

附件

草屯鎮山腳地區都市更新地區劃定案（A更新地區、  
B更新地區）



## 草屯鎮山腳地區都市更新計畫

案名	草屯鎮山腳地區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 (附範圍示意圖)	都市更新地區位於山腳里東側，西以民權東街、虎山路為界，東以虎山為界，其面積約六·五零公頃。(如範圍示意圖)
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

山腳里於此次九二一地震受損嚴重，因此有鑑於此，推動山腳地區發展綱要及都市更新規劃工作，配合有關更新法令，劃定災後更新地區及單元，擬定更新計畫及事業計畫，規劃有關事項與開發構想，據以推動更新工作。

### 貳、發展現況

#### 一、都市計畫情形

此更新地區草屯都市計畫畫定為住宅區。

#### 二、土地使用現況

A更新地區現況仍以住宅使用為主，但仍有空地閒置未用。

### 三、建物現況

建物型態大多為連透磚造及老舊三合院，建物年齡老舊，九二一地震造成此區許多建物毀損，有的地方地主以自行修護、重建，有的則是自行搭蓋鐵皮屋居住。

### 四、交通系統

A更新地區內為民權東街經過，其現況道路寬為十米道路，地區有一部份面臨虎山路（十四米）。

### 五、公共設施

更新地區內公共設施有道路一條（民權東街），其寬度為十米，目前已開闢完成；另一為機十用地（集會使用），目前尚未開闢。

### 六、土地權屬概況

A更新地區土地權屬大都為私有地，其中A1更新單元總面積四〇一五・〇八平方公尺，其皆為私有地；A2更新單元總面積五〇二九・九五平方公尺，其皆為私有地。

### 七、居民意願

針對A1更新單元之居民而言，同意參加都市更新之意願有百分七十八，其同意者擁有土地面積佔全部面積百分之七十；針對A2更新單元之居民而言，同意參加都市更新之意願有百分三十一，其同意者擁有土地面積佔全部面積百分之五十五。

### 參、劃定緣由

- 一、因地震影響而造成生活環境惡劣之建物或街廓，而急需立刻重建。
- 二、地籍凌亂與土地權屬複雜者。
- 三、地區居民之更新意願強烈者。

### 肆、再發展構想（原則）

- 一、斷層帶禁限建區：在斷層縣兩側各十五公尺範圍內之帶狀地區為禁限建區，區內禁止公有建築興建，而私有建築物高度不可超過二層樓，簷高不可超過七公尺。
  - 二、建築立面顏色：採用白色、灰色。
  - 三、建物配置型態：採用內街式配置（人車分道）或是沿街式配置。
  - 四、建物退縮規定：建物儘量採退縮建築設計。
  - 五、其他：頂層部份或全部為斜頂式女兒牆；僅陽台、突窗或花台突出樑柱面。
- 伍、劃定基準（包括更新地區及更新單元）
- 一、更新地區劃定基準
  - （一）建築結構簡陋或老舊，且非防火構造或鄰棟間隔不足，有礙公共安全之虞者。
  - （二）都市機能與景觀不能配合者
  - （三）道路功能不佳，影響都市交通或防災者。
  - （四）土地利用不佳，有礙都市健全發展者。
  - （五）震災地區以街廓為準，建物毀損情形嚴重者。

## 二、更新單元劃定基準

- (一) 因地震影響而造成生活環境惡劣之建物或街廓，而急需立刻重建。
- (二) 地籍凌亂與土地權屬複雜者。
- (三) 地區居民之更新意願強烈者。

## 草屯鎮山腳地區都市更新計畫

案名	草屯山腳地區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 (附範圍示意圖)	都市更新地區位於虎山路以西、信洋東街、草溪支流以東，新生東路以北，總面積約一·五七公頃。(如範圍示意圖)
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

山腳里於此次九二一地震受損嚴重，因此有鑑於此，推動山腳地區發展綱要及都市更新規劃工作，配合有關更新法令，劃定災後更新地區及單元，擬定更新計畫及事業計畫，規劃有關事項與開發構想，據以推動更新工作。

### 貳、發展現況

#### 一、都市計畫情形

此更新地區包括住宅區、及道路用地。

#### 二、土地使用現況

B更新地區現況仍以住宅使用為主。此外，更新地區內尚有計畫道路未開闢完成。

### 三、建物現況

建物型態大多為連透磚造及老舊三合院，建物年齡老舊，九二一地震造成此區許多建物毀損，有的地方地主以自行修護、重建，其主要分布於地區外圍；有的則是自行搭蓋鐵皮屋居住，其主要分布於地區內側。

