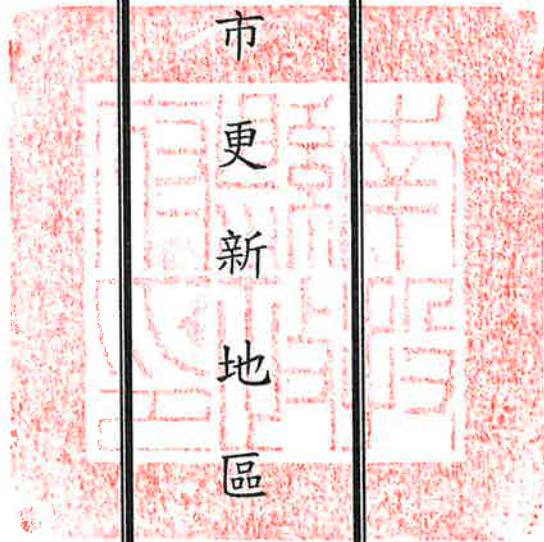


中華民國八十九年九月

劃定杞城都市更新地區說明書



南投縣政府

目錄

壹、辦理緣起與目的	1
貳、劃定更新地區範圍	1
參、發展現況	2
一、都市計畫情形	2
二、土地使用現況	7
三、建物現況	7
四、交通系統	8
五、公共設施	8
六、土地權屬概況	10
七、居民意願	10

肆、劃定原由.....	10
伍、再發展構想(原則).....	10
陸、劃定基準.....	11
一、都市更新地區劃定準則.....	11
二、都市更新單元劃定準則.....	12
柒、其他.....	13

圖目錄

圖一：劃定柘城都市更新地區範圍圖..... 3

圖二：；長春路附近之都市更新地區位置圖..... 4

圖三：；通天堂附近之都市更新地區位置圖..... 5

圖四：中正市場都市更新地區位置圖..... 6

圖五：交通系統圖..... 9

表目錄

表一：都市更新地區劃定基準表..... 14

壹、辦理緣起與目的

九二一震災後南投縣各地遭受嚴重損害，杞城地區建物毀損情形嚴重，再加上環境老舊，亟需更新重建，以改善社區之環境品質，因此希望藉由都市更新方式，改善老舊社區之環境品質，營造地區之整體景觀風貌，並賦予老舊街區一個較為清新且具有地方特色的生活場所，因而劃定杞城都市更新地區。

