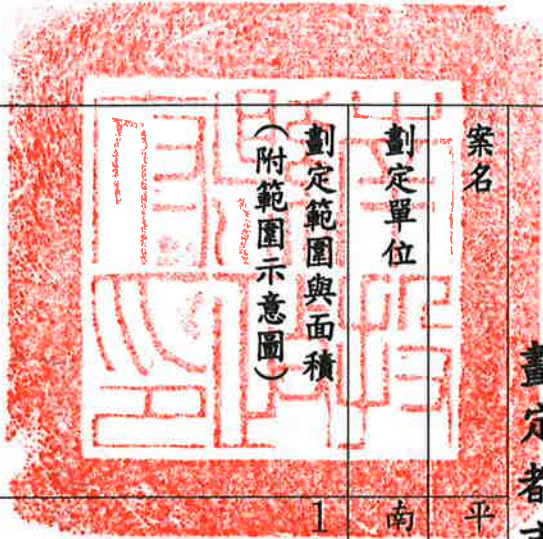


# 劃定都市更新地區說明書

<p>案名</p>	<p>平山都市更新地區劃定案</p>
<p>劃定單位</p>	<p>南投縣政府</p>
<p>劃定範圍與面積 (附範圍示意圖)</p>	<p>1、更新單元一：本更新區位於南投市平山里彰南路平山坑排水溝以南、彰南路二段 672 巷以北及彰南路二段以東之地區，含部份 16、17 鄰區域。土地地號為新生段 1417、1423、1424、1425、1426、1427 之完整聚落面積約 2.39 公頃。</p> <p>2、更新單元二：本更新單元位於南投市平山里彰南路 783-795 巷內，彰南路二段以西，土地地號為半山段 337 號，屬平山里 2 鄰部份地區，面積約 0.69 公頃。</p>
<p>法令依據</p>	<p>都市更新條例第六、七條及都市更新條例施行細則第五條</p>



## 壹、辦理緣起與目地

本計畫乃依據南投市重建綱要計劃及其相關計劃，研擬出平山地區都市更新及發展綱要計畫，並依其作業規範實施，且配合南投縣政府進行災後重建；藉以改善老舊社區之環境品質，營造地區整體景觀風貌之工作。並希望藉此重建的契機，改善環境品質，注入傳統文化的再生，以塑造出具「安全性」、「舒適性」、「文化性」之生活環境及品質之確保。在方法上，主要藉由社區整合的重建理念，並結合都市計畫重新檢討平山地區土地使用，以重塑平山地區成為城鄉風貌的示範社區。且在藉由都市更新及發展綱要計劃研擬調整之際，亦為平山地區創造出新的發展風貌。

## 貳、發展現況

一、都市計畫情形：平山里都市計畫土地劃分為住宅區：47.4670公頃、商業區：1.6421公頃、工業區：84.3613公頃、農業區：60.4530公頃、學校：2.1458公頃、污水區：17.0439公頃、廣場：0.2142公頃、市場：0.3034公頃、機關：0.212公頃、公園區：2.4429公頃、高速公路：4.1783公頃、省道：7.0362公頃。

