

(一) 劃定都市更新地區說明書

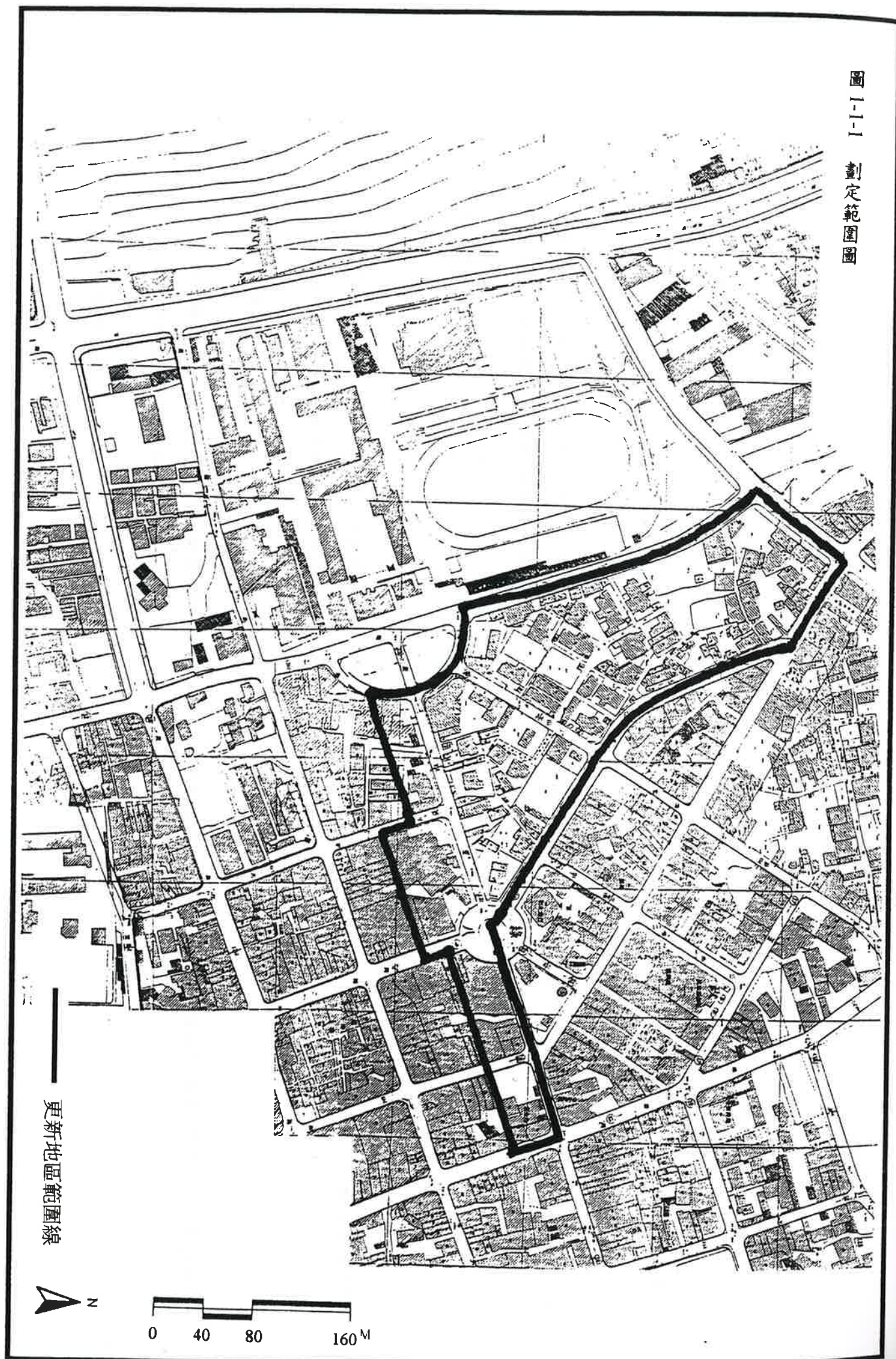
| | |
|---------|----------------------------------|
| 案名 | 三民都市更新地區劃定案 |
| 劃定單位 | 南投縣政府 |
| 劃定範圍與面積 | 劃定面積約為：四〇，九五〇平方公尺。 (範圍詳如圖二二二) |
| 法令依據 | 都市更新條例 |

