



○○. 彰化火車站南區都市更新先期規劃暨都市計畫變更案

區 位

範 圍

土地權屬

整體發展定位

整體發展構想

更新地區劃定

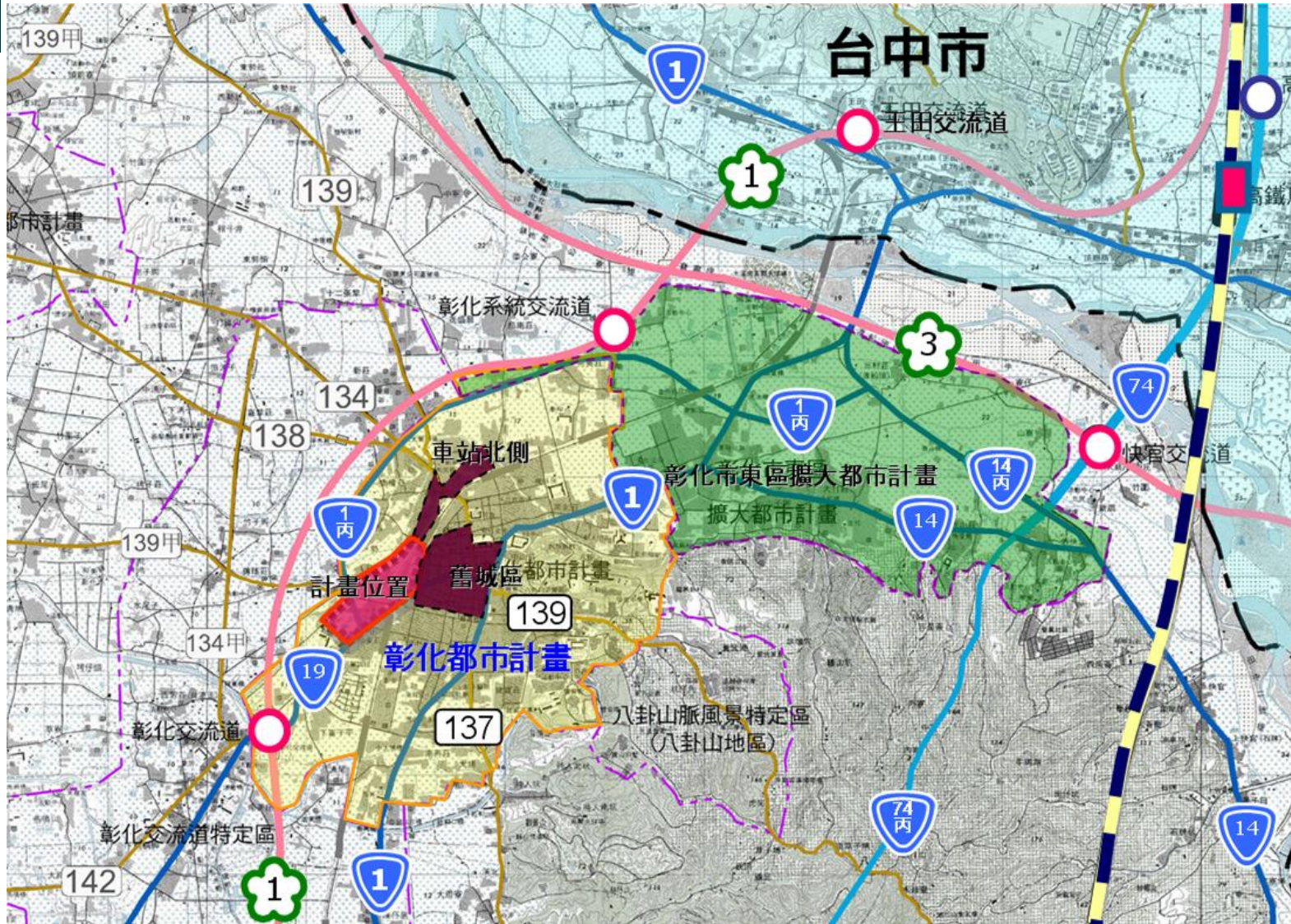
更新單元劃定

優先更新單元



○○. 彰化火車站南區都市更新先期規劃暨都市計畫變更案

區位



計畫區位



○○. 彰化火車站南區都市更新先期規劃暨都市計畫變更案

範圍

彰化火車站南側地區。計畫起點以中華西路以西，精誠路為界，以景馬路為界。北側以中華西路為界，東側以中華西路及中巷為界，南側以中華西路及中巷為界，西側以精誠路為界。面積約39.6677公頃。





