劃定彰化市南郭宿舍群周邊 都市更新地區 暨訂定都市更新計畫書

彰化縣政府 中華民國 112 年 4 月



	彰化縣都市更新計畫審核摘要表
項目	說明
都市更新計畫名稱	劃定彰化市南郭宿舍群周邊都市更新地區暨訂定都市更新計畫案
擬定都市計畫 法 令 依 據	都市更新條例第5條、第6條及第9條
擬定都市更新計 畫機關	彰化縣政府
本案公開展覽	公開展覽
起迄日期	公開展覽 說 明 會
人民團體對本 案之反映意見	
本案提交各級都市計畫委員會審核結果	縣

目 錄

壹	`	計	- 畫緣起及法令依據	1
	_	•	計畫緣起	1
	二	•	法令依據	1
貳	`	劃	引定都市更新地區範圍	2
參	`	更	色新地區發展現況	3
	_	`	歷史脈絡	3
	二	`	都市計畫概要	5
	Ξ	`	周邊都市更新情形	7
	四	•	土地權屬概況	9
	五	•	土地及建築物現況使用情形	10
	六	•	交通系統	14
	セ	`	公共設施系統	16
肆	•	基	上本目標與策略	18
	_	•	更新定位	18
	二	•	都市更新目標	18
	三	`	都市更新策略	19
伍	`	實	了質再發展,進江	20
	_	•	整體發展了。	20
	二	•	土地,一計,一構想	
	三	•	公主設工改善構想	23
	四	•	通 運動系統構想	23
			防救灭空間構想	
陸	,	更	見新單元之劃定	27
			都市更新單元劃定原則	
			更新地區範圍內各街廓分析	
			劃定優先都市更新單元	
柒	`	優	· 是先更新單元整體規劃	36
捌	•	其	其他應表明事項	49

圖 目 錄

圖 2-1	彰化市南郭宿舍群周邊地區都市更新地區範圍示意圖	2
圖 3-1	彰化市發展歷史脈絡示意圖	3
圖 3-2	2 南郭宿舍群周邊歷史脈絡發展示意圖	4
圖 3-3	3 彰化市已劃定都市更新地區示意圖	8
圖 3-4	4 更新地區土地權屬及管理單位分布示意圖	9
圖 3-5	5 更新地區土地使用現況示意圖	10
圖 3-6	5 建物樓層分布示意圖	11
圖 3-7	· · · · · · · · · · · · · · · · · · ·	
圖 3-8		
圖 3-9	南郭宿舍群建物使用現況示意圖	13
圖 3-1	0 更新地區道路系統分布示意圖	15
圖 3-1	1 更新地區周邊公共設施用地分布示意圖	17
圖 4-1		18
圖 4-2	2 都市更新目標示意圖	19
圖 5-1		
圖 5-2		22
圖 5-3		24
圖 5-4		
圖 6-1		
圖 6-2		
圖 6-3		
圖 6-4		
圖 6-5		
圖 7-1		
圖 7-2		
圖 7-3		
圖 7-4	l 台電宿舍優先更新單元使用現況示意圖	45
圖 7-5		
圖 7-6	台電宿舍優先更新單元重建構想示意圖	47

表目錄

表 3-1	更新地區範圍現行彰化市細部計畫面積分配表	5
表 3-2	更新地區相關土地使用分區管制要點摘要表	5
表 3-3	彰化市已劃定都市更新地區劃設情形彙整表	7
表 3-4	更新地區土地權屬綜整表	9
表 3-5	南郭宿舍群現況使用特性綜整表	13
表 3-6	更新地區周邊公共設施用地綜整表	16
表 6-1	各街廓之土地權屬分析(佔街廓總面積比例)表	30
表 6-2	各街廓之土地使用現況分析(佔街廓總面積比例)表	31
表 6-3	各街廓之屋齡分析(佔街廓總面積比例)表	32
表 6-4	彰化縣都市更新單元劃定基準檢核表	34
表 7-1	南郭宿舍群優先更新單元權屬分析表	37
表 7-2	南郭宿舍群保存維護分類表	38
表 7-3	台電宿舍優先更新單元權屬分析表	44

壹、計畫緣起及法令依據

一、 計畫緣起

南郭宿舍群為彰化市區重要歷史文化空間,全區約有 16 間宿舍, 為日治時期彰化郡役所郡首(郡首長)及相關公務人員居住宿舍,其 中郡首官邸(南郭宿舍 5 號、5-1 號)於 107 年指定為縣定古蹟,全 區則於 108 年登錄為聚落建築群,現況建築物多保有日治時期高等官 舍之建築風格,街區內亦維持原有之巷弄紋理,日治時期郡守官邸的 場所精神與地方常民文化生活融合,逐漸形塑出特色之歷史空間氛圍。

近年因南郭宿舍群屋齡老舊,部分建築及公共之一, 2 生 6,108年1月份發生祝融,造成兩幢日式宿舍燒毀, 於顯文化資源暴露在建築窳陋缺乏維護、地區防災能力不足的風壓之中, 且 查升彎曲狹小、建物密度過高, 足有妨害公共安全之虚。此外, 內 郭宿舍群周遭私有建物屋齡多逾 30 年, 立面外觀多至之意, 難與南郭宿舍群形塑整體都市景觀意象,歷史場域之目以生難以彰顯。

為使南郭宿舍群能活化更利用,藉己整合都市更新與文化資產保存之資源,建立宿舍南郭仙台之一局。整體都市更新策略,促進重要公有土地資源及文化資金、活化再主,並透過建築物整建維護及公共空間防災機能整備,於十旬下下災機能,改善現有生活環境與居住品質。

二、法令心读

依「者市更新條例」第5條、第6條第1項第1款、第2款、第 3款及第5款 建築物窳陋、有傾頹或朽壞之虞、未符合都市應有之 機能及具歷史、文化、藝術、紀念價值亟需辦理保存維護,或其周邊 建築物未能與之配合者得優先劃定更新地區,並依第9條規定訂定都 市更新計書。

貳、劃定都市更新地區範圍

都市更新地區範圍係依據「彰化市南郭宿舍群周邊地區都市更新 先期規劃案」之先期規劃成果,考量範圍內建築物多呈現老舊、密集 情形,為提升整體環境品質,強化建築物內外部安全性能,故基於建 物結構安全、都市防救災能力、都市再發展、公有土地活化利用等面 向之考量下,劃定「彰化市南郭宿舍群周邊都市更新地區」,更新地 區範圍北側臨公園路、南以南郭路及龍泉溪為界、西抵旭光路,東至 龍泉溪,面積約7.43公頃。

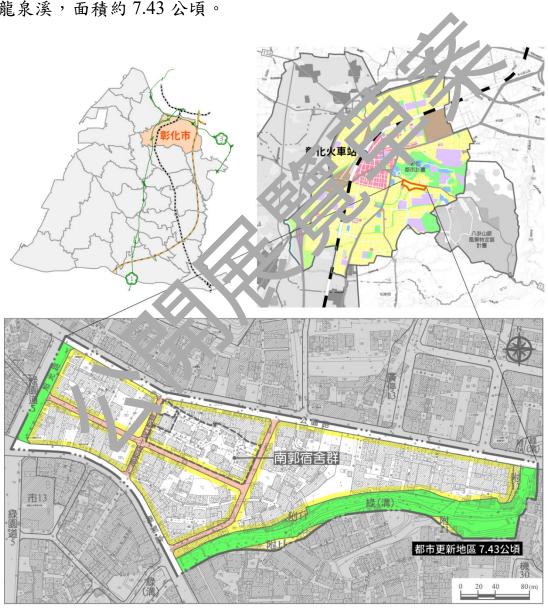


圖 2-1 彰化市南郭宿舍群周邊地區都市更新地區範圍示意圖

參、更新地區發展現況

一、 歷史脈絡

彰化市於 1723 年 (清雍正元年) 設彰化縣迄今已近 300 年,擁有豐富之歷史文化資源,為中部地區重要之歷史文化城鎮。1815 年建造彰化磚城,日治時期歷經城牆拆除並於 1906 年進行市街改正計畫,1938 年完成第二次市街改正計畫、擴張部分範圍,至此遂見都市計畫雛形。

彰化市於日治時期屬臺中州彰化郡,為提供彰化郡役所郡首(郡首長)及相關公務人員居住需求,興建包含郡首官弘之司郭宿今群,所處地區為過往彰化城之城東南區域,屬南門口庄聚為後隨都市發展擴張成為鄰里商業市街。民國政府來台往,城入西區域因具有大規模公有土地之故,遂陸續投入學校、公門、市公長公場所、宗教建築、軍營等公共建設資源。至1970年代,走外,城入南區域的建設與空間面貌已較無明顯的變化,南郭宿台五尺後別院人口持續成長,街廓內建物持續增加,形成現今地京水貌。

