

劃定彰化市南郭宿舍群周邊
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 12 月

劃定彰化市南郭宿舍群周邊都市更新地區暨訂定都市更新計畫書

彰化縣政府

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	劃定彰化市南郭宿舍群周邊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 5 月 30 日府建新字第 1120157505 號函公告公開展覽，展覽期間自 112 年 6 月 12 日至 112 年 7 月 11 日止（刊登於 112 年 6 月 14 日、6 月 15 日、6 月 16 日聯合報 D2 版）
	公開展覽說明會	112 年 6 月 21 日(星期三)上午 9 時 30 分於彰化縣政府視聽簡報室（彰化縣彰化市中山路二段 416 號）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 8 月 24 日彰化縣都市計畫委員會第 274 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.....	7
一、歷史脈絡.....	7
二、都市計畫概要.....	9
三、周邊都市更新情形.....	11
四、土地權屬概況.....	13
五、土地及建築物現況使用情形.....	14
六、交通系統.....	18
七、公共設施系統.....	20
肆、基本目標與策略.....	22
一、更新定位.....	22
二、都市更新目標.....	22
三、都市更新策略.....	23
伍、實質再發展構想.....	24
一、整體發展構想.....	24
二、土地使用計畫構想.....	27
三、公共設施改善構想.....	27
四、交通運輸系統構想.....	27
五、防救災空間構想.....	30
陸、更新單元之劃定.....	33
一、都市更新單元劃定原則.....	33
二、都市更新地區內各街廓分析.....	35
三、劃定優先都市更新單元.....	40
柒、優先更新單元整體規劃.....	42
捌、其他應表明事項.....	57

圖目錄

圖 2-1	都市更新地區劃定分析圖	5
圖 2-2	彰化市南郭宿舍群周邊地區都市更新地區範圍示意圖	6
圖 3-1	彰化市發展歷史脈絡示意圖	7
圖 3-2	南郭宿舍群周邊歷史脈絡發展示意圖	8
圖 3-3	彰化市已劃定都市更新地區示意圖	12
圖 3-4	更新地區土地權屬及管理單位分布示意圖	13
圖 3-5	更新地區土地使用現況示意圖	14
圖 3-6	建物樓層分布示意圖	15
圖 3-7	建物樓層分布示意圖	16
圖 3-8	建物屋齡分布示意圖	16
圖 3-9	南郭宿舍群建物使用現況示意圖	17
圖 3-10	更新地區道路系統分布示意圖	19
圖 3-11	更新地區周邊公共設施用地分布示意圖	21
圖 4-1	整體空間機能定位	22
圖 4-2	都市更新目標示意圖	23
圖 5-1	更新地區整體策略區示意圖	24
圖 5-2	都市更新地區整體發展構想示意圖	26
圖 5-3	交通運輸系統構想示意圖	30
圖 5-4	南郭宿舍群防救災構想示意圖	32
圖 5-5	防救災空間構想示意圖	32
圖 6-1	更新地區內各街廓之土地權屬分析示意圖	36
圖 6-2	更新地區內各街廓之土地使用現況分析示意圖	37
圖 6-3	更新地區內各街廓之屋齡分析示意圖	38
圖 6-4	都市更新單元勘選分析示意圖	39
圖 6-5	劃定優先都市更新單元示意圖	41
圖 7-1	南郭宿舍群優先更新單元土地權屬示意圖	43
圖 7-2	南郭宿舍群優先更新單元保存維護分工示意圖	46
圖 7-3	南郭宿舍群優先更新單元整建維護構想示意圖	49
圖 7-4	台電宿舍優先更新單元使用現況示意圖	51
圖 7-5	台電宿舍優先更新單元土地權屬示意圖	51
圖 7-6	彰化市整體都市再生示意圖	53
圖 7-7	八卦山周邊都市再生示意圖	54
圖 7-8	台電宿舍優先更新單元重建構想示意圖	56

表 目 錄

表 2-1	都市更新地區範圍劃定原則彙整及分析表	3
表 3-1	更新地區範圍現行彰化市細部計畫面積分配表	9
表 3-2	更新地區相關土地使用分區管制要點摘要表	9
表 3-3	彰化市已劃定都市更新地區劃設情形彙整表	11
表 3-4	更新地區土地權屬綜整表	13
表 3-5	南郭宿舍群現況使用特性綜整表	17
表 3-6	更新地區周邊公共設施用地綜整表	20
表 6-1	更新地區內各街廓之土地權屬分析（佔街廓總面積比例）表	36
表 6-2	更新地區內各街廓之土地使用現況分析（佔街廓總面積比例）表	37
表 6-3	更新地區內各街廓之屋齡分析（佔街廓總面積比例）表	38
表 6-4	彰化縣都市更新單元劃定基準檢核表	40
表 7-1	南郭宿舍群優先更新單元權屬分析表	43
表 7-2	南郭宿舍群保存維護分類表	44
表 7-3	台電宿舍優先更新單元權屬分析表	50

壹、計畫緣起及法令依據

一、計畫緣起

南郭宿舍群為彰化市區重要歷史文化空間，全區約有 16 間宿舍，為日治時期彰化郡役所郡首（郡首長）及相關公務人員居住宿舍，其中郡首官邸（南郭宿舍 5 號、5-1 號）於 107 年指定為縣定古蹟，全區則於 108 年登錄為聚落建築群，現況建築物多保有日治時期高等官舍之建築風格，街區內亦維持原有之巷弄紋理，日治時期郡守官邸的場所精神與地方常民文化生活融合，逐漸形塑出特色之歷史空間氛圍。

近年因南郭宿舍群屋齡老舊，部分建築及公共空間年久失修，108 年 1 月份發生祝融，造成兩幢日式宿舍燒毀，突顯文化資源暴露在建築窳陋缺乏維護、地區防災能力不足的風險之中，且巷弄彎曲狹小、建物密度過高，足有妨害公共安全之虞。此外，南郭宿舍群周遭私有建物屋齡多逾 30 年，立面外觀多呈老舊斑駁，難與南郭宿舍群形塑整體都市景觀意象，歷史場域之自明性難以彰顯。

為使南郭宿舍群能活化再利用，藉由整合都市更新與文化資產保存之資源，建立宿舍南郭宿舍群周邊整體都市更新策略，促進重要公有土地資源及文化資產之活化再生，並透過建築物整建維護及公共空間防災機能整備，提升都市防災機能，改善現有生活環境與居住品質。

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 2 款、第 3 款及第 5 款，建築物窳陋、有傾頹或朽壞之虞、未符合都市應有之機能及具歷史、文化、藝術、紀念價值亟需辦理保存維護，或其周邊建築物未能與之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

依都市更新條例第 5 條規定：「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、人文特色及整體景觀，進行全面調查及評估，並視實際情況劃定更新地區、訂定或變更都市更新計畫。」；是以，本案就「都市更新條例」之條文內容，歸納作評估劃定都市更新地區之原則。

一、 法令依據

（一） 都市更新條例之指導

本案依都市更新條例第 6 條規定原則，有下列情形之一者，直轄市、縣（市）主管機關得優先劃定為更新地區：

- 1.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。
- 2.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。
- 3.建築物未符合都市應有之機能。
- 4.建築物未能與重大建設配合。
- 5.具有歷史、文化、藝術、紀念價值，亟須辦理保存維護，或其周邊建築物未能與之配合者。
- 6.居住環境惡劣，足以妨害公共衛生或社會治安。
- 7.經偵檢確定遭受放射性污染之建築物。
- 8.特種工業設施有妨害公共安全之虞。

另依該條例第 7 條規定，有下列各款情形之一時，得視實際情況，迅行劃定或變更更新地區：

- 1.因戰爭、地震、火災、水災、風災或其他重大事變遭受損壞。
- 2.為避免重大災害之發生。
- 3.符合都市危險及老舊建築物加速重建條例第三條第一項第一

款、第二款規定之建築物。

又依該條例第 8 條規定，有下列各款情形之一時，得視實際需要劃定策略性更新地區：

- 1.位於鐵路場站、捷運場站或航空站一定範圍內。
- 2.位於都會區水岸、港灣周邊適合高度再開發地區者。
- 3.基於都市防災必要，需整體辦理都市更新者。
- 4.其他配合重大發展建設需要辦理都市更新者。

(二) 本案都市更新地區劃定分析

都市更新地區範圍劃設係在整體都市更新策略之指導下，考量空間發展現況與都市發展機能等因素進行劃定，故本案依都市更新條例第 6 條至第 8 條，審視地區發展特性，並參酌都市更新條例精神增納適用本案之客觀性指標，針對計畫範圍檢討並予以指認都市更新地區：

表 2-1 都市更新地區範圍劃定原則彙整及分析表

參據	項目	計畫範圍分析	檢核結果
都更條例 §6	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	經查本案建物多屬 5 層樓以下且屋齡 30 年以上建築，尤以南郭宿舍屬木造或磚造結構，具防火安全之虞。	符合
	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	1.計畫範圍內除南郭路一段 145 巷已開闢完成，其餘 6M 細部計畫道路未取得開闢，道路系統未能銜接。 2.既成巷弄路寬不足 4M 且蜿蜒，行車不便且不利消防救災。	符合
	建築物未符合都市應有之機能	1.南郭宿舍群南側 6M 細計道路未取得開闢，致使住宅區形成裡地無法有效利用。 2.南郭宿舍辦理活動時，經常面臨街廓內部開放空間不足、服務性公共設施缺乏問題。	符合
	建築物未能與重大建設配合	查本案全區無前揭情形。	未符合

參據	項目	計畫範圍分析	檢核結果
	具有歷史、文化、藝術、紀念價值，亟須辦理保存維護，或其周邊建築物未能與之配合者	1.南郭宿舍登錄為聚落建築群，其中5號及5-1號為縣定古蹟，有待保存維護資源投入改善窳陋現況。 2.周邊建物多為背向宿舍群，且外觀老舊、雜亂，造成視覺景觀不和諧。	符合
	居住環境惡劣，足以妨害公共衛生或社會治安	查本案全區無前揭情形。	未符合
	經偵檢確定遭受放射性污染之建築物	查本案全區無前揭情形。	未符合
	特種工業設施有妨害公共安全之虞	查本案全區無前揭情形。	未符合
都更條例§7	1.因戰爭、地震、火災、水災、風災或其他重大事變遭受損壞。 2.為避免重大災害之發生。 3.符合都市危險及老舊建築物加速重建條例第三條第一項第一款、第二款規定之建築物。	查本案全區未符合前揭情形。	未符合 迅行劃定條件
都更條例§8	1.位於鐵路場站、捷運場站或航空站一定範圍內。 2.位於都會區水岸、港灣周邊適合高度再開發地區者。 3.基於都市防災必要，需整體辦理都市更新者。 4.其他配合重大發展建設需要辦理都市更新者。	查本案除有建築安全防災考量，其餘情形未符合。	未符合 劃定策略性更新地區條件
本案增納原則	公有土地活化利用	1.南郭宿舍群全區皆為公有土地。 2.台電宿舍座落土地及龍泉溪（南郭坑溪）兩側部分土地呈低度利用，具配合周邊發展調整契機。	符合
	都市景觀資源整合	計畫範圍位處八卦山麓重要出入道路，南面臨龍泉溪（南郭坑溪），北側有八卦山自然及人文遊憩資源，位處藍、綠帶中心點，得作為八卦山觀光服務核心地區。	符合



圖 2-1 都市更新地區劃定分析圖

二、 都市更新地區指認

都市更新地區範圍係依據「彰化市南郭宿舍群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「彰化市南郭宿舍群周邊都市更新地區」，更新地區範圍北側臨公園路、南以南郭路及龍泉溪為界、西抵旭光路，東至龍泉溪，面積約 7.43 公頃。

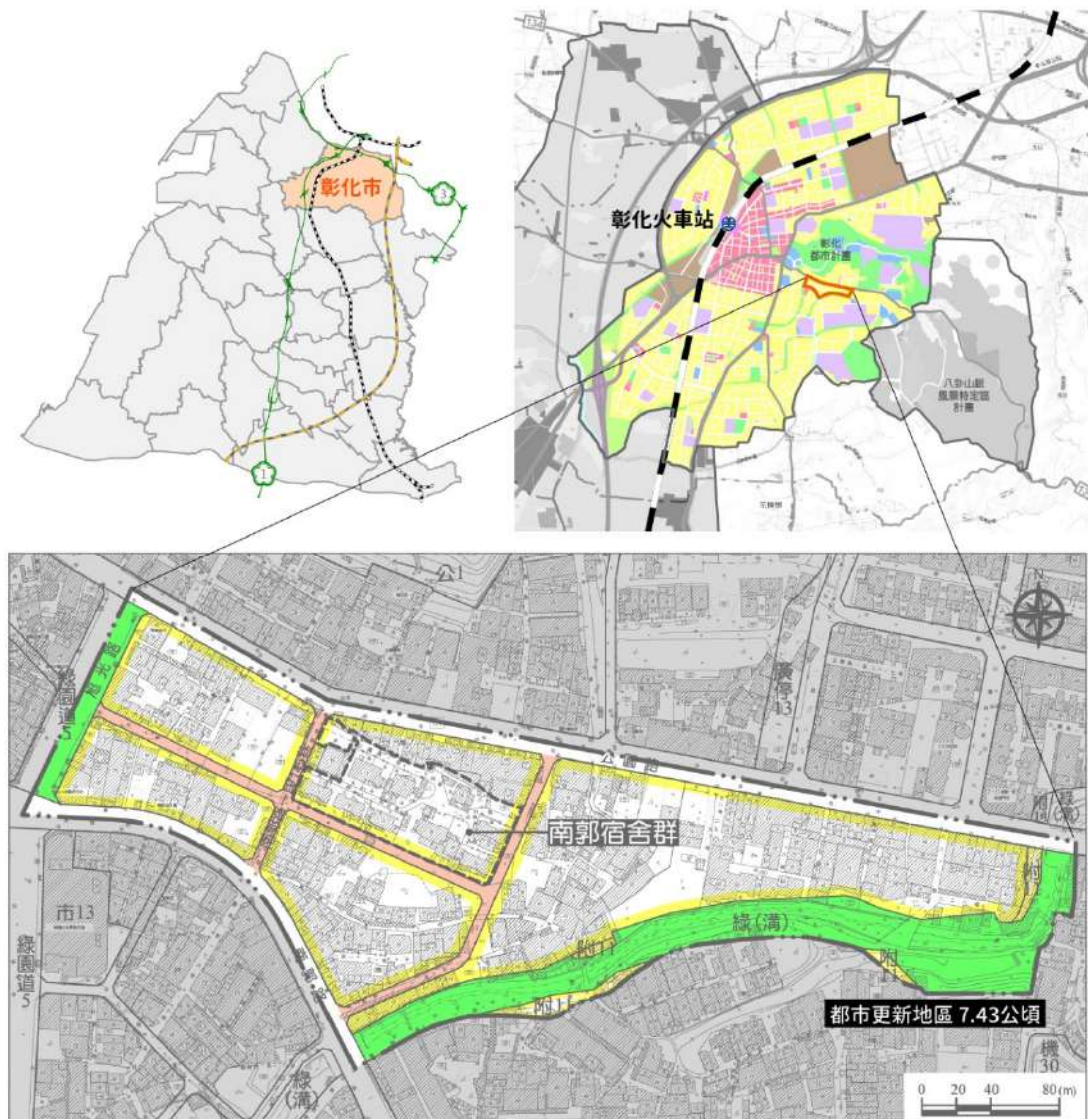


圖 2-2 彰化市南郭宿舍群周邊地區都市更新地區範圍示意圖

參、更新地區發展現況

一、 歷史脈絡

彰化市於 1723 年（清雍正元年）設彰化縣迄今已屆 300 年，擁有豐富之歷史文化資源，為中部地區重要之歷史文化城鎮。1815 年建造彰化磚城，日治時期歷經城牆拆除並於 1906 年進行市街改正計畫，1938 年完成第二次市街改正計畫、擴張部分範圍，至此遂見都市計畫雛形。

