「水里車站周邊地區整體規劃案」 定案報告書

目錄

第一章	前言	
1.1	規劃緣起	1-1
1.2	規劃原則	1-1
1.3	規劃範圍	1-3
1.4	工作內容	1-4
第二章	計畫背景	
2.1	上位及相關計畫	2-1
2.2	環境現況分析	2-7
2.2.1	自然環境	2-7
2.2.2	社會人文環境	2-9
2.2.3	交通動線	2-10
2.3	土地使用現況	2-15
2.3	權屬清查	2-15
2.3.2	使用分區	2-15
2.3.3	使用現況	2-15
2.4	重要觀光資源	2-22
2.5	視覺景觀美質分析	2-27
2.5.1	地標景觀	2-27
2.5.2	廊道景觀	2-27
2.5.3	節點景觀	2-28
第三章	規劃課題與發展策略	
3.1	基地與車埕地區發展關係分析	3-1
3.2	案例分析	3-3
3.3	課題與對策分析	3-8

3.4	發展策略及規劃原則	3-12
3.4.1	開發策略	3-12
3.4.2	規劃原則	3-13
3.4.2.1	設施規劃原則	3-13
3.4.2.2	生態規劃原則	3-14
第四章	整體規劃構想	
4.1	發展目標	4-1
4.1.1.	規劃定位	4-1
4.1.2	規劃目標	4-2
4.2	空間發展構想	4-3
4.2.1	規劃概念	4-3
4.2.2	整體構想	4-3
4.3	交通轉運中心分析	4-5
4.3.1	地方需求性	4-5
4.3.2	交通轉運中心設施規模分析	4-5
4.3.3	改善水里地區交通分析	4-7
第五章	實質發展計畫	
5.1	轉運核心區發展構想	5-1
5.1.1	土地使用	5-1
5.1.2	景觀及公共服務設施計畫	5-3
5.1.3	交通遊憩動線計畫	5-6
5.1.4	植栽計畫	5-8
5.1.5	解說及照明計畫	5-11
5.2	景觀道路規劃	5-14
5.2.1	民生路景觀規劃	5-14
5.2.2	中正路景觀規劃	5-16
5.2.3	民權路景觀規劃	5-17
5.3	重點發展區細部規劃	5-20
5.3.1	重點發展區測量圖	5-20
532	重點發展區細部設施圖	5-21

5.4	大彎地區及車站後方綠地規劃5-28	8
5.4.1	大灣地區5-28	3
5.4.2	車站後方綠地5-31	L
第六章	經營管理計畫	
6.1	經營管理建議6-1	
6.2	執行經費槪估6-2	
6.2.1	分期分區計畫6-2	
6.2.2	執行經費概估6-3	
6.3	用地變更計畫6-8	
6.3.1	變更計畫內容6-8	
6.3.2	相關配套措施6-13	3
第七章	結論與建議	
7.1	結論7-1	
7.2	建議7-1	
附錄 —	期末審査意見回覆表	
附錄一	期末審査意見回覆表	
附錄一	期末審査意見回覆表期中審査意見回覆表	
附錄二	期中審查意見回覆表	
附錄二	期中審査意見回覆表期初審査意見回覆表	
附錄二 附錄三 附錄四	期中審查意見回覆表期初審查意見回覆表水里街區規劃設計準則	
附錄二 附錄三 附錄四 附錄五	期中審查意見回覆表 期初審查意見回覆表 水里街區規劃設計準則 涉及法令彙整	



圖目錄

圖1.2-1	規劃理念示意圖	1-2
圖1.3-1	規劃範圍圖	1-3
圖1.4-1	工作流程圖	1-5
圖2.1-1	水里鄉發展構想示意	2-2
圖2.1-2	變更水里都市計畫(第三次通盤檢討)土地使用分區圖	2-3
圖2.2.1-1	水里鄉地質分佈示意圖	2-7
圖2.2.1-2	水里鄉土壤分佈示意圖	2-7
圖2.2.1-3	水里鄕水系示意圖	2-8
圖2.2.3-1	水里鄉主要聯外道路示意圖	2-10
圖2.3.1-1	計畫區範圍地籍圖	2-17
圖2.3.2-1	土地使用分區示意圖	2-18
圖2.3.3-1	建物現況調査示意圖	
圖2.3.3-2	土地使用現況圖	2-20
圖2.3.3-3	土地使用現況圖	2-21
圖2.4-1	水里鄉重要景觀據點分佈示意圖	2-26
圖3.3-1	都市計畫個案變更流程圖	3-9
圖4-1-1	規劃定位與目標圖	4-1
圖4.2-1	水里新中城(Midtown)空間發展構想圖	4-4
圖5.1-1	轉運核心區空間發展構想圖	5-2
圖5.1-2	整體空間發展構想配置圖	5-5
圖5.1-3	動線系統規劃構想圖	5-7
圖5.1-4	整體照明規劃構想圖	5-13
圖5.2-1	街道景觀改善構想	5-19
圖5.3-1	街道傢俱設施示意圖	5-21
圖5.3-2	景觀空橋設施示意圖	5-22
圖5.3-3	轉運區候車亭示意圖	5-22
圖5.3-4	解說設施示意圖	5-23
圖5.3-5	轉運區停車舖面示意圖	5-23
圖5.3-6	舖面及燈具示意圖	5-24
圖5.3-7	人行道舖面示意圖	5-25
圖5.3-8	植栽樹穴示意圖	5-25
圖5.3-9	座椅示意圖	5-26
圖5.3-10	植栽栽植示意圖	
圖5.3-11	植栽栽植方式示意圖	5-27



圖5.4-1	大彎區位	5-28
圖5.4-2	大彎構想示意圖	5-30
圖5.4-3	規劃範圍圖	5-31
圖5.4-4	構想示意圖	5-32
圖6.3-1	建議變更內容示意圖	6-10
圖6.3.2	都市計畫土地使用分區示意圖	6-11

表目錄

表1.4-1	規劃時程表	1-4
表2.1-1	相關計畫彙整	2-6
表2.2.3-1	各遊憩據點遊客交通工具分析表	2-12
表2.2.3-2	全年觀光旅次運具分配結果	2-13
表2.2.3-3	尖峰小時觀光旅次運具分配結果	2-14
表2.2.3-4	尖峰小時觀光旅次交通量	2-14
表2.3.1-1	土地標示及權屬一覽表	2-16
表4.3-1	各運具停車位規劃結果表	4-5
表4.3-2	候車空間服務等級評估準則表	4-6
表4.3-3	候車空間規模分析表	4-7
表6.2-1	工作項目及執行經費需求	6-3
表6.2-2	98年度工作項目及經費需求	6-4
表6.2-3	99年度工作項目及經費需求	6-4
表6.2-4	100年度工作項目及經費需求	6-4
表6.2-5	101年度工作項目及經費需求	6-5
表6.2-6	102年度工作項目及經費需求	6-5
表6.2-7	交通轉運區工程預算概估	6-6
表6.3-1	建議變更內容明細表	6-9
表6.3-2	變更節圍地號對照表	6-9

第一章 緒論

1.1 規劃緣起

水里鄉屬於南投縣 十三個鄉鎮之一,水里 火車站則位於水里民生 路和民權路的交會點, 是水里街區重要的地標 ,亦爲鐵路局集集線沿 線的車站之一。

水里火車站亦是水 里觀光發展的重心,從 火車站前方的民生路直 行至水里橋為「水里形



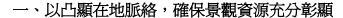
象商圈」範圍,可以在此悠閒的漫步街頭,體驗水里小鎭風情。惟因爲該區停車不便,導致亂象叢生,市區整體景觀嚴重受影響,若能與火車站對外的民族、民生、中正路等聯外道路整體進行環境改造,將能有效整頓市容及改善交通亂象。

目前水里車站周邊土地爲台鐵、林務局兩單位作低密度利用,整體環境簡陋,與水里城鄉發展及周邊遊憩系統聯繫尚有不足之處,故有整體改善規劃之需。爲合理利用土地資源,提升國家風景區西南側入口服務品質,舒緩車埕地區交通負荷,故日月潭國家風景區管理處(以下稱本處)計畫將以整體發展之理念,進行水里車站週邊土地及街道環境之整體規劃,以作爲引導本區未來環境之適宜性發展的參考依據,促進地方之觀光產業發展。

1.2 規劃原則

此次規劃工作進行,主要參酌『日月潭風景特定區觀光整體發展計畫』 構想,融合「日月潭旅遊線計畫」之概念,以促進車站周邊之土地合理發展 爲目標,達成「產業共生」、「空間活化」之目的。因本計畫內多爲已開發 區,多數工作項目以土地資源之整合及規劃,與周邊環境發展結合爲主,爲 求符合前述整體性休閒遊憩服務之目的,本計畫將依循下列原則辦理,以期 在合宜的規劃下,提升本區休閒遊憩之潛力(圖 1.2-1):

SLEC 1-1



尊重本區內之特殊的人文景觀脈絡及既有自然環境之多樣性,避免 對既有環境紋理的破壞,以確保開發前後環境景觀之完整性及多樣性, 落實國家風景區發展永續生態旅遊之理念。

二、秉持「在地」、「協力」理念進行空間及活動規劃

充分利用車站週邊之人文、自然資源完整,導入合宜景觀開發類型 及活動型態,避免衝突規劃,與周邊景觀能有互補性發展。

三、以減量原則,規劃最宜人化的遊憩設施

考量遊憩之基本需求,以及便利性和環境品質兼顧之原則下,以「 減法工程」為理念發展與周圍的設施規劃,避免無謂的裝飾性設計和不 符環境特質的誇張量體造型,降低營建的浪費;利用維護簡易、低耗能 的綠色資材,減少管理單位維護及營運成本。

四、配合水里既有資源,發展全面性景觀改造

配合水里鄉內及鄰近地區現有各類型人文活動的舉辦,未來結合活動據點內之空間條件,藉由延續性的理念規劃活動區域,使資源及景觀得以充分被凸顯,擴大休閒活動效益,提昇整體全面觀光產業內涵及地區景觀。

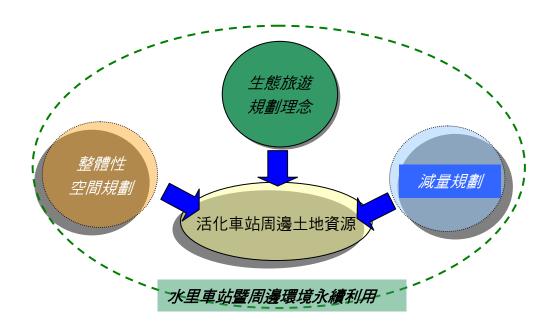


圖 1.2-1 規劃理念示意圖

1.3 規劃範圍

本案主要規劃範圍 以水里火車站東側土地 ,面積約 2.30 公頃,研 究範圍則包括周邊車站 周邊之民生路、民權路 與中正路之街道景觀整 體改善建議,主要研究 面積約 3.37 公頃(詳圖 1.3-1),規劃以公有是 地之空間改造規劃爲 先考量,並結合周邊街 道發展之整體思考。



圖 1.3-1 規劃範圍圖



1.4 工作內容

依據前述目的,概述本案工作內容及流程如下(圖 1.4-1):

一、規劃範圍界定

依據業主提供範圍,將地形圖、地籍圖予以套繪,配合土地權屬及 地上物清查以確認規劃範圍。

二、基本資料蒐集與分析

蒐集下列資料並進行分析:

- (一)水里火車站週邊地區土地調查(含地籍清理及權屬分析);委託路段 視覺分析及景觀美質評估。
- (二)計畫區其他環境現況(自然環境、社會人文環境、實質環境)。
- (三)上位及相關計畫、規劃報告。
- (四)相關法令。
- (五)相關案例。

三、提出課題與對策

依據前項分析成果,研提本計畫區現有課題及因應未來發展,解決 當前課題之對策。

四、研擬規劃理念、構想及設計原則

依據前述課題與解決對策,研擬規劃理念、構想及設計原則。

五、研擬實質發展計畫

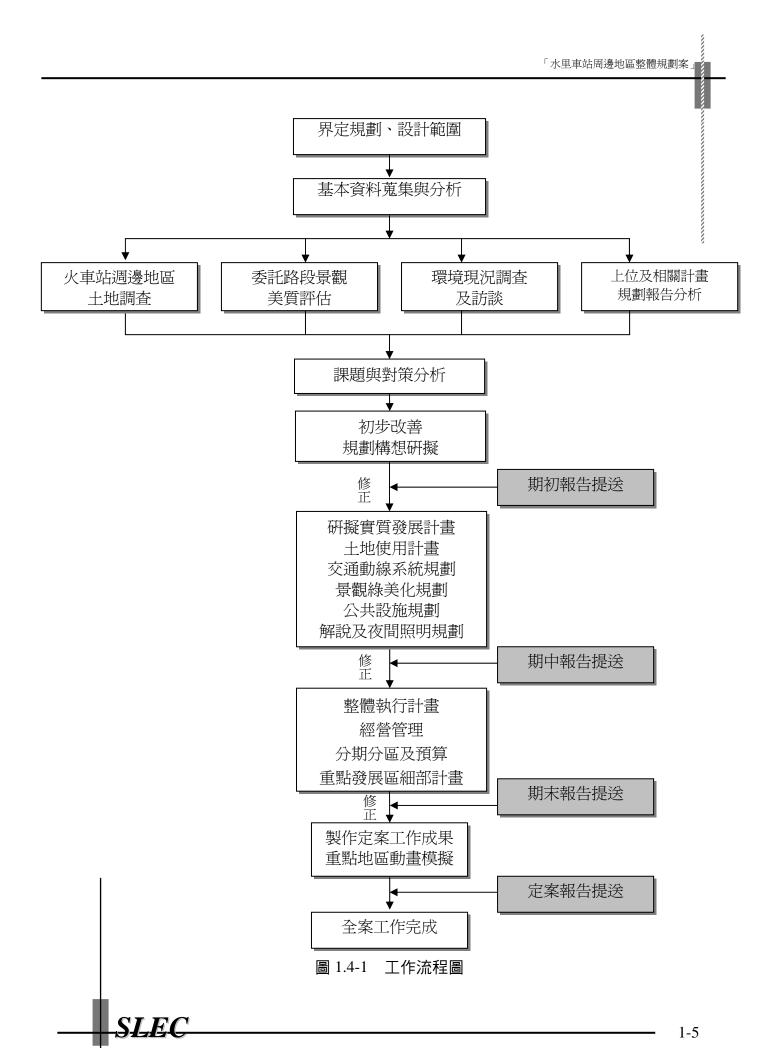
研擬本計畫區土地使用計畫、交通動線系統、公共服務設施設置、 景觀計畫、植栽與解說、夜間照明等實質計畫。

六、執行計畫

依據前項實質發展計畫,研擬分期分區發展與執行經費評估、經營 管理計畫、用地變更計畫建議等。

七、重點發展區細部計畫

重點發展區基本分析、1/500 測量及建議配置圖、細部設施圖及建設 經費概估、規劃構想模擬。



第二章 計畫背景

2.1 上位及相關計畫

一、台灣中部區域計畫第二次通盤檢討(區委會大會版)「行動計畫」-95.12

觀光遊憩系統服務設施計畫中提到區域內都市應依都市層級及鄰 近遊憩資源、交通路網等條件規劃觀光遊憩服務設施,中部區域都市 之觀光系統層級以台中市爲區域旅遊中心都市,是中部區域最主要遊 憩活動集散中心;而次區域旅遊中心都市則包括苗栗市、豐原市、彰 化市、草屯鎮、南投市及斗六市,爲各區域遊憩路線匯集中心;系統 旅遊服務中心市鎮包含三義、公館、通霄、東勢、后里、鹿港、埔里 、集集、水里、鹿谷及北港,爲各遊憩系統之集散中心。

二、南投縣綜合發展計畫-水里鄉發展綱要計畫-95年

結合九二一大地震災後重建契機,結合信義、集集、竹山、鹿谷…等地之自然資源,連成一整體觀光路線同時與烏溪沿線的台灣藝術大道相互輝映,成爲東南部之觀光旅遊中心。此外,因目前南投縣濁水溪上游流域缺乏區域中心,水里鄉將提供鄰近鄉鎮各項都市機能服務,改善水里鄉與其他區域中心之交通問題,使主要幹道的聯絡時間都可在 30 分等時圈之內,如此,以水里鄉爲旅遊中心,通往南投縣內各主要風景區皆可在短時間內往返,可增加旅遊套餐的多變性,同時增加遊客在南投縣逗留觀光的時間,不但可改善觀光資源不易整合的缺失,更可促使遊客消費,增加南投縣縣民財源收入,帶動區內發展。未來將建設水里鄉成爲鄰近地區之區域中心,除提供鄰近鄉鎮各項都市機能服務,並建設水里爲轉運、休閒旅遊中心,提供縣民、觀光客必要之居住、消費等活動。

SLEC 2-1

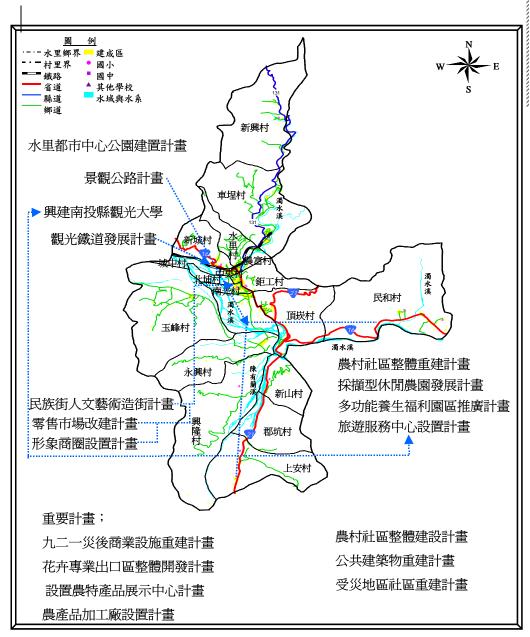


圖 2.1-1 水里鄉發展構想示意圖

三、變更水里都市計畫(第三次通盤檢討)-95年

(一)計畫範圍及面積

本計畫區以鄉公所所在地附近之鄉街地爲中心,計畫區南側範圍以拔馬坑溪河川中心線爲南界範圍,其行政區包括農富、中央、城中、北埔、南光、水里、新城、鉅工等 8 個村之部分地區,計畫區總面積為 156.6409 公頃。

(二)計畫年期、計畫人口與密度

1.計畫年期:計畫年期爲民國100年。

2.計畫人口與密度

- (1) 計畫人口訂爲 20,000 人。
- (2)居住淨密度修正爲每公頃438人。

(三)土地使用計畫

圖 2.1-2 變更水里都市計畫 (第三次通盤檢討) 土地使用分區圖

删除: <sp>

四、日月潭風景特定區觀光整體發展計畫(草案)-93年

計畫年期爲民國 89~101 年,計畫目標則以帶動區域發展,並整合日 月潭風景區各項資源,充實遊憩服務功能,特委託專業單位進行「日月潭 國家風景區觀光發展整體規劃」。期以整體前瞻性之具體措施,提升日月 潭的國際水準;並以此觀光發展整體規劃,作爲日後施政之重要循據。

五、日月潭旅遊線計書-92~96年

(一)依據行政院「挑戰二〇〇八-國家發展重點計畫」中之觀光客倍增計畫 之「現有套裝旅遊路線之整備-日月潭旅遊線」之規劃辦理,整合旅遊 線觀光資源,以觀光客需求導向、規劃套裝遊程、整體行銷理念推動 軟硬體建設工作。

(二)執行計畫

- 1.國家風景區建設及經營管理:持續推動日月潭國家風景區建設及經營 管理,如水社地區、伊達邵地區及環湖各景點公共設施改善。
- 2.城鄉街景改善:草屯鎮、國姓鄉、埔里鎮、集集鎮、水里鄉、魚池鄉 、民間鄉等。
- 3.交通系統整合:包括台鐵集集支線與高鐵聯結、交通轉運站設置、纜車系統、環湖解說遊園車系統、交通遊艇等。
- 4.景觀道路改善:包括台14線、台21線、台21甲線、131線及鐵道集集 支線沿線設施強化及景觀改善。
- 5.環境視覺整理:包括攤販整治遷移、四手網漁筏造型更新、湖岸透視性改善、出入口意象改善等。
- 6.提升旅館住宿品質:將日月潭地區之旅館提升至國際水準、輔導地區 發展民宿。
- 7.文化資源: 邵族文化、中秋湖畔音樂會、水上花火節、萬人泳渡、茶 業及電力展示等。

六、南投縣縣政白皮書鄉鎮市施政項目「巧手木藝,懷舊水里」-95年

- (一)開發水里溪親水公園,舉辦國際輕艇比賽,增加遊客駐留點,公所每年辦理水里溪輕艇激流錦標賽活動或水里玩水嘉年華活動,本府進行輔導並補助經費辦理(配合公所規劃辦理)。
- (二) 開發車埕休閒遊憩

車埕地區屬日月潭風景區管理處範圍內,目前亦由該處陸續完成 各項休憩設施,包括火車站服務中心、親水區及木材博物館等(已完成)。 鄉、埔里鎮、魚池鄉、水里鄉、集集鎮 、名間鄉等街景障礙物清除及美化。 2.交通系統整合:包括集集支線與高鐵 連結、公通輔運針設置、鹽東系統等。

删除: 1.城鄉風貌改善: 草屯鎭、國姓

連結、交通轉運站設置、纜車系統等。 <#>國家風景區建設及經營管理:持續 推動日月潭國家風景區建設及經營管理

如水社地區、伊達邵地區及環湖各景點公共設施改善。

<#>城鄉街景改善:草屯鎮、國姓鄉、 埔里鎮、集集鎮、水里鄉、魚池鄉、民 間

鄉等。

<#>交通系統整合:包括台鐵集集支線 與高鐵聯結、交通轉運站設置、纜車系統、

環湖解說遊園車系統、交通遊艇等。 <#>景觀道路改善:包括台14線、台 21線、台21甲線、131線及鐵道集集 支線

沿線設施強化及景觀改善。

<#>環境視覺整理:包括攤販整治遷移 、四手網漁筏造型更新、湖岸透視性改 善、

出入口意象改善等。

<#>提升旅館住宿品質:將日月潭地區 之旅館提升至國際水準、輔導地區發展 民

宿。

<#>文化資源: 邵族文化、中秋湖畔音樂會、水上花火節、萬人泳渡、茶業及電

力展示等。

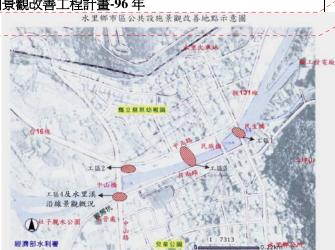
3.環境視覺整理:包括攤販整治、出入口意象改善、夜景塑造等。 五

- (三)促成車埕到日月潭纜車 BOT 案的興建
 - 1.主辦單位爲日月潭國家風景區管理處。
 - 2.本府各相關單位應積極協助配合推動,如都市計畫及非都市土地之變 更案。
 - 3.目前管理處主推九族纜車至德化社纜車案,有關車埕到日月潭纜車 BOT案將列爲第二階段推動。
- (四)輔導車埕木材工藝品的開發與行銷
 - 1.利用社區總體營造點,輔導車埕社區,開發該社區特色之木工藝品, 並利用「台灣社區通」網站及媒體廣寫行銷。
 - 2.邀集水里鄉公所、本縣工業策進會、工業會及手工業研究所等單位現 勘後研議辦理。
 - 3.協助向經濟部申請商品包裝等商案輔導。
 - 4.輔導水里鄉車埕社區發展協會的網站與本府觀光網連結,擴大行銷該 會的工藝品。
- (五)規劃開發水里蛇窯周邊休閒園區,創造在地就業 函請日月潭風景區管理處研辦本府積極配合。
- (六)整修民和村灌溉系統,解決灌溉用水問題協助爭取中央補助,並促請雲林農田水利會規劃辦理。

七、水里鄉民生橋夜間景觀照明改善工程計畫-95年

本計畫爲民生路橫跨水里溪之民生橋橋體,長約70公尺,因外部殘破且影響市區沿線景觀,故鄉公所預計將於橋體兩側重新上漆修繕及外側設置下照燈及變色LED燈,以強化夜間照明景觀。

八、水里鄉入口意象公園景觀改善工程計畫-96年



刪除: 六

格式化: 不加底線

刪除: 七

格式化: 不加底線

九、水里溪河堤人行景觀橋工程計畫-97年

於水里溪民族橋至中山橋間河段計畫藉由新建景觀步行橋,以連結 水里溪兩岸商圈活動路線及景觀設施,並作爲水舞噴泉觀賞平台,以吸 引遊客駐足,提升兩岸商圈發展,預計橋長約70公尺,寬約3公尺。

十、水里鄉藝術河堤陸橋景觀工程計畫-97年

改善地點位於水里溪南岸中山路與自由路交叉口,由於近年來台 16 線車輛往來頻繁且多有事故發生,同時也配合水里溪兩岸親水公園之工 程陸續完成,基於地方需求水里鄉公所預計於該處興建乙座人行陸橋, 以提高人行安全及滿足觀光遊憩的需求。

表 2.1-1 相關計畫彙整

	<u> 20.1 1 1 1 1 1 1 1 1 1 1 1 1 1 1 1 1 1 1 </u>		-		,
	相關計畫	辦 <u>理時間</u>	計劃時程	辦理機關	<u>備註</u>
1	台灣中部區域計畫第二次通盤	95年			
	<u>檢討</u>				
<u>2</u>	南投縣綜合發展計畫-水里鄉	95年			
	發展綱要計畫				
<u>3</u>	變更水里都市計畫(第三次通	95年	95-100年		
	<u>盤檢討)</u>				
<u>4</u>	日月潭風景特定區觀光整體發	93年	89-101 <u>年</u>		
	展計畫(草案)				
<u>5</u>	<u>日月潭旅遊線計畫</u>	91年	<u>92-96年</u>		
<u>6</u>	南投縣縣政白皮書鄉鎮市施政	95年			
	項目「巧手木藝,懷舊水里」				
<u>7</u>	水里鄉民生橋夜間景觀照明改	95年			
	善工程計畫				
<u>8</u>	水里鄉入口意象公園景觀改善	96年			
	工程計畫				
9	水里溪河堤人行景觀橋工程計	97年			
	<u></u>				
<u>10</u>	水里鄉藝術河堤陸橋景觀工程	97年			
	<u>計畫</u>				

刪除: 八、水里溪河堤人行景觀橋工程 計畫-96 年

<sp>

格式化: 不加底線

刪除: 九、水里鄉藝術河堤陸橋景觀工程計畫-95 年

格式化: 不加底線

SLEC 2-6

格式化: 字型: (英文)Times New Roman

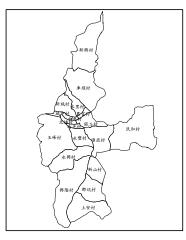
2.2 環境現況分析

2.2.1 自然環境

一、地形與地質

(一)地形

水里鄉依山傍水,地勢起伏,海 拔高度介於 243~1,266 公尺間,水 里溪貫穿其中,形成狹長之谷地,極 富景觀及水利資源。地形變化由東向 西降低,屬於平緩的台地地形與河谷 地形,鄉鎮範圍屬於集集山脈,集集 山脈爲西部衝上斷層山地,但屬低連 山地,地形起伏較大且陡峭。



(二)地質

水里鄉地質屬於新地質結構,爲第四紀沖積層及第三紀中新上新世砂岩頁岩層(如圖 2.2.1-1)。土壤係由山地河谷沖積而成,以黃壤、崩積土、石質土、砂岩土、砂頁岩、板岩混合沖積土、砂頁岩非石灰性新積土、砂頁非石灰性老沖積土等六類(如圖 2.2.1-2)。土壤之生成受母質及地形影響較大,水里鄉屬崩壤土,主要分佈於丘陵地及山地較陡之坡下,成土後較不穩定,構造亦不安定。滲透性佳,適合果樹生長,因此梅、茶、日本甜柿、巨峰葡萄、香蕉等頗負盛名。

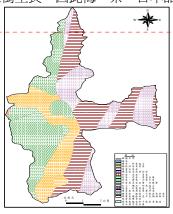


圖 2.2.1-1 水里鄉地質分佈示意圖

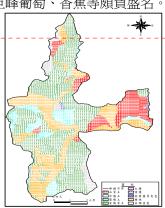


圖 2.2.1-2 水里鄉土壤分佈示意圖

删除: <sp>

删除: <sp>

二、水體

水里鄉內有濁水溪、陳有蘭溪、水里溪等河川縱貫全鄉,規劃範圍 鄰近河川爲水里溪(詳圖 2.2.1-3 水系示意圖)。

(一)水里溪

發源於車坪崙附近, 沿縣道 131 順地形蜿蜒而 下,至車埕地區會合鐵路 集集支線,並於水里都市 計畫區社子堤防附近匯入 濁水溪系統。與居民生活 息息相關。

水里溪上游的鉅工、 大觀、明湖、明潭抽蓄發 電廠及水庫,爲具有遊憩 和教育價值的工程景觀, 增加水里鄉之親水遊憩活 動發展潛力。

(二)濁水溪

所沖積河床廣大遼闊 ,加上兩旁山勢高峻,具

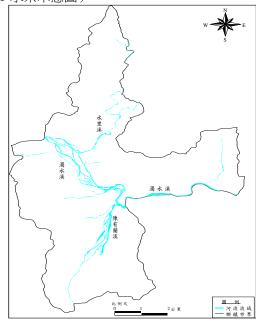


圖 2.2.1-3 水里鄉水系示意圖

有壯闊之水岸景觀,並與水里溪於此匯流沖積成寬闊的河床,藉玉峰 大橋連貫兩岸,周圍青山環列,形成一幅壯麗景觀,更加突顯水里優 越的自然景觀條件。

(三)陳有蘭溪

行經污染較少地區,水質保持良好,沿岸可從事自然觀察,撿石 等親水性活動。

三、氣象

(一) 氣溫

水里鄉年均溫約為 21.9 度,最高氣溫為七月 33.6 度,最低平均 氣溫為一月之 9.8 度。

(二)降雨、濕度

水里鄉位於山區,相對溼度較一般平地高,其年平均相對溼度為 84.45%,全年之相對溼度均高,無明顯之差異。年平均總降雨量約 1,676 公釐,且大部份集中於五至九月之颱風季節,氣溫涼爽宜人, 適宜從事遊憩觀光活動。

(三) 風速、風向

水里鄉由於受群山圍繞,風速不大,年平均風速約為 0.85m/sec ,月平均日照時數為 219 小時,日均量為 7.2 小時,非常適合旅遊活動。

四、動植物

水里鄉之植物資源主要分佈於陡峭的山坡地,種類計有無患子、山² 黃麻、血桐、龍眼、黑松、銀合歡、蘆葦、月桃、姑婆芋及馬纓丹等。 動物資源方面除了水里溪孕育的魚類部份鳥類、及一般常見的哺乳、爬 蟲類、昆蟲類外、其它並無其他特殊的動物存在。

2.2.2 社會人文環境

水里鄉內都市計畫區面積共 158 公頃。計畫人口為 20,000 人,計畫人口 密度為每公頃 126.58 人,屬於中密度居住環境。對於其相關的社會及人文環境分析說明如下:

一、歷史沿革

水里地區原屬於原住民聚居之所,於清光緒三年,平地漢民陳世傳 者來此居住墾殖,定居於水沙連(今頂崁村)從事業農業開發。因本地 適宜墾殖,日據時代時平地居民陸續進入經營樟腦事業,林業也非常發 達,爲木材之集散中心,目前水里地區尙保留許多木材加工廠。由於當 時水里地區地質寒冷水量豐沛,故取名爲「水裡坑」,此乃「水里」一 名最初之由來。民國十年,日人於日月潭建抽蓄電廠。民國十二年接著 興建鉅工發電廠,工商雲集,人口成長,地方日益繁榮。台灣光復後, 水裡坑原屬於集集鎮之管轄區,到了民國三十九年正式劃分爲水裡鄉, 少了個坑字。民國五十五年,更名爲「水里」,沿用至今。

