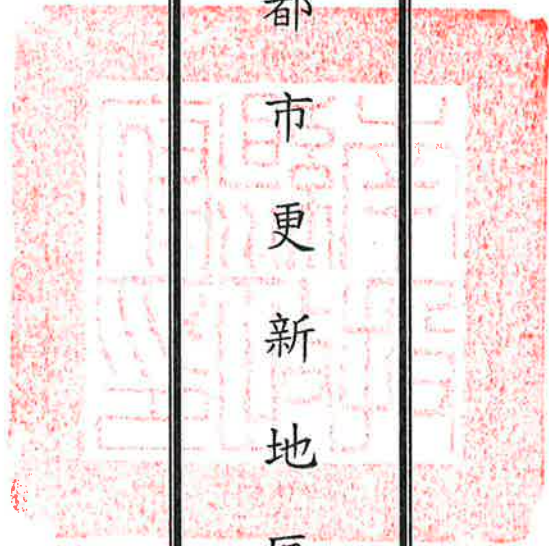


中華民國八十九年九月

劃定南門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、劃定都市更新地區範圍	1
參、發展現況	1
一、都市計畫情形	1
二、土地使用現況	3
三、建物現況	3
四、交通系統	3
五、公共設施	3
六、土地權屬概況	5
七、居民意願	5

肆、劃定原由·····	5
伍、再發展構想（原則）·····	6
陸、劃定基準·····	7
一、都市更新地區劃定準則·····	7
二、都市更新單元劃定準則·····	8
柒、其他·····	8

圖目錄

圖一：劃定南門都市更新地區範圍圖.....2

圖二：交通系統圖.....4

表目錄

表一：都市更新地區劃定基準表.....9

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，南門地區原為早期發展的市街之一，除了原本社區之公共設施不足，建物密集等環境品質低落，再加上震災之破壞，更是雪上加霜，急需更新重建，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，因而劃定南門都市更新地區。