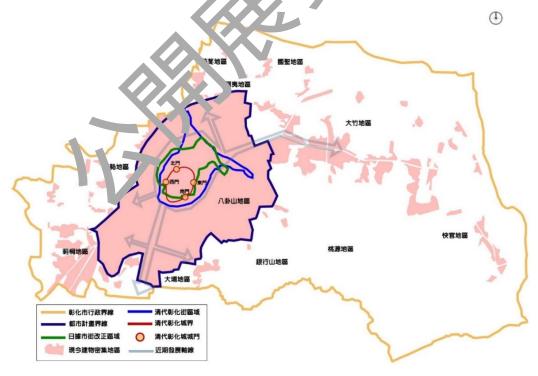
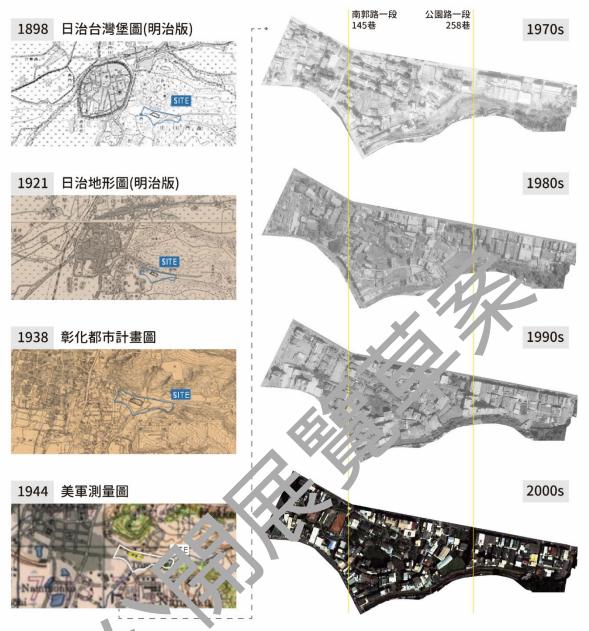


圖 3-1 彰化市發展歷史脈絡示意圖

資料來源:彰化市舊城區再發展先期規劃案,彰化市公所,97年。



6 3-4 南郭宿舍群周邊歷史脈絡發展示意圖

二、 都市計畫概要

本案都市更新地區位於 108 年 7 月 3 日發布實施之「變更彰化市主要計畫(第二次通盤檢討)案」之都市計畫範圍內,並於 109 年 7 月 27 日發布「擬定彰化市細部計畫案」,更新地區範圍之主要使用分區為住宅區、綠園道用地、綠地(兼作溝渠使用)及道路用地,而建物所屬使用分區皆為住宅區,建蔽率 60%,容積率 200%,相關容許使用項目依「都市計畫法臺灣省施行細則」規定辦理。另涉及土地使用管制要點內容綜整如下表說明

表 3-1 更新地區範圍現行彰化市細部計畫面積分配表

	項目	計畫面積 (公頃)	化計 5 2 周面登比例
土地			
使用	住宅區	5.7	69.58
分區			
公共	綠地(兼作溝渠使用)	1.13	15.21
公共設施	綠園道用地	9.05	2.02
用地	道路用地	0.98	13.19
V1 167	小 計	2.26	30.42
	合 計	7.43	100.00

註:表內面積應依核定圖,北分沙測。面積為準。

表 3-2 更新地區 7 萬二 7 山方 11 分區管制要點摘要表

項目	土地使用2	規定	備註
建築	住宅區	人。彰化縣建築管理自治條例」規 定辦理。 住宅區臨道路境界線2公尺範圍 退縮建築部分應留設無遮簷人行 步道,其餘可供停車使用。	基地情形特殊經提縣 都市設計審議委員會 審議同意者,從其規定。
退縮規定	公共設施用 地及公用事 業單位使用 之土地	自道路境界線至少退縮5公尺建築,如有設置圍牆之必要者,圍牆 應自道路境界線至少退縮4公尺。	1.臨道路境界線2公尺 範圍部分應留設無 避簷人行步道,其餘 退縮建築之空地應 植栽綠化。 2.退縮建築部份均得 計入法定空地。

項	土地使用分	10 .25	m ss
目	區或用地	規定	備註
			1.機車(或自行車)停
冶		申請建築基地面積達1,500平方	車空間標準為每輛
停击		公尺者,其建築樓地板面積在150	之長度不得小於2公
車		平方公尺(含)以下者,應留設汽	尺、寬度不得小於0.8
空間	住宅區	車及機車(或自行車)各1部停車	公尺。
' '		空間,超過部分每150平方公尺及	2.基地情形特殊經提
設置		未達整數其零數應增設汽車及機	本縣都市設計委員
<u>身</u> 規		車(或自行車)各1部停車空間。	會審議同意者,從其
一 元 定			規定。
	其他地區	停車空間設置依「建築技術規則」	
	共他地區	等相關法令辦理。	
		建築基地之法定空地,應以集中	
	住宅區	留設為原則,且該空地綠覆率了	
		得低於50%。	
景		用地內所留設之人行步道 艾針	
觀		面應以植草磚或透水州小戶之地	
與	綠地	磚舖設。	
綠		應以整體規劃設計为水川正惠	
化		先經主管機關內意。	
規		為提昇都立環境与負及增加綠地	
定		空間,「綠丁之」、應綠化部分	
	綠園道用地	以延續、連貫的房門,綠化面積不	
		5. 人、像以道總面積的三分之	

三、 周邊都市更新情形

彰化市為彰化縣人口最集中稠密之地區,因人口及發展腹地長期趨於飽和,舊城區建築密集且逐年老舊,亟待導入都市更新整體計畫,以都市再生手法促動都市活化、彰顯地方文化特色、提升生活機能及環境品質、強化地區防災能力。

此外,110年就彰化市警察宿舍(華山此東中正路口)周邊地區 啟動辦理都市更新先期規劃,係配合彰化鐵路高呆與彰化市舊城區再 發展等契機重整市區應有生機,以其或化方區再發展。

表 3-3 彰化市已劃定都市更新地ご劃設於於彙整表

更新地區	面積 (公頃)	更产(罗,千	辨理目的	公告 日期
彰化市舊 城區都市 更新地區	59.19	た	園於歷次都市發展及擴充, 彰化市舊城區面臨公共開 放空間與服務機能匱乏、建 物老舊衰頹等問題,為帶動 舊城區活化發展,透過都市 更新單元劃定,接續推動更 新事業計畫。	100.09.20
彰化火車 站北區都 市更新地 區	33.37	3 處(原乙 種工作台 電舍 電 育舍業 節 前商業 區	本案係 95 年行政院核定實施「加速推動都市更新方案」擇定推動 50 處地區之一,除積極發展台鐵扇形車庫之觀光資源,配合調整更新地區內之土地使用,以復甦市中心應有之都市機能,改善居住環境品質。	101.01.03

資料來源:內政部營建署都市更新入口網(https://twur.cpami.gov.tw/zh);本案彙整。

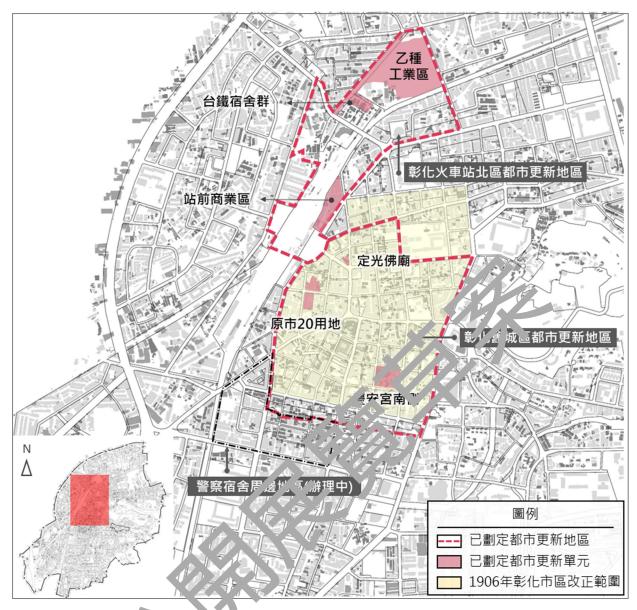


圖 o-3 彩化市已劃定都市更新地區示意圖

資料來源:內」、高營廷、都市更新入口網 (https://twur.cpami.gov.tw/zh);本案彙整。

四、 土地權屬概況

更新地區內私有土地面積約 4.75 公頃,約佔更新地區總面積之63.93%,其中 0.44 公頃係屬台灣電力股份有限公司管有土地;公有土地約 2.60 公頃,約佔更新地區總面積之 35.04%,其中管理者主要係財政部國有財產署,而彰化縣政府管有土地則集中分布於南郭宿舍群;此外尚有 0.08 公頃之未登錄地,屬於自八卦山由北往南匯入龍泉溪(南郭坑溪)之既有渠道。

表 3-4 更新地區土地權屬綜整表

	土地權屬	面積(公頃)	以例(%)
	財政部國有財產署	1.72	23.19
	國防部政治作戰局	0.01	0.11
公有土地	彰化縣政府	0 57	8.94
	彰化市公所	5.57	2.79
	小 計	2.09	35.04
	台灣電力股份有限公司	0.44	5.91
私有土地	一般私人	4.31	58.03
	小 計	4.75	63.93
未登錄地		0.08	1.03
	合 計	7.43	100.00

