

魚池都市計畫地區(魚池、東池地區)都市更新地區劃定案



南 投 縣 政 府

中華民國八十九年九月

目錄

壹、辦理緣起與目的	一
一、緣起	一
二、目的	一
貳、發展現況	二
一、都市計畫情形	二
二、土地使用現況	三
三、建物現況	五
四、交通系統	六
五、公共設施	七
六、土地權屬概況	九

七、居民意願	一〇
參、劃定原由及範圍	十七
一、更新地區劃定	一七
二、更新單元劃定	二〇
肆、再發展構想	二九
一、整體發展構想原則	二九
二、再發展定位	三〇
三、發展綱要計畫	三〇
伍、劃定基準	三五
一、更新地區劃定基準	三五
二、魚池地區更新單元劃定基準	三六
三、東池地區更新單元劃定基準	三七

圖目錄

圖一	魚池都市計畫示意圖	十五
圖二	魚池都市計畫區建物現況示意圖	十六
圖三	劃定魚池都市計畫地區(魚池、東池地區)都市更新地區圖	二三
圖四	劃定魚池都市計畫地區(魚池、東池地區)都市更新單元圖	二四
圖五	都市更新單元1-1、1-2、1-3地籍圖	二五
圖六	都市更新單元2-1地籍圖	二六
圖七	都市更新單元3地籍圖	二七
圖八	都市更新單元5-1地籍圖	二八

表目錄

表一 魚池都市計畫(第二次通盤檢討)土地使用計畫面積表
..... 十四

壹、辦理緣起與目的

一、緣起

本縣於九二一震災後，遭逢重大損害，為協助災民重建並藉以改善老舊社區之環境，本府擬藉都市更新地區及單元之劃定推動更新工作，化震災之危機為營造社區整體發展之轉機，以落實地區重建與整體發展。

二、目的

就本都市計畫地區(魚池、東池地區)之災損及發展現況，擬定未來整體再發展構想之原則，並考量民眾意願以劃定更新地區及更新單元，作為計畫區實施推動都市更新工作之依據。

貳、發展現況

一、都市計畫情形

魚池都市計畫(第二次通盤檢討)於民國八十六年十二月三十一日發佈實施。

(一)計畫範圍及面積

計畫範圍包括魚池盆地適於居住的地區，行政單位包含魚池村及東池村，面積二九〇·八七公頃。

(二)計畫年期

以民國一〇〇〇年為目標年。

(三)計畫人口及密度

計畫人口八〇〇〇〇人，居住密度每公頃約二四〇人。

二、土地使用現況

(一)住宅區

以現有集居地區為基礎，並配合集居規模，劃設為一個住宅鄰里單元，住宅區面積二·八·六一公頃。現況之住宅使用多延①、②、③、④號道路兩側發展，其餘地區使用率均未飽和。

(二)商業區

劃設社區兼鄰里中心商業區一處，面積三·九二公頃。現況除沿街部分做商業使用外，其餘地區多為住宅使用。

(三)乙種工業區

劃設乙種工業區一處，面積二·五七公頃。現況作工業使用率低。

(四)保存區

劃設保存區三處，面積合計一·七二公頃。現況均為廟宇使用。

(五)文教區

劃設文教區一處，面積五一·九一公頃。現況為私立三育神學院。

(六)農會專用區

劃設農會專用區一處，面積〇·三六公頃。現為魚池鄉農會。

(七)農業區

都市發展用地外圍較平坦地區劃設為農業區，面積一四〇·四三公頃。現況多維持農業使用。

(八)保護區

都市發展用地外圍較陡峭之地區劃設為保護區，面積三九·七〇公頃。

三、建物現況

本計畫區(魚池、東池地區)之現有建物主要集中於魚池都市計畫區內之住宅區及商業區等都市發展發展用地，其他則零星分布於外圍。

(一) 建物結構

計畫區內建物結構多數以磚造或加強磚造為主，其次為鐵皮屋，再其次為鋼筋水泥，少數為鋼骨結構、木屋、土角厝。

(二) 建物屋齡

計畫區內建物屋齡多數為中屋齡建物(十至三十年)，少數為老舊建物(三十年以上)及新建建物(十年以下)。分布於魚池街兩側街廓之建物大部分為中屋齡及較新之建物，然大部分之舊建築物較分散分佈於外圍地。

(三) 建物損毀拆除及重建情形

本計畫區所屬之魚池、東池二村於九二一震災後損毀(全倒、半倒)之建物，魚池村計四七七戶，佔全村戶數67.85%；東池村計四九四戶，佔全村戶數87.12%。災後居民多進行整建及簡易重建，受損輕微建物(半倒房屋)採取結構補強措施，受損嚴重建物(全倒部分)部份進行簡易重建，多數以鐵皮結構為主，少部份則以較強建料如磚造、加強磚造、鋼筋水泥、鋼骨結構：等進行重建。

四、交通系統

(一) 聯外道路

- 1、①號道路(台二十一省道)為本計畫區主要之聯外幹道，南往日月潭及水里，北往埔里，計畫寬度十五公尺。現況已開闢使用。
- 2、②號道路為本計畫區東西間之幹道，東往埔里(縣一三一道路)，向西接①號道路，計畫寬度十二公尺。現況已開闢使用。

