



劃定雲林縣西螺都市更新地區暨擬定都市更新計畫

緣起目的

區位

範圍

土地權屬及使用現況

歷史文化資源盤點

都市環境安全評估

都市更新需求地區

更新地區先期規劃方案

發展構想



緣起於目的

辦理緣起

- ▲西螺街區，正面臨百年文化建築與街區風貌保存、傳統商業模式轉換與地方特色產業轉型創新等考驗。
- ▲縣府近年相繼投入重大建設計畫，各項計畫應與都市再生發展整合，以俾衡量未來西螺都市整體發展需求。

計畫目的

- ▲劃定更新地區，延續西螺百年歷史街區風貌與文化底蘊，同時改善與提升都市居住生活品質，建構永續安全都市環境。

預期成果

1. 完成全面性資源清查及建檔作業，指認具都市發展潛力資源。
2. 研擬都市更新地區先期規劃內容，作為劃定更新地區評估基礎及未來擬定更新事業計畫之指導。
3. 建立更新地區劃定基準，完成劃定西螺更新地區作業。
4. 評估建議優先更新單元，提升未來辦理西螺都市更新事業可行性。



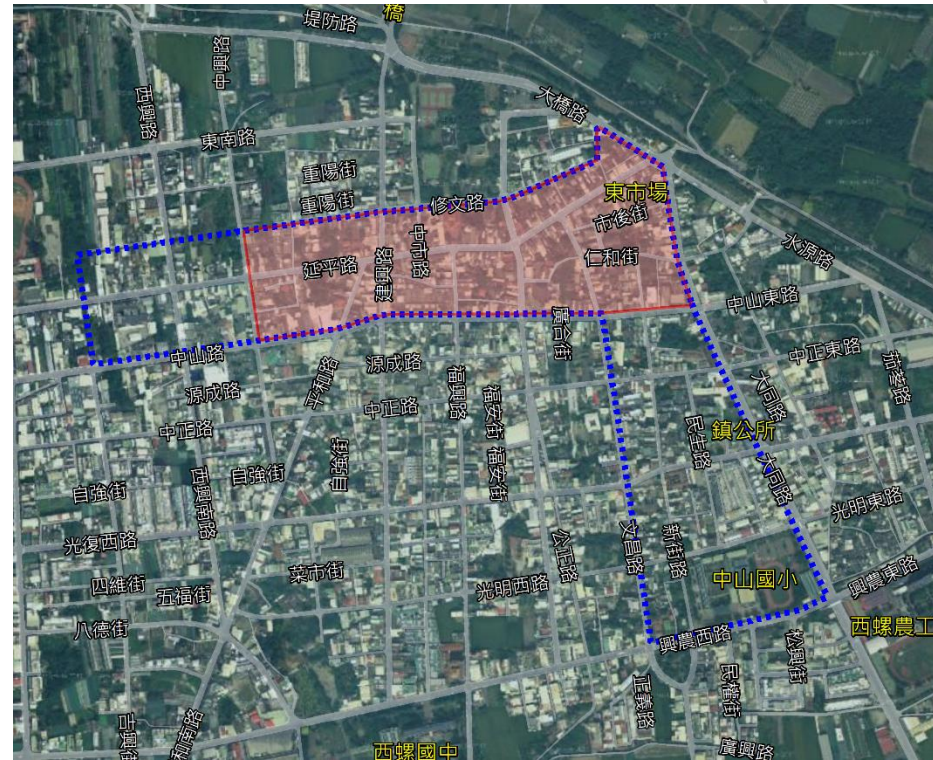
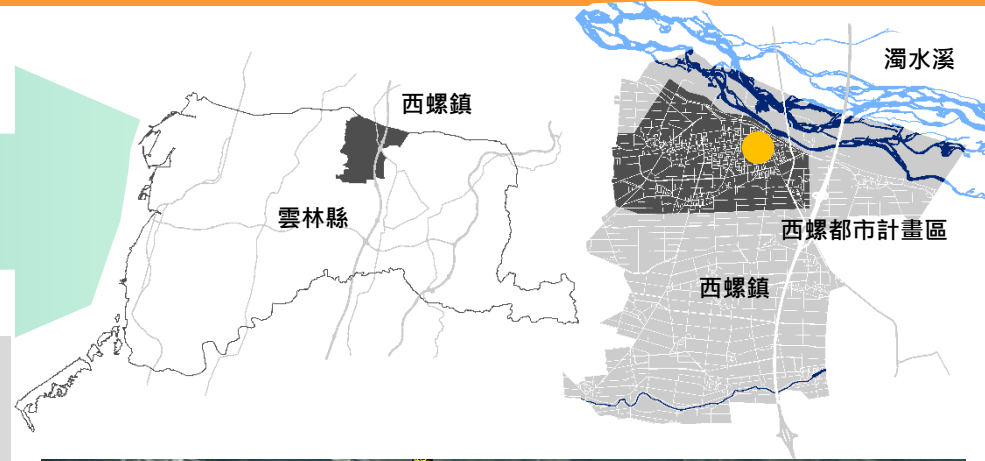
區位

