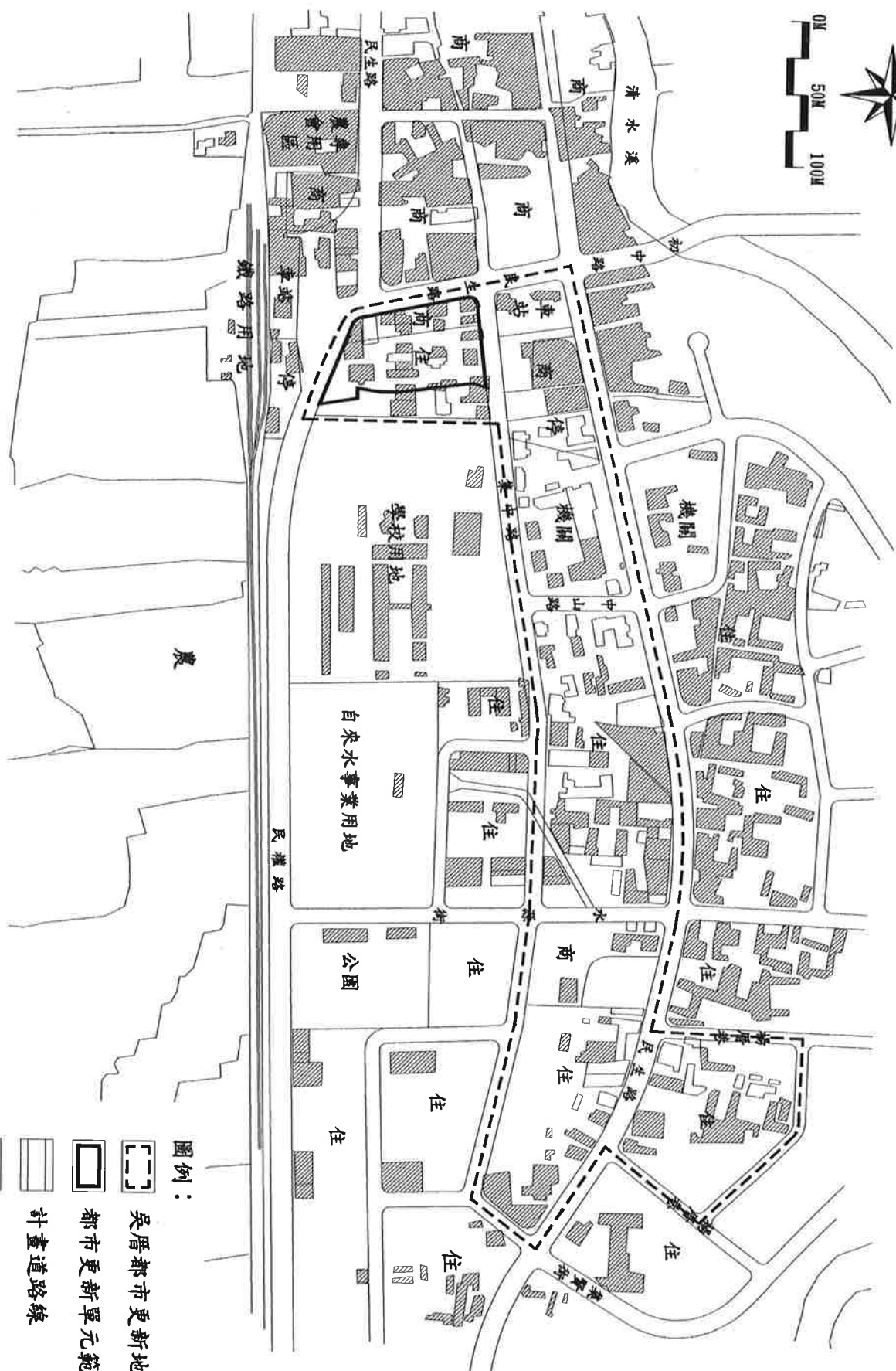
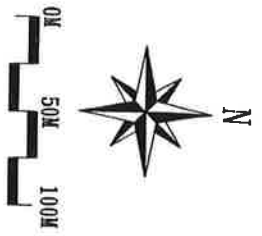


