

南苗舊市區更新地區簡介及圖說

項目	內容	項目	內容	
縣市	苗栗縣	行政區	苗栗市	
公告日期	95.01.01	法源依據	都市更新條例第5條、第6條、第8條；施行細則第5條	
辦理機關/ 擬定機關	苗栗縣政府	更新地區 類型	優先劃定	
更新地區 範圍	北至縱貫鐵路（不含）南側綠地以南，國華路及大同國小東側大同路以東、至公路以南、中正路以西、天雲街以北所圍成之區域			
更新地區 面積	21.46 公頃	土地權屬	公有	17.1%
			私有	71.42%
			其他（宗教團體）	6.67%

更新地區
計畫書圖



都市
計畫書

變更苗栗主要計畫（第三次通盤檢討）案

更新單元
劃定原則

- ① 現有建築物窳陋與且非防火構造或鄰棟間格不足，有妨害公共安全之虞。
- ② 現有建築年代久遠有傾頹或朽壞之虞，建築物排列不良、道路彎曲狹小，足以妨害公共交通及公共安全。
- ③ 現有建築物為符合都市應有之機能，且居住環境惡劣，缺乏公共開放空間，足以妨害公共衛生及社會治安。

	<p>④人口外流嚴重，地區商業機能退化。</p> <p>⑤文昌祠具有歷史文化及藝術紀念價值，亟需辦理保存維護。</p>
更新策略	<p>①建立防災及公共開放空間系統 本更新地區之許多建物屋齡早已超過30年以上，且建物密集、防火間距不足，嚴重威脅公共安全，且街廓內之巷道多彎曲狹小，不利緊急避難及消防救災車輛之通行。復加區內缺乏公園、綠地等公共開放空間，影響都市生活環境品質甚劇。據此，應首重都市防災系統及公共開放空間之建立，以滿足現代生活之基本需求。</p> <p>②歷史古蹟與更新再造並存 本更新地區為苗栗市早期開發地區，在歷史發展脈絡造就之下，促使南苗地區孕育許多廟宇，包括文昌祠、天雲廟、天后宮等信仰中心，其中文昌祠更是內政部訂三級古蹟，形成南苗地區豐富的宗教文化資源，也因此，其與當地居民之關係是不可切割的。 在未來推動本地區更新再造的同時，對於當地居民集體記憶，除應善加保存外，於推動更新工作時，更應透過基地配置、整體規劃手法，力求歷史古蹟與更新再造並存。</p> <p>③整合經濟、社會、環境與政治資源，創造新商業契機 都市更新係一整合性且具多面向的工作，近年中央政府全力提倡及地方意識抬頭，執行都市更新而提昇地方環境品質、創造舒適宜人的居住空間，有效整合經濟、社會、環境與政治等各方面資源，以創造南苗地區新商業契機，促進地方再發展。</p> <p>④公有土地優先參與都市更新 公有土地擬作為推動都市更新之觸媒，以帶動鄰近私有土地之積極參與更新。</p> <p>⑤提供溝通諮詢管道，引導民眾參與都市更新 為促使一般民眾對都市更新認知加深，除應依都市更新條例規定舉辦相關會議溝通協調，擬建立網站及駐點服務，即時提供社區居民更新問題之諮詢服務，並積極深入社區，透過主動拜訪居民之方式，宣達都市更新之執行計畫，加強輔導社區居民瞭解都市更新之執行內容與整體規劃構想。</p>
執行操作構想	<p>①以重建、整建及維護方式相互運用，以維既有社區紋理 本更新地區呈人口外流、商業活動沒落、開放空間缺乏、防救災系統欠缺、市容景觀凌亂、地方自明性低等現象，復加本更新地區為苗栗市早期商業活動中心，區內包含多座寺廟、數家金融機構，雖近年商業活動較為沒落，但並不適合大規模之建築物拆除重建。是以，除了部份地區需重建外，應引用整建、維護等方式辦理，使人際網絡延續和實質環境改善得以兼顧。</p>
劃定更新單元	<p>本計畫劃定更新單元共有二處，分別為「文昌祠鄰近地區更新單元」、「敬軍新村鄰近地區更新單元」。</p>