壹、辦理緣起與目的

九二一地震後國內計有四十八個都市計畫區須重新檢討調整，尤其是南投市因緊臨震央，於此次地震中受創甚深，估計災毀房屋一一，六一二戶，其中全倒五，三八〇戶、半倒房屋六，二二二戶。雖然目前安置工作已告一段落，但緊接著的是刻不容緩的災後重建計畫接續的重建與發展工作才正開始，尤其與居民生活息息相關的社區住宅重建及公共設施整建之間之問題亟需處理，已改善社區環境品質。

另一方面，都市更新為維持都市機能運作、提升都市土地效用與改善都市生活環境之必須手段。據估計台灣地區人口達二千五百萬人時，人口將趨於零成長，未來積極尋求新土地進行社區建設的現象將不存在，取而代之的是就社區的更新工作，營造地區之整體景觀風貌。

圖二二 劃定範圍圖



貳、發展現況

一、都市計畫情形

三民地區包括七種土地使用分區，依所佔面積大小，依序是學校、住宅區、商業區、機關、公園綠地、停車場及加油站。

二、土地使用現況

本區土地使用現況大多符合都市計畫之使用分區相符，惟商用比例較低，而整體經濟產業發展則以商業活動為主，且大多保持傳統經營方式以日常生活零售業者居多。

三、建物現況

1、建物、建物受損情況

據南投市公所八十八年統計資料顯示，三民地區全倒半倒房屋共計有一六四戶，其中全倒七三戶、半倒九一戶。其中以南投高中旁之公家宿舍區受損面積最大。

2、建築物結構

各規劃分區之建築物結構以加強磚造及鋼筋混凝土為主，整建中的建築物也較多，未來可針對該區研提建築物處理模式及設計準則，提供民眾作為參考。

3、建築物樓層

本規劃分區之建築物樓層大多在六層樓以下。

四、交通系統

1、聯外交通

規劃範圍之主要聯外動線有三條，分述如下：

(1) 台三省道（南崗路）

南崗路亦為南投市主要聯外道路，北通草屯、台中，南往名間、竹山，道路寬25公尺。

(2) 縣130號道路（民族路）

民族路西通員林，東至中寮、集集，道路寬8.5公尺。

(3) 台三丙線（彰南路）

彰南路北通中興新村，南往名間。

2、區內交通

(1) 主要區內動線

區內主要動線有四條，分別為南陽路、民族路、建國路及彰南路。

(2) 次要區內動線

區內次要動線有六條，分別為中山一街、藍田街、公所街、中山街、民生街、中學街及民權街。(參見圖 2-4-2)

五、公共設施

茲針對本區公共設施之現況及檢討說明如下：(詳見圖 2-5-1)

1、停車場

目前本區內之停車場有兩處且規模不大，一處在建國路與民生街交叉口長青公園旁，另一處位於台電服務所左側，因此本區居民多以臨時路邊停車方式來滿足停車需求，造成人潮聚集之節點容易發生交通壅塞的狀況。

2、公園綠地

本區內有兩處公園綠地，但腹地不大且設施老舊雜亂。其中長青公園位於建國路與民生街交叉口，仁壽公園位於中山街與民生街交叉口。目前此二公園多為老人休憩及納涼使用，青壯年使用率低。在本區缺乏鄰里公園的情況下，未來應加速本區北側之公園預定地進行闢建。

3、集會場所

仁壽公園內之老人活動中心於九二一地震而倒塌，雖已拆除但尚未復建，因此當地區民殷切期盼將來能再興建一處活動中心，供里民集會使用。

4、道路系統

本區部份道路狹小，再加上路邊停車的關係，有礙交通及都市防（救）災，故將來可利用都市更新，計畫將道路拓寬或另覓解決之辦法。

5、其他機關

本區區內之全市性公共設施，包括建南投投高中、縣立文化中心、台電服務所、調查局、消防隊、環保局、電信局等服務機構。區外鄰近之全市性公共設施，包括建南投投醫院、南投分局、南投市公所及地政事務所等機關。

