

案名	國姓老街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)	都市更新地區位於國姓路兩旁建物之地區，其跨越石門村與國姓村，範圍東西兩旁以國姓街沿街建物為界，南起三角公園國姓路，北至成功街，面積約三·三一五公頃。
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
 九二一震後，南投縣政府希望藉由此次震災重建的機會，改善部份老舊社區之環境品質，並營造該地區之整體景觀風貌，因此希望透過地區發展綱要及都市更新規劃，復甦都市機能、增加土地資源經濟有效的使用，並塑造地區特有的風貌，來重建居民的家園。

貳、發展現況

一、都市計畫情形

此地區為國姓老街地區，地震前土地使用性質為商業區，住宅區與公共設施。

二、土地使用現況

更新地區為國姓鄉重心所在，地區內土地使用以商業使用為主，其兩旁為住宅使用。

三、建物現況

建物型態大多為連透磚造，建物年齡老舊，建物設置缺乏鄰棟間隔。九二一地震造成此區許多建物毀損，危害居民之生命安全。

四、交通系統

更新地區內為國姓路貫穿經過，其現況道路為六米道路，其與成功街與永興街交叉相接。

五、公共設施

更新地區內公共設施有鄉公所（已倒塌）、警察局（已倒塌）、衛生所、公兒二（未開闢）、國姓國小（受損嚴重）、戶政事務所、與電信局。

六、土地權屬概況

更新地區內單元總面積二二七一·八·一二平方公尺，公有地面積為五三八五·九五平方公尺，佔百分之廿三·七一，私有地面積為一七三三·二·一七平方公尺，佔百分之七十六·二九。其中：

單元【一】土地總面積為二六〇八·三八平方公尺，公有地有一一一九·八三平方公尺，佔百分之四十二·九，私有地有一四八八·五五平方公尺，佔百分之五十七·一。

單元【二】土地總面積為二三六五·五八平方公尺，公有地有九七八·〇五平方公尺，佔百分之四十一·三四，私有地有一三八七·五三平方公尺，佔百分之五十八·六六。

單元【1-3】土地總面積為八二六三·五五平方公尺，公有地有二六七六·六四平方公尺，佔百分之三十二·三，私有地有五五八六·九一平方公尺，佔百分之六七·六一。

單元【1-4】土地總面積為五八一·二平方公尺，公有地面積為廿四·二七平方公尺，佔百分之四·一八，私有地面積為五五六·九三平方公尺，佔百分之九十五·八。

單元【1-5】土地總面積為六三七·八平方公尺，公有地面積為一一七·八八平方公尺，佔百分之十八·四八，私有地面積為五一九·九二平方公尺，佔百分之八十二·五二。

單元【1-6】土地總面積為八五一·八平方公尺，私有地面積為八五一·八平方公尺，佔百分之百。

單元【1-7】土地總面積為一五三五·八平方公尺，公有地面積為二六五·一平方公尺，佔百分之十七·二六，私有地面積為一二七〇·七平方公尺，佔百分之八十二·七四。

單元【1-8】土地總面積為四八四·七三平方公尺，私有地面積為四八四·七三平方公尺，佔百分之百。

單元【1-9】土地總面積為九七三·二平方公尺，公有地面積為廿三·七六平方公尺，佔百分之二·四四，私有地面積為九四九·四四平方公尺，佔百分之九七·五六。

單元【1-10】土地總面積為一八五三·六九平方公尺，公有地面積為一五六·〇一平方公尺，佔百分之八·四一，私有地面積為一六九七·六八平方公尺，佔百分之九十一·五。

單元【1-11】土地總面積為一二九三·一五平方公尺，私有地面積為一二九三·一五平方公尺，佔百分之百。

單元【1-12】土地總面積為八一五·六九平方公尺，公有地面積為廿四·四一平方公尺，佔百分之二·九九，私有地面積為七九一·二八平方公尺，佔百分之九七·〇一。

單元【1-13】土地總面積為四五三·五五平方公尺，私有地面積為四五三·五五平方公尺，佔百分之百。

七、居民意願

針對國姓老街更新地區之居民而言，其初步參加更新意願只有百分之五二，不參加者有百分之廿四，而無意見者有百分之廿四，對於無意見者，目前狀況在於觀望，另一方面是隨大眾意見而決定。

受訪居民參與都市更新意願調查表

單元 意願	1-1		1-2		1-3		1-4		1-5		1-6		1-7	
	人數	%	人數	%	人數	%	人數	%	人數	%	人數	%	人數	%
願意	1	33	2	50	0	0	0	0	0	0	1	17	14	73
不願意	2	67	1	25	1	100	0	0	1	50	2	33	2	11
無意見	0	0	1	25	0	0	2	100	1	50	3	50	3	16
總計	3	100	4	100	1	100	2	100	2	100	6	100	19	100
單元 受損	1-8		1-9		1-10		1-11		1-12		1-13		總計	
	人數	%	人數	%	人數	%	人數	%	人數	%	人數	%	人數	%
願意	1	33	0	0	10	84	8	50	1	100	1	100	39	52
不願意	1	33	3	60	1	8	4	25	0	0	0	0	18	24
無意見	1	33	2	40	1	8	4	25	0	0	0	0	18	24
總計	3	100	5	100	12	100	16	100	1	100	1	100	75	100

參、劃定緣由

為塑造國姓老街整體街道與建物整體之風貌，改善生活環境品質，以及解決九二一地震後建物損毀狀況，建立美好之舒適環境。

肆、再發展構想

更新地區規劃構想主要結合國姓老街街道風貌塑造，將國姓路八米道路以都市設計手法予以設計並配合建物立面之整建處理，商業區環境的再造，配合本身住宅區建物重建、建物環境的整體設計，建立具景觀意象之街道。

一、建物設計準則

- (一) 退縮建築：建築物在商業區，應自計畫道路境界線退縮一·五米以上作為騎樓柱外緣，二樓以上外緣可外突出騎樓柱0·五米。建築物在住宅區，應自計畫道路境界線退縮一·五米以上作為建築物一樓外牆之外緣，二樓以上外牆可突出0·五米。退縮一·五米供作人行道，退縮部分可計入空地比。
- (二) 退縮牆面：建築物應臨退縮牆面線興建，營造沿街牆之連續立面效果，與整體街道之環境特色。
- (三) 屋頂：建築物沿街之頂層第一進之屋頂應為斜屋頂或斜屋頂與山牆（以不超過一·五公尺）交幟之屋頂，水平長度至少三公尺以上，其斜率之高度與長度比需介於一比三至一比四之間。
- (四) 騎樓及無遮簷人行道之設置：面臨老街之建築基地，在商業區部份應留設騎樓與人行道，住宅區部份應留設無遮簷人行道。
- (五) 騎樓：騎樓深度為二·五公尺，正面樣式應以四心圓拱或水平拱樣式為限。騎樓面亦應與臨戶維持同一水平，並以一比四十的斜率向街面做排水緩坡處理。

(六) 建築立面：

1. 建築立面色彩以淡暖色系及灰色帶為主。
2. 屋瓦顏色以深色系為主。
3. 依各戶需求加設花台，亦可置分離式冷氣主機，但必須以適當材料遮蔽。
4. 窗子比例依街屋特色，分為全面窗或三扇窗。

二、開放空間設計準則

(一) 建築基地內之法定空地應留設二分之一以上種植花草樹木。

(二) 國姓路景觀步道

1. 以人行徒步區之設計來強化遊客對國姓老街商業區之印象，並提供舒適之購物環境。

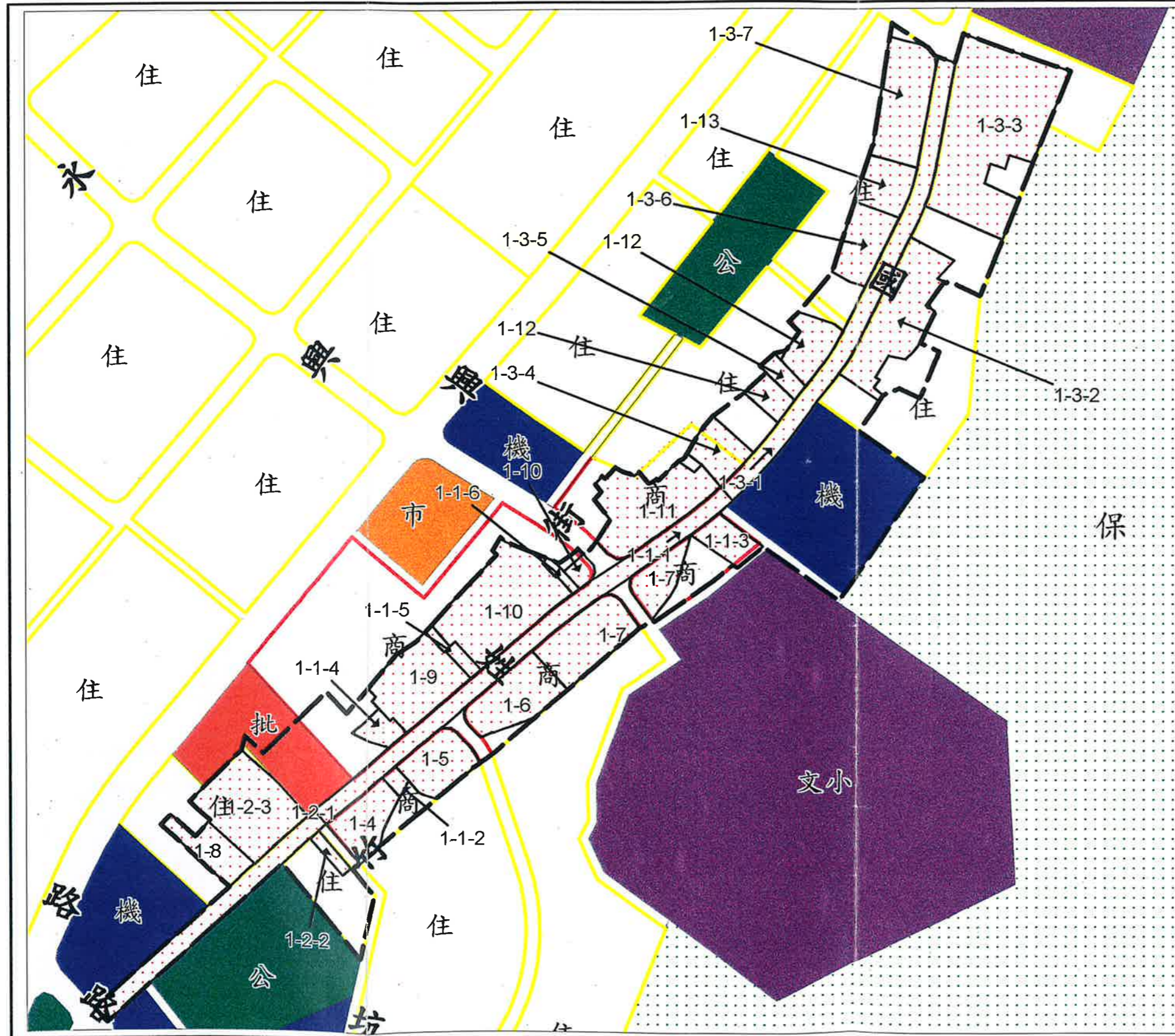
2. 配合植栽（盆栽）設計、街道傢具（座椅、雕塑物、垃圾桶）、照明燈具之設計，來創造國姓老街之整體街景。

