

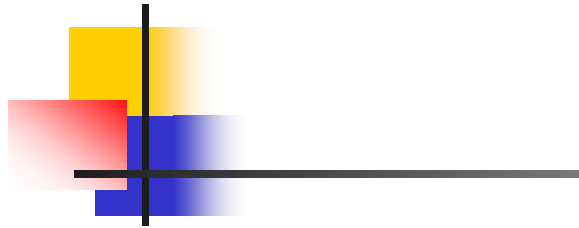


# 溪湖鎮都市更新計畫委託技術服務案報告

內政部都市更新推動小組-提案三

**主辦單位：彰化縣政府**

# 計畫進度



101年

- 101/07/02 本委託計畫案簽約
- 101/08/29 營建署第一次工作會議
- 101/09/20 縣府工作會議
- 101/10/01 成立駐點工作站
- 101/10/12 地方領袖座談會
- 101/10/31 縣府工作會議
- 101/12/03 期初審查報告會議

102年

- 102/01/23 縣府工作會議
- 102/03/04 都市更新說明會暨問卷調查
- 102/04/22 營建署第二次工作會議
- 102/04/25 期中報告審查會議
- 102/06/05 縣府工作會議
- 102/07/23 營建署第三次工作會議
- 102/08/22 期中修正報告審查會議
- 103/05/21 駐點成果報告備查
- 102/10/22 縣府工作會議
- 102/11/06 營建署第四次工作會議
- 102/11/26 更新單元權利關係人說明會及意願調查

103年

- 103/01/08 縣府工作會議
- 103/02/17 營建署第五次工作會議
- 103/04/09 期末報告審查會議
- 103/06/12 營建署第六次工作會議
- 103/07/15 縣府工作會議
- 103/09/24 期末修正報告審查會議
- 103/11/26 期末報告核定版同意備查

## 計畫緣起

溪湖鎮因歷史演進發展變遷等因素，致使本計畫區內開放空間匱乏、公共設施不足及部分建物老舊窳陋情形發生，阻礙都市發展且不利於整體市容景觀，故有重新檢視土地發展之需求，更新實質環境之必要。

## 計畫位置及範圍

計畫區北以大發路、地政路及員鹿路為界，東接東環路及西湖果菜市場週邊地區，南至弘農路，西鄰中興路及二溪路，計畫區面積約為115.5098公頃。行政轄區包含東寮里、光平里、太平里、光華里、湖西里、西溪里、大竹里、平和里、湖東里等9個里。

