

附件

鹿谷鄉彰雅地區劃定都市更新地區案



鹿谷鄉彰雅地區劃定都市更新地區說明書

案名	彰雅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	彰雅更新地區位於鹿谷村南方，西以鹿彰路為界，北以仁義路為界，東以計畫道路為界，總面積為五·八八公頃。（如劃定車光寮都市更新地區圖）
法令依據	都市更新條例

壹、辦理緣起與目的

彰雅地區於此次九二一地震受損輕微，故以一般更新方式辦理，由於更新地區內建物老舊、地籍凌亂，故劃定彰雅更新地區及單元，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

此區內土地使用分區為住宅區及道路用地，面積分別為一·五三公頃及0·三五公頃，住宅區之容積率為200%、建蔽率為60%。

二、土地使用現況

此更新地區土地使用現況主要為住宅使用，但有0·八七公頃的用地為商業使用，為鹿谷鄉的主要商業區。

三、建物現況

更新地區內建物多為磚造及鐵皮，鋼筋混凝土的結構較少，沿街道部分多為連棟透天厝，屋齡多為十年以

上。

四、交通系統

此更新地區內的計畫道路有中正路(8m)、仁義路(10m)。未開闢的計畫道路有北側的10m五號計畫道路。

五、公共設施

此更新地區內公共設施有鄉公所、分駐所、消防隊、衛生所、戶政事務所等，總面積約為0.三八公頃。

六、土地權屬概況

此更新單元內的土地大部分屬於私有土地，面積約為16,323.34⁽⁶³²⁾m²，佔86.41%；而國有土地佔5,766m²，面積為1,088.77^(1088.77)m²，佔7.08%屬於鹿谷鄉所有，面積為1,337.03^(1337.03)m²，其餘的0.89%屬於南投縣所有，面積為110.86^(110.86)m²。

七、居民意願

此更新地區內對於辦理都市更新意願之表達，願意參加者佔總數68.67%，超過更新條例規定2/3人數，且其願意參加更新者所佔面積亦超過法規2/5規定。

參、劃定原由

彰雅更新地區的劃定原由，主要是現況建物老舊凌亂，影響附近的生活品質及發展，且區內的計畫道路遲遲無法開闢，嚴重的影響到鹿谷地區的區內交通，故希望透過都市更新的手段，以解決當前所面臨的課題。

肆、再發展構想

一、街景的設計以配合行政區域為主。

二、老舊的磚造和鐵皮建築物以整建的方式處理之。

三、其餘的連棟透天厝則以維護的方式來更新。

四、住宅朝低密度發展。

五、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

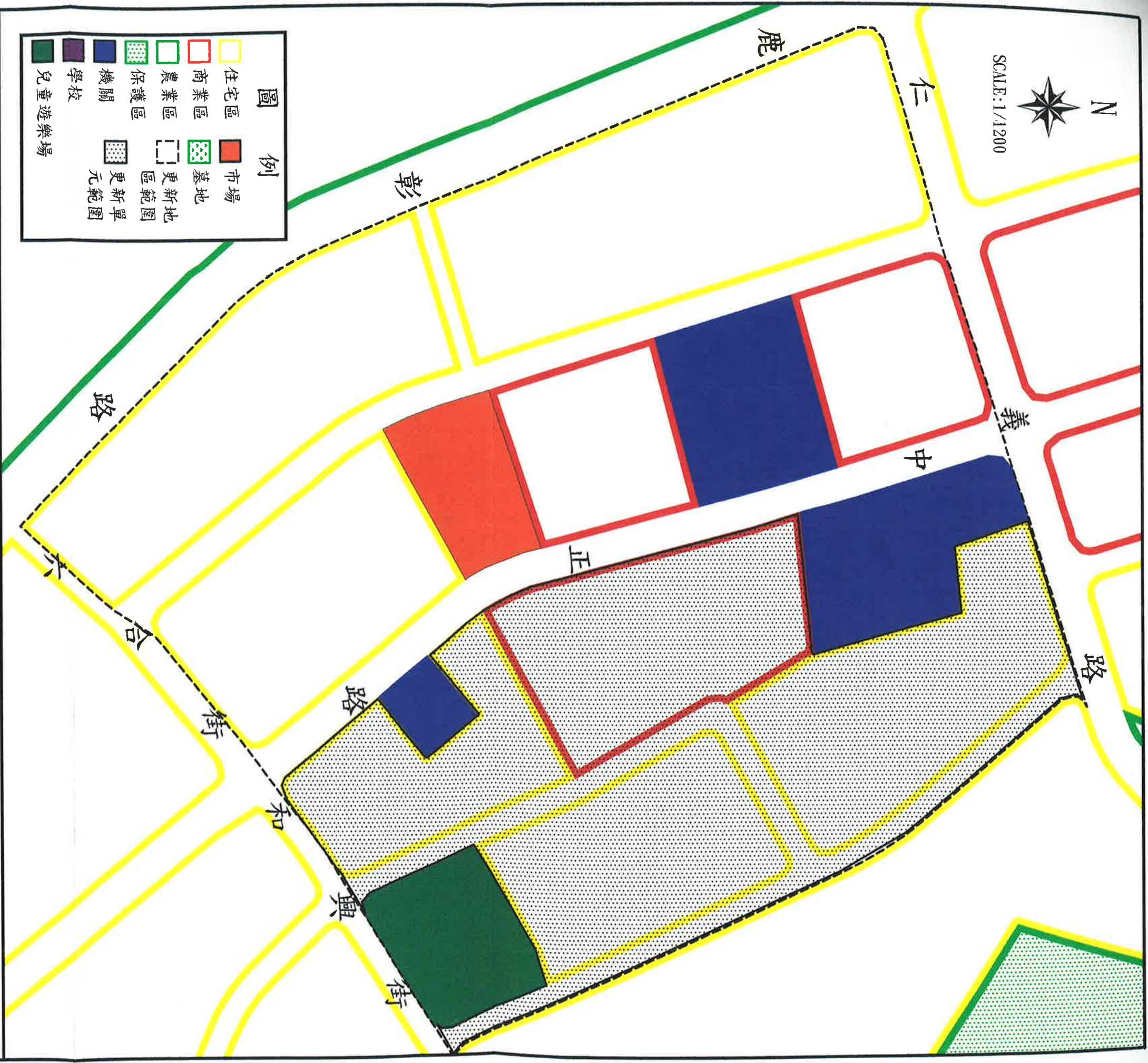
- (一) 以一個街廓為最小區段範圍。
- (二) 公共設施或公用設備不足或區位不適者
- (三) 建築結構簡陋或老舊，且非防火構造或鄰棟間隔不足，有礙公共安全之虞者。
- (四) 都市機能與景觀不能配合者。
- (五) 道路功能不佳，影響都市交通及防災者。
- (六) 土地利用不佳，有礙都市健全發展者土地利用不佳，有礙都市健全發展者。
- (七) 居民意願高之地區優先辦理。
- (八) 震災地區以街廓為準，建物倒塌情形嚴重者。