(三) 機關用地開放空間：機關用地開放空間設計應注重建築物夜間照明，以強化機關用地之意象。

(四) 住宅區及商業區


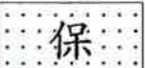



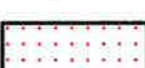




1. 不同時程開發之建築基地，除依規定指定留設建築牆面線、有或無遮簷人行道等開放空間外，其開放空間應集中留設於同一街廓內部。
2. 住宅區開放空間之留設，應考慮防災及緊急救護之臨時通道需求。
3. 住宅區與商業區開放空間綠地部分，應設置灑水系統。

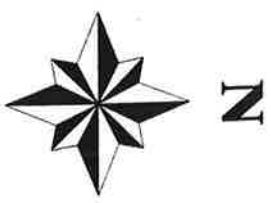
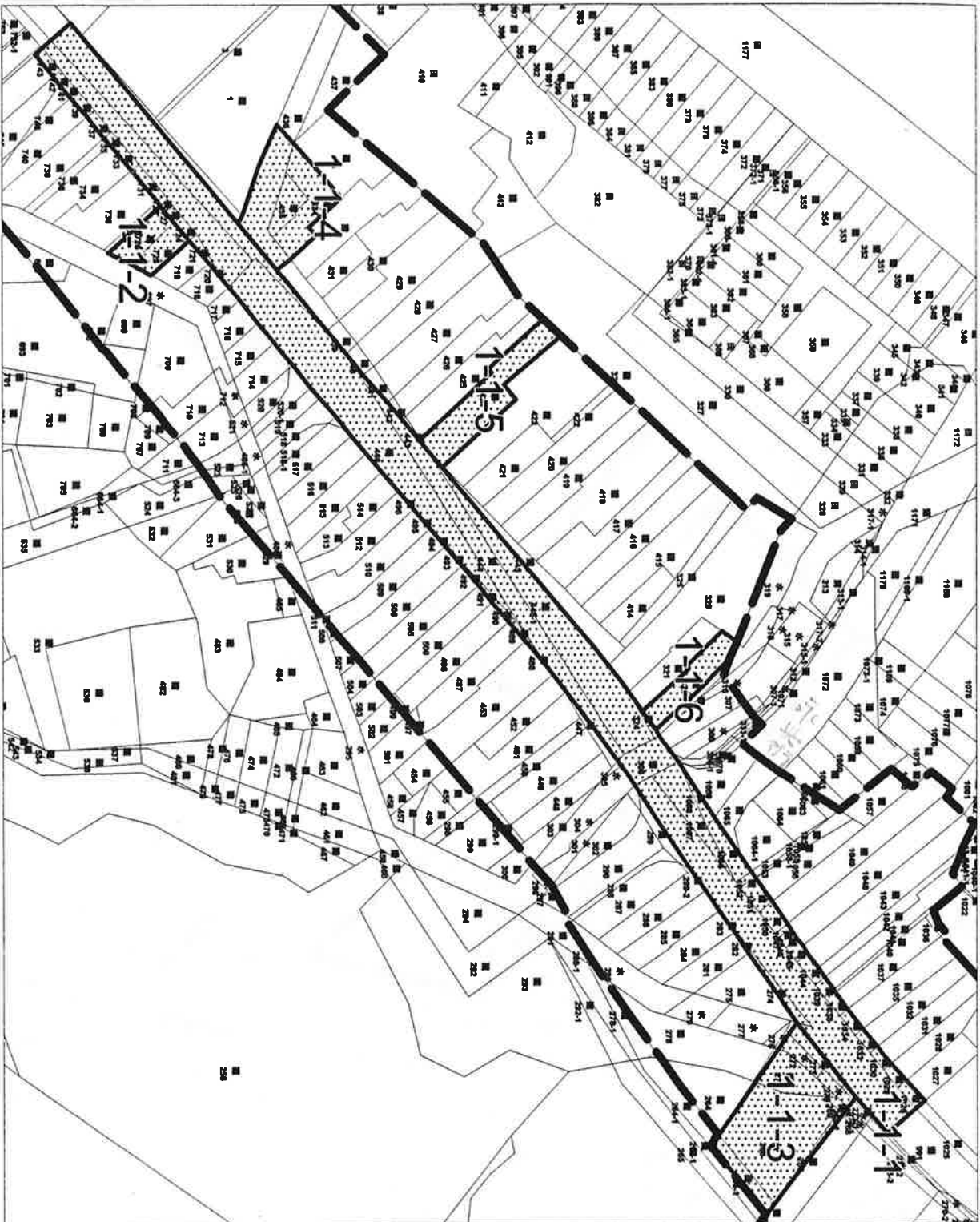
劃定國姓老街都市更新地區圖



SCALE:1/2000

圖例

	住宅區		保護區
	商業區		都市更新地區 範圍線
	機關		都市更新單元 範圍線
	公園		
	市場		
	批發市場		
	文教用地		

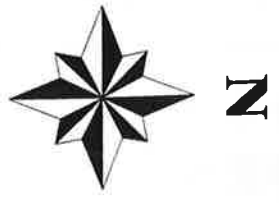
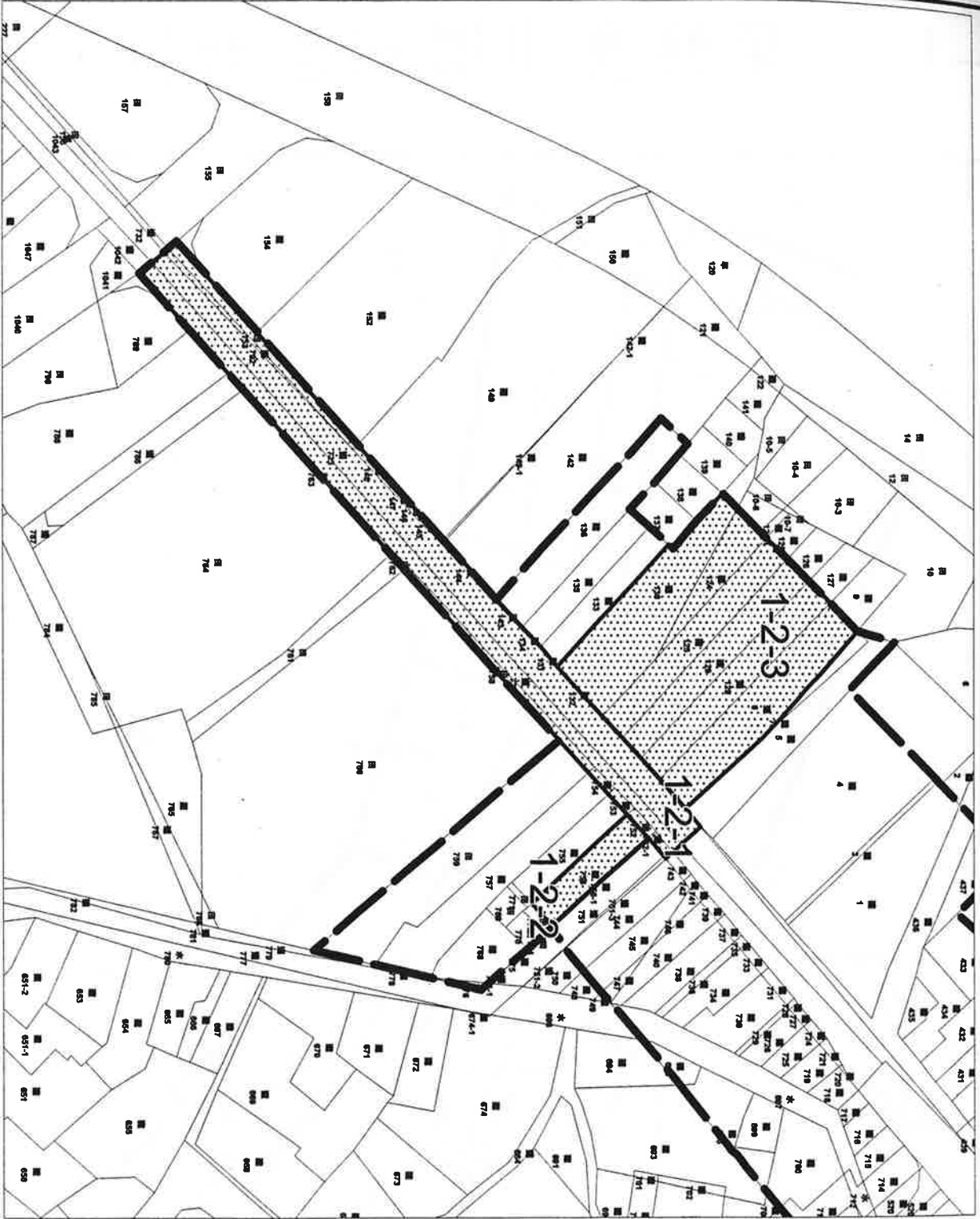


SCALE: 1/1000

圖例





都市更新地區
都市更新範圍線

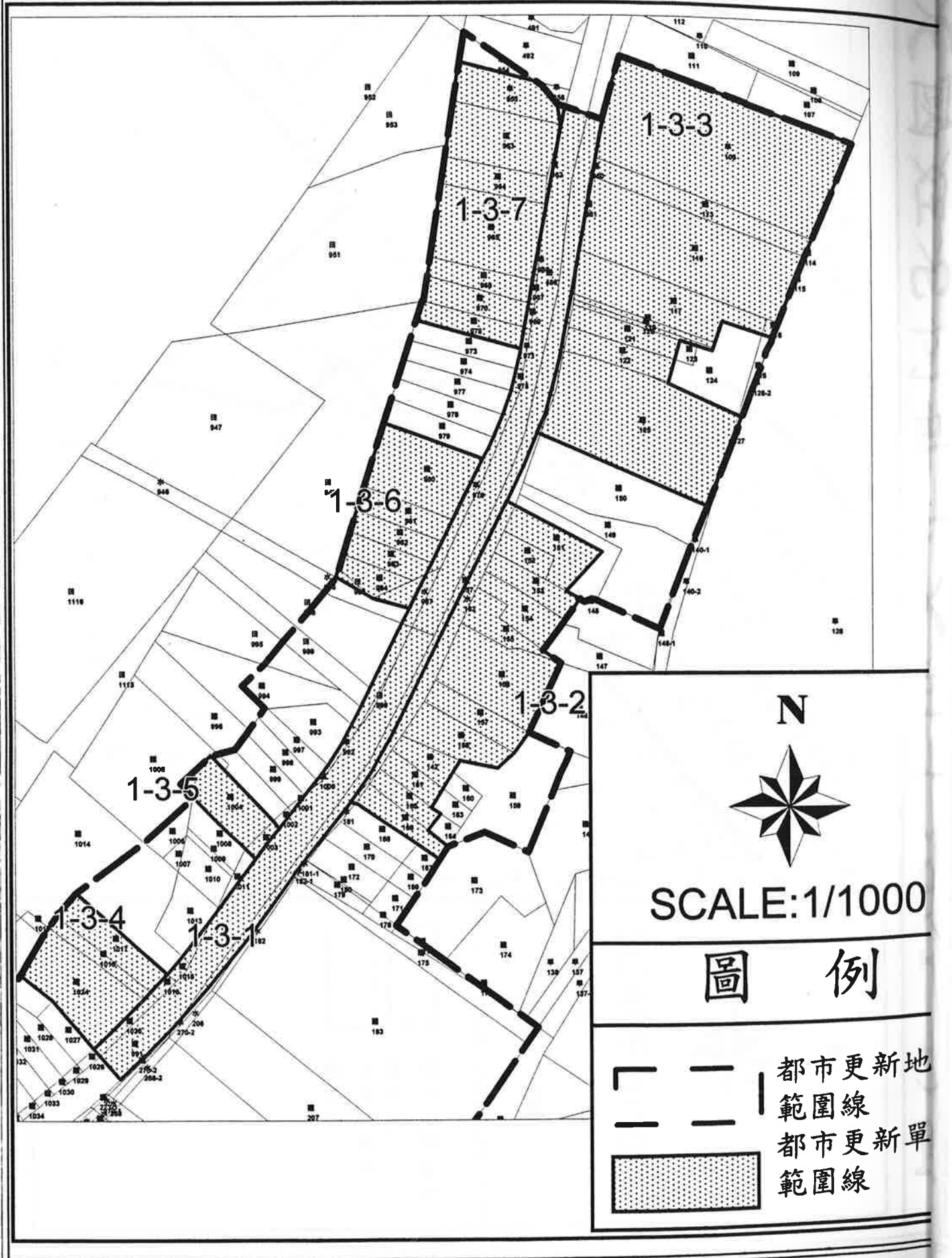


SCALE: 1/1000


圖例

-  都市更新地區範圍線
-  都市更新單元範圍線

劃定國姓老街都市更新單元(1-3)



