

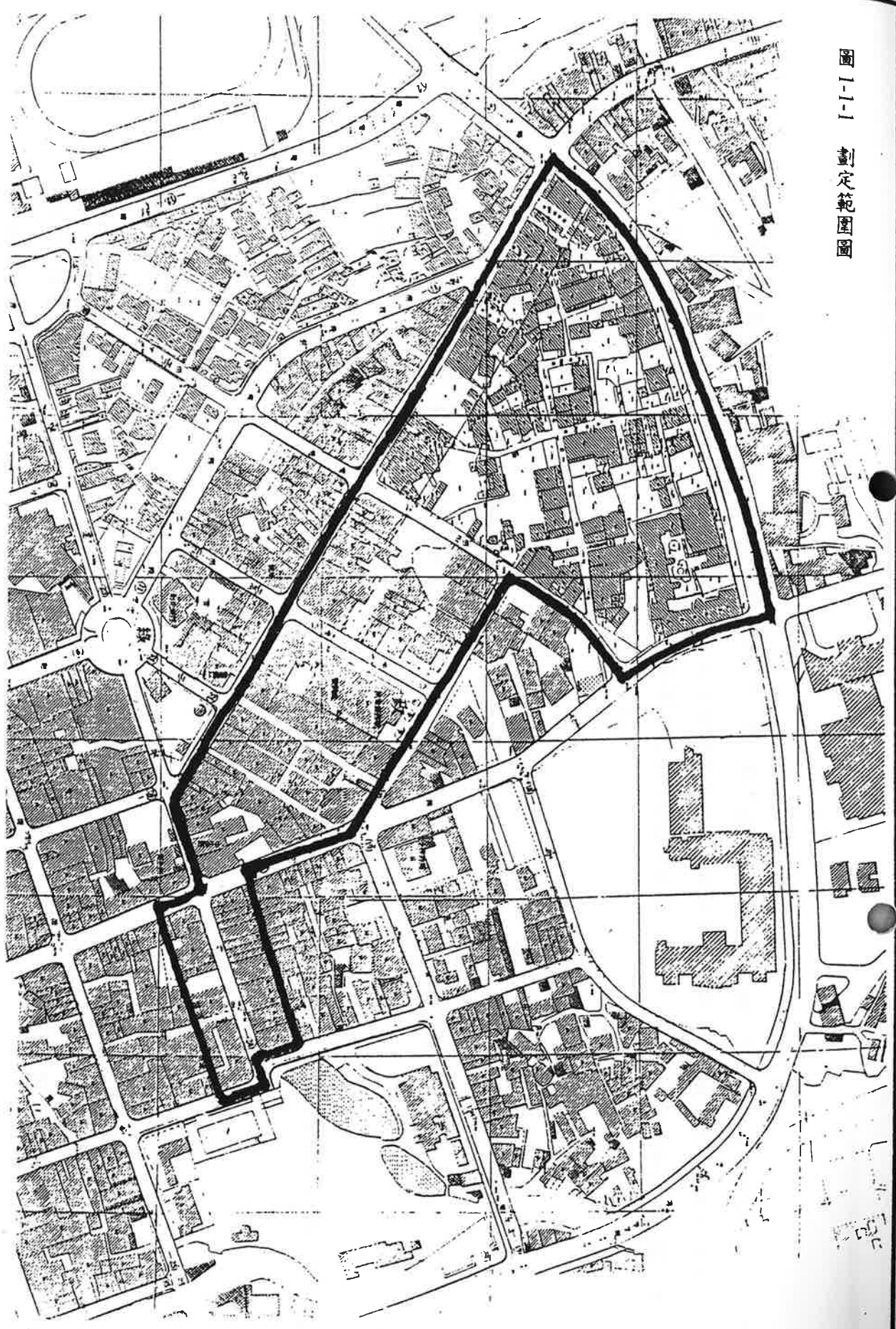
(一) 劃定都市更新地區說明書

案名	康壽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：二二，八一〇平方公尺。 (範圍詳如圖 1-1-1)
法令依據	都市更新條例