六、土地權屬概況

目前本區的公有地分布皆較為零散，僅以南投國中及公家宿舍區的公有地分布較為完整。（詳見圖2-6-1）

七、居民意願

在參與都市更新意願部分，以未來計畫進行都市變更之文教商業區居民參與意願度最高，其次為民生街沿街面，街峽來則是南投高中旁之公家宿舍區。

參、劃定緣由

都市更新地區的劃定應從整體都市發展的觀點進行，並配合都市計畫及其他重大建設工程實施。都市更新地區劃得多，並不一定就會實現。地方政府應主動委託民間辦理都市更新事業，引進民間投資人。而最重要的原則是：政府應有公開、明確

的遊戲規則，才能確保競標過程的公正性，並使得標人獲得政府一致性的承諾與政策的支持。且公私部門應站在共同合作、平等互惠的立場，共同努力使計畫實現。

南投縣南投市三民地區於九二一震災中受損嚴重，希望能藉此都市更新的機會，將震災後大面積受損、亟需快速重建的地區，依據整體構想發展之概念，將其重新建立為舒適、安全的居住環境。

肆、再發展構想

一、發展目標

本地區未來的發展，主要奠基於下列三個層次：

1、南投市的發展：

根據南投市重建綱要計畫中，未來將發展為：一、安全舒適的城市；二、綠色優遊的城市；三、優質適意的城市。

2、九二一震災後的重建工作

南投市於此次地震中受創甚深，除了災後的復建工作之外，更應進一步對土地使用重新做合理有效的規劃，並建立出完善的防災救災計畫。

根據上述各項發展重點以及本區的區位條件，再加上其所被賦予的角色定位，本規劃小組將三民及康壽地區的發展目標定為：「創造出由文化藝廊、綠廊所圍塑出舒適、防災的文教商業社區」。

二、發展構想

1、文藝綠廊的塑造與連貫：民生街

(1) 地方集會中心：

以仁壽公園、縣史館、集會所加以型塑。

(2) 端點塑造：

■ 文化中心廣場：配合文化中心、南投高中設置入口廣場結點。

■ 縣史館：中點，利用圓環強化意象。

■ 中山公園入口廣場：利用中山公園入口，將其擴建為入口結點。

(3) 文藝走廊：

■ 串連文化中心、縣史館等文化資源加以構建。

■ 利用文教商業區之設立，強化藝廊意象。

(4) 綠廊：

串連仁壽公園、翁山公園，塑造綠廊意象。

2、綠色空間的串連

利用點（綠核：重新規劃整理）、線（綠廊：配合植栽計畫）將本區建構出完整的綠色空間。

3、健全人行空間系統、加強社區集會功能

(1) 配合文藝綠廊、綠色空間來構建完整的人行空間系統：

■ 藍田街：為學童通行之重要通道。未來將建築物退縮，劃設綠廊道。

■ 南投市場：由於本區商業活動繁忙，未來計畫將其設置為人行徒步區。

■ 商業區人行步道：管制商家佔用騎樓問題，將騎樓連貫，塑造舒適之人行空間。

■ 住宅區人行步道：於街廓外圍劃設一定寬度之人行道（建議為四米），並將街廓內部巷道重整。

(2) 社區集會功能之強化

未來選擇三民、康壽地區的中心位置，作為社區集會中心之場所。利用仁壽公園作為集會之戶外活動空間，將加油站用地進行用地變更，改為設置鄰里辦公室以及社區活動中心，作為室內的集會場所。

4、安全的防災系統

(1) 就現有道路作功能區分，以十二米道路為緊急道路、八米道路為救援運輸道路。

(2) 利用現有的大型開放空間較為避難生活據點。

(3) 利用現有政府機構作為指揮中心、醫療據點及消防隊。

伍、劃定基準

一、更新地區之劃定基準

依據都市更新條例第五條、第六條及第七條有關更新地區之劃定，並參酌南投縣南投市重建綱要計畫之劃定原則，以及台灣省都市計畫通盤檢討中有關都市更新調查內容及地區範圍劃定準則之研究，再根據康壽地區實際發展狀況，配合現況調查結果，將勘選原則擬定如下：