(二)區內道路

配設區內主要、次要及出入道路等。計畫寬度分別為十五公尺、十二公尺、八公尺，另劃有四公尺之人行步道。現況有部分尚未開闢。

五、公共設施

公共設施用地劃設情形如下：

(一)機關

共劃設機關用地六處，其中機一為現有鄉公所，機三為現有分駐所及戶政事務所，機四為現有之衛生所，機六為現有之郵局，機七為電信局，機八電信機房，面積合計〇·七四公頃。

上述機關用地除機四南投縣魚池鄉衛生所位於東池村，其餘公共設施均位於本計畫區之魚池村境內。

(二)自來水事業用地

劃設自來水事業用地一處，面積○·○九公頃，供省自來水公司魚池營運所辦公廳舍使用。

(三)學校

1、劃設國小用地一處，為現有之魚池國小，面積三·三六公頃。現況已倒塌拆除。

2、劃設國中用地一處，係新劃設國中用地(部份位於計畫區外)，供魚池國中使用，面積○·六九公頃。

(四)鄰里公園兼兒童遊樂場

劃設鄰里公園兼兒童遊樂場一處，面積二·一六公頃。現況尚未開闢。

(五)市場

劃設零售市場一處，面積○·一九公頃。現況已興建但尚未使用。

(六) 河溝

劃設河溝用地一處，面積一·四九公頃。

(七) 綠地

劃設綠地四處，面積一·七九公頃。

(八) 廣場

劃設廣場一處，面積〇·〇七公頃。現況未開闢。

(九) 停車場

劃設停車場一處，面積〇·四〇公頃。現況未開闢。

(十) 變電所

劃設變電所一處，面積〇·一八公頃。

六、土地權屬概況

本計畫區(魚池、東池地區)大部分之土地均屬私有土地，公有土地有限。

七、居民意願

依據都市更新條例第二十二條規定，更新事業之進行須具備更新單元範圍內土地及合法建築物所有權人均超過五分之三，並其所有土地總面積及合法建物總樓地板面積均超過三分之二同意之條件下，始得進行更新事業。

本計畫初步規劃劃定五處更新地區，並於更新地區內規劃劃定共六處更新單元。為使本計畫劃定之更新單元考量居民之意願，作為後續實施都市更新事業計畫之參考，故本計畫就更新單元內土地所有權人及建物所有權人進行參與更新意願之初步調查，其結果摘述如下：

(一)更新單元「一」之居民意願

本更新單元計有土地所有權人五〇人，建物所有權人一四人。調查之土地所有權人數計二一人（四二%），其目前均無參與更新之意願。

(二)更新單元「乙」之居民意願

本更新單元計有土地所有權人三九人，無建物所有權人。調查之土地所有權人計一九人，其有意願者有十四人（三五·九〇%），大於無意願者之五人（二·八二%）。

(三)更新單元「丙」之居民意願

本更新單元現有都市計畫內容規定下列附帶條件「應提供百分之五十之土地為公共設施用地，並另行擬定細部計畫，以市地重劃方式開發，俟細部計畫完成法定程序後，始得發照建築」。

在上述附帶條件規定情形下，本更新單元之土地所有權人二七人，及建物所有權人一人，經調查全數均無意願參與更新，故本更新單元在實施更新事業計畫之前應先完成都市計畫細部計畫法定程序。

(四)更新單元N-1之居民意願

本更新單元計有土地所有權人七二人，建物所有權人一人。調查之土地所有權人僅十二人，有參與更新意願者六人(八·三三%)，無參與更新意願者亦為六人(八·三三%)。

(五)更新單元W之居民意願

本更新單元計有土地所有權人二七七人，建物所有權人四人。調查之土地所有權人計六三人，其有意願者有三六人(二二·九五%)，大於無意願者二七人(九·七一%)。

(六)更新單元S-1之居民意願

本更新單元計有土地所有權人四九人，無建物所有權人。調查之土地所有權人計二九人，其結果顯示有意願者達二八人(五七·一四%)，無意願者僅一人(三·〇四%)，故本更新單元目前居民實施更新事業計畫之意願較高。