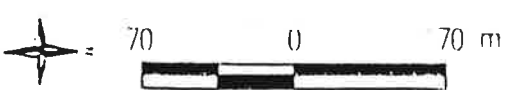
壹、辦理緣起與目的

九二一大地震造成台灣許多都市、城鎮、以及山區嚴重受創，尤其是中部南投縣市、及台中縣市地區最為慘重，根據內政部營建署災後重建委員會統計，九二一地震後，許多民眾喪生，房屋倒塌，市區道路損壞，橋樑斷落，各類管線破壞，更有偏遠山區聚落遭到滅村的迫害；南投市因緊臨震央，於此次地震中受創亦深，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，有四十八處都市計畫區喪失原貌，導致災民遭到前所未有的精神衝擊，而迅速處理災後之重建將是政府首要之務，雖然目前救災安置工作已告一個段落，但緊接著的是刻不容緩的重建計畫與發展工作。

圖二二 劃定範圍圖



— 更新地區範圍線



而都市計畫區的劃設係為改善居民生活品質，促進市、鎮、鄉、街有計畫之均衡發展，並有計畫的發展都市生活之經濟、交通、衛生、保安、國防、文教、康樂等重要設施，然地震後造成都市計畫區喪失原貌，尤其與居民生活息息相關的社區住宅及公共設施的需求，更是迫切需要處理以及解決的課題；因此透過都市更新的手段，重新將土地做合理的規劃，將可為災民創造一機能正常運作的都市風貌、及生活無慮的居住空間。

## 貳、發展現況

### 一、都市計畫情形

康壽地區包括四種土地使用分區，依所佔面積大小，依序是住宅區、學校、商業區、機關。

### 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

據南投市公所統計資料顯示，康壽地區全里全倒半倒的房屋共計有五三〇戶，其中全倒二二〇戶、半倒三一〇戶。而本區建築物毀損狀況以南陽路、復興路、中山階級藍田街所圍塑之街廓的受損情況較為嚴重，分布亦較為零散，至於其他區的毀損情況較為單純。

## 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參差不齊，而建物樓層以四樓以下居多。

## 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139號道路（民族路）

民族路西通員林，東至中寮、集集，道路寬8-15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

區內主要動線有五條，分別為南陽路、彰南路、中山街、民生街及復興路。

### (2) 次要區內動線

區內次要動線有五條，分別為藍田街、公所街、中山街、玉井街及大同街。

## 五、公共設施

康壽地區位於南投市中心區，緊臨主要道路，區內以及周圍的公共設施包括有位於區內東側之康壽國小、北側隔南陽路為公園預定地和南投醫院。茲針對本區公共設施之現況及檢討說明如下：

### 1、停車場

目前並無停車場位於區內，居民僅能利用仁和里中山公園旁之市民公園廣場停車場，故未來進行都市更新計畫時，應考量選擇適合地點增設停車空間，例如：可利用康壽國小之腹地作為地下停車場使用，或利用北側公園興設時，設立地下停車場，以解決該區之停車問題。

### 2、公園綠地

本區內目前並無劃設鄰里性之公園或綠地，附近雖有佔地較廣之中山公園，但卻必須應付康壽里及仁和里的居民所需，未來應儘速將北區綠地，興設為大型鄰里公園，滿足民眾休憩需求，另外亦可藉由都市更新的方式，取得公共設施

用地，於區內規劃鄰里公園、口袋公園或是兒童遊戲場，並整合零星空地，除可作為民眾休閒娛樂之去處外，亦可於災難發生時，作為提供避難空間使用。

### 3、集會場所

本區目前缺乏活動中心，民眾欲舉辦活動時，大多只能借用康壽國小或是南投市公所。希望將來能透過都市計畫之檢討與規劃，利用都市更新的機會，來取得公共設施腹地。

### 4、道路系統

本區巷道狹窄曲折，容易發生交通壅塞的狀況，並且會妨礙都市防（救）災的進行，未來可藉由都市更新之契機，透過設計準則之規範，除考量區內交通聯繫之便利性及對外交通之處入方便，此外，基於安全及居住寧適性之考量，應減少過境性車流穿越本區。

### 5、其他機關

目前本區於南陽路北側，設有南投醫院，為全市性之公共設施，服務範圍含括整個南投市，為該區重要之服務機構；另外於南陽路南側設有康壽國小，為社區性之公共設施，服務範圍為康壽里以及部份三民里、仁和里、南投里，目前因九二一地震的緣故，部份建築物有受損情況，應儘速修復，恢復正常上課。