註:表內面積係依地籍圖 沙計等, 於面積應以地籍分割成果為準。

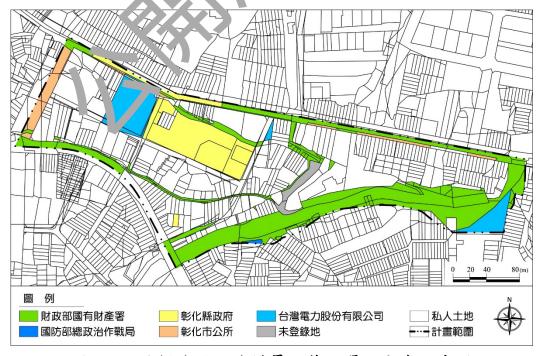


圖 3-4 更新地區土地權屬及管理單位分布示意圖

五、 土地及建築物現況使用情形

(一) 土地使用現況

依110年8月土地現況調查,更新地區周邊因有多所高中 (職)及大專院校之故,產生眾多活動人口與生活消費需求, 尤以更新地區南側之南郭路、旭光路等通學主要動線形成較多 商業使用,其餘更新地區則以住宅使用為主,公園路一側之住 宅區以住宅及一般生活消費機能為主。

南郭宿舍群位於更新地區核心,現況部分作為宿舍、藝文展演空間使用外,其餘呈現閒置狀態,其西側治戶同戶日式建築風格之台電公司宿舍,形塑出具歷史文化特四之內區。南郭宿舍群東南側則屬既有住宅聚落,且因是判開發之故,仍具原有巷弄紋理及氛圍,惟街廓內部建桑安支入河,開放空間及停車空間相對不足。南郭宿舍群方過則保有少部分維持菜園及農作使用。

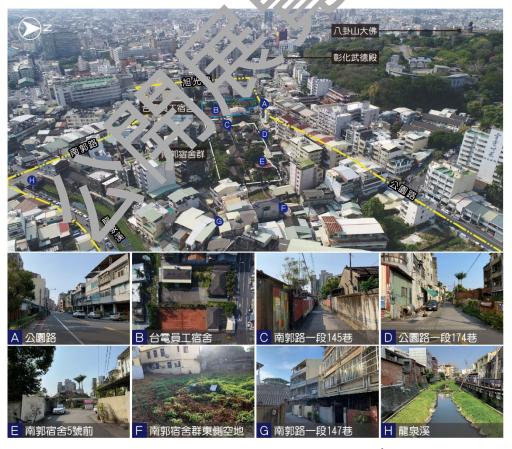


圖 3-5 更新地區土地使用現況示意圖

(二) 建築使用型態

1、建物樓層

更新地區內以 1~2 樓層建物最多,面積約 1.45 公頃,佔 更新地區建物總面積 46.00%,且多集中於南郭宿舍群周邊。 臨南郭路及公園路兩側則多屬 3 樓以上建物,天際線由外朝南 郭宿舍群逐漸低緩,形成具包庇感之視覺空間。

2、建物結構

更新地區內建物大部分屬鋼筋混凝土結構, 乙積約 2.57 公頃,約佔更新地區建物總面積 81.34%,而声即在合群及其西側台電公司宿舍主體則屬於木造及磚造結構, 回槽, 一別占 0.22 及 0.11 公頃,佔更新地區建物總面積之 1、53%,另有少部分鐵架等臨時建物使用,主要分布於南水石、又更新地區東側住宅聚落內部。

3、建物屋龄

參考建築物取得建築執照與化用執照年份資料,街廓內呈現新、舊建築錯落之作形,於無明顯特定群落之分布,惟更新地區內約七片建筑物。 數是過 30 年,立面外觀已逐漸呈老舊情形,且員人二一大池震前興建住宅,建物耐震能力及屋況品質較不如近年新建之建物。



圖 3-6 建物樓層分布示意圖



圖 3-7 建物樓層分布示意圖

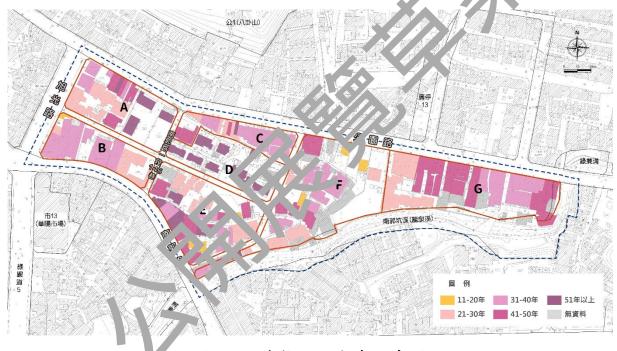


圖 3-8 建物屋齡分布示意圖

(三) 現況使用及活動特性

更新地區內南郭宿舍群建物共計 16 棟,其中 2 棟已於民國 108 年 1 月燒毀,現況僅存遺構及磚造基礎,2 棟屬郡首官邸(南郭宿舍 5 號、5-1 號),為日治時期高等官員宿舍,全臺完整保存者不多,且有別於其他郡役所之建築風格,業於 107年指定為縣定古蹟。此外尚有 4 棟分別由南郭國小師生、彰師大學生、地方團體工作室分別經營管理。

表 3-5 南郭宿舍群現況使用特性綜整表

棟別	現況使用	照片示意
2 號	由國立彰化師範大學研究生成立「南郭公園 創作團隊」,於109年9月以「公益換租」 方式進駐南郭宿舍2號經營,並將其定位為 藝文展覽工作坊,不定期舉辦青年藝術家駐 地創作。	
3 號	原由設計師黃書萍、黃書姍、文字工作者劉 筱恩組成白色方塊工作室團隊,於 109 年 9 月以「公益換租」方式進駐南郭宿舍 3 號經 營,並定位為「實驗書屋」,透過募集相關 主題書籍,並推廣閱讀、課程、工作坊等, 達到知識與資訊傳遞交流之目的。現轉租一。	
7、8號	由南郭國小陳宥好、吳嘉明二位老師於 (V), 年承接下南郭宿舍 7、8 號營運, 光 诗 傳與局 圍大學社會責任計畫 (USR) 一 作 。 括彰 師大、雲科大與弘光科大等校 3 7 7 7 5 於 神理 多場次的走讀課程、展見沪動, 亦 4 為南郭 國小學童之校外教室 學 4 月 京與整理環境、 空間美化綠植栽、展覽 2 劃 素 9 兀學習用途, 為文化資產少人 2 5 6 6 6 6 6 6 6 6 6 6 6 6 6 6 6 6 6 6	



圖 3-9 南郭宿舍群建物使用現況示意圖

六、 交通系統

(一) 道路系統

更新地區以北側之公園路(縣道139)為主要東西向聯外道路,往西可銜接至中山路(台1線)、彰化舊城區及彰化車站等,往東通往八卦山地區及台74線快速道路。南郭路、旭光路則屬南北向地區道路系統。更新地區尚有兩處鄰里通道,以南郭路一段145巷為南郭宿舍群主要出入道路,道路寬度6公尺,長度約90公尺,另有公園路一段174巷可往北接至公園路,惟其路寬度僅約4-6公尺。此外,宿舍平广側、南側之6M計畫道路皆尚未開闢,導致宿舍群東側至江走。到 課較為受阻。

(二) 大眾運輸系統

周邊公車系統以彰化客運經濟之彰化市區 2 路及 6911 路線為主,由南郭宿舍群步行 (2) 分達 B 可抵達西北側之卦山里公車站 (6911 路線),另步行 LV 分鐘則可抵達西側之華陽市場公車站或東南側之章 化中基公車站(彰化市區 2 路),可通往彰化市區。分率化車 佔於於更新地區西北方約 1.5 公里處(車程 6 分鐘) 為 了部 從真鐵路主要車站之一,亦為山線與海線之起迄車站。章 七草站旁即為彰化客運總站,有通往鹿港、員林、田中及南沿等客運路線,同為彰化市交通轉運樞紐。

(三) 人本3 運系統

更新地區範圍內除旭光路有設置無遮簷人行道以外,其餘道路皆無人行道或標線型人行道規劃,惟南郭坑溪(龍泉溪)一旁設置有河岸景觀步道,可由公園路南側龍泉橋一路連接至南郭國小。更新地區內僅設有一處公共自行車 MOOVO 站點,即彰化高中站(南郭橋),站點密度仍有待提升。

(四) 停車供給

更新地區周邊之路外停車場主要分布於中山路、卦山路、 旭光路及彰基附近,其中以華陽市場立體停車場離更新地區最 近,可容納 319 輛小客車,惟更新地區內部無路外停車場;另 以路邊停車空間而言,僅公園路開放路邊停車,旭光路有部分 路段劃設停車格,南郭路考量其路幅限制,僅部分劃設機車停 車格。