表一 魚池都市計畫(第二次通盤檢討)土地使用計畫面積表

圖一 魚池都市計畫示意圖

圖二 魚池都市計畫區建物現況示意圖

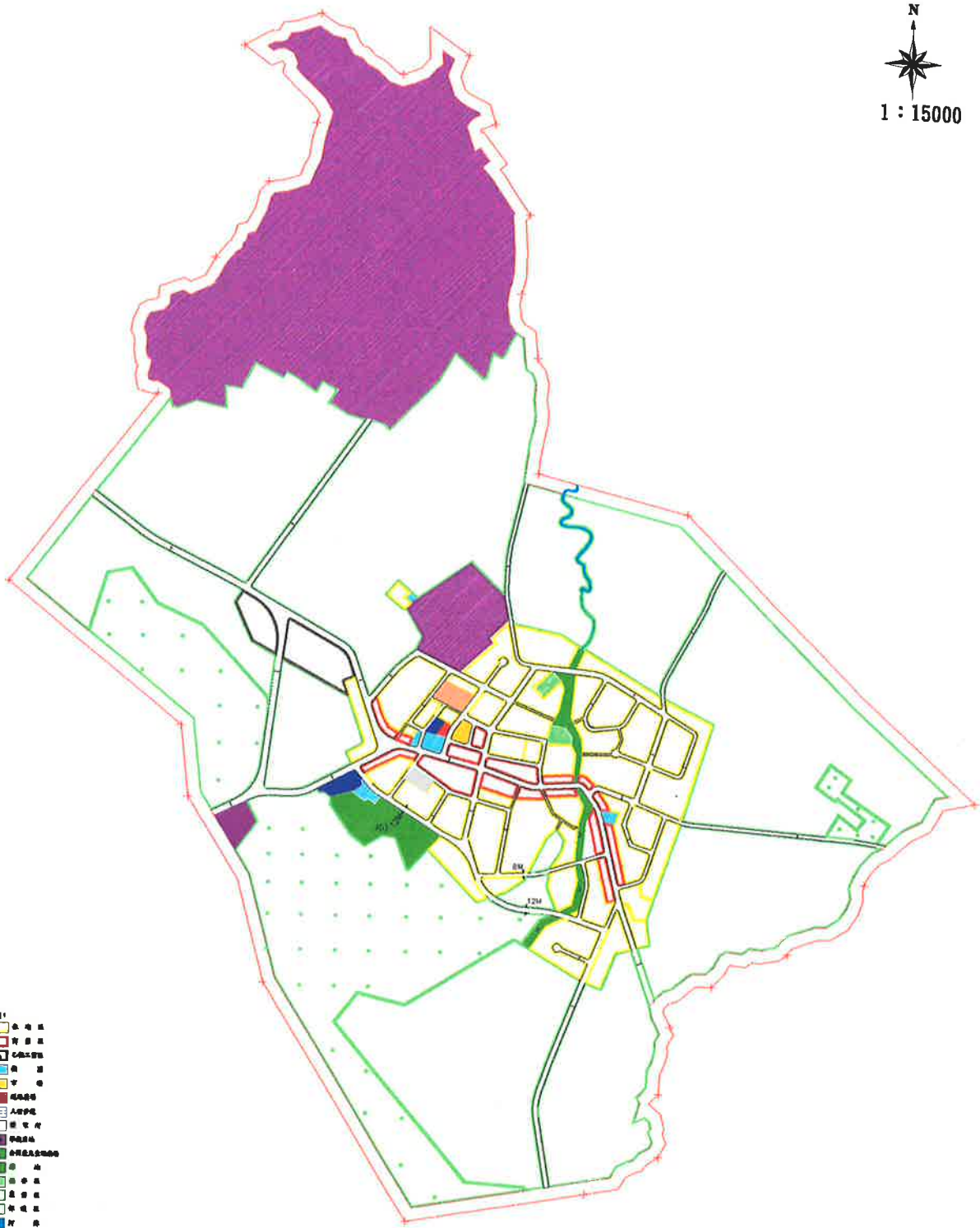
表一 魚池都市計畫(第二次通盤檢討)土地使用面積表

項目	面積 (公頃)	估計畫面積 百分比(%)	佔都市發展 用地百分比(%)	備註
住宅區	28.61	9.84	25.84	
商業區	3.92	1.35	3.54	
乙種工業區	2.57	0.88	2.32	
保存區	1.72	0.59	1.55	
文教區	51.91	17.85	46.88	
農會專用區	0.36	0.12	0.33	
河溝	1.49	0.51	1.34	
機關	0.74	0.25	0.67	
自來水事業用地	0.09	0.03	0.08	
學校	4.05	1.50	3.94	
市場	0.19	0.07	0.17	
停車場	0.40	0.14	0.36	
公(兒)	2.16	0.74	1.95	
綠地	1.79	0.61	1.60	
廣場	0.07	0.02	0.06	
變電所	0.18	0.06	0.16	
道路	10.20	3.51	9.21	
農業區	140.43	48.26	-	
保護區	39.70	13.67	-	
合計(一)	110.74	-	100.00	都市發展 用地面積
合計(二)	290.87	100.00	-	計畫 總面積

資料來源：變更魚池都市計畫(第二次通盤檢討)書，南投縣魚池鄉公所。



1 : 15000



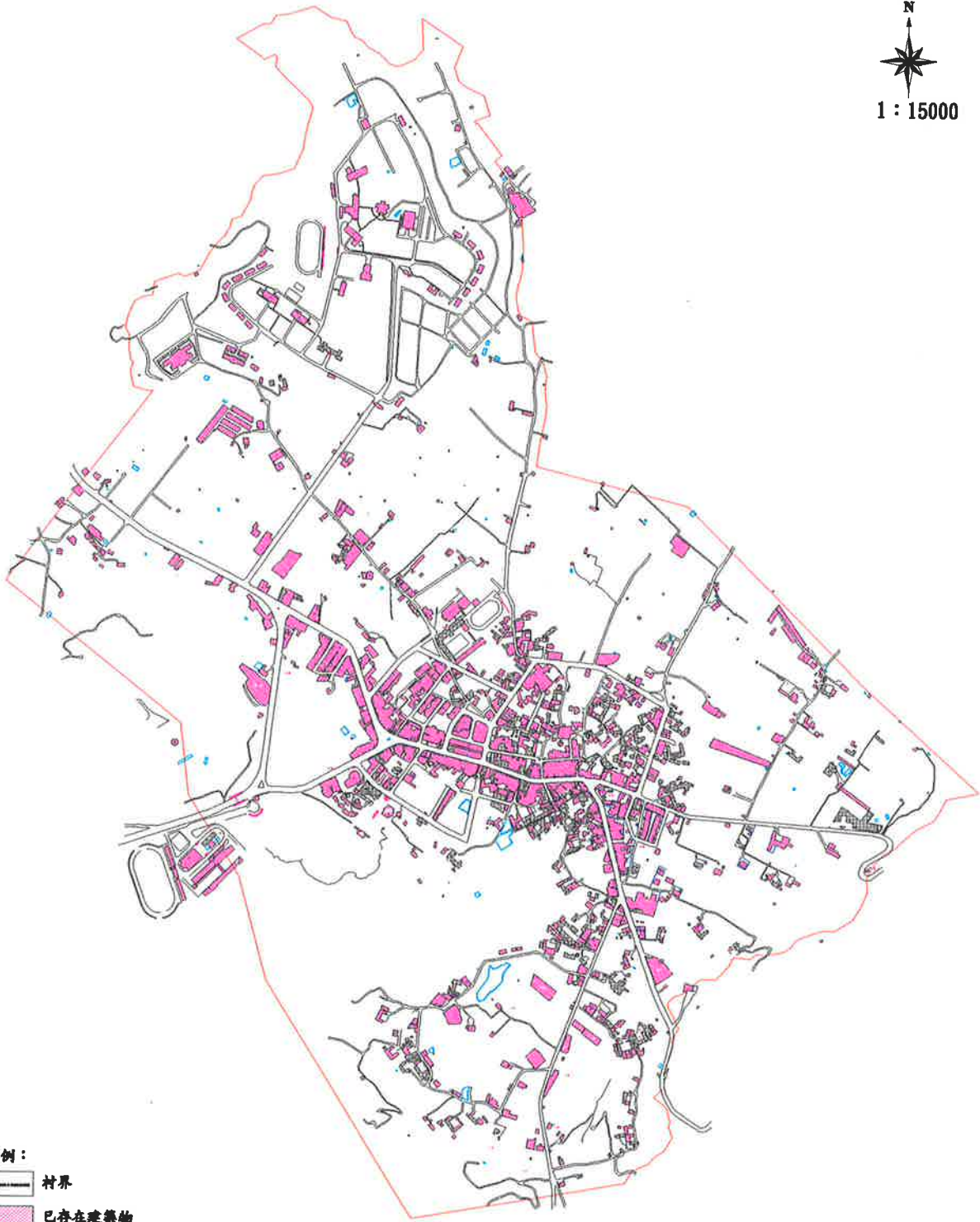
- 圖例：
- 住宅區
 - 商業區
 - 公園綠地
 - 公園
 - 學校
 - 政府機關
 - 體育場
 - 公共停車場
 - 公共廁所
 - 公共服務設施
 - 綠地
 - 水塘
 - 水渠
 - 河渠

