



# 雲林溪水岸都市更新計畫案

區位

範圍

整體發展構想

優先更新地區土地權屬

優先更新地區使用現況

優先更新地區開發策略

經費預估



# L02. 雲林溪水岸都市更新計畫案

區位



下游河道現況



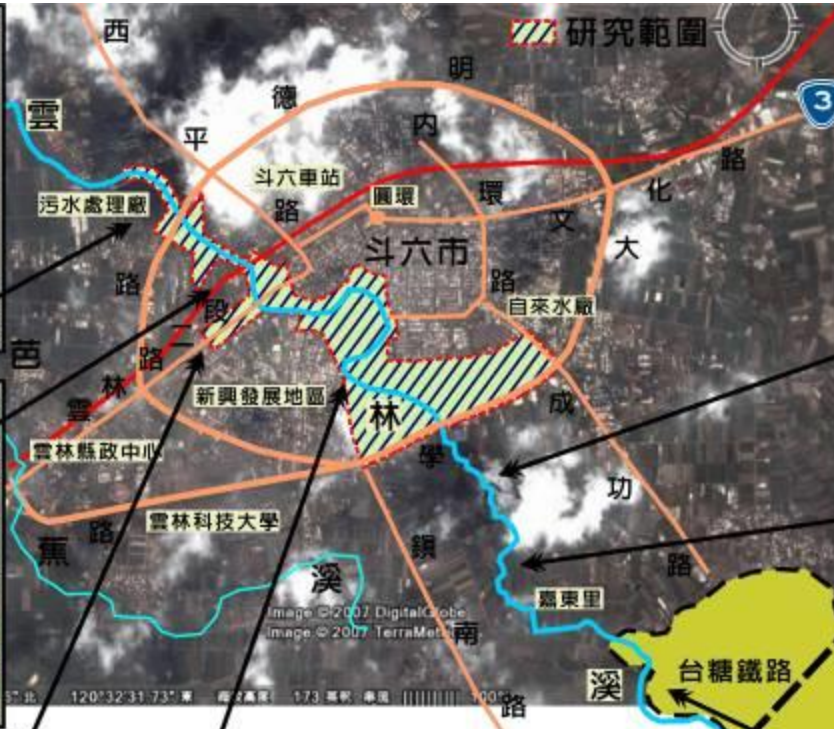
出都市地區下游河道現況



九二一震災倒塌之祥瑞大樓現況



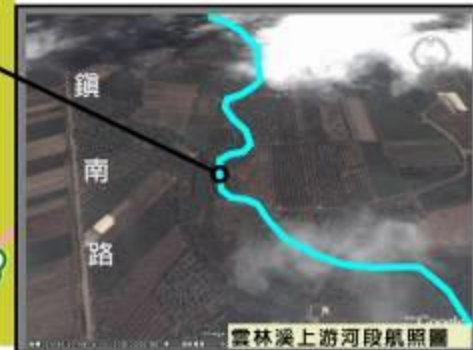
雲林溪市區加蓋河段現況



上游進入市區前河流現況



雲林溪上游河段航照圖



雲林溪上游河段航照圖





# L02. 雲林溪水岸都市更新計畫案

面積約91.64公頃

範圍



窳陋環境

Poor environment



921閒置大樓

Unused the building



雜亂水岸

Bad river



優質住宅

High quality environment  
活化機能



Building activation



親水河岸

Kind riverfront



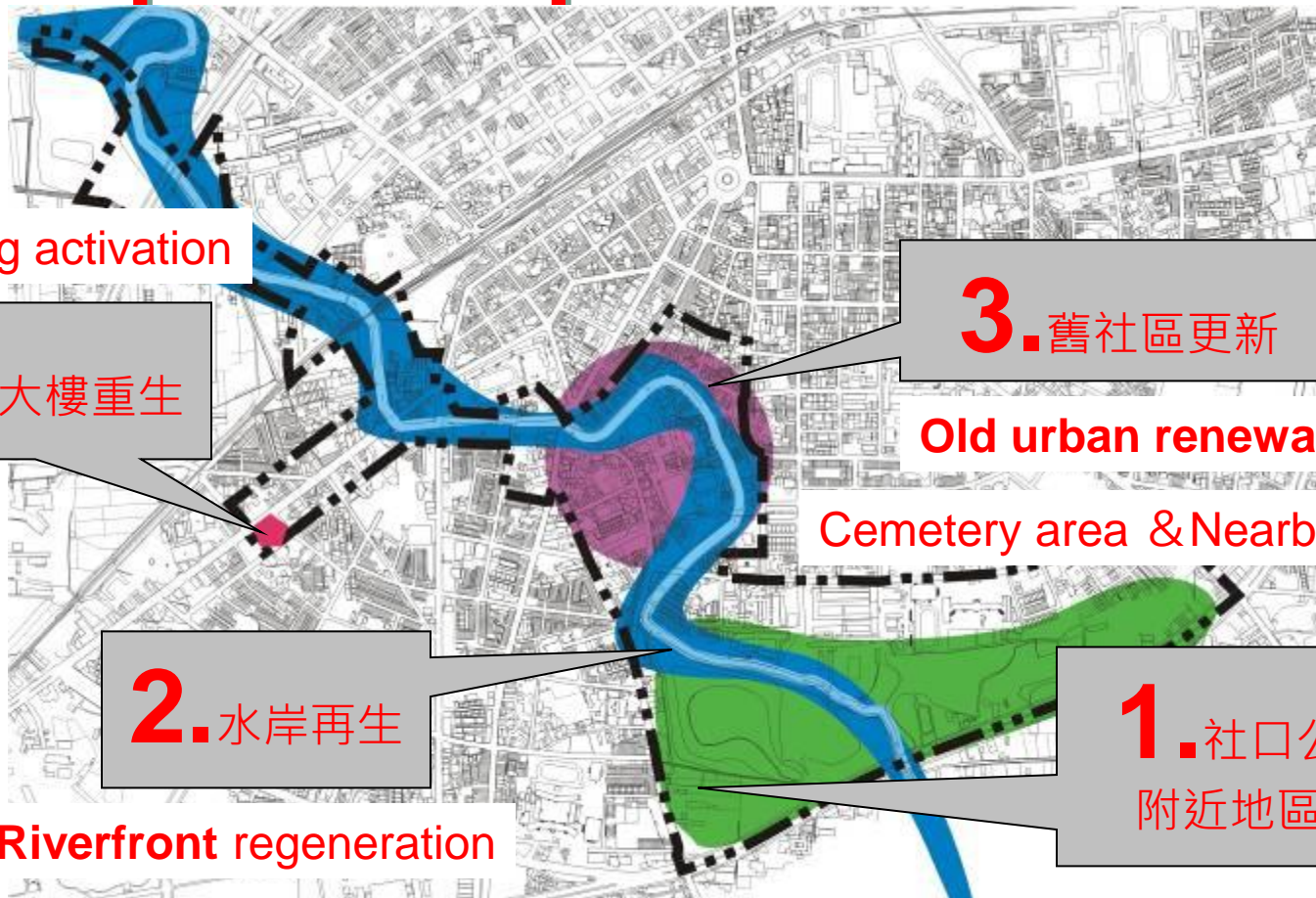


# L02. 雲林溪水岸都市更新計畫案

主要發展課題

整體發展構想

## Development topic



祥瑞 Building activation

4. 祥瑞大樓重生

3. 舊社區更新

Old urban renewal

Cemetery area & Nearby area

2. 水岸再生