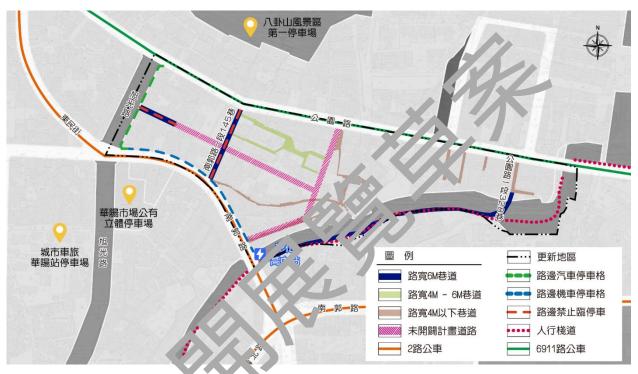


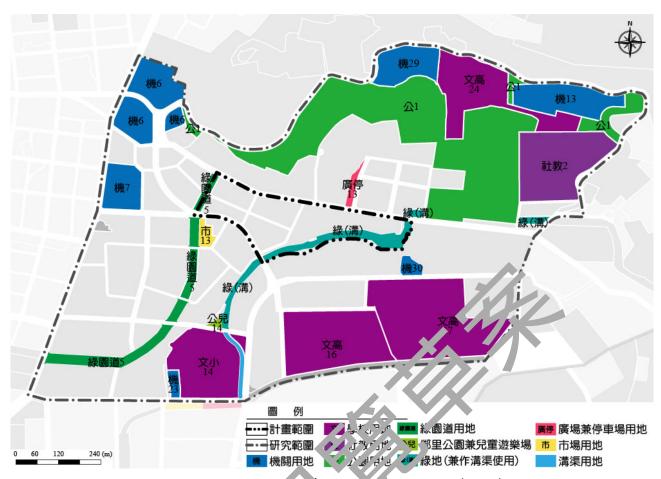
圖 3-10 更新地區道路系統分布示意圖

七、 公共設施系統

以更新地區周邊 500 公尺為半徑,所鄰接之完整街廓範圍,依現行都市計畫共劃設包括機關、學校、社教、市場、公園、公園兼兒童遊樂場、廣場兼停車場等 8 種塊狀公共設施用地,以及溝渠、綠地(兼作溝渠使用)、綠園道、道路等 4 種帶狀系統性公共設施。

表 3-6 更新地區周邊公共設施用地綜整表

項目	編號	計畫面積 (公頃)	使用現況	開闢情形
	機 6	3.17	彰化縣議會、市立 ^[2] 書館、美術館	已開闢
	機 7	1.45	彰化縣政府	1開闢
機關用地	機 13	2.43	彰化縣後太华揮部	已開闢
	機 23	0.26	彰化界. 步舟第一行政大樓	已開闢
	機 29	1.80	或+ 心靈地	已開闢
	機 30	0.28	<i>荷生后</i> ,使用	部分開闢
學校用地	文小 14	7.8	**	部分開闢
字仪用地	文高 16	5 4	彩化高中	已開闢
	文高1/	. Jb	彰化高商	已開闢
公園用地	/, 1	54. '6	公園綠地使用	已開闢
公園兼兒童遊 樂場用地▲	公人 14	0.07	商業使用、工業使用、 閒置廢棄建物、空地	部分開闢
廣場兼停.与場 用地	廣 : 13	0.19	住宅使用	未開闢
市場用地	市 13	0.32	市場使用(華陽公有 零售市場:攤舖使用 率 88.19%)	已開闢
社教用地	社教 2	4.48	學校幼兒園使用、公 園綠地使用	已開闢
綠園道用地	綠園道5	2.83	_	已開闢
綠地(兼作溝	渠使用)	6.30	_	_
溝渠用:	地	9.00	_	_



肆、基本目標與策略

一、 更新定位

依都市更新條例第 1 條立法宗旨:「為促進都市土地有計畫之再開發利用,復甦都市機能,改善居住環境,增進公共利益」,檢視南郭宿舍群與周邊地區之活化再利用,應以都市機能的整備與活絡為前提,肩負促進周邊居住環境更新改善的責任。

是以,更新地區以南郭宿舍群定著土地為核心,並連結周邊具同質性都市生活紋理之區域,以「八卦山更新示範場域」作為都市更新辦理定位,整合文化資產機制與都市更新資源,活上了。重要仍大型公有土地資源,結合保存維護與環境改善,促了都市空間永續經營,共創文化資產保存、都市空間管理與公共則, 第三方可惠共生之願景。



圖 4-1 整體空間機能定位

二、 都市更新目標

考量彰化市發展歷史、發展概況與地區資源特色,彰化市從從彰 化火車站、舊城區一路發展至八卦山水源地,除既有兩處都市更新地 區「彰化舊城區」、「彰化火車站周邊」,期以本計畫提出之「八卦山 周邊」為第三處都市再生區域,以具備八卦山麓區位條件與文化資產 整合潛力之都市再生策略據點,作為都市再生之觸媒,觸動八卦山周邊歷史場域活化並串連周邊區域鄰里街區、觀光遊憩資源及人本遊逛系統之都市再生策略。

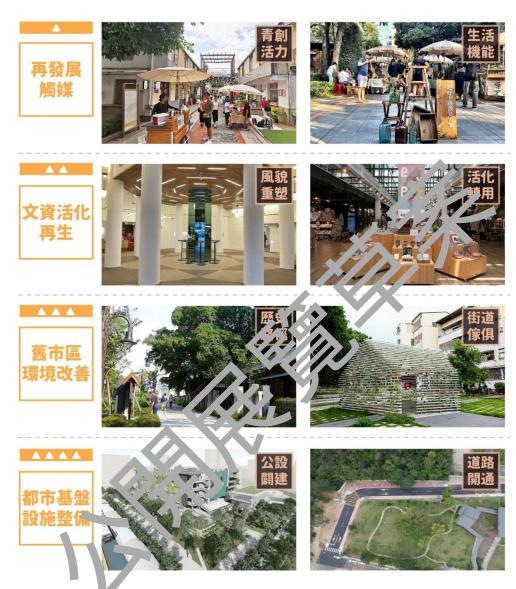


圖 4-2 都市更新目標示意圖

三、 都市更新策略

為協助改善南郭宿舍群生活環境、街區建築整理及景觀意象,進一步串聯八卦山周邊觀光休憩活動發展,建議屬南郭宿舍群部分優先朝整建維護辦理,改善環境窳陋缺乏整理問題,形塑地方再發展之契機,嗣後引導周邊公有土地辦理公辦都市更新,提升社區生活與商業機能,並與南郭宿舍群生活記憶的空間整合串聯,營照整體城鄉風貌,朝八卦山文化生活與休憩機能轉型利用。

伍、實質再發展構想

一、 整體發展構想

延續八卦山周邊都市再生策略,結合發展定位和跨域資源整合等內容,並依更新地區結構特性指認三大區塊,分別為都市空間整備地區、文資氛圍重塑地區與生活環境整備地區,研擬對應之更新構想,藉以描繪計畫區未來都市更新發展方向的藍圖與輪廓。



圖 5-1 更 年上區整體策略區示意圖

(一)都市空間至分如見

實力學是精地區涵蓋南郭路一段 145 巷以西之兩處低度刊門土地,即台電備勤宿舍(現況為職務宿舍)與原天翔幼兒園(見记呈閒置使用),區位皆比鄰南郭宿舍群,考量土地整合活化利用,建議配合所有權人意向積極辦理都市更新事業,透過政府主導、協調及輔導自主整合,改善其實質環境、賦予新的都市機能,並配合南郭宿舍群整體活化再利用,導入鄰里社區所需之都市機能,整合留設開放空間,創造公共效益。

(二)文資氛圍重塑地區

文資氛圍重塑地區以南郭宿舍群文化資產定著範圍及其 北側街廓為主,並考量都市更新事業與文化資產資源投入整合 及協調分工,宿舍群建築物外部之既有路徑(生活巷弄),建議納入實施整建維護區段,進行綠美化、舖面改善及管線、公用設備更新等,後續並得以都市更新事業與文化資產修復及再利用併行方式,就公共環境整體規劃,以保持清楚明辨的空間景觀意象,進一步圍塑宿舍群人文歷史自明性。

另南郭宿舍群現況係圍夾於周邊建築物內,又既有建成環境多為30年以上窳陋老舊建物,且腹地不足,致景觀風貌、交通動線及都市防災等未能妥適配合,影響文資保存維護效益,為強化土地使用及建築管理,建議短期採整建、企護方式辦理(如臨宿舍群建物背立面翻修拉皮、街道戶於美公长空間維護),長期則視意願整合情形及實際需求透過重建、式逐步提升都市實質環境。

(三)生活環境整備地區

針對區位條件優良但工此仍支八甲、發展效益不佳之區塊, 建議藉由「積極更新」、法,行劃定都市更新單元,以政府輔 導自主更新,透過戶戶、重建」方式實施都市更新事業,改善 其實質環境,6M紅部計畫追路納入一併取得開闢,且充實改 進周邊公共設任,沿進交通與都市防災機能,使其符合整體都 市發展之馬克

針五百內一股社區者,為了維持其良好的生活環境,避免 建具物逐和 窓陋毀壞,建議透過持續性的「一般整建或維護」 方式,口承更新地區內土地使用及建築管理,並經由適度的改 建、修建或設備充實,改進區內公共設施。



圖 5-2 都市更新地區整體發展構想示意圖

二、 土地使用計畫構想

更新地區現行土地使用分區主要為住宅區,已能滿足大部分鄰里 商業及居住服務,爰此,本階段推行都市更新不涉及土地使用分區變 更,短期先透過南郭宿舍群建物的修繕再利用,創造新的都市發展亮 點,重新定位八卦山麓休閒與觀光活動機能多元性,並支援彰化舊城 區欠缺之服務,藉以帶動周邊環境之活化再生,強化在地發展特色。