二、更新單元劃定基準

- (一) 街廓內面積在一千平方公尺以上者
- (二) 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。
- (三) 地籍凌亂與土地權屬複雜者。
- (四) 地區居民之更新意願強烈者。
- (五) 區內道路功能不佳，影響都市交通及防災者。

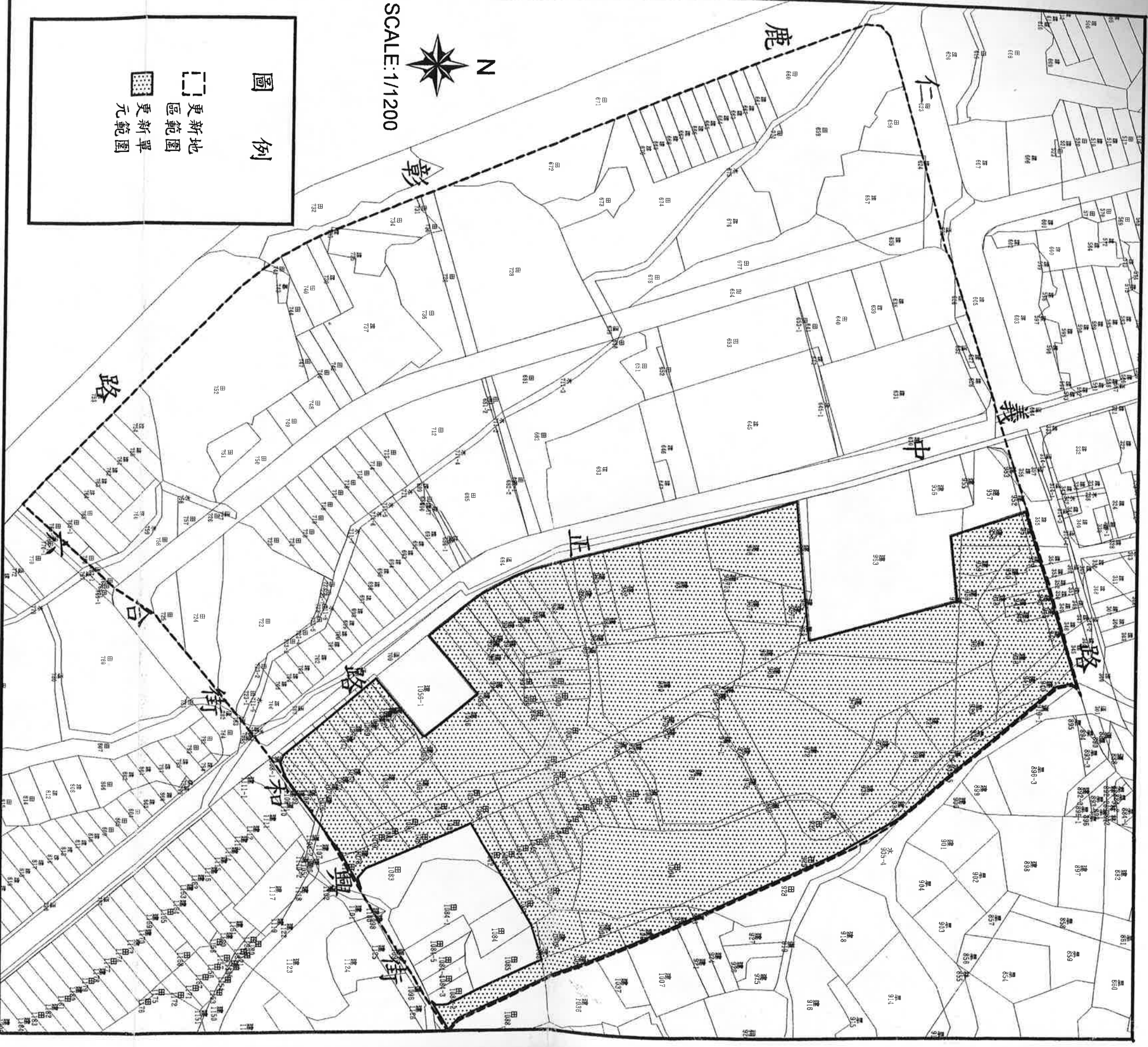


SCALE: 1/1200



劃定彰雅地區都市更新地區圖

委託單位：南投縣政府
規劃單位：緯東工程顧問有限公司



彰化縣雅地都市更新單元圖

委託單位：南投縣政府
規劃單位：緯東工程顧問有限公司