❖ 本案訂定規劃範圍

西螺街區 (舊市街區) 及其周邊古蹟歷建分布區域

面積約39公頃

西螺街區位於「延平路」上，亦稱「延平老街」，街區範圍東起大同路，西至中興路，北起修文路，南至中山路、仁和街，總長約840公尺。



圖例

都市更新規劃範圍

西螺街區範圍



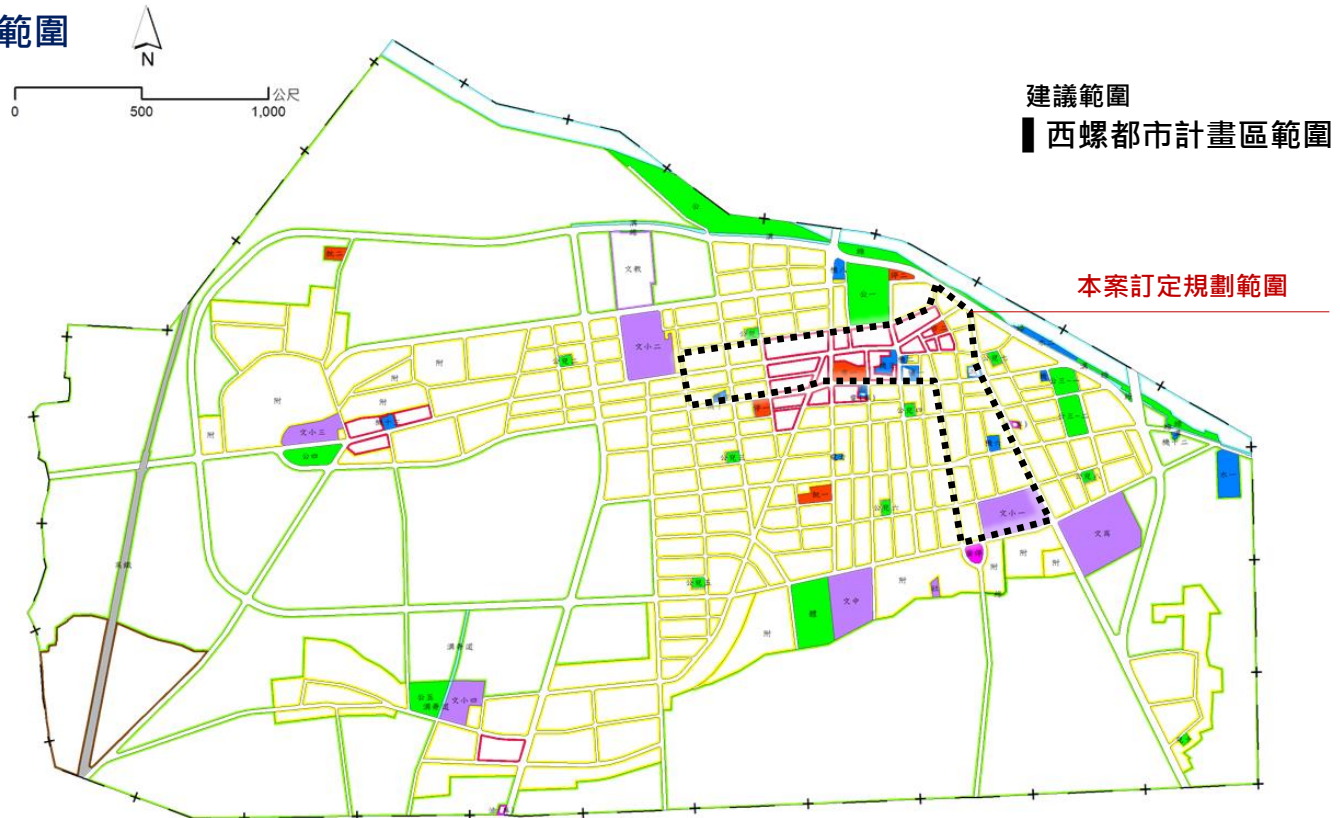
範圍

西螺都市計畫區

面積約1,077.39公頃

依據都市更新條例第5條規定，為使前置調查規劃評估作業更周延，建議以「西螺都市計畫區」為研究範圍，在劃定更新地區範圍時，可避免疏漏具更新需求之地區，並使劃定更新地區作業更加完備。

❖ 建議擴大研究範圍





土地權屬及使用現況

土地權屬分布情形

79.32% 私有土地	
17.03% 公有土地	
3.65% 國營事業或公法人土地	
本案規劃範圍	
私有土地 29.41公頃 占67.64%	
主要分布在延平路以北及中山東路以南	
公有土地 13.06公頃	

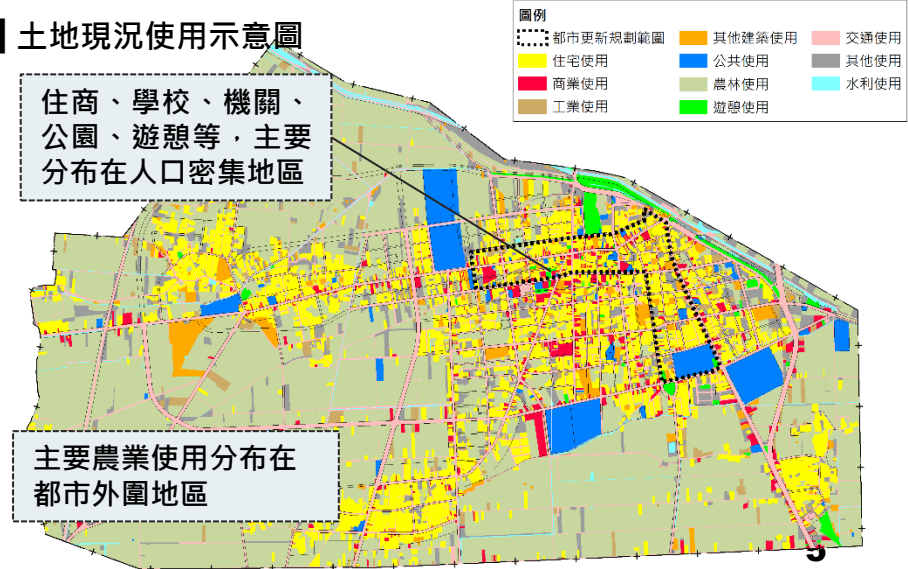
土地權屬分布示意圖



土地現況使用情形

57.46% 農業使用	
主要分布在都市中心之外圍地區	
本案規劃範圍，土地使用密集	
44.66% 住宅使用	
14.68%	交通使用
10.91%	公共使用
8.48%	商業使用

土地現況使用示意圖





西螺歷史文化資源分布示意圖



圖例

- 本計畫規劃範圍
- 新街
- 舊街
- 成美街
- 仁和街
- 📍 廟宇建築

- 縣古蹟
- 1. 廖家祠堂
- 2. 西螺廣福宮
- 3. 西螺鎮文書院

- 歷史建築
- 1. 西螺戲院
- 2. 中山國小舊有宿舍
- 3. 西螺東市場
- 4. 西螺分局長宿舍
- 5. 文昌國校舊宿舍群
- 6. 原西螺建興路廖文毅街屋

- 特色建築
- 1. 安生診療所(蕭繼祥宅)
- 2. 李品三宅(李錫禧)
- 3. 廖大芋(廖學昆祖居)
- 4. 慶裕隆商行
- 5. 第一銀行西螺分行
- 6. 廣和商行
- 7. 玉山號(玉山文化走廊)
- 8. 螺溪齒科(李宅)
- 9. 鐘樓(金玉成商行)