彰化市於日治時期屬臺中州彰化郡，為提供彰化郡役所郡首（郡首長）及相關公務人員居住需求，興建包含郡首官邸之南郭宿舍群，所處地區為過往彰化城之城東南區域，屬南門口庄聚落，後隨都市發展擴張成為鄰里商業市街。民國政府來台後，城東西區域因具有大規模公有土地之故，遂陸續投入學校、公園、市民集會場所、宗教建築、軍營等公共建設資源。至 1970 年代時期，城東南區域的建設與空間面貌已較無明顯的變化，南郭宿舍群周邊則隨人口持續成長，街廓內建物持續增加，形成現今地景樣貌。

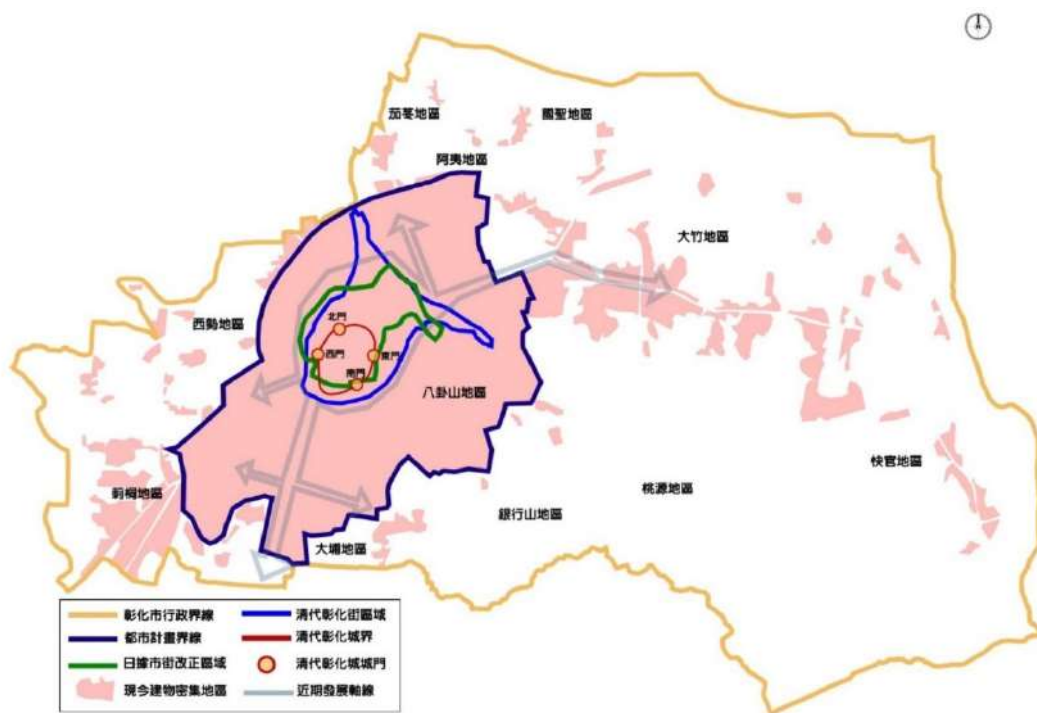


圖 3-1 彰化市發展歷史脈絡示意圖

資料來源：彰化市舊城區再發展先期規劃案，彰化市公所，97 年。

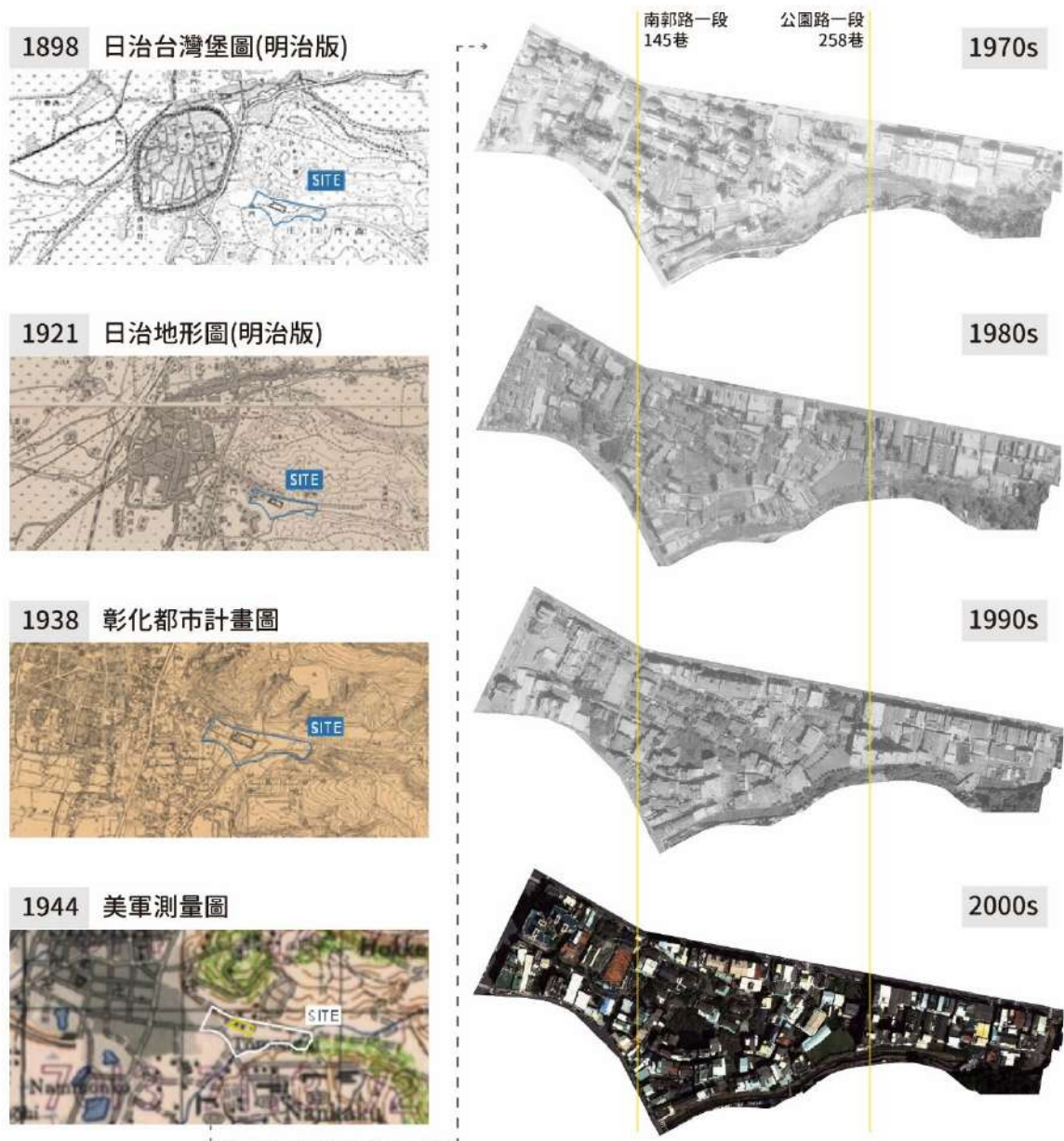


圖 3-2 南郭宿舍群周邊歷史脈絡發展示意圖

二、 都市計畫概要

本案都市更新地區位於 108 年 7 月 3 日發布實施之「變更彰化市主要計畫（第二次通盤檢討）案」之都市計畫範圍內，並於 109 年 7 月 27 日發布「擬定彰化市細部計畫案」，更新地區範圍之主要使用分區為住宅區、綠園道用地、綠地（兼作溝渠使用）及道路用地，而建物所屬使用分區皆為住宅區，建蔽率 60%，容積率 200%，相關容許使用項目依「都市計畫法臺灣省施行細則」規定辦理。另涉及土地使用管制要點內容綜整如下表說明。

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	5.17	69.58
公共 設施 用地	綠地（兼作溝渠使用）	1.13	15.21
	綠園道用地	0.15	2.02
	道路用地	0.98	13.19
	小 計	2.26	30.42
合 計		7.43	100.00

註：表內面積應依核定圖實地分割測量面積為準。

表 3-2 更新地區相關土地使用分區管制要點摘要表

項 目	土地使用分 區或用地	規 定	備 註
建築 退 縮 規 定	住宅區	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。	

項目	土地使用分區或用地	規定	備註
停車空間設置規定	住宅區	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。	
景觀與綠化規定	住宅區	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。		

三、 周邊都市更新情形

彰化市為彰化縣人口最集中稠密之地區，因人口及發展腹地長期趨於飽和，舊城區建築密集且逐年老舊，亟待導入都市更新整體計畫，以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。

考量彰化火車站周邊為彰化市早期發展地區，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，爰主動協助地方辦理都市更新，目前已就火車站周邊北側地區及舊城區部份區域劃定都市更新地區，並於 101 年公告「擬定彰化火車站北區都市更新計畫」，目前尚有民間實施者於德鑫工業區執行都市更新事業計畫作業，惟至 112 年 9 月截止尚未核定都市更新事業計畫內容。

此外，110 年就彰化市警察宿舍（華山路與中正路口）周邊地區啟動辦理都市更新先期規劃，係配合彰化鐵路高架與彰化市舊城區再發展等契機重整市區應有生機，引導彰化市區再發展。

表 3-3 彰化市已劃定都市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。

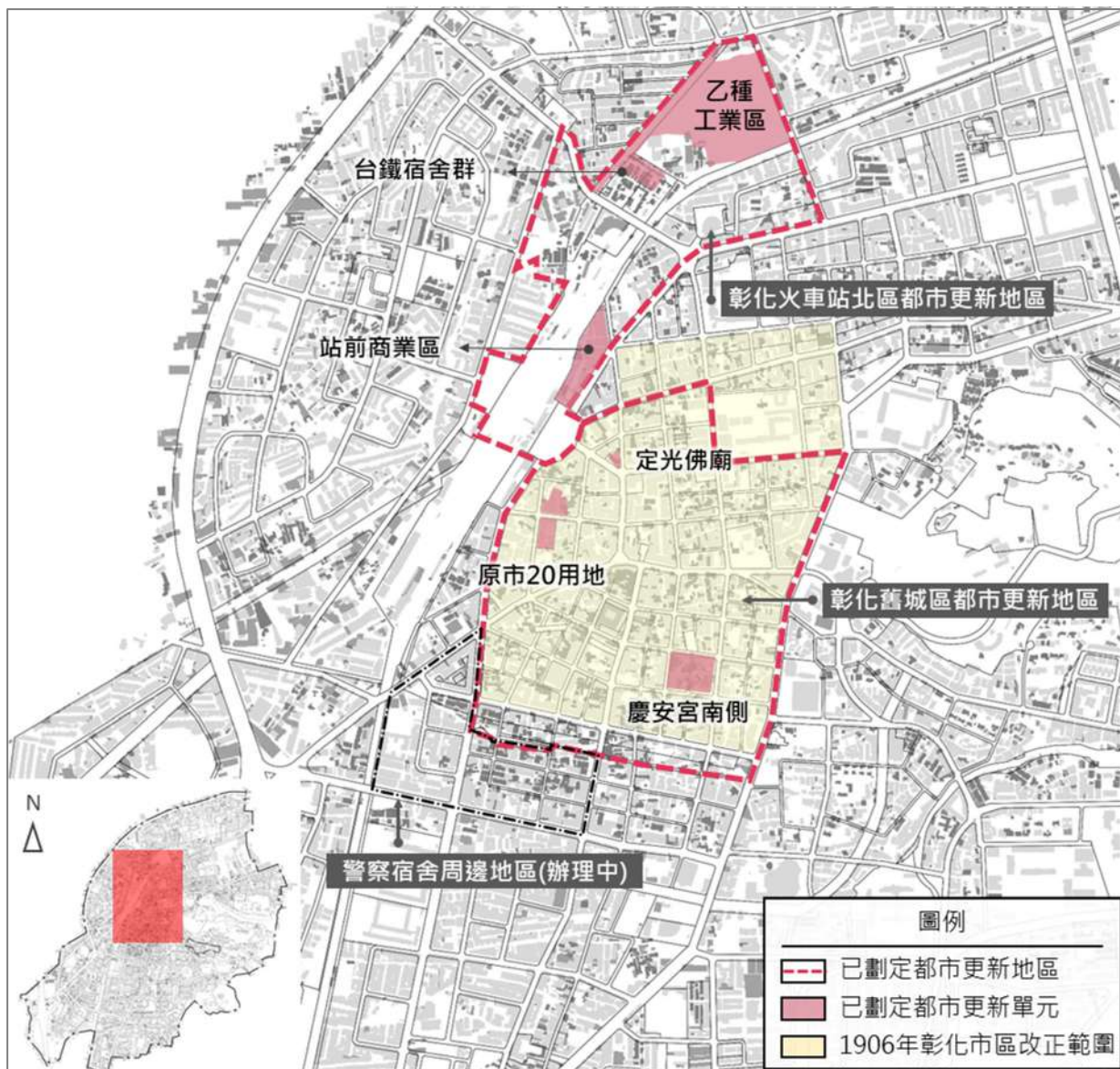


圖 3-3 彰化市已劃定都市更新地區示意圖

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。

四、 土地權屬概況

更新地區內私有土地面積約 4.75 公頃，約佔更新地區總面積之 63.93%，其中 0.44 公頃係屬台灣電力股份有限公司管有土地；公有土地約 2.60 公頃，約佔更新地區總面積之 35.04%，其中管理者主要係財政部國有財產署，而彰化縣政府管有土地則集中分布於南郭宿舍群；此外尚有 0.08 公頃之未登錄地，屬於自八卦山由北往南匯入龍泉溪（南郭坑溪）之既有渠道。

表 3-4 更新地區土地權屬綜整表

土地權屬		面積（公頃）	比例（%）
公有土地	財政部國有財產署	1.72	23.19
	國防部政治作戰局	0.01	0.11
	彰化縣政府	0.67	8.94
	彰化市公所	0.21	2.79
	小計	2.60	35.04
私有土地	台灣電力股份有限公司	0.44	5.91
	一般私人	4.31	58.03
	小計	4.75	63.93
未登錄地		0.08	1.03
合計		7.43	100.00

註：表內面積係依地籍圖量測計算，實際面積應以地籍分割成果為準。

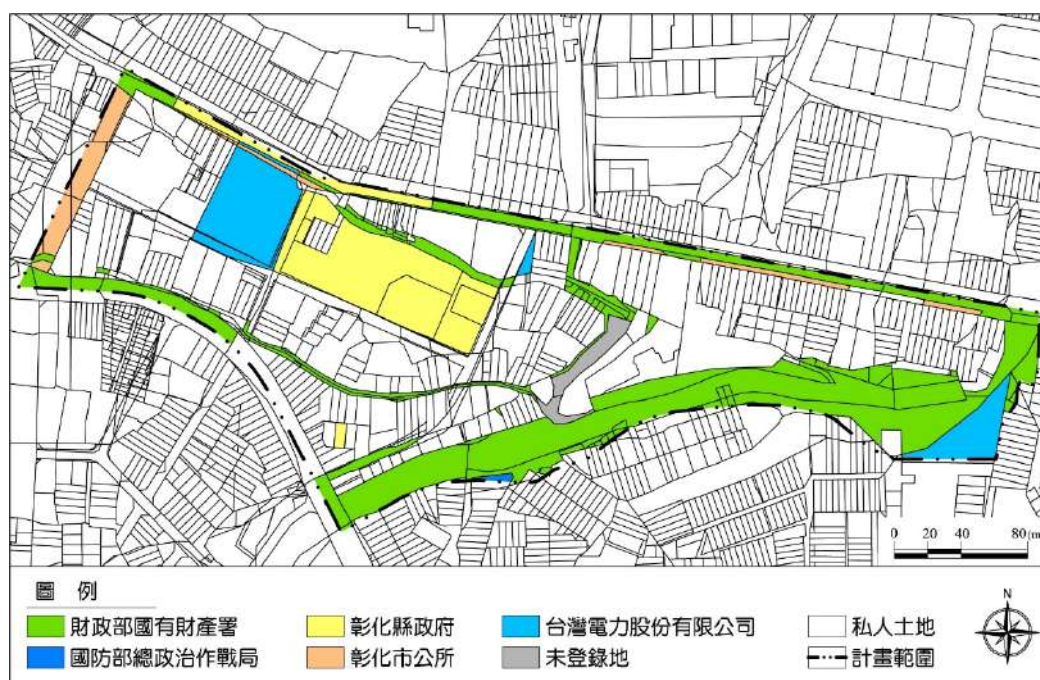


圖 3-4 更新地區土地權屬及管理單位分布示意圖

五、 土地及建築物現況使用情形

(一) 土地使用現況

依 110 年 8 月土地現況調查，更新地區周邊因有多所高中（職）及大專院校之故，產生眾多活動人口與生活消費需求，尤以更新地區南側之南郭路、旭光路等通學主要動線形成較多商業使用，其餘更新地區則以住宅使用為主，公園路一側之住宅區以住宅及一般生活消費機能為主。

