

案 名	劃定單位	劃定範圍與面積	法令依據
劃定南投龍泉、平和地區都市更新地區	南投縣政府	一、劃定範圍：詳「劃定南投龍泉、平和地區都市更新地區」圖。 二、面積：1. 龍泉地區：一・八五公頃。 2. 平和地區：一・四二公頃。	都市計畫法第六十六條及都市更新條例第六、七條

目 錄

壹、辦理緣起與目的	一
貳、發展現況	一
參、劃定原由	八
肆、再發展構想	九
伍、劃定基準	十
陸、其他相關規定	十二

圖目錄

圖一 都市更新地區位置示意圖

三

圖二 都市更新地區及更新單元範圍示意圖

四

圖三 更新地區土地使用現況示意圖

五

劃定南投龍泉、平和地區都市更新地區說明書

壹、辦理緣起與目的

九二一大地震造成台灣中部地區嚴重災情，而南投市因鄰近震央受創更甚，其中龍泉、平和地區亦為南投市災情較為嚴重之地區。有鑑於都市更新條例第七條已授權直轄市、縣(市)政府因於戰爭、地震、火災、水災、風災或其他重大事變遭受損害時，應視實際現況，迅行劃定更新地區之規定，即可適用都市更新條例及其相關子法中許多創新性、突迫性之制度及作法(如強制參與、權利變換、容積移轉、土地信託及土地證券化等)，並可適用相關之獎勵規定，對於災後重建工作之推動有很大的助益，因此都市更新方式實為災後重建之重要機制。本次南投市龍泉、平和地區都市更新地區之劃定，即透過該區辦理整體綱要計畫及實地勘查之結果，選定具有辦理都市更新實質效益的地區，做為南投市災後重建之標竿地區。

貳、發展現況

一、更新地區及更新單元範圍

(一)龍泉里部分

東以南陽路(2號道路)、南以玉井路(19號道路)、西以大同街(28號道路)及北以康壽國小南側計畫道路，所圍成之街廓為劃定都市更新範圍，面積一·八五公頃。

(二)平和里部分

西以南陽路(2號道路)、南以育樂路(6號道路)、北以綠十及東以農業區界，所圍成之街廓為劃定都市更新範圍，面積一·四二公頃。

(三)更新單元

以前述平和里更新地區內原四樓集合住宅公寓所在之位置為更新單元範圍，包括南投市包尾段807等地號，面積〇・二七公頃。

圖一 都市更新地區位置示意圖

圖二 都市更新地區及更新單元範圍示意圖

二、都市計畫情形

本案劃定之二處都市更新地區，龍泉里街廓為住宅區，而平和里街廓除臨接育樂路部分為商業區外，餘均屬住宅區。其中龍泉里之街廓為非矩形且無細部計畫之超大街廓，長寬各約達一六〇公尺。而平和里之街廓則屬狹長形者，長約二一〇公尺，寬約七〇公尺。

