

劃定都市更新地區說明書

案名	劃定單位	劃定範圍與面積	法令依據
和平都市更新地區劃定案	南投縣政府	<p>一、都市更新地區A：北至集集街，東至和平街，南抵民生路，西至未開闢之八公尺計畫道路為界，面積約0.63公頃。</p> <p>二、都市更新地區C：北至集集街，東至未開闢之八公尺計畫道路，南抵民生路，西至未開闢之八公尺計畫道路為界，面積約0.77公頃。</p>	<p>一、都市更新條例第六條、第七條。</p> <p>二、九二一震災重建暫行條例第十七條。</p>

壹、辦理緣起與目的

民國八十八年九月二十一日凌晨四十七分，全台發生芮氏規模七點三級的大地震。震央位於集集鎮，而位在集集鎮的和平地區，房舍全倒 236 戶，半倒亦有 70 戶，當時到處斷壁殘瓦，受創十分嚴重。

總統於民國八十八年九月二十五日迅即頒布緊急命令，並於八十八年十月二十一日通過緊急命令執行要點；俟後陸續公布各項災後重建作業草案，行政院災後重建推動委員會營建組研擬「以都市更新方式辦理震災集合住宅重建申辦流程」及「都市更新作業流程」，以期能解決區內土地共有、街區老舊、公共設施缺乏等問題，並進而改善環境品質、塑造地區整體風貌，帶動地方繁榮發展。

本計畫的目的，主要是協助地方政府推動都市更新工作，因此必須先就都市之發展狀況、居民意願、原有社會、經濟關係及人文特色，進行全面調查及評估，劃定都市更新地區，並視實際需要，訂定都市更新計畫，作為實施都市更新事業之指導，以達到整體更新效益。並於都市更新計畫中，將更新地區再細分為多個適當的更新單元，使權利人及權利關係單純化、容易整合，讓更多民間機構之財力能負荷實施更新所需經費而擴大參與層面。

根據南投縣集集鎮重建整體綱要計畫，集集鎮自民國 50 年之後，農村經濟漸形蕭條，原來都市藉以發展成長的農業產業經濟之諸多機能逐漸衰退，城鎮發展的生命力逐漸沒落，城鎮活力的老化、生產力薄弱、農作經濟價值每況愈下、人口逐漸外流；更且都市環境品質在都市逐漸衰退和缺乏整體計畫的轉型規劃，與缺乏大力內需建設經費的資助下，任其自然環境蛻變過程中，都市景觀風貌及都市生活品質日益惡化；鎮民更由於都市獨特風格風貌的逐漸散失，集集鎮舊有的街區紋理漸

漸瓦解消失，集集鎮民對集集鎮歷史文化缺乏鮮明的意象，失去共同記憶的歷史文化場所及鄉土文化的特質，鎮民對集集鎮的共同生活環境失去認同感，鎮民對集集鎮的發展及公共事務普遍存在漠不關心的心理現象，無法建立城鄉新風貌與提昇環境品質的共識及熱誠的參與熱情，致使城鄉原有街區獨特風貌、歷史文物共同記憶場所的維護及都市環境品質產生不良的蛻變。

而本計畫集集鎮和平地區，主要位於集集鎮之西半部之老舊街區，區內有集集最著名的廣盛宮、大樟樹、大眾爺祠等觀光名勝，也是集集鎮早期發展區。今逢921集集大地震將全區大半房屋震毀，使都市發展成長之機能重新定位，改善居住環境，復甦地方產業，帶動地方繁榮。並且配合災後重建工作，塑造一個具有都市防災概念及整體風格的都市環境。

貳、發展現況

一、都市計劃情形：集集都市計畫概要如下；

(一)、計畫年期：

原計畫以民國八十二年為計畫目標年，第一次通盤檢討配合中部區域計畫調整計畫年期至民國八十九年。

(二)、計畫範圍：

面積 415.98 公頃。

(三)、計畫人口及密度：

本計畫自發布實施迄今，人口呈外流現象，近幾年稍有緩和，惟成長較原計畫推估為低，計畫區內現有人口於民國七十

九年底為 10,542 人，居住密度每公頃約 220 人，與原計畫密度相差相當有限，且依照中部區域計畫之指定，本計畫區至民國八十五年為 20,000 人，且於本鎮田寮、隘寮里有軍方重大設施，預將提供就業機會，吸引人口內流，故仍維持原計畫人口 20,000 人，居住密度擬調整為每公頃 199 人。

(四)、和平里都市更新劃定地區之都市計畫：

該更新地區內全部位於都市計畫住宅區內。(詳如圖 1 及圖 2)