二、人口

水里鄉轄內現有 19 個村、6,746 戶、213 鄰,都市計畫區內人口主要 分佈於南光、北埔、鉅工、水里、城中、農富、中央、新城等村沿民權 、民生、民族等道路之兩側,其中以溪北 2、3 與 8 號道路交匯處爲主 要聚集地區,形成一明顯住商集居區,且爲水里鄉之市鎮中心,另爲鄉 村山區人口。

自民國六十一年起,水里鄉人口便由 33,172 人逐年遞減,至民國八十七年人口總數爲 23,425 人,共減少了 9,747 人每年平均減少 301 人,年平均變化率約-1.16%,都市計畫區之人口數則自民國七十五年之 14,213 人至民國八十七年之 9,700 人減少了 4,513 人,平均年成長率爲 3.17%,其都市計畫區現有實際人口數較目標年人口數爲低,足見水里鄉人口呈現外流現象。

三、產業

水里鄉山地遼闊,資源豐富,爲南投縣林業發展較具規模地區之一 ,林地面積計 6,695 公頃,包括台大實驗林 3,576 公頃,及巒大林區 3,119 公頃。

農業生產得力於水里優良的氣候,溫暖濕潤,全年僅少缺水,因此 特別適合農作物之種植。農業作物主要以梅、香蕉爲主,兩者種植面積 幾乎達水里鄉農地面積之半,爲水里鄉最主要農產品;其中以天山梅更 是本地名產,而梅林園可開發賞梅的活動,又可品嚐梅子的美味,另外 脫水香蕉也是當地特產之一,具有觀光經濟價值;其次爲柑橘、竹筍、 李、水稻、茶、龍眼等,約佔水里鄉農地面積之四成,亦爲水里鄉之主 要農產品;此外荔枝、甘蔗、梨、桃、橄欖及其他青果類等,亦有可觀 生產量。

未來水里鄉計畫以三級產業作爲產業發展之骨幹,尤其是三級產業,其因鐵路觀光發展而來,未來一、二產業若能配合觀光發展出如蛇窯 具地方特性之產業,更可促進觀光之發展。

2.2.3 交通動線

一、交通運輸系統

水里鄉接鄰許多重要觀光 據點,地理位置重要,台 16 線扮演水里鄉交通運輸之動脈 角色,爲水里鄉西向與集集鎮 聯絡主要動脈;另南北向的台 21 線與縣 131 道路之交通運輸 功能也十分重要。

交通運輸應著重在疏散本 區觀光車潮的交通衝擊及因應 建設之需求,謀求健全發展之 交通建設。

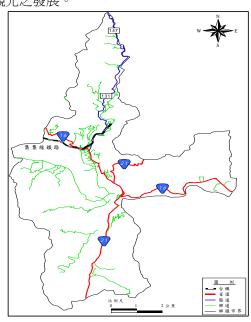


圖 2.2.3-1 水里鄉主要聯外道路示意圖

(一)主要聯外道路

1.台16線

台 16 線爲南投縣東西向交通重要幹道。台 16 線西起於名間鄉經 林尾、水里、民和村,止於合流坪,爲新計畫中的新中橫公路,亦爲 水里鄉聯外主要道路。 刪除: <sp>

2.台21線

台 21 線爲南投縣南北向交通重要幹道,縱貫水里鄉之中央。台 21 線北接中橫公路天冷,途經埔里、日月潭、水里及信義等鄉鎮。

(二)區內重要幹道

1.縣131道路

位於水里鄉內的縣 131 道路是由水里往北行,經車埕至車坪崙, 長約 10.6 公里。爲水里鄉往北與魚池鄉和國姓鄉聯絡的幹道。

2.縣147道路

縣 147 道路由國姓鄉北山村向南延伸,沿木屐欄溪往南至水里鄉 。為水里鄉與國姓鄉之間的聯絡道路。

(三)大眾運輸分析

1.公路運輸

本區公路運輸有南投客運公司、員林客運、國光客運公司及豐榮 客運等民營公車。台汽客運主要負責區域間之聯絡,其服務型態以中 程及長程客運爲主,包括往返台北、台中、高雄等地區,其他兩家客 運公司則以南投生活圈區域內之聯絡爲主。

(1) 南投客運

主要提供與埔里鎭聯絡之大眾運輸服務,目前共設有埔里 、草屯兩個營業所,路線之安排是以埔里站為中心,提供南投 其他地區客運之服務。

(2) 員林客運

水里鄉境內最主要之客運由員林客運所負擔,行經水里境 內總共闢有九條路線,主要提供南投縣竹山、水里與鄰近間中 短程客運運輸服務之地區性客運。

(3) 國光客運

提供區域聯絡機能,鄉民可以搭乘台汽客運直達台中、南 投等地。

(4) 豐榮客運

以地區短程客運爲主,往來該區生活圈之公路運輸服務。

2.鐵路運輸

(1) 集集線鐵路

日據時代台灣電力株式會社(台灣電力公司前身)為運輸建築日月潭發電所的工程材料,建築二水至外車埕鐵道,大正8年(西元1919年)開工,大正11年(西元1922年)1月14日

開始對外運輸自用材料,並對外兼辦客運,等到電廠完工後, 這條鐵路於昭和2年(西元1927年)5月1日由總督府鐵道部 收購,更名爲「集集支線」,並開始營業。

水里鄉爲南投縣 13 個鄉鎮之中少數擁有軌道運輸系統的地區。集集鐵路支線由彰化進入南投縣,經名間鄉以西接下來設龍泉、集集、水里及車埕等站,其中水里站、車埕站係位於水里鄉境內,爲南投縣境內一條極重要的觀光路線。

二、現有停車空間

本規劃範圍內之停車空間規劃以路外停車為主,路邊停車為輔。路 外停車共有兩處,路邊停車,因未劃設停車格,導致停車秩序雜亂,有 礙道路整體景觀。公有停車場則設置於北埔地區,與本區距離較遠,使 用上較爲不便,整體而言停車空間不足。

(一)水里火車站

採路外停車,共有兩處:車站前方廣場約可停放 10~15 部小汽車,20 部摩托車,車站西側空地則另有停車場設置,缺乏停車格劃設,導致停車秩序略微雜亂,現多爲客運巴士停放使用,無收費。

(二)水里溪畔

採路外停車,沿河畔之空地劃設約可停放 110 部小汽車,採記次 收費方式,爲本區最主要之停車空間。

三、旅遊型態分析

依「日月潭國家風景區水里硘磘地區觀光遊憩綜合性規劃」(本處,2005)及現地調查之結果,本區之旅遊型態仍以自行開車前往之比例為多,搭乘大眾運輸工具的比例僅佔調查樣本的 15.5%。由此可知,本區之交通停車等空間之需求及轉運規劃有其必要性。

12 2.2.3-1	百姓心脉和	<u> 世合义</u>	表力 们 我	
地點 交通工具	二坪山冰店 (%)	蛇窯(%)	車埕(%)	總合 (%)
火車	0.0	1.2	21.8	5.0
公民營客運	0.7	0.4	2.0	0.8
遊覽車	1.4	13.5	10.9	9.5
計程車	0.7	0.0	0.0	0.2
自用小客車	79.2	75.8	58.4	73.2
機車	16.7	6.7	5.9	9.5
自行車	0.0	2.4	1.0	1.4
其他	1.4	0.0	0.0	0.4

表 2.2.3-1 各游憩據點游客交通工且分析表

資料來源:日月潭國家風景區水里硘磘地區觀光遊憩綜合性規劃,2005,本研究整理

四、交通需求分析

有關觀光遊憩旅次需求之預測,本計畫參酌「日月潭風景區遊憩交通系統規劃」(本處,2002)及「日月潭國家風景區水里硘磘地區觀光遊憩綜合性規劃」(本處,2005)之資料爲依據,並配合現地之調查結果進行需求預測,以切實反應於目標年之觀光遊憩旅次。

依據上述相關計畫所提及之資料預測,於民國 101 年水里鄉觀光遊² 憩需求約爲 55.5 萬人,另有關旅次使用運具之型態以自用小汽車居多佔 73.2%,另大型遊覽車 9.5%、機車 9.5%、計程車 0.2%、自行車 1.4%,至於大眾運輸(火車與客運)則僅佔 5.8%,顯示規劃交通轉運中心之必要性與迫切性。

依此相關數據推估換算,於民國 101 年時全年觀光遊憩旅次之運具使用分配彙整如表 2.2-2 所示,其中大眾運輸之火車部份約為 27,750 人次、公民營客運約為 4,440 人次,至於自用小汽車則高達 406,260 人次,另機車有 52,725 人、大型遊覽車約為 52,725 人次;另為推估本計畫轉運中心之規模,需將上述之相關數值轉換為尖峰小時之旅次量,因此本計畫假設將全年旅次量依 12 個月、每月 30 日換算為日旅次量,並假設尖峰小時旅次量約佔全日旅次量之 20%,依此推估尖峰小時各運具之旅次量詳如表 2.2-3,其中大眾運輸之火車部份約為 16 人次、公民營客運約為 3 人次,至於自用小汽車則為 226 人次,另機車有 30 人、大型遊覽車約為 30 人次。

因此再藉由運具乘載率之換算推估各運具之交通量(輛次),此即可作爲後續規劃轉運中心之依據,由表 2.2-4 可知,於尖峰小時自用小汽車約有 90 輛次、機車 15 輛次、遊覽車 1 輛次,至於屬於臨停性質之公民營客運 1 輛次及計程車 1 輛次。

表 2.2.3-2 全年觀光旅次運具分配結果表

運具別	運具比例	年旅次量(人)
火車	5.0%	27,750
公民營客運	0.8%	4,440
遊覽車	9.5%	52,725
計程車	0.2%	1,110
自用小汽車	73.2%	406,260
機車	9.5%	52,725
自行車	1.40%	7,770
其他	0.40%	2,220

資料來源:本計畫推估分析

表 2.2.3-3 尖峰小時觀光旅次運具分配結果表

運具別	全年(人)	月平均(人)	日平均 (人)	尖峰小時(人)
火車	27,750	2,313	77	15
公民營客運	4,440	370	12	2
遊覽車	52,725	4,394	146	29
計程車	1,110	93	3	1
自用小汽車	406,260	33,855	1,129	226
機車	52,725	4,394	146	29
自行車	7,770	648	22	4
其他	2,220	185	6	1

資料來源:本計畫推估分析

表 2.2.3-4 尖峰小時觀光旅次交通量表

運具別	尖峰小時旅次量 (人)	乘載率 (人/車)	交通量 (輛)		
火車	15	-	-		
公民營客運	2	25	1		
遊覽車	29	30	1		
計程車	1	2	1		
自用小汽車	226	2.5	90		
機車	29	2	15		
自行車	4	1	4		
其他	1	-	-		
	合計交通量(輛) 112				

資料來源:本計畫推估分析

2.3 土地使用現況

2.3.1 權屬清杳

本案車站轉運區基地範圍土地標示包括水里鄉水里段 134 地號及新城段 4 地號等 51 筆土地,權屬分別爲國有地、及私有地,國有地管理單位分別爲 交通部鐵路管理局、林務局及國有財產局(表 2.3.1-1、圖 2.3.1-1)。大彎地區土地權屬部分台電佔 16.1956 公頃(96.8%),國有財產局佔 0.3249 公頃 (2%),水里鄉公所佔 0.3779 公頃(2.2%),總面積約爲 16.8984 公頃。

2.3.2 使用分區

本車站轉運區規劃範圍屬於水里鄉都市計畫區範圍之內土地,使用分區部分則包括有車站專用區、商業區、住宅區之用地劃設(圖 2.3.2-1)。大彎地區土地屬於水里鄉非都市土地,土地使用編定爲國土保安用地。

2.3.3 使用現況

本區土地利用屬於新舊混雜的情況,目前使用情況大致如下(圖 2.3.3-2、圖 2.3.3-3):

一、公有地之宿舍

多爲一樓磚造建築物,屬老舊建築且部分建物已損毀,據瞭解爲早期伐木時所建後來供作鐵路宿舍使用。目前除國有財產局管有土地上仍有住戶外,林務局及鐵路局員工宿舍多已輔導遷移,至 96 年 11 月止,剩 3 戶。

二、公有地之機關及場站設施

除宿舍使用外,基地範圍內之公有地,尚有部分機關及場站磚造建築物,包括舊水里分駐所(2R,目前無人使用)、舊戶政事務所(2R,目前為社會福利工作協會使用)以及火車站之場站設施鐵路倉庫兩棟(1R,目前則出租予民眾利用,每三年一約)。

三、公有地之綠化

爲利用場站用地作爲簡易綠美化的部分,爲南投縣政府所建但目前 多已經荒廢;車站後方則有長方形一閒置林地,屬於車站專用區。

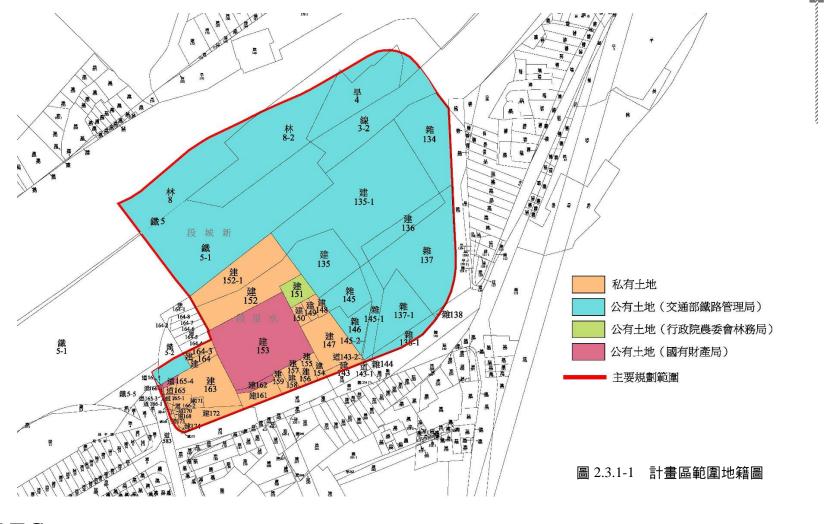
四、私有土地之宿舍及民宅

私有地宿舍則摻雜於公有宿舍區中(地號建 148~150),多爲一樓 磚造建築物,目前仍有 2 戶民宅居住;另有新高木業所屬土地目前也出 租予私人居住,計 2 戶。其他私有土地則多集中於基地西南側民權路沿

街面,多爲鋼筋混泥土建築物,樓高約在 2~4 層樓,目前多爲住宅或零售業使用,發展情況熱絡。

表 2.3.1-1 十地標示及權屬一覽表

	表 2	.3.1-1	土地標示		一覽表	
鄉鎭	地段	地號	面積(mi)	建號	土地所有權人	管理者
水里鄉	水里	雜134	955	7-2-7-0	中華民國	交通部鐵路管理局
水里鄉	水里	建135	809	71	中華民國	交通部鐵路管理局
水里鄉	水里	建135-1	2,923	,,	中華民國	交通部鐵路管理局
水里鄉	水里	建136	369		中華民國	交通部鐵路管理局
		雑137	1,548	73		
水里鄉	水里	-17-		13	中華民國	交通部鐵路管理局
水里鄉	水里	雜137-1	665		中華民國	交通部鐵路管理局
水里鄉	水里	雜138	20		中華民國	交通部鐵路管理局
水里鄉	水里	雜138-1	189		中華民國	交通部鐵路管理局
水里鄉	水里	雜144	7		中華民國	交通部鐵路管理局
水里鄉	水里	雜145	388	72	中華民國	交通部鐵路管理局
水里鄉	水里	雜145-1	288		中華民國	交通部鐵路管理局
水里鄉	水里	雜145-2	13		中華民國	交通部鐵路管理局
水里鄉	水里	雜146	283		中華民國	交通部鐵路管理局
水里鄉	水里	建151	185		中華民國	行政院農委會林務局
水里鄉	水里	建153	1,664		中華民國	國有財產局
水里鄉	水里	建162	56		中華民國	國有財產局
水里鄉	水里	道165-2	5		中華民國	國有財產局
水里鄉	水里	道165-3	1			國有財產局
			25			
水里鄉	水里	道165-4			中華民國	國有財產局
水里鄉	水里	道166	2		中華民國	國有財產局
水里鄉	水里	道166-1	4		中華民國	國有財產局
水里鄉	水里	建143	84		陳聰敏	
水里鄉	水里	道143-1	2		陳聰敏	
水里鄉	水里	道143-2	1		陳聰敏	
水里鄉	水里	建147	528	5	陳聰敏	
水里鄉	水里	建148	64	436	鍾鄭美蘭	
水里鄉	水里	建149	52		蔡美珠	
水里鄉	水里	建150	70		蔡美珠	
水里鄉	水里	建152	723		新高木材株式會社	
水里鄉	水里	建152-1	673		新高木材株式會社	
水里鄉	水里	建154	64		陳宗龍	
水里鄉	水里	建155	55	26	黃鴻楨	
水里鄉	水里	建156	49	365	陳和程	
			49	75		
水里鄉	水里	建157	59		黃陳員	
水里鄉	水里	建158		220	陳哲榮	
水里鄉	水里	建159	65	82	許英皓	
水里鄉	水里	建161	180		中華郵政股份有限公司	
水里鄉	水里	建163	590		員林汽車客運股份有限公司	
水里鄉	水里	道165	32		員林汽車客運股份有限公司	
水里鄉	水里	道168	3		員林汽車客運股份有限公司	
水里鄉	水里	道170	1		員林汽車客運股份有限公司	
水里鄉	水里	建172	276		員林汽車客運股份有限公司	
水里鄉	水里	道173	18		員林汽車客運股份有限公司	
水里鄉	水里	建174	6		員林汽車客運股份有限公司	
水里鄉	水里	建164	91		陳鄭祝	
水里鄉	水里	建164-3	66		陳鄭祝	
水里鄉	水里	建164-4	69	421	曾初燕	
水里鄉		道165-1	24	346		
	水里	~		346	黄淑姬	
水里鄉	水里	道166-2	107		黄淑姫	
水里鄉	水里	建171	107	244	黄淑姫	isi-/-n :-≥- :-1
水里鄉	水里	道583	5		中華民國	國有財產局
水里鄉	新城	線3-2	1032		中華民國	交通部鐵路管理局
水里鄉	新城	早4	967		中華民國	交通部鐵路管理局
水里鄉	新城	鐵5	20		中華民國	交通部鐵路管理局
水里鄉	新城	鐵5-1	3156		中華民國	交通部鐵路管理局
水里鄉	新城	鐵5-2	148		中華民國	交通部鐵路管理局
水里鄉	新城	鐵5-5	18		中華民國	交通部鐵路管理局
水里鄉	新城	林8	1290		中華民國	交通部鐵路管理局
水里鄉	新城	林8-2	1,955		中華民國	交通部鐵路管理局
合計	かりが	7/10-2	22,995		丁平八四	人地印蜗町日生川
'p#			44,995			





- ○之附帶條件為:應辦理整體開發,且由區內土地所有權人無償提供廣場兼停車場用地、道路用地及綠帶等公共設施用地,並於完成開闢公共設施用地及產權移轉登記予水里鄉公所後,始得發照建築。又其關發單元面積不得小於0.5公頃,以避免土地零星開發建築。
- ⊕之附帶條件為:應提供變更範圍之30%土地做為公共設施用地使用。

圖 2.3.2-1 土地使用分區示意圖



SLEC

- 2-19

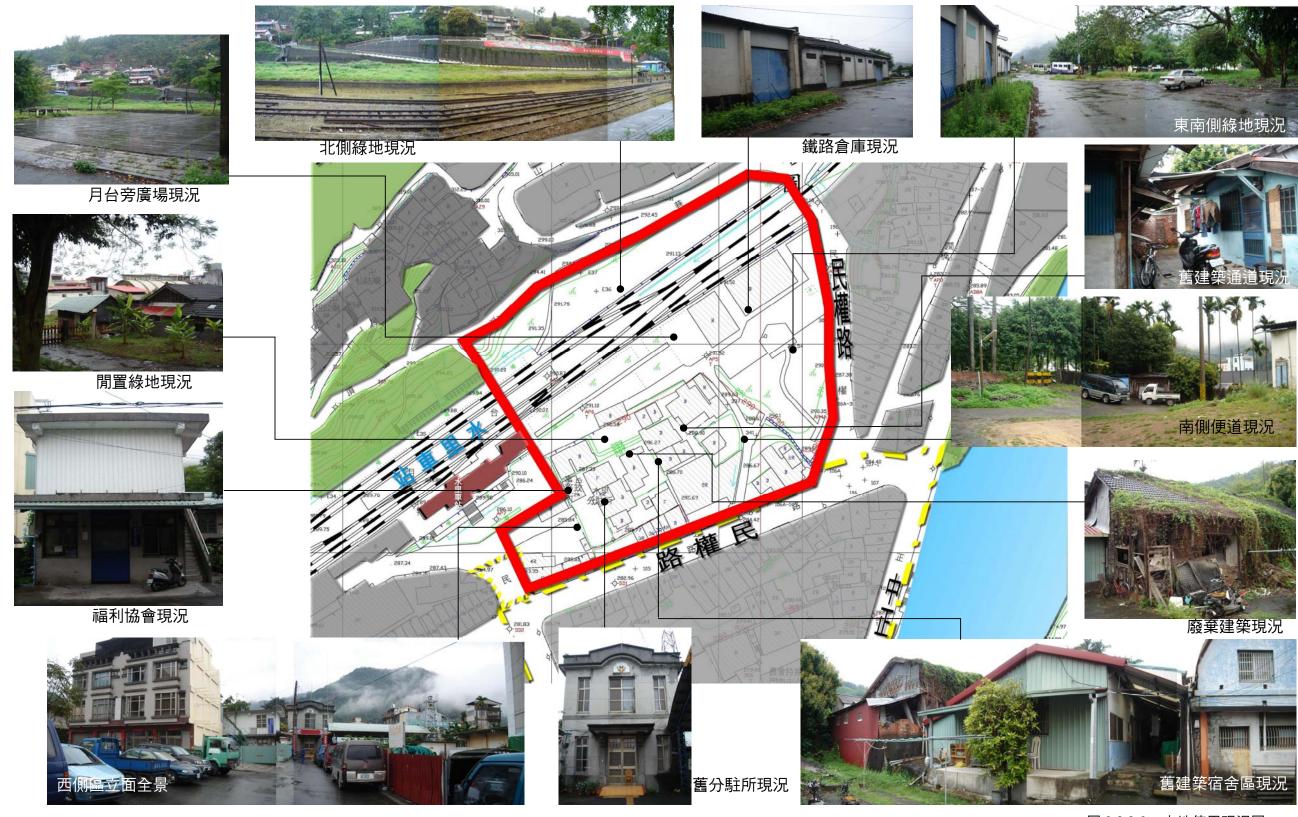
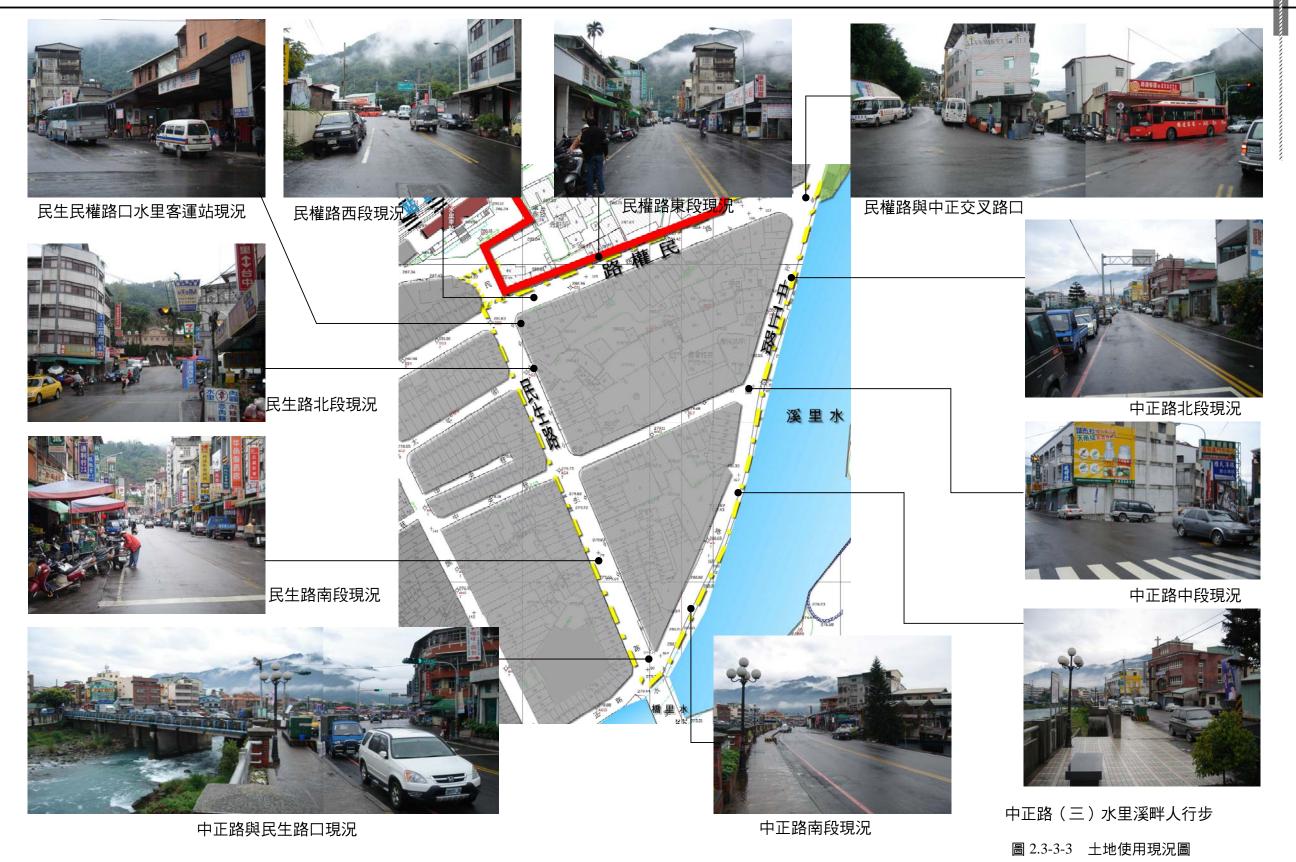


圖 2.3.3-2 土地使用現況圖



SLEC 2-21

2.4 重要觀光資源

以水里鄉爲主要範圍,對本計畫鄰近及週邊重要觀光資源調查,透過整體性規劃,配合不同層次的遊憩目標,建構旅遊網絡。有關本計畫範圍周邊重要景觀據點分述如下(詳圖 2.4-1):

一、鄰近遊憩資源

(一)人文遊憩資源

1.水里火車站

水里火車站是鐵路集集支線 其中一站,在早期伐木業的黃金 時代,水里是台灣各地木材商賈 雲集之地,帶來當地的繁榮。水 里車站保留了一個中島月台,在



月台的兩側,用了著名的蛇窯出產水缸,作爲車站內的裝置藝術。

2.二坪山

台電宿舍位於二坪山上,可俯視水里全鄉。著名的二坪枝仔冰 也位於此地,因爲水里溪的水質是全南投最純淨,由於上游大觀電 廠的沈積過濾使得水質特別良好,因此所製成的冰品,吃起來別有 一番滋味;另相關活動設施有舊發電機具、解說牌及休憩座椅等。

3.玉山國家公園管理處

玉山國家公園管理處即設於濁水溪河階台地旁,並位於濁水溪、水里溪匯流處,群山環抱,清流迤邐深具山水之美。玉山國家公園爲台灣第二座國家公園,具備國家公園及生態保育宣導解說折頁及多媒體簡報等機能。

4.南投縣水里鄉觀光自行車道 位於水里溪畔,由玉 山國家公園水里遊客中心 旁水雲橋畔即可轉入本自 行車道,此路線可銜接水 里街道內及往西接 131 號 線道玉峰大橋。



5.水里郵局

位於民族街 107 號,爲一歷史建築,興建於 1940 年,爲木結構、日式木造房舍之公有建築,外貼魚鱗板,入口處上方出雨遮開一牛眼窗,形式簡單與一般民舍無異。

6.水里分駐所

位於民權路 86 號水里火車站旁,興建於日據時代,目前已無人 使用,建築結構狀況整體而言已有受損,局部有立即危險,損壞程 度輕微。

7.水里鄉農會展售中心

位於水里民生路旁巷道內, 爲一仿歐式建築,館內展售水里 及鄰近鄉鎮之之農特產,可提供 遊客及鄉民採購紀念品及生活用 品機能。

(二)自然遊憩資源

1.水里溪

水里溪爲水里鄉最重要之水 資源,發源於車坪崙附近,沿縣 131 道路順地形蜿蜒而下,至車 埕地區會合鐵路集集,於水里附 近匯入濁水溪系統。水里溪流經 污染較低區域,水質保持良好,



沿岸可從事親水性活動;此外上游的大觀、明湖、明潭抽蓄發電廠及水庫,亦是饒富樂趣與教育價值的工程景觀。

2.水里溪親水公園

水里觀光季-玩水嘉年華活動,在 此地進行,活動內容包括自由車逍遙遊 、激流體驗、橡皮艇體驗、採果 DIY、 風味美食、挑戰攀岩及垂降、萬人水球 大賽、親子水世界-勇闖水迷宮等,以 體驗水里溪魅力。



本親水公 園溪水來自明 潭發電廠,溪 水非常清澈,



水量由電廠控制,且位於市中心,可發展泛舟活動及親水活動。

3.水里溪水舞及燈光秀

水里水舞表演地點位於中山橋橋頭新地標公園,自水舞設備啓用以來,使得夜間的水里市區更加璀璨、亮麗。隨著溪水潺潺流動,溪旁兩側拱狀及漩渦狀噴泉設備交叉噴出長條狀、拱狀、漩渦狀等不同形狀的水柱,使得水里溪異於一般溪流的活潑、生動,入夜後,隨著紅、黃、紫、藍等各種燈光閃爍,「水舞」劇碼也隨之上演,呈現另一種美感,也形成水里新興的觀光景點。該噴泉設備固定一小時噴一次,每次時間約五分鐘,每當水柱沖出,便吸引許多民眾圍觀,有的甚至伸手享受嬉水的樂趣。

水里鄉公所亦積極推 動「水里溪燈景計畫」, 水里溪上計有民族、民生 及中山三座橋,在玉管處 協助下,進行夜間景觀工 程,在橋兩側護欄空隙中 增設各種省電、立體的燈 光照明設備,改善各橋之 夜間景觀。



二、其他周邊重要遊憩資源

1. 車埕火車站

為集集線之終點站, 原為建設日月潭及大觀發 電廠工程運料而鋪設,日 據時代爲了深山裡的水利 及木材,沿濁水溪進入車 埕(水里原爲新高山—玉 山登山口)於民國十年建 造完成。鐵路因此來到車



埕(內車埕),水壩興建完成後,將鐵道拆至外車埕(目前之車埕站),周邊有明潭電廠大壩、振昌木業大型舊廠房,大型儲木池、 員工宿舍區、車埕村落、水里溪谷。

日據及光復初期,車埕萬商雲集,一度繁華,因此水里享有「小台北」之稱,而集集支線正是這交通大動脈。這個在日據時代建造的小鎮至今仍保存舊時樣式,一片清雅幽靜,風景相當幽美,素有最美麗的小站雅稱,也是水里鄉的祕密花園。

