

檔 號：

保存年限：

內政部營建署 函

機關地址：10556臺北市松山區八德路2段342號

聯絡人：歐庭妘

聯絡電話：02-8771-2434

電子郵件：otinewn@cpami.gov.tw

傳真：02-87719420

受文者：本署都市更新組

發文日期：中華民國105年9月20日

發文字號：營署更字第1052914828號

速別：普通件

密等及解密條件或保密期限：普通

附件：如主旨

主旨：檢送本署105年9月8日召開內政部100年度補助彰化縣政府辦理「鹿港舊市街地區都市更新計畫」暨「員林火車站周邊都市更新地區都市更新計畫」委外規劃成果報告工作會議紀錄乙份，請查照。

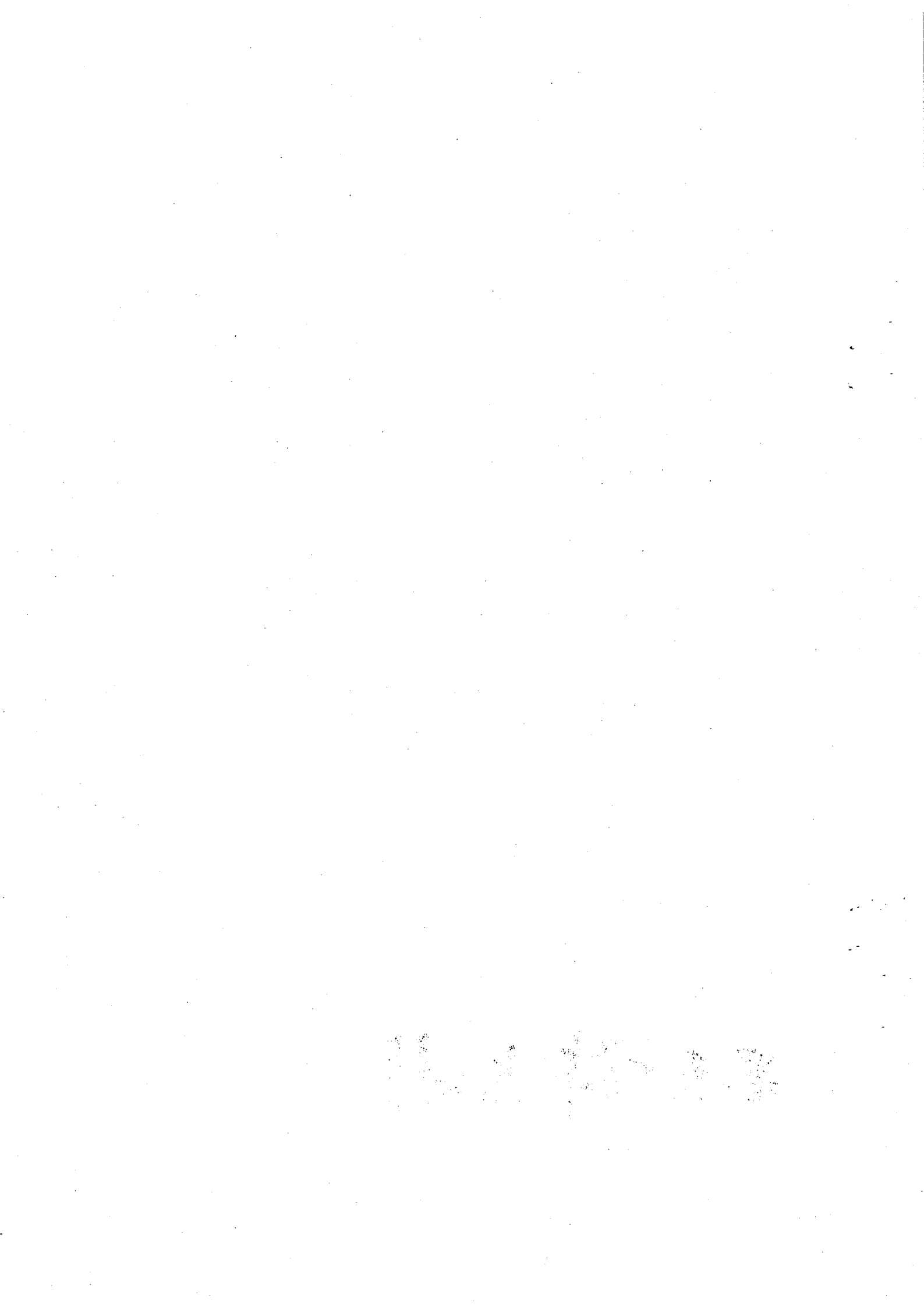
說明：依據本署105年8月24日營署更字第1052913365號開會通知單續辦。