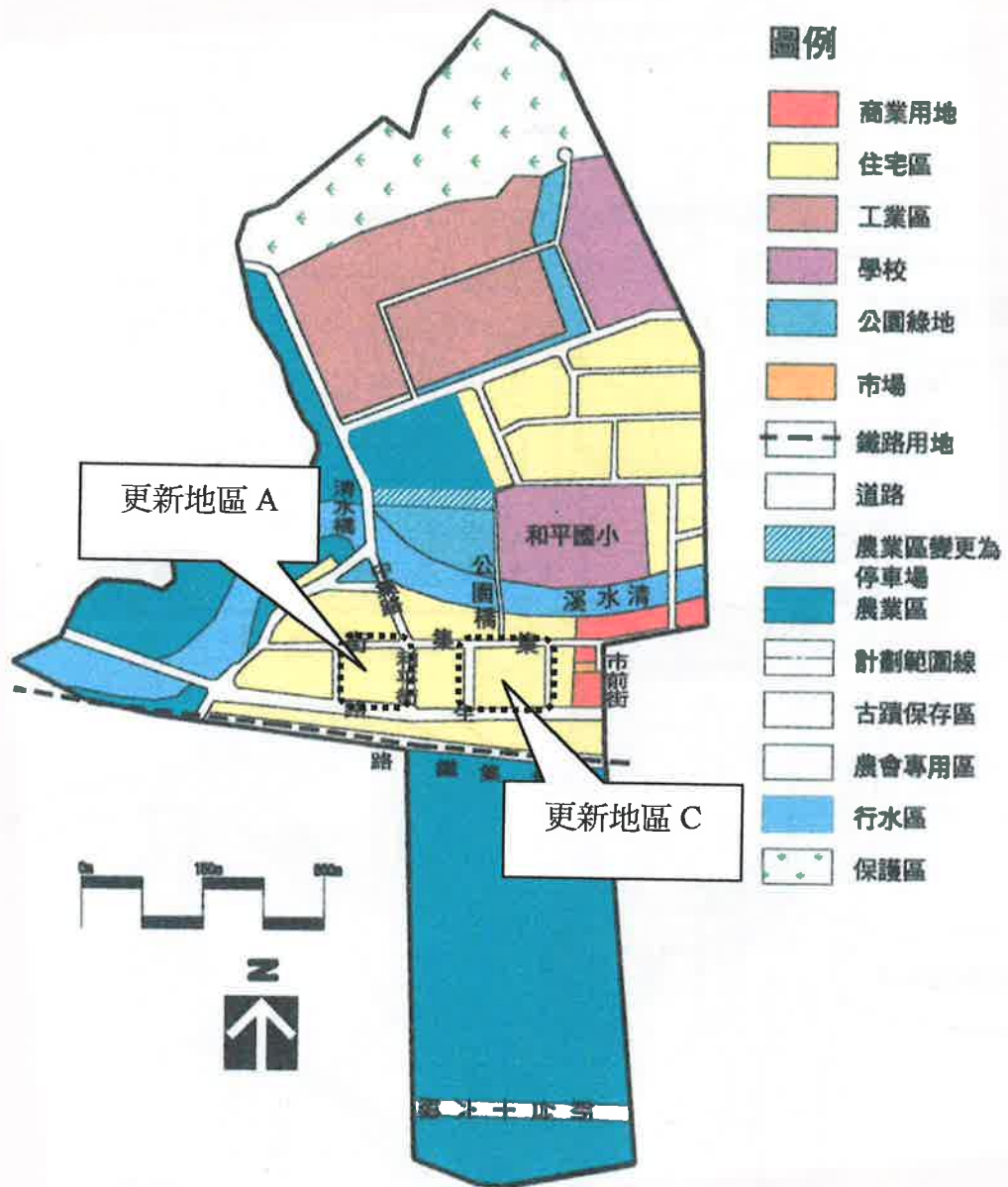


圖 1: 集集鎮和平里都市計劃圖

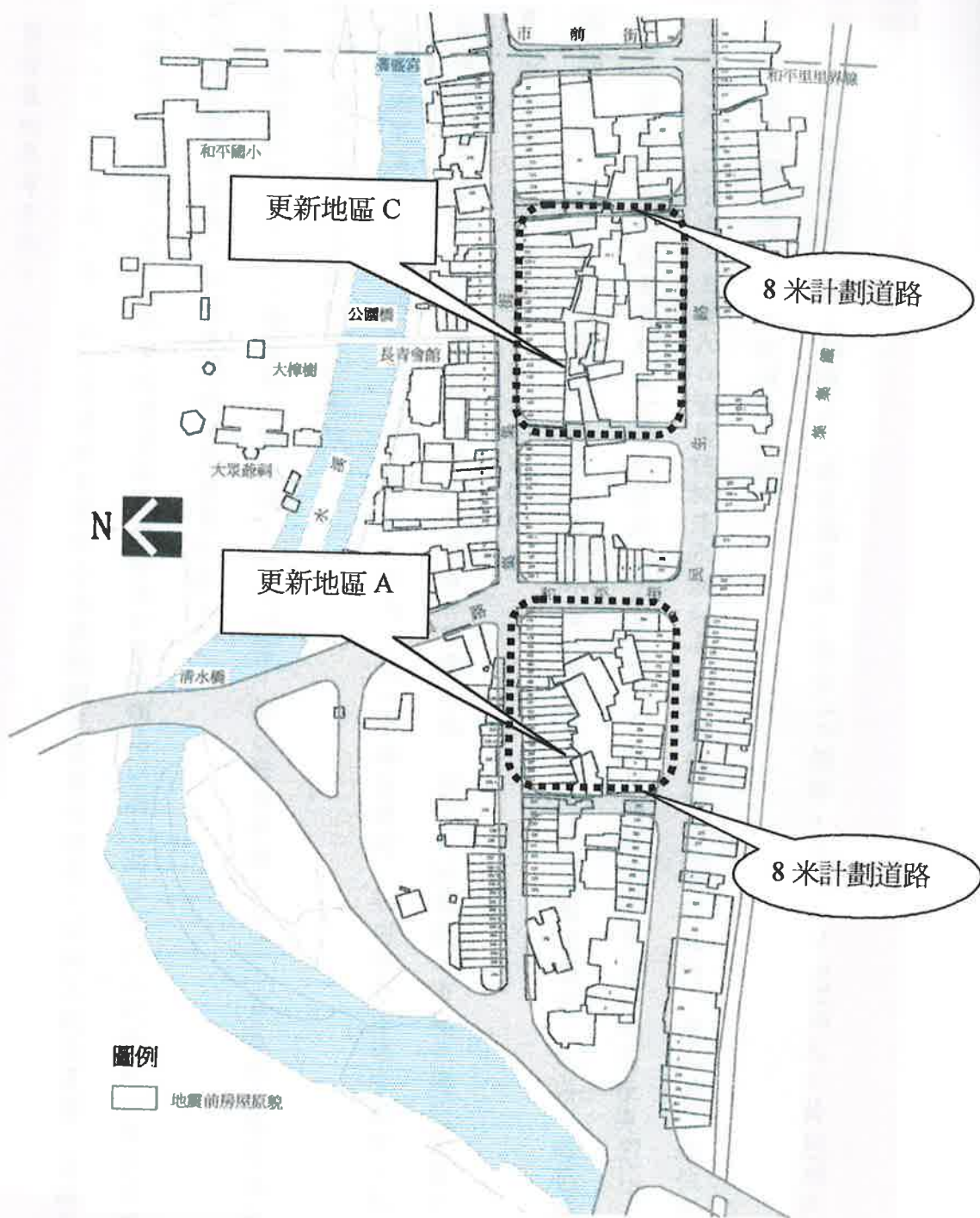


圖 2：更新地區都市計劃現況圖

二、土地使用現況

和平里實施都市計劃地區範圍，北至雞籠山，南至濁水溪，包含17個鄰。居住人口1319人，共378戶(89年4月)。都市計劃區內各分區建築量體強度及土地使用狀況如下：

(一)、住宅區：面積約為10公頃，主要人口皆居住於清水溪以南，集集鐵路以北的區域內。清水溪以北住宅區多為空地，目前搭建組合屋兩處安置有近150戶災民。清水溪以南之人口稠密住宅區，921地震後有62.5%建築物全倒，18.5%半倒，兩者合計約81%，損失不可謂不重。原有住宅區多為老舊建築物，地籍、街巷雜亂無章，災後重建應全面檢討住宅區都市設計土地使用。

(二)、商業區：面積為0.66公頃。約100%開發率，其中有一市場用地。921大地震後，市場主建物全毀。目前全鎮居民日常購物買菜，全靠定時巡迴之流動攤販，殊為不便。市場重建時，如何整合廣福宮廟會活動所帶來的交通問題，為本次都市更新的重要課題。

(三)、工業區：位於雞籠山的工業區，面積約為9公頃，設有磚窯，但已廢棄不用。目前工業區的使用率偏低，應重新檢討工業區發展方向，以與本鎮的觀光產業配合。

(四)、農業區：面積約為16.88公頃，本里的農業區大部分位於集集鐵路以南，濁水溪以北的地帶。但本里居民從事農業的人口一年不復一年，如何將傳統農業配合集集鎮觀光產業的發展，開闢為觀光農場，為將來本鎮未來農業發展的思考方向。