Riverfront regeneration

1. 社口公墓及附近地區改造



# L02. 雲林溪水岸都市更新計畫案

## 1. 社口公墓及附近地區改造



對策 Countermeasure

### 【課題】

社口公墓及附近地區之開發內容與雲林溪未緊密結合

### 【Topic】

Lacks links the development

綠園道住宅社區+水岸公園

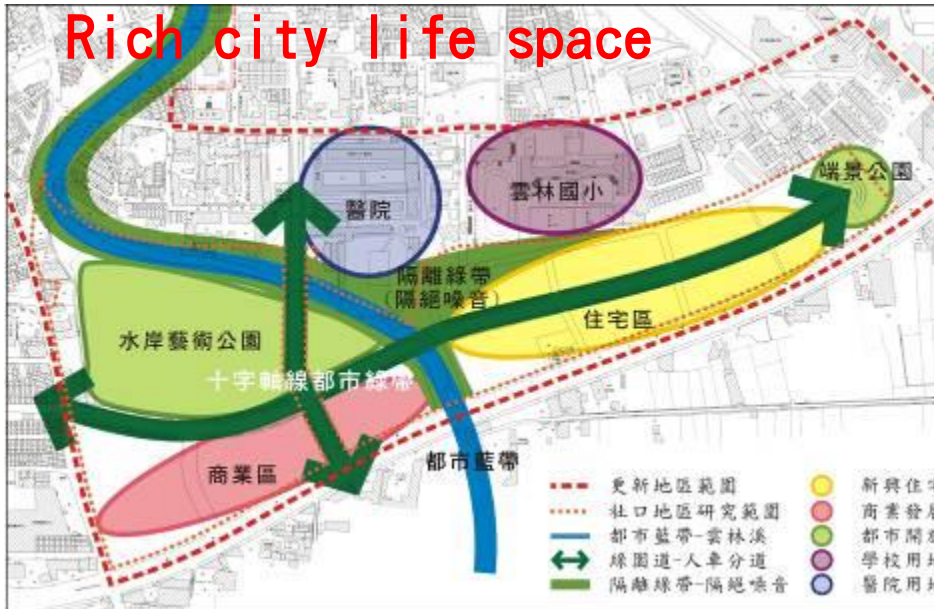
Green space housing

「藍帶」與「綠帶」相結合

Green space + River bank park

創造豐富的都市生活空間

Rich city life space







# L02. 雲林溪水岸都市更新計畫案

## 2. 水岸再生



對策 Countermeasure

### 【課題一】

雲林溪水岸空間的長期整治與經營策略

### 【Topic I】

Spatial improvement and management strategy

Kindly treats the natural resource



善待既有的自然資源

Less gray & more green



少一些灰色多一些綠色

Resident participation



居民的參與和認知

Ecology leisure



上游流域—生態與休閒相結合



# L02. 雲林溪水岸都市更新計畫案

## 2. 水岸再生



對策 Countermeasure