南郭宿舍群位於更新地區核心，現況部分作為宿舍、藝文展演空間使用外，其餘呈現閒置狀態，其西側尚有同屬日式建築風格之台電公司宿舍，形塑出具歷史文化特色之街區。南郭宿舍群東南側則屬既有住宅聚落，且因早期開發之故，仍具原有巷弄紋理及氛圍，惟街廓內部建築密度較高，開放空間及停車空間相對不足。南郭宿舍群南側則保有少部分維持菜園及農作使用。



圖 3-5 更新地區土地使用現況示意圖

(二) 建築使用型態

1、建物樓層

更新地區內以 1~2 樓層建物最多，面積約 1.45 公頃，佔更新地區建物總面積 46.00%，且多集中於南郭宿舍群周邊。臨南郭路及公園路兩側則多屬 3 樓以上建物，天際線由外朝南郭宿舍群逐漸低緩，形成具包庇感之視覺空間。

2、建物結構

更新地區內建物大部分屬鋼筋混凝土結構，面積約 2.57 公頃，約佔更新地區建物總面積 81.34%，而南郭宿舍群及其西側台電公司宿舍主體則屬於木造及磚造結構，面積分別占 0.22 及 0.11 公頃，佔更新地區建物總面積之 10.53%，另有少部分鐵架等臨時建物使用，主要分布於南郭路旁及更新地區東側住宅聚落內部。

3、建物屋齡

參考建築物取得建築執照與使用執照年份資料，街廓內呈現新、舊建築錯落之情形，較無明顯特定群落之分布，惟更新地區內約七成建築物屋齡超過 30 年，立面外觀已逐漸呈老舊情形，且屬九二一大地震前興建住宅，建物耐震能力及屋況品質較不如近年新建之建物。



圖 3-6 建物樓層分布示意圖



圖 3-7 建物樓層分布示意圖

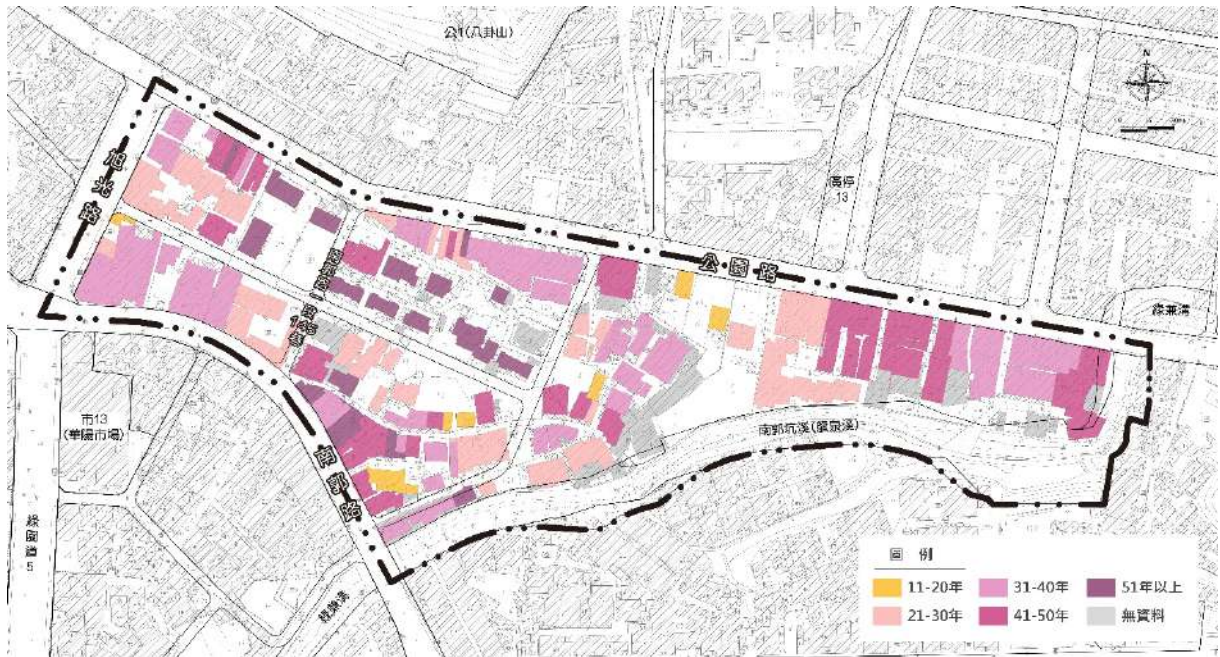


圖 3-8 建物屋齡分布示意圖

(三) 現況使用及活動特性

更新地區內南郭宿舍群建物共計 16 棟，其中 2 棟已於民國 108 年 1 月燒毀，現況僅存遺構及磚造基礎，2 棟屬郡首官邸（南郭宿舍 5 號、5-1 號），為日治時期高等官員宿舍，全臺完整保存者不多，且有別於其他郡役所之建築風格，業於 107 年指定為縣定古蹟。此外尚有 4 棟分別由南郭國小師生、彰師大學生、地方團體工作室分別經營管理。

表 3-5 南郭宿舍群現況使用特性綜整表

棟別	現況使用	照片示意
2 號	由國立彰化師範大學研究生成立「南郭公園創作團隊」，於 109 年 9 月以「公益換租」方式進駐南郭宿舍 2 號經營，並將其定位為藝文展覽工作坊，不定期舉辦青年藝術家駐地創作。	
3 號	原由設計師黃書萍、黃書姍、文字工作者劉筱恩組成白色方塊工作室團隊，於 109 年 9 月以「公益換租」方式進駐南郭宿舍 3 號經營，並定位為「實驗書屋」，透過募集相關主題書籍，並推廣閱讀、課程、工作坊等，達到知識與資訊傳遞交流之目的。現轉租中。	
7、8 號	由南郭國小陳宥妤、吳嘉明二位老師於 106 年承接下南郭宿舍 7、8 號營運，並陸續與周圍大學社會責任計畫（USR）合作，包括彰師大、雲科大與弘光科大等校合作，除辦理多場次的走讀課程、展覽活動，亦作為南郭國小學童之校外教室，學習清潔與整理環境、空間美化綠植栽、展覽規劃集多元學習用途，為文化資產少見之活化經營模式。	



圖 3-9 南郭宿舍群建物使用現況示意圖

六、 交通系統

(一) 道路系統

更新地區以北側之公園路（縣道 139）為主要東西向聯外道路，往西可銜接至中山路（台 1 線）、彰化舊城區及彰化車站等，往東通往八卦山地區及台 74 線快速道路。南郭路、旭光路則屬南北向地區道路系統。更新地區尚有兩處鄰里通道，以南郭路一段 145 巷為南郭宿舍群主要出入道路，道路寬度 6 公尺，長度約 90 公尺，另有公園路一段 174 巷可往北接至公園路，惟其路寬度僅約 4-6 公尺。此外，宿舍群東側、南側之 6M 計畫道路皆尚未開闢，導致宿舍群東側整體進出動線較為受阻。

(二) 大眾運輸系統

周邊公車系統以彰化客運經營之彰化市區 2 路及 6911 路線為主，由南郭宿舍群步行約 5 分鐘即可抵達西北側之卦山里公車站（6911 路線），另步行 10 分鐘則可抵達西側之華陽市場公車站或東南側之彰化中學公車站（彰化市區 2 路），可通往彰化市區。另彰化車站位於更新地區西北方約 1.5 公里處（車程 6 分鐘），為西部縱貫鐵路主要車站之一，亦為山線與海線之起迄車站。彰化車站旁即為彰化客運總站，有通往鹿港、員林、田中及南投等客運路線，同為彰化市交通轉運樞紐。

(三) 人本交通系統

更新地區範圍內除旭光路有設置無遮簷人行道以外，其餘道路皆無人行道或標線型人行道規劃，惟南郭坑溪（龍泉溪）一旁設置有河岸景觀步道，可由公園路南側龍泉橋一路連接至南郭國小。更新地區內僅設有一處公共自行車 MOOVO 站點，即彰化高中站（南郭橋），站點密度仍有待提升。

(四) 停車供給

更新地區周邊之路外停車場主要分布於中山路、卦山路、旭光路及彰基附近，其中以華陽市場立體停車場離更新地區最近，可容納 319 輛小客車，惟更新地區內部無路外停車場；另以路邊停車空間而言，僅公園路開放路邊停車，旭光路有部分路段劃設停車格，南郭路考量其路幅限制，僅部分劃設機車停車格。

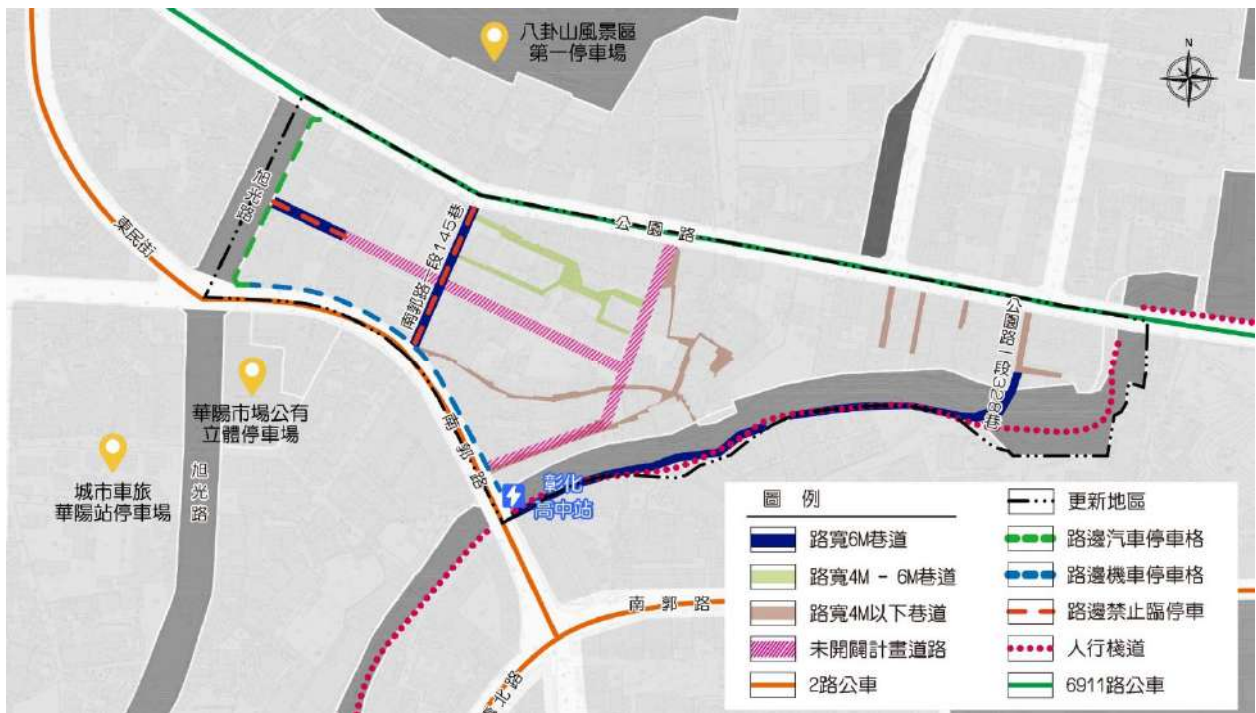


圖 3-10 更新地區道路系統分布示意圖

七、 公共設施系統

以更新地區周邊 500 公尺為半徑，所鄰接之完整街廓範圍，依現行都市計畫共劃設包括機關、學校、社教、市場、公園、公園兼兒童遊樂場、廣場兼停車場等 8 種塊狀公共設施用地，以及溝渠、綠地(兼作溝渠使用)、綠園道、道路等 4 種帶狀系統性公共設施。

表 3-6 更新地區周邊公共設施用地綜整表

項目	編號	計畫面積 (公頃)	使用現況	開闢情形
機關用地	機 6	3.17	彰化縣議會、市立圖書館、美術館	已開闢
	機 7	1.45	彰化縣政府	已開闢
	機 13	2.43	彰化縣後備指揮部	已開闢
	機 23	0.26	彰化縣政府第二行政大樓	已開闢
	機 29	1.80	國軍忠靈塔	已開闢
	機 30	0.28	衛生局使用	部分開闢
學校用地	文小 14	3.83	南郭國小及附設幼兒園	部分開闢
	文高 16	5.04	彰化高中	已開闢
	文高 17	9.08	彰化高商	已開闢
公園用地	公 1	54.76	公園綠地使用	已開闢
公園兼兒童遊樂場用地	公兒 14	0.07	商業使用、工業使用、閒置廢棄建物、空地	部分開闢
廣場兼停車場用地	廣停 13	0.19	住宅使用	未開闢
市場用地	市 13	0.32	市場使用(華陽公有零售市場：攤舖使用率 88.19%)	已開闢
社教用地	社教 2	4.48	學校幼兒園使用、公園綠地使用	已開闢
綠園道用地	綠園道 5	2.83	—	已開闢
綠地(兼作溝渠使用)		6.30	—	—
溝渠用地		9.00	—	—

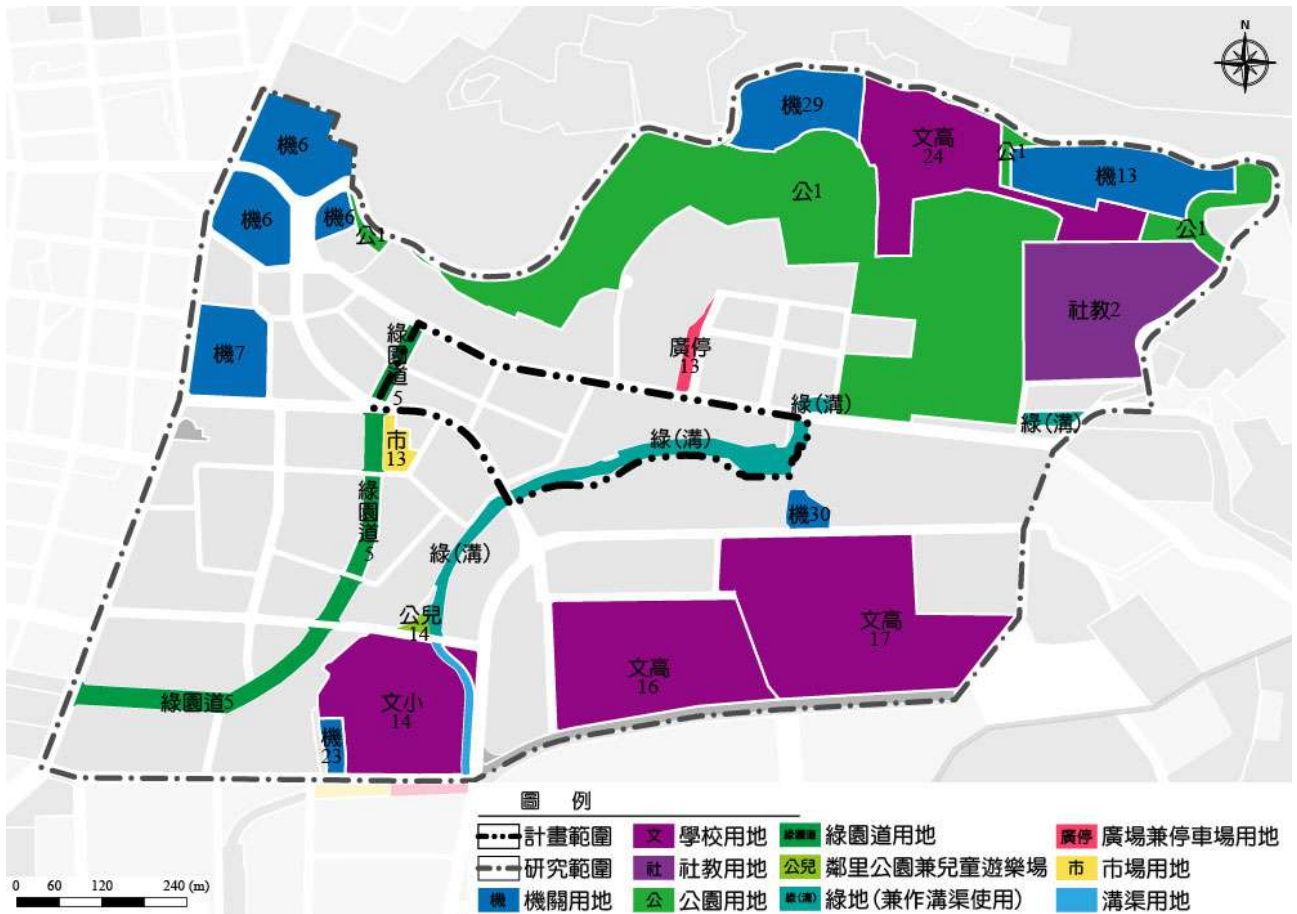


圖 3-11 更新地區周邊公共設施用地分布示意圖

肆、基本目標與策略

一、更新定位

依都市更新條例第 1 條立法宗旨：「為促進都市土地有計畫之再開發利用，復甦都市機能，改善居住環境，增進公共利益」，檢視南郭宿舍群與周邊地區之活化再利用，應以都市機能的整備與活絡為前提，肩負促進周邊居住環境更新改善的責任。