(五)、古蹟保存區：本里的古蹟保存區為廣盛宮與大眾爺祠。廣盛宮於921大地震中全毀，目前正由鎮民自發組成重建委員會募集基金重建中。

大眾爺祠週邊與大樟樹及和平國小結合，被當地居民統稱為公園。大眾爺祠除本祠之外，週邊公廁、花園等設施已經建設完成，為里民經常聚集的場所。

項 目		原計畫面積 (公頃)	現有使用面積 (公頃)	使用率 (%)	
一般 使用 分區	住宅區	93.25	39.18	42.01	
	商業區	7.26	5.22	71.85	
	工業區	7.45	1.79	24.03	
	古蹟保存區	0.24	0.24	100.00	
	農會專用區	0.34	0.34	100.00	
	行水區	4.33	4.33	100.00	
	保護區	6.38	--	--	
	農業區	213.44	--	--	
	河川區	15.02	--	--	
公 共 設 施	機 關	10.68	10.68	100.00	
	學 校	國小	7.14	4.73	66.06
		國中	4.20	1.76	41.90
		高中	4.70	0	0
		小計	16.04	6.94	43.21
	市 場	0.53	0.30	56.60	
	公園綠地	3.46	0	0	
	車 站	0.30	0.30	100.00	
	加油站	0.30	0.18	60.00	
	停車場	0.43	0	0	
道路廣場	34.37	15.69	45.65		
鐵 路	2.16	2.16	100.00		