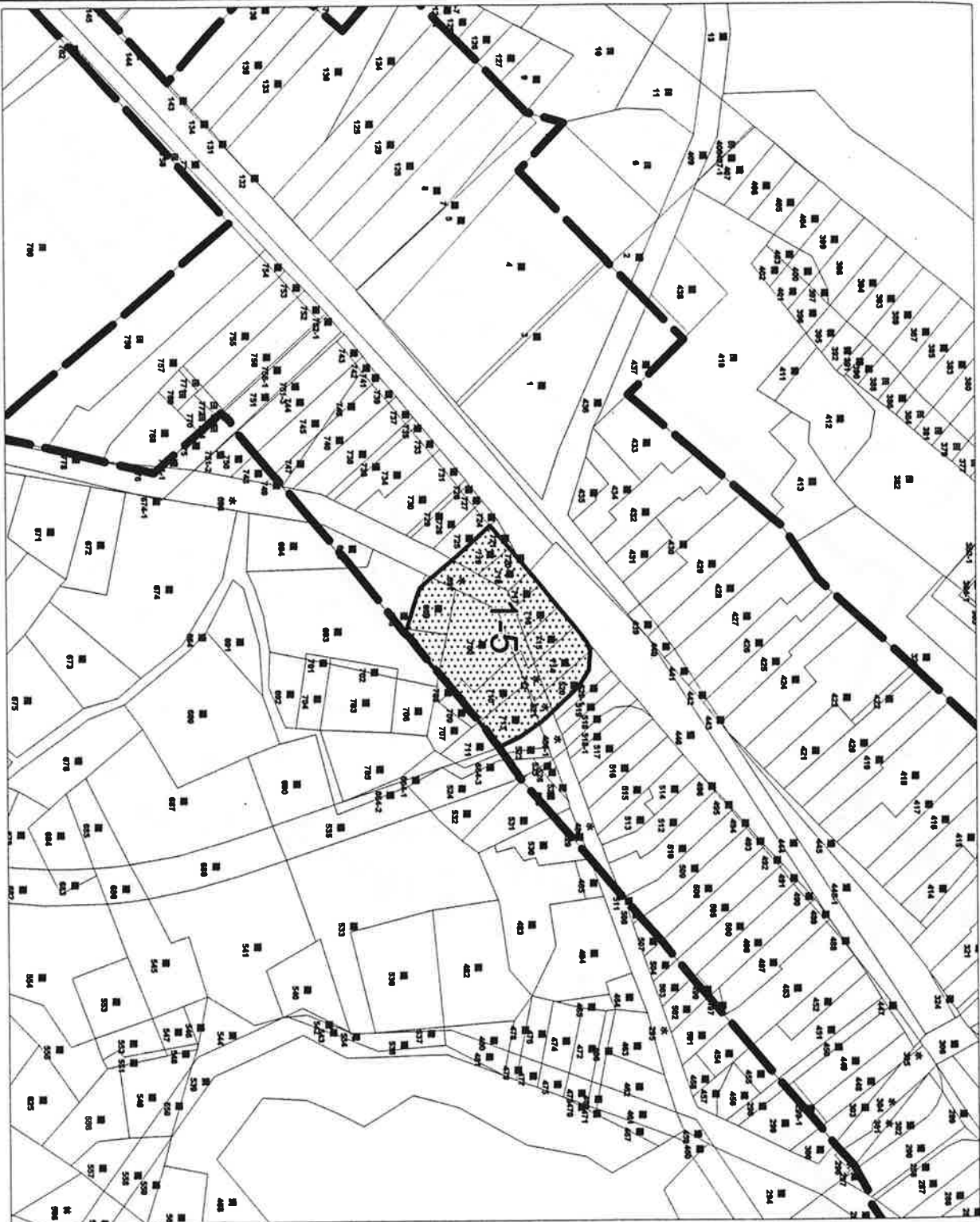
N



SCALE:1/1000

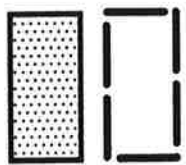
圖例

-  都市更新地範圍線
-  都市更新單元範圍線
-  都市更新單元範圍線

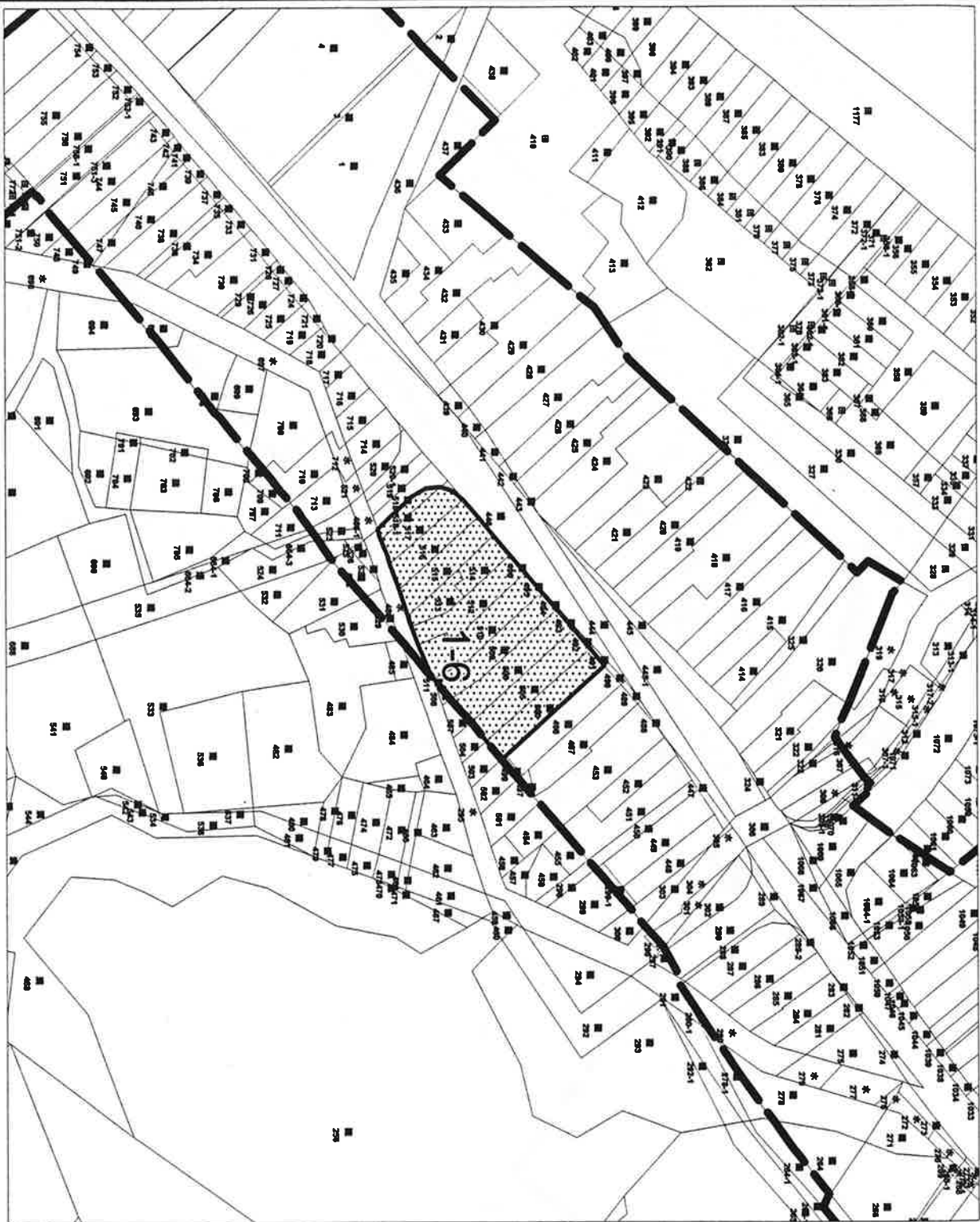


SCALE: 1/1000

圖例

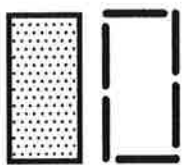


都市更新地區
範圍線
都市更新單元
範圍線

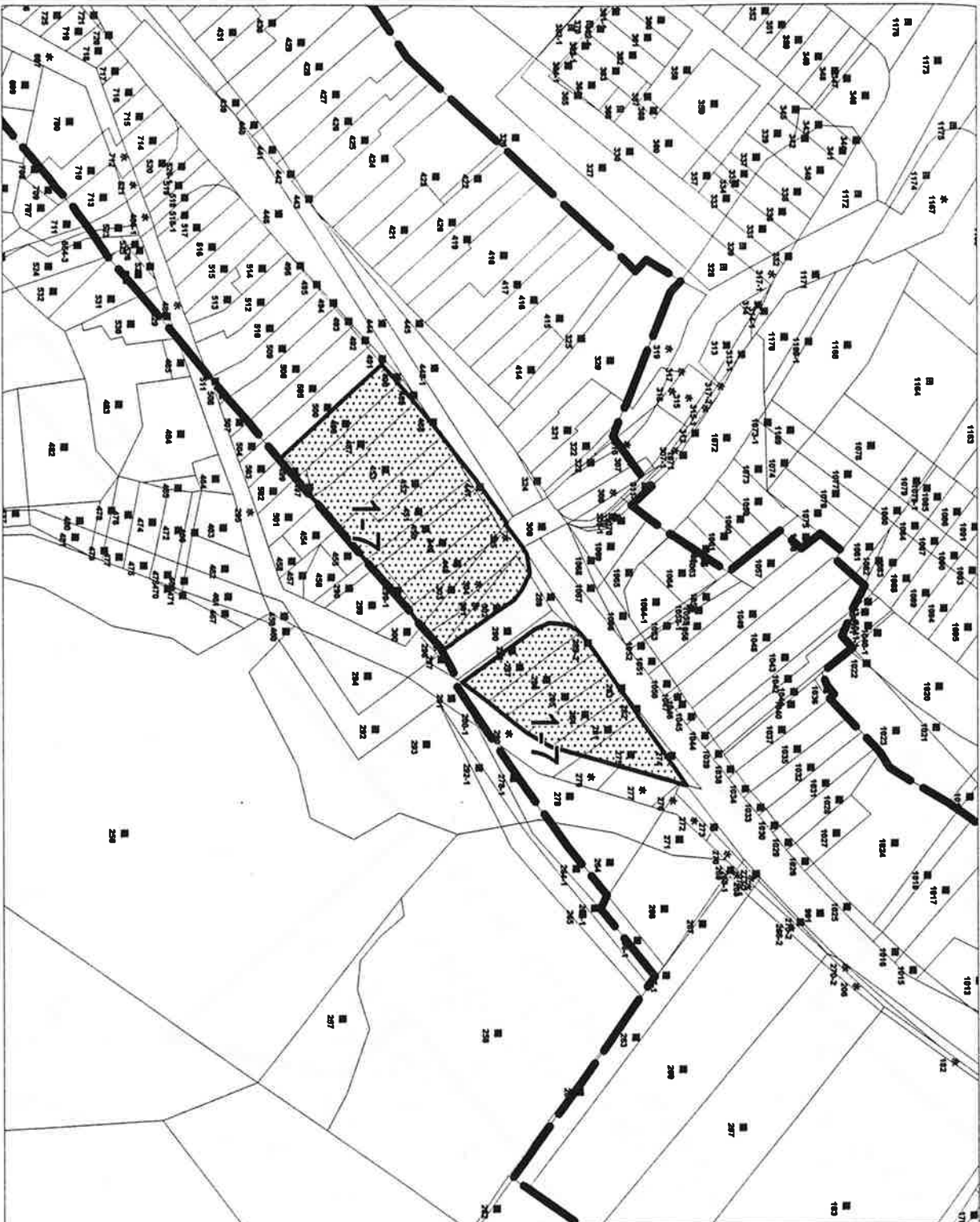


