聯區域內各節點。

## 2、藍綠帶系統

針對新町溝兩側進行水岸環境改善，延續彰化火車站高架化之後南側留設之綠帶，以系統性連結未來鐵路高架化之綠廊，透過人本環境之建置、綠化及親水環境之創造，提供地區缺乏之休憩空間，建立區域完整的水綠軸帶步行空間系統。

### (三) 面-都市更新與商業活動連結

彰化火車站周邊為彰化市早期發展地區，彰化縣政府已於民國 100 年劃定 2 處都市更新地區，包括「彰化舊城區都市更新地區」及「彰化火車站北區都市更新地區」，其都市更新地區已涵蓋了彰化市重要的傳統商業核心區，然而，舊城區發展已達飽和，除透過都市更新逐步改善生活環境機能外，長期發展應配合彰化鐵路高架化後「機檢段」遷移，釋出大範圍可開發土地，引入新型態都市活動，透過重大建設之發展契機，整合市區交通轉運及人行動線機能，銜接本更新地區範圍與彰化市核心商業區，注入新的都市活力。

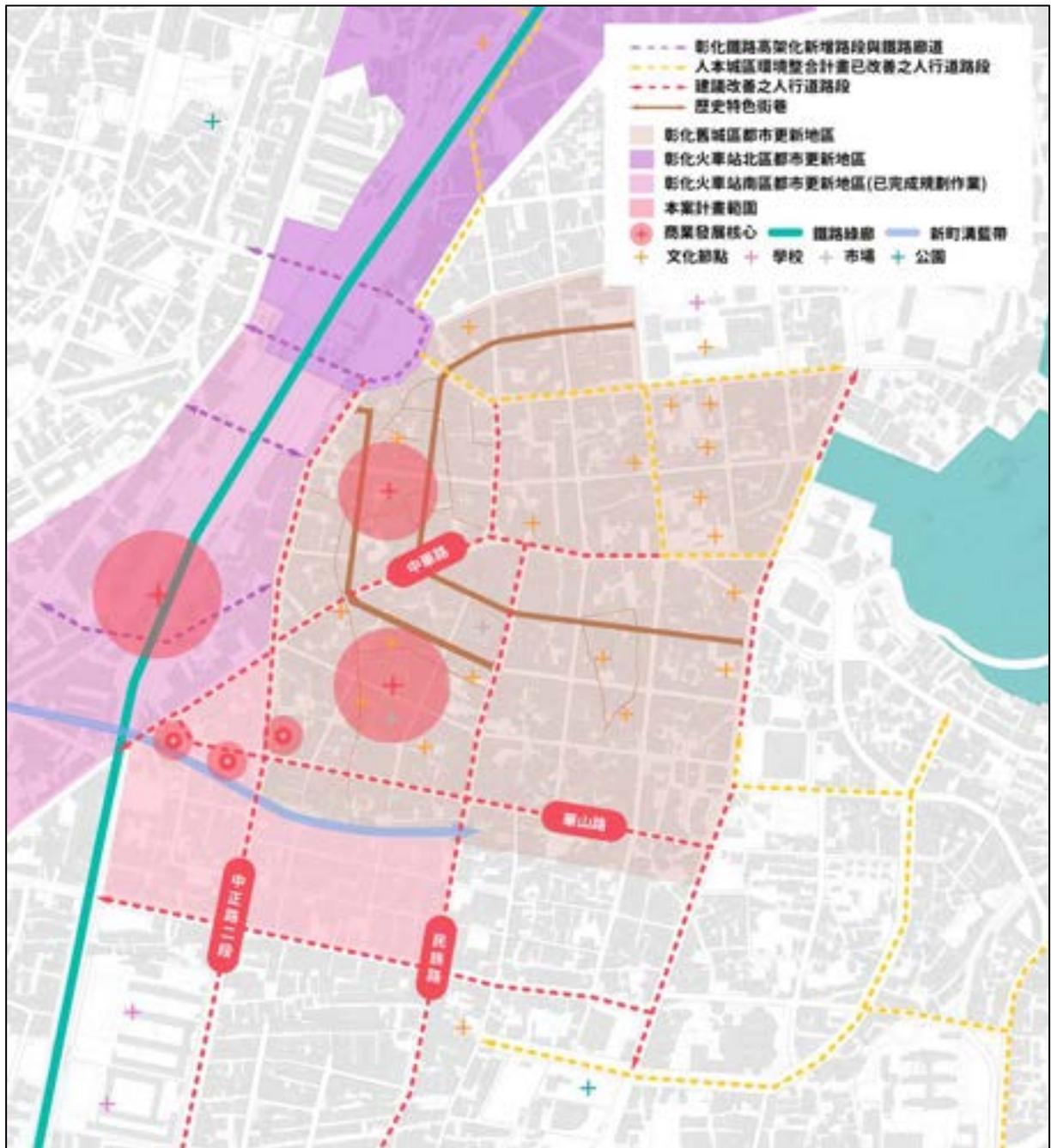


圖 4-2 更新地區範圍與周邊空間機能串聯示意圖

### 三、 更新地區範圍內部串聯策略

#### (一) 商業動線

更新地區範圍周邊主要商業活動集中於華山路及中正路二段，配合鐵路高架化後 TOD 發展概念，車站南側將引入商場、百貨、娛樂、影城、旅館及通勤住宅等商業機能，並提出後站乙種工業區應轉型為住商使用之構想。本案後續針對大面積公有土地辦理都市更新引入之商業機能，可透過華山路、中正路二段、曉陽路、民權路及中華路串連至各商業軸帶、節點與新開發區。

#### (二) 文化休憩動線

民權路 189 巷、菜市街 49 巷歷史巷道與民族路所圍範圍，將可串聯聖王廟、懷忠祠、關帝廟、彰化梨春園等文化景點，配合本案針對新町溝之城牆記憶之水岸空間再造、大面積公有地都市更新後提供之消費休憩活動、彰化火車站鐵路高架化之鐵路綠廊，接續串聯成計畫範圍內之文化休憩動線。

#### (三) 通學動線

透過新町溝之水岸再造，將改善過去較封閉之空間氛圍，透過提供兩側安全舒適的步行環境作為更新地區範圍之主要人行軸線，通學路徑可由彰化火車站沿鐵路綠廊，透過區內主要之通學幹道，新町溝兩側及民族路、中正路二段、曉陽路串連平和國小與彰安國中。