是以，更新地區以南郭宿舍群定著土地為核心，並連結周邊具同質性都市生活紋理之區域，以「八卦山更新示範場域」作為都市更新辦理定位，整合文化資產機制與都市更新資源，活化市區重要的大型公有土地資源，結合保存維護與環境改善，促動都市空間永續經營，共創文化資產保存、都市空間管理與公共財等三方互惠共生之願景。



圖 4-1 整體空間機能定位

二、都市更新目標

考量彰化市發展歷史、發展概況與地區資源特色，彰化市從彰化火車站、舊城區一路發展至八卦山水源地，除既有兩處都市更新地區「彰化舊城區」、「彰化火車站周邊」，期以本計畫提出之「八卦山周邊」為第三處都市再生區域，以具備八卦山麓區位條件與文化資產

整合潛力之都市再生策略據點，作為都市再生之觸媒，觸動八卦山周邊歷史場域活化並串連周邊區域鄰里街區、觀光遊憩資源及人本遊逛系統之都市再生策略。



圖 4-2 都市更新目標示意圖

三、 都市更新策略

為協助改善南郭宿舍群生活環境、街區建築整理及景觀意象，進一步串聯八卦山周邊觀光休憩活動發展，建議屬南郭宿舍群部分優先朝整建維護辦理，改善環境窳陋缺乏整理問題，形塑地方再發展之契機，嗣後引導周邊公有土地辦理公辦都市更新，提升社區生活與商業機能，並與南郭宿舍群生活記憶的空間整合串聯，營照整體城鄉風貌，朝八卦山文化生活與休憩機能轉型利用。

伍、實質再發展構想

一、 整體發展構想

延續八卦山周邊都市再生策略，結合發展定位和跨域資源整合等內容，並依更新地區結構特性指認三大區塊，分別為都市空間整備地區、文資氛圍重塑地區與生活環境整備地區，研擬對應之更新構想，藉以描繪計畫區未來都市更新發展方向的藍圖與輪廓。



圖 5-1 更新地區整體策略區示意圖

(一) 都市空間整備地區

都市空間整備地區涵蓋南郭路一段 145 巷以西之兩處低度利用土地，即台電備勤宿舍（現況為職務宿舍）與原天翔幼兒園（現況呈閒置使用），區位皆比鄰南郭宿舍群，考量土地整合活化利用，建議配合所有權人意向積極辦理都市更新事業，透過政府主導、協調及輔導自主整合，改善其實質環境、賦予新的都市機能，並配合南郭宿舍群整體活化再利用，導入鄰里社區所需之都市機能，整合留設開放空間，創造公共效益。

(二) 文資氛圍重塑地區

文資氛圍重塑地區以南郭宿舍群文化資產定著範圍及其北側街廓為主，並考量都市更新事業與文化資產資源投入整合

及協調分工，宿舍群建築物外部之既有路徑（生活巷弄），建議納入實施整建維護區段，進行綠美化、鋪面改善及管線、公用設備更新等，後續並得以都市更新事業與文化資產修復及再利用併行方式，就公共環境整體規劃，以保持清楚明辨的空間景觀意象，進一步圍塑宿舍群人文歷史自明性。

另南郭宿舍群現況係圍夾於周邊建築物內，又既有建成環境多為 30 年以上窳陋老舊建物，且腹地不足，致景觀風貌、交通動線及都市防災等未能妥適配合，影響文資保存維護效益，為強化土地使用及建築管理，建議短期採整建、維護方式辦理（如臨宿舍群建物背立面翻修拉皮、街道角落等公共空間維護），長期則視意願整合情形及實際需求透過重建方式逐步提升都市實質環境。

（三）生活環境整備地區

針對區位條件優良但土地低度利用、發展效益不佳之區塊，建議藉由「積極更新」手法，得劃定都市更新單元，以政府輔導自主更新，透過區段「重建」方式實施都市更新事業，改善其實質環境，6M 細部計畫道路納入一併取得開闢，且充實改進周邊公共設施，促進交通與都市防災機能，使其符合整體都市發展之需要。

針對區內一般社區者，為了維持其良好的生活環境，避免建築物逐漸窳陋毀壞，建議透過持續性的「一般整建或維護」方式，加強更新地區內土地使用及建築管理，並經由適度的改建、修建或設備充實，改進區內公共設施。



圖 5-2 都市更新地區整體發展構想示意圖

二、 土地使用計畫構想

更新地區現行土地使用分區主要為住宅區，已能滿足大部分鄰里商業及居住服務，爰此，本階段推行都市更新不涉及土地使用分區變更，短期先透過南郭宿舍群建物的修繕再利用，創造新的都市發展亮點，重新定位八卦山麓休閒與觀光活動機能多元性，並支援彰化舊城區欠缺之服務，藉以帶動周邊環境之活化再生，強化在地發展特色。

三、 公共設施改善構想

更新地區不涉及公共設施用地變更，惟考量都市更新事業推動，建議都市更新單元配合既有交通動線及開放空間整體規劃設計，於臨南郭路一段 145 巷區位，以及巷口與公園路、南郭路交會處留設街角廣場或較大面積之綠化及開放空間，提供民眾休憩場域，並指定沿南郭路一段 145 巷一側至少退縮 2M 無遮簷人行步道，確保當地生活通道暢通，營造友善人行交通環境。

另為補充更新地區內開放空間不足之缺口，針對更新地區內其餘零星公有土地，倘單獨辦理都市更新不具開發規模效益，且周邊現況建築使用機能未達需立即更新之程度，建議短期以綠美化措施，提升都市景觀，中長期得透過與鄰近私有土地整合辦理都市更新，留設小型鄰里性公共設施，加強地區開放空間供給及其他休憩機能服務。

四、 交通運輸系統構想

(一) 公共停車空間供給

依先期規劃地方訪談彙整意見，南郭宿舍進駐團體舉辦市集、工作坊及展演活動因面臨腹地不足問題，需淨空區內既有巷弄已停放之汽機車；考量未來南郭宿舍群活化後將吸引更多都市遊逛及觀光活動，其衍生車流、人流等交通旅次需有適宜的配套公共停車服務設施。

又本案劃定都市更新地區應與改善公共環境連結，其中劃定之優先都市更新單元應透過推動更新事業，以優先增設開放公眾停車空間，作為更新公益設施方式，逐步補充公共停車空

間供給。此外，未來配合政府主導更新事業推展時程，藉由申請都市更新地區關聯性公共工程機制，興修周邊重要公共設施（如南側相鄰之市 13 用地(華陽市場立體停車場)），落實公共資源整合挹注。

（二）人行空間連貫性

更新地區北側公園路為彰化市主要東西向聯外道路，南側南郭路則為連接市區之主要幹道，貫穿南北的南郭路一段 145 巷更是地方重要生活路徑，沿線餐飲、零售等鄰里型商業服務密集，惟囿於早期發展街區，道路配置多缺乏人行道，且兩側建築亦未有連續且足夠的行人通行空間，不利發展以人本為主的交通模式。

未來因應南郭宿舍群衍生之觀光活動、人文散策人潮，以及彰化高中、彰化高商通學和南郭國小往來南郭宿舍戶外教室（7、8 號官舍）通行需求，建議朝人本定位改善更新地區內既有道路整體環境為原則，透過鋪面形式界定出適宜徒步或租賃單車走讀的街區空間，保障友善人本道路，並得納入前瞻基礎建設計畫「提升道路品質計畫(內政部)2.0」，或另提案依 111 年 11 月 9 日奉行政院核定「校園周邊暨行車安全道路改善計畫」，進行公園路、南郭路、南郭路一段 145 巷之易肇事路口及既有人行道改善、騎樓順平、人行道增設等，以銜接「彰化市人本城區環境整合計畫」完工路段，促動城區漫遊願景。

此外，本案建議劃定之都市更新單元應透過推動更新事業方式，整合口引導及開放空間，並指定沿街退縮無遮簷人行步道，串聯形成南郭宿舍群主要的休憩場域。

（三）大眾運輸

南郭宿舍群係銜接八卦山、彰化舊城區乃至火車站周邊的重要節點，也因良好的區位條件勢必成為八卦山地區人文觀光資源之散策匯集核心。

為改善南郭宿舍群交通之易達性與可及性，本案建議以彰化縣政府目前就八卦山地區提供之環山小巴「18路」市區客運為基礎，擬於宿舍群西北側既有 6911 路線卦山里站(公園路)新增 18 路的停靠站點，提供宿舍群多元交通選擇，有利於運具或觀光遊客的轉乘接駁；另為降低交通旅次對南郭宿舍群及當地社區的衝擊，建議得依彰化縣公共自行車租賃系統 (MOOVO) 建置，於宿舍群內部、街廓沿線及周邊停車場增設 MOOVO 租賃站點，配合人行空間連貫建立地區性的小型遊逛聯絡系統，提供多元運具輔助功能，藉由強化大眾運輸及增加多元運具輔助等多元面向，進一步打造更新地區適宜的公共運輸服務。

(四) 南郭宿舍群南側未開闢細部計畫道路

考量計畫道路路寬及未來南郭宿舍群園區利用，可由主管機關優先開闢或納入都市更新事業開發，未來可與南郭路一段 145 巷共同研議道路標線及標線型人行道劃設等交通管制配套措施。

(五) 街廓內既有巷弄及南郭坑溪(龍泉溪)旁步行空間

短期建議依現有道路鋪面改善，街道景觀、街道傢俱與照明設施等進行規劃設計，並著重於巷弄空地或公有土地之簡易綠化或休憩空間改善等，改善街道空間防災安全；中長期則建議考量周邊計畫道路人行空間逐漸建置完成後，提升人行空間串聯至巷弄之完整性，並加強南郭坑溪(龍泉溪)水岸旁人本空間之整頓，形塑出在地人文歷史巷弄氛圍。

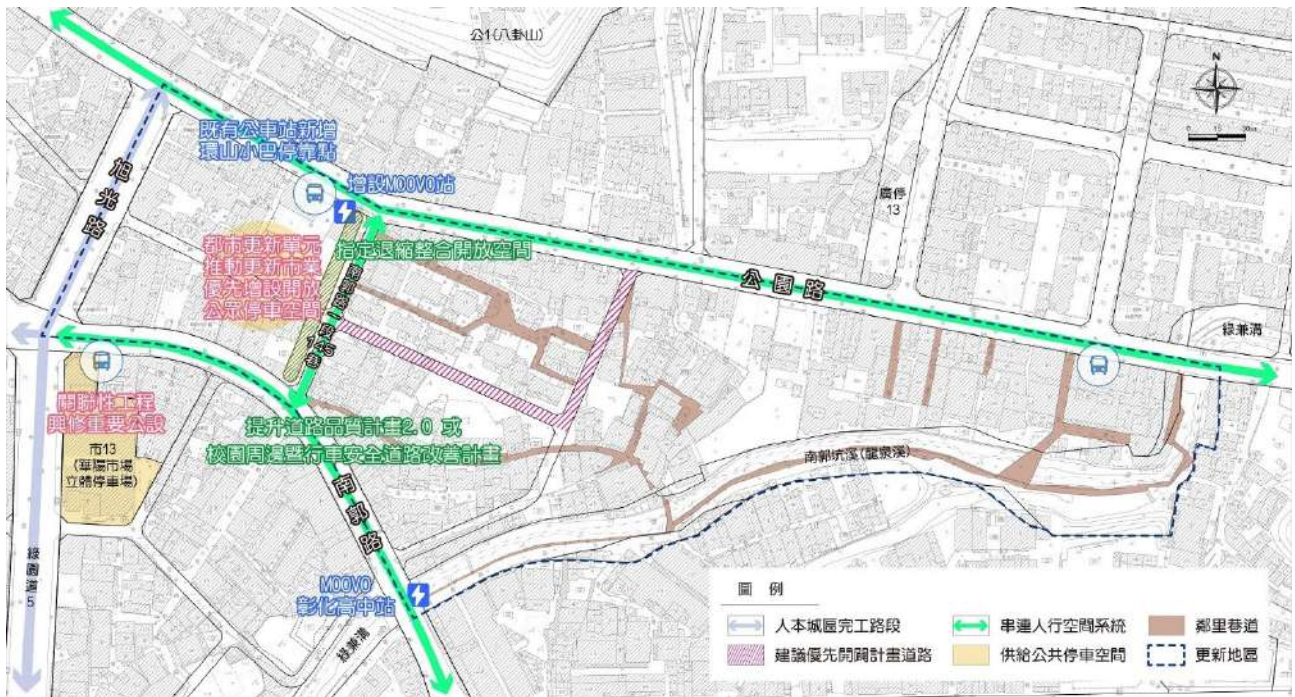


圖 5-3 交通運輸系統構想示意圖

五、 防救災空間構想

本案依 109 年 7 月公告發布實施之「擬定彰化市細部計畫」及 109 年「彰化市」地區災害防救計畫之指導，就避難及救災動線、避難據點等部分進行檢討。

(一) 避難及救災動線

1、緊急道路

以現有路寬 20 米以上之聯外道路為主，為災害發生時必須先行保持暢通之路徑，更新地區以旭光路屬緊急道路。

2、救援運輸道路

以現有路寬 15 至 20 米之道路為主，配合緊急道路架構完整路網，此層級道路主要作為消防及便利車輛運送物資至各防災據點之機能為主，包含更新地區之公園路及南郭路皆屬之。

3、避難輔助道路

以計畫區現有路寬 8 至 15 米之道路為主，主要為前述道路無法到達避難據點及救災據點時，為鄰接緊急道路及救援輸

送道路之用，所劃設之輔助性路徑，藉以連通上述道路或避難、救災據點。更新地區內未指定避難輔助道路。

(二) 避難據點

依災害發生性質之差異，避難據點有二階段之設置，都市計畫之計畫道路及南郭 9、10 號宿舍未來整理後開放空間得作為緊急避難場所，其周邊應保持通暢，並減少永久性障礙物設置，以維持其開放性。風災發生時，戶外民眾應儘速循避難路線避入防災中心，或就近避入構造堅硬之房舍建物內，避免暴露於無遮蔽之場所。