劃定都市更新地區說明書

| 案 | 劃定單位 | 劃定範圍與面積 | 法令依據 |
|---------------------|---------------|--|---|
| <p>吳厝都市更新地區劃定案。</p> | <p>南投縣政府。</p> | <p>一、吳厝都市更新地區位於南投縣集集鎮吳厝里，東到楊厝巷及集賢街，南到民權路及集中路，西側及北側以民生路為界；面積約 7.7 公頃。</p> <p>二、都市更新單元區內計有 28 筆土地，面積 6165.29m²，基地三面臨路，西側為民生路，南側為民權路，北側為集中路，東側則鄰接集集國小校區。</p> | <p>一、都市更新條例第七條。</p> <p>二、九二一震災重建暫行條例第十七條。</p> |

吳厝都市更新地區範圍示意圖



- 圖例：
- 吳厝都市更新地區範圍
 - 都市更新單元範圍
 - 計畫道路線
 - 土地使用分區

壹、辦理緣起與目的

一、緣起

民國八十八年九月二十一日凌晨四十七分，全台發生芮氏規模七點三級的大地震。集集鎮吳厝地區，房舍全倒116戶，半倒亦有106戶，當時到處斷壁殘瓦，受創十分嚴重。

總統於民國八十八年九月二十五日迅即頒布緊急命令，行政院院會於八十八年十月二十一日通過緊急命令執行要點；俟後陸續公布各項災後重建作業草案，行政院災後重建推動委員會營建組研擬「都市更新方式辦理震災集合住宅重建申辦流程」及「都市更新作業流程」，以期能解決區內土地共有、街區老舊、公共設施缺乏等問題，並進而改善環境品質、塑造地區整體風貌，帶動地方繁榮發展。

二、目的

本計畫的目的，主要是協助地方推動都市更新工作，因此必須先就都市之發展狀況、居民意願、原有社會、經濟關係及人文特色，進行全面調查及評估，劃定都市更新地區，並視實際需要，訂定都市更新計畫，作為實施都市更新事業之指導，以達到整體更新效益。並於都市更新計畫中，將更新地區再細分為多個適當的更新單元，使權利人及權利關係單純化、容易整合，讓更多民間機構之財力能負荷實施更新所需經費而擴大參與層面。

而本計畫範圍，地處集集鎮之市中心區域。因集集大地震將全區大半房屋震毀，為使社區發展機能重新定位、改善居住環境、復甦地方產業及帶動地方繁榮，並配合災後的快速重建，期望以都市更新塑

造一個具有都市防災概念及整體風格的社區環境。

貳、發展現況

一、都市計畫情形

(一)本計畫屬集集都市計畫範圍。

(二)更新單元內土地之都市計畫使用分區包含有商業區及住宅區。其中商業區面積1994.19平方公尺，佔基地總面積的32.35%；住宅區面積4171.10平方公尺，佔基地總面積的67.65%。

基地土地使用分區面積表

| 使用分區 | 面積(M ²) | 佔總面積百分比(%) |
|------|---------------------|------------|
| 商業區 | 1994.19 | 32.35 |
| 住宅區 | 4171.10 | 67.65 |
| 合計 | 6165.29 | 100.00 |

二、土地使用現況

本更新單元及其鄰近地區之土地使用現況如下：

- (一)更新單元土地之都市計畫使用分區包括有商業區及住宅區。
- (二)沿民生路街面有餐飲小吃店，營子巷(單元內既成巷道)兩側為集集團中教師宿舍，餘為私人房舍居住使用。
- (三)緊臨集集團小操場之私有土地，目前多已重建或新建完工，無納入更新之必要，故已排除於更新單元範圍外。
- (四)本單元東側為集集團小操場，目前正進行地下停車場工程施工。
- (五)西側以民生路相隔地區，為商業區土地，目前以餐飲小吃、超商及居住使用為主。
- (六)南側以民權路與集集火車站相望，車站右側停車場預定地(停一)，目前做為農特產攤販集中區使用。
- (七)北側以集中路相隔，有台汽客運集集站及商業區，其商業區內設有托兒所及里民活動中心使用。
- (八)東北側有停車場預定地(停二)；再往東為集集鎮行政中心區，區內設有鎮公所、鎮民代表會、警分局、戶政事務所、消防隊及圖書館等機關設施。