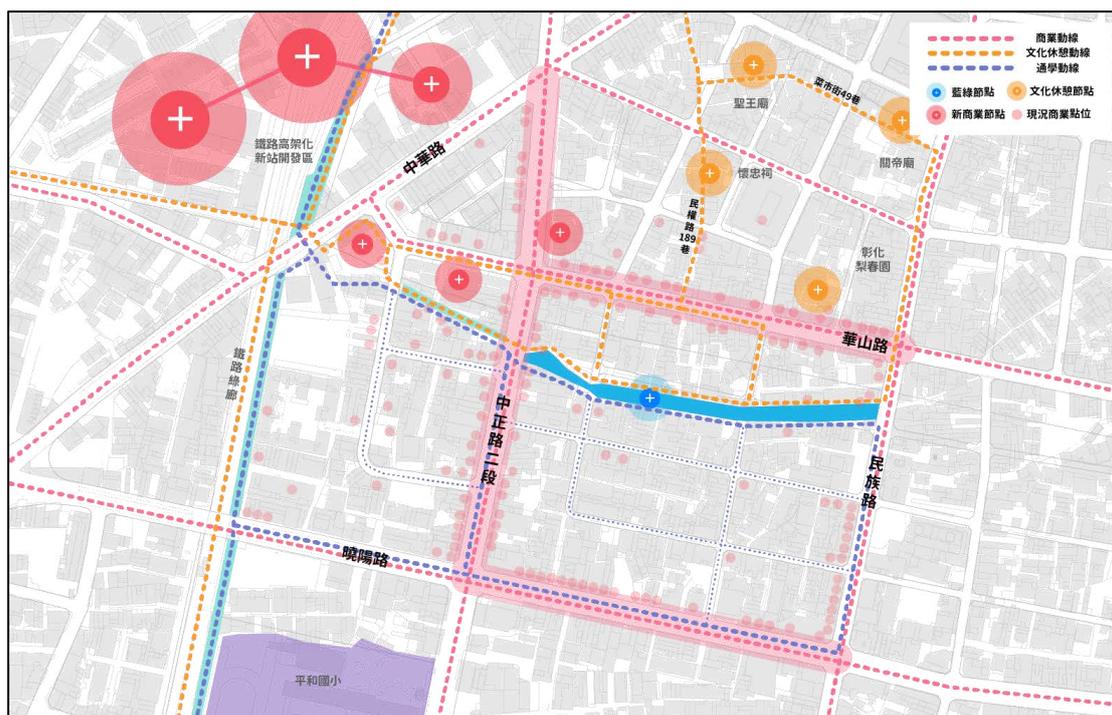


圖 4-3 更新地區範圍內動線串聯構想

#### 四、 土地使用調整構想

##### (一) 大面積公有土地優先辦理都市更新

更新地區範圍內 2 處大面積塊狀公有土地皆位於華山路南側，包含「警察宿舍」與「彰化魚市場」，其中「警察宿舍」使用率低且建物年久失修，部分已進行拆除，環境亟待改善；而彰化魚市場自民國 50 年由彰化市公所向彰化縣政府承租營運至今已 60 年，現有營運設施老舊，周邊社區長期受魚市場交易衍生之噪音、交通與環境衛生問題所苦，故 110 年 3 月 4 日變更高速公路彰化交流道附近特定區計畫(貨物轉運中心)細部計畫(第二次通盤檢討)已變更環保設施用地為市場用地，將供後續彰化魚市場遷建，目前 2 處大面積公有土地因低度利用、原有使用將轉移他處，考量現有機能未能妥善與周邊土地整合使用，故建議劃定適當規模之優先更新單元，透過政府主導整合及協調，改善其實質環境、賦予新的都市機能，透過推動更新事業，導入商業、生活及公共服務等都市機能，使其符合更新地區範圍周邊都市發展之需要，創造最大公共利益。

## (二) 小面積公有土地，短期綠美化，長期劃設鄰里性公園或與私有土地整合辦理都市更新

依都市更新條例第 46 條規定公有土地一律參與都市更新，然針對面積狹小之公有土地，倘單獨辦理都市更新不具開發規模效益，而周邊現況建築使用機能未達需立即更新之程度，且私有土地未能整合，難以展現都市更新示範效果者，短期應透過綠美化措施，提升都市景觀；長期則應透過整合私有土地辦理都市更新，整體考量留設小型鄰里性公共設施，提供地區缺乏休憩空間及其他服務。

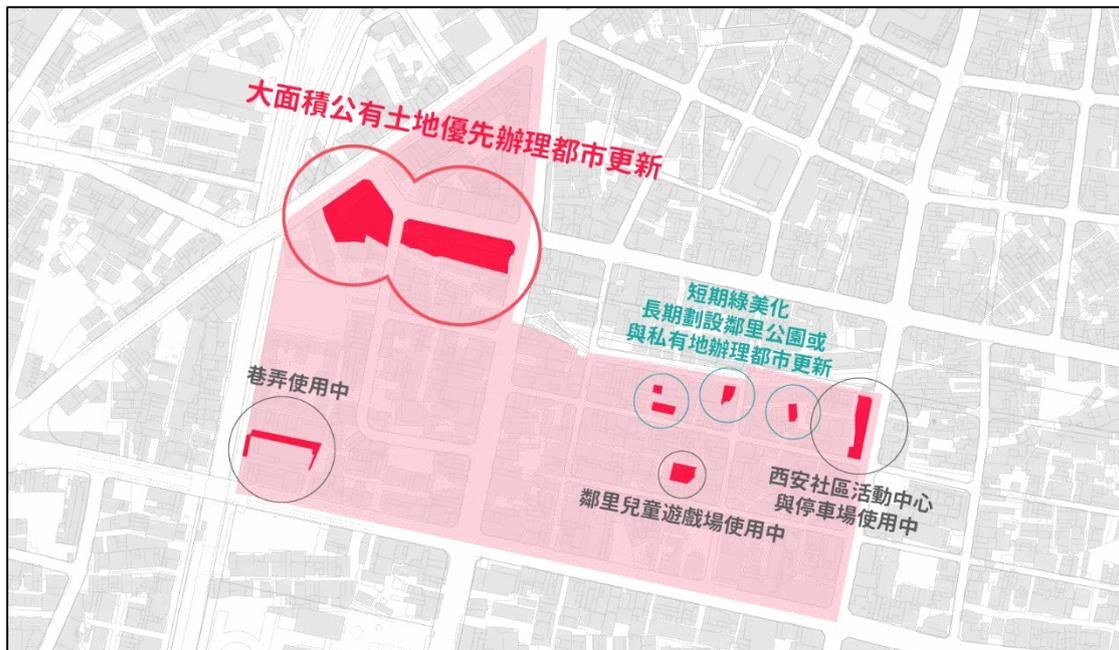


圖 4-4 公有土地都市更新構想圖

## 五、 開放空間及公共設施改善計畫構想

鐵路高架化計畫為彰化市區再生之重要契機，本案計畫區西側緊鄰鐵路用地，南側緊鄰曉陽路地下道，西北側緊鄰中華陸橋，未來於鐵路高架化後，原有阻隔計畫區都市活動之實質屏障將被消弭，可透過鐵路用地東側園道用地，串接鐵路高架化後新站開發區，將計畫區納入車站步行系統範圍。

建議都市更新應預為考量周邊重大建設之實施與既有開放空間區，營造舒適、無縫之行人友善通行環境，並可利用既有街角、巷口

等開放空間，規劃設置休憩設施，藉由重點區段的局部改造，發揮亮點工程的外溢效果，作為改善地區景觀之觸媒，並誘發其他生活巷弄自主綠美化的作用，建立地區之開放空間系統，相關策略如下：

### （一） 建構主要軸線

配合鐵路高架化之鐵路綠廊與相關建設，計畫區內應透過節點、藍綠帶系統建構帶狀軸線，串聯區域之道路系統與塑造整體空間氛圍，包含新町溝之親水空間營造及優先利用大面積公有土地都市更新提供之開放空間、友善之標線型人行空間等措施，並藉由土地使用分區管制要點要求留設街角開放空間及退縮留設人行道，在既成都市發展有所限制下，藉由多面向措施，由點到線逐步改善，除增加城市綠覆面積及不同尺度之休憩空間，並建構地區之活動軸線，帶動周邊面狀之建築改善與活動引入。

### （二） 增設開放空間節點

#### 1、閒置空間綠美化

考量計畫範圍內發展已達飽和，僅有少數現況閒置之空地，基於補充地區休憩空間及減緩都市熱島效應考量，應鼓勵私有未開闢基地之空地綠美化，透過分散式節點綠化提高地區之綠覆率，同時可藉由工程費用補助或地價稅的減免，獎勵私有閒置土地設置綠地公園、運動場或簡易藝文活動廣場等設施開放供公眾使用，以達到創造都市綠地，提升都市景觀效果之目標。

#### 2、新町溝水岸及步行空間再造

位於民族路 387 巷南側的新町溝為彰化縣城護城河遺跡，民國 95 年彰化市公所雖已進行排水溝及兩側巷道改善工程，然現況設施缺乏管理維護，人行空間有違規停車、擺放雜物的情形，整體規劃缺乏環境魅力，民眾難以親近與使用。建議應進行新町溝之水岸空間再造，規劃為都市線性休閒空間，藉由鋪面形式整理及環境整頓塑造空間氛圍，並設置必要之車擋柱避免車輛違停佔用，整體規劃應提供友善行人空間。

建議針對周邊地區另案辦理細部規劃，考慮兩側建築物實際出入需求情形，維持可通行之寬度規劃車道空間，其餘儘可能維持明渠形式，藉以軟化城市地景，運用都市水體發揮降溫與增加風速、改善空氣品質之效益，並作為地區人行與活動之重要軸線。

針對新町溝兩側建築物可鼓勵透過整建維護之執行機制，針對建物立面提供拉皮、整建修繕之輔導與補助措施，透過補助機制導入建築設計規範，針對建築形式、建築退縮、綠美化、外觀顏色與材質、燈光設計、招牌廣告物等進行引導，以建立具協調性之風格，並提升整體水岸景觀。