註：一、凡本圖中紅色虛線範圍內之土地，均屬本圖所示之範圍。
 二、凡本圖中紅色虛線範圍外之土地，均屬本圖所示之範圍。
 三、凡本圖中紅色虛線範圍內之土地，均屬本圖所示之範圍。
 四、凡本圖中紅色虛線範圍外之土地，均屬本圖所示之範圍。
 五、凡本圖中紅色虛線範圍內之土地，均屬本圖所示之範圍。
 六、凡本圖中紅色虛線範圍外之土地，均屬本圖所示之範圍。
 七、凡本圖中紅色虛線範圍內之土地，均屬本圖所示之範圍。
 八、凡本圖中紅色虛線範圍外之土地，均屬本圖所示之範圍。
 九、凡本圖中紅色虛線範圍內之土地，均屬本圖所示之範圍。
 十、凡本圖中紅色虛線範圍外之土地，均屬本圖所示之範圍。

案名	魚池都市計畫地區(魚池, 東池地區)	圖名	圖一 魚池都市計畫示意圖	規劃單位	規模工程顧問有限公司 博大開發工程顧問有限公司
----	--------------------	----	--------------	------	----------------------------



1 : 15000



圖例：

—— 村界

■ 已存在建築物

□ 不存在建築物

案名	魚池都市計畫地區(魚池、東池地區) 劃定都市更新地區說明書	圖名	圖二 魚池都市計畫區建物現況示意圖	規劃單位	規模工程顧問有限公司 博大開發工程顧問有限公司
----	----------------------------------	----	-------------------	------	----------------------------

參、劃定原由及範圍

一、更新地區劃定

本計畫經現況調查分析並考量未來發需要，就以下地區劃定為更新地區：

- (一) 街廓整體現狀因地震災後損害較為嚴重。
- (二) 建物老舊、窳陋情形影響整體居住品質。
- (三) 街廓內建物凌亂、公共設施開建情形遲緩。

就以上情形，本計畫劃定五處更新地區，其範圍及面積如下：

1、更新地區一（麒麟宮南側更新地區）

本更新地區範圍包括魚池街（編號①）號道路）以北、魚池街334巷（編號②）號道路）以東、麒麟宮南側都市計畫四米人行步道（未開闢）以南、朝曦宮及平正巷（編號③）號道路）以西之地區。

本更新地區包含一個商業區街廓，及兩個住宅區街廓，面積約計二·一一一三公頃。

2、更新地區二（靈池宮西側更新地區）

本更新地區範圍包括魚池街（編號㉑號道路）以南、秀水巷（編號㉒號道路）以東、編號㉓號道路（未開闢）以北、靈池宮及平正巷（都市計畫四米人行步道）以西之地區，更新地區內南側（秀水巷以南範圍）屬東池村。

本更新地區包含三個完整街廓，沿魚池街為商業區，其餘為住宅區，面積約計三·七五六二公頃。

3、更新地區三（下城更新地區）

本更新地區範圍北以福興巷為界，東接東興巷，南鄰魚池街（均為編號㉔號道路），西以都市計畫綠地為範圍。

本更新地區內除西南側部份為商業區外，餘均為住宅區街廓，面積約計四·四〇六三公頃。

4、更新地區四（基督長老教會更新地區）

本更新地區範圍西以平正巷與魚池街交叉口爲界（魚池街 251 號）西以平正巷、秀水巷爲界，北側及東側均鄰魚池街（編號 12 號道路），南以 15 號道路爲界。

本更新地區範圍包含兩個商業區街廓，兩個住宅區街廓，並有綠地從中穿越，面積約計一·七一〇一公頃。

5、更新地區五（大厝底更新地區）

本更新地區範圍北接都市計畫外環道，東接文武巷（均爲編號 9 號道路），南以農業區爲界，西以都市計畫劃設之綠地爲界。

本更新地區範圍包含一個商業區街廓及二個住宅區街廓，面積約計三·五四六九公頃。

二、更新單元劃定

本計畫就劃定之更新區範圍，考量地主參與更新之意願，劃定一處更新單元如下：

(一) 更新單元一

其範圍南以魚池街(編號①號道路)、西以魚池街334巷(編號②號道路)、東以平正巷(編號③號道路)為界。

包含魚池鄉中池段1026地號等約共62筆土地，面積約計〇·四五二三公頃。國有地面積約〇·〇三〇六公頃，鄉有地面積為〇·〇〇二六公頃，魚池鄉農會所屬面積〇·〇四六三，其餘均為私有地主土地。

(二) 更新單元二

西以魚池街334巷(編號①號道路)、北以新店巷(編號②號道路)、南以商業區為界。

包含魚池鄉中池段660地號等共29筆土地，面積計〇·四五二〇公頃，除國有地面積〇·〇一二二公頃，其餘均為私有地主土地。

(三) 更新單元15

北以新店巷(編號⑧號道路)、東以平正巷(編號⑧號道路)、南以商業區為界。本更新單元由市場用地變更為住宅區，其附帶條件為「應提供百分之五十之土地為公共設施用地，並另行擬定細部計畫，以市地重劃方式開發，俟細部計畫完成法定程序後，始得發照建築」。

包含魚池鄉中池段638地號等共15筆土地，面積計〇·二一二四公頃，除一筆國有地面積〇·〇二二一公頃，其餘均為私有地主土地。

(四) 更新單元2-1

北以魚池街(編號①號道路)、東以平正巷(四米人行步道)、西以編號②號道路及四米人行步道為界。

本更新單元非完整街廓，且南側部份土地(秀水巷以南)屬東池村範圍。

包含魚池鄉中池段 593-2 地號等共 77 筆土地，面積計 1.2003 公頃，
國有地面積 0.996 公頃，其餘均為私有土地。

(五)更新單元 3

其範圍北鄰 ㊸ 號道路(福興巷)，東鄰 ㊹ 號道路(東興巷)，南鄰 ㊺ 號道路(魚池街)，西以綠地為界。

包含魚池鄉東池段 795 地號等共約 218 筆土地，面積約 4.4063 公頃。
國有土地約 0.2209 公頃，魚池鄉所有地約 0.0067 公頃，其餘均為
私有地。