三、 公共設施改善構想

更新地區不涉及公共設施用地變更,惟考量都市更高事業推動,建議都市更新單元配合既有交通動線及開放空間整電化之政計,於臨南郭路一段 145 巷區位,以及巷口與公園路、南郭路交會。留設街角廣場或較大面積之綠化及開放空間,提供民眾人之場域。並指定沿南郭路一段 145 巷一側至少退縮 2M 無遮簷人子步首,確保當地生活通道暢通,營造友善人行交通環境。

另為補充更新地區內開放空心不足之武下,針對更新地區內其餘零星公有土地,倘單獨辦理心力更新不戶開發規模效益,且周邊現況建築使用機能未達需立即更於之主意,建議短期以綠美化措施,提升都市景觀,中長期得多為與於此私有土地整合辦理都市更新,留設小型鄰里性公共設地,加強地區開放空間供給及其他休憩機能服務。

四、 交通運輸系流構想

(一)南羽在舍山 二側未開闢細部計畫道路

考望計畫道路路寬及未來南郭宿舍群園區利用,可由主管機關優先開闢或納入都市更新事業開發,未來可與南郭路一段 145巷共同研議道路標線及標線型人行道劃設等交通管制配套 措施。

(二) 通學、通勤道路

南郭路一段 145 巷為住宅區內南北向現有巷道,並銜接公園路及南郭路,為地區重要通學及通勤生活路徑,未來因應南郭宿舍群衍生之觀光活動、人文散策人潮,建議南郭路一段 145

巷應朝人本定位改善其道路環境,透過鋪面形式界定出適宜徒 步或租賃單車走讀的街區空間,間接減少傳統汽機車過境車流, 並得納入都市更新關聯性公共工程,未來配合政府主導更新事 業推展時程,進行必要之道路公共設施興修。

(三)街廓內既有巷弄及南郭坑溪(龍泉溪)旁步行空間

短期建議依現有道路舗面改善,街道景觀、街道傢俱與照明設施等進行規劃設計,並著重於巷弄空地或公有土地之簡易綠化或休憩空間改善等,改善街道空間防災安全;中長期則建議考量周邊計畫道路人行空間逐漸建置完成後,北升人行空間串聯至巷弄之完整性,並加強南郭坑溪(龍泉炎),北岸方人本空間之整頓,形塑出在地人文歷史巷声,園。

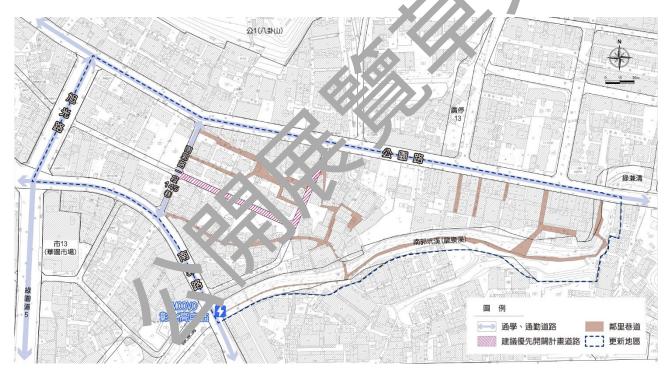


圖 5-3 交通運輸系統構想示意圖

五、 防救災空間構想

本案依 109 年 7 月公告發布實施之「擬定彰化市細部計畫」及 109 年「彰化市」地區災害防救計畫之指導,就避難及救災動線、避 難據點等部分進行檢討。

(一)避難及救災動線

1、緊急道路

以現有路寬 20 米以上之聯外道路為主,為災害發生時必須先行保持暢通之路徑,更新地區以旭光路屬於為道路。

2、救援運輸道路

以現有路寬 15 至 20 米之道路為上 配合緊急道路架構 完整路網,此層級道路主要作為消費人便利, 声輛運送物資至各 防災據點之機能為主,包含更新, 北區之公園路及南郭路皆屬之。

3、避難輔助道路

以計畫區現有路寬分至15 人之道路為主,主要為前述道路無法到達避難拔點人及人懷點時,為鄰接緊急道路及救援輸送道路之用,戶一設之滿功性路徑,藉以連通上述道路或避難、救災據點 可似也區內未指定避難輔助道路。

(二)避難堪點

鄰近之市 13 市場用地 (現為華陽市場及立體停車場)為 避難據點,設定作為中長期收容場所。

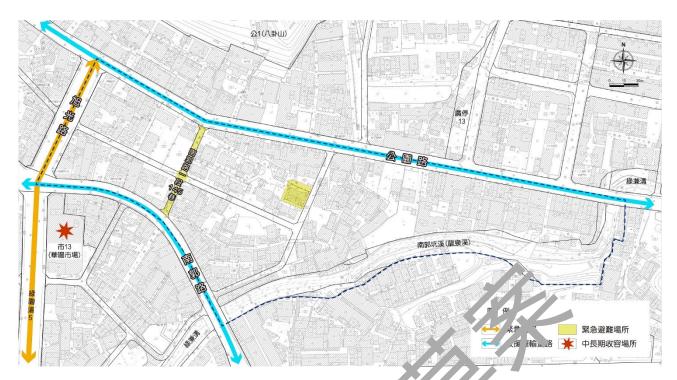


圖 5-4 防救災空間構想 ()

陸、更新單元之劃定

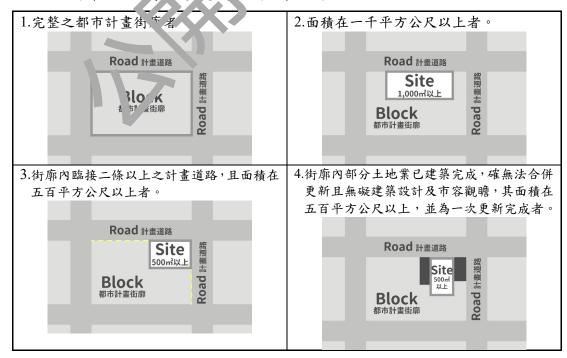
一、 都市更新單元劃定原則

依「都市更新條例施行細則」第7條規定:「更新單元之劃定,應考量原有社會、經濟關係及人文特色之維繫、整體再發展目標之促進、公共設施負擔之公平性及土地權利整合之易行性等因素。」;又依都市更新條例第22條、第23條規定,無論是否為經劃定或變更實施更新之地區,土地及合法建築物所有權人得就「主管機關劃定之更新單元」或「按主管機關所定更新單元劃定基準自行劃定更新單元」,申請實施都市更新事業。

為考量積極推動本案之都市更新事務,且同時保障一定更新效益 及有利於整體都市發展之公共性、公益性、本系派「彰化縣都市更新 單元劃定基準」之條文內容,納作更新單元。「一個」。 估之相關原則,以 供建議劃定之都市更新地區內勘選都市、新單元,並作為未來辦理政 府主導都市更新範圍或劃定之依據,以發進示範性及指標性的功能。

(一)彰化縣都市更新單元書次基準

依彰化縣(南市東野) 元劃定基準第2條規定原則,都市更新單元之劃定 應於合下列規定之一:



第一項所稱街廓,係以基地四周面臨計畫道路為原則,如 因基地鄰接永久性空地、公園、廣場、河川等,其鄰接部分邊 界得視為街廓邊界。另都市更新單元面積倘不符合第二項至第 四項規定,其情形特殊有實施都市更新必要者,得經本縣都市 更新審議委員會同意另行劃定。

(二) 本案都市更新單元勘選原則

1、歷史風貌景觀

為忠實回應過往都市發展的脈絡與歷史意義。以文化資產為中心向周邊建築物擴散、形塑整體歷史風彩表。1. 以識別清楚明辨的空間景觀意象。本案將以文化資產所任事。亦作為都市更新單元範圍勘選之參考。

2、文化資產周遭環境品質

文化資產周邊鄰近之土此、多物以及空間連結路徑,在都市中扮演構成街區核心風歌之至之有名。南郭宿舍群周邊現況以居住使用為主,相關之設資源汽注較少,且受限於巷弄彎曲狹小、地籍分割較多廣、主建繼承複雜,改建不易,因而形成現今蜿蜒之往區、沙理、馬至空地。有鑑於此,為改善公共環境與部分窳四之物、提升周遭都市環境之生活品質及防災安全性,本案將街區歷史效理及環境品質納入考量,作為都市更新單元勘選之參考。

3、土也准利 基合之易行性

地方自主更新之動能及意願係影響都市更新事業可行與 否的關鍵因素,本案盤點計畫範圍內近年由私人自行改建、整 建之建築分布區位,作為可能排除指認都市更新單元範圍之參 考,同時盤點計畫範圍內公有土地分布,即公部門具有主導都 市更新之條件者,都市更新事業推動可行性較高,得以政策引 導方式加速都市更新再開發,重塑優質都市景觀與機能,建議 得優先推動辦理。

4、機能轉型帶動發展之可能性

範圍內低度利用土地,考量其自身區位條件,可藉由調整 都市計畫,適當引入商業服務、交通、公共設施及休閒遊憩等 機能,以符合未來都市發展趨勢與改善地區環境自明性,並發 揮都市更新示範作用,其中具備都市更新急迫性與公共效益 (公共性)者,得優先推動辦理都市更新。