三、建物現況

此次發生芮氏規模7.0級的集集大地震，造成民眾生命財產的損失慘重。集集鎮吳厝地區，房舍全倒116戶，半倒106戶，正亟待政府與民眾同心協力，重建家園。

(一)半倒戶：

目前已多有修復，唯政府補助有限，無法有更完善之整修或改建。

(二)全倒戶：

多已拆除，但部分(集中巷內)尚有未拆除者，形成危樓。拆除後，有因經濟能力、土地共有等因素，而未予重建，成為空地；重建者，有以合建、自行車重建或蓋鐵皮屋方式興建，容易破壞都市景觀，缺乏地方特色且無法形成整體性街景風貌。

四、交通系統

本區受限於山谷地形，對外聯絡的便利與暢通性易受影響與封閉。茲將本區對外聯絡交通分述如下：

(一)鐵路系統

集集線火車往東至車埕，往西可通抵竹山等地，主要做為觀光旅遊路線。

(二)公路系統

1. 省道

(1)新台19號省道

新台19號省道呈東西貫穿本區南側，向西通往名間鄉及南投市等地；向東通往水里鄉及魚池鄉、日月潭等地，並可接台21省道，即新中橫線。

(2)台19甲省道：

台19甲省道往南穿越集集橋可達竹山鎮，並可於竹山接台20號省道通往其他市鎮。

2. 縣道

(1) 152 號縣道：為原台 16 號省道部分路段，自名間鄉濁水村起，經綠色隧道、民生路、民權路及本鎮富山里山區至水里鄉。

(2) 139 號縣道：由初中路與民生路交叉口為起點，往北越過清水橋，通往中寮鄉地區。

3. 市區道路

本區屬集集都市計畫區範圍，市區道路規劃尚稱完善，區內主要道路以東西走向為主，有民生、集中路及民權路；南北向有初中路及水源路等。

五、公共設施

(一) 鐵路系統

地震後，集集車站受損嚴重，鐵軌變形、火車停駛，造成觀光客劇減，嚴重影響當地觀光事業的發展。應儘速整修車站與鐵路線，修復原有風貌，以帶動觀光人潮回流。

(二) 公路系統

目前市區道路系統規劃完善，且完全通暢無阻。

(三) 政府機關

1. 鎮公所、鎮民代表會、消防隊、戶政事務所：輕微受損，可正常運作使用。
2. 南投縣警察局集集分局：嚴重損壞，不堪使用，但尚未拆除，現已暫時移至社區活動中心辦公。

(四) 圖書館

中度受損，目前已休館，尚未進行修復工作。

(五)學校

集集國小有一排教室全倒，已拆除完成，另禮堂天花板嚴重損毀，但仍未拆除，應先加以圍籬，以維護學生安全。

(六)公園

區內位於水源街有一處公園預定地，目前尚未興建，若能配合重建工作，一併興闢將有助於提升當地生活品質。

六、土地權屬概況

本更新單元位於集集鎮營子段地號 479-1 等 28 筆土地，面積 6165.29 平方公尺，其中公有土地面積 4414.34 平方公尺，佔總面積的 71.60%，私有土地面積 1750.95 平方公尺，佔總面積的 28.40%，私有土地所有權人共 13 人。

土地權屬面積比例表

| 土地權屬 | 土地面積(m ²) | | 佔總面積百分比(%) |
|-------|-----------------------|-----|------------|
| | 國有地 | 私有地 | |
| 國有地 | 401.97 | | 6.52 |
| 南投縣有地 | 2389.72 | | 38.76 |
| 彰化縣有地 | 1622.65 | | 26.32 |
| 公小計 | 4414.34 | | 71.60 |
| 私有土地 | 1750.95 | | 28.40 |
| 合計 | 6165.29 | | 100 |

七、居民意願

(一) 第一階段問卷調查

本次調查除與當地居民對都市更新做說明、溝通外，並以問卷方式或電訪做初步查訪；有效問卷47份。

根據調查結果得知，在 921 地震後居住房屋狀況，約已有 49% 之屋舍屬可修復之狀況，而不勘居住之屋舍總數中，已有約一半已經開始重建。

在居民重建屋舍遭遇最大的問題是本身經濟狀況不允許，約佔調查總數之 53%，其次是土地建

物產權複雜，約佔 23%。而是否納入都市更新範圍之意願，認為應納入者只佔 23%，可見大部份居民意願均不高。在參與意願方面，認為無意願參與者佔 43%，可有可無者佔 37%，而兩項合佔調查總數高達 80%，這也是將來都市更新推展須克服之難題。