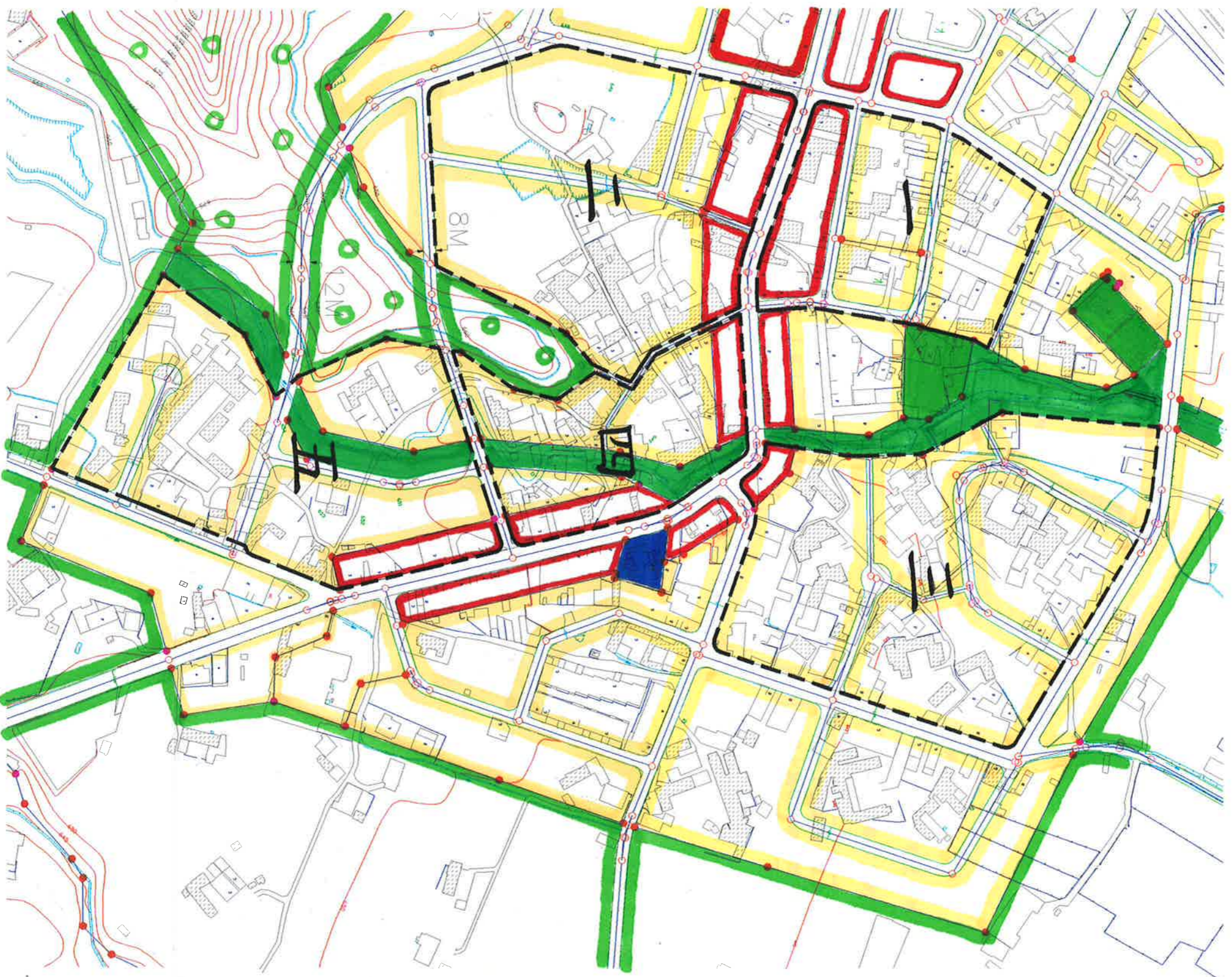
(六)更新單元 5-1

其範圍東鄰 ㊻ 號道路(文武巷)，北鄰 ㊼ 號道路(外環道)，西以綠地為界，南
以農業區為界。

包含魚池鄉內池段 1089 地號等約共 39 筆土地，面積約計 1.4780 公
頃。國有地面積約 0.3679 公頃，其餘均為私有地主土地。

N
1 : 3000

- 更新地區 一：麟麟宮南側更新地區
- 更新地區 二：靈池宮西側更新地區
- 更新地區 三：下城更新地區
- 更新地區 四：基督長老教會更新地區
- 更新地區 五：大厝底更新地區



