

## I09. 彰化縣溪湖鎮都市更新計畫案

計畫區位

計畫範圍

土地權屬

發展定位

發展構想

更新地區劃定

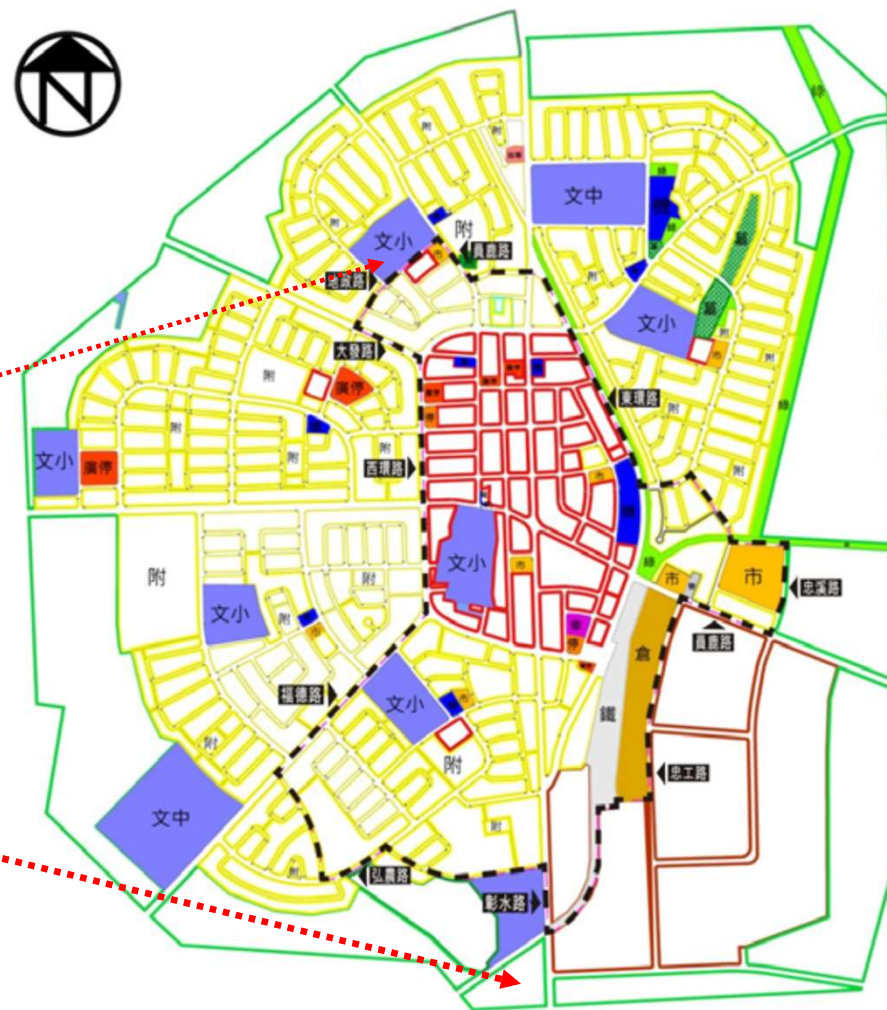
更新單元劃定

優先更新單元

經費預估

# I09. 彰化縣溪湖鎮都市更新計畫案

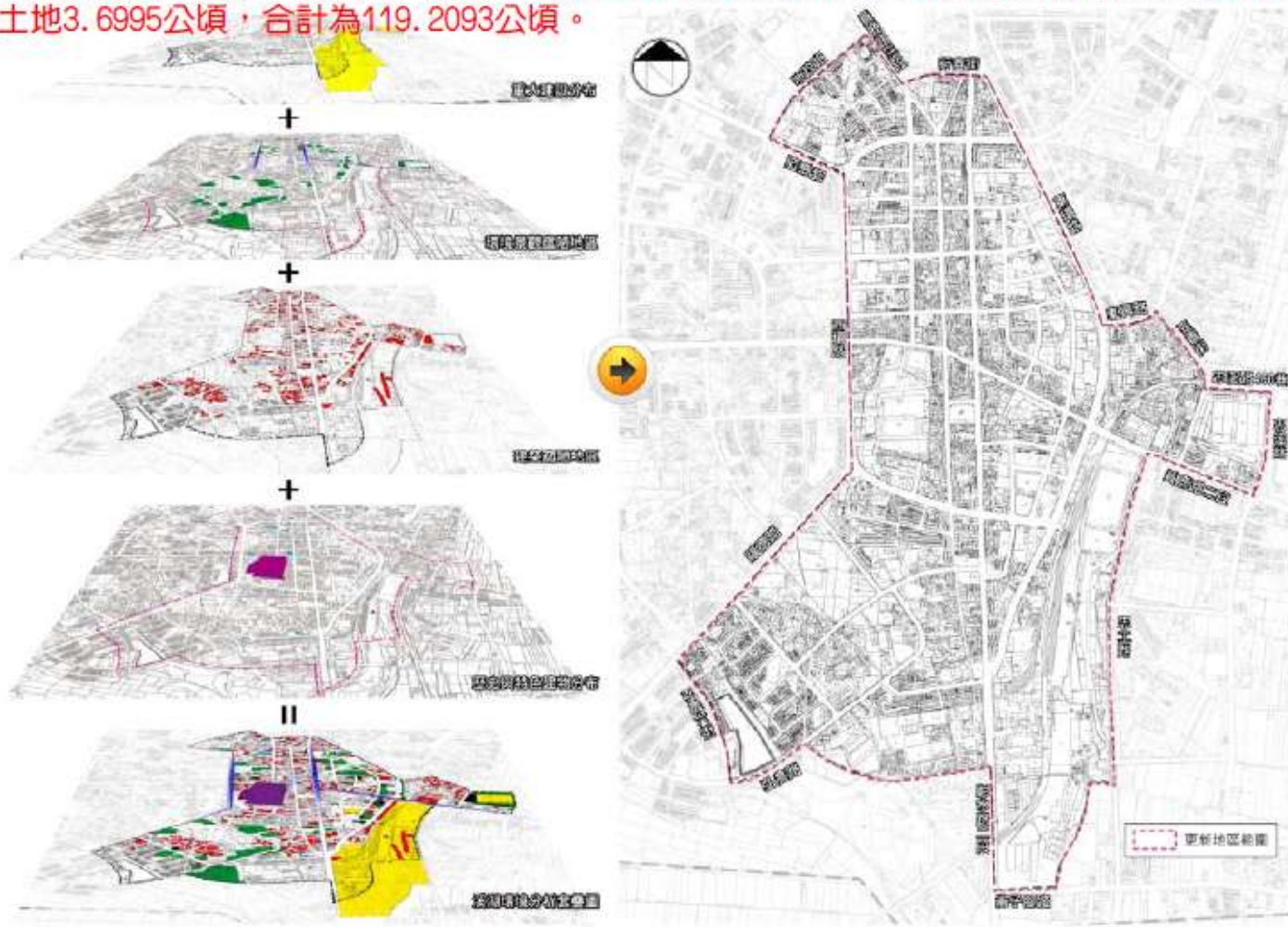
計畫區位



# I09. 彰化縣溪湖鎮都市更新計畫案

## 計畫範圍

本案更新地區範圍，北以大發路、地政路及員鹿路為界，東接東環路、溪湖果菜市場及溪湖糖廠，南至崙子腳路及弘農路，西鄰中興路及二溪路。面積為計畫範圍面積115.5098公頃加上新增溪湖糖廠之台糖公司土地3.6995公頃，合計為119.2093公頃。