在社區地標調查方面，集集火車站以 36% 被多數人認為是集集最重要之精神地標，里民最常聚會場所也以長青會館及火車站前廣場所佔比例最多，合計約佔 46%。

在公共設施滿意度方面，約有 29% 比例認為缺乏，大部份居民均認為普通或滿意。而公園、綠地、運動場則是被認為是較缺少之公共設施。另外在社區之人行道、植栽、廣告招牌及建築外貌等方面，大部份居民之現況觀感為普通，佔 68%，滿意者佔 21%，不滿意者只佔 8%，另有 3% 民眾未答，可見集集鎮過去曾在這方面有過努力，但根據問卷調查結果，有 57% 比例之居民認為在這方面不需要制定法令加以規範，這現象值得相關單位進一步探討。

(二) 第二階段問卷調查

1. 更新單元內現住戶意願調查結果

在第二階段之都市更新居民意願調查方面，主要是針對更新可行性較高之火車站前東側的更新 A 區進行全面性之訪查。

根據調查結果，在更新 A 區方面，計有 11 戶現住戶接受訪問，贊成進行都市更新者有 2 戶，反對者有 2 戶，其餘 7 戶目前沒有意見，其中有 4 戶希望更新能有安置計畫，並且希望能有優先承購或承租權。

2. 更新單元土地及建築物所有權人意願調查結果

本次調查以郵寄問卷方式進行，私有土地及建物所有權人計100人，公有土地管理機關（構）30個單位，共發函130封問卷，經回函90封，因查無此人、遷移不明及招領逾期而退回者40封（但其中20封已經電話聯繫），另有10封僅以電話回應，未回函且無任何回應者10封，有效問卷共計120份。

依據土地及建築物所有權人參與都市更新意願調查結果：更新單元A區私有土地及建築物所有權人與公有土地管理機關對都市更新之參與意願，其中，完全同意、有條件同意、視開發內容情形而定及無意見者合佔總數的62%，堅決反對者僅佔6%；又依私有土地及建築物所有權人意願分析，其中，有條件同意、視開發內容情形而定及無意見者合佔54%，堅決反對者佔8%。因此，依都市更新單元劃定條件而言，該區具備實施之可行性，故建議劃定為都市更新單元。

參、劃定原由

本都市更新單元之劃定原由為：

- 一、為一完整之計畫街廓。
- 二、災損嚴重，泰半房舍倒塌損毀。
- 三、重建腳步緩慢，部分房舍為政府單位宿舍，因法令與佔用情形，無法辦理重建。

- 四、建築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。
- 五、沿街面無配合景觀設施，整體社區景觀風貌缺乏。
- 六、本單元位於集集火車站前，應利用區位優勢，促進當地觀光產業的再發展。

肆、再發展構想

- 一、促進既有產業活動的再發展。
- 二、提升觀光產業服務系統。
- 三、公共設施配置以居民需求為導向。
- 四、增進都市更新推動的有利誘因。
- 五、綠化、美化社區居民生活環境。

伍、劃定基準

一、更新地區劃定基準

- (一)建築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)建築物因年代久遠，有傾頹或朽壞之虞，建築物排列不良或道路彎曲狹小，足以妨害公共交通或交通安全。