- 1、震災後大面積受損地區。
- 2、配合整體規劃構想，亟需進行都市更新者。
- 3、大面積低度利用公有土地者。
- 4、建築結構簡陋或老舊，佔全街廓三分之一以上者。
- 5、防火設施（含防火巷）明顯不良，影響都市安全者。
- 6、屬於歷史古蹟建築者。

二、更新單元之劃定基準

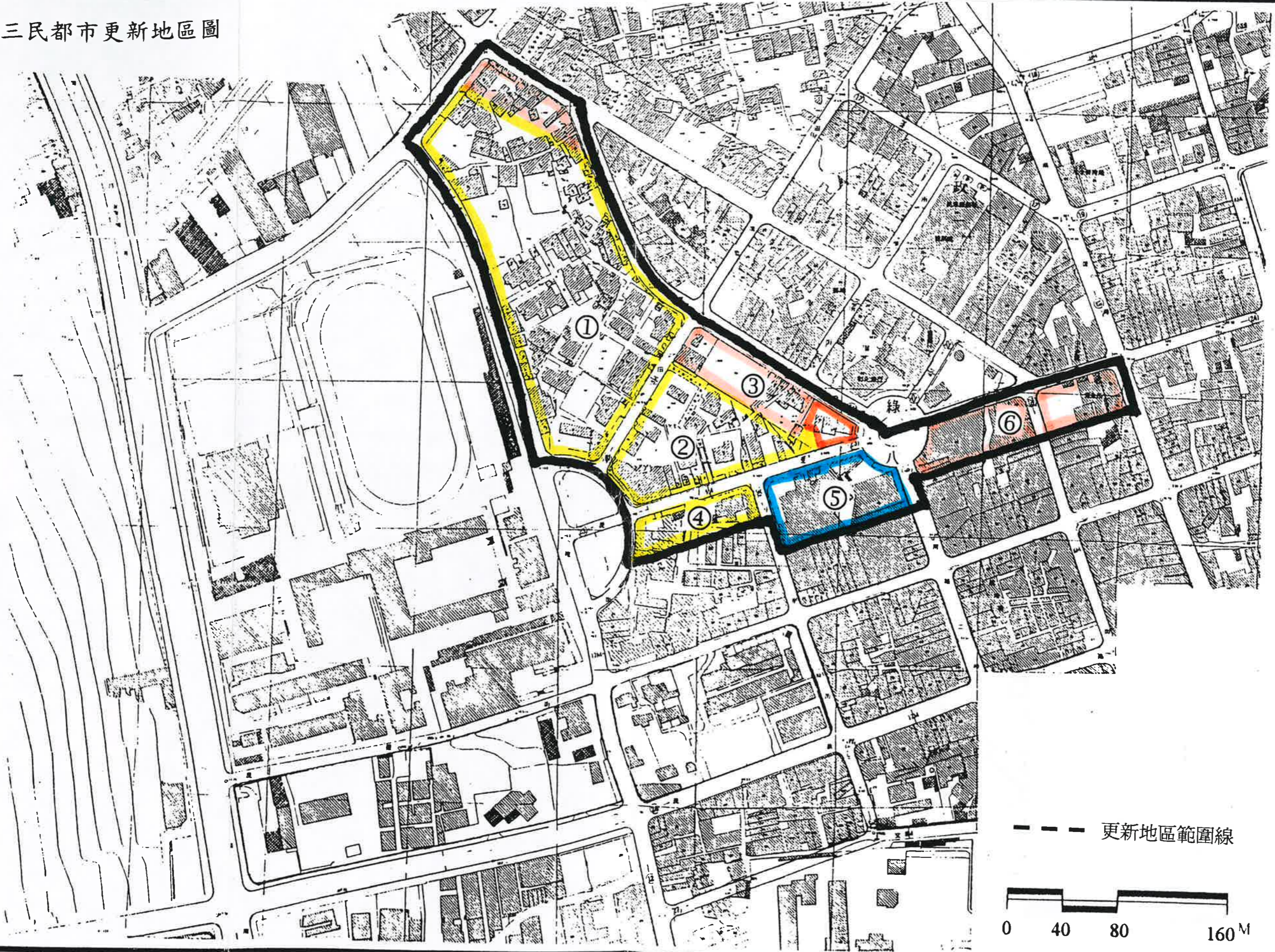
依據都市更新條例第四條對更新單元之定義以及都市更新條例施行細則第五條對更新單元之劃定原則之規定，本計畫將更新地區劃設更新單元之劃設原則分述如下：