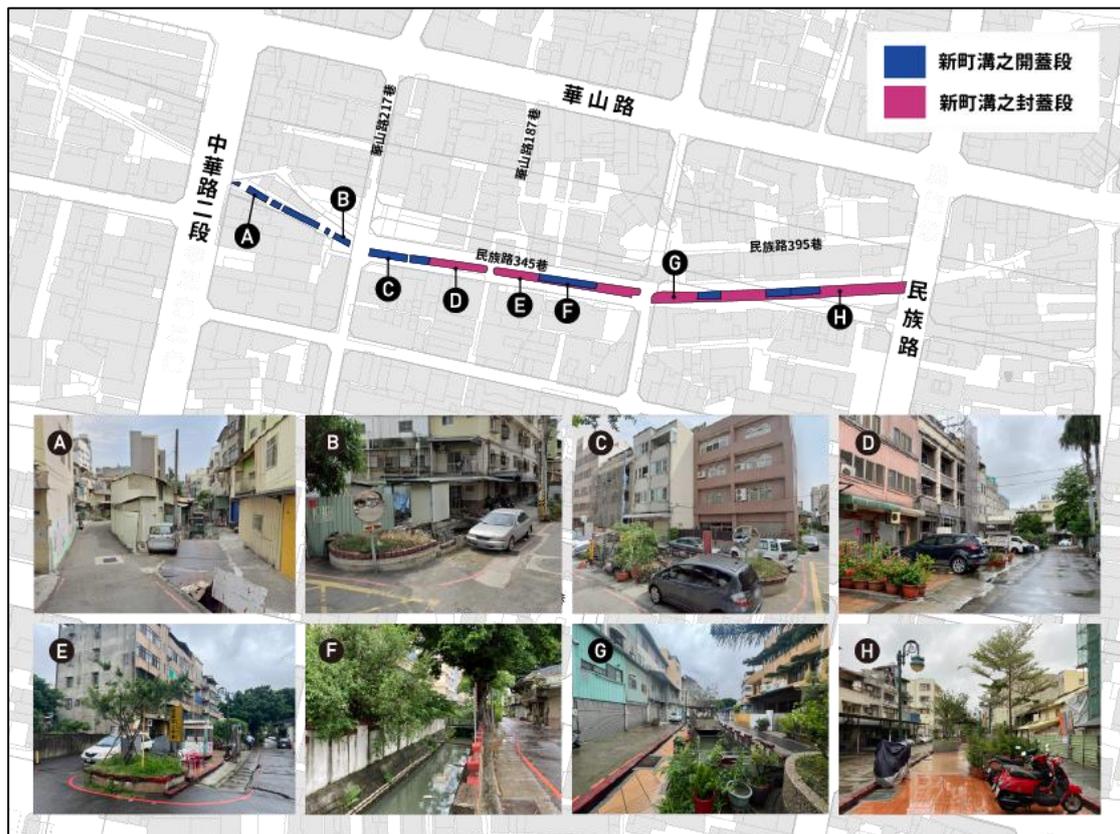


圖 4-5 新町溝兩側環境現況示意圖

### 3、既有巷弄環境改善

#### (1) 標線型人行道劃設

曉陽路以北為既有住宅社區，現況建物密集且漸趨老舊，巷道空間狹小，且無安全人行空間，為提升鄰里社區巷弄之步行環境安全，短期建議範圍內 6 公尺以上，12 公尺以下

巷道，參考臺中市、臺北市、桃園市等針對鄰里交通改善實施之標線型人行道劃設方式，綠色鋪面部分劃設寬度至少 0.9 公尺，並為避免駕駛人於劃設標線型人行道路段違規停車，並視需求於路面邊線外側劃設禁止臨時停車紅線或黃線，建議優先於華山路 217 巷實施標線型人行道銜接永華街與舊城區，並透過串聯計畫區與鐵路高架化後園道綠廊的開放空間系統，可做為彰化火車站至周邊學校（如平和國小、彰安國中等）之通勤、通學路徑。長期則應透過都市更新或整體開發，逐步建構地區良好巷弄系統，建立安全通暢之行人通行空間。

## (2) 規劃街角開放空間

考量地區街道尺度狹小且缺乏人行道之規劃，故透過土地使用分區管制要點，得指定新開發建築及都市更新時，於重要交通節點留設街角開放空間並提供一定獎勵措施，使行人穿越馬路時有較安全的等待空間。



圖 4-6 開放空間與公共設施改善構想圖

## 六、 交通運輸系統改善構想

### (一) 現有巷道與都市計畫配合調整

#### 1、新町溝兩側未開闢計畫道路

新町溝兩側現行土地使用分區仍有部分未開闢計畫道路，其劃設位置與既有發展紋理不符，開闢後恐影響周邊歷史風貌，考量新町溝已經過相關整治，且多數為公有土地，故應檢討計畫道路之劃設位置，以配合維護歷史意象，同時改善居民出入與建築權益。

#### 2、曉陽路 208 巷現有巷道

曉陽路 208 巷為住宅區內南北向現有巷道，包含南郭段南郭小段 459-86、459-6 等 2 筆私有土地及 449-7 地號國有土地，考量現況與華山路 217 巷相連，可銜接華山路及曉陽路，已成為地區重要生活路徑，可與都市計畫道路形成完整道路系統，故應思考劃設道路用地之必要性，並配合訂定相關都市更新獎勵機制以完善道路系統之開闢。

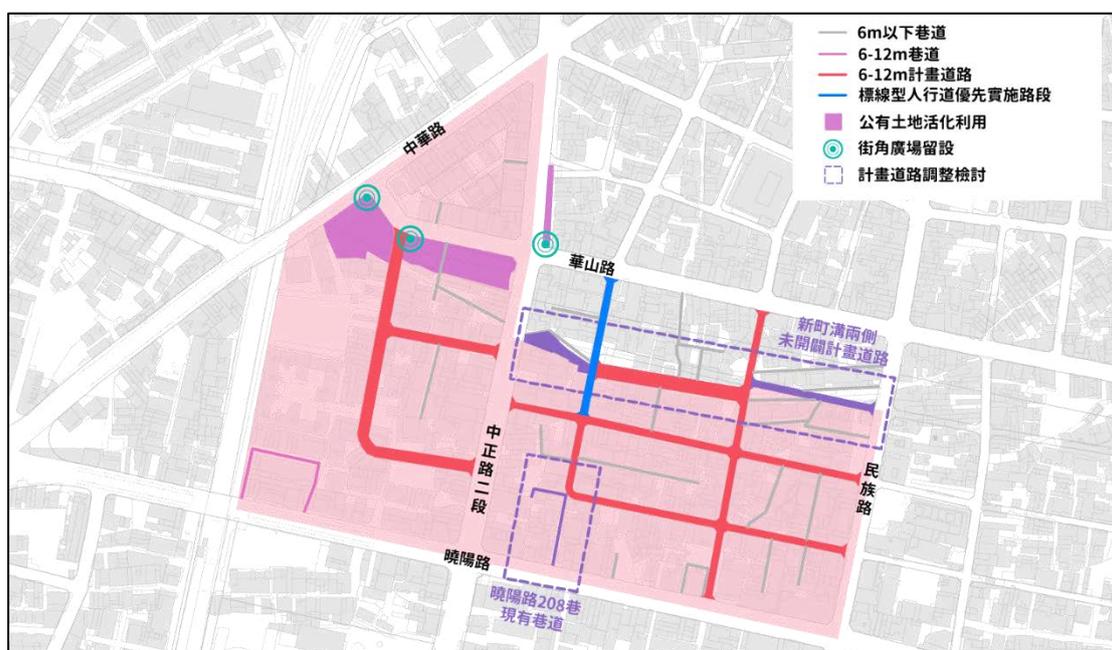


圖 4-7 既有巷弄環境改善構想圖

## (二) 自行車路網系統

更新地區範圍周邊內尚無 MOOVO 公共自行車租賃站點，故建議針對新町溝軸線、華山路與中正路口等區域規劃設置自行車站點，將自行車服務擴及至更新地區範圍，提供更廣佈、完善之公共運輸服務。