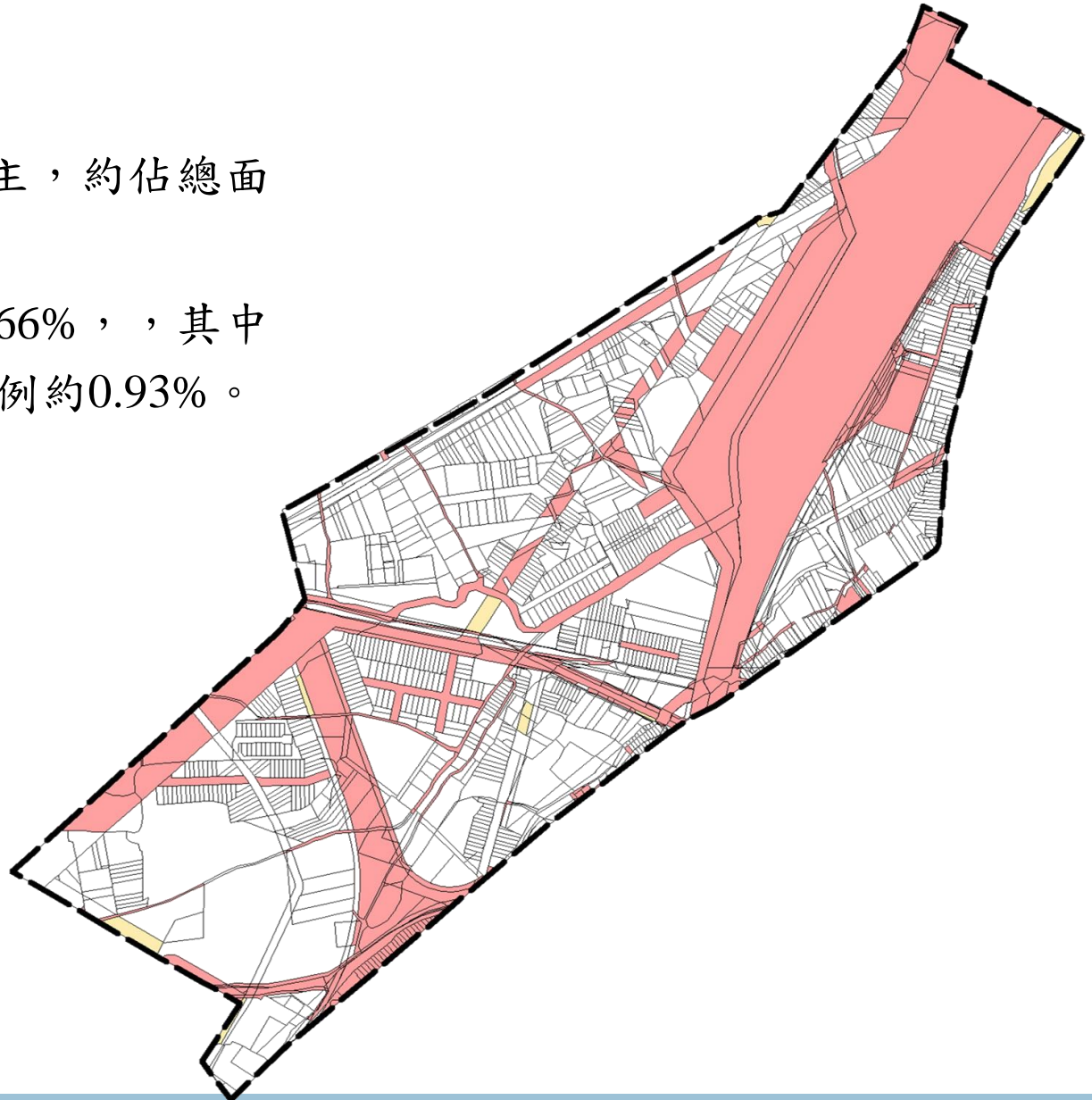
○○. 彰化火車站南區都市更新先期規劃暨都市計畫變更案

土地權屬

1. 土地權屬以私有地為主，約佔總面積64.71%。
2. 公有地約佔總面積32.66%，其中部分公私共有面積比例約0.93%。

圖例

- 公有
- 公私共有
- 私有





○○. 彰化火車站南區都市更新先期規劃暨都市計畫變更案

整體發展定位

- 結合站區周邊空間再生與活化
- 活動及產業腹地再發展
- 綠色悠活都市空間再造





○○. 彰化火車站南區都市更新先期規劃暨都市計畫變更案

整體發展構想

- 整體空間意象：**
- 水綠交織住宅區
 - 多元商業發展
 - 水岸綠地塑造
 - 既有紋理維持
- 完善動線系統建立：**
- 園道系統與北側廣場串聯
 - 沿西興東路闢設自行車道，延續「彰化火車站北區都市更新計畫」開放空間軸線，提升自行車路網串聯性。