正本：宋委員立堯、林委員旺根、施委員鴻志、國家發展委員會、財政部國有財產署中區分署彰化辦事處、經濟部標準檢驗局臺中分局、彰化縣政府建設處、台灣糖業股份有限公司中彰區處、隆昌企業股份有限公司、岡品不動產開發股份有限公司、龍邑工程顧問股份有限公司、龍楹工程顧問股份有限公司

副本：本署都市更新組（以上均含附件）

署長 許文龍

本案依分層負責規定授權組室主管判發



內政部 100 年度補助彰化縣政府辦理「鹿港舊市街地區
都市更新計畫」暨「員林火車站周邊都市更新地區都市
更新計畫」委外規劃成果報告工作會議紀錄

- 一、會議時間：105 年 9 月 8 日（星期四）下午 2 時整
- 二、開會地點：本署 105 會議室
- 三、主持人：王組長武聰
記錄：歐庭姝
- 四、出(列)席單位與人員：詳簽到單
- 五、發言要點及結論：

提案一、鹿港舊市街地區都市更新計畫案

(一) 委員及各單位發言要點

1. 彰化縣政府

- (1) 為促成本案，本府已召開多次會議研商，且都市更新計畫與都市計畫變更書圖草案業已完成，惟因優先重建更新單元內，私地主對於都市計畫變更回饋方式不予認同，爰無法完成相關審議等法定程序。
- (2) 鹿港刻正推動國家歷史風景區計畫，彰化縣政府文化局將針對具有歷史價值的老屋進行調查，後續建議本府文化局，將本案 4 戶優先整建維護單元同意戶納入統一規劃，期將鹿港無形有形的文化資產能夠永續保存，以帶動彰化縣觀光發展。
- (3) 有關擬定鹿港福興都市計畫細部計畫案彰化縣都委會已於 105 年 8 月 3 日審議通過，於計畫中將中山路 2 側的建物土地納入都市設計準則之保存規範辦理；另鹿港水五金未登記工廠，未來將以新訂都市計畫方式辦理，縣府仍

非常重視鹿港發展，積極朝各種面向擘劃。

2. 財政部國有財產署中區分署彰化辦事處

本案所涉及國有土地部分是較狹長、畸零，若未來推動有困難，本署也予以尊重。

3. 台灣糖業股份有限公司中彰區處

本公司管有土地包括鐵路用地及乙種工業區，有關都市計畫變更回饋提供公共設施 1 節，依彰化縣都市計畫區土地變更回饋審議原則，鐵路用地須負擔 30%，乙工須負擔 15%，本公司立場希望鐵路用地變更回饋部分能調降。

4. 隆昌企業股份有限公司

本案位於鹿港重要門戶，也代表當地榮譽，惟本地居民認為變更回饋負擔過大，故一直存在違規使用問題，本公司亦認為回饋方案仍待商榷。

5. 本署都市更新組

(1) 本案於 98 年開始著手先期規劃作業，並於 100 年辦理延續性計畫至今逾 4 年多，縣府業已完成都市更新計畫及個案變更相關草案，僅剩法定審議程序未完成，有關減作部分由縣府與廠商依雙方契約規定辦理。

(2) 關於整建維護部分，倘若未來預計規劃成為重要文化景觀據點，後續主要街道進行整修、闢建時，建議施作共同管道，使鹿港鎮整體景觀加以改善。

6. 宋委員立堯

(1) 建議縣府文資委員會等相關單位進行調查時，將具有歷史價值意義之歷史建物加以保存，除都市更新方式進行保存維護外，尚可以數位保

存方式進行。

- (2) 為避免街道老舊，若遇天然災害時，無法即時因應，建議將防災、公共安全及衛生列為第一優先；另在設法吸引觀光客同時，有關道路開闢及拓寬、道路服務水準、停車空間等交通及景觀問題亦應一併考量，以及對於整建維護有意願者，應提供獎勵並予以協助。
- (3) 基本上中央所訂頒回饋機制是全國通用，欲調降回饋比例有其難度，以長遠來看，若台糖和隆昌公司配合都市計畫變更，將透過變更土地使用分區提高其使用強度，且預期帶動未來地價上漲，故必須負擔回饋。

7.林委員旺根

- (1) 彰化縣政府應就整建維護區內進行完整思考，如樓高限制、天際線相關管制措施，及透過相關容積調配或發展權移轉等方式，亦應作全盤考量，以顧及民眾權益，並建議縣府應公告實施都市更新計畫。
- (2) 各縣市在進行都市計畫審議時，都會遇到有關違規使用問題，相關回饋機制亦應一體適用，故調降負擔比例之可能性非常低。