## 二、土地使用現況

(一) 住宅區：主要分布於南崗工業區東側一帶及平水坑南側、南崗三路兩側及彰南路兩側之區帶。

(二) 工業區：主要為南崗工業區，部分位於平山里介於成功一路以南及仁和路兩側地帶。

## (三) 商業區用地：

位於彰南路二段與南崗三路之間及平水坑排水溝以南之區帶，目前尚未開闢，而平山里目前之商業主要布於彰南路二段之住宅區型態為傳統商業經營模式。

(四) 農業區：主要分布於沿貓羅溪西側及平水坑排水溝與同源圳匯流處。

(五) 排水溝、灌溉溝渠：

1、平山坑排水：由西向東流入貓羅溪，以北為南崗工業區之最南端，為平山里主要之排水溝渠。

2、崩溝排水：崩溝亦為由西向東注入貓羅溪之排水溝，在過彰南路二段後其堤防為高於地面之形式。

(六) 公園用地：

主要劃定有三處（公三、公四、公五），分別位於彰南路二段與南崗路之間、南崗路三段以西與平水坑排水溝以南、成功路三段以南與工業路以東處，均為鄰里型公園。

(七) 學校用地：

位於平山坑排水溝以南，彰南路二段與南崗路三段間之區帶處，尚未開闢。目前為雜草叢生之空地。

(八) 機關、市場、廣場用地：

位於平山二路，彰南路以東側，目前除廣場用地開闢作為籃球場使用外，其他均為雜草叢生；且為居民栽植菜圃之景象。

(九) 道路用地：

三、建物現況：  
目前除彰南路二段及南崗路三段南北貫穿平山里為對外主要幹道外，平山里較缺乏東西向之橫向連結。

四、交通系統：  
平山里全里全倒半倒的房屋共計有 973 戶，其中全倒 453 戶，半倒 520 戶。

五、公共設施：  
目前除彰南路二段及南崗路三段南北貫穿平山里為對外主要幹道外，平山里較缺乏東西向之橫向連結。

(一) 公園用地：

主要劃定有三處（公三、公四、公五），分別位於彰南路二段與南崗路之間、南崗路三段以西與平水坑排水溝以南、成功路三段以南與工業路以東處，均為鄰里型公園，但多未開闢。

（二）學校用地：

位於平山坑排水溝以南，彰南路二段與南崗路三段間之區帶處，尚未開闢。

（三）機關、市場、廣場用地：

位於平山二路，彰南路以東側，目前除廣場用地開闢作為籃球場使用外，其他均為雜草叢生；且為居民栽植菜圃之景象。

（四）道路用地：

目前除彰南路二段及南崗路三段南北貫穿平山里為對外主要幹道外，平山里較缺乏東西向之橫向連結，影響平山里整體發展及防災安全性社區之規劃及建構，因此未來需藉由都市計畫道路（仁和路、平山一、二路）的開闢才能落實。

（五）集會所：

平山里集會所位於彰南路二段與平山坑排水溝交會處，為日式建築，由於興建年代久遠；又其建築樣式頗具特色，因此平日除作為里民大會固定集會場所及配合平山里社區型活動之舉辦外，更成為平山里里民之社區核心，即平山里地標之所在。

六、土地權屬概況：

（一）更新單元一：土地地號為新生段 1417、1423、1424、1425、1426、1427 之完整聚落，面積約 2.39 公頃，住戶約 109 戶。土地使用分區以住宅區為主，新生段 1417、1427 地號屬建築用地，

少部分為農業區（地號新生段1423、1424、1425、1426）。其中，新生段1417與1427地號之土地目前正因所有權人之強制分割訴訟，進入司法程序中。目前處理結果，經法院強制分割已有土地分割方案產生。

(二) 更新單元二：本更新單元土地產權為半山段337地號，屬建築用地，面積約0.69公頃，土地產權所有人共33人。土地產權問題根據南投地方法院分割共有物，已按所有權人持有權狀面積分割。

#### 七、居民意願

(一) 更新單元一：本更新單元共109戶，經第二階段居民更新意願調查，鄒文平、鄒西等人有意願參與都市更新，且願意參與都市更新者超過都市更新單元範圍內土地及合法建築物所有權人35門檻。辦理都市更新之方式以重建居多數。但臨彰南路二段之住戶對重建意願不強，因此建議以整建及維護方式辦理更新。

(二) 更新單元二：本更新單元共33戶，經第二階段居民更新意願調查，吳雪鳳等19名有意願參與都市更新，且辦理都市更新之方式以重建居多數，已超過都市更新單元範圍內土地及合法建築物所有權人35門檻。

#### 參、劃定原由

一、更新單元一：此更新區在此次震災時受創嚴重，嚴重影響居民居住品質與安全，且居民參與和願意更新的意願十分強烈。

二、更新單元二：此更新區是由傳統合院及土角厝所組成，巷內道路狹小、房屋鄙陋，且受地震災損影響全區37戶中有一戶全倒，15戶半倒，嚴重影響居民生活之品質。

## 肆、再發展構想(原則)

### 一、更新單元一：

- 1、保留具歷史性之古厝。
- 2、以都市防災觀念落實至實質環境規劃構想
- 3、避免鄰里結構的遭受破壞。
- 4、應預留公共設備系統如衛生下水道之雨水及污水分流，路燈設置等。
- 5、城鄉風貌的維護。
- 6、街道景觀的美化
- 7、建立合理的交通系統和服務水準。

### 二、更新單元二：

- 1、應考量建築形式並保留具歷史性之傳統合院建築。
- 2、以都市防災觀念落實至實質環境規劃構想。
- 3、社區整體景觀與風貌塑造。
- 4、改善基地內居住環境的品質。
- 5、應配合開闢計畫道路及公共設施。

## 伍、劃定基準：

### 一、都市更新地區劃設基準

本規劃依據都市更新條例第六條及第七條之規定、南投縣南投市重建綱要計畫基本資料及實地調查結果，擬定下列都市更新地區劃定基準：

- 1、建築物竊陋且非防火構造或鄰棟間隔不足，有妨害公共安全之虞。
- 2、建物排列不良或道路彎曲狹小，足以妨害公共交通或公共安全。
- 3、建築物未能與重大建設配合。
- 4、建築物具歷史、文化、藝術、紀念價值，需保存維護。
- 5、因地震遭受損壞。

## 二、實施都市更新單元劃設準則

依據上述都市更新基本原則，再參考「都市更新條例施行細則」第五條前項之規定：更新單元之劃定，應參考原有社會、經濟關係及人文特質之維繫、整體再發展目標之促進、更新處理方式之一致性、公共設施負擔之公平性及土地權利整合之易行性等因素。