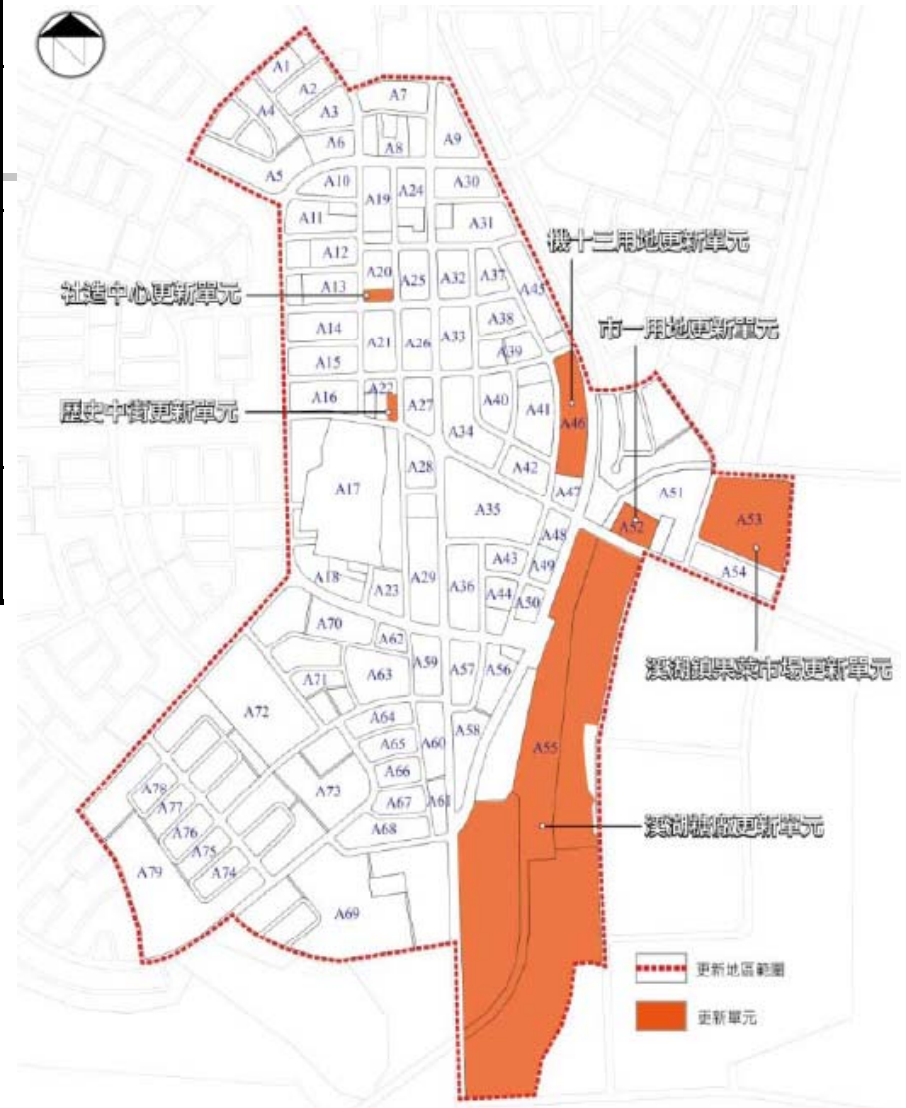


# 優先更新單元選定原則

1. 土地權屬	考量土地整合的難易程度
2. 地上建物複雜程度	以建物所有權屬、是否有合法土地使用權分析
3. 古蹟、歷史建築及特色建築的有無	考量古蹟、歷史建築及特色建築之空間再生使用均與都市發展及文化保存產生密切關聯性
4. 都市更新發展潛力	以基地區位條件、面積及地形分析之