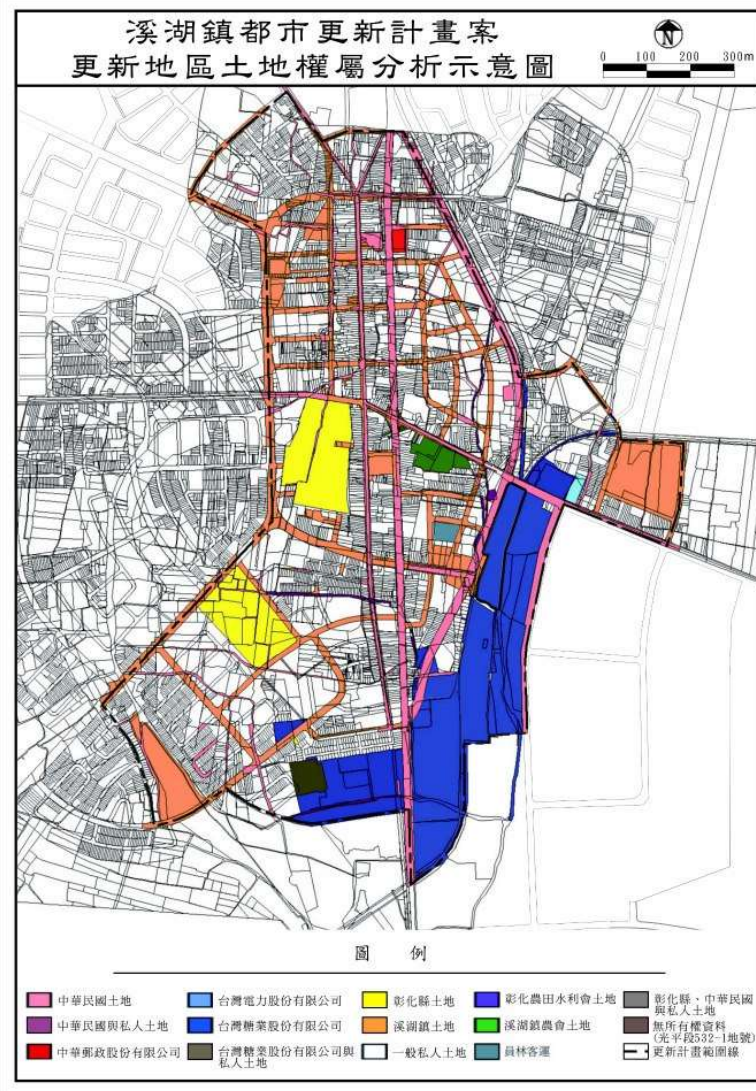




# I09. 彰化縣溪湖鎮都市更新計畫案

土地權屬

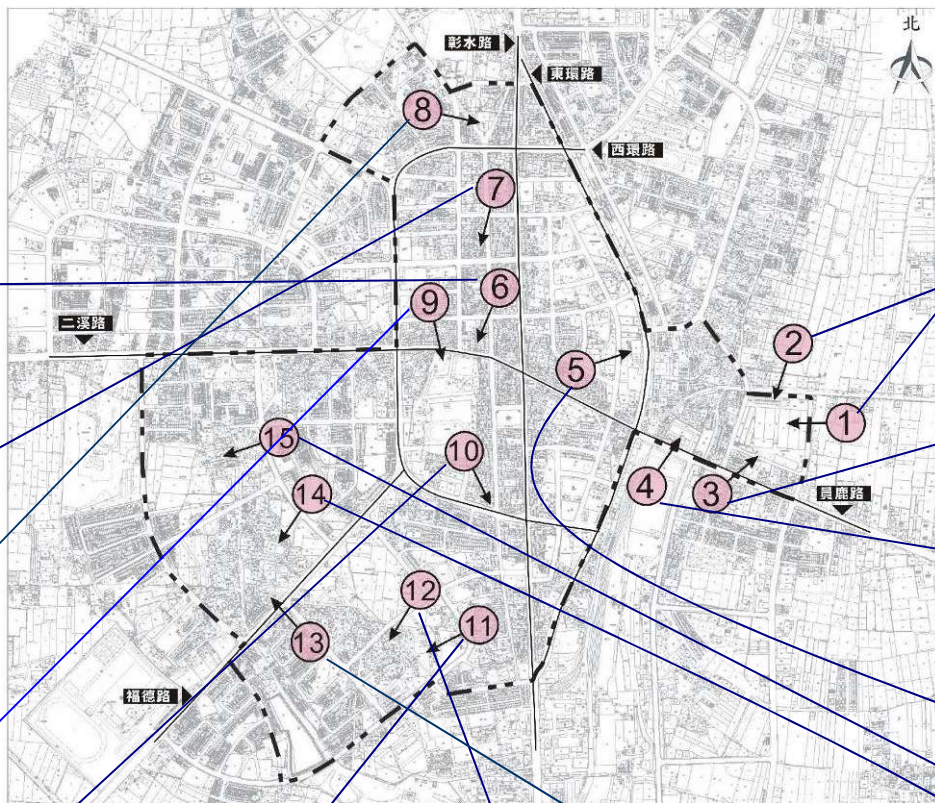
類型	項目	筆數	土地面積(m <sup>2</sup> )	百分比(%)
私有	私人	5,226	679,791.9480	58.80
	小計	5,226	679,791.9480	58.80
私有公營	中華郵政股份有限公司	3	1,565.0000	0.14
	台灣電力股份有限公司	6	1,905.0000	0.16
	台灣糖業股份有限公司	129	125,669.0050	10.88
	小計	138	129,139.0050	11.18
公有	中華民國	902	108,657.4070	9.41
	彰化縣	31	36,502.0000	3.16
	溪湖鎮	2,138	180,766.8410	15.65
	小計	3,071	325,926.2480	28.22
其他		1	20,240.7990	1.8
總計		8,436	1,155,098.0000	100.00





# I09. 彰化縣溪湖鎮都市更新計畫案

使用現況



6. 早期建築立面



7. 溪湖藝文館 (歷史建築)



8. 福安宮



9. 溪湖國小校門 (歷史建築)



