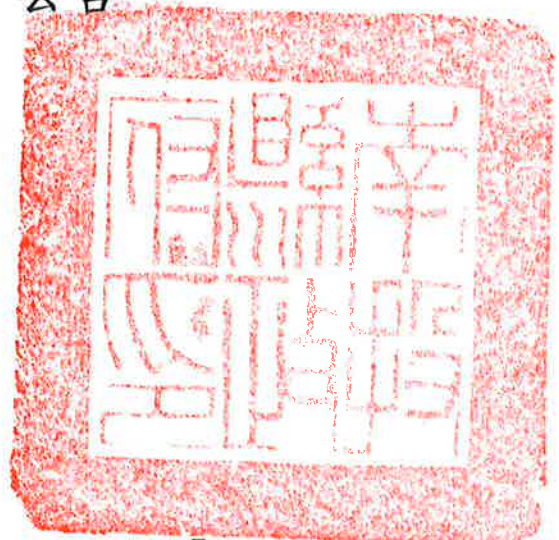


檔 號：

保存年限：

## 南投縣政府 公告

發文日期：中華民國102年2月22日  
發文字號：府建都字第1020035285號  
附件：如主旨



主旨：自中華民國102年2月23日凌晨發布實施「埔里鎮文頭股段440地號土地（面積1699.36平方公尺）劃定為翡翠山林都市更新地區及都市更新單元」，請週知。

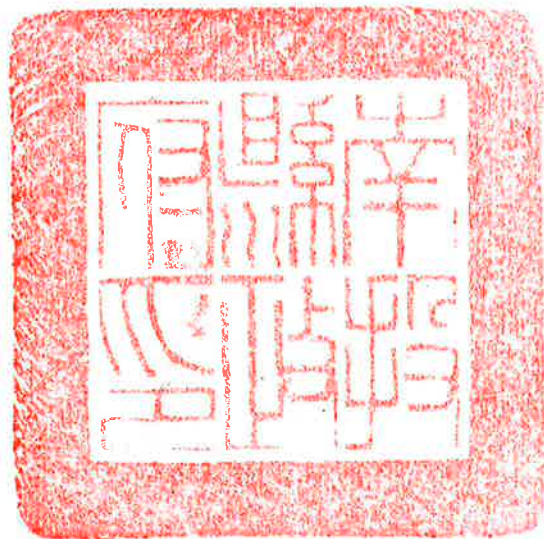
依據：南投縣都市計畫委員會第236次會議決議。

公告事項：說明書置於本府建設處都市計畫科及南投縣埔里鎮公所供查閱。

代理縣長 陳志清

埔里鎮文頭股段 440 地號土地 (面積 1699.36 平方公尺)

劃定為翡翠山林都市更新地區及都市更新單元說明書



劃定單位：南投縣政府

民國 102 年 2 月

## 目錄

壹、辦理緣起.....	1
貳、發展現況.....	1
一、都市計畫情形.....	1
二、土地及建築物使用現況.....	1
三、土地及建築權屬.....	1
四、居民意願.....	1
參、計畫目標、策略與遠景.....	2
一、計畫目標及策略.....	2
二、實質再發展.....	3
肆、劃定之更新單元及劃定基準.....	3

---

## 圖目錄

圖一、更新單元都市計畫圖.....	4
圖二、更新單元地籍範圍圖.....	5
圖三、更新單元位置示意圖.....	6
圖四、更新單元現況圖.....	7

## 表目錄

表 1、更新單元土地及建物所有權人意願統計表.....	2
-----------------------------	---

---

## 壹、辦理緣起與目的

南投縣於 921 大地震中各地均嚴重受損，尤其是埔里鎮建物毀損情形更是嚴重，本更新單元位於埔里鎮忠孝三路、樹人二街，建物於地震中全倒，相鄰倒塌之陽明大樓、鮮綠大樓均已重建完成，唯獨本區未能完成重建。

目前現地一片荒涼，已漸成本地區之廢墟，嚴重影響都市之發展。因此亟需藉由都市更新，促進都市土地有計劃之再開發利用，復甦都市機能，改善居住環境，增進公共利益，營造地區之整體景觀風貌，並賦予老舊社區及因地震全倒之社區重建一個較為清新且安全有地方特色之社區。