貳、劃定都市更新地區範圍（參圖一）

一、長春路附近地區

長春路、中正路、東興一街、民有四街圍成的街廓，其範圍參圖二。

二、通天堂左側地區

南興街、民富路、民治一街圍成的地區，參圖三。

三、中正市場

位於中正路、樹人路，參圖四。

參、發展現況

一、都市計畫法情形

(一) 長春路附近地區

長春路、中正路、民治二街、東興一街部分為商業區，其餘地區為住宅區。

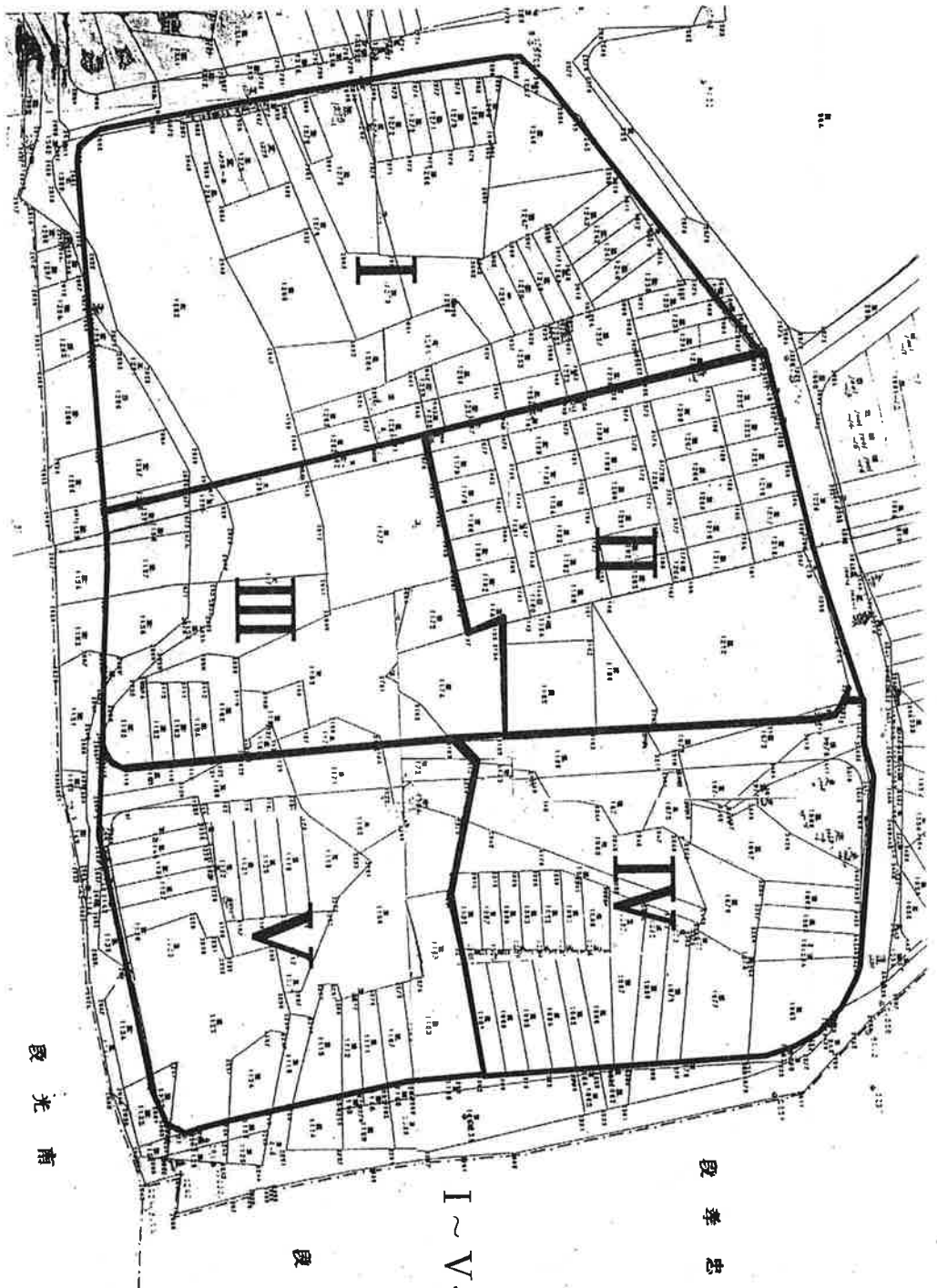
(二) 通天堂左側地區

除通天堂（保存區）外為住宅區。

