

# 南投縣政府

## 竹山警察分局舊廳舍拆除後土地再 利用與地方發展可行性評估案

### 成果報告書

委託機關：南投縣政府

執行單位：財團法人城鄉環境基金會

日期：中華民國 114 年 12 月



## 目錄

目錄.....	iii
表次.....	v
圖次.....	vi
第一章、前言.....	1
第一節、計畫緣起.....	1
(一)、舊廳舍歷史沿革與使用背景.....	1
(二)、921地震後結構疑慮與拆除必要性.....	5
(三)、區位特性與市中心公共空間不足問題.....	7
第二節、前期問題定義與縣府委託目的.....	9
(一)、結構安全風險與閒置負面外部性:.....	10
(二)、核心區公共服務設施匱乏與交通衝擊.....	10
(三)、發展定位的競合與長期規劃的不確定性.....	11
(四)、本案委託目的.....	11
第二章、研究方法與執行流程.....	1
第一節、研究方法說明及準備.....	1
(一)、現有政策資料蒐集.....	1
(二)、現地勘查與環境調查.....	3
(三)、GIS 地理資訊分析方法.....	4
(四)、利害關係人訪談方法.....	7
第二節、計畫範圍與限制.....	9
(一)、研究範圍界定.....	9
(二)、基地背景條件與法規限制.....	10
(三)、研究限制與資料蒐集範圍說明.....	13
第三節、人口與空間分析.....	17
(一)、竹山鎮人口與戶數結構分析.....	18
(二)、人口規模與空間分布特性分析.....	19
第三章、執行內容及過程.....	20
第一節、掌握竹山鎮核心區域人口與土地利用特性.....	20
(一)、人口結構與分佈特徵：高密度與高齡化的雙重挑戰.....	20
(二)、土地利用現況與使用分區變更建議.....	21
(三)、核心區商業活動與交通紋理.....	26
第二節、蒐集地方需求與利害關係人意見.....	27

(一)、 1.核心共識：結構安全與拆除的急迫性 .....	27
(二)、 剛性需求：停車空間與交通動線的紓解.....	28
(三)、 發展定位的競合：鎮民廣場與複合式轉運站的辯證.....	28
(四)、 文化資產的整合與串聯 .....	30
(五)、 提出再利用構想及可行性分析.....	31
(六)、 提供縣府後續政策決策建議 .....	38
<b>第四章、結論.....</b>	<b>41</b>
第一節、 本案整體結論與核心判斷.....	41
第二節、 地方發展與公共性 .....	42
第三節、 縣府後續執行原則性建議.....	43
(一)、 短期階段（拆除完成後至 1-2 年內） .....	43
(二)、 中期階段（約 3-5 年） .....	44
(三)、 長期階段（5 年以上） .....	44
<b>附件 .....</b>	<b>46</b>
(一)、 陳玉鈴議員訪談會議紀錄.....	46
(二)、 蔡孟娥議員訪談會議紀錄.....	49
(三)、 陳東睦鎮長訪談會議紀錄.....	53
(四)、 林志榮(竹圍里里長)電話訪問紀錄 .....	62
(五)、 曾鈺娟(竹山里里長)電話訪問紀錄 .....	64
(六)、 竹山分局現勘照片 .....	66
(七)、 引用文獻資料來源.....	69

## 表次

表 1-1 竹山分局大事記紀錄 .....	5
表 2-1 竹山鎮 2025 年 9 月鄉鎮里鄰人口統計表 .....	17
表 2-2 南投縣政府建議辦理變更都市計畫分區統整表 .....	23
表 2-3 南投縣政府警察局無公務需求建物及土地整理表 .....	24

## 圖次

圖 2-1 竹山分局舊址現況圖 .....	3
圖 2-2 竹山舊分局現況圖 .....	4
圖 2-3 竹山分局舊址周遭地籍資料 .....	6
圖 2-4 竹山分局舊址周遭地籍資料 .....	6
圖 2-5 竹山分局舊址地籍圖 .....	22
圖 2-6 竹山鎮民廣場規劃示意圖 .....	32
圖 2-7 竹山鎮民廣場綠地後方配置停車場 .....	33
圖 2-8 竹山轉運站「複合式轉運站」想像示意圖 .....	34

## 第一章、前言

### 第一節、計畫緣起

#### （一）、舊廳舍歷史沿革與使用背景

本研究之標的物「南投縣政府警察局竹山分局舊廳舍」（以下簡稱舊廳舍），基地位於南投縣竹山鎮竹山里集山路三段 968 號，地號座落於竹山段 428-90 號。該建築係於民國 70 年代為因應地方警政需求而興建，經南投縣政府建設局核發之使用執照（76 投縣建管（使）字第 139 號）顯示，該建築於民國 76 年（1987 年）6 月竣工並取得使用執照。

在建築規模方面，基地面積為 1,176 平方公尺，建築面積為 403.49 平方公尺，總樓地板面積達 1,097.24 平方公尺。建物主體採用鋼筋混凝土（RC）構造，規畫為地下一層、地上三層之建築物。空間用途依執照登載，主要包含辦公室、車庫、儲藏室及防空避難室（南投縣政府建設局，1987）。該建築長期作為竹山分局及竹山派出所之辦公廳舍，位處竹山鎮核心商業區，緊鄰集山路要道，長期以來不僅是維護地方治安的行政中心，亦是竹山舊街區重要的地標性公署建築。

舊廳舍歷經使用近四十載，期間雖度過 1999 年九二一地震之衝擊，但隨著材料老化與結構疲勞，建築安全性逐漸產生疑慮。根據社團法人南投縣建築師公會於民國 113 年(2024 年) 10 月出具之《建築物耐震能力初步評估報告書》指出，該建築原始設計於民國 74 年(1985 年)，混凝土設計強度為  $210\text{kg/cm}^2$ 。經專業建築師現場勘查診斷，舊廳舍之室內隔間牆、柱子及牆面均已出現明顯裂縫，且牆面及天花板有滲水與白華(壁癌)等劣化現象(劉信昇，2024)。

經 PSERCB 系統計算後，該建築之耐震指標(R 值)約為 76.82。依據內政部營建署之耐震評估標準，R 值大於 60 即判定為「建築物耐震能力確有疑慮，應自行補強或拆除」。本研究團隊評估認為，考量補強成本效益低且建物既有配置已不符現代警務需求，建議優先進行拆除，顯示該建築在物理結構上已達使用年限之臨界點。

隨著竹山鎮都市發展變遷，舊廳舍因腹地狹小，缺乏足夠的停車空間供民眾與警車使用，且內部空間已無法負荷日益繁重的勤務與現代化設備需求。為提升警政服務品質與辦公環境安全，南投縣政府警察局竹山分局已於民國 113 年



(2024 年) 4 月 30 日正式遷移至位於大智路之新址辦公。

隨著分局全員遷出，舊廳舍正式進入閒置狀態。基於上述耐震評估結果，該建築已被鑑定為危樓，若持續閒置未處理，恐衍生公共安全隱憂及環境衛生問題。目前縣府與竹山鎮公所已確立「優先拆除」之政策方向，計畫將此位於市中心核心區之公有土地釋出，以進行後續的再利用規劃，期能解決舊市區公共設施不足之課題。

本研究整理竹山分局大事記紀錄，以分局為主要研究主題按照事件內容進行分類，讓閱讀者能快速理解此研究報告：

時間點	事件內容	原因／背景	備註／現況
日 治 時 期 (1895-1945)	竹山地區屬於竹山郡，警務機關為「竹山郡警察課」。	台灣作為日本殖民地，「警察課」為州轄下基本警務單位	奠定竹山警政機關的歷史根基
光復後期 → 民國 38 年 5 月 (1949 年)	光復後改制為「竹山區警察所」，人民政權變革後於民國 38 年 5 月改為「竹山分局」。	行政體制重整，警察所提升為分局以加強轄區警務能力	隸屬於當時的台中縣警察局
民國 39 年 10 月 (1950 年 10 月)	隨著全臺行政區域重劃，竹山分局從台中縣轉隸為南投縣政府警察局。	南投縣於該時獨立設置，警政機關需配合縣轄重整	此為竹山分局納入南投縣警政系統的起點

時間點	事件內容	原因／背景	備註／現況
民國 66 年間 (大約 1977 年)	辦公廳舍老舊、功能不敷使用，開始以「以產置產」方式尋求新建辦公廳舍。	原日治宿舍置辦、建物逾齡，辦公環境亟需改善	為後續建廳打下基礎
民國 74 年 3 月 (1985 年 3 月)	舊址辦公廳舍拆除重建動工。	舊廳舍已破舊、功能不足，需要更新建築	位於「集山路三段 968 號」舊址所在地
民國 75 年 6 月 (1986 年 6 月)	新建辦公廳舍竣工，投入使用。	提升警政機構辦公環境、安全性與服務效率	舊址建築為地上、地下某樓數(原資料未明)
921 大地震(民國 88 年 9 月 21 日，1999 年)之後	舊廳舍受到地震影響：牆壁龜裂、滲漏水、結構受損。	建築抗震能力不足、使用年限已久	為後續搬遷案提供重要觸發因素
新建工程動工 (大約 2021 年)	縣府與國有財產署協議「以地易地」，用中興新村土地交換林務局竹山工作站土地，於竹山鎮大智路興建新辦公大樓。	解決舊廳舍安全問題、提升辦公機能、土地使用優化	地點：竹山鎮大智路 821 號(或相近)
113 年 4 月 30 日(2024 年 4 月 30 日)	新大樓遷入新址辦公。	完成搬遷，舊廳舍功能移轉，實質運作於新址	新址為地上 5 層、地下 1 層鋼筋混凝土建築
112 年 10 月 17 日(2023 年 10 月 17 日)	原轄「頂林派出所」及「瑞竹派出所」裁併。	考量地區勤務需求、警力整編，提升運作效率	此為組織運作面之近期調整

時間點	事件內容	原因／背景	備註／現況
現況（2025 年）	竹山分局現址已全面投入運作。轄區含：竹山鎮 28 里、鹿谷鄉 13 村，合計面積 389.228 平方公里。	新址提供較安全、現代化的辦公環境；並繼續執行巡邏、勤區查察、守望臨檢等工作。	舊址拆除或活化案尚在評估階段；設備升級、服務優化為下一階段目標

表 1-1 竹山分局大事記紀錄 資料來源:本研究整理

## （二）、921 地震後結構疑慮與拆除必要性

南投縣竹山鎮位處地震帶，1999 年九二一集集大地震曾對當地造成嚴重衝擊。舊竹山分局廳舍興建於 1985 年，雖度過九二一地震之考驗，但經過近四十年的使用，建築主體已出現顯著的老化徵兆。根據社團法人南投縣建築師公會於 2024 年 10 月發布的《建築物耐震能力初步評估報告書》，經專業人員現地勘查，該建築之室內隔間牆、柱子及牆面均已出現明顯裂縫，且牆面及天花板多處呈現滲水與白華（壁癌）現象，顯示結構體已產生劣化（劉信昇，2024）。

在量化數據方面，經採用 PSERCB 系統進行詳細計算，該建築之耐震指標（R 值）評估結果為 76.82。依據內政部營建署之耐震評估標準，當 R 值大於 60 時，即判定為「建築

物耐震能力確有疑慮，應自行補強或拆除」。此數據科學地佐證了該建築在面對未來潛在地震災害時，存在極高的結構安全風險（劉信昇，2024）。

除了科學數據的佐證，地方治理層面對於該建築的安全性亦有高度共識。竹山鎮民意代表蔡孟娥議員在訪談中指出，舊分局建築安全性早已亮紅燈，實質上已屬「危樓」。她強調，竹山鎮過去曾在九二一地震中遭受重創，經濟與社會元氣大傷，若保留此類耐震能力不足的老舊公有建築，一旦發生災害，將對地方造成不必要的二次損失。因此，基於公共安全考量，拆除不僅是處理閒置空間，更是消除市中心防災隱患的必要手段。

竹山鎮公所方面，陳東睦鎮長亦證實該建物已被鑑定為危樓。由於舊廳舍位於集山路與市區核心交界，人車往來頻繁，若未妥善處理，除結構崩塌風險外，閒置空間亦容易衍生環境衛生（如登革熱孳生）與治安死角等外部性問題。