### 四、交通系統

B更新地區面臨虎山路、新生北路，其現況道路寬皆為十四米道路，其更新地區內部計畫道路尚未開闢。

### 五、公共設施

此更新地區鄰近虎山國小，其內部之計畫道路，目前尚未開闢。

### 六、土地權屬概況

B更新地區土地權屬大都為私有地，其中更新單元B1公有土地面積九〇九·五平方公尺，佔百分之十·七四；私有土地面積七五五六·二四平方公尺，佔百分之八十九·二六。

### 七、居民意願

針對B1更新單元之居民而言，同意參加都市更新之意願者有百分一·二五，其同意者擁有土地面積佔全部面積百分之一·六。

## 參、劃定緣由

### 一、更新單元劃定基準

- (一) 因地震影響而造成生活環境惡劣之建物或街廓，而急需立刻重建。
- (二) 地籍凌亂與土地權屬複雜者。
- (三) 建物無受損，但因配合整體景觀風貌之塑造，需作建物立面或結構之整建或維護者。
- (四) 震災地區若以街廓為準，符合以下兩項之一者，得劃設成更新單元：
  1. 以一街廓內倒塌地有三分之二以上地區尚未重建。
  2. 重建地區有二分之一以上之建物以木造或鐵皮屋為主。
- (五) 區內道路功能不佳，影響都市交通及防災者。區內部分計畫道路未開闢，或是內部既成道路狹窄彎曲，亟待改善者。

## 肆、再發展構想（原則）

- 一、綠帶軸線計畫：建議在草溪旁之道路增加值災配置，另外對道路鋪面與以鋪磚，減緩車行速度，以提供民眾一個休閒舒適的步道。
- 二、建築立面顏色：採用白色、灰色。
- 三、建物配置型態：採用內街式配置（人車分道）或是沿街式配置。
- 四、招牌計畫：限制招牌懸掛位置及大小，單位在五平方公尺以內，其指引廣告物，單位面積在一平方公尺以內，設置地點自地面算起，三公尺至七公尺範圍內，招牌不得超過一·一米（包含支撐物），並嚴格禁止懸掛於交通號誌及燈具上。



## 伍、劃定基準（包括更新地區及更新單元）

### 二、更新地區劃定基準

- （一）建築結構簡陋或老舊，且非防火構造或鄰棟間隔不足，有礙公共安全之虞者。
- （二）都市機能與景觀不能配合者
- （三）道路功能不佳，影響都市交通或防災者。
- （四）震災地區以街廓為準，建物毀損情形嚴重者。

### 三、更新單元劃定基準

- （一）因地震影響而造成生活環境惡劣之建物或街廓，而急需立刻重建。
- （二）地籍凌亂與土地權屬複雜者。
- （三）建物無受損，但因配合整體景觀風貌之塑造，需作建物立面或結構之整建或維護者。
- （四）震災地區若以街廓為準，符合以下兩項之一者，得劃設成更新單元：
  1. 以一街廓內倒塌地有三分之二以上地區尚未重建。
  2. 重建地區有二分之一以上之建物以木造或鐵皮屋為主。
- （五）區內道路功能不佳，影響都市交通及防災者。區內部分計畫道路未開闢，或是內部既成道路狹窄彎曲，亟待改善者。