圖例：

一 劃定都市更新地區範圍及編號

案名 魚池都市計畫地區(魚池、東池地區)
劃定都市更新地區說明書

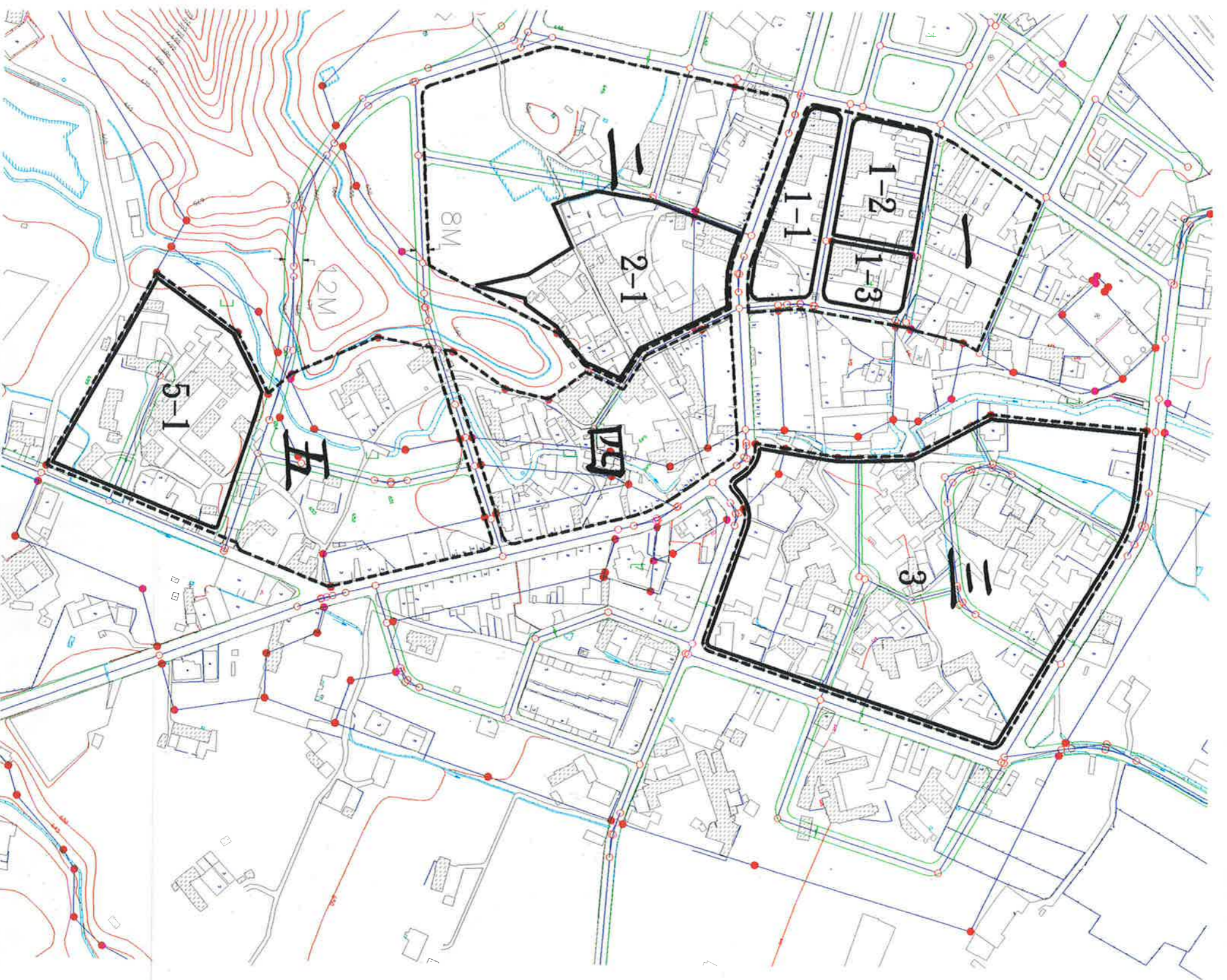
圖名 圖三 劃定魚池都市計畫地區(魚池、東池地區)
都市更新地區圖

規劃單位 規模工程顧問有限公司
博太開發工程顧問有限公司



1 : 3000

- 更新地區 一：麟麟宮南側更新地區
- 更新地區 二：靈池宮西側更新地區
- 更新地區 三：下城更新地區
- 更新地區 四：基督長老教會更新地區
- 更新地區 五：大厝底更新地區



圖例：

- 一 劃定都市更新地區範圍及編號
- 1-1 劃定都市更新單元範圍及編號

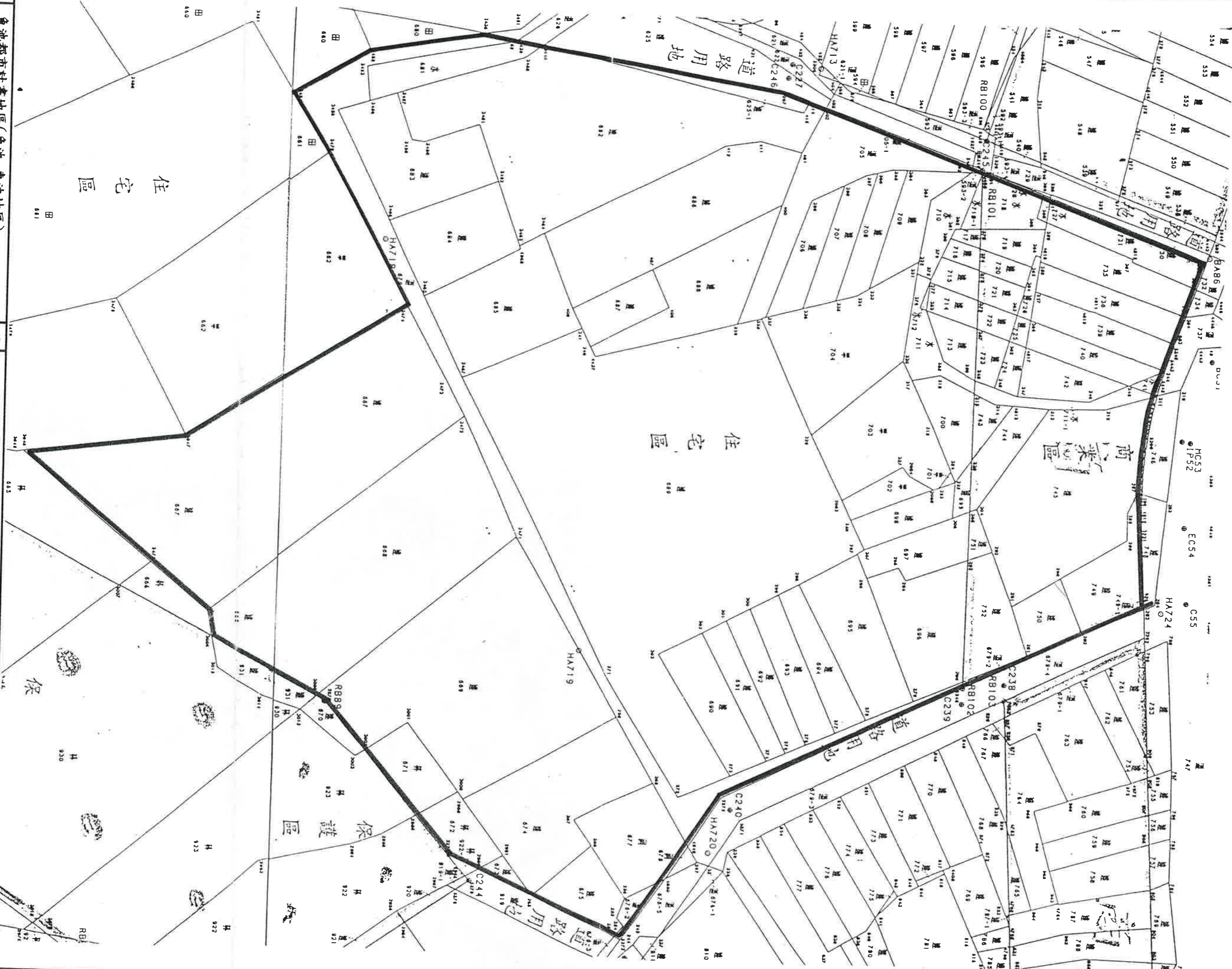
案名	魚池都市計畫地區(魚池, 東池地區)		
	劃定都市更新地區說明書		
圖名	圖四 劃定魚池都市計畫地區(魚池, 東池地區)都市更新單元圖		
規劃單位	規模工程顧問有限公司 博大開發工程顧問有限公司		