鄰近之市 13 市場用地（現為華陽市場及立體停車場）為避難據點，設定作為中長期收容場所。

(三) 更新單元實施後提升開放空間功能說明

1、南郭宿舍群

南郭宿舍群以木構造建築為主，建成已逾百年，難以適用建築法、建築技術規則與消防相關法規規定，後續修復、再利用與維護等應依保存及再發展計畫訂定之相關原則和規範辦理，並透過適度設置消防設施、機動性鄰里消防設備等整備，以因應災害防護。

為防災疏散與避難，建議以宿舍群東側已燒毀 9、10 號官舍未來闢建之遺構公園，作為災害發生時的避難據點，便於救援與臨時收容，並以宿舍群周邊道路及內部既有路徑（生活巷弄）指定為防救災路線。

2、周邊地區

建議透過都市更新單元辦理重建更新事業，將公園路、南郭路一段 145 巷之入口引導及開放空間與南郭宿舍群進行連結整合，利用開放空間修補方式，於南郭路一段 145 巷集中留設街角廣場、綠化軸帶以及指定退縮建築，和南郭宿舍群依保存及再發展計畫修復營造的西側入口廣場、東側遺構公園，串

聯形成更新地區主要的公共開放空間系統，提升防救災緊急避難之功能。

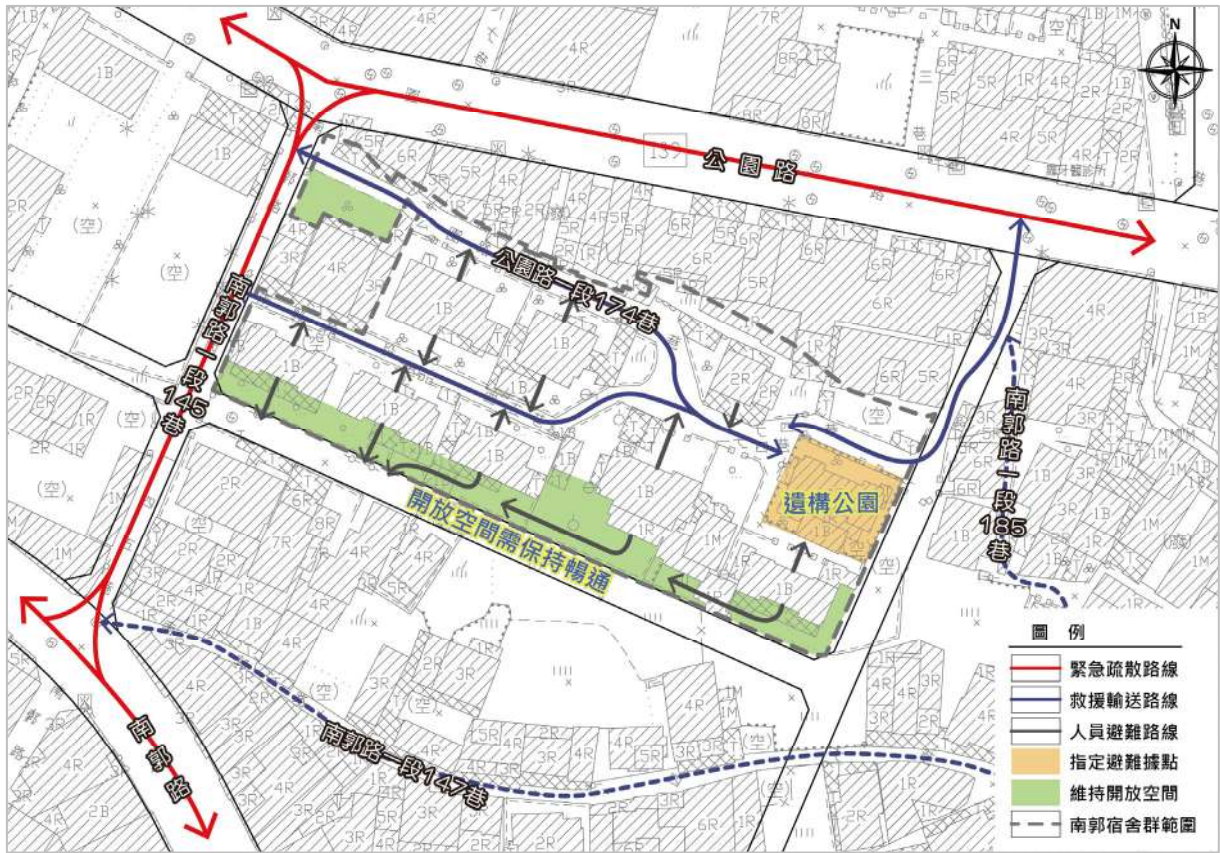


圖 5-4 南郭宿舍群防救災構想示意圖

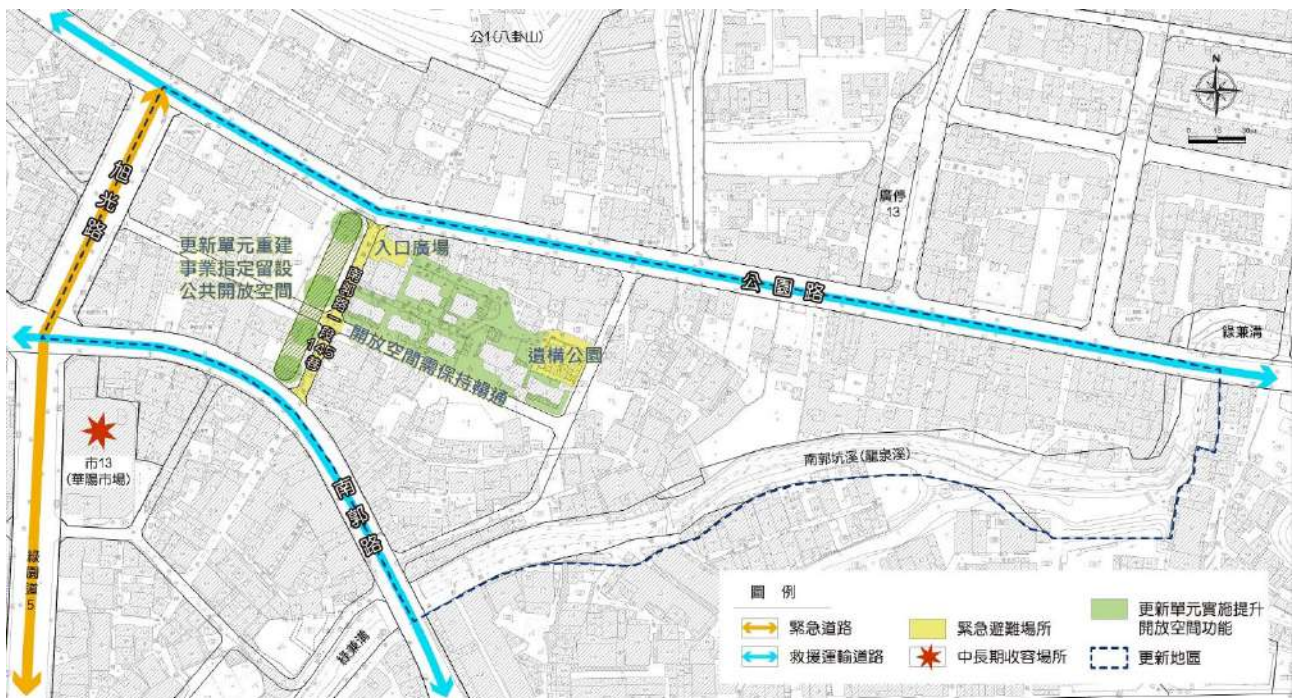


圖 5-5 防救災空間構想示意圖

陸、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。

為考量積極推動本案之都市更新事務，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，本案就「彰化縣都市更新單元劃定基準」之條文內容，納作更新單元範圍評估之相關原則，以供劃定都市更新地區內勘選優先都市更新單元，並作為未來辦理政府主導都市更新範圍或劃定之依據，以發揮示範性及指標性的功能。

(一) 彰化縣都市更新單元劃定基準

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

<p>1. 完整之都市計畫街廓者。</p> 	<p>2. 面積在一千平方公尺以上者。</p> 
<p>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。</p> 	<p>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。</p> 

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。另都市更新單元面積倘不符合第二項至第四項規定，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。

(二) 本案都市更新單元勘選原則

考量本案劃定都市更新地區內涉及文化資產定著土地，該土地依文化資產保存法進行建築修復與再利用，位屬前揭文化資產周邊或歷史氛圍建築分布較密集之區域，建議以都市更新整建維護方式強化都市空間保存機制，營造都市歷史特色，健全都市空間發展，主要手法即針對個別建築物與公共領域之介面進行改善，並以土地使用與建築管理等微型優化為主，不涉及改變土地使用性質。

屬配合都市發展結構再調整之低度使用空間或公有土地，建議得以重建為更新處理方式，除既有房舍拆除重建，並將都市空間重新作合理之安排，以發揮較高之公共效益及更新事業推動可行性。

爰此，本案回歸都市更新本質及其更新目的，研擬篩選原則，期誘發相關權利人逐步整合，主動提出申請，同步與南郭宿舍群進行都市活化再利用，整備居住環境與都市機能。本案優先都市更新單元範圍勘選原則彙整為下列四項，即「歷史風貌景觀」、「文化資產周遭環境品質」、「土地權利整合之易行性」及「機能轉型帶動發展之可能性」。

1、歷史風貌景觀

為忠實回應過往都市發展的脈絡與歷史意義，以文化資產為中心向周邊建築物擴散、形塑整體歷史風貌氛圍，以識別清楚明辨的空間景觀意象。本案將以文化資產所在街廓作為都市更新單元範圍勘選之參考。

2、文化資產周遭環境品質

文化資產周邊鄰近之土地、建物以及空間連結路徑，在都市中扮演構成街區核心風貌之重要角色。南郭宿舍群周邊現況以居住使用為主，相關建設資源挹注較少，且受限於巷弄彎曲狹小、地籍分割較紊亂、產權繼承複雜，改建不易，因而形成現今蜿蜒之街區紋理與閒置空地。有鑑於此，為改善公共環境與部分窳陋建物，提升周遭都市環境之生活品質及防災安全性，本案將街區歷史紋理及環境品質納入考量，作為都市更新單元勘選之參考。

3、土地權利整合之易行性

地方自主更新之動能及意願係影響都市更新事業可行與否的關鍵因素，本案盤點計畫範圍內近年由私人自行改建、整建之建築分布區位，作為可能排除指認都市更新單元範圍之參考，同時盤點計畫範圍內公有土地分布，即公部門具有主導都市更新之條件者，都市更新事業推動可行性較高，得以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，建議得優先推動辦理。

4、機能轉型帶動發展之可能性

範圍內低度利用土地，考量其自身區位條件，可藉由調整都市計畫，適當引入商業服務、交通、公共設施及休閒遊憩等機能，以符合未來都市發展趨勢與改善地區環境自明性，並發揮都市更新示範作用，其中具備都市更新急迫性與公共效益（公共性）者，得優先推動辦理都市更新。

二、 都市更新地區內各街廓分析

依循前開都市更新單元劃定原則，本案以更新地區範圍內各街廓就其現況與土地權屬情形予以分析，歸納出適宜之街廓作為都市更新單元劃設之基礎，然因涉及各街廓面積大小差異，故將街廓大致分為 A 至 G 區，其中 D 區為文化資產定著土地範圍，C 區為該街廓扣除 D 區之剩餘範圍，F 區與 G 區則以南郭段南郭小段 14 地號為分界。

(一) 更新地區內各街廓土地權屬分析

從土地管理角度而言，公有土地之利用係以發揮最大社會效益為目的，透過適當之管理及參與都市建設，以發揮其政策性及促進公益的機能，增進都市發展之整體活力。D街廓擁有完整之公有土地，利於公部門採取都市更新；A街廓雖無公有土地，但台電公司持有方整土地，亦有利於後續整體規劃利用。

表 6-1 更新地區內各街廓之土地權屬分析（佔街廓總面積比例）表

街廓編號	土地權屬	
	公有土地佔街廓總面積比例(%)	私有土地佔街廓總面積比例(%)
A	0.00	100.00
B	3.53	96.47
C	28.41	71.59
D	100.00	0.00
E	6.96	93.04
F	16.86	83.14
G	7.67	92.33

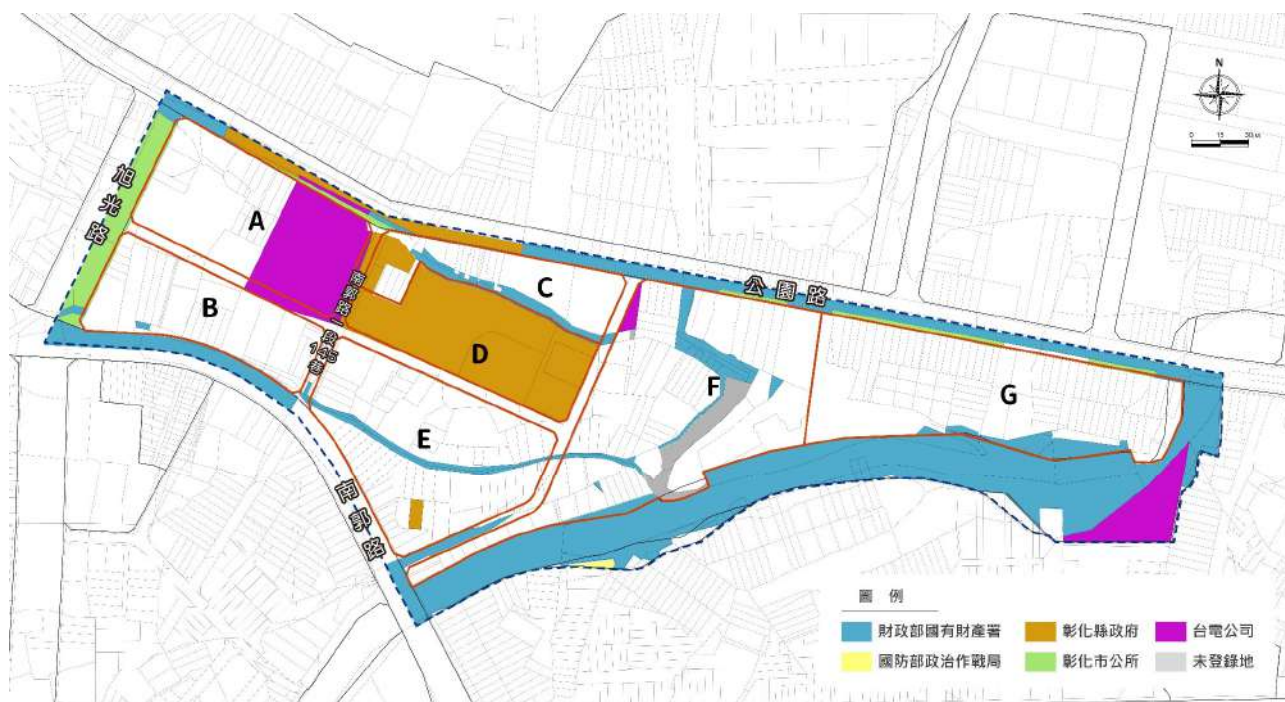


圖 6-1 更新地區內各街廓之土地權屬分析示意圖

(二) 更新地區內各街廓土地使用分析

依更新地區內各街廓之土地使用現況，除 B 街廓鄰近旭光路及南郭路，有較多商業使用情形外，多數街廓逾七成皆為住宅使用。此外，宿舍建築群因登錄為文化資產，現況部分呈閒置或依公益換租方式轉作為其他青創藝文利用，故非屬住宅使用。

表 6-2 更新地區內各街廓之土地使用現況分析（佔街廓總面積比例）表

街廓編號	住宅使用 (%)	商業使用 (%)	其他使用 (%)	空置地 (%)
A	78.23	6.46	15.03	0.28
B	47.63	49.55	2.82	0.00
C	88.86	1.11	6.19	3.84
D	14.98	0.00	84.98	0.03
E	70.52	0.52	9.45	19.50
F	74.64	2.48	7.21	15.67
G	87.86	1.38	7.47	3.29