和平里土地面積使用狀況表

三、建物現況：

更新地區內屋齡 30 年以上老舊房舍佔絕大部分比例，地震後災損及老舊房屋現況統計如下表。（更新地區災損狀況詳圖 3，建物量體強度詳圖 4）

災損狀況	全倒及半倒戶數	該街廓原戶數	比例
更新地區 A	26	45	57.77%
更新地區 C	27	38	71.5%

更新地區房屋地震損毀情形統計表

災損狀況	全倒及半倒戶數	該街廓原戶數	比例
更新地區 A	36	45	80%
更新地區 C	33	38	86.85%

更新地區老救急災損房屋統計表

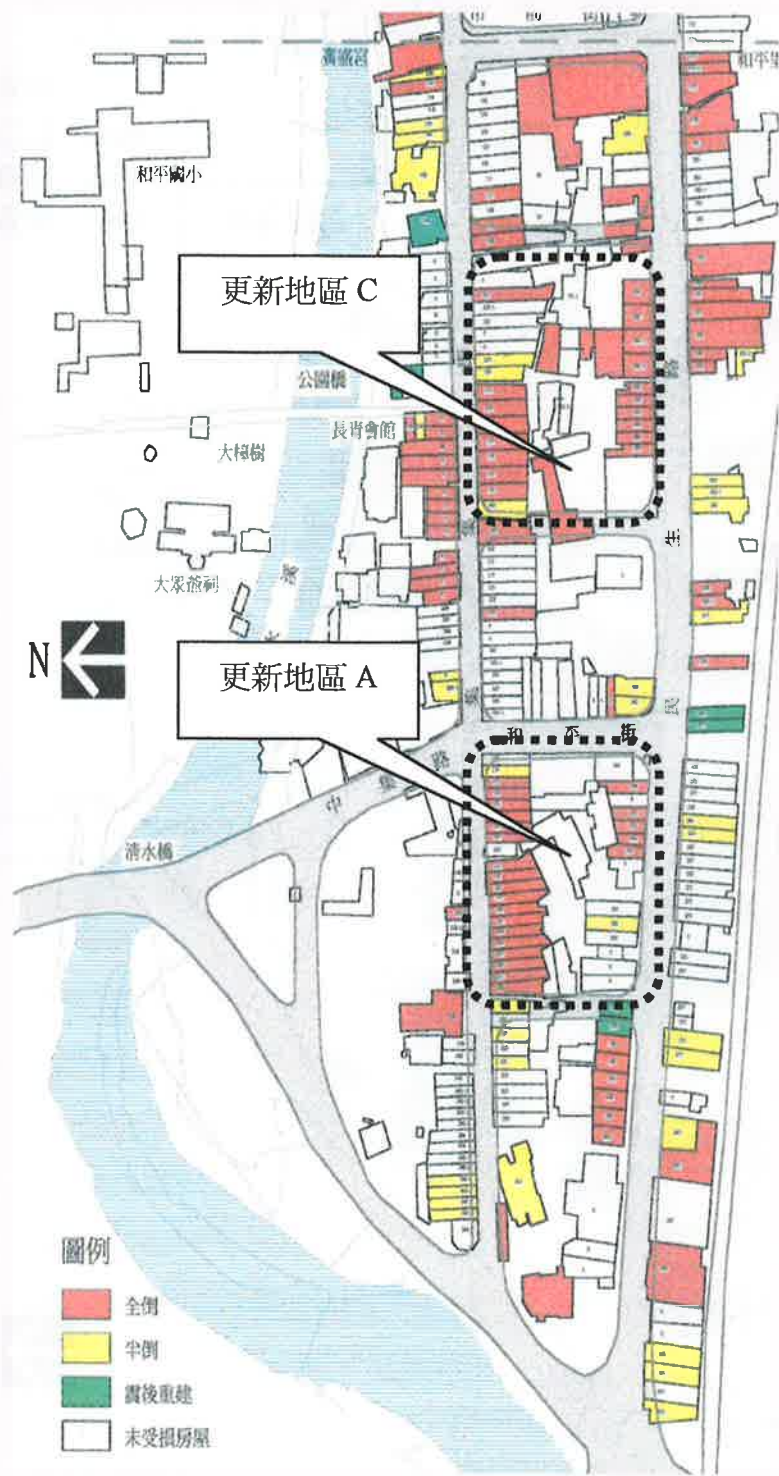


圖 3: 更新地區災損示意圖

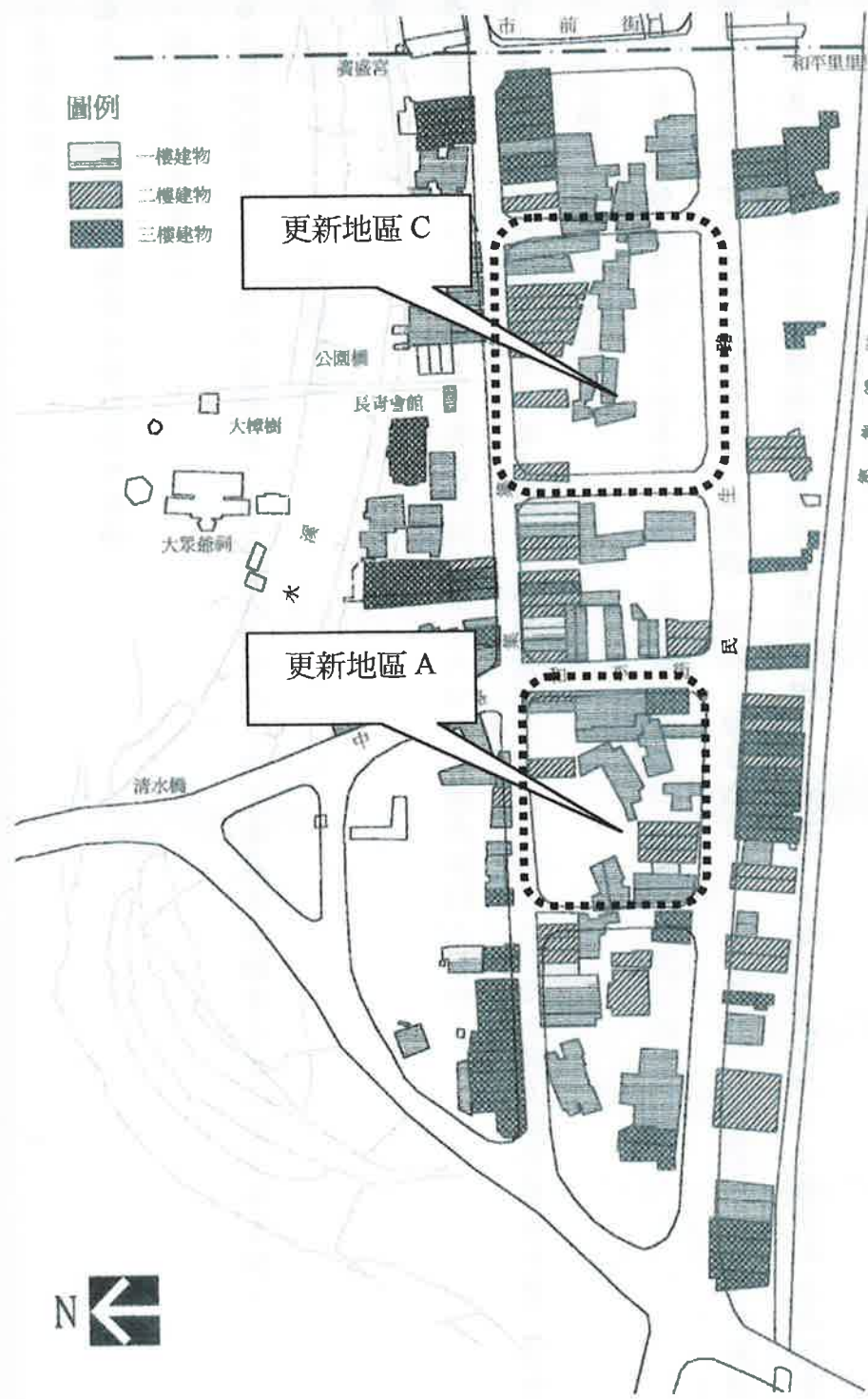


圖 4: 更新地區建築物量體強度分布圖

四、交通系統

(一)、穿越性交通系統

和平地區主要穿越性交通動線為集集鐵道南側之新闢台十六號省道，自民間鄉濁水村沿濁水溪河邊，穿過本鎮直通水里鄉，為本鎮不經過市區之完全穿越性交通道路。因其為穿越性交通，車速較快，為維護交通安全應規劃人車分道，嚴格禁止行人穿越，適當距離設置行人穿越專用天橋，並加強道路綠化植栽之綠化工作。

(二)、主要聯外交通動線系統

和平地區主要聯外交通需防止與本鎮或本地區無關之交通車輛進入，以控制交通流量與品質。聯外交通要讓汽車、機車均在車行速度之抑制及管制下慢速通過，創造安全而舒適、愉快的行人通行。

主要聯外交通系統如下：

(1)、縣道 152(原台 16 線省道)

自名間鄉濁水村起，經綠色隧道、民生路或民權路、民生東路及本鎮富山里山區至水里鄉。

(2)、縣道 139(中集路)

自民生路北向經過雞籠山區通往中寮鄉。

(3)、集集線鐵路

和平里交通狀況示意圖詳圖 5。

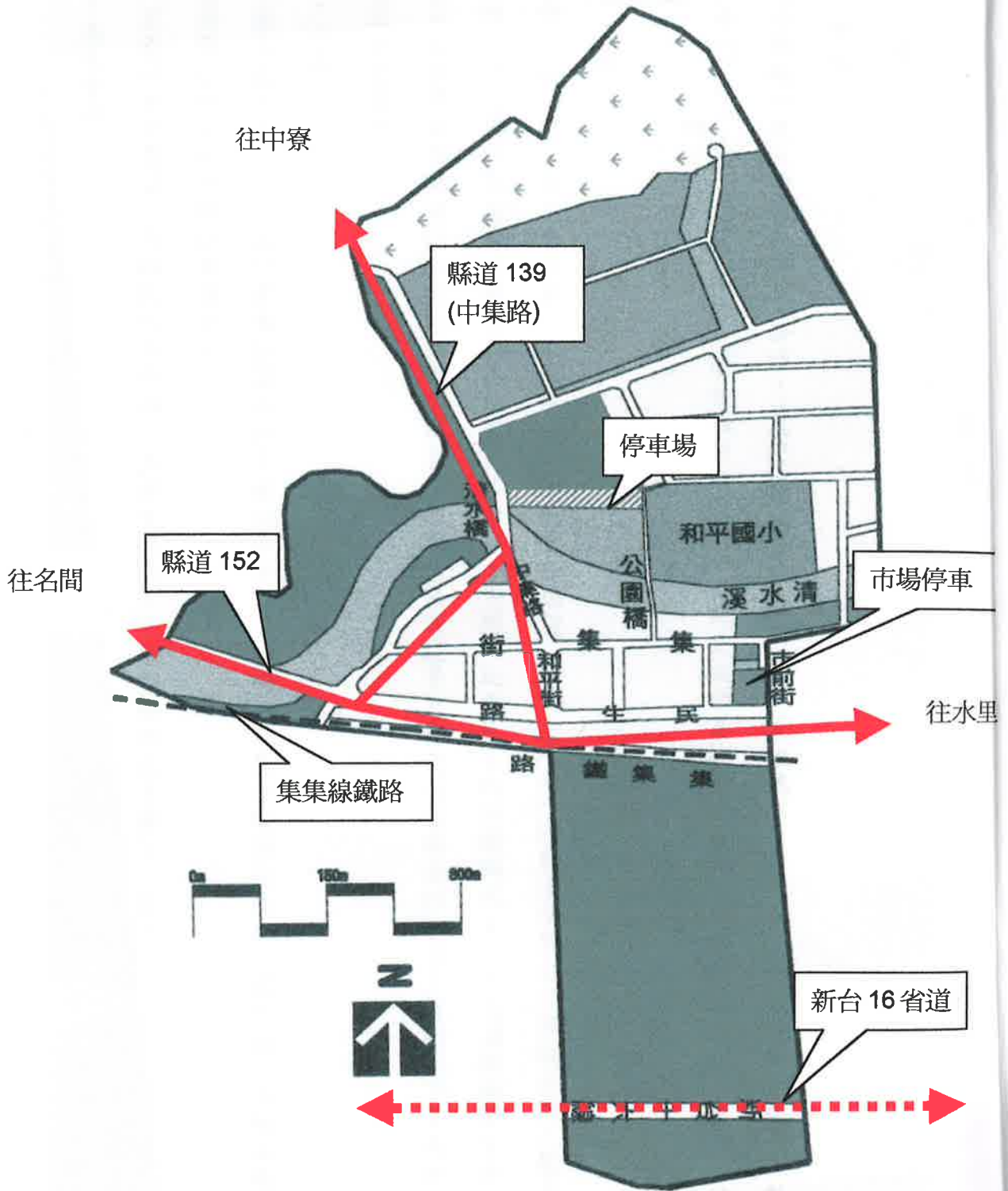


圖 5: 和平里交通狀況示意圖

五、公共設施

(一)、學校

國小用地一處，面積為2.26公頃，目前已開闢為和平國小，學校規模目前共有六個班級，學生總人數為128人，教職員人數為二人。依ON公頃千人之面積標準檢討國小用地是相當足夠。此次九二一地震和平國小輕微受損並不影響實際教學使用。