在「補強」與「拆除」的決策權衡上，考量該建築耐震指標（ $R=76.82$ ）遠超安全標準，且建築配置已不符現代警務與辦公需求，進行耐震補強需投入鉅額經費，卻無法解決空間

狹小與停車不足的根本問題。因此，南投縣政府與竹山鎮公所確立了「優先拆除」的政策方向。儘管目前中央警政署已無相關拆除補助計畫，需由地方政府全額自籌經費，但為了釋出都市核心區珍貴的土地資源以利後續再生，並徹底解決危樓隱患，拆除已成為各方權益關係人認可的唯一路徑。

### （三）、區位特性與市中心公共空間不足問題

舊竹山分局基地座落於竹山鎮集山路三段與頂橫街交界處，該區域素有「前山第一城」之稱，是竹山鎮發展最早、商業活動最為密集的蛋黃區。基地周邊鄰近傳統早市、竹山郵局及台灣企銀等多家金融機構，商業機能強盛且人流往來頻繁。

從「都市針灸術」(Urban Acupuncture)的理論視角審視，該基地具備了「敏感穴位」的特徵：它位於城市經絡（交通動線）的交會點，且周邊區域面臨機能老化的挑戰（張佳梁，以“都市針灸術”理念探討歷史街區之再生——以泉州蟬埔漁村為例，2016）。此區位特性意味著，該基地的空間釋出與再利用，不僅是單一地塊的更新，更具備牽動周邊街區（如鄰近的舊警察宿舍群及防空壕文化資產）連鎖反應的潛力，是修復

舊街區都市機能的關鍵節點。

儘管位處核心區，該區域長期面臨嚴重的公共設施服務水準不足問題，尤以「停車空間匱乏」最為顯著。根據在地利害關係人的訪談指出，竹山鎮市中心道路路幅普遍狹窄，且長期缺乏路邊停車格與路外停車場的規劃，導致購物民眾與周邊住戶無處停車，違停現象頻發，進一步惡化了集山路的交通壅塞。

民意代表陳東睦鎮長、陳玉鈴議員與蔡孟娥議員、竹山里里長、竹圍里里長均在訪談中強調，該區域車流量大，停車需求極高，若未能妥善解決停車問題，將持續影響周邊市場的營運與社區發展。此現狀反映了早期都市計畫在人口與車輛增長預測上的失靈，導致舊城區公共設施用地供給不足，形成了典型的「都市病徵」(蔡秉諭，嘉義市私有閒置空地活化研究，2025)。因此，透過舊分局拆除後的空地釋出，優先提供停車機能以紓解交通壓力，已成為地方治理層面的高度共識。

除了交通機能的硬性需求外，竹山鎮核心區亦極度缺乏供民眾休憩、集會與交流的開放空間。根據竹山鎮長陳東睦

指出，竹山鎮目前的公共區域極度有限，缺乏一個能容納多元族群（長者散步、青年活動、節慶市集）的彈性場域。

在都市針灸術的理念中，成功的公共空間應扮演「都市客廳」的角色，如同巴塞隆納透過小型廣場的開闢來修補舊城肌理，提供市民交往與遊憩的場所（張佳梁，2016）。目前舊分局基地周邊多為高密度的建築群，缺乏呼吸的空間。若能將此基地轉化為結合綠美化與活動機能的「鎮民廣場」，不僅能改善高密度發展下的環境品質，亦能回應現代都市對於「社交性」(Sociability) 與「舒適性」(Comfort) 的公共空間需求（蔡秉諭，2025）。

綜上所述，舊竹山分局基地具有不可替代的區位優勢，但同時也承載了舊市區交通擁擠與公共空間匱乏的雙重壓力。其拆除後的再利用方向，必須在「滿足停車剛性需求」與「創造優質市民場所」之間取得平衡，這也構成了本研究後續策略研擬的核心課題。

## 第二節、前期問題定義與縣府委託目的

本研究在進入實質規劃前，需先釐清舊竹山分局基地當

前面臨的結構性問題與都市發展課題。經彙整文獻與現況調查，前期問題可歸納為以下三個層面：

（一）、 結構安全風險與閒置負面外部性：

舊竹山分局廳舍經專業耐震評估，其耐震指標（R 值）高達 76.82，遠超安全標準（ $R>60$ ），且牆面與柱體均有明顯裂縫與劣化現象，已屬實質上的「危樓」（劉信昇，2024）。隨著警察分局於 2024 年 4 月遷出，該建築若持續閒置且未即時拆除，除面臨潛在的地震崩塌風險外，亦可能成為市中心的治安死角與環境衛生破口。此種由公有資產轉變為都市負面資產（Negative Asset）的現象，迫切需要透過積極的空間介入來消除（蔡秉諭，2025）。

（二）、 核心區公共服務設施匱乏與交通衝擊

基地所在的竹山鎮核心商業區，長期面臨公共設施服務水準不足的困境。根據地方民意代表指出，該區域商業活動密集，但缺乏足夠的路外停車空間，導致周邊違停嚴重，交通動線混亂。此外，高密度的建築發展使得舊市區缺乏開放的「呼吸空間」供鎮民休憩與集會。如何在拆除後的有限基地內，平衡「停車剛性需求」與「人本活動空間」，是本案面臨



的主要空間課題。

### （三）、發展定位的競合與長期規劃的不確定性

針對基地未來的再生方向，地方意見呈現多元且部分競合的狀態。部分意見傾向興建複合式商業大樓或轉運站以帶動經濟；另一部分意見則擔憂大型開發將加劇交通負擔，主張應回歸務實的平面停車場或鎮民廣場。在缺乏具體財務可行性評估與長期資金挹注的情況下，若貿然投入大型建設，恐面臨營運困難或成為蚊子館的風險。因此，如何引入「暫時性都市主義」思維，在長期定位確立前，提供一個具彈性且能即時回應需求的過渡性方案，是本計畫需解決的關鍵問題（許雲琇，2019）。

### （四）、本案委託目的

基於上述問題意識，南投縣政府委託執行「竹山警察分局舊廳舍拆除後土地再利用與地方發展可行性評估案」，其主要目的如下：

#### ■ 科學化的評估與決策支撐：

本計畫旨在透過客觀的數據分析與現況調查，評估舊廳舍拆除的必要性，並盤點基地周邊的土地權屬（如後方舊宿

舍群與防空壕文資)與都市計畫分區限制。透過可行性評估，為縣府提供拆除後土地利用的科學依據，確保公共資源投入的效益最大化。

#### ■ 凝聚地方共識與政策對話

鑑於地方對於基地發展想像的差異，本計畫肩負著溝通平台的角色。透過深度訪談竹山鎮公所、地方議員及社區代表，梳理各方對於「停車」、「綠地」、「商業發展」的需求權重。本研究試圖在多方利益關係人的訴求中，尋求最大公約數，以利後續政策推動的順暢。

#### ■ 建構分期發展的可行路徑

考量中央目前無拆除補助且大型建設經費籌措不易，本計畫之目的在於提出一套「分期發展策略」。即探討如何從短期的「拆除整地與平面利用(如停車廣場)」，逐步過渡到中長期的「整體街廓縫合與立體開發」。透過都市針灸術的理念，先以小規模介入解決急迫問題，同時保留未來與後方舊宿舍群整合發展的彈性(張佳梁，2016)，為竹山舊市區的再生提供一條務實且具願景的發展路徑。

## 第二章、 研究方法與執行流程

### 第一節、 研究方法說明及準備

本研究為確保評估結果具備法理依據與數據基礎，首先採用文件分析法（Document Analysis），針對研究基地之物理環境條件、相關法規限制及政策發展脈絡進行系統性的資料蒐集與盤點。茲將資料蒐集之範疇與內容說明如下：

#### （一）、現有政策資料蒐集

為釐清研究對象（舊竹山分局廳舍）之產權、規模與安全性，本研究蒐集了主管機關核發之原始文件與專業鑑定報告：

調閱「南投縣政府建設局使用執照（76 投縣建管（使）字第 139 號）」，以確認建築物之竣工日期（民國 76 年）、構造類別（RC 造）、樓層數（地下 1 層、地上 3 層）、基地面積（1,176 平方公尺）及法定用途（辦公室、防空避難室等），作為基地現況盤點之基準數據（南投縣政府建設局，1987）。

依據社團法人南投縣建築師公會出具之「建築物耐震能力初步評估報告書」，引用其 PSERCB 計算之耐震指標（R 值=76.82）及現地勘查之裂縫劣化紀錄，作為判定該建築物屬於

「耐震能力確有疑慮」且具拆除必要性之科學依據(劉信昇，2024)。

為探討基地拆除後之土地利用限制與變更潛力，本研究針對相關法規進行檢視：

- 建築與安全法規：引用《建築法》第 77 條關於所有權人維護建築安全之義務，及第 81 條關於傾頹朽壞建築物之強制拆除規定，以此確立公部門執行拆除作業之適法性。
- 都市計畫與土地使用管制：依據《都市計畫法》第 26 條關於定期通盤檢討之規定，以及第 42 條關於公共設施用地之定義，檢視目前基地「機關用地」之限制。同時，蒐集「建議辦理變更都市計畫分區之 11 筆土地資料」，掌握縣府擬將該基地變更為「部分商業區、部分住宅區」之政策方向，作為後續可行性評估之法規邊界。

行政計畫與政策脈絡資料 為了解本計畫之政策目的與行政執行歷程，本研究蒐集了相關行政文書：

- 計畫執行依據：參照「竹山警察分局舊廳舍拆除後土地再利用與地方發展可行性評估案計畫書」，釐清計畫緣起、預

期目標及縣府對於該基地活化之初步構想。

- 歷史沿革與大事記：彙整「竹山分局大事記記錄」，梳理該分局從日治時期、光復後改制，到民國 113 年遷出舊址之歷史脈絡，以建構基地之場所精神與歷史價值論述。

## （二）、現地勘查與環境調查

本研究團隊於 11 月 26 日早上 11:00 進行現場勘查。該時段接近中午用餐及銀行洽公高峰期間，能具體反映基地周邊之交通與人流真實狀況。



圖 2-1 竹山分局舊址現況圖 資料來源:本會拍攝。

2. 建物結構與安全性調查，發現牆壁外觀剝落以及有遊民進入



管制區域內，周遭非道路區遭民眾隨意停車，導致現場動線雜亂，其中外牆有警告民眾停車在路旁的危險性標誌。如下圖所示：



圖 2-2 竹山舊分局現況圖 資料來源:本會拍攝。

### (三)、GIS 地理資訊分析方法

本案之 GIS 地理資訊分析，主要著重於舊分局基地之空間位置確認、周邊環境條件呈現，以及與市區主要機能節點之相對關係說明。在研究經費與計畫性質之考量下，本分析以既有圖台資料為基礎，進行必要之圖資整理與示意繪製，作為後續評估與討論的空間輔助工具。

在實際操作上，研究團隊首先利用政府開放資料與既有地理圖台資訊，確認竹山分局舊廳舍之精確位置，並將其置於竹山市區之空間

脈絡中加以呈現。透過土地使用分區、道路系統與公共設施分布等基礎圖層的套疊，繪製基地及其周邊環境之位置示意圖，以協助說明該基地在市區中的區位條件與基本空間特性。

GIS 分析內容亦著重於呈現舊分局基地與周邊生活機能之相對關係，包括與市集、金融機構、行政設施及主要道路節點之距離與分布情形。透過圖像化方式呈現，有助於理解該區域長期反映之交通與停車需求，以及公共空間配置相對不足之結構性問題，作為本案後續討論土地再利用方向時的重要背景資訊。

考量本案屬於可行性評估與前期研究性質，GIS 地理資訊分析並未進行複雜之空間模型建構或進階量化運算，而是以「清楚說明、易於判讀」為原則，將空間資訊轉化為輔助決策之視覺化資料。此一作法有助於不同背景之利害關係人，在討論基地再利用構想時，能建立共同的空間理解基礎。