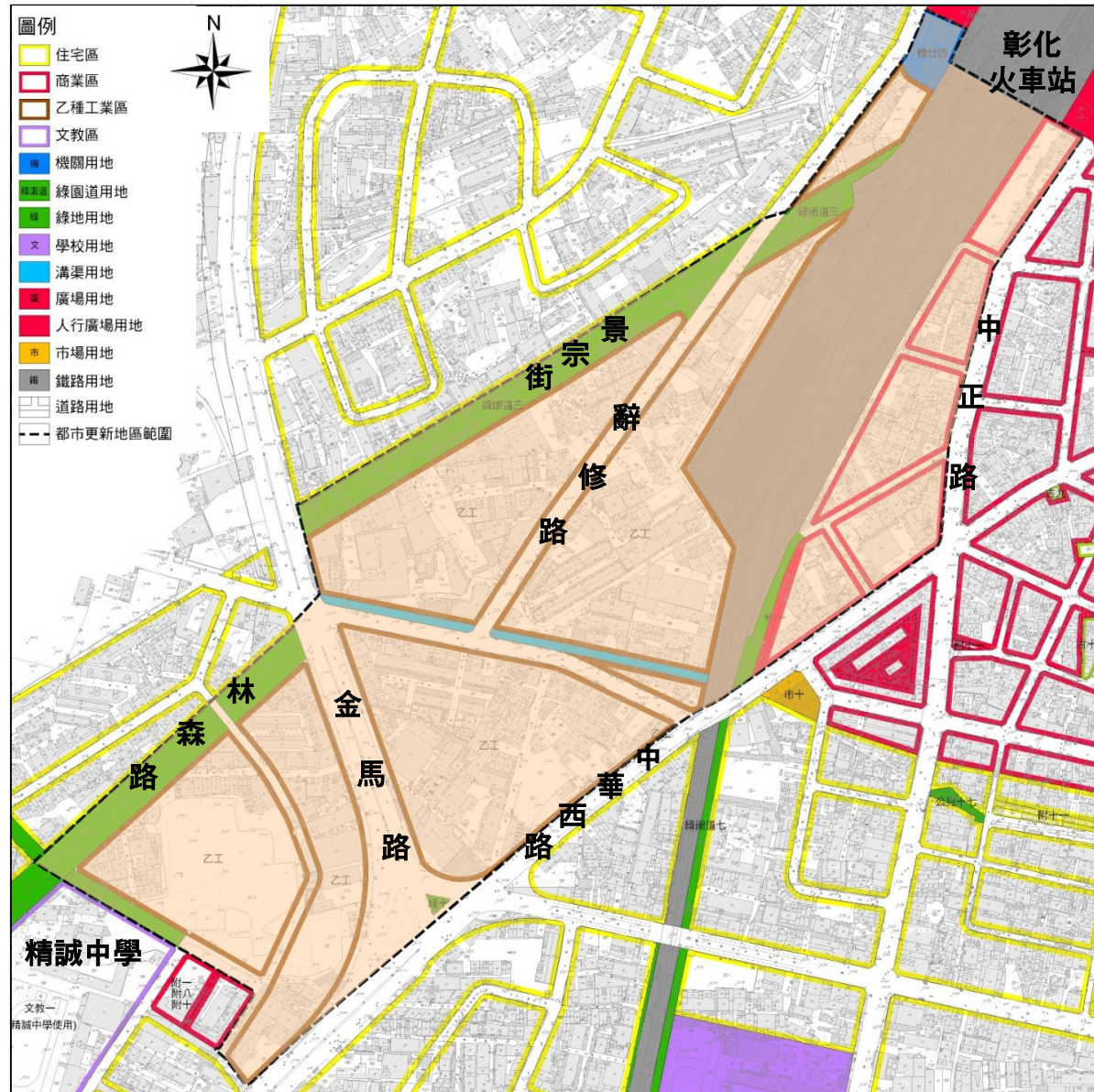




○○. 彰化火車站南區都市更新先期規劃暨都市計畫變更案

更新地區劃定

■ 北起彰化火車站南界，東以中正路、中華路為界，南以中華西路222巷及精誠中學為界，西以辭修路、景宗街、金馬路及林森路為界，面積約**39.6677**公頃。





彰化火車站南區都市更新先期規劃暨都市計畫變更案

更新單元劃定

- 初擬7處更新單元
- 更新單元一、更新單元二為本計畫優先更新單元

更新單元編號	土地使用分區			土地權屬比例
	原計畫	新計畫	面積(m ²)	
單元一	商業區	商業區	3,933	公有：100.00%
單元二	商業區 道路用地	商業區 道路用地	4,747	公有：76.41% 私有：23.59%
單元三	商業區 道路用地	商業區 道路用地	6,698	公有：12.01% 私有：87.99%
單元四-1	商業區	商業區	2,551	公有：0% 私有：100%
單元四-2	商業區	商業區	6,469	公有：3% 私有：97%
單元五	綠園道 工業區	住宅區 綠地 綠園道 道路	46,715	公有：24.67% 私有：75.33%
單元六	工業區	住宅區 綠地 道路	14,492	公有：1.11% 私有：98.89%
單元七	工業區 道路用地	住宅區 綠地 綠園道 道路	41,716	公有：4.84% 私有：95.16%