## 七、都市防災、救災空間構想

### (一) 道路路網系統

#### 1、緊急道路

係以路寬 20 公尺以上，並考量可延續通達各區域之主要聯外道路，如更新地區周邊之中華西路、曉陽路及中正路。

#### 2、救援輸送道路

主要作為消防及車輛運送物資至各防災據點為主，以 15 公尺以上計畫道路為主。包括更新地區周邊之華山路、民族路等。

### (二) 防災避難據點

#### 1、避難場所

收容暫時無法直接進入安全避難場所之避難人員為主，本計畫區內集中留設之開放空間為災害發生時，第一時間之緊急避難場所。

#### 2、臨時避難收容場所

作為安置居民之臨時性場所，提供災害發生後 3 時至 28 天期間居民的臨時性住所，性質以搭設帳篷或公部門安置居民所用，依 109 年彰化市地區災害防救計畫之列表，更新地區周邊之臨時避難收容場所為更新地區北側之介壽生活藝文館。

### 3、長期收容所

此場所為提供災後都市復建完成前避難生活所需設施，並且是當地避難人員獲得資訊的場所。因此，以中小學為主，如更新地區南側之平和國小、彰安國中。

### (三) 醫療救援場所

醫療據點指定以離災害發生後最短時間可達之中、大型醫院為主，指定彰化基督教醫院為更新地區主要急救責任醫院，其距離更新地區約 1 公里，車程時間約 5 分鐘。

### (四) 防災指揮據點

#### 1、醫療救援場所

為指揮所及臨時觀哨所。更新地區之消防指揮所為南側之彰化縣政府消防局第一大隊彰化消防分隊。

#### 2、警察指揮中心

為指揮所中心及情報收集站。更新地區之警察指揮中心為東側彰化縣政府警察局民族路派出所。

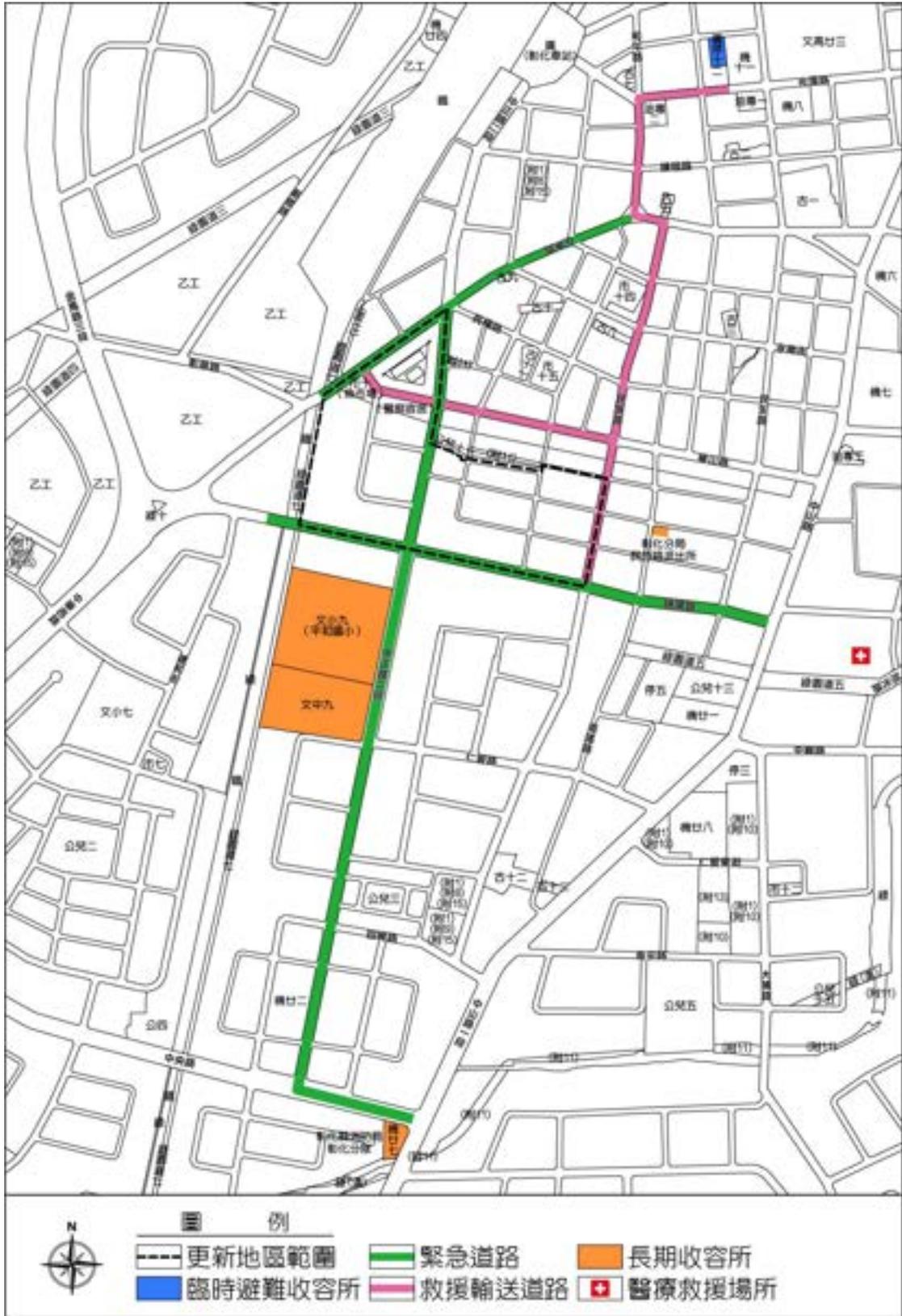


圖 4-8 更新範圍周邊都市防災救災系統示意圖

## 伍、更新單元之劃定

### 一、都市更新單元劃定原則

依「都市更新條例施行細則」第 7 條規定：「更新單元之劃定，應考量原有社會、經濟關係及人文特色之維繫、整體再發展目標之促進、公共設施負擔之公平性及土地權利整合之易行性等因素。」；又依都市更新條例第 22 條、第 23 條規定，無論是否為經劃定或變更實施更新之地區，土地及合法建築物所有權人得就「主管機關劃定之更新單元」或「按主管機關所定更新單元劃定基準自行劃定更新單元」，申請實施都市更新事業。

是以，為積極推動彰化市之都市更新事務，且同時保障一定更新效益及有利於整體都市發展之公共性、公益性，故本案就「彰化縣都市更新單元劃定標準」之條文內容，納作更新單元範圍評估之相關原則，以供前開建議劃定之都市更新地區範圍內勘選更新單元，並以政府主導都市更新方式辦理，期能發揮示範性及指標性的功能。

依彰化縣都市更新單元劃定標準第 2 條規定，都市更新單元之劃定，應符合下列規定之一：

1、完整之都市計畫街廓者。



2、面積在一千平方公尺以上者。



3、街廓內臨接二條以上之計畫道路，且面積在五百平方公尺以上者。



4、街廓內部分土地業已建築完成，確無法合併更新且無礙建築設計及市容觀瞻，其面積在五百平方公尺以上，並為一次更新完成者。



都市更新單元面積雖不符合前項第二款至第四款規定，其情形特殊有實施都市更新必要者，得經本縣都市更新審議委員會同意另行劃定。第一項所稱街廓，係以基地四周面臨計畫道路為原則，如因基地鄰接永久性空地、公園、廣場、河川等，其鄰接部分邊界得視為街廓邊界。

## 二、 都市更新單元劃定

### (一) 更新單元勘選原則

本案都市更新地區範圍內主要以配合重大建設實施並引導都市機能活化再發展為目標，故以「重建」方式辦理，藉以提升周邊實質環境，帶動周邊區域發展。

優先更新單元以重建方式辦理，執行方式為既有房舍之拆除重建，並將都市空間重新作合理之安排，故應以更新後能發揮較高之公共效益及更新事業推動可行性為最主要考量。因此，以重建方式推動都市更新之篩選原則建議包括以下 3 項，即「土地權利整合之易行性」、「促進整體再發展目標之達成性」、「機能轉型帶動發展之可能性」。