(二)、市場

市場用地一處，為集集鎮第一零售市場，佔地面積0.22公頃，九二一地震後集集地一市場全倒，嚴重影響當地居民生活，亟待盡速重建以恢復市場機能滿足居民生活必須。市場用地與民生路市前街交叉口之商業用地的重建工作，目前正由鎮公所委託陳碧潭建築師進行規劃設計中，規劃方向朝公共設施多目標使用方向進行，初步規劃地下室為停車場，地面層以上供商業及住宅使用。

(三)、公園

公園用地一處，公(五)集集公園為和平國小西側大眾爺祠，分屬寺廟保存區及公園用地。佔地面積為0.86公頃。另有一處綠帶位於成功六街沿街綠帶。

現有大眾爺祠香火鼎盛，為鎮民信仰中心，具歷史價值，故保留劃設為寺廟保存區。

(四)、長青會館

每年之重陽節(農曆9月9日)敬老活動，父親節、母親節慶祝活動皆於此地舉辦，為全鎮最大的室內活動場所。

(五)、牌樓

大部分觀光客經過綠色隧道進入集集鎮，進入集集鎮的第一印象即是集集鎮牌樓。

六、土地權屬概況：和平里都市更新地區土地所有權人及土地面積統計如下所述。

(一)、更新單元A-1為和平段789等地號共23筆，土地面積為3843.57平方公尺，所有權人數33人。其中公有土地(集集鎮公所)面積93.36平方公尺，佔本都市更新單元總面積2.4%。其餘為私人所有，佔本都市更新單元總面積97.6%。(地籍圖如圖6)。

(二)、更新單元C-1為中溝段411等地號共18筆，土地面積為3220.48平方公尺，所有權人數25人。其中公有土地(國有財產局)面積125.1平方公尺，佔本都市更新單元總面積3.9%。其餘為私人所有，佔本都市更新單元總面積96.1%。(地籍圖如圖7)。

(三)、更新單元C-2為中溝段376等地號共15筆，土地面積為2161.74平方公尺，所有權人數19人。其中公有土地(國有財產局)面積99.44平方公尺，佔本都市更新單元總面積4.6%。其餘為私人所有，佔本都市更新單元總面積95.4%。(地籍圖如圖7)。