(三) 中正市場

為市場用地。



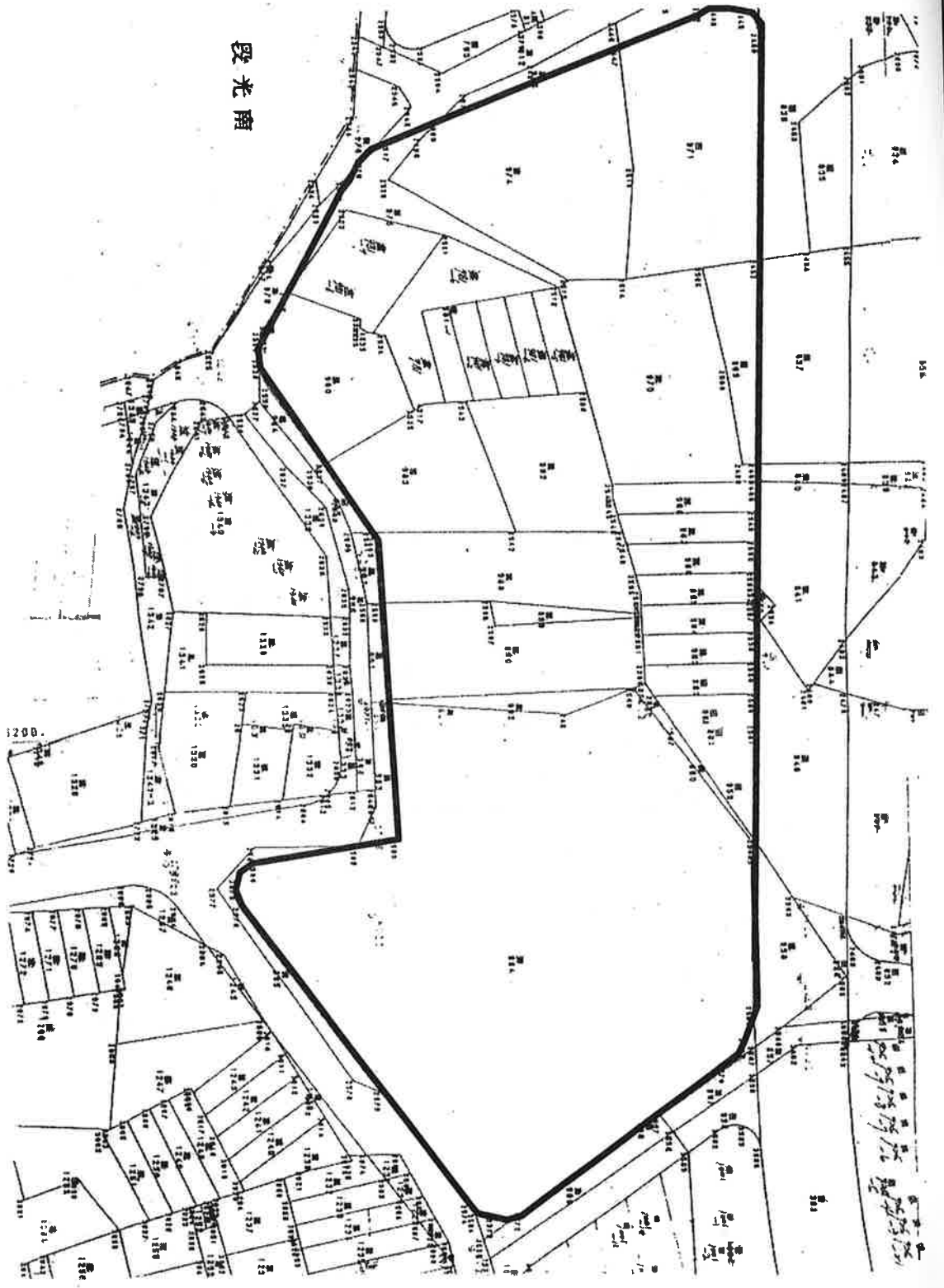


I ~ V--更新單元



圖二 長春路附近之都市更新地區(單元 I ~ V)位置圖

劃定把城都市更新地區說明書



圖三 通天堂附近更新地區（單元）位置圖

劃定把城都市更新地區說明書



圖四 中正市場更新地區（單元）範圍圖

劃定枋城都市更新地區說明書

二、土地使用現況

(一) 長春路附近地區

臨中正路臨街一樓多為商業使用，二樓以上或其他地區為住宅使用，區內開發情形較低，主要由於民治二街尚未開闢。