#### 1、土地權利整合之易行性

為利政策引導方式加速都市更新再開發，重塑優質都市景觀與機能，從而以範圍內公有土地比例較高，公部門具有主導都市更新之條件者，更新事業推動可行性較高，應優先推動辦理，以各街廓內大於 1,000m<sup>2</sup> 低度利用公有土地作為優先都市更新單元劃設之標的。

#### 2、促進整體再發展目標之達成性

彰化市鐵路高架化後，將翻轉過去都市空間結構，場站周邊土地使用應配合 TOD 發展需要進行調整，並促進交通系統重新佈局，以提升都市發展動能。因此針對車站周邊、主要發展軸線等關鍵區位條件地區，以及配合重大建設推動都市更新具加乘效果，可帶動周邊整體再發展之地區，應優先推動辦理，配合未來鐵路高架化，針對鐵路路廊兩側 200m 作為優先都市更新單元劃設之標的。

### 3、機能轉型帶動發展之可能性

含括建物屋齡老舊符合辦理都市更新必要性與急迫性之基地，透過都市更新重建可引入商業服務、交通、公共設施及休閒遊憩等機能，同時結合自身區位條件的自明性發揮示範作用，而具備公共效益(公共性)者，應優先推動辦理都市更新，以各街廓屋齡超過 30 年佔 8 成以上者作為優先都市更新單元劃設之標的，經分析結果僅 B、G 街廓整體建築屋齡相對較新，A、C、J、K 街廓近 8 成以上屋齡超過 30 年，已達老舊建築物認定標準。



圖 5-1 更新範圍街廓屋齡分析示意圖

表 5-1 更新範圍內街廓屋齡分析表

街廓編號	屋齡 30 年以下建物面積比例(%)	屋齡超過 30 年建物面積比例(%)	無屋齡資料建物面積比例(%)
A	8.39	<b>84.92</b>	6.68
B	31.15	59.27	9.58
C	12.62	<b>78.59</b>	8.79
D	12.47	67.48	20.05
E	-	52.90	47.09
F	14.00	73.19	5.81
G	13.84	74.60	11.56
H	15.69	72.79	11.52
I	14.42	62.13	23.45
J	9.69	<b>75.79</b>	14.52
K	14.74	<b>75.52</b>	9.74

## (二) 更新單元劃定

經前述分析計畫範圍內各街廓之建物普遍呈現老舊情形，但除更新範圍內之建物屋齡外，劃定都市更新單元仍需視街廓內部情形並綜合考量公辦都市更新需達成的政策目標與土地整合難易程度，故以「土地權利整合之易行性」、「促進整體再發展目標之達成性」、「計畫內容調整之發展性」3項勘選原則予以分析，經分析結果計畫範圍內華山路西側公有土地集中分布之區塊較能同時符合各項勘選原則，得優先劃定為都市更新單元。

建議劃設「華山路警察宿舍都市更新單元」、「彰化魚市場都市更新單元」2處優先都市更新單元，除為因應未來鐵路高架化所發揮之影響，中華路橋拆除將消弭空間發展實質阻隔，基地區位條件將大幅改善，且配合魚市場已有遷建計畫、警察宿舍現況低度利用情形有轉變之契機，並因大區塊之公有土地具規模效益且政府較具主導權，後續之都市更新推動協商較易達成，故透過政府主導都市更新事業之實施可作為示範計畫，誘發周邊老舊住宅之更新動能，故劃定此2處都市更新單元。

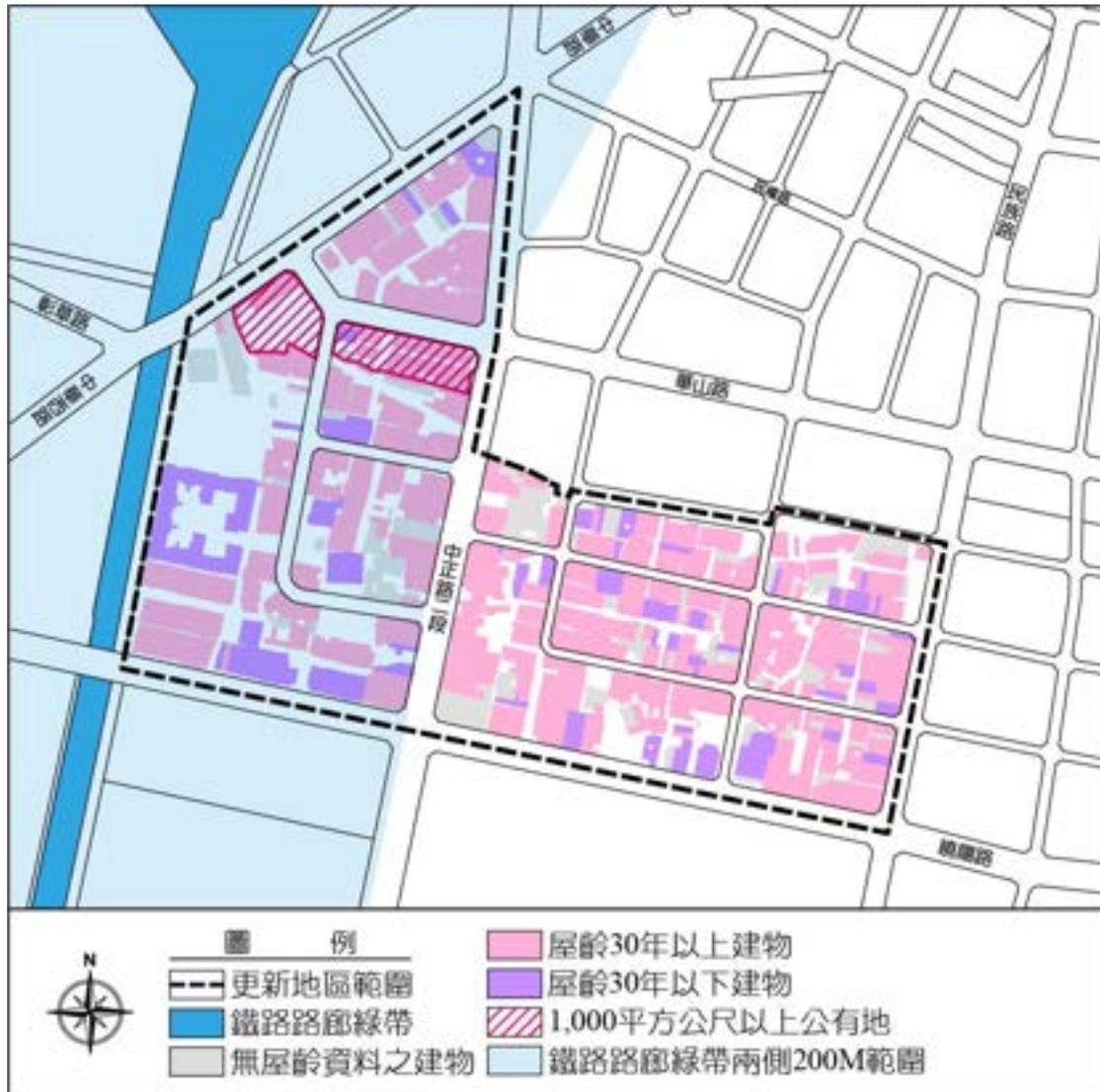


圖 5-2 都市更新單元劃定原則與指認區位示意圖

### 1、華山路警察宿舍都市更新單元

依現況調查結果，警察宿舍周邊私有土地之建築使用現況大致良好，且考量土地權利整合之易行性，本更新單元以納入公有土地為原則，但仍有部分零星私有土地因夾雜於公有土地之間，或現況作既有巷道使用且仍有維持通行需要，需一併納入都市更新範圍，故除彰化縣警察局及彰化縣政府管有之土地外，並基於範圍完整性而納入部分私有土地。「華山路警察宿舍都市更新單元」為華山路與中正路二段交會處西南側土地，北以華山路、東以中正路二段、西以華山路 273 巷為界，南側則以私有土地及彰化市公所土地為界，面積約 0.27 公頃。



### 三、更新單元整體規劃

#### (一) 華山路警察宿舍都市更新單元

考量警察宿舍建物日漸頹圯，環境品質亟待改善，具有優先辦理都市更新之急迫性，除以宿舍建物座落之公有土地納入都市更新單元外，考量華山路 217 巷多屬公有土地且因涉及南側既有住宅社區之出入通行，故應一併納入整體規劃，並考量更新單元範圍完整性及私有零星土地面積狹小難以開發建築，故將毗鄰之零星私有土地一併納入更新單元範圍。