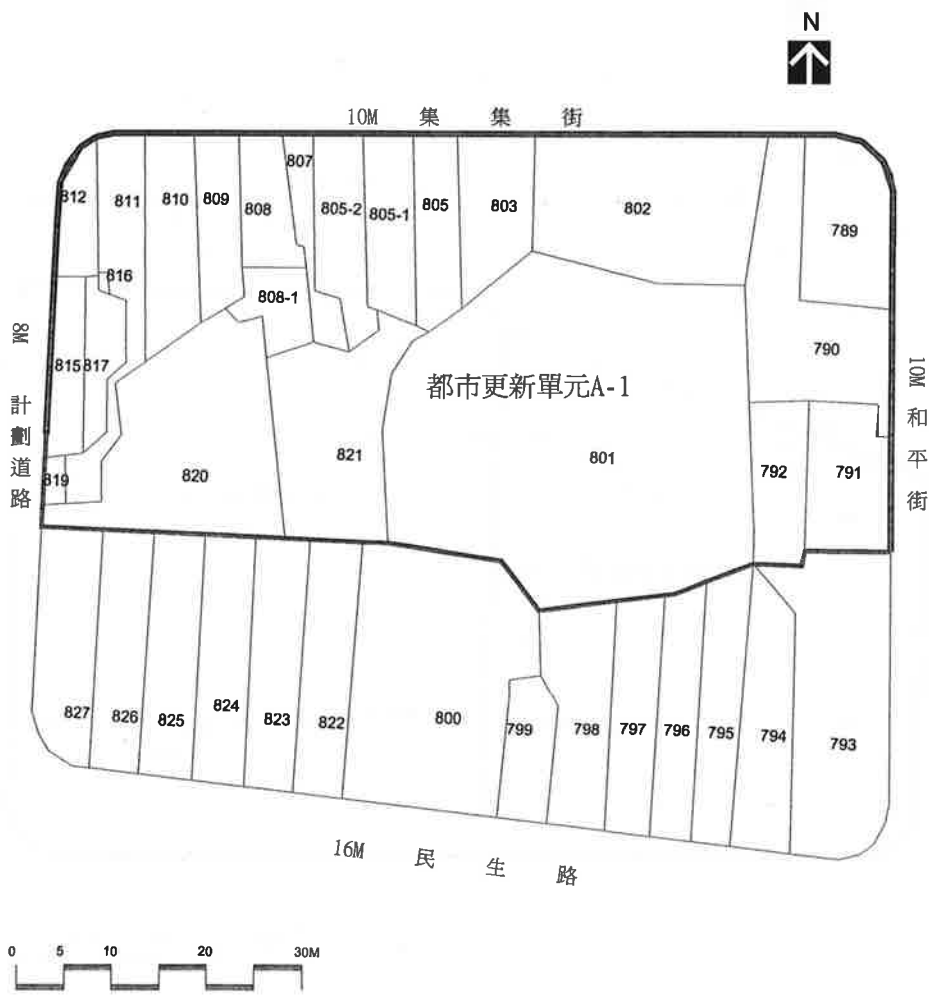


圖 6: 都市更新單元(A-1)地籍現況圖

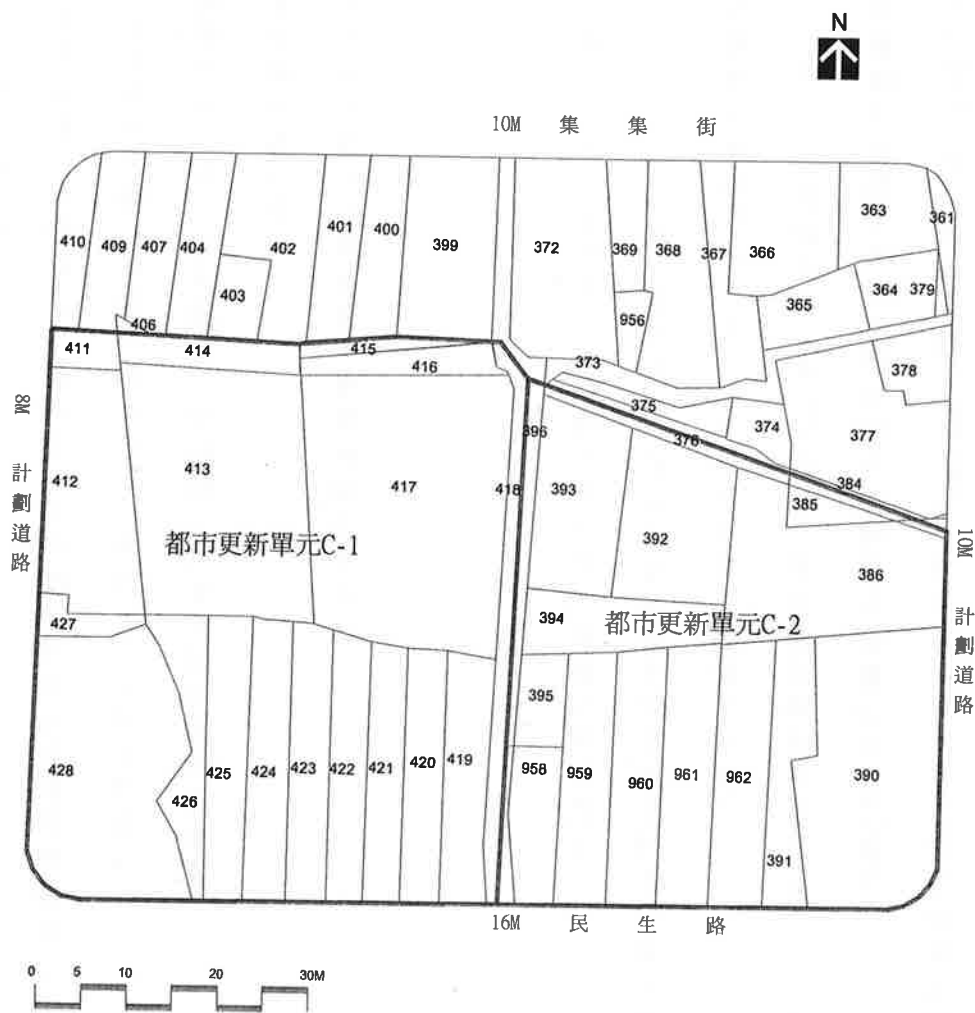


圖 7: 都市更新單元 C-1, C-2 地籍現況圖

七、居民意願：

(一)、更新單元 A-1，所有權人受訪率 38.71%，有意願參與都市更新者所有土地佔都市更新單元面積比例 24.74%，而無意願參與都市更新者所有土地佔都市更新單元面積比例 24.74%。

(二)、更新單元 C-1，所有權人受訪率 20.83%，有意願參與都市更新者所有土地佔都市更新單元面積比例 20.58%，而無意願參與都市更新者所有土地佔都市更新單元面積比例 0%。

(三)、更新單元 C-2，所有權人受訪率 47.06%，有意願參與都市更新者所有土地佔都市更新單元面積比例 76.17%，而無意願參與都市更新者所有土地佔都市更新單元面積比例 5.46%。

參、劃定緣由

和平里更新地區之劃定乃依據都市更新相關法令為之。

依據都市更新條例第六條：

有下列各款情形之一者，直轄縣市主管機關，得優先劃定為更新地區：

- (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交通安全。
- (三)、建築物未符合都市應有的機能。

(四)、建築物未能與重大建設配合。

(五)、具有歷史、文化、藝術、紀念價值，急需辦理保存維護。

(六)、居住環境惡劣，足以妨礙公共衛生或社會治安。

依據都市更新條例第七條：

有下列情形之一時，直轄縣市主管機關應視情況，迅行劃定更新地區，並視實際需要訂定或變更都市更新計劃：

(一)、因戰爭、地震、水災、風災禍其他重大事變遭受損壞。

(二)、為避免重大災害之發生。

(三)、為配合中央或地方之重大建設。

因集集鎮之商業及觀光活動大部分集中於集集火車站週邊地區，因此本地區將依據集集鎮發展綱要計劃將定位為住宅區。根據上述之都市更新單元劃定原則。不過，如此的做法，在 89.7.2 第二次都市更新說明會中遭到居民的強烈批評，謂其可行性太低。該里居民表示，連 N、O 戶鄰居要合建為連棟建築物，其土地與建築面積的分配都常常有很大的爭議，一個街廓的居民要整合為完整的社區根本就是天方夜譚。雖說中庭社區的規劃，可以營造較舒適的生活環境，但是以當地居民的經驗，居民意見的整合及權利分配的問題，將使得該規劃案只能紙上談兵。

因此，基於當地居民所提供的意見，本里都市更新單元的劃設，將不再以完整的街廓為原則，而以現地建築物災損的情形與更新處理方式的一致性、及土地權利整合的可行性作一整體的考量為主要的劃設原則，以降低當地居民對都市更新的抗

性，並提高都市更新計劃執行上的成功率。

肆、再發展構想

(一)、發展觀光產業

配合集集鎮公所規劃之旅遊建議行程，積極加強規劃各項建設充實遊客服務設施，重視自然環境生態保護，維護優美自然觀光資源，並加強維護本區公共設施，發展成為具農村風味的休閒渡假觀光區。

(二)、輔導農業轉型

農業轉型，本區農業以種植檳榔為大宗，在環境保護及國民健康上有害，因此應積極輔導農民往較高經濟價值之觀光農業發展，如發展觀光農場，觀光果園或觀光民宿等等。

(三)、復甦及創造商業活動

結合地方農業特產、陶藝、木雕等，更新集集街及和平路商店街。透過都市設計準則制定，整體規劃，統一建築景觀，塑造地方特色。更新重建廣聖宮、第一市場，加強市容整體美化吸引觀光客，重新找回集集觀光盛況。規劃行人徒步商店街，創造商機，提昇住民生活品質且帶來商業價值提昇更新的可行性。

(四)、充實或開闢區內公共設施

充實區內公共設施機能，盡速開闢區內南北向生活道路，對生活綠地公園、學校加以充實並做好管理維護，整治清水溪，

使區內公共設施的量與質皆達高標準以上。

(五)、積極整治清水溪成為親水性公園

結合大樟樹下大眾爺祠之公(五)集集公園與和平國小及對岸之長青會館藉公園橋相連結成一片廣大開放供間。經由整體規劃、思考區內居民需求，充實及維護設施品質，使其成為和平里民維繫鄰里關係的重要空間，也可成為集集鎮觀光重要景點之一。

(六)、儘速依原貌重建廣盛宮

延聘具歷史古蹟修復專長之專家學者，就現有文獻資料以及圖說，儘速依原貌重建擁有歷史意義及集集鎮民眾要信仰中心的廣盛宮，並以都市更新方式規劃市前街廣場，兼具成為廣盛宮廟前廣場，充實公共設施增闢停車場以解決市前街商業活動帶來的停車問題。

(七)、闢建尚未開闢之八公尺計劃道路作為徒步商街

集集街以南，民生路以北，和平街以東，市前街以西的區塊，目前尚有兩條南北向的八米計劃道路未開闢，位於計劃道路的現有房舍於此次九二一大地震大都全倒，正可趁此機會加以闢建成為徒步商業街。因其接近市中心商業區且近廣盛宮及大眾爺祠等重要觀光景點，適合發展觀光商業，提供當地農業特產販售或陶藝品及田園風味露天咖啡座等，吸引觀光客駐足停留。如此亦可促進地方農業及窯業轉型。