(二) 通天堂左側地區

多為住宅使用。

(三) 中正市場

原本作市場使用目前呈現並無作任何使用。

三、建物現況

(一) 長春路附近地區

中正路臨街多為二至三樓磚造建築，其餘地區多為一至二樓磚造建築，建物情形老舊。

(二) 通天堂左側地區

建物多為一、二樓磚造結構，屋齡老舊環境窳漏。

(三) 中正市場

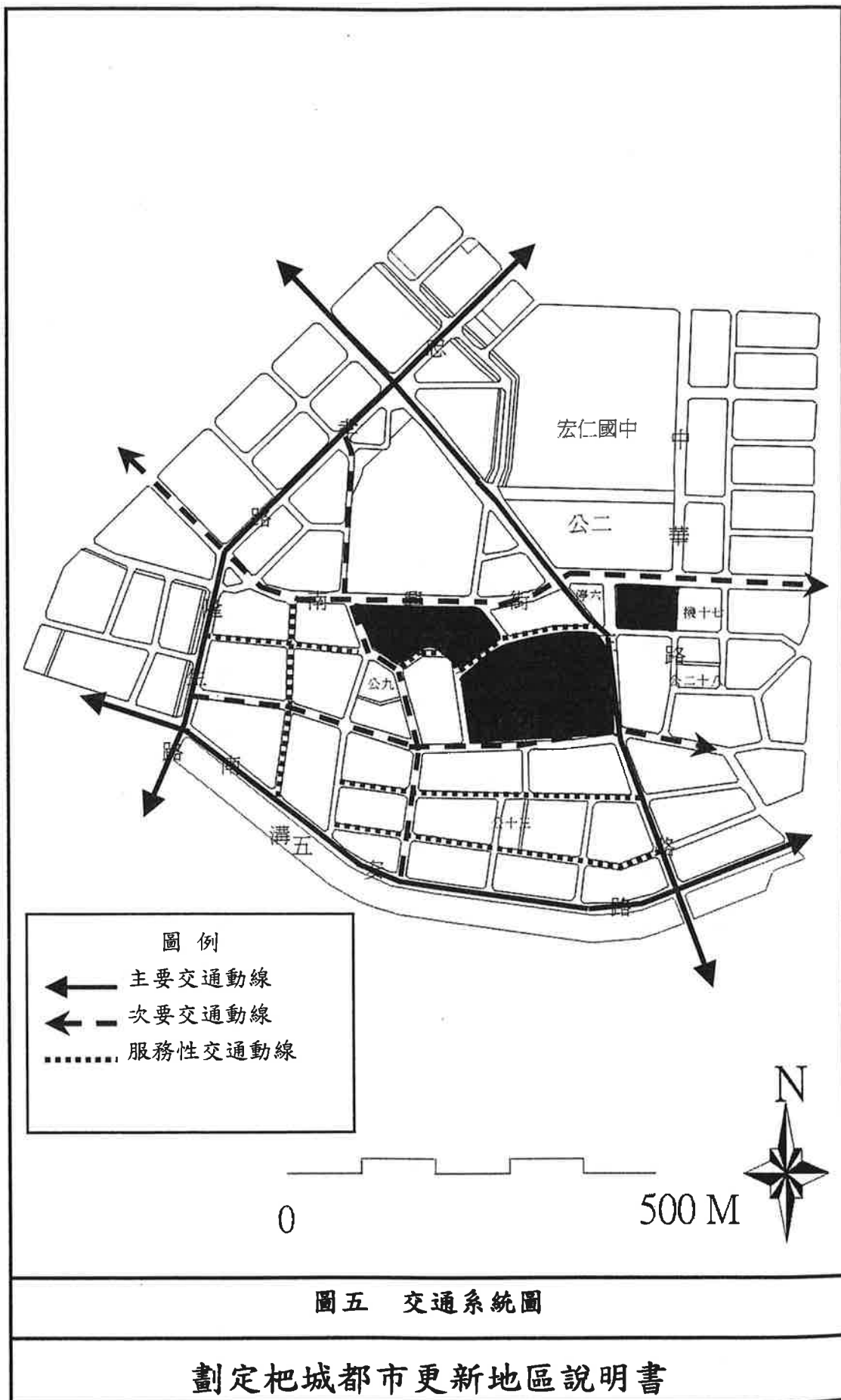
除中間二層樓磚造建物及旁邊一棟建物沒被震毀外，其餘建物均因地震震毀多已拆除成為空地。