##### 1、現行都市計畫

本更新單元之現行都市計畫包括商業區、住宅區，面積約 0.27 公頃，其中商業區劃設面積 0.25 公頃，佔更新單元面積 92.59%。

表 5-2 華山路警察宿舍都市更新單元現行計畫面積表

項目	面積 (公頃)	百分比 (%)
商業區	0.25	92.59
住宅區	0.02	7.41
合計	0.27	100.00

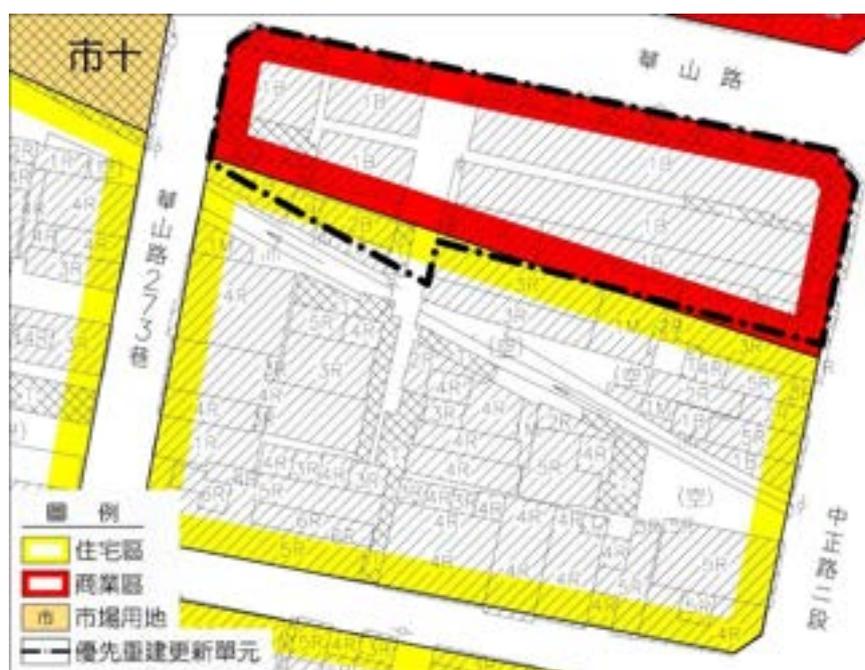


圖 5-4 華山路警察宿舍優先更新單元都市計畫示意圖

## 2、使用現況

更新單元內商業區現況多為 1 樓層之平房，主要為彰化縣警察局之宿舍使用，部分建物因過於老舊已拆除。私有土地部分包含部分住宅、臨時攤販及供華山路 259 巷使用。區內建築物多屬非防火構造，整體建物之鄰棟間隔不足，巷弄狹小不利出入。



圖 5-5 警察宿舍周邊優先更新單元現況照

## 3、土地權屬分析

本更新單元內公有土地面積約 0.26 公頃，佔更新單元總面積 96.30%；私有土地面積合計約 0.01 公頃，佔更新單元總面積 3.70%，公有土地共計 3 筆，私有土地共計 5 筆，公有土地所有權人為彰化縣，管理者分別為彰化縣政府及彰化縣警察局，私有土地所有權人數共計 6 位。

表 5-3 華山路警察宿舍都市更新單元權屬分析表

土地權屬			面積（公頃）	比例（%）
所有權人	管理者			
公有土地	彰化縣	彰化縣政府	0.02	7.41
		彰化縣警察局	0.24	88.89
	小計		0.26	96.30
私有土地			0.01	3.70
合計			0.27	100.00

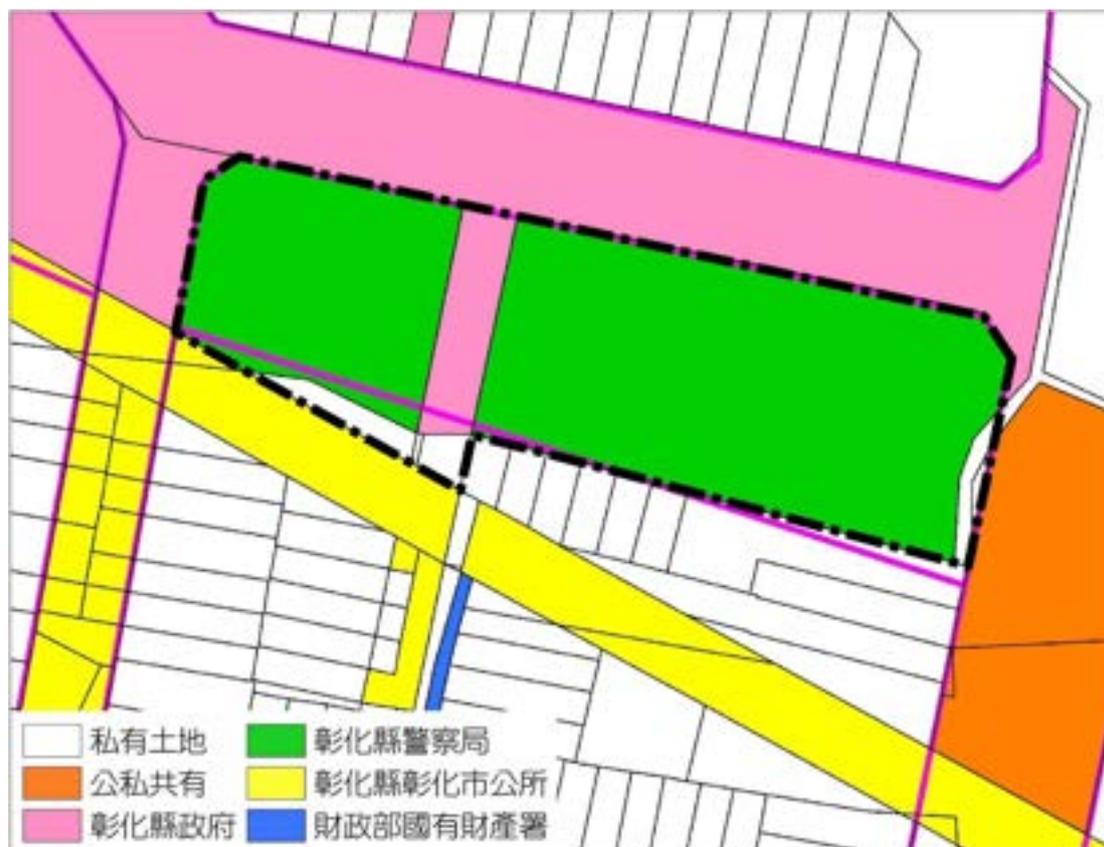


圖 5-6 華山路警察宿舍優先更新單元土地權屬示意圖

#### 4、土地所有權人之更新意願

彰化縣政府已於 111 年 2 月 23 日邀集私有土地所有權人召開「警察宿舍都市更新座談會」並發放都市更新參加意願書，該次座談會出席人數共計 3 人，目前尚無回收意願書份數，後續將再召開座談會以瞭解私有土地所有權人意願，作為後續都市更新辦理之參考。

會議	所有權人數	私有土地面積	同意參與都更意願人數	同意人數比例	同意參與都更土地面積	同意土地面積比例
111.02.23 地方座談會	6 人	0.01ha	尚未接獲回覆	-	-	-

## 5、再發展構想

### (1) 開發策略

本案建議「警察宿舍都市更新單元」以「複合機能的全齡生活場域」為其再發展構想，應可量配合原有之機關宿舍、結合低樓層規劃之零售、餐飲等商業服務外，補充區域內不足之公共服務機能，並留設街角廣場提供休憩使用，藉以完善區域之鄰里所需，提供都市再發展契機。

- A. 可引入零售、餐飲等鄰里商業設施及一般住宅，另為補充公共服務機能，亦可規劃設置公立托育中心、老人日照設施、青年住宅或公務機關宿舍等，創造青銀共居的全齡居住空間。
- B. 未來都市更新開發時仍應確保華山路 259 巷既生活通道暢通，避免影響鄰近私有建築出入通行，可透過鋪面設計，減緩車輛通過速度，營造友善人行交通環境。
- C. 都市更新後建築形式透過都市設計審議，引導創新、智慧、環保之新型態建築設計，並透過都市更新對於容積率放寬及獎勵，配合外部開放空間系統整體規劃設計，應留設街角廣場或留設較大面積之綠化及開放空間，提供民眾休憩場域。