歷史文化資源盤點

廟宇與街區

街區分為舊街、新街、仁和街、成美街，各街道發展均有對應廟宇與文化。
媽祖宗教信仰最為興盛。

縣古蹟

3處 皆位於規劃範圍

- 廖家祠堂 (日治初期)
- 西螺廣福宮 (乾隆24年)
- 西螺振文書院 (嘉慶17年)

歷史建築

11處

規劃範圍內：8處

西螺戲院、中山國小舊有宿舍、西螺東市場、西螺分局長宿舍、文昌國小舊宿舍群、原西螺建興路廖文毅街屋、原西螺街長宿舍、捷發乾記茶莊。

非規劃範圍內：3處

西螺大橋、張廖家廟崇遠堂、西螺程秉正公墓。

特色建築

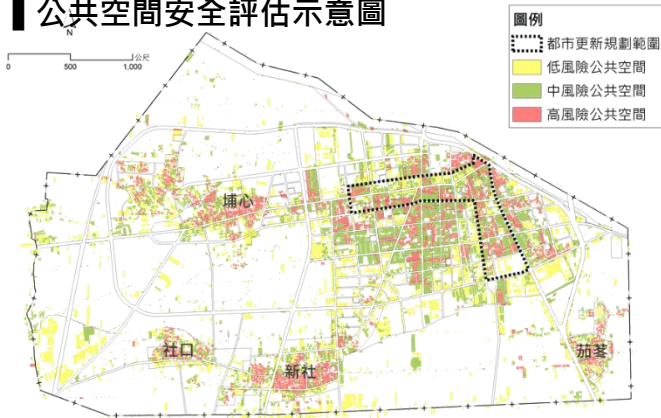
9處

分布在規劃範圍內，延平路上，是為西螺街最美建築風景。



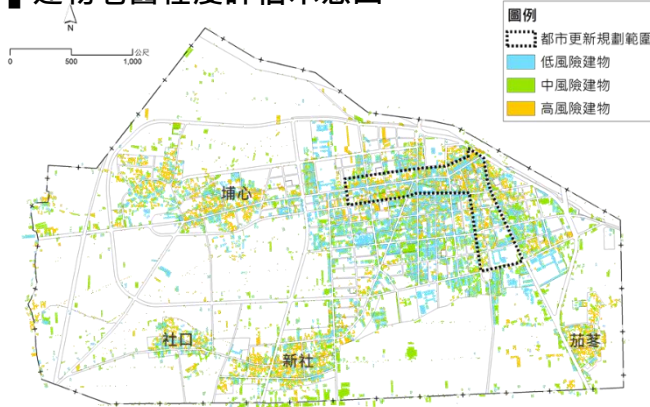
都市環境安全評估

公共空間安全評估示意圖



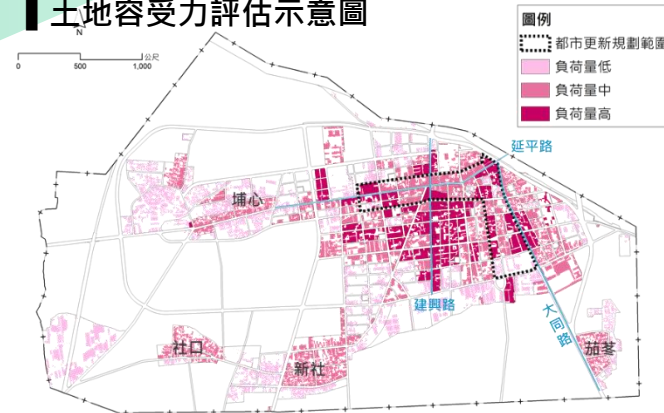
舊市街區、早期發展舊社區，缺乏妥善規劃，導致公共空間安全性不足，面臨較高的風險。

