

# 附件

埔里鎮泰安地區劃定都市更新地區案



# 埔里鎮泰安地區劃定都市更新地區說明書

案名	泰安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	都市更新地區位於泰安里北側，西鄰中華商場，南以平四街為界，東以樹人三街為界，北以自強路為界，總面積為零·四一公頃。(參照劃定泰安都市更新地區圖)
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

泰安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，泰安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商業區，面積為4077.12m<sup>2</sup>，商業區之容積率為280%、建蔽率為80%。

二、土地使用現況  
 土地使用現況現因921地震影響，現在土地無人使用，全為空地。

三、建物現況  
 本地區內之建物在地震過後，幾近全部倒塌，現在二棟建物，但已成危樓，無人居住使用。

四、交通系統  
 更新區的計畫道路有自強路(8m)、平四街(8m)、樹人三街(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

更新地區內的土地全部屬於私有土地，面積約為4077.12m<sup>2</sup>。

#### 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15人，願意參加11人，佔總數25%，雖未超過法定標準，但由於此區受災十分嚴重，且居民對於更新仍持觀望態度所以造成都市更新意願同意人數較少，所以仍劃定此一地區為更新地區作為未來居民重建方法之一。

#### 參、劃定原由

此更新地區的劃定原由，主要是依據都市更新條例第七條第一項第一款中規定，泰安地區因地震等重大事變遭受損壞，建築物全、半倒損毀及拆除情形嚴重者應辦理都市更新，故本規劃因而劃設更新地區及單元以解決因地震造成的居民住宅安置問題。

#### 肆、再發展構想

- 一、本地區因為建物幾近全倒，故都市更新方式以重建為主。
- 二、未來重建更新時，應考慮到沿街面的整體設計，故建議至少沿同一街道建物應整體開發。
- 三、建議此區建物未來重建時，予以退縮，利用退縮出來的空間作為本街廓沿街的行人徒步空間。
- 四、建築立面色彩以淡色系為主
- 五、屋頂材質 unlimited；屋瓦顏色以深色系為主。
- 六、廣告招牌盡量採統一格一。
- 七、地區的發展方向以住商混合的使用為主。