○○. 彰化火車站南區都市更新先期規劃暨都市計畫變更案

優先更新單元

更新單元一

土地使用計畫構想

1. 本計畫建議該單元臨鐵路一側應退縮8M建築，其中臨鐵路部分2M範圍作為隔離綠帶，剩餘6M範圍應留設無遮簷人行步道。
2. 西南側臨6M道路境界線應退縮2M無遮簷人行步道。



更新單元

項目		面積(m ²)	百分比
土地使用分區	商業區	3,933	100.00%
合計		3,933	100.00%



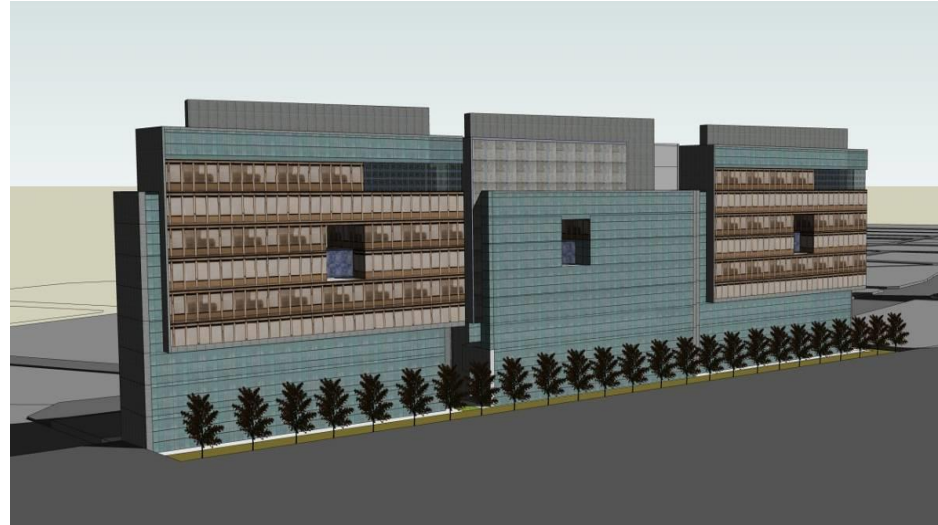
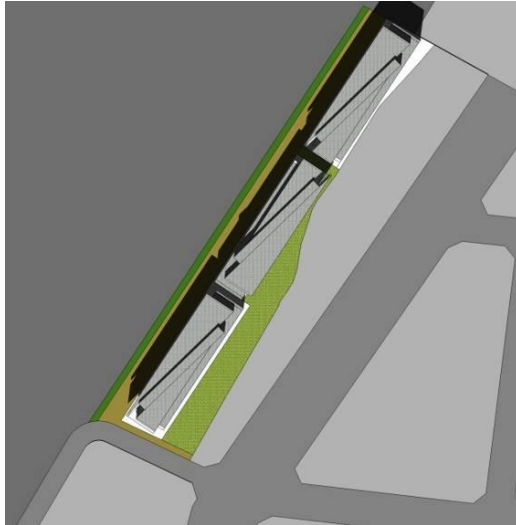
○○. 彰化火車站南區都市更新先期規劃暨都市計畫變更案

優先更新單元

■ 優先更新單元一

□ 規劃構想

- 1. 商旅進駐提高土地效益
- 2. 配合建物退縮留設開放空間





○○. 彰化火車站南區都市更新先期規劃暨都市計畫變更案

優先更新單元

■ 更新單元二

土地使用計畫構想



項目		面積(m ²)	百分比
土地使用分區	商業區	3,863	81.38%
公共設施用地	道路用地	884	18.62%
合計		4,747	100.00%

1. 具備大面積公有地
2. 計畫道路未開闢影響進出交通，及防救災避難機能
3. 建議納入優先更新單元，並納入周邊未開闢道路

更新單元



○○. 彰化火車站南區都市更新先期規劃暨都市計畫變更案

優先更新單元

■ 優先更新單元二

□ 規劃構想

1. 規劃住宅與商購環境
2. 開放空間規劃提升住宅品質