建物老舊程度評估示意圖



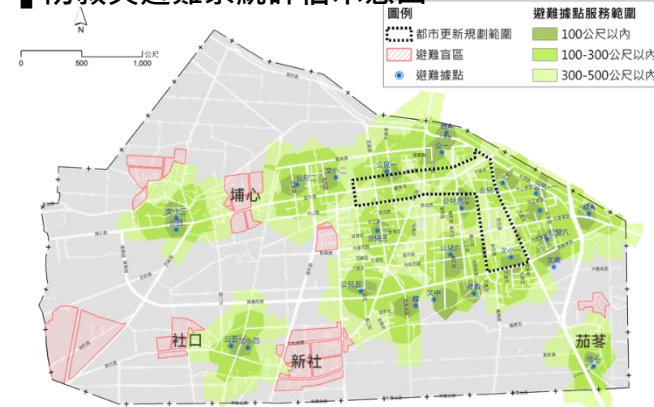
舊市街區、早期發展舊社區，建築物老舊程度較高且分布最為密集。

土地容受力評估示意圖



延平路以南、建興路沿線兩側，以及大同路沿線兩側之土地負荷量較高，屬後期發展區域，興建樓層較高。

防救災避難系統評估示意圖



舊市街區及其周邊，防救災避難據點較為健全，其餘早期發展舊社區，顯得較為不足。



都市更新需求地區

❖ 經各項評估基準套疊分析與現地勘查結果，除本案訂定規劃範圍外，周邊早期發展舊聚落社區亦有符合都市更新之條件。

西螺街區及其周邊地區，迄今延續著百年發展紋理，是西螺都市主要發展核心。早期發展舊聚落社區，老舊建物排列密集、部分建物閒置傾毀，巷弄狹窄蜿蜒，開放空間不足，都市機能不彰，有待更新再生。



西螺都市更新需求地圖 (圖資套疊結果)



更新地區先期規劃方案

❖ 以【西螺都市計畫區】為研究範圍
擬提劃定 5 處更新地區範圍

編號	更新地區名稱	面積(公頃)
1	西螺舊市街區	152.47
2	埔心庄舊社區	57.49
3	茄荖庄舊社區	13.18
4	新社舊社區	28.50
5	社口舊社區	9.17