10. 街道景觀



11. 綠地



12. 窳陋建築



13. 楊家花園



14. 古厝



15. 古厝



1. 溪湖果菜市場內部



2. 果菜市場外圍



3. 溪湖果菜市場入口



4. 市場用地現況開置



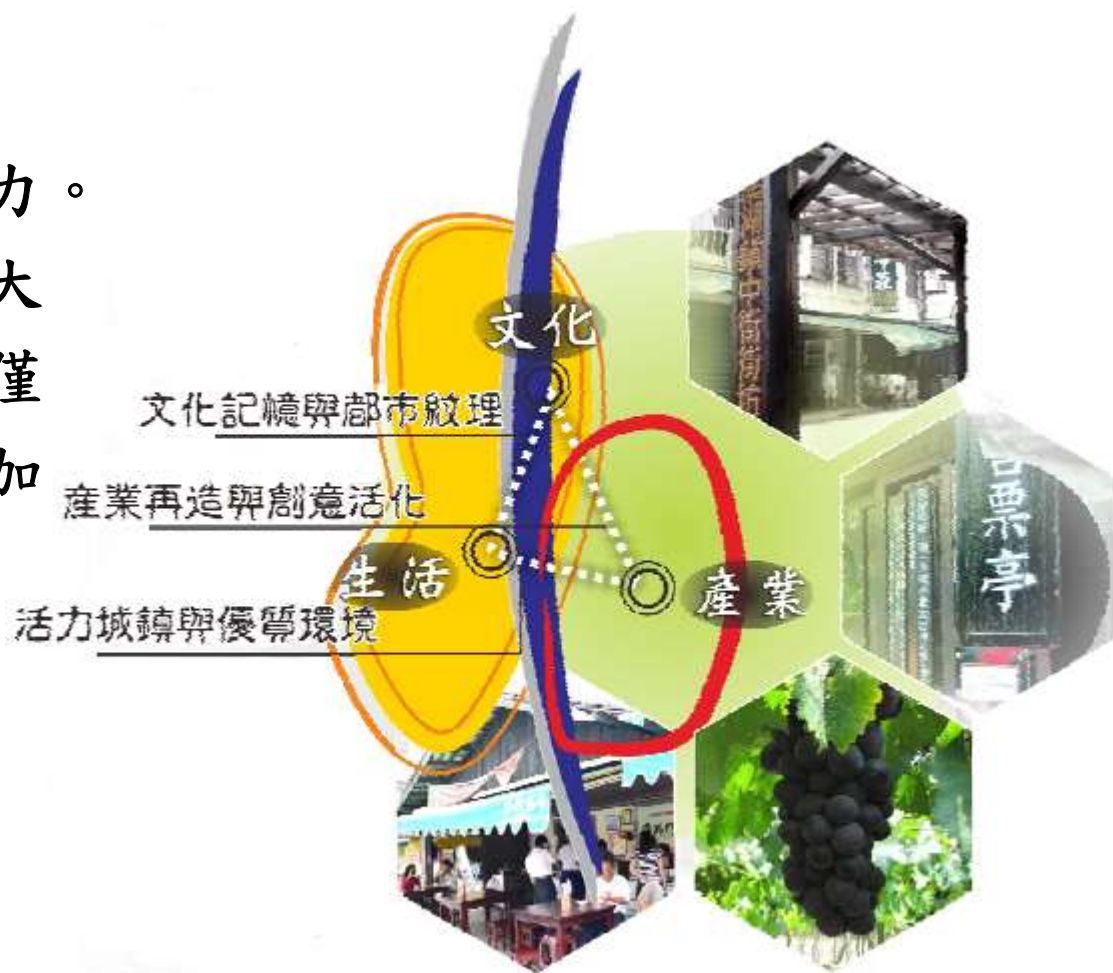
5. 未開闢機關用地

## I09. 彰化縣溪湖鎮都市更新計畫案

發展定位

「再造溪湖新魅力-產業新生·文化回味」

打造優質適居的城鎮魅力。  
以**文化、產業與生活**三大  
主軸行銷本區，使其不僅  
具有市場區隔性，更附加  
深厚豐富之內涵價值。



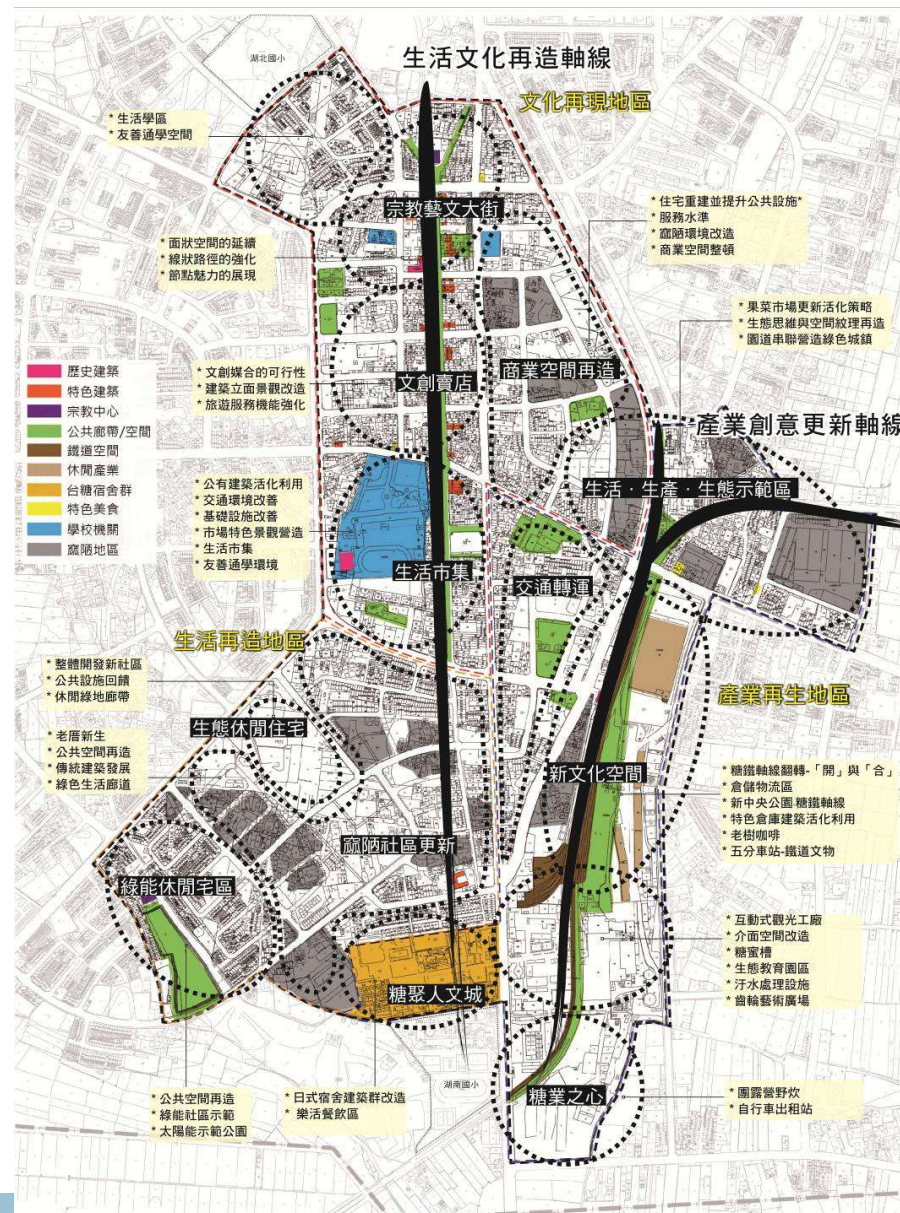