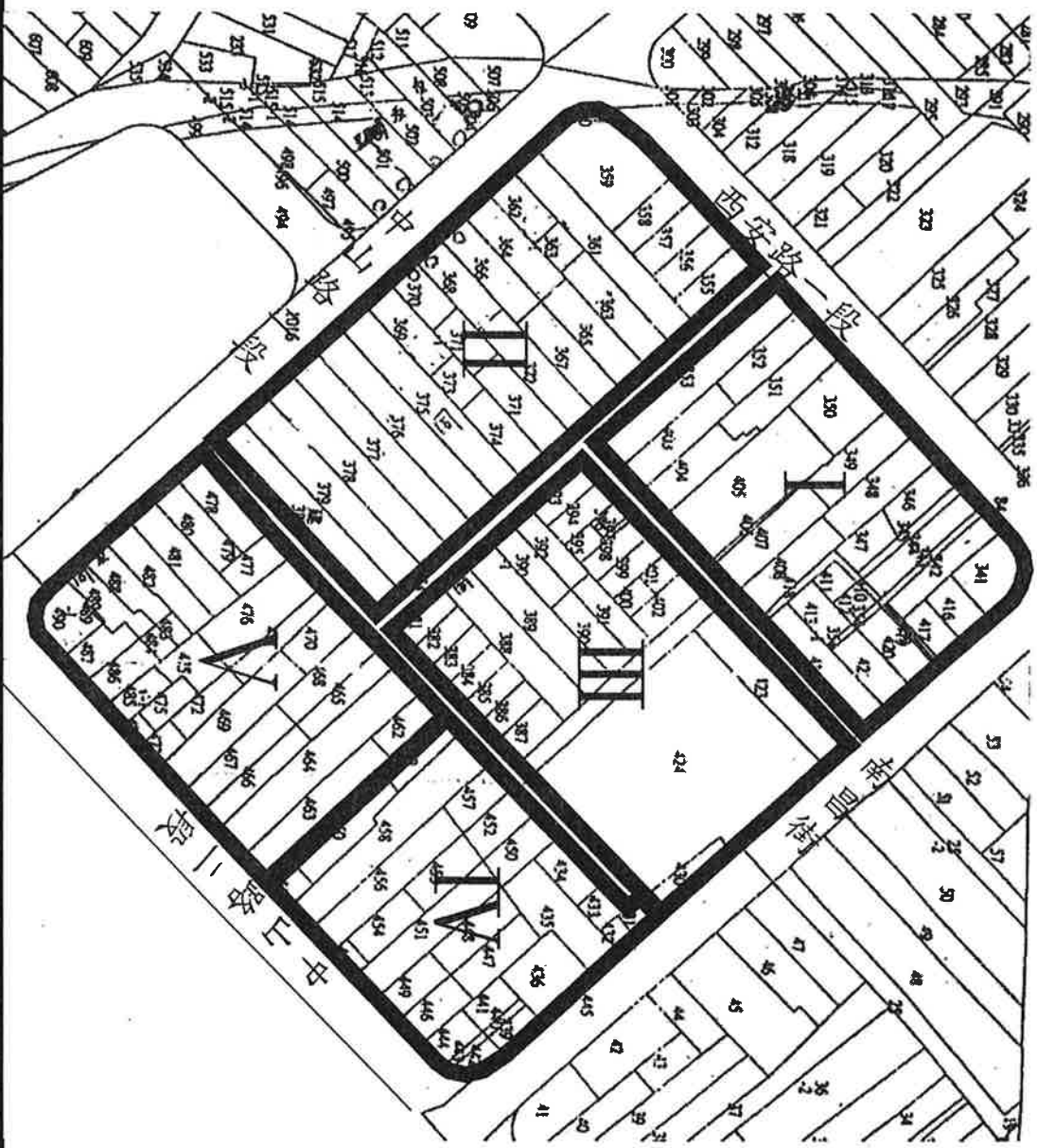
貳、劃定更新地區範圍

埔里鎮南門里中山路二段、西安路、南昌街圍的街廓，其範圍參圖一。

參、劃定都市更新地區範圍

一、都市計畫法情形

本案所在地區在都市計畫土地使用分區上屬於商業區。



圖一 南門更新地區位置圖
劃定南門都市更新說明書



二、土地使用現況

臨南昌街、西安路一段、中山路二段街面一樓多作為商業使用，二樓以上多為住宅使用。

三、建物現況

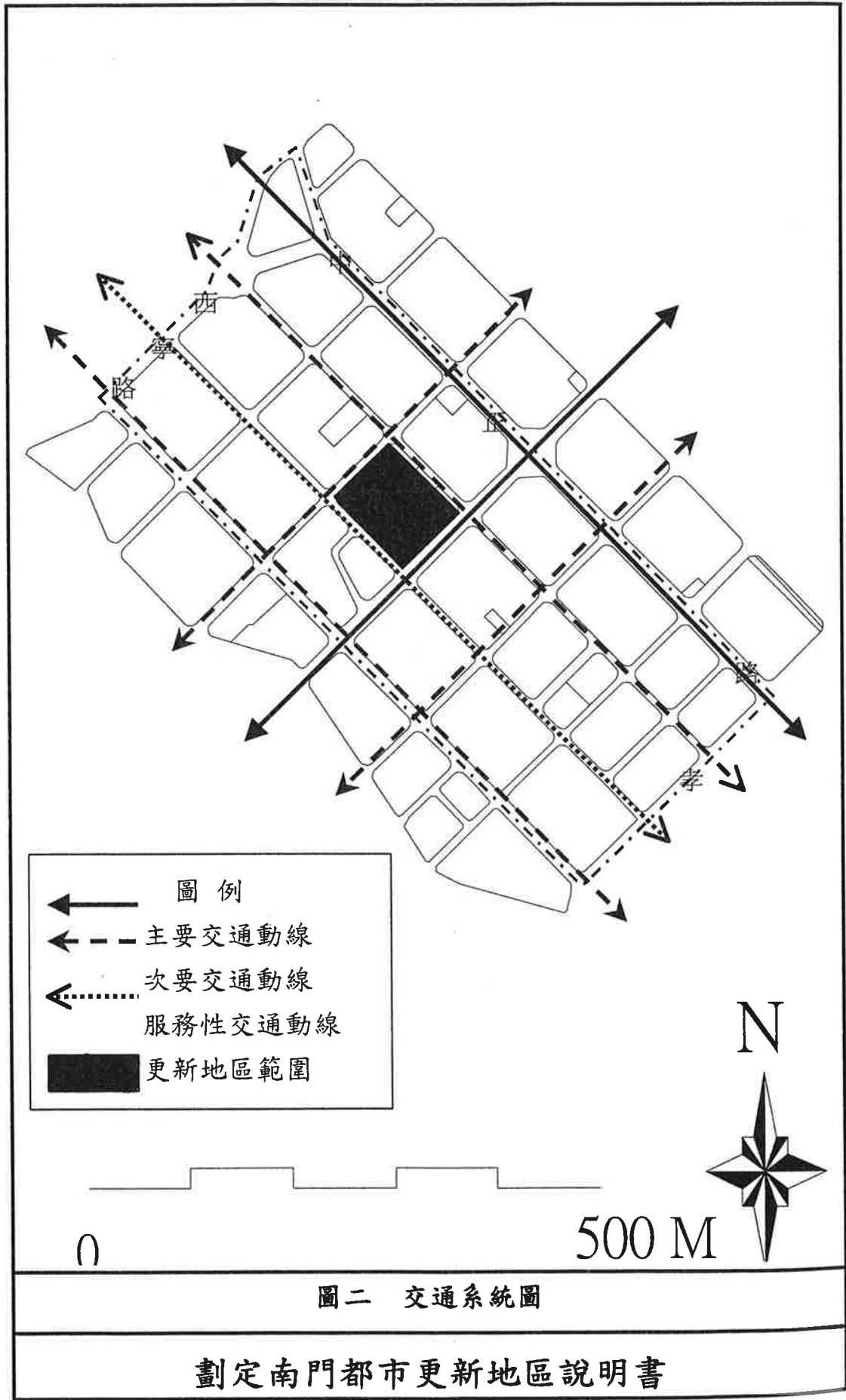
區內建物多為二至四樓的磚造建築，因受地震影響倒塌情形嚴重，尤其沿中山路二段及西安路一段部分，地區環境品質低落，建築情形窳漏，有待以都市更新方式提升居民生活品質。

四、交通系統

本區主要道路有中山路二段，次要道路有西安路一段、中山路二、三段，服務性道路計有永安巷、南昌街一五三巷、南昌街一六一巷，詳參圖二。

五、公共設施

區內有機關用地（機五）一處，位於南昌街上，先前為台電埔里服務處，因地震後建物安全堪虞目前閒置。



圖二 交通系統圖

劃定南門都市更新地區說明書

六、土地權屬概況

計有埔里鎮光榮段三四一號等一二三筆土地，公有土地面積一〇〇四·二一平方公尺，私有土地面積一〇二四六·七八平方公尺，總計面積為一一二五〇·九九平方公尺。

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%，沒有意願比例為二十八·五七%，未作答比例占十四·二九%。

肆、劃定原由

本區實質環境品質低落、建築物窳陋老舊，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）

- 一、人性生活空間的創造
- 二、社區特有文化的保存
- 三、整體景觀的塑造
- 四、特色商業區的整體規劃
- 五、建立市街防災體系及都市維生系統
- 六、建立觀光化的都市景觀及建築風格
- 七、強調居民參與

陸、劃定基準

一、都市更新地區劃定準則

- (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。
- (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) 街廓內戶數在十戶以上(含十戶)，且面積在五百平方公尺以上。