### 【課題一】

雲林溪水岸空間的長期  
整治與經營  
策略

### 【Topic I】

Spatial  
improvement  
and  
management  
strategy

Kind riverfront



中游流域  
恢復人與河岸的親密關係

Ecology riverfront



鄰近住宅區引入  
適宜的生態工法河岸整治

Healthy & Ecology



永續、生態的河川整治方向





# L02. 雲林溪水岸都市更新計畫案

## 2. 水岸再生

### 【課題二】

雲林溪河川  
水質改善方  
案

### 【Topic II】

Water quality  
improvement



### 對策 Countermeasure

- 一、加強污染源管制與整治  
工業廢水污染量占全市比例高達62.44%。
  - 二、改善家庭污水排放的污染整治  
家庭污水量是全雲林縣各鄉鎮中污染量  
排名第一位
  - 三、加強環境宣導  
河川整治最需要是斗六市民的配合，雲林溪  
水質指日可待
- I、Pollution control and improvement
  - II、House sewage improvement
  - III、Environmental protection





## L02. 雲林溪水岸都市更新計畫案

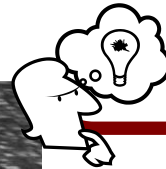
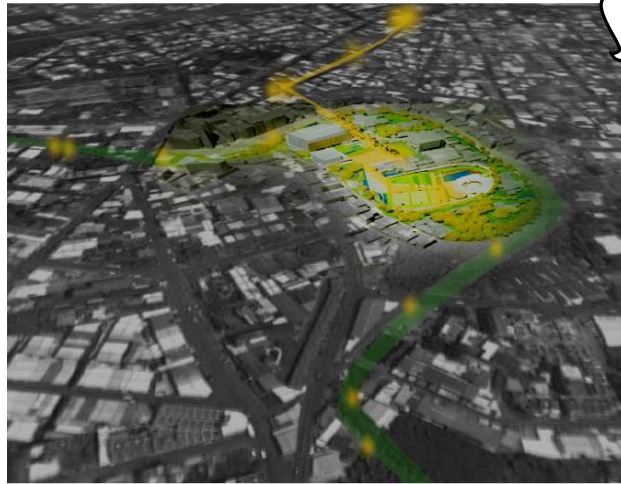
### 3. 舊市區更新