四、交通系統

本區主要道路中正路、忠孝路、南安路，次要道路有南興街、民富路、東興一街，服務性道路計有民有一街、民有二街、民治二街等，詳參圖五。

五、公共設施

有一處市場用地為中正市場。



六、土地權屬概況

計有埔里鎮忠心段一〇六一號等二六八筆土地，公有土地面積二七四六·三二平方公尺，私有土地面積三五二七八·五四平方公尺，總計面積為三八〇二四·五五平方公尺。

七、居民意願

縣府和規劃團隊一共舉辦了三個場次的地區居民更新說明會，並進行意願調查，依當時問卷統計結果，有意願參與更新比例為五十七·一四%，沒有意願比例為九·五二%，未作答比例占三·二二%。

肆、劃定原由

本區實質環境品質低落、建築物窳漏老舊、再加上受地震影響，建物毀損情形嚴重，亟需以都市更新方式來改善整體地區環境。

伍、再發展構想（原則）

六、土地權屬概況

計有埔里鎮忠心段一〇六一號等二六八筆土地，公有土地面積四七四六·三二平方公尺、私有土地面積三五二七八·二二平方公尺，總計面積為四〇〇二四·五四平方公尺。

七、居民意願

縣府和規劃團隊一共舉辦了三個場次的地區居民更新說明會，並進行意願調查，依當時問卷統計結果，有意願參與更新比例為五十七·一五%，沒有意願比例為九·五二%，未作答比例占三十三·三三%。

肆、劃定原由

本區實質環境品質低落、建築物竄漏老舊、再加上受地震影響，建物毀損情形嚴重，亟需以都市更新方式來改善整體地區環境。

伍、再發展構想（原則）

(二) 建築物未符合都市應有之機能

(三) 具有歷史、文化、藝術、紀念價值者，亟須辦理保存維護

(四) 居住環境惡劣，足以妨害公共衛生或社會治安

(五) 居民更新意願較高之地區

(六) 因戰爭、地震、火災、水災、風災或其他重大事變遭受損壞

(七) 其他經本府指定亟待更新之地區者

二、都市更新單元劃定準則

(一) 完整之計畫街廓者。

(二) 街廓內面積在一千平方公尺以上者。

(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，其面積在一千平方公尺以上。

表一 都市更新地區劃定基準表

劃定基準	建議指標
一、建築物窳陋且非防火構造或鄰棟間隔不足，有妨害公共安全之虞	1.簡易鐵皮造、木造、磚造或加強磚造之建築物 2.非防火建物或非防火構造建物之棟數比例達 50%以上者
二、建築物未符合都市應有之機能	3.街廓整體建蔽率超過 80%以上者 4.現況使用容積未達計畫容積 60%以上者
三、具有歷史、文化、藝術紀念價值者，亟須辦理保存維護	5.內政部、直轄市、縣（市）政府指定之古蹟、都市計畫劃定之保存區、歷史性建築或歷史街區
四、居住環境惡劣，足以妨害公共衛生或社會治安	6.都市計畫公共設施未開闢者
五、因戰爭、地震、火災、水災、風災或其他重大事變遭受損壞	7.受災面積密集地區，街廓內大部分建物毀損已無法居住者
六、居民更新意願較高之地區	8.居民有意願更新的地區，區內居民 50%以上有意願更新。
七、其他經本府指定亟待更新之地區者	9.縣府考量實質環境、居民意願或者配合相關重大建設者。