## 優先更新單元選定結果

1. 社造中心更新單元
2. 歷史中街更新單元
3. 溪湖糖廠更新單元





# 歷史中街更新單元

## 歷史中街更新單元概況

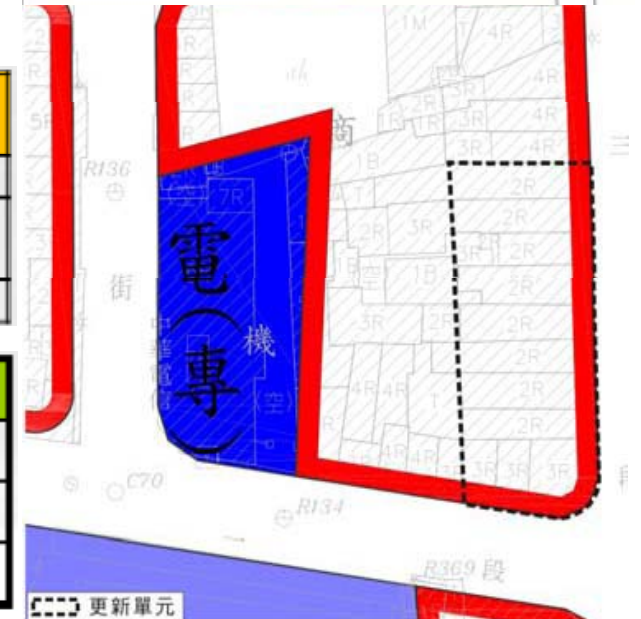
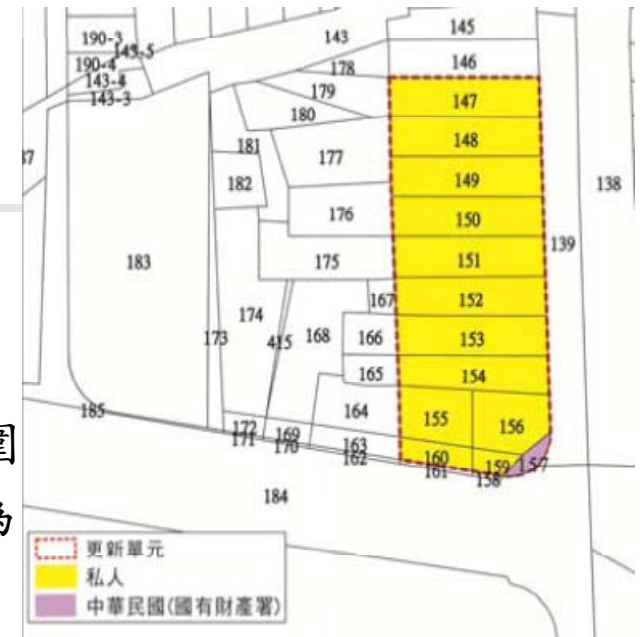
### ■ 更新單元範圍