SCALE: 1/1000

圖例



都市更新地區
範圍線
都市更新單元
範圍

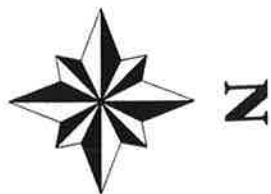
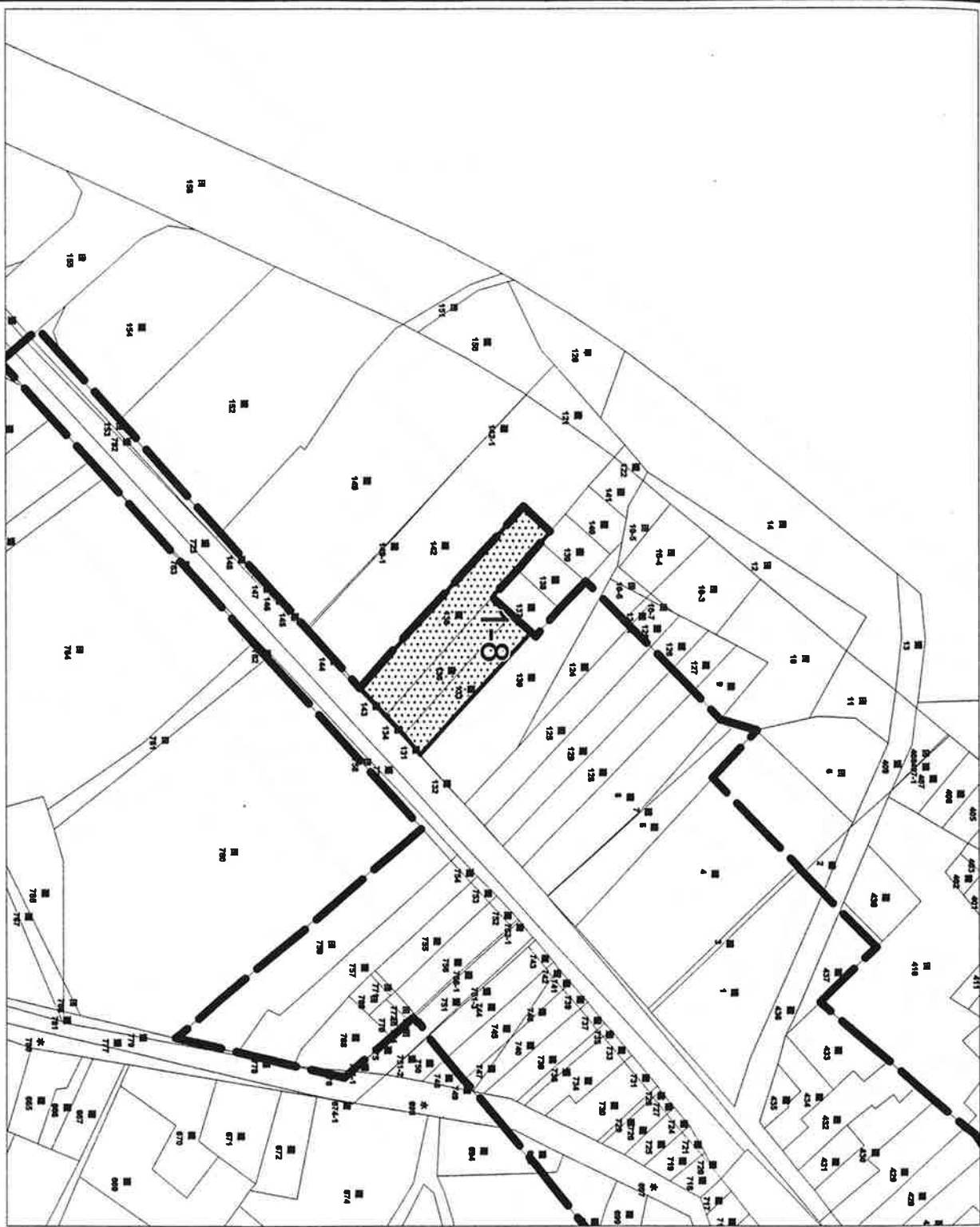


SCALE: 1/1000

圖例

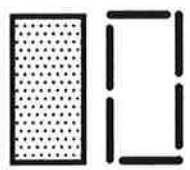


都市更新地區
 範圍線
 都市更新單元
 範圍

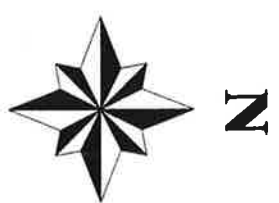
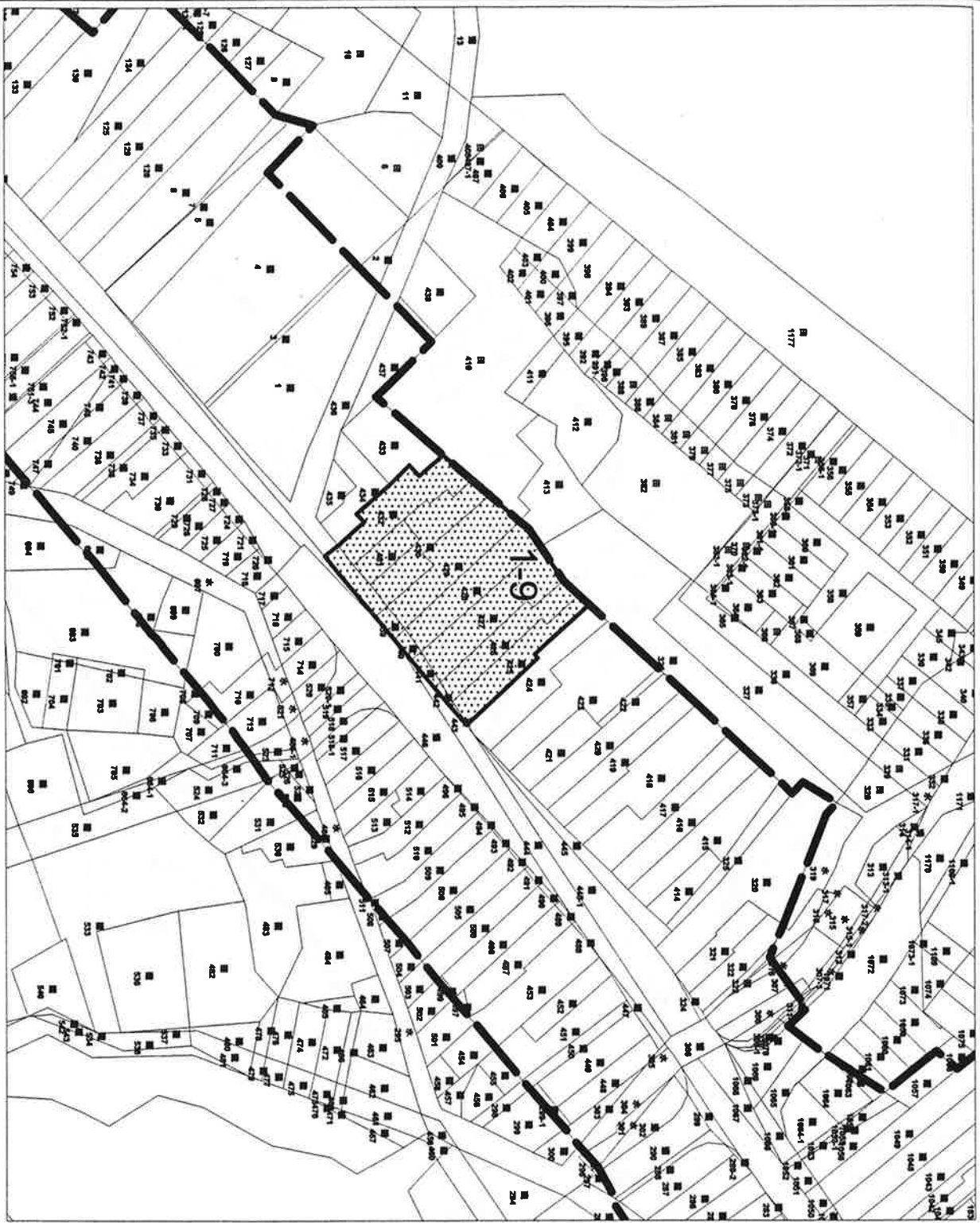