圖(一) 严.市更听單元勘選原則分析示意圖

二、 更新地區範圍內各街廓分析

依循前開都市更新單元劃定原則,本案以更新地區範圍內各街廓就其現況與土地權屬情形予以分析,歸納出適宜之街廓作為都市更新單元劃設之基礎,然因涉及各街廓面積大小差異,故將街廓大致分為A至G區:

(一)各街廓土地權屬分析

表 6-1 各街廓之土地權屬分析(佔街廓總石積1.6	ダノマ
----------------------------	-----

街廓	?b (* / ♦	
編號	公有土地佔街廓總面積比(1/1)	松产土地佔街廓總面積比例(%)
A	00	100.00
В	2.53	96.47
С	23.41	71.59
D	00 00	0.00
Е	0.96	93.04
F	16.86	83.14
G	7.67	92.33

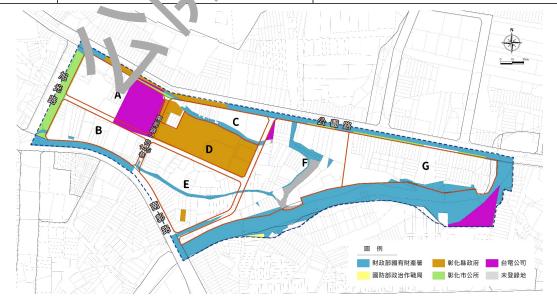


圖 6-2 各街廓之土地權屬分析示意圖

(二)各街廓土地使用分析

依 109 年各街廓土地使用現況,除 B 街廓鄰近旭光路及南郭路,有較多商業使用情形外,多數街廓逾七成皆為住宅使用。此外,宿舍建築群因登錄為文化資產,現況部分呈閒置或依公益換租方式轉作為其他青創藝文利用,故非屬住宅使用。

表 6-2 各街廓之土地使用現況分析(佔街廓總面積比例):	表 6-2	各街廓之	土地使用	現況分析	(佔街廓總	面積比例)	表
-------------------------------	-------	------	------	------	-------	-------	---

街廓編號	住宅使用 (%)	商業使用 (%)	其他使用 (%)	空置地 (%)
A	78.23	6.46	15.03	0.28
В	47.63	49.55	2.82	0.00
С	88.86	1.11	6.19	3.84
D	14.98	0.00	94 98	0.03
Е	70.52	0.52	9 45	19.50
F	74.64	2.48	71	15.67
G	87.86	1.33	7.47	3.29

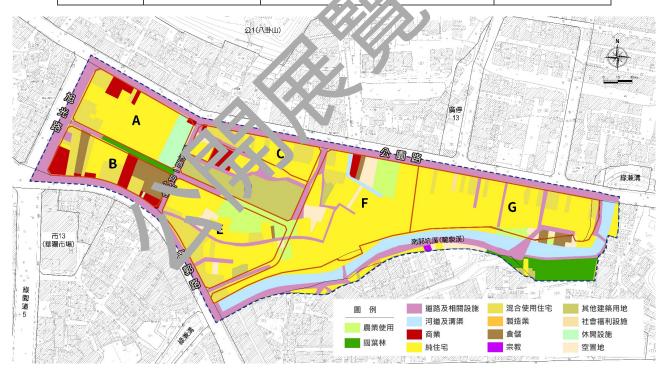


圖 6-3 各街廓之土地使用現況分析示意圖

(三)各街廓屋齡分析

依彰化縣建設處提供之建築執照與使用執照所載地籍土地資料為基礎,並透過 GIS 連結轉換為空間屬性資料之建物圖層,予以分析與產製各街廓屋齡概況。經分析結果僅 B、E 街廓整體建築屋齡相對較新,其餘街廓多數屋齡超過 30 年,已達老舊建築物認定標準。

表 6-3	各街廓之屋齡分析	(佔街廓總面積比例)	表
1× 0-2	497年1971		-10

街廓編號	星齡 30 年以下 建物(%)	星齡超過30年 建物(%)	無屋齡資料者 (%)
A	23.53	70.59	5.88
В	31.58	68.42	0.00
С	22.73	77.27	0.00
D	0.00	7,50	30.00
Е	30.77	5, 32	9.62
F	27.78	52./8	19.44
G	11.34	16.29	12.37

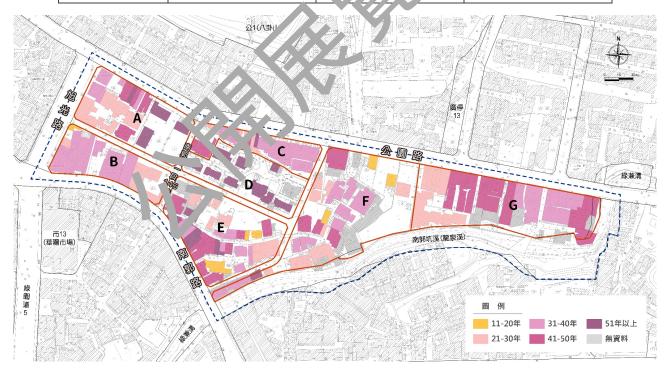


圖 6-4 各街廓之屋齡分析示意圖

(四) 小結

綜合前述分析,C、G兩區建物老舊程度與住宅使用比例 最高,以住戶而言較具住宅整建維護等需求,惟 G 區土地筆 數眾多,權屬細分且複雜,不利於都市更新土地整合,相較之 下 C 區土地筆數及所有權人數較少,且毗鄰南郭宿舍群 (D 區),整建維護之急迫性與可行性較高。

A、B 兩區雖無公有土地,惟 A 區部分屬於台電公司所有, 土地方整且鄰近南郭宿舍群,B區鄰近南郭宿舍群土地(原天 翔幼兒園)權屬亦相對單純,且臨南郭路,商兴付用比例高, 較具商業發展潛力,故A、B兩區得從其中办了事些節圍作為 後續指認之都市更新單元。



三、 劃定優先都市更新單元

配合彰化市南郭宿舍群周邊都市更新地區之再發展構想,界定出 文資氛圍重塑、都市空間整備及生活環境整備等地區,針對具備都市 更新單元潛力土地評估其更新事業執行可行性、推動更新公益性、土 地權利整合易行性,並經內政部營建署111年7月8日會勘暨輔導查 核工作會議結論略以:「目前初步評估台電宿舍周邊較具可行性,建 議納入公辦都更範圍。...」,惟考量台電宿舍南側私有土地部分因原天 翔幼兒園(南郭洋樓)現階段私有土地及建物仍有未同意之所有權人, 後經內政部營建署 112 年 1 月 16 日政府主導都市更新条示範基地遴 選會勘會議(彰化)結論略以:「...公辦都更部分,彰化於正、何了同意其 他機關(構)辦理都市更新,包含同意由台電公司或代之公自行實 施或公開評選實施者。另台電同意後也可與多化學文序協調由縣府公 開評選,...(略)...,故建議維持原先劃定二,更,軍元,分別辦理更 新。...」, 並考量台電宿舍及原天翔约司家公私養屬差異及整合可能性, 爰依該次會議結論,為確定本案(《北方》)推動,以彰化縣管有土地 為主之「南郭宿舍群」和台艺人司管有了地為主之「台電宿舍」劃定 為優先都市更新單元,而京人對於戶園周邊土地則建議為潛在更新單 元,後續透過彰化縣人下自工人新輔導團方式協助辦理都市更新事業 計畫整合事宜。

表 6-4 彰化縣都市、新、元副定基準檢核表

劃 基準 優先 單元	老市畫	面 積 在 1,000 ㎡以 上者	街廓內臨接 二條以上之 計畫道路,且 面積在 500 ㎡以上者	街廓內部分土地業已建築完成,確無法合併更新且無礙建築設計及市容觀瞻,其面積在500㎡以上,並為一次更新完成者
南郭宿舍群	×	5,842.84 m ²	\circ	0
台電宿舍	×	2,989.39 m ²	0	0