1 : 500



案名 魚池都市計畫地區(魚池、東池地區)
 圖名 圖五 都市更新單元1-1、1-2、1-3地籍圖
 規劃單位 規模工程顧問有限公司
 博太開發工程顧問有限公司



案名 魚池都市計畫地區(魚池, 東池地區)
劃定都市更新地區說明書

圖名 圖六 都市更新單元2-1地籍圖

規劃單位 規模工程顧問有限公司
博 大 開 發 工 程 顧 問 有 限 公 司



1 : 1000



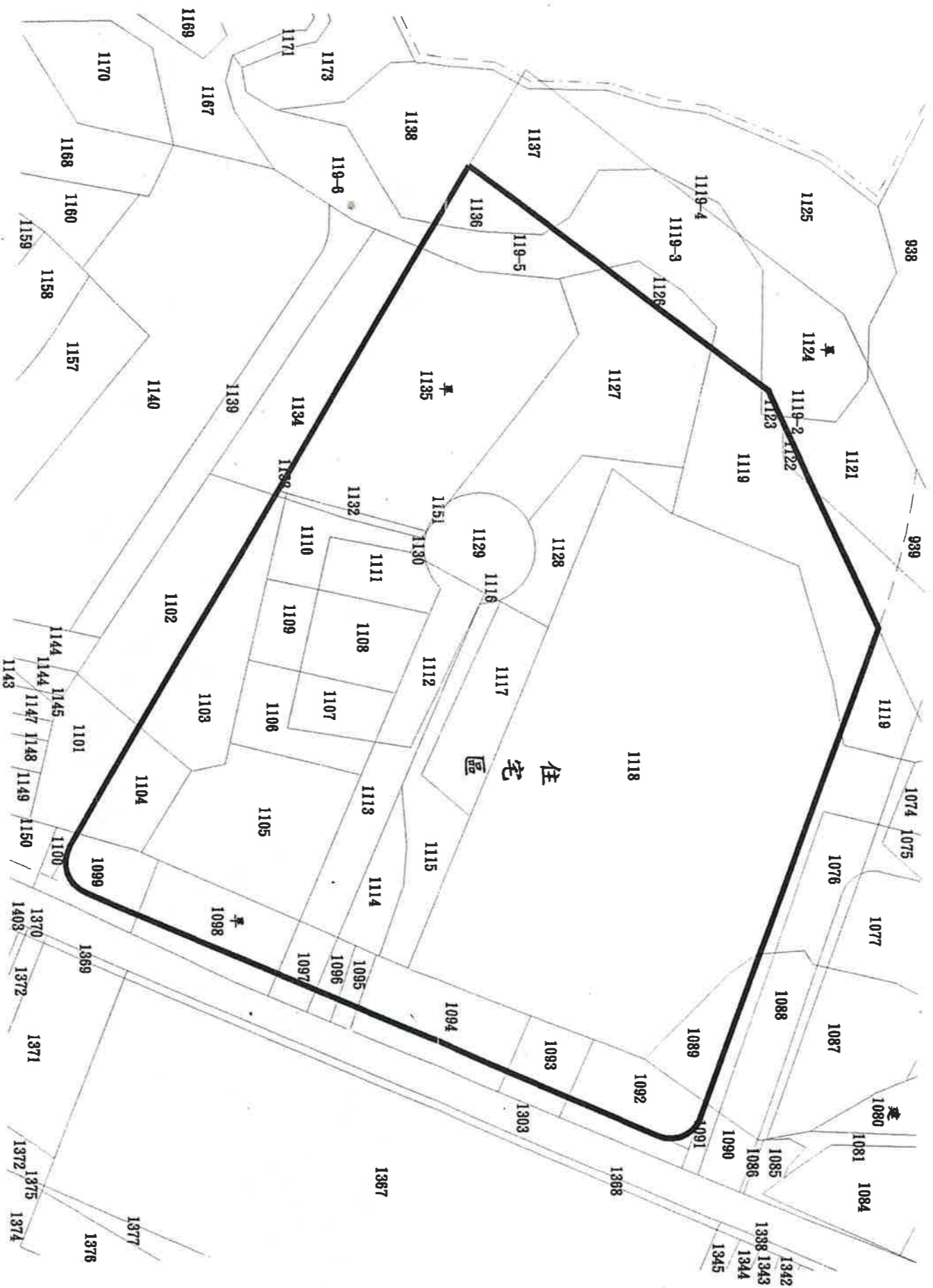
案名 魚池都市計畫地區(魚池、東池地區)
劃定都市更新地區說明書


圖名 圖七 都市更新單元 3 地籍圖

規劃單位 規模工程顧問有限公司
博太開發工程顧問有限公司



1 : 1000



圖例：
 都市更新單元範圍

案名 魚池都市計畫地區(魚池、東池地區)
 劃定都市更新地區說明書

圖名 圖八 都市更新單元 5-1 地籍圖

規劃單位 規模工程顧問有限公司
 博太開發工程顧問有限公司

肆、再發展構想

一、整體發展構想原則

(一) 具觀光及商業服務特色之地方村

善用鄰近遊憩資源，結合地方特色、村里風貌及既有聚落型態，提升商業服務機能及商圈形象。

(二) 魚池鄉行政服務之中心地區

以既有行政服務機關為資源核心，強化在配合商業、地方產業發展之各項支援能力，發展為鄉內之行政服務中心地區。

(三) 良好生活居住品質之示範社區

強化公共設施之品質及交通系統之功能，進行街道景觀美化、都市設計、建築式樣設計等工作，以塑造為本鄉之示範居住社區。

二、再發展定位

(一)非都市計畫地區：自然保育。

(二)魚池都市計畫地區外圍非都市發展用地：保育及農業生產。

(三)魚池都市計畫地區主要都市發展用地。

爲本計畫區主要再發展地區，以發展定位分別有：

- 1、觀光及商業：魚池生活圈旅遊及商業服務中心。
- 2、住宅社區：高品質農村集居地區。
- 3、行政服務：魚池鄉行政中心。

三、發展綱要計畫

(一)土地使用計畫

- 1、滿足地方居民基本居住、商業及公設等需要爲原則。
- 2、維持都市外圍自然保育及農業生產機能。

(二) 公共設施計畫

- 1、儘速重建公設，恢復其服務機能。
- 2、加速開闢都市計畫劃設之公共設施，提供民眾使用。
- 3、部份功能不彰致影響生活及居住環境之公設(如綠帶)，透過規劃設計予以整理開闢，以改善地區環境。

(三) 交通運輸系統配置計畫

- 1、計畫區內之道路系統主要供地方居民出入使用為原則
- 2、透過都市計畫劃定之外環道路系統，疏解通往九族之通過性車流。
- 3、地區性都市計畫道路應加速開闢，構成完整道路系統以取代現有零星不便之狹窄巷道。
- 4、儘速開闢人行步道並配合人行空間規劃設計改善，達人車分離之目標，達到人行空間之需求。

(四) 開放空間及人行步道系統配置計畫

- 1、點的開放空間系統：利用既有開放空間加以規劃改善及開闢。
- 2、線的開放空間系統：配合都市計畫四米步道系統之開闢，並利用綠帶用地規劃為親水綠帶系統。
- 3、利用現有道路，檢討沿街面騎樓之留設及既有巷道之功能，輔以標線、鋪面、車輛管制等設計手法，創造人行步道空間。
- 4、計畫區外圍之保護區及農業區應保留為自然及農業開放空間，成為本計畫地區之「自然呼吸空間」。