(八)、清水溪沿河兩岸住宅區規劃發展為觀光民宿

在集集鎮公園綠地系統綱要計劃與建設中，有清水溪改造計劃，本地區之建設為清水溪泛舟終點碼頭設施建設及河道自然生態改造與原有橋樑美化之計劃。配合本計劃清水溪沿河兩岸開闢沿河觀光步道，或規劃自行車專用道，以提供居民休閒或運動場所，並可增加對觀光客的吸引力繁榮地方，於兩岸之住宅區可規劃發展極富經濟價值的觀光民宿。

(九)、建立旅遊標示系統

集集鎮擁有豐富的觀光資源，為積極發展觀光，於集集鎮各觀光景點主要道路交通動線建立旅遊標示系統。

伍、劃定基準(更新地區及更新單元)

- 一、都市更新地區劃定基準
- (一)、因戰爭、地震、水災、風災或其他重大事變遭受損害地區。
- (二)、實質環境窳陋影響公共安全、公共衛生地區。
- (三)、增進都市機能應辦理都市更新地區。
- (四)、配合重大建設辦理都市更新地區。
- (五)、重要街道沿線窳陋或低度利用地區。
- (六)、具有歷史、文化價值須保存維護之地區。
- (七)、其他經主管機關指定亟待辦理更新地區。

更新地區之劃定，以都市計劃街廓為最小單位。

二、都市更新單元劃定基準

經劃定為都市更新地區且符合下列規模之一者，私人或團體得據以辦理都市更新建設事業：

- (一)、為完整之計劃街廓者
- (二)、土地面積在 2000 平方公尺以上者。
- (三)、鄰接 1 條以上計劃道路，且土地面積在 1000 平方公尺以上者。
- (四)、具歷史及文化價值須保存維護之建築物及其建築基地範圍。