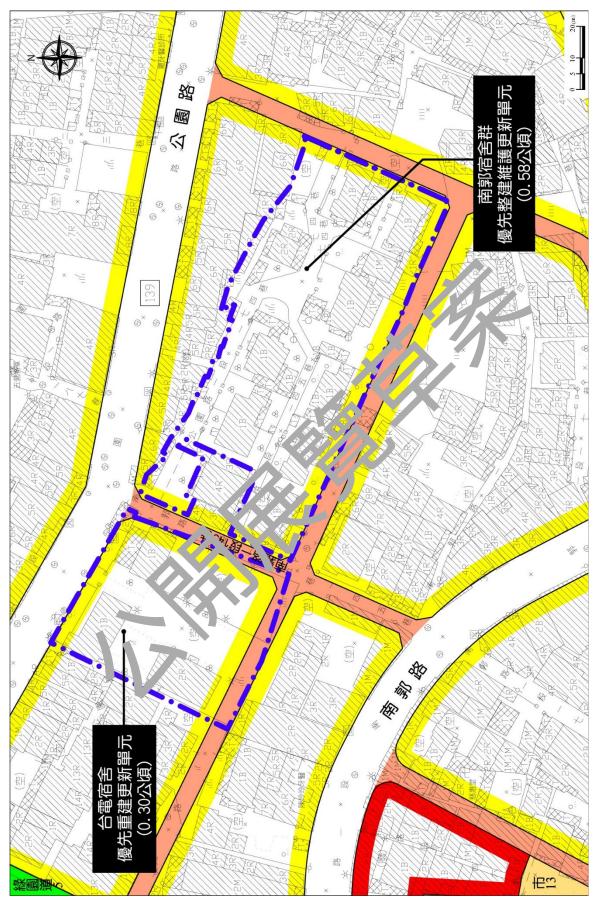


圖 6-5 劃定優先都市更新單元示意圖

柒、優先更新單元整體規劃

一、 彰化市南郭段南郭小段 133 地號等 8 筆土地 (南郭宿舍群) 更新單元

(一) 劃定理由

南郭宿舍群更新單元依文化資產定著土地及其北側帶狀公有土地為範圍,包含彰化市南郭段南郭小段 133、133-1、133-2、133-3、133-23、133-33、133-34、133-54 等 8 筆地號,面積約 0.58 公頃,宿舍群建物連同庭院、圍牆等戶外開放空間依文資法規定及保存再發展計畫等管制原則修送,其餘既有路徑(生活巷弄)則建議配合政府主導更可資源。資施整建維護之執行機制,進行鋪面、管線、公戶設廣等景境以善,另為整備公共空間通行機能與公共安全,建議死人都市更新關聯性公共工程興修南郭路一段 145 武人主郭路之道路配置,強化宿舍群及周邊街區人本通行空間。

(二)使用現況

南郭宿舍战失計 10 康,其中 2 楝已於民國 108 年 1 月燒毀,現況從於及構及磚造基礎,2 楝屬郡首官邸,其餘 12 楝中尚有 4 楝分 引日南郭國小師生、彰師大學生、地方團體工作室經營管理。

(三)土均權屬少析

本更新單元內皆為公有土地,所有權人為中華民國及彰化 縣政府,管理者分別為國有財產署及彰化縣政府,面積共 0.58 公頃,佔更新單元總面積 100%。

表 7-1 南郭宿舍群優先更新單元權屬分析表

	土地權屬	面積	比例(%)		
所有	權人	管理者	(公頃)	10 194 (70)	
公有土地	中華民國	財政部國有財 產署	0.0512	8.76	
	彰化縣政府	彰化縣政府	0.5330	91.24	
	合 計		0.5842	100.00	

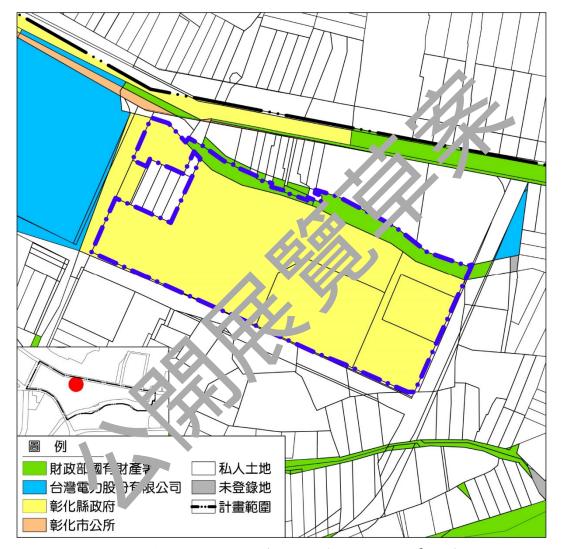


圖 7-1 南郭宿舍群優先更新單元土地權屬示意圖

(四)實施方式

建議以整建維護實施都市更新。

(五) 整建維護構想

1、保存原則

依彰化縣聚落建築群原彰化郡(公有)宿舍群保存及再發展計畫,南郭宿舍群保存項目包含建築與地景二大面向,其中「建築」類係指聚落建築群之建築物與建物附屬設施,「地景」類則為開放空間、生活路徑、植栽、圍牆等項目;經由評定保存價值之級別,據以訂定南郭宿舍群保存維護分類機制如下:

表 7-2 南郭宿舍群保存維護分類表

			保存工,目				
分類	說明	建築類			**		
~ ~	a/C -2√1	建築	圍州。	庭院	植栽	路徑	
第一類	「原籍」 「原籍」 「原籍」 「原籍」 「大学) 「大学 「大学 「大学 「大学 「大学 「大学 「大学 「大学	高 舎いか					
第二類	「外觀維持原貌,內部空間因應再利用可局部彈性調整」,建築物立面、設施形貌、地景風貌等如再利用需更動時,需經審查通過、文化資產主管機關核定後	判 舍 (A-1 棟、A-2 棟、A-3 棟、A-5 棟、部分		A-4 棟 庭 院	果類龍樹芒樹臺樹如眼、果及灣		

			保	存項目		
分類	説明	建築類		地	景類	
刀织	<i>⊕7</i> C •9∕3	建築	圍牆 門柱	庭院	植栽	路徑
	始可變更。建築類與地景類	A-7 棟、			特有	
	之原則說明如下:	A-8 棟)			種(如	
	A.建築類:建築物外觀與設				樟	
	施形貌維持原貌,內部空				樹、	
	間結構、格局、構造、材				臺灣	
	料、現代化設備裝設等,				欒樹)	
	得不影響該建築外觀與					
	重要保存項目下,依再利					
	用需求於主管機關核定					
	後局部彈性調整。				7	
	B.地景類:以現有風貌為基					
	準進行保存,而局部空間					
	結搆、格局、尺度、材料、	150				
	植栽等,依再利用需求於					
	主管機關核定後局部彈					
	性調整。					
	「依未來活化再打鬥團	沙任官	聚落	除 A-	其 他	聚 落
	求,賦予彈性變化與氣戶	舍 (A-6	內整	4 棟	植栽	路 徑
第	變更」,即應凡了二人本聚	棟(已燒	體圍	外 其		原則
一 三	落建築群山坑マトサムア形	毀)、部	牆門	他庭		屬 第
— — 類	式進行增建 改多、以拆除	分 A-7	柱原	院		三類
大只	之彈性,而經審查通過、文	棟、A-9	則屬			
	化了產主管機關核定後始	棟)	第三			
	可進行		類			

資料來源:彰化縣及落建築群原彰化郡(公有)宿舍群保存及再發展計畫;本案彙整。

2、整建維護分工

因應南郭宿舍群活化再利用發展彈性,在不減損文化資產 價值的前提下,更新單元後續推動機制應整合文化資產保存與 都市更新資源,明確界定南郭宿舍群及其周邊之整建維護分工 範疇,並依相關規定分別挹注文化資產經費補助及都市更新事 業計畫,促進南郭宿舍群建築物本體修復及周邊道路與空間綠 美化工程,以期達成兼顧文化保存的空間活化再利用目標。

依本案 111 年 5 月 26 日第二次工作會議經與彰化縣政府 文化局協商結果,界定更新單元之整建維護分工範疇,考量南 郭宿舍群屬古蹟及聚落建築群等文化資產部分,其營建行為 (如:建築修繕)受文化資產保存法管制,需辦理文資審議, 故決議單元內文化資產建築物與其周邊開放空間(包含圍牆門 柱、庭院)部分,由文化局主導依「文化資產保存法」相關規 定進行修復及再利用。

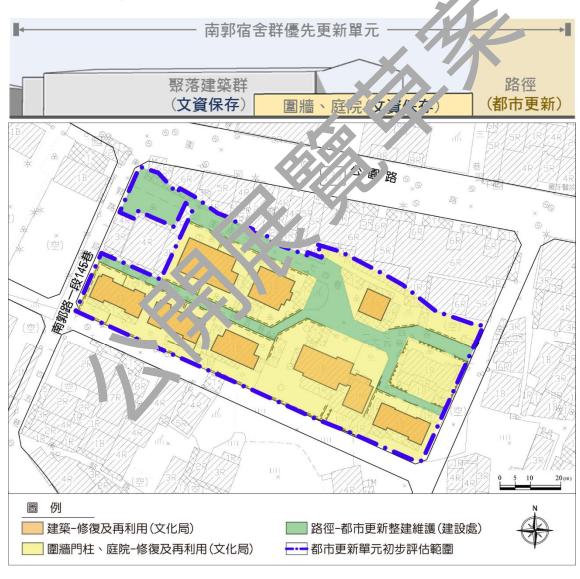


圖 7-2 南郭宿舍群優先更新單元保存維護分工示意圖

而其餘外部空間受文資管制較寬鬆,且依保存及再發展計畫之保存分類歸為第三類:「依未來活化再利用需求,賦予彈性變化與使用變更」,爰配合整體歷史風貌及視覺景觀形塑,決議單元內文化資產建築物外的路徑(既有巷弄)部分,則由建設處依「都市更新條例」規定辦理整建維護更新事業;另已燒毀之A-6棟判任官舍(南郭9、10號宿舍)遺構,後續由文化局籌措經費編列並原址開闢為公園,故不納入整建維護更新範圍。