# I09. 彰化縣溪湖鎮都市更新計畫案

## 發展構想

考量劃設地區之區位與環境特性並依循本計畫發展目標，其更新地區規劃類型將可發展為：

- 一、文化再現地區
- 二、產業再生地區
- 三、生活再造地區



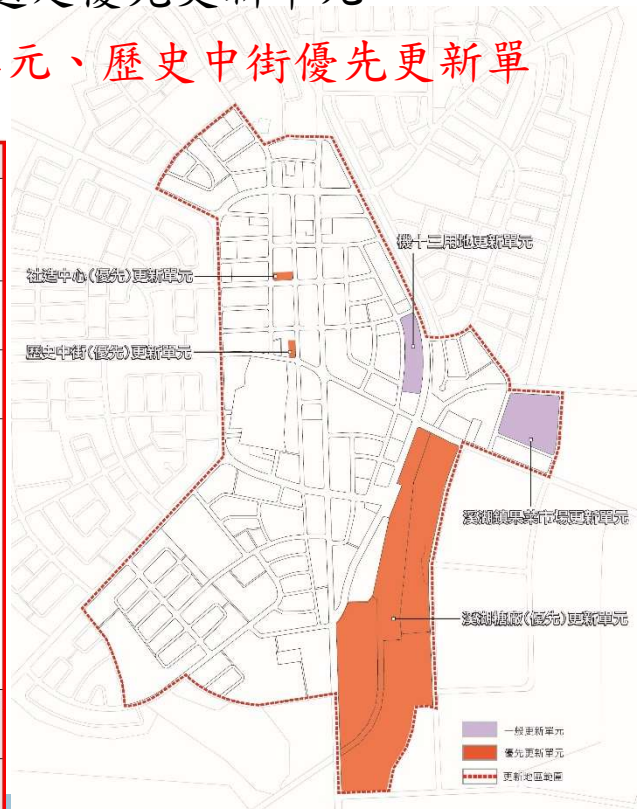


# I09. 彰化縣溪湖鎮都市更新計畫案

## 更新地區劃定

- 以綜合指標總分達60分以上者，選定劃設為都市更新單元。初步提出5處更新單元，分別為**社造中心更新單元**、**歷史中街更新單元**、**機13用地更新單元**、**溪湖鎮果菜市場更新單元**及**溪湖糖廠更新單元**。依照土地權屬、地上建物複雜程度、古蹟與歷史建築及特色建築的有無、都市更新發展潛力上述原則選定優先更新單元。
- 初步選定3處優先更新單元，分別為**社造中心優先更新單元**、**歷史中街優先更新單元**、**溪湖糖廠優先更新單元**。