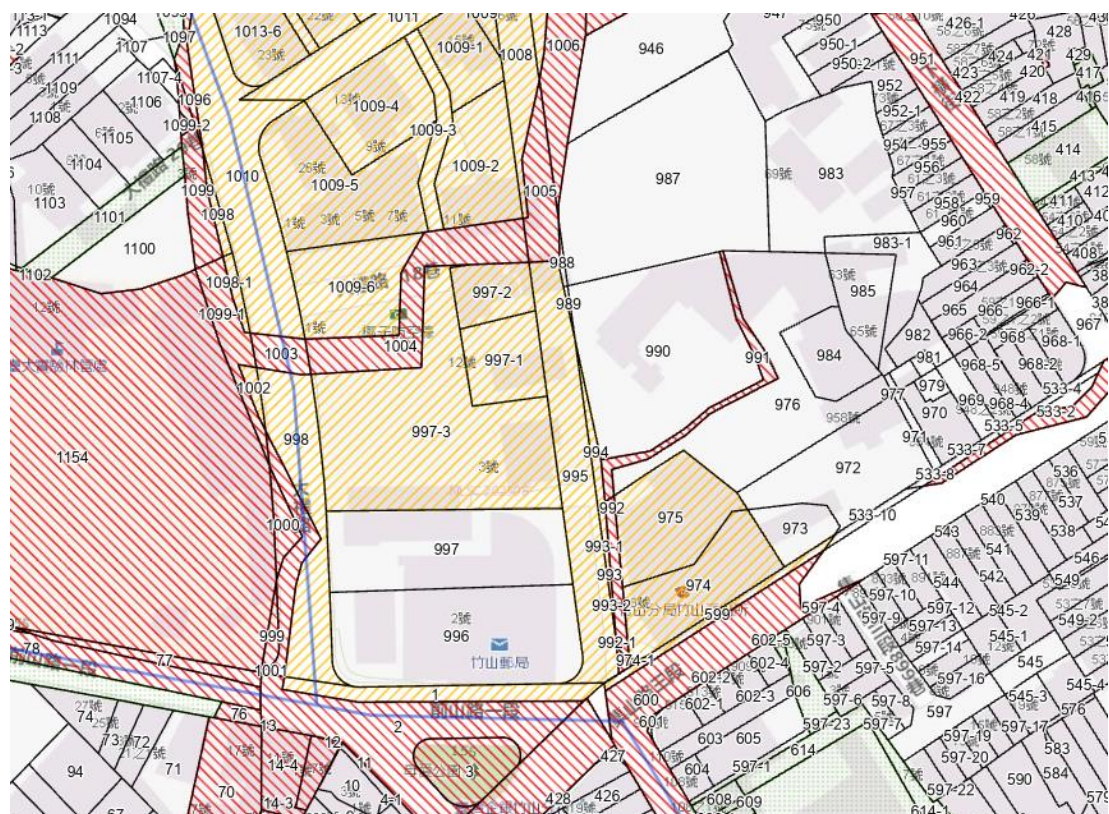


圖 2-3 竹山分局舊址周遭地籍資料 資料來源:IG660 圖台資訊

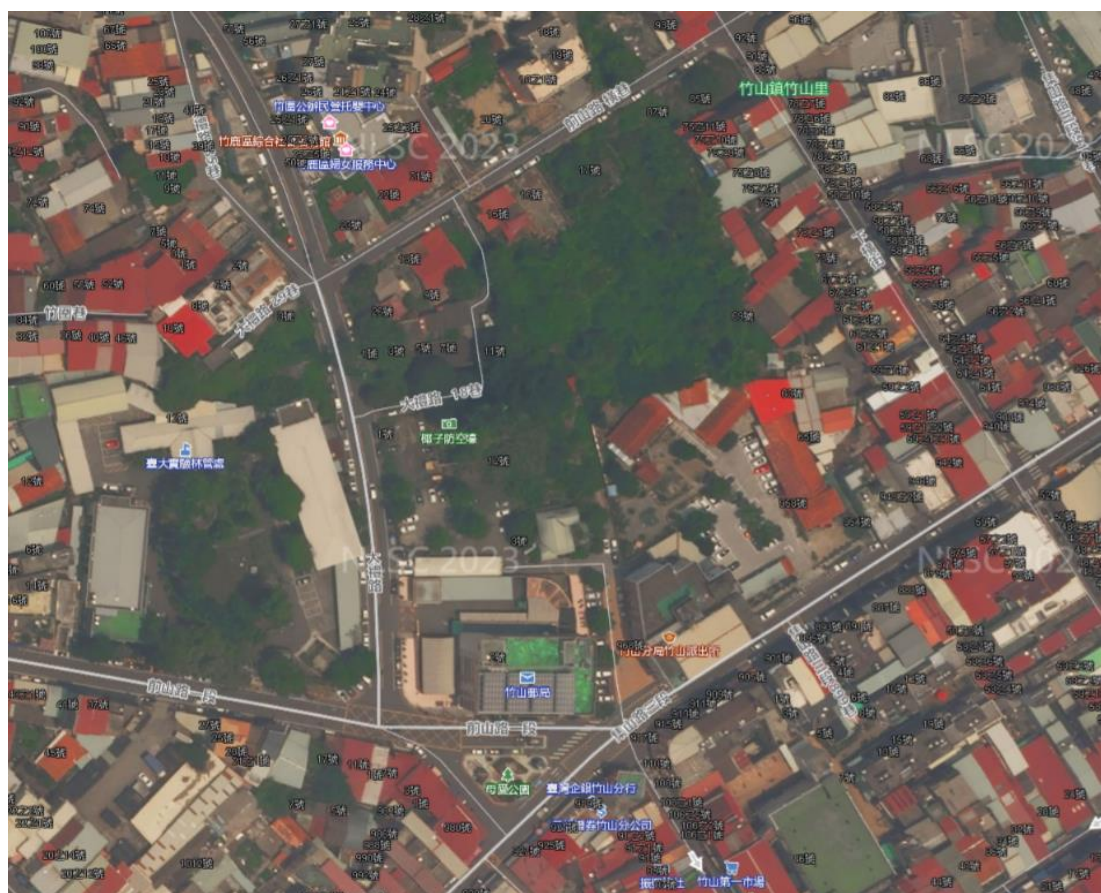


圖 2-4 竹山分局舊址周遭地籍資料 資料來源:IG660 圖台資訊



#### （四）、利害關係人訪談方法

本計畫於執行過程中，為確保「竹山分局舊廳舍拆除後土地再利用」相關評估結果，能貼近地方實際需求並具備政策可行性，爰將利害關係人訪談列為重要之研究方法之一。透過與關鍵行動者進行深度訪談，蒐集不同角色對於基地現況、拆除必要性及後續土地利用方向之觀點，作為本案分析與提出建議的重要基礎。

在本研究架構中，利害關係人係指對竹山分局舊廳舍之處置與再利用結果，具有實質影響力或將直接承受政策效果之個人與組織。此類對象不僅包含具有決策與執行權責之政府單位，也涵蓋代表地方民意、長期關注基地議題之民意代表，以及實際生活於基地周邊、未來可能使用相關空間之地方社群。藉由此一界定方式，本研究得以從治理、政策與地方生活等不同層面，全面理解本案涉及之公共議題。

訪談對象之選取，係以目的性抽樣為原則，優先邀請對竹山舊分局議題具高度參與經驗，且能代表不同治理層級與立場之關鍵人士進行訪談。訪談過程採半結構式訪談方式進行，研究團隊於訪談前擬定核心討論方向，包含對舊廳舍安全性與拆除急迫性之看法、對拆除後土地使用優先順序之意見，以及對地方公共空間、交通停車需求與整體發展方向之期待。訪談進行時，則依受訪者實際經驗與角色背景彈

性調整提問順序與深度，以利其充分表達觀點。

在訪談執行上，本研究並非以蒐集單一立場為目的，而是透過不同受訪者間意見之交叉比對，整理出目前地方對於舊分局處置議題中已形成之共識，以及尚存之歧見與潛在衝突。例如，對於舊建物安全風險與拆除必要性，多數受訪者已具高度共識；而在拆除後土地應優先滿足何種公共需求，以及未來是否導入複合式功能，則呈現出不同角色間之關注重點與想像差異。

透過上述利害關係人訪談，本研究得以掌握竹山鎮在公共空間不足、停車需求迫切與地方發展瓶頸等結構性問題下，對於舊分局基地再利用之真實期待。相關訪談結果亦進一步轉化為本案後續情境分析與可行方案研擬之重要依據，使本成果報告所提出之建議，不僅立基於空間與制度分析，也能回應地方治理現實與民意脈絡，提升政策建議之可行性與實務參考價值。

## 第二節、計畫範圍與限制

### （一）、研究範圍界定

本研究之範圍界定涵蓋「地理空間範圍」、「實質設施對象」及「周邊關聯環境」三個層次，茲說明如下：

本計畫之核心基地坐落於南投縣竹山鎮竹山里，位於集山路三段與頂橫街交會之核心商業區。依據南投縣政府警察局提供之無公務需求建物及土地清冊，研究基地主要包含以下兩部分：

- 舊分局廳舍基地：位於集山路三段 968 號，地號主要包含竹山鎮竹山段 974、975、992、993、993-1、993-2 等筆土地，總面積約為 1,200 平方公尺（南投縣政府，2025；南投縣政府警察局，2025）。
- 後方舊宿舍群與防空壕基地：位於舊分局後方，地號主要包含竹山段 997-1、997-2、997-3、1004、1009-6 等筆土地。該區域現況包含部分閒置之警察宿舍及具文資潛力之「舊竹山作戰指揮所（防空壕）」。

本研究之主要評估對象為「南投縣政府警察局竹山分局舊廳舍」建築本體及其附屬設施。該建築為地上三層、地下一層之鋼筋混凝土

造建物（建號：竹山段 1222 號），因耐震能力不足（R 值=76.82）且無公務使用需求，已列為優先拆除標的（劉信昇，2024；南投縣政府警察局，2025）。此外，研究對象亦擴及基地範圍內之老樹植栽、圍牆界線以及後方防空壕之保存現況，以作為後續空間規劃之基礎紋理。

考量都市機能的連動性，本研究參照《竹山警察分局舊廳舍拆除後土地再利用與地方發展可行性評估案計畫書》之定義，將基地周邊半徑 500 公尺 範圍納入環境影響評估與需求分析之範疇（財團法人城鄉環境基金會，2025d）。此範圍涵蓋竹山鎮最繁榮之「前山第一城」舊街區，包含竹山傳統早市、竹山郵局、台灣企銀及周邊高密度住宅區。研究將重點分析該區域之交通動線（集山路、頂橫街）、停車供需現況及商業活動型態，以確保再利用方案能有效回應核心區之都市紋理需求。

## （二）、基地背景條件與法規限制

本研究基地之背景條件與法規限制，乃後續空間再利用策略研擬之基礎。茲就基地之物理環境條件、建物結構安全之《建築法》檢討，以及都市計畫土地使用分區管制之《都市計畫法》適法性分析，分述如下：

## 1. 基地位置與物理環境條件

本計畫核心基地原為「南投縣政府警察局竹山分局」辦公廳舍，門牌號碼為南投縣竹山鎮竹山里集山路三段 968 號。根據南投縣政府警察局經管公有財產資料顯示，該基地主要座落於竹山鎮竹山段 974、975、992、993、993-1、993-2 等地號土地上。

基地緊鄰集山路三段(台 3 線)，位處竹山鎮核心商業區，周邊金融機構與傳統市集林立。基地內之主體建築物依據使用執照(76 投縣建管(使)字第 139 號)記載，為一棟地上三層、地下一層之鋼筋混凝土(RC)構造建築，基地面積約 1,176 平方公尺，總樓地板面積為 1,097.24 平方公尺，主要用途包含辦公室、車庫、儲藏室及防空避難室(南投縣政府建設局，1987)。

## 2. 建築結構安全與《建築法》法規檢討

該建築物興建於民國 74 年，歷經 1999 年九二一地震衝擊，現況結構已顯著劣化。依據《建築物耐震能力初步評估報告書》之檢測結果，該建築之耐震指標(R 值)高達 76.82。參照內政部營建署之耐震評估標準，R 值大於 60 即判定為

「建築物耐震能力確有疑慮」，且報告書中明確建議「逕自行補強或拆除」（劉信昇，2024）。

基於公共安全維護之法定義務，依據《建築法》第 77 條第 1 項規定：「建築物所有權人、使用人應維護建築物合法使用與其構造及設備安全」。鑑於該廳舍已呈現牆面龜裂、滲水與耐震不足之事實，若持續閒置且不予處理，將違反所有權人應盡之維護義務。