## 貳、發展現況

### 一、都市計畫法情形

本計畫範圍屬民國 75 年 11 月 13 日發布實施「變更埔里都市計畫（第二次通盤檢討）案」，範圍內。土地使用分區為住宅區，法定建蔽率 60%，法定容積率為 200%。

### 二、土地及建築物使用現況

#### （一）土地使用現況

因 921 地震建物全倒拆除，目前空地已漸漸成為垃圾堆積處。

#### （二）建物使用現況

本計畫範圍內之建築物地震倒塌後已拆除（圖四）

#### （三）周邊土地及建物使用現況

沿忠孝三路北側現況為 2~3 層連棟透天厝社區，東南側一棟老舊建物，沿忠孝三路往西前進，有兩棟大樓建築物，一為陽明大樓一為鮮綠大樓，皆為 921 地震後重建。周邊土地公共設施、綠地尚未開闢，雜草叢生，相鄰土地亦成荒蕪

狀態，急需本區重建完成再整理改善區域環境衛生，創造優質生活品質。

### 三、土地權屬概況

更新單元內土地屬於 81 人持有之私有土地，面積為 1,699.36 平方公尺。

### 四、居民意願

本案目前土地所有權人共 81 人，於 100 年 5 月召開第一次籌組重建會議，大都數人均希望能重建，且經多次與所有權人溝通開會同意由陳麗惠女士當發起人，同意劃定都市更新單元，並於 101 年 3 月先行送件縣府籌組更新會，同意人數 40 人比例達 49%，建物已拆除故未列入比例。921 地震至今均未重建，現本區環境雜亂，部分地區被缺乏公德心者視為丟棄垃圾地帶，衛生環境堪慮，居民殷殷企盼能重建，現因政府大力推動都市更新重建，因此大部分居民乃重燃希望，能藉由此次整合達成重建目標。

表 1 更新單元內土地及合法建物所有權人意願統計表

	所有權人人數 (人)		面積 (平方公尺)	
	土地	建物	土地	建物總樓地板
全區總和 (A)	81		1,699.36	
目前同意數 (B)	40		839.89	
目前同意比 (%) (B/A)	49.38%		49.42%	

## 參、計畫目標、策略與願景

### 一、計畫目標及策略

#### (一) 計畫目標

- 1、配合都市建設，促進土地有效開發利用。
- 2、加速社區重建、恢復都市機能。
- 3、增進都市景觀，提升地區居住環境品質及生活機能。
- 4、建構安全防災新社區。

5、提供適宜地區之公共空間，增進公共利益與改善社區環境。

## (二) 策略

- 1、透過完整街廓整體規劃更新，塑造優質都市景觀及居住環境，帶動周邊再發展社區。
- 2、透過都市更新機制重建，凝聚民眾參與更新意願，創造優質之居住環境。
- 3、藉留設帶狀開放空間提高綠敷率，形塑社區綠廊。
- 4、藉由都式更新獎勵措施，加速地區更新重建。

## 二、實質再發展

### (一) 發展定位

本更新單元位處住宅區，未來更新開發需考量符合該區應有之都市機能，形塑符合現代生活水準之優質大樓。

### (二) 整體規劃構想

透過規劃原基地仍以高層大樓住宅重建，配合當地社區發展，留設適度之緩衝空間，並期望藉由帶動周邊整體環境之發展，更要作為本地區都市更新綠建築的示範標的。

### (三) 開放空間構想

基地中段規劃景觀中庭，創造適宜之開放空間，沿人行道及騎樓地建構舒適之人行步道系統與開放空間之休閒綠地結合，增加視覺景觀開闊性

### (四) 人車動線構想

地下一層為停車空間，停車入口擬設置於樹人一街，減少對忠孝三路交通之衝擊，且保持一樓開放空間及店鋪之連續完整性。

## 肆、劃定基準

一、本更新單元依據「南投縣政府都市更新地區及更新單元劃定準則」第三條第

十一款劃定都市更新地區：因九二一震災經判定全倒之集合式住宅。

二、本更新單元依據「南投縣政府都市更新地區及更新單元劃定準則」第四條

二款街廓內臨接建築線，面積在一千平方公尺以上者、第七款因九二一震災  
經判定全倒之集合式住宅得劃定為都市更新單元。



圖一、劃定都市更新單元都市計畫圖







圖三、劃定更新單元位置示意圖



圖四、劃定都市更新單元目前現況圖