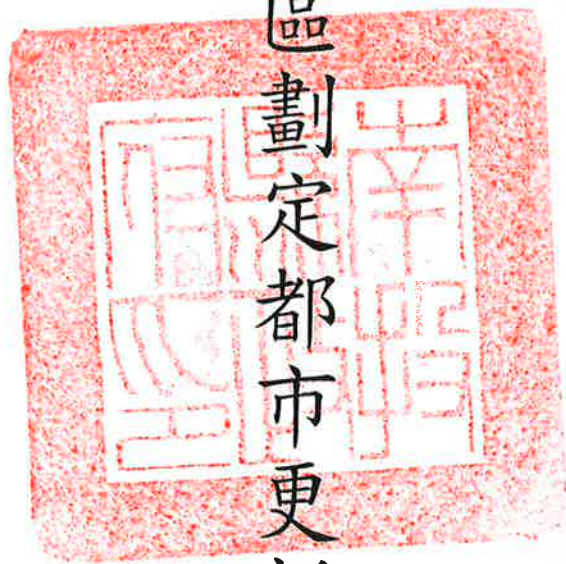


附件

埔里鎮北門地區劃定都市更新地區案



埔里鎮北門地區劃定都市更新地區說明書

案名	北門都市更新地區劃定案
劃定單位	南投縣政府
劃定範圍與面積	都市更新地區位於北門里北側，西以西安路為界，南以北環路為界，東以中山路為界，北以民權路（未開闢）為界，總面積為一·八九公頃。（如劃定北門都市更新地區圖）
法令依據	都市更新條例、九二一震災重建暫行條例

壹、辦理緣起與目的

北門里於此次九二一地震受損嚴重，且為配合震災後相關之重建計畫及措施，北門地區的發展綱要計畫及都市更新計畫之推動實刻不容緩，故需儘速劃定災後更新地區及單元，擬定更新計畫及事業計畫，據以推動相關之更新工作。

貳、發展現況

一、都市計畫情形

更新地區內土地使用分區為住宅區及道路用地，面積分別為17,766m²及1,146m²。住宅區之容積率為200%、建蔽率為60%。

二、土地使用現況

土地使用現況除了東邦紅茶有限公司為工業使用外，中山路旁多為商業使用，其餘部分則為住宅使用。

三、建物現況

中山路、北環路及西安路旁的建物為RC結構之連棟透天厝，屋齡約在十年左右；北環路上的私設巷道內則多為磚造雙並建物，屋齡約在二十年左右；其餘為東邦紅茶有限公司所屬的大量體廠房，屋齡約在十年至五十年左右。

四、交通系統

更新區的計畫道路有中山路(20m)、北環路(20m)、西安路(8m)；未開闢的計畫道路有北側的民權路(8m)、六合路(8m)。

五、公共設施

更新地區內並無埔里都市計畫所劃設之公共設施。

六、土地權屬概況

更新地區內的土地大部分屬於私有土地，面積約為18,898m²，佔99.25%；其餘的0.75%屬於埔里鎮公所所有，面積為14m²。

七、居民意願

針對更新單元對於辦理都市更新意願之表達，更新單元土地所有權人106人，願意參加87人，佔總數82%，超過更新條例規定2/3人數，願意參加土地總面積為11,540平方公尺，佔土地總面積87%，超過法規3/5規定。

參、劃定原由

此更新地區的劃定原由，主要是現況的土地使用違反都市計畫土地使用分區管制規則，影響附近的生活品質及發展，且區內的計畫道路遲遲無法開闢，嚴重的影響到北門地區的區內交通，故希望透過都市更新的手段，以解決當前所面臨的課題。

肆、再發展構想

- 一、東邦紅茶公司因廠房老舊且不符合都市計畫土地使用分區，因此建議以重建的方式更新。
- 二、老舊的磚造和鐵皮建築物以整建的方式處理之。
- 三、其餘的連棟透天厝則以維護的方式來更新。
- 四、以整體開發的方式取得六合路之計畫道路用地。
- 五、地區的發展方向以住商混合的使用為主。

伍、劃定基準

一、更新地區劃定基準

- (一) 建築物竅陋且非防火構造或鄰棟間隔不足，有妨害公共安全之虞。
- (二) 因戰爭、地震、火災、水災、風災或其他重大事變遭受損壞。
- (三) 為配合未來北門地區整體發展之需求者。
- (四) 居民更新意願較高之地區。
- (五) 其他經本府指定亟待更新之地區者。

二、更新單元劃定基準

- (一) 完整之計畫街廓者。
 - (二) 更新單元面積需在一千平方公尺以上。
 - (三) 街廓內部分土地業已建築完成或正在興建中，確實無法合併更新，且面積在一千平方公尺以上。
- 如果因現況及政策考量，縣府可視個別情況擬定之。