資料來源：本計畫整理

柒、
其他

附圖為劃定杞城都市更新地區圖

劃定杞城都市更新地區圖

南光國小

街

六

十七

廿九



15M

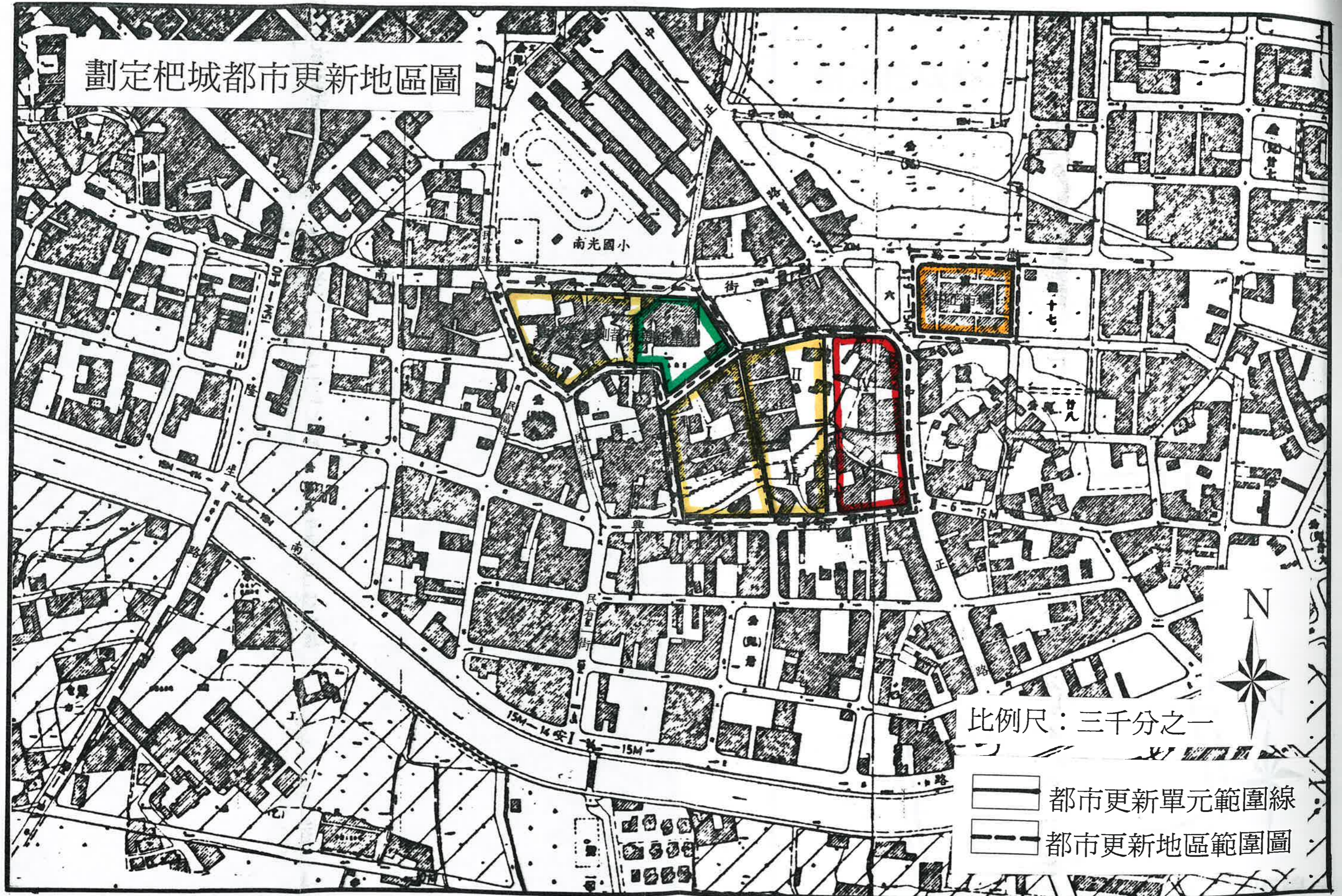
15M