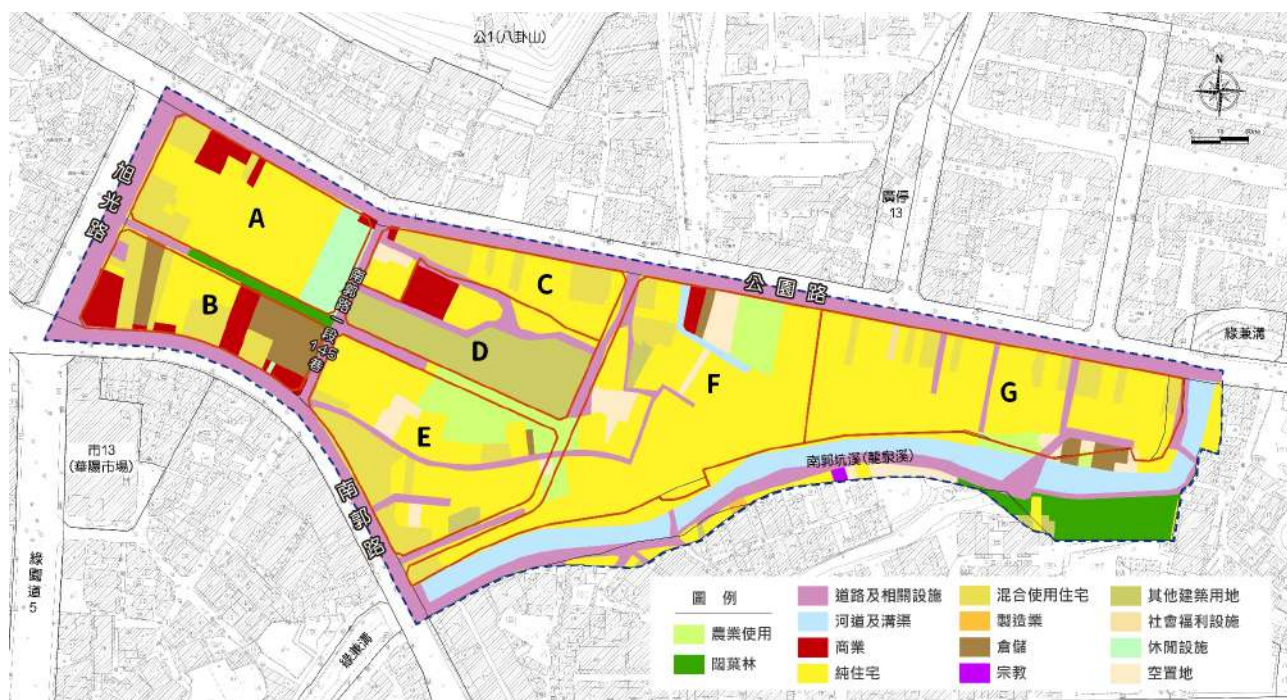


圖 6-2 更新地區內各街廓之土地使用現況分析示意圖

(三) 更新地區內各街廓屋齡分析

依彰化縣政府建設處提供之建築執照與使用執照所載地籍土地資料為基礎，並透過地理資訊系統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。經分析結果僅 B、E 街廓整體建築屋齡相對較新，其餘街廓多數屋齡超過 30 年，已達老舊建築物認定標準。

表 6-3 更新地區內各街廓之屋齡分析（佔街廓總面積比例）表

街廓編號	屋齡 30 年以下 建物(%)	屋齡超過 30 年 建物(%)	無屋齡資料者 (%)
A	23.53	70.59	5.88
B	31.58	68.42	0.00
C	22.73	77.27	0.00
D	0.00	70.00	30.00
E	30.77	59.62	9.62
F	27.78	52.78	19.44
G	11.34	76.29	12.37

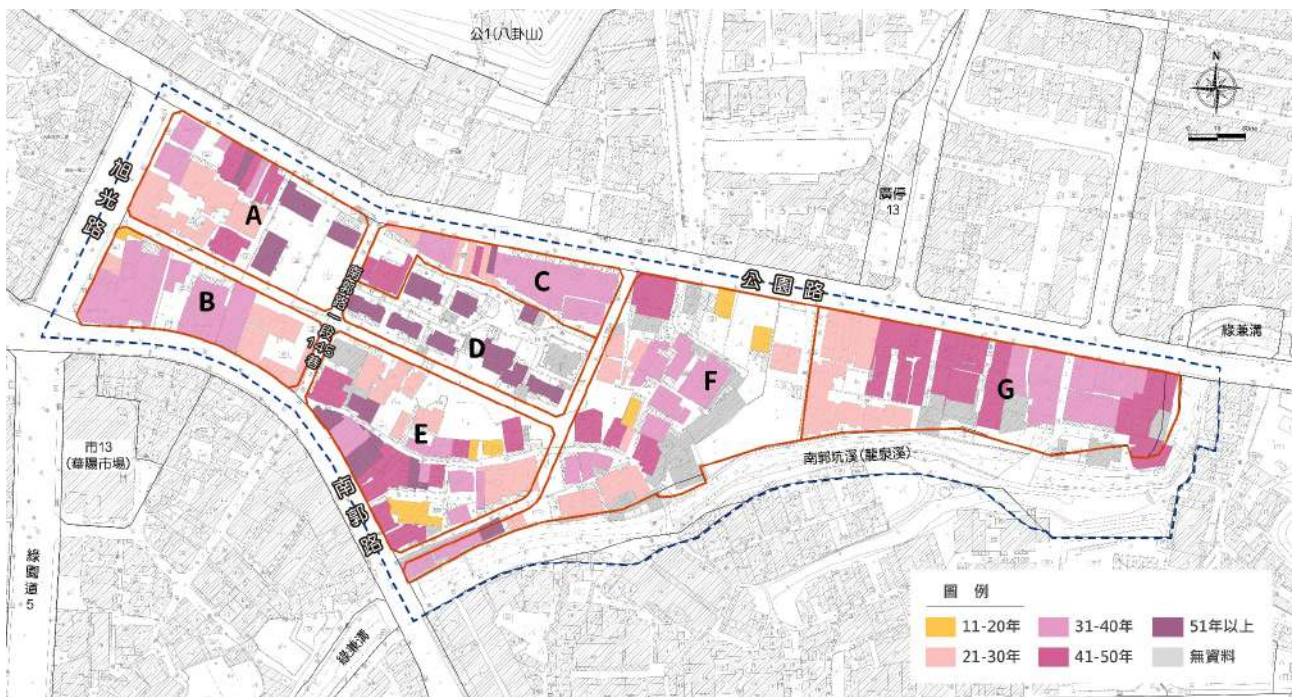
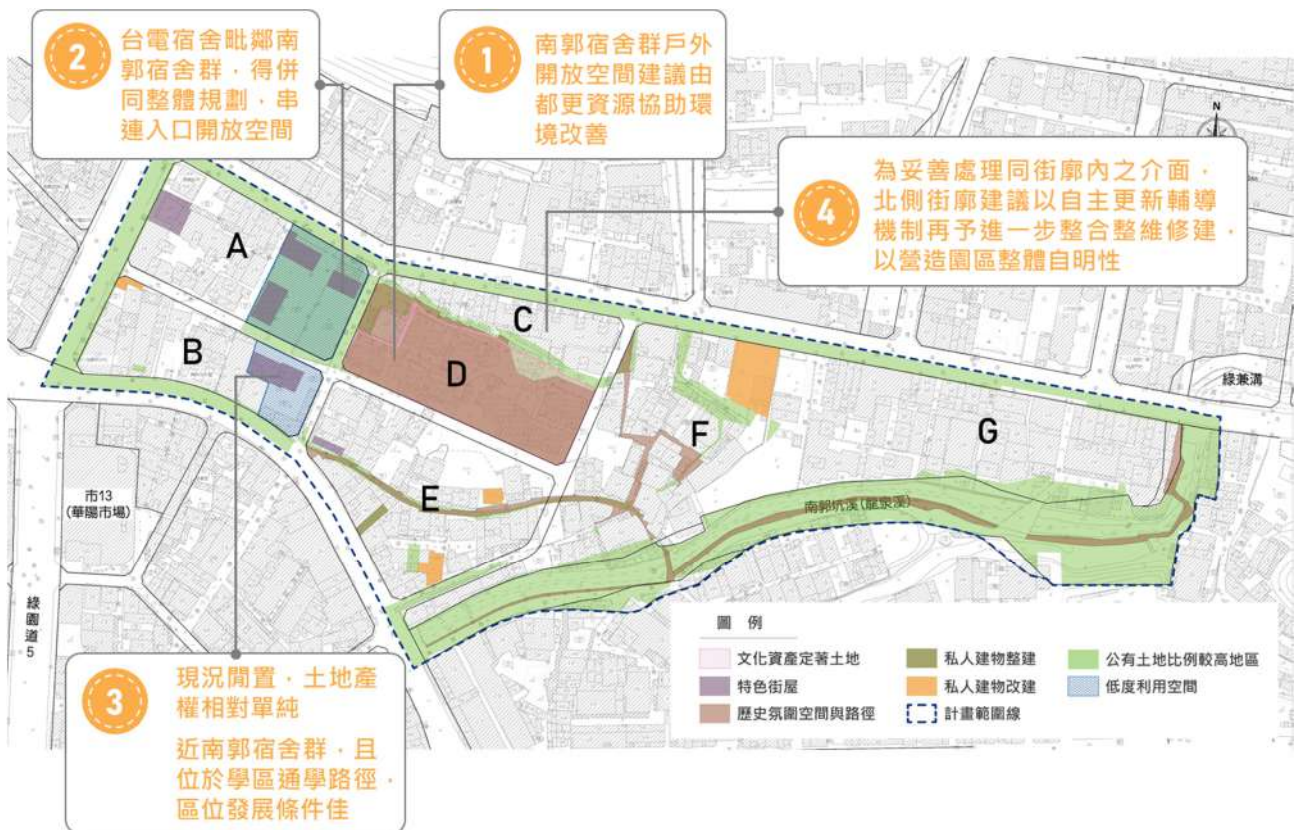


圖 6-3 更新地區內各街廓之屋齡分析示意圖

(四) 小結

綜合前述分析，C、G 兩區建物老舊程度與住宅使用比例最高，以住戶而言較具住宅整建維護等需求，惟 G 區土地筆數眾多，權屬細分且複雜，不利於都市更新土地整合；相較之下 C 區土地筆數及所有權人數較少，且先期規劃過程有表達參與更新之意願，又毗鄰南郭宿舍群（D 區），整建維護之急迫性與可行性較高，建議後續可透過自主更新輔導機制再予進一步整合。

A、B 兩區雖無公有土地，惟 A 區部分屬於台電公司所有，土地方整且鄰近南郭宿舍群，B 區鄰近南郭宿舍群土地（原天翔幼兒園）權屬亦相對單純，且臨南郭路，商業使用比例高，較具商業發展潛力，故 A、B 兩區得從其中勘選適當範圍作為後續指認之優先都市更新單元。



三、 劃定優先都市更新單元

配合彰化市南郭宿舍群周邊都市更新地區之再發展構想，界定出文資氛圍重塑、都市空間整備及生活環境整備等地區，針對具備都市更新單元潛力土地評估其更新事業執行可行性、推動更新公益性、土地權利整合易行性，並經內政部營建署 111 年 7 月 8 日會勘暨輔導查核工作會議結論略以：「目前初步評估台電宿舍周邊較具可行性，建議納入公辦都更範圍。…」，惟考量台電宿舍南側私有土地部分因原天翔幼兒園(南郭洋樓)現階段私有土地及建物仍有未同意之所有權人，後經內政部營建署 112 年 1 月 16 日政府主導都市更新案示範基地遴選會勘會議(彰化)結論略以：「...公辦都更部分，彰化縣政府可同意其他機關(構)辦理都市更新，包含同意由台電公司或住都中心自行實施或公開評選實施者。另台電同意後也可與彰化縣政府協調由縣府公開評選，...(略)...，故建議維持原先劃定二處更新單元，分別辦理更新。…」，並考量台電宿舍及原天翔幼兒園公私權屬差異及整合可能性，爰依該次會議結論，為確定本案後續執行與推動，以彰化縣管有土地為主之「南郭宿舍群」和台電公司管有土地為主之「台電宿舍」劃定為優先都市更新單元，而原天翔幼兒園周邊土地則建議為潛在更新單元，後續透過彰化縣政府自主更新輔導團方式協助辦理都市更新事業計畫整合事宜。

表 6-4 彰化縣都市更新單元劃定基準檢核表

優先單元	劃定基準	完整都市計畫街廓	面積在 1,000 m ² 以上者	街廓內臨接二條以上之計畫道路，且面積在 500 m ² 以上者	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 500 m ² 以上，並為一次更新完成者
南郭宿舍群	×	×	○ (5,842.84 m ²)	○	○
台電宿舍	×	×	○ (2,989.39 m ²)	○	○

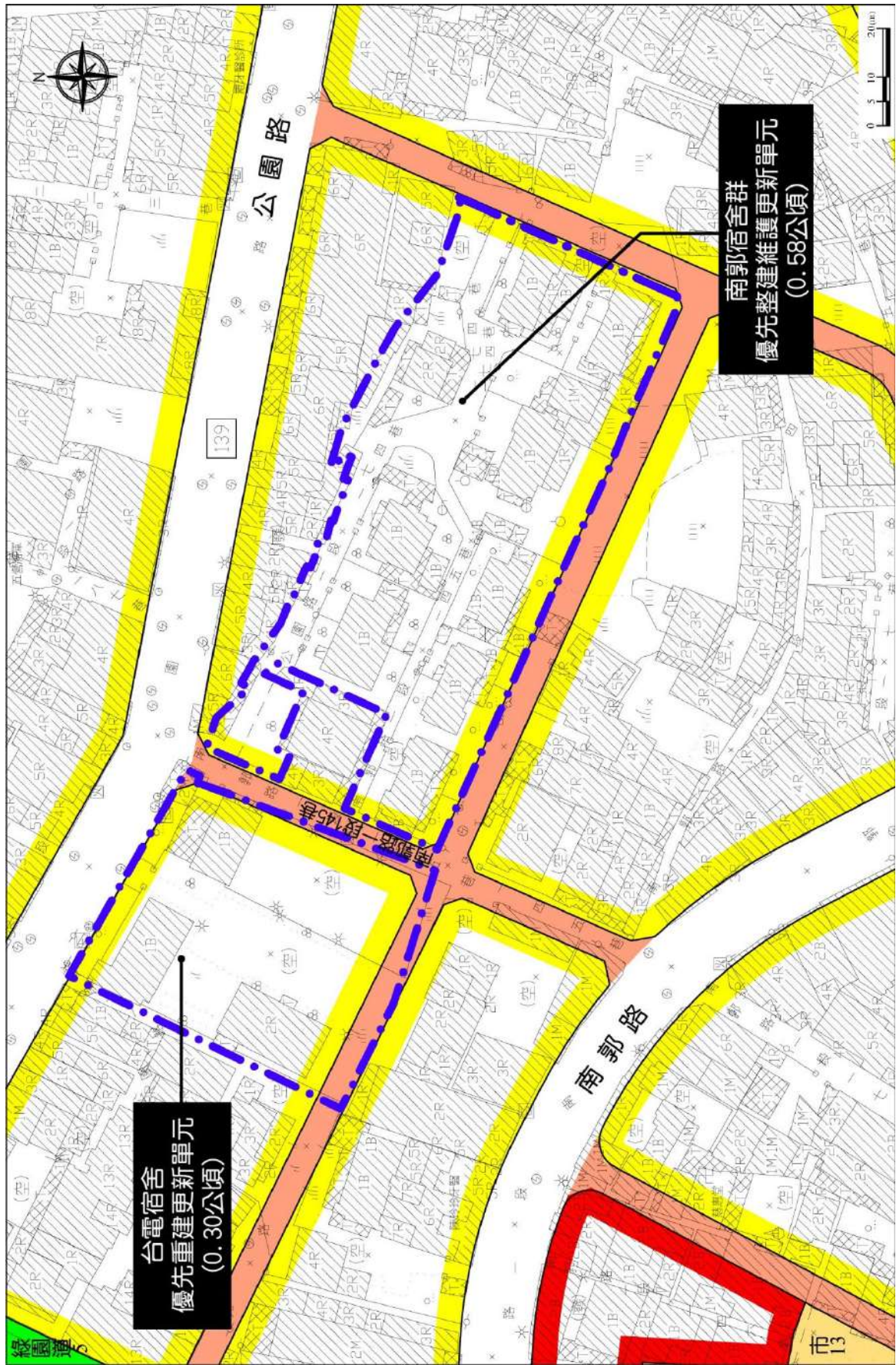


圖 6-5 劃定優先都市更新單元示意圖

柒、優先更新單元整體規劃

一、彰化市南郭段南郭小段 133 地號等 8 筆土地（南郭宿舍群）更新單元

（一）劃定理由

南郭宿舍群更新單元依文化資產定著土地及其北側帶狀公有土地為範圍，包含彰化市南郭段南郭小段 133、133-1、133-2、133-3、133-23、133-33、133-34、133-54 等 8 筆地號，面積約 0.58 公頃，宿舍群建物連同庭院、圍牆等戶外開放空間依文資法規定及保存再發展計畫等管制原則修繕，其餘既有路徑（生活巷弄）則建議配合政府主導更新資源，實施整建維護之執行機制，進行鋪面、管線、公用設備等環境改善，另為整備公共空間通行機能與公共安全，建議配合都市更新關聯性公共工程興修南郭路一段 145 巷及南郭路之道路配置，強化宿舍群及周邊街區人本通行空間。

