

編號	J08	縣市別	彰化縣	案名	彰化火車站南區都市更新先期規劃暨都市計畫變更案
----	-----	-----	-----	----	-------------------------

### 基地現況及發展條件

- 彰化火車站自 1905 年設「彰化驛」迄今已逾百年歷史，長期以來肩負縱貫鐵路山、海線運輸重務，是中部地區重要的交通運輸門戶及軸心。
- 現況火車站周邊地區在空間機能規劃及使用需求上漸浮現建物老舊紊亂、土地不相容或缺乏開放空間等問題，衍生包括站前地區商業服務空間缺乏適當停車與步行休憩空間而影響消費環境之舒適感，以及站後地區亦因依附縱貫鐵路貨物運輸之工業生產活動逐漸衰落，產生土地使用混雜、建築物閒置荒廢等現象。
- 計畫範圍內之土地使用以住宅使用(約佔 13.96%)、商業使用(約佔 13.51%)、工業使用(約佔 12.75%)及鐵路(約佔 14.35%)等使用為主。
- 建物型態多以透天厝為主，樓高約 3~5 層。鐵路東側建物多較為老舊，且巷道較狹小彎曲，使得進出不便及防災困難；鐵路西側工業使用多為 1-2 層樓之鐵皮建築，彰草路及林森路兩側則零星分布 3-4 層樓之新建住宅，惟就總體而言，屋況新舊參差且缺乏公共設施，影響生活品質。
- 建物屋齡以 30 年以上為主，面積約 12.7464 公頃，估計畫區總建物面積比例約 74.17%，主要分布於火車站前站及金馬路及辭修路兩側。

### 未來發展定位

本計畫提出「導入站區新動態，再造西門樂活力」為都市活化之發展遠景及定位，結合週邊都市發展脈絡及藍綠帶資源，促進閒置土地轉型，賦予嶄新面貌進而縫合都市空間結構，啟動新的發展契機。

### 更新策略

- 更新單元一：於 101 年 7 月 18 日第 9 次工作會議時，土地所有權人臺鐵局表示有關其經管土地位於都市更新事業計畫範圍內者，原則上依都更條例第 27 條規定參與更新事業。
- 更新單元二：原則公有土地管理機關(台鐵局、國產署)依都更條例第 27 條參與更新事業，員林客運 102 年 7 月 16 日召開工作會議時，表示願意參與更新，並傾向取消轉運機能朝向住宅、商業開發之方案。

### 目前辦理情形

本案先期規劃成果分別於 103 年 10 月 14 日及 11 月 27 日提報本部都市更新工作小組及推動小組備查與備案，並於 104 年 7 月 17 日結案。



更新地區		
面積	公有土地比例	
39.6677ha	33.59%	
優先推動更新單元		
優先更新單元	面積	公有土地比例
一	0.3933	100.00%
二	0.4747	76.41%
預估投資總額(億)		
未定		
預估政府投資		預估民間投資
未定		未定

註：以上資料均為參考，若欲得知詳細資料，請洽各縣市政府。