SCALE: 1/1000

圖例

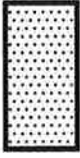



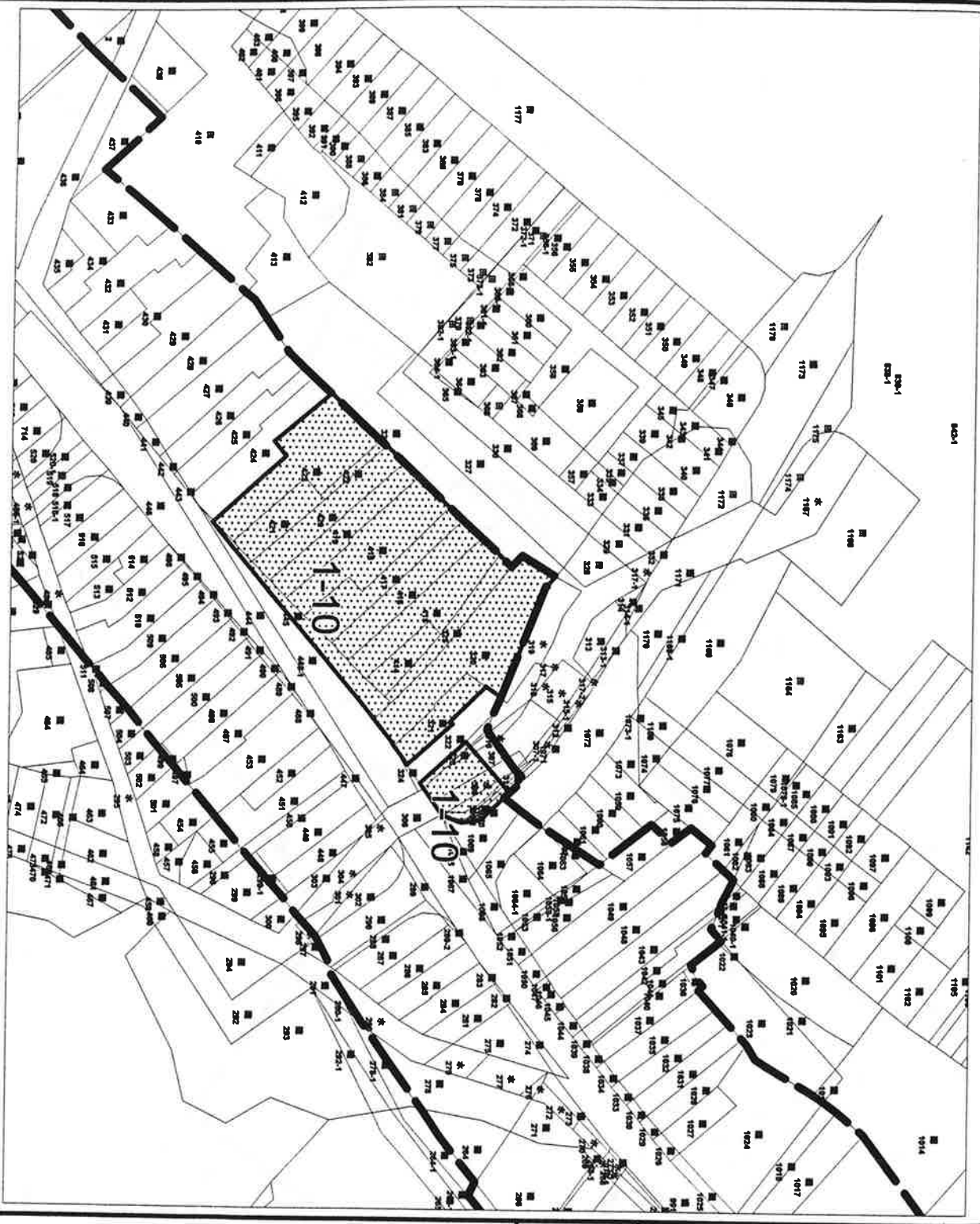
都市更新地區
都市更新單元
範圍線



SCALE:1/1000

圖例

-  都市更新地區
-  都市更新單元範圍線

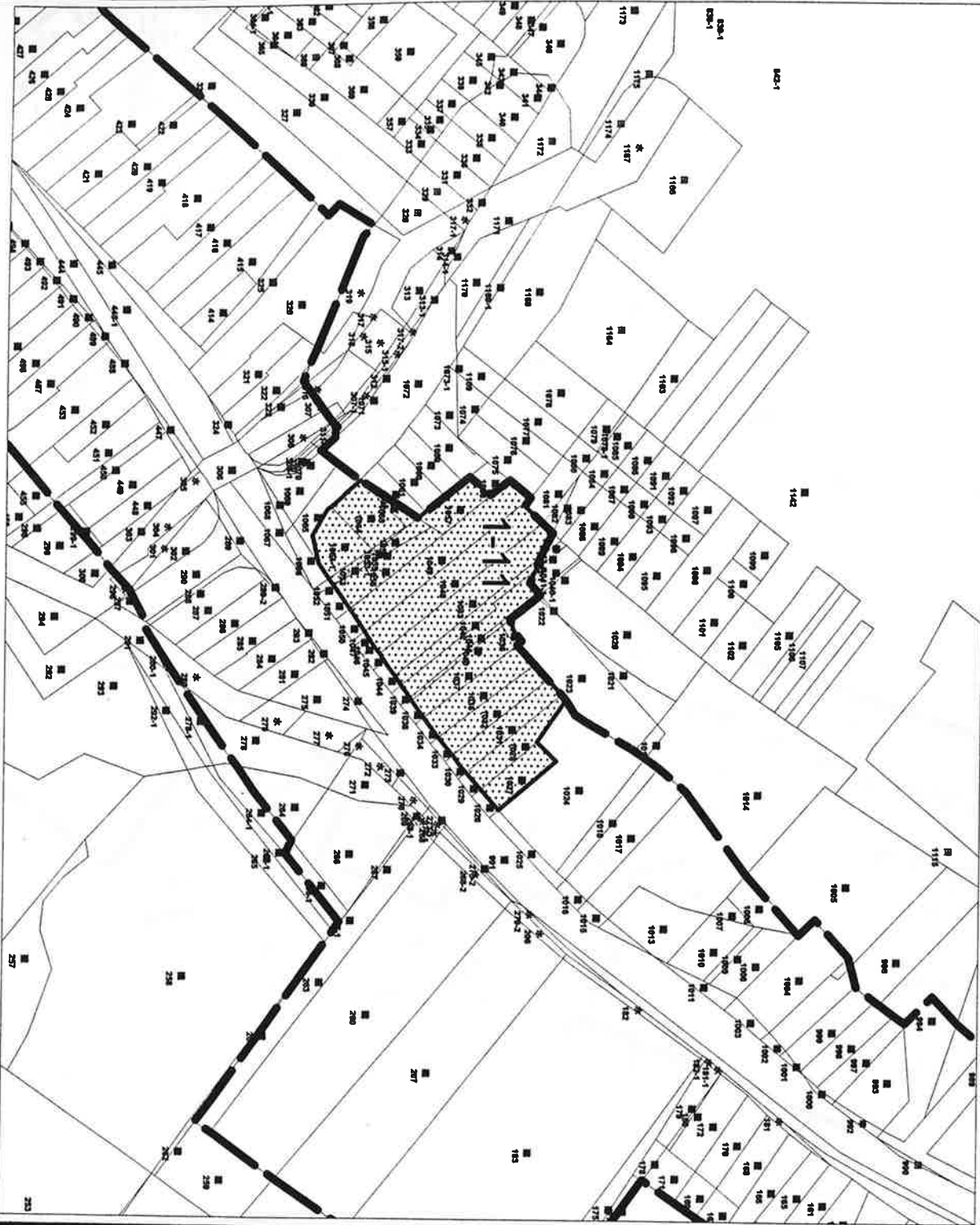


SCALE: 1/1000

圖例



都市更新地區
 都市更新單元
 都市更新範圍線



SCALE:1/1000

圖例



都市更新地區
範圍線
都市更新單元
範圍線



SCALE:1/1000

圖例



都市更新地區
都市更新範圍
都市更新單元

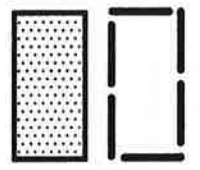


N

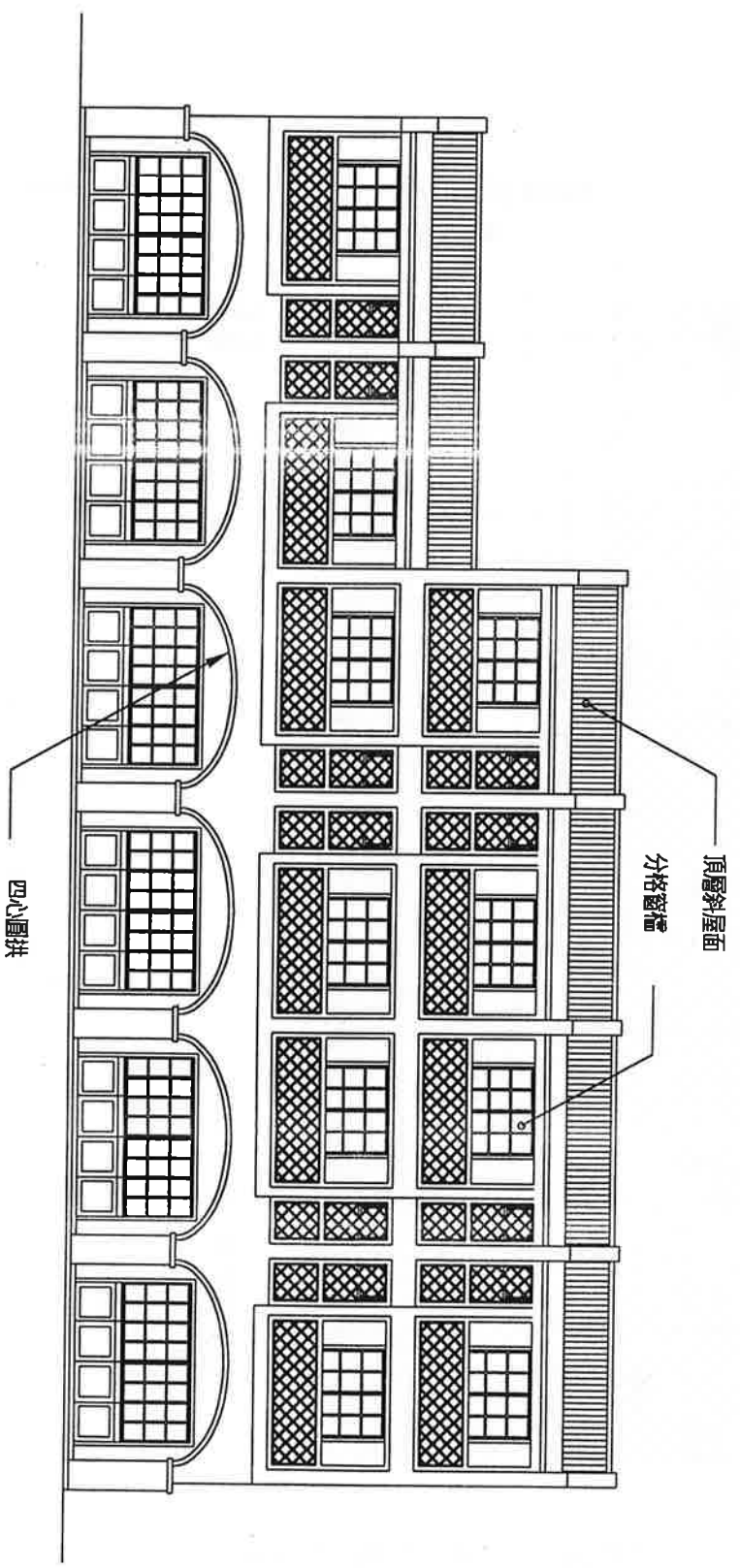


SCALE:1/1000

圖例



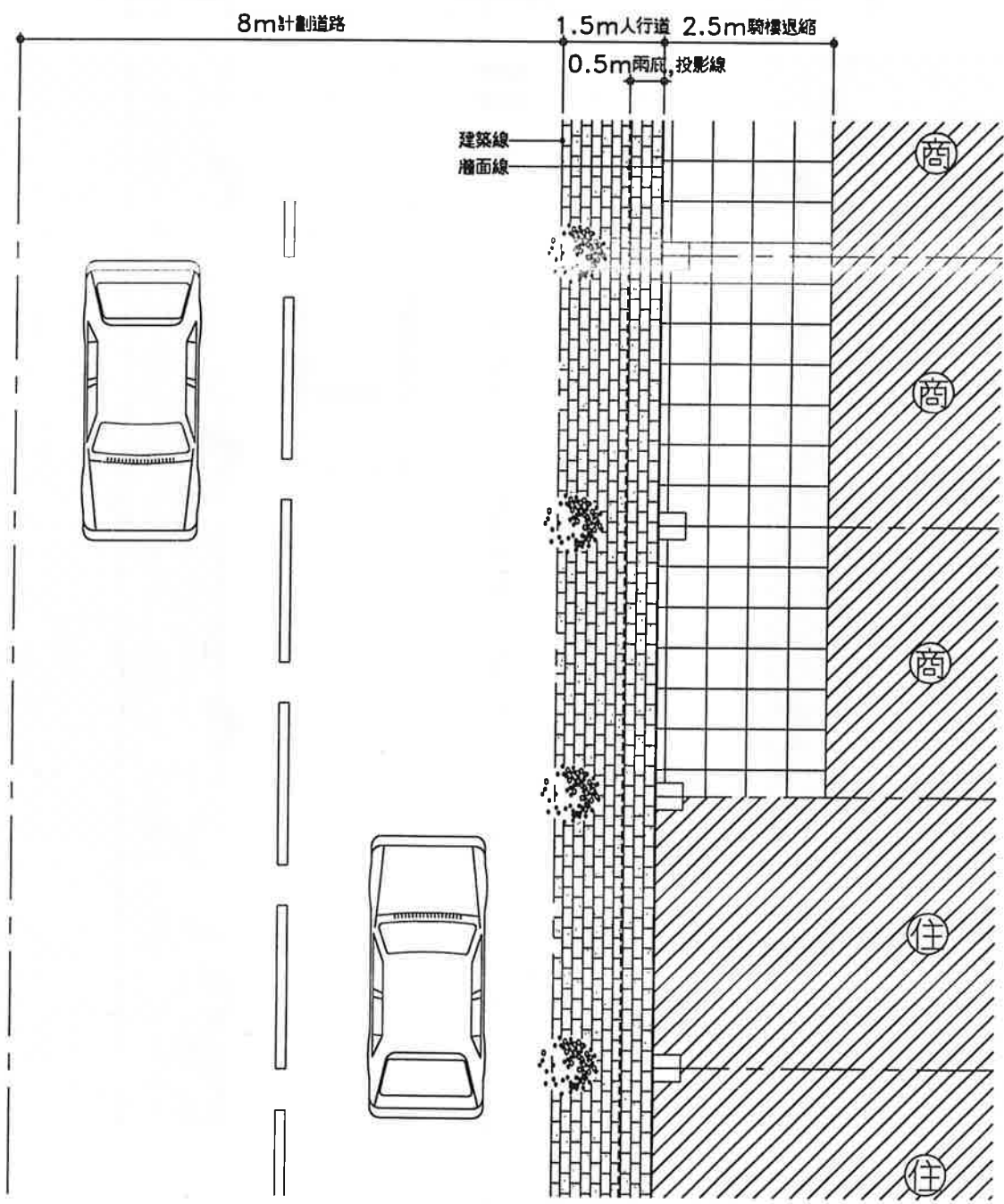
都市更新地區
範圍線
都市更新單元
範圍線



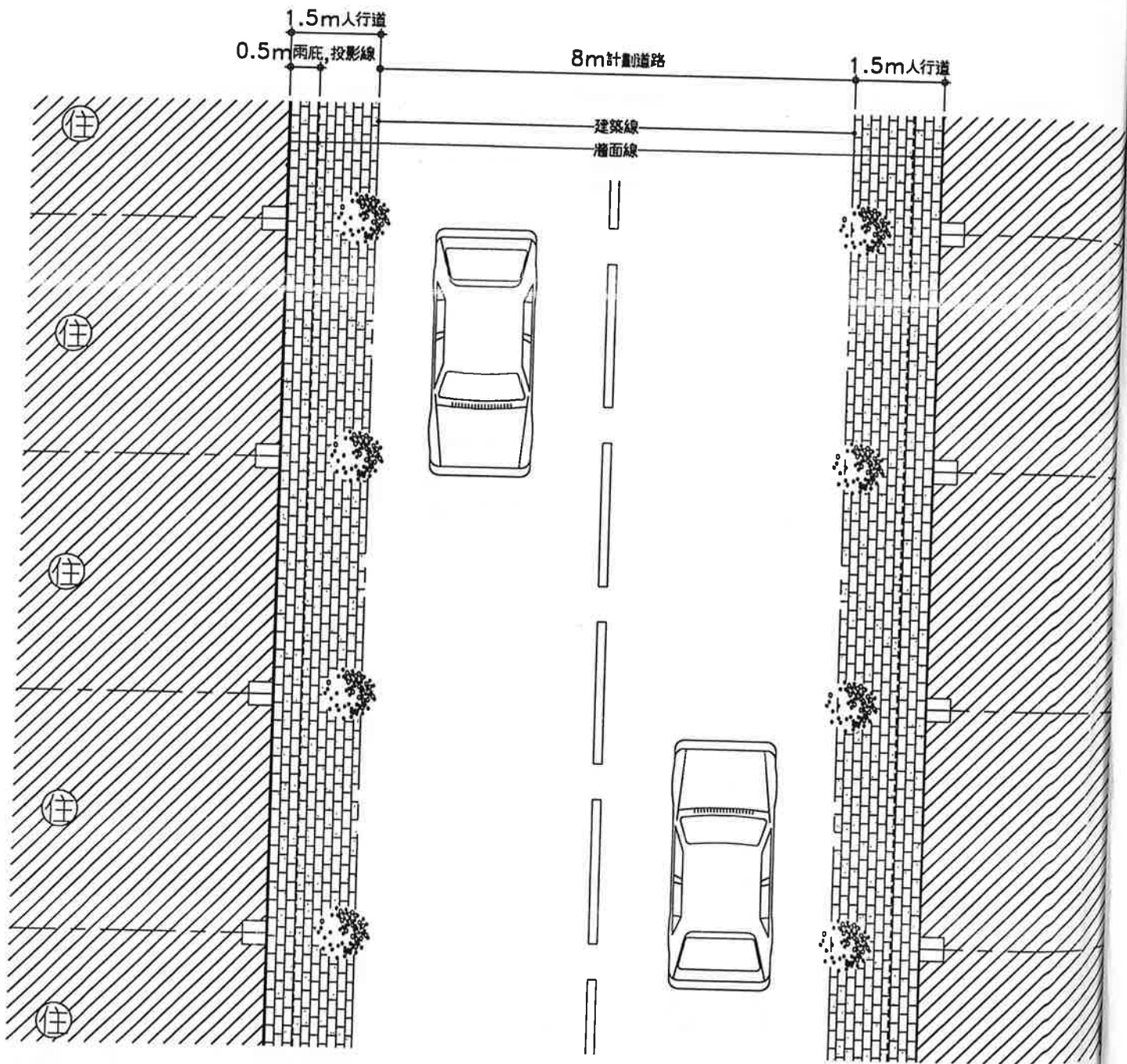
商業區沿街面設置

陽台或花合之
欄杆樣式不限

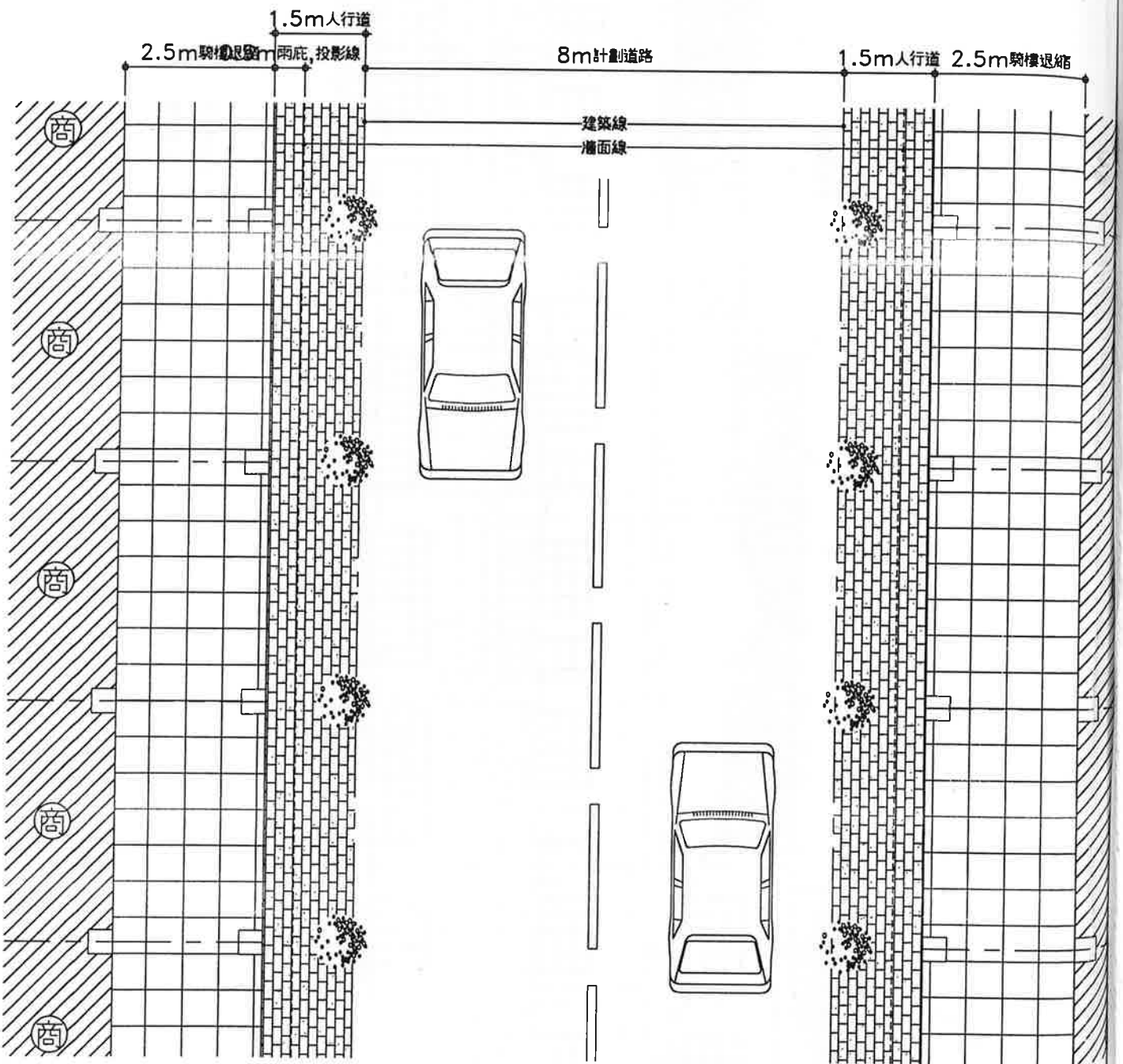
S: 1/150



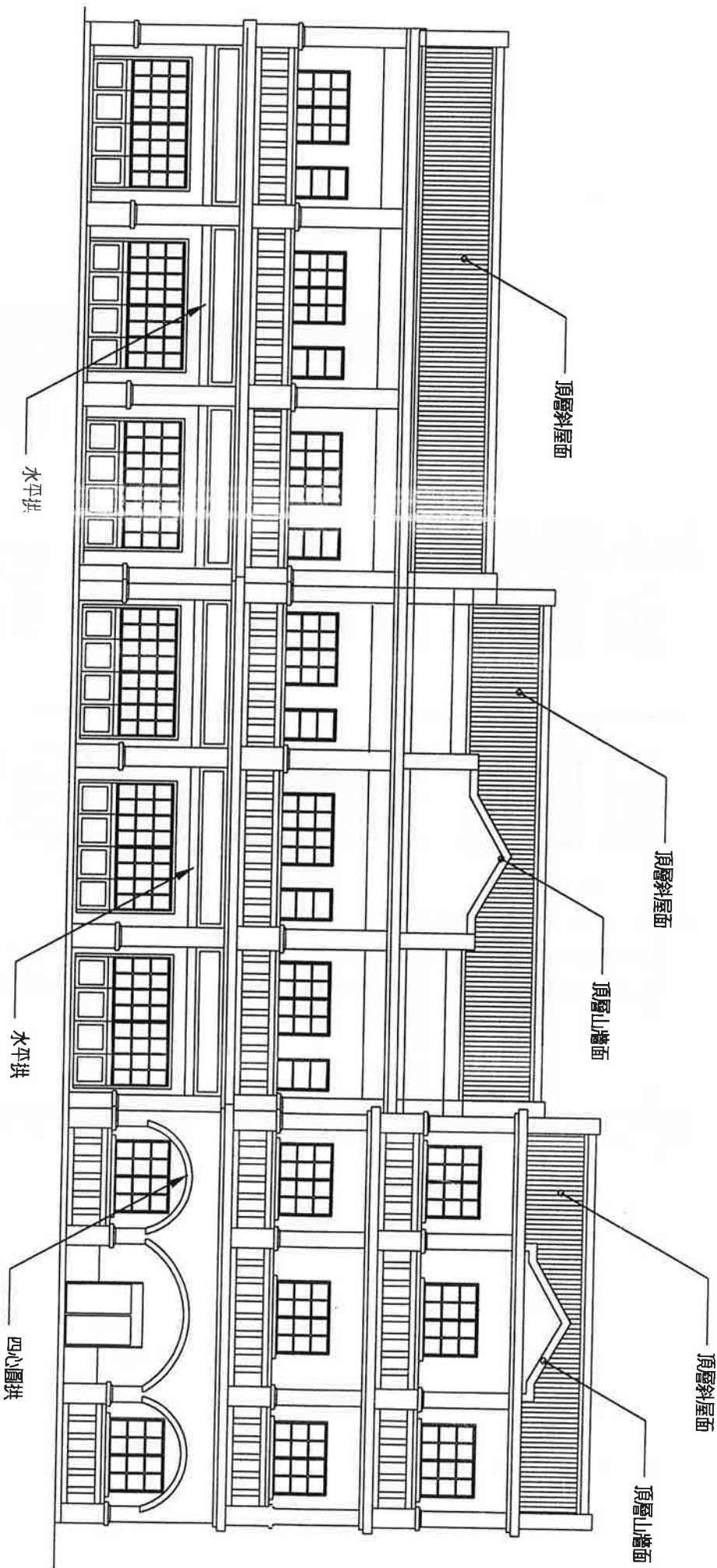