- 1、更新地區內可單獨實施都市更新事業者。
- 2、社會、經濟關係及人文特色之一致性。
- 3、更新處理方式之一致性。
- 4、公共設施負擔之公平性
- 5、土地權利整合之易行性。
- 6、居民參與都市更新意願較高。
- 7、因九二一震災損毀較為嚴重者。
- 8、40戶以上之集合式住宅社區。

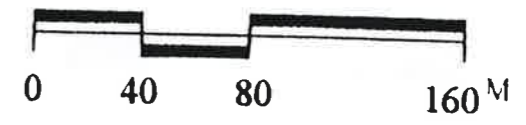
根據上述劃定原則，茲將本區劃設六個更新單元。

(二) 劃定都市更新地區圖

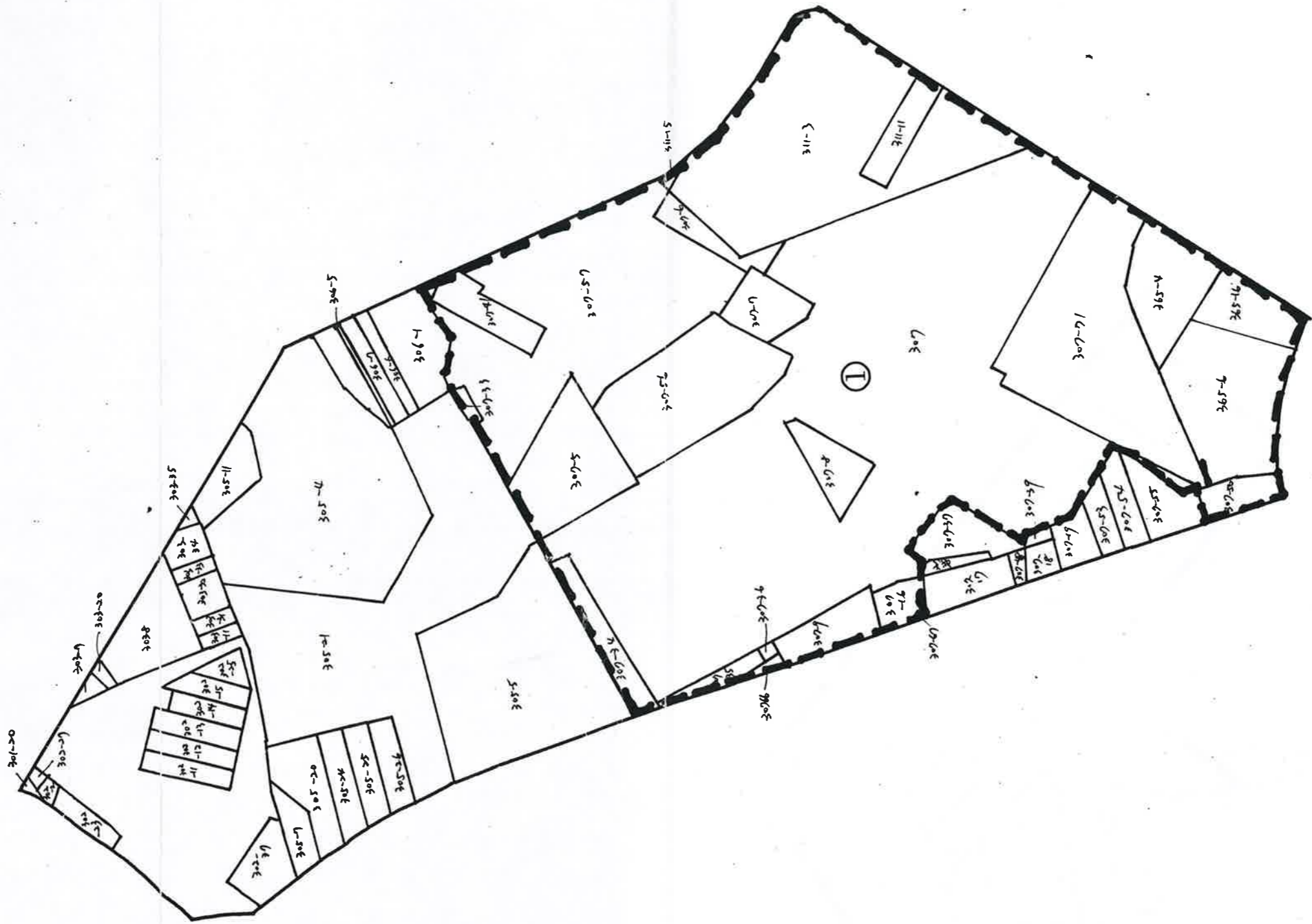
劃定三民都市更新地區圖



--- 更新地區範圍線



更新單元 1

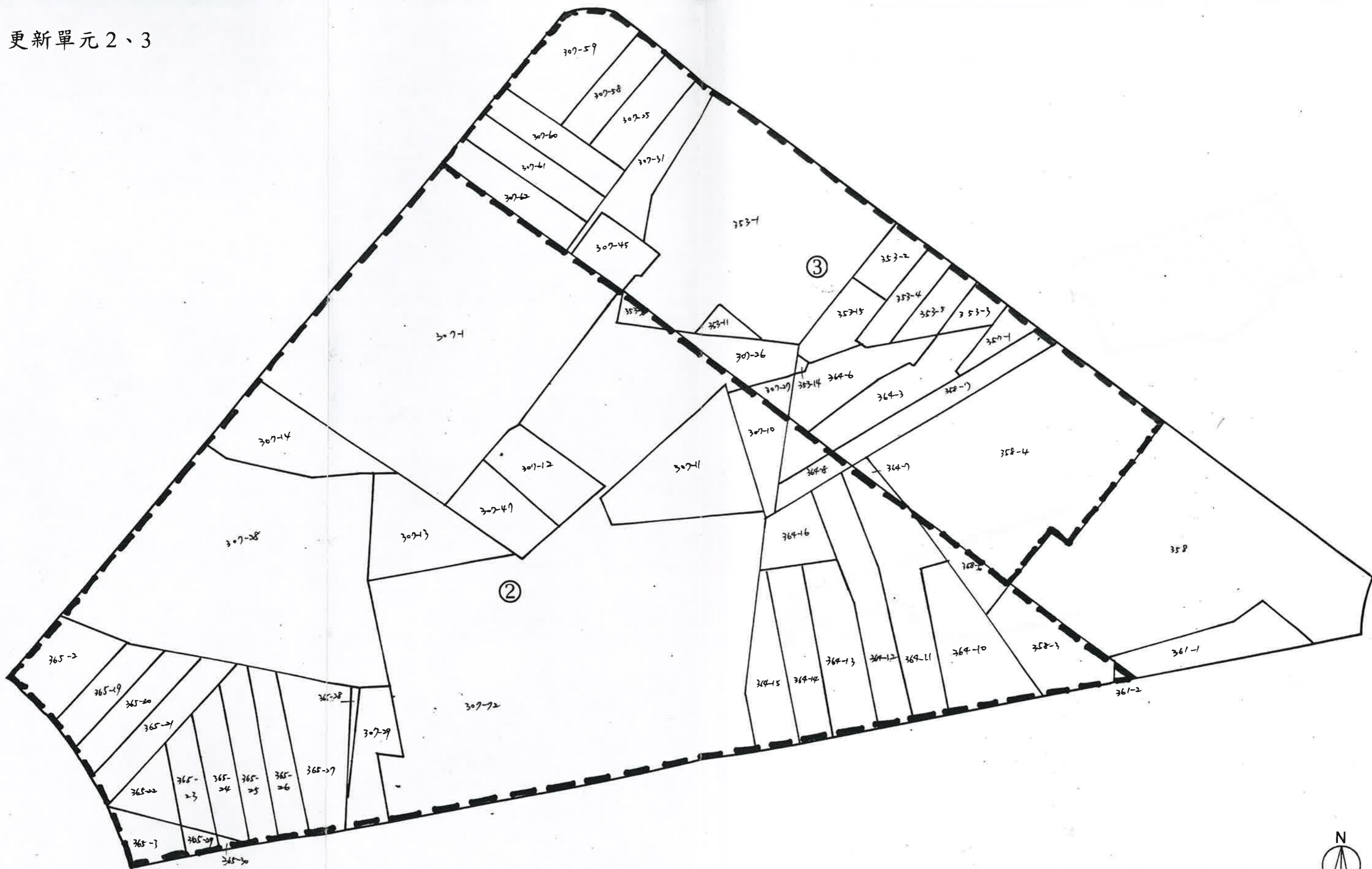