2.蛇窯

水里蛇窯源自民國十六年,源自 大陸福州,由於窯的設置係順著山坡地形以土磚砌成,窯身甚長,遠遠望之如蛇形,因而得名稱作「蛇窯」。水里蛇窯窯身長達百餘尺,窯內空間寬廣,早期以生產缸器最多,由於燒窯是以木材爲燃料,柴灰落在環體上



形成豐富的色彩及拙樸的質感。目前在經營者巧思構劃下,重新包裝成兼具休閒娛樂及文化教育功能的「水里蛇窯陶藝文化園區」,以蛇窯爲主體,配合製陶教室、製陶廠、展示空間、茶藝館等,規劃出「水里蛇窯陶藝文化園區」,使蛇窯的風貌得以重現,並達到陶器藝術推廣的目的。

3.明湖水庫

明湖水庫位於水里鄉車埕村境內,即日月潭的西南側,主要利用核能發電的離峰電力,利用抽蓄發電方式,將剩餘電力毫不浪費的充分利用,是本省第一座抽蓄發電廠,也是遠東地區最大的地下水力發電發電廠。除此之外,水庫的湖光山色之美,也是一項極具潛力的觀光資源。

4.大觀發電廠

大觀發電廠目前有一、二兩廠,大觀一廠成立於民國 23 年完工 ,是一所抽蓄水力發電廠,兩廠發電用水都取自日月潭。廠內風光 明媚,是觀光勝地之一。

5.石觀音吊橋

石觀音吊橋位於水里溪上,係連接吉仙宮和縣 131 道路的景觀 吊橋,站在吊橋上遠眺,四周優美,橋畔景緻怡人,結合水里溪沿 線的親水活動可親近大自然,並可品嚐道地美食。

7.集集火車站

集集支線火車通車初期以載 運工程材料爲主,不過隨後亦負 擔起運輸沿線鄉鎮的旅客,因台 十六線的通車以及公車行駛,鐵 路的運輸功能逐漸被落。民國八 十年以後,『集集火車之旅』逐



漸熱鬧起來,期間車站因九二一集集大地震損毀,經修護完成並點 交還交通部鐵路管局,目前是爲集集鎭觀光旅遊重要據點。

8.日月潭國家風景特定區

日月潭爲台灣第一大湖 泊,以不規則的菱形的日潭 與其西細長弧形之月潭構成 ,故得名。民國 89 年正式成 立「交通部觀光局日月潭國 家風景區管理處」。日月潭 國家風景區經營管理範圍以 日月潭爲中心,北臨魚池鄉 都市計劃區,東至水社大山



之山脊線為界,南側以魚池鄉與水里鄉之鄉界為界,總面積約為 9,000 公頃。包含括日月潭特定區之範圍及頭社社區、車埕、水社大山、集集大山、水里溪等據點。



圖 2.4-1 水里鄉重要景觀據點分佈示意圖

2.5 視覺景觀美質分析

本區屬都市化地區,視覺分析針對規劃範圍及周遭街道內之重要景觀元素進行分析,以配合後續整體規劃予以保留或改善。依據本區景觀之特質,初步分析可分爲三大類,分別爲地標景觀、軸線景觀、節點景觀三大部分:

2.5.1 地標景觀

地標景觀可規劃為地區重要建物,評估重點包括 建物造型、外觀及歷史意涵,建物景觀以保存及整建 為規劃重點,進行相關補強、美化及再利用等工作, 戶外空間亦應予綠化,改善整體視覺景觀。本區重要 的建物為:

(一)重點規劃區

規劃範圍內之建物現況景觀相當 雜亂,最重要的建築景觀爲舊水里分 駐所及西南側之鳳凰木群,未來可配 合更新工作善加利用,活化建築物機 能,串連車站及建物兩者動線,保留 重要喬木,融入整體綠美化設計規劃



(二)街道區

民生路、中正路及民權路規劃範圍內之建物民宅,現況景觀缺乏 規劃,尤其民生路商店林立,後續可配合軸線景觀意象作道路景觀工 程改善,加強視覺引導、建築立面美化及街道傢俱以創造舒適的視覺 景觀意象。

2.5.2 廊道景觀

廊道在都市中通常指街道、運河或鐵路而言,善加規劃不僅可賦予辨明 方向的機能,也得以強化該都市之自明性和連貫性。本區重要的廊道為:

(一) 民生路廊道

不僅爲水里重要商圈, 串連三大景觀資源-水里火車站(北向)、水里溪及二坪山(南向), 地形的起伏變化亦使的視覺軸線之效果 更爲強化,端景的水里火車站更是視覺焦點,後續規劃上應著重於廊 道視覺通透性及與本規劃區整齊美感之維持。

(二)中正路廊道

本路段不僅爲通往車埕之 要道,現況沿水里溪畔也規劃 有親水步道,廊道景觀遼闊且 兼具山水之美,故廊道規劃工 作應加強與自然環境語彙的結 合與應用,凸顯廊道特質及串 連本規劃區。



2.5.3 節點景觀

節點通常為人車集合的場所,多位於交通往返必經之途,或是人潮活動密集的集中點,大多形成為該區域活動的核心,可配合廊道之規劃形成有趣的都市空間,使遊客及鄉民漫步於線性空間時能獲致趣味體驗。本區重要之節點為:

(一) 民生路、民權路口

爲重要的鐵、公路交通轉 運節點,平假日人車密集,爲 形塑外地遊客對水里都市意象 的重要據點,惟目前除火車站 及站前廣場予以整建外,尙無 其他景觀設施之規劃,未來應 強化與本規劃區之整體設計。

(二) 民生路、中正路口

爲往來水里、車埕車輛主 要的交通節點,鄰近之水里橋 爲眺望水里溪之優良據點,假 日及平日午後有攤商聚集,呈 現出小鎮特有的商業風貌。





第三章 規劃課題與發展策略

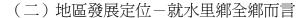
3.1 基地與車埕地區發展關係分析

一、發展定位

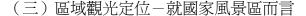
本區之發展,除應依據『日月潭風景特定區觀光整體發展計畫』(草案)之空間發展模式-『水里溪遊憩系統規劃』檢視相關需求,並發揮集集線「中繼站」之角色,連結集集與車埕間鐵道沿線景觀,凸顯南投境內的城鎮人文景觀及自然山水風貌,重塑其旅遊線定位,進而評估本區空間導入適合的活動,強化其觀光機能。因此本計畫之觀光定位建議如下:

(一)城鄉發展定位-就車站地區而言

利用本區開放空間資源,將景觀資源轉換爲產業經營,提供爲車站周邊綠地開放空間,並結合交通動線系統與周邊觀光據點(電廠、農會)及特有資源(如水里溪)連結。



本規劃區既有遊憩資源相對缺乏, 故應加強導入新的觀光活動來推動本區 觀光。加強據點之觀光主題,並適度將 過去之歷史、人文、產業景觀運用於景 觀規劃中,朝精緻性遊憩區規劃發展, 提供便利旅遊服務,進一步形塑新的水 里觀光節點。



由於位處日月潭國家風景區之西南 側,兼具入口意象之機能,除發展自身 觀光遊憩外,強化轉運機能外,提升觀 光服務品質,使其成爲集集鐵道沿線最 重要之服務據點。









車埕地區目前已經朝向發展 Eco-Museum 的方向發展,且具有濃厚的產業色彩及觀光主題性。因此,相對於車埕的發展而言,本區既有遊憩資源主題性則相對較弱,但交通機能、購物、餐飲等機能則相對的便利許多。

故就本區發展規劃而言應以結合鄰近地區之觀光資源或據點來推動。地區觀光爲規劃方向、吸引遊客到遊率並提高本區空間活動之主題性。其可運用既有都市機能提供遊客相對便利的遊憩服務,並藉此帶動整體性(食、住、育、樂)的發展。在加強活動主題的引入上,應可以善用水里「小台北」之暱稱作爲活動之主軸,就環境、產業方面營造氣氛,以隱喻之設計手法帶出水里與車埕之關連性,另一方面,也可藉此加強兩者市場區隔性,善用本區周邊的人文、活動景觀,朝「人文景觀」、「多元化」遊憩據點的規劃發展,提供有別於車埕的單一活動主題之差異性之遊憩服務,且相較於集集過於人工化的遊憩環境,水里也保留著一分純樸的山城特色,藉此可進一步強化集集一水里一車埕地區各具特色的帶狀觀光發展,水里也得充分以衛星都市角色支援觀光發展,並強化其與都市景觀據點、相關交通服務之中繼點連結角色。



案例分析 3.2

一、日本長濱市黑壁廣場(資料來源 http://www.kurokabe.co.jp/)

位於日本滋賀縣的 長濱市建城於 16 世紀 ,位於關西地區的心臟 地帶,環抱日本第一大 淡水湖-琵琶湖,因絲 的貿易而曾相當繁榮。 明治時代建造的第一百 三十銀行長濱分行,由 於外牆著黑漆的樣式而 得到『黑壁銀行』之暱 稱。1960 年受到大型 店舖及連鎖賣場影響, 傳統商店受到威脅。爲



了古蹟保存,以其爲主的市中心街道活化 的工作於 1988 年 4 月開始,民間與市政 府共同出資成立"第三區域株式會社",購 買這些即將面臨被拆除的老屋與土地,進 行修護與改造。

其整頓的方式是以區域性的重劃作考 量,第一階段是選定一中心區域作修建與 經營規劃,等待保存狀況與經營穩定後, 再規劃擴充建設的範圍;在街區中則避免 過多的設施,破壞街區所呈現的原始風貌 和特有的古樸氣氛。黑壁銀行以此種方式 於 1989 年正式修復完成,搖身一變成爲「 黑壁第一號館」,內部空間則改裝爲玻璃 製品的展示場。接著,便相繼整理出其他 歷史建築作爲「第二號館」(玻璃工藝工 房)、「第三號館」(Verita Bar 餐廳) 。到目前爲止,已經陸續的完成十座該市 內歷史建築的保存及活化工作,開了土產 禮品店、餐廳、藝品店、黑壁相關情報販 售、古董等店,並不斷擴張中。



黑壁1號館



黑壁 2 號館

值得一提的,其實長濱市的歷史和 玻璃並無直接關連,主要是屬於第三機 構的「第三區域株式會社」認爲發展玻 璃工藝非常有潛力與成長空間,因此將 玻璃品內融合歷史性、文化藝術性與國 際性,後來竟成爲長濱最具代表性的新 產物,也爲黑壁廣場之活化帶來嶄新的 氣象,成功地的爲地方帶來觀光財源。 事實證明,黑壁廣場的活化,不僅成功 的保存長濱傳統市中心的景觀與特色, 並化解了大型連鎖商場之威脅,尋找出 自己發展之定位,是一個結合文化保存 、環境整理與社區參與的成功案例。



黑壁 **11** 號館 玻璃教室工房館

二、本案例可參考之處

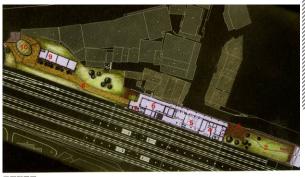
藉由黑壁廣場的案例分析中可了解到「歷史」與「創意」應是目前水里規劃應該重視的課題,而不單只是思考在既有環境中加入大量的新建設或設施,而是必須同時考量在舊有環境脈絡與產業元素間找出著力點及切入點,將過去的無形資產融入於現代的氣氛中,學習黑壁廣場案例引進新興的產業或發揚舊有的產業,結合整體街區的整建規劃觀念,利用單一區域開發作爲基礎,成功地以水里車站周邊的改善規劃作爲帶動發展的基礎。



三、福隆火車站及周邊景觀改善工程

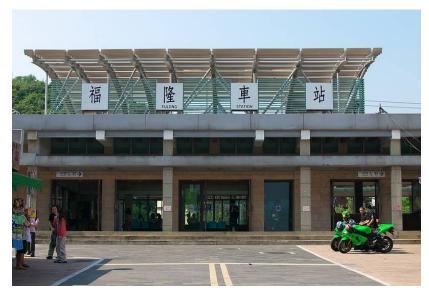
福隆火車站是位於北迴 鐵路由台北站出發後,第一 個可親近海岸的火車站,也 是第一個與台二線濱海公路 相結合的車站。更是交通部 觀光局東北角管理處與福隆 海水浴場的所在地,因此該 處相當重視福隆地區的觀光 發展,乃由觀光局與鐵路局 共同合作下,斥資將近 3,700 萬元予以重建福隆火 車站。

本案除次福隆火車站重 建外,更一併考量未來站前 廣場汽、機車與計程車停車 問題,因此在目前車站南側





闢建停車空間,另外也考量未來站體商業功能,也在目前車站北側號誌 所房舍將闢設成商業型餐飲販售區。而火車站本體更是以弧形屋頂鋼構 型式塑造新穎活潑造型,作爲迎接觀光客到來。



另外在福隆地區先後投入經費,在通往 海水浴場舊浴場街道與東興宮周邊廣場 等進行環境整建工程,並透過北部旅遊 線工作圈會議運作,協調取得台電公司 積極配合,優先進行福隆地區電力電桿 地下化工程,因此預計在最近夏季泳區 開放時,福隆地區將呈現全新風貌與環 境迎接觀光客的到來。

福隆火車站改善構思源於隨著時代 的演繹植入多功能的活動空間,結合休 閒活動爲導向之行爲,形塑一個兼具交 通與觀光休閒文化的空間;火車站的設



計理念是希望車站與街道開放空間結合共生,提供遊客使用,並搭配福 隆地區獨特的景觀資源與意象情境如金黃色沙灘、風帆船、帳蓬、鐵軌 枕木、陽光、樸素與福隆風情....等,以現代的穿孔鋼板、砂岩及枕木等 材料,來表現出福隆地區特殊的地方風格。

目前除了美化火車站本體景觀、懷舊榕情步道與廟埕文化廣場等工程外, 東北角管理處計畫未來陸續施做福隆地 區鄉街及景點改善工程,塑造站前廣場 商圈與濱海景觀廊道等特色,營造「南墾丁、北福隆」成爲一個觀光旅遊濱海 小鎚。

規劃團隊之設計構想由幾個方面切 入:

(一)重塑福隆火車站之角色定位-植入新的商業活動空間,配合月台上福隆便當販售,並與通往東管處的景觀花園串聯,引導行爲與活動的情境發生,行塑一個兼具交通與休閒文化之空間。





(二)城鄉空間紋理與涵構之融合-將火車站西側號誌分駐所遷移,轉化成商業空間使用,並將旁邊的材料貨場改裝成由火車站通往東北角風景區管理處的景觀花園步道,藉由這條步道的建立,串聯這些地標動線形成一完整之休憩資源迴路。

- (三)"綠建築"觀念的介入-將剪票口設計自然通風之功能,再於原有車站大廳之平屋頂增設四樘採光天窗提供冬季室內採光,並加設鋼構弧形遮陽百葉導引季風流向,同時塑造出自然的光影,強化車站內的空間情境。
- (四)火車站作為旅驛情境之展演場所 -思考如何增加旅客出入福隆時的 感知,來強化月台與車站大廳「看 與被看」之關係,特意將屋頂的鋼 構弧形遮陽百葉設計成曲線,當火 車南下由山區轉向海濱時,第一眼 就能喚起旅客對風帆與海浪之回憶



,外牆則採用福隆礦產之砂岩及耐候之抿石子。

四、本案例可參考之處

「福隆火車站及周 邊景觀改善工程」,不 單只是思考在既有環境 中加入大量的新建設或 設施而已,在於將火車 站重新定位及詮釋,並 將站前廣場之考量納入 車站整體設計中,營浩 周邊景觀及富人文色彩 之場所情境,以地方性 之素材來呈現站體及空 間意涵; 且將站旁的材 料貨場改裝成由火車站 通往風管處的景觀花園 步道,達到城鄉空間紋 理與火車站融合,藉由



這條步道的串聯形成一完整之休憩資源迴路。

故在水里車站進入轉運空間,再由動線聯繫都市紋理的關係,則是 本規劃案可資借鏡之處。

3.3 課題與對策分析

依據前述開發定位,並延續水里與車埕車站之旅遊線概念,探討本區開 發利用相關之規劃課題:

一、土地使用課題

1.課題一:取得土地合法使用權利,以利整體規劃利用

說 明:本區土地目前分屬鐵路局、國有財產局等公有及員林客運、 新高木業等私有,並不屬於日管處經管,日後規劃完成如何 能取得土地使用權利落實規劃成果。

對策一:目前出租予私人使用之公有或國有地(如:既有鐵道倉庫、 宿舍等)若有出租使用者應儘速協調地主不予續租或搬遷, 另其它閒置公有地則行文管理機關暫緩處分。

對策二:若涉及都市計畫土地使用分區變更,應先取得原管理機關同意後,依據都市計畫法相關規定辦理變更作業,俟變更完成 再由管理處依法撥用取得。

對策三:區內公有地或國有地未來之利用可依據土地法第 26 條及國 有財產法第 38 條申請有償撥用;或在符合原使用規定下依 據「國有公用財產無償使用之原則」申請無償使用。

對策四:範圍內私有土地之利用則依「土地徵收條例」相關規定,以 協議價購或徵收的方式,以取得土地。

2.課題二:凝聚多數地主共識,促進整體規劃及發展

說 明:現有規劃範圍內之土地權屬分屬公私有混雜的情況,不利整 體規劃,如何凝聚共識,配合本區整體環境發展。

對策一:應藉由本規劃的執行作爲窗口,廣納地主、民眾及主管單位 之意見,匯集共識及建議後研擬出本區未來合理且可行之發 展計畫。

對策二:建議以策略性分期開發計畫,依據開發迫切性及土地取得之 難易度,短期優先開發利用公有土地,待獲致開發成果後, 再行徵得私有地主同意取得土地,配合整體規劃構想予以興 建利用。



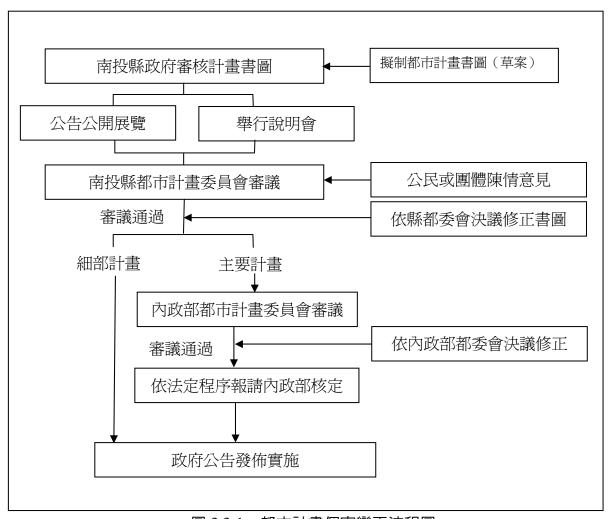


圖 3.3-1 都市計畫個案變更流程圖

二、觀光旅遊網絡

1.課題一:尋找站區整體特色,強化與車埕風景線和水里景觀發展結合

對策一:充分利用本區完整的都市機能(交通轉運、食宿等),支援周

圍地區遊憩及城鄉發展建設,建立地區觀光服務核心系統。

對策二:進一步結合鄉公所建設工作提升指標、意象、動線等既有公

共設施服務之水準。

2.課題二:結合街道與車站區,形成水里觀光網絡

說 明:本區發展腹地有限,如何擴張觀光效益。

對策一:由點之規劃往外擴張爲線的連結,配合遊憩路線連結(如水

里商圈、水里溪、農會),增加遊憩網絡魅力。

對策二:強化空間節點、建物立面和街道設施的景觀整頓,以及特色

產業導入,吸引遊客。

對策三:連結原有自行車道系統,規劃銜接中正路-民生路至車站的路



3.課題三:強化國家風景區西南入口意象機能

對策一:選擇重要路口節點,考量增設國家風景區入口地標意象設施

0

對策二:另強化旅運服務中心等硬體設施,使本區爲具完整旅運機能

的入口意象區。

三、交通運輸及動線

1.課題一:目前火車及客運都經由本區進出日月潭風景區及車埕,如何 加強本區交通服務功能

對策一: 爲鼓勵利用大眾運輸工具之旅遊型態及降低風景區內車輛數 ,應提升本區之交通轉乘(停車、觀光公車或列車站)及停 車等(展售休憩)機能,吸引遊客搭乘大眾運輸工具。

2.課題二:支援本地及旅遊線觀光遊憩之停車需求問題

說 明:觀光遊憩交通主要方式以汽車爲主,但本區停車規劃不足, ,每到假日及特定節慶時交通壅塞。

對策一:藉由轉運中心之完善規劃,除可提供適當之停車空間,亦可 鼓勵民眾透過轉乘方式降低私人運具之使用,提升觀光遊憩 區域之環境品質。

對策二:建議規劃高鐵-鐵路-觀光公車套裝運輸,加強配套之大眾 運輸轉乘,將可有效降低私人運具於水里地區性之交通量。

對策三:另配合地區短程接駁車輛規劃,將車輛舒緩至鄰近公有停車場,減少車輛集中於市中心區。

3.課題二:街道遊憩動線不明,影響遊客使用意願

對策一:以「人車分道」之理念,進行整體動線規劃系統檢討。

對策二:增加車站周遭之遊憩動線指標規劃,延長遊客停留於本區的時間。

四、景觀建築課題

1.課題一:主要計畫區內現有建築物配置雜亂,建物條件參差不一,不 符合現代建築法規規定

對策一:建議配合現有建築法規、防災規劃進行整頓,以重建或整建 手法進行本區之建築、動線及公共設施配置重新規劃。

對策二:檢討並保留區內重要的歷史建物或紀念性建物,並賦予閒置 空間新的機能。 2.課題二:民生路為市中心區重要道路,但卻缺乏道路景觀規劃,無 法凸顯該路段通往車站區之重要性

對策一:以塑造景觀道路之方式,強化沿街面建築管理(如立面、招牌之管理),營造街道主題特色。

對策二:街道沿線增加適當之休憩、照明、解說及指標設施規劃。

對策三:評估本路段規劃增設自行車道系統之可行性,延續單車旅遊[®] 路線。

對策四:結合鎮公所商店街之營造計畫,引入特色商店,豐富遊逛吸引力,轉化本區為徒步空間。

3.課題三:加強整頓民權路道路景觀特色

對策一:配合車站區整體改善工作,強化沿街面建築管理(如立面、 招牌之管理)。

對策二:利用新景觀設施,美化及統一道路兩側的立面視景。

4.課題四:改善中正路通往車埕站、緊鄰水里溪之重要道路意象

對策一:配合車站區整體改善工作,強化沿街面建築管理(如立面、 招牌之管理)。

對策二:路旁水里溪畔步道改善親水休憩設施,增加眺景、拍照、照明及意象地標等設施。

對策三:連結既有自行車道系統,發展無污染遊憩路線。

T、民眾參與課題

1.課題一:新規劃之空間增加民眾參並減少管理維護成本

說明:未來如何降低管理單位經營管理的負擔,並增加當地民眾參

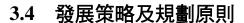
與機會。

對策一:新空間規劃應考量未 來經營自償性活動之 需求,先行留設相關 活動空間,鼓勵社區 組織、企業團體參與 空間經營及認養。



對策二:納入當地民眾集會的需求,訂定使用公約。

對策三:訂定優惠條件,以補貼方式鼓勵民眾參與空間之多目標使用 經營,降低管理維護負擔。



3.4.1 開發策略

整體規劃以「土地再發展」為理念,兼具帶動「景觀及產業環境改善」,以策略運用促進土地儘速利用,並應依「環境特性」、「地區需求」、「開發效益」合理劃分土地使用。

一、土地開發

以策略性、分期開發縮短實質規劃的時程:

- (一)短期策略-以低強度、公有地帶頭開發爲原則,加速開發速度
 - 1.以優先利用公有土地範圍爲先期規劃範圍。
 - 2.針對符合既有都市計畫相關管制規定之公有土地,依據相關法令藉由 撥用等模式,取得所需土地。
 - 3.依據整體規劃之構想,對於不符使用分區之土地予以檢討及變更後, 依法撥用取得。
 - 4.若具時效性者,可依據都市計畫法第27條規定,以個案變更的方式, 變更其土地使用分區。
- (二)長期策略-鼓勵地主依據整體規劃參與更新開發
 - 1.依據整體規劃之需求以徵收或價購的方式陸續取得私有土地。
 - 2.其餘未利用之私有地則依據整體規劃構想逐步改善其景觀條件。

二、交通運輸

- (一)依據本區遊憩之需求,推估合理的交通服務設施需求量。
- (二)連結鐵、公路運輸之轉乘需求,將觀光接駁轉運、汽機車、腳踏車設停車及旅遊休憩空間,整合於土地規劃中。
- (三)結合既有之水里觀光自行車道系統,發展短程之自行車觀光運輸,提供遊客深度體驗地區遊憩風情及增加停留時間。

三、產業經營

- (一)依據周遭旅遊區遊客消費水準,導入地方特色產業經營,引進合宜業 種業態。
- (二)藉由民生路商店街的景觀改善開發,提振水里地區三級產業發展。



本規劃理念應在「保存既有景觀資源紋理」及「開創及滿足新活動型態」兩大原則下,將區內可供發展遊憩的空間劃為遊憩區,而具有環境敏感或具原始地形、自然生態棲地之部分仍保留原貌,並且留設適度的緩衝空間,以達到發展保育及教育兼得的願景(vision)。

3.4.2.1 設施規劃原則

基本原則參酌交通部觀光局「風景區設施規劃設計」規定,風景區設施 建設注意要點爲:「風景區開發建設…亦爲國土保安及生物棲息地維護提供 適度之緩衝,故區內各項開發設計並不能單純依靠人們的喜好進行設計,應 多方面考量以達環境永續利用之目的」。經前述課題分析後,本研究擬定本 次計畫設施規劃原則如下:

一、秉持自然共生、景觀與文化結合的整合設計理念

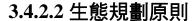
- (一)自然及人文資源規劃及設施材質使用力求因地制宜,避免過多的設計,發展精緻性旅游。
- (二)尊重既存生物之生存權,減低新人爲活動空間對棲息地及遷徙路徑之破壞,以維護生態環境之持續發展。
- (三)避免都市化意象的過度導入,以簡樸、自然之設計原則,減少過度人工雕琢之設計手法。
- (四) 設施規劃以連結自然及人文思考,成為兩者間的交流平台。

二、「生態優先」及「人文永續」發展的理念

- (一) 導入合官的遊憩服務設施,避免新的人爲活動造成環境衝突。
- (二)維護國家風景區之環境特色,以「共生」態度進行遊憩規劃。

三、充分考量設施之建設、維護及營運成本

- (一)以最少之成本達成遊憩環境改善及開發之目的。
- (二) 設施改善設計應秉持減量原則,減少不必要的資材浪費。
- (三)避免導入需經常維護或維護之空間利用。
- (四)利用可回收材料,達成廢棄物減量之目的。



生態爲環境發展要件,保育生態爲環境規劃之重點,規劃過程融入對生物之保育思考,尊重各種生物之生存權。在規劃時需考量各種生物的棲地維護,善用地行創造景觀避免採用對原生態環境造成明顯改變或破壞的工法,最好也能夠盡量利用天然的資材。依上述原則,本計畫採取生態規劃原則如下:

- 一、避免環境敏感區域之開發活動
- 二、材質運用進行遊憩據點的選點
- 三、考量適地適用的施工規劃
- 四、增加對生物棲地之補償規劃
- 五、深度、精緻的永續觀光 (sustainable tourism)

第四章 整體規劃構想

4.1 發展目標

4.1.1 規劃定位

依據前述計畫區環境綜合分析,以及參酌『日月潭風景特定區觀光整體發展計畫』和『水里硘磘地區觀光遊憩』之空間發展及需求,未來本區規劃目標 4.1-1)

一、觀光遊憩-水里溪遊憩服務核心

- (一) 作爲發展水里溪觀光遊憩次系統之核心。
- (二)行銷車埕、水里城鄉與水里溪資源景觀,促進日月潭國家風景區西南區 觀光產業發展。

二、交通運輸-區域觀光轉運核心

- (一)本區爲國家風景區西南樞紐,規劃入口門戶機能。
- (二)連結集集-水里-車埕旅遊線,爲日月潭國家風景區旅途轉運中心角色。

三、產業發展-城鎭觀光消費核心

- (一)位於水里交通重心,臨市中心區,交通便利性可發展爲消費樞紐。
- (二)整合連結城鄉觀光遊憩資源,帶動鄉街觀光發展。

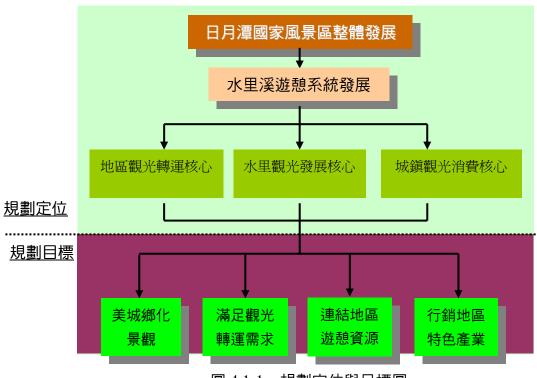


圖 4.1-1 規劃定位與目標圖



一、美化站區整體景觀

- (一) 凸顯既有人文及地景特色
- (二)保護重要歷史建築,再利用既存閒置的人文觀資源
- (三)維護重點地區之視覺景觀品質

二、加強交通轉運機能

- (一)提供便利之接駁轉乘空間
 - 1.短長程客運、區間接駁運具等大眾運輸系統均可進駐轉運中心
 - 2.配置足夠之汽機車停車空間
- (二)增加多元化之旅運中心機能
 - 1.融入各項社區、諮詢與商業活動多機能利用

三、連結地區遊憩資源

(一)連貫車站周邊景觀路徑與遊程規劃

四、資源行銷及經營

- (一)提供在地化展售服務環境
 - 1.結合當地特色產業、轉運服務資源
 - 2.引入地方產業特色及文化
 - 3.營造經營環境。
 - 4.促進民間參與方式之探討。

4.2 空間發展構想

4.2.1 規劃概念

交通轉運區爲水里交通商業核心,環境資源涵括景觀(車站、水里溪、歷史建築)、運輸(火車、客運)及生活(民生商圈、農會),爲一兼具動、靜態觀光之潛力區,空間規劃主題則依此展開。

一、空間發展主題-『新水里中城(Midtown)計畫』塑造本區爲:

(一)「景觀中城」:依山傍水,塑造爲重要景觀軸線

(二)「交通中城」:運輸便利,提供便利之大眾轉運核心

(三)「生活中城」:產業市集密集,營造主題商街氣氛

4.2.2 整體構想

交通轉運區以「水里中城」之規劃概念,實質規劃以都市空間廊道整體發展爲考量,提出「一核心」、「二軸線」的重點改善計畫,作爲本區未來發展之主軸:(圖 4.2-1)。

- (一)「一核心」:以車站東側地區為主的交通轉運核心區,結合鐵道及公路 運輸,加強與車埕、日月潭之交通轉運聯繫,帶動觀光旅遊線之發展。
- (二)「二軸線」:以民生路(親山)、中正路、民權路(親水)爲主的景觀道 路軸線。

計畫將以前述之「一心二軸」爲架構,規劃各機能分區,以充分展現本區 人文及自然景觀特色,進一步結合周邊之村落之鐵道/水庫資源所提供之豐富 主題遊憩體驗,發展成爲日月潭國家風景區內休閒體驗遊憩走廊。

大彎地區建議結合台電公司規劃中開發計畫,將水里市區中正路自行車道系統連結至本區,再延伸至車埕木業園區,大彎地區沿水里溪旁,可規劃生態親水區、設置木棧道觀景平台,並進行生態復育工作等,再配合台電公司開發計畫,形成一休憩園區。