更新單元選定原則	更新單元I：社造中心更新單元	更新單元II：歷史中街更新單元	更新單元III：機13更新單元	更新單元IV：溪湖鎮果菜市場更新單元	更新單元V：溪湖糖廠更新單元
1. 土地權屬	7筆私人土地，面積佔59.48%，共12名地主；7筆溪湖鎮土地，面積佔40.52%，私人土地整合取得難度較高。	12筆私人土地，面積佔98.72%，共23名地主；1筆國有土地，面積佔1.28%，私人土地整合取得難度高。	43筆私人土地，面積佔92.06%，共66名地主；1筆公私有土地，面積佔7.94%，整合取得難度高。	8筆溪湖鎮土地，面積佔99.87%；1筆國有土地，面積佔0.13%，土地整合取得難度低。	台糖擁有94筆為台糖所有，佔96.76%；4筆為彰化農田水利會所有，佔0.43%；1筆為彰化縣溪湖鎮農會所有，佔0.22%；6筆為國有土地由國產署管理，佔0.62%；20筆為私有土地，佔1.96%。
2. 地上建物複雜程度	無保存登記建物無法核計屋齡，但現況以2層樓以下磚造、鐵皮建物為主，較易處理。	7筆登記建號，面積999.61m <sup>2</sup> ，共13位屋主，現況以2層樓以下磚造建物為主，屋齡約41~62年左右。	地上建物計13棟，均為未登記之1層樓磚造或鐵皮建物，較易處理。	溪湖鎮所有1筆登記建號，面積6,744.12m <sup>2</sup> ，屋齡約14年，現況無保存登記建物多以2層樓以下鐵皮構建物為主，較易處理。	24筆登記建號，面積62,424.60m <sup>2</sup> ，均為台糖所有，建物雖散佈更新單元內，可配合溪湖糖廠觀光景點發展需要使用。
3. 古蹟、歷史建築及特色建築的有無	單元內有溪湖鎮社造中心(即為原本溪湖鎮舊衛生所)舊建物1棟，可透過都市更新使該建物活化再利用。	單元內有連續9棟特色建物。	無	無	單元內有歷史建物五分車站1棟。
4. 都市更新發展潛力	<ul style="list-style-type: none"> <li>區位：本更新單元位於溪湖鎮市中心區，對外聯絡交通便捷，且鄰近土地大多已開發利用，區位條件尚可。</li> <li>規模：以重建方式辦理更新事業，本單元面積相對較小，惟單元土地均為商業區土地，未來發展潛力高。</li> <li>地形：更新單元地形方整，且三面臨路，基地條件尚屬良好。</li> <li>必要性：本單元臨地方傳統老街，具商業、住宅與觀光發展潛力。</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>區位：本更新單元位於溪湖鎮市中心區，對外聯絡交通便捷，且鄰近土地大多已開發利用，區位條件尚可。</li> <li>規模：本更新單元面積雖僅939m<sup>2</sup>，惟初步規劃以整建維護為事業計畫推動方式。</li> <li>地形：單元地形尚屬方整，且面臨主要道路員鹿路三段。</li> <li>必要性：本單元臨地方傳統老街，具商業與觀光發展潛力。</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>區位：更新單元位於溪湖鎮中心外圍，但因臨主要道路東環路，往來人車流量高，故區位條件尚可。</li> <li>規模：單元面積計10,827.50m<sup>2</sup>，既使更新過程中扣除都市計畫變更回饋土地面積後，亦有足夠面積整體開發，尚具開發效益。</li> <li>地形：地形完整，且三面臨路，且目前地上建物多為臨時性鐵皮建物，日後辦理更新過程抗性較低。</li> <li>必要性：本單元臨主要道路東環路，具商業與住宅開發潛力。</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>區位：更新單元位於溪湖鎮中心外圍，雖四面臨路，但並未接臨主要道路員鹿路，故區位條件較為普通。但因溪湖果菜市場，仍為中部地區蔬果交易重要地點，故對溪湖鎮產業發展仍有相當影響力。</li> <li>規模：單元面積達20,000m<sup>2</sup>以上，且未來擬以整建維護方式辦理更新事業，故單元面積影響較小。</li> <li>地形：地形完整且四面臨路，且土地產權單純。</li> <li>必要性：果菜市場為地方重要農產品交易市場，具提升服務品質及再利用潛力。</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>區位：本更新單元，雖位於溪湖鎮外圍，但臨接主要道路員鹿路二段、東環路及彰水路二段，且單元內有溪湖糖廠觀光景點之發展，故區位條件甚佳。</li> <li>規模：本更新單元面積廣大，除可保有原糖廠範圍繼續做觀光遊憩使用外，更可藉由更新提高遊憩效益。</li> <li>地形：地形完整且四面臨路。</li> <li>必要性：溪湖糖廠為地方傳統特色產業，具觀光發展潛力。</li> </ul>
評估地方方式與可行性	為地方發展需求地區，且公有土地佔4成，可透過都市更新整合地主意願，發揮商業區使用效益，進而降低辦理都市更新抗性。	為地方發展需求地區，連續9棟歷史特色建物，可劃為整建維護區段，以提高權利人參與意願。	劃為重建區段實施權利變換，整合推動難度低，建議列為一般更新單元，藉由縣府相關配套措施予以輔導整合。	劃為整建維護區段整合推動難度較低，但更新效益有限，建議列為一般更新單元，藉由縣府相關配套措施予以輔導整合。	全區劃為整建維護區段，可為整體規劃帶動地方發展。
是否劃定為優先更新單元	○	○	X	X	○