此外，考量補強不具經濟效益，且竹山分局已於民國 113 年 4 月 30 日全數遷出至大智路新址，該舊廳舍已無公務使用需求。依據《建築法》第 81 條規定：「直轄市、縣（市）（局）主管建築機關對傾頹或朽壞而有危害公共安全之建築物，應通知所有人或占有人停止使用，並限期命所有人拆除」。因此，在科學評估數據（ $R>60$ ）與法律規範的雙重架構下，該建築物已構成危害公共安全之虞，執行拆除作業不僅是空間再利用的前置作業，更是行政機關依法行政、維護公共安全之必要處置。

在土地使用管制方面，本基地現行之都市計畫土地使用分區為「機關用地」。依據《都市計畫法》第 42 條規定，「機關用地」屬於公共設施用地之一環，旨在提供政府機關、公務部門使用。然而，隨著竹山分局的遷移，該基地原有的機關辦公功能已喪失，若維持原分

區將限制該土地引入民間活力或進行複合式開發（如商場、轉運站）的可能性。

為促進土地合理利用，依據《都市計畫法》第 26 條關於定期通盤檢討之規定：「對於非必要之公共設施用地，應變更其使用」；以及第 27 條規定，為適應經濟發展之需要時，當地直轄市、縣（市）政府得視實際情況迅行變更都市計畫。

對此，南投縣政府與警察局已研擬都市計畫變更建議，擬將臨集山路之舊分局基地（竹山段 974、975 等地號）變更為「部分商業區、部分住宅區」，以符合周邊高強度商業活動之都市紋理，並提升土地利用彈性；而基地後方涉及「舊竹山郡役所作戰指揮所（防空壕）」及舊宿舍群之土地（竹山段 997-1 等地號），則建議變更為「住宅區」，以利進行較低強度的文化資產保存與生活空間營造。

在都市計畫變更程序完成前，該基地在拆除後之過渡期間，仍可評估作為臨時停車場或開放式廣場等低度公共使用，此亦符合地方對於解決停車問題之迫切期待。

### （三）、研究限制與資料蒐集範圍說明

本研究為確保評估結果之信度與效度，採多重資料來源三角檢證

(Triangulation)，資料蒐集範圍涵蓋以下三個層面：

本研究之基礎數據依據官方核定之文件，包括「南投縣政府警察局竹山分局暨竹山派出所建築物耐震能力初步評估報告書」(劉信昇，2024)，用以確立建物結構安全數據(R值)與拆除必要性；參照「南投縣政府建設局使用執照(76投縣建管(使)字第139號)」(南投縣政府建設局，1987)，釐清建物原始規模與用途；並蒐集南投縣政府提供之「建議辦理變更都市計畫分區之11筆土地資料」，作為土地使用分區變更可行性之法規依據。

關鍵權益關係人訪談(In-depth Interviews) 為彌補量化數據無法呈現的社會需求與政治脈絡，本研究針對竹山鎮發展之關鍵決策者進行深度訪談。對象包括竹山鎮長陳東睦(行政首長)、南投縣議員蔡孟娥與陳玉鈴、竹山里里長曾鈺娟、竹圍里里長林志榮(民意代表)。訪談內容聚焦於對舊廳舍拆除之態度、對未來空間機能(如停車、廣場、轉運站)的想像與競合，以及地方對於文資保存的底線。

學術文獻與理論框架 本研究蒐集國內關於「都市針灸術」、「暫時性都市主義」、「閒置空間活化」及「制度創業者」之碩士學位論文(張佳梁，2016；許雲琇，2019；蔡秉諭，2025；王明卉，2021)，以此建構本案從單純拆除工程轉化為都市再生策略的理論基礎，並將



竹山在地案例與國內外相關理論進行對話。

### 3. 研究限制

本研究在執行過程中，受限於客觀條件與計畫性質，存在以下限制：

- 財務效益與營運模式的推估限制:本計畫性質為「可行性評估」與「先期規劃」，旨在確立土地再利用的方向與策略。關於未來若採行立體化開發（如複合式轉運站或商場）之詳細財務自償率（SLR）、精確的營建成本估算，以及招商營運權利金之設定，需待後續進入實質招商或細部設計階段方能精算。此外，如相關文獻所指出的，閒置空間活化的經濟效益往往難以在短期內量化，且受限於地方派系或市場變動影響（蔡秉諭，嘉義市私有閒置空地活化研究，2025），故本研究之財務建議僅供決策參考，非最終定案。
- 地下障礙物與文資隱蔽部分的未定數:依據訪談資料顯示，基地後方涉及日治時期防空壕（舊竹山作戰指揮所）等潛在文化資產。雖本研究已納入文資保存之建議，但對於地下實際埋設物、防空壕之結構現況及確切範圍，尚需專業考古或文資審議單位的進一步探勘與鑽探。因此，本研究

對於地下空間的開發建議採保守態度，並假設在不破壞文資的前提下進行規劃。

- 政策延續性與民意動態的時效性 都市計畫與地方發展策略往往涉及複雜的政治協商與制度創業者的角力(王明卉，制度創業者與地方發展路徑的突破？—竹山鎮個案研究，2021)。本研究之訪談與調查結果反映的是 2025 年當下的民意共識與政策氛圍（如鎮公所與縣府目前對拆除有共識）。然而，隨著縣市首長任期更迭或中央補助政策（如前瞻計畫）的變動，相關決策參數可能會隨時間產生變化。因此，本研究提出的「暫時性都市主義」分期發展策略，即是為了因應此一政策時效性的限制，保留未來調整的彈性（許雲琇，暫時性都市主義實踐下的政策演化—以台北市為例，2019）。

### 第三節、人口與空間分析

表 2-1 竹山鎮 2025 年 9 月鄉鎮里鄰人口統計表

資料來源:南投縣政府縣政儀表板

竹山鎮 2025 年 9 月 鄉鎮里鄰人口統計						
鄉鎮市(村里)	鄰數		戶數	人口數		
	現有門牌	戶籍登記		男	女	合計
總計	482	482	21,037	25,486	24,590	50,076
竹山里	24	24	961	991	1,052	2,043
中正里	15	15	288	292	286	578
中山里	41	41	2,240	2,698	2,676	5,374
雲林里	36	36	1,665	1,865	1,920	3,785
硯礪里	11	11	827	1,020	1,028	2,048
下坪里	10	10	581	687	643	1,330
桂林里	30	30	1,637	2,044	2,023	4,067
中和里	11	11	343	485	370	855
中崎里	13	13	674	822	769	1,591
德興里	10	10	373	442	483	925
延平里	28	28	1,302	1,554	1,456	3,010
延正里	17	17	703	930	887	1,817
延山里	11	11	347	447	389	836
延和里	24	24	2,209	2,728	2,796	5,524
山崇里	18	18	764	985	904	1,889
社寮里	11	11	509	775	721	1,496
中央里	16	16	478	575	490	1,065
富州里	10	10	269	330	269	599
大鞍里	12	12	250	223	183	406
田子里	10	10	250	290	261	551
福興里	8	8	264	333	253	586
鯉魚里	15	15	325	415	347	762
瑞竹里	15	15	264	315	227	542
坪頂里	10	10	188	233	193	426
桶頭里	17	17	372	476	391	867
秀林里	16	16	294	363	296	659
延祥里	24	24	1,594	1,986	1,989	3,975
竹園里	19	19	1,066	1,182	1,288	2,470

### （一）、 竹山鎮人口與戶數結構分析

由人口與戶數統計資料顯示，2025 年 9 月竹山鎮全鎮共有 21,037 戶，總人口數為 50,076 人，其中男性 25,486 人、女性 24,590 人，整體性別比例大致均衡。就人口自然變動情形觀察，當月出生人口為 15 人，死亡人口為 56 人，自然增加數呈現明顯負成長，顯示少子化與高齡化現象已對人口結構造成實質影響。

在人口社會變動方面，當月遷入人口為 103 人，遷出人口為 129 人，呈現淨遷出狀態，反映出竹山鎮仍面臨人口外流問題。綜合自然變動與社會變動兩項因素，竹山鎮人口結構變化趨勢與多數中南部鄉鎮相似，正同時承受少子化、人口老化與青年人口流失等結構性挑戰。

本研究團隊就各里人口分布情形觀察，竹山鎮內不同里別之人口規模差異顯著。以中山里為例，人口數超過 5,000 人，為鎮內人口最為集中的區域；相對而言，福興里、大坑里等較為偏遠之里別，人口數皆不足 300 人。此一現象顯示竹山鎮人口明顯集中於市區核心地帶，而邊緣地區則持續面臨人口流失與規模縮減的問題，呈現出典型之城鎮核心—邊陲結構。

## （二）、 人口規模與空間分布特性分析

竹山鎮行政區面積約 247 平方公里，總人口約 5 萬人，人口密度約為每平方公里 200 人，整體屬於低密度、廣域分布之山城型聚落結構。由人口變化趨勢圖可看出，竹山鎮人口規模近年雖仍維持在五萬人左右，但在出生率偏低、死亡率偏高，以及遷出人口略高於遷入人口的情況下，整體人口呈現緩慢下降之趨勢。

此一人口結構特性顯示，竹山鎮未來發展除需面對人口總量逐步減少的現實外，更須關注人口年齡結構失衡與勞動人口流失所帶來的長期影響。如何透過產業發展、生活機能改善及公共空間品質提升，吸引青年人口返鄉或定居，並提升既有居民之生活穩定度，將成為影響竹山鎮後續發展的重要關鍵課題。

### 第三章、執行內容及過程

#### 第一節、掌握竹山鎮核心區域人口與土地利用特性

本計畫之基地核心位於南投縣竹山鎮竹山里集山路三段 968 號（原竹山警察分局），地處竹山鎮發展最早的「前山第一城」核心地帶。為釐清該基地在都市機能中的定位，本節針對其周邊核心區域之人口結構、土地利用現況及都市紋理進行詳細分析。

##### （一）、人口結構與分佈特徵：高密度與高齡化的雙重挑戰

根據南投縣竹山鎮戶政事務所之統計資料顯示，截至民國 114 年(2025 年)9 月，竹山鎮全鎮總戶數為 21,037 戶，總人口數為 50,076 人。在人口自然增減方面，當月出生 15 人、死亡 56 人，呈現明顯的負成長趨勢；社會增加方面，遷入 103 人、遷出 129 人，亦顯示人口外流的現況。

進一步分析基地周邊的人口分布，竹山鎮雖屬山城型聚落，整體人口密度約每平方公里 200 人，但人口高度集中於核心市區。其中，基地緊鄰的「中山里」為全鎮人口最密集的區域，人口數超過 5,000 人。此一高密度的人口聚集特徵，顯示該區域對於公共服務設施、開放空間及交通停車的需求

極高。同時，考量竹山鎮整體人口結構面臨少子化與高齡化壓力，未來基地活化方向應將「全齡友善」與「在地居民服務」納入核心考量，以回應核心區高齡人口的生活需求。

## （二）、 土地利用現況與使用分區變更建議

本計畫基地範圍涵蓋原竹山分局辦公廳舍及後方舊宿舍群。根據地籍資料盤點，主要涉及竹山鎮竹山段 974、975、992、993、993-1、993-2 等地號之土地。