15M



比例尺：三千分之一

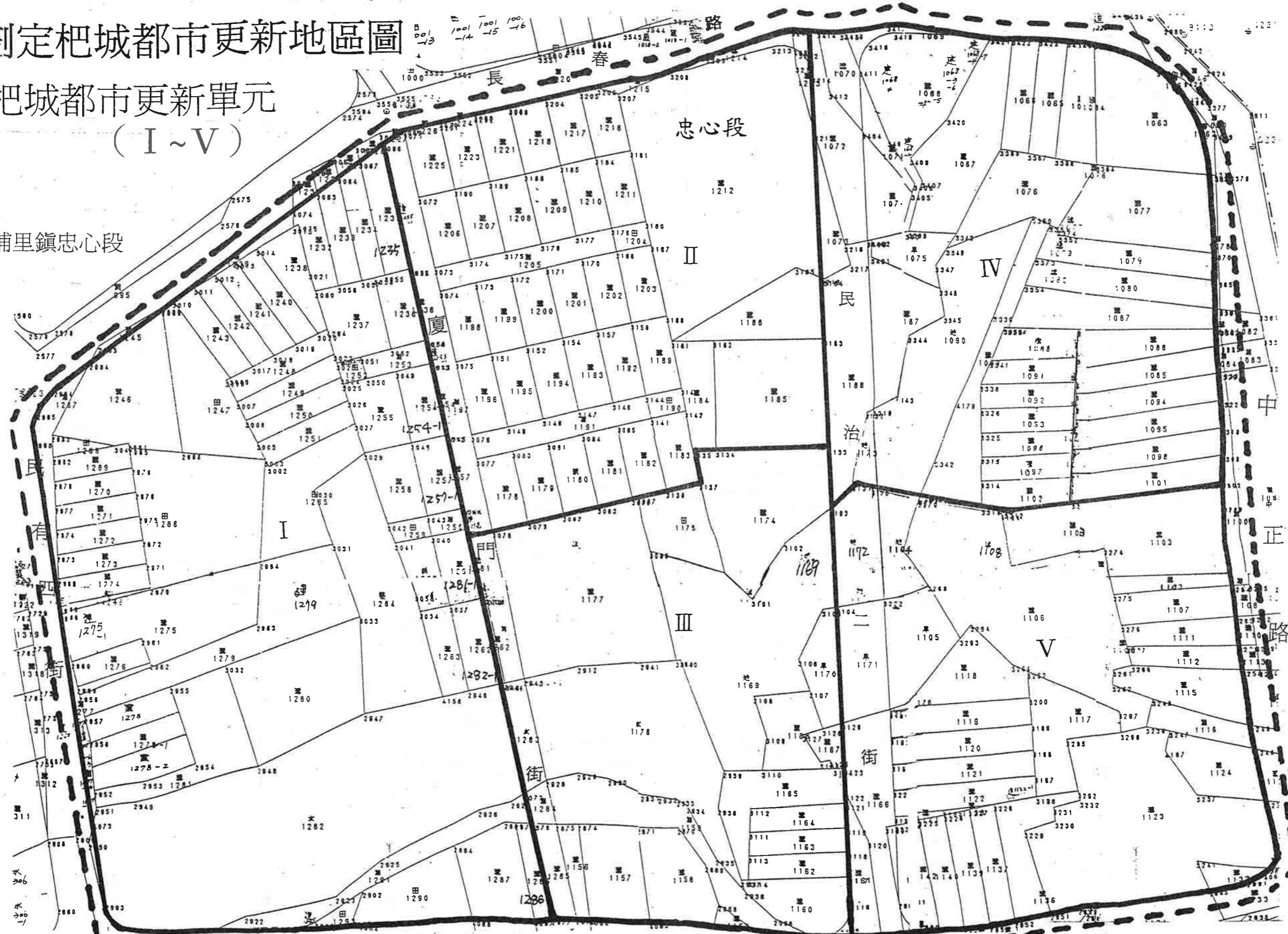
-  都市更新單元範圍線
-  都市更新地區範圍圖





劃定杞城都市更新地區圖

杞城都市更新單元 (I~V)