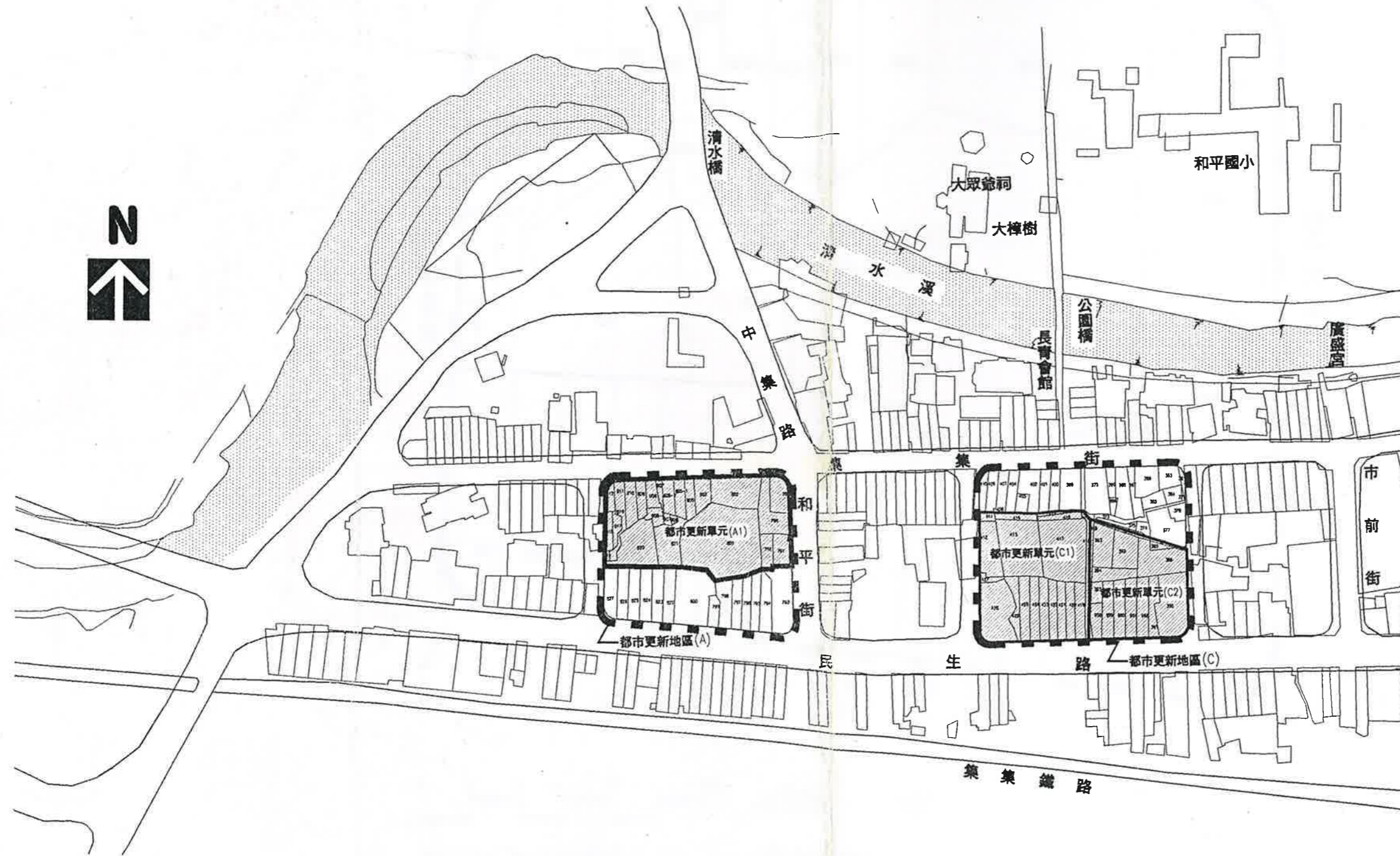
劃定和平都市更新地區圖

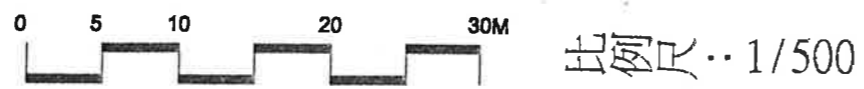
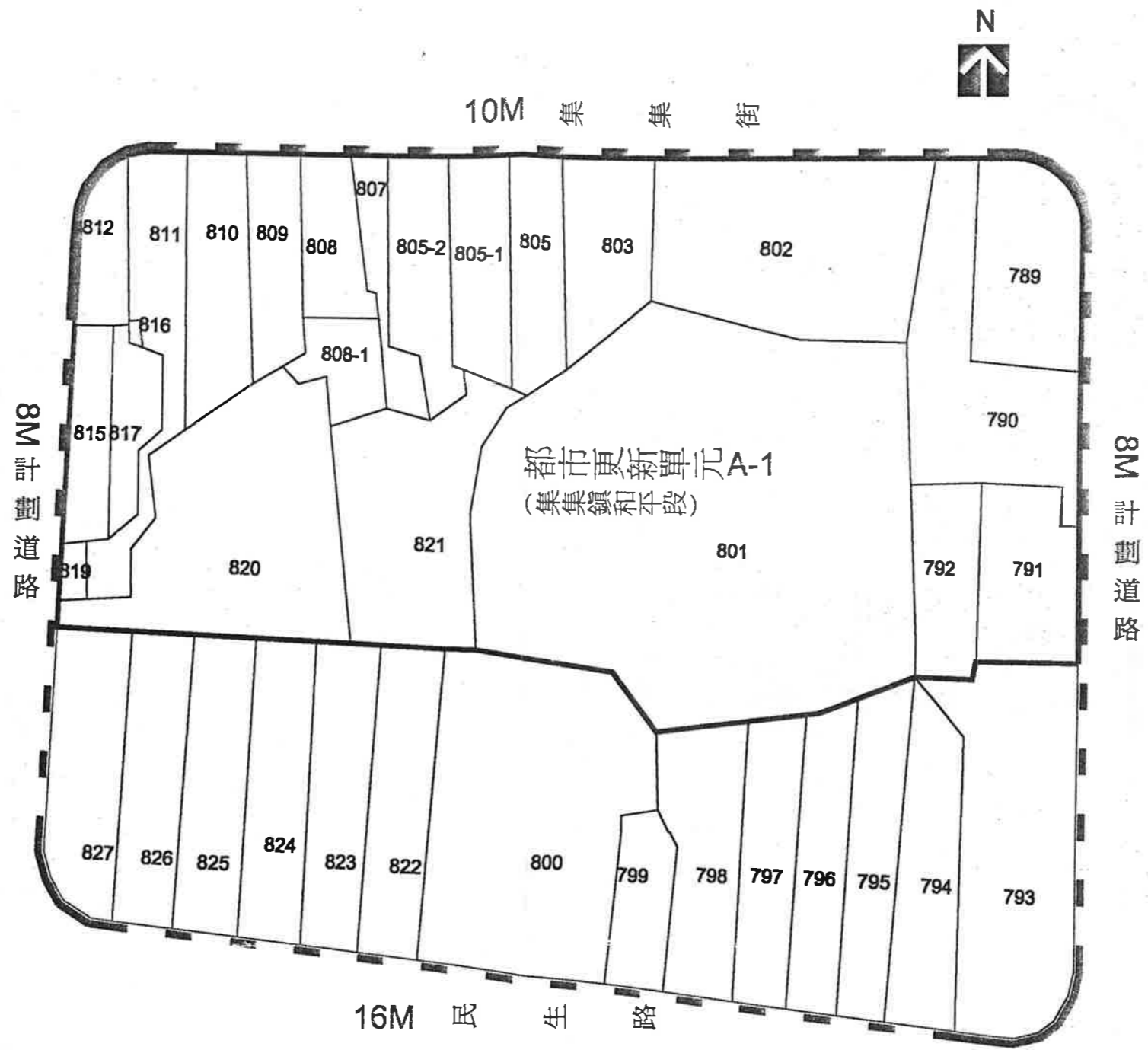
比例尺 1/2000

圖例：

▭ 都市更新地區範圍線

▭ 都市更新單元範圍線

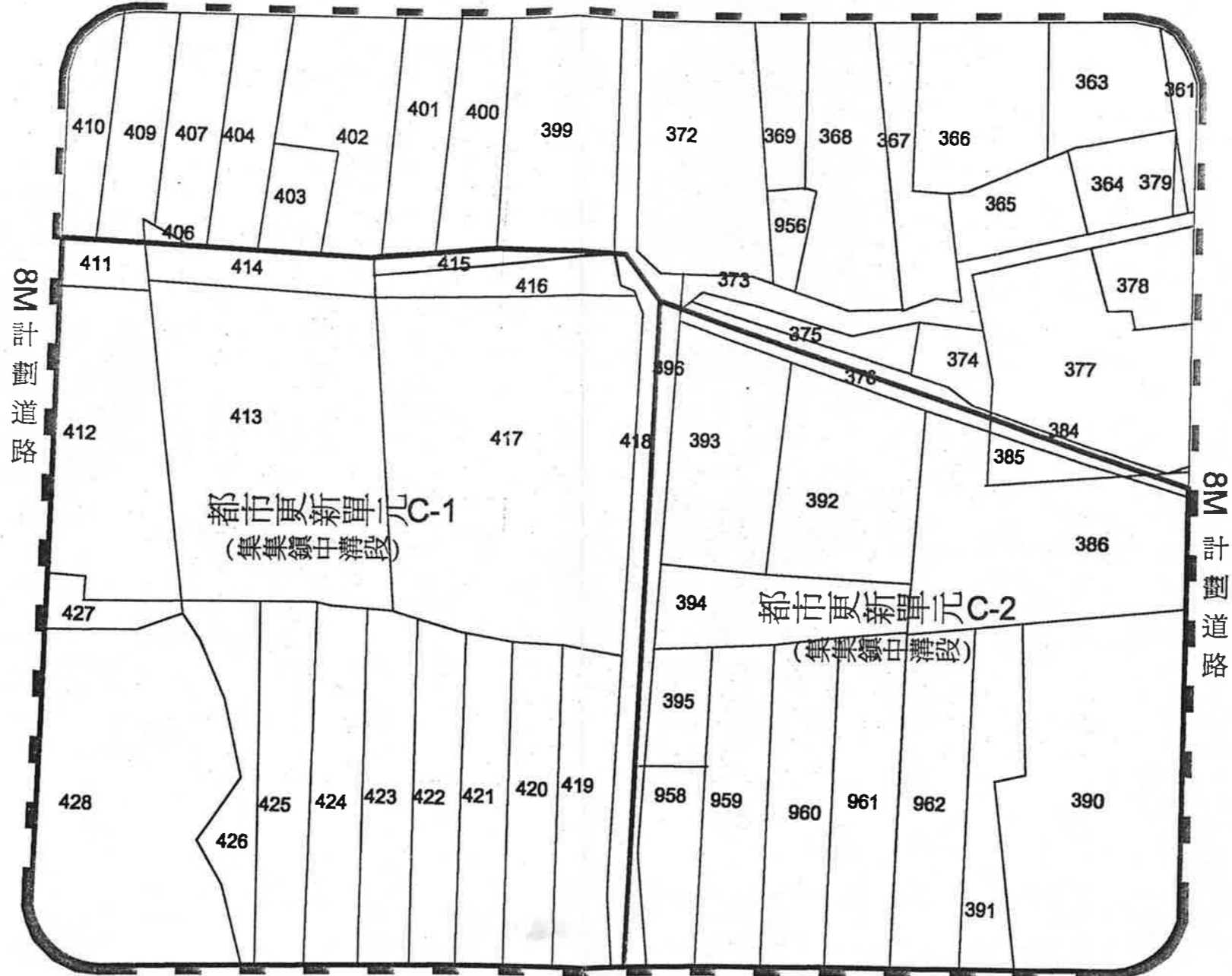




都市更新單元A-1 地籍圖



10M 集 集 街



8M 計劃道路

8M 計劃道路

都市更新單元 C-1
(集集鎮中溝段)

都市更新單元 C-2
(集集鎮中溝段)

16M 民 生 路



比例尺 1/500

都市更新單元 C-1, C-2 地籍圖