可參考本研究圖資料南投縣竹山鎮地籍圖查詢圖，確認相關地號實際位置。

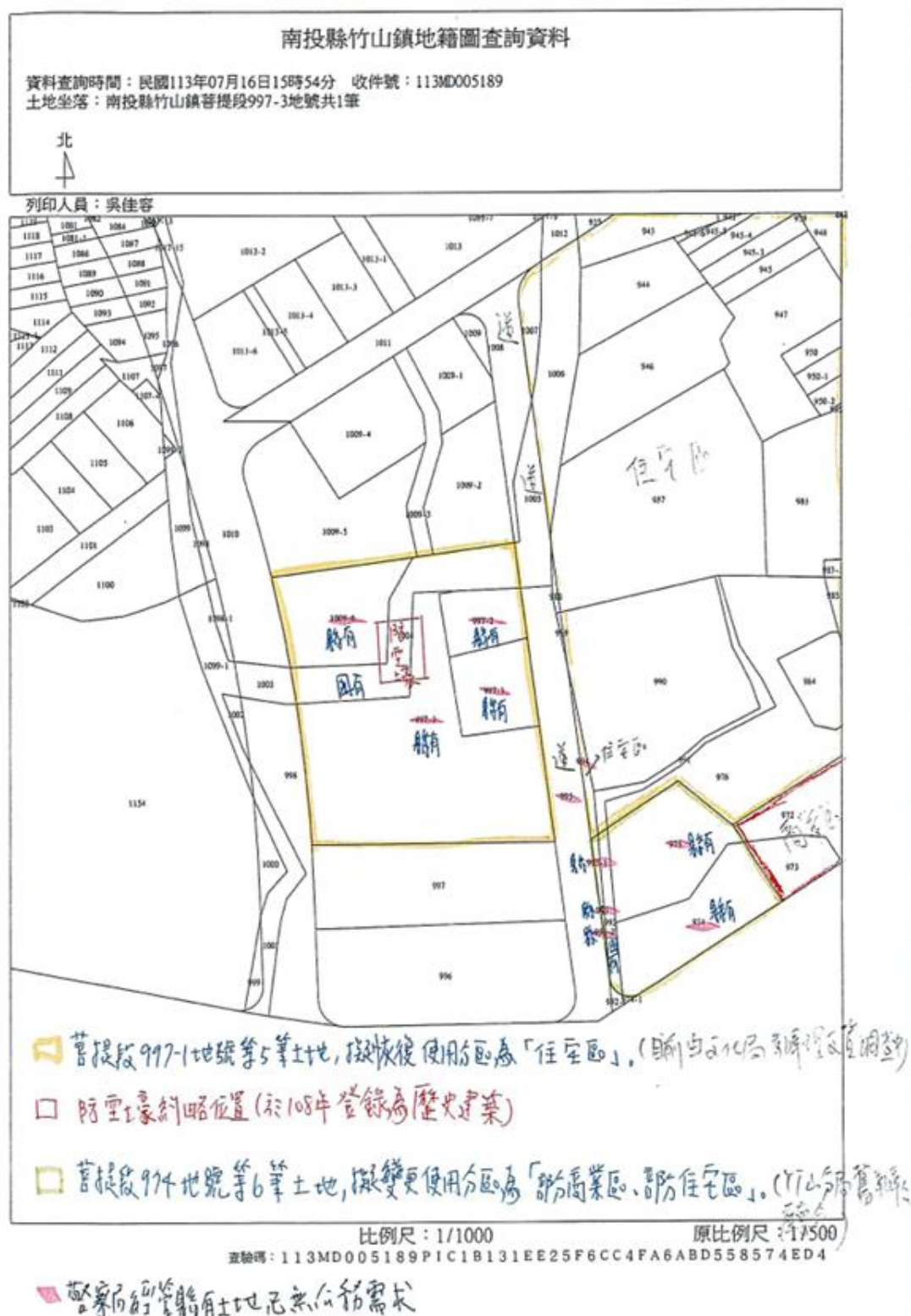


圖 2-5 竹山分局舊址地籍圖 資料來源：南投縣政府提供



表 2-2 南投縣政府建議辦理變更都市計畫分區統整表 資料來源:南投縣政府

## 建議辦理變更都市計畫分區之11筆土地資料

	地段	地號	面積 (M <sup>2</sup> )	使用 分區	所有權人	管理機關	建議變更 使用分區	備註
竹山郡役所作戰指揮所 及宿舍群(園區內)	菩提段	997-1	319	機關 用地	南投縣	南投縣政府 警察局	住宅區	1. 本府文化局刻正辦理「南投縣竹山郡役所作戰指揮所及宿舍群基礎調查研究」。 2. 該5筆土地原為住宅區前為辦理本府警察局竹山分局遷建計畫，於104年辦理都市計畫變更使用分區為機關用地；本府已另尋他地新建竹山分局，現地已無供機關使用需求，建議恢復使用分區為「住宅區」。
	菩提段	997-2	226	機關 用地	南投縣	南投縣政府 警察局	住宅區	
	菩提段	997-3	1725	機關 用地	南投縣	南投縣政府 警察局	住宅區	
	菩提段	1004	602	機關 用地	中華民國	南投縣政府 警察局	住宅區	
	菩提段	1009-6	525	機關 用地	南投縣	南投縣政府 警察局	住宅區	
本府警察局竹山分局(舊址)	菩提段	974	544	機關 用地	南投縣	南投縣政府 警察局	部分商業區 部分住宅區	本府警察局竹山分局已完成遷建，現地已無供機關使用需求；參考毗鄰土地使用分區(商業區、住宅區)，建議變更使用分區為「部分商業區、部分住宅」。
	菩提段	975	568	機關 用地	南投縣	南投縣政府 警察局	部分商業區 部分住宅區	
	菩提段	992	75	機關 用地	中華民國	南投縣政府 警察局	部分商業區 部分住宅區	
	菩提段	993	1	機關 用地	南投縣	南投縣政府 警察局	部分商業區 部分住宅區	
	菩提段	993-1	21	機關 用地	南投縣	南投縣政府 警察局	部分商業區 部分住宅區	
	菩提段	993-2	6	機關 用地	南投縣	南投縣政府 警察局	部分商業區 部分住宅區	

表 2-3 南投縣政府警察局無公務需求建物及土地整理表

南投縣政府警察局無公務需求建物及土地	
<p>建物：竹山鎮菩提段 1222 建號(舊竹山分局)。</p> <p>土地：竹山鎮菩提段 974、975、993、993-1、993-2、994、995、997-1、997-2、997-3、1009-6 地號。</p> <p>上述建物及土地所有權人為均南投縣，管理機關為警察局。</p>	
<p>備註：</p> <p>本局竹山分局於113年4月29日遷移至新大樓(竹山鎮大智路821號)辦公，舊大樓廳舍、分局長勤務宿舍及土地已無公務需求。</p>	

■ 現行分區與問題：

該區域土地之現行都市計畫使用分區多為「機關用地」。然而，隨著竹山分局於民國 113 年(2024 年) 4 月遷至大智路新址，原有的機關辦公功能已不復存在，若維持原分區將導致土地利用名實不符，限制了後續活化的彈性。

■ 變更建議與發展潛力：

依據南投縣政府警察局與文化局之評估建議，考量該基地位於繁榮的商業核心區，緊鄰集山路三段，具備極高的商業發展潛力。針對臨路的舊廳舍基地（如 974、975 地號），建議將使用分區變更為「部分商業區、部分住宅區」，以符合周邊高強度的商業活動紋理；而針對後方涉及文化資產潛力（如防空壕、舊宿舍群）之土地（如 997-1、997-2 等地號），則建議恢復為「住宅區」，以利進行較低強度的保存與再利用規劃。

### （三）、核心區商業活動與交通紋理

基地所在的集山路三段與頂橫街交界處，是竹山鎮商業機能最強的「蛋黃區」。

- 商業紋理：基地周邊鄰近傳統早市、竹山郵局、台灣企銀等金融機構與零售商店，商業活動密集，且服務範圍涵蓋竹山鎮 28 里及鄰近鹿谷鄉之居民。此區位特性使得該基地成為連結日常消費與行政服務的關鍵節點。
- 交通與空間課題：由於該區域屬於早期發展的舊街區，街道尺度狹窄且缺乏公共停車空間。高密度的商業活動與通過性車流交織，導致周邊違停嚴重，交通動線經常性打結。地方民意代表（如陳玉鈴議員、蔡孟娥議員、曾鈺娟里長、林志榮里長）與鎮公所均指出，該區域迫切需要透過釋出公有土地來緩解停車壓力。

綜上所述，本基地具有「核心區位」、「高密度人口」與「商業交通樞紐」之特性。其土地利用的轉型，不僅是單一機關用地的釋出，更是調節竹山舊市區都市機能、補充公共設施缺口（如停車、廣場）的關鍵契機。

## 第二節、蒐集地方需求與利害關係人意見

本研究依據「公眾參與」之原則，針對竹山鎮關鍵利害關係人進行深度訪談，對象包含竹山鎮長陳東睦、南投縣議員蔡孟娥、南投縣議員陳玉鈴以及當地里長等。透過訪談內容的交叉比對，以此釐清地方對於舊竹山分局基地再利用的真實需求與發展想像。

### （一）、 1.核心共識：結構安全與拆除的急迫性

針對舊廳舍的處置，所有受訪者均表達了「優先拆除」的一致共識。竹山鎮民意代表蔡孟娥議員指出，該建築歷經九二一地震後結構受損，且經專業評估耐震指標（R 值）高達76.82，遠超危險標準，實屬「危樓」。若持續閒置不處理，不僅無法創造效益，更可能在未來災害中對周邊高密度的商業區造成二次傷害。

竹山鎮長陳東睦亦表示，舊分局已成為閒置空間，若未妥善處理易衍生環境衛生與治安死角問題。儘管中央警政署目前無拆除補助計畫，需由地方全額自籌經費，但基於維護市中心公共安全的考量，鎮公所將全力配合縣府的拆除期程。此一類「都市病徵」的決策，符合都市針灸術中對於清除阻礙都市經絡暢通之負面因子的操作原則（蔡秉諭，嘉義市私有閒置空地活化研究，2025）。

## （二）、剛性需求：停車空間與交通動線的紓解

在基地再利用的功能面上，「解決停車問題」是各方利害關係人的最大公約數。

- 民意代表觀點：陳玉鈴議員與蔡孟娥議員、曾鈺娟里長、林志榮里長均強調，基地周邊鄰近傳統早市、郵局及銀行，車流量極大，但長期缺乏路邊與路外停車空間，導致違停嚴重。因此，無論未來做何種規劃，必須優先釋出停車空間以回應民怨，並建議納入長者友善的停車動線設計。

- 行政機關觀點：竹山鎮公所亦認同此一看法，並提出具體的交通改善策略。陳東睦鎮長建議，除設置停車格及機車格（針對早市需求）外，應利用此次拆除契機，開闢基地後方計畫中的「八米寬道路」，打通長期受阻的交通瓶頸，提升核心區的道路服務水準。

## （三）、發展定位的競合：鎮民廣場與複合式轉運站的辯證

針對拆除後的中長期發展定位，地方意見呈現出「務實派」與「開發派」的觀點差異，這反映了不同制度創業者對於地方發展路徑想像的歧異。

1. 鎮公所主張：彈性多元的「多功能鎮民廣場」 陳東睦鎮長  
主張回歸務實，將基地規劃為「多功能鎮民廣場（花園廣場）」。其立論基礎在於：
  - 空間彈性：竹山核心區極度缺乏公共活動空間，廣場平時可供鎮民休憩、散步，特定節慶則可舉辦市集或大型活動，避免單一功能建築（如青創基地）導致使用族群受限。
  - 風險控管：針對興建大型商場或轉運站的建議，鎮長語帶保留，認為竹山人口流失嚴重，招商不易，且大型建設維運成本高昂，恐造成財政負擔。此外，市中心路幅狹窄，若引入大型客運轉運站，恐加劇交通癱瘓。因此，建議採「分期發展」，優先以廣場形式活化，公共運輸需求則透過簡易接駁點解決。



## 2. 議員主張：帶動經濟的「複合式轉運中心」 蔡孟娥議

員則對基地寄予更高的經濟發展期望。她認為若經費許可，應將此處打造為竹山的轉運核心，興建結合「轉運站、商場、青年基地與停車場」的複合式大樓。她強調，這不僅是解決交通問題，更能創造商業節點，吸引青年返鄉創業，成為帶動竹山未來發展的火車頭。

### （四）、文化資產的整合與串聯

除基地本體外，陳玉鈴議員特別指出基地後方「舊竹山作戰指揮所（防空壕）」的文化價值。該建築為日治時期遺留之軍事設施，具備文資保存潛力。她建議未來的規劃不應僅限於舊分局空地，應將後方舊宿舍群與防空壕納入整體考量，透過「都市針灸術」的整體街廓縫合，形塑文化與生活並存的公共空間，吸引藝術家或新創團隊進駐，以此豐富地方的文化底蘊。