三、土地使用現況

(一)龍泉里更新地區部分

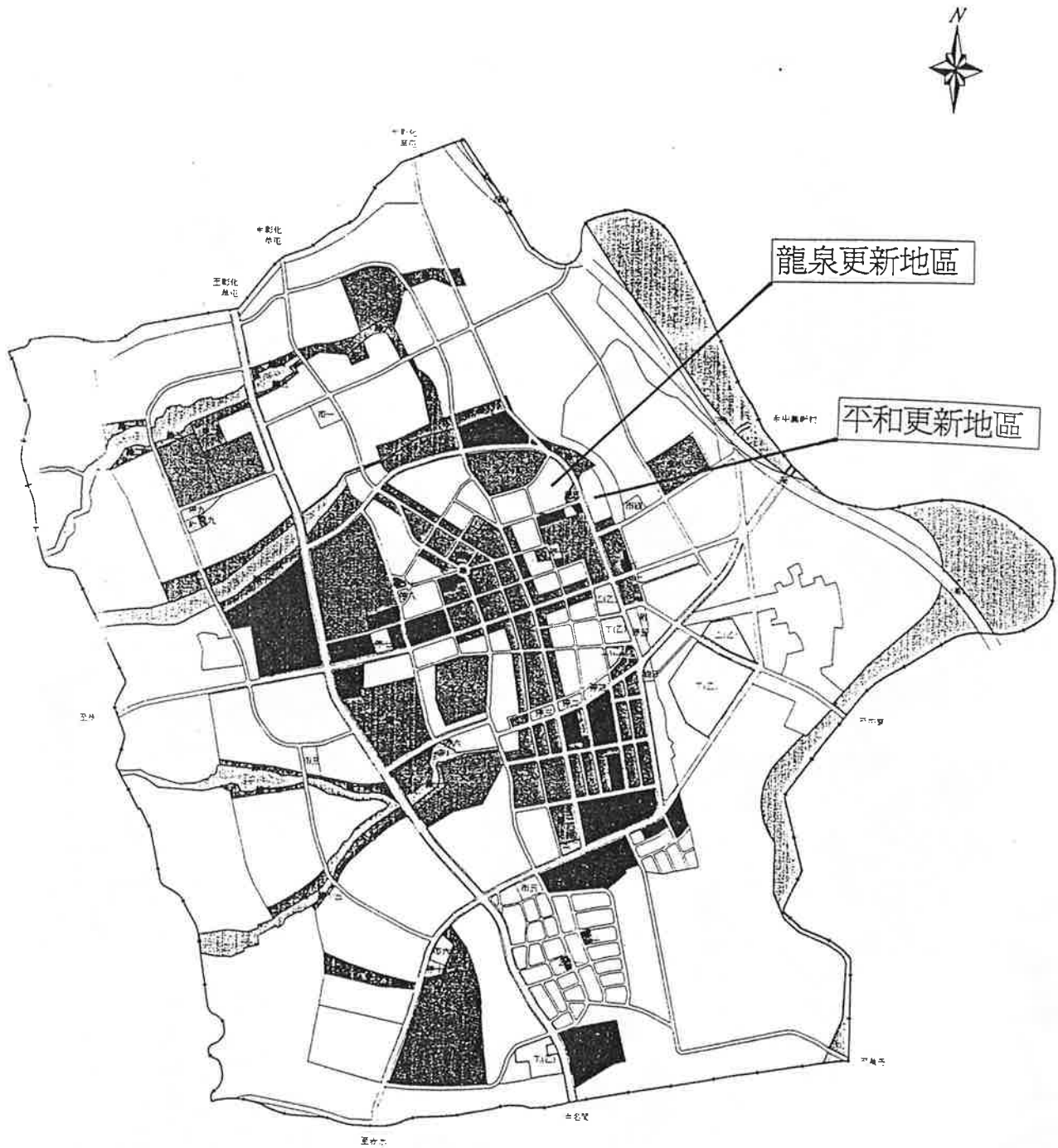
該區除沿玉井街有數家小型商店及街廓西北隅有一處寺廟用地(龍義堂)外，餘均做為住宅使用。於九二一地震前，使用率約達百分之九十。

(二)平和里更新地區部分

該區除東南隅有一處寺廟用地(三和宮)外，餘均做為住宅使用，於九二一地震前，使用率約達百分之九十五。

圖三 更新地區土地使用現況示意圖

圖一 都市更新地區位置示意圖



圖二 都市更新地區及更新單元範圍示意圖



圖 例

更新地區範圍

更新單元範圍

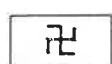
圖三 都市更新地區土地使用現況示意圖



圖 例

 住宅使用

 商業使用

 寺 廟

 巷 道

 R.B 建物結構

 3 建物樓層數

 都市更新範圍線

四、建物現況

(一)龍泉里更新地區部分

該街廓沿南陽路、兒三、玉井街及大同街部分之建築多為三、四層樓之加強磚造建物，九二一地震時雖有損傷，但經加強整修後，多可持續原來使用。而該街廓內側及北隅則多為磚造平房，此次地震災情最為嚴重，約有半數倒塌拆除。

