

| | | | | | |
|----|-----|-----|-----|----|---------------------|
| 編號 | J13 | 縣市別 | 彰化縣 | 案名 | 彰化市警察宿舍周邊地區都市更新先期規劃 |
|----|-----|-----|-----|----|---------------------|

基地現況及發展條件

一、計畫位置

計畫位置位於彰化市都市計畫核心地區，位於彰化火車站南側，為彰化舊城區發展核心地區。

二、範圍及面積

考量現況發展情形及完整範圍，爰以北民權路與中華路交會處、至東民族路、至南曉陽路、至西中華路及綠園道七用地所圍範圍劃設為都市更新地區，計畫面積約 13.13 公頃，詳圖 1，後續將俟實際規劃內容檢討調整必要之劃設範圍。

三、現行都市計畫情形

本計畫位於彰化市都市計畫區，範圍內包含住宅區、商業區、市場用地、人行廣場用地及道路用地，詳表 1、圖 2。

彰化市都市計畫自民國 59 年 4 月 3 日發布彰化市修訂都市計畫案，其後於 93 年完成計畫圖重製及第一次通盤檢討。第一次通盤檢討後迄今辦理過 11 次個案變更計畫、7 次細部計畫內容之擬定及變更，其中包含 4 處另行擬定細部計畫地區、1 處細部計畫之個案變更、土地使用分區管制要點訂定與通盤檢討；另有中華電信股份有限公司及郵政事業土地之專案通盤檢討，第二次通盤檢討業於 108 年 7 月公告實施。

另計畫範圍內之土地使用管制相關內容則依 109 年 7 月 27 日發布實施之「擬定彰化市細部計畫」案規定辦理。

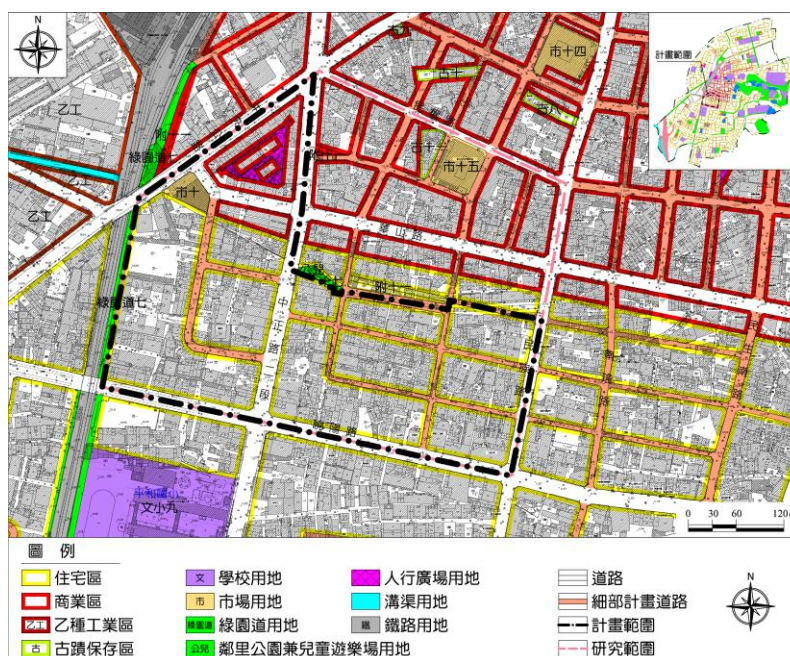


圖 2 計畫範圍現行都市計畫示意圖

表1 計畫範圍現行都市計畫面積分配表

| 項 目 | | 計畫面積 (公頃) | 佔計畫範圍面積比 例 (%) |
|------------|------------|--------------|-------------------|
| 土地使用 分區 | 住宅區 | 9.02 | 68.70 |
| | 商業區 | 1.09 | 8.30 |
| | 小計 | 10.11 | 77.00 |
| 公共設施 用地 | 市場用地 | 0.15 | 1.14 |
| | 人行廣場 用地 | 0.14 | 1.07 |
| | 道路用地 | 2.73 | 20.79 |
| | 小計 | 3.02 | 23.00 |
| 合計 | | 13.13 | 100.00 |

註：表內面積應依核定圖實地分割測量面積為準。

四、周邊都市更新地區劃定情形

彰化舊市區因人口及發展腹地已趨飽和，因彰化火車站周邊為彰化市早期發展地區，目前已劃定都市更新地區包含 100 年公告之「彰化舊城區都市更新地區」及 101 年公告之「彰化火車站北區都市更新地區」。

