

「虎尾鎮第一市場周邊地區都市更新先期規劃案」

工作會議紀錄

一、時間：99年5月26日（星期三）上午9時30分

二、地點：本署105會議室

三、主持人：陳組長興隆（柯科長茂榮代） 紀錄：蔡沛霖

四、出席人員：如簽到單

五、張委員梅英意見：

（一）本案所提之更新單元勘選指標內容過於主觀，應先了解評選優先更新單元間的關係，並重新檢視指標項目及其權重比例，才不致產生篩選結果之落差。

（二）本案規劃更新產品應先以當地居民、房產需求及近幾年市場銷售狀況做進一步的瞭解，建議於財務分析中加入敏感度分析評估，不一定須提出全部重建構想，以及市場不能接受的產品，可調整部分為整建或維護方式，亦能達其更新目的。

（三）本案建議結合縣府目前推動的觀光策略，如布袋戲文資產業、糖業觀光休閒產業、地方農產品等全方位考量來振興當地產業的發展。

（四）「台糖舊宿舍更新單元」在規劃策略中，建議朝向具精緻農業慢活的觀光休閒構想，規劃更新後具觀光價值誘因之方案，可供台糖公司參考，更能促進該單位參與更新的意願。

六、結論：

（一）本案規劃願景考量以觀光為導向，透過活化在地文化、創意產業如（布袋戲）、糖業及相關硬體設施進行整體更新，同時應結合雲林縣政府目前研提之觀光發展策略，

集中資源，獲致最大效益。

(二) 本案更新單元篩選與產品定位：

- 1.有關更新地區勘選指標，需以當地需求及實際情形建置，建議規劃單位能以更細緻之分析評選優先更新單元，並應考量各單元間之關聯性，以創造整體更新效益。
- 2.至於規劃更新後之產品，應將中南部容積需求、該地房地產需求、市場現況價格及民眾對於重建或整建之需求等一併納入考量，建議規劃單位能再訪問當地建築投資者及民眾，進行財務敏感度分析試算，以規劃最適產品。
- 3.有關「第一市場更新單元」已向經濟部商業司申請補助乙節，仍請縣政府及規劃單位協助該市場管理單位進行相關產品規劃，以配合整體更新。
- 4.「台糖舊宿舍更新單元」部分，建議縣政府與台糖公司再行溝通，並請規劃單位研提不同產品規劃如日式宿旅、生態住宅等更新策略供台糖公司參考，以加強其參與更新意願。

六、散會（上午 11 時整）