#### 【課題一】

雲林溪水岸空間配合縣政府重要計畫之執行 - 綠都心藝文特區

#### 【Topic I】

Art District of Yunlin County



#### 對策 Countermeasure

- 一、**塑造水岸親水空間**  
結合綠都心藝文特區的開放空間
- 二、**塑造優質人行與自行車道空間**  
配合現況道路往南延伸接續社口地區；往北則進入斗六市區，與太平老街及西市場等串連。
  - I、**Kind riverfront**
  - II、**New Life Style · Health City**
    - Walkable City
    - Bicycle Friendly City



## L02. 雲林溪水岸都市更新計畫案

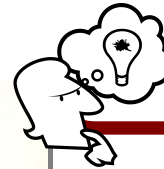
### 3. 舊市區更新

#### 【課題二】

週邊住宅區  
與商業區之  
都市更新策  
略

#### 【Topic II】

The Urban  
Renewal  
strategy of  
Yunlin  
Riverfront



#### 對策 Countermeasure

- 一、老舊羸陋區域劃為重建區段
- 二、使用機能且堪使用則劃為整建維護區段

I、Reconstruction the Building

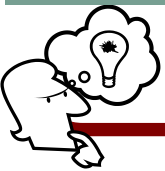
II、Renovation or Maintenance the Building





# L02. 雲林溪水岸都市更新計畫案

## 4. 祥瑞大樓 重生



對策

建議可採

- 「跨區區段徵收」
- 「都市更新一般徵收」
- 或「都市更新跨區權利變換」等模式辦理

【課題一】

原為前後兩棟大樓，九二一地震前後棟建物結果截然不同

【Topic I】

921 Earthquake influence

【課題二】

土地為區分所有權持有，非屬共有土地無法分割登記

【Topic II】

The land is unable to register

【課題三】

地下室為前後共構之公共設施，無法劃分區段

【Topic III】

Uses in common the partial buildings

【課題四】

債大於權之難解課題

【Topic IV】

Debt > Property rights



Countermeasure

- 「Zone expropriation」
- 「Urban renewal Land acquisition」
- 「Urban renewal property right exchange」