### (2) 處理方式及其區段劃分

本更新單元範圍均劃定為重建區段，後續將透過權利變換方式辦理。

### (3) 空間機能

考量更新單元內華山路 259 巷應維持其出入通行功能，故未來更新單元建議區分為 2 宗建築基地開發，建議將彰化縣政府分回之房地集中於其中一宗基地，以利縣府整體規劃利用，未來除了可辦理標租、標售處分增加縣府收益外，亦可朝向設置老人日照及幼兒托育設施、機關宿舍、青年住宅等公共服務空間，作為複合型公共服務大樓；另 1 棟則保留

實施者開發為店鋪住宅大樓，低樓層可引入零售、餐飲及商業服務，中高樓層則作為一般住宅使用；外部開放空間建議於華山路與中正路二段交界留設街角廣場。

#### (4) 提升地區防災功能

透過都市更新重建方式除可提升更新單元內建築結構與消防逃生安全，加大鄰棟間隔可避免火災蔓延，指定更新單元內華山路 259 巷既成道路兩側留設退縮空間，亦可改善南側既有住宅社區之消防車輛救災動線，提供避難空間，提升地區整體防災能力。



圖 5-7 華山路警察宿舍優先更新單元空間機能示意圖

### (二) 彰化魚市場都市更新單元

彰化魚市場因現況建物老舊，且土地使用機能未能符合未來都市發展需求，因應周邊鐵路高架化等重大建設計畫，區位轉變具有重要性，而原彰化魚市場已有遷建計畫，考量土地皆屬公有，透過整合彰化縣政府及彰化市公所管理土地之公有土地一併辦理都市更新。都市更新單元範圍除為現有魚市場坐落之「市十」市場用地外，並包含其南側住宅區土地。

## 1、現行都市計畫

彰化魚市場都市更新單元現行都市計畫為市場用地及住宅區，面積約 0.23 公頃，其中市場用地面積約 0.15 公頃，佔更新單元面積 65.22%。

表 5-4 彰化魚市場都市更新單元現行計畫面積表

項目	面積 (公頃)	百分比 (%)
市場用地	0.15	65.22
住宅區	0.08	34.78
合計	0.23	100.00



圖 5-8 彰化魚市場優先更新單元都市計畫示意圖

## 2、使用現況

更新單元現況作為彰化魚市場使用，供漁貨交易、漁貨運銷車輛停車空間、倉儲等空間使用。



圖 5-9 彰化魚市場周邊優先更新單元現況照

### 3、土地權屬分析

更新單元內均為公有土地，面積約 0.23 公頃，土地筆數共 9 筆，公有土地所有權人數為彰化縣及彰化市，管理者分別為彰化縣政府與彰化縣彰化市公所。

表 5-5 彰化魚市場都市更新單元權屬分析表

土地權屬			面積 (公頃)	比例 (%)
所有權人	管理者			
公有 土地	彰化縣	彰化縣政府	0.18	78.26
	彰化市	彰化縣彰化市公所	0.05	21.74
合計			0.23	100.00



圖 5-10 彰化魚市場優先更新單元土地權屬示意圖

#### 4、都市計畫變更構想

為使市場用地未來能達到最大之開發效益，建議配合都市更新事業之推動，將市場用地及住宅區變更為商業區及應回饋之公共設施用地。

考量變更後商業區應以街廓方整、保留足夠建築面寬為原則，故建議於更新單元北側臨華山路劃設，面積為 1,673.67 平方公尺。

公共設施回饋部分，依彰化縣都市計畫區土地變更回饋審議原則計算，本案回饋總面積為 658.08 平方公尺，為補充彰化市區之停車問題，建議劃設為停車場並集中留設於基地位置西南側。

表 5-6 彰化魚市場都市更新單元變更回饋計算

原分區	變更面積 (m <sup>2</sup> )	變更為商業區 回饋比例 (%)	回饋面積 (m <sup>2</sup> )
市場用地	1,541.56	35	539.55
住宅區	790.19	15	118.53
合計變更回饋停車場用地面積			658.08

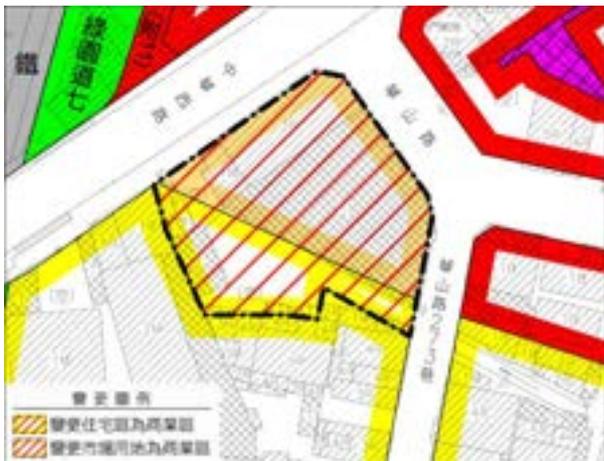


圖 5-11 變更計畫示意圖



圖 5-12 土地使用計畫示意圖

考量回饋停車場用地將導致商業區土地面積縮減，恐因基地規模過小影響後續招商可行性，且回饋之停車場用地狹小無法發揮公共設施設置之最大效益，故建議如經各級都市計畫委員會同意，改採建築物內捐贈公共停車位方式回饋。

依建築技術規則建築設計施工篇第 60 條第一項第七款規定：「實施容積管制地區，每輛停車空間(不含機械式停車空間)換算容積之樓地板面積，最大不得超過四十平方公尺。」標準以 40m<sup>2</sup> 停車空間換算容積之樓地板面積，原回饋之停車場用地 658.08m<sup>2</sup> 換算約可提供 16 部汽車停車位，然考量由平面之停車場轉為建築物內部立體化留設，建議酌予提高其留設比例，初步建議以原平面停車場可設之停車位數 1.5 倍留設(實際應依都市計畫委員會審議通過內容辦理)，後續得透過附帶條件規定，將變更回饋內部化，藉以提高土地活化之效益。

附帶條件【註】：商業區應整體開發建築，除依彰化市細部計畫土地使用分區管制要點規定留設停車空間外，應額外增設至少 25 部汽車停車空間並興建完成捐贈予彰化縣政府。



圖 5-13 變更計畫示意圖



圖 5-14 土地使用計畫示意圖

## 5、再發展構想

### (1) 開發策略

本案建議「彰化魚市場都市更新單元」以「複合住商節點」為其再發展構想，因基地規模未達大型百貨零售業經營需求，低樓層可引入具有指標性或聚客效應之主題店或大型餐飲空間，中高樓層為一般住宅區或青年住宅等創造地區之節點。

- A.透過市場用地及住宅區之都市計畫變更為商業區，提高土地之開發效益及高實施者辦理都市更新之誘因。
- B.更新後低樓層之商業空間委外招商類型應具指標性，如誠品書店、蔦屋書店等，透過其特有之聚客效應帶動周邊土地活化發展。
- C.都市更新後建築形式透過都市設計審議，引導創新、智慧、環保之新型態建築設計，並透過都市更新對於容積率放寬及獎勵，配合外部開放空間系統整體規劃設計，可集中留設較大面積之綠化及開放空間，並考量其位處中華路與華山路之交界，應留設街角廣場除降低交通衝突外並可提供民眾休憩場域，整體塑造地區指標型建物。