## 伍、劃定基準

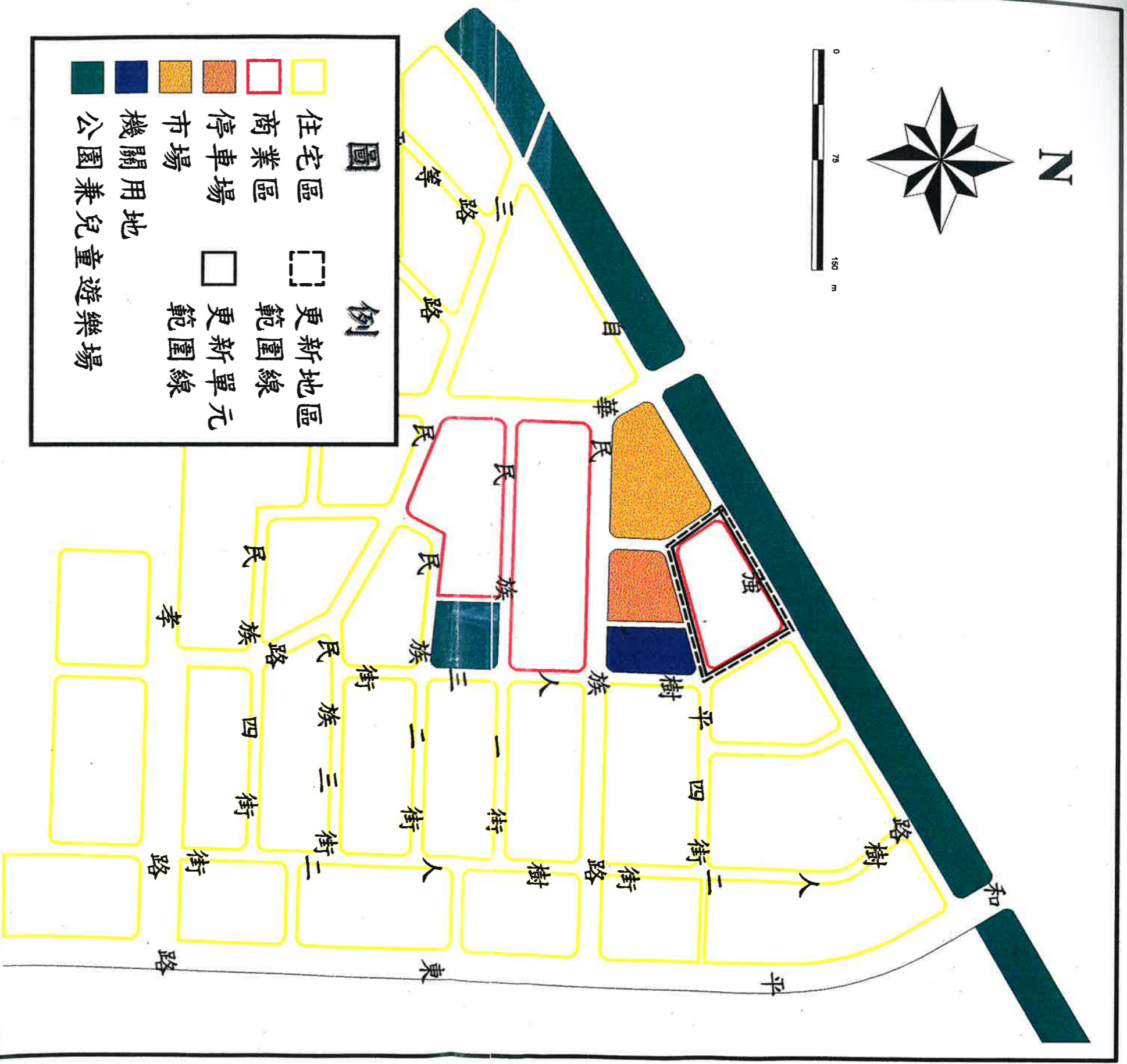
### 一、更新地區劃定基準

- (一) 因地震遭受損毀，建物損毀及拆除情形嚴重（都市更新條例第七條第一項第一款）。
- (二) 配合泰安整體發展構想，極需進行都市更新者。
- (三) 建築物窳陋或老舊、建物非防火構造或鄰棟間隔不足，有妨害公共安全之虞。
- (四) 居民更新意願較高之地區。
- (五) 其他經縣政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) 街廓內戶數在十戶以上（含十戶），且面積在六百平方公尺以上者。
- (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，其戶數在十戶以上者，且面積在六百平方公尺以上者。

如果因現況關係及政策考量，縣府可視個別情況分別擬定之。

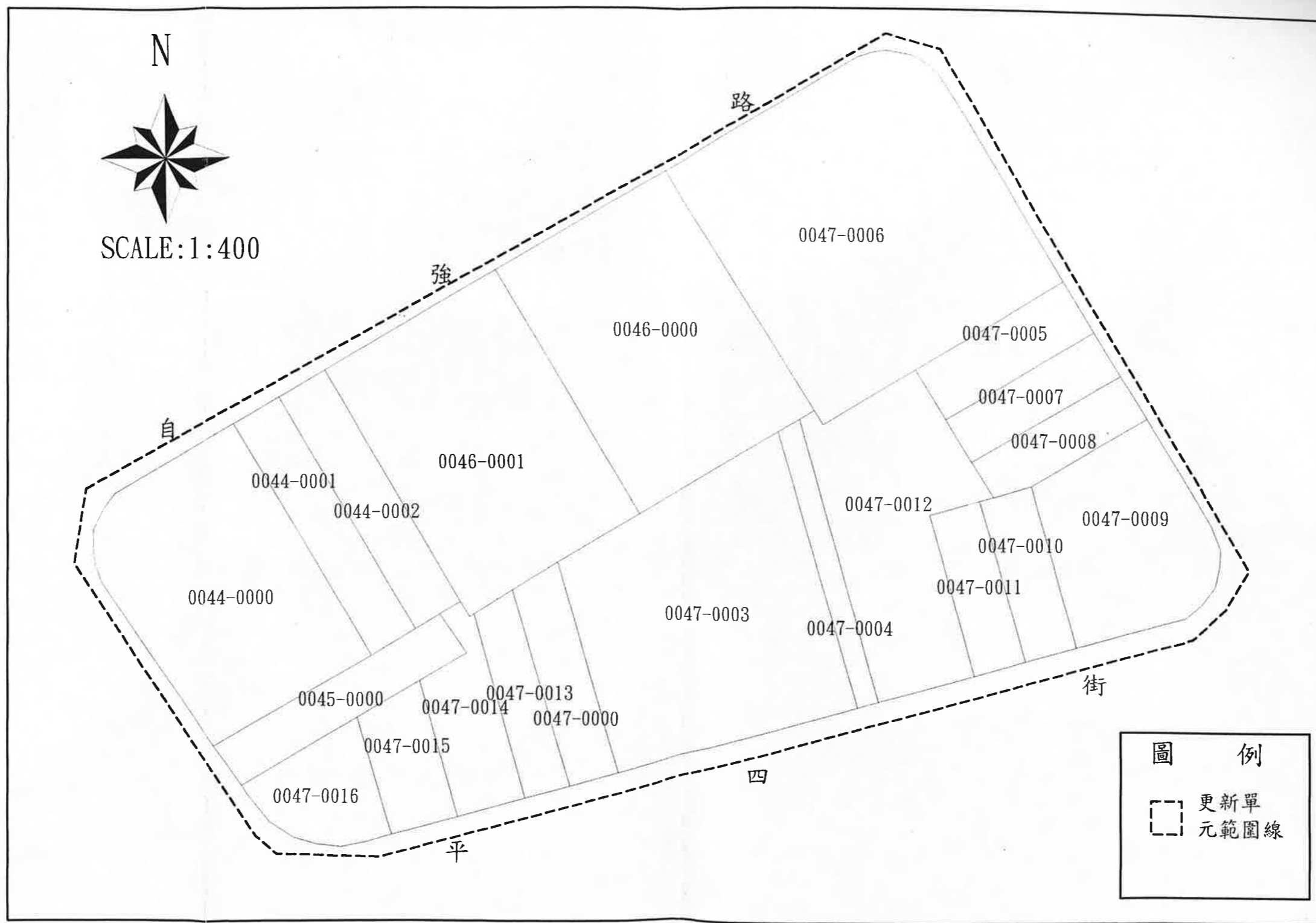


**圖例**

	住宅區		更新地區範圍線
	商業區		單元範圍線
	停車場		
	市場		
	機關用地		
	公園兼兒童遊樂場		

劃定泰安地區都市更新地區圖

委託單位：南投縣政府  
 規劃單位：書德工程顧問有限公司



劃定泰安地區都市更新單元圖