(三)建築物未符合都市應有的機能。

(四)建築物未能與重大建設配合。

(五)具有歷史、文化、藝術、紀念價值，急需辦理保存維護。

(六)居住環境惡劣，足以妨礙公共衛生或社會治安。

二、更新單元劃定準則

(一)為一完整之計畫街廓者。

(二)街廓內面積達5000平方公尺以上者。

(三)街廓內面積達2000平方公尺以上者，且符合下列條件之一者：

1. 面臨兩條以上都市計畫道路者。

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

3. 建物結構簡陋傾頹，或屋齡老舊達50年以上，兩者合計建築物面積比例超過二分之一者。

4. 建築物排列不良且鄰棟間隔不足，或道路彎曲狹小，妨害公共交通或防災者。

(四)具有歷史、文化、藝術、紀念價值，急需辦理保存維護者。

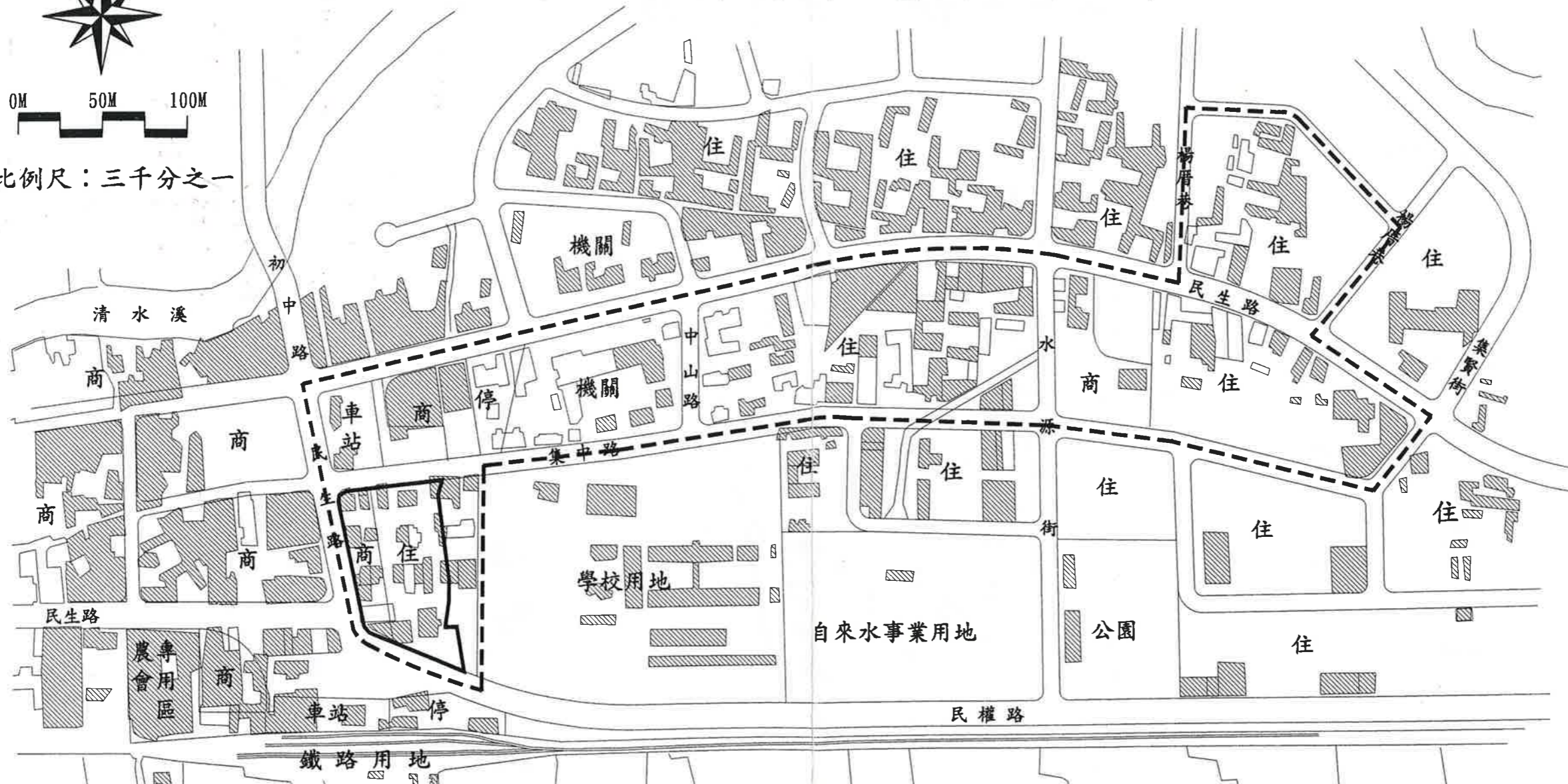
(五)其他經都市更新審議委員會認定者。

劃定吳厝都市更新地區圖







0M 50M 100M

比例尺：三千分之一



圖例：

-  吳厝都市更新地區範圍
-  都市更新單元範圍
-  計畫道路線
-  住 土地使用分區

劃定都市更新單元圖




0M 10M 20M 40M

比例尺：一千分之一

土地座落：南投縣集集鎮營子段土地

圖例

 都市更新單元範圍