## （五）、提出再利用構想及可行性分析

本研究綜合考量基地之物理環境限制、地方居民之迫切需求以及都市發展之長期願景，擬定「分期發展、多元並進」之再利用策略。運用「都市針灸術」(Urban Acupuncture)之微創介入概念，優先解決都市痛點（停車與危樓），並引入「暫時性都市主義」(Temporary Urbanism)思維，保留未來長期發展之彈性。

### 1. 再利用規劃構想

基於訪談結果與基地條件分析，本研究提出兩階段之發展構想，分別為短中期的「複合式鎮民廣場 (Urban Living Room)」與長期的「立體化與街廓縫合 (Block Stitching)」。

**1.1 短中期構想：**複合式鎮民廣場（停車與活動共構）鑑於舊廳舍建築結構 R 值高達 76.82，且經評估補強不具效益（劉信昇，2024），首要任務為拆除危樓以消除公共安全隱憂。在拆除後的空地利用上，採納竹山鎮公所與民意代表的高度共識，優先回應核心區「停車空間匱乏」與「公共活動場域不足」之剛性需求。

- 空間機能：規劃為「透水性鋪面廣場」，平時劃設停車格以紓解周邊早市與金融機構之停車壓力；假日或特定

節慶則可轉化為市集、展演活動場域。此概念符合都市針灸術中，透過小規模公共空間改造來修復舊城肌理的策略（張佳梁，2016）。

- 交通縫合：利用基地拆除後的空間，開闢基地後方計畫中之「八米道路」，打通連結頂橫街與集山路的交通瓶頸，提升區域道路服務水準。
- 文化鏈結：將基地後方具文資潛力之「舊竹山作戰指揮所（防空壕）」納入景觀規劃，形成文化與生活並存的開放空間，回應地方對於保存歷史記憶的期待。



圖 2-6 竹山鎮民廣場規劃示意圖



圖 2-7 竹山鎮民廣場綠地後方配置停車場

**1.2 長期構想：**街廓縫合與彈性發展 針對部分民意代表提出興建「複合式轉運站」或「商業大樓」之建議，考量目前竹山鎮人口負成長（自然增加率下降、社會外流）及大型建設維運成本高昂之風險，本研究建議採取保留彈性的策略。

- 暫時性都市主義的應用：短期內不進行高強度的硬體建設，避免製造新的閒置空間（蚊子館）。利用廣場作為「暫時性使用」的實驗場域，觀察人流與活動型態，待未來資金到位或市場需求明確後，再評估是否進行立體化開發（許雲琇，2019）。



- 區域整合：長期規劃應將後方舊警察宿舍群納入，進行整體街廓的都市更新或危老重建，以擴大基地規模，提升開發效益。



圖 2-8 竹山轉運站「複合式轉運站」想像示意圖

## 2. 可行性分析

本節針對上述構想，從法規、財務、交通與社會面進行可行性評估。

## 2.1 法規與土地使用可行性

- 現況限制：該基地目前多屬「機關用地」，若僅作停車場或廣場使用尚符規定，但若要引入商業設施或住宅使用，則需辦理都市計畫變更。
- 變更建議：依據縣府與警局之建議，臨路之舊廳舍基地（974、975 地號）建議變更為「部分商業區、部分住宅區」，以符合周邊高強度商業活動之屬性，並增加土地利用彈性；後方涉及文資保存之區域則建議變更為住宅區或保存區，以利低強度使用。此變更程序需經各級都委會審議，具備行政程序上的時間成本。

## 2.2 財務與市場可行性

- 拆除與整地成本：由於中央警政署已無拆除補助，拆除與初期整地經費需由地方政府全額自籌。相較於興建大型轉運站或商場動輒數億元的經費，興建平面停車廣場之成本相對低廉，且能立即創造停車費之現金流，財務自償性較高。
- 營運風險評估：竹山鎮面臨人口流失與消費力外溢至周邊都市之挑戰。若貿然興建大型商場，招商難度高且恐面臨營運虧損。反之，停車場與廣場之維護成本低，且能由鎮公所自行管理，符合「小規模漸進式」的都市更新原則（張佳梁，2016）。

## 2.3 交通影響評估

- 正面效益：拆除舊廳舍並開闢八米道路，可有效解決集山路與頂橫街口的交通瓶頸，提升道路服務水準。
- 潛在衝擊：若採納「大型轉運站」方案，由於集山路路幅狹窄，大型客運頻繁進出恐加劇交通癱瘓，且易與周邊早市人流產生衝突。因此，鎮公所建議

之「簡易接駁點」搭配「路外停車場」方案，在交通衝擊管理上較為可行。

## 2.4 社會與政治可行性

- 地方共識：訪談結果顯示，不論是鎮長或議員，對於「優先拆除危樓」與「解決停車問題」具有高度共識。將基地轉化為具備停車功能的鎮民廣場，能同時滿足各方對於安全、交通與活動空間的需求，政治阻力最小，社會效益最大。
- 文化保存：保留防空壕與宿舍群意象，能回應地方文史團體對於文化資產保存的訴求，避免因全面開發而引發的社會對立。

綜合上述分析，本研究認為在當前經費有限且長期定位未明的情況下，採用「暫時性都市主義」策略，將舊竹山分局基地規劃為「複合式鎮民停車廣場」是目前最具可行性的方案。此方案不僅能立即解決危樓安全問題與停車痛點，且財務風險低、社會共識高，並能為未來的長期發展保留珍貴的土地資源與規劃彈性。

## （六）、提供縣府後續政策決策建議

綜合本研究之文獻回顧、基地現況調查及關鍵權益關係人訪談結果，針對「原竹山警察分局舊廳舍」之拆除與後續再利用，本研究提出以下四點政策決策建議，供南投縣政府參酌：

### 1. 確立「安全優先」原則，編列預算儘速拆除

依據社團法人南投縣建築師公會出具之評估報告，該舊廳舍耐震指標（R 值）高達 76.82，遠超安全標準，且其位於集山路人車頻繁之核心區，已屬實質危樓（劉信昇，2024）。雖然目前警政署已無相關拆除補助計畫，需由地方政府全額自籌經費，但考量閒置危樓可能衍生的公共安全風險（如地震倒塌、磁磚剝落）及環境衛生問題（如登革熱孳生源），建議縣府應將「拆除工程」列為最優先之施政項目，儘速編列預算執行，以消除都市中的負面資產（Negative Asset），為後續活化清理出安全的發展基礎。

### 2. 採行「暫時性都市主義」策略，短期優先闢建「複合式停車場廣場」

在長期開發定位（如立體大樓或轉運站）尚未具備財務自償性或招商誘因前，不宜貿然投入鉅資興建大型硬體設施，以免造成財政負擔或閒置風險（財團法人城鄉環境基金會，2025c）。建



議引入「暫時性都市主義」(Temporary Urbanism) 思維，將拆除後的空地優先規劃為平面式的「複合式停車廣場」。此方案具有雙重效益：

- 回應剛性需求：直接解決竹山核心區最迫切的停車位不足問題，回應地方民意代表與鎮公所的高度共識。
- 保留使用彈性：透過透水性鋪面與景觀綠化，平日作為停車場，假日或節慶時可轉化為「鎮民廣場」舉辦市集或展演活動，解決舊市區缺乏開放空間的課題，並作為未來長期發展的實驗場域（許雲琇，2019）。

### 3. 運用「都市針灸術」縫合街廓，整合周邊文化資產

舊分局基地不應視為單一孤立的基地，應將其視為啟動舊街區再生的關鍵「穴位」。建議縣府在進行規劃時，將基地後方的「舊警察宿舍群」及具文資價值的「舊竹山作戰指揮所（防空壕）」納入整體考考。具體操作上，建議利用舊分局拆除後的空間，開闢計畫中的八米道路，打通集山路與頂橫街的交通瓶頸。透過交通動線的縫合與文化路徑的串聯，將封閉的機關用地轉化為具備歷史深度的公共空間網絡，以此微型工程觸發周邊街區的連鎖更新反應（張佳梁，2016）。

#### 4. 啟動都市計畫變更，提升土地利用彈性

該基地目前多屬「機關用地」，限制了後續引入商業或複合式開發的可能性。建議縣府參酌警察局與文化局之意見，同步啟動都市計畫變更程序：

- 臨路基地（舊分局址）：建議變更為「部分商業區、部分住宅區」，以符合集山路沿線高強度的商業發展紋理，並增加未來招商引資的誘因。
- 後方基地（宿舍群與防空壕）：建議恢復為「住宅區」或保存區，以利進行較低強度的文化資產保存與再利用（南投縣政府，2025）。透過先行完成法規面的鬆綁，將能為未來中長期的公私協力（PPP）開發模式預留操作空間。

## 第四章、結論

### 第一節、本案整體結論與核心判斷

綜合本研究之前言問題定義、基地現況分析、人口與空間結構研析，以及利害關係人訪談結果，竹山警察分局舊廳舍之處置方向已具備明確且一致的專業判斷基礎。就建築本體而言，該廳舍因年久失修，且經耐震評估顯示已不符安全使用標準，無論從公共安全、使用效益或後續維護成本角度觀之，均不具備持續使用或投入修繕再利用之合理性。因此，優先拆除舊廳舍，已成為地方行政體系與民意代表間高度共識之政策方向。

在基地拆除後之土地再利用層面，本研究認為，考量竹山鎮人口結構逐漸高齡化、整體人口規模呈現緩慢下降趨勢，以及地方財政與後續營運能力之限制，短期內並不適宜導入高強度開發、單一功能取向或需長期補貼之大型設施。過度綁定特定族群或產業的開發構想，反而可能增加地方治理與財務風險，降低基地因應未來需求變化的彈性。

綜合空間條件分析與地方意見彙整結果，以解決市中心停車需求與補足公共活動空間為核心，並結合周邊文資保存與交通動線改善之

「多功能公共空間」方向，為目前共識度最高、風險相對最低，且最符合公共利益之再利用選項。此一方向不僅能即時回應地方迫切需求，亦能為未來中長期發展保留足夠的政策彈性。

## 第二節、地方發展與公共性

從地方發展的整體脈絡來看，竹山鎮正面臨少子化、高齡化與人口外流等結構性挑戰，公共設施與公共空間的角色，已逐漸由「特定族群服務」轉向「全民共享與日常使用」。在此背景下，公共資源之投入，更需強調普遍可及性與實際使用效益，而非以象徵性或形象導向之建設作為優先考量。

舊分局基地位處竹山鎮市中心關鍵節點，鄰近市場、金融機構及主要道路系統，其空間價值不僅在於土地本身，而在於是否能有效補足市中心長期不足之公共機能。透過低度開發、彈性使用之公共空間配置，有助於提升市區生活品質，改善交通與停車壓力，並提供居民日常休憩與集會活動之場所，進而強化城鎮核心區的整體活力。

此外，採取階段性與彈性導向的再利用策略，亦符合現階段地方治理的不確定性條件。相較於一次性投入高額資源進行不可逆之開發，保留土地使用彈性，使縣府得以依未來人口變化、政策方向或財政條

件，適時調整發展策略，將有助於降低決策風險，並提升公共資產運用的長期效益。

### 第三節、縣府後續執行原則性建議

#### （一）、短期階段（拆除完成後至 1 - 2 年內）

短期階段以「立即回應當地民眾迫切需求」為核心目標。

建議縣府於完成舊廳舍拆除作業後，優先將基地規劃為臨時性停車空間及開放式公共場域使用，以紓解市中心長期存在之停車不足與公共活動空間缺乏問題。此一作法具備施工成本低、執行速度快及管理彈性高等優點，可在不增加重大財政負擔的情況下，迅速提升基地使用效益。

同時，短期階段亦建議進行基礎環境整理與安全管理，包括地坪整備、簡易照明與動線規劃，以確保基地使用安全並降低後續管理風險，避免拆除後土地閒置造成環境與治安疑慮。

## （二）、 中期階段（約 3-5 年）

中期階段之推動重點，應放在「公共機能深化與整體空間整合」。建議縣府於短期使用情形穩定後，依實際使用狀況與地方需求，評估是否進一步導入具彈性之公共設施配置，例如結合活動、市集或節慶使用之多功能開放空間，提升基地作為市中心公共節點的功能性。

此外，中期階段亦建議同步評估整合周邊土地資源之可能性，包括鄰近宿舍群、防空壕等空間，並納入文資保存與交通動線改善之整體考量。相關規劃應持續透過跨局處協調與地方意見蒐集進行滾動式檢討，以避免單點開發造成空間機能斷裂或資源配置不均之問題。