(二)平和里更新地區部分

本街廓北隅多為磚造平房及加強磚造二、三層樓建物，九二一地震時，磚造平房約有三分之一倒塌拆除，而加強磚造之二、三層樓建物經維修後，多尚可居住。又街廓中間部分原有四棟（計五十六戶）連棟式集合住宅公寓，除最南端一棟（十六戶）外，餘均已拆除。而本街廓最南隅原為十四樓住宅大廈，亦已倒塌拆除。

五、交通系統

(一)龍泉里更新地區部分

本街廓東、南、西三側，因分別直接面臨南陽路、玉井街等三條道已開闢完成之道路，進出方便。而街廓北隅及內側部分，因街廓北側一條八公尺計畫道路尚未開闢，居民多利用自行留設之巷弄進出，惟該等巷弄狹窄彎曲，寬度約僅二、三公尺，車輛進出極為不便，影響防災救護之進行至鉅。

(二)平和里更新地區部分

本街廓西、南二側分別面臨南陽路及育樂路，進出方便。但街廓北隅及東隅部分，則以自行留設的巷道進出，寬度約三、四公尺。而原有街廓中間之四樓集合公寓則以自行留設之二條六公尺巷道進出。大體而言內側部分進出通道條件不良。

六、公共設施

龍泉、平和二處更新地區因屬未經細部計畫之純住宅街廓，故內部除平和里借用三和宮做為里活動中心外，其餘無任何公共設施。

至於該二街廓外部則鄰近機十四（市公所，已開闢）、公一（中山公園，已開闢）、兒三（未開闢）及綠十（未開闢），將來均可充分使用。

七、土地權屬概況

（一）龍泉里更新地區部分

本更新地區內除少部分屬國有土地及祭祠公業土地外，大部分屬私有土地。街廓內側部分因屬宗族所有，故多以持分擁有，產權較為紛雜。

（二）平和里更新地區部分

該更新地區內除少部分屬縣有土地及祭祠公業土地外，亦大部分屬私有土地。其中街廓北側部分多屬宗族所有。中間四樓集合住宅公寓部分，各筆建築基地由各層樓住戶共有均分（持分四分之一），而該集合住宅之通路及周圍較零碎土地則由全體住戶共同持有（五十六分之一持分）。至於街廓南隅之原有十四層樓住宅大廈之土地，則由全體住戶共有。

八、居民意願

藉由辦理龍泉、平和地區整體發展綱要計畫之意願調查及訪談結果，二區居民對於辦理都市更新之意願如下：

(一)龍泉里更新地區部分

該街廓外側建物較新，震災受損情形亦較輕，且多已自行整修，故參與都市更新之意願者甚少。而街廓內側建物多屬磚造老舊建物，且因部分倒塌拆除及極欲藉此機會解決宗族間土地產權關係，故同意參與都市更新者較多，約達百分之三十。

(二)平和里更新地區部分

1.街廓北隅地區

該區以老舊磚造平房居多，此次震災受損嚴重，但部分土地屬宗族所有及祭祠公業所有，居民對於都市更新多持觀望態度。

2.街廓中間一帶之原四樓集合住宅公寓部分

該集合住宅公寓之居民對以都市更新方式重建家園，持樂觀態度，同意參與都市更新者超過半數，但仍有少數居民持反對態度。

3.街廓南側之原住宅大廈

該十四樓大廈已倒塌拆除，一百四十餘戶住戶正與建商訴訟之間，對於都市更新意見多有保留。

參、劃定原由

以符合下列原則，並達愈多項以上者，為優先劃定之地區。

- 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公共安全者。

- 三、建築物未符合都市應有之機能者。
- 四、居住環境惡劣，足以妨害公共衛生或社會治安者。
- 五、因戰爭、地震、火災、風災或其他重大事變遭受損壞者。
- 六、為避免重大災害之發生者。
- 七、對社區風貌改造具有特殊價值或標竿地區者。
- 八、居民意願較高之地區者。