3、整建維護構想

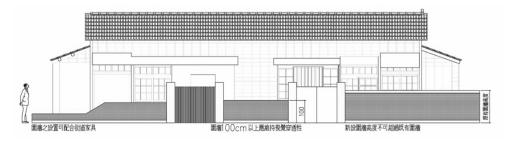
(1) 營造和諧的歷史風貌

文化資產建築物外觀應以保留原用式與風花為原則,並依保存及再發展計畫之保存元素管制下門均等,屬第一類者依現況管制建築風貌、高度、色彩、量體,仍仅見況風貌修建或維護,不得新建、增建或改建,建立、面語彙以呈現既有歷史風貌之真實性為主,包括開口並、立口風格、材料及色彩等。

(2) 既有圍牆修改建(降人),扩除

南郭宿舍了既有 劇 為主要為界定公私領域空間之用,依保存及再發展計畫之足存價值維護分類,其屬第三類:「依未來活化再利用流水、賦力彈性變化與使用變更」,即未來在維持聚落風乳前提下,可依再利用需求彈性調整。

為南乳 信舍群整體視覺開放性與通透性,故依保存及再發展計畫 b 關圍牆之保存元素管制準則,得新建、增建、改建、修建、維護或拆除,建議視後續再利用適當調整高度,以維持視覺穿透。



資料來源:彰化縣聚落建築群原彰化郡(公有)宿舍群保存及再發展計畫。

(3) 營造人本街區意象

文化資產建築物周邊的聚落路徑、建築物間既有巷道及廣場等應維持現況之空間尺度,考量本更新單元內整體空間之風貌調和,整體色彩應以低彩度為原則,並配合聚落歷史風貌維護,以及景觀生態綠美化方式,在保留透水性的同時優化路徑、既有巷道、廣場等鋪面,將行人徒步與其他交通運具空間加以識別區隔,以型塑具人本街區意象的鄰里公共空間。

而外部空間所需之街道傢俱、景觀設施與基礎設施等,應配合聚落風貌整體設計,就現存設施進行檢討修正,並擇定適當地點設置。



路徑鋪面優化



死有松追 半面愛化



入口廣場

(4) 營造多層次的開放空間云气

本更新單八內除透過的徑、既有巷道、廣場改善以提升南郭宿舍群及英、環境品質外,並於單元與西側相鄰通道(南郭路一段14. 巷) 山、之主要動線節點等具有關鍵區位的空間,集中規劃開放式廣場,以引導都市活動匯入;而東側已燒毀之南。第5、10 九宿舍配合文化局修復及再利用計畫轉型為遺構公園,進 戶完成單元內東西向兩端點的大型開放空間,串聯文化資產建築物周邊開放空間(圍牆內庭院),以營造和諧的環境氛圍與全齡適宜的休憩空間,建構完整的遊逛系統,作為本更新單元內之公共綠色軸線。



文資建物周邊庭院與路徑結合



開放空間系統



遺構公園

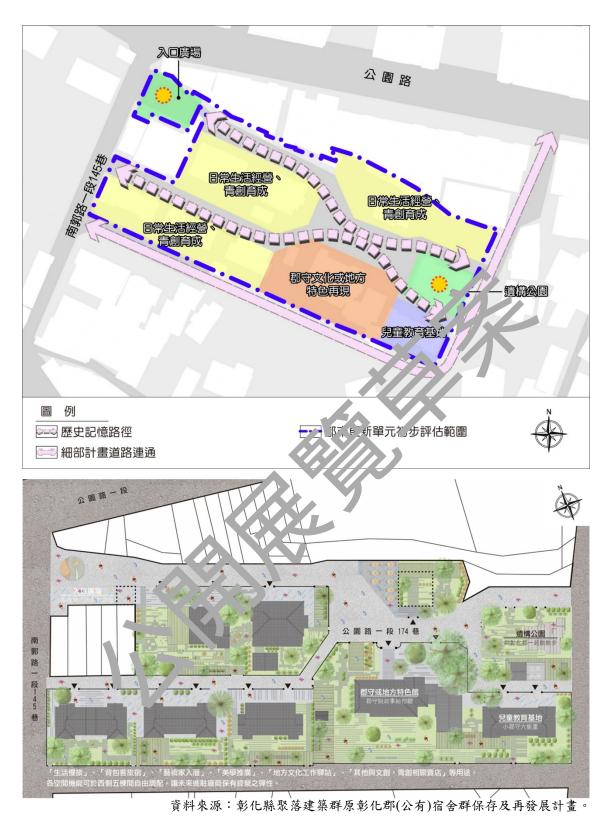


圖 7-3 南郭宿舍群優先更新單元整建維護構想示意圖

二、 彰化市南郭段南郭小段 19-1 地號等 6 筆土地 (台電宿舍) 更新單元

(一) 劃定理由

台電宿舍更新單元比鄰南郭宿舍群,區位條件優良,但現況除供台灣電力公司彰化區營業處作為宿舍使用之外,整體而言土地呈相對低度利用,建議得充分利用區位條件,與台電總公司溝通討論,並原則以重建方式改善其實質環境、賦予新的都市機能,導入商業、生活及交通服務等都市機能,使其符合計畫範圍周邊都市發展之需要,創造公共利益。

更新單元範圍以台電所有土地為主,北次之區 今為界、東側以南郭路一段 145 巷為界,南側以走取內開關之細部計畫道路為界,包含南郭段南郭小段 19-1、19-20、132、132-14、132-38 及 132-45 地號等 6 筆土地 下漬約 0 30 公頃。

(二)使用現況

現況共3幢日光時,少建築,包含2幢一層磚造平房及1幢 二層鋼筋混凝土建筑 次2 座網球場,其餘為廣場空地,目 前為台灣電人公人彰化區含業處之處長及副處長職務宿舍,且 仍有居住事實。不允此臨南郭路一段145巷口處尚有部分私人 土地,目前上上重物出租為餐飲業使用。

(三)土北福屬分片

本人新單元內皆為私有土地,其中 99.26%為台電所有, 面積約 0.30 公頃,剩餘東北側臨街角土地為其他私有地主, 面積約 22 m²,佔更新單元總面積約 0.74%。

表 7-3 台電宿舍優先更新單元權屬分析表

	土地權屬	面積	比例
所有權人	管理者	(公頃)	(%)
私有土地	台灣電力股份有限公司	0.2967	99.26
	一般私人	0.0022	0.74
	合 計	0.2989	100.00



圖 7-4 台電宿舍優先更新單元仗 巴玛 巴示意圖



圖 7-5 台電宿舍優先更新單元土地權屬示意圖

(四)實施方式

建議以重建實施都市更新,並依都市更新條例第 12 條規定,縣市主管機關得自行實施或經公開評選委託實施者實施,或同意其他機關(構)自行實施或經公開評選委託實施者實施,且得合併數相鄰或不相鄰之更新單元後,實施都市更新事業。

(五) 重建構想

本更新單元配合南郭宿舍群活化再利用,考量文化資產景觀環境塑造,於單元與西側相鄰通道(南郭路一、145巷)出入之主要動線節點等具有關鍵區位的空間,集內共劃門放式廣場,以引導都市活動及塑造景觀通道,新建八樓部入則集中規劃於基地西側,延續周邊住、商活動域的、並考量周邊環境及土地使用強度容受力,透過降低新建大樓,中層數(7樓),營造和諧適宜的景觀環境。

1、開放空間機能串聯延續

2、住商辨多元機能導入

提供主宅機能服務,並於沿街面(公園路一段)導入商業 及辦公等多元服務機能,透過商辦加值帶動周邊地區發展。

3、納入相鄰未開闢計畫道路

為健全交通系統完整性,將南側未開闢 6M 細部計畫道路 一併納入,配合重建更新事業由公開評選之實施者或投資人協 助開闢,增加更新單元可及性。







建築基地法定空地



住商混合大樓

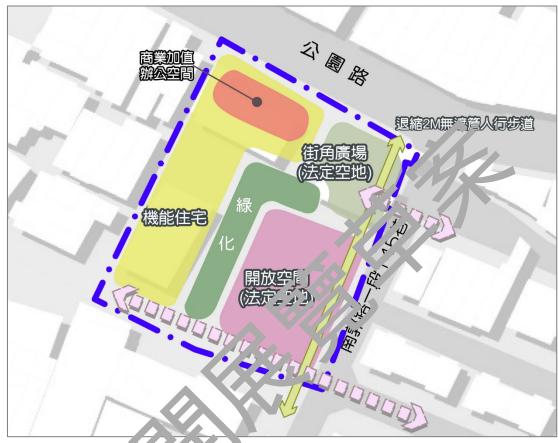




圖 7-6 台電宿舍優先更新單元重建構想示意圖

(六)土地所有權人之更新意願

本案於 110 年 11 月 10 日與台灣電力公司彰化區營業處進行訪談,營業處表示該處宿舍為處長及副處長之職務宿舍, 目前仍持續使用中,非屬閒置之資產,且未來仍有職務宿舍使用需求。另屬於更新單元東北側臨街角之私有土地部分,依111年3月3日邀請所有權人召開都市更新座談會,該地主表示同意參與都更,惟以重建為優先選項。

捌、其他應表明事項

- 一、考量實務之執行,有關更新單元整體規劃之再發展構想內容, 倘經本縣都市更新及爭議處理審議會審議通過者,得另依審議 會決議辦理。
- 二、其他未規定事項,悉依原都市計畫書及相關規定辦理。