（二）使用現況

南郭宿舍群共計 16 棟，其中 2 棟已於民國 108 年 1 月燒毀，現況僅存遺構及磚造基礎，2 棟屬郡首官邸，其餘 12 棟中尚有 4 棟分別由南郭國小師生、彰師大學生、地方團體工作室經營管理。

（三）土地權屬分析

本更新單元內皆為公有土地，所有權人為中華民國及彰化縣政府，管理者分別為國有財產署及彰化縣政府，面積共 0.58 公頃，佔更新單元總面積 100%。

表 7-1 南郭宿舍群優先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	中華民國	財政部國有財產署	0.0512	8.76
	彰化縣政府	彰化縣政府	0.5330	91.24
合計			0.5842	100.00



圖 7-1 南郭宿舍群優先更新單元土地權屬示意圖

(四) 實施方式

建議以整建維護實施都市更新。

(五) 整建維護構想

1、保存原則

依彰化縣聚落建築群原彰化郡(公有)宿舍群保存及再發展計畫，南郭宿舍群保存項目包含建築與地景二大面向，其中「建築」類係指聚落建築群之建築物與建物附屬設施，「地景」類則為開放空間、生活路徑、植栽、圍牆等項目；經由評定保存價值之級別，據以訂定南郭宿舍群保存維護分類機制如下：

表 7-2 南郭宿舍群保存維護分類表

分類	說明	保存項目				
		建築類	地景類			
		建築	圍牆 門柱	庭院	植栽	路徑
第一類	「原貌保存為原則」，即外觀風貌、空間結構、場域氛圍、天際線、色彩、尺度、周遭景觀、植栽、類型、材料、格局及設施等，應依循原設計書圖或調查研究後恢復原貌或依現有樣式辦理為原則，拆除增建之不適宜的構造物需經審查通過、文化資產主管機關核定後為之，考量聚落建築群的發展，空間內部仍保留適當彈性以因應後續使用需求，可在不影響外觀與重要保存項目下進行，如現代化設備裝設等。	高等官舍 (A-4棟)	--	--	--	--
第二類	「外觀維持原貌，內部空間因應再利用可局部彈性調整」，建築物立面、設施形貌、地景風貌等如再利用需更動時，需經審查通過、文化資產主管機關核定後	判任官舍 (A-1棟、A-2棟、A-3棟、A-5棟、部分	--	A-4棟庭院	果樹類(如龍眼樹、芒果樹)及臺灣	--

分類	說明	保存項目				
		建築類	地景類			
		建築	圍牆門柱	庭院	植栽	路徑
	始可變更。建築類與地景類之原則說明如下： A.建築類：建築物外觀與設施形貌維持原貌，內部空間結構、格局、構造、材料、現代化設備裝設等，得不影響該建築外觀與重要保存項目下，依再利用需求於主管機關核定後局部彈性調整。 B.地景類：以現有風貌為基準進行保存，而局部空間結構、格局、尺度、材料、植栽等，依再利用需求於主管機關核定後局部彈性調整。	A-7 棟、A-8 棟)			特 有 種(如 樟 樹、 臺 灣 欖 樹)	
第三類	「依未來活化再利用需求，賦予彈性變化與使用變更」，即應用可融入本聚落建築群風貌之材料與形式進行增建、改建、或拆除之彈性，需經審查通過、文化資產主管機關核定後始可進行。	判任官舍 (A-6 棟(已燒毀)、部分 A-7 棟、A-9 棟)	聚 落 內 整 體 圍 牆 門 柱 原 則 第 三 類	除 A-4 棟 外 其 他 庭 院	其 他 植 栽	聚 落 路 徑 原 則 第 三 類

資料來源：彰化縣聚落建築群原彰化郡(公有)宿舍群保存及再發展計畫；本案彙整。

2、整建維護分工

因應南郭宿舍群活化再利用發展彈性，在不減損文化資產價值的前提下，更新單元後續推動機制應整合文化資產保存與都市更新資源，明確界定南郭宿舍群及其周邊之整建維護分工範疇，並依相關規定分別挹注文化資產經費補助及都市更新事

業計畫，促進南郭宿舍群建築物本體修復及周邊道路與空間綠美化工程，以期達成兼顧文化保存的空間活化再利用目標。

依本案 111 年 5 月 26 日第二次工作會議經與彰化縣政府文化局協商結果，界定更新單元之整建維護分工範疇，考量南郭宿舍群屬古蹟及聚落建築群等文化資產部分，其營建行為（如：建築修繕）受文化資產保存法管制，需辦理文資審議，故決議單元內文化資產建築物與其周邊開放空間（包含圍牆門柱、庭院）部分，由文化局主導依「文化資產保存法」相關規定進行修復及再利用。

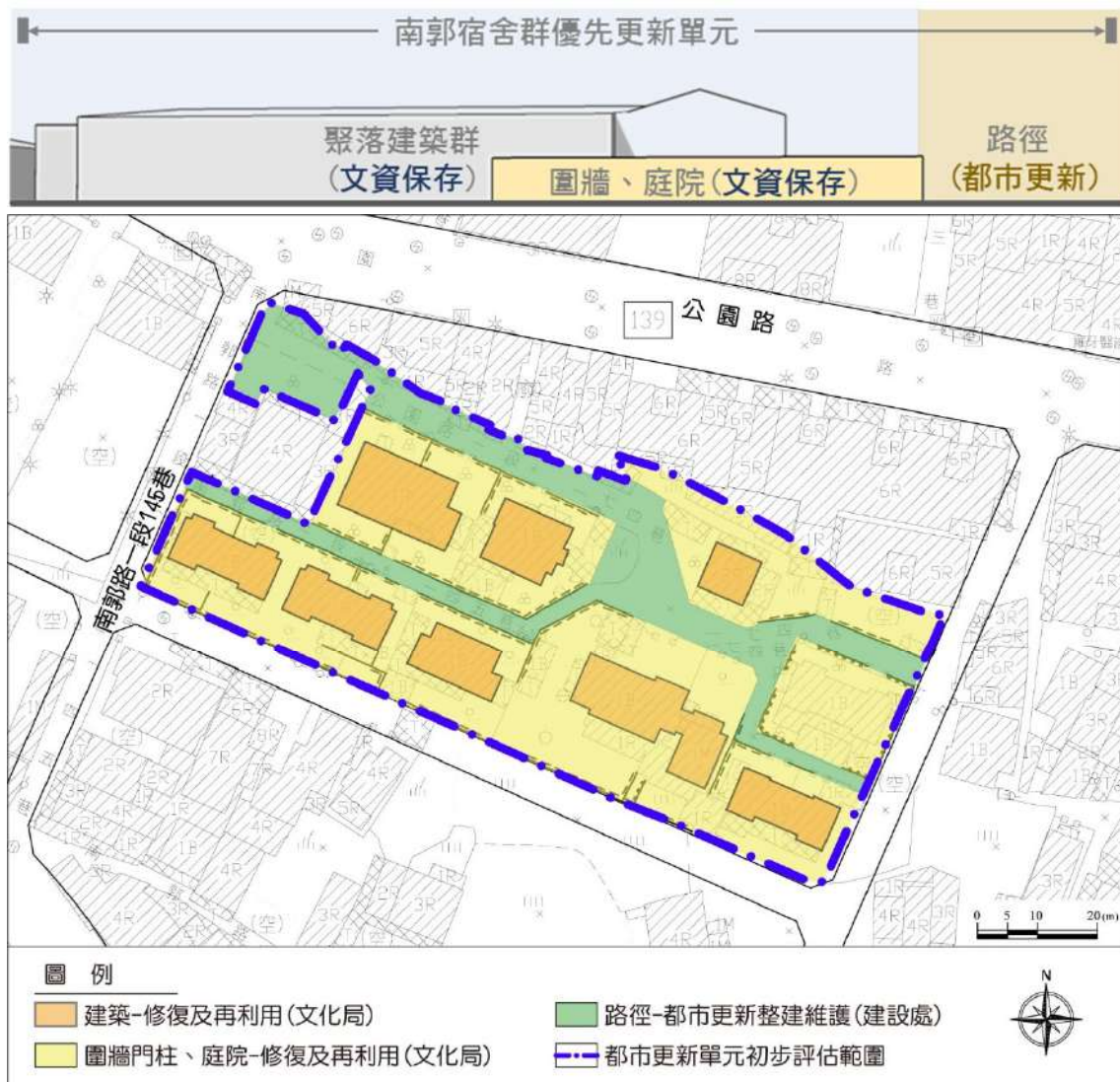


圖 7-2 南郭宿舍群優先更新單元保存維護分工示意圖

而其餘外部空間受文資管制較寬鬆，且依保存及再發展計畫之保存分類歸為第三類：「依未來活化再利用需求，賦予彈性變化與使用變更」，爰配合整體歷史風貌及視覺景觀形塑，決議單元內文化資產建築物外的路徑（既有巷弄）部分，則由建設處依「都市更新條例」規定辦理整建維護更新事業；另已燒毀之 A-6 棟判任官舍（南郭 9、10 號宿舍）遺構，後續由文化局籌措經費編列並原址開闢為公園，故不納入整建維護更新範圍。

3、整建維護構想

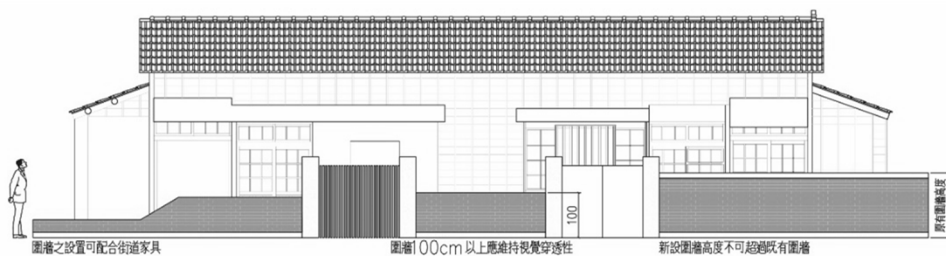
(1) 營造和諧的歷史風貌

文化資產建築物外觀應以保留原形式與風格為原則，並依保存及再發展計畫之保存元素管制準則指導，屬第一類者依現況管制建築風貌、高度、色彩、量體，得依現況風貌修建或維護，不得新建、增建或改建，建築立面語彙以呈現既有歷史風貌之真實性為主，包括開口部、立面風格、材料及色彩等。

(2) 既有圍牆修改建（降低）及拆除

南郭宿舍群既有圍牆主要為界定公私領域空間之用，依保存及再發展計畫之保存價值維護分類，其屬第三類：「依未來活化再利用需求，賦予彈性變化與使用變更」，即未來在維持聚落風貌前提下，可依再利用需求彈性調整。

為南郭宿舍群整體視覺開放性與通透性，故依保存及再發展計畫有關圍牆之保存元素管制準則，得新建、增建、改建、修建、維護或拆除，建議視後續再利用適當調整高度，以維持視覺穿透。



資料來源：彰化縣聚落建築群原彰化郡(公有)宿舍群保存及再發展計畫。

(3) 營造人本街區意象

文化資產建築物周邊的聚落路徑、建築物間既有巷道及廣場等應維持現況之空間尺度，考量本更新單元內整體空間之風貌調和，整體色彩應以低彩度為原則，並配合聚落歷史風貌維護，以及景觀生態綠美化方式，在保留透水性的同時優化路徑、既有巷道、廣場等鋪面，將行人徒步與其他交通運具空間加以識別區隔，以型塑具人本街區意象的鄰里公共空間。

而外部空間所需之街道傢俱、景觀設施與基礎設施等，應配合聚落風貌整體設計，就現存設施進行檢討修正，並擇定適當地點設置。



路徑鋪面優化



既有巷道鋪面優化



入口廣場

(4) 營造多層次的開放空間系統

本更新單元內除透過路徑、既有巷道、廣場改善以提升南郭宿舍群聚落之環境品質外，並於單元與西側相鄰通道（南郭路一段 145 巷）出入之主要動線節點等具有關鍵區位的空間，集中規劃開放式廣場，以引導都市活動匯入；而東側已燒毀之南郭 9、10 號宿舍配合文化局修復及再利用計畫轉型為遺構公園，進而完成單元內東西向兩端點的大型開放空間，串聯文化資產建築物周邊開放空間（圍牆內庭院），以營造和諧的環境氛圍與全齡適宜的休憩空間，建構完整的遊逛系統，作為本更新單元內之公共綠色軸線。



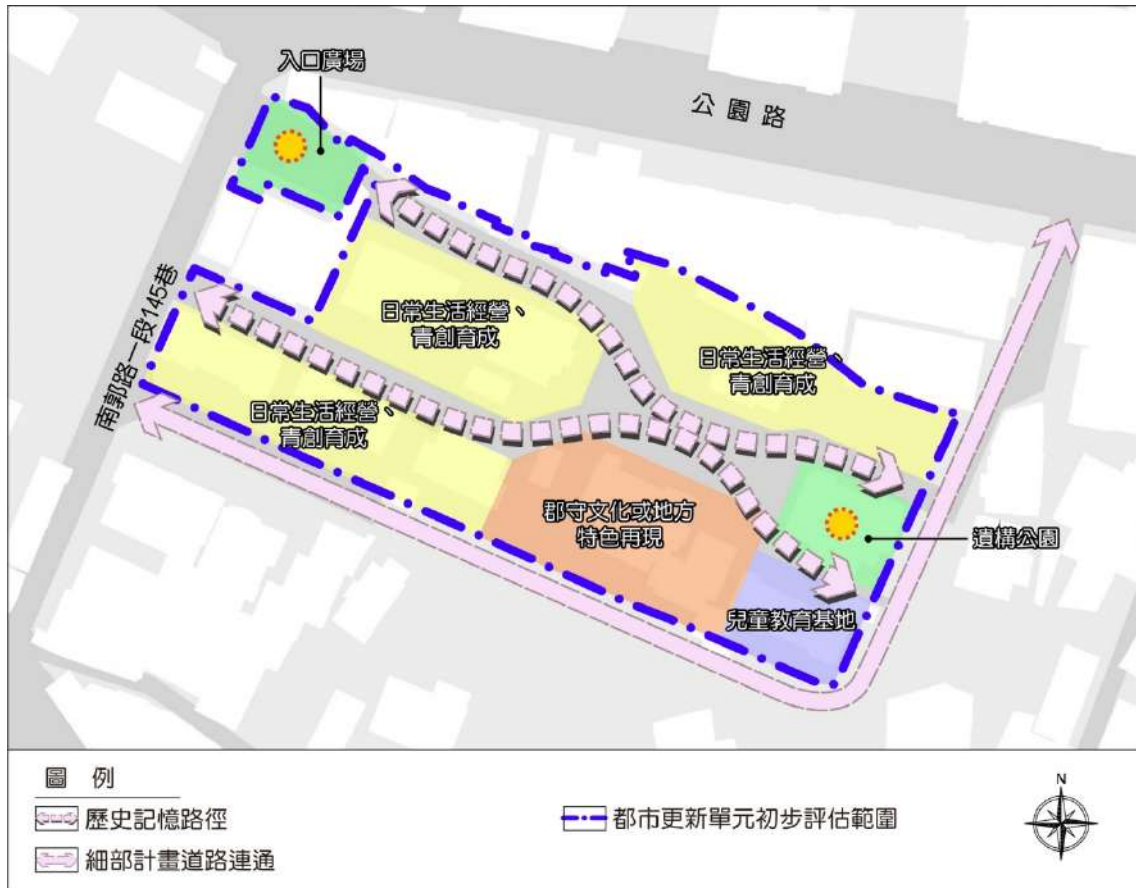
文資建物周邊庭院與路徑結合



開放空間系統



遺構公園



資料來源：彰化縣聚落建築群原彰化郡(公有)宿舍群保存及再發展計畫。

圖 7-3 南郭宿舍群優先更新單元整建維護構想示意圖

二、彰化市南郭段南郭小段 19-1 地號等 6 筆土地（台電宿舍）更新單元

（一）劃定理由

台電宿舍更新單元比鄰南郭宿舍群，區位條件優良，但現況除供台灣電力公司彰化區營業處作為宿舍使用之外，整體而言土地呈相對低度利用，建議得充分利用區位條件，與台電總公司溝通討論，並原則以重建方式改善其實質環境、賦予新的都市機能，導入商業、生活及交通服務等都市機能，使其符合計畫範圍周邊都市發展之需要，創造公共利益。