埔里鎮忠心段

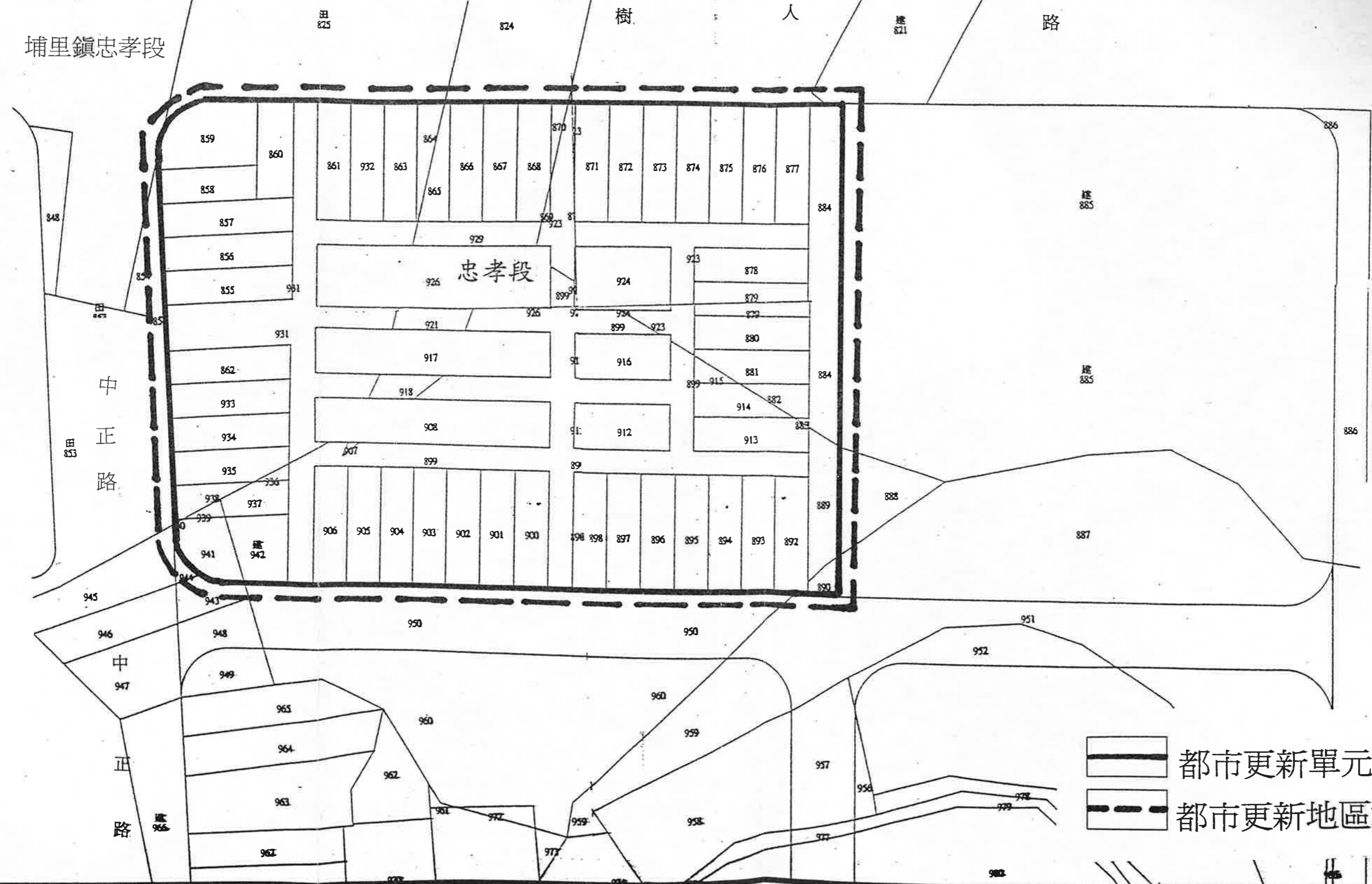
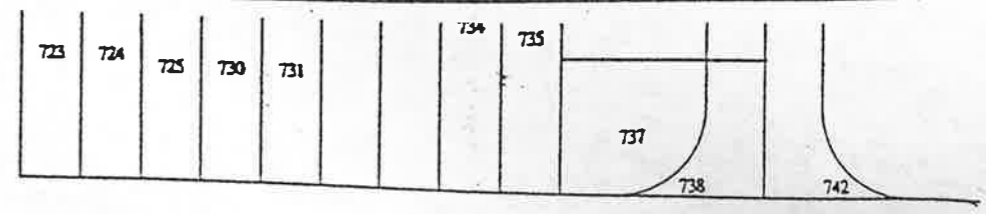




-  都市更新單元範圍線
-  都市更新地區範圍線

劃定枋城都市更新地區圖

枋城中正市場都市更新單元

埔里鎮忠孝段



 都市更新單元範圍線
 都市更新地區範圍線