圖 4.2-1 水里新中城 (Midtown) 空間分區發展構想圖

SLEC ____

4.3 交通轉運中心分析

4.3.1 地方需求性

一、交通區位優良,具入口意象機能想

本案基地位於國家風景區西南隅,具有火車運輸及公路運輸系統,可 作爲串聯集集、水里與日月潭風景遊憩系統之重要樞紐,藉由交通轉運中 心建構串接各風景遊憩區及空間單元,將可有效提升觀光資源效益,本基 地位置位於上述此核心位置,極具有建構區域交通轉運中心之潛力。

二、因應計畫區域觀光遊憩需求,解決日益嚴重之停車問題

基地周圍目前觀光遊憩交通主要以汽車爲主,惟因本區域缺乏停車空間,致使例假日或活動慶典季節,常發生交通壅塞之現象,降低觀光旅遊意願,因此藉由轉運中心之完善規劃,除可提供適當之停車空間,亦可鼓勵民眾透過轉乘方式降低私人運具之使用,提升觀光遊憩區域環境品質。

三、設置交通轉運中心、紓解水里地區性之交通壅塞

藉由交通轉運中心之設置,提供觀光遊憩私人運具旅次停車空間,並 加強配套之大眾運輸轉乘,規劃地區性觀光接駁運輸服務,將可有效降低 私人運具於水里地區性之交通量,解決水里地區之交通問題。

4.3.2 交通轉運中心設施規模分析

依上述分析之交通量,規劃有關交通轉運中心相關設施規模,包含各 運具停車位及轉乘接駁候車空間,其中有關各運具停車位之規劃包含小汽 車、機車、遊覽車及自行車停車位,至於轉乘接駁候車空間將包含臨停車 輛停車位、接駁車輛停車位及旅客轉乘候車空間。

一、各運具停車位

考量各運具其旅次 特性之不同,停車延時 亦將有所差異,此將影 響停車位之規劃,因此 本計畫配合旅次量假設 不同之彈性係數進行各

表 4.3-1 各運具停車位規劃結果表

	尖峰小時旅 次量(人)	尖峰小時 輛次	彈性係數	停車位
遊覽車	29	1	15	15
自用小汽車	226	90	2.5	225
機車	29	15	4	60
自行車	4	4	9	40

運具停車位之規劃。 資料來源:本計畫推估分析

一般而言,遊覽車之旅次屬於團體性活動行程居多,因此停車延時較 爲固定,至於小汽車與機車旅次其行程彈性大,相對停車延時將較爲長些 ,有關各運具停車位推估結果如表 4.3-1 所示,未來轉運中心至少應規劃 遊覽車位 15 席、小汽車 225 席、機車 60 席及自行車 40 席。

二、臨停車輛停車位

臨車車輛包含公民營客運及計程車,其停車延時僅為上下乘客使用及 臨停招呼乘客之用,因此依據尖峰小時之輛次,本計畫推估應規劃公民營 客運上下乘客車位2席及計程車臨停招呼停車位5席。

三、轉乘接駁車輛停車位

轉乘接駁停車位主要係作為上述旅客轉乘接駁車輛所使用,因此需以² 尖峰小時之旅次量為依據加以規劃,惟並非所有旅客皆會使用接駁服務, 因此本計畫假設約75%之使用率進行規劃,則未來轉運中心有關接駁車輛 之車位=(尖峰小時旅次量*75%)/接駁車輛乘載率=(309*75%)/12=20 ,亦即本計畫推估應規劃至轉乘接駁車輛停車位20席。

依據上述停車位推估結果計算,本轉運中心所需之停車位面積約達6,727 平方公尺,因此其餘空間則可提供作爲規劃旅客轉乘候車空間,依本計畫初步規劃候車空間約可達1,315 平方公尺,參考黃燦煌君「公路客運終站設施設置基準之研究-以台汽公司台北總站爲例」及其他轉運中心規劃分析報告,候車旅客每人佔用面積大小影響候車空間之服務水準,依據表4.3-2 之候車空間服務等級評估準則,配合本計畫預估尖峰小時轉乘候車人數,並考慮彈性放大因素,如小孩嬉戲或商業行爲販賣因素等,因此假設以30%爲其增量作爲彈性空間放大比例,進而分析其服務水準。經由分析後如表4.3-3 可知,本計畫所規劃之候車空間,可維持A級服務水準。

乘客平均間隔 乘客空間 特性描述 等級 (m²/人) (cm)屬可自由流動區域,活動時不受周邊人 1.3 以上 120 以上 之影響,可設置座椅提供旅客等候,爲 Α 機場設置之標準。 可通行不受其他人影響,可設置座椅提 $1.0 \sim 1.3$ $105 \sim 120$ В 供旅客等候,爲火車站設置之標準。 穿越不太容易,易受周圍其他人影響, $0.7 \sim 1.0$ $90 \sim 105$ C 類似排隊買票有秩序之間隔,不易設置 座椅。 站立時尚不會與人接觸,從中不易穿越 60~90 D $0.3 \sim 0.7$,僅能與人一起移動。 身體會互相接觸一部份,不可能被人穿 Ε $0.2 \sim 0.3$ 60 以下 越,短時間內身體會感覺不適。 身體完全接觸,不易轉身,密度最大不 0.2 以下 接近身體厚度 能移動,身體甚感不適。

表 4.3-2 候車空間服務等級評估準則表

資料來源:公路客運終站設施設置基準之研究-以台汽公司台北總站爲例,黃燦煌,交通 大學交通運輸研究所碩士論文,民國 75 年。



服務水準	乘客空間(平方公尺)	候車空間最小規模(平方公尺)			
A	1.5	451			
В	1.3	391			
С	1.0	301			
D	0.7	210			
Е 0.3		90			
F	0.2	60			

表 4.3-3 候車空間規模分析表

資料來源:本計劃推估預測分析

4.3.3 改善水里地區交通分析

依據上述尖峰小時交通量之分析可知,小汽車約有90輛次、機車15輛次、遊覽車1輛次、自行車4輛次,至於屬於臨停性質之公民營客運1輛次及計程車1輛次,換言之尖峰小時約有99PCU之交通量將造成周邊道路之影響。

若無此轉運中心之設置,此交通量將於台 21 線或縣 131 形成過境旅次,而依據「日月潭風景區遊憩交通系統規劃」(交通部觀光局日月潭國家風景區管理處,2002)之交通量顯示,台 21 線尖峰小時交通量為 972PCU、縣 131 為 708PCU,服務水準分別為 C 級與 C 級,增加 99PCU 之交通量及自然成長交通量後服務水準皆將降至 E 級;然若規劃設置此交通轉運中心,則將可有效降低此衍生尖峰小時交通量對於台 21 線或縣 131 之影響,台 21 線與縣 131 之路段 V/C 值將可有效降低,顯示此轉運中心對於地區性之交通的確具有改善之效益。

第五章 實質發展計畫

5.1 轉運核心區發展構想

本區規劃重點為:

- 一、提供本區旅運交通需求及服務,加強交通旅運機能,同時串連現有之鐵、 公路客運人潮。
- 二、利用本區公有閒置空間,打造爲具轉運、展售、教育休閒之複合活動區。

5.1.1 土地使用

一、分區範圍

以火車站前廣場以東,山頂巷以南、民權路以北及以西範圍之街廓, 不包含鐵路及月台之範圍。

二、分區構想 (5.1-1)

建議以空間特性,將土地使用規劃爲三大主題區,即:

(一) 城鎭交流區

位於本區西側,緊臨火車站,以產業活絡爲目的之。建議以舊有 分駐所建物爲活動核心,加強週邊舊開放空間之景觀整頓,引導車站 人潮動線至此。

◎土地權屬:國有財產局、林務局、新高木材株式會社、私有

(二)交通轉運服務區

位於本區東側臨民權路,設定以提升觀光轉運能力爲目的,建議 以強化交通停等及旅遊轉運機能爲目標,規劃爲景觀停車場區及轉運 站,結合既有觀光鐵道運輸機能,提供觀光列車轉運、旅遊諮詢服務 及遊客停放車輛利用。另本區相關社區公共服務機能較弱,故建議結 合旅遊服務能,多目標利用作爲社區活動空間。

◎土地權屬:交通部鐵路管理局

(三) 文化主題活動區

位於本區北側車站後方,緊鄰鐵道,爲一線形綠地,因鐵道截斷 而無法與南側空間直接連接,建議利用綠地塑造爲活動教育空間,並 改善加強與南側空間之連結規劃

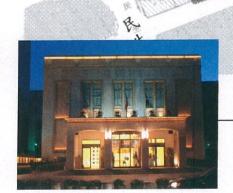
◎土地權屬:交通部鐵路管理局



文化主義活動區



◎開發為結合水 利教育的精緻 鄰里休閒綠地 ◎納入多元機能的交通旅遊服務 設施,引進複合商旅空間



◎利用既有的歷史閒置建 築打造為具在地魅力的 城展示鄉空間 ◎分區規劃說明

轉運核心區

LOOP

民權路

城鎮交流區

各使用分區間之動線相互連結,成為一個憩之迴路(loop);分區機亦能相互支援,提供並滿足水里在地需求及發展觀光之必要

中

正路

水里溪

圖 5.1-1 轉運核心區空間發展構想圖

5.1.2景觀及公共服務設施計畫

景觀規劃依據上述使用分區構想,進一步發展引入空間及活動,相關配置詳(圖 5.1-2):

一、城鎮交流區

(一)景觀塑造

- 1.加強入口意象之營造。
- 2.以舊分駐所之歷史建物 特色,打造為地方產業 文化館。
- 3.分駐所戶外可規劃爲休 憩及活動交誼廣場。
- 4.另建議仿舊式建築規劃 具產業及特色餐飲服務 空間,延伸遊憩張力。

(二)主要設施

- 1.水里地方產業文化館(附設展售中心)。
- 2.站前意象地標。
- 3.戶外交誼廣場。
- 4.特色產業展售館。
- 5.伐木工坊。

二、交通轉運服務區

(一) 景觀塑造

- 1.相關建築設施建議多利用木材搭建或點綴,一來可凸顯地方特色,二來可與既有建築質感和山景結合。
- 2.本區南端之數棵鳳凰木樹形優美,應予以妥善保留融入轉運區景觀規劃,作爲遮蔭或賞景利用。
- 3.停車空間應多利用生態工程規劃,著重綠化及透水性設計。

(二) 主要設施

- 1.多機能遊客旅運服務中心。
- 2.汽、機車與觀光接駁巴士停車場。
- 3.旅遊資訊服務中心。
- 4.社區中心。



三、文化主題活動區

(一) 景觀塑造

- 1.相關設施可利用木材搭建,以凸顯地方特色,並與既有車站建築質感 以及山景結合。
- 2.建議設置跨鐵道之木造景觀空橋,連貫鐵道兩側之空間與活動,隱喻 本區與木業之淵源,並提供不同視野的觀景體驗。
- 3.另空橋也能有效連接車站前後動線,讓遊客之遊憩活動能延續至後山上。
- 4.後側線形空間則規劃爲水利主題綠地,展示水里鄉發達的水利產業設施,亦發揮寓教於樂之鄰里休閒綠地機能。

(二)主要設施

- 1.跨鐵路木造景觀空橋。
- 2.水利主題遊憩綠地。

「水里車站周邊地區整體規劃案」

5.1.3交通遊憩動線計畫

交通計畫將依據本區交通特性,別以鐵、公路之聯外動線,以及人行、 自行車遊憩動線來加以規劃,建構完整之交通動線,提供遊客便利之遊憩服 務。(圖 5.1-3)

一、聯外動線

(一) 鐵路運輸

游客可利用高鐵至烏日站後,轉搭台鐵集集線到達水里車站。

(二)公路運輸

1.主要車行動線

設定以中正路、民權路爲本系統主要車行動線, 串連縣 131 道路、台 16 及台 21 線道路車潮

2.次要車行動線

民生路則爲次要車行動線,並建議管制爲北-南向單行動線。

二、遊憩動線而言

(一)人行徒步動線

- 1.搭乘火車民眾可至水里下車後,沿火車站前民生路步行至水里溪畔; 或沿火車站既有棧道到規劃地區。
- 2.開車或搭乘客運的遊客,可於轉運站下車後,行經轉運站、文化館至 火車站前廣場,沿民生路行經至水里溪畔。
- 3.於轉運站下車後,行經轉運站、文化館至民權路,行經農會展售中心,沿中正路路至水里溪畔。。

(二) 自行車動線

- 1.爲新增之自行車動線,以延續水里既有自行車動線至本區。
- 2.可由火車站沿民生路,穿越水里橋後沿水里溪畔(自由路)往西與既有水里鎮自行車道系統銜接。

三、道路指標

配合動線系統規劃,另建議於中正-民生路口、民生-民權路口、中正-民權路口、民生-自由路口增加指標,進一步引導遊客。

四、其它建議事項

爲舒緩本區停車需求,減少火車站前車輛,建議能儘速開闢中正路-民生路口之都市計畫停車場用地(如圖示)。還有開闢民權路至農會展售 中心之計畫道路,使農會計畫開闢之停車空間能與本區停車場結合,以抒 解轉運中心不足之停車位。



圖 5.1-3 動線系統規劃構想圖

5.1.4 植栽計畫

爲塑造本區爲融入環境的生態化活動空間,應充分運用植栽之選種與配置方式來界定分區特色,創造舒適且豐富視覺體驗。

一、規劃原則

- (一)景觀綠化應考量當地氣候、土壤性質、人文特性等因素,強調地方特 色爲主。
- (二)符合當地自然生態、減少維護管理成本。
- (三)配合各分區之主題,選定主題植栽,創造場所自明性。

二、規劃構想

(一) 城鎭風情交流區

以『園區入口』爲主軸,配合廣場綠 化應選擇樹型優美、常綠、可遮蔭或開花 喬木展現入口區意象,並於重要節點適度 以灌木及草花點綴。

(二)交通轉運服務區

停車場綠化應以選擇常綠大喬木爲主 以達到遮蔭效果,並於下層栽植遮蔽灌木 減緩噪音、隔離行車視線及美化環境。

(三) 文化主題活動區

以『生活遊憩園區』爲主軸,以種植 鄉土植物爲主題種植喬、灌木凸顯地方特 色,另輔以規劃休閒草坪綠地、小型生態 池等。





三、建議植栽

- (一) 喬木-苦苓、刺桐、風鈴木、黃連木、楓香、小葉欖仁、竹柏等。
- (二)灌木-以生性強健容易照顧爲選擇原則,如春不老、桂花、玉珊瑚、金露花、星點木、馬茶花、彩葉山漆莖、圓形七里香、圓形福建茶、斑葉月桃、番茉莉等。
- (二)草花-以季節性草花爲選擇原則,建議如四季海棠、圓葉洋莧、鳳仙花、日日春、雪茄花、矮種馬櫻丹,地被爲求常青常綠之表現,可考量利用地毯草等。

項目	名稱	相片	名稱	相片
	苦苓		小葉 欖仁	
喬木	刺桐		竹柏	
	風鈴 木		黄連 木	
灌	桂花		瑚	
木	春不老		金露 花	
	馬茶花		星點木	



5.1.5 解說及照明計畫

一、解說計畫

解說規劃能使遊客在從事遊憩活動時獲得更豐富遊憩體驗,藉由不同的解說媒體使空間與遊客能有所互動,藉此凸顯遊憩資源特色。本區解說建議依據日管處「遊憩資源解說系統規劃」建議設置解說牌。

(一)解說規劃

- 1.以自導式解說規劃爲主,人員解說爲輔。
- 2.自導式解說包括遊憩動線以及設施解說(建築、水利設施...等),以指引式解說牌 及導覽解說方式,使遊客能自主的選擇遊 憩方式。
- 3.人員解說內容以針對水里地區自然環境(地勢、作物等),人文環境(產業、發電 廠等)為主,安排在戶外廣場請專業之解 說人員親自解說。



指標改善示意圖

(二)解說設施

1.硬體設施

如指引式解說牌、導覽解說牌,設置於重要設施及節點處,且可適度將本區之意象運用在解說設施外觀設計,增加趣味性及親近感。室內據點亦可規劃解說站,提供解說折頁及解說手冊供遊客參閱。



2.軟體設施

如多媒體電腦資訊,可設置於旅運中心,藉由網頁讓遊客透過上網就可以快速得知本計畫區旅遊相關資訊。

二、照明規劃

藉由照明可爲建築與開放空間綠地妝點新意,在廣場及人行動線上設置高、低步道燈或投設地燈作重點照明,利用燈光塑造車站夜色與設施美感。(圖 5.1-4)

(一) 照明計畫

- 1.形成交通樞紐及夜間視覺焦點。
- 2.在夜晚呈現火車站區之歷史意義。
- 3.提供夜間旅客及過往行人的活動需求。



(二) 照明構想

1.重要建築

(1)車站、舊分駐所 及農會舊碾米廠 外觀照明需針對 該棟建築的特色 加強,例如造型 語彙及材質,延 續歷史之觀感。





(2) 旅運中心儘量突顯新建築本身的特色,公共設施乃是較休閒、輕 鬆的空間,盡量多採間接光源照明。

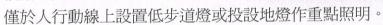
2.重要道路軸線

(1)以景觀人行高燈之設計,加強夜 間重要街道之氣氛,吸引遊客目 光。

3.綠地與廣場

(1) 綠地

應避免強烈光源,考量生物 活動之光害(昆蟲的趨光性),





應提供足夠之光源,滿足夜間活動休閒需求,建議運用投設地燈搭配矮燈照明,並可強調樹木之地底投射形成漂亮的樹海。







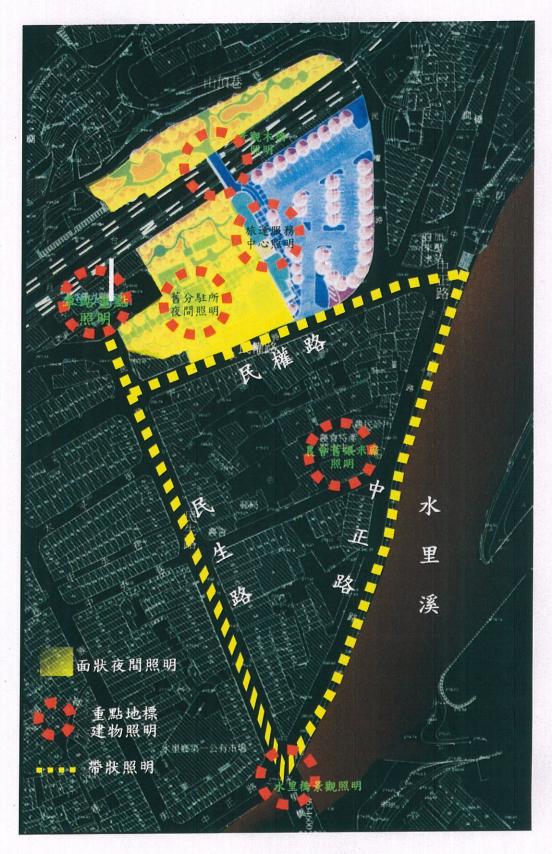


圖 5.1-4 整體照明規劃構想圖

5.2 景觀道路規劃

民生及中正路爲水里重要聯外道路,民權路則穿越水里生活區,爲考量整體性規劃之效益,建議配合重點規劃區之整體意象營造,規劃爲景觀道路軸線,擴大規劃效益。(詳圖 5.2-1)

5.2.1民生路景觀規劃

一、規劃範圍

北起水里車站前,南至水里橋,寬約15公尺,全長約330公尺。

二、改善目標

本路段改善重點應維持道路端景之二坪山及水里車站視覺通暢,加強視覺軸線通透性管制以及建築立面及街道之綠化,並且營造水里老街之街道氣氛。

- (一)美化街屋立面景觀(含廣告招牌)。
- (二)營造安全舒適行人徒步環境。
- (三)創造重要節點景觀。
- (四)提升景觀照明及綠美化環境提升。

三、改善構想

主要改善工作包括:

- (一)透過設計管制,逐步統一街屋立面景觀。
- (二)營造安全、舒適徒步環境,發展爲徒步街。
- (三)重要節點之意象營造。
- (四)景觀照明及綠美化環境提升。



項目	改善原則	改善構想	改善地位
	1.人行步道與車輛作適度分離 ,但仍能保持密切聯繫。 2.設置延續性鋪面,車道穿越 時其鋪面仍爲延續。	1.道路兩側規劃 2.5 公尺人 行與自行車混合步道。 2.交叉路口設置青花崗石鋪 面搭配洗石子收邊。	1.民生路兩側 2.包含民生-中正路口 3.民生-民權路口
鋪面	3.人行鋪面應以硬質、透水性 佳質材。 4.舖面色彩、質感能呈現小鎮 風格。	3.人行道空間可利用陶磚或 水泥磚搭配洗石子收邊 規劃。	
建築物	1.建築物窗戶及出入口之遮陽 及雨庇應統一色彩。 2.加強建築物一樓以立面外觀 美化 3.建築物二樓以下其建築立面 外觀造型須進行綠美化	1.遮陽及雨庇應以褐色系爲主。 2.一樓柱面可以抿石子搭配清水磚,或包柱之方式加以美化。 3.柱面已以具造型之掛式懸垂植栽加以綠化。	1.民生路兩側建物
廣告 招牌	1.應統一廣告招牌之材質、色彩、尺寸。 2.採平面式招牌廣告為原則。 3.保留完整之天際線。	 招牌材質建議以木頭搭配 鏽鐵件爲主營造古樸質 感。 統一於二樓窗台以下設置 橫幅正面型招牌。 不得於屋頂設立廣告或閃 爍燈光招牌。 	1.民生路兩側建物
街道像俱	1.設施造型、材料、色彩等應 反應街道主題之設定 2.以指示牌及照明燈具為主	1.指示牌可以商圈識別系統結合,材質以鐵件搭配結合,材質以鐵件搭配 褐色系塗裝。 2.燈具之造型應以古典造型 爲主。	1.民生路沿線

5.2.2 中正路景觀規劃

一、規劃範圍

東起中正、民權路口,南至水里橋全長約320公尺,寬約10公尺。

二、改善目標

中正路爲通往車埕車站之聯絡要道,改善重點應將道路景觀適度與水

三、改善構想

- (一) 改善既有河畔徒步環境,強化親水性設施規劃。
- (二)提升交通穿越安全性規劃。
- (三)臨時避車空間之規劃。
- (四)景觀照明環境提升。

(四)	景觀照明壞境提計。		
項目	改善原則	改善構想	改善地位
鋪面	1.人行步道與車輛作適 度分離。 2.設置延續性鋪面。 3.人行鋪面應以止滑、 透水性佳質材。 4.舖面色彩、質感能呈 現小鎭風格。	1.既有河畔步道鋪面更新,並增加懸臂觀景木平台。 2.人行道空間可利用陶磚或水泥磚搭配洗石子收邊規劃。 3.交叉路口設置青花崗石鋪面搭配洗石子收邊。	1.中正路南側 2.包含中正-民生路口 3.中正-民權路口
建築物	1.建築物窗戶及出入口 之遮陽及雨庇應統一 色彩。 2.加強建築物一樓以立 面外觀美化 3.建築物二樓以下其建 築立面外觀造型須進 行綠美化	1.遮陽及雨庇應以褐色系爲主。 2.柱面以具造型之掛式懸垂植 栽加以綠化。	1.中正路北側建物
廣告招牌	1.應統一廣告招牌之材 質、色彩、尺寸。 2.採平面式招牌廣告為 原則。 3.保留完整之天際線。	1.招牌材質建議以木頭搭配鏽 鐵件爲主營造古樸質感。 2.統一於二樓窗台以下設置橫 幅正面型招牌。 3.不得於屋頂設立廣告或閃爍 燈光招牌。	1.中正路北側建物
街道 傢俱	1.設施造型、材料、色彩等應反應街道主題之設定 2.以解說、指示牌及照明燈具為主	1.解說、指示牌質材可以木頭 、洗石子搭配紅磚,並以當 地蛇窯藝術加以綴飾。 2.燈具之造型應以簡潔、水意 象造型爲主。	1.中正路沿線

5.2.3 民權路景觀規劃

一、規劃範圍

西起民生、民權路口,東至民權、中正路口,全長約 210 公尺,寬約 12 公尺。

二、改善目標

民權路則應保留東側端景之山色(二坪山系)視覺軸線,並延續民生路之整體意象。

三、改善構想

- (一)透過設計管制,逐步的統一街屋立面之景觀(含廣告招牌)。
- (二)加強人行徒步環境空間之規劃。
- (三)提升交通節點之安全性規劃。

(四)景觀照明及綠美化環境提升。

(四)	景觀照明及綠美化壞境提升	0	
項目	改善原則	改善構想	改善地位
鋪面	1.人行步道與車輛作適度分離 ,但仍能保持密切聯繫。 2.設置延續性鋪面,車道穿越 時其鋪面仍爲延續。 3.人行鋪面應以硬質、透水性 佳質材。 4.舖面色彩、質感能呈現小鎮 風格。	1.道路單側規劃 1.5 公尺人 行步道。 2.交叉路口設置青花崗石鋪 面搭配洗石子收邊。 3.人行道空間可利用陶磚或 水泥磚搭配洗石子收邊規 劃。	1.民權路北側 2.包含民生-民權路口 3.民權-中正路口
建築物	1.建築物窗戶及出入口之遮陽 及雨庇應統一色彩。 2.加強建築物一樓以立面外觀 美化 3.建築物二樓以下其建築立面 外觀造型須進行綠美化	1.遮陽及雨庇應以褐色系為主。 主。 2.柱面以具造型之掛式懸垂 植栽加以綠化。	1.民權路兩側建物
廣告 招牌	1.應統一廣告招牌之材質、色彩、尺寸。 2.採平面式招牌廣告為原則。 3.保留完整之天際線。	1.招牌材質建議以木頭搭配 鏽鐵件爲主營造古樸質感。 2.統一於二樓窗台以下設置 橫幅正面型招牌。 3.不得於屋頂設立廣告或閃 爍燈光招牌。	1.民權路兩側建物
街道。	1.設施造型、材料、色彩等應 反應街道主題之設定 2.以指示牌及照明燈具爲主	1.指示牌可以商圈識別系統結合,材質以鐵件搭配褐色系塗裝。 2.燈具之造型應以古典造型 爲優先。	1.民權路沿線



人行道規劃示意圖



建築立面改善示意圖(二)

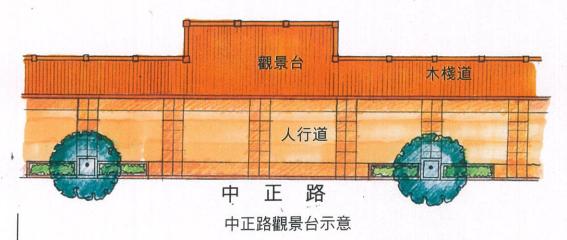


建築立面改善示意圖(一)



建築立面包柱改善示意圖-(三)

水 里 溪



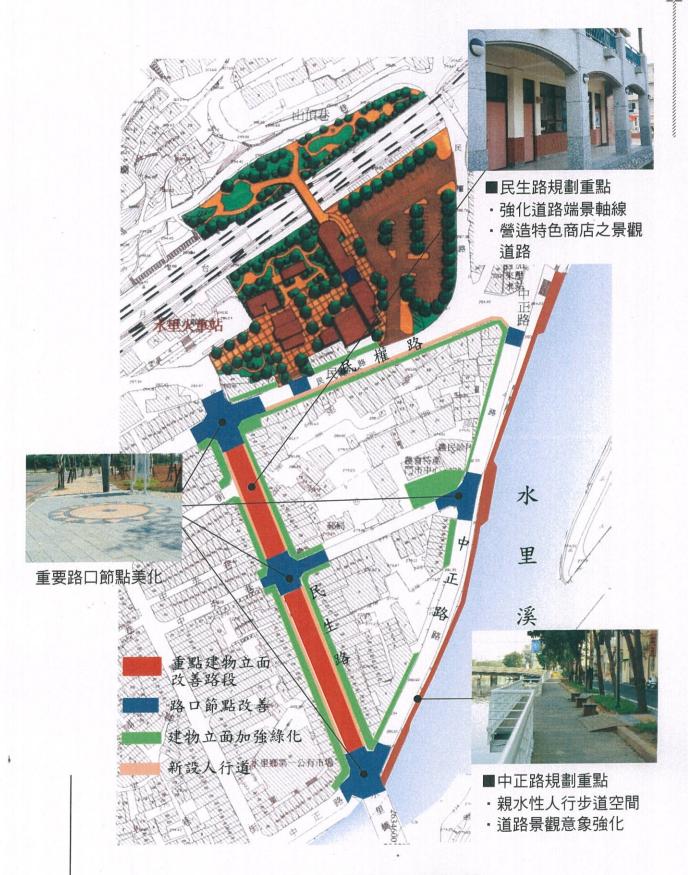
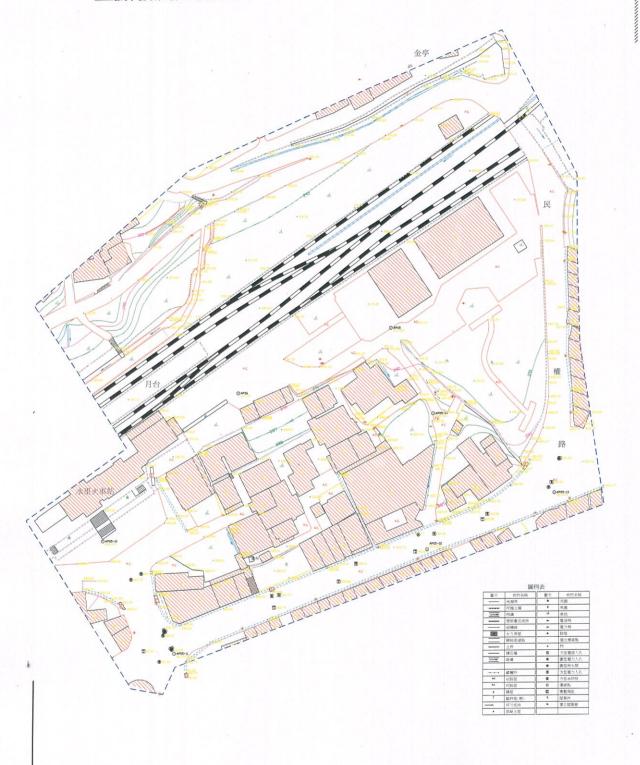


圖 5.2-1 街道景觀改善構想圖

5.3 重點發展區細部規劃

5.3.1 重點發展區測量圖



5.3.2 重點發展區細部設施圖



◎座椅

提供遊客休憩使 用,以木頭質感 相關素材為主

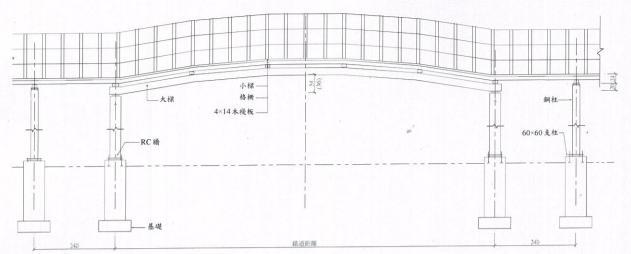
○燈具

以易於維修管理,且耐候性佳、美觀為原則

街道傢俱設施示意圖 圖 5.3-1

XQC-002





景觀空橋

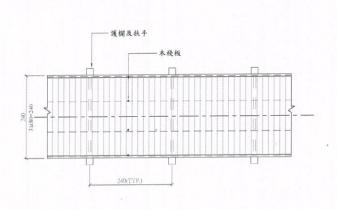
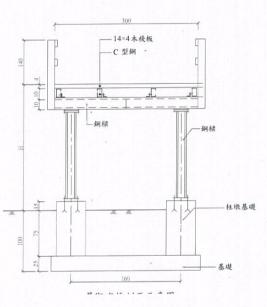