# I09. 彰化縣溪湖鎮都市更新計畫案

## 更新單元劃定

## 歷史中街更新單元

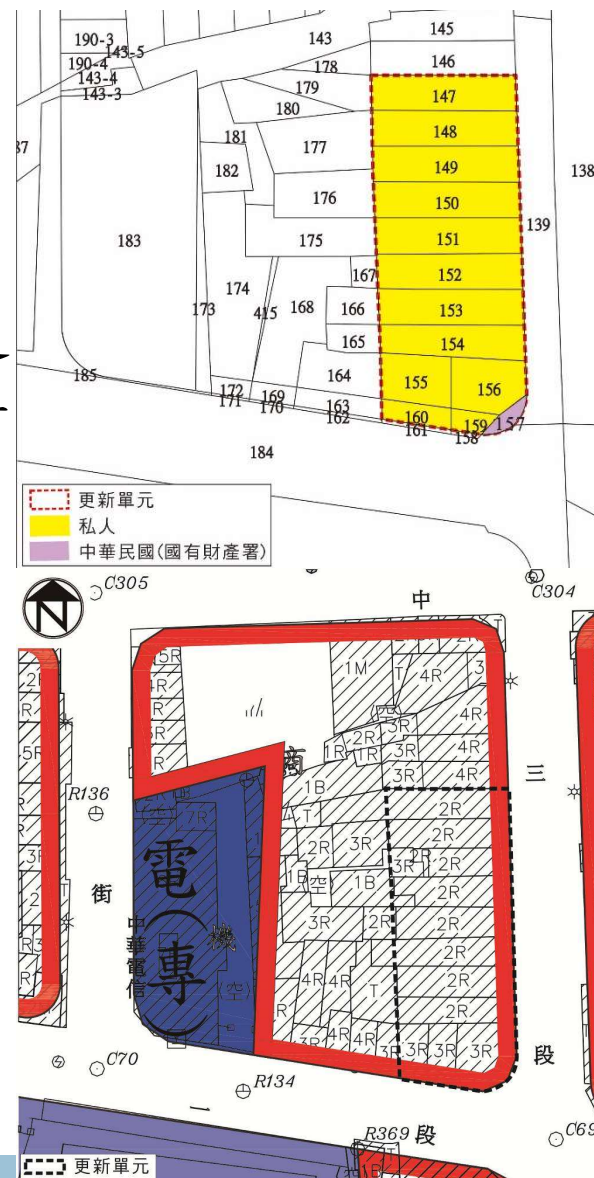
### 更新單元範圍

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



# I09. 彰化縣溪湖鎮都市更新計畫案

更新單元劃定

歷史中街更新單元





# I09. 彰化縣溪湖鎮都市更新計畫案

## 更新單元劃定

## 社造中心更新單元

### 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



# I09. 彰化縣溪湖鎮都市更新計畫案

更新單元劃定

社造中心更新單元





# I09. 彰化縣溪湖鎮都市更新計畫案

## 更新單元劃定

### 溪湖糖廠更新單元

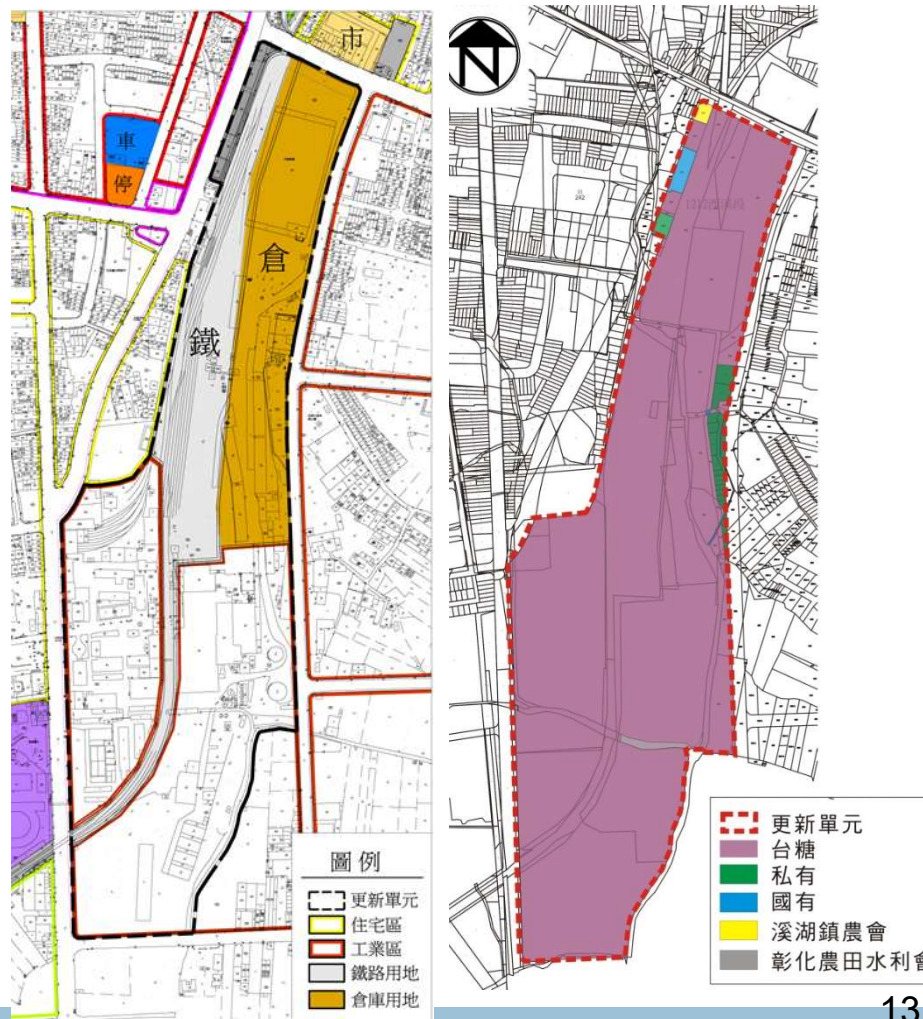
#### 更新單元範圍

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

使用分區	面積(m <sup>2</sup> )	比例(%)
鐵路用地	41,525	22.78
工業區	97,532	53.50