## 6、排水系統

康壽地區之現有排水溝，由於九二一地震的緣故，造成多處的變形與擠壓，大多以喪失排水功能，應儘速修復，否則若雨季來臨時，將會面臨因排水不良而導致水患發生。

## 六、土地權屬概況

目前本區的公有地分布皆較為零散，僅以康壽國小的公有地分布較為完整。

## 七、居民意願

在參與都市更新意願部分，以民生街沿街面的居民參與對最高，其次為康壽國小左側之住宅區。

## 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。

南投縣南投市康壽地區於九二一震災中受損嚴重，希望能藉此都市更新的机会，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、配合整體規劃構想，亟需進行都市更新者。
- 2、交通系統不良、道路狹窄彎曲、擁擠雜亂者。
- 3、建築結構簡陋或老舊，佔全街廓三分之一以上者。
- 4、防火設施（含防火巷）明顯不良，影響都市安全者。
- 5、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。

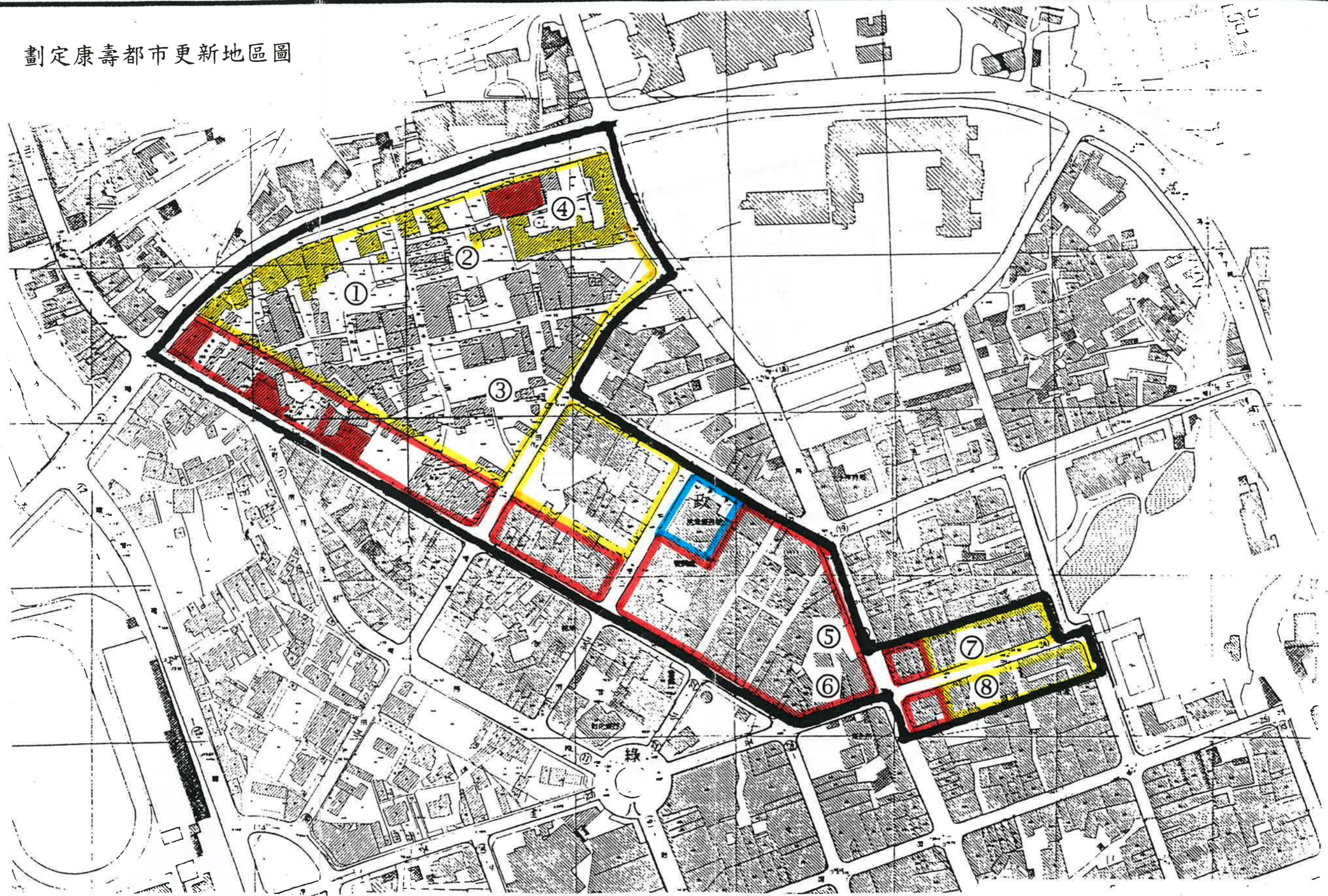
7、因九二一震災損毀較為嚴重者。