# L02. 雲林溪水岸都市更新計畫案

## 4. 祥瑞大樓重生



### 對策 Countermeasure

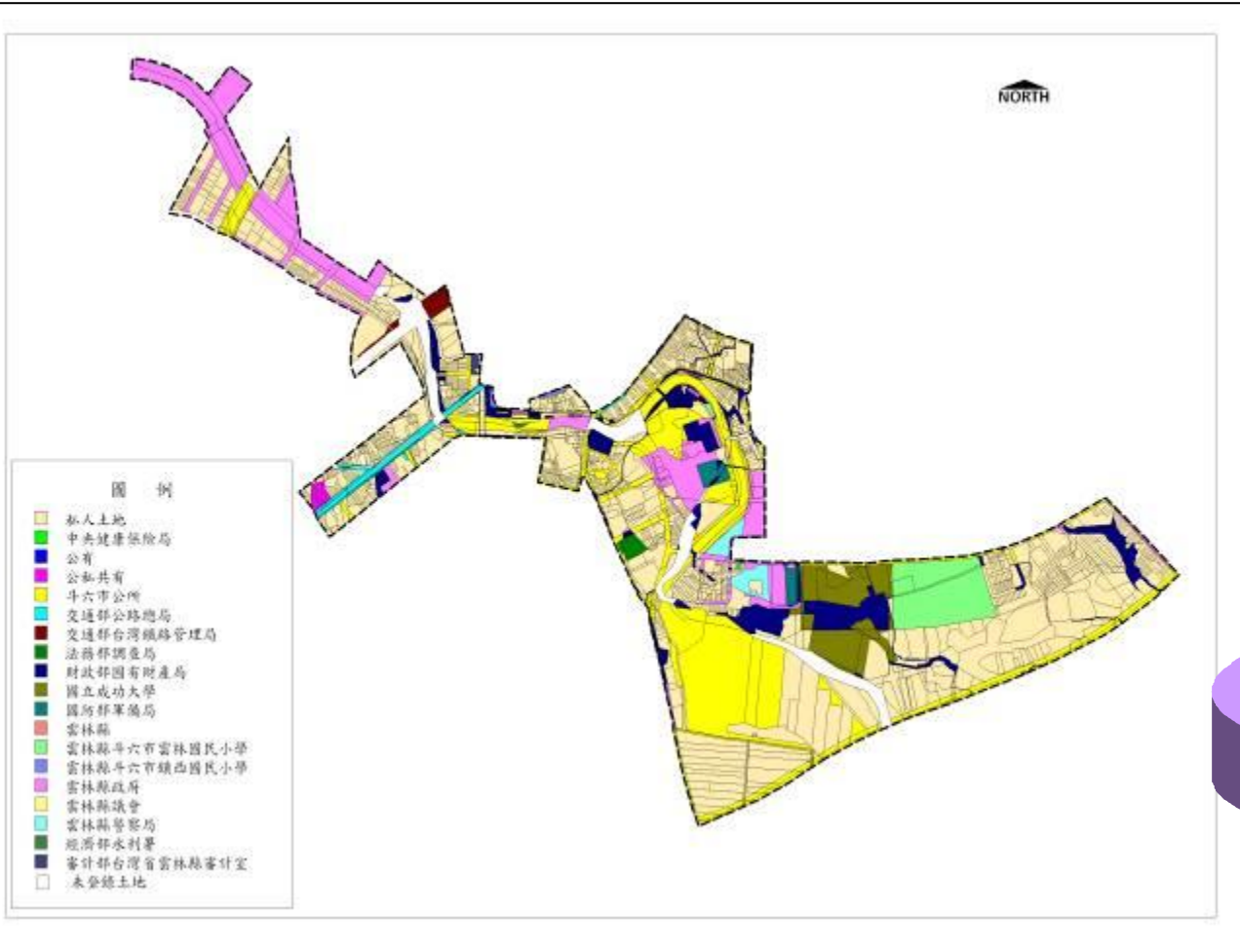
Zone expropriation	採跨區區段徵收方式	Urban renewal Land acquisition 採都市更新徵收方式	property right exchange 採都市更新 跨區權利變換方式
作法	結合目前社口區段徵收地區，將此基地變更為公共設施用地，原後棟地主得按一定比例領回或跨區優先買回可建築用地（抵價地）並獲建物拆遷補償金。	以都市更新為架構，將此基地變更為公共設施用地直接辦理徵收。地主可獲地價補償款及建物拆遷補償金。	以都市更新模式選定雲林溪東岸公有土地面積較大地區之完整街廓辦理跨區權利變換。地主得以更新前價值（市價基礎）分配更新後安置住宅。
Strength	優勢分析	優勢分析	優勢分析
Weakness	劣勢分析	劣勢分析	劣勢分析