(五) 防災計畫

1、土地系統防災規劃

開放空間留設為防救災計畫之重點。

2、建築規劃設計管理

(1) 原有建築物則補強其對地震之耐震度。

(2) 建築物內部結構增強防火耐燃標準及緊急救災功能。

3、交通運輸防災規劃

(1) 救援輸送道路及避難輔助道路作為緊急道路之架構，成為完整之路網。

(2) 確保道路最小寬度為四公尺。

4、公共設施防災規劃

(1) 維生設施

A、加強瓦斯、自來水管或排水管、電力、電信及瓦斯等相關管線之耐震性、系統穩定性、安全性及損壞時之替換性。

B、維持在緊急狀況時至少一種通訊方式不中斷。

C、維持本計畫地區人口至少三日之需，約為二十公噸用水。

(2) 避難場所

- A、避難據點：防災據點、臨時避難所、中長期收容所。
- B、防災據點：分駐所、消防隊、鄉公所及農會。
- C、醫療據點：魚池國中、國小及衛生所。
- D、物資據點：大型超市、便利商店與國中國小。
- E、指揮據點：警察局。

伍、劃定基準

一、更新地區劃定準則

本計畫參考「都市更新條例」第六條優先劃定更新地區之條件，及第七條迅行劃定更新地區之條件，並就計畫區於九二一震災後之建物損毀拆除狀況，及本計畫對計畫區之調查結果，訂定更新地區劃定基準如下：

- (一) 建築物窳陋且非防火構造或鄰棟間隔不足。(都市更新條例第六條第一項第一款)
- (二) 建築物因年代久遠有傾頽或朽壞之虞、建築物排列不良或道路彎曲狹小。(都市更新條例第六條第一項第二款)
- (三) 因地震重大事變遭受損壞，建築物全、半倒損毀及拆除情形嚴重者。(都市更新條例第七條第一項第一款、計畫區災後現況調查結果)

二、魚池地區更新單元劃定基準

魚池地區內劃定更新單元之基準如下：

(一) 爲一完整街廓者。

(二) 街廓內面積在○·二公頃以上者。

(三) 街廓內面積在○·一公頃以上，且符合下列條件之一者：

1、面臨兩條以上計畫道路者。

2、因地震、水災、火災、風災或其他重大事變遭受損害，其全毀(倒)及半毀(倒)之建築物面積所佔比例超過二分之一者。

3、建物結構簡陋爲簡易鐵皮造、木造、磚造、加強磚造，或屋齡老舊爲二十五年以上，兩者合計建築物比例超過二分之一者。

4、建築物排列不良，或道路彎曲狹小，影響交通及防災，且經都市更新審議委員會認定同意者。

(四)具有歷史、文化、藝術、紀念價值，亟須辦理保存維護者。

(五)其他經都市更新審議委員會認定同意者。

三、東池地區更新單元劃定基準

東池地區劃定更新單元基準如下：

(一)爲一完整街廓者。

(二)街廓內面積在○·五公頃以上者。

(三)街廓內面積在○·二公頃以上，且符合下列條件之一者：

1、面臨兩條以上計畫道路者。

2、因地震、水災、火災、風災或其他重大事變遭受損害，其全毀(倒)及半毀(倒)之建築物面積所佔比例超過二分之一者。

3、建物結構簡陋爲簡易鐵皮造、木造、磚造、加強磚造，或屋齡老舊爲二十五年以上，兩者合計建築物比例超過二分之一者。

4、建築物排列不良，或道路彎曲狹小，影響交通及防災，且經都市更新審議委員會認定同意者。

(四)具有歷史、文化、藝術、紀念價值，亟須辦理保存維護者。

(五)其他經都市更新審議委員會認定同意者。