8、50戶以上之集合式住宅社區。

根據上述劃定原則，茲將本更新地區劃設共八處更新單元。

## (二) 劃定都市更新地區圖

劃定康壽都市更新地區圖

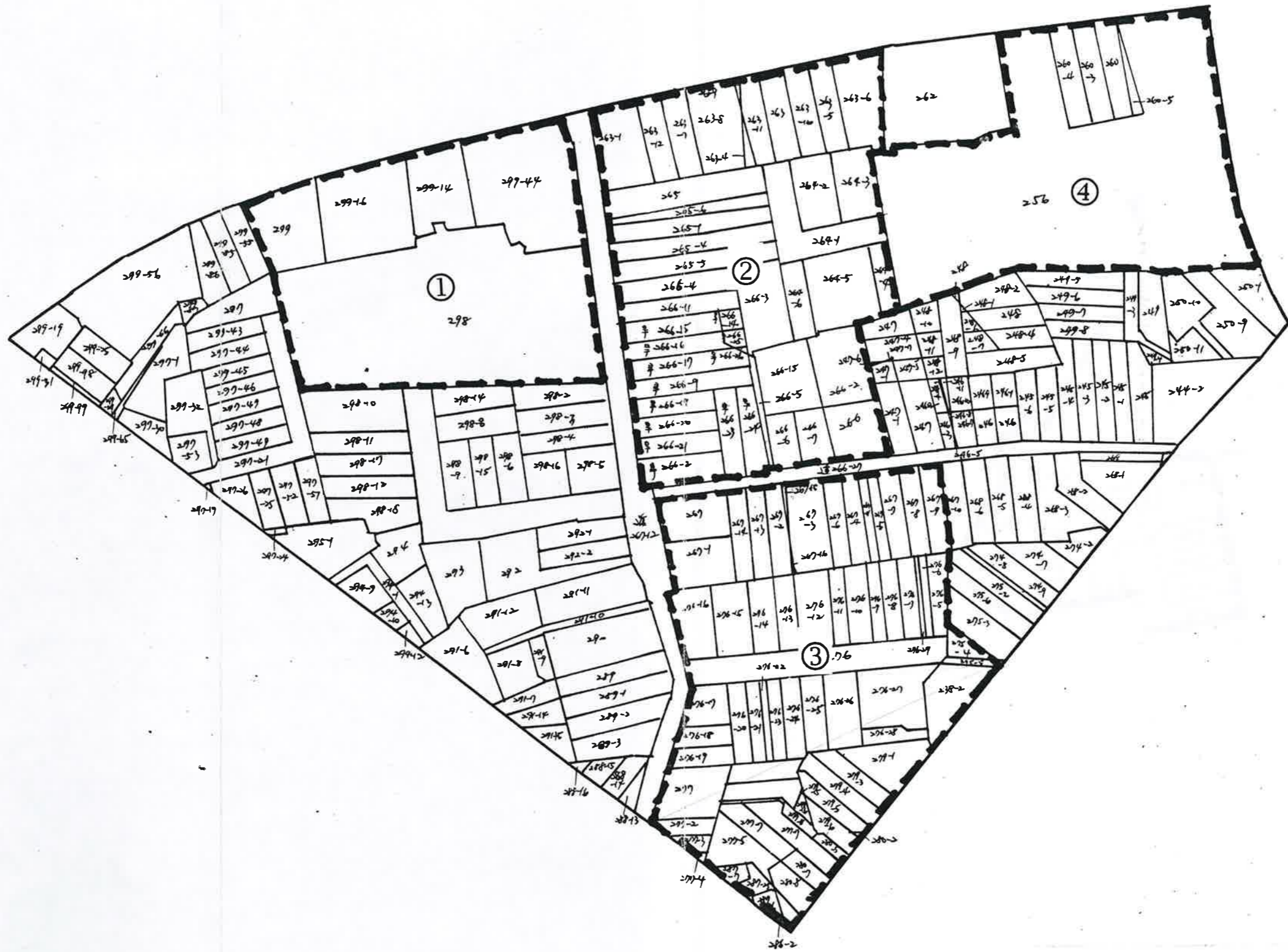


--- 更新地區範圍線

70 0 70 m



更新單元 1、2、3、4

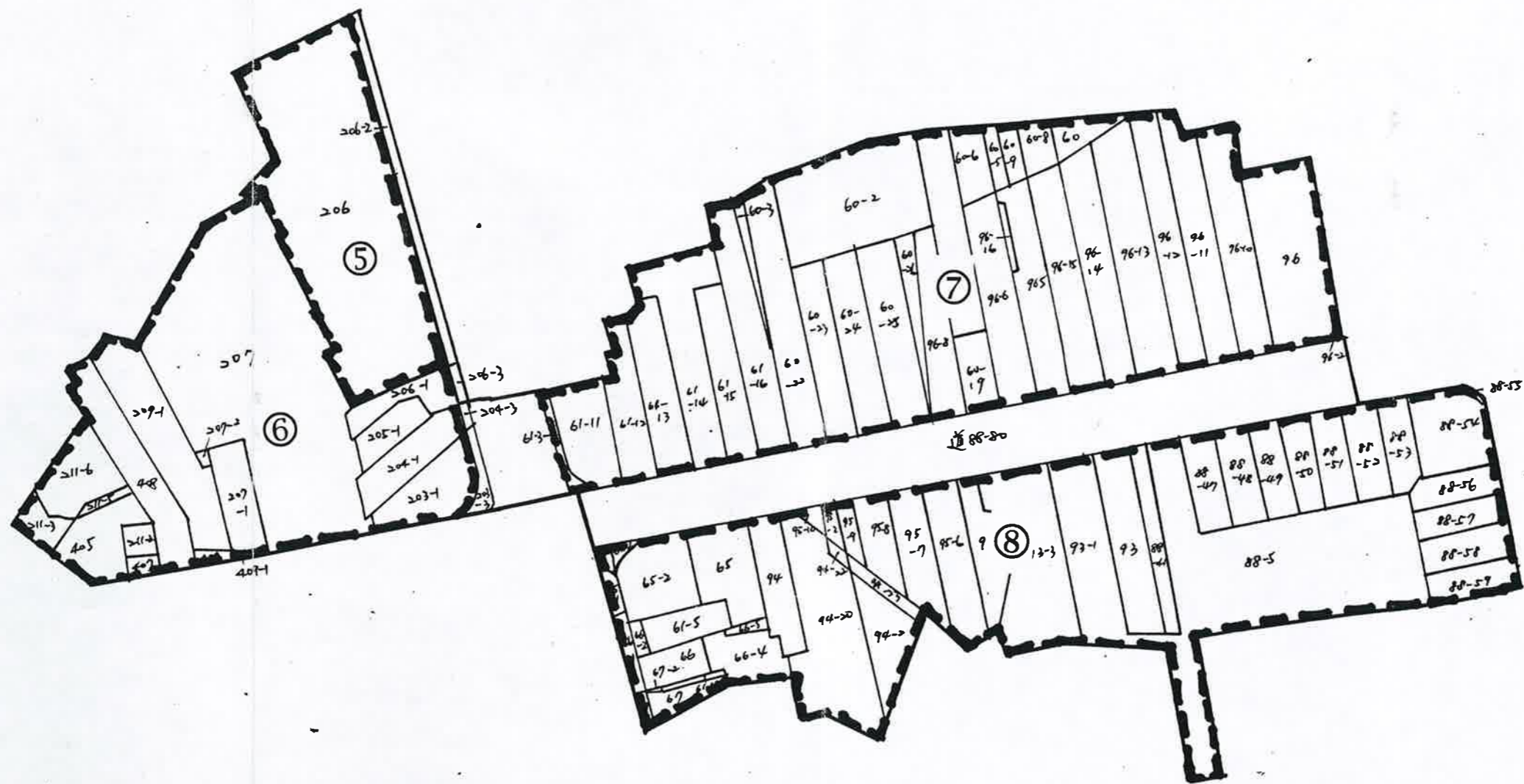


--- 更新單元範圍線

S = 1/1000



更新單元5、6、7、8



--- 更新單元範圍線

S = 1/750