倉庫用地	43,242	23.72
合計	182,299	100.00

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



# I09. 彰化縣溪湖鎮都市更新計畫案

## 更新單元劃定

### 溪湖糖廠更新單元

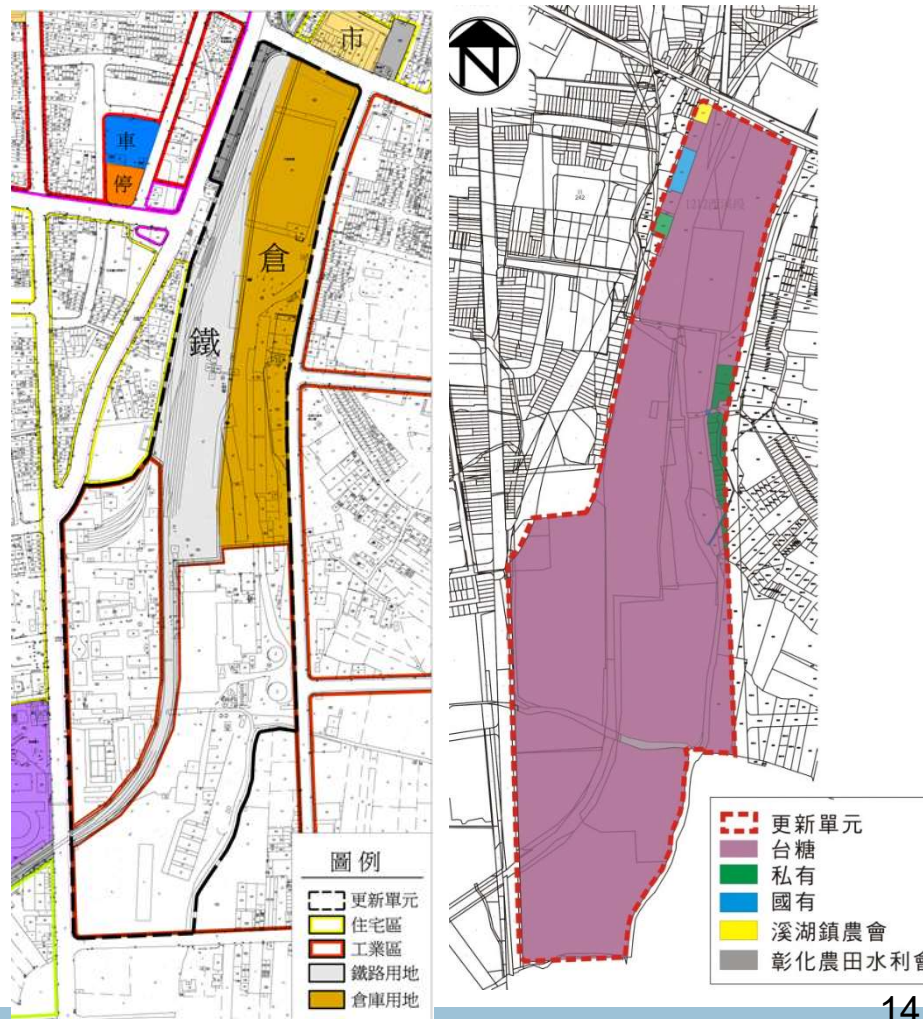
#### 更新單元範圍

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

使用分區	面積(m <sup>2</sup> )	比例(%)
鐵路用地	41,525	22.78
工業區	97,532	53.50
倉庫用地	43,242	23.72
合計	182,299	100.00

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





# I09. 彰化縣溪湖鎮都市更新計畫案

更新單元劃定

溪湖糖廠更新單元



## I09. 彰化縣溪湖鎮都市更新計畫案

經費預估

歷史中街更新單元修復工程概算	
總計	25,808,756元
社教中心更新單元預估總銷金額	
總計	145,100,000元
溪湖糖廠更新單元整建維護費用試算	
總計	16,217,994元