商業區與住宅區銜接處平面示意圖



住宅區平面示意圖

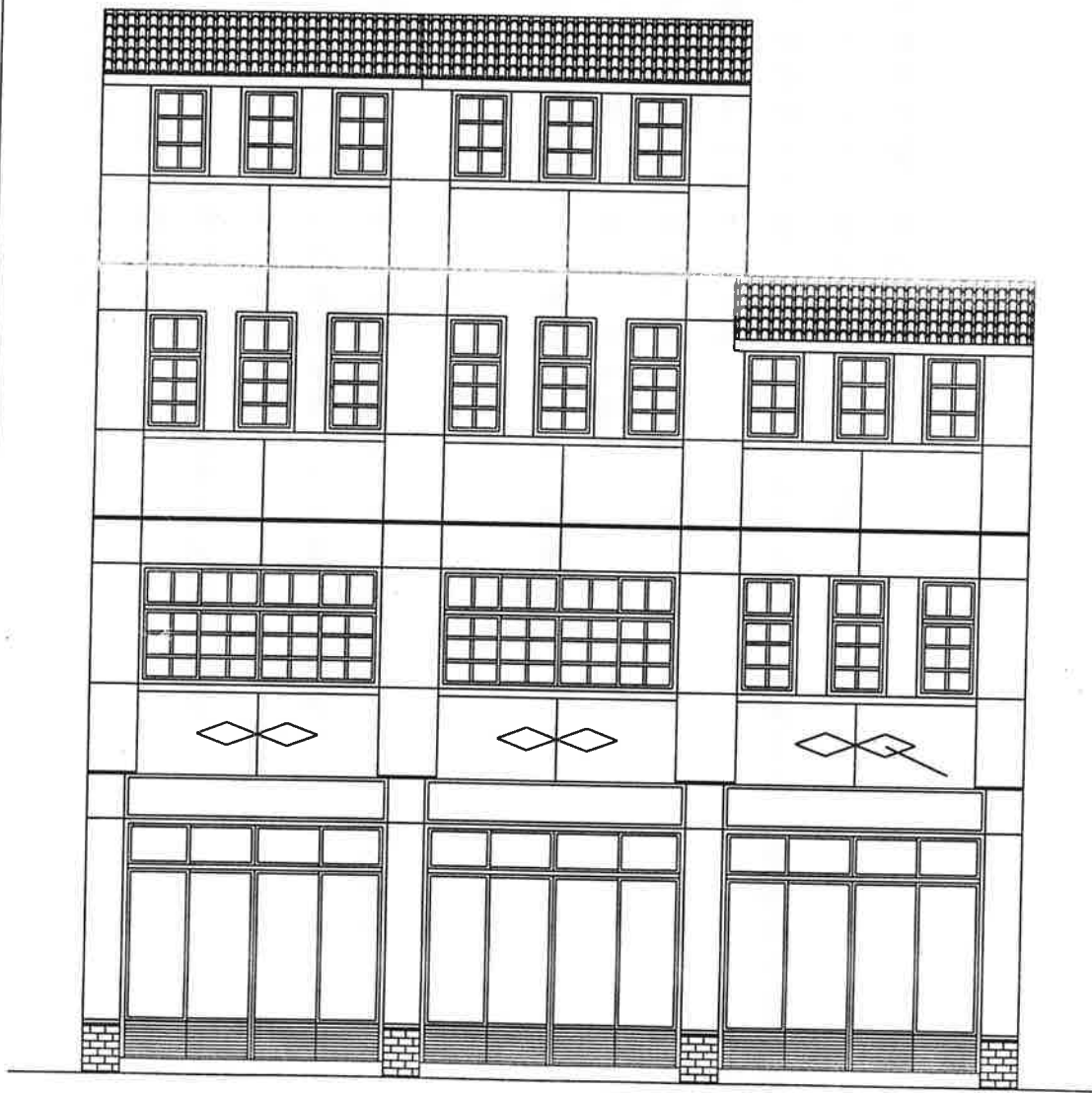


商業區平面示意圖



商業區沿街面設置

陽台或花台之
欄杆樣式不限



住宅區沿街面設置

陽台或花台之
欄杆樣式不限

s:1/100

伍、劃定基準

一、更新地區

- (一) 以一個街廓為最小區段範圍。
- (二) 公共設施或公用設備不足或區位不適者。
- (三) 建築結構簡陋或老舊，且非防火構造造成或鄰棟間隔不足，有礙公共安全之虞者。
- (四) 都市機能與景觀不能配合者。
- (五) 道路功能不佳，影響都市交通及防災者。
- (六) 土地利用不佳，有礙都市健全發展者。
- (七) 震災地區以街廓為準，建物倒塌情形嚴重者。

二、更新單元

- (一) 建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者。
- (二) 因地震影響而造成建物嚴重損毀，而亟需立刻重建。
- (三) 地籍凌亂與土地所有權複雜者。
- (四) 沿街面無配合景觀設施，整體社區景觀風貌缺乏者。
- (五) 地區居民之更新意願強烈者。
- (六) 以面臨計畫道路之建物與街廓為主。

(七) 以住戶有更新意願之相鄰者為一最小劃設規模。

(八) 建物無受損，但因配合國姓路景觀風貌之塑造，需作建物立面或結構之整建或維護。將其劃設與國姓八米道路為同一更新單元。

(九) 以都市計畫分區與地籍線為單元範圍劃設參考。