圖 5.3-2 景觀空橋設施示意圖



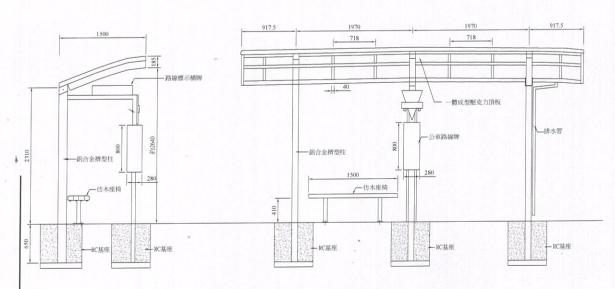
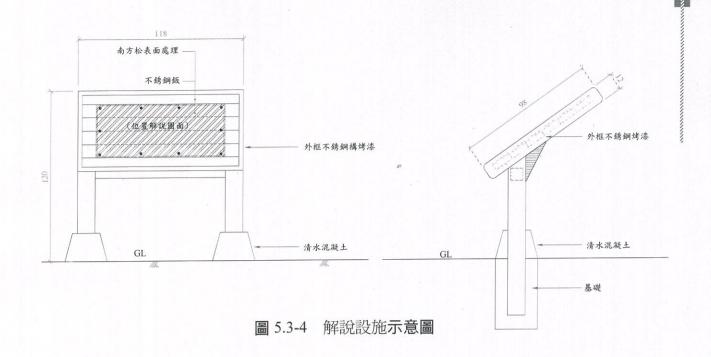
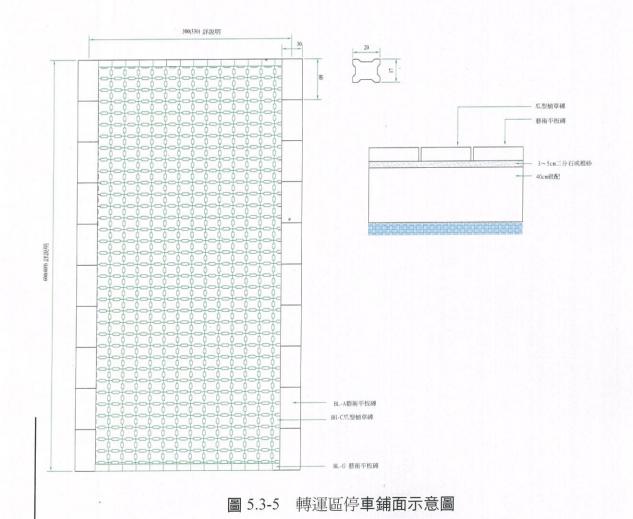


圖 5.3-3 轉運區候車亭示意圖





SLEC

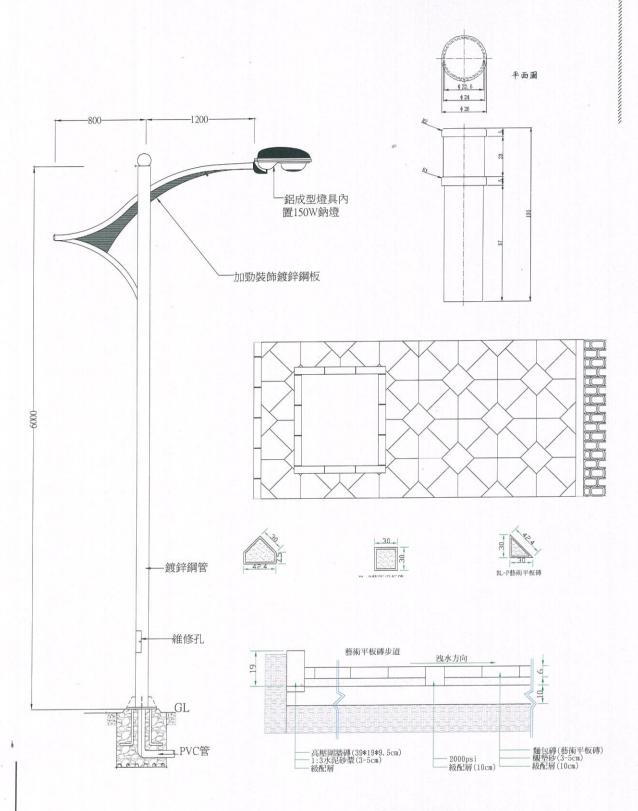
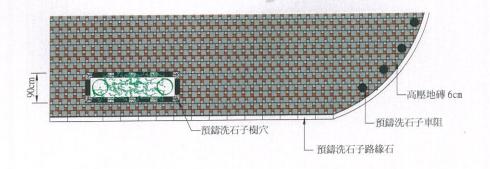


圖 5.3-6 鋪面及燈具示意圖



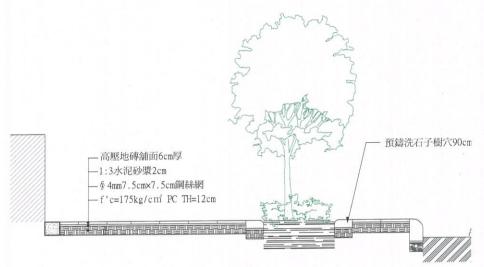


圖 5.3-7 人行道鋪面示意圖

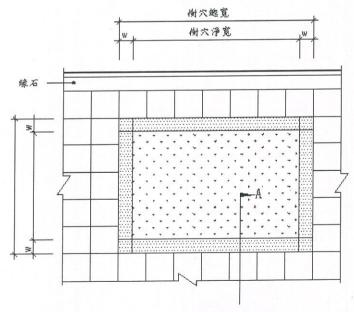
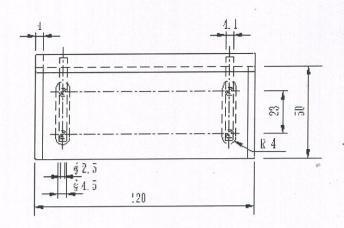


圖 5.3-8 植栽樹穴示意圖



平面圖(上視圖)

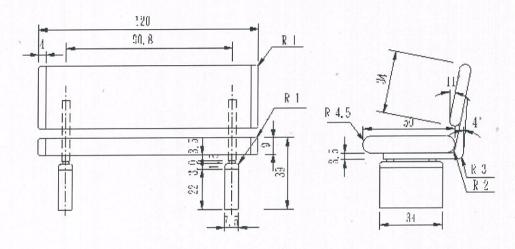


圖 5.3-9 座椅示意圖

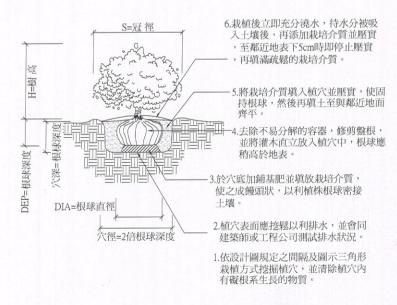
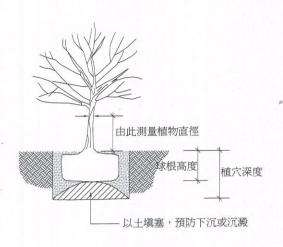
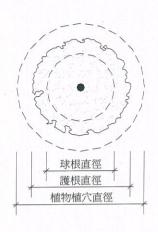


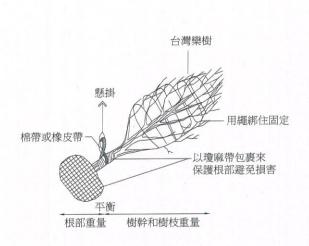
圖 5.3-10 植栽栽植示意圖



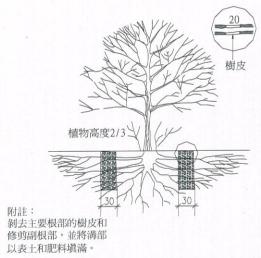
樹種植穴示意圖



植穴平面示意圖



喬木移植搬運示意圖(避免搬運時,植栽受損)



喬木剖面示意圖

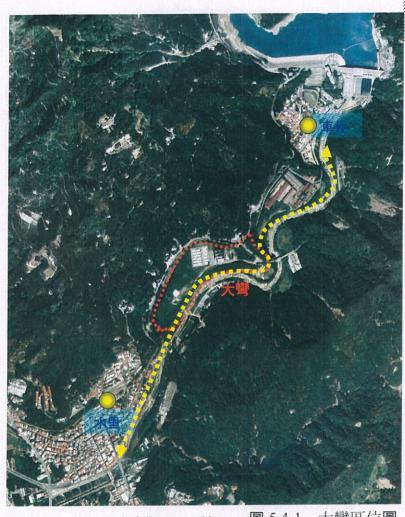
圖 5.3-11 植栽栽植方式示意圖

5.4 大彎地區及車站後方綠地規劃

5.4.1 大彎地區

一、現況

大彎地區 位於南投縣水 里鄉農富村 1 鄰,農富提防 與大灣間(舊 名田心仔), 海拔介於 280~ 300 公尺間,離 水里橋投 131 線東北方 1 公 里處,水里火 車站與車埕站 第一、二隧道 間東南方處面 積約 40 公頃, 東邊爲鉅工發 電廠水土保護 區電力山,西 邊爲投 131 縣 道、集集線鐵 道,南鄰水里



市區,北近車埕木業園區。本區原爲農田,原住

圖 5.4-1 大彎區位圖

戶有 20 多戶,爾後陸 續遷移,目前爲台電廢 料儲存區,因此本段水 里溪並未過多之開發, 保有豐富之自然生態。

權屬	面積 (公頃)	比例	備註
台灣電力公司	16.1956	95.8%	
中華民國	0.3249	2.0%	(2筆土地)
水里鄉公所	0.3779	2.2%	(2筆土地)



土地權屬部分台電佔 16.1956 公頃 (95.8%),國有財產佔 0.3249 公頃 (2%),水里鄉公所佔 0.3779 公頃 (2.2%),總面積約爲16.8984 公頃。

二、規劃構想

水里溪上游明潭水庫常年進 行調節性放流,故本區並未過多 開發,自然生態及動植物種類數 量豐碩。在此建議結合台電公司 之開發計畫,沿水里溪旁尊重原 有河階地形,營造生態親水區、 木棧道觀景平台,進行生態復育 工作等,盡量依照原有地貌維持 挖填平衡,另將洪水線上被覆原 生種植物予以美化,平時可進行 參觀教學及親水活動等,再配合 台電新開處之森林度假村開發計 書,形成一休憩園區。

本區動線建議以人行道及自 行車道做串連,將水里市區中正 路自行車道系統連結至本區,再 延伸至車埕木業園區,人行道及





自行車道以木棧道的形式,沿著水里溪及集集線鐵道旁行至大彎後,進入 休憩觀景平台、生態親水區及森林度假村,全區主要以木棧道導引遊客行 走的動線。將休憩行為限制於高架木棧道上,除增進遊客安全外,同時保 護環境生態。

三、發展定位

本區恰位於水里市區與車埕之間,有別於水里車站周邊及車埕多屬人 文景觀之遊憩型態,水里溪沿線至上游大彎地區則屬於自然景觀資源豐富 之處,然而目前也多尚未規劃利用,未來規劃時應避免大規模之開挖,可 盡量保留其空間使用彈性,先行以復育及綠美化方式恢復其自然風貌,除 可作爲該地區之休憩點外,亦可提供水里舉辦大型活動的腹地。建議將本 區配合台電公司之開發計畫規想,以環境特質開發沿線作爲水里溪生態親 水、運動休閒等活動之地區,加強如自行車及人行動線的規劃,除可連結 目前水里市區與車埕間的活動斷層外,也可提供另一種以自然體驗爲主的 遊憩選擇。

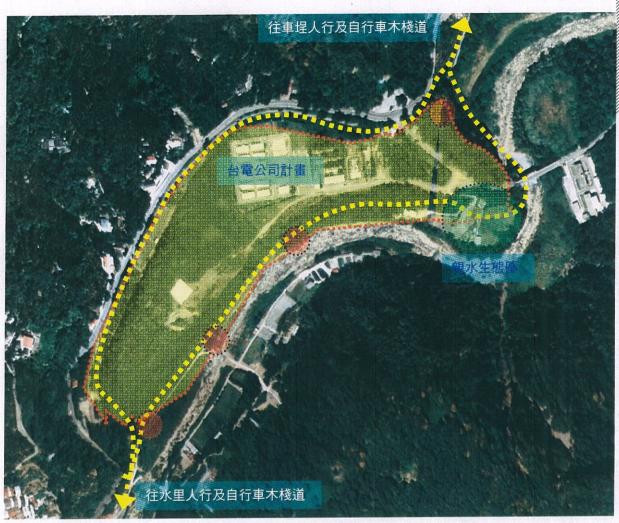


圖 5.4-2 大彎構想示意圖

5.4.2 車站後方綠地

一、現況

車站 後方綠地 除了原有 車專區上 之綠地外 , 尚有保 護區之綠 地,範圍 以車專區 及相鄰接 之保護區 爲範圍, 地形現況 是以平緩 山坡地及 檔十牆駁 坎爲主, 海拔高度 介於 290 公尺至 320 公尺 之間,車 專區內主 要是以綠 地、樹林



圖 5.4-3 規劃範圍圖



爲主,而保護區內則有些許民宅、寺廟、駁坎、既有道路及綠地樹林等自 然及非自然之設施。

其分 界點可南 東北西南 走向之既 有道路爲

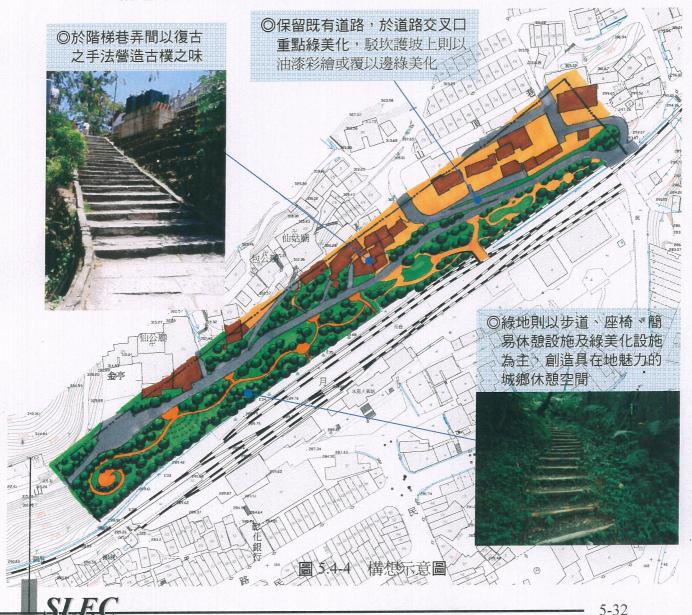


基準,道路以北爲民宅、寺廟、檔土牆駁坎及陡坡等設施,道路以南爲林地、綠地及一部份山坡地,且林相完整坡度平緩。

二、規劃構想

目前於車站後方車專區綠地,本規劃已設計爲主題休閒綠地,現將其延伸至車站正後方,但因本區爲林地、綠地及一部份山坡地,故建議以簡易之休憩步道及綠美化設施爲主,而既有道路則予以保留,道路北側大部分爲民宅、寺廟、檔土牆駁坎及陡坡等,則建議以綠美化爲主,駁坎上則以油漆彩繪或覆以邊坡綠化爲主。

配置構想則以分割南北之橫向既有道路爲基準,以北爲民宅、寺廟、 檔土牆駁坎及陡坡等設施,建議將道路交叉口重點綠美化,寺廟民宅均予 以保留,且於階梯巷弄間以復古之手法營造古樸之味道,駁坎護坡上則以 油漆彩繪或覆以邊綠美化。道路南側爲林地、綠地及一部份山坡地則以步 道、座椅、簡易休憩設施及綠美化設施爲主,可以配合主題休閒綠地公園 延伸配置至本區,且與車站專用區結合,提供遊客及當地居民休憩使用, 創造出具有在地魅力的城鄉休憩空間。



第六章 經營管理計畫

6.1 經營管理建議

經營管理計畫主要在於有效劃分各公私部門職權,以便推動各項規劃建 設管理、環境保育、強化行銷...等,達成開發目標。

一、經營管理目標

- (一)注重遊憩資源管理
- (二)加強交通轉運機能
- (三)提升遊憩服務及行銷機能
- (四)改善環境及設施服務
- (五)強調民眾參與之管理

二、經營方式建議

本計畫區之經營管理原則如下:

- (一)建議由日管處協調水里鄉公所、交通路鐵路管理局等公有土地管理機關或目的事業主管機關,先行解決土地取得及地上物補償問題,區分出具有營運價值之建物或地區,再以出租、委託經營或循「促進民間參與公共建設法」之規定,徵選開發業者推動本地區之開發建設。
- (二)規劃區之交通轉運、販售等設施可獎勵民間投資,或以 ROT、BOT 方式經營,相關計劃可由日管處輔導、協助民間投資業者開發建設。
- (三)爲確保維本區遊憩環境永續經營,並降低公部門之管理負擔,建議應從各設施經營業者之年收入中提撥一定比例之經費,以作爲環境管理維護之經費。
- (四)範圍內除私人投資開發之設施外,其餘周邊如綠地、步道等公共設施 應由投資者一併管理維護,並無償開放供遊客使用。
- (五)區內相關設施之興建及改變,應循都市設計審議機制提出變更計畫經審查同意後施作,以確保基地風貌的完整性。

三、管理組織建議

針對整體規劃之實質內容,在經營管理組織分工方面,分爲營運管理 、行政管理、企劃推廣、服務管理等四項項目:

(一)營運管理

主要工作包含旅運中心、轉運站等建物,以及停車場、綠地設施 定期的維護管理,減低因爲設施損壞或老舊而影響整體環境營運品質 。另也負起整體遊憩區清潔管理工作,透過委外方式提供清潔舒適的

環境。另針對針所提供的簡易餐飲管理部分,同時負責監督食品衛生 ,維持遊憩區內之用餐安全。

(二) 行政管理組織

工作項目包含實際開發單位人事聯繫、總務、財務以及一般事項 管理,並負責管理承租廠商或民間開發廠商承租管理事宜、環境維護 以及相關規劃設計之實行。

(三)企劃推廣組織

主要工作項目內容主要包含遊客中心、戶外之解說教育推廣,主 題遊憩相關活動之策劃與舉辦,慶典以及鄰近遊憩特色之推廣,向遊 客推銷水里鄉、日月潭之勝景。

(四)安全管理組織

主要負責工作項目為遊客安全管理,提供緊急事故處理機制及窗口、範圍內夜間開放之安全維護以及舉辦活動期間之臨時性安全維護及展覽品物品安全管理等服務工作。

6.2 執行經費概估

6.2.1 分期分區計畫

本計畫區分為車站轉運重點發展區及委託路段之週邊道路,分期分區原 則如下:

- (一)重點規劃區之交通轉運、城鎮交流區內販售等設施,由交通部觀光局 主辦,逐年編列預算建設,或獎勵民間投資以 ROT、BOT 方式經營, 計畫年期由民國 98 年至 102 年間陸續進行。
- (二)車站後方之文化主題活動區及綠帶,因屬都市計畫車站專用區,在變更時即附帶條件應捐贈 30%之公共設施用地,而本規劃亦建議作爲景觀開放空間使用,建議就非軌道用地部分由管理處鐵路局先行捐贈予地方政府,再請南投縣政府及交通部觀光局編列預算,並配合台灣電力公司電力發展協會之地方回饋金支應,以作爲建設之經費,計畫年期由民國 98 年至 100 年間。
- (三)街區招牌及建物立面景觀改善,可由水里鄉公所編列預算,以所有權及個別建物為單位,每棟建物依補助金額均明白規定,由所有權人提出申請,改善街屋立面、招牌等,美化水里市容,計畫年期由民國 98 年至 101 年間。

6.2.2 執行經費概估

工作項目及執行經費需求如下:

表 6.2-1 工作項目及執行經費需求 單位:仟元

計畫	執行	補助經	工作項目	98	99	100	101	102	備
項目	單位	費機關	上片切目	年度	年度	年度	年度	年度	註
	交通部	交通部	都市計畫分區變更	350					
重點	觀光局	觀光局	土地徵收補償及地		84,000				
發展	日月潭	日月潭	上物拆遷補償費		04,000				
區轉	國家風	國家風	民間參與可行性		2,000				
運站	景區管	景區管	先期規劃		2,000				
服務	理處	理處&	重點轉運區設施			12,000	12,000	12,000	
設施		民間參	建設及改善			12,000	12,000	12,000	
		與投資	小計	350	86,000	13,000	13,000	12,000	
		南投縣 政府&	街道傢俱設施	1,000	1,000	1,000	1,000		
街區		或n & 營建署	街道重點鋪面改善	500	500	500	500		
招牌	南投縣 政府主	營建署	街道招牌美化	500	500	500	500		
及建 物立	辦水里	宮煌省	建物立面景觀改善	2,000	2,000	2,000	2,000		
面景觀改善善	鄉公所 執行	台灣電 力公司 電力發 展協會	沿水里溪木棧道 及觀景台	5,000	5,000				
			小計	9,000	9,000	4,000	4,000		
	合 計		9,350	95,000	17,000	17,000	12,000		
	總計						150,350		

^{1.}地上物拆遷補償費用參照「南投縣興辦公共工程拆遷建築改良物補償及獎勵辦法」,依重建價格補償,並參照基地現況以每公頃600萬元概估。

^{2.}土地徵收價格在公有地部分以民國 96 年之公告現值估算,其餘私有土地以公告現值加 4 成估算,約 8,172 萬元。

^{3.}重點轉運區設施建設改善工程費用估算詳表 6.2-7。



工作項目	經費	工作內容	執行機關名稱
都市計畫分區變更	350	辦理都市計畫土地使用分區變更	交通部觀光局日月潭國
			家風景區管理處
街道傢俱設施	1,000	民生路街道傢俱	南投縣政府主辦
街道重點鋪面改善	500	民生路及民權路交叉口鋪面改善	水里鄉公所執行
街道招牌美化	500	民生路沿街面招牌補助美化	
建物立面景觀改善	2,000	民生路沿街面立面景觀改善	
沿水里溪木棧道觀景台	5,000	中正路木棧道觀景台	
合 計		9,350	

表 6.2-3 99 年度工作項目及經費需求 單位:仟元

工作項目	經費	工作內容	執行機關名稱
土地徵收補償及地上物拆	84,000	辦理公共設施用地徵收補償及定	交通部觀光局日月潭國
遷補償費		椿等土地取得及清理作業	家風景區管理處主辦
民間參與可行性先期規劃	2,000	配合工程建設辦理先期規劃設計	
街道傢俱設施	1,000	民生路街道傢俱	南投縣政府主辦
街道重點鋪面改善	500	民生路及民權路交叉口鋪面改善	水里鄉公所執行
街道招牌美化	500	民生路沿街面招牌補助美化	
建物立面景觀改善	2,000	民生路沿街面立面景觀改善	
沿水里溪木棧道觀景台	5,000	中正路木棧道觀景台	
合 計		95,000	

表 6.2-4 100 年度工作項目及經費需求 単位:仟元

		~—II	11/3
工作項目	經費	工作內容	執行機關名稱
重點轉運區設施改善	13,000	城鎭交流區服務設施先期改善	交通部觀光局日月潭國
		交通轉運區服務設施先期改善	家風景區管理處
街道傢俱設施	1,000	民生路街道傢俱	南投縣政府主辦
街道重點鋪面改善	500	民生路及民權路交叉口鋪面改善	水里鄉公所執行
街道招牌美化	500	民生路沿街面招牌補助美化	
建物立面景觀改善	2,000	民生路沿街面立面景觀改善	
合 計		17,000	



	- 1	发生!! 八百次准英丽的	1 17 3
工作項目	經費	工作內容	執行機關名稱
重點轉運區設施改善	13,000	城鎭交流區服務設施先期改善	交通部觀光局日月潭國
		交通轉運區服務設施先期改善	家風景區管理處
街道傢俱設施	1,000	民生路街道傢俱	南投縣政府主辦
街道重點鋪面改善	500	民生路及民權路交叉口鋪面改善	水里鄉公所執行
街道招牌美化	500	民生路沿街面招牌補助美化	
建物立面景觀改善	2,000	民生路沿街面立面景觀改善	
合 計		17,000	

表 6.2-6 102 年度工作項目及經費需求 單位:仟元

工作項目	經費	工作內容	執行機關名稱
重點轉運區設施改善	12,000	城鎮交流區服務設施先期改善 交通轉運區服務設施先期改善	交通部觀光局日月潭國 家風景區管理處
合 計		12,000	次/以水 匝 日/王///

表 6.2-7 交通轉運區工程預算概估

項次	項目	單位	數量	單價(元)	複價(元)	備註
_	城鎭交流區景觀改善	1 1-44				P 1 N Plants
1	既有設施拆除運棄工程	m²	4,650	100	465,500	
2	整地及放樣	m²	7,750	20	155,000	
3	入口意象	式	1	1,200,000	1,200,000	
4	解說設施及招牌改善	式	10	25,000	25,000	
5	舊分駐所古蹟改善	式	1	1,600,000	1,600,000	
6	特色產業展售館	式	1	2,000,000	2,000,000	
7	廣場鋪面工程	m²	800	1,000	800,000	
8	座椅及景觀設施工程	式	1	1,200,000	1,200,000	
9	階梯設施工程	式	1	1,000,000	1,000,000	
10	植栽美綠化工程	式	1	950,000	950,000	
小計					9,620,000	
<u> </u>	交通轉運服務區工程					
1	既有設施拆除運棄工程	m²	3,320	100	332,000	
2	整地及放樣	m²	6,110	20	122,200	
3	遊客服務中心工程	式	1	8,000,000	8,000,000	
5	鋪面工程	m²	500	1,000	500,000	
6	停車場整地工程	m²	5,000	80	400,000	
7	植栽美綠化工程	式	1	1,000,000	1,000,000	
小計					10,354,200	
三	文化主題活動區工程					
1	拆除運棄工程	m²	1,240	50	62,000	
2	整地及放樣	m²	3,420	20	68,420	
3	景觀空橋	m²	1	4,500,000	4,500,000	
4	廣場鋪面工程	m²	600	1,000	600,000	
5	座椅及景觀設施工程	式	1	1,000,000	1,000,000	
6	階梯設施工程	式	1	800,000	800,000	
7	植栽美綠化工程	式	1	500,000	500,000	
	小計				7,530,420	
四四	排水工程	式	1	1,800,000	1,800,000	
伍	景觀照明工程	式	1	2,800,000	8,000,000	
六	假設工程	式	1	500,000	500,000	
	直接工程費(一~六)				32,604,620	

SLEC 6-6

項次	項目	單位	數量	單價(元)	複價(元)	備註
七	綜合營造保險(0.8%)	式	1	260,837	260,837	
八	勞工安全衛生管理費(0.4%)	式	1	130,418	130,418	
九	環保及交通維護費(0.8%)	式	1	260,837	260,837	
+	品管費用(0.5%)	式	1	163,023	163,023	
+-	包商管理費、利潤費用(7%)	式	1	2,282,323	2,282,323	
十二	營業稅 (5%)	式	1	1,630,231	1,630,231	
十三	空污費(0.3%)	式	1	106,617	106,617	
十四	工程管理費(3%)	式	1	978,139	978,139	
	總計 (一~十四)				38,417,046	

6.3 用地變更計畫

6.3.1 變更計畫內容

一、土地使用分區調整構想

爲配合落實本整體規劃構想,發揮水里車站周邊轉運及觀光機能,須配合調整部分土地使用分區以利管理處統籌開發。其中城鎮交流區及核心轉運區將配合開發主題變更爲「交通旅遊專用區」,以凸顯本區既有之轉運機能及未來將轉化爲旅遊休憩目標及實質內涵,且因其分區由車站專用區變更爲『交通旅遊專用區』,符合『促進民間參與公共建設法』第三條第一項第七款所稱觀光遊憩重大設施之分區,便於管理處日後辦理撥用或開發。至於文化主題活動區因擬綠美化提供爲開放空間使用,連同軌道將繼續維持爲既有分區(車站專用區),未來由管理處協調鐵路管理局進行綠美化。

另本規劃範圍後方現屬保護區部分,經鄉公所建議加以整治規劃爲休憩空間部分,查『都市計畫法台灣省施行細則』第 27 條第一項第三款規定,保護區內經縣(市)政府核准得爲「臨時性遊憩及露營所需之設施」,故無須變更土地使用分區即可依鄉公所期望辦理。

二、建議變更內容

依規劃構想之建議將既有之分住宅區、部分商業區及道路用地配合變 更爲交通旅遊專用區,並適度調整都市設計與土地使用分區管制內容,以 完備其法定程序,爲後續之實質開發奠定良好之基礎。因於主要道路已有 足夠長度供專用區塑造入口意象,故保留現況已作爲商業使用之民宅則保 留原使用分區(商業區),以降低變更阻力。

建議變更內容詳表 6.3-1 及圖 6.3-1 所示。



表 6.3-1	建議變更內容明細表		

			2 0.5 1 2	概文文 コロウル四次			
編號	位置	原計畫	新計畫	變更理由	備註		
1	水里車站周邊地區	商業區 0.52 公頃 住宅公頃 道路知地 0.03 公専 車站等用區 0.52 公頃	交通旅遊 專用區 1.36 公頃	1.配合整體規劃內容, 變更周邊部分商業區 、住宅區、道路用地 及部分車站專用區, 交通旅遊專用區,以 做為發展觀光活動使 用。 2.保留部分現況以作為 商業使用之私有土地 ,減少增收及開發困 難。	附帶條件: 1.應依預估服務人次留 設足夠之停車空間(含大客車、小客車車等車空間等)。 2.應留設不小於交通旅 遊專用區總面積之 30%作爲公共設施用 地,其使用項別發先 作爲停車及開放空間 使用。		
		商業區 0.05 公頃 車站專用區 0.01 公頃	交通旅遊 專用區 0.06 公頃	為配合車站周邊完整性 ,一併納入依規劃構想 變更。	本整體開發範圍外		
2	交通旅遊 専用使用 分監 受點	僅規定容積 率及建蔽率	增訂退縮 、提送都 市設計審 議等規定	配合整體規劃構想,確保車站周邊地區環境品質,明訂使用內容、綠美化及退縮規定,以達永續經營之目的。	詳說明。		
	(以下空白)						

資料來源:本計畫建議。

表 6.3-2 變更節圍地號對照表

編號	位置	原分區	變更後 分區	對應地號	備註
1	水里車 站周邊 地區	商業區	交通旅 遊專用 區	水里段 135、145、145-2、146、148、149、 150、151、152、153、161、162、163、164-3 、164-4、165、165-2、165-4、166 新城段 5-2	規劃範圍內
		住宅區		水里段 135-1、136、137、137-1、138、138-1 、145-1	
		道路用 地		水里段 145-1、135-1	
		車站專 用區		水里段 134、135-1、152-1 新城段 5-1	
		商業區	交通旅 遊專用 區	水里段 164、164-2、164-5、164-6、164-7、 164-8 新城段 5-2	規劃範 圍外
		車站專 用區		水里段 134	

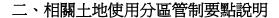
資料來源:本計畫整理。



圖 6.3-1 建議變更內容示意圖



圖 6.3-2 變更後土地使用分區示意圖



(一)交通旅遊專用區

原車站專用區僅於水里都市計畫土地使用分區管制要點第六點中規定「車站專用區建蔽率不得大於 60%,容積率不得大於 240%。」並附帶條件應提供 30%以上土地面積作為公共設施使用。惟內容缺乏具體使用構想。