位於員鹿路三段、二溪路一段、太平街及環中街所圍之街廓內，更新單元位於街廓東南側，員鹿路三段為主要臨街面，共13筆土地。

### ■ 單元基本資料

所有權人(管理單位)	面積(m <sup>2</sup> )	比例(%)	人數 (土地筆數)	人數比例(%)
私人	927.00	98.72	23(12)	95.83
中華民國 (財政部國有財產署)	12.00	1.28	1(1)	4.17
合計	939.00	100.00	24(13)	100.00

建物構造	面積(m <sup>2</sup> )	比例(%)
磚造/加強磚造	1,326.84	70.35
鋼筋混凝土造加強磚造	559.32	29.65
總計	1,886.16	100.00



# 歷史中街更新單元

## 更新單元規劃構想

發展定位：

中街懷舊魅力再造

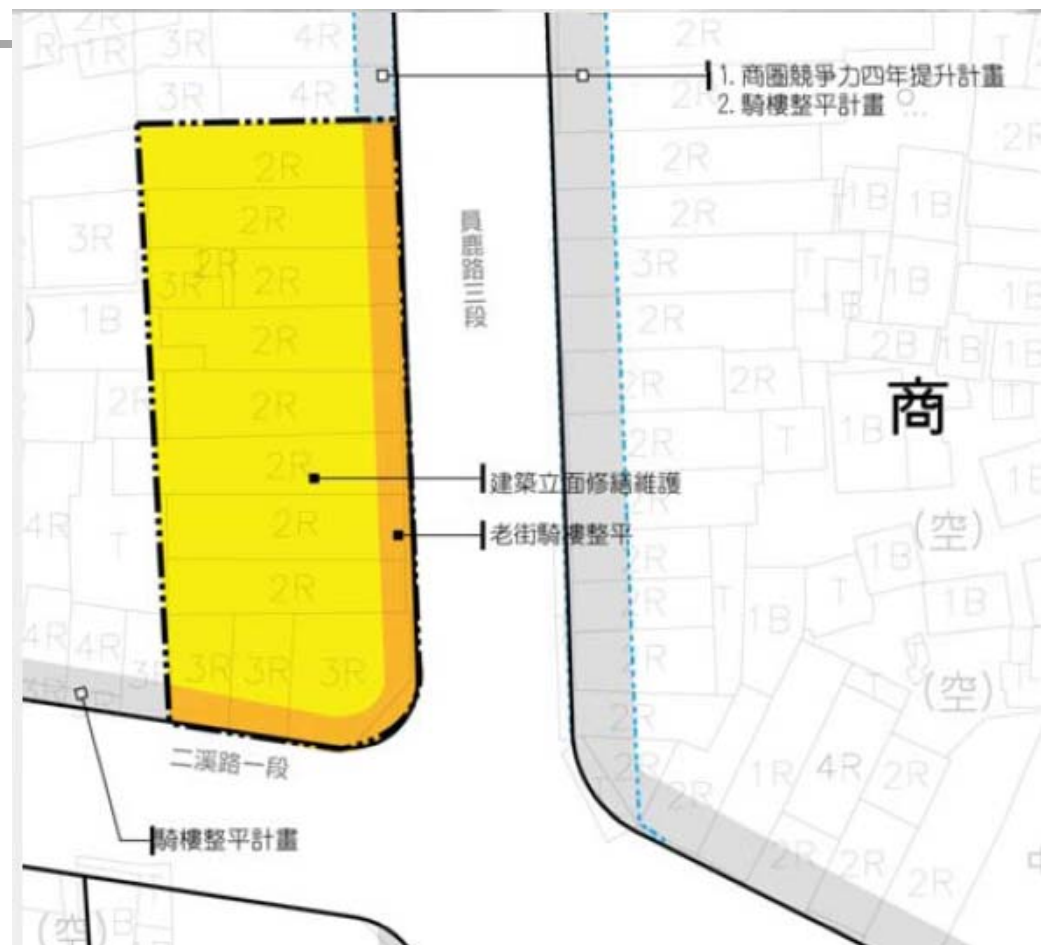
規劃構想：

### A. 建築立面修繕維護

修繕方式必須以恢復既有風貌為主，考量當代色彩、圖紋及材質等。

### B. 騎樓整平

採用陶版及抵石子等材質以符合老街古樸形象。



# 社造中心更新單元

## 社造中心更新單元概況

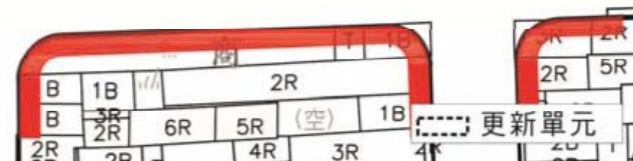
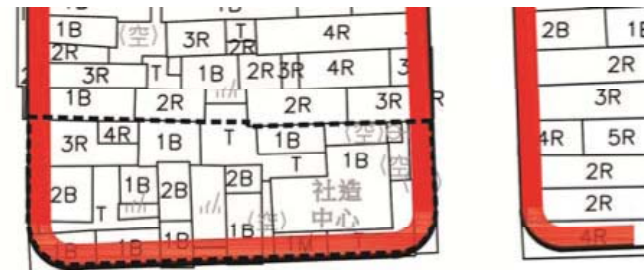
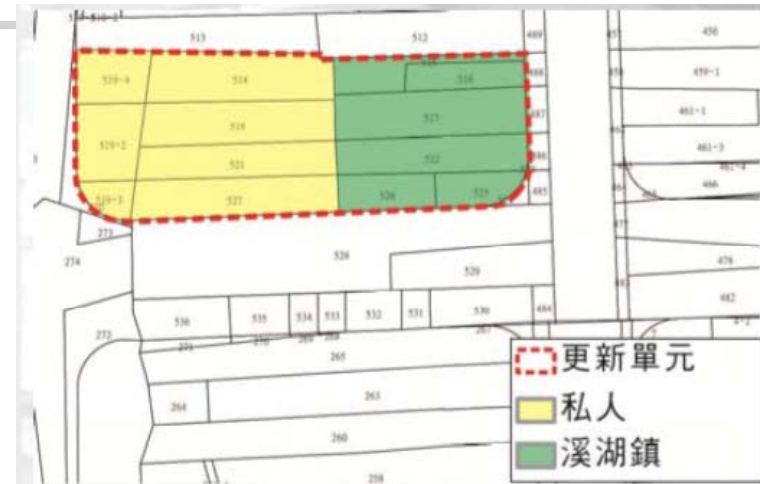
### 更新單元範圍：