案名	國姓下庄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)	都市更新地區位於國姓村東北方，範圍西以國姓街沿街建物為界，北以國姓國小為界，東以都市計畫保護區為界，南與道路為界計畫道路經過，面積三·三九八公頃。
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

九二一地震後，南投縣政府希望藉由此次震災重建的機會，改善部份老舊社區之環境品質，並營造該地區之整體景觀風貌，因此希望透過地區發展綱要及都市更新規劃，復甦都市機能、增加土地資源經濟有效的使用，並塑造地區特有的風貌，來重建居民的家園。

貳、發展現況

一、都市計畫情形

此更新單元之都市計畫土地使用分區為住宅區。

二、土地使用現況

更新地區屬於農村聚落，地區內土地使用以住宅使用為主。

三、建物現況

建物型態大多為獨戶磚造，建物年齡老舊，建物設置缺乏鄰棟間隔。九二一地震造成此區許多建物毀損，危害居民之生命安全。

四、交通系統

更新地區內有計畫道路二號(十公尺)經過本更新地區，該地區內部道路崎嶇狹小。

五、公共設施

更新地區內部無公共設施，該地區北邊鄰國姓國小，東側有一處未開闢公共設施公兒與一處機一。

六、土地權屬概況

更新地區內單元(單元【N-1】)土地總面積為二〇六四〇平方公尺，公有土地為三六一四平方公尺，佔百分之十七·五，隆昌公司土地為一五〇六·一二平方公尺，佔百分之七·二七，私有土地為一五五·一九·八八平方公尺，佔百分之七十五·二三。