肆、再發展構想

一、龍泉里更新地區部分

(一) 於實際辦理都市更新作業時，應考量災損情形分布狀況、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，劃定更新單元。

(二) 原則上街廓內側部分(範圍於居民對更新達成較多共識時或實際辦理都市更新作業時再行確定更新單元)以更新重建方式辦理，而街廓外圍部分則以更新整建、維護方式辦理。

(三) 街廓內側之重建應提供至少六公尺以上之聯外道路，並以共同留設開放空間為原則。

(四) 街廓內將來以重建方式辦理之更新單元，宜整體規劃建築，塑造社區意象。

二、平和里更新地區部分

(一) 於實際辦理都市更新作業時，除本案所劃定之更新單元外，其餘地區應考量災損情形、建物結構型態、原

有社會、經濟關係及人文特色之維繫、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，劃定更新單元。

(二)原則上本街廓大致可區分為街廓北隅地區、原四樓集合住宅公寓地區、南陽路沿街面地區及街廓南隅原住宅大樓地區，個別做為更新單元。

(三)上述四區如能整合，以整個街廓同時辦理都市更新為最佳方案。

(四)各區如個別辦理都市更新時，與鄰近之他區應保持景觀之協調。

(五)各區應建立獨有之社區意象。

伍、劃定基準

一、更新地區劃定基準

(一)以一完整街廓為評估範圍，其中危險建物或已拆除者所佔比例達四〇%或含需注意之建物所佔比例達六〇%以上地區。

說明：針對單一街廓而言，如毀損嚴重，應將其劃入更新地區，以獎勵措施引導其整體重建，避免零星開發。

(二)需配合留設公共設施地區。

說明：部份地區未達(一)之標準，但因公共設施不足，有必要劃入更新地區，並配合留設出入道路、停車場……等設施。

(三)為實施防災考量地區。

說明：為建立安全都市之考量，部份地區應予劃入更新單元（如巷弄寬度不足、建物老舊窳陋、鄰棟間隔不足且非防火構造）。

(四)地籍零亂紛雜地區。

說明：部份地區未達(一)之標準，但因地籍零亂，有重整之必要。

(五)鄰近重要共設施或景觀道路地區。

說明：對都市意象、景觀影響重大並能做為重要地標之地區

(六)集合住宅列為危險建築或倒塌已拆除。

說明：部分地區未達(一)之標準，但因屬集合住宅，影響廣大確需安置、重建之協助，故予劃入。

(七)就整體都市計畫架構而言，不符合使用分區者。

說明：現有使用分區與鄰近都市計畫土地使用分區不相容，且足以妨礙都市發展及影響居住環境品質地區者。

(八)居民意願高之地區優先辦理。

說明：以居民符合「都市更新條例」規定之法定意願為優先辦理地區。

二、更新單元劃定基準

- (一) 都市更新地區內建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) 因地震影響造成建物嚴重損毀，而亟需重建者。
- (三) 地籍凌亂與所有權人複雜而須辦理權利變更整合者。
- (四) 都市更新單元劃設面積不得小於一五〇〇平方公尺，如基地因外在條件限制而小於一五〇〇平方公尺時，應經都市計畫主管單位同意始得辦理。
- (五) 都市更新單元基地必須臨接八公尺以上計畫道路，而鄰接面不得小於六公尺，如無法臨接計畫道路時，應留設六公尺以上通路。
- (六) 都市更新單元內須取得土地及合法建築物所有權人超過五分之三，及其所有土地總面積及合法建物總樓地板面積均超過三分之二之同意。

陸、其他相關規定

本案劃定之更新地區或更新單元，經法定程序公告實施後，經他項變故導致窒礙難行時，更新地區或更新單元內土地及合法建物所有權人，得依法提出廢除更新地區或更新單元劃定之申請，並經法定審議程序後，得以廢除原公告事項。

又更新地區內未經本案劃定應實施更新之地區，土地及合法建物所有權人為促進土地再開發利用或改善居住環境，得依本案所擬定之更新單元劃定基準，自行劃定更新單元，申請實施該地區之都市更新事業。