本整體規劃案前各章節,配合車站轉運特性及水里鄉未來發展觀 光之目標,提出車站主體及周邊土地及建築物活化使用構想作爲未來 開發參考,爲確保開發品質及計畫目標之落實,建議將規劃範圍內土 地配合變更爲『交通旅遊專用區』,並依其使用特性調整土地使用分 區管制要點如下:

- 1.交通旅遊專用區配合整體開發構想,指定作為鐵路、車站轉運、旅運服務中心及必要辦公空間、文化館、特色產業展售、簡易餐飲、停車及景觀綠地等使用;並得以景觀空橋連結鐵路二側之活動。其建蔽率不得大於60%,容積率不得大於240%。
 - (1)基地臨接計畫道路部分,至少應從道路境界線退縮 10 公尺建築 (入口意向建築除外),退縮建築之空地應植栽綠化,不得設 置圍籬或其他障礙物,但得計入法定空地。
 - (2)本區之開發申請,應提出整體開發計畫書圖,送交南投縣都市設計審議委員會審議。

(二) 車站專用區

配合整體規劃內容及考量開發經費與執行可行性,現有水里車站、軌道及本次構想之『文化主題活動區』,因與活動核心以鐵路相隔、擬維持作為車站專用區,爾後再由管理處協調鐵路管理局進行綠美化,以便與後方山坡地(保護區)之休憩空間串聯。

(三)保護區

車站後方綠地屬水里都市計畫劃設之保護區,配合整體開發構想,擬設置登山步道、涼亭等設施。

依「都市計畫法台灣省施行細則」第二十七條規定:保護區爲國 土保安、水土保持、維護天然資源與保護環境及生態功能而劃定。同 法第一項第三款亦規定:保護區經縣(市)政府審查核准得爲臨時性 遊憩及露營所需之設施。故在計畫書未指明其他限制情況下,本車站 後方山坡地(新城段 8 地號分區屬保護區部分),依法得爲步道、涼 亭等臨時性遊憩使用,不需辦理變更即可由鄉公所進行規劃開發。



6.3.2 相關配套措施

一、開發方式

依『促進民間參與公共建設法』第三條第一項第七款及『促進民間參與公共建設法施行細則』第 11 條:本法第三條第一項第七款所稱觀光遊憩重大設施,指在國家公園、風景區、風景特定區及其他經目的事業主管機關認定之遊憩(樂)區內之遊憩(樂)設施、住宿、餐飲、解說等相關設施、區內及聯外運輸設施。本規劃基地因位屬日月潭國家風景區範圍內,日後將配合變更爲「轉運遊憩區」,故應符合民間參予開發之要件。

因範圍內多爲公有土地,爲集中事權、提高車站周邊開發建設品質, 應以全區整體規劃方式辦理。建議未來由目的事業主管機關--日月潭國家 風景區管理處依「促進民間參與公共建設法」相關規定,(部份或全部) 委託民間辦理經營開發。其辦理方式如下:

(一)委託模式

可資運用之方式包括「促進民間參與公共建設法」第八條第一項 下列各款:

- 1.第二款:由民間機構投資新建完成後,政府無償取得所有權,並委託該民間機構營運;營運期間屆滿後,營運權歸還政府(無償BTO)。
- 2.第三款:由民間機構投資新建完成後,政府一次或分期給付建設經費 以取得所有權,並委託該民間機構營運;營運期間屆滿後,營運權歸 還政府(有償BTO)。
- 3.第四款:由政府委託民間機構,或由民間機構向政府租賃現有設施, 予以擴建、整建後並爲營運;營運期間屆滿後,營運權歸還政府(ROT)。
- 4.第五款:由政府投資新建完成後,委託民間機構營運;營運期間屆滿後,營運權歸還政府(OT)。

其餘在風景區之經營管理時,可採用之方式尚包括「出租」、「 委託營運」、「公辦民營」等方式。

(二) 土地取得方式

採用此模式開發者,在公有地部分,依「促進民間參與公共建設法」第15條規定:「公共建設所需用地爲公有土地者,主辦機關得於辦理<u>撥用</u>後,訂定期限<u>出租、設定地上權、信託或以使用土地之權利金或租金出資方式</u>提供民間機構使用,不受土地法第二十五條、國有財產法第二十八條及地方政府公產管理法令之限制。」又同條第三項:「民間機構依第八條第一項第六款開發公共建設用地範圍內之零星公有土地,經公共建設目的事業主管機關核定符合政策需要者,得由



出售公地機關將該公有土地讓售予民間機構使用,不受土地法第二十 五條及地方政府公產管理法令之限制。」

有關私有土地部分於第 16 條規定:「公共建設所需用地為私有土地者,由主辦機關或民間機構與所有權人協議<u>以一般買賣價格價購</u>。價購不成,且該土地係為舉辦政府規劃之重大公共建設所必需者,得由主辦機關依法辦理徵收。」

而對於公私有土地之讓售及交換則於第 17 條規定:「依公共建設 之性質有加速取得前條重大公共建設所需用地之必要時,主辦機關得 協調公有土地管理機關或公營事業機構依法<u>讓售</u>其管理或所有之土地 ,以利訂定開發計畫,依法開發、處理,並提供一定面積之土地、建 築物,准由未領補償費之被徵收土地所有權人就其應領補償費折算土 地、建築物領回。

前項公有土地之開發或處理,不受土地法第二十五條、國有財產 法第二十八條及地方政府公產管理法令之限制。其由被徵收土地所有 權人折算土地、建築物領回時,並不受國有財產法第七條及預算法第 二十五條之限制。

第一項被徵收土地未領地價之補償費及開發土地後應領土地、建築物之計價,應以同一基準折算之。申請時,應於土地徵收公告期間內檢具相關證明文件,以書面向該管直轄市或縣(市)政府具結不領取補償費,經轉報主辦機關同意者,視為地價已補償完竣。」

依上述法令規定可知,本案土地未來可透過公地撥用、讓售、協 議價購或徵收等方式取得。基於經費、效益及主辦單位之事權考量, 乃建議以公有土地撥用及私有地徵收方式取得。

二、開發自償性

本案未來可供收益項目包括『城鎭交流區』之特色產業展售館商業樓地板出租、場地出租收益,及『轉運核心區』之停車場收費等;支出項目包括『城鎭交流區』之建築物修繕、改建及經營管理費用與『文化主題活動區』之公園綠地美綠化及維護費用等。未來若依「促進民間參與公共建設法」進行實質開發前,需由開發單位先行評估其自償比例,適度調整委託經營項目、權利金、租金、維護管理項目等後據以執行,以確保其可行性。

三、私有地主權益損失補償措施

區內私有地主因轉運旅遊區之開發,可面臨土地及地上物被徵收,依相關法令規定,可依「促進民間參與公共建設法」第 17 條規定爭取辦理土地交換;另地上物拆除部份,則將依「南投縣興辦公共工程拆遷建築改良物補償及獎勵辦法」辦理查估補償。

第七章 結論與建議

7.1 結論

本規劃進行之目標設定除提升日月潭國家風景區之遊憩及交通品質,以及改善水里車站周邊要道之景觀外,更有提升周邊路段之休閒特色,藉以改善地區生活品質,增加遊客步行進入水里生活圈之意願。空間之改造建議,則同時以深化鄉民之參與機會,融入社區營造之概念,並使未來的實質計畫成爲地區產業發展之助力。另鑑於水里鄉獨有之山城特性,以及深具產業發展之淵源,規劃上也積極喚醒民眾恢復過往之美麗光景,藉由部分空間規劃融入與伐木產業淵源的元素。再者也秉持在地生活規劃理念,除主動與當地民眾溝通,瞭解對於對景觀改善之意見及需求,俾利改善規劃設計理念及實質內容能符合地方需求,也將該地區未來建設發展願景作整體考量。

宥於時間及經費運用,故本階段在改善規劃優先選擇火車站周邊爲優先示範區域,以改善交通轉運機能、環境綠美化、文化歷史展示、休憩服務設施及照明改善工程爲主,採『新建』與『整建』並行的規劃方式,強化視覺體驗美感及解決部分停車需求問題,並達成將當地景觀據點及活動串聯的目標。其它民生路、民權路、中正路段之改善,也秉持著「整建」方式,配合路段之建成環境、活動、公共設施進行改善建議,來連結車站活動,以提供落實實改善工程進行之參考。

透過本計畫環境改善工作陸續之執行,將可形塑水里鄉中心區特色景觀,聯結路段沿線既有活動、觀光據點,增進發展觀光城市的優勢條件,並作 爲水里鄉再發展之濫觴。

7.2 建議

經由本次規劃工作,除作爲辦理後續實質計畫之參考,爭取經費陸續辦理工程設計及施工外。另提出改善建議爲,目前道路多缺乏人行道規劃,而相關建置改善工程並非市區道路景觀改善補助項目,且牽涉交通、都市計畫、建管及工務等單位業務,也可能涉及沿線管線遷徙及調整之問題,故後續道路景觀改善部分應於規劃設計前協調整合鄉公所等權責單位配合辦理,以利工程之順利進行。

SLEC 7-1



附錄一 期末審查意見彙覆表

「水里車站周邊地區整體規劃」案期末審查意見彙覆表

開會時間: 96年11月22日下午2點

開會地點:日月潭國家風景區管理處三樓會議室

主 持 人: 曾處長國基 記錄: 李銘鈺

委員			
1. 177 657 77	審査意見	回覆說明	頁碼
~~	本案期初簡報時本鄉徐鄉長所	因建議範圍非屬本案委託	P.5 - 31
	建議之車站後方綠地開發建議	內容,遵照審查結論補充	
7	構想,仍建請予以納入。	未來發展形式。	
	在 P2-21 頁中,景點部分建議加	遵照辦理。	P.2 - 23
	入親水公園、水里溪日、夜間		
	之燈光、噴泉等及水里溪水域		P.2 - 24
	活動如輕艇泛舟等。		
'	案規劃之活動中心,考量本村	因建築空間規劃非屬本案	_
辦公處 高	「齡人口趨勢,其空間規劃建議	委託內容,建議納入後續	
以	150 人左右爲後續設計之容納	建築規劃作業參考。	
量	<u> </u>		
	里溪於鉅工電廠至與濁水溪會	建議區域非屬本案委託範	_
	K處,並無土石流之威脅,可增	圍,敬請轉向主管單位反	
力口]對水域活動之規劃。	應。	
新高木材 1.	目前地上物仍有租與他人居住	遵照辦理,將依相關規定	P.6 - 3
株式會社	當中,日後如有公共需要辦理	概估補償金額。	
;	徵收時,惠請考量補償措施。		
2.	同意提供觀光開發使用,惟希	遵照辦理,將依相關規定	P.6 - 3
!	望能給予地主合理補償。	概估補償金額。	
水里鄉農有	「關中正路之觀景台,建議延伸 	遵照辦理	虛擬實
會至	※水里溪面上方,可擴大日後休		境(VR)
憩	空間。		
南投縣政 在	報告書提及 BOT 及 ROT 之構	1.轉運中心開發方式建議	P.6 - 13
府想	,但未見相關設施及項目。	由日管處主導辦理 BOT	
		或 ROT,其標的包括車	P.6 - 14
		站專用區內除社區活動	
		中心以外之土地及建築	
		物。	
		2.委外可收益項目包括展	
		售空間及收費停車場;	
		支出項目則包括相關開	
		放空間及建物修繕、保	
		養及維護管理。惟其利	
		基是否足以吸引民間投	
		資,尙須進行詳細之財	
		務與投資效益評估,建	

		請另案辦理。	
		3.委外方式修正為 ROT、	
		BTO 或 OT 為主。	
臺灣鐵路 管理局嘉 義工務段	1.對於本案本局爲獨立計算盈虧 之非公司組織事業單位,使用 本局經管之土地原則均爲有償 撥用或租用,除符合財政部頒 訂的「國有公用財產無償提供 使用之原則」規定內之項 時用之原則」規定內之項目 始得提供無償使用,先予出 始得提供無償使用,先予出 時 時 時 時 時 時 時 時 時 時 時 時 時 時 時 時 時 時 時	1. 為符合使用項目及撥用程序,將配合辦理都市計畫變更作業。 2. 本案估算之進度乃依照一般類似案件預為編列,實際開發時程建議日管處依協調進度酌予調整。	P.6-8
	「國有公用財產無償提供使用 之原則」項目中之綠美化方式 申請土地使用,申請綠美化之 土地必需爲都市計畫使用分區 之「鐵路用地」之土地;或俟 該區土地符合撥用要件後辦理 有償撥用。	轉運中心使用內容與鐵路交通運輸機能不同, 且涉及變更回饋比例問題,未來將把鐵軌設施與站體、綠化空間分離。 2.其中鐵軌及後方綠地維持為事的人類。 3.其中鐵軌及後方綠地維持為事的人類。 3.其中鐵軌及後方綠地維持為軍站專用區,仍由 鐵路局負責管理及綠化 ;站體及其他空間劃設 為交通旅遊專用區,未來將由日管處有償撥用 後辦理整體開發。	
財政部國有財產局台灣中區辦事處南投分處:(書面意見)	本案如有需使用國有土地,請依 國有財產法第 38 條規定以及「國 有不動產撥用要點等相關規定, 檢具撥用計畫圖說報經上級機關 核明屬實,逕報本局辦理撥用。	遵照辦理。	_
本處	1.有關交通需求分析,應補充說 明分析來源或依據。	有關需求預測本計畫於報告中已註明分析之依據為「日月潭風景區遊憩交通系統規劃」(交通部觀光局日月潭國家風景區管理處,2002)及「日月潭國家風景區水里砸徭地區觀	P.2-12 P.4-7

	I	The second of the second of	<u> </u>
		光遊憩綜合性規劃」(交	
		通部觀光局日月潭國家風	
		景區管理處,2005)之資	
		料。	
	2.有關要求本處協助民間 BOT 或	1.轉運中心開發方式建議	P.6-13
	ROT 部分,其規模及項目所產	由日管處主導辦理 BOT	
	生之利基,是否足以吸引民間	或ROT,其標的包括車	
	投資,並未作深入之探討。	当事用區內除社區活動	
		中心以外之土地及建築	
		物。	
		2.委外可收益項目包括展	
		售空間及收費停車場;	
		支出項目則包括相關開	
		放空間及建物修繕、保	
		養及維護管理。惟其利	
		基是否足以吸引民間投	
		資, 尚須進行詳細之財	
		務與投資效益評估,建	
		請另案辦理。	
		3.委外方式修正爲 ROT、	
		BTO 或 OT 為主。	
	3.在分年分期經費需求部分,並	· 遵照辦理,將依工作項目	P.6-3
	表依分期、分年方式列出經費	、主辦單位、分年分期表	1.0 3
		列,以利判讀。	
	估算規模,且未將土地取得成	グリ ^ レスイリデリロ貝 ° 	
	本列入,在未來執行上恐有窒		
	碳難行之虞;另有關單位分工		
	,權責機關請規劃單位予以釐		
	清。		D. 7
	4.車站後方綠地部分,基於地區	因建議範圍非屬本案委託	P.5 - 31
	整體考量,仍請納入定案範圍	內容,遵照審查結論補充	
	中。	未來發展形式	
	5.基於地區未來發展,加以台鐵	有關鐵路運輸部分,本計	P.2 – 13
	集集線及高鐵日後延伸路線等	畫於交通需求預測分析原	
	考量,鐵路運輸部分應仍予以	已納入考量,如報告中所	P.2 – 14
	考量討論。	述及之大眾運輸之鐵路運	
	~ HIM	輸佔需求之 5%,每年約	
		27,750 人旅次,因此本計	
		畫對於鐵路運輸部分已有	
		討論分析。	
1		L H J UIU / J 1/ 1	
	6 左交涌軸運配器及其燃恐旋項		P.5-21
	6.在交通轉運配置及基礎設施項	遵照辦理	P.5-21
	6.在交通轉運配置及基礎設施項 目請與補充。 7.水里地區為本國家風景區之西		P.5-21

	南入口,報告中也有營造入口	圖面	
	意象之敘述,但未見相關地點 圖面。		
	8.在地籍清理部分,請增加地上物建號與地籍地號之對照彙總表;另 P6-5表 6.3-1 請補充地籍資料。	遵照辦理	P.2-16 P.6-9
	9.在第二章上位及相關計畫,請配合修正如下:		
	(1)各計畫之辦理時間,請補充。	遵照辦理	P.2-6
	(2)在 P2-1 頁及 P2-4 頁之日月 潭旅遊線計畫內容有所重複 ,請修正。	遵照辦理	P.2-1 P.2-4
	(3)日月潭風景特定區觀光發展整體計畫名稱請修正為「日 月潭風景特定區觀光發展整體計畫」(草案)。	遵照辦理	P.2-4
	(4)請增加相關計畫及涉及法令 之彙整表。	遵照辦理	P.2-6 附錄五
	(5)在 P2-22 頁有關水里分駐所 是否爲歷史建物,請查明, 如屬經指定之歷史建物時, 其後續整建有其法定程序。	水里分駐所係本案經現地 調查後認為較具有地方風 貌之建築物,並未指定為 「歷史建築物」。	_
	10.有關虛擬實境(VR)展示,請 於繳交成果時,配合下列意見 修正:		_
	(1) 其虛擬路線,除委託之原有 三路段外,應加入重點規劃 區之出入路線及相關模擬作 整體展現。	遵照辦理	虚擬實 境(VR)
	(2)在模擬中正路路段部分,其 視角應包含兩側景物、建物 立面,並非僅著重一側。	遵照辦理	虚擬實 境(VR)
結論:	(一)原則同意規劃公司所作之 期末報告內容,修正後草 案送業務單位審核確認後 ,依約辦理。	敬悉	_
	(二)有關增加大彎及車站後方 綠地規劃部分,其所需工 期展延部分,同意規劃公 司要求,予以展延 15 個日	敬悉	_

曆天,請規劃單位把握時 程。	
(三)有關與會單位所提意見, 請納入後續定案內容參考 ,並修訂重點方向如下:	
1.車站後方綠地及未來發展形式 因建議範圍非屬本案委託 ,請納入報告內容。 內容,遵照審查結論補充 未來發展形式。	P.5-31
2.有關在分期分年開發涉及各單 位分工、籌措預算財源,請規 劃公司洽各單位確認,如規劃 公司已協助部分,以表列附件 方式列於報告書之後。 2.已協助編列內容補充於 報告書附錄五及附錄六。	P.6-3 附錄五 附錄六
3.大彎地區連結水里與車埕,請 規劃公司就其未來發展及機能 定位予以說明於報告書中。	P.5-28
4.有關都市計畫變更草案部分, 請規劃單位考量變更後實際推 動機關可主導之分區利用型態 及其目的事業主管機關之適格 性,並請參照台灣省施行細則 中相關用地別,以利後續計畫 推動及落實。	P.6-8
5.未來高鐵彰化站有與集集線整 合之計畫,故仍請補充相關鐵 超運輸部分;另相關轉運計畫 應與交通接駁系統相連接。 目中完成,至於實質建設 計畫時程尚未確定,因此 與本計畫之銜接仍有時程 上之落差;然本計畫於交 通需求分析中已納入鐵路 運輸旅次之考量,且針對 轉運設施部分亦已將鐵路 運輸旅次部分納入分析, 相關結果詳報告中之詳細 分析內容。	_
(以下空白)	

附錄二 期中審查意見彙覆表

「水里車站周邊地區整體規劃」案期中審查意見彙覆表

開會時間:96年10月19日下午2點

開會地點:日月潭國家風景區管理處三樓會議室 主 持 人:曾處長國基(洪副處長維新代) 記錄:李銘鈺

委員	審査意見	回覆說明	頁碼
水里鄉公 所徐鄉長	1.本案涉及之相關路段,並未納列 於其他計畫中如內政部「城鄉風 貌改善」計畫另行爭取經費。	敬悉。	_
	2.水邊棧橋規劃建議能與南岸之設 計互相配合。	敬悉,將考量與南岸的設計 語彙統一。	P.5-6
	3.目前水里車站用地於水里鄉街計畫第三次通盤檢討中,由原先之 「鐵路用地」變更爲「車站專用區」,且需整體規劃開發,其中 30%提供爲公共設施。	敬悉,此部分回饋建議可與 本規劃中主題休閒綠地區一 倂考量規劃。	_
水里村村辦公處	本案應考量未來排水問題,因車 站後方有近 200 戶住戶,加以鐵 路道碴逢大水沖刷,致形成排水 問題。	知悉,但本案屬規劃性質, 且經查所述之處並不屬本規 劃範圍。	_
農富村 村辦公處	建議擴大規劃範圍至鉅工發電廠 下方靠溪流側用地。	已將建議轉呈日管處。	_
新高木材株式會社	1.目前該株式會社所有土地已經由本人及幾位股東合資取得所有權 ,有買賣契約及歷年繳稅證明佐證。	敬悉。	_
	2.同意提供觀光開發使用,惟希望 能給予地主有合理補償。	敬悉,將納入後續規劃參考。	_
員林汽車 股份有限 公司	本公司對本案樂觀其成,惟如需 使用本公司所有土地,仍需經過 本公司董事會通過。	敬悉。	_
水里鄉農會	規劃單位是否考慮將民生路與中 山路間之道路也納入景觀改善範 圍。	由於本路段爲次要路,且目 前評估並無亟需改善之必要 ,故建議仍先完成農會整建 後再行考量較爲合適。	_
行政院農 業委員會 林務局南 投林區管 理處	位於本案整體規劃範圍內之本處 眷舍爲基金用地,目前業已騰空 並於 10 月 17 日造冊移交國產局 接管,因屬騰空標售之處分標的 ,如需撥用應備妥撥用計畫書等 逕向國有財產局辦理有償撥用。	敬悉。	_

			1
臺灣鐵路	本局爲獨立計算盈虧之非公司組	敬悉,然目前規劃仍在研議	P.6 - 5
管理局嘉	織事業單位,使用本局經管之土	階段尚未定案,但會把相關	
義工務段	地原則均爲有償撥用或租用,除	法令之限制規定納入土地利	
	符合財政部頒訂的「國有公用財	用考量中,若因整體規劃之	
	產無償提供使用之原則」規定內	需求而必須利用該管土地時	
	之項目,始得提供無償使用,先	,亦將建議主辦單位先行完	
	予敘明;本案規劃範圍內之本局	成相關都市計畫變更工作後	
	土地,依現行都市計畫使用分區	,再依法申請撥用取得土地	
	限定,不符撥用要件,且規劃區	•	
	內多處爲本局出租收益土地、倉		
	庫,短期恐不易協調解決。		
	本規劃案建請依財政部頒訂之「	同上回答	
	國有公用財產無償提供使用之原		
	則」項目中之綠美化方式申請土		
	地使用,申請綠美化之土地必需		
	爲都市計畫使用分區之「鐵路用		
	地」之土地;或俟該區土地符合		
	撥用要件後辦理有償撥用。		
臺灣鐵路	水里站站體係 921 地震後重建,	水里火車站體並未屬本規劃	_
管理局台	應無整建之必要,惟需加強周邊	範圍,本規劃僅針對周邊環	
中運務段	地區之綠美化工作。	境進行美綠化之開發規劃。	
台灣鐵路	目前租約為 3 年一約,不過若需	敬悉。	_
管理局台	配合整體規劃工作需求,鐵路局	303	
中貨運服	可協助負責處理相關租約問題。		
務所			
南投縣政	目前規劃範圍內之都市計畫使用	敬悉,將視整體規劃之需求	P.6-8
府	分區無法由管理處撥用取得,請	建議主辦單位先行完成相關	
	規劃單位提出變更分區構想以公	都市計畫變更工作後,再依	P6-14
	共使用爲主。	法申請撥用。	
財政部國	本案如有需使用國有土地,請依	遵照意見辦理。相關土地取	_
有財產局	國有財產法第 38 條規定以及「國	得應根據「國有公用財產有	
台灣中區	有不動產撥用要點等相關規定,	償無償提供使用之原則」以	
辦事處南	檢具撥用計畫圖說報經上級機關	及國有財產法第 38 條規定辦	
投分處	核明屬實,逕報本局辦理撥用。	理。	
本處綜合	1.建議增加水里溪畔的夜景規劃,	規劃範圍已將水里溪畔(中	P.2-5
意見	和街道傢俱、夜間照明、意象設	正路)之景觀改善納入並予	P.5 —
	計等說明,增加街區的吸引力並	述明,此一部份也請水里鄉	12
	活絡商圈。	公所提供相關的圖說以資參	
	1 - 1 - 1 - 1 - 1 - 1 - 1 - 1 - 1 - 1 -	考。	
		7	
	2.提供承辦課地籍與都市計畫分區	遵照意見辦理。	_
	之套繪電子檔,以利日後作業。		
	3.依據日後定案之規劃內容,具體	遵照意見辦理。	P.6-8

T T			
説明需要	E變更都市計畫的範圍、		 DC 1 /
面積、位	拉址和容許使用項目及建		P6-14
蔽率及名	\$積率等。		
4.請具體談	說明可由本處執行的部分	遵照意見辦理,並納入執行	P.6 - 3
和建議其	其他公、私部門執行的部	計畫中。	
分,以過	至		
5.建議將台	電位於水里大彎的閒置	此部分考量規劃時程及該區	
	規劃構想,藉由纜車、	之規模問題,建議主辦單位	
鐵路等道	E 具串連鼓勵業界參與住	另案辦理。	
宿、餐館	次及遊樂設施等,強化地		
	即能,由點延伸線至面		
	3鐵及台電等相關單位提		
	同創性建議,如:於大彎		
" " " " " " " " " " " " " " " " " " "	设鐵路停靠站、尖峰時段		
	12—車埕區間車、復駛蒸		
	及軌距加寬等。		
6.國產局十	地上之建物占用情形請	遵照意見辦理,將加強說明	P2-15
· ·/// -	紧解 ,如何順利取得。	於現況使用中。	
12 311 1171	肩 發總經費,並依權責分	遵照意見辦理,將補充於期	P.6 - 3
	望位之經費及辦理方式。	未報告書中。	
1121111111	見定本次會議份缺相關案	遵照意見辦理,將於期末報	_
	《與車埕關係、電腦模擬	告時補充。	
	疑實境影片等項目,請於 「新於」		
	后中務必展示以供討論。		
9.本案之者	邓市計畫變更建議構想及	遵照意見辦理,將補充於期	P.6 – 8
	於期末階段提供。	未報告書中。	
1 >1011373	(7)947 [4] [1] (2)/(2)/(1)		P6-14
10.有關道	路景觀建議,請彙整爲	遵照意見辦理,將補充於期	詳附
都市設計		末報告書中。	錄四
續與相關	屬機關討論之用。		
11.本案原	訂於 96 年 11 月 30 日結	敬悉。	_
案,請規	見劃單位妥爲計算時程,		
如有展列	E之必要,請依約規定提		
出申請。			
12.爲考量	未來水里車站成爲日月	敬悉,但考量規劃時程及調	_
潭國家風	[景區南入口,本規劃案	查、測繪及交通評估等工作	
請評估:	(1) 規劃範圍擴大至整	皆須再行辦理費時,且現階	
個「車立	占專用區」。(2)水里車	段並無直接需求,建議將此	
站站體可	丁考量觀光意象進行整建	部分留待本次規劃範圍開發	
,相關第	区例可參考東北角之福隆	完畢後再視需求辦理。	
車站。		遵照意見辦理。	
13.交通轉	運中心規劃分析部分:	經查目前遊客尖離峰使用情	

請	(1)研析水里-車埕(目前	況差別甚大,基於營運成本	
單流	線)間行駛觀光火車之可行性	考量,故鐵路局目前尙無雙	
。((2) 研析高鐵-集集線(水里	向對開之計畫。	
) -	-車埕(觀光列車)-向山(本規劃之交通轉運中心乃針	
纜.	車)一遊艇-青年活動中心-	對公路及客運之需求爲基礎	
九九	族。	進行分析,藉以提供合理之	
		轉乘空間先行述明。	
		有關火車之及其他交通運輸	
		之通盤規劃交通系統評估因	
		所涉及層面及所需資料甚多	
		,恐非屬本計畫之規劃重點	
		及可操作之範圍,且相關計	
		書之營運狀況無法預測,故	
		建議此部分可另案辦理。	
14. 🖹	題休閒綠地與景觀空橋是否	綠地之規劃乃考量可提供火	_
	要,請考慮評估。	車站周邊之遊客、當地居民	
	27 HI3 3 // GIRT III	及金龍社區之民眾作爲開放	
		綠地使用,且兼具教育機能	
		,爲效用利用閒置空間及並	
		無衝擊其他使用的情況下,	
		仍建議予以保留。	
		景觀空橋之規劃乃是考量可	
		解決被鐵路截斷的動線,有	
		效結合前後站之空間,提供	
		遊客、民眾往來安全的行走	
		空間;另一方面,又可藉其	
		木構造之設計凸顯本區伐木	
		產業之淵源,故建議保留其	
		規劃構想。	
(以	下空白)		

附錄三 期初審查意見彙覆表

「水里車站周邊地區整體規劃」案期初審查意見彙覆表

開會時間:96年7月10日下午2點

開會地點:日月潭國家風景區管理處三樓會議室

委員	審査意見	回覆說明	頁碼
水里鄉公所徐鄉長	建議將車站後方北側土地加入規 劃範圍,部分範圍鄉公所已辦理 綠美化。	為利日後整體開發,本規劃宜以 街廓為規劃單元。北側土地因經 山頂巷切割故並無納入本案範圍 考量,但將朝保留彼此動線銜接 方向規劃。	_
	車站轉運區之規劃若涉及都市計 畫變更部分,鄉公所將協助提出 辦理。	敬悉。	
	土地利用部分請鐵路局亦能配合 整體開發計畫,釋出土地資源供 發展利用。	略。	
水里村 村辦公處	目前存在的鐵路倉庫,未來應該 配合處理拆除,避免影響本區的 發展。	敬悉,會將拆除方案列入規劃考 量內。	
農富村村辦公處	車站周邊土地利用,應考慮將西側的青果合作社土地納入。	該地段位於車站西側與本區並無 直接連接且屬私人土地所有,經 評估目前並無迫切改善及納入之 必要。爲避免本案開發規模過大 ,建議待日後本區開發完成後視 需求再行考量利用。	
	水里溪沿岸景觀十分優美,應將 親水公園納入規劃。	已將本規劃區與水里溪畔之遊憩 動線連結納入規劃中。	P.5-6
水里鄉鄉 民代表會 賴建中先 生	本人係應鄉代會主席邀請與會。 建議應將水里火車站後方的廟宇 、眺望台藉由空橋的方式銜接, 納入整體規劃當中。	敬悉。 遵照建議辦理。	P.5-4 P.5-5
水里鄉鄉	本人係應鄕代會主席邀請與會。	敬悉。	
民代表會 林國隆先 生	集集線爲重要的歷史及產業發展 的見證,建議將沿線車站塑造爲 活的博物館。	敬悉。	
	水里車站為進入水里的玄關,也 是日月潭的玄關,相關規劃工作 應重視當地居民的想法,多與地 方民眾溝通,落實居民參與。	遵照建議辦理,已於規劃前、規 劃中陸續與相關單位首長、住戶 及當地民眾進行意見溝通。	詳附錄 八