(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，其戶數在10以上者，且面積在五百平方公尺以上。

如果因現況關係及政策考量，縣府可視個別情況擬定之。

柒、其他

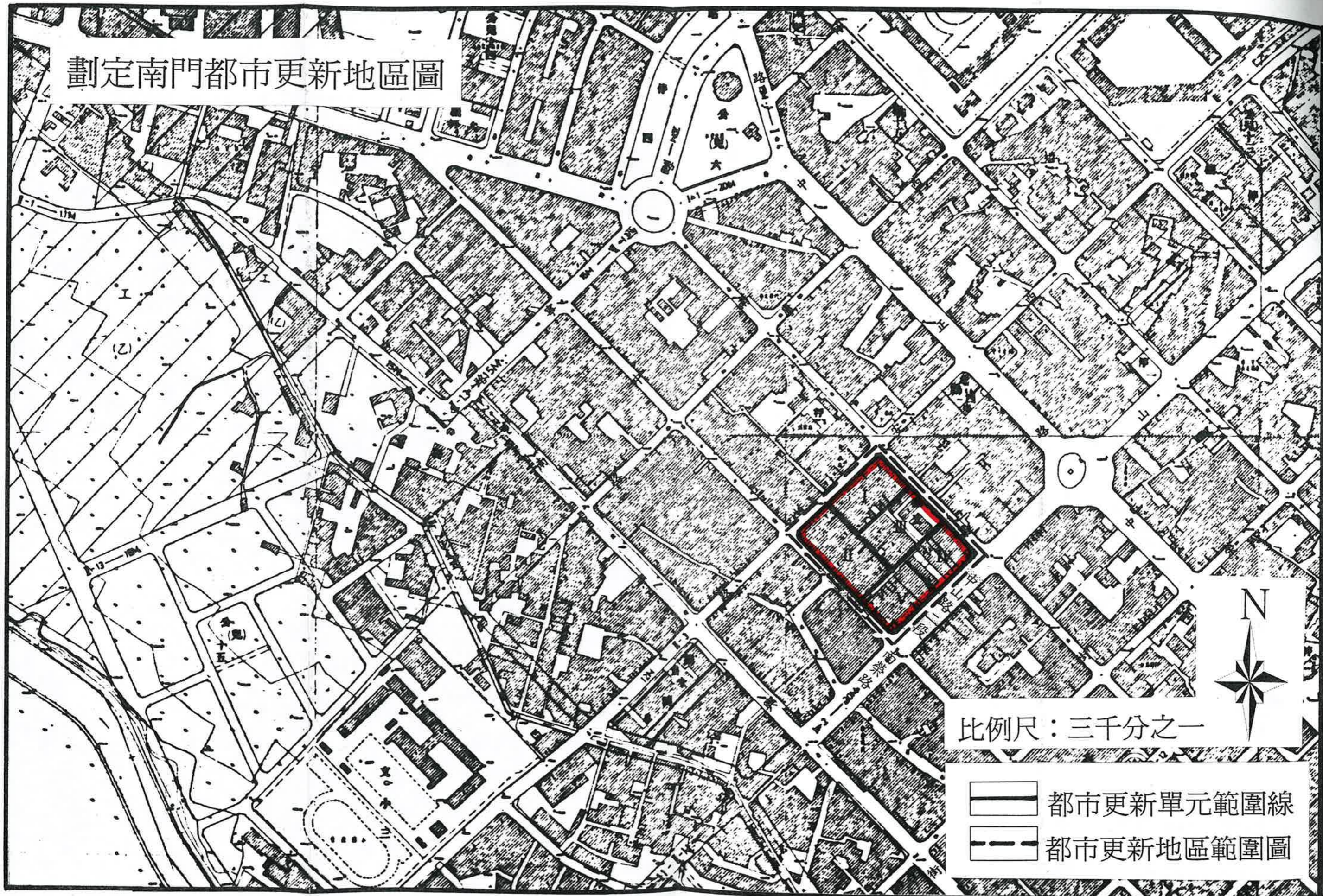
附圖為劃定南門都市更新地區圖

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

劃定南門都市更新地區圖



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

劃定南門都市更新地區圖

埔里鎮光榮段