## （三）、 長期階段（5 年以上）

長期階段則以「保留發展彈性與審慎評估再開發」為主要原則。建議縣府於人口結構、財政條件與政策方向更為明確後，再行評估是否導入建築量體或複合式公共設施之必要性。若未來考慮進一步開發，應審慎評估其公共性、營運可行性及長期管理成本，並避免過度依賴單一功能或特定族群作為主要使用對象。

綜上所述，透過短期回應需求、中期深化公共機能、長期保留政策彈性之分期推動策略，有助於縣府在控制風險的前提下，逐步引導舊分局基地發揮其最大公共價值，並確保後續發展方向能持續回應地方實際需求與整體發展趨勢。

## 附件

### (一)、 陳玉鈴議員訪談會議紀錄

壹、 時間：114 年 10 月 30 日(星期三)下午 3 時

貳、 地點：陳玉鈴議員服務處(南投縣竹山鎮大明路 177 號)

參、 訪問對象：陳玉鈴議員 紀錄：史御成

肆、 會議人員：南投縣議會陳玉鈴議員、守護竹山歷史文化資產協會葉宥豆總幹事；財團法人城鄉環境基金會林聖翰研究員、史御成研究員。

伍、 訪談內容：

#### 一、 陳玉鈴議員建議：竹山分局舊廳舍拆除後應優先設置停車場

(一) 林聖翰研究員說明本次計畫的主要目的，是針對竹山分局舊廳舍拆除後的發展方向進行研議。為此，特別訪談陳玉鈴議員，期能蒐集地方各界的多元意見，讓未來的活化方案更貼近基層需求與民意期待。

(二) 陳玉鈴議員表示，該地位於市中心要衝，鄰近市場與早市，周邊亦有郵局及台灣企銀等設施，整體區域長期面臨嚴重的停車空間不足問題。她認為，拆除後的首要選項應優先考量興建停車場，但在規劃設計上，必須特別注意長者駕車進出之安全性與便利性。



## 二、 舊竹山作戰指揮所的歷史建築及未來規畫建議

(一) 陳玉鈴議員指出，竹山分局舊廳舍周邊尚有一處具歷史價值的建築，為日治時期的作戰指揮所，原屬竹山郡昭和村聚落，內部仍保留完整的地下指揮室，具備文資保存潛力。她建議，未來規劃時可將該文資建築與前方空地納入整體考量，若舊廳舍基地規劃為停車場，周邊文資區則可同步活化，吸引青年進駐，或運用空地長期作為多元活動舉辦場域，形塑文化與生活並存的公共空間。

(二) 議員表達對竹山文化藝術園區的願景，強調其長期發展的重要性。希望能夠吸引藝術家及新創企業進駐，帶動當地經濟。會議中討論瞭如何利用當地資源，促進文化活動，並提升社區的吸引力。

(三) 議員也提到，若不加強發展，竹山可能會面臨人口流失的危機。會議中討論了地方政府與中央政府在文化藝術園區發展上的合作問題。議員認為，中央地方應攜手合作，這樣有助於資源的整合，並確保計畫的順利推進。

(四) 議員強調，若無法獲得中央支持，竹山的發展將受到限制。會議中提到竹山的市場及社區發展現狀，強調缺乏停車位的問題。議員指出，市場周邊的停車需求未得到滿足，導致民眾停車困難。此問題影響了市場的運營及社區的發展，需尋求解決方案以改善當地經濟。議員建議，應加強停車設施的規劃，提升市場的吸引力。

### 三、 綜合訪談意見：

- (一) 陳玉鈴議員建議以解決停車空間不足為優先，並兼顧長者友善設計。
- (二) 同時，周邊具歷史價值的作戰指揮所亦被視為潛在文化資產，建議在活化規劃中同步納入，透過文資保存與公共空間運用，帶動地方文化與經濟發展。
- (三) 整體而言，後續規劃應兼顧交通需求、文化價值及社區發展，朝向多功能且具永續性的空間再利用方向推進。

## (二)、 蔡孟娥議員訪談會議紀錄

壹、 時間：114 年 11 月 10 日(星期一)上午 10 時

貳、 地點：蔡孟娥議員服務處(南投縣竹山鎮集山路三段 207-8 號)

參、 訪問對象：蔡孟娥議員 紀錄：史御成

肆、 會議人員：

南投縣議會蔡孟娥議員；南投縣政府計畫處研究發展柯林奕廷科長；財團法人城鄉環境基金會林聖翰研究員、史御成研究員。

伍、 訪談內容：

一、 蔡孟娥議員認為：竹山分局舊廳舍應盡快拆除，以免危險。

(一) 蔡孟娥議員開門見山指出，竹山分局的舊建物安全性早就亮紅燈，留下來只會佔空間，效益也低，應該儘速拆除。縣府原本打算連同舊警察局宿舍一起處理，但因中央沒補助才延宕。好在警察局已明確表示沒有後續使用需求，接下來會全力爭取經費，把老舊建築拆掉，並重新評估土地的使用方向，讓規劃與在地需求對得上。她強調，這塊宿舍區不只是閒置，更牽涉治安與安全風險，優先處理完全合理。也肯定縣府願意正視地方活化的議題，投入調查與規劃。對竹山鎮來說，這塊地的實用價值很高，現在最需要的，就是把新的建設引進來，讓整個城鎮真正動起來。

(二) 議員坦白點出，舊警察局宿舍根本就是一棟危樓，安全風險

擺在眼前。竹山在過去地震後本來就已經傷過一次經濟，再放著這種老舊建物不拆，下一次災害只會讓地方承受不必要的損失。因此她主張安全問題必須先處理，把拆除列為優先。

## **二、 若經費有限，可先以停車場做規劃，讓鎮民有停車空間**

(一) 若後續在經費或法規上還無法立即啟動完整開發，至少也要規劃成臨時停車場，先改善周邊環境與交通需求。

(二) 該區域車流量大，旁邊又有銀行、市場等設施，停車需求本來就高。她強調，既然要活化土地，最起碼拆除後要先做出一個能讓地方受惠的起步，例如先用作停車場，讓竹山的生活圈先穩定，再談後續發展。

## **三、 若經費足額，可考慮不同種的多功能空間建物**

(一) 議員進一步強調，竹山的經濟發展跟土地利用早就卡在瓶頸，人口逐年下滑，關鍵就在於能不能創造出足以讓年輕人願意回來的生活品質。既然舊警察局宿舍已確定無法再利用，與其放著當危樓，她認為不如把這塊地重新定位成帶動地方的起點。

(二) 她提出，若經費允許，最理想的作法是將基地打造成兼具停車、商業與公共服務的多功能空間，例如商場、多功能轉運站、青年基地等，並在地下規劃足量的停車空間，讓鎮民能付費使用，形成真正有回饋效果的設施。這樣的規劃才能讓土地同時兼具交通改善與經

濟活化的雙重效益。但她也補充，若縣府當前財務有限，至少要做到一件事，就是拆除後先規劃停車場，讓鎮民有地方停車。因為這一帶車流量大、需求高，卻苦無停車空間已經是長期困擾。

(三) 她強調，最好的狀況是停車加上其他功能的整體開發，最起碼也要讓拆除後的空地立即回應民眾需求，不要再讓這麼核心的位置空轉下去。

#### **四、 期待縣府能在該地興建竹山轉運站設施，帶動地方發展**

(一) 議員明確指出，轉運站的建設不只是交通工程，而是竹山未來發展的重要契機。她強調，竹山鎮的公共運輸需求一直存在，如果能在原宿舍基地規劃一座兼具轉運站、商場與停車場的多功能場域，不只交通更便利，也能帶動周邊經濟、創造新的生活節點。

(二) 她進一步建議，轉運站內完全可以預留青年基地的空間，讓年輕人也能在這裡找到活動與交流的場域。更重要的是，她主張應連同旁邊的警察廳舍一起整體評估，保留具有文資價值的防空洞，其餘建物則依中央規定辦理。如果能合併納入同一套規劃，就有機會把這一區重新打造為竹山鎮的轉運核心。

(三) 議員認為，這樣的整體開發不僅能解決交通、停車與公共設施的需求，也能成為青年返鄉的重要支點，甚至可作為市集或活動聚集點，拉動城鎮的未來發展。她強調，這是一個能讓竹山真正往前走

的方向，縣府應該優先納入評估。

#### 五、 綜合訪談意見：

- (一) 蔡孟娥議員多次提出，竹山分局舊廳舍及舊警察局宿舍已無再利用價值，且存在明顯安全疑慮，拆除為當前最迫切且必要之措施。宿舍區長期閒置並伴隨治安風險，若持續保留，未來災害可能造成更大損失。縣府已表示無後續使用需求並將爭取經費拆除，議員肯定此方向，並認為此舉亦有助後續土地活化及整體城鎮環境改善。
- (二) 拆除後之土地利用應以地方實際需求為核心。若縣府經費有限，議員主張至少先行規劃臨時停車場，以紓解該區車流與停車壓力。若經費充足，則建議規劃為多功能場域，包括停車空間、商場、青年基地及轉運站等，並可連同鄰近警察廳舍整體評估，保留具文資價值之防空洞。在兼顧交通、公共服務與青年返鄉需求下，議員認為打造竹山轉運站及周邊多功能設施，將成為帶動竹山未來發展的重要契機，值得縣府優先納入規劃。

### (三)、 陳東睦鎮長訪談會議紀錄

壹、 時間：114 年 11 月 26 日(星期三)上午 10 時

貳、 地點：竹山鎮公所(南投縣竹山鎮公所路 100 號)

參、 訪問對象：陳東睦鎮長

紀錄：史御成

肆、 會議人員：

竹山鎮公所陳東睦鎮長、羅凱元主計主任、沈家榮財政課課長；  
南投縣政府計畫處研究發展科林奕廷科長；財團法人城鄉環境基金會  
葉美伶董事長、杜雅齡經理、林聖翰研究員、史御成研究員。

### 伍、 訪談內容：

#### 一、 竹山舊分局拆除計畫之背景歷程、經費現況與本所立場

(一) 舊分局處置歷程：針對竹山舊分局之處理，南投縣政府原計畫與國有財產署進行土地交換，惟經縣府評估後未採行該方案，改採先行興建新分局並完成遷移辦公，原舊分局土地則保留於地方政府手中。

(二) 經費與執行困境：舊分局建物目前已鑑定為危樓，屬閒置空間，若未妥善處理易衍生環境與安全問題，故政策方向已確定優先拆除。然關於拆除經費，去年度警政署原擬保留 70%預算協助地方進行拆除，惟據悉目前中央已無補助計畫，需由地方政府全額自籌。此經費問題導致目前案件進度停滯於地方端。

(三) 鎮公所立場：竹山鎮公所之立場明確，原則上將全力配合南投縣政府後續提出之拆除計畫及土地規劃方向辦理。

## 二、 土地再利用規劃現況與地方停車需求之高度共識

(一) 規劃現況與溝通機制：目前縣府對於舊分局拆除後之土地利用尚無具體方案，故委由專業團隊（本基金會）進行發展潛力評估。規劃過程將持續與在地議員及民眾溝通，以確保未來使用方向符合地方實際需求。

(二) 民意代表訪談彙整：本基金會已先行訪談長期關注此議題之蔡孟娥議員與陳玉鈴議員。儘管兩位議員對於部分發展細節持不同觀點，但對於「竹山鎮公共空間不足」之現況看法一致。

(三) 核心課題：市中心停車空間匱乏：舊分局基地位於鎮中心樞紐，鄰近市集與多家金融機構，商業機能強。惟因竹山鎮市區道路路幅普遍狹窄，且長期缺乏路邊停車格與路外停車場之規劃，導致交通動線與停車問題嚴重。

(四) 建設共識：針對上述問題，兩位議員與陳東睦鎮長均表達高度共識：若該基地進行再利用，「停車規劃」應列為最重要之考量。此不僅是解決市中心迫切之停車需求，亦符合全體鎮民之共同期待。