----- 更新單元範圍線

S = 1/1000



更新單元 2、3

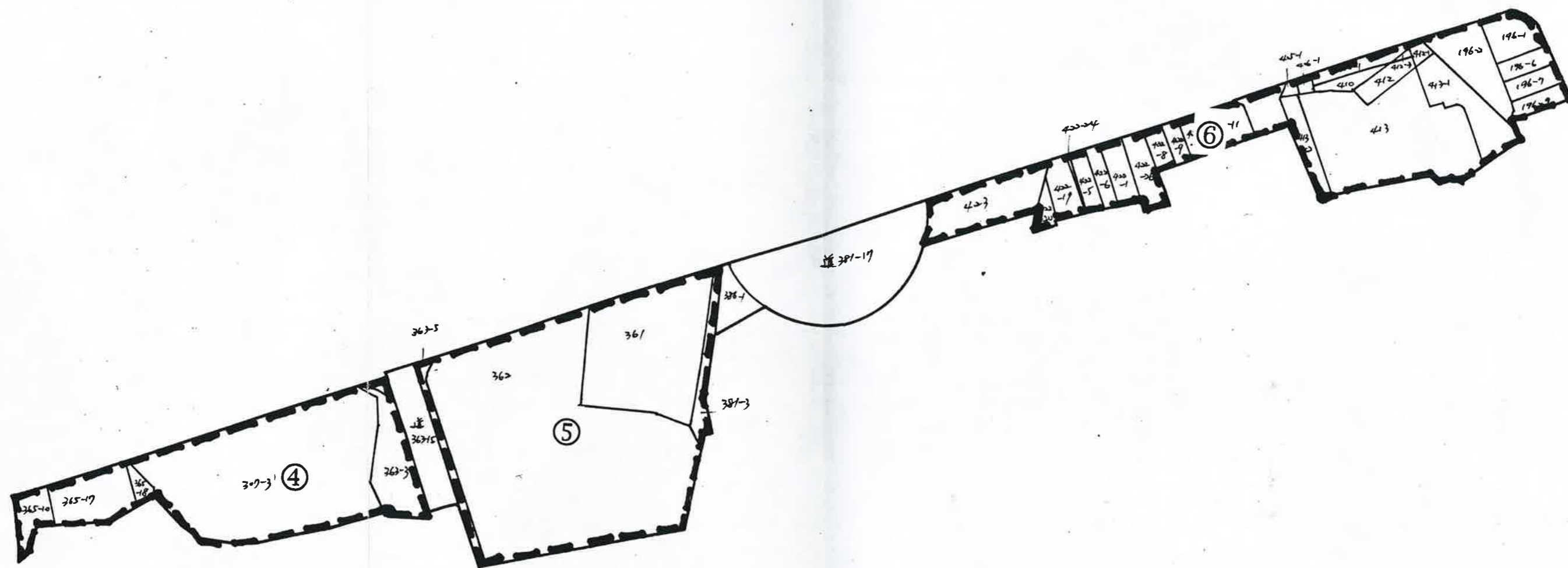


--- 更新單元範圍線

S = 1/500



更新單元 4、5、6



--- 更新單元範圍線

S = 1/1000