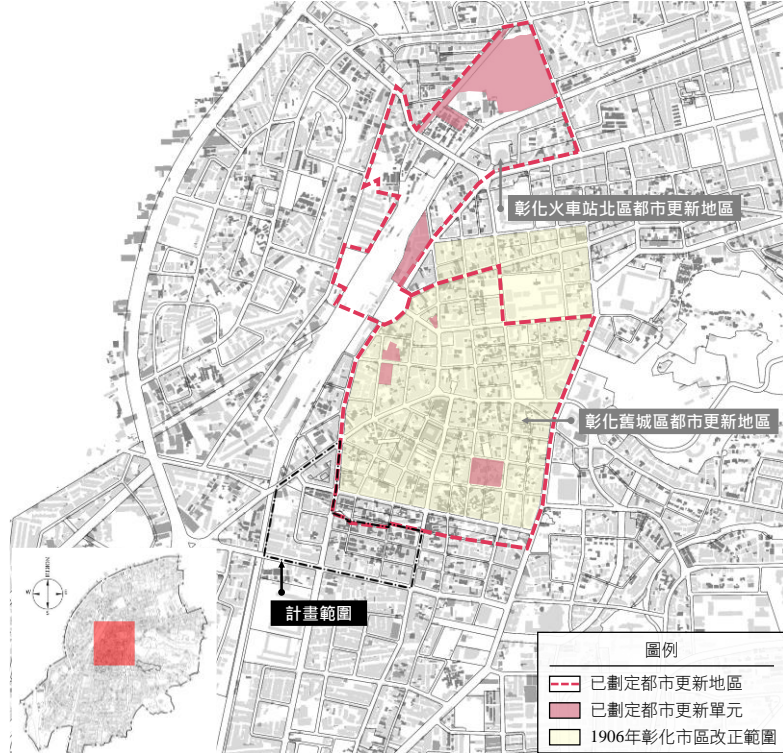


圖 3 彰化市已劃定都市更新地區示意圖

五、土地權屬情況

計畫範圍座落地段以彰化市南郭段南郭小段為主，少部分為彰化段西門小段、民族段及中華段；而土地權屬部分則以私有為主，另包含彰化縣警察局、彰化縣政府、彰化市公所等管理之公有土地。

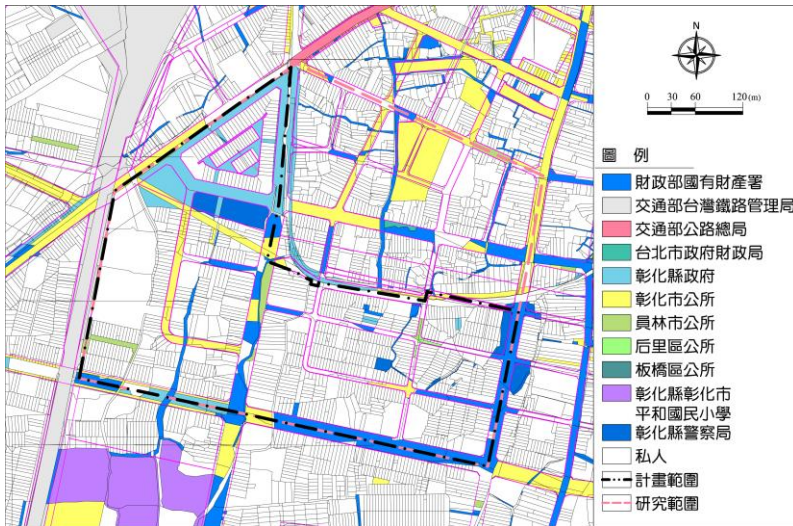


圖 4 計畫範圍權屬示意圖

表 2 計畫範圍權屬面積分配表

| 權屬/管理者 | 計畫面積 (公頃) | 估計範圍 面積比例 (%) | |
|--------|----------------|---------------------|--------|
| 私有土地 | 9.96 | 75.86 | |
| 公有土地 | 交通部 公路總局 | 0.02 | 0.15 |
| | 交通部臺灣 鐵路管理局 | 0.00 | 0.00 |
| | 財政部 國有財產署 | 0.99 | 7.54 |
| | 彰化縣政府 | 1.04 | 7.92 |
| | 彰化縣警察局 | 0.32 | 2.44 |
| | 彰化市公所 | 0.64 | 4.87 |
| | 員林市公所 | 0.14 | 1.07 |
| | 后里區公所 | 0.02 | 0.15 |
| | 小計 | 3.17 | 24.14 |
| | 合計 | 13.13 | 100.00 |