	交通轉運中心的想法應該與觀光 火車的發展理念相結合, 俾利發	遵照建議辦理。	P.4-4
	展鐵路觀光。		P.4-5
	有關重點規劃區內特色產業的經	遵照建議辦理。	
	營及營造工作應與地方業者結合 ,增加民眾參與。		
南投縣觀 光鐵道文	整體規劃應該將火車站的改建納入,重新恢復水里火車站集集線	敬悉。	
化協會	火車的風華。		
水里鄉農	農會目前有計畫將農會展售中心	敬悉,將提供農會必要之協助增	
會許麗珍	周遭土地加以整體規劃,以利爭	取預算補助。	
總幹事	取農委會之計畫預算補助,農會		
	本身擁有土地自主權,建請管理		
	處同意將農會的土地納入規劃單		
	提案爭取補助。		
員林汽車	規劃中應針對周邊私有土地的需	遵照意見辦理,將配合各階段規	
股份有限	求進一步建議,讓地主充分瞭解	劃工作將相關構想告知地主瞭解	
公司	,以便配合轉運機能的規劃。	0	
行政院農	目前林務局所屬土地上之住戶已	敬悉。	
業委員會	經遷出,未來配合整體規劃所需 相關土地的取得部分,林務局願		
投林區管	以有償撥用的方式提供給日管處		
理處	來使用		
臺灣鐵路	本局爲獨立計算盈虧之非公司組	敬悉,然目前規劃仍在研議階段	
管理局嘉	織事業單位,使用本局經管之土	尚未定案,但會把相關法令之限	
義工務段	地原則均爲有償撥用或租用,如	制規定納入土地利用考量中,若	
	有符合財政部頒訂的「國有公用	因整體規劃之需求而必須利用該	
	財產無償提供使用之原則」規定 內之項目,始得提供無償使用,	管土地時,亦將建議主辦單位先 行完成相關都市計畫變更工作後	
	先子敘明; 本案規劃範圍內之本	,再依法申請撥用取得土地。	
	局土地,依現行都市計畫使用分		
	區限定,不符撥用要件,且規劃		
	區內多處爲本局出租收益土地、		
	倉庫,短期恐不易協調解決	#b	
	本規劃案建請依財政部頒訂之	敬悉,然目前規劃仍在研議階段	
	関 項目中之綠美化方式申請土	制規定納入土地利用考量中,若	
	地使用,申請綠美化之土地必需	因整體規劃之需求而必須利用該	
	爲都市計畫使用分區之「鐵路用	管土地時,亦將建議主辦單位先	

	地」之土地;或俟該區土地符合 撥用要件後辦理有償撥用	行完成相關都市計畫變更工作後 ,再依法申請撥用取得土地。	
	另提供本局經管國有公用財產無 償提供使用作業要點乙份供規劃 單位酌參。	敬悉。	
臺灣鐵路 管理局台 中運務段	有關於車站後方是否納入步行動 線,應有考量之空間。	敬悉,爲使空間得以充分利用仍 建議納入,但規劃配置將以不影 響鐵路正常運作以及確保行人安 全的前提下進行。	
	建議加強對水里火車站前車輛停 放的管理,增加車輛流動率,讓 一般遊客購票時提供臨時停車的 地點。	敬悉,以納入停車需求考量。	
	水里火車站站體應有集中商業、 展售等多目標機能於一身,並且 讓其成爲水里的地標,故如需改 建,建議採大樓形式考量。	敬悉,惟車站本體並非規劃範圍 ,但將視整體發展需求將該管建 議納入考量。	
台灣鐵路 管理局台 中貨運服 務所	本單位目前租約為3年一約,不 過若需配合整體規劃工作需求, 鐵路局可協助負責處理相關租約 的問題	敬悉。	
	原有公有土地作爲宿舍的部分除 做宿舍外,依法無法作爲其他用 途,且僅能以有償撥用方式讓出。	敬悉,但若因整體規劃之需求而 必須利用該管土地時,亦將建議 主辦單位先行完成相關都市計畫 變更工作後,再依法申請撥用。	
財政部國有財產局台灣中區辦事處南投分處	相關土地取得應根據「國有公用 財產有償無償提供使用之原則」 以及國有財產法第 38 條規定辦 理。	遵照意見辦理。	
本處綜合	應加強用地條件之分析	遵照意見辦理。	P.2-15
意見	對交通需求的評估請加強說明;	遵照意見辦理。 	P.2-13,
	轉運站之興建對水里整體交通量		P.4-5
	H C.//C/HV		P.4-7
	請加強對規劃範圍的瞭解,另相	遵照意見辦理,經查並未產生重	P.2-5
	關計畫之分析部份應整合水里鄉	複規劃之情形。	

公所的水里溪觀光遊憩系統計畫		
及台電公司的開發計畫等相關計		
畫,減少規劃衝突。		
報告書中在課題與對策以及與相	遵照意見辦理。	P.3-8
關法令之討論著墨不多,尤其日		
後如需進行變更之程序亦未探討		P.3-11
,請於期中報告階段補強。		
請規劃單位在期中、期末報告階	遵照建議辦理,已將相關訪談記	詳附錄
段加強本處與地方之溝通及討論	錄納入報告附錄中。	八
,並作成訪談紀錄置於報告書附		
錄單元。		
有關課題與對策的部分,請顧問	遵照意見辦理。	P.3-8
公司於期中報告時提出更具體可		
行的解決對策。		P.3-11
有關規劃區與本處風景區內車埕	遵照意見辦理。	P.3-1
地區之關係應有說明。		
本案僅爲先期細部規劃性質,日	敬悉。	
後進行開發時,仍需辦理相關都		
市計畫土地使用分區變更作業及		
依其他法令取得用地。		
另惠請與會單位協助聯繫新高木	遵照意見辦理。	詳附錄
材株式會社之現在負責人,以利		八
 本處後續推動本案之連繫。		

附錄四 水里街區規劃設計準則

水里街區規劃設計準則

一、鋪面

- (一)鋪面之材質及色彩應配合環境規劃主題整體意象設計。
- (二)人行道及無遮簷人行空間應爲連續性的鋪面,且與相鄰之人行動線地 坪高程齊平,車道穿越時其鋪面仍爲連續。
- (三)帶狀式開放空間應設置中、低光源的照明燈具。
- (四)指定留設之街道開放空間範圍,除供設置行道樹植栽、灌木等植栽穴、街道家具及照明燈具外,不得設置有礙通行之設施物。
- (五)人行道鋪面應使用止滑、質硬且便於維護之材質。應為連續鋪面且與 相鄰基地公共人行步道地坪高程齊平。
- (六)鋪面構造應堅實平順,且爲防滑材料;勾縫及伸縮縫寬度應小於 2 公分,以避免行動不便者拐杖或手杖伸入縫中。
- (七)於道路交叉口處的車道上,做鋪面型式的變化,除提醒用路人動線交 織外,亦可營造節點意象。

二、植栽

- (一)人行道應以小喬木、灌木及草花相互搭配形成多層次、連續性綠帶。
- (二)道路轉折處應以低矮植栽,並留設適當之空地作爲安全視距。
- (三) 喬木之枝下高應在2公尺以上,以免妨礙行人通過或車輛通行。
- (四)以水里或南投當地植栽優先考量,並且利用不同花期植栽,塑造四季 色彩變化之景致。
- (五) 車道出入口或人、車標誌系統附近,避免種植大型喬木遮蔽視線。
- (六)植穴埋設盲管(滲透排水管),並配合設置滲透陰井,可增加土壤保水透氣性,降低澆水維護之管理工作,亦可有效貯留雨水,加強水循環之再利用。

三、街道家具

- (一)街道家具應便於使用及維護,並且不妨礙人行交通。
- (二)街道家具外觀造型及材質應配合環境規劃主題整體意象設計。
- (三)解說及告示牌之位置應設置於視線良好之位置。
- (四)街道傢俱設計應具有耐久性,且能抵擋環境風吹日曬及雨淋。
- (五)街道傢俱設置應避免影響鄰近植栽之生長,且不得遮擋人、車標誌系統。

- (六)電信箱、變電箱等公共設施儘可能地下化,設置於公共設施帶或於鄰 近之退縮空間內。消防栓亦儘量與鄰近建築物結合。
- (七)公共設施最突出之外緣與路緣線,須有20公分以上之淨距。

四、照明

- (一)建立不同之照明需求系統,人行道需求及道路車行照明應分別考量, 但可予以整合設計。
- (二)同一街廓之照明設計應有一致性及整體感,以塑造出街區之特質。
- (三)人行空間之照明應以柔和之色彩爲主。

附錄五 涉及法令彙整

涉及法令之彙整

涉及法令	法令條例彙整	適用範圍	主管機關
風景特定區	1.風景特定區依其地區、特性與功能劃分	規劃區全區	交通部
管理規則	爲國家級、直轄市級及縣(市)級三種		觀光局
(92.4.30	等級,由交通部會同有關機關並邀請專		
)	家學者組成評鑑小組評鑑之。(4)		
	2.在風景特定區內投資興建公共設施、國		
	民旅舍或遊樂設施者,如需租用公有土		
	地,得由該管觀光主管機關商請各該土		
	地管理機關依法辦理租用。前項需公有		
	土地如屬國有,應先變更爲非公用財產		
	,由財政部國有財產局以標租方式辦理		
	之。(11)		
	3.風景特定區內之遊樂設施,得由該管觀		
	光主管機關指定項目,訂定獎勵要點,		
	報經上級主管機關核備後,獎勵公民營 事業機構投資興建、經營。(30)		
都市計畫法		規劃區全區	 內政部營
(91.12.11	1.土地權利關係人為促進其土地利用,得 配合當地分區發展計畫,自行擬定或變	沙鱼鱼土鱼	建署
)1.12.11	更細部計畫,並應附具事業及財務計畫)
	, 申請當地直轄市、縣(市)(局)政		
	府或鄉、鎭、縣轄市公所依前條規定辦		
	理。(24)		
	2.都市計畫經發布實施後,遇有左列情事		
	之一時,當地直轄市、縣(市)(局)		
	政府或鄉、鎮、縣轄市公所,應視實際		
	情況迅行變更:		
	一因戰爭、地震、水災、風災、火災或其		
	他重大事變遭受損壞時。		
	二爲避免重大災害之發生時。		
	三爲適應國防或經濟發展之需要時。		
	四爲配合中央、直轄市或縣(市)興建之 重大款族時。		
	重大設施時。 前項都市計畫之變更,內政部或縣(市)		
	(局)政府得指定各該原擬定之機關限期		
	(周) 政府 [5] [1] [5] [5] [5] [6] [6] [6] [6] [6] [6] [6] [6] [6] [6		
	3.主要計劃及細部計畫之變更,其有關審		
	議、公開展覽、層報核定及發布實施等		
	事項,應分別依照第十九條至第二十一		
	條及第二十三條之規定辦理。(28)		
	4.都市計畫地區範圍內,公用事業及其他		

	公共設施,當地直轄市、縣(市)(局) 政府或鄉、鎮、縣轄市公所認為有必要時,得獎勵私人或團體投資辦理,並准 收取一定費用。(30) 5.對於都市計畫各使用區及特定專用區內 土地及建築物之使用、基地面積或基地 內應保留空地之比率、容積率、基地內 前後側院之深度及寬度、停車場及建築 物之高度,以及有關交通、景觀或防火 等事項,內政部或直轄市政府得依據地 方實際情況,於本法施行細則中作必要 之規定。.(39)		
都市計畫法	1.都市計畫範圍內土地得視實際發展情形	規劃區全區	內政部營
台灣省施行	,劃定下列各種使用區,分別限制其使		建署
細則	用:		
(95.07.21	一、住宅區。		
)	二、商業區。		
	三、工業區:		
	(一)特種工業區。 (二)甲種工業區。		
	(三) 乙種工業區。		
	(四)零星工業區。		
	四、行政區。		
	五、文教區。		
	六、風景區。		
	七、保存區。		
	八、保護區。		
	九、農業區。 十、其他使用區。		
	` 共心医用鹽。 除前項使用區外,必要時得劃定特定專用		
	區。(14)		
	2.保護區爲國土保安、水土保持、維護天		
	然資源與保護環境及生態功能而劃定,		
	經縣(市)政府審查核准得爲下列之使 用:		
	一、國防所需之各種設施。		
	二、警衛、保安、保防設施。		
	三、臨時性遊憩及露營所需之設施。		
	四、公用事業、社會福利事業所必需之設		
	施。		
	五、採礦之必要附屬設施:電力設備、輸 送設備及交通運輸設施。		
		<u> </u>	

七、廢棄物資源回收貯存場及其附屬設施 八、水質淨化處理設施及其附屬設施。 九、造林及水土保持設施。 十、爲保護區內地形、地物所爲之工程。 十一、汽車運輸業所需之停車場、客、貨 運站及其必需之附屬設施。 十二、危險物品及高壓氣體儲藏、分裝等 十三、原有合法建築物拆除後之新建、改 建、增建。除寺廟、教堂、宗祠外,其高 度不得超過三層或十點五公尺,建蔽率最 高以百分之六十爲限,建築物最大基層面 **積不得超過一百六十五平方公尺,建築總** 樓地板面積不得超過四百九十五平方公尺 。十地及建築物除供居住使用及建築物之 第一層得作小型商店及飲食店外,不得違 反保護區有關土地使用分區之規定。 十四、都市計畫發布實施前,原有作農業 使用者,在不妨礙保護區之劃定目的下, 得比照農業區之有關規定及條件,申請建 築農舍及農業產銷必要設施。 十五、休閒農場及其相關設施。 前項第一款至第十二款及第十五款設施之 申請,縣(市)政府於辦理審查時,應依 據地方實際情況,對於其使用面積、使用 條件及有關管理維護事項作必要之規定。 (27)3.擬定細部計畫時,應於都市計畫書中訂 定土地使用分區管制要點;並得就該地區 環境之需要,訂定都市設計有關規定。 前項土地使用分區管制要點,應規定區內 土地及建築物之使用、最小建築基地面積 、基地內應保持空地之比率、容積率、基 地內前後側院深度及寬度、建築物附設停 車空間、建築物高度及有關交通、景觀、 防災等事項。(35) 促進民間參 觀光局 指定區段徵 1.本法所稱公共建設,指下列供公眾使用

		T	T
與公共建設	或促進公共利益之建設:	收範圍	南投縣政
法	一、交通建設及共同管道。		府
(90.10.31	二、環境污染防治設施。		
)	三、污水下水道、自來水及水利設施。		
	四、衛生醫療設施。		
	五、社會及勞工福利設施。		
	六、文教設施。		
	七、觀光遊憩重大設施。		
	八、電業設施及公用氣體燃料設施。		
	九、運動設施。		
	一○、公園綠地設施。		
	——、重大工業、商業及科技設施。		
	一二、新市鎭開發。		
	一三、農業設施。		
	本法所稱重大公共建設,指性質重要且在		
	一定規模以上之公共建設;其範		
	圍,由主管機關會商內政部、財政部及中		
	央目的事業主管機關定之。(3)		
	2.民間機構參與公共建設之方式如下:		
	一、由民間機構投資興建並爲營運;營運		
	期間屆滿後,移轉該建設之所有權予政府		
	0		
	二、由民間機構投資新建完成後,政府無		
	償取得所有權,並委託該民間機構營運;		
	營運期間屆滿後,營運權歸還政府。		
	三、由民間機構投資新建完成後,政府一		
	次或分期給付建設經費以取得所有權,並		
	委託該民間機構營運;營運期間屆滿後,		
	營運權歸還政府。		
	四、由政府委託民間機構,或由民間機構		
	向政府租賃現有設施,予以擴建、整建後		
	並爲營運;營運期間屆滿後,營運權歸還		
	政府。		
	五、由政府投資新建完成後,委託民間機		
	構營運;營運期間屆滿後,營運權歸還政		
	府。		
	六、爲配合國家政策,由民間機構投資新		
	建,擁有所有權,並自爲營運或委託第三		

人營運。

七、其他經主管機關核定之方式。 前項各款之營運期間,由各該主辦機關於 核定之計畫及投資契約中訂定之

- 。其屬公用事業者,不受民營公用事業監督條例第十九條之限制;其訂有租賃契約者,不受民法第四百四十九條、土地法第二十五條及國有財產法第二十八條之限制。(8)
- 3.本章所稱公共建設所需用地,係指經主 辦機關核定之公共建設整體計畫所需之 用地。含公共建設及其附屬設施所需之 用地。

前項用地取得如採區段徵收方式辦理,主 辦機關得報經行政院核准後,委託民間機 構擬定都市計畫草案及辦理區段徵收開發 業務。(13)

- 4.公共建設所需用地涉及都市計畫變更者 ,主辦機關應協調都市計畫主管機關依 都市計畫法第二十七條規定辦理迅行變 更;涉及非都市土地使用變更者,主辦 機關應協調區域計畫主管機關依區域計 畫法第十三條規定辦理變更。(14)
- 5.公共建設所需用地為公有土地者,主辦機關得於辦理撥用後,訂定期限出租、設定地上權、信託或以使用土地之權利金或租金出資方式提供民間機構使用,不受土地法第二十五條、國有財產法第二十八條及地方政府公產管理法令之限制。其出租及設定地上權之租金,得予優惠。

前項租金優惠辦法,由內政部會同財政部 定之。

民間機構依第八條第一項第六款開發公共 建設用地範圍內之零星公有土地,經公共 建設目的事業主管機關核定符合政策需要 者,得由出售公地機關將該公有土地讓售 予民間機構使用,不受土地法第二十五條 及地方政府公產管理法令之限制。(15)

6.公共建設所需用地為私有土地者,由主

辦機關或民間機構與所有權人協議以一 般買賣價格價購。價購不成,且該土地 係為舉辦政府規劃之重大公共建設所必 需者,得由主辦機關依法辦理徵收。

前項得由主辦機關依法辦理徵收之土地如 爲國防、交通、水利、公共衛生或環境保 護事業因公共安全急需使用者,得由主辦 機關依法逕行辦理徵收,不受前項協議價 購程序之限制。

主辦機關得於徵收計畫中載明辦理聯合開發、委託開發、合作經營、出租、設定地上權、信託或以使用土地之權利金或租金出資方式,提供民間機構開發、興建、營運,不受土地法第二十五條、國有財產法第二十八條及地方政府公產管理法令之限制。

本法施行前徵收取得之公共建設用地,得 依前項規定之方式,提供民間機構開發、 興建、營運,不受土地法第二十五條、國 有財產法第二十八條及地方政府公產管理 法令之限制。

徵收土地之出租及設定地上權,準用前條 第一項及第二項租金優惠之規定。(16)

7.依公共建設之性質有加速取得前條重大 公共建設所需用地之必要時,主辦機關 得協調公有土地管理機關或公營事業機 構依法讓售其管理或所有之土地,以利 訂定開發計畫,依法開發、處理,並提 供一定面積之土地、建築物,准由未領 補償費之被徵收土地所有權人就其應領 補償費折算土地、建築物領回。

前項公有土地之開發或處理,不受土地法 第二十五條、國有財產法第二十八條及地 方政府公產管理法令之限制。其由被徵收 土地所有權人折算土地、建築物領回時, 並不受國有財產法第七條及預算法第二十 五條之限制。

第一項被徵收土地未領地價之補償費及開發土地後應領土地、建築物之計價,應以

	同一基準折算之。申請時,應於土地徵收 公告期間內檢具相關證明文件,以書面向 該管直轄市或縣(市)政府具結不領取補 償費,經轉報主辦機關同意者,視爲地價 已補償完竣。 第一項開發、處理及被徵收土地所有權人 領回土地、建築物之折算計價基準辦法及 其施行日期,由主辦機關會商有關機關擬		
	訂,報請行政院核定之。(17)		
促進民間參與公共建設法施行細則(95.02.15))	1.本主教師行政院後等 1.本主教師所稱風景管機等 一有國家公事業館、 一有國家自力之等 一有國家自力之等 一有國家自力之等 一有國家自力之等 一有國家自力之等 一有國家自力之等 一有國家自力之等 一有國家自力之等 一有國家自己的之等 一有國家自力之等 一有國家自力之等 一有國家自力之等 一有國家自力之等 一有國家自力之等 一有國家自力之等 一有國家自力之等 一有國家自力之等 一有國家自力之等 一有國家自力之等 一有國家的之等 一有國家的之等 一有國家的, 一有國家的之時 一有國家的之時 一有國家的之時 一有國家的之時 一有國家的 一有國家的 一有國家的 一有國家的 一有國家的 一有國家的 一有國家的 一有國家的 一有國家的 一有國家的 一有國家的 一有國家的 一有國家。 一有國家的 一有國家, 一方。 一方。 一方。 一方。 一方。 一方。 一方。 一方。	經評估後擬辦理	交通部 觀光局
	助辦理相關作業。(39)		
國有財產法	1.非公用財產類之不動產,各級政府機關 爲公務或公共所需,得申請撥用。但有 左列情形之一者,不得辦理撥用: 一、位於繁盛地區,依申請撥用之目的,	國有土地	國有財產 局

	北大性川東亜火		
	非有特別需要者		
	二、擬作爲宿舍用途者。		
	三、不合區域計畫或都市計畫土地使用分		
	區規定者。		
國有不動產 撥用要點	1.申請撥用之各級政府機關,其上級機關 應審核符合國有財產法施行細則第九條 規定之機關,始得以其名義申請撥用。 不符合者,以各該主管機關名義申請之 。(3) 2.申請撥用機關應確實調查所需之國有不 動產使用狀況及地上物權屬、使用人之 姓名、住所,且改良物必須拆遷補償時 ,除法有規定者外,申請撥用機關應負 責協議處理,撥用後如有糾紛,應自行 解決。(6)	國有土地	國有財產 局

附錄六 南投縣水里鄉人行道暨自行車 道環境改善規劃設計

96 年度

水里鄉公所申請補助計畫

計畫類型:B 類

南投縣水里鄉人行道暨自行車道 環境改善規劃設計

申請補助單位: 南投縣水里鄉公所

實際執行單位: 南投縣水里鄉公所

提 案 單 位 : 南投縣水里鄉公所

補助單位:

中華民國九十六年七月三十日

目 錄

壹	`	計	畫	摘-	要												 	 	2	,
貳	`	計	畫	緣	起	及	目	標	-								 	 	3	
參	`	計	畫	範	圍												 	 	4	,
肆	`	相	關	計	畫	實	施	概	汧	乙及	と景	影	響				 	 	5	
伍	`	基	地	現	况:	調	查										 	 	1	5
陸	`	規	劃	設	計	構	想										 	 	3	8
柒	`	工	作	經	費	預	估	及	縚	至貴	量の	來》	源	•	分	配	 	 	4	8
捌	`	計	畫	時	程												 	 	5	0
玖	`	預	期	成	果	與	效	益	-								 	 	5	1
拾	`	附	錄														 	 	5	1

壹、計畫摘要

水里鄉爲南投縣十三個鄉鎭之一,爲 觀光資源豐富的交通要道節點,亦爲鐵路 局集集線沿線的車站之一。

集集火車沿線亦是水里觀光發展的核心關鍵,從水里火車站前方的民生路直行至水里橋爲「水里形象商圈」範圍,可以在此悠閒的漫步街頭,體驗水里小鎭風情。惟因爲該地區的街道景觀缺乏整體規劃導致無法吸引遊客,若能將火車站與對外的民族、民生、中正路等聯外道路妥善的進行環境改造,將能有效整頓水里市容及改善人車爭道的交通亂象。

故本計畫之重點工作擬藉由民生、民





權及中正三處路段之市區景觀道路美化設計及自行車道之延續工程執行,來增進道路沿線之景觀美感,如營造舒適、人性化的步行空間設計、強化道路入口意象及特色以及沿線景觀之整合...等,並創造夜間另一種都市街道風情,推動無污染觀光環境。就實質的工作項目而言則包括了:人行步道舖面美化、街道傢俱改善、道路生態綠美化設計、街道指標系統之改善及自行車道開闢整合及無障礙空間之改造...等,有利於行觀光環境提升工程。冀望藉由本計畫工作的執行完成,讓水里市中心區與市區道路景觀之改善成果能與水里鄉的觀光建設相互的接軌,進一步與提升城鄉生活景觀及品質,並且讓全體鄉民及全國遊客能共享環境改善的成果。

陸、規劃設計構想

一、改善工作重點

依據本計畫路段人爲活動分佈、道路景觀環境特質、道路基礎建設,並考量中央補助改善規劃原則下,初步擬定本計畫路段之預計委託規劃設計重點爲:

- (一) 創造水里市中心街區新活動空間
 - 1.以綠和光爲主題,創造計畫路段之人行道新空間活力。
 - 2.強化水里火車站與民生路之人行動線串連及引導,活化城市活動。
 - 3.加強民生路與中正路道路景觀及動線之聯繫,使本區之人行系統能與 地區重要路網銜接。
- (二)強化民生路及中正路之市區要道景觀主題
 - 1.加強民生路與火車站、客運站之人行空間串連,使期能有將人潮導引 與周漕活動相串連。
- (三)原有道路景觀意象營造及生態綠美化改善設計

整建取材南投之自然、柔性質材及適合之質材及工法,增加植栽選種的多樣化設計。

(四)無障礙步行環境之檢討及整體規劃

針對人行步道高程測量及調整,提供安全、舒適、人性化的景觀道路步行環境。

(五)美化既有街道指標公共及公用設備外觀

整合道路既有公共設施設計,減少不必要的街道設施物並美化既有道路設施及指標。



二、規劃設計原則

依據前述的規劃設計工作重點,研擬進行本計畫主要工作項目時,所 需秉持的設計原則:

- (一)減法美學:利用現有環境特色,避免太多而雜亂之道路設施,採用共桿路燈設計,以簡道路設施及減少施工成本。
- (二) **融入環境**:除設置景觀路燈外,人行路面之照明應採取間接式照明,降低用路人眩光所產生之不舒適感。燈桿採取特色及融入道路設計,使景觀無論白天或黑夜均呈現整齊一致景觀美感。

- (三)**優質綠化**:現有原生植栽綠化盡量保存修整,新增設施周圍採優質美綠 化設計手法,使其減少突兀感,與環境結合為一。
- (四)保持視野:綠美化除以增添景觀外,亦需考量車行民眾需用路安全及對 既有景觀美質之保護,降低視覺死角阳礙,提高夜間行車之辦識性。
- (五)實用導向: 道路新增設施盡量採模組化設計, 更便於爾後維護作業之拆 卸及裝設, 方便管理並可節省維護經費。

三、規劃設計構想

道路風貌形塑的實質工作重點將以營造水里鄉景觀廊道及『人性化生活道路』爲設計主題,進一步提出相關的改善工作構想。詳細規劃設計構想如下:

(一) 民生路

1.改善構想

本路段初具人行道雛形,但道路遭佔用情況嚴重、缺乏植栽美化需加強改善,本計畫提出改善之初步構想如下:

(1) 創造街道夜間迷人風采

本路段道路景觀規劃設計因緊鄰近火車站中心區,故街道活動強度明顯熱絡,故人行道路改善設計需考量夜間活動之需求,故需急迫改善問題為人行道夜間景觀及活動環境之改善,以後接該區活動。

(2)『新建』+『整建』方式改善街道環境

本路段改善設計將以『新建』+『整建』爲主,企圖以『光廊道』 之意象,加強步行空間視覺之變化,並予以景觀美化設計,如增設人行 道路人行步道行道燈景觀照明、感應式嵌地燈等,創造夜間活動之人文 風貌,強化原有商業機能。

2.改善工作項目說明

(1) 道路全線景觀重新規劃

以照明(光)為與綠美化為設計主題,整體規劃既有道路沿之景觀,擬具整體性之道路景觀改善設計規範、位置及尺度等...,營造出城鄉重要景觀道路之意象。

- (2) 路口意象強化及指標美化
- (3) 全線步道夜間景觀照明改善

改善重點包括行道燈之更新美化創造一致性感受,鋪面LED感應式 嵌地燈設計來引導動線,並利用藝術燈箱來豐富街道景觀等。

(4)人行步道入口增設景觀車阳設施

增設景觀造型活動車阻,入口鋪面予以特別美化處理,提供安全、舒適及美觀的用路條件。

(5) 增設沿線人行步道街道設施

營造生態綠化人行步道,增設人行道低層緩衝綠化植栽槽,來豐富 綠美化效果。

(7) 公共裝置藝術美化

設置當地藝術創作者雕塑品(如水里特色蛇窯),鼓勵民眾參與景觀改造。

- (8) 人行道路全線人行鋪面更新
- (9) 全線設施及公共設備箱外觀美化設計
- (10) 其它工程(既有違章、廢棄物拆除等)



圖 6-1 整體改善規劃構想圖

(二)中正路

1.改善構想

(1) 水雲橋接自由路接沿河岸接到既有之便橋

本路段無人行道路設計,但河岸存有河階腹地,故本路段改善重點將以『新建』爲主,除人行徒步空間規劃外,同時增加自行車指標系統之銜接及導覽,機能相關工作如增設道路景觀照明、景觀座椅等設計成爲新景遊憩動線,讓使鄉民及用路人能有賞心悅目的感覺,加深用路人之遊憩印象。

(2) 便橋至民生路兩側人行、自行車道

本路段人行道路景觀規劃與前述路段有明顯之差異性,人行道已有初步之規模及簡易之綠美化。未來道路改善設計需考量與前述自行車道開放空間結合,配合自行車道設計,增加相關停置設施。比較需改善問題包含:人行道空間拓寬、植栽選種不佳阻礙人行空間、道路綠化及「人車隔離」設計、人行步道景觀照明、景休閒觀座椅、加強指標系統與周圍動線銜接等。

透過前述工作完成後,可改善目前使用率偏低的問題,並讓本路段成為實質的景觀道路,使鄉民大眾能享有進步的城市空間規劃品質,加強步行環境的使用意願。

2.改善工作項目說明

(1) 增設沿線既有人行步道街道設施

營造生態綠化人行步道及健康自行車道,配合人行道緩衝綠帶設置 ,來增設景觀休憩率椅及水里鄉境內動線聯繫之指標等設施。

- (2)人行步道入口增設活動景觀車阻設施
- (3)全線人行道夜間景觀照明加強 包括人行道高燈、植栽投射燈及相關重點景觀照明。
- (4) 全線植栽綠美化改善及更新

留設緩衝綠帶;人行步道植穴增植適合當地原生代表草花植栽;既 有灌叢移植改植香花小灌木增加綠化色彩。

- (5) 重要的交通節點穿越路口指標改善設計 以景觀指標加強與沿線商店、歷史建築等開放空間串連。
- (6) 全線設施及公共設備箱外觀美化設計
- (7) 道路新設景觀自行車停車設施

鼓勵自行車活動規劃,加強沿線相關服務設施設置。

(三) 民權路

1.改善構想

本路段道路車流量龐大需加強考量人車間之緩衝。故本計畫將以實際課題分別提出改善之計畫構想。初步說明如下:

- (1)將阻隔人行空間之地上物清除,讓步行遊憩動線更爲順暢也接近 沿街店家。
- (2)考量道路寬度設置人行道與車道之間的緩衝空間,但須避免佔用空間影響住家權益。
- (3) 塑造兼顧美感與當地特色的道路綠美化景觀意象設計,促進步道與周圍都市環境的融合。

(4)加強人行步道與未來車站轉運區銜接之工作,如出入動線銜接以 及指標系統的強化設計。

2.改善工作項目說明

(1) 增設沿線既有人行步道街道設施

依據路段條件,營造生態綠化人行步道,與鄰近之迴龍捷運站公共 空間動線結合,並配合增設指標系統、景觀照明等設施。

(2) 人行步道增設景觀車阻設施

應增設景觀式車阻,避免機車佔用人行空間,使改善品質效益得以被凸顯。

- (3)重要活動節點加強鋪面美化改善設計及指標系統改善配合重要公共空間節點予以穿越路口鋪面美化,增設景觀指標與周圍開放空間相互連結。
- (4)全線植栽綠美化改善及更新 依道路條件增設緩衝綠帶,種植灌叢增加人行道綠帶之色彩變化。
- (5)全線設施及公共設備箱外觀美化設計 以自然之資材,美化沿街之公共設備箱外觀。
- (6) 全線人行道夜間照明加強改善設計