### (2) 處理方式及其區段劃分

本更新單元範圍均劃定為重建區段，後續將透過權利變換方式辦理。

### (3) 空間機能

空間機能包含停車空間與住商複合使用空間，在商業機能中則應引入時尚、流行與高品質之商場或餐飲空間，並於華山路與中華路留設街角廣場，創造良好人本交通環境。



圖 5-15 彰化魚市場優先更新單元空間機能示意圖

## 陸、相關單位配合事項

- 一、考量「警察宿舍附近都市更新地區」劃定之重建都市更新單元多屬公有土地，為政府主導都市更新案件類型，後續主管機關應研擬招商計畫後，依都市更新條例第 12、37 條公開徵選實施者，並依同法第 32 條實施都市更新事業。
- 二、為提升新町溝兩側周邊環境景觀品質，建議主管機關辦理新町溝水質改善及後續景觀環境整體規劃，以利整體改善區域環境。
- 三、為使「彰化魚市場都市更新單元」之市場用地更具都市更新之開發效益，應依都市更新條例第 9 條規定進行都市計畫變更作業，以利後續更新事業之推動。

## 柒、其他應表明事項

- 一、考量實務之執行，有關更新單元整體規劃之再發展構想內容，倘經本市都市更新及爭議處理審議會審議通過者，得另依審議會決議辦理。
- 二、其他未規定事項，悉依原都市計畫書及相關規定辦理。

附件

附件 彰化縣都市計畫委員會第 272 次會議

會議紀錄

# 彰化縣都市計畫委員會第 272 次會議紀錄

一、時間：112 年 5 月 26 日（星期五）上午 9 時 30 分

二、地點：本府 3 樓簡報室

三、主席：王主任委員惠美(出席委員互推劉委員玉平代理主席)

(依各級都市計畫委員會組織規程第 7 條規定，主任委員不克出席會議時，由副主任委員代理主席，副主任委員亦不克出席者，由出席委員互推一人代理主席。)

紀錄彙整：溫志偉

四、出席委員：(詳會議簽到簿)。

五、出席單位及人員：(詳會議簽到簿)。

六、確認本會第 271 次會議紀錄

決定：確定。

七、審議案件：

(一) 審議案第 1 案：彰化縣政府為「變更彰化市細部計畫(配合彰化中興莊眷村文化保存計畫容積調派)案」

(二) 審議案第 2 案：彰化縣政府為「劃定彰化市警察宿舍周邊地區都市更新地區暨訂定都市更新計畫案」

八、臨時動議案件：

無

九、散會：上午 11 時 30 分

審議案第 2 案：彰化縣政府為「劃定彰化市警察宿舍周邊地區都市更新地區暨訂定都市更新計畫案」

提案單位：彰化縣政府。

說 明：

一、摘要：

- (三) 為活化彰化市華山路警察宿舍及彰化魚市場兩處公有土地，改善周邊社區都市防災功能及公共設施整體環境，本府於 110 年 6 月啟動「彰化市警察宿舍周邊地區都市更新先期規劃案」，經評估結果建議優先劃定彰化市警察宿舍周邊地區為都市更新地區，以中華路與中正路二段交會處向南沿中正路二段，至公兒 17 用地向東沿彰化市舊城區都市更新地區南側範圍，東以民族路、南以曉陽路、西以鐵路東側綠園道七用地、西北以中華路為界，面積約 13.13 公頃。另於上開更新地區內劃定 2 處重建更新單元，即「華山路警察宿舍」及「彰化魚市場」都市更新單元，透過公辦都市更新方式推動重建，提供高品質住宅、商業及公共服務機能空間。
- (四) 上開範圍經先期規劃評估符合都市更新條例第 5 條及第 6 條第 1 項第 1、3 及第 4 款優先劃定更新地區及訂定都市更新計畫之條件，爰依都市更新條例第 9 條規定，準用都市計畫法有關細部計畫規定程序提送本次大會審議。
- (五) 本案經本府 112 年 3 月 30 日府建新字第 1120117548 號公告自 112 年 4 月 14 日至 112 年 5 月 15 日辦理公開展覽，並於 112 年 4 月 26 日下午 2 時假本府 1 樓視聽簡報室舉行公開展覽說明會完竣。

二、法令依據：都市更新條例第 5 條、第 6 條及第 9 條。

三、劃定更新地區範圍：詳圖 1 及計畫書。

四、計畫內容：詳計畫書。

五、公民或團體陳情意見：無。

六、提大會討論事項：

(六) 本案係依本府辦理「彰化市警察宿舍周邊地區都市更新先期規劃案」成果提送都市更新計畫，上開先期規劃各階段報告書均經本府審查通過同意備查，故未經專案小組審議逕提大會審議。

(七) 依都市更新條例第 9 條規定，更新地區之劃定及都市更新計畫之訂定準用都市計畫法有關細部計畫規定程序辦理，爰將本案都市更新計畫提請本次大會審議。

七、圖表及附件：

圖 1 劃定更新地區範圍示意圖

決議：

本案除依下列意見修正外，其餘准照本次會中所提計畫書、圖通過，並請檢送修正計畫書、圖入府後，賡續由業務單位查核後辦理發布實施事宜。

(一) 請補充本案警察宿舍更新單元實施後，既成巷道防災功能提升之說明，強化本案都市更新實施之必要性。

(一)

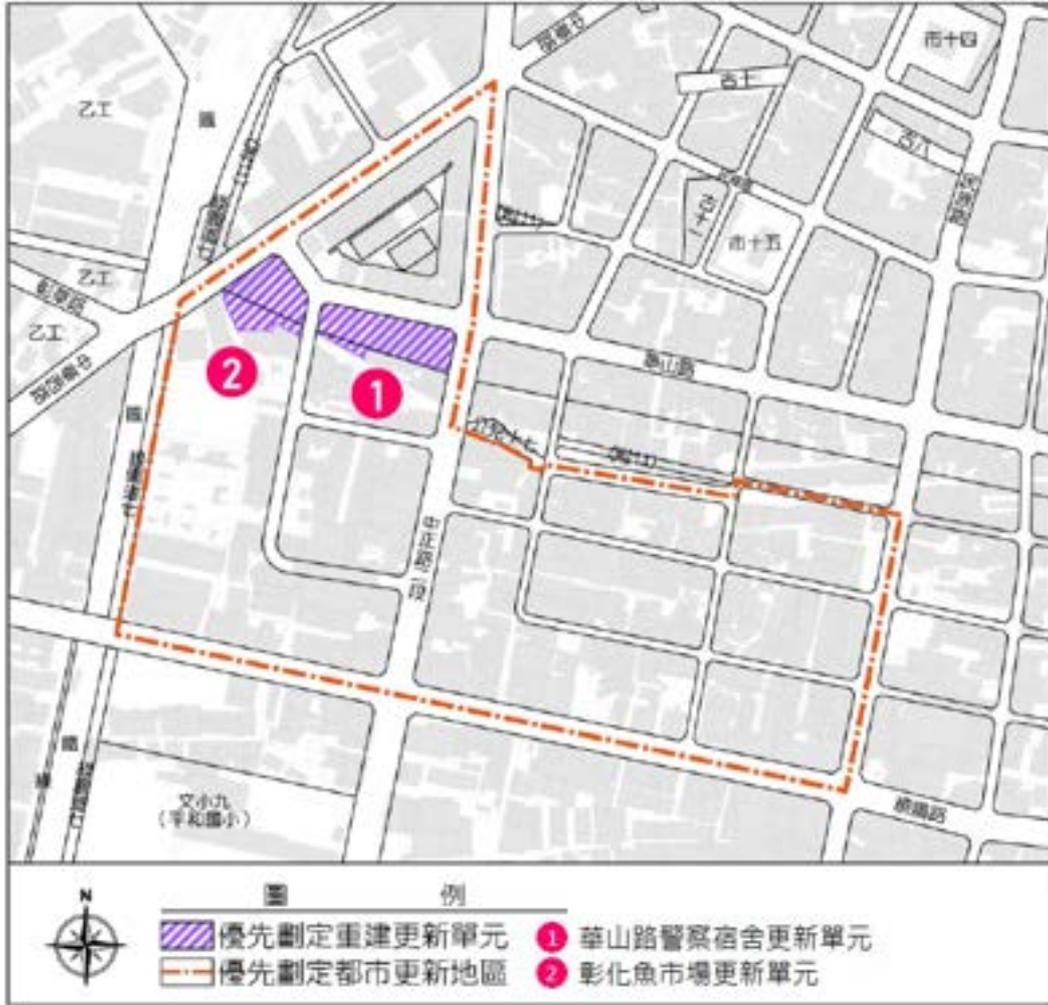


圖 1 劃定更新地區範圍示意圖

業務承辦人員	
業務單位主管	