更新單元範圍以台電所有土地為主，北以公園路為界、東側以南郭路一段 145 巷為界，南側以未取得開闢之細部計畫道路為界，包含南郭段南郭小段 19-1、19-20、132、132-14、132-38 及 132-45 地號等 6 筆土地，面積約 0.30 公頃。

（二）使用現況

現況共 3 幢日治時期建築，包含 2 幢一層磚造平房及 1 幢二層鋼筋混凝土建物，以及一座網球場，其餘為廣場空地，目前為台灣電力公司彰化區營業處之處長及副處長職務宿舍，且仍有居住事實。東北側臨南郭路一段 145 巷口處尚有部分私人土地，目前地上建物出租為餐飲業使用。

（三）土地權屬分析

本更新單元內皆為私有土地，其中 99.26% 為台電所有，面積約 0.30 公頃，剩餘東北側臨街角土地為其他私有地主，面積約 22 m²，佔更新單元總面積約 0.74%。

表 7-3 台電宿舍優先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		
私有土地	台灣電力股份有限公司	0.2967	99.26
	一般私人	0.0022	0.74
合計		0.2989	100.00



圖 7-4 台電宿舍優先更新單元使用現況示意圖



圖 7-5 台電宿舍優先更新單元土地權屬示意圖

(四) 實施方式

建議以重建實施都市更新，並依都市更新條例第 12 條規定，縣市主管機關得自行實施或經公開評選委託實施者實施，或同意其他機關(構)自行實施或經公開評選委託實施者實施，且得合併數相鄰或不相鄰之更新單元後，實施都市更新事業。

(五) 重建構想

本更新單元配合南郭宿舍群活化再利用，考量文化資產景觀環境塑造，於單元與西側相鄰通道（南郭路一段 145 巷）出入之主要動線節點等具有關鍵區位的空間，集中規劃開放式廣場，以引導都市活動及塑造景觀通道，新建大樓部分則集中規劃於基地西側，延續周邊住、商活動機能，並考量周邊環境及土地使用強度容受力，透過降低新建大樓樓層數（7 樓），營造和諧適宜的景觀環境。

1、地區空間發展定位

(1) 都市尺度：彰化整體都市再生

彰化火車站周邊為彰化市早期發展地區，於 100 年及 103 年時分別劃定 2 處都市更新地區，包含「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」，其中「彰化舊城區都市更新地區」共劃定 4 處優先更新單元，包含「定光佛廟」、「鐵路醫院」、「原市 20 用地」及「慶安宮南側」；「彰化火車站北區都市更新地區」則共劃定 3 處優先更新單元，包含「德鑫工業區」、「彰化台鐵宿舍群」及「站前商業區」。

考量彰化市發展歷史、發展概況與地區資源特色，將彰化市歸納為三大都市再生策略區域，分別為既有都市更新地區之兩處都市再生策略區域「舊城區」、「火車站周邊」，以及由本案提出之「八卦山周邊」為第三處都市再生策略區域。



圖 7-6 彰化市整體都市再生示意圖

(2) 地區尺度：八卦山周邊都市再生

A. 歷史空間結合地區青創藝文特性，導入多元使用型態

八卦山大佛風景區周邊文化資產豐富，近年有多處文化創意、藝術展演據點興起，且周邊圍繞多所高中（職）、大專院校，地區活動人口年輕，適合導入青創、文創及藝文展演機能。八卦山都市再生潛力點中又以南郭宿舍群周邊區位條件最佳，位處藍、綠帶資源中心點，未來得作為八卦山周邊歷史空間結合多元機能之都市更新示範地區。

B. 提供公共服務空間，串聯生活與觀光動線系統

(A) 環境改善吸引人口回流

彰化市近 10 年人口呈現-0.35%之年平均成長比例，透過實質空間環境活化與居住生活改善，減少人口遷出，進而帶動

人口回流成長。

(B) 多元行程吸引觀光客

八卦山風景區每年約吸引 500 萬遊客觀光，透過建構地區系統性開放空間系統，串聯周邊觀光景點，提供更多元的行程吸引觀光客，讓遊客能夠有機會深入彰化巷弄、深度旅遊。

(C) 文青氛圍吸引青年學子

八卦山周邊圍繞多所高中（職）、大專院校，學生數合計約 2.5 萬人，透過強化青年學子步行路徑、整頓地區開放空間環境、型塑青創藝文特性，吸引創業青年與學生注入無限創意，賦予歷史空間新活力。

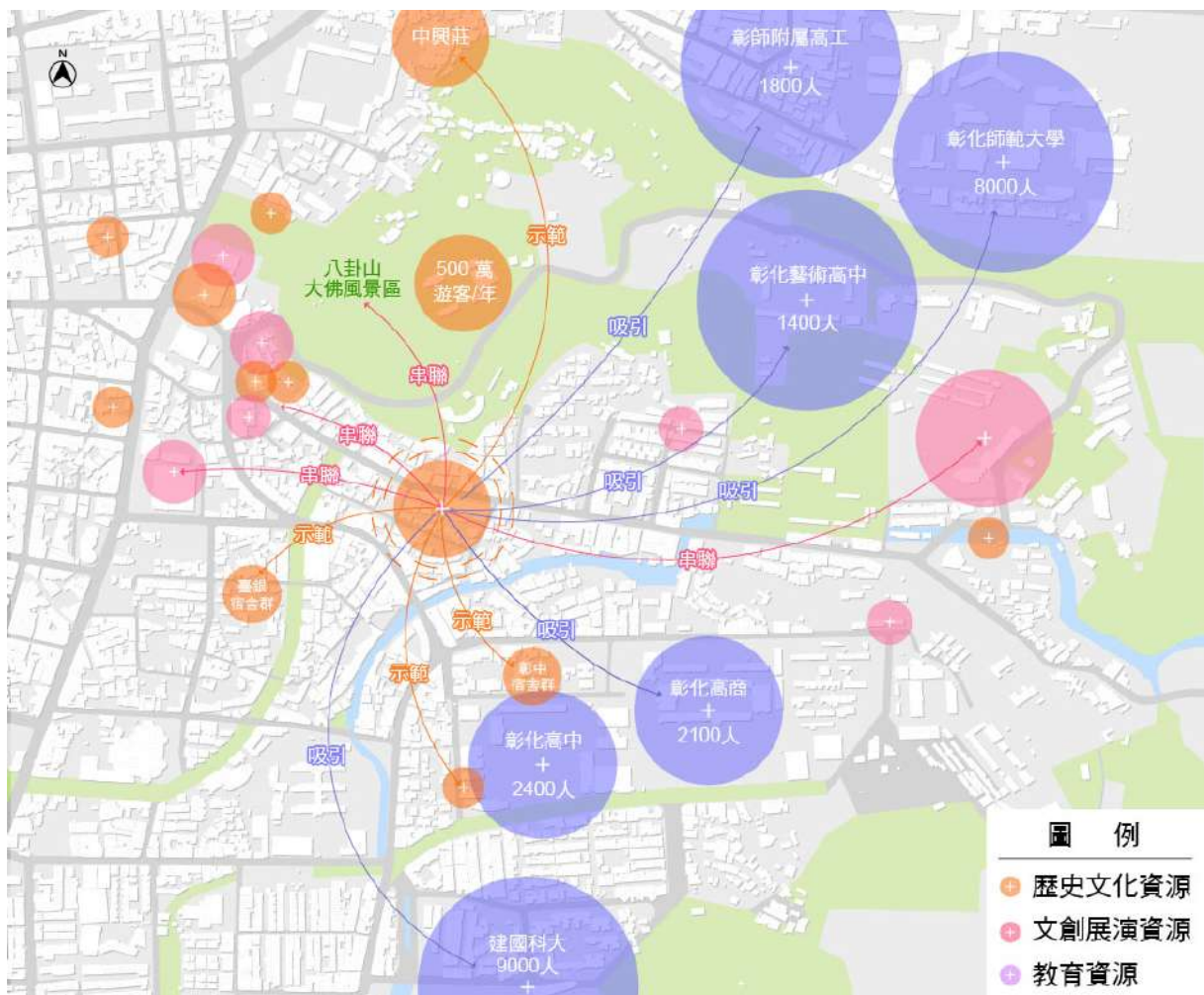


圖 7-7 八卦山周邊都市再生示意圖

2、開放空間機能串聯延續

配合南郭宿舍群入口位置，留設街角廣場以延續入口意象，並指定至少退縮 2M 無遮簷人行步道，以強化文化資產觀覽通道；考量南郭宿舍群環境景觀維護，將法定空地集中留設於建築基地東側，塑造優質開放空間機能，和諧過渡文化資產與新建大樓。

3、住商辦多元機能導入

提供住宅機能服務，並於沿街面（公園路一段）導入商業及辦公等多元服務機能，透過商辦增值帶動周邊地區發展。

4、納入相鄰未開闢計畫道路

為健全交通系統完整性，將南側未開闢 6M 細部計畫道路一併納入，配合重建更新事業由公開評選之實施者或投資人協助開闢，增加更新單元可及性。



街角廣場



建築基地法定空地



住商混合大樓





圖 7-8 台電宿舍優先更新單元重建構想示意圖

(六) 土地所有權人之更新意願

本案於 110 年 11 月 10 日與台灣電力公司彰化區營業處進行訪談，營業處表示該處宿舍為處長及副處長之職務宿舍，目前仍持續使用中，非屬閒置之資產，且未來仍有職務宿舍使用需求。另屬於更新單元東北側臨街角之私有土地部分，依 111 年 3 月 3 日邀請所有權人召開都市更新座談會，該地主表示同意參與都更，惟以重建為優先選項。

考量彰化區營業處僅為管理單位，非土地所有權人，111 年 9 月 2 日再次邀請台灣電力公司彰化區營業處，針對都更辦理優劣處與疑義說明，以及 111 年 10 月 27 日邀請台電總公司向其說明土地參與都市更新及執行方式，經台電總公司表示朝都市更新整合開發為原則辦理，樂觀其成，待縣府完成公告劃定都更地區後，台電公司將啟動內部評估，並就相關作業細節與縣府持續溝通。

捌、其他應表明事項

- 一、本案都市更新地區涉及古蹟與聚落建築群等文化資產，依文化資產保存法第 34 條規定：「營建工程或其他開發行為，不得破壞古蹟、歷史建築、紀念建築及聚落建築群之完整，亦不得遮蓋其外貌或阻塞其觀覽之通道。有前項所列情形之虞者，於工程或開發行為進行前，應經主管機關召開古蹟、歷史建築、紀念建築及聚落建築群審議會審議通過後，始得為之。」。
- 二、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，倘經本縣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。
- 三、其他未規定事項，悉依原都市計畫書及相關規定辦理。

附件

彰化縣都市計畫委員會第 274 次會議紀錄

彰化縣都市計畫委員會第 274 次會議紀錄

一、時間：112 年 8 月 24 日（星期四）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 273 次會議紀錄：

決定：確定。

七、審議案件：

第 1 案：彰化縣政府為「劃定彰化市南郭宿舍群周邊都市更新地區暨訂定都市更新計畫案」。

第 2 案：彰化縣政府為「變更高速鐵路彰化車站特定區細部計畫(第一次通盤檢討及都市計畫圖重製)案」再提會討論案。

第 3 案：伸港鄉公所為「變更伸港都市計畫(原「公兒四」變更為住宅區)主要計畫案」暨「變更伸港都市計畫(原「公兒四」變更為住宅區)(變更細部計畫範圍、變更鄰里公園兼兒童遊樂場用地為住宅區及道路用地、部分住宅區為兒童遊樂場用地及道路用地)細部計畫案」。

八、報告案件：

第 1 案：彰化縣政府為「擬定擴大彰化市都市計畫主要計畫案」報告案

九、臨時動議案件：

無

十、散會：上午 12 點 10 分

審議案第 1 案：彰化縣政府為「劃定彰化市南郭宿舍群周邊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：

為建立彰化市南郭宿舍周邊整體都市更新策略，藉由建築物外部空間整建維護及公共空間防災機能提升，改善現有生活環境與居住品質，本府於 109 年 5 月啟動「彰化市南郭宿舍群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南郭宿舍群周邊地區為都市更新地區，北側臨公園路、南以南郭路及龍泉溪為界、西至旭光路，東至龍泉溪，面積約 7.43 公頃。另於上開都市更新地區內建議劃定 2 處更新單元，即「南郭宿舍群」及「台電宿舍」都市更新單元。「南郭宿舍群」更新單元將以都市更新整建維護方式，針對宿舍建築物外部空間之聚落路徑、既有巷道及廣場等，形塑人本街區及公共空間整體規劃；「台電宿舍」更新單元將透過都市更新重建方式，以退縮建築留設開放空間，增進南郭宿舍群開放性，提供住商辦公等多元機能使用及開闢單元內未開闢之計畫道路。

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、2、3 及第 5 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。

本案經本府 112 年 5 月 30 日府建新字第 1120157505 號公告自 112 年 6 月 12 日至 112 年 7 月 11 日辦理公開展覽，並於 112 年 6 月 21 日上午 9 時 30 分假本府 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：

- (一) 本案係依本府辦理「彰化市南郭宿舍群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。
- (二) 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) 請依都市更新條例及彰化縣都市更新子法相關規定，補充本案劃定都市更新地區及優先劃設都市更新單元之分析，以強化本案都市更新實施合理性。
- (二) 有關都市更新計畫書 P.3、P.7 部分內容年度及進度與現今內容有落差，請予更新。
- (三) 有關交通運輸系統構想，請補充都市更新地區之交通課題分析與規劃構想內容，如公共停車空間供給、大眾運輸、人行空間連貫性等，納入計畫書敘明。
- (四) 有關防救災空間構想，請補充本案南郭宿舍群及台電宿舍更新單元實施後，開放空間功能提升之說明。
- (五) 本案都市更新地區涉及古蹟與聚落建築群等文化資產，請將文化資產保存法第 34 條規定內容納入計畫書敘明，以茲妥適。
- (六) 台電都市更新單元位於彰化觀光軸線，建議考量地區空間發展定位，強化觀光及商業消費機能之說明，以引導都市更新發展方向。



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	