勘選出可能需要更新之地區，進而衡量災損情形、公共設施開發與需求、公共安全等都市環境機能，並配合居民意願，研擬下列都市更新單元劃定基準：

### 1、建築物現況：

更新區內各種構造建築物使用已逾下列年期之棟數達10%以上（土磚造10年，木造20年，磚造及石造35年）。

2、巷道狹小比例

現有巷道彎曲狹小，寬度小於四公尺之面積佔現有巷道總面積比例達 $\frac{1}{2}$ 以上。

3、震災損毀比例

於921地震全倒及半倒房屋棟數達區域總棟數10%以上者。

4、計畫道路開闢情形

未開闢道路面積佔計畫道路面積高於 $\frac{1}{2}$ 以上者。

5、公共設施開闢情形（不含計畫道路）

公共設施之開闢未達30%，如公園、學校、市場、綠地、廣場等。

6、居民意願

調查居民對更新參與意願是否符合法令規定的門檻，及其願意參與都市更新之處理方式與目標。



# 劃定平山都市更新地區圖



平山坑排水溝

更新單元二

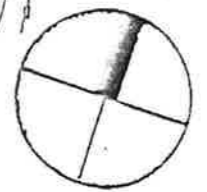
更新單元一

更新地區 D

更新地區 B

都市更新地區範圍線

都市更新單元範圍線

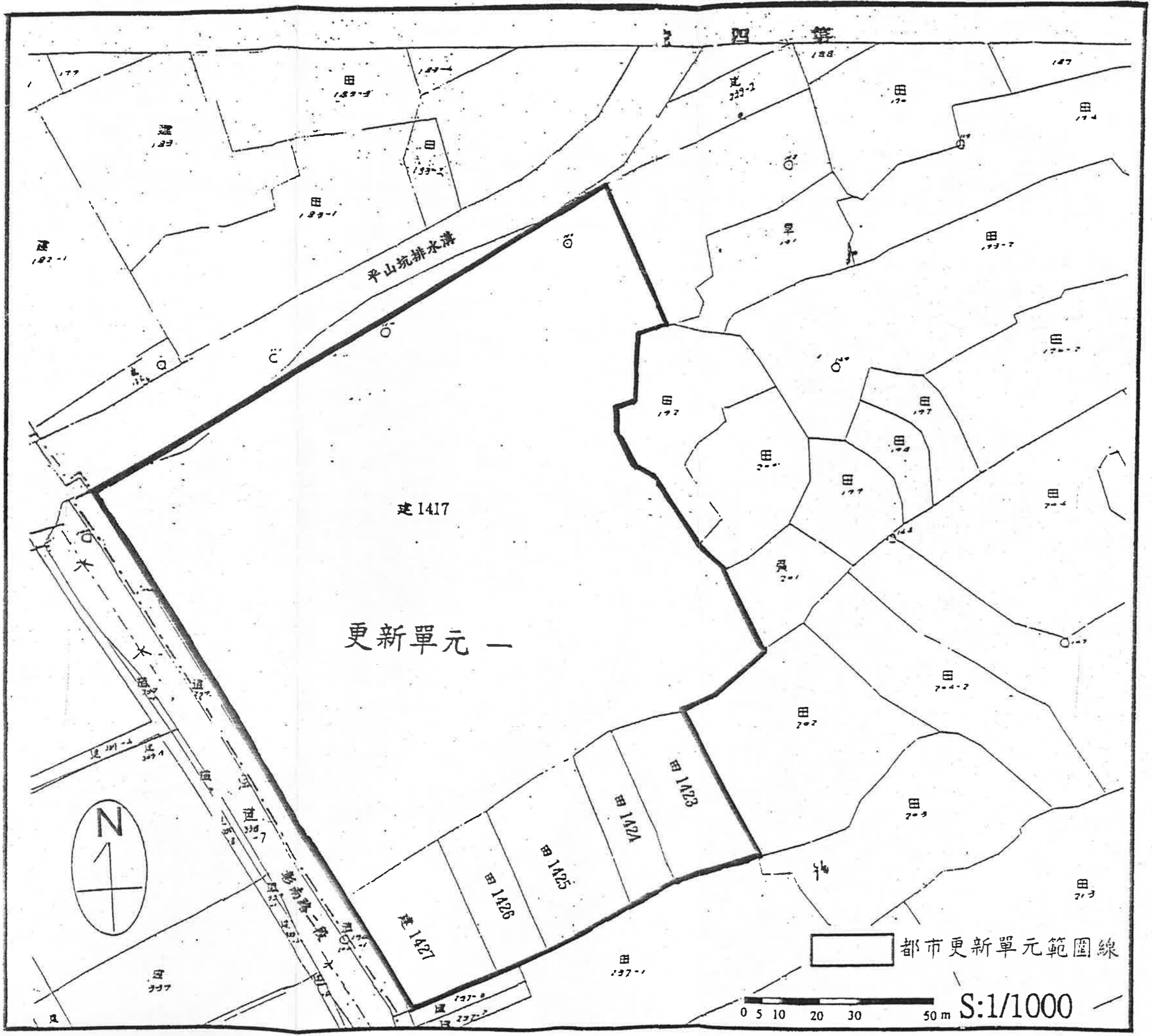


0 20 60 100 M

Scale: 1/3000

更新單元一：南投市平山地區新生段

1417、1423、1424、1425、1426、  
1427 號



更新單元二：南投市平山地區半山段337號