七、居民意願

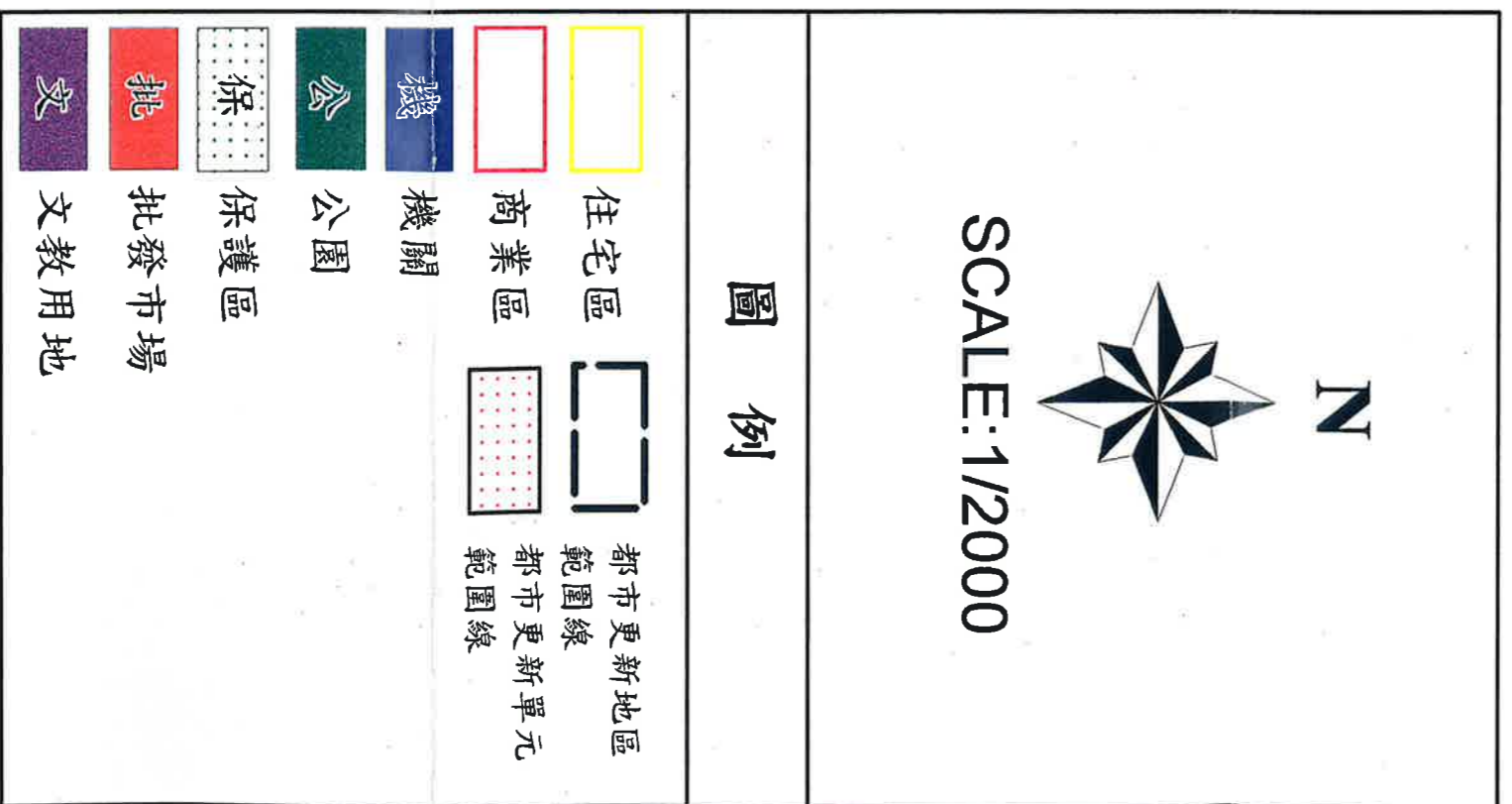
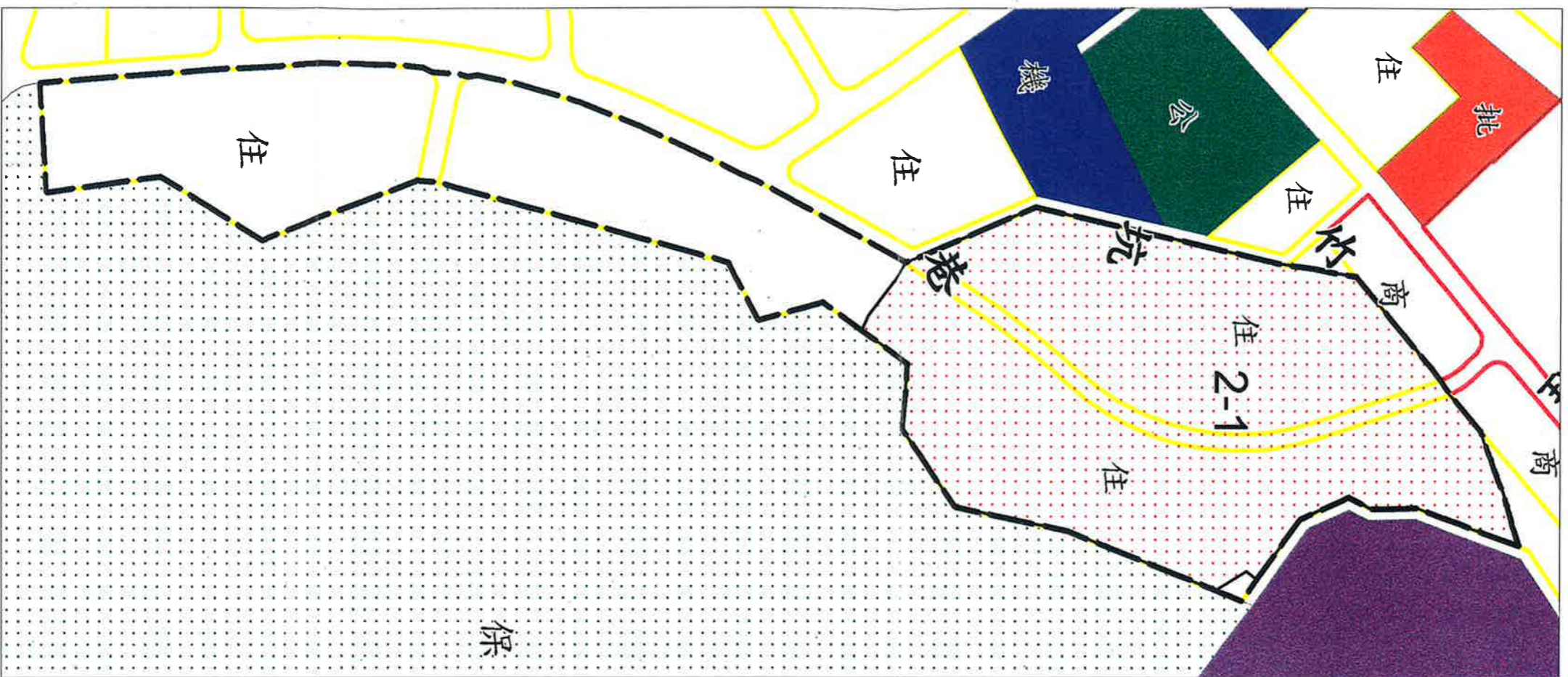
針對下庄更新區之居民而言，其初步參加更新意願只有百分之卅九，不參加者有百分之廿二，而無意見者有百分之卅九，對於無意見者，目前狀況在於觀望，且多數人不知更新的消息，另一方面是隨大眾意見而決定。

- (六) 土地利用不佳，有礙都市健全發展者。
- (七) 震災地區以街廓為準，建物倒塌情形嚴重者。

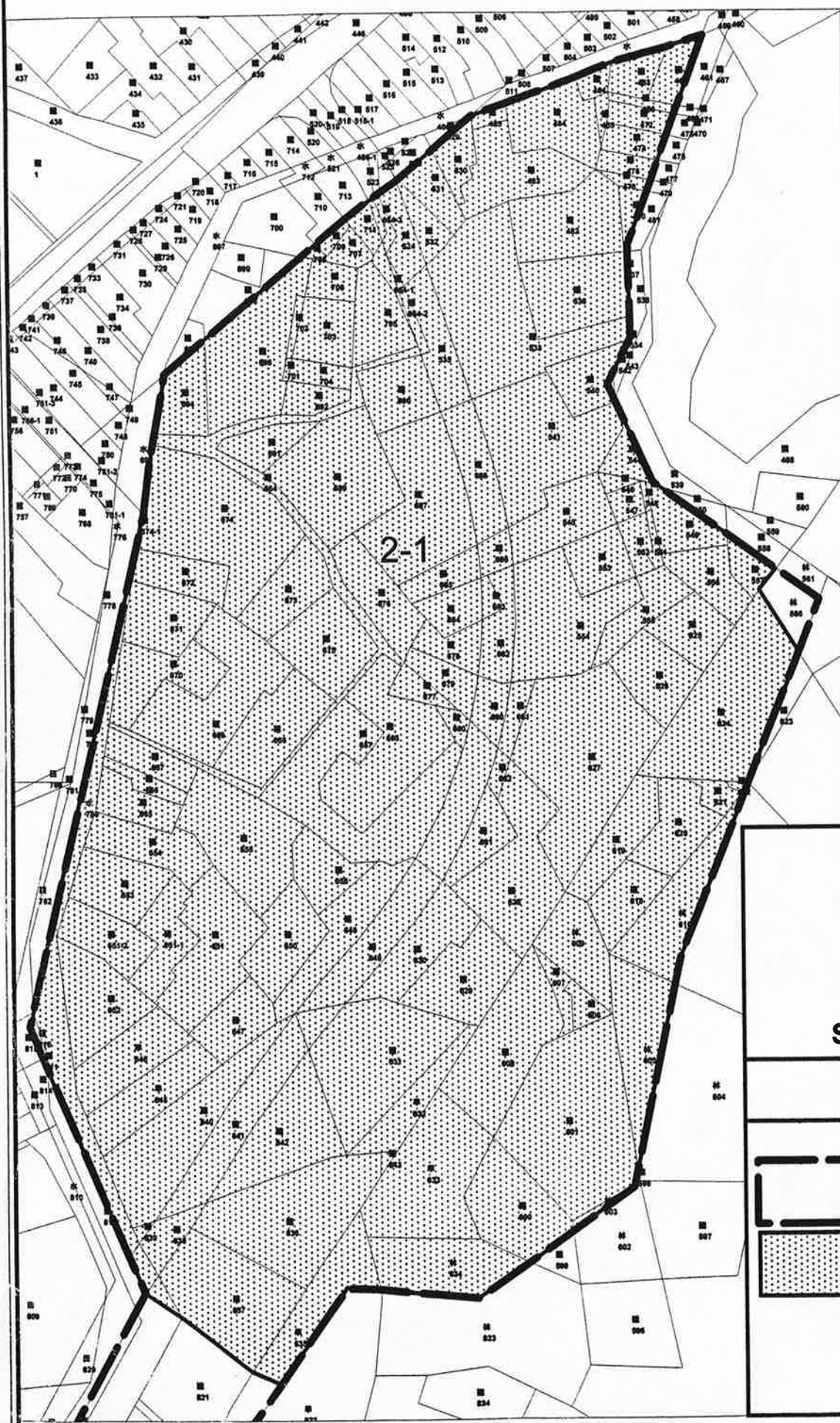
二、更新單元

- (一) 建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者。
- (二) 因地震影響而造成建物嚴重損毀，而亟需立刻重建。
- (三) 地籍凌亂與土地所有權複雜者。
- (四) 街廓內部分土地已建築完成，但為塑造整體地區景觀風貌，將其併入更新單元內。
- (五) 地區居民之更新意願強烈者。
- (六) 以面臨計畫道路之建物與街廓為主。
- (七) 損毀之地區極需公共設施者。
- (八) 以都市計畫分區與地籍線為單元範圍劃設參考。

劃定下庄都市更新地區圖



劃定下庄地區都市更新單元 (2-1) 圖

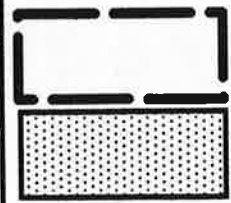


2-1



SCALE:1/1000

圖例



都市更新地區
範圍線
都市更新單元
範圍線