位於員鹿路三段、福安路、太平街及文東街所圍之街廓內，更新單元位於街廓南側，以福安路為主要臨街面。共14筆土地。

### 單元基本資料：

所有權人 (管理單位)	面積(m <sup>2</sup> )	比例(%)	人數 (土地筆數)	人數比例 (%)
私人	662.00	59.48	12(7)	92.30
溪湖鎮 (溪湖鎮公所)	451.00	40.52	1(7)	7.70
合計	1,113.00	100.00	13(14)	100.00

建物構造	面積(m <sup>2</sup> )	比例(%)
磚造	705.87	58.15
鐵皮造	247.21	20.36
鋼筋混凝土造	260.86	21.49
總計	1,213.94	100.00



# 社造中心更新單元

## 透天住宅

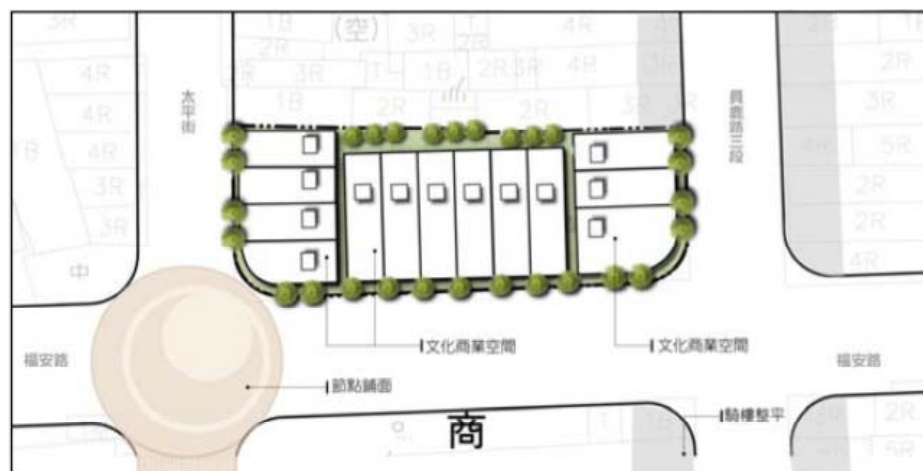
### 更新單元規劃構想

#### 發展定位

文化·產業·社區推展區

#### 規劃構想：

商業區周遭環境美化及文化產業元素導入，創造優質的生活空間  
街道轉角作為開放綠帶空間，美化街道景觀，提供都市街區軟化性空間，柔化街道線條並提供社區居民互動、交誼的場所。