# 劃定山腳都市更新地區圖



Scale: 1/3000



圖例	
	住宅區
	農業區
	公園綠地
	廣場兼停車場
	市場
	停車場
	小學
	機關
	里界
	都市計畫範圍線
	都市更新地區範圍線
	都市更新單元範圍線

# 劃定山腳地區都市更新單元(A1)圖



Scale: 1/1000



A1更新單元



圖例

- 都市更新地區範圍線
- 都市更新單元範圍線
- 斷層帶

# 劃定山腳地區都市更新單元(A2)圖

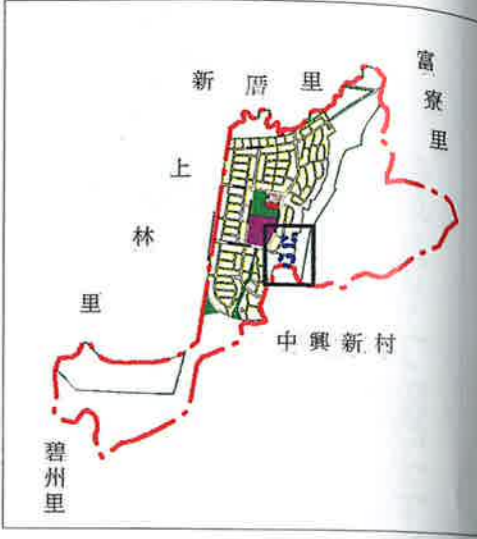
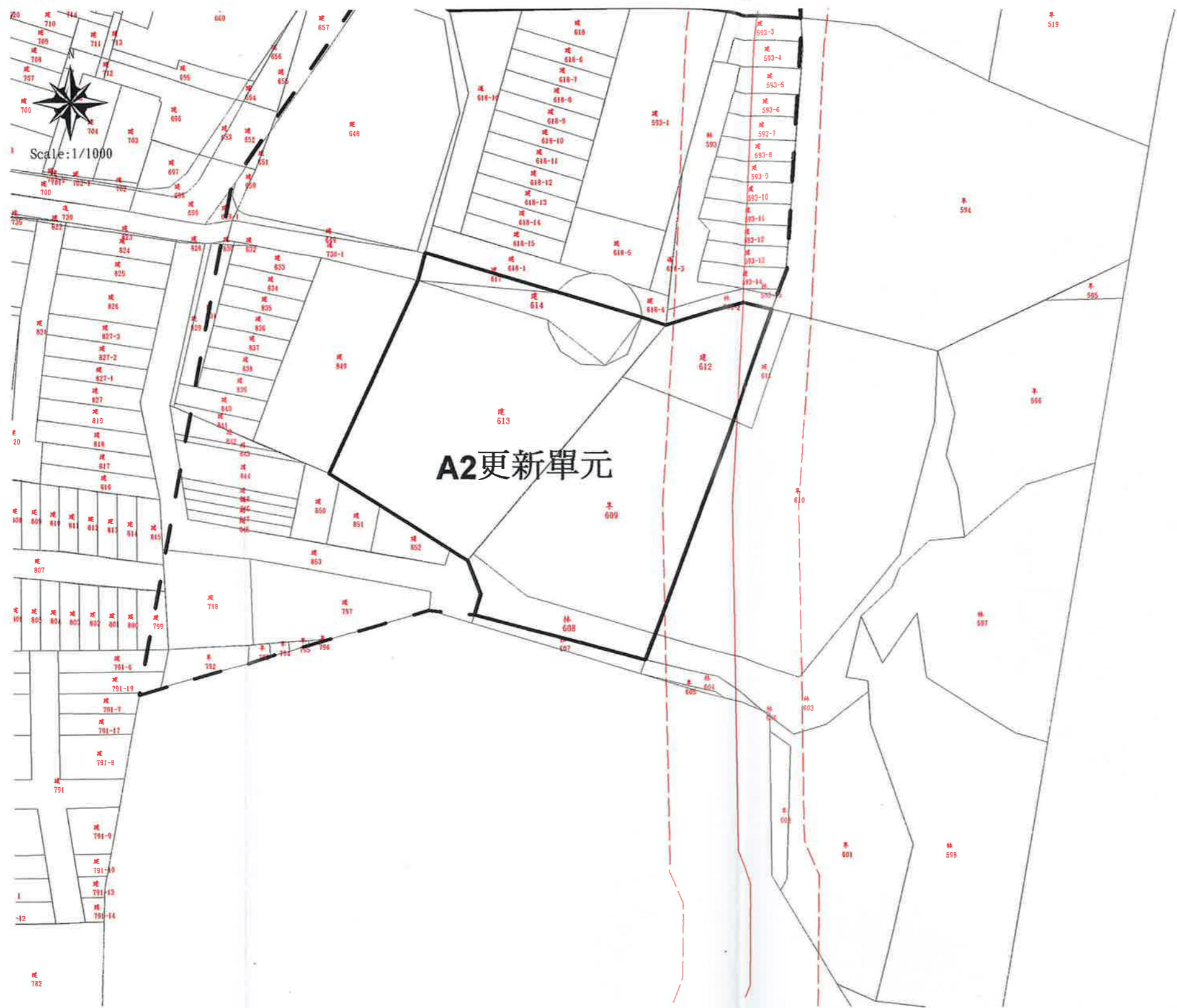
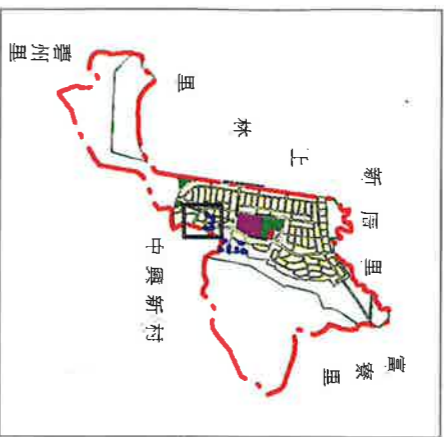


圖 例

- 都市更新地區範圍線
- 都市更新單元範圍線
- 斷層帶

# 劃定山腳地區都市更新單元(B1)圖



Scale: 1/700



**圖例**

- 都市更新地區範圍線
- 都市更新單元範圍線
- 斷層帶