## 三、 最佳方案：打造結合文資保存與交通改善之「多功能鎮民廣場」



(一) 空間規劃原則：反對單一用途，主張彈性多元 鎮長與兩位議員之觀點差異在於，鎮長認為若將基地規劃為特定功能的建築物（如青創基地），將導致空間使用對象被特定族群「綁定」，缺乏彈性。考量竹山鎮目前公共區域極度有限，面對不同族群的多元需求，空間規劃不應過於僵化，應保留使用的靈活性。

(二) 核心構想：多功能鎮民廣場（花園廣場） 鎮公所提出將拆除後的舊分局基地，規劃為「多功能鎮民廣場」。該廣場以「花園廣場」為主題，融入竹山在地文化意象與基本景觀裝飾。

1. 平時功能：提供鎮民運動、休憩及散步空間。
2. 活動功能：主要由公所舉辦各類活動，亦可開放其他機關或民眾申請辦理室外活動。
3. 配套設施：依據需求評估配置適當數量的停車格，解決市區停車與缺乏集會廣場之雙重問題。

(三) 擴大整合範圍與文資保存 規劃範圍應納入通盤考量，除舊分局基地外，應一併整合鄰近之「舊警察宿舍群」。

(四) 文資保存：該區域包含具文資身分之防空壕，以及具歷史價值之日治時期長官房舍與舊宿舍。建議聘請文資專家評估，進行一定程度的修復與保留，使其成為廣場周邊的文化亮點。

(五) 交通動線優化 藉由整合上述土地，建議應儘速開闢計畫中之

「八米寬道路」，以打通市中心之交通動線，解決周邊道路狹窄問題。

(六) 結論：綜上所述，結合歷史建築修復、停車規劃、交通打通及彈性活動空間的「多功能鎮民廣場」，為目前鎮公所認為最符合在地需求且最殷切期盼的再利用方案。

#### 四、 期待縣府能在該地興建竹山轉運站設施，帶動地方發展

(一) 議員明確指出，轉運站的建設不只是交通工程，而是竹山未來發展的重要契機。她強調，竹山鎮的公共運輸需求一直存在，如果能在原宿舍基地規劃一座兼具轉運站、商場與停車場的多功能場域，不只交通更便利，也能帶動周邊經濟、創造新的生活節點。

(二) 她進一步建議，轉運站內完全可以預留青年基地的空間，讓年輕人也能在這裡找到活動與交流的場域。更重要的是，她主張應連同旁邊的警察廳舍一起整體評估，保留具有文資價值的防空洞，其餘建物則依中央規定辦理。如果能合併納入同一套規劃，就有機會把這一區重新打造為竹山鎮的轉運核心。

(三) 議員認為，這樣的整體開發不僅能解決交通、停車與公共設施的需求，也能成為青年返鄉的重要支點，甚至可作為市集或活動聚集點，拉動城鎮的未來發展。她強調，這是一個能讓竹山真正往前走的方向，縣府應該優先納入評估。

## 五、 關於設置交通轉運中心與商業設施之可行性評估

(一) 交通轉運中心之設置疑慮：針對會中建議利用新廣場設置交通轉運中心以回應民眾搭乘客運需求一事，鎮長指出該基地周邊存在諸多客觀限制：

1. 區位限制：基地鄰近早市與金融機構，且周邊路幅狹窄、缺乏路邊停車格，交通動線本已緊繃。
2. 衝擊評估：若興建大型轉運站，將大幅改變周邊交通紋理與鎮民習慣，且恐因交通流量大增而對市中心造成「雪上加霜」之負面影響。
3. 時程考量：轉運站之規劃與建設期程冗長，無法即時解決該區閒置與環境髒亂之迫切問題。

(二) 替代方案：分期發展與簡易接駁點：鎮長建議採「分期發展」模式：

1. 優先階段：先以機關用地形式完成「鎮民廣場」之開闢，解決基礎活動空間與停車需求。
2. 後續擴充：針對公共運輸需求，建議在廣場周邊或鄰近區域規劃簡易的「公車接駁點」或「公車調度區」即可，無需在現階段拆除後立即興建大型轉運站體。

(三) 商業設施（商場）之風險評估：關於興建商場之構想，鎮長對此持保留態度，主要考量如下：

1. 人口與市場因素：竹山鎮面臨人口流失問題，且基地緊鄰傳統早市，企業或餐飲業者進駐意願（招商）存疑。
2. 財政負擔：商場建設涉及龐大經費，且後續維護營運（維運）成本高昂。若貿然上路，恐使鎮公所背負沈重之成本壓力。

（四） 回歸務實之「鎮民廣場」方案：綜上所述，考量市中心基礎建設與人口現況，鎮長認為最務實且風險最低的方案，仍是回歸以「鎮民廣場」為主體，避免因過度開發而延宕時程或造成財政黑洞。

#### 六、 議題探討：青創基地設置之可行性與必要性評估

（一） 軟體優於硬體之推動策略：針對青創基地（原文誤植為清創基地）之設置，縣長與鎮長看法一致，認為成功的關鍵在於「軟體先行」。應優先著重於在地青年社群的培養與實質活動的運作，而非僅專注於提供硬體空間。若無成熟的運營內容支撐，單純的空間提供將難以延續。

（二） 產業特性與空間需求之落差：鎮長強調，青年創業樣態多元，並非所有創業類型皆需求辦公空間。以南投縣為例，多數創業者為「青農」，其作業場域在於農地耕作實務，實體辦公室對其助益有限。因此，創造一個固定的基地，並不能滿足所有青年創業個案的差異化需求。

（三） 土地經濟效益考量：舊分局基地均位於精華地段，若將其規

劃為青創團隊進駐空間，除受眾受限外，亦可能導致該精華土地之經濟價值與利用率降低。

（四） 行政效能與外部案例檢視：

1. 功能重疊：若青年事務需行政機關協助，最終仍須回歸鎮公所辦理；若基地僅作為轉知訊息或諮詢窗口（如接聽電話），則無須特地編列預算建設專屬場域。
2. 營運風險：鑒於目前全台各地青創基地因成效不彰陸續退場之現況，證明設立硬體基地並非政府支持青年的唯一或最佳途徑。

## 陸、 會議結論

- 一、 確認拆除執行方向與經費來源： 針對竹山舊分局危樓現況，確立「優先拆除」之政策方向，以維護環境安全。鑑於中央無相關補助計畫，拆除經費將由地方政府全額自籌，後續由鎮公所配合縣府期程辦理。
- 二、 確立「解決停車與公共空間不足」為核心共識： 與會人員（包含鎮公所及民意代表）均一致認同，竹山鎮市中心長期缺乏公共活動空間及停車設施。因此，該基地之再利用規劃，無論後續細節如何調整，均必須將「停車空間規劃」列為最優先之核心項目，以回應全體鎮民之迫切需求。
- 三、 建議採行方案：打造結合文資與交通之「多功能鎮民廣場」：考量使用彈性與各種客觀限制，鎮公所提出以「多功能鎮民廣場」為最佳方案。此規劃包含三個具體執行面向：
- 四、 空間彈性：平時提供休憩運動，特定時段可舉辦大型活動。
- 五、 文資整合：一併納入周邊舊警察宿舍群及防空壕，進行整體修復與保存。
- 六、 交通打通：利用此次契機開闢八米計畫道路，疏通市中心交通瓶頸。
- 七、 針對「轉運站與商場」議題之處置建議： 關於興建大型轉

運站及商場之建議，經鎮長評估市中心路幅狹窄、易造成交通癱瘓，以及招商不易與維運成本高昂等風險後，決議採「分期發展、務實先行」策略。優先完成鎮民廣場與基礎設施，至於公共運輸需求，建議透過設置簡易接駁點或調度區解決，現階段不宜貿然興建大型站體與商場。

八、關於青創基地之評估決議：基於土地經濟效益最大化及避免蚊子館風險，會議傾向「不支持」於此精華地段興建實體青創辦公室。考量在地青年（多為青農）之產業特性，未來應將資源挹注於「政策扶助」與「軟體活動經營」，而非興建硬體場館。

(四)、林志榮(竹圍里里長)電話訪問紀錄

壹、 時間：114 年 12 月 11 日(星期四)下午 3 時 30 分

貳、 訪問對象：林志榮里長

訪問人：史御成

參、 訪問內容：

一、 認同拆除必要性，確保公共安全 里長以原住戶及專業角度指出，該建物歷經 921 地震受損嚴重，結構安全堪慮。

(一)決策建議： 反對沿用舊建物，支持拆除後重新規劃，以杜絕安全隱患。

二、 土地活化建議：優先解決停車問題，視為都市樞紐

(一)定位： 該地為竹山鎮的交通樞紐打結點，拆除後應視為解開死角的契機。

(二)功能： 建議騰空後優先作為停車場，紓解集山路、前山路之交通壅塞。

三、 反對開闢八米計畫道路（與其他利害關係人不同處） 針對將集山路連結至育英路的道路開闢計畫，里長認為無必要性，理由如下：

(一)路網過於破碎： 竹山路網已繁雜，且該處為人流中心，不宜再引入穿越性車流。

(二)需求過低： 鄰近之前山路、大禮路車流量尚有餘裕，無迫切分流需求。



(三)土地效益：開路將壓縮原基地之可利用面積，不利於整體開發。

四、文資保存與分期分區發展策略：針對後方分局長宿舍及具歷史感之聚落，建議勿以文資身分一刀切，應重視地方情感。

(一)前方（原分局建物）：優先拆除，整合防空壕前平地作為「多功能停車廣場」（平日停車、假日活動）。

(二)後方（宿舍、防空壕、老樹）：建議暫緩拆除，保留緩衝空間與地方進行深度討論，避免引發民怨。

(五)、曾鈺娟(竹山里里長)電話訪問紀錄

壹、 時間：114 年 12 月 11 日(星期四)下午 3 時

貳、 訪問對象：曾鈺娟里長

訪問人：史御成

參、 訪問內容：

一、 支持建物拆除，根除安全隱憂 里長對拆除計畫表達支持，並建議儘速執行。主因如下：

(一)建物結構危險：該建築老舊，里民頻繁通報磚瓦剝落，有公共安全疑慮。

(二)治安死角問題：近期發現有遊民滯留與定居情事，該處已成治安隱憂，拆除有助於環境與治安改善。

二、 短期利用建議：優先闢建停車空間，紓解交通瓶頸 該基地位置屬於竹山鎮之商業核心區（鄰近金融機構、郵局及延平市場），周邊路幅狹窄且停車供給嚴重不足：

(一)現況問題：採買民眾與高齡長者常因違規停車面臨裁罰，且影響道路順暢。

(二)具體建議：拆除後建議優先作為停車場使用，以緩解市中心急迫的交通與停車壓力。

三、 長期開發願景：強化公共設施，興建聯合活動中心 若未來該地有興建建物的計畫，建議整合後方宿舍群土地進行整體開發。

(一)需求背景：目前竹山鎮七里（竹山、中正、中山、雲林、竹圍、下坪、大鞍）僅依靠鎮公所旁之聯合里辦公室，缺乏獨立且足夠的里民活動空間，多數里辦公處需借用私人住宅。

(二)具體建議：建議規劃多功能公務大樓，納入「里民活動中心」或「社福辦公空間」，以解決市中心公設不足之問題，落實在地需求。

(六)、竹山分局現勘照片













(七)、 引用文獻資料來源

1. 南投縣政府計畫處(2024)。竹山警察分局舊廳舍拆除後土地再利用與地方發展可行性評估案(委託研究報告)。
2. 金芸亘(2024年11月12日)。建議竹山分局舊廳舍打造商業街或運動中心。地方新聞報導。
3. 蔡孟娥(2024)。竹山分局舊廳舍拆除後再利用活化建議(議員建議文件)。
4. 陳玉鈴(2024)。竹山分局舊廳舍再利用相關建議(議員建議文件)。
5. 陳東睦(2025年11月26日)。竹山警察分局舊廳舍拆除後土地再利用與地方發展可行性評估案訪談會議紀錄(未出版之會議紀錄)。竹山鎮公所。
6. 許雲琇(2019)。暫時性都市主義實踐下的政策演化——以台北市為例(碩士論文)。國立臺灣科技大學都市計劃研究所。
7. 張佳梁(2016)。以「都市針灸術」理念探討歷史街區之再生——以泉州蟬埔漁村為例(碩士論文)。國立臺灣科技大學建築研究所。