註：交通部臺灣鐵路管理局管有土地面積為 1.76 m²。

六、現況使用情形

(一) 土地使用現況

計畫範圍位處彰化舊城區發展核心地區，土地使用現況多屬主要道路沿線之鄰里性商業及住商混合使用，其中商業型態以批發零售業、服務業及餐飲業為主，其餘住宅區及商業區街廓內則大多為純住宅使用之型態分布，其餘尚包括彰化縣警察局警察宿舍群及彰化市魚市場（市十用地）等使用，詳圖 5、圖 6。

(二) 建物使用現況

彰化市都市計畫區內目前建築物結構多以鋼筋混凝土為主；部分年代較久遠之建物如三合院、日治時期街屋多為磚造；另有部分建築屬於鐵皮搭建。

本計畫範圍內建築物樓層以 1~4 樓之透天厝為主，多呈現 1~2 樓多供小型商業（餐飲、批發零售）使用，3 樓以上則供住宅使用之形態，其餘包含分布於住宅區之 1~2 層樓純住宅使用建物及彰化縣警察局警察宿

舍群現況係1層樓之磚造建物，詳圖7。

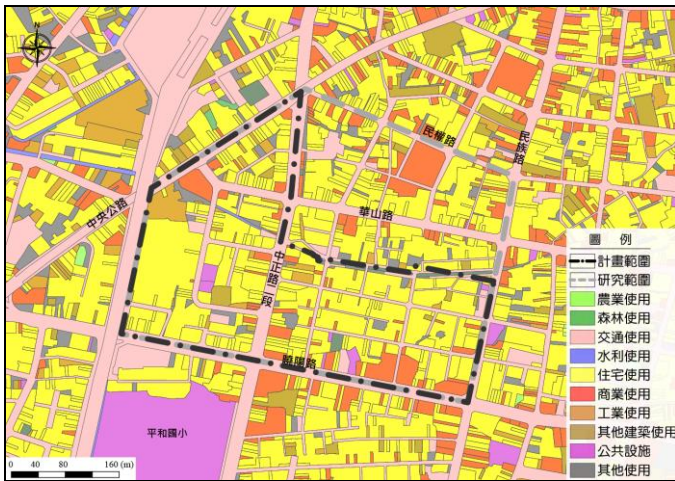


圖5 計畫範圍國土利用調查套繪示意圖



圖6 計畫範圍土地使用現況示意圖



圖7 計畫範圍建物使用現況示意圖



目前辦理情形

招標中。

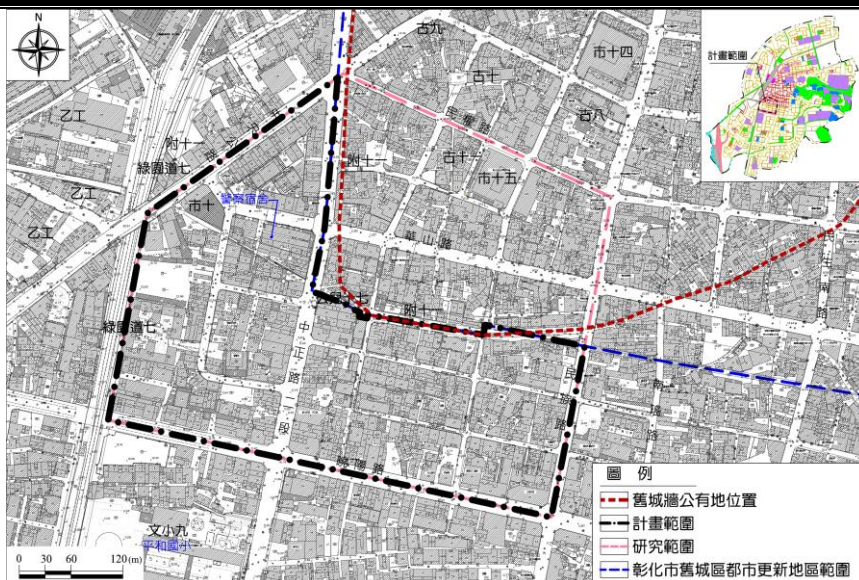


圖1 計畫區位及範圍示意圖

| 計畫範圍 | |
|-----------|--------|
| 面積 | 公有土地比例 |
| 13.13 公頃 | 24.14% |
| 預估投資總額(億) | |
| — | |
| 預估政府投資 | 預估民間投資 |
| — | — |

註：以上資料均為參考，若欲得知詳細資料，請洽各主辦機關。