# 溪湖糖廠更新單元

## 溪湖糖廠更新單元概況

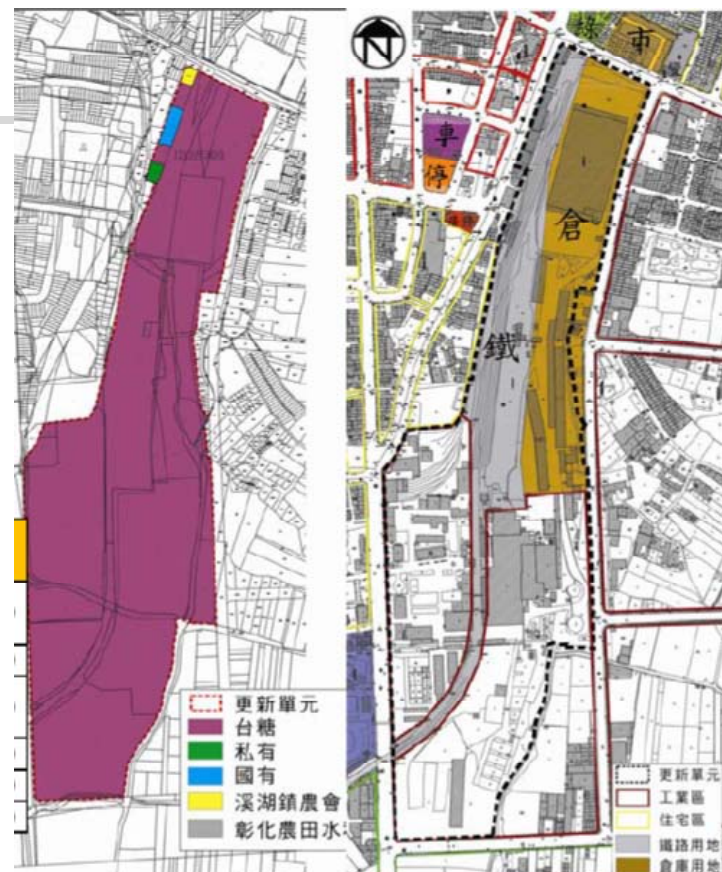
### 更新單元範圍

位於忠工路、崙子腳路、東環路與彰水路三段及員鹿路二段所圍街廓範圍內，以東環路及彰水路段為主要面臨道路，共103筆土地。

### 單元基本資料

所有權人 (管理單位)	面積 (m <sup>2</sup> )	比例 (%)	人數 (土地筆數)	人數比例 (%)
台灣糖業股份有限公司	156,693	98.24	1 (90)	20.00
私人	516	0.32	1 (1)	20.00
中華民國(國有財產署)	1,117	0.70	1 (5)	20.00
溪湖鎮農會	398	0.25	1 (1)	20.00
彰化農田水利會	780	0.49	1 (4)	20.00
合計	159,504	100.00	5 (103)	100.00

建物構造	面積 (m <sup>2</sup> )	比例 (%)
鐵皮造	27,212.70	58.45
磚造	10,827.69	23.26
鋼筋混凝土造	8,517.68	18.29
總計	46,588.07	100.00



使用分區	面積 (m <sup>2</sup> )	比例 (%)
工業區	66,349	41.60
鐵路用地	53,120	33.30
倉庫用地	40,035	25.10
合計	159,504	100.00

# 溪湖糖廠更新單元

## 更新單元規劃構想

### 發展定位

糖業風華再現區

### 規劃構想

#### A. 觀光遊憩設施用地：

供鐵道文化及觀光休閒服務設施使用

#### B. 第一種台糖文化產業專用區：

供糖業觀光及文化保存使用

#### C. 第二種台糖文化產業專用區：

供倉庫物流中心使用

#### D. 園道用地：

西北側鐵路用地，現況為閒置倉庫建築。配合變更溪湖鎮都市計畫(第二次通盤檢討)草案，變更為園道用地，增加都市綠地開放空間並形塑都市藍綠帶系統。



# 綜合說明與建議事項

## 綜合說明

- 優先更新單元社造中心更新單元，溪湖鎮公所於營建署工作會議表示，目前無任何使用計畫，亦無土地使用需求，並依彰溪漢建字1030002006號函函示無參與本次都市更新計畫之意願。
- 溪湖糖廠更新單元，台糖公司於工作會議及期末審查會議中均表示，目前尚無具體可行明確開發計畫與需求，經總公司奉核後，無參與意願，暫緩辦理都市計畫用途變更。
- 歷史中街更新單元，因產權細分，權利人參與更新意願低(六位地主有五位表明不願意參與更新)，須與權力人長期溝通，施行整建維護困難。建議趨向自主更新方式辦理整建維護即可。

## 建議事項

1. 依據上述各單元的內容概述，目前推動的兩大問題為產權複雜及權利人意願低，推動更新上有困難。
2. 建請同意終止「溪湖鎮都市更新」委託技術服務案契約，並解除本計畫之列管。
3. 同意由本府與規劃單位協商終止契約之條件，並撥付必要之款項後，剩餘補助款項由本府繳回補助單位。