# L02. 雲林溪水岸都市更新計畫案

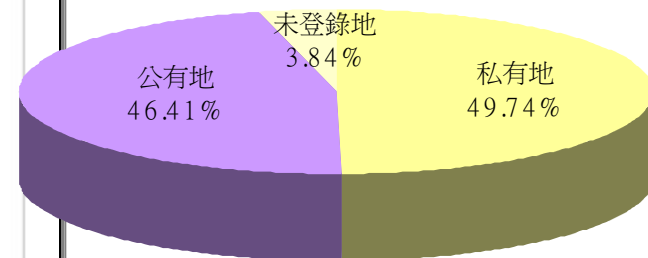
## 土地權屬



私人土地佔49.74%  
Private land 49.74%

公有土地佔46.41%  
Public land 46.41%

未登錄地約佔3.84%  
Not registered the land 3.84%



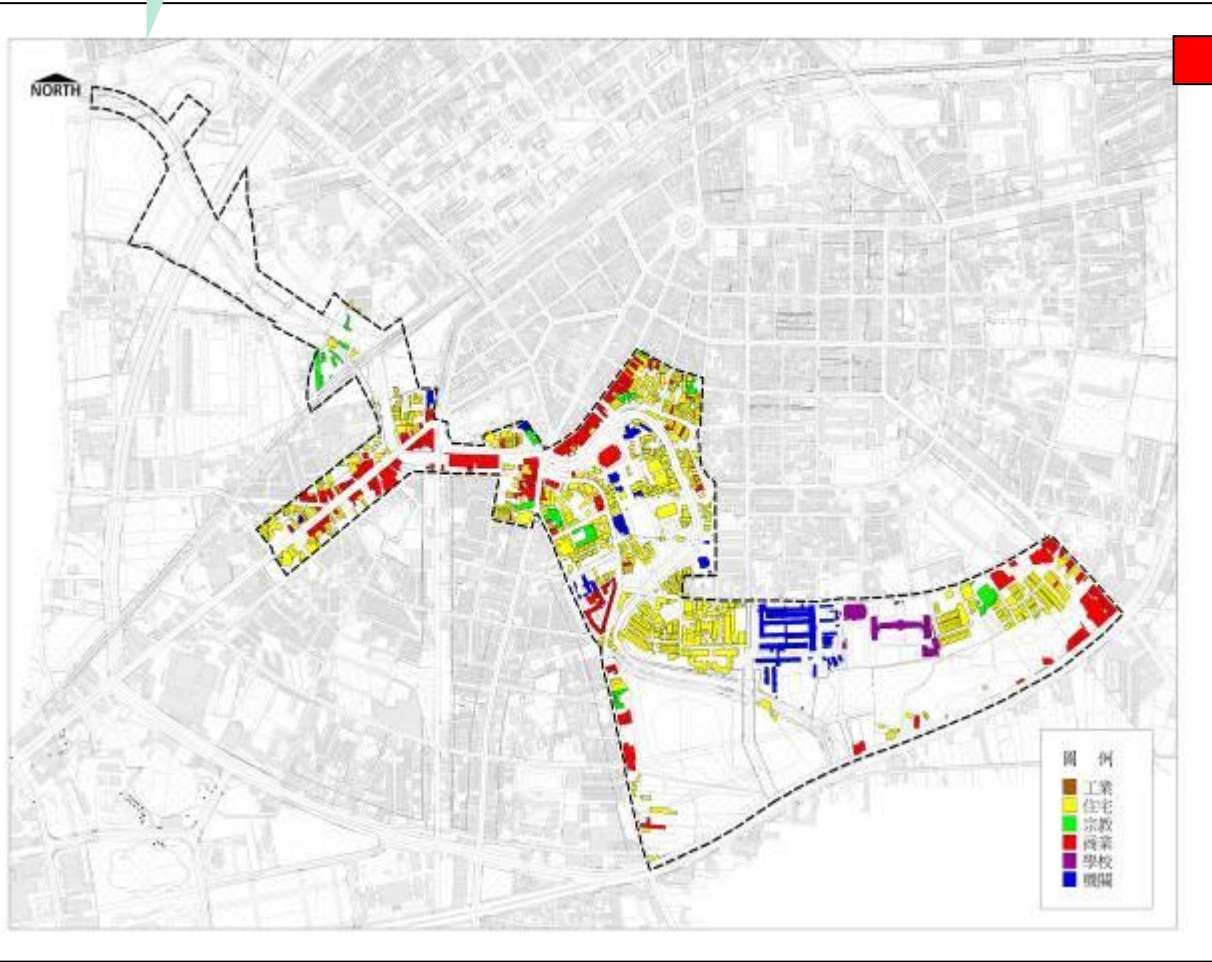


# L02. 雲林溪水岸都市更新計畫案

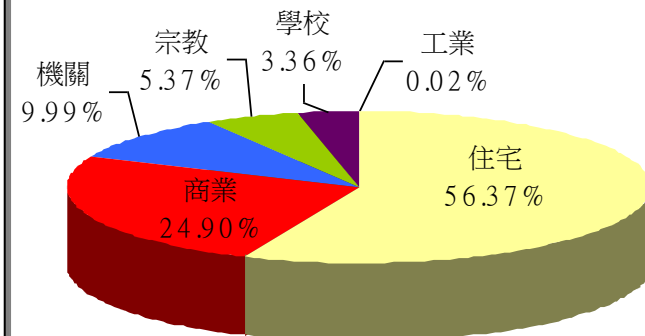
現況

住宅最多佔56.37%  
Housing use 56.37%

其次為商業使用佔24.90%  
Commercial use 24.90%  
工業使用為最少



住宅使用約 1,418棟  
 商業使用約 371棟  
 機關使用約 87棟  
 宗教使用約 66棟  
 學校使用約 18棟  
 工業使用約 2棟







# L02. 雲林溪水岸都市更新計畫案

## 更新地區開發策略



觀星草原

森林公園

自行車道

生態水池

親水遊憩水岸

叢林小路

觀星草原

園區服務站

水岸導覽中心

雲林溪

森林步道

園區服務站

藝術交流中心

地標廣場

藝術市集

生態水池

地標廣場

藝術市集