8.施委員鴻志

- (1) 考量隆昌和台糖公司並非完全反對本案，故建議本案應先進入都市計畫審議程序。
- (2) 單就文化遺址指定等整建維護方式是無法具體改善，故建議隆昌和台糖公司以結合文創藝廊方式重新振興活絡鹿港風華。

(二) 結論

考量本案優先更新單元因涉及都市計畫變更回饋比例及地主意願致計畫無法推行，且公務預算保留亦屆期，故原則同意都市更新階段性成果備案，辦理行政作業結案事宜，請縣府將賸餘款繳回本署。

提案二、員林火車站周邊都市更新地區都市更新計畫案

(一) 委員及各單位發言要點

1. 彰化縣政府

本案從 95 年開始辦理可行性分析暨策略規劃，另為配合員林火車站高架化，於 100 年劃定員林火車站更新地區範圍，但不涉及後續都市更新事業計畫，後續也規劃 4 個更新單元，惟更新單元二、三、四以既成商業區為主，問卷回收顯示民眾參與意願不高，相對土地權屬較單純的單元一，地主亦回復不願意參與都更，辦理更新計畫期間為了後續整個區域橫向道路能貫通，亦遭到民眾抗爭，縣府最後仍排除萬難於 105 年 8 月 23 日公告擬定員林火車站周邊都市更新地區都市更新計畫案，並訂定更新單元劃定基準，作為後續自辦更新依據。

2. 經濟部標準檢驗局臺中分局

- (1) 國產署考量本分局存在低度利用情形，故依國有財產法第 34 條規定，建議將辦公廳舍集中整併，或洽國產署另覓其他合適地點來提供使用，爰目前國產署已保留員林市其他地點供搬遷，本分局刻正依中央政府機關辦公廳舍建置規劃原則，將評估報告提送主管機關審查，並積極爭取編列 107 年概算。

- (2) 依財政部國有財產署 103 年 12 月 4 日公布修正都市更新事業範圍內國有土地處理原則第 6 點規定，有關都市更新單元範圍內之國有公用土地，分別依國有公用土地用途廢止及未廢止，訂定相關管理機關應辦事項，故本分局經過研商，有關 103 年 3 月 14 日回復表示無法配合辦理單元一都市更新立場仍一致。

3. 林委員旺根

- (1) 倘若經濟部標準檢驗局依國有財產法第 34 條規定，將公用財產變更為非公用財產，這塊地將交回國產署，後續有 2 種處理方式，包括：國產署主政辦理都市更新、縣政府自行實施或同意國產署擔任實施者。
- (2) 後續更新單元二、三由臺鐵局負責招商，有關前後站道路連通部分，依大法官釋字第 732 號解釋，因與憲法保障人民財產及居住自由之意旨有違，爰用地取得不應用徵收方式處理，建議私有地部分亦請臺鐵局一併納入整合。

4. 財政部國有財產署中區分署彰化辦事處

- (1) 有關標檢局土地被經濟部列管為低度利用已久，惟早期並未限期搬遷，故標檢局仍希望能維持在當地辦公，才不願意參與都更。
- (2) 目前政策已確定，後續本基地將變更為非公用移交國產署經營，有關更新單元二、三、四國有土地較畸零狹小，原則是參與都更，另單元一因為是素地，產權單純，移交本署後即可辦理設定地上權或與目的事業主管機關合作開發，都更效益似乎不大。

5. 施委員鴻志

本案重點在於招商計畫，主要係因標檢局不同意參與都更，而導致招商計畫無法進行。

6. 本署都市更新組

- (1) 本案都市更新計畫已發布實施並劃定更新地區，後續可自行實施都市更新事業。
- (2) 有關國產署土地部分，請國產署依本案更新計畫及財政部相關計畫辦理。
- (3) 更新單元二、三涉及臺鐵局刻正辦理規劃招商部分，請臺鐵局協助整合。
- (4) 因員林鐵路高架化已於 103 年 12 月通車啟用，惟有關前後站道路仍未連通，請縣府及員林市公所繼續努力。

(二) 結論

考量本案都市更新計畫已發布實施，惟優先更新單元因地主意願低落致後續計畫無法進行，且公務預算保留亦屆期，故原則同意都市更新階段性成果備案，辦理行政作業結案事宜，請縣府將賸餘款繳回本署。

六、散會（下午 4 時 10 分）