註：埔心庄、茄荖庄、新社、社口等名稱，係參酌臺灣堡圖與現況地名。



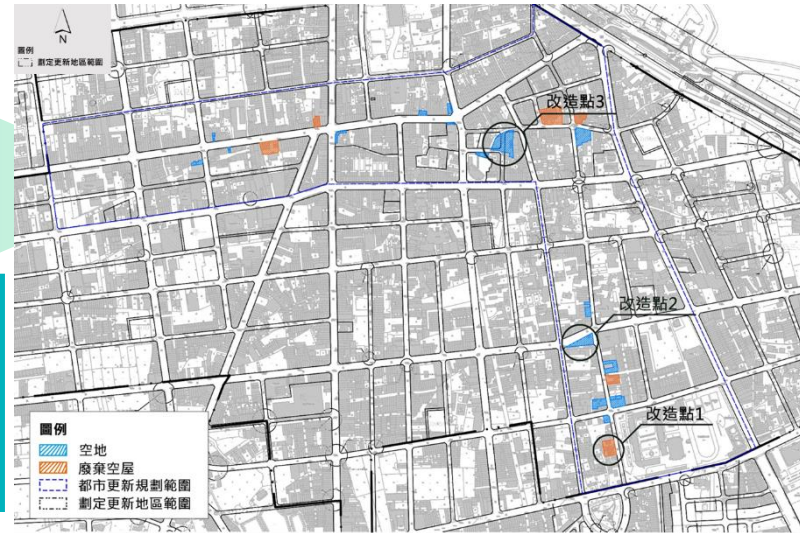


面積：約152.47公頃

發展構想 | 西螺舊市街區

先行利用閒置空間，解決停車需求，增加社區防災能力，並建立老街自主防災機制。

基於保障居住安全，應併行輔導申請「都市危險及老舊建築物加速重建條例」、「文化部私有老建築保存再生計畫」。



改造點1：廟埕停車廣場→改造後「廟埕交流休憩廣場空間」



改造點2：社區閒置空地→改造後「共融式遊戲空間」



改造點3：延平老街周邊閒置空地→改造後「停車空間(紓解舊市街區路邊停車問題)」



土地利用
計畫構想

- 1.符合現行西螺都市計畫土地使用分區及相關管制為原則。
- 2.延平老街範圍，可評估調整為「歷史風貌專用區」。

公共設施
改善計畫
構想

利用閒置空地、未開闢公設用地，規劃停車空間、社區開放空間，解決街區路邊停車問題，以及加強社區防災能力。

交通運輸
系統構想

利用停車空間與自行車路網佈設，改善街區交通混亂問題；社區狹小巷弄淨空。

防災救災
空間構想

建立老街自主防災機制；加強老舊街屋防災功能。

配套計畫
構想

- 1.擬提地方創生計畫。
- 2.輔導居民申請「都市危險及老舊建築物加速重建條例」、「文化部私有老建築保存再生計畫」，以達建物更新、保障居住安全之同等效益。



面積：約57.49公頃

發展構想 | 埔心庄舊社區

規劃原則

屬新舊夾雜建城區，需視未來所劃定更新單元，擇以進行重建、整建及維護作業。

土地利用以符合現行都市計畫為原則；利用閒置空間補足停車、社區防災所需；以取得開闢計畫道路為優先，健全社區交通環境



土地利用計畫構想

符合現行西螺都市計畫土地使用分區及相關管制為原則。

公共設施改善計畫構想

社區休憩設施較完善，較缺乏停車空間可利用閒置空地、未開闢公設用地或親水景觀公園等，滿足停車需求。

交通運輸系統構想

部分道路開闢工程尚未完備，故應以取得開闢計畫道路為優先，健全社區交通環境。

防災救災空間構想

短期利用閒置空間增加兼具防災功能公園；長期利用重建規劃，增加開放空間。

配套計畫構想

輔導居民申請「都市危險及老舊建築物加速重建條例」、「文化部私有老建築保存再生計畫」，以達建物更新、保障居住安全之同等效益。





面積：約13.18公頃

發展構想 | 茄苳舊社區

規劃原則

現況既有建物及環境老舊窳陋，基於居住安全及社區機能與環境品質提升，未來都市更新事業計畫應以重建方式為主。

土地利用以符合現行都市計畫為原則。

利用重建更新機會，配合社區高齡者需求，重新規劃社區所需公共設施。

短期可利用閒置空間，先行改造為社區公共空間，以改善居住環境品質。



土地利用計畫構想	符合現行西螺都市計畫土地使用分區及相關管制為原則；重建更新時配合整體規劃設計，得以依都市計畫法變更土地使用性質或使用密度。
公共設施改善計畫構想	現況僅1處振興里活動中心，未來可藉由重建更新之整體規劃，滿足高齡者居住需求。
交通運輸系統構想	聯外交通條件佳，未來以完善區內道路系統為優先（優先開闢計畫道路）。
防災救災空間構想	利用重建更新，重新規劃配置公共設施機能，以及健全社區必要之防災救災設施空間。
配套計畫構想	1.短期辦理更新不易，故應輔導居民申請「都市危險及老舊建築物加速重建條例」、「文化部私有老建築保存再生計畫」，以達建物更新、保障居住安全之同等效益。 2.短期應利用多處閒置空地，改造為社區公共空間，以改善社區居住環境品質。



社口面積：約9.17公頃
 新社面積：約28.50公頃

土地利用以符合現行都市計畫為原則。

社區公共設施相當缺乏，短期可利用閒置空間，先行改造社區所需空間，改善居住環境品質。

長期須透過重建更新機會，重新規劃配置公共設施，以達整體居住環境改善之效益。

發展構想 | 社口與新社舊社區

更新地區	社口舊社區	新社舊社區
土地利用計畫構想	符合現行西螺都市計畫土地使用分區及相關管制為原則。	
公共設施改善計畫構想	現況僅1處福田社區活動中心，東側有1所文興國小及未開闢使用之公五用地（無開闢計畫）。	無劃設公共設施用地 ，僅西側有1所文興國小及未開闢使用之公五用地（無開闢計畫）。
	短期利用閒置空間改造成社區所需公共空間；長期透過重建更新機會，重新規劃公共設施。	
交通運輸系統構想	計畫道路皆已開闢，內外交通連結條件尚佳。	計畫道路皆已開闢，內外交通連結條件尚佳。
防災救災空間構想	地籍凌亂、建物排列不良致街廓內道路較為狹小蜿蜒，可透過巷弄淨空宣導保持通道順暢。	開放空間相當缺乏，應積極利用閒置空間，改造成兼具防災功能之社區公共設施。
配套計畫構想	1.短期辦理更新不易，故應輔導居民申請「都市危險及老舊建築物加速重建條例」、「文化部私有老建築保存再生計畫」，以達建物更新、保障居住安全之同等效益。 2.短期應利用多處閒置空地，改造成為社區公共空間，以改善社區居住環境品質。	