圖 6-2 路口車阻改善規劃



圖 6-3 設施箱美綠化示意



圖 6-4 人行道綠美化改善示意圖



圖 6-6 人行道與自行車複合設計示意圖



圖 6-8 步道透水舖面設計示意圖



圖 6-5 自行車道設計示意圖



圖 6-7 節點鋪面美化設計示意圖



圖 6-9 人行道燈光設計示意圖

<u>柒、工作經費預估及與經費來源、分配</u>

經初步估算之結果,本計畫委託規劃設計監造服務費預估為新台幣 1,000,000 元,工程施作費用(含施工費、工程保險費、環保清潔費...等)約為新台幣 11,402,500元,合計共新台幣 12,402,500元。惟因目前各項經費尙拙,請惠予補助辦理。

一、民生路

項次	項目	單位	數量	單價(元)	複價(元)
壹	規劃、設計、監造服務費	式	1		800,000
熕	民生路景觀改善				
1	全線人行鋪面更新改善	式	1		1,500,000
2	人行道入口意象	式	1		800,000
3	人行道路景觀照明改善設置 (造型燈具、嵌地燈)	式	1		1,200,000
4	道路指標系統改善設置	式	1		700,000
5	道路沿線綠帶美化(新植)工程	式	1		1,000,000
6	人行步道入口增設活動景觀車 阻設施	式	1		380,000
7	全線設施及公共設備箱外觀美 化設計	式	1		50,000
8	增設沿線人行步道街道設施(休 憩座椅、垃圾桶等)	式	1		400,000
9	公車站牌景觀化	式	1		150,000
10	其它工程(違章、廢棄物移除等)	式	1		250,000
	小 計				6,430,000
參	工程保險費	式	1		23,000
肆	環保清潔費	式	1		55,000
伍	勞工安全衛生設備管理	式	1		58,000
陸	包商利潤及管理費雜費	式	1		420,000
柒	品質管理費	式	1		64,000
捌	營業稅	式	1		321,000
玖	空氣污染防治費	式	1		20,000
拾	工程管理費	式	1		120,000
	小 計				1,081,000
	總計	_			8,311,000

二、中正路

經初步估算之結果,長壽路委託規劃設計監造服務費預估為新台幣90,000元,工程施作費用(含施工費、工程保險費、環保清潔費...等)約為新台幣9,440,300元,合計共新台幣10,340,300元。惟因目前各項經費尚拙,請惠予補助辦理。

項次	項目	單位	數量	單價(元)	複價(元)
壹	規劃、設計、監造服務費	式	1		800,000
熕	中正路景觀改善				
1	全線人行鋪面更新改善	式	1		1,500,000
2	增設沿線既有人行步道街道設 施(休憩座椅、指標等)	式	1		1,000,000
3	人行道路照明改善設置	式	1		1,200,000
4	自行車道新設工程	式	1		500,000
5	道路沿線植栽綠美化(新植)工程	式	1		1,000,000
6	人行步道入口增設活動景觀車 阻設施	式	1		480,000
7	全線設施及公共設備箱外觀美 化設計	式	1		80,000
8	新設景觀自行車架	式	1		180,000
9	道路沿線導覽及指標系統改善更 新設計	式	1		350,000
10	其它工程(違章、廢棄物移除等)	式	1		250,000
	小 計				6,540,000
參	工程保險費	式	1		23,000
肆	環保清潔費	式	1		55,000
伍	勞工安全衛生設備管理	式	1		58,000
陸	包商利潤及管理費雜費	式	1		420,000
柒	品質管理費	式	1		64,000
捌	營業稅	式	1		321,000
玖	空氣污染防治費	式	1		20,000
拾	工程管理費	式	1		120,000
	小 計				1,081,000
	總計				84,110,000

三、民權路

經初步估算之結果,民權路委託規劃設計監造服務費預估為新台幣 60,000 元,工程施作費用(含施工費、工程保險費、環保清潔費...等)約 為新台幣 5,992,000 元,合計共新台幣 6,592,000 元。惟因目前各項經費尚拙,請惠予補助辦理

項次	項目	單位	數量	單價(元)	複價(元)
壹	規劃、設計、監造服務費	式	1		800,000
漬	民權路景觀改善				
1	全線人行鋪面更新設計	式	1		1,900,000
2	增設沿線既有人行步道街道設施(座椅)	式	1		1,000,000
3	道路照明改善設置	式	1		1,100,000
4	道路沿線指標系統加強	式	1		800,000
5	道路沿線植栽綠美化(新植)工程	式	1		550,000
6	人行步道入口增設景觀車阻設 施	式	1		180,000
7	全線設施及公共設備箱外觀美 化設計	式	1		50,000
8	公車站牌景觀化	式	1		200,000
9	其它工程(違章、廢棄物移除等)	式	1		250,000
	小 計				6,030,000
參	工程保險費	式	1		22,000
肆	環保清潔費	式	1		53,000
伍	勞工安全衛生設備管理	式	1		55,000
陸	包商利潤及管理費雜費	式	1		401,000
柒	品質管理費	式	1		60,000
捌	營業稅	式	1		301,500
玖	空氣污染防治費	式	1		20,000
拾	工程管理費	式	1		120,000
	小 計				1,032,500
	總計				7,862,500
	ਲਾਣ ਜੋ।				7,802,300

捌、計畫時程

本單位計畫擬爭取經費,並自 96 年起辦理委託顧問公司規劃設計後,並 爭取工程經費補助及編列經費,即予辦理工程發包施工。預計總計畫期程由九 十六年八至九十七年六月爲止,共計十一個月,分爲**前置作業準備階段、規劃** 設計階段、工程發包作業及工程施工四大作業階段。

	. 🗠 🗁	大人人工	-1土/巴			門七又					
工作項目	8 月	9 月	10 月	11 月	12 月	1 月	2 月	3 月	4 月	5 月	6 月
前置作業準備階段											
規劃設計階段											
工程發包作業階段											
工程施工階段											

<u>玖、預期成果與效益</u>

計畫執行內容與預期成效:

- 一、改善民生路、中正路及民權路步道機能,提升水里鄉市區道路人行空間整 體環境品質。
- 二、強化計畫路段與商業活動、景觀節點及環鄉自行車道系統等重要地方交通及活動公共空間之連結性。
- 三、增進城鄉整體景觀魅力及活動強度,提升水里鄉發展觀光之競爭力。
- 四、促進城鄉步道系統之發展,銜接地方公共開放空間,活絡周邊人潮活動及 帶動整體商業發展。
- 五、建立水里鄉觀光自行車道路網新體驗。

拾、附錄

附錄七 南投縣水里鄉農會入口意象設置 及社區週邊環境改善工程

戀戀水里 珍愛農會

南投縣水里鄉農會入口意象設置 及社區週邊環境改善工程

計畫書



補助單位:台灣電力股份有限公司

主辦單位: 南投縣水里鄉農會

中華民國九十六年八月日

目 錄

壹	`	計畫	售 絲	緣起		1
貳	`	計畫	i E	目標		2
參	`	現有	与な	公共設施概況		2
肆	`	施口	匚戸	前之現場照片		4
伍	`	辨丑	里耳	單位		6
陸	`	執行	亍 其	期間		6
柒	`	計畫	盖 P	內容		7
捌	`	整骨	曹賀	實施步驟與流程		8
玖	`	工和	呈月	成本分析表		9
拾	`	經費	事る	來源		15
拾	壹	1	<u>}</u>	共建設預期之使用率,需要之實際狀況、管理	辨法	15
拾	貮	1	\ }	共建物土地、公共設施及建照取得概況		16









戀戀水里,珍愛農會計畫書

壹、計畫緣起

農會展售中心為 重要的農業產品推廣 據點,為居民生活的 遊馬使用到的購物重 心。隨著社會不斷, 人們對於人們對於人 文化體認日疏,, 農會的功能之功能 應不僅侷限於購物機 能而已,應利用建築



、開放空間,創造優美之都市的景觀環境,以吸引民眾親近農業。

水里農會位於水里鄉核心地區,從水里火車站前方的民生路直行可至,附近又有水里溪景觀,可以在此悠閒的漫步街頭體小鎭風情。目前水里鄉農會景觀缺乏整體規劃導致無法吸引遊客,若能進行妥善的進行環境改造,將能有效吸引遊客到此選購。

故本計畫擬改善水里鄉農會特產中心重要景觀,進行實質的環境及建築風貌之整體改善工作。由於本路段爲聯絡水里車站及市區重要幹道,串連水里鄉之商業中心,故景觀品質改善工作之執行及完成將將有利於形塑出都市觀光道路之重要軸線,有益於帶動周圍工商業之發展。

貳、計畫目標

- (一)活絡水里農會風情街。
- (二)提升歷史建築教育機能。
- (三)提供遊客安全及舒適的購物環境。
- (四)形塑爲水里鄉市區主要遊憩點。
- (五)豐富農業視覺體驗。

<u>參、現有公共設施概況:</u>

水里鄉農會展售中心近年來在農會戮力推動風貌改善計劃下,已 獲致初步的改善成果。至今農會展售中心已經成為水里民眾及遊客參 訪據點之一(現況如下圖),已具發展為觀光據點之雛型;另日月潭國 家風景區亦鄰近於本鄉轄區內,其當前亦正進行車站週邊空間及公共 設施之改善規劃工作,發展可期。而目前農會展售中心及周圍社區內 多項觀光資源亟待維護及再造,項目包括:

- 一、既有農會穀倉廠現況目前仍使用中建築,但整體外觀仍待美化設計。
- 二、舊碾米廠現況爲農會一重要文化建築資產,歷史悠久值得善加保 存,但當前設施缺乏維護,建築外觀也缺乏美化,十分可惜。
- 三、農會後方空間閒置未利用,可開闢提供作爲遊客及民眾停車場使 用。
- 四、農會圍牆欄杆破損且年久失修,有礙觀瞻亟待改善並且更新以策 安全。
- 五、既有入口意象缺乏特色,且容易被阻擋需加以改善。
- 六、整體空間及動線被建築物阻隔,致使空間浪費及活動不連續。
- 七、現有盥洗設施不足且設施地點不佳。

因此,農會及周邊社區整體景觀及節點修飾活化仍有待工程經費 的挹注,以期能儘速的完成實質環境改造工作,帶動水里城鄉之整體 發展。



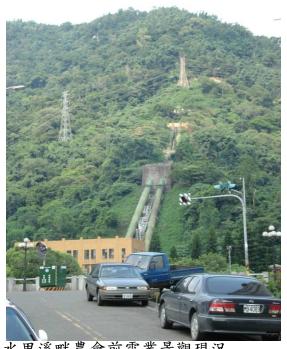
水里鄉農會展售中心建築美化現況



水里鄉展農會舊碾米廠歷史建築現況



水里鄉農會展售中心內部美化現況



水里溪畔農會前電業景觀現況



水里農會鄰近水里車站景觀現況

肆、施工前之現場照片:

針對現況進行環境整體改善工作,景觀風貌形塑的實質工作重點 將以『營造水里鄉農會新風貌』爲設計主題,進一步提出相關的改善 工作構想,包括舊碾米廠外觀美化及整建、連接穀倉及碾米廠動線、 車行道路改善、新建農會展售中心停車場、入口意象強化、新設盥洗 室以及既有圍牆改善。透過景觀整體改善,創造農會展售中心既活潑 又兼具歷史意義的景觀,成爲水里鄉境內另一處新特色景點。



舊碾米廠修景現況-1



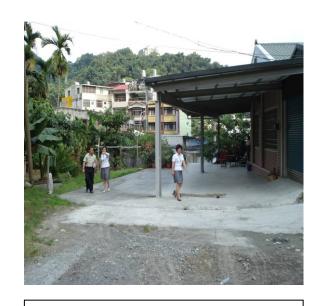
舊穀倉修景現況-2



舊碾米廠修景現況-3



車行道路修景現況-4



農會停車空地修景現況-5



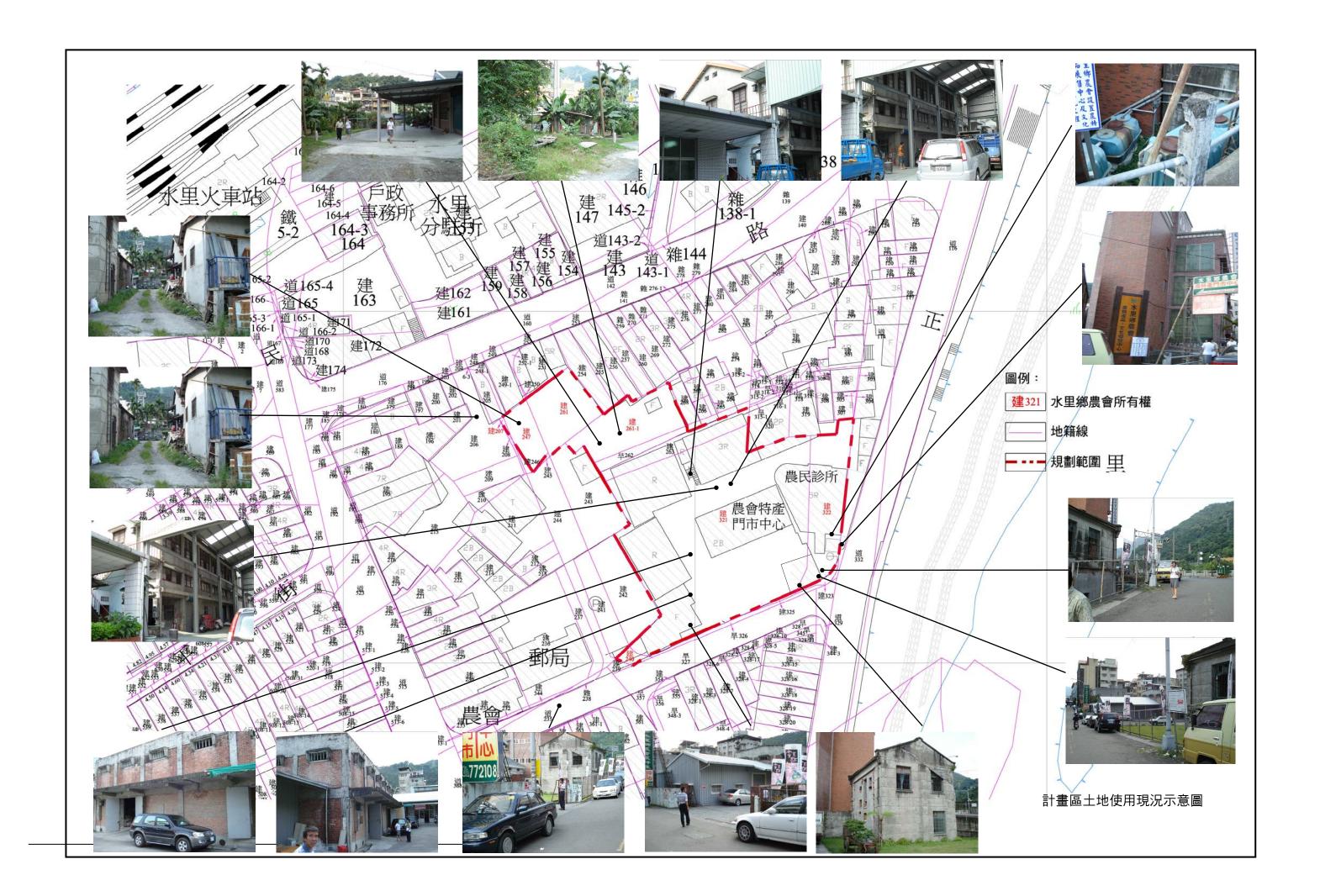
農會入口意象修景現況-6



既有圍牆修景現況-7



既有盥洗室修景現況-8



<u>伍、辦理單位</u>

補助單位:台灣電力股份有限公司

主辦單位:水里鄉農會

<u>陸、執行期間</u>

九十六年十二月起至九十八年十月止





<u>柒、計畫內容</u>

一、南投縣水里鄉農會入口意象設置及計區淍邊環境改善計畫

_ · `	
實施地區	工作項目
計畫名稱	
南投縣水	(一)舊碾米廠改善
里鄉農會	外觀破損予以修復、廣場缺乏喬木植栽美化需加強改善,本計畫
入口意象	提出改善之初步構想如下:
設置及社	加強外觀復舊及彩繪,創新視覺之變化並將草坪予以景觀美化,
區週邊環	如增設人行步道、景觀照明,創造農會夜間活動風貌。
境改善工	(1)舊碾米廠改善,外牆屋頂彩繪(屋頂防水、樓梯及窗戶修復等)
程	(2)綠地美化(增設簡易遊樂設施、綠美化植栽等)
	(3)外部指標及入口意象改善
	(二)連接穀倉及舊碾米廠
	本區目前存有空地,故改善重點仍將增加與碾米廠的指標系統之
	銜接,相關工作如增設道路景觀照明、休息座椅等設計,以及穀
	倉的外觀美化、整體環境綠化,成爲新景遊憩動線。
	(三)舊辦公室建築差拆除及新設道路
	原辦公室拆除,新設通往農會後方之道路,擬墊高並鋪設瀝青,
	直通後方停車場之出口,使其可通行車輛及行人。
	(四)新建停車場
	本路區停車空間需加強考量及改善,工作重點在於:
	(1)將阻隔既有空間之閒置建築物清除,留設出停車場之空間。
	(2) 塑造兼顧美感與當地特色的停車場景觀
	(五)入口意象改善
	新設一處大型入口意象指標,引導往來車輛及遊客之注意
	(六)盥洗設施改善
	拆除亦有盥洗設施,配合停車場新設一處盥洗室,提供遊客及民
	眾使用。
	(七)既有圍牆改善
	將現有鐵絲圍牆予以拆除改善,加強圍牆美化工作及廣告機能的
	設計。



捌、整體實施步驟與流程:

1、96年12月:水里農會開始基地規劃設計作業

2、97年3月:水里農會改善設計構想確認、發包書圖完成

3、97年5月底:完成發包程序

4、97年6月~98年8月:工程施做

5、98年9月:完工、勘驗

6、98年10月:檢討





<u>玖、工程成本分析表:</u>

單位:元

					単位:兀
項次	項目	單位	數量	單價(元)	複價(元)
壹	規劃、設計、監造服務費(10%)	式	1		834,000
煮	農特中心景觀改善				
1	入口意象(含招牌改善)	式	1		476,500
2	護欄改善	式	1		430,000
3	拆除運棄工程	式	1		204,000
4	道路工程	式	1		1,707,000
5	停車場整地工程	式	1		1,144,000
6	舊碾米廠倉庫修繕(含彩繪)	式	1		2,940,000
7	植栽美綠化工程	式	1		390,000
8	特色造型化妝室	式	1		1,053,000
	小計				8,344,500
參	營業稅 (5%)	式	1		417,200
肆	工程管理費(3%)	式	1		250,300
	總 計(壹+貳+參+肆)				9,846,000

成本分析表

項次	001	工程項目	八	J 意象(含招	7牌改善)	單位: 1	座
工料	項目	說明	單位	數量	單價	總價	附註
黃花崗岩,光面	1 30×50×3cm		M^2	20.00	8,000.00	160,000.00	
210kgf/cm2混凝	迁		M^3	8.00	2,500.00	20,000.00	
鋼筋			KG	700.00	50.00	35,000.00	
模版			M^2	80.00	600.00	48,000.00	
1:3水泥沙漿粉	光		M^2	8.00	1,950.00	15,600.00	
金屬板			片	2.00	15,000.00	30,000.00	
不鏽鋼毛絲面電	盾射字體底板		式	1.00	70,000.00	70,000.00	尺寸50cm×140cm
10mm磨砂面半	透壓克力雷射气	字體	字	8.00	5,000.00	40,000.00	
字樣:水里農會	會特產中心						
ψ20mm 冷極管	135cm×3支		M	8.00	5,200.00	41,600.00	
按裝工資			式	1.00	13,750.00	13,750.00	
工具損耗			式	1.00	850.00	1,350.00	
						1,200.00	
	每 座 單	價 計:				476,500.00	元
項次	002	工程項目		圍牆護欄	改善	單位: 1	式
工料	項目	說明	單位	數量	單價	總價	附註
不銹鋼護欄(E	I=1.2m)		M	28.00	11,000.00	308,000.00	
地面固定配件	(含基座)		式	1.00	70,000.00	70,000.00	
技術工			エ	10.00	2,500.00	25,000.00	
小工			エ	15.00	1,700.00	25,500.00	
工具損耗			式	1.00	1,500.00	1,500.00	
	每 M 單	價 計:			•	430,000.00	元
項次	003	工程項目				單位: 1	式

項次	003	工程項目	拆除運	 棄工程		單位: 1	式
工料項	 [目	說明	單位	數量	單價	總價	附註
刨除機			hr	30.00	1,200.00	36,000.00	
油壓式破碎機			hr	36.00	1,050.00	37,800.00	
挖土機 0.7m^3		hr	50.00	1,200.00	60,000.00		
廢方清運			M^3	120.00	150.00	18,000.00	
技術工			工	10.00	2,500.00	25,000.00	
小工			工	15.00	1,700.00	25,500.00	
零星工料			式	1.00	1,100.00	1,100.00	
其他損耗			式	1.00	600.00	600.00	
		/⊞ ≅ [.•				204,000.00	=
項次	<u>每 式 單</u> 004	價 計: 工程項目			 程	單位: 1	元 式
工料項	 新日	說明	單位	數量	· - 單價	總價	附註
15cm密級配AC鈉			M^2	708.00	350.00	247,800.00	LI2 HTF
20cm碎石級配	NHX (NH)X		M^3	142.00	1,650.00	234,300.00	
U型排水溝			M	200.00	5,000.00	1,000,000.00	W=40, H=50
陰井 (50*50*85))		座	15.00	12,000.00	180,000.00	
技術工			工	8.00	2,500.00	20,000.00	
小工			工	12.00	1,700.00	20,400.00	
零星工料			式	1.00	2,300.00	2,300.00	
其他損耗			式	1.00	2,200.00	2,200.00	
	每 M2 單	價 計:				1,707,000.00	元

項次	005	工程項目		停車場整地	工程 單位:1		式
工料項目		說明	單位	數量	單價	總價	附註
路面鋪柏油		F/ G / G	M^2	1200.00	350.00	420,000.00	119 8-22
20cm碎石級配			M^3	240.00	1,650.00	396,000.00	
停車格標線漆			M	860.00	330.00	283,800.00	
技術工			工	8.00	2,500.00	20,000.00	
小工			工	12.00	1,700.00	20,400.00	
零星工料			式	1.00	2,300.00	2,300.00	
其他損耗			式	1.00	1,500.00	1,500.00	
	每 套 單	價 計:				1,144,000.00	元
項次	006	工程項目	舊碾之	米廠倉庫修 總	善(含彩繪)	單位: 1	式
工料項	頁目	說明	單位	數量	單價	總價	附註
新設木平台工程	(含木樓梯)		M^2	118.00	10,200.00	1,203,600.00	
實心木門			組	5.00	6,000.00	30,000.00	
塑鋼窗(含拆除運	棄、安裝)		組	10.00	4,000.00	40,000.00	
外牆彩繪			M^2	600.00	300.00	180,000.00	
屋頂整修(防水	隔熱、落水頭		M^2	250.00	3,000.00	750,000.00	
地坪整修			M^2	500.00	1,200.00	600,000.00	
照明燈具			組	20.00	3,500.00	70,000.00	
開關箱內配線及	另料		式	1.00	35,000.00	35,000.00	
技術工			エ	12.00	2,500.00	30,000.00	
零星工料			式	1.00	1,400.00	1,400.00	
	每 式 單	價 計:				2,940,000.00	元

項次	007	工程項目	植栽美綠化工程			單位: 1	式
工料項目		說明	單位	數量	單價	總價	附註
黑板樹苗木		H/E / 3	株	20.00	2,800.00	56,000.00	直徑10cm,350<樹高<400cm
黄金金露花苗木			株	250.00	300.00	75,000.00	N-400CM
類地毯草		1	M^2	600.00	350.00	210,000.00	
挖穴工		小工	工	1.20	1,500.00	1,800.00	
栽植工		技工	工	0.60	1,800.00	1,080.00	
有機肥料施放工		小工	工	0.60	1,500.00	900.00	
有機肥料			kg	60.00	10.00	600.00	
化學肥料			kg	6.00	50.00	300.00	
客土			M^3	10.00	450.00	4,500.00	
補植			式	1.00	1,900.00	1,900.00	
支架			組	20.00	360.00	7,200.00	支柱3支
澆水			式	1.00	3,000.00	3,000.00	經常性養護一年
病蟲害防治			式	1.00	3,000.00	3,000.00	經常性養護一年
修剪			次	30.00	50.00	1,500.00	經常性養護一年
常效性肥料			kg	30.00	120.00	3,600.00	經常性養護一年
常效性腐熟牛糞均	生肥		公升	60.00	50.00	3,000.00	經常性養護一年
土壤團粒促進劑			公升	36.00	300.00	10,800.00	每隔2個月施放一
堆肥肥料及土壤區	 国 粒促進劑工	資	次	240.00	20.00	4,800.00	次,每次0.2公升
天然及意外災害復	复原費用		式	1.00	1,020.00	1,020.00	
		1					
	每 式 單					390,000.00	元

項次	008	工程項目		特色造型化	公 妝室	單位: 1	座
工彩	項目	說明	單位	數量	單價	總價	附註
210kgf/cm2混凝土		M^3	50.00	2,500.00	125,000.00		
綱筋			KG	2500.00	50.00	125,000.00	
莫版			M^2	200.00	600.00	120,000.00	
1:3水泥沙漿粉	光(防水處理)		M^3	20.00	2,100.00	42,000.00	
也坪磁磚			M^2	20.00	1,200.00	24,000.00	
外牆貼二丁掛础	滋磚		M^2	80.00	1,800.00	144,000.00	
音面磁磚			M^2	80.00	1,500.00	120,000.00	
前所照明燈具			組	15.00	1,500.00	22,500.00	
望鋼窗			組	4.00	4,000.00	16,000.00	
小便器(含配管	管安裝)		個	4.00	7,000.00	28,000.00	
小便器電子式泡	中水感應器(配	管安裝)	個	4.00	5,000.00	20,000.00	
小便器擣擺			片	4.00	2,000.00	8,000.00	
大便器(含配管	管安裝)		個	8.00	8,000.00	64,000.00	
前所隔間			間	8.00	12,000.00	96,000.00	
先手台組(配管	管安裝、明鏡及	水龍頭)	座	6.00	16,000.00	96,000.00	
零星工料			式	1.00	2,500.00	2,500.00	
		/曲 斗・				1,053,000.00	

拾、經費來源

經初步估算之結果,本計畫委託規劃設計監造服務費及工程施作 費用所需經費約爲新台幣合計共新台幣九佰八十四萬六仟元。惟因目 前各項經費尙拙。由台灣電力股份有限公司補助八佰三十四萬六仟元 ,水里農會自籌壹佰伍拾萬元支應,請惠予補助辦理。

拾壹、公共建設預期之使用率,需要之實際狀況、管理辦法:

一、公共建設預期之使用率:

説明	名 稱	數量
影響項目		
民宿	水里鄉內、車埕及鄰近的日月潭民宿、觀光	100 家以上
	飯店業者皆可規劃爲新景點,提高遊客量並	
	因而受惠農民。	
餐飲業者	水里鄉內、車埕及鄰近的日月潭餐飲、觀光	40 家以上
	飯店業者皆可規劃爲新景點及採購相關農產	
	品,提高遊客量並因而受惠。	
文化	木業文化	
休閒農場	全鄕	全鄉
村里	19村	全鄉
1.1.1.1.1.1.1.1.1.1.1.1.1.1.1.1.1.1.1.	車埕車站、水里車站、水里溪、二坪山、玉	全鄉
社區景點與 社區產業	山國家公園管理處、蛇窯、日月潭、梅子、	
川. 四生未	香蕉、柑橘、竹筍等產業	
中小學區	9 所國小、2 所國中、1 所高職	

二、需要之實際狀況

- (一)爲活化城鄉景觀及空間,改善水里農會休閒機能,提升水里鄉農業 展售空間整體環境品質,達成「優質生活、美麗環境」的目標。
- (二)重要歷史資產修景與環境美綠化,改善遊客休閒空間,提升生活環境,增進水里鄉城鄉夜間景觀魅力及活動,提升觀光之競爭力及條件。
- (三)增加施設休閒遊憩空間,提供水里當地民眾怡情養性場所,增進居 民身心健康。
- (四)強化農會展售中心與鄉內重要地方交通及活動公共空間之連結性,可促進深度農村旅遊動機,帶動體驗農村生活休閒活動,活絡農村經濟。
- (五)整合地方發展需求,建立農會公共空間使用及規劃之典範;串聯區 域景點,活絡周邊人潮活動及帶動整體產業發展。

三、管理辦法

- (一)由農會訂定負責維護管理及居民使用辦法,管理義工培訓由農會與 鄉公所共同協助辦理。
- (二)由農會相關部門負責綠美化及所需養護工作,材料及工具由收益編列預算提供。
- (三)聯外道路路段由鄉公所及公路單位共同維護。
- (四) 盡量鼓勵本社會員、社區學校、志工、守望相助隊人力參與管理。

拾貳、公共建物土地、公共設施及建照取得概況:

本計畫所需用地皆已由農會取得,且本計畫以修繕爲主,除盥洗 室之外,大多無需取得建照即可興建。

附錄八 訪談紀錄

居民訪談紀錄

案號/案名: 2007-02/ 水里車站周邊地區整體規劃案

日 期: 2007/07/05 (四) 11:00

地 點 水里火車站辦公室

訪談對象:台灣鐵路管理局 張尚平站務員

記 錄: 陳亮之

訪 談 意 見

一、對於車站周邊日管處欲發展觀光、帶動地方發展之政策表示支持。

二、目前車站旁的場站除倉庫租予別人,鐵路宿舍也已經於2~3年前開始收回,並 已給予搬遷補償。

三、水里車站為本地區南來北往及遊客旅遊必經之地,未來規劃應引導遊客下車之後至水里溪畔,並且發展水利觀光。

四、應可結合高鐵與鐵路旅遊,帶動水里車站及周邊地區之發展。

案號/案名: 2007-02/ 水里車站周邊地區整體規劃案

日 期: 2007/07/05 (四) 14:00

地 點 水里車站旁宿舍區謝宅

訪談對象: 住戶謝太太

記 錄:陳亮之

一、對於日管處欲將車站周邊發展觀光、帶動地方發展之政策表示支持。

二、因土地爲私人價購,如需利用土地原則上可配合搬遷,但應該給予既有住戶妥 善安置及合理補償費。

居民訪談紀錄

案號/案名: 2007-02/水里車站周邊地區整體規劃案

日 期: 2007/07/05 (四) 15:30

地 點 水里鄉公所建設課辦公室

訪談對象:建設課劉課長明芳

記 錄: 陳亮之

一、對於日管處欲將車站周邊發展觀光、促進地方發展之政策表示樂觀其成。

- 二、本區土地公所 95 年底剛完成都市計畫通盤檢討,但若因規劃需求涉及都市計畫 變更的部分鄉公所會盡量協助。
- 三、鄉公所於水里溪畔沿岸有許多的建設計畫,也請規劃單位多多參酌串連的可能 性。

案號/案名: 2007-02/ 水里車站周邊地區整體規劃案

日 期: 2007/08/22 (三) 15:30

地 點 民權路16-1號 莊宅

訪談對象:新高木材株式會社 莊振燦先生

記 錄:陳亮之

- 、目前該株式會社所有土地已經由莊先生及幾位股東合資向新高購買,並擁有買賣契約及歷年的地價稅繳交證明。
- 二、惟當初土地並無登記謄本,故無法變更登記爲私人所有。
- 三、對於對於日管處欲將車站周邊發展觀光處置土地並無意見,但希望能對於地主 歷年來所繳